

臺南市安南區細部計畫 A27 區
(海佃路二段兩側地區)
尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案

公告徵求意見說明書

機關單位：臺南市政府
中華民國 113 年 7 月

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	1
第三節 計畫範圍與面積	2
第二章 現行計畫概述	3
第一節 都市計畫辦理歷程	3
第二節 現行都市計畫內容概述	5
第三節 細部計畫 A27 區(海佃路二段兩側地區)整體開發區現行 計畫概述	8
第四節 土地使用管制要點	16

圖 目 錄

圖 1 A27 海佃路二段兩側細部計畫位置示意圖	2
圖 2 變更臺南市安南區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案計畫示意圖	7
圖 3 細部計畫 A27 區(海佃路二段兩側地區)土地使用計畫示意圖	9
圖 4 整體開發區內歷次自辦重劃範圍示意圖	10
圖 5 尚未完成整體開發範圍示意圖	11
圖 6 投影面積示意圖	20
圖 7 斜屋頂斜面坡度比示意圖	20
圖 8 面向最寬道路境界線立面示意圖	20
圖 9 山牆底高比樣式圖	20

表 目 錄

表 1 細部計畫 A27 區內整體開發區歷次計畫綜理表	3
表 2 現行土地使用計畫綜理表	5
表 3 現行公共設施計畫綜理表	6
表 4 土地使用計畫分配明細表	8
表 5 細部計畫 A27 區整體開發區內歷年自辦重劃統計表	10
表 5 A27 整體開發區內道路明細表	12
表 6 事業及財務計畫表	15

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

民國 68 年 10 月配合政府重大公共建設計畫及市鎮擴張趨勢，預期台南市將有更多的公共設施需求，因此為促進整體空間有效利用，訂定「變更及擴大台南市主要計畫案」。將緊鄰台南市發展核心之安南區納入台南市主要計畫範圍，作為重點開發區域，建議需積極辦理細部計畫及市地重劃作業。

民國 72 年發布「變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案」，正式訂定安南區需擬訂細部計畫且應盡可能以市地重劃方式辦理。同時配合區域發展需求，將本案所屬地區劃設為低密度住宅區，除協助主管機關取得公共設施用地外，主要目的為完善居住環境並推行整體開發。

海佃路二段兩側地區於民國 92 年發布實施「擬定台南市安南區(海佃路二段兩側地區)細部計畫案」，並將計畫區以細部計畫之計畫道路海佃路二段(2-8-30M)為中心分為東(H 區)、西(G 區)兩側地區，其範圍為 G2-2-16M、E-39-15M、G-3-15M、4-52-15M、E-30-15M 所圍繞之範圍。其中為促進未開闢地區公共設施配設，鼓勵該整體開發區應以市地重劃方式開發，東、西兩側應採取市地重劃方式開發範圍總面積共 59.87 公頃。

綜上所述，本細部計畫市地重劃地區，自民國 92 年起規定迄今已逾 20 年。截至 111 年辦理通盤檢討時，已完成辦理市地重劃包含 76 期(幸福)、82 期(海前一)、83 期(海前)、88 期(理想)共四處，及辦理中案件 93 期(海前二)及 104 期(理想一)共兩處。騰餘未辦理土地零散分佈於計畫區內面積共約 30.83 公頃，共占市地重劃開發範圍 51%，多數土地現況已有建物，且大部分計畫道路已開闢或為市有，重劃主管機關評估辦理重劃無實質效益，為增加整體開發可行性，爰辦理該未完成整體開發地區都市計畫專案通盤檢討。

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通盤檢討參考。

第三節 計畫範圍與面積

細部計畫 A27 區(海佃路二段兩側地區)位於台南市安南區東南側，南自嘉南大圳排水起，北至海尾路、同安路為界，海佃路二段東、西兩側地區。以海佃路二段、海尾路及安通路串連至鄰近聚落，東至虎湖寮地區(商 60 重劃區)，北起和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮細部計畫區，南至安通路五段、六段為界，是為安南區人口密集之重要聚落之一。細部計畫 A27 區總面積約 99.16 公頃，其中應採取市地重劃方式開發範圍總面積共 59.87 公頃，尚未完成整體開發地區面積約 30.83 公頃，計畫區位及細部計畫範圍如下圖 1 所示。

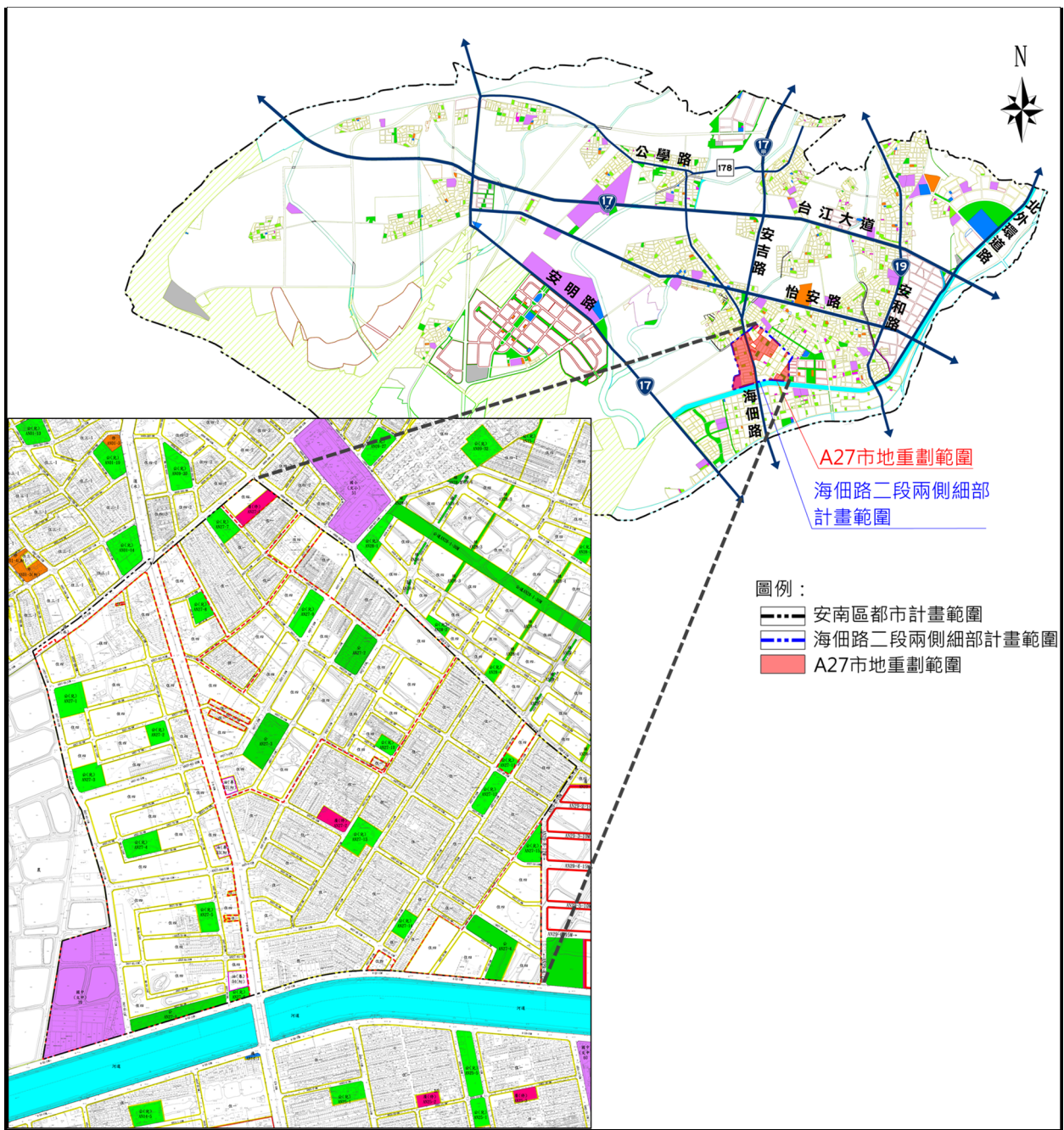


圖 1 A27 海佃路二段兩側細部計畫位置示意圖

第二章 現行計畫概述

第一節 都市計畫辦理歷程

細部計畫 A27 區(海佃路二段兩側地區)自民國 72 年「變更台南市主要計畫(通盤檢討)案」中，劃設為低密度住宅區，並鼓勵以市地重劃方式辦理，除協助主管機關取得公共設施用地外，主要目的為完善居住環境並推行整體開發。

民國 92 年發布實施「擬定台南市安南區(海佃路二段兩側地區)細部計畫案」，住宅區管制計畫分為已建成區「住一」及市地重劃區「住二」，期待透過整體開發獎勵帶動區域健全發展，同時合理配置鄰里性公共設施用地，提升地區生活環境品質，共規劃 37.87 公頃住宅區(占計畫面積 64.46%)及各項公共設施共 20.87 公頃(占計畫面積 35.54%)。有關 A27 細部計畫與整體開發區之歷次計畫內容概述如下表 1 彙整。

表 1 細部計畫 A27 區內整體開發區歷次計畫綜理表

項次		指導範圍	對整開區的指導及變更內容
68 年	變更及擴大台南市主要計畫	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	配合區內發展需求劃設低密度住宅區，俟安南區內之主要道路系統配合台南市交通運輸之整體規劃完成後，通盤檢討並配設地區性商業中心擬定細部計畫，並應儘可能以市地重劃方式辦理，以取得公共設施用地。
80 年	變更台南市主要計畫(工業區通盤檢討)案	臺南市	無提及
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
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	依原計畫
92 年	擬定台南市安南區(海佃路二段兩側地區)細部計畫案	海佃路二段兩側地區	劃設整體開發區，由土地所有權人或開發者自行籌措、依市地重劃規定辦理取得及開闢、市府逐年編列預算取得及開闢，並鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施。
92 年	變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案	臺南市	海佃路向北延伸。 為維護居住品質，本計畫區內建築物及各項公共設施符合規定條件者，應辦理都市設計。
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	配合全區防災計畫及檢討全區內各項使用分區及用地面積

表 1 細部計畫 A27 區內整體開發區歷次計畫綜理表(續)

項次	指導範圍	對整開區的指導及變更內容
102年	變更臺南市都市計畫(原臺南市各細部計畫區)(保護區、農業區土地使用管制要點)專案通盤檢討案	臺南市 無提及
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 1. 計畫道路與原聚落街廓不符，開闢道路恐涉及多棟合法民宅拆除，變更住二、公兒為道路用地。 2. 減少合法建物拆遷，提高重劃可行性等考量，剔除市地重劃範圍內部分合法建物，並比照建成區規定管制。
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 1. 整體開發範圍內如因地上建物密集、建物拆遷不易導致整體開發困難者，得依「安南區都市計畫解除整體開發處理原則」酌以剔除都市計畫發布實施前合法建物於整體開發範圍外，惟其容積率應比照同一細部計畫區建成區之容積率管制規定。 2. 配合主細計畫劃分原則及原加油站用地通案性處理原則，變更低密度住宅區為「油(專)32(附)」加油站專用區。
108年	變更臺南市安南區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案計畫書	安南區 1. 針對公共設施用地存廢提出檢討，解編本計畫內部分公設。 2. 經檢討對於無使用需求的市場用地、公兒用地及廣停用地併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，增加公(兒)、廣(停)與道路等用地附帶條件，變更部分公(兒)為住四(附)。
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 1. 符合「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」者，得依該原則第 2 點檢討解除整開發，解除部分市地重劃範圍內基地之開發限制。 2. 目的事業主管機關已具有財務計畫擬取得之公共設施用地，得檢討解除整體開發。 3. 依前開處理原則變更「住四(附)」為「住一」住宅區。
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 112 年發布實施「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）」，共劃設 22 種土地使用分區，面積合計 9,706.91 公頃，占計畫面積 85.91%，土地使用計畫如下綜理表(表 2)彙整。

表 2 現行土地使用計畫綜理表

項目		現行計畫面積(公頃)	占計畫面積比例(%)
土地使用分區	住宅區		
	住一	241.38	2.14
	住一-1	22.65	0.20
	住二-1	63.99	0.57
	住三	61.20	0.54
	住三-1	404.07	3.58
	住四	382.27	3.38
	住四-1	86.10	0.76
	住四-2	101.60	0.90
	住五	19.14	0.17
	住六	56.67	0.50
	住六-1	21.39	0.19
	住八	3.55	0.03
	尚未擬定細計範圍	1.29	0.01
	小計	1,465.30	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	4,564.85	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	370.42	3.28
	國家公園區	1,779.63	15.75
	灌溉設施專用區	0.16	0.00
	創意文化專用區	27.09	0.24
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	636.01	5.63	
河川區(兼供道路使用)	22.34	0.20	
土壤污染管制區	23.61	0.21	
土地使用分區小計	9,706.91	85.91	

註：1. 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。

2. 表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

三、公共設施計畫

安南區內劃設之公共設施用地共有 46 種，面積合計 1,592.38 公頃，約計畫區總面積 14.09%，參考下表 3、圖 2 所示。

表 3 現行公共設施計畫綜理表

項目		現行計畫面積(公頃)	變更後估計計畫面積比例(%)	
公共設施用地	大專學校用地	72.18	0.64	
	高中(職)學校用地	12.15	0.11	
	國中學校用地	37.78	0.33	
	國小學校用地	49.79	0.44	
	國中小學校用地	10.18	0.09	
	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	90.91	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	34.52	0.31	
	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)	0.62	0.01	
	廣場兼道路用地	0.07	0.00	
	廣場兼道路用地(兼供排水使用)	1.32	0.01	
	兒童遊樂場用地	5.85	0.05	
	機關用地	35.66	0.32	
	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	
	污水處理廠用地	4.00	0.04	
	垃圾處理場用地	28.10	0.25	
	污水、廢棄物處理場、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	4.29	0.04	
	溝渠用地	1.36	0.01	
	河道用地	72.80	0.64	
	河道兼道路用地	1.46	0.01	
	河道用地(兼供道路使用)	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)	18.30	0.16	
	道路用地	主計道路	425.73	3.77
		細計道路	443.26	3.92
小計		868.99	7.69	
公共設施用地小計		1,592.38	14.09	
合計		11,299.29	100.00	

註：1. 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。

2. 表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第三節 細部計畫 A27 區(海佃路二段兩側地區)整體開發區現行計畫概述

一、土地使用計畫及公共設施計畫

(一) 土地使用計畫

A27 區整體開發區依細部計畫劃設之住四約為 37.86 公頃，佔計畫區 64.46%。

(二) 公共設施計畫

A27 區整體開發區依細部計畫劃設之公共設施總面積約為 20.88 公頃，佔計畫區 35.54%。

表 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	378,650.72	64.46
	小計	378,650.72	64.46
公共設施用地	加油站專用區	3,837.45	0.65
	國中學校用地	38,036.75	6.47
	公園用地	19,113.39	3.25
	公園兼兒童遊樂場用地	35,774.57	6.09
	廣場兼停車場用地	2,607.08	0.44
	道路用地	108,979.26	18.55
	道路用地 (兼供排水使用)	450.73	0.08
	小計	208,799.23	35.54
	總計	587,449.95	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。

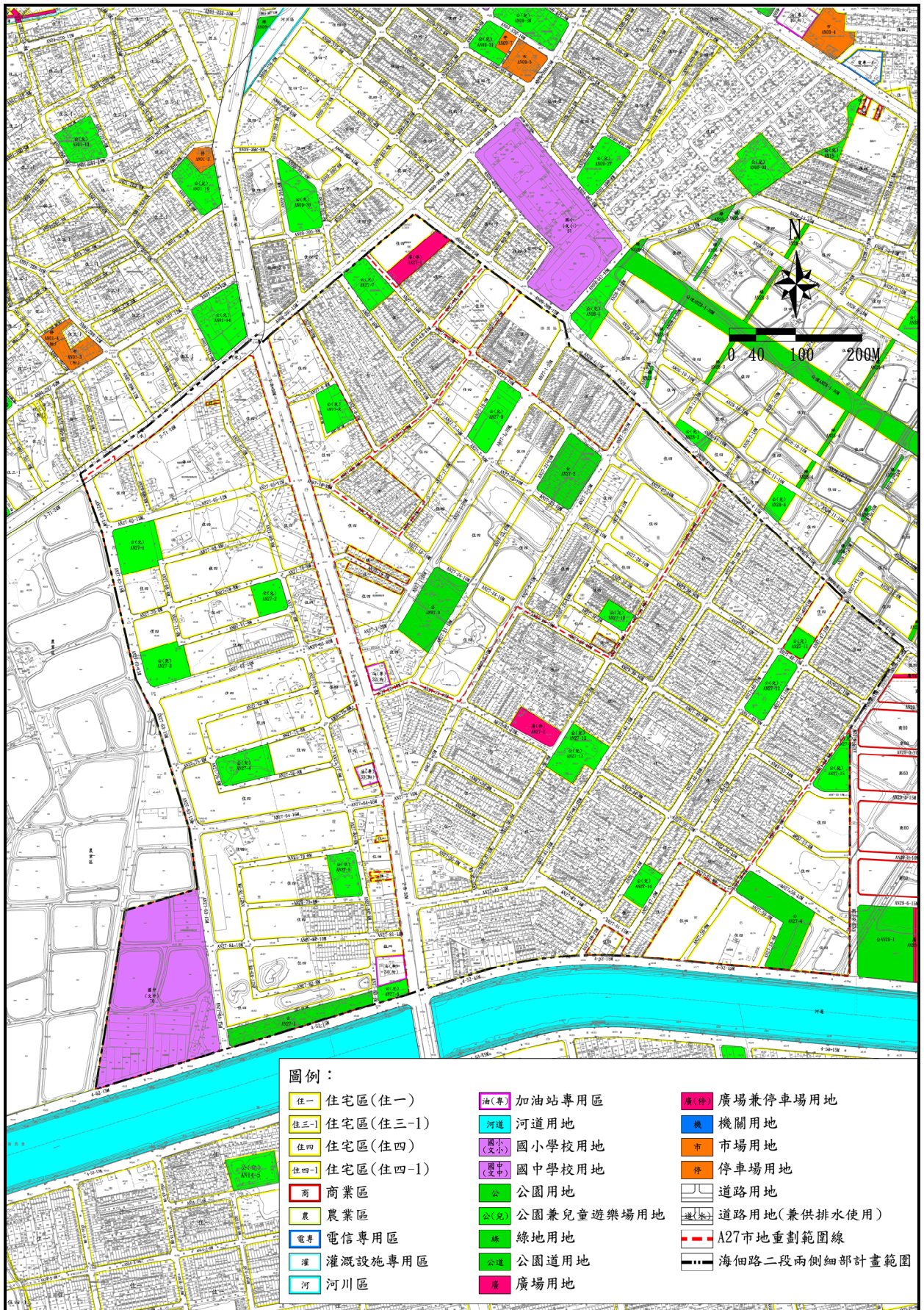


圖 3 細部計畫 A27 區(海佃路二段兩側地區)土地使用計畫示意圖

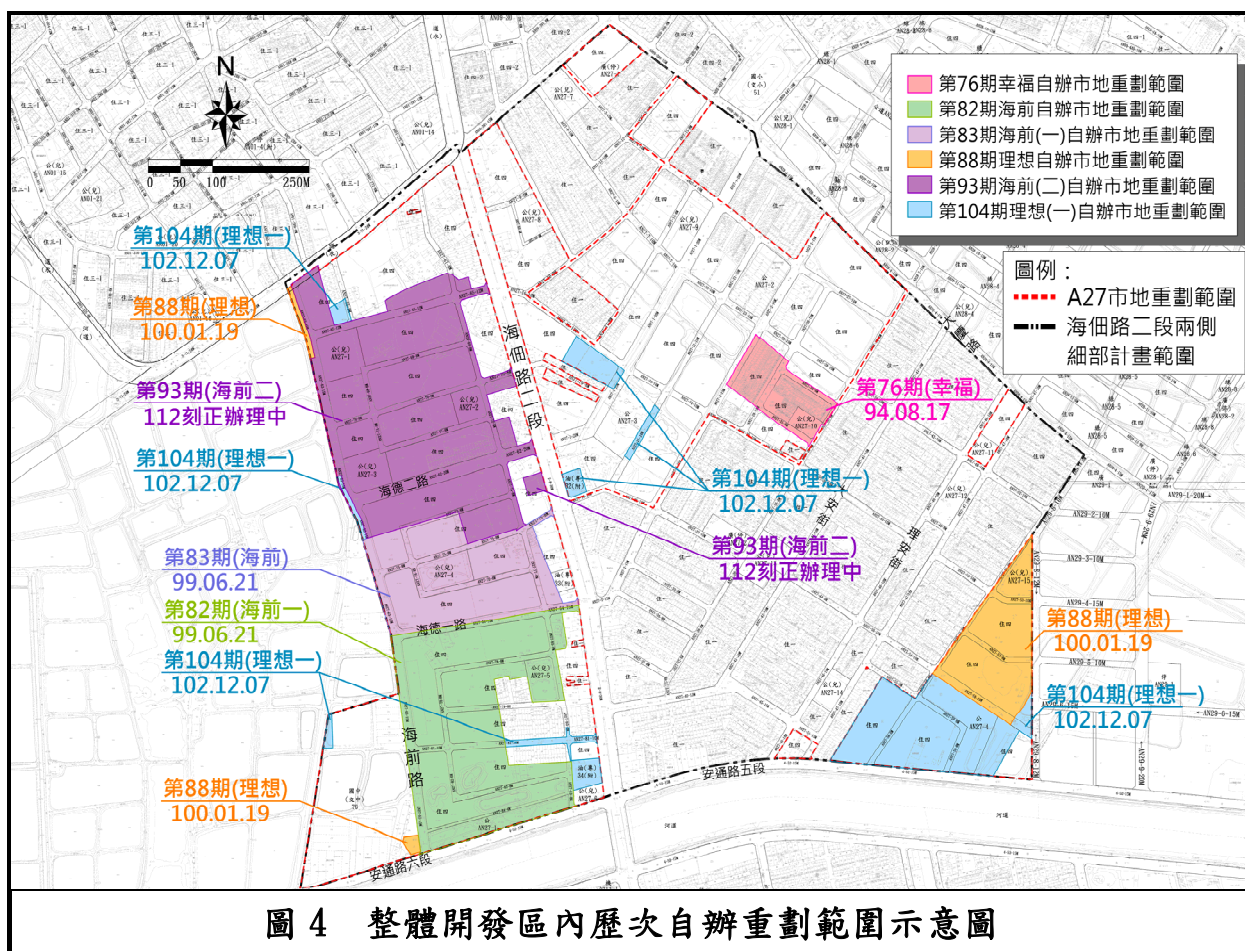
二、市地重劃辦理情形

A27 計畫範圍自民國 72 年「變更台南市主要計畫（通盤檢討）案」中，規劃以市地重劃方式辦理。截至 111 年辦理通盤檢討時，已辦理市地重劃包含 76 期(幸福)、82 期(海前一)、83 期(海前)、88 期(理想)，辦理中案件包含 93 期(海前二)及 104 期(理想一)。詳細辦理歷程與位置如下表 5 細部計畫 A27 區整體開發區內歷年自辦重劃統計表 5 與圖 4 整體開發區內歷次自辦重劃範圍示意圖。

表 5 細部計畫 A27 區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(%)	重劃總負擔比率(%)
第 76 期	幸福	2005.08.17	1.295672	0.3507	42.99
第 82 期	海前一	2010.06.21	6.980076	0.3500	48.25
第 83 期	海前	2010.06.21	3.983977	0.3501	48.56
第 88 期	理想	2011.01.19	2.436470	0.3508	48.01
第 93 期	海前二	2011.11.07	9.739544	0.3527	47.62
第 104 期	理想一	2013.12.07	4.092667	0.3500	47.00
合計			28.528406	35.07 (平均)	47.07 (平均)

資料來源：台南市政府、台南市已辦理完成自辦市地重劃地區成果統計、本計畫彙整



三、尚未完成整體開發範圍

A27 整體開發區自民國 94 年至 102 年間，歷經六次自辦市地重劃作業，剩餘未完成整體開發面積約 30.22 公頃，公共設施用地包含道路用地、部分國中(文中)學校用地、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詳如下圖 5。

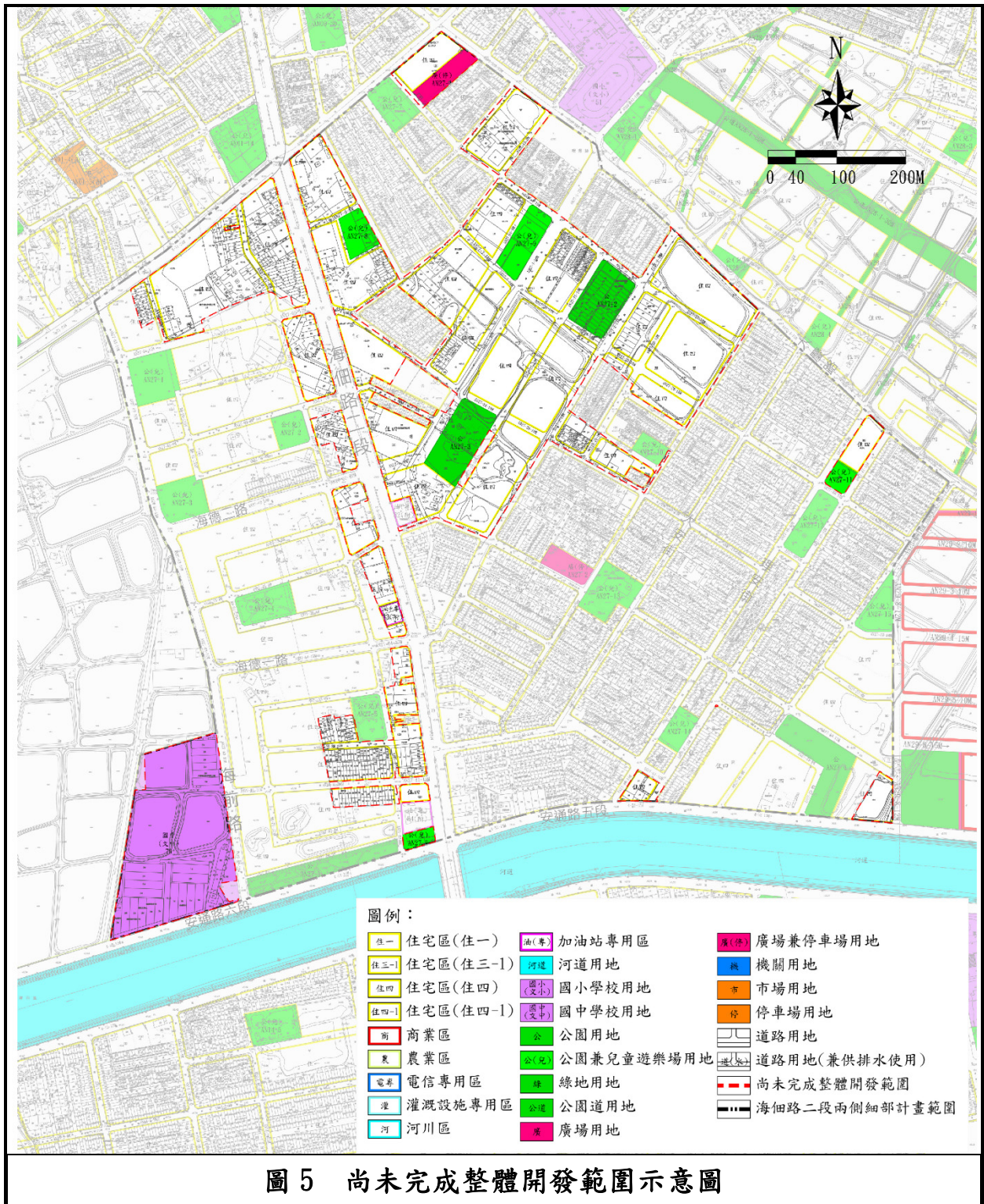


圖 5 尚未完成整體開發範圍示意圖

四、道路系統計畫

(一) 區內主要道路

A27 整體開發區內之主要道路，即區內路寬 30M 之計畫道路，共一處。

(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。

表 5 A27 整體開發區內道路明細表

編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖點	開關情形	道路名稱
AN27-1	20	566	自 AN28-4-15M 至 2-8-30M	未開關	大安街 461 巷
AN27-2	15	697	自 AN28-4-15M 至 2-8-30M	未開關	大安街 415 巷 海佃路 2 段 150 巷
AN27-3	10	142	自 AN09-397-15M 至 AN27-12-10M	未開關	大安街 561 巷 44 弄
AN27-4	10	62	自 AN27-12-10M 至 AN27-14-8M	未開關	大安街 461 巷 48 弄
AN27-5	10	94	自 AN27-14-8M 至 AN27-1-20M	未開關	大安街 461 巷 48 弄
AN27-6	10	237	自 AN09-397-15M 至 AN27-11-8M	未開關	大安街 561 巷 70 弄
AN27-7	10	108	自 AN27-11-8M 至 AN27-1-20M	未開關	
AN27-8	8	239	自 AN09-397-15M 至 AN27-10-8M	未開關	同安路 36 巷
AN27-9	8	81	自 2-8-30M 至 AN27-8-8M	未開關	
AN27-10	8	88	自 AN27-16-10M 至 AN27-8-8M	未開關	
AN27-11	8	103	自 AN27-8-8M 至 AN27-6-10M	未開關	
AN27-12	10	61	自 AN27-6-10M 至 AN27-4-10M	已開關	大安街 561 巷
AN27-13	10	115	自 AN27-4-10M 至 AN27-30-15M	未開關	大安街 561 巷
AN27-14	8	91	自 AN27-6-10M 至 AN27-4-10M	未開關	
AN27-15	8	112	自 AN27-4-10M 至 AN27-30-15M	未開關	
AN27-16	10	209	自 2-8-30M 至 AN27-1-20M	未開關	海佃路 2 段 342 巷
AN27-17	8	169	自 AN27-7-10M 至 AN27-16-10M	未開關	
AN27-18	8	100	自 AN27-5-10M 至 AN27-7-10M	未開關	
AN27-19	8	124	自 2-8-30M 至 AN27-1-20M	未開關	海佃路 2 段 288 巷
AN27-20	10	58	自 2-8-30M 至 AN27-25-10M	未開關	
AN27-21	10	441	自 AN27-22-10M 至 AN27-25-10M	未開關	大安街 461 巷 37 弄
AN27-22	10	132	自 AN27-1-20M 至 AN27-2-15M	未開關	大安街 461 巷 37 弄
AN27-23	10	120	自 AN27-1-20M 至 AN27-2-15M	未開關	
AN27-24	10	119	自 AN27-1-20M 至 AN27-2-15M	未開關	
AN27-25	10	62	自 AN27-20-10M 至 AN27-2-15M	未開關	
AN27-26	10	251	自 AN27-27-10M 至 AN27-29-10M	未開關	
AN27-27	10	155	自 AN27-2-15M 至 AN27-36-8M	未開關	
AN27-28	10	152	自 AN27-2-15M 至 AN27-36-8M	未開關	

表 5 A27 整體開發區內道路明細表(續 1)

編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖點	開關 情形	道路名稱
AN27-29	10	148	自 AN27-2-15M 至 AN27-36-8M	未開關	
AN27-30	8	93	自 AN27-26-10M 至 AN27-36-8M	未開關	
AN27-31	8	90	自 AN27-26-10M 至 AN27-36-8M	未開關	
AN27-32	10	145	自 AN27-2-15M 至 AN27-36-8M	未開關	海佃路 2 段 150 巷 66 弄
AN27-33	8	137	自 AN27-2-15M 至 AN27-36-8M	未開關	
AN27-34	8	133	自 AN27-2-15M 至 AN27-36-8M	未開關	海佃路 2 段 150 巷 10 弄
AN27-35	8	107	自 2-8-30M 至 AN27-36-8M	未開關	
AN27-36	8	702	自 AN28-4-15M 至 AN27-37-6M	未開關	大安街 103 巷
AN27-37	6	20	自 AN27-36-8M 至 AN27-40-13M	未開關	
AN27-38	10	70	自 AN27-36-8M 至 AN27-41-10M	未開關	大安街 243 巷
AN27-39	10	68	自 AN27-36-8M 至 AN27-41-10M	未開關	大安街 187 巷
AN27-40	13	188	自 2-8-30M 至 AN27-45-15M	未開關	大安街
AN27-41	10	628	自 AN28-4-15M 至 N27-45-15M	未開關	大安街
AN27-42	10	117	自 AN27-41-10M 至 AN27-46-10M	未開關	大安街 187 巷
AN27-43	10	117	自 AN27-41-10M 至 AN27-46-10M	未開關	大安街 194 巷
AN27-44	9	117	自 AN27-41-10M 至 AN27-46-10M	未開關	大安街 138 巷
AN27-45	15	128	自 AN27-41-10M 至 AN27-46-10M	已開關	大安街 68 巷
AN27-46	10	674	自 AN28-4-15M 至 4-52-15M	未開關	理安街
AN27-47	10	636	自 AN28-4-15M 至 4-52-15M	未開關	義安街
AN27-48	10	33	自 AN27-46-10M 至 AN27-47-10M	未開關	
AN27-49	8	33	自 AN27-46-10M 至 AN27-47-10M	未開關	
AN27-50	10	33	自 AN27-46-10M 至 AN27-47-10M	未開關	
AN27-51	15	35	自 AN27-46-10M 至 AN27-47-10M	已開關	大安街 68 巷
AN27-52	10	103	自 AN27-47-10M 至 AN27-56-8M	未開關	義安街 198 巷
AN27-53	10	164	自 AN27-47-10M 至商 60	未開關	義安街 142 巷
AN27-54	10	88	自 AN27-47-10M 至 AN27-56-8M	未開關	義安街 86 巷
AN27-55	8	90	自 AN27-47-10M 至 AN27-56-8M	未開關	義安街 70 巷
AN27-56	8	578	自商 60 商業區至 4-52-15M	未開關	
AN27-57	8	112	自 AN27-56-8M 至商 60	未開關	
AN27-58	12	175	自 AN27-56-8M 至商 60	未開關	
AN27-59	8	154	自 AN27-56-8M 至 4-52-15M	未開關	
AN27-60	4	112	自 AN27-9-8M 至 AN27-8-8M	未開關	
AN27-62	20	286	自 AN27-63-15M 至 2-8-30M	未開關	
AN27-63	15	880	自 3-71-24M 至 4-52-15M	未開關	
AN27-64	15	280	自 AN27-的-15M 至 2-8-30M	未開關	
AN27-65	12	274	自 AN27-63-15M 至 2-8-30M	未開關	
AN27-66	8	97	自 3-71-24M 至 AN27-65-12M	未開關	
AN27-67	8	170	自 3-71-24M 至 AN27-65-12M	未開關	海佃路 2 段 307 巷
AN27-68	8	230	自 AN27-69-8M 至 AN27-70-8M	未開關	
AN27-69	8	125	自 AN27-65-12M 至 AN27-70-8M	未開關	

表 5 A27 整體開發區內道路明細表(續 2)

編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖點	開關 情形	道路名稱
AN27-67	8	170	自 3-71-24M 至 AN27-65-12M	未開關	海佃路 2 段 307 巷
AN27-68	8	230	自 AN27-69-8M 至 AN27-70-8M	未開關	
AN27-69	8	125	自 AN27-65-12M 至 AN27-70-8M	未開關	
AN27-70	8	287	自 AN27-63-15M 至 2-8-30M	未開關	
AN27-71	8	230	自 AN27-70-8M 至 AN27-72-8M	未開關	
AN27-72	8	105	自 AN27-70-8M 至 AN27-62-20M	未開關	
AN27-73	8	224	自 AN27-75-8M 至 AN27-74-8M	未開關	
AN27-74	8	101	自 AN27-62-20M 至 AN27-75-8M	未開關	
AN27-75	8	282	自 AN27-63-15M 至 2-8-30M	未開關	
AN27-76	8	228	自 AN27-75-8M 至 AN27-77-8M	未開關	
AN27-77	8	118	自 AN27-75-8M 至 AN27-64-15M	未開關	
AN27-78	8	292	自 AN27-80-8M 至 AN27-81-10M	未開關	
AN27-79	8	179	自 AN27-78-8M 至 AN27-80-8M	未開關	
AN27-80	8	186	自 AN27-64-15M 至 AN27-81-10M	未開關	
AN27-81	10	280	自 AN27-63-15M 至 2-8-30M	未開關	海佃路 2 段 27 巷
AN27-82	8	251	自 AN27-81-10M 至 AN27-83-8M	未開關	
AN27-83	8	99	自 AN27-81-10M 至 4-52-15M	未開關	
AN27-84	4	225	自 AN27-63-15M 至 AN27-83-8M	未開關	

五、事業及財務計畫

A27 整體開發區規定應以市地重劃方式取得公共設施，其開闢經費即取得方式皆須以市地重劃方式取得。

表 6 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定 完成 年限	經費來源
		徵 購/ 撥 用	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 他	土 地 徵 購 費 及 地 上 物 補 償	整 地 費	工 程 費	合 計			
文中 70	3.80		✓				384	4,992	5,376	臺南市 政府	民國 125 年	依市地重劃規定辦理取得及開闢。
公 AN27-2	0.58		✓				62	811	873	臺南市 政府	民國 125 年	依市地重劃規定辦理取得及開闢。
公 AN27-3	0.66		✓				69	892	961	臺南市 政府	民國 125 年	依市地重劃規定辦理取得及開闢。
公(兒)AN27-1	0.44		✓				144	1,871	2,015	臺南市 政府	民國 125 年	依市地重劃規定辦理取得及開闢。
公(兒)AN27-2	0.22		✓				52	676	728	臺南市 政府	民國 125 年	依市地重劃規定辦理取得及開闢。
公(兒)AN27-3	0.37		✓				144	1,871	2,015	臺南市 政府	民國 125 年	依市地重劃規定辦理取得及開闢。
公(兒)AN27-6	0.11		✓				52	676	728	臺南市 政府	民國 125 年	依市地重劃規定辦理取得及開闢。
公(兒)AN27-7	0.32	✓			✓	320	144	1,871	2,015	臺南市 政府	民國 125 年	市府逐年編列預算。
公(兒)AN27-8	0.26		✓				52	676	728	臺南市 政府	民國 125 年	依市地重劃規定辦理取得及開闢。
公(兒)AN27-9	0.39		✓				144	1,871	2,015	臺南市 政府	民國 125 年	依市地重劃規定辦理取得及開闢。
公(兒)AN27-11	0.13		✓				52	676	728	臺南市 政府	民國 125 年	依市地重劃規定辦理取得及開闢。
公(兒)AN27-14	0.20	✓			✓	200	447	400	1,047	臺南市 政府	民國 125 年	市府逐年編列預算。
廣(停)AN27-1	0.26	✓			✓	260	510	676	1,446	臺南市 政府	民國 125 年	臺南市政府編列預算。
廣(停)AN27-2	0.21	✓			✓	210	458	411	1,109	臺南市 政府	民國 125 年	臺南市政府編列預算。

註：1. 上列內容彙整自「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書」(111.10)

2. 上列數據僅供參考，實際開發經費得視財務狀況酌予調整。

3. 本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

第四節 土地使用管制要點

A27 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『都市計畫法臺南市施行細則』第12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(%)
住一	50	120
住三-1	55	165
住四	60	180
住四-1	50	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「都市計畫法臺南市施行細則」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 其他使用分區之建築物及土地使用依下列規定辦理：

第十一條 加油站專用區使用性質規定如下：

加油站專用區不得作依「加油站設置管理規則」第26條第2項之使用，如需依前揭第26條第2項使用時，以「申請變更土地面積之10%」作為回饋，並應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」折算代金抵繳辦理。申請者應檢附變更都市計畫書圖草案向本府都市發展局提出申請，經核算回饋金並完成繳納後，由本府逕予核定並發布實施都市計畫。

第十二條 海佃路二段兩側地區之加油站用地除應依「加油站設置管理規則」相關規定申請外，並應符合下列條件之一：

- (1) 取得鄰地土地所有權人同意。
- (2) 與住宅區間應自行留設隔離緩衝綠帶，綠帶寬度不得少於5公尺，並予以植栽綠化。

陸、公共設施用地

第十三條 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
公園用地	20	60	
綠地用地	0	0	
公園道用地	0	0	
道路用地	0	0	
廣場兼停車場用地	5	10	
餘(略)	-	-	-

第十四條 (略)

第十五條 (略)

柒、建築物附設停車空間

第十六條 各分區及用地之建築物附設停車空間應依下列規定辦理、建築物總樓地板面積計算依建築技術規則施工篇59條規定辦理：

一、(略)

二、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、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(最多置2輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定		

三、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

最小裝卸位尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。

(三) (略)

四、(略)

捌、退縮建築及相關規定

第十七條 本計畫區內建築基地申請開發建築時，應依下列規定退縮建築。未規定退縮建築者，依「臺南市騎樓地設置表準」規定辦理。

- 一、工業區、整體開發區及其他指定區應依表 6-8 至 6-10 所列辦理：A27 整體開發地區應實施整體開發且於 92 年 1 月 10 日前尚未配地地區，應自道路境界線或基地境

界線退縮建築距離 5M。

- 二、前款各表規定應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築者，其退縮部分除前款各表另有規定外，應自計畫道路境界線起，設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺寬之無遮掩人行步道供公眾通行。
- 三、退縮範圍內配置提經本都市計畫審議委員會審議通過者，得不受第一款及第二款規定限制。
- 四、退縮建築之空地得計入法定空地，不得設置停車空間及突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物。
- 五、臨計畫道路側退縮建築之空地不得設置圍牆及圍籬。但社福用地經主管機關同意設置圍籬者，不再此限。

玖、(略)

壹拾、(略)

壹拾壹、 相關獎勵

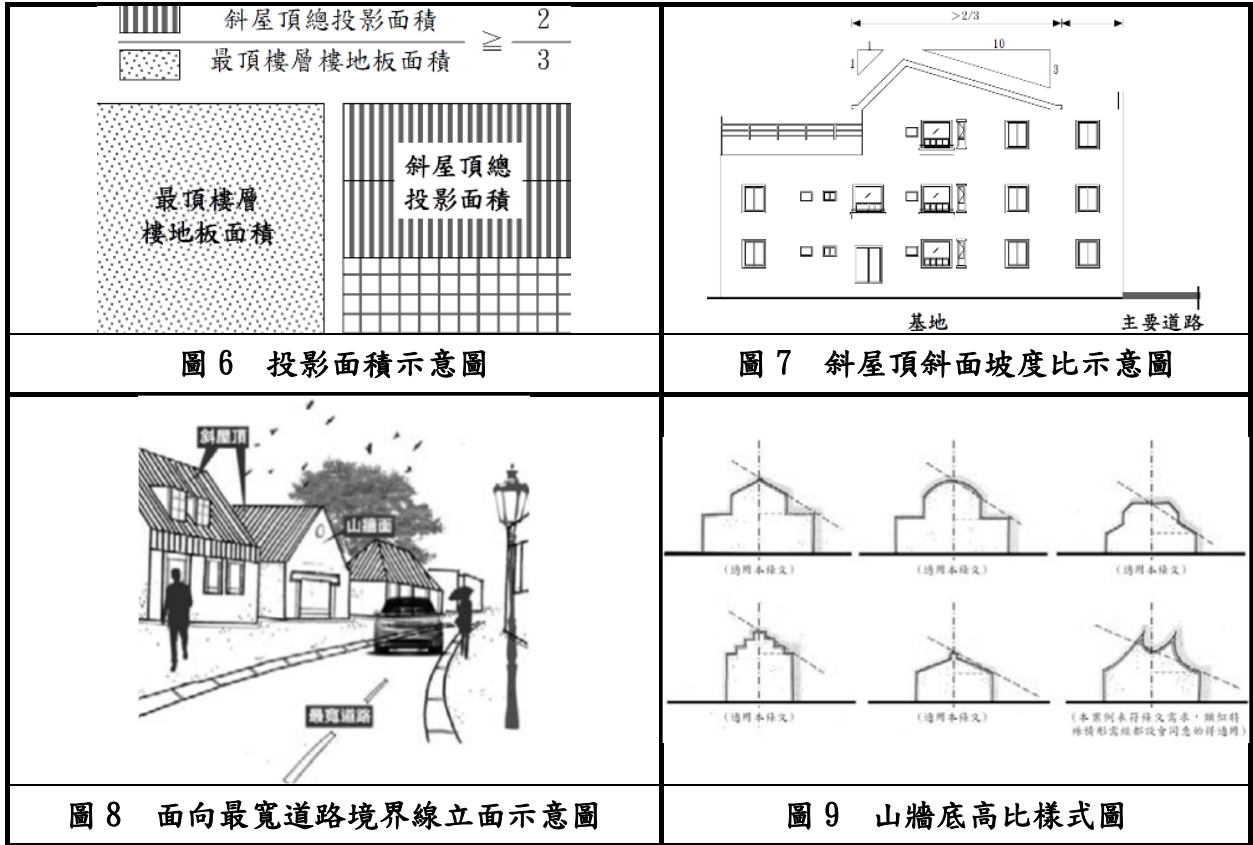
第十八條

一、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(圖 7)，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、適用設置斜屋頂獎勵對象為 7 樓以下且簷高不得高於 21 公尺之建築。
- 三、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)。
- 四、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 9 與圖 10 所示)
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。

八、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本
 都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。

九、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。



第十九條 (略)

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 (略)

第二十五條 (略)

第二十六條 (略)

第二十七條 (略)

第二十八條 (略)

第二十九條 (略)