

臺南市都市計畫委員會第二六九次會議簽到簿

一、時間：97年7月3日(四)上午9時00分

二、地點：十樓都委會會議室

三、主持人：許主任委員添財

四、記錄：李珣春 呂國隆 李澤育 鄭欣怡

五、都委會出席委員：

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
主任委員	許添財		委員	黃國平	
副主任委員	洪正中		委員	陳世明	請假
委員	吳宗榮		委員	洪傳祥	
委員	陳啟松		委員	陳坤宏	
委員	陳垣瀆		委員	吳彩珠	請假
委員	林炎成		委員	王逸峰	
委員	馬騰華		委員	張玉璜	請假
委員	徐明福	請假	委員	吳朝安	請假
委員	林享博		委員	杜祖德	請假
委員	陳彥仲		委員	徐中強	
委員	葉光毅	請假	執行秘書	簡誠福	

六、列席人員：

單位	簽名	單位	簽名
國立成功大學	陳豐	台灣糖業公司 台糖	郭明 吳銘
台南市東區區公所	曾士原	東區崇明里辦公處	李仁
台南市立忠孝國民中學	吳福春 陳建明	東區龍山里許里長福銘	許福銘
內政部營建署土地組	游端芬	內政部營建署市鄉規劃局	蘇晴芳
經濟部水利署第六河川局	歐孝昌	台南市南區區公所	
立城工程顧問有限公司	林提	紫陽工程顧問有限公司	
本府地政處		本府教育處	鄭嘉以 林心萍
本府交通處		本府公共工程處	吳振木 吳
本府建設及產業管理處	吳福春 許	本府都市發展處	
本府都市發展處都市規劃科	鄭欣怡 李國 李	本府都市發展處都市計畫管理科	

七、審議案：共六案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

第一案：「變更台南市東區主要計畫（南台南站副都心地區）案暨擬定台南市東區細部計畫（南台南站副都心地區）案」

第二案：「變更台南市主要計畫(部分「綠 18」、「商 43」為「文中 75」，部分「綠 18」為「商 43」)案」

第三案：「變更台南市東區細部計畫(「綠 18」為「停 E3」)案」

第四案：「變更台南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫（國宅土地專案通盤檢討）案」

第五案：「變更台南市主要計畫(配合鹿耳門排水系統(溪後港之一排水)整治工程)案」

第六案：「變更台南市主要計畫(配合鹿耳門排水系統(溪南寮排水)整治工程)案」

八、報告案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

第一案：「台南市主要計畫（中西區、北區、安平區、南區、安南區）沿街商業區劃設及配套作法」

九、臨時動議案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

第一案：「變更台南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案變更編號第一-1～一-12 案暨公展期間人民及團體陳情意見綜理表編號第 1 案、第 13-9 案」

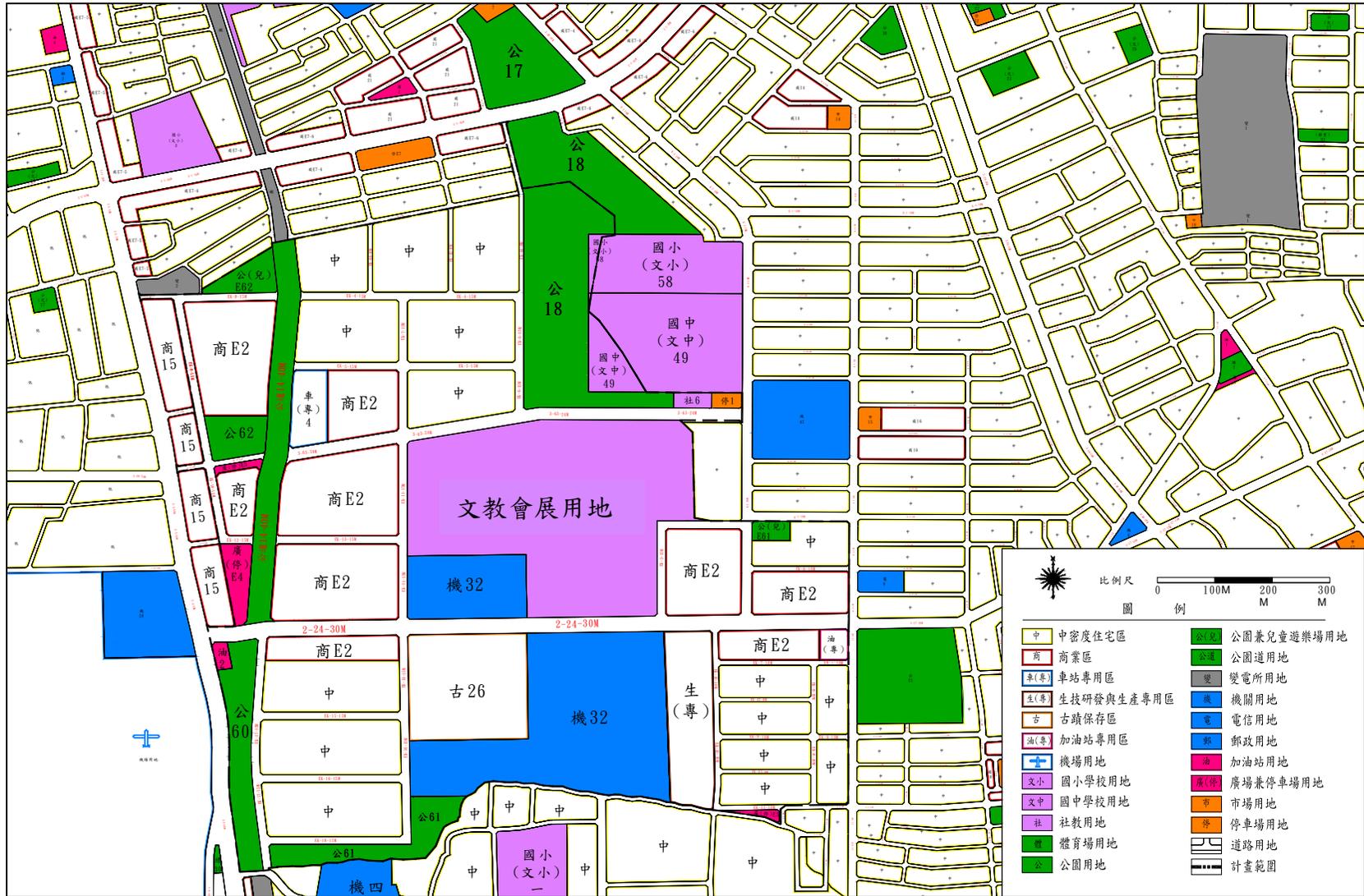
臺南市都市計畫委員會第 269 次委員會 審議第一案

案名	變更台南市東區主要計畫（南台南站副都心地區）案暨擬定台南市東區細部計畫（南台南站副都心地區）案
說明	<p>一、 計畫擬定機關：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： 本案於「台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案中定位為「南台南副都心」，並且基於都市計畫空間機能的不足（包括體育場、停車場等），本計畫區未來將朝「南台南站副都心」開發，引進體育、休憩、商業、居住、文化等多元機能，配合鄰近台南藝術中心的藝術文化機能，達成相輔相成之效果。 本案基地是東區目前唯一剩下之農業區土地，且為台鐵地下捷運化後，由沙崙支線進入台南市的第一處車站，加上本基地土地產權較為單純，有利整體開發。 本案曾於 96 年 8 月 24 日及 96 年 10 月 19 日召開座談會及各部門協調會，廣納地區民眾及專家學者之意見，針對方案內容進行協商，進而延續辦理本案變更。</p> <p>四、 計畫範圍與面積：（詳圖一） 本計畫案位於台南市東區生產路台糖農業區周邊土地，包含東至崇明路、崇德路，西至大同路，北至中華東路及南至台南市行政界線，為台鐵捷運化進入台南市後第一站，周邊地區皆已都市化發展，本案納入規劃面積為 109.87 公頃。</p> <p>五、 審議過程： （一）公開展覽： 1. 本案經本府於 96 年 12 月 3 日以南市都計字第 09616570180 號函公告自民國 96 年 12 月 4 日起至 97 年 1 月 3 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 12 月 4 日、5 日、6 日等三日之台灣日報及 96 年 12 月 13 日之自由時報。 2. 96 年 12 月 20 日（星期四）下午 2 時 30 分假本市東區區公所 4 樓會議室（台南市東區崇學路 100 號）舉行公開說明會。 （二）市都委會審議： 1. 由本會組成專案小組，於 97 年 1 月 24 日、2 月 13 日、3 月 25 日、4 月 29 日、5 月 19 日、6 月 2 日召開第 1 次至第 6 次專案小組會議，並於 97 年 5 月 8 日召開專案小組現勘會議，獲致具體意見後，提會討論。 2. 案經提本會 97 年 6 月 12 日第 268 次會議決議如下：「本案除以下幾點外，其餘照專案小組決議修正通過：…二、有關成功大學會場所提規劃文大用地部分，因土地取得方式尚未明確，建請本案先保留，請成功大學與市府、台糖進行審慎研議後，提下次會議再審。」爰上，有關成功大學爭取</p>

	<p>設校部分，經相關單位協調後，建議調整計畫內容如圖二，提請本次大會討論。</p> <p>六、 提會討論內容： 本案經成功大學與市府多番協商後，取得共識在不作大幅度修正方案之前提下，儘量滿足未來公立大專院校設校之需求，故建議將「體4」體育場用地（面積約15公頃）進行調整，修正內容詳如圖一至圖二、表一至表六。</p> <p>七、 檢附資料： (一) 圖一 主要計畫示意圖（修正版） (二) 圖二 細部計畫示意圖（修正版） (三) 表一 主要計畫變更內容明細表（修正部分） (四) 表二 主要計畫「人民或團體陳情意見綜理表」（修正部分） (五) 表三 細部計畫「土地使用計畫面積分配表」（修正版） (六) 表四 細部計畫「土地使用分區管制要點綜理表」（修正及增列部分） (七) 表五 細部計畫「都市設計審議準則綜理表」（修正部分） (八) 表六 細部計畫「事業及財務計畫表」（修正版）</p> <p>八、 以上提請委員會審議。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>一、有關前次會保留至本次會再審部分（成功大學建議規劃校地），修正通過，說明如下： (一) 本案經97年7月1日成功大學與台南市政府研商後，暫獲初步共識，將修正體育場用地名稱，俾利設置學校及相關設施。上述用地名稱經市府綜合考量未來發展方向，並評估實際使用之彈性，建議修正為「文教會展用地」，相關修正內容詳圖一至圖二、表一至表六。 (二) 經市府地政處初步評估，本案用地未來完成區段徵收後，原則可無償撥用供公立大專院校使用，未來土地所有權為市府所有，管理機關則為大專院校。 (三) 為兼顧原計畫方案之體育機能，原則上請大專院校協助配合於校區內規劃設置乙處3~5公頃之棒球場或展覽館，並規定未來校園規劃應朝向開放性校園設計，並應協助提供本計畫區公共停車需求之停車空間，且校地應儘量保留現有植栽以及現有水道，且水道應儘量以明渠方式闢建。 (四) 棒球場或展覽館原則上請大專院校協助籌措興建經費。至於有關經費來源、經營管理、開發內容及權利義務關係..等細節，再另行與市府協議。 (五) 有關本案用地名稱調整後，計畫書圖內容如有需配合修正且未涉及實質變更部分，建議授權作業單位逕行修正，無須再提會審議。</p> <p>二、有關胡武憲等八戶97年6月17日所提「主要計畫逾期人民陳情案件」第1案，同意採納，決議內容詳表七。</p>



圖一 主要計畫示意圖(修正版)



圖二 細部計畫示意圖 (修正版)

表一 主要計畫變更內容明細表（修正部分）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	市都委會第268次會決議	市都委會第269次會決議
		原計畫	變更後計畫				
七	糖業試驗所(機32)鄰近農業區、保護區、鐵路用地機32部分用地	農業區(14.92公頃)	體育場用地(14.92公頃)	台南市現有體育場用地不足，故因應現有需求劃設。		<ol style="list-style-type: none"> 1. 修正通過。 2. 配合變更第二案及第三案商業區、車站專用區之調整，配合修正體育場用地之面積及位置。 3. 修正後內容詳表二變更編號第七案。 	<p>建議依照市都委會第 268 次會決議修正通過。修正內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為配合成功大學爭取設置校地所需，在兼顧體育場及學校複合功能之原則下，劃設文教會展用地。 2. 經市府地政處初步評估，本案用地未來完成區段徵收後，原則可無償撥用供公立大專院校使用，未來土地所有權為市府所有，管理機關則為大專院校。 3. 為兼顧原計畫方案之體育機能，原則上請大專院校協助配合於校區內規劃設置乙處 3~5 公頃之棒球場或展覽館，並規定未來校園規劃應朝向開放性校園設計，並應協助提供本計畫區公共停車需求之停車空間，且校地應儘量保留現有植栽以及現有水道，且水道應儘量以明渠方式闢建。 4. 棒球場或展覽館原則上請大專院校協助籌措興建經費。至於有關經費來源、經營管理、開發內容及權利義務關係..等細節，再另行與市府協議。

表二 主要計畫「人民或機關團體陳情意見綜理表」(修正部分)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會第268次會決議	市都委會第269次會決議
6	周文皇	<p>1. 請協助爭取將南台南站副都心地區劃設為成大校地，因為成大的發展帶動台南市的發展： 由以下幾項事實可證明： ●台南市以東區的發展最為穩定且迅速，因為東區有成大。 成大的學生增加東區的消費，活絡東區的經濟且支撐東區的房價及地價不墜，因而充實市府的房屋稅及地價稅收。 ●全台灣有優質大學設置的地方都是快速發展的地區。 台大分校設在竹北市、淡江大學設在淡水、高雄大學設在楠梓、台北大學設在三峽、聯合大學設在曲栗。這些地區原本相對台南市都很沒有競爭力，但卻隨著大學的設置而逐漸提高區位發展，甚至有超越台南市的趨勢(例如竹北、三峽、淡水)，中央更是對這些地區大量挹注建設。反觀台南市，要不是先前成大爭取到醫學院的設置而維持東區的發展，現在台南市可能會蕭條下去。 因此，未來成大的發展就是台南市的發展，唯有協助成大提高在全國、甚至在全世界的競爭力，才能增加台南市的競爭力。 若是成大成為世界一百大名校，台南市的國際可見度將會增加多少？到時全世界的人都會知道成功大學在台南市，那將會吸引多少人來台南市旅遊及出差，帶動多少觀光商機？至少引進的學生就不知會增加多少，增加市府多少的稅收。 而成大要發展為百大名校，還將會需要設置很多的學院及學系，更需要廣大的土地作發展的空間。在成功大學全力要提升為全球前一百名大學的同時，市府應該團隊合作，幫助成大向經濟部爭取這塊地區劃設為校地，使得成大在台南市可以永續發展，並達成晉升百大名校的目標。</p> <p>2. 成大若是在台南市找不到優越的發展地點而無法繼續發展，因而出走台南市時，這一個城市就會元氣大傷甚至一蹶不振。請市府官員思考，台南科學園區及台南科技工業區會設置在台南市，成大是否扮演關鍵角色呢？若是沒有這兩個工業區，台南市早就無法進入一流城市之列，整個台南市的失業率不知會飆到多高？全台南市的房地產將會一文不值。台南大學設置到七股鄉是否讓市府心驚膽跳？現在台南大學在五妃街的校區變很蕭條，若是再讓成大因發展受限而離開呢？台南市應該是承受不起。</p> <p>3. 該區按照目前的規劃，市府只能短期得利，無法長期得利。 該區塊若是蓋住宅區或商業區、設置公園並無法使其效用發揮到最大，市府只能在短期間獲得些許的稅收，無法獲得長遠的利益，且失去這麼一塊精華區塊，更使這個城市及成大的發展無法顯著提升，因此無異為殺雞取卵的規劃。</p> <p>4. 該區塊中的公園等公共設施需要市府花錢建設，增加財政負擔。 但是若是規劃為成功大學的用地，教育部會挹注經費協助成大開發，且開發完成後的大學校園自然會有類似公園的休憩功能，並且不需市府花太多的錢，而且開發完之後可引入學生到此一地區附近消費而增加稅收。 而若是依照目前的規劃，開發時就要花一大筆錢，開發完後要維持又要花錢，不知會增加市府多少財政負擔。</p> <p>5. 雖然爭取劃設該區塊為成大校地有困難，但並非不可能，此時正是市府團隊結合地方民意代表，展現優秀團隊力量的時候。</p>	<p>請停止對該區的規劃方式，函成大爭取該區劃設校地；若該區是優秀的團隊，以此目標。</p>	<p>未便採納。理由如下： 本案成功學法明確，需求未設之用地。審議成學明時，再行討論。</p>	<p>酌予採納。理由如下： 本案因大無出之故，劃設校地。倘期功提確求，再行討論。 配合成功大學爭取設置校地所需，在兼顧體育場及複合功能之原則下，同意劃設文教用地。</p>

表三 細部計畫「土地使用計畫面積分配表」(修正版)

分區項目		面積(公頃)	估計畫區總面積百分比
住宅區		25.75	23.44%
商業區		17.84	16.25%
車專區		0.93	0.85%
古蹟保存區		4.29	3.90%
加油站專用區		0.30	0.27%
生技研發與生產專用區		2.77	2.53%
公共設施用地	廣停用地	0.85	0.77%
	停車場用地	0.16	0.15%
	文教會展用地	14.92	13.59%
	國中學校用地	0.88	0.80%
	國小學校用地	0.17	0.15%
	社教用地	0.20	0.18%
	加油站用地	0.14	0.13%
	機關用地	12.19	11.03%
	公園用地	10.02	9.12%
	公兒用地	0.89	0.81%
	公園道用地	3.00	2.73%
	道路用地	14.69	13.37%
	小計	58.11	52.91%
合計		109.82	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。

表四 細部計畫「土地使用分區管制要點綜理表」(修正及增列部分)

條次	修正及新增條文內容	修正說明																																																						
捌、公共設施用地																																																								
第十四條	公共設施用地使用強度規定如下表：	體育場用地修正為文教會展用地，並比照依都市計畫法臺灣省施行細則「文大用地」規定，訂定其建蔽率及容積率。																																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">一</td> <td>公園</td> <td>面積在5公頃以下</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>用地</td> <td>面積超過5公頃以上之部份</td> <td>12</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td colspan="2">公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td colspan="2">文教會展用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td colspan="2">廣(停)用地</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td colspan="2">國中學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>六</td> <td colspan="2">國小學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>七</td> <td colspan="2">機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>八</td> <td colspan="2">加油站用地</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>九</td> <td colspan="2">社教用地</td> <td>60</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table>		編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	一	公園	面積在5公頃以下	15	45	用地	面積超過5公頃以上之部份	12	35	二	公園兼兒童遊樂場用地		15	45	三	文教會展用地		50	250	四	廣(停)用地		—	—	五	國中學校用地		50	150	六	國小學校用地		50	150	七	機關用地		60	250	八	加油站用地		40	120	九	社教用地		60	250
	編號		用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																		
	一		公園	面積在5公頃以下	15	45																																																		
			用地	面積超過5公頃以上之部份	12	35																																																		
	二		公園兼兒童遊樂場用地		15	45																																																		
	三		文教會展用地		50	250																																																		
	四		廣(停)用地		—	—																																																		
	五		國中學校用地		50	150																																																		
	六		國小學校用地		50	150																																																		
七	機關用地		60	250																																																				
八	加油站用地		40	120																																																				
九	社教用地		60	250																																																				
第十五條	<p>文教會展用地使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 學校各項設施。 2. 體育設施。 3. 文化教育相關之會議展覽設施：會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館等使用。 4. 上述三項設施之附屬事業使用，經都市設計委員會審議通過者。 <p>前項各類使用如涉及委外經營或營利者，需依政府採購法或促參法等相關規定辦理。</p>	新增本條文。																																																						
第二十一條	文教會展用地應提供至少 1.62 公頃之戶外停車空間對外開放使用。	體育場用地修正為文教會展用地。																																																						
第二十三條	文教會展用地應預留 3 至 5 公頃之用地面積作為興建棒球場或展覽館等設施之空間。	新增本條文。																																																						

表五 細部計畫「都市設計審議準則綜理表」(修正部分)

條文內容	修正說明
貳、審議準則	
公共開放空間系統	
3. 文教會展用地應儘量保留現有植栽以及現有水道，且水道應儘量以明渠方式闢建。	修正本條文第3點及第5點內容：將「體育場用地」修正為文教會展用地，並補充加註「開放性校園」之規劃設計原則。
5. 文教會展用地供學校各項設施使用時，應朝開放性校園規劃設計，並應協助提供本計畫區公共停車需求所需之停車空間。	

表六 事業及財務計畫表(修正版)

公共設施種類	面積(ha)	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			
文教會展用地	14.92			✓		—	8,952	23,872	32,824	台南市政府	97~114	1. 抵價地標(讓)售餘款優先配合辦理。 2. 餘由市府逐年編列預算。
國中學校用地	0.88			✓		—	528	1,408	1,936			
國小學校用地	0.17			✓		—	102	272	374			
公園用地	10.02			✓		—	6,012	16,032	22,044			
公園道用地	3.00			✓		—	1,800	4,800	6,600			
機關用地	0.14			✓		—	84	224	308			
廣(停)用地	0.85			✓		—	510	1,360	1,870			
道路用地	11.86			✓		—	7,116	18,976	26,092			
總計	41.84					—	25,104	66,944	92,048			

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。

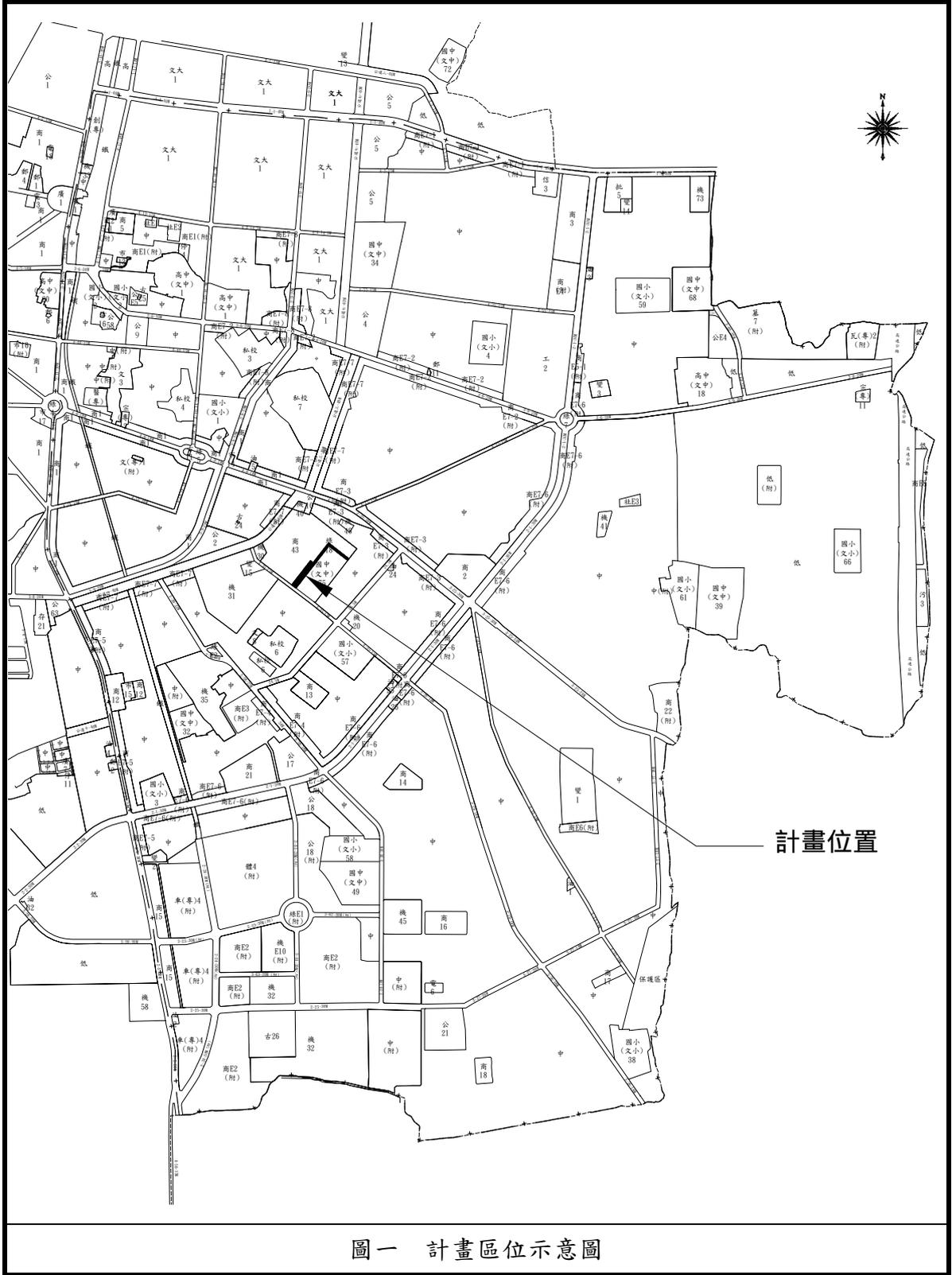
表七 主要計畫逾期人民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
1	胡武憲等八戶 台南市東區大同段 2 段 923 至 937 號住戶	第 1 期區段徵收範圍與原公 展方案不同，且擴大範圍未 公開與居民協調說明，對市 民影響甚大，陳情人不符， 為讓陳情人有說明機會，置 百姓於不顧，建請近日邀集 住戶召開會議公開說明，以 平民怨。	現有合法房屋已居住幾十 年，請勿納入第 1 期區段徵 收範圍，否則一兩年內即將 面臨徵收開闢，將措手不及 而造成居住問題。	1. 同意採納。 2. 說明如下： 本案經市府邀集相關地主於 97 年 7 月 2 日召開研 商會議，建議「公 60」區分兩期辦理區段徵收作 業，南側部分土地（大同段 1409 地號以南，現況 主要為空地）經地主同意納入第 1 期區段徵收辦 理，北側部分（大同段 1402 地號以北，含八戶現 有住戶）則維持公展方案，納入第 2 期區段徵收辦 理。

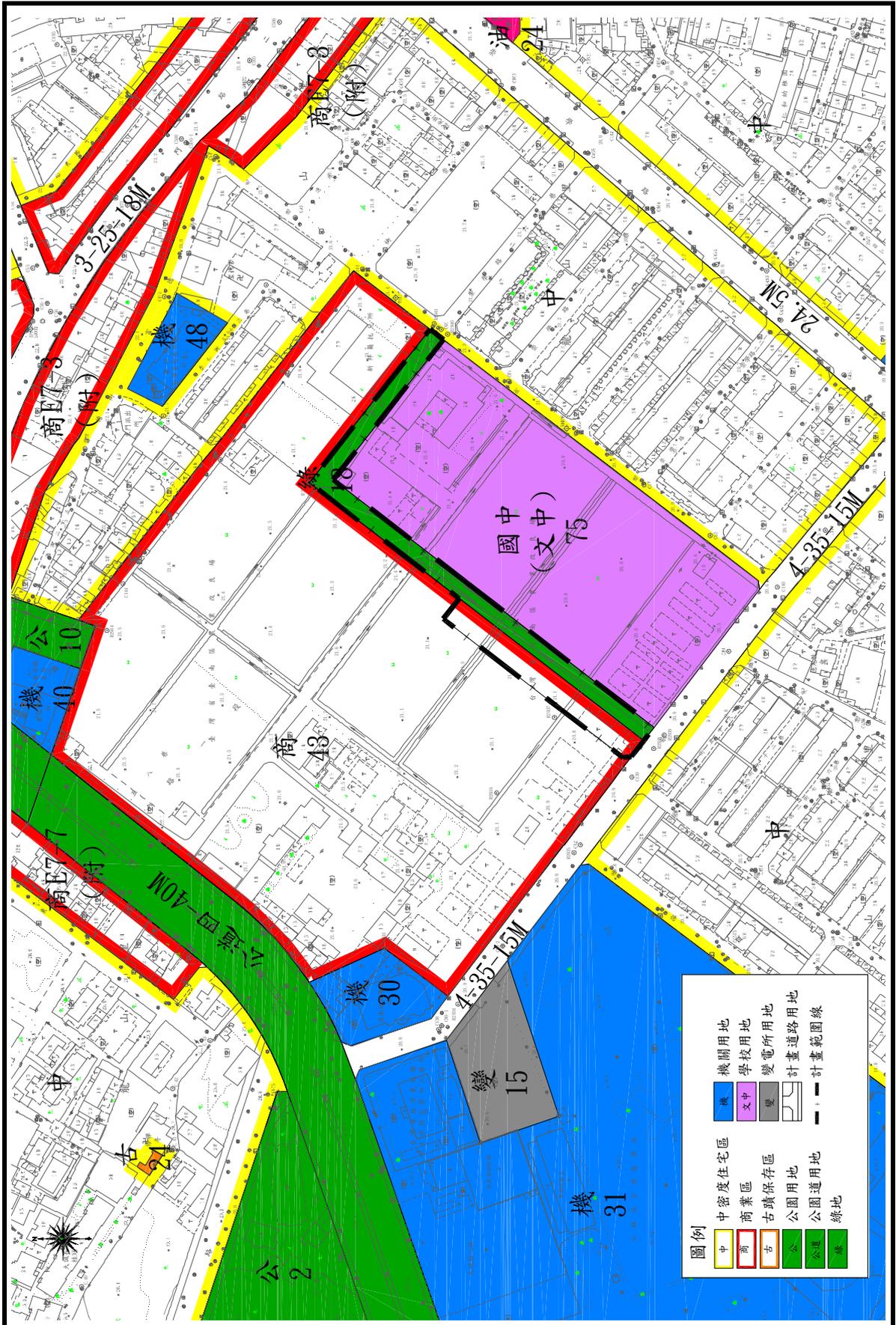
臺南市都市計畫委員會第 269 次委員會 審議第二案

案名	「變更台南市主要計畫(部分「綠 18」、「商 43」為「文中 75」，部分「綠 18」為「商 43」)案」
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據： 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起： 台南市東區屬於台南市文教匯集之處，各級學校林立，卻受限於都市快速發展後都市土地不足，以致於無法提供未來就學人口更佳之學習環境。依台南市戶政事務所及教育資料統計數據觀之，95 年度之國一入學人數為 3,890 人，卻僅有後甲、忠孝、復興、崇明等 4 所國中可容納國一新生，其中「文中 75」忠孝國中即須容納 670 人，以目前該所學校共計 58 班、教室 60 間估算，校地之需求實具相當之急迫性。為有效解決上述問題，經學校、市府多方努力與協調，擬利用「文中 75」(忠孝國中)北側之「綠 18」綠地及「商 43」商業區(細部計畫分區為綠地與停車場用地)作為未來擴充之校地範圍，面積計約 0.34 公頃，預計所增加教室空間，將可容納學區內新增之就學人口，以滿足學生就學之基本需求，整體而言，將可提供學生較為寬裕的就學空間，進而提昇學習環境品質。</p> <p>四、計畫範圍與面積： 本次變更位置位於台南市東區主要計畫「公道 4-40M」林森路東側之部分「商 43」商業區及部分「綠 18」綠地(詳圖一及圖二)，變更總面積為 5,612 平方公尺。</p> <p>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 1 個變更案。</p> <p>六、實施進度與經費： 本變更案全部均為公有土地，且以撥用方式取得，後續學校用地之開闢經費將由中央補助，相關土地取得方式、開闢經費與預定進度詳如表二所示。</p> <p>七、公開展覽： (一) 本案經本府於 97 年 4 月 24 日以南市都劃字第 09716520800 號函公告自民國 97 年 5 月 15 日起至 97 年 6 月 14 日止依法</p>

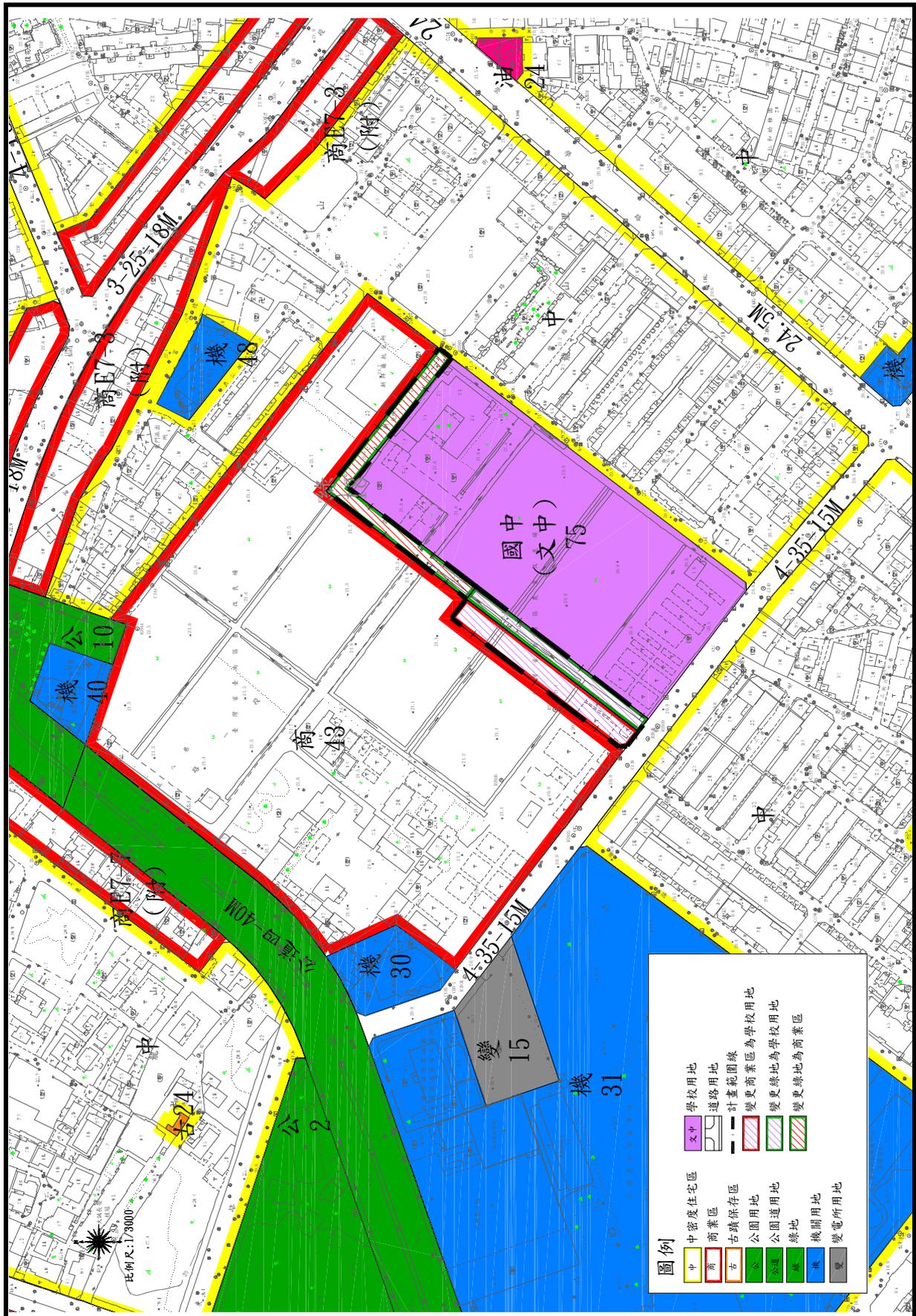
	<p>公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 5 月 15 日、16 日、17 日等三日之聯合報。</p> <p>(二) 97 年 5 月 27 日(星期二)及 97 年 6 月 5 日(星期四)下午 2 時假東區公所舉行公開說明會。</p> <p>八、茲檢附資料</p> <p>(一) 圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(二) 圖二 變更範圍示意圖</p> <p>(三) 圖三 變更內容示意圖</p> <p>(四) 表一 變更內容綜理表</p> <p>(五) 表二 實施進度與經費一覽表</p> <p>(六) 表三 人民及團體陳情意見綜理表</p> <p>(七) 重大設施認定依據</p> <p>九、以上提請委員會審議。</p>
決議	<p>一、有關變更內容部分，詳表一「變更內容綜理表」之「市都委會決議欄」。</p> <p>二、有關公開展覽期間人民陳情意見部分詳表三之「市都委會決議欄」。</p>



圖一 計畫區位示意圖



圖二 變更範圍示意圖



圖三 變更內容示意圖

表一 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
一	台南市東區 15M 崇善路及 12M 龍山街口	商業區 (2,081 m ²) 「綠 18」綠地 (1,368 m ²)	「文中 75」學校用地 (3,449 m ²)	<p>1. 都市快速發展後都市土地不足，擠壓學校之發展空間</p> <p>台南市東區屬於台南市文教彙集之處，各級學校林立，卻受限於都市快速發展後都市土地不足，以致於無法提供未來就學人口更佳之學習環境，國民中學校地面積應兼顧學校目前需求及未來之發展規模而預定，「文中 75」面積目前僅 2.5 公頃，因鄰近住宅快速膨脹，已擠壓未來之發展空間</p> <p>1. 依教育部頒訂之國民小學設備基準，校地已顯不足</p> <p>95 年度之國一入學人數為 3,890 人，卻僅有後甲、忠孝、復興、崇明等 4 所國中可容納國一新生，其中「文中 75」忠孝國中即須容納 640 人。而依據教育部 92 年 6 月編印之國民中小學設備基準，「文中 75」之校地面積仍有增加之需求，以服務未來本地區之就學人口。</p> <p>2. 因應鄰近地區住宅膨脹，校地擴大具急迫性</p> <p>「文中 75」東側緊鄰既有之住宅社區，其西北側近期又新建住宅社區約 824 戶，相對的忠孝國中所處之學區將來勢必容納更多之就學人口，為使就學人口獲得較佳之校園活動空間，提昇學習品質與效率，且符合未來學區內就學人口之需求，實有擴大學校用地之迫切性。</p> <p>3. 解決台南市東區細部計畫停車場不足之問題</p> <p>依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，台南市東區之停車場用地不足，而本次為擴充「文中 75」校地，減少台南市東區細部計畫停車場用地約 0.21 公頃，為補足該停車場用地，擬以「綠 18」變更為「商 43」，並配合台南市東區細部計畫以變更為停車場用地，俾稍解台南市東區之停車問題。</p>	<p>附帶條件： 1. 學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。 2. 學校用地之開發建築時，面臨「4-35-15M」計畫道路部分應自計畫道路境界線退縮 10 公尺牆面線，面臨「EI-3」12 米計畫道路部分應自道路境界線退縮 5 公尺牆面線。 3. 未來學校用地之開發建築、應先經本市都市設計審議委員會審查，審議原則依全市性都市設計審議原則規定辦理。</p>	<p>1. 修正後通過。 2. 附帶條件增訂：學校用地公共開放空間宜適度開放供公眾使用，部分基地（學校西南側臨 4-35-15M 計畫道路）應留設為街角開放空間，並予以綠美化（好望角）。退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。</p>
		「綠 18」綠地 (2,163 m ²)	「商 43」商業區 (2,163 m ²)			

表二 實施進度與經費一覽表

項目	面積 (m ²)	土地取得方式				開闢經費(仟元)			主辦 單位	預定完成期 限會計年度	經費來源
		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	撥 用	土地徵 收及補 償費	工程費	合計			
學校 用地	3,449				✓	—	70,000	70,000	台南市 政府	100	中央主管 機關編列 預算補助
合計	3,449	—	—	—	—	—	70,000	70,000	—	—	—

註：公展計畫書係筆誤，預估開闢經費應以此表所載為準。

表三 公開展覽期間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
1	楊金會	忠孝國中校地太小，不足未來使用。	東側停車用地納入忠孝國中校地，使校地完整使用。	未便採納。 理由： 一、忠孝國中校地擴增案於民國 96 年 5 月 28 日府內協調會議，考量學校用地不足，會議決議：1. 以方案二（本公展草案）最適當，既可讓忠孝國中增設校舍，且較不影響當地對停車場的需求。2. 該規劃地位於忠孝國中西側，面積 0.25 公頃，增建校舍後，接近原來的校舍，可整合為一體，管理上較方便。3. 請忠孝國中以方案二（本公展草案）來規劃校地。 二、目前東區之停車面積不足約 28.42 公頃，本變更案可增加 0.21 公頃之停車場，提供公眾使用。 三、本停車場用地係於「擬定台南市主要計畫(商 43—東區副都心)細部計畫」，為應「商 43」商業區未來所可能吸引之停車需求，而預留劃設，故在保留既有停車空間之前提下，酌予增加忠孝國中之校地面積(即本次公展方案內容)。 故基於上述理由，維持原計畫內容。
2	許福銘	1. 停車場用地位於巷弄，效益不大。 2. 校地擴大後畸零，難以整體規劃。	1. 陳請校地再予擴大，以利使用。 2. 現況樹木應予保留。	未便採納。 理由： 一、同人陳第 1 案。 二、所提建議因非屬本次變更都市計畫範圍內，故有關現況樹木之留存，請交通處於後續停車場規劃設計納入辦理。
3	許福銘等 145 人	1. 「停 E3」全部變更為學校用地。 2. 若停車場用地開發應與當地民眾充分溝通。	1. 忠孝國中應再增加面積，以符需求。 2. 當地居希望保留既有植栽，反對開闢停車場。	未便採納。 理由： 一、同人陳第 1 案。 二、停車場開闢之必要同人陳第 1 案，另有關現況樹木保留，請交通處於後續停車場規劃設計納入辦理。

重大設施認定依據

發文方式：紙本遞送

檢 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：郭秀珍
電話：06-3901247
傳真：06-2982612

受文者：本府教育處

發文日期：中華民國97年5月15日

發文字號：南市教國字第09712526820號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴校西側停車場0.25公頃納入校地案，已簽准列為本府重大
建設計畫，請儘速辦理都市計畫變更後續作業，請查照。

說明：依據本府96年11月27日第0961256845號簽呈辦理。

正本：臺南市立志孝國民中學

副本：本府教育處、本府都市發展處

市長許添財

本案依分層負責規定授權主管科長決行

第1頁 共1頁

SEP 13 2005 03:49PM P1

FAX NO. :

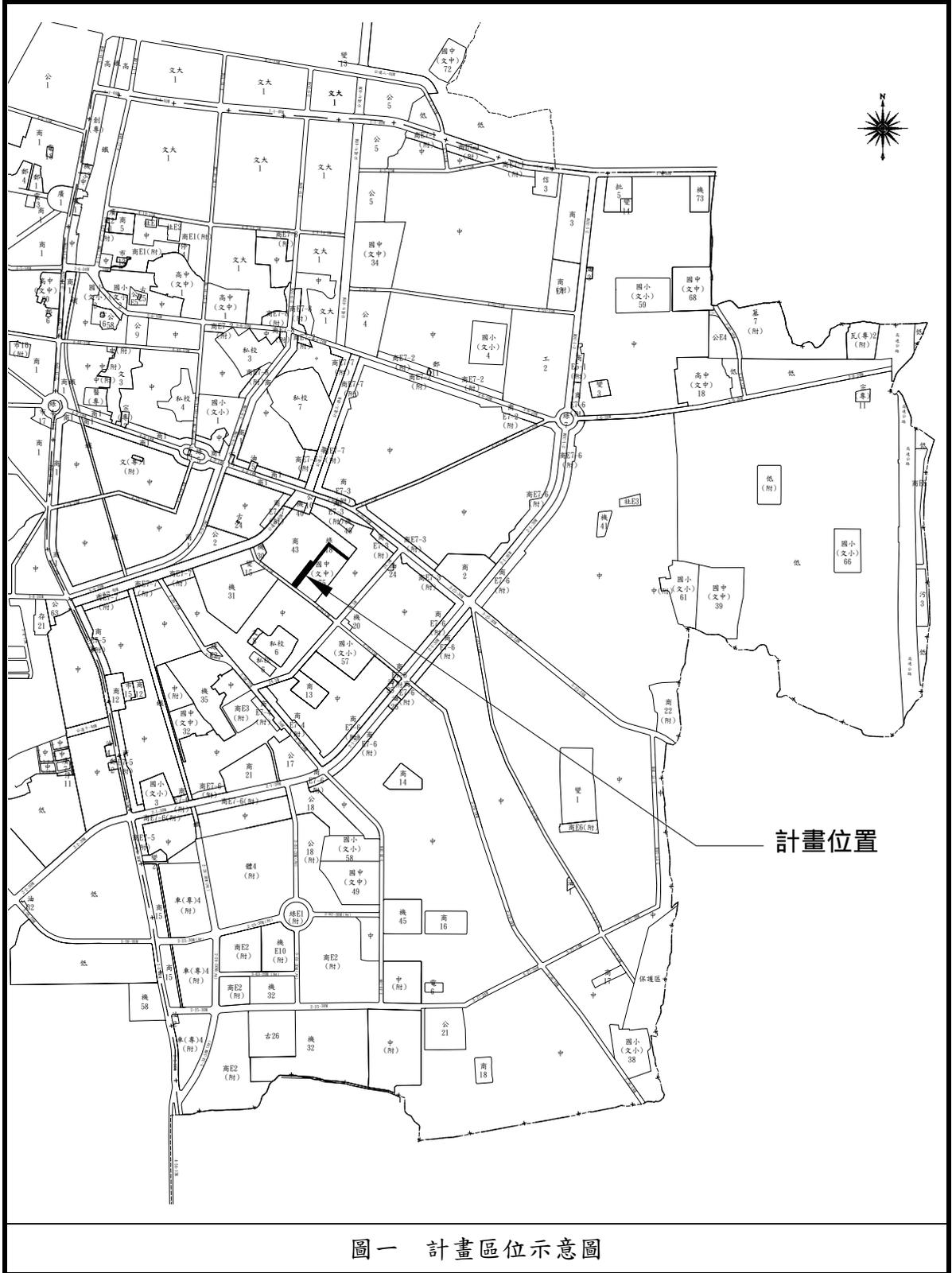
CM :



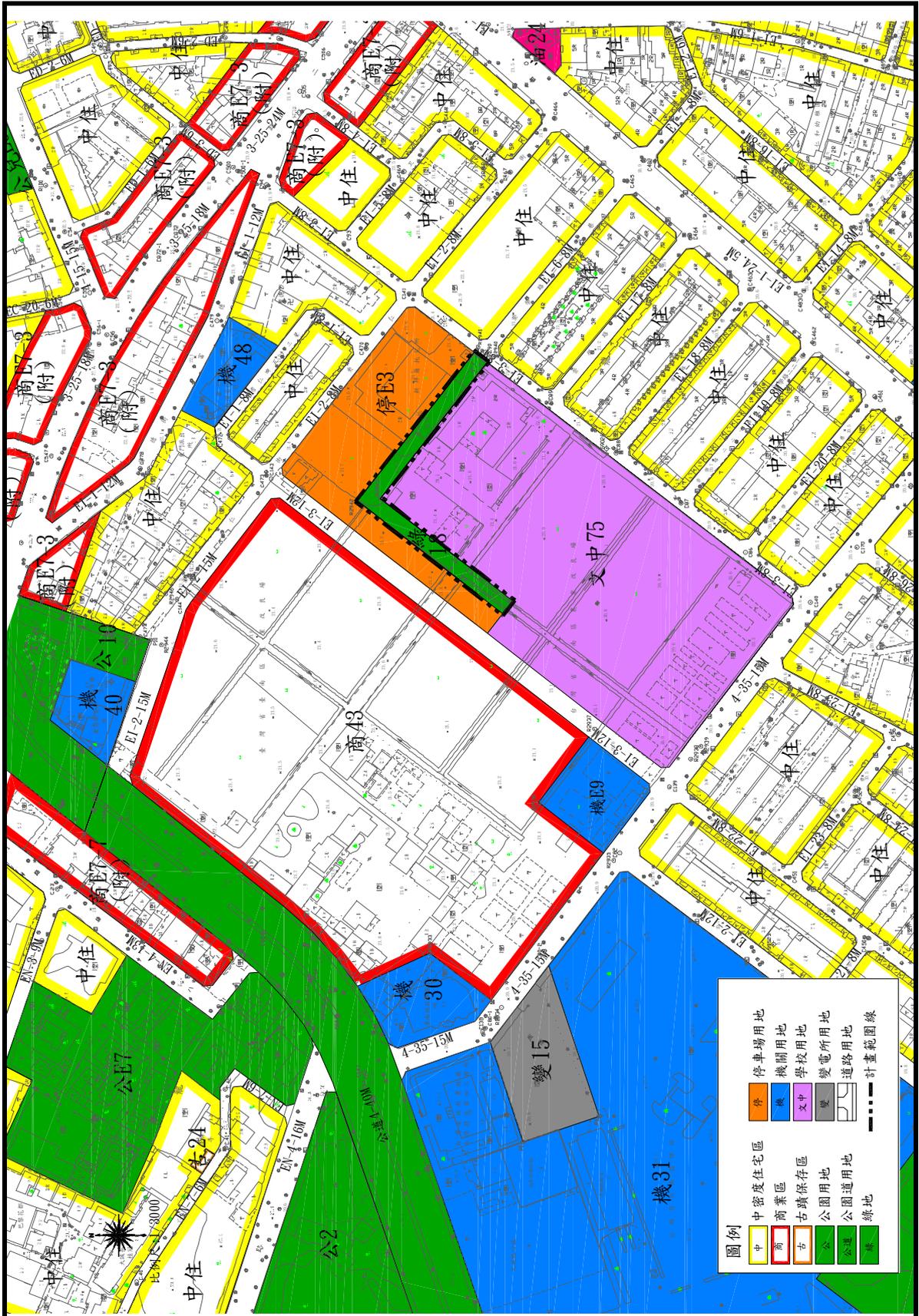
臺南市都市計畫委員會第 269 次委員會 審議第三案

案名	「變更台南市東區細部計畫(「綠 18」為「停 E3」)案」
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據： 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起： 台南市東區近年快速發展，住宅及商業使用快速增加，然受限於都市土地不足，連帶使得公共設施之服務水準不彰，尤以停車場用地為甚。而由於本次擬變更範圍之西側為新興之商業區，其興建有住宅社區約 824 戶，且又面臨東側「文中 75」(忠孝國中)之校地擴大，致使原台南市東區細部計畫之「停 E3」停車場用地減少約 2081 平方公尺之停車面積，故本停車場用地面積之補充實刻不容緩。 而本次變更案即是在配合「變更台南市主要計畫(部分「綠 18」、「商 43」為「文中 75」)、部分「綠 18」為「商 43」案」所減少的台南市東區細部計畫「停 E3」停車場用地(約 2,081 平方公尺)，使東區的停車場用地不致因「文中 75」學校用地(忠孝國中)的擴大而減少，並使未來變更位置西側「商 43」商業區開發完成後所衍生的停車需求得以疏緩，並服務鄰近住宅區之需求，俾維持東區公共設施服務水準。</p> <p>四、計畫範圍與面積： 本次變更位置位於台南市東區細部計畫「公道 4-40M」(林森路)東側之部分「綠 18」綠地，本次擬變更為「停 E3」停車場用地，變更範圍面積計約 2,163 平方公尺(詳圖一及圖二)。</p> <p>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 1 個變更案。</p> <p>六、實施進度及經費： 本變更案全部均為公有土地，且以撥用方式取得，後續停車場之開闢經費將由中央補助，相關土地取得方式、開闢經費與預定進度詳如表二所示。</p> <p>七、公開展覽： (一) 本案經本府於 97 年 4 月 24 日以南市都劃字第 09716520800</p>

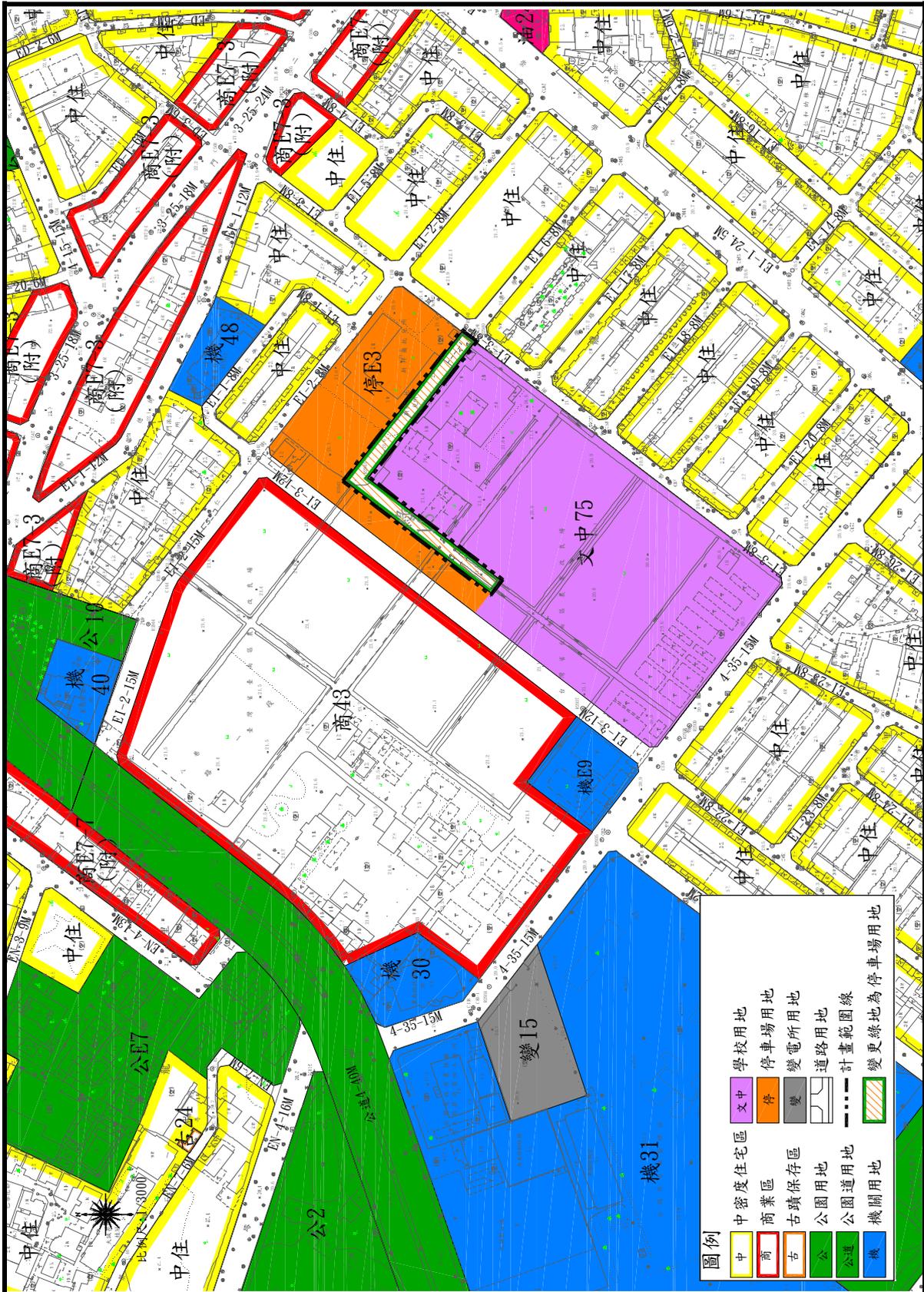
	<p>號函公告自民國 97 年 5 月 15 日起至 97 年 6 月 14 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 5 月 15 日、16 日、17 日等三日之聯合報。</p> <p>(二) 97 年 5 月 27 日(星期二)及 97 年 6 月 5 日(星期四)下午 2 時假東區公所舉行公開說明會。</p> <p>(三) 公展期間之人民及團體陳情意見詳表三。</p> <p>八、茲檢附資料</p> <p>(一) 圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(二) 圖二 變更範圍示意圖</p> <p>(三) 圖三 變更內容示意圖</p> <p>(四) 表一 變更內容綜理表</p> <p>(五) 表二 事業及財務計畫一覽表</p> <p>(六) 表三 人民及團體陳情意見綜理表</p> <p>(七) 重大設施認定依據</p> <p>九、以上提請委員會審議。</p>
決議	<p>一、有關變更內容部分，詳表一「變更內容綜理表」之「市都委會決議欄」。</p> <p>二、有關公開展覽期間人民陳情意見部分詳表三之「市都委會決議欄」。</p>



圖一 計畫區位示意圖



圖二 變更範圍示意圖



圖三 變更內容示意圖

表一 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
一	台南市「文中 75」(忠孝國中)西北側	「綠 18」綠地 (2,162.76 m ²)	「停 E3」停車場用地 (2,162.76 m ²)	<p>1. 補足「變更台南市主要計畫(部分「綠地」、「商 43」為「文中 75」,部分「綠 18」為「商 43」)案」減少之細部計畫停車場面積</p> <p>「變更台南市主要計畫(部分「綠 18」、「商 43」為「文中 75」,部分「綠 18」為「商 43」)案」係為擴充忠孝國中之校地,惟該變更案減少台南市東區細部計畫「停 E3」停車場用地約 0.22 公頃之土地面積,為補足上述停車場用地面積,乃變更「綠 18」綠地為停車場用地,俾補足停車場用地減少之面積。</p> <p>2. 集中停車場用地、增加土地使用效益</p> <p>由於「停 E3」停車場用地之形狀係長條狀,基地進深不足,僅可作為平面停車場使用,而本次變更後將可使該停車場用地之基地形狀更為方整,有益於未來開發時興建立體停車場或作為多目標使用,以促進土地及公共設施使用效益,嘉惠廣大民眾。</p> <p>3. 因應東側商業區之停車需求並補充停車場面積</p> <p>本次變更位置西側鄰「商 43」商業區,該區目前已興建有住宅大樓及透天店鋪約 840 戶,未來開發完成後,勢必衍生車輛停車及貨物裝卸之需求,故亟需藉由本次變更作業補足停車場用地,避免將來之停車需求造成本地區之負擔。而依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定,台南市東區目前應規劃之停車場用地嚴重不足,故宜依據「台南市東區主要計畫」之指導原則,優先利用公有土地做為停車場用地,以補充停車需求。</p>		照案通過。

表二 事業及財務計畫一覽表

項目	面積(m ²)	土地取得方式				開闢經費(仟元)			主辦單位	預定完成期限會計年度	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	土地徵收及補償費	工程費	合計			
停車場用地	2162.73				✓	—	2300	2300	台南市政府	100	中央主管機關編列預算補助
合計	2162.73	—	—	—	—	—	2300	2300	—	—	—

表三 公開展覽期間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
1	楊金會	忠孝國中校地太小，不足未來使用。	東側停車用地納入忠孝國中校地，使校地完整使用。	未便採納。 理由： 一、忠孝國中校地擴增案於民國 96 年 5 月 28 日府內協調會議，考量學校用地不足，會議決議：1. 以方案二（本公展草案）最適當，既可讓忠孝國中增設校舍，且較不影響當地對停車場的需求。2. 該規劃地位於忠孝國中西側，面積 0.25 公頃，增建校舍後，接近原來的校舍，可整合為一體，管理上較方便。3. 請忠孝國中以方案二（本公展草案）來規劃校地。 二、目前東區之停車面積不足約 28.42 公頃，本變更案可增加 0.21 公頃之停車場，提供公眾使用。 三、本停車場用地係於「擬定台南市主要計畫(商 43—東區副都心)細部計畫」，為應「商 43」商業區未來所可能吸引之停車需求，而預留劃設，故在保留既有停車空間之前提下，酌予增加忠孝國中之校地面積(即本次公展方案內容)。 故基於上述理由，維持原計畫內容。
2	許福銘	1. 停車場用地位於巷弄，效益不大。 2. 校地擴大後畸零，難以整體規劃。	1. 陳請校地再予擴大，以利使用。 2. 現況樹木應予保留。	未便採納。 理由： 一、同人陳第 1 案。 二、所提建議因非屬本次變更都市計畫範圍內，故有關現況樹木之留存，請交通處於後續停車場規劃設計納入辦理。
3	許福銘等 145 人	1. 「停 E3」全部變更為學校用地。 2. 若停車場用地開發應與當地民眾充分溝通。	1. 忠孝國中應再增加面積，以符需求。 2. 當地居希望保留既有植栽，反對開闢停車場。	未便採納。 理由： 一、同人陳第 1 案。 二、停車場開闢之必要同人陳第 1 案，另有關現況樹木保留，請交通處於後續停車場規劃設計納入辦理。

重大設施認定依據

發文方式：紙本遞送

箱 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：郭秀珍
電話：06-3901247
傳真：06-2982612

受文者：本府教育處
發文日期：中華民國97年5月15日
發文字號：南市教國字第09712526820號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴校西側停車場0.25公頃納入校地案，已簽准列為本府重大
建設計畫，請儘速辦理都市計畫變更後續作業，請查照。
說明：依據本府96年11月27日第0961256845號簽呈辦理。

正本：臺南市立志孝國民中學
副本：本府教育處、本府都市發展處

市長許添財

本案依分層負責規定授權主管科長決行

第1頁 共1頁

Sep. 13 2005 03:49PM P1

FRX NO. :

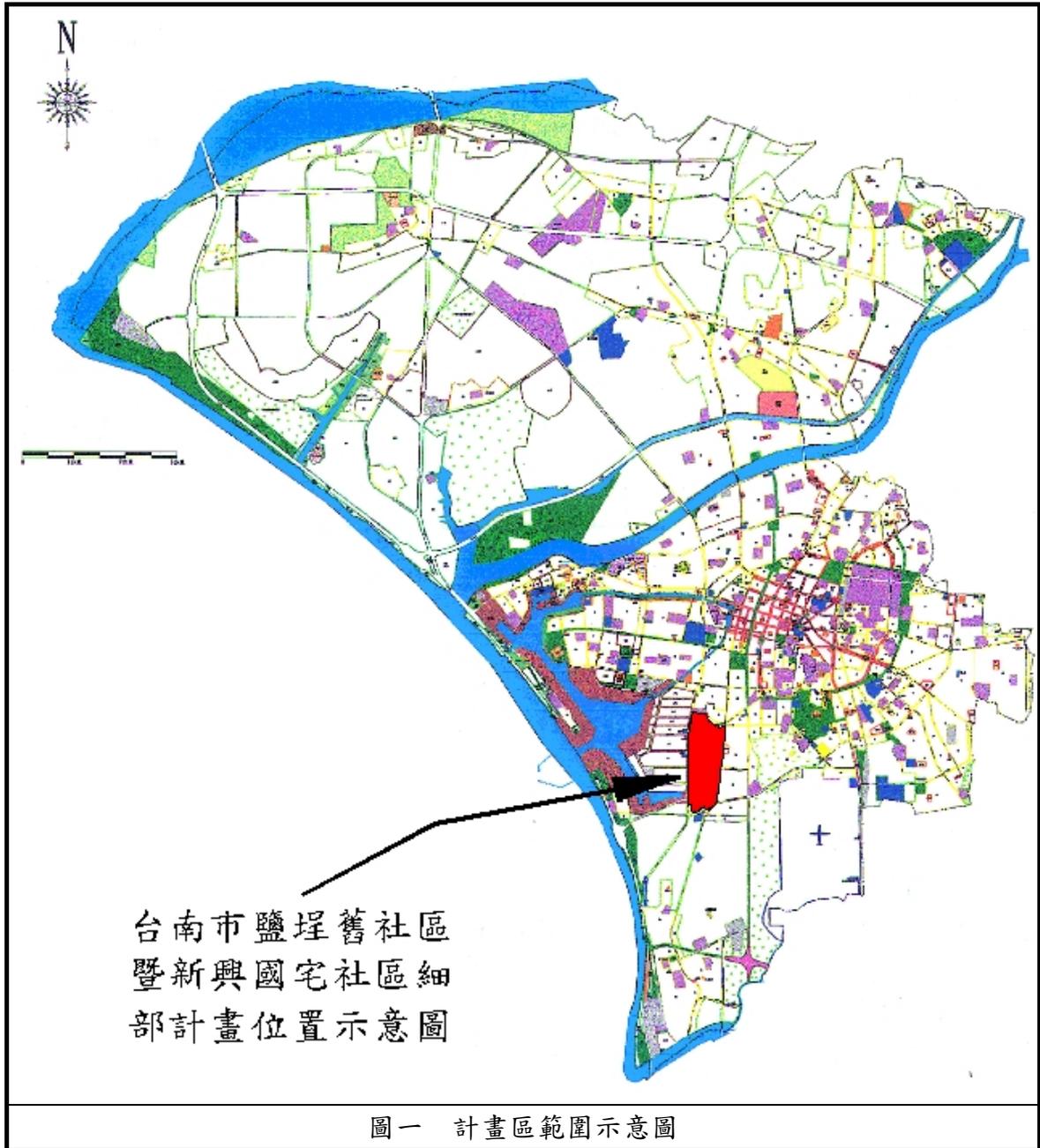
NO :

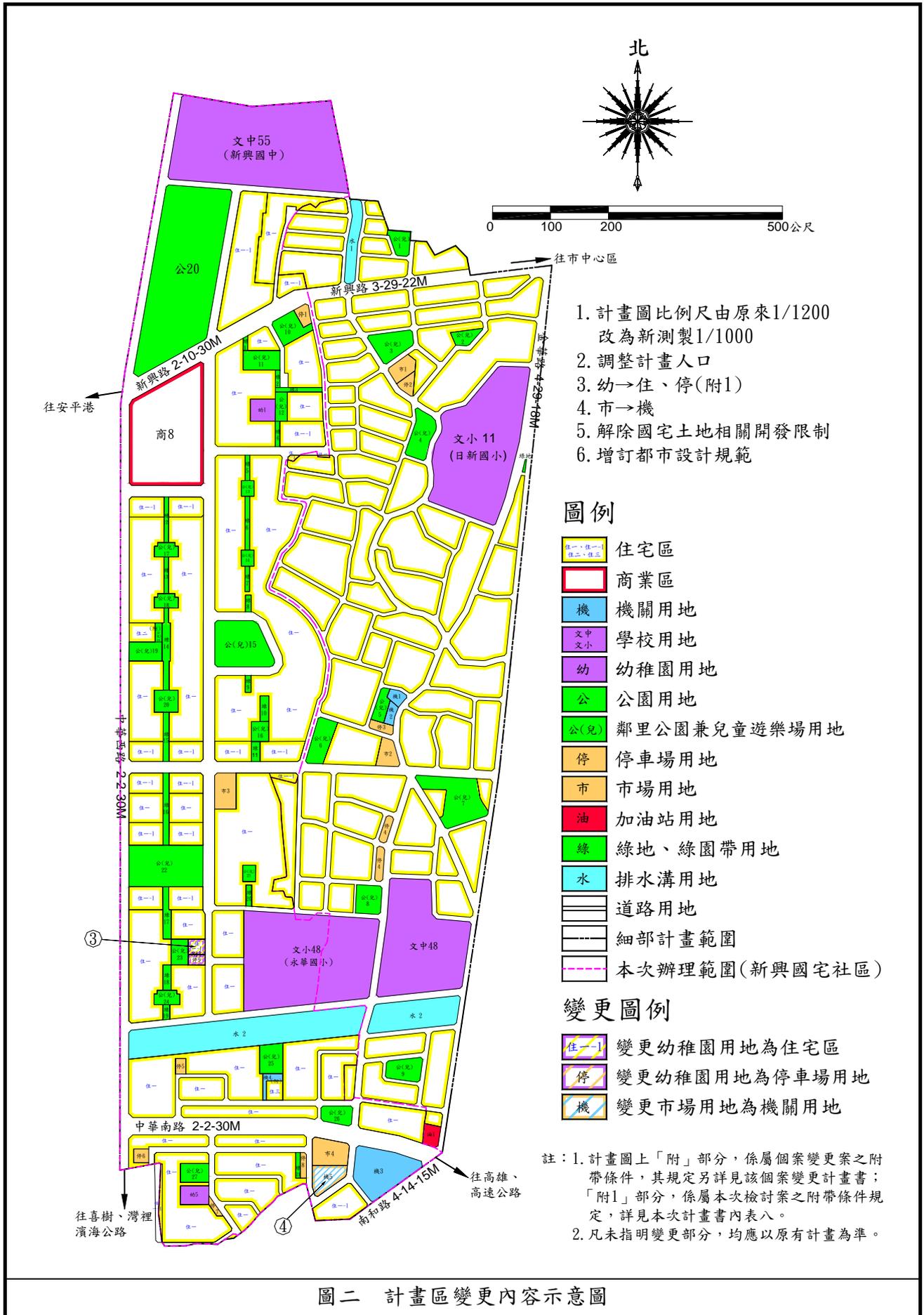


臺南市都市計畫委員會第 269 次委員會報告案 審議第四案

<p>案名</p> <p>變更台南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫（國宅土地專案通盤檢討）案</p> <p>說明</p>	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據： 本次通盤檢討案係依據都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法等相關法令規定辦理本次通盤檢討各項作業內容。</p> <p>三、計畫緣起： 鹽埕舊社區及新興國宅社區於民國 73 年 8 月 20 日完成細部計畫之擬定，案名為「擬定台南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫案」。其中新興國宅社區係民國 68 年為執行當年「廣建國民住宅」政策所規劃，目前尚有 26 筆土地計約 7 頃之住宅區及商業區尚未興建。為配合行政院「政府直接興建住宅業務應朝去任務化方向辦理」，經檢討不保留做國宅使用土地將變更為非公用財產，移交國有財產局辦理標售，惟為避免標售後民間開發興建產生爭議，爰辦理都市計畫變更以解除國宅使用限制。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一) 本案計畫範圍以新興國宅社區為主，位於臺南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫之西半側位置，西側以 2-2-30M 中華西路線與安平工業區相望，面積約 65.66 公頃。</p> <p>五、本次變更內容： 本次辦理專案通盤檢討，係為解除國宅土地開發限制及土地之全面檢討本區內各使用分區及公共設施情形，取得社區活動中心用地；另增訂本區都市設計規範並配合提出適當回饋措施，以符合本市地方實際發展需要。</p> <p>六、通盤檢討前公告： 本案經本府於 96 年 2 月 5 日以南市都計字第 09616505320 號函公告自民國 96 年 2 月 6 日起依法進行通盤檢討前公告徵求意見 30 日，並刊登於 96 年 2 月 6 日、7 日、8 日等之中華日報。</p> <p>七、辦理經過： 本案經本府於 97 年 5 月 29 日以南市都劃字第 09716526410 號函公告自民國 97 年 5 月 30 日起依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 5 月 30 日、31 日、6 月 1 日等三日之中國時報；全案並於 97 年 6 月 19 日（星期四）上午 10 時於本市南區區公所（臺南市南區明興路 2 號）舉行公開說明會。本案現已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議。</p> <p>八、茲檢附資料： (一)圖一 計畫區範圍示意圖 (二)圖二 計畫區變更內容示意圖 (三)表一 變更內容綜理表</p>
---------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>(四)表二 變更前後計畫面積對照表 (五)表三 事業及財務計畫變更前後內容對照表 (六)表四 土地使用分區管制要點變更前後條文對照表 (七)附錄 變更台南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫(國宅土地專案通盤檢討)都市設計規範</p> <p>九、以上提請審議。</p>
決議內容	<p>決議內容詳表一「變更內容綜理表」、表三「事業及財務計畫變更前後內容對照表」、表四「土地使用分區管制要點變更前後條文對照表」之「台南市都委會決議欄」。</p>





1. 計畫圖比例尺由原來1/1200
改為新測製1/1000
2. 調整計畫人口
3. 幼→住、停(附1)
4. 市→機
5. 解除國宅土地相關開發限制
6. 增訂都市設計規範

圖例

- 住一、住二、住三 住宅區
- 商 商業區
- 機 機關用地
- 文中
文小 學校用地
- 幼 幼稚園用地
- 公 公園用地
- 公(兒) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 停 停車場用地
- 市 市場用地
- 油 加油站用地
- 綠 綠地、綠園帶用地
- 水 排水溝用地
- 道路 道路用地
- 細部計畫範圍
- 本次辦理範圍(新興國宅社區)

變更圖例

- 住一 變更幼稚園用地為住宅區
- 停 變更幼稚園用地為停車場用地
- 機 變更市場用地為機關用地

註：1. 計畫圖上「附」部分，係屬個案變更案之附帶條件，其規定另詳見該個案變更計畫書；「附1」部分，係屬本次檢討案之附帶條件規定，詳見本次計畫書內表八。
2. 凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

圖二 計畫區變更內容示意圖

表一、變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其 它說明	臺南市都委會決 議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
一	都市計畫圖	比例尺一千二百分之一	比例尺一千分之一	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原計畫地形圖係民國70年間所測繪，目前實際地形地物與原計畫圖差異大，且台南市政府已於民國85年間完成新測製數值化都市計畫圖，故本次就該新圖重新度量其面積。 2. 原計畫未劃設新興國宅社區範圍，本次檢討將參酌規劃原意、地籍及樁位等資料，予以套繪於新測製計畫圖上。 		照案通過。
二	新興國宅社區之計畫人口	29,000人 (經核算為24,500人)	24,000人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新興國宅社區原預定興建國宅6,500戶，其中500戶為單身宿舍以每戶1口、其餘6,000戶以每戶4口計算，計可容納人口數為29,000人；但此數據經核算應為24,500人。 2. 截至96年12月止計已興建完成5,480戶國宅，若每戶以4人計算，可容納21,920人；而尚未興建之住宅區部分約5.20公頃，以及本次檢討變更為住宅區部分約0.08公頃，依其檢討後容積率及每人居住樓地板面積以50m²估算，可容納2,112人；合計可容納24,032人。 3. 綜上，將新興國宅社區之計畫人口數調整為24,000人。 		照案通過。
三	文小48之西側(幼3幼稚園用地)	幼稚園用地(0.13)	住宅區(0.08) 停車場用地(0.05)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 細部計畫區已設有日新國小附設幼稚園及多所私立幼稚園，且本幼稚園用地東側約70公尺處永華國小自96學年度起設立附設幼稚園，在未來少子化趨勢下，本幼稚園用地已無實際保留需要。 2. 為促進國宅土地之有效利用，以及配合地方實際發展需要，故以附帶條件方式變更為住宅區，並捐贈部分土地作為停車場用地。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 附帶條件(附1)：應自願捐贈40%土地作為停車場用地(編號為停9)。 2. 住宅區之類別，比照未建國宅土地之住宅區(住一-1，建蔽率50%、容積率200%，詳變五案)。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、修正後通過。 二、理由：考量國宅環境品質及公園綠地串連，將幼稚園用地併入鄰近公(兒)用地變更為「公(兒)23(0.13公頃)。 三、修正內容如下：新計畫欄修正為：「公(兒)23(0.13)」。

表一、變更內容綜理表（續一）

編號	位置	變更內容		變更理由	付帶條件或 其它說明	臺南市都委會 決議
		原計畫(公 頃)	新計畫(公 頃)			
四	市4南側	市場用地 (0.23)	機關用地 (0.23)	配合實際發展需要，變更部分市4用地為機關用地，以利興建活動中心供民眾使用。	編號為機5	照案通過。
五	新興國宅社區範圍之土地	解除國宅土地相關開發限制，包含： 1. 土地使用計畫中，刪除下列有關國宅土地開發限制： (1) 國宅社區部分由省住都局依國宅社區設計規範規定及有關法令整體規劃配設必要之公共設施。 (2) 住宅區之國宅用地，供興建公寓式住宅及單身宿舍，提供本市中低收入家庭之居住需求。 2. 修訂事業及財務計畫（詳表十二） 3. 修訂土地使用分區管制要點（詳表十三）		1. 配合行政院92年10月2日「國家資產經營管理委員會」第16次委員會議「政府直接興建住宅業務應朝去任務化方向辦理」之決議，新興國宅社區之未建國宅土地不保留作國宅使用，已報請財政部同意，變更為非公用財產，將移交給國有財產局接管辦理標售。 2. 為避免標售後，民間開發興建產生爭議，故全面解除國宅土地之開發限制（如國宅社區土地由省住都局負責規劃及興建國宅、土地使用及建築物密度管制得依國宅社區規範及相關法令、財務由國宅開發單位統籌辦理…等規定），並就未建國宅土地之住宅區及商業區，以調降容積率作為回饋替代措施；其餘已興建之國宅土地則維持原有容積管制。 3. 另配合實際發展需要及現行相關法令，修訂事業及財務計畫、土地使用分區管制要點等。		照案通過。
六	都市設計規範	未訂定	增訂 (詳附錄)	為提昇都市生活環境品質，增進市容觀瞻以及配合本市現行相關都審原則而予以增訂。		照案通過。

註：1. 凡本次專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

表二 變更前後計畫面積對照表

項 目		專案檢討前計畫面積 (公頃)	本次檢討增減面積 (公頃)	本 次 專 案 檢 討 後		
				計 畫 面 積 (公頃)	百 分 比 (%)	
土地 使用 分區	住 宅 區	30.78	+0.08	30.86	47.4	
	商 業 區	2.33	—	2.33	3.6	
	小 計	33.11	+0.08	33.19	51.0	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.76	+0.23	0.99	1.5	
	學 校 用 地	文 小 用 地	2.19	—	2.19	3.4
		文 中 用 地	4.18	—	4.18	6.4
		小 計	6.37	—	6.37	9.8
	幼 稚 園 用 地	0.45	-0.13	0.32	0.5	
	公 園 用 地	3.45	—	3.45	5.3	
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用 地	3.83	—	3.83	5.9	
	停 車 場 用 地	0.26	+0.05	0.31	0.5	
	市 場 用 地	0.73	-0.23	0.50	0.8	
	綠 園 帶 用 地	1.25	—	1.25	1.9	
	排 水 溝 用 地	2.03	—	2.03	3.1	
	道 路 用 地	12.83	—	12.83	19.7	
	小 計	31.96	-0.08	31.88	49.0	
	合 計	65.07	0.00	65.07	100.0	

一、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未來實際分割測量為準。

二、凡本次變更未指明變更部分，均應以原細部計畫為準。

表三 事業及財務計畫變更前後內容對照表

原 計 畫 內 容	修 訂 後 內 容	臺南市都委會決議
<p>本計畫地區所包括之主要計畫道路多已開闢完成，並提供使用。國宅社區部分之土地已由本府協議取得，並由省住都局負責規劃及興建國宅，其財務分別由中央統籌之財源及省府與地方之負擔款、事業機構之投資款、國宅基金代墊款…等分擔，詳細之財務計畫另由開發單位統籌擬定辦理。而鹽埕社區部分之開發，仍以配合市政府財源並視地區發展之需要性，分年分期完成各類公共設施，完成本區之建設。</p>	<p>本計畫地區所包括之主要計畫道路多已開闢完成，並提供使用。國宅社區部分之公共設施用地取得、開發，依相關規定辦理；而鹽埕社區部分之開發，仍以配合市政府財源並視地區發展之需要性，分年分期完成各類公共設施，完成本區之建設。</p>	<p>照案通過。</p>

表四 土地使用分區管制要點變更前後條文對照表

修 訂 後 條 文	原 計 畫 條 文	備 註	臺南市都委會決議
<p>第一條 本要點依據都市計畫法第二十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p>	<p>— —</p>	<p>增訂引用法源</p>	<p>照案通過。</p>
<p>第二條 本專案通盤檢討範圍內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依據本要點規定辦理。</p>	<p>本計畫區內之國宅社區部分，其全部土地係由台灣省住都局負責開發興建國民住宅，對於社區內之土地使用及建築物密度管制得依國宅社區規範及有關法令辦理，其建築物之使用亦應受「都市計畫法台灣省施行細則」有關規定之限制。本計畫區內之土地及建築物之使用，應依以下各條內容管制：</p>	<p>刪除國宅土地開發限制。</p>	<p>照案通過。</p>

修 訂 後 條 文				原 計 畫 條 文				備 註	臺南市都委會決議
第三條 住宅區之使用強度如下表：				第二點：住宅區之建蔽率及容積率				1. 改條次 2. 配合解除國宅土地開發限制，調降未建國宅土地之住宅區容積率，作為回饋替代措施。	一、修正後通過。 二、理由：配合臺南市住宅區容積率及建蔽率調整部分容積率及建蔽率。 三、修正內容如下： 1. 「住一-1」建蔽率調整為60%、容積率210%。 2. 住二容積率調整為210%。
依下列規定：				依下列規定：					
類 別	建蔽率	容積率	備 註	類 別	建蔽率	容積率	備 註		
住一 (國宅社區範圍內已興建之住宅區)	50%	300%	另鹽埕段3109-7地號因部分土地為已興建國宅之建築基地，及3109-105地號(甫分割自3109-7地號)因形狀細長且面積不大，故皆歸類為住一。	住一 (國宅社區範圍內之住宅區)	50%	300%			
住一-1 (國宅社區範圍內未興建之住宅區，以及「幼3」幼稚園用地變更為住宅區部分)	50%	200%	住一-1中未建國宅土地之住宅區地號：鹽埕段3096、3097、3097-2、3099-10、3099-36、3099-50、3102、3102-2、3102-9、3102-11、3102-34、3102-56、3102-65、3102-74、3105-45、3106-2、3106-4、3109-5、3109-17、華南段551-2地號及白雪段17地號等21筆土地(詳圖六)。	住二 (其餘住宅區，以及原「幼2」幼稚園用地變更為住宅區部分)	60%	200%	建築基地面臨15公尺以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且有助於創造優美景觀者，容積率得予提高300%。		
住二 (其餘住宅區，以及原「幼2」幼稚園用地變更為住宅區部分)	60%	200%	建築基地面臨15公尺以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且有助於創造優美景觀者，容積率得予提高300%。	住三 (原「幼4」幼稚園用地變更為住宅區部分)	60%	180%	鹽埕段3108-9地號		
住三 (原「幼4」幼稚園用地變更為住宅區部分)	60%	180%	鹽埕段3108-9地號	註：住三係彙整發布實施個案變更所增列。					
註：住三係彙整發布實施個案變更所增列。									

修 訂 後 條 文	原 計 畫 條 文	備 註	臺南市都委會決議						
<p>第四條 商業區之使用強度如下表：</p> <table border="1" data-bbox="167 286 596 459"> <thead> <tr> <th data-bbox="167 286 354 371">類 別</th> <th data-bbox="354 286 475 371">建蔽率</th> <th data-bbox="475 286 596 371">容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="167 371 354 459">商業區(商8)</td> <td data-bbox="354 371 475 459">80%</td> <td data-bbox="475 371 596 459">300%</td> </tr> </tbody> </table>	類 別	建蔽率	容積率	商業區(商8)	80%	300%	<p>第四點：商業區之建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得超過百分之五百。</p>	<p>配合解除國宅土地開發限制，調降未建國宅土地之商業區容積率，作為回饋替代措施。</p>	<p>一、修正後通過。 二、理由：配合臺南市商業區容積率及建蔽率整併，調整容積率及建蔽率。 三、修正內容如下：商業區(商8)容積率調整為320%。</p>
類 別	建蔽率	容積率							
商業區(商8)	80%	300%							
<p>第五條 商業區(商8)使用性質如下： 依都市計畫法台灣省施行細則第17條規定辦理，但不得作為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所使用。</p>	<p>— —</p>	<p>增訂商業區(商8)使用性質規定</p>	<p>照案通過。</p>						
<p>第六條 商業區(商8)之開發建築基地面積不得小於1,000m²，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足1,000m²，經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p>	<p>— —</p>	<p>增訂商業區(商8)最小開發規模規定</p>	<p>照案通過。</p>						
<p>第七條 商業區(商8)面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少8公尺建築，退縮部分臨道路境界線設置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；退縮建築部分得計入法定空地，且免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設置騎樓地。</p>	<p>— —</p>	<p>參照台南市都審原則增訂之</p>	<p>照案通過。</p>						

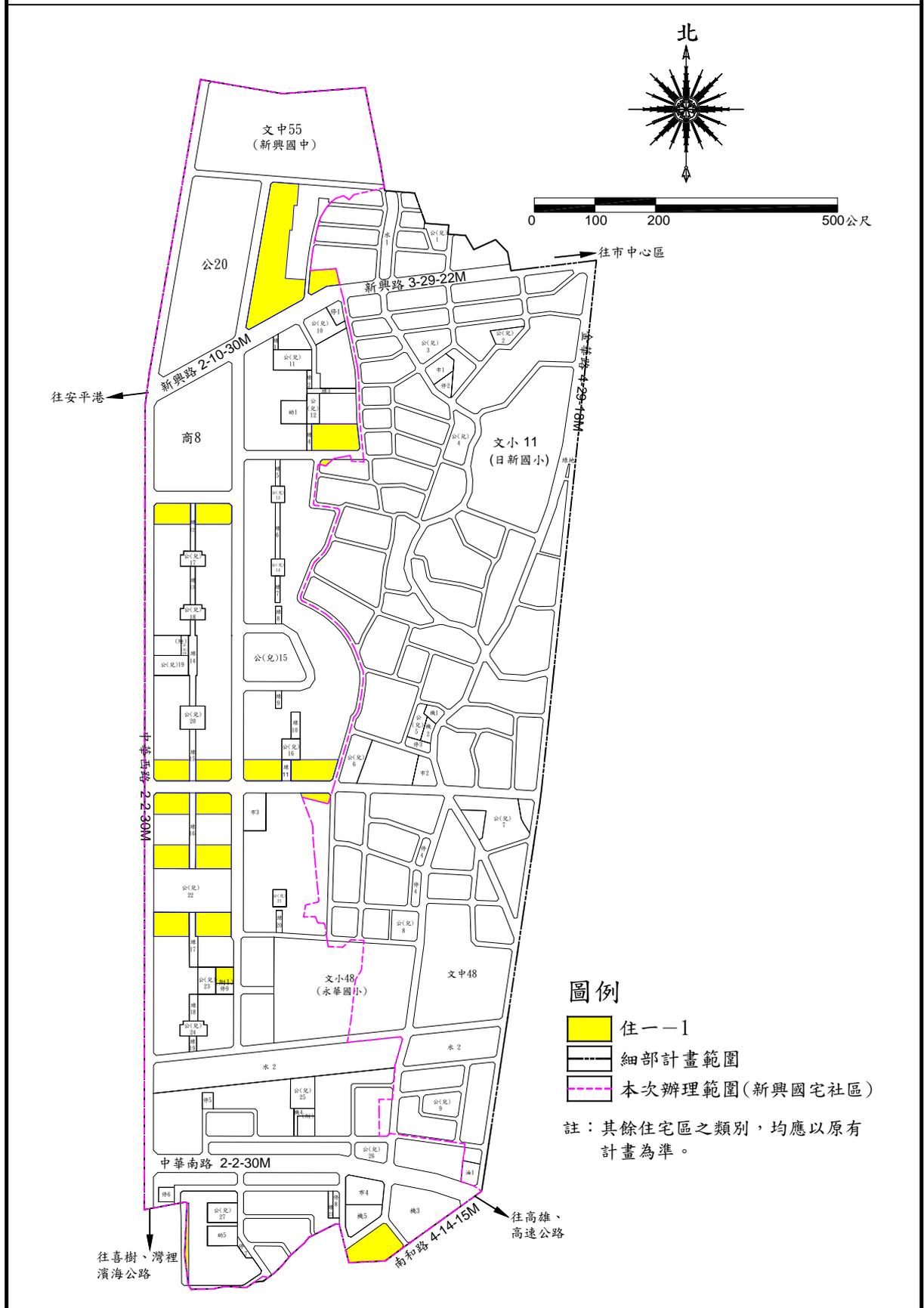
修 訂 後 條 文		原 計 畫 條 文			備 註	臺南市都委會決議
第八條 本專案通盤檢討範圍內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下表：		— —			參照台南市通則增訂之	照案通過。
類別	建築物用途	應附設 汽 車 車 位	應附設 機 車 車 位	應附設 裝 卸 車 位		
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)		
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	—		

修 訂 後 條 文					原 計 畫 條 文	備 註	臺南市都委會決議
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			照案通過。
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>一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <p>(一)機車停車位尺寸：長1.8M，寬0.9M。</p> <p>(二)機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於2M。</p> <p>二、最小裝卸位尺寸：長6m，寬2.5m，淨高2.75m。</p>							
第九條 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化。					第八點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	1. 改條次 2. 文字修正	照案通過。

修 訂 後 條 文	原 計 畫 條 文	備 註	臺南市都委會決議
第十條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計規範」(詳附錄)規定辦理。	— —	規定開發建築行為應依都市設計規範辦理	照案通過。
第十一條 本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	第一點：本計畫區內之土地及建築物使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。	1. 改條次 2. 文字修正	照案通過。
— —	第三點：住宅區建築基地之一部分，符合建築技術規則建築設計施工編第二十六條規定，得全部作為建築面積者，該部分容積率得予提高至百分之三百。	配合台南市通則辦理而刪除之	照案通過。
— —	第五點：凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第六點(原計畫誤植為第十一點)規定增加興建樓地板面積。 (一)基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 (二)基地面積在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。	設置公共開放空間獎勵部分，依建築技術規則規定辦理，故刪除之。	照案通過。

修 訂 後 條 文	原 計 畫 條 文	備 註	臺南市都委會決議
— —	<p>第六點：依第五條規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> $\Delta FA = S \cdot I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依下列規定計算：</p> <p>住宅區、機關用地：</p> $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>	<p>因現行法令已修改，故刪除之。</p>	<p>照案通過。</p>
— —	<p>第七點：依第五條規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第六點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p>	<p>因現行法令已修改，故刪除之。</p>	<p>照案通過。</p>

圖六 變更台南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫(國宅土地專案通盤檢討)住一-1 分布示意圖



附錄 變更台南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫(國宅土地專案通盤檢討)都市設計規範

一、辦理依據

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。

二、審查對象及送審權責單位

本計畫範圍內建築基地依其開發規模、類別及區位，委由下列相關單位辦理審查：

- (一)提送本市都市設計審議委員會審議者：
「商8」商業區及住宅區之開發規模達3,500平方公尺(含)以上之建築基地。
- (二)授權本市都市設計審議幹事會審議者：
住宅區之開發規模達2,000平方公尺(含)以上、未達3,500平方公尺之建築基地。
- (三)授權本市建管單位查核者：
上述第(一)、(二)項以外之建築基地。

三、建築物相關設施之設置

- (一)「商8」商業區或建築基地面積達2,000平方公尺以上者，所留設之法定空地至少需一半以上之面積臨計畫道路。
- (二)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。

四、「商 8」商業區面臨計畫道路之 4 處街角應留設街角廣場，其留設面積在臨接 2-2-30M 及 2-10-30M 之街角處至少留設 300 平方公尺(含)以上，其餘三處至少留設 150 平方公尺(含)以上，詳附圖，並符合下列規定：

(一)應提供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。

(二)不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。

(三)綠覆率不得小於 50%。

(四)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。

五、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，不受本規範之規定。

臺南市都市計畫委員會第 269 次委員會 審議第五案

案名	變更台南市主要計畫(配合鹿耳門排水系統(溪筏港之一排水)整治工程)案
說明	<p>一、申請單位：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： 鹿耳門排水介於曾文溪與鹽水溪之間，集水面積約 42.2 平方公里。該排水流域包含鹿耳門排水幹線及其六處支流：分別為溪筏港之一排水、溪筏港之二排水、土城子排水、土城子一之二排水、學甲寮排水及溪南寮排水等(詳圖一)，現況皆屬於地方管轄之區域排水系統。因流域中、下游地勢較為低窪，且屬感潮區，豪雨時如逢漲潮內水不易排除，常造成低窪之農田及村落積水，而幹線出口亦受漂砂淤積，嚴重影響排水功能。此外，鹿耳門流域排水改善工程早期係依農田排水之經濟比流量辦理，現有排水斷面大多已不敷使用。</p> <p>有鑑於此，經濟部水利處水利規劃試驗所於民國 89 年委託進行「鹿耳門排水系統改善規劃」，針對排水不良及淹水原因，提出較具體有效之改善方案，供工程實施之依據，俾逐步改善本地區之排水。本計畫案即為解決排水工程後續用地取得所辦理之都市計畫變更，期透過都市計畫變更程序統一將河川治理線範圍內土地變更為適宜分區，俾利後續排水工程之施作，以有效改善本地區之排水功能，減輕淹水災害，確保民眾生命財產之安全。惟因不同排水工程所涉之排水路線、計畫範圍、變更內容及工程進度皆有所不同，故後續全案將依各支流範圍分案辦理都市計畫變更，以增加與施工期程配合之彈性，本案計畫範圍為鹿耳門排水系統其中之溪筏港之一排水。</p> <p>四、變更範圍與面積： 溪筏港之一排水之計畫位置北起於「墓 8(附)」(台南市第一示範公墓)旁，向南匯入鹿耳門排水幹線，長度約 5,145 公尺，計畫面積約 33.54 公頃。(詳圖二)</p> <p>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 6 個變更案。</p>

六、實施進度及經費：

本變更案含有公私有土地。公有土地將以撥用方式取得，私人土地則以徵購方式取得，總開發經費估計約 6 億 3 千 4 百萬元。

本案未來之開闢經費來源，工程費用將由中央全額補助；用地取得費用部分，60%將由中央補助，40%則由台南市政府編列預算支應，相關土地取得方式、開闢經費與預定進度如表二所示。

七、公開展覽：

(一) 本案經本府於 97 年 5 月 27 日以南市都劃字第 09716521620 號函公告自民國 97 年 5 月 28 日起至 97 年 6 月 27 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 5 月 28 日、29 日、30 日等三日之中國時報。

(二) 97 年 6 月 10 日（星期二）上午 10 時假安南區公所二樓會議室舉行公開說明會。

(三) 公展期間並無人民及團體陳情意見。

八、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) 表一 變更內容明細表

(五) 表二 實施進度與經費一覽表

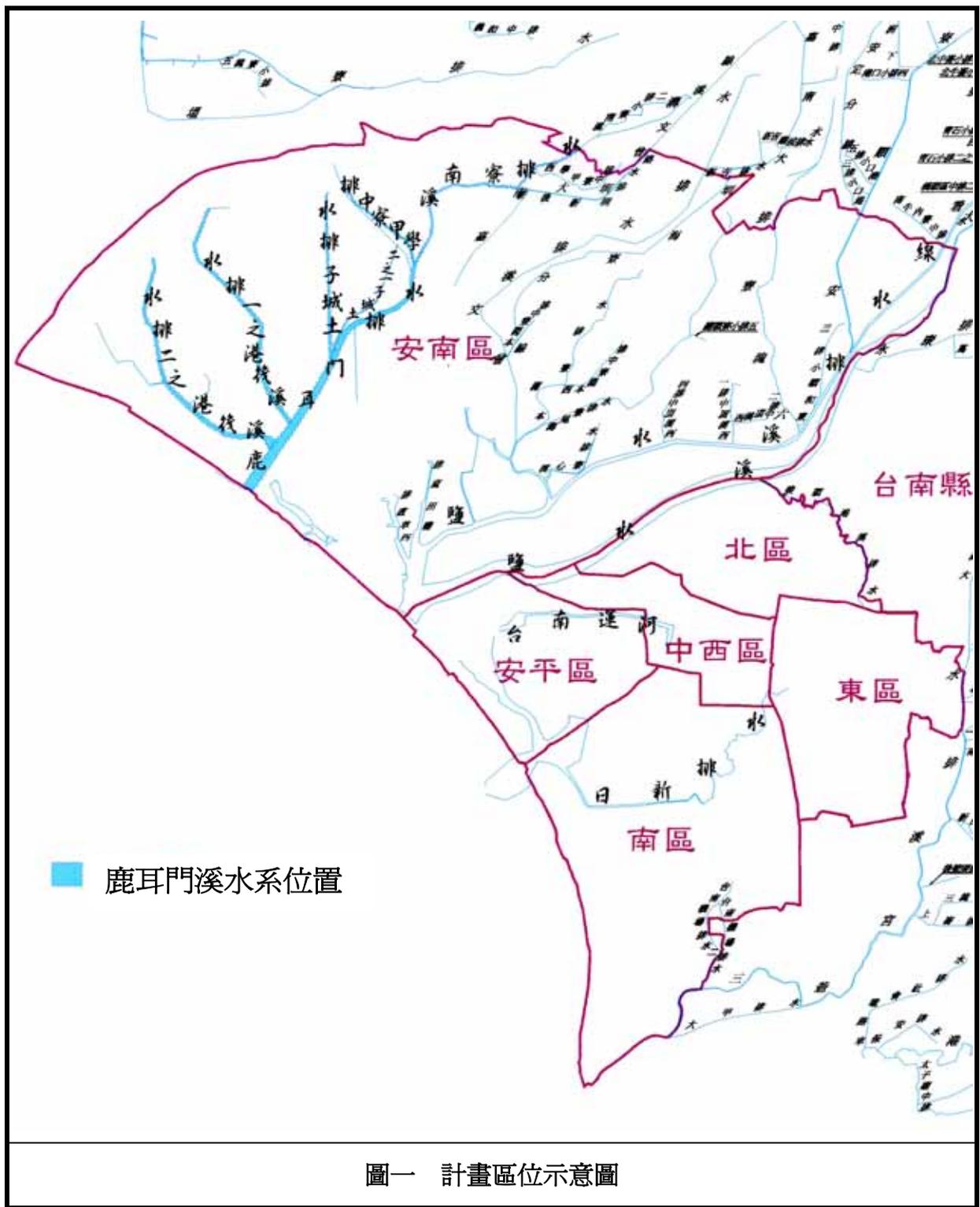
(六) 重大設施認定依據

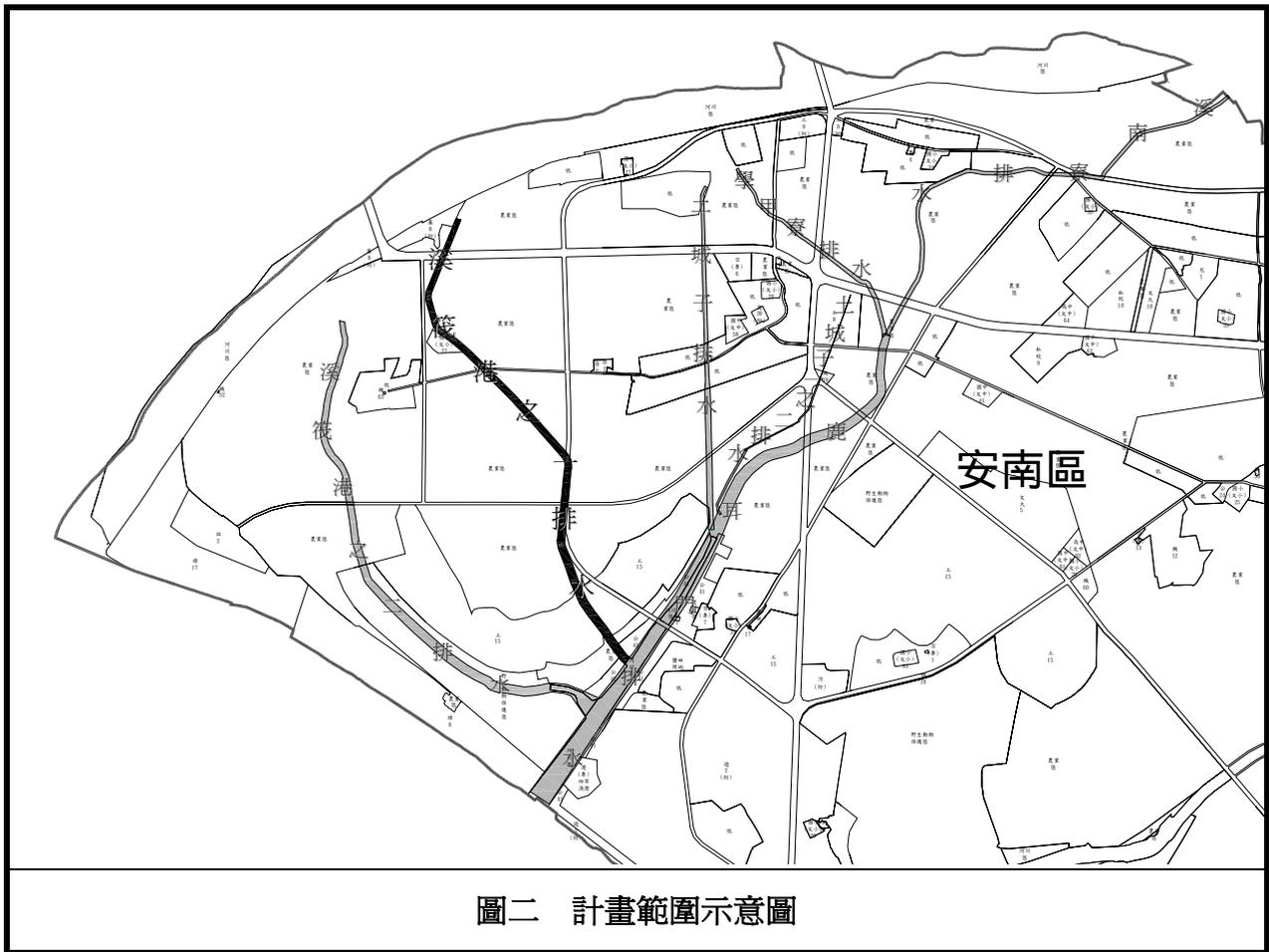
(七) 「鹿耳門排水系統改善規劃報告」概述

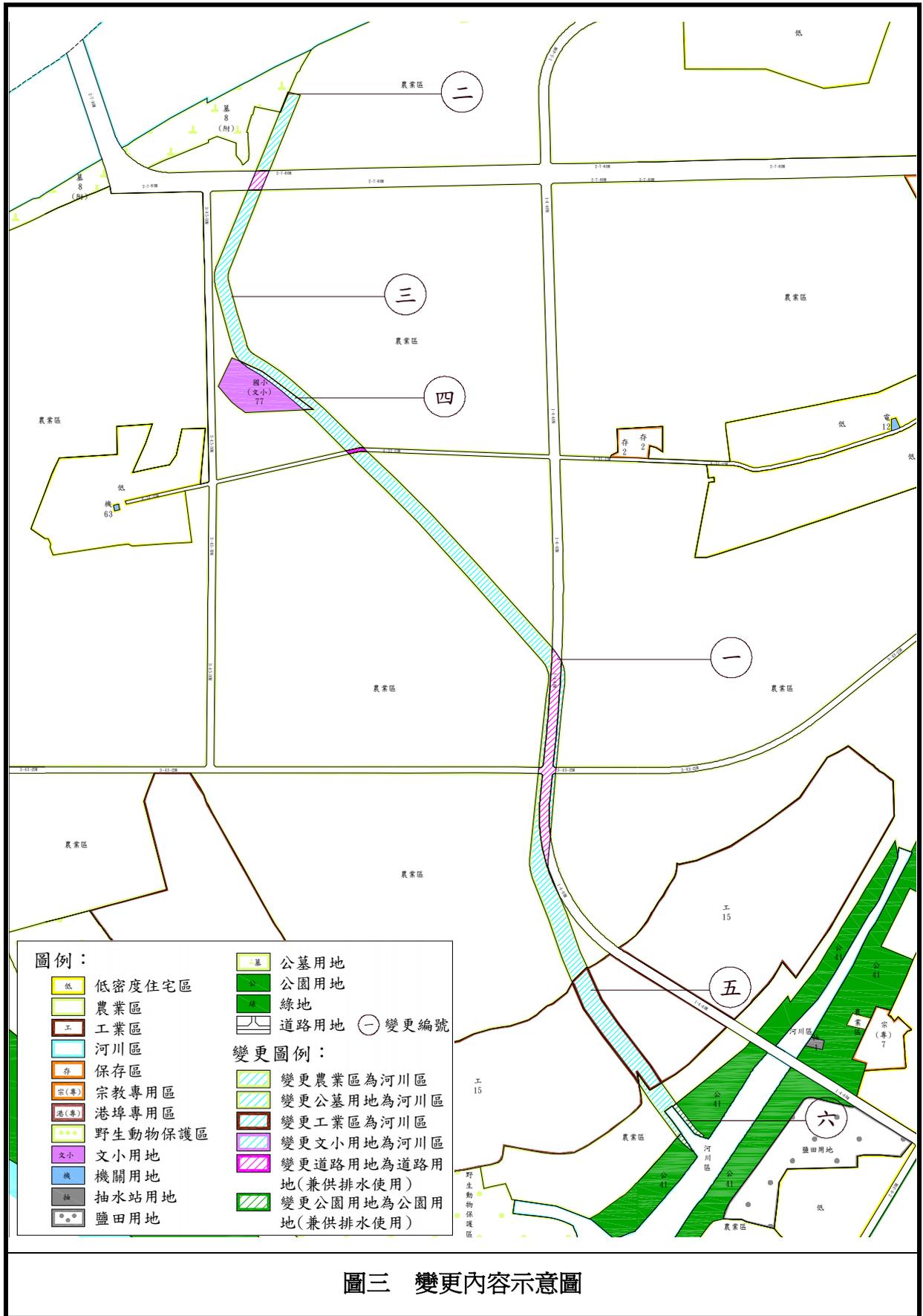
九、以上提請委員會審議。

決議

照案通過。







圖三 變更內容示意圖

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	「2-7-80M」、「4-31-15M」、「1-4-40M」計畫道路	「2-7-80M」、「4-31-15M」、「1-4-40M」部分道路用地(3.96)	「2-7-80M」、「4-31-15M」、「1-4-40M」部分道路用地(兼供排水使用)(3.96)	<p>一、現有排水路未符使用需求 鹿耳門溪介於曾文溪與鹽水溪排水之間，流域中、下游地勢較為低窪，豪雨時如逢漲潮內水不易排除，造成低窪農田及村落淹水，且幹線出口受漂砂淤積，亦影響排水功能。因本地區地勢條件，僅靠現有排水路整治尚無法有效改善淹水狀況，必須進一步研擬其他排水計畫。</p> <p>二、配合鹿耳門排水系統工程需要，俾落實分區管制精神 經濟部水利處水利規劃試驗所業於民國 89 年進行鹿耳門排水系統改善規劃，並針對排水不良及淹水原因提出改善方案，為利後續改善工程施作，依據內政部民國 92 年 12 月 26 日台內營字第 0920091568 號會銜函規定「河川區及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，有關地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，本次變更係針對河川治理線範圍統一將使用分區調整為「河川區」；至於所涉之現行公共設施用地部份，亦酌予調整容許使用得兼供排水使用，以利後續排水工程之施作。</p> <p>三、加速用地取得及公共建設推動時程 依前揭內政部函示，於河川區內興闢水利事業設施，應先與土地所有權人協議價購，協議不成時得依水利法規定辦理徵收，故配合本次都市計畫變更一併擬定土地取得方式，以作為後續用地取得依據，俾利加速公共建設推動之時效性。</p>	
二	部分「墓 8」墳墓用地	「墓 8」公墓用地(0.01)			
三	溪筏港之一排水行經之農業區	農業區(23.41)	河川區(28.33)		
四	部分「文小 77」國小用地	「文小 77」國小用地(0.59)			
五	部分「工 15」工業區	「工 15」工業區(4.32)			
六	部分「公 41」公園用地	「公 41」公園用地(0.44)	「公 41」公園用地(兼供排水使用)(0.44)		

表二 實施進度與經費一覽表

設施項目種類	土地權屬	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(仟元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	用地徵收費	地上物補償費	整地費及工程費	合計			
河川區	公有	14.53				✓	321965	45399	190166	557530	經濟部水利署(第六河川局)	102	中央補助用地費 60%，台南市政府負擔用地費 40%，工程款由中央全額補助。
	私有	13.80	✓										
公園用地(兼供排水使用)	公有	0.44				✓	0	705	2954	3659	台南市政府	102	
	私有	0											
道路用地(兼供排水使用)	公有	2.26				✓	39666	6346	26580	72592			
	私有	1.70	✓										
合計	—	32.73	—	—	—	—	361631	52450	219700	633781	—	—	—

註：1.以上估算費用僅供參考，實際費用需會同有關機關估定之。

2.本表所列完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

重大設施認定依據

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二段6號
承辦人：陳慧娟
電話：06-2991111-8219
傳真：06-2982927

受文者：本府都市發展處

發文日期：中華民國97年6月6日

發文字號：南工處水字第09731064690號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：有關本市安南區鹿耳門溪排水系統、鹽水溪排水北岸支流排水系統、曾文溪排水中游(立德區域)滯洪池用地都市計畫變更案，已簽准認定為本市重大建設計畫，檢附奉准簽呈影本乙份(如附件)，請查照。

說明：本市安南區鹿耳門溪排水系統、鹽水溪排水北岸支流排水系統、曾文溪排水中游(立德區域)滯洪池用地都市計畫變更案，已簽准認定為本市重大建設計畫，得依都市計畫法第27條第1項第4款迅行辦理用地都市計畫變更。



正本：本府都市發展處

副本：本處水利工程科

處長吳宗榮

本案依分層負責規定授權主管科長決行

「鹿耳門排水系統改善規劃報告」概述

1. 計畫範圍(詳圖 1)

針對鹿耳門流域之整體性改善規劃，包括鹿耳門排水幹線及各主要支流之排水功能評估及改善計畫，以檢討低窪地區排水處理方式與改善建議，並探討鹿耳門排水出口漂沙治理之改善方向。

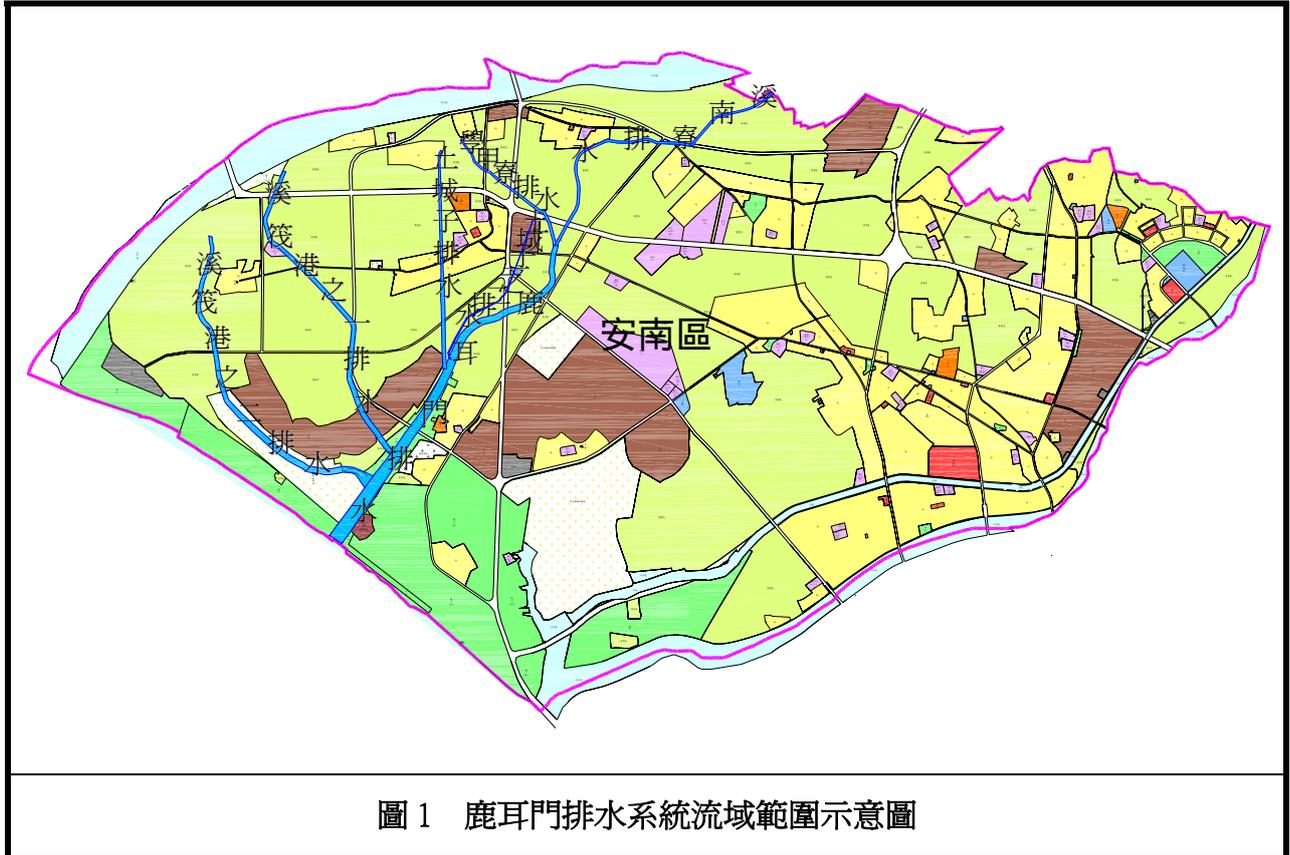


圖 1 鹿耳門排水系統流域範圍示意圖

2. 規劃原則

- (1) 排水路設計保護標準採用重現期距 10 年洪峰流量設計。
- (2) 渠道計畫縱坡應配合各排水路現況坡度規劃，以減少土方挖填數量，渠底高度並需考慮下水道匯入之高程設計。
- (3) 起算水位：鹿耳門排水幹線採用 7-10 月大潮平均潮位 1.05 公尺起算。支線排水路則採用出口處幹線之計算水位起算。
- (4) 計畫水位：排水之計畫洪水位係以規劃設計之斷面，依計畫流量經標準步推法計算而得，上游不受迴水影響之區段，其計畫水位應以低於兩岸地盤高度為原則。

- (5) 計畫渠寬及斷面：渠道寬度應考慮排水路公地之既有寬度及其設計流量而定，排水路斷面不足部份以現有河道中心向兩邊等量拓寬，但仍應保持渠道之平順，並以回歸公地減少徵用民地為原則。斷面型式採用梯形斷面為原則，寬度應足以宣洩計畫排水量。已改善完成之排水路堤防或護岸，渠道寬度足夠者應予保留。
- (6) 計畫堤頂高：計畫堤頂高採 10 年一次之洪水位加出水高，出水高度幹線採 50 公分，支線則採 30 公分為原則。
- (7) 為利於排水路將來維護管理，應視需要於兩旁或單邊預留 4 公尺之水防道路。未設水防道路之一側可加以植生綠化，兼顧生態保育及環境美化之功能。

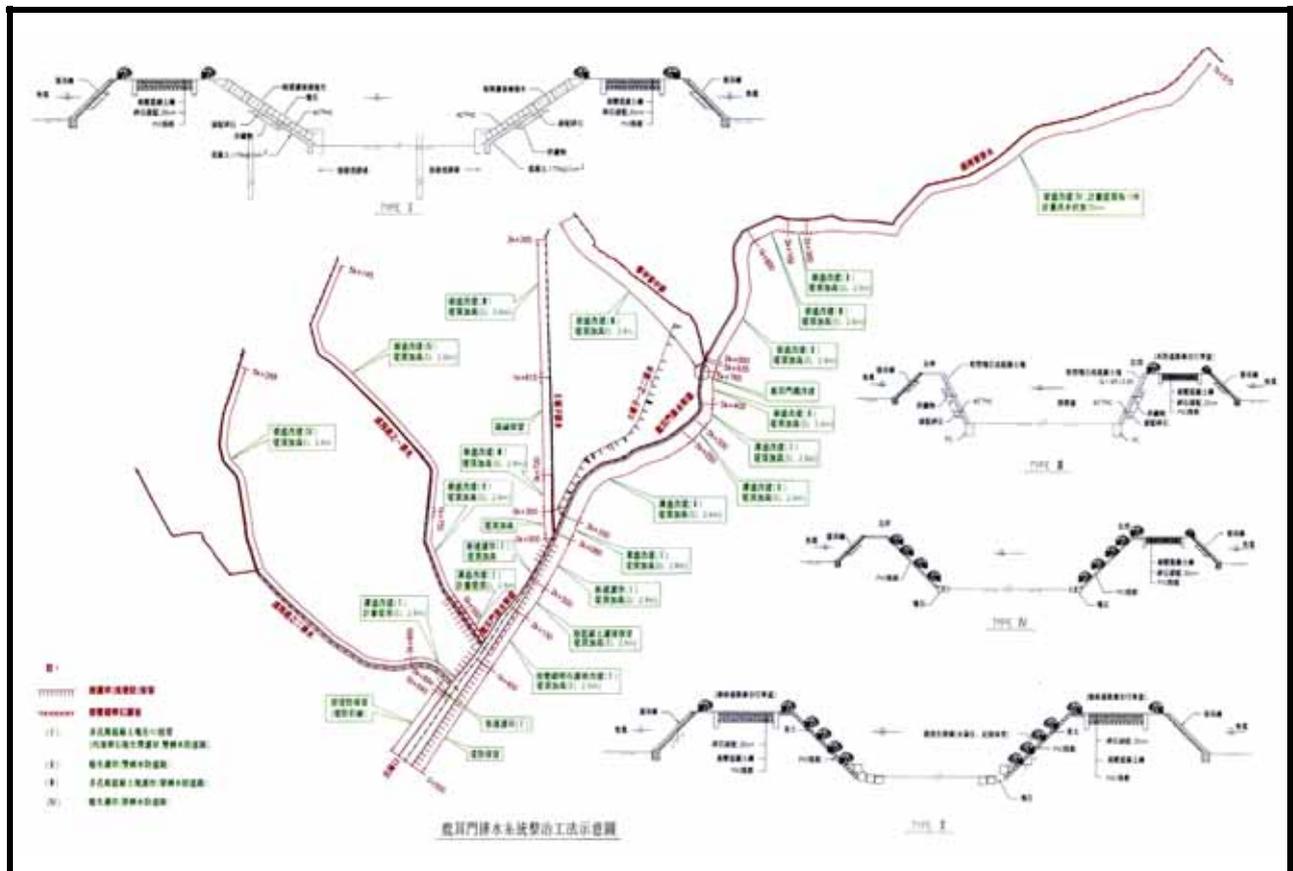


圖 2 鹿耳門排水系統整治工法示意圖

3. 工程規劃設計及工程內容

溪筏港之一長約 5.145 公里，僅下游段約 700 公尺之通水能力能通過重現期距 10 年計畫流量，中游段可通過重現期距 5 年流量，上游段僅能通過重現期距 1.1 年流量，因此除下游段外全線排水斷面須擴大，雖下游段通水能力滿足計畫流量，然因卵石岸已破損需重建，另本排水全線兩岸高程大部分仍不足，故整治時配合堤頂加高。而本排水路計畫渠底寬約 8~30 公尺，均採梯形溝設計。(詳圖 3)

(1) 溪筏港之一 Sta.0k+000~Sta.0k+000 匯流口段護岸整治建議：

匯流口段為暨漿砌卵石護岸已破損需重建，考量匯流口段對於坡面保護強度需求較大，擬採邊坡 1：0.5(垂直：水平)梯形溝，上坡面採用 RC 格梁護坡，RC 格梁內填卵石及植生袋，下坡面採用預鑄多孔隙混凝土塊，基礎護腳採用版樁或排樁，樁長約 6 公尺，樁頭用鋼筋混凝土保護。兩岸側各設置 6 公尺寬水防道路兼自行車道使用，其中 4 公尺寬為鋪面及界石，兩側各留設計 1.5 公尺寬綠帶。

(2) 溪筏港之一河道整治建議：

擬原斷面擴大並浚深為梯形生態溝，邊坡 1：1.5(垂直：水平)，坡面植生採用當地原生植物，岸頂高程填築至 EL+2.6 公尺，護腳採用預鑄混凝土塊。右岸設置 7 公尺寬水防道路兼自行車道使用，其中 4 公尺寬為鋪面及界石，兩側各留設計 1.5 公尺寬綠帶。左岸頂寬 2 公尺，坡面植生綠化。

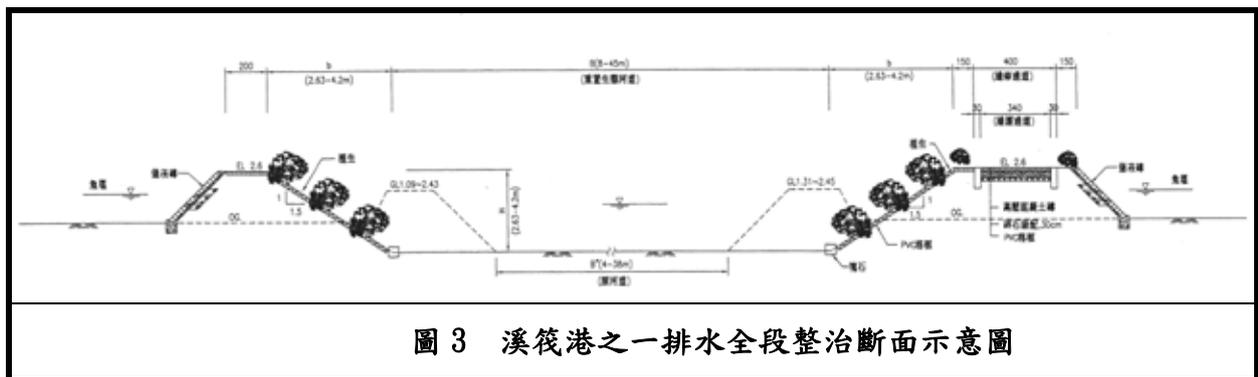


圖 3 溪筏港之一排水全段整治斷面示意圖

臺南市都市計畫委員會第 269 次委員會 審議第六案

案名	變更台南市主要計畫(配合鹿耳門排水系統(溪南寮排水)整治工程)案
說明	<p>一、申請單位：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： 鹿耳門排水介於曾文溪與鹽水溪之間，集水面積約 42.2 平方公里。該排水流域包含鹿耳門排水幹線及其六處支流：分別為溪筏港之一排水、溪筏港之二排水、土城子排水、土城子一之二排水、學甲寮排水及溪南寮排水等(詳圖一)，現況皆屬於地方管轄之區域排水系統。因流域中、下游地勢較為低窪，且屬感潮區，豪雨時如逢漲潮內水不易排除，常造成低窪之農田及村落積水，而幹線出口亦受漂砂淤積，嚴重影響排水功能。此外，鹿耳門流域排水改善工程早期係依農田排水之經濟比流量辦理，現有排水斷面大多已不敷使用。</p> <p>有鑑於此，經濟部水利處水利規劃試驗所於民國 89 年委託進行「鹿耳門排水系統改善規劃」，針對排水不良及淹水原因，提出較具體有效之改善方案，供工程實施之依據，俾逐步改善本地區之排水。本計畫案即為解決排水工程後續用地取得所辦理之都市計畫變更，期透過都市計畫變更程序統一將河川治理線範圍內土地變更為適宜分區，俾利後續排水工程之施作，以有效改善本地區之排水功能，減輕淹水災害，確保民眾生命財產之安全。惟因不同排水工程所涉之排水路線、計畫範圍、變更內容及工程進度皆有所不同，故後續全案將依各支流範圍分案辦理都市計畫變更，以增加與施工期程配合之彈性，本案計畫範圍為鹿耳門排水系統其中之溪南寮排水。</p> <p>四、變更範圍與面積： 溪南寮排水之計畫位置北起於台南縣安定鄉，經西南與學甲寮排水交會並匯入鹿耳門排水幹線，長度約 7,575 公尺，計畫面積約 16.21 公頃。(詳圖二)</p> <p>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 2 個變更案。</p>

六、實施進度及經費：

本變更案含有公私有土地。公有土地將以撥用方式取得，私人土地則以徵購方式取得，總開發經費估計約 5 億 6 千 5 百萬元。

本案未來之開闢經費來源，工程費用將由中央全額補助；用地取得費用部分，60%將由中央補助，40%則由台南市政府編列預算支應，相關土地取得方式、開闢經費與預定進度如表二所示。

七、公開展覽：

(一) 本案經本府於 97 年 5 月 27 日以南市都劃字第 09716521630 號函公告自民國 97 年 5 月 28 日起至 97 年 6 月 27 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 5 月 28 日、29 日、30 日等三日之中國時報。

(二) 97 年 6 月 10 日（星期二）上午 11 時假安南區公所二樓會議室舉行公開說明會。

(三) 公展期間並無人民及團體陳情意見。

八、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) 表一 變更內容明細表

(五) 表二 實施進度與經費一覽表

(六) 重大設施認定依據

(七) 「鹿耳門排水系統改善規劃報告」概述

九、以上提請委員會審議。

決議

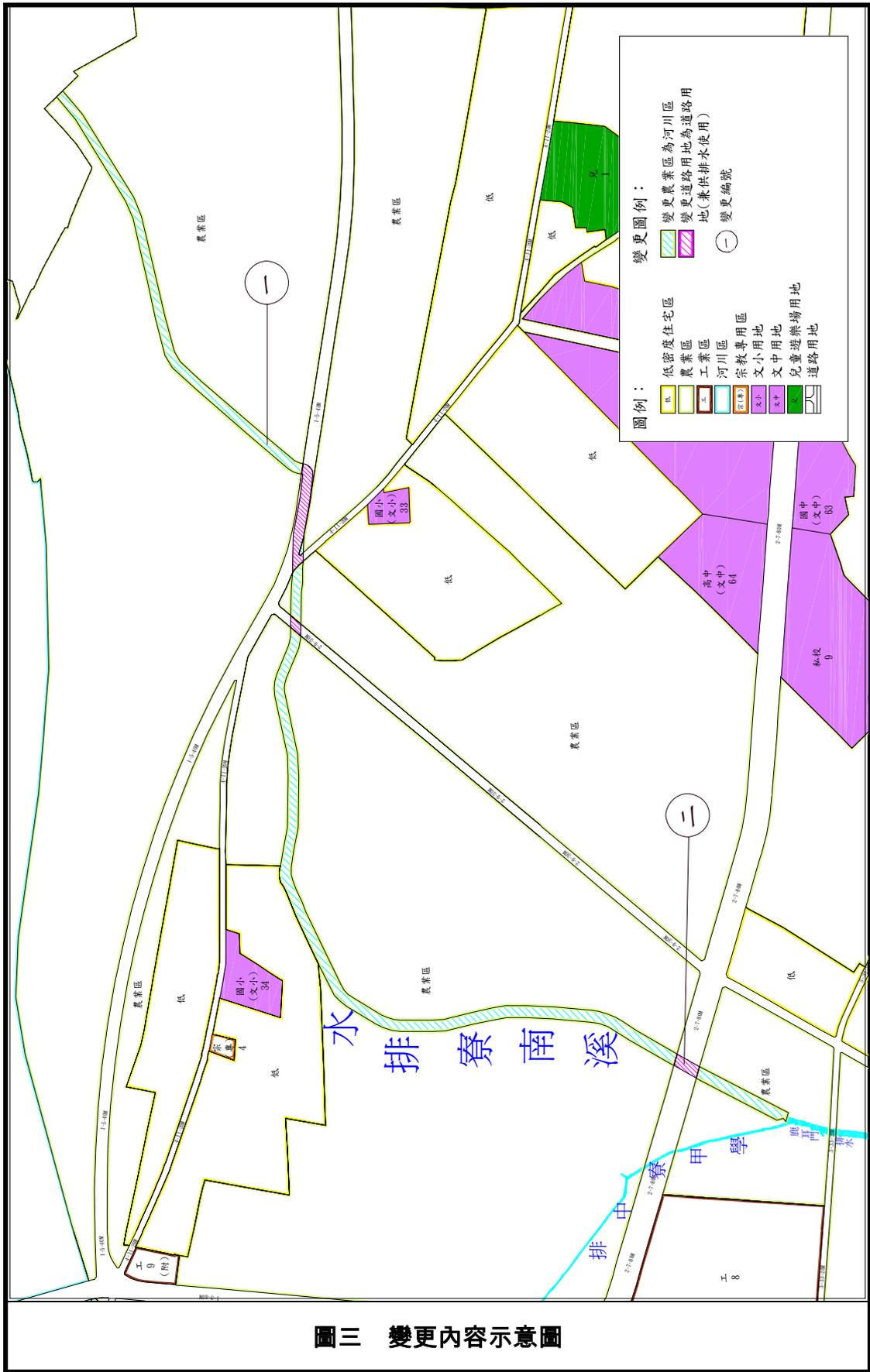
照案通過。



圖一 計畫區位示意圖



圖二 計畫範圍示意圖



圖三 變更內容示意圖

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	溪南寮排水行經之農業區	農業區 (14.72)	河川區 (14.72)	<p>一、現有排水路未符使用需求 鹿耳門溪介於曾文溪與鹽水溪排水之間，流域中、下游地勢較為低窪，豪雨時如逢漲潮內水不易排除，造成低窪農田及村落淹水，且幹線出口受漂砂淤積，亦影響排水功能。因本地區地勢條件，僅靠現有排水路整治尚無法有效改善淹水狀況，必須進一步研擬其他排水計畫。</p> <p>二、配合鹿耳門排水系統工程需要，俾落實分區管制精神 經濟部水利處水利規劃試驗所業於民國 89 年進行鹿耳門排水系統改善規劃，並針對排水不良及淹水原因提出改善方案，為利後續改善工程施作，依據內政部民國 92 年 12 月 26 日台內營字第 0920091568 號會銜函規定「河川區及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，有關地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，本次變更係針對河川治理線範圍統一將使用分區調整為「河川區」；至於所涉之現行公共設施用地部份，亦酌予調整容許使用得兼供排水使用，以利後續排水工程之施作。</p>	
二	「1-5-40M」、「4-11-20M」、「2-9-30M」、「2-7-80M」計畫道路	「1-5-40M」、「4-11-20M」、「2-9-30M」、「2-7-80M」部分道路用地(1.86)	「1-5-40M」、「4-11-20M」、「2-9-30M」、「2-7-80M」部分道路用地(兼供排水使用)(1.86)	<p>三、加速用地取得及公共建設推動時程 依前揭內政部函示，於河川區內興闢水利事業設施，應先與土地所有權人協議價購，協議不成時得依水利法規辦理徵收，故配合本次都市計畫變更一併擬定土地取得方式，以作為後續用地取得依據，俾利加速公共建設推動之時效性。</p>	

表二 實施進度與經費一覽表

設施項目種類	土地權屬	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	經費來源
			徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	用地徵收費	地上物補償費	整地費及工程費	合計			
河川區	公有	0.92				✓	-	14435	151955	502902	經濟部水利署(第六河川局)	100	中央補助用地費 60%，台南市政府負擔
	私有	13.80	✓				336512						
道路用地(兼供排水使用)	公有	0.16				✓	-	1825	19205	62492	台南市政府	100	用地費 40%，工程款由中央全額補助。
	私有	1.70	✓				41462						
合計	-	16.58	-	-	-	-	377974	16260	171160	565394	-	-	-

註：1.以上估算費用僅供參考，實際費用需會同有關機關估定之。

2.本表所列完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

重大設施認定依據

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二段6號
承辦人：陳慧娟
電話：06-2991111-8219
傳真：06-2982927

受文者：本府都市發展處
發文日期：中華民國97年6月6日
發文字號：南工處水字第09731064690號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：有關本市安南區鹿耳門溪排水系統、鹽水溪排水北岸支流排水系統、曾文溪排水中游(立德區域)滯洪池用地都市計畫變更案，已簽准認定為本市重大建設計畫，檢附奉准簽呈影本乙份(如附件)，請查照。

說明：本市安南區鹿耳門溪排水系統、鹽水溪排水北岸支流排水系統、曾文溪排水中游(立德區域)滯洪池用地都市計畫變更案，已簽准認定為本市重大建設計畫，得依都市計畫法第27條第1項第4款迅行辦理用地都市計畫變更。



正本：本府都市發展處
副本：本處水利工程科

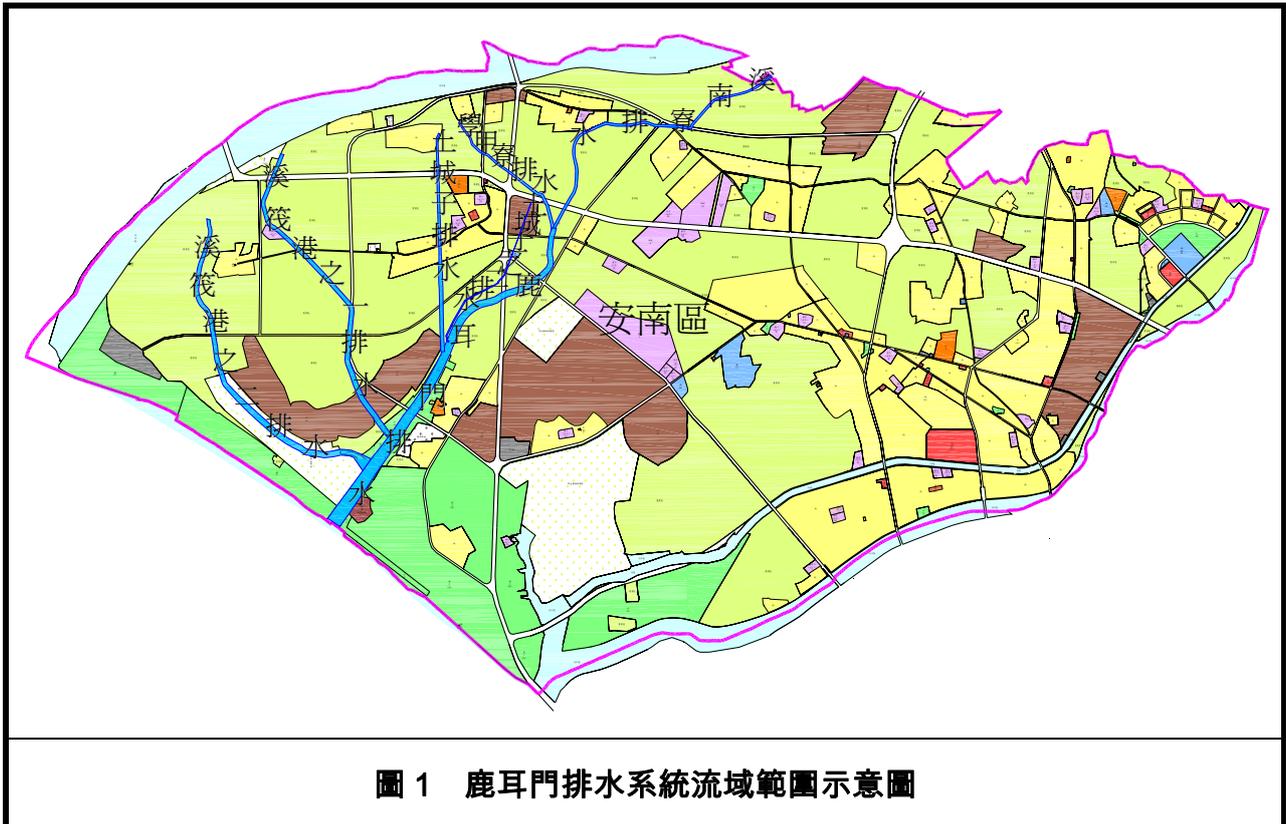
處長吳宗榮

本案依分層負責規定授權主管科長決行

「鹿耳門排水系統改善規劃報告」概述

1. 計畫範圍(詳圖 1)

針對鹿耳門流域之整體性改善規劃，包括鹿耳門排水幹線及各主要支流之排水功能評估及改善計畫，以檢討低窪地區排水處理方式與改善建議，並探討鹿耳門排水出口漂沙治理之改善方向。



2. 規劃原則

- (1) 排水路設計保護標準採用重現期距 10 年洪峰流量設計。
- (2) 渠道計畫縱坡應配合各排水路現況坡度規劃，以減少土方挖填數量，渠底高度並需考慮下水道匯入之高程設計。
- (3) 起算水位：鹿耳門排水幹線採用 7-10 月大潮平均潮位 1.05 公尺起算。支線排水路則採用出口處幹線之計算水位起算。
- (4) 計畫水位：排水之計畫洪水位係以規劃設計之斷面，依計畫流量經標準步推法計算而得，上游不受迴水影響之區段，其計畫水位應以低於兩岸地盤高度為原則。
- (5) 計畫渠寬及斷面：渠道寬度應考慮排水路公地之既有寬度及其設計流量而定，排水路斷面不足部份以現有河道中心向兩邊等量拓

寬，但仍應保持渠道之平順，並以回歸公地減少徵用民地為原則。斷面型式採用梯形斷面為原則，寬度應足以宣洩計畫排水量。已改善完成之排水路堤防或護岸，渠道寬度足夠者應予保留。

- (6) 計畫堤頂高：計畫堤頂高採 10 年一次之洪水位加出水高，出水高度幹線採 50 公分，支線則採 30 公分為原則。
- (7) 為利於排水路將來維護管理，應視需要於兩旁或單邊預留 4 公尺之水防道路。未設水防道路之一側可加以植生綠化，兼顧生態保育及環境美化之功能。

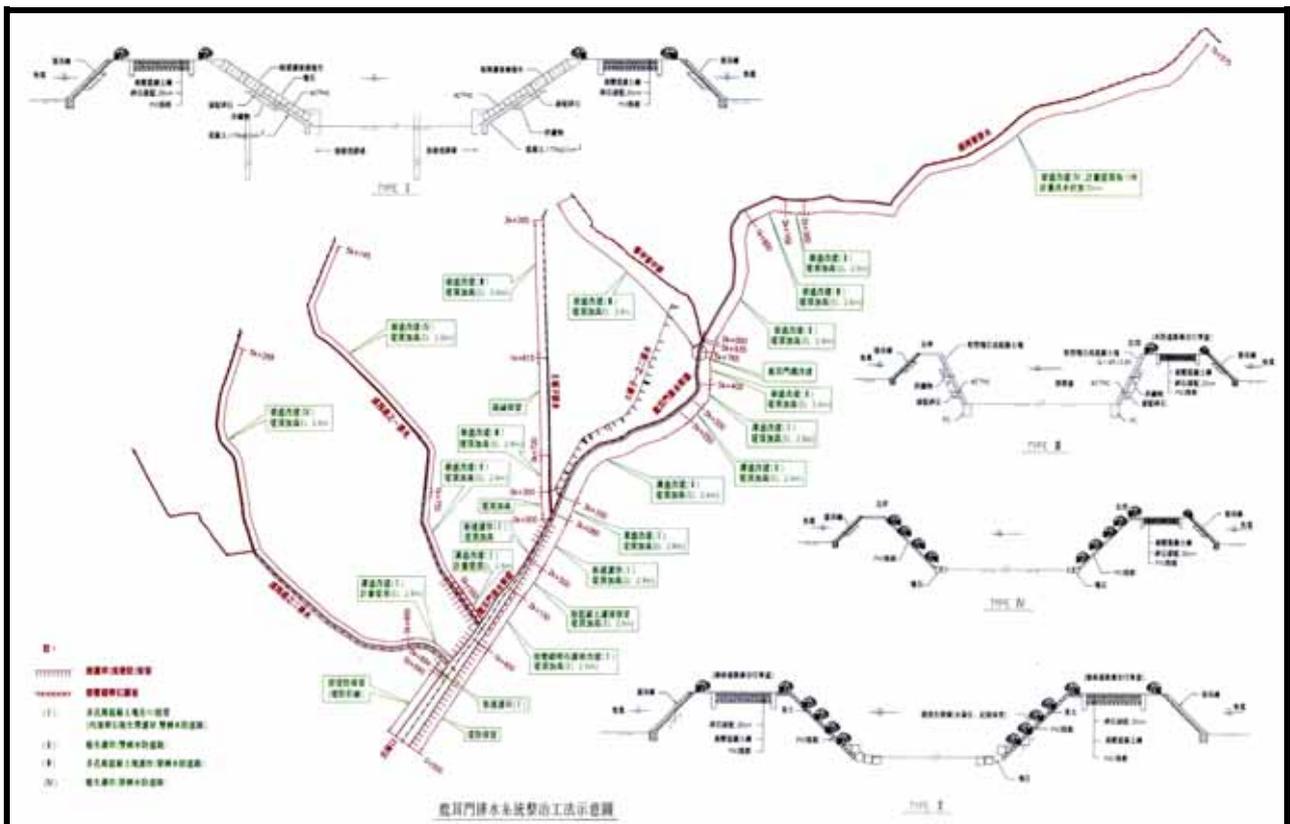


圖 2 鹿耳門排水系統整治工法示意圖

3. 工程規劃設計及工程內容

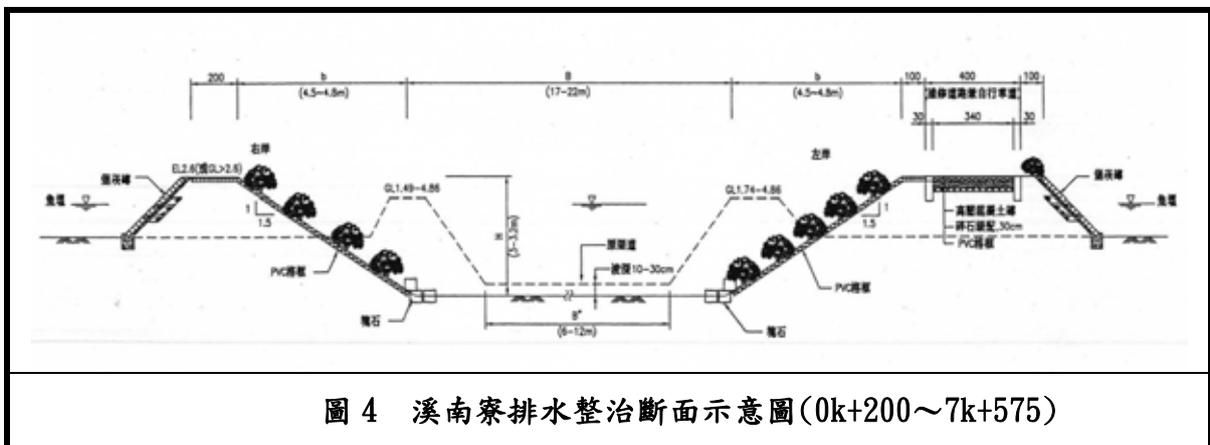
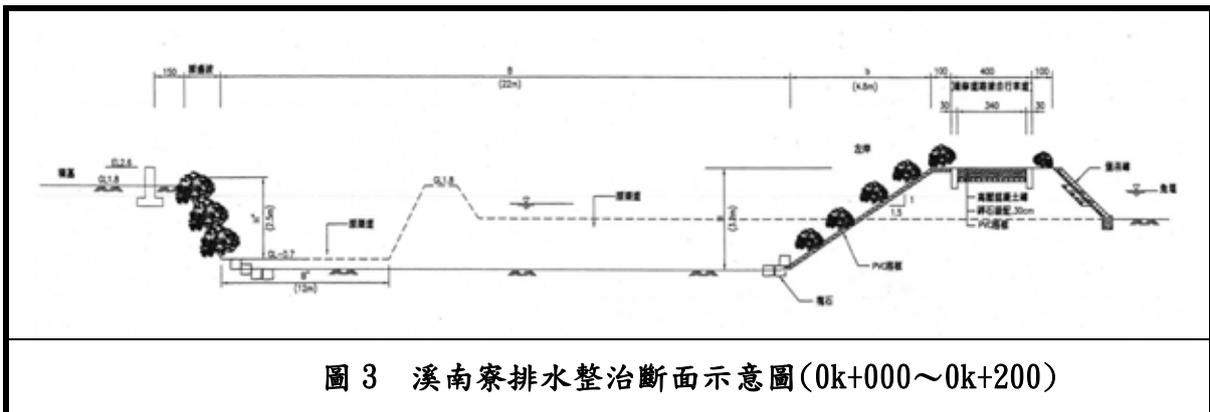
溪南寮排水長約 7.575 公里，其下排水通水能力僅能通過重現期距 2 年流量，其餘河段通水能力皆無法通過重現期距 1.1 年流量，因此全線排水斷面皆須擴大，本排水之部分河段兩岸高程皆不足，故堤頂配合加高，本排水路計畫渠寬約 4~22 公尺，均採梯形溝設計。

(1) 溪南寮排水 Sta. 0k+000~Sta. 0k+200 河道整治建議：

本河段需拓寬且堤高需加高，本河段下游右岸有墳墓，因此渠寬擴大須往左岸拓寬(整治後渠底寬度 B=)為邊坡 1：1.5(垂直：水平)梯形生態渠道，坡面植生採用當地原生植物，護腳採用預鑄混凝土塊。原右岸生態邊坡保留，由於岸頂地面高程約 EL+1.80 公尺，未達保護高程 EL+2.60 公尺，因鄰近墳墓，為節省用地，僅施作擋水牆保護。左岸設置 6 公尺寬水防道路兼自行車道使用，其中 4 公尺寬為鋪面及界石，兩側各留設計 1 公尺寬綠帶。(詳圖 3)

(2) 溪南寮排水 Sta. 0k+200~Sta. 7k+575 河道整治建議：

渠寬擴大且由河道中心線往兩岸等量拓寬為邊坡 1：1.5(垂直：水平)梯形生態渠道，坡面植生採用當地原生植物，護腳採用預鑄混凝土塊。左岸設置 6 公尺寬水防道路兼自行車道使用，其中 4 公尺寬為鋪面及界石，兩側各留設計 1 公尺寬綠帶。(詳圖 4)



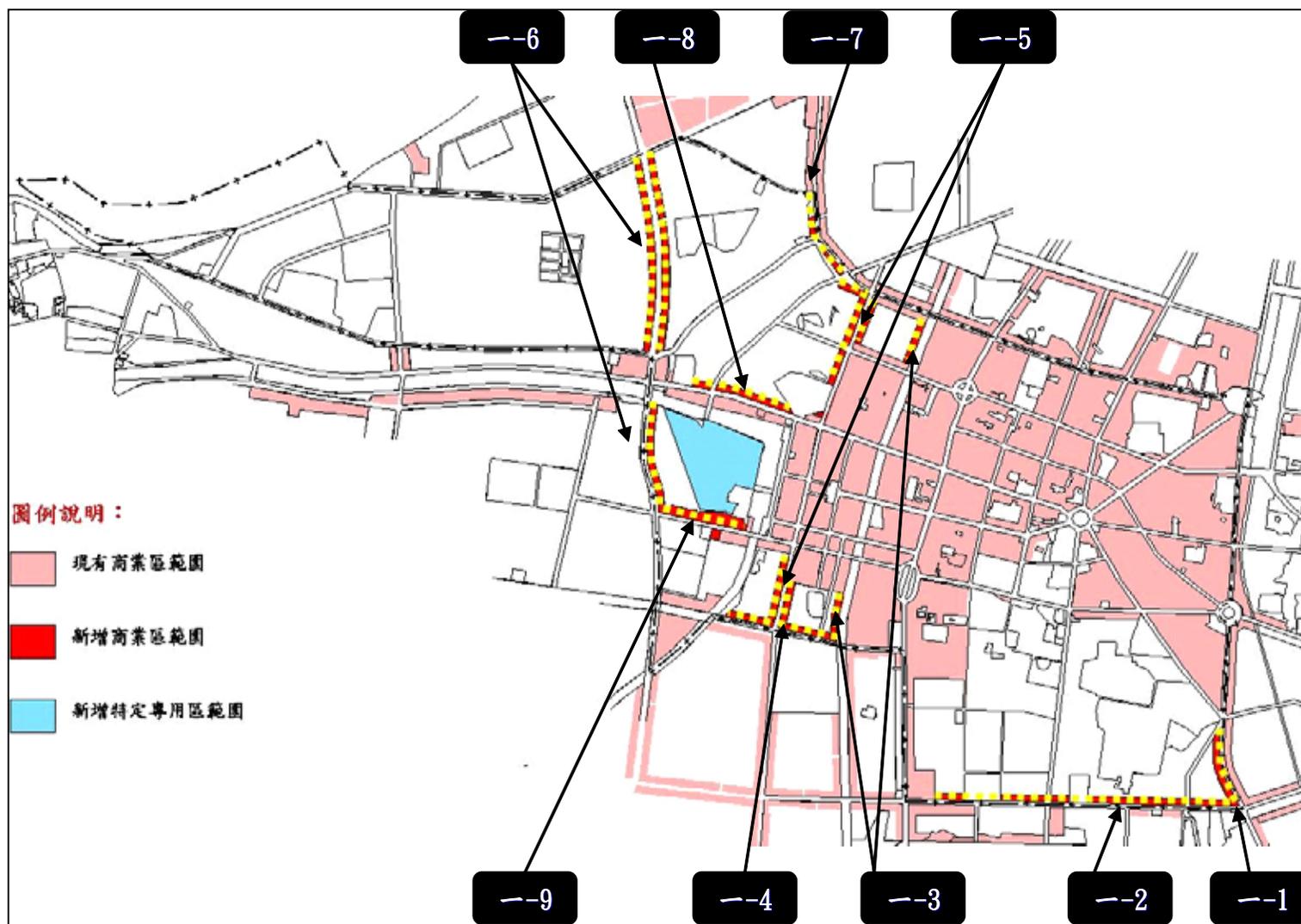
臺南市都市計畫委員會第 269 次委員會 報告第一案

案名	「台南市主要計畫（中西區、北區、安平區、南區、安南區）沿街商業區劃設及配套作法																																	
說明	<p>一、緣起</p> <p>為健全本市商業區空間結構，接續既有帶狀沿街商業區空間，串聯整體發展，本市遂於容積率不增加前提下，將位於 18 公尺以上之計畫道路兩側沿街面進深 30 米內之商業使用行為現況面積已逾半者變更為商業區，惟於各行政區都市計畫通盤檢討時，依據前述原則增設沿街商業區後，致使全市商業區總面積已超過「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定之檢討標準，恐產生其他商業開發使用行為之排擠效應，且為避免產生後續執行上疑義，遂重新研析評估沿街商業區劃設之劃設必要性及可行性，並將初步研析意見提請大會審議。</p> <p>二、本市各行政區主要計畫辦理進度</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">行政區</th> <th style="width: 20%;">市都委會 審議中</th> <th style="width: 20%;">市都委員會 修正通過</th> <th style="width: 20%;">部都委會 審議中</th> <th style="width: 25%;">部都委會 修正通過</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中西區</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>◎</td> </tr> <tr> <td>北區</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>◎ (重新公展中)</td> </tr> <tr> <td>安平區</td> <td></td> <td></td> <td>◎</td> <td></td> </tr> <tr> <td>南區</td> <td></td> <td>◎</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>安南區</td> <td>◎</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>三、本市各行政區主要計畫有關沿街商業區變更內容</p> <p>(一) 中西區：變更編號一-1 案～一-9 案（詳表一、圖一）</p> <p>(二) 北區：變更編號一-1 案（詳表二、圖二）</p> <p>(三) 安平區：變更編號三、四、六案（詳表三、圖三）</p> <p>(四) 南區：變更編號一-1 案（詳表四、圖四）</p> <p>(五) 安南區：變更編號二-1 案～二-9 案（詳表五、圖五）</p> <p>四、本次提會討論事項</p> <p>(一) 擬調整各行政區主要計畫內有關沿街商業區變更案，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更後沿街商業區其土地使用強度仍維持變更前之土地使用強度，且容許使用項目亦將「特種使用」排除，除僅放寬可為商業使用之樓層限制外，幾乎與現行住宅區規定相差無幾。 2. 現行變更方案為利書圖製作，統一以道路境界線 30M 以內為沿街商業區範圍，與實際開發基地不全然相符。 3. 各行政區增設沿街商業區後，全市商業區面積已超過可劃設總量，對於日後其他土地之商業開發可能性，產生排擠效應。 <p>(二) 增訂「台南市住宅區申請變更為商業區申請規範」（詳附件一），理由</p>				行政區	市都委會 審議中	市都委員會 修正通過	部都委會 審議中	部都委會 修正通過	中西區				◎	北區				◎ (重新公展中)	安平區			◎		南區		◎			安南區	◎			
行政區	市都委會 審議中	市都委員會 修正通過	部都委會 審議中	部都委會 修正通過																														
中西區				◎																														
北區				◎ (重新公展中)																														
安平區			◎																															
南區		◎																																
安南區	◎																																	

	<p>如下：</p> <p>為確保現有變更範圍內住宅區開發作商業使用之權益，且針對有計畫、有意願投資開發作商業使用之住宅區基地，增訂「台南市安南區住宅區申請變更為商業區申請規範」。由申請者依照規範提出申請後，透過開發許可審查，管控所可能衍生之外部不經濟效果（如交通及環境干擾等）</p>
決議	<ol style="list-style-type: none"> 1.同意本案辦理原則並准予備查。 2.考量本市中西區、北區、安平區、南區、安南區等主要計畫通盤檢討辦理進度皆不相同，請作業單位依「本次提會討論事項」，就各行政區主要計畫通盤檢討辦理進度依都市計畫法定程序辦理相關行政作業。

表一 中西區主要計畫有關沿街商業區變更內容明細表（部都委會第 676 次會審議修正通過內容）

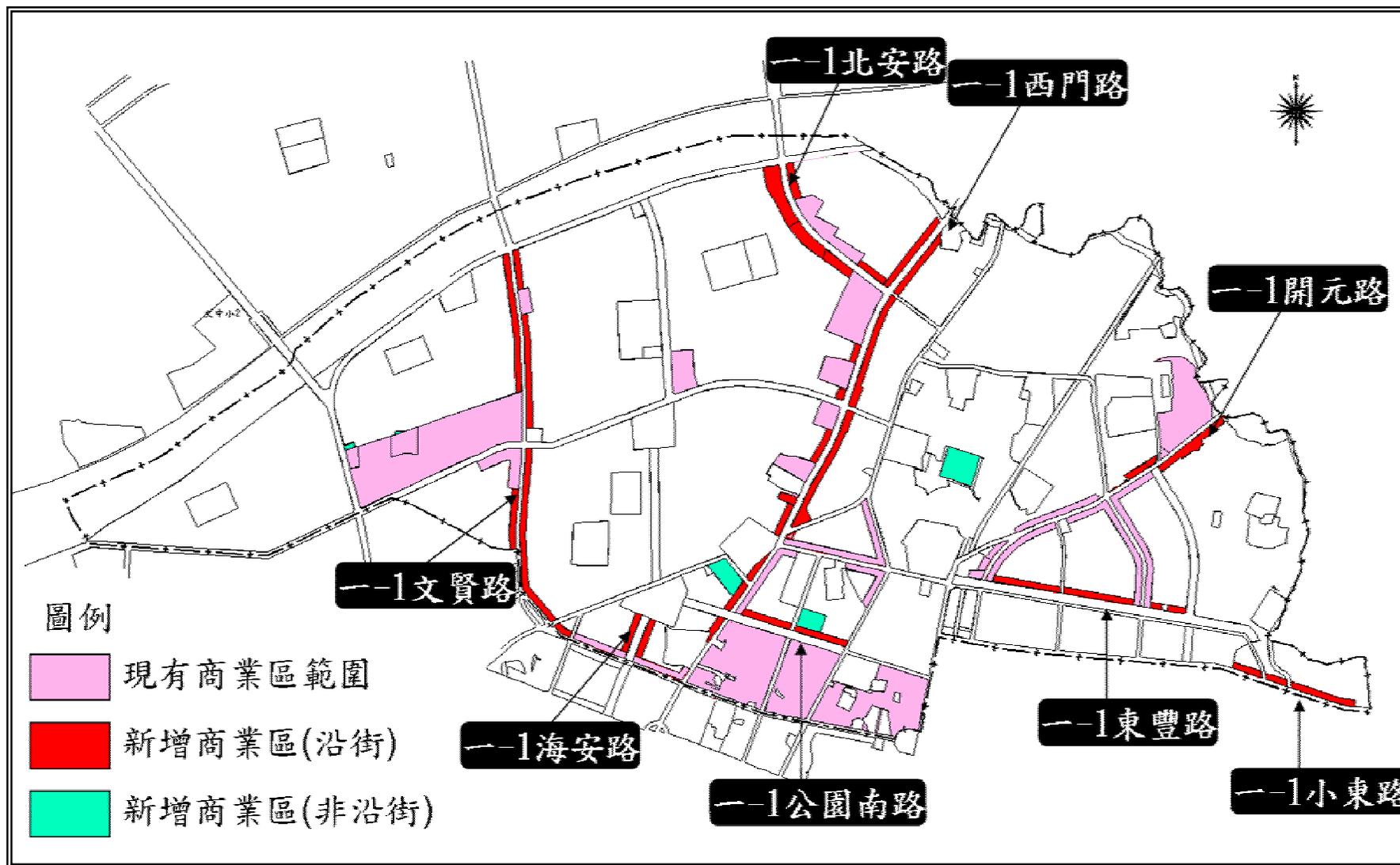
記錄編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明
		原計畫	新計畫			
一-1	大同路(3-11-20m)西側住宅區	中密度住宅區	「商 1」商業區	1.02	1. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 29 條規定，本市商業區總面積共可劃設 610 公頃，目前全市商業區面積仍未達前開標準。 2. 透過土地使用違規查察，引導住宅區使用確實遵照土地使用分區管制要點規定，並積極保護住宅區之居住環境。 3. 為使目前商業活動合法化，在容積率不增加下，且符合下列檢討變更原則者，將其道路沿街面予以變更為商業區區。 (1) 位於 18m 以上之主要計畫道路兩側。 (2) 現況商業使用面積已逾半者)。	【附帶條件】 1. 本案應依「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。 2. 未來於細部計畫土地使用管制規定中，為維持鄰近住宅區之居住環境品質，應排除與居住環境不相容之土地使用。
一-2	健康路(3-8-20m)北側住宅區	中密度住宅區	「商 1」商業區	3.00		
一-3	海安路(公道六-40m)西側住宅區	高密度住宅區	「商 1」商業區	0.63		
		中密度住宅區	「商 1」商業區	0.59		
一-4	永華路一段(3-7-20m)北側住宅區	高密度住宅區	「商 100」商業區	0.91		
一-5	金華路(3-16-20m)兩側住宅區	高密度住宅區	「商 99」商業區	1.39		
		中密度住宅區	「商 99」商業區	1.80		
一-6	中華西路(2-2-30m)兩側住宅區	中密度住宅區	「商 101」商業區	1.50		
		低密度住宅區	「商 101」商業區	5.00		
一-7	成功路(3-39-23m、3-3-22m)與文賢路(4-30-18m)南側住宅區	中密度住宅區	「商 103」商業區	0.41		
		低密度住宅區	「商 103」商業區	0.60		
一-8	民生路(3-20-22m)北側住宅區	中密度住宅區	「商 102」商業區	1.27		
一-9	府前路(4-9-18m)兩側住宅區	中密度住宅區	「商 64」商業區	1.90		



圖一 中西區主要計畫有關沿街商業區變更位置示意圖

表二 北區主要計畫有關沿街商業區變更內容明細表（部都委會第 680 次會審議通過內容）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明
		原計畫	新計畫		
一-1	1.林森路(公道七-40M)東側之 開元路(3-2-20M)兩側、油 19(前鋒路西側)	高密度住宅區 0.21 公頃	商 106 商業區 1.55 公頃	1.為健全本市商業區空間結構，接續既有帶 狀沿街商業空間，串連整體發展。 2.依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規 定，本市商業區規模仍有增設空間，變 更後之商業區面積符合檢討標準之規 定。 3.為使目前商業活動合法化，在容積率不增 加及提供完善交通舒緩措施(於細部計畫 土地使用分區管制規定加倍留設停車空 間)之情況下，考量面臨道路條件(道路寬 度與鄰近道路交通服務水準皆在 D 級以 上)及土地使用現況實際商業使用比例已 逾半者，變更沿街面進深三十公尺部份 住宅區為商業區。	【附帶條件】 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。
		低密度住宅區 1.34 公頃			
	2.公園北路(3-2-20M)以北之西 門路(2-6-30M)道路兩側、加 6 加油專用區(西門路、和緯 路口)	中密度住宅區 4.76 公頃	商 104 商業區 7.22 公頃		
		低密度住宅區 2.28 公頃			
		加油專用區 0.18 公頃			
	3.文賢路(4-30-18M)及成功路 (3-39-23M)兩側	低密度住宅區 7.26 公頃	商 103 商業區 7.51 公頃		
		中密度住宅區 0.25 公頃			
	4.小東公園以東之小東路 (1-1-40M)北側	低密度住宅區 1.71 公頃	商 93 商業區 1.71 公頃		
	5.東豐路(公道二-40M)北側	高密度住宅區 2.11 公頃	商 115 商業區 2.54 公頃		
		低密度住宅區 0.43 公頃			
6.海安路(公道六-40M)兩側	中密度住宅區 1.05 公頃	商 1 商業區 1.05 公頃			
7.北安路(3-32-30M)兩側	低密度住宅區 2.79 公頃	商 113 商業區 2.79 公頃			
8.公園南路(公道一-40M)北側	中密度住宅區 1.39 公頃	商 114 商業區 1.39 公頃			

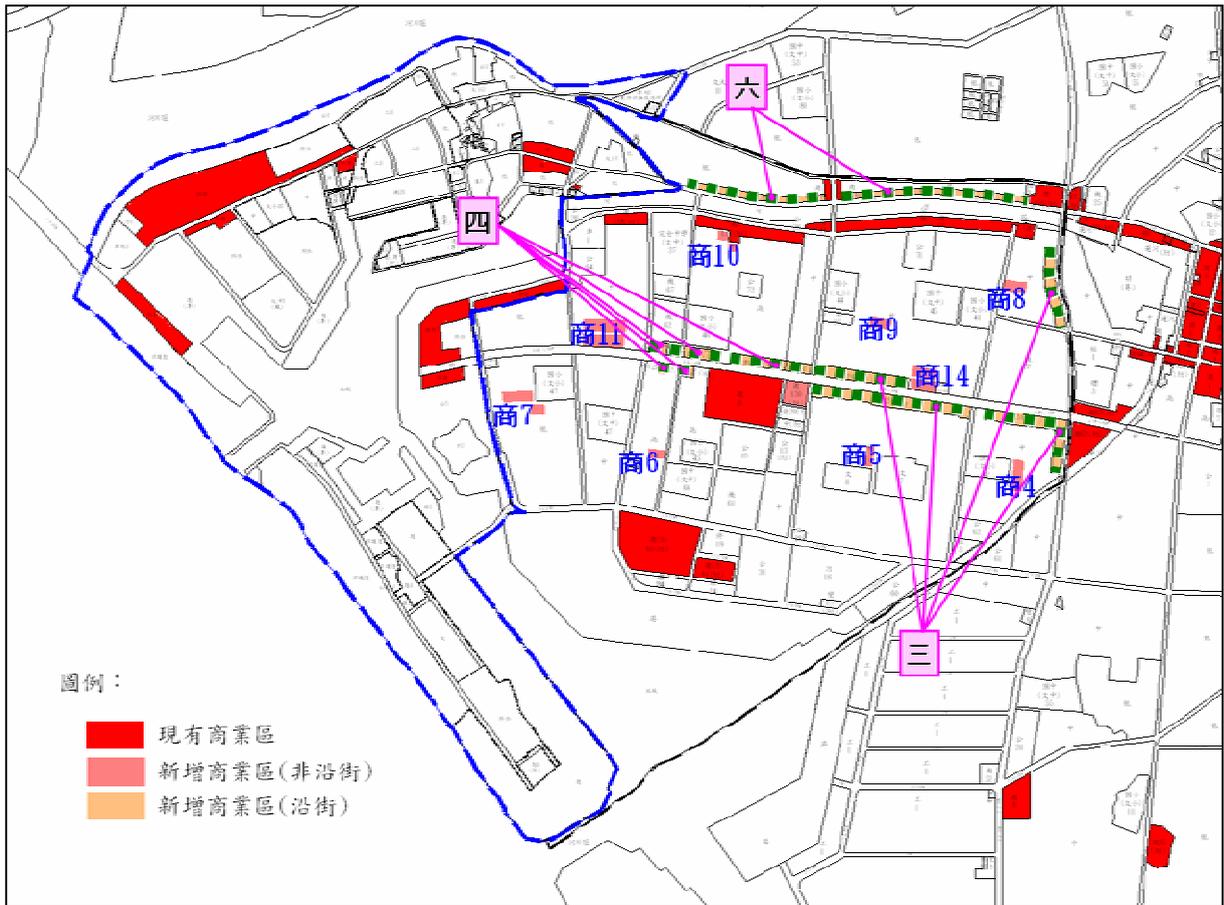


圖二 北區主要計畫有關沿街商業區變更位置示意圖

表三 安平區主要計畫有關沿街商業區變更內容明細表（部都委會審議中）

新編號 (註3)	原編號 (註3)	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		
三	三	部分「公道8」(永華路)及「2-2-30m」(中華路)道路兩側中密度住宅區	中密度住宅區 (12.04公頃)	「商124(附)」 商業區(12.04公頃)	1. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」內容檢討本地區；商業區劃設規模仍有不足，故配合未來發展定位、構想及地區發展條件予以增設部分商業區。 2. 配合現況商業使用行為及為加強永華路商業之串連功能，針對安平區對外兩條重要之主要道路(永華路及中華路)兩側調整為沿街商業區。但考量對於整體住宅品質之維護，不包含現況已建築完成之住宅大樓。 3. 考量安平港歷史風貌園區及運河本身之觀光發展潛力及優勢，應賦予較多元複合型態之土地使用，故針對運河北側新增30米之沿街商業區。但考量對於整體住宅品質之維護，不包含現況已建築完成之住宅大樓。	附帶條件： 本次變更範圍依「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。
四	四	部分「公道8」(永華路)道路兩側高密度住宅區	高密度住宅區 (3.03公頃)	「商125(附)」 商業區(3.03公頃)		
六	人16	「3-20-22M」(安平路)北側部分低密度住宅區	低密度住宅區 (4.43公頃)	「商140(附)」 商業區(4.43公頃)		

- 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. 原計畫人口係依民國70年發布實施之「擬定台南市安平新市區細部計畫」內容為主，然由於本案計畫範圍已配合行政區界進行調整，故依調整後之計畫範圍重新估算本案計畫人口。
3. 表內「新編號」欄係指台南市都委會審議後重新調整之編號；「原編號」欄係指公開展覽時所編之編號；原編號欄內所列之「人」係指公開展覽期間人陳案編號。



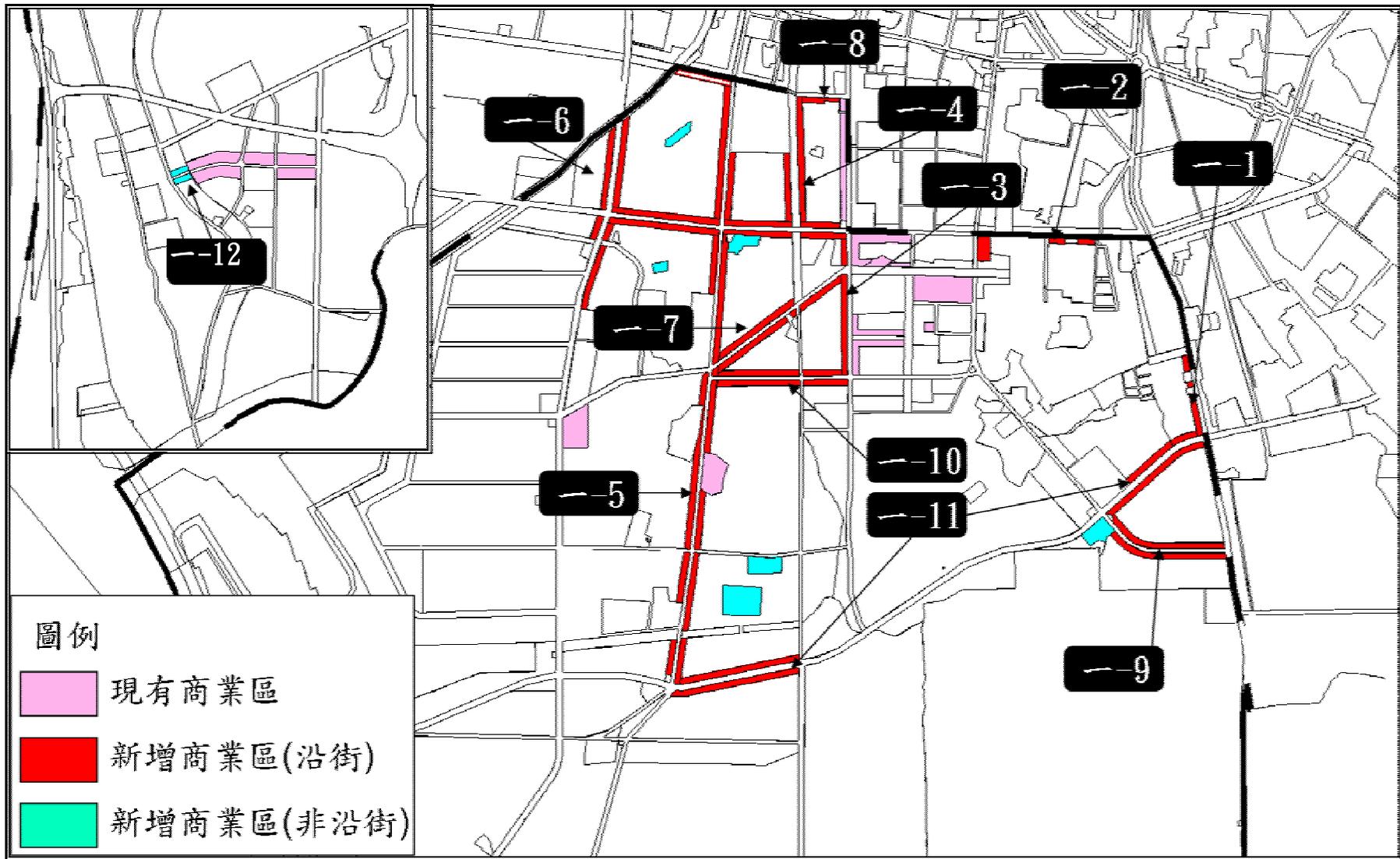
圖三 安平區主要計畫有關沿街商業區變更位置示意圖

表四 南區主要計畫有關沿街商業區變更內容明細表（市都委會審議暫予保留）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會第267次決議
		原計畫	新計畫				
一-1	大同路(3-11-20M)西側由公道十至中華南路間	中密度住宅區 (0.95公頃)	「商120」商業區 (0.95公頃)	1.為健全本市商業區空間結構，接續既有帶狀沿街商業空間，串連整體發展。 2.依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本市商業區規模仍有增設空間，變更後之商業區面積符合檢討標準之規定。 3.為使目前商業活動合法化，在容積率不增加之情況下，考量面臨道路條件(道路寬度與鄰近道路交通服務水準皆在D級以上)及土地使用現況實際商業使用比例已逾半者，變更沿街面進深三十公尺部份住宅區為商業區。		一、修正後通過。 二、修正內容如下： 1.第一-1~一-11案係屬同類型之沿街式商業區，比照「變更台南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」合併成一案，以利說明。 2.附帶條件漏列「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。」等文字，修正增列附帶條件之規定。 3.有關商業區編號因與「變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案」及「變更台南市安平區都市計畫通盤檢討案」變更案之商業區編號有所重複，故配合予以調整。建議修正內容如下：「商123更正為商130、商124更正為131、商127更正為商133」。 4.變更案「一-7」位置修正為『新興路(3-29-22M)兩側，自金華路至西門路』。 三、另有住宅大樓變更為商業區後，將造成使用複雜，影響原住戶權益，惟考量行政作業一致性，建議市府參考其他縣市規定，儘速辦理全市通盤檢討，以利後續管理。	一、暫予保留。 二、理由：有關沿街商業區部分，考量內政部都委會專案小組審議本市安平區主要計畫，對於沿街商業區之劃設，其停車空間不足、住宅區與商業區之使用管制、建築管理及必需藉由變更都市計畫始能達成計畫目標之理由仍有疑慮；其次考量本市商業區劃設面積與東區已發佈實施之實際執行情形；本案建議暫予保留，於下次大會併同商業區變更審議一併審議。
一-2	健康路(3-8-20M)兩側由大同路至中華西路間	高密度住宅區 (0.59公頃)	「商121」商業區 (7.51公頃)				
		中密度住宅區 (5.14公頃)					
		低密度住宅區 (1.78公頃)					
一-3	西門路(3-14-22M)兩側由健康路至大成路一段間	中密度住宅區 (0.39公頃)	「商97」商業區 (1.89公頃)				
		低密度住宅區 (1.50公頃)					
一-4	夏林路(公道6)兩側由永華路至健康路間	高密度住宅區 (1.84公頃)	「商122」商業區 (2.80公頃)				
		低密度住宅區 (0.96公頃)					
一-5	金華路(3-16-18M、20M)兩側由永華路至中華南路間	中密度住宅區 (6.58公頃)	「商99」商業區 (14.03公頃)				
		低密度住宅區 (7.45公頃)					
一-6	中華西路(2-4-30M)兩側由台南運河至健康路間	中密度住宅區 (4.04公頃)	「商101」商業區 (4.04公頃)				
一-7	新興路(3-29-22M)兩側，自金華路至新建路	低密度住宅區 (3.50公頃)	「商112」商業區 (3.50公頃)				
一-8	永華路(3-7-20M)南側，自西門路至運河	高密度住宅區 (0.44公頃)	「商100」商業區 (1.21公頃)				
		中密度住宅區 (0.77公頃)					
一-9	國民路(3-28-20M)兩側自中華南路至大同路	低密度住宅區 (3.59公頃)	「商123」商業區 (3.59公頃)				
一-10	大成路二段(3-29-18M)自金華路至西門路	低密度住宅區 (3.65公頃)	「商124」商業區 (3.65公頃)				
一-11	中華南路(2-2-30M)兩側自金華路至大同路	中密度住宅區 (0.41公頃)	「商127」商業區 (6.57公頃)				
		低密度住宅區 (6.16公頃)					

表四 南區主要計畫有關沿街商業區變更內容明細表（市都委會審議暫予保留）（續）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會第267次決議
		原計畫	新計畫				
一-12	原喜樹、灣裡地區細部計畫道路(C-46-8M)兩側住宅區	低密度住宅區 (0.63公頃)	「商126」商業區 (0.63公頃)	1. 為串聯灣裡地區與舉喜段未來開發之商業區，故將原細部計畫道路(C-46-8M)兩側住宅區變更為沿街式商業區。 2. 為串連東側舉喜段重劃區與西側灣裡地區之道路系統，本次變更道路用地，將此細部計畫8M道路向兩側拓寬各3.5M為15M計畫道路。	【附帶條件】 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。 【其它說明】 1. 道路用地以徵收方式取得。 2. 詳圖七-1-1	一、修正後通過。 二、修正內容如下： 有關商業區編號因與「變更台南市安平區都市計畫通盤檢討案」變更案之商業區編號有所重複，故予以調整。修正內容如下：「商126」更正為「商132」。	一、暫予保留。 二、理由： 詳變更內容綜理表第一-1～一-11案「台南市都委會決議欄」。
		低密度住宅區 (0.15公頃)	「4-63-15M」道路用地 (0.15公頃)				



圖四 南區主要計畫有關沿街商業區變更位置示意圖

表四 安南區主要計畫有關沿街商業區變更內容明細表（市都委會審議中）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	市都委會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-1	3-33-20m（安中路六段、城安西街）道路兩側住宅區	低密度住宅區 （2.86公頃）	「商71」商業區 （2.86公頃）	一、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，安南區商業區面積仍有增設空間。 二、符合本計畫所列商業區檢討變更原則，劃設為沿街商業區。	【附帶條件】 一、本案應依「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、為維持鄰近住宅區之居住環境品質，本案變更為沿街商業區者，其於細部計畫之土地使用管制事項應排除與居住環境不相容之建築物及土地使用。 三、變更範圍內細部計畫已劃定為道路用地者，經本案變更後仍維持現行細部計畫道路地使用。	商業區設置影響層面深廣，考量下列各點，請規劃單位補充說明區塊與沿街商業區之土地使用項目、全市商業區總量分析，提請大會討論： 一、就供需問題，沿街商業區之設置恐影響未來商60之開發。 二、外部性較大、對交通影響較大之商業行為，應於商60設置；以外則可在沿街商業區設置。
二-2	4-182-18M（本原街三段）道路兩側住宅區	低密度住宅區 （5.11公頃）	「商72」商業區 （5.11公頃）			
二-3	4-184-18m、 3-33-20m（安中路三段）道路兩側住宅區	中密度住宅區 （2.38公頃）	「商73-1」商業區 （2.38公頃）			
		低密度住宅區 （3.41公頃）	「商73-2」商業區 （3.41公頃）			
二-4	4-57-18m （海佃路二段、三段） 道路兩側住宅區	中密度住宅區 （4.93公頃）	「商74-1」商業區 （4.93公頃）			
		低密度住宅區 （3.57公頃）	「商74-2」商業區 （3.57公頃）			
二-5	2-8-30m （海佃路一段、二段） 道路兩側住宅區	中密度住宅區 （1.10公頃）	「商75-1」商業區 （1.10公頃）			
		低密度住宅區 （10.66公頃）	「商75-2」商業區 （10.66公頃）			
二-6	3-27-20m（安中路一段） 道路兩側住宅區	中密度住宅區 （2.13公頃）	「商76-1」商業區 （2.13公頃）			
		低密度住宅區 （3.95公頃）	「商76-2」商業區 （3.95公頃）			
二-7	3-32-30m （北安路）道路兩側住宅區	低密度住宅區 （5.84公頃）	「商77」商業區 （5.84公頃）			
二-8	3-31-24m （安和路一段～五段） 道路兩側住宅區	中密度住宅區 （6.75公頃）	「商78-1」商業區 （6.75公頃）			
		低密度住宅區 （14.97公頃）	「商78-2」商業區 （14.97公頃）			
二-9	4-11-20m （長和街二段、三段） 道路兩側住宅區	低密度住宅區 （3.13公頃）	「商79」商業區 （3.13公頃）			

台南市住宅區變更為商業區申請規範（草案）

一、基本原則

- （一）為積極推動本市三級產業之發展，提供市民優質之休閒娛樂商購空間，進而提昇台南都會區居民之生活水準。就有計畫、有規模、有創新構想、有意願投資開發之住宅區基地，得由申請者依本申請規範提出申請，經台南市政府（以下簡稱本府）審查通過後，由本府協助申請者辦理都市計畫變更程序，變更為商業區。
- （二）申請案涉及變更回饋部分，除本規範另有規定外，其餘應依「台南市都市計畫變更回饋規定」辦理；本規範未規定之事項，則依相關法令規定辦理。
- （三）特殊情況如經各級都市計畫委員會審議通過者，得不受本申請規範全部或部份之限制。

二、申請程序

符合本規範申請基地條件者，申請者應依附件一之規定檢具完整圖說文件向本府提出申請，經審查許可後，除可於本府辦理本市主要計畫通盤檢討期間配合辦理變更外，亦可由申請者提供計畫書圖(草案)後，由本府協助依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理個案變更，其申辦流程圖如附件二。

三、申請基地條件

除原都市計畫住宅區已特別規定限制商業使用者，不適用本規範外，其餘依申請類型之不同，申請基地應符合條件如附表規定。

四、依申請開發建築基地規模之不同，申請案需經都市設計審議之規定如下：

- （一）基地規模達 1500 m² 以上之申請案，需提送本市都市設計審議委員會審議。
- （二）基地規模達 500 m²（含）以上未達 1500 m² 之申請案，需提送本市都市設計審議幹事會審議。

五、變更後商業區使用項目一律依附表規定管制，惟如涉及調整現行細部計畫公共設施用地配置或土地使用分區管制內容（不含使用項目）者，應另行擬定細部計畫。

六、回饋方式及回饋程序

- （一）申請案需另行擬定細部計畫者，其回饋方式及回饋程序如下：
 1. 應回饋公共設施用地扣除基地內必要性之道路用地後，剩餘應回饋公共設施用地達 500 m² 以上者，應以集中留設為原則；未達 500 m² 者，應採繳納代金

或本市公共設施保留地辦理回饋。

2. 選擇繳納代金或本市公共設施保留地辦理回饋者，應於主要計畫核定前完成回饋程序；回饋公共設施保留地者，應於移轉登記前，全數騰空並將土地之他項權利及其他負擔塗銷。
 3. 回饋計畫區內另行留設之公共設施用地者，應於細部計畫發佈實施後一年內一次無償移轉予本府（公共設施用地亦得由申請者自行闢建完成後，無償移轉予本府），並於移轉登記前，全數騰空並將土地之他項權利及其他負擔塗銷。
- (二) 申請案無需擬定細部計畫者，其回饋方式及回饋程序如下：
1. 得選擇採繳納代金或本市公共設施保留地，並應於主要計畫核定前完成回饋程序；選擇回饋公共設施保留地者，應於移轉登記前，全數騰空並將土地之他項權利及其他負擔塗銷。
 2. 依上款規定完成回饋程序之商業區，除使用項目附表規定管制外，其他事項仍應比照同一細部計畫之住宅區規定管制。

七、依本規範第六點第（一）項第 3 款規定辦理回饋者，申請者應於主要計畫核定前與本府簽訂協議書，納入都市計畫書規定，具結保證依核定都市計畫內容及限期內實施，並明訂未依規定辦理者，本府得逕行透過法定程序檢討變更恢復原計畫為住宅區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議或要求補償或賠償。

八、變更後使用強度

變更後商業區建蔽率及容積率應比照原住宅區建蔽率及容積率規定使用，惟依本規範辦理回饋者，得以商業區容積率 240%、280%或 320%擇一申請，且變更後商業區容積率不得超過原住宅區容積率之 2 倍。

九、回饋比例計算

依本規範申請變更者，其變更回饋比例計算公式如下：

$$D=10\%+3.15\%\times\Delta F$$

D：變更回饋比例（%）

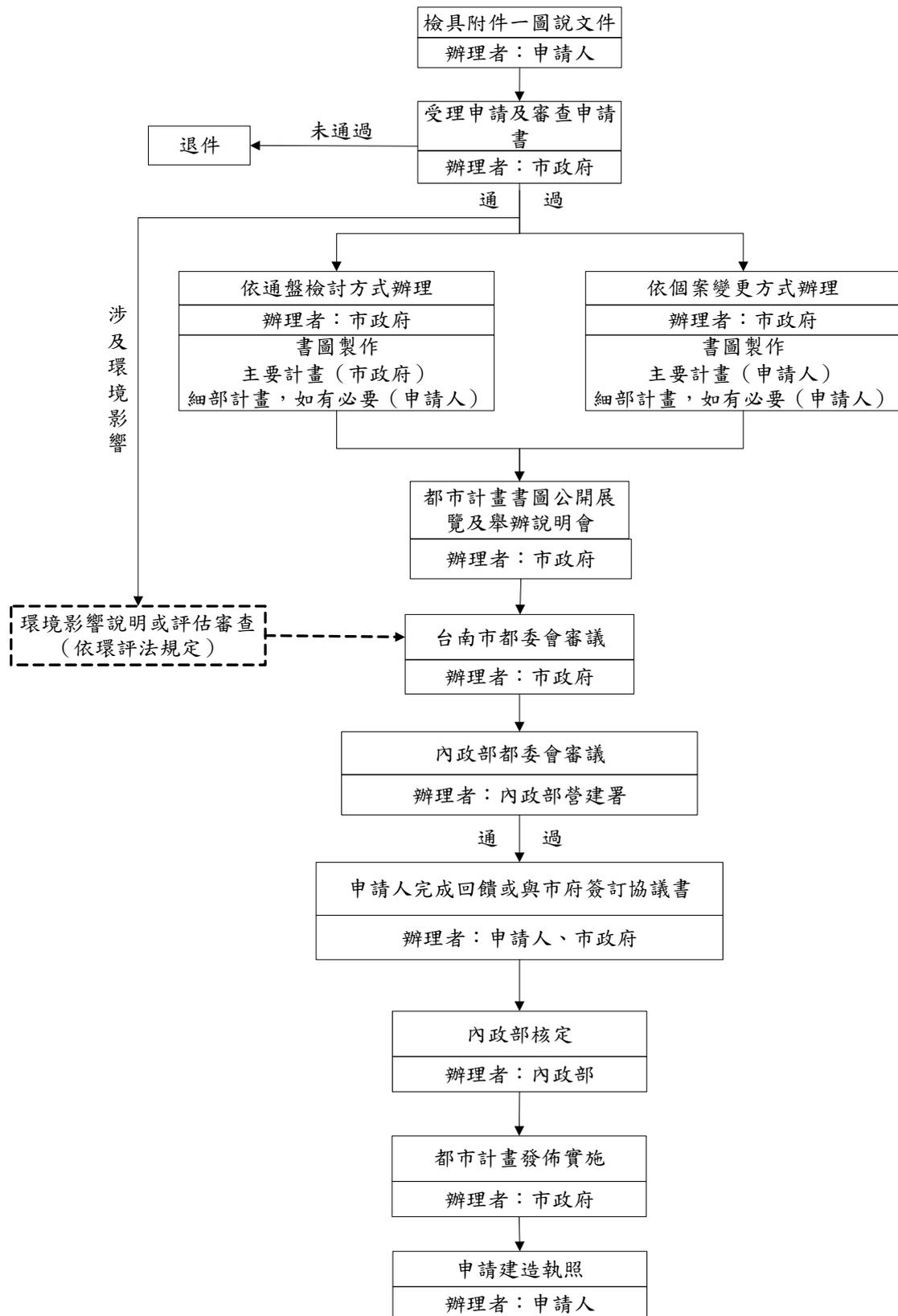
ΔF ：變更前後容積率增量＝（變更後商業區容積率）－（變更前住宅區容積率）。

申請 類型	基地條件	交通條件	使用項目限制
A	由計畫道路所圍成之完整住宅區街廓(得扣除該街廓內之公共設施用地)	臨接 18 公尺以上計畫道路或自行留設 18 公尺以上道路與 18 公尺計畫道路銜接者。	1. 依「都市計畫法台灣省施行細則第 17 條」規定。 2. 建築物之第一層、第二層及第三層限作商業使用。
B	1. 至少 1000 平方公尺之住宅區基地，其與計畫道路相鄰境界線寬度不得小於 10 公尺。 2. 申請基地應完整連接，連接部分最小寬度不得少於 10 公尺。 3. 同一街廓內因相鄰土地均已變更為商業區者，得就剩餘未達申請規模區塊一次申請變更，免受前述基地條件限制。	臨接 18 公尺以上計畫道路或自行留設 18 公尺以上道路與 18 公尺計畫道路銜接者。	1. 依「都市計畫法台灣省施行細則第 17 條」規定。另為維持鄰近住宅區之居住環境品質，申請基地不得作為加油(氣)站、殯葬服務業(含殯儀館、壽具店、葬儀社)、舞廳(場)、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用。 2. 建築物之第一層、第二層及第三層限作商業使用。
C	1. 至少 1000 平方公尺之住宅區基地，其與計畫道路相鄰境界線寬度不得小於 10 公尺，且符合下列情況之一： (1) 距離火車站(包含台鐵捷運化增設車站)、輕軌系統場站 500 公尺範圍內。 (2) 臨接或隔道路臨接體育場(5 公頃以上)、公園(5 公頃以上)、河川區或河道用地。 2. 申請基地應完整連接，連接部分最小寬度不得少於 10 公尺。 3. 同一街廓內因相鄰土地均已變更為商業區者，得就剩餘未達申請規模區塊一次申請變更，免受前述基地條件限制。	臨接 12 公尺以上計畫道路或自行留設 12 公尺以上道路與 12 公尺計畫道路銜接者。	1. 依「都市計畫法台灣省施行細則第 17 條」規定。 2. 建築物之第一層、第二層及第三層限作商業使用。

附件一 台南市住宅區變更為商業區申請審議圖件標準

審查之必備圖件	<p>申請者應檢具申請書、環境影響說明書(如依法規定需提擬者)、都市計畫書圖(如依本規範規定需提擬者)等相關圖說。</p> <p>申請書應載明事項：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 申請者之姓名、地址、電話號碼、身份證件影本及其簽章。2. 全部土地所有權人清冊(含姓名、地址、電話號碼)、權利證明文件、土地變更使用同意書(需註明擬變更改用途，如申請者即土地所有權人免附)。3. 開發地點位置、地號清冊、地籍圖謄本、套繪細部計畫之地籍圖及使用狀況。4. 本規範第三點申請基地條件檢核表。
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

附件二 台南市住宅區變更為商業區申辦流程圖



臺南市都市計畫委員會第 269 次委員會 臨時動議第一案

案名	變更台南市南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案變更編號第一-1~一-12 案暨公展期間人民及團體陳情意見綜理表編號第 1 案、第 13-9 案
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p> (一) 都市計畫法第廿六條</p> <p> (二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法</p> <p>三、計畫範圍：</p> <p> 以本市南區行政轄區為計畫範圍，計畫面積共計 2714.96 公頃。</p> <p>四、審議過程及辦理進度：</p> <p> (一) 檢討前公告</p> <p> 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。</p> <p> (二) 公開展覽：</p> <p> 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。</p> <p> (三) 市都委會審議：</p> <p> 除沿街商業區部分暫予保留外，餘業經本都市計畫委員會 97 年 05 月 22 日第 267 次會審畢。</p> <p>五、提會審議內容：</p> <p> 配合本次會議報告案第一案「台南市主要計畫(中西區、北區、安平區、南區、安南區)沿街商業區劃設及配套作法」決議，針對本都市計畫委員會第 267 次暫予保留部分，提請審議：</p> <p> (一) 提案取消變更編號一-1 案有關沿街商業區變更案(變更內容明細詳表一，變更位置詳圖一)，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更後沿街商業區其土地使用強度仍維持變更前之土地使用強度，且容許使用項目亦將「特種使用」排除，除僅放寬可為商業使用之樓層限制外，幾乎與現行住宅區規定相差無幾。 2. 現行變更方案為利書圖製作，統一以道路境界線 30M 以內為沿

	<p>街商業區範圍，與實際開發基地不全然相符。</p> <p>3. 各行政區增設沿街商業區後，全市商業區面積已超過可劃設總量，對於日後其他土地之商業開發可能性，產生排擠效應。</p> <p>(二) 提案增訂「台南市(南區)住宅區申請變更為商業區申請規範」(詳附件)，理由如下：</p> <p>為確保現有變更範圍內住宅區開發作商業使用之權益，且針對有計畫、有意願投資開發作商業使用之住宅區基地，增訂「台南市(南區)住宅區申請變更為商業區申請規範」。由申請者依照規範提出申請後，透過開發許可審查，管控所可能衍生之外部不經濟效果(如交通及環境干擾等)。</p> <p>六、後續配合辦理事項：</p> <p>提案內容由於涉及調整原有公開展覽內容，且調整事項(包含取消原已通過變更為商業區及新訂審議規範部分)涉及相關民眾之權益，故本案如經本次大會審議通過，建議應就調整變更內容補辦公開展覽程序，補辦公展期間如無提出陳情意見，再逕提報內政部都市計畫委員會核定；反之則應併相關陳情意見重提本會討論。</p> <p>七、檢附資料：</p> <p>表一 提案調整變更內容明細表</p> <p>表二 新增案變更內容綜理表</p> <p>表三 公開展覽期間人民陳情意見綜理表</p> <p>圖一 變更位置示意圖</p> <p>附件 台南市(南區)住宅區申請變更為商業區申請規範</p> <p>八、以上提請委員會審議。</p>
決議	<p>一、有關變更內容部分，詳表一「提案調整變更內容綜理表」及表二「新增案變更內容綜理表」之「台南市都委會第 269 次決議欄」。</p> <p>二、有關公開展覽期間人民陳情意見部分詳表三之「台南市都委會第 269 次決議欄」。</p>

表一 提案調整變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會第267次決議	台南市都委會第269次決議
		原計畫	新計畫					
一一-1	大同路(3-11-20M)西側由公道十至中華南路間	中密度住宅區(0.95公頃)	「商120」商業區(0.95公頃)	1. 為健全本市商業區空間結構，接續既有商業空間，串連帶狀沿街商業發展。 2. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本市商業區規模仍有增加之必要，增設商業區後，面積符合標準之規定。 3. 為使目前商業活動容積率增加之情況下，考量道路條件(道路寬度與鄰近道路交通水準皆在D級以上)及土地實際使用現況，已逾半數沿街住宅區為商業區。		一、修正後通過。 二、修正內容如下： 1. 第一-1~一-11案係屬同類型之沿街式商業區，比照「變更台南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」合併成一案，以利說明。 2. 附帶條件漏列「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。」等文字，修正增列附帶條件之規定。 3. 有關商業區編號因與「變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案」及「變更台南市安平區都市計畫通盤檢討案」變更案之商業區編號有所重複，故配合予以調整。建議修正內容如下：「商123更正為商130、商124更正為商131、商127更正為商133」。 4. 變更案「一-7」位置修正為「新興路(3-29-22M)兩側，自金華路至西門路」。	一、暫予保留。 二、理由：有關沿街商業區部分，考量內政部都委會專案小組審議本市安平區主要計畫，對於沿街商業區之劃設，其停車空間不足、住宅區與商業區之使用管制、建築管理及必需藉由變更都市計畫始能達成計畫目標之理由仍有疑慮；其次考量本市商業區劃設面積總量與東區已發佈實施之實際執行情形；本案建議暫予保留，於下次大會併同商業區變更審議原則修正併審議。	一、維持原計畫。 二、理由如下： 1. 變更後沿街商業區其土地使用強度仍維持變更前之土地使用強度，且容許使用項目亦將「特種使用」排除，除僅放寬可為商業使用之樓層限制外，幾乎與現行住宅區規定相差無幾。 2. 現行變更方案為利書圖製作，統一以道路境界線30M以內為沿街商業區範圍，與實際開發基地不全然相符。 3. 各行政區增設沿街商業區後，全市商業區面積已超過可劃設總量，對於日後其他土地之商業開發可能性，產生排擠效應。 4. 配合增訂「台南市(南區)住宅區申請變更為商業區申請規範」，確保現有變更範圍內住宅區開發作商業使用之權益。
一一-2	健康路(3-8-20M)兩側由大同路至中華西路間	高密度住宅區(0.59公頃) 中密度住宅區(5.14公頃) 低密度住宅區(1.78公頃)	「商121」商業區(7.51公頃)					
一一-3	西門路(3-14-22M)兩側由健康路至大成路一段間	中密度住宅區(0.39公頃) 低密度住宅區(1.50公頃)	「商97」商業區(1.89公頃)					
一一-4	夏林路(公道6)兩側由永華路至健康路間	高密度住宅區(1.84公頃) 低密度住宅區(0.96公頃)	「商122」商業區(2.80公頃)					
一一-5	金華路(3-16-18M、20M)兩側由永華路至中華南路間	中密度住宅區(6.58公頃) 低密度住宅區(7.45公頃)	「商99」商業區(14.03公頃)					
一一-6	中華西路(2-4-30M)兩側由台南運河至健康路間	中密度住宅區(4.04公頃)	「商101」商業區(4.04公頃)					
一一-7	新興路(3-29-22M)兩側，自金華路至新建路	低密度住宅區(3.50公頃)	「商112」商業區(3.50公頃)					
一一-8	永華路(3-7-20M)南側，自西門路至運河	高密度住宅區(0.44公頃) 中密度住宅區(0.77公頃)	「商100」商業區(1.21公頃)					
一一-9	國民路(3-28-20M)兩側自中華南路至大同路	低密度住宅區(3.59公頃)	「商123」商業區(3.59公頃)					
一一-10	大成路二段(3-29-18M)自金華路至西門路	低密度住宅區(3.65公頃)	「商124」商業區(3.65公頃)					
一一-11	中華南路(2-2-30M)兩側自金華路至大同路	中密度住宅區(0.41公頃) 低密度住宅區(6.16公頃)	「商127」商業區(6.57公頃)					

表一 提案調整變更內容明細表 (續一)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會第267次決議	台南市都委會第269次決議
		原計畫	新計畫					
一-12	原喜樹、灣裡地區細部計畫道路(C-46-8M)兩側住宅區	低密度住宅區(0.63公頃)	「商126」商業區(0.63公頃)	1. 為串聯灣裡地區與舉喜段未來開發之商業區，故將原細部計畫道路(C-46-8M)兩側住宅區變更為沿街式商業區。 2. 為串連東側舉喜段重劃區與西側灣裡地區之道路系統，本次變更道路用地，將此細部計畫8M道路向兩側拓寬各3.5M為15M計畫道路。	【附帶條件】 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。 【其它說明】 1. 道路用地以徵收方式取得。 2. 詳圖五-1-1	一、修正後通過。 二、修正內容如下： 有關商業區編號因與「變更台南市安平區都市計畫通盤檢討案」變更案之商業區編號有所重複，故予以調整。修正內容如下：「商126」更正為「商132」。	一、暫予保留。 二、理由：詳變更內容綜理表第一-1~一-11案「台南市都委會決議」。	一、修正後通過。 二、修正理由如下： 本案劃設之商業區係為串連舉喜段重劃區、灣裡國宅重劃區與黃金海岸開發區之商業系統，原依本次變更拓寬後道路劃設進深三十公尺商業區，考量細部計畫街廓完整，建議計畫道路北側部分依細部計畫街廓變更為商業區。 三、修正內容如下： 1. 變更內容新計畫欄「4-63-15M」道路用地修正為「4-66-15M」道路用地。 2. 變更內容欄原「低密度住宅區」變更為「商126」商業區，面積0.63公頃修正為0.76公頃(如附圖)。
		低密度住宅區(0.15公頃)	「4-63-15M」道路用地(0.15公頃)					

附圖

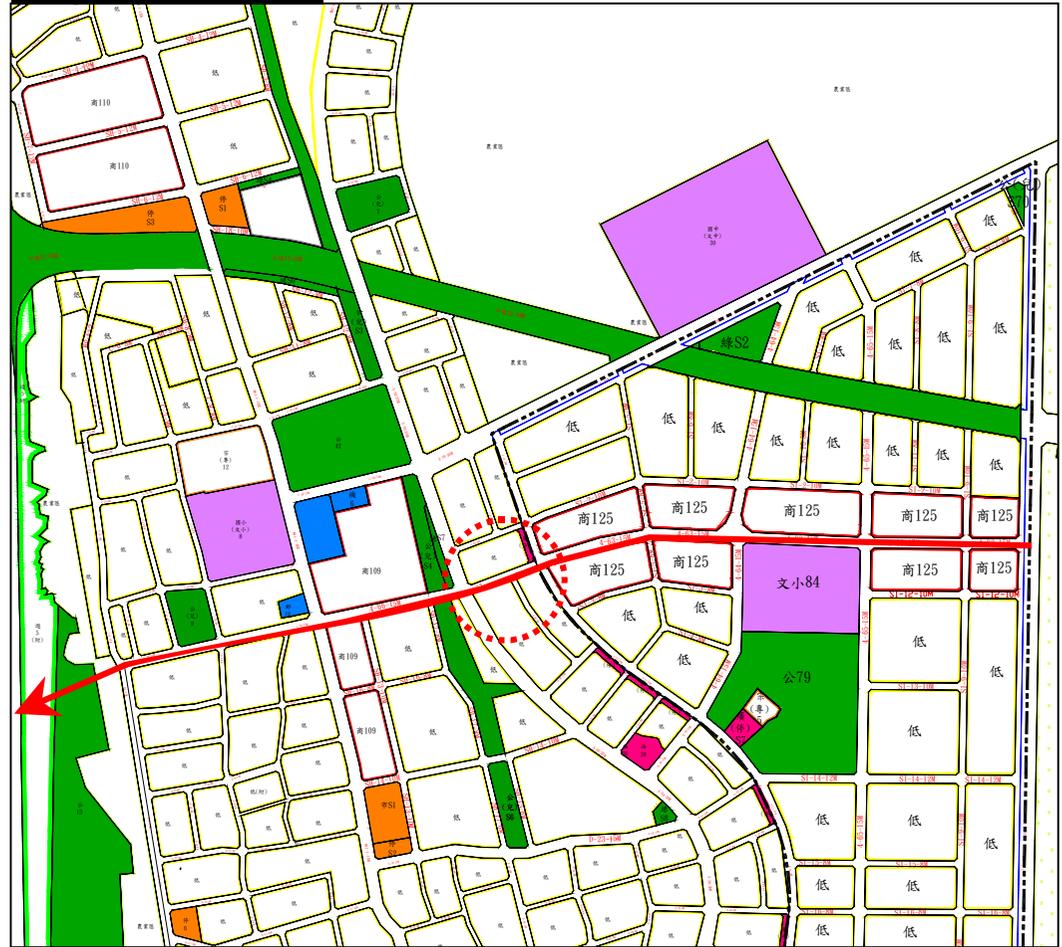
原公展方案



建議修正方案



鄰近細部計畫示意圖

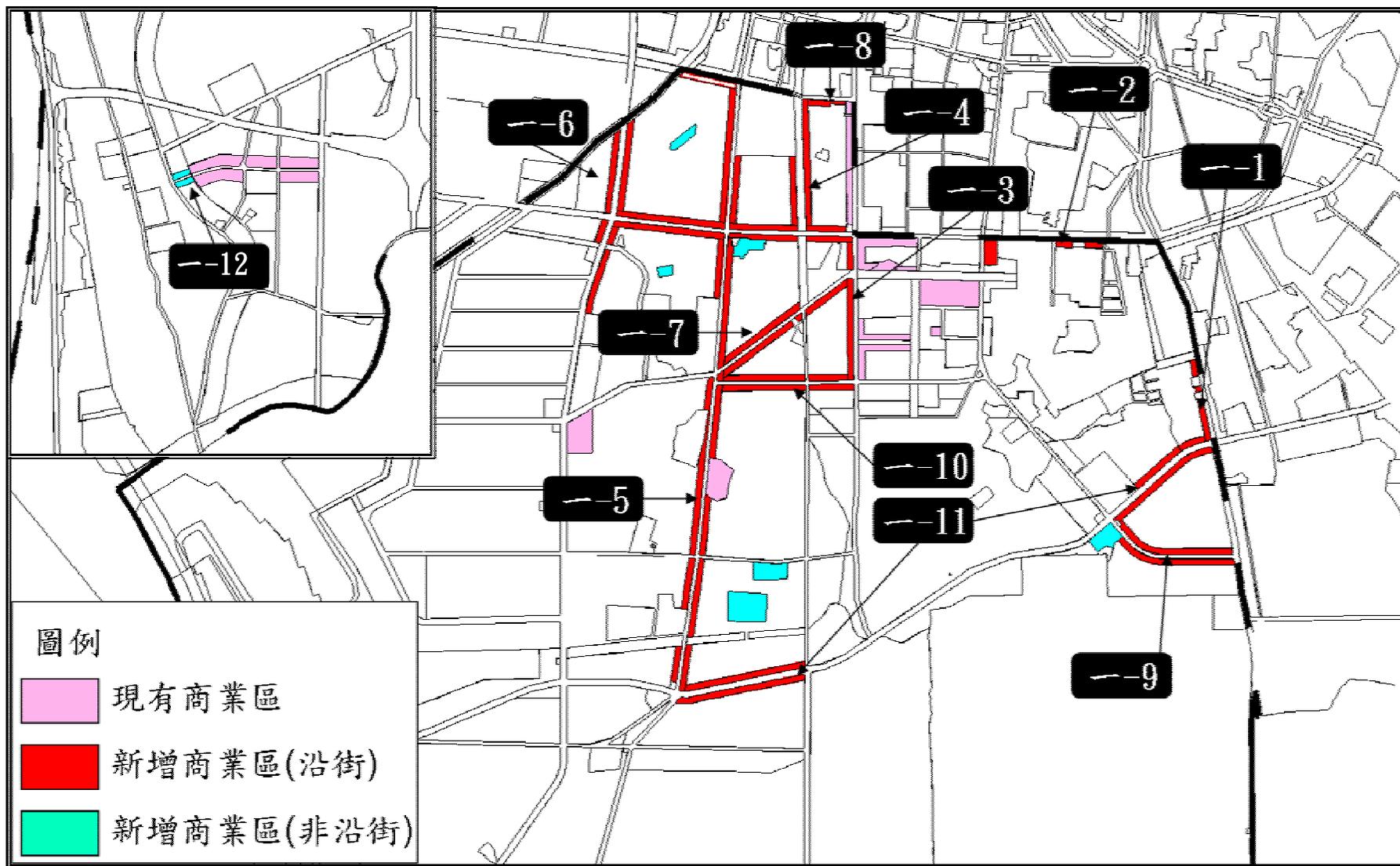


表二 新增案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會專案小組 出席委員初步建議意見	台南市都委會第 267次決議	台南市都委會第 269 次 決議
		原計畫	新計畫					
八-7	台南市(南區)住宅區 變更為商業區申請規範	增訂「台南市(南區)住宅區變更為商業區申請規範」(詳如附件)		為確保現有變更範圍內住宅區開發作商業使用之權益，且針對有計畫、有意願投資開發作商業使用之住宅區基地，增訂「台南市(南區)住宅區申請變更為商業區申請規範」。由申請者依照規範提出申請後，透過開發許可審查，管控所可能衍生之外部不經濟效果(如交通及環境干擾等)。		--	--	照案通過。

表三、公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	台南市都委會專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會第267次決議	台南市都委會第269次決議
1	莊河山 大同路	大同路整段都變商業區為何只有中華南路和國民路之間沒有變。	建議變更為商業區。	一、同意採納。 二、理由如下：陳情位置符合商業區之變更原則：1. 道路寬度為18米以上、2. 為地區重要道路系統、3. 實際商業使用比例已逾半者。其餘併表一變更內容綜理表第一-1~-11案「出席委員初步審查意見欄」辦理。	一、暫予保留。 二、理由：詳變更內容綜理表第一-1~-11案「台南市都委會決議欄」。	一、不予採納。 二、理由詳提案調整變更內容綜理表第一-1~-11案「台南市都委會第269次決議欄」。
13	台南市議員 林美燕		9. 請將國民路兩側及中華南路口至大同路2段750巷均規劃為商業區。	一、酌予採納。 二、理由： 1. 「中華南路至大同路二段750巷」部分，符合本次商業區變更原則，同意採納。其餘併表一變更內容綜理表第一-1~-11案「出席委員初步審查意見欄」辦理。 2. 國民路（中華南路至大成路）部分為未符合本次變更原則，未便採納。	一、暫予保留。 二、理由：詳變更內容綜理表第一-1~-11案「台南市都委會決議欄」。	一、不予採納。 二、理由詳提案調整變更內容綜理表第一-1~-11案「台南市都委會第269次決議欄」。



圖一 變更位置示意圖

附件 台南市住宅區變更為商業區申請規範

一、基本原則

- (一) 為積極推動本市三級產業之發展，提供市民優質之休閒娛樂商購空間，進而提昇台南都會區居民之生活水準。就有計畫、有規模、有創新構想、有意願投資開發之住宅區基地，得由申請者依本申請規範提出申請，經台南市政府（以下簡稱本府）審查通過後，由本府協助申請者辦理都市計畫變更程序，變更為商業區。
- (二) 申請案涉及變更回饋部分，除本規範另有規定外，其餘應依「台南市都市計畫變更回饋規定」辦理；本規範未規定之事項，則依相關法令規定辦理。
- (三) 特殊情況如經各級都市計畫委員會審議通過者，得不受本申請規範全部或部份之限制。

二、申請程序

符合本規範申請基地條件者，申請者應依附件一之規定檢具完整圖說文件向本府提出申請，經審查許可後，除可於本府辦理本市主要計畫通盤檢討期間配合辦理變更外，亦可由申請者提供計畫書圖(草案)後，由本府協助依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理個案變更，其中辦流程图如附件二。

三、申請基地條件

除原都市計畫住宅區已特別規定限制商業使用者，不適用本規範外，其餘依申請類型之不同，申請基地應符合條件如附表規定。

四、依申請變更基地規模之不同，申請案需經都市設計審議之規定如下：

- (一) 變更基地規模達 1500 m²以上之申請案，需提送本市都市設計審議委員會審議。
- (二) 變更基地規模達 500 m²（含）以上未達 1500 m²之申請案，需提送本市都市設計審議幹事會審議。

五、變更後商業區使用項目一律依附表規定管制，惟如涉及調整現行細部計畫公共設施用地配置或土地使用分區管制內容（不含使用項目）者，應另行擬定細部計畫。

六、回饋方式及回饋程序

- (一) 申請案需另行擬定細部計畫者，其回饋方式及回饋程序如下：
 1. 應回饋公共設施用地扣除基地內必要性之道路用地後，剩餘應回饋公共設施用地達 500 m²以上者，應以集中留設為原則；未達 500 m²者，應採繳納代金或本市公共設施保留地辦理回饋。
 2. 選擇繳納代金或本市公共設施保留地辦理回饋者，應於主要計畫核定前完成回饋程序；回饋公共設施保留地者，應於移轉登記前，全數騰空並將土地之他項權利及其他負擔塗銷。

3. 回饋計畫區內另行留設之公共設施用地者，應於細部計畫發佈實施後一年內一次無償移轉予本府（公共設施用地亦得由申請者自行闢建完成後，無償移轉予本府），並於移轉登記前，全數騰空並將土地之他項權利及其他負擔塗銷。

(二) 申請案無需擬定細部計畫者，其回饋方式及回饋程序如下：

1. 得選擇採繳納代金或本市公共設施保留地，並應於主要計畫核定前完成回饋程序；選擇回饋公共設施保留地者，應於移轉登記前，全數騰空並將土地之他項權利及其他負擔塗銷。
2. 依上款規定完成回饋程序之商業區，除使用項目依附表規定管制外，其他事項仍應比照同一細部計畫之住宅區規定管制。

七、依本規範第六點第（一）項第3款規定辦理回饋者，申請者應於主要計畫核定前與本府簽訂協議書，納入都市計畫書規定，具結保證依核定都市計畫內容及限期內實施，並明訂未依規定辦理者，本府得逕行透過法定程序檢討變更恢復原計畫為住宅區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議或要求補償或賠償。

八、變更後使用強度

變更後商業區建蔽率及容積率應比照原住宅區建蔽率及容積率規定使用，惟依本規範辦理回饋者，得以商業區容積率240%、280%或320%擇一申請，且變更後商業區容積率不得超過原住宅區容積率之2倍。

九、回饋比例計算

依本規範申請變更者，其變更回饋比例計算公式如下：

$$D=10\%+3.15\%\times\Delta F$$

D：變更回饋比例（%）

ΔF ：變更前後容積率增量＝（變更後商業區容積率）－（變更前住宅區容積率）。

申請 類型	基地條件	交通條件	使用項目限制
A	由計畫道路所圍成之完整住宅區街廓(得扣除該街廓內之公共設施用地)	臨接 18 公尺以上計畫道路或自行留設 18 公尺以上道路與 18 公尺計畫道路銜接者。	1. 依「都市計畫法台灣省施行細則第 17 條」規定。 2. 建築物之第一層、第二層及第三層限作商業使用。
B	1. 至少 1000 平方公尺之住宅區基地,其與計畫道路相鄰境界線寬度不得小於 10 公尺。 2. 申請基地應完整連接,連接部分最小寬度不得少於 10 公尺。 3. 同一街廓內因相鄰土地均已變更為商業區者,得就剩餘未達申請規模區塊一次申請變更,免受前述基地條件限制。	臨接 18 公尺以上計畫道路或自行留設 18 公尺以上道路與 18 公尺計畫道路銜接者。	1. 依「都市計畫法台灣省施行細則第 17 條」規定。另為維持鄰近住宅區之居住環境品質,申請基地不得作為加油(氣)站、殯葬服務業(含殯儀館、壽具店、葬儀社)、舞廳(場)、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用。 2. 建築物之第一層、第二層及第三層限作商業使用。
C	1. 至少 1000 平方公尺之住宅區基地,其與計畫道路相鄰境界線寬度不得小於 10 公尺,且符合下列情況之一: (1) 距離火車站(包含台鐵捷運化增設車站)、輕軌系統場站 500 公尺範圍內。 (2) 臨接或隔道路臨接體育場(5 公頃以上)、公園(5 公頃以上)、河川區或河道用地。 2. 申請基地應完整連接,連接部分最小寬度不得少於 10 公尺。 3. 同一街廓內因相鄰土地均已變更為商業區者,得就剩餘未達申請規模區塊一次申請變更,免受前述基地條件限制。	臨接 12 公尺以上計畫道路或自行留設 12 公尺以上道路與 12 公尺計畫道路銜接者。	1. 依「都市計畫法台灣省施行細則第 17 條」規定。 2. 建築物之第一層、第二層及第三層限作商業使用。

附件一 台南市住宅區變更為商業區申請審議圖件標準

審查之必備圖件	<p>申請者應檢具申請書、環境影響說明書(如依法規定需提擬者)、都市計畫書圖(如依本規範規定需提擬者)等相關圖說。</p> <p>申請書應載明事項：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 申請者之姓名、地址、電話號碼、身份證件影本及其簽章。2. 全部土地所有權人清冊(含姓名、地址、電話號碼)、權利證明文件、土地變更使用同意書(需註明擬變更用途,如申請者即土地所有權人免附)。3. 開發地點位置、地號清冊、地籍圖謄本、套繪細部計畫之地籍圖及使用狀況。4. 本規範第三點申請基地條件檢核表。
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

附件二 台南市住宅區變更為商業區申辦流程圖

