

臺南市都市計畫委員會第 275 次會議記錄

一、時間：98 年 3 月 6 日(五)上午 9 時 0 分

二、地點：十樓都委會會議室

三、主持人：許主任委員添財

四、審議案：共八案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

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

審二案：「變更台南市主要計畫（部分「文中 37」為「機 75」）案」

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

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

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

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

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

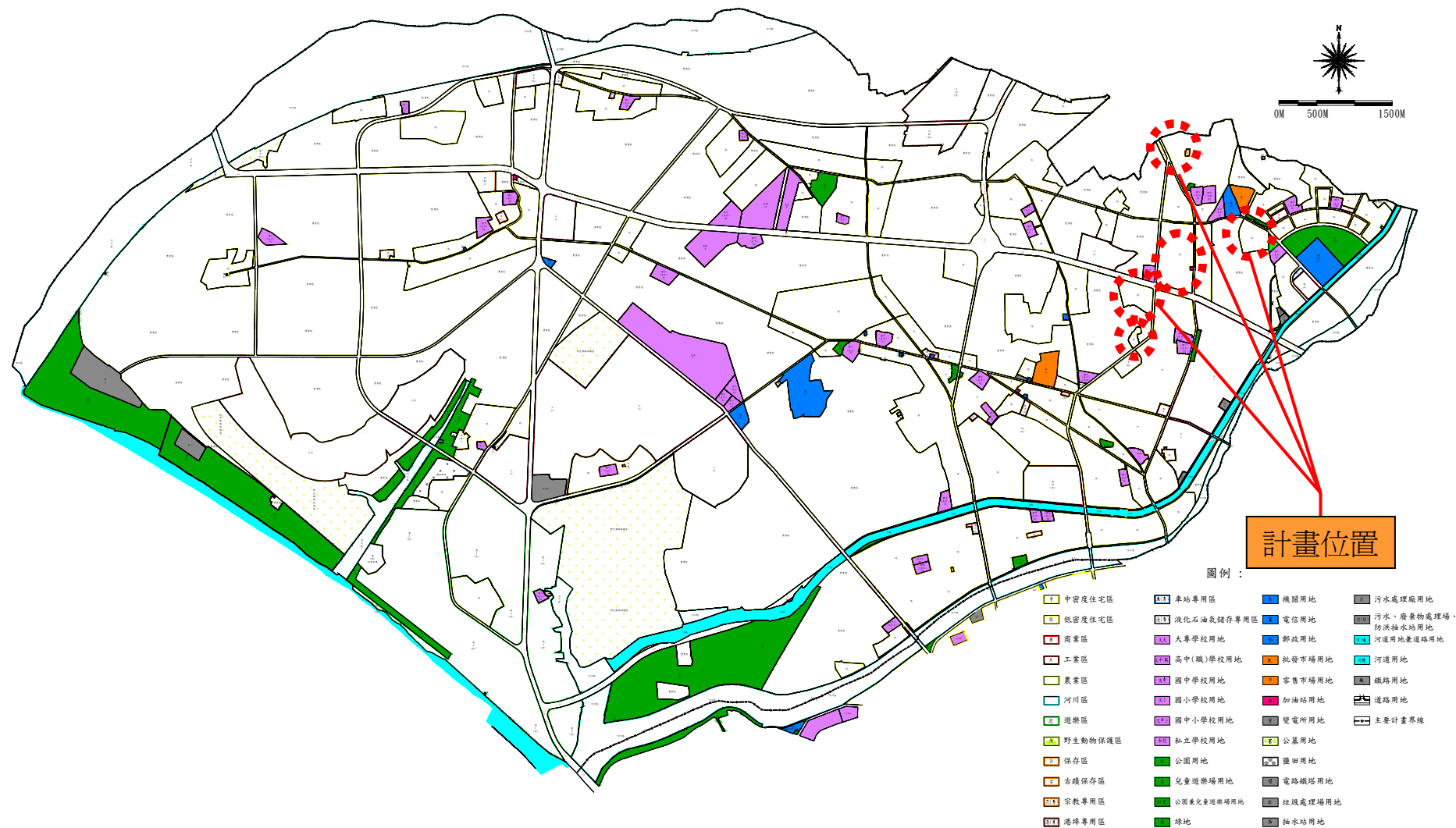
審八案：「訂定台南市野生動物保護區建蔽率、容積率案」

臺南市都市計畫委員會第275次會議 審議第一案

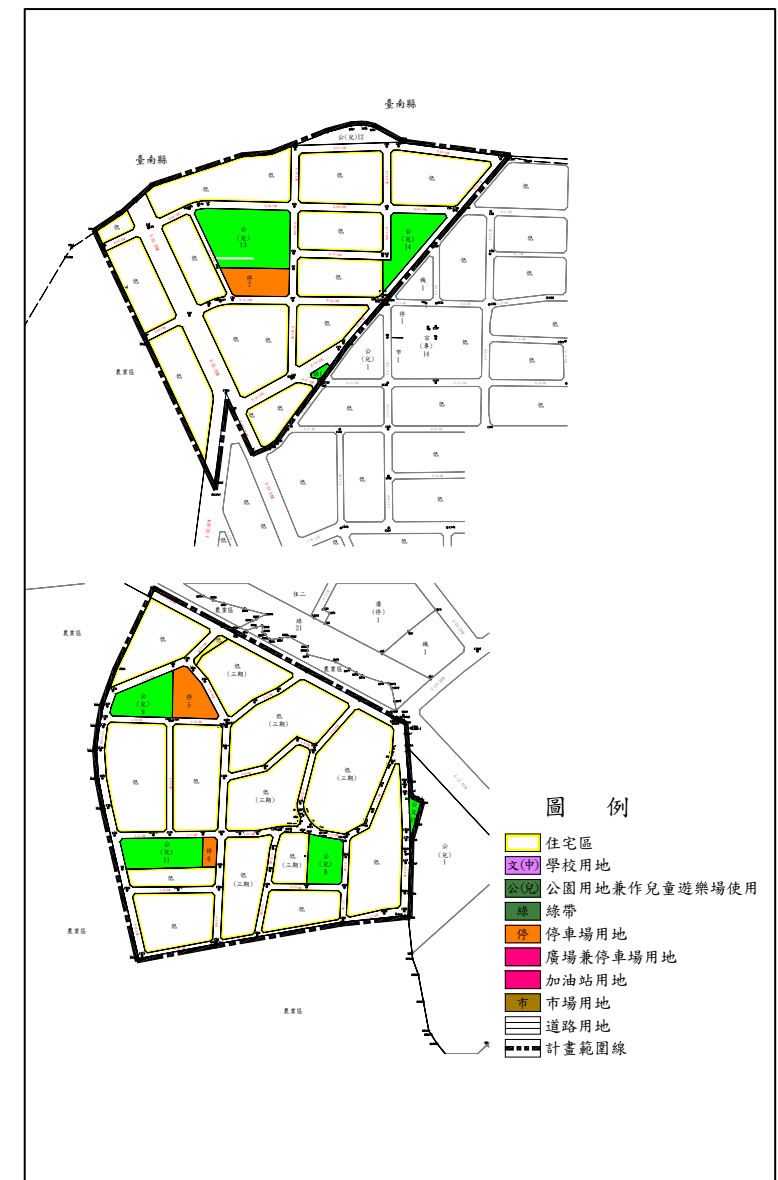
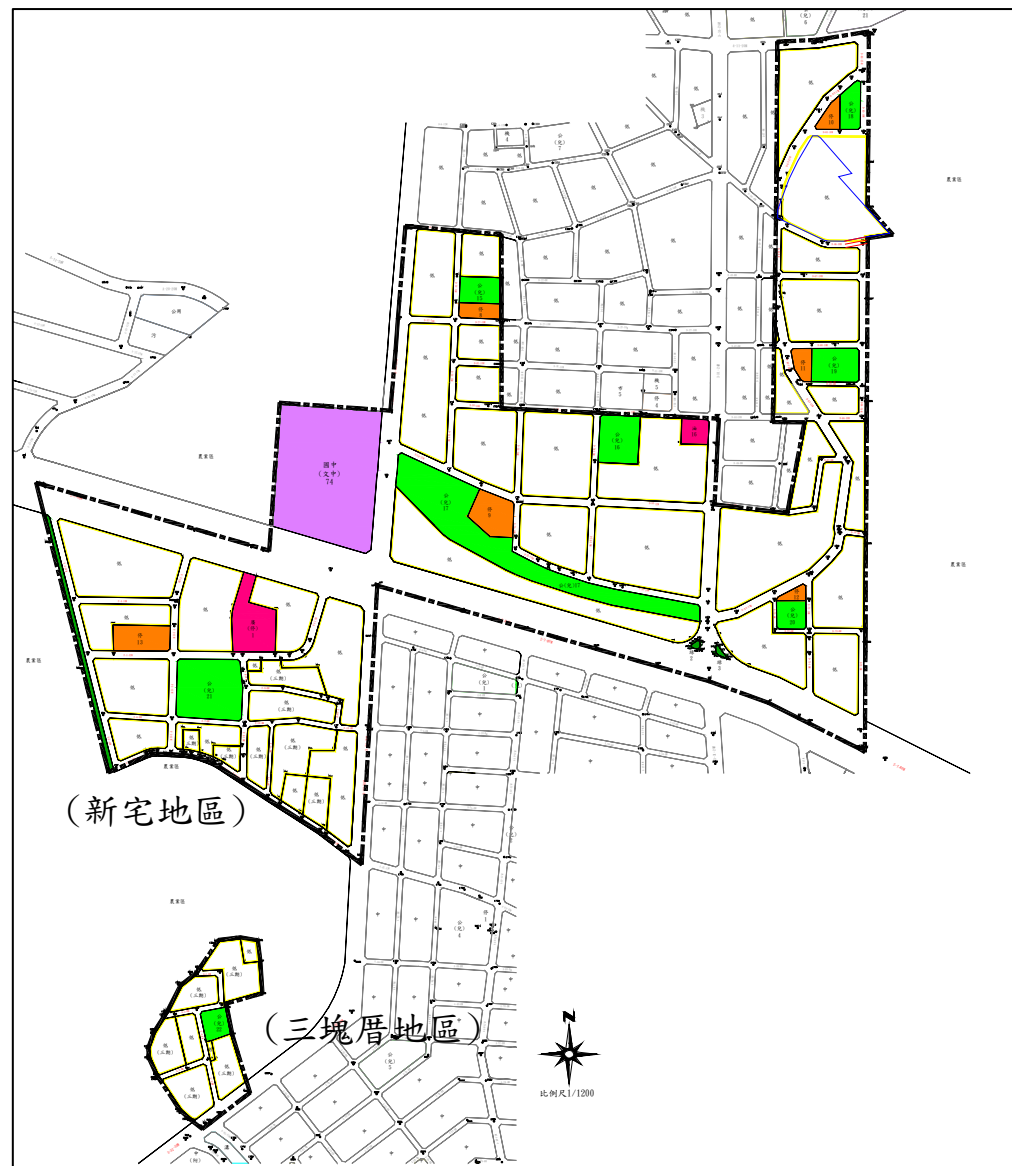
案 名	變更台南市安南區中洲寮（含第三、第四期發展區部份）細部計畫（第一次通盤檢討）案
說 明	一、辦理機關：台南市政府 二、法令依據： （一）都市計畫法第廿六條。 （二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法。 三、計畫緣起： 查本細部計畫案係於89年8月4日公告實施，迄今已8年餘，依法應辦理通盤檢討作業。故檢視現有細部計畫內容及推動重劃業務困難等事項，辦理本次通盤檢討，期使規劃內容、計畫規定臻於合理，以推動地方建設，進而促進地方發展。 案經97年依法公告徵求意見、公開展覽、並經市都委會審議程序，於本會第273次會議審決在案，由於決議修正內容變更幅度較大，因此附帶決議再行辦理公開展覽及公開說明會。 後經檢討並依都委會決議事項修正後，再行辦理公開展覽作業，並召開公開說明會，公展期間計有3件人民陳情，爰再次提會審議。 四、計畫範圍與面積： 本次檢討除依都市計畫法令規定（五年內應辦理檢討）外，同時考量市地重劃範圍劃設之合理性，就原計畫規定應辦市地重劃範圍進行檢討，且基於事實考量必須將部分第三期發展區未規定應辦重劃之計畫道路檢討納入重劃規定，故檢討範圍包括： 一、原發布實施細部計畫範圍包括五區：五塊寮地區、外塭地區、中洲寮地區、新宅地區和三塊厝地區，面積87.82公頃。 二、「加油站」北側D-34-10M道路（二分之一範圍）及D-11-8M納入本次檢討範圍。 五、辦理過程 （一）公告徵求民眾意見： 1.97年4月8日以南市都劃字第09716515790號公告自97年4月9日起至97年5月9日止計30天，並刊登於97年4月9、10、11日民眾日報。 2.規劃期間人民及團體陳情意見共8件，納入規劃參考。 （二）公開展覽： 1.本案已於97年7月3日以南市都劃字第09716532970號公告，公開展覽日期自97年7月7日起至97年8月6日止計30天，並刊登於97年7月7、8、9日之臺灣時報，期間於97年7月29日下午14時於安南區公所四樓禮堂舉行說明會。 （三）本市都委會審議過程： 1.專案小組聽取簡報會議：97.8.29、97.10.2及97.10.16共3場。 2.都委會大會第273次會議審議決議應再行辦理公開展覽及說明會。 （四）重新公開展覽： 1.本案依第273次會議決議修改，修正完妥後於98年1月13日以南市都劃字第09816500620號公告，公開展覽日期自98年1月14日起至98年2月13

	日止計30天，並刊登於98年1月15、16、17日之中華日報，期間於98年1月20日上午10時於臺南市安南區州南里活動中心（台南市安和路4段537巷46號）舉行說明會。 2.公開展覽期間共有3件人民及團體陳情意見，詳附表一。 六、檢附資料： （一）附圖一 本案位置圖 （二）附圖二 原計畫示意圖 （三）附表一 公展期間人民及團體陳情意見綜理表 七、以上提請委員會審議。
決議	本案修正通過，修正意見如下列各點： 一、 公展期間人民及團體陳情意見綜理表決議詳見「附表一」台南市都委會決議欄。 二、 其餘准照重新公開展覽計畫書圖通過。

附圖一 本案位置圖

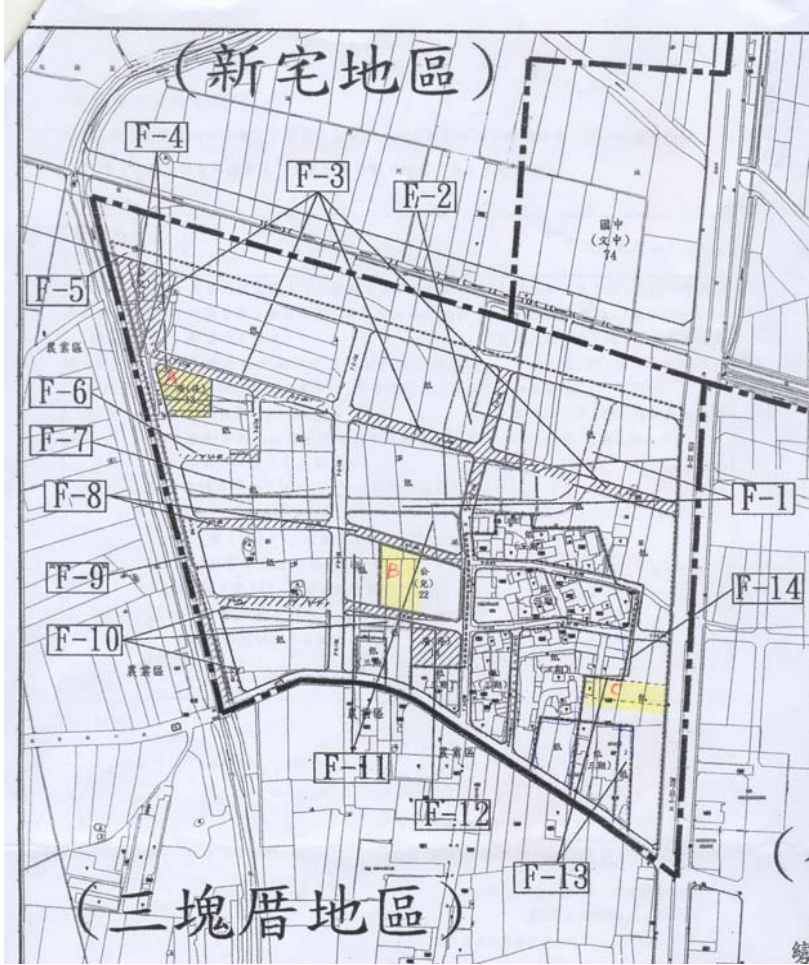


附圖二 原計畫示意圖



附表一 公展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	市府研析意見	台南市都委會 決議欄
F-1	香光聖堂 —陳錫山	1. 原香光聖堂後方土地參與重劃後，並無道路連接外界，形成裡地，日後勢必無法建築，影響地主權益。 2. 原香光聖堂與舊部落間並無適當停車場所，形成車輛任意停放，影響交通安全及部落內民眾出入之安全。 3. 重劃區內公共設施用地並未均衡分布在重劃區內，使用有失公平。 4. 建議原「公（兒）22」用地改為住宅區用地，（詳如圖示-B）。 5. 原「廣（停）13」用地改為補足「公（兒）22」面積之用地，（詳如圖示-A）。 6. 原「廣（停）13」用地設在圖示之位置，（詳如圖示-C）。則可解決上述諸項缺失，公共設施亦能均衡分布在重劃區內。	1. 原「公（兒）22」用地改為住宅區用地，（詳如圖示-B）。 2. 原「廣（停）13」用地改為補足「公（兒）22」面積之用地，（詳如圖示-A）。 3. 原「廣（停）13」用地設在圖示之位置，（詳如圖示-C）。	一、建議酌予考量。 二、理由：配合部分四期範圍縱深過深及地方廟宇停車需求，劃設部份廣停用地，以供需求。	<u>依市府研析意見通過，維持原廣停(13)設置，減少公兒(22)面積及新增廣停(15)用地於香光聖堂後方空地。(如圖一)</u>

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市都委會 決議欄
F-1	香光聖堂 —陳錫山	 (香光聖堂方案)	 (圖一 決議方案)		
F-2	臺南市總 安二自辦 市地重劃	財團法人台灣省台南市香光聖堂所提變更案經本籌備會評估後，認為並無造成將來本區重劃推動窒礙難行之虞，故本籌備會原則上認同財團法人台灣省台南市香光聖堂針對「變更台南市安南區中洲寮		建議同人陳 F-1 案。	同人陳 F-1 案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市都委會決議欄
	區籌備會	(含第三、第四期發展區部份)細部計畫(第一次通盤檢討)案」所提之變更建議案。			
E-1	施和興	主旨：就 貴府「變更台南市安南區中洲寮(含第三、第四期發展區部份)細部計畫(第一次通盤檢討)案」關於三塊厝地區以市地重劃方式開發，地主需負擔公共設施用地 35%之規定有所不當，特提異議，請予改正。 說明： 一、陳情人所有坐落台南市安南區新順段 782-3 地號土地(以下稱系爭土地)，於民國 72 年間之主要計畫，原劃設為「住宅區」，貴府於 89 年 8 月 4 日發布實施之「變更台南市安南區中洲寮(含第三、第四期發展區部份)細部計畫」將系爭土地北端部份面積 0.17 公頃改為「公(兒)22 用地」，陳情人不服，依法提起行政救濟，經最高行政法院判決陳情人勝訴後(最高行政法院 94 年度判字第 01940 號判決)，貴府於 97 年 7 月公布之第一次通盤檢討案，卻將上開「公兒用地」變更為「廣(停)用地」，面積雖縮小為 0.08 公頃，但陳情人仍不服，經提出異議後，貴府於 97 年 12 月 4 日之台南市都市計畫委員會第 273 次會議中雖已同意變回住宅區，但地主負擔公共設施用地比例，規定維持為 35%，而本次重新公告在案，陳情人因對此地主必須負擔公共設施用地，硬性規定為 35%，認有不當，特再提出異議。 二、查 貴府此次於 98 年 1 月公告之「變更理由」，關於三塊厝(G)部份，係謂：「本地區公共設施比例高達 46.67%，故修訂規劃內容，在公共設施負擔維持 35%之原則下予以變更規劃，調降比例」云云(計畫書四-2 頁)，但本地區將公(兒)用地或廣(停)用地取消，恢復為住宅區後，公共設施僅原有之細部計畫道路而已，其使用面積 0.32 公頃，占全區百分比 11.23%而已(請參照計畫書四-31 頁)，既已從 46.67%調降至 11.23%，地主之負擔比例仍維持在 35%，顯然超高，不符比例原則。		一、建議未便採納，以符公平原則。 二、理由： (一)本會 273 次決議： 1. 廣(停)16 予以取消，變更為住宅區。 2. 仍維持市地重劃方式開發，地主負擔公共設施用地比例維持為 35%。 3. 公設用地負擔不足部分以「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。 (二)本計畫區重劃公設比負擔均為 35%，本區單獨調降不符公平原則。 (三)案地細計擬定後即為公兒用地，非所指適用回饋規定免回饋之原則。 (四)剔除重劃乙節未符本會第 273 次會議所通過之剔除檢討原則： 1. 中洲寮既有合法住宅	1. <u>依市府研析意見未便採納。</u> 2. <u>另請都發處就各種回饋方式讓陳情人知悉，以供回饋選擇。</u>

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市都委會 決議欄
		三、次查依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更商業區申請規範」之規定，都市計畫公告實施之住宅區，曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地者，今再恢復變更為原住宅區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免回饋。而本件陳情人之上開私有土地，原公告實施之都市計畫，係屬住宅區，細部計畫後改編為公兒用地，第一次盤檢討變更為廣（停）用地，現在又恢復變更為原住宅區，依上開規定，應免回饋，是以如 35%之負擔係回饋性質，亦屬不合法。 四、綜上所述，三塊厝地區以市地重劃方式開發，地主需負擔公共設施用地，硬性規定為 35%，顯然違法不當，敬請惠予改正。 五、擬申請列席說明。		社區。 2.納入未開闢計畫道路 3.各地區既有合法建築物或其法定空地。 4.各地區無法面臨建築線或無法申請建築者 5.有關宗教建物所處土地列入剔除範圍檢討 6.配合水利單位「河川治理線」之劃定。 7.剔除應辦市地重劃範圍部分，其容積率係120%而非比照重劃區容積率180%。 其他說明： 陳情理由說明所述最高行政法院 94 年度判字第 01940 號判決略以：「將訴願決定撤銷，發回原訴願機關重為實體上之審理」並未有勝訴、敗訴之分；爾後於內政部實體上審理並訴願決定在案(97.6.3 台內訴字第 0960166949 號)，本案訴願駁回，更無陳情人勝訴之論。	

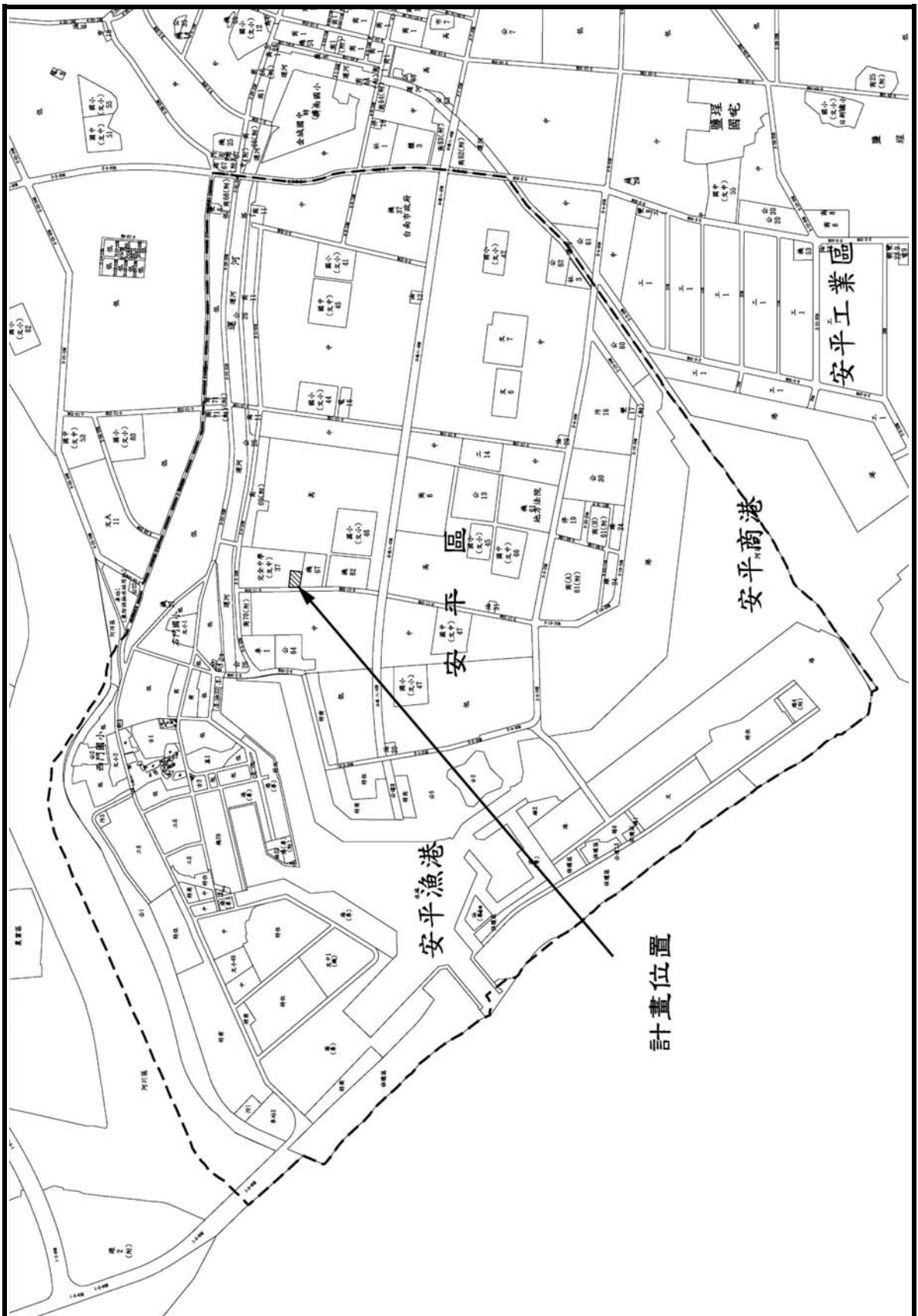
編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市都委會 決議欄
D-1	台南市安南區中洲寮保安宮—主任委員林水龜	主旨：請貴府於都市計畫規劃中，仍保留「中洲寮排一」排水道，維持原有排水道位置及寬度以利中洲寮地區排水，並能促進本地方之繁榮發展。 一、查現有環繞中洲寮地區之「中洲寮排一」水道，乃天然形成之小流溪，為中洲寮之先民依據「保安宮」祀奉神明指示下開築疏浚而成，為中洲寮地區排水所賴，對於地區能繁榮發展有其特殊意義。 因貴府於都市計畫中，將「中洲寮排一」水道部分規劃為住宅區、道路用地。另居民至為惶恐，因此本地居民聯名陳情盼能保留中排一水道。 二、二、87年11月19日時任立法委員許立委添財先生會同經濟部水資源局、國有財產局、住都局，本地居民以及貴府權責單位現場勘查及說明會中，均認為應保留，並予以維護。貴府於87年12月3日在台南市議會召開說明會，並於12月21日實地勘查亦決定保留為河川使用，懇請體察實情、全體信眾里民當銘感不盡。		一、建議酌予考量。 二、在維持公共設施比例及符合通檢實施辦法各分區比例下，予以酌調，以維持原水道位置。	<u>依市府研析意見通過，調整公兒(15)用地配合原水道位置，另取消原公展方案之公兒(14)用地，新增廣停(9)用地於原位置。(如圖二)</u>

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市都委會 決議欄
					

臺南市都市計畫委員會第 275 次委員會 審議第二案

案名	「變更台南市主要計畫(部分「文中 37」為「機 75」)案」
說明	一、申請單位：台南市政府 二、法令依據： 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 三、計畫緣起： 檢察機關職司犯罪偵查、刑事追訴等重責大任，檢察官則是代表國家查察不法、摘奸發伏、保障人民權益，以貫徹法治，維護社會及國家安全之重要成員，職務性質特殊，極具危險性，需要安全保護。目前台南地方法院檢察署位於台南市安平區，宿舍皆分散座落於台南市東區、中西區及安平區。因檢察官職務特殊，須 24 小時機動擔負內、外勤工作，假日並須隨時待命俾便緊急處理重大刑事案件，其職務宿舍地點應以檢察署週邊較為適宜。至民國 99 年底，預計檢察官足額為 84 位，有鑑於檢察官職務宿舍已嚴重不足使用，只能向外租賃房舍應急。為提供檢察官住宿需求，及提供居家安全維護管理，實有必要立即興建職務宿舍以為因應。 經查台南市安平區文中 32 用地(現況為安平國中)僅開闢育平九街延伸線北側部分。由於人口成長少子化發展趨勢明顯，對於學校用地之需求將相對降低，因此在安平區學校用地尚有多處仍未開發，同時現行計畫學校用地劃設面積水準在符合法定檢討面積前題之下，應可配合整體都市發展需求，變更適宜之分區。 四、變更範圍與面積： 本次變更位置位於台南市安平區「N-4-4-12M」育平九街南側之部分「文中 37」文中用地，變更面積約 0.4 公頃。(計畫區位詳圖一，變更範圍詳圖二) 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。 六、實施進度及經費： 本案變更後之「機 75」機關用地，其權屬為中華民國所有，管理機關財政部國有財產局，未來將依法辦理撥用，各項公共設施之實施進度及經費詳表二所示。

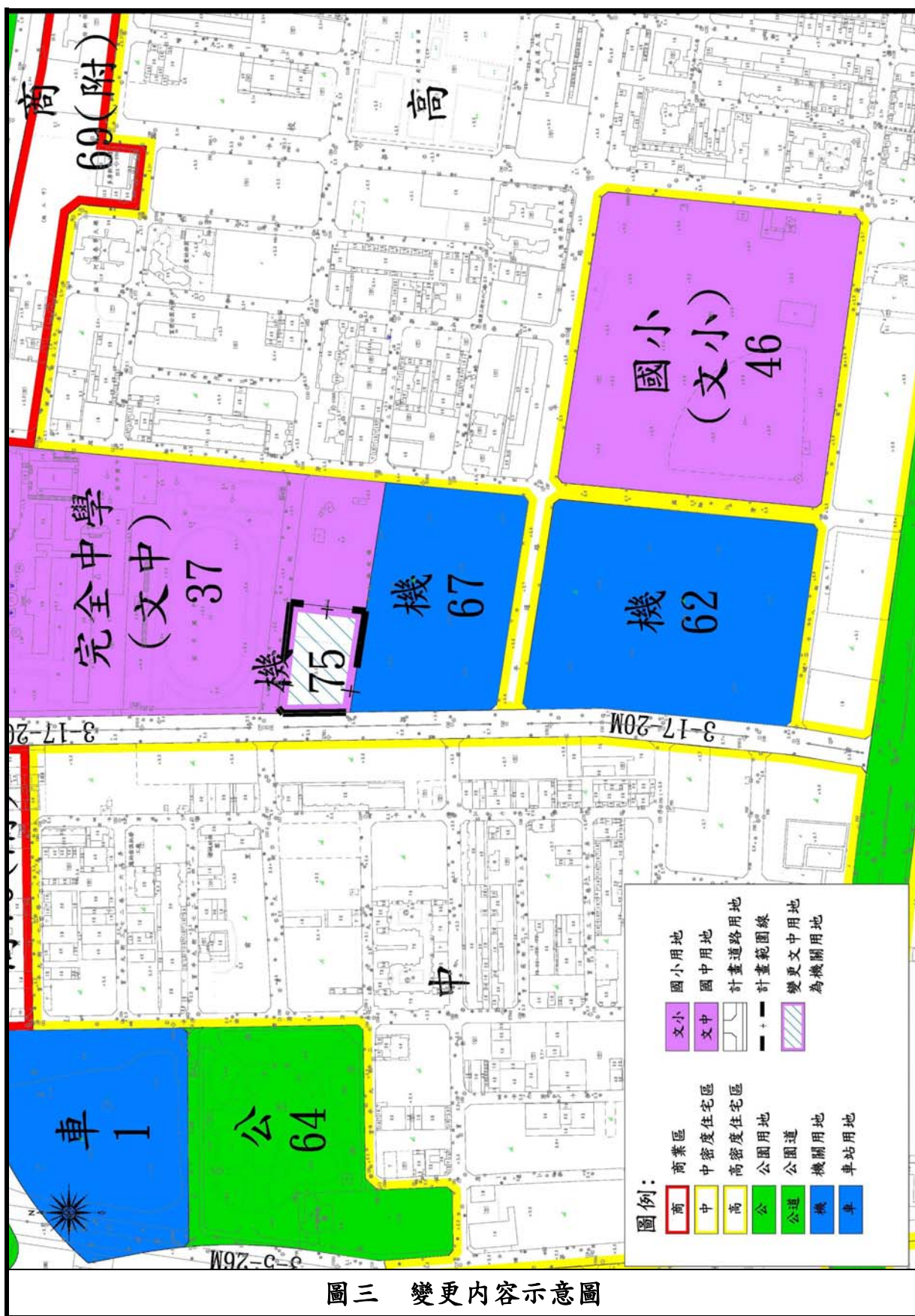
說明	七、公開展覽： (一)本案經本府於 98 年 1 月 22 日以南市都劃字第 09816500840 號函公告自民國 98 年 1 月 23 日起依法公開展覽 30 日，並刊登於 98 年 2 月 3 日、4 日、5 日等三日之中國時報。 (二)98 年 2 月 18 日(星期三)下午 2 時 30 分假台南市政府舉行公開說明會。 (三)公展期間人民及團體陳情詳表三。 八、檢附資料 (一)圖一 計畫區位示意圖 (二)圖二 變更範圍示意圖 (三)圖三 變更內容示意圖 (四)表一 變更內容明細表 (五)表二 實施進度及經費表 (六)表三 人民及團體陳情意見一覽表 九、以上提請委員會審議。
決議	本案修正通過，修正意見如下列各點： 1. 變更內容決議詳見「表一」市都委會決議欄。 2. 公民及團體陳情意見案決議詳見「表三」市都委會決議欄。 3. 其餘准照公開展覽計畫書圖通過。 4. 上述修正方案因已超出公開展覽範圍，建議依照都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則逕行報請內政部核定，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。



圖一 變更區位示意圖



圖二 變更範圍示意圖



圖三 變更內容示意圖

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
一	台南安平區平育路及九街路口	「文中 37」文中用地(0.4000公頃)	「機關 75」機關用地(供台南地方法院檢察署使用)(0.4000公頃)	1. 原建物老舊，不易集中管理 目前宿舍皆分散座落於台南市東區、中西區及安平區，不易集中管理，又中西區宿舍為老舊日式建築，屬低度利用建築，為解決本署檢察官職務宿舍問題，唯有興建易於集中管理之社區型式集合住宅檢察官職務宿舍，方可根本解決職務宿舍不足及檢察官居家安全維護之問題。 2. 檢察官需 24 小時待命，宿舍應以行便性為考量 檢察署現有檢察官為 75 人，檢察官職務宿舍 15 戶，租用 20 戶。由於台南地方法院檢察署位於台南市安平區，目前宿舍皆分散座落於台南市東區、中西區及安平區。因檢察官職務特殊，須 24 小時機動擔負內、外勤工作，假日並須隨時待命俾便緊急處理重大刑事案件，其職務宿舍地點應以本署週邊較為適宜。 3. 因業務性質特殊，員工需要安全保護 考量檢察官職務性質特殊，為顧及渠等之工作安全，避免人情關說等困擾之問題，長期以來各檢察機關所存在檢察官職務宿舍不足之問題，應予重視並協助妥適解決。 4. 配合機關實際用地需求，變更適度分區使用 經查文中 32 用地(現況為安平國中)僅開闢平育九街延伸線北側部分，由於人口成長少子化發展趨勢明顯，對於學校用地之需求將相對降低。因此在安平區學校用地尚有多處仍未開發，同時現行計畫學校用地劃設面積水準在符合法定檢討面積前題之下，應可配合整體都市發展需求，變更適宜之分區。	1. 修正通過。 2. 修正事項詳「表三、人民及團體陳情意見一覽表」第 6 案市都委會決議欄。

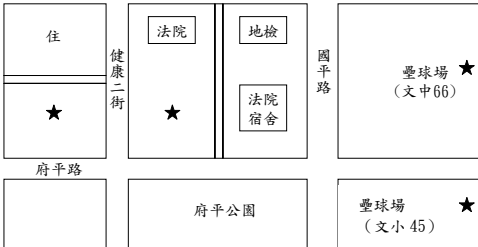
表二 實施進度及經費表

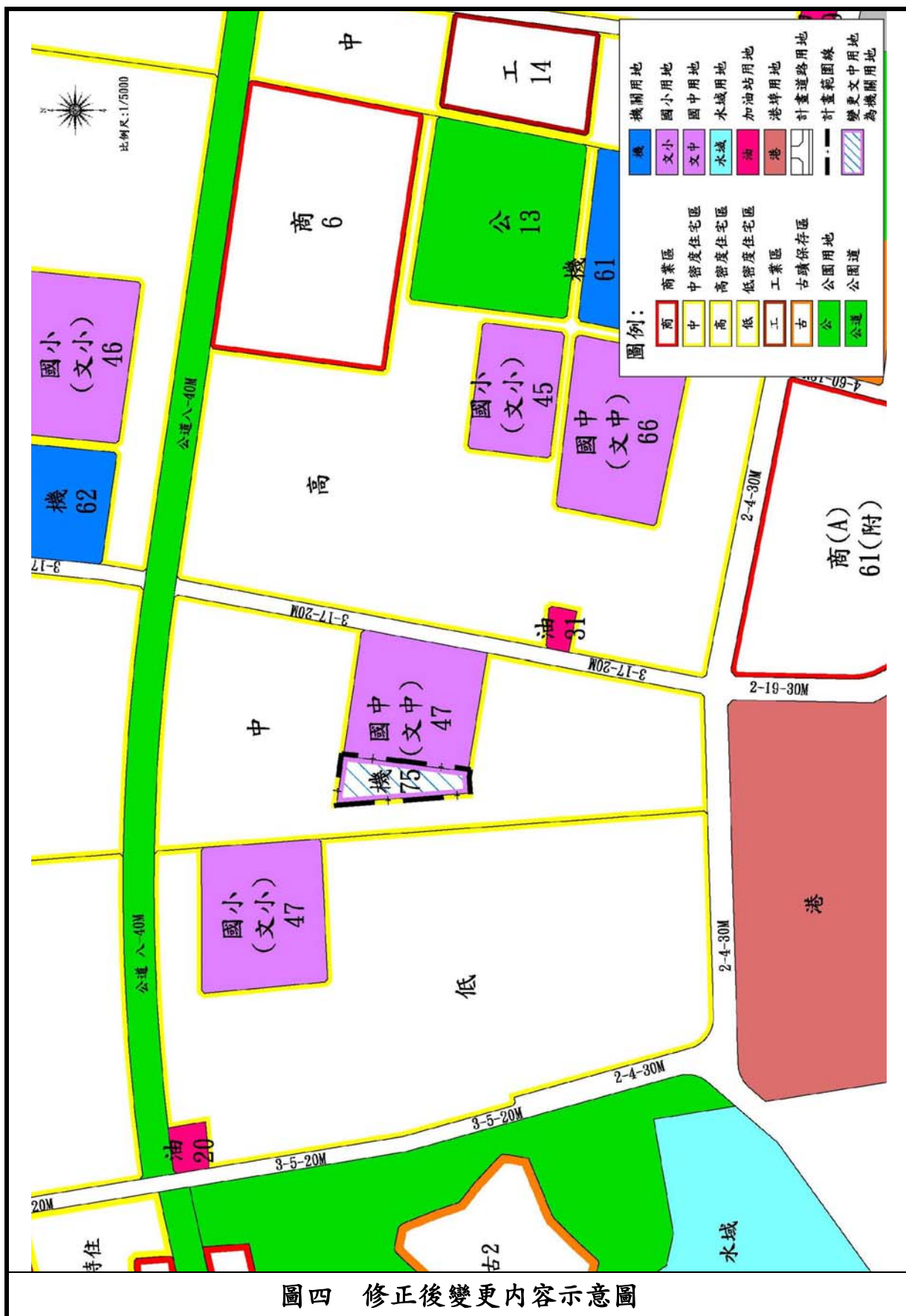
項目	面積 (m²)	土地取得方式				開闢經費(仟元)			主辦 單位	預定完成期 限會計年度	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	土地徵收及補償費	工程費	合計			
機關用地	4,000				✓	—	319,260	319,260	法務部	97~101	中央主管機關編列預算補助。
合計	4,000	—	—	—	—	—	319,260	319,260	—	—	—

表三 人民及團體陳情意見一覽表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議內容	市都委會決議
1	馬崇喜議員	完全中學有設置之必要性。	1. 文中 37 應維持完整，機 75 另覓其他區位。 2. 都委會時請邀請與會。	併本表編號第 6 案討論。
2	盧崑福議員 秘書李正秋 先生 台南市安平 區安北路 67 號	高中必定得在安平區落地。	1. 文中 37 應維持完整，機 75 另覓其他區位。 2. 機關設置區位可考慮利用舊安平之崇義新村、履鋒東村之眷村宿舍。因眷村空戶均為 10 年內新屋，可朝向國有財產局協調徵用做為檢察署眷舍。	1. 「建議內容第 1 點」併本表編號第 6 案討論。 2. 「建議內容第 2 點」未便採納，理由如下：崇義新村、履鋒東村並非位於安平五期重劃區內，未符地檢署所提需求，又查眷改土地需採有償撥用，且國防部已著手辦理眷舍拆除補償作業。現階段欲調整作地檢署宿舍有窒礙難行之處。
3	黃順興里長 (平通里) 及地方居民、 里長、 議員等連署	1. 安平區共有 15 個里，公展說明會只通知 7 里，其餘 8 里並未通知，建請改善 2. 籌建完全中學有助本區教育發展，本里全體民眾百分百贊成。	「文中 37」切割部分為「機 75」，將會影響校區發展的空間，建議另覓適當地點，讓「文中 37」保持原狀，以保留未來興建完全中學之可能性。以上建請 貴會採納，以順民意及地方需求，必嘉惠市民，全區民眾不勝感激。	併本表編號第 6 案討論。
4	蔡錦庭里長 (怡平里)	本案機 75 用地鄰近學校，無法取得安寧，並不適合作宿舍。	1. 建議機 75 用地可與機 62 合併使用，或依國平里許里長所建議方案規劃。 2. 建議文小 46 亦不宜設置機關。(否則將造成如安平國小腹地不足，導致交通問題等課題)	1. 「建議內容第 1 點」併本表編號第 6 案討論。 2. 「建議內容第 2 點」非屬本次變更範圍，不予討論。
5	胖伊玲女士 台南市育平 九街 387 號	建議採替代方案(國平里長建議)，區位良好、鄰近公園、機關，整體完整。	1. 機關用地採替代方案進行規劃。 2. 因應少子化，未來附近之國小用地如有多餘用地，可考慮朝改設醫療設施方向使用。	1. 「建議內容第 1 點」併本表編號第 6 案討論。 2. 「建議內容第 2 點」非屬本次變更範圍，另轉知相關單位參酌辦理。

表三 人民及團體陳情意見一覽表(續)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議內容	市都委會決議
6	許原哲里長 (國平里) 建平七街 409 號	保持完全中學校地之完整性,以利後續完全中學之興闢。	建議機 75 用地,調整設置於其他地點,例如國平里地方法院旁空地等。 	同意酌予採納,理由如下: 1. 為保留完全中學未來設立高中之可能性,同意機 75 用地另調整設置於其他地點。 2. 國平里所建議之幾處地點經評估均有窒礙之處:(1)地方法院內之空地,經詢地方法院表示,係為「檔案及贓證物大樓」興建預定地,已無多餘空間供地檢署設置宿舍。(2)文小 45 預定地面積僅 1.75,面積已不敷再變更為機關用地(3)文中 66 預定地已由教育處設置壘球場,並由建興國中管理,為重要之訓練場地,不宜取消壘球場設施。(4)府平路、華平路、健康二街所圍住宅區,產權為學產地,土地取得需採有償撥用,未符地檢署之需求。 3. 本案經市府重新評估選址,由府內相關單位會同區公所、地檢署評估會勘後,建議將機關用地設置地點修正為郡平路旁「文中 47」西側部分,變更後計畫如圖四,說明如下:(1)機 75 面積約 0.73 公頃、文中 47 面積約為 2.6 公頃。(2)變更後文中用地面積仍超過 2.5 公頃,符合國中設校之面積標準。(3)本計畫區依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢核學校用地,尚符合法令規定需求面積。另查本市近年來國中國小高中之學生人數均為負成長,且目前本計畫區內仍有 3 處文中用地及 4 處文小用地土地尚未開闢,經考量上述因素及未來生育率逐年下降之趨勢,應可適度調整部分學校用地面積作為適合之項目使用。 4. 上述修正方案因已超出公開展覽範圍,建議依照都市計畫法第 19 條規定,補辦公開展覽及說明會,公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者,則逕行報請內政部核定,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。 5. 增列附帶條件:(1)機關用地使用強度依施行細則規定,容積率為 60%、建蔽率為 250%。(2)建築退縮依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」辦理。(3)未來開發建築應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辦理。

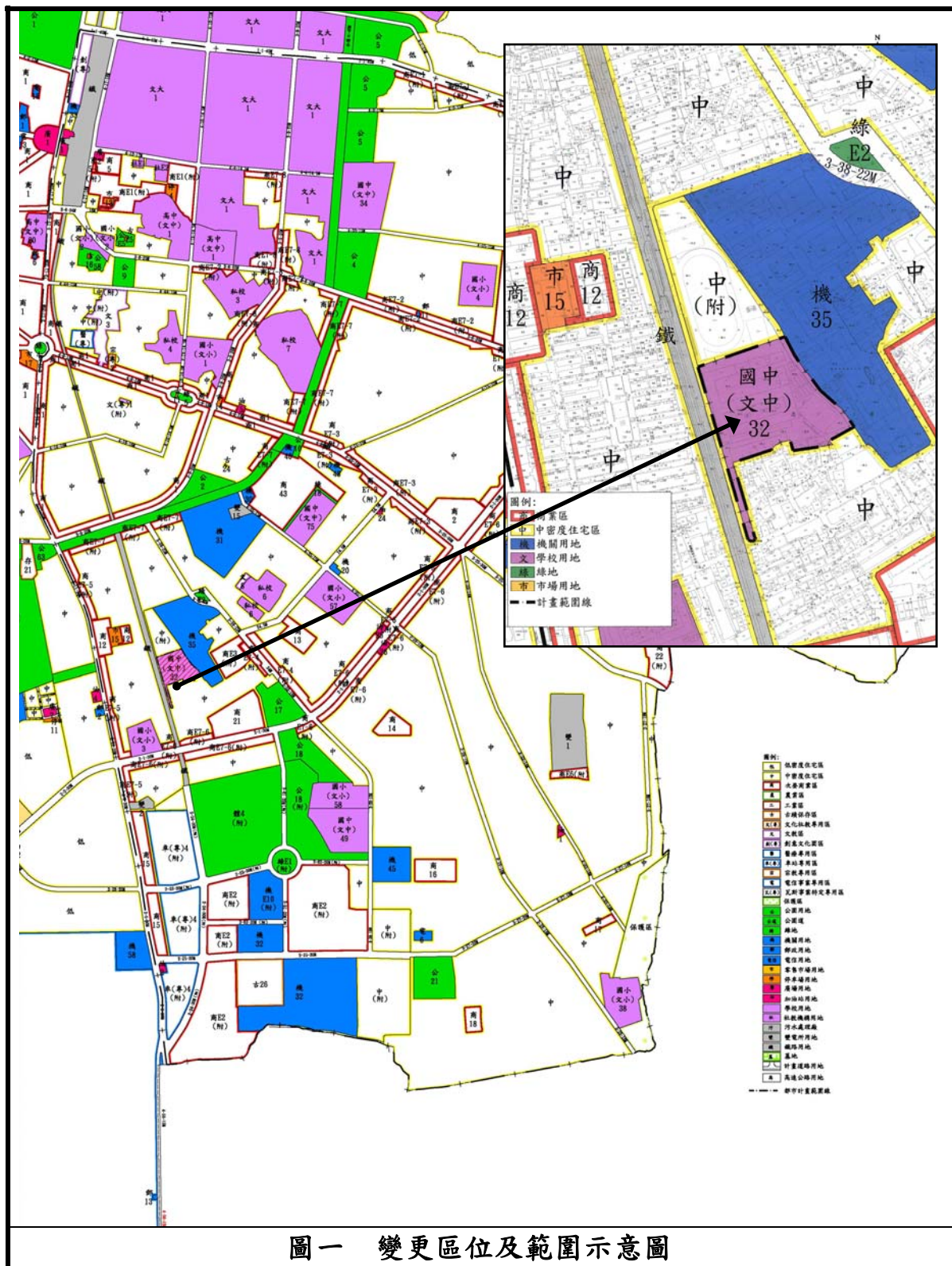


圖四 修正後變更內容示意圖

臺南市都市計畫委員會第 275 次委員會 審議第三案

案名	變更台南市東區都市計畫(主要計畫)(「文中 32」學校用地為「文大 12」文大用地)案
說明	一、變更機關：台南市政府 二、法令依據： 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 三、計畫緣起： 國立臺南大學自民國 93 年由原國立台南師範學院改名以來，已發展成兼具教育、人文與社會、理工、藝術以及環境與生態五個學院、33 個系所以及包含創新育成、推廣教育等 10 個獨立營運中心之兼顧教學與研究之綜合性大學。 依據臺南大學之整體發展計畫，現況位於市中心處之榮譽教學中心因周邊整體交通條件便捷、校區內現況保留之大型禮堂與校舍等硬體資源，並配合臺南大學自身之豐沛的學術研究與教師資源，將轉型作為「提供產學合作平台」、「辦理社會與推廣教育」與「跨系所綜合型研究」之綜合型研究交流中心。國立臺南大學榮譽教學中心位於台南市東區主要計畫區內，屬「文中 32」學校用地，為使後續臺南大學之整體發展目標與都市發展之脈絡相契合，同時落實都市土地使用分區合理使用之精神，本案由需地機關－國立臺南大學提出都市計畫個案變更之申請，變更後則欲設立「創新育成中心」、「推廣教育中心」及「研究總中心」三大中心，落實本校長遠發展目標。 四、變更範圍與面積： 本計畫範圍位於台南市東區，西側臨台鐵縱貫公路、東側為榮民之家、北側起至「EH-1-12M」計畫道路(崇明七街)、南接「文中 32」(原忠孝國中)，總計畫區面積約 1.99 公頃，詳如圖一。 五、變更內容： 詳圖二變內容示意圖及表一變更內容明細表。

說明	六、實施進度及經費： 本案計畫範圍均為公有土地，其權屬為中華民國，管理機關為台南市立忠孝國中，未來將依法辦理撥用。目前本案暫無建築工程計畫，後續相關工程建設經費將由中央主管機關編列預算。本案之實施進度及經費詳表二所示。 七、公開展覽： (一) 本案經本府於97年12月19日以南市都劃字第09716565370號函公告自民國97年12月22日起至98年1月23日止依法公開展覽30日，並刊登於97年12月22日、23日、24日等三日之聯合報。 (二) 98年1月8日(星期四)下午2:30假台南市東區忠孝里里活動中心舉行公開說明會。 (三) 公展期間無人民及團體陳情意見。 八、檢附資料 (一) 圖一 變更區位及範圍示意圖 (二) 圖二 變更內容示意圖 (三) 表一 變更內容明細表 (四) 表二 實施進度及經費表 九、以上提請委員會審議。
決議	本案照案通過。





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
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	台南市東區「機35」機關用地西側	「文中32」學校用地 (1.9879)	「文大12」文大用地 (1.9879)	1. 落實產學合作發展政策，促進區域經濟繁榮。 藉由「創新育成中心」的設立，育成教育、文化創意、數位學習及其相關產業為育成重點，補足對於教育文化產業及其衍生相關產業之育成資源不足的缺口。另外亦將合環境與生態學院的研究能量，配合台南縣市生態旅遊觀光之特色，建立區域經濟特色，促進區域經濟繁榮。 2. 結合自身教學資源，提供公、教人員終生學習機會。 藉由「推廣教育中心」之設立，提供公教人員在職研習之機會，期能發揮為民服務的最高成效，共同創造高品質、高效能、高服務之政府，並利教師依需要選擇進修，以達成教師終身學習之目標。 3. 強化大學教育研發之機能。 藉由跨系所「研究總中心」的成立使大學成為「有效率的知識研發平台」。 4. 建構全人教育，終身學習教育環境。 擴大原來大專教育的範疇，延伸到各類公私及第三部門、特殊機構與團體等不同主體，所需的各種中高階人力養成及在職繼續教育。 5. 結合區域資源，辦理社區文化素養課程，提昇社區文化水準。 以本校師資人力，結合現有之社區大學，與地區藝文資源，辦理文學、藝術、行政、管理、語文、休閒、教育等課程，達成全民共同終生學習，優質的市民之理想。 6. 提供多功能公共開放空間。 結合既有校舍與三大中心之設立，做為會展場地之外，亦可以做為地區民眾社區活動場所之多元開放空間。	

表二 實施進度及經費表

項目	面積(m ²)	土地取得方式				開闢經費(仟元)			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		
文大 用地	19,879				✓	—	—	—	99	中央主管機關 編列預算補助
合計	19,879	—	—	—	—	—	—	—	—	—

臺南市都市計畫委員會第 275 次委員會 審議第四案

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

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

(三) 土地使用計畫：

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

六、事業及財務計畫：

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

- (一) 請於台南市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由台南市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過記錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請台南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 委員會審議通過記錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

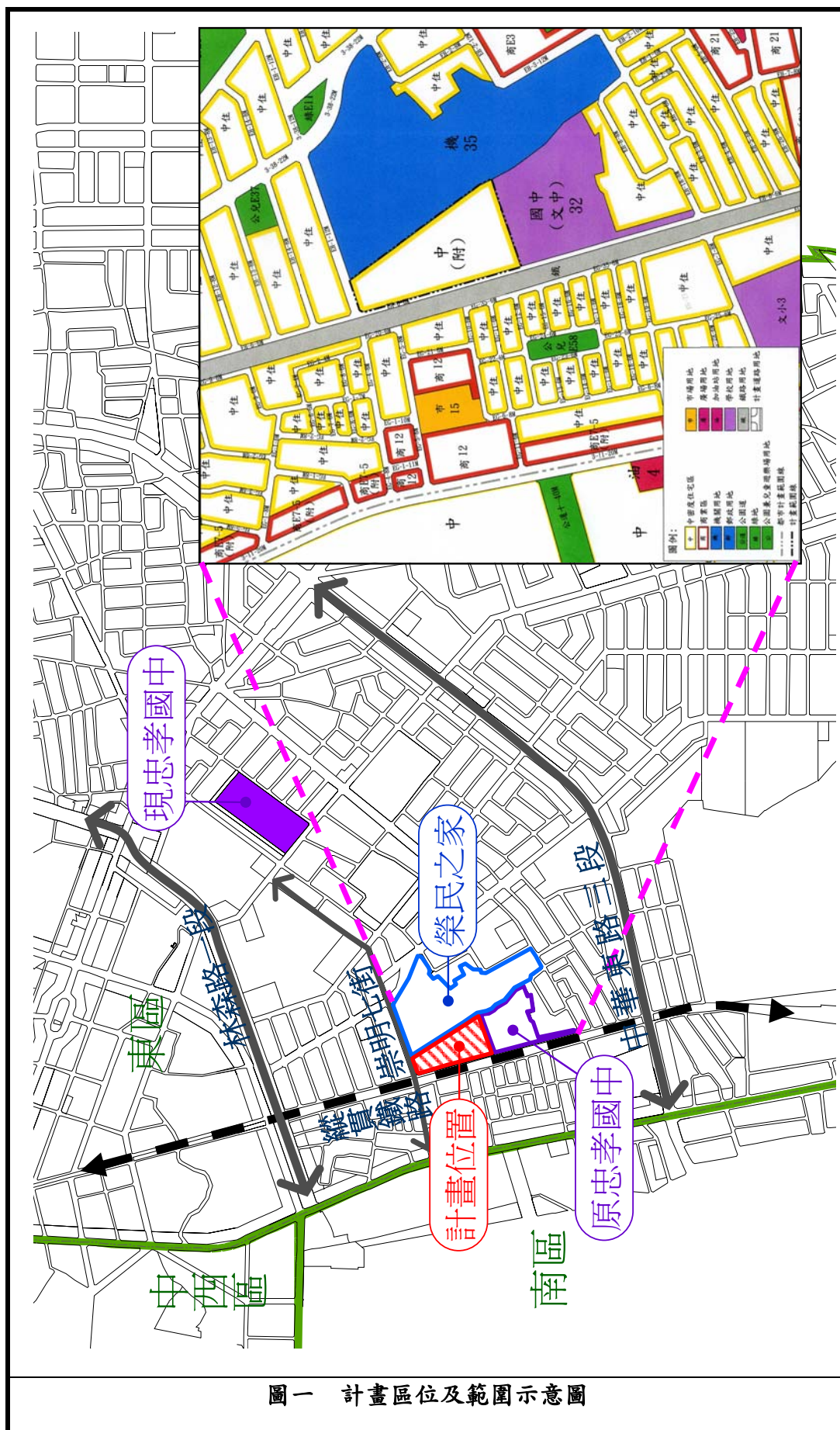
七、公開展覽：

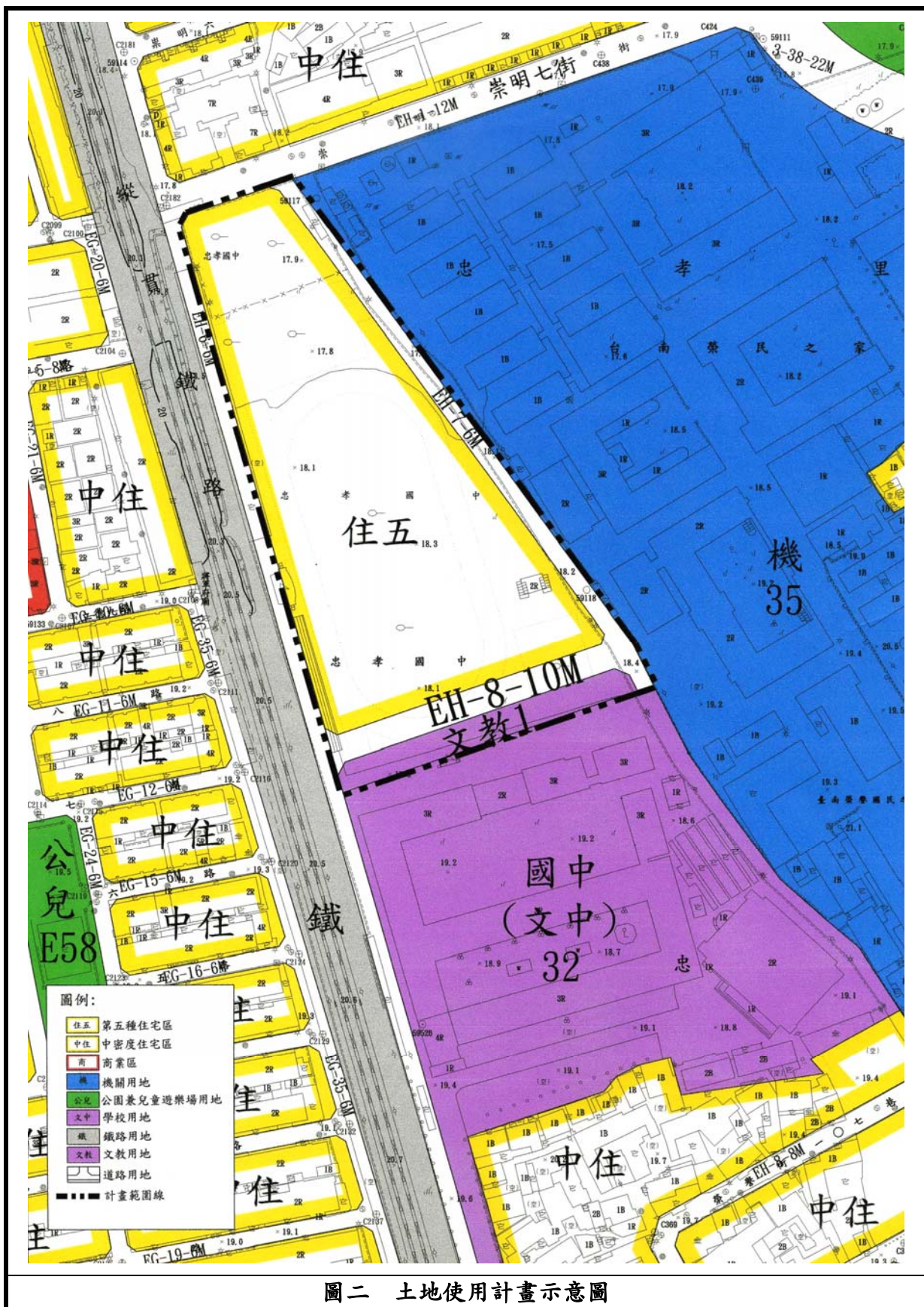
- (一) 本案經本府於 97 年 12 月 29 日以南市都劃字第 097016565370 號函公告自民國 97 年 12 月 22 日起至 98 年 1 月 23 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 12 月 22 日、23 日、24 日等三日之聯合報。
- (二) 98 年 1 月 8 日（星期四）下午 2:30 假台南市東區忠孝里里活動中心舉行公開說明會。
- (三) 公展期間共有一件人民及團體陳情意見，陳情意見表詳表四。

八、檢附資料

- (一) 圖一 計畫區位及範圍示意圖

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





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

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

表二 土地使用面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	市都委會 決 議
使用分區	第五種住宅區	1.3619	79.60	1. 修正通過。 2. 修正事項詳「表四、人民及團體陳情意見綜理表」第2案市都委會決議欄。
公共設施用地	「文教1」文教用地	0.1077	6.30	
	「EH-7-6M」道路用地	0.1325	7.75	
	「EH-8-10M」道路用地	0.1087	6.36	
	小計	0.3488	20.40	
總計		1.7098	100.00	

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

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表三 公共設施用地取得及開發經費一覽表

項目	規劃面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(元)				主辦單位	預定完成期限 (會計年度)	經費來源	市都委會 決 議
		徵收	區段征收	市地重劃	其他	土地徵收費用	整地費用	工程費用	開闢費用總計				
「文教1」文教用地	0.1077			✓		—	775440	1615500	2390940	台南市政府或市地重劃會	97~101	以市地重劃方式共同負擔。	1. 修正通過。 2. 修正事項詳「表四、人民及團體陳情意見綜理表」第2案市都委會決議欄。
「EH-7-6M」道路用地	0.1325			✓		—	954000	861250	1815250				
「EH-8-10M」道路用地	0.1087			✓		—	782640	1630500	2413140				
總計	0.3489	—	—	—	—	—	2512080	4107250	6619330	—	—	—	

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

表四 人民或團體陳情意見綜理表

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

附件一-土地使用分區管制要點

第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。

第二條 計畫區各使用分區及用地，容積率及建蔽率規定如下表。

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

第三條 文教用地係供文教機關與文教設施使用為限，其容許使用項目如下：

- (一) 文教機關得供學校、藝術館、體育館或其附屬設施使用。
- (二) 文教設施得供舉辦藝文活動設施、青年會館、社教機構、文化產業等各項活動設施使用。

第四條 建築物附設停車空間標準

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

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	—
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

1. 本條規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。
2. 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：
 - (1) 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。
 - (2) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。
3. 本條規定留設貨車裝卸位：
 - (1) 每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。
 - (2) 最小裝卸位尺寸：
 - A. 小貨車裝卸位：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。
 - B. 大貨車裝卸位：長 13m，寬 4m，淨高 4.2m。
4. 計畫區內各街廓內建築基地停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。

第五條 退縮建築規定

- (一) 住宅區應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。
- (二) 公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自計畫道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。

第六條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「台南市東區都市設計準則」之「一般都市設計審議地區」規定辦理。

第七條 計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。

臺南市都市計畫委員會第 275 次委員會 審議第五案

案名	變更台南市主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討案
說明	一、辦理機關：台南市政府 二、法令依據： 都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。 三、計畫緣起： 中華電信股份有限公司原隸屬交通部國營事業機構之一，依 92.01.15 修定「公營事業移轉民營條例」之規定，於 94.08.12 轉型成民營化公司。 民營化前，為協助中華電信股份有限公司處理其管有土地以達民營化之政策目標。內政部曾於 92.04.03 召開研商「中華電信股份有限公司所送『電信專用區使用項目草案』及該公司所有電信、機關用地變更為『電信專用區』事宜」會議，結論（三）「請中華電信股份有限公司就其所有電信用地或機關用地之基地規模及區位予以清查彙整，並循都市計畫通盤檢討規定程序辦理，必要時得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款之規定迅行變更，以利時效。」（詳計畫書附件一）；另行政院經濟建設委員會 92.12.09 亦召開「研商國營事業位於都市內機關用地辦理都市計畫變更專案通盤檢討相關事宜」，會議結論五：「有關國營事業機關用地都市計畫變更之辦理方式，與會單位多認為可依國營事業單位別，採專案通盤檢討的方式進行。」。 嗣後交通部於 93.12.15 函（轉中華電信股份有限公司 93.12.02 函）請內政部協助辦理，內政部即以 94.01.17 台內營字第 0930014018 號函示「同意中華電信股份有限公司依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款規定，辦理專案通盤檢討。」（詳計畫書附件二），爰辦理本次專案通盤檢討。 四、變更範圍與面積： 本次檢討變更範圍包含台南市主要計畫及各細部計畫區範圍內之電信事業專用區及電信用地（詳圖一）（其中包含變更細部計畫電信用地配合變更主要計畫部分）；另「電 14」電信用地因已納入「變更台南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」辦理，草案中擬變更為停車場用地，故不列入本次檢討範圍。主要計畫變更範圍面積約 9.996 公頃。 五、變更原則（專案小組 97.8.18 聽取中華電信簡報後修正版本） 本次檢討係配合國營事業民營化政策，民營化後不適合繼續使用公共設施用地，故辦理檢討變更。中華電信公司於台南市管有之 17 處電信用地及 3 處電信事業專用區，因應電信技術進步將騰出大量空間，將精簡為 13 處電信專用區；另配合中華電信公司未來多角化經營發展與調整營運結構目標，並促進都市整體發展及土地資源合理利用，以融合當地社區，檢討並評估各宗基地之未來發展計畫與土地區位條件，除維持電信使用作為電信專用區外，部分基地將配

合變更為與毗鄰分區相同之使用分區，希望透過本次變更，提升整體都市土地利用效率、改善都市生活環境。變更原則如下：

(一) 變更為第一種電信專用區：

- 1.未來仍以提供電信業務使用為主之基地。
- 2.位於人口分布尚未密集、商業活動較不熱絡地區之基地。

(二) 變更為第二種電信專用區及第三種電信專用區：

- 1.目前土地或空間未完全利用，未來除提供電信業務使用，尚有空間可作商業使用之基地。
- 2.位於人口分布密集、商業活動較熱絡地區之基地。

(三) 恢復為原使用分區或變更為其他分區：

- 1.現況電信業務使用未達 1/2 或未來無電信相關業務使用計畫之基地。
- 2.配合都市發展需要，並與毗鄰土地使用分區相容之基地。

六、變更內容

本計畫變更內容詳表一及圖一，各基地變更內容示意圖詳圖二~圖二十，另中華電信本次擬提案修正之電信專用區允許使用規定彙整詳表三。

七、回饋計畫（專案小組 97.8.18 聽取中華電信簡報後修正版本）

(一) 回饋原則

- 1.新計畫使用強度或使用類別同於現行計畫時，免予負擔回饋。
- 2.新計畫使用強度或使用類別高於現行計畫時，以中華電信公司民營化前交通部電信總局取得土地時之使用分區(原計畫)為回饋起算點，若當時尚未擬定都市計畫，則以土地取得後第一次發布實施都市計畫之土地使用分區視為起算點，其回饋比例如下：
 - (1) 變更為「住宅區」、「商業區」：依臺南市都市計畫變更回饋規定辦理。
 - (2) 變更為「電信專用區（附加第5款）」：依都市計畫法台灣省施行細則第30條之1規定：「...作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。」，故回饋比例以臺南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算。
 - (3) 變更為「電信專用區（不附加第5款）」：屬配合現況調整分區名稱，且使用強度維持不變者，免予回饋。
 - (4) 變更恢復為原使用分區：依臺南市都市計畫變更回饋規定辦。

(二) 回饋內容

- 1.中華電信公司：回饋內容部分以集中回饋土地方式、部分則以回饋代金方式辦理，其各基地回饋內容彙整詳表三、回饋價值計算彙整表詳表四及捐贈市府抵充回饋之土地概況詳表五。

(1) 以回饋土地方式：回饋之土地以公共設施用地為原則，有關價值計算則依台南市都市計畫變更回饋規定辦理，並於本計畫經內政部審議通過核定發布實施前，完成產權移轉登記為台南市政府所有。

(2) 以回饋代金方式：依台南市都市計畫變更回饋規定辦理。

2.國有財產局：回饋內容依台南市都市計畫變更回饋規定辦理。

八、實施進度與經費

停車場用地（停 20）係本次檢討之回饋標的，其土地將於本計畫經內政部審議通過核定發布實施前，完成回饋公共設施用地產權移轉登記為台南市政府所有，概估之開發經費詳表六。

九、辦理經過：

(一)本案已於 97 年 6 月 20 日以南市都劃字第 09706528620 號函公告自民國 97 年 6 月 23 日起至 97 年 7 月 23 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 6 月 23 日、24 日、25 日等三日之聯合報。

(二)97 年 7 月 17 日（星期四）上午 10 時假安南區區公所、下午 2 時假北區區公所、下午 4 時假安平區區公所舉行公開說明會，及 97 年 7 月 18 日（星期五）上午 10 時假南區區公所、下午 2 時假東區區公所、下午 4 時假中西區區公所舉行公開說明會。

(三)公展期間無人民及團體陳情意見。

(四)本案經簽奉核可，由本會林委員享博、陳委員坤宏、吳委員彩珠、陳委員啟松、徐委員中強等 5 人組成專案小組，並由林委員享博擔任召集人、復於 97 年 8 月 18 召開專案小組會議獲致具體建議意見，爰提會討論。

十、檢附資料

- (一)圖一 變更位置示意圖
- (二)圖二 變更內容示意圖（編號二）
- (三)圖三 變更內容示意圖（編號三）
- (四)圖四 變更內容示意圖（編號四）
- (五)圖五 變更內容示意圖（編號五）
- (六)圖六 變更內容示意圖（編號六）
- (七)圖七 變更內容示意圖（編號七）
- (八)圖八 變更內容示意圖（編號八）
- (九)圖九 變更內容示意圖（編號九）
- (十)圖十 變更內容示意圖（編號十）
- (十一)圖十一 變更內容示意圖（編號十一）
- (十二)圖十二 變更內容示意圖（編號十二）
- (十三)圖十三 變更內容示意圖（編號十三）
- (十四)圖十四 變更內容示意圖（編號十四）

	(十五) 圖十五 變更內容示意圖 (編號十五) (十六) 圖十六 變更內容示意圖 (編號十六) (十七) 圖十七 變更內容示意圖 (編號十七) (十八) 圖十八 變更內容示意圖 (編號十八) (十九) 圖十九 變更內容示意圖 (編號十九) (二十) 圖二十 變更內容示意圖 (編號二十) (二十一) 表一 變更台南市主要計畫 (配合中華電信股份有限公司用地變更) 專案通盤檢討變更內容綜理表 (二十二) 表二 現行計畫面積與航測地形圖面積差異一覽表 (二十三) 表三 中華電信本次擬提案修正之「電信專用區允許使用規定」及「各基地回饋內容」彙整表 (二十四) 表四 回饋價值計算彙整表 (二十五) 表五 中華電信本次擬提案修正之捐贈市府抵充回饋之土地概況表 (二十六) 表六 公共設施用地取得及開發經費一覽表 十一、以上提請委員會審議。
決議	本案除下列點外，其餘准照本會專案小組出席委員初步建議意見通過，並退請中華電信公司修正計畫書圖後，報由臺南市政府轉報內政部都市計畫委員會核定。 一、有關「變更內容」詳表一。 二、有關「各基地回饋內容」詳表三。 三、有關「實施進度與經費」市府初核意見請詳表六。 四、有關國有財產局所管之土地回饋方式與內容已於 97 年 9 月 16 日召開之「研商中華電信都市計畫變更回饋事宜工作」會議達成共識，並臺南市政府前於 97 年 11 月 18 日以南市都劃第 09716558470 函請國有財產局同意以臺南市安南區鹽田段 1004-1 地號及溪乾段 1177-2 地號作為回饋土地，惟國有財產局建請本府另覓適當之標地，再行辦理，爰此，為避免影響審議進度，建議於內政部核定發佈實施前與臺南市政府簽訂協議書並納入計畫書中，以利後續執行管制。 五、有關中華電信公司變更回饋部份應比照「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」於內政部核定發布實施前，由中華電信公司與臺南市政府簽訂協議書，併納入計畫書中，以利後續執行管制。

表一 變更台南市主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討變更內容綜理表

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員初步建議意見	臺南市都市計畫委員會決議
		原計畫	新計畫	面積（公頃）				
一	台南市主要計畫之電信事業專用區、電信用地之計畫面積調整。	如（計畫書）表二內「現行計畫面積」欄所列面積。	如（計畫書）表二內「航測地形面積」欄所列面積。	-	1.計畫書內之電信事業專用區、電信用地原擬定時採人工繪製，其後才由市府或辦理通盤檢討時將其數位化，惟說明書之面積並未隨數位圖檔進行修正，造成書圖不符。 2.配合台南市各行政區通檢草案內容，依航空測量數值化地形圖量測成果，修正各電信事業專用區及電信用地之計畫面積，修正結果詳（計畫書）表二。		建議照案通過	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
二	喜樹電台（南區明興段 9 地號，華南段 1284、1285 地號）	電信用地（電 5）	電信專用區（電(專)1)	1.44	現況為喜樹電台及部分作道路使用，考量為維持電信相關設施使用，故變更為電信專用區，以符合土地使用分區管制之規定。	【附帶條件】 不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。 【其他說明】 本案乃配合現況調整分區，除不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用外，其使用強度維持不變，故免予回饋。	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄修正內容：第一種電信專用區（電專一 1） 修正理由：詳「出席委員初步建議意見之（一）綜合意見之第一點」。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
三	第一線路中心（南區鹽埕段 3000-2 地號）	電信用地（電 9）	工業區	0.45	現況為第一線路中心使用，除作線路維修人員辦公場所外，尚供囤放材料及車輛使用，考量現況使用並未違反工業區之土地容許使用項目，且基地周邊皆為工業區，為配合地區發展需要，參考原都市計畫變更歷程，變更恢復為工業區。	【其他說明】 中華電信公司取得土地時計畫為工業區，依臺南市都市計畫變更回饋規定，變更恢復為原分區免予回饋。	建議照案通過	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
四	新興機房（南區鹽埕段 194	電信事業專用區	電信專用區（電(專)2)	0.43	1.現況為新興機房使用，毗鄰地區屬住宅區，近來在市府建設下，其	【附帶條件】 1.得作都市計畫法台灣省施行	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
	地號)	(信1)			商業型態已逐漸成形，成長之空間更是可預期，未來應有商業發展需要。 2.同時考量電信業務發展仍有保留之必要，故予以變更為電信專用區（得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用），以充分發揮都市土地之利用效益。	細則第30條之1第1項第5款使用，其使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。 2回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	修正內容：第三種電信專用區（電專三1） 修正理由：詳「出席委員初步建議意見之（一）綜合意見之第一點」。	見通過
五	健康機房（南區公英段863(部分)地號)	電信用地（電15）	電信專用區（電(專)3)	0.11	1.現況為健康機房使用，周遭皆為中密度住宅區，商業機能完善，且鄰近旅遊休憩空間完善，傳統小吃、餐飲等頗富盛名，其生活機能亦能銜接西門新光商圈及北門商圈。 2.考量該區位未來有商業發展需要，且將來電信業務發展仍有保留之必要，故予以變更為電信專用區（得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用），以充分發揮都市土地之利用效益。	【附帶條件】 1.得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用，其使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。 2.回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容：第二種電信專用區（電專二1） 修正理由：詳「出席委員初步建議意見之（一）綜合意見之第一點」。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員初步建議意見	臺南市都市計畫委員會決議
		原計畫	新計畫	面積(公頃)				
六	仁和機房(東區竹篙厝段3662地號)	電信用地(電6)	電信專用區(電(專)4)	0.26	現況為仁和機房使用，位於仁和路上，周遭商業機能完善，經評估後，因土地及建物皆未充分利用，且其區位未來有商業發展需要，考量將來電信業務發展仍有保留之必要，故予以變更為電信專用區(得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用)，以充分發揮都市土地之利用效益。	【附帶條件】 1.得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用，其使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。 2.回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄修正內容：第二種電信專用區(電專二2) 修正理由：詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
			中密度住宅區	0.08	因原電信用地整體土地使用率過低，參考鄰近使用分區，將仁和機房東側部分電信用地予以變更為中密度住宅區，以充分發揮土地利用效益。	【其他說明】 中華電信公司取得土地時原計畫為住宅區，依臺南市都市計畫變更回饋規定，變更恢復為原分區免予回饋。	建議照案通過	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
七	小東機房(東區東光段130(部分)、142-24(部分)地號)	電信事業專用區(信3)	電信專用區(電(專)5)	0.20	現況為小東機房使用，考量小東路二側深度30公尺之街廓為沿街式商業區，該地區未來仍有商業發展之需要，同時考量電信業務發展仍有保留之必要，故予以變更為電信專用區(得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用)，以充分發揮都市土地之利用效益。	【附帶條件】 1.得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用，其使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。 2.回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄修正內容：第二種電信專用區(電專二3) 修正理由：詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
	第二線路中心、公話中心(東區東光段 130 (部分)地號)		中密度住宅區	0.72	現況為第二線路中心及公話中心使用，因原電信事業專用區整體土地使用率過低，且現況使用未違反住宅區之土地容許使用項目，故參考鄰近使用分區之劃設，將小東機房南側部分電信事業專用區變更為中密度住宅區，以充分發揮土地利用效益。	【其他說明】 中華電信公司取得土地時原計畫為住宅區，依臺南市都市計畫變更回饋規定，變更恢復為原分區免予回饋。	建議照案通過	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
	東區東光段 60-2、130 (部分)、142-1、142-24 (部分)、220-2 地號		商業區「商 E7-1」	0.20	現況地上無建築物，考量整體都市計畫發展，接續小東路整體沿街式商業區(深度 30 公尺)，配合調整變更為商業區。	【附帶條件】 回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項：附帶條件及其他說明欄 修正內容：回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。 修正理由： 本案係由「電信事業專用區」變更為「商業區」，依本案之回饋比例原則，變更為「商業區」、「住宅區」應依「台南市都市計畫變更回饋」辦理。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
八	後甲機房(東區裕東段 417 地號)	低密度住宅區	電信專用區(電(專)13)	0.22	現況為後甲機房使用，考量為維持電信相關設施使用，故變更為電信專用區，以符合土地使用分區管制之規定。	【附帶條件】 不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。 【其他說明】	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容：第一種電信專用區(電專一 2) 修正理由：詳「出席委	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員初步建議意見	臺南市都市計畫委員會決議
		原計畫	新計畫	面積(公頃)				
						本案乃配合現況調整分區，除不得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用外，其使用強度維持不變，故免予回饋。	員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點。	
九	安平機房（安平區金華段18地號）	電信用地（電16）	電信專用區（電(專)7）	0.72	1.現況為安平機房使用，周遭環境生活機能完善，並鄰近安平港歷史風貌園區，近來市府大力建設發展觀光事業。 2.本基地未來應有商業發展之需要，考量將來電信業務發展仍有保留之必要，故予以變更為電信專用區（得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用），以充分發揮都市土地之利用效益。	【附帶條件】 1.得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用，其使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。 2.回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容：第二種電信專用區（電專二4） 修正理由：詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	建議修正後通過 修正理由： 中華電信表示案地經檢討本處基地短期內尚未擬定開發計畫，故修正為第一種電信專用區（電專一3）。
十	西門服務中心（中西區保安段6000-1地號）	電信用地（電7）	商業區「商1」	0.64	1.現況為西門服務中心使用位於大億麗緻酒店對面，四面臨路，屬西門路新光三越商圈，商業機能十分完善。中華電信公司計畫整併現有空間，逐步引入適當之業種業態，以充分利用都市土地。 2.考量現況營業服務廳及辦公室使用並未違反商業區容許使用項目，故配合地區發展，並參考原都市計畫變更歷程，恢復變更為商業區。	【其他說明】中華電信公司取得土地時原計畫為商業區，依臺南市都市計畫變更回饋規定，變更恢復為原分區免予回饋。	建議照案通過	建議修正後通過 修正理由如下： 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為商業區（商1-1）
十一	民生機房（中西區錦段二小段10地號）	電信事業專用區（信2）	電信專用區（電(專)6）	0.45	1.現況為民生機房使用，位於民生路1段，介於西門路2段與公園路間，為台南市早期商業區，且銜	【附帶條件】 得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容：第二種電信	建議修正後通過 修正理由： 為避免產生執行上

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員初步建議意見	臺南市都市計畫委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
					接西門新光三越商圈、北門路商圈及中正路商圈等，商業機能極為完善。 2.因土地及建物皆未充分利用，且考量其區位未來仍有商業發展之需要，同時為保留原電信業務相關使用，予以變更為電信專用區(得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用)，以充分發揮都市土地之利用效益。	用，其使用面積，不得超過總樓地板面積之二分之一。 【其他說明】 中華電信公司取得土地時計畫為商業區，變更為電信專用區(得作第5款使用)，使用強度及價值降低，故免予回饋。	專用區(電專二5) 修正理由:詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	之疑義建議將新計畫修正為第二種電信專用區(電專二4)外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見通過。
十二	成功服務大樓(中西區廣慈段239地號)	電信用地(電13)	商業區「商1」	0.21	1.現況為成功服務大樓使用，位於台南市火車站站前商圈，商業機能完善，倘本基地變更為商業區後將能使站前商圈塊更為完整。 2.考量現況並未違反商業區容許使用項目，經評估後，宜配合地區發展，參考原都市計畫變更歷程，恢復變更為商業區。 3.現況主要作為營業服務中心及辦公室使用，中華電信公司計畫整併現有空間，引入適當之業種業態，以充分利用都市土地。	【其他說明】 中華電信公司取得土地時原計畫為商業區，依臺南市都市計畫變更回饋規定，變更恢復為原分區免予回饋。	建議照案通過	建議修正後通過 修正理由如下: 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為商業區(商1-2)
十三	文賢機房(中西區武聖段983地號)	電信用地(電8)	電信專用區(電(專)8)	0.22	1.現況為文賢機房使用，位於武聖路，鄰近市場用地及停車場用地，周遭主要為住宅區，地區生活機能完善。 2.其區位有商業發展需要，且未來電信業務發展仍有保留之必要，故予以變更為電信專用區(得作都	【附帶條件】 1.得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用，其使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。 2.回饋比例：以台南市都市計	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄修正內容：第二種電信專用區(電專二6) 修正理由:詳「出席委員初步建議意見之	建議修正後通過 修正理由: 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為第二種電信專用區(電專二5)外，其餘依專案小組

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
					市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用)，以充分發揮都市土地之利用效益。	畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	(一)綜合意見之第一點。	出席委員初步建議意見通過。
十四	北區公園段 280、321、321-1 地號	電信用地 (電 18)	停車場用地 (停 20)	0.12	經依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定檢討後，計畫區內停車場用地仍劃設不足，且案地現供作停車場使用，故配合變更為停車場用地。	【附帶條件】案地除 321-1 地號外，係屬回饋標的物，故應於核定發布實施前完成產權移轉予台南市政府。	建議由台南市政府另案邀相關單位研商達共識後逕提大會審議。理由:本案國有財產局表示有關本案涉及國有土地撥用價款與回饋代金相互作抵，是否符合預算法規定，及回饋代金擬以公告現值加 4 成計算與「各級政府機關相互撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」計算基準不同，故，建議保留本案並另案召開研商會釐清相關事宜。	本案土地所有權分屬國有財產局、中華電信及臺南市政府所有，為避免造成執行上疑義，建議除中華電信公司所有部份應於核定發布實施前完成產權移轉予台南市政府外，其餘依各級政府機關互相撥用公有土地有償與無償之撥用原則辦理。
	北區公園段 323-3、323-4 地號	商業區		0.006				
十五	延平機房 (北區延平段 1010-1 地號)	電信用地 (電 10)	電信專用區 (電(專)9)	0.34	1.現況為延平機房使用，位於北區往安南區、臺 1 省道之交通樞紐要道上，鄰近 3 處市場、國中、小學，東面為改建之眷村大樓，生	【附帶條件】1.得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其使用面積不得超	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容：第二種電信專用區 (電專二 7)	建議修正後通過 修正理由： 為避免產生執行上之疑義建議將新計

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
		中密度住宅區	電信專用區(電(專)9)	0.01	活機能完善。 2.考量其區位未來有商業發展需要，且將來電信業務發展仍有保留之必要，故予以變更為電信專用區（得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用），以充分發揮土地利用效益。	過總樓地板面積之二分之一。 2.回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	修正理由：詳「出席委員初步建議意見之（一）綜合意見之第一點」。	畫修正為第二種電信專用區(電專二6)外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見通過。。
十六	顯宮拖車（安南區科工段 853 地號）	電信用地（電 17）	低密度住宅區	0.05	本基地放置電信拖車使用，未來顯宮拖車將隨本田局擴建而逐步淘汰，經予評估後，宜參考鄰近之使用分區變更，未來將視當地發展適當予以資產活化，以充分發揮土地利用最大效益。	【其他說明】 中華電信公司取得土地時原計畫為住宅區，依臺南市都市計畫變更回饋規定，變更恢復為原分區免予回饋。	建議照案通過	建議修正後通過 修正理由如下： 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為低密度住宅區（低住 2）
十七	和順機房（安南區怡中段 1089 地號及 1097-3（部分）地號）	電信用地（電 11）	電信專用區(電(專)10)	0.22	現況為和順機房使用，考量為維持電信相關設施使用，故變更為電信專用區，以符合土地使用分區管制之規定。	【附帶條件】 不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。 【其他說明】 本案乃配合現況調整分區，除不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用外，其使用強度維持不變，故免予回饋。	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄修正內容：第一種電信專用區（電專一 3） 修正理由：詳「出席委員初步建議意見之（一）綜合意見之第一點」。	建議修正後通過 修正理由： 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為第一種電信專用區(電專一 4)外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見通過。
十八	第三線路中心（安南區原佃段 782、783 地號）	電信用地（電 19）	低密度住宅區	0.60	本基地上建物原擬作台南第三線路中心使用，由於公司經營型態及電信經營環境改變，經重新整併現有空間，本棟建物已無本業營運之使用需求，經予評估後，宜參考鄰近之使用分區變更，未來將視當地發	【其他說明】 中華電信公司取得土地過程係於 82.11.5 完成議價協議，俟報上級機關核准及簽約後，於 83.12.14 都市計畫個案變更(變更低密度住宅區為電信用地)	建議照案通過	建議修正後通過 修正理由如下： 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為低密度住宅區（低住 1）

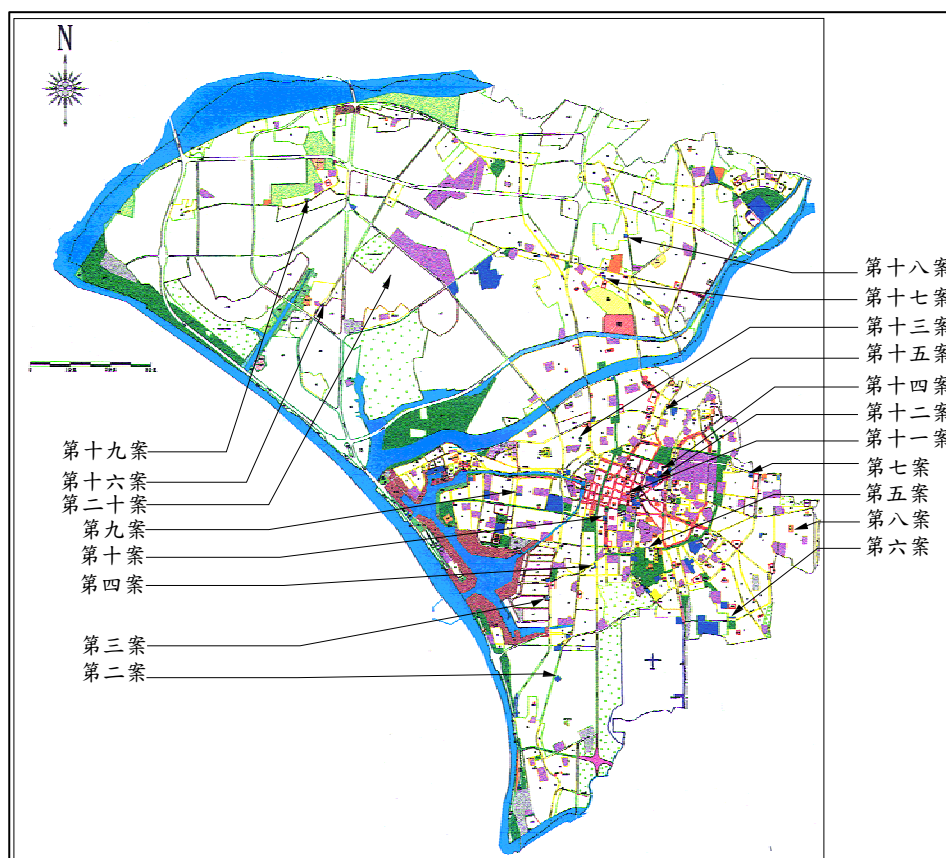
編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
					展，適當予以資產活化，以充分發揮土地利用之最大效益。	發布實施後，才於 84.05.05 由業主將土地產權移轉過戶所需文件交由中華電信公司辦理產權移轉登記，依 83 年個案變更計畫書之事業及財務計畫載明：「本案土地（台南三線中心）購置經費業列入台灣南區電信管理局八十三年度資本支出預算，並經立法院通過，俟變更為電信用地購妥後建築線路中心使用」，故中華電信公司取得土地時原計畫為住宅區，依臺南市都市計畫變更回饋規定，變更恢復為原分區免予回饋。		
十九	安南機房（安南區土城段 322 地號）	電信用地（電 12）	電信專用區（電(專)11)	0.13	現況為安南機房使用，考量為維持電信相關設施使用，故變更為電信專用區，以符合土地使用分區管制之規定。	【附帶條件】不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。【其他說明】本案乃配合現況調整分區，除不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用外，其使用強度維持不變，故免予回饋。	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容：第一種電信專用區（電專一 4） 修正理由：詳「出席委員初步建議意見之（一）綜合意見之第一點」。	建議修正後通過 修正理由： 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為第一種電信專用區(電專一 5) 外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見通過。

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
二十	本田電信拖車 (安南區科工段 296 地號)	工業區	電信專用區 (電(專)12)	0.54	現況為本田電信拖車使用，位於台南科技工業區，考量其區位未來有商業發展需要，且將來電信業務發展仍有保留之必要，故予以變更為電信專用區(得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用)，以充分發揮都市土地之利用效益。	【附帶條件】 得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用，其使用面積，不得超過總樓地板面積之二分之一。 【其他說明】 回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容：第二種電信專用區(電專二8) 修正理由：詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	建議修正後通過 修正理由如下： 中華電信表示案地經檢討本處基地短期內尚未擬定開發計畫，故修正為第一種電信專用區(電專一6)
	安南區科工段 296-1、296-2、296-3 地號	工業區	電信專用區 (電(專)14)	1.63	現況尚未開闢使用，未來仍以提供電信相關設施使用為主，宜配合變更為電信專用區，以符合土地使用分區管制之規定。	【附帶條件】 不得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用。 【其他說明】 本案乃配合現況調整分區，除不得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用外，其使用強度維持不變，故免予回饋。	經濟部工業區表示無意見。是以，本案建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容：第一種電信專用區(電專一5) 修正理由：詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	本案建議除將新計畫修正為第一種電信專用區(電專一6)外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見通過。

表二 現行計畫面積與航測地形圖面積差異一覽表

土地使用項目		現行計畫面積（公頃）	航測地形圖面積（公頃）	備註
電信事業專用區	信 2	0.61	0.45	民生機房
電信用地	電 5	0.47	1.44	喜樹電台
	電 7	0.70	0.64	西門服務中心
	電 9	0.43	0.45	第一線路中心
	電 10	0.36	0.34	延平機房
	電 11	0.21	0.22	和順機房
	電 12	0.12	0.13	安南機房
	電 15	0.13	0.11	健康機房
	電 16	0.75	0.72	安平機房
	電 18	0.14	0.12	（回饋標的）
小計		3.92	4.62	-

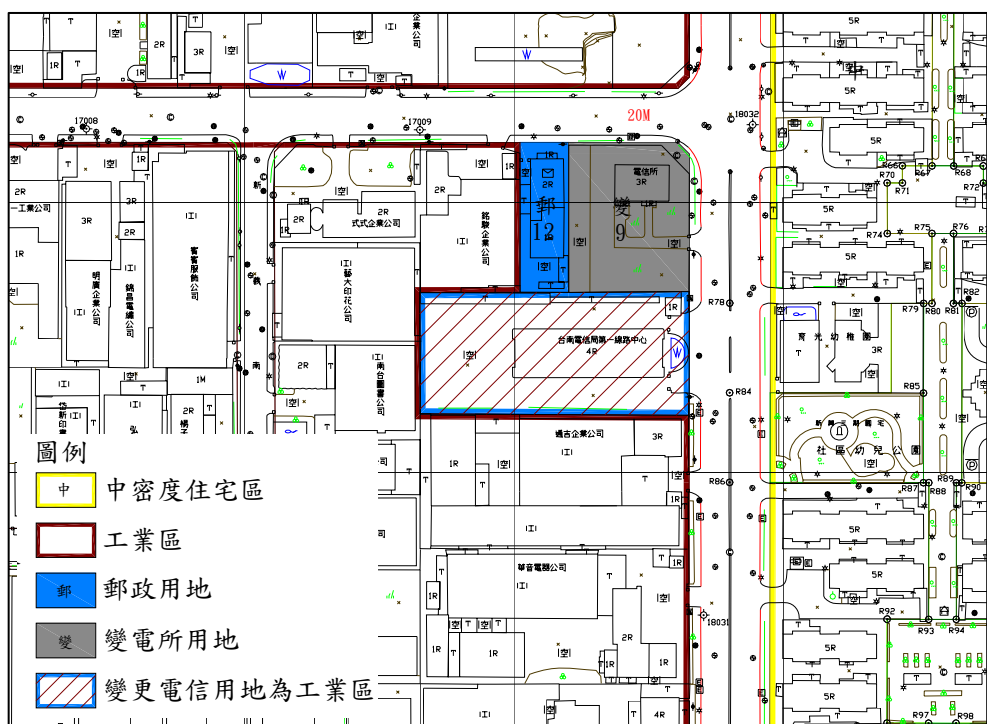
註：上列面積僅供參考，實際面積依實際釘樁測量為準。



圖一 變更位置示意圖



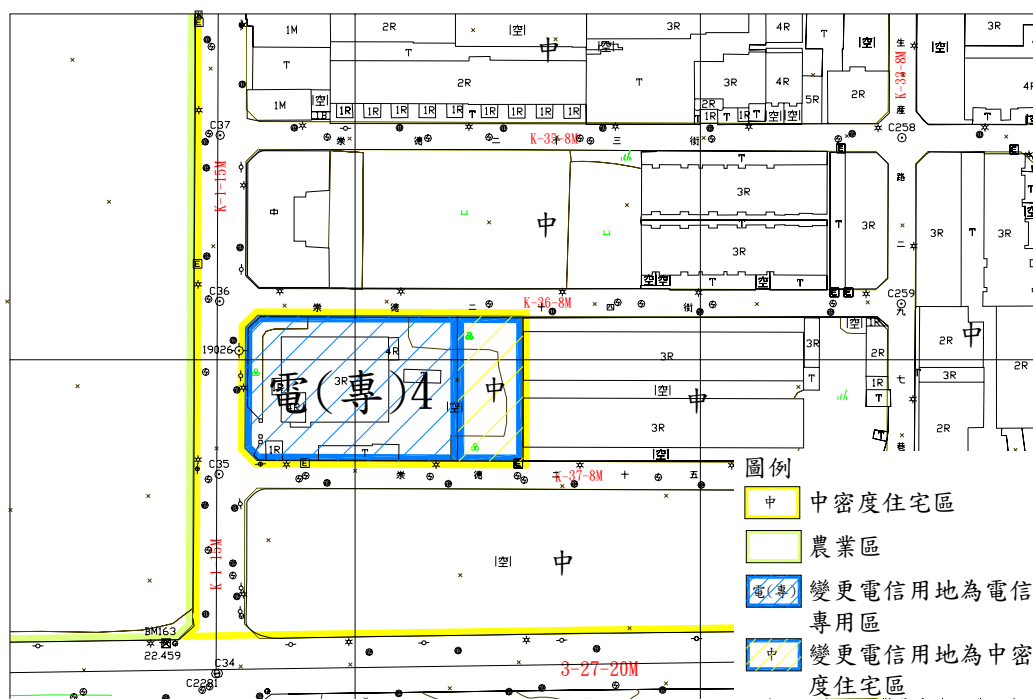
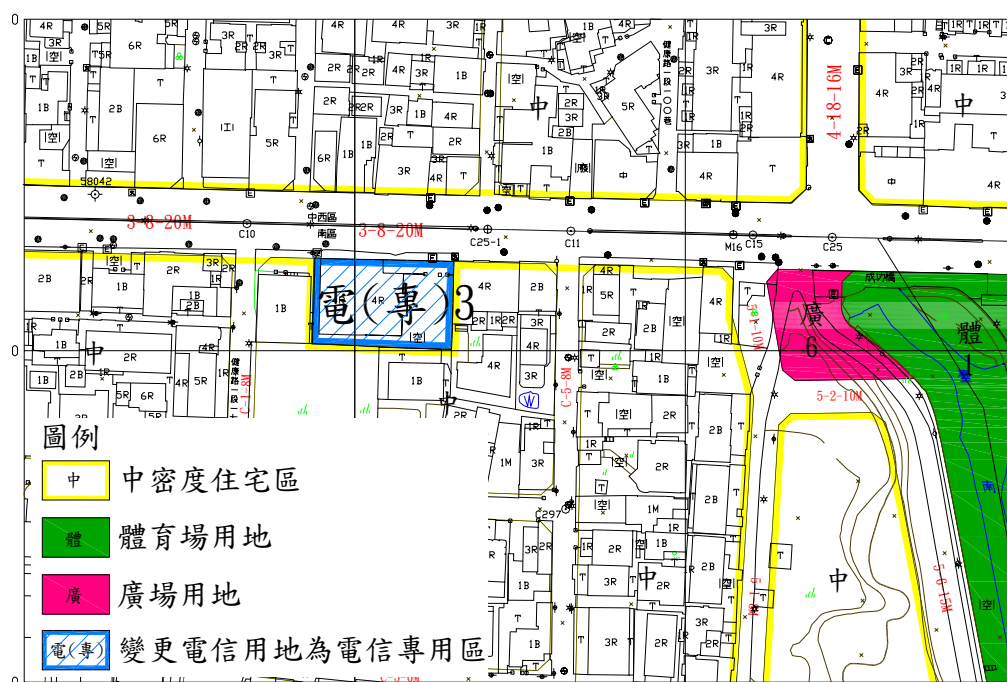
圖二 變更內容示意圖（編號二）

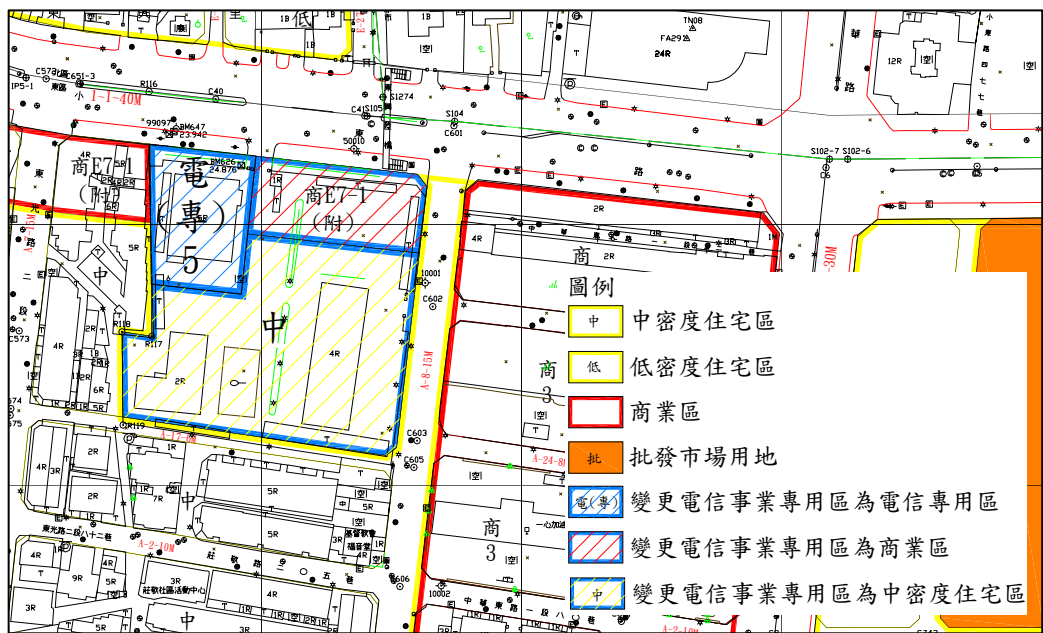


圖三 變更內容示意圖（編號三）

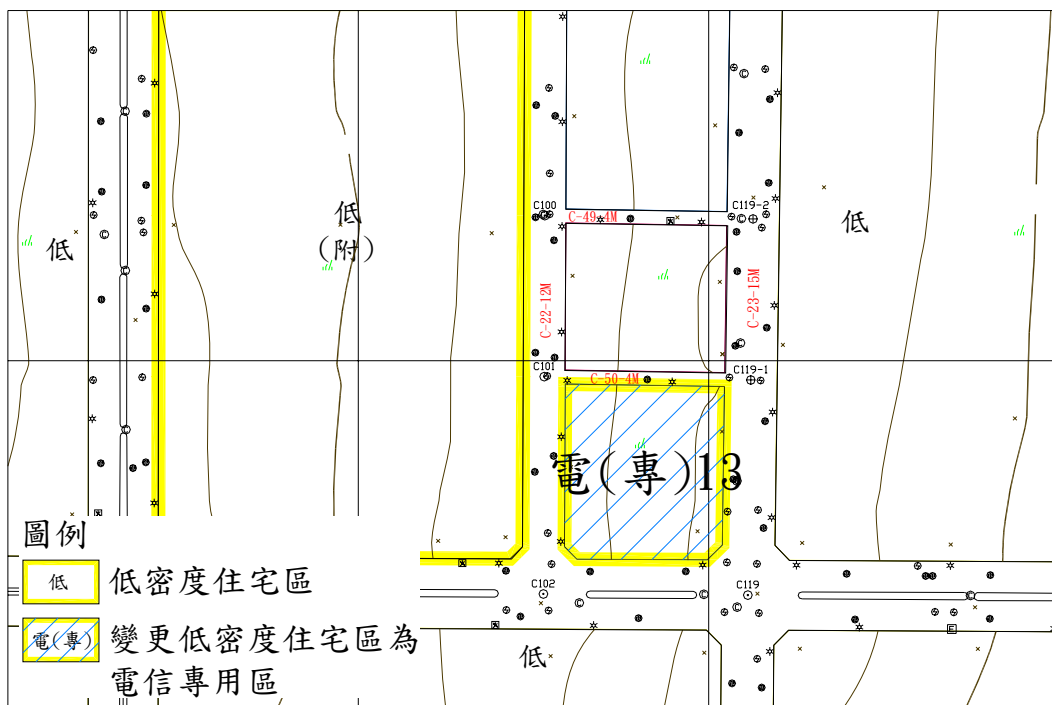


圖四 變更內容示意圖（編號四）

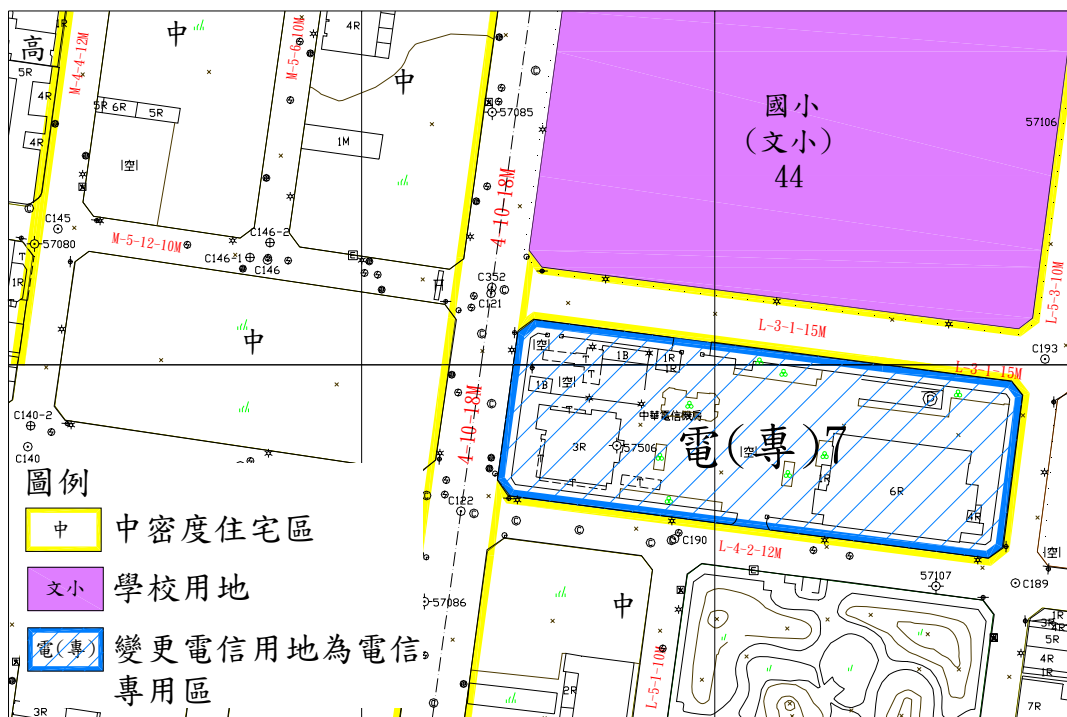




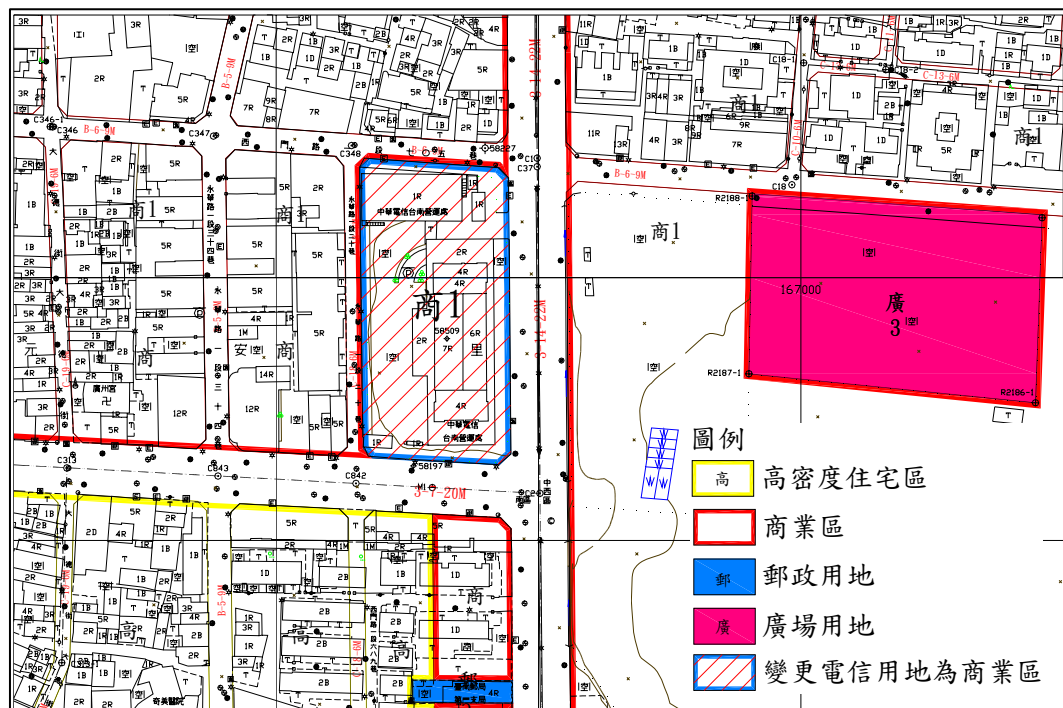
圖七 變更內容示意圖（編號七）



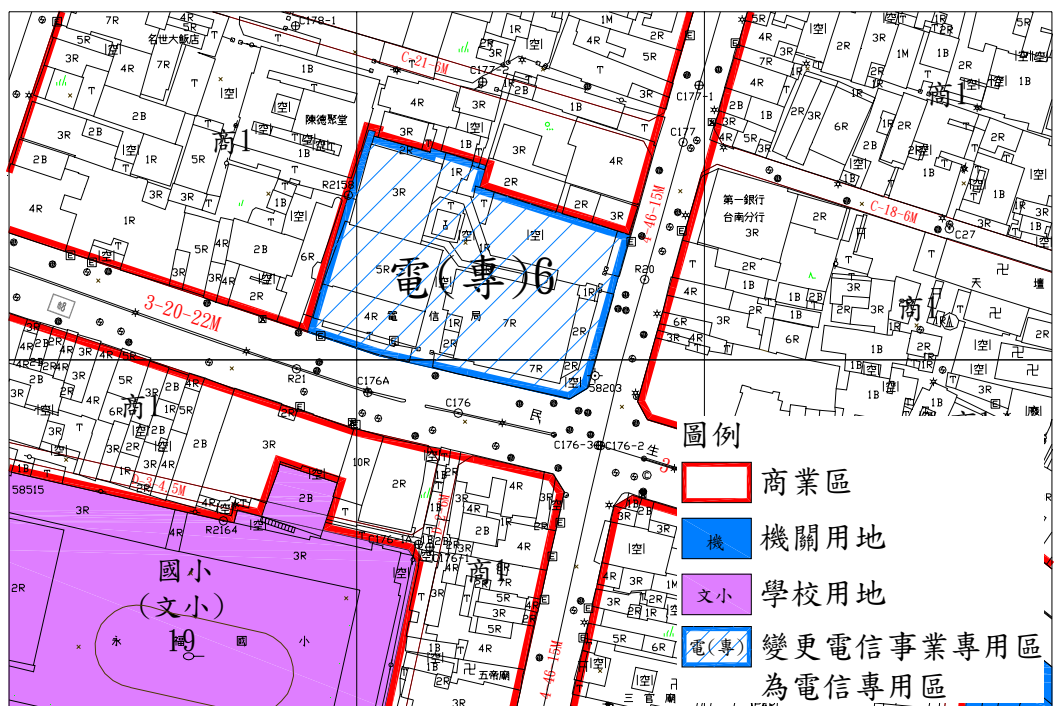
圖八 變更內容示意圖（編號八）



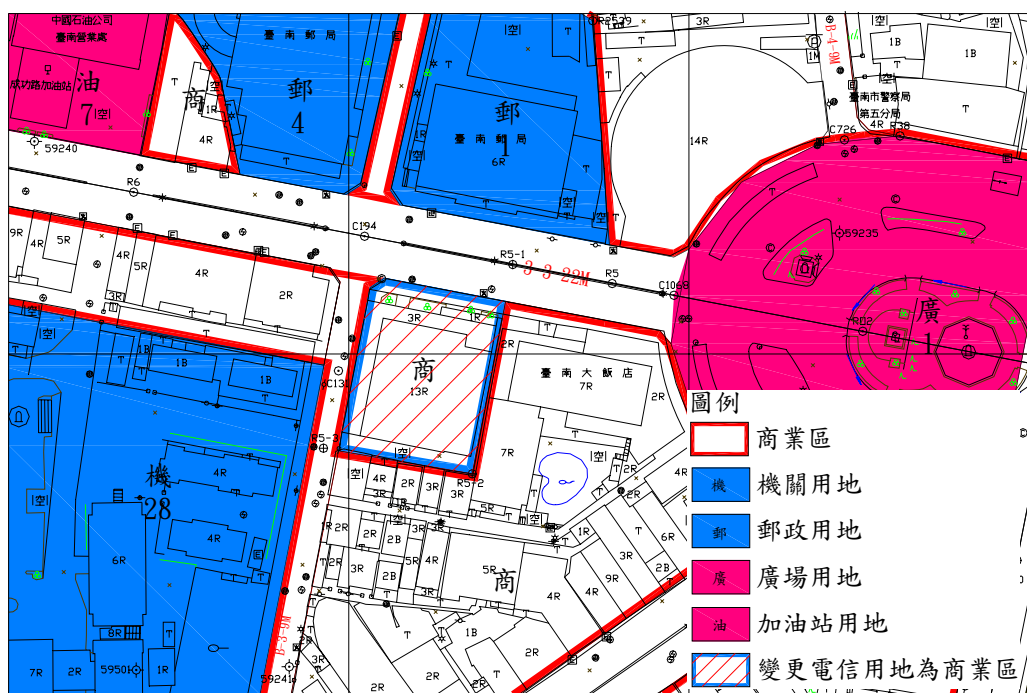
圖九 變更內容示意圖 (編號九)



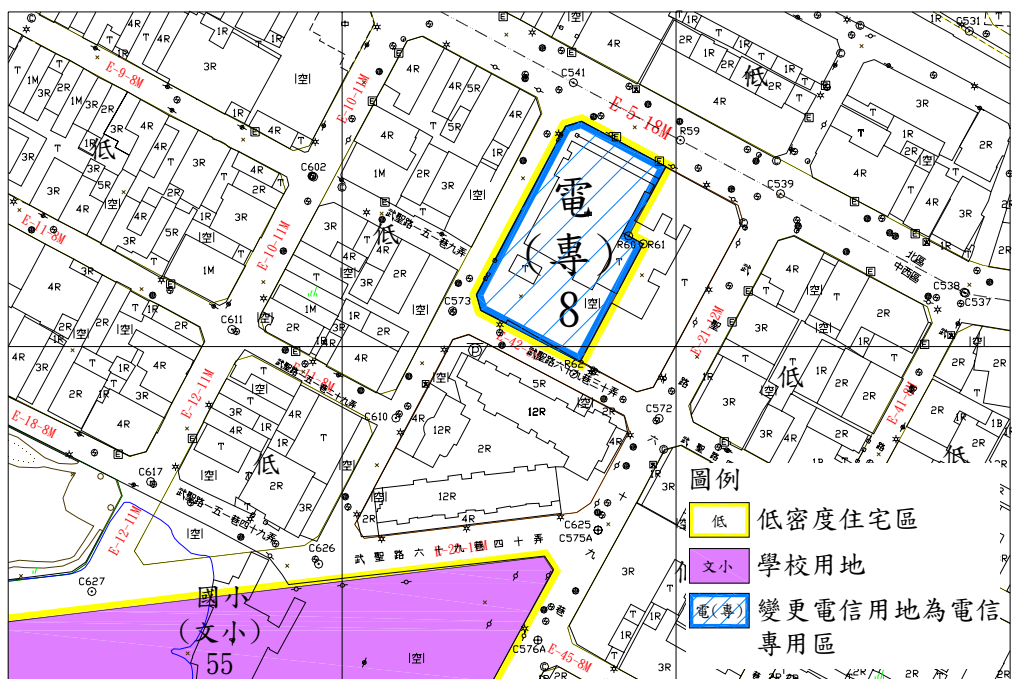
圖十 變更內容示意圖 (編號十)



圖十一 變更內容示意圖(編號十一)

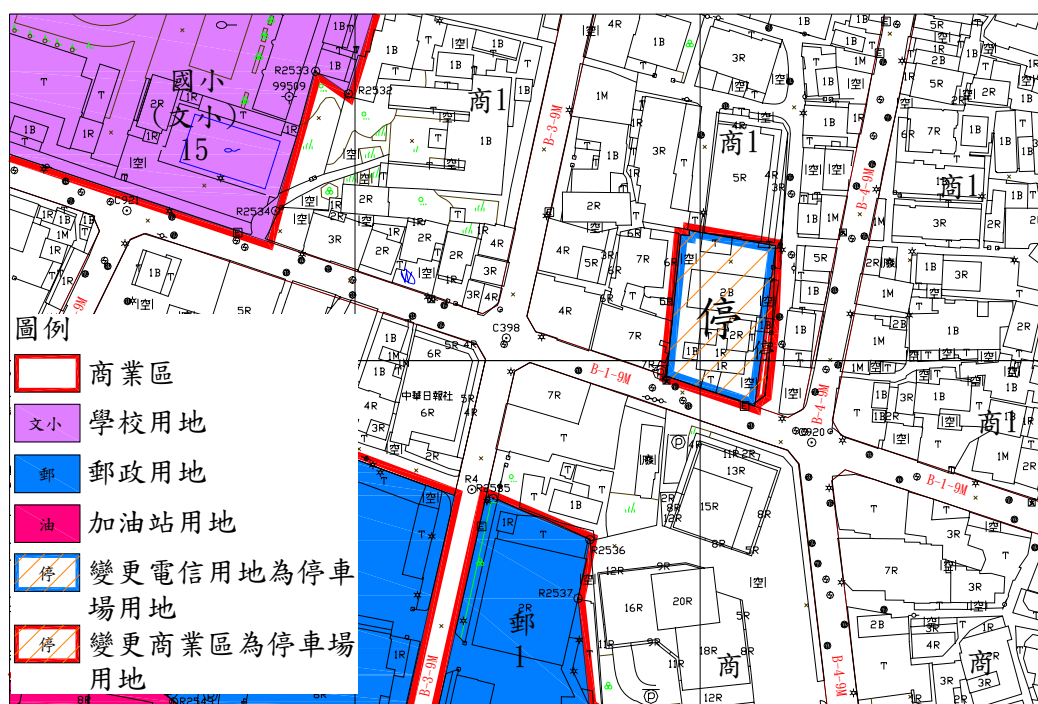


圖十二 變更內容示意圖(編號十二)

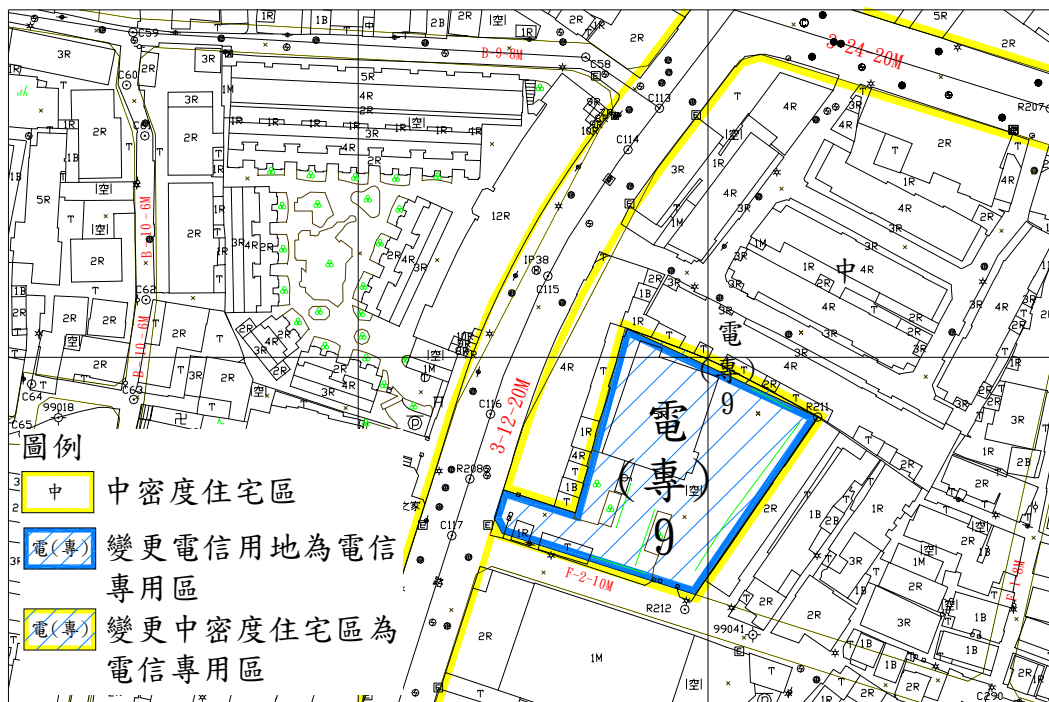


圖十三 變更

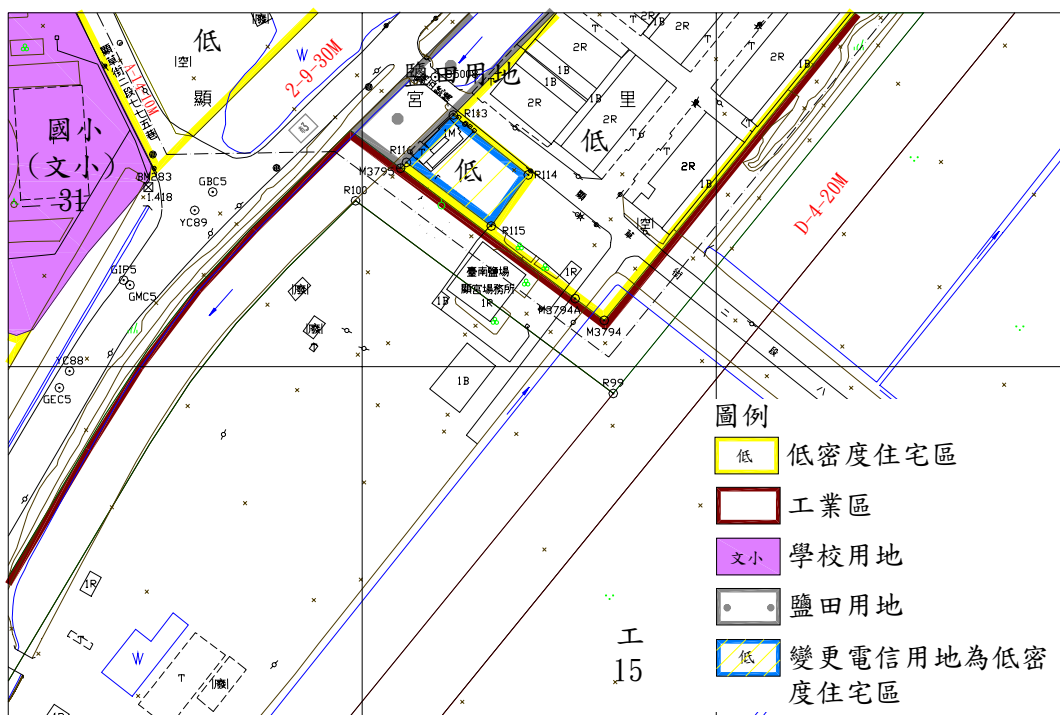
內容示意圖 (編號十三)



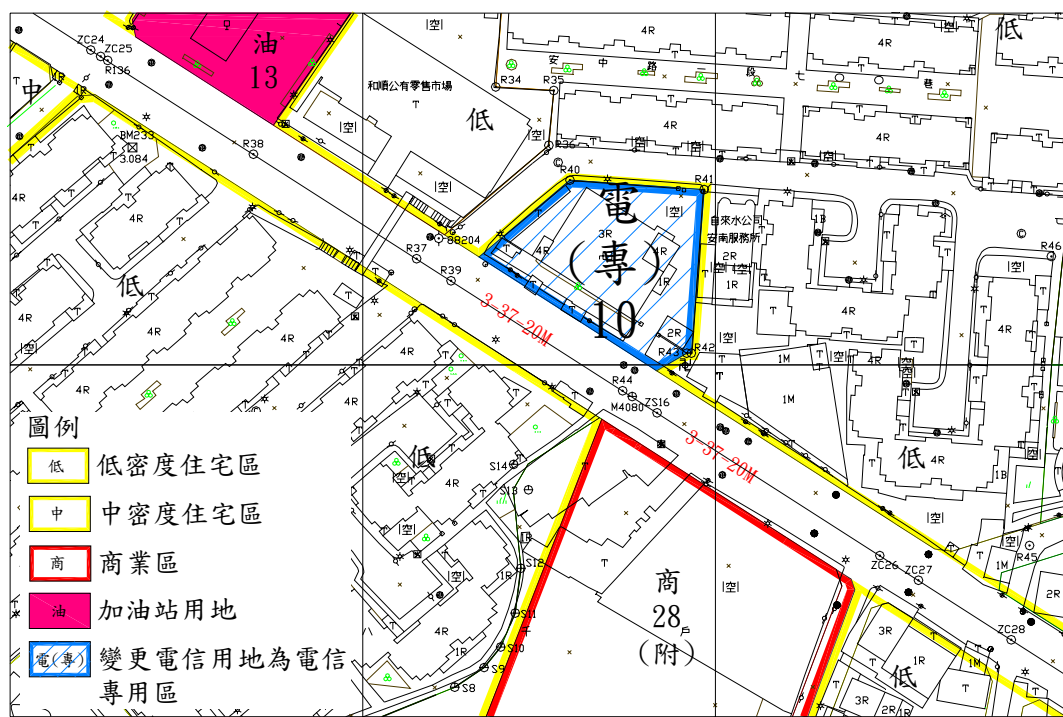
圖十四 變更內容示意圖 (編號十四)



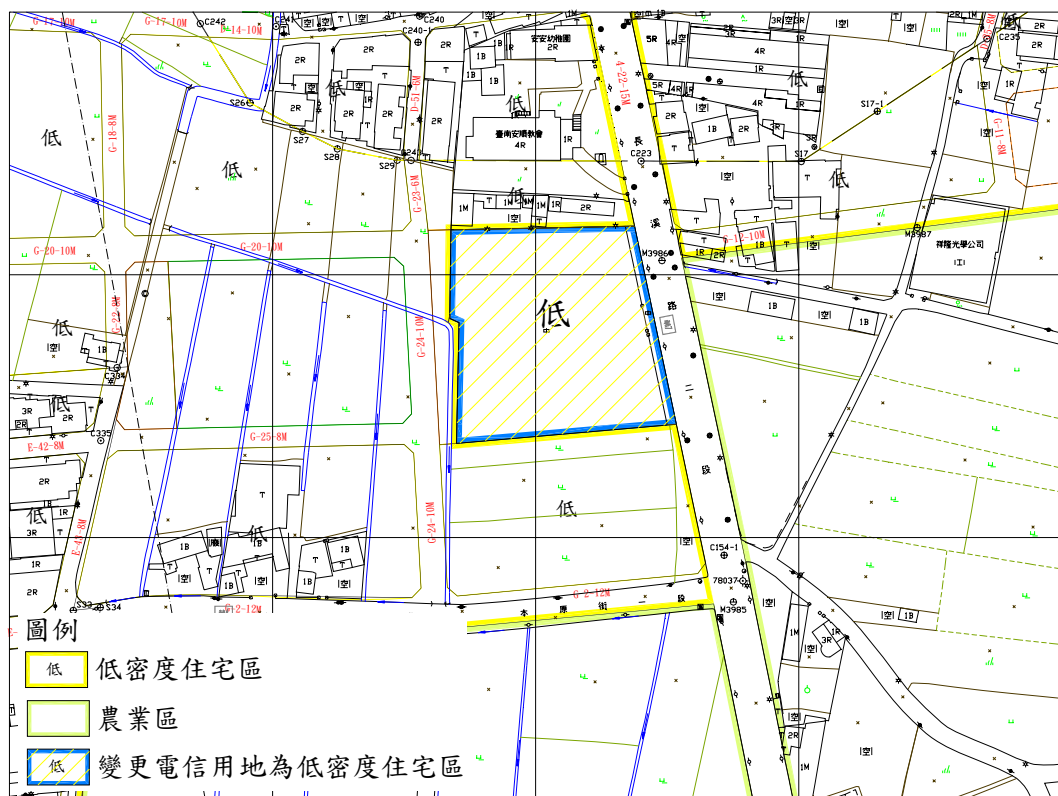
圖十五 變更內容示意圖 (編號十五)



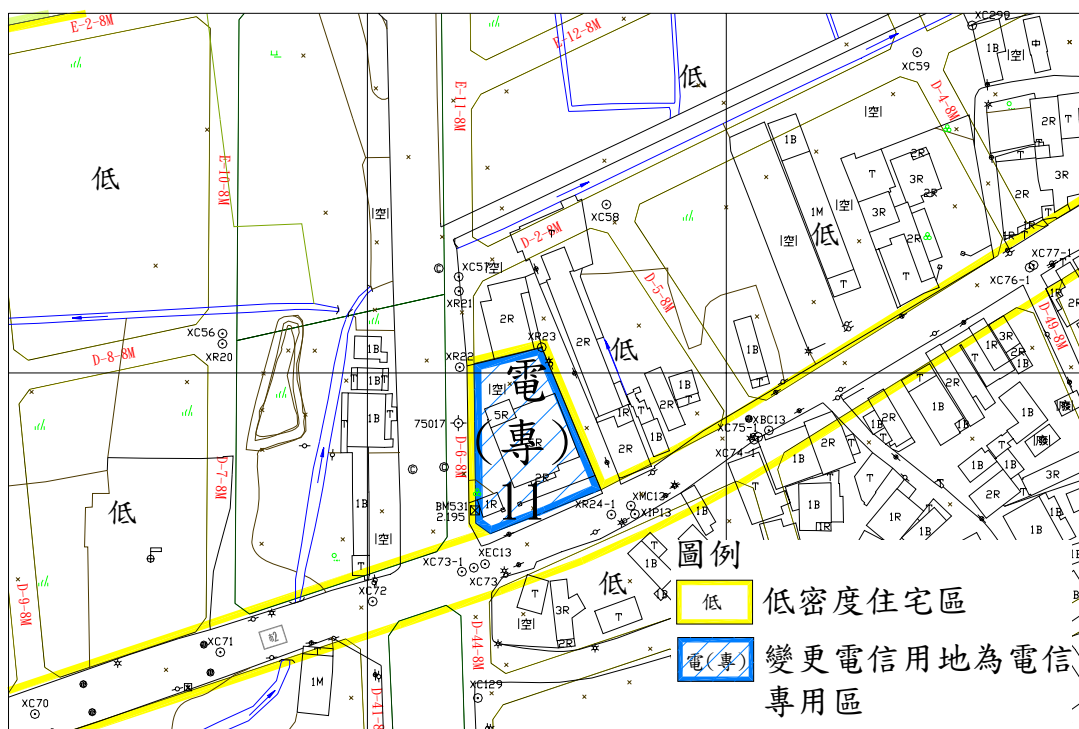
圖十六 變更內容示意圖 (編號十六)



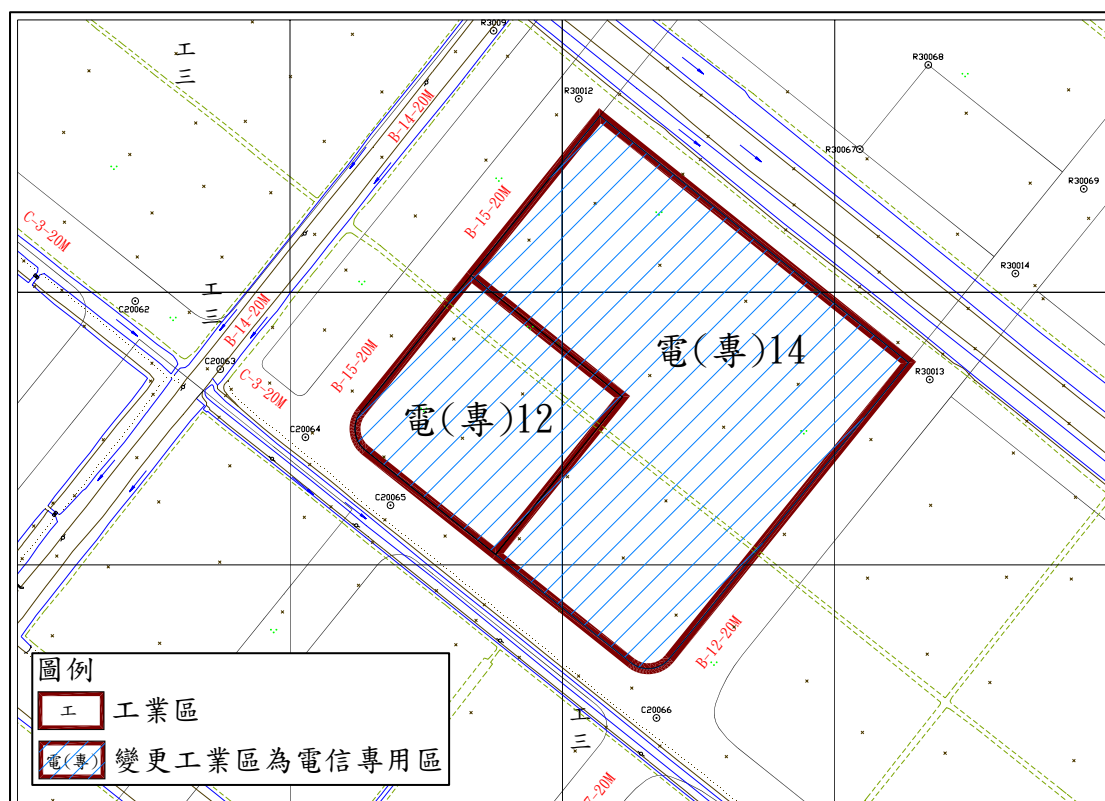
圖十七 變更內容示意圖（編號十七）



圖十八 變更內容示意圖（編號十八）



圖十九 變更內容示意圖 (編號十九)



圖二十 變更內容示意圖 (編號二十)

表三 各基地回饋內容

編號	位置	取得時分區	原計畫	新計畫		中華電信提案修正內容			臺南市都市計畫 委員會決議
						回饋內容	比例	方式	
2	喜樹電台	農漁區 電信用地 農漁區	電信用地 (電5)	第一種電信專用區(電專一1)	不得作第五款使用	免回饋	-	-	建議照案通過
3	第一線路中心	工業區	電信用地 (電9)	工業區	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
4	新興機房	低密度住宅區 電信專用區	電信事業專用區(信1)	第三種電信專用區(電專三1)	得作第五款使用	商業區回饋比例之二分之一計算	5.0% 22.5%	土地	建議照案通過
5	健康機房	住宅區	電信用地 (電15)	第二種電信專用區(電專二1)	得作第五款使用	商業區回饋比例之二分之一計算	5.0%	代金	建議照案通過
6	仁和機房	中密度住宅區	電信用地 (電6)	第二種電信專用區(電專二2)	得作第五款使用	商業區回饋比例之二分之一計算	5.0%	代金	建議照案通過
				中密度住宅區	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
7	小東機房、第二線路中心、公話中心	電信用地 住宅區 住宅區 住宅區 電信用地 電信用地 電信用地	電信事業專用區(信3)	第二種電信專用區(電專二3)	得作第五款使用	商業區回饋比例之二分之一計算	22.5% 5.0%	土地	建議照案通過
				中密度住宅區	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
				商業區(商E7-1)	-	商業區回饋比例計算	10.0% 45.0% 45.0% 10.0%	土地 土地 土地 土地	建議照案通過 建議照案通過 建議照案通過 建議照案通過
8	後甲機房	電信用地	低密度住宅區	第一種電信專用區(電專一2)	不得作第五款使用	免回饋	-	-	建議照案通過
9	安平機房	機關用地	電信用地 (電16)	第一種電信專用區(電專一3)	不得作第五款使用	免回饋	-	-	建議照案通過
10	西門服務中心	商業區	電信用地 (電7)	商業區(商1-1)	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
11	民生機房	商業區	電信事業專	第二種電信專	得作第五款	免回饋	-	-	建議照案通過

編號	位置	取得時分區	原計畫	新計畫		中華電信提案修正內容			臺南市都市計畫 委員會決議
						回饋內容	比例	方式	
			用區(信2)	用區(電專二4)	使用				
12	成功服務大樓	商業區	電信用地 (電13)	商業區(商1-2)	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
13	文賢機房	低密度住宅區	電信用地 (電8)	第二種電信專用區(電專二5)	得作第五款使用	商業區回饋比例之二分之一計算	5.0%	代金	建議照案通過
14	電18	-	電信用地 商業區	停車場用地 (停20)	-	案地係屬回饋標地物，故應於核定發布實施前完成產權移轉予台南市政府。	-	-	本案土地所有權分屬國有財產局、中華電信及臺南市政府所有，為避免造成執行上疑義，建議除中華電信公司所有部份應於核定發布實施前完成產權移轉予台南市政府外，其餘依各級政府機關互相撥用公有土地有償與無償之撥用原則辦理
15	延平機房	住宅區	電信用地 (電10) 中密度住宅區	第二種電信專用區(電專二6)	得作第五款使用	商業區回饋比例之二分之一計算	5.0%	代金	建議照案通過
16	顯宮拖車	低密度住宅區	電信用地 (電17)	低密度住宅區 (低住2)	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
17	和順機房	低密度住宅區	電信用地 (電11)	第一種電信專用區(電專一4)	不得作第五款使用	免回饋			建議照案通過
18	第三線路中心	低密度住宅區	電信用地 (電19)	低密度住宅區 (低住1)	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
19	安南機房	低密度住宅區	電信用地 (電12)	第一種電信專用區(電專一5)	不得作第五款使用	免回饋	-	-	建議照案通過
20	本田電信拖車 經濟部	電信用地 工業區	工業區	第一種電信專用區(電專一6)	不得作第五款使用	免回饋	-	-	建議照案通過

表四 回饋價值計算彙整表

編號	使用現況	地段	地號	所有權人	持份面積(m ²)	97年公告現值(元/m ²)	回饋比例	回饋內容	回饋土地價值(元)	回饋代金金額(元)	備註
1	新興料庫基地	鹽埕段	212	中華電信	1,457.00	24,500	40.0%	土地	14,278,600		屬細部計畫
			208-188	中華電信	1.50	24,500	40.0%		14,700		
2	新興機房	鹽埕段	194	中華電信	2,153.00	35,961	5.0%	土地	3,871,202		
					2,153.00	35,961	22.5%		17,420,407		
3	健康機房	公英段(部分)	863	中華電信	1,119.00	64,418	5.0%	代金		5,045,862	
4	仁和機房	竹篙厝段	3662	中華電信	2,547.00	33,494	5.0%	代金		5,971,645	
5	小東機房、二線中心、公話中心	東光段	130(部份)	中華電信	1,944.00	36,000	5.0%	土地	3,499,200		
			142-24(部份)	中華電信	77.00	72,000	22.5%		1,247,400		
			130(部份)	中華電信	1,763.00	36,000	10.0%		6,346,800		
			142-1	中華電信	105.00	72,000	45.0%		3,402,000		
			142-24(部份)	中華電信	5.00	72,000	45.0%		162,000		
			220-2	中華電信	95.00	72,000	45.0%		3,078,000		
6	文賢機房	武聖段	983	中華電信	2,232.40	31,372	5.0%	代金		4,902,440	
7	延平機房	延平段	1010-1	中華電信	3,482.00	24,955	5.0%	代金		6,082,532	
合計									53,320,309	22,002,479	

表五 中華電信本次擬提案修正之捐贈市府抵充回饋之土地概況表

行政區	編號	使用現況	地段	地號	持份	持份面積 (回饋面積)	檢討前 計畫	檢討後 計畫	97年公告現 值(元/m ²)	回饋土地總 值(元)
北區	1	西華空地	公園 段	280	1/2	559	電信用 地 18 商業區	停車場 用地 20	55,000	30,745,000
				321	全	65			55,000	3,575,000
				323-3	全	57			31,421	1,790,997
				323-4	全	4			55,000	220,000
	2	舊局舍		222	1/2	167	文小用 地 15	不變更	88,000	14,696,000
				223	1/2	15			51,000	765,000
				233	1/2	41			51,000	2,091,000
	合計									53,882,997

表六 公共設施用地取得及開發經費一覽表

公共設施項目	面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限 (會計年度)	經費來源	臺南市都市計畫 委員會決議
		徵購	區段徵收	市地重劃	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計				
停 20	0.13				~	-	13	39	52	市政府	民國 114 年	逐年編列預算	本案土地所有權分屬國有財產局、中華電信及臺南市政府所有，為避免造成執行上疑義，建議除中華電信公司所有部份應於核定發布實施前完成產權移轉予台南市政府外，其餘依各級政府機關互相撥用公有土地有償與無償之撥用原則辦理。

註：表內所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

案名	變更台南市細部計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討案
說明	一、辦理機關：台南市政府 二、法令依據： 都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及第 6 款。 三、計畫緣起： 中華電信股份有限公司原隸屬交通部國營事業機構之一，依 92.01.15 修定「公營事業移轉民營條例」之規定，於 94.08.12 轉型成民營化公司。 民營化前，為協助中華電信股份有限公司處理其管有土地以達民營化之政策目標。內政部曾於 92.04.03 召開研商「中華電信股份有限公司所送『電信專用區使用項目草案』及該公司所有電信、機關用地變更為『電信專用區』事宜」會議，結論（三）「請中華電信股份有限公司就其所有電信用地或機關用地之基地規模及區位予以清查彙整，並循都市計畫通盤檢討規定程序辦理，必要時得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款之規定迅行變更，以利時效。」（詳計畫書附件一）；另行政院經濟建設委員會 92.12.09 亦召開「研商國營事業位於都市內機關用地辦理都市計畫變更專案通盤檢討相關事宜」，會議結論五：「有關國營事業機關用地都市計畫變更之辦理方式，與會單位多認為可依國營事業單位別，採專案通盤檢討的方式進行。」。 嗣後交通部於 93.12.15 函（轉中華電信股份有限公司 93.12.02 函）請內政部協助辦理，內政部即以 94.01.17 台內營字第 0930014018 號函示「同意中華電信股份有限公司依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款規定，辦理專案通盤檢討。」（詳計畫書附件二），爰辦理本次專案通盤檢討。 四、變更範圍與面積： 本次檢討變更範圍包含台南市主要計畫及各細部計畫區範圍內之電信事業專用區及電信用地（詳圖一）；另「電 14」電信用地因已納入「變更台南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」辦理，草案中擬變更為停車場用地，故不列入本次檢討範圍。本案細部計畫變更範圍面積約 10.296 公頃。 五、變更原則（專案小組 97.8.18 聽取中華電信簡報後修正版本） 本次檢討係配合國營事業民營化政策，民營化後不適合繼續使用公共設施用地，故辦理檢討變更。中華電信公司於台南市管有之 17 處電信用地及 3 處電信事業專用區，因應電信技術進步將騰出大量空間，將精簡為 13 處電信專用區；另配合中華電信公司未來多角化經營發展與調整營運結構目標，並促進都市整體發展及土地資源合理利用，以融合當地社區，檢討並評估各宗基地之未來發展計畫與土地區位條件，除維持電信使用作為電信專用區外，部分基地將配合變更為與毗鄰分區相同之使用分區，希望透過本次變更，提升整體都市土地利用效率、改善都市生活環境。變更原則如下： （一）變更為第一種電信專用區：

1.未來仍以提供電信業務使用為主之基地。

2.位於人口分布尚未密集、商業活動較不熱絡地區之基地。

(二) 變更為第二種電信專用區及第三種電信專用區：

1.目前土地或空間未完全利用，未來除提供電信業務使用，尚有空間可作商業使用之基地。

2.位於人口分布密集、商業活動較熱絡地區之基地。

(三) 恢復為原使用分區或變更為其他分區：

1.現況電信業務使用未達 1/2 或未來無電信相關業務使用計畫之基地。

2.配合都市發展需要，並與毗鄰土地使用分區相容之基地。

六、變更內容

本計畫變更內容詳表一及圖一，各基地變更內容示意圖詳圖二~圖二十一，另中華電信本次擬提案修正之電信專用區允許使用規定彙整詳表二。

七、回饋計畫（專案小組 97.8.18 聽取中華電信簡報後修正版本）

(一) 回饋原則

1.新計畫使用強度或使用類別同於現行計畫時，免予負擔回饋。

2.新計畫使用強度或使用類別高於現行計畫時，以中華電信公司民營化前交通部電信總局取得土地時之使用分區(原計畫)為回饋起算點，若當時尚未擬定都市計畫，則以土地取得後第一次發布實施都市計畫之土地使用分區視為起算點，其回饋比例如下：

(1) 變更為「住宅區」、「商業區」：依臺南市都市計畫變更回饋規定辦理。

(2) 變更為「電信專用區（附加第5款）」：依都市計畫法台灣省施行細則第30條之1規定：「…作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。」，故回饋比例以臺南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算。

(3) 變更為「電信專用區（不附加第5款）」：屬配合現況調整分區名稱，且使用強度維持不變者，免予回饋。

(4) 變更恢復為原使用分區：依臺南市都市計畫變更回饋規定辦。

(二) 回饋內容

1.中華電信公司：回饋內容部分以集中回饋土地方式、部分則以回饋代金方式辦理，其各基地回饋內容彙整詳表二、回饋價值計算彙整表詳表三及捐贈市府抵充回饋之土地概況詳表四。

(1) 以回饋土地方式：回饋之土地以公共設施用地為原則，有關價值計算則依臺南市都市計畫變更回饋規定辦理，並於本計畫經內政部審議通過核定發布實施前，完成產權移轉登記為台南市政府所有。

(2) 以回饋代金方式：依台南市都市計畫變更回饋規定辦理。

2.國有財產局：回饋內容依台南市都市計畫變更回饋規定辦理。

八、事業及財務計畫：

（一）事業計畫

電信專用區未來將配合系統性的據點發展計畫，朝向策略性據點發展，其中第一種電信專用區（不附加第5款使用）將繼續維持電信服務與營運使用；第二、三種電信專用區（附加第5款使用）除供電信服務與營運使用外，因應未來科技進步、機房所需空間縮小，釋出之空間將可與鄰近地區環境融合，引進適當行業，提供更佳之服務，並繁榮當地經濟。

（二）財務計畫

停車場用地（停20）係本次檢討之回饋標的，其土地將於本計畫經內政部審議通過核定發布實施前，完成回饋公共設施用地產權移轉登記為台南市政府所有，概估之開發經費詳表五。

九、土地使用分區管制要點詳表六。

十、都市設計準則詳表七

十一、辦理經過：

（一）本案已於97年6月20日以南市都劃字第09706528620號函公告自民國97年6月23日起至97年7月23日止依法公開展覽30日，並刊登於97年6月23日、24日、25日等三日之聯合報。

（二）97年7月17日（星期四）上午10時假安南區區公所、下午2時假北區區公所、下午4時假安平區區公所舉行公開說明會，及97年7月18日（星期五）上午10時假南區區公所、下午2時假東區區公所、下午4時假中西區區公所舉行公開說明會。

（三）公展期間無人民及團體陳情意見。

（四）本案經簽奉核可，由本會林委員享博、陳委員坤宏、吳委員彩珠、陳委員啟松、徐委員中強等5人組成專案小組，並由林委員享博擔任召集人、復於97年8月18日召開專案小組會議獲致具體建議意見，爰提會討論。

十二、檢附資料

- （一）圖一 變更位置示意圖
- （二）圖二 變更內容示意圖（編號一）
- （三）圖三 變更內容示意圖（編號二）
- （四）圖四 變更內容示意圖（編號三）
- （五）圖五 變更內容示意圖（編號四）
- （六）圖六 變更內容示意圖（編號五）
- （七）圖七 變更內容示意圖（編號六）
- （八）圖八 變更內容示意圖（編號七）
- （九）圖九 變更內容示意圖（編號八）
- （十）圖十 變更內容示意圖（編號九）
- （十一）圖十一 變更內容示意圖（編號十）
- （十二）圖十二 變更內容示意圖（編號十一）
- （十三）圖十三 變更內容示意圖（編號十二）
- （十四）圖十四 變更內容示意圖（編號十三）

	(十五) 圖十五 變更內容示意圖 (編號十四) (十六) 圖十六 變更內容示意圖 (編號十五) (十七) 圖十七 變更內容示意圖 (編號十六) (十八) 圖十八 變更內容示意圖 (編號十七) (十九) 圖十九 變更內容示意圖 (編號十八) (二十) 圖二十 變更內容示意圖 (編號十九) (二十一) 圖二十一 變更內容示意圖 (編號二十) (二十二) 表一 變更台南市細部計畫 (配合中華電信股份有限公司用地變更) 專案通盤檢討變更內容綜理表 (二十三) 表二 中華電信本次擬提案修正之「電信專用區允許使用規定」及「各基地回饋內容」彙整表 (二十四) 表三 回饋價值計算彙整表 (二十五) 表四 中華電信本次擬提案修正之捐贈市府抵充回饋之土地概況表 (二十六) 表五 公共設施用地取得及開發經費一覽表 (二十七) 表六 土地使用分區管制要點 (二十八) 表七 都市設計準則 十三、以上提請委員會審議。
決議	本案除下列點外，其餘準照本會專案小組出席委員初步建議意見通過，並退請中華電信公司依照修正計畫書圖後，報請臺南市政府查核，並視「變更台南市主要計畫 (配合中華電信股份有限公司用地變更) 專案通盤檢討案」內政部都市計畫委員會審議進度予以核定發布實施。 一、有關「變更內容」詳表一。 二、有關「<u>各基地回饋內容彙整表</u>」請詳表二。 三、有關「<u>土地使用分區管制要點</u>」請詳表八。 四、有關「<u>都市設計準則</u>」請詳表九。 五、有關「事業及財務計畫」請詳表七。 六、有關國有財產局所管之土地回饋方式與內容已於 97 年 9 月 16 日召開之「研商中華電信都市計畫變更回饋事宜工作」會議達成共識，並臺南市政府前於 97 年 11 月 18 日以南市都劃第 09716558470 函請國有財產局同意以臺南市安南區鹽田段 1004-1 地號及溪乾段 1177-2 地號作為回饋土地，惟國有財產局建請本府另覓適當之標地，再行辦理，爰此，為避免影響審議進度，建議於內政部核定發佈實施前與臺南市政府簽訂協議書並納入計畫書中，以利後續執行管制。 七、有關中華電信公司變更回饋部份應比照「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」於內政部核定發布實施前，由中華電信公司與臺南市政府簽訂協議書，併納入計畫書中，以利後續執行管制。

表三 變更台南市細部計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討變更內容綜理表

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
一	新興料庫 基地（南 區鹽埕段 212、 208-188、 208-190、 208-192、 208-194、 208-196、 208-198 地號）	電信用地 （電1）	低密度 住宅區	0.30	1.現況為新興料庫基地使用，由於公司經營型態及電信經營環境改變，經重新整併現有空間，本棟建物已無本業營運之使用需求，經予評估後，宜參考鄰近之使用分區變更，未來將視當地發展，適當予以資產活化，以充分發揮土地利用之最大效益。 2.其他私有土地亦一併配合變更，並已取得土地所有權人之變更同意書（如計畫書附件六）。	【附帶條件】 回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之住宅區回饋比例計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項：附帶條件及其他說明 修正內容： 回饋比例： 1.鹽埕段 212 及 208-188 地號等 2 筆土地：以台南市都市計畫變更回饋之住宅區回饋比例計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。 2.鹽埕段 208-190、208-192、208-194、208-196 及 208-198 地號等 5 筆土地：係屬變更恢復原住宅區並配合地籍劃分調整訂正原劃設土地使用分區，且並無因變更有所利得，故符合「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」第壹條第四項規定，免予回饋。 修正理由： 本案之私有土地部分係屬變更恢復原住宅區並配合地籍劃分調整訂正原劃設土地使用分區，且並無因變更有所利得，故符合「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」第壹條第四項免回饋規定。	本案建議除將新計畫修正為低密度住宅區（低住1）外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見通過。
二	喜樹電台	電信用地	電信專用區	1.44	現況為喜樹電台及部分作	【附帶條件】	建議修正後通過。	建議依專案小組出

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
	(南區明興段 9 地號，華南段 1284、1285 地號)	(電 5)	(電(專)1)		道路使用，考量為維持電信相關設施使用，故變更為電信專用區，以符合土地使用分區管制之規定。	不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。 【其他說明】 本案乃配合現況調整分區，除不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用外，其使用強度維持不變，故免予回饋。	修正事項：新計畫欄 修正內容： 第一種電信專用區（電專一 1） 修正理由： 詳「出席委員初步建議意見之（一）綜合意見之第一點」。	席委員初步建議意見通過
三	第一線路中心（南區鹽埕段 3000-2 地號）	電信用地（電 9）	工業區	0.45	現況為第一線路中心使用，除作線路維修人員辦公場所外，尚供囤放材料及車輛使用，考量現況使用並未違反工業區之土地容許使用項目，且基地周邊皆為工業區，為配合地區發展需要，參考原都市計畫變更歷程，變更恢復為工業區。	【其他說明】 中華電信公司取得土地時計畫為工業區，依臺南市都市計畫變更回饋規定，變更恢復為原分區免予回饋。	建議照案通過	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
四	新興機房（南區鹽埕段 194 地號）	電信事業專用區（信 1）	電信專用區（電(專)2)	0.43	1.現況為新興機房使用，毗鄰地區屬住宅區，近來在市府建設下，其商業型態已逐漸成形，成長之空間更是可預期，未來應有商業發展需要。 2.同時考量電信業務發展仍有保留之必要，故予以	【附帶條件】 1. 得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。 2. 回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容： 第三種電信專用區（電專三 1） 修正理由： 詳「出席委員初步建議意見之（一）綜合意見之第一點」。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
					變更為電信專用區(得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用),以充分發揮都市土地之利用效益。	饋比例之二分之一計算,有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。		
五	健康機房 (南區公 英 段 863(部分) 地號)	電信用地 (電15)	電信專用區 (電(專)3)	0.11	1.現況為健康機房使用,周遭皆為中密度住宅區,商業機能完善,且鄰近旅遊休憩空間完善,傳統小吃、餐飲等頗富盛名,其生活機能亦能銜接西門新光商圈及北門商圈。 2.考量該區位未來有商業發展需要,且將來電信業務發展仍有保留之必要,故予以變更為電信專用區(得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用),以充分發揮都市土地之利用效益。	【附帶條件】 1.得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用,其使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。 2.回饋比例:以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算,有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項:新計畫欄 修正內容: 第二種電信專用區(電專二1) 修正理由: 詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
六	仁和機房 (東區竹篙厝段 3662地號)	電信用地 (電6)	電信專用區 (電(專)4)	0.26	現況為仁和機房使用,位於仁和路上,周遭商業機能完善,經評估後,因土地及建物皆未充分利用,且其區位未來有商業發展需要,考量將來電信業務發展仍有保留之必要,故予以變更為電信專用區(得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用),以充分發揮都市土地之利用效益。	【附帶條件】 1. 得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用,其使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。 2. 回饋比例:以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算,有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項:新計畫欄 修正內容: 第二種電信專用區(電專二2) 修正理由: 詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
			中密度住宅區	0.08	因原電信用地整體土地使用率過低,參考鄰近使用分區,將仁和機房東側部分電信用地予以變更為中密度住宅區,以充分發揮土地利用效益。	【其他說明】 中華電信公司取得土地時原計畫為住宅區,依臺南市都市計畫變更回饋規定,變更恢復為原分區免予回饋。	建議照案通過	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
七	小東機房 (東區東 光段 130 (部分) 、 142-24 (部分) 地號)	電信事業 專用區 (信 3)	電信專用區 (電(專)5)	0.20	現況為小東機房使用,考量小東路二側深度 30 公尺之街廓為沿街式商業區,該地區未來仍有商業發展之需要,同時考量電信業務發展仍有保留之必要,故予以變更為電信專用區(得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用),以充分發揮都市土地之利用效益。	【附帶條件】 1. 得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用,其使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。 2. 回饋比例:以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算,有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項:新計畫欄 修正內容: 第二種電信專用區(電專二 3) 修正理由: 詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
	第二線路 中心、公 話 中 心 (東區東 光段 130 (部分) 地號)		中密度 住宅區	0.72	現況為第二線路中心及公話中心使用,因原電信事業專用區整體土地使用率過低,且現況使用未違反住宅區之土地容許使用項目,故參考鄰近使用分區之劃設,將小東機房南側部分電信事業專用區變更為中密度住宅區,以充分發揮土地利用效益。	【其他說明】 中華電信公司取得土地時原計畫為住宅區,依臺南市都市計畫變更回饋規定,變更恢復為原分區免予回饋。	建議照案通過	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
八	東區東光 段 60-2、 130 (部 分)、142-1 、 142-24(部 分) 、220-2 地 號		「商 E7-1」 商業區	0.20	現況地上無建築物，考量整體都市計畫發展，接續小東路整體沿街式商業區(深度 30 公尺)，配合調整變更為商業區。	【附帶條件】 回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項：附帶條件及其他說明 修正內容： 回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。 修正理由： 本案係由「電信事業專用區」變更為「商業區」，依本案之回饋比例原則，變更為「商業區」、「住宅區」應依「台南市都市計畫變更回饋」辦理。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
	後甲機房 (東區裕 東段 417 地號)	電信用地	電信專用區 (電(專)13)	0.22	現況為後甲機房使用，考量為維持電信相關設施使用，故變更為電信專用區，以符合土地使用分區管制之規定。	【附帶條件】 不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。 【其他說明】 本案乃配合現況調整分區，除不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用外，其使用強度維持不變，故免予回饋。	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容： 第一種電信專用區(電專一 2) 修正理由： 詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
	安平機房 (安平區 金華段 18 地號)	電信用地 (電 16)	電信專用區 (電(專)7)	0.72	1. 現況為安平機房使用，周遭環境生活機能完善，並鄰近安平港歷史風貌園區，近來市府大力建	【附帶條件】 1. 得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其使用面積	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容： 第二種電信專用區(電專二 4)	建議修正後通過 修正理由： 中華電信表示案地經檢討本處基地短

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
					設發展觀光事業。 2. 本基地未來應有商業發展之需要，考量將來電信業務發展仍有保留之必要，故予以變更為電信專用區(得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用)，以充分發揮都市土地之利用效益。	不得超過總樓地板面積之二分之一。 2. 回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	修正理由： 詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	期內尚未擬定開發計畫，故修正為第一種電信專用區(電專一3)。
十	西門服務中心(中西區保安段6000-1地號)	電信用地(電7)	「商1」商業區	0.64	1. 現況為西門服務中心使用位於大億麗緻酒店對面，四面臨路，屬西門路新光三越商圈，商業機能十分完善。中華電信公司計畫整併現有空間，逐步引入適當之業種業態，以充分利用都市土地。 2. 考量現況營業服務廳及辦公室使用並未違反商業區容許使用項目，故配合地區發展，並參考原都市計畫變更歷程，恢復變更為商業區。	【其他說明】 中華電信公司取得土地時原計畫為商業區，依臺南市都市計畫變更回饋規定，變更恢復為原分區免予回饋。	建議照案通過	建議修正後通過 修正理由： 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為商業區(商1-1)
十	民生機房	電信事業	電信專用區	0.45	1. 現況為民生機房使	【附帶條件】	建議修正後通過。	建議修正後通過

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
一	(中西區 錦段二小 段 10 地 號)	專用區 (信 2)	(電(專)6)		用，位於民生路 1 段，介於西門路 2 段與公園路間，為台南市早期商業區，且銜接西門新光三越商圈、北門路商圈及中正路商圈等，商業機能極為完善。 2. 因土地及建物皆未充分利用，且考量其區位未來仍有商業發展之需要，同時為保留原電信業務相關使用，予以變更為電信專用區(得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用)，以充分發揮都市土地之利用效益。	得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其使用面積，不得超過總樓地板面積之二分之一。 【其他說明】 中華電信公司取得土地時計畫為商業區，變更為電信專用區(得作第 5 款使用)，使用強度及價值降低，故免予回饋。	修正事項：新計畫欄 修正內容： 第二種電信專用區(電專二 5) 修正理由： 詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	修正理由： 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為第二種電信專用區(電專二 4)外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見通過。
十二	成功服務大樓(中西區廣慈段 239 地號)	電信用地 (電 13)	「商 1」 商業區	0.21	1. 現況為成功服務大樓使用，位於台南市火車站前商圈，商業機能完善，倘本基地變更為商業區後將能使站前商圈區塊更為完整。 2. 考量現況並未違反商業區容許使用項目，經評估後，宜配合地區發展，	【其他說明】 中華電信公司取得土地時原計畫為商業區，依臺南市都市計畫變更回饋規定，變更恢復為原分區免予回饋。	建議照案通過	建議修正後通過 修正理由如下： 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為商業區(商 1-2)

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
					參考原都市計畫變更歷程，恢復變更為商業區。 3. 現況主要作為營業服務中心及辦公室使用，中華電信公司計畫整併現有空間，引入適當之業種業態，以充分利用都市土地。			
十三	文賢機房 (中西區 武聖段 983地號)	電信用地 (電8)	電信專用區 (電(專)8)	0.22	1. 現況為文賢機房使用，位於武聖路，鄰近市場用地及停車場用地，周遭主要為住宅區，地區生活機能完善。 2. 其區位有商業發展需要，且未來電信業務發展仍有保留之必要，故予以變更為電信專用區(得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用)，以充分發揮都市土地之利用效益。	【附帶條件】 1. 得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用，其使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。 2. 回饋比例：以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容： 第二種電信專用區(電專二6) 修正理由： 詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	建議修正後通過 修正理由： 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為第二種電信專用區(電專二5)外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見通過。
十四	北區公園 段 280、 321、321-1 地號	電信用地 (電18)	停車場用地 (停20)	0.12	經依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定檢討後，計畫區內停車場用地仍劃設不足，且案地現供作停車場	【附帶條件】 案地除 321-1 地號外，係屬回饋標的物，故應於核定發布實施前完成產權移轉予台南市	建議由台南市政府另案邀相關單位研商達共識後逕提大會審議。 理由：本案國有財產局表示有關本案涉及國有土地撥用價款與回饋代金相互	本案土地所有權分屬國有財產局、中華電信及台南市政府所有，為避免造成執

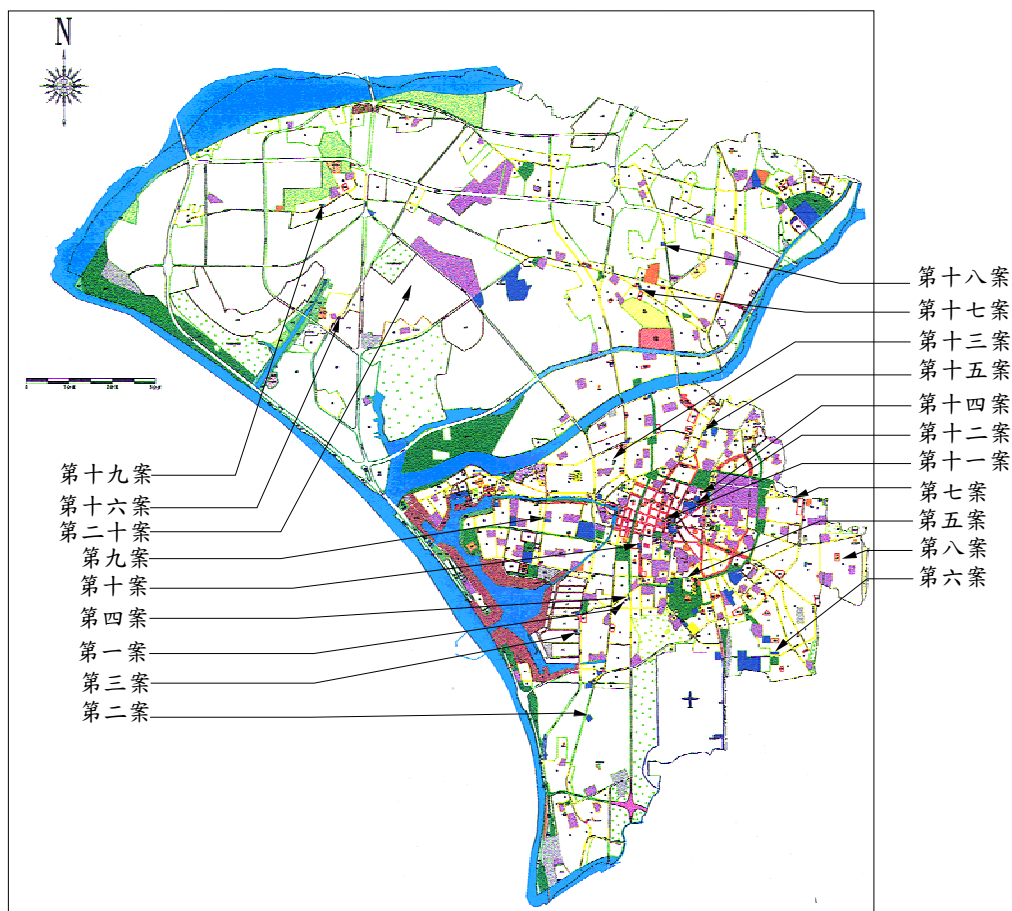
編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
	北區公園 段 323-3 、323-4 地 號	商業區		0.006	使用，故配合變更為停車場 用地。	政府。	作抵，是否符合預算法規定，及回饋代 金擬以公告現值加 4 成計算與「各級政 府機關相互撥用公有不動產之有償與 無償劃分原則」計算基準不同，故，建 議保留本案並另案召開研商會釐清相 關事宜。	行上疑義，建議除中 華電信公司所有部 份應於核定發布實 施前完成產權移轉 予台南市政府外，其 餘依各級政府機關 互相撥用公有土地 有償與無償之撥用 原則辦理。
十五	延平機房 (北區延 平 段 1010-1 地 號)	電信用地 (電 10)	電信專用區 (電(專)9)	0.34	1. 現況為延平機房使 用，位於北區往安南區、 臺 1 省道之交通樞紐要 道上，鄰近 3 處市場、國 中、小學，東面為改建之 眷村大樓，生活機能完 善。 2. 考量其區位未來有商 業發展需要，且將來電信 業務發展仍有保留之必 要，故予以變更為電信專 用區(得作都市計畫法台 灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用)， 以充分發揮土地利用效 益。	【附帶條件】 1. 得作都市計畫法台灣省 施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其使用面積 不得超過總樓地板面積之 二分之一。 2. 回饋比例：以台南市都 市計畫變更回饋之商業區 回饋比例之二分之一計 算，有關回饋內容詳「第 五章檢討後計畫之四、回 饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容： 第二種電信專用區(電專二 7) 修正理由： 詳「出席委員初步建議意見之(一)綜 合意見之第一點」。	建議修正後通過 修正理由： 為避免產生執行上 之疑義建議將新計 畫修正為第二種電 信專用區(電專二 6) 外，其餘依專案小組 出席委員初步建議 意見通過。
		中密度住 宅區	電信專用區 (電(專)9)	0.01				
十	顯宮拖車	電信用地	低密度住宅	0.05	本基地放置電信拖車使	【其他說明】	建議照案通過	建議修正後通過

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
六	(安南區 科工段 853地號)	(電17)	區		用，未來顯宮拖車將隨本田局擴建而逐步淘汰，經予評估後，宜參考鄰近之使用分區變更，未來將視當地發展適當予以資產活化，以充分發揮土地利用最大效益。	中華電信公司取得土地時原計畫為住宅區，依臺南市都市計畫變更回饋規定，變更恢復為原分區免予回饋。		修正理由如下： 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為低密度住宅區（低住2）
十七	和順機房 (安南區 怡中段 1089地號 及1097-3 (部分) 地號)	電信用地 (電11)	電信專用區 (電(專)10)	0.22	現況為和順機房使用，考量為維持電信相關設施使用，故變更為電信專用區，以符合土地使用分區管制之規定。	【附帶條件】 不得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用。 【其他說明】 本案乃配合現況調整分區，除不得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用外，其使用強度維持不變，故免予回饋。	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容： 第一種電信專用區（電專一3） 修正理由： 詳「出席委員初步建議意見之（一）綜合意見之第一點」。	建議修正後通過 修正理由： 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為第一種電信專用區（電專一4）外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見通過。
十八	第三線路 中心（安 南區原佃 段782、 783地號）	電信用地 (電19)	低密度住宅 區	0.60	本基地上建物原擬作台南第三線路中心使用，由於公司經營型態及電信經營環境改變，經重新整併現有空間，本棟建物已無本業營運之使用需求，經予評估後，宜參考鄰近之使用分區變更，未來將視當地發展，適當予以資產活化，以充分發	【其他說明】 中華電信公司取得土地過程係於82.11.5完成議價協議，俟報上級機關核准及簽約後，於83.12.14都市計畫個案變更（變更低密度住宅區為電信用地）發布實施後，才於84.05.05由中華電信公司辦理產權移轉登記，依83年個	建議照案通過	建議修正後通過 修正理由如下： 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為低密度住宅區（低住1）

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
					揮土地利用之最大效益。	案變更計畫書之事業及財務計畫載明：「本案土地（台南三線中心）購置經費業列入台灣南區電信管理局八十三年度資本支出預算，並經立法院通過，俟變更為電信用地購妥後建築線路中心使用」，故中華電信公司取得土地時原計畫為住宅區，依臺南市都市計畫變更回饋規定，變更恢復為原分區免予回饋。		
十九	安南機房 （安南區 土城段 322地號）	電信用地 （電12）	電信專用區 （電(專)11）	0.13	現況為安南機房使用，考量為維持電信相關設施使用，故變更為電信專用區，以符合土地使用分區管制之規定。	【附帶條件】 不得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用。 【其他說明】 本案乃配合現況調整分區，除不得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用外，其使用強度維持不變，故免予回饋。	建議修正後通過。 修正事項：新計畫欄 修正內容： 第一種電信專用區（電專一4） 修正理由： 詳「出席委員初步建議意見之（一）綜合意見之第一點」。	建議修正後通過 修正理由： 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為第一種電信專用區（電專一5）外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見通過。

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
二十	本田電信拖車(安南區科工段 296 地號)	電信用地	電信專用區(電(專)12)	0.54	現況為本田電信拖車使用,位於台南科技工業區,考量其區位未來有商業發展需要,且將來電信業務發展仍有保留之必要,故予以變更為電信專用區(得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用),以充分發揮都市土地之利用效益。	【附帶條件】 1. 得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用,其使用面積,不得超過總樓地板面積之二分之一。 2. 回饋比例:以台南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算,有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。	建議修正後通過。 修正事項:新計畫欄 修正內容: 第二種電信專用區(電專二 8) 修正理由: 詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	建議修正後通過 修正理由如下: 中華電信表示案地經檢討本處基地短期內尚未擬定開發計畫,故修正為第一種電信專用區(電專一 6)
	安南區科工段 296-1、296-2、296-3 地號	電信用地	電信專用區(電(專)14)	1.63	現況尚未開闢使用,未來仍以提供電信相關設施使用為主,宜配合變更為電信專用區,以符合土地使用分區管制之規定。	【附帶條件】 不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。 【其他說明】 本案乃配合現況調整分區,除不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用外,其使用強度維持不變,故免予回饋。	經濟部工業區表示無意見。是以,本案建議修正後通過。 修正事項:新計畫欄 修正內容: 第一種電信專用區(電專一 5) 修正理由: 詳「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」。	建議修正後通過 修正理由: 為避免產生執行上之疑義建議將新計畫修正為第一種電信專用區(電專一 6)外,其餘依專案小組出席委員初步建議意見通過。
二十一	土地使用分區管制要點	未訂定	增訂如附件一	-	參酌原計畫及台南市使用性質類似的公用事業用地之土地使用分區管制規定,予以增訂「電信專用區」		詳表三 土地使用分區管制要點	詳表八「土地使用分區管制要點表」

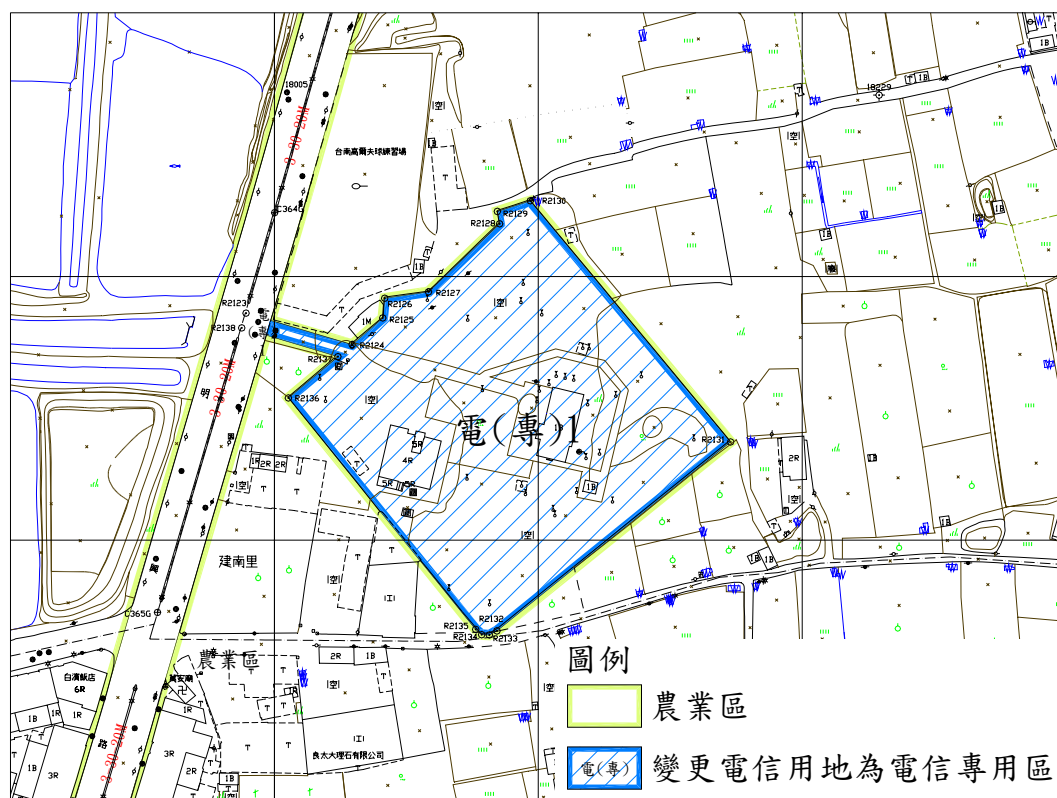
編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
					之土地使用分區管制要點。			
二十二	都市設計 準則	未訂定	增訂如附件 二	-	依「都市計畫定期通盤檢討 實施辦法」予以新增。		詳表四 都市設計準則	詳表九「都市設計準 則表」



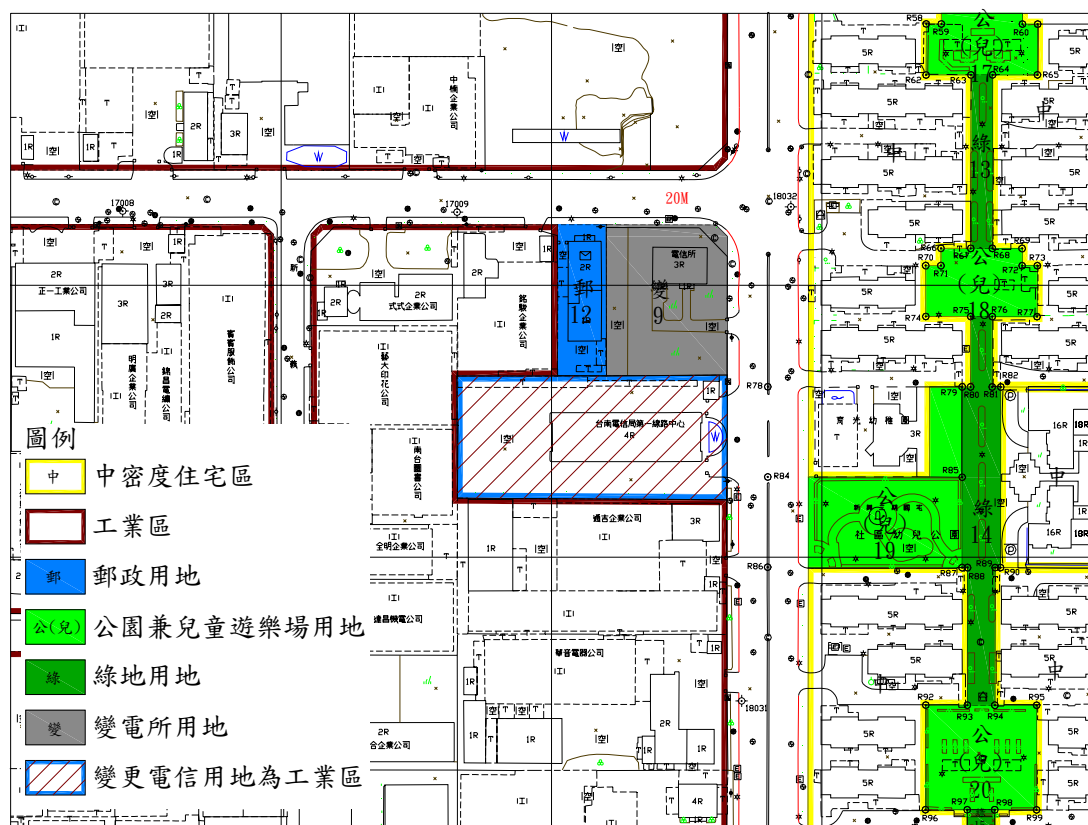
圖一 變更位置示意圖

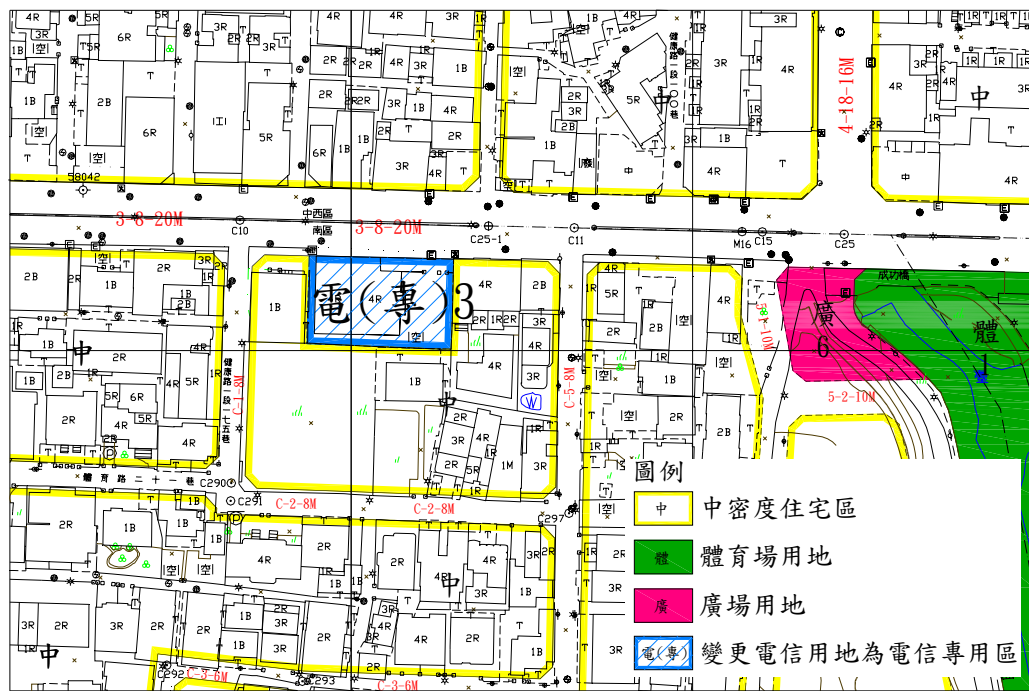


圖二 變更內容示意圖（編號一）

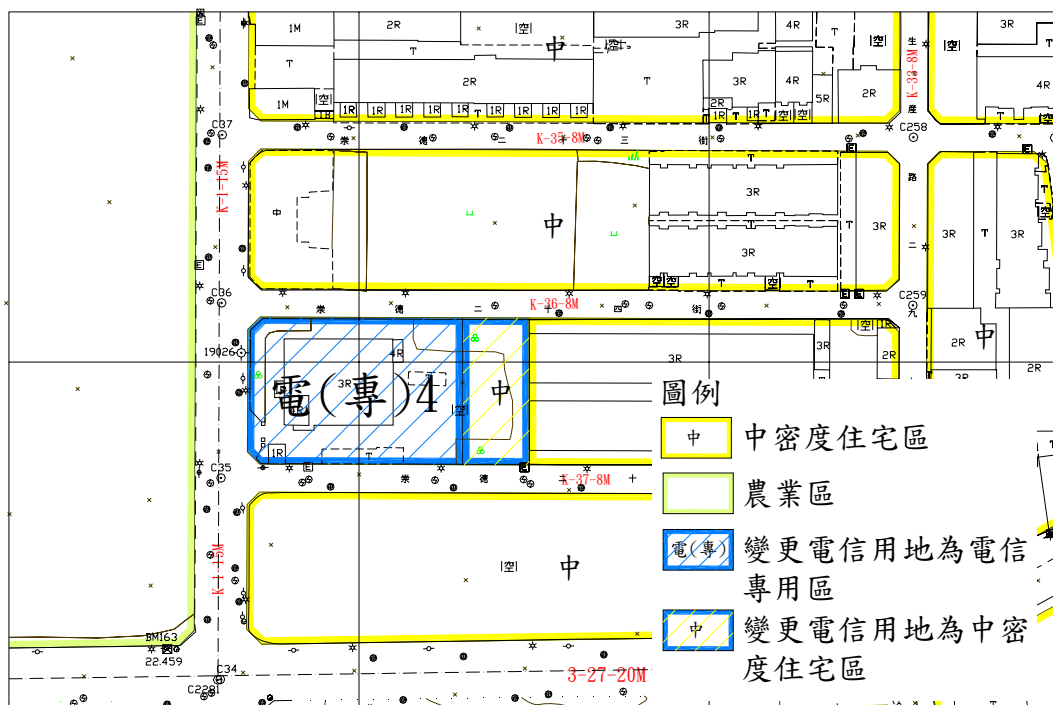


圖三 變更內容示意圖（編號二）

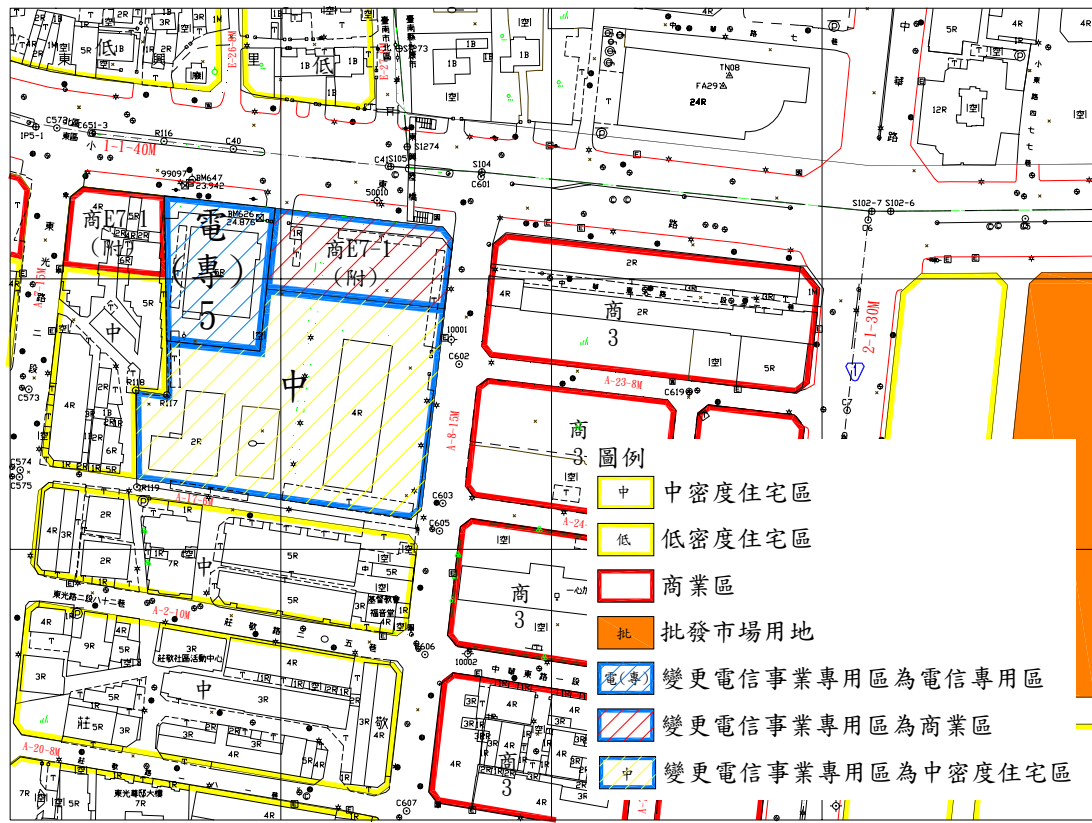




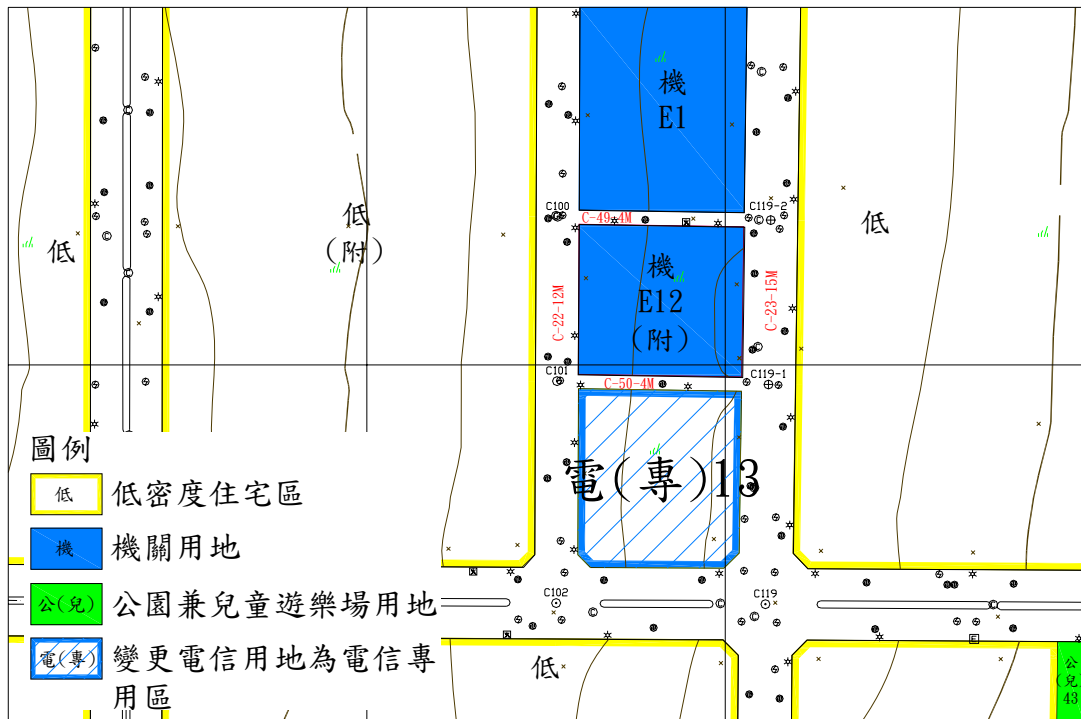
圖六 變更內容示意圖 (編號五)



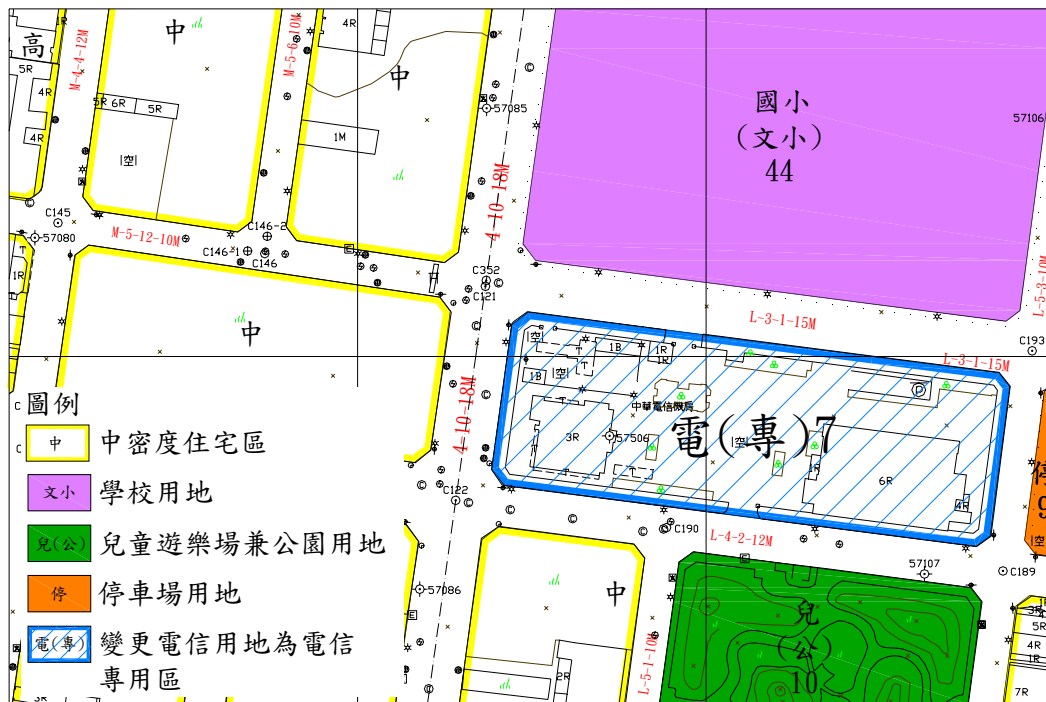
圖七 變更內容示意圖 (編號六)



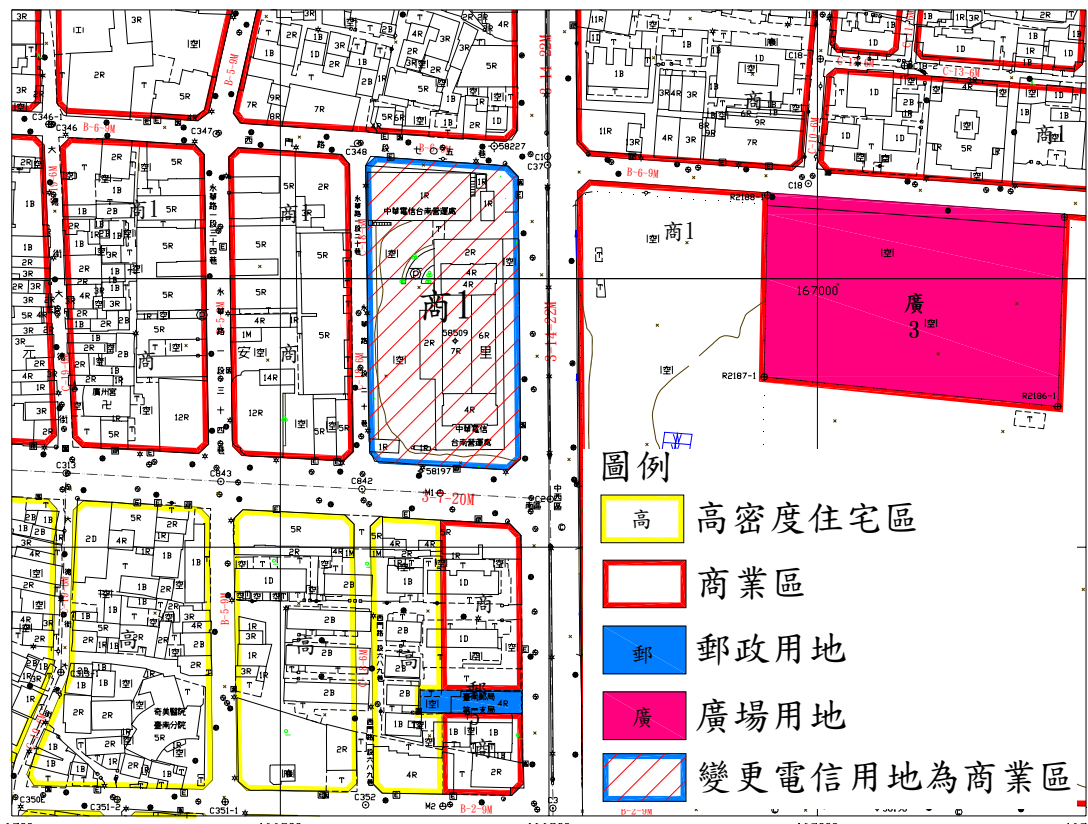
圖八 變更內容示意圖（編號七）



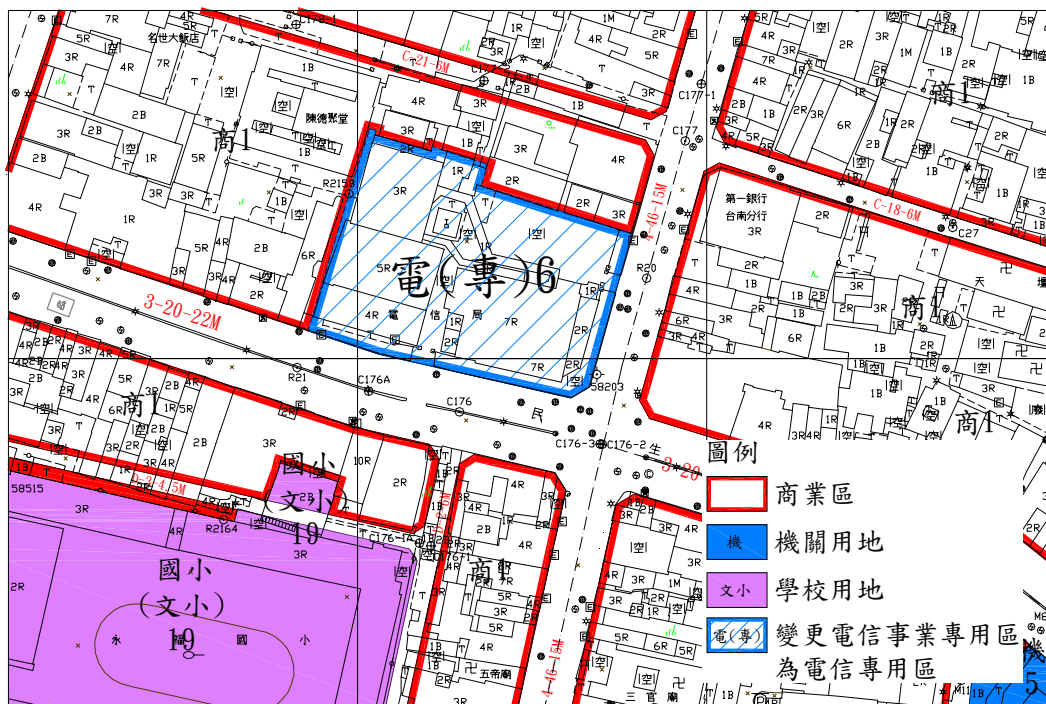
圖九 變更內容示意圖（編號八）



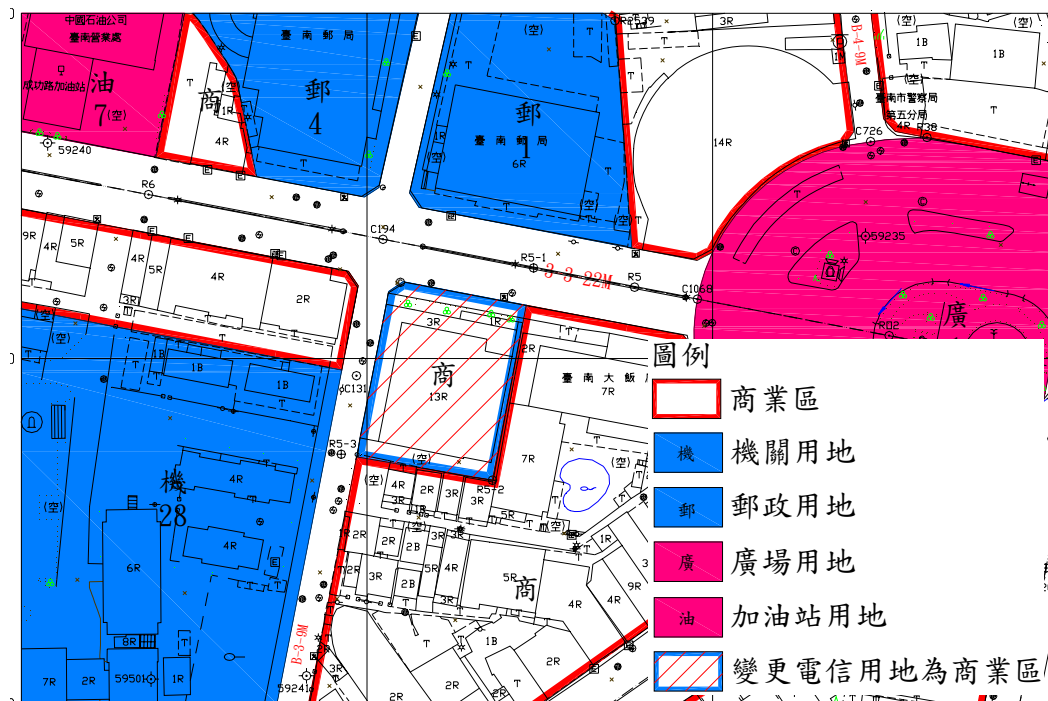
圖十 變更內容示意圖 (編號九)



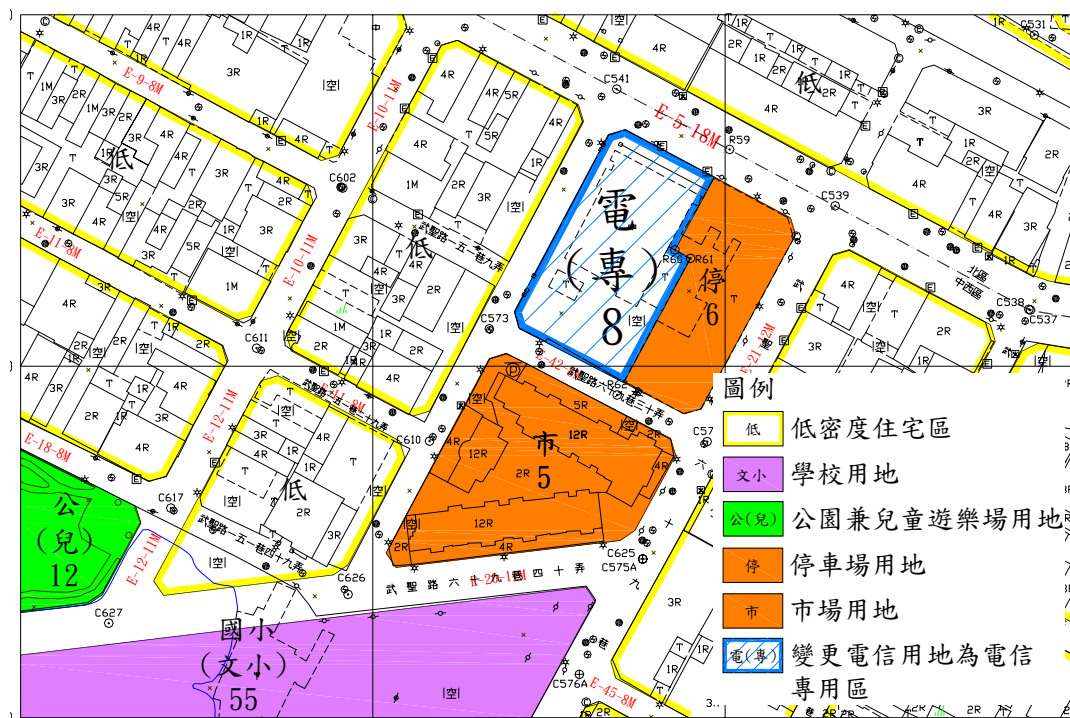
圖十一 變更內容示意圖 (編號十)



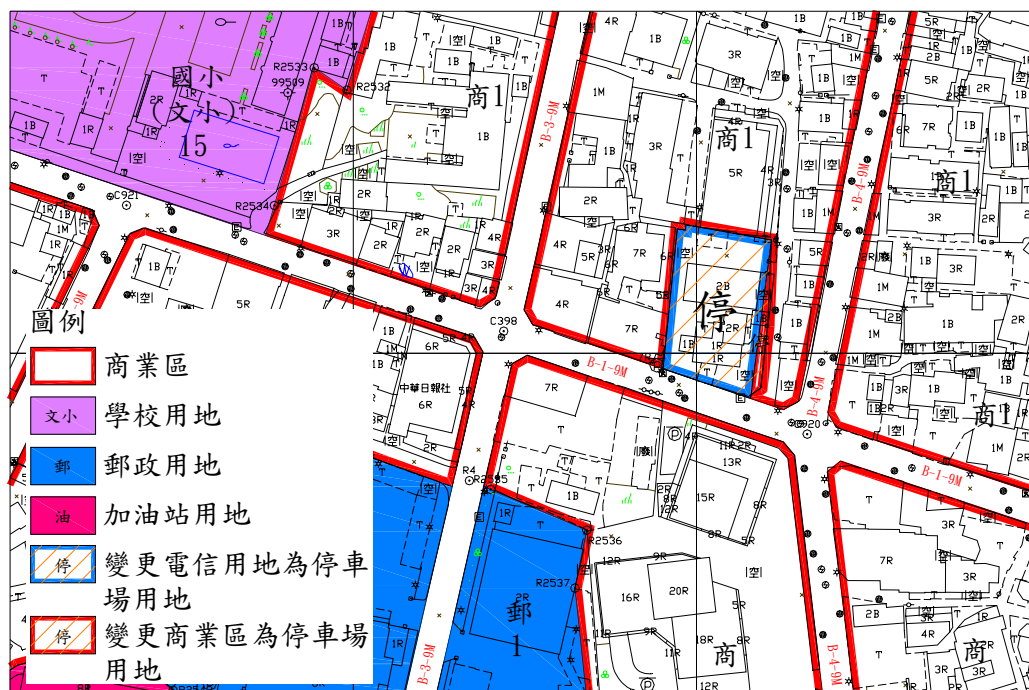
圖十二 變更內容示意圖（編號十一）



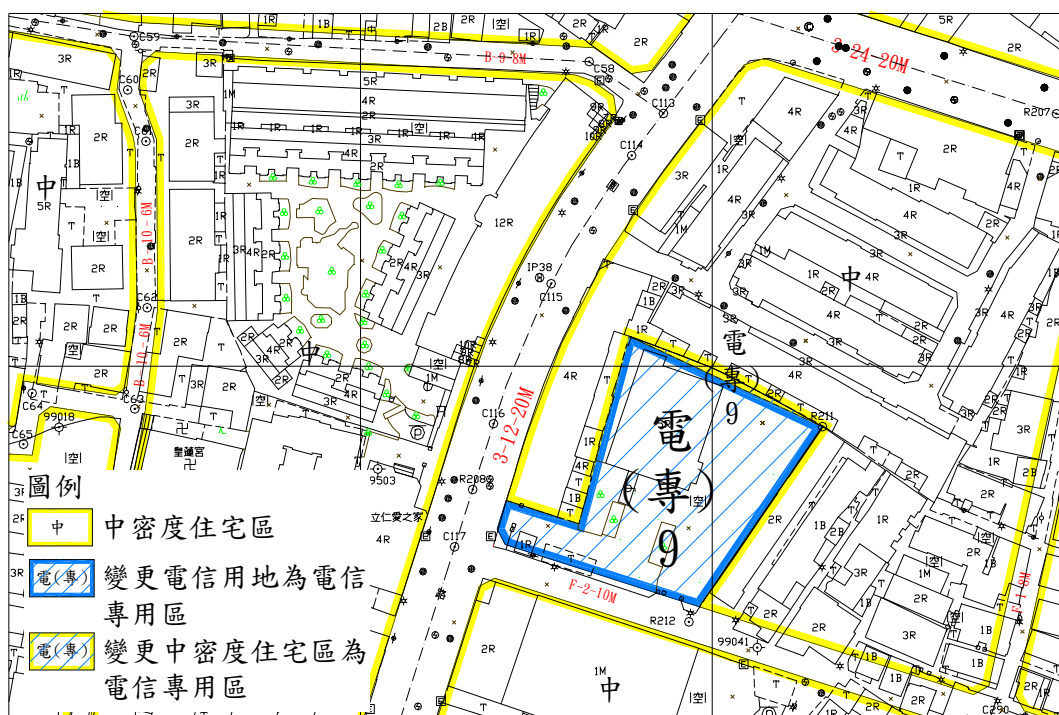
圖十三 變更內容示意圖（編號十二）



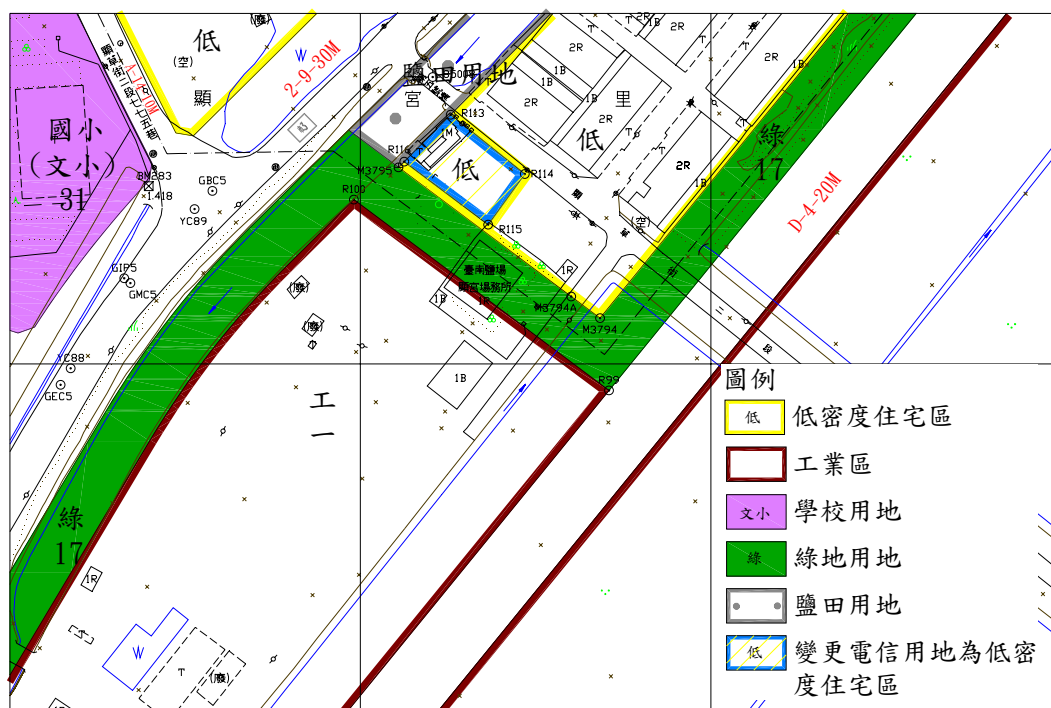
圖十四 變更內容示意圖 (編號十三)



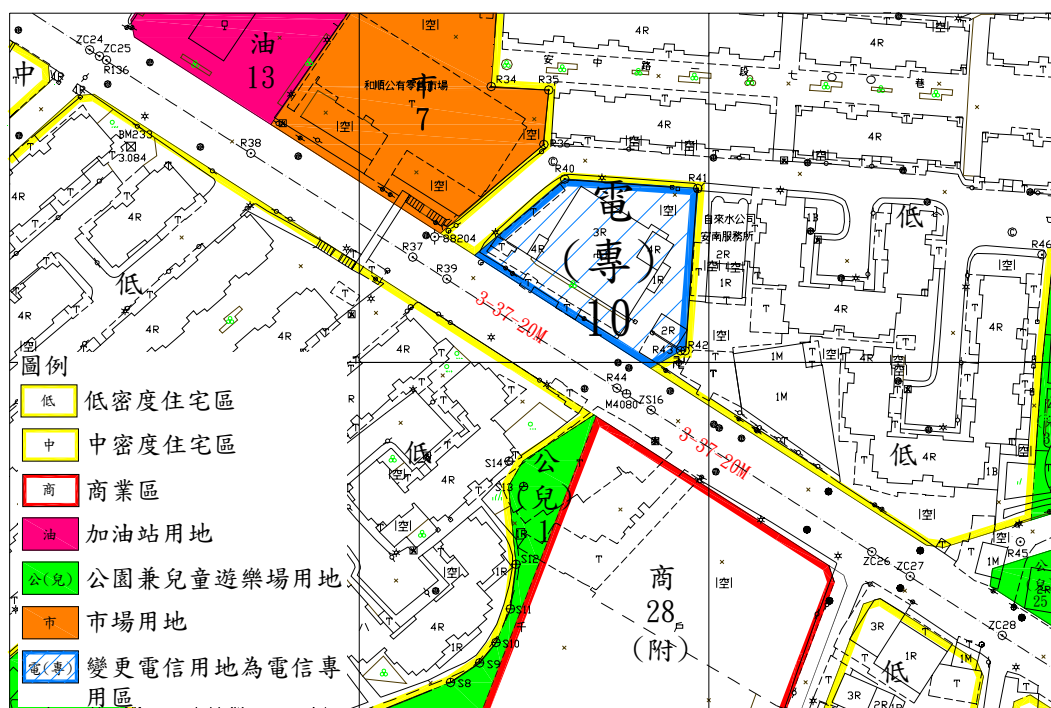
圖十五 變更內容示意圖 (編號十四)



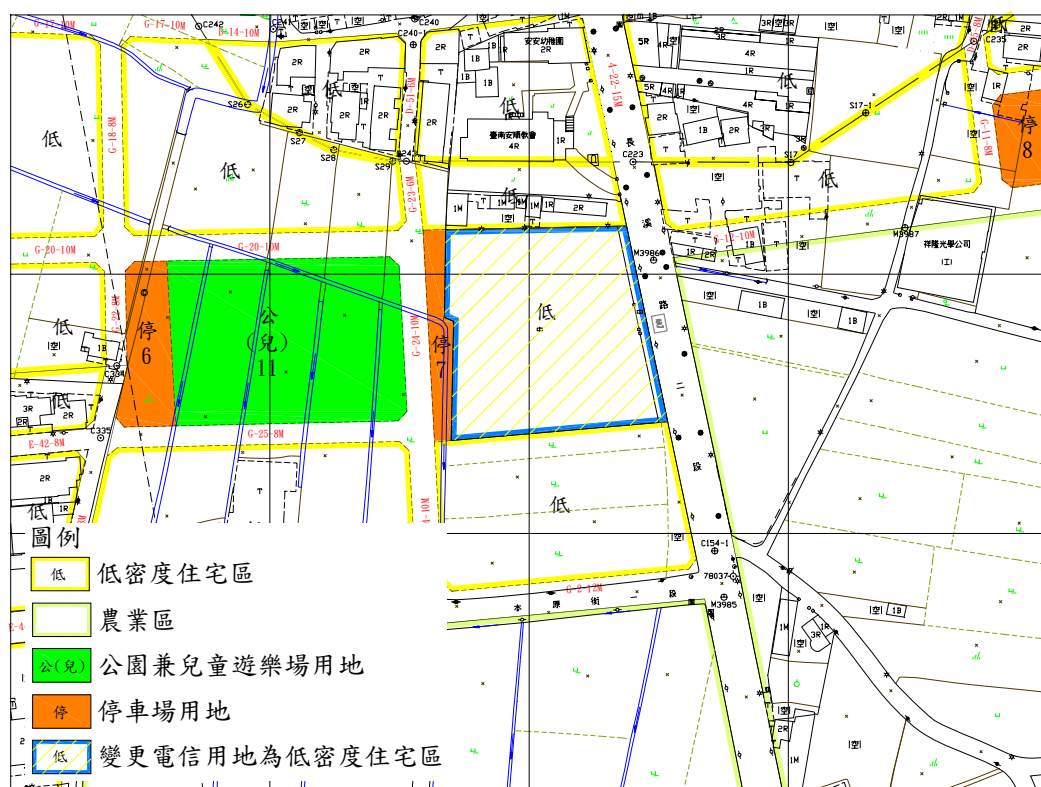
圖十六 變更內容示意圖 (編號十五)



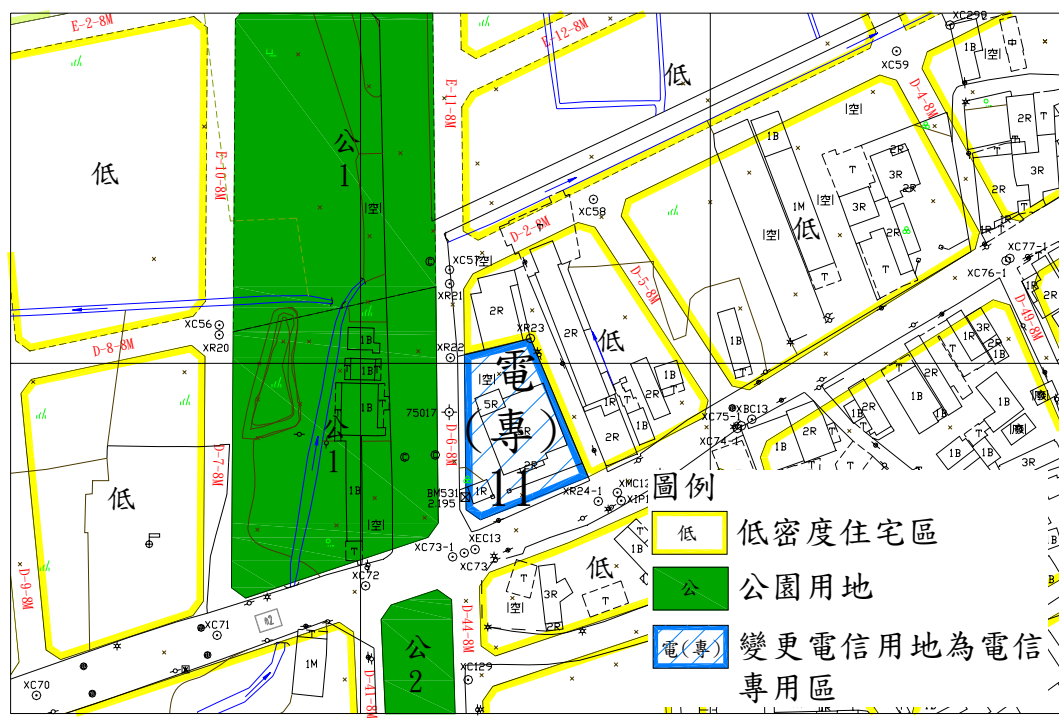
圖十七 變更內容示意圖 (編號十六)



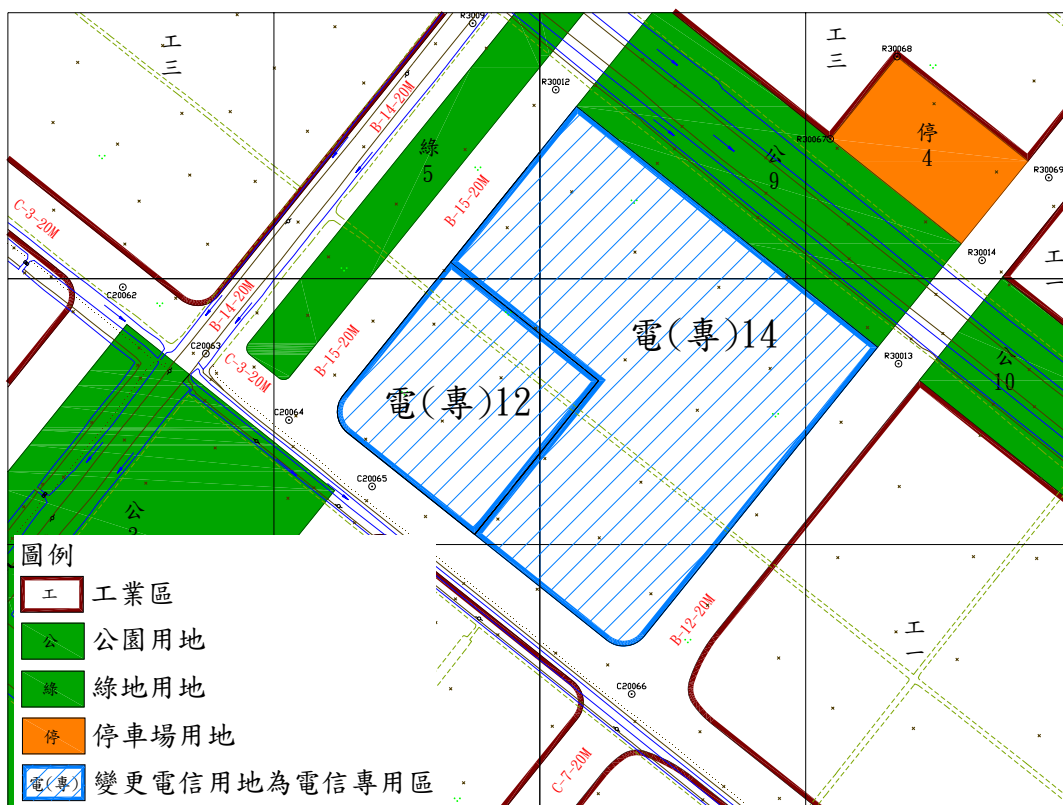
圖十八 變更內容示意圖 (編號十七)



圖十九 變更內容示意圖 (編號十八)



圖二十 變更內容示意圖（編號十九）



圖二十一 變更內容示意圖（編號二十）

表四 各基地回饋內容彙整表

編號	位置	取得時分區	原計畫	新計畫		中華電信提案修正內容			臺南市都市計畫 委員會決議
						回饋內容	比例	方式	
1	新興料庫基地	電信用地	電信用地 (電1)	低密度住宅區1	-	住宅區回饋比例	40%	土地	建議照案通過
2	喜樹電台	農漁區	電信用地 (電5)	第一種電信專用 區(電專一1)	不得作第五款使用	免回饋	-	-	建議照案通過
		電信用地							
		農漁區							
3	第一線路中心	工業區	電信用地 (電9)	工業區	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
4	新興機房	低密度住宅區	電信事業專用 區(信1)	第三種電信專用 區(電專三1)	得作第五款使用	商業區回饋比例 之二分之一計算	5.0%	土地	建議照案通過
		電信專用區					22.5%		
5	健康機房	住宅區	電信用地 (電15)	第二種電信專用 區(電專二1)	得作第五款使用	商業區回饋比例 之二分之一計算	5.0%	代金	建議照案通過
6	仁和機房	中密度住宅區	電信用地 (電6)	第二種電信專案 用區(電專二2)	得作第五款使用	商業區回饋比例 之二分之一計算	5.0%	代金	建議照案通過
				中密度住宅區	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
7	小東機房、第二 線路中心、公話 中心	電信用地	電信事業專用 區(信3)	第二種電信專案 用區(電專二3)	得作第五款使用	商業區回饋比例 之二分之一計算	22.5%	土地	建議照案通過
		住宅區					5.0%	土地	建議照案通過
		住宅區		中密度住宅區	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
		住宅區		商業區(商E7-1)	-	商業區回饋比例 計算	10.0%	土地	建議照案通過
		電信用地					45.0%	土地	建議照案通過
		電信用地					10.0%	土地	建議照案通過
8	後甲機房	電信用地	低密度住宅區	第一種電信專區 (電專一2)	不得作第五款使用	免回饋	-	-	建議照案通過
9	安平機房	機關用地	電信用地	第一種電信專用	不得作第五款使用	免回饋	-	-	建議照案通過

編號	位置	取得時分區	原計畫	新計畫		中華電信提案修正內容			臺南市都市計畫 委員會決議
						回饋內容	比例	方式	
			(電 16)	區 (電專一 3)					
10	西門服務中心	商業區	電信用地 (電 7)	商業區(商 1-1)	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
11	民生機房	商業區	電信事業專用 區 (信 2)	第二種電信專用 區 (電專二 4)	得作第五款使用	免回饋	-	-	建議照案通過
12	成功服務大樓	商業區	電信用地 (電 13)	商業區(商 1-2)	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
13	文賢機房	低密度住宅區	電信用地 (電 8)	第二種電信專用 區 (電專二 5)	得作第五款使用	商業區回饋比例 之二分之一計算	5.0%	代金	建議照案通過
14	電 18	-	電信用地	停車場用地 (停 20)	-	案地係屬回饋標 地物，故應於核 定發布實施前完 成產權移轉予台 南市政府。	-	-	本案土地所有權分屬國有財 產局、中華電信及臺南市政 府所有，為避免造成執行上 疑義，建議除中華電信公司 所有部份應於核定發布實施 前完成產權移轉予台南市政 府外，其餘依各級政府機關 互相撥用公有土地有償與無 償之撥用原則辦理
			商業區						
15	延平機房	住宅區	電信用地 (電 10)	第二種電信專用 區 (電專二 6)	得作第五款使用	商業區回饋比例 之二分之一計算	5.0%	代金	建議照案通過
			中密度住宅區						
16	顯宮拖車	低密度住宅區	電信用地 (電 17)	低密度住宅區 (低住 2)	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
17	和順機房	低密度住宅區	電信用地	第一種電信專用	不得作第五款使用	免回饋			建議照案通過

編號	位置	取得時分區	原計畫	新計畫		中華電信提案修正內容			臺南市都市計畫 委員會決議
						回饋內容	比例	方式	
			(電 11)	區 (電專一 4)					
18	第三線路中心	低密度住宅區	電信用地 (電 19)	低密度住宅區 (低住 1)	-	恢復原使用分區	-	-	建議照案通過
19	安南機房	低密度住宅區	電信用地 (電 12)	第一種電信專用 區 (電專一 5)	不得作第五款使用	免回饋	-	-	建議照案通過
20	本田電信拖車	電信用地	工業區	第一種電信專用 區 (電專一 6)	不得作第五款使用	免回饋	-	-	建議照案通過
	經濟部	工業區							

表五 回饋價值計算彙整表

編號	使用現況	地段	地號	所有權人	持份面積(m ²)	97 年公告現值(元/m ²)	回饋比例	回饋內容	回饋土地價值(元)	回饋代金金額(元)	備註
1	新興料庫基地	鹽埕段	212	中華電信	1,457.00	24,500	40.0%	土地	14,278,600		屬細部計畫
			208-188	中華電信	1.50	24,500	40.0%		14,700		
2	新興機房	鹽埕段	194	中華電信	2,153.00	35,961	5.0%	土地	3,871,202		
					2,153.00	35,961	22.5%		17,420,407		
3	健康機房	公 英 段 (部分)	863	中華電信	1,119.00	64,418	5.0%	代金		5,045,862	
4	仁和機房	竹篙厝段	3662	中華電信	2,547.00	33,494	5.0%	代金		5,971,645	
5	小東機房、二線中心、公話中心	東光段	130 (部份)	中華電信	1,944.00	36,000	5.0%	土地	3,499,200		
			142-24 (部份)	中華電信	77.00	72,000	22.5%		1,247,400		
			130 (部份)	中華電信	1,763.00	36,000	10.0%		6,346,800		
			142-1	中華電信	105.00	72,000	45.0%		3,402,000		
			142-24 (部份)	中華電信	5.00	72,000	45.0%		162,000		
			220-2	中華電信	95.00	72,000	45.0%		3,078,000		
6	文賢機房	武聖段	983	中華電信	2,232.40	31,372	5.0%	代金		4,902,440	
7	延平機房	延平段	1010-1	中華電信	3,482.00	24,955	5.0%	代金		6,082,532	

表六 中華電信本次擬提案修正之捐贈市府抵充回饋之土地概況表

行政區	編號	使用現況	地段	地號	持份	持份面積 (回饋面積)	檢討前 計畫	檢討後 計畫	97 年公告現 值(元/m ²)	回饋土地總 值(元)
北區	1	西華空地	公園段	280	1/2	559	電信用 地 18	停車場 用地 20	55,000	30,745,000
				321	全	65			55,000	3,575,000
				323-3	全	57	商業區		31,421	1,790,997
				323-4	全	4			55,000	220,000
	2	舊局舍		222	1/2	167	文小用 地 15	不變更	88,000	14,696,000
				223	1/2	15			51,000	765,000
				233	1/2	41			51,000	2,091,000
				合計						

表七 公共設施用地取得及開發經費一覽表

公共設施項目	面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限 (會計年度)	經費來源	臺南市都市計畫 委員會決議
		徵購	區段徵收	市地重劃	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計				
停20	0.13				~	-	13	39	52	市政府	民國114年	逐年編列預算。	本案土地所有權分屬國有財產局、中華電信及臺南市政府所有，為避免造成執行上疑義，建議除中華電信公司所有部份應於核定發布實施前完成產權移轉予台南市政府外，其餘依各級政府機關互相撥用公有土地有償與無償之撥用原則辦理。

註：表內所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

表八 土地使用分區管制要點表

條次	公展草案內容	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議																																																																																																					
第一條	電信專用區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：	修正後通過 修正內容： 電信專用區之使用強度規定如下表：	建議修正後通過 修正理由：建議除表列電信專用區之使用強度外，應將其他分區之使用強度併同表列，以利後續管理與執行， 修正內容： 本計畫區內各分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：																																																																																																					
	<table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr><tr><td>電（專）1</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>電（專）2</td><td>50</td><td>360</td></tr><tr><td>電（專）3</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>電（專）4</td><td>60</td><td>250</td></tr><tr><td>電（專）5</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td>電（專）6</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>電（專）7</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>電（專）8</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>電（專）9</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>電（專）10</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>電（專）11</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>電（專）12</td><td>60</td><td>150</td></tr><tr><td>電（專）13</td><td>60</td><td>250</td></tr><tr><td>電（專）14</td><td>60</td><td>150</td></tr></table>	使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）	電（專）1	50	250	電（專）2	50	360	電（專）3	50	250	電（專）4	60	250	電（專）5	50	200	電（專）6	50	250	電（專）7	50	250	電（專）8	50	250	電（專）9	50	250	電（專）10	50	250	電（專）11	50	250	電（專）12	60	150	電（專）13	60	250	電（專）14	60	150	<table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr><tr><td>第一種電信專用區（電專一）</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>第二種電信專用區（電專二）</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>第三種電信專用區（電專三）</td><td>60</td><td>360</td></tr></table>	使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）	第一種電信專用區（電專一）	50	250	第二種電信專用區（電專二）	50	250	第三種電信專用區（電專三）	60	360	<table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>說明</th></tr><tr><td>中密度住宅區（中住）</td><td>60</td><td>200</td><td>-</td></tr><tr><td>低密度住宅區 1（低住 1）</td><td>60</td><td>180</td><td>建築基地面臨 18 公尺以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊戲場、綠地、河川用地者，其自境界線垂直縱深 30 公尺範圍內之容積率得予提高至 220%。</td></tr><tr><td>低密度住宅區 2（低住 2）</td><td>55</td><td>165</td><td>-</td></tr><tr><td>中心商業區（商 1-1）</td><td>80</td><td>320</td><td>-</td></tr><tr><td>中心商業區（商 1-2）</td><td>60</td><td>400</td><td>-</td></tr><tr><td>次要商業區（商 E7-1）</td><td>60</td><td>200</td><td>-</td></tr><tr><td>工業區</td><td>70</td><td>210</td><td>-</td></tr><tr><td>第一種電信專用區（電專一）</td><td>50</td><td>250</td><td>-</td></tr><tr><td>第二種電信專用區（電專二）</td><td>50</td><td>250</td><td>-</td></tr><tr><td>第三種電信專用區（電專三）</td><td>50</td><td>360</td><td>-</td></tr></table>	使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）	說明	中密度住宅區（中住）	60	200	-	低密度住宅區 1（低住 1）	60	180	建築基地面臨 18 公尺以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊戲場、綠地、河川用地者，其自境界線垂直縱深 30 公尺範圍內之容積率得予提高至 220%。	低密度住宅區 2（低住 2）	55	165	-	中心商業區（商 1-1）	80	320	-	中心商業區（商 1-2）	60	400	-	次要商業區（商 E7-1）	60	200	-	工業區	70	210	-	第一種電信專用區（電專一）	50	250	-	第二種電信專用區（電專二）	50	250	-	第三種電信專用區（電專三）	50	360	-
	使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）																																																																																																					
	電（專）1	50	250																																																																																																					
	電（專）2	50	360																																																																																																					
	電（專）3	50	250																																																																																																					
	電（專）4	60	250																																																																																																					
	電（專）5	50	200																																																																																																					
	電（專）6	50	250																																																																																																					
	電（專）7	50	250																																																																																																					
	電（專）8	50	250																																																																																																					
	電（專）9	50	250																																																																																																					
	電（專）10	50	250																																																																																																					
	電（專）11	50	250																																																																																																					
	電（專）12	60	150																																																																																																					
電（專）13	60	250																																																																																																						
電（專）14	60	150																																																																																																						
使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）																																																																																																						
第一種電信專用區（電專一）	50	250																																																																																																						
第二種電信專用區（電專二）	50	250																																																																																																						
第三種電信專用區（電專三）	60	360																																																																																																						
使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）	說明																																																																																																					
中密度住宅區（中住）	60	200	-																																																																																																					
低密度住宅區 1（低住 1）	60	180	建築基地面臨 18 公尺以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊戲場、綠地、河川用地者，其自境界線垂直縱深 30 公尺範圍內之容積率得予提高至 220%。																																																																																																					
低密度住宅區 2（低住 2）	55	165	-																																																																																																					
中心商業區（商 1-1）	80	320	-																																																																																																					
中心商業區（商 1-2）	60	400	-																																																																																																					
次要商業區（商 E7-1）	60	200	-																																																																																																					
工業區	70	210	-																																																																																																					
第一種電信專用區（電專一）	50	250	-																																																																																																					
第二種電信專用區（電專二）	50	250	-																																																																																																					
第三種電信專用區（電專三）	50	360	-																																																																																																					

條次	公展草案內容	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議						
第二條	電信專用區之容許使用項目如下： <table><tr><th>使用分區</th><th>容許使用項目</th></tr><tr><td>電（專）1 電（專）10 電（專）11 電（專）13 電（專）14</td><td>都市計畫書載明「不得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用」者，其容許使用項目如下： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： (一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。(二)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。(三)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。(四)其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： (一)網路加值服務業。(二)有線、無線及電腦資訊業。(三)資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： (一)電子資訊供應服務業。(二)電信器材零售業。(三)通信工程業。(四)金融業派駐機構。</td></tr><tr><td>電（專）2 電（專）3 電（專）4 電（專）5 電（專）6 電（專）7 電（專）8 電（專）9 電（專）12</td><td>都市計畫書載明「得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用」者，其容許使用項目如下： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： (一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。(二)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。(三)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。(四)其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： (一)網路加值服務業。(二)有線、無線及電腦資訊業。(三)資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： (一)電子資訊供應服務業。(二)電信器材零售業。(三)通信工程業。(四)金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</td></tr></table>	使用分區	容許使用項目	電（專）1 電（專）10 電（專）11 電（專）13 電（專）14	都市計畫書載明「不得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用」者，其容許使用項目如下： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： (一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。(二)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。(三)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。(四)其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： (一)網路加值服務業。(二)有線、無線及電腦資訊業。(三)資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： (一)電子資訊供應服務業。(二)電信器材零售業。(三)通信工程業。(四)金融業派駐機構。	電（專）2 電（專）3 電（專）4 電（專）5 電（專）6 電（專）7 電（專）8 電（專）9 電（專）12	都市計畫書載明「得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用」者，其容許使用項目如下： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： (一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。(二)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。(三)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。(四)其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： (一)網路加值服務業。(二)有線、無線及電腦資訊業。(三)資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： (一)電子資訊供應服務業。(二)電信器材零售業。(三)通信工程業。(四)金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	修正後通過 修正內容： 電信專用區使用性質規定如下： 1.第一種電信專用區依「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第1項第1款至第4款規定辦理。 2.第二種電信專用區、第三種電信專用區依「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1規定辦理。 修正理由： 配合「出席委員初步建議意見之(一)綜合意見之第一點」予以整併修訂。	建議修正後通過 修正理由：建議除表列電信專用區之允許使用規定外，應將其他分區之允許使用規定併同表列，以利後續管理與執行， 修正內容： 容許使用項目如下： 一、「商1-1」「商1-2」、「商E7-1」商業區依「都市計畫法台灣省施行細則」之商業區使用管制規定辦理，但不得作為加油（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之使用。 二、「工」工業區依「都市計畫法台灣省施行細則」之乙種工業區使用管制規定辦理。 三、第一種電信專用區依「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第1項第1款至第4款規定辦理。 四、第二種電信專用區、第三種電信專用區依「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1規定辦理。 五、其餘分區未規定容許使用項目者，均依「都市計畫法台灣省施行細則」之規定辦理。
	使用分區	容許使用項目							
電（專）1 電（專）10 電（專）11 電（專）13 電（專）14	都市計畫書載明「不得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用」者，其容許使用項目如下： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： (一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。(二)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。(三)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。(四)其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： (一)網路加值服務業。(二)有線、無線及電腦資訊業。(三)資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： (一)電子資訊供應服務業。(二)電信器材零售業。(三)通信工程業。(四)金融業派駐機構。								
電（專）2 電（專）3 電（專）4 電（專）5 電（專）6 電（專）7 電（專）8 電（專）9 電（專）12	都市計畫書載明「得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用」者，其容許使用項目如下： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： (一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。(二)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。(三)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。(四)其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： (一)網路加值服務業。(二)有線、無線及電腦資訊業。(三)資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： (一)電子資訊供應服務業。(二)電信器材零售業。(三)通信工程業。(四)金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。								

條次

公展草案內容

第三條

電信專用區內各項建築使用類別之停車空間設置基準如下表：

類別	建築物用途	汽車		機車		裝卸車位	
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
第一類	1.經營電信事業所需設施：營業廳、辦公室、展示中心等類似用途建築物。	100 平方公尺以下部分。	1 輛。	35 平方公尺以下部分。	免設。	500 平方公尺以下部分。	免設。
	2.電信必要附屬設施：研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室等類似用途建築物。	超過 100 平方公尺部分。	每 100 平方公尺其數 1 輛。	超過 35 平方公尺部分。	每 35 平方公尺 1 部。	超過 500 平方公尺且小於 2,000 平方公尺部分。	1 處。
	3.與電信運用發展有關業務、有線、無線及電腦網路等類似用途建築物。					超過 2,000 平方公尺部分。	每 2,000 平方公尺 1 處。
第二類	4.與電信業務經營有關設施：電子資訊供應業務、電信器材零售業、通信工程業、金融業、派遣機構等類似用途建築物。	超過 100 平方公尺部分。	每 100 平方公尺其數 1 輛。	超過 35 平方公尺部分。	每 35 平方公尺 1 部。	超過 500 平方公尺且小於 2,000 平方公尺部分。	1 處。
	5.金融保險業、一般批發業、一般零售業、一般服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等類似用途建築物。					超過 2,000 平方公尺部分。	每 2,000 平方公尺 1 處。
	電信必要附屬設施：教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等類似用途建築物。					超過 1,000 平方公尺且小於 2,000 平方公尺部分。	1 處。
第三類	1.經營電信事業所需設施：包括機房、料場、倉庫、天線場、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海陸空立體、基地台、海電轉播站、移動式拖車機房等類似用途建築物。	100 平方公尺以下部分。	1 輛。	50 平方公尺以下部分。	免設。	1,000 平方公尺以下部分。	免設。
	2.電信必要附屬設施：員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等類似用途建築物。	超過 100 平方公尺部分。	每 150 平方公尺其數 1 輛。	超過 50 平方公尺部分。	每 50 平方公尺 1 部。	超過 1,000 平方公尺且小於 2,000 平方公尺部分。	1 處。
						超過 2,000 平方公尺部分。	每 2,000 平方公尺 1 處。
	前三類以外建築物		同第三類之規定。				

專案小組委員
初步建議意見

本案部分電信專用區得作「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第一項第五款之使用，是以，建議停車空間設置基準除參酌部頒規定外，應就個別基地之「現況」及「週邊發展情形」及「容許使用項目」予以訂定。

臺南市都市計畫委員會決議

建議修正後通過

修正理由：停車空間設置基準除參酌部頒規定外，應就個別基地之「現況」及「週邊發展情形」及「容許使用項目」予以訂定。

修正內容：

電信專用區之停車空間設置基準如下表：

類別	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一種電信專用區	樓地板面積未滿 500 平方公尺者設置 1 輛，超過部分每 250 平方公尺及其零數應增設 1 輛。	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置 1 輛（最多設置 2 輛）。
第二種電信專用區、第三種電信專用區	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛（最多設置 2 輛）。

一、電信專用區留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。

二、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：
(一)機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。
(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 2 公尺。

三、機車及汽車之停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之百分之二十。

四、最小裝卸車位尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。

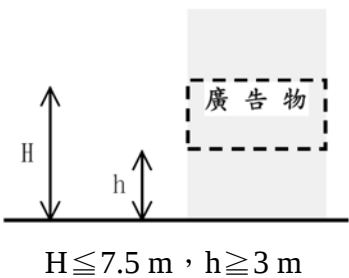
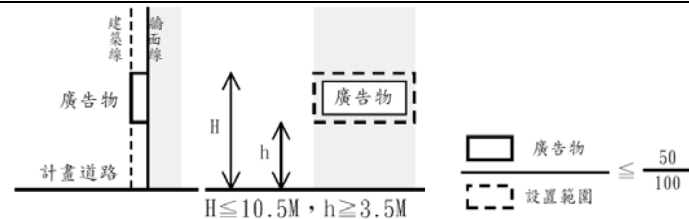
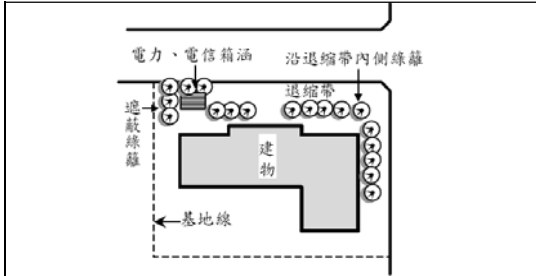
條次	公展草案內容	專案小組委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議																														
	一、電信專用區留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。 二、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： （一）機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。 （二）機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。 三、機車及汽車之停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之百分之二十。 四、最小裝卸車位尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。		本計畫之住宅區、商業區及工業區內各項建築使用類別之停車空間設置基準如下表： <table><tr><th>類別</th><th>建築物用途</th><th>應附汽車車位</th><th>應附機車車位</th><th>應附裝卸車位</th></tr><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 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 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 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛。</td><td>-</td></tr><tr><td>第三類</td><td>旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛。(最多設置 2 輛)</td></tr><tr><td>第四類</td><td>倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物。</td><td>樓地板面積每滿 200 平方公尺設置 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置 1 輛。(最多設置 2 輛)</td></tr><tr><td>第五類</td><td>前四類以外建築物。</td><td colspan="3">同第四類之規定。</td></tr></table> 一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： （一）機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。 （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 2 公尺。 二、機車及汽車之停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之百分之二十。 三、最小裝卸車位尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。 四、其中「商 E7-1」商業區依「台南市都市計畫變更回饋規定」作商業區使用者，其建築物附設汽車位應加倍留設。	類別	建築物用途	應附汽車車位	應附機車車位	應附裝卸車位	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 1 輛。	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 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 1 輛。	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 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 1 輛。	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 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 1 輛。	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置 1 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。		
類別	建築物用途	應附汽車車位	應附機車車位	應附裝卸車位																													
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 1 輛。	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 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 1 輛。	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 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 1 輛。	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 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 1 輛。	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置 1 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。																															

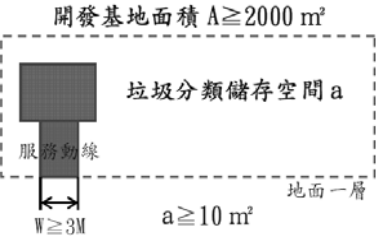
條次	公展草案內容	專案小組委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
第四條	電信專用區之建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。 但基地情形特殊經提本市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。	建議照案通過	建議修正後通過 修正理由：增列第（二）款，因本計畫之住宅區、商業區、工業區及停車場用地原計畫除依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定外，其餘均未規定，故統一訂定為依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 修正內容： 有關退縮建築規定如下： （一）電信專用區之建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5m 建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5m 寬之喬木植生帶及 2.5m 寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 5m，退縮建築之空地得計入法定空地。 （二）其他分區均依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。
第五條	電信專用區之各項開發建築行為應依都市設計準則之規定辦理。	建議照案通過	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
第六條	本要點無規定者，適用其他有關法令規定。	修正後通過。 修正內容： 本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 修正理由：文字修正。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過

表九 都市設計準則表

條次	內容	專案小組委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
第一條	辦理依據 (一) 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條之規定訂定。 (二) 都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理。 (三) 本準則未規定審議之項目，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。	建議照案通過。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
第二條	都市設計審議範圍為本計畫範圍內之電信專用區（電（專）1、電（專）2、電（專）3、電（專）4、電（專）5、電（專）6、電（專）7、電（專）8、電（專）9、電（專）10、電（專）11、電（專）12、電（專）13、電（專）14）。	修正後通過 修正內容： 都市設計審議範圍為本計畫範圍內之第一種電信專用區、第二種電信專用區、第三種電信專用區。 修正理由： 配合「出席委員初步建議意見之（一）綜合意見之第一點」予以整併修訂。	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過
第三條	電信專用區內之所有開發建築申請案應提送都市設計委員會審議。	建議照案通過。	建議修正後通過 修正理由：建議依「臺南市都市設計審議作業規定」辦理。 修正內容： 電信專用區內之所有開發建築申請案應依下列規定

條次	內容	專案小組委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
			辦理： (一) 符合下列條件之一者，由委員會審議：基地面積 1,500m² (含) 以上或建築總樓地板面積 1,000 m² (含) 以上者。 (二) 符合下列條件者，由幹事會審議：基地面積 1,500m² 以下或建築總樓地板面積 1,000m² 以下者。
第四條	建築物相關設施之設置 (一) 土地面積 1,000m² 以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側，但因基地特殊，經台南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。 (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、廢棄排出口…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。 (三) 建築物附設廣告物 1.本地區非臨接計畫道路之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 7.5m，下端離地面淨高不得低於 3m。	本案係屬電信專用區專案通盤檢討，除訂一般性都市設計準則外，似應依電信專用區特殊性及其必要性訂定個別審議準則，據此，建請中華電信考量是否針對電信專用區特殊性及其必要性訂定個別之建築物相關設施審議準則。	建議修正後通過 修正理由：本案係屬電信專用區專案通盤檢討，除訂一般性都市設計準則外，應依電信專用區特殊性及其必要性訂定個別審議準則。 修正內容： 基地及建築物相關設施之設置 (一) 土地面積 1,000m² 以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側，但因基地特殊，經台南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。 (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、廢棄排出口…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

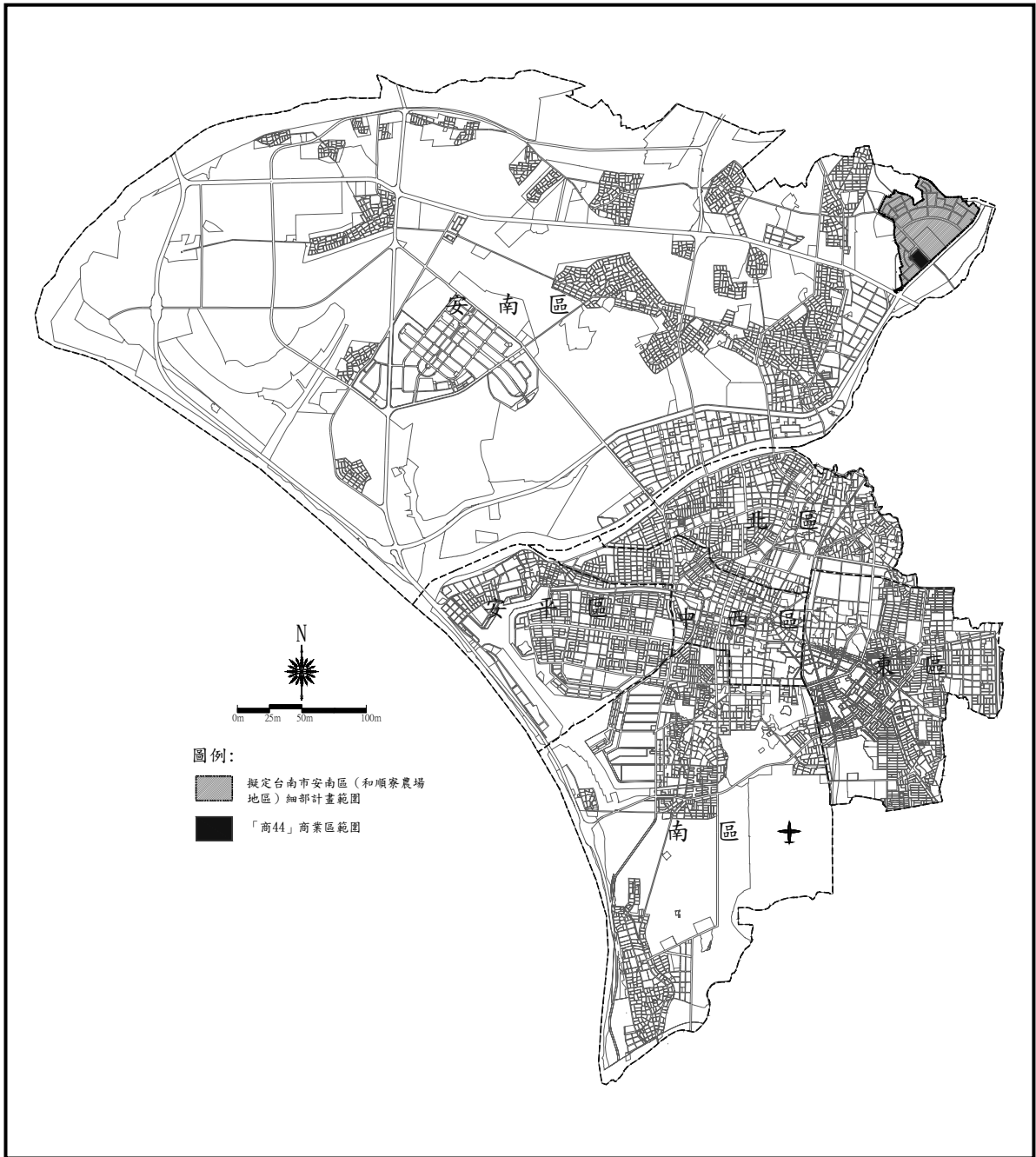
條次	內容	專案小組委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
	 附圖 1 非臨接計畫道路廣告物設置示意圖 2.本地區計畫道路兩側之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 10.5m，下端離地面淨高不得低於 3.5m，廣告物突出建築牆面部分不得超出建築線。廣告物正面總投影面積以不超過前述允許設置廣告物範圍總面積之 50%。  附圖 2 臨接計畫道路廣告物設置示意圖 (四) 垃圾分類儲存空間 建築開發基地面積達 2,000m² 以上者，應留設垃圾分類儲存空間，並設置適當遮蔽設施，以避免垃圾外露，其面積不得小於 10m²，並應留設適當之服務動線（儲存空間以淨寬 3m 通路對外連通為原則）。		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。 5.建築物壁面標示之企業標誌，每棟建築物之臨街立面只能有一處牆面標示物。該標示物大小及位置須與建築物搭配，比例相稱，且企業標誌之造型、質感、材料、色彩及字體應與基地建築及整體景觀配合。 (三)(同左)。 (四)(同左)。 (五)(同左)。 (六)(同左)。 (七) 建築退縮地內必須設置於地面上之電力、電信箱等，應以植栽綠化遮蔽隔離於公共視野外，並配合留設進出通道與箱體通風所需空間。  附圖 5 退縮地設施設置規範說明圖

條次	內容		專案小組委員 初步建議意見	臺南市都市計畫 委員會決議
	 附圖 4 垃圾分類儲存空間示意圖 (五) 照明設計以夜間活動及妝點為目的，但不得設置具雷射及閃爍式之燈具。 (六) 鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係，高度、色調與材質應與相鄰基地協調。			
第五條	申請開發建築案件，經都市設計委員會審議通過者，得不適用本管制事項之全部或一部份之規定。		建議照案通過	建議依專案小組出席委員初步建議意見通過

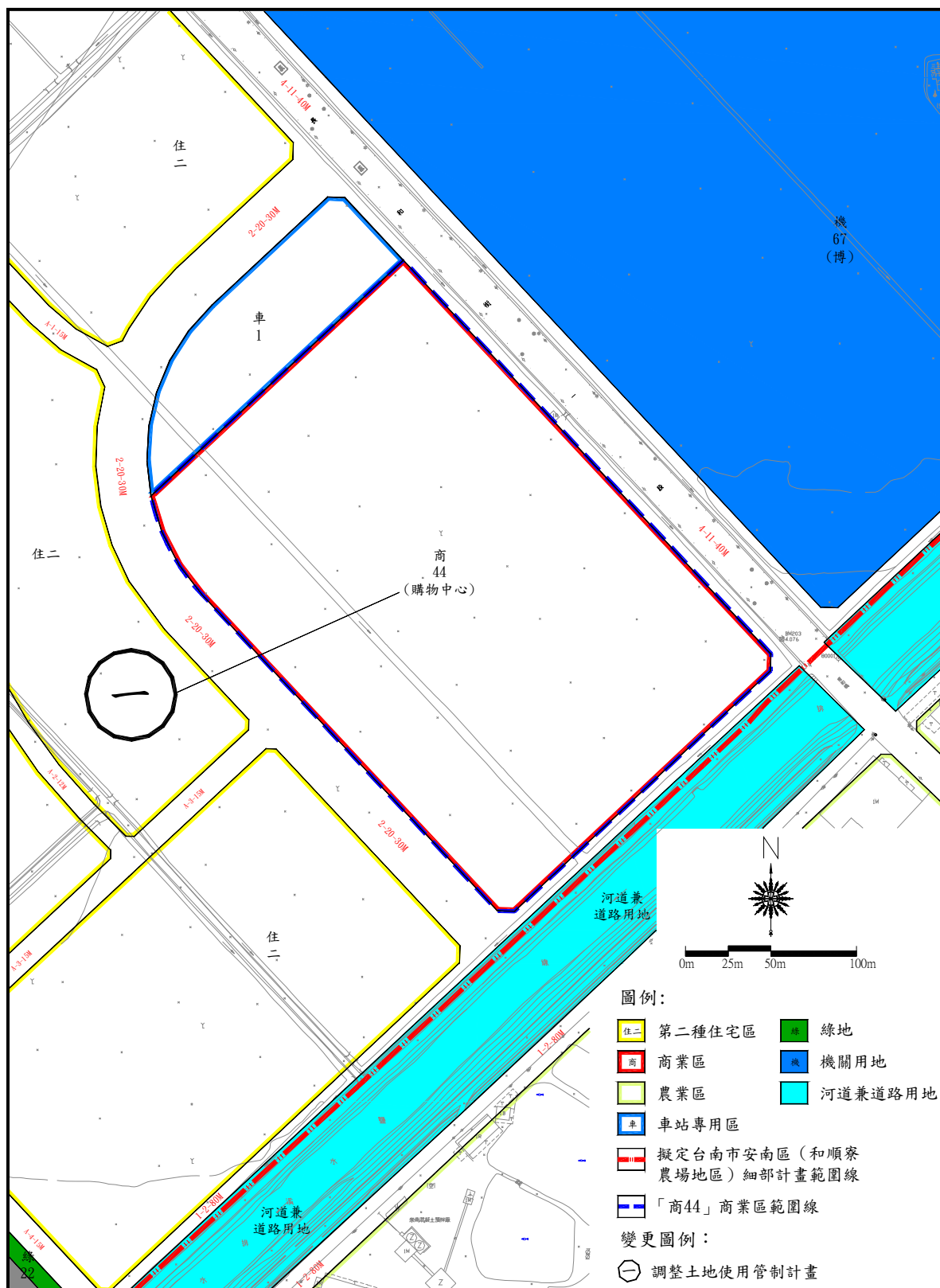
臺南市都市計畫委員會第 275 次委員會 審議第七案

案 名	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
說 明	一、申請單位：台南市政府 二、法令依據： 都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。 三、計畫緣起： 台南市安南區（和順寮農場地區）細部計畫除公共設施用地外，其餘土地分別規劃為低密度住宅區、商業區及車站專用區等建築用地。各類建築用地除部份由原地主（主要為台糖公司）領回外，剩餘可供市府標售之抵價地計有 25 筆，面積計為 21.92 公頃，其中包含低密度住宅區及「商 44」商業區等土地。 本府地政單位自 93 年起至 97 年 4 月 30 日為止，已陸續辦理抵價地公開標售，區內 23 筆土地陸續已由民間得標承購，現僅存住宅區一處及「商 44」商業區。 其中「商 44」商業區面臨長和路，旁有車站專用區，且位處國立臺灣歷史博物館正對面之優勢區位。但卻因標售底價高達 21 億 4400 多萬元，已非一般中小企業或建築業者可以承接；另因細部計畫之土地使用管制內容對於本商業區所應俱備之空間機能多所期待，使「商 44」商業區之開發限制及開發成本高於一般建築用地，以致標售作業至今流標已達 15 次。 由於國立臺灣歷史博物館以及「公 39」公園用地已完工在即，地區商業區之開發卻仍付之闕如，商業機能之發展已明顯落後於區內主要公共設施之開發進程，因此本案擬著手檢討「商 44」商業區之土地使用管制計畫，希在可以維護現有條文提昇環境品質之意旨下，透過管制要點之修訂，使地區環境品質與土地開發需求獲得平衡，積極加速商業區之開發時程。 四、變更範圍與面積： 「商 44」商業區位於「擬定台南市安南區（和順寮農場地區）細部計畫案」區內，四周概以 1-2-80m、4-11-40m 及 2-20-30m 道路為界，與北側相鄰之「車 1」車站專用區位於同一街廓內，變更面積為 7.00 公頃。 五、變更內容： 詳圖二 變更內容示意圖及表一 變更內容明細表，總計 1 個變更案。

	六、實施進度及經費： 本案為修訂土地使用管制，加速商業區開發時程，並未有土地之開闢，因此無編列土地取得與開闢經費。 七、公開展覽： (一) 本案經本府於98年1月9日以南市都劃字第09816501310號函公告自民國98年1月12日起至97年2月11日止依法公開展覽30日，並刊登於98年1月12日、13日、14日等三日之聯合報。 (二) 98年1月20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) 公展期間共有1件人民及團體陳情意見，陳情意見詳表三。 八、檢附資料 (一) 圖一 計畫區位示意圖 (二) 圖二 變更內容示意圖 (三) 表一 變更內容明細表 (四) 表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表 (五) 表三 人民或團體陳情意見綜理表 九、以上提請委員會審議。
決議	一、同意照案通過。 二、人民及團體陳情意見詳表三人民及團體陳情意見綜理表之「市都委會決議欄」。



圖一 計畫區位示意圖



圖二 變更內容示意圖

表一 變更內容明細表

編號	變更位置	變更計畫		變更理由	附帶條件 或其他說明	市府研析 意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
一	土地使用 分區管制 計畫	如表二 「原計 畫條文」 欄	如表二 「新計 畫條文」 欄	針對「商 44」商業區土地標售及開發過程實際面對之課題，包含標售金額過高、使用強度偏低以及建物附設停車空間規定不合理等事項，調整本案土地使用管制計畫條文內容。	--	建議照案 通過。	同意照 案通過

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明
一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	維持原條文。
二、本要點用語定義如左： (一) 住宅單元：含有一個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、衛浴設備專供家庭居住使用，並有單獨出入之通路可供進出者。 (二) 獨立住宅：僅含一個住宅單元之獨立建築物。 (三) 雙併住宅：含兩個住宅單元之獨立建築物。 (四) 連棟住宅：含有三個以上相連住宅單元之建築物，每一住宅單元之左右以牆與其他住宅單元分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (五) 共管式集合住宅：含有三個以上住宅單元，具有共同基地及共用活動空間或設備之建築物，其建築物基地採土地共同持分並由住戶成立管理委員會管理者。 (六) 基地線：建築基地範圍之界線。 (七) 角地：位於兩條以上交叉道路路口之基地。 (八) 前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。 (九) 後面基地線：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。 (十) 側面基地線：基地線不屬於前面基地線或後面基地線。 (十一) 基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十二) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。 (十三) 後院：位於兩側基地線之間，沿後面基地線之庭院。 (十四) 側院：位於前面基地線與後面基地線之間，沿側面基地線之庭院。	二、本要點用語定義如左： (一) 住宅單元：含有一個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、衛浴設備專供家庭居住使用，並有單獨出入之通路可供進出者。 (二) 獨立住宅：僅含一個住宅單元之獨立建築物。 (三) 雙併住宅：含兩個住宅單元之獨立建築物。 (四) 連棟住宅：含有三個以上相連住宅單元之建築物，每一住宅單元之左右以牆與其他住宅單元分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (五) 共管式集合住宅：含有三個以上住宅單元，具有共同基地及共用活動空間或設備之建築物，其建築物基地採土地共同持分並由住戶成立管理委員會管理者。 (六) 基地線：建築基地範圍之界線。 (七) 角地：位於兩條以上交叉道路路口之基地。 (八) 前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。 (九) 後面基地線：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。 (十) 側面基地線：基地線不屬於前面基地線或後面基地線。 (十一) 基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十二) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。 (十三) 後院：位於兩側基地線之間，沿後面基地線之庭院。 (十四) 側院：位於前面基地線與後面基地線之間，沿側面基地線之庭院。	維持原條文。

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明
(十五) 側院寬度：建築物外牆、陽台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線與該側面基地線間之最小水平距離。 (十六) 後院深度：建築物外牆、陽台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線與後面基地線間之最小水平距離。 (十七) 後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。 (十八) 鄰幢間隔：一宗基地內相鄰兩幢建築物，其外牆、陽台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線間之最小水平距離。 (十九) 停車空間：道路外供停放汽車或其他車輛之空間。	(十五) 側院寬度：建築物外牆、陽台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線與該側面基地線間之最小水平距離。 (十六) 後院深度：建築物外牆、陽台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線與後面基地線間之最小水平距離。 (十七) 後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。 (十八) 鄰幢間隔：一宗基地內相鄰兩幢建築物，其外牆、陽台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線間之最小水平距離。 (十九) 停車空間：道路外供停放汽車或其他車輛之空間。	
三、本計畫區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為左列各組： (一) 第一組：獨立、雙併住宅。 1. 獨立住宅。 2. 雙併住宅。 (二) 第二組：連棟住宅。 (三) 第三組：共管式集合住宅。 (四) 第四組：學前教育設施。 1. 托兒所。 2. 幼稚園。 (五) 第五組：社區電業通訊設施。 1. 電力公司營業處、服務中心。 2. 郵政支局、代辦所。 3. 電信分支局、辦事處。 (六) 第六組：社區安全設施。 1. 消防隊（分隊部、站）。 2. 警察（分）局、派出（分駐）所。 3. 民防指揮中心。 (七) 第七組：社會福利設施。 1. 兒童、少年、殘障、老人福利機構。 2. 其他公益性社會福利機構。 (八) 第八組：社區遊憩設施。	三、本計畫區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為左列各組： (一) 第一組：獨立、雙併住宅。 1. 獨立住宅。 2. 雙併住宅。 (二) 第二組：連棟住宅。 (三) 第三組：共管式集合住宅。 (四) 第四組：學前教育設施。 1. 托兒所。 2. 幼稚園。 (五) 第五組：社區電業通訊設施。 1. 電力公司營業處、服務中心。 2. 郵政支局、代辦所。 3. 電信分支局、辦事處。 (六) 第六組：社區安全設施。 1. 消防隊（分隊部、站）。 2. 警察（分）局、派出（分駐）所。 3. 民防指揮中心。 (七) 第七組：社會福利設施。 1. 兒童、少年、殘障、老人福利機構。 2. 其他公益性社會福利機構。 (八) 第八組：社區遊憩設施。	維持原條文。

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明
1. 戶內遊憩設施。 2. 公園、兒童遊樂場。 3. 籃球場、網球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。 （九）第九組：醫療保健設施。 1. 衛生所（站）。 2. 診所。 3. 病理檢驗所。 （十）第十組：社教設施。 1. 圖書館。 2. 社會教育館。 3. 藝術館、美術館。 4. 博物館。 5. 科學館。 6. 歷史文物館、陳列館。 7. 水族館。 8. 天文台。 9. 植物園。 10. 紀念性建築物。 11. 研究機構。 （十一）第十一組：文康設施。 1. 音樂廳。 2. 體育場（館）。 3. 集會場所。 4. 文康活動中心。 5. 社區活動中心。 6. 文化中心。 （十二）第十二組：公用事業設施。 1. 公共汽車或公眾運輸場站設施。 2. 捷運場站設施。 （十三）第13組：人民團體。 1. 職業團體。 2. 社會團體。 3. 政治團體。 （十四）第14組：宗祠及宗教設施。	1. 戶內遊憩設施。 2. 公園、兒童遊樂場。 3. 籃球場、網球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。 （九）第九組：醫療保健設施。 1. 衛生所（站）。 2. 診所。 3. 病理檢驗所。 （十）第十組：社教設施。 1. 圖書館。 2. 社會教育館。 3. 藝術館、美術館。 4. 博物館。 5. 科學館。 6. 歷史文物館、陳列館。 7. 水族館。 8. 天文台。 9. 植物園。 10. 紀念性建築物。 11. 研究機構。 （十一）第十一組：文康設施。 1. 音樂廳。 2. 體育場（館）。 3. 集會場所。 4. 文康活動中心。 5. 社區活動中心。 6. 文化中心。 （十二）第十二組：公用事業設施。 1. 公共汽車或公眾運輸場站設施。 2. 捷運場站設施。 （十三）第13組：人民團體。 1. 職業團體。 2. 社會團體。 3. 政治團體。 （十四）第14組：宗祠及宗教設施。	

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明
1. 宗祠（祠堂、家廟）。 2. 教堂。 3. 寺廟。 （十五）第15組：日用品及一般零售業。 1. 飲食成品。 2. 日用百貨、雜貨。 3. 日用五金及器皿。 4. 糧食。 5. 水果。 6. 中西藥品。 7. 書籍、紙張、文具及體育用品。 8. 化粧美容用品及清潔器材。 9. 水電器材。 10. 古玩、字畫、藝品。 11. 地毯。 12. 鮮花、禮品、 13. 鐘錶、眼鏡。 14. 照相器材。 15. 縫紉用品。 16. 珠寶、首飾。 17. 獵具、釣具。 18. 呢絨綢緞、布疋。 19. 毛皮、皮革及其製品。 20. 醫療用品及儀器、一般環境衛生用藥。 21. 茶葉、茶具。 22. 集郵、錢幣。 23. 種子、園藝及其用品。 24. 鞋、帽專賣。 25. 觀賞魚類。 26. 假髮。 27. 獎券。 28. 瓷器、陶器、搪器。 29. 家用電器及器材。 30. 自行車及其零件等零售或展示。	1. 宗祠（祠堂、家廟）。 2. 教堂。 3. 寺廟。 （十五）第15組：日用品及一般零售業。 1. 飲食成品。 2. 日用百貨、雜貨。 3. 日用五金及器皿。 4. 糧食。 5. 水果。 6. 中西藥品。 7. 書籍、紙張、文具及體育用品。 8. 化粧美容用品及清潔器材。 9. 水電器材。 10. 古玩、字畫、藝品。 11. 地毯。 12. 鮮花、禮品、 13. 鐘錶、眼鏡。 14. 照相器材。 15. 縫紉用品。 16. 珠寶、首飾。 17. 獵具、釣具。 18. 呢絨綢緞、布疋。 19. 毛皮、皮革及其製品。 20. 醫療用品及儀器、一般環境衛生用藥。 21. 茶葉、茶具。 22. 集郵、錢幣。 23. 種子、園藝及其用品。 24. 鞋、帽專賣。 25. 觀賞魚類。 26. 假髮。 27. 獎券。 28. 瓷器、陶器、搪器。 29. 家用電器及器材。 30. 自行車及其零件等零售或展示。	

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明
31. 音響視聽器材及唱片、錄音帶、錄影帶、影碟。 32. 汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之 出售或展示。 33. 科學、工業用儀器。 34. 事務用機器。 35. 度量衡器。 36. 衛浴廚具。 37. 家具及裝設品。 38. 玻璃、鏡框。 39. 康樂用品、樂器。 40. 玩具、電視遊樂器及其軟體。 41. 資訊器材及週邊設備。 (十六) 第16組：特種零售業。 1. 油漆、塗料、顏料、染料。 2. 建築材料。 3. 煤氣、瓦斯等燃料。 4. 觀賞動物類。 5. 飼料。 6. 化工原料。 7. 農藥。 8. 環境衛生用藥。 (十七) 第17組：小吃及餐飲業。 1. 冰果店。 2. 飲食店。 3. 自助餐廳。 4. 中、西餐廳。 5. 咖啡廳。 6. 茶藝館。 (十八) 第18組：超級市場。 (十九) 第19組：日常及一般服務業。 1. 洗衣。 2. 理髮。 3. 美容。 4. 織補。	31. 音響視聽器材及唱片、錄音帶、錄影帶、影碟。 32. 汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之 出售或展示。 33. 科學、工業用儀器。 34. 事務用機器。 35. 度量衡器。 36. 衛浴廚具。 37. 家具及裝設品。 38. 玻璃、鏡框。 39. 康樂用品、樂器。 40. 玩具、電視遊樂器及其軟體。 41. 資訊器材及週邊設備。 (十六) 第16組：特種零售業。 1. 油漆、塗料、顏料、染料。 2. 建築材料。 3. 煤氣、瓦斯等燃料。 4. 觀賞動物類。 5. 飼料。 6. 化工原料。 7. 農藥。 8. 環境衛生用藥。 (十七) 第17組：小吃及餐飲業。 1. 冰果店。 2. 飲食店。 3. 自助餐廳。 4. 中、西餐廳。 5. 咖啡廳。 6. 茶藝館。 (十八) 第18組：超級市場。 (十九) 第19組：日常及一般服務業。 1. 洗衣。 2. 理髮。 3. 美容。 4. 織補。	

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明
5. 傘、皮鞋修補及擦鞋。 6. 修配鎖。 7. 自行車修理。 8. 小說出租。 9. 錄影帶、影碟出租。 10. 當舖、命相。 11. 家畜醫院。 12. 禮服及其他物品出租。 13. 搬場業。 14. 裱褙、刻印。 15. 水電、油漆粉刷及土木修繕業。 16. 病媒防治業及環境衛生服務業。 17. 育嬰及產後療養服務。 18. 照相及軟片沖印業。 19. 招牌廣告及模型製作業。 20. 機車修理。 21. 汽車保養所及洗車。 22. 計程車、小客車租賃業。 (二十) 第20組：百貨公司。 (廿一) 第21組：事務所及工商服務業。 1. 律師。 2. 建築師。 3. 會計師。 4. 技師。 5. 買賣、租賃、經紀業。 6. 建築公司及營造業。 7. 開發、投資公司。 8. 代書。 9. 貿易業。 10. 經銷代理業。 11. 報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。 12. 廣告業。 13. 徵信業及保全業。	5. 傘、皮鞋修補及擦鞋。 6. 修配鎖。 7. 自行車修理。 8. 小說出租。 9. 錄影帶、影碟出租。 10. 當舖、命相。 11. 家畜醫院。 12. 禮服及其他物品出租。 13. 搬場業。 14. 裱褙、刻印。 15. 水電、油漆粉刷及土木修繕業。 16. 病媒防治業及環境衛生服務業。 17. 育嬰及產後療養服務。 18. 照相及軟片沖印業。 19. 招牌廣告及模型製作業。 20. 機車修理。 21. 汽車保養所及洗車。 22. 計程車、小客車租賃業。 (二十) 第20組：百貨公司。 (廿一) 第21組：事務所及工商服務業。 1. 律師。 2. 建築師。 3. 會計師。 4. 技師。 5. 買賣、租賃、經紀業。 6. 建築公司及營造業。 7. 開發、投資公司。 8. 代書。 9. 貿易業。 10. 經銷代理業。 11. 報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。 12. 廣告業。 13. 徵信業及保全業。	

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明
14. 資訊服務業。 15. 顧問服務業。 16. 速記、打字、晒圖、影印、複印。 17. 翻譯業。 18. 公證業。 19. 計程車、客運服務業。 20. 職業介紹所。 21. 營業性補習班。 22. 廣播公司及電視公司。 23. 錄音、錄影公司。 24. 其他工商管理服務業。 (廿二) 第22組：金融保險業。 1. 銀行、合作金庫。 2. 農會、信用合作社。 3. 信託投資業。 4. 交易所、證券經紀業。 5. 保險業。 (廿三) 第23組：一般遊憩設施。 1. 遊憩中心、兒童遊樂場。 2. 公園、花園、綠地、廣場。 3. 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。 (廿四) 第24組：娛樂及健身服務業。 1. 戲院、劇院、電影院。 2. 歌廳。 3. 俱樂部。 4. 電動玩具店。 5. 樂隊業。 6. 錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。 7. 舞場。 8. 國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練所、健身房、韻律房。 9. 室內射擊練習場。 10. 保齡球館、撞球房。 11. 橋棋社。	14. 資訊服務業。 15. 顧問服務業。 16. 速記、打字、晒圖、影印、複印。 17. 翻譯業。 18. 公證業。 19. 計程車、客運服務業。 20. 職業介紹所。 21. 營業性補習班。 22. 廣播公司及電視公司。 23. 錄音、錄影公司。 24. 其他工商管理服務業。 (廿二) 第22組：金融保險業。 1. 銀行、合作金庫。 2. 農會、信用合作社。 3. 信託投資業。 4. 交易所、證券經紀業。 5. 保險業。 (廿三) 第23組：一般遊憩設施。 1. 遊憩中心、兒童遊樂場。 2. 公園、花園、綠地、廣場。 3. 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。 (廿四) 第24組：娛樂及健身服務業。 1. 戲院、劇院、電影院。 2. 歌廳。 3. 俱樂部。 4. 電動玩具店。 5. 樂隊業。 6. 錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。 7. 舞場。 8. 國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練所、健身房、韻律房。 9. 室內射擊練習場。 10. 保齡球館、撞球房。 11. 橋棋社。	

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明
12. 營業性浴室（含三溫暖）。 （廿五）第25組：旅遊及運輸服務業。 1. 貨櫃、貨運業辦事處。 2. 公路、市區汽車客運業辦事處。 3. 旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。 4. 航空、海運、內河運輸公司辦事處。 5. 報關行、快遞辦事處。 6. 營業性停車設施。 7. 計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場。 8. 船務代理業。 （廿六）第26組：觀光旅館業。 1. 旅館。 2. 觀光旅館。 3. 國際觀光旅館。	12. 營業性浴室（含三溫暖）。 （廿五）第25組：旅遊及運輸服務業。 1. 貨櫃、貨運業辦事處。 2. 公路、市區汽車客運業辦事處。 3. 旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。 4. 航空、海運、內河運輸公司辦事處。 5. 報關行、快遞辦事處。 6. 營業性停車設施。 7. 計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場。 8. 船務代理業。 （廿六）第26組：觀光旅館業。 1. 旅館。 2. 觀光旅館。 3. 國際觀光旅館。	
四、第一種住宅區內得為下列各組之使用： （一）第一組：獨立、雙併住宅。 （二）第二組：連棟住宅。 （三）第三組：共管式集合住宅。	四、第一種住宅區內得為下列各組之使用： （一）第一組：獨立、雙併住宅。 （二）第二組：連棟住宅。 （三）第三組：共管式集合住宅。	維持原條文。
五、第二種住宅區內得為下列各組之使用： （一）第一組：獨立、雙併住宅。 （二）第二組：連棟住宅。 （三）第三組：共管式集合住宅。 （四）第四組：學前教育設施，限第1目（僅允許於第一、二層設置）。 （五）第五組：社區電業通訊設施。 （六）第六組：社區安全設施（僅允許於第一、二層設置）。 （七）第七組：社會福利設施（僅允許於第一、二層設置）。 （八）第八組：社區遊憩設施（僅允許於第一、二層設置並限供社區非營業性活動設施）。 （九）第十組：社教設施，限第1、2目（僅允許於第一、二層設置）。 （十）第十一組：文康設施，限第3、4目（僅允許於第一、二層設置）。	五、第二種住宅區內得為下列各組之使用： （一）第一組：獨立、雙併住宅。 （二）第二組：連棟住宅。 （三）第三組：共管式集合住宅。 （四）第四組：學前教育設施，限第1目（僅允許於第一、二層設置）。 （五）第五組：社區電業通訊設施。 （六）第六組：社區安全設施（僅允許於第一、二層設置）。 （七）第七組：社會福利設施（僅允許於第一、二層設置）。 （八）第八組：社區遊憩設施（僅允許於第一、二層設置並限供社區非營業性活動設施）。 （九）第十組：社教設施，限第1、2目（僅允許於第一、二層設置）。 （十）第十一組：文康設施，限第3、4目（僅允許於第一、二層設置）。	維持原條文。
六、第一種住宅區為純供住宅使用，不得作為都市計畫法台	六、第一種住宅區為純供住宅使用，不得作為都市計畫法台	維持原條文。

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文						新計畫條文						條文變更說明	
灣省施行細則第十六條及十六條之一規定所同意設置非供住宅之使用。						灣省施行細則第十六條及十六條之一規定所同意設置非供住宅之使用。							
七、住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得大於下列之規定且每宗建築基地之最小規模應按下列之規定：						七、住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得大於下列之規定且每宗建築基地之最小規模應按下列之規定：						維持原條文。	
住宅區類別		每宗建築基地最小規模		建蔽率	容積率	住宅區類別		每宗建築基地最小規模		建蔽率	容積率		
		最小寬度 (公尺)	最小面積 (平方公尺)					最小寬度 (公尺)	最小面積 (平方公尺)				
第一種住宅區	獨立住宅	8.5	180	50%	135%	第一種住宅區	獨立住宅	8.5	180	50%	135%		
	雙併住宅	8	170	50%	135%		雙併住宅	8	170	50%	135%		
	連棟住宅	7.5	160	50%	135%		連棟住宅	7.5	160	50%	135%		
	共管式集合住宅	30	900	40%	135%		共管式集合住宅	30	900	40%	135%		
第二種住宅區		30	900	40%	150%	第二種住宅區		30	900	40%	150%		
八、第二種住宅區內面臨兩條二十公尺以上計畫道路之角地，基地面積大於一、五〇〇平方公尺，且兩邊臨接道路寬度各達廿五公尺以上者，得於地面一層設置三〇〇至五〇〇平方公尺之便利商店。						八、第二種住宅區內面臨兩條二十公尺以上計畫道路之角地，基地面積大於一、五〇〇平方公尺，且兩邊臨接道路寬度各達廿五公尺以上者，得於地面一層設置三〇〇至五〇〇平方公尺之便利商店。						維持原條文。	
九、第二種住宅區內面臨寬度二十公尺以上計畫道路之基地，且臨接道路長度大於二十公尺，基地面積大於三〇〇平方公尺者得作社區電業通訊設施之使用。						九、第二種住宅區內面臨寬度二十公尺以上計畫道路之基地，且臨接道路長度大於二十公尺，基地面積大於三〇〇平方公尺者得作社區電業通訊設施之使用。						維持原條文。	
十、第二種住宅區內非供住宅使用，其設置標準，應按下列之規定：						十、第二種住宅區內非供住宅使用，其設置標準，應按下列之規定：						維持原條文。	
使用別		面臨最小計畫道路寬度		最小設置面積		使用別		面臨最小計畫道路寬度		最小設置面積			
幼稚園		12公尺		700平方公尺		幼稚園		12公尺		700平方公尺			
托兒所		12公尺		350平方公尺		托兒所		12公尺		350平方公尺			
社區安全設施 社區福利設施		15公尺		不限		社區安全設施 社區福利設施		15公尺		不限			
社區遊憩設施 文康設施		15公尺		300平方公尺 不限		社區遊憩設施 文康設施		15公尺		300平方公尺 不限			

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文			新計畫條文			條文變更說明	
十一、住宅區內建築物之後院深度、後院深度比、側院寬度不得小於下列之規定：			十一、住宅區內建築物之後院深度、後院深度比、側院寬度不得小於下列之規定：			維持原條文。	
最小後院深度 (公尺)	最小後院深度 比	最小側院寬度 (公尺)	最小後院深度 (公尺)	最小後院深度 比	最小側院寬度 (公尺)		
3	0.2	2	3	0.2	2		
十二、住宅區內一宗基地建築兩幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下列規定： (一) 相對部分皆不開窗者，其間隔不得小於三公尺。 (二) 相對部分有開窗者，其間隔不得小於兩幢建築物各該部分平均高度之0.25倍，且不得小於四公尺。			十二、住宅區內一宗基地建築兩幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下列規定： (一) 相對部分皆不開窗者，其間隔不得小於三公尺。 (二) 相對部分有開窗者，其間隔不得小於兩幢建築物各該部分平均高度之0.25倍，且不得小於四公尺。			維持原條文。	
十三、鄰里商業區內得為下列各組之使用： (一) 第四組：學前教育設施。 (二) 第五組：社區電業通訊設施。 (三) 第六組：社區安全設施。 (四) 第七組：社會福利設施。 (五) 第八組：社區遊憩設施。 (六) 第九組：醫療保健設施。 (七) 第十組：社教設施。 (八) 第十一組：文康設施。 (九) 第十三組：人民團體。 (十) 第十四組：宗祠及宗教設施。 (十一) 第十五組：日用品及一般零售業。 (十二) 第十七組：小吃及餐飲業。 (十三) 第十八組：超級市場。 (十四) 第十九組：日常及一般服務業。 (十五) 第二十一組：事務所及工商服務業。 (十六) 第二十二組：金融保險業。 (十七) 第二十三組：一般遊憩設施。 (十八) 第二十四組：娛樂及健身服務業。			十三、鄰里商業區內得為下列各組之使用： (一) 第四組：學前教育設施。 (二) 第五組：社區電業通訊設施。 (三) 第六組：社區安全設施。 (四) 第七組：社會福利設施。 (五) 第八組：社區遊憩設施。 (六) 第九組：醫療保健設施。 (七) 第十組：社教設施。 (八) 第十一組：文康設施。 (九) 第十三組：人民團體。 (十) 第十四組：宗祠及宗教設施。 (十一) 第十五組：日用品及一般零售業。 (十二) 第十七組：小吃及餐飲業。 (十三) 第十八組：超級市場。 (十四) 第十九組：日常及一般服務業。 (十五) 第二十一組：事務所及工商服務業。 (十六) 第二十二組：金融保險業。 (十七) 第二十三組：一般遊憩設施。 (十八) 第二十四組：娛樂及健身服務業。				維持原條文。
十四、商業區（購物中心）內得為下列各組之使用： (一) 第四組：學前教育設施。 (二) 第五組：社區電業通訊設施。 (三) 第六組：社區安全設施。 (四) 第七組：社會福利設施。			十四、商業區（購物中心）內得為下列各組之使用： (一) 第四組：學前教育設施。 (二) 第五組：社區電業通訊設施。 (三) 第六組：社區安全設施。 (四) 第七組：社會福利設施。				

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明								
(五) 第八組：社區遊憩設施。 (六) 第九組：醫療保健設施。 (七) 第十組：社教設施。 (八) 第十一組：文康設施。 (九) 第十三組：人民團體。 (十) 第十四組：宗祠及宗教設施。 (十一) 第十五組：日用品及一般零售業。 (十二) 第十六組：特種零售業。 (十三) 第十七組：小吃及餐飲業。 (十四) 第十八組：超級市場。 (十五) 第十九組：日常及一般服務業。 (十六) 第二十組：百貨公司。 (十七) 第二十一組：事務所及工商服務業。 (十八) 第二十二組：金融保險業。 (十九) 第二十三組：一般遊憩設施。 (二十) 第二十四組：娛樂及健身服務業。 (廿一) 第二十五組：旅遊及運輸服務業。 (廿二) 第二十六組：觀光旅館業。	(五) 第八組：社區遊憩設施。 (六) 第九組：醫療保健設施。 (七) 第十組：社教設施。 (八) 第十一組：文康設施。 (九) 第十三組：人民團體。 (十) 第十四組：宗祠及宗教設施。 (十一) 第十五組：日用品及一般零售業。 (十二) 第十六組：特種零售業。 (十三) 第十七組：小吃及餐飲業。 (十四) 第十八組：超級市場。 (十五) 第十九組：日常及一般服務業。 (十六) 第二十組：百貨公司。 (十七) 第二十一組：事務所及工商服務業。 (十八) 第二十二組：金融保險業。 (十九) 第二十三組：一般遊憩設施。 (二十) 第二十四組：娛樂及健身服務業。 (廿一) 第二十五組：旅遊及運輸服務業。 (廿二) 第二十六組：觀光旅館業。									
十五、鄰里商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>50%</td><td>250%</td></tr></table>	建蔽率	容積率	50%	250%	十五、鄰里商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>50%</td><td>250%</td></tr></table>	建蔽率	容積率	50%	250%	維持原條文。
建蔽率	容積率									
50%	250%									
建蔽率	容積率									
50%	250%									
十六、 (一) 商業區（購物中心）面積之百分之三十（2.1公頃），購物中心興建人應負責闢建作公共停車場使用，餘70%（4.9公頃）為供購物中心使用。 (二) 商業區供購物中心使用之土地（4.9公頃），其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%，但增設觀光旅館時其全區容積率得增加為330%。	十六、商業區（購物中心）建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%，作為觀光旅館時其全區建蔽率不得大於60%，但容積率得增加為360%。	刪除原條文第（一）項，商業區（購物中心）面積之百分之三十應闢建作公共停車場使用之規定，改為全區均作購物中心使用，其停車位留設則依建築物附屬停車空間設置規定，以提高商業區土地之使用效益。								
十七、車站專用區內得為第十二組公用事業設施之使用。	十七、車站專用區內得為第十二組公用事業設施之使用。	維持原條文。								
十八、車站專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>30%</td><td>90%</td></tr></table>	建蔽率	容積率	30%	90%	十八、車站專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>30%</td><td>90%</td></tr></table>	建蔽率	容積率	30%	90%	維持原條文。
建蔽率	容積率									
30%	90%									
建蔽率	容積率									
30%	90%									

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明																														
十九、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr> <tr> <td>學校用地</td><td>40%</td><td>160%</td></tr> <tr> <td>污水處理場用地</td><td>60%</td><td>120%</td></tr> <tr> <td>變電所用地 (限屋內型)</td><td>60%</td><td>180%</td></tr> </tbody> </table>	種類	建蔽率	容積率	機關用地	50%	150%	學校用地	40%	160%	污水處理場用地	60%	120%	變電所用地 (限屋內型)	60%	180%	十九、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr> <tr> <td>學校用地</td><td>40%</td><td>160%</td></tr> <tr> <td>污水處理場用地</td><td>60%</td><td>120%</td></tr> <tr> <td>變電所用地 (限屋內型)</td><td>60%</td><td>180%</td></tr> </tbody> </table>	種類	建蔽率	容積率	機關用地	50%	150%	學校用地	40%	160%	污水處理場用地	60%	120%	變電所用地 (限屋內型)	60%	180%	維持原條文。
種類	建蔽率	容積率																														
機關用地	50%	150%																														
學校用地	40%	160%																														
污水處理場用地	60%	120%																														
變電所用地 (限屋內型)	60%	180%																														
種類	建蔽率	容積率																														
機關用地	50%	150%																														
學校用地	40%	160%																														
污水處理場用地	60%	120%																														
變電所用地 (限屋內型)	60%	180%																														
二十、為促進基地整體規劃開發，特訂定左列規定： (一) 台糖公司分配之住宅區如屬細部計畫完整街廓者，應整體規劃設計(包括分期開發計畫)經都市設計審議委員會審查通過後得分期開發。 (二) 商業區(購物中心)、鄰里商業區及車站專用區應全街廓整體規劃設計(包括分期開發計畫)經都市設計審議委員會審查通過後得分期開發。 (三) 「機67」機關用地及「公39」公園用地應作整體規劃，融合為一體，並應充分考量本地區停車之需求。 (四) 為提供高品質、多樣化之開放空間，全區以博物館區為主要開放空間，可規劃為視覺之焦點，配合購物中心之廣場與鄰里公園構成本區開放空間之主要體系，同時每一住宅街廓均應集中留設較大面積之開放空間，串連個別建築基地留設之開放空間。 (五) 配合主要計畫開放空間區位，於適當地點設置或指定留設小型開放空間，並配合牆面線退縮規範，維繫全區開放空間的連續性、完整性及多樣性。	二十、為促進基地整體規劃開發，特訂定左列規定： (一) 台糖公司分配之住宅區如屬細部計畫完整街廓者，應整體規劃設計(包括分期開發計畫)經都市設計審議委員會審查通過後得分期開發。 (二) <u>鄰里商業區及車站專用區應全街廓整體規劃設計(包括分期開發計畫)經都市設計審議委員會審查通過後得分期開發。</u> (三) 「機67」機關用地及「公39」公園用地應作整體規劃，融合為一體，並應充分考量本地區停車之需求。 (四) 為提供高品質、多樣化之開放空間，全區以博物館區為主要開放空間，可規劃為視覺之焦點，配合購物中心之留設空地構成本區開放空間之主要體系，同時每一住宅街廓均應集中留設較大面積之開放空間，串連個別建築基地留設之開放空間。 (五) 配合主要計畫開放空間區位，於適當地點設置或指定留設小型開放空間，並配合牆面線退縮規範，維繫全區開放空間的連續性、完整性及多樣性。 <u>(六) 「商44」商業區(購物中心)之最小開發基地規模應不得小於0.5公頃。各建築基地除依本要點規定所留設之停車場及建築退縮空間外，其餘留設空地應儘量集中為公共開放空間使用。同一街廓內後期開發之基地應配合先期開發基地所留設區位，集中或串連為完整性、連續性之公共開放空間。個別基地之規劃設計應分經都市設計審議委員會審查通過。</u>	1. 第(二)項條文所規定之應辦理全街廓整體規劃設計範圍排除「商44」商業區，以利分批辦理土地標售。 2. 第(四)項條文所原規定之「…，配合購物中心之廣場與鄰里公園構成本區開放空間之主要體系，…」調整為「…，配合購物中心之留設空地構成本區開放空間之主要體系，」，提高「商44」商業區基地之利用及規劃彈性。 3. 增列第(六)項條文，確保「商44」商業區改採分批方式出售予不同開發者後，地區整體環境品質之確保。																														
廿一、	廿一、	維持原條文。																														

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明																												
(一) 有關設置開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動人心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，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者。 3. 凡本計畫區內可建築用地，自本細部計畫發布實施辦理區段徵收完竣，並完成產權移轉登記日起三年內申請開發並建築施工者，建築物得增加樓地板面積，但以不超過該基地面積乘以該基地容積率之百分之八為限，第四年至第六年申請開發並建築施工者，建築物得增加樓地板面積，但以不超過該基地面積乘以該基地容積率之百分之五為限，第七年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。	(一) 有關設置開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動人心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，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者。 3. 凡本計畫區內可建築用地，自本細部計畫發布實施辦理區段徵收完竣，並完成產權移轉登記日起三年內申請開發並建築施工者，建築物得增加樓地板面積，但以不超過該基地面積乘以該基地容積率之百分之八為限，第四年至第六年申請開發並建築施工者，建築物得增加樓地板面積，但以不超過該基地面積乘以該基地容積率之百分之五為限，第七年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。																													
廿二、 (一) 為塑造本計畫區整體都市景觀及舒適之都市環境，配合本計畫區公園、綠地等公共開放空間之劃設，特訂定建築退縮規定如下列，其退縮部分屬於公共開放空間之部分，得計入法定空地面積。 <table><tr><th>建築基地臨接部份</th><th>退縮指定牆面線</th></tr><tr><td>計畫範圍線</td><td>10公尺</td></tr><tr><td>1-2-80M計畫道路</td><td>10公尺</td></tr><tr><td>4-11-40M計畫道路</td><td>10公尺</td></tr><tr><td>1-7-40M計畫道路</td><td>6公尺</td></tr><tr><td>2-20-30 M計畫道路</td><td>6公尺</td></tr><tr><td>上述以外之其他計畫道路</td><td>4公尺</td></tr></table> (二) 有關退縮之公共開放空間，應於都市設計準則中，	建築基地臨接部份	退縮指定牆面線	計畫範圍線	10公尺	1-2-80M計畫道路	10公尺	4-11-40M計畫道路	10公尺	1-7-40M計畫道路	6公尺	2-20-30 M計畫道路	6公尺	上述以外之其他計畫道路	4公尺	廿二、 (一) 為塑造本計畫區整體都市景觀及舒適之都市環境，配合本計畫區公園、綠地等公共開放空間之劃設，特訂定建築退縮規定如下列，其退縮部分屬於公共開放空間之部分，得計入法定空地面積。 <table><tr><th>建築基地臨接部份</th><th>退縮指定牆面線</th></tr><tr><td>計畫範圍線</td><td>10公尺</td></tr><tr><td>1-2-80M計畫道路</td><td>10公尺</td></tr><tr><td>4-11-40M計畫道路</td><td>10公尺</td></tr><tr><td>1-7-40M計畫道路</td><td>6公尺</td></tr><tr><td>2-20-30 M計畫道路</td><td>6公尺</td></tr><tr><td>上述以外之其他計畫道路</td><td>4公尺</td></tr></table> (二) 有關退縮之公共開放空間，應於都市設計準則中，	建築基地臨接部份	退縮指定牆面線	計畫範圍線	10公尺	1-2-80M計畫道路	10公尺	4-11-40M計畫道路	10公尺	1-7-40M計畫道路	6公尺	2-20-30 M計畫道路	6公尺	上述以外之其他計畫道路	4公尺	維持原條文。
建築基地臨接部份	退縮指定牆面線																													
計畫範圍線	10公尺																													
1-2-80M計畫道路	10公尺																													
4-11-40M計畫道路	10公尺																													
1-7-40M計畫道路	6公尺																													
2-20-30 M計畫道路	6公尺																													
上述以外之其他計畫道路	4公尺																													
建築基地臨接部份	退縮指定牆面線																													
計畫範圍線	10公尺																													
1-2-80M計畫道路	10公尺																													
4-11-40M計畫道路	10公尺																													
1-7-40M計畫道路	6公尺																													
2-20-30 M計畫道路	6公尺																													
上述以外之其他計畫道路	4公尺																													

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文			新計畫條文					條文變更說明																																					
訂定其使用性質、規模及設置標準。			訂定其使用性質、規模及設置標準。																																										
廿三、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用，但「公39」公園用地作多目標使用時僅限於地下作停車場使用。			廿三、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用，但「公39」公園用地作多目標使用時僅限於地下作停車場使用。					維持原條文。																																					
廿四、 （一）本計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間依附表一辦理，並不得小於各分區之規定，停車空間不得移作他種用途或被占用。 （二）全街廓開發時，街廓內車輛之出入口及停車空間應整體考量。			廿四、建築物附設停車空間標準 （一）本計畫區內各分區及用地各項建築使用類別之停車空間設置基準如附表一。 （二）全街廓開發時，街廓內車輛之出入口及停車空間應整體考量。					1. 比照本市現行各行政區都市計畫通盤檢討案新訂之全市性標準調整本計畫區建築物附設停車空間設置規定。 2. 依據臨接車站專用區、案地本身及其衍生之停車需求，汽、機車停車位應依本條款規定加倍留設。																																					
附表一 停車空間規定			附表一 停車空間設置基準																																										
<table><tr><th>建築物用途</th><th>應附設小汽車位數</th><th>應附設機車位數</th></tr><tr><td>住宅</td><td>建築物總樓地板面積每150平方公尺設置一輛，且每戶至少應設置一輛。</td><td>建築物總樓地板面積每100平方公尺設置一輛。</td></tr><tr><td>鄰里性商業</td><td>建築物總樓地板面積150平方公尺以下應設置一輛，超過150平方公尺者每100平方公尺應設置一輛（零數應計入）。</td><td>建築物總樓地板面積每50平方公尺設置一輛。</td></tr><tr><td>購物中心</td><td>建築物總樓地板面積每45平方公尺應設置一輛（零數應計入）。</td><td>建築物總樓地板面積每80平方公尺設置一輛。</td></tr><tr><td>旅館</td><td>建築物總樓地板面積每100平方公尺應設置一輛（零數應計入）。</td><td>視實際需要設置。</td></tr><tr><td>博物館</td><td>建築物總樓地板面積每100平方公尺應設置一輛（零數應計入）。</td><td>建築物總樓地板面積每150平方公尺設置一輛。</td></tr></table>			建築物用途	應附設小汽車位數	應附設機車位數	住宅	建築物總樓地板面積每150平方公尺設置一輛，且每戶至少應設置一輛。		建築物總樓地板面積每100平方公尺設置一輛。	鄰里性商業	建築物總樓地板面積150平方公尺以下應設置一輛，超過150平方公尺者每100平方公尺應設置一輛（零數應計入）。	建築物總樓地板面積每50平方公尺設置一輛。	購物中心	建築物總樓地板面積每45平方公尺應設置一輛（零數應計入）。	建築物總樓地板面積每80平方公尺設置一輛。	旅館	建築物總樓地板面積每100平方公尺應設置一輛（零數應計入）。	視實際需要設置。	博物館	建築物總樓地板面積每100平方公尺應設置一輛（零數應計入）。	建築物總樓地板面積每150平方公尺設置一輛。	<table><tr><th>類別</th><th>建築物用途</th><th>應附設汽車車位</th><th>應附設機車車位</th><th>應附設裝卸車位</th></tr><tr><td rowspan="2">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>住宅、集合住宅等居住用途建築物</td><td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td><td>—</td></tr><tr><td>第三類</td><td>旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文</td><td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛</td></tr></table>					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）	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	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
建築物用途	應附設小汽車位數	應附設機車位數																																											
住宅	建築物總樓地板面積每150平方公尺設置一輛，且每戶至少應設置一輛。	建築物總樓地板面積每100平方公尺設置一輛。																																											
鄰里性商業	建築物總樓地板面積150平方公尺以下應設置一輛，超過150平方公尺者每100平方公尺應設置一輛（零數應計入）。	建築物總樓地板面積每50平方公尺設置一輛。																																											
購物中心	建築物總樓地板面積每45平方公尺應設置一輛（零數應計入）。	建築物總樓地板面積每80平方公尺設置一輛。																																											
旅館	建築物總樓地板面積每100平方公尺應設置一輛（零數應計入）。	視實際需要設置。																																											
博物館	建築物總樓地板面積每100平方公尺應設置一輛（零數應計入）。	建築物總樓地板面積每150平方公尺設置一輛。																																											
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）																																									
	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	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																																									
附註： ① 博物館除設置小汽車及機車停車位外，另應設置30																																													

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文				條文變更說明
輛大客車停車位。 ② 一宗基地內供二類以上用途使用者，其設置標準應分別依規定計算附設之。	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			(最多設置2輛)	
	第四類 倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿3000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)	
	第五類 前四類以外建築物	同第四類之規定。			
	1. 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (1)機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。 (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。 2. 最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。 3. 鄰接「1-2-80m」、「4-11-40m」及「2-20-30m」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。				
廿五、台南市政府應另研擬都市設計準則，對各類建築物之高度、尺度、造型、質感、色彩、道路剖面設計、公車停靠設施、路緣設施、都市景觀、建築景觀、街道傢俱、行人活動、都市防災、建築物停車空間、廣告招牌等加以規範，並成立都市設計審議委員會依都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。 前項都市設計準則應經市都委會審議通過後公告周知。	廿五、台南市政府應另研擬都市設計準則，對各類建築物之高度、尺度、造型、質感、色彩、道路剖面設計、公車停靠設施、路緣設施、都市景觀、建築景觀、街道傢俱、行人活動、都市防災、建築物停車空間、廣告招牌等加以規範，並成立都市設計審議委員會依都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。 前項都市設計準則應經市都委會審議通過後公告周知。				維持原條文。
廿六、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	廿六、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。				維持原條文。

表二 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明
廿七、本計畫區內之土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	廿七、本計畫區內之土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	維持原條文。

表三 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 及陳情位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	市都委會決議
1	台灣糖業公司台南區處 位和順寮農場區段徵收地區領回之住宅區（和館段 2 號等 18 筆土地）及商業區（和館段 15、43 號等 2 筆土地）	本案依計畫書「表五 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表」內容第二十條第（二）項所載，市政府擬將該條文所規定應辦理全街廓整體規劃設計範圍排除「商 44」商業區，以利分批辦理土地標售，本公司左列土地亦同受需辦理全街廓整體規劃設計之規範，另因受全球景氣寒冬波及，大街廓土地之開發亦影響開發商投資意願，恐造成土地長期閒置，本公司地開發將長期受限，反觀 市政府保留之住宅區土地，則無上述限制，多數已順利標售，此不公平規定，已造成本區公司土地開發停滯，為促進台南市安南區之發展並引進有效需求加速開發效益，同時兼顧本公司權益。	建議市府將本公司住宅區、商業區土地比照本案變更「商 44」商業區土地使用分區管制計畫辦理，一併納入排除應辦理全街廓整體規劃設計之範圍，以利分批辦理土地開發兼促該區發展。	因所提陳情範圍非屬本次變更計畫範圍，故建議納入「變更台南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」供規劃參考。

臺南市都市計畫委員會第275次委員會 審議第八案

案名	訂定台南市野生動物保護區建蔽率、容積率案
說明	一、辦理機關：台南市政府 二、法令依據： （一）都市計畫法臺灣省施行細則第34條。 （二）「變更台南市主要計畫（部分低密度住宅區、農漁區、鹽田、學校用地、水域用地為野生動物保護區）案」土地使用分區管制要點。 三、計畫緣起： 安南區野生動物保護區變更係於民國85年12月5日以南市工都字第139386號令發布實施，變更理由係因四草地區為亞洲、澳洲候鳥之中繼站，其重要性為國際級標準，在國際自然資源保育聯盟（IUCN）對亞洲濕地之調查報告中，列為重點濕地之一，在本國分類中亦為國際級濕地；因此基於生態保育與表達政府支持環境保護之決心，乃將前述範圍變更為生態保育用地，以落實保護政策。 惟前述主要計畫土地使用分區管制要點僅對保護區訂定容許使用項目，並未訂定建蔽率及容積率，致本府建設及產業管理處計畫於本區辦理「台將鯨豚救援館整修計畫」時，無法進行請照作業；因此爰依「都市計畫法臺灣省施行細則第34條」授權規定訂定容積率，以資管制。 四、計畫範圍與面積： 範圍為台南市安南區野生動物保護區（詳圖一），針對範圍內之建蔽率、容積率之訂定，計畫面積計523.848公頃。 五、辦理過程及依據 （一）本府建設及產業管理處 98.1.17 南建處公字第 09840001220 號函(詳附件一)： - 查97年度行政院農委會林務局補助本府於安南區「四草野生動物保護區」辦理台江鯨豚救援館整修計畫，本計畫須於本(98)年度竣工完成，為規劃設計申請執照需要，請 貴處依都市計畫相關法規訂定建蔽率及容積率，俾利本計畫執行。 - 為保護天然資源與野生動物資源，建議採低建蔽率及低容積率訂定，或比照公共設施公園用地之建蔽率及容積率。 （二）都市計畫法臺灣省施行細則： - 建蔽率：第32條已有明訂略以：「保護區：百分之二十」。 - 容積率：第34條並無列出保護區，惟其第1項第15款：「其他使用分區由各縣（市）政府依實際需要訂定，並提經縣（市）政府審查通過後發布實施。」 （三）其他： - 國家公園法第18條：「生態保護區應優先於公有土地內設置，其區域內禁止採集標本、使用農藥及興建一切人工設施。但為供學術研究或為供公共安全及公園管理上特殊需要，經內政部許可者，不在此限。」。 「變更台南市主要計畫（部分低密度住宅區、農漁區、鹽田、學校用地、水域用地為野生動物保護區）案」土地使用分區管制要點：「依都

市計畫法編為保護區並依野生動物保育法公告為野生動物保護區，以保護天然資源與野生動物資源，其土地之使用經都市計畫法及野生動物保護法之省（市）政府主管機關審查核准得為下列工程設施：

- (1)為經營管理野生動植物之工程設施。
- (2)為保護、復育野生動物棲地之改善工程。
- (3)為解說教育且無騷擾野生動物之虞之工程設施。」

3. 公園用地建蔽率、容積率：(都市計畫法臺灣省施行細則第 36、37 條)

- (1) 建蔽率：15%(5 公頃以下)、12%(超過 5 公頃者)
- (2) 容積率：45%(5 公頃以下)、35%(超過 5 公頃者)

六、本次擬公告發布實施事項：

項目	理由
一、建蔽率：百分之二十	1. 都市計畫法臺灣省施行細則第 32 條已有明訂保護區建蔽率，因此發佈實施敘明，俾便都市計畫管理。
二、容積率： (一) 面積在五公頃以下者：百分之四十五。 (二) 面積超過五公頃者：百分之三十五。	1. 建議依本府建設及產業管理處意見，以公園用地之容積率訂定本野生動物保護區之容積率。 2. 另本區使用需經主管機關審查核准始為工程設施，同國家公園法第 18 條之精神，因此，與未來本區設置國家公園之意旨應不違背。

七、檢附資料：

- (一) 圖一 計畫區位示意圖
- (二) 附件一 本府建設及產業管理處98年1月17日南建處公字第09840001220號函

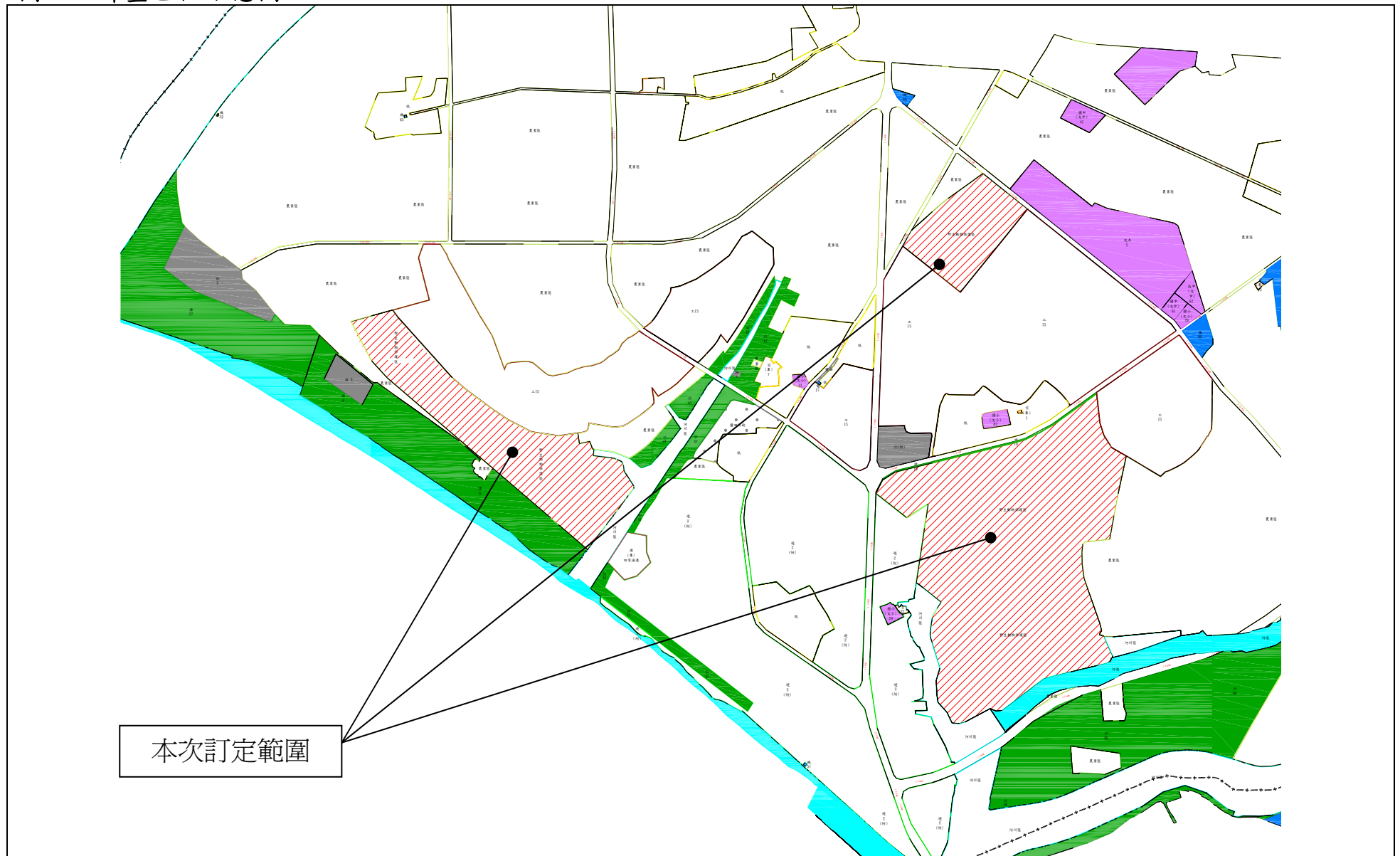
九、以上提請委員會審議。

決議

本案修正通過，後續由市府依行政程序公告發布實施，修正意見如下列各點：

- 一、建蔽率、容積率分別訂定為 5%、15%。
- 二、另新增建築物高度不得超過 12 公尺之規定，如有特殊情形，應經本市都市設計審議委員會審議通過後始得適用。

圖一 計畫區位示意圖



正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府建設及產業管理處 函

地址：70801台南市安平區永華路2段6號
承辦人：林淑蕙
電話：06-3901494
電子信箱：angela@mail.tncg.gov.tw

受文者：本府都市發展處

發文日期：

發文字號：南建處公字第09840001220號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：請 貴處訂定本市安南區「四草野生動物保護區」建蔽率及容積率相關規定，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據本府98年1月8日南市都管字第09816000900號函辦理。
- 二、查97年度行政院農委會林務局補助本府於安南區「四草野生動物保護區」辦理台江鯨豚救援館整修計畫，本計畫需於本(98)年度竣工完成，為規劃設計申請建築執照需要，請 貴處依都市計畫相關法規訂定建蔽率及容積率，俾利本計畫執行。
- 三、為保護天然資源與野生動物資源，建議採低建蔽率及低容積率訂定，或比照公共設施公園用地之建蔽率及容積率。

正本：本府都市發展處

副本：本處公園生態及路燈管理科

處長陳啟松

98. 1. 17

台南市政府 都市發展處
09816003600