

臺南市都市計畫委員會第 278 次會議紀錄

一、時間：98 年 7 月 30 日(四)上午 9 時 0 分

二、地點：十樓都委會會議室

三、主持人：許主任委員添財

四、審議案：共九案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

審一案：「擬定台南市東區都市計畫（細部計畫）（原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區）案」

審二案：「變更台南市東區都市計畫（細部計畫）（部份『機 E2』機關用地為『機 E3』機關用地暨指定用途）案」

審三案：「變更台南市南區龍崗社區細部計畫（兒童遊樂場用地為公（兒）S1）公園兼兒童遊樂場用地案」

審四案：「變更台南市安南區（十二佃、南興里、公塭里）細部計畫（部分十二佃 4-57 號計畫道路開發方式為一般徵收）案」

審五案：「變更台南市主要計畫（二等七號道路南側地區）（部分農業區、機關用地、國中小學校用地、公園用地、道路用地為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、國小學校用地、停車場用地、河川區（兼供道路使用）、公園道用地及道路用地）案」

審六案：「擬定台南市安南區（二等七號道路南側地區）細部計畫案」

審七案：「變更台南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案（逾期人民及團體陳情意見等 2 件）」

審八案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）（部分保護區為機關用地）案」

審九案：「變更臺南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫（都市更新容積獎勵核算基準）案」

五、報告案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

報一案：「變更台南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案（逾期人民及團體陳情意見等 3 件）」

六、臨時動議案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

臨動一案：「變更臺南市主要計畫（配合鹽水溪北岸支流排水系統-海尾寮排水整治工程）案」復議案

案名	擬定台南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區)案
說明	一、 擬定機關：台南市政府 二、 法令依據： (一) 都市計畫法第 22 條、23 條辦理 (二) 「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留，另案辦理部分)(變更原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區及機關用地)」之附帶條件。 三、 計畫緣起： 「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留，另案辦理部份)(變更原忠孝國中部份學校用地為中密度住宅區及機關用地)案」，經 97 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 684 次會議決議通過，其附帶條件為本次變更為中密度住宅區部分應另行擬定細部計畫(如表一)，故本計畫遂依上述規定辦理擬定細部計畫之相關作業程序。 本案已於 97 年 12 月 22 日至 98 年 1 月 23 日依法辦理公開展覽，公展期間共有二件人民及團體陳情意見，並於 98 年 3 月 6 日提送台南市都市計畫委員會第 275 次會議(詳附件二)，決議內容概述如下：「本案修正通過，因修正方案已超出公開展覽範圍，建議依都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民團體提出意見者，則逕行由市府核定，免再提會討論；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。」。 針對上開所述人民陳情案之內容，本案另於 98 年 3 月 24 日召開規劃內容研商會議(詳附件三)，並依照會議決議內容修正計畫方案，另於 98 年 5 月 14 日起至 98 年 6 月 12 日補辦公開展覽，公展期間有五件人民陳情案件，故本案依台南市都市計畫委員會第 275 次會議決議規定再次提會討論。 四、 變更範圍與面積： 本計畫範圍位於台南市東區，西側臨台鐵縱貫公路、東側為榮民之家、北側起至「EH-1-12M」計畫道路(崇明七街)、南接「文中 32」(原忠孝國中)，總計畫區面積約 1.71 公頃，詳如圖一。 五、 實質計畫內容： (一) 計畫年期： 依據台南市主要計畫內容，目標年期訂為民國 114 年。

(二) 計畫人口與居住密度：

本計畫預計規劃住宅區面積為 1.361 公頃，編列為第五種住宅區，依台南市容積整併檢討會議內容，第五種住宅區容積率與建蔽率分別為 210%、60%，以每人平均享有 50 平方公尺樓地板面積計算，預計引入人口為 572 人，居住密度為每公頃 335 人，詳如下式：

計畫人口： $1.361(\text{公頃}) \times 210\% \div 0.005(\text{人/公頃}) = 572(\text{人})$

人口密度： $572(\text{人}) \div 1.710(\text{公頃}) = 335(\text{人/公頃})(\text{粗密度})$

(三) 土地使用計畫：

本案依主要計畫之規定，須劃設不低於 20.4% 之公共設施用地比例，除於計畫區東側規劃一南北向之 8 米計畫道路外，另配合未來鐵路地下化之整體規劃構想，規劃東西向 10 米計畫道路供未來基地南側對外連結使用。此外，考量未來忠孝里活動中心用地之需求，擬規劃基地東南側為機關用地，供未來興建忠孝里活動中心使用。土地使用面積詳如表二所示，土地使用計畫內容示意圖詳如圖二。

六、事業及財務計畫(如表三)：

未來本案將以自辦市地重劃方式辦理。後續有關自辦市地重劃依 97 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 684 次會議決議規定辦理，內容如下：

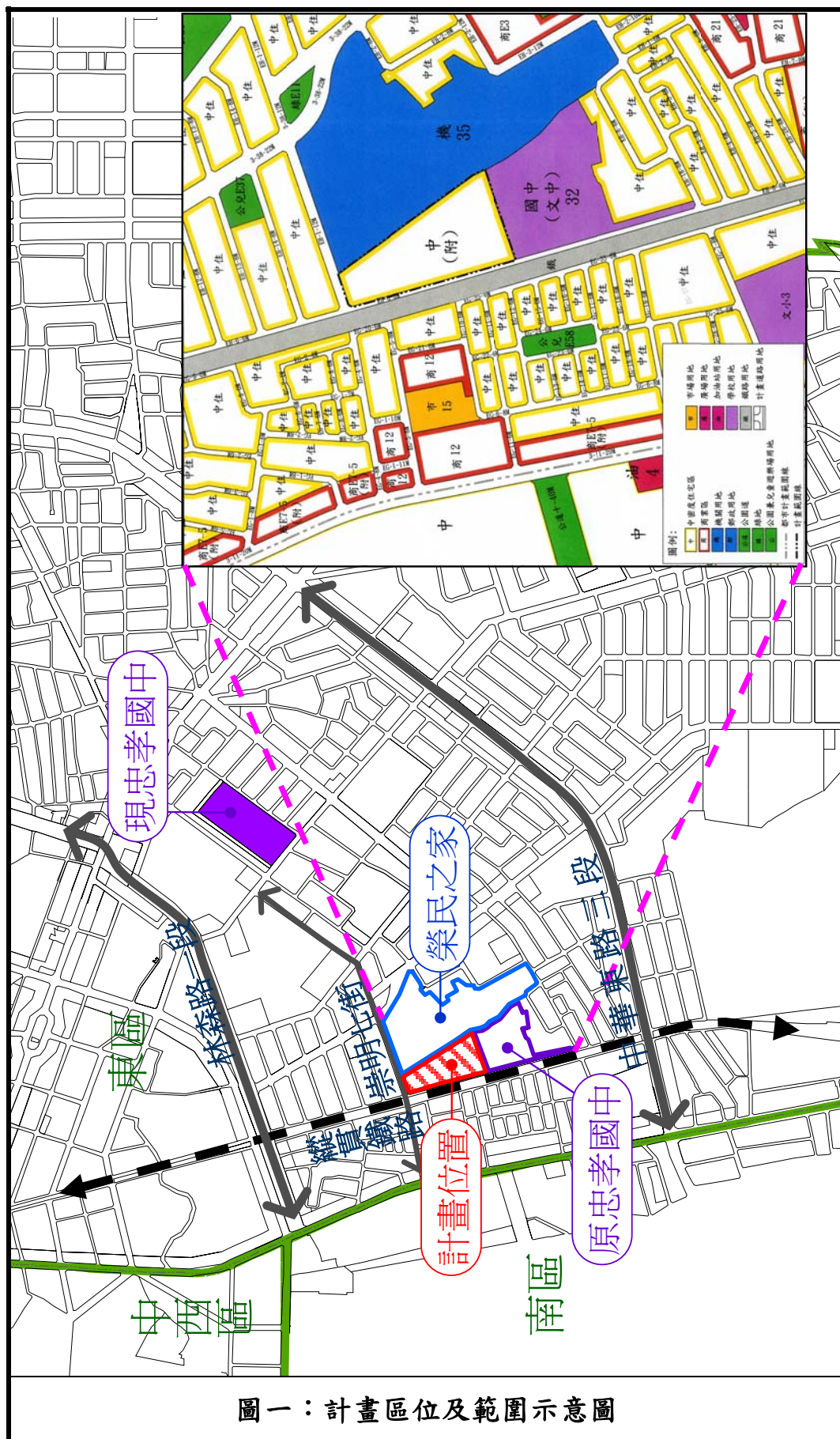
(一) 請於台南市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由台南市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過記錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請台南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

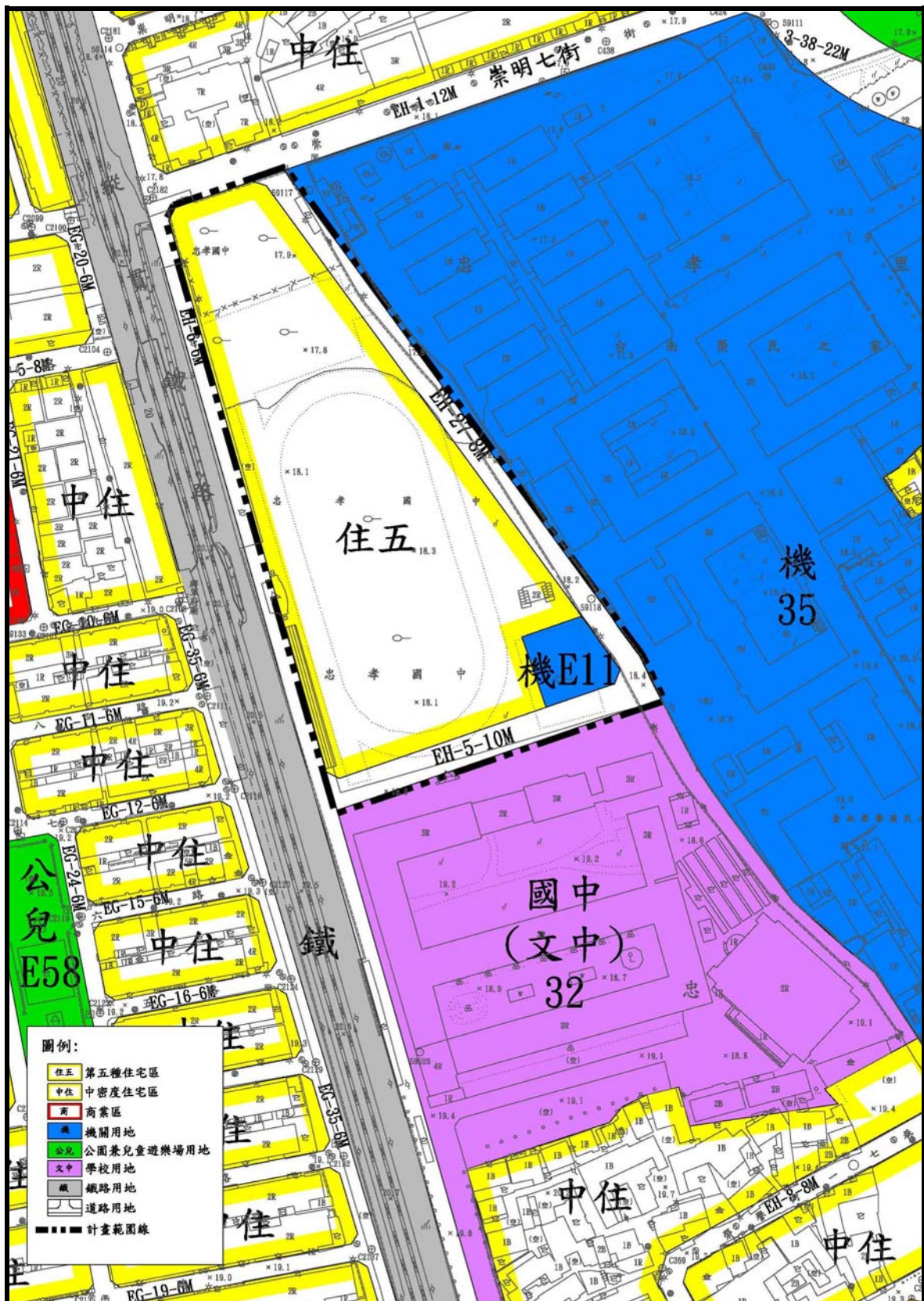
(二) 委員會審議通過記錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

七、補辦公開展覽：

(一) 本案經本府於 98 年 5 月 13 日以南市都劃字第 09816524430 號函公告自民國 98 年 5 月 14 日起至 98 年 6 月 12 日止依法補辦公開展覽 30 日，並刊登於 98 年 5 月 14 日、15 日、16 日等三日之臺灣時報。

	(二) 98 年 5 月 26 日 (星期二) 下午 2:00 假台南市東區忠孝里里活動中心舉行公開說明會。 (三) 公展期間共有五件人民及團體陳情意見，陳情意見表詳表四。 八、檢附資料 (一) 計畫區位及範圍示意圖(圖一) (二) 土地使用計畫示意圖(圖二) (三) 「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留，另案辦理部分)(變更原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區及機關用地)」之變更內容明細表。(表一) (四) 土地使用面積表(表二) (五) 公共設施用地取得及開發經費一覽表(表三) (六) 陳情意見表(表四) (七) 土地使用分區管制要點(附件一) (八) 台南市都市計畫委員會 275 次會議紀錄(附件二) (九) 「擬定台南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區)案」規劃內容研商會議記錄(附件三) 以上提請委員會審議。
決議	一、請業務單位於會後就表四編號 4 與編號 5 等人陳建議方案，再徵詢申請人與忠孝里里長意見，若編號 4 人陳建議方案可達成共識，則依該方案辦理；若無法達成共識，則採行編號 5 人陳建議方案辦理。 二、有關忠孝里活動中心用地需求事宜，經查機關用地非屬「平均地權條例」第 60 條、「平均地權條例施行細則」第 83 條所列實施市地重劃時重劃區內共同負擔項目，若地主不同意負擔，市府無法強制取得。若前述協調結果採行編號 5 人陳建議方案，建議忠孝里活動中心用地需求另案納入後續都市計畫通盤檢討辦理。 三、本計畫(草案)相關內容配合前述協調結果修正後，授權由業務單位查核，依法定程序逕予核定，免再提會討論。





圖二：土地使用計畫示意圖（補辦公開展覽草案）

表一：「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留，另案辦理部分)(變更原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區及機關用地)」之變更內容明細表

新 編 號	報 部 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附 帶 條 件 或 其 他 說 明
			原 計 畫 (公 頃)	變 更 後 計 畫 (公 頃)		
一	二 -17	「文中32」原忠孝國中部學校用地	「文中32」學校用地(1.75公頃)	中密度住宅區(附)(1.71公頃)	由於忠孝國中目前已規劃搬遷至農改場東側之文中75用地內，加上目前並無承租或購買的意願，故變更為中密度住宅區，以避免土地資源閒置浪費。故將竹篙厝2101地號變更為中密度住宅區。	附帶條件： 本次變更為中密度住宅區部分應另行擬定細部計畫，劃設不低於20.4%之公共設施用地比例，並以市地重劃方式進行開發，以符合公平公正之原則。 土地所有權人需與台南市政府簽訂協議書，並同意依自辦市地重劃規定內容辦理，如未能於期限內完成者，則於下次通盤檢討時，回復為原分區使用。
				「機35」機關用地(0.04公頃)	配合榮民之家之地界範圍(即竹篙厝段2097地號)變更為機關用地，以符合現況情形。	

表二：土地使用面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	市都委會 決 議
使用分區	第五種住宅區	1.361	79.59	1. 修正通過。 2. 詳本案決議欄。
公共設施用地	「機 E11」機關用地	0.063	3.68	
	「EH-27-8M」道路用地	0.170	9.94	
	「EH-5-10M」道路用地	0.116	6.78	
	小計	0.349	20.41	
總計		1.710	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. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表三：公共設施用地取得及開發經費一覽表

項目	規劃面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(千元)				主辦單位	預定完成期限 (會計年度)	經費來源	市都委會決議
		徵收	區段征收	市地重劃	其他	土地徵收費用	整地費用	工程費用	開闢費用總計				
「機 E11」機關用地	0.063	—	—	✓		—	378	17640	18018	市地重劃會	97～101	整地費用以市地重劃方式共同負擔、工程費用由台南市政府負擔。	1. 修正通過。 2. 詳本案決議欄。
「EH-27-8M」道路用地	0.170	—	—	✓		—	1020	3060	4080			以市地重劃方式共同負擔。	
「EH-5-10M」道路用地	0.116	—	—	✓		—	696	2088	2784				
總計	0.349	—	—	—	—	—	2094	22788	24882	—	—	—	—

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別測量為準。

表四：人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會決議
1	吳中華(忠孝里里長)、劉佩芬、曾暉泰、張簡世玉、劉明進、葉榮洲等6人 計畫區內公共設施用地	一、陳情理由 1. 本案依 98 年 3 月 6 日第 275 次市都委會決議及 98 年 3 月 20 日南市都劃字第 0981651350 號會議紀錄函之決議第二項辦理，擬將案地「文教 1」(面積 0.1077 公頃)變更為機關用地供興建活動中心，以提供本里里民使用。 2. 惟於 98 年 3 月 24 日召開本案之規劃協商會議中，原協商考量為配合規劃週邊道路之寬度不足(東側劃設 6 米道路，南側劃設 8 米道路)，機關用地擬配合調整(縮減為 0.0834 公頃，約 252 坪)，使東側及南側道路均劃設為 8 米道路。 3. 然於 98 年 5 月 26 日全案之公開展覽說明會中，其規劃內容卻為東側道路為 8 米道路、南側道路為 10 米道路，機關用地縮減為 0.0630 公頃，嚴重影響本里活動中心日後之規劃使用。 二、建議事項 1. 本里為配合市府都市計畫作業，業已將活動中心由基地西南側遷移至東南側，其機關用地面積從原本之 0.1077 公頃縮減成 0.0834 公頃，東側及南側道路規劃為 8 米道路，以維當地社區使用。 2. 然而依 98 年 5 月 26 日公開展覽內容之機關用地規劃為 0.0630 公頃(約 190 坪，與目前現有 310 坪之活動中心空間落差太大)，其活動中心使用上已經明顯不敷使用；且基地南側道路規劃為 10 米道路、東側道路為 8 米道路，其連接之街道寬度不一致，易肇生交通事故外，對於疏解交通流量之功能亦無多大效益。 3. 是以全案建議基地之東側劃設 8 米道路，南側劃設 8 米道路，機關用地調整為 252 坪以上，以維當地社區使用。	詳本案決議欄。
2	吳梁美蓮、吳中華(忠孝里里長)	一、陳情理由 1. 背景說明： 本案位於忠孝里，規定以重劃方式開發無償取得公設用地。本里活動中心	詳本案決議欄。

表四：人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會決議
		簡陋暫取中華陸橋下，鐵路地下化中華陸橋拆除後，活動中心無棲身之處，建議將「文教1」（面積 0.1077 公頃）變更為「機關用地」供活動中心用地使用，承蒙 275 次會議市長及委員支持同意酌予採納併修正補辦公展在案。 2. 再陳情理由： 針對修正補辦公展「機 E11」位置（面積 0.063 公頃）、面臨道路寬度未依 275 次會議與 98.03.24 研商決議修正，未來無法合法申請與配置建築物，懇請主持公道以維護公眾利益。說明如下： (1) 275 次會議與 98.03.24 研商決議 ➤ 公設比 20.4% ➤ 調整道路 15% ➤ 餘面積劃「機 E11」（面積應有 0.092 公頃）及研商面積為 0.063 公頃。 (2) 無法合法申請與無法配置建築物 ➤ 活動中心依建築技術規則為集會堂 ➤ 應鄰接 12 公尺以上道路始得申請（否則以里長辦公室變相違規申請） ➤ 活動中心以集會堂為主要空間，集會堂最低尺寸為 16×24M，配置於一樓，一樓需設置法定停車，同時需符合都計法令及道路退縮等規定。 二、建議事項 1. 「機 E11」用地請劃設面臨崇明七街 12M 道路，以利合法申請及避免干擾住宅寧靜。 2. 「機 E11」用地面積請依 275 次會議決議 0.092 公頃，基地形狀應能配置集會堂（禮堂）。	

表四：人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會決議																						
3	蕭奕泉 (台南集義股份有限公司董事長)	原忠孝里活動中心於鐵路地下化後將迫於拆除，考量未來忠孝里里民將無活動中心可以使用，在秉持回饋鄉里之宗旨，本公司建議於計畫區內劃設一處機關用地作為未來活動中心興闢之處，以供未來忠孝里及鄰近居民休閒娛樂使用。綜上，本公司提出下列方案供審議參考，如無法達成共識，請市府另覓土地興建活動中心，本案則依內政部法令決議辦理之，概述如下： 依 98 年 3 月 24 日「擬定臺南市東區都市計畫（細部計畫）（原忠孝國中部份學校用地為中密度住宅區）案」規劃研商會議決議規定辦理（詳南市都劃字第 09816515680 號函），土地配置內容概述如下： 1. 於計畫區東南側預留機關用地供未來興建忠孝里活動中心使用。 2. 配合基地整體開發構想，於東側及南側各劃設 8 公尺與 10 公尺寬之計畫道路。 3. 公共設施比例維持原法定負擔比例 20.4%，土地使用計畫面積如下表所示。 <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>面積 (公頃)</th><th>比例(%)</th></tr><tr><td colspan="2">第五種住宅區</td><td>1.361</td><td>79.60</td></tr><tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>機關用地</td><td>0.063</td><td>3.68</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>0.286</td><td>16.72</td></tr><tr><td>小計</td><td>0.349</td><td>20.40</td></tr><tr><td colspan="2">合計</td><td>1.710</td><td>100.00</td></tr></table>	項目		面積 (公頃)	比例(%)	第五種住宅區		1.361	79.60	公共設施用地	機關用地	0.063	3.68	道路用地	0.286	16.72	小計	0.349	20.40	合計		1.710	100.00	詳本案決議欄。
項目		面積 (公頃)	比例(%)																						
第五種住宅區		1.361	79.60																						
公共設施用地	機關用地	0.063	3.68																						
	道路用地	0.286	16.72																						
	小計	0.349	20.40																						
合計		1.710	100.00																						
4	蕭奕泉 (台南集義公司董事長)	1. 建議為維當地社區使用，未來供本里設置活動中心之機關用地規模之最小長度不得低 30 公尺、寬度不得低 20 公尺，且面積不得低於 252 坪為前提。 2. 另外，考量日後鄰里居民使用交通之便利性，建議基地東側及南側之各劃設 8 公尺與 12 公尺寬之計畫道路。 3. 本方案之公共設施負擔比例由原法定負擔比例 20.4%，增加為 23.10%，土地使用計畫面積如下表所示。	詳本案決議欄。																						

表四：人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會決議																						
		<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>面積 (公頃)</th><th>比例(%)</th></tr><tr><td colspan="2">第六種住宅區</td><td>1.315</td><td>76.90</td></tr><tr><td rowspan="3">公 共 設 施</td><td>機關用地</td><td>0.088</td><td>5.15</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>0.307</td><td>17.95</td></tr><tr><td>小計</td><td>0.395</td><td>23.10</td></tr><tr><td colspan="2">合計</td><td>1.710</td><td>100.00</td></tr></table> 4. 本方案因機關用地之增加導致公設負擔增加部分，建議透過基地容積率由現行之住五（容積率：210%）提昇至住六（容積率：240%），以補貼前述提高公共設施負擔損失之容積，於公、私及當地民眾	項目		面積 (公頃)	比例(%)	第六種住宅區		1.315	76.90	公 共 設 施	機關用地	0.088	5.15	道路用地	0.307	17.95	小計	0.395	23.10	合計		1.710	100.00	
項目		面積 (公頃)	比例(%)																						
第六種住宅區		1.315	76.90																						
公 共 設 施	機關用地	0.088	5.15																						
	道路用地	0.307	17.95																						
	小計	0.395	23.10																						
合計		1.710	100.00																						
5	牛博彥 (台南集義股份有限公司經理)	於 98 年 3 月 6 日提送台南市都市計畫委員會第 275 次會議，決議內容「有關本案公共設施比例 20.4%之規劃內容，以調整區內必要計畫道路 15%，使符合自辦市地重劃之最低標準規定；其餘差額由集義公司回饋區內可建築用地或劃設適當用地為原則，供未來忠孝里活興建活動中心之用。」，因該次決議所提及「機關用地」非隸屬於平均地權條例施行細則第八十三條內之十項公共設施負擔，涉及本公司權益與負擔意願，故於本次提出建議修正之陳情方案，內容如下： 1. 若依前次市都委會決議內容，興建忠孝里活動中心之機關用地所需面積，需劃足本計畫區計畫道路用地(15%)以外之最大面積，劃設約為 923 m²之機關用地，所需興闢經費龐大，略計約為四千萬以上之工程費用，意即市府需提高編列興闢忠孝里活動中心之經費，進而排擠其他市政建設預算，造成各里預算分配不均，具有獨厚忠孝里之嫌，且若礙於經費編列不足情形之下，亦有可能延緩忠孝里活動中心興闢進度。因此，建請忠孝里活動中心改設於本計畫區東南側之「公兒 E31」公兒用地以多目標使用方式興闢。 2. 「公兒 E31」公兒用地計畫面積約為 3,549	詳本案決議欄。																						

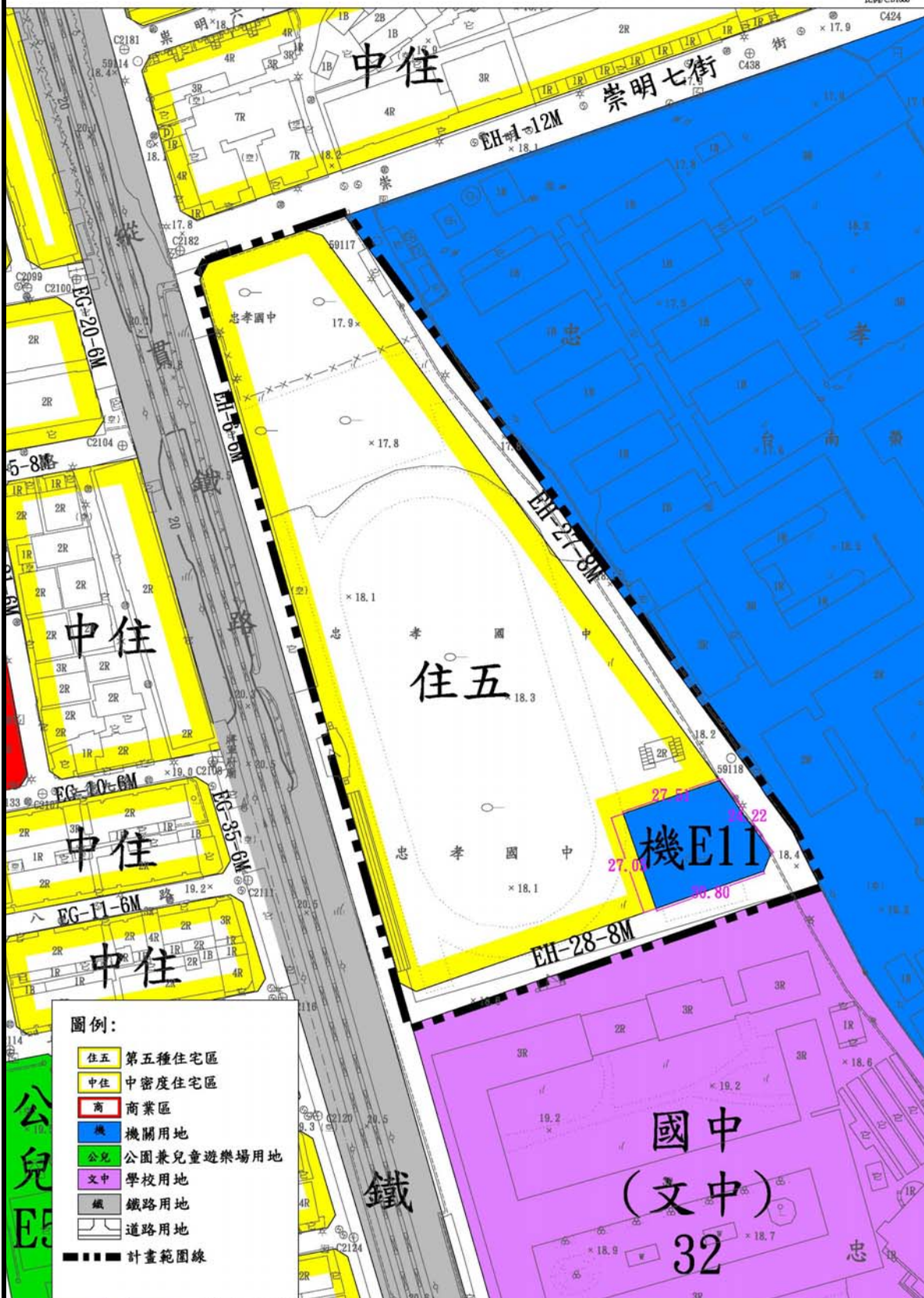
表四：人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會決議																
		m²，依公共設施多目標使用辦法規定，該區最多可提供 1597M2 之樓地板面積（建蔽率：15%、容積率：45%），即約 532 m²地面面積之 3 層樓建物，足以供鄰里活動中心使用，而且市政預算僅需編列約 1 千 5 百萬之工程經費，大幅減輕市府預算負擔。另外，該區位置更鄰近市中心，且便於銜接市區主要道路崇明路，交通區位良好可及性高，服務範圍非僅由忠孝里里民享有，更能擴及服務鄰近住宅單元之居民，提高活動中心之使用效能，相較本計畫位置更佳妥適。 3. 另外，本次計畫範圍左側之台鐵鐵路未來地下化之後，將增加鐵路東西二側過境車流之用路需求，且本計畫之住宅區未來興闢後，預計將進駐約 572 人之計畫人口，亦加重鄰近計畫道路之交通負擔。 4. 因此，建議修正本計畫配置於東側及南側各劃設 10 公尺與 12 公尺寬之計畫道路，土地使用計畫面積如下表所示。 <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>面積 (公頃)</th><th>比例(%)</th></tr><tr><td colspan="2">第五住宅區</td><td>1.361</td><td>76.59</td></tr><tr><td>公共設施</td><td>道路用地</td><td>0.349</td><td>20.41</td></tr><tr><td colspan="2">合計</td><td>1.710</td><td>100.00</td></tr></table> 本方案之公共設施負擔比例由原法定負擔比例 20.4%，略增為 20.41%。	項目		面積 (公頃)	比例(%)	第五住宅區		1.361	76.59	公共設施	道路用地	0.349	20.41	合計		1.710	100.00	
項目		面積 (公頃)	比例(%)																
第五住宅區		1.361	76.59																
公共設施	道路用地	0.349	20.41																
合計		1.710	100.00																

擬定台南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區)案計畫圖



比例尺:1/1000



圖三：編號 1 人陳案建議土地使用計畫示意圖

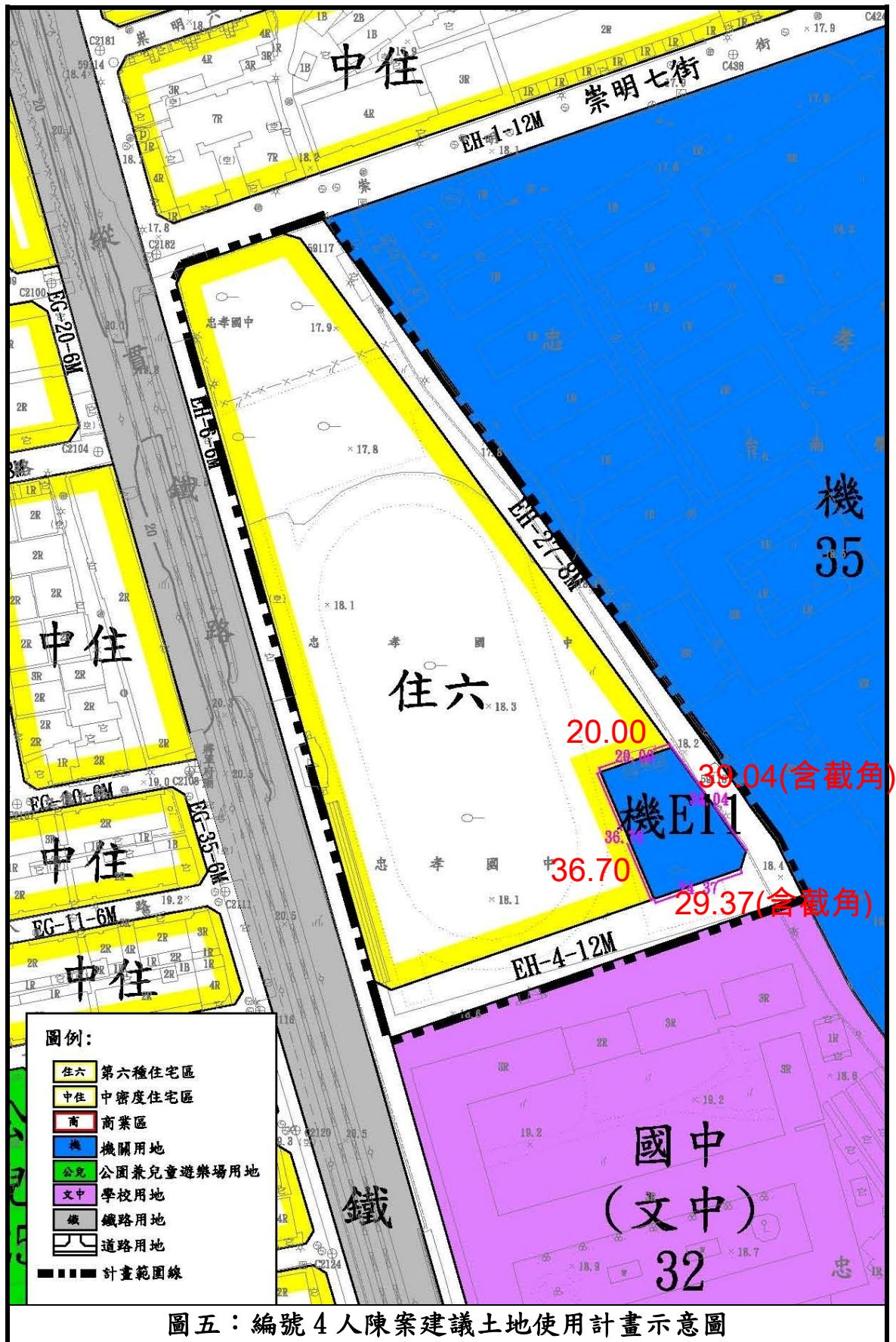
擬定台南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區)案計畫圖



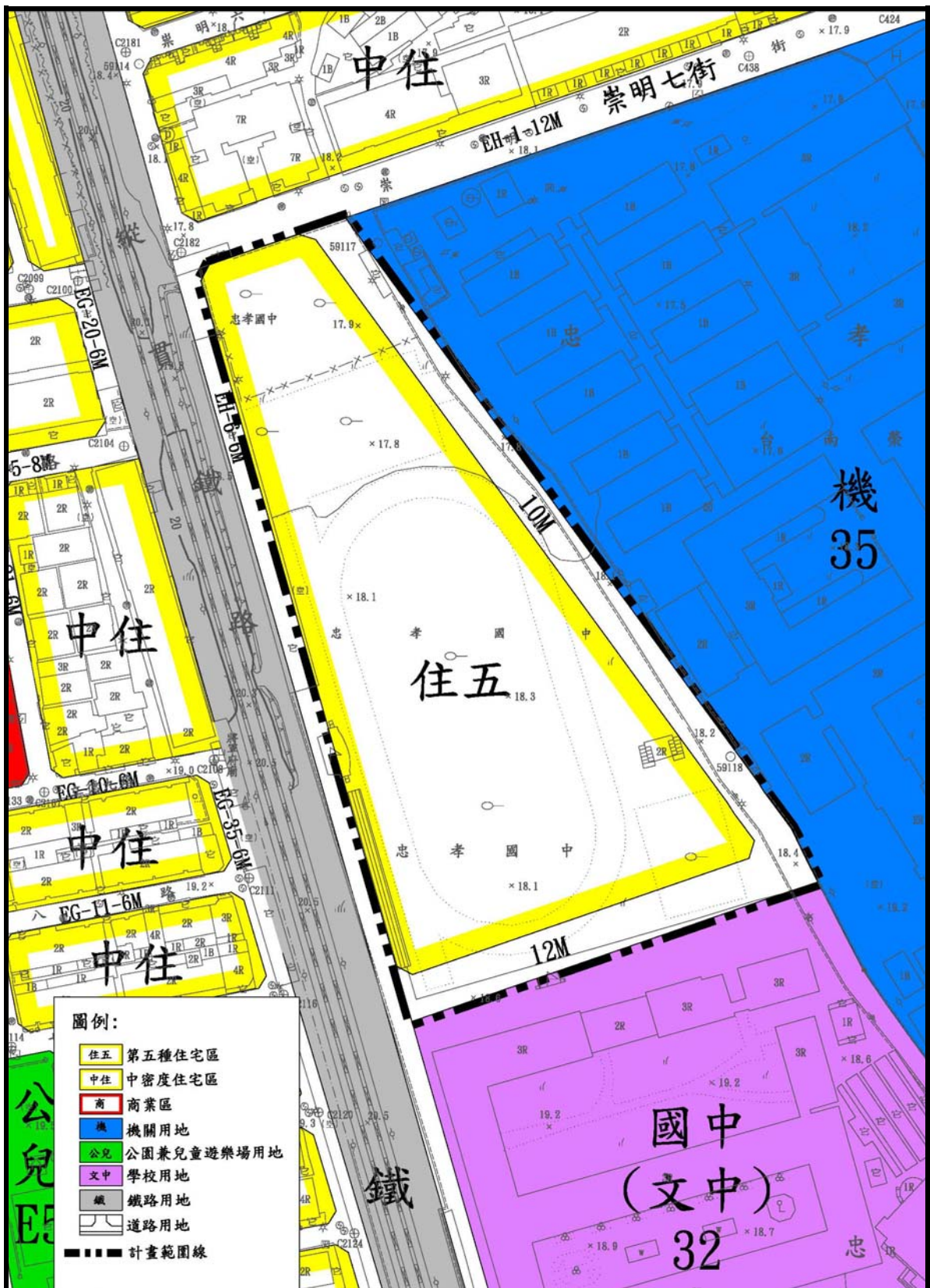
比例尺:1/1000



圖四：編號2人陳案建議土地使用計畫示意圖



圖五：編號 4 人陳案建議土地使用計畫示意圖



圖六：編號5人陳案建議土地使用計畫示意圖



附件一：土地使用分區管制要點

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 計畫區各使用分區及用地，容積率及建蔽率規定如下表。

編號	項目		建蔽率(%)	容積率(%)
一	土地使用分區	第五種住宅區	60	210
二	公共設施用地	機關用地	60	250

第三條 建築物附設停車空間標準

(十) 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。		

1. 本條規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。
 2. 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 1.8M，寬 0.9M。
 - (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 2M。
 3. 本條規定留設貨車裝卸位：
 - (1) 每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。
 - (2) 最小裝卸位尺寸：
 - A. 小貨車裝卸位：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。
 - B. 大貨車裝卸位：長 13m，寬 4m，淨高 4.2m。
- (十一) 計畫區內各街廓內建築基地停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。

第四條 退縮建築規定

- (十二) 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至少留設淨寬 1.5 公尺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。
- (十三) 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至少留設淨寬 3 公尺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。

第五條 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。

第六條 計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。

附件二：台南市都市計畫委員會 275 次會議紀錄

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：鄭欣怡

電話：06-3901420

受文者：本府都市發展處都市規劃科

發文日期：中華民國98年3月20日

發文字號：南市都劃字第09816511770號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：台南市都市計畫委員會第275次會議紀錄

主旨：檢送98年3月6日台南市都市計畫委員會第275次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、本案會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展處網站（網址：<http://bud.tnccg.gov.tw/>）之委員會議的都市計畫委員會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：許主任委員添財、洪副主任委員正中、徐委員中強、吳委員宗榮、陳委員啟松、陳委員垣瀟、郭委員鴻正、江委員弘達、林委員享博、陳委員彥仲、陳委員坤宏、王委員逸峰、洪委員傳祥、黃委員國平、周委員士雄、鄭委員明安、鄭委員介文、盧委員友義、趙委員子元、吳委員朝安、施委員鴻圖、簡執行秘書誠福

副本：陳錫山 君(審一案)、臺南市總安二自辦市地重劃區籌備會(審一案)、施和興 君(審一案)、林水龜 君(審一案)、本府地政處(審一案、審三案、審四案、審七案)、臺灣臺南地方法院檢察署(審二案)、臺灣臺南地方法院(審二案)、財政部國有財產局臺灣南區辦事處臺南分處(審二案、審五案、審六案)、本府行政管理及財務處(審二案)、本府教育處(審二案、審三案、審四案)、臺南市安平區公所(審二案)、李議員文正(審二案)、盧議員崑福(審二案)、馬議員崇喜(審二案)、安平區平通里黃里長 順興(審二案)、安平區華平里李里長 文江(審二案)、安平區育平里王里長 國信(審二案)、安平區億載里李里長 育田(審二案)、安平區國平里許里長 原哲(審二案)、安平區港仔里周里長 明財(審二案)、安平區平安里蔡陳阿麗里長(審二案)、安平區金城里楊里長崑勝(審二案)、安平區石門里陳里長清山(審二案)、安平區漁光里李里長茂松(審二案)、安平區海頭里陳里長文龍(審二案)、安平區西門里謝里長聰洲(審二案)、安平區建平里傅里長建峰(審二案)、安平區怡平里蔡里長錦庭(審二案)、安平區文平里李里長瑞福(審二案)、國立臺南大學(審三案)、立城工程顧問有限公司(審二案、審三案、審四案)、台南集義股份有限公司(審四案)、東區忠孝里吳中華里長(審四案)、財政部國有財產局(審五案、審六案)、中華電信股份有限公司台南營運處(審五案、審六案)、中華電信股份有限公司(審五案、審六案)、內政部營建署城鄉發展分署(審五案、審六案)、永奕不動產顧問有限公司(審五案、審六案)、本府都市發展處都市計畫管理科(

審五案、審六案)、本府都市發展處都市設計科(審五案、審六案)、紫陽工程顧問公司(審七案)、台灣糖業公司台南區處(審七案)、本府建設及產業管理處(審八案)、臺南市都市計畫委員會(掛號存檔)、本府都市發展處、本府都市發展處都市規劃科

市長許添財



臺南市都市計畫委員會第 275 次會議記錄

一、時間：98 年 3 月 6 日(五)上午 9 時 0 分

二、地點：十樓都委會會議室

三、主持人：許主任委員添財

四、審議案：共八案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

審一案：「變更台南市安南區中洲寮（含第三、第四期發展區部份）細部計畫（第一次通盤檢討）案」

審二案：「變更台南市主要計畫（部分「文中 37」為「機 75」）案」

審三案：「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)(「文中 32」學校用地為「文大 12」文大用地)案」

審四案：「擬定台南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區)案」

審五案：「變更台南市主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討案」

審六案：「變更台南市細部計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討案」

審七案：「變更台南市安南區（和順寮農場地區）細部計畫(修訂有關「商 44」商業區土地使用分區管制計畫)案」

審八案：「訂定台南市野生動物保護區建蔽率、容積率案」

臺南市都市計畫委員會第 275 次委員會 審議第四案

案名	擬定台南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區)案
說明	一、擬定機關：台南市政府 二、法令依據： (一) 都市計畫法第 22 條、23 條辦理 (二) 「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留，另案辦理部分)(變更原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區及機關用地)」之附帶條件。 三、計畫緣起： 「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」與「變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」分別於民國 94 年 12 月 26 日、民國 95 年 2 月 10 日公告發布實施。其中，「後甲圓環南紡工業區變更案」、「生產路兩側台糖農業區變更案」、「仁和路與崇善路交叉口加油站用地變更案」、「原忠孝國中部分學校用地變更案」等 4 案，因案情較為複雜未及審決而決議暫予保留，需依內政部都委會決議內容補充相關資料製作第二階段計畫書圖進行後續審議等相關作業。 上述暫予保留 4 案中之原忠孝國中變更案經市府再次提送「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留，另案辦理部份)(變更原忠孝國中部份學校用地為中密度住宅區及機關用地)案」，並經 97 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 684 次會議決議通過，准予變更「文中 32」部份學校用地為「中密度住宅區(附)」，其附帶條件為本次變更為中密度住宅區部分應另行擬定細部計畫(如表一)，故本計畫遂依上述規定辦理擬定細部計畫之相關作業程序。 四、變更範圍與面積： 本計畫範圍位於台南市東區，西側臨台鐵縱貫公路、東側為榮民之家、北側起至「EH-1-12M」計畫道路(崇明七街)、南接「文中 32」(原忠孝國中)，總計畫區面積約 1.71 公頃，詳如圖一。 五、實質計畫內容： (一) 計畫年期： 依據台南市主要計畫內容，目標年期訂為民國 114 年。 (二) 計畫人口與居住密度：

審議四-1

以每人平均享有 50 平方公尺樓地板面積計算，預期引起引入人口為 572 人，居住密度為每公頃 335 人。

(三) 土地使用計畫：

本案依主要計畫之規定，須劃設不低於 20.4% 之公共設施用地比例，除於計畫區東側規劃一條南北向之 6 米計畫道路外，另配合未來鐵路地下化之整體規劃構想，規劃東西向 10 米計畫道路供未來基地南側對外連結使用。此外，考量南側文中用地後續使用之便利性，擬規劃基地南側為文教用地，以利與文中用地相鄰得做整體使用。土地使用面積詳如表二，土地使用計畫內容示意圖詳如圖二。

六、事業及財務計畫：

未來本案將以自辦市地重劃方式辦理。後續有關自辦市地重劃需依下列規定辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，開發方式與經費詳如表三。

(一) 請於台南市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由台南市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過記錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請台南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過記錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

七、公開展覽：

(一) 本案經本府於 97 年 12 月 29 日以南市都劃字第 097016565370 號函公告自民國 97 年 12 月 22 日起至 98 年 1 月 23 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 12 月 22 日、23 日、24 日等三日之聯合報。

(二) 98 年 1 月 8 日（星期四）下午 2:30 假台南市東區忠孝里里活動中心舉行公開說明會。

(三) 公展期間共有一件人民及團體陳情意見，陳情意見表詳表四。

八、檢附資料

(一) 圖一 計畫區位及範圍示意圖

	(二)圖二 土地使用計畫示意圖 (三)表一 「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留,另案辦理部分)(變更原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區及機關用地)」之變更內容明細表。 (四)表二 土地使用面積表 (五)表三 公共設施用地取得及開發經費一覽表 (六)表四 陳情意見表 (七)土地使用分區管制要點(附件一) 九、以上提請委員會審議。
決議	本案修正通過,修正意見如下列各點: 1. 土地使用內容與面積決議,詳「表二」市都委會決議欄。 2. 事業及財務計畫決議,詳「表三」市都委會決議欄。 3. 公民及團體陳情意見案決議詳見「表四」市都委會決議欄。 4. 其餘准照公開展覽計畫書圖通過。 5. 上述修正方案因已超出公開展覽範圍,建議依照都市計畫法第 19 條規定,補辦公開展覽及說明會,公开展覽期間無任何公民或團體提出意見者,則逕行由市府核定,免再提會討論;公开展覽期間有公民或團體提出意見者,則再提會討論。

表二 土地使用面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	市都委會 決 議
使用分區	第五種住宅區	1.3619	79.60	1.修正通過。 2.修正事項詳「表四、人民及團體陳情意見綜理表」第2案市都委會決議欄。
公共設施用地	「文教1」文教用地	0.1077	6.30	
	「EH-7-6M」道路用地	0.1325	7.75	
	「EH-8-10M」道路用地	0.1087	6.36	
	小計	0.3488	20.40	
總計		1.7098	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.凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表三 公共設施用地取得及開發經費一覽表

項目	規劃 面積 (公頃)	土地取得 方 式				開闢經費(元)			主辦 單位	預定 完成 期限 (會計 年度)	經費來 源	市都委會 決 議
		徵 收	區 段 征 收	市 地 重 劃	其 他	土地 徵收 費用	整地 費用	工程 費用				
「文教1」 文教用地	0.1077			✓	—	775440	1615500	2390940	台南市 政府或 市地重 劃會	97~ 101	以市地 重劃方 式共同 負擔。	1. 修正通 過。 2. 修正事項 詳「表 四、人民 及團體陳 情意見綜 理表」第 2 案市都 委會決議 欄。
「EH-7-6M」 道路用地	0.1325			✓	—	954000	861250	1815250				
「EH-8-10 M」道路用地	0.1087			✓	—	782640	1630500	2413140				
總計	0.3489	—	—	—	—	2512080	4107250	6619330	—	—	—	

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別測量為準。

表四 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會決議
1	吳中華 (忠孝里里長) 計畫區內公共設施用地	1. 道路以外公共設施建議調整為綠地、公園及停車場，由集義公司捐出。 2. 要比照一般規定，重劃後回饋捐出 40%。	1. 陳情事項 1 併本表編號 2 辦理。 2. 陳情事項 2 未便採納，理由如下： 本案重劃比例為 20.4%係依據本市四期重劃區重劃後，計算下列兩者差額所得： (1) 分配住宅區之平均重劃負擔 31.8%； (2) 分配學校用地之平均重劃負擔 11.4% 本案重劃負擔比例已經內政部都委會第 684 次討論審議通過。
2	吳中華 (忠孝里里長) 計畫區內公共設施用地	1. 本計畫位置於忠孝里內，本里活動中心簡陋暫居中華陸橋下，鐵路地下化中華陸橋拆除後，本里活動中心無棲身之處；另查本里範圍計有一公園用地(供文化中心使用)，二處公兒用地面積小於建蔽率 15%內無法興建活動中心。 2. 本計畫規定以市地重劃方式開發重劃取得公共設施用地。因此，為落實「一里一活動中心」政策，建議將「文教 1」(面積 0.1077 公頃)變更為「機關用地」(如附圖)供興建活動中心使用，以提供本里民休憩集會場所，都市永續發展。	同意酌予採納，說明如下： 1. 將原計畫擬定之 EH-8-10M 計畫道路南移至變更後「文大 12」文大用地之北側，以確保學校及住宅區交通順暢，並有效避免兩種活動互相干擾。 2. 有關本案公共設施比例 20.4%之規劃內容，以調整區內必要計畫道路 15%，使符合自辦市地重劃之最低標準規定；其餘差額由集義公司回饋區內可建築用地或劃設適當用地為原則，供未來忠孝里興建活動中心之用。 3. 上述修正方案因已超出公開展覽範圍，建議依照都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則逕行報由市府核定，免再提會討論；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。

附件三 「擬定台南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區)案」規劃內容研商會議記錄

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

70847

臺南市安平區永華三街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：廖育德

電話：06-2991111-8160

傳真：06-2982852

受文者：立城工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年4月1日

發文字號：南市都劃字第09816515680號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

裝

主旨：檢送本府98年3月24日「擬定臺南市東區都市計畫（細部計畫）（原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區）案」規劃內容研商會議紀錄乙份，詳如說明，請 查照。

說明：依據本府98年3月6日第275次市都委會決議及98年3月20日南市都劃字第0981651350號會議紀錄函之決議第二項辦理。

訂

正本：臺南集義股份有限公司、東區忠孝里吳中華里長、交通部鐵路改建工程局中南小組、國立臺南大學、臺南市東區區公所、本府交通處、本府地政處、本府民政處、立城工程顧問有限公司

副本：本府都市發展處、本府都市發展處都市規劃科

市長許添財

線

「擬定臺南市東區都市計畫（細部計畫）（原忠孝國中部分學校
用地為中密度住宅區）案」規劃內容研商會議紀錄

一、時間：98年3月24日（星期二） PM 2：30~3：30

二、地點：本處9樓會議室

三、主席：徐處長中強

紀錄：廖育德

四、出席單位：詳簽到簿

五、規劃單位簡報：詳會議資料

六、決議：

（一）臺南集義股份有限公司提供規劃內容

1. 考量未來鐵路地下化及鄰近地區之交通現況，同意集義公司將東側細部計畫道路由6公尺調整為8公尺，南側細部計畫道路維持10公尺。前述計畫道路面積合計佔本案面積16.72%，已符合市都委會之決議。
2. 另依本市第275次都委會決議，於基地東南側增加劃設約630平方公尺之機關用地供忠孝里未來興建活動中心之用。依據東區現行細部計畫之建蔽率、容積率、道路退縮等相關規定及市府一般活動中心工程預算編列規模，目前規劃之機關用地應符合忠孝里未來興建活動中心之使用需求。

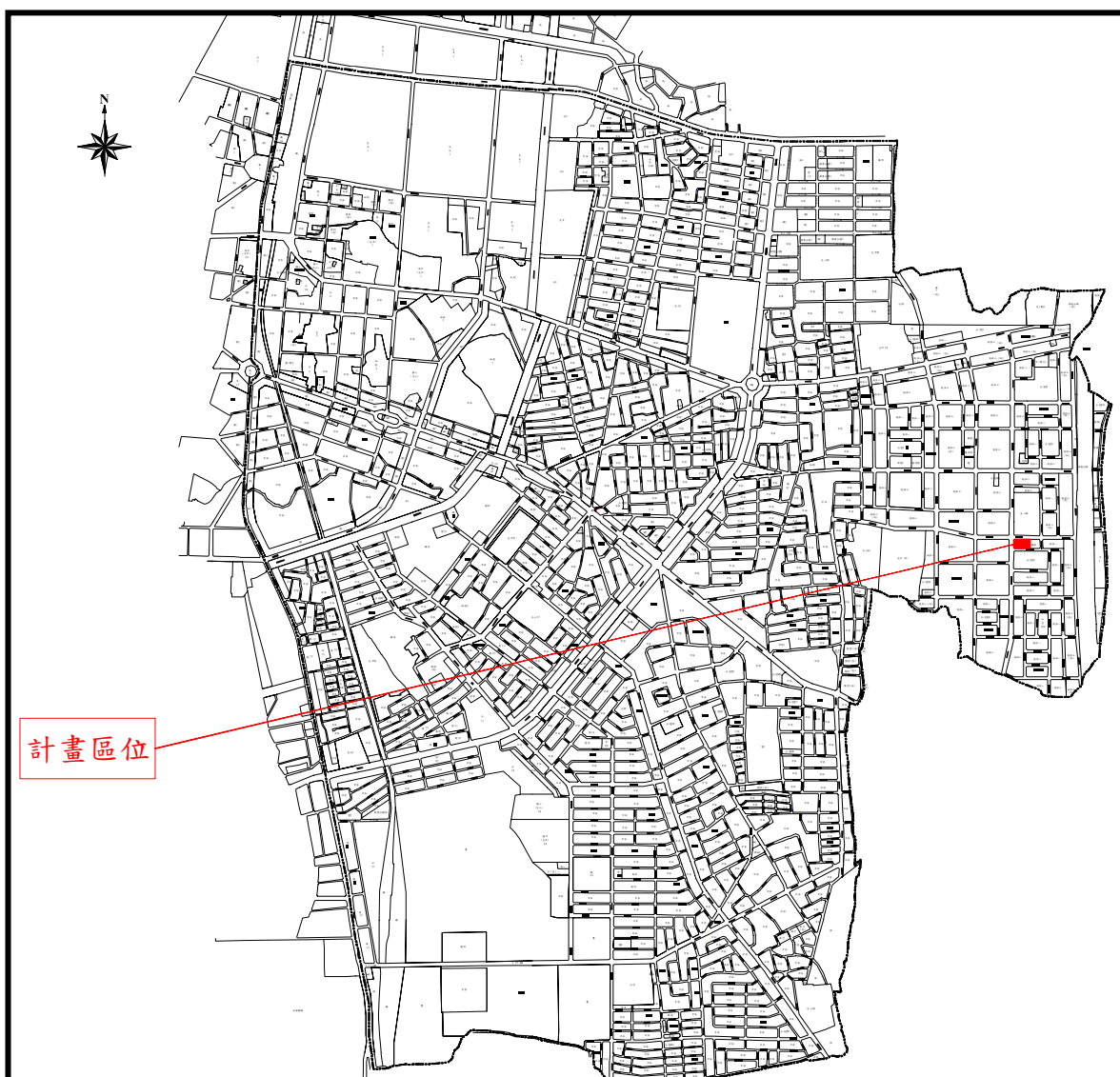
（二）涉及鐵路改建工程局鐵路地下化後林森站設站及路線調整方案之都市計畫配合內容

1. 由於未來林森站可能設站位置及地下化路線調整方案及細部設計尚未定案，臺南集義股份有限公司及臺南大學同意俟定案後，由鐵路改建工程局依法徵收所需土地。

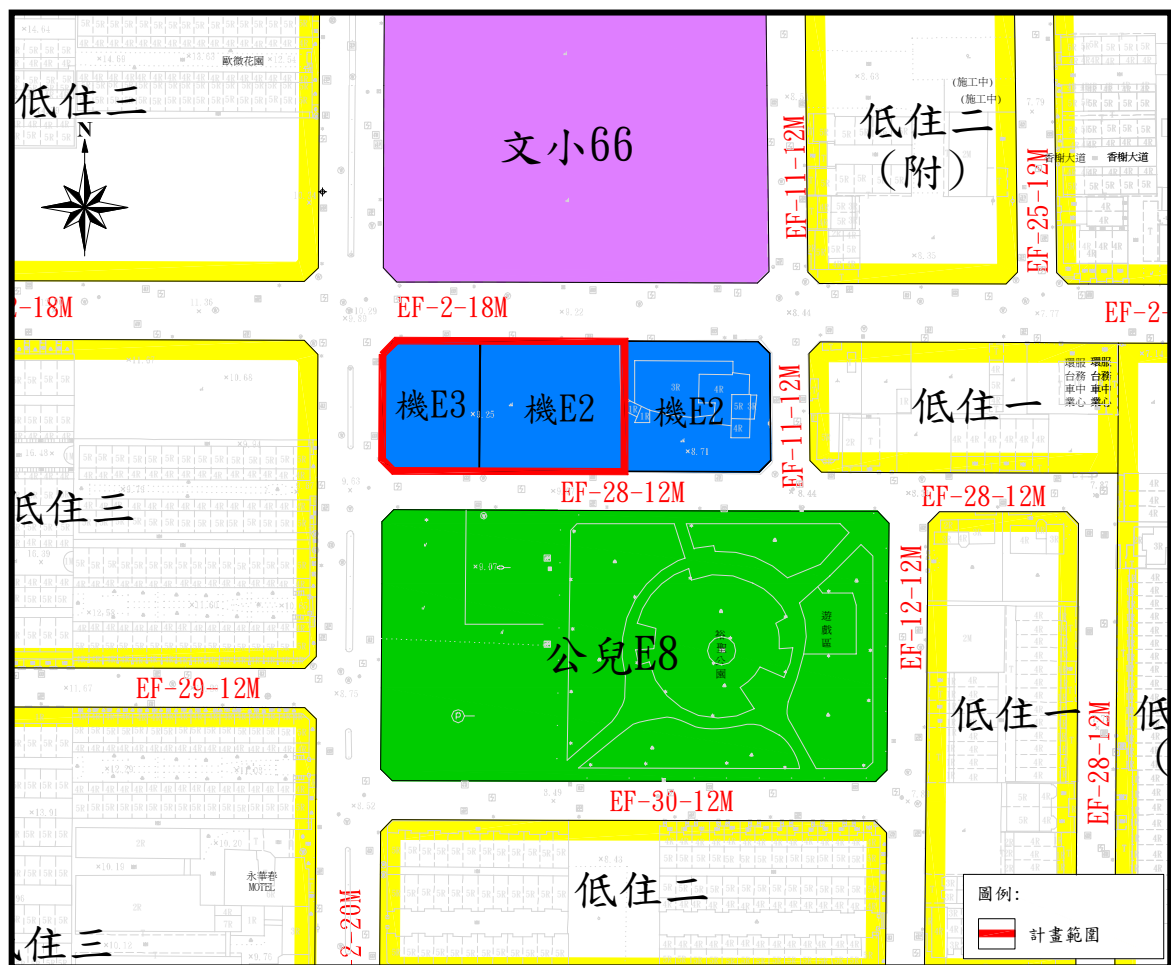
臺南市都市計畫委員會第 278 次委員會 審議第二案

案名	變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）（部分「機 E2」為「機 E3」機關用地暨指定用途）案
說明	一、申請單位：台南市政府 二、法令依據： 依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。 三、計畫緣起： 本案基地位於虎尾寮重劃區內，東側緊鄰裕聖里活動中心，鄰近公園與裕文國小等鄰里公共設施，目前僅作簡易綠化使用。根據本市市立圖書館 94 年至 97 年統計資料，全市書籍外借人次成長逾 12 萬人次，外借書籍冊數成長近 50 萬冊，顯示市民使用圖書館設施之頻率成長快速。 為滿足本市市民之圖書館使用需求，進一步提昇圖書館服務效能，同時考量立地環境之住宅寧適性與鄰近公共設施相容性，以兼顧地區環境品質，乃由本市市立圖書館提出個案變更之申請，建設本市市立圖書館東區第二分館。 四、變更範圍與面積： 本案變更位置位於本市東區裕東段 0856（「機 E3」機關用地）、裕東段 0857（部份「機 E2」機關用地）兩地號之土地。計畫面積計 0.2965 公頃。計畫區位與範圍詳圖一及圖二。 五、發展現況分析： （一）土地使用現況 1. 周邊發展現況 本案基地位於台南市虎尾寮重劃區，隔「EF-2-18M」計畫道路（裕文路）與「文小 66」學校用地（裕文國小興建中）相對，東為裕聖里活動中心，南側為裕聖里公園，西側為新興之集合住宅或連棟透天住宅，目前亦有建商持續興建住宅建築。基地周邊道路皆為 12M 以上之計畫道路，交通相當便利。 2. 基地發展現況 目前基地現況為閒置空地，僅作簡易綠美化之處理，未來興建圖書館後可配合鄰近之活動中心、鄰里公園、學校等公共設施提完善供服務，詳如圖三。 （二）地籍權屬說明 變更涉及土地為裕東段 856 與 857 地號，涵蓋範圍現行土地使用分區為部份「機 E2」與「機 E3」機關用地，謄本登記面

	積合計為 0.2965 公頃，土地所有權均為中華民國所有，管理單位為國有財產局。 六、變更內容： 詳圖四變更內容示意圖及表一變更內容明細表。 七、事業及財務計畫： 本案土地權屬均為中華民國所有，將以撥用方式取得，公共設施之種類、取得、興闢與開發經費如表一所示。 八、公開展覽： (一) 本案經本府於 98 年 6 月 8 日以南市都劃字第 09816525910 號函公告自民國 98 年 6 月 9 日起至 98 年 7 月 10 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 98 年 6 月 9 日、10 日、11 日等三日之聯合報。 (二) 98 年 6 月 23 日（星期二）下午 2 時 30 分於台南市東區區公所四樓舉行公開說明會。 (三) 公展期間無人民及團體陳情意見。 九、檢附資料 (一) 圖一 計畫區位示意圖 (二) 圖二 計畫範圍示意圖 (三) 圖三 計畫區及周邊發展現況示意圖 (四) 圖四 變更內容示意圖 (四) 表一 變更內容明細表 (五) 表二 事業及財務計畫表 十、以上提請委員會審議。
決議	本案照案通過。



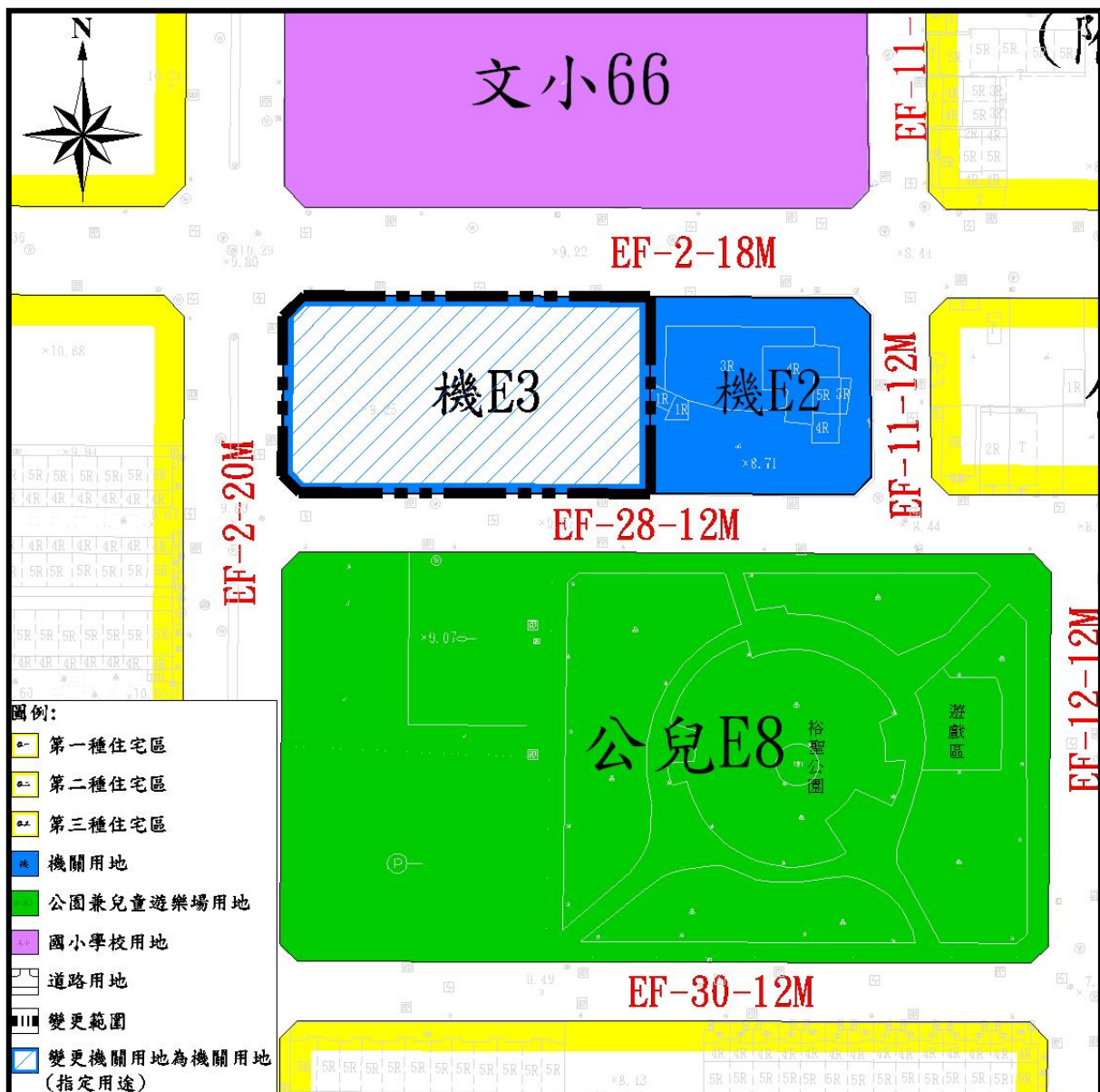
圖一 計畫區位示意圖



圖二 計畫範圍示意圖



圖三 計畫區及周邊發展現況示意圖



圖四 變更內容示意圖

表一 變更內容明細表

編號	變更位置	變更計畫		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
一	位於 EF-2-20M (裕信路) 與 EF-2-18M (裕文路) 交叉口東南側部分「機 E2」及「機 E3」機關用地 (裕東段 856、857 地號)	部分「機 E2」機關用地 (供派出所、消防隊、活動中心、衛生所使用) (0.1780 公頃) 「機 E3」機關用地 (供郵政用地、郵局使用) (0.1185 公頃)	「機 E3」機關用地 (供圖書館使用) (0.2965 公頃)	一、滿足本市逐年增加之圖書館使用需求 依據圖書館統計資料分析，全市書籍外借人次及冊數逐年穩定成長，顯示民眾對於圖書館使用需求逐年提高，實有因應增設圖書館設施之必要性。 二、提昇東區圖書館分館服務品質與效能 比較各行政區圖書館分館使用現況，東區圖書館分館借閱人次及書籍均明顯較其他分區高出許多，為確保東區圖書館服務品質，實有增設東區第二分館之必要性。又本案基地位於虎尾寮重劃區內，亦可進一步服務鄰近地區民眾，拓展服務範圍。 三、考量立地環境，變更合理指定用途 本案基地位於虎尾寮重劃區內，周邊為學校、活動中心、公園等鄰里公共設施。考量立地環境之住宅區寧適性及鄰近公共設施特性，且部分原指定用途機關已無使用需求，乃變更指定用途為圖書館，以維護住宅區及學區環境之寧適性，兼顧公共設施相容性，進而提供完善服務機能。	土地使用管制規定及都市設計準則依照「變更台南市東區都市計畫 (細部計畫) 通盤檢討案」之規定辦理。

表二 事業及財務計畫表

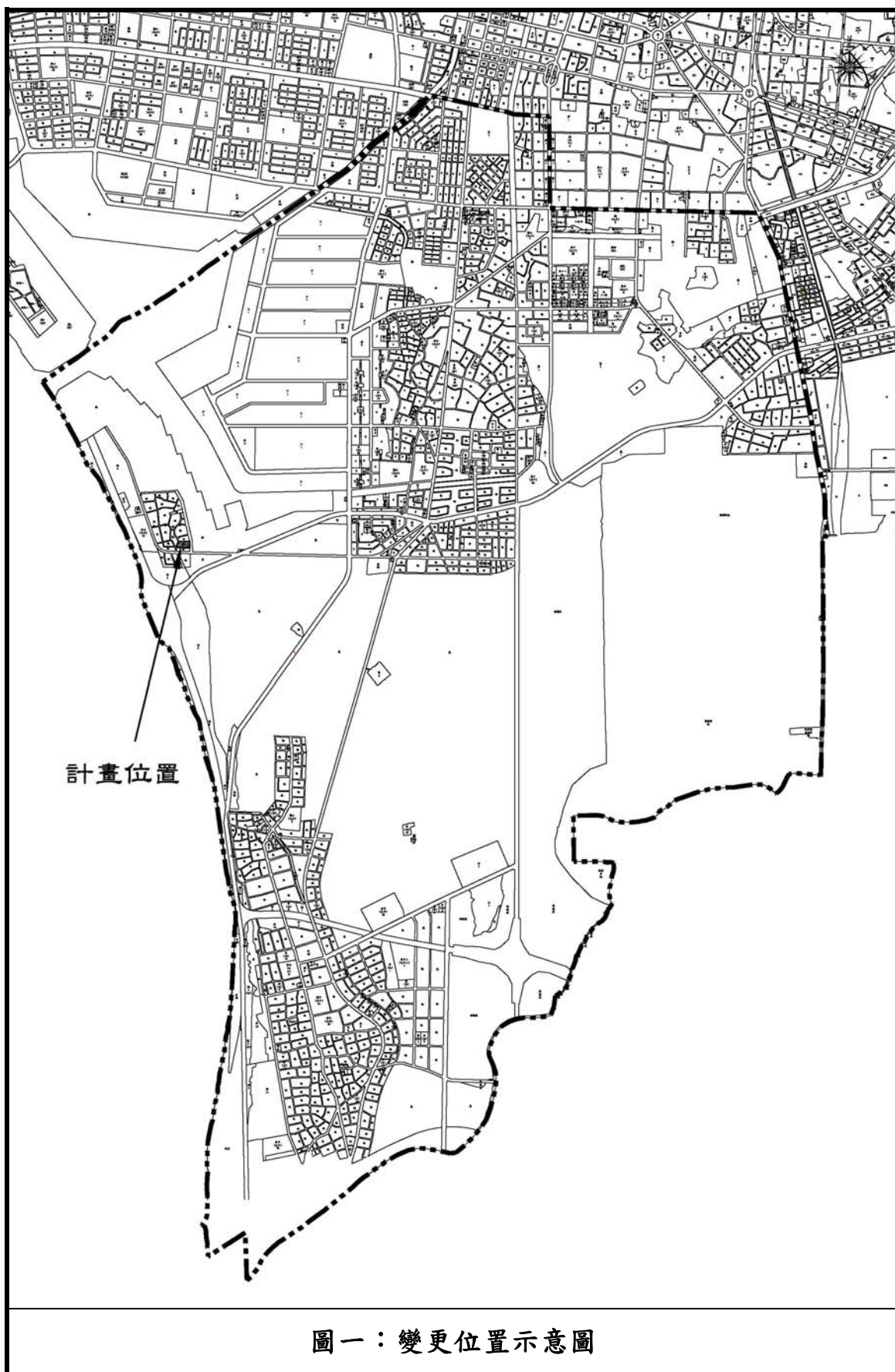
公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註
		徵購	土地重劃	獎勵投資	撥用	其他	土地徵購及地上物補償	整地費	工程費	合計				
部份機 E2	0.18				✓			180	7,440	7,620	台南市政府	92 年~114 年	由中央逐年編列預算或爭取上級補助。	
機 E3	0.12				✓			120	4,960	5,080				
總計	0.30							300	12,400	12,700	—	—	—	—

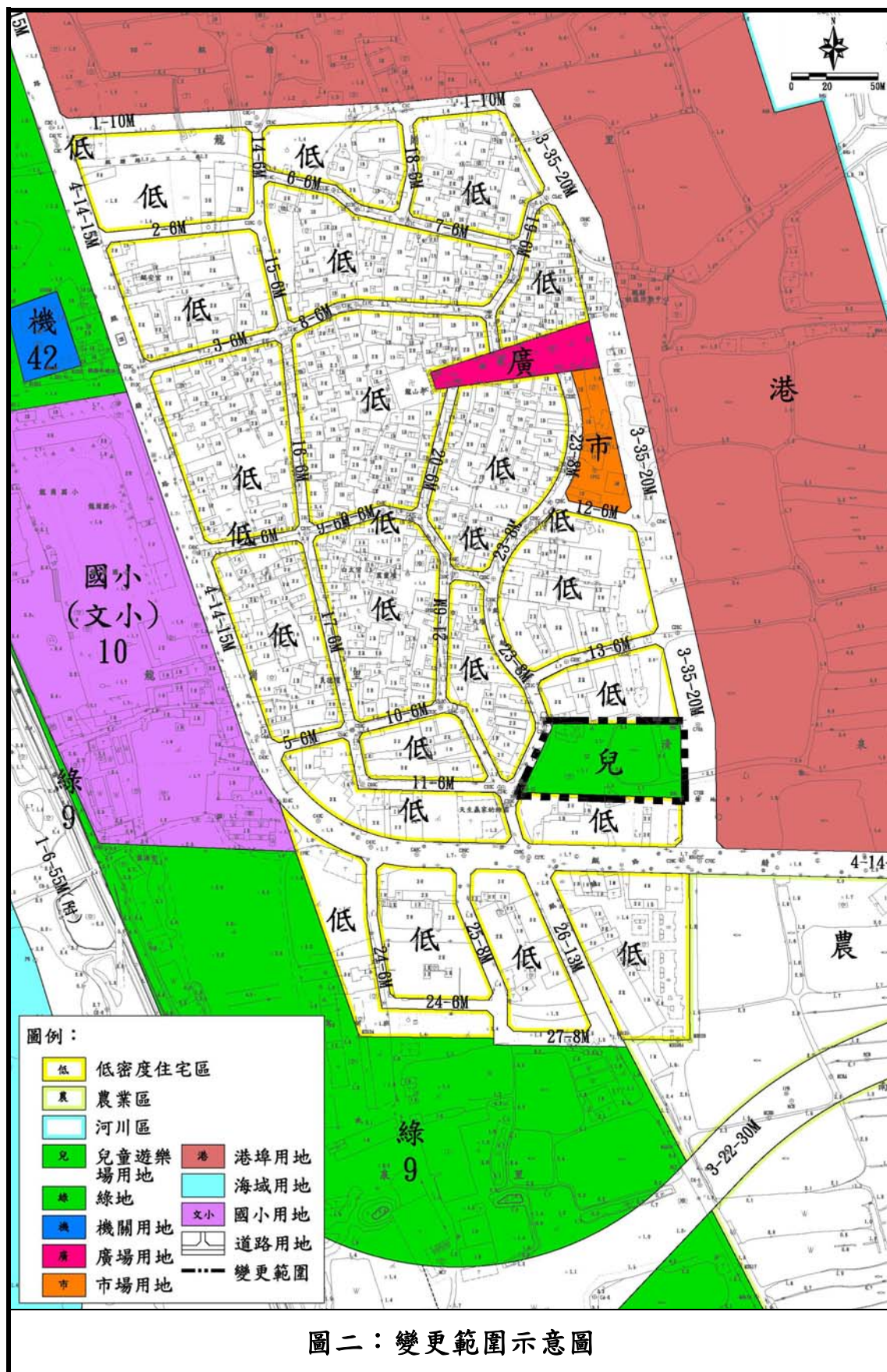
註：1. 上列數據僅供參考，實際開發經費得視財務狀況酌予調整。

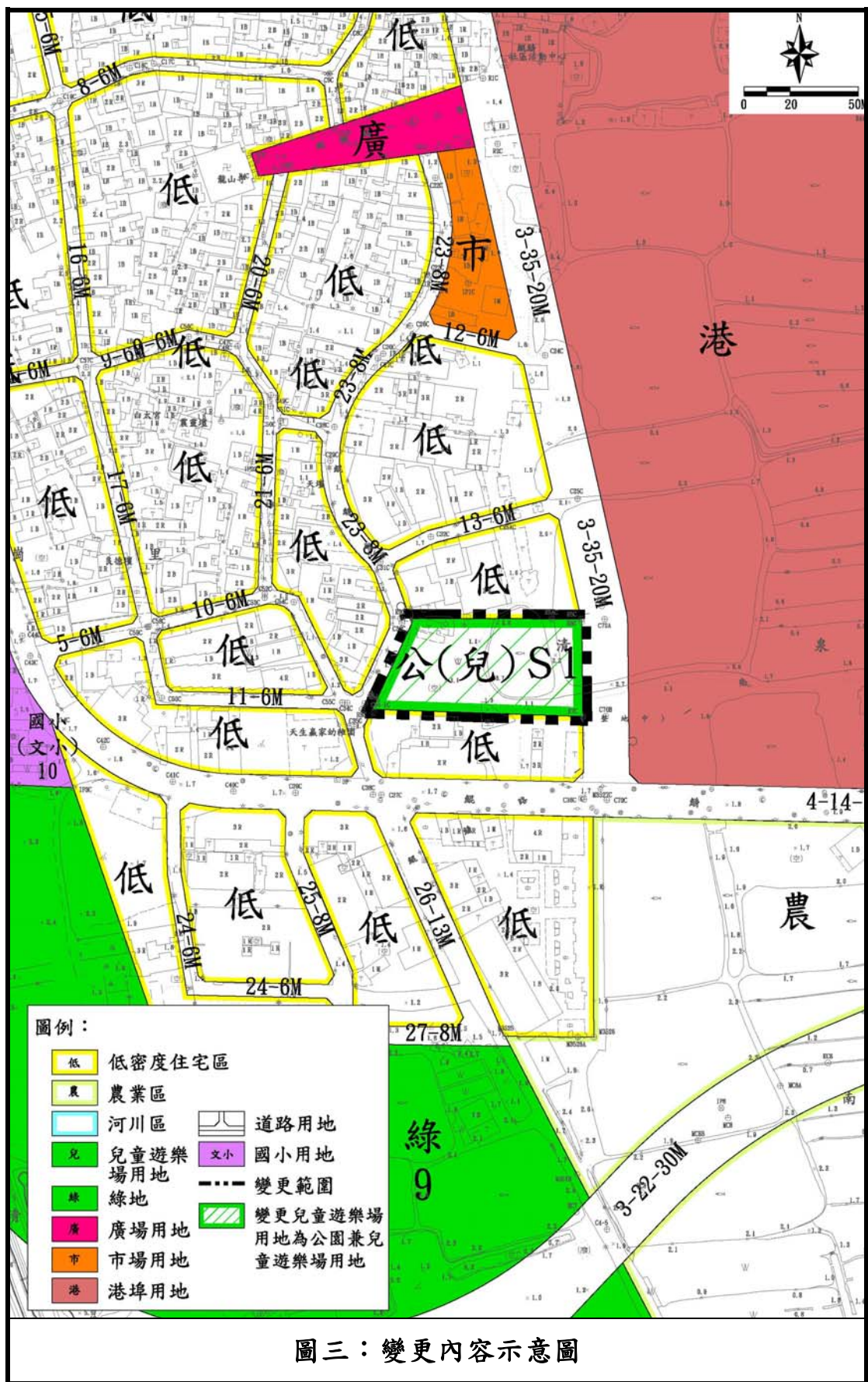
2. 本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

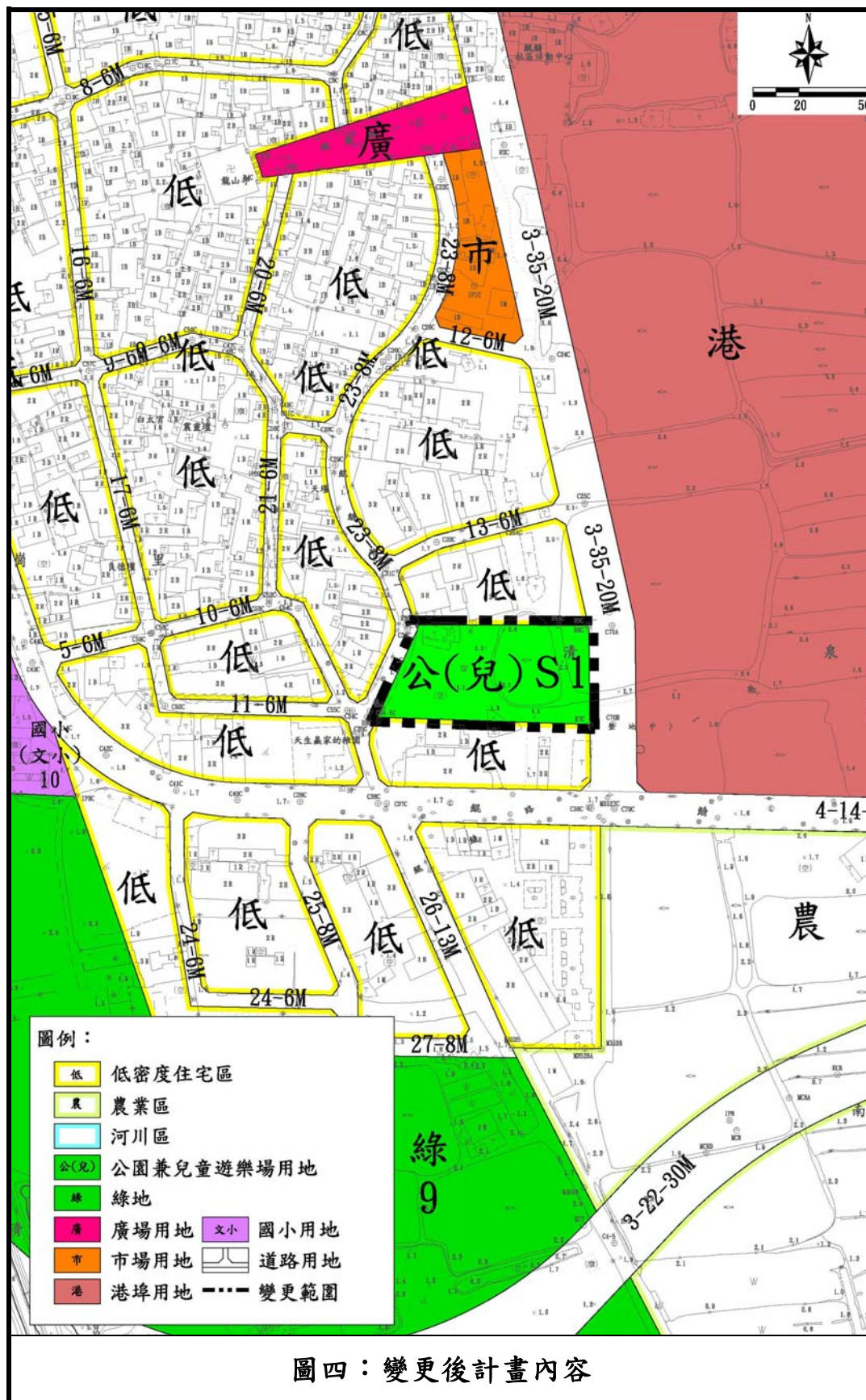
案名	變更台南市南區龍崗社區細部計畫(兒童遊樂場用地為「公(兒)S1」公園兼兒童遊樂場用地)案
說明	一、 擬定機關：台南市政府 二、 法令依據：依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。 三、 計畫緣起： 鄰里活動中心為地方性公共活動空間，不僅可以提供社區民眾休閒、育樂、集會活動、政令宣導與活動研習之場所，透過敦親睦鄰交流集會，更具有促進社區和諧發展，強化居民社區認同、營造團結和諧與提高社區居民向心力之效益。 本案計畫位置位於台南市南區鯤鯓里，現況已開闢為鯤鯓公園，供作鄰里休閒空間使用。因原鯤鯓里活動中心區位較為偏僻，考量民眾使用之便捷性，提升社區營造與環境改造之成效，市府民政處擬於龍崗社區民眾居住較為密集處之兒童遊樂場用地籌建活動中心，但礙於現行法令規定兒童遊樂場用地無法依多目標使用之辦法申請興建活動中心，乃由市府民政處提出個案變更之申請，以建設本市南區鯤鯓里活動中心。 四、 變更範圍與面積： 本案變更位置位於台南市南區行政轄區之西側位置（如圖一變更位置示意圖）。計畫範圍北側與南側分別與住宅區為界，東側與西側分別與「3-35-20M」、「23-8M」計畫道路為界（計畫範圍詳見圖二），計畫面積約為 0.35 公頃。 五、 變更理由與內容： 本案變更內容示意圖詳圖三所示，變更內容明細表詳表一所示，變更理由茲說明如下： （一） 落實市府民政發展政策建設適宜活動中心： 因現有鯤鯓里活動中心地處偏僻，考量民眾使用之便捷性，建設完善之鄰里活動空間供民眾辦理活動研習、政令宣導與集會之場所，於龍崗社區民眾居住較為密集之地區興建活動中心，進而落實市府民政發展政策。 （二） 配合市府重大建設設施需求 本案係為配合市府民政處擬於龍崗社區兒童遊樂場用地，依公共設施多目標使用辦法籌建活動中心。故為配合市府重大建設及符合相關法令之規定變更為適宜分區。

說明	六、 變更後計畫內容概述 本計畫案變更內容為變更兒童遊樂場用地為「公（兒）S1」公園兼兒童遊樂場用地，面積合計 0.35 公頃。變更前後土地使用面積對照表詳如下表二所示。變更後計畫內容詳如圖四所示。 七、 事業及財務計畫 本案土地權屬皆為公有，故無土地取得費用。本案事業及財務計畫內容詳下表三所示。 八、 公開展覽： （一） 本案經本府於 98 年 6 月 11 日以南市都劃字第 09816527520 號函公告自民國 98 年 6 月 12 日起至 98 年 7 月 12 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 98 年 6 月 12 日、13 日、14 日等三日之臺灣時報。 （二） 98 年 7 月 1 日(星期三)，下午 2:30 假台南市南區區公所舉行公開說明會。 （三） 公展期間共有八件人民及團體陳情意見，陳情意見表詳表四。 九、 檢附資料 （一） 變更位置示意圖(圖一) （二） 變更範圍示意圖(圖二) （三） 變更內容示意圖(圖三) （四） 變更後計畫內容(圖四) （五） 變更內容明細表(表一) （六） 變更前後土地使用面積對照表(表二) （七） 事業及財務計畫表(表三) （八） 人民或團體陳情意見綜理表（表四） （九） 計畫書內容勘誤對照表（表五） （十） 市府重大建設認定公文（附件一） 十、 以上提請委員會審議。
決議	一、照案通過。 二、有關逾期人民及機關團體陳情意見之決議，詳表四「人民或團體陳情意見綜理表」。 三、有關計畫書內容勘誤之決議，詳表五「計畫書內容勘誤對照表」









表一：變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	3-35-20M 計畫道路西側	兒童遊樂場用地 (0.35)	「公兒S1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.35)	一、落實市府民政發展政策建設適宜活動中心 因現有鯤鯓里活動中心地處偏僻，考量民眾使用之便捷性，建設完善之鄰里活動空間供民眾辦理活動研習、政令宣導與集會之場所，於龍崗社區民眾居住較為密集之地區興建活動中心，進而落實市府民政發展政策。 二、配合市府重大建設設施需求 本案係為配合市府民政處擬於龍崗社區兒童遊樂場用地，依公共設施多目標使用辦法籌建活動中心。故為配合市府重大建設及符合相關法令之規定變更為適宜分區。	

備註：1. 實際面積應以地籍界線範圍為準，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. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表二：變更前後土地使用面積對照表

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	百分比(%)
住宅區	10.19		10.19	59.80
市場	0.18		0.18	1.05
廣場	0.173		0.173	1.01
兒童遊樂場	0.35	-0.35	0.00	0.00
公園兼兒童遊樂場	0.00	+0.35	0.35	2.05
學校	2.997		2.997	17.59
道路用地	3.1524		3.1524	18.50
合計	17.04		17.04	100

註：實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以未來實際分割測量為準。

表三：事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完 成期限	經費來源	備註
		徵 購	市 地 重 劃	獎 勵 投 資	撥 用	土地徵 購及地 上物補 償	整地 費	工程 費	合計				
「公(兒) S1」公園兼 兒童遊樂 場用地	0.35	-	-	-	✓	0	0	4000	4000	台南市政 府	114	台南市政 府逐年編 列預算	
總計	0.35	-	-	-	-	0	0	4000	4000	-	-	-	-

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. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表四：人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議
1	李雅婷	位於台南市南區鯤鯓里，現況已開闢為鯤鯓公園，鯤鯓活動中心區較為偏僻，也考量民眾使用之便捷性，建設完善之鄰里活動空間供民眾辦理活動研習、政令宣導與集會之場所。 看目前的鯤鯓公園狀況，是環境良好的公園，如在建設活動空間場所，這樣一來公園會顯得相當擁擠，民眾也無法有個清幽的散步空間。 建議如有辦理活動研習、政令宣導與集會的活動，可以手於臨時搭(建)棚之方法來辦理活動，也希望維持原本兒童遊樂場用地。	1. 南區鯤鯓里興建活動中心已列入本府施政之重大建設，本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合本市興建之重大設施」辦理個案變更。 2. 案地由兒童遊樂場用地變更為公兒用地，仍為公共設施開放空間供公眾使用，除增加土地使用彈性，並提升土地使用效率。 3. 維持原變更內容。
2	劉玉玫	台南市南區鯤鯓里這筆位在台南市清水路和鯤鯓路交叉口附近，面積大約一千一百多坪的公有地，規劃為兒童遊樂場用地，地方為了讓附近環境提升，變更土地使用項目來興建社區活動中心，但這樣是不是會影響到去鯤鯓公園的人，那不是為社區民眾所設的重要休閒活動與兒童遊樂空間嗎？ 台南市南區鯤鯓社區活動中心目前設在龍崗國小裏，民眾出入難免影響到小朋友上課，但民眾可以利用假日或是晚上的時間，來辦理活動，這樣就不會影響到小朋友上課。 建議南區鯤鯓社區活動中心還是設在龍崗國小裏，不一定要另外設在鯤鯓公園。	1. 南區鯤鯓里興建活動中心已列入本府施政之重大建設，本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合本市興建之重大設施」辦理個案變更。 2. 案地由兒童遊樂場用地變更為公兒用地，仍為公共設施開放空間供公眾使用，除增加土地使用彈性，並提升土地使用效率。 3. 維持原變更內容。
3	王睿廉 台南市南區龍崗段 1058 地號等 20 筆土地	看到此公告，想提出一些對本案有關的建議，表達自己的意見：現在這土地為公園用地，附近為住宅區，現在要變更為活動中心兼公兒遊樂場，既然要更改為公共設施，個人認為應要多編訂預算在活動中心興建地下停車	1. 多編預算於活動中心興建停車場乙節，查非屬都市計畫討論範疇。 2. 左列建議請民政處納入參考。 3. 維持原變更內容。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		場，多多改善那裡附近的公有設施，促進那地方的人口增加，這樣那地區人口增加的話，才有變更和興建必要。	
4	塗健富 台南市南區龍崗段 1058 地號等 20 筆土地	學校課程內容，對通盤檢討之看法： 建議把上方之廣場用地及市場用地一併劃設在公(兒)S1 區塊，或是將市場用地變更為公園綠地，由於近幾年一些偏遠地區市場漸漸沒落，較無用處，作為公園可配合街道做造景、美化社區。	1. 北側廣場用地及市場用地變更為公園綠地乙節，查非屬本案範疇。 2. 左列建議請陳情人於本府辦理下次細部計畫通盤檢討時再行提出。 3. 維持原變更內容。
5	李瀚 台南市南區龍崗段 1058 地號等 20 筆土地	我是崑山科技大學的學生，修習都市計畫課程，期末報告為對通盤檢討提出意見： 這塊公(兒)S1 土地現為公園，附近皆為住宅區，現在要變為活動中心兼公兒遊樂場，吾認為附近有龍岡國小可提供當地居民活動使用，由於附近皆為住宅區，故吾認為應變更為公立幼稚園，供附近學童使用。	1. 南區鯤鯓里興建活動中心已列入本府施政之重大建設，本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合本市興建之重大設施」辦理個案變更。 2. 左列建議請陳情人於本府辦理下次細部計畫通盤檢討時再行提出。 3. 維持原變更內容。
6	蔡閔丞 台南市南區龍崗段 1058 地號等 20 筆土地	因課程需要，對通盤檢討提出意見與看法： 龍岡社區鄰近地區已有大片學校用地與綠地可供民眾使用，龍岡地區在計畫區中註地屬偏僻，且臨 20 米道路附近做住宅使用，東側綠地與學校已有替代公共民眾做公共設施之功能，且改有替代效果的設施有附近是否多此一舉？港埠用地也可一併檢討，其占地廣闊如加入檢討應對龍岡社區有更大之幫助。	左列意見尚無具體建議。維持原變更內容。
7	李宗憲 台南市南區龍崗段 1058 地號等 20 筆土地	因課程需要，對本案提出有關意見： 目前這土地為公園用地，未來要改成活動中心兼公兒遊樂場，但附近屬於住宅區，附近又有國小，如果要興建公共設施，我覺得可以建”圖書館”或是興	1. 南區鯤鯓里興建活動中心已列入本府施政之重大建設，本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合本市興建之重大設施」辦理個案變更。 2. 興建圖書館或停車場乙節，查尚屬「都市計畫公共設施多目標使

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		建”停車場”，供應附近民眾的需求和方便性，也可提升閱讀的方便性。	用辦法」容許使用項目，左列意見請民政處納入參考。 3. 維持原變更內容。
8	台南市曾順良之友會、鯤鯓社區發展協會、四鯤鯓龍山寺	鯤鯓社區已有一間相當舒適及寬敞的活動中心，也陪伴鯤鯓居民許多個年頭，在社區理事會們長期管理及維護下，不論是社區里民舉辦活動或是喜慶宴客都是一個最佳選擇的好場所，礙於不浪費資源，期望市政府及有關單位能省思。 為了讓里民們有更好的休閒場所及空間，是否能在此空閒場地加蓋兒童溜冰場或圖書館，讓里民能有更好休閒環境，提升里民間情誼互動。	1. 南區鯤鯓里興建活動中心已列入本府施政之重大建設，本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合本市興建之重大設施」辦理個案變更。 2. 加蓋兒童溜冰場或圖書館乙節，查尚屬「都市計畫公共設施多目標使用辦法」容許使用項目，左列意見請民政處納入參考。 3. 維持原變更內容。

表五：計畫書內容勘誤對照表

編號	原計畫書內容	修正後內容	修正理由	計畫書頁數	市都委會決議
1	壹.前言 ……本案計畫位置位於台南市南區鯤鯓里，現況已開闢為鯤鯓公園，供作鄰里休閒空間使用。<u>原鯤鯓里活動中心區位較為偏僻，考量民眾使用之便捷性，提升社區營造與環境改造之成效，……</u>	壹.前言 ……本案計畫位置位於台南市南區鯤鯓里，現況已開闢為鯤鯓公園，供作鄰里休閒空間使用。<u>考量活動中心使用之公共性，提升民眾使用之便捷性及社區營造與環境改造之成效，…。</u>	配合實際現況修正	P. 1	照案通過
2	陸. 變更理由 一. 落實市府民政發展政策建設適宜活動中心<u>因現有鯤鯓里活動中心地處偏僻，考量民眾使用之便捷性，建設完善之鄰里活動空間供民眾辦理活動研習、政令宣導與集會之場所，…。</u>	陸. 變更理由 一. 落實市府民政發展政策建設適宜活動中心 <u>考量活動中心使用之公共性，提升民眾使用之便捷性及社區營造與環境改造之成效，建設完善之鄰里活動空間供民眾辦理活動研習、政令宣導與集會之場所，…。</u> (註：表三變更內容明細表文字一併修正)	配合實際現況修正	P. 7	照案通過

附件一：市府重大建設認定公文



發文方式：紙本遞送

檔 號：1210304

保存年限：10

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：葉家豪
電話：06-390-1316
傳真：06-298-3064
電子信箱：chiahao@mail.tncg.gov.tw

受文者：本府都市發展處

發文日期：中華民國98年4月9日

發文字號：南市民事字第09810512080號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：隨文

主旨：有關本市東區崇文崇成里及南區鯤鯓里興建活動中心案已列入本府施政計畫之重大建設，惠請辦理都市計畫個案變更作業，請 查照。

說明：本案已於98年4月6日簽奉 核准在案（如附件）。

正本：本府都市發展處

副本：本府民政處

市長許添財

本案依分層負責規定授權處(局)主管執行

98. 4. 10

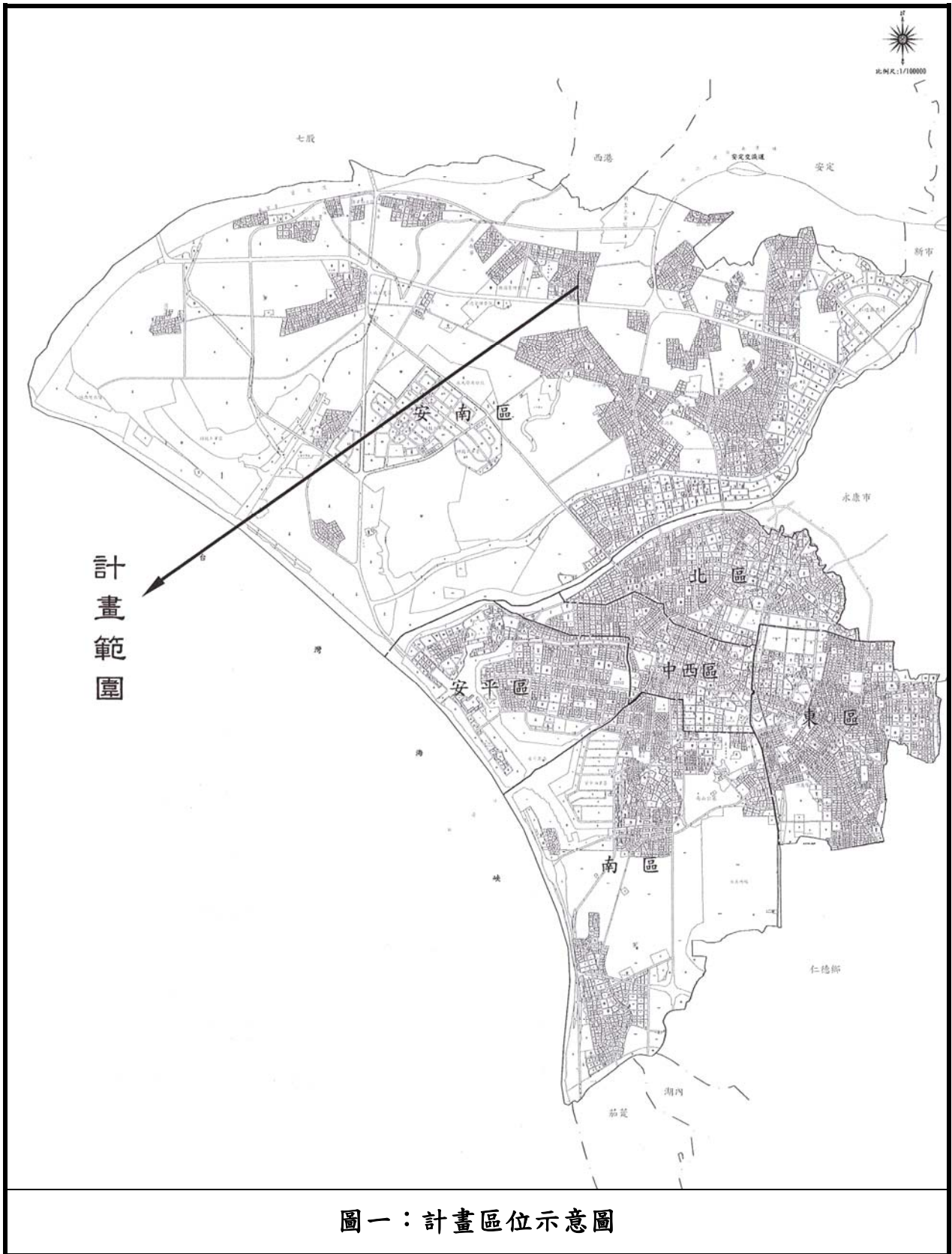


第1頁 臺南市政府 都市發展處 葉家豪 印

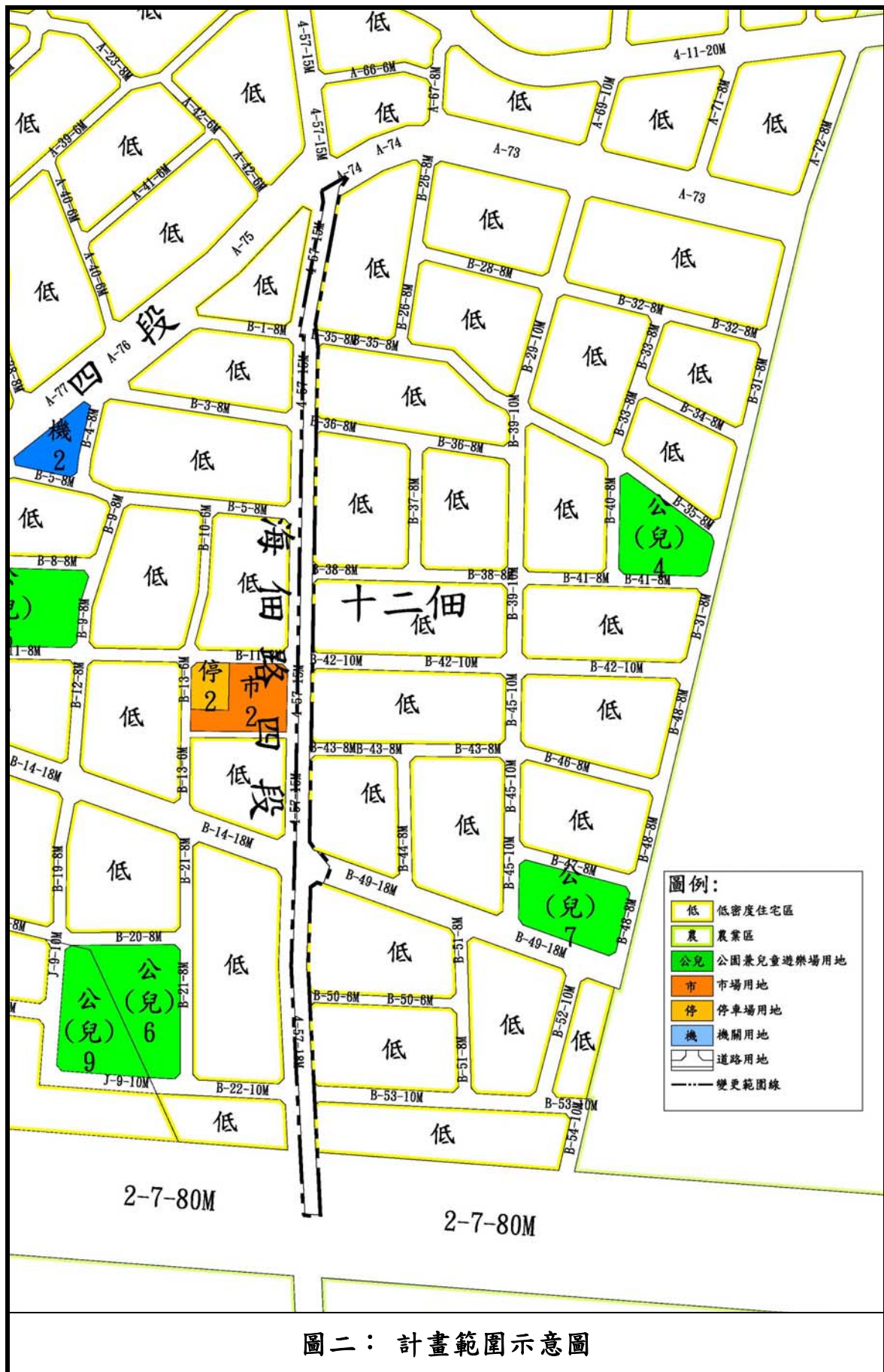
案名	變更台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫(部分十二佃 4-57 號計畫道路開發方式為一般徵收)案
說明	一、擬定機關：台南市政府 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 三、計畫緣起： 本案申請變更之部分「4-57-15M」與「4-57-18M」計畫道路(海佃路)範圍原為「台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫案」內容劃定之細部計畫道路(「B-24-15M」與「B-23-18M」)，於該案事業及財務計畫內，考量該細部計畫地區因屬安南區舊有聚落，另為改善居住環境，故除了區內十二佃社區西南側(十二佃、曾文溪中排水道東段以南，「B-24-15M」、「B-23-18M」以東之範圍)所劃設之約 16 公頃土地，應以市地重劃方式取得公共設施用地，俾引導本計畫區之發展。 前述原屬細部計畫道路於民國 92 年 1 月發布實施之「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」考量為改善安南區之交通運輸系統，並與「一-5-40M」道路及「一-4-40M」道路構成安南區之環道系統，提升海佃路三、四段(細部計畫道路)為主要計畫道路，並向北延伸至「一-5-40M」，故於變更案四-1 案將細部計畫道路提升至主要計畫道路層級。 由於本案已爭取 98 年度內政部營建署台南生活圈道路系統建設計畫之補助預算，未來將以徵收方式辦理開發，故為加速推動該建設計畫，藉此透過個案變更方式，將部分原「4-57-15M」與「4-57-18M」計畫道路(海佃路)範圍原應以市地重劃方式開發部分調整為以一般徵收方式辦理開發，期使海佃路三、四段能早日開闢完成，藉此提升安南區道路之聯絡功能及鄰近居民之近便性。

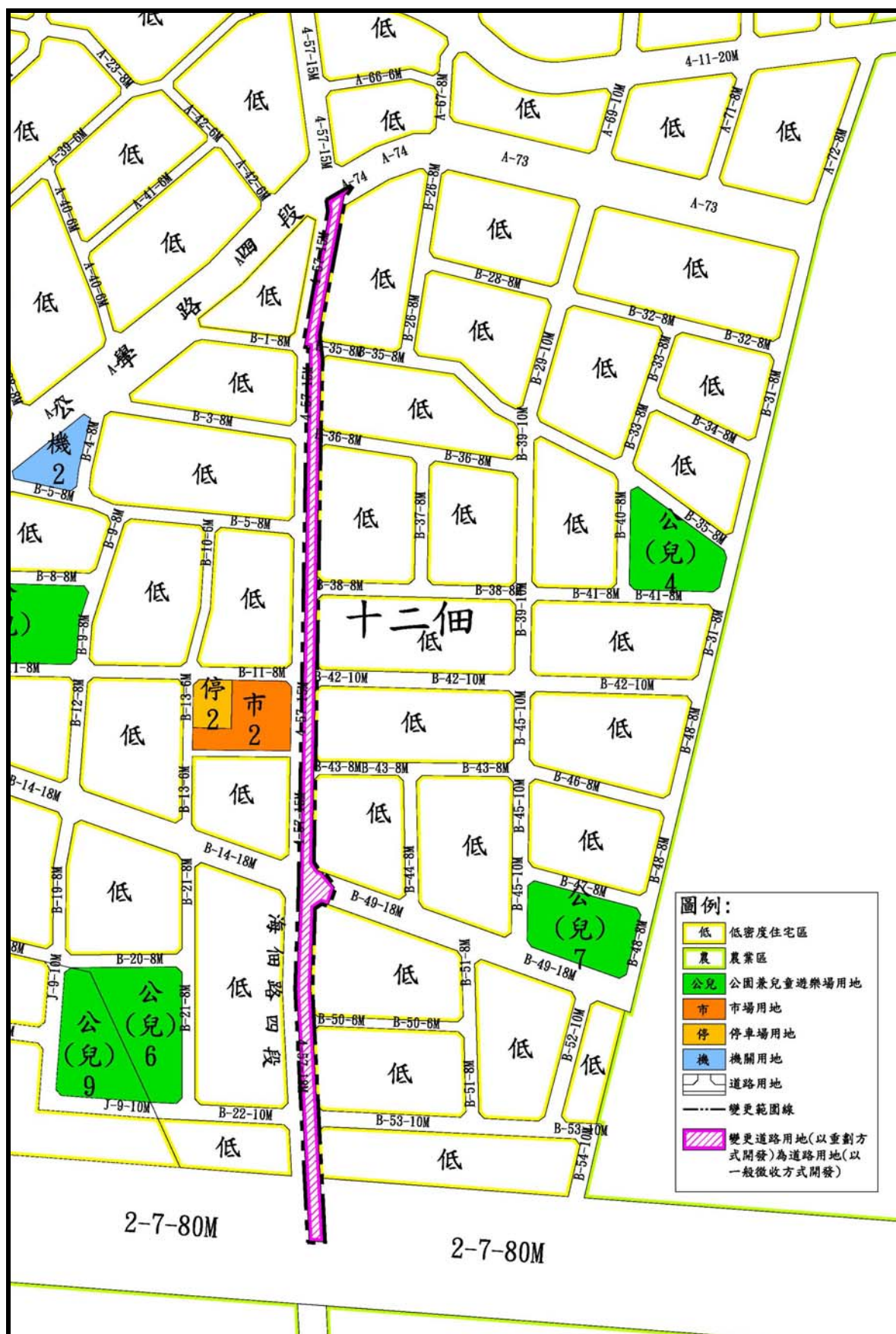
說明	四、 變更範圍與面積： 本案位置係位於台南市安南區十二佃範圍內(詳圖一)，曾文溪中排水道東段以南與「2-7-80M」以北之部分之「4-57-15M」與「4-57-18M」用地範圍(詳圖二)，計畫面積約 5,535 平方公尺。 五、 變更內容： 為加速海佃路三、四段之開闢，配合 98 年度內政部營建署台南生活圈道路系統建設計畫之經費補助，本案擬將部分海佃路原計畫規定以市地重劃方式辦理開發之範圍調整為以一般徵收方式開發，變更內容明細表詳表一所示，變更內容示意圖詳圖三所示。 六、 事業及財務計畫： 本案部分道路用地之開發方式係依「變更台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之規定，依前述計畫之事業及財務計畫之規定，本細部計畫地區因屬本市安南區舊有聚落，為改善居住環境，故除了區內十二佃社區西南側(十二佃、曾文溪中排水道東段以南，B-24-15M，B-23-18M 以東之範圍)所劃設之約 16 公頃土地，應以市地重劃方式取得公共設施用地，俾引導本計畫區之發展，本案事業及財務計畫表詳表二所示，變更後市地重劃範圍面積增減情形，詳圖四與表二所示。
----	--

說明	七、 公開展覽期間： (一) 本案經本府於 98 年 6 月 2 日以南市都劃字第 09816526270 號函公告自民國 98 年 6 月 3 日起至 98 年 7 月 3 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 98 年 6 月 3 日、4 日、5 日等三日之聯合報。 (二) 98 年 6 月 18 日(星期四)上午 10:00 假台南市安南區公所舉行公開說明會。 (三) 公展期間共無人民及團體陳情意見。 八、 檢附資料 (一) 計畫區位示意圖(圖一) (二) 計畫範圍示意圖(圖二) (三) 變更內容示意圖(圖三) (四) 變更前後十二佃地區市地重劃範圍示意圖(圖四) (五) 變更內容明細表(表一) (六) 事業及財務計畫表(表二) (七) 變更後市地重劃範圍土地使用面積增減變動表(表三) (八) 市府重大建設認定公文(附件一) 九、 另公展計畫書漏植事業及財務計畫表，因不涉實質計畫變更，於本次委員會補提說明，綜上，提請委員會審議。
決議	一、 照案通過。 二、 附帶條件：原重劃區公共設施比率應於通盤檢討回復原基準，以符公平正義。

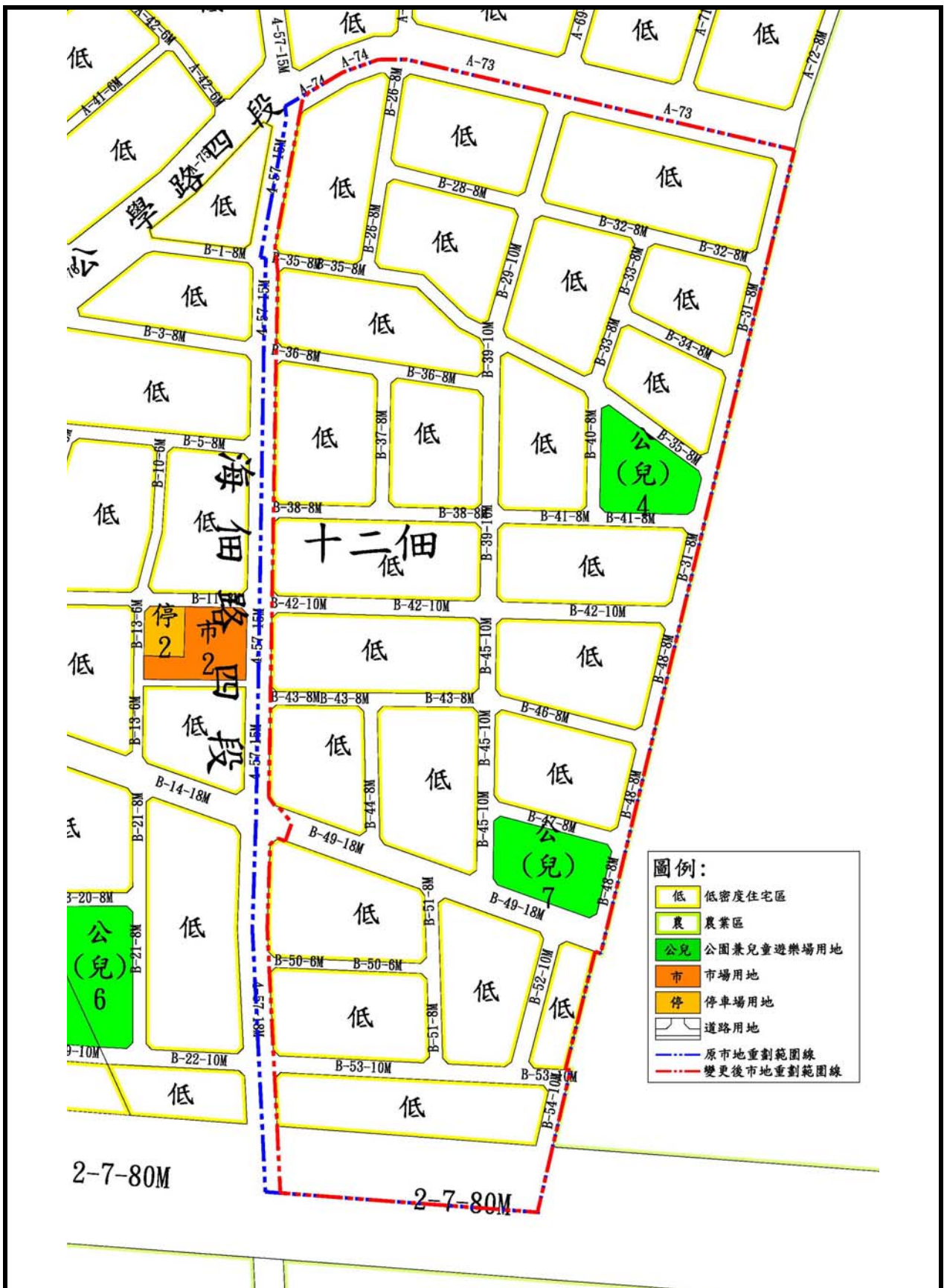


圖一：計畫區位示意圖





圖三：變更內容示意圖



圖四：變更前後十二佃地區市地重劃範圍示意圖

表一：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		
部分海佃路 「4-57-15M」 與「4-57-18M」 計畫道路	「4-57-15M」與 「4-57-18M」計 畫道路 (5535 平方公 尺) (以市地重劃方 式開發)	「4-57-15M」與 「4-57-18M」計 畫道路 (5535 平方公 尺) (以一般徵收方 式開發)	由於本案已爭取 98 年度內政部營建署 台南生活圈道路系統建設計畫之補助 預算，未來將以徵收方式辦理開發，故 為加速推動該建設計畫，藉此透過個案 變更方式，期使海佃路三、四段能早日 開闢完成，藉此提升安南區道路之聯絡 功能及鄰近居民之近便性。	

表二：事業及財務計畫表

公共 設施 種類	公 私 有	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完 成期限	經費來源
			徵 購	區 段 徵 收	市 地 重 劃	撥 用	土地取 得費用	整地 費用	開發工程 費用	合計			
道路 用地	公有	0.28	—	—	—	✓	—	28.01	28.01	56	台南市 政府	98~100	內政部營建署 台南生活圈道 路系統建設計 畫之補助預算
	私有	0.273	✓	—	—	—	54.68	27.34	27.34	109			
合計	—	0.554	—	—	—	—	54.68	55.35	55.35	165	—	—	—

註：1. 上列數據僅供參考，實際開發經費得視財務狀況酌予調整

2. 本計畫預定完成期限由主辦單位視年度實施財務狀況予調整。

表三：十二佃地區應以市地重劃方式開發土地面積表

項目		原市地重劃面積 (m ²)	比例(%)	本次增減面 積(m ²)	變更後市地重 劃面積(m ²)	比例(%)
低密度住宅區		112443	67.97	—	112443	70.33
公共 設施 用地	公園兼兒童遊樂 場用地	5760	3.48	—	5760	3.60
	道路用地	47221	28.55	-5535	41686	26.07
	小計	52981	32.03	-5535	47446	29.67
總面積		165424	100.00	-5535	159889	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別測量為準。

附件一：台南市政府納入台南市重大建設函

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府公共工程處 函

地址：70801台南市安平區永華路2段6號
承辦人：莊勝夫
電話：06-3901493
傳真：06-2982941
電子信箱：llc@mail.tncg.gov.tw



受文者：本府都市發展處

發文日期：中華民國98年5月1日

發文字號：南工處土字第09831060510號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：有關本府於98年度辦理之安南區4-57號道路徵收，已簽准認定為本市重大建設，惠請協助修正都市計畫相關規定，以利辦理徵收或價購作業，檢送奉准簽呈影本乙份，請查照。

說明：

- 一、依本府98年4月17日南市都劃字第09816020050號函辦理。
- 二、依土地徵收條例第8條第1項規定：「有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。」，故在徵收範圍以外之殘餘部分面積（無論使用分區為住宅區、商業區或道路用地等），所有權人得申請一併徵收，亦與「市地重劃方式開發」之規定牴觸，惠請於本次檢討時，一併納入修正辦理。
- 三、預定徵收範圍之地籍已全部分割完畢，檢附安南區4-57號道路用地預定徵收範圍地籍圖乙份供參。



正本：本府都市發展處

副本：本處土木工程科

處長吳宗榮

98. 5. -4



第1頁 共2頁

案名	變更台南市主要計畫（二等七號道路南側地區）（部分農業區、機關用地、國中小學校用地、公園用地、道路用地為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、國小學校用地、停車場用地、河川區（兼供道路使用）、公園道用地及道路用地）案
說明	一、計畫變更機關：台南市政府 二、法令依據： 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 三、計畫緣起： 台南市政府為改善安南區公共建設，均衡本市地區發展，並配合二等七號道路興闢（自「安明路」至「安吉路」間路段），取得該道路兩側各 10 米寬之用地，以及配合曾文溪排水線治理計畫，立德、興國大學、台南科技工業區發展情形，擬於安南區二等七號快速道路週邊農業區籌建「安南區政中心」、「地區醫院」、「大學城都會公園」等重大公共建設。 另安南區囿於早期農村聚落，都市化地區呈現蛙躍式發展，土地使用及公共建設無法有效率開發利用，故本案擬配合區段徵收方式開發農業區土地，使安南區的地理中心，得以優良的交通條件以及完善的生活服務機能，轉化發展為安南區之「區政、教育及生活中心」，成為台南市都市發展核心。 查本案公共工程之開發範圍於台南市主要計畫中係以農業區為主，另包含部分機關用地、國中小學校用地及公園用地，欲興建「安南區政中心」、「地區醫院」、「大學城都會公園」及相關設施，核與都市計畫規定之使用用途不合，應依都市計畫法定程序辦理變更，將原分區變更為其他適當之土地使用分區及公共設施用地，方使整體開發具法定效力。因此，本計畫即依區段徵收取得公共設施用地所需開發規模為範圍辦理都市計畫個案變更。 四、計畫位置與範圍： 本變更案位於台南市安南區二等七號快速道路南側、海佃路西側、本田路以北之農業區土地（詳圖一），計畫範圍共計 253.60 公頃（詳圖二）。本次變更位置劃設係考慮以下因素： （一）依區段徵收取得公共設施用地所需之開發規模為範圍。 （二）以安南區空間中心為核心，整合現有大專院校、台南科技

工業區以及現有聚落之空間發展，並配合曾文溪排水線治理計畫。

五、變更內容：

詳圖三 變更內容示意圖及表一 變更內容明細表，總計 15 個變更案。

六、實施進度及經費：

本計畫基地依以下規定辦理開發：

(一)本次為配合取得「機 78」機關用地、「機 79」機關用地、「公 52」公園用地及周邊公共設施設置而變更都市計畫之總面積為 253.60 公頃，其中除滯洪池預定地土地由本府估共工程處下水道工程科配合本市排水線治理工程計畫辦理「一般徵收」外，以及現況作為立德台糖宿舍之土地排除區段徵收範圍外，其餘 251.01 公頃擬依區段徵收方式辦理開發並取得公共設施用地。

(二)本案分為兩階段辦理分期分區開發：(詳圖四)

1. 第一期：於都市計畫核定發布實施後，視台南市政府財政狀況，編列預算後進行第一期之開發，包括二等七號道路兩側各 10 米寬之用地、公園道用地、區內主要道路系統、部分商業區、住宅區及機關用地、公園用地、國小學校用地及停車場用地。
2. 第二期：包括區內主要道路系統、部分商業區、住宅區、機關用地、公園用地、國小學校用地及停車場用地。

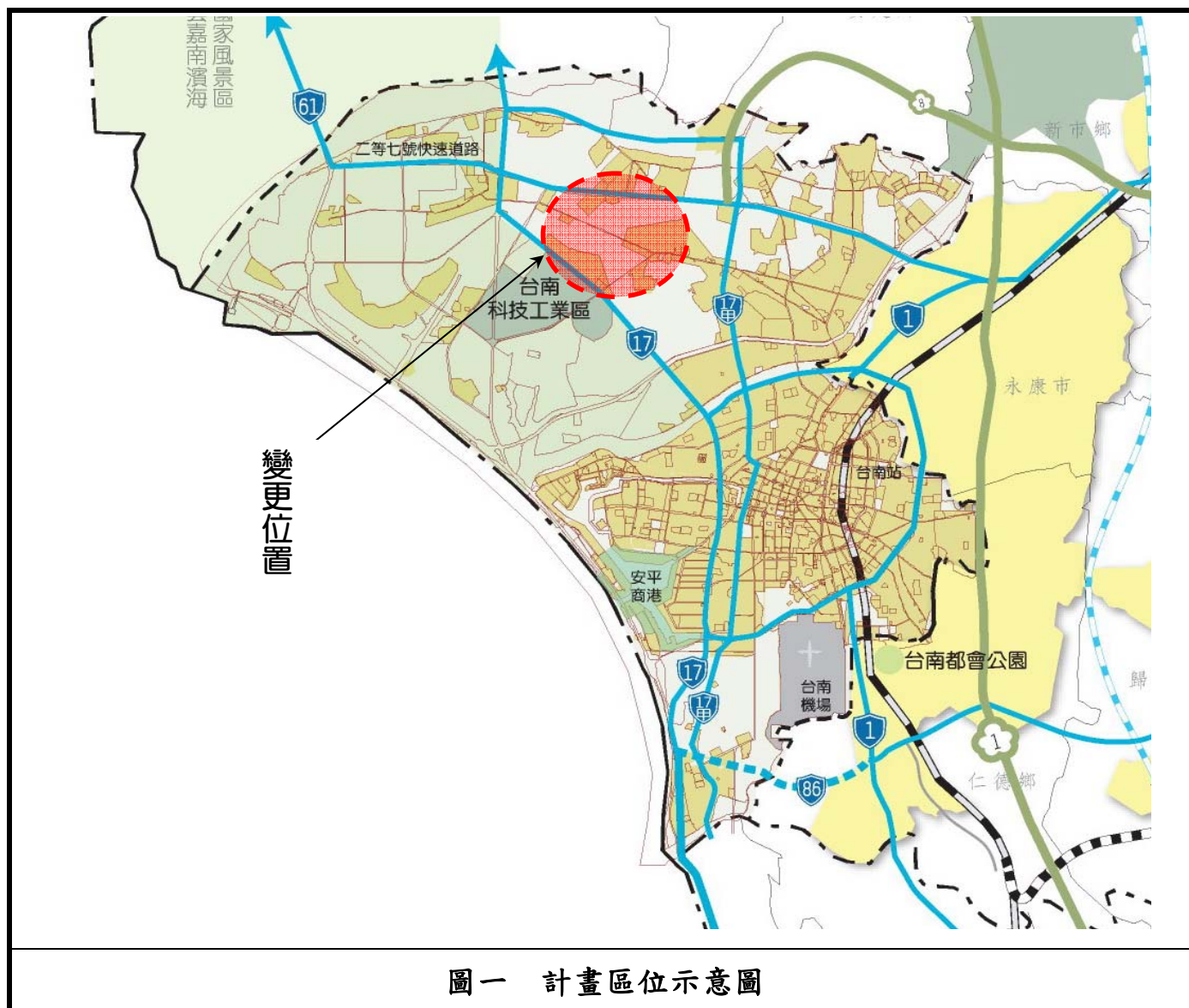
(三)本次區段徵收作業之經費項目包括地價、地上物拆遷補償費、區段徵收作業費、都市計畫測量、釘樁費、公共設施工程費、貸款利息等，各項費用需求概算如表二所示，總開發經費共計 85 億 5000 萬元，將以標售抵價地予以支應。

七、公開展覽：

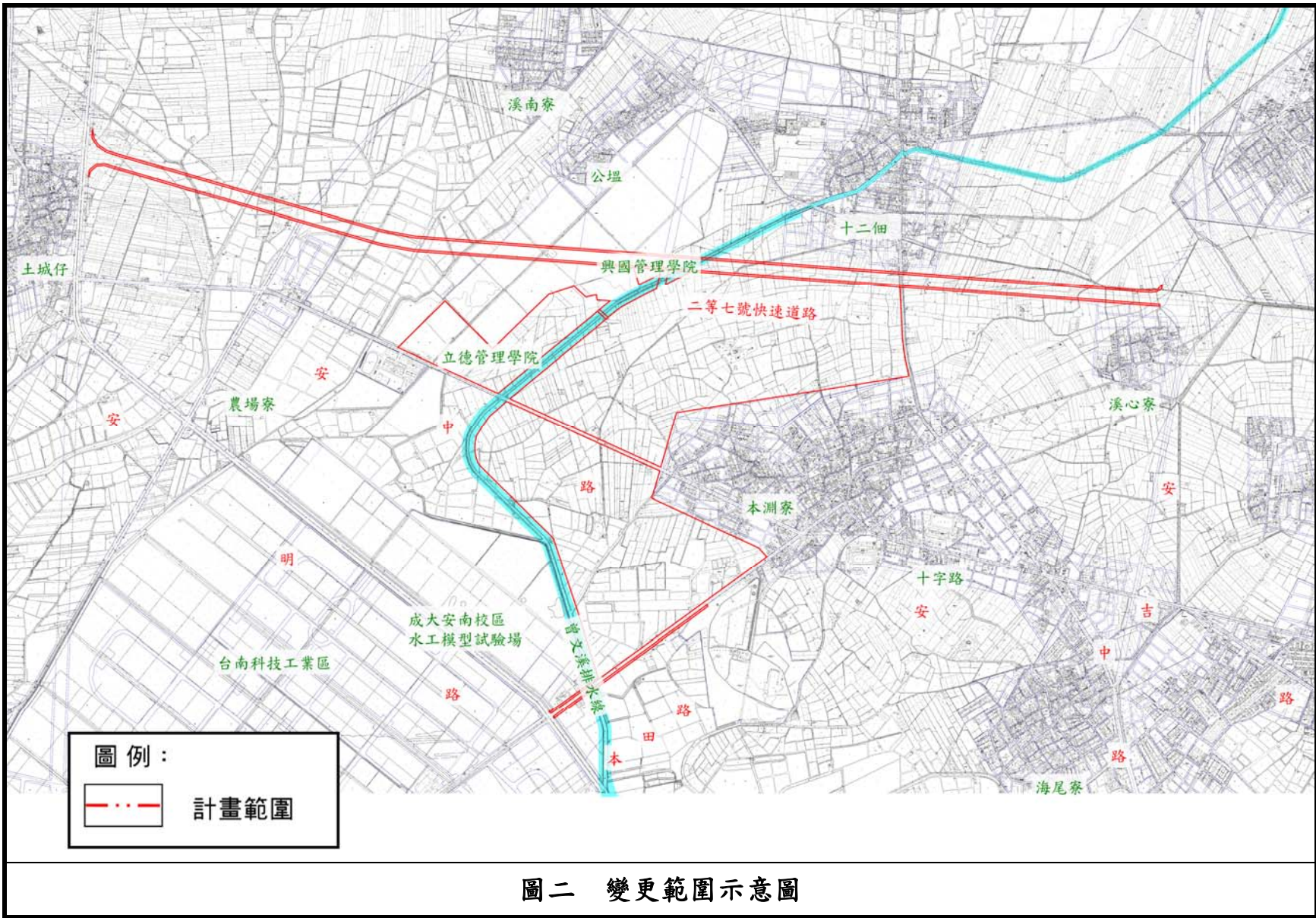
(一)本案經本府於 97 年 9 月 12 日以南市都劃字第 09716545490 號函公告自民國 97 年 9 月 16 日起至 97 年 10 月 15 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 9 月 16 日、17 日、18 日等三日之聯合報。

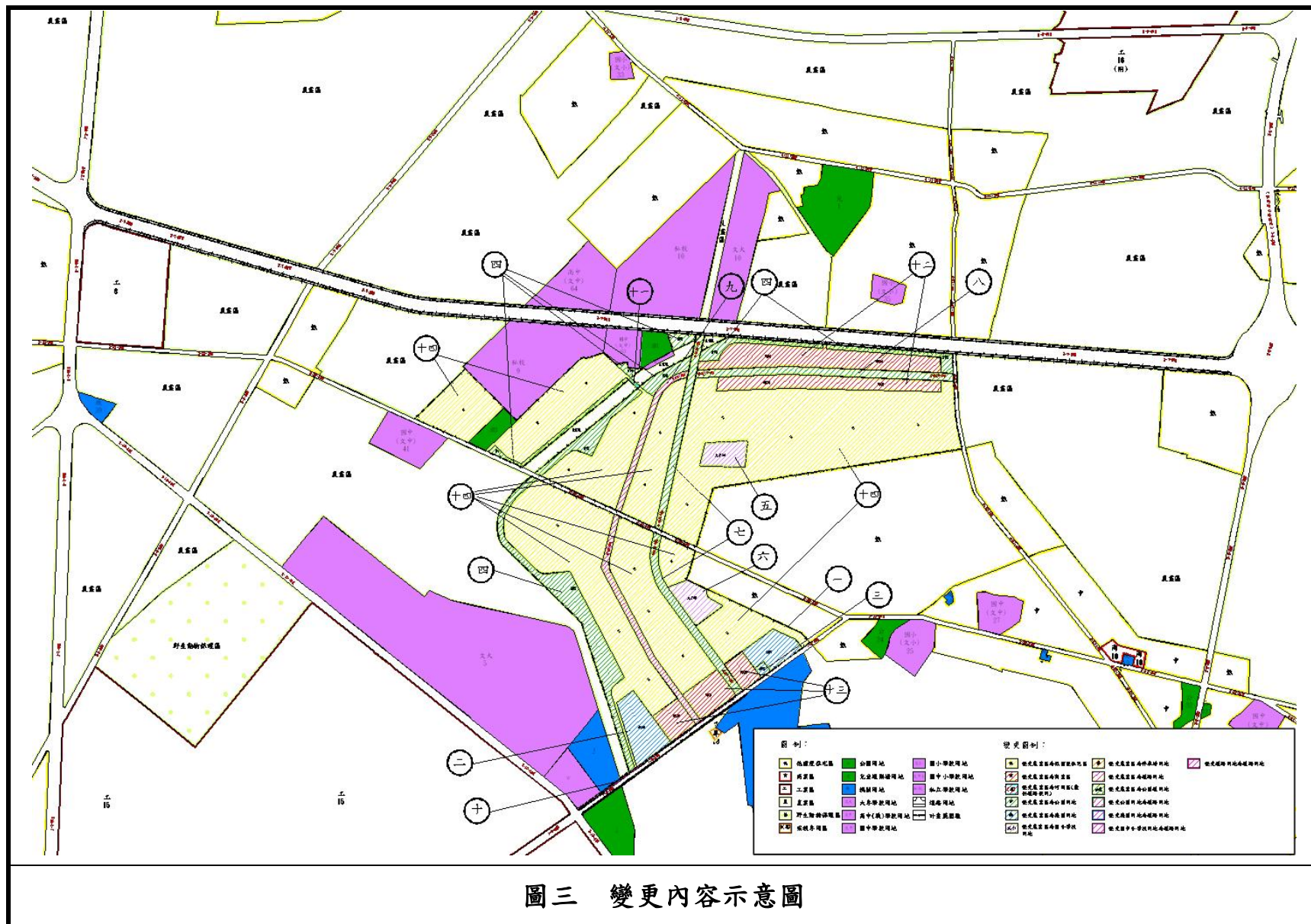
(二)97 年 10 月 14 日(星期二)下午 15 時假本市安南區公所(台南市安中路二段 308 號)四樓禮堂舉行公開說明會。

	(三) 公展期間共有 16 件人民及團體陳情意見，陳情意見詳表三。 八、本案經簽奉由徐委員中強組成專案小組，並於 97 年 11 月 11 日、12 月 17 日、及 98 年 2 月 19 日、3 月 19 日、5 月 13 日共計召開五次專案小組聽取簡報會議；專案小組初步建議意見詳表一、表三「專案小組出席委員初步建議意見」欄及下列各點。 九、檢附資料 (一)圖一 計畫區位示意圖 (二)圖二 計畫範圍示意圖 (三)圖三 變更內容示意圖 (四)圖四 分期分區開發計畫示意圖 (五)表一 變更內容明細表 (六)表二 開發經費概估表 (七)表三 人民或團體陳情意見綜理表 十、以上提請委員會審議。
決議	本案請修正後再提會審查，修正意見如下列各點： 一、 本案願景及總體政經環境說明內容： (一) 縣市合併升格、及台江國家公園成立後，併同原大學城、科工區等產業環境敘述，應再加強願景定位及大台南都會區分析說明。 (二) 科工區與南科園區總員工人數飽和後共 20 萬人，加上沿線科技走廊零星工業區，預期總人口約可增加 40-60 萬人，因此基本住宅及都市機能必須滿足；原以區政中心及區域醫院之描述較為薄弱。 (三) 本案區位條件及後續發展對本市格局具有相當影響，應以生態綠能、高品質、國際級定位本區規劃之願景格局。 二、 容積獎勵範圍應再限縮，並朝塑造區內都心、及天際線之特色加以規劃，以增加核心強度區之品質及開放空間。 三、 區段徵收相關標題文字說明誤繕部分請改正。 四、 住宅區細部計畫規劃部分街廓深度過淺不利開發，請修正。 五、 細計中自行車、及人行道路網應配合道路及退縮部分詳加規劃。



圖一 計畫區位示意圖





表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組委員建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
一	台南市安南區二等七號快速道路南側土地	農業區 (3.38 公頃)	「機 78」機關用地 (3.38 公頃)	1. 為落實安南區文化建設及基層公共設施，均衡各地區經濟發展，於安南區二等七號快速道路週邊農業區籌建「安南區政中心」。 2. 另囿於早期農村聚落，都市化地區呈現蛙躍式發展，土地使用及公共建設無法有效率開發利用，故本案配合區段徵收方式開發農業區土地，使安南區的地理中心，得以優良的交通條件以及完善的生活服務機能，轉化發展為安南區之「區政、教育及生活中心」，並成為台南市都市發展核心。		1. 區政中心區位建議暫採第二替選方案(鄰接本田路)；在提報大會審議前各委員或各機關單位如有更妥適之方案，後續併同本案提送大會審議。 2. 所提變更理由建議同意。	於下次會議繼續討論。
二		農業區 (4.93 公頃)	「機 79」機關用地 (4.93 公頃)	1. 依據行政院衛生署醫療網之規劃，急性病床及一般病床平均每萬人口預估應達 35 床，然目前安南區所屬之北門次區域，平均每萬人病床數僅有 7.6 床，醫療資源嚴重欠缺，為服務廣大安南區居民及提升當地醫療服務品質，有必要設置醫療院所。 2. 依據醫院病床劃設之標準，北門次區域應設置病床數為 1,190 床， <u>本案約可提供 610 床，加計現有病床數(308 床)及「安南之家」設置之病床數(520 床)，合計 1,438 床，服務水準達 42.29 床/萬人。</u>		1. 地區醫院區位規模建議維持原公展方案。 2. 所提變更理由第 2 點請規劃科洽衛生局醫療系統病床數規劃及本區老人照護面積規劃數。	於下次會議繼續討論。
三		農業區 (0.31 公頃)	「機 82」機關用地 (0.31 公頃)	依安南稽徵所需求，設置於區政中心旁，便於民眾辦理各項申請事宜，減少奔波各單位時間，提升辦理效率。	【其他說明】：供安南稽徵所使用。	建議同意本項變更案，惟區位請調整至鄰商業區側。	於下次會議繼續討論。
四		農業區 (18.88 公頃)	「公 52」公園用地 (18.88 公頃)	配合曾文溪排水線整治，結合周邊之立德、興國兩所管理學院之校園空間規劃，提供學術交流、市民休憩、防災滯洪等複合性活動使用。		1. 建議修正最窄處應至少 30 米寬。 2. 變更理由建議修正如左欄。	於下次會議繼續討論。

表一 變更內容明細表（續1）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	專案小組委員 建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
五	台南市安南區二等七號快速道路南側土地	農業區 (2.64公頃)	「文小 84」 國小學校用地 (2.64公頃)	供設置國小服務本社區學童，並提供為社區發展與居民活動之主要場所。		變更理由建議修正如左欄，餘建議照案通過。	於下次會議繼續討論。
六		農業區 (2.97公頃)	「文小 85」 國小學校用地 (2.97公頃)				
七		農業區 (7.59公頃)	「公道 15-40M」 公園道用地 (7.59公頃)	因應本地區開發需求，並改善安南區西半部地區對二等七號道路之南北向聯繫。		1. 建議同意名稱修正為「公道 15-40M」、「公道 16-40M」	於下次會議繼續討論。
八		農業區 (5.08公頃)	「公道 16-40M」 公園道用地 (5.08公頃)	配合地區商業中心的設置，規劃一條以人行徒步為主的舒適購物綠廊道。		2. 建議同意修正變更理由。 3. 另會中經與公共工程處研商，「公道 15」應可與 2-7-80M 計畫道路銜接為平面式路口。	
九		農業區 (5.88公頃)	「2-25-30M」 道路用地 (5.88公頃)	因應計畫區內交通通行衍生之需求，規劃一條主要出入道路提供作為區內南北向通行使用。		1. 建議該計畫道路應加寬為 30M。 2. 變更理由需求部分應再補充交通衍生需求。	

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	專案小組委員 建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
十		農業區 (0.69公頃)	「1-4-30M」 道路用地 (1.00公頃)	配合公道 15-40M 道路之興闢，由道路中心線兩側平均拓寬 1-4-20M 道路(本田路)為 30 米寬計畫道路。		1. 建議加寬至 30M 路寬，以漸變至 20M 路段。 2. 變更理由建議修正如左欄。	於下次會議繼續討論。
		「機 12」機關用地 (0.06公頃)					
		「機 60」機關用地 (0.06公頃)					
		「文中小」國中小學校用地 (0.07公頃)					
		「公 53」公園用地 (0.12公頃)					

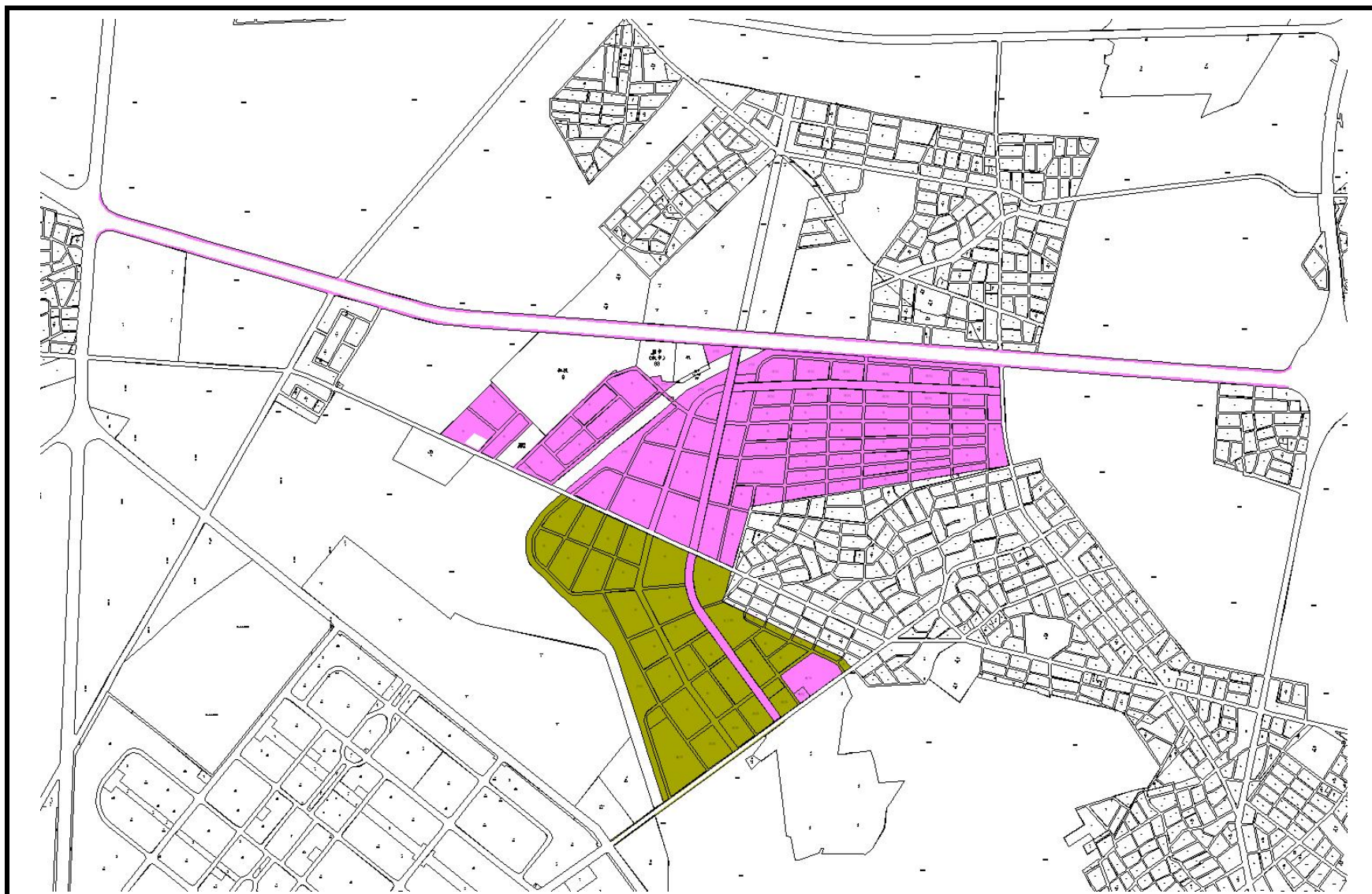
表一 變更內容明細表（續2）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	專案小組委員 建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
十一	台南市安南區二等七號快速道路南側土地	「2-7-80M」道路用地（11.51 公頃）	「2-7-80M」道路用地(增列附帶條件)（11.51 公頃）	1 至 3 點理由同上。 4. 配合本次區段徵收作業，將二等七號計畫道路（自安明路至安吉路間）兩側各 10 米寬未徵收之用地範圍，一併取得。		建議同意刪除。	於下次會議繼續討論。
十二		農業區（0.09 公頃）	河川區(兼供道路使用)（0.09 公頃）	「2-7-80M」計畫道路至安明路間之曾文溪排水線無通行之道路可跨越排水線，考量未來開發後排水線兩側通行需求，故劃設「河川區(兼供道路使用)」作為通行使用。		建議照案通過，變更理由建議修正如左欄。	於下次會議繼續討論。
十三		農業區（17.77 公頃）	「商 34」商業區（17.77 公頃）	1. 計畫區設置「區政中心」及「地區醫院」後，配合二等七號道路開闢後為本區帶來的交通優勢，本區將形成安南區新發展核心，未來區活動人口將大量增加。		1. 建議圓弧部份應調整，餘照案通過。	於下次會議繼續討論。
十四		農業區（7.35 公頃）	「商 35」商業區（7.35 公頃）	2. 因應此一趨勢，劃設 2 處「地區商業中心」供安南區本地居民以及前來大學城公園活動之台南都會區民眾消費購物，進而帶動週邊地區整體發展。 3. 二等七號道路可為本地區帶來南科及台南縣甚至嘉義高雄縣市的消費商機。		2. 變更理由應再補充二等七號快速道路所帶來之商機。	於下次會議繼續討論。
十五		農業區（159.73 公頃）	低密度住宅區（159.73 公頃）	提供興建低密度、園林化住宅社區，配合本案開發，帶動安南區發展		建議照案通過，變更理由建議修正如左欄。	於下次會議繼續討論。

表一 變更內容明細表（續3）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	專案小組委員 建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
十六		農業區 (2.63 公頃)	「停 8」停車場用地 (0.89 公頃) 「停 9」停車場用地 (0.40 公頃) 「停 10」停車場用地 (0.76 公頃) 「停 11」停車場用地 (0.58 公頃)	1. 「停 8」:提供「機 79」(地區醫院)及「公 52」河濱公園內之活動人口作停車使用。 2. 「停 9」:提供「商 34」商業區及「公 52」河濱公園內之活動人口作停車使用。 3. 「停 10」:提供「商 34」商業區內之活動人口作停車使用。 4. 「停 11」:提供「機 78」(區政中心)內之活動人口作停車使用。		建議同意修正變更理由，惟本項變更請移至細部計畫變更內容項目。	於下次會議繼續討論。
十七	計畫範圍	計畫範圍面積 (252.93 公頃)	計畫範圍面積 (252.82 公頃)	因公展草案之計畫圖資料未依最新資料更新，故修正計畫範圍。		(新增)	於下次會議繼續討論。

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。



圖三 分期分區開發計畫示意圖

表二 開發經費概估表

項目	經費（萬元）	備註
地價及地上物補償費 （農作物及建物改良費）	59,763	
區段徵收作業費	9,305	
都市計畫測量、釘樁費	930	
公共設施工程費	500,000	
貸款利息	285,000	以年利率 5%、 貸款年期 10 年概估
總計	855,000	

註 1：上述費用以區段徵收範圍面積 251.01 公頃核計。

註 2：表列費用僅供參考，實際經費得配合工程辦理當時之物價及利率變化而有所調整，並應以核定公告之區段徵收計畫書為準。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
一	李家和	(一) 本人認為公道 2-24-40 米道路離二等七號太過於接近，若有車輛從二等七號轉往南邊，很快就會遇到公道 2-24-40 米道路，恐怕會容易造成交通事故，且公道 2-24-40 米道路往南到本淵寮舊社區，皆為 12 米到 15 米道路，沒有一條比較寬的幹道，因此本人建議公道 2-24-40 米道路與 B-21-12 米道路對調，且對調後的 B-21 道路由 12 米規劃為 15 米，以利銜接 2-25 號 20 米道路。 (二) 對調後的公道 2-24-40 米道路往西延伸通曾文溪大排，通往成功大學安南校區北側銜接至安明路，如此一來不但本計劃區有多一條聯外道路，銜接濱海公路，交通會比較便利，也增加建商來投資蓋房子的誘因，本計劃區與科工區道路網也透過濱海公路作聯結，有利本地區的發展。再說本條公道 2-24-40 米道路網西延伸通過曾文溪大排，若未來曾文溪大排西側要開發時，才有路能和東側銜接，曾文溪大排東西兩側道路系統才能相通，才有利於北地區包括台南市或安南區的整體發展。 (三) 因本來市政府預定將本市銀髮村設於南區的灣裡地區，如果市府有意將本區的醫院用地改為銀髮村用地，或為解決安南區醫療不足的問題，而規劃四點多公頃的醫院用地，為了長遠的發展，四點多公頃的用地可能不夠。本人建議在不破壞公園景觀及遊憩功能的情況下，利用公 52 公園用地將醫院用地擴大為十公頃，以利未來的長遠發展擴充使用，並吸引長庚、慈濟等大型醫院中心來此設分院，解決安南區及台南縣七股、將軍、北門等地醫療資源不足的問題。 (四) 機 78 規劃為未來安南區公所在地，目前規劃位置位於公園用地旁，是想與公園做一個聯結，但本人認為公所應設於主要幹道旁位置明顯處，因此本人建議區公所改設於本田路與公道 2-23 號道路西側的交匯口地區，或是設立於安中路、2-23 號道路西側的交會口地區，且把公 52 的公園用地往南移動到新公所對面，與公所互相	1. 建議第 1、2 點公道部份建議未便採納。 理由：「公道 2-24-40M」之劃設主要作為景觀道路使用，創造一個舒適的購物環境。其在道路通行的功能性與區內 15M 道路相同，同時為避免車流量過大，未來「公道 2-24-40M」的交通管制措施亦較其他 15M 之一般性道路嚴格。 2. 建議第 3 點未便採納。 理由： (1)「機 79」機關用地劃設作為醫療設施使用，其設施規模經市府相關單位評估各項設施需求，並考量周邊道路系統規劃，始劃定為 4.92 公頃。 (2)市府亦於安南區仁愛之家規劃一處醫療用地(該案正辦理公展中)，面積約為 6.20 公頃，加上本案規劃之「機 79」機關用地，服務安南區及其鄰近之鄉鎮，已可滿足地區需求。 3. 建議第 4 點併同主計變更內容第 1、2 案辦理。 4. 建議第 5、6 點道路寬度放寬部分建議配合公設用地比例調至 40%乙節，酌予採納放寬。	於下次會議繼續討論。

編號	陳情人 及陳情位置	陳 情 理 由	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
		輝映，這樣公所的位置也會比較明顯。 (五) 規劃 12 米次要道路路寬已很小，為了地方發展，竟然還規劃十米的路寬，有必要全部改為 12 米，建議如下。 (1) B-17-12 南側的 B-15、B-16 全部只有十米很危險，做為次要道路路寬也不夠，有必要全改為 12 米。 (2) B-14-12 南側的 B-12、B-13 全部只有十米很危險，應全部改為 15 米。 (3) B-11-15 南側的 B-10 只有 12 米、B-9 更只有十公尺，做為次要道路路寬也不夠，有必要全改為 12 米。 (4) B-8-12 南側的 B-6、B-7 全部只有十米很危險，做為次要道路路寬也不夠，有必要全改為 12 米。 (5) B-5-12 南側的 B-3、B-4 全部只有十米很危險，做為次要道路路寬也不夠，有必要全改為 12 米。 (六) 為日後若曾文溪大排西側的道路系統能與本區相銜接，因此有必要將 B-30-12 米道路及 B-36-12 米道路規劃為 18 公尺，未來若曾文溪大排東西要開發時，可與本區的道路系統連為一體，較有利於本市發展。 (七) 以上是本人對本案的建議，希望都委會能仔細斟酌本人的建議。本人希望列席都委會說明。		

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續1)

編號	陳情人 及陳情位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
二	台南市農會 台南市安南區淵南段 962、1045、1046、709、962、671、963、672、707 及農場段、676、677、678、712、713、716、678-1、678-3、709、718、719、719-2 等土地緊鄰台南市安南區（二等七號計畫道路南側地區）細部計畫規劃地區，且該地區為農業區，周遭規劃為細部計畫區域，對農業經營環境造成影響，且農業環境改變，傳統農業經營日趨困難，部分農地甚至已經停止耕作，任其荒廢。為確保農民權益及健全地方整體發展，呈請 鈞府將該地區納入細部計畫案中。	(一)台南市安南區淵南段 962、1045、1046、709、962、671、963、672、707 及農場段、676、677、678、712、713、716、678-1、678-3、709、718、719、719-2 等土地緊鄰台南市安南區（二等七號計畫道路南側地區）細部計畫規劃地區，且該地區為農業區，周遭規劃為細部計畫區域，對農業經營環境造成影響，且農業環境改變，傳統農業經營日趨困難，部分農地甚至已經停止耕作，任其荒廢。為確保農民權益及健全地方整體發展，呈請 鈞府將該地區納入細部計畫案中。 (二)隨函檢附說明圖示乙份。	為確保農民權益及健全地方整體發展，呈請 鈞府將台南市安南區淵南段 962、1045、1046、709、962、671、963、672、707 及農場段、676、677、678、712、713、716、678-1、678-3、709、718、719、719-2 等土地納入台南市安南區（二等七號計畫道路南側地區）細部計畫案中，請鑒核。	陳情意見建議未便採納。 理由： 1. 農業區變更為住宅區及商業區需配合重大建設計畫的開發，以區段徵收方式取得公共設施用地。 2. 考量地區完整性及區段徵收財務可行性，故不予納入本案辦理。 3. 相關建議事項納入「台南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」供都委會委員參考。	於下次會議繼續討論。
三	李江河、李薛春、李晉德 農場段 461-3	請將座落台南市安南區農場段 461-3 地號等如附圖範圍列入台南市安南區（二等七號計畫道路南側地區）細部計畫案，以達均衡地區之發展。 上述土地面向安中路五段，斜對面為立德大學，東邊緊臨土城國高、中，西北連接農場寮住宅區，整個點、線、面配合安南區政中心、地區醫院、大學城公園或土城國、高、中之擴大為最理想適當地點，為整體開發呈現完善的生活機能，懇請 鈞府能將如附圖上述位置列入（二等七號計畫道路南側地區）細部計畫案，當感德便。		建議併入陳第二案辦理。	於下次會議繼續討論。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續2)

編號	陳情人 及陳情位置	陳 情 理 由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
四	陳良雄	(一)本案只有公佈在市府網站和幾個里辦公處,對本案計畫區的相關人都沒有通知,種田的人不太管事也不太懂事,知道這個案的人很少,參加說明會的人更少,不到全部地主的三分之一,而且說明會只派一位主持人,民眾一問三不知,疑問都沒有得到解答,顯有黑箱作業之嫌。 (二)目前台南市荒廢的空地很多,空屋也很多,一大堆國宅、販厝、大樓的空厝賣不出去,加上全世界經濟走下坡,附近的台南科技工業區的大片空地已經空在那裡十幾年了,興國和立德學院也自身難保,現在又規劃這麼大面積的住宅區,屆時開發後又是變成荒地一片,教原來耕種的地主們情何以堪,怎麼看的下去。 (三)本案開發的目的是為取得二等七號兩側各十米之土地,但是二等七號道路完工通車近一年但車流非常稀少,台南市政府為了取得那些毫無急迫性的道路用地,而選用對人民最為不利的區段徵收方式辦理,犧牲市民千百年祖先留下來的良田,視民眾的財產如草芥,真是太超過了。 (四)本計畫案區域內大部份現況為農田,附近五、六十歲以上年紀老農都靠這片土地過活,農民種植稻米、玉米等作物或申報休耕來養家活口,土地經區段徵收後只約能分得 40%土地,抽籤之後分得的地不是原來農地的位置,也不知道要分到那一個地點,開發之後更不能種田,也失去請領老農年金的資格,在轉業困難、失去農作收入及加上還要再課徵地價稅等多重傷害下將使生活陷入困境,逼得我們走頭無路,難道是要引起民眾上街頭抗議才甘願嗎。 (五)錯誤的政策真的是比貪污更可怕,本細部計畫案之辦理充滿不合理及不公平,在引用數據及政策錯誤下將為安南區的發展帶來巨大的浩劫,希望各審議委員能堅守專業,為人民及社會主持公道。	應撤銷旨揭細部計畫案。	陳情意見建議未便採納。 理由： 1. 本案辦理目的是為了籌建「安南區政中心」、「地區醫院」及「大學城公園」等重大公共建設,並配合二等七號道路興闢,取得該道路兩側各 10 米之土地,對安南區整體發展極為重要。 2. 「區政中心」的設置是為整合安南區蛙躍式發展的型態,朝向副都心發展,進而形成台南市發展核心。 3. 「地區醫院」的設置提供安南區完善的醫療設施,並配合安南區仁愛之家醫療園區的設置,解決安南區缺乏中大型醫療院所的窘境。	於下次會議繼續討論。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續3)

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
五	黃守德	(一)台南市人口僅有七十餘萬人，且人口增加率逐年遞減僅剩 2%，本案以民國 114 年為計畫目標年，計畫人口 1126000 人，高估人口需求，屆時開發後將如高鐵歸仁站特定區一樣荒廢。 (二)現在大學過多加上少子化的趨勢，附近興國及立德二所大學招生狀況極不理想，甚至走向退場，不利本案的開發。 (三)本案開發的目的系為取得二等七號兩側各十米土地並無取得急迫性，台南市政府為取得該道路用地卻選用對人民最為不利的區段徵收方式辦理，犧牲市民權益，真有害無益。 (四)本計畫案區域內大部份現況為農田，是附近五、六十歲以上年紀老農賴以維生之基本，農民可種植稻米、玉米等作物或申報休耕以養家活口，土地經區段徵收後只約能分得 40%土地，在轉業困難、失去農作收入及加上另需課徵地價稅，三重傷害下將使其生活陷入困境，更引發強大民怨。 (五)台南市安南區近年飽受淹水之苦，除計畫書內畫的淹水區外，本淵寮部落朝興宮附近才是最嚴重的淹水區，本計畫書內的淹水圖卻獨將其遺漏，向市政府反應淹水情形多年皆無改善，在排水改善遙遙無期下，本計畫將可滲流雨水及具天然滯洪池功能的農田改為建地，並在開發後墊高計畫區基地高程，此舉將造成本淵寮部落地區更嚴重的水患，如此本案也不用規劃滯洪池了，因為本淵寮部落就是天然的滯洪池。 (六)錯誤的政策比貪污更可怕，本計畫案之辦理在引用數據及政策錯誤下，將為安南區的發展帶來巨大的浩劫，為此懇請各審議委員能堅守專業，為人民及社會主持公道，感激不盡。	撤銷旨揭細部計畫案。	建議併入陳第四案辦理。	於下次會議繼續討論。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續4)

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
六	黃水源	(一)本案只有公佈在市府網站和幾個里辦公處，對本案計畫區的相關人都沒有通知，種田的人不太管事也不太懂事，知道這個案的人很少，參加說明會的人更少，不到全部地主的三分之一，而且說明會只派一位主持人，民眾一問三不知，疑問都沒有得到解答，顯有黑箱作業之嫌。 (二)目前台南市荒廢的空地很多，空屋也很多，一大堆國宅、販厝、大樓的空厝賣不出去，加上全世界經濟走下坡、附近的台南科技工業區的大片空地已經空在那裡十幾年了，興國和立德學院也自身難保，現在又規劃這麼大面積的住宅區，屆時開發後又是變成荒地一片，教原來耕種的地主們情何以堪，怎麼看的下去。 (三)本案開發的目的是為取得二等七號兩側各十米之土地，但是二等七號道路完工通車近一年但車流非常稀少，台南市政府為了取得那些毫無急迫性的道路用地，而選用對人民最為不利的區段徵收方式辦理，犧牲市民千百年祖先留下來的良田，視民眾的財產如草芥，真是太超過了。 (四)本計畫案區域內大部份現況為農田，附近五、六十歲以上年紀老農都靠這片土地過活，農民種植稻米、玉米等作物或申報休耕來養家活口，土地經區段徵收後只約能分得 40%土地，抽籤之後分得的地不是原來農地的位置，也不知道要分到那一個地點，開發之後更不能種田，也失去請領老農年金的資格，在轉業困難、失去農作收入及加上還要再課徵地價稅等多重傷害下將使生活陷入困境，逼得我們走頭無路，難道是要引起民眾上街頭抗議才甘願嗎。 (五)錯誤的政策真的是比貪污更可怕，本細部計畫案之辦理充滿不合理及不公平，在引用數據及政策錯誤下將為安南區的發展帶來巨大的浩劫，希望各審議委員能堅守專業，為人民及社會主持公道。	應撤銷旨揭細部計畫案。	建議併入陳第四案辦理。	於下次會議繼續討論。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續5)

編號	陳情人 及陳情位置	建議事項	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
七	顏燦森 淵南段 808	一個和尚有水喝，十個和尚為水搶破頭。什麼都可少，就是食物不能少。什麼都可貴，就是食物不能貴。現在進口的食物大都有毒，只有自己生產才安心。經濟就像大水缸，老闆就是倒水者，消費者就是喝水者，水一直倒，消費者喝的慢，喝不下到最後滿出來都是浪費，所以到處都是賣不出去的房子、書、電器用品等等一大堆。現在是少子化，興建學校是多餘，要建設可以往怎樣，在把小北商業區、海安路在發展起來。都市歸都市、鄉下歸鄉下，凡事不可去盡。 怨嘆世間無能人，現在大公司都在裁員、減產。農地徵收又會造成好幾千人失業，沒有農地我們又算什麼保，是不是取消我們的農保。	反對都市計畫犧牲農業。	建議併入陳第四案辦理。	於下次會議繼續討論。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續6)

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
八	黃守本	(一)本案以民國 114 年為計畫目標年，計畫人口 1126000 人，惟目前台南市人口至 94 年底人口僅有七十餘萬人，人口增加率逐年遞減僅剩 2.5%，依此趨勢推估，明顯高估人口需求，加上近年本案附近地區相繼辦理大面積擴大都市細部計畫案及市地重劃案，住宅區已明顯供過於求。 (二)對照鄰近地段及生活機能明顯優於本案的本淵寮市地重劃區之辦理狀況，其周圍環繞各個安南區的行政機關，區內有已設置多年的國中及國小、緊鄰人口眾多的本淵寮部落，交通及生活便利，為安南區各項條件最優的都市細部計畫案，但花費將近 20 年的時間仍無法去化該區土地；而本案設置地點偏僻，學校及各機關的設立仍在未定之天，與本淵寮市地重劃案優劣立判，耗費鉅資的大面積開發其失敗機率極大，此舉勢將造成地主及政府雙方巨大的損失。 (三)附近興國及立德二所大學招生狀況極不理想，台南科技工業區廠商進駐興趣缺缺，大片土地閒置，在目前經濟情勢險峻及少子化的趨勢下，對本案的開發亦造成負面因素。 (四)本案開宗明義指出開發的目的系為取得二等七號兩側各十米之土地，惟取得土地有一般徵收、市地重劃及區段徵收等方式，二等七號道路完工通車近一年但車流非常稀少，台南市政府為取得該道路用地卻選用對人民最為不利的區段徵收方式辦理，犧牲市民權益，使人民難以信服。 (五)本計畫案區域內大部份為農田，為附近五、六十歲以上年紀老農賴以維生之基本，農民可種植稻米、玉米		建議併入陳第四案辦理。	於下次會議繼續討論。

編號	陳情人 及陳情位置	陳 情 理 由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
		等作物或申報休耕以養家活口，土地經區段徵收後只約能分得 45% 土地，在土地出售不易、失去農作收入及加上另需課徵地價稅三重傷害下將使其生活陷入困境，更引發強大民怨。 (六) 台南市安南區近年飽受淹水之苦，除計畫書內圖 3-1 之淹水區外，住在安南區的人都知道本淵寮部落朝興宮附近即本計畫區域的南側每次下雨就淹水，本計畫書內的淹水圖卻獨將其遺漏，向市政府反應淹水情形多年皆無改善，在排水改善遙遙無期下，本計畫將可滲流雨水及具天然滯洪池功能的農田改為建地，並在開發後墊高計畫區基地高程，此舉無異將造成本淵寮部落地區更嚴重的水患。 (七) 綜上所述，本計畫案之辦理在引用數據及政府錯誤下將為安南區的發展帶來巨大的浩劫，為此懇請各審議委員能申張正義，為台南市的發展方向導引山富麗康莊大道，共創人民與政府的雙贏。			

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續6)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
九	台灣糖業公司台南區處	(一)依據 貴府 97 年 9 月 12 日南市都劃字第 09716545490 號暨南市都劃字第 09716545491 號公告函、本公司 97 年 10 月 14 日資劃字第 0970010377 號函辦理。 (二)查本變更案涉及本區處經管台南市安南區公塭段 518-8 地號等 55 筆土地面積計為 125,677.27 平方公尺(詳如明細),原屬都市計畫「農業區、道路用地」,經本次 貴府辦理公開展覽相關圖說,擬變更為「公園、道路用地(增列附帶條件)、住宅區」,並擬以區段徵收方式辦理整體開發,本公司意見如下: 1.編號「三」:本公司所有安南區農場段 11、12-6 地號等 2 筆土地,面積 1,009.29M²,原屬「農業區」,變更後為「部分農業區、部份公園」,同意辦理。 2.編號「十」:本公司所有安南區公塭段 518-8 地號等 46 筆土地,面積 19,291.23 M²,原屬「道路用地」,變更後為「道路(增列附帶條件)」,土地變更前後同為公共設施用地,同意辦理。 3.編號「十四」:本公司所有安南區農場段 153-1 地號等 7 筆土地,面積 105,376.75 M²,原屬「農業區」,變更後為「部份農業區、部份住宅區」,依本次細部計畫擬增闢 B-27-15M 寬計畫道路,查該區位北側範圍土地現況毗鄰已為育英街供公眾通行使用,倘經變更後未來恐將造成通路使用功能重疊及路權寬度影響整體道路系統之效益,建請調整北側區位範圍線至育英街與立德大學邊界線(即北移 B-27-15M、B-28-10M 道路位置),即變更主要計畫「學校用地為住宅區」、細部計畫為「道路用地」,並以區段徵收方式辦理整體開發。 (三)另有關立德大學前於 96 年 9 月 4 日函請 貴府建議將其承租本公司土地位於該校南側、東側增設一條 15 公尺寬之計畫道路以連接至二等七號道路乙節,因本次編號「十四」區位西南側該校南側農業區計畫範圍線與學校用地銜接部分未對齊,造成用地畸零不完整,且未劃設道路,將致西行道路為無尾巷,交通系統規劃有欠周延,仍請 貴府將西南側範圍線調整為與現已為既成道路之育英街連接,配合本次都市計畫變更案,將二等七號南側之育英街劃設為計畫道路,且增設計畫道路至主要道路(安中路),並以區段徵收方式辦理整體開發。 (四)檢附本案旨揭變更範圍內本公司土地明細表及示意圖乙份供參。	陳情意見建議未便採納。 理由: 1. 陳情第(二)-3 點,因所建議道路無法順接至東南向之計畫道路、復以週邊道路區段徵收辦理完成後原既成道路可辦理廢道等理由,所陳意見建議未便採納。 2. 陳情第(三)點因於本計畫範圍外,故建議不予採納。	於下次會議繼續討論。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續7)

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
十	陳雪琴 淵北段 789 (道路)、790 (田)、791 (水圳)		小民經過安南區都市發展開會後，懇請政府徵收安中路段時，請將小民「安中路」的道路與水圳部分，一同合併計算，納入「區段徵收」部分，才合情理，呈請台南市政府核准。	陳情意見建議未便採納。 理由： 1. 經查，建議之 789 地號屬「3-33-20M」計畫道路(安中路)，非屬本次計畫範圍，無法納入本案區段徵收範圍。 2. 另 790 及 791 地號屬本次計畫範圍，並已納入本案區段徵收範圍內。	於下次會議繼續討論。
十一	施耀宗	(一)計畫區段內曾文溪排水線兩側各二十米之土地，依據十月十四日之說明會，因市府財政政困難留為中央徵收，該地位於計畫區段內部，周圍均為本計畫區段徵收地，惟獨此地排除其外，似有不妥，因中央徵收與地方區段徵收其回饋不同，認有被優遇或歧視之感。 (二)計畫區段外，台江大道(二等七號)北側全部及南側海佃路以東，立德大學以西各十米之土地，卻列入本案區段徵收而增加本計畫公共設施用地，影響地主之保留地分配率。 (三)可否將曾文溪排水線兩側各 20 米之土地，併入本次計畫辦理區段徵收，而將台江大道計畫區段外之土地撤銷區段徵收，改由中央徵收。	區段徵收範圍調整。	陳情意見建議未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地屬「經濟部水利署」之曾文溪排水線整治範圍，現階段規劃以徵購方式取得土地，並無回饋或配回地主土地之議。 2. 二等七號兩側各 10 米部分為本案辦理區段徵收欲取得之土地，若取消則與本案辦理目的相違背。	於下次會議繼續討論。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續8)

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
十二	黃火山 淵東段 20 號	地目已部分變更為農舍，作為模具廠使用，依都市計畫規定原地主無法取得原地使用，須以抽籤決定，那地上建築物勢必拆除，再做遷移，如此損失之大，將迫使工廠結束營業，間接影響許多員工的家庭生計，盼市府將心比心，體恤基層百姓生存不易。	建議讓原建築物所有權人，保有原地使用，讓損失降至最低，剩餘空地願依都市計畫全力配合，煩請相關單位能實地勘查，了解民意，謝謝幫忙。	陳情意見建議未便採納。 理由： 模具廠非屬農舍允許使用項目，不符「農業區合法農舍區段徵收處理原則」可茲辦理。	於下次會議繼續討論。
十三	鄭壽安 淵北段 638、638-1、638-2、638-3、624、624-1、623、623-1、613-2 地號	陳情人已在陳情位置上，申請合法興建農舍及其他農業設施，花費巨額金錢。 (建照：97 年南工造字第 00462 號)	保留陳情人陳情位置 (日後分配時)。	一、「農業區合法農舍區段徵收處理原則」建議條文如下： 1. 本原則所稱合法農舍係指已取得農舍建築執照之合法建築物。 2. 合法農舍原則仍應參加區段徵收，惟欲申請剔除於區段徵收外之個案，應經本府地政處同意在案。 3. 合法農舍剔除前後，區段徵收範圍內整體公共設施比率應維持相同，以維全部土地所有權人權益。 4. 剔除區段徵收範圍之土地須配合本計畫辦理變更分區用地，並依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。 5. 上揭回饋事項，申請人應切結於本計畫公告發布實施前完成回饋，如無完成，該剔除申請取消。 二、依上揭原則，本案建議仍納區段	於下次會議繼續討論。

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
				徵收範圍內，後續保留建築物乙節，依區段徵收相關規定辦理。	
十四	謝瑞欽 淵東段 14、15-1	本人以宜蘭厝為夢想，在自己的故鄉購取 2 分半限制 5 年農地管制臨路約束，才符合興建合法農舍的標準土地。 不求貪、不求利、只求好心切花盡全部積蓄及心力（約 5 仟~6 仟萬），經土地改良、基樁架設、綠建築營造合法農舍，以做祖先、父母、自己、後代長居之處，好不容易裝潢快完成，卻在 10 月 15 日接到代書來電區段強制徵收開會，晴天霹靂民情何以堪，錢沒、屋要毀、地不保，沒天良、怨、憂心、冤啊，可憐、善良、守法、用實際行動愛台灣的憨百姓真的無法承受。 營造期間又遇鋼、水泥、砂、材料大漲價，小民已負債累累，身心俱疲一度工程停滯。	本地面臨海佃路四段路面（曾自己馬路退縮）且隔鄰建地。 不求貪、不求利、只求好心切花盡全部積蓄及心力（約 5 仟~6 仟萬），經土地改良、基樁架設、綠建築營造合法農舍，以做祖先、父母、自己、後代長居之處，好不容易裝潢快完成，卻在 10 月 15 日接到代書來電區段強制徵收開會，晴天霹靂民情何以堪，錢沒、屋要毀、地不保，沒天良、怨、憂心、冤啊，可憐、善良、守法、用實際行動愛台灣的憨百姓真的無法承受。 營造期間又遇鋼、水泥、砂、材料大漲價，小民已負債累累，身心俱疲一度工程停滯。	一、「農業區合法農舍區段徵收處理原則」同人陳十三案。 二、所陳維持原地乙節，建議依上揭原則第 2~5 條規定辦理。	於下次會議繼續討論。

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
十四 一一	謝瑞欽	本人與老父親從小務農，居住在祖厝四合院，且因叔輩要地拆屋，而舉家移至海佃路四段，在循法規及市府許可發照興建農舍住家，在即將完成時卻得知（97.10.14），此區已強制區段徵收，且進而了解才知被道路B21-12米從正中劃過，市府怎可如此愚民、害民、欺民，這是小民一生全部的生命與財產啊，民怎承受的了。 本屋本地面臨海佃路路面，無需再開路，農舍居家非工廠與住宅區是一樣的，全球都在鼓勵節能減碳，多植樹多綠化，減緩暖化，有機自農自給，保護地球（建蔽率：農舍10：1、住宅10：6）。 小民用實際行動投資台灣，根深台灣，政府應鼓勵本地已作好農務設施：綠建築、蓋水池、自動灑水、排水系統、土地改良、植栽、菜園、果樹，請各位委員體恤民心。	民央求（地號淵東段14及15-1）： （一）道路B21-12米道路調整或刪除。保留原屋原地（海佃路四段183號）。 （二）剔除區段徵收開發範圍內。 （三）本地號維持原來都市計畫農業區。 （四）若政府執意不改，則請照民實際支出賠償。 （五）安南區已有很多住宅區，且也尚未開發，還須擴大住宅區嗎？何不鼓勵農舍居家，有別於傳統住宅區呢。		於下次會議繼續討論。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續9)

編號	陳情人 及陳情位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	專案小組出席 委員 初步建議意見	市都委會決議
十五	孫清福	目前所在位置為鋼構工廠，希望保留原有建築物。興建完工剛屆滿第三年，拆除將造成 25 個家庭失業，一位殘障者一生心血付之一炬。請為弱勢群體留一條生路，謝謝。	土地所有人在原地不變，徵收部份可由原地所有人優先承購，徵收較為合理。	陳情意見建議未便採納。 理由： 鋼構工廠非屬農舍允許使用項目，不符「農業區合法農舍區段徵收處理原則」可茲辦理。	於下次會議繼續討論。
十六	南區國稅局 安南稽徵所	(一)財政部臺灣省南區國稅設立於安南區之機關為安南稽徵所，負責安南區之綜合所得稅、營業事業所得稅、營業稅、貨物稅、菸酒稅、遺產及贈與稅之審核與課徵。該機關自 81 年 9 月 1 日成立至今，尚未有自有之辦公廳舍，現仍向臺南市農會承租辦公場所中。故取得辦公用地，以利服務安南區民眾，自有其需要。 (二)現臺南市政府改為改善安南區公共建設、均衡臺南市之發展，又為配合二等七號道路（現名為「台江大道」）之兩側拓寬，舉辦「二等七號計畫道路南側」之區段徵收案，讓安南區土地可充分有效利用，使得本計畫區域成為安南區之「區政、教育及生活中心」，成為台南市都市發展核心，其中本發展區域中有規劃「機 78」及「機 79」機關用地，現有草案係作為「安南區政中心」及「地區醫院」之用地。 (三)本局安南稽徵所係為服務安南區納稅人之安南區主要行政機關之一，故如與以後區政中心設於同一機關用地，可收行政機關集中，人民減少奔波之效果，亦可因各行政機關鄰近，而增加橫向聯繫之功能，所以懇請台南市政府就此區段徵收計畫案中，於安南區公所預計使用之「安南區政中心」機關用地中設立國稅局使用之用地。		1. 建議同意，新增約 1000 坪「機關用地」並指定用途，且不列入共同負擔，俾使國有財產局可配回供南區國稅局安南區稽徵所使用。 2. 理由：在與會單位國有財產局、南區國稅局、安南稽徵所均同意該方案下，建議同意。	於下次會議繼續討論。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續10)

編號	陳情人 及陳情位置	陳 情 理 由	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
十七	胡祈旺	(一)支持計畫，感謝您們的用心與辛苦。 (二)建議請在安中路(3-33號)四段或五段，尋一適當點規劃一條直線道路，穿越成大安南校區，到安明路(濱海公路)，以利本計畫區內居民與科工業區間交通經濟效益。 (三)本案如獲有關單位准許開發，敬請貴府一次開發完成，勿因經費因素，分二期作業，因二期土地較小，經費也較少。	陳情意見建議未便採納。 理由： 1. 建議第(二)點劃設道路穿越成大安南校區部分，非屬本次計畫範圍，相關建議意見納入「台南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」參採。 2. 建議第(三)點未便採納 理由： (1) 本案總開發經費高達 85 億元，經費龐大，依本府地政處評估，無法一次開發完成。 (2) 二期開發面積 89.24 公頃，佔總面積 35.56%，估計開發經費近 30 億元。	於下次會議繼續討論。

案名	擬定台南市安南區（二等七號道路南側地區）細部計畫案
說明	一、計畫擬定機關：台南市政府 二、法令依據： 都市計畫法第 17 條 三、計畫緣起： 台南市政府為改善安南區公共建設，均衡本市地區發展，並配合二等七號道路興闢（自「安明路」至「安吉路」間路段），取得該道路兩側各 10 米寬之用地，以及配合曾文溪排水線治理計畫，立德、興國大學、台南科技工業區發展情形，擬於安南區二等七號快速道路週邊農業區籌建「安南區政中心」、「地區醫院」、「大學城都會公園」等重大公共建設。 另安南區囿於早期農村聚落，都市化地區呈現蛙躍式發展，土地使用及公共建設無法有效率開發利用，故本案擬配合區段徵收方式開發農業區土地，使安南區的地理中心，得以優良的交通條件以及完善的生活服務機能，轉化發展為安南區之「區政、教育及生活中心」，成為台南市都市發展核心。 查本案公共工程之開發範圍於台南市主要計畫中係以農業區為主，另包含部分機關用地、國中小學校用地及公園用地，欲興建「安南區政中心」、「地區醫院」、「大學城都會公園」及相關設施，核與都市計畫規定之使用用途不合，應依都市計畫法定程序辦理變更，將原分區變更為其他適當之土地使用分區及公共設施用地，方使整體開發具法定效力。因此，本計畫即依區段徵收取得公共設施用地所需開發規模為範圍辦理都市計畫個案變更。 四、計畫範圍與面積：（詳圖一） 本變更案位於台南市安南區二等七號快速道路南側、海佃路西側、本田路以北之農業區土地（詳圖一），計畫範圍共計 253.60 公頃（詳圖二）。本次變更位置劃設係考慮以下因素： （一）依區段徵收取得公共設施用地所需之開發規模為範圍。 （二）以安南區空間中心為核心，整合現有大專院校、台南科技工業區以及現有聚落之空間發展，並配合曾文溪排水線治理計畫。

五、實質計畫：

(一) 計畫人口

本計畫區內共劃設 154.50 公頃之低密度住宅區，依據主要計畫規定之低密度住宅區居住密度 200 人/公頃估算，本計畫區之計畫人口約為 30,900 人。

(二) 土地使用及公共設施計畫

基地總面積合計 253.60 公頃，其土地使用計畫內容如圖二及表一所示。

(三) 土地使用管制及都市設計審議

本案土地使用管制及都市設計審議規定詳表三及表四所示。

六、事業及財務計畫：

本計畫基地依以下規定辦理開發：

(一) 本次為配合取得「機 78」機關用地、「機 79」機關用地、「機 82」機關用地、「公 52」公園用地及周邊公共設施設置而變更都市計畫之總面積為 253.60 公頃，其中除滯洪池預定地土地由本府公共工程處配合本市排水線治理工程計畫辦理「一般徵收」外，以及現況作為立德台糖宿舍之土地排除區段徵收範圍外，其餘 251.01 公頃擬依區段徵收方式辦理開發並取得公共設施用地。

(二) 本案分為兩階段辦理分期分區開發：(詳圖四)

1. 第一期：於都市計畫核定發布實施後，視台南市政府財政狀況，編列預算後進行第一期之開發，包括二等七號道路兩側各 10 米寬之用地、公園道用地、區內主要道路系統、部分商業區、住宅區及機關用地、公園用地、國小學校用地及停車場用地。

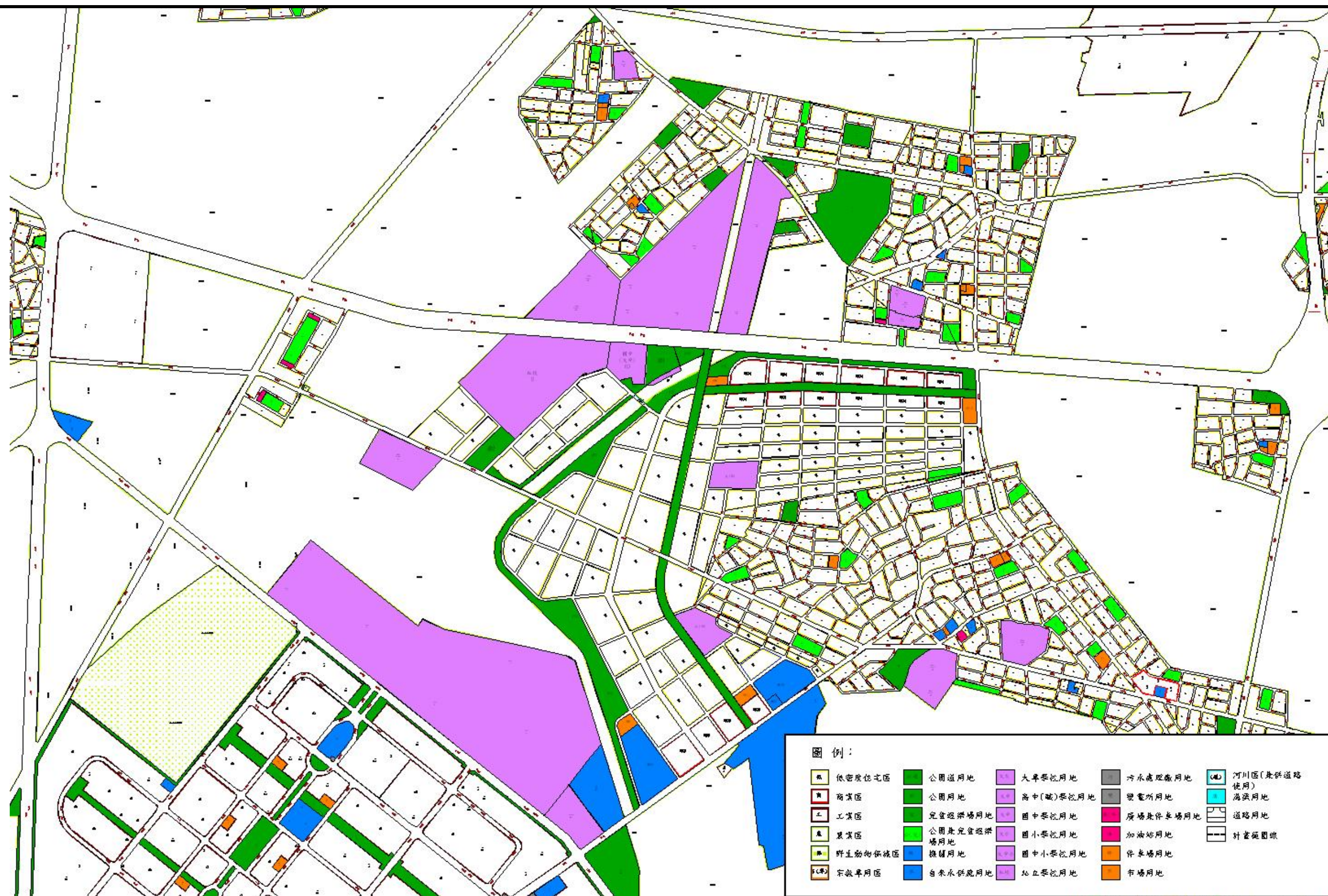
2. 第二期：包括區內主要道路系統、部分商業區、住宅區、機關用地、公園用地、國小學校用地及停車場用地。

(三) 本次區段徵收作業之經費項目包括地價、地上物拆遷補償費、區段徵收作業費、都市計畫測量、釘樁費、公共設施工程費、貸款利息等，總開發經費共計 85 億 5000 萬元，將以標售抵價地予以支應。

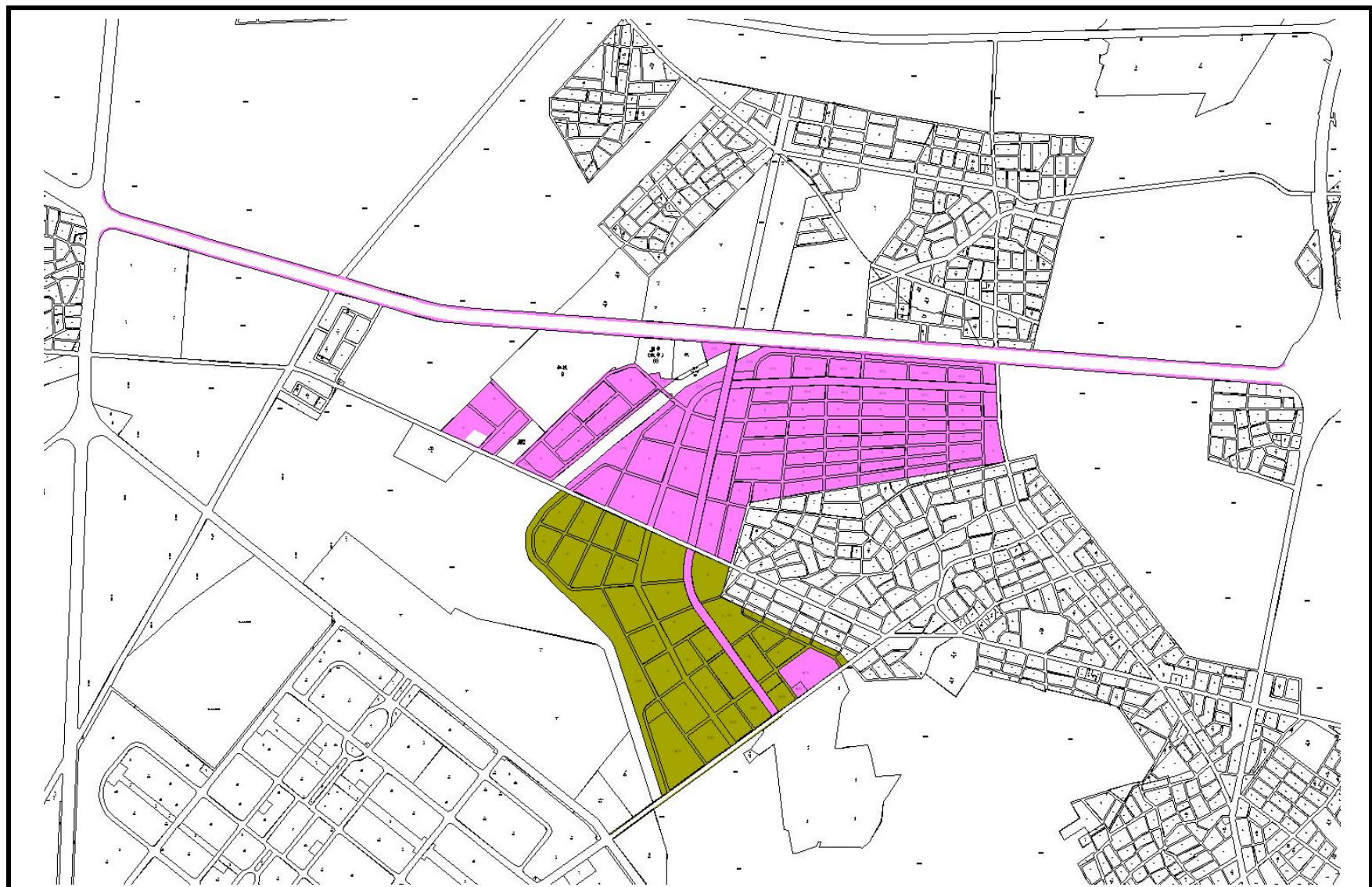
七、公開展覽：

(一) 本案經本府於 97 年 9 月 12 日以南市都劃字第 09716545491 號函公告自民國 97 年 9 月 16 日起至 97 年 10 月 15 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 9 月 16 日、17 日、

	18 日等三日之聯合報。 (二)97 年 10 月 14 日(星期二)下午 15 時假本市安南區公所(台南市安中路二段 308 號)四樓禮堂舉行公開說明會。 (三)公展期間共有 16 件人民及團體陳情意見，陳情意見詳表六。 八、本案經簽奉由徐委員中強組成專案小組，並於 97 年 11 月 11 日、12 月 17 日、及 98 年 2 月 19 日、3 月 19 日、5 月 13 日共計召開五次專案小組聽取簡報會議；專案小組初步建議意見詳表一、表三「專案小組出席委員初步建議意見」欄及下列各點： (一)本案鄰近「本淵寮、十字路、海尾寮地區原農漁區變更為住宅區細部計畫區(F 區)」，建議與本計畫區道路銜接處納入安南區細計通檢辦理變更。(方案示意詳圖四)。 九、檢附資料 (一)圖一 計畫區位示意圖(請詳審五案圖一) (二)圖二 計畫範圍示意圖(請詳審五案圖二) (三)圖三 擬定細部計畫示意圖 (四)圖四 「本淵寮、十字路、海尾寮地區原農漁區變更為住宅區細部計畫區(F 區)位置範圍示意圖 (五)表一 土地使用計畫面積分配表 (六)表二 區段徵收範圍分區用地面積分配表 (七)表三 土地使用分區管制要點綜理表 (八)表四 都市設計審議規範綜理表 (九)表五 事業及財務計畫表 (十)表六 人民或機關團體陳情意見綜理表(請詳審五案表三) 十、以上提請委員會審議。
決議	本案決議同審 5 案，請詳見審 5 案決議欄。



圖三 擬定細部計畫示意圖



圖五 分期分區開發計畫示意圖

表一 土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	佔總面積比例
使用分區	商業區	21.25	8.40%
	低密度住宅區	130.30	51.53%
	河川區(兼供道路使用)	0.09	0.04%
	合計	151.64	59.97%
公共設施	公園用地	18.88	7.47%
	公園道路	12.67	5.01%
	停車場用地	2.28	0.90%
	機關用地	8.64	3.42%
	國小學校用地	5.61	2.22%
	道路用地	47.32	18.72%
	合計	101.29	40.03%
計畫面積		252.93	100.00%

註：表列面積僅供統計參考，實際面積應依實地分割測量之結果為準。

表二 區段徵收範圍分區用地面積分配表

項目		面積(公頃)	佔區段徵收範圍比例
使用分區	商業區	21.25	8.49%
	低密度住宅區	129.78	51.85%
	合計	151.04	60.34%
公共設施	公園用地	18.88	7.54%
	公園道路	12.67	5.06%
	停車場用地	2.28	0.91%
	機關用地	8.30	3.32%
	機關用地(不列入共同負擔)	0.33	0.13%
	國小學校用地	5.61	2.24%
	道路用地	51.19	20.45%
	合計	99.26	39.66%
公共設施共同負擔		98.93	39.52%
區段徵收總面積		250.30	100.00%

表三 土地使用分區管制要點綜理表

原條文	市都委會專案小組建議修正條文	修正說明												
壹、總則 第一條 本要點依都市計畫法第22條及同 法台灣省施行細則第35條規定訂 定之。	同原條文	同原條文												
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。	同原條文	同原條文												
貳、住宅區 第三條 住宅區為低密度住宅區，其使用 強度下表：	貳、住宅區 第三條 住宅區為低密度住宅區，其使用 強度下表：	修正「低密度住宅 區」為「住宅區」， 並刪除（簡稱低 住）。												
<table><tr><th>分區別</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr><tr><td>低密度住宅 區（簡稱低 住）</td><td>60</td><td>180</td></tr></table>	分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	低密度住宅 區（簡稱低 住）	60	180	<table><tr><th>分區別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>60</td><td>180</td></tr></table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	180	
分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)												
低密度住宅 區（簡稱低 住）	60	180												
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)												
住宅區	60	180												
第四條 住宅區之使用性質如下表：	第四條 住宅區之使用性質如下表：	修正「低密度住宅 區」為「住宅區」， 並刪除（簡稱低 住）。												
<table><tr><th>分區別</th><th>容許使用項目</th></tr><tr><td>低密度住宅區 （簡稱低住）</td><td>依「都市計畫法台灣 省施行細則第15條」 規定辦理。</td></tr></table>	分區別	容許使用項目	低密度住宅區 （簡稱低住）	依「都市計畫法台灣 省施行細則第15條」 規定辦理。	<table><tr><th>分區別</th><th>容許使用項目</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依「都市計畫法台灣省 施行細則第15條」規定 辦理。</td></tr></table>	分區別	容許使用項目	住宅區	依「都市計畫法台灣省 施行細則第15條」規定 辦理。					
分區別	容許使用項目													
低密度住宅區 （簡稱低住）	依「都市計畫法台灣 省施行細則第15條」 規定辦理。													
分區別	容許使用項目													
住宅區	依「都市計畫法台灣省 施行細則第15條」規定 辦理。													
參、商業區 第五條 商業區之使用強度如下表：	參、商業區 第五條 商業區之使用強度如下表：	修正商業區建蔽率 由 60%調整至 80%。												
<table><tr><th>分區別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>商業區</td><td>60</td><td>320</td></tr></table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	商業區	60	320	<table><tr><th>分區別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>商業區</td><td>80</td><td>320</td></tr></table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	商業區	80	320	
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)												
商業區	60	320												
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)												
商業區	80	320												
第六條 商業區之使用性質如下： 一、「商34」商業區：依「都市計畫法台 灣省施行細則第17條」規定辦理。 二、「商35」商業區：依「都市計畫法台 灣省施行細則第17條」規定辦理。	第六條 商業區之使用性質如下： 「商34」及「商35」商業區：依「都市計 畫法台灣省施行細則第17條」規定辦理。	第一點與第二點合 併敘明。												

表三 土地使用分區管制要點綜理表(續 1)

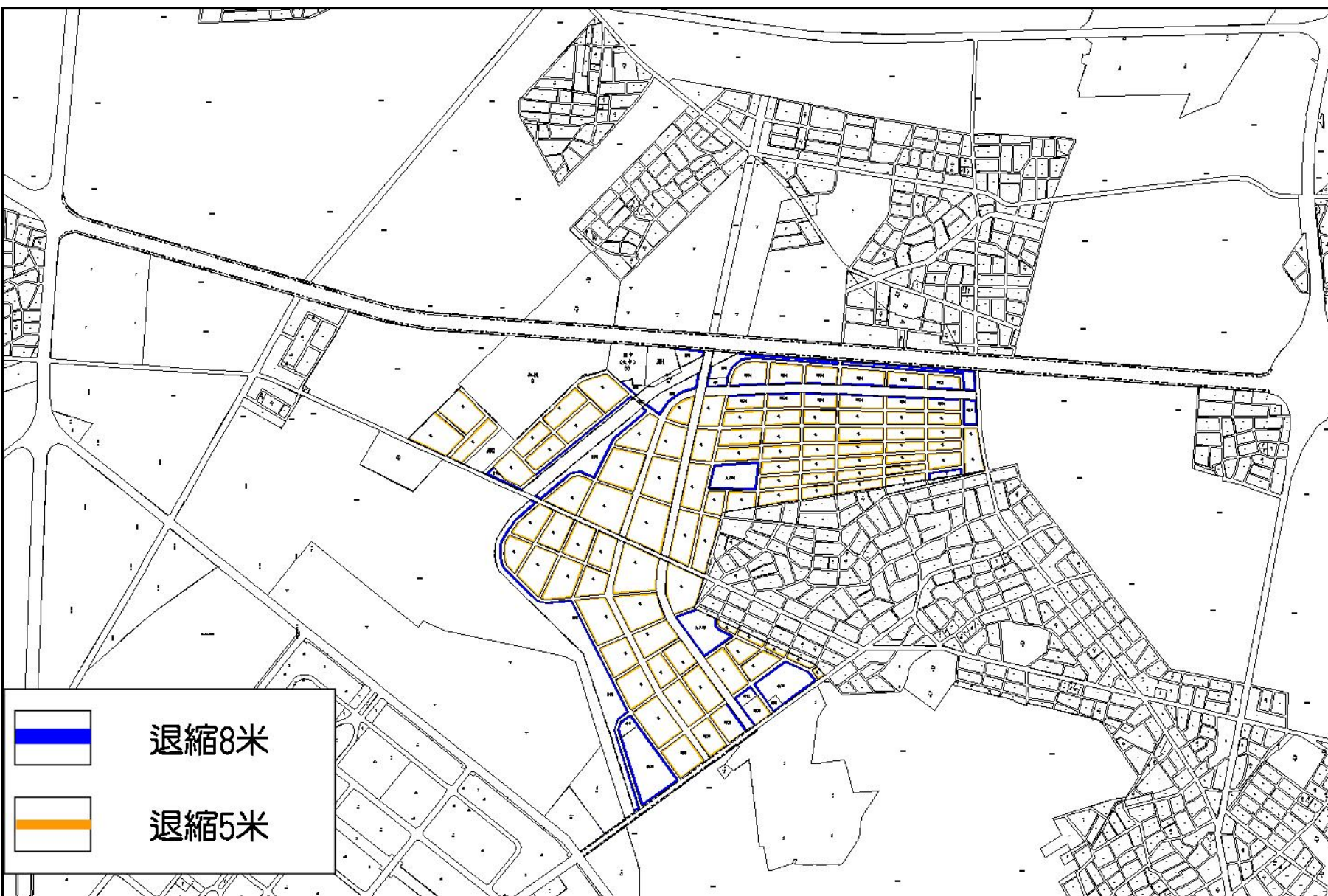
原條文				市都委會專案小組建議修正條文				修正說明	
肆、公共設施用地 第七條 各項公共設施用地之使用強度如下表：				肆、公共設施用地 第七條 各項公共設施用地之使用強度如下表：				新增「公(兒)用地」 使用強度	
用地別		建蔽率(%)	容積率(%)	用地別		建蔽率(%)	容積率(%)		
公園用地		面積在5公頃以下：15	面積在5公頃以下：45	公園用地		面積在5公頃以下：15	面積在5公頃以下：45		
		面積超過5公頃以上之部分：12	面積超過5公頃者：35			面積超過5公頃者：35			
停車場用地	平面使用	10	20	公(兒)用地		面積在5公頃以下：15	30		
	立體使用	80	320			面積超過5公頃以上之部分：12			
機關用地		60	250	停車場用地		10	20		
國小用地		50	150			80	320		
				機關用地		60	250		
				國小用地		50	150		
第八條 「機 78」及「機 79」機關用地應採整體規劃設計，其使用性質如下表：				第八條 機關用地使用性質如下表：				1. 「機 78」與「79」機關用地容許使用項目應分列說明。 2. 新增「機 82」機關用地供國稅局安南稽徵所使用。	
用地別		容許使用項目		用地別		容許使用項目			
機 78		供設置本市公務單位之辦公處所、大型藝文展演設施、社會教育設施及其相關附屬設施使用。		機 79		供設置本市醫療事業機構及其相關附屬設施使用。			
機 79		供設置本市醫療事業機構及其相關附屬設施使用。		機 82		供國稅局安南稽徵所使用			

表三 土地使用分區管制要點綜理表(續 2)

原條文					市都委會專案小組建議修正條文	修正說明
伍、建築物附設停車空間標準					同原條文	同原條文
第九條 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：						
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：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。						

表三 土地使用分區管制要點綜理表(續3)

原條文			市都委會專案小組建議修正條文			修正說明
陸、退縮建築規定			陸、退縮建築規定			1. 刪除部份文字敘述 2. 新增部份文字，詳如左欄劃底線之文字
第十條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表及下圖自計畫道路境界線退縮建築，並得免再設置騎樓地，退縮建築之空地得計入法定空地。			第十條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表及下圖自計畫道路境界線退縮建築，並得免設置騎樓地，退縮建築之空地得計入法定空地。			
編號	分區及用地別	建築物退縮建築及相關規定	編號	分區及用地別	建築物退縮建築及相關規定	
一	住宅區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線5公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置1.5公尺寬之喬木植生帶及2.5公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮5公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	一	住宅區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線5公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線 應 應設置1.5公尺寬之喬木植生帶及2.5公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮5公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	
二	商業區	1. 面臨40公尺(含)寬以上道路之商業區，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線8公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮8公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 面臨20公尺(含)寬以下道路之商業區，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線5公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮5公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	二	商業區	1. 面臨40公尺(含)寬以上道路之商業區，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線8公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線 應 應設置1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮8公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 面臨 40公尺(含) <u>40公尺(不含)</u> 寬以下道路之商業區，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線5公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線 應 應設置1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮5公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	
三	公共設施用地	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線8公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置3公尺寬之喬木植生帶及5公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。	三	公共設施用地	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線8公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線 應 應設置3公尺寬之喬木植生帶及5公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。	

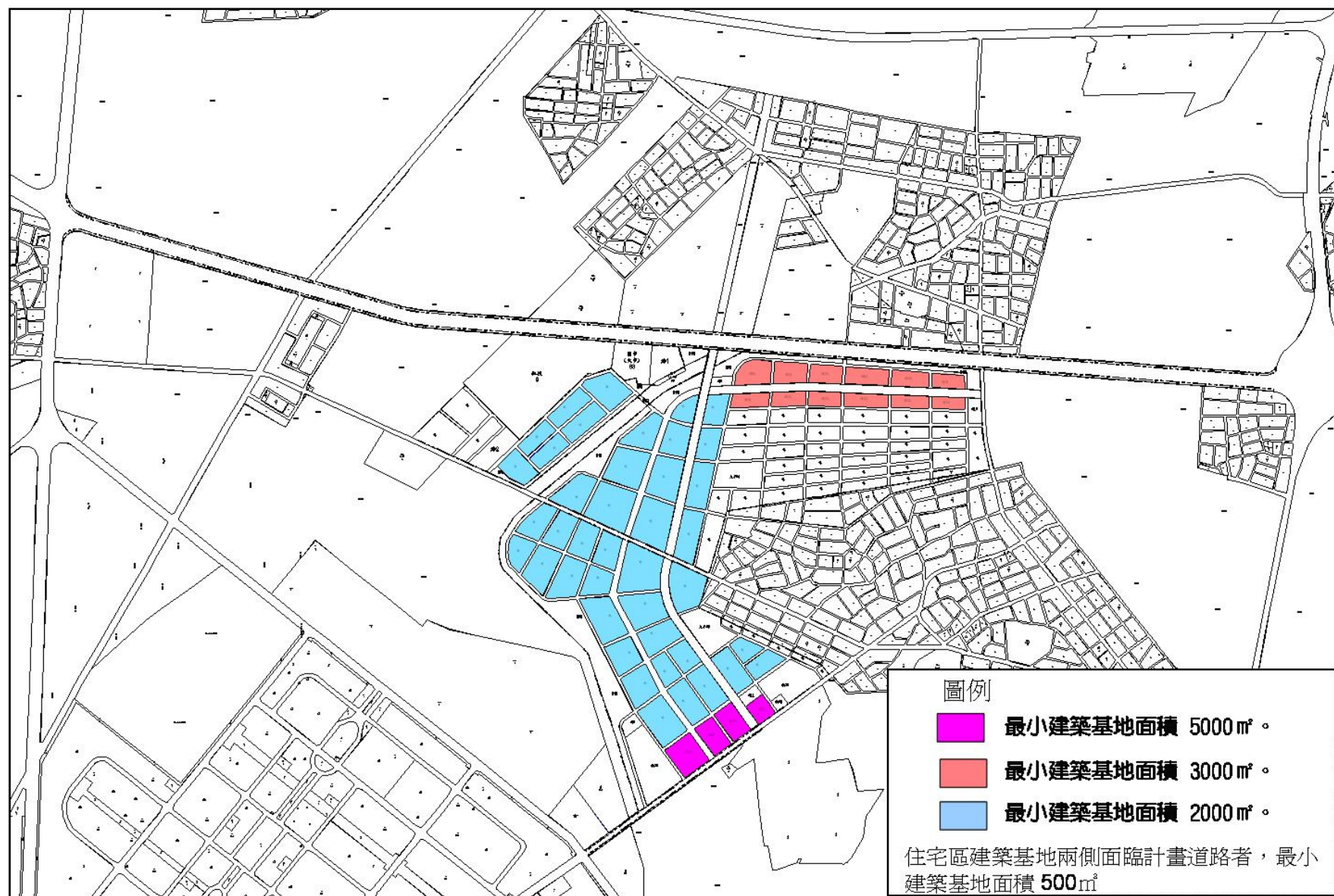


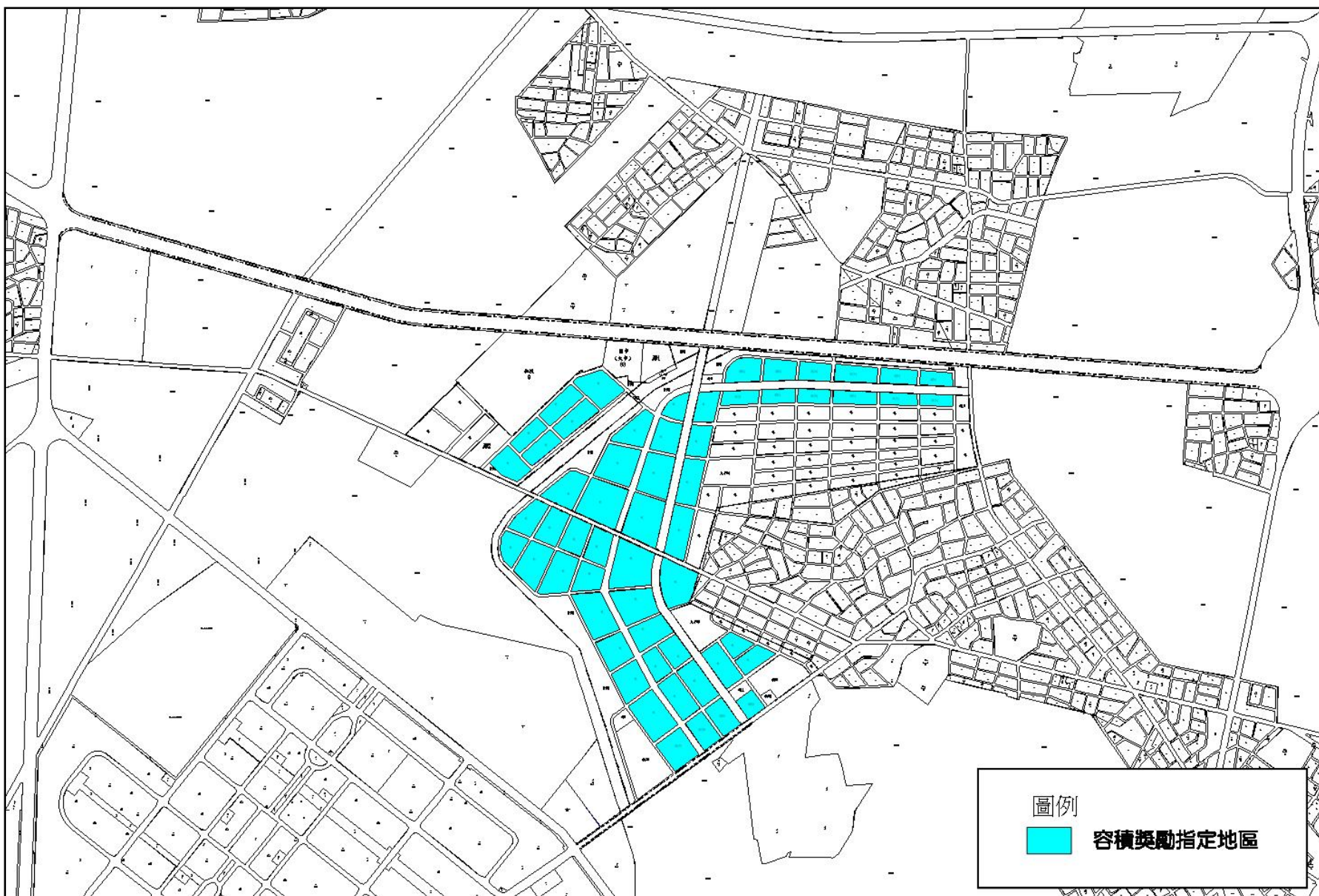
表三 土地使用分區管制要點綜理表(續 4)

原條文	市都委會專案小組建議修正條文	修正說明
柒、相關獎勵 第十一條 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： (詳附圖所示) 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。 附圖 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖	同原條文	同原條文

表三 土地使用分區管制要點綜理表(續 5)

原條文	市都委會專案小組建議修正條文	修正說明																														
第十二條 容積獎勵規定 一、本計畫區容積獎勵指定地區內作下列使用者，得予以獎勵容積，獎勵容積以原法定容積之 10% 為上限。 1. 醫療及保健業：醫院、醫療診所等醫療保健設施、醫療器材及用品、藥局等。 2. 老人福利相關設施(包含長期照護機構、養護機構、安養機構、文康機構、服務機構等)。 二、本計畫區內容積獎勵指定地區(附圖)建築之建蔽率依(附表)規定使用者，得依(附表)之容積率規定予以獎勵。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td><td>50</td><td>350</td></tr> <tr> <td>40</td><td>450</td></tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td><td>50</td><td>480</td></tr> <tr> <td>40</td><td>700</td></tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	50	350	40	450	商業區	50	480	40	700	第十二條 容積獎勵規定： 針對本計畫區面臨水岸、公園及公園道路之街廓，鼓勵其大街廓開發，故於容積獎勵指定地區建築之建蔽率依下表規定使用者，得依下表之容積率規定予以獎勵。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">住宅區</td><td>50</td><td><u>250</u></td></tr> <tr> <td>40</td><td><u>350</u></td></tr> <tr> <td><u>30</u></td><td><u>450</u></td></tr> <tr> <td rowspan="3">商業區</td><td>60</td><td><u>400</u></td></tr> <tr> <td>50</td><td>480</td></tr> <tr> <td><u>40</u></td><td><u>600</u></td></tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	50	<u>250</u>	40	<u>350</u>	<u>30</u>	<u>450</u>	商業區	60	<u>400</u>	50	480	<u>40</u>	<u>600</u>	1. 取消原條文第一點，並修飾原條文第二點內容敘述。 2. 新增獎勵層級：住宅區建蔽率為 30% 時，容積率為 450%；商業區建蔽率為 60% 時，容積率為 600%。 3. 調整各層級容積獎勵，使較符合合理性。
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)																														
住宅區	50	350																														
	40	450																														
商業區	50	480																														
	40	700																														
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)																														
住宅區	50	<u>250</u>																														
	40	<u>350</u>																														
	<u>30</u>	<u>450</u>																														
商業區	60	<u>400</u>																														
	50	480																														
	<u>40</u>	<u>600</u>																														
捌、其他 第十三條 住宅區及商業區之最小建築基地面積應依下圖規定辦理；但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經台南市都市設計審議委員會審查通過者不在此限。	同原條文	同原條文																														
第十四條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為，應依本計畫書附件一「都市設計審議規範」之規定辦理。	同原條文	同原條文																														
第十五條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。	同原條文	同原條文																														





表四 都市設計審議規範綜理表

原條文				市都委會專案小組建議修正條文				修正說明
壹、管制依據及審查範圍 辦理依據 1. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。 2. 區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本規範規定辦理。 3. 本規範未規定審議之項目，另依「台南市都市設計審議委員會設置要點」與台南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。 4. 本地區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本規範部份之規定。				壹、管制依據及審查範圍 辦理依據 1. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。 2. 區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本規範規定辦理。 3. 本規範未規定審議之項目，另依「台南市都市設計審議委員會設置要點」與台南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。 4. 本地區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本規範部份 <u>或全部</u> 之規定。				修正第 4 款規定。
審查範圍及送審權責單位 本都市設計規範審議範圍為「擬定台南市安南區(二等七號計畫道路兩側地區)細部計畫案」內之土地範圍，未來審議範圍內建築基地申請開發建築均須依據本規範辦理，依據本規範規定申請基地之開發規模、類別，由下列相關單位辦理審查。				審議範圍及送審權責單位 本都市設計規範審議範圍為「擬定台南市安南區(二等七號計畫道路 <u>南</u> 側地區)細部計畫案」內之土地範圍，審議範圍內基地申請開發 <u>或</u> 建築均須依據本規範辦理，依據本規範規定申請基地之開發規模、類別，由下列相關單位辦理審查。				1. 修正部份文字敘述。 2. (其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)等文字新增至幹事會公共工程條件內。
送審單位 型態	提送都市設計 委員會審議	提送都市設計 幹事會審議	授權建管 單位 逕行查核	送審 單位 型態	提送都市設計 委員會審議	提送都市設計 幹事會審議	授權建管 單位 逕行查核	
公共工程及公有公共建築	預算金額 1,000萬元以上(含)者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	預算金額在 1,000萬元以下(不含)，500萬元以上(含)者。	預算金額在 500萬元以下(不含)。	公共工程及公有公共建築	預算金額 1,000萬元以上(含)者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	預算金額在 1,000萬元以下(不含)，500萬元以上(含)者。 <u>(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)</u>	預算金額在 500萬元以下(不含)。	
私人建築	基地面積在 3,000m ² 以上(含)。	基地面積在 1,000m ² 以上(含)，及 3,000m ² 以下(不含)。	基地面積在 1,000m ² 以下(不含)。	私人建築	基地面積在 3,000m ² 以上(含)。	基地面積在 1,000m ² 以上(含)，及 3,000m ² 以下(不含)。	基地面積在 1,000m ² 以下(不含)。	

表四 都市設計審議規範綜理表(續 1)

原條文	市都委會專案小組建議修正條文	修正說明
貳、審議規範 本計畫區建築基地除需符合本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理外，尚需依下列規定辦理都市設計審議作業。	貳、審議規範 本計畫區基地除需符合本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理外，尚需依下列規定辦理都市設計審議作業。	修正文字敘述。
建築量體造型 (一)住宅區應強調地標景觀建築之量體特色。 (二)建築物照明： 1. 社區重要路口兩側建築基地之建築物應附設屋頂層夜間照明設計，照明方式以由下而上之投射式燈具為主。 2. 商業區及住宅區建築基地面積達500平方公尺以上之申請案件應提具建築照明計畫。	建築照明 (一)社區重要路口兩側建築基地之建築物應附設屋頂層夜間照明設計，照明方式以由下而上之投射式燈具為主。 (二)商業區及住宅區建築基地面積達500平方公尺以上之申請案件應提具建築照明計畫。	取消原條文第(一)點，並修改本大項標題。

表四 都市設計審議規範綜理表(續 2)

原條文	市都委會專案小組建議修正條文	修正說明
建築物相關設施之設置 (一) 建築物附屬設施 1. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。 2. 建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口…等)，應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。 3. 建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。 4. 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。 (二) 建築物附屬廣告物：商業區或住宅區作商業使用時，廣告物應以樹立式之招牌設置於退縮地植生帶範圍，高度不得大於2公尺、投影面積不得大於0.4平方公尺，且單側面積不得大於1.6平方公尺為原則。建築立面不得設置正面式或側懸式招牌。 (三) 垃圾分類儲存空間：建築開發基地面積達2,000平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於10平方公尺，並應留設適當之服務動線。(儲存空間以淨寬3公尺通路對外連通為原則)。	建築物相關設施之設置 (一) 建築物附屬設施 1. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。 2. 建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口…等)，應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。 3. 建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。 4. 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。 (二) 建築物附屬廣告物：商業區或住宅區作商業使用時，廣告物應以樹立式之招牌設置於退縮地植生帶範圍，高度不得大於2公尺、<u>垂直</u>投影面積不得大於0.4平方公尺，且單側面積不得大於1.6平方公尺為原則，建築立面不得設置正面式或側懸式招牌。 (三) 垃圾分類儲存空間：建築開發基地面積達2,000平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於10平方公尺，並應留設適當之服務動線，<u>儲存空間以淨寬3公尺通路對外連通為原則</u>。	修正文字敘述。

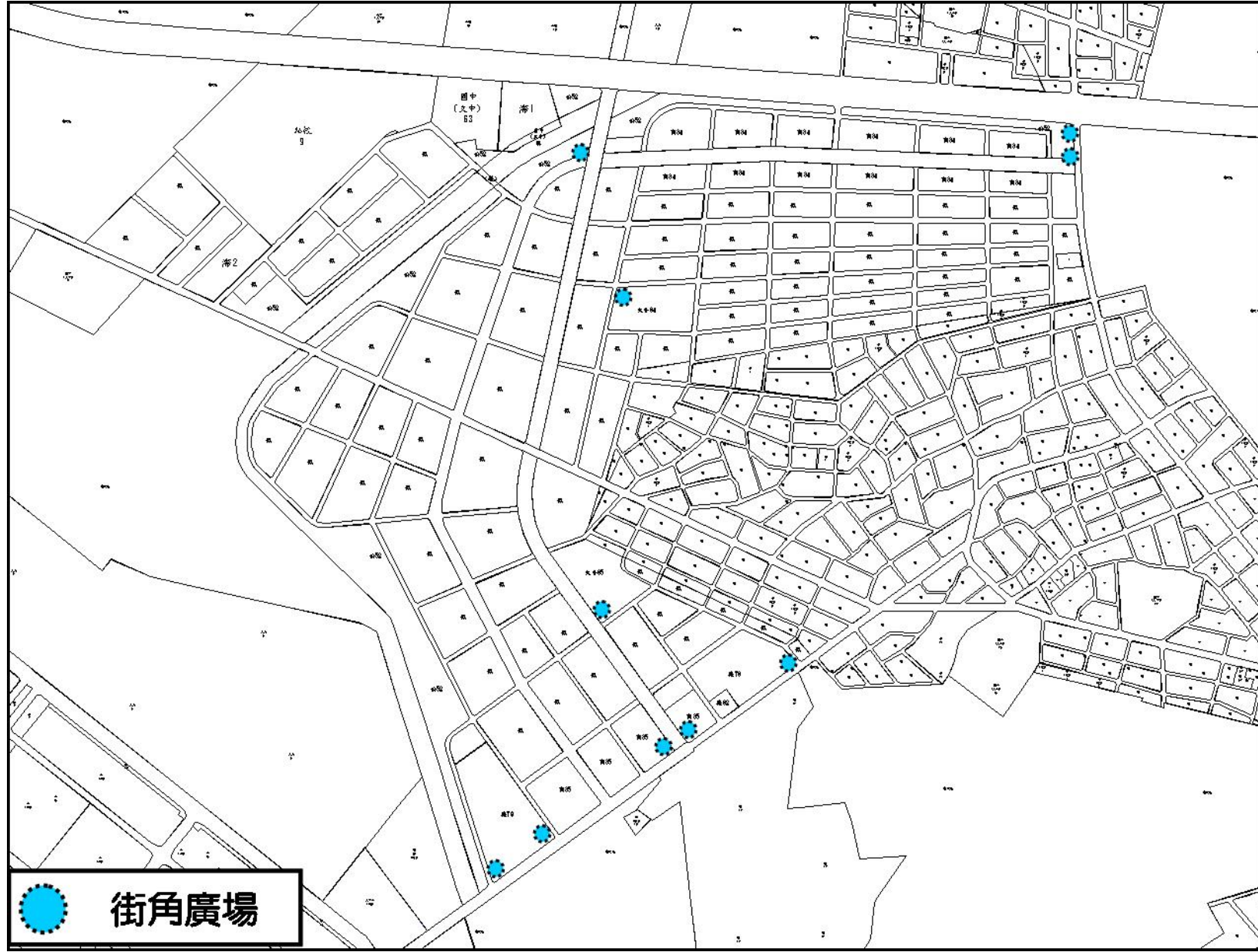
表四 都市設計審議規範綜理表(續3)

原條文	市都委會專案小組建議修正條文	修正說明
公共開放空間系統 (一)「機78」及「機79」機關用地應整體規劃設計，且機關用地之建物配置，應以法定空地留設廣場。 (二)街角廣場 1.應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 2.不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。 3.綠覆率不得小於50%。 4.應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。 5.街角廣場設置最小面積應至少為200m²，且其長寬比例不得大於2:1。 (三)人行步道 1.針對機關用地、河濱公園出入口、跨計畫道路之動線及十字路口等，建議使用不同之鋪面材質、顏色及圖像，以表現空間之豐富性及易辨性。 2.在人行道與一般車道交會處，建議設置明確的分區識別或方向指標。 3.人行步道在適當的距離與位置應設座椅、照明燈具等街道傢俱。 4.人行道應於道路用地劃設，避免劃設於建築退縮後之法定空地。 (四)植栽計畫 1.生態多樣化：應避免在同一地區種植單一樹種，以免造成景觀的單調，及遺傳基因單一化不易生存的窘境。 2.空間界定：植栽可利用列植、叢植或密植等手法來加以變化，區分出空間不同的用途與性質。 3.視覺引導：道路交叉口、行人軸線入口處或主要行人步道交會點，可運用特殊之植栽突顯視覺景觀，提昇地點環境品質。 4.於大型開放空間週遭之行道樹，設置觀賞性植栽，加強視覺景觀效果，更可間接豐富鄰近地區之生態。 5.於計畫道路兩側設置行道樹，並選用較不易落葉或落果之樹種。 (五)街道傢俱 1.應針對未來提供的設施如座椅、電話亭、佈告亭、地區指標設施及變電箱等	公共開放空間系統 (一)「機78」及「機79」機關用地應整體規劃設計，<u>其建物配置應以法定空地留設廣場，以供公眾使用。</u> (二)街角廣場 1.應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 2.不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。 3.綠覆率不得小於50%。 4.應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。 5.街角廣場設置最小面積應至少為200m²，<u>且長寬比例需適當。</u> (三)人行步道 1.針對機關用地、河濱公園出入口、跨計畫道路之動線及十字路口等，建議使用不同之鋪面材質、顏色及圖像，以表現空間之豐富性及易辨性。 2.在人行道與一般車道交會處，建議設置明確的分區識別或方向指標。 3.人行步道在適當的距離與位置應設座椅、照明燈具等街道傢俱。 4.<u>人行道儘可能於道路用地劃設。</u> (四)植栽計畫 1.生態多樣化：應避免在同一地區種植單一樹種，以免造成景觀的單調，及遺傳基因單一化不易生存的窘境。 2.空間界定：植栽可利用列植、叢植或密植等手法來加以變化，區分出空間不同的用途與性質。 3.視覺引導：道路交叉口、行人軸線入口處或主要行人步道交會點，可運用特殊之植栽突顯視覺景觀，提昇地點環境品質。 4.於大型開放空間週遭之行道樹，設置觀賞性植栽，加強視覺景觀效果，更可間接豐富鄰近地區之生態。 5.於計畫道路兩側設置行道樹，並選用較不易落葉或落果之樹種。 (五)街道傢俱 1.<u>應針對提供的設施</u>如座椅、電話亭、佈告亭、地區指標設施及變電箱等街道傢俱的造型、數量、大小、設置位置、可	修正文字敘述。

街道傢俱的造型、數量、大小、設置位置、可視性及色調等，作整體性的考量設計，除了應創造環境的協調感外，更應保有其本身訊息傳達的效果。 2. 機車及自行車停車空間以植栽花台、立體植栽槽、護柱欄杆作為空間的界定、綠美化及遮蔽物美化遮蔽。 (六) 照明設計 1. 車行道路照明 (1) 車行道路燈具以高亮度、高光源為主，主要道路與次要道路應有光源與色溫的區隔。 (2) 燈具之配置，遇到十字路口及人行穿越道之區位，應採彈性調整安裝間隔，以提高路口路面及照射物之照明效果。 2. 人行道路照明 (1) 超過2公尺以上之人行道應設置人行道燈，以照明區分車行與人行活動區域。 (2) 人行道燈的高度以3.5 公尺至5.5公尺之間為原則，燈具投射方向應盡量控制可投射至退縮地一半之深度或平均2(lux)以上之照度。 (3) 人行道燈應與既有之道路燈、指標系統、旗幟、街道傢俱、行道樹整合，並以柔和暖色，低光源為原則。	視性及色調等，作整體性的考量設計，除了應創造環境的協調感外，更應保有其本身訊息傳達的效果。 2. 機車及自行車停車空間以植栽花台、立體植栽槽、護柱欄杆作為空間的界定、綠美化及遮蔽物美化遮蔽。 (六) 照明設計 1. 車行道路照明 (1) 車行道路燈具以高亮度、高光源為主，主要道路與次要道路應有光源與色溫的區隔。 (2) 燈具之配置，遇到<u>交叉</u>路口及人行穿越道之區位，應採彈性調整安裝間隔，以提高路口路面及照射物之照明效果。 2. 人行道路照明 (1) 超過2公尺以上之人行道應設置人行道燈，以照明區分車行與人行活動區域。 (2) <u>燈具投射方向應盡量控制可投射至退縮地一半之深度</u>。 (3) 人行道燈應與既有之道路燈、指標系統、旗幟、街道傢俱、行道樹整合，並以柔和暖色，低光源為原則。	
--	--	--

建議新增水岸綠美化條文

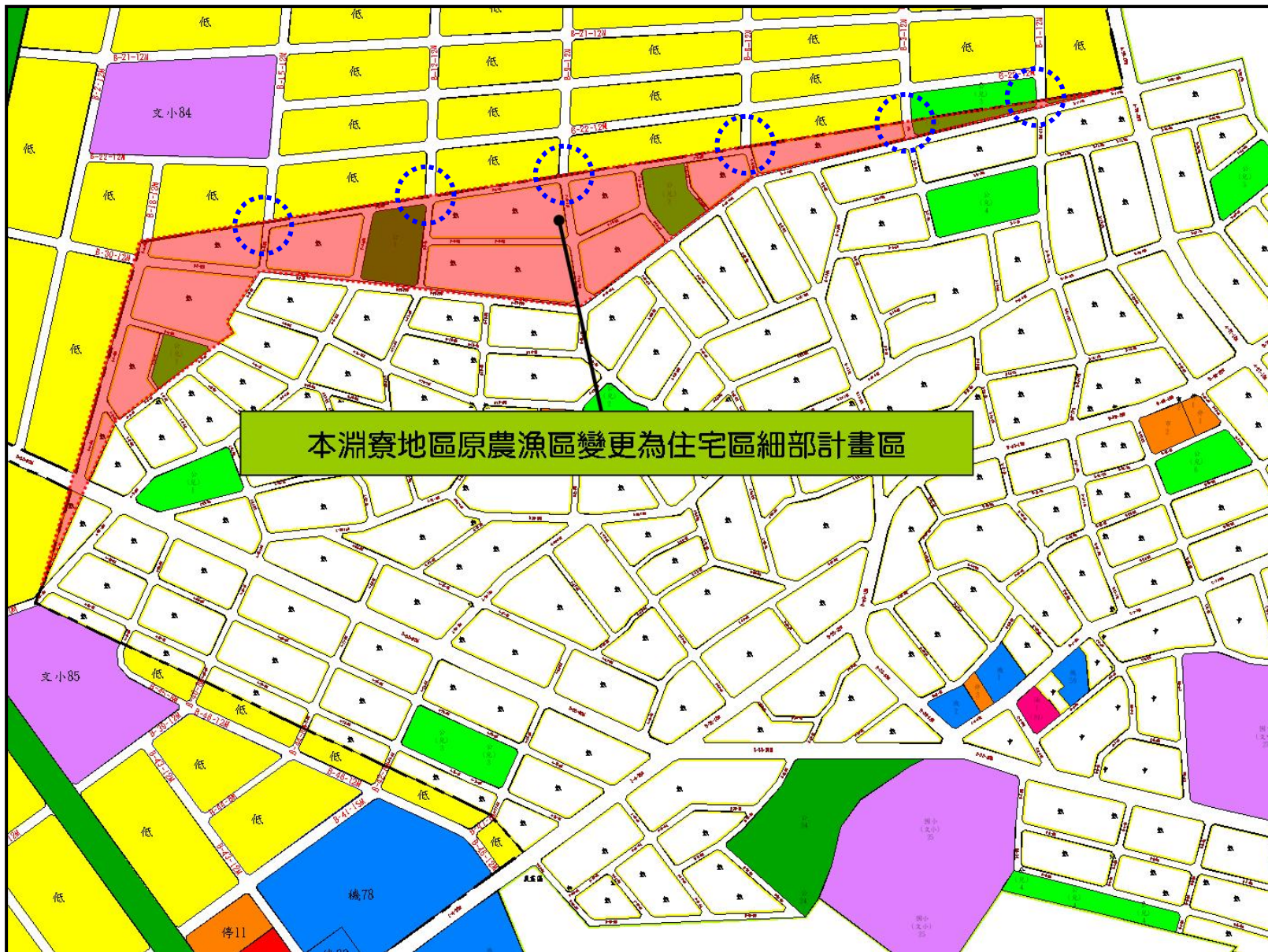
1. 水岸植栽採列植方式，塑造往水岸視野的延伸。
2. 水岸照明：沿水岸的位置可利用連續性序列且富有韻律的照明形式，將地區性的活動範圍融合周邊地區居民生活的安全性考量之



表五 事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (ha)	土地取得方式				開 關 經 費 (萬元)				主 辦 單 位	預定完 成期限	經 費 來 源
		徵 購	市地 重劃	區段 徵收	獎勵 投資	土地徵購 費及地上 物補償	整地費	工程費	合計			
公園用地	242,278			◎		**	**	314,959	314,959	台南市政府	99~105	1. 抵價地標 (讓)售盈餘 款優先配合 辦理。 2. 餘由市府逐 年編列預 算。 3. 民間參與投 資項目，由 民間自籌。
公園道路	126,466			◎		**	**	**	**	台南市政府	99~105	
停車場用地	26,286			◎		**	**	46,001	46,001	台南市政府	99~105	
機關用地	84,627			◎		**	**	1,269,405	1,269,405	1. 台南市政府 2. 醫療事業機 構得由民間 參與投資開 發經營	99~105	
國小用地	56,428			◎		**	**	846,420	846,420	台南市政府	99~105	
道路用地	467,242			◎		**	**	**	**	台南市政府	99~105	
總計	1,003,327					**	**	2,476,785	2,476,785			

註：本表之開關經費及預定完成期限，視主辦單位於開關當時之財務狀況及實際需要酌予調整。



圖四 「本淵寮、十字路、海尾寮地區原農漁區變更為住宅區細部計畫區(F區)位置範圍示意圖

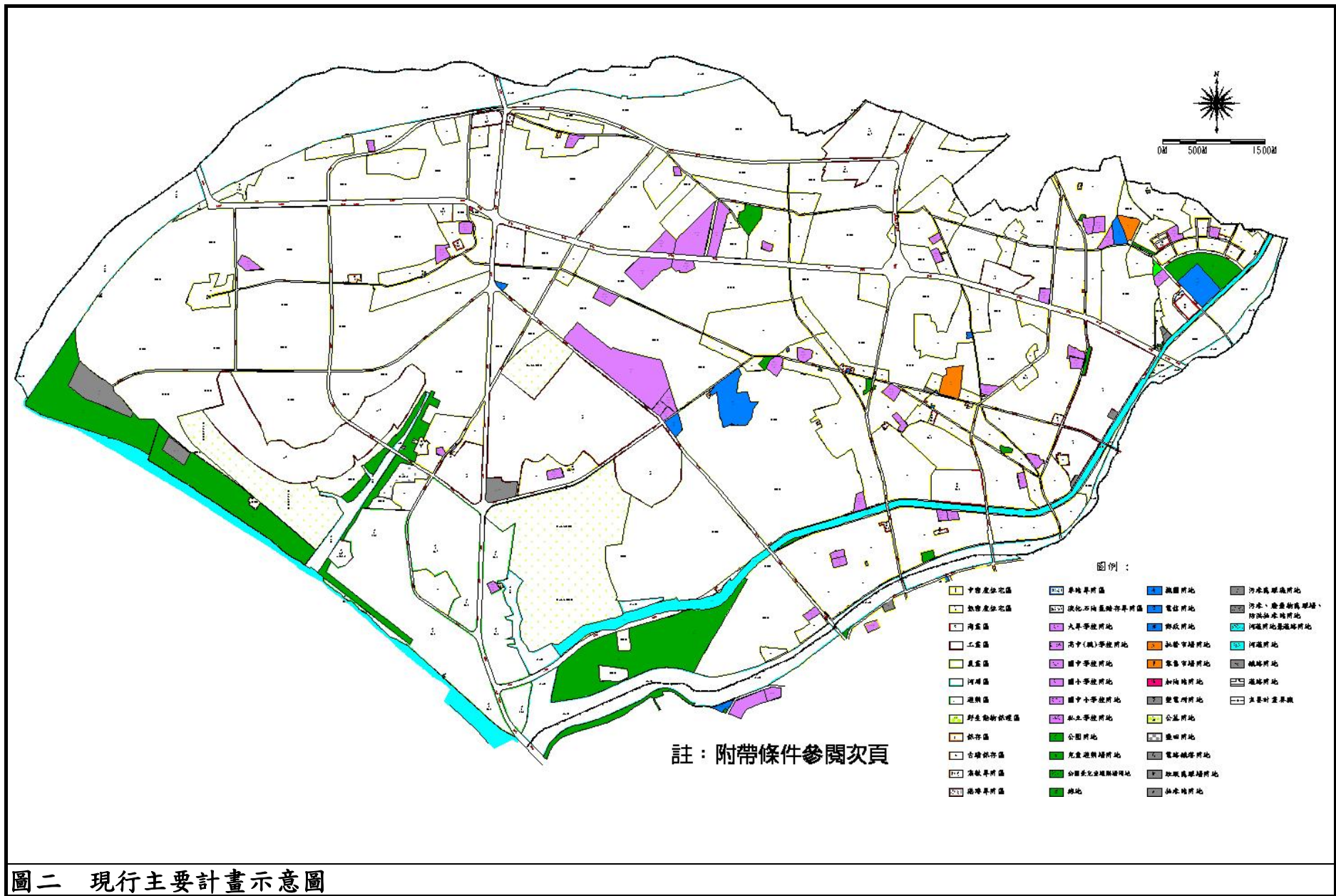
臺南市都市計畫委員會第278次會議 審議案第七案

案名	變更台南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(逾期人民及團體陳情意見等2件)
說明	一、辦理機關：台南市政府 二、法令依據： (一) 都市計畫法第廿六條。 (二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法。 三、計畫緣起： 安南區係於民國35年2月奉令由台南縣安順鄉併入台南市，其後另於民國68年之「變更及擴大台南市主要計畫案」中始劃定為都市計畫地區，並經民國72年、民國85年及民國92年等全市主要計畫通盤檢討。本計畫係首次以安南區行政轄區為範圍，進行都市計畫通盤檢討作業。 本計畫為因應安南區歷年來變化，使各項使用機能更趨完備，乃依據發展現況及計畫特性之綜合分析結果，歸納地區課題及發展策略，並參考人民團體建議後，分就計畫區內人口、土地使用、公共設施用地、交通運輸、實施進度及經費以及都市防災等主要計畫內容提出必要之變更。 四、計畫範圍與面積： 規劃範圍為台南市行政轄區之安南區全境（詳圖一），針對範圍內之都市計畫（主要計畫）內容進行通盤檢討，計畫面積計11,439.47公頃（詳圖二）。 五、辦理過程 (一) 公告徵求民眾意見： 92年11月7日以南市都計字第09216535710號公告自92年11月11日起至92年12月10日止計30天，並刊登於92年11月11、12、13日臺灣時報。期間於93年4月7、8、9日三天分別於溪心里活動中心、城南里活動中心及安順里活動中心舉行民眾座談會。 (二) 公開展覽： 本案已於96年7月30日以南市都計字第09616544530號公告，公開展覽日期自96年7月31日起至96年8月29日止計30天，並刊登於96年7月31日、8月1、2日之聯合報，期間於96年8月15、16、17日三天分別於安南區公所禮堂、城南里活動中心及安順里活動中心舉行說明會。 (三) 本案於97年10月17日第272次及98年4月10日276次市都委會審議後，新增2件逾期人民及機關團體陳情案件再提本次委員會審議。 六、本次變更內容詳附表一。 七、檢附資料： (一) 圖一 計畫區位示意圖 (二) 圖二 現行主要計畫示意圖 (三) 圖三 四草大眾廟申請變更「宗教專用區」變更範圍示意圖 (四) 圖四 四草大眾廟周邊現況套繪申請變更範圍示意圖

	(五) 圖五 市府建議變更範圍示意圖 (六) 圖六 逾一-4 案案變更內容示意圖 (七) 圖七 (逾三-6案)本府教育處建議變更範圍圖說 (八) 圖八 逾三-6案變更內容示意圖 (九) 附表一 逾期人民及團體陳情意見綜理表 九、以上提請委員會審議。
決議	本次逾期人民及團體陳情意見共 2 案，乙案修正後再提會審查、乙案修正後通過，修正意見請詳附表一:逾期人民及團體陳情意見綜理表之「市都委會決議欄」。



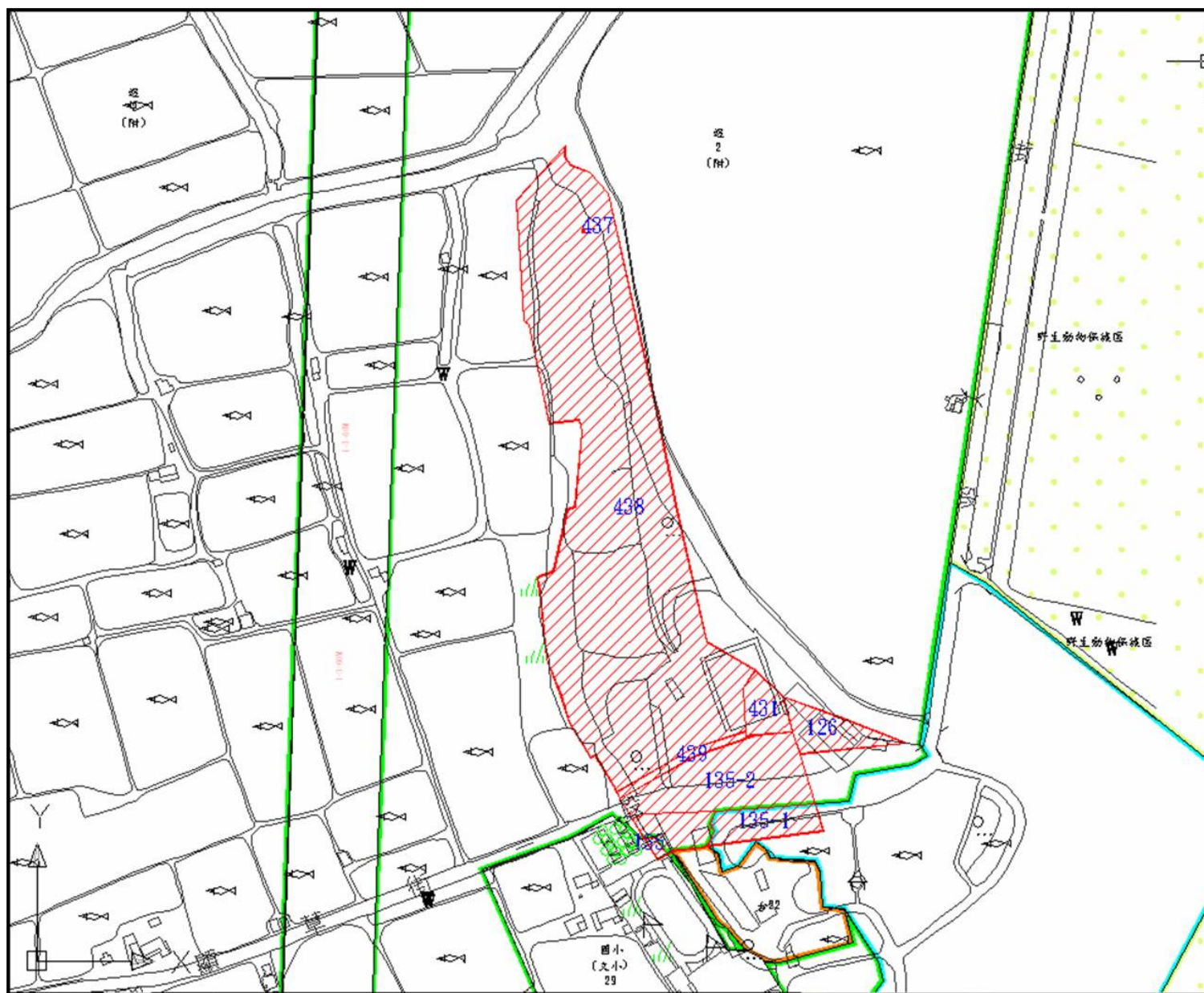
圖一 計畫區位示意圖



圖二 現行主要計畫示意圖

附表一 逾期人民及團體陳情意見綜理表

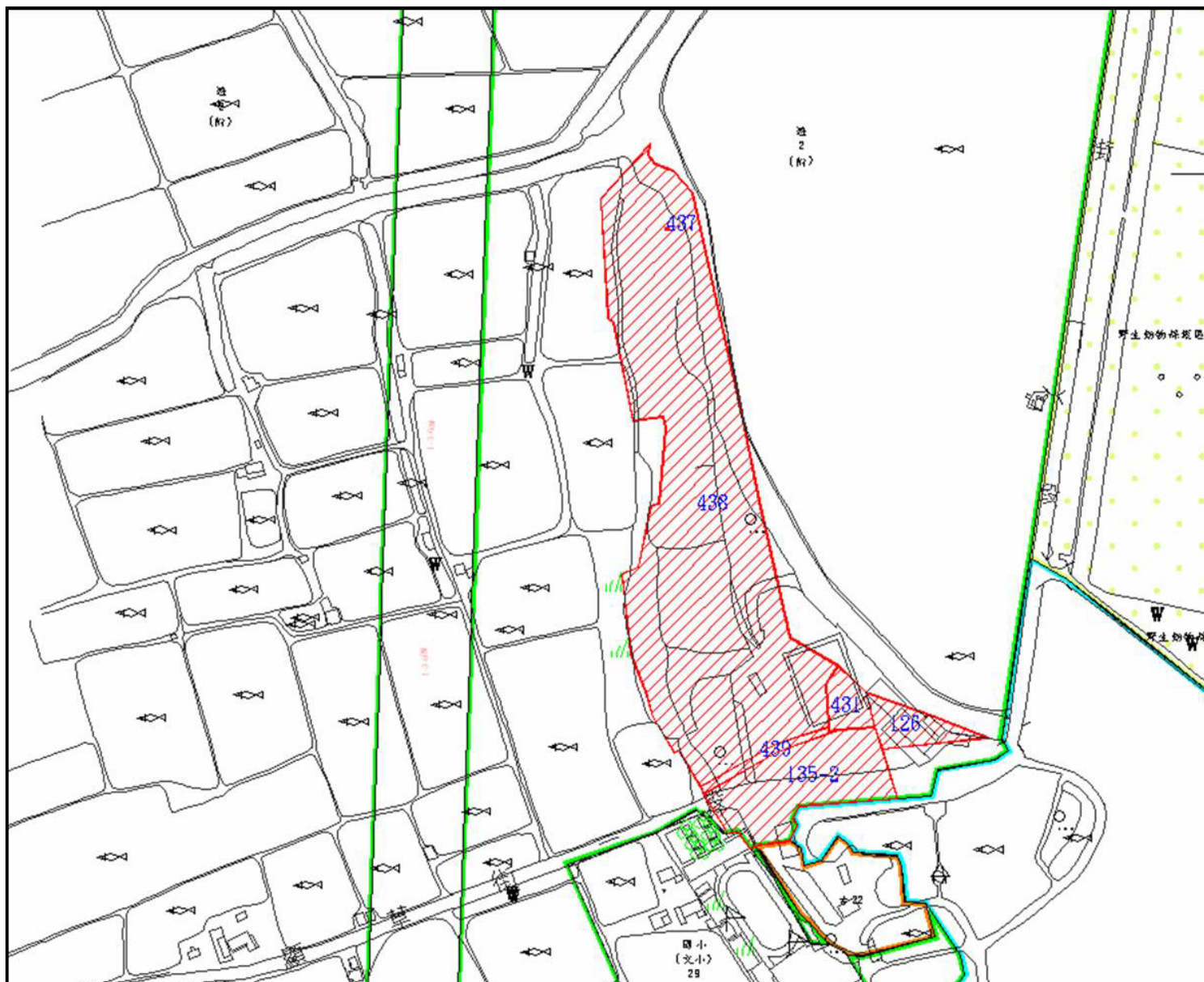
編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
逾 一 -4	四草大眾廟 鹽田段 431、438、439 地號及四草段 126、 135、135-1、135-2 地 號	本廟所屬土地共七筆連在一起，特申請變更為宗教專用區，以利寺廟整體發展。	陳情土地變更為宗教專用區。	酌予採納，實際劃設範圍請市府都發處與大眾廟協商修正後再提大會審議，詳細內容如下： 1. 剔除四草段 135、135-1 地號等 2 筆土地(河川區與文小用地部分)，並新增鹽田段 437 地號等乙筆土地。 2. 請市府都市發展處與大眾廟就綠色隧道部分研商剔除範圍後再提會審議。
逾 三 -6	本府教育處 文小 52 週邊用地	1. 本市安南區幅員廣大，現階段溪頂寮鄰近三校(安順、安慶及海佃國學)雖可充分提供當地各里學生就讀，惟本案所屬之地理區域環境特殊，為強化學校與社區資源整合，促進外縣市人口遷入，提升該區學齡人口，爰此，文小 52 倘設校，對於疏緩鄰近海佃國小二部制學生人數擁擠之窘境必有所改善，衡酌長期性區域發展，必能提升鄰近地區學校整體教育品質水準與學生權益。 2. 原規劃文小 52 四週並未有完善出入口動線，故調整部分土地使用，並維持原學校面積以增加使用效益。 3. 現行計畫中，「公(兒)7」(主要計畫為住宅區)及部份「文小 52」用地已劃入重劃範圍，為妥善利用重劃取得之土地及「文小 52」設校之需要，故辦理本次變更。 4. 變更為住宅區部分，於細部計畫劃設為公兒用地(或適當公共設施用地)，以維持原重劃公共設施用地比例。		酌予採納，並為土地完整性及公兒用地維持原面積原則下，照修正方案通過(圖八)。 附帶條件： 1. 為確保後續細部計畫規劃為公共設施用地(公兒(7))，規定變更後低密度住宅區部分需於細部計畫劃設為公兒用地。



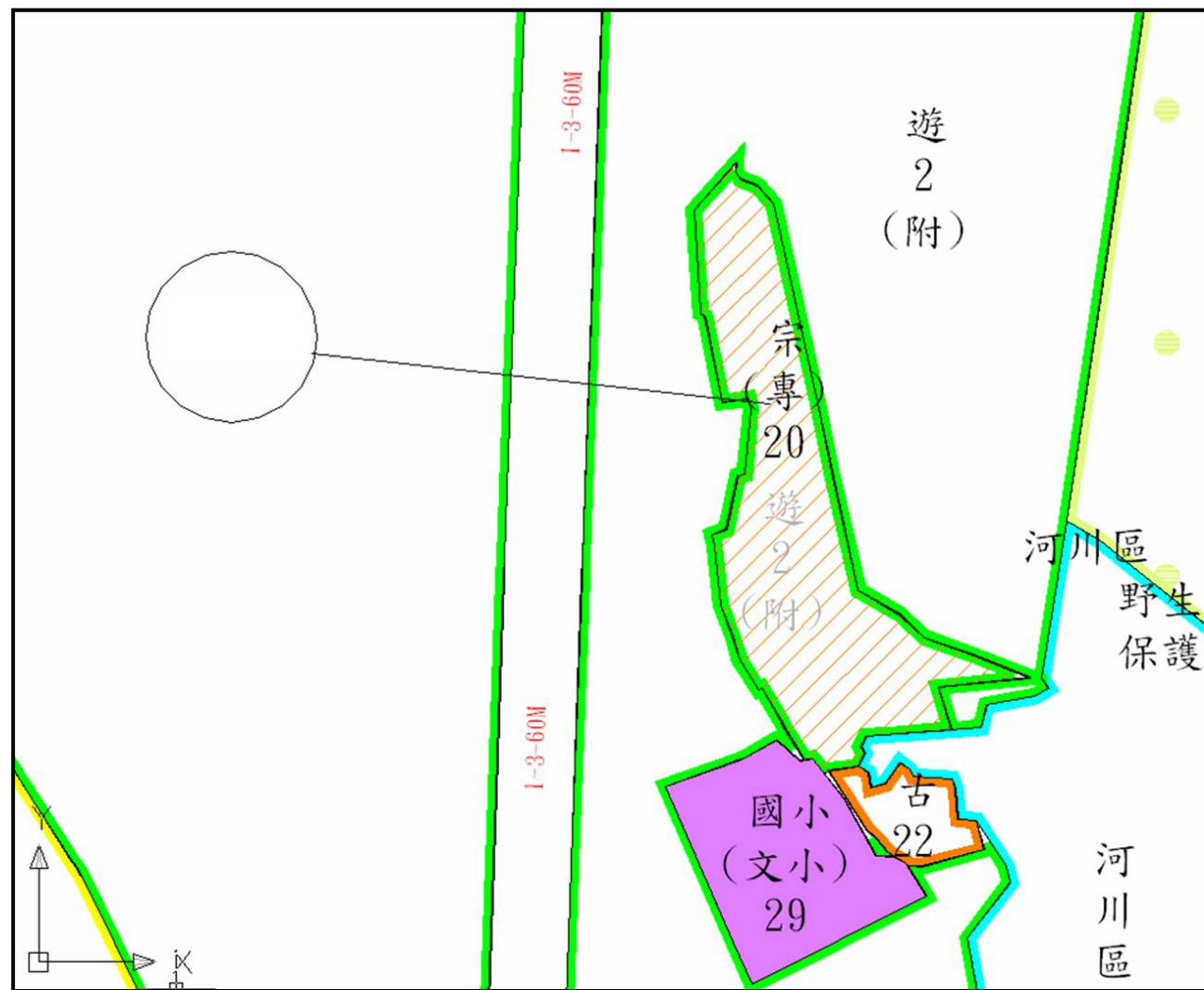
圖三 四草大眾廟申請變更「宗教專用區」變更範圍示意圖



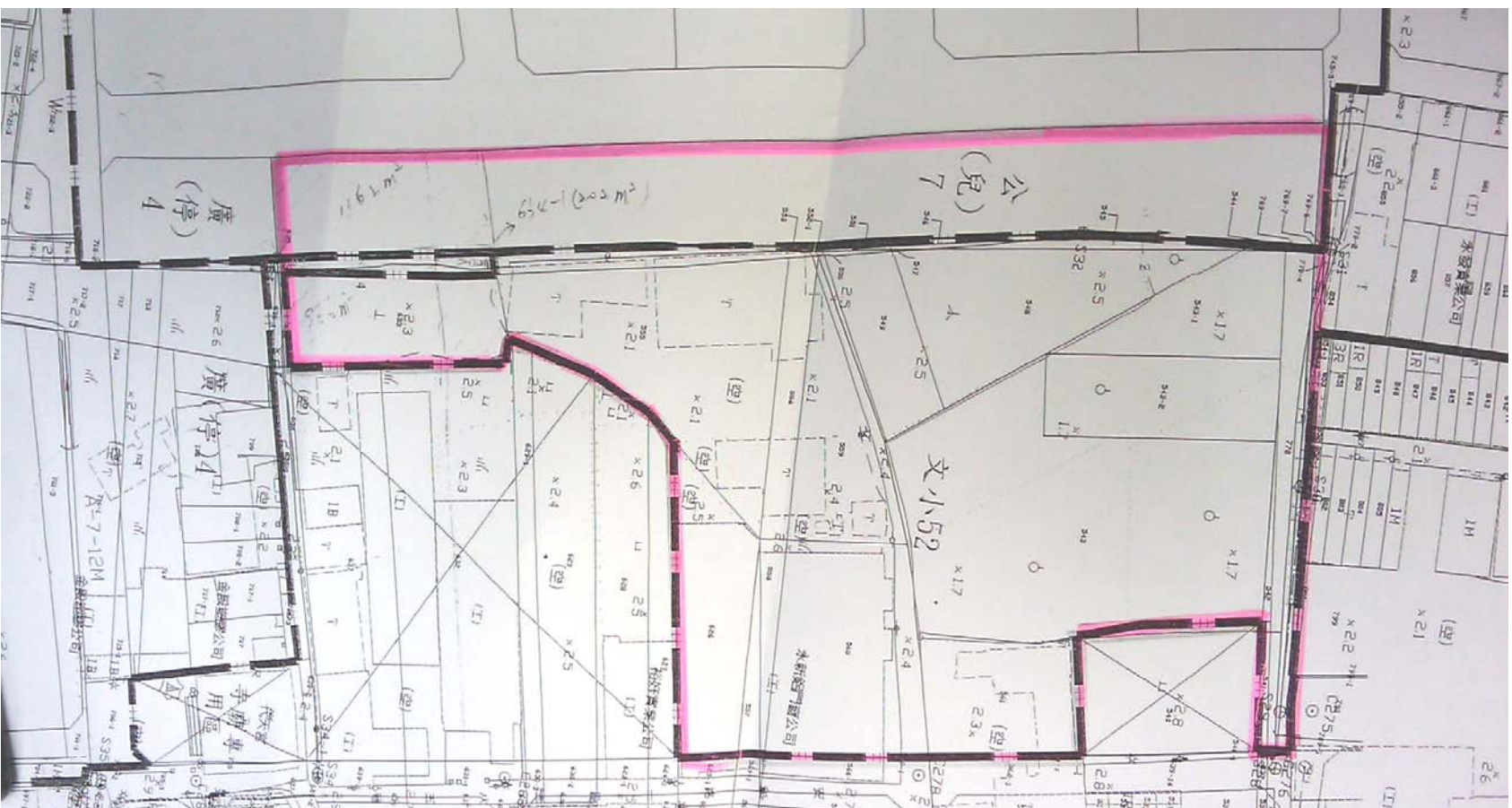
圖四 四草大眾廟周邊現況套繪申請變更範圍示意圖



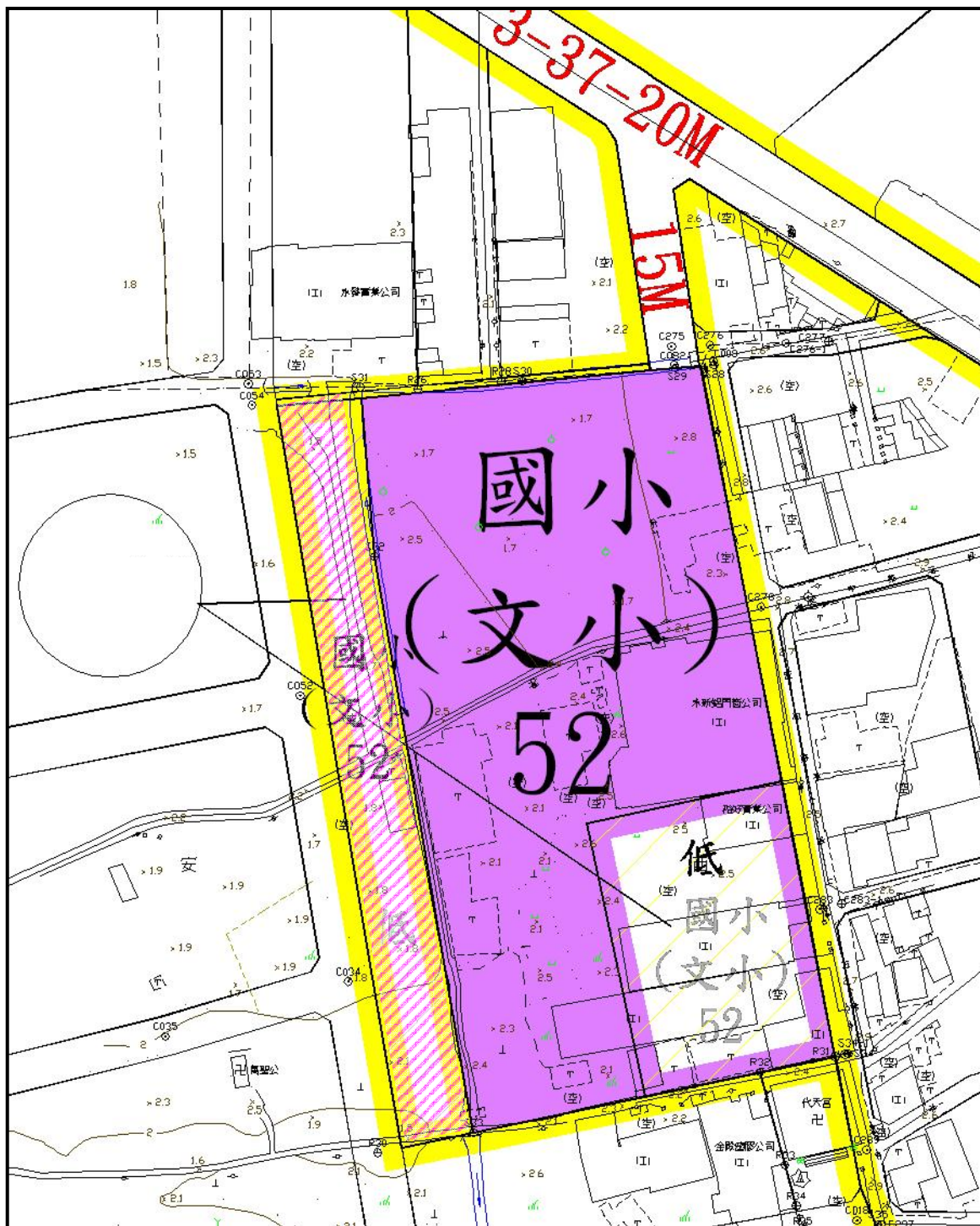
圖五 市府建議變更範圍示意圖



圖六 逾一-4 案變更內容示意圖



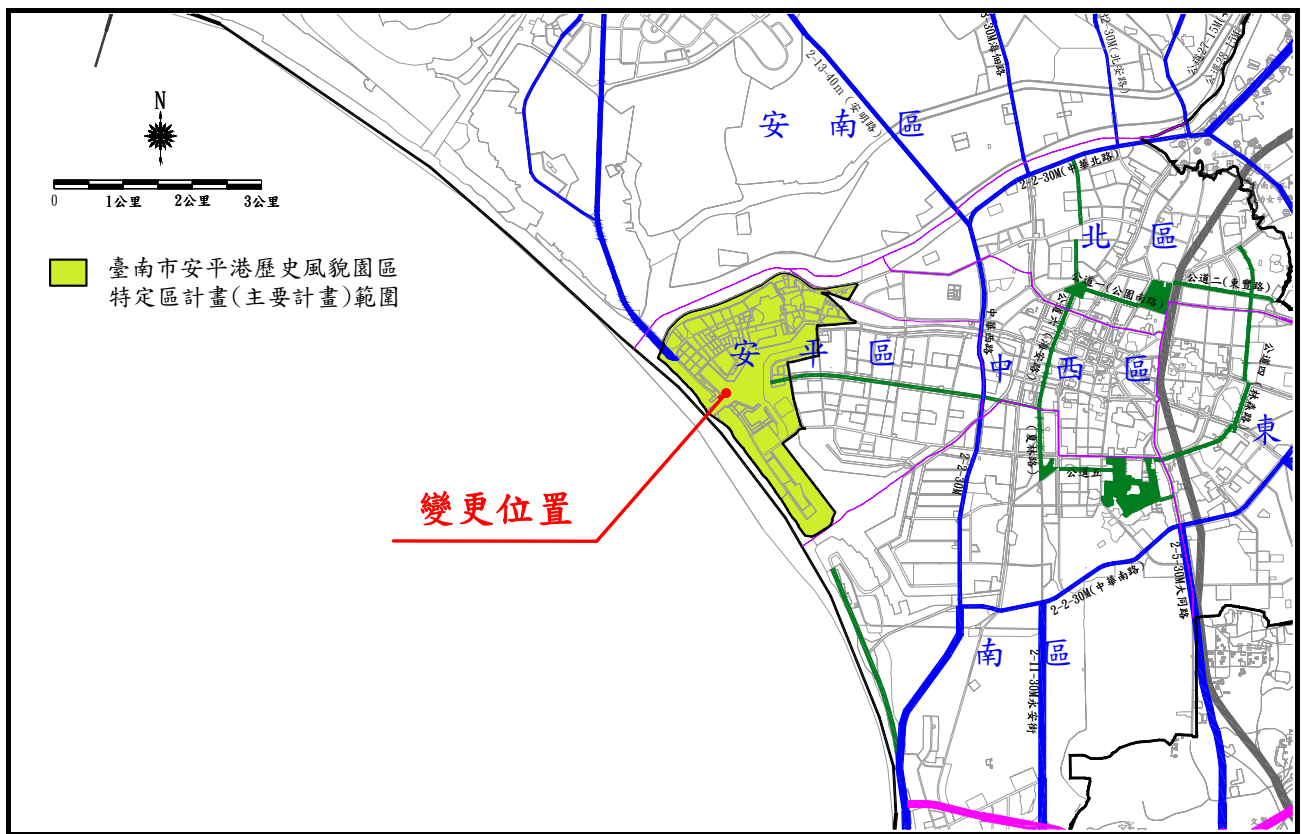
圖七 (逾三-6 案)本府教育處建議變更範圍圖說



圖八 逾三-6 案變更內容示意圖

臺南市都市計畫委員會第278次委員會 審議第八案

案 名	變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）（部份保護區為機關用地）案
說 明	一、辦理機關：台南市政府 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 三、計畫緣起： 民國97年修訂之安平漁港計畫為強化漁港出入船隻安檢功能，於安平漁港舊航道北側保護區劃設一處機關用地供海岸巡防機關使用；現因舊港口航道已完成開通，安檢作業有其迫切需要，且現行都市計畫之土地使用分區尚未配合修訂後之漁港計畫檢討完成，故辦理本次變更作業，將部份保護區變更為機關用地，以符合海岸巡防機關之需求。 四、計畫範圍與面積： 變更位置位於臺南市安平漁港舊港口航道北側，計畫範圍為北側部份保護區(詳圖一、圖二)，變更面積為0.15公頃。 五、辦理過程： 公開展覽： 1. 本案已於98年6月23日以南市都計字第09816525980號函公告，公開展覽日期自98年6月24日起至98年7月24日止計30天，期間於98年7月15日於台南市政府一樓東哲演講廳舉行說明會。 2. 公開展覽期間並無人民及團體陳情意見。 六、本次變更內容詳圖二及附表一。 七、檢附資料： (一) 公開展覽計畫說明書 (二) 圖一 變更位置示意圖 (三) 圖二 變更範圍示意圖 (四) 圖三 變更內容示意圖 (五) 附表一 變更內容綜理表 (六) 附表二 實施進度與經費表 八、以上提請委員會審議。
決 議	同意照案通過。





圖三 變更內容示意圖

附表一 變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件
	原計畫	新計畫		
安平漁港舊航道北側部份保護區	部份保護區 (0.15公頃)	「機1」機關用地 (0.15公頃)	1. 依據新修訂之安平漁港計畫，進行都市計畫檢討，以符合漁港計畫指導，加速安平漁港發展。 2. 安平漁港舊航道現已開通，海岸巡防機關安檢所之設立有其急迫性及必要性，故辦理都市計畫變更。	未來開發建築應經台南市都市設計審議委員會審查

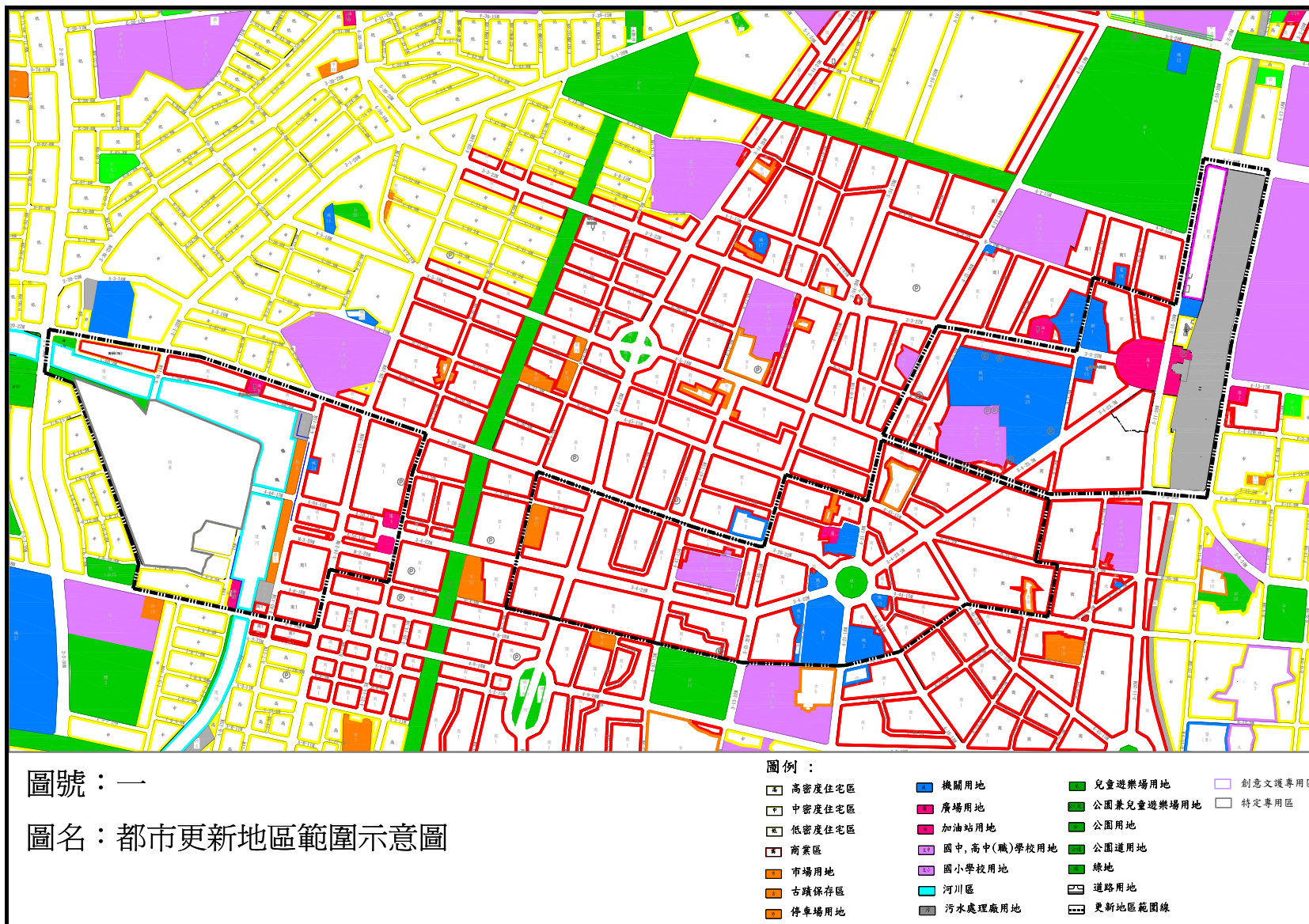
附表二 實施進度與經費表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費（單位：萬元）				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	無償撥用	徵購及補償費	整地費	工程費	合計			
機關用地	0.15				√	-	15	1,205	1,220	海岸巡防署	98-99	海岸巡防署編列預算開闢之
合計	0.15						15	1,205	1,220			

註：本表為概算結果，相關數據可能依施工當時之單價、利率及物價指數而有所變動，經費與完成期限應以主辦單位當時之財務狀況及實際需要酌予調整。

臺南市都市計畫委員會第 278 次委員會 審議第九案

案名	變更台南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫(都市更新建築容積獎勵核算基準)案
說明	一、計畫擬定機關：台南市政府 二、法令依據：「都市更新條例」第 8 條 三、計畫緣起 配合中央都市更新條例(以下簡稱條例)於 97 年 1 月 16 日修正及都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱容獎辦法)於 97 年 10 月 15 日修正後，大幅修正、增訂多項都市更新建築容積獎勵項目、上限及計算方式。本計畫原訂之都市更新容積獎勵核算基準，與修正後之條例、容獎辦法已有多處規定內容之衝突。爰此，擬全面檢討變更本更新計畫之都市更新容積獎勵核算基準規定，以符中央法規規定。 四、變更位置與範圍(詳圖一) 本計畫劃定之更新地區範圍，涵括整個市中心舊街區之軸線地區，亦即中山路與中正路沿線兩側地區，由台南火車站周圍地區起始，經中山路至湯德章紀念公園(民生綠園)接中正路，其道路及兩側第一街廓範圍；並包括運河西岸之舊造船廠、金城國中與新南國小運河附近地區。更新地區面積約 114.52 公頃，計畫區範圍如圖一所示。 五、變更理由及內容 (一)變更理由 配合內政部「都市更新條例」第 44 條及「都市更新建築容積獎勵辦法」修正，調整本計畫都市更新建築容積獎勵核算基準，以免與現行法定相牴觸。 (二)變更內容及說明：詳見變更前後條文對照表所示。(詳表一) 六、檢附資料： (一)圖一 都市更新地區範圍示意圖 (二)表一 都市更新建築容積獎勵核算基準變更前後條文對照表 七、以上提請委員會審議。
決議	本案修正通過，修正意見如下： 一、增訂第四條「爾後如因都市更新條例或都市更新建築容積獎勵辦法修法，致本核算基準需配合調整，授權主管機關臺南市政府依修法內容逕行變更後公告實施，無需提送本市都委會審議。」 二、刪除第三條第二項第一款(三)「採用第一項第一款之獎勵容積上限計算方式者，V1 為零。」 三、其餘照案通過。



表一 都市更新建築容積獎勵核算基準變更前後條文對照表

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明
第一條	都市更新單元之總樓地板面積計算公式如下：$F=F_0+F_1+F_2+F_3+F_4$。 前項公式之定義如下： 一、F：更新單元之總樓地板面積。 二、F0：法定容積，係指都市計畫規定之法定容積率乘土地面積所得之積數。 三、F1：免計容積部分，其項目包括： (一)依都市更新條例第四十四條第一項第三款及本要點第二條所訂之公益設施的樓地板面積。 (二)依建築技術規則等相關法規所規定免計容積樓地板面積部分。 四、F2：建築容積移轉所增加或減少之樓地板面積。 五、F3：都市更新建築容積獎勵，係依都市更新條例第四十四條第一項第一款、第二款、第四款、第五款及都市更新建築容積獎勵辦法之建築容積獎勵。 六、F4：依都市更新建築容積獎勵辦法第三條規定，另依其他法令規定申請建築容積獎勵之樓地板面積。並應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得與 F3 之項目重複。	都市更新單元之總樓地板面積計算公式如下：$F=F_0+F_1+F_2+F_3+F_4$。 前項公式之定義如下： 一、F：更新單元之總樓地板面積。 二、F0：法定容積，係指都市計畫規定之法定容積率乘土地面積所得之積數。 三、F1：免計容積部分，其項目包括： (一)依都市更新條例第四十四條第一項第二款及本要點第二條所訂之公益設施的樓地板面積。 (二)依建築技術規則等相關法規所規定免計容積樓地板面積部分。 四、F2：建築容積移轉所增加或減少之樓地板面積。 五、F3：都市更新建築容積獎勵，係依都市更新條例第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法之建築容積獎勵。 六、F4：依都市更新建築容積獎勵辦法第三條規定，另依其他法令規定申請建築容積獎勵之樓地板面積。並應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得與 F3 之項目重複。	因條例第四十四條款次調動，有關法令引用配合修正。 1. 原條例第四十四條第三款所訂公益設施免計容積規定，款次調動為第四十四條第二款。配合修正。
第二條	免計容積之公益設施項目如下： 一、區民活動中心或里民活動中心。 二、圖書館、博物館、藝術中心等文化展演設施。 三、青少年、兒童、勞工、老人活動等之社會福利設施。 四、廣場、綠地等供公眾使用之設施。 五、大眾運輸場站設施及設備空間。 六、其他公益設施經都市更新審議委員會同意者。 前項公益設施之樓地板面積或其集中留設之面積應在一百平方公尺以上。更新後提供之公益設施，其產權應捐贈本市，由市府相關機關管理或依據「台南市市有財產管理自治條例」規定辦理。	免計容積之公益設施項目如下： 一、區民活動中心或里民活動中心。 二、圖書館、博物館、藝術中心等文化展演設施。 三、青少年、兒童、勞工、老人活動等之社會福利設施。 四、廣場、綠地等供公眾使用之設施。 五、大眾運輸場站設施及設備空間。 六、其他公益設施經都市更新審議委員會同意者。 前項公益設施之樓地板面積或其集中留設之面積應在一百平方公尺以上。更新後提供之公益設施，其產權應捐贈本市，由市府相關機關管理或依據「台南市市有財產管理自治條例」規定辦理。	本條無修正

表一 都市更新建築容積獎勵核算基準變更前後條文對照表（續）

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明
第三條	都市更新建築容積獎勵上限，申請者得就下列二款擇一適用： 一、該建築基地○・五倍的法定容積。 二、該建築基地○・三倍法定容積再加其原建築容積高於法定容積部分之和。 建築容積獎勵計算公式如下： $F3=V1+V2+V3+V4。$ 前項公式項目定義如下： 一、V1：係指都市更新條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積，即原建築容積減法定容積之差。 其相關規定如下： (一)原建築容積係指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，得以建物登記面積或合法房屋證明為準。 (二)使用執照所核准之建築容積之認定方式，以原使用執照樓地板面積扣除原申請之獎勵樓地板面積(包括停車獎勵、綜合設計獎勵等)及建築非容積部分樓地板(包括騎樓、屋頂突出物、停車空間、防空避難室等)認定之。 (三)採用第一項第一款之獎勵容積上限計算方式者，V1 為零。 二、V2：係指都市更新條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積，計算公式為 $V2=P \times (A-A1)$。其相關規定如下： (一)本款獎勵僅適用於更新後實際作為居住使用之部分，應符合都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定，且獎勵後每人平均容積不得大於本市之平均樓地板面積。 (二)P：係指經權利變換估算，分配單元的居住室內容積低於本市居住樓地板積平均水準之總戶數。P 值應超過於更新後應分配建築物及其應有部分之原土地及建築物所有權人人數的二分之一。 (三)A：係指本市平均每戶居住樓地板面積之水準。以最近一次行政院主計處公布之「臺閩地區戶口及住宅普查」或「臺閩地區人口及居住調查報告」中，本市平均每戶居住樓地板面積為準。 (四)A1：係指經權利變換後，原土地及建築物所有權人分配容積低於 A 值者之平均容積值。	都市更新建築容積獎勵上限，依都市更新建築容積獎勵辦法第十三條規定辦理。 建築容積獎勵計算公式如下： $F3=V1+V2+V3+V4+V5+V6。$ 前項公式項目定義如下： 一、V1：係指都市更新條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積，即原建築容積減法定容積之差。 其相關規定如下： (一)原建築容積係指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，得以建物登記面積或合法房屋證明為準。 (二)使用執照所核准之建築容積之認定方式，以原使用執照樓地板面積扣除原申請之獎勵樓地板面積(包括停車獎勵、綜合設計獎勵等)及建築非容積部分樓地板(包括騎樓、屋頂突出物、停車空間、防空避難室等)認定之。 (三)採用第一項第一款之獎勵容積上限計算方式者，V1 為零。 二、V2：係指都市更新條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積，其上限及計算公式依都市更新建築容積獎勵辦法第四條辦理。	因條例第四十四條及容獎辦法修正，大幅增加獎勵項目，並增訂各項容積獎勵計算公式及上限。配合中央法令修正，修正本條相關規定。 1. 都市更新建築容積獎勵上限，依新修正之容獎辦法，策略性再開發地區可至法定容積 2 倍。本計畫更新容積獎勵上限配合修正。 2. 配合條例第四十四條款次調動，V2 改為額外提供公益設施獎勵容積，並依容獎辦法新增訂第四條規定辦理。

表一 都市更新建築容積獎勵核算基準變更前後條文對照表（續）

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明
	三、V3：係指都市更新條例第四十四條第一項第四款規定之獎勵容積。其相關規定如下： (一)自本府公告更新地區之日起<u>三年</u>內，申請辦理都市更新事業者，給予適當之建築容積獎勵。 (二)第一年內給予法定容積<u>百分之五</u>之獎勵容積，第二年至第三年給予法定容積<u>百分之三</u>之獎勵容積。	三、V3：係指都市更新條例第四十四條第一項第三款規定之獎勵容積。其相關規定如下： (一)自本府公告更新地區之日起<u>六年</u>內，申請辦理都市更新事業者，給予適當之建築容積獎勵。 (二)第一年內給予法定容積<u>百分之七</u>之獎勵容積，第二年至第三年給予法定容積<u>百分之三</u>之獎勵容積。<u>第四年至第六年給予法定容積百分之五之獎勵容積。</u>	3. V3 更新時程獎勵容積，除條例款次調動外，依據容獎辦法第九條上限及時程規定修正。
	四、V4：係指都市更新條例第四十四條第一項第五款規定之獎勵容積，<u>計算公式為 $V4=B1+B2+B3$。其相關規定如下：</u> <u>(一)B1：係指考量更新單元整體規劃設計之獎勵容積。其獎勵額度之規定如下：</u> 1.建築量體、色彩與環境協調並呈現地方特色者給予法定容積<u>百分之五以內之獎勵。</u> 2.留設供公眾使用之開放空間及停車獎勵，其獎勵額度依其它綜合設計相關法規計算，且上限不得超過法定容積之<u>百分之十五。</u> 3.保存具紀念性或藝術價值之建築物，得就保存部分樓地板面積給予獎勵，依整建維護所需經費核算相當之獎勵容積。 <u>(二)B2：係指考量地區環境狀況之獎勵容積，並以都市更新事業計畫對更新單元內外整體都市環境及社區發展有實質貢獻者為限。其獎勵容積之計算為下列各項措施所需成本除以單位容積價值，單位容積價值係等於單位售價減單位營建成本減單位管銷費用之差，並應研提相關財務計畫內容及詳實佐證數據。</u> 1.公益設施捐贈本市者，其建築成本。 2.協助開闢或改善都市計畫公共設施所需工程及拆遷安置經費。 3.認養相關設施、改善鋪面及公共藝術等增進都市景觀美化等相關經費。 4.以連鎖開發方式提供古蹟、歷史建物或街區之整建維護或防災設施等所需之相關經費。 5.其他經本市都市更新審議委員會審議通過者之相關經費。	四、V4：係指都市更新條例第四十四條第一項第四款規定之獎勵容積。其相關規定如下： <u>(一)係指考量地區環境狀況之獎勵容積，並以都市更新事業計畫對更新單元內外整體都市環境及社區發展有實質貢獻者為限。</u> <u>(二)其獎勵容積之計算為下列各項措施所需成本除以單位容積價值，單位容積價值係等於單位售價減單位營建成本減單位管銷費用之差，並應研提相關財務計畫內容及詳實佐證數據。</u> 1.認養相關設施、改善鋪面及公共藝術等增進都市景觀美化等相關經費。 2.以連鎖開發方式提供古蹟、歷史建物或街區之整建維護或防災設施等所需之相關經費。 3.其他經本市都市更新審議委員會審議通過者之相關經費。	4. 因容獎辦法增訂多項容積獎勵項目，原 V4 有關整體規劃設計、紀念性或具藝術價值建物保存、協助開闢公共設施、舊違章建築安置等項目皆已有規定，並詳定計算公式及上限規定。故原 V4 中與容獎辦法重複規定者刪除，回歸中央法令規定，其餘容獎辦法尚未訂定之項目則保留原規定。

表一 都市更新建築容積獎勵核算基準變更前後條文對照表（續完）

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明
	(三)B3：係指處理占有他人土地之舊違章建築戶所給予之獎勵容積，舊違章建築之認定應依本市相關法規認定為準。其計算方式為實施者為現地安置基地內舊違章建築戶所需樓地板面積，及協議以現金補償或異地安置方式核算之樓地板面積(每戶安置樓地板面積不得超過本市平均每戶居住樓地板面積)	五、V5：係指都市更新條例第四十四條第一項第五款規定之獎勵容積，計算公式為 $V2=P \times (A-A1)$。其相關規定如下： (一)本款獎勵僅適用於更新後實際作為居住使用之部分，應符合都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定，且獎勵後每人平均容積不得大於本市之平均樓地板面積。 (二)P：係指經權利變換估算，分配單元的居住室內容積低於本市居住樓地板積平均水準之總戶數。P 值應超過於更新後應分配建築物及其應有部分之原土地及建築物所有權人人數的二分之一。 (三)A：係指本市平均每戶居住樓地板面積之水準。以最近一次行政院主計處公布之「臺閩地區戶口及住宅普查」或「臺閩地區人口及居住調查報告」中，本市平均每戶居住樓地板面積為準。 (四)A1：係指經權利變換後，原土地及建築物所有權人分配容積低於 A 值者之平均容積值。 六、V6：係指其他依都市更新條例及都市更新容積獎勵辦法規定之獎勵容積。	5. V5 因條例款次調動，原 V2 調整為 V5，內容無更動。 6. 增訂 V6 涵蓋其他條例及容獎辦法所訂獎勵容積。

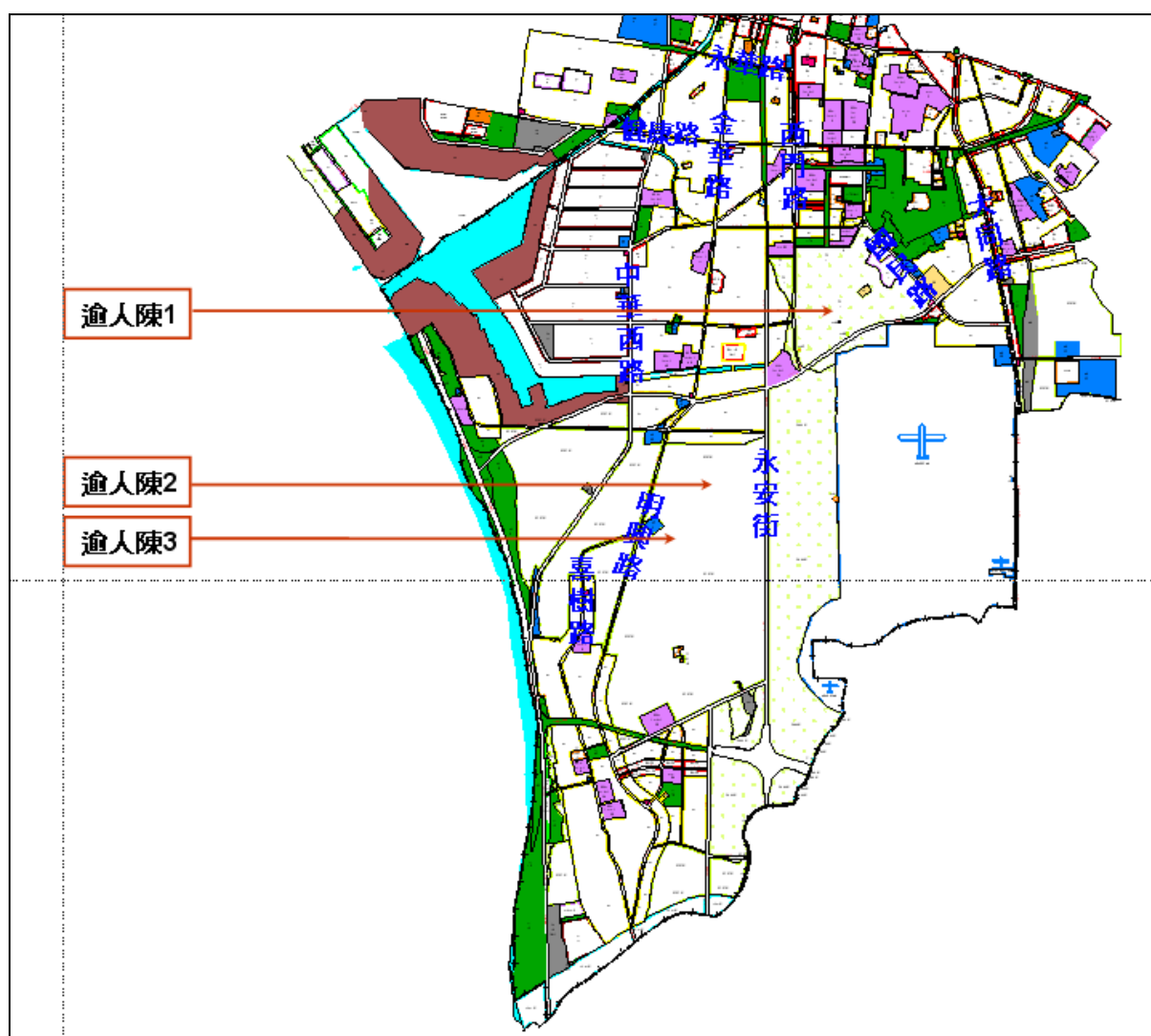
臺南市都市計畫委員會第 278 次委員會 報告第一案

案 名	變更台南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案(逾期人民及團體陳情意見等 3 件)
說 明	一、辦理機關：台南市政府 二、法令依據： （一）都市計畫法第廿六條 （二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法 三、計畫範圍： 以本市南區行政轄區為計畫範圍，計畫面積共計 2714.85 公頃。 四、審議過程及辦理進度： （一）檢討前公告 於 92 年 9 月 15 日以南市都計字第 09216526160 號函公告自民國 92 年 9 月 16 日起至 92 年 10 月 15 日止公告 30 天，並刊登於 92 年 9 月 16 日之中華日報。 （二）公開展覽： 於 96 年 7 月 4 日以南市都計字第 09616538310 號公告自民國 96 年 7 月 4 日起至 96 年 8 月 3 日止公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 7 月 4 日、5 日、6 日之中國時報；並於 96 年 7 月 18 日於本市南區金華社區活動中心、7 月 19 日上午 10 時於南區區公所、7 月 20 日於新生里活動中心、7 月 27 日於大忠社區活動中心及 7 月 31 日大恩社區活動中心舉行 5 場公開說明會。 （三）市都委會審議： 經 97 年 5 月 22 日台南市都市計畫委員會第 267 次會議及 97 年 7 月 3 日第 269 次會議審議，並於第 269 次會議審議修正通過。 （四）內政部都委會審議： 於 97 年 11 月 12 日南市都劃字第 09716548680 號函報請內政部審議，於 97 年 12 月 5 日內政部都委會專案小組第 1 次會議，刻正依前揭會議紀錄修正中。 五、提會報告內容： 本案於 97 年 11 月 12 日報請內政部審議後，收到逾期人民及團體陳情意見共計 12 件，其中 9 件於 98 年 5 月 21 日臺南市都市計畫委員會第 277 次委員會已提會報告，另 3 件如下表一。爰提會報告。 六、檢附資料：表一 逾期人民及機關團體陳情意見綜理表

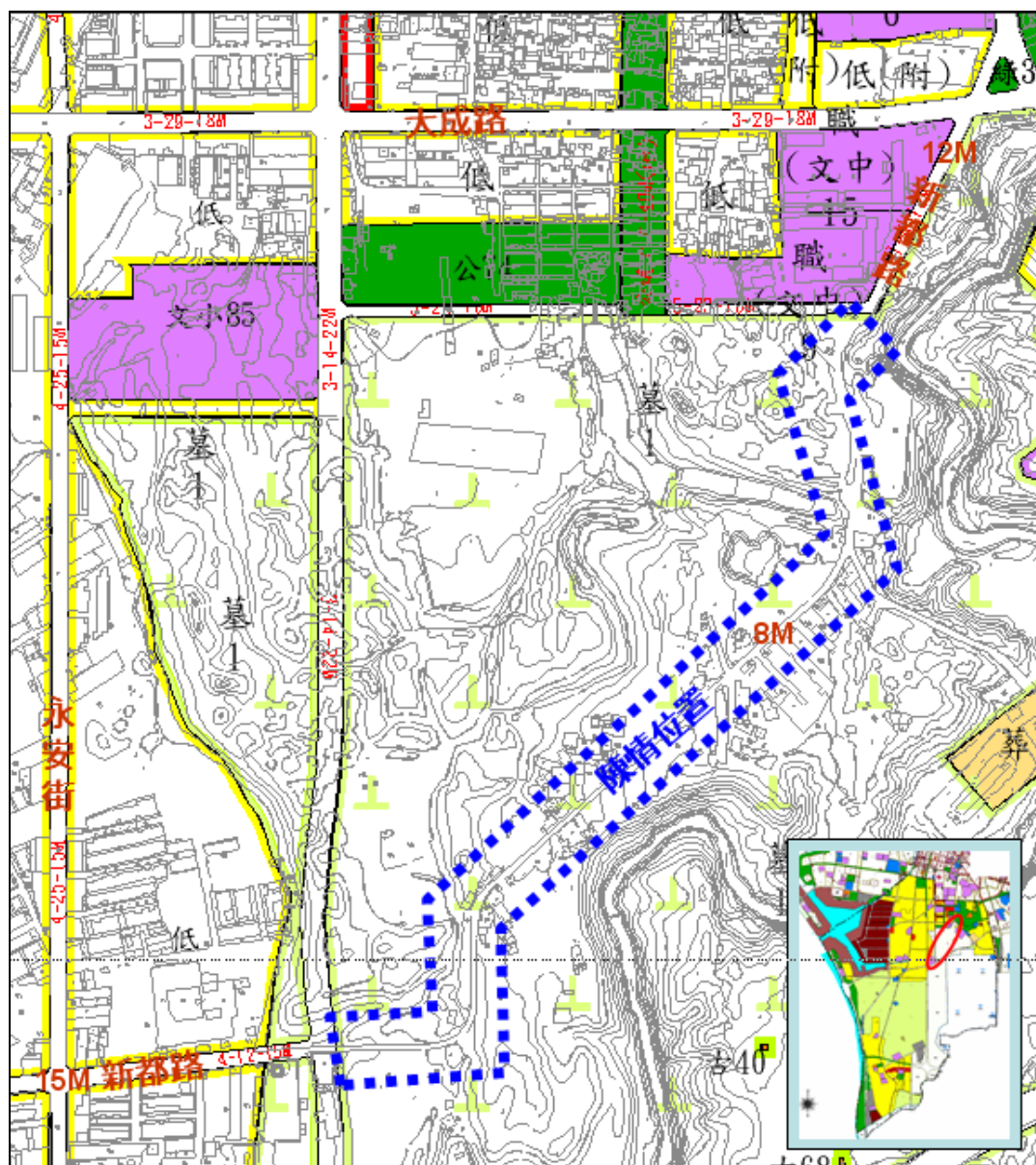
決議	有關逾期人民及機關團體陳情意見之決議，詳表一「逾期人民及機關團體陳情意見綜理表」。
----	---

表一 逾期人民及機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議
逾人陳1	陳瑞華里長 蘇三柱里長 新都路	- 部分巴士汽車修護廠、廢鐵資源回收場、液化瓦斯填裝廠進駐，及天都金寶塔等相關殯葬設施設立，增添路段車輛頻繁景象，亟待道路拓寬整建。 - 本路段前後兩端（即六信高級中學及仁愛之家前）路寬分別為12米及15米，自進入南山公墓後則為8米，造成車輛交會困難。據瞭解無法拓寬原因，主要為道路兩旁多為墳墓，且部分土地為私有土地，辦理道路拓寬執行困難；惟查北側公墓土地多屬市有，僅少數私有土地、建物及墳墓需辦理土地徵收、救濟金及遷葬補償費發放，即可完成道路拓寬。	- 同意採納，劃設為15米計畫道路。 - 有關墳墓遷葬補償所需經費，請民政處及殯葬管理所編列經費。
逾人陳2	王新枝 南普陀巖聖堂	基於政府對於既存寺廟教會等輔導合法化之政策，變更本寺廟使用分區為「宗教專用區」。	- 該寺廟檢附資料，尚符97年7月31日臺南市都市計畫委員會第270次會議審議通過「台南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」之規定。 - 同意採納。
逾人陳3	莊玉珠議員 蔡祠重里長 明興路321巷	- 現今在規劃興建之「東西向快速道路」，將帶動灣裡地區之發展，若再將明興路321巷道路徵收及拓建，可帶動喜樹地區繁榮。 - 請儘速變更道路用地並且能夠編列預算來徵收土地並拓建道路。	- 同意採納。 - 為延續西側4-67-18M計畫道路（變更第六-1案），劃設為18M計畫道路，以連接永安街與明興路。



逾期人民及機關團體陳情案件位置一覽圖

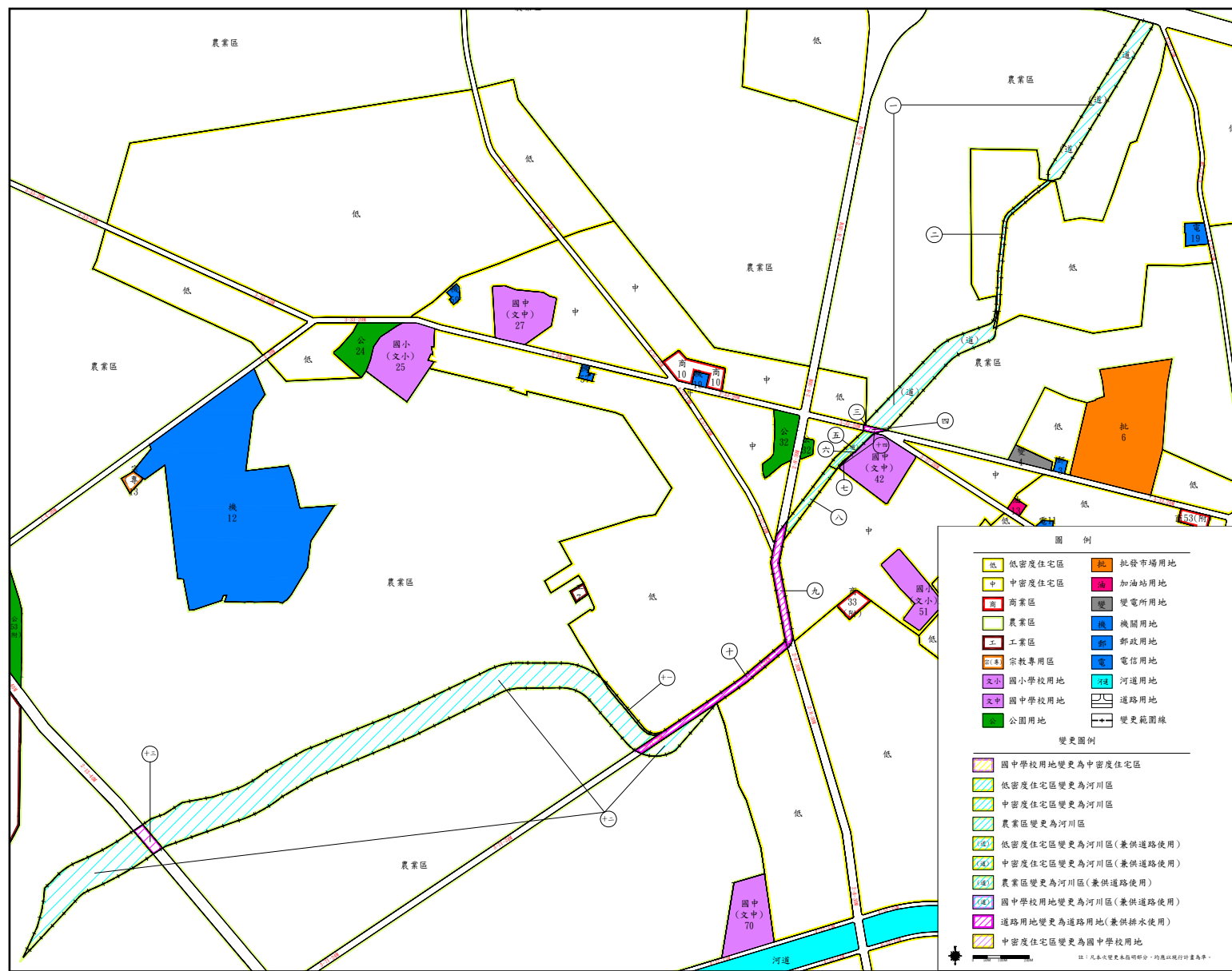


逾人陳 1 位置圖

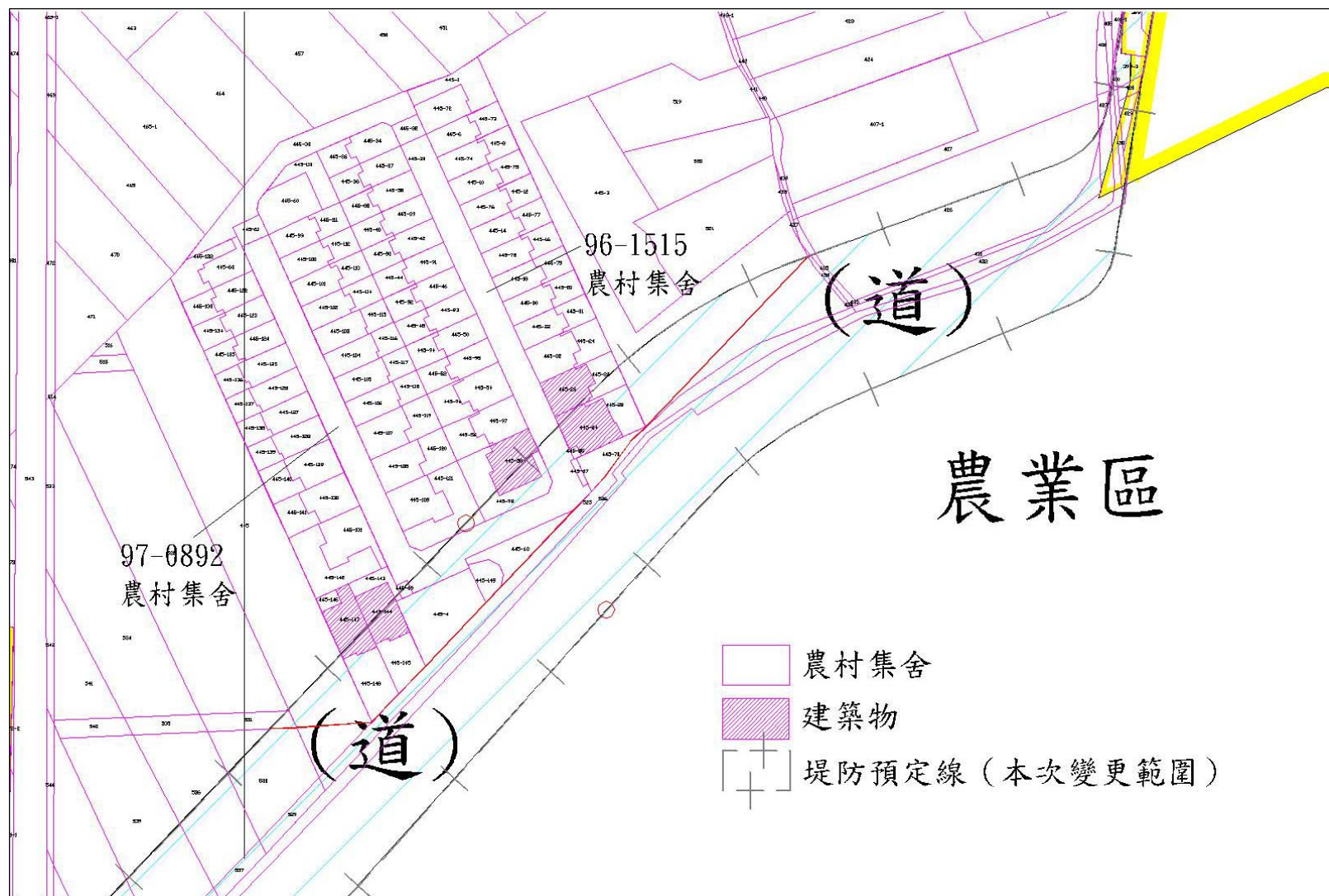
臺南市都市計畫委員會第 278 次會議 臨時動議案第一案

案名	「變更臺南市主要計畫（配合鹽水溪北岸支流排水系統-海尾寮排水整治工程）案」復議案
說明	一、 辦理機關：台南市政府 二、 法令依據： 依「都市計畫法」第 82 條及內政部民國 98 年 7 月 27 日台內營都字第 0980133316 號函規定辦理。 三、 本案其他相關資訊： （一）計畫範圍與面積： 海尾寮排水北起安南區二等七號計畫道路，往西南於安南區安明路以西匯入曾文溪排水線，沿線通過安中路、海佃路、同安路及安明路等主要計畫道路。 本計畫配合整治工程規劃，變更範圍北以二等七號計畫道路為起點，南至安明路並匯入曾文溪排水線為整治計畫終點，排水系統長度為 5.93 公里，現況集水面積 12.56 平方公里，流域面積 6.73 平方公里，內政部第 704 次都委會決議之都市計畫變更內容詳圖一所示。 （二）辦理程序： 1. 本案經本府於 96 年 12 月 26 日以南市都綜字第 09616573550 號函公告自民國 97 年 10 月 30 日起至 97 年 11 月 29 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 1 月 5 日、6 日、7 日等三日之聯合報。 2. 97 年 11 月 13 日（星期四）上午 10 時假安南區公所二樓會議室舉行公開說明會 3. 公展期間並無人民及團體陳情意見。 4. 98 年 1 月 15 日本市都市計畫委員會第 274 次審議通過。 98 年 4 月 7 日內政部都市計畫委員會第 704 次大會審議通過。 四、 提會報告內容： 海尾寮排水線屬於鹽水溪北岸支流排水系統，為配合「易淹水地區水患治理計畫」之排水整治工程計畫，將排水線經過之農業區、住宅區及學校用地變更為河川區，以符都市計畫規定，已於 96 年 12 月 26 日以南市都綜字第 09616573550 號函公告自民國 97 年 10 月 30 日起至 97 年 11 月 29 日止依法公開展覽 30 日，並經本市第 274 次、內政部第 704 次都市計畫委員會審議通過。 然因本次變更範圍中涉有部份農村集舍之建築使用，其中包含安北段 445-147、445-144 地號領有 97 南工造字第 0892 建造執照，目前正施工中；安北段 445-58、445-26、445-84 地號業已完工，領有 97 南工使字第 1076 號使用執照；以及安北段 445-149 地號領有 97 南工造字第 866 號建造執照；目前已申報開工（詳圖 2），此節於旨案公展草案擬定時，並未詳加考量評估，爰為避免影響該區民眾權益，並為配合易淹水地區水患治理計畫工程進度，由經濟部水利署第六川局及本府公共工程處辦理堤防預定線範圍調整作業，另循都市計畫法定程序補辦公開展覽及說明會，公展期間如無任何公民或團體提出意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會討論；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。故本府研議依都市計畫法第 82 條規定申請復議，暫緩本案公告發布實施作業。爰提會報

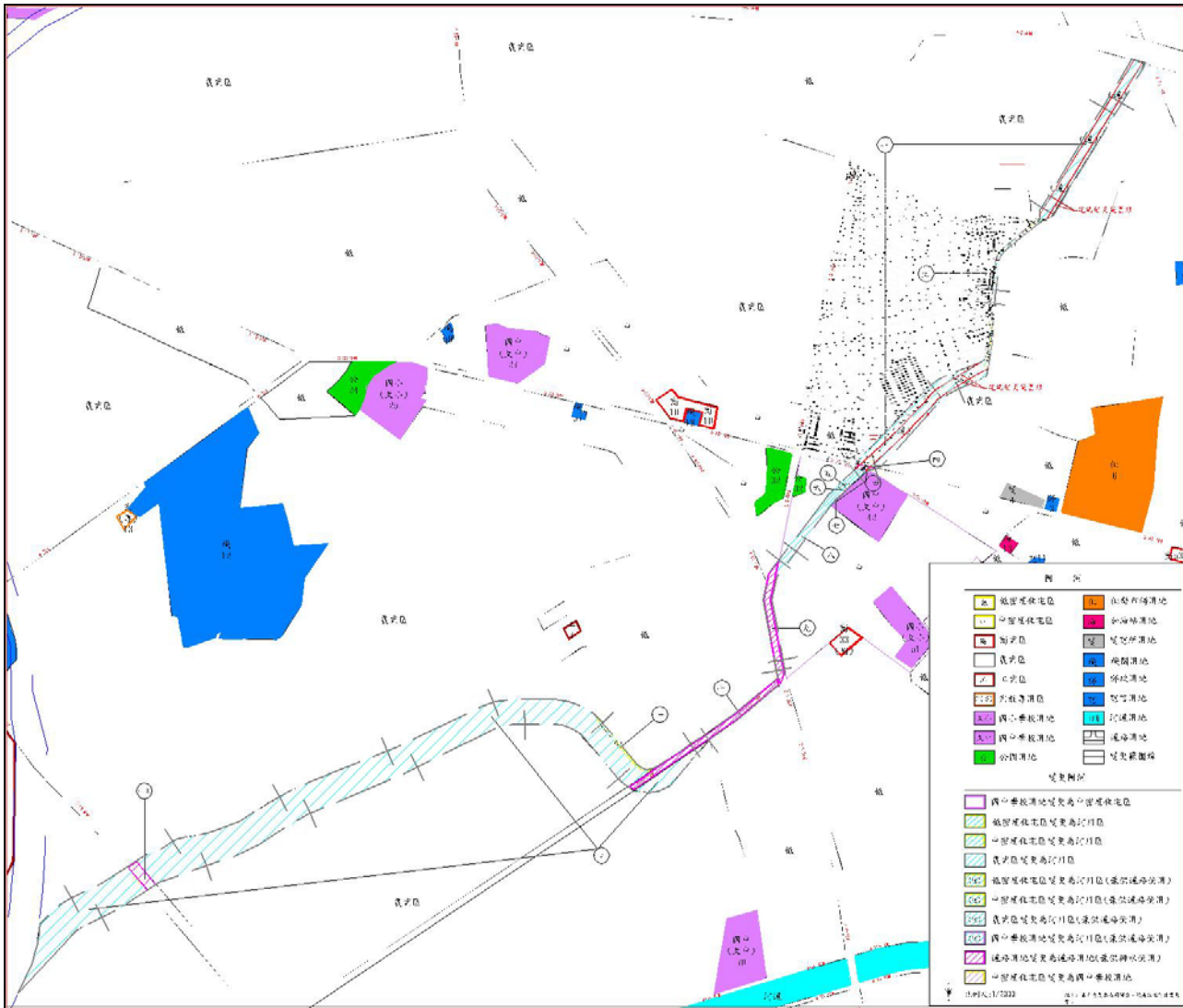
	告。 五、 檢附資料 (一) 圖一 內政部都委會 98 年 4 月 7 日第 704 次會議決議之都市計畫內容示意圖 (二) 圖二 範圍內所涉農村集舍位置示意圖 (三) 圖三 本府公共工程處與水利署第六河川局研議調整範圍示意圖(草案) (四) 表一 「變更臺南市主要計畫(配合鹽水溪北岸支流排水系統-海尾寮排水整治工程)案」復議案綜理表 六、 以上報告提請委員會公鑒。
台南市都委會決議	照案通過。



圖一 內政部都委會 98 年 4 月 7 日第 704 次會議決議之都市計畫內容示意圖



圖二 範圍內所涉農村集舍位置示意圖



圖三 本府公共工程處與水利署第六河川局研議調整範圍示意圖（草案）

表一 「變更臺南市主要計畫（配合鹽水溪北岸支流排水系統-海尾寮排水整治工程）案」
復議案綜理表

原提案內容	申請復議內容	申請復議理由	補充說明
依內政部都委會第704次會議決議修正內容(詳圖一)	依經濟部水利署第六河川局及本府公共工程處調整後之堤防預定線範圍，循都市計畫法定程序補辦公開展覽及說明會，公展期間如無任何公民或團體提出意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會討論；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。	因本次變更範圍中涉有部份農村集舍之建築使用，其中包含安北段445-147、445-144地號領有97南工造字第0892建造執照，目前正施工中；安北段445-58、445-26、445-84地號業已完工，領有97南工使字第1076號使用執照；以及安北段445-149地號領有97南工造字第866號建造執照；目前已申報開工（詳圖二），此節於旨案公展草案擬定時，並未詳加考量評估，爰為避免影響該區民眾權益，本案擬不辦理公告發布實施。另依經濟部水利署第六川局同意調整之堤防預定線範圍，配合易淹水地區水患治理計畫工程進度，另循都市計畫法定程序補辦公開展覽及說明會，公展期間如無任何公民或團體提出意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會討論；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論，故爰依都市計畫法第82條規定申請復議。	