

臺南市都市計畫委員會  
第 5 2 次會議紀錄

中華民國 1 0 5 年 7 月

## 臺南市都市計畫委員會第 52 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 7 月 15 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：吳兼副主任委員宗榮代理

四、紀錄彙整：蔡仲苓

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「臺南市安平區商港五期重劃區港埠用地整體規劃容積率訂定」案

第二案：「臺南市安南區『坵 2』垃圾處理場用地建蔽率及容積率訂定」案

第三案：「變更臺南市安南區細部計畫(本淵寮、十字路、海尾寮地區及原農漁區變更為住宅區部份)通盤檢討」案

第四案：「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)」(土地使用分區管制要點)細部計畫」案再提會討論

八、報告案件：

第一案：「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)」暨「擬定高速公路台南交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫」案二案公共設施用地地上物拆除情形

## 九、會議紀錄：

第一案：「臺南市安平區商港五期重劃區港埠用地整體規劃容積率訂定」案

說明：一、提案單位：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司(以下簡稱港務分公司)。

二、法令依據：99年6月7日發布實施「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」之土地使用分區管制要點第五條。

三、案由說明：

(一)為促進安平商港整體北觀光、南自貿之計畫目標，港務分公司近來針對安平區五期重劃區之港埠用地(即本案範圍)推動觀光遊憩碼頭與物流廠商之招商計畫。惟依99年6月7日發布實施「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」之土地使用分區管制要點第五條，略以：「港埠用地建蔽率70%；容積率由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。」故本案港埠用地之容積率迄今尚未訂定。

(二)前述港埠用地港務分公司今因有物流廠商擬開發進駐，爰為符合都市計畫規定，港務分公司經整體考量本案港埠用地之後續願景定位及使用內容，現擬具港埠用地整體規劃暨開發計畫，提請委員會審議。

四、本案範圍：詳圖示(圖1)。

五、開發計畫：詳整體規劃報告書。

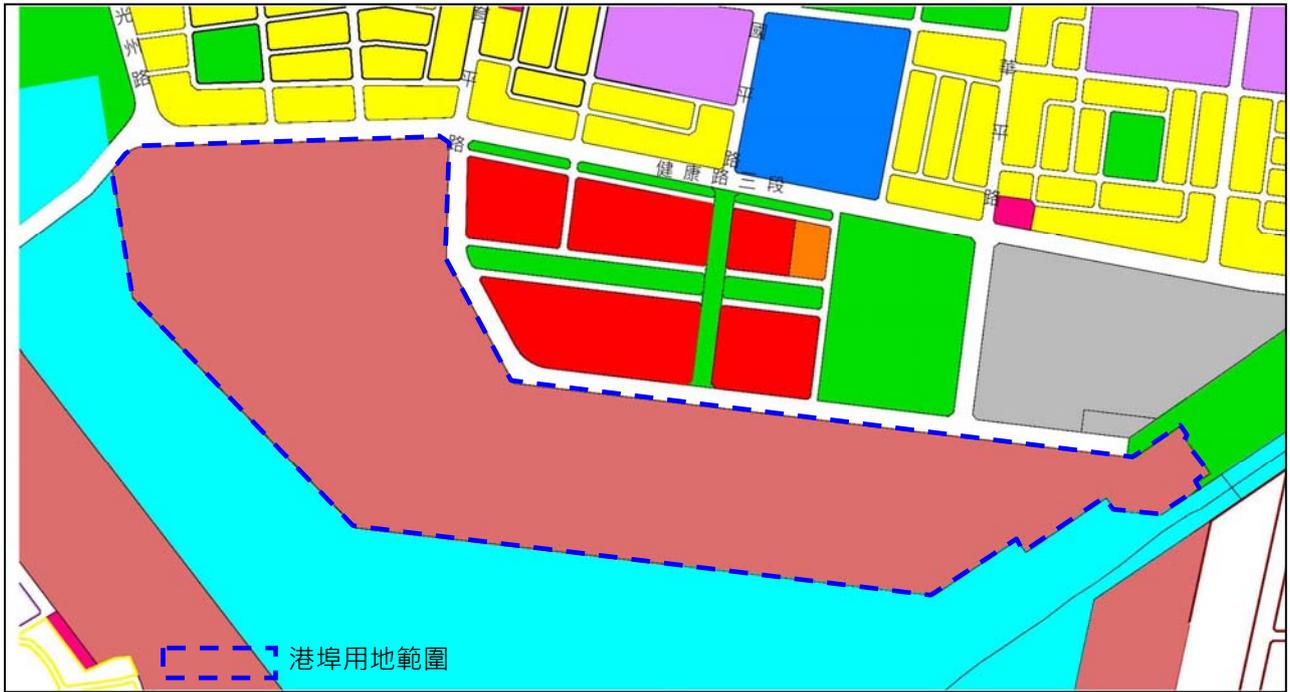


圖 1 安平區五期港埠用地範圍示意圖

- 決議：一、本案經參酌港務局研提未來開發內容，同意本案港埠用地容積率為 155%，後續請業務單位依都市計畫程序辦理發布實施。
- 二、另為保育基地鄰近地區紅樹林生長環境，本案附帶決議：後續都市設計審議時紅樹林周邊區域應保留隔離綠帶。
- 三、有關本案港區建設計畫線與現行都市計畫港埠用地範圍線不符(如下圖)，為利後續執行管理，請依都市計畫程序納入主要計畫通盤檢討辦理。



港埠用地範圍暨港區計畫線示意圖

第二案：「臺南市安平區『垃2』垃圾處理場用地建蔽率及容積率訂定」案

說明：一、申請單位：臺南市政府環境保護局。

二、法令依據：「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」土地使用分區管制要點第十一條。

三、案情說明：

（一）臺南市政府環境保護局為辦理本市安南區城西垃圾掩埋場「地面型太陽光電系統設備」申請雜項執照一案，申請訂定該用地之建蔽率及容積率。

（二）安南區城西垃圾掩埋場（城西段1007地號），其土地使用分區為臺南市主要計畫「垃2」垃圾處理場用地，按「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」土地使用分區管制要點第十一條規定，垃圾處理場用地之使用強度「視個案特性予以認定，並提本市都市計畫委員會研議辦理」。

（三）「垃2」垃圾處理場用地計畫面積29.18公頃，環保局申請基地（城西段1007地號）面積26.8566公頃，扣除道路退縮地，建築基地面積為26.8316公頃。現有建築物建蔽率為9.46%，容積率為11.62%，預將設置太陽光電設備，需增加建蔽率8-10%，符合再生能源推廣政策，並擬日後繼續利用基地其他閒置空間設置再生能源太陽光電設備，預估需再增加建蔽率約16-20%。評估未來基地新增必要設施及附屬設施整體所需使用強度，申請訂定「垃2」垃圾處理場用地之建蔽率為50%，容積率為50%，爰依都市計畫規定提請大會討論。

四、土地使用計畫：詳附件。

決議：基於垃圾處理場用地使用之長久性及合理性，比照南區細部計畫土地使用分區管制點規定，訂定安南區「垃2」垃圾處理場用地之建蔽率不得超過50%及容積率不得超過50%。

第三案：「變更臺南市安南區細部計畫（本淵寮、十字路、海尾寮地區及原農漁區變更為住宅區部份）通盤檢討」案

說明：一、計畫緣起：臺南市「擬定臺南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮)細部計畫案」於民國 74 年 7 月公告發布實施，自計畫擬定迄今共計辦理 7 次都市計畫變更，於 87 年 5 月完成「變更臺南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」。另位於本淵寮、十字路、海尾寮等聚落都市計畫外圍地區，依臺南市主要計畫辦理「擬定臺南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案」作業，於 92 年 1 月發布實施。其後辦理有「變更臺南市安南區（「市 3」市場用地及四公尺步道用地為「公兒 17」公園兼兒童遊樂場用地）細部計畫案」及「變更臺南市安南區（本淵寮、十字路、海尾寮地區）細部計畫（配合鹽水溪北岸支流排水系統-海尾寮排水整治工程）案」。嗣為配合行政區細部計畫整併作業於民國 102 年 10 月發布實施「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」是為現行計畫。

惟上開地區於現行計畫規定應以市地重劃方式開發之地區，其實際遭遇之困難未於安南區細部計通盤檢討時檢討處理。為期能促進土地合理、有效利用並維塑整體景觀意象，提高居住環境品質，營造地區環境特性，針對安南區內本淵寮、十字路、海尾寮地區及原農漁區變更為住宅區部分，就以下各點重新檢討現行計畫內容：

- (一)參照各用地主管機關意見，就已無需求之公設保留地(包括市場、停車場、加油站用地等)辦理檢討變更。
- (二)考量市地重劃地區周邊道路功能完整性，於維持公共設施比例之前提下，將相鄰道路用地納入重劃區。
- (三)為提升整體開發可行性及加速公設保留地取得，調整重劃範圍，如剔除細部計畫實施前之合法建築、周邊公設

保留地部分納入整體開發等。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 104 年 8 月 5 日至民國 104 年 9 月 4 日於本市安南區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 104 年 8 月 25 日下午 3 時整假安南區公所 4 樓禮堂舉辦 1 場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 27 件，詳公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修（召集人）、陳委員淑美、詹委員達穎、胡委員學彥、林委員燕山等 5 人組成專案小組先行審查，於 104 年 11 月 3 日召開第 1 次專案小組會議，迄 105 年 4 月 29 日共召開 3 次專案小組會議，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

八、承上，就歷次專案小組建議內容彙整為三部分，包括整體性建議與回應、變更案初步建議、人陳案初步建議，並製作彙整資料如下（詳如下【附錄】），以上提請討論。

（一）專案小組所提整體性建議意見及業務單位回應：彙整詳如「附表一、專案小組所提整體性建議意見及業務單位回應內容對照表」。

（二）公開展覽變更案件討論結果：針對本次通檢之公開展覽變更案件，彙整專案小組討論所提初步建議意見，詳如「附表二、變更內容明細表」。

（三）人民陳情案件處理情形：針對本次通檢之人民陳情案件，彙整專案小組討論所提初步建議，詳如「附表三、人民或團體陳情意見綜理表」。

決議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組建議意見（詳【附錄】）通過。

- 一、有關本次逕提大會案件，決議詳如「附表一」決議欄。
- 二、公展草案變更編號第四案及第五案，涉及附帶以市地重劃方式開發，依都市計畫法臺南市施行細則第 8 條規定應檢具本府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件，並納入計畫書附件。
- 三、計畫書內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位另予覈實校正。
- 四、本案實質變更內容經本會修正或參採人陳意見後，超出原公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則由市府逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

## 【附表一】逕提大會討論案件綜理表

### 附表一-1 變更案提大會討論部分

主 編 號	次 編 號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
六	4	「AN01-119-6M」道路用地	「AN01-119-6M」道路用地 (0.08)	住三-1(附) (0.08)	1. 「AN01-119-6M」道路用地自民國74年劃設至今仍未辦理開發，其相鄰土地所有權人均表示不需開闢該等道路用地。 2. 該計畫道路與「AN01-118-18M」、「AN01-112-8M」路口距離僅約30公尺，既不影響他人權益且避免增加非必要路口，廢除「AN01-119-6M」道路用地。	1. 左列公共設施用地，經全部土地所有權人同意，應自願捐贈變更後土地總面積35%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金繳之。 2. 全部土地所有權人應於臺南市都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內一次完成全部代金繳納後，由本府逕予核定變更為「住三-1」住宅區，並發布實施。		1. 依專案小組第2次會議建議本案通過。 2. 惟經業務單位專案小組後查，變案經專案小組第2次會議建議變更名稱及帶條件，變案部分未併同討論。	本案修正後通過：附帶條件及變後分區名稱同變六-1、六-2、六-3案修正，並修正變後分區為道路用地(附)。

### 附表一-2 新增人陳案提大會討論部分

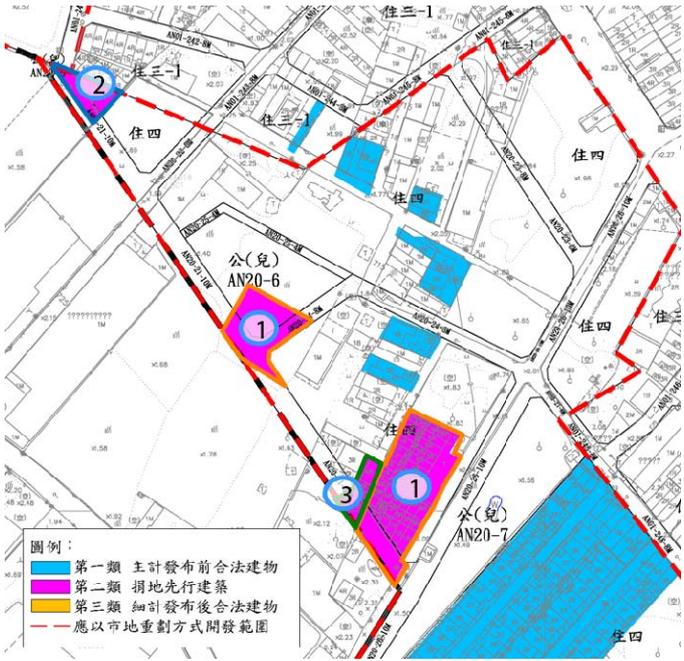
編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
28	陳○、楊○精	安南區海北段1238地號	土地所有權人楊○精於104年9月針對本案提出陳情時，已提供海北段1238地號既有建築物71年9月1日門牌證明書，證明案地於72年10月6日「變更台南市主要計畫(通盤檢討)案」	建議本案比照105年5月30日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(公親察地區)通盤檢討案」剔除重劃原則(以72年10月	本案未便採納。 1. 查68年10月23日發布實施「變更及擴大台南市主要計畫案」後，案地已屬實施都市計畫範圍，應依都市計畫分區管制規定請照建築，惟

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
			由農漁區變更為住宅區前已經建築並領有門牌號。參考105年5月30日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(公親察地區)通盤檢討案」剔除重劃原則，應同意予剔除重劃範圍。	6日發布實施「變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案」為時間點，將海北段1238地號土地剔除重劃範圍，以示公平。	查案地並無依法申請建築執照。 2.另查105年5月30日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(公親察地區)通盤檢討案」係以都市計畫實施前合法建物為剔除重劃標的，而案地實施都市計畫日期為68年10月23日。

附表一-3 財政部國有財產署南區分署臺南辦事處書面意見

位置	建議事項	市都委會決議
安南區新淵段701地號	本案通盤檢討案變更內容明細表主編號二「油AN01-1加油站用地東南側」，案涉本署經管臺南市安南區新淵段701地號國有土地，面積66.40平方公尺，由「住六」住宅區變更為「機AN01-3」機關用地，變更理由係「該等住宅區土地現況為安南地政事務所使用中，...配合現況使用調整為機關用地，以符實際。」，惟查該所業已喬遷至西北側同段735地號國有土地，爰應請臺南市政府釐清變更理由之正當、必要性；又本案土地現況雖為警察機關使用中，倘「住六」住宅區有不容許設立機關使用情事，而確有調整之必要性者，請將上述國有土地降低之權利價值，提供於同一通盤檢討計畫區內作容積調派相對補償措施，並重新檢視變更理由之使用事實後，再辦理檢討變更。	併變二案，依本案專案小組初步建議意見通過。

**【附表二】 專案小組所提整體性建議意見及業務單位回應內容對照表**

專案小組委員初步意見	回應對照
<p>(一)整體規劃部分：</p> <p>1. 有關合法建物剔除重劃範圍部分，屬於都市計畫前已有建物但查無建號及建築執照者，應從建物存續、都市計畫發布、實施建築管理等時間點及提出證明文件之項目作分類並訂定剔除原則。</p>	<p>遵照辦理，有關合法建物剔除重劃範圍部分本案處理情形如下：</p> <p>1. 有關合法建築物基地剔除於市地重劃範圍外之原則，於公展草案已將細部計畫前領有建照及完成建物登記者剔除，其餘建築管理前無建照及建物登記者，由陳情人提出佐證資料，在不影響重劃分配及道路系統完整之前提下，逐案個別檢討剔除於重劃範圍外之可行性。</p>
<p>2. 因尚有陳情人提出建號及建物使用執照等合法建物證明文件，請再檢核合法建物分布情形。另針對查無建號及建築執照之合法建物，涉及變更案及人陳案部分，就其他可佐證資料進一步清查。</p>	<p>2. 經重新檢核應辦市地重劃地區內之建物使用執照等合法建物證明文件，海北段 1237(公開展覽期間人陳編號 10)確為疏漏之合法建物範圍，建議併同變更案第三案剔除重劃範圍。</p> <p>3. 併變三案檢討修正 G 區整體開發範圍。</p>
<p>3. 針對整體開發範圍內屬細部計畫後以捐地方式先行建築之土地，請詳查其捐地實際情形，預估其重劃負擔之比例差額，以利計算及檢討市地重劃區公共設施比例負擔。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 經查整體開發區範圍內以捐地方式先行建築之土地，其捐贈之公共設施比例各別為 45%、46.96%、45.16%(詳下圖編號①~③)，與規劃單位預估重劃負擔 47.19%差異甚小，為兼顧公平性與重劃可行性，其建築基地剔出重劃範圍，維持分區為「住四」住宅區，已捐出之公共設施用地仍納入重劃開闢，但不參與分配土地。</p> <p>2. 併變三案檢討修正 G 區整體開發範圍。</p> 

**【附表二】專案小組所提整體性建議意見及業務單位回應內容對照表(續 1)**

專案小組委員初步意見	回應對照
<p>4. 交通局建議都市計畫通盤檢討時應考量增加地區停車空間，請規劃單位納入規劃考量。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十二條規定如下：</p> <p>(1) 停車場用地面積不得低於車輛預估數百分之二十，本案計畫人口為 51,800 人，推估計畫區內平均每戶有一輛車，每輛停車空間為 30 m<sup>2</sup>，檢討後應規劃至少 7.75 公頃之停車場用地。</p> <p>(2) 於超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準，檢討後商業區面積為 5.12 公頃，停車場用地面積為 0.34 公頃，尚不足 0.17 公頃。</p> <p>2. 鑒於整體開發區未來建築時仍須依法留設停車空間，並考量重劃負擔比例，檢討將部分廣場用地調整為廣停用地。</p>

【附表三】變更內容明細表

主編號	次編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
一	-	「油 AN01-1」加油站用地	「油 AN01-1」加油站用地(0.17)	「住六」住宅區(0.17)	計畫區內「油 AN01-1(附)加油站用地」係民國87年「變更臺南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮)細部計畫(第一次通盤檢討)案」中變更住宅區為加油站用地，原係考量地區無公營加油站，故變更部分住宅區為加油站用地，本次檢討經中油公司表示已無使用需要，故予回復原分區，並免予回饋。			■照案通過 經查該加油站用地原係中油公司於民國82年市地重劃時配回之住宅區土地，本案變更屬於回復原分區，故免予回饋。建議照公展草案內容通過。	依本案專案小組初步建議意見通過。
二	-	「油 AN01-1」加油站東側	「住六」住宅區(0.12)	「機 AN01-3」機關用地(0.12)	該等住宅區土地現況為安南地政事務所使用中，產權為臺南市政府及國有財產署，現況使用調整為機關用地，以符實際。	變更範圍為新段、地編「機 AN01-3」機關用地。		■修正後通過 該基地現況為警察局使用中，故除變更理由配合修正外，餘照公展草案內容通過。	依本案專案小組初步建議意見通過。

【附表三】變更內容明細表（續1）

主編號	次編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
三	-	G 區整體開發範圍-法建	「住四」住宅區(附)(2.17)	「住三宅-1」住宅區(2.17)	1. 依據本案建於別除範圍外辦理。2. 該部分均為細部計畫，均為合法建築，影響重劃調整解除條件。		1. 上開基地應重劃，如願應重劃平均負擔納者，仍照地重劃強度，並配合區更。前代算參照南市畫回饋及商業規定辦理。	■ 依建議方案修正後通過： 1. 有關合法建築物範圍外之草案前完成，其餘無記者，由佐證影響路系統之可行性。 2. 海北段1237地號主要建築物，依所訂重劃範圍外(人10)。 3. 市地重劃前預先予捐地方式，經捐地比例已達45%至47%，與預估為兼顧公平性與可行性，其基地別出重劃範圍，維持分區為「住四」住宅區，已出之公共設施仍納入重劃範圍辦理。 4. 另本案別除重劃範圍之土地應比照重劃圍辦理。	依本案專小組建議見過。案小步意通。
			道路用地(附)(0.03)	「住三宅-1」住宅區(0.03)	1. 該處海西段地部實建案除。2. 該於計用上道影響路型。		2. 海北段1237地號主要建築物，依所訂重劃範圍外(人10)。 3. 市地重劃前預先予捐地方式，經捐地比例已達45%至47%，與預估為兼顧公平性與可行性，其基地別出重劃範圍，維持分區為「住四」住宅區，已出之公共設施仍納入重劃範圍辦理。 4. 另本案別除重劃範圍之土地應比照重劃圍辦理。		
			「公(兒)AN20-8」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.05)	「住三宅-1」住宅區(0.05)	該等土地畫前範圍外。		2. 海北段1237地號主要建築物，依所訂重劃範圍外(人10)。 3. 市地重劃前預先予捐地方式，經捐地比例已達45%至47%，與預估為兼顧公平性與可行性，其基地別出重劃範圍，維持分區為「住四」住宅區，已出之公共設施仍納入重劃範圍辦理。 4. 另本案別除重劃範圍之土地應比照重劃圍辦理。		

【附表三】變更內容明細表 (續 2)

主編號	次編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
四	1	G區整體開發範圍	「住三-1」住宅區(0.17)	「公 AN20-3」公園用地(附)(0.17)	1. 本區南側現有乙處灌溉溝渠流經，配合調整為公園用地，以保留該部分水路。 2. 為維持街廓完整性，將「AN20-28-8M」及「AN20-26-10M」部分道路用地調整為公園用地。	本案應以市地重劃方式辦理開發。		■ 依建議方案修正後通過。修正內容如下(詳附圖一、-1、-2、-3): 1. 重劃範圍併變三案意見辦理。 2. 參酌人陳 11 案建議，將公開展覽草案中 AN20-24-8M 道路左側 6M 道路寬度調整為 8M，併入 AN20-24-8M 道路，並調整路型(詳附圖二)。 3. 參酌人陳 4 案建議，將農田水利會土地修正為灌溉設施專用區(限供農田灌溉設施使用)及 4M 廣場用地，並將灌溉設施專用區及其以南之土地剔除重劃範圍。 4. 參酌人陳 16 案建議，避免新增加需拆遷之現況建物，並解決計畫道路及現況道路路衝問題，調整公開展覽草案中「公(兒)AN20-10」用地範圍。	依本案專案小組初步建議意見通過。
			「住四」住宅區(附)(0.30)	「公 AN20-3」公園用地(附)(0.30)					
			「公(兒)AN20-7」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.34)	「公 AN20-3」公園用地(附)(0.34)					
			「公(兒)AN20-8」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.12)	「公 AN20-3」公園用地(附)(0.12)					
			道路用地(附)(0.21)	「公 AN20-3」公園用地(附)(0.21)					
	2		道路用地(0.09)	道路用地(附)(0.09)	本區部分臨接二期發展區之道路用地未開闢，致重劃後無出入道路，故配合納入重劃範圍。				
	3		「住四」住宅區(附)(0.09)	「廣 AN20-2」廣場用地(附)(0.07)	配合前述變更案編號第三號將部分住宅區剔除於重劃範圍外，剩餘之零星土地影響相鄰住宅區指定建築線及出入，故予以變更為廣場用地，並納入重劃區辦理。				
				「廣 AN20-3」廣場用地(附)(0.02)					
	4		道路用地(附)(0.01)	「住四」住宅區(附)(0.01)	1. G區外圍部分道路無通行功能，配合調整為綠地。 2. G區外圍部分道路無通行功能，配合調整為「綠地」後剩餘道路截角予以變更為「住四」。				
			道路用地(附)(0.05)	「綠 AN20-1」、「綠 AN20-3」、「綠 AN20-4」綠地(附)(0.05)					

【附表三】變更內容明細表 (續3)

主編號	次編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
四	5	G區整體開發範圍	「住四」住宅區(附)(0.27)	「公(兒)AN20-10」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.27)	1. 本細部計畫範圍內整體開發區剔除部分建築後，公共設施用地比例達43.08%，高於現行計畫35%之原則，故配合重新調整範圍內道路系統及公共設施。 2. 本區部分街廓不利土地分配，故適度調整街廓小，以利重劃作業之進行。	本案應以市地重劃方式辦理開發。	5. 納入AN01-245-8M道路南側部分「住三-1」住宅區為重劃範圍，連通AN01-245-8M道路。(詳附圖三) 6. 剔除合法建物後，避免零星土地產生畸零地，修正部分住四用地為廣場用地。 7. 維持公共設施比例不低於現行計畫規定之35%，利用未建築公有地增設「公(兒)AN20-11」公園兼兒童遊樂場及「廣(停)AN20-3」廣場兼停車場用地。	依本案專案小組初步建議意見通過。	
			「住四」住宅區(附)(0.26)	道路用地(附)(0.26)					
			「公AN20-2」公園用地(附)(0.98)	「住四」住宅區(附)(0.83)					
				「公(兒)AN20-10」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.06)					
				道路用地(附)(0.09)					
			「公(兒)AN20-4」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.58)	「住四」住宅區(附)(0.56)					
				「綠AN20-2」綠地(附)(0.02)					
			「公(兒)AN20-6」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.23)	「住四」住宅區(附)(0.21)					
				道路用地(附)(0.02)					
			「AN20-25-4M」人行步道(0.04)	「住四」住宅區(附)(0.03)					
道路用地(附)(0.01)									
道路用地(附)(0.23)	「住四」住宅區(附)(0.23)								
道路用地(附)(0.07)	「公(兒)AN20-10」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.07)								

【附表三】變更內容明細表（續4）

主編號	次編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
五	1	F區整體開發範圍	「AN01-37-12M」道路用地(0.97)	「AN01-37-12M」道路用地(附)(0.97)	本重劃區南側納入重劃之道路寬度為2公尺，未達公共管線施做最低6公尺，且為利整體道路系統完整性，將相鄰12公尺計畫道路用地納入重劃範圍。	本案應以重劃方式辦理。		■修正後通過 除變五-3案因市場用地變更為住宅區須參與重劃，故變更後之分區應修正為「住四」住宅區外，餘照公展草案內容通過，詳附圖四所示。	依本案專案小組初步建議通過。
	2		「公(兒)AN01-2」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.49)	「公(兒)AN01-2」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.49)	「公(兒)AN01-2」尚未開闢，周邊住宅區內無其他開放性公共設施用地，故納入非整體開發範圍之公園兼兒童遊樂場用地，以加速取得公共設施用地。				
	3		「市AN01-1」市場用地(0.25)	「住三-1」住宅區(附)(0.25)	該市場用地規劃至今仍未辦理開發，且該地區已無新設市場之需要，為維護土地所有權人權益，予以檢討變更為其他使用。				
	4		「AN01-80-4M」人行步道(0.02)	「住三-1」住宅區(附)(0.02)	「市AN01-1」市場用地廢除後，西側無在劃設4M人行步道之必要，故變更為住宅區後，納入市地重劃範圍辦理開發。				
	5		道路用地(0.37)	道路用地(附)(0.37)	本次通檢將原「市AN01-1」市場用地及其西側4M人行步道變更為住宅區，並納入「公(兒)AN01-2」公園兼兒童遊樂場用地一併辦理重劃後，為利週邊出入道路系統之完整性，將相鄰道路一納入重劃範圍。				

【附表三】變更內容明細表（續5）

主編號	次編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
6			「住四」住宅區(附)(0.05)	道路用地(附)(0.05)	本整體開發區部分土地已辦理市地重劃，剩餘範圍內公共設施用地比例約為33.16%，未達公共設施比例35%，且重劃範圍內土地使用規劃未盡合理，故重新調整道路系統及公共設施配置。	(續前頁)		(續前頁)	(續前頁)
			「公AN20-1」公園用地(附)(0.18)	「住四」住宅區(附)(0.18)					
			「公(兒)AN20-2」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.44)	「住四」住宅區(附)(0.44)					
			道路用地(附)(0.14)	「住四」住宅區(附)(0.14)					
5		F區整體開發範圍	「住四」住宅區(附)(整體開發區內)(0.09)	「住四」住宅區(附)(整體開發區外)(0.09)	F區西南側錐狀住宅區，因面積狹長不利配地，且與毗鄰二期發展區土地多為地主，為利用土地整體利用，別除重劃範圍，公共設施用地負擔改以代金回饋方式辦理。又因該住宅區位置與F區剩餘未辦重劃地區距離較遠，亦未予接重劃區公共設施，故免予負擔重劃工程費用。	左列「住四」住宅區解除應辦市地重劃之規定，並應依下列規定辦理： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積35%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 2. 全部土地所有權人應於臺南市都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內一次完成全部代金繳納後，再就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。	淵南段804-1號土地無獨築用臺主要(第五次盤討)回復區。		

【附表三】變更內容明細表（續6）

主編號	次編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
六	1	「停 AN01-4」停車場用地	「停 AN01-4」停車場用地 (0.11)	住三 -1(附) (0.11)	<p>1. 原停車場用地係配合市場用地規劃，因市場用地已不符社經環境需要，將予以變更，故相鄰停車場用地一併解編。</p> <p>2. 考量「停 AN01-4」現況已有合法建築物(約民國 69 年~72 年間申請)，變更後各地主持有之土地均臨道路用地或既成巷道，故變更後回饋方式以代金辦理。</p>	<p>1. 左列公共設施用地，經全部土地所有權人同意，應自願捐贈變更後土地總面積 35% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代繳金抵繳之。</p> <p>2. 全部土地所有權人應於臺南市都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內一次完成全部代金繳納後，逕由本府核定變更更為「住三-1」住宅區，並發布實施。</p>	<p>■ 修正後通過</p> <p>1. 朝皇段 1178、1179、1180、1181、1182、1183、1184、1185、1186 地號上於主要計畫發布實施前之已有合法建物，故免負擔回饋，逕予變更為「住三-1」住宅區。</p> <p>2. 修正其餘土地變更後分區「住三-1」(附)為「市 AN01-3」(附)、「停 AN01-4」(附)及「AN01-323-4M」人行步道(附)。並修正其附帶條件：負擔變更後土地總面積 35% 公共設施用地，該公共設施用地以本計畫區(A1 細部計畫區)內非整體開發區為限，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。於完成回饋後，本府逕予變更其分區為「住三-1」住宅區。</p>	<p>依本案小組建議見過。</p> <p>本案小步意通。</p>	
	2	「市 AN01-3」市場用地	「市 AN01-3」市場用地 (0.27)	住三 -1(附) (0.27)	<p>1. 該市場用地規劃至今仍未辦理開發，且該地區已無新設市場之需要，為維護土地所有權人權益，予以檢討變更為其他使用。</p> <p>2. 考量「市 AN01-3」現況已有合法建築物(約民國 69 年~72 年間申請)，變更後各地主持有之土地均臨道路用地或既成巷道，變更後回饋方式以代金辦理。</p>	<p>1. 「停 AN01-4」、「市 AN01-3」廢除後，相鄰人行步道(AN01-323-4M)已無需要，且該人行步道上合法建築，廢除後不影響他人指定建築線權益，故一併廢除該四公尺人行步道。</p> <p>2. 考量該 4 公尺人行步道面積狹小，且可與相鄰土地申請建築，變更後回饋方式以代金辦理。</p>	<p>1. 左列公共設施用地，經全部土地所有權人同意，應自願捐贈變更後土地總面積 35% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代繳金抵繳之。</p> <p>2. 全部土地所有權人應於臺南市都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內一次完成全部代金繳納後，逕由本府核定變更更為「住三-1」住宅區，並發布實施。</p>	<p>■ 修正後通過</p> <p>1. 朝皇段 1178、1179、1180、1181、1182、1183、1184、1185、1186 地號上於主要計畫發布實施前之已有合法建物，故免負擔回饋，逕予變更為「住三-1」住宅區。</p> <p>2. 修正其餘土地變更後分區「住三-1」(附)為「市 AN01-3」(附)、「停 AN01-4」(附)及「AN01-323-4M」人行步道(附)。並修正其附帶條件：負擔變更後土地總面積 35% 公共設施用地，該公共設施用地以本計畫區(A1 細部計畫區)內非整體開發區為限，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。於完成回饋後，本府逕予變更其分區為「住三-1」住宅區。</p>	<p>依本案小組建議見過。</p> <p>本案小步意通。</p>
	3	「AN01-323-4M」人行步道	「AN01-323-4M」人行步道 (0.02)	住三 -1(附) (0.02)	<p>1. 「停 AN01-4」、「市 AN01-3」廢除後，相鄰人行步道(AN01-323-4M)已無需要，且該人行步道上合法建築，廢除後不影響他人指定建築線權益，故一併廢除該四公尺人行步道。</p> <p>2. 考量該 4 公尺人行步道面積狹小，且可與相鄰土地申請建築，變更後回饋方式以代金辦理。</p>	<p>1. 「停 AN01-4」、「市 AN01-3」廢除後，相鄰人行步道(AN01-323-4M)已無需要，且該人行步道上合法建築，廢除後不影響他人指定建築線權益，故一併廢除該四公尺人行步道。</p> <p>2. 考量該 4 公尺人行步道面積狹小，且可與相鄰土地申請建築，變更後回饋方式以代金辦理。</p>	<p>1. 左列公共設施用地，經全部土地所有權人同意，應自願捐贈變更後土地總面積 35% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代繳金抵繳之。</p> <p>2. 全部土地所有權人應於臺南市都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內一次完成全部代金繳納後，逕由本府核定變更更為「住三-1」住宅區，並發布實施。</p>	<p>■ 修正後通過</p> <p>1. 朝皇段 1178、1179、1180、1181、1182、1183、1184、1185、1186 地號上於主要計畫發布實施前之已有合法建物，故免負擔回饋，逕予變更為「住三-1」住宅區。</p> <p>2. 修正其餘土地變更後分區「住三-1」(附)為「市 AN01-3」(附)、「停 AN01-4」(附)及「AN01-323-4M」人行步道(附)。並修正其附帶條件：負擔變更後土地總面積 35% 公共設施用地，該公共設施用地以本計畫區(A1 細部計畫區)內非整體開發區為限，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。於完成回饋後，本府逕予變更其分區為「住三-1」住宅區。</p>	<p>依本案小組建議見過。</p> <p>本案小步意通。</p>

【附表三】變更內容明細表（續7）

主編號	次編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
六	4	「AN01-119-6M」道路用地	「AN01-119-6M」道路用地(0.08)	住三-1(附)(0.08)	1. 「AN01-119-6M」道路用地自民國74年劃設至今仍未辦理開發，其相鄰土地所有權人均表示不需開闢該等道路用地。 2. 該計畫道路與「AN01-118-18M」、「AN01-112-8M」路口距離僅約30公尺，既不影響他人權益且避免增加非必要路口，廢除「AN01-119-6M」道路用地。	(續前頁)		1. 依專案小組第2次會議建議見公展通過。 2. 惟經業務單位於專案小組會議後，經專案小組第2次會議建議修正名稱及帶條件，變六-4案部分未同討論。	本案修正後通過：附帶條件及分區名稱併同變六-1、六-2、六-3案修正，並修正變後分區為道路用地(附)。
七	-	公(兒)AN01-2、市AN01-1周邊非屬整體開發地區道路用地約0.37公頃	事業及財務計畫：(無特別規定，視為將以徵收方式視財源籌措情形編列預算徵收取得。)	事業及財務計畫：取得方式：徵購/撥用/市地重劃 主辦單位：臺南市政府 經費來源：市府逐年編列預算或以市地重劃方式辦理開發	公(兒)AN01-2、市AN01-1周邊道路用地未開闢，致鄰近住宅區土地難以有效利用，為利該土地建築使用，於事業及財務計畫增列開發方式。	市地重劃範圍外之道路用地得由市府以重劃方式辦理。	本變更案包括AN01-36-10M、AN01-13-8M、AN01-14-8M、AN01-15-10M、AN01-19-8M、AN01-20-8M道路用地(原非屬整體開發範圍)。	■照案通過。	依本案專案小組初步建議意見通過。
八	-	都市防災計畫	已訂定	修訂	配合通盤檢討後土地使用計畫內容調整。			■照案通過。	依本案專案小組初步建議意見通過。

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 凡本次變更未指明變更部分，均應以原計畫為準

【附表三】變更內容明細表（續8）

專案小組建議修正本案土地使用分區管制要點內容

現行條文	建議修正後條文	變更理由	市都委會決議
<p>第二十條 建築基地最小面寬與開發規模規定如下： 「本淵寮、十字路、海尾寮地區原農漁區變更為住宅區」，其應實施市地重劃範圍內住宅區建築物基地最小面寬不得低於6公尺。</p>	<p>刪除</p>	<p>考量本案市地重劃區之街廓深度，現行計畫最小面寬之規定不利於建築設計，故刪除建築基地最小面寬規定。</p>	<p>依本案專案小組初步建議意見通過。</p>

【附表四】人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容			專案小組初步建議意見	市都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項		
1-1	楊雲、周鴻	AN01-253-8M道路南段 海 中 段 611 等 地 號 (603、605、611、614、615)	案地所在計畫道路上已有早期建物，且AN01-254-8M已有海佃路二段509巷現有路連通至活動中心，AN01-253-8M南段開闢已無實益。	建議取消安南區AN01-253-8M道路南段	<p>■ 建議未便採納：</p> <p>1. 經查陳情道路用地範圍內之建物，僅有610地號(分割自605地號)上有合法建物(165建號)，69年6月2日辦理建物第一次登記，但僅少部分位於計畫道路上。</p> <p>2. 次查74年7月5日擬定細部計畫圖，陳情路段除610地號邊緣外，並無其他建物。</p> <p>3. 考量道路系統之完整性，建議維持原計畫。</p>	依本案專案小組初步建議意見通過。
1-2	楊雲、周安	AN01-253-8M道路用地 海 中 段 611 地 號	旨揭土地上已有建物(海佃路二段483巷24號)，且週邊住戶可由海佃路二段509巷(AN01-254-8M)通往海東社區活動中心等聯外道路，然AN01-253-8M道路開闢不僅損害原有住戶之財產權，且花費市庫經費所帶來之交通效益卻十分有限，建請市府予以解編，承蒙惠准，感激不盡。	有關安南區海佃中段611地號(AN01-253-8M道路用地)，建請市府予以解編，陳述意見。		
1-3	周鴻	AN01-253-8M道路南段 海 中 段 603、615、616地號	AN01-253-8M南段無接通AN01-263-8M故交通效益及經濟成本不成比例，且徵收成本過大，已無開通效益及必要。	建議取消安南區AN01-253-8M道路南段		
2	楊吉	AN01-198-8M計畫道路	<p>1. 該計畫道路所經路線損壞現有民宅甚多，且造成每位地主之土地將成畸零地，難以興建房屋及衍生糾紛，阻礙地方發展。</p> <p>2. 該區塊現民宅眾多，且出入規劃皆以海佃路三段84巷(既成巷道已有40幾年)及仁安八街(AN01-194-10M)道路為主，行走較為順暢，實無需再另闢上述道路。</p>	請撤銷上述AN01-198-8M計畫道路，以利地方發展及減少糾紛。	<p>■ 建議未便採納：</p> <p>1. 陳情建議取消AN01-198-8M道路，經查證應為AN01-195-8M道路。</p> <p>2. 取消AN01-195-8M道路，導致周邊「住五」住宅區街廓狹長，產生囊底路，無法連通，未符合本案計畫道路變更原則「(三)變更後不影響交通系統完整性與行車安全」。</p> <p>3. 取消AN01-195-8M道路，將導致部分他人土地無法臨路建築使用。</p>	依本案專案小組初步建議意見通過。

【附表四】人民或團體陳情意見綜理表（續1）

編號	陳情人	陳情內容			專案小組初步建議意見	市都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項		
3	楊○精	海北段632、633、634地號	<p>1. 依貴府104年8月3日府都函坐落台南市海北區安南區海北段632、633、634地號等3區均均以建屋並不適合重劃，本次細部計畫變更案應以才不准予變更，為維護民之權益。</p> <p>2. 本細部計畫通盤檢討變更不適合重劃，本案將本人上揭所有土地納入G區應以市地重劃方式辦理開發，對於該變更案並未考慮周邊環境，因該區已建有很多房屋，土地零星分佈並不適合重劃，如重劃成本高，並無經濟效益，又重劃公司對零星土地均不願承作，可能幾年都無法建築，嚴重影響土地利用阻礙地方發展，敬請貴府重新審酌准予在本次細部計畫通盤檢討案，將本人上揭土地變更為住一，免除市地重劃之限制，體恤實情以維民之權益，至感德便。</p> <p>3. 檢附G區示意圖及地籍圖各一份。</p>	<p>異議人所所有市台南區海北區安南區海北段632、633、634地號等3筆土地，均均以建屋並不適合重劃，本次細部計畫變更案應以才不准予變更，為維護民之權益。</p>	<p>■ 建議未便採納：</p> <p>1. 依本案別除重劃範圍原則，陳情人陳情位置非屬別除範圍。</p> <p>2. 陳情人提供門牌編訂資料，來文說明海北段632、633、634與門牌編釘所在637-1國有地原屬同一筆國有地，經函詢戶政事務所，函復查無實據。</p> <p>3. 次查632地號為陳情人於77年買賣取得，633、634地號為陳情人於104年9月拍賣取得。取得時間皆在74年細部計畫規定應辦市地重劃之後。</p> <p>4. 另本次通盤檢討規定剩餘未辦理市地重劃開發之地區(F區及G區)，得分別辦理重劃，惟各區應一次辦理重劃，故無剩餘零星土地之情形。</p>	<p>依本案專案小組初步建議見通過。</p>
4	嘉南農田水利會	變更案四-1	<p>1. 本會渠道用地都市計畫變更為公園用地與使用性質不符，建議予以修正。</p> <p>2. 請與本會協商依規定辦理水路改道。</p> <p>3. 目前擬編為公園用地，本會不予同意。</p>	<p>1. 建議編為灌溉設施專用區。</p> <p>2. 水路改道之後，原來土地未來參與市地重劃所產生之權利價值另行分配可建予本會。</p>	<p>■ 建議酌予採納，併變四案建議意見。</p> <p>1. 該灌溉溝渠皆位於農田水利會土地，為保留該灌溉溝渠用地，建議變更農田水利會土地為灌溉設施專用區，並將灌溉設施專用區(含)以南土地別除重劃範圍。</p> <p>2. 為避免農田水利會北側土地(海北段665、691、692地號)產生裡地，無法申請建築，建議將部分農田水利會土地變更為廣場用地，並納入重劃範圍。</p>	<p>依本案專案小組初步建議見通過。</p>

【附表四】人民或團體陳情意見綜理表（續2）

編號	陳情人	陳情內容			專案小組初步建議意見	市都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項		
5-1	蘇○文	「AN01-323-4M」人行步道地號1149	AN01-323-4M 人行步道內兩筆地號1149、1169兩筆；為何1169無損(土地變更後免捐總面積35%或繳代金)，而1149卻須損失？且1149原本即為建地，不需再變更。	1149本已屬建地且同屬「AN01-323-4M」人行步道之1169已無償還地於民；因此建議比照1169方式將地號1149還地於民，以符公平之原則。	建議未便採納，併變六-1、六-2、六-3案建議意見。	依本案專初意見通過。
5-2	蘇○文	「市AN01-3」市場用地地號1161	「AN01-3」市場用地解編後，現況地號1182、1183、1184、1185、1186已有建物，故免捐或免繳代金。地號1160同屬「市AN01-3」市場用地範疇，且1160已是建地，故陳情望政府能將1160地照1182、1183免捐或望能調減捐地之比例，由原35%調整為25%	建議望能調整建地地號1160自願捐贈變更後土地面積比例自35%調整為25%		
5-3	蘇○文	「停AN01-4」停車場用地地號1152、1154、1156、1157、1153	「AN01-4」停車場用地解編後，現況地號1170、1171、1175、1178、1179、1181已有建物，故予以免捐或免繳代金。而地號1152、1154、1156、1157、1153因地上無建物就得捐地繳代金，因不符公平之原則故陳情。(註：「停AN01-4」內各地號均已屬建地且已鄰路(海中街))	建議望能調整建地地號1160自願捐贈變更後土地面積比例自35%調整為25%		
6	黃○趁、楊○田	變六-2案「市AN01-3」1187、1190地號	1. 土地重新檢討，讓人民財產出現可利用曙光，也可提高政府稅收，兩方互惠下，土地所有人相當「認同」 2. 自願提撥土地總面積35%作為公共設施部份(建議能否檢討降低百分比) 3. 本地目上有合法建物，因細部計畫突然公佈實施，強制建物所有人簽下「切結書」方可准許發出合格使用執照，導致建物無使用保證。	依市政重劃或區域徵收，土地所有人需負擔開發公共設施之土地與費用，此案僅重新規劃及地目變更，無開發事實，有鑑於此本期土地所有人殷切期望再次檢討徵收土地總面積百分比，可否酌量降低。關於切結書部分，於此次土地、地目變更時，能否給予協助，撤銷切結書內容之限制，及幫建物做登記保存事項。謝謝！	建議未便採納，併變六-1、六-2、六-3案建議意見。	依本案專初意見通過。

【附表四】人民或團體陳情意見綜理表(續2)

編號	陳情人	陳情內容			專案小組初步建議意見	市都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項		
7	王○好	市AN01-3市場用地朝皇段1192及1194地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該地規劃至今超過30年，市府皆無徵收及補償，造成土地閒置不能由地主自行開發造成損失。</li> <li>2. 該地段均臨道路，都市計畫所需要之公設大幅減少，需捐贈35%作公設，不符合比例。</li> <li>3. 該地段規劃後如即徵收，即能產生30年徵收所得及利息收入，皆因無徵收造成超過30年損失。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更為住宅用地自願捐贈做公設比例應少於35%</li> <li>2. 1194地段為道路拓寬徵收區塊應自動設定為自願捐贈公設百分比中，不能計算以公告現值加四成之代金抵繳之。</li> <li>3. 陳情人將以代金方式抵繳需捐贈公設土地</li> <li>4. 同意進行都市計畫</li> </ol>	■ 建議酌予採納，併變六-2案建議意見。	依本案專案小組初步建議意見通過。
8	吳○在	AN01-225道路	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據貴府104年8月3日府都綜字第1040547510D號函辦理。</li> <li>2. 經查「變更案第四-5案變更內容示意圖(1)」，道路AN01-228計畫延伸道路AN20-2、AN01-230計畫延伸道路AN20-3，惟道路AN01-225並無計畫延伸道路。</li> <li>3. 茲建議道路AN01-225應比照道路AN01-228、AN01-230皆計畫延伸道路，俾利保持道路沿續伸展及學校與住宅清楚隔離。</li> </ol>	茲建議道路AN01-225應比照道路AN01-228、AN01-230皆計畫延伸道路隔離學校與住宅區	■ 建議未便採納： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「AN01-228」及「AN01-230」道路用地延伸道路，本次通盤檢討變更「AN20-2」及「AN20-3」綠地，並非陳情內容指稱之道路用地。</li> <li>2. 經查「AN01-225」並無銜接細部計畫區外之現況道路，且無道路通行之需求。</li> </ol>	依本案專案小組初步建議意見通過。
9	侯英、葉昱	○變更案第四-5案海北段1242-2地號旁道路	現況地號「海北段1242-2」附近已有既有之住戶，且目前無道路可出入，導致土地無法運用。如附圖四-5變更案已於該地之西北方規劃道路以利出入。	請維持目前之變更計畫，讓地號「海北段1242-2」及其左右相鄰之土地均可有道路出入。	■ 建議同意採納，併變四案建議意見： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 海北段1242-2地號旁之6M道路用地，為本次通盤檢討增設之道路用地，為提升整體開發區之交通系統，且不影响周邊土地之情形下，修正為8M道路用地。</li> </ol>	依本案專案小組初步建議意見通過。

【附表四】人民或團體陳情意見綜理表(續3)

編號	陳情人	陳情內容			專案小組初步建議意見	市都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項		
10	陳○	變更案第四-5案海北段1237地號及旁邊6M道路	<p>1. 依據104年8月3日府都綜字第1040547510A號函公告「變更台南市安南區細部計畫(本淵寮、十字路、海尾寮地區及原農漁區變更為住宅區部份)通盤檢討」案提出異議。</p> <p>2. 本次細部計畫路檢討案示意圖標示四-5如附圖著色部份，細部計畫路標示為6M道路極為不適當，以現有生活機能幾乎每個家庭都有汽車，巷道太窄連垃圾車出入都很困難，影響社區交通生活品質，為此僅請貴府准予將該著色計畫路變更為8M，以維社區通行效益。</p> <p>3. 本人所有坐落於台南市安南區海北段1237地號土地、地上門牌：台南市安南區海環街715巷89弄12號房屋(如圖標示位置)於民國68年10月17日向貴府申領南工字第50154號使用執照再案細合法房屋，如變更為第四種住宅區辦理重劃須拆除地上房屋，嚴重損害人民之財產，對以建築完成房屋請准予變更為第一種住宅區免辦理重劃，以維人民之權益，當感德便。</p> <p>4. 檢附變更圖影本、使用執照影本、土地及建物所有權狀影本各1份為證。</p>	<p>1. 將變更編號第四-5案於海北段1237地號旁所劃設之6M計畫道路變更8M。</p> <p>2. 將地上有68年合法建物之海北段1237地號變更為第一種住宅區免辦重劃。</p>	<p>■ 建議酌予採納，併變三案及變四案建議意見：</p> <p>1. 經查海北段1237為主要計畫發布實施前查有建物登記之合法建物，故併同變更內容明細表編號三辦理，變更為「住三-1」住宅區。</p> <p>2. 海北段1237地號旁之6M道路為提升整體開發區之交通系統，且不影響周邊土地之情形下，建議修正為8M道路。</p>	依本案專案小組初步建議意見通過。
11	陳○志	AN20-38-6M及海北段1239地號	<p>1. 現在的新重劃區已無編列6米道路。</p> <p>2. 區內皆為8米以上道路，又是新增編的，不該編列6米。</p> <p>3. 將來分配土地時，對該區域周邊的人有失公平分配原則。</p>	AN20-38-6M及地號海北段1239這兩條新增加的道路(如附圖標示紅線區塊)為6米路，應更改為8米路。	<p>■ 建議酌予採納，併變四案建議意見：</p> <p>為提升整體開發區之交通系統，且不影響周邊土地之情形下，建議將海北段1239地號旁之6M道路及AN20-38-6M修正為8M道路。</p>	依本案專案小組初步建議意見通過。

【附表四】人民或團體陳情意見綜理表(續4)

編號	陳情人	陳情內容			專案小組初步建議意見	市都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項		
12	謝○德	海北段1239地號及海北段1239地號旁6米道路	<ol style="list-style-type: none"> <li>本人持有海北段1239地號土地，本次計畫劃有一六米道路，皆在本人土地上，如要劃設道路應兩側公平劃設。</li> <li>本人土地有62年合法建物，應剔除重劃範圍外。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>新設六米計畫道路應兩側土地公平劃設，不可劃單邊。</li> <li>本人土地應剔除重劃範圍。</li> </ol>	<p>■建議未便採納，併變三案及變四案建議意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>經查海北段1239地號有68年以前水電證明文件，惟查無建物登記及建築執照，重劃後土地較利於建築利用，故建議納入市地重劃範圍。</li> <li>承上，既已納入市地重劃範圍，則該處計畫道路除調整為8公尺以提高土地利用外，仍維持原有路線。</li> </ol>	依本案小組建議見過。本案初議通過。
13	楊○精	海北段1238地號及西側6M計畫道路	<ol style="list-style-type: none"> <li>依據104年8月3日府都綜字第1040547510A號公告「變更台南市安南區細部計畫(本洲寮、十字路、海尾地區及原農漁區變為住宅區部份)通盤檢討」案提出異議。</li> <li>本次細部計畫道路檢討案示意圖標示四-5如附圖著色部份，細部計畫道路標示為6M道路極為不適當，以現有生活機能幾乎每個家庭都有汽車，巷道太窄連垃圾車出入都很困難，影響社區交通生活品質，為此謹請貴府准予將該著色計畫道路變更為8M，以維社區通行效益。</li> <li>本人所有坐落台南市安南區海北段1238地號土地、地上門牌：台南市安南區海環街715巷89弄16號房屋，係在第一次細部計畫發布前建築之舊房屋與鄰地段1233、1236、1237地號地上房屋均係同一時期建築，對於原有舊房屋土地，應不再列入辦理重劃土地範圍，以免人民屋地兩損失，懇請體恤民困，以維人民之權益，當感德便。</li> <li>檢附變更圖影本、地籍圖、登記簿謄本及門牌證明各1份為證。</li> </ol>	<p>請將本次「變更台南市安南區細部計畫(本洲寮、十字路、海尾地區及原農漁區變為住宅區部份)通盤檢討」案，標示四-5如附圖著色位置細部計畫道路變更為8M符合現代化社區交通之需求及本人所有海北段1238地號土地、地上第一次細部計畫發布前就已建築有門牌：台南市安南區海環街715巷89弄16號房屋，請准予變更為第一種住宅區免辦重劃，以維民之權益。</p>	<p>■建議酌予採納，併變四案建議意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>經查海北段1238地號無主要計畫發布實施前之建築證明文件，應納入重劃範圍。</li> <li>為提升整體開發區之交通系統，且不影響周邊土地之情形下，將海北段1238地號旁之6M道路修正為8M道路。</li> </ol>	依本案小組建議見過。本案初議通過。

【附表四】人民或團體陳情意見綜理表(續5)

編號	陳情人	陳情內容			專案小組初步建議意見	市都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項		
14	翁○文	海北段648地號	此地目前現為翁式祖厝，從好幾十年前就已居住至今，根深已久，雖然持分多人，但政府所徵收之稅金也都有準時繳款，現今仍還居住著三戶人家，如今要把此處改成公園。勢必我們這幾戶將無家可歸。所以請市府正視我們這幾戶的訴求，別把我們這唯一的歸宿改為公園，讓我們有個健全的家園。	維持現況！	■建議酌予採納，併變四案建議意見： 參考為利重劃作業之可行性，建議將海北段648地號維持現行計畫「住四」住宅區。	依本案專案小組初步建議意見通過。
15	黃○本	變更案第五-6案AN20-5計畫道路	計畫道路AN20-5全線原規劃為8公尺，自AN20-8以西部份目前已完成8公尺全寬度開闢，本次通盤檢討卻將AN20-5自AN20-8道路以東由8公尺縮減為6公尺，且為道路南側單側縮減，此舉將造成道路中心樁位移，道路線形驟然變化，形成道路視線死角，嚴重影響行車安全，並影響都市計畫公平性及後續擴大都市計畫時之道路系統規劃。	計畫道路AN20-5自AN20-8以西部份目前已完成8公尺全寬度開闢，在公設比35%原則下AN20-5-8道路應維持既有全線8公尺寬度直線線形。	■建議未便採納：考量F區重劃範圍公共設施比例負擔較高，且該計畫道路北側為農業區，故維持6公尺計畫道路。	依本案專案小組初步建議意見通過。
16	吳○雄等四人	公兒AN20-2	1. 依據104年8月30日府都綜字第1040547510A號公告所示，B部分原為AN20-2公兒用地，C部分為住四住宅區，經公告擬變更B部份為住四住宅區C部份為AN20-10公兒用地。 2. 請鈞府派員前來勘查，B部分現為空地，C部份現有三合院住戶，B與C土地又相鄰，面積又相近，為何要對調編訂使用？是受何壓力或另有目的？ 3. 試想百姓一生所積蓄建築一所三合院，三代同居一處，平淡生活，和樂融融，一只無謂的變更公文就毀掉所有一切嗎？ 4. 懇請均府體恤民心，將B、C部分保持原有編訂，減少勞民傷財之憂，實感德便。	請依附圖所示B部分保持原AN20-2公兒用地，C部分恢復原住四住宅區，以符實際。	■建議酌予採納，併變四案建議意見： 為利重劃作業之可行性，建議酌予調整公園用地範圍。	依本案專案小組初步建議意見通過。

【附表四】人民或團體陳情意見綜理表(續6)

編號	陳情人	陳情內容			專案小組初步建議意見	市都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項		
17	陳○清	「公AN20-3」 海北段 691、692 地號	建議「公AN20-3」劃設道路使「住三-1」巷道可連通至「AN20-28-8M」,如無法劃設,至少規定公園日後開闢應留設通道。	建議「公AN20-3」劃設道路使「住三-1」巷道可連通至「AN20-28-8M」,如無法劃設,至少規定公園日後開闢應留設通道。	■ 建議酌予採納,併變四案建議意見: 公開展覽草案將「AN20-28-8M」道路變更為「公AN20-3」及「住三-1」,為避免「公AN20-3」形狀畸零且不規劃,並規劃廣場用地,俾利海北段691、692地號日後申請建築。	依本案專案小組初步建議意見通過。
18	吳○石 等8人	AN01-320-8M 及 AN01-321-8M 海前段254 等21筆地 號	本人所有坐落於安南區海前段254等21筆土地上之建物已居住十年,然該土地在民國70年間政府納入重劃,期間本人欲對地、建物做任何運用均受限於重劃而無真正使用權。市府原規劃地號263、265、268附近一帶做為公園活動中心用地,活動中心已另闢地域興建使用,再者本人所有該21筆重劃納入道路預定地,此附近均有住宅建物幾十年坐落於此,該道路預定地全長僅約略百餘公尺,聯外其實北已有海環街南有海尾路兩條道路,綜觀上述該地實屬沒有重劃關建之必要。	綜觀左列陳述,本人所有之254等21筆土地實屬沒有納入重劃之必要。藉單位檢我予討論案能對土使民之權益。 建議取消上開道路用地(AN01-320-8M及AN01-321-8M)。	■ 建議酌予採納: 1. 經查陳情範圍非屬重劃範圍。 2. 查 AN01-320-8M 道路現況已有合法建物分布,考量道路徵收開闢困難,且周邊已有現有巷道(海環街205巷)可供周邊住宅區通行,故建議取消 AN01-320-8M 道路,並應按臺南市通則性變更回饋原則辦理回饋,惟屬於細部計畫發布實施前之合法建物免予回饋(詳附圖五所示)。 3. AN01-320-8M 道路變更為住宅區之回饋,以回饋 AN01-321-8M 道路用地或公(兒)AN01-16 用地為優先。 4. 另查 AN01-321-8M 細部計畫道路係用以連通 3-71-24M 主要計畫道路,現況無合法建物,考量整體路網系統規劃,建議維持原計畫。	依本案專案小組初步建議意見通過。
19-1	戴○琳	變六-4 案	有關本人向貴府申請廢除「AN01-119-6M」道路用地乙節,因向國有財產署購地尚未辦理完竣,倘貴府現即廢除前述道,本人將面臨無指定建築線之窘境,懇請貴府得暫緩實施廢除「AN01-119-6M」道路用地,深感德便。	暫緩實施廢除「AN01-119-6M」道路用地。	■ 建議未便採納,併變六-4 案建議意見: 1. 因現行計畫該國有地仍為道路用地,依法無法讓售與私人。俟本案發布實施變更為住宅區後,公有畸零地方能依法讓售,故暫時維持原公展草案。 2. 請土地所有權人依於都市計畫變更後辦理公有畸零地合併。	併變六-4 案決議。
19-2	戴○琳	變六-4 案	有關變更案第六-4 案,本人申請變更「AN01-119-6M」道路用地乙節,土地所有人均同意變更如圖示,即維持計畫道路,但酌予變更道路位置,以符合實際土地現況,懇請貴府詳查,深感德便。	維持「AN01-119-6M」計畫道路,但酌予變更道路位置。		

【附表四】人民或團體陳情意見綜理表(續7)

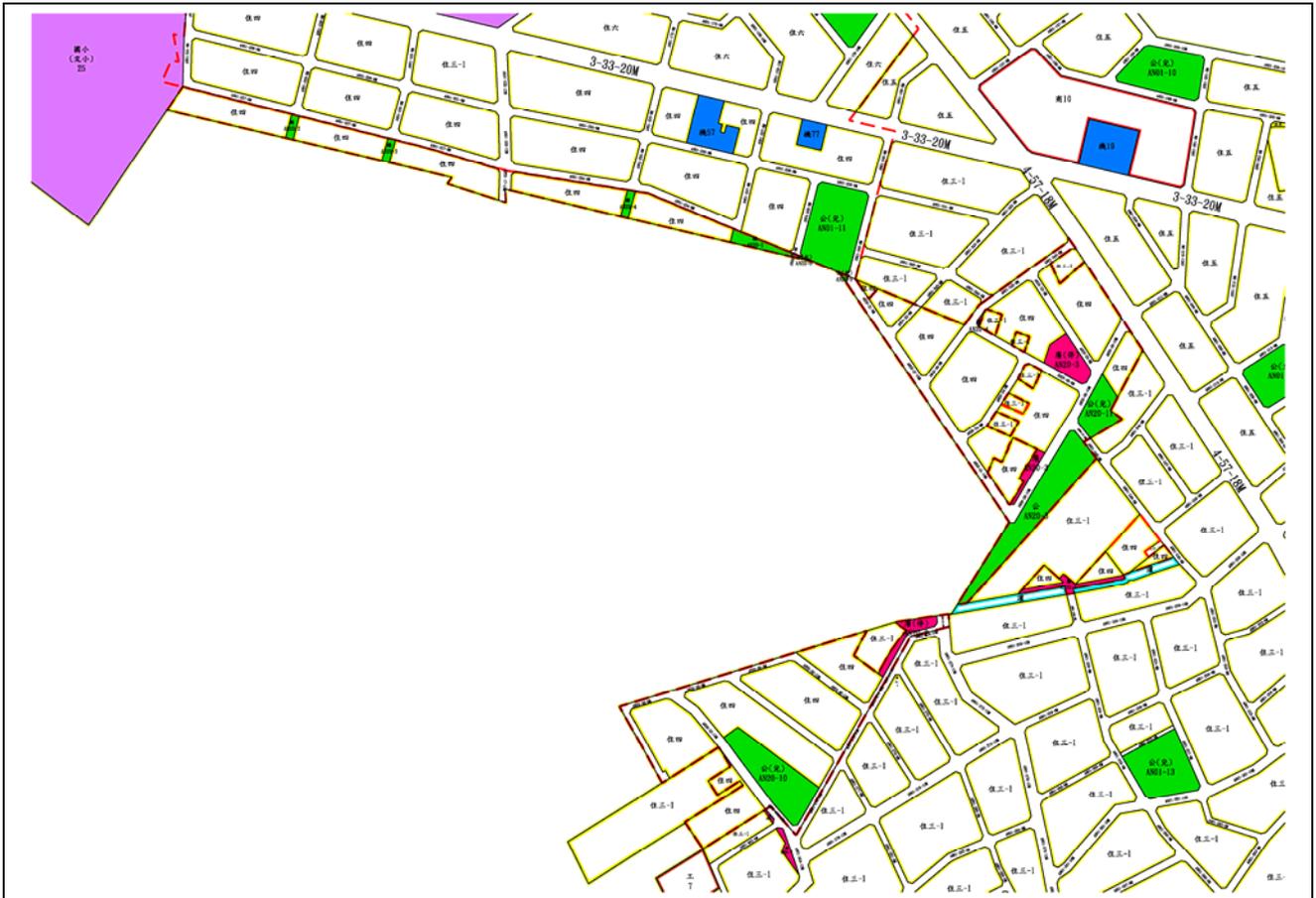
編號	陳情人	陳情內容			專案小組初步建議意見	市都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項		
20	楊○坤	AN01-214-8M海北段293等7筆地號	<p>1. 本人現座落在安南區海北段293、294、299、302、304、309共七個地號，在民國六十幾年經細部計畫規劃為道路用地迄今要四十年，也已經在此地居住43年有餘。</p> <p>2. 現有建築包商在民國96年興建海佃路旁海北段247地號至249-7地號等12間房屋及道路後面海北段289地號至289-19地號等20間房屋，而包商也在海北段298、249、249-1、249-8、249-9等五個地號自行興建道路（現規劃道路旁邊）。</p> <p>3. 本人認為原道路規劃在於後方土地興建為房屋供其出入，現建商自行興建房屋也自行興建道路，而海北段289地號房屋後方土地相鄰安中路，都市計畫也自行規劃有道路，基於以上種種理由，本人認為此道路規劃已經不需要，特請求廢除現有道路規劃。</p>	建議廢除現有道路規劃。	<p>■ 建議未便採納：</p> <p>1. 為避免影響交通系統完整性及行車安全，且道路廢除涉及兩側土地所有權人建築及指定建築線之權益，須經道路兩側土地所有權人同意。</p> <p>2. 為避免道路廢除後，部分土地造成裡地，無法指定建築線。</p>	依本案專案小組建議意見通過。
21	吳○池	AN01-301-8M計畫道路	<p>安南區海環街146巷延伸至對街，對街土地早期均已留有通道供民眾行走，該預留通道延伸海環街146巷過來，路況也比較直順。建243、建240、239、建225、227、229、218、215為一計畫道路，該計畫道倘延伸海環街146巷實屬不順，況且該多筆土地上面均已房屋建築座落，徵收闢建實屬困擾不利，將嚴重影響土地利用。</p>	重新審酌准予在檢除通細部計畫體恤實情將該計畫變更。	<p>■ 建議未便採納：</p> <p>請陳情人依以下原則，自行提出可行改道方案並取得道路及兩側土地所有權人同意後，納下次通盤檢討規劃參考。</p> <p>1. 路口應儘量順接AN01-296-6M計畫道路（海環街146巷）。</p> <p>2. 應避免道路改道後產生畸零地及未臨路土地。</p>	依本案專案小組建議意見通過。

【附表四】人民或團體陳情意見綜理表(續7)

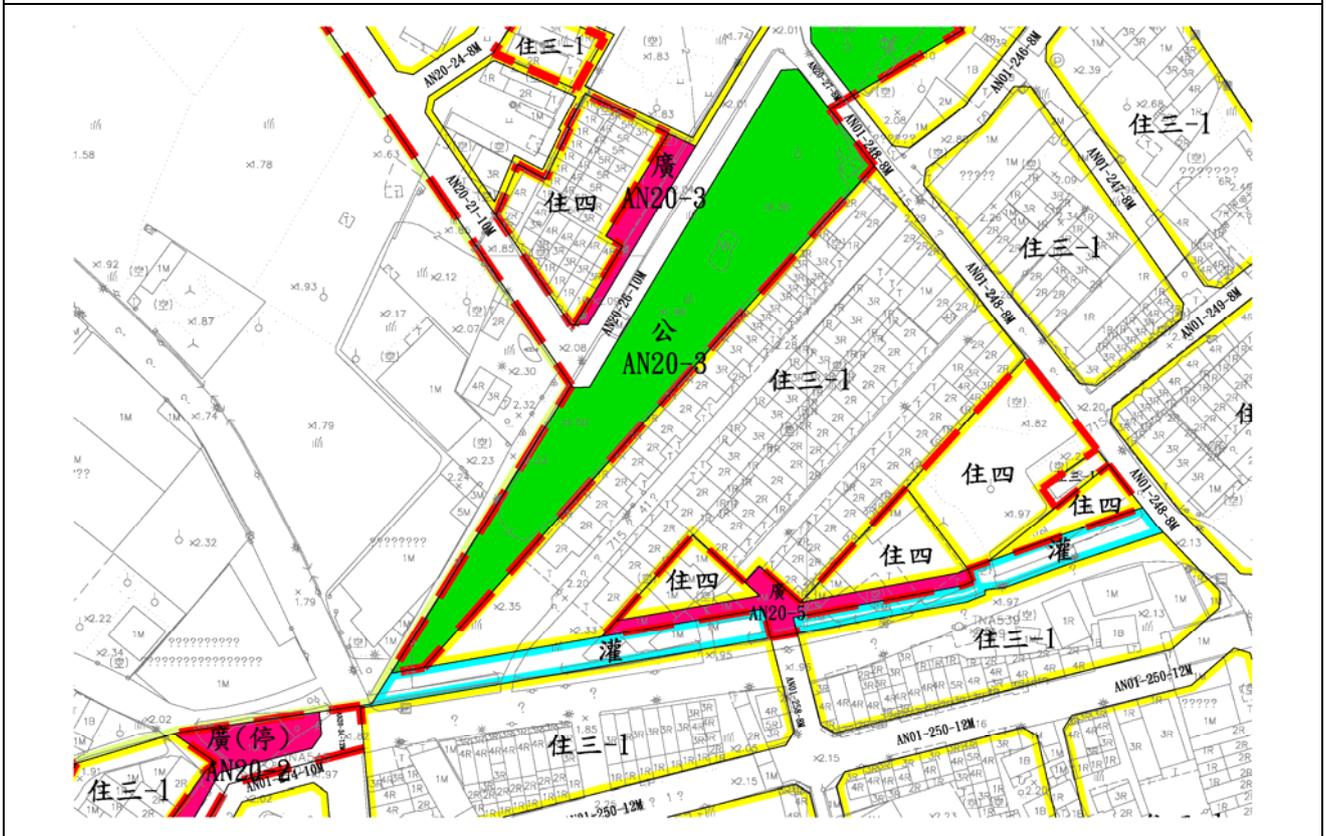
編號	陳情人	陳情內容			專案小組建議意見	市都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項		
22	安南地事所	機關用地(AN01-1)新淵段735地號	<p>1. 本所建築基地為735、736、737等3筆地號，使用分區為機關用地(AN01-1)，鄰地734地號為台南市政府警察局第三分局使用，使用分區為停車場用地。其中735地號上有該局分局部分圍牆，包含地下停車場坡道出入口及停車棚等，為達到公地管理管用合一之目的，建請貴局依現況使用情形分割面積64.35平方公尺並變更為停車場用地。</p> <p>2. 本所建築基地面積合計為2,545.74平方公尺，原建蔽率及容積率各為48.9%、135%，檢討後試算面積合計為2,481.39平方公尺，建蔽率及容積率各為49.7%、202%，應符合建蔽率及容積率各為50%、250%之規定。</p>	<p>為管用合一，本基地新淵段735地號，依現況面積64.35平方公尺並變更為停車場用地。</p>	<p>■ 建議未便採納：本案涉及警察局第三分局「停AN01-2」停車場用地上建物改建時面臨的土地使用分區問題，建議俟未來第三分局實際改建時，再針對「停AN01-2」停車場用地位置做檢討調整。</p>	依本案小組建議見過。本案初步意見通
23	毛明	○F區整體開發區	<p>本區原計畫訂定整體開發區公設負擔為35%未能開發已閒置多年，應依「都市計畫整體開發地區整理方案」提高財務計畫性之自償性，降低公設負擔比例，本案公展方案卻一口氣將公設比調升至38.3%，由地主吸收額外負擔?顯不合乎情理與法令規定!!</p>	<p>審慎思考在品F區規劃內容已難以再降低公共設施比例，且考量地上物單純，開發尚屬可行，故建議維持公開展覽草案。</p>	<p>■ 建議未便採納：F區規劃內容已難以再降低公共設施比例，且考量地上物單純，開發尚屬可行，故建議維持公開展覽草案。</p>	依本案小組建議見過。本案初步意見通
24	陳良	○F區整體開發區	<p>本區原計畫訂定整體開發區公設負擔為35%未能開發已閒置多年，應依「都市計畫整體開發地區整理方案」提高財務計畫性之自償性，降低公設負擔比例，本案公展方案卻一口氣將公設比調升至38.3%，由地主吸收額外負擔?顯不合乎情理與法令規定!!</p>	<p>審慎思考在品F區規劃內容已難以再降低公共設施比例，且考量地上物單純，開發尚屬可行，故建議維持公開展覽草案。</p>	<p>■ 建議未便採納：F區規劃內容已難以再降低公共設施比例，且考量地上物單純，開發尚屬可行，故建議維持公開展覽草案。</p>	依本案小組建議見過。本案初步意見通
25	蔡裡	○F區整體開發區	<p>本區原計畫訂定整體開發區公設負擔為35%未能開發已閒置多年，應依「都市計畫整體開發地區整理方案」提高財務計畫性之自償性，降低公設負擔比例，本案公展方案卻一口氣將公設比調升至38.3%，由地主吸收額外負擔?顯不合乎情理與法令規定!!</p>	<p>審慎思考在品F區規劃內容已難以再降低公共設施比例，且考量地上物單純，開發尚屬可行，故建議維持公開展覽草案。</p>	<p>■ 建議未便採納：併人陳24建議意見。</p>	依本案小組建議見過。本案初步意見通

【附表四】人民或團體陳情意見綜理表(續8)

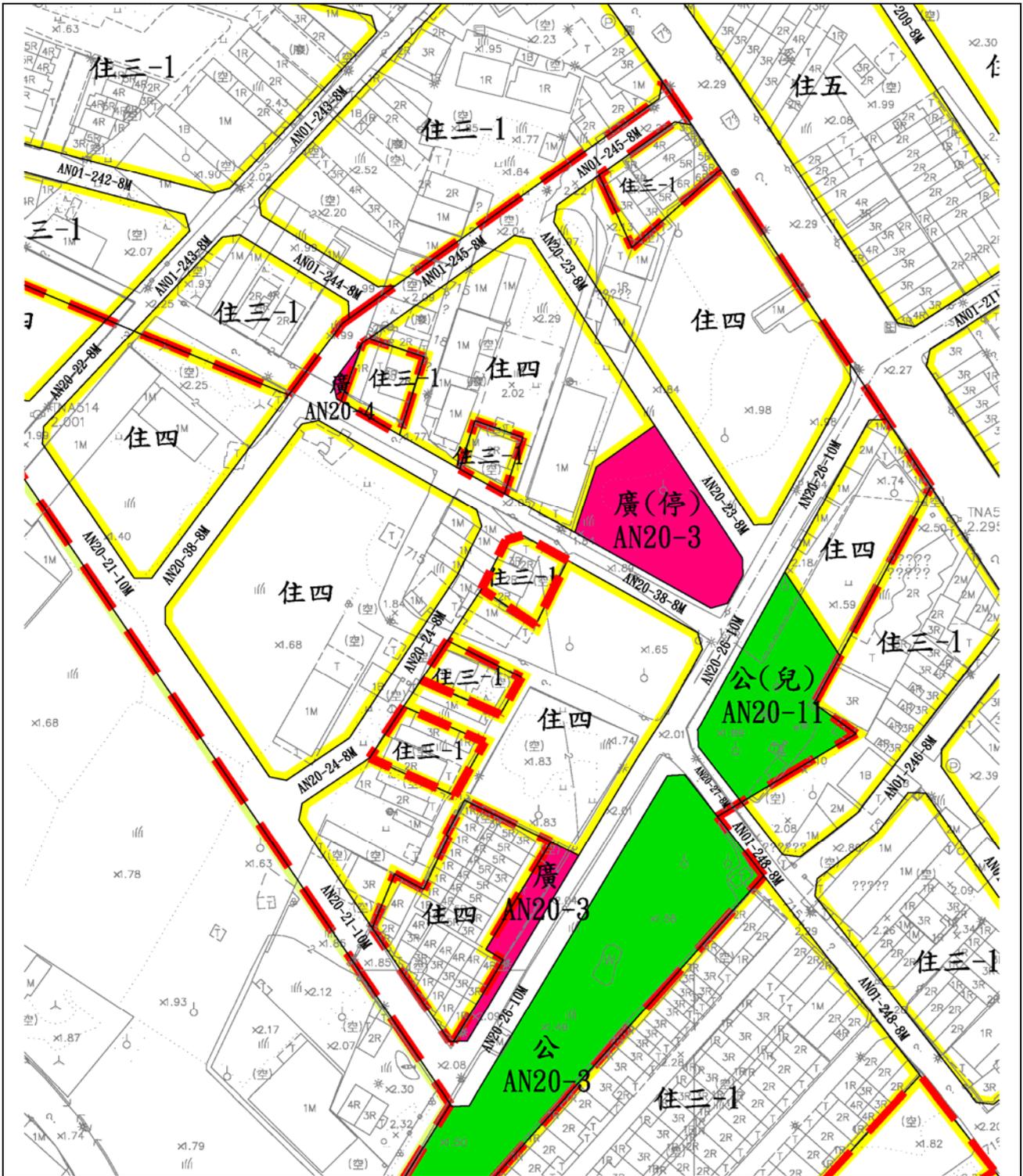
編號	陳情人	陳情內容		專案小組建議意見	市都委會決議	
		陳情位置	理由			建議事項
26	蔡○瑤	F區整體開發區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公兒AN20-3位於進入社區入口，且緊鄰海佃路，應留設足夠開放空間。</li> <li>2. 社區聯絡道路過寬，進入社區車速恐過快影響居民安全。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更部分公兒用地為廣場用地。</li> <li>2. 計畫道路路寬調整為11或10M。</li> </ol>	<p>■ 建議未便採納：併人陳24建議意見。</p>	<p>依本案專案小組建議見過。</p>
27	吳○農	「AN01-197-8M」道路	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地主家族所有權人擬提議現有既成道路海佃路三段48巷(臨海佃路三段，地段地號：安南區十字段867、868、869、870)可取代原先規劃「AN01-197-8M」計畫道路(臨海佃路三段，地段地號：安南區十字段866-1，865-1，858-1，864-1，859，863-1，860，862-1，861-1)，另「AN01-195-8M」計畫道路連接至海佃路三段48巷既成道路。</li> <li>2. 海佃路三段48巷既成道路是可取代「AN01-197-8M」計畫道路(臨海佃路三段)之功能，並不影響附近居民生活及日常交通，此外，台南市政府財政困難，稅收不足，每年編列預算辦理徵收有限，市政府無須再多編列一筆預算徵收AN01-197-8M計畫道路，而地主家族可維持土地完整性並充分規劃土地經濟價值。</li> </ol>	<p>地主家族擬提案台南市安南區海佃路三段48巷口既成道路取代安南區「AN01-197-8M」計畫道路(均臨海佃路三段)</p>	<p>■ 建議未便採納：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為避免影響交通系統完整性及行車安全，且道路廢除涉及兩側土地所有權人建築及指定建築線之權益，須經道路兩側土地所有權人同意。</li> <li>2. 為避免道路廢除後，部分土地造成裡地，無法指定建築線。</li> </ol>	<p>依本案專案小組建議見過。</p>
		<p>105.03.16補充說明</p> <p>平時此巷道車流量不多，且巷道右側常有私人轎車停放，也不影響附近居民車輛進出；另巷道兩旁已建置排水溝，右側有電線桿。</p>				



附圖一：變四案（G區）依專案小組建議意見修正後計畫示意圖



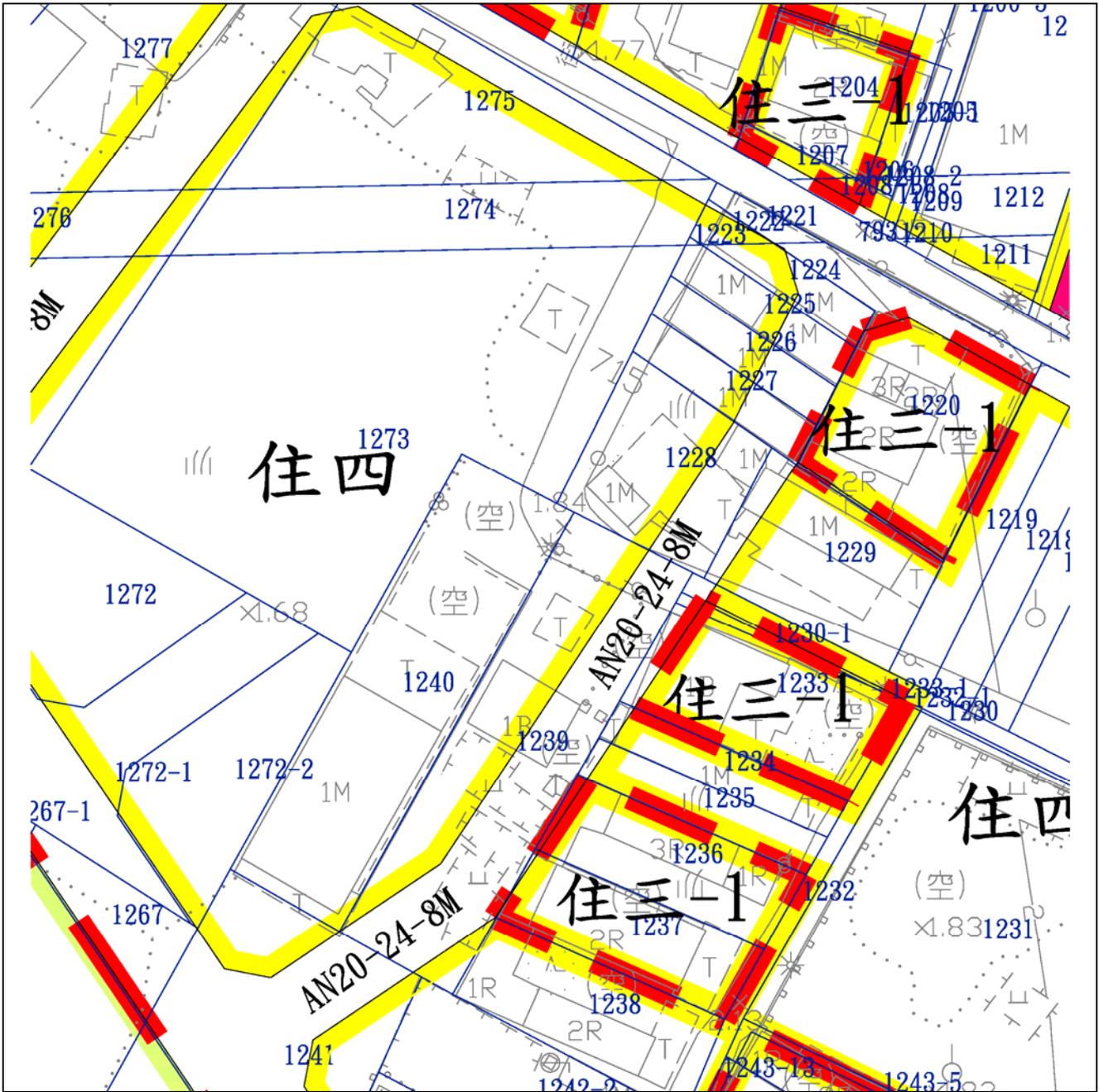
附圖一-1：變四-1案依專案小組建議意見修正後計畫示意圖



附圖一-2：變四-5 案依專案小組建議意見修正後計畫示意圖（1）



附圖一-3：變四-5 案依專案小組建議意見修正後計畫示意圖 (2)



附圖二：變四案依專案小組建議意見修正後 AN20-24-8M 道路計畫示意圖(修正)



附圖三：變四案依專案小組建議意見修正後 AN01-245-8M 道路計畫示意圖



第四案：「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)」(土地使用分區管制要點)細部計畫案」案再提會討論

說明：一、本案細部計畫業經臺南市都市計畫委員會 101 年 4 月 26 日第 14 次會及 101 年 5 月 10 日第 15 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 103 年 7 月 15 日第 831 次會及 105 年 2 月 23 日第 869 次會審竣之「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)」(含都市計畫圖重製)」計畫範圍及分區配置調整，爰重新修正本細部計畫之土地使用分區管制及都市設計管制事項後，再提會討論。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 99 年 9 月 20 日至民國 99 年 10 月 20 日於改制前新營市公所、鹽水鎮公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 99 年 10 月 5 日上午 10 時整假改制前鹽水鎮公所禮堂與同日下午 2 時整假太子宮圖書館文康活動中心舉辦 2 場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 18 件(未涉及細部計畫內容)，業經臺南市都市計畫委員會 101 年 4 月 26 日第 14 次會及 101 年 5 月 10 日第 15 次會審竣。

決議：准照提案內容(表 1 及表 2)通過，並得視實際發展需求配合主要計畫分階段核定及發布實施。

表 1：「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案土地使用分區管制要點綜理表

配合臺南市都市計畫委員會 101 年 5 月 10 日第 15 次會議審議通過內容修正條文	配合內政部都市計畫委員會民國 105 年 2 月 23 日第 869 次會議審議通過內容修正條文	修正理由
一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法 <u>臺南市施行細則第 12 條</u> 規定訂定之。	配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施予以修訂。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；惟若建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。	二、住宅區(除公十四西側及東側住宅區(詳圖 3-1)以外之住宅區)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；惟若建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。 <u>公十四西側及東側住宅區(詳圖 3-1 所示)</u> ，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 213%；惟若建蔽率不大於 50%，容積率得調整為不得大於 237%。  圖 3-1 調升容積率住宅區位置示意圖	配合調整後之土地使用計畫，新增公十四西側及東側住宅區調升容積率之規定。
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%；惟若建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 280%；之建蔽率不大於 60%時，容積率得調整為不得大於 300%。	三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%；惟若建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 280%；之建蔽率不大於 60%時，容積率得調整為不得大於 300%。 <u>商業區(低強度)</u> ，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	配合調整後之土地使用計畫，新增商業區(低強度)之規定。
四、工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、工業區及零星工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	依原條文。
五、旅館區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	修正後條文予以刪除。	
六、保存區(一)【八角樓所屬保存區】建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，保存區(二)【大眾廟所屬保存區】建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	五、保存區(一)【八角樓所屬保存區】建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，保存區(二)【大眾廟所屬保存區】建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	1.條次調整。 2.考量鹽水八角樓附近地區原有使用範圍及容積，給予適當之土地

配合臺南市都市計畫委員會 101 年 5 月 10 日第 15 次會議審議通過內容修正條文	配合內政部都市計畫委員會民國 105 年 2 月 23 日第 869 次會議審議通過內容修正條文	修正理由
<u>積率不得大於 160%。</u>	得大於 160%。	使用強度，作為後續執行之依據。
七、宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	1.條次調整。 2.依原條文。
八、 <u>加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u>	七、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 <u>不得依「加油站設置管理規則」第 26 條規定兼供便利商店等項目使用。</u>	1.條次調整。 2.配合分區名稱調整予以修正。 3.並規定其不得作商業使用，否則應依規定予以適當回饋。
九、 <u>文教區(供私立南榮技術學院使用)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	八、文教區(供私立南榮技術學院使用)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	1.條次調整。 2.現行計畫規定大專院校建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。本次配合分區名稱調整予以修正。
十、 <u>電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	九、電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	1.條次調整。 2.依原條文。
十一、 <u>農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	十、農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	1.條次調整。 2.依原條文。
十二、 <u>機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	十一、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	1.條次調整。 2.依原條文。
十三、 <u>社教用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其容許使用如下：</u> <u>1.活動中心、集會所。</u> <u>2.社教館。</u> <u>3.圖書館。</u> <u>4.其他與社教有關，並經市府審查核准之設施。</u>	十二、社教用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其容許使用如下： 1.活動中心、集會所。 2.社教館。 3.圖書館。 4.其他與社教有關，並經市府審查核准之設施。	配合調整後之土地使用計畫，增訂社教用地之規定。
十四、 <u>國中、國小學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	十三、國中、國小學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	1.條次調整。 2.配合大專院校名稱調整為文教區(供私立南榮技術學院使用)予以修正。

配合臺南市都市計畫委員會 101 年 5 月 10 日第 15 次會議審議通過內容修正條文	配合內政部都市計畫委員會民國 105 年 2 月 23 日第 869 次會議審議通過內容修正條文	修正理由
十五、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 30%。	十四、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 30%。	為利執行與管制，予以增列條文。
原條文予以刪除。	--	配合現行計畫並無「零售市場用地」之名稱，刪除本條文，有關市場用地之管制，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。
原條文予以刪除。	--	刪除本條文，有關市場用地之管制，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。
十六、停車場用地供平面使用時，其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。供立體使用時，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	十五、停車場用地供平面使用時，其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。供立體使用時，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	為利執行與管制予以增列條文。
十七、藝文設施用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。其容許使用如下： 1. 電影事業。 2. 廣播電視業。 3. 藝文業。 4. 休閒、娛樂服務業(特殊娛樂業除外)。 5. 會議及展覽服務業。 6. 零售業。 7. 餐飲業(含美食市集)。 8. 其他符合「文化創意產業發展法」所指稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目。	十六、藝文設施用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。其容許使用如下： 1. 電影事業。 2. 廣播電視業。 3. 藝文業。 4. 休閒、娛樂服務業(特殊娛樂業除外)。 5. 會議及展覽服務業。 6. 零售業。 7. 餐飲業(含美食市集)。 8. 其他符合「文化創意產業發展法」所指稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目。	1. 配合永成戲院及其周邊公有土地，為促進歷史建物保存活化與再利用，檢討變更為藝文設施用地，爰增列條文與使用管制內容，以作為執行之依據。 2. 為促進歷史建物保存活化與再利用，增列其他符合「文化創意產業發展法」所指稱文化創意產業及相關設施之容許使用項目。
十八、殯葬設施用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	十七、殯葬設施用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	配合調整後之土地使用分區名稱予以修正，以符實際。
十九、有關建築線退縮規定及停車空間設置標準如后： (一)建築線退縮規定 1. 於實施區段徵收或市地重劃之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低	十八、有關建築線退縮規定及停車空間設置標準如后： (一)建築線退縮規定 1. 於實施區段徵收或市地重劃之地區，其退縮建築應依下表規定辦理：	1. 條次調整。 2. 因應縣市合併調整。 3. 配合本市建築線退縮及停車空間

配合臺南市都市計畫委員會 101 年 5 月 10 日第 15 次會議審議通過內容修正條文

配合內政部都市計畫委員會民國 105 年 2 月 23 日第 869 次會議審議通過內容修正條文

修正理由

使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，兩面均應退縮建築。
商業區		
旅館區		
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，兩面均應退縮建築。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	3. 如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審決確定。
電信專用區		

2. 於三福路、中正路、西門路及武廟路所圍範圍之商業區街廓內，其既有巷道應依退縮建築線指定建築線(詳圖 3-1)。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
商業區、商業區(低強度)		
電信專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施		

2. 於三福路、中正路、西門路及武廟路所圍範圍之商業區街廓內，應自 4 米計畫道路境界線至少退縮 1 公尺建築(詳圖 3-2)。



圖 3-2 4 米計畫道路退縮建築示意圖

3. 計畫區內 4 米人行步道兩側住宅區，其退縮建築規定自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，且僅供無遮簷人行空間使用。

4. 前 3 項以外地區，其退縮建築應依

設置標準，及調整後之土地使用計畫，增修訂相關規定。

配合臺南市都市計畫委員會 101 年 5 月 10 日第 15 次會議審議通過內容修正條文

配合內政部都市計畫委員會民國 105 年 2 月 23 日第 869 次會議審議通過內容修正條文

修正理由



圖 3-1 既有巷道退縮建築示意圖

3. 計畫區內 4 米人行步道兩側住宅區，其退縮建築規定自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，且僅供無遮簷人行空間使用。

4. 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工篇</u> 」第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工篇</u> 」第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
電信專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工篇</u> 」第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地， <u>面臨道路部分均應退縮建築。</u>
商業區、商業區(低強度)	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工篇</u> 」第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地， <u>面臨道路部分均應退縮建築。</u>
電信專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	
殯葬設施用地	自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。	

(二)停車空間設置標準

1. 於實施區段徵收或市地重劃之地區，其住宅區、商業區及藝文設施用地之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，從其規定。

總樓地板面積	停車設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部

配合臺南市都市計畫委員會 101 年 5 月 10 日第 15 次會議審議通過內容修正條文	配合內政部都市計畫委員會民國 105 年 2 月 23 日第 869 次會議審議通過內容修正條文	修正理由																						
<table border="1" data-bbox="165 293 644 528"> <tr> <td></td> <td>界線至少退縮 3 公尺。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>殯葬設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</td> <td></td> </tr> </table> <p>(二)停車空間設置標準</p> <p>1. 於實施區段徵收或市地重劃之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區及藝文設施用地之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報臺南市都市設計委員會審議通過者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="201 925 609 1245"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，增設 1 部。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>3. 本點總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>		界線至少退縮 3 公尺。		殯葬設施用地	自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。		總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，增設 1 部。		<table border="1" data-bbox="697 293 1177 501"> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td colspan="2">每增加 150 平方公尺，增設 1 部。</td> </tr> </table> <p>2. 建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺，得免設停車位。</p> <p>3. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>4. 本點總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	每增加 150 平方公尺，增設 1 部。		
	界線至少退縮 3 公尺。																							
殯葬設施用地	自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。																							
總樓地板面積	停車設置標準																							
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部																							
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																							
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																							
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，增設 1 部。																								
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																							
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																							
每增加 150 平方公尺，增設 1 部。																								
原條文予以刪除。	--	配合本市目前有容積獎勵之通案性規定，免特別予以訂定，本條文予以刪除。																						
原條文予以刪除。	--	本計畫區公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，免特別予以訂定，本條文予以刪除。																						
二十、「公四」公園用地及「公十一」公園用地之開發應以恢復月津港之歷史風貌為主，其規劃設計應經臺南市文化資產主管機關審議通過	十九、「公四」公園用地及「公十一」公園用地之開發應以恢復月津港之歷史風貌為主，其規劃設計應經臺南市文化資產主管機關審議通過	1. 條次調整。 2. 因應縣市合併組織調整審議主管機關。																						

配合臺南市都市計畫委員會 101 年 5 月 10 日第 15 次會議審議通過內容修正條文	配合內政部都市計畫委員會民國 105 年 2 月 23 日第 869 次會議審議通過內容修正條文	修正理由
後始得動工興建。	後始得動工興建。	
二十一、 <u>建築基地內法定空地之綠覆率應達 50% 以上。</u>	二十、 <u>建築基地內法定空地之綠覆率應達 50% 以上。</u>	1. 條次調整。 2. 為利後續管理與執行，予以修正。
<p>二十二、<u>為確保本計畫區內地下水補注及增加透水性面積，其規定如下：</u></p> <p>(一)<u>各建築基地地下層開挖範圍應以各該建築基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍。</u></p> <p>(二)<u>公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地所留設之人行步道及廣場，應以可透水之工法施作。</u></p> <p>(三)<u>因基地條件限制且經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過者不在此限。</u></p>	<p>二十一、<u>為確保本計畫區內地下水補注及增加透水性面積，其規定如下：</u></p> <p>(一)<u>各建築基地地下層開挖範圍應以各該建築基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍。</u></p> <p>(二)<u>公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地所留設之人行步道及廣場，應以可透水之工法施作。</u></p> <p>(三)<u>因基地條件限制且經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過者不在此限。</u></p>	配合調整後之土地使用計畫及為確保本計畫區內地下水補注及增加透水性面積予以增訂。
二十三、 <u>本要點未規定者，適用其他法令規。</u>	二十二、 <u>本要點未規定者，適用其他法令規。</u>	1. 條次調整。 2. 依原條文。

表 2：「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案都市設計管制要點綜理表

<p>配合臺南市都市計畫委員會 101 年 5 月 10 日第 15 次會議審議通過內容修正後條文</p>	<p>配合內政部都市計畫委員會民國 105 年 2 月 23 日第 869 次會議審議通過內容修正條文</p>
<p><b>壹、適用範圍</b></p> <p>一、本計畫區經指定應辦理都市設計審議之地區，應經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發雜項執照或建造執照或施工。</p>	<p><b>壹、適用範圍</b></p> <p>一、本計畫區經指定應辦理都市設計審議之地區，應經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發雜項執照或建造執照或施工。</p>
<p>二、本要點未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置及作業要點」與臺南市都市設計審議原則及相關法令規定辦理。</p>	<p>二、本要點未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置及作業要點」與臺南市都市設計審議原則及相關法令規定辦理。</p>
<p>三、申請案經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過者，得不受本原則規定之限制。</p>	<p>三、申請案經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過者，得不受本原則規定之限制。</p>
<p><b>貳、審查範圍及送審權責單位</b></p> <p>本計畫區內都市設計審議區分為「重點都市設計審議地區」與「一般都市設計審議地區」，其審查範圍詳圖 4-1、圖 4-2 所示。都市設計地區審議範圍內之公共工程、公有公共建築與私人建築，皆需符合「一般都市設計審議地區審議準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點都市設計審議地區審議準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區審議準則」規定辦理都市設計審議作業。都市設計審議地區審查範圍與送審權責單位如下所述：</p>	<p><b>貳、審查範圍及送審權責單位</b></p> <p>本計畫區內都市設計審議區分為「重點都市設計審議地區」與「一般都市設計審議地區」，其審查範圍詳圖 4-1、圖 4-2 所示。都市設計地區審議範圍內之公共工程、公有公共建築與私人建築，皆需符合「一般都市設計審議地區審議準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點都市設計審議地區審議準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區審議準則」規定辦理都市設計審議作業。都市設計審議地區審查範圍與送審權責單位如下所述：</p>
<p>一、審查範圍</p> <p>(一)重點都市設計審議地區(詳圖 4-1)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.核心活動空間：藝文設施用地。</li> <li>2.古蹟空間：保存區及其鄰接或隔道路鄰接之基地。</li> <li>3.主軸街道意象空間：面臨中正路(⑧號計畫道路)、三福路、朝琴路(⑤號計畫道路)、康樂路(⑳號計畫道路)、橋南街、西門路等部份路段之基地(含公共設施)。</li> <li>4.歷史巷道紋理空間：面臨既成道路(三福路、中正路、西門路及武廟路所圍範圍)與廣四之基地(含公共設施)。</li> </ol>	<p>一、審查範圍</p> <p>(一)重點都市設計審議地區(詳圖 4-1)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.核心活動空間：藝文設施用地。</li> <li>2.古蹟空間：保存區及其鄰接或隔道路鄰接之基地。</li> <li>3.主軸街道意象空間：面臨中正路(⑧號計畫道路)、三福路、朝琴路(⑤號計畫道路)、康樂路(⑳號計畫道路)、橋南街、西門路等部份路段之基地(含公共設施)。</li> <li>4.歷史巷道紋理空間：面臨三福路、中正路、西門路及武廟路所圍範圍內歷史巷道紋理之基地(含公共設施)。</li> </ol>

配合臺南市都市計畫委員會 101 年 5 月 10 日 第 15 次會議審議通過內容修正後條文

配合內政部都市計畫委員會民國 105 年 2 月 23 日 第 869 次會議審議通過內容修正條文

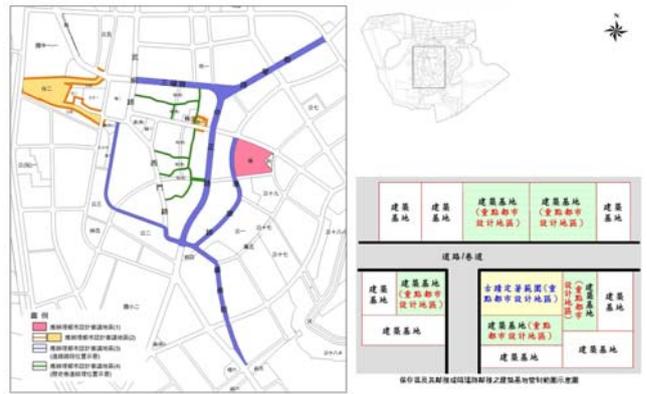
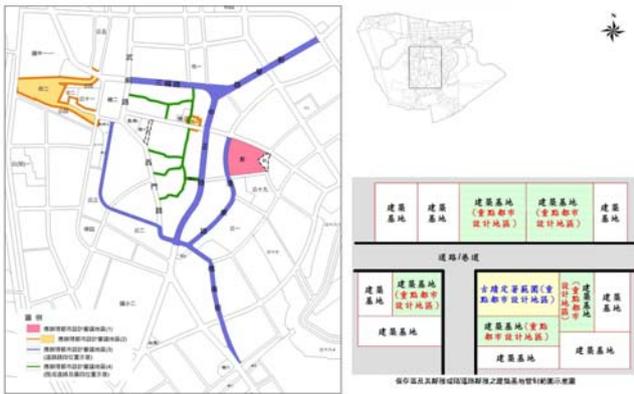


圖 4-1 重點都市設計審議地區範圍示意圖

圖 4-1 重點都市設計審議地區範圍示意圖

(二)一般都市設計審議地區(詳圖 4-2)

1. 基地(含公共設施, 但不包括農業區)境界線鄰接公 1、公 17、公 18-2、公 18-4、綠 4 開放空間者。
2. 基地(含公共設施, 但不包括農業區)隔道路鄰接公 1、公 2、公 3、存二南側公 4、公 16、公 17、公 18-1、公 18-4、綠 3、廣(停)3 開放空間者。
3. 公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地。

(二)一般都市設計審議地區(詳圖 4-2)

1. 基地(含公共設施, 但不包括農業區)境界線鄰接公 1、公 17、公 18-2、公 18-4、綠 4、廣 5 開放空間者。
2. 基地(含公共設施, 但不包括農業區)隔道路鄰接公 1、公 2、公 3、存二南側公 4、公 16、公 17、公 18-1、公 18-4、綠 3、廣(停)3 開放空間者。
3. 公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地。



圖 4-2 一般都市設計審議地區範圍示意圖

圖 4-2 一般都市設計審議地區範圍示意圖

二、送審權責單位

(一)提送本市都市設計委員會審議者

1. 重點都市設計審議地區
  - (1) 預算金額 1,000 萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。
  - (2) 基地面積在 1,500 m<sup>2</sup> 以上(含)之私人建築。

二、送審權責單位

(一)提送本市都市設計委員會審議者

1. 重點都市設計審議地區
  - (1) 預算金額 1,000 萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。
  - (2) 基地面積在 1,500 m<sup>2</sup> 以上(含)之私人建築。

<p>配合臺南市都市計畫委員會 101 年 5 月 10 日第 15 次會議審議通過內容修正後條文</p>	<p>配合內政部都市計畫委員會民國 105 年 2 月 23 日第 869 次會議審議通過內容修正條文</p>
<p>(3)保存區及其鄰接或隔道路臨接之基地(需與文化局及其相關單位召開聯席審查會議)。</p> <p>2.一般都市設計審議地區</p> <p>(1)預算金額 1,000 萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築，其中基地面積在 1,500 m<sup>2</sup> 以上(含)或建築樓地板面積在 1,000 m<sup>2</sup> 以上(含)者。</p> <p>(2)依「臺南市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」申請容積移轉之接收基地。</p> <p>(3)私人建築，符合下列條件之一者：</p> <p>A.採綜合設計鼓勵辦法。</p> <p>B.建築法規定之高層建築物。</p>	<p>(3)保存區及其鄰接或隔道路臨接之基地(需與文化局及其相關單位召開聯席審查會議)。</p> <p>2.一般都市設計審議地區</p> <p>(1)預算金額 1,000 萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築，其中基地面積在 1,500 m<sup>2</sup> 以上(含)或建築樓地板面積在 1,000 m<sup>2</sup> 以上(含)者。</p> <p>(2)依「臺南市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」申請容積移轉之接收基地。</p> <p>(3)私人建築，符合下列條件之一者：</p> <p>A.採綜合設計鼓勵辦法。</p> <p>B.建築法規定之高層建築物。</p>
<p>(二) 提送本市都市設計幹事會審議者</p> <p>1.重點都市設計審議地區</p> <p>(1)預算金額在 1,000 萬以下(不含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>(2)基地面積在 500 m<sup>2</sup> 以上(含)，及 1,500 m<sup>2</sup> 以下(不含)之私人建築。</p> <p>2.一般都市設計審議地區</p> <p>預算金額 1,000 萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築，且建築基地面積在 1,500 m<sup>2</sup> 以下(不含)且建築樓地板面積在 1,000 m<sup>2</sup> 以下(不含)者。</p>	<p>(二) 提送本市都市設計幹事會審議者</p> <p>1.重點都市設計審議地區</p> <p>(1)預算金額在 1,000 萬以下(不含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>(2)基地面積在 500 m<sup>2</sup> 以上(含)，及 1,500 m<sup>2</sup> 以下(不含)之私人建築。</p> <p>2.一般都市設計審議地區</p> <p>預算金額 1,000 萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築，且建築基地面積在 1,500 m<sup>2</sup> 以下(不含)且建築樓地板面積在 1,000 m<sup>2</sup> 以下(不含)者。</p>
<p>(三) 授權本府建管單位逐行查核者 上述 1、2 項以外之建築基地。</p>	<p>(三) 授權本府建管單位逐行查核者 上述 1、2 項以外之建築基地。</p>
<p><b>參、都市設計準則</b></p> <p>一、一般都市設計審議地區</p> <p>(一)建築規劃與立面</p> <p>1.建築設計(包括建築形式、地面層人行空間規劃等)應回應面對公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地的環境特色。</p> <p>2.建築立面：鄰接或隔道路臨接之基地，應於建築立面反映其區位特性，如利用垂直綠化或花台綠化等達成景觀之對應；位於角地的建築宜適當反映角地特質。</p>	<p><b>參、都市設計準則</b></p> <p>一、一般都市設計審議地區</p> <p>(一)建築規劃與立面</p> <p>1.建築設計(包括建築形式、地面層人行空間規劃等)應回應面對公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地的環境特色。</p> <p>2.建築立面：鄰接或隔道路臨接之基地，應於建築立面反映其區位特性，如利用垂直綠化或花台綠化等達成景觀之對應；位於角地的建築宜適當反映角地特質。</p>

<p>配合臺南市都市計畫委員會 101 年 5 月 10 日第 15 次會議審議通過內容修正後條文</p>	<p>配合內政部都市計畫委員會民國 105 年 2 月 23 日第 869 次會議審議通過內容修正條文</p>
<p>3.建築附加物:面對公共開放空間之基地其附加物(包括屋凸、車庫、冷氣口、服務陽台等)應進行適當外觀設計,並與整體建築造型整合,以避免影響觀瞻。</p> <p>4.廣告物:非臨接計畫道路之建築物設置廣告物時,高度以不超過自基地地面量起 7.5 公尺,下端離地面淨高不得低於 3 公尺。廣告物突出建築牆面部份不得超出建築線。</p>	<p>3.建築附加物:面對公共開放空間之基地其附加物(包括屋凸、車庫、冷氣口、服務陽台等)應進行適當外觀設計,並與整體建築造型整合,以避免影響觀瞻。</p> <p>4.廣告物:非臨接計畫道路之建築物設置廣告物時,高度以不超過自基地地面量起 7.5 公尺,下端離地面淨高不得低於 3 公尺。廣告物突出建築牆面部份不得超出建築線。</p>
<p>(二)開放空間與法定空地</p> <p>1.建築基地開放空間與法定空地留設之位置應儘量與臨接或隔道路臨接之公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地加以整合(延續或對應)。</p> <p>2.公 1、公 2、公 3、公 4、公 16、公 17、公 18-1、公 18-2、公 18-3、公 18-4、公 18-5、公 19、綠 3、綠 4 等開放空間應藉由步道、親水平台、緩坡、淺灘等策略形塑與其內部水文系統之良好界面空間。</p>	<p>(二)開放空間與法定空地</p> <p>1.建築基地開放空間與法定空地留設之位置應儘量與臨接或隔道路臨接之公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地加以整合(延續或對應)。</p> <p>2.公 1、公 2、公 3、公 4、公 16、公 17、公 18-1、公 18-2、公 18-3、公 18-4、公 18-5、公 19、綠 3、綠 4、<u>廣五</u>等開放空間應藉由步道、親水平台、緩坡、淺灘等策略形塑與其內部水文系統之良好界面空間。</p>
<p>(三)建築物量體</p> <p>鄰接公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地及綠地用地等開放空間之建築基地應沿鄰接前述公共設施用地境界線退縮 2 公尺建築;鄰接上述開放空間之基地境界線 6 公尺範圍內建築物高度不得大於 7 公尺或 2 層樓。</p>	<p>(三)建築物量體</p> <p>鄰接公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地及綠地用地等開放空間之建築基地應沿鄰接前述公共設施用地境界線退縮 2 公尺建築;鄰接上述開放空間之基地境界線 6 公尺範圍內建築物高度不得大於 7 公尺或 2 層樓。</p>
<p>二、重點都市設計審議地區</p> <p>(一)核心活動空間：藝文設施用地</p> <p>1.藝文設施用地內留設之法定空地應與「永成戲院」之出入口位置加以整合留設。</p> <p>2.藝文設施用地內之建築物面對「永成戲院」之立面應在材料、形式上與永成戲院之語彙加以呼應。</p>	<p>二、重點都市設計審議地區</p> <p>(一)核心活動空間：藝文設施用地</p> <p>1.藝文設施用地內留設之法定空地應與「永成戲院」之出入口位置加以整合留設。</p> <p>2.藝文設施用地內之建築物面對「永成戲院」之立面應在材料、形式上與永成戲院之語彙加以呼應。</p>
<p>(二)古蹟空間：保存區及其鄰接或隔道路臨接之基地</p> <p>1.建築高度限制</p> <p>鄰接古蹟或古蹟保存區境界線之建築在高度上原則不得超過古蹟主體建築的屋脊線,在面臨古蹟的牆面造型上應力求簡樸低調而將古蹟烘托出來。</p> <p>2.建築退縮</p>	<p>(二)古蹟空間：保存區及其鄰接或隔道路臨接之基地</p> <p>1.建築高度限制</p> <p>鄰接古蹟或古蹟保存區境界線之建築在高度上原則不得超過古蹟主體建築的屋脊線,在面臨古蹟的牆面造型上應力求簡樸低調而將古蹟烘托出來。</p> <p>2.建築退縮</p>

<p>配合臺南市都市計畫委員會 101 年 5 月 10 日第 15 次會議審議通過內容修正後條文</p>	<p>配合內政部都市計畫委員會民國 105 年 2 月 23 日第 869 次會議審議通過內容修正條文</p>
<p>在鄰接古蹟或古蹟保存區境界線之建築基地上，申請建築開發時應自此境界線退縮 1.5 公尺深度方能建築，唯此基地面寬不足 5 公尺時得不受此限。</p> <p>3.建築外觀、造型與顏色</p> <p>在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上申請建築開發時，其建築外觀造型應具備配合塑造古樸歷史氛圍的型式或簡單樸素而低調的型式，其外牆應力求沉穩而不宜過度花俏、鮮豔。</p> <p>4.地面鋪設</p> <p>在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上鋪設地面建材時，應配合古蹟與街道周圍的氛圍進行鋪面設計以共同營造歷史意象。</p>	<p>在鄰接古蹟或古蹟保存區境界線之建築基地上，申請建築開發時應自此境界線退縮 1.5 公尺深度方能建築，唯此基地面寬不足 5 公尺時得不受此限。</p> <p>3.建築外觀、造型與顏色</p> <p>在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上申請建築開發時，其建築外觀造型應具備配合塑造古樸歷史氛圍的型式或簡單樸素而低調的型式，其外牆應力求沉穩而不宜過度花俏、鮮豔。</p> <p>4.地面鋪設</p> <p>在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上鋪設地面建材時，應配合古蹟與街道周圍的氛圍進行鋪面設計以共同營造歷史意象。</p>
<p>(三)主軸街道意象空間：面臨中正路(⑧號計畫道路)、三福路、朝琴路(⑤號計畫道路)、康樂路(⑳號計畫道路)、橋南街、西門路等部份路段之建築基地。</p> <p>1.沿街立面高度以 4 樓為基準，以上(不含)樓層需由指定牆面線至少退縮 2M 建築。</p> <p>2.沿街立面建材 1-4 樓之主要部分應以紅磚、天然石材、洗石子、抹石子、清水模面、清水磚、水泥板、水泥粉光、石材、石板砌、石板貼等為原則。</p>	<p>(三)主軸街道意象空間：面臨中正路(⑧號計畫道路)、三福路、朝琴路(⑤號計畫道路)、康樂路(⑳號計畫道路)、橋南街、西門路等部份路段之建築基地。</p> <p>1.沿街立面高度以 4 樓為基準，以上(不含)樓層需由指定牆面線至少退縮 2M 建築。</p> <p>2.沿街立面建材 1-4 樓之主要部分應以紅磚、天然石材、洗石子、抹石子、清水模面、清水磚、水泥板、水泥粉光、石材、石板砌、石板貼等為原則。</p>
<p>(四)歷史巷道紋理空間：面臨既成道路(三福路、中正路、西門路及武廟路所圍範圍)與廣四之基地(含公共設施)。</p> <p>1.沿街立面高度以 2 樓或 7 公尺為基準，以上(不含)樓層需由指定牆面線至少退縮 2 公尺建築，以維繫傳統巷弄空間之尺度，並兼顧到都市防災所需要之避難動線空間尺度。</p> <p>2.立面建材之主要部分應以紅磚、天然石材、洗石子、抹石子、清水模面、清水磚、水泥板、水泥粉光、石材、石板砌、石板貼、木料為原則。</p>	<p>(四)歷史巷道紋理空間：面臨三福路、中正路、西門路及武廟路所圍範圍內歷史巷道紋理之基地(含公共設施)。</p> <p>1.沿街立面高度以 2 樓或 7 公尺為基準，以上(不含)樓層需由指定牆面線至少退縮 2 公尺建築，以維繫傳統巷弄空間之尺度，並兼顧到都市防災所需要之避難動線空間尺度。</p> <p>2.立面建材之主要部分應以紅磚、天然石材、洗石子、抹石子、清水模面、清水磚、水泥板、水泥粉光、石材、石板砌、石板貼、木料為原則。</p>

## 八、報告案件

第一案：「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）」暨「擬定高速公路台南交流道附近特定區計畫（原部分農業區變更為零星工業區）細部計畫」等二案公共設施用地地上物拆除情形

說明：一、本案變更主要計畫及擬定細部計畫前經本市都市計畫委員會 101 年 6 月 4 日第 16 次會、同年 8 月 6 日第 18 次會議審議通過，變更主要計畫亦經內政部都市計畫委員會 102 年 11 月 12 日第 815 次會議審定。有關現有廠房位於細部計畫綠地用地上及超出本變更範圍之處理，按本市都市計畫委員會第 18 次會議決議，「應於內政部都市計畫委員會審議完竣，並將該建築物拆除完成後，檢附拆除照片與計畫書始得報部核定」。

二、惟統一生化科技廠國際股份有限公司萬國食品廠（下稱統一公司萬國廠）慮及部分未完成拆除建築物之整體結構安全性，爰提出暫緩拆除之訴求，嗣經本市都市計畫委員會 104 年 6 月 29 日第 42 次會議決議（略以）：「…現有廠房位於細部計畫綠地用地尚未拆除部分，應於本次會議紀錄文到 6 個月內將建築物拆除完成並繳交代金後，始得檢具計畫書、圖報由內政部核定」。

三、然統一公司萬國廠未能及於上開期限內（至 105 年 1 月）完成拆除作業，乃再次陳情需展延拆除期限，經本市都市計畫委員會 104 年 12 月 22 日第 48 次會議決議（略以）：「現有廠房位於細部計畫綠地用地尚未拆除部分，據統一公司萬國廠出席代表意見，所需工期須至 105 年 4 月始得完成。考量所提建築設備遷移及施工安全等因素，同意展延至 105 年 4 月 30 日內將建築物拆除完成。」

四、俟上開拆除期限屆滿後，本府旋於 105 年 5 月 6 日邀集各公共設施主管機關前往勘查，惟仍有部分公共設施用

地之地上物尚未完成拆除完妥。嗣後，經該公司再次提出複勘申請，故本府乃於 105 年 6 月 7 日前往勘查並確認地上物均已完成拆除(附件 1)。爰有關前述拆除情形，提會報告。

決 議：洽悉。