

擬定台南市東區（德高地區原保護區
及部分文小用地為中密度住宅區）細
部計畫案說明書

台南市政府
中華民國 99 年 7 月

台 南 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表			
項 目	說 明		
都市計畫名稱	擬定台南市東區(德高地區原保護區及部分文小用地為中密度住宅區)細部計畫案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 22、23 條		
變更都市計畫機關	台南市政府		
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	本案經本府 95 年 8 月 31 日以南市都計字第 09516542990 號公告自 95 年 9 月 1 日起至 95 年 10 月 2 日止公開展覽三十天(刊登於 95 年 9 月 1~3 日之聯合報)	
	公開說明會	日期	95 年 9 月 22 日上午 10 時
		地點	台南市東區大智里活動中心
人民及機關團體對本案之反映意見	公開展覽期間計有 9 件人民及機關團體陳情意見		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	台南市都市計畫委員會 96 年 3 月 14 日第 258 次會議修正通過	
備 註			

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、計畫區位及面積	2
肆、原都市計畫內容概述	3
伍、現況分析	7
陸、實質計畫內容	10
柒、事業及財務計畫	14
捌、土地使用分區管制	16
附件一：台南市政府地政處核可公文	
附件二：台南市都市計畫委員會第 258 次會議紀錄	
附件三：「研商台南市東區德高保護區變更都市計畫涉及縣有土地作業協調會」 會議記錄	
附件四：德高保護區區段徵收可行性評估報告	

圖 目 錄

圖 1 計畫區位示意圖	2
圖 2 「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留第三 案)」變更內容示意圖	5
圖 3 「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留第三 案)」區段徵收範圍示意圖	6
圖 4 現行細部計畫內容示意圖	7
圖 5 土地使用現況示意圖	9
圖 6 擬定台南市東區(德高地區原保護區及部分文小用地為中密度住宅區) 細部計畫案細部計畫內容配置示意圖	11
圖 7 區段徵收範圍示意圖	15
圖 8 面向最寬道路境界線立面示意圖	19
圖 9 山牆底高比樣式圖	19

表 目 錄

表 1 本案涉及都市計畫歷次辦理情形一覽表	3
表 2 「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留第三 案)」變更內容明細表	4
表 3 計畫區土地使用現況面積綜理表	8
表 4 土地使用面積綜理表(專案小組修正版)	12
表 5 公共設施用地明細表(專案小組修正版)	12
表 6 道路系統明細表	13
表 7 事業及財務計畫內容一覽表(專案小組修正版)	14
表 8 區段徵收範圍面積綜理表(專案小組修正版)	16

壹、計畫緣起

東區都市計畫通盤檢討原僅包含東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫通盤檢討，然為推動落實「臺南市綜合發展計畫」中各行政區發展計畫之執行，故改為擴大辦理行政區通盤檢討作業。

東區都市計畫通盤檢討涉及主要計畫業已於民國 94 年 12 月 26 日公告發布實施，其中三處涉及整體開發暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理再行核定部分之整體開發區，分別為車站專用區(火車站部分)，精忠三村與平實營區(第一區與第二區部分)及德高保護區變更為住宅區部分。另涉及細部計畫部分(第一階段)業已於民國 95 年 2 月 10 日公告發布實施。

其中針對暫予保留第三案德高保護區變更為住宅區部分，因市府陸續與台南縣政府召開數次協調會議，共同商討未來跨縣市區段徵收及細部計畫配置等相關事宜，故依 95 年 7 月 21 日「研商台南市東區德高保護區變更都市計畫涉及縣有土地作業協調會」會議結論指出，為使區段徵收具體可行，針對仁和路打通涉及台南縣土地部分，台南縣政府同意同步配合辦理變更，並將部分道路用地納入區段徵收範圍一併辦理跨縣市區段徵收，故依歷次都委會決議內容及相關協調會結論擬定細部計畫配置內容，藉此提高本區土地利用之價值，並增加開發之可行，期使本區土地能早日開發完成。

本案主要計畫內容分別經內政部都計畫委員會第 612 次(94.7.12)、662 次(96.7.10)與 690 次(97.9.9)會審議修正通過；而細部計畫內容亦經 96 年 3 月 14 日台南市都市計畫委員會第 258 次會審議修正通過(詳附件二)。台南市政府於民國 99 年 2 月 6 日南市地權字第 09914504780 號函依土地徵收條例第 20 條將地價、地上物補償費發放完竣(詳附件一)。

貳、法令依據

都市計畫法第 22、23 條。

參、計畫區位及面積

本案計畫範圍為位於台南市東區東南側「文小 38」(德高國小)旁之保護區，基地西側與中密度住宅區為界，東側及南側與台南縣為界，本次擬定都市計畫之範圍包含德高地區原保護區及部分文小用地，計畫面積約為 83,653 平方公尺(詳圖 1)。

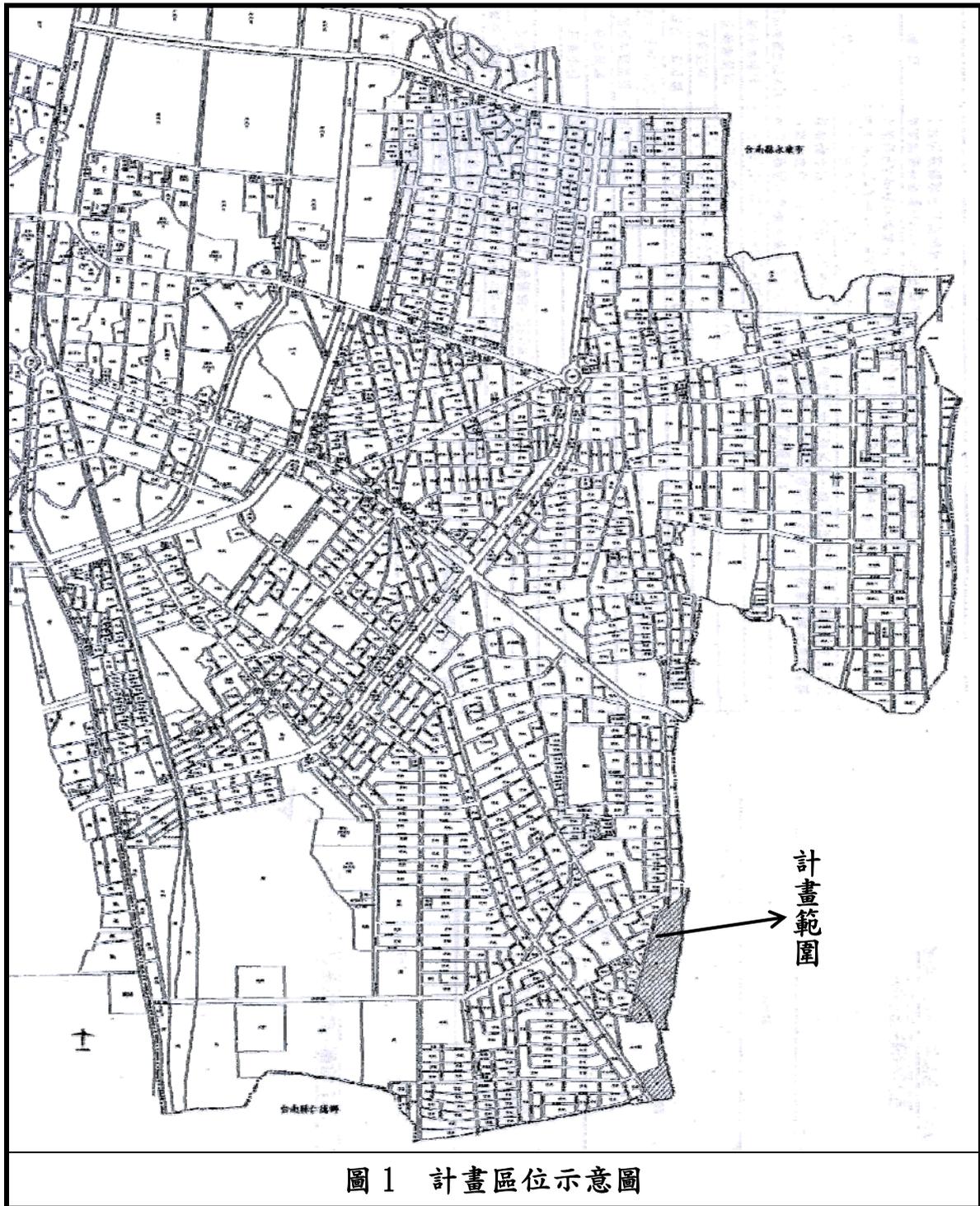


圖 1 計畫區位示意圖

肆、原都市計畫內容概述

一、原計畫辦理情形

本案原計畫之保護區係於民國 68 年之「變更台南市主要計畫(通盤檢討)案」由未設定區變更為保護區，並於 94 年之「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」擬由保護區及部分學校用地變更為住宅區及道路用地，經內政部第 612 次會議決議暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理後再行核定。計畫區都市計畫作業歷次辦理情形詳如表 1，現行細部計畫內容詳如圖 2。

表 1 本案涉及都市計畫歷次辦理情形一覽表

計畫案名	實施日期	公告文號	計畫內容概述
變更台南市主要計畫(通盤檢討)案	68/10/23	68 南市工都字第 69232 號	1. 本案為原東區德高厝地區之未設定區，因空軍彈藥庫之設置而變更為保護區。 2. 該管制區於民國 78 年業已公告解除。
變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案	94/12/23	南市都計字第 09416566440 號	配合管制區之公告解除，變更保護區及部分學校用地為中密度住宅區及計畫道路用地，並規定以區段徵收辦理開發，公設比不得小於 45%，且住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降 10%。本案經內政部第 612 次會議決議暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理後再行核定。

二、「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」審議歷程

本案保護區之變更計畫草案內容原納入「變更台南市東區市計畫(細部計畫)通盤檢討案」變更案第二-4 案辦理，並於 92 年 12 月 29 日辦理公開展覽作業，公展草案內容係依內政部都委會第 393 次會議決議劃設 50% 之公共設施用地，然經台南市都委會第 232、241 次會議審議結果，為使未來開發具體可行，故調降公設比為 45%，另仁和路部分涉及台南縣土地部分應一併納入辦理區段徵收，主要計畫內容經內政部都委會第 612 次會議決議暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理後再行核定。後經由市府依前述會議決議補正相關資料，並經內政部都委會第 662 次會議決議修正通過，變更內容明細表詳表 2，變

更內容示意圖詳圖 2。另有關本區未來將與台南縣政府辦理跨縣市區段徵收作業，其中納入部分「4-33-14M」(仁和路)計畫道路涉及台南縣土地部分，公設比不得小於 45%，區段徵收範圍示意圖詳圖 3。

表 2 「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留第三案)」變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
	原計畫	變更後計畫		
部分 「文小 38」(德 高國 小)用 地及東 側保護 區	保護區 (8.51 公頃)	範圍外 (0.80 公頃)	1. 德高地區保護區原為未設定區(相當於住宅區建蔽率 70%)，因空軍彈藥庫之設置而變更為保護區，該管制區於 78 年業已公告解除，故為避免損及土地所有權人之權益及增加本區土地利用價值，故配合東側台南縣未來住宅區之規劃及西側德高社區整體變更為住宅區。 2. 考量仁和路本身之聯絡功能，建議「4-33-14M」(仁和路)打通穿越本區延伸至崇善路，以解決地區交通問題。 3. 保護區東側配合現況地籍與學校用地分區界線調整計畫範圍，西側加入部分細部計畫「EL-2-14M」道路範圍，未來一併納入區段徵收範圍辦理開發。 4. 配合現況既有之一處電路鐵塔，依台電公司建議變更為電路鐵塔專用區。 5. 德高國小北側為配合未來通學道設置之考量及校地形狀之方整，予以修正北側部分校地範圍。	1. 本案應另行擬定細部計畫(含配置適當地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2. 本區未來以區段徵收辦理開發，公設比不得小於 45%。 3. 有關仁和路涉及台南縣土地部分與台南縣一併辦理跨縣市區段徵收。
		中密度住宅區 (7.19 公頃)		
		電路鐵塔專用區 (0.02 公頃)		
		「4-33-14M」道路用地 (0.48 公頃)		
		「文小 38」學校用地 (0.02 公頃)		
	「文小 38」學校用地 (0.16 公頃)	「4-33-14M」道路用地 (0.13 公頃)		
		中密度住宅區 (0.03 公頃)		
	範圍外 (0.23 公頃)	中密度住宅區 (0.23 公頃)		
		「4-33-14M」道路用地 (面積 26 m ² 略計)		
	中密度住宅區 (0.25 公頃)	中密度住宅區 (0.24 公頃)		
「4-33-14M」道路用地 (0.01 公頃)				
「4-33-14M」道路用地 (面積 93 m ² 略計)	「4-33-14M」道路用地 (面積 93 m ² 略計)			
中密度住宅區 (面積 16 m ² 略計)	「4-33-14M」道路用地 (附) (面積 16 m ² 略計)	考量主要計畫「4-33-14M」道路用地之完整性，故變更部分中密度住宅區為「4-33-14M」道路用地，而該筆土地目前為細部計畫之道路用地。	附帶條件： 本範圍因屬道路，故以一般徵收方式取得。	

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

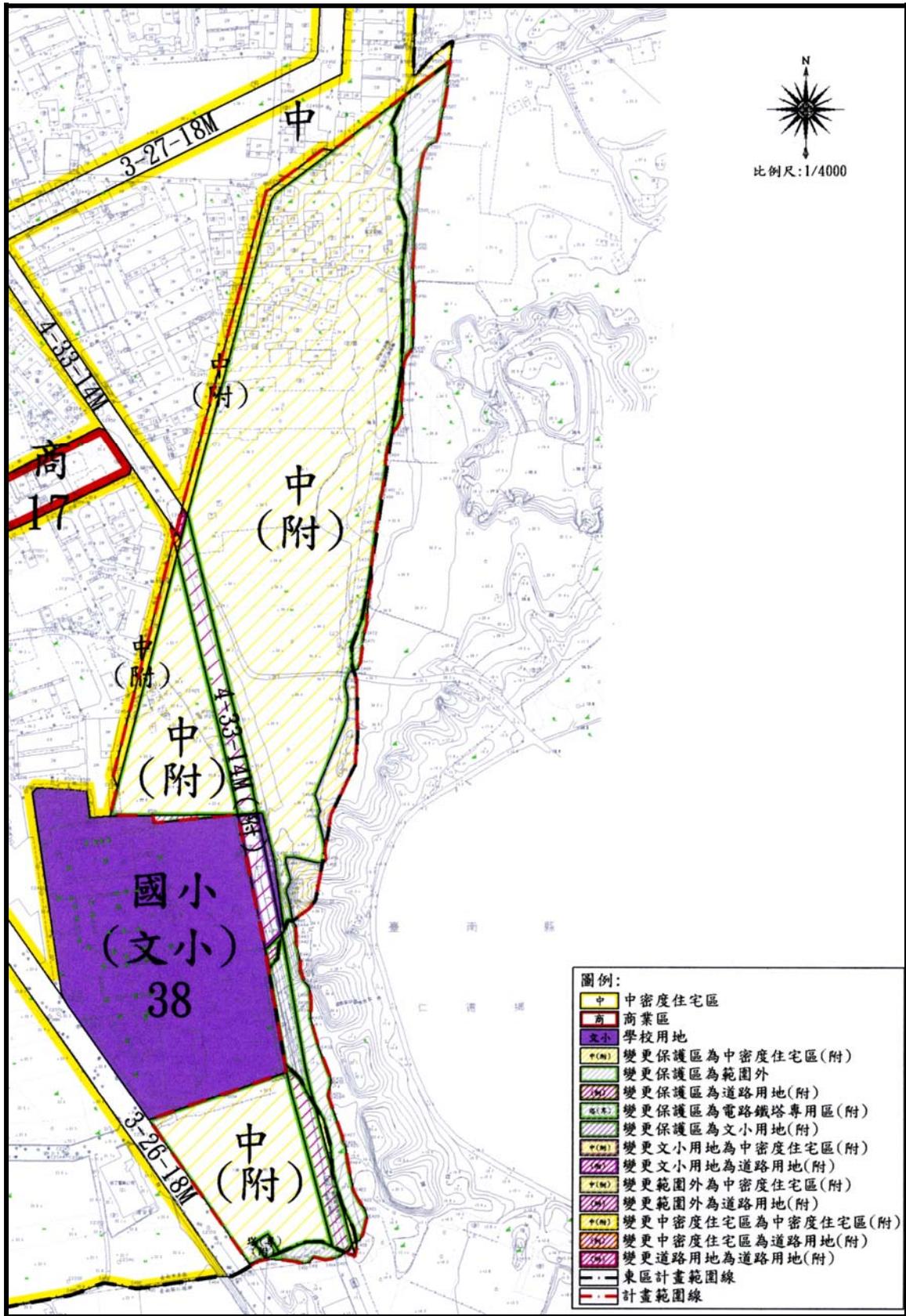


圖 2 「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留第三案)」變更內容示意圖

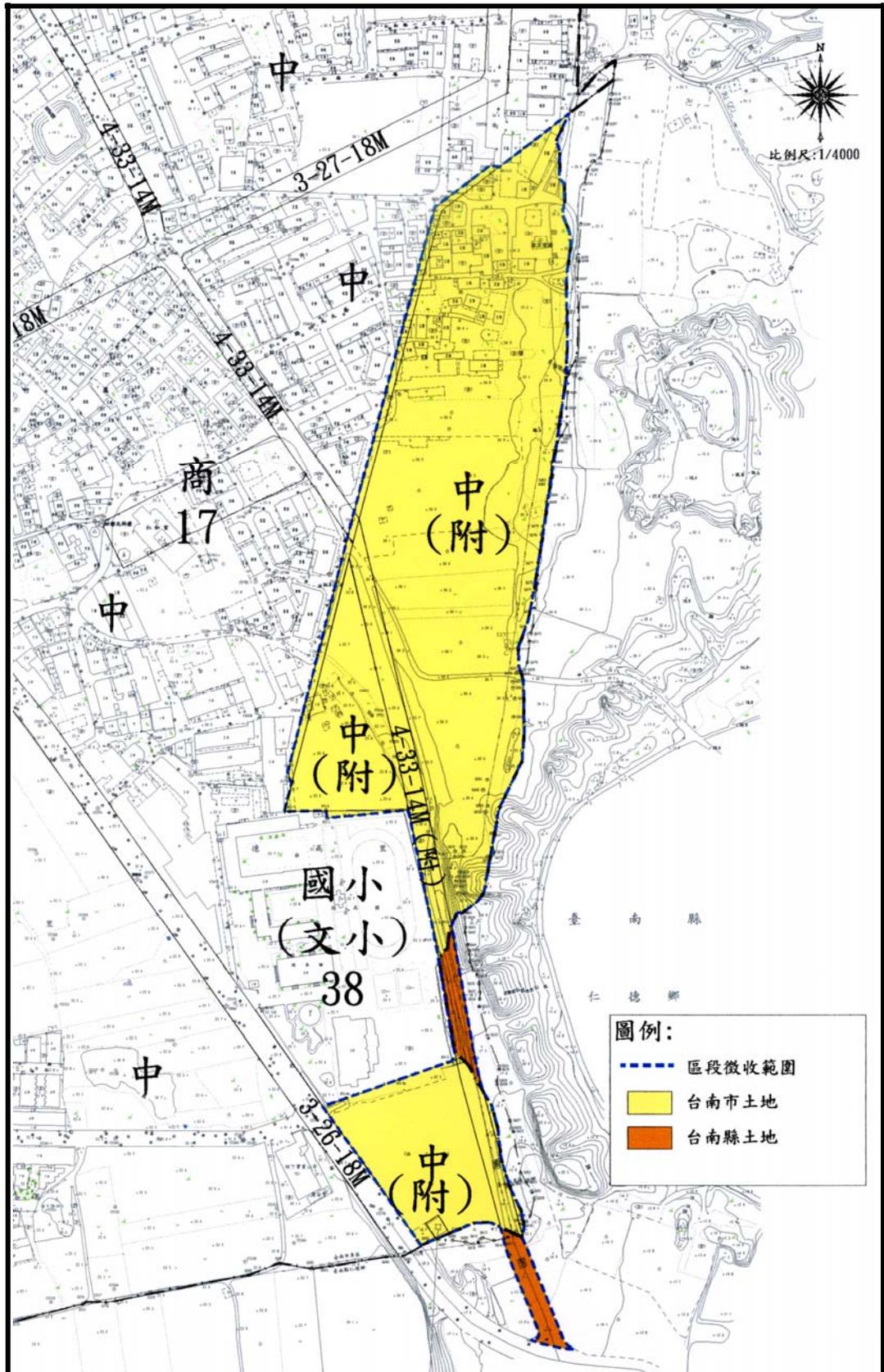
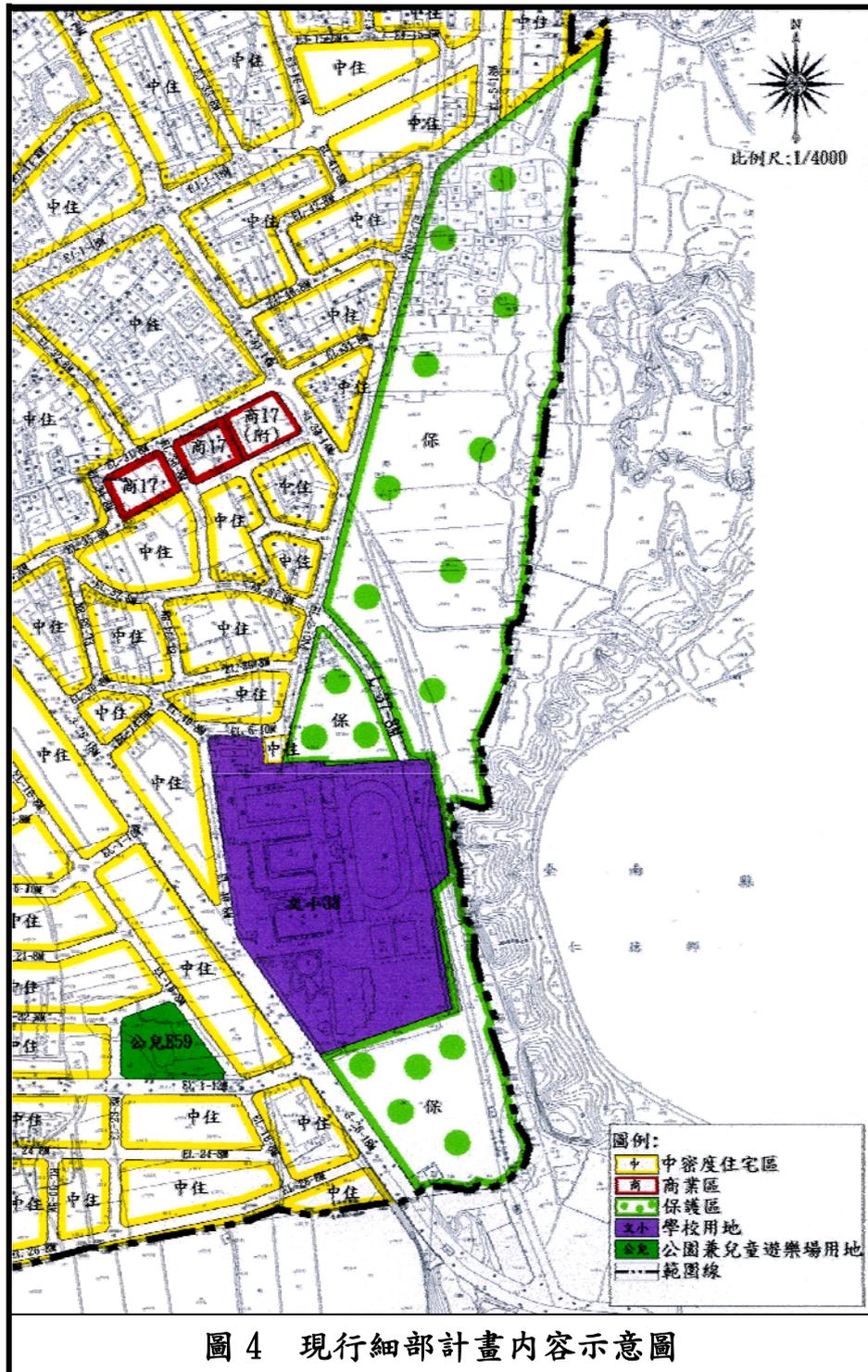


圖 3 「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留第三案)」區段徵收範圍示意圖

伍、現況分析

一、都市計畫現況

目前計畫區範圍現行之細部計畫內容，主要還是以保護區為主，另夾雜部分之「I-37-8M」道路用地與「文小38」學校用地。



二、土地使用現況

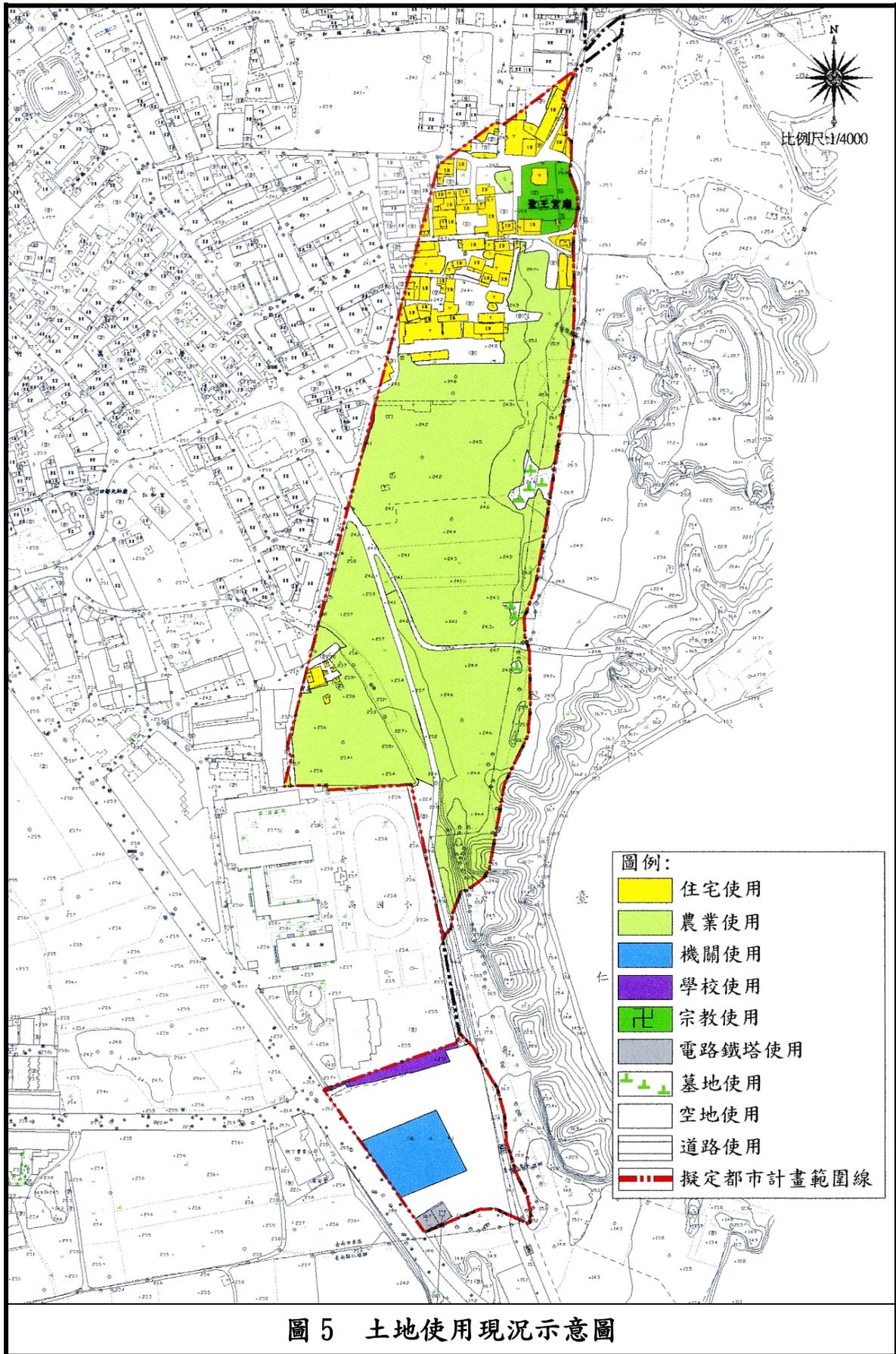
本區北邊現為德高社區，為一住宅密集區域，但區位交錯不齊，巷道彎彎曲曲；東側臨台南縣、市界處為台南縣之農業區，現況種植果樹、堆置廢棄物等，環境衛生堪慮，且地勢高程落差相當大；而德高國小南面之保護區，地形向南及向東傾斜，與德高國小之地基，高底差距有 2 公尺之多，現況為環保局第一區隊作為垃圾轉運站使用。其餘現況保護區大多作為農業使用，各項使用現況面積詳如表 3 所示。

表 3 計畫區土地使用現況面積綜理表

使用項目	面積(m ²)	比例(%)
住宅使用	7,854	9.39
農業使用	50,180	59.99
宗教使用	2,138	2.56
墓地使用	826	0.99
機關使用	2,764	3.30
電路鐵塔使用	298	0.36
學校使用	738	0.88
道路使用	5,237	6.26
空地	13,618	16.27
總面積	83,653	100.00

三、交通運輸現況

本區目前以仁和路、崇善路縱貫南北，經德高國小南下可達台南縣轄境內，北上則經東門路至台南市中心或經中華東路外環道達市中心區，另西行沿著生產路可至台南機場，整體上交通算是相當便捷迅速。唯值交通顛峰期間，會產生壅塞情形，而西側多為 8~10M 之道路相互交錯於住宅區社區間。



陸、實質計畫內容

一、計畫範圍

本案擬定都市計畫範圍約為 83,653 平方公尺。區段徵收範圍納入部分「4-33-14M」台南縣土地範圍內之道路用地，故區段徵收範圍面積約 86,267 平方公尺。

二、計畫人口

依「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」所規定之中密度住宅區人口密度每公頃 350 人之規定推估本區未來之計畫人口約為 1,660 人。 $[4.7275(\text{公頃}) \times 350(\text{人/公頃}) \div 1,655(\text{人})]$
●計畫人口訂為 1,600 人]

三、土地使用計畫

依歷次都委會決議內容及相關協調會結論修正細部計畫配置內容，並劃設 47,275 平方公尺之第二種中密度住宅區，佔擬定都市計畫範圍面積之 56.51%，佔區段徵收範圍面積之 54.80%，細部計畫內容配置圖詳如圖 6，土地使用面積綜理表詳如表 4。

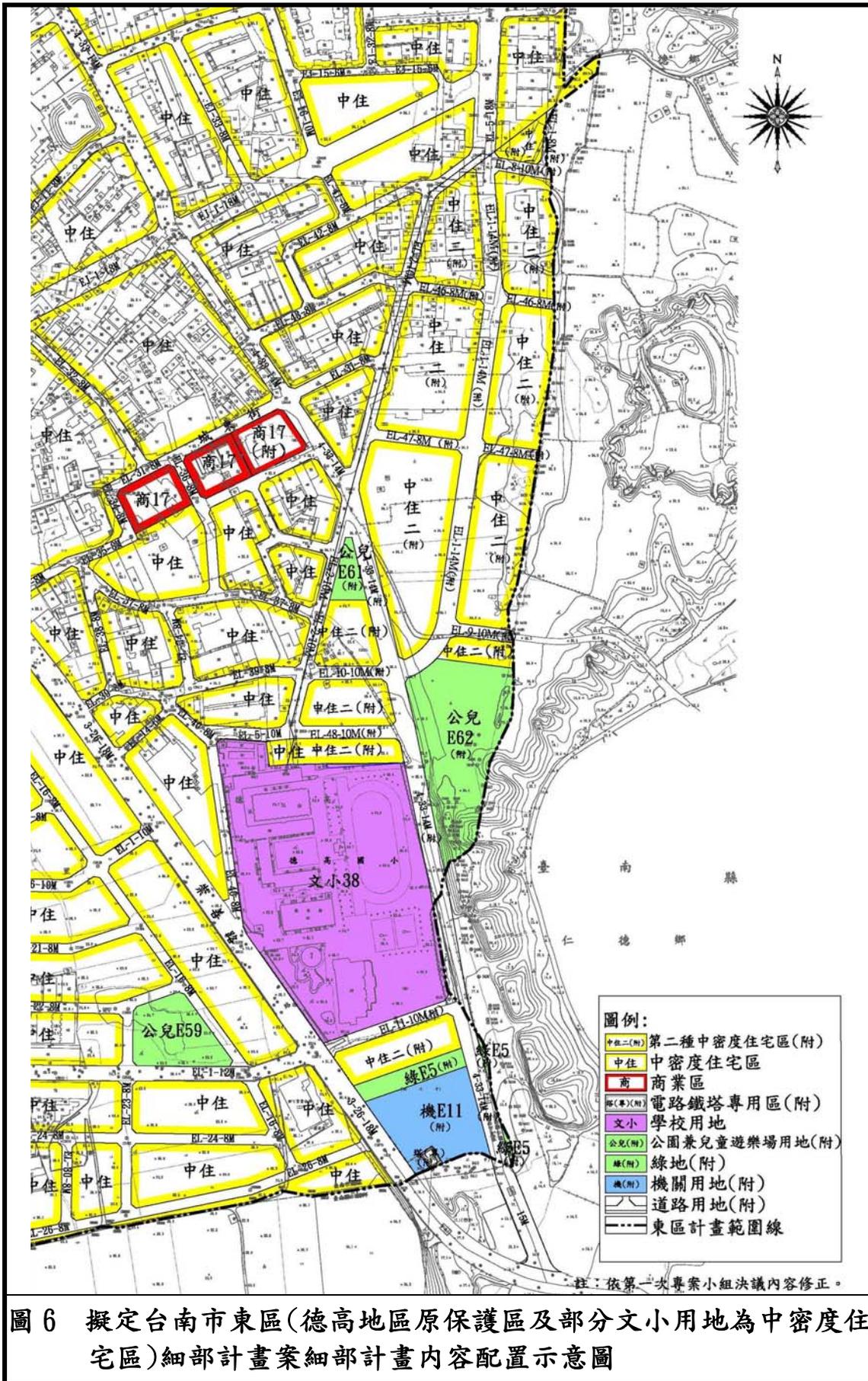


圖 6 擬定台南市東區(德高地區原保護區及部分文小用地為中密度住宅區)細部計畫案細部計畫內容配置示意圖

表 4 土地使用面積綜理表

項目	擬定都市計畫範圍		區段徵收範圍 ^(註2)		
	面積(m ²)	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)	
第二種中密度住宅區	47,275	56.51	47,275	54.80	
電路鐵塔專用區	172	0.21	172	0.20	
公共設施用地	綠地	1,543	1.84	1,543	1.79
	機關用地	4,791	5.73	4,791	5.55
	道路用地	20,173	24.12	22,787	26.41
	公兒用地	9,591	11.47	9,591	11.12
	學校用地	108	0.13	108	0.13
	小計	36,206	43.28	38,820	45.00
總計	83,653	100.00	86,267	100.00	

註：1. 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

4. 區段徵收範圍含部分「4-33-14M」（仁和路）道路用地涉及台南縣土地部分。

四、公共設施計畫

本案擬定都市計畫範圍內所劃設之公共設施用地計有一處機關用地、二處公兒用地、三處綠地及道路用地，面積約為 36,206 平方公尺，佔擬定都市計畫面積之 43.28%；其中機關用地供未來台南市環保局使用，而公兒用地面積及綠化面積皆符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，各項公共設施內容明細詳如表 5 所示。

表 5 公共設施用地明細表

項目		面積(m ²)	備註	
公共設施用地	「機 E11」機關用地	4,791	供台南市環保局使用	
	公園兼兒童遊樂場用地 ^(註1)	公兒 E61	856	—
		公兒 E62	8,735	—
		小計 ^(註2)	9,591	—
	「綠 E5」綠地 ^(註2)	1,543	—	
	學校用地	108	—	
	道路用地	20,173	—	
總計		36,206	—	

註：1. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 16 條規定；兒童遊樂場以每千人 0.08 公頃為準計算：本計畫劃設 0.9591 公頃 > 法令規定 0.1328 公頃 (1.66 × 0.08 = 0.1328)。

5. 本案公兒用地與綠地之面積佔擬定都市計畫面積之 13.31%，超過「都市計畫法」第 45 條不得低於 10% 之規定。

五、交通運輸計畫

本案主要道路系統係以南北向之「4-33-14M」（仁和路）與「EL-1-14M」為主，次要道路由8~10M構成，其中以10米之道路銜接東側台南縣土地未來所規劃之主要道路系統，其餘則配合鄰近既成社區之道路系統規劃8公尺之次要道路，未來配合建築退縮，將可形成良好之行車動線及景觀，計畫區內道路系統明細表詳如表6所示。

表6 道路系統明細表

編號	寬度(M)	長度(M)	備註
4-33	14	428	主要計畫劃設：仁和路
EL-1	9	44	—
EL-1	14	443	—
EL-2	10	494	—
EL-8	10	46	—
EL-9	10	46	—
EL-10	10	57	—
EL-11	10	103	—
EL-46	8	114	—
EL-47	8	132	—
EL-48	10	80	—

柒、事業及財務計畫

一、開發方式

本區未來將以區段徵收方式辦理開發，公設比不得小於 45% (含台南縣土地)。未來本案開發關於「4-33-14M」(仁和路)計畫道路打通涉及台南縣土地部分，台南縣政府已同意配合辦理跨縣市區段徵收作業，事業及財務計畫內容詳如表 7。

表 7 事業及財務計畫內容一覽表 (專案小組修正版)

項目	面積 (m ²)	土地取得方式				開關經費(萬元)				主辦 單位	預定完成期 限會計年度	經費來源
		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	撥 用	土 地 取 得 費 用	整 地 費 用	開 發 工 程 費 用	合 計			
道路用地	20,173			✓		—	1,000	3,000	4,000	台南市 政府	依工程設計 進度完成	納入區段徵 收共同負擔
學校用地	108			✓		—	26	26	52	台南市 政府	依工程設計 進度完成	納入區段徵 收共同負擔
機關用地	4,791			✓		—	1,159	1,159	2,318	台南市 政府	依工程設計 進度完成	納入區段徵 收共同負擔
公兒用地	9,591			✓		—	376	1,127	1,503	台南市 政府	依工程設計 進度完成	納入區段徵 收共同負擔
綠地	1,543			✓		—	58	174	232	台南市 政府	依工程設計 進度完成	納入區段徵 收共同負擔
總計	36,206	—	—	—	—	—	2,619	5,486	8,105	—	—	—

註 1：本表之面積依實際測量成果為準。

註 2：開發經費得視實際開關情況及開發單位財務狀況酌予調整。

二、公共設施比例

本案未來開發將與台南縣政府辦理跨縣市區段徵收作業，並納入部分「4-33-14M」道路用地涉及台南縣土地部分，納入後總面積約為 8.63 公頃，公設比為 45%，區段徵收範圍面積綜理表詳表 8，區段徵收範圍圖詳圖 7。

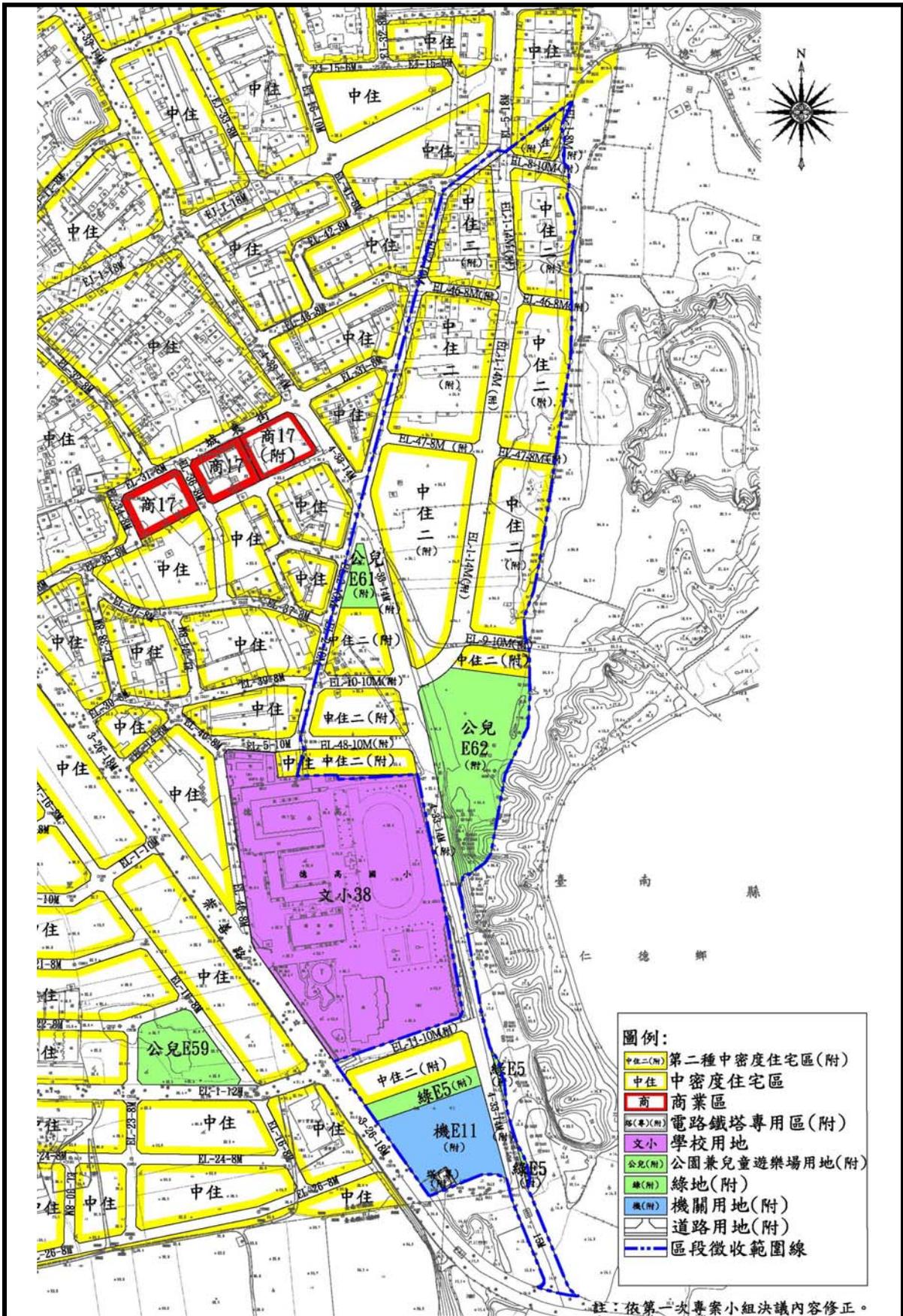


圖 7 區段徵收範圍示意圖

表 8 區段徵收範圍面積綜理表（專案小組修正版）

項目	面積(m ²)	比例(%)	
第二種中密度住宅區	47,275	54.80	
電路鐵塔專用區	172	0.20	
公共設施用地	綠地	1,543	1.79
	機關用地	4,791	5.55
	道路用地	22,787	26.41
	公兒用地	9,591	11.12
	學校用地	108	0.13
	小計	38,820	45.00
總計	86,267	100.00	

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

捌、土地使用分區管制

壹、總則

第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」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。

貳、建蔽率及容積率

第三條 本計畫區內第二種中密度住宅區及各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

使用項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第二種中密度住宅區(中住二)	60	200	
電路鐵塔專用區	60	400	
機關用地	60	250	
公園兼兒童遊樂場用地	15	45	

參、建築物附設停車空間標準

第四條 本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下表：

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。		

一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

(一)機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。

(二)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 2M。

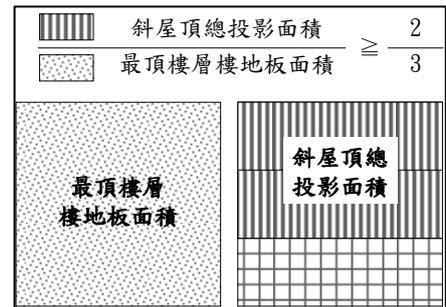
二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m

肆、退縮建築及相關規定

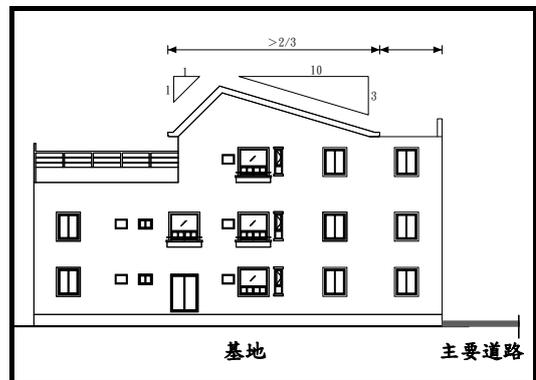
第五條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理

分區及用地別	退縮建築規定
第二種中密度住宅區	住宅區應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。
公共設施用地	住宅區以外之其他公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。

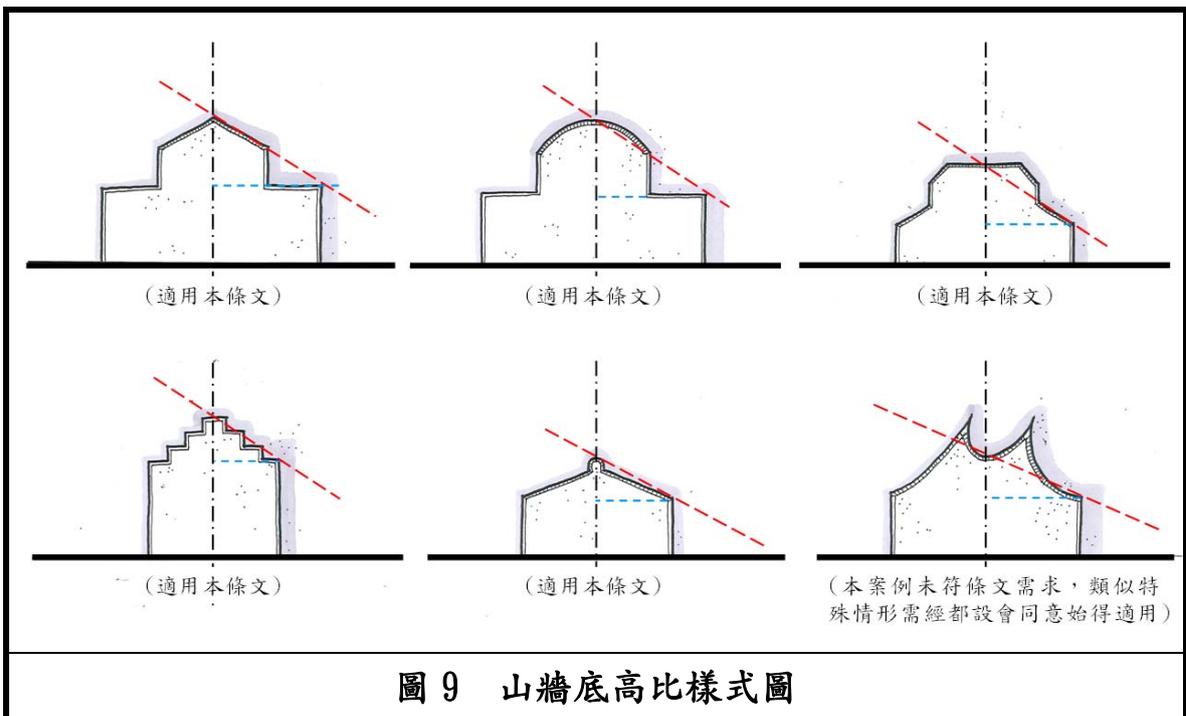
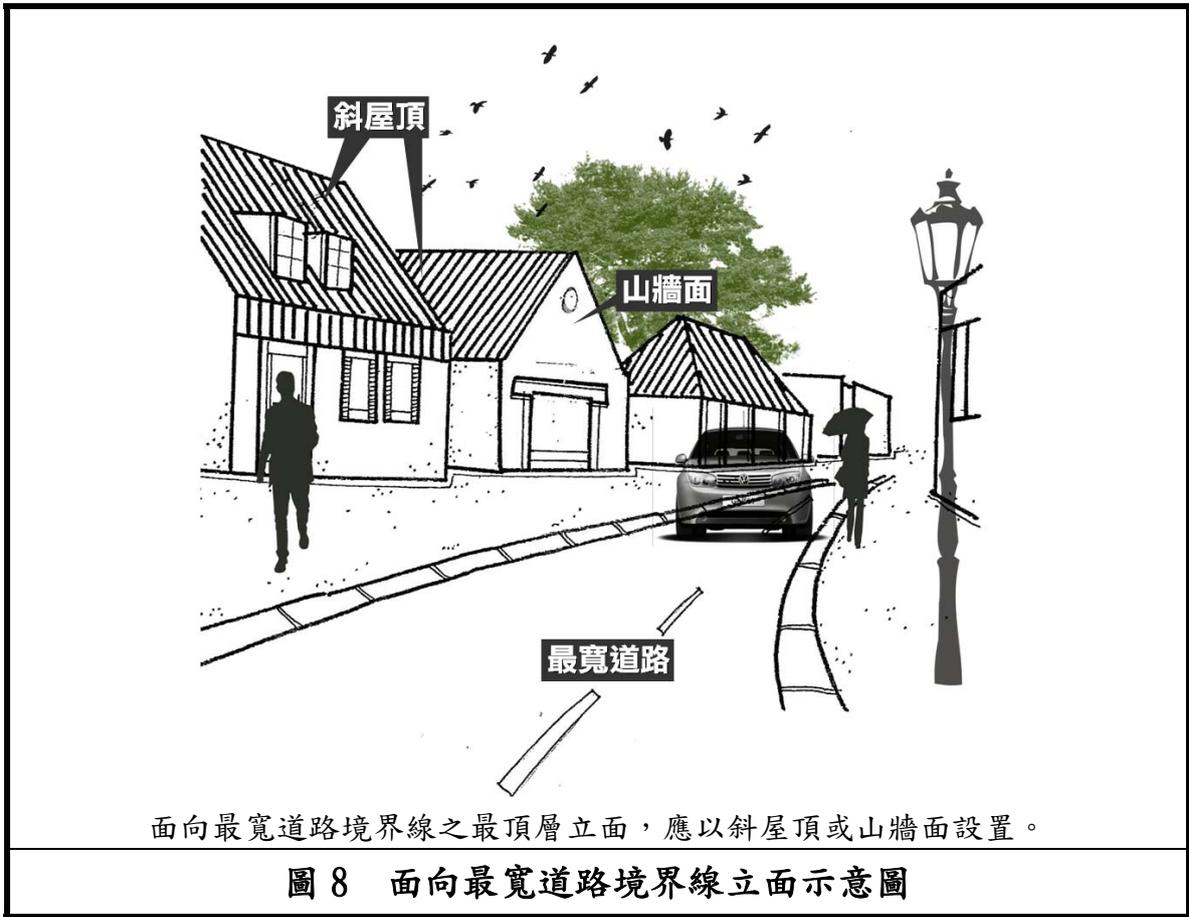
第六條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：



- 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%。
- 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 與圖 9 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。



伍、其他

第七條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「台南市東區都市設計準則」之「一般都市設計審議地區」規定辦理。

第八條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

附件一：台南市政府地政處核可公文

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政處 函

地址：70801台南市安平區永華路2段6號

承辦人：林志峰

電話：06-3901201

傳真：06-2982768

受文者：本府都市發展處

發文日期：中華民國99年2月6日

發文字號：南市地權字第09914504780號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關德高區段徵收區乙案，惠請 貴處辦理該案都市計畫核定作業，請查照。

說明：

- 一、依97年9月9日內政部都市計畫委員會第690次會議紀錄辦理。
- 二、本案已依土地徵收條例第20條規定將地價、地上物補償費發放完竣，惠請 貴處儘速辦理該案主要及細部計畫核定，俾利後續進行都市設計審議報核及抵價地分配等事宜。

台南市政府
校對章

正本：本府都市發展處

副本：本府公共工程處、本府地政處

處長 唐碧娥

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

99. 2. -6

台南市政府 都市發展處



09916009900

**附件二：台南市都市計畫委員會第 258
次會議紀錄**

臺南市都市計畫委員會第二五八次會議紀錄

一、時間：96年3月14日(三)下午二點整

二、地點：十樓都委會會議室

三、主持人：許主任委員添財

四、記錄：林計妙、呂國隆、李澤育、邵月鳳

五、都委會出席委員：(如簽到簿)

六、列席人員：

七、審議案：共五案(並當場確認會議記錄)，詳後附件。

第一案：「台南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」。

第二案：「變更台南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地)案」。

第三案：變更台南市東區都市計畫(主要計畫)(暫予保留第三案)案。

第四案：擬定台南市東區(德高地區原保護區及部分文小用地為中密度住宅區)細部計畫案。

第五案：訂定本市東區臺南車站鐵路用地容積率案。

八、臨時動議：共一案(並當場確認會議記錄)，詳後附件。

第一案：訂定台南市南區「垃一」垃圾處理場用地建蔽率、容積率案。

九、報告案：共一案(並當場確認會議記錄)，詳後附件。

第一案：「臺南市都市計畫委員會審議會場使用管理要點」第五點、第六點、第七點修正案

臺南市都市計畫委員會第 258 次委員會議審議案 第 4 案

案名	擬定台南市東區(德高地區原保護區及部分文小用地為中密度住宅區)細部計畫案
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據： 都市計畫法第 22、23 條。</p> <p>三、計畫緣起： 東區都市計畫通盤檢討原僅包含東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫通盤檢討，然為推動落實「臺南市綜合發展計畫」中各行政區發展計畫之執行，故改為擴大辦理行政區通盤檢討作業。東區都市計畫通盤檢討涉及主要計畫業已於民國 94 年 12 月 26 日公告發布實施，另涉及細部計畫部分(第一階段)業已於民國 95 年 2 月 10 日公告發布實施。</p> <p>其中主要計畫針對暫予保留第三案德高保護區變更為住宅區部分，因市府陸續與台南縣政府召開數次協調會議，共同商討未來跨縣市區段徵收及細部計畫配置等相關事宜，故依 95 年 7 月 21 日「研商台南市東區德高保護區變更都市計畫涉及縣有土地作業協調會」會議結論指出，為使區段徵收具體可行，針對仁和路打通涉及台南縣土地部分，台南縣政府同意同步配合辦理變更，並將部分道路用地納入區段徵收範圍一併辦理跨縣市區段徵收，故依歷次都委會決議內容及相關協調會結論擬定細部計畫配置內容，藉此提高本區土地利用之價值，並增加開發之可行，期使本區土地能早日開發完成。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一) 本案計畫範圍為位於台南市東區東南側「文小 38」(德高國小)旁之保護區，基地西側與中密度住宅區為界，東側及南側與台南縣為界，本次擬定都市計畫之範圍包含德高地區原保護區及部分文小用地，計畫面積約為 83,653 平方公尺。</p> <p>五、實質計畫：</p> <p>(一) 計畫範圍 本案擬定都市計畫範圍約為 83,653 平方公尺。區段徵收範圍納入部分「4-33-14M」台南縣土地範圍內之道路用地，故區段徵收範圍面積約 86,267 平方公尺。</p> <p>(二) 計畫人口 依「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」所規定之中密度住宅區人口密度每公頃 350 人之規定推估本區未來之計畫人口約為 1,660 人。$[4.7448(\text{公頃}) \times 350(\text{人/公頃}) \div 1,661(\text{人}) \Rightarrow \text{計畫人口訂為 } 1,660 \text{ 人}]$</p> <p>(三) 土地使用計畫 劃設 47,448 平方公尺之第二種中密度住宅區，佔擬定都市計畫範圍面積之 56.73%，佔區段徵收範圍面積之 55%，細部計畫內容配置圖詳如圖二，土地使用面積綜理表詳如表一。</p> <p>(四) 公共設施計畫</p>

本案擬定都市計畫範圍內所劃設之公共設施用地計有一處機關用地、三處公兒用地、三處綠地及道路用地，面積約為 33,716 平方公尺，佔擬定都市計畫面積之 43.27%，佔區段徵收範圍面積之 45%；其中機關用地供未來台南市環保局使用。各項公共設施內容明細詳如表二所示。

(五) 交通運輸計畫

本案主要道路系統係以南北向之「4-33-14M」(仁和路)與「EL-1-14M」為主，次要道路由 8~12M 構成，其中以 12 米之道路銜接東側台南縣土地未來所規劃之主要道路系統，其餘則配合鄰近既成社區之道路系統規劃 8 公尺之次要道路，未來配合建築退縮，將可形成良好之行車動線及景觀。

六、事業及財務計畫：

(一) 開發方式

本區未來將以區段徵收方式辦理開發，公設比不得小於 45%(含台南縣土地)，且住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降 10%。未來本案開發關於「4-33-14M」(仁和路)計畫道路打通涉及台南縣土地部分，台南縣政府已同意配合辦理跨縣市區段徵收作業，事業及財務計畫內容詳如表三。

(二) 公共設施比例

本案未來開發將與台南縣政府辦理跨縣市區段徵收作業，並納入部分「4-33-14M」道路用地涉及台南縣土地部分，納入後總面積約為 8.63 公頃，公設比為 45%，區段徵收範圍面積綜理表詳表四，區段徵收範圍圖詳圖四。

七、公開展覽：

(一) 本案經本府 95 年 8 月 31 日以南市都計字第 09516542990 號公告自 95 年 9 月 1 日起至 95 年 10 月 2 日止公開展覽三十天(刊登於 95 年 9 月 1~3 日之聯合報)。

(二) 95 年 9 月 22 日上午 10 時於台南市東區大智里活動中心。

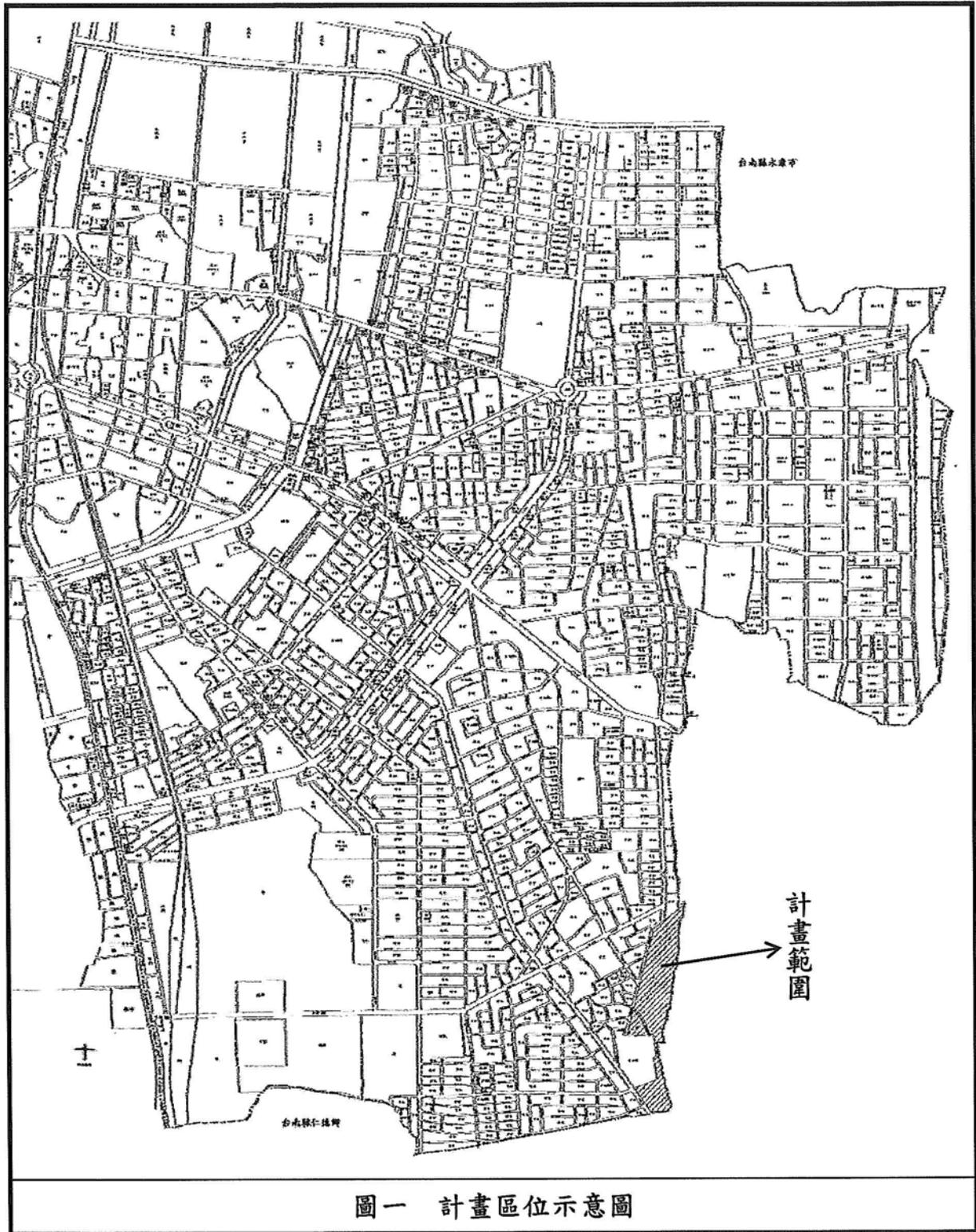
(三) 公開展覽期間計有 件公民或團體陳情意見。

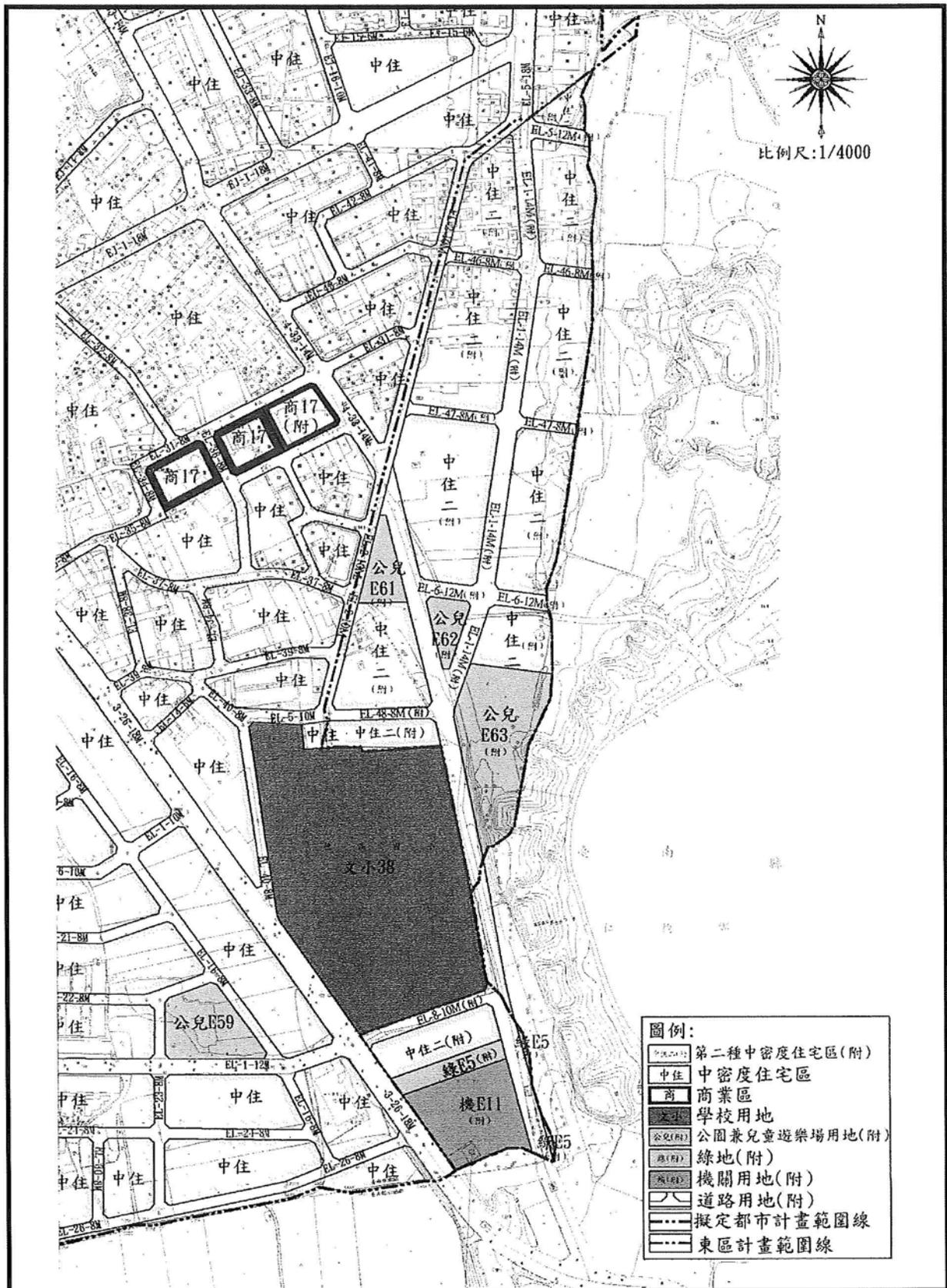
八、本案已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，惟本案變更內容眾多、案情複雜，故組成專案小組詳加討論審查，自 95 年 12 月 27 日召開第 1 次專案小組會議，截至 96 年 2 月 1 日已開過 2 次專案小組會議。

九、檢附資料

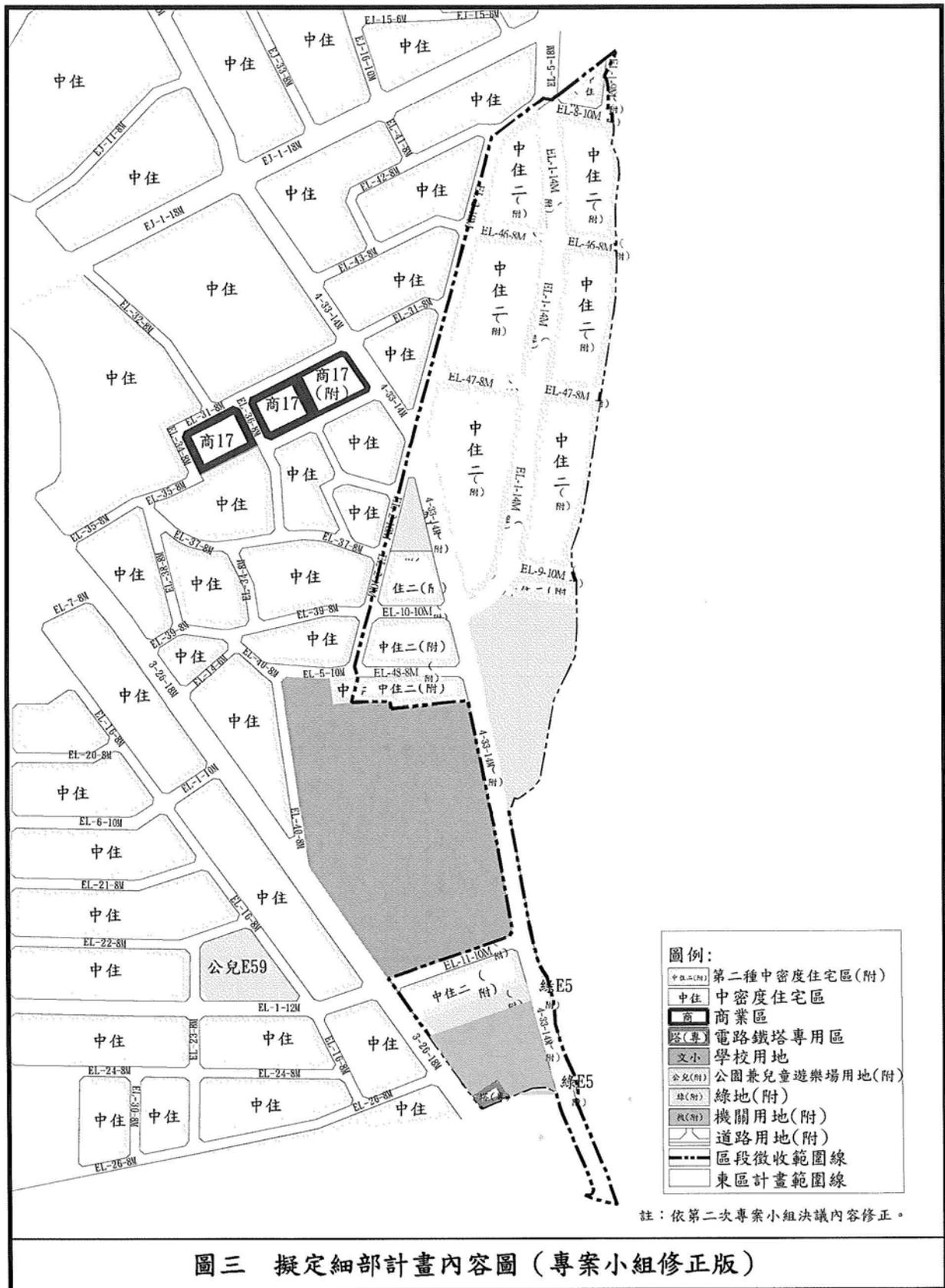
- (一) 圖一 計畫區位示意圖
- (二) 圖二 擬定細部計畫內容圖(公開展覽版)
- (三) 圖三 擬定細部計畫內容圖(專案小組修正版)
- (四) 圖四 區段徵收範圍示意圖
- (五) 表一 土地使用面積綜理表(專案小組修正版)
- (六) 表二 公共設施用地明細表(專案小組修正版)
- (七) 表三 事業及財務計畫內容一覽表(專案小組修正版)
- (八) 表四 區段徵收範圍面積綜理表(專案小組修正版)
- (九) 表五 土地使用分區管制要點綜理表

	<p>(十)表六 人民或團體陳情意見綜理表</p> <p>十、以上提請委員會審議。</p>
專案小組決議	<ol style="list-style-type: none"> 1. EL-1-14M 與 4-33-14M 道路系統銜接處，採直交為原則，避免斜交造成過於銳角的街廓。 2. 公兒用地採集中劃設，並兼具街角廣場之功能。 3. 原公展 EL-6-12M 道路，道路寬度配合整體公設比酌予調整為 10 米，道路位置亦配合既成道路調整南移（此節另請台南縣政府再研商是否可再進一步南移以利本道路與南側崇善路、仁和路口銜接）。 4. 北側依縣市協調會議決議內容，新增 EL-1-9M 細部計畫道路以串連南北向交通。 5. 配合公設比限制，酌予調整部分東西向道路寬度為 8 米。
市府研析意見	<p>本案除以下幾點外，其餘建議照專案小組決議修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 表五「第七條」經都發局查核後建議修正如下：本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「台南市東區都市設計準則」之「一般都市設計審議地區」規定辦理。 2. 表六「人陳細 6 案」經地政局評估「本區之容積率比照周邊住宅區維持容積率為 200%，實有其必要」，故本案建議「酌予採納」。 3. 表六「人陳細 7 案」經地政局評估「…維持原計畫與 EL-8-10M 相交 90 度，原土地所有權人於分配土地時較易整體規劃。…」(詳附件一)故本案建議「同意採納」。 4. 表六「逾人陳細 1 案」、「逾人陳細 2 案」請提會審議。
市都委會決議	<p>本案除以下幾點外，其餘照專案小組決議修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 表五「第七條」決議修正通過，決議內容詳該表「市都委會決議欄」。 2. 表六「人陳細 3 案」、「人陳細 6 案」、「人陳細 7 案」、「逾人陳細 1 案」、「逾人陳細 2 案」經委員會審議，各案決議內容詳該表「市都委會決議欄」。

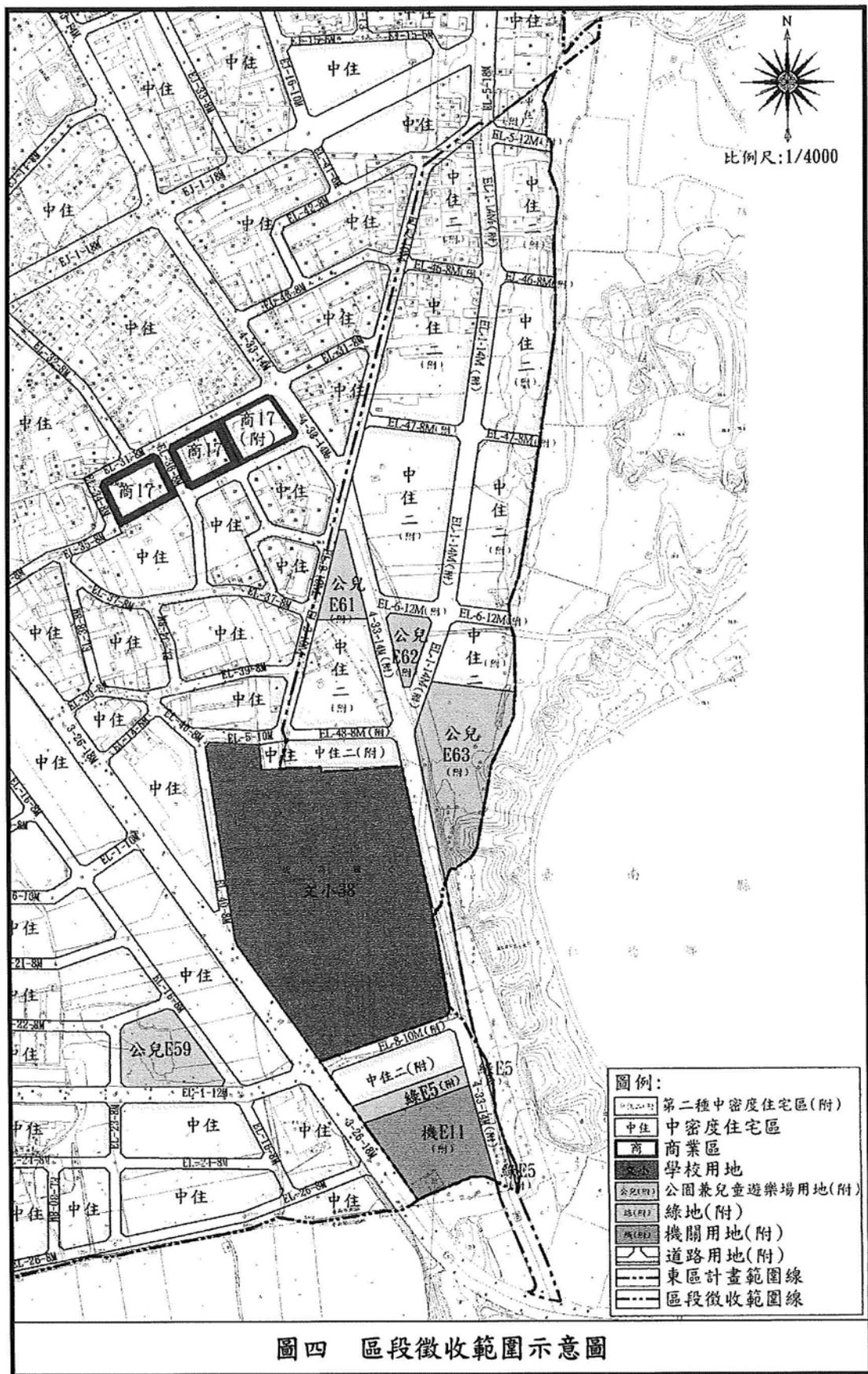




圖二 擬定細部計畫內容圖 (公開展覽版)



圖三 擬定細部計畫內容圖 (專案小組修正版)



表一 土地使用面積綜理表（專案小組修正版）

項目	擬定都市計畫範圍		區段徵收範圍 ^(註2)		
	面積(m ²)	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)	
第二種中密度住宅區	47,119	56.33	47,119	54.62	
電路鐵塔專用區	327	0.39	327	0.38	
公共設施用地	綠地	1,544	1.85	1,544	1.79
	機關用地	4,637	5.54	4,637	5.38
	道路用地	20,006	23.92	22,620	26.22
	公兒用地	10,020	11.98	10,020	11.62
	小計	36,207	43.28	38,821	45.00
總計	83,653	99.61	86,267	100.00	

- 註：1. 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。
2. 區段徵收範圍含部分「4-33-14M」（仁和路）道路用地涉及台南縣土地部分。

表二 公共設施用地明細表（專案小組修正版）

項目	面積(m ²)	備註		
公共設施用地	「機E11」機關用地	4,637	供台南市環保局使用	
(註1)	公園兼兒童遊樂場用地	公兒E61	1,133	—
		公兒E62	8,887	—
		小計 ^(註2)	10,020	—
	「綠E5」綠地 ^(註2)	1,544	—	
	道路用地	20,006	—	
總計	36,207	—		

- 註：1. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第16條規定；兒童遊樂場以每千人0.08公頃為準計算：本計畫劃設1.0020公頃>法令規定0.1328公頃(1.66×0.08=0.1328)。
2. 本案公兒用地與綠地之面積佔擬定都市計畫面積之13.82%，超過「都市計畫法」第45條不得低於10%之規定。

表三 事業及財務計畫內容一覽表（專案小組修正版）

項目	面積 (m ²)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完成期 限會計年度	經費來源
		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	撥 用	土 地 取 得 費 用	整 地 費 用	開 發 工 程 費 用	合 計			
道路用地	20,006			✓		—	1000	3000	4000	台南市 政府	依工程設計 進度完成	納入區段徵 收共同負擔
機關用地	4,637			✓		—	1159	1159	2318	台南市 政府	依工程設計 進度完成	納入區段徵 收共同負擔
公兒用地	10,020			✓		—	376	1127	1503	台南市 政府	依工程設計 進度完成	納入區段徵 收共同負擔
綠地	1,544			✓		—	58	174	232	台南市 政府	依工程設計 進度完成	納入區段徵 收共同負擔
總計	36,207	—	—	—	—	—	2593	5460	8053	—	—	—

註1：本表之面積依實際測量成果為準。

註2：開發經費得視實際開闢情況及開發單位財務狀況酌予調整。

表四 區段徵收範圍面積綜理表（專案小組修正版）

項目		面積(m ²)	比例(%)
第二種中密度住宅區		47,119	54.62
電路鐵塔專用區		327	0.38
公共設 施用地	綠地	1,544	1.79
	機關用地	4,637	5.38
	道路用地	22,620	26.22
	公兒用地	10,020	11.62
	小計	38,821	45.00
總計		86,267	100.00

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

表五 土地使用分區管制要點綜理表

土地使用分區管制要點條文內容		市府研 析意見	專案小 組決議	市都委 會決議																														
<p>壹、總則</p> <p>第一條：本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。</p> <p>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。</p>		建議照 案通 過。	照市府 研析意 見通過	照專案 小組決 議通過																														
<p>貳、建蔽率及容積率</p> <p>第三條：本計畫區內第二種中密度住宅區及各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="247 761 1157 907"> <thead> <tr> <th>使用項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種中密度住宅區(中住二)</td> <td>60</td> <td>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		使用項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	第二種中密度住宅區(中住二)	60	180		機關用地	60	250		公園兼兒童遊樂場用地	15	45		建議照 案通 過。	照市府 研析意 見通過	照專案 小組決 議通過														
使用項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																															
第二種中密度住宅區(中住二)	60	180																																
機關用地	60	250																																
公園兼兒童遊樂場用地	15	45																																
<p>參、建築物附設停車空間標準</p> <p>第四條：本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下表：</p> <table border="1" data-bbox="151 1041 1157 1736"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>建築物用途</th> <th>應附設汽車 車位</th> <th>應附設機車 車位</th> <th>應附設裝卸 車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td>第二類</td> <td>住宅、集合住宅等居住用途建築物</td> <td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>第三類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td>第四類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td>第五類</td> <td>前四類以外建築物</td> <td colspan="3">同第四類之規定。</td> </tr> </tbody> </table> <p>一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (一)機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。 (二)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 2M。 二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。</p>		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。			建議照 案通 過。	照市府 研析意 見通過	照專案 小組決 議通過
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。																																

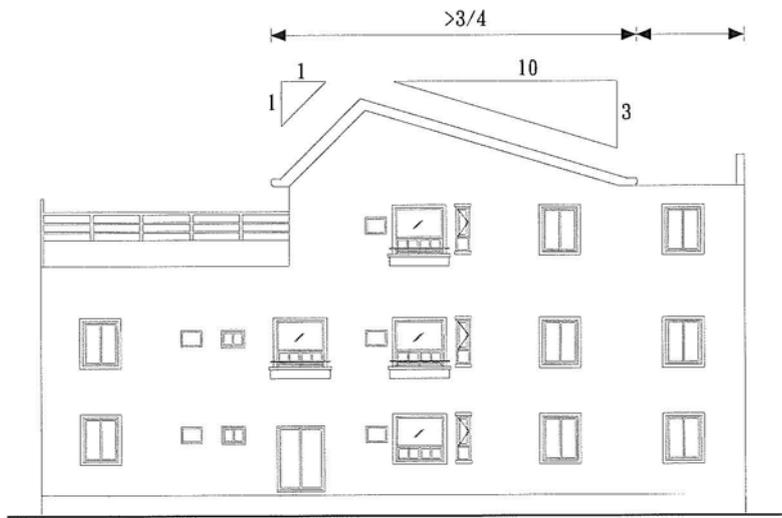
表五 土地使用分區管制要點綜理表(續一)

土地使用分區管制要點條文內容		市府研 析意見	專案小 組決議	市都委 會決議
肆、退縮建築及相關規定 第五條：本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理。		為提供更寬廣人行空間，將「1.5公尺寬之無遮簷人行道」酌予修正為「2.5公尺寬之無遮簷人行道」。	照市府研析意見通過	照專案小組決議通過
分區及用地別	退縮建築規定			
第二種中密度住宅區	住宅區應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 1.5 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。			
公共設施用地	住宅區以外之其他公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。			

伍、相關獎勵

第六條：建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20%之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 10-1 所示)

- 一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1:1 且不得小於 3:10。
- 二、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。



斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

建議照 案通 過。	照市府 研析意 見通過	照專案 小組決 議通過
-----------------	-------------------	-------------------

表五 土地使用分區管制要點綜理表(續二)

土地使用分區管制要點條文內容	市府研析意見	專案小組決議	市都委會決議
<p>陸、其他</p> <p>第七條：本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「台南市東區都市設計審議規範」之規定辦理。</p> <p>第八條：本要點無規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由： 為減少後續執行疑義，酌予修正第七條文字內容，俾趨完備。</p> <p>三、修正內容如下： 第七條：本計畫建築基地應辦理都市設計審議，各項開發建築行為應依「台南市東區都市設計審議規範」之規定辦理。</p>	<p>本案授權都發局再查核本案是否適用「台南市東區都市設計審議規劃」之規定，如有不適當需修正處，再提大會審議辦理。</p>	<p>一、修正通過</p> <p>二、修正理由： 為減少後續執行疑義，酌予修正第七條文字內容，俾趨完備。</p> <p>三、條文內容經都發局查核後建議修正如下： 第七條：本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「台南市東區都市設計準則」之「一般都市設計審議地區」規定辦理。</p>

表六 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	建議變更內容	市府研析意見	專案小組決議	市都委會決議
人陳細 1	林峻安 台南縣永康市忠勇街47號	機關用地為何納入區段徵收負擔比例？	機關用地作公兒用地等其他公共設施使用，以提升環境品質。	由於陳情人已於逾人陳主2另作補充說明，並建議機關用地納入區段徵收之理由應詳加說明，故本案併人陳主2案決議。	照市府研析意見通過	照專案小組決議通過
人陳細 2	李家和 台南市府前一街109巷3號	1. 德東街銜接至仁德路段，位德高國小南側只規劃為10米寬，但德東街有12米寬，為因應未來道路銜接及交通需求，位德高國小南側之10米道路，宜變更為12米寬。 2. 自由路往南延伸，直線與仁和路相銜接，且旁邊有一條東西向的巷道相交叉，容易形成三叉路口，因此未來容易產生交通意外事故，因此自由路宜直接再向南延伸，再與仁和路於德高國小東側圍牆旁相銜接，比較不易產生交通意外事件。	同左。	1. 有關細部計畫道路寬度增加部分，涉及整體公共設施規劃及比例之方案調整，提請委員會討論。 2. 本案路口如南延至德高國小南側，因該地區有地形高差問題，較不可行，故建議不予採納。惟本次公展方案業已將此節納入考量並盡量減少交通衝擊。	1. 第一點不予採納。說明如下：考量整體公共設施比例限制，本細部計畫道路仍維持10米。 2. 第二點照市府研析意見通過。	照專案小組決議通過
人陳細 3	台電公司嘉南供電區營運處 台南縣新營市太子路137號	請貴府於本計畫土地使用管制規定內註明「機E11」得容許供輸電鐵塔及地下管路使用。	1. 貴府擬變更上揭細部計畫南側原「中密度住宅區」為「第二種中密度住宅區」、「綠E5」及「機E11」用地，其中本公司69仟伏台南-保安#1輸電線路連接站用地位於變更後「機E11」用地內。 2. 上述連接站為供應保安工業區用電主要線路之支持物，有其存在之必要。	配合台電供電確有必要性，建議台電提供確切面積需求於會中討論。	同意採納。 採納理由： 配合台電供電確有必要性，且現況已作電塔使用，同意依現有圍牆範圍設置「電路鐵塔專用區」，並配合於土地使用分區管制要點訂定相關管制內容	照專案小組決議修正通過 修正說明如下： 計畫圖請確實依照實際使用範圍劃設電路鐵塔專用區。

表六 人民或團體陳情意見綜理表(續一)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	市府研析意見	專案小組決議	市都委會決議
人陳細 4	德高國小 台南市崇善 路 1155 號	確定學校四周邊界。	<ol style="list-style-type: none"> 287-3 學校用地，申請回歸學校保管使用，以供教學所需。 學校東面坡坎地，維持目前學校使用現況，非學校目前使用部分，申請移撥市府。 校門口警衛室旁 291-1 和 291，請求鑑界，若學校目前使用現況使用到 291-9 之國有財產局土地，希望能徵收劃分為學校保管，以供教學之用。 北面 287-2、286-4 未定界，申請鑑界，目前學校暫無使用計畫，希望能移撥市府保管。 	<p>酌予採納。</p> <p>說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 有關德高段 287-3 學校用地配合德高國小實際教學需求，建議維持原計畫。 有關陳情建議第 2~4 點之鑑界事宜，請德高國小另洽地政事務所辦理，如後續涉及都市計畫變更部分，再檢具相關資料送本府辦理。 	照市府研析 意見通過	照專案小 組決議通 過
人陳細 5	劉芳明、劉 方枰 台南縣西港 鄉劉厝村 1 鄰劉厝 2 號	增開道路隔離學校，以利環境安靜及交通便利。	建議所有德高段 286、2862、2863、287-1、293-3 號土地毗鄰德高國小位置，建議增開 8M 計畫道路。	本案增設道路將涉及整體公共設施規劃及比例之方案調整，提請委員會討論。	不予採納。 理由如下： 考量整體交通系統之連貫以及未來區段徵收配地之可行性，德高國小北側已規劃由區外 EL-5-10M 道路往西延伸規劃一條 8M 細部計畫道路，故本計畫道路已無增設之必要。	照專案小 組決議通 過

表六 人民或團體陳情意見綜理表(續二)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	市府研析意見	專案小組決議	市都委會決議
人陳細6	吳清心 台北市 10699 郵政 第 82 之 82 號信箱	<p>1. 查 貴府 96 年 1 月 29 日所附圖說 德高國小北側街廓深度深達 90 公尺！各建築單位皆成細條狀，顯不宜興建房屋。又本保護區亦僅區區 8 公頃之大，中間竟夾有 3.48 公頃德高國小，不須分擔開發成本，徒坐享其成，顯失公平！</p> <p>2. 查 貴府 96 年 1 月 29 日所附計劃書，容積率僅 190% 比鄰區少 10%，不但非常不公平，乃本區被空軍強行佔用數十年，政府未予補償，如今反受較差之待遇，又本案既採大街廓之規劃，容積率宜定為 500%。</p> <p>3. 查 貴府 96 年 1 月 29 日所附圖說 德高國小北側 20 公尺範圍內之區域東邊無道路規劃，顯無法興建房屋，懇請儘速修正。</p>	同左。	<p>1. 有關街廓深度達 90 公尺不宜興建房屋部分，請提會討論；另有德高國小納入區段徵收範圍部分併入陳主 2 案審議辦理。</p> <p>2. 有關容積率建蔽率之訂定，係依據內政都市計畫委員會第 612 次會議決議內容辦理。</p> <p>3. 陳情區位非本案計畫範圍，建議併鄰近土地合併開發或納入下次通盤檢討辦理。</p>	<p>酌予採納。 理由如下：</p> <p>1. 有關德高國小北側街廓深度太深不宜興建房屋，經整體考量公設比及道路系統後，同意由區外 EL-5-10M 道路往西延伸規劃一條 8M 細部計畫道路。</p> <p>2. 德高國小納入區段徵收部分併入陳主 2 案決議。</p> <p>3. 有關容積率提高部分，經地政局財務可行性評估後，建議本案容積率確有提高之必要，建議比照周邊住宅區維持容積率 200%。</p>	照專案小組決議通過
人陳細7	台南市政府 都發局	<p>依 96 年 1 月 4 日召開「本縣仁德鄉崁腳段附近縣市交界界定協商會」會議紀錄決議內容：有關縣、市道路系統整合部分，願及縣、市交通流暢，縣、市雙方原則同意盡力達成縣市道路之銜接，必要時並配合辦理都市計畫之變更。</p>	同左。	<p>建議採納，內容如下： 規劃配置除配合未來台南縣未來道路銜接外，另於計畫區北側新增一 9M 計畫道路，俾利未來銜接東門路。</p>	<p>本案請地政局就區段徵收土地分配方式再行評估新增道路可否沿保護區西北側邊界規劃，再提大會討論。</p>	<p>一、酌予採納。 二、理由如下：</p> <p>1. 規劃配置除配合未來台南縣未來道路銜接外，另於計畫區北側新增一 9M 計畫道路，俾利未來銜接東門路。</p> <p>2. 經地政局評估「…維持原計畫與 EL-8-10M 相交 90 度，原土地所有權人於分配土地時較易整體規劃。…」(詳附件一)故本案道路路型維持原 90 度直角規劃，不改採沿保護區西北側邊界規劃。</p> <p>三、修正說明： 併「逾人陳細 2」決議調整計畫道路寬度為 8 米。</p>

表六 人民或團體陳情意見綜理表(續三)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	市府研析意見	專案小組決議	市都委會決議
逾人陳細1	吳清心 台北市 10699 郵政第 82之 82號信 箱	<p>1. 查計畫道路L-5-10主要計畫為住宅區用地並非保護區，且96年度公告現值為12,364元/平方公尺(德高段284-17)，鄰地保護區公告現值為4,000元/平方公尺(德高段284)，本次區段徵收上揭兩種區別、兩種現值之土地擬為同一比率分配，顯然對前者土地所有人非常不公平，請速重新擬定公平之方法為之，否則不同意本計畫案。</p> <p>2. 如所增東西向道路寬度無法達10公尺者，請將全區道路寬度一律修改成9公尺寬(原二條14公尺維持不變)，將來分配時始公允。</p> <p>3. 請將全區建築物限制顏色同一系列、造型同一款式，以為整體一致。</p>	同左。	<p>1. 陳情意見1，建議不予採納。理由如下(彙整地政局意見)：</p> <p>(1) 土地之公告現值，係依土地法、平均地權條例及地價調查估計規則等相關規定評估而得，故會有所不同。</p> <p>(2) 依據土地徵收條例第39條規定，區段徵收土地之補償，應依第30條規定補償其地價即公告現值，乃依法有據。</p> <p>(3) 抵價地分配之比例，依據土地徵收條例第39條第二項之規定規範在40%至50%間，除了曾經農地重劃者始有不同之分配比例(不得少於45%)。</p> <p>(4) 本區將EL-2-10M計畫道路之一半(5米)道路納入區段徵收範圍內，旨在考量本區開發完成後之出入交通及土地分配問題。如未納入，則不但土地無法順利分配若道路徵收亦無法配合本區之開發，實影響本區開發之不利因素。</p> <p>2. 陳情意見2，建議酌予採納。理由如下：本案於專案小組審查過程中，即已考量在整體區段徵收財務可行之前提下，除二條14米之南北向道路外，其餘細部計畫道路儘量以同一寬度(初步以8米為原則)。然現經詳細估算，道路寬度修正至9米或10米仍為可行，故建議同意增加道路寬度。</p> <p>3. 陳情意見3，建議不予採納。理由如下：本計畫區已列入「一般都市設計審議地區」，建築開發行為可透過都市設計審議機制審查，以較具彈性之方式提昇整體環境品質，無需硬性限制全區建築物顏色同一系列、造型同一款式。</p>	<p>1. 陳情意見1照市府研析意見通過</p> <p>2. 陳情意見2照市府研析意見修正通過。修正說明如下： 經考量整體區段徵收財務可行性及道路系統之完整性，酌予調整德高國小北側之EL-48-8M計畫道路為10米。</p> <p>3. 陳情意見3照市府研析意見通過</p>	
逾人陳細2	台南縣政府	依「本縣仁德崁腳段附近縣市交界未登錄地處理第2次協商會議記錄」會議決議第一點內容：有關本縣仁德鄉崁腳段縣市交界地區之道路系統規劃，願及縣、市交通流暢，及因應高壓電塔地下化作業，縣、市雙方同意於本區規劃8米寬計畫道路，並以目前台南市東區都市計畫區內已規劃之6米計畫道路往東擴增2米為劃設原則，涉及都市計畫變更部分，請縣、市雙方都市計畫單位於都市計畫個案變更或通盤檢討時配合辦理。	同左。	建議同意採納，理由如下：考量縣市交界地區之道路系統之完整體，同意依縣市協調決議結論辦理，於本計畫區北側增設8米細部道路，俾利南北向道路更連貫。		照市府研析意見通過

**附件三：「研商台南市東區德高保護
區變更都市計畫涉及縣有土
地作業協調會」會議記錄**

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

70850
臺南市永華3街333號11樓之1

地址：70801台南市安平區永華路2段6號
承辦人：呂國隆
電話：06-2991111 #8472

受文者：九宜工程顧問有限公司

發文日期：中華民國95年7月31日

發文字號：南市都計字第09516538800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：檢送95年7月21日「研商台南市東區德高保護區變更都市計畫涉及縣有土地作業協調會」會議紀錄乙份，請查照。

正本：臺南縣政府城鄉發展局、臺南縣政府地政局、臺南縣政府工務局、臺南縣歸仁地政事務所、本府地政局、本府工務局、臺南市東南地政事務所、九宜工程顧問有限公司

副本：本府都市發展局

市長許添財

本案依分層負責規定授權局(室)主管決行

研商台南市東區德高保護區變更都市 計畫開發案涉及縣有土地作業協調會

一、時間：民國 95 年 7 月 21 日（星期五）上午十時

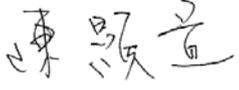
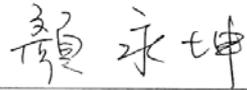
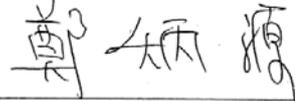
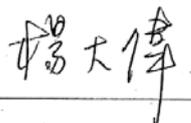
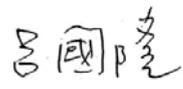
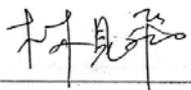
二、地點：台南市政府十樓都市計畫委員會會議室

三、主持人：莊局長德樑 

四、紀錄人：

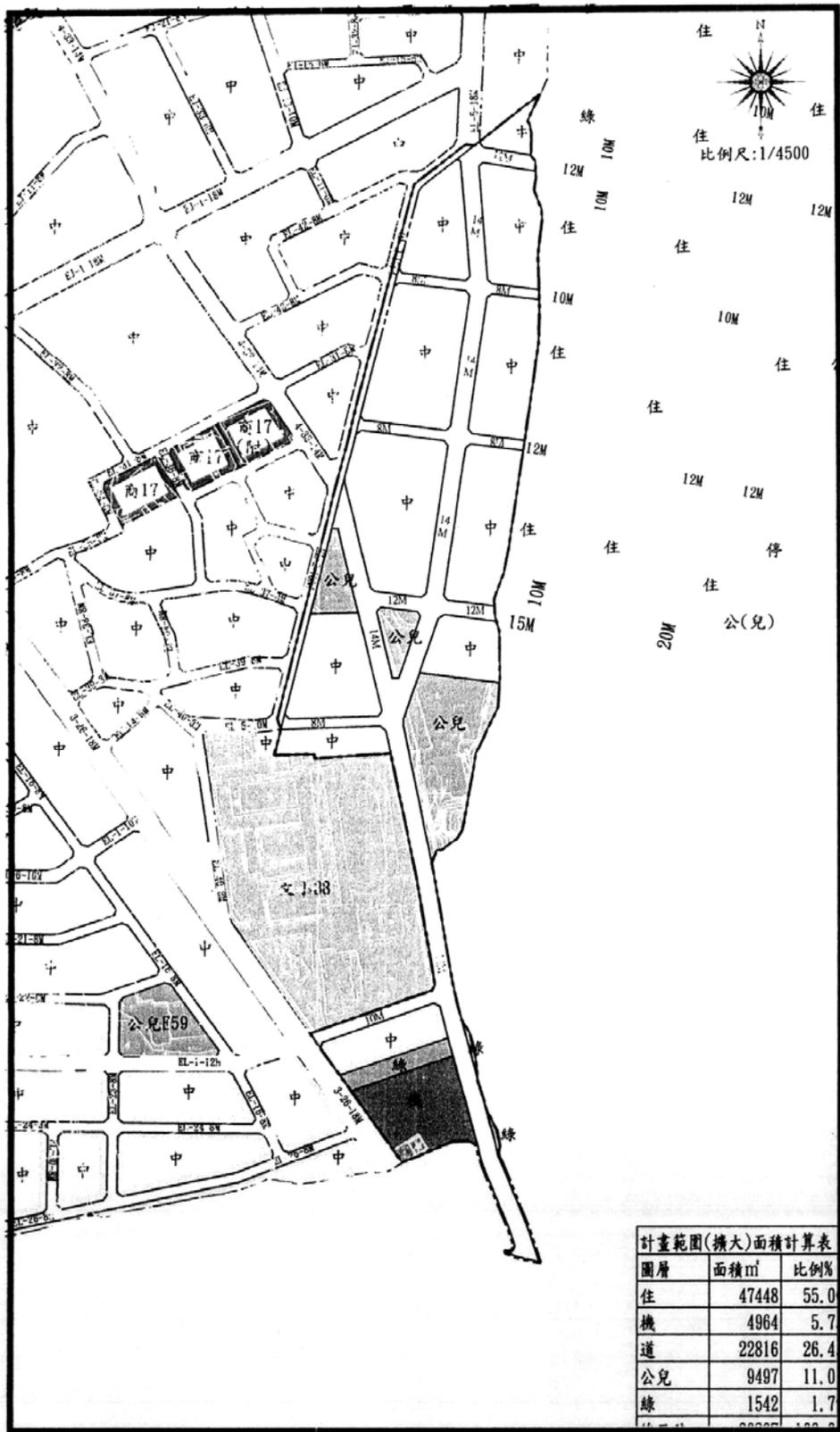
都計課呂國隆

五、出席者：

單 位	簽 名
臺南縣政府地政局	
臺南縣政府工務局	
臺南縣政府城鄉發展局	
臺南縣歸仁地政事務所	
本府地政局	 
本府工務局	
本府都市發展局	
臺南市東南地政事務所	
九宜工程顧問公司	

六、會議紀錄：

- (一) 有關本案打通仁和路涉及台南縣土地部分，台南縣政府同意採「個案變更」方式配合辦理都市計畫變更作業，並配合辦理跨縣市區段徵收作業。台南市政府並表示希望縣府加速辦理上述個案變更作業，期能於十月份通過內政部都委會審議，以利年底辦理公告徵收。
- (二) 有關計畫區南側仁和路與崇善路所圍街廓（位處台南縣之農業區），是否納入計畫範圍一併辦理都市計畫變更及區段徵收作業乙節，經評估如納入變更為機關用地或住宅區將肇致後續區段徵收配地與產權劃分之困擾，故決議不納入辦理。（定案之規劃方案如附圖所示）
- (三) 為儘速確認縣市地籍界限、道路中心樁位，請台南市政府地政局地籍測量課提供控制點資料給歸仁地政事務所、台南縣政府地政局及城鄉發展局，以利辦理測量作業。



附件四：德高保護區區段徵收可行性 評估報告

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801台南市安平區永華路2段6號

承辦人：張月華

電話：06-3901209

傳真：06-2982768

受文者：本府都市發展局都市計劃課

發文日期：中華民國95年7月31日

發文字號：南市地權字第09514525520號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：檢送德高保護區區段徵收可行性評估報告乙份，供請參研。

說明：依據95年7月21日台南縣市協調會議決議範圍辦理。

正本：本府都市發展局都市計劃課

副本：本府地政局

市長許添財

本案依分層負責規定授權局(室)主管決行

95. 8. -1

台南市政府 都發局



09516043830

德高保護區區段徵收可行性評估(含機及L-2-10M半寬)

確定版評估日期：95.7.26

一、開發目的及辦理年度：

- (一) 開發新社區
- (二) 配合都市計畫專案變更完成後四年內完成

二、法令依據：

土地徵收條例第四條第一項第一、三款

三、地理位置及其範圍、面積

- (一) 本區地理位置，位於本市東區德高社區，處於德國國小、崇善街及仁和路以東至台南縣、市交界處。
- (二) 本案西、北側未開闢之L-2-10M道路應納入半寬路面，使面臨該道路街廓開發完成後能申請建照。
- (三) 本區計畫辦理面積8.63公頃。

四、土地權屬及其面積

- (一) 公有土地：國有地約 0.6964 公頃，台南市有地約 0.1454 公頃，仁德鄉有地 0.0963 公頃。
- (二) 私有土地：計有約 188 人，台南市轄區面積約 7.5116 公頃，台南縣轄區面積 0.0749 公頃，
合計 7.5865 公頃。
- (三) 縣轄區未登錄地：約 0.0767 公頃。
- (四) 市轄區未登錄地：約 0.0254 公頃。

分列如下：

土地類別	國有地	市有地	私有地	鄉有地	合計	未登錄地		總計
面積(公頃)	0.6964	0.1454	7.5865	0.0963	8.5246	縣轄 0.0767	市轄 0.0254	8.6267
百分比	8.07	1.68	87.94	1.12	98.81	縣轄 0.89	市轄 0.30	100

五、土地使用現況

(1) 概述：

本區北邊現為德高社區，為一住宅密集區域，但區位交錯不齊，巷道彎彎曲曲；東側臨台南縣、市界處有種植果樹、堆置廢棄物等，環境衛生堪虞，且地勢高程落差太大；而德高國小南面之保護區，地形向南及向東傾斜，與德高國小之地基，高底差距有 2 公尺之多。

(2) 交通現況：

本區目前以前以仁和路、崇善路縱貫南北，經德高國小南下可達台南縣轄境內，北上則經東門路至台南市中心或經中華東路外環道達市中心區，另西行沿著生產路可至台南機場，整體上交通運送算是相當便捷迅速。唯值交通顛峰期間，便會產生擁塞情形。

(3) 地價：

本區保護區九十五年度公告現值平均為每平方公尺 4,000 元至 18,000 元左右。因多年來局限於都市計畫為保護區，土地增值有限。

(4) 周圍環境狀況：

周圍除了德高國小外，北側與住宅區相鄰，東側為台南縣境內之農業區，南為台南縣仁德鄉，西側多為 8~10M 之道路相互交錯於住宅間，對外交通則連接仁和路及崇善路為連絡道路。

(5) 水電狀況：

水電供應無虞。

鄰近公共設施（含治安機關、學校、醫院等狀況）：

鄰近地區公共設施有市警局第一分局、消防隊第一分隊、台南市立文化藝術中心、台電變電所、台南市立醫院、國軍台南總醫院、崇明國中、忠孝國中、德高國小、仁和國小（屬台南縣境內）。

(6) 民情反應：

在歷經多年保護區之管制，限制了本區域之地區性發展，為期待本區之建設，當地居民均期望將保護區變更為住宅區，以增加經濟效率。

(7) 人口情形：

東區為本市人口集中地區，約十八萬人口。

(8) 環境因素（空氣、水質、氣候——等等）：

至四月為乾季，六月至九月雨水較多，六月至八月間多為西南季風，常年風向為北風，年均溫為23.7度，

月均日照數為231小時。溫、溼度均適中，氣候宜人。

六、方案：公設比略大於45%（如附圖）

◆本區計畫辦理面積8.63公頃，土地使用分區如下表

土地使用類別	中密度住宅區	道路用地	機關用地	綠地	公兒用地	總計
面積 (公頃)	4.7448	2.2816	0.4964	0.1542	0.9497	8.6267
百分比(%)	55	26.45	5.75	1.79	11.01	100

◆財務可行性評估

本區各項費用預估總額新台幣22,893萬元。如下表:

德高國小東側保護區區段徵收費用預估表

單位：萬元

	公共工程費	補償費	管線配合款					業務費	綠化工程	合計	利息	總費用
			電信	電力	交通號誌	路燈	自來水					
每公頃單價	850	800					200	2,000		3%		
數量(公頃)	8.63	8.63	8.63					8.63	1.10		6年	
小計	7,335	6,904	272	676	260	235	608	2,200	19,413	3,480	22,893	

※本區土地所有權人領回土地方案：

1、方案一：40%

土地所有權人以領回40%抵價地計算，政府可取得剩餘可出售土地為1.2945公頃【8.63*(1-40%-45%)=1.2945】

平均每平方公尺剩餘土地出售成本單價為 17,688 元 (58,462 元/坪)，低於目前經濟景氣下願意承受土地單價 23,500 元 (77,685 元/坪)。本案雖可行，但百姓接受度低。

2、 方案二：42%

土地所有權人以領回 42% 抵價地計算，政府可取得剩餘可出售土地為 1.1219 公頃【 $8.63 * (1 - 42\% - 45\%) = 1.1219$ 】

平均每平方公尺剩餘土地出售成本單價為 20,406 元 (67,456 元/坪)，略低於目前經濟景氣下願意承受土地單價 23,500 元 (77,685 元/坪)。本案雖可行，但百姓接受度低。

3、 方案三：45%

土地所有權人以領回 45% 抵價地計算，政府可取得剩餘可出售土地為 0.8630 公頃【 $8.63 * (1 - 45\% - 45\%) = 0.8630$ 】

平均每平方公尺剩餘土地出售成本單價為 26,527 元 (87,893 元/坪)，高於目前經濟景氣下願意承受土地單價 23,500 元 (77,685 元/坪)。本案不可行。

4、 方案四：45%，綠化工程暫不施工。

土地所有權人以領回 45% 抵價地計算，政府可取得剩餘可出售土地為 0.8630 公頃【 $8.63 * (1-45\%-45\%) = 0.8630$ 】

本區綠化工程暫緩施工並不納入開發成本，俟有盈餘時再行施工估計，總經費約為 20,311 萬元，平均每平方公尺剩餘土地出售成本單價為 23,535 元(77,802 元/坪)，雖略高於目前經濟景氣下願意承受土地單價 23,500 元 (77,685 元/坪)。唯較為百姓所接受。

