

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年4月7日  
發文字號：府都規字第1120385602A號  
附件：



主旨：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第三階段）（編號第2案及第4案（二王周邊地區）」自112年4月10日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國112年4月10日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市永康區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各1份。

## 市長黃偉哲

# 發布實施

變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次  
通盤檢討）（第三階段）（編號第二案、第  
四案（二王周邊地區））計畫書



臺南市政府

中華民國 112 年 3 月

變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次  
通盤檢討）（第三階段）（編號第二案、第  
四案（二王周邊地區））計畫書

臺南市政府

中華民國 112 年 3 月



# 臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第三階段）（編號第二案及第四案（二王周邊地區））
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條
變更都市計畫機關	臺南市政府
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見 第一次：自民國 100 年 8 月 5 日起共計 30 天，刊登於 100 年 8 月 4 日中華日報。 第二次：自民國 100 年 12 月 2 日起共計 30 天，刊登於 100 年 12 月 2 日民眾日報。
	公開展覽 第一次：民國 103 年 5 月 8 日府都規字第 1030144222A 號函公告辦理，公告期間自民國 103 年 5 月 10 日起 30 天，刊登於民國 103 年 5 月 9~11 日中國時報。 第二次(更正案名)：民國 103 年 5 月 20 日府都規字第 1030459696A 號函公告辦理，公告期間自民國 103 年 5 月 10 日起 30 天，刊登於民國 103 年 5 月 20~22 日台灣新生報。
	再公開展覽 民國 108 年 10 月 25 日府都規字第 1081195804A 號函公告辦理，公告期間自民國 108 年 10 月 29 日起 30 天，刊登於民國 108 年 11 月 1~3 日中國時報。
	公開展覽說明會 1.民國 103 年 5 月 22 日下午 2 時整，於新市區多功能活動中心召開。 2.民國 103 年 5 月 27 日下午 3 時整，於新化區公所召開。 3.民國 103 年 5 月 29 日下午 7 時整，於永康區社教中心召開。 4.民國 103 年 6 月 3 日下午 7 時整，於永康區東橋里活動中心召開。 5.民國 103 年 6 月 5 日下午 7 時整，於永康區鹽行社教文化會館召開。
	再公開展覽說明會 民國 108 年 11 月 19 日下午 2 時 30 分整，於永康區社教中心 2 樓演藝廳召開。
人民團體對本案之反映意見	詳都市計畫委員會審議本案之公民或團體陳情意見綜理表。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級 臺南市都市計畫委員會 104 年 7 月 30 日第 43 次會議、105 年 4 月 22 日第 51 次會、108 年 4 月 16 日第 78 次會、108 年 12 月 23 日第 85 次會及 109 年 5 月 22 日第 89 次會審議通過。



## 目錄

---

壹、計畫緣起 .....	1
貳、法令依據 .....	2
參、變更位置及範圍 .....	2
肆、現行細部計畫 .....	5
伍、變更內容 .....	14
陸、變更後細部計畫 .....	29

附件一、臺南市都市計畫委員會第 43 次會議紀錄

附件二、臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

附件三、臺南市都市計畫委員會第 78 次會議紀錄

附件四、臺南市都市計畫委員會第 85 次會議紀錄

附件五、臺南市都市計畫委員會第 89 次會議紀錄

附件六、110 年 12 月 2 日行政院院授內營都字第 1100817513 號函

附件七、市地重劃計畫提主管機關審核同意函

## 圖目錄

---

圖 1 變更位置示意圖 .....	3
圖 2 變更範圍示意圖 .....	4
圖 3 現行永康六甲頂都市計畫細部計畫示意圖 .....	8
圖 4 未開闢公共設施用地檢討原則流程圖 .....	19
圖 5 細部計畫變更內容示意圖 .....	25
圖 6 變更後細部計畫示意圖 .....	26
圖 7 變更後永康六甲頂都市計畫細部計畫示意圖 .....	31

## 表目錄

---

表 1 永康六甲頂都市計畫細部計畫變更歷程一覽表 .....	5
表 2 現行細部計畫面積一覽表 .....	7
表 3 附帶條件開發方式檢討原則綜理表 .....	21
表 4 細部計畫變更內容明細表 .....	23
表 5 細部計畫變更面積統計表 .....	27
表 6 土地使用分區管制要點增修對照表 .....	28
表 7 變更後細部計畫面積一覽表 .....	30
表 8 事業及財務計畫表 .....	39



# 壹、計畫緣起

永康六甲頂都市計畫係由民國 61 年發布實施之「永康六甲頂市地重劃區細部計畫」及 67、68 年間陸續發布實施的「永康六甲頂都市計畫(四分子地區)」與「永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)」等 3 處都市計畫區合併。

98 年辦理都市計畫合併與都市計畫圖重製之「永康六甲頂都市計畫主要計畫」，發布實施迄今已逾計畫年期，超過法令規定每 3 至 5 年應辦理通盤檢討之期限，加上 99 年臺南縣市合併後，整體都市空間結構重組，100 年「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」完成修訂，在政治、經濟及法令等各面向均具變遷下，原計畫實有通盤檢討必要。

本府爰於 103 年啟動辦理「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)案」及「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」，主要計畫及細部計畫分別經過本市及內政部都市計畫委員會審議通過後，依據內政部都委會第 925 次會議決議略以，本府得視實際發展需求，分階段辦理核定暨發布實施。爰本計畫已分別完成發布實施前二階段計畫內容。

本次通盤檢討經都委會審竣未核定之細部計畫變更案計有 5 案，包括涉及須俟完成市地重劃計畫審核(3 案)、調降容積率變更回饋(1 案)及都市計畫邊界調整(1 案)，採分階段報內政部核定暨發布實施。前述案件已依都委會決議完成分階段核定暨發布實施者，計有 1 案，爰俟本案編號第二案及第四案發布實施後，剩餘尚有 2 件審竣未核定案件。

本次核定案件為編號第二案、第四案及土地使用分區管制要點增修條文，編號第二案係配合永康二王公墓遷葬，併周邊農業區土地辦理整體規劃及整體開發，並經行政院 110 年 12 月 2 日院授內營都字第 1100817513 號函(詳附件)同意不以區段徵收而改以市地重劃方式辦理。本案之市地重劃計畫已獲內政部 111 年 6 月 22 日台內地字第 1110263670 號函復審核通過(詳附件)。編號第四案則為上述農業區變

更範圍內既有合法建物基地，考量使用現況及使用分區規劃完整，又為確保民眾既有權益，爰併相鄰分區變更為住宅區，並剔除市地重劃開發範圍，並以調降容積率方式回饋。又因應上開二案變更計畫內容，另有調整本細部計畫之土地使用分區管制要點。

## 貳、法令依據

依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。

## 參、變更位置及範圍

本次核定案件範圍位於永康六甲頂都市計畫區東側，編號第二案緊鄰高速公路永康交流道附近特定區之永康二王公墓，因應本市推動公墓遷葬作業，爰於二王周邊地區辦理整體規劃，變更範圍含括部分農業區、住宅區及道路用地，變更面積 3.613 公頃。

編號第四案則為上開農業區內合法建物之定著土地，考量使用現況及使用分區規劃完整，又為確保民眾既有權益，爰併相鄰分區變更為住宅區，剔除市地重劃開發範圍，變更面積 0.113 公頃。

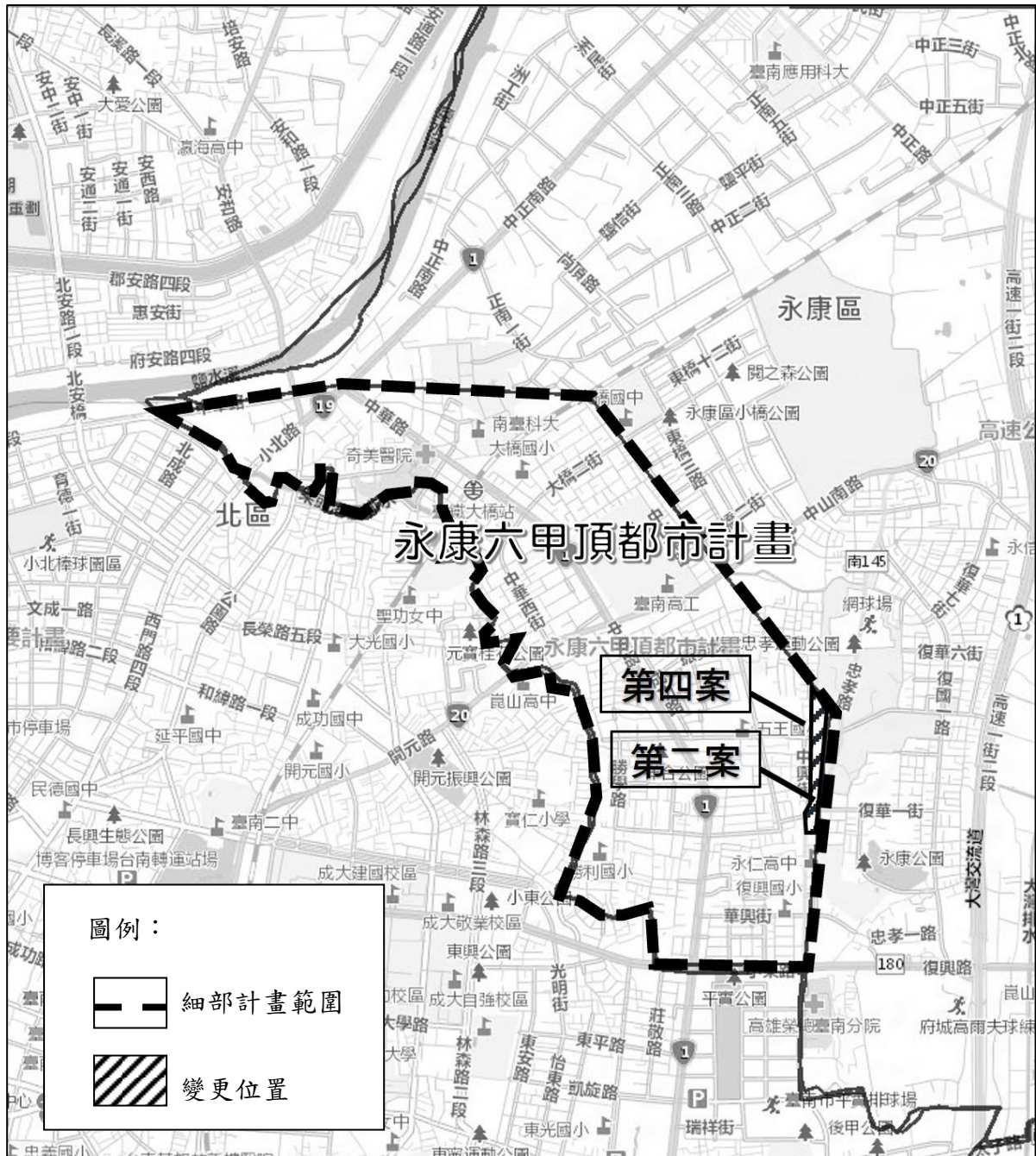


圖 1 變更位置示意圖

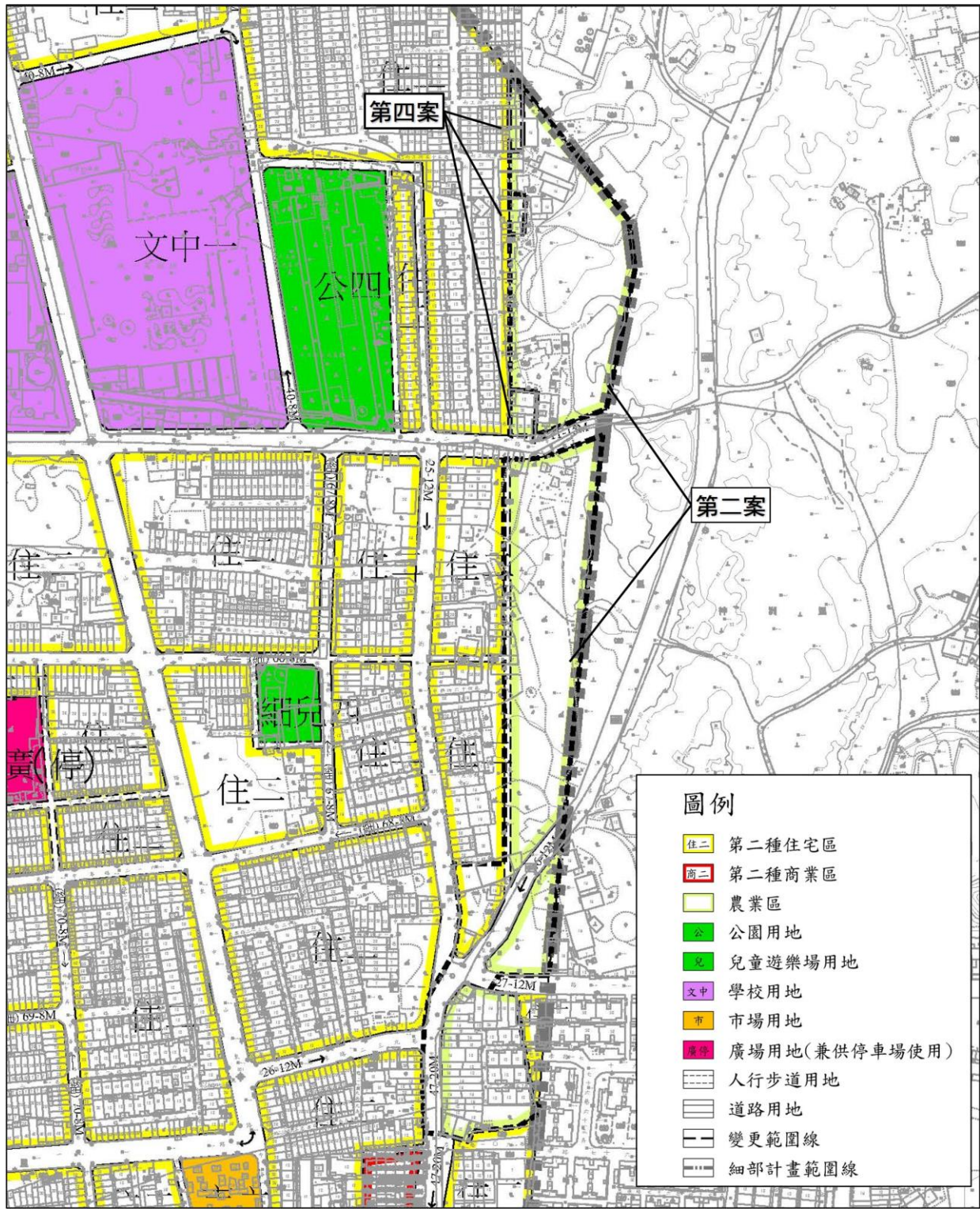


圖 2 變更範圍示意圖

# 肆、現行細部計畫

## 一、細部計畫發布歷程

本細部計畫原核定並分屬於 61 年發布實施「永康六甲頂市地重劃區細部計畫」、67 年發布實施「永康六甲頂都市計畫(四分子地區)」與 68 年發布實施「永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)」等 3 處都市計畫。配合 98 年辦理之都市計畫圖重製作業，始合併為目前永康六甲頂都市計畫之完整範圍，並依都市計畫法第 20 條及第 22 條規定拆分為主要計畫及細部計畫內容，細部計畫自整併後之通盤檢討與個案變更歷程如表 1。

表 1 永康六甲頂都市計畫細部計畫變更歷程一覽表

項次	計畫名稱	計畫類型	發布實施日期	公告日期及文號
1	擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)案	細部計畫 擬定	98 年 9 月 16 日	98 年 9 月 14 日府城都字第 0980219661A 號
2	變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(部分道路用地為農業區及第二種住宅區)案	細部計畫 個案變更	99 年 4 月 14 日	99 年 4 月 13 日府城都字第 0990086759A 號
3	變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	細部計畫 專案通檢	104 年 9 月 29 日	104 年 9 月 23 日都規字第 1040909139A 號
4	變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(配合精忠二村整體規劃)案	細部計畫 個案變更	98 年 10 月 2 日	98 年 10 月 1 日府都規字第 1081076944A 號
5	變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案	細部計畫 通盤檢討	109 年 12 月 18 日	109 年 12 月 15 日府都規字第 1091007316A 號
6	變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(變更內容綜理表報部編號第六案)	細部計畫 通盤檢討	110 年 10 月 14 日	110 年 10 月 12 日府都規字第 1101180920A 號

資料來源：臺南市政府公告資料及本計畫整理。

## 二、現行計畫概述

依據「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（變更內容綜理表報部編號第六案）」變更結果，本案變更前原細部計畫內容如下。

### （一）計畫範圍與面積

計畫範圍北側及東側與「高速公路永康交流道附近特定區計畫」相接，西側緊鄰北區行政區界，南以小東路為界，計畫面積為 354.070 公頃。

### （二）計畫年期

配合「全國區域計畫」，計畫目標年期訂為民國 115 年。

### （三）計畫人口及密度

計畫人口為 59,500 人，居住密度每公頃約 260 人。

### （四）土地使用計畫

細部計畫包含住宅區（住一、住二、住三）、商業區（商一、商二）、乙種工業區、文教區、宗教專用區、河川區及農業區等使用分區，規劃面積共計 234.688 公頃，佔計畫總面積之 66.28%。

### （五）公共設施計畫

除主要計畫層級劃設之機關用地、學校用地、公園用地、停車場用地、社教用地、公共事業用地、綠地外；因應地區及鄰里使用需求，細部計畫層級另規劃公園用地(細)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地(細)、綠地(細)、變電所用地、道路用地（含 4 米人行步道）等用地，公共設施用地合計達 119.382 公頃，佔計畫總面積之 33.72%。

表 2 現行細部計畫面積一覽表

使用分區/用地別		計畫面積 (公頃)	估計畫區 比例	佔都市發展用地 比例	
使用分區	第一種住宅區	53.740	15.18%	15.80%	
	第二種住宅區	138.799	39.20%	40.80%	
	第三種住宅區	1.278	0.36%	0.38%	
	第一種商業區	0.730	0.21%	0.21%	
	第二種商業區	3.901	1.10%	1.15%	
	乙種工業區	13.350	3.77%	3.92%	
	文教區(供私立南臺科技大學使用)	5.990	1.69%	1.76%	
	文教區(供私立崑山中學使用)	0.280	0.08%	0.08%	
	文教區(供私立聖功女中使用)	0.310	0.09%	0.09%	
	醫療專用區	1.253	0.35%	0.37%	
	宗教專用區	1.180	0.33%	0.35%	
	河川區	0.080	0.02%	-	
	河川區(兼供道路使用)	4.290	1.21%	-	
	農業區	9.507	2.69%	-	
	小計	234.688	66.28%	64.91%	
公設用地	學校用地	文小	9.440	2.67%	2.77%
		文中	3.130	0.88%	0.92%
		文中(供完全中學使用)	0.503	0.14%	0.15%
		文高	20.810	5.88%	6.12%
		小計	33.883	9.57%	9.96%
	公園用地	8.278	2.34%	2.43%	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.640	0.18%	0.19%	
	兒童遊樂場用地	1.880	0.53%	0.55%	
	運動公園用地	0.540	0.15%	0.16%	
	機關用地	2.078	0.59%	0.61%	
	公用事業用地	0.300	0.08%	0.09%	
	社教用地	0.250	0.07%	0.07%	
	市場用地	1.460	0.41%	0.43%	
	停車場用地	1.524	0.43%	0.45%	
	廣場用地	0.022	0.01%	0.01%	
	廣場用地(兼供停車場使用)	1.990	0.56%	0.58%	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.018	0.01%	0.01%	
	綠地	0.910	0.26%	0.27%	
	變電所用地	0.140	0.04%	0.04%	
	鐵路用地	2.700	0.76%	0.79%	
道路用地	62.769	17.73%	18.45%		
小計	119.382	33.72%	35.09%		
都市發展用地		340.193	96.08%	100.00%	
計畫區		354.070	100.00%	-	

註:1.表列面積僅供統計參考，實際面積應依核定計畫現地定樁分割測量結果為準。

2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

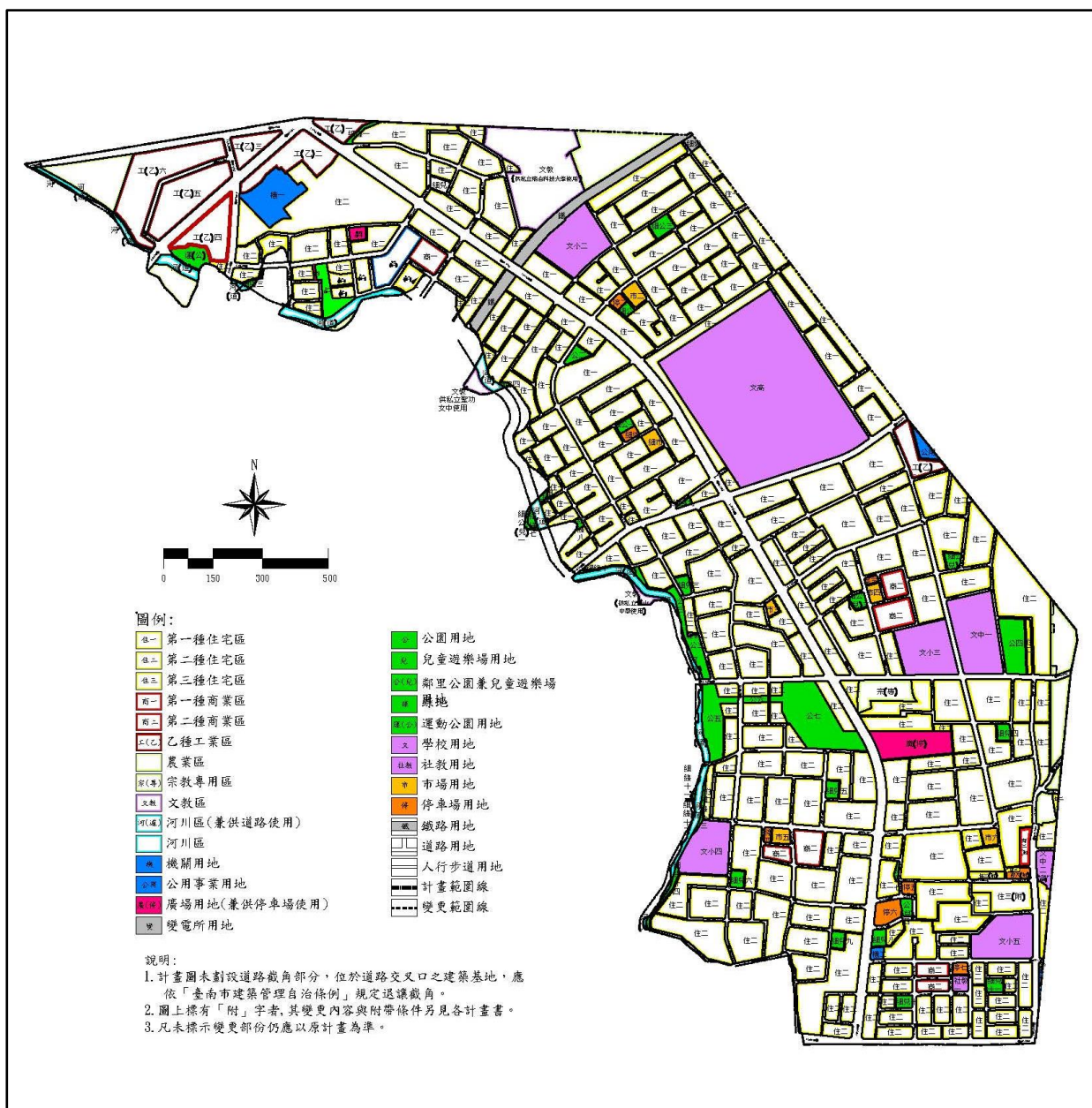


圖 3 現行永康六甲頂都市計畫細部計畫示意圖



## (六) 土地使用分區管制要點

本計畫區內各項土地及建築使用應符合下列管制規定。

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種住宅區	60	180
第二種住宅區	60	200

三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種商業區	80	280
第二種商業區	80	320

四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

五、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

六、「宗專(一)」宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

八、醫療專用區(附一)係供經主管機關核准設置之醫療院所使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

醫療專用區(附一)得於申請建照前完成繳交代金後，提升容積率至 420%。

醫療專用區(附一)之通道及架空走廊留設規定：

(一)醫療專用區(附一)內部應予留設寬度至少 8 公尺之通道供公眾使用(其位置如附圖一)，該部分面積得計入法定空地。

(二)為設置醫療專用區(附一)內與鄰近街廓間建築物供公眾使用之人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，架空走廊之構造應依下列規定：

1. 應為防火構造或不燃材料所建造，但側牆不能使用玻璃等容易破損之材料裝修。
  2. 廊身兩側牆壁之高度應在 1.5 公尺以上。
  3. 架空走廊如穿越道路或醫療專用區內部依前項規定留設通道，其廊身與路面垂直淨距離不得小於 4.6 公尺。
  4. 廊身支柱不得妨害車道，或影響市容觀瞻。
- (三) 架空走廊經本市都市設計委員會審議通過者，得准予不計入建蔽率及容積率檢討。

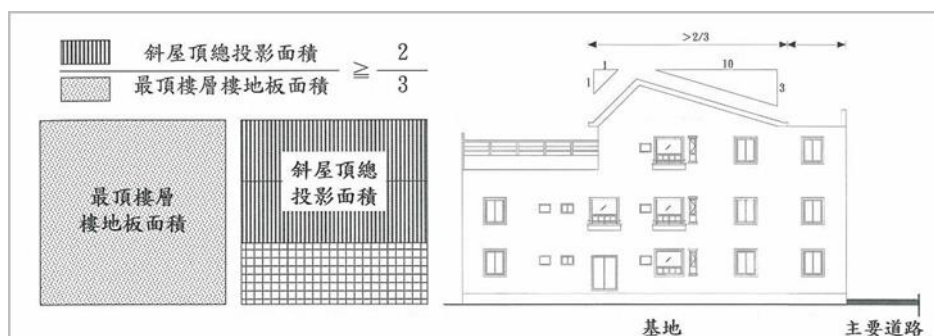


附圖一 醫療專用區內應留設通道位置示意圖

- 九、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、運動公園用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。本運動公園用地適用『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。
- 十一、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖二所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：
  - (一) 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。
  - (二) 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如

附圖三與附圖四所示)

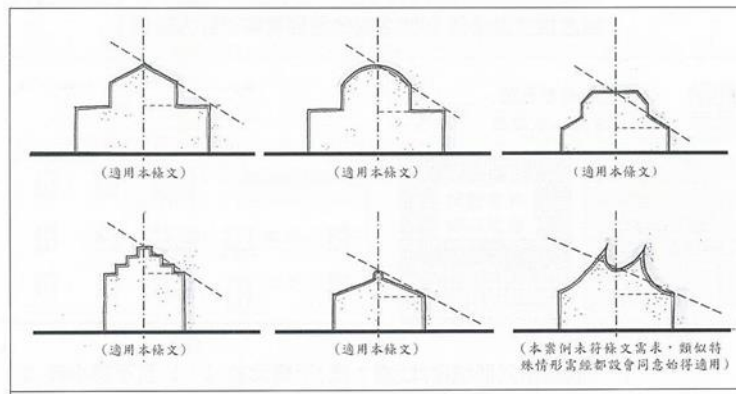
- (三) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。
- (四) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
- (五) 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- (六) 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- (七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。



附圖二 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖



附圖三 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖四 山牆底高比樣式圖

## 十二、建築線退縮規定

(一) 於「變更永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)、「變更永康六甲頂都市計畫(四分子地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)及「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)(原永康六甲頂市地重劃區部分)」(98年9月16日)發布實施日以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區		
醫療專用區 (附一)		
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區	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，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。	

(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口之建築基地，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。

### 十三、停車空間劃設標準

(一)於「變更永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)、「變更永康六甲頂都市計畫(四分子地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)及「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)(原永康六甲頂市地重劃區部分)」(98年9月16日)發布實施日以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
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，應增設1部	

(二)醫療專用區(附一)之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置2部
超過250平方公尺至400平方公尺	設置4部
超過400平方公尺至550平方公尺	設置6部
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設2部	

機車停車位數量應依汽車停車位數量同等設置。

(三)第一款及第二款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。

(四)建築基地如建築線僅得於4公尺人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車位。

(五)本條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。

### 十四、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。

廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地30%。

### 十五、下列指定地區應依規定辦理都市設計審議：

(一)配合醫療專用區辦理市地重劃地區。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。

# 伍、變更內容

## 一、檢討變更原則

本案為「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」之第三階段核定暨公告發布實施內容。本次通盤檢討作業為促使計畫內容符合地區實際發展需求及具公平與合理性，係以內政部訂頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討準則，依循上位計畫指導、發展現況與檢討分析、計畫構想及參考人民團體陳情意見，擬定通盤檢討變更原則如下。

### (一)計畫年期

配合「全國區域計畫」之計畫目標年期予以調整。

### (二)計畫人口

依本計畫區都市發展情形及人口預測結果，並考量現行計畫住宅區、商業區可容納之人口總數訂定計畫人口。

### (三)一般性檢討變更原則

1. 以大眾利益為前提，除不能妨害他人權益之外，應對民眾損失減至最低為原則，減少未來計畫執行之阻力，提高計畫可行性。
2. 變更後使用，以不妨礙相鄰土地使用機能為原則。
3. 公共設施變更為其他使用時，應符合公平原則。
4. 與都市成長需求配合，以確保都市機能及環境品質。
5. 現有公私投資之實質發展應予檢討，若無害於未來都市計畫建設者，以盡量維持現有發展成果為原則。
6. 妥適規劃公有地，依現況使用變更為公共設施用地，俾符實際發展需求。

### (四)土地使用分區檢討變更原則

1. 住宅區檢討變更原則

依 115 年計畫人口居住所需，住宅區尚不足 36.278 公頃，爰配合都市發展現況調整及變更已無需求之公共設施為住宅區。

## 2. 商業區檢討變更原則

雖然經檢討本計畫區仍有增設商業區之空間，但考量現況整體商業發展薄弱且鄰里性及社區性等中小型之商業行為，依現行法規可於住宅區內設立，無須涉及分區變更，故本次檢討不予增加。

## 3. 工業區檢討變更原則

永康六甲頂都市計畫區內工業區，係與高速公路永康交流道特定區計畫工業區，形成完整工業聚落廊帶；本計畫區依內政部 107 年 1 月 4 日內授營中字第 1070800060 號函備查「臺南市產業發展暨工業區變更策略」之產業預測，未來仍有產業發展用地需求，故本次通檢僅主動提出變更已為公共使用之工業區公有土地為公共設施用地；其餘工業區則得保留得另按內政部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規範辦理檢討及變更。

## 4. 農業區檢討變更原則

- (1) 具有維護自然資源及保護生態功能之農業區，以不變更為原則。
- (2) 配合相關重大建設計畫整體發展需要或形狀畸零、狹長得予以檢討變更；其餘農業區土地所有權人或興辦事業人，若依實際需要欲個別申請變更為都市發展用地，應依循內政部頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」，另案經都市計畫通盤檢討或個案變更方式提出申請。

## (五)公共設施用地檢討變更原則

公共設施用地應配合實際發展現況、相關重大建設及都市發展需要，予以檢討變更之。

### 1. 變更原則

- (1) 公共設施之計畫範圍與實際使用不符者，依現況使用情形與實際權屬範圍，予以檢討變更。



- (2) 計畫區內公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、體育場等公共設施劃設之面積若不及計畫區總面積之 10%，原則上不變更為前述用地以外之使用分區，但仍須參酌實際發展情形調整變更。
- (3) 非必要之公共設施用地，如確實無使用需求或開發計畫，應予檢討並變更其使用。
- (4) 為因應公營事業機構民營化政策，已民營化或開放民營之事業，其所需用地應配合變更為專用區，以符實際需要。
- (5) 公共設施用地變更為其他用途使用時，為符合公平原則，除另有規定外，應依照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」有關變更負擔公共設施比例規定辦理。
- (6) 公共設施興闢計畫取消或有遷移計畫者，經目的事業主管機關明確表示意見後，方予以配合檢討變更，並優先劃設為其他必要性之公共設施。

## 2. 不足公共設施用地之補足原則

對於超過檢討標準之公共設施，必要時可變更為區內不足之公共設施類型，以提昇地區生活環境品質，其補足原則如下：

- (1) 優先利用計畫區內低度利用之公有土地或超過檢討標準且未開闢之公共設施進行變更。
- (2) 透過本次通盤檢討附帶條件變更者，優先規劃不足之公共設施用地。

## 3. 公共設施保留地檢討原則

本計畫區實施都市計畫管制已逾 40 年，由於公共設施保留地之使用限制，已相當程度影響到憲法保障人民之生存權與財產權，為及早解決公設保留地衍生問題，本次通盤檢討規劃階段即已全面評估公共設施保留地保留必要，並提出部分用地之解編方案。

由於本案係自 100 年 8 月 5 日公告徵求意見後啟動通盤檢討前置作業，後續內政部嗣以 102 年 11 月 29 日台內營字第

10203489291 號函訂頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」作為各地方政府檢討公共設施保留地之辦理依據。本府為及早推動公共設施保留地檢討，本案已按上開原則進行檢核，變更內容及回饋規定具一致性與公平性，即由本案繼續提都市計畫委員會審議，未改納全市公共設施保留地專案通盤檢討案內辦理。

公共設施保留地之檢討，首先依其公共設施之種類與項目將其歸類為必要性公共設施及非必要性公共設施兩大類別，後進一步針對非必要性公共設施之權屬分析，非必要性公共設施之權屬如為公有者，原則上應維持原計畫或以公有地公用原則，優先劃設為不足公共設施用地。

非必要性公共設施之權屬若為私有者，如以依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」或「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請開闢者，應維持原計畫；如私有公共設施用地須先徵詢需地機關是否尚有用地需求，如需地機關尚有用地需求者，則該公共設施用地應維持原計畫；如需地機關已無用地需求，則需徵詢地主用地變更及是否依規定辦理回饋之意願調查，如同意則優先檢討變更，如不同意則維持原計畫。

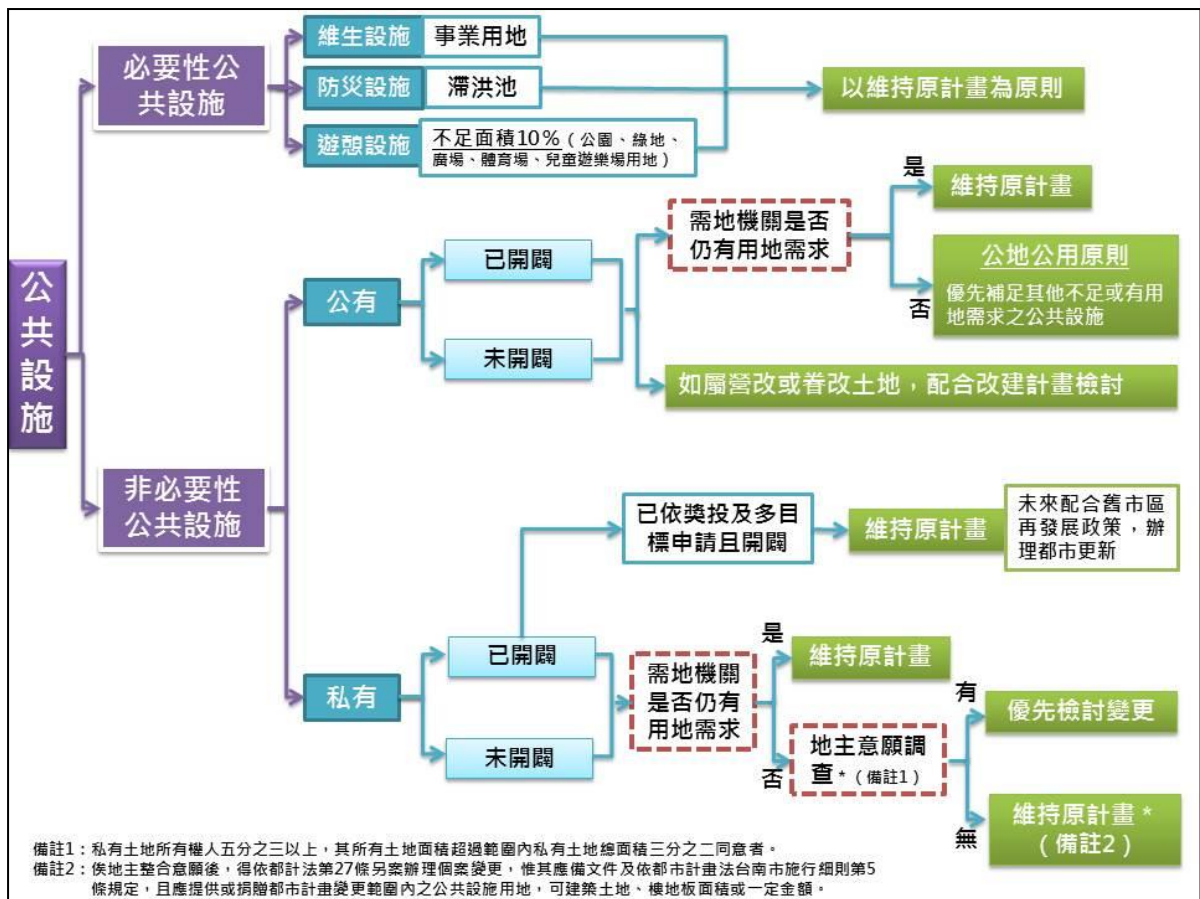


圖 4 未開闢公共設施用地檢討原則流程圖

(六)跨區市地重劃開發原則

為解決計畫區內部分公共設施保留地因面積太小、土地所有權人過多而難以整合，並紓解市府開闢財務及建設計畫，本計畫擬定公共設施保留地辦理跨區市地重劃開發範圍劃定原則，以加速公共設施用地之取得開闢，開發原則如下。

1. 以學校為主體之跨區重劃開發原則

- (1) 為整體公共設施取得及多元規劃方案，跨區市地重劃面積以不小於 3 公頃為原則；如未能達前述重劃規模者，且該公共設施用地確無使用需求，仍得視地籍分布情形及所有權人意願辦理重劃。
- (2) 以學校用地為檢討核心者，其中心半徑 300 公尺範圍內之公共設施保留地優先納入跨區重劃範圍；若考量前述範圍外之公共設施保留地須納入者，應不得逾學校中心半徑 600 公尺，且須位於同一鄰里單元內。

- (3) 如空間主體周邊道路尚未開闢取得者，併予檢討納入重劃範圍。
  - (4) 選定辦理跨區重劃地區，其最高與最低之土地公告現值價差，以不超過三成為原則。
  - (5) 重劃後之公園綠地或必要性公共設施之面積不得低於重劃前之面積。
2. 以其他公設保留地為主體之跨區重劃開發原則
    - (1) 以同一鄰里單元之公共設施保留地優先檢討，且檢討後之規劃方案仍需符合鄰里單元所提供之服務功能。
    - (2) 如空間主體周邊道路尚未開闢取得者，可併予檢討納入重劃範圍內。
    - (3) 選定辦理跨區重劃地區，其最高與最低之土地公告現值價差，以不超過三成為原則。
    - (4) 重劃後之公園綠地或必要性公共設施之面積不得低於重劃前之面積。
  3. 非必要性公共設施用地如未能納入跨區市地重劃範圍者，而該等土地均可臨接建築線且非畸零地者，得採變更回饋方式解編。

#### (七)交通系統檢討變更原則

1. 視實際使用現況及未來地區發展需求，調整計畫道路規劃，然其道路之變更不能妨礙現有計畫道路之功能。
2. 為維持地區道路系統之完整性，擬調整之計畫道路相鄰適當範圍內，應有相同或寬於原路寬之替代道路。
3. 配合都市防災計畫擬定，規劃消防救災交通路網。
4. 為確保擬調整道路之既有發展權益，調整後道路不得影響現有住戶進出之通行權利及建築線之指定。故擬調整計畫道路若已有基地據以指定建築線者，除取得擬調整計畫道路兩側土地所有權人之同意文件外，不予變更。

## 5. 既成道路檢討原則

- (1) 經本次通盤檢討結果，由於計畫區內既成巷道均仍具有公眾通行使用需求，故本案並未對既成道路提出廢除建議。
- (2) 本市對於既成道路之新增、改道及廢止，已訂有「臺南市政府辦理都市計畫土地現有巷道申請指定建築線執行要點」、「臺南市都市計畫區現有巷道改道或廢止申請辦法」，個案地主如有需求，得自行檢具相關文件，向本市現有巷道評議小組提出評議。
- (3) 另對既成道路如有部分或完整路段與都市計畫道路區位相疊者，兩者交通功能如可相互替代，且以不影響沿線地主既有基地建築與通行權益為前提，計畫道路用地得檢討配合既成道路之路型（線）調整，俾本府依法取得既成道路土地。

### (八) 以附帶條件開發方式檢討原則

本次涉及附帶條件開發方式之檢討原則如表 3 所述。

表 3 附帶條件開發方式檢討原則綜理表

開發方式	檢討原則
市地重劃	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區。
	開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為住宅區。
	原附帶條件未完成開發，已無使用需求，併鄰近分區解編為住宅區。
抵繳代金	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，惟地上物密集或變更面積狹小難以劃設公共設施用地。
調降容積率	已無使用需求，基地形狀呈狹長帶狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
	已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區。
免予回饋	已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
	開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
	供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區。
	已無使用需求，解編恢復原分區。
	原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編住宅區。

### (九)土地使用分區管制要點檢討修訂原則

考量現有土地使用分區管制要點執行之可行性，並依本次通盤檢討後之土地使用分區計畫及公共設施計畫內容，予以刪減或增列土地使用分區管制內容。

### (十)人民及機關團體意見採納原則

1. 符合本計畫檢討變更原則及規劃之完整性。
2. 符合現有法令及行政命令之規定。
3. 符合未來發展之需求。
4. 考量是否影響他人權益。
5. 符合整體都市發展之經濟性與效益性。

## 二、實質變更內容

本次核定細部計畫變更內容包括編號第二案(永康二王重劃區)及第四案(永康二王週邊地區)，變更內容及變更後細部計畫面積如表 4、表 5。

編號第二案為推動永康二王公墓遷葬及整體開發，配合辦理農業區、住宅區及道路系統整體規劃，並指定以市地重劃方式開發。

編號第四案為永康二王重劃區內既有農業區合法建築，考量使用現況及既有權益，爰予剔除重劃開發範圍，併相鄰分區變更為第二種住宅區。本案變更回饋參照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，除都市計畫發布實施以前(67 年 10 月 5 日前)既有建築基地，得免予回饋外；屬都市計畫發布實施後錯誤發照之建築基地，則採調降容積方式回饋，未來如有建築使用需求，得另以繳納代金方式，恢復為第二種住宅區容積率。

配合上述核定變更內容，併予增修土地使用分區管制要點條文如表 6。

表 4 細部計畫變更內容明細表

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
二	二-1	二王公墓周邊地區	「住二」第二種住宅區 (0.144)	「住二」第二種住宅區(附一) (0.087)	1. 二王地區西側零星農業區位於永康區發展核心地區，面積狹長，難以利用，阻隔都市發展之連續性。 2. 本案併同二王地區及其周邊進行整體規劃，依毗鄰分區變更部分農業區為住宅區，並劃設適當的公共設施用地，以因應地區發展需求。	1. 本案後續應與「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」報部編號第3案變更範圍併同辦理市地重劃整體開發。 2. 請於完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，依「平均地權條例」等相關法令規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 4. 前經委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。
				「廣一」廣場用地(附一) (0.039)		
				「47-20M」道路用地(附一) (0.018)		
			4M人行步道 (0.113)	6M道路用地(附一) (0.108)		
			農業區 (3.058)	「47-20M」道路用地(附一) (0.005)		
				「住二」第二種住宅區(附一) (2.485)		
				6M道路用地(附一) (0.056)		
				「(細)停二」停車場用地(附一) (0.040)		
				「47-20M」道路用地(附一) (0.179)		
			「26-12M」道路用地 (0.298)	「(細)100-12M」道路用地(附一) (0.298)		
「47-20M」道路用地(附一) (0.298)						
	附帶條件一： 以市地重劃方式開發。					

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
四	- (人陳4-019)	南工街50巷東側	農業區 <sup>註1</sup> (0.074)	「住二」第二種住宅區 (0.074)	1. 二王地區西側部分農業區現況已有合法建築物，考量其使用現況與土地利用完整性，併同變更為住宅區，並剔除市地重劃整體開發範圍。 2. 依臺南市都市計畫委員會106年8月28日第63次會修正通過「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，為保障都市計畫發布前土地所有權人既有合法申請建築使用之權益，本案屬都市計畫發布實施前(67年10月5日)合法建物基地，得免予回饋；另屬都市計畫發布實施(67年10月5日)後錯誤發照之合法建物基地，則以調降容積率方式辦理回饋。	1. 變更範圍：忠孝段 643、645、647、652、654、656、657、658、658-1、658-2、658-3、658-4、658-5地號等13筆。 2. 變更範圍：忠孝段 560-1、564、566、572、573、574、580、581地號等8筆。
			農業區 <sup>註2</sup> (0.039)	「住二」第二種住宅區(附二) (0.039)		
			-	附帶條件二： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於120%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積40%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。		

註:1.表表面積僅供統計參考，實際應依核定計畫現地定樁分割測量結果為準。

2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。





圖 5 細部計畫變更內容示意圖



圖 6 變更後細部計畫示意圖

表 5 本案變更面積統計表

使用分區/用地別		原面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	
使用分區	第一種住宅區	53.740	0.000	53.740	
	第二種住宅區	138.799	2.541	141.340	
	第三種住宅區	1.278	0.000	1.278	
	第一種商業區	0.730	0.000	0.730	
	第二種商業區	3.901	0.000	3.901	
	乙種工業區	13.350	0.000	13.350	
	文教區(供私立南臺科技大學使用)	5.990	0.000	5.990	
	文教區(供私立崑山中學使用)	0.280	0.000	0.280	
	文教區(供私立聖功女中使用)	0.310	0.000	0.310	
	醫療專用區	1.253	0.000	1.253	
	宗教專用區	1.180	0.000	1.180	
	河川區	0.080	0.000	0.080	
	河川區(兼供道路使用)	4.290	0.000	4.290	
	農業區	9.507	-3.171	6.336	
	小計	234.688	-0.630	234.058	
公設用地	學校用地	文小	9.440	0.000	9.440
		文中	3.130	0.000	3.130
		文中(供完全中學使用)	0.503	0.000	0.503
		文高	20.810	0.000	20.810
		小計	33.883	0.000	33.883
	公園用地	8.278	0.000	8.278	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.640	0.000	0.640	
	兒童遊樂場用地	1.880	0.000	1.880	
	運動公園用地	0.540	0.000	0.540	
	機關用地	2.078	0.000	2.078	
	公用事業用地	0.300	0.000	0.300	
	社教用地	0.250	0.000	0.250	
	市場用地	1.460	0.000	1.460	
	停車場用地	1.524	0.040	1.564	
	廣場用地	0.022	0.039	0.061	
	廣場用地(兼供停車場使用)	1.990	0.000	1.990	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.018	0.000	0.018	
	綠地	0.910	0.000	0.910	
	變電所用地	0.140	0.000	0.140	
	鐵路用地	2.700	0.000	2.700	
	道路用地	62.769	0.551	63.320	
	小計	119.382	0.630	120.012	
	都市發展用地		340.193	3.171	343.364
計畫區		354.070	0.000	354.070	

註：表列面積僅供統計參考，實際應依核定計畫現地定樁分割測量結果為準。

表 6 土地使用分區管制要點增修對照表

變更條文			現行條文			增修說明
二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：			二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：			1. 配合編號第四案新增次分區，增訂第二種住宅區(附二)使用強度規定。 2. 明訂第二種住宅區(附二)容積率提升規定。
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	
第一種住宅區	60	180	第一種住宅區	60	180	
第二種住宅區	60	200	第二種住宅區	60	200	
第二種住宅區(附二)	60	120				
第二種住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。						
十五、下列指定地區應依規定辦理都市設計審議：			十五、下列指定地區應依規定辦理都市設計審議：			指定本案永康二王公墓市地重劃區為應辦理都市設計審議範圍。
(一)配合醫療專用區辦理市地重劃地區。 (二)二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。			(一)配合醫療專用區辦理市地重劃地區。			

註：本要點其餘未指明變更部分，仍以原計畫條文為準。

## 陸、變更後細部計畫

本案變更後細部計畫除依編號第二案及第四案變更內容調整外，另有增修部分土地使用分區管制要點條文；其餘未指明變更部分，仍以原公告發布實施計畫內容為準。

### 一、計畫範圍與面積

計畫範圍北側及東側與「高速公路永康交流道附近特定區計畫」相接，西側緊鄰北區行政區界，南以小東路為界。本次核定變更案未涉計畫範圍調整，計畫面積維持為 354.070 公頃。

### 二、計畫年期

配合「全國區域計畫」，計畫目標年期訂為民國 115 年。

### 三、計畫人口及密度

計畫人口為 59,500 人，居住密度每公頃約 260 人。

### 四、土地使用計畫

本案涉及變更部份第二種住宅區及農業區等，變更後細部計畫包含住宅區（住一、住二、住三）、商業區（商一、商二）、乙種工業區、文教區、宗教專用區、河川區及農業區等使用分區，各項分區規劃面積共計 234.058 公頃，佔計畫總面積之 66.11%。

### 五、公共設施計畫

本案涉及變更部分停車場用地、廣場用地及道路用地等，變更後除主要計畫劃設之機關用地、學校用地、公園用地、停車場用地、社教用地、公共事業用地、綠地等；又因應地區及鄰里使用需求，另於細部計畫層級劃設公園用地(細)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地(細)、市場用地(細)、停車場用地(細)、綠地(細)、變電所用地(細)、道路用地（含 4 米人行步道）等，各項用地規劃面積共計 120.012 公頃，佔計畫總面積之 33.89%。

表 7 變更後細部計畫面積一覽表

使用分區/用地別		計畫面積 (公頃)	估計畫區 比例	佔都市發展用地 比例	
使用分區	第一種住宅區	53.740	15.18%	15.65%	
	第二種住宅區	141.340	39.92%	41.16%	
	第三種住宅區	1.278	0.36%	0.37%	
	第一種商業區	0.730	0.21%	0.21%	
	第二種商業區	3.901	1.10%	1.14%	
	乙種工業區	13.350	3.77%	3.89%	
	文教區(供私立南臺科技大學使用)	5.990	1.69%	1.74%	
	文教區(供私立崑山中學使用)	0.280	0.08%	0.08%	
	文教區(供私立聖功女中使用)	0.310	0.09%	0.09%	
	醫療專用區	1.253	0.35%	0.36%	
	宗教專用區	1.180	0.33%	0.34%	
	河川區	0.080	0.02%	-	
	河川區(兼供道路使用)	4.290	1.21%	-	
	農業區	6.336	1.79%	-	
	小計	234.058	66.11%	65.05%	
公設用地	學校用地	文小	9.440	2.67%	2.75%
		文中	3.130	0.88%	0.91%
		文中(供完全中學使用)	0.503	0.14%	0.15%
		文高	20.810	5.88%	6.06%
		小計	33.883	9.57%	9.87%
	公園用地	8.278	2.34%	2.41%	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.640	0.18%	0.19%	
	兒童遊樂場用地	1.880	0.53%	0.55%	
	運動公園用地	0.540	0.15%	0.16%	
	機關用地	2.078	0.59%	0.61%	
	公用事業用地	0.300	0.08%	0.09%	
	社教用地	0.250	0.07%	0.07%	
	市場用地	1.460	0.41%	0.43%	
	停車場用地	1.564	0.44%	0.46%	
	廣場用地	0.061	0.02%	0.02%	
	廣場用地(兼供停車場使用)	1.990	0.56%	0.58%	
	廣場用地(兼供道路使用)	0.018	0.01%	0.01%	
	綠地	0.910	0.26%	0.27%	
	變電所用地	0.140	0.04%	0.04%	
	鐵路用地	2.700	0.76%	0.79%	
	道路用地	63.320	17.88%	18.44%	
小計	120.012	33.89%	34.95%		
都市發展用地		343.364	96.98%	100.00%	
計畫區		354.0700	100.00%	-	

註:1.表列面積僅供統計參考，實際應依核定計畫現地定樁分割測量結果為準。

2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

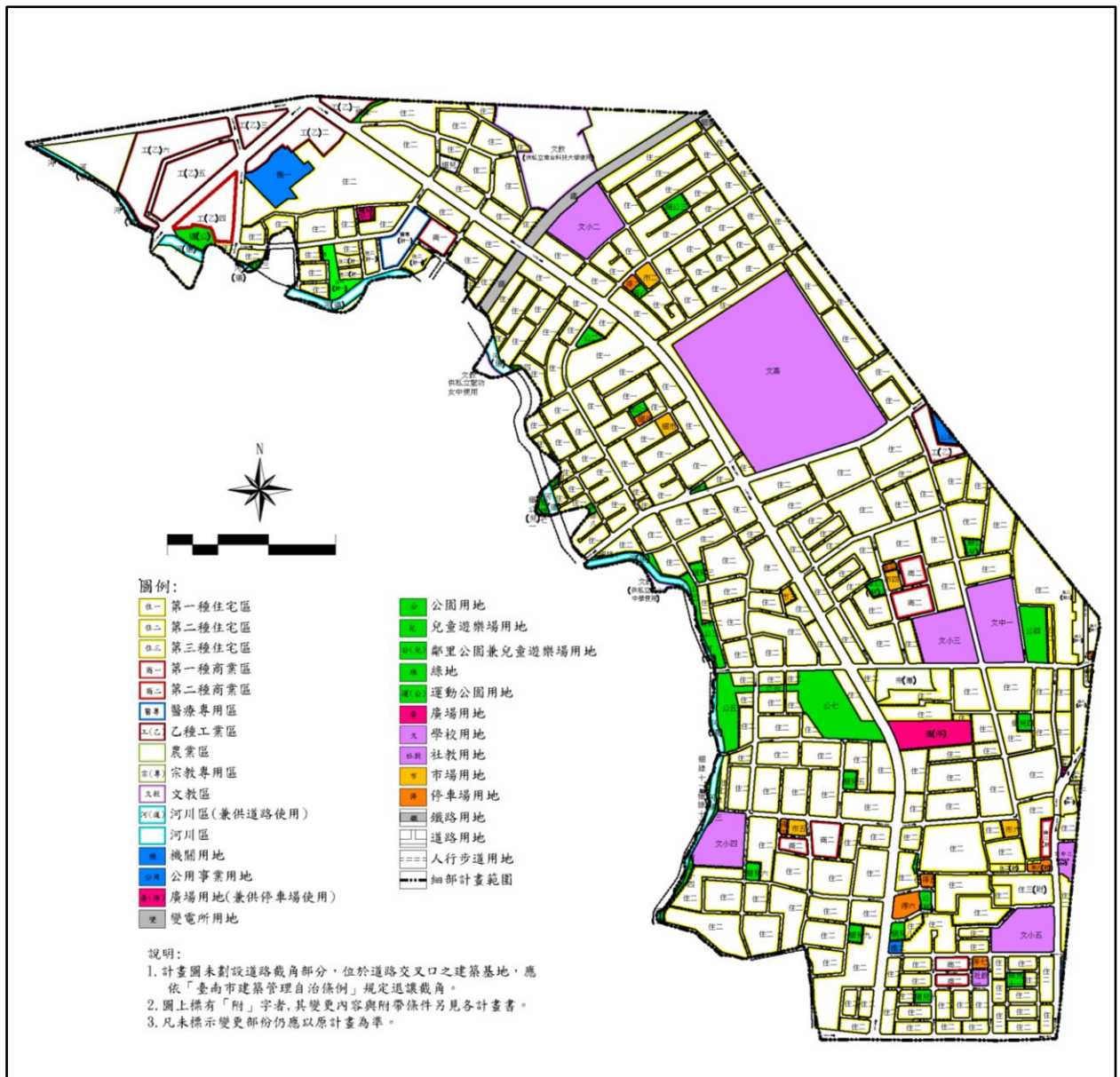


圖 7 變更後永康六甲頂都市計畫細部計畫示意圖

## 六、變更後土地使用分區管制要點

本計畫區內各項土地及建築使用應符合下列管制規定。

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種住宅區	60	180
第二種住宅區	60	200
第二種住宅區(附二)	<u>60</u>	<u>120</u>

第二種住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。

三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種商業區	80	280
第二種商業區	80	320

四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

五、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

六、「宗專(一)」宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

八、醫療專用區(附一)係供經主管機關核准設置之醫療院所使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

醫療專用區(附一)得於申請建照前完成繳交代金後，提升容積率至 420%。

醫療專用區(附一)之通道及架空走廊留設規定：

(一)醫療專用區(附一)內部應予留設寬度至少 8 公尺之通道供公眾使用(其位置如附圖一)，該部分面積得計入法定空地。

(二)為設置醫療專用區(附一)內與鄰近街廓間建築物供公眾使用之人行通道，



得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，架空走廊之構造應依下列規定：

1. 應為防火構造或不燃材料所建造，但側牆不能使用玻璃等容易破損之材料裝修。
  2. 廊身兩側牆壁之高度應在 1.5 公尺以上。
  3. 架空走廊如穿越道路或醫療專用區內部依前項規定留設通道，其廊身與路面垂直淨距離不得小於 4.6 公尺。
  4. 廊身支柱不得妨害車道，或影響市容觀瞻。
- (三) 架空走廊經本市都市設計委員會審議通過者，得准予不計入建蔽率及容積率檢討。



附圖一 醫療專用區內應留設通道位置示意圖

九、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

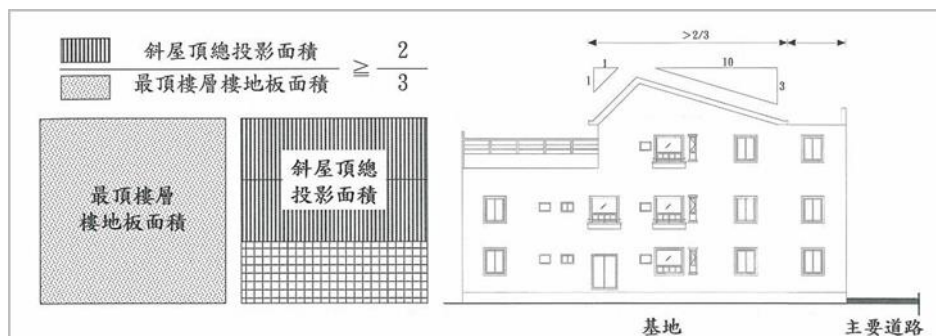
十、運動公園用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。本運動公園用地適用『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。

十一、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖二所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：

(一) 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向

最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。

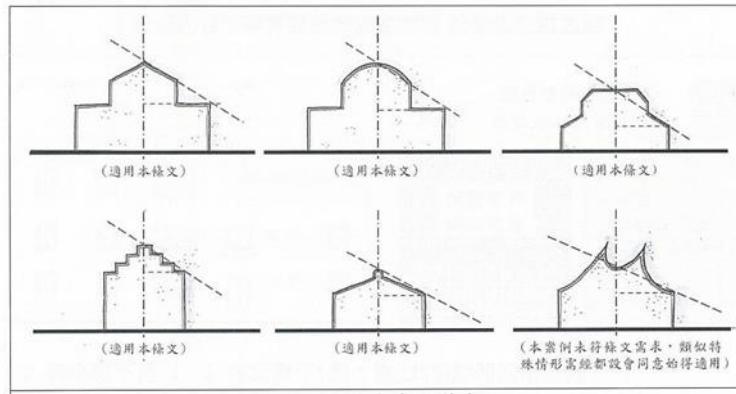
- (二) 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖三與附圖四所示)
- (三) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。
- (四) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
- (五) 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- (六) 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- (七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。



附圖二 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖



附圖三 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖四 山牆底高比樣式圖

## 十二、建築線退縮規定

(一) 於「變更永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)、「變更永康六甲頂都市計畫(四分子地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)及「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)(原永康六甲頂市地重劃區部分)」(98年9月16日)發布實施日以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區		
醫療專用區 (附一)		
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區	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，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區		

(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口之建築基地，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。

### 十三、停車空間劃設標準

(一)於「變更永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)、「變更永康六甲頂都市計畫(四分子地區)(第三次通盤檢討)案」(95年1月20日)及「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)(原永康六甲頂市地重劃區部分)」(98年9月16日)發布實施日以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
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，應增設1部	

(二)醫療專用區(附一)之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置2部
超過250平方公尺至400平方公尺	設置4部
超過400平方公尺至550平方公尺	設置6部
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設2部	

機車停車位數量應依汽車停車位數量同等設置。

(三)第一款及第二款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。

(四)建築基地如建築線僅得於4公尺人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車位。

(五)本條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。

### 十四、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。

廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地30%。

### 十五、下列指定地區應依規定辦理都市設計審議：

(一)配合醫療專用區辦理市地重劃地區。

(二)二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。

## 七、事業及財務計畫

### (一)開發方式

編號第二案變更範圍依照附帶條件規定，應以市地重劃方式開發，本案已由本府提出「臺南市第十四期永康二王市地重劃區」重劃計畫書（草案），獲內政部 111 年 6 月 22 日台內地字第 1110263670 號函復「原則同意辦理」在案。

### (二)市地重劃範圍

二王市地重劃區範圍分別位屬「高速公路永康交流道附近特定區計畫」及「永康六甲頂都市計畫區」等二處都市計畫區，市地重劃範圍面積計 32.505 公頃，實際面積應依核定都市計畫內容現地定樁辦理土地分割結果為準。

### (三)開發期程及經費預估

重劃總開發經費預估約新臺幣 221,674 萬元，主辦單位及經費來源依市地重劃相關規定辦理。

依重劃計畫書（草案）預估，預計於民國 118 年 12 月完成，惟實際執行進度、公共設施用地負擔、費用負擔及平均重劃負擔比率等內容，仍應按重劃主管機關核定之市地重劃計畫為準。

表 8 事業及財務計畫表

項目	計畫面積 (公頃)	土地取得方式	重劃預估開發費用(萬元)				主辦單位	經費來源	預定年限
			地上物拆遷補償及作業費用	工程費用	貸款利息	總計			
停車場用地	0.040	市地重劃	29,446	183,217	9,011	221,674	依市地重劃相關規定	依市地重劃相關規定	主機核定之計畫規 依管關定重計畫規定
公園用地	2.291								
公園用地(兼供體育場使用)	2.782								
綠地	0.254								
廣場用地	0.153								
廣場(兼停車場)用地	0.097								
道路用地	8.086								
道路用地(兼供綠地使用)	0.460								

註：1.表列公共設施面積為永康二王市地重劃區之總面積，當中位屬「永康六甲頂都市計畫細部計畫」

部分包含停車場用地 0.040 公頃、廣場用地 0.039 公頃及道路用地 0.962 公頃。

2.本表開發經費及預計完成期限除另有規定外，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3.本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期價格為準。





**附件一、臺南市都市計畫委員會第 43 次會議紀錄**



## 臺南市都市計畫委員會第 43 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 7 月 30 日(星期四)下午 1 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：曾兼副主任委員旭正代理

四、記錄彙整：吳慧中

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：「變更臺南市主要計畫(部分機關用地為道路用地)案」(第一、二案併審)

第二案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分道路用地為廣場用地及機關用地)案」(第一、二案併審)

第三案：「變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)(土地使用分區暨都市設計管制要點)案」

第四案：「變更歸仁都市計畫(部分廣場用地、附帶條件商業區為市場用地、部分商業區附帶條件修訂)」案

第五案：變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案(第五、六、七案併審)

第六案：變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案(第五、六、七案併審)

第七案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案(第五、六、七案併審)

# 臺南市都市計畫委員會 第 43 次會議紀錄

中華民國 104 年 7 月

第六案：變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案

說明：一、永康六甲頂都市計畫係始於民國61年發布實施「永康六甲頂市地重劃區細部計畫」及民國67、68年發布實施「永康六甲頂都市計畫（四分子地區）」與「永康六甲頂都市計畫（六甲頂地區）」等三處都市計畫案，後續配合都市計畫圖重置作業，嗣於98年9月16日發布實施「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫（配合都市計畫圖重製）案」後，永康六甲頂地區始合併為單一都市計畫，合併後細部計畫發布實施迄今已屆滿5年，本次係辦理第一次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書附圖。

四、變更計畫內容：依公開展覽計畫內容，本案共提列9件變更案；本次提大會審議第一階段內容，為已由本會專案小組獲致具體建議意見部分，計有7案（詳計畫書）。

五、公開展覽期間：本案計畫書、圖已自民國103年5月10日起依法公開展覽30天完竣。並分別於103年5月22日下午2時新市區多功能活動中心、5月27日下午3時新化區公所、5月29日下午7時永康區社教中心、6月3日下午7時永康區東橋里活動中心、6月5日下午7時永康區鹽行社教文化會館舉辦共五場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：與本次提會審議內容相關陳情案件共計31件。

七、本案因案情複雜，經發奉核可，由吳委員欣修（召集人）、林委員本、林委員燕山、張委員學聖、詹委員達穎等5

32

人組成專案小組先行審查，於103年7月31日至104年6月30日期間，小組已召開9次會議討論，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見修正通過（詳附錄）。

- 一、變更案第二-1案（公展編號第二-1案）：為增加公共停車場空間，原於47-20M道路東側劃設之廣場用地，修正為廣場（兼停車場）用地。
- 二、變更案第四案（公展編號第四案）：勝利段國有土地現係配合柴頭港溪整治工程作為景觀綠化使用，請修正變更理由。
- 三、本次變更案開發方式擬以市地重劃辦理部分，請補充辦理可行性評估並由地政局出具認可公文。

33

## 【附錄】本會專案小組初步建議意見

### 一、 整體性綜合意見

#### (一) 發展定位與規劃構想：

請依據上位及相關計畫對本區未來發展方向、策略之指導，並針對本區發展特色補充研訂本計畫區功能定位與發展願景目標。

#### (二) 計畫範圍：

縣市合併前，原臺南縣市間都市計畫係由不同行政單位辦理都市計畫測量、釘樁及行政管理，加上都市計畫測量部分亦存在控制點與新舊座標系統間之問題，因此縣市交界處之都市計畫範圍線與土地使用分區存在差異，為解決上述問題，延續大臺南都市計畫整併作業，請針對土地使用分區、公共設施用地及交通系統等都市總合課題進行檢討規劃。

#### (三) 土地使用計畫檢討：

1. 二處都市計畫區內工業區面積合計約 837.1 公頃，尤以高速公路永康交流道附近特定區計畫更佔總計畫面積之 23.2%。除永康科技工業區、永康工業區等報編工業區外，都市計畫劃定之工業區主要分布台鐵縱貫線北側，並沿台 1 線省道設置，因應空間發展板塊重整，以及強化大臺南地區之鏈結，請就各工業區發展區塊研提發展構想及策略。

2. 為引導農業區有秩序發展，請研提農業區分期分區發展策略。

#### (四) 公共設施用地檢討：

##### 1. 停車場用地：

本案停車場用地檢討係以車輛預估數之 20%推計需求面積，「高速公路永康交流道附近特定區計畫」尚不足 24 公頃，「永康六甲頂都市計畫」則不足 9.35 公頃，請研提停車場用地不足之處理對策；另有關土

地使用分區管制要點有關停車空間劃設標準，請研議以樓地板面積或戶作為檢討標準，並考量增訂機車停車位劃設標準。

##### 2. 學校用地：

本次檢討後文小用地減少 12.21 公頃（永康交流道附近特定區計畫區減少 10.21 公頃、永康六甲頂都市計畫區減少 2.00 公頃）、文中用地減少 15.19 公頃（永康交流道附近特定區計畫區減少 11.55 公頃、永康六甲頂都市計畫區減少 3.64 公頃），請就二處都市計畫區及鄰近東區、北區、安南區之未來發展及學區劃分，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條相關規定檢討，提供詳細資料，納入計畫書敘明。

##### 3. 水利用地：

請配合經濟部核定之永康排水堤防預定線範圍，檢討原水利用地範圍，並請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 0920261614 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定。

#### (五) 整體開發：

1. 開發方式如有涉及區段徵收或市地重劃部分，請補充經地政單位認可之可行性評估資料，俾供委員會審議參考。
2. 請補充永康區及周邊地區現有學校開闢及使用情形，以及本次通盤檢討後整體學校用地減少面積、新增住宅區衍生人口、加速闢建公園綠地面積，並預估全區學童容納及各項公設服務水準變動情形。
3. 請檢討各整體開發地區週邊道路是否一併納入重劃開發；並檢視各區聯外道路進出功能，如需道路主管機關配合優先開闢者，請一併提出建議方案。

4. 本案市地重劃可行性評估所列費用負擔，除重劃工程費外，應依法定費用負擔項目，將地上物拆遷補償等其他費用均列入評估，以符實際。

5. 有關應辦市地重劃整體開發地區之附帶條件，請依通案性規定修正如下：「應以市地重劃方式開發，並依下列各點辦理：(1) 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都會審議通過並經本府通知日起3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。(2) 未依上開規定辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」

(六) 回饋方式如涉及捐贈土地或繳納代金，依本市通案性訂定附帶條件規定如下：

1. 以捐贈土地方式：

(1) 應自願捐贈變更後所劃設之公共設施用地。

(2) 土地所有權人應於內政部都會審議通過並經臺南市政府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

2. 以繳納代金方式：

(1) 應按都會審議結果自願捐贈一定比例之變更後土地作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。

(2) 土地所有權人應於內政部都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年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

(七) 公展計畫書部分文字及表格內容誤植，請予以修正。

(八) 本案得採分期分階段方式辦理，先行提請大會審議，以爭取時效。

## 二、變更高雄公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案

變更內容綜理表：詳附表1之專案小組初步建議意見欄。

人或機關團體陳情案：詳附表2之專案小組初步建議意見欄。

## 三、變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案

變更內容綜理表：詳附表3之專案小組初步建議意見欄。

人或機關團體陳情案：詳附表5之專案小組初步建議意見欄。

## 四、變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案

變更內容綜理表：詳附表1之專案小組初步建議意見欄。

人或機關團體陳情案：詳附表2之專案小組初步建議意見欄。

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容綜理表

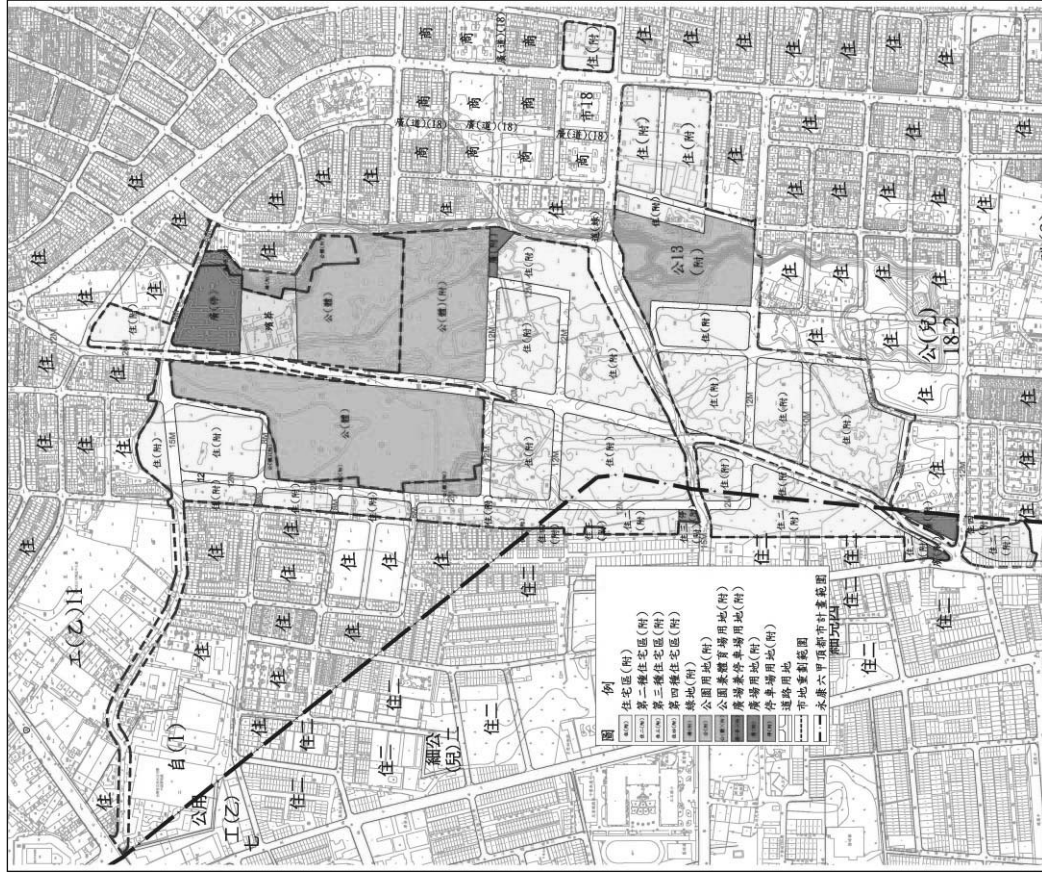
編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
一	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	配合全國區域計畫調整計畫年期為民國 115 年。 1. 永康二王公墓及鄰近公園用地、農業區等周邊地區位處永康區發展核心，為配合大臺南都會區交通系統及永康整體發展之需求，調整及拓寬現有忠孝路以形成永康南北主要連接道路之一，往北串連創意設計園區、往南銜接東區小東路；同時配合二王公墓遷葬計畫，調整現況閒置土地為適當分區，集中體育場用地以重整永康綠色市容，以形塑地區中心意象。 2. 原忠孝路寬約 12 公尺，路型多處彎曲，為考量道路安全及整體道路系統規劃需求，配合調整路型並拓寬為 20 公尺道路。 3. 為因應未來永康人口成長及本區中心意象發展需求，配合道路系統調整及拓寬、綠色用地集中等規劃原則，調整部分農業區為住宅區，藉以提升都市整體空間品質。	建議修正通過(如附圖一)。	建議修正通過(如附圖一)。
二-1	二王公墓南側部分農業區	農業區(3.072)	住二 第二種住宅區(附) (2.680) 道路用地(附) (0.390) 廣(停)一 廣場兼停車場用地(附) (0.002) 道路用地(附) (0.280)		附帶條件： 因併同高速公路交通計畫變更內容表第三案，本整地範圍應以區段徵收方式開發。	建議修正通過(如附圖二)。
		道路用地(0.395)	住二 第二種住宅區(附) (0.110) 廣(停)一 廣場兼停車場用地(附) (0.005) 廣(停)一 廣場兼停車場用地(附) (0.130) 道路用地(附) (0.010)			
二-2	忠孝路南側	住二 第二種住宅區(0.220) 文(小)五 學校用地(0.110) 機三 機關用地(0.080)	道路用地(0.410)	忠孝路往南銜接至小東路現況路寬約 12 公尺，將調整拓寬至 20 公尺，拓寬的部分皆利用公有地，而相關用地則配合調整變更。		建議修正通過(如附圖二)。 依都發局辦理「臺南市網寮北營區暨精忠二村眷改基地都市更新規劃招商案」與國防部、退輔會協商結果，本道路拓寬跨型調整至東側公有地範圍內。 建議修正通過(如附圖二)。
四	文小四西側	細線十四 綠地(0.01)	文小四 學校用地(0.01)	1. 勝利國小西南側之浮覆地目前閒置荒蕪，權屬為公私共有。 2. 為公有土地之管理並考量勝利國小校地完整性，爰將土地權屬為公有之綠地變更為學校用地，以利學校後續規劃使用。		建議修正通過(如附圖二)。

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
五	文中二	文中二 學校用地(0.510)	文中二 學校用地(供完全中學使用) (0.510)	為統一名稱，將「文中二」學校用地變更為「文中二」學校用地(供完全中學使用)。		建議修正通過(如附圖一)。
六	幹 1 號 道路 及幹 5 號道 路以 西	工(乙)四 乙種工業區(0.420) 細線二 綠地(0.120)	運動公園用地(0.540)	1. 變更範圍現況已開闢作甲頂里公園及木球場使用，土地皆為公有。 2. 配合使用現況，變更部分乙種工業區及綠地為運動公園用地，以符土地用途並增加都市計畫區綠地面積及休憩空間。		建議修正通過(如附圖二)。
七	公八 公園 用地	公八 公園用地(0.200)	廣場用地(0.200)	1. 公八尚未開闢，現況多為臨時建物及停車場使用。 2. 北側緊鄰住宅區部分，目前已做巷進使用，為鄰近住宅區之主要出入道路。 3. 為使緊鄰之住宅區有合宜之出入通道，並維持都市開放空間使用，係將北側部分公園用地變更為廣場用地。		建議修正通過(如附圖三)。 (一) 整體開發範圍修正： 1. 為加速取得與開闢細部計畫公共設施，部分住宅區(細部計畫為(細兒一))，一併納入市地重劃範圍。 2. 原變更範圍外永康區頂南段 795、1040、1041、1043 地號等 4 筆土地，一併納入市地重劃範圍，修正變更為醫療專用區。 (二) 土地使用配置修正： 1. 原文小一用地變更為停車場用地部分，考量醫療專用區範圍完整性修正為醫療專用區並採整體開發，停車場用地則調整至臨接 8-15M 計畫道路側，以
八	於 6 號 道路 南側 與柴 頭港 溪北 側之 間	市一 市場用地(0.240) 停一 停車場用地(0.120)	醫療專用區(附) (0.240) 醫療專用區(附) (0.120) 醫療專用區(附) (0.697) 住二 第二種住宅區(附) (0.923) 停車場用地(附) (0.179) 道路用地(附) (0.101) 住二 第二種住宅區(附) (0.277) 道路用地(附) (0.078)	1. 配合計畫劃設醫療專用區、住宅區及停車場用地。 2. 於住宅區及醫療專用區周邊增設 8 公尺計畫道路，除提供鄰近居民與就醫民眾進出使用外，亦可健全區域道路系統。 3. 配合公共設施集中留設原則，將原人行步道路部分改於土地使用分區管制要點中訂定建築退縮管制，以兼顧開放空間系統串連之完整性，以及整體開發財務可行性。	附帶條件： 以市地重劃方式開發，並應負擔變更土地總面積 35% 之公共設施用地。 備註： 1. 醫療專用區建築率不得大於 60%；容積率不得大於 420%。 2. 為求醫療專用區完整開發利用，最小	建議修正通過(如附圖三)。 (一) 整體開發範圍修正： 1. 為加速取得與開闢細部計畫公共設施，部分住宅區(細部計畫為(細兒一))，一併納入市地重劃範圍。 2. 原變更範圍外永康區頂南段 795、1040、1041、1043 地號等 4 筆土地，一併納入市地重劃範圍，修正變更為醫療專用區。 (二) 土地使用配置修正： 1. 原文小一用地變更為停車場用地部分，考量醫療專用區範圍完整性修正為醫療專用區並採整體開發，停車場用地則調整至臨接 8-15M 計畫道路側，以

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			公園用地(附) (0.805) 醫療專用區 (附) (0.020) 公一 (0.047) 公園用地(附) (0.103) 道路用地(附) (0.236) 停車場用地(附) (0.024) 住二 (0.042) 第二種住宅區 (附) (0.180) 醫療專用區 (附) (0.180)		建築基地面積為0.5公頃。 3. 為求醫療專用區與車行、自行車、動線連通，並因應都市防災需求，得於醫療基地各層架設走廊，其所增加之面積與樓地板面積得免計入建築容積率。	2. 利動線進出。因應整體開發範圍增加兒童遊樂場用地(細兒一)，將部分公園用地(公一)修正為住宅區，以提高市地重劃可行性。 3. 為重劃後住宅區配地需求，請檢討調整住宅區內8公尺細部計畫道路。 4. 為求醫療專用區完備醫療基地面積規定(0.5公頃)，修正為應採整體規劃及開發。 5. 配合本案取消中正南路52巷68弄與大武街之間8公尺計畫道路，應於辦理醫療專用區整體規劃時，於基地內部保留通道使用，該部分並得計入法定空地。 6. 基於都市計畫變更回饋公平性，經重劃配地取得醫療專用區者，應按其較住宅區提高容積比例，捐贈建築基地土地面積×[(調整後容積率-原容積率)/原容積率]×30%，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之，且應於完成代金繳納後，始得核發建築執照。
		道路用地 (0.205)	道路用地(附) (0.025)			



附圖一 變更案第二-1案專案小組建議修正方案示意圖



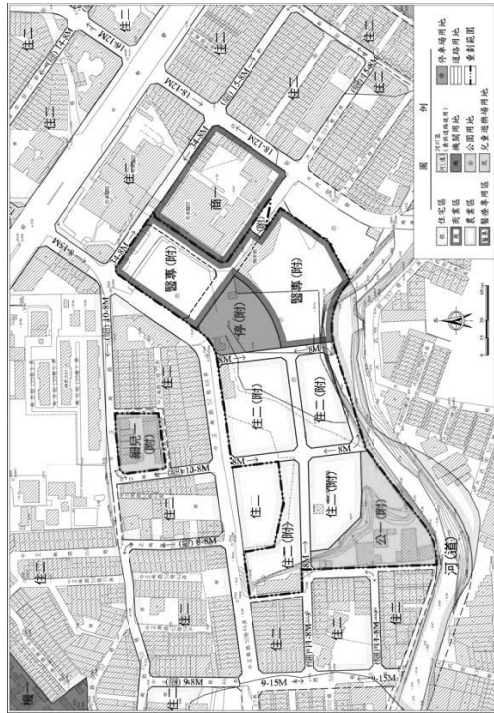


公展草案計畫拓寬路型(紅線)



依專案小組建議意見修正後路型(紅線)

附圖二 變更案第二-2 案專案小組建議修正方案示意圖



附圖三 變更案第8案專案小組建議修正方案示意圖

附表 2 人民或機關團體陳情案件綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
4-001 【涉及公展主計變更案第八案】 【涉及公展細計變更案第八案】	李○勝、李○恩 頂南段 875、878 地號	1. 本人土地劃設為兒童遊樂場所，政府財政這方面困難，徵收一定遞延無期，土地只能低度使用，租人使用及未諳相關法規，遭受罰款，想出售則價格又市價極低，嚴重限制人民財產及使用權利，真是欲哭無淚，求助無門。 2. 本人土地南邊的學校用地要辦理解編，連同旁邊市場、公園、停車場、道路都要處理了，以後鄰近範圍內只有兒一是公共設施保留地。若不併同機會處理，還會再放三十年。 3. 公一位於崇頭港溪，使用率不會太高，兒一位在現有聚落內，開發後使用率會比公一更大，也許公一可以適當縮減，讓土地重劃更為可行。 二王公墓何時遷葬？市府規劃遷葬後要做運動場所，恐怕沒有人會去使用，建議規劃為商業區，讓人潮多一點。	請將兒一納入編號第八案變更案整體開發。	併主計、細計變更案第八案專案小組初步建議意見，建議酌予採納。 理由： 為加速公共設施保留地取得，在整體市地重劃評估可行下，併納市地重劃範圍。
4-002 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	施○男議員 二王公墓	二王公墓何時遷葬？市府規劃遷葬後要做運動場所，恐怕沒有人會去使用，建議規劃為商業區，讓人潮多一點。	建議二王公墓遷葬後規劃為商業區。	併主計、細計變更案第二案專案小組初步建議意見，建議未便採納。 理由： 現行永康都市計畫於二王公墓東側已劃有商 18 商業區，面積超過 4 公頃，足以服務周邊消費需求。
4-003 【涉及公展主計變更案第七案】 【涉及公展細計變更案第七案】	財團法人台灣省私立台南○之家 代理人：張○楨 五王段 237 地號	部分土地現已供公共通行使用亦符合變七案變更要義。	變更後之廣場用地請予以徵收。	併主計、細計變更案第二案專案小組初步建議意見，建議酌予採納。 理由： 變更後廣場用地將採徵收方式取得。
4-004 【涉及公展主計變更案第七案】 【涉及公展細計變更案第七案】	楊○興 五王段 247、248、259 地號	1. 民之私有土地，被編列為(公八)公園用地，至今已逾 30 年，當今亦亦編列多處公園與體育用地，以人口數計算如不甚需求，祈能解編。	請直接編為道路用地。	併主計、細計變更案第七案專案小組初步建議意見，建議未便採納。 理由： 併主計、細計變更案第七案專案小組初步建議意見，建議未便採納。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
計變更案第七案】		2. 被規劃為廣場用地之道路是已行走 30 餘年之既成道路。既已了解現有道路為主要出入口，為何編為廣場用地？豈不此此一舉？		如調整為道路用地無法形成完整道路系統，且為兼顧指定建築線及原有開放空間功能，維持廣場用地之劃設。
4-008 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	潘○音 忠孝路	忠孝路 20 公尺寬太窄不符合現代城市發展。	建議忠孝路拓寬為 24~50 公尺。	併主計、細計變更案第二案專案小組初步建議意見，建議未便採納。 理由： 忠孝路現行計畫寬度僅 12 公尺且路型多處彎曲，考量交通安全與行車需求及避免大量建築物拆遷補償，依公展草案拓寬為 20 公尺。
4-009 【涉及公展主計變更案第三案】	郭○傑 仁愛段 593、594 地號	—	以負擔公共設施用地比例 35%，用抵繳代金方式辦理。	併主計、細計變更案第三案專案小組初步建議意見，建議未便採納。 理由： 考量權屬複雜及地籍分佈情形，以市地重劃閉祭可整合地主並透過配地重新整理地籍，以利建築。
4-010 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	周○禮、周○楨、周○宏 臺南市永康區忠孝路全線	1. 台南市永康區忠孝路係本計畫區中貫通台南市東區小東路銜接台南市永康區復興路(高雄榮民總院台南分行一帶地方)至台南市永康區中山南路(原國軍砲校)之唯一主要道路。 2. 因應本計畫增編之住宅區，原國軍砲校(永康創意設計園區)及原國軍精忠二村所增加之住宅、人口及交通需求。	建議全線拓寬為三十公尺之公路。	併人陳 4-008 案專案小組初步建議意見。
4-012 【涉及公展主計變更案第二案】	柯○志 成功段 1 地號	1. 忠孝路現為 12 公尺，變更細部計畫草案從小東路往北調整為 20 公尺，西側有上海商銀二棟 20 層住商大樓、16	1. 本於公地公用原則，公共道路用地應該優先使用公(國)府土地，應避免劃設	併主計、細計變更案第二案專案小組初步建議意見，建議酌予採納。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
4-015 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	李○煌 二王公墓	2.「公八」為永康精華、繁華區段，現況任所有人佔用破壞凌亂不堪，建議徵收或改變現況使用分區，恢復蓬勃都市景觀。 二王公墓及周邊土地整體規劃現仍未遷葬地劃為住宅區，將來誰敢買那裡的房子，反而非墓地卻作為綠地或其他用地。	建議重新檢討。	區之公園、兒童遊樂場、廣場及體育場等五項用地規劃面積仍未達都市計畫法第45條規定標準。 併主計、細計變更案 第二案專案小組初步建議意見，建議未便採納。 理由： 二王公墓及週邊土地係採市地重劃方式開發，全區均須辦理整地（含墳墓遷葬）及相關公共工程，配回土地均為可建築用地。
4-016 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	李○煌 二王公墓	建議於二王公墓區段徵收區規劃永康區二王、五王、三合等三里之社區活動中心用地。	建議於二王公墓區段徵收區規劃永康區二王、五王、三合等三里之社區活動中心用地。	併主計、細計變更案 第二案專案小組初步建議意見，建議酌予採納。 理由： 透過二王公墓及其周邊土地整體開發，市府將取得公共設施用地，配合民政局有關活動中心整體規劃需要，後續得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」設置活動中心。
4-019 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	周○瓊 忠孝段 581、582 地號	1.住二(附)為變更農業區為第一種住宅區另開闢 8 米道路供此住宅區日後通行使用。 2.本人所有房舍及幾十戶鄰居均位於所劃設道路範圍上，嚴重侵害老百姓權益，若將道路移移至農業區範圍內即可避免拆除幾十戶之民宅。	建議將計畫道路東移，移至原變更農業區範圍內。	併主計、細計變更案 第二案專案小組初步建議意見，建議酌予採納。 理由： 原農業區內現有合法建築基地已採調降容積率方式，剷除整體開發範圍。
4-021 【涉及公展主計變更案第八案】	陳○枝 頂南段 806、807、808-810、812-950、952-953 地號	本地為先人多年努力所累積之成果，對家族具有深刻意義，建請同意重劃後維持原地保留。	建議重劃後原地保留自建。	涉及市地重劃土地分配事宜，非屬都市計畫變更範疇。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
【涉及公展細計變更案第二案】	棟 4 層透天民宅及電信機房外，尚有陳情人及第一堡幼兒園，全部都是合法建物。而東側現為營區使用，產權屬於中華民國，基於公地公用原則，公地道路用地應以使用公地為優先考量。 2.忠孝路從小東路至華興街口之計畫變更路線，前段約 90 公尺未劃入計畫道路，但是後段 10 公尺(即陳情人及第一堡幼兒園)突然轉彎，將合法土地建物部分擬變更為道路用地，真是應驗「道路會轉彎」，此不公不義的現象，陳情人無法接受。請將前段 90 公尺部分土地同時變更為道路用地，基於公平正義原則接受。 3.華興街北側為復興國小，草案 20 公尺計畫道路使用該校東邊部分校地，車流量暴增，勢必造成學童上下學安全隱憂。東側為國防部眷村土地，產權亦屬於中華民國，眷戶都已搬離，計畫改建或出售土地不得而知，基於學童安全為首要，本著公地公用原則，公共道路用地應以公地列為優先考量，減少使用國小校地。	私有土地，以保障私有財產權，而國有土地將來可依國有財產法第 38 條規定辦理無償撥用，不花錢，節省市庫支出，創造雙贏。 2.在同一區塊、同一街廓，同屬於合法建築物的條件下，草案變更路線，僅就陳情人私有土地劃入公共道路用地，造成不公不義甚為明顯，置我難以信服、口服，誓死捍衛，祈盼審議委員，明察秋毫，維護公平、公理與正義。 3.建議修正後之路線：第一，避免劃設私有土地，保障人民財產權，維護公平正義。第二，將復興國小校區損害減損至最小，更加保障學童上下學安全及家長安心。第三，可紓解未來大灣交流道開通進入永康之車輛、機車、行人激增，將原草案反 S 型路線修正為 L 型，以維持交通順暢，減少肇禍事故情事。 4.檢送建議修正之路線圖一份。	理由： 依都發局辦理「臺南市網寮北營區暨精忠二村眷改基地都市更新規劃招商案」與國新規劃招商案，與國防果，本道路拓寬路型調整至東側公有地範圍內。	
4-014 【涉及公展主計變更案第七案】 【涉及公展細計變更案第七案】	陳○謙、羅○國、張○美 五王段 241、244、245、246、247、248、249、250 地段	1.台南市永康區五王段 241、244、245、246、247、248、249、250 等地號於民國 71 年 5 月 26 日時訂為「公共設施保留地」(公園預定地)到現在已 32 年。	1.此次「變更 7」將公園北端改為廣場用地，我等沒意見。 2.建議徵收或改變現況使用分區。	併主計、細計變更案 第七案專案小組初步建議意見，建議未便採納。 理由： 永康六甲頂都市計畫

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
4-031 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	余○典、 余○昇、 林○吟 永華段 1421 地號	更案得以重劃開發。 1. 原有土地永華段 1417、1422、1423、1424、1425、1427 等已被三次徵收，作為道路用地(即現在忠孝路)。 2. 藉以拓寬道路，截彎取直之名，區段徵收民間土地。 3. 本土地位座周遭有大批國有土地，政府不應與民爭地再以區段徵收手段再度強取民有土地。 4. 原有土地有三七五減租的山寨政策，尚與佃農有訴訟，政府卻罔顧地主應有權益。	1. 本人土地已被徵收 3 次過半，不應再作徵收。 2. 應保留本人坐落土地，不作區段徵收，應以國有土地為優先規劃，不應與民爭地，以利益於民為上策。 3. 區段徵收不符民眾利益，應該保留原有土地位址，維護地主權益。 4. 三七五減租：政府應先結束佃農部分，不與地主分土地，結束惡法。 5. 終結三七五減租，應設立落日條款，遷地於民。政府與佃農應另案補償，不得與地主分地。	1. 併主計、細計變更案第八案專案小組初步建議意見，建議未便採納。 理由： 考量範圍完整性，仍予納入整體開發範圍。 2. 有關三七五減租規定建議意見，非屬都市計畫通盤檢討範疇。
7-001 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	施○利 忠孝段 580 地號	1 住二為變更農業區為第二住宅區；另開 8M 道路供住宅區日後通行使用。 2. 本人所有房舍及幾十戶鄰居均位於所畫道路範圍上，嚴重侵害百姓權益。若將道路移至農業區範圍內的東邊空地；既可避免拆除幾十戶民宅。	建議將計劃道路東移，移至原變更之農業區範圍內。 地主分地。	併人陳 4-019 案專案小組初步建議意見。
7-002 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	台南市議會 二王公墓	1. 永康區二王(第一)公墓確定無法遷葬後，在永康都市計畫第四次通盤檢討中列入區段徵收做細部規劃。 2. 永康區二王里、三合里、五王里等三王里在第一公墓週邊，人口總共 2 萬多人，但至今尚無里民活動中心，且在三里範圍之都市計畫內亦無適當之興建場所。 3. 二王(第一)公墓配合相鄰之農業區及綠地面積三十多公	建議將永康區二王、三合、五王等三里之活動中心用地，規劃在二王(第一)公墓區段徵收計劃內。	併人陳 4-016 案專案小組初步建議意見。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
4-022 【涉及公展主計變更案第八案】 【涉及公展細計變更案第八案】	陳○棧 頂南段 959、960 地號	1. 原公一部分用地變更更為住宅(附)，致公園面積縮小，若以平面停車場方式闢建設置將縮小綠地面積。 2. 周邊住宅區密布、且鄰近之奇美醫院原停車場需求大。 3. 公一為鄰近較大之綠地所是醫院住院患者)休憩娛樂之空間，未免外來車輛停放影響現有住戶之出入，建議考量地下停車場之興建。	建議公園用地開發時考量設置地下停車場。	1. 涉及公園規劃設計事宜，非屬都市計畫變更範疇。 2. 依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定，公園用地得立體多目標地下作停車場。
4-025 【涉及公展主計變更案第三案】	郭○吟 仁愛段 593、594 地號		負擔公共設施用地比例 35% 以抵繳代金方式辦理。	併人陳 4-009 案專案小組初步建議意見。
4-026 【涉及公展主計變更案第三案】	郭○良 仁愛段 593、594 地號			併人陳 4-009 案專案小組初步建議意見。
4-027 【涉及公展主計變更案第三案】	郭○楨 仁愛段 593、594 地號			併人陳 4-009 案專案小組初步建議意見。
4-028 【涉及公展主計變更案第三案】	郭○慈 仁愛段 593、594 地號			併人陳 4-009 案專案小組初步建議意見。
4-029 【涉及公展主計變更案第三案】	郭○昀 仁愛段 593、594 地號			併人陳 4-009 案專案小組初步建議意見。
4-030 【涉及公展主計變更案第三案】	葉○明 仁愛段 528、529 地號	有關變更編號三係因文中一已無劃設需求，連同周邊公共設施一併納入重劃開發，以解決公共設施經劃設久未取得之問題。本人所有土地位於此變更案的「細公(兒)二」，但公(兒)二與鄰近住宅區尚有一 4M 道路亦未徵收取得，故特陳情將開 4M 道路一併納入變更	建議將「細公(兒)二」周邊緊臨住宅區之 4M 道路一併納入變更案三，以重劃方式開發。	併主計、細計變更案第三案專案小組初步建議意見，建議酌予採納。 理由： 細公(兒)二用地週邊 4 公尺人行步道，已調整納入市地重劃範圍。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
7-006 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	臺南市永康區○里辦公處及里民共21人 南工街50巷	益這樣對嗎？ 二王公墓地區整體發展規劃不佳。	1. 建議編號1八米道路向東挪移約30公尺，在不拆除民宅原則下重新劃設。 2. 建議編號2八米道路向南挪移約20公尺，連結現有南工街50巷道路。 3. 中華二路(中華二路62巷至忠孝路之間)維持現有路線；或者在不拆除民宅的原則下，適當調整道路線型。	併人陳4019案專案小組初步建議意見。
7-007 【涉及公展主計變更案第四案】 【涉及公展細計變更案第四案】	永康區勝○國民小學 勝利段1071及1072地號	臺清永康勝○國小校地與私人地間使用爭議。	陳情人同意配合學校現況，學校允諾向都發局申請變更。	併主計、細計變更案第四案專案小組初步建議意見，建議未便採納。 理由： 據教育局人員表示，尚無該用地需求。
7-008 【涉及公展主計變更案第三案】	許○鋒 變更內容綜理表第三案(文中一、公兒二、公兒三、公兒四及停三)跨區重劃	1. 文中一東側、北側之計道路均尚未開闢，未來依規定辦理重劃後，該臨接之基地將面臨未開闢道路而無法建築。另公兒周邊之「四公尺人行步道」未來仍為未徵收取得之公共設施保留地，則貴府擬藉重劃「解決公共設施劃設久未取得問題」之目的並未完成。 2. 原文中一東側東西向道路未依現有巷道規劃，該處社區皆利用現有巷道通行，並無再開闢計畫道路之需求。該段計畫道路應北移利用現有巷道規劃。同時文中一範圍內新增規劃之道路亦應配合北移銜接。 3. 公兒二、公兒三、公兒四均係由完整街廓挖出小區域規劃，除破壞街廓完整性之外，並有造成住宅區土地畸	1. 綜理表第三案跨區重劃範圍請重新研訂；文中一東側、北側之40-8M道路及公兒用地周邊4M人行步道，建議應一併納入重劃範圍。 2. 原文中一範圍內之道路、公兒規劃，請重新配設。 3. 公兒二、公兒三、公兒四等小型用地，應考慮在不增減回饋比例之原則下，移設於原文中一範圍內規劃。	併主計、細計變更案第三案專案小組初步建議意見，建議酌予採納。 理由： 為加速公共設施保留地取得，將週邊未開闢公共設施用地(細部計畫之公(兒)二、公(兒)三、公(兒)四專用)及計畫道路、人行步道，一併納入市地重劃範圍，並修正土地使用配量。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
7-005 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	周○瓊 忠孝段581、582地號	項，大部分皆為公有土地，辦理區段徵收，以公地公用原則規劃為里活動中心用地，一併解決三里里民長期無活動中心之困擾，增加里民活動空間。 1. 本人所有房舍與土地座落於臺南市永康區忠孝段581、582地號。土地使用分區為建地。東側隔忠孝段580地號與農地相鄰。由都市計畫第一次通盤檢討所附之圖說顯示，住二(附)為變更農業區為第二種住宅區。將於該農業區與住宅區邊界8*71M寬範圍內變更為道路用地，做為日後農業區變更為住宅區之前道路。惟由都市計畫圖上所標示之開闢道路範圍，卻將道路西移劃設於現有農業區外之住宅用地。不僅僅整排之房舍將面臨拆除之命運，且因位置西移於該路段北側與它區道路之接續變成歪斜，將影響日後通行安全。若能將計畫道路往東移8*11M劃設於變更之農業區上即可免於拆除整排之房舍。 2. 目前的計畫不知是圖面作業疏失，亦或是人為操作，藉做為道路使用，以保持較大農地面積做為日後變更居住宿區以獲取更大利益？請都發局長考量百姓生活艱辛，房舍及土地之徵收賠償不只擾民，對市庫亦是負擔。而該區公告地價低，相對的拆遷補償亦低，整排住戶被拆遷後所領的補償費完全買不起市場上的房舍，難道要我丟去住市政府嗎？拆除整排房舍來保留農地最大變更利	建議將計畫道路東移8M，劃設於原變更農業區範圍內。	併人陳4019案專案小組初步建議意見。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
7-014 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	臺南市議會	永康都市計畫第四次通盤檢討已第一次公開展覽，依地方民眾反應，新規劃，幹10-20M南北向道路及第一(二王)公墓區段徵收範圍內，西側8M道路，依規劃現況，未來開闢需要拆除大量原有合法房屋，為避免引起民怨，造成未來開闢阻礙，應配合現有房屋做部分修改。	應先結束佃農部分，不與地主分土地，結束惡法。 5. 終結三七五減租，遷應設立落日條款，遷地於民。政府與佃農應另案補償，不得與地主分地。	併入陳4019案專案小組初步建議意見。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
7-009 【涉及公展主計變更案第二案】	高○偉、楊○斌 仁愛段802地號	<p>象之情形，且鄰近已有較大型公園規劃，該三處小型公園用地實際效用不大。而原文中「公四」係天主教墓園，一、二十年內另進行遷葬開闢公園之機會不大；如將部分公園用地移設規劃於原文中一東側，兼可做為隔離設施。</p> <p>1. 本人之土地係位於文中用地範圍內，本次第四次都市計畫通盤檢討要變更住宅區區，讓土地所有權人不必等候遙遙無期的徵收，用意很好。</p> <p>2. 在變更草案的附帶條件中，內提到以市地重劃方式開發，並應負擔變更土地總面積35%之公共設施。</p> <p>3. 若到時市政府遲遲未辦理重劃或私人地主無法整合，將可能使本人的土地再度陷入無法有效利用的疑慮。</p>	本人建議是否可以讓民眾有選擇不一定要參加市地重劃者，可以用繳一定比例的變更回饋代金來做處理。	併主計、細計變更案第三案專案小組初步建議意見，建議未便採納。 理由： 考量權屬複雜且地籍分佈情形，以市地重劃開發可整合地主並透過配地重新整理地籍，以利建案。
7-011 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	議員服務處	二王公墓整體開發範圍內研擬新增之南北向8米計畫道路，經查受影響的建築物均位於農業區範圍內，並分別領有民國63年(都市計畫發布前)及68年(都市計畫發布後)之建築執照。	建議以不拆除合法住宅為前提，將道路向東側農業區偏移，農業區內已取得建築物執照之建築物，應保障人民財產權。	併入陳4019案專案小組初步建議意見。
7-012 【涉及公展主計變更案第二案】 【涉及公展細計變更案第二案】	余○典、 余○昇、 林○吟 永華段1421地號	<p>1. 原有土地永華段1417、1422、1423、1424、1425、1427等已被三次徵收，作為道路用地(即現在忠孝路)。</p> <p>2. 藉以拓寬道路，截彎取直之名，區段徵收民間土地。</p> <p>3. 本土地位座周間有大批國有土地，政府不應與民爭地再以區段徵收手段再度強取民有土地。</p> <p>4. 原有土地有三七五減租的山寨政策，尚與佃農有訴訟，政府卻罔顧地主應有權益。</p>	<p>1. 本人土地已被徵收3次過半，不應再作徵收。</p> <p>2. 應保留本人坐落土地，不作區段徵收，應以國有土地為優先規劃，不應與民爭地，以利益於民為上策。</p> <p>3. 區段徵收不符民眾利益，應該保留原有土地位址，維護地主權益。</p> <p>4. 三七五減租，政府</p>	併入陳4031案專案小組初步建議意見。

附件二、臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄





## 臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 4 月 22 日(星期五)下午 1 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：曾兼副主任委員旭正代理

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：「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(部分農業區為道路用地、部分水溝用地為道路用地兼供水溝使用)(配合南 80 道路延伸新建工程)」案

第二案：「變更鹽水都市計畫(部分公園用地為道路用地)(配合南 80 道路延伸新建工程)」案

第三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)」案

第四案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案

第五案：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)」案

第六案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)」案

# 臺南市都市計畫委員會 第 51 次會議紀錄

中華民國 105 年 3 月

第六案：變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案

說明：一、永康六甲頂都市計畫係始於民國61年發布實施「永康六甲頂市地重劃區細部計畫」及民國67、68年發布實施「永康六甲頂都市計畫（四分子地區）」與「永康六甲頂都市計畫（六甲頂地區)」等三處都市計畫案，後續配合都市計畫圖重置作業，嗣於98年9月16日發布實施「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫（配合都市計畫圖重製）案」後，永康六甲頂地區始合併為單一都市計畫，合併後細部計畫發布實施迄今已屆滿5年，本次係辦理第一次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第26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：自民國103年5月10日起30天辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並分別於103年5月22日下午2時新市區多功能活動中心、5月27日下午3時新化區公所、5月29日下午7時永康區社教中心、6月3日下午7時永康區東橋里活動中心、6月5日下午7時永康區鹽行社教化會館舉辦共五場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計2件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

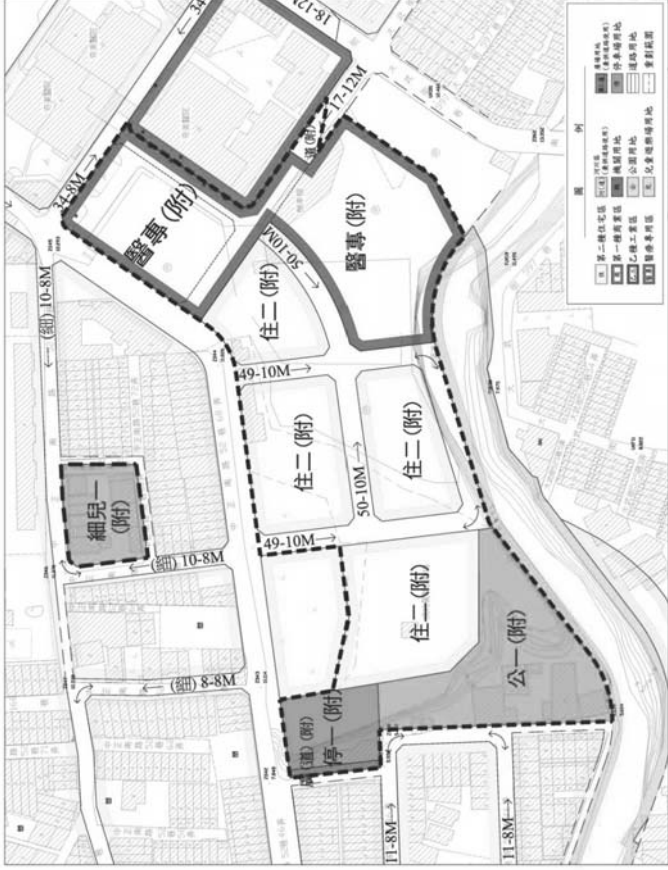
七、本案因素情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修（召集人）、林委員本、林委員燕山、張委員學聖、詹委員達穎等5人組成專案小組先行審查。於103年7月31日、9月10日、10月27日、104年1月23日、3月19日、4月27日、5月11日、6月29日、6月30日召開9次專案小組審查會議，並將部分案件（計有變更案7案）先行提本會104年7月30日第43次會審議通過。其餘案件陸續於104年9月17日、10月17日、11月13日、11月20

日、11月27日、12月20日、105年1月11日、1月18日召開8次專案小組審查會議（合計共召開17次），獲致具體建議意見，爰再提本會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照104年7月30日第43次會議及本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過。

- 一、變更案第二-1案：配合永康國民住宅基地（永仁段1088、1089、1090、1091地號等4筆土地）已於72年興建完成取得使用執照，變更為住宅區（第二種住宅區）。
- 二、變更案第八案：考量基地西北側地形高差及重劃後配地需求，修正道路系統及土地使用配置（如附圖）。

【附圖】變更案第八案修正方案示意圖



【附錄】本會專案小組初步建議意見  
一、整體性綜合意見

(一) 發展定位與規劃構想：

請依據上位及相關計畫對本區未來發展方向、策略之指導，並針對本區發展特色研訂本計畫區功能定位與發展願景目標，納於計畫書敘明。

(二) 土地使用計畫檢討：

1. 二處都市計畫區內工業區面積合計約 837.1 公頃，尤以高速公路永康交流道附近特定區計畫更佔總計畫面積之 23.2%。除永康科技工業區、永康工業區等報編工業區外，都市計畫劃定之工業區主要分布台鐵縱貫線北側，並沿台 1 線省道設置，因應空間發展板塊重整，以及強化大臺南地區之鏈結，請就各工業區發展區塊研提發展構想及策略，於計畫書補充。

2. 為引導農業區有秩序發展，請研提農業區分期分區發展策略，納入計畫書。

(三) 學校用地檢討：

本次檢討後文小用地減少 12.21 公頃（永康交流道附近特定區計畫區減少 10.21 公頃、永康六甲頂都市計畫區減少 2.00 公頃）、文中用地減少 15.19 公頃（永康交流道附近特定區計畫區減少 11.55 公頃、永康六甲頂都市計畫區減少 3.64 公頃），請就二處都市計畫區及鄰近東區、北區、安南區之未來發展及學區劃分，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條相關規定檢討，提供詳細資料，納入計畫書敘明。

(四) 整體開發：

1. 本案市地重劃可行性評估所列費用負擔，除重劃工程費外，應依法定費用負擔項目，將地上物拆遷補償等其他費用均列入評估，以符實際。各案並應於內政部審定前完成經地政單位認可之可行性評估。

2. 有關應辦市地重劃整體開發地區之附帶條件，請依通案性規定修正如下：「應以市地重劃方式開發，並依下列各點辦理：

(1) 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都委會審議通過並經本府通知日起3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(2) 未依上開規定辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」

(五) 回饋方式如涉及捐贈土地或繳納代金，依本市通案性訂定附帶條件規定如下：

1. 以捐贈土地方式：

(1) 應自願捐贈變更後所劃設之公共設施用地。  
(2) 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

2. 以繳納代金方式：

(1) 應按都委會審議結果自願捐贈一定比例之變更後土地作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。

(2) 土地所有權人應於內政部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年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

(六) 公展計畫書部分文字及表格內容誤植，請予以修正。

**二、變更內容綜理表：**詳附表1之專案小組初步建議意見欄。

三、土地使用分區管制要點：詳附表2之專案小組初步建議意見欄。

四、人民或機關團體陳情案：詳附表3之專案小組初步建議意見欄。

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	配合全國區域計畫調整計畫年期為民國 115 年。		建議准照發展草案通過。
二-1	二王公墓南側部分農業區	農業區 (3.072)	住二 第二種住宅區 (附) (2.680)	1.永康二王公墓及鄰近公園用地、農業區等周邊地區位處永康區發展核心，為配合大臺南都會區交通系統及永康整體發展之需求，調整及拓寬現有忠孝路以形成永康南北主要連接道路之一，往北串連創意設計園區、往南街接東區小區、同時配合二王公墓遷葬計畫，調整現況閒置土地為適當分區，集中體育場用地以重整永康綠色市容，以形塑地區中心意象。 2.原忠孝路寬約 12 公尺，路型多處彎曲，為考量道路安全及整體道路系統規劃需求，配合調整路型並拓寬為 20 公尺道路。 3.為因應未來永康人口成長及本區中心意象發展需求，配合道路系統路型調整及拓寬、綠色用地集中等規劃原則，調整部分農業區為住宅區，藉以提升都市整體空間品質。	附帶條件：因併同高速公路永康交流道特交區計畫變更內容明細表第三案，本案整體規劃地區應以區段徵收方式開發。	併「變更高速公路永康交流道附近特交區計畫（第四次通盤檢討）」案變更意見，建議修正通過（如圖 1-1~1-4）。
			道路用地 (附) (0.390)			
			廣(停)一 廣場兼停車場用地 (附) (0.002)			
			道路用地 (附) (0.280)			
二-2	忠孝路南側	道路用地 (0.395)	住二 第二種住宅區 (附) (0.110)	忠孝路往南街接至小東路現況路寬約 12 公尺，將調整路寬至 20 公尺，拓寬的部分皆利用公有地，而相關用地則配合調整變更。	建議修正通過（如圖 5-1）： 依都發局辦理「臺南市網寮北營區暨網寮二村眷改基地都市更新規劃招商案」與國防部、退	
		住二 第二種住宅區 (0.140)	廣(停)一 廣場兼停車場用地 (附) (0.130)			
二-2	忠孝路南側	又(小)五 學校用地 (0.110)	道路用地 (附) (0.410)			

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
三	文中一、細公(兒)二、細公(兒)三、細公(兒)四及停三	機三 機關用地 (0.080)	住二 第二種住宅區 (附) (2.646)	1.「文中一」學校用地因真永仁中學服務範圍重疊，經檢討該用地已無劃設需求。2.配合配合公共設施保留地跨區重劃服務範圍劃定原則，以文中一為規劃中心，開取得之細公(兒)二、細公(兒)三、細公(兒)四及停三等用地納入重劃範圍，以解決公共設施用地經劃設久未取得之問題。	附帶條件： 應劃設不得低於變更土地總面積 35% 公共設施用地，並以市地重劃方式開發。	輔會協商結果，本道路拓寬路型調整至東側公有地範圍內。 (專 12) 建議修正通過。(如圖 7-1、表 7-1) 1.原文中一： (1)原文中一內計畫道路系統，調整為南北二條東西向 10 公尺計畫道路；另北側計畫之 40-8M 計畫道路，向南側單邊拓寬為 10 公尺。 (2)為改善東側社區巷道通行功能，將南側 247 巷 35 弄南側路口部分住宅區(寬度 8 公尺)及計畫道路變更為廣場用地，納入重劃範圍；另如涉及現有墳墓拆遷，相關拆遷費用請納入重劃財務評估。 (3)細公(兒)五名稱調整為細公四。 (4)基地東側及北側之未開闢計畫道路，納入重劃範圍。 2.原細公(兒)二： 建議尚無已開闢道路可通行，考量重劃可行性，剔除重劃範圍，俟未來配合周邊道路開闢時程，再併同以徵購方式取得開發。
		文中一 (3.130)	道路用地 (附) (0.307)			
		細公(兒)五 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.177)				
		細公(兒)二 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.200)				
三	文中一、細公(兒)二、細公(兒)三、細公(兒)四及停三	細公(兒)三 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.190)	細公(兒)三 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.190)	細公(兒)二 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.200)	細公(兒)四 兒童遊樂場用地 (附) (0.200)	細公(兒)五 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.200)
		細公(兒)四 兒童遊樂場用地 (0.200)	細公(兒)四 兒童遊樂場用地 (附) (0.200)			
三	停三 停車場用地 (0.080)	停三 停車場用地 (附) (0.080)	停三 停車場用地 (附) (0.080)			

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
四	文小四西側	細線十四 綠地 (0.01)	文小四 學校用地 (0.01)	1. 勝利國小西南側之 浮覆地目前閒置荒 蕪，權屬為公私共 有。 2. 為公有土地之管理 並考量勝利國小校 地完整性，爰將土地 權屬為公有之綠地 變更為學校用地，以 利學校後續規劃使 用。 為統一名稱，將「文中 二」學校用地變更為 「文中二」學校用地 (供完全中學使用)。		建議准照公展草案 通過。
五	文中二	文中二 學校用地 (0.510)	文中二 學校用地 (供完全中學使 用) (0.510)			建議准照公展草案 通過。
六	幹 1 號道 路及幹 5 號道路以 西	工(乙)四 乙種工業區 (0.420)	運動公園用地 (0.540)	1. 變更範圍現況已開 闢作甲頂里公園及 木球場使用，土地皆 為公有。 2. 配合使用現況，變更 部分乙種工業區及 綠地為運動公園用 地，以符土地使用並 增加都市計畫區綠 地面積及休憩空間。		建議准照公展草案 通過。
		細線二 綠地 (0.120)				
七	公八公園 用地	公八 公園用地 (0.200)	廣場用地 (0.200)	1. 公八尚未開闢，現況 多為臨時建物及停 車場使用。 2. 北側緊鄰住宅區部 分，目前已做巷道使 用，為鄰近住宅區之 主要出入道路。 3. 為使緊鄰之住宅區 有合宜之出入通 道，並維持都市開放 空間使用，係將北側 部分公園用地變更 為廣場用地。		建議准照公展草案 通過。
八	於 6 號道 路南側與 柴頭港溪 北側之間	市一 市場用地 (0.240)	醫療專用區 (附) (0.240) 醫療專用區 (附) (0.120)	1. 配合主要計畫劃設 醫療專用區、住宅區 及停車場用地。 2. 於住宅區及醫療專 用區周邊增設 8 公尺 計畫道路，除提供鄰 區出入道路。	附帶條件： 以布地重劃方式開 發，並應負擔變更 土地總面積 35% 之 公共設施用地。 備註： (專 16) 考量基地西北側地 形高差，重新修正 道路系統及土地使 用配置，本會 104 年 7 月 30 日第 32	
		停一 停車場用地 (0.120)				

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組 初步建議意見					
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)								
	文小一 文小用地 (1.900)		醫療專用區 (附) (0.697)	近居民與就醫民眾 進出使用外，亦可健 全區域道路系統。 3. 配合公共設施集中 留設原則，將原人行 步道部分改於土地 中訂定建築退縮管 制，以兼顧開放空間 系統串連之完整性， 以及整體開發財 務可行性。	1. 醫療專用區建築 率不得大於 60 %；容積率不得 大於 420%。 2. 為求醫療專用區 完整開發利用， 最小建築基地面 積為 0.5 公頃。 3. 為求醫療專用區 人行與車行動線連 通，並因應都市防 災需求，得於各醫 療大樓設置架空走 廊，其所增加之建 築面積與樓地板面 積得免計入建築率 與容積率。	次會決議內容，建 議修正如下（如附 圖 7-2、附表 7-2）： (一) 整體開發範圍 修正： 1. 為加速取得與開 細部計畫公共設 施，北側細設 (一) 納入重劃 範圍。 2. 原變更範圍外永 康區頂南段 1040、1041、1043 地號等 3 筆土 地，納入重劃範 圍，修正變更為 醫療專用區。 (二) 土地使用配置 及管制修正： 1. 原文小一用地變更 為停車場用地部 分，考量醫療專用 區範圍完整性，修 正為醫療專用區並 採整體開發；停車 場用地則調整至基 地西北側臨路接 8-15M 計畫道路 側，以利動線進 出，另於其西側劃 設寬度 4 公尺之廣 場用地（兼供道路 使用）。 2. 因應整體開發範圍 增列細兒一，將 部分細一調整變 更為住宅區，以提 高重劃可行性。 3. 考量西北側地形高 差、重劃後配地需					
			在二 第二種住宅區 (附) (0.923)	在二 第二種住宅區 (附) (0.277)	道路用地 (附) (0.101)	在二 第二種住宅區 (附) (0.277)	道路用地 (附) (0.078)	公一 公園用地 (附) (0.805)	醫療專用區 (附) (0.020)	公一 公園用地 (附) (0.047)	道路用地 (附) (0.103)
		道路用地 (0.236)									

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組 初步建議意見	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
九	柴頭港溪 東側	未劃入計畫範圍之土地 (1.267)	住二 第二種住宅區 (附) (0.042)	1.現行永康區及北區都市計畫範圍界線文錯，造成土地管制上之		1.配合永康區及北區之行政區地籍界線，調整計畫範圍。 2.劃入計畫範圍土地： (1)公有地或原未登錄地，除併相鄰公共設施用地或河川區劃設外；其餘劃設為綠地、廣場等開放空間。 (2)配合劃入之公九，考量公園完整性，將細線五、細線六變更為公園用地(公九)，以利整體規劃，另未來基地設計時應保留現有永康區中華西街 85 巷至北區北園街 124 巷之通行功能。 (3)項安段 777-10、777-11、777-12 等 3 筆地號土地，現行計畫非屬都市土地，考量基地已被住宅區包圍，配合劃設為住宅區(附)，以繳納變更土地總面積 40%之代金辦理回饋。 3.劃出計畫範圍土地： 非屬永康區土地劃出計畫範圍，另於北區都市計畫尚未完成法定程序將其劃入	
			醫療專用區 (附) (0.180)				細線二 綠地 (0.013)
			道路用地 (0.205)				細線五 綠地 (0.001)

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
九			細線三 綠地 (0.036)	1.依重測後之地籍權位資料，調整都市計畫界線與地籍線一致，以符合實際。 3.配合都市計畫界線調整，劃入計畫範圍之土地，依鄰近土地使用區予以劃設。		1.配合永康區及北區之行政區地籍界線，調整計畫範圍。 2.劃入計畫範圍土地： (1)公有地或原未登錄地，除併相鄰公共設施用地或河川區劃設外；其餘劃設為綠地、廣場等開放空間。 (2)配合劃入之公九，考量公園完整性，將細線五、細線六變更為公園用地(公九)，以利整體規劃，另未來基地設計時應保留現有永康區中華西街 85 巷至北區北園街 124 巷之通行功能。 (3)項安段 777-10、777-11、777-12 等 3 筆地號土地，現行計畫非屬都市土地，考量基地已被住宅區包圍，配合劃設為住宅區(附)，以繳納變更土地總面積 40%之代金辦理回饋。 3.劃出計畫範圍土地： 非屬永康區土地劃出計畫範圍，另於北區都市計畫尚未完成法定程序將其劃入
			細線四 綠地 (0.392)			
			細線五 綠地 (0.130)			
			細線六 綠地 (0.106)			
			細線八 綠地 (0.094)			
			公三 公園用地 (0.008)			
			河川區 (兼供道路使用) (0.073)			
			住一 第一種住宅區 (0.019)			
			住二 第二種住宅區 (0.076)			
			停車場用地 (0.030)			
道路用地 (0.270)						
鐵路 (0.020)						
		細線五 綠地 (0.001)	道路 (0.001)			

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫 (第一次通盤檢討) 案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						前，仍依現行計畫管制。 4. 11-15m 計畫道路 (細 42-8M 以西路段) 因北區都市計畫無道路銜接，將計畫道路變更為公園用地 (公三)。 5. 為統一分區名稱，河川區變更為河川區 (兼供道路使用) (小北路至公園路段等 2 處)。

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫 (第一次通盤檢討) 案變更內容綜理表



圖 7-1 第三案依專案小組建議意見修正後方案示意圖

表 7-1 第三案依專案小組建議意見修正後面積對照表

變更前使用項目		面積(公頃)	變更後使用項目	面積(公頃)	比例(%)
使用分區	住宅區	0025	住宅區	2,479	63.01
	小計	0025	小計	2,479	63.01
公設用地	學校用地	3.130	公園用地	0.357	9.07
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.190	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.190	4.83
	兒童遊樂場用地	0.200	兒童遊樂場用地	0.200	5.08
	停車場用地	0.080	停車場用地	0.080	2.03
	道路用地	0.309	道路用地	0.554	14.08
			廣場用地	0.074	1.88
	小計	3.909	小計	1,455	36.99
全區(重劃範圍)合計	3,934	全區(重劃範圍)合計	3,934	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

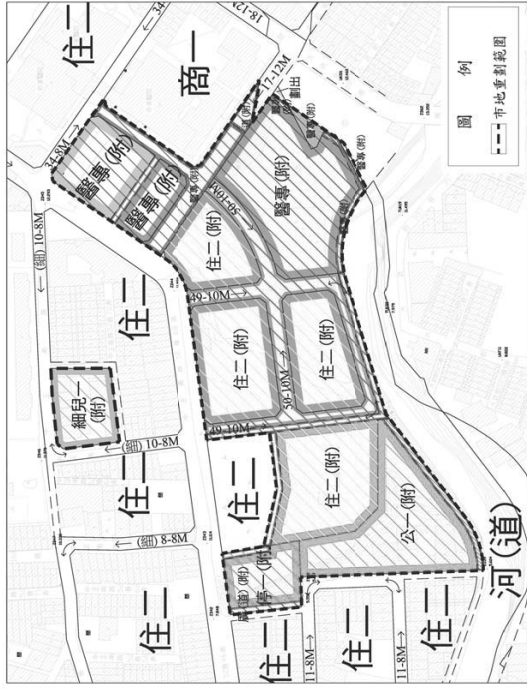


圖 7-2 第八案依專案小組建議意見修正後方案示意圖

表 7-2 第八案依專案小組建議意見修正後面積對照表

變更前使用項目	面積(公頃)	變更後使用項目	面積(公頃)	比例(%)
使用分區		住宅區	1.402	34.27
		醫療專用區	1.239	30.29
小計		小計	2.641	64.56
學校用地	1.900	公園用地	0.574	14.03
兒童遊樂場用地	0.200	兒童遊樂場用地	0.200	4.89
停車場用地	0.120	停車場用地	0.179	4.38
市場用地	0.240	廣場用地(兼供道路使用)	0.018	0.44
人行步道	0.235	道路用地	0.479	11.71
道路用地	0.206			
小計	4.091	小計	1.450	35.44
全區(重劃範圍)合計	4.091	全區(重劃範圍)合計	4.091	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

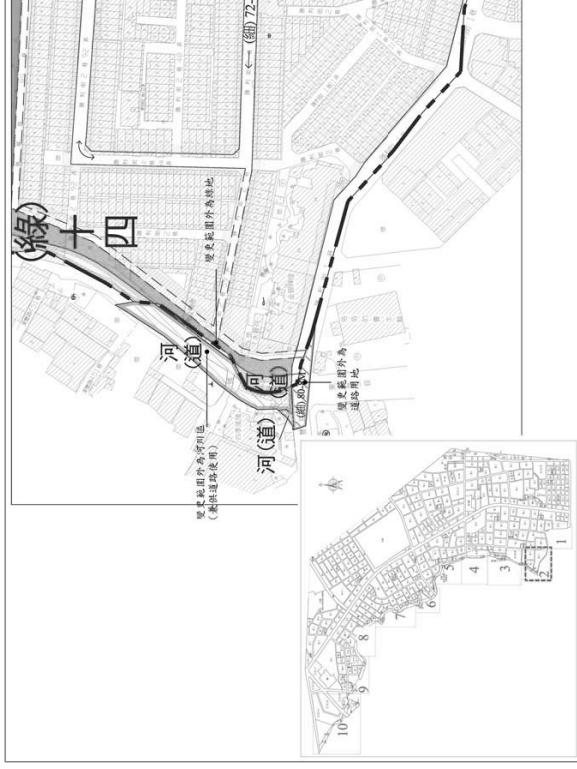
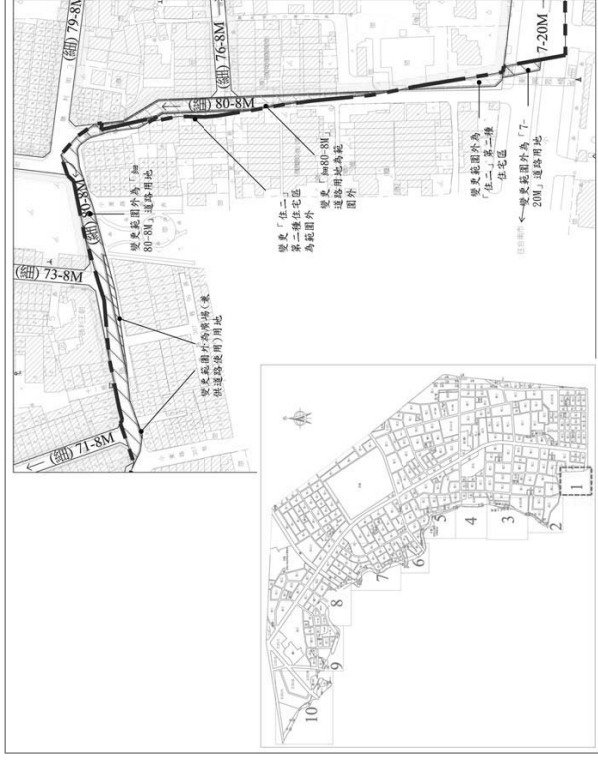
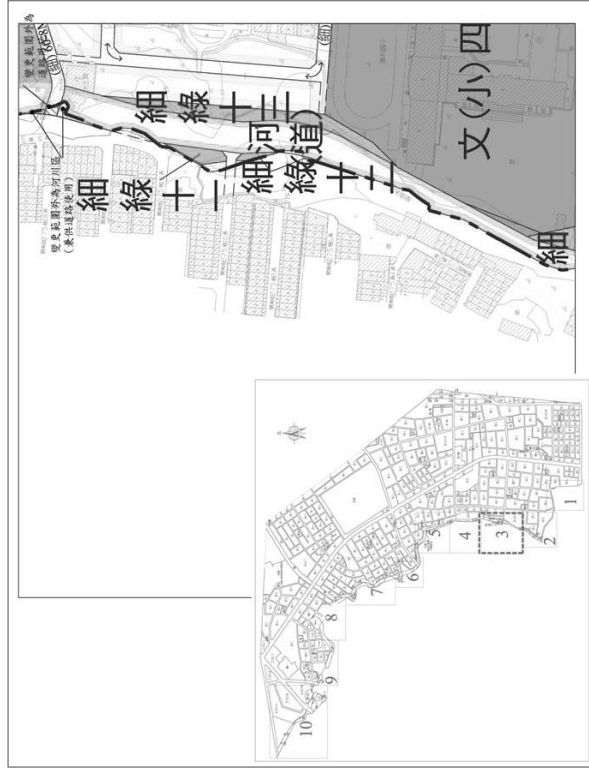


圖 7-3 第九案依專案小組建議意見修正後方案示意圖(續 1)

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表



附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

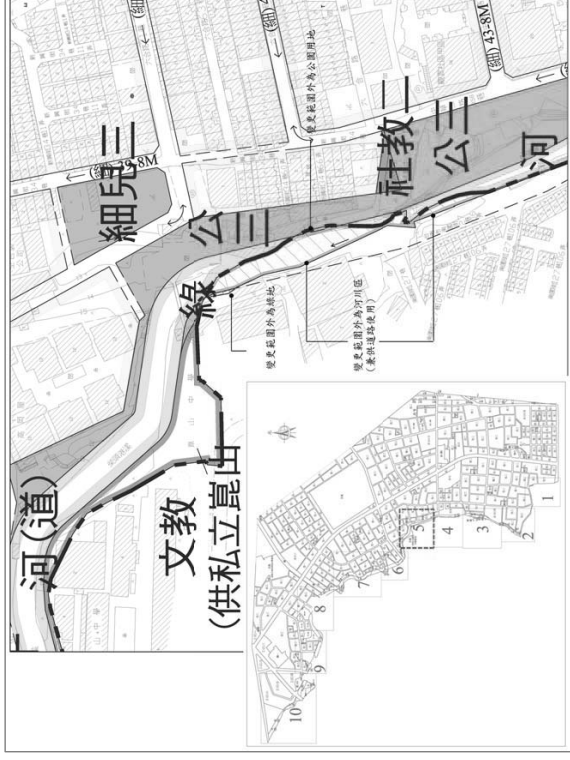


圖 7-3 第九案依專案小組建議意見修正後方案示意圖(續 2)

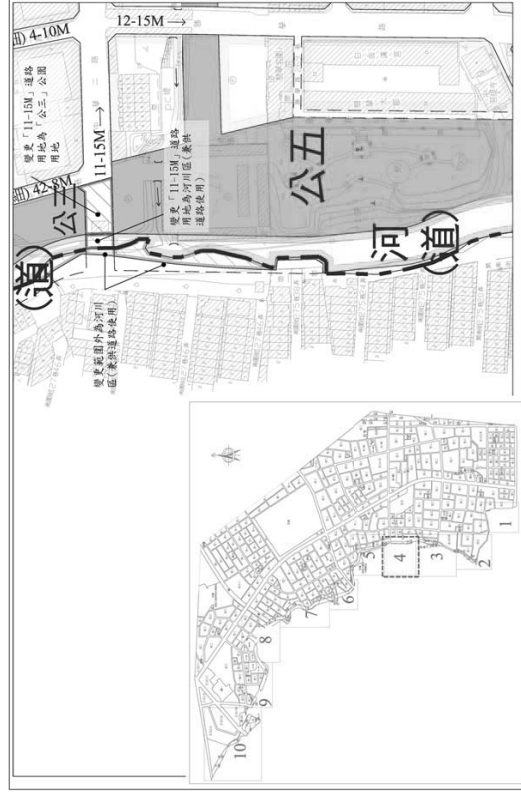
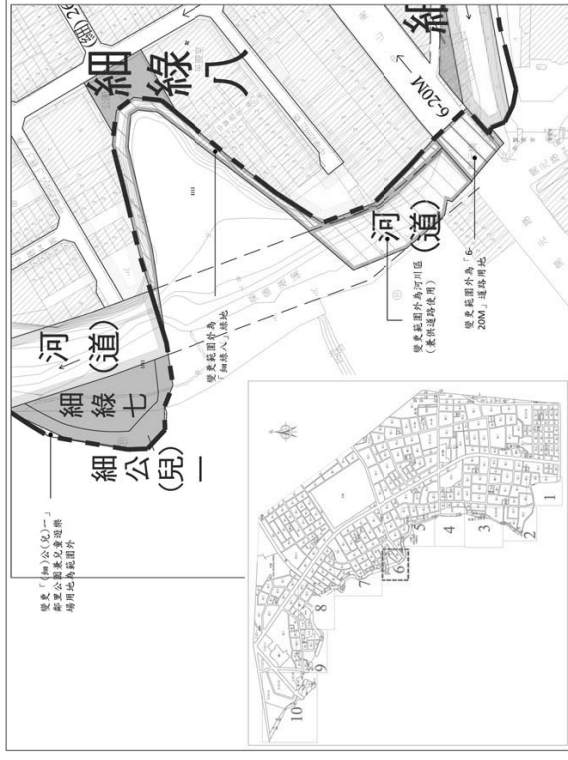


圖 7-3 第九案依專案小組建議意見修正後方案示意圖(續 3)



附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

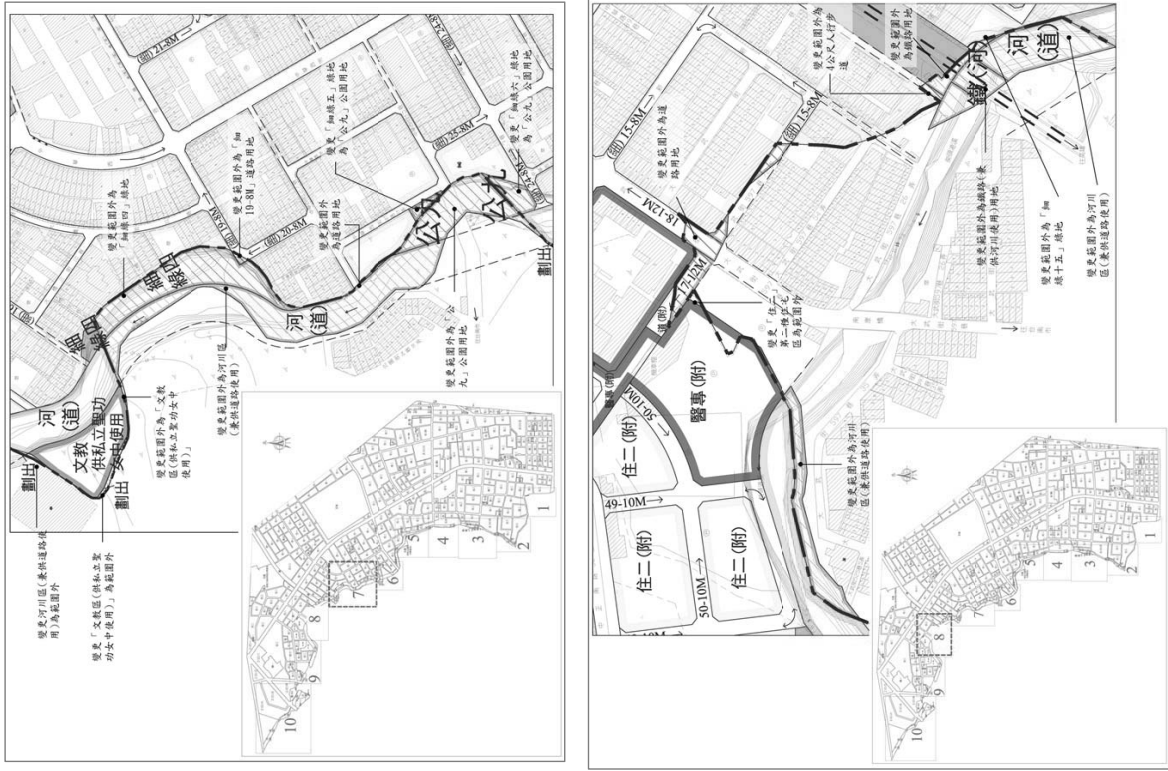


圖 7-3 第九案依專業小組建議意見修正後方案示意圖(續 4)

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

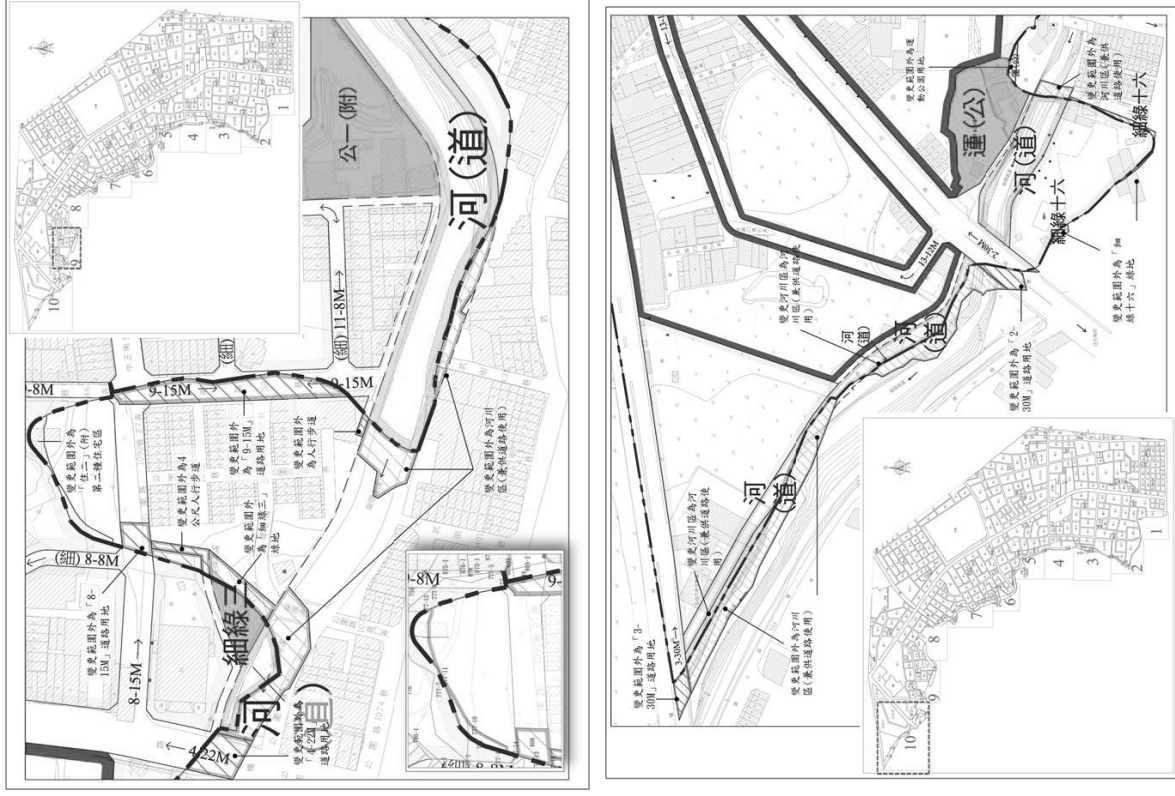


圖 7-3 第九案依專業小組建議意見修正後方案示意圖(續 5)

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

表 7-3 第九案依專案小組建議意見修正後變更內容明細表

位置	現行計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)
「文14」學校用地以南至「7-20M」道路用地之間(位置1)	未劃入計畫範圍之土地	0.191	「7-20M」道路用地	0.012
			「住二」第二種住宅區	0.023
	「住二」第二種住宅區	0.010	「細80-8M」道路用地	0.144
			廣場用地(兼供道路使用)	0.012
「文14」學校用地西南側(位置2)	未劃入計畫範圍之土地	0.088	剔除計畫範圍外	0.098
			「細80-8M」道路用地	0.069
	未劃入計畫範圍之土地	0.202	河川區(兼供道路使用)	0.150
			「細14」綠地	0.013
「公5」公園用地南側(位置3)	未劃入計畫範圍之土地	0.016	河川區(兼供道路使用)	0.010
			「細60-8M」道路用地	0.006
「公5」西側至「11-15M」道路用地之間(位置4)	未劃入計畫範圍之土地	0.064	河川區(兼供道路使用)	0.064
			「11-15M」道路用地	0.012
				「公三」公園用地
「公3」公園用地西側(位置5)	未劃入計畫範圍之土地	0.157	河川區(兼供道路使用)	0.148
			「公三」公園用地	0.007
			綠地	0.002
			「6-20M」道路用地	0.049
「19-12M」道路用地西側(位置6)	未劃入計畫範圍之土地	0.330	「細綠八」綠地	0.115
			河川區(兼供道路使用)	0.166
			剔除計畫範圍外	0.005
			「(細)公(兒)一」鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.005

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

表 7-3 第九案依專案小組建議意見修正後變更內容明細表（續）

位置	現行計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
「公2」公園用地西南側(位置7)	河川區(兼供道路使用)	0.002	剔除計畫範圍外	0.019		
					文教區(供私立聖功女中使用)	
	未劃入計畫範圍之土地	0.977	文教區(供私立聖功女中使用)	「細綠四」綠地	0.392	
				「細19-8M」道路用地	0.005	
				河川區(兼供道路使用)	0.574	
				道路用地	0.004	
	未劃入計畫範圍之土地	0.240	「公九」公園用地	0.320		
				「細綠五」綠地	0.020	
				「細綠六」綠地	0.060	
				河川區(兼供道路使用)	0.354	
8-15M道路南側至鐵路用地之間(位置8)	未劃入計畫範圍之土地	0.550	鐵路用地兼供河川使用	0.055		
					「7-12M」道路用地	0.046
					「18-12M」道路用地	0.032
					「細15-8M」道路用地	0.029
					4公尺人行步道	0.006
					鐵路用地	0.020
					鐵路用地(兼供河川使用)	0.055
					「細綠十五」綠地	0.008
					剔除計畫範圍外	0.004
					「住二」第二種住宅區	0.004

附表 1 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表

表 7-3 第九案依專案小組建議意見修正後變更內容明細表（續）

位置	現行計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)
「機一」機關用地南側(位置9)	未劃入計畫範圍之土地	0.550	「4-22M」道路用地	0.050
			「8-15M」道路用地	0.023
			「9-15M」道路用地	0.130
			4公尺人行步道	0.021
			河川區(兼供道路使用)	0.243
			「住二」第二種住宅區(附)	0.031
			「細線三」綠地	0.052
			「3-30M」道路用地	0.042
			河川區(兼供道路使用)	0.646
			「4-22M」道路用地以北至「3-30M」道路之間(位置10)	未劃入計畫範圍之土地
河川區	「細線十六」綠地	0.044		
	運動公園用地	0.019		
	河川區(兼供道路使用)	0.080	0.080	

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表 2 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案土地使用分區管制要點變更綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見																																	
<p>一、本要點依據都市計畫法第二十二條、及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p> <p>二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>項目</td> <td>建蔽率(%)</td> <td>容積率(%)</td> </tr> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> </tr> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	第一種住宅區	60	180	第二種住宅區	60	200	<p>一、本要點依據都市計畫法第二十二條規定訂定之、及同法臺南市施行細則第二條規定訂定之。</p> <p>二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>項目</td> <td>建蔽率(%)</td> <td>容積率(%)</td> </tr> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> </tr> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	第一種住宅區	60	180	第二種住宅區	60	200	<p>建議公展草案條文修正為： 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。</p> <p>配合本次通盤檢討公展草案第二-3案審議結果，須增列第三種住宅區(附)及第四種住宅區(附)，建議公展草案條文修正為： 二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>項目</td> <td>建蔽率(%)</td> <td>容積率(%)</td> </tr> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區(附)</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區(附)</td> <td>60</td> <td>110</td> </tr> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	第一種住宅區	60	180	第二種住宅區	60	200	第三種住宅區(附)	60	120	第四種住宅區(附)	60	110
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																	
第一種住宅區	60	180																																	
第二種住宅區	60	200																																	
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																	
第一種住宅區	60	180																																	
第二種住宅區	60	200																																	
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																	
第一種住宅區	60	180																																	
第二種住宅區	60	200																																	
第三種住宅區(附)	60	120																																	
第四種住宅區(附)	60	110																																	
<p>三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>項目</td> <td>建蔽率(%)</td> <td>容積率(%)</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>80</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80</td> <td>320</td> </tr> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	第一種商業區	80	280	第二種商業區	80	320	<p>三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>項目</td> <td>建蔽率(%)</td> <td>容積率(%)</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>80</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80</td> <td>320</td> </tr> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	第一種商業區	80	280	第二種商業區	80	320	<p>建議准照公展草案條文通過。</p>															
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																	
第一種商業區	80	280																																	
第二種商業區	80	320																																	
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																	
第一種商業區	80	280																																	
第二種商業區	80	320																																	
<p>三-1、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。</p>	<p>(左列條文為本次通盤檢討公開展覽後經個案變更更新增。)</p> <p>三-1、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。</p>	<p>建議維持現行計畫條文並修正條次為： 四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。</p>																																	
<p>四、乙種工業區之建蔽率不得</p>	<p>四、乙種工業區之建蔽率不得</p>	<p>除條次修正外，條建議准照公</p>																																	

附表 2 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案土地使用分區管制要點變更綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
大於 70%，容積率不得大於 210%。	大於 70%，容積率不得大於 210%。	專案小組初步建議意見 展草案條文通過。
五、「宗專（一）」宗教專用區之建築率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	五、「宗專（一）」宗教專用區之建築率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
六、文教區之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	六、文教區之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
—	—	配合本次通盤檢討公展草案第四案審議結果，須增列醫療專用區（附）及其內部通道與架空走廊留設規定與管制內容，建議增列本條文為： 八、醫療專用區（附）係供經主管機關核准設置之醫療院所使用，應採整體規劃及開發，其建築率不得大於 60%，容積率不得大於 420%。 醫療專用區之通道及架空走廊留設規定： （一）醫療專用區（附）內部應予留設寬度至少 8 公尺之通道供公眾使用（其位置如附圖一），該部分面積得計入法定空地。 （二）為設置醫療專用區（附）內與鄰近街廓間建築物供公眾使用之人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，架空走廊之構造應依下列規定： 1. 應為防火構造或不燃材料所建造，但側牆不能使用玻璃等容易破損之材料裝修。 2. 廊身兩側牆壁之高度應在 1.5 公尺以上。 3. 架空走廊如穿越道路或

附表 2 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案土地使用分區管制要點變更綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
		醫療專用區內部依前項規定留設通道，其廊身與路面垂直淨距離不得小於 4.6 公尺。 4. 廊身支柱不得妨害車道，或影響市容觀瞻。 （三）架空走廊經本都市設計委員會審議通過者，得准予不計入建築率及容積率檢討。
七、機關及公用事業用地之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	七、機關及公用事業用地之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
八、文中（小）用地之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 150%；文高用地之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	八、文中（小）用地之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 150%；文高用地之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
九、市場用地之建築率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	九、市場用地之建築率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	參照都市計畫法臺南市施行細則有關市場用地使用強度之通案性規定，建議公展草案修正條文及條次為： 十一、市場用地之建築率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
十、社教用地係供興建文化中心使用，其建築率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十、社教用地係供興建文化中心使用，其建築率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	為明列社教用地容許使用項目，並參照都市計畫法臺南市施行細則有關社教機構使用強度之通案性規定，建議公展草案修正條文及條次為： 十二、社教用地係供文化中心、圖書館、圖書館、圖書館、集會所及其他經主管機關審查核准之社教設施，其建築率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
十一、變電所用地之建築率不得大於 50%，容積率	十一、變電所用地之建築率不得大於 50%，容積率	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。

附表 2 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點變更綜理表

現行計畫條文	不得大於 120%。	專業小組初步建議意見
(未訂定)	(未訂定)	經採納編號 5-001 人民陳情案之建議事項，並參考原臺南市各行政區都市計畫案內有關設置斜屋頂得免計容積規定，建議增列本條文為： 十四、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖一所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100% 之樓地板面積不得計入容積： (一)斜屋頂斜面坡度比(高:底)不得大於 1:1 且不得小於 3:10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。 (二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點，其至最外側之斜度(高:底)不得小於 3:10。(如附圖二與附圖三所示) (三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。 (四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。 (五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本會設計審議委員會決議不得使之材料。 (六)惟特殊情形或需以上述

附表 2 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點變更綜理表

現行計畫條文	十二、建築線退縮規定 1. 本細部計畫發布實施後，經辦理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使用高強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：	公展草案條文	十二、建築線退縮規定 1. 本細部計畫發布實施後，經辦理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使用高強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：	專業小組初步建議意見
住宅商業區	道路境界線退縮 5 公尺建築。 自境內至少 5 公尺。	住宅商業區	道路境界線退縮 5 公尺建築。 自境內至少 5 公尺。	禁止材質設計之個案，經本會設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 (七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。
工業區	道路境界線退縮 5 公尺。 自境內至少 5 公尺。	工業區	道路境界線退縮 5 公尺。 自境內至少 5 公尺。	基於下列理由，理由一：計畫區內 1,000 平方公尺以上由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，係規定以代金抵繳或捐贈土地等方式開發，地籍未經重整，依現行計畫規定執行退縮建築有困難，故予排除於本條文第 1 項規定適用範圍。理由二：舊清開發地區，係指於「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)」發布實施日之前(98 年 9 月 16 日)尚未開始進行土地分配作業地區。理由三：敘明應行建築退縮之基地邊界為計畫道路境界線。建議公展草案修正條文及條次為： 十五、建築線退縮規定 (一)實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)」發布實施之日前(98 年 9 月 16 日)尚未開始進行土地分配作業之地區(如附圖四)，其退縮建築應依下表規定辦理：
住宅商業區	道路境界線退縮 5 公尺。 自境內至少 5 公尺。	住宅商業區	道路境界線退縮 5 公尺。 自境內至少 5 公尺。	應依下列規定辦理： 2. 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理： 分區及退縮建築規定 備註
工業區	道路境界線退縮 5 公尺。 自境內至少 5 公尺。	工業區	道路境界線退縮 5 公尺。 自境內至少 5 公尺。	分區及退縮建築規定 備註





附表 2 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案土地使用分區管制要點變更綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
十四、本計畫區內各項土地使用分區及公共設施用地之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%。	維持原條文。	<p>建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(四) 建築物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> <p>(五) 上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積（不含公用部分）超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間。</p> <p>基於下列理由，理由一：為免建築基地綠化面積之計算方式，與本市都市設計審議原則所稱「綠覆面積」混淆，本條文改稱「綠化面積」。理由二：為利閱讀，調整條文結構。理由三：依照高速公路永康交流道附近特定區之審議結果，併同調整部分公共設施用地綠化面積規定。建議公展草案修正條文及條次為：</p> <p>十七、建築基地綠化標準</p> <p>(一) 各項使用分區之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</p> <p>(二) 公共設施用地部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 廣場兼停車場用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地 30%</li> <li>2. 廣場及廣場兼道路用地之建築基地，基於實際使用需要，得免于綠化。</li> <li>3. 其餘公共設施用地之建築基地，綠化面積不</li> </ol>

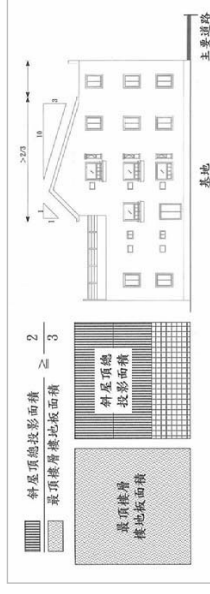
附表 2 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案土地使用分區管制要點變更綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
(未訂定)	(未訂定)	<p>得低於法定空地面積 50%。</p> <p>基於下列理由，理由一：指定本次通盤檢討新增整體開發地區（二王公墓及學校用地解編）為都市設計審議地區。理由二：劃分各項開發行為應送都市設計審議層級。理由三：特殊條件基地除外規定。建議增列條文及條次為：</p> <p>十八、下列指定地區(如附圖六)，應依規定辦理都市設計審議：</p> <p>(一) 二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。</p> <p>(二) 配合醫療專用區辦理市地重劃地區。</p> <p>(三) 配合學校用地解編辦理市地重劃地區。</p> <p>前項指定地區提送都市設計審議層級如下：</p> <p>(一) 提送都市設計審議委員會審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共工程預算達 5,000 萬元以上者，或公有建築物預算達 2,000 萬元以上者。</li> <li>2. 住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺者。</li> <li>3. 醫療專用區建築基地。</li> <li>4. 實施區段徵收或市地重劃地區其工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者。</li> </ol> <p>(二) 前開以外地區，由建築管理主管機關或工程主辦單位逕依本要點規定查核。</p>

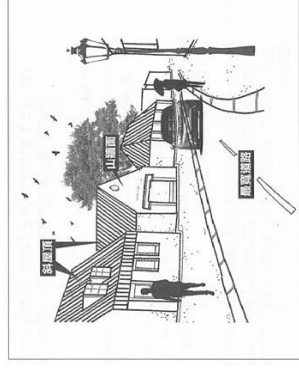
附表 2 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點變更綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
<p>十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>指定審議地區內各項開發行為應依本要點及臺南市都市設計審議原則規定辦理，如有特殊情形經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，以委員會審議決議為準，免受本要點及臺南市都市設計審議原則之限制。為釐清另擬細計地區與個案變更都計區之適用條文，建議公展草案修正條文及條次為：十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</p>

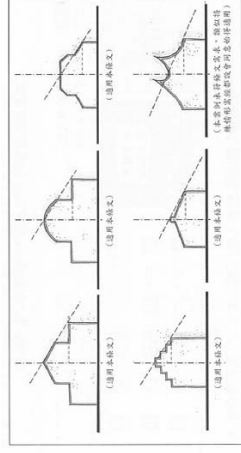
附表 2 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點變更綜理表



附圖一 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖

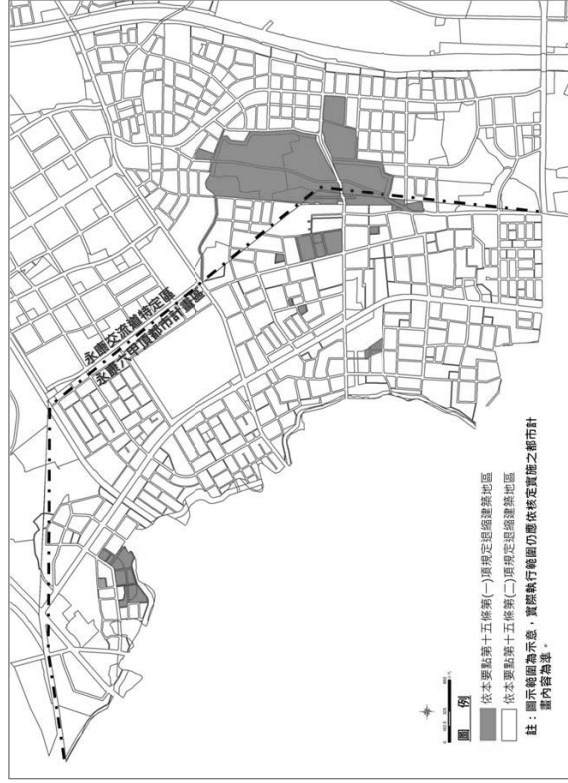


附圖二 面向最寬道路境界線立面示意圖

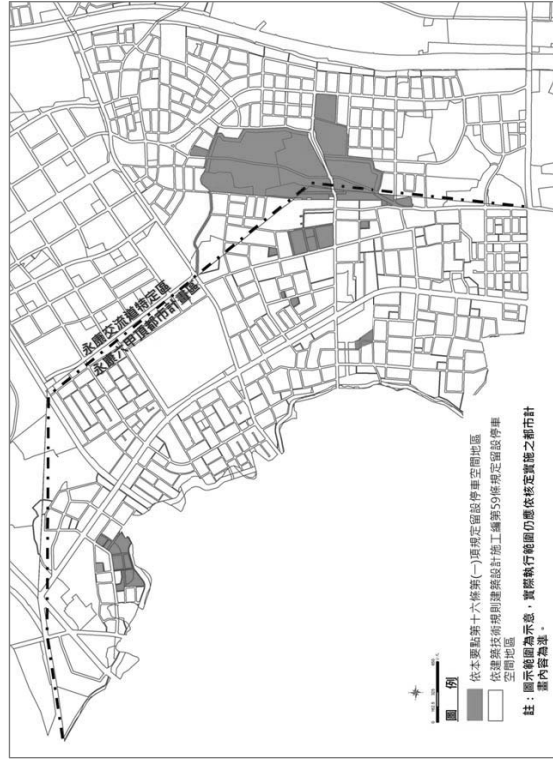


附圖三 山牆底高比樣式圖

附表 2 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案土地使用分區管制要點變更綜理表



附圖四應辦理建築退縮管制地區範圍示意圖



附圖五應依標準設置停車空間範圍示意圖

附表 2 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案土地使用分區管制要點變更綜理表



附圖六應辦理都市設計審議地區範圍示意圖



**附件三、臺南市都市計畫委員會第 78 次會議紀錄**



## 臺南市都市計畫委員會第78次委員會議程

### 一、委員介紹

### 二、審議案件

- 第一案：「變更學甲都市計畫（部分農業區為抽水站用地及部分運動公園用地為公園用地兼供滯洪池使用）」案(預計時間 14:10 至 14:30)
- 第二案：「變更虎頭埤特定區計畫【健康休閒專用區（原「旅乙(1)旅館區附近地區)」細部計畫案再提會討論(預計時間 14:30 至 14:50)】
- 第三案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案再提會討論(預計時間 14:50 至 15:10)】
- 第四案：「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹3-1道路附近附帶條件地區）細部計畫」案再提會討論(預計時間 15:10 至 15:30)
- 第五案：「變更臺南市安平區細部計畫（港埤用地土地使用分區管制要點)(配合安平商港建設計畫)案」(預計時間 15:30 至 15:50)
- 第六案：「變更臺南市安南區細部計畫A3區(十二佃側-J區)書圖不符更正案」案(預計時間 15:50 至 16:10)
- 第七案：「變更臺南市安南區細部計畫A15區（和順地區原農漁區變更為住宅區)尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」再提會討論(預計時間 16:10 至 16:30)

# 臺南市都市計畫委員會 第78次會議資料

中華民國 108 年 4 月 16 日

第三案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）」案再提會討論

說明：

一、本案細部計畫業經本會105年4月22日第51次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次及108年1月29日第939次會審竣之「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」，重新修正土地使用計畫及土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

二、另本案主要計畫於107年10月23日辦理再公開展覽，共計接獲13件人民及團體陳情意見，其中3件因涉及細部計畫範圍，併同提會討論。

決議：

一、准照本會105年4月22日第51次決議及提會資料內容通過。  
 二、經本會審議通過之細部計畫變更內容，如與原公開展覽內容不一致者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無人民或團體陳情意見者逕予核定，免再提會審議。  
 三、本案主要計畫再公開展覽期間人民或團體陳情意見（涉屬細部計畫範圍部分）：詳附表1市都委會決議欄。

附表 1 主要計畫再公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

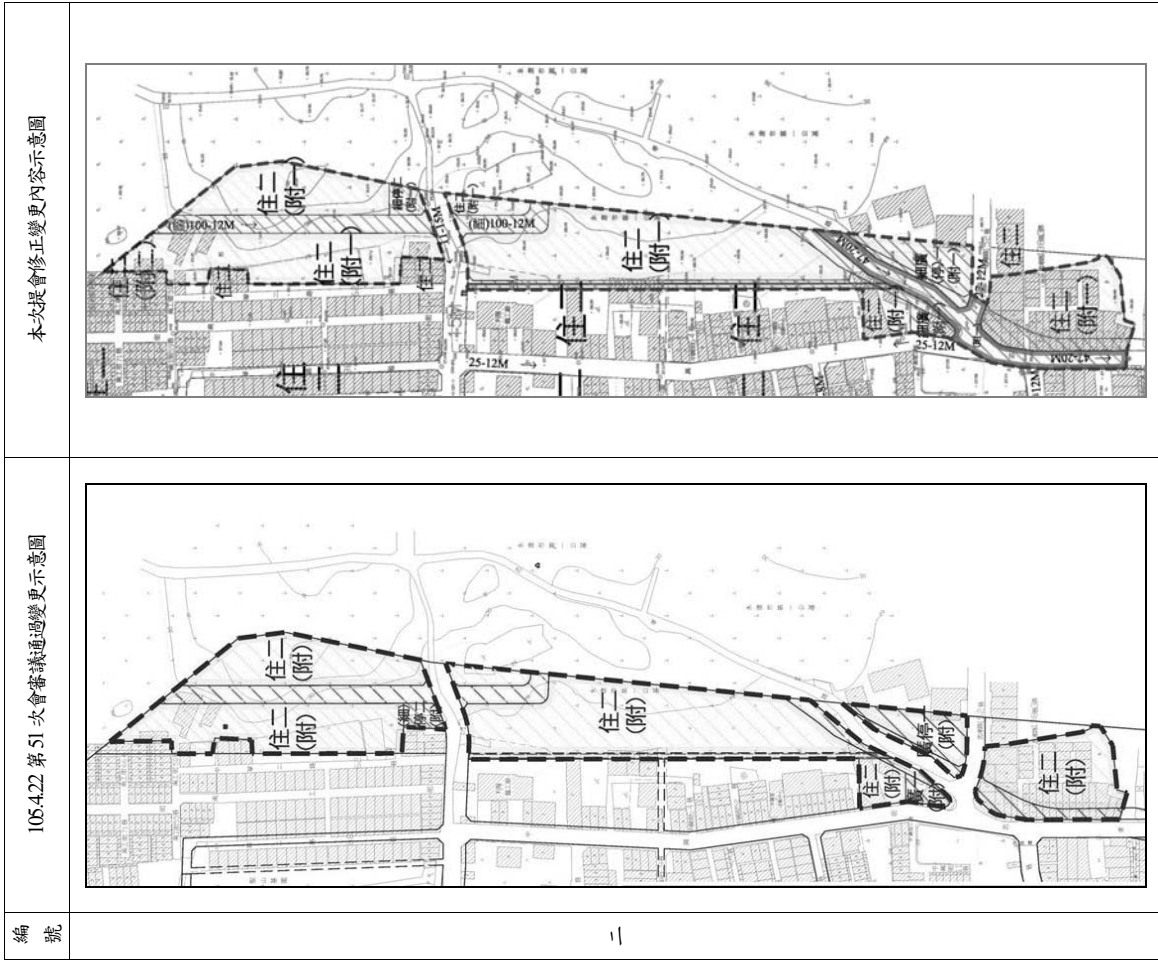
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
部人3	施○憲、 施○州、 李○憲  忠孝段 955地號	1. 上次通盤檢討說明會，已提出異議。 2. 原中興街64巷為私有巷道。 3. 92巷有預訂巷道直通4米的預定道路，絕不可變更成住宅區，因直接影響64巷居民的土地變成裡地。	1. 不可廢除原計畫道路，影響即有土地成為裡地。 2. 地號988、980、979、978、981地主，因廢除預定道路嚴重影響權益。	酌予採納（詳附圖1）。 理由： 1. 涉及細部計畫變更案新編號第二案。 2. 考量鄰近週邊住宅區建築線指定需求，於範圍西側增設南北向6米計畫道路。
部人12	邱○仁  忠孝段 625地號	1. 原計劃內容因地政機關將中華二路56號誤植52號致本申請人農舍；中華二路52號劃入「細停二」。 2. 依市地重劃實施辦法第31條規定「重劃前已有合法建築物之土地，其建物不妨礙都市計劃、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。」	1. 將「細停二」往東移從忠孝段625-0最東點起算至12M計畫道路線修改如左圖示。 2. 12M計畫道路，配合修正後的「細停二」修改。	酌予採納（詳附圖1）。 理由： 1. 涉及細部計畫變更案新編號第二案。 2. 考量陳情土地現有合法申請建築之農舍，准予調整停車場用地區位。
部人14	李○登、 王○珍  忠孝段 886、 887、 880、 881、 883、884 地號	忠孝段880、883、886等三筆地號原為道路，經查位屬變更第二案範圍，並將取消原有道路。	為方便人車安全出入，提高生活機能，保留原有道路，並闢建成6米道路。	酌予採納（詳附圖1）。 理由： 1. 涉及細部計畫變更案新編號第二案。 2. 考量鄰近週邊住宅區建築線指定需求，於範圍西側增設南北向6米計畫道路。



【附錄】提會資料內容

附表 1 配合內政部都委會決議修正細部計畫變更內容明細表

新編號	公展編號	位置	105.4.22 第51次會審議通過變更內容			本次提會修正變更內容		修正內容說明
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
二	二	二王公墓周邊地區	「住二」 第二種住宅區 (0.144)	「住二」 第二種住宅區 (附) (0.087) 「廣一」 廣場用地(附) (0.039) 「47-20M」 道路用地(附) (0.018)	「住二」 第二種住宅區 (0.144)	「住二」 第二種住宅區(附一) (0.087) 「廣一」 廣場用地(附一) (0.039) 「47-20M」 道路用地(附一) (0.018)	1. 配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容,調整市地重劃範圍,將忠孝路全部路寬納入(詳附圖1)。 2. 參採逕向內政部人陳編第3案、第12案及第14案建議意見,考量鄰近週邊住宅區建築線指定需求,於範圍西側增設南北向6米計畫道路,及調整停車場用地(細置(詳二)位置(詳附圖1))。	
			4M 人行步道 (0.113)	「住二」 第二種住宅區 (附) (0.108) 「47-20M」 道路用地(附) (0.005)	4M 人行步道 (0.113)	「住二」 第二種住宅區 (附) (0.108) 「47-20M」 道路用地(附一) (0.005)	「住二」 第二種住宅區(附一) (0.108)	
			農業區 (3.058)	「住二」 第二種住宅區 (附) (2.383)	農業區 (3.058)	「住二」 第二種住宅區(附) (2.327)	「住二」 第二種住宅區(附一) (2.327)	
			「(細)停二」 停車場用地(附) (0.040)	「廣停一」 廣場(兼停車場)用地(附) (0.158)	「(細)停二」 停車場用地(附) (0.040)	「(細)停二」 停車場用地(附一) (0.040)	「(細)停二」 停車場用地(附一) (0.040)	
			道路用地(附) (0.477)	「廣停一」 廣場(兼停車場)用地(附) (0.158)	道路用地(附) (0.477)	「廣停一」 廣場(兼停車場)用地(附一) (0.158)	「廣停一」 廣場(兼停車場)用地(附一) (0.158)	
						「26-12M」 道路用地 (0.298)	「26-12M」 道路用地(附一) (0.298)	
							附帶條件:	



附圖 1 變更案第二案(陳情案部人 3、12、14)修正前後變更示意圖

新編號	公展編號	105.4.22第51次會議通過變更內容		位置	105.4.22第51次會議通過變更內容		修正內容說明
		現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)		現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
三			以市地重劃方式開發。 備註： 1. 本案後續應與永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」第三案附帶條件，併以市地重劃方式開發。 2. 計畫圖未劃設截流部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。	「(中)二」學校用地北側約80公尺起至小東路止之「25-1 2M」道路用地	「(中)二」學校用地北側約80公尺起至小東路止之「25-1 2M」道路用地	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，配合道路設計轉彎半徑需求，調整部分路段路型(詳附圖2)。	
四			依「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」第三案附帶條件，併以市地重劃方式開發。	「(中)二」學校用地北側約80公尺起至小東路止之「25-1 2M」道路用地	「(中)二」學校用地北側約80公尺起至小東路止之「25-1 2M」道路用地	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，配合道路設計轉彎半徑需求，調整部分路段路型(詳附圖2)。	
六			依「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」第三案附帶條件，併以市地重劃方式開發。	「(中)二」學校用地北側約80公尺起至小東路止之「25-1 2M」道路用地	「(中)二」學校用地北側約80公尺起至小東路止之「25-1 2M」道路用地	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，配合道路設計轉彎半徑需求，調整部分路段路型(詳附圖2)。	

新編號	公展編號	105.4.22第51次會議通過變更內容		位置	105.4.22第51次會議通過變更內容		修正內容說明
		現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)		現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
三			以市地重劃方式開發。 備註： 1. 本案後續應與永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」第三案附帶條件，併以市地重劃方式開發。 2. 計畫圖未劃設截流部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。	「(中)二」學校用地北側約80公尺起至小東路止之「25-1 2M」道路用地	「(中)二」學校用地北側約80公尺起至小東路止之「25-1 2M」道路用地	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，配合道路設計轉彎半徑需求，調整部分路段路型(詳附圖2)。	
四			依「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」第三案附帶條件，併以市地重劃方式開發。	「(中)二」學校用地北側約80公尺起至小東路止之「25-1 2M」道路用地	「(中)二」學校用地北側約80公尺起至小東路止之「25-1 2M」道路用地	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，配合道路設計轉彎半徑需求，調整部分路段路型(詳附圖2)。	
六			依「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」第三案附帶條件，併以市地重劃方式開發。	「(中)二」學校用地北側約80公尺起至小東路止之「25-1 2M」道路用地	「(中)二」學校用地北側約80公尺起至小東路止之「25-1 2M」道路用地	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，配合道路設計轉彎半徑需求，調整部分路段路型(詳附圖2)。	

新編號	發展編號	位置	105.4.22第51次會議通過變更內容		修正內容說明	
			現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)	本大提會修正變更內容	現行計畫(公頃)
		頭港溪北側之間	「停一」停車場用地(0.120) 「文(小)一」文小用地(1.900)	「停一」停車場用地(0.120) 「文(小)一」文小用地(1.900)	醫療專用區(附)(0.120) 醫療專用區(附)(0.607) 「住二」第二種住宅區(附)(0.923) 「50-10M」道路用地(附)(0.156) 「49-10M」道路用地(附)(0.214)	要計畫內容，調整配置方案(詳附圖3)。 2.考量調整後醫療專用區仍有少部分土地範圍屬其它私人所有，為保留小面積地主於重劃後土地開發之彈性，取消醫療專用區應採整體規劃及開發之規定。 3.配合土地使用分區管制要點第八點酌作文詞修正。
			「公一」公園用地(1.160)	「公一」公園用地(1.160)	「住二」第二種住宅區(附)(0.448) 「公一」公園用地(附)(0.527) 「停一」停車場用地(附)(0.167) 廣場(兼供道路使用)用地(附)(0.018)	
			4M人行步道(0.235)	4M人行步道(0.235)	醫療專用區(附)(0.062) 「住二」第二種住宅區(附)(0.030) 「停一」停車場用地(附)(0.012) 「公一」公園用地(附)(0.047) 「49-10M」道路用地(附)	
					醫療專用區(附)(0.120) 「住二」第二種住宅區(附)(0.738) 「公一」公園用地(附)(0.059) 「49-10M」道路用地(附)	

新編號	發展編號	位置	105.4.22第51次會議通過變更內容		修正內容說明	
			現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)	本大提會修正變更內容	現行計畫(公頃)
			「35-8M」道路用地(0.064) 「(細)兒一」兒童遊樂場用地(0.200)	「35-8M」道路用地(0.064) 「(細)兒一」兒童遊樂場用地(0.200)	「35-8M」道路用地(0.063) 「(細)兒一」兒童遊樂場用地(0.200)	
			未劃入計畫範圍之土地(0.030)	醫療專用區(附)(0.030)	非都市土地 <sup>1</sup> (0.030)	
					「住二」第二種住宅區(附一)(0.029) 廣場用地(附一)(0.001)	
					附帶條件： 1.應以市地重劃方式開發。 2.變更後醫療專用區應採整體規劃及開發，且建蔽率不得大於60%，容積率不得大於42%。 3.基於都市計畫變更回饋公平性，經重劃配地取得醫療專用區者，應按其較積x[(調整後容積-原容積)/原	附帶條件： 1.應以市地重劃方式開發。 備註： 1.變更範圍：頂南段1040-1041、1043地號。 2.變更後醫療專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於42%。 3.基於都市計畫變更回饋公平性，經重劃配地取得醫療專用區者，應按其較積比例，捐贈建

新編號	公展編號	105.4.22第51次會議通過變更內容		修正內容說明
		現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
十	十	「公八」公園用地(0.200)	「廣二」廣場用地(0.200)	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，考量本案周邊皆作商業使用，基於現況及使用需求，將公園用地
		「公八」公園用地(0.200)	「廣(停)」廣場用地(兼供停車場使用)(1.790)	
			「廣二」廣場用地(0.200)	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，考量本案周邊皆作商業使用，基於現況及使用需求，將公園用地
			「廣(停)」廣場用地(兼供停車場使用)(1.790)	
			「廣二」廣場用地(0.200)	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，考量本案周邊皆作商業使用，基於現況及使用需求，將公園用地
			「廣(停)」廣場用地(兼供停車場使用)(1.790)	

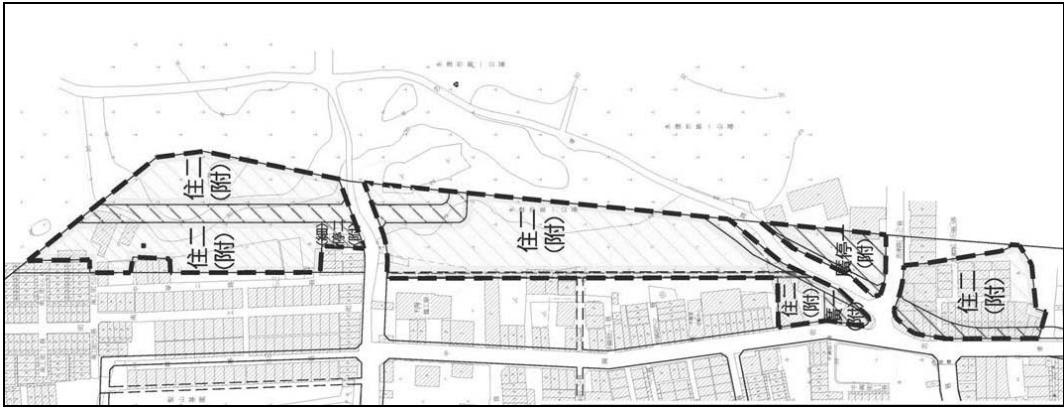
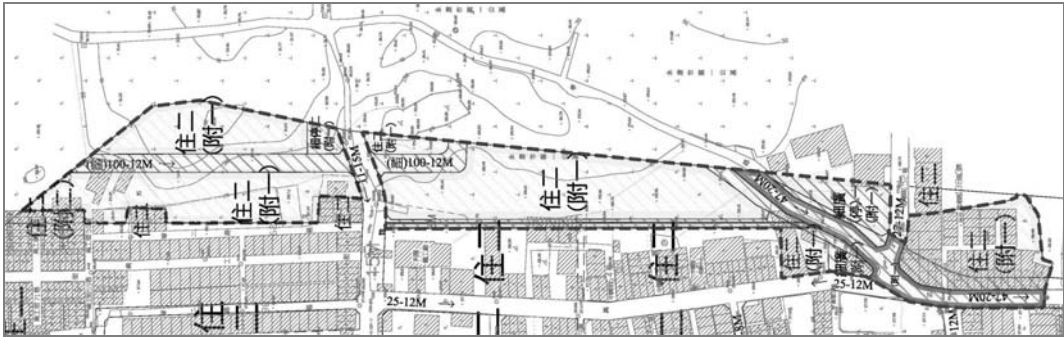
新編號	公展編號	位置	105.4.22第51次會議通過變更內容		修正內容說明
			現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
十一	十一	(細)71-8M、(細)73-8M及(細)76-8M與北區交界處(位置1)	未劃入計畫範圍之土地(0.191)	「7-20M」道路用地(0.012) 「住二」第二種住宅區(0.023) 「細80-8M」道路用地(0.144) 廣場(兼供道路使用)用地(0.012)	變更為廣場用地(兼供停車場使用)，以適度提供停車空間並維持原通行功能(詳附圖4)。 配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，將現行計畫「未劃入計畫範圍之土地」調整名稱為「未劃入永康六甲頂都市計畫」。
			未劃入永康六甲頂都市計畫(0.191)	「7-20M」道路用地(0.012) 「住二」第二種住宅區(0.023) 「細80-8M」道路用地(0.144) 廣場(兼供道路使用)用地(0.012)	
		細線十四西側(位置2)	未劃入計畫範圍之土地(0.202)	「細80-8M」道路用地(0.039) 河川區(兼供道路使用)(0.150) 「細線十四」綠地(0.013)	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，將現行計畫「未劃入永康六甲頂都市計畫」調整名稱為「未劃入永康六甲頂都市計畫」。
			未劃入永康六甲頂都市計畫(0.202)	「細80-8M」道路用地(0.039) 河川區(兼供道路使用)(0.150) 「細線十四」綠地(0.013)	
		細線十三西側(位置3)	未劃入計畫範圍之土地(0.016)	「細80-8M」道路用地(0.006) 河川區(兼供道路使用)(0.064)	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，將公園用地
			未劃入永康六甲頂都市計畫(0.016)	「細80-8M」道路用地(0.006) 河川區(兼供道路使用)(0.064)	
		11-15M道路以南至公五之間	未劃入計畫範圍之土地(0.064)	「細80-8M」道路用地(0.006) 河川區(兼供道路使用)(0.064)	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，將公園用地
			未劃入永康六甲頂都市計畫(0.064)	「細80-8M」道路用地(0.006) 河川區(兼供道路使用)(0.064)	

新編號	公展編號	位置	105.4.22第51次會議通過變更內容		本局提會修正變更內容		修正內容說明	
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
	4	(位置) 公三西側(位置) 5	「11-15M」 道路用地 (0.056)	河川區 (兼供道路使用) (0.012)	河川區 (兼供道路使用) (0.012)	「11-15M」 道路用地 (0.056)	河川區 (兼供道路使用) (0.012)	
				「公三」 公園用地 (0.044)	「公三」 公園用地 (0.044)		「公三」 公園用地 (0.044)	
				河川區 (兼供道路使用) (0.148)	河川區 (兼供道路使用) (0.148)		未劃入 永康六甲頂 都市計畫 (0.157)	未劃入 永康六甲頂 都市計畫 (0.157)
				「公三」 公園用地 (0.007)	「公三」 公園用地 (0.007)		綠地 (0.002)	綠地 (0.002)
				「公三」 公園用地 (0.007)	「公三」 公園用地 (0.007)		綠地 (0.002)	綠地 (0.002)
				「公三」 公園用地 (0.007)	「公三」 公園用地 (0.007)		綠地 (0.002)	綠地 (0.002)
				「公三」 公園用地 (0.007)	「公三」 公園用地 (0.007)		綠地 (0.002)	綠地 (0.002)
				「公三」 公園用地 (0.007)	「公三」 公園用地 (0.007)		綠地 (0.002)	綠地 (0.002)
				「公三」 公園用地 (0.007)	「公三」 公園用地 (0.007)		綠地 (0.002)	綠地 (0.002)
				「公三」 公園用地 (0.007)	「公三」 公園用地 (0.007)		綠地 (0.002)	綠地 (0.002)
6	6-020M 道路西 端與北 側(細) 24道 -8M道 路之間 (位置) 6	未劃入計畫範圍 之土地 (0.330)	「6-20M」 道路用地 (0.049)	「6-20M」 道路用地 (0.049)	未劃入 永康六甲頂 都市計畫 (0.330)	「6-20M」 道路用地 (0.049)		
			「細線八」綠地 (0.115)	「細線八」綠地 (0.115)		「細線八」綠地 (0.115)		
			河川區 (兼供道路使用) (0.166)	河川區 (兼供道路使用) (0.166)		河川區 (兼供道路使用) (0.166)		
			河川區 (兼供道路使用) (0.166)	河川區 (兼供道路使用) (0.166)		河川區 (兼供道路使用) (0.166)		
			河川區 (兼供道路使用) (0.166)	河川區 (兼供道路使用) (0.166)		河川區 (兼供道路使用) (0.166)		
			河川區 (兼供道路使用) (0.166)	河川區 (兼供道路使用) (0.166)		河川區 (兼供道路使用) (0.166)		
			河川區 (兼供道路使用) (0.166)	河川區 (兼供道路使用) (0.166)		河川區 (兼供道路使用) (0.166)		
			河川區 (兼供道路使用) (0.166)	河川區 (兼供道路使用) (0.166)		河川區 (兼供道路使用) (0.166)		
			河川區 (兼供道路使用) (0.166)	河川區 (兼供道路使用) (0.166)		河川區 (兼供道路使用) (0.166)		
			河川區 (兼供道路使用) (0.166)	河川區 (兼供道路使用) (0.166)		河川區 (兼供道路使用) (0.166)		
7	(細)24 -8M道 路西 端與北 側 聖功女 中之間 (位置) 7	河川區 (兼供道路使用) (0.002)	河川區 (兼供道路使用) (0.019)	河川區 (兼供道路使用) (0.019)	河川區 (兼供道路使用) (0.002)	河川區 (兼供道路使用) (0.019)		
			文教區(供私立聖 功女中使用) (0.017)	文教區(供私立聖 功女中使用) (0.017)		文教區(供私立聖 功女中使用) (0.017)		
			文教區(供私立聖 功女中使用) (0.006)	文教區(供私立聖 功女中使用) (0.006)		文教區(供私立聖 功女中使用) (0.006)		
			「細線四」 綠地 (0.392)	「細線四」 綠地 (0.392)		「細線四」 綠地 (0.392)		
			「細線四」 綠地 (0.392)	「細線四」 綠地 (0.392)		「細線四」 綠地 (0.392)		
			「細線四」 綠地 (0.392)	「細線四」 綠地 (0.392)		「細線四」 綠地 (0.392)		
			「細線四」 綠地 (0.392)	「細線四」 綠地 (0.392)		「細線四」 綠地 (0.392)		
			「細線四」 綠地 (0.392)	「細線四」 綠地 (0.392)		「細線四」 綠地 (0.392)		
			「細線四」 綠地 (0.392)	「細線四」 綠地 (0.392)		「細線四」 綠地 (0.392)		
			「細線四」 綠地 (0.392)	「細線四」 綠地 (0.392)		「細線四」 綠地 (0.392)		

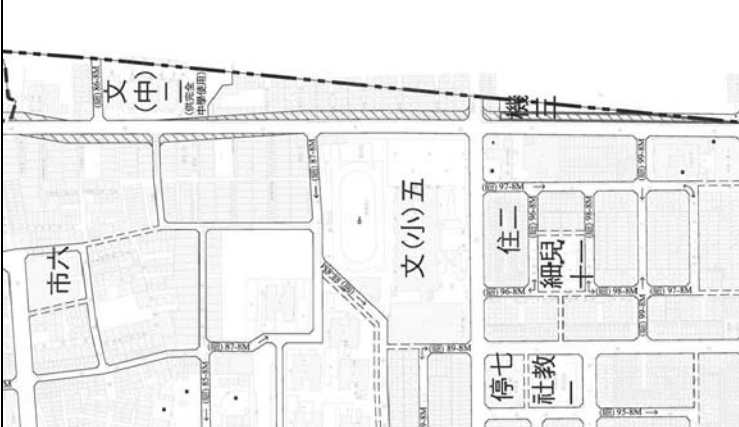
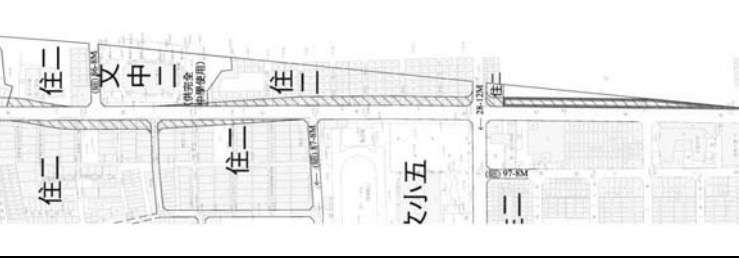
新編號	公展編號	位置	105.4.22第51次會議通過變更內容		本局提會修正變更內容		修正內容說明
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
		8-15M 道路南 側至鐵 路用地 之間 (位置 8)	未劃入計畫範圍 之土地 (0.550)	河川區 (兼供道路使用) (0.354)	河川區 (兼供道路使用) (0.354)	未劃入 永康六甲頂 都市計畫 (0.550)	河川區 (兼供道路使用) (0.354)
				「17-12M」 道路用地 (0.046)	「17-12M」 道路用地 (0.046)		「17-12M」 道路用地 (0.046)
				「18-12M」 道路用地 (0.032)	「18-12M」 道路用地 (0.032)		「18-12M」 道路用地 (0.032)
				「細15-8M」 道路用地 (0.029)	「細15-8M」 道路用地 (0.029)		「細15-8M」 道路用地 (0.029)
				4公尺人行步道 (0.006)	4公尺人行步道 (0.006)		4公尺人行步道 (0.006)
				鐵路用地 (0.020)	鐵路用地 (0.020)		鐵路用地 (0.020)
				鐵路 (兼供河川使用) 用地 (0.055)	鐵路 (兼供河川使用) 用地 (0.055)		鐵路 (兼供河川使用) 用地 (0.055)
				「細線十五」 綠地 (0.008)	「細線十五」 綠地 (0.008)		「細線十五」 綠地 (0.008)
				「住二」 第二種住宅區 (0.004)	「住二」 第二種住宅區 (0.004)		「住二」 第二種住宅區 (0.004)
				「住二」 第二種住宅區 (0.004)	「住二」 第二種住宅區 (0.004)		「住二」 第二種住宅區 (0.004)
9	4-22M 道路與 8-15M 交叉口 附近地 區(位 置9)	未劃入計畫範圍 之土地 (0.550)	河川區 (兼供道路使用) (0.354)	河川區 (兼供道路使用) (0.354)	未劃入 永康六甲頂 都市計畫 (0.550)	河川區 (兼供道路使用) (0.354)	
			「17-12M」 道路用地 (0.046)	「17-12M」 道路用地 (0.046)		「17-12M」 道路用地 (0.046)	
			「18-12M」 道路用地 (0.032)	「18-12M」 道路用地 (0.032)		「18-12M」 道路用地 (0.032)	
			「細15-8M」 道路用地 (0.029)	「細15-8M」 道路用地 (0.029)		「細15-8M」 道路用地 (0.029)	
			4公尺人行步道 (0.006)	4公尺人行步道 (0.006)		4公尺人行步道 (0.006)	
			鐵路用地 (0.020)	鐵路用地 (0.020)		鐵路用地 (0.020)	
			鐵路 (兼供河川使用) 用地 (0.055)	鐵路 (兼供河川使用) 用地 (0.055)		鐵路 (兼供河川使用) 用地 (0.055)	
			「細線十五」 綠地 (0.008)	「細線十五」 綠地 (0.008)		「細線十五」 綠地 (0.008)	
			「住二」 第二種住宅區 (0.004)	「住二」 第二種住宅區 (0.004)		「住二」 第二種住宅區 (0.004)	
			「住二」 第二種住宅區 (0.004)	「住二」 第二種住宅區 (0.004)		「住二」 第二種住宅區 (0.004)	

新編號	公展編號	位置	105.4.22第51次會議通過變更內容		本會提會修正變更內容		修正內容說明
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
		「4-22 M」道路用地以北至「3-30 M」道路之間之位置(位置10)	未劃入計畫範圍之土地(0.809)	道路用地(0.130)	道路用地(0.130)	未劃入永康六甲頂都市計畫(0.809)	
				4M人行步道(0.021)	4M人行步道(0.021)		
				河川區(兼供道路使用)(0.243)	河川區(兼供道路使用)(0.243)		
				「住二」第二種住宅區(附三)(0.031)	「住二」第二種住宅區(附三)(0.031)		
				「細綠三」綠地(0.052)	「細綠三」綠地(0.052)		
				「3-30M」道路用地(0.042)	「3-30M」道路用地(0.042)		
				河川區(兼供道路使用)(0.646)	河川區(兼供道路使用)(0.646)		
				「2-30M」道路用地(0.058)	「2-30M」道路用地(0.058)		
				「細綠十六」綠地(0.044)	「細綠十六」綠地(0.044)		
				運動公園用地(0.019)	運動公園用地(0.019)		
		河川區(兼供道路使用)(0.080)	河川區(兼供道路使用)(0.080)	河川區(0.080)	河川區(兼供道路使用)(0.080)	河川區(0.080)	
							附帶條件三： 私有地部分應自願捐贈變更後土地總面積40%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。 備註： 1. 涉及附帶條件部分土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起1

新編號	公展編號	位置	105.4.22第51次會議通過變更內容		本會提會修正變更內容		修正內容說明
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
				起2年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 3. 非屬永康區土地劃出計畫範圍，另於北區都市計畫尚未完成法定程序將其劃入前，仍依現行計畫管制。		年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 2. 非屬永康區土地劃出計畫範圍，另於北區都市計畫尚未完成法定程序將其劃入前，仍依現行計畫管制。	

編號	105.4.22 第 51 次會審議通過變更示意圖	本次提會修正變更內容示意圖
二		

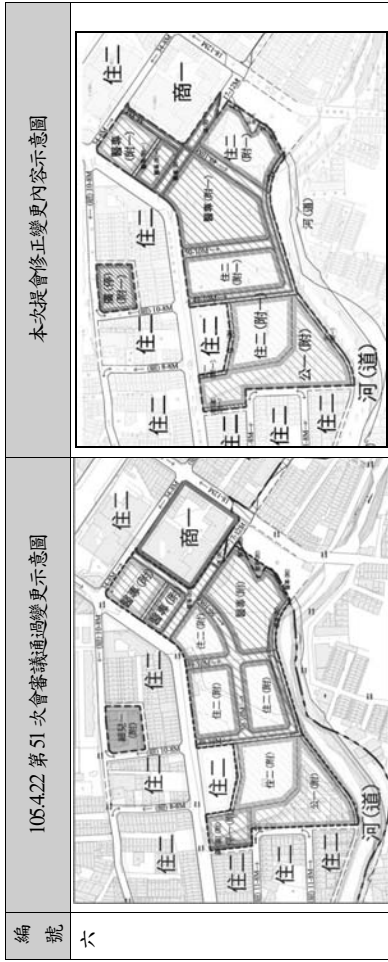
附圖 1 變更案第二案修正前後變更示意圖

編號	105.4.22 第 51 次會審議通過變更示意圖	本次提會修正變更內容示意圖
三		

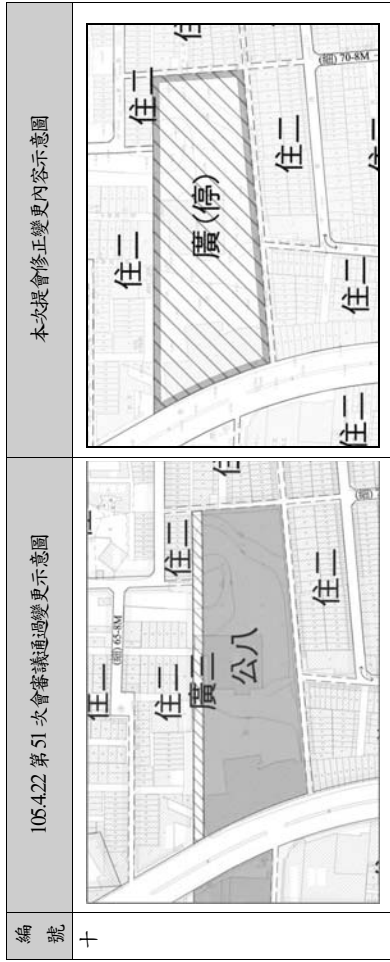
附圖 2 變更案第三案修正前後變更示意圖

附表 2 土地使用分區管制要點修正條文對照表

105.4.22 第 51 次會審議通過條文		本次提會建議修正條文		說明																																
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1"> <tr><th>項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> <tr><td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>180</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr><td>第三種住宅區</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr><td>第四種住宅區</td><td>60</td><td>110</td></tr> </table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	第一種住宅區	60	180	第二種住宅區	60	200	第三種住宅區	60	120	第四種住宅區	60	110	二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1"> <tr><th>項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> <tr><td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>180</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr><td>第二種住宅區(附二)</td><td>60</td><td>120</td></tr> </table> 照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	第一種住宅區	60	180	第二種住宅區	60	200	第二種住宅區(附二)	60	120	依第 51 次會審議通過條文。					
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																		
第一種住宅區	60	180																																		
第二種住宅區	60	200																																		
第三種住宅區	60	120																																		
第四種住宅區	60	110																																		
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																		
第一種住宅區	60	180																																		
第二種住宅區	60	200																																		
第二種住宅區(附二)	60	120																																		
二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1"> <tr><th>項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> <tr><td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>180</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr><td>第三種住宅區</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr><td>第四種住宅區</td><td>60</td><td>110</td></tr> </table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	第一種住宅區	60	180	第二種住宅區	60	200	第三種住宅區	60	120	第四種住宅區	60	110	三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1"> <tr><th>項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> <tr><td>第一種商業區</td><td>80</td><td>280</td></tr> <tr><td>第二種商業區</td><td>80</td><td>320</td></tr> </table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	第一種商業區	80	280	第二種商業區	80	320	三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1"> <tr><th>項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> <tr><td>第一種商業區</td><td>80</td><td>280</td></tr> <tr><td>第二種商業區</td><td>80</td><td>320</td></tr> </table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	第一種商業區	80	280	第二種商業區	80	320	依第 51 次會審議通過條文。
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																		
第一種住宅區	60	180																																		
第二種住宅區	60	200																																		
第三種住宅區	60	120																																		
第四種住宅區	60	110																																		
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																		
第一種商業區	80	280																																		
第二種商業區	80	320																																		
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																		
第一種商業區	80	280																																		
第二種商業區	80	320																																		
四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	依第 51 次會審議通過條文。																																
五、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	依第 51 次會審議通過條文。																																
六、「宗專(一)」宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、「宗專(一)」宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、「宗專(一)」宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、「宗專(一)」宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	依第 51 次會審議通過條文。																																
七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	依第 51 次會審議通過條文。																																
八、醫療專用區(附)係供經主管機關核准設置之醫療院所使用，應採整體規劃及開發，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 420%。 醫療專用區之通道及架空走廊留設規定： (一)醫療專用區(附)內部應予留設寬度至少 8 公尺之通道供公眾使用(其位置如附圖二)，該部分面積得計入法定空地。 (二)為設置醫療專用區(附)內與鄰近街廓間建築物供公眾使用之人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，架空走廊之構造應依下列規定：	八、醫療專用區(附)係供經主管機關核准設置之醫療院所使用，應採整體規劃及開發，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 420%。 醫療專用區之通道及架空走廊留設規定： (一)醫療專用區(附)內部應予留設寬度至少 8 公尺之通道供公眾使用(其位置如附圖二)，該部分面積得計入法定空地。 (二)為設置醫療專用區(附)內與鄰近街廓間建築物供公眾使用之人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，架空走廊之構造應依下列規定：	八、醫療專用區(附)係供經主管機關核准設置之醫療院所使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 420%。 醫療專用區之通道及架空走廊留設規定： (一)醫療專用區(附)內部應予留設寬度至少 8 公尺之通道供公眾使用(其位置如附圖二)，該部分面積得計入法定空地。 (二)為設置醫療專用區(附)內與鄰近街廓間建築物供公眾使用之人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，架空走廊之構造應依下列規定：	八、醫療專用區(附)係供經主管機關核准設置之醫療院所使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 420%。 醫療專用區之通道及架空走廊留設規定： (一)醫療專用區(附)內部應予留設寬度至少 8 公尺之通道供公眾使用(其位置如附圖二)，該部分面積得計入法定空地。 (二)為設置醫療專用區(附)內與鄰近街廓間建築物供公眾使用之人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，架空走廊之構造應依下列規定：	1. 配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容(報部編號第 8 案)，修正土地使用配置，爰併同修正其內部應行留設通道位置。考量調整後醫療專用區仍有少部分土地範圍屬其私人所有，為保留小面積地主於重劃後土地開發之彈性，取消醫療專用區應採整體																																



附圖 3 變更案第六案修正前後變更示意圖



附圖 4 變更案第十案修正前後變更示意圖







105.4.22 第 51 次會議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
<p>量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積（不含公用部分）超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間。</p>	<p>至 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 2 部機車停車位數量應依汽車停車位數量同等設置。</p> <p>(三)第一款及第二款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>(四)建築基地如建築線僅得於 4 公尺人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(五)本條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>	<p>計畫發布實施後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。</p>
<p>十七、建築基地綠化標準</p> <p>(一)各項使用分區之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</p> <p>(二)公共設施用地部分：</p> <p>1. 廣場兼停車場用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地 30%</p> <p>2. 廣場及廣場兼道路用地之建築基地，基於實際使用需要，得免予綠化。</p> <p>3. 其餘公共設施用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</p>	<p>十三、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</p> <p>廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依本市通案性規定修訂綠化規定。</p>
<p>十八、下列指定地區(如附圖六)，應依規定辦理都市設計審議：</p> <p>(一)二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。</p> <p>(二)配合醫療專用區辦理市地重劃地區。</p> <p>(三)配合學校用地解編辦理市地重劃地區。</p> <p>前項指定地區提送都市設計審議層級如下：</p> <p>(一)提送都市設計審議委員會審議：</p> <p>1. 公共工程預算達 5,000 萬元以上者，或公有建築物預算達 2,000 萬元以上者。</p> <p>2. 住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺者。</p> <p>3. 醫療專用區建築基地。</p> <p>4. 實施區段徵收或市地重劃地區其工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者。</p> <p>(二)前開以外地區，由建築管理主管</p>	<p>十四、下列指定地區(如附圖六)，應依規定辦理都市設計審議：</p> <p>(一)二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。</p> <p>(二)配合醫療專用區辦理市地重劃地區。</p> <p>(三)配合學校用地解編辦理市地重劃地區。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 刪除提送都市設計審議層級規定，回歸「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」相關規定。</p>

105.4.22 第 51 次會議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
<p>機關或工程主辦單位逕依本要點規定查核。</p> <p>指定審議地區內各項開發行為應依本要點及臺南市都市設計審議原則規定辦理，如有特殊情形經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，以委員會審議決議為準，免受本要點及臺南市都市設計審議原則之限制。</p>	<p>十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>二十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>二十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>二十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>二十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>二十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>二十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>二十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>二十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>三十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>三十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>三十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>三十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>三十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>三十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>三十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>三十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>三十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>三十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>四十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>四十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>四十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>四十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>四十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>四十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>四十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>四十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>四十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>四十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>五十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>點次調整。</p>



**附件四、臺南市都市計畫委員會第 85 次會議紀錄**



## 臺南市都市計畫委員會第 85 次委員會議程

### 一、審議案件

- 第一案：「本市東區『墓 7』公墓用地(部份精忠段 143、146 地號)申請公共設施多目標作為拖吊場臨時使用案」(預計時間 14:00 至 14:20)
- 第二案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」再提會討論(預計時間 14:20 至 14:40)
- 第三案：「變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」再提會討論(預計時間 14:40 至 15:00)
- 第四案：「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(部分住宅區、農業區、加油站專用區、機關用地為道路用地)(配合市道 172 線拓寬工程)案」再提會討論(預計時間 15:00 至 15:20)
- 第五案：「變更南鯤鯓特定區計畫(第四次通盤檢討)案」(預計時間 15:20 至 15:50)
- 第六案：「變更南鯤鯓特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」(預計時間 15:50 至 16:20)
- 第七案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」(預計時間 16:20 至 16:50)
- 第八案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」(預計時間 16:50 至 17:20)

## 臺南市都市計畫委員會 第 85 次會議資料

中華民國 108 年 12 月 23 日

第二案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論

說明：一、本案前經本會105年4月22日第51次及108年4月16日第78次會審議通過，決議（略以）：「經本會審決通過之細部計畫變更內容，如與原公開展覽內容不一致者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無人民或團體陳情意見者逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。

二、案經108年10月29日辦理再公開展覽30日，期間接獲人民及團體陳情意見計5件，爰再提會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照再公開展覽計畫書圖內容通過。

- 一、人民或團體陳情意見：詳附表1決議欄。
- 二、考量醫療專用區重劃後可能由一般私人配回，為確保其開發建築規劃彈性，原附帶規定醫療專用區應繳納代金並訂定容積率為420%一節，修正本案土地使用分區管制要點第八點（詳附表2），比照同一重劃區內住宅區，將醫療專用區容積率訂為200%，另得經繳納代金後，提高容積率為420%。
- 三、再公開展覽編號第6案，為利重劃土地分配規劃彈性，擬修正主要計畫土地使用配置，後續逕依內政部都市計畫委員會審決內容配合修正本案細部計畫，免再提會審議。

附表：再公展及逾再公展期間人民或團體陳情意見結理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
1	奇美醫療財團法人奇美醫院再公展編號6案之附件	<p>1. 本案於內政部都市計畫委員會第925次決議中敘明新編第六案「請市政府於本案報部核定前，取得衛生福利部同意本案醫療專用區變遷歷史文件」，然考量本案整體開發範圍內以一般私地為主，具備醫學中心資格僅奇美醫療財團法人奇美醫院。</p> <p>2. 為配合周邊公共設施用地解編加速地區開發，且參酌「市地重劃實施辦法」第31條規定略以，主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建社會住宅之需要，得經協調後調整相關土地分配位次，不受第一項分配方法之限制。建議於細部計畫中增訂附帶條件，醫療專用區應以奇美醫院為優先土地分配位次，以避免費影響其餘私地主權權益。</p> <p>3. 為使醫療專用區完整開發利用，應維持原發展方案最小開發規模0.5公頃限制，避免零星開發與規劃原意相抵觸。</p>	<p>調整附帶條件及備註為：以市地重劃方式開發。</p> <p>備註： 1. 變更範圍：頂南段1040、1041、1043地號。 2. 變更後醫療專用區建築率不得大於60%，容積率不得大於420%。 3. 基於都市計畫變更回饋公平性，經重劃配地取得醫療專用區者，應按其較住宅區提高容積比例，捐贈建築基地土地面積x[(調整後容積-原容積)/原容積率]x30%，並以捐贈當期公告現值加四成撥算為代金抵繳之，且應於完成代金繳納後，始得核發建築執照。</p> <p>4. 為求醫療專用區人行與車行動線連通，並因應都市防災需求，得於各醫療大樓設置架空走廊，其所增加之建築面積與樓地板面積經本市都市設計委員會審議通過者，得准予不計入建築率與容積率。</p> <p>5. 配合本案取消之中正南路52巷68弄與大武街之間8公尺計畫道路，應於辦理醫療專用區整體規劃時，於基地內保留通過使用，該部分並得計入法定空地。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 1. 有關增訂最小建築基地面積0.5公頃，依陳情人列席表示提案，故維持再公開展覽計畫內容。 2. 有關醫療專用區於重劃後優先指配奇美醫院部分，涉及市地重劃作業及配地事宜，依市地重劃相關規定辦理變更更範疇。</p>



編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
2	仁愛之家 南工段 776 地號	1. 本案土地南工段 774 地號配合學校用地重劃編，納入辦理市地重劃整體開發。 2. 緊鄰(細)公兒三旁邊四米計畫畫道無納入此主要計畫案內(南工段 776 地號)。 3. 若因劃入範圍內增加重劃整體相關負擔，請依法辦理徵收或解編為原分區。	6. 為求醫療專用區完整開發利用，最小建築基地面積為 0.5 公頃，並優先指配予奇美醫療財團法人奇美醫院。 懇請一併納入變更永康六甲頂都市計畫主要計畫案內。	未便採納。 理由： 1. 涉及再公展新編號第 5 案。 2. (細)公兒三已臨接已開闢計畫畫道可供進出，該 4 公尺人行步道上尚無納入重劃範圍之必要性及開闢急迫性，且公共設施用地劃設比例已達 36.99%，如納入重劃範圍將增加公共設施用地負擔，影響市地重劃財務。 3. 有關道路徵收事宜，後續將由本府工務局視財源情形辦理徵收。
3	謝○○ 永華段 1421 地號	本次經由市府辦理都市計畫中，該地均列入重劃範圍，該地屬於農業區三七五減租的地目，本人是個農，根據說明會得知，本人與地主協調未能達到共識，則該地逕為辦理租約標示，變更登記，最後得以經法院判決，取回住宅區，因此，本人權利損失殆盡。	希望由市府相關單位，比照徵收辦法，直接裁決土地的比例範圍區域，避免紛爭。	1. 涉及再公展新編號第 2 案。 2. 涉及市地重劃作業及補償事宜，依市地重劃相關規定辦理，非屬都市計畫實質變更範疇。
4	趙○○ 頂南段 322、323、324 地號	1. 本人持有本變更案同六甲頂都市計畫範圍內同地段頂南段 322、323、324 地號土地，為公共設施保留地計畫畫道用途。 2. 該變更案本人樂觀其	1. 因六甲頂都市計畫區已發展幾近飽和，建議准予依照都市計畫法第 7 條，將本人土地能指定容積轉移同永康區永康交流道都市計畫區，此為最快速解決	未便採納。 理由： 1. 依「都市計畫容積轉移實施辦法」第 7 條規定，送出基地申請容積轉移時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
5	林○○、 奈○○、 奈○○ 永華段 1421 地號	1. 原有土地永華段地號 1417、1422、1425、1423、1424、1427 等已連三次被徵收作道路用地(即現在忠孝路)，市府藉拓寬道路、截彎取直之名，強取人民土地。 2. 此次「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫案」，又將僅存 1421 地號土地以「面積狹長，難以利用，阻隔都市發展連續性」之	成，但該案變更後僅就原有文教用地綠地等變更醫療或住宅建築用地等，市府亦依照比例取得相當之土地及開發利益，但並未就該段本就應依法徵收而為徵收之道路用地一併徵收檢討。 3. 六甲頂都市計畫區範圍內土地開發已近飽和，依法本由市府徵收之公共設施計畫畫道用地未徵收，又如同飛雁新村已暫不開發，精忠二村又限制容積轉移，因六甲頂都市計畫範圍以幾近無可供容積轉移之大型建地或供開發之地，故讓同樣持有公共設施保留地之道路用地地主，連願意低價鑑價出售，故意方式都無處出售，故為求相同公共利益請市府一併考量併案處理，維持公平正義，實感便德。	之其他可建築用地建築使用為限。 2. 永康六甲頂都市計畫住宅區已可辦理容積移轉，且本次通盤檢討後將新增二處整體開發地區，新增住宅區得為容積接收基地。 3. 有關以地易地，內政部已訂有「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」。另涉及道路徵收事宜，後續將由本府工務局視財源情形辦理徵收。
		地主道路用地未能徵收問題方式，政府既不用花錢徵收亦可取得該地之使用權利。 2. 請市府依照同區同地段整體開發利益，將本人公共設施保留地一併檢討徵收，或協議價購或以地易地方式處理，同樣是公共設施保留地，又同區同段更應以維護社會公平。 3. 該案醫療專用區容積提高 420% 可使用代金方式，更讓公共設施保留地地主失去容積轉移機會，建請將繳納代金優先收購同區或同區之公共設施道路用地，以維護公平正義，政府不與民爭利，亦能使政府免再增加預算支出，由代金辦理價購未徵收已使用之道路用地。	1. 本人土地因政府以拓寬道路為由連續徵收 3 次，不可再以「因應地區發展需求」等各種變更理由，將本人僅存土地再次劃設為停車場，既為公共停車場，應以國有土地率先劃分使用。	酌予採納。 修正內容： 廣場用地(兼供停車場使用)修正為第二種住宅區。 理由： 1. 涉及再公展新編號第 2 案。 2. 基地鄰近叉路口交通車流複雜，不宜規劃為廣場用地(兼供停車場使用)。 3. 該基地形狀非方整，仍得與東側既有住宅區

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		理由，全部劃設為停車場，再次掠取土地。 3. 原有土地為70年前時代產物-三七五減租條例農地，農佃尚有訴訟問題待解，政府卻罔顧地主權益，強制規劃徵收。	2. 終結三七五減租落日條款，解開歷史之糾葛，依法官釋憲修正條例，儘速審查修正法，選地於民，政府給予佃農另案補償，不應再強分地主土地。	土地合併開發利用。涉及市地重劃作業及補償事宜，依市地重劃相關規定辦理，非屬都市計畫實質變更範疇。

附表 2：土地使用分區管制要點（第八點）修正內容對照表

土地使用分區管制要點（再公展）	土地使用分區管制要點（本次提會修正）
八、醫療專用區（附一）係供經主管機關核准設置之醫療院所使用，其建築率不得大於60%，容積率不得大於420%。醫療專用區之通道及架空走廊留設規定…（以下略）	八、醫療專用區（附一）係供經主管機關核准設置之醫療院所使用，其建築率不得大於60%，容積率不得大於200%。醫療專用區（附一）得於申請建築前完成繳交代金後，提升容積率至420%。醫療專用區之通道及架空走廊留設規定…（以下略）

**附件五、臺南市都市計畫委員會第 89 次會議紀錄**



## 臺南市都市計畫委員會第89次會議紀錄

一、時間：中華民國109年5月22日(星期五)上午10時0分

二、地點：本府永華市政中心10樓都委會會議室

三、主席：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介奴

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：「擬定七股都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫案」再提會討論

第二案：「變更臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區廣4土地使用分區管制要點)案」

第三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案」再提會討論

第四案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」再提會討論

# 臺南市都市計畫委員會 第89次會議紀錄

中華民國109年5月22日

第四案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論

說明：本案土地使用分區管制要點業經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會、108 年 5 月 1 日第 78 次會及 109 年 1 月 8 日第 85 次會等審議通過在案。惟參照本會 106 年 5 月 23 日第 60 次會審議通過「變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」有關「運動公園用地」之管制規定，擬配合修正本案部分相關條文，爰再提會討論。

決議：除為確保運動公園用地之公共開放性，調整修正為：「十、運動公園用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。本運動公園用地適用『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。」外；其餘准照本會 105 年 4 月 22 日第 51 次、108 年 4 月 16 日第 78 次、108 年 12 月 23 日第 85 次會、109 年 4 月 24 日第 88 次會決議通過。

附件六、110年12月2日行政院院授內營都字第

1100817513號函





正本

檔 號：

保存年限：

# 行政院 函

機關地址：100009臺北市中正區忠孝東路1段1號

聯絡人：楊靜怡

聯絡電話：0492352911#118

電子郵件：an5646@cpami.gov.tw

傳真：

70801

臺南市安平區永華路2段6號

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國110年12月2日

發文字號：院授內營都字第1100817513號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴府函為「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)」變更內容綜理表報部編號第二案暨「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)」變更內容綜理表報部編號第三案不以區段徵收方式辦理一事，同意照辦，請查照。

說明：復貴府110年7月5日府都規字第1100809243號函。

正本：臺南市政府

副本：本院交通環境資源處、內政部營建署

# 院長 蘇 貞 昌



線掃公又  
應併同歸檔

臺南市政府 110/12/14



1101524948

裝  
訂  
線



## 附件七、市地重劃計畫提主管機關審核同意函

(內政部 111 年 6 月 22 日台內地字第 1110263670 號函)



檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：張雅玲

聯絡電話：04-22502249

傳真：04-22502375

電子信箱：ylc@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國111年6月22日

發文字號：台內地字第1110263670號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

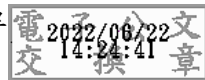
主旨：所送貴市第十四期永康二王市地重劃區重劃計畫書（草案）報請核定1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府111年6月6日府地劃字第1110691280號函。
- 二、本案計畫書內容經審核尚無不合，原則同意辦理，請貴府於重劃區所在都市計畫變更主要計畫及細部計畫案依程序發布實施後，將其發布日期及文號補註於重劃計畫書，並加蓋印信及騎縫章後再行報部核定。

正本：臺南市政府

副本：本部營建署





變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）  
（第三階段）（編號第二案、第四案（二王周邊地區））  
計畫書

業務承辦人員	
業務單位主管	

臺南市政府  
中華民國 112 年 3 月

