

變更臺南市安南區細部計畫 A6 區(中洲
寮地區)尚未完成整體開發地區專案通
盤檢討書

機關單位 臺南市政府
中華民國 113 年 05 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 臺 南 市 安 南 區 細 部 計 畫 A6 區 (中 洲 寮 地 區) 尚 未 完 成 整 體 開 發 地 區 專 案 通 盤 檢 討 案	
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 告 及 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	日 期 民 國 109 年 08 月 06 日 起 30 天。 登 報 民 國 109 年 08 月 06 日 至 08 日 刊 登 於 自 由 時 報 G1 版。
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
備 註		

目 錄

第一章 計畫概述-----	1-1
第一節 計畫緣起-----	1-1
第二節 法令依據-----	1-1
第三節 計畫區位及範圍-----	1-1
第二章 現行計畫概述-----	2-1
第一節 都市計畫辦理歷程-----	2-1
第二節 現行都市計畫內容概述-----	2-3
第三節 A6 整體開發區現行計畫概述(原中洲寮地區)-----	2-6
第四節 土地使用管制要點-----	2-9
第三章 發展現況分析-----	3-1
第一節 自然環境現況-----	3-1
第二節 人口現況概述-----	3-3
第三節 土地使用現況-----	3-4
第四節 交通運輸現況-----	3-8
第五節 公共設施現況-----	3-9
第六節 公告土地現值-----	3-9
第四章 整體開發地區辦理情形-----	4-1
第一節 整體開發地區規定及目前辦理情形-----	4-1
第二節 尚未完成整體開發地區現況-----	4-4
第三節 尚未完成整體開發地區合法建物清查-----	4-6
第五章 發展課題與對策-----	5-1
第六章 整體開發地區檢討處理原則-----	6-1
第一節 臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則-----	6-1
第二節 整體開發檢討處理原則-----	6-2
第七章 變更內容-----	7-1
第八章 變更後計畫-----	8-1
第一節 變更後計畫-----	8-1
第二節 市地重劃規定-----	8-3
第三節 土地使用分區管制-----	8-8
第四節 事業及財務計畫-----	8-12
【附表】公告徵求意見後人民或團體陳情案件綜理表-----	附-1

圖 目 錄

圖 1-1	計畫區位示意圖	1-2
圖 1-2	中洲寮細部計畫範圍示意圖	1-2
圖 2-1	變更臺南市安南區細部計畫通(第二次通盤檢討案)(第一階段)案計畫示意圖	2-5
圖 2-2	A6 整體開發區土地使用計畫示意圖	2-7
圖 2-3	投影面積示意圖	2-12
圖 2-4	斜屋頂斜面坡度比示意圖	2-12
圖 2-5	面向最寬道路境界線立面示意圖	2-13
圖 2-6	山牆底高比樣式圖	2-13
圖 3-1	淹水潛勢分析示意圖	3-1
圖 3-2	排水下水道分布示意圖	3-2
圖 3-3	土地使用現況示意圖	3-5
圖 3-4	建物結構分佈示意圖	3-6
圖 3-5	建物樓層分佈圖	3-7
圖 3-6	整體開發區交通運輸系統示意圖	3-8
圖 3-7	公告土地現值分布圖	3-10
圖 4-1	應以市地重劃方式辦理整體開發地區範圍示意圖	4-1
圖 4-2	整體開發區內歷次自辦重劃範圍示意圖	4-2
圖 4-3	尚未完成整體開發範圍示意圖	4-3
圖 4-4	建築歷程現況空拍照	4-5
圖 4-5	擬定細計前合法建物清查示意圖(一)	4-7
圖 4-6	擬定細計前合法建物清查示意圖(二)	4-8
圖 4-7	擬定細計前合法建物清查示意圖(三)	4-9
圖 4-8	擬定細計前合法建物清查示意圖(四)	4-10
圖 4-9	擬定細計前合法建物清查示意圖(五)	4-11
圖 4-10	擬定細計後合法建物清查示意圖(一)	4-13
圖 4-11	擬定細計後合法建物清查示意圖(二)	4-14
圖 4-12	擬定細計後合法建物清查示意圖(三)	4-15
圖 4-13	擬定細計後合法建物清查示意圖(四)	4-16
圖 4-14	擬定細計後合法建物清查示意圖(五)	4-17
圖 4-15	擬定細計後合法建物清查示意圖(六)	4-17
圖 4-16	擬定細計後合法建物清查示意圖(七)	4-18
圖 5-1	先行建築捐地示意圖	5-2
圖 6-1	尚未辦理完成重劃開發範圍處理原則示意圖	6-2
圖 7-1	變更內容示意圖	7-5
圖 7-2	變更案更內容示意圖(一)	7-6

圖 7-3	變更案變更內容示意圖(二)	7-6
圖 7-4	變更案變更內容示意圖(三)	7-7
圖 7-5	變更案變更內容示意圖(四)	7-7
圖 8-1	檢討後土地使用計畫示意圖	8-2
圖 8-2	檢討後剩餘應辦理市地重劃範圍示意圖	8-4
圖 8-3	重劃單元開發示意圖	8-6
圖 8-4	應辦理市地重劃範圍內公有地分布示意圖	8-7
圖 8-5	投影面積示意圖	8-11
圖 8-6	斜屋頂斜面坡度比示意圖	8-11
圖 8-7	面向最寬道路境界線立面示意圖	8-11
圖 8-8	山牆底高比樣式圖	8-11

表 目 錄

表 2-1	中洲寮細部計畫內整體開發區歷次計畫綜理表	2-1
表 2-2	現行土地使用計畫綜理表	2-3
表 2-3	現行公共設施計畫綜理表	2-4
表 2-4	土地使用計畫分配明細表	2-6
表 2-5	A6 整體開發區內道路明細表	2-8
表 3-1	民國 99 年至 112 年度臺南市及安南區人口成長比較表	3-3
表 3-2	民國 112 年臺南市現住人口數按三階段年齡分析表	3-3
表 3-3	計畫區土地使用現況面積表	3-4
表 3-4	計畫區建物結構面積統計表	3-6
表 3-5	計畫區建物樓層面積統計表	3-7
表 3-6	整體開發區公共設施開闢一覽表	3-9
表 3-7	公告土地現值比例表	3-9
表 4-1	中洲寮整體開發區內歷年自辦重劃統計表	4-2
表 4-2	尚未辦理重劃作業範圍土地使用計畫面積表	4-3
表 4-3	尚未辦理重劃作業範圍土地權屬一覽表	4-6
表 4-4	細部計畫發布實施後合法建物清冊一覽表	4-12
表 5-1	尚未完成重劃開發範圍剔除合法建物土地使用計畫試算表	5-3
表 5-2	賸餘未建築範圍修正土地使用計畫試算表	5-3
表 7-1	變更內容明細表	7-1
表 7-2	土地使用分區管制要點檢討前後對照一覽表	7-4
表 7-3	本案變更前後土地使用面積對照表	7-8
表 8-1	土地使用計畫分配明細表	8-1
表 8-2	剩餘應辦理市地重劃土地使用面積表	8-3
表 8-3	市地重劃土地使用面積及重劃負擔計算表	8-5
表 8-4	開發土地負擔一覽表	8-5
表 8-5	公共設施用地取得及開發經費一覽表	8-12

第一章 計畫概述

第一節 計畫緣起

安南區於民國 68 年 10 月公告發布實施「變更及擴大臺南市主要計畫案」納入臺南市主要計畫範圍，將中洲寮地區劃為低密度住宅區，75 年發布實施「擬定臺南市安南區(中洲寮)細部計畫案」將計畫區東側以細部計畫道路 B-48、B-51、B-55、C-41、C-50、C-52、C-55 及東界範圍線所圍繞之範圍，劃設整體開發區，規定應以市地重劃方式取得公共設施用地，面積共 13.51 公頃。直至民國 86 年發布實施「變更臺南市安南區(中洲寮)細部計畫第一次通盤檢討」，為加速公共設施及環境合理開發，於土地使用分區管制中，提供獎勵樓地板面積之制度，盼能加快中洲寮地區建設發展。嗣為配合行政區細部計畫整併作業，於 102 年 10 月 21 日發布實施「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」，將中洲寮地區編號為 A6。

本細部計畫市地重劃區自民國 75 年迄今，已陸續完成長和、長和(一)、和農及長和(二)等四處自辦重劃區。賸餘未辦理土地零散分佈於計畫區內，總面積共約 6.66 公頃，多數土地現況已有建物，經地政局評估檢討實施市地重劃確有困難，爰據以辦理本次專案通盤檢討。

第二節 法令依據

- 一、依「都市計畫法」第 26 條規定，辦理本次通盤檢討作業
- 二、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 44 條規定，進行公告徵求意見以供通盤檢討參考。

第三節 計畫區位及範圍

中洲寮細部計畫區位於臺南市安南區東方，位處國道 8 號南側，以安和路六段(台 19 線)與長和路二段串連至鄰近聚落，東鄰臺南市立安南醫院、國立臺灣歷史博物館，南鄰台江大道一段，北側鄰接安定區，為連接安定區與安南區之重要聚落之一。整體開發區範圍東至和濟路，南鄰臺南特殊教育學校與門諾台南銀髮悠活園區，西鄰外塭休憩公園，北至環福街。

中洲寮整體開發區總面積約 13.51 公頃，其中尚未完成整體開發地區面積約 6.66 公頃，計畫區位及中洲寮細部計畫範圍如下圖。

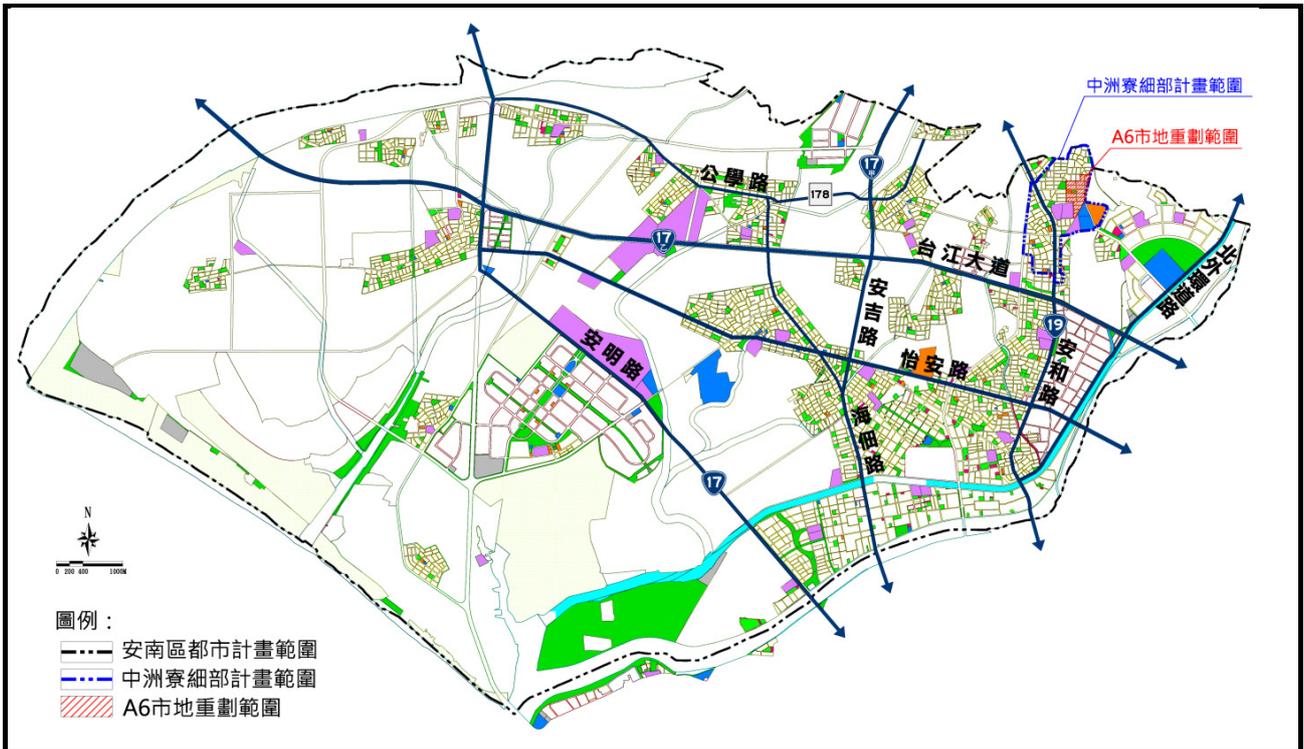


圖 1-1 計畫區位示意圖

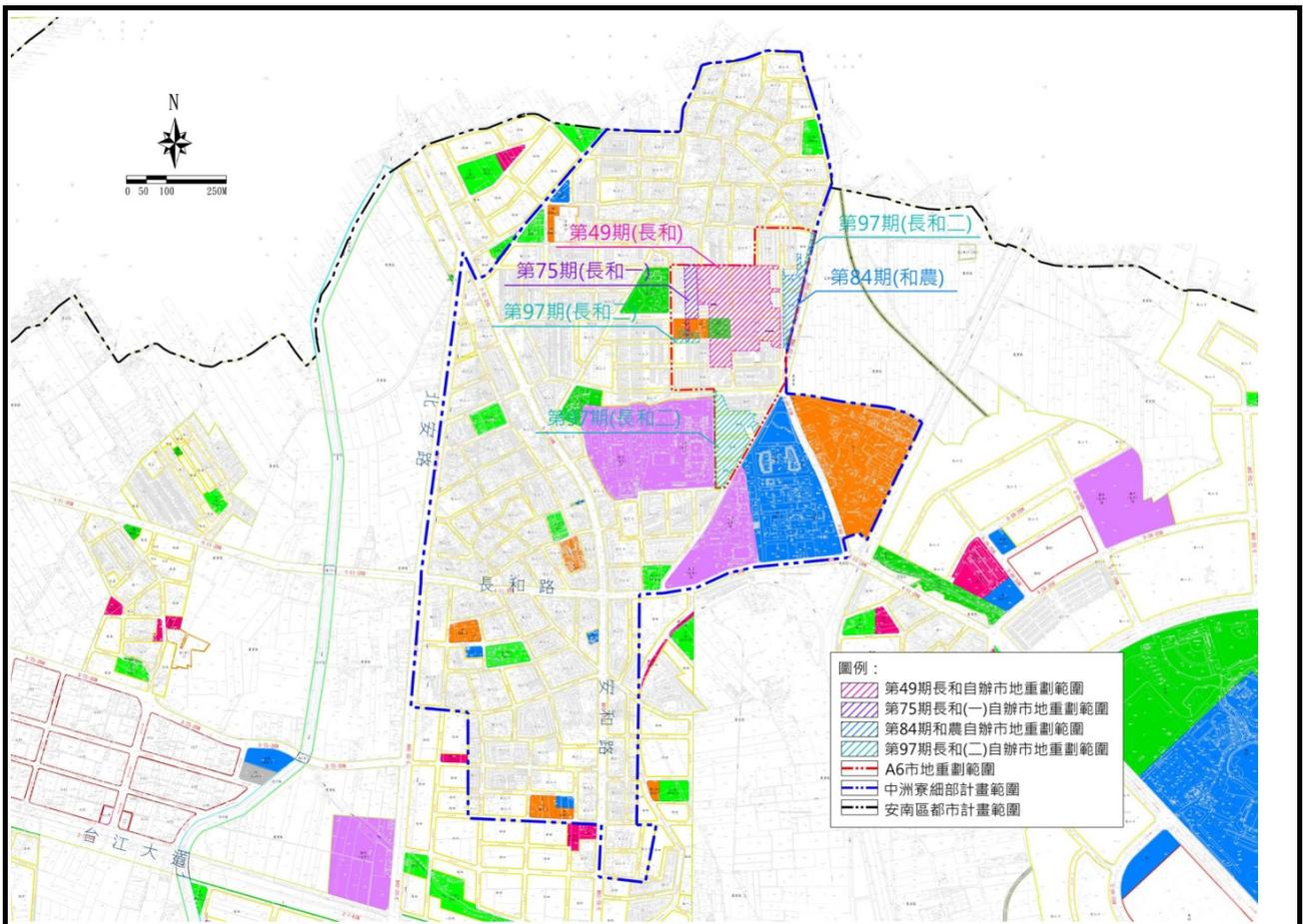


圖 1-2 中洲寮細部計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概述

第一節 都市計畫辦理歷程

中洲寮細部計畫區於民國 75 年擬定細部計畫時，規定部分地區應以市地重劃方式取得公共設施用地，民國 84 年「變更台南市安南區(中洲寮)細部計畫(土地使用管制要點通盤檢討)案」將住宅區之土地使用管制區分「市地重劃區」與「非市地重劃區」，將「市地重劃區」之建蔽率與容積率分別提升至 60%及 180%，以增加重劃意願。其後於民國 86 年辦理「變更台南市安南區(中洲寮)細部計畫(第一次通盤檢討)案」，至民國 102 年「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」配合行政區整併，將中洲寮細部計畫區編號為 A6，仍維持「市地重劃區」之相關規定，有關 A6 細部計畫與整體開發區之歷次計畫內容概述如下表 2-1。

表 2-1 中洲寮細部計畫內整體開發區歷次計畫綜理表

項次		指導範圍	對整開區的指導
68 年	變更及擴大台南市主要計畫案	臺南市	指導臺南市整體性發展計畫需積極辦理都市細部計畫及市地重劃，以取得公共設施用地，加速都市發展。
72 年	變更台南市主要計畫(通盤檢討)案	臺南市	為配合安南區中洲寮地區發展之需，增加區內低密度住宅區同時建議應予以通盤檢討與配設地區性商業中心擬定細部計畫後，且應盡可能以市地重劃方式辦理以取得公共設施。
75 年	擬定台南市安南區(中洲寮)細部計畫案	中洲寮	計畫區東側以細部計畫之計畫道路 B-48、B-51、B-55、C-41、C-50、C-52、C-55 及東界範圍線所圍繞之範圍，劃設整體開發區應以市地重劃方式取得公共設施用地及發展都市居住環境。
84 年	變更台南市安南區(中洲寮)細部計畫(土地使用管制要點通盤檢討)案	中洲寮	為提升區內重劃意願，區分非重劃區與重劃區之土地使用管制，提升重劃區內建蔽率及容積率為 60%、180%。
85 年	變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案	臺南市	依原計畫。
86 年	變更台南市安南區(中洲寮)細部計畫(第一次通盤檢討)案	中洲寮	依原計畫。
87 年	變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留，另案辦理部分)	臺南市	無提及。
92 年	變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案	臺南市	依原計畫。

表 2-1 中洲寮細部計畫內整體開發區歷次計畫綜理表(續)

項次	指導範圍	對整開區的指導
99 年	擬定台南市安南區(「醫(社)1」醫療兼社福用地)細部計畫案	中洲寮部分 無提及。
100 年	變更台南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案-第一階段	安南區 增開計畫道路長和街二段 12 巷，北側及東北側範圍依地籍重測後修正。
102 年	變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	安南區 基於行車安全增設道路截角。
108 年	變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案	臺南市 建立整體開發區檢討原則，如經評估市地重劃開發卻有窒礙難行者，得酌予調整整體開發區範圍等內容。
111 年	變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案	安南區 無提及
112 年	變更臺南市安南區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案	安南區 無提及
112 年	變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	安南區 無提及
112 年	變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)案	安南區 無提及

資料來源：本計畫彙整

第二節 現行都市計畫內容概述

一、計畫年期與計畫人口

計畫年期訂為民國 125 年，計畫人口為 330,000 人。

二、土地使用計畫

現行計畫於民國 111 年發布實施「變更臺南市安南區細部計畫通(第二次通盤檢討案)(第一階段)」，土地使用計畫如下表 2-2。

表 2-2 現行土地使用計畫綜理表

項目		現行計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	1465.12	12.97
	商業區	36.98	0.33
	工業區	698.08	6.18
	零星工業區	0.68	0.01
	農業區	4564.85	40.40
	文教區	45.56	0.40
	野生動物保護區	4.02	0.04
	寺廟專用區	0.09	0.00
	宗教專用區	19.27	0.17
	保護區	7.17	0.06
	遊樂區	372.33	3.30
	國家公園區	1779.63	15.75
	灌溉設施專用區	0.16	0.00
	創意文化專用區	27.09	0.24
土地 使用 分區	加油站專用區	1.22	0.01
	車站專用區	0.99	0.01
	電信專用區	2.52	0.02
	瓦斯事業特定專用區	0.16	0.00
	變電所專用區	0.77	0.01
	河川區	636.34	5.63
	河川區(兼供道路使用)	18.32	0.16
	土壤汙染管制區	23.61	0.21
	使用分區小計	9704.96	85.89

三、公共設施計畫

安南區內劃設之公共設施用地包含學校、公園、機關、停車場等各項用地，公共設施用地面積共計 1593.33 公頃，佔總計畫面積 14.11%。

表 2-3 現行公共設施計畫綜理表

項目		現行計畫面積(公頃)	變更後估計畫面積比例(%)
學校用地	文大	72.18	0.64
	高中(職)	12.15	0.11
	文中	41.28	0.37
	文小	52.05	0.46
	文中小	6.68	0.06
公園用地		130.46	1.15
公園用地(兼供排水使用)		1.83	0.02
公園兼兒童遊樂場用地		90.88	0.80
公園兼兒童遊樂場用地(兼供排水使用)		0.17	0.00
公園兼滯洪池用地		1.90	0.02
綠地		33.00	0.29
廣場用地		1.98	0.02
廣場兼停車場用地		8.46	0.07
廣場兼停車場用地(兼供排水使用)		1.68	0.01
廣場兼道路用地		0.03	0.00
兒童遊樂場用地		5.85	0.05
機關用地		35.24	0.31
機關用地(兼供排水使用)		0.03	0.00
停車場用地		9.08	0.08
批發市場用地		18.78	0.17
市場用地		7.02	0.06
郵政用地		0.19	0.00
公用事業用地		0.77	0.01
公用設備用地		1.22	0.01
自來水事業用地		2.07	0.02
變電所用地		3.42	0.03
加油站用地		0.20	0.00
電路鐵塔用地		0.18	0.00
公墓用地		17.28	0.15
防洪抽水站用地		0.03	0.00
汙水處理場用地		4.00	0.04
垃圾處理場用地		28.10	0.25
汙水、廢棄物處理廠、防洪抽水站用地		12.20	0.11
滯洪池用地		4.19	0.04
醫療用地		4.12	0.04
社福用地		2.03	0.02
溝渠用地		1.36	0.01
河道用地		72.80	0.64
河道用地兼道路用地		1.46	0.01
河道用地(兼供道路用地)		2.90	0.03
水利設施用地		0.01	0.00
公園道用地		13.57	0.12
道路用地(兼供排水使用)		18.56	0.16
道路用地	主計道路	429.42	3.80
	細計道路	443.53	3.93
	小計	872.95	7.73
合計		1593.33	14.11
總計(計畫總面積)		11299.29	100.00

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積為準。

第三節 A6 整體開發區現行計畫概述(原中洲寮地區)

一、 土地使用計畫及公共設施計畫

(一) 土地使用計畫

A6 整體開發區依細部計畫劃設之住四約為 9.39 公頃，佔計畫區 69.66%。

(二) 公共設施計畫

本案計畫區依細部計畫劃設之公共設施如下：

1. 公園用地一處，為公 AN06-2，面積約 0.03 公頃。
2. 公園兼兒童遊樂場用地一處，為公(兒)AN06-3，面積約 0.28 公頃。
3. 停車場用地一處，為停(AN06-2)，面積約 0.07 公頃。
4. 市場用地一處，為市(AN06-2)，面積約 0.38 公頃。
5. 其餘公共設施計畫內容為計畫道路，道路用地面積約 3.36 公頃。

表 2-4 土地使用計畫分配明細表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住四	9.39	69.50
	小計	9.39	69.50
公共設施用地	公園用地	0.03	0.22
	公園兼兒童遊樂場用地	0.28	2.07
	停車場用地	0.07	0.52
	市場用地	0.38	2.81
	道路用地	3.36	24.87
	小計	4.12	30.50
總計		13.51	100.00

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積為準。

二、 道路系統計畫

(一) 區內主要道路

A6 整體開發區內之主要道路，即區內路寬 15M 之計畫道路，共兩處。

(二) 區內次要道路

為區內具由收集功能之道路，即區內路寬 10-12M 計畫道路。

(三) 出入道路

為區內住戶進出之一般道路，即區內路寬 6-8M 計畫道路。

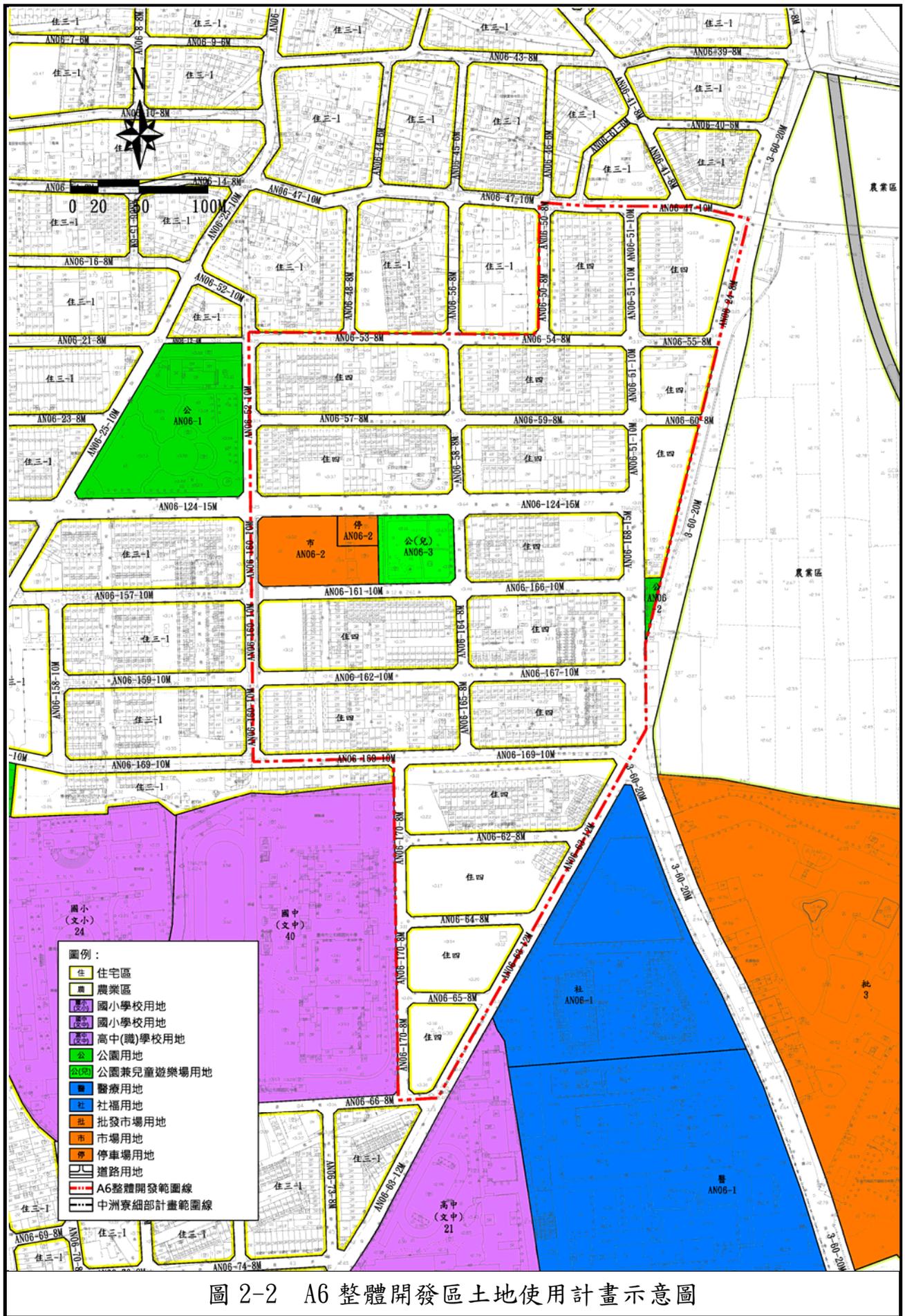


圖 2-2 A6 整體開發區土地使用計畫示意圖

表 2-5 A6 整體開發區內道路明細表

編號	寬度(M)	長度(M)	起訖點	開闢情形	道路名稱
AN06-16	10	134	自 AN06-6-10M 計畫道路至 AN06-25-10M 計畫道路	未開闢	
AN06-24	8	796	自 AN06-25-10M 計畫道路至 AN06-55-8M 計畫道路	未開闢	
AN06-47	10	356	自 AN06-25-10M 計畫道路至 AN06-24-8M 計畫道路	未開闢	
AN06-50	8	92	自 AN06-47-10M 計畫道路至 AN06-54-8M 計畫道路	未開闢	
AN06-51	10	210	自 AN06-47-10M 計畫道路至 AN06-124-15M 計畫道路	未開闢	長和街 2 段 12 巷
AN06-52	10	186	自 AN06-25-10M 計畫道路至 AN06-124-15M 計畫道路	未開闢	安昌街 174 巷
AN06-53	8	145	自 AN06-52-10M 計畫道路至 AN06-56-8M 計畫道路	未開闢	安昌街 174 巷 39 弄
AN06-54	8	126	自 AN06-56-8M 計畫道路至 AN06-51-10M 計畫道路	未開闢	長和街 2 段 12 巷 323 弄
AN06-55	8	55	自 AN06-51-10M 計畫道路至 農業區	未開闢	
AN06-57	8	143	自 AN06-52-10M 計畫道路至 AN06-56-8M 計畫道路	未開闢	安昌街 174 巷 79 弄
AN06-58	8	52	自 AN06-57-8M 計畫道路至 AN06-124-15M 計畫道路	未開闢	長和街 2 段 12 巷 323 弄
AN06-59	8	121	自 AN06-56-8M 計畫道路至 AN06-51-10M 計畫道路	未開闢	長和街 2 段 12 巷 299 弄
AN06-60	8	41	自 AN06-51-10M 計畫道路至 農業區	未開闢	
AN06-62	8	126	自 AN06-170-8M 計畫道路至 AN06-63-12M 計畫道路	未開闢	
AN06-63	12	573	自 AN06-168-15M 計畫道路至 4-11-20M 計畫道路	未開闢	長和街 2 段 140 巷
AN06-64	8	90	自 AN06-170-8M 計畫道路至 AN06-63-12M 計畫道路	未開闢	
AN06-65	8	56	自 AN06-170-8M 計畫道路至 AN06-63-12M 計畫道路	未開闢	
AN06-66	8	226	自 AN06-67-8M 計畫道路至 AN06-63-12M 計畫道路	未開闢	
AN06-124	15	698	自 3-31-24M 計畫道路至 AN06-168-15M 計畫道路	未開闢	安和路 5 段 336 巷 安昌街 103、106 巷 安昌街 174 巷 79 弄 長和街 2 段 12 巷 277 弄
AN06-161	10	142	自 AN06-160-10M 計畫道路至 AN06-163-8M 計畫道路	未開闢	安昌街 174 巷 191 弄

表 2-5 A6 整體開發區內道路明細表(續)

編號	寬度(M)	長度(M)	起訖點	開闢情形	道路名稱
AN06-162	10	142	自 AN06-160-10M 計畫道路至 AN06-164-8M 計畫道路	未開闢	安昌街 174 巷 191 弄
AN06-164	8	53	自 AN06-161-10M 計畫道路至 AN06-162-10M 計畫道路	未開闢	長和街 2 段 12 巷 277 弄
AN06-165	8	55	自 AN06-162-10M 計畫道路至 AN06-169-10M 計畫道路	已開闢	長和街 2 段 12 巷 277 弄
AN06-166	10	115	自 AN06-163-8M 計畫道路至 AN06-168-15M 計畫道路	未開闢	長和街 2 段 12 巷 261 弄
AN06-167	10	115	自 AN06-164-8M 計畫道路至 AN06-168-15M 計畫道路	已開闢	長和街 2 段 12 巷 235 弄
AN06-168	15	630	自 AN06-124-15M 計畫道路至 3-60-20M 計畫道路	未開闢	長和街 2 段 12 巷
AN06-169	10	513	自 AN06-154-10M 計畫道路至 AN06-168-15M 計畫道路	未開闢	安昌街 174 巷 191 弄
AN06-170	8	246	自 AN06-169-10M 計畫道路至 AN06-66-8M 計畫道路	未開闢	

第四節 土地使用管制要點

A6 整體開發區屬於安南區細部計畫範圍，相關土地使用分區管制要點節錄安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討後管制內容，其相關內容如下。(本案僅摘錄與本計畫整體開發區相關條文，其餘以略表示。)

壹、總則

第一條 本要點依『都市計畫法』第 22 條及『都市計畫法臺灣省施行細則』第 35 條規定訂定之。

第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，依其他有關法令之規定。

貳、住宅區

第三條 住宅區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)
住四	60	180

第四條 住宅區之建築物及土地使用除「住一-1」住宅區不得為工業、餐飲業使用外，餘比照「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。

參、商業區

第五條 (略)

第六條 (略)

肆、工業區

第七條 (略)

第八條 (略)

伍、其他分區

第九條 (略)

第十條 (略)

陸、公共設施用地

第十一條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
市場用地	50	240	
道路用地	0	0	
餘(略)	-	-	

第十二條 (略)

第十三條 (略)

柒、建築物附設停車空間

第十四條 各分區及用地之建築物附設停車空間應依下列規定辦理：

一、(略)

二、(略)

三、前款地區以外各分區及用地

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定		

四、停車空間尺寸及車道寬度

(一) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1. 機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。
2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。

(二) 最小裝卸位尺寸

1. 臺南科技工業區之每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得小於 9 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若須使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。

五、(略)

捌、退縮建築及相關規定

第十五條 建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理：

一、(略)

二、依本條規定退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地；未規定退縮建築基地，如屬「臺南市騎樓地設置標準」規定應留設騎樓地者，從其規定。

三、本計畫整體開發地區內建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

四、依本條規定退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車出入通道，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。

五、如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受本條各款之限制。

玖、相關獎勵

第十六條 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(圖 2-3)，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、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
- 二、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%(圖 2-4)。
- 三、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。(詳圖 2-5 與圖 2-6 所示)
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、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。

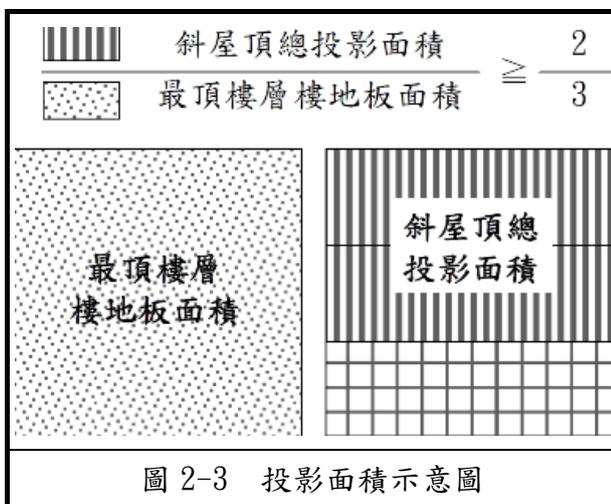


圖 2-3 投影面積示意圖

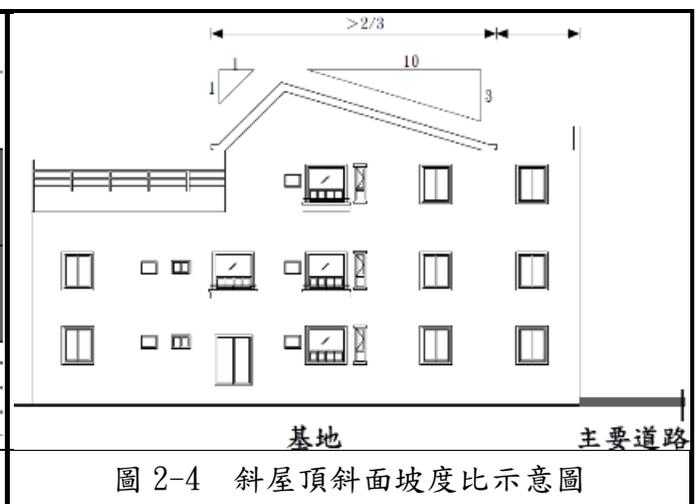


圖 2-4 斜屋頂斜面坡度比示意圖



圖 2-5 面向最寬道路境界線立面示意圖

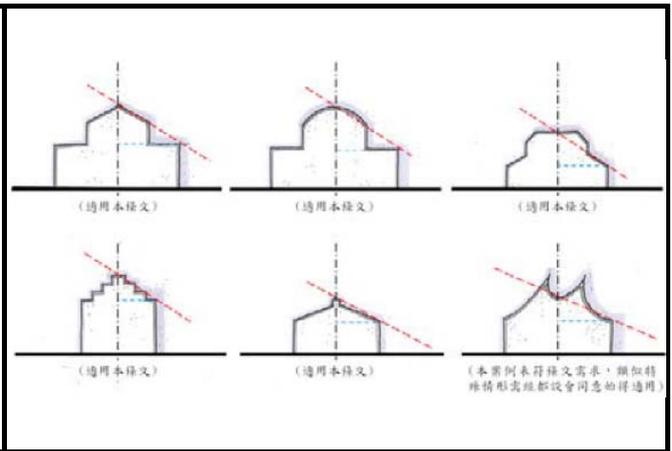


圖 2-6 山牆底高比樣式圖

第十七條 (略)

第十八條 (略)

第十九條 (略)

壹拾、其他

第二十條 (略)

第二十一條 (略)

第二十二條 (略)

第二十三條 (略)

第二十四條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為須都市設計審議部分應依本計畫都市設計規定辦理。

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境現況

一、地形地勢

安南區位於臺南市西南面的沿海地帶，地勢平坦大致由東向西呈極為平緩之傾斜，大部分均開發為低窪之魚塭養殖區及農地。

二、淹水潛勢

近年來極端氣候下時常導致偶發性的豪大雨與瞬時性降雨情形產生，中洲寮細部計畫劃設之整體開發區內透過淹水潛勢分析後發現，範圍東側部分地區當 24 小時內降雨量達到 650mm 時將有機會淹水深至 1 公尺，細部計畫區外的安順排水線周邊更有機會淹水至 2 公尺高。由此可推估，若後續解除整體開發限制，區內有將近一半的面積未完成市地重劃作業，將可能導致此區缺乏完善的排水、治水計畫。



資料來源：國家災害防救治中心、本計畫後製

三、排水下水道分布現況

根據水利法及相關法規規定，市地重劃面積大於 2 公頃時，需擬定出洪管制計畫，不得因市地開發導致周邊環境產生洪害、淹水等災害，依臺南市水利局地理資訊平台資料所示，此次專案檢討之整體開發區內已建設部份雨水下水道管線，若配合上述圖 3-1 淹水潛勢分析示意圖之淹水範圍，此區尚缺乏更完善的排水及滯洪計畫，若後續解除整體開發限制，亦須透過此次專案通檢檢討後續防洪及排水設施該如何完善整治。



資料來源：臺南市水利局地理資訊系統、本計畫後製

第二節 人口現況概述

一、人口成長

臺南市(改制後)人口成長率及歷年增加人數幅度十分趨緩，近兩年更呈現負成長的趨勢，然而，安南區之人口數量近十年間，整體而言呈現成長趨勢，其中安南區人口在近年已達到將近 20 萬人，人口增加比例大於臺南市平均值，為臺南市人口成長地區，詳表 3-1 所示。

表 3-1 民國 99 年至 112 年度臺南市及安南區人口成長比較表

年度	臺南市			安南區			安南區佔臺南市比例
	人口數(人)	增加數(人)	年成長率(%)	人口數(人)	增加數(人)	年成長率(%)	
99	1,873,794	-1,612	-0.9	178,119	1,003	0.6	9.51%
100	1,876,960	3,166	0.2	179,987	1,868	1	9.59%
101	1,881,645	4,685	0.3	182,749	2,762	1.5	9.71%
102	1,883,208	1,563	0.1	185,412	2,663	1.5	9.85%
103	1,884,284	1,076	0.1	187,775	2,363	1.3	9.97%
104	1,885,541	1,257	0.1	189,620	1,845	1	10.06%
105	1,886,033	492	0	191,196	1,514	0.8	10.14%
106	1,886,522	489	0	192,224	1,028	0.5	10.19%
107	1,883,831	-2,691	-0.1	193,438	1,214	0.6	10.27%
108	1,880,906	-2,925	-0.2	194,228	790	0.4	10.33%
109	1,874,917	-5,989	-0.3	195,623	1,405	0.7	10.43%
110	1,862,059	-12,858	-0.7	197,061	1,438	0.7	10.58%
111	1,852,997	-9,062	0.5	199,118	2,057	1	10.75%
112	1,859,776	6,779	0.4	201,669	2551	1.3	10.84%

資料來源：臺南市民政局、臺南市安南區戶政事務所

二、人口組成

安南區在 112 年 11 月之人口年齡組成中，幼年人口(未滿 15 歲)佔人口總數 13.55%，壯年人口(15 歲以上 65 歲以下)佔人口總數 72.05%，老年人口(65 歲以上)佔人口總數 14.40%，撫養率 38.80%；而對比臺南市的數據，高齡化與撫養率相對較低，推測與安南區近期增加許多新興發展區有關，顯示安南區未來具有發展潛力。

表 3-2 民國 112 年臺南市現住人口數按三階段年齡分析表

中華民國 110 年 12 月底

單位：人、%

區域別	總人口數	人口數按三階段年齡百分比及其扶養比						扶養比率%
		年齡層			百分比%			
		0 至 14 歲	65 歲以上	15 至 64 歲	0 至 14 歲	65 歲以上	15 至 64 歲	
總計	1,859,776	212,064	347,648	1,300,064	11.40	18.69	69.90	43.05
安南區	201,669	27,328	29,044	145,279	13.55	14.40	72.05	38.80

資料來源：臺南市政府民政局

第三節 土地使用現況

一、 土地使用現況

整體開發區雖有將近一半的面積尚未辦理整體開發作業，然而土地使用現況多為住宅使用，且建物分布密集，多處計畫道路皆以開闢，其中的停車場用地結合東側公園兼兒童遊樂場土地使用現況為停泊公車專用之停車場，市場用地及範圍東側的公園用地皆為部分開闢，現況為閒置使用。整體使用狀況強度高且較為密集，須於此次專案通檢中適當調整區域內之土地使用分區，以更適切的計畫內容作為地區未來發展之依據。

表 3-3 計畫區土地使用現況面積表

項目	公共設施(面積m ²)						
	公(兒) AN06-3	公 AN06-2	市 AN06-2	住四	停 AN06-2	道	總計
旱作	113.46		3590.76	14149.77	644.16	1394.30	19892.45
果樹				219.93		22.46	242.39
一般道路		4.97		35635.73		3282.59	38923.29
零售批發				1183.39		165.54	1348.93
服務業		0.16		732.37			732.53
純住宅				15074.95		706.18	15781.13
住宅兼工業使用				85.15			85.15
住宅兼商業使用				6283.56		359.66	6643.22
倉儲			237.60	1520.38	10.65	588.60	2357.23
宗教				132.24			132.24
興建中						24.70	24.70
幼稚園				359.81		35.09	394.90
社會福利設施				363.87		15.79	379.66
公園綠地廣場	2684.33	276.73				114.02	3075.08
未使用地	0.52	20.51		18116.62		26985.14	45122.79
總計	2798.31	302.37	3828.36	93857.77	654.81	33694.07	135135.69

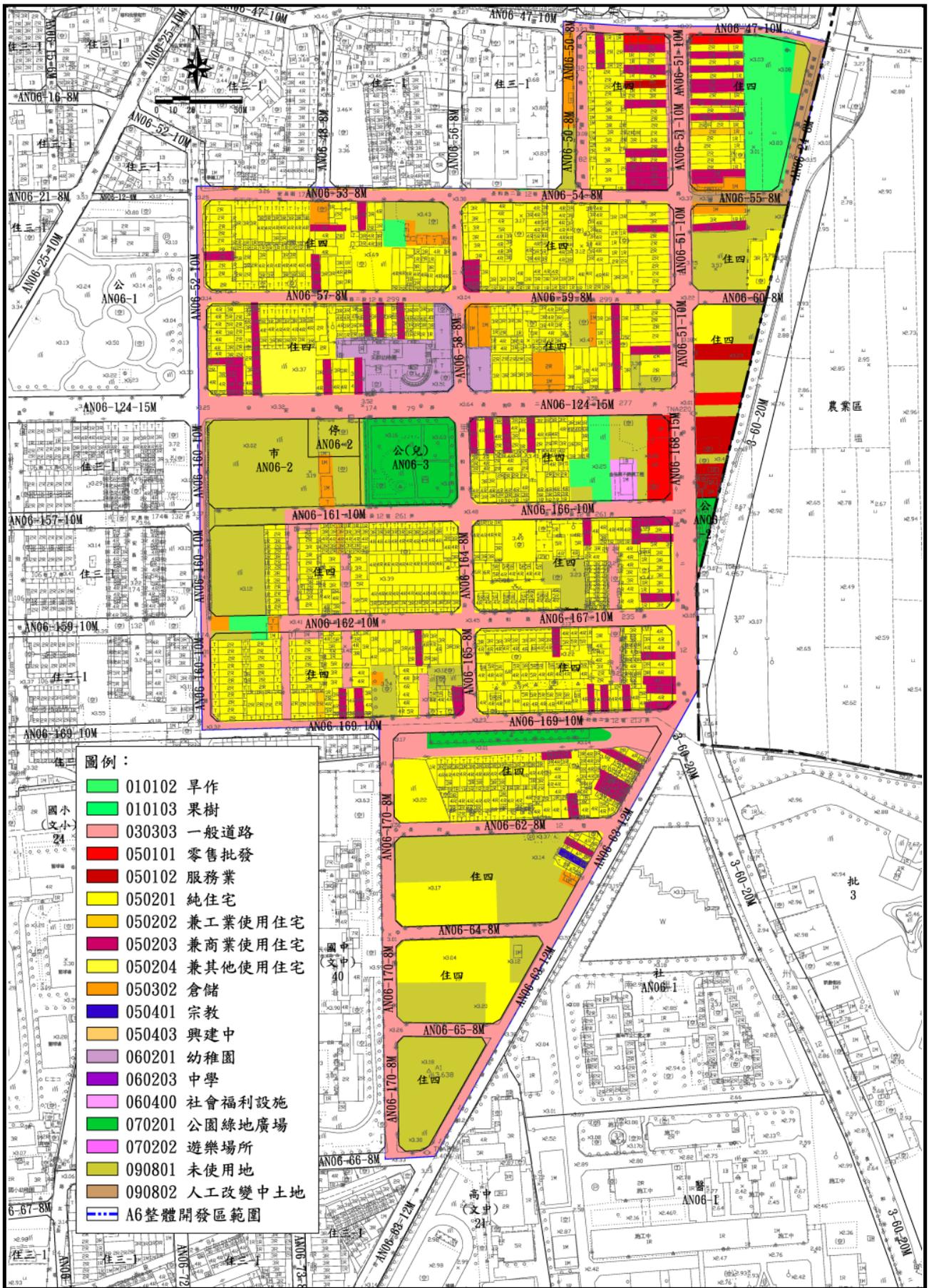


圖 3-3 土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫後製

三、建物樓層

計畫區建物樓層以4層樓建物分布最多，佔27.47%，其次為3層樓建物，佔25.67%，顯示計畫區內建物多屬透天住宅形式，計畫區內建物樓層分布詳表3-5及圖3-5。

表3-5 計畫區建物樓層面積統計表

樓層數	面積(m ²)	比例(%)	樓層數	面積(m ²)	比例(%)
1層	12036.74	21.66	5層	1688.09	3.04
2層	12108.35	21.79	6層	211.43	0.38
3層	14266.43	25.67	總計	55575.12	100.00
4層	15264.09	27.47			

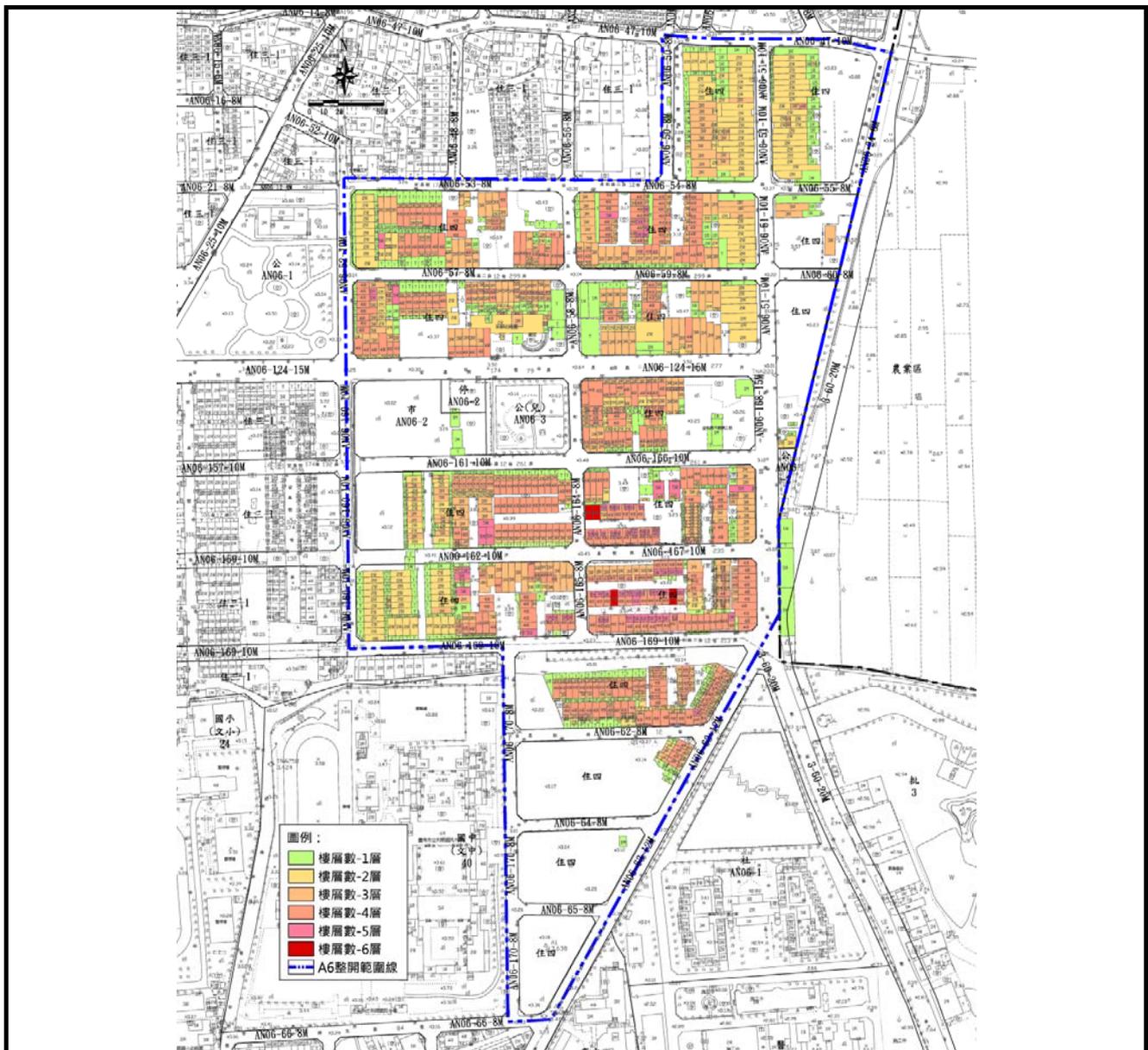


圖3-5 建物樓層分佈圖

資料來源：本計畫彙整

第四節 交通運輸現況

中洲寮位處國道八號南側，以安和路六段與長和路二段串連至鄰近聚落，南鄰臺江大道一段，是為連接安定區與安南區之重要聚落之一。其中中洲寮細部計畫劃設之整體開發區以長和路二段作為區內聯外的重要樞紐，除了安昌街外，其餘道路多為連接鄰里的市區道路。



圖 3-6 整體開發區交通運輸系統示意圖

第五節 公共設施現況

整體開發區內之公共設施項目包含公園用地、市場用地、停車場用地及公園兼兒童遊樂場用地等項目，各項公共設施用地之開闢狀況詳下表。

表 3-6 整體開發區公共設施開闢一覽表

用地類型	公設編號	計畫面積(m ²)	開闢與取得情形				開闢率(%)	未取得權屬(m ²)			使用現況
			已開闢(m ²)		未開闢(m ²)			公有(含未登錄地)	私有	公私共有	
			已取得	未取得	已取得	未取得					
公園用地	AN06-2	302.37	261.75			40.62	86.57%		40.62		閒置空地
公園兼兒童遊樂場用地	AN06-3	2798.31	2798.31				100.00%				公園及部分停車場用地
市場用地	AN06-2	3828.37	1470.41	436.86	9.86	1911.24	36.09%		2348.1		閒置空地
停車場用地	AN06-2	654.81	538.52			116.28	82.24%		116.28		停車場(公車停車場)

第六節 公告土地現值

計畫區內公告土地現值之級距自 10,000 至 25,000，其中又以 15,000-20,000(元/m²)為大宗，佔計畫區 65.89%，面積約 8.91 公頃；公告土地現值較高區域分布於市場用地及公園兼兒童遊樂場用地北側計畫道路周邊及長和路二段 12 巷周邊，計畫區內公告土地現值表如下。

表 3-7 公告土地現值比例表

級距	面積(公頃)	比例(%)
10,000~15,000	0.9213	6.82
15,000~20,000	8.9046	65.89
20,000~25,000	3.6876	27.29
總計	13.5136	100.00

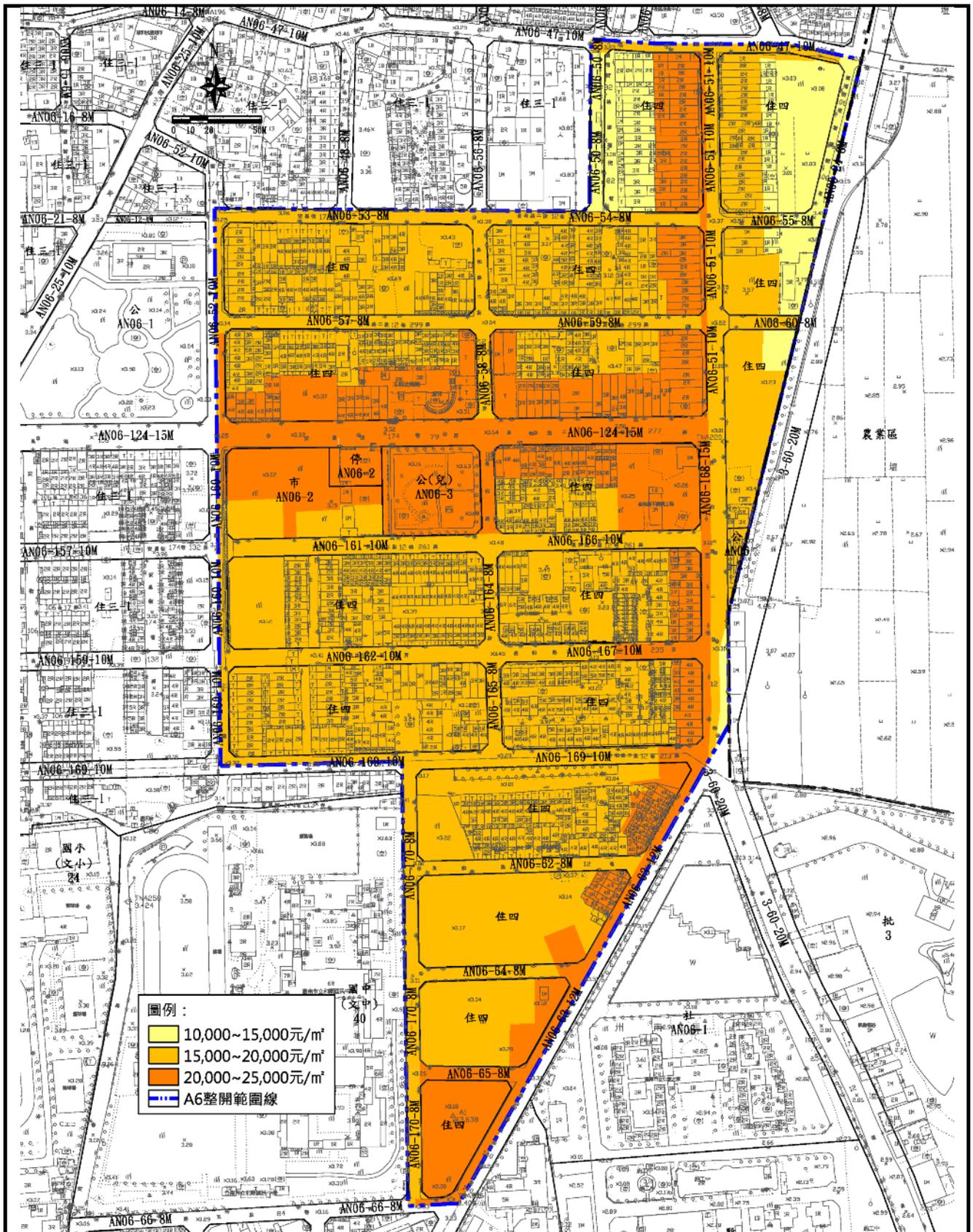


圖 3-7 公告土地現值分布圖

資料來源：臺南市政府地政局、本計畫統計。

第四章 整體開發地區辦理情形

第一節 整體開發地區規定及目前辦理情形

一、 整體開發區規定

本案 A6 整體開發區經民國 75 年擬定中洲寮細部計畫時被劃設為應辦理市地重劃範圍，並鼓勵地方以自辦市地重劃方式逕自開發，同時協助主管機關取得公共設施，進而達到改善居住環境之目的。

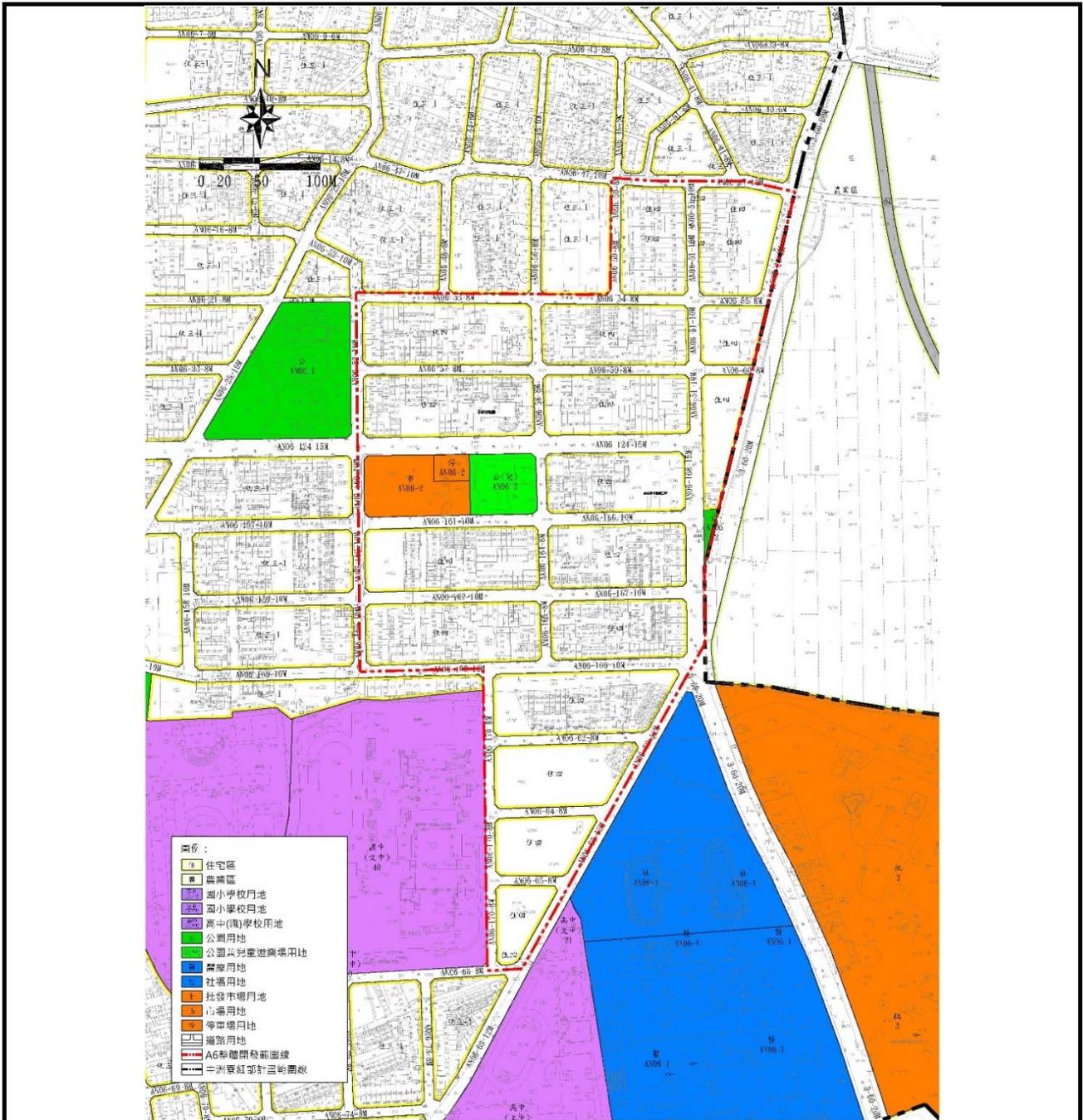


圖 4-1 應以市地重劃方式辦理整體開發地區範圍示意圖

資料來源：本計畫彙整

二、 歷次市地重劃辦理情形

整體開發方式推行至今已逾 20 年，民國 80 年至 99 年間歷經四次自辦市地重劃，49 期(長和)、75 期(長和一)、84 期(和農)、97 期(長和二)，完成重劃面積約 6.85 公頃，剩餘未完成整體開發面積約 6.66 公頃，詳細辦理歷程與位置如下表 4-1 中洲寮整體開發區內歷年自辦重劃統計表與圖 4-2 整體開發區內歷次自辦重劃範圍示意圖。

表 4-1 中洲寮整體開發區內歷年自辦重劃統計表

期別	地區名稱	成果公告日期	總面積(公頃)	公設比(%)	重劃總負擔比(%)
第 49 期	長和	1991.11.08	4.03	31.26	36.11
第 75 期	長和(一)	2005.09.10	0.48	30.55	37.28
第 84 期	和農	2008.12.31	0.74	28.54	44.26
第 97 期	長和(二)	2010.09.14	1.60	27.59	40.79
合計			6.85	29.49(平均)	39.61(平均)

資料來源：臺南市政府、本計畫彙整

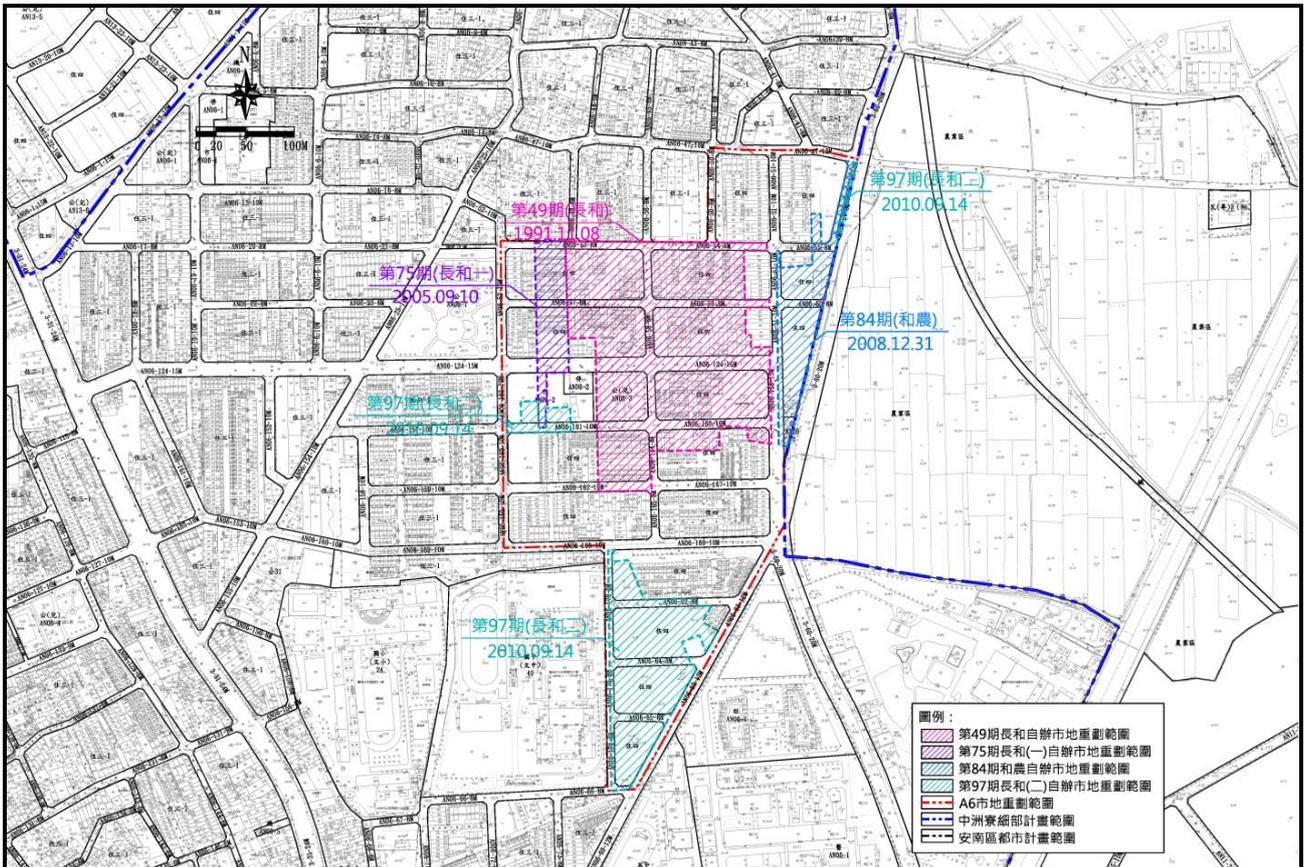


圖 4-2 整體開發區內歷次自辦重劃範圍示意圖

資料來源：本計畫彙整

三、 尚未完成整體開發地區

A6 整體開發區自民國 80 年至 99 年間，歷經四次自辦市地重劃作業，剩餘未完成整體開發面積約 6.66 公頃，公共設施用地包含道路用地、部分市場用地、停車場用地、部分公園兼兒童遊樂場用地及部分公園用地，尚未完成整體開發範圍及比例詳如下表 4-2 及圖 4-3 所示。

表 4-2 尚未辦理重劃作業範圍土地使用計畫面積表

項目	編號	面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區(住四)	4.59	68.92
公共設施	公園兼兒童遊樂場	AN06-3	0.02
	公園用地	AN06-2	0.004
	市場用地	AN06-2	0.26
	停車場用地	AN-06-2	0.07
	道路用地	-	1.72
總計		6.66	100.00

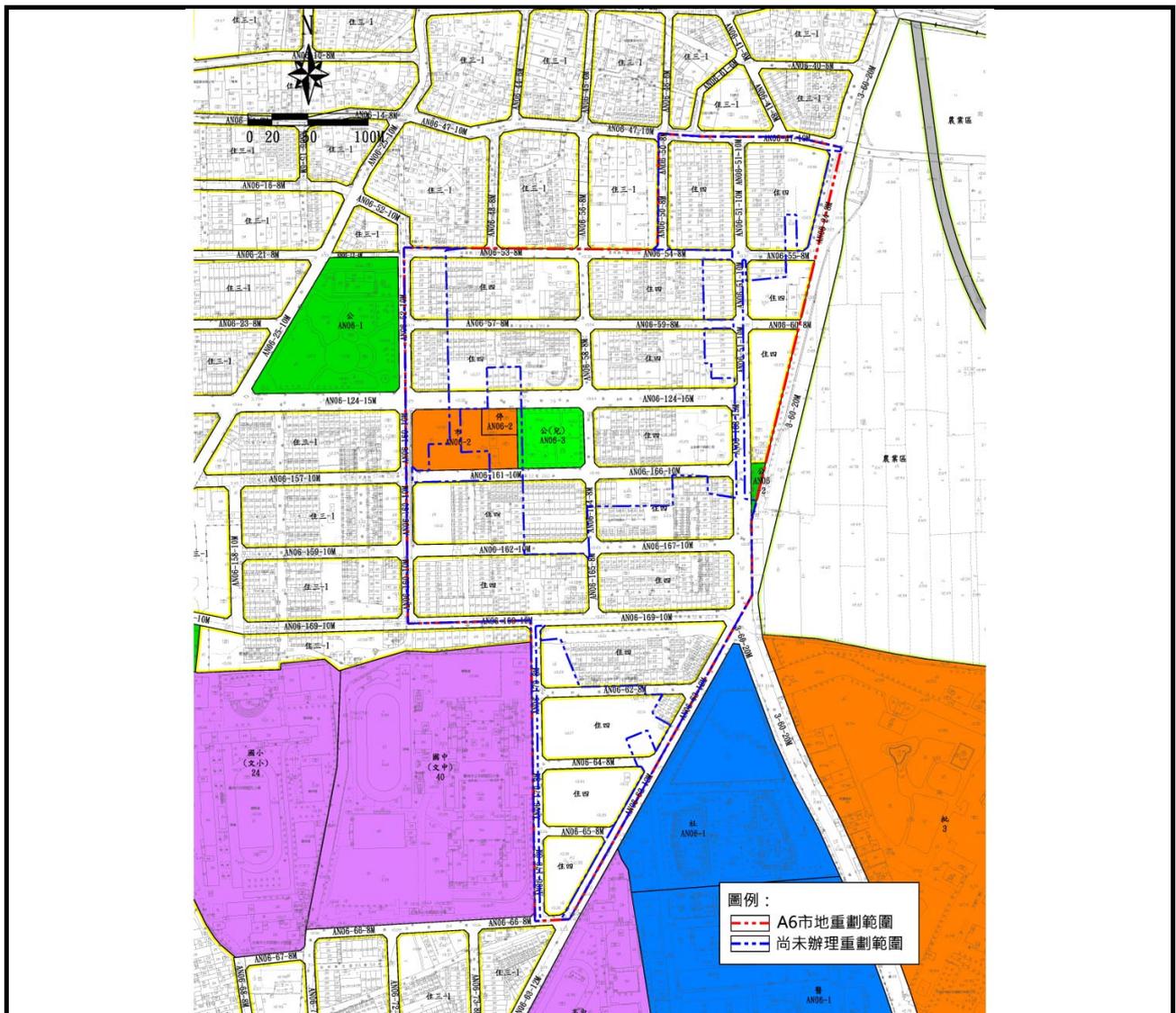


圖 4-3 尚未完成整體開發範圍示意圖

第二節 尚未完成整體開發地區現況

一、 現況使用

A6 整體開發區內尚未完成重劃作業範圍內，建物多已興建完成，僅有少數未建築的閒置土地，且多數屬鋼筋混凝土造之永久性建物，有關尚未辦理完成重劃作業範圍之現況，詳下圖。





圖 4-4 建築歷程現況空拍照

資料來源：本計畫拍攝後製

二、 土地權屬情形

計畫區內尚未辦理完成重劃開發範圍以一般私有土地為大宗佔 76.13%，公有土地佔 23.87%，其中財政部國有財產屬佔 1.82%、臺南市政府工務局佔 16.09%、臺南市停車管理處 1.48%及臺南市政府財政稅務局佔 3.67%等機關局處所有，各區域權屬情形如下表。

表 4-3 尚未辦理重劃作業範圍土地權屬一覽表

土地權屬		面積(公頃)	比例(%)	
公有地	國有	財政部國有財產署	0.12	1.82
	市有	臺南市政府工務局	1.07	16.09
		臺南市停車管理處	0.10	1.48
		臺南市政府財政稅務局	0.24	3.67
		臺南市安南區公所	0.02	0.31
		臺南市政府	0.00	0.00
小計		1.56	23.38	
私有地	私有	5.07	76.13	
公私共有		0.03	0.49	
合計		6.66	100.00	

第三節 尚未完成整體開發地區合法建物清查

為評估尚未辦理完成重劃開發範圍後續重劃可行性，同時兼顧土地所有權人之公平性，本計畫針對尚未辦理完成重劃開發範圍內合法建物進行全盤性的調查，並依其完成時間分為兩類，作為後續檢討之依據。

- 一、 主要計畫發布實施後、細部計畫發布實施前，依都市計畫法第 17 條發照、「載明依據『本市已公布細部計畫草案地區，在草案尚未完成法定程序前申請建築要點』(72.8.9)」、「載明依據『臺南市細部計畫未發布實施地區申請建築暫行要點』(87.11.1)」、「載明依據細計草案道路」者，共計 4 處建造執照申請分布位置及內容如下。

(一) 建照號(73)45213-45244 等 32 戶、(73)45612-45627 等 16 戶

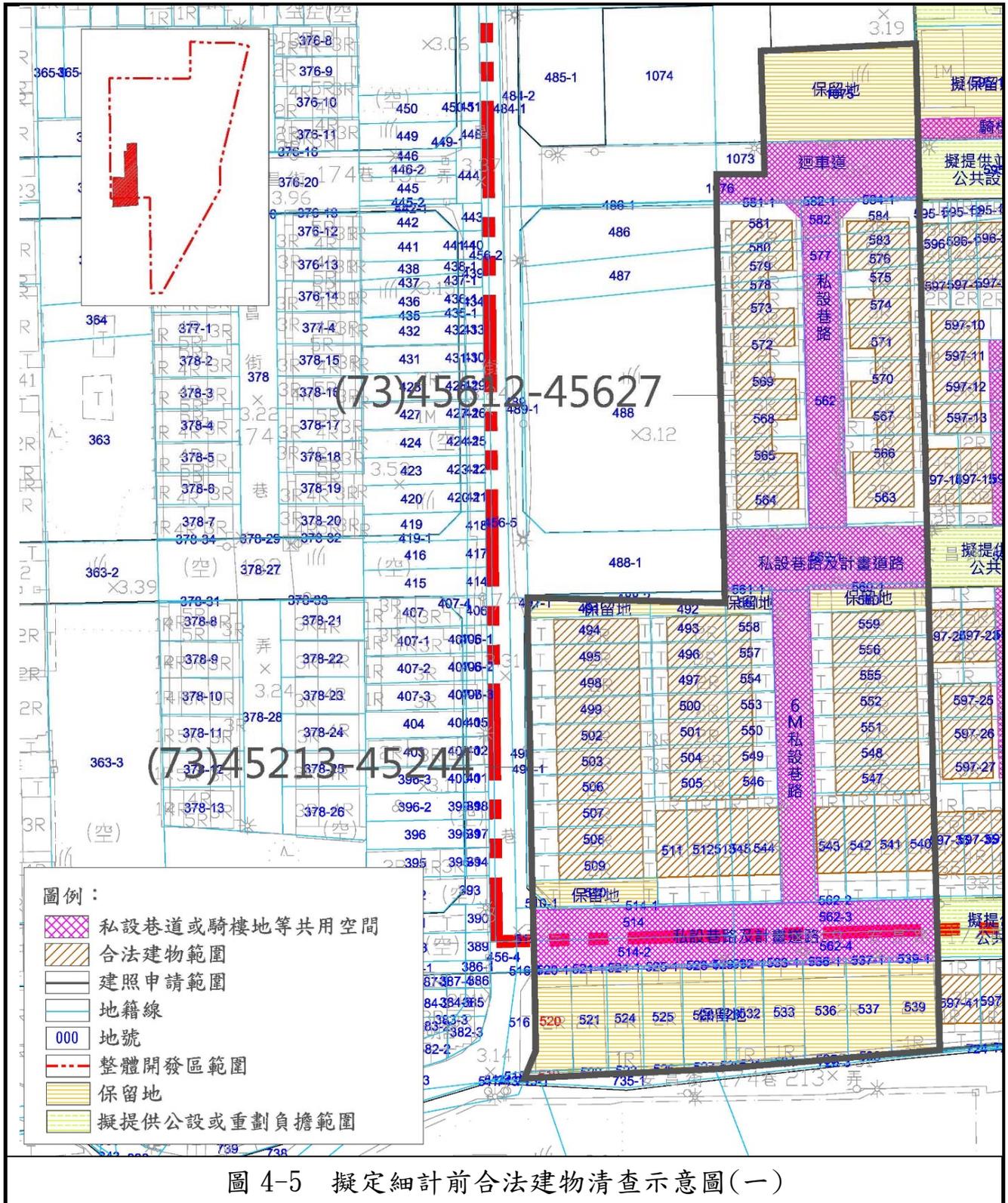
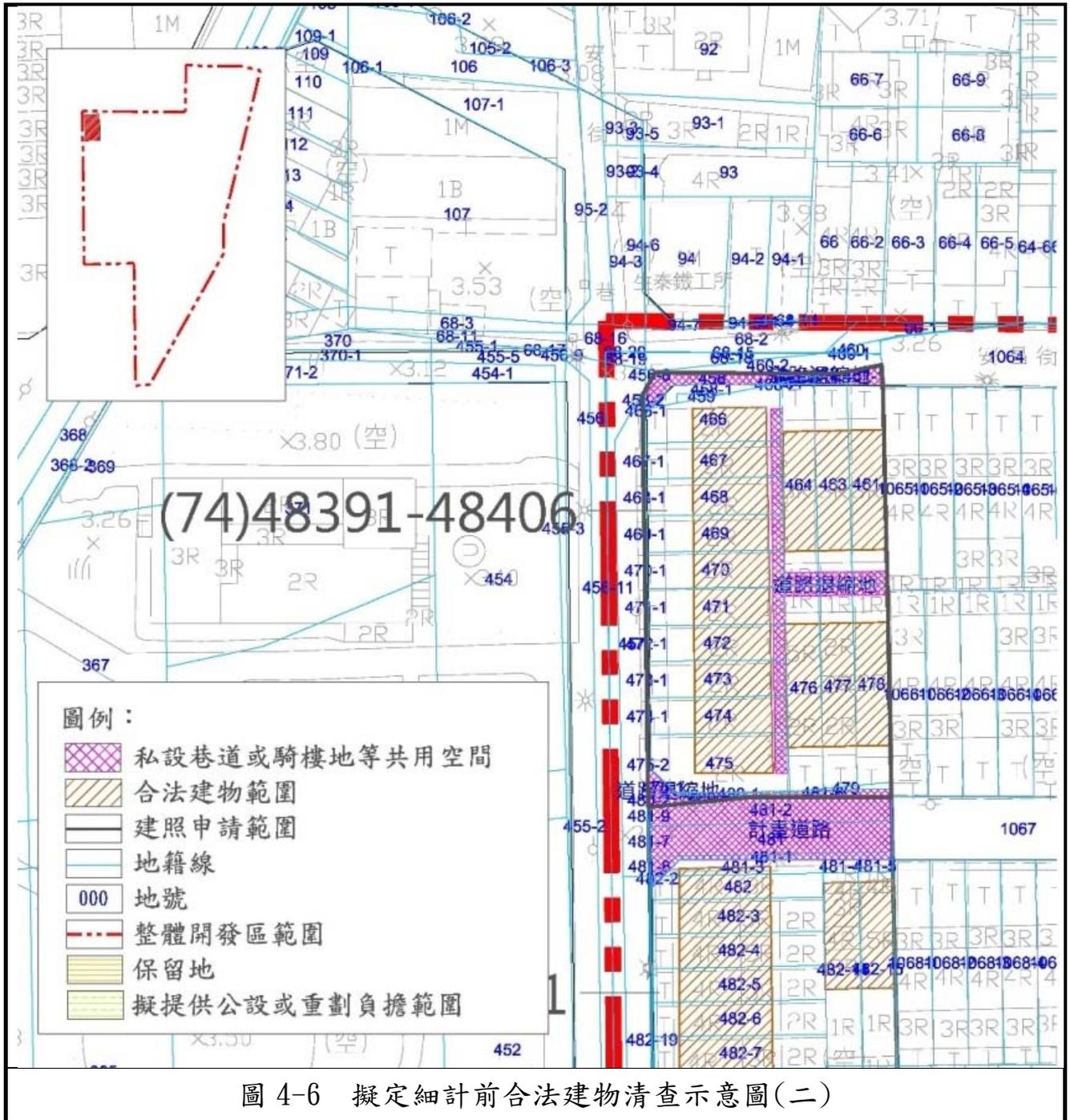


圖 4-5 擬定細計前合法建物清查示意圖(一)

(二) 建照號(74)48391-48406 等 16 戶



(三) 建照號(74)50436-50454

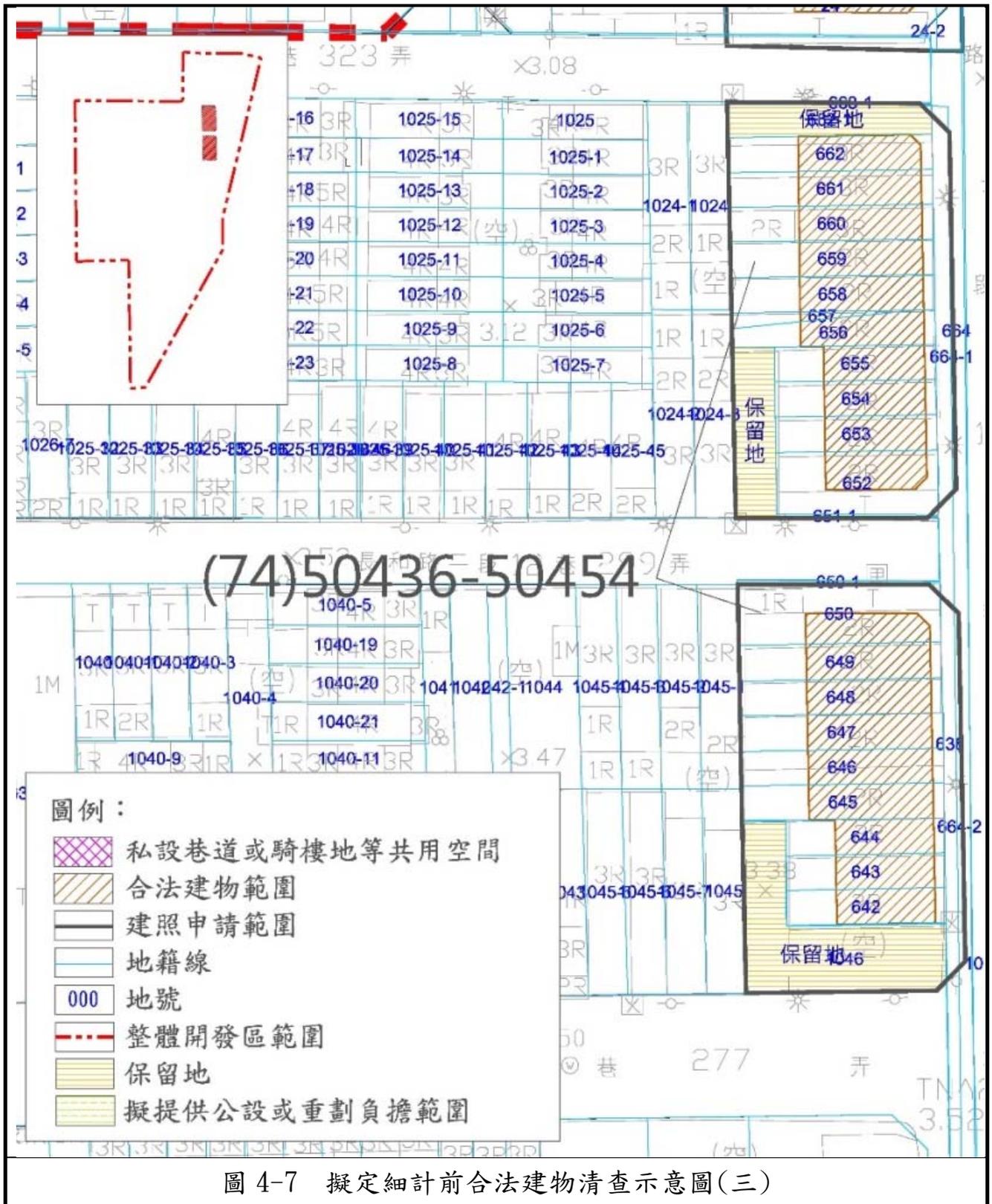
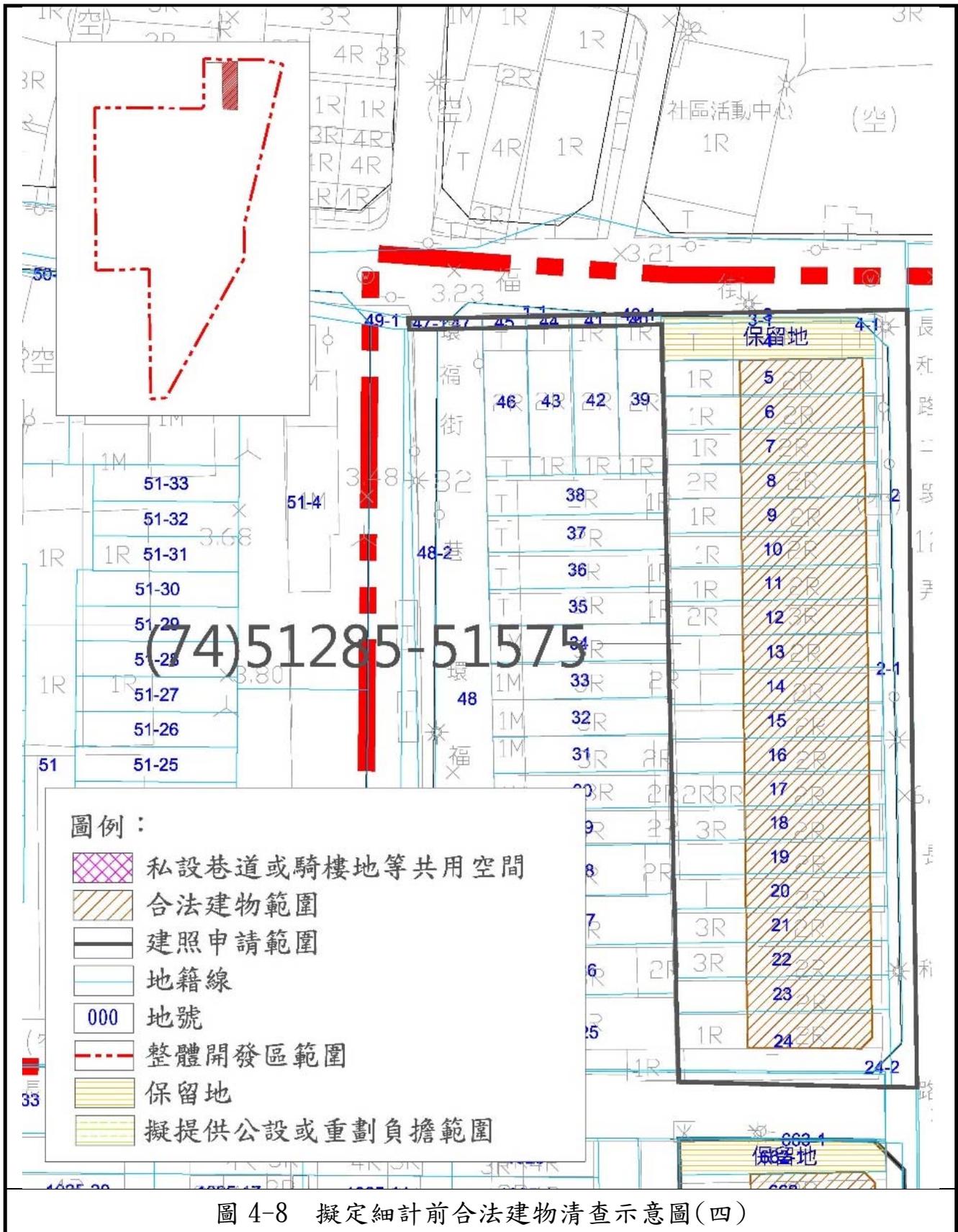
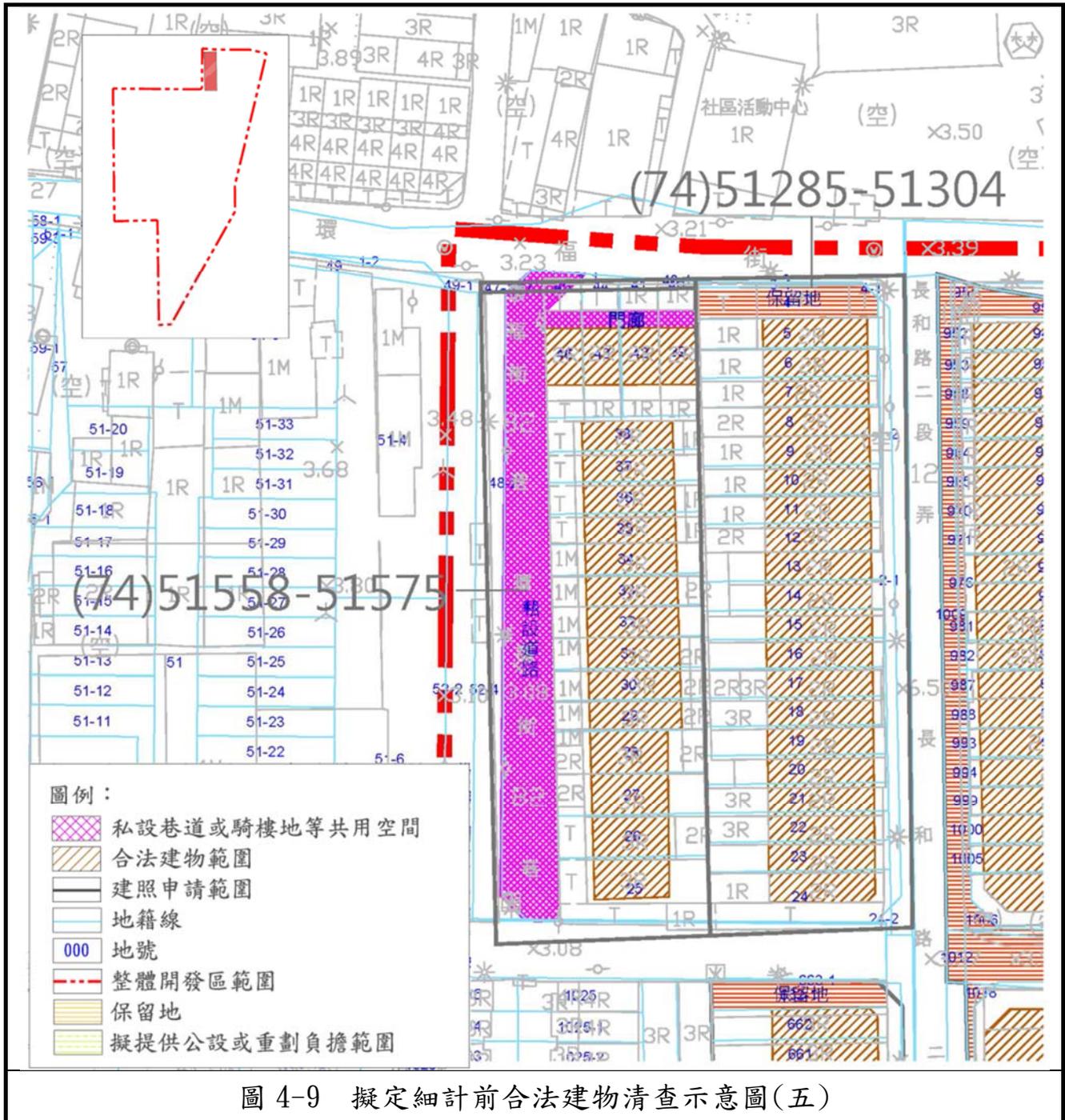


圖 4-7 擬定細計前合法建物清查示意圖(三)

(四) 建照號(74)51285-51575



(五) 建照號(74)51558-51575



二、細部計畫發布實施後實施預為負擔，採捐贈土地或設定他項權利等方式之申請建築者，共計 7 筆詳如下表 4-4 及圖 4-10 至圖 4-16 所示。

表 4-4 細部計畫發布實施後合法建物清冊一覽表

編號	申請年	建照號	戶數	段名	切結書	保留比例	備註(切結內容)
(一)	77	64565-64586	22	和農段	有	40%	承諾不得再分配取得土地，且重劃後抵押土地因出售或其他原因無法抵繳重劃負擔時，由市府申請拍賣抵押抵付。
(二)	82	00751	16	長和段	有	34.78%	依規定完成公共設施用地捐獻過戶手續外，並切結「爾後該地區若辦理市地重劃時，無條件負擔工程費用」。
(三)	82	01922-01953	44	長和段	有	34.42%	准以捐獻公共設施用地代替重劃，已依規定完成公共設施用地捐獻過戶手續外(並完成公共設施施工路燈、排水溝、柏油路面等)，並切結「爾後該地區若辦理市地重劃時，無條件負擔工程費用」。
(四)	82	02626-02628、 03653	60	長和段	有	40%	准以捐獻公共設施用地代替重劃，已依規定完成公共設施用地捐獻過戶手續外，並切結「爾後該地區若辦理市地重劃時，無條件負擔工程費用」。
(五)	85	00362	58	長和段	有	31.15%	扣留取 31.15%公共設施保留地，並同意於申領執照前將土地產權過戶予臺南市政府，土地所有權人須切結「爾後該地區若辦理市地重劃時，地主無條件負擔重劃工程費用」。
(六)	86	02068-02080	18	長和段	有	44.03%	同意留取 44%空地供 56%土地抵繳重劃費用，並同意捐獻公共設施用地 44%且於完工申請使用前土地產權轉移於臺南市政府。
(七)	86	00346-00353	9	長和段	有	44%	同意留取 44%公共設施用地，爾後市地重劃負擔若超過 44%建商願無條件負擔重劃費。

(一) 建照號(77)64565-64586 等 22 戶

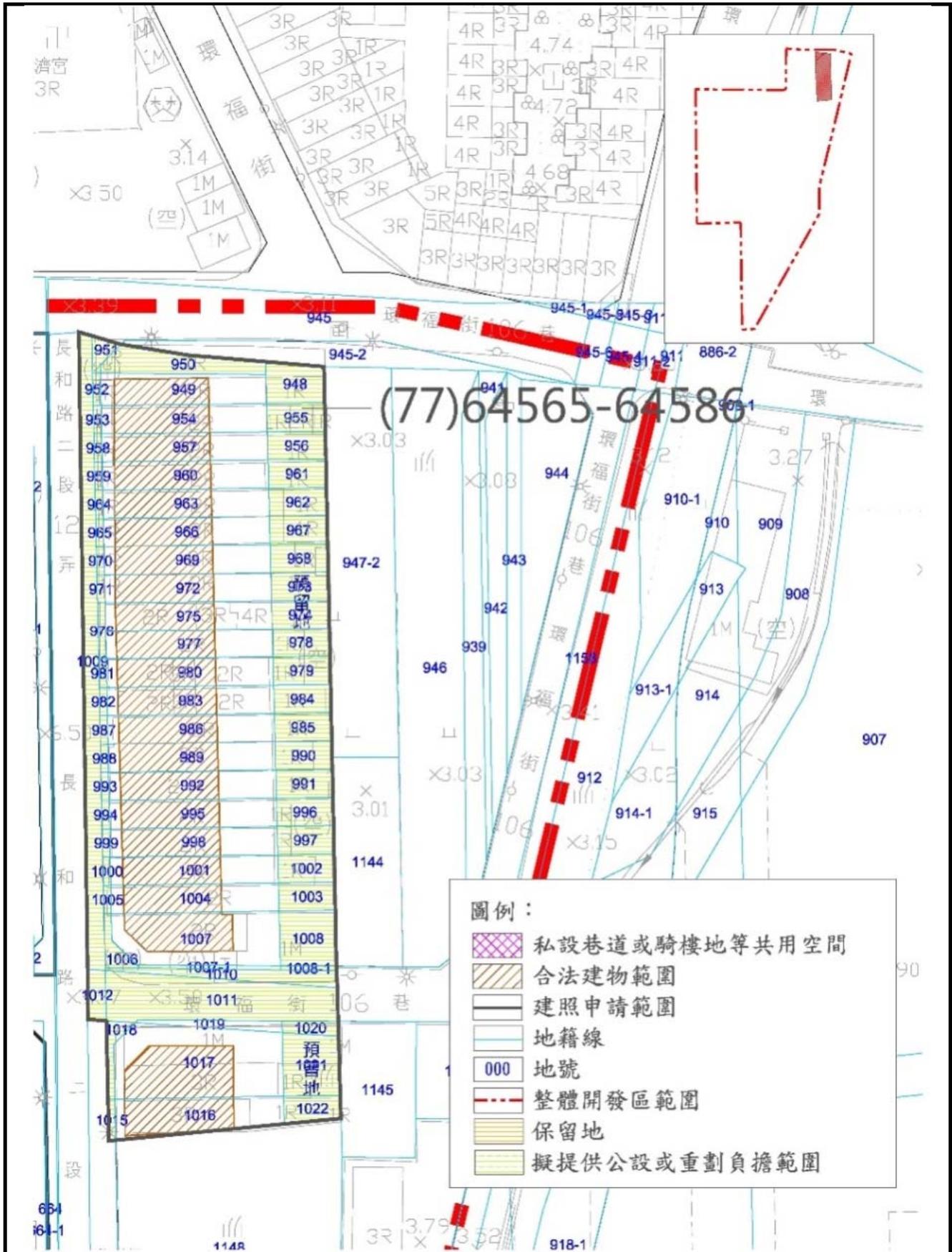


圖 4-10 擬定細計後合法建物清查示意圖(一)

(二) 建照號(82)00751 等 16 戶

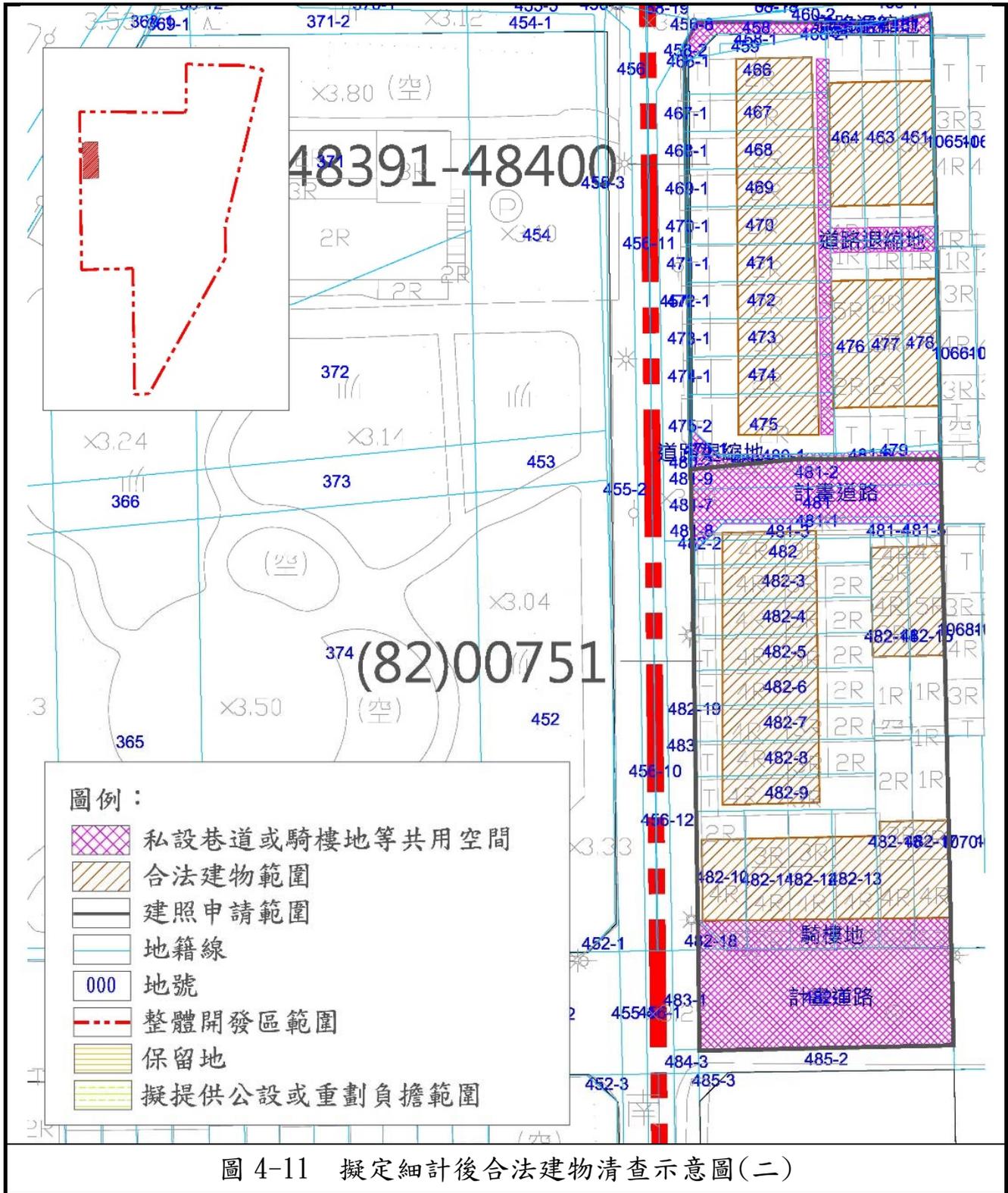


圖 4-11 擬定細計後合法建物清查示意圖(二)

(三) 建照號(82)01922-01953 等 44 戶

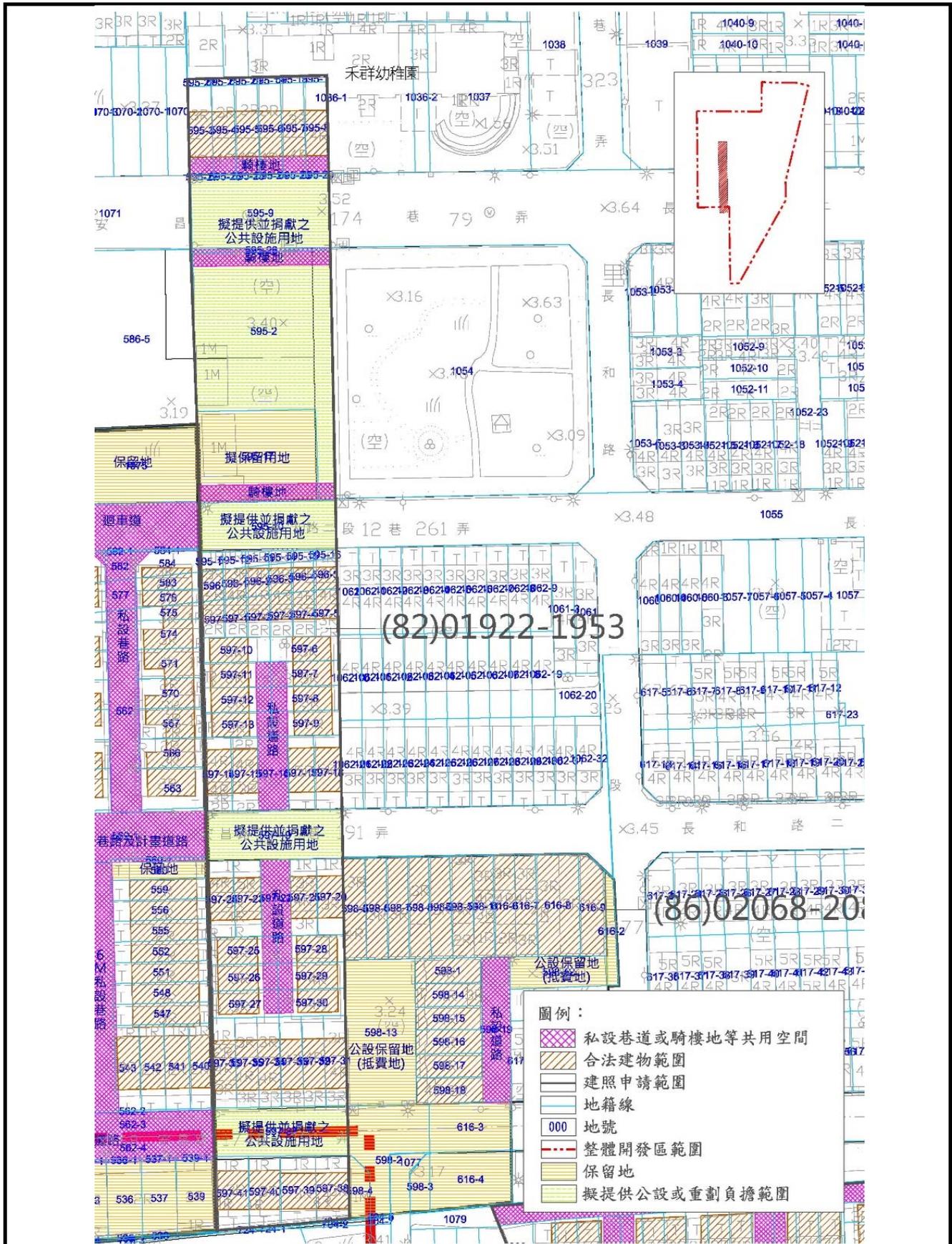


圖 4-12 擬定細計後合法建物清查示意圖(三)

(四) 建照號(82)02626-02628 等 43 戶、(82)03653 等 27 戶

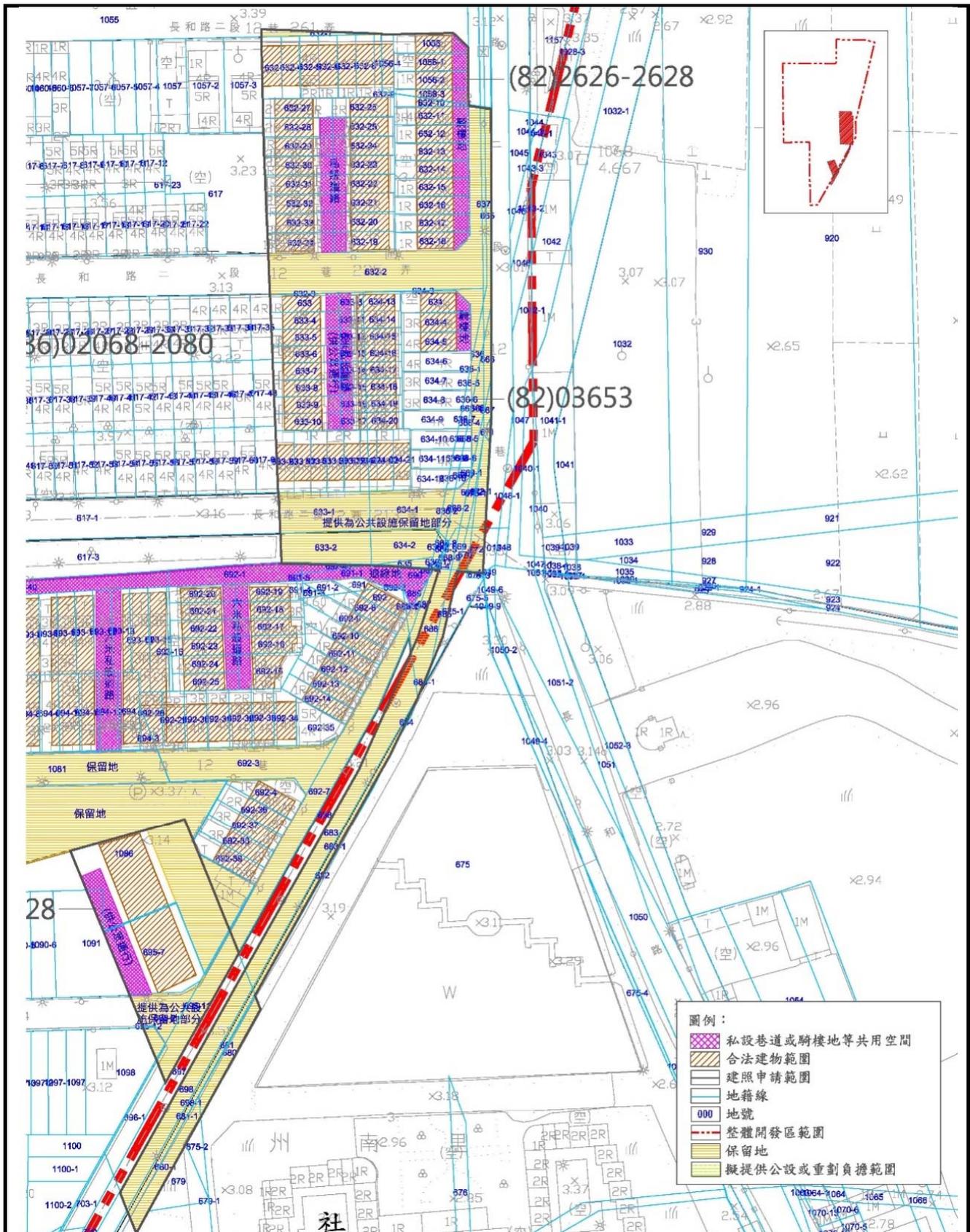
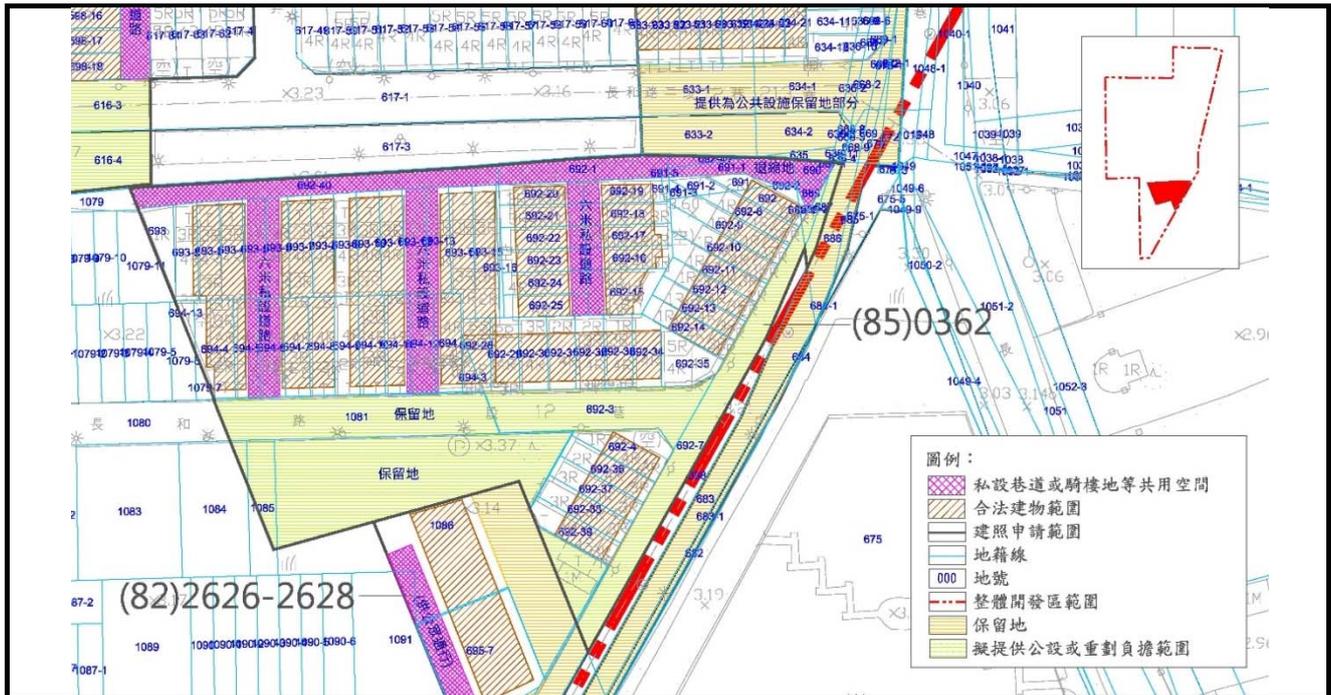


圖 4-13 擬定細計後合法建物清查示意圖(四)

(五) 建照號(85)00362 等 58 戶。



(七) 建照號(86)00345-00353 等 9 戶

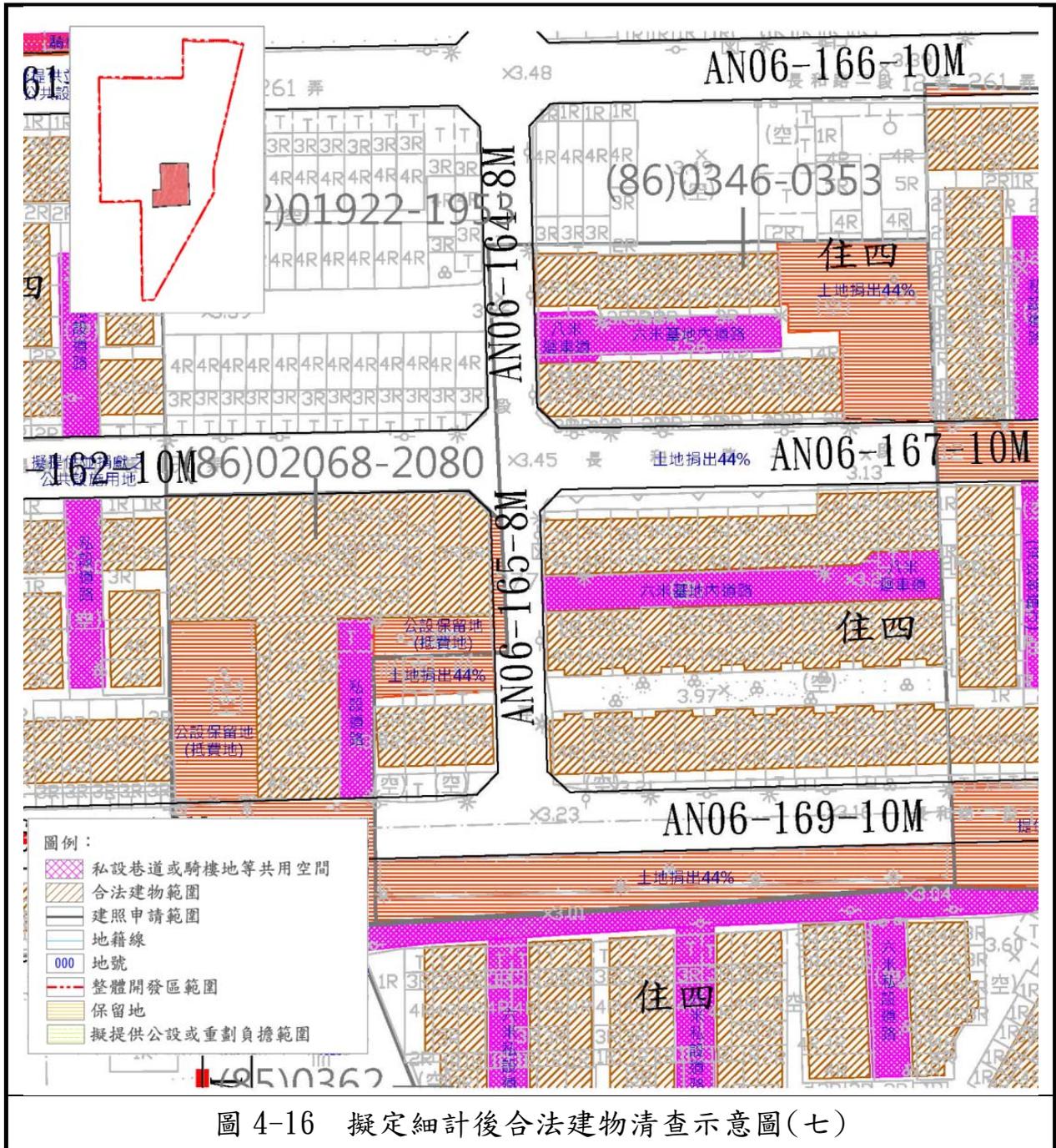


圖 4-16 擬定細計後合法建物清查示意圖(七)

第五章 發展課題與對策

課題一、尚未辦理重劃開發範圍多處已有既有建物坐落，恐影響重劃辦理之可行性。

說明：

A6 整體開發區於民國 75 年擬定細部計畫，規定應以市地重劃方式進行整體開發，迄今已完成 4 處自辦市地重劃，尚餘 6.66 公頃未完成市地重劃作業，依發展現況及清查既有建物後發現，該範圍內已建築面積約為 3.85 公頃，且大部分計畫道路已開闢或為市有。多數建物已有建物登記資料，如後續納入市地重劃將難以整合土地所有權人意願，導致執行困難。

對策：計畫區內已合法建築土地解除市地重劃

1. 實施細部計畫前合法建物座落之住宅區，以及周邊不易分配或單獨建築使用之住宅區，依據臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則予以解除市地重劃，並比照建成區變更調整住宅區類別。
2. 實施細部計畫前合法建物核准建照範圍內之已開闢計畫道路，考量公共設施負擔之公平性，如不影響重劃區道路開闢完整性，予以解除市地重劃。
3. 實施細部計畫後以切結預付負擔先行請照建築之土地，經市地重劃主管機關評估辦理市地重劃窒礙難行，爰依解除整體開發處理原則第 6 點規定予以解除市地重劃，並按以下原則處理：(1)已依切結內容回饋者，予以解除市地重劃。(2)未依切結內容回饋者，予以解除市地重劃後，將切結負擔土地之開發方式由市地重劃變更為捐贈，由主管機關要求原切結人或其繼承人將切結負擔土地之所有權無償移轉登記為臺南市所有。切結負擔土地為住宅區且已移轉第三人者，按 45%重劃負擔調降容積率。

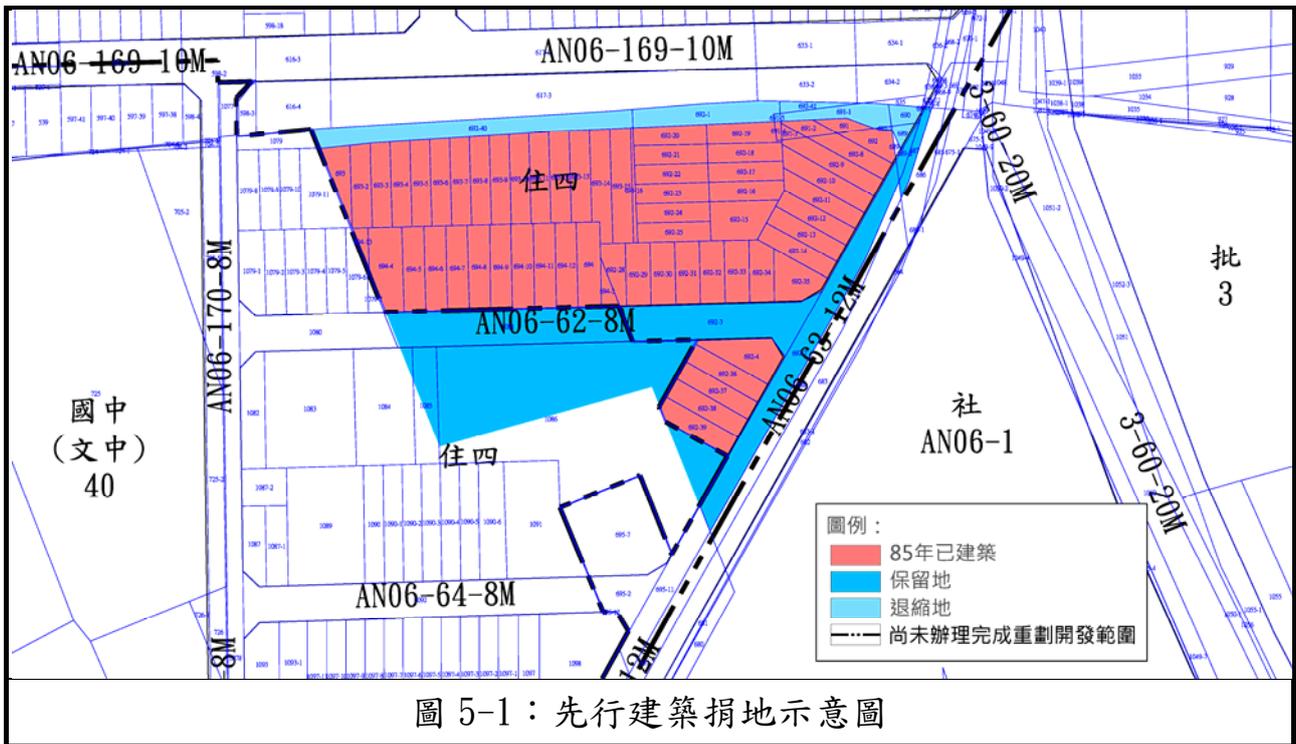


圖 5-1：先行建築捐地示意圖

資料來源：臺南市政府、本計畫彙整

課題二、未辦理市地重劃，即先行建築使用(預為負擔)之負擔比例過低，且部分合法建物原切結負擔之土地已移轉第三人，造成賸餘未建築範圍之土地公共設施負擔過高，恐影響重劃作業之推動。

說明：

細部計畫發布實施後，共計 7 處建案以預為負擔方式先行建築使用，然而各處建案負擔比例及區位皆無嚴格限制，部分預為負擔土地位於整體開發區外或已移轉給第三人，導致賸餘未建築土地範圍之公共設施負擔比例高達 72.17%，即使抵充部分已開闢之公共設施後，負擔比例依然高達約 60.40%。

重劃負擔包含公共設施用地負擔與費用負擔，須由地主共同負擔，且依平均地權條例第 60 條規定「...折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」，若負擔過高(超過 45%以上)不容易取得土地所有權人同意，使得執行重劃的可行性降低。

對策：

考量尚未辦理完成重劃開發範圍之重劃負擔過高，可能導致重劃作業執行困難等問題，鑒於區內大部分公共設施已開闢完成，且未開闢之公共設施用地解編後不影響既有之功能，為兼顧重劃作業可行性，剩餘未開闢之公共設施用地酌予解編變更為住宅區。

經主管機關確認，部分停車場用地(停 AN06-2)及市場用地(市 AN06-2)已無實際發展使用需求，為兼顧重劃作業可行性，應酌予調整公共設施用地為住宅區，以減輕贖餘未建築範圍之公共設施負擔比例，調整試算表詳如表 5-1 及表 5-2 所示。

表 5-1：尚未完成重劃開發範圍剔除合法建物土地使用計畫試算表

項目	編號	尚未辦理完成重劃開發範圍		建議剔除於重劃範圍之合法建築基地面積(公頃)	贖餘未建築範圍		
		面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)	
土地使用分區	住宅區(住四)	-	4.59	68.92	-4.19	0.40	27.78
公共設施用地	市場用地	AN06-02	0.26	3.90	-0.02	0.24	16.67
	停車場用地	AN06-02	0.07	1.05	-0.06	0.01	0.69
	公園用地	AN06-03	0.02	0.30	-0.02	0.00	0.00
	公園兼兒童遊樂場	AN06-02	0.01	0.15	-0.01	0.00	0.00
	道路用地	-	1.71	25.68	-0.92	0.79	54.86
總計			6.66	100.00	-5.22	1.44	100.00

表 5-2：贖餘未建築範圍修正土地使用計畫試算表

項目	編號	剩餘尚未辦理重劃開發範圍		建議調整公共設施用地	剩餘尚未辦理重劃開發範圍		
		面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)	
土地使用分區	住宅區(住四)	-	0.40	27.78	+0.24	0.64	44.45
公共設施用地	市場用地	AN06-02	0.24	16.67	-0.24	0.00	0.00
	停車場用地	AN06-02	0.01	0.69	-0.01	0.00	0.00
	廣場用地	AN06-02	0.00	0.00	+0.01	0.01	0.69
	道路用地	-	0.79	54.86	+0.00	0.79	54.86
總計			1.44	100.00	+0.00	1.44	100.00

第六章 整體開發地區檢討處理原則

第一節 臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則(107年9月25日臺南市都市計畫委員會第74次大會研議訂定)

一、為辦理臺南市安南區都市計畫解除整體開發檢討作業，統一規範解除條件、解除範圍及調整建築強度等事項，特訂定本原則。

二、安南區都市計畫整體開發區內得檢討解除整體開發之土地如下：

- (一) 民國 68 年 10 月 23 日發布實施「變更及擴大台南市主要計畫案」前，其地上建物有建物登記或建築執照或提出合法建物證明文件者。
- (二) 民國 68 年 10 月 23 日發布實施「變更及擴大台南市主要計畫案」後，該地區擬定細部計畫案發布實施前，其地上建物有建物登記或建築執照者。

前項得檢討解除整體開發之土地如有以下情形者，仍應維持整體開發：

1. 檢討後維持或新設必要之公共設施用地者。
 2. 未鄰接計畫道路者。
 3. 解除後產生畸零地問題者。
 4. 原有建物已滅失者。
- 三、解除整體開發範圍依合法建物建築完成日期所在地號整筆土地為原則，但臺南市都市計畫委員會得對於建物佔土地面積比例過小及其他特殊情形另為決議。
- 四、合法建物所在土地解除整體開發後，導致周邊土地不易分配土地或單獨建築使用者，得一併解除整體開發。
- 五、解除整體開發後之土地，其使用分區類別（建築強度）按以下原則調整：
- (一) 同一細部計畫住宅區建築強度區分整體開發區及建成區者，比照建成區。
 - (二) 前款外屬原聚落住宅區周邊農漁區變更為住宅區者，比照原聚落住宅區。
 - (三) 前兩款住宅區土地解除整體開發後，賸餘土地不易配地或單獨建築使用而一併解除整體開發者，分別適用前兩款原則。
 - (四) 非屬前述各款情形變更為住宅區者一律變更為「住一」住宅區。
 - (五) 現行計畫工業區、商業區等其他分區解除重劃者，依個別案件特性檢討。

六、依本原則規範得檢討解除整體開發之情形外，如經整體開發主管機關評估辦理整體開發確實窒礙難行者，得依內政部令頒「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討辦理。

第二節 整體開發檢討處理原則

- 一、基於原整體開發區劃設旨意，為有效提升整體開發效益及整體新舊社區環境品質融合及健全道路系統，重新檢討整體開發範圍。
- 二、為提供合理土地使用型態及居住環境，並保障既有合法建物地主權益，參照本市解除整體開發之通案原則，針對計畫區內應辦理市地重劃地區之既有建物加以清查，依照「建築完成時間」及「發照法令依據」加以分類。
- 三、依循本市通案原則，配合計畫區發展現況，進一步訂定本計畫整體開發區之剔除原則。符合之基地，除現屬公共設施用地外，其餘透過本次通盤檢討依地籍剔除應辦市地重劃範圍，並比照同細部計畫建成區調降剔除部分之法定允建強度，提高市地重劃可行性，並兼顧土地開發公平性。處理原則如下：

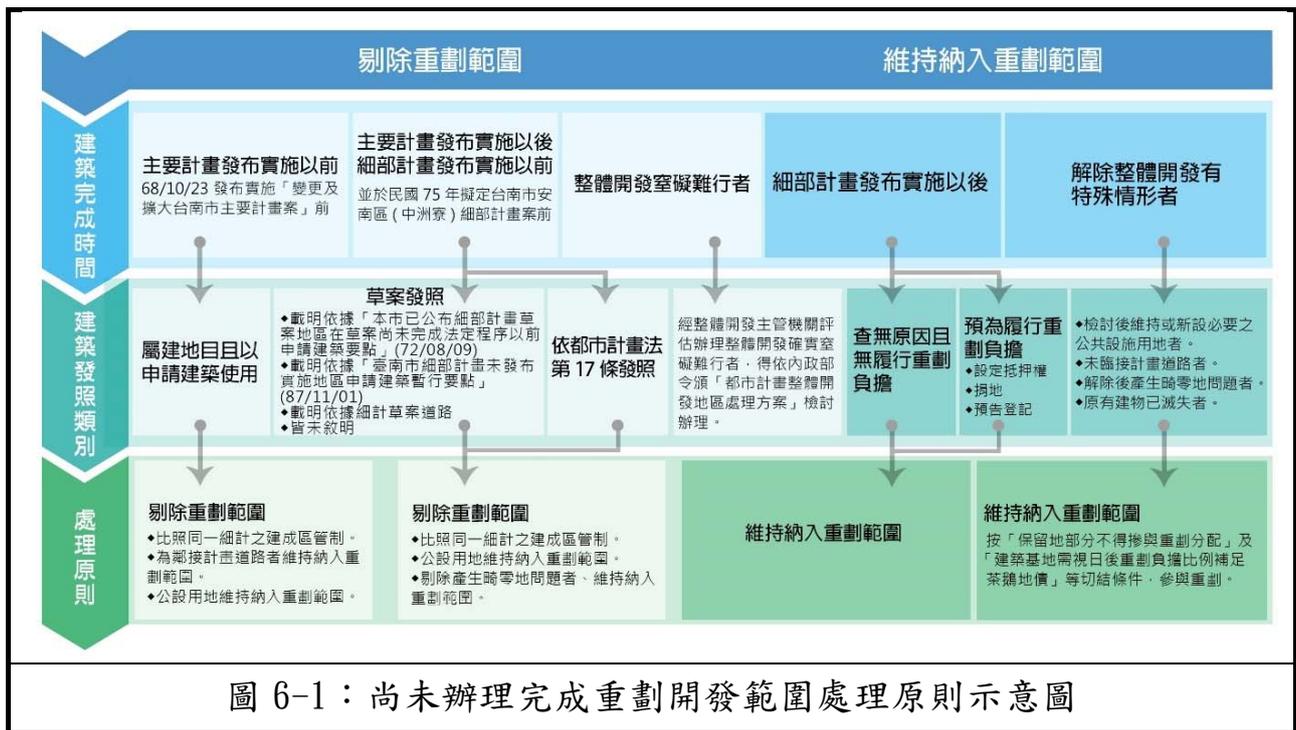


圖 6-1：尚未辦理完成重劃開發範圍處理原則示意圖

- 四、依上述處理原則將部分合法建物所座落之土地剔除於重劃範圍，為避免剩餘尚未辦理完成重劃開發土地重劃負擔比例過高，調整部分公共設施用地，優先取消後續不影響居住、環境品質，相同機能可由鄰里地區提供或其他方式替代之公共設施用地，降低公共設施負擔比例，提高重劃可行性。

第七章 變更內容

依本案整體開發地區檢討處理原則，有關本案實質變更內容彙整如表 7-1 及圖 7-1 所示。

表 7-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	整體開發範圍-細部計畫發布合法建物	「住四」住宅區 (1.39) 附帶條件：應以市地重劃方式開發。	「住三-1」住宅區 (1.39)	本案清查計畫區內實施細部計畫前具合法建物登記之「住四」住宅區土地，依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第 2 點第 1 項第 1 款規定解除市地重劃，並依第 5 點第 1 項第 1 款規定比照同一細部計畫建成區，變更為「住三-1」住宅區。	
二	整體開發範圍-細部計畫發布合法建物	「住四」住宅區 (2.66) 附帶條件：應以市地重劃方式開發。	「住四」住宅區 (2.66)	本案清查計畫區內實施細部計畫後以切結預付負擔先行請照建築之土地，經市地重劃主管機關評估辦理市地重劃窒礙難行，依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第 6 點規定予以檢討解除市地重劃。又因案地業依申請建照時切結內容完成負擔義務，爰予以解除市地重劃，並維持「住四」住宅區。	
三	計畫區已申請建照範圍內已開闢道路用地	道路用地 (0.86) 附帶條件：應以市地重劃方式開發。	道路用地 (0.86)	合法建物請照範圍內之計畫道路用地現況已開闢者，考量騰餘未請照土地辦理重劃之公共設施負擔之公平性，其不影響重劃區道路開闢完整性者，予以檢討解除市地重劃。	
四	整體開發範圍-先行建築未依內容結理	「住四」住宅區 (0.09) 附帶條件：應以市地重劃方式開發。	「住四(附 1)」住宅區 (0.09)	本案清查計畫區內實施細部計畫後以切結預付負擔先行請照建築之土地，經市地重劃主管機關評估辦理市地重劃窒礙難行，依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第 6 點規定予以檢討解除市地重劃。惟查建照號(77)64565-64586 切結承諾捐贈於住宅區範圍之土地尚未捐贈，卻已移轉至第三人。為兼顧第三人權益及開發負擔之公平性，解除市地重劃後比照重劃負擔 45% 予以調降容積率。	附帶條件： 1. 解除市地重劃後「住四(附 1)」住宅區容積率調降為 99%。 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回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式以自願捐贈變更後土地總面積 45% 作為公共設施用地(比照重劃總負擔)，並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
五	整體開發範圍東北側建築物未依切結內容辦理	「道路用地」AN06-51-10M、AN06-55-8M(0.06) 附帶條件：應以市地重劃方式開發。	「道路用地」AN06-51-10M、AN06-55-8M(0.06) 附帶條件：應依切結承諾將土地無償捐贈予臺南市政府，登記為臺南市所有。	本案清查計畫區內實施細部計畫後以切結預付負擔先行請照建築估辦理市地重劃窒礙難行，依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第6點規定予以檢討解除市地重劃。惟查建照號(77)64565-64586切結承諾贈於道路用地範圍之土地尚未解除市地重劃後應依切結承諾將土地無償捐贈予臺南市政府，登記為臺南市所有。	附帶條件：應依切結承諾將土地無償捐贈予臺南市政府，登記為臺南市所有。
六	AN06-47-10M南側住宅區	「住四」住宅區(0.01)	「廣AN06-1」廣場用地(0.01)	考量賸餘尚未完成整體開發範圍市地重劃可行性，將合法建物請照範圍解除重劃後，其北側臨路之畸零國有住宅區土地，因於重劃時無法配地供建築使用，故調整為廣場用地。	本案應以市地重劃方式開發
七	「市AN06-2」市場用地	「市AN06-2」市場用地(0.38)	「住四」住宅區(0.23)	1. 部分市場用地已完成市地重劃取得，但未興闢作市場，經市場主管機關確認已無使用需求。考量鄰近整體開發範圍發展需求，變更為廣場兼停車場用地。 2. 未重劃取得之市場用地，部分現況已由臺南市停車管理處取得並作為公車停車場站使用，參酌其土地使用現況及土地權屬狀況，變更為「停AN06-2」停車場用地，並將已取得之「停AN06-2」停車場用地解除市地重劃。其餘市場用地變更為「住四」住宅區，以減少重劃負擔及提高重劃財務可行性， 3. 部分「停AN06-2」停車場用地參酌土地使用現況及權屬狀況，調整為住宅區。 4. 已取得但未辦理市地重劃之「公(兒)AN06-3」公園兼兒童遊樂場用地部分，已由交通局使用中，併同解除市地重劃。	本案應以市地重劃方式開發(已重劃完成)
			「廣(停)AN06-2」廣場兼停車場用地(0.12)		
			「停AN06-2」停車場用地(0.03)		
	「停AN06-2」停車場用地(0.05) 應以市地重劃方式開發	「停AN06-2」停車場用地(0.05)	本案應以市地重劃方式開發		
「停AN06-2」停車場用地(0.01)	「住四」住宅區(0.01)				
「公(兒)AN06-3」公園兼兒童遊樂場用地	「公(兒)AN06-3」公園兼兒童遊樂場用地(0.02) 應以市地重劃方式開發	「公(兒)AN06-3」公園兼兒童遊樂場用地(0.02)			

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
八	整體開發區範圍	未明確定義	修訂	1. 中洲寮地區於民國 75 年發布實施「擬定台南市安南區(中洲寮)細部計畫案」，並將計畫區東側以 B-48、B-51、B-55、C-41、C-50、C-52、C-55 計畫道路及計畫範圍線所圍繞之範圍，劃設為整體開發區，規定應以市地重劃方式取得公共設施用地及發展都市居住環境。	
	計畫面積	13.48	13.51	2. A6 整體開發區範圍於歷來都市計畫說明書僅以文字說明而未圖示，且無面積數字供對照，以致邊界計畫道路應以全寬或半寬納入重劃區範圍存有歧異。本案參採本府地政局依「市地重劃實施辦法」認定 8M 以下道路全寬劃入、10M 則一半劃入之方式，計算出整體開發區範圍面積為 13.51 公頃。	
九	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點	配合本計畫變四案，因區內部分建照切結承諾捐贈於住宅區範圍之土地尚未捐贈，卻已移轉至第三人。為兼顧第三人權益及開發負擔之公平性，採調降容積率方式辦理，故新增「住四(附 1)」住宅區使用強度(建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 99%)，並於備註欄明列附帶條件內容。	

註：1. 表列面積除指定變更地號者，以地籍圖及土地登記謄本所載面積作為執行依據外，餘依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表 7-2 土地使用分區管制要點檢討前後對照一覽表

現行條文內容				檢討後條文內容				修正說明																																																																																																																				
<p>貳、住宅區 第三條</p> <p>住宅區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>住一</td><td>50</td><td>120</td><td></td></tr> <tr><td>住一-1</td><td>50</td><td>135</td><td></td></tr> <tr><td>住二-1</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr> <tr><td>住三</td><td>60</td><td>165</td><td></td></tr> <tr><td>住三-1(附1)</td><td>55</td><td>107</td><td>1. 變更後「住三-1(附1)」住宅區容積率調降為107%。 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回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式以自願捐贈變更後土地總面積35%作為公共設施用地，不足部分准予依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。</td></tr> <tr><td>住三-1</td><td>55</td><td>165</td><td></td></tr> <tr><td>住四</td><td>60</td><td>180</td><td></td></tr> <tr><td>住四-1</td><td>50</td><td>180</td><td></td></tr> <tr><td>住四-2</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr> <tr><td>住五</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr> <tr><td>住六</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr> <tr><td>住六-1</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr> <tr><td>住八</td><td>40</td><td>400</td><td></td></tr> </tbody> </table>				住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住一	50	120		住一-1	50	135		住二-1	50	150		住三	60	165		住三-1(附1)	55	107	1. 變更後「住三-1(附1)」住宅區容積率調降為107%。 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回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式以自願捐贈變更後土地總面積35%作為公共設施用地，不足部分准予依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。	住三-1	55	165		住四	60	180		住四-1	50	180		住四-2	60	200		住五	60	210		住六	60	240		住六-1	50	250		住八	40	400		<p>貳、住宅區 第三條</p> <p>住宅區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>住一</td><td>50</td><td>120</td><td></td></tr> <tr><td>住一-1</td><td>50</td><td>135</td><td></td></tr> <tr><td>住二-1</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr> <tr><td>住三</td><td>60</td><td>165</td><td></td></tr> <tr><td>住三-1(附1)</td><td>55</td><td>107</td><td>1. 變更後「住三-1(附1)」住宅區容積率調降為107%。 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回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式以自願捐贈變更後土地總面積35%作為公共設施用地，不足部分准予依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。</td></tr> <tr><td>住三-1</td><td>55</td><td>165</td><td></td></tr> <tr><td>住四(附1)</td><td>60</td><td>99</td><td>1. 解除市地重劃後「住四(附1)」住宅區容積率調降為99%。 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回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式以自願捐贈變更後土地總面積45%作為公共設施用地(比照重劃總負擔)，並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。</td></tr> <tr><td>住四</td><td>60</td><td>180</td><td></td></tr> <tr><td>住四-1</td><td>50</td><td>180</td><td></td></tr> <tr><td>住四-2</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr> <tr><td>住五</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr> <tr><td>住六</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr> <tr><td>住六-1</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr> <tr><td>住八</td><td>40</td><td>400</td><td></td></tr> </tbody> </table>				住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住一	50	120		住一-1	50	135		住二-1	50	150		住三	60	165		住三-1(附1)	55	107	1. 變更後「住三-1(附1)」住宅區容積率調降為107%。 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回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式以自願捐贈變更後土地總面積35%作為公共設施用地，不足部分准予依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。	住三-1	55	165		住四(附1)	60	99	1. 解除市地重劃後「住四(附1)」住宅區容積率調降為99%。 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回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式以自願捐贈變更後土地總面積45%作為公共設施用地(比照重劃總負擔)，並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。	住四	60	180		住四-1	50	180		住四-2	60	200		住五	60	210		住六	60	240		住六-1	50	250		住八	40	400		<p>配合本計畫變四案，因區內部分建照切結承諾捐贈於住宅區範圍之土地尚未捐贈，卻已移轉至第三人。為兼顧第三人權益及開發負擔之公平性，解除市地重劃後採調降容積率方式辦理，故新增「住四(附1)」住宅區使用強度(建蔽率不得大於60%、容積率不得大於99%)，並於備註欄明列附帶條件內容。</p>
住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																																									
住一	50	120																																																																																																																										
住一-1	50	135																																																																																																																										
住二-1	50	150																																																																																																																										
住三	60	165																																																																																																																										
住三-1(附1)	55	107	1. 變更後「住三-1(附1)」住宅區容積率調降為107%。 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回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式以自願捐贈變更後土地總面積35%作為公共設施用地，不足部分准予依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。																																																																																																																									
住三-1	55	165																																																																																																																										
住四	60	180																																																																																																																										
住四-1	50	180																																																																																																																										
住四-2	60	200																																																																																																																										
住五	60	210																																																																																																																										
住六	60	240																																																																																																																										
住六-1	50	250																																																																																																																										
住八	40	400																																																																																																																										
住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																																									
住一	50	120																																																																																																																										
住一-1	50	135																																																																																																																										
住二-1	50	150																																																																																																																										
住三	60	165																																																																																																																										
住三-1(附1)	55	107	1. 變更後「住三-1(附1)」住宅區容積率調降為107%。 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回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式以自願捐贈變更後土地總面積35%作為公共設施用地，不足部分准予依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。																																																																																																																									
住三-1	55	165																																																																																																																										
住四(附1)	60	99	1. 解除市地重劃後「住四(附1)」住宅區容積率調降為99%。 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回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式以自願捐贈變更後土地總面積45%作為公共設施用地(比照重劃總負擔)，並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。																																																																																																																									
住四	60	180																																																																																																																										
住四-1	50	180																																																																																																																										
住四-2	60	200																																																																																																																										
住五	60	210																																																																																																																										
住六	60	240																																																																																																																										
住六-1	50	250																																																																																																																										
住八	40	400																																																																																																																										

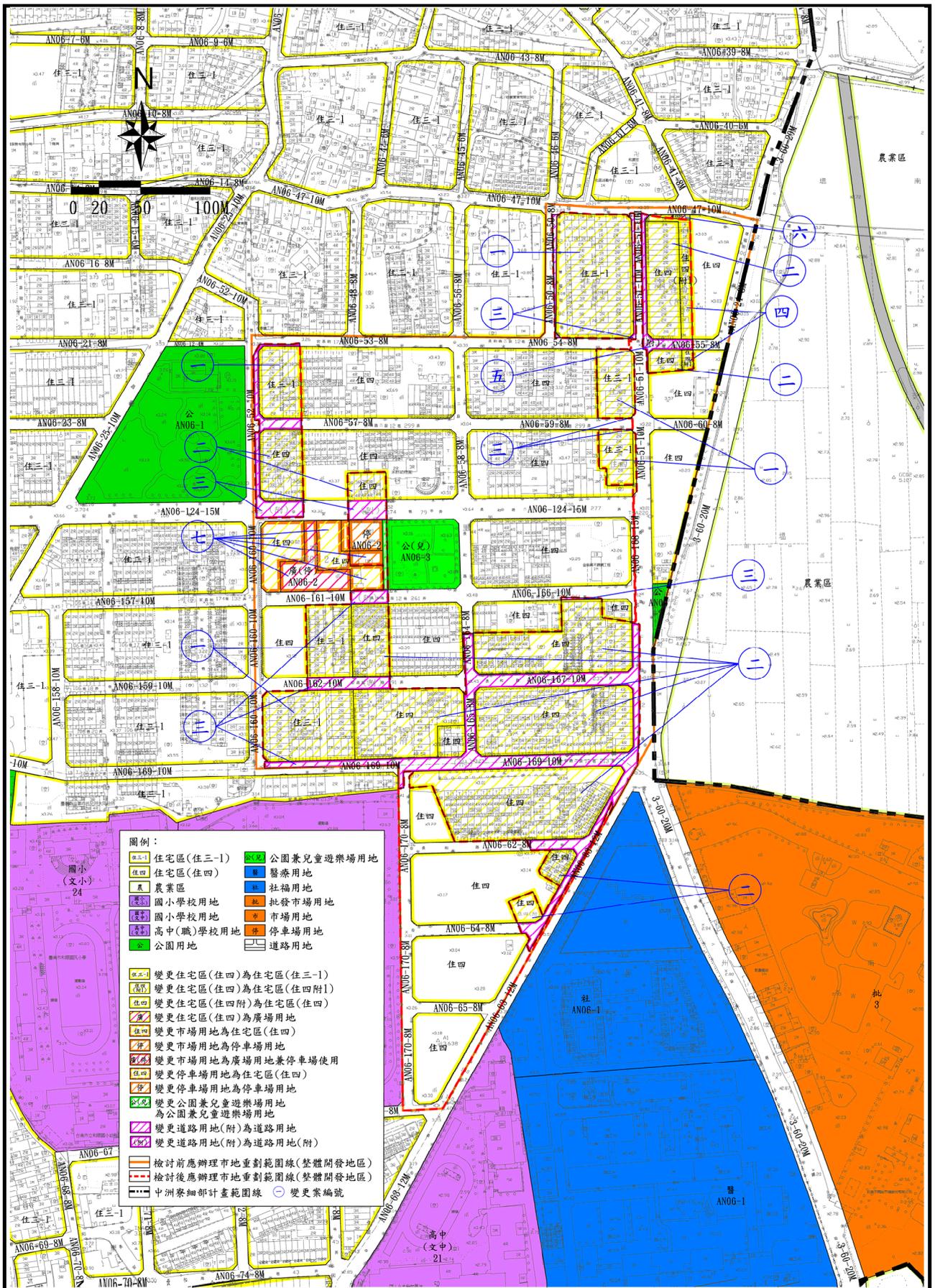


圖 7-1 變更內容示意圖

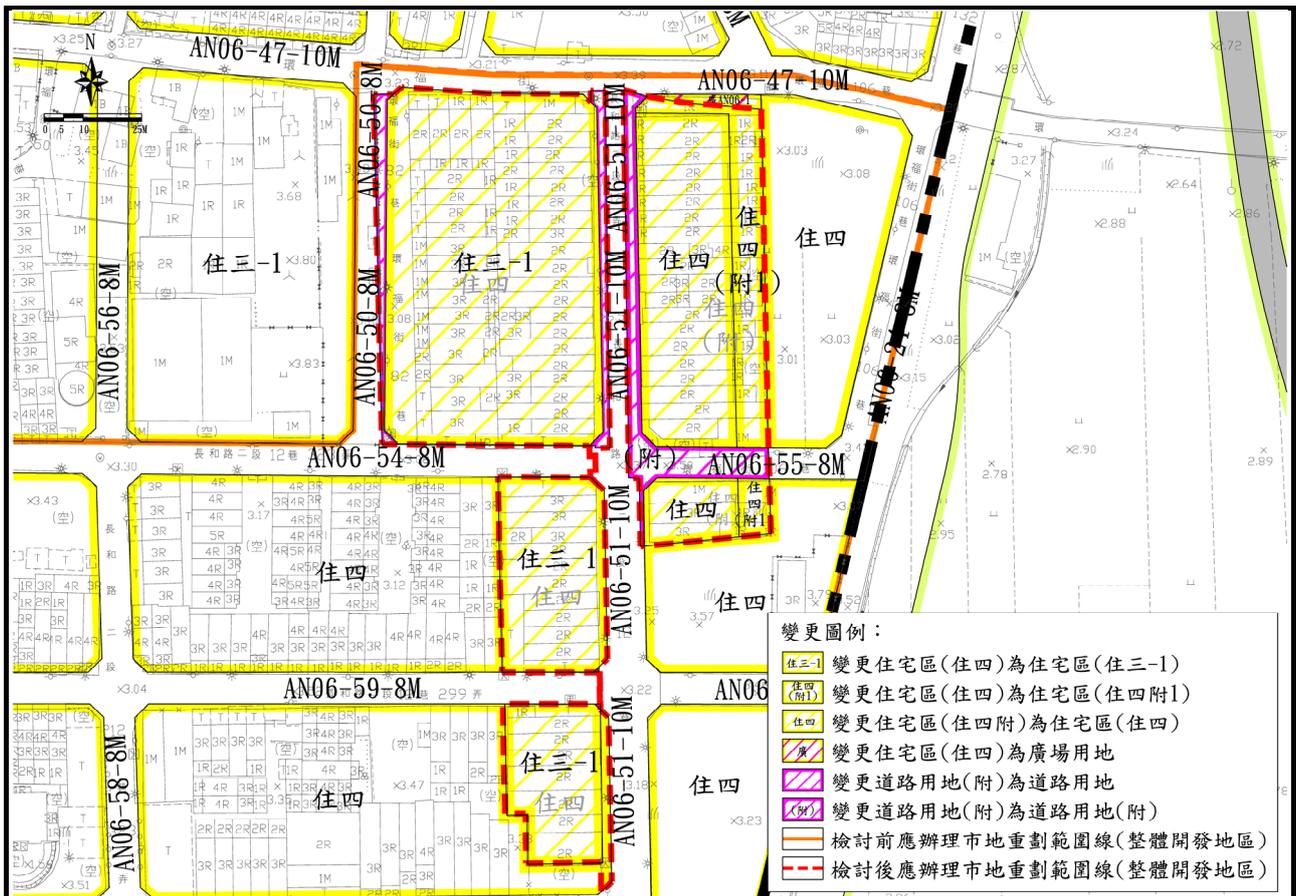


圖 7-2 變更案更內容示意圖(一)

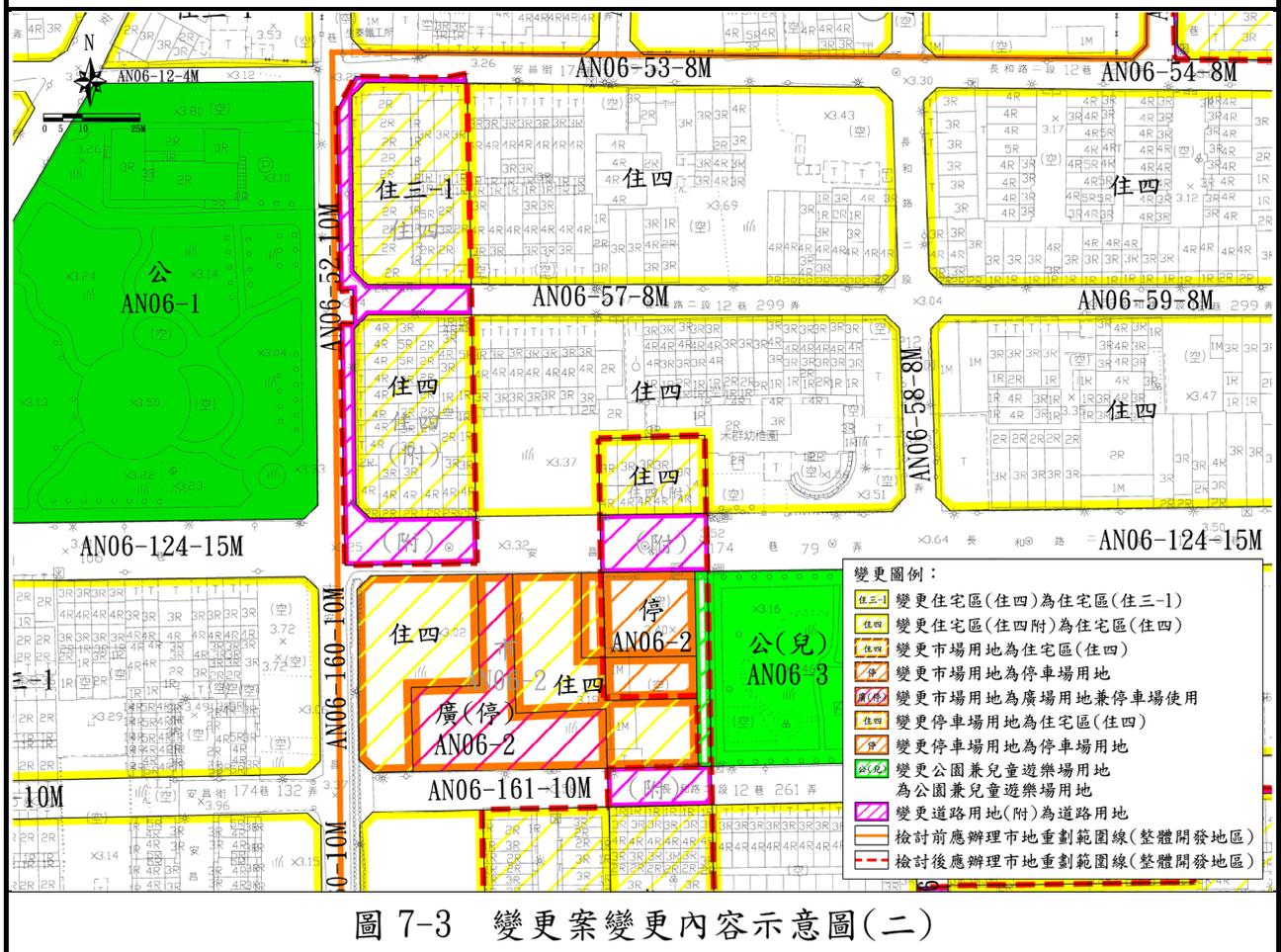


圖 7-3 變更案變更內容示意圖(二)



圖 7-4 變更案變更內容示意圖(三)

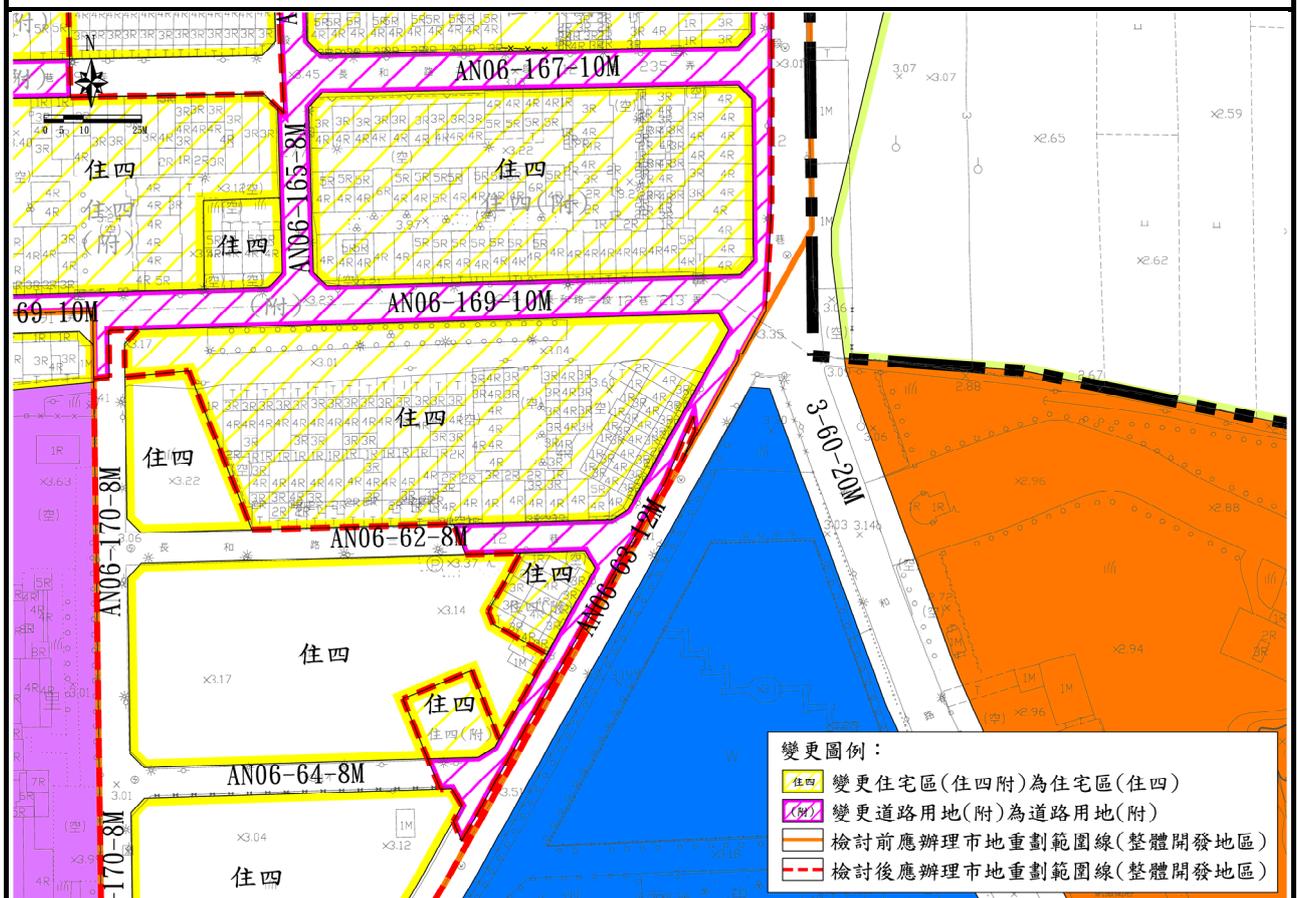


圖 7-5 變更案變更內容示意圖(四)

表 7-3 本案變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫 面積(m ²)	本次增減面積 (m ²)	變更後計畫面積	
				面積(公頃)	比例(%)
土地使用 分區	住三-1	0.00	1.39	1.39	10.29
	住四(附1)	0.00	0.09	0.09	0.67
	住四	9.39	-1.25	8.14	60.25
	小計	9.39	0.23	9.62	71.21
公共設 施用地	公園用地	0.03	0.00	0.03	0.22
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.28	0.00	0.28	2.07
	停車場用地	0.07	0.02	0.09	0.67
	市場用地	0.38	-0.38	0.00	0.00
	廣場用地	0.00	0.01	0.01	0.07
	廣場兼停車場用地	0.00	0.12	0.12	0.89
	道路用地	3.36	0.00	3.36	24.87
	小計	4.12	-0.23	3.89	28.79
總計		13.51	0.00	13.51	100.00

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積為準。

第八章 變更後計畫

第一節 變更後計畫

變更後土地使用面積對照表詳如表 8-1 所示，變更後都市計畫示意如圖 8-1 所示。

表 8-1 土地使用計畫分配明細表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住三-1	1.39	10.29
	住四(附1)	0.09	0.67
	住四	8.14	60.25
	小計	9.62	71.21
公共設施用地	公園用地	0.03	0.22
	公園兼兒童遊樂場用地	0.28	2.07
	停車場用地	0.09	0.67
	廣場用地	0.01	0.07
	廣場兼停車場用地	0.12	0.89
	道路用地	3.36	24.87
	小計	3.89	28.79
總計		13.51	100.00

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積為準。

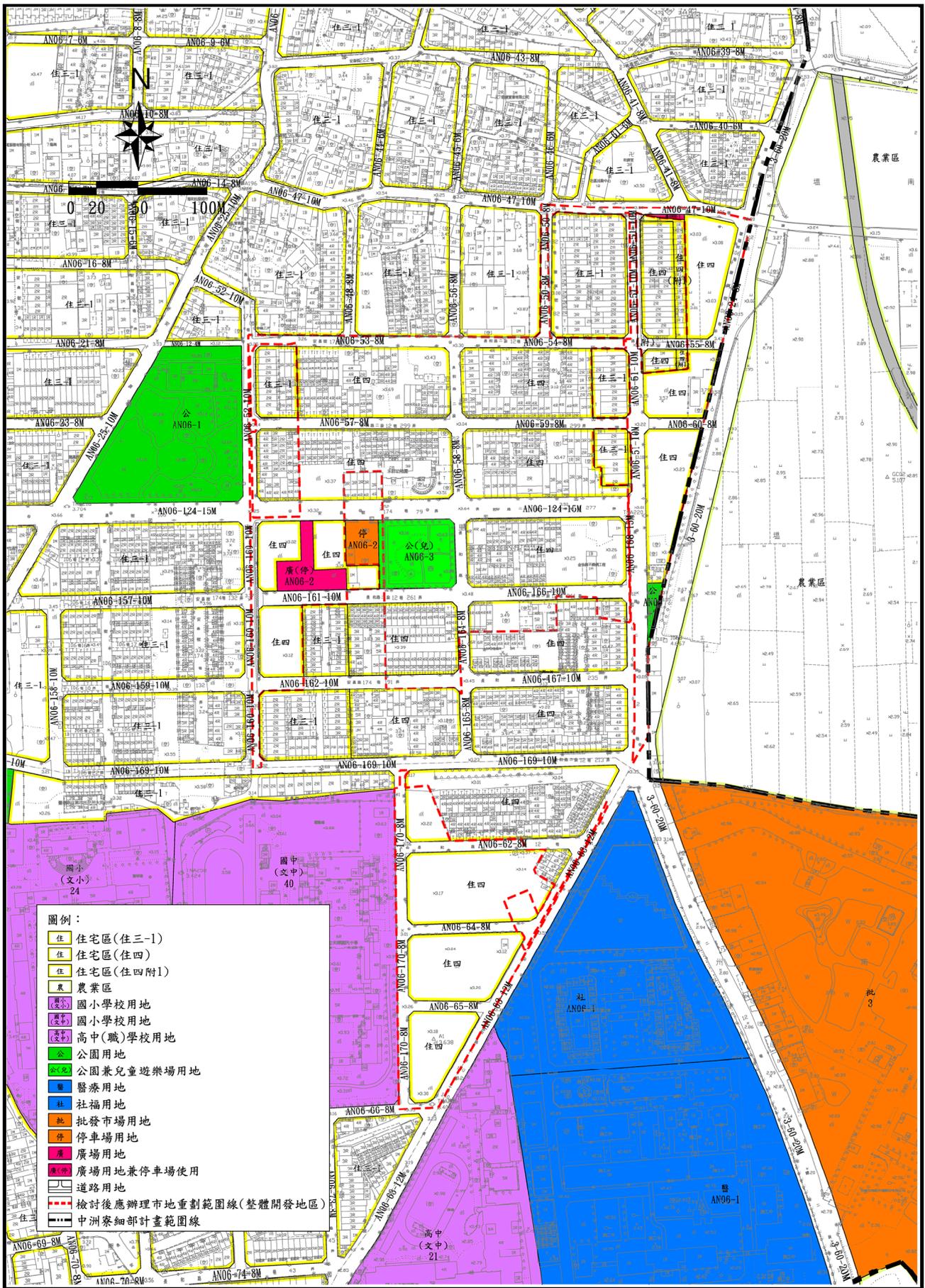


圖 8-1 檢討後土地使用計畫示意圖

第二節 市地重劃規定

一、市地重劃範圍

本案依序清查尚未辦理整體開發之建物申請建築時間與切結書簽訂內容，並依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」辦理，得檢討解除整體開發之情形說明如下。

- (一) 於中洲寮地區細部計畫案發布實施前，其地上建物有建物登記或使用建築執照者。
1. 符合上述處理原則第二條第(二)項，區內共計 5 處，依其建照內容檢討解除整體開發之範圍，並考量部分位於細部計畫道路用地且已開闢計畫道路，需依建照內容保持公眾之順暢通行，得共同解除整體開發之限制。
 2. 依上述處理原則第四條，將合法建物所在土地解除整體開發後，導致周邊土地不易分配或單獨建築使用之土地，一併解除整體開發。
- (二) 於中洲寮地區細部計畫案發布實施後，其地上建物有建物登記或使用建築執照者。
1. 區內共計 7 處建物登記或取得使用建築執照於中洲寮地區細部計畫案發布實施後，本案盤點切結與保留比例等內容後，依上述處理原則第六條，經整體開發主管機關評估辦理整體開發確實窒礙難行，得檢討解除整體開發。
 2. 承上，建照號(77 年)64565-64586 之切結內容尚未落實，雖得予解除整體開發限制，仍應請主管機關協助依切結內容辦理。

經本次檢討扣除已辦理重劃與依上開原則解除重劃之土地後，本計畫區內賸餘尚未辦理市地重劃土地之使用分區及公共設施用地之面積與比例如下表 8-2 所示。

表 8-2 檢討後賸餘應辦理市地重劃土地使用面積表

項目	編號	檢討後賸餘應辦理市地重劃範圍		
		面積 (公頃)	比例(%)	
土地使用分區	住宅區(住四)	-	0.64	44.32
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	AN06-3	0.00	0.00
	公園用地	AN06-2	0.004	0.28
	廣場用地	AN06-1	0.01	0.69
	道路用地	-	0.79	54.71
總計			1.44	100.00

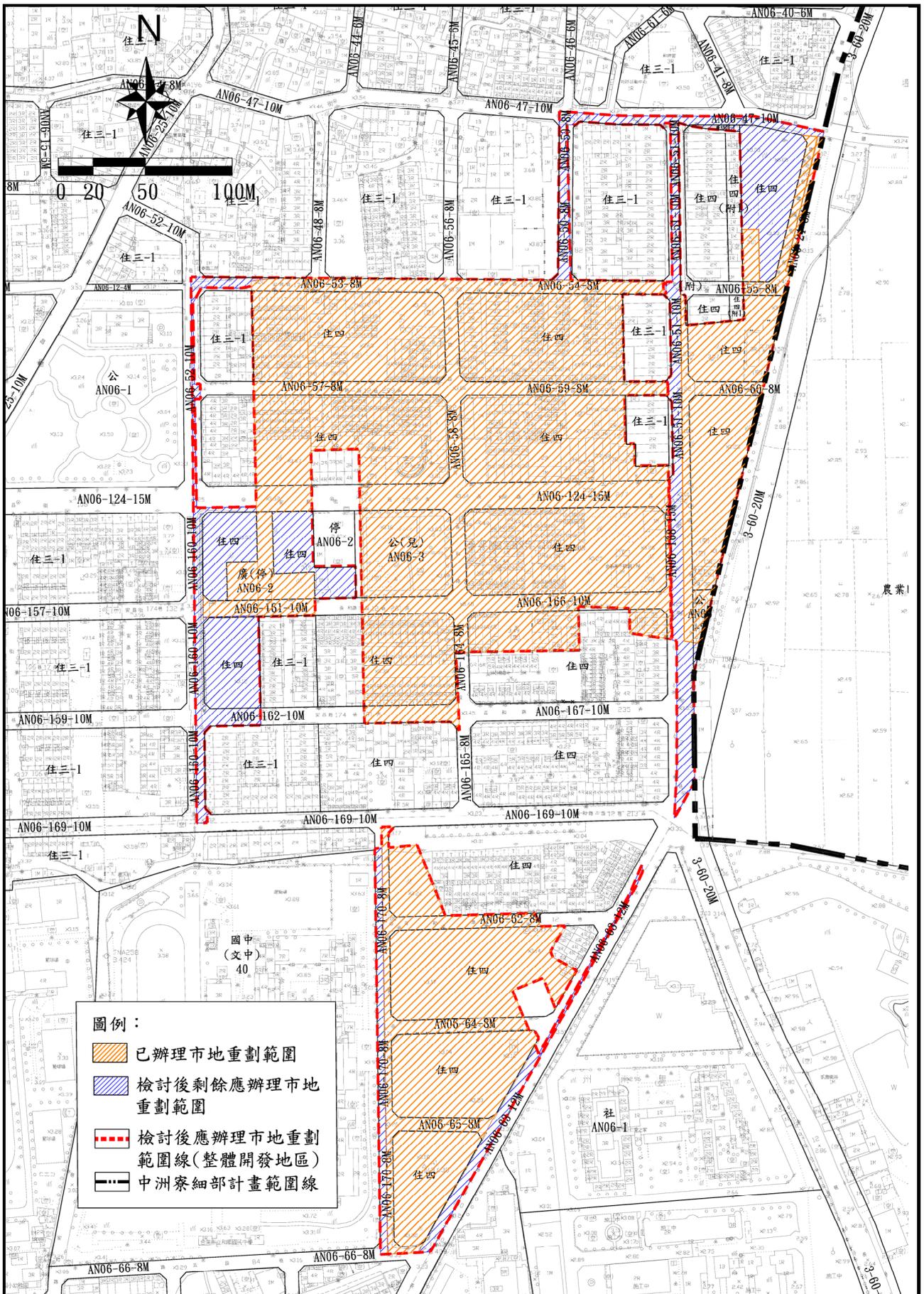


圖 8-2 檢討後剩餘應辦理市地重劃範圍示意圖

二、重劃單元開發計畫

檢討後剩餘應辦理市地重劃範圍內公共設施負擔比例尚高於 45%，然而考量實際辦理市地重劃時，尚可依「平均地權條例」第 60 條規定辦理土地抵充，盤點範圍內之公有土地開發取得情形後，預估抵充後之整體公共設施負擔可降低至 35.82%，然實際抵充面積應依實地測量面積為準，市地重劃範圍、土地使用面積、負擔計算與開發土地負擔詳如下圖 8-3、表 8-3 及表 8-4 所示。

表 8-3 市地重劃土地使用面積及重劃負擔計算表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住四	0.64	44.32
公共設施用地	公園用地	0.004	0.28
	廣場用地	0.01	0.69
	道路用地	0.79	54.71
總計		1.44	100.00

表 8-4 開發土地負擔一覽表

項目	負擔比例(%)
公共設施負擔	55.49
抵充後公共設施負擔	35.82
預估費用負擔	8.95
平均總負擔比例	44.77

註：實際抵充面積應依實地測量面積為準。

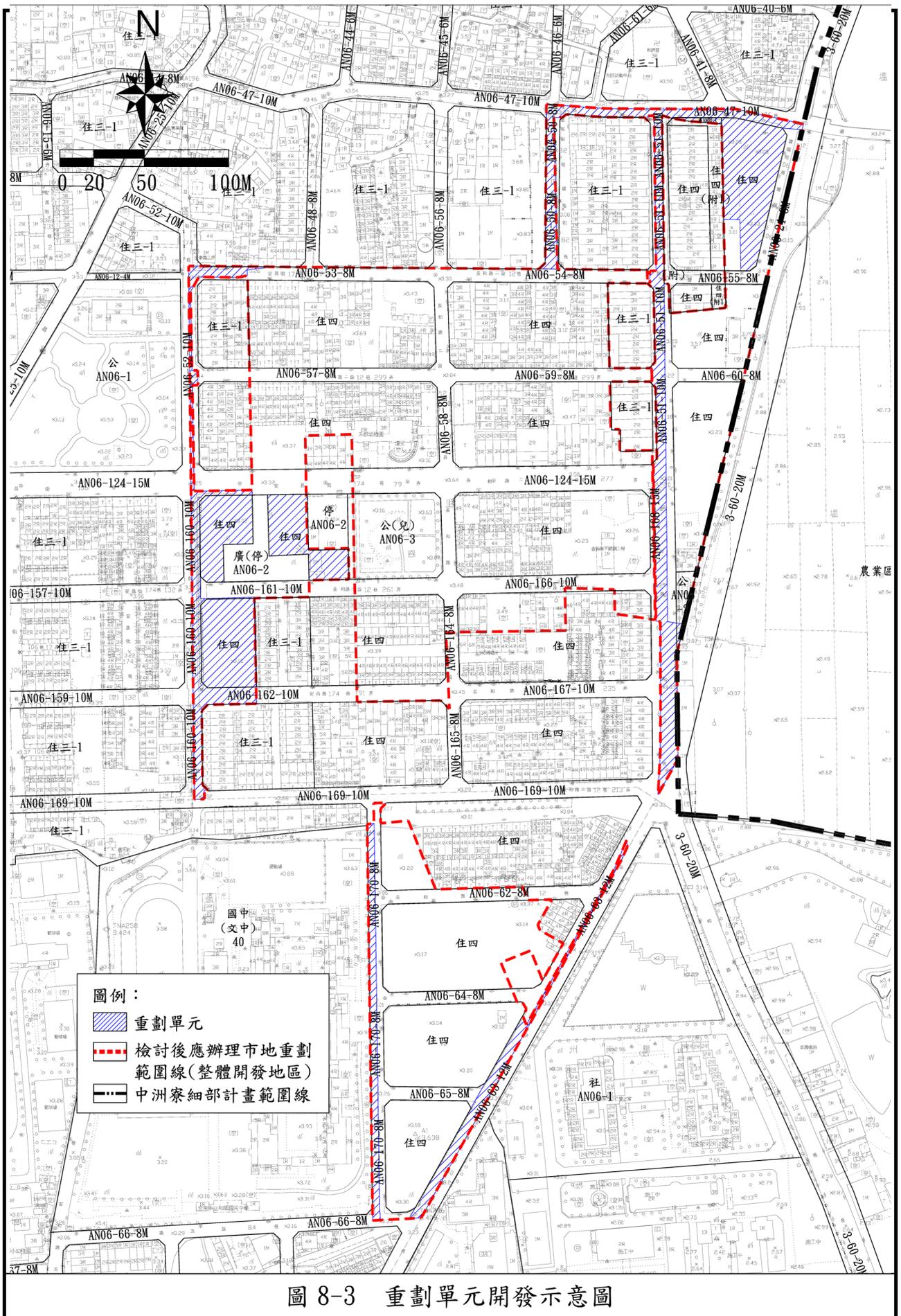
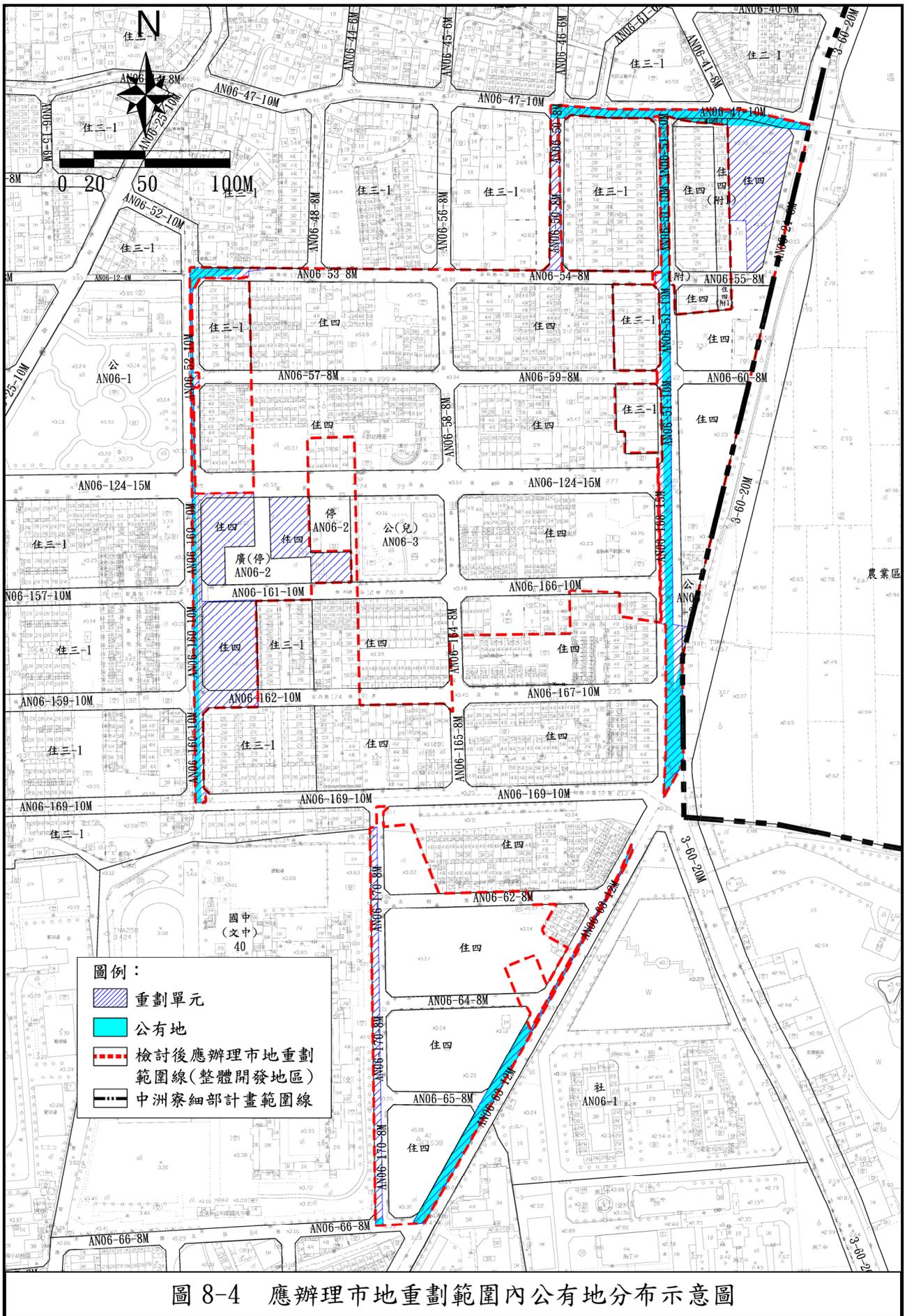


圖 8-3 重劃單元開發示意圖



第三節 土地使用分區管制

A6 整體開發區屬於安南區細部計畫範圍，相關土地使用分區管制要點節錄安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討後管制內容，其相關內容如下。(本案僅摘錄與本計畫整體開發區相關條文，其餘以略表示。)

壹、總則

第一條 本要點依『都市計畫法』第 22 條及『都市計畫法臺灣省施行細則』第 35 條規定訂定之。

第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，依其他有關法令之規定。

貳、住宅區

第三條 住宅區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住三-1	55	165	
住四(附 1)	<u>60</u>	<u>99</u>	1. 解除市地重劃後「住四(附 1)」住宅區容積率調降為 99%。 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回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式以自願捐贈變更後土地總面積 45%作為公共設施用地(比照重劃總負擔)，並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。
住四	60	180	

第四條 住宅區之建築物及土地使用除「住一-1」住宅區不得為工業、餐飲業使用外，餘比照「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。

參、商業區

第五條 (略)

第六條 (略)

肆、工業區

第七條 (略)

第八條 (略)

伍、其他分區

第九條 (略)

第十條 (略)

陸、公共設施用地

第十一條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
市場用地	50	240	
道路用地	0	0	
餘(略)	-	-	

第十二條 (略)

第十三條 (略)

柒、建築物附設停車空間

第十四條 各分區及用地之建築物附設停車空間應依下列規定辦理：

一、(略)

二、(略)

三、前款地區以外各分區及用地

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿50平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿3000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定		

四、停車空間尺寸及車道寬度

(一) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1. 機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。
2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。

(二) 最小裝卸位尺寸

1. 臺南科技工業區之每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得小於 9 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若須使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。

五、(略)

捌、退縮建築及相關規定

第十五條 建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理：

一、(略)

二、依本條規定退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地；未規定退縮建築基地，如屬「臺南市騎樓地設置標準」規定應留設騎樓地者，從其規定。

三、本計畫整體開發地區內建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

四、依本條規定退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車出入通道，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。

五、如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受本條各款之限制。

玖、相關獎勵

第十六條 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 $\frac{2}{3}$ 以上(圖 8-4)，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、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。

二、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%(圖 8-5)。

- 三、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。(詳圖8-6與圖8-7所示)
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、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。

<p>斜屋頂總投影面積 $\geq \frac{2}{3}$ 最頂樓層樓地板面積</p> <p>最頂樓層樓地板面積</p> <p>斜屋頂總投影面積</p>	<p>$>2/3$</p> <p>10</p> <p>3</p> <p>基地</p> <p>主要道路</p>
<p>圖 8-5 投影面積示意圖</p>	<p>圖 8-6 斜屋頂斜面坡度比示意圖</p>
<p>斜屋頂</p> <p>山牆面</p> <p>最寬道路</p>	<p>(適用本條文)</p> <p>(適用本條文)</p> <p>(適用本條文)</p> <p>(適用本條文)</p> <p>(適用本條文)</p> <p>(本案例未符條文需求，須知特殊情形經都市設計審議委員會同意始得適用)</p>
<p>圖 8-7 面向最寬道路境界線立面示意圖</p>	<p>圖 8-8 山牆底高比樣式圖</p>

第十七條 (略)

第十八條 (略)

第十九條 (略)

壹拾、其他

第二十條 (略)

第二十一條 (略)

第二十二條 (略)

第二十三條 (略)

第二十四條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為須都市設計審議部分應依本計畫都市設計規定辦理。

第四節 事業及財務計畫

表 8-5 公共設施用地取得及開發經費一覽表

項目	編號	計畫面積(公頃)	土地取得方式				預估開發經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵購/撥用	市地重劃	區段徵收	其他	土地取得費用	整地費用	工程費用	合計			
公園用地	AN06-2	0.004		V				1	6	7	依市地重劃相關規定	依主管機關核定之重劃計畫書規定	依市地重劃相關規定
公(兒)用地	AN06-3	0.02	V					2	30	32	臺南市政府/	民國 125 年	市政府編列預算
廣場用地	AN06-1	0.01		V				1	20	21	依市地重劃相關規定	民國 125 年	依市地重劃相關規定
道路用地	AN06-51-10M	0.04				捐贈土地(註4)	-	3	60	63	土地所有權人	依附帶條件 期程規定	土地所有權人負擔
	AN06-55-8M	0.03				捐贈土地(註4)	-	3	60	63	土地所有權人	依附帶條件 期程規定	土地所有權人負擔

註：1. 本表開發經費及預計完成期限除另有規定外，餘得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2. 本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期價格為準。

3. 表內各項規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第 48 條規定之其他方式辦理

4. 土地應無償登記為臺南市所有。

5. 應以市地重劃方式取得公共設施用地之主辦單位，依照平均地權條例、市地重劃辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等市地重劃相關法令規定辦理。

**【附表】 公告徵求意見後人民或團體陳
情案件綜理表**

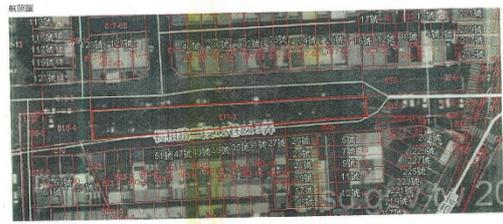
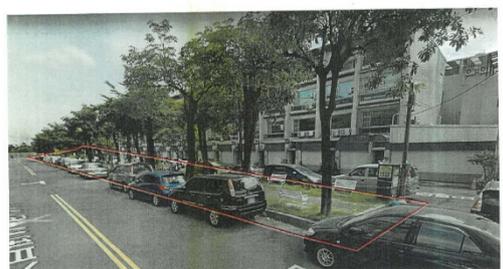
**【附表】「變更臺南市安南區都市計畫 A6區(中洲寮地區)尚未完成整體開發地區
專案通盤檢討案」公告徵求意見後人民或團體陳情案件綜理表**

※陳情人如有異議，仍可再提出陳情，逕提市都委會審議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	結論
人1	陳情人：歐■■村等，共1人。 陳情位置：臺南市安南區長和段457、458、460、460-2、480地號。	臺南市安南區長和段457、458、460、460-2、480地號想變更為一般道路用地，可供容積移轉買賣，請貴局協助我方辦理。(目前受限於應以市地重劃方式開發，動彈不得；週遭房子都蓋滿滿的，又不可能再重畫了)。	建議解除整體開發限制。	部分採納，併變三案。 理由： 1. 非屬「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第2點規定得檢討解除整體開發之土地。 2. 非屬「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第6點規定經整體開發主管機關評估辦理整體開發確實窒礙難行之土地。 3. 惟部分道路用地屬於實施細部計畫前合法建物核准建照範圍內之已開闢計畫道路，考量騰餘未請照土地辦理重劃之公共設施負擔之公平性，其不影響重劃區道路開闢完整性者，予以檢討解除市地重劃(變三案)。	部分採納。
人2	陳情人：張■■世等，共1人。 陳情位置：臺南市安南區長和段638、664地號。	因此地號需以市地重劃方式開發，故限制捐地容積。	因此區已都計熟成並開闢建設已完善完整，且也供道路通行既成道路，已無重劃之必要性，徵求取消用市地重劃方式開發，改由一般徵收方式取得。	未便採納。 理由： 1. 非屬「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第2點規定得檢討解除整體開發之土地。 2. 非屬「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第6點規定經整體開發主管機關評估辦理整體開發確實窒礙難行之土地。 3. 非屬實施細部計畫前合法建物核准建照範圍內之已開闢計畫道路。	未便採納。
人3	陳情人：臺南市政府財政稅務局 陳情位置：臺南市安南區長和段617-3地號。	臺南市安南區長和段617-3地號土地之使用分區為住宅區，現況為綠帶植栽、鋪設紅磚及數座公共座椅已久，供里民休憩使用，且案地形狀狹長，不利建築使用。	未符合現況，請貴局辦理都市計畫通盤檢討時惠予納入評估辦理變更使用分區之可行性。	未便採納。 理由： 現況為綠帶植栽、鋪設紅磚及數座公共座椅使用並無違反住宅區使用管制規定，故無現行分區未符合現況之情形。考量住宅區街廓之完整性，仍予維持住宅區。	未便採納。

**【附表】「變更臺南市安南區都市計畫 A6區(中洲寮地區)尚未完成整體開發地區
專案通盤檢討案」公告徵求意見後人民或團體陳情案件綜理表**

※陳情人如有異議，仍可再提出陳情，逕提市都委會審議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	結論
		<p>土地使用分區圖</p>  <p>附圖1</p> <p>航空圖</p>  <p>附圖二</p> <p>現況照片</p>  <p>附圖三</p>  <p>附圖四</p>			