

變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)
(配合安平二期國宅社區都市更新)書

【依臺南市都市計畫委員會第 111、112 次
會議決議再公開展覽】

臺南市政府

中華民國 112 年 12 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 | 變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案 | |
| 變更都市計畫法令依據 | 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 | |
| 變更都市計畫機關 | 臺南市政府 | |
| 申請變更都市計畫之機關名稱 | 臺南市政府都市發展局 | |
| 本案公開展覽之起訖日期 | 公開展覽 | 自民國 108 年 3 月 22 日起 30 天，刊登於臺灣時報 108 年 8 月 23 日 23 版及 108 年 8 月 24 日 23 版。 |
| | 公開展覽說明會 | 民國 108 年 4 月 8 日下午 3 時 0 分於臺南市安平區平安里活動中心舉行。 |
| | 再公開展覽 | |
| | 再公開展覽說明會 | |
| 人民團體對本案之反映意見 | | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 直轄市 | 臺南市都市計畫委員會 108 年 5 月 17 日第 79 次會議審議通過。 臺南市都市計畫委員會 111 年 4 月 15 日第 111 次會議審議通過。 臺南市都市計畫委員會 111 年 5 月 16 日第 112 次會議審議通過。 |

目 錄

| | |
|---------------------------------------|-----|
| 壹、緒論 | 1 |
| 貳、變更內容 | 2 |
| 附件一 111.4.15 臺南市都市計畫委員會第 111 次會議紀錄 .. | 附-1 |
| 附件二 111.5.16 臺南市都市計畫委員會第 112 次會議紀錄 .. | 附-9 |

圖 目 錄

圖 2-1 變更內容示意圖 5
圖 2-2 指定留設內部通路位置圖..... 7

表 目 錄

| | | |
|-------|------------------------|---|
| 表 2-1 | 變更內容明細表 | 2 |
| 表 2-2 | 土地使用分區管制要點變更前後對照表..... | 6 |
| 表 2-3 | 都市設計準則變更前後對照表..... | 7 |
| 表 2-4 | 本案變更前後土地使用面積對照表..... | 8 |

壹、緒論

一、再公開展覽緣由

本案前經 108 年 5 月 17 日臺南市都市計畫委員會第 79 次審議通過，惟考量檢討現行社區原使用容積經工務局核算約 270%，高於現行「住二」住宅區容積率 150%之規定，尚無法達成更新重建之基本居住樓地板面積需求，故變更本案基地「住二」住宅區為「住八之一」住宅區並訂定土地使用分區管制要點、都市設計準則等相關規範，促使土地有效利用增加更新可行性及財務之可行性，加速推動重建計畫，確保公共安全及改善居住環境。

依臺南市都市計畫委員會依第 111 次會議決議(略以)：「本次提會內容超出原公開展覽變更範圍部分，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」及第 112 次會議決議(略以)：「本次提會內容應依本會 111 年 4 月 15 日第 111 次會議決議另案辦理公開展覽及說明會。」爰此，依上述決議，本案再辦理公開展覽及說明會，以求周延。

二、法令依據

本計畫依據臺南市都市計畫委員會第 111 次及第 112 次會議決議補辦公開展覽作業，公開展覽期間若無人民或團體陳情意見，則逕予核定，免再審議；反之，若有人民或團體提出意見，則再提會討論。相關法令依據如下：

(一)都市計畫法第 19 條

(二)民國 111 年 4 月 15 日臺南市都市計畫委員會第 111 次會議決議

(三)民國 111 年 5 月 16 日臺南市都市計畫委員會第 112 次會議決議

三、計畫範圍

本案計畫範圍位於臺南市安平區都市計畫(細部計畫)區內，北面「公道 20-10M」計畫道路，東臨安平路 406 巷、西、南側以「安平二期國宅社區」土地範圍為界，合計面積約 7,927 平方公尺。本計畫係以再公開展覽變更內容範圍為主，其餘均應以現行計畫為準。

貳、變更內容

本次再公開展覽變更案件業經臺南市都市計畫委員會第 111 次會議及第 112 次會議(詳附件一、附件二)審議完竣。變更內容超出原公開展覽部分共 4 處(下表底線處)，變更內容詳見表 2-1、表 2-2、表 2-3 及圖 2-1、圖 2-2。變更前後細部計畫面積詳表 2-4。

表 2-1 變更內容明細表

| 再公 展編 號 | 原公 展編 號 | 變更 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 |
|---------------|---------------|--|---|----------------------------------|--|--|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 二 | 二 | 安平路 446 巷、 安平路 446 巷 25 弄及 安平二 期國宅 社區內 住宅區 | 「APQ-2- 6M」、「APQ- 15-6M」道路 用地 (0.0680 公 頃) | 「住八之一」 住宅區 (0.0680 公 頃) | 1. 計畫道路變更為「住八 之一」住宅區，提供安 平二期國宅社區內基 地更新重建工程之地 塊整合效用，避免分散 之基地影響更新後地 下停車空間配置之困 難。 2. 於住宅區內劃設與計 畫道路等面積之公園 兼兒童遊樂場用地，供 社區居民使用，以維護 整體居住環境品質。 3. 配合都市更新事業計 畫，採相連住宅區完整 基地開發，促使土地有 效利用，提昇生活環境 品質。 | 1. 本案面積僅供參 考，變更後「住八 之一」住宅區與公 園兼兒童遊樂場 用地之實際形狀、 大小及位置，應以 重新分割後之地 籍界線為準，惟公 園兼兒童遊樂場 用地面積應達680 平方公尺。 2. 依都市更新條例 第51條規定，變更 後公園兼兒童遊 樂場用地以原有 道路用地抵充。 3. 變更後住宅區仍 應維持道路聯外 通行功能(詳土地 使用分區管制要 點規定)。 |
| 三 | - | 安平二 期國宅 住宅區 | 「住二」住宅 區 (0.7247 公頃) | 「住八之一」 住宅區 (0.7247 公 頃) | 1. 安平二期國宅為臺灣 省政府住宅及都市發 展局於民國84年興建 完成之國宅社區，自竣 工交屋後即陸續產生 混凝土剝落，有影響建 築物結構安全之虞，經 鑑定為含高氯離子建 築物。本府於民國102 年7月1日核定發布「擬 定臺南市安平二期國 | -- |

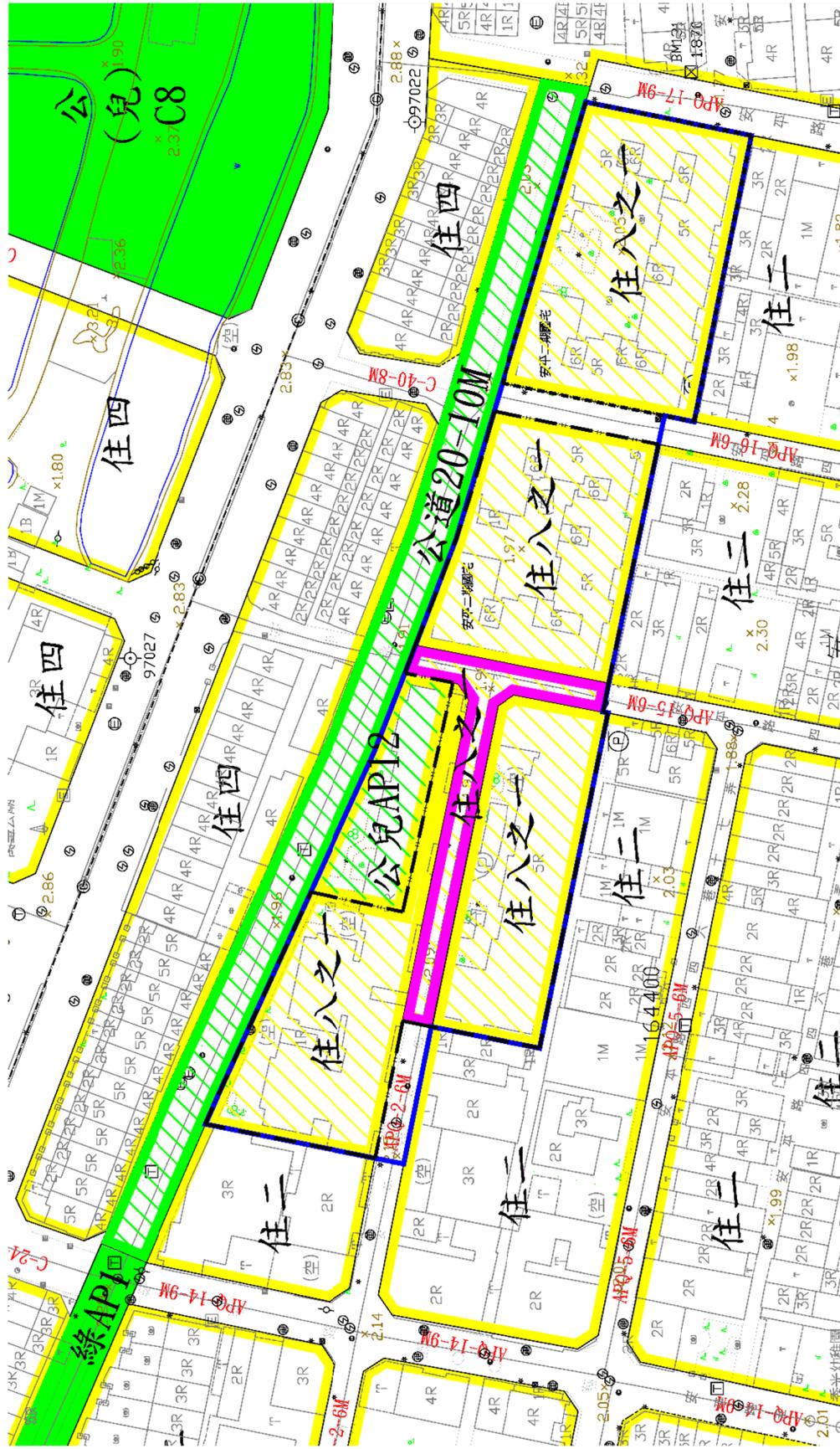
| 再公 展編 號 | 原公 展編 號 | 變 更 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 備 註 |
|---------------|---------------|------------------|------------------|-------------|--|----------|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | |
| | | | | | <p>宅社區都市更新計畫案」，優先劃定為更新地區，以利後續更新事業之推動，國宅社區遂於103年籌組都市更新會並於104年3月22日「臺南市安平二期國宅社區都市更新會」核准立案，期望透過都市更新重建確保公共安全及居住環境。考量中央與地方政策一體，應保障市民之居住安全並達成臺南市宜居城市之目標，故配合都市更新事業計畫之推動辦理本案之都市計畫變更作業，並依臺南市都市計畫委員會第79次會議決議「公兒AP12」用地興建經費來源由實施者負擔，得列入共同負擔，以強化提升周邊景觀環境，具有公益性。</p> <p>2. 現行社區原使用容積經工務局核算約270%，高於現行「住二」住宅區容積率150%之規定，尚無法達成更新重建之基本居住樓地板面積需求。故變更本案基地「住二」住宅區為「住八之一」住宅區，促使土地有效利用增加更新可行性及財務可行性，並加速推動都市更新事業重建計畫，確保公共安全及改善居住環境。</p> | |
| 四 | 三 | 土地使 | 現行計畫 | 1. 增訂指定劃 | 1. 維持計畫道路變更前 | 太陽光電設施設置 |

| 再公 展編 號 | 原公 展編 號 | 變 更 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 備 註 |
|---------------|---------------|------------------|------------------|---|---|--|
| | | | 原 計 畫 | 新 計 畫 | | |
| | | 用分區 管制要 點 | | 設內部通路， 如圖7-2。 2. 訂定容積規 定。 3. <u>增訂土地使 用分區及開 發強度。</u> 4. <u>增訂太陽光 電設施設置 規定。</u> 5. 變更前後條 文對照，如表 2-2。 | 後社區內部公眾通行 之系統性。 2. 訂定符合高氯離子鋼 筋混凝土建築物拆除 重建之容積規定，以符 合重建需求。 3. <u>增訂「住八之一」住宅 區之土地使用分區及 開發強度。</u> 4. <u>為充分利用臺南市日 照發展太陽光電再生 能源，落實節能減碳目 標，爰依據「臺南市低 碳城市自治條例」及配 合市政政策，增訂太陽 光電設施設置規定條 文。(未來將訂定「臺南 市淨零永續城市管理 自治條例」取代「臺南 市低碳城市自治條 例」。)</u> | 規定： 1. <u>依建築技術規則 建築設計施工編 第1條規定(略以) 「…集合住宅：具 有共同基地及共 同空間或設備。並 有三個住宅單位 以上之建築 物。…」。</u> 2. <u>本條文第一項第 一款第(二)目所 稱裝置容量依太 陽光電設施安裝 廠商出具之證明 文件(或產品型 錄)為準，以利查 驗及統計設置規 模。</u> |
| <u>五</u> | - | 都市設 計準則 | 現行計畫 | 1. <u>增訂建築基 地透水面積 規定</u> 2. <u>變更前後條 文對照，如表 2-3。</u> | <u>規範建築基地之透水面 積比例，以使建築基地具 有基本保水及調節微氣 候能力。</u> | -- |

註1：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

註2：表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

註3：畫底線處為本次再公開展覽內容。



圖例:

- 公開展覽範圍
- 綠地
- 住宅區
- 更新單元範圍
- 住宅區
- 道路用地

變更圖例:

- 住八之一
- 綠地
- 住宅區
- 變更綠地為公園道用地
- 變更「住二」住宅區為「住八之一」住宅區
- 變更「住二」住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更道路用地為「住八之一」住宅區

圖 2-1 變更內容示意圖

表 2-2 土地使用分區管制要點變更前後對照表

| 變更前 條文內容 | 變更後條文 | | 變更理由 | 備註 |
|-------------|-------|---|---|--|
| | 條次 | 條文內容 | | |
| 未訂定 | 三 | 「住八之一」住宅區建蔽率不得大於 60%，平均容積率不得大於 320%。 | 1. 本條文新訂。 2. 增訂「住八之一」住宅區之土地使用分區及開發強度。 | -- |
| 未訂定 | 四 | <p>太陽光電設施設置規定</p> <p>參照「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫住宅區內所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下：</p> <p>一、住宅類</p> <p>(一)採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</p> <p>(二)非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。</p> <p>二、非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</p> <p>三、倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。</p> | 1. 本條文新訂。 2. 為充分利用臺南市日照發展太陽光電再生能源，落實節能減碳目標，爰依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合市政政策，增訂太陽光電設施設置規定條文。(未來將訂定「臺南市淨零永續城市管理自治條例」取代「臺南市低碳城市自治條例」。) | <p>太陽光電設施設置規定：</p> <p>1. 依建築技術規則建築設計施工編第 1 條規定(略以「…集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。…」。</p> <p>2. 本條文第一項第一款第(二)目所稱裝置容量依太陽光電設施安裝廠商出具之證明文件(或產品型錄)為準，以利查驗及統計設置規模。</p> |

備註：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

表 2-3 都市設計準則變更前後對照表

| 變更前 條文內容 | 變更後條文 | | 說明 |
|-------------|-------|-----------------------------|--|
| | 條次 | 條文內容 | |
| 未訂定 | 一 | 除本節規定者外，應依臺南市安平區都市計畫相關規定辦理。 | 1. 本條文新訂。 2. 增訂本準則未規定事項，請依臺南市安平區都市計畫(細部計畫)相關規定辦理。 |
| 未訂定 | 二 | 建築基地應有基地面積 10%以上透水面積。 | 1. 本條文新訂。 2. 規範建築基地之透水面積比例，以使建築基地具有基本保水及調節微氣候能力。 |

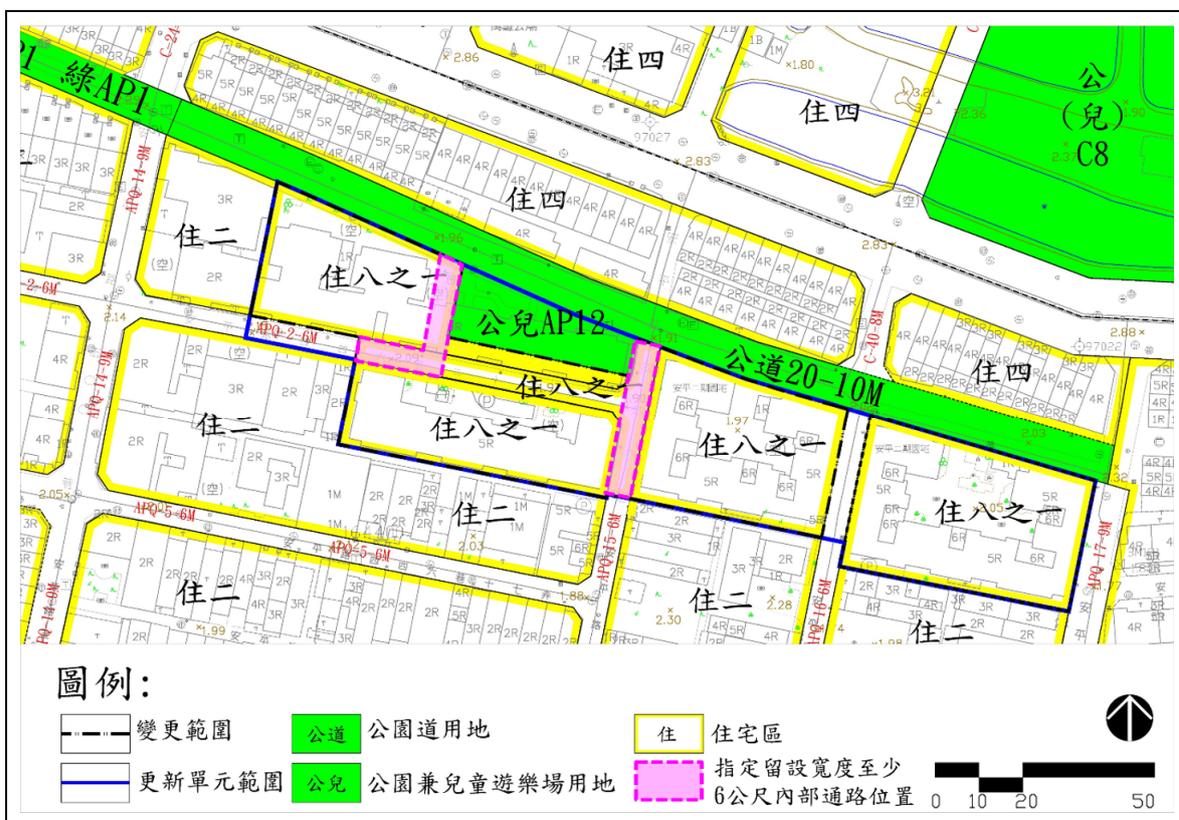


圖 2-2 指定留設內部通路位置圖

表 2-4 本案再公開展覽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 | | 備註 | |
|----------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------|-----------|---|
| | | | 計畫面積(m ²) | 百分比 (%) | | |
| 土地 使用 分區 | 高密度住宅區 | 336,146.00 | 7,927 | 344,073.00 | 5.70% | 本次再公開展覽列案 |
| | 中密度住宅區 | 1,122,362.21 | 0 | 1,122,362.21 | 18.58% | |
| | 低密度住宅區 | 455,987.00 | -7,927 | 448,060.00 | 7.42% | 本次再公開展覽列案 其中 680 m ² 為原公展 審定方案 |
| | 商業區 | 339,921.00 | 0 | 339,921.00 | 5.63% | |
| | 工業區 | 25,156.00 | 0 | 25,156.00 | 0.42% | |
| | 文教區 | 69,770.00 | 0 | 69,770.00 | 1.16% | |
| | 河川區 | 816,881.00 | 0 | 816,881.00 | 13.52% | |
| | 小計 | 3,166,223.21 | 0 | 3,166,223.21 | 52.44% | |
| 公共 設施 用地 | 機關用地 | 311,792.00 | 0 | 311,792.00 | 5.16% | |
| | 文中用地 | 150,365.00 | 0 | 150,365.00 | 2.49% | |
| | 文小用地 | 147,199.00 | 0 | 147,199.00 | 2.44% | |
| | 公園用地 | 356,274.00 | 0 | 356,274.00 | 5.90% | |
| | 公兒用地 | 65,201.00 | 680 | 65,201.00 | 1.07% | 原公開展覽審定方案 |
| | 綠地 | 15,806.00 | -2559 | 15,806.00 | 0.26% | 原公開展覽審定方案 |
| | 市場用地 | 7,441.00 | 0 | 7,441.00 | 0.12% | |
| | 停車場用地 | 33,916.00 | 0 | 33,916.00 | 0.56% | |
| | 加油站用地 | 10,225.00 | 0 | 10,225.00 | 0.17% | |
| | 廣場用地 | 1,085.00 | 0 | 1,085.00 | 0.02% | |
| | 變電所用地 | 5,899.00 | 0 | 5,899.00 | 0.10% | |
| | 電信用地 | 7,231.00 | 0 | 7,231.00 | 0.12% | |
| | 污水處理場用 地 | 97,574.00 | 0 | 97,574.00 | 1.62% | |
| | 車站用地 | 21,072.00 | 0 | 21,072.00 | 0.35% | |
| | 電路鐵塔用地 | 8.00 | 0 | 8.00 | 0.00% | |
| | 社教用地 | 9,767.00 | 0 | 9,767.00 | 0.16% | |
| | 港埠用地 | 492,787.00 | 0 | 492,787.00 | 8.16% | |
| | 公園道用地 | 123,830.00 | 2559 | 123,830.00 | 2.05% | 原公開展覽審定方案 |
| 道路用地 | 1,016,104.79 | -680 | 1,016,104.79 | 16.82% | 本次再公開展覽列案 | |
| 小計 | 2,873,576.79 | 0 | 2,872,525.79 | 47.56% | | |
| 計畫總面積 | 6,039,800.00 | 0.0000 | 6,039,800.00 | 100.00 | | |

備註：表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

附件一 111.4.15 臺南市都市計畫委員會第 111 次會議
紀錄

臺南市都市計畫委員會第 111 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 4 月 15 日(星期五)上午 10 時 00 分

二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠

四、紀錄彙整：張博豪

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：「變更山上都市計畫(部分農業區為道路用地)(配合南洲里往大庄里聯外道路拓寬工程)案」

第二案：「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案」再提會審議

八、研議案件：

第一案：修訂「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」

第二案：「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案」再提會審議

說明：一、本案前經本會 108 年 5 月 17 日第 79 次會審議通過，決議（略以）：「本案係採都市更新方式開發，應依審定之計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫並經市府核定後，再依法核定實施」。

二、臺南市安平二期國宅為臺灣省政府住宅及都市發展局於民國 84 年興建完成之國宅社區，自竣工交屋後即陸續產生混凝土剝落，有影響建築物結構安全之虞，經鑑定為含高氯離子建築物。本府於民國 102 年 7 月 1 日核定發布「擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫案」，優先劃定為更新地區，以利後續更新事業之推動，社區遂於 103 年籌組都市更新會並於 104 年 3 月 22 日「臺南市安平二期國宅社區都市更新會」核准立案，期望透過都市更新重建確保公共安全及居住環境，考量中央與地方政策一體，應保障市民之居住安全並達成臺南市宜居城市之目標，故配合都市更新事業計畫之推動辦理本案，並依本會第 79 次會議決議公兒 AP12 用地興建經費來源由實施者負擔，得列入共同負擔，以強化提升周邊景觀環境，具有公益性。

三、案經臺南市安平二期國宅社區都市更新會於 111 年 4 月 7 日來函表示，社區刻正進行更新事業計畫徵求投資人作業，惟考量檢討現行社區原使用容積經工務局核算約 270%，高於現行住二住宅區容積率 150%之規定，尚無法達成更新重建之基本居住樓地板面積需求；加上近年來物價水準持續上揚，營建市場不僅原物料與鋼鐵價格攀高，嚴重影響都市更新事業計畫的推動，故擬議變更本案基地第二種住宅區為第八之一種住宅區，並訂定土地使用分區管制要點、都市設計準則等相關事項(詳附表 1-4、附圖 1)，以增加財務可行性，加速推動重建計畫，確保公共安全及改善居住環境，爰再提會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照本次提會資料內容及本會 108 年 5 月 17 日第 79 次會議決議通過。

- 一、請於計畫書詳予補充本案容積需求推估說明、週遭公共環境影響分析及因應對策。
- 二、本次提會內容超出原公開展覽變更範圍部分，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- 三、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。

附表 1 變更內容綜理表(本次提會內容)

| 編號 | 變更位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 |
|----|---------------------------------|--|-------------------------------|---|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 二 | 安平路446巷、安平路446巷25弄及安平二期國宅社區內住宅區 | 道路用地 (APQ-2-6M、APQ-15-6M) (0.0680公頃) | <u>第八之一種住宅區</u> (0.0680公頃) | <ol style="list-style-type: none"> 計畫道路變更為<u>第八之一種住宅區</u>，提供安平二期國宅社區內基地更新重建工程之地塊整合效用，避免分散之基地影響更新後地下停車空間配置之困難。 於<u>住三</u>住宅區內劃設與計畫道路等面積之公兒用地，供社區居民使用，以維護整體居住環境品質。 配合都市更新事業計畫，採相連<u>住三</u>住宅區完整基地開發，促使土地有效利用，提昇生活環境品質。 | <ol style="list-style-type: none"> 本案面積僅供參考，變更後<u>第八之一種住宅區</u>與公兒用地之實際形狀、大小及位置，應以重新分割後之地籍界線為準，惟公兒用地面積應達680平方公尺。 依都市更新條例第51條規定，變更後公兒用地以原道路用地抵充。 變更後住宅區仍應維持道路聯外通行功能(詳土地使用分區管制要點規定)。 |
| 三 | <u>安平二期國宅住宅區</u> | <u>住二住宅區</u> (0.7247公頃) | <u>第八之一種住宅區</u> (0.7247公頃) | <ol style="list-style-type: none"> <u>安平二期國宅為臺灣省政府住宅及都市發展局於民國84年興建完成之國宅社區，自竣工交屋後即陸續產生混凝土剝落，有影響建築物結構安全之虞，經鑑定為含高氣離子建築物。本府於民國102年7月1日核定發布「擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫案」，優先劃定為更新地區，以利後續更新事業之推動，國宅社區遂於103年籌組都市更新會並於104年3月22日「臺南市安平二期國宅社區都市更新會」核准立案，期望透過都市更新重建確保公共安全及居住環境。考量中央與地方政策一體，應保障市民之居住安全</u> | -- |

| 編號 | 變更位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 |
|----|-------|------|---|---|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| | | | | <p><u>並達成臺南市宜居城市之目標，故配合都市更新事業計畫之推動辦理本案之都市計畫變更作業，並依臺南市都市計畫委員會第79次會議決議公兒AP12用地興建經費來源由實施者負擔，得列入共同負擔，以強化提升周邊景觀環境，具有公益性。</u></p> <p>2. <u>現行社區原使用容積經工務局核算約270%，高於現行住二住宅區容積率150%之規定，尚無法達成更新重建之基本居住樓地板面積需求。且考量近年來物價水準持續上揚、營建市場原物料建材等成本提升，嚴重影響都市更新事業計畫的推動，故變更本案基地第二種住宅區為第八之一種住宅區，以增加財務可行性，加速推動重建計畫，確保公共安全及改善居住環境。</u></p> | |
| 四 | 土地區管點 | 現行計畫 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 增訂指定劃設內部通路，如圖7-2。 2. 訂定容積規定。 3. <u>增訂土地使用分區及開發強度。</u> 4. <u>增訂太陽光電設施設置規定。</u> 5. 變更前後條文對照，如表7-2-1。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 維持計畫道路變更前後社區內部公眾通行之系統性。 2. 訂定符合高氣離子鋼筋混凝土建築物拆除重建之容積規定，以符合重建需求。 3. <u>增訂第八之一種住宅區之土地使用分區及開發強度。</u> 4. <u>為充分利用臺南市日照發展太陽光電再生能源，落實節能減碳目標，爰依據「臺南市低碳城市自治條例」及配</u> | <p><u>太陽光電設施設置規定：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>依建築技術規則建築設計施工編第1條規定(略以)「…集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。…」。</u> 2. <u>本條文第一項第一款第(二)目所稱裝置容量依太陽光電設施安裝</u> |

| 編號 | 變更位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 |
|----------|--------|------|--|--|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| | | | | <u>合市政政策，增訂太陽光電設施設置規定條文。</u> | <u>廠商出具之證明文件（或產品型錄）為準，以利查驗及統計設置規模。</u> |
| <u>五</u> | 都市設計準則 | 現行計畫 | <u>1. 增訂建築基地透水面積規定</u> <u>2. 變更前後條文對照，如表 7-2-2。</u> | <u>規範建築基地之透水面積比例，以使建築基地具有基本保水及調節微氣候能力。</u> | — |

備註：標示底線部分為本次再提會修正(含新增)內容。

附表 2 土地使用分區管制要點變更前後對照表(本次提會內容)

| 變更前條文內容 | 變更後條文 | | 變更理由 |
|------------|----------|--|---|
| | 條次 | 條文內容 | |
| <u>未訂定</u> | <u>三</u> | <u>第八之一種住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 320%。</u> | <u>1. 本條文新訂。</u> <u>2. 增訂第八之一種住宅區之土地使用分區及開發強度。</u> |
| <u>未訂定</u> | <u>四</u> | <u>太陽光電設施設置規定</u> <u>依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫住宅區內所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下：</u> <u>一、住宅類</u> <u>(一)採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</u> <u>(二)非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。</u> <u>二、非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</u> <u>三、倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</u> <u>前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。</u> | <u>1. 本條文新訂。</u> <u>2. 為充分利用臺南市日照發展太陽光電再生能源，落實節能減碳目標，爰依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合市政政策，增訂太陽光電設施設置規定條文。</u> |

備註：標示底線部分為本次再提會修正(含新增)內容。

附表 3 都市設計準則變更前後對照表

| 變更前 條文內容 | 變更後條文 | | 變更理由 |
|-------------|-------|-----------------------------------|--|
| | 條次 | 條文內容 | |
| 未訂定 | 一 | 除本節規定者外，應依臺南市安平區都市計畫(細部計畫)相關規定辦理。 | 1. 本條文新訂。 2. 增訂本準則未規定事項，請依臺南市安平區都市計畫(細部計畫)相關規定辦理。 |
| 未訂定 | 二 | 建築基地應有基地面積 10% 以上透水面積。 | 1. 本條文新訂。 2. 規範建築基地之透水面積比例，以使建築基地具有基本保水及調節微氣候能力。 |

備註：標示底線部分為本次再提會修正(含新增)內容。

附表 4 變更後土地使用計畫明細表

| 項 目 | | 面積(公頃) | 比例(%) |
|--------|----------|--------|---------|
| 土地使用分區 | 第八之一種住宅區 | 0.7927 | 70.99% |
| 公共設施用地 | 公兒用地 | 0.0680 | 6.09% |
| | 公園道用地 | 0.2559 | 22.92% |
| 總 計 | | 1.1166 | 100.00% |

備註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。
2. 標示底線部分為本次再提會修正內容。



備註：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

附圖 1 變更內容示意圖(本次提會內容)

附件二 111.5.16 臺南市都市計畫委員會第 112 次會議
紀錄

臺南市都市計畫委員會第 112 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 5 月 16 日(星期一)下午 1 時 30 分

二、地點：視訊會議 (Co-Life 線上會議室)

三、主席：趙兼主任委員卿惠

四、紀錄彙整：張博豪

五、出席委員：

趙主任委員卿惠、莊副主任委員德梁、陳委員淑美、陳委員柏誠、蘇委員金安、韓委員榮華(王國安代)、王委員銘德(謝惠雄代)、陳委員德華、張委員學聖、賴委員碧瑩、張委員慈佳(請假)、李委員佩芬、賴委員美蓉、黃委員偉茹(請假)、周委員士雄(請假)、顏委員茂倉(請假)、曾委員憲嫻(請假)、王委員逸峰、胡委員大瀛、郭委員建志(請假)、陳委員清乾(請假)、顏執行秘書永坤

六、列席單位及人員：

| | |
|------------|---|
| 臺南市政府文化局 | 徐仙如 |
| 臺南市政府觀光旅遊局 | 宋杰修、廖光華 |
| 成功大學 | 許志新、陳鵬升、王順賢 |
| 佳美織造股份有限公司 | 李尚興、胡碧珊 |
| 台江文化促進會 | 黃玉坤 |
| 國有財產署台南辦事處 | 蔡漢昌 |
| 臺南市政府都市發展局 | 蔡孟儒、林惠真、呂國隆、鄭伊峻、陳祖耀、廖育德、黃佩菁、林純玉、徐文遠、李佳璋 |

七、審議案件：

第一案：「變更官田(含隆田地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」案

第二案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」再提會討論

第三案：「變更新市都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」

第四案：變更臺南市安南區「創(專)2(附)」創意文化專用區細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案

八、臨時提案

第一案：「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案」再提會審議

二、臨時提案

第一案：「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案」再提會討論

說明：一、本案前經本會 108 年 5 月 17 日第 79 次、111 年 4 月 15 日第 111 次會審議通過，查本案提送本會第 111 次會議提會審議通過內容為變更第二種住宅區為第八之一種住宅區，並訂定土地使用分區管制要點、都市設計準則等相關事項(附圖 1 本會第 111 次會議提會變更內容示意圖)。

二、查本案第 111 次會審議通過變更第二種住宅區(法定容積率為 150%)為第八之一種住宅區(法定容積率為 320%)，原提會建築量體模擬採財務可行性較高之建築設計方案(如附圖 2)，惟經本會第 111 次會議審定後，經社區更新會召開兩次理事會反映為考量現住戶選配之公平性、一致性，建議現住戶分回選配之建築量體應統一為相同樓層數(附圖 3)。又該方案因涉及個別基地建築容積上限規定，致影響後續推動之建築設計可行性，考量本變更範圍內之住宅區分屬兩宗建築基地，整體建築基地須進行容積分配調派，以使個別建築基地增加建築容積額度規定之累計上限符合都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定。爰此，為加速推動重建計畫、確保公共安全及改善居住環境，擬修正土地使用分區管制要點第三點：「第八之一種住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 320%」為「本變更範圍內各住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率平均為 320%」。

三、本案係配合都市更新開發調整計畫內容，後續各宗基地之建築設計方案及都市更新事業計畫書核定內容，擬後續再提大會報告各住宅區之法定容積率、土地使用分區名稱等

相關規定後，併同審定之都市更新事業計畫發布實施，提請大會討論。

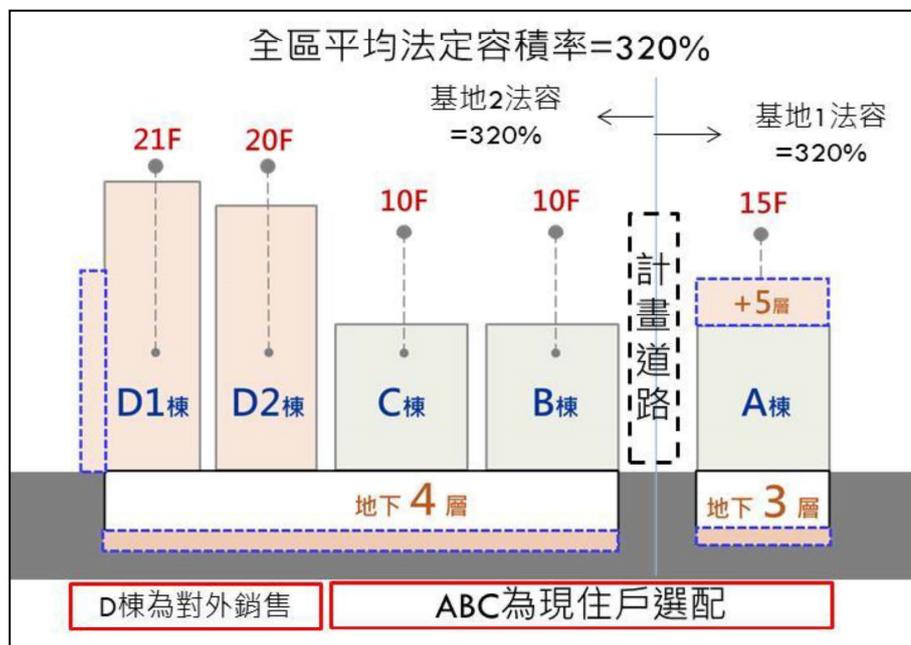
決議：除下列各點外，其餘准照本次提會資料內容及本會 108 年 5 月 17 日第 79 次會議、111 年 4 月 15 日第 111 次會議決議通過。

一、本次提會內容應依本會 111 年 4 月 15 日第 111 次會議決議另案辦理公開展覽及說明會。

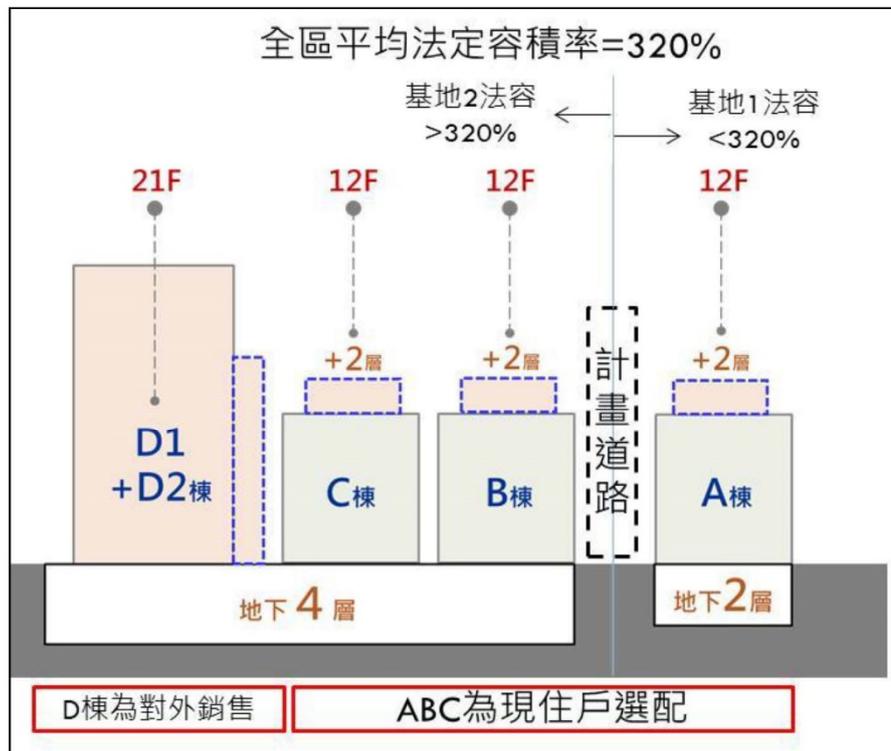
二、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。



附圖 1 前次再提會通過變更內容示意圖



附圖 2 原再提會模擬財務可行性較高之建築設計方案



附圖 3 現住戶分回選配之建築量體統一為相同樓層數方案

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

| | |
|--------|--|
| 業務承辦人員 | |
| 業務單位主管 | |