

臺南市都市計畫委員會第 285 次會議紀錄

一、時間：99 年 4 月 8 日(四)下午 14 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：共四案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

審一案：「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)」

審二案：「變更台南市主要計畫(部份港埠用地為「機 84」機關用地)案」

審三案：「變更台南市都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計審議規定—斜屋頂獎勵）部分專案通盤檢討案」

審四案：「擬定台南市安南區(「醫(社)1」醫療兼社福用地)細部計畫案」

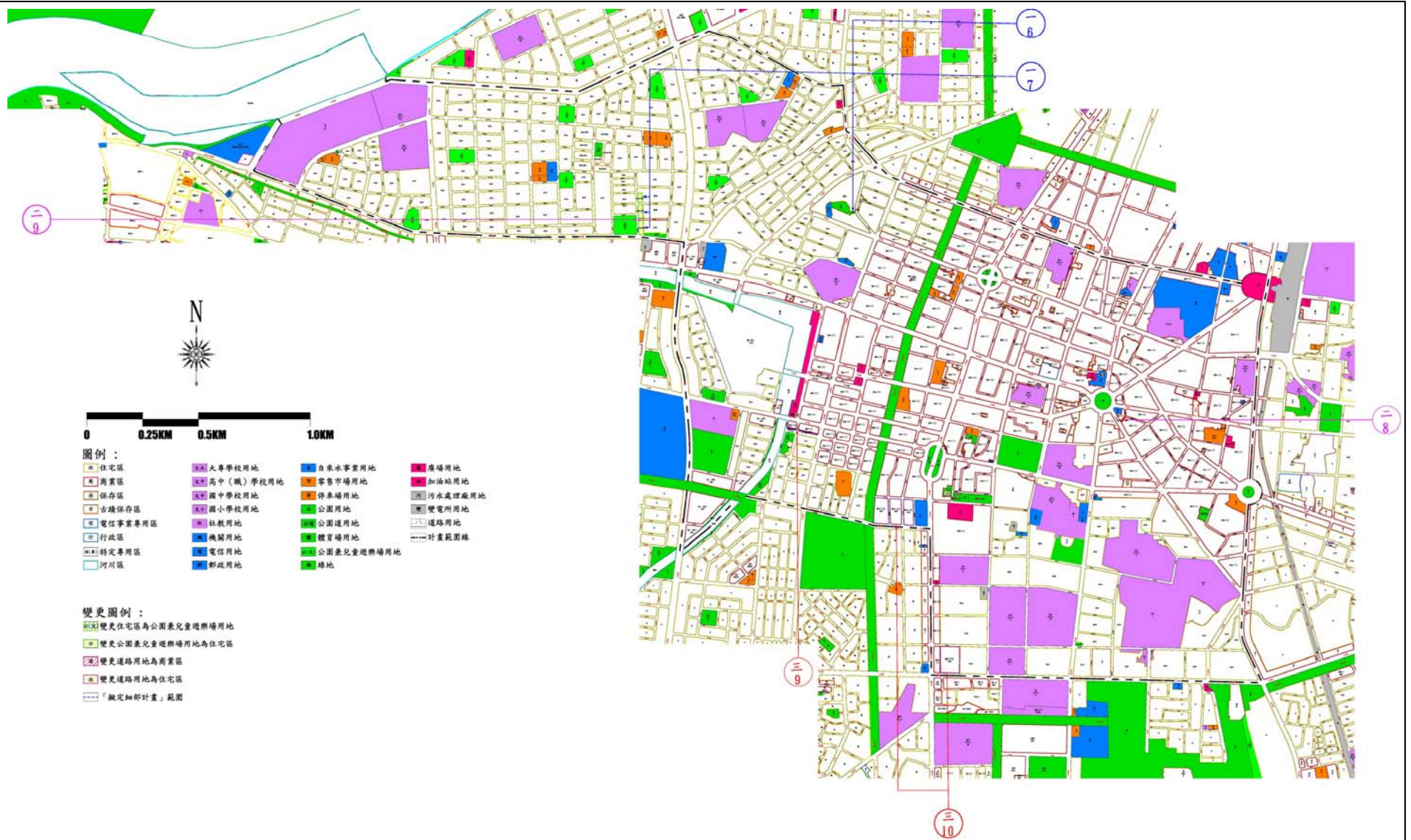
五、報告案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

報一案：「變更台南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案-變更「公 33」附帶條件暨撤銷「4-168」等主要計畫道路案」

臺南市都市計畫委員會第 285 次委員會 審議第一案

案名	<p>「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)」</p> <p>一、申請單位：台南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p style="padding-left: 2em;">(一) 依都市計畫法第 19 條規定。</p> <p style="padding-left: 2em;">(二) 依台南市都市計畫委員會第 279、281 次大會決議補辦公開展覽及說明會等作業。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p style="padding-left: 2em;">本市辦理「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」，於 98 年 8 月 27 日、11 月 16 日經市都委會第 279 次、第 281 次大會審議通過後，第一階段業已於民國 98 年 12 月 7 日公告發布實施第一階段內容-「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」。</p> <p style="padding-left: 2em;">上述涉及細部計畫內容之變更案及人民陳情案，經第 279 次及 281 次市都委會決議採納者，部份案件因屬新增變更案或修正內容涉及民眾權益，依上開決議超出原公开展覽範圍者應依規定再行補辦公开展覽程序，建議依照都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公开展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則由市府逕予核定，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。</p> <p style="padding-left: 2em;">據此，辦理本次公开展覽作業，經彙整後共計變更 6 案，除 2 案於公展期間有人民提出陳情，需再提會審議外(詳表一)，其餘 4 案無人民提出陳情意見，故依照市都委會第 279、281 次會決議由市府逕予核定(詳表二)。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p style="padding-left: 2em;">「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」係以中西區行政區轄界為原則(不包含已列入「擬定台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區)，計畫面積共計 628.87 公頃；而本次補辦公开展覽-「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」(補辦公开展覽)，其計畫範圍僅針對本次補辦公开展覽變更案內容範圍為主(詳圖一)。</p> <p>五、本次提案審議內容：詳表一 補辦公开展覽案件計畫內容綜理表(經補辦公开展覽程序，獲人陳意見者，提請市委會審議)及圖二 變更一-7 案及二-9 案變更內容示意圖。</p> <p>六、本案細部計畫補辦公开展覽日期自 99 年 2 月 11 日起至 99 年 3 月 13 日止，刊登於 99 年 2 月 11 日至 13 日之聯合報三日，並於 99 年 3 月 4 日下午 2 時假市府一樓東哲演講廳(台南市永華路二段六號)召開本案公开展覽說明會。公展期間共有 6 件公民陳情案，共涉及 2 件變更案。(詳表三 公展期間人民及團體陳情意見綜理表)</p>
說明	

	<p>七、檢附資料</p> <p>(一)圖一 補辦公開展覽變更案件位置示意圖</p> <p>(二)圖二 變更一-7 案及二-9 案變更內容示意圖</p> <p>(三)表一 補辦公開展覽案件計畫內容綜理表(<u>經補辦公開展覽程序，獲人陳意見者，提請市委會審議</u>)</p> <p>(四)表二 補辦公開展覽案件計畫內容綜理表(<u>經補辦公開展覽程序，無人陳意見者，由市府逕予核定</u>)</p> <p>(五)表三 公展期間人民及團體陳情意見綜理表</p> <p>八、本案已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請審議。</p>
決議	<p>一、補辦公開展覽案件一-6 案、二-8 案、三-9 案及三-10 案：公开展覽期間無人民及團體提出陳情意見，依照市都委會第 279、281 次會決議市府逕予核定。</p> <p>二、補辦公開展覽案件一-7 案：因會中無法取得居民及地主共識，請「公(兒)15 用地」地主與反對變更陳情者協議共識方案，並於一個月內(依會議紀錄發文日期)提送過府，再提會討論，否則維持原計畫。</p> <p>三、補辦公開展覽案件二-9 案：</p> <p>(一)補辦公開展覽期間接獲反對變更連署陳情書，其中包括原未表示意見之計畫道路北側 341 地號地主(詳圖三)。</p> <p>(二)因計畫道路之調整與取消處理，涉及計畫道路兩側基地財產權及既有法定權益，故處理原則係為徵得道路沿線兩側所有權人同意。爰請同意道路取消之陳情人於一個月內(依會議紀錄發文日期)取得反對地主之同意書提送過府，再提會討論，否則維持原計畫。</p>



圖一 補辦公開展覽變更案件位置示意圖

表一 補辦公開展覽案件計畫內容綜理表(經補辦公開展覽程序，獲人陳意見者，提請市委會審議)

補辦公展編號	原編號	位置	變更內容		面積(公頃)	變更理由	附帶條件及其它說明
			原計畫	新計畫			
一-7	人陳二-8	中西區頂美二街旁「公(兒)15」公(兒)用地	「公(兒)15」公(兒)用地	「住四」住宅區	0.39	1. 考量案地西側已有公園開闢完成，足供鄰近地區使用需求。 2. 變更後將有利於該地區土地開發利用，並可透過都市計畫變更回饋，加速本區其他公共設施保留地之開闢。	【附帶條件】 原公(兒)用地變更為住宅區部分，應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。
二-9	人陳一-13	中西區頂美二街東側D-94-8M計畫道路	「D-94-8M」(CE-108-8M)道路用地	「住四」住宅區	0.11	1. 本區原屬「擬定台南市北區(鄭子寮地區)細部計畫區」，且在都市計畫發佈前地籍業已分割完整並預留道路位置，然都市計畫與原地籍分割不符，造成土地零碎不易使用。 2. 細部計畫道路取消已經兩側多數土地所有權人同意，且取消後不致周邊民眾使用不便，另需合併建築之土地，土地所有權人亦同意取消計畫道路。	【附帶條件】 原道路用地變更為住宅區部分，應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。

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。



圖二 變更一-7案、變更二-9案變更內容示意圖

表二 補辦公開展覽案件計畫內容綜理表(經補辦公開展覽程序，無人陳意見者，由市府逕予核定)

補辦公展編號	原編號	位置	變更內容		面積(公頃)	變更理由	附帶條件及其它說明	第 279、281 次市都委會決議	第 285 次市都委會決議
			原計畫	新計畫					
一-6	新增第一案	「公 35」公園用地(協進段 251、252、253、254 地號)	「住五」住宅區	「公 C4」公園用地	0.02	彌補中西區公園用地不足，且變更為公園用地後將可利於「公 35」公園用地與文賢路動線之連結。	<p>【其他說明】</p> <p>1. 案地變更範圍以協進段 251、252、253、254 地號完整土地為準。</p> <p>2. 本案土地權屬為國有土地，該管機關為財政部國有財產局。</p> <p>3. 本案土地由市府依法向國有財產局辦理撥用程序。</p> <p>【附帶條件】變更作公園使用之國有土地得比照「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p>	本案已超出原公开展覽範圍，建議依照都市計畫法第 19 條規定，補辦公开展覽及說明會，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。	公展期間無人陳意見，由市府逕予核定。
二-8	人陳一-9	中西區區公所南側、開山側細部計畫道路	「C-38-4.5M」(CD-29-4.5M)道路用地	「商四(1)」商業區	0.016	<p>1. C-38-4.5M 計畫道路自 38 年劃設至今尚未徵收開闢，且周邊已由可替代之通行道路，道路取消將可減輕市府徵收開闢之財政負擔。</p> <p>2. 細部計畫道路取消已經兩側土地所有權人同意，且取消後將不致周邊民眾使用不便，或產生畸零地合併建築情事。</p>	<p>【附帶條件】原道路用地變更為商業區部分，應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。</p>		

變更計畫案

表二 補辦公開展覽案件計畫內容綜理表(經補辦公開展覽程序，無人陳意見者，由市府逕予核定)(續 1)

編號	原編號	位置	面積 (公頃)	主要計畫規定	細部計畫擬定內容	第 279、281 次市都委會 決議	第 285 次 市都委會 決議
三-9	新增變更 第二案	府前路二段、 金華路三段、 運河及保安路 所圍街廓之 「商 1(附)」 商業區(詳圖 三-4)	0.07	<p>案地係於「變更台南市主要計畫通盤檢討(第三次通盤檢討)案(暫予保留，另案辦理部份)」規定擬定細部計畫，內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 本案為實施容積率地區，其未來細部計畫之建蔽率、容積率分別以不超過六〇%及一八〇%為原則。 3. 回饋土地至少需百分之十，至於回饋方式、條件、繳納代金計算方式、審核程序、商業區允許使用項目，均應於擬定細部計畫詳予規定。 4. 細部計畫至少應包括有綠化、美化、退縮建築、緩衝空間、開發目標及策略、土地取得與處分、開發方式、土地使用分區管制、開發年期、事業及財務計畫、都市設計規範、都市防災計畫、交通衝擊及改善計畫。 5. 應於本案公告發布實施五年內，依商業區變更原則申請新建、增建、改建或變更使用，未依限辦理者，下次通盤檢討時考量調整其使用類別，降低其使用強度。 	<p>因案地上已有密集建築物坐落，街廓深度僅 6 公尺，考量案地未來開發可行性，於本次細部計畫擬定細部計畫，內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案為實施容積率地區，其未來細部計畫之建蔽率、容積率分別以不超過六〇%及一八〇%為原則；另擬定細部計畫後，建蔽率及容積率依據全市性整併原則，應為 60%及 200%，並修正編號為「商一(1)(附)」商業區。 2. 規定回饋方式依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更規範辦理」。 3. 土地使用管制規定依照中西區通則性規定。 4. 應於本案公告發布實施五年內，依商業區變更原則申請新建、增建、改建或變更使用，未依限辦理者，下次通盤檢討時考量調整其使用類別，降低其使用強度。 	<p>本案已超出原公開展覽範圍，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。</p>	<p>公展期間無人陳意見，由市府逕予核定。</p>

擬定細部計畫

表二 補辦公開展覽案件計畫內容綜理表(經補辦公開展覽程序，無人陳意見者，由市府逕予核定)(續 2)

編號	原編號	位置	面積 (公頃)	主要計畫規定	細部計畫擬定內容	第 279、281 次市都委會 決議	第 285 次 市都委會 決議
三-10	原人陳 三-6	永華路與海安 路口東北側 「商四(1A) (附)」商業區	1.86	案地係為 72 年 10 月 6 日發布實施之「變更台南市主要計畫(通盤檢討)案」中規定內容如下： 因案地係由中密度住宅區變更為商業區，本變更案商業區應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時予以劃設停車場用地」。	案地街廓內大部分土地已興建完成，且地籍細分、建物密集；考量案地再開發之必要性及可行性，依原附帶條件之精神，於本次細部計畫通盤檢討併同擬定細部計畫如下： 1. 應整體規劃部分併入中西區都市計畫整體規劃考量。 2. 作為觀光旅館及大型百貨商場使用部分，考量都市計畫法台灣省施行細則已針對住宅區、商業區等訂定使用管制，其土地使用內容及強度建議比照周邊商業區，故訂定其建蔽率及容積率為 80% 及 320%，編號為「商四(1A)(附)」商業區。 3. 考量現況建物密集，已無劃設停車場用地之可行性，劃設停車場用地擬依「建築物附設停車空間標準」規定辦理。 4. 本案 72 年原係由住宅區變更為商業區，未來該地區申請建築開發應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」回饋方式及比例執行辦理，藉由回饋方式以促進土地開發及加速公設保留地取得。	本案已超出原公開展覽範圍，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。	公展期間無人陳意見，由市府逕予核定。
		西門路與健康 路口東北側 「商四(1A) (附)」商業區	1.03				

擬定細部計畫

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 公展期間人民及團體陳情意見綜理表

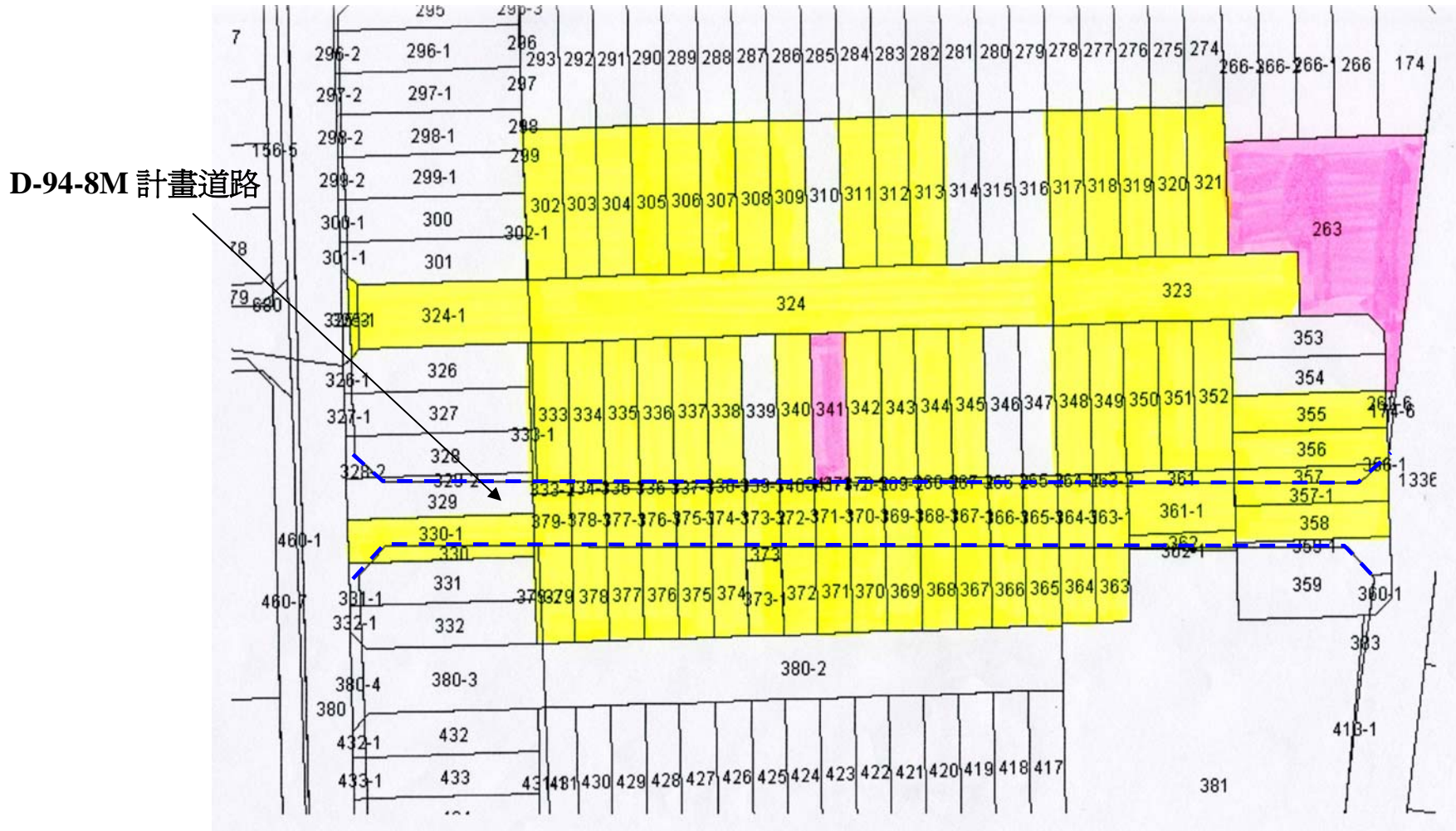
公展期間(含逾期)共收到人民及團體陳情意見 3 件，總計建議事項共 2 個：

一、計畫道路調整相關建議事項：1 個

二、公共設施調整相關建議事項：1 個

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	陳情理由
一	<p>陳情人： 胡正鈴</p> <p>陳情位置： 西湖里頂美二街東側 「公(兒)15」公(兒)用地</p>	反對「公(兒)15用地」變更為住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公園綠地變更為住宅區，不僅使街區變得更擁擠、更複雜，且嚴重影響這一帶的生活品質。 2. 頂美二街西側為老舊社區，大部份屋齡均已超過 30 年，6 米小巷加上早期少規劃車庫，以致大部份住戶均將車子停於頂美二街兩側，公園綠地若再變更為住宅，停車、交通問題等將何其多。 3. 當初花了畢生積蓄在此置產，係因這裡環境清幽、綠地多而進駐，倘變更案通過將導致居民生活品質降低。
二	<p>陳情人： 胡正鈴、黃明發、陳中海等 124 人</p> <p>陳情位置： 西湖里頂美二街東側 「公(兒)15」公(兒)用地</p>	反對「公(兒)15用地」變更為住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 反對既定的公園用地變更為住宅區 2. 原先建設公司(地主)售屋推出強調該地點(公園綠地空曠)售屋價都比其他地點價格高(特高價)，我們等才會來此購屋居住。 3. 當初花費畢生積蓄在此購者只是追求生活環境品質良好，聽信建設公司有優良的生活居住品質環境。若市府將變更案通過，會衝擊此地居住品質並影響實際房屋價，造成永久不可彌補的經濟金錢損害。 4. 請市府尊重當地住戶現有權利及未來居住之權利。
三	<p>陳情人： 胡正鈴、黃明發、陳中海等 124 人</p> <p>陳情位置： 西湖里頂美二街東側 CE-108-8M(原D-94-8M)計畫道路</p>	反對CE-108-8M(原D-94-8M)計畫道路變更為住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫道路取消將導致該街廓無都市計畫道路可供通行。 2. 現有巷道非屬都市計畫道路，對住戶而言未有保障。 3. 計畫道路取消，將導致北側地主無路可供通行。

圖三 計畫道路兩側地主意見示意圖



同意

不同意

未表示意見

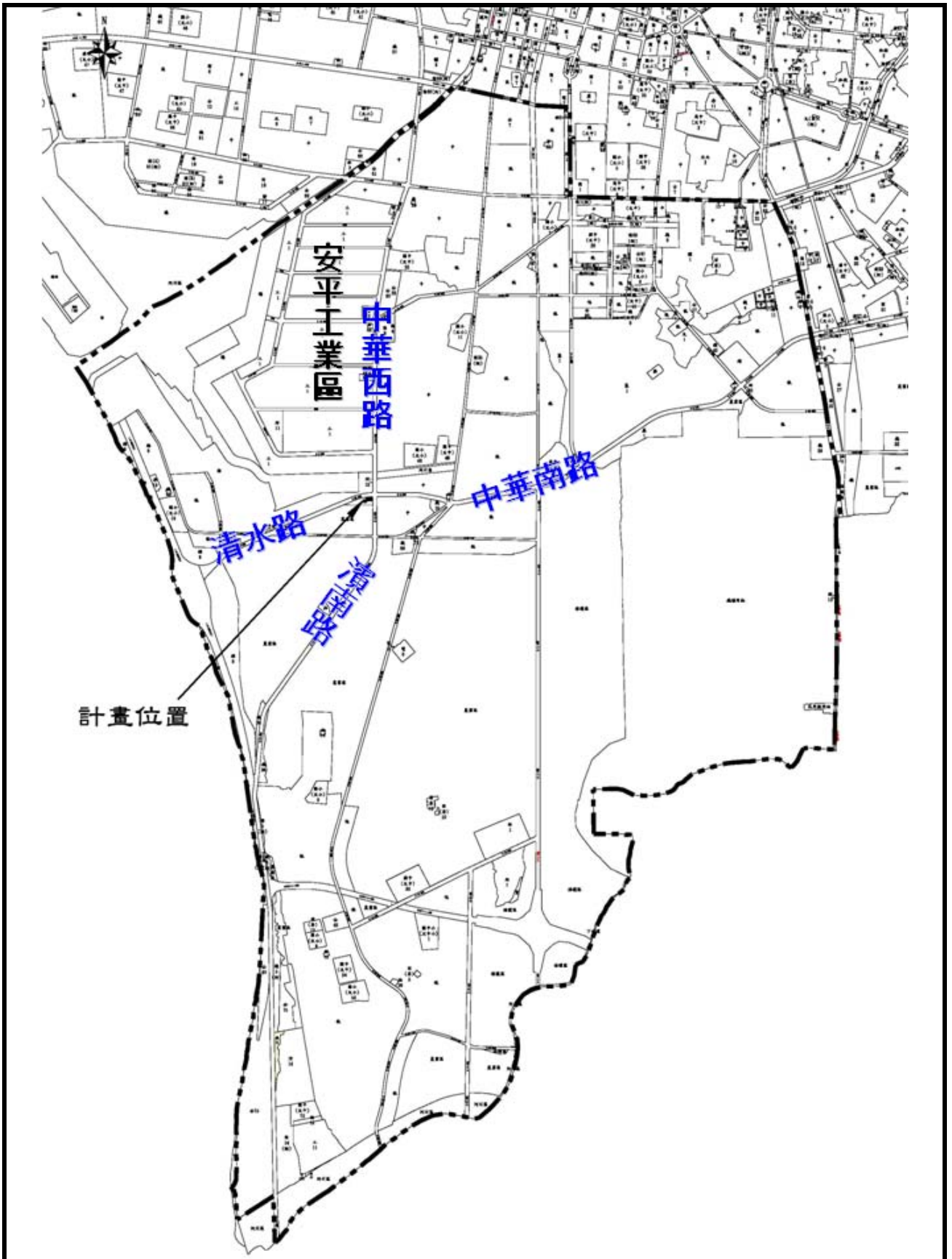
臺南市都市計畫委員會第 285 次委員會 審議第二案

案名	變更台南市主要計畫(部分港埠用地為「機 84」機關用地)案
說明	<p>一、變更機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>臺南市海岸觀光自行車道規劃以三大海岸線為主軸（詳圖一），銜接鄰近各重要觀光景點，且與現有自行車道系統相互串連，形成臺南市整體自行車道網絡。為強化自行車路線中服務機能需於黃金海岸自行車道路線上提供乙處遊客中心，作為自行車租賃、餐飲、旅遊諮詢服務、運具轉換等之服務地點，藉由此一節點之設置，構建完善的自行車休憩路線，故將清水路及濱南路口西南側國有土地變更為機關用地，以利後續工程之推動。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>本案變更位置位於台南市南區 2-14-30M 道路(濱南路)與 3-22-30M 道路(清水路)路口西南側（如圖二變更位置示意圖）。變更範圍為鹽埕段 3109-116 地號(計畫範圍詳見圖三)，計畫面積約 0.1496 公頃。</p> <p>五、發展現況分析：</p> <p>(一) 土地使用現況（詳圖四）</p> <p>1. 周邊發展現況</p> <p>基地位於清水路、濱南路口，緊臨省道台 17 西側，周邊土地使用以魚塢、溼地為主，由塢岸植物、紅樹林串連起本地綠帶，東側隔台 17 為住宅區及零星商店使用。</p> <p>2. 基地發展現況</p> <p>本基地目前為綠化之空地，現況使用相當單純。</p> <p>(二) 地籍權屬說明</p> <p>本變更範圍為台南市南區鹽埕段 3109-116 地號，其所有權為台南市，管理單位為台南市政府。</p> <p>六、變更理由及內容：</p> <p>臺南市海岸觀光自行車道將以三大海岸線為主軸，銜接鄰近各重要觀光景點，且與現有自行車道系統相互串連，形成臺南市整體自行車道網絡。為強化自行車路線中服務機能需於黃金海岸自行車道路線上提供乙處遊客中心，作為自行車租賃、餐飲、旅遊諮詢服務、運具轉換等之服務地點，藉由此一節點之設置，構建完善的自行車休憩路線，故將清水路及濱南路口西南側國有土地變更為「機關用地」，以利後續工程之推動。</p>

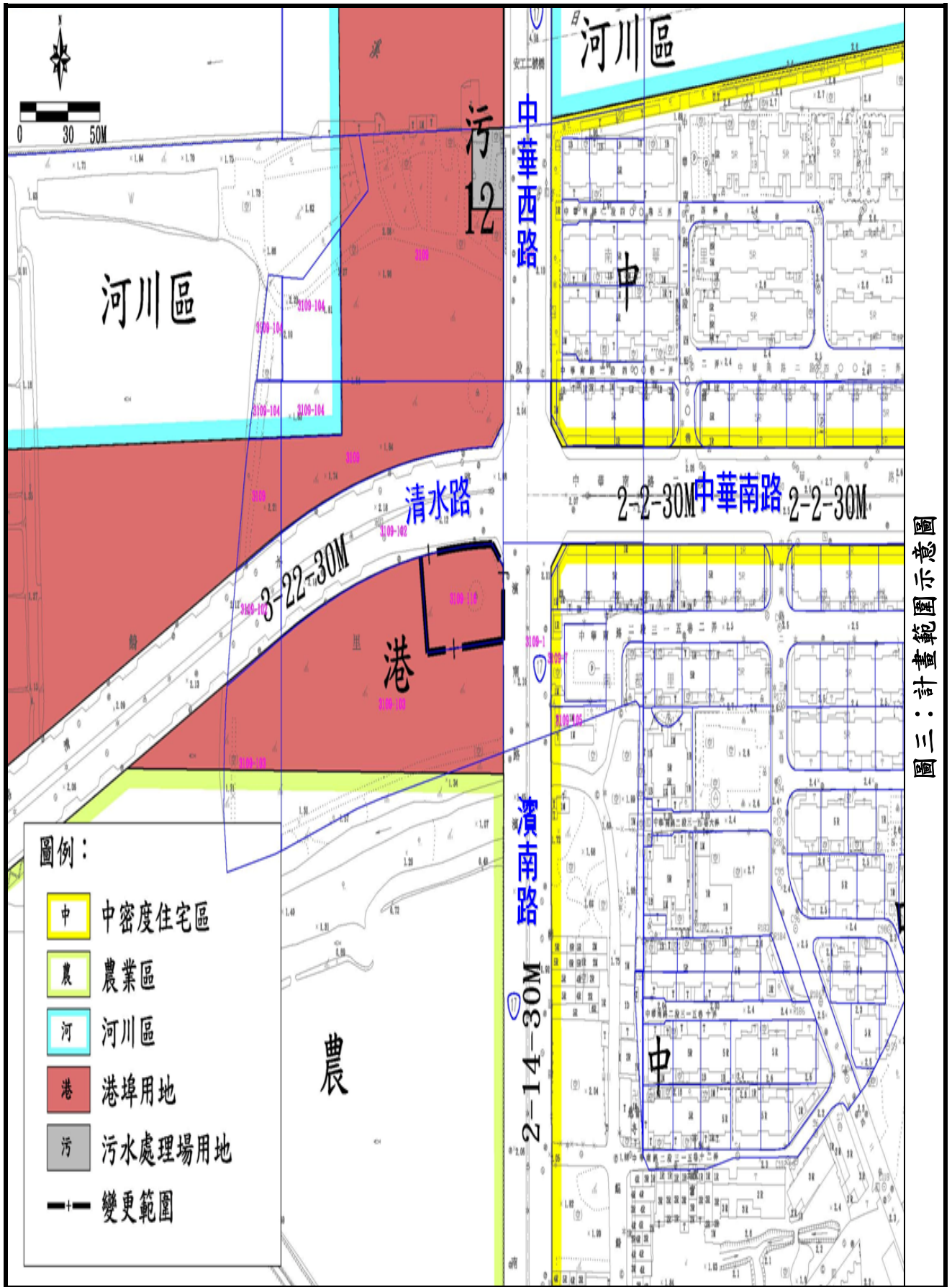
說明	<p>變更理由及內容詳見表一及圖五所示，變更前後土地使用面積對照表詳如表二所示，變更後計畫內容詳圖六所示。</p> <p>七、實施進度及經費：</p> <p>本案變更之「機 84」機關用地，面積計約 0.1496 公頃，其權屬為市有地，因此無土地取得費用；開發經費約 1300 萬，由台南市公共造產基金預算支應，預計至民國 100 年完成。本案實施進度及經費內容詳表三所示。</p> <p>八、公開展覽：</p> <p>(一) 本案經本府於 99 年 2 月 10 日以南市都劃字第 09916506130 號函公告自民國 99 年 2 月 10 日起依法公開展覽 30 日，並刊登於 99 年 2 月 10 日、11 日、12 日等三日之聯合報。</p> <p>(二) 99 年 3 月 5 日(星期五)下午 14:00 假台南市南區區公所 2 樓會議室舉行公開說明會。</p> <p>(三) 公開展覽期間無人民及團體陳情意見。</p> <p>九、檢附資料：</p> <p>(一) 台南市海岸自行車路網示意圖(圖一)</p> <p>(二) 計畫區位示意圖(圖二)</p> <p>(三) 變更範圍示意圖(圖三)</p> <p>(四) 土地使用現況示意圖(圖四)</p> <p>(五) 變更台南市主要計畫(部分港墙用地為「機 84」機關用地)案變更內容明細表(表一)</p> <p>(六) 變更台南市主要計畫(部分港墙用地為「機 84」機關用地)案變更前後土地使用面積對照表(表二)</p> <p>(七) 變更台南市主要計畫(部分港墙用地為「機 84」機關用地)案變更內容示意圖(圖五)</p> <p>(八) 變更台南市主要計畫(部分港墙用地為「機 84」機關用地)案變更後計畫內容示意圖(圖六)</p> <p>(九) 變更台南市主要計畫(部分港墙用地為「機 84」機關用地)案實施進度及經費表(表三)</p> <p>(十) 認定重大建設之文件</p>
決議	准照公展計畫內容通過。



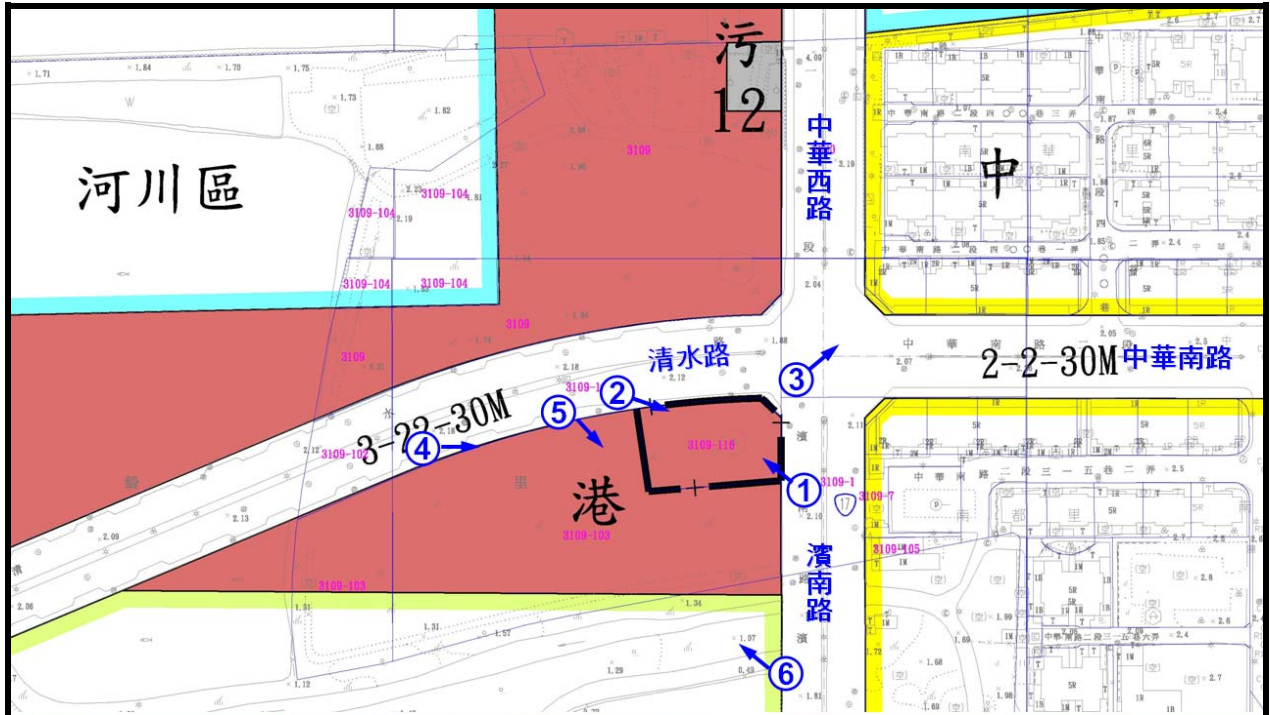
圖一：台南市海岸自行車路網示意圖



圖二：計畫區位示意圖



圖三：計畫範圍示意圖



1. 基地現況



2. 基地現況



3. 基地東側住宅區



4. 海岸觀光自行車規劃路線



5. 紅樹林



6. 埕岸綠帶

圖一：計畫區及周邊發展現況示意圖

表一：變更台南市主要計畫(部分港埠用地為「機 84」機關用地)案變更內容明細表

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	2-14-30M 道路(濱南路)及 3-22-30M 道路(清水路)路口西南側(鹽埕段 3109-116 地號)	港埠用地 (0.1496)	「機 84」機關用地(供設置遊客服務園區使用) (0.1496)	臺南市海岸觀光自行車道將以三大海岸線為主軸，銜接鄰近各重要觀光景點，且與現有自行車道系統相互串連，形成臺南市整體自行車道網絡。為強化自行車路線中服務機能需於黃金海岸自行車道路線上提供乙處遊客中心，作為自行車租賃、餐飲、旅遊諮詢服務、運具轉換等之服務地點，藉由此一節點之設置，構建完善的自行車休憩路線，故將清水路及濱南路口西南側國有土地變更為「機關用地」，以利後續工程之推動。	

備註：1. 上表所載實際面積應以地籍界線範圍為準。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表一：變更台南市主要計畫(部分港埠用地為「機 84」機關用地)案變更前後土地使用面積對照表

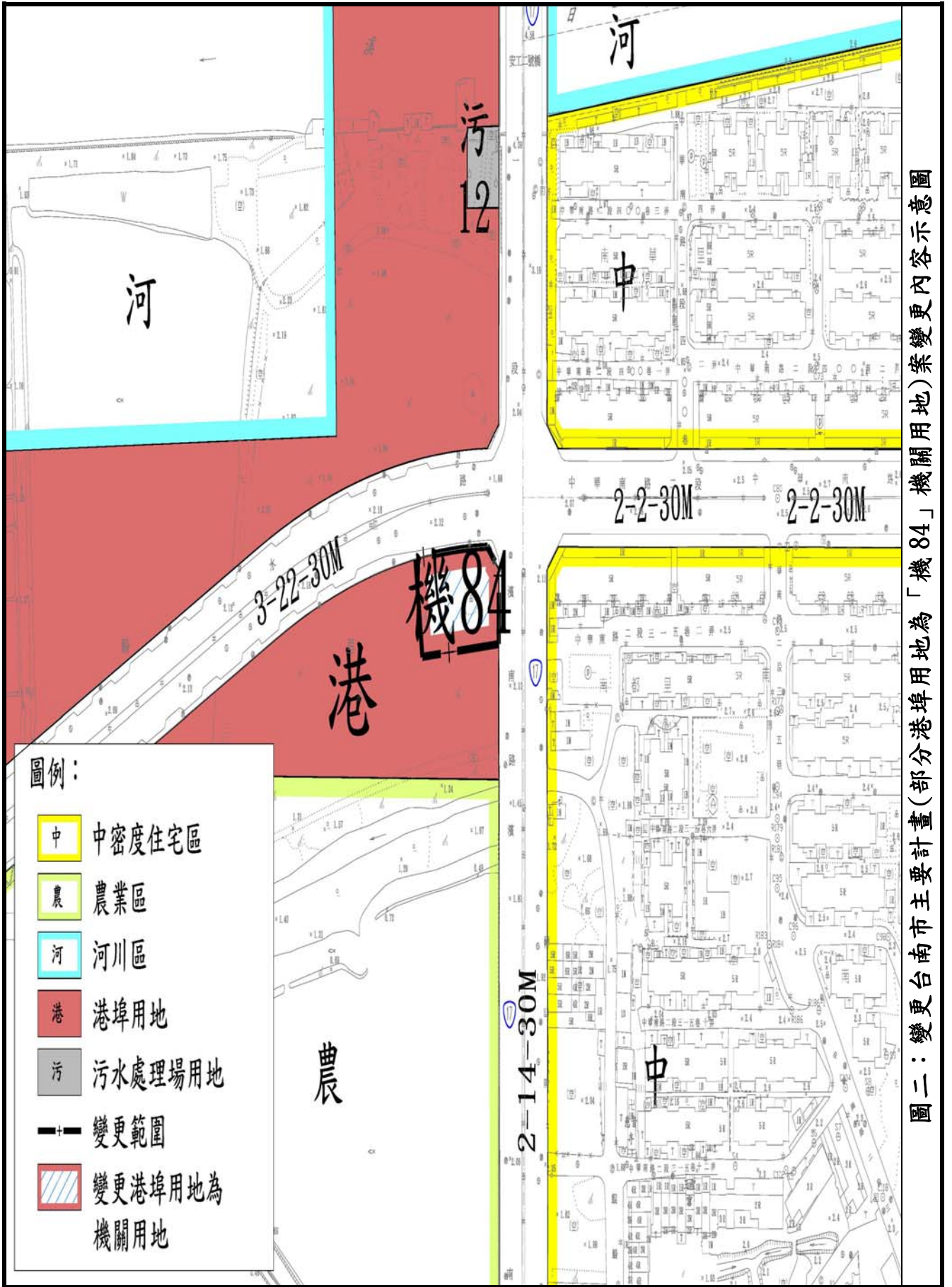
項目		現行都市計畫 面積(公頃) ^(註1)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後		
				面積(公頃)	百分比 1 (%) ^(註3)	百分比 2 (%) ^(註3)
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區	178.39	178.3900	1.02	1.79
		中密度住宅區	1637.15	1637.1500	9.32	16.46
		低密度住宅區	2392.20	2392.2000	13.62	24.05
		小計	4207.74	4207.7400	23.96	42.31
	商業區	中心商業區	215.96	215.9600	1.23	2.17
		次要商業區	160.83	160.8300	0.92	1.62
		小計	376.79	376.7900	2.15	3.79
	工業區	1096.13	1096.1300	6.24	11.02	
	文教區	18.26	18.2600	0.10	0.18	
	行政區	0.22	0.2200	0.00	0.00	
	遊樂區	558.20	558.2000	3.18	5.61	
	保存區	5.39	5.3900	0.03	0.05	
	古蹟保存區	18.27	18.2700	0.10	0.18	
	保護區	250.65	250.6500	1.43	—	
	農業區	5690.59	5690.5900	32.40	—	
	加油站專用區	0.32	0.3200	0.00	0.00	
	資源回收專用區	0.48	0.4800	0.00	0.00	
	河川區	969.79	969.7900	5.52	—	
	車站專用區	1.00	1.0000	0.01	0.01	
	野生動物保護區	509.52	509.5200	2.90	—	
	液化石油氣儲存專用區	0.16	0.1600	0.00	0.00	
	醫療專用區	0.78	0.7800	0.00	0.01	
	宗教專用區	19.65	19.6500	0.11	0.20	
	港埠專用區	60.29	60.2900	0.34	0.61	
	電信事業專用區	2.13	2.1300	0.01	0.02	
	小計	13786.36	13786.3600	78.49	64.01	
公共 設施 用地	公園用地	407.26	407.2600	2.32	4.10	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.74	1.7400	0.01	0.02	
	兒童遊樂場用地	10.44	10.4400	0.06	0.10	
	綠地	236.98	236.9800	1.35	2.38	
	廣場用地	3.36	3.3600	0.02	0.03	
	體育場用地	39.43	39.4300	0.22	0.40	
	學校用地	大專	180.44	180.4400	1.03	1.81
		高中(職)	66.37	66.3700	0.38	0.67
		國中	155.59	155.5900	0.89	1.56
		國小	172.86	172.8600	0.98	1.74
		文中小	6.35	6.3500	0.04	0.06
私立學校用地		28.61	28.6100	0.16	0.29	
私立大專學校用地		42.28	42.2800	0.24	0.43	
小計	652.50	652.5000	3.71	6.56		

表二：變更台南市主要計畫(部分港埠用地為「機 84」機關用地)案變更前後土地使用面積對照表(續)

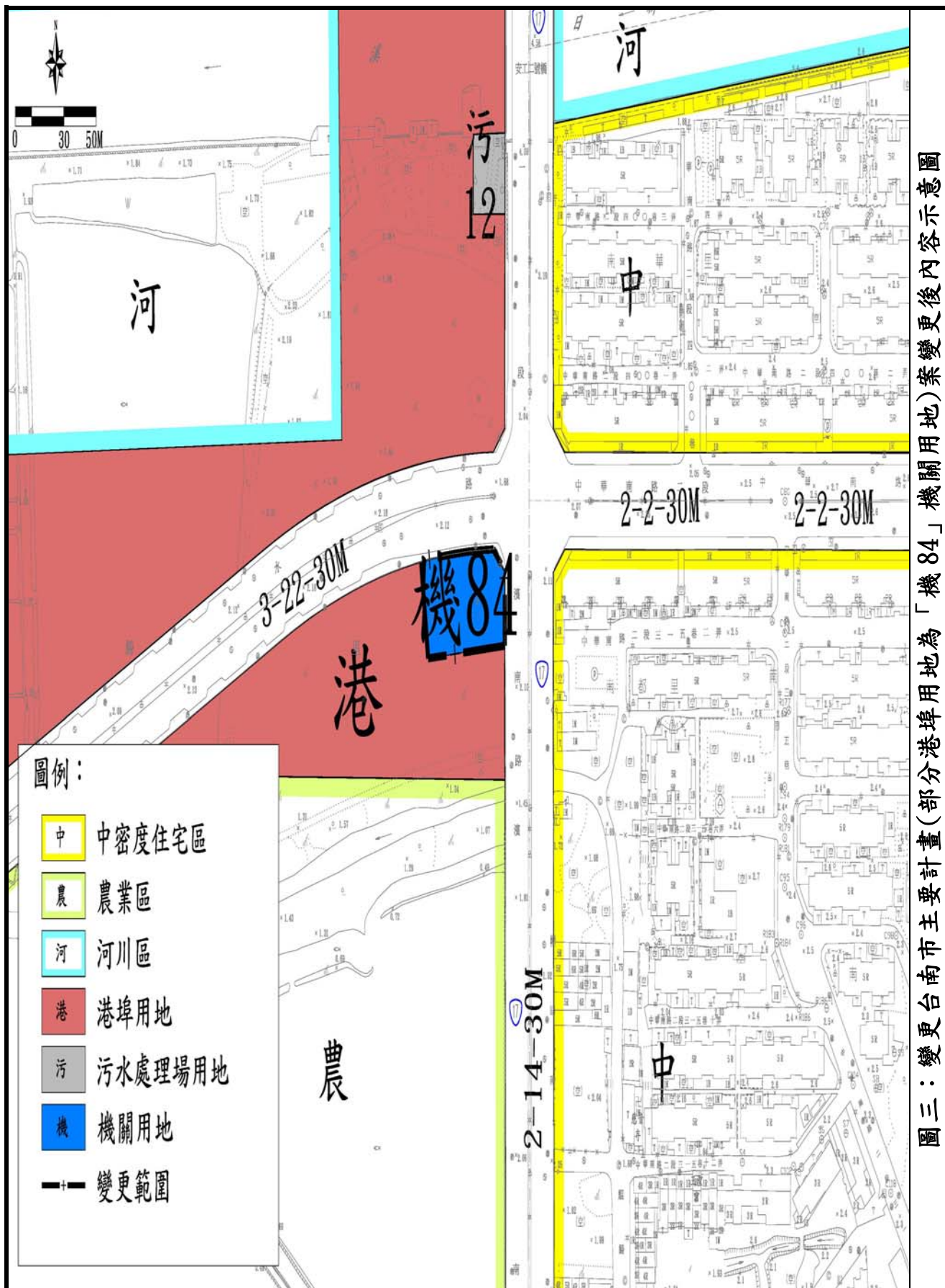
項目	現行都市計畫 面積(公頃) ^(註1)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後		
			面積(公頃)	百分比 1 (%) ^(註3)	百分比 2 (%) ^(註3)
機關用地	161.66	+0.1496	161.8096	0.92	1.63
社教用地	5.84		5.8400	0.03	0.06
郵政用地	1.81		1.8100	0.01	0.02
電信用地	5.28		5.2800	0.03	0.05
加油站用地	5.30		5.3000	0.03	0.05
變電所用地	12.55		12.5500	0.07	0.13
電路鐵塔用地	0.14		0.1400	0.00	0.00
自來水加壓站用地	0.07		0.0700	0.00	0.00
自來水事業用地	0.24		0.2400	0.00	0.00
批發市場用地	21.13		21.1300	0.12	0.21
零售市場用地	5.40		5.4000	0.03	0.05
停車場用地	9.84		9.8400	0.06	0.10
公墓用地	118.85		118.8500	0.68	1.20
殯儀館用地	4.59		4.5900	0.03	0.05
火葬場用地	0.72		0.7200	0.00	0.01
港埠用地	198.62	-0.1496	198.4704	1.13	2.00
機場用地	400.02		400.0200	2.28	4.02
污水廠處理廠用地	55.28		55.2800	0.31	0.56
垃圾處理廠用地	43.71		43.7100	0.25	0.44
鹽田用地	15.74		15.7400	0.09	—
公園道用地	63.67		63.6700	0.36	0.64
道路用地	1071.40		1071.4000	6.10	10.77
鐵路用地	25.43		25.4300	0.14	0.26
河道用地	183.38		183.3800	1.04	—
污水廢棄物處理場防洪抽水站 用地	13.16		13.1600	0.07	0.13
抽水站用地	0.25		0.2500	0.00	0.00
下水道用地	1.18		1.1800	0.01	0.01
民用航空站用地	1.23		1.2300	0.01	0.01
小計	3778.20	0.0000	3778.2000	21.51	35.99
總面積合計	17564.56	0.0000	17564.5600	100.00	—
都市發展用地 ^(註2)	9944.89	0.0000	9944.8900	—	100.00

資料來源：「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」面積統計表截至 92 年 1 月。

- 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. 都市發展用地＝全市土地面積－農業區面積－保護區面積－鹽田面積－河川區面積－河道用地面積－野生動物保護區面積面積。
 3. 凡本案配合他案變更內容或本案為檢討變更而另案辦理變更者，應以各該案檢討成果為準。
 4. 百分比 1 係指估計計畫區總面積之比率，百分比 2 係指佔都市發展用地之比率。
 5. 本市主要計畫範圍涵蓋全市現行行政轄區。



圖二：變更台南市主要計畫(部分港埠用地為「機84」機關用地)案變更內容示意圖



表三：變更台南市主要計畫(部分港埤用地為「機84」機關用地)案實施進度及經費表

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				
「機84」機關用地	0.1496	—	—	—	—	—	—	1300	1300	台南市政府	99-100	台南市公共造產基金	
總計	0.1496	—	—	—	—	—	—	1300	1300	—	—	—	—

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

認定重大建設之文件

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：黃耀國

電話：06-3901331

傳真：06-2953219

電子信箱：ykhuang@mail.tncg.gov.tw

受文者：本府交通處

發文日期：中華民國99年1月12日

發文字號：南市交規字第09917501140號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明

主旨：本市南區「清水路公園遊客中心新建工程」案，已列入本府施政計畫之重大建設，惠請協助辦理都市計畫個案變更作業，請查照。

說明：本案已於99年1月8日簽准在案(如附件)。

正本：本府都市發展處

副本：本府交通處

市長許添財

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

臺南市都市計畫委員會第 285 次委員會 審議第三案

案名	變更台南市都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規定一斜屋頂獎勵)部分專案通盤檢討案
說明	<p>一、申請單位：台南市政府</p> <p>二、法令依據： 依都市計畫法第 26 條規定。</p> <p>三、計畫緣起： 台灣係處於亞熱帶多雨之氣候型態，平屋頂一直是傳統建築型式之主流，然由於特殊之風俗民情，一般民眾常會於頂樓空間設置神明廳，抑或是由於容積不敷使用之因素，有的常會於頂樓進行加蓋，因此屋頂空間長期以來一直是一個不受限制、充滿想像之空間，長期累積下來的結果，五顏六色之鐵皮屋景觀、頂樓加蓋、水塔與相關設施之外露突兀，除使得城市之天際線景觀混雜不協調，亦使得都市之自明性無法突顯。 其實國內不乏針對建築景觀塑造成功之案例，像是蘭陽平原上之宜蘭厝景觀就是一個相當成功的例子，目前各縣市落實已久之都市設計審議機制，不外乎就是希望促使整體都市景觀更趨正常化、更加突顯各縣市之城市自明性。有鑑於此，在考量民風特性與南台灣之住屋型態，本計畫期望藉由引導與鼓勵之方式來逐步改善台南市都市之天際線景觀。針對建築物屋頂空間之設計增列獎勵之相關條文，並期望達成以下目的：</p> <p>(一) 改善都市之天際線景觀，避免新舊建築間產生之不協調感。</p> <p>(二) 透過彈性之鼓勵機制，提供建築師彈性之發揮空間，除屋頂空間之使用得符合民眾所需外，另亦可避免水泥盒子式或鐵皮屋式之建築景觀，造成都市景觀雜亂無章。</p> <p>(三) 透過整體之規劃設計達到自然資源循環再利用之目的，例如水資源回收、隔熱通風、採光優良之優點。</p> <p>四、計畫範圍： 本案以台南市為計畫範圍，透過都市計畫檢討，制訂全市一致性之斜屋頂獎勵規範(詳圖一)。</p> <p>五、變更內容： 詳表一至表十二變更內容明細表。</p> <p>六、公開展覽： (一) 本案經本府於 99 年 1 月 28 日以南市都劃字第 09916501890 號函公告自民國 99 年 1 月 29 日起至 99 年 2 月 28 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 99 年 1 月 29 日、30 日、31 日等三日之中華日報。 (二) 99 年 2 月 11 日(星期四)上午 10 時假台南市政府 1 樓東哲演講廳。 (三) 公開展覽期間無人民及機關團體陳情意見。</p> <p>七、檢附資料 (一) 變更範圍示意圖(圖 1) (二) 「變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使用分區管制要點對照表(表 1)</p>

	<p>(三) 「變更鄭子寮三等廿三號道路以北第一區細部計畫」土地使用分區管制要點對照表(表 2)</p> <p>(四) 「擬定台南市北區(「商 62」商業區及「市 26」市場用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點對照表(表 3)</p> <p>(五) 「變更台南市中西區(海安路地下化路段兩側地區)細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案」土地使用分區管制要點對照表(表 4)</p> <p>(六) 「擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)案」土地使用分區管制要點對照表(表 5)</p> <p>(七) 「變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點對照表(表 6)</p> <p>(八) 「變更台南市安平區都市計畫(「A-5-8M」道路用地為「文小 22」學校用地)案」土地使用分區管制要點對照表(表 7)</p> <p>(九) 「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案」土地使用分區管制要點對照表(表 8)</p> <p>(十) 「擬定台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫」土地使用分區管制要點對照表(表 9)</p> <p>(十一) 「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」土地使用分區管制要點對照表(表 10)</p> <p>(十二) 「變更台南市安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫(九份子市地重劃範圍專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點對照表(表 11)</p> <p>(十三) 「其他細部計畫地區」土地使用分區管制要點對照表(表 12)</p> <p>(十四) 本檢討涉及之計畫區於都市設計準則之斜屋頂管制相關條文修正對照表(表 13)</p> <p>(十五) 斜屋頂獎勵條文之斜面坡度比示意圖(圖 2)</p> <p>(十六) 斜屋頂獎勵條文之面向最寬道路境界線立面示意圖(圖 3)</p> <p>(十七) 斜屋頂獎勵條文之山牆底高比樣式圖(圖 4)</p> <p>八、誤繕部分提請修正，詳見圖 5，圖內文「建築面積」應改為「最頂樓層樓地板面積」，方與文字說明一致。</p> <p>九、以上提請委員會審議。</p>
決議	<p>修正後通過，修正意見如下列各點：</p> <p>一、 誤繕部分請修正，詳見圖 5，圖內文「建築面積」應改為「最頂樓層樓地板面積」，方與文字說明一致。</p> <p>二、 原計畫列表「變更台南市中西區(海安路地下化路段兩側地區)細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案」誤繕舊計畫名稱部分，請修正為「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」。</p> <p>三、 餘准照公展計畫內容通過。</p>

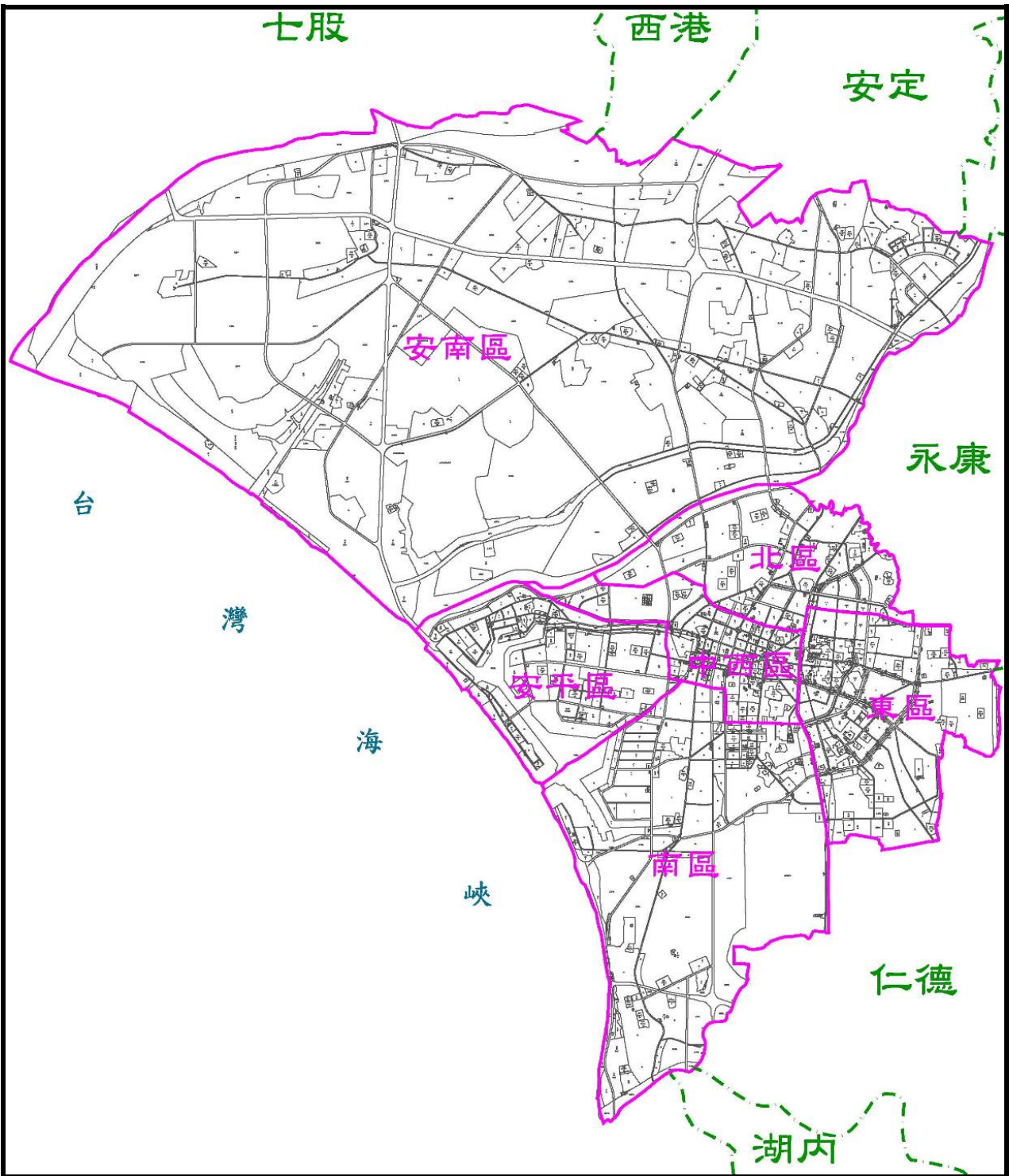


圖 1：計畫範圍示意圖

表 1:「變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>第十四條 建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 10-1 所示)</p>	<p>第十四條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100% 之樓地板面積得不計入容積：</p>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>
<p>—</p>	<p>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。</p>	
<p>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。</p>	<p>二、斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p>	
<p>—</p>	<p>三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 7 與圖 8 所示) 四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p>	
<p>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。</p>	<p>五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p>	
<p>—</p>	<p>六、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。 七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 八、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	

表 2:「變更鄭子寮三等廿三號道路以北第一區細部計畫」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>未訂定</p>	<p>第 4 之(3)條建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。 二、斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。 三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 7 與圖 8 所示) 四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。 五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。 六、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。 七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 八、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。 	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 3：「擬定台南市北區（「商 62」商業區及「市 26」市場用地）細部計畫案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
第七條 建築物如於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，設置規範如下：	第七條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：	訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。
—	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。	
一、斜屋頂斜面坡度底高比不得大於 1:1 且不得小於 3:10。	二、斜屋頂斜面坡度比(高:底)不得大於 1:1 且不得小於 3:10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。	
—	三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高:底)不得小於 3:10。(詳圖 7 與圖 8 所示) 四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。	
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。	五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。	

—	<p>六、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>八、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	
---	--	--

表 4：「變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>二、建築容積及稅捐獎勵措施：</p> <p>(一)基地樓地板面積合計之最大值</p> <p>(V)依下列公式計算：</p> $V=V_0+V_1+V_2+V_3$ <p>V：獎勵後總容積</p> <p>V₀：基準容積</p> <p>V₁：期程開發獎勵容積。自本計畫公告實施三年內申請建築者，獎勵容積為 V₀×5%。</p> <p>V₂：設置公益性設施之獎勵容積，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者得獎勵容積，其獎勵容積為 V₀×5%。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 3. 大眾運輸場站及其他經本市都市設計審議委員會同意之公益性設施。 <p>V₃：設置斜屋頂獎勵容積。本地區之建築物設置斜屋頂，得增加該斜屋頂直下層，自屋脊下樓層高六·一公尺之樓地板面積。</p> <p>(二)本地區之建築基地面積達一百平方公尺以上者，得依「都市更新條例」規定適用其稅捐獎勵規定。</p> <p>(三)已適用本要點獎勵容積者，不得再適用其他有關規定之容積獎勵。</p>	<p>二、建築容積及稅捐獎勵措施：</p> <p>(一)基地樓地板面積合計之最大值</p> <p>(V)依下列公式計算：</p> $V=V_0+V_1+V_2+V_3$ <p>V：獎勵後總容積</p> <p>V₀：基準容積</p> <p>V₁：期程開發獎勵容積。自本計畫公告實施三年內申請建築者，獎勵容積為 V₀×5%。</p> <p>V₂：設置公益性設施之獎勵容積，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者得獎勵容積，其獎勵容積為 V₀×5%。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 3. 大眾運輸場站及其他經本市都市設計審議委員會同意之公益性設施。 <p>V₃：設置斜屋頂獎勵容積。本地區之建築物設置斜屋頂，得增加該斜屋頂直下層，自屋脊下樓層高六·一公尺之樓地板面積。</p> <p>(二)本地區之建築基地面積達一百平方公尺以上者，得依「都市更新條例」規定適用其稅捐獎勵規定。</p> <p>(三)已適用本要點獎勵容積者，不得再適用其他有關規定之容積獎勵。</p>	<p>原條文保留。</p>

表 4：「變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案」土地使用分區管制要點對照表（續）

原條文	修正條文	修正理由
未訂定	<p>(三) 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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%。 3. 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 7 與圖 8 所示) 4. 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。 5. 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。 6. 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。 7. 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 8. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。 	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 5：「擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>第十一條 本計畫區建築物於最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為建築面積四分之三以上者，得增加該層樓斜屋頂投影面積 20%之樓地板面積。</p>	<p>第十一條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。 二、斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。 三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 7 與圖 8 所示) 四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。 五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。 六、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。 七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 八、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。 	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 6：「變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>第十一條 建築物如於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，設置規範如下：(詳圖十二所示)</p>	<p>第十一條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>
—	<p>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。</p>	
<p>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。</p>	<p>二、斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p>	
—	<p>三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 7 與圖 8 所示)</p> <p>四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p>	
<p>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。</p>	<p>五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p>	

—	<p>六、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>八、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	
---	--	--

表 7：「變更台南市安平區都市計畫(「A-5-8M」道路用地為「文小 22」學校用地)案」
土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>為使土地合理使用特訂定土地使用分區管制要點及都市設計規定，變更後之文小 22 用地(含原西門國小現址)範圍內土地及建築物使用管理，應遵守下列規定：</p> <p>(四) 建築物量體以二層樓為原則；採雙斜或四坡式之斜屋頂設計；開口形式強調垂直之長形比例。</p> <p>(五) 材料以磚石為主，以木材為裝飾，表現自然色澤。</p>	<p>為使土地合理使用特訂定土地使用分區管制要點及都市設計規定，變更後之文小 22 用地(含原西門國小現址)範圍內土地及建築物使用管理，應遵守下列規定：</p> <p>(四) 建築物量體以二層樓為原則；採雙斜或四坡式之斜屋頂設計；開口形式強調垂直之長形比例。</p> <p>(五) 材料以磚石為主，以木材為裝飾，表現自然色澤。</p>	<p>原條文保留。</p>
<p>未訂定</p>	<p>(四-1) 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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%。 3. 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 7 與圖 8 所示) 4. 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。 5. 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。 6. 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。 7. 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 8. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。 	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 8：「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>第六條 獎勵措施： (四) 配合於建築物最頂層設置斜屋頂之獎勵 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。</p>	<p>第六條 獎勵措施： (四) 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積： 1. 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。 2. 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 7 與圖 8 所示) 3. 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%。 4. 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。 5. 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。 6. 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。 7. 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 8. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 9：「擬定台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>未訂定</p>	<p>第廿一條</p> <p>(三) 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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%。 3. 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 7 與圖 8 所示) 4. 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。 5. 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。 6. 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。 7. 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 8. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。 	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 10：「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」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>未訂定</p>	<p>第廿一條</p> <p>(三) 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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%。 3. 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 7 與圖 8 所示) 4. 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。 5. 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。 6. 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。 7. 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 8. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。 	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 11:「變更台南市安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫(九份子市地重劃範圍專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>第九條 (一)為鼓勵地區建築風格之型塑，配合於建築物最頂層設置斜屋頂者，提供容積獎勵如下：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 3/4 以上，除依建築技術規則第 162 條第 1 項第 2 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(如圖 9-2)。</p>	<p>第九條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>
<p>1. 建築物指定斜屋頂設計之分區：第二種住宅區、第三種住宅區。 2. 合法宗教建築及經都設會審議通過者不在此限。</p>	<p>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。</p>	
<p>3. 建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。</p>	<p>三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 7 與圖 8 所示)</p>	
<p>4. 建築物設置斜屋頂之斜面坡度(高/底比)應界於 3/10 至 6/10 之間，單一斜面底部縱深不大於 6 公尺。</p>	<p>二、斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p>	
<p>5. 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。</p>	<p>五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p>	

<p>6. 斜屋頂總投影面積，應為建築面積之 3/4 以上。但依建築技術規則規定，應設屋頂避難平台致有不足者不在此限。</p> <p>7. 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各棟建築物屋頂層突出物各部分投影總面積至少 60% 設置。</p> <p>8. 斜屋頂部分得設置老虎窗，老虎窗外觀高度以不超過斜屋頂高度之 2/3 為限，每一老虎窗單元外觀寬度不得超過其高度，老虎窗外觀寬度總和以不超過斜屋頂底面寬度之 1/2 為限(如圖 10-4)。</p>	<p>四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>六、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>八、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	
--	--	--

表 12：「其他細部計畫地區」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>(未訂定)</p>	<p>建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，以期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>
	<p>1. 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。</p>	
	<p>2. 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%。</p>	
	<p>3. 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 1 與圖 2 所示)</p>	
	<p>4. 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。</p>	
	<p>5. 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。</p>	
	<p>6. 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。</p>	
	<p>7. 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p>	
<p>8. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>		

表 2：本檢討涉及之計畫區於都市設計準則之斜屋頂管制相關條文修正對照表

細部計畫區	原條文	修正條文	修正理由
變更鄭子寮三等廿三號道路以北第一區細部計畫	<p>針對該條文三、都市設計準則規範項目及內容之(六)建築物的環境角色之第 7 點管制內容如下： 建築基地面向鹽水溪 5 層樓以下之建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，斜屋頂斜面坡度比(高比寬)不得大於 1:1 且不得小於 1:2。</p>		
變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	<p>針對該案都市設計審議規範第六條建築物量體造型之第 3 點管制內容如下： 3. 面臨運河建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，斜屋頂投影面積至少應為頂層樓地板面積之 80%，斜屋頂斜面坡度比(高比寬)不得大於一：一且不得小於三：十；其中背向運河斜屋頂斜面面積不得超過斜面總面積之 50%。</p>		
擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)案	<p>針對該案土地使用分區管制要點第十一條管制內容如下： 第十一條本計畫區建築物於最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為建築面積四分之三以上者，得增加該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積。</p>		
擬定台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫	<p>針對該條文一、建築高度及造型管制之(二)建築物造型管制內容如下： (二)建築物造型管制內容： 第一種住宅區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列規定。 1. 一般通則 (1)建築物面向計畫道路或公共設施開放空間者，其斜屋頂面或山牆面宜以面向該計畫道路或公共開放空間設置。 (2)前項建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於二比一，且不得大於一比一(寬比高)。 (3)斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施導引至地面排水系統。 (4)提出考量整體環境之色彩計畫。 2. 建築物頂層部以上斜屋頂設置規定 (1)屋頂層應按各幢建築物各部份頂層之樓地板總面積至少百分之五十設置斜屋頂，上項屋頂面積不含斜版式女兒牆之投影面積。 (2)建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物各部份投影總面積至少百分之五十設置。</p>	建議刪除。	統一由土地使用分區管制規定管理。

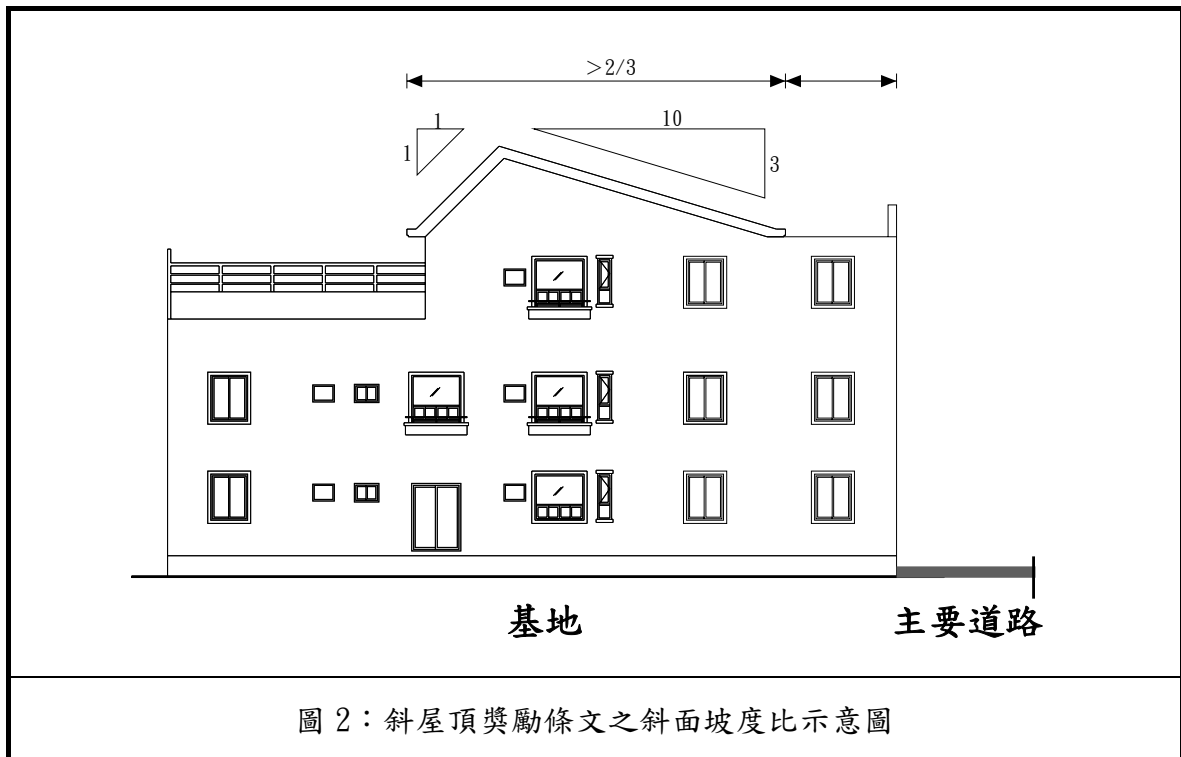
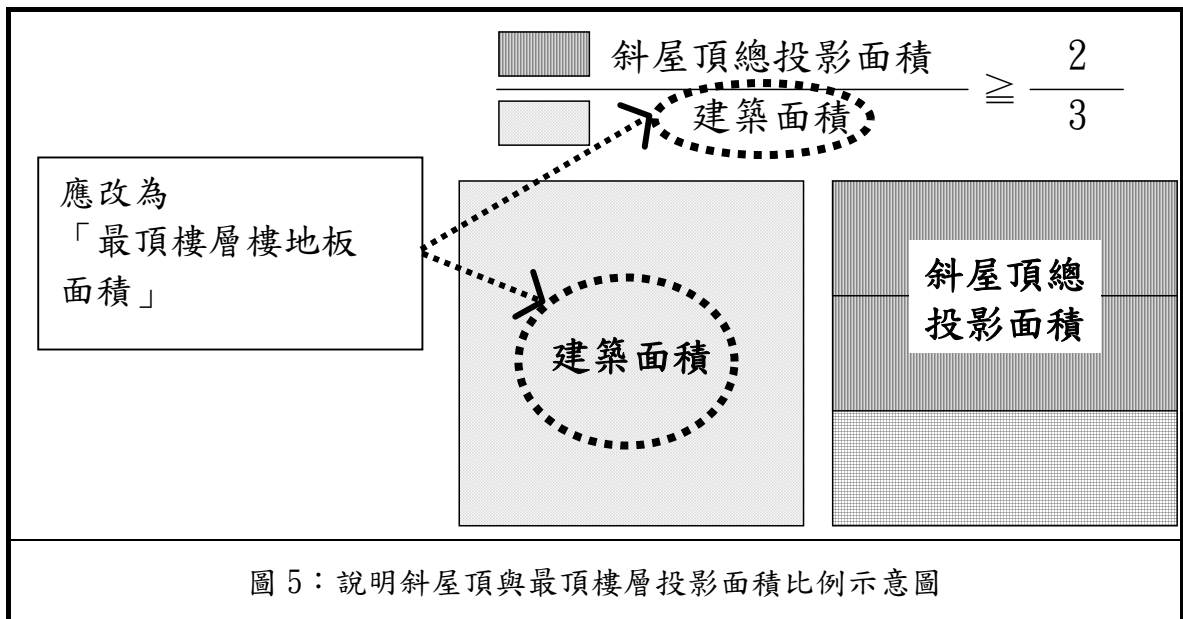
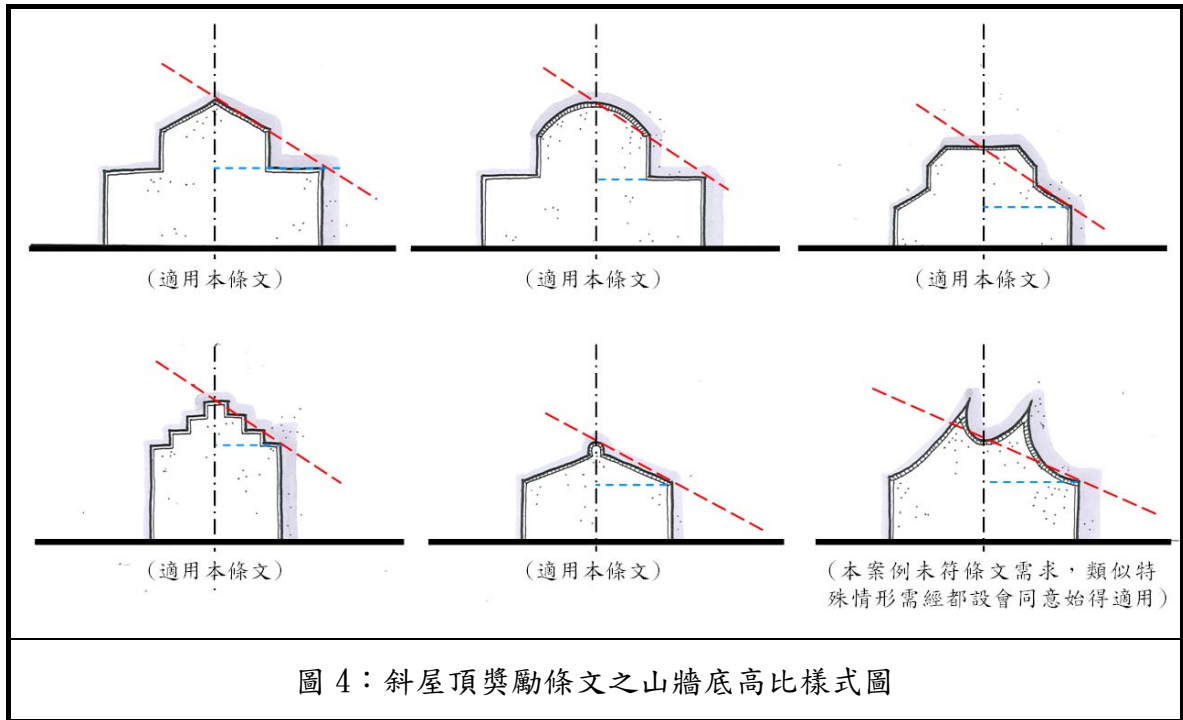


圖 2：斜屋頂獎勵條文之斜面坡度比示意圖



面向最寬道路境界線之最頂層立面，應以斜屋頂或山牆面設置。

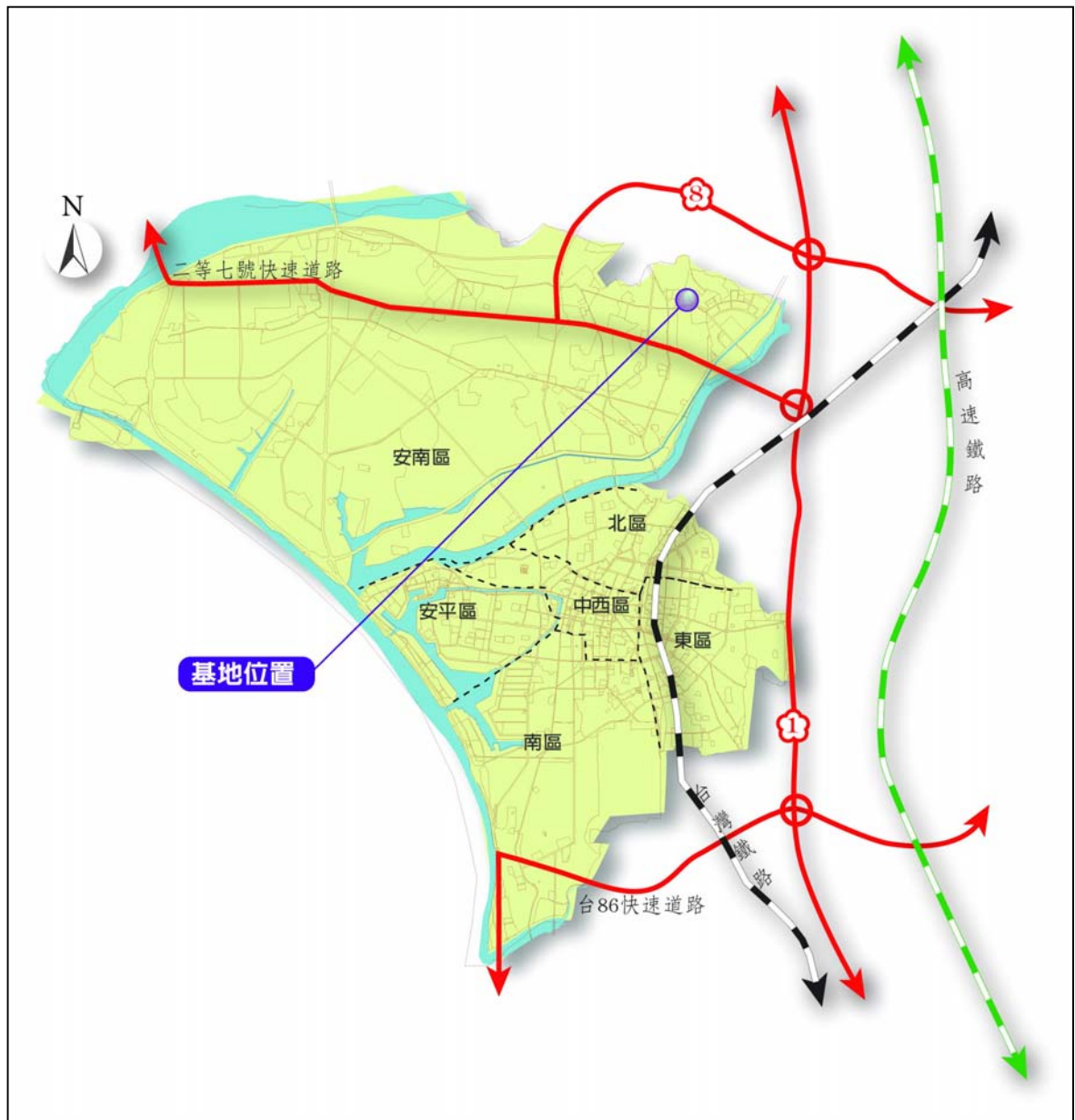
圖 3：斜屋頂獎勵條文之面向最寬道路境界線立面示意圖



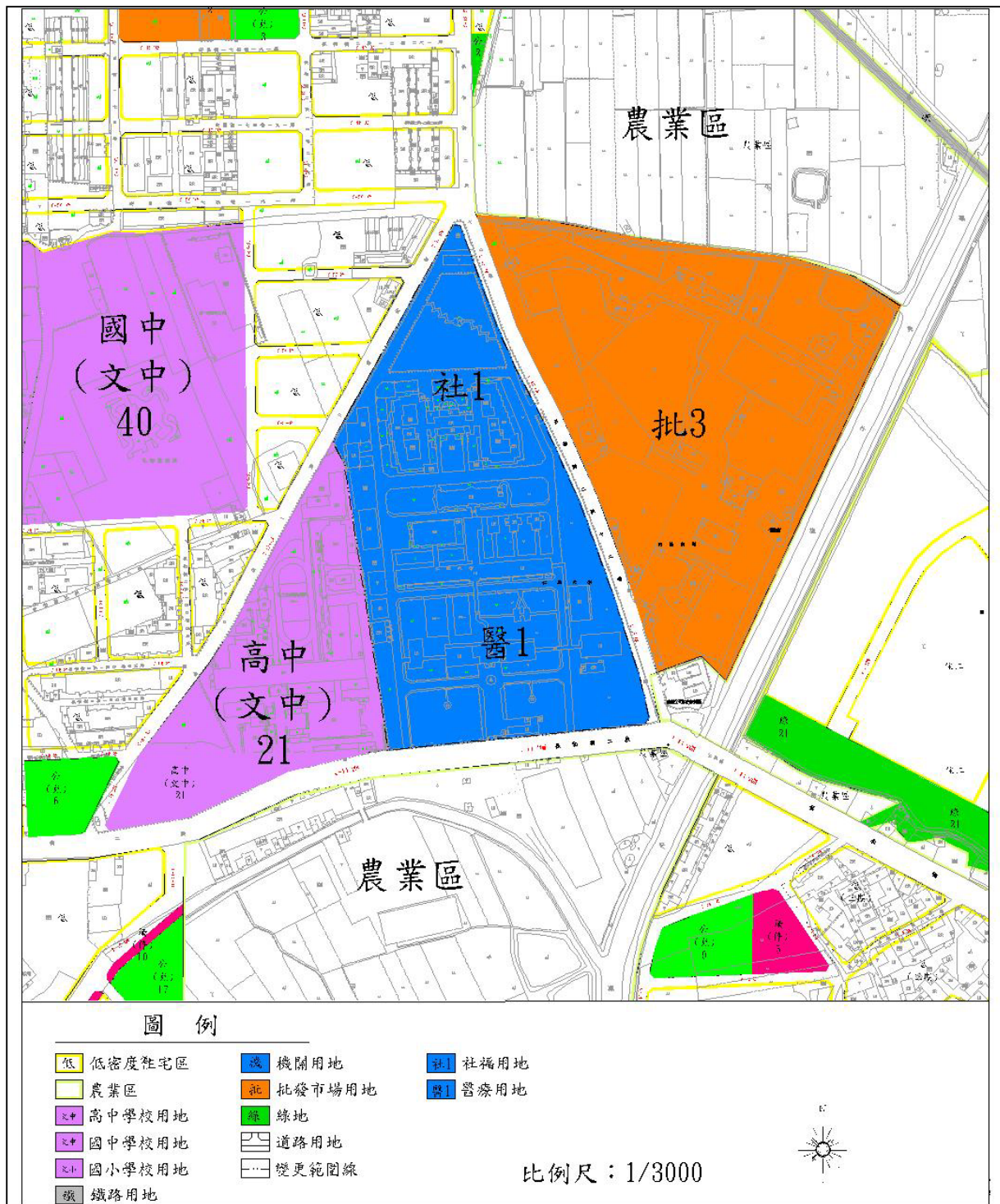
臺南市都市計畫委員會第 285 次委員會 審議第四案

案名	擬定台南市安南區(「醫(社)1」醫療兼社福用地)細部計畫案
說明	<p>一、申請單位：台南市衛生局</p> <p>二、法令依據： 都市計畫法第 22 條。</p> <p>三、計畫緣起： 本市安南區醫療區隸屬本門次區域，該區 96 年底人口數有 347,753 人，一般病床總數約 308 床，平均每萬人口只有 7.6 病床，然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，顯知安南區醫療病床數與衛生署規劃急性病床及一般病床每萬人口 35 床差距甚遠，嚴重突顯其醫療資源不足。</p> <p> 此外因應高齡化社會的來臨，人口老化問題嚴重，亦期能透過完整之醫療照護規劃，除解決安南區醫療資源不足問題，並能提供優質的老人照護環境，藉此帶動地方繁榮。</p> <p> 本市擬於安南區規劃一醫療資源設施，經多方評估，選定產權較為單純且目前使用率較低之臺南市立仁愛之家，設置以緊急醫療及中老年人慢性病醫療照護為主的醫療機構，並兼供社會福利設施之使用。故本市已於 98 年 7 月 22 日變更本市主要計畫部份「機 34」機關用地及部份「文中 21」高中學校用地為「醫(社)1」醫療兼社福用地，並據以擬定本案細部計畫，以為執行醫療及社福用地後續之開發與管理依據。</p> <p>四、計畫範圍與面積： 計畫區位於本市安南區醫療兼社福用地，現為「仁愛之家」使用，計畫面積約為 6.15 公頃。(變更位置如圖一)</p> <p>五、計畫內容： 詳圖二 土地使用計畫內容示意圖及表一 土地使用計畫面積表。</p> <p>六、事業及財務計畫： 本計畫變更範圍土地除涉及公有土地部分將以撥用方式取得外，其餘私有土地均以徵收方式取得。用地取得費用將由本府逐年編列預算支應，醫療用地之整地工程、硬體工程等費用則由投資開發廠商自行籌措，總開發經費計約 20 億元，其</p>

	<p>中醫療用地開發方式擬採 BOT 委外開發經營。費用概算及實施進度詳如表二內容所示。</p> <p>七、公開展覽：</p> <p>(一) 本案經本府於 99 年 2 月 22 日以南市都劃字第 09916507130 號函公告自民國 99 年 2 月 23 日起至 99 年 3 月 25 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 99 年 2 月 23 日、24 日、25 日等三日之台灣時報。</p> <p>(二) 99 年 3 月 9 日 (星期二) 上午 10 時假安南區公所四樓會議室舉行公開說明會</p> <p>(三) 公展期間有一人民及團體陳情意見，惟非屬擬定細部計畫範疇。</p> <p>八、檢附資料</p> <p>(一)圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(二)圖二 土地使用計畫內容示意圖</p> <p>(三)表一 土地使用計畫面積表</p> <p>(四)表二 實施進度與經費一覽表</p> <p>(五)表三 土地使用分區管制要點綜理表</p> <p>(六)表四 都市設計審議規範綜理表</p> <p>九、以上提請委員會審議。</p>
決議	<p>修正後通過，修正意見如下列各點：</p> <p>一、 土地使用分區管制要點第四條請修正為：「醫療用地內除供設置醫療事業及醫療服務設施使用，其土地使用容許使用項目應由臺南市醫療主管機關會同有關機關，依相關規定就實際情況作必要之審定。」。</p> <p>二、 同要點第六條：「社福用地內除供設置社會福利相關設施使用外，其土地使用容許使用項目應由臺南市社會福利主管機關會同有關機關，依相關規定就實際情況作必要之審定。」。</p> <p>三、 餘准照公展計畫內容通過。</p>



圖一 計畫區位示意圖



圖二 土地使用計畫內容示意圖

表一 土地使用計畫面積表

項目	面積(公頃)	百分比(%)
「醫1」醫療用地	4.12	67%
「社1」社福用地	2.03	33%
合計	6.15	100%

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。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表二 實施進度與經費一覽表

項目	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
		徵收	市地重劃	區段徵收	撥用	徵收或撥用費用	整地費	工程費	合計			
社福用地	0.01 (私有地)	✓				197	15	307	519	台南市政府	98-101	由台南市府逐年編列預算項下支應
	0.08 (國有地)				✓	—	120	459	479			
	1.93 (市有地)	—	—	—	—	—	9,165	2,000	2,100			
醫療用地	4.18 (市有地)							187,773	196,938		99-108	由BOT案得標廠商負擔
合計	6.15	—	—	—	—	197	9,300	190,539	200,036	—	—	—

註1：上表數據僅供參考，實際面積應依計畫圖實地定樁測量為準。

註2：本表所列開闢經費為預估數值，得視申請執照之設計方案與當期物價水準酌予調整。

表三 土地使用分區管制要點綜理表

條次	條文內容	市都委會決議															
一、總則																	
第一條	本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規訂定之。																
第二條	計畫區內之土地及建築物之使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。																
二、醫療用地																	
第三條	醫療用地之使用強度規定：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。																
第四條	醫療用地內除供設置醫療事業及醫療服務設施使用，其土地使用容許使用項目應由醫療主管機關會同有關機關，依實際情況作必要之審定。																
三、社福用地																	
第五條	社福用地之使用強度規定：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。																
第六條	社福用地內除供設置社會福利相關設施使用外，其土地使用容許使用項目應由社會主管機關會同有關機關，依實際情況作必要之審定。																
四、建築物附設停車空間標準																	
第七條	各用地除另有規定者外，其停車空間設置基準如附表一之第三類規定：																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>類</th> <th>建築物用途</th> <th>應附設汽車車位</th> <th>應附設機車車位</th> <th>應附設裝卸車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類</td> <td>戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物</td> <td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td>第二類</td> <td>住宅、集合住宅等居住用途建築物</td> <td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>	類	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位	第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)	第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	--	
類	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。			
	<p>1. 機車停車車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <p>(1) 機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9m。</p> <p>(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。</p> <p>2. 最小裝卸車位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。</p> <p>3. 鄰接聯外道路兩側之建築基地，為保持交通車流之順暢，其汽、機車停車位應依本條款規定加倍留設。</p>					
第八條	<p>建築基地申請開發建築時，應至少自計畫道路境界線退縮 5 公尺指定牆面線，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>惟社福用地部分得由主管機關衡量機構內失智老人或身心障礙者之特殊需求設置圍牆。</p>					

表四 都市設計審議規範綜理表

條次	條文內容	市都委會決議
第一條	計畫區申請開發建築，應符合本要點及其他全市性都市設計審議原則所規定事項，並依「台南市都市設計審議作業規定」檢具相關圖說，提送台南市都市設計審議委員會辦理都市設計審議作業。惟工程預算在 500 萬（含）以下得授權本市都市設計審議幹事會議審議。	
第二條	<p>建築設計：</p> <p>一、建築外觀應使其成為台南市之一新景點，兼顧環保與健康雙重目標，呼應市府營造之綠建築意念，其工程預算超過 2000 萬（不含）元之建築物應取得銀級以上之綠建築候選證書。</p> <p>二、建築外牆應儘量與周邊環境景觀協調。</p> <p>三、建築物中央空調與其他相關環保設施之廢氣排出口、通風口應避免直接朝向人行活動空間及周邊住宅區；設施暴露於地面層部分，應加以美化或綠化。</p> <p>四、自計畫道路境界線退縮 5 公尺部分應自道路境界線設置 2 公尺喬木複層植栽帶並得與公車停車彎一體設計，但不得於植栽帶設置路邊停車格，其餘退縮部份應設置 3 公尺無遮簷人行道。</p> <p>五、以植栽綠籬或其他隔音設施、建築設計等手法適當阻隔「批 3」用地之噪音干擾。</p>	
第三條	<p>動線處理及指標系統：</p> <p>一、一般民眾就醫出入動線應與急診之出入車行動線區別。</p> <p>二、基地內人、車動線應加分離，確保行人之無障礙通行空間，並應建立明確之指標系統加以說明。</p>	
第四條	<p>醫療事業廢棄物處理原則：</p> <p>醫院營運後將加入南部地區醫療事業廢棄物聯合處理體系，為確保週邊環境品質及公共安全，基地內應配合留設專供醫療事業廢棄物使用之儲存、處理及運送空間。</p>	
第五條	<p>其他：</p> <p>特殊情況且經都市設計審議委員會審議通過者，得免依本要點之規定。</p>	

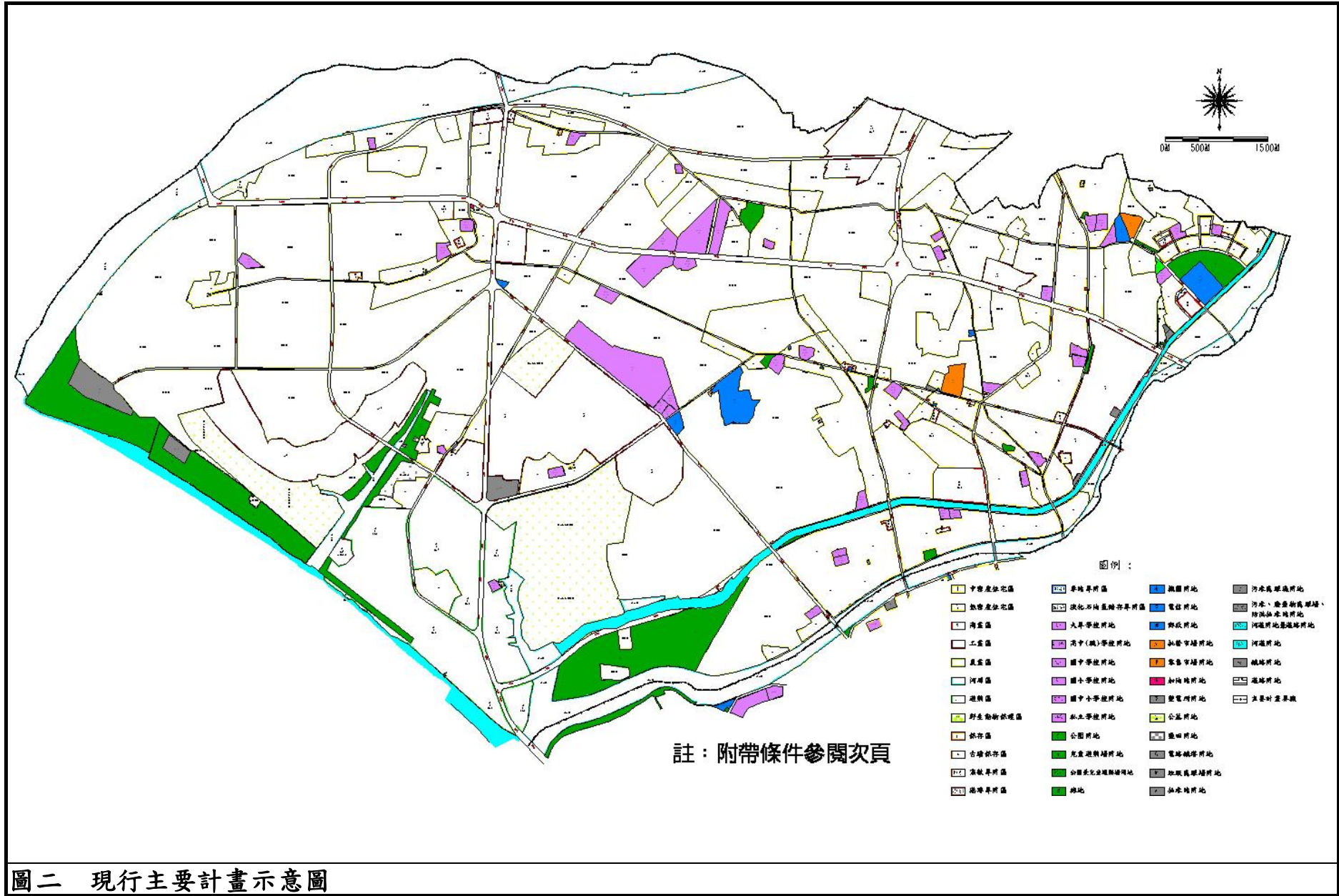
臺南市都市計畫委員會第285次會議 報告案第一案

案名	<p>變更台南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案-變更「公33」附帶條件暨撤銷「4-168」等主要計畫道路案</p>
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 市都委會審議 本案於97~98年經市都委會第272、276、278、280、281及282次市都委會審議通過。</p> <p>(四) 內政部都委會 本案於98年10月13日、99年2月3日及3月5日召開3次內政部專案小組審議，刻正依前揭會議紀錄修正中。</p> <p>六、提會報告內容： 依據99年2月3日內政部都委會專案小組第2次會議紀錄，有關變更內容第四-4、四-7案，因案情尚有疑義，故提請委員會討論，並彙整本市都</p>

	<p>委會委員意見，作為內政部都委會審查參考。</p> <p>七、檢附資料：</p> <p>(一)圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(二)圖二 現行主要計畫示意圖</p> <p>(三)附表一 變更內容綜理表</p> <p>(四)附圖一 編號第四-4案變更內容示意圖</p> <p>(五)附圖二 編號第四-7案變更內容及產權示意圖</p> <p>八、以上報請委員會討論。</p>
決議	<p>報告案本會洽悉。</p> <p>變更內容第四-4 案同意撤銷、第四-7 案同意變更附帶條件，詳各案「市都委會決議」欄。</p>



圖一 計畫區位示意圖



圖二 現行主要計畫示意圖

附表一 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	市府研析意見	市都委會決議	市都委會記錄編號
		原計畫	新計畫					
四-4	城北路 735 巷、871 巷、871 巷 87 弄，「工 9」工業區西南側	農業區 (1.27 公頃)	「4-168-10M」、「4-168-12M」、「4-114-15M」道路用地 (1.27 公頃)	城北路 735 巷、871 巷、871 巷 87 弄為位於農業區內之既有道路，配合使用現況劃設為計畫道路；部分路段位於住宅區內之細部計畫道路，一併提升為主要計畫道路。	【其他說明】 1. 4-168-10M 道路部分路段係變更自原 E-9-10M 細部計畫道路。 2. 4-168-12M 道路部分路段係變更自原 E-12-12M 及 J-1-12M 細部計畫道路。 3. 4-144-15M 道路部分路段係變更自原 F-14-15M 及 K-15-15M 細部計畫道路。	建議撤銷本案，理由： 1. 多數路段係現有道路。 2. 道路寬度僅只 10、12 及 15 米，提昇至主計畫道路，將有礙後續整體規劃，且造成交通瓶頸，在目前無急迫下，建議比照本會第 281 次會議撤銷本原街案原則提報內政部撤銷本案，後續應配合周邊地區發展再行規劃。	同意依市府研析意見撤銷本案。	五-4
		低密度住宅區 (0.10 公頃)	「4-168-10M」道路用地(0.10 公頃)					
		低密度住宅區 (0.21 公頃)	「4-168-12M」道路用地(0.21 公頃)					
		河川區 (0.04 公頃)	河川區(兼供道路使用)(0.04 公頃)					
		低密度住宅區 (0.17 公頃)	「4-114-15M」道路用地(0.17 公頃)					

附表一 變更內容明細表(續前頁)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	市府研析意見	市都委會決議	市都委會記錄編號
		原計畫	新計畫					
四-7	安中路一段(瀛海高中西側)「C-29-8M」道路	「公33」公園用地(0.06公頃)	低密度住宅區(0.06公頃)	<p>一、原計畫道路之劃設，未考量現有道路之位置，使原計畫道路之開闢必須拆除多處民宅，為節省日後道路開闢所需經費，並減少民怨，依地籍界線向北(公33公園用地內)調整C-29-8M計畫道路位置。</p> <p>二、配合前述調整，變更主要計畫公園用地為低密度住宅區(細部計畫變更為道路用地)。</p>	<p>【附帶條件】</p> <p>須取得變更範圍內全部相關土地所有權人之同意變更及捐贈變更方案之其所有公共設施用地予市政府之同意書。</p>	<p>本案變更依原報部附帶條件執行，因個地主回饋不一，恐有不符合公平正義原則且窒礙難行之情形，建議附帶條件修正如下：</p> <p>1. 變更範圍內於細部計畫屬公共設施部份以一般徵收方式開發。</p> <p>2. 變更範圍內於細部計畫屬住宅區部份則依「台南市都市計畫變更回饋辦法」辦理回饋事宜。</p>	<p>同意依市府研析意見修正附帶條件後，續報部審議。</p>	五-10



附圖一 編號第四-4 案變更內容示意圖

