

# 臺南市都市計畫委員會第二六三次會議簽到簿

一、時間：96年12月14日(五)上午9時整

二、地點：十樓都委會會議室

三、主持人：許主任委員添財

四、記錄：陳進昌、林漢彬、李佳璋、呂國隆、趙玉樺

五、都委會出席委員：

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
主任委員	許添財		委員	陳彥仲	
副主任委員	洪正中		委員	黃國平	請假
委員	莊德樑		委員	何志宏	
委員	吳宗榮		委員	吳彩珠	
委員	陳啟松		委員	王逸峰	請假
委員	葉南明		委員	吳綱立	請假
委員	林炎成		委員	陳肇堯	
委員	王美智		委員	施鴻圖	
委員	徐明福	請假	委員	張玉璜	請假
委員	林享博		委員	吳朝安	
委員	黃斌		執行秘書	簡誠福	

六、列席人員：

單位	簽名	單位	簽名
本府民政局	許子若	本府工務局	
本府工務局 養護工程課	危仕明 鍾南新	本府工務局 水利工程課	林品勤
本府文化觀光局	鄭家成	本府建設局	許淑美
財政部國有財產 局臺灣南區辦事 處臺南分處	吳建中	區公所	林賢傑 黃一峰
本府都市發展局 都市計畫課	楊仕仁 陳建昌	本府都市發展局 都市設計課	吳育亭
本府都市發展局 綜合規劃課	林嘉琦 趙玉樺 李耀宗 李佳華 呂國隆	漢天富投資 有限公司	
李連武先生		林金河先生	林金河
漁光里	許子若	新見國際設計 規劃顧問公司	許勝博

七、報告案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

第一案：內政部函送「法務部『政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫』」及「都市計畫委員會專案小組之定位、審查會議紀錄性質、會議出席委員人數及改進措施等」提會報告案

八、審議案：共三案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

第一案：擬廢止臺南市北華段 212 地號內部分現有巷道案

第二案：擬廢止臺南市國安段 791-3、791-4、791-8、791-9、791-11、791-43、791-44 等 7 筆地號內部分現有巷道案

第三案：擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案

九、研議案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

第一案：研商「由住宅區附帶條件變更為商業區土地，尚未依都市計畫變更回饋規定完成回饋手續前，申請設置旅館時應依都市計畫法台灣省施行細則第 15 條規定或依同細則第 17 條規定管制執行疑義」

十、臨時動議案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

第一案：「台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」逾期人民陳情提會審議

## 報告第一案

內政部函送「法務部『政府機關易滋弊端業務之  
研析與防制對策報告：(8)都市計畫』」及  
「都市計畫委員會專案小組之定位、審查會議紀錄性質、  
會議出席委員人數及改進措施等」提會報告案



臺南市都市計畫委員會第 263 次委員會 報告第一案

案名	內政部函送「法務部『政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫』」及「都市計畫委員會專案小組之定位、審查會議紀錄性質、會議出席委員人數及改進措施等」提會報告案
說明	<p>一、辦理依據：</p> <p>(一) 內政部 96 年 7 月 27 日內授營都字第 0960804856 號函</p> <p>(二) 內政部 96 年 11 月 6 日內授營都字第 0960806957 號函</p> <p>二、「政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫」(詳附件一：內政部 96 年 7 月 27 日內授營都字第 0960804856 號函)</p> <p>內政部為加強對各級都市計畫業務主管機關業務主管、承辦人員及各級都市計畫委員會現任、新任委員之宣導，爰於 96 年 7 月 1 日再將法務部 94 年 11 月 13 日法政字第 0941118711 號函之「政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫」提請內政部都市計畫委員會第 662 次會議報告決定「洽悉，由內政部函轉各直轄市、縣(市)政府查照辦理，請各直轄市、縣(市)政府都市計畫主管單位應向直轄市、縣(市)首長進行專案報告及轉知所屬相關業務主管及承辦人員外，並提請各該都市計畫委員會告，廣為宣傳，以預防都市計畫業務滋生弊端，提升政府施政廉潔度及都市計畫之公信力」，爰將「政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫」提會報告。</p>

由於報告內容眾多且繁雜，故本次僅針對與都市計畫委員會息息相關之課題提出報告，其餘涉及都市計畫主管業務部份，擬請主管業務單位另擇適當之時機，廣為宣傳。涉及都市計畫委員會之內容如下：

(一) 各級都市計畫委員會組織規程第 5 條及第 11 條分別規定

「都市計畫委員會委員不得同時擔任上下兩級都市計畫委員會之委員」「都市計畫委員會審議都市計畫時，與有利害關係之委員應自行迴避」。另依地方制度法第 53 條各級民意代表不得兼任各級都委會委員，如對各都市計畫仍有意見，僅得要求列席陳述意見後退席，供審議參考。

(二) 加強民眾參與，建構都市計畫公平、合理、透明化之審議機制

1. 規劃階段：

(1) 為避免所規劃方案有不公平、不符大眾期待或可行性有疑慮之情事，宜擴大民眾參與機制，如舉辦座談會、協調會、公聽會及其他適當之方法，或於個別變更時、主管機關認有必要亦得舉行聽證，充分運用社區發展協會、學者、地方人士、建築業界、商界之智庫資源，以達集思廣益之效。

2. 公開展覽階段：

(1) 應在計畫區內之適當場所舉辦說明會，計畫面積廣大者，並應分區舉辦。

(2) 除印製傳單並請村里幹事轉發至計畫區內每一住戶外，得其他適當方式，如公告、網際網路、廣播、電視或個別通知等適當方式，週知因檢討變更導致權益變更之土地關係所有權人，以杜絕相關紛爭及消弭可能之弊端。。

(3) 任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面方式提出意見，供各級都市計畫委員會審議參考。

### 3. 審議階段

(1) 審議時，開放各新聞媒體記者旁聽自由採訪，並允許與案情有關之公民或團體列席說明，並於說明完畢後退席。使都市計畫之擬定、檢討變更審議過程，能充分結合民眾參與之功能，並使審議結果更具公信力。

(2) 都市計畫委員會之審議，除有妨害國家安全之虞者外，應以公開方式為之；其審議進度、結果及其他相關資訊，除刊載各級政府公報或網際網路外，並得以其他適當之方法廣泛周知之規定，以達到都市計畫委員會審議及相關資訊公開化之目的。

(3) 加強都市設計及土地使用管制事項審議過程中之民眾參與機制

a. 一定規模以上之土地開發、建築或設施，得明定應先經都市設計及土地使用管制審議核准，始得建築使用或施工、設置，以確保都市環境品質。

b. 直轄市、縣（市）政府為審議都市設計及土地使用管制事項，得視實際需要，另設審議委員會或於都市計畫委員會下設置審議小組辦理之。

4. 發布實施階段：計畫發布實施後之計畫書、圖，應公開於網際網路，以供各界查詢。

（三）研訂各種審議作業規範，落實都市計畫審議及實施之公平性方面：研訂相關審議規範，明定各種使用分區變更條件與準則，建立完整之都市計畫變更機制，使過去傳聞地方民代及地方首長透過變更都市計畫獲得不當利益之情形大幅降低，也使都市計畫之審議能更臻公正、客觀、合理。

（四）加強監督及防杜流弊

1. 任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面方式提出意見，供各級都市計畫委員會審議參考，如此透過層層都市計畫委員會審議，從地方到中央層層監督，當可將地方首長運作之可能性降至最低。

2. 為避免各級地方民意代表介入地方都市計畫委員會之運作，不得聘任各該級民意代表兼任都市計畫委員會委員。

（五）嚴格落實機密維護之觀念

（六）落實「新訂或擴大都市計畫執行要點」，杜絕不當擴增都市發展用地

三、「都市計畫委員會專案小組之定位、審查會議紀錄性質、會

	<p>議出席委員人數及改進措施等」(詳附件二：內政部 96 年 11 月 6 日內授營都字第 0960806957 號函)</p> <p>依據內政部 96 年 11 月 6 日內授營都字第 0960806957 號函略以：「一、按各級都市計畫委員會組織規程第 12 條規定：「都市計畫委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考」。上開規定之作法，多年來在實務上均以「專案小組」稱之。二、依內政部都市計畫委員會專案小組多年來研擬意見之處理慣例，並參照內政部 89 年 8 月 24 日台內營字第 8985792 號函釋意旨，專案小組之功能係為強化都市計畫委員會審議決議之效率與品質，提共專業醒審查意見，俟獲致初步審查意見後，依行政程序地方政府再補送資料或納入初審之意見，提共都市計畫委員會討論及審議之參考；且專案小組會議均邀請相關機關或團體、地方政府簡報或提共意見，該案專小組審查會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，無出席委員人數應過半之相關問題」，承上所述，專案小組審查會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，無出席委員人數應過半之相關問題。</p>
<p>市府 研析 意見</p>	
<p>市都 委會 決議</p>	<p>洽悉</p>

## 內政部 函

機關地址：10017臺北市徐州路5號

聯絡人：陳富義

聯絡電話：02-87712614

電子郵件：cfy@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國96年7月27日

發文字號：內授營都字第0960804856號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨 (662-報1.doc)

主旨：為「法務部前函送『政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫』案再提會報告案」一案送本部都市計畫委員會第662次會議紀錄1份，請依決定事項辦理，並將辦理情形報部備查，請查照。

說明：

- 一、依據本部都市計畫委員會96年7月10日第662次會議報告決定事項辦理。
- 二、查法務部前於94年11月3日法政字第0941118711號函送政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫」一案，經提請本部都市計畫委員會95年1月10日第625次會議報告決定「洽悉，由內政部函轉各直轄市、縣(市)政府查照辦理，並請各直轄市、縣(市)政府都市計畫主管單位向直轄市、縣(市)首長進行專案報告及向所屬相關業務主管及承辦人員廣為宣導，以預防都市計畫業務滋生弊端，提升政府施政廉潔度及都市計畫之公信力。」在案。
- 三、按行政程序法第47條第1項規定「公務員在行政程序中，除基於職務上之必要外，不得與當事人或代表其利益之人為程序外之接觸」，各級都市計畫委員會組織規程第5條及第11條分別規定「都市計畫委員會委員不得同時擔任上下兩級都市計畫委員會之委員」「都市計畫委員會審議都市計畫時，與有利害關係之委員應自行迴避」。

第1頁 共2頁

台南市政府

府收文號

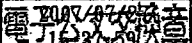


09600740260

都市發展局

核後回承辦

四、考量每年7月1日中央及部分地方政府重新聘任部分都市計畫委員會委員，鑑於法務部前函送「政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫」中之內容與都市計畫擬定變更及審議相關作業息息相關，除本部都市計畫委員會新任委員聘書已檢附上開組織規程，提醒委員務請注意相關規定外，本部都市計畫委員會審議會場並已於92年3月4日改造為開放透明空間，任何私人或團體均得申請旁聽或列席陳訴意見，審議作業更臻開放透明；此外，本部都市計畫委員會審議紀錄均已於確定後公開於營建署網站，供民眾查詢參考。為加強對各級都市計畫業務主管機關業務主管、承辦人員及各級都市計畫委員會現任、新任委員之宣導，爰再提請本部都市計畫委員會96年7月10日第662次會議報告決定「洽悉，由內政部函轉各直轄市、縣(市)政府查照辦理，請各直轄市、縣(市)政府都市計畫主管單位除應向直轄市、縣(市)首長進行專案報告及轉知所屬相關業務主管及承辦人員外，並提請各該都市計畫委員會報告，廣為宣導，以預防都市計畫業務滋生弊端，提升政府施政廉潔度及都市計畫之公信力」在案。

正本：臺北市政府、高雄市政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、臺灣省21縣(市)政府、臺北市都市計畫委員會、高雄市都市計畫委員會  
副本：林兼副主任委員美珠、林委員中森、王委員西崇、李委員兼執行秘書武雄、黃委員景茂、楊委員重信、林委員俊興、楊委員龍士、賴委員美蓉、洪委員啟東、彭委員光輝、邱委員文彥、張委員珩、賴委員碧瑩、浦委員忠成、陳委員麗紅、周委員志龍、張委員金鶚、王委員小璘、王委員秀娟、林委員秋綿、陳委員麗春、傅委員增渠、潘委員丁白、黃委員德治、劉委員佳鈞、郭委員武博、孫委員寶鉅、法務部、內政部中部辦公室(營建業務)、內政部營建署市鄉規劃局、內政部營建署政風室、本部營建署(新市鎮建設組)、本部營建署(都市計畫組) 

依權責劃分規定授權業務主管決行

## 內政部都市計畫委員會第 662 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 96 年 7 月 10 日（星期二）上午 9 時 30 分。
- 二、地點：本部營建署 601 會議室。
- 三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林兼副主任委員美珠代理主席）。

紀錄彙整：溫碧鉉、林瑞峰

- 四、出席委員：（詳會議簽到簿）。
- 五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。
- 六、確認本會第 661 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

- 第 1 案：臺北市政府函為「變更國立臺灣大學醫學院附設醫院西址北側行政區為醫療及衛生用地主要計畫案」。
- 第 2 案：臺南市政府函為「變更台南市東區都市計畫（主要計畫）（暫予保留第三案）案」。
- 第 3 案：臺南市政府函為「變更台南市主要計畫（部分住宅區、農業區為道路用地）案」。
- 第 4 案：臺南縣政府函為「變更烏山頭水庫特定區計畫（部分住宅區、青年活動中心區、農業區、保護區、河川區、學校用地、停車場用地為道路用地）案」。
- 第 5 案：台中縣政府函為「變更台中港特定區計畫（部分保護區為學校用地，部分公園用地、機關用地為道路用地）」案。



第 6 案：台北縣政府函為「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第14案)(部分乙種工業區為住宅區及商業區)」案。

第 7 案：台北縣政府函為「變更樹林(三多里地區)都市計畫(配合台北防洪三期樹林堤防新生地開發計畫部分公園用地、環保設施用地、抽水站用地為乙種工業區)案」。

#### 八、報告案件：

第 1 案：關於法務部前函送「政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫」案再提會報告案。

第 2 案：楊委員重信等提案建議儘速就都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條及第 34 條規定之執行疑義予以釐清，並研議作適切之檢討修正其中涉都市計畫工業區檢討變更審議事項乙案，提會報告。

## 八、報告案件

第 1 案：關於法務部前函送「政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫」案再提會報告案。

說明：一、法務部為有效預防都市計畫業務發生弊端，提升政府施政廉潔度，前會同相關機關政風機構研編完成「政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫」乙份（詳如附件），以 94 年 11 月 3 日法政字第 0941118711 號函送到部，本部營建署除已於 94 年度、95 年度及 96 年度上半年召開之都市計畫法令研討會及座談會中詳加宣導，並將該報告影送與會都市計畫主管及業務人員參考外，並曾於 95 年 1 月 10 日提請本會第 625 次會議報告後，由本部函轉各直轄市、縣（市）政府查照辦理，並請各直轄市、縣（市）政府都市計畫主管單位向直轄市、縣（市）首長進行專案報告及向所屬相關業務主管及承辦人員廣為宣導各在案。

二、按行政程序法第 47 條第 1 項規定「公務員在行政程序中，除基於職務上之必要外，不得與當事人或代表其利益之人為程序外之接觸」，各級都市計畫委員會組織規程第 5 條及第 11 條

分別規定「都市計畫委員會委員不得同時擔任上下兩級都市計畫委員會之委員」<sup>2</sup>「都市計畫委員會審議都市計畫時，與有利害關係之委員應自行迴避」，邇來部分媒體報導，○○縣政府都市計畫承辦人員○○○及○○○都委會已卸任之○○○委員，因過去曾與審議中○○○都市計畫變更案件之申請開發業者○○○為行政程序外之接觸，疑似接受業者邀宴、招待或有不正當之金錢往來，疑涉有貪瀆情事，刻正由檢調單位積極偵辦中。

三、考量每年7月1日中央及部分地方政府重新聘任部分都市計畫委員會委員，鑑於法務部前函送「政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：（8）都市計畫」中之內容與都市計畫擬定變更及審議相關作業息息相關，除本會新任委員聘書已檢附上開組織規程，提醒委員務請注意相關規定外，本會審議會場並已於92年3月4日改造為開放透明空間，任何私人或團體均得申請旁聽或列席陳訴意見，審議作業更臻開放透明；此外，本會審議紀錄均已於確定後公開於營建署網站，供民眾查詢參考。為加強對各級都市計畫業務主管機關業務主管、承辦人員及各級都市計畫委員會現任、新任

委員之宣導，爰於7月份第1次會議特再提會  
報告。

決 定：洽悉，由內政部函轉各直轄市、縣（市）政府查照  
辦理，請各直轄市、縣（市）政府都市計畫主管單  
位除應向直轄市、縣（市）首長進行專案報告及轉  
知所屬相關業務主管及承辦人員外，並提請各該都  
市計畫委員會報告，廣為宣導，以預防都市計畫業  
務滋生弊端，提升政府施政廉潔度及都市計畫之公  
信力。

政府機關易滋弊端業務  
之研析與防制對策報告  
— (8) 都市計畫

研編單位：法務部政風司  
民國 94 年 10 月

# 目 錄

壹、前言	-----
貳、現況檢討	-----
參、貪瀆弊端發生之態樣與犯罪手法分析	-----
肆、形成貪瀆弊端之因素分析	-----
一、法規面之因素	-----
二、制度面之因素	-----
三、執行面之因素	-----
伍、防弊意見與策進作為	-----
陸、建議事項	-----
柒、結語	-----

# 政府機關易滋弊端業務之研析與 防制對策報告：（8）都市計畫

## 壹、前言

都市計畫是改善居民生活環境品質，促進地區均衡發展的重要事項。依都市計畫法之規定，都市計畫之擬定，係由各級政府或鄉（鎮、市）公所依據現在及過去之情況，預計 25 年之發展情形，就一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，編訂計畫使之均衡發展，並對土地使用作合理之規劃。各級政府應依據分期分區發展之優先次序，從事新社區之建設、舊市區之更新、公共設施之開闢及透過各種土地使用分區之劃定、管制與建築管理，使都市計畫地區內之土地作合理之使用，以符合居民現代化生活之需要，改善居民生活環境，促進市、鎮、鄉、街之均衡發展，其重要性不言可喻。

內政部「營建署」為我國最高營建主管機關，職司都市發展政策之研訂、法令制定，兼辦內政部都市計畫委員會審核都市計畫案件之幕僚作業等任務。另外，各縣（市）都市計畫委員會職司審查都市計畫案件相關作業，二者影響人民權利義務甚鉅，肩負健全我國都市發展、增進民眾生活福祉之重任，務期達到都市現代化、提昇人民生活品質之最高使命。

都市計畫之實施雖能促進地方經濟發展，惟需施行管制，以免都市計畫區域內土地所有權人之權益受到影響，衍生陳情、抗爭等情事。隨著都市計畫委員會審議過程與審議相關資訊的逐漸透明化與公開化，近 10 年來有關政府圖利財團或政商勾結炒作投機圖利之負面消息雖已減少，惟仍有所聞，都市計畫功能因之蒙上陰影。再者，各政黨候選人由於競爭激烈，紛紛以不負責任之態度提出有關都市計畫之競選政見，對都市計畫之實施產生負面影響。面對諸多傳聞或弊失案例，職司都市計畫與發展政策及規劃作業等事項之內政部營建署，除應維持獨立、公開、透明及民主之審議程序外，針對地方政府在實施都市計畫時可能產生之弊端，亟應研擬防處之道，以維護政府實施都市計畫之正面功能和形象。

## 貳、現況檢討

### 一、政策方面：

台灣地區現行之國土規劃體系，由上而下依序由「國土綜合開發計畫」、「區域計畫」、「直轄市、縣（市）綜合發展計畫」、「都市計畫」與「非都市土地使用管制計畫」所構成。台灣地區雖曾於68年及85年分別核定實施「台灣地區綜合開發計畫」與「國土綜合開發計畫」，然因缺乏法源基礎，致無法有效達成規範部門計畫及指導下位計畫之功能；區域計畫雖有「區域計畫法」作為法源依據，卻無區域政府專責機關來推動落實；縣市綜合發展計畫雖位於區域計畫之下、都市計畫與非都市土地分區管制計畫之上，但缺乏法定地位，且功能與區域計畫重疊，成效難以發揮。按都市土地與非都市土地分屬兩套管制系統，且管制標準不一，致產生許多國土開發之負面印象，亟應納入一元化之管理。依據經建會所草擬的國土開發計畫構想中，擬對臺灣目前三段式的空間計畫位階，即「臺灣地區綜合開發計畫」→「區域計畫」→「都市計畫」、「非都市土地管制」，簡化為「國土綜合開發計畫」→「縣市綜合發展計畫」，並以縣市綜合發展計畫為主要核心，作為銜接上位的國土開發構想，以及地方實質建設計畫（如都市計畫、山坡地開發）的指導依據。

### 二、都市計畫相關法令規章

#### （一）都市計畫法

各級政府目前之都市計畫相關作法係依據「都市計畫法」辦理，本法為其他都市計畫法令之母法，性質上屬行政法，計分9章91條，除第1章「總則」及第2章「都市計畫之擬定、變更、發布及實施」外，「土地使用分區管制」、「公共設施用地」、「新市區之建設」、「舊市區之更新」、「組織及經費」、「罰則」等章所規定有關都市計畫之各項內容，均涉及人民權利義務。另依本法第85條規定：「本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案；在省由內政部訂定，送請行政院備案。」因此，本法之施行細則類別計有「都市計畫法台北市施行細則」、「都市計畫法高雄市施行細



則」及「都市計畫法台灣省施行細則」等3種。

## (二) 其他相關法規

都市計畫牽涉之問題廣泛，需其他相關法規之配合。如都市計畫法第2條規定：「本法未規定者，適用其他法律之規定」，其相關內容簡述如下：

1. 區域計畫法：就區域計畫之性質與功能而言，區域計畫係都市計畫之上位指導計畫，因此都市計畫之制定及其內容不能違背區域計畫之原則。
2. 與土地有關者：土地法中有關「公有土地之使用處分」、「土地使用之限制」、「土地重劃」、「地價稅」、「土地稅之減免」、「土地征收、征收程序及征收補償」等規定，以及平均地權條例中有關「照價徵稅」、「漲價歸公」（土地增值稅之減免）、「土地使用」（區段徵收、市地重劃）等規定。
3. 與建築管理有關者：如建築法及建築技術規則。
4. 與個別事業有關者：如水利法、停車場法、大眾捷運法、促進產業升級條例、促進民間參與公共建設法、獎勵民間參與交通建設條例、環境影響評估法、水土保持法、文化資產保存法、國家公園法、平均地權條例、土地徵收條例、山坡地保育利用條例、農業發展條例等相關法規。
5. 其他：包括與都市計畫作業有關之都市計畫書圖製作規則、都市計畫樁測定及管理辦法、都市計畫定期通盤檢討實施辦法、都市計畫分區發展優先次序劃定原則等規定；與審議程序有關之各級都市計畫委員會組織規程及都市計畫工業區檢討變更審議規範等。

## 三、現行作業機制

### (一) 都市計畫之研擬

依都市計畫法第10、13及14條之規定，都市計畫由各級政府擬定，其一般作業程序包括「工作計畫的擬定」、「資料蒐集及調查」、「發展現況分析及預測」、「都市發展課題」、「策略及目標的研擬」、「舉行會議與民眾及公部門初步溝

通」、「計畫方案的研擬」、「計畫方案評估、選定及修改」及「計畫草案的公開展覽及說明」等。

## (二) 都市計畫之審議

都市計畫法第 19 條規定，都市計畫擬定後，提內政部或直轄市、縣（市）政府都市計畫委員會審議前，應辦理公開展覽 30 天，並將公開展覽之日期及地點登報周知，任何公民或團體均得於展覽期間內向該管政府提出意見，供都市計畫委員會審議參考；都市計畫委員會在受理計畫案後，視案情繁簡程度，分循「行政人員初審研析案情」、「專案小組審查研擬意見」或「逕提委員會議審議作成決議」等 3 種程序進行，有關現行各項作法，歸納分析如后：

### 1. 行政人員初審：

都市計畫委員會幕僚行政人員依都市計畫法、都市計畫定期通盤檢討實施辦法、都市計畫書圖製作規則及都市計畫變更審議規範或處理原則等相關法令規定，進行初步審查。如計畫內容或書圖製作未符合法令規定時，應退請規劃單位或下級政府補正，或逕提委員會審議作成決議，俟修正後再提會或陳報上級審議。如計畫內容較為繁雜，必要時得排定日期赴實地勘察，並就都市計畫規劃內容、下級都市計畫委員會決議事項、人民陳情意見及都市計畫規劃單位意見等研擬初審意見，於會中提出報告，提供都市計畫委員會審議參考。

### 2. 專案小組審查研擬意見：

依都市計畫委員會組織規程第 12 條規定：「都市計畫委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議前，分請有關委員或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。」上開規定之作法，在實務上均以「專案小組」稱之，其組成專案小組之時機，視個案而定。其一，於提會前由幕僚工作人員簽報主任委員核可後組成；其二，則視案情需要，於各該級都市計畫委員會中作成決議後組成。

### 3. 大會決議：

大會就幕僚工作人員所提初審意見或專案小組審查意見進行討論。必要時，得邀請相關單位列席表示意見或依陳情人要求准其列席陳訴意見，供審議參考。都市計畫委員會審議及討論案件，係以合議方式進行（各級都市計畫委員會組織規程第9條），都市計畫委員親自出席（各級都市計畫委員會組織規程第7條第2項），非有過半數以上委員出席不得開會，出席委員過半數之同意始得決議，正反票數相同時，取決於主席。亦即，其決議方式係採合議制，經與會委員充分表達意見趨於共識後，由主席依綜合討論意見歸納試擬決議，徵詢委員意見，無異議或經表決後始作成具體決議，並經下次或適當會期之同一委員會議確認會議紀錄。

#### （三）都市計畫之實施

##### 1. 主要計畫公告：

依都市計畫法第21條規定：「主要計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）（局）政府應於接到核定或備案公文之日起30日內，將主要計畫書及主要計畫圖發布實施，並應將發布地點及日期登報周知。」

##### 2. 細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施：

依都市計畫法第23條規定：「細部計畫擬定後，除依第14條規定由內政部訂定，及依第16條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘一律由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。」

前項細部計畫核定之審議原則，由內政部定之。細部計畫核定發布實施後，應於1年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。

前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第17條第1項、第18條、第19條及第21條規

定辦理。」

### 3. 都市計畫之執行層面：

土地使用分區管制、事業及財務計畫（實質建設分年分期實施計畫）、道路系統及地區性之公共設施用地之徵收、區段徵收以及市地重劃。

## 參、貪瀆弊端發生之態樣與犯罪手法分析

### 一、地方政府心態不健全所衍生之弊失問題：

部分地方政府未充分考量執行開發之能力及可行性，逕行爭取大幅擴增都市發展用地，致開發期程互相排擠壓縮而延宕，無法進行整體開發，同時衍生是否發照疑義及各種利益糾葛之問題。

另都市計畫經上級政府核定後，部分地方政府首長可能以地方民意為由，拖延發布實施時間，或拒不發布實施、推由上級政府代為發布，任令民眾搶掛建照，以致計畫發布後造成計畫實施與開闢公共設施之紛爭與弊失問題。

### 二、部分地方首長未能自行迴避：

部分地方首長兼任都市計畫委員會主任委員，主持相關會議，在處理與自身有利害關係之新訂、擴大、檢討、變更都市計畫案時，未能自行迴避，致事後滋生爭議或弊端。例如○○市第○至○期土地重劃弊案，該市前、後任市長及市議會議長等人涉及弊案並遭檢方起訴。

### 三、土地投機炒作衍生之弊端：

部分地方首長以爭取上級重大建設為由，發布利多消息，無形中鼓勵土地投機炒作歪風，進而衍生利益輸送等弊端問題。

### 四、洩漏都市計畫機密：

例如○○市第10期市地重劃補償費弊案，其相關涉案人員於公告日前於土地上蓄意增建鐵皮屋等地上物，以遂其詐領現金補償之目的。另有以假買賣方式，技巧性刻意分割為數塊達重劃後最小分配面積之土地，增加重劃後分配土地之抽籤數，以獲抽得較佳土地之機率。

#### 五、勾結規劃人員購地圖利：

例如〇〇市九二一「〇〇社區」重建弊案，九二一大地震後，〇〇市議員涉嫌利用都市計畫「開發時序」圖利，勾結該市工務局都市發展課配合作業，以其座落屬〇〇市都市計畫，於20年前規劃為「後期開發時序」之住宅區，結合相關人頭、湊足一般都市計畫細部變更所需之九二一受災戶數，成立「〇〇社區重建推動委員會」，企圖變相「提前辦理都市計畫細部變更」謀利（註：本項「開發時序」限制，業因市場競爭原則而有所修改，目前符合一般都市計畫細部變更條件者，均可自行提出申請）。案經清查後發現，該市議員及其子所有之農地，一旦變更為建地後，可增值一倍以上，潛在利益驚人，若果真建設為新社區，此將變相成為賺取國難財之規劃弊案。

#### 六、市地重劃案違反都市計畫等相關法令卻予以核准：

例如〇〇縣〇〇鄉自辦市地重劃，重劃區域座落於高速公路彰化交流道附近特定區計劃之貨物轉運中心內，屬於該縣〇〇地段，重劃土地總面積為17萬5622平方公尺，土地所有權人數達108人，由周〇〇等7位土地所有權人聯名於87年8月20日向縣政府申請成立籌備會。惟該案自籌備會申請成立至後續土地所有權人同意及土地分配過程中，明顯違反都市計畫等相關法令，縣政府卻仍予核准，顯示其幕後動機及運作涉有弊端，業經移送司法單位調查在案。

#### 七、農地重劃弊端：

例如〇〇縣〇〇鎮〇〇第1期農地重劃案，係〇〇縣政府地政局於民國85年間辦理，該重劃案土地分配成果於86年1月4日公告，期間為1個月。公告期滿後，地政局於86年4月17日函送該重劃區土地登記申請書及重劃後土地清冊等資料（未含地籍圖冊）予〇〇地政事務所辦理土地登記作業事宜。重劃區內，一筆重劃前為〇〇鎮XX段393之1地號土地，重劃後公告為〇〇段141地號，地目為田，面積0.4332公頃，土地登記為〇〇一人所有。惟查該筆農地重劃時竟由承辦之分配人員及測量人員，違法自行更改土地分配成果清冊圖籍，將原公告1筆農地分割

為 10 筆地號，並解除暫緩登記，使原所有權人得以買賣名義辦理移轉登記，涉有違法圖利情事，業經司法判決在案。

#### 八、人為因素造成土地使用分區證明文件填載錯誤：

例如○○市政府以○年○月○日府工都字第○○號簡便行文表核發之都市計畫土地使用分區證明書，竟草率將座落該市○○段 676 等地號（屬「田」地目）及同地段 675 地號（屬「建」地目）之都市計畫「農業區」土地誤載為「住宅區」，嗣經土地所有權人持向地政事務所，申請合併該二筆土地為「建」地目，並登記於他人名下，致嚴重戕害都市計畫土地使用管制功能及其公信力，案經監察院提出糾正。

#### 九、既成道路之認定錯誤：

例如○○市公所報請○○縣政府核轉省府准予徵收之工2-6號計畫道路用地，前台灣省都市計畫委員會未按當地交通量及道路設計標準確實檢討，亦未會同既成道路之認定主管機關○○縣政府與用地機關○○市公所實地勘查，及多方審慎評估，竟逕自認定系爭路段係為既成道路，即據以決議變更，致計畫道路變更案與用地徵收間發生執行問題，審議作業顯屬草率，案經監察院提出糾正。

### 肆、形成貪瀆弊端之因素分析

#### 一、法規面因素

- (一) 依前述都市計畫委員會委員組成及委員聘派規定，主任委員係由內政部長、地方首長兼任，委員並由主任委員聘任之，其委員之遴聘，除機關代表委員外，具有專門學術經驗之專家或熱心公益人士代表之條件認定，並無一定之標準，如無透明化審議機制之配合，其審議決策恐易遭受主任委員或行政主管之意見左右，進而引發外界之質疑。
- (二) 各級都市計畫委員會主任委員或各委員若已預設立場並心存偏私，縱然「各級都市計畫委員會組織規程」第 11 條明訂「都市計畫委員會審議都市計畫時，與有利害關係之委員應自行迴避」，以及行政部門訂定再嚴謹的規範，亦難以完全

根絕部分有心人士如地方政府首長等，伺機從中運作謀私之可能性。

## 二、制度面因素

### (一) 民眾參與程度不足

公告徵求公民或團體異議雖然長達30天，但由於並非人人皆有閱報之習慣，且登報公告版面並不明顯，各類報紙流通程度不一，致公告易流於形式，而部分民眾未能知道公開展覽之期限及地點，亦無從充分提出意見，故往往在計畫依法發布實施後始發現計畫影響本身之權益，即到處陳情、請願、請託關說，徒增都市計畫執行之困擾，亦違背公開展覽之立法旨意。此外，民眾多未深入瞭解計畫內容，致陳情意見內容亦多基於個人權益，此對計畫整體發展幾無實質助益。

### (二) 審議程序未完全公開、透明

1. 都市計畫如仍依過去傳統作法，採取保密或低調式規劃，此固然可避免各種利益團體之介入而影響計畫之客觀及公正性，惟仍不符現階段民主法治精神。因此，今後唯有更公開、透明化的審議程序，才能達到制衡及監督的功能。
2. 目前各級都市計畫委員會審議時，已朝公開化、透明化之方向努力，內政部及直轄市政府並已開放媒體自由採訪，允許與案情有關之公民或團體列席說明，但仍有部分縣（市）政府、鄉（鎮、市）都市計畫委員會尚未完全開放媒體自由採訪，部分民眾之陳情意見亦未能與委員作充分的溝通與協調，致資訊與意見之溝通管道尚欠公開週延。

## 三、執行面因素

- (一) 現行各級都市計畫委員會委員，依合議制共同作成之決議，由於影響民眾權利義務至鉅，其審議作業雖已進行若干改進，惟外界仍難免有所質疑，甚至批評其審議結果之公信力。
- (二) 按都市計畫委員係兼任性質，多數尚有專任工作，並非每一位委員對都市計畫個案均有深入瞭解。對於有爭議性之都市計畫案件，如無深入研究，其審議結果之公正、客觀性將難

免受到質疑。

- (三) 都市計畫涉及龐大利益，在執行審議等業務過程中，人為因素較難控管。因此，相關人員極易洩露於職務上知悉之機密，進而遂行圖利不法情事。
- (四) 以往都市計畫諸多弊端大都發生在細部計畫及都市計畫之實施階段，尤其在確立計畫土地範圍、公共設施用地之界址測量及土地徵收（土地重劃、區段徵收）等執行作業上，因直接影響人民權益，極易於執行作業時衍生弊端。
- (五) 以市地重劃、區段徵收方式辦理整體開發或擴大都市計畫者，早期雖經核准，惟因相關主客觀因素（如議會刪除市地重劃或區段徵收之預算、現有房屋所有權人之阻擾，公共設施負擔比例過高、地方首長任期更迭都市計畫無法銜接等），造成無法開發，現行制度迄未檢討是否變更該等計畫，致有心人士刻意炒作，易滋爭議等弊端。
- (六) 都市設計、開發許可、都市更新、容積移轉等都市發展新興事業，事關都市合理健全發展，並攸關權益問題，需要長時間之協調溝通，以化解地方人士有關生態環保、生命財產之安全等疑慮，基層地方政府為達施政績效，而於辦理相關案件時，並未主動告知有關之不利因素，或未積極協調利害關係人，致事後發生爭議或民眾抗爭，損害政府信譽及社會利益。

#### 伍、防弊意見與策進作為

##### 一、落實公開化及透明化之都市計畫審議程序方面：

- (一) 內政部都市計畫委員會定期委員會議，業自 83 年 6 月起開放各新聞媒體記者旁聽自由採訪，並允許與案情有關之公民或團體列席說明。另各直轄市及部分縣（市）政府都市計畫委員會，亦已陸續採取相同之措施，深獲社會大眾肯定及大幅提升政府施政之正面形象。
- (二) 為使民眾之陳情意見，得以供各級都市計畫委員會審議之參考，85 年 1 月行政院修正「各級都市計畫委員會組織規程」



，業增訂第 10 條：「都市計畫委員會開會時，得允許與案情有關之公民或團體代表列席說明，並於說明完畢後退席」之規定，使都市計畫之擬定、檢討變更審議過程，能充分結合民眾參與之功能，並使審議結果更具公信力。

## 二、加強民眾參與方面：

(一) 為加強都市計畫公開展覽功能，內政部業通函各級都市計畫擬定機關，應確實依照下列 3 點規定辦理：

1. 注意在計畫區內之適當場所舉辦說明會，指派負責規劃人員到場詳細解說計畫之目的、內容及好處，計畫面積廣大者，並應分區舉辦。
2. 印製公開展覽日期及地點之傳單，並請村里幹事轉發至計畫區內每一住戶。
3. 以一面辦理公開展覽，一面辦理說明會方式，使計畫區居民均能知道公開展覽之訊息，並能瞭解計畫之內容及其對本身之影響。
4. 召開座談會、協調會、公聽會及其他適當之方法，增加參與討論的機制；為擴大民眾參與，目前雖有公開展覽、說明會、列席審議會議等機制，惟在規劃階段，遇有爭議、涉及土地所有權人及當地居民之各種實質利益案件，為避免所規劃方案有不公平、不符大眾期待或可行性有疑慮之情事，宜擴大民眾參與機制，如舉辦座談會、協調會、公聽會及其他適當之方法，或於個別變更時、主管機關認有必要亦得舉行聽證，充分運用社區發展協會、學者、地方人士、建築業界、商界之智庫資源，以達集思廣益之效。

(二) 針對都市計畫通盤檢討或個案變更部分，目前宜研究將各該都市計畫公開展覽說明會通知單或各該都市計畫之內容，採用公告、網際網路、廣播、電視或個別通知等適當方式，週知因檢討變更導致權益變更之土地關係所有權人，以杜絕相關紛爭及消弭可能之弊端。

## 三、研訂各種審議作業規範，落實都市計畫審議及實施之公平性方面

為落實都市計畫審議及實施之公平性，對於變更都市計畫獲得之利益要求應適當回饋乙節，除行政院 81 年 7 月 28 日台八十一內字第 26274 號函核定內政部所報「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辦計畫」，已明定「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」外，近年來內政部並業陸續研訂各種都市計畫使用分區變更審議規範，包括已訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「都市計畫零星工業區就地擴大變更毗鄰土地為工業區使用處理原則」、「都市計畫工商綜合專用區審議規範」、「都市計畫媒體事業專用區審議規範」、「都市計畫農業區變更使用審議規範」、「都市計畫保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」等，同時將繼續研訂其他相關審議規範，明定各種使用分區變更條件與準則，建立完整之都市計畫變更機制，使過去傳聞地方民代及地方首長透過變更都市計畫獲得不當利益之情形大幅降低，也使都市計畫之審議能更臻公正、客觀、合理。

#### 四、加強監督及防杜流弊方面：

- (一) 目前都市計畫之擬定、變更，除內政部訂定之特定區計畫外，依法應辦理公開展覽，並應於公開展覽期間舉辦說明會，其間需經二至三級都市計畫委員會審議（配合台灣省政府功能業務與組織調整，88 年 7 月 1 日原台灣省都市計畫委員會已裁撤），任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面方式提出意見，供各級都市計畫委員會審議參考，如此透過層層都市計畫委員會審議，從地方到中央層層監督，當可將地方首長運作之可能性降至最低。
- (二) 為避免各級地方民意代表介入地方都市計畫委員會之運作，內政部前已依「直轄市自治法」及「省縣自治法」之規定，於 84 年 9 月通函各級地方政府不得聘任各該級民意代表兼任都市計畫委員會委員，目前各級都市計畫委員會已無民意代表兼任都市計畫委員，著能有效杜絕部分地方民意代表不當影響都市計畫委員會運作之情事。

##### 五、嚴格落實機密維護之觀念方面：

除例行之案例宣導及講習外，並應針對易於洩密的環節，加強策訂相關保密防弊措施，必要時亦應詳實考核相關人員，或個別實施保密觀念宣導，俾有效防微杜漸。

##### 六、建構都市計畫公平、合理、透明化之審議機制：

有關「都市計畫法部分條文再修正草案」，前經內政部報行政院於92年7月15日核轉立法院審議，因未能於立法院第5屆委員會任期屆滿前完成審議程序，已於94年2月4日函報行政院於3月7日重行核轉立法院審議，其修正重點如后：

- (一) 增訂都市計畫擬定前及擬定期間，擬定計畫之機關應以適當之方法，公開徵詢民眾、學者專家及相關機關、團體意見，作為擬定計畫之參考。至有關民眾參與之適當方法，則授權由直轄市、縣（市）政府依據地方實際需要訂定之。
- (二) 增列都市計畫擬定後，除應辦理公開展覽及舉行說明會外，並得以其他適當之方法，將計畫內容廣泛周知，以達到將計畫草案相關資訊公開之目的；並增列公民或團體得申請於都市計畫委員會審議時，列席陳述意見之規定，以加強民眾參與途徑；至有關民眾參與之適當方法，授權由直轄市、縣（市）政府依據地方實際需要訂定之。
- (三) 增列都市計畫委員會之審議，除有妨害國家安全之虞者外，應以公開方式為之；其審議進度、結果及其他相關資訊，除刊載各級政府公報或網際網路外，並得以其他適當之方法廣泛周知之規定，以達到都市計畫委員會審議及相關資訊公開化之目的。
- (四) 加強都市設計及土地使用管制事項審查過程中之民眾參與機制，並明定都市設計及土地使用管制事項，授權由各直轄市、縣（市）政府依據地方實際情況，另定管制規定報內政部核定後實施之，以落實地方自治，並符合都市設計及土地使用管制事項因地制宜之特性需要。
- (五) 加強都市計畫擬定、變更過程之民眾參與機制：

主要計畫擬定前及擬定期間，擬定計畫之機關應以座談會或其他適當之方法，公開徵詢民眾、學者專家及相關機關、團體意見，以作為擬定計畫之參考；變更時亦同。

(六) 加強公開展覽期間計畫草案資訊及都市計畫委員會審議相關資訊之公開：

1. 都市計畫擬定後，除應辦理公開展覽及舉行說明會外，並得以其他適當之方法，將計畫內容廣泛周知。
2. 公民或團體得申請於都市計畫委員會審議時列席陳述意見。
3. 都市計畫委員會之審議情形及主要計畫發布實施後之計畫書、圖，應公開於網際網路，以供各界查詢。

(七) 加強都市設計及土地使用管制事項審議過程中之民眾參與機制：

1. 一定規模以上之土地開發、建築或設施，得明定應先經都市設計及土地使用管制審議核准，始得建築使用或施工、設置，以確保都市環境品質。
2. 直轄市、縣（市）政府為審議都市設計及土地使用管制事項，得視實際需要，另設審議委員會或於都市計畫委員會下設置審議小組辦理之。

有關自83年開放媒體記者可於內政部都委會會議旁聽，及陳情民眾可列席陳述意見後離席之作法後，內政部更於92年3月4日將內政部都委會會議室改造為開放透明空間，增闢陳情人旁聽室、記者旁聽席，任何民眾或團體得申請旁聽審議過程，使審議作業更公開透明，同時於92年5月12日訂頒「內政部都市計畫委員會會場使用管理要點」，以為執行之依據，俾以資訊公開透明之方式杜絕各種質疑和弊端。

七、落實「新訂或擴大都市計畫執行要點」，杜絕不當擴增都市發展用地：

- (一) 凡須辦理新訂或擴大都市計畫之地區，各級都市計畫擬定機

關應先檢具新訂或擴大都市計畫申請書，並依規定程序層報內政部區域計畫委員會審議通過，由內政部核可後，始得依都市計畫法定程序辦理，俾有效杜絕不當之新訂擴大都市計畫案。

- (二) 依行政院 81 年 7 月 28 日台八十一內 26274 號函修正核定之「當前重要土地問題加速公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辦計畫」之政策要求，凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為住宅區、商業區者，應辦理區段徵收；如有特殊情況，則應敘明理由報院核定，俾有效遏止土地投機歪風。
- (三) 有關都市計畫書擬規定以市地重劃、區段徵收或其他方式辦理整體開發者，內政部業以 85 年 6 月 7 日台內營字第 8572786 號函頒「都市計畫書規定應以市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後准核發建築執照處理要點」，及以 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085007 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」，規定應先由都市計畫主管機關會同當地地政機關評估可行性，如確屬可行後，始得報請核定據以執行，並避免牴觸司法院大法官會議釋字第 406 號解釋文之意旨。
- (四) 為避免增加不具可行性之都市計畫變更整體開發案件，有關都市計畫擬定或變更時，擬以「區段徵收」或「市地重劃」方式開發之案件，內政部已分別訂定相關處理原則，以有效避免衍生弊端問題。

## 陸、建議事項

### 一、落實執行委員及幕僚人員迴避制度：

- (一) 依行政院頒「各級都市計畫委員會組織規程」第 11 條規定，都市計畫委員會審議都市計畫時，有利害關係之委員應自行迴避。
- (二) 內政部於年度都市計畫業務講習，均將院頒各級都委會組織規程第 11 條迴避條款之適用情況，列入講習內容，以灌輸

正確法治觀念，避免各地方政府行政首長違反前揭規程規定，致衍生爭議。

- (三) 依地方制度法第 53 條各級民意代表不得兼任各級都委會委員，如對各都市計畫仍有意見，僅得要求列席陳述意見後退席，供審議參考。

## 二、建立都市計畫法令規章公開查詢制度：

- (一) 內政部營建署已設置 internet 網址：<http://www.cpami.gov.tw>

- (二) 內政部主管之都市計畫法令、規範、解釋函及都委會委員名單、審議進度、會議紀錄，均已分別陸續上網，可供外界自由查詢，作為土地使用、規劃之參考。

- (三) 研擬都市計畫法部分條文再修正草案，於 91 年 9 月 11 日報院審查，加強規劃過程之民眾參與機制、資訊之公開及都委會公開審議制度之建立等，俟該案完成立法後，將建立完整之透明化審議資訊，杜絕紛爭。

## 三、建立「都市計畫業務講習」制度：

藉由定期之講習訓練，宣導最新政令，以灌輸正確法治觀念，提昇幕僚人員之專業知識與素質，增進處理業務能力，並能提出公正、客觀之初審意見，使委員更容易掌握案情，並經由委員會議之公平審議作出最適當之決議，提昇審議之效率。

## 四、檢討都市計畫，若經評估不可行之計畫案，應儘速檢討回復原都市計畫：

以市地重劃、區段徵收方式辦理整體開發或擴大都市計畫者，若經評估不可行者，應作整體重行評估，若再經評估為不可行，則應儘速檢討都市計畫，恢復原來之都市計畫（如保護區、農業區或非都市土地），避免有心人士一再炒作議題。

## 五、檢討擴大都市計畫地區核准條件之門檻：

建請重行檢討擴大都市計畫地區（非都市土地變更為都市土地）之核准條件，以提高門檻限制，俾有效杜絕不當之都市發展及弊端。

## 六、獎勵容積時，應考量總量管制及合理性：

加強容積總量管制，除依都市計畫容積移轉實施辦法及古蹟土地容積移轉實施辦法等規定加速地區更新外，地方政府不得藉故於後續實施建築管理時，額外給予建築容積獎勵，及部分建築空間不計入容積之比例等方式增加容積，做為解決其他市政問題之管道，以避免衍生弊端，並確保都市健全發展。

#### 七、健全回饋機制：

針對各類用地變更回饋比例，應全面檢討並做原則性規範（例如公共設施用地變更為可建築用地【住宅區或商業區】），以期都市健全發展，並防範藉都市計畫變更獲取不當利益。

#### 柒、結語

都市計畫業務經緯萬端，影響民眾權益至鉅，而都市計畫亦是推動都市建設的基礎與依據，正因為政策是走在法令之前，目前內政部為順應社會開放與進步的腳步，刻正加速推動簡化都市計畫審議程序、擴大鼓勵民眾參與、建立都市設計與開發許可制、推動都市更新與新市鎮建設等重要都市發展事業，並已配合積極研修都市計畫法及相關子法、都市更新條例及相關子法、新市鎮開發條例相關子法、各種都市計畫變更之審議規範等相關法令，期能健全都市計畫法規體系，改善以往都市計畫可能發生之弊端，並將配合適時舉辦相關之都市計畫業務講習與訓練，使「政策指導」、「法令修訂」與「實際執行」之間不致產生認知落差，更期藉由凝聚都市計畫從業人員之共識，落實政策與法令之實施成效，進而引導國家建設之順利推動，提昇生活環境品質，促進國土資源之合理有效利用。

一、本案改進措施納入本府爾後辦理

專案小組作業參考，並提本都

委會報告等。

檔 號：526

保存期限：10

### 內政部 函

二、奉檢收文存查。(以文影送規

劃(經同仁)

技士呂國隆

1108

機關地址：10017臺北市徐州路5號

聯絡人：陳富義

聯絡電話：02-87712614

電子郵件：cfy@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國96年11月6日

發文字號：內授營都字第0960806957號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨(0960806957.doc)

主旨：為「都市計畫委員會專案小組之定位、審查會議紀錄性質、會議出席委員人數及改進措施等由報告案」一案，檢送本部都市計畫委員會第668次會議紀錄1份，請依決定事項辦理，請查照。

說明：案經本部都市計畫委員會96年10月16日第668次會議報告決定(詳報告案件第1案)在卷。

正本：臺北市政府、高雄市政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、臺灣省21縣(市)政府、臺北市都市計畫委員會、高雄市都市計畫委員會

副本：林兼副主任委員美珠、林委員中森、王委員西崇、林委員兼執行秘書欽榮、黃委員景茂、楊委員重信、林委員俊興、楊委員龍士、賴委員美蓉、洪委員啟東、彭委員光輝、邱委員文彥、張委員珩、賴委員碧瑩、浦委員忠成、陳委員麗紅、周委員志龍、張委員金鶚、王委員小璘、王委員秀娟、林委員秋綿、陳委員麗春、傅委員增渠、潘委員丁白、黃委員德治、劉委員宗勇、郭委員武博、孫委員寶鉅、司法院、法務部、內政部中部辦公室(營建業務)、內政部法規委員會、內政部民政司、內政部地政司、內政部營建署市鄉規劃局、內政部營建署政風室、本部營建署(綜合計畫組)、本部營建署(國家公園組)、本部營建署(新市鎮建設組)、本部營建署(都市更新組)、本部營建署(都市計畫組)(以上均含附件)

電子交換印章

## 已電子交換

陸

都市發展局

裝

訂

線



## 內政部都市計畫委員會第 668 次會議紀錄

一、時間：中華民國 96 年 10 月 16 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林兼副主任委員美珠代理主席）。

紀錄彙整：溫碧鉉

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 667 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市內湖區碧山露營場保護區為露營場專用區主要計畫案」。

第 2 案：內政部為「變更桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫（部分住宅區為自來水事業用地）案」。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為工商綜合專用區、生態綠地）再提會討論案」。

第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹漁港特定區主要計畫（部分公園用地為道路用地、部分河川區為道路用地及部分道路用地為河川區）案」。

第 5 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（部分商業區為文大用地）（供台中教育大學使用）」案

第 6 案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）西屯區市政路延伸路段（依內政部都市計畫委員會第 656 次會議決議補辦公開展覽）」再提會討論案。

第 7 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分機關用地（機 6）指定用途供法務部調查局嘉義市調查站）案」。

#### 八、報告案件：

第 1 案：有關都市計畫委員會專案小組之定位、審查會議紀錄性質、會議出席委員人數及改進措施等由報告案。

第 2 案：基隆市政府簡報「變更基隆市(港口商埠地區)主要計畫(部分港埠用地、鐵路用地、商業區、道路用地及機關用地為港埠商旅客運專用區，部分港埠用地及道路用地為廣場用地，部分鐵路用地為道路用地，部分機關用地、鐵路用地為交通轉運專用區)案—(基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫變更都市計畫案)」辦理情形。

第 3 案：基隆市政府簡報「變更基隆市(港口商埠地區)主要計畫(部分甲種工業區為商業區、住宅區，部分道路用地為商業區、住宅區、甲種工業區、港埠用地，部分港埠用地為道路用地)案- (和平島東南側水岸都市更新地區變更都市計畫案)」辦理情形。

## 八、報告案件：

第 1 案：有關都市計畫委員會專案小組之定位、審查會議紀錄性質、會議出席委員人數及改進措施等由報告案

說明：一、按各級都市計畫委員會組織規程第 12 條規定：

「都市計畫委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議前，分請有關委員或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。」，至其成員之組成，則視案件繁難程度及需參與研擬意見委員專長而定，分別於相關計畫提大會審議後，由大會決議建議名單後再簽報，或於會前由幕僚人員逕行簽報兼主任委員核可。上開規定之作法，多年來在實務上均以「專案小組」稱之。

二、查目前本會有關推派委員、調派有關人員、聘請專家組成專案小組研擬意見之相關作業，悉依照本會專案小組多年來研擬意見之處理慣例辦理。目前本會每 2 週召開委員會議 1 次，每年審議案件逾 300 件，專案小組每年研擬意見亦逾 300 件以上；專案小組係屬內部單位，其

功能係為強化都市計畫委員會審議決議之效率與品質，實務上，由幕僚人員於成員名單簽奉核可後，先洽召集委員時間，再簽發會議通知，聽取地方政府就都市計畫草案簡報及相關機關表示意見，由與會委員提供專業性審查意見，俟獲致初步審查意見經召集人確認後，依行政程序分送各委員並交由地方政府補送資料或納入提報大會審議案件之初審意見，提供都市計畫委員會大會討論及審議之參考；且專案小組會議均邀集相關機關或團體、地方政府簡報或提供意見，該專案小組會議紀錄所敘之委員審查意見係屬行政通知，非屬對外作成決議，自無出席委員人數應過半之相關問題。類似案例前經內政部 89 年 8 月 24 日台 89 內營字第 8985792 號函釋有案（如附件一）。

三、依據內政部 87 年 8 月 10 日台（87）內民字第 8705409 號書函函示「本部所頒「會議規範」，係依照國父所著民權初步一書擬定，以輔導社會民眾或團體組織於舉行會議時有資遵循之運作方式，僅為一種「規範」並非中央法規，無約束力。人民團體、法人組織須經以章則或決議採用，始得作為該團體議事程序法源之一。爰各該人民團體、法人組織若另訂有議事規則

，當優先適用」(詳如附件二)。

四、至各級都市計畫委員會全體委員人數之上、下限及聘派方式，各級都市計畫委員會組織規程第 3 條及第 4 條已有明定，大會審議作業應依同組織規程第 9 條規定，依會議方式進行，非有過半數以上委員之出席，不得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議；其與前揭專案小組研擬意見供委員會審議參考之作業方式，不論在法令依據、實務作業上，均有所不同。

五、邇來..地方法院為...特定區之訴訟案件審理需要，來函請內政部查復有關本會於組成專案小組會議時，若該小組共有 5 名成員，則應有幾位成員出席始達成開會人數標準？又專案小組有無議決權？或僅有建議權？若專案小組僅有 2 位成員出席，可否議決或向大會提出建議案等疑義乙案，案經內政部以 96 年 8 月 23 日台內營字第 0960126897 號函復該地方法院有案(詳如附件三)。因涉關都市計畫委員會專案小組之定位、審查會議紀錄性質及會議出席委員人數等事由，爰特提會報告。

六、謹將有關都市計畫委員會專案小組之定位、審查會議紀錄性質及會議出席委員人數，歸納整理如下：

- (一) 專案小組之定位：專案小組係屬內部單位，其功能係為強化都市計畫委員會審議決議之效率與品質，由專案小組委員提供專業性審查意見，俟獲致初步審查意見經召集人確認後，循程序提供都市計畫委員會大會討論及審議之參考。
- (二) 專案小組會議紀錄性質：專案小組召開會議之目的，係為聽取地方政府或規劃單位就都市計畫草案簡報及相關機關表示意見，並得允許民眾或團體列席陳述意見後，由與會委員提供專業性審查意見，俟獲致初步審查意見經召集人確認後，依行政程序分送各委員並交由地方政府補送說明分析資料，或納入提報大會審議案件之初審意見，提供都市計畫委員會大會討論及審議之參考。是以，專案小組會議紀錄所敘之委員審查意見係屬行政通知，交由地方政府補送說明分析資料，或納入後續提報大會審議案件之初審意見，提供都市計畫委員會大會討論及審議之參考，非屬對外作成決議。
- (三) 專案小組會議出席委員人數：專案小組會議之目的，既係為聽取地方政府或規劃單位就都市計畫草案簡報及相關機關、民眾或團體

之意見，其所作成之初步審查意見，亦僅係作為交由地方政府補送說明分析資料，或納入後續提報大會審議案件之初審意見，提供都市計畫委員會大會討論及審議之參考。是以，有關各該都市計畫案件審決通過與否，係由都市計畫委員會大會討論及審議作成決定，非屬專案小組會議之權限，自無出席委員人數應過半之相關問題。

七、綜上，都市計畫委員會專案小組係屬內部單位，專案小組會議獲致之初步審查意見，係為提供都市計畫委員會大會討論及審議之參考，專案小組會議紀錄之性質，係屬行政通知，送由地方政府補充說明分析資料，及納入後續提報大會審議案件之初審意見，非屬對外作成決議，自無專案小組會議出席委員人數應過半之問題。

八、為進一步強化本會專案小組之功能，提升委員會大會審議決議之效率與品質，及減少外界不必要之誤解，謹研提有關本會專案小組作業方式改進措施如下：

(一) 本會專案小組成員之組成，視案件繁難程度及需參與研擬意見委員專長而定，仍循往例於提會前由幕僚單位逕行簽報 兼主任委員

核可後組成之，或於相關計畫案提大會審議後，由大會決議建議名單後再簽報 兼主任委員核可後組成之。專案小組委員人數建議以 5 至 7 人為原則，必要時，得於專案小組召開會議時邀請其他委員列席參與提供意見。

(二) 爾後本會專案小組會議之開會通知，以「本部都委會專案小組聽取...縣(市)政府簡報...都市計畫變更案第.次會議」方式為之，以「聽取簡報會議」方式取代「審查會議」；專案小組會議紀錄所載內容以「出席委員初步建議意見」方式為之，以「出席委員初步建議意見」取代「審查意見」，並請幕僚單位於函發會議紀錄時，以正本分送專案小組各委員：出席或未出席委員對於地方政府所提計畫草案及初步建議意見，如有補充意見，請於文到 7 日內擲還幕僚單位彙整處理，以資周延。

(三) 考量本會每年審議各直轄市、縣(市)政府報部計畫案件繁多(平均約在 250 件至 300 件左右，且各計畫案之繁難程度不一)，目前每年召開之專案小組會議次數均在 200 次以上，會議次數頻繁，為期能凝聚專案小組



委員之共識，提昇大會審議效率與品質，有關專案小組召開會議前，請幕僚作業人員加強協調聯繫事宜，並請專案小組委員儘量撥冗參加會議提供意見（機關代表委員如不克出席，請務必指派代表出席）。

（四）計畫案經專案小組召開會議獲致具體建議意見，提請大會審議時，專案小組召集人應親自出席大會，說明專案小組討論經過及具體意見內容。召集人因故未能親自出席大會說明時，得委由其他專案小組委員為之。

（五）上開各項改進措施，向大會報告後，自即日起開始適用。

決 定：本案洽悉，由內政部（營建署）錄案據以辦理爾後本會專案小組相關幕僚作業事宜，並函知各直轄市、縣（市）政府。

**【附件一】內政部 89.8.24 台 89 內營字第 8985792 號函**

正本：南投縣政府

副本：本部法規會、本部營建署（市鄉規劃局、綜合計畫組）

主旨：有關貴府來函所詢本部區域計畫委員會專案小組審查會議紀錄出席委員未達半數且大部分為派員代理，其決議是否有效乙節，本部意見如說明，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 89 年 7 月 17 日（89）投府工築字第 89094555 號函。
- 二、經查本部區域計畫委員會專案小組（以下簡稱本部區委會專案小組）之組成係依據行政院 89.4.19 台(89)內字第一一.七四號令修正發布之「各級區域計畫委員會組織規程」第十二條規定：「本會為審議區域計畫有關事項，得推定委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」，故本部區委會專案小組係屬內部單位，其功能係為強化區委會審議決議之效率與品質，提供專業性審查意見，俟獲致初步結論後，依行政程序提送區委會做討論決議，且本部區委會專案小組審查會議均邀集相關機關或團體列席陳述意見。前揭審查會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，自無出席委員人數過半相關問題。
- 三、至於出席委員是否得派員代理，應依前揭「各級區域計畫委員會組織規程」第十三條前二項規定辦理：「委員應親自出席會議。但由機關代表兼任之委員，除主任委員及副主任委員外，如因故不能親自出席時，得指派代表出席。前項指派之代表列入出席人數，並參與會議發言及表決。....」。

**【附件二】內政部 87.08.10 台（87）內民字第 8705409 號書函**

正本：國立彰化師範大學

副本：本部法規會、民政司、總務司（請刊登內政部公報）

一、貴校 87 年 7 月 29 日 87 彰師大秘字第 4040 號函敬悉。

二、本部所頒「會議規範」中有關「限制連記法」相關規定，其連記數額可否連記應選出人之總數疑義一案，查會議規範第 94 條規定：「... 在三名以上者，得採限制連記法，其連記數額以應選出人數總額之過半數為原則。」會議投票時採「限制連記法」係為防止應選人數名額過多時，連記法投票有使投票過於分散之弊，限制連記法可防止此一缺陷。至於連記數額可否連記應選出人之總數，並非限制連記法意旨。然本部所頒「會議規範」，係依照國父所著民權初步一書擬定，以輔導社會民眾或團體組織於舉行會議時有資遵循之運作方式，僅為一種「規範」並非中央法規，無拘束力。人民團體、法人組織須經以章則或決議採用，始得作為該團體議事程序法源之一。爰各該人民團體、法人組織若另訂有議事規則，當優先適用。

【附件三】內政部 96 年 8 月 23 日台內營字第 0960126897 號函

正本：臺灣花蓮地方法院

副本：內政部法規委員會、內政部民政司、內政部營建署（政風室、都市計畫組）

主旨：關於貴法院函請查復於民國 90 年間，本部都市計畫委員會於組成專案小組會議時，若該小組共有 5 名成員，則應有幾位成員出席始達成開會人數標準？又專案小組有無議決權？或僅有建議權？若專案小組僅有 2 位成員出席，可否議決或向大會提出建議案乙案，復請察參。

說明：

- 一、復貴法院 96 年 8 月 7 日花院明刑乙 96 訴 320 字第 17514 號函。
- 二、按各級都市計畫委員會組織規程第 12 條規定：「都市計畫委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議前，分請有關委員或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。」，至其成員之組成，則視案件繁難程度及需參與研擬意見委員專長而定，分別於相關計畫提大會審議後，由大會決議建議名單後再簽報或於會前逕行簽報兼主任委員核可。上開規定之作法，多年來在實務上均以「專案小組」稱之。
- 三、查目前本部並未訂定有關本部都市計畫委員會推派委員、調派有關人員、聘請專家組成專案小組研擬意見之相關規範，悉依照本部都市計畫委員會專案小組多年來研擬意見之處理慣例辦理，類似案例本部 89 年 8 月 24 日台內營字第 8985792 號函釋有案。目前本部都市計畫委員會每 2 週召開委員會議 1 次，每年審議案件逾 300 件，專案小組每年研擬意見亦逾 300 件以上；專案小組係屬內部單位，其功能係為強化都市計畫委員會審議決議之效率與品質，實務上，由幕僚人員於成員名單簽奉核可後，先洽召集委員時間，再簽發會議通知，聽取地方政府就都市計畫草案簡報及相關機關表示意見，由與會委員提供專業性審查意見，俟獲致初步審查意見經召集人確認後，依行政程序分送各委員並交由地方政府補送資料或納入提報大會審議案件之初審意見，提供都市計畫委員會大會討論及審議之參考；且專案小組會議均邀集相關機關或團體、地方政府簡報或提供意見，該專案小組會議紀錄所敘之委員審查意見係屬行政通知，非屬對外作成決議，自無出席委員人數應過半之相關問題。
- 四、至各級都市計畫委員會全體委員人數之上、下限及聘派方式，各級

都市計畫委員會組織規程第3條及第4條已有明定，大會審議作業應依同組織規程第9條規定，依會議方式進行，非有過半數以上委員之出席，不得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議；其與前揭專案小組研擬意見供委員會審議參考之作業方式，不論在法令依據、實務作業上，均有所不同。

- 五、此外，本部87年8月10日台(87)內民字第8705409號書函釋：「本部所頒『會議規範』，係依照國父所著民權初步一書擬定，以輔導社會民眾或團體組織於舉行會議時有資遵循之運作模式，僅為一種『規範』並非中央法規，無約束力」有案，併予敘明。
- 六、檢附各級都市計畫委員會組織規程、本部87年8月10日台(87)內民字第8705409號書函及本部89年8月24日台(89)內營字第8985792號函釋影本各1份。



## 審議第一案

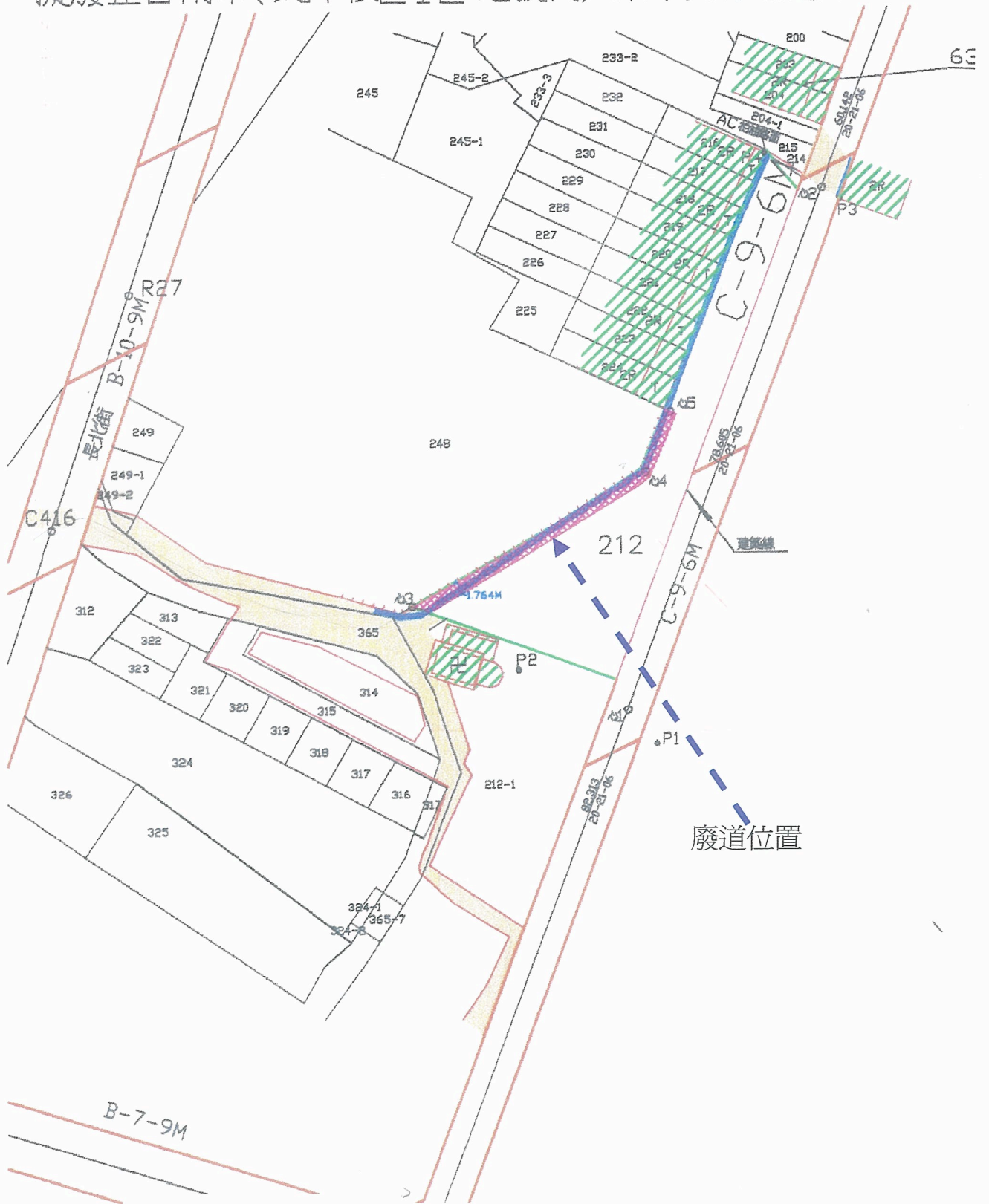
擬廢止臺南市北華段212地號內部分現有巷道案

臺南市都市計畫委員會第 263 次委員會 審議第一案

案名	擬廢止臺南市北華段 212 地號內部分現有巷道案
說明	<p>一、依「臺南市現有巷道改道及廢止辦法」及本府民政局 96 年 10 月 25 日申請書辦理。</p> <p>二、本案係本府民政局為北區北華段 212 地號土地整體規劃使用興建「長德里活動中心」，依「臺南市現有巷道改道及廢止辦法」規定，檢附擬廢止巷道圖說、土地所有權人同意書、鄰接巷道兩側權利關係人名冊及相關文件資料申請廢止上該地號內部份之現有巷道。(如附圖)</p> <p>三、辦理經過：本案公開展覽期間自民國 96 年 11 月 5 日起 30 日，期間並無任何人提出異議。</p>
市府初核意見	<p>一、本案公開展覽期間無人民或團體提出異議，且本案巷道廢止後，不妨礙公眾通行使用，為土地整體規劃使用，提高土地之利用價值，擬同意廢止。</p> <p>二、擬廢止巷道上之水溝，經工務局及區公所列席表示已無保留需要，惟應依規定辦理廢溝程序。</p>
決議	照案通過



# 擬廢止台南市(北華段212地號內)部分現有巷道案



現況地籍套繪圖

## 審議第二案

擬廢止臺南市國安段

791-3、791-4、791-8、791-9、791-11、791-43、791-44

等7筆地號內部分現有巷道案

臺南市都市計畫委員會第 263 次委員會 審議第二案

案名	擬廢止台南市國安段 791-3、791-4、791-8、791-9、791-11、791-43、791-44 等 7 筆地號內部分現有巷道案
說明	<p>一、依「臺南市現有巷道改道及廢止辦法」及市民 96 年 10 月 16 日申請書辦理。</p> <p>二、本案安南區國安段 791-3、791-4、791-8、791-9、791-11、791-43、791-44 地號為土地整體規劃使用，申請上該土地範圍內現有巷道廢止，經申請人提出巷道土地所有權人同意書、鄰接巷道兩側權利關係人名冊及相關文件後正式提出申請，經查核相關文件無誤後，提本市都市計畫委員會審議。</p> <p>三、辦理經過：本案公開展覽期間自民國 96 年 10 月 25 日起 30 日，期間並無任何人提出異議。</p>
市府初核意見	<p>一、本案公開展覽期間無人民或團體提出異議，且本案巷道廢止後，不妨礙公眾通行使用，為土地整體規劃使用，提高土地之利用價值，擬同意廢止。</p> <p>二、擬廢止巷道上之排水箱涵為鄰近地區重要之排水設施，應予維持。</p>
決議	<p>附帶條件通過。</p> <p>附帶條件：本案擬廢止巷道上之排水箱涵應予維持，並請土地所有權人出具同意本府設置與維護該排水箱涵之同意書送工務局備查後，本廢止巷道案始得發佈實施。</p>

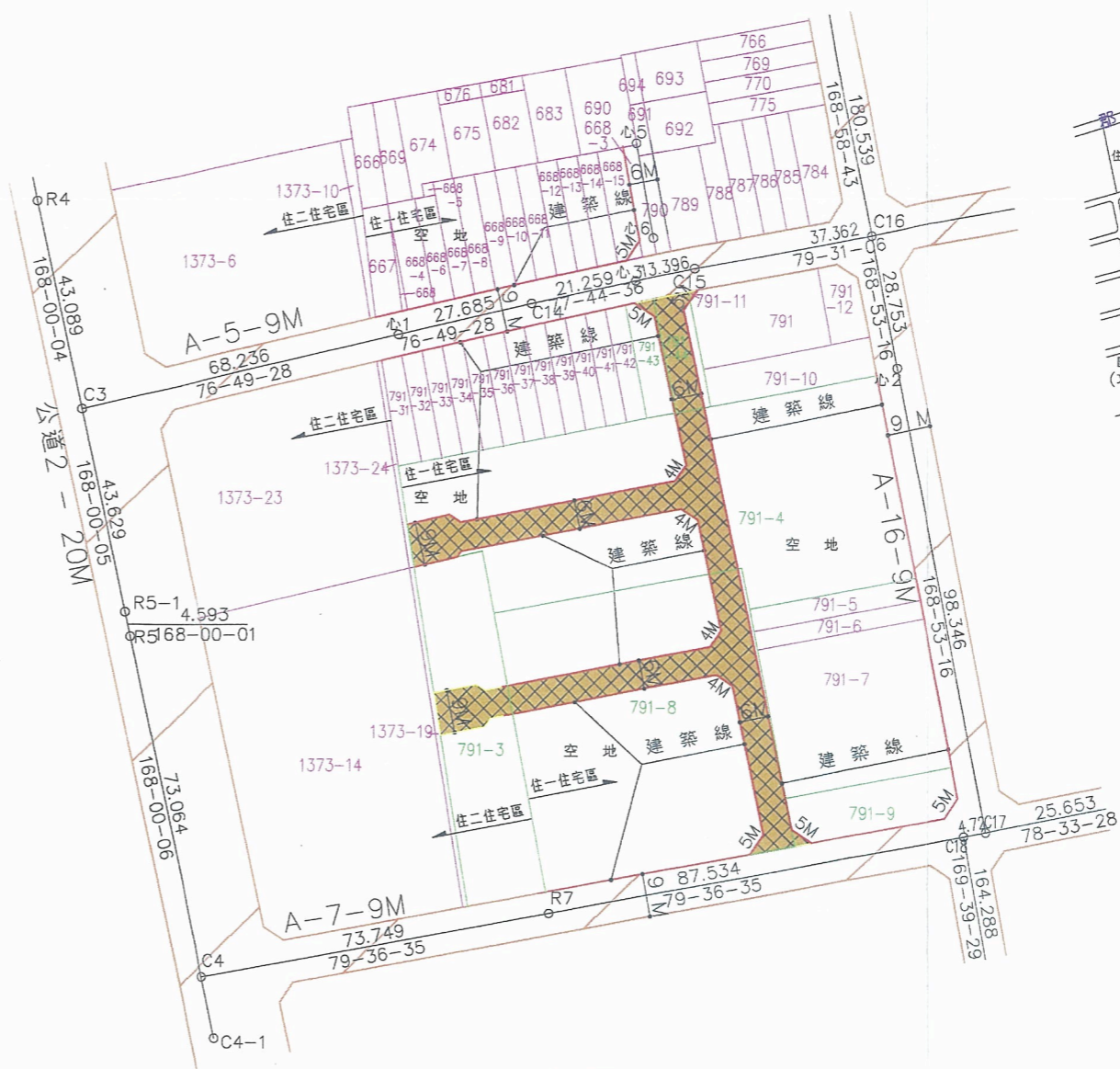


# 擬廢止台南市郡安路六段111巷, 國安街210巷內(國安段791-3, -4, -8, -9, -11, -43, -44地號內)

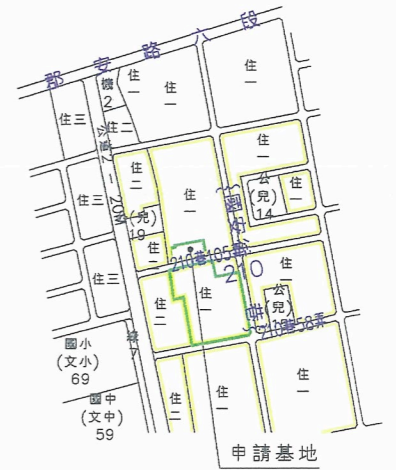
現有巷道案



現況圖 S=1:1000



地籍套繪圖 S=1:1000



位置圖

圖例

- 申請基地
- 計畫道路
- 現有巷道
- 建築線
- 樁位
- 溝渠
- 現有房屋
- 騎樓地
- 退縮地
- 分區界線
- 道路中心線
- 溝面線
- 擬廢止現有巷道

單位: M

編號	現有路寬	雙邊各邊線	路心至控制點	路心至建築線	距離
心1			A(鋼釘)=4.15, B(鋼釘)=36.78	4.50	27.685
C14			A(鋼釘)=26.43, B(鋼釘)=9.67	4.50	21.259
心3			B(鋼釘)=13.02, C(西柱角)=15.15	4.50	
心2			G(南柱角)=4.89, H(南柱角)=5.82 西側溝邊=4.50	4.50	98.346
C17			(西柱角)=8.85, J(滯角)=10.65		92.254
R7			K(屋角)=4.77, L(屋角)=16.27	4.50	
心5	5.92	0.04	E(牆角)=4.02, F(屋角)=2.97	3.00	19.98
心6	6.00	0	D(屋角)=5.04, E(牆角)=17.48	3.00	

## 審議第三案

擬定臺南市安平港歷史風貌園區

特定區計畫（細部計畫）土地使用分區管制要點

及公共設施專案通盤檢討案

臺南市都市計畫委員會第 263 次委員會 審議第三案

案名	擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案
說明	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據： 依據都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定辦理。</p> <p>三、計畫緣起： 「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案」已於民國 95 年 4 月 4 日發佈實施，而該特定區計畫於後續實施過程中，因相關促進小組審議機制組織建構未完成、部分地籍與都市計畫說明書部分書圖疏漏不相符合、計畫書「聚落」用語與「文化資產保存法」有執行爭議，及部份已完成個案變更或實際開發需要之公共設施，未配合辦理變更與修正，而造成計畫執行上之困難；為使特定區計畫得以繼續遂行推動，故本案特針對原特定區計畫土地使用分區管制要點及公共設施內容，進行本次專案通盤檢討。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>(一)東界：自和緯路、C-2-20M、民權路、沿安北路向東至港仔尾路(J-10 號計畫道路)與安平路之交叉口處，再向西沿港仔尾路南轉安億橋，沿慶平路向西至仁平路南轉光州路南行至健康路底為止。</p> <p>(二)西界：自鹽水溪口起至安平商港港口止之海岸線。</p> <p>(三)南界：由健康路底經漁光橋預定路線至漁光里東岸、南岸止。</p> <p>(四)北界：自鹽水溪口起，沿鹽水溪南岸堤防至和緯路、安北路與民權路之交叉口。</p> <p>計畫範圍包括安平行政區中的海頭、港仔、西門、金城、漁光等五個行政里之全部，以及石門與億載兩個行政里之部份，另包括中西區西賢里之部分。計畫面積共計約 468 公頃(如圖一)。</p> <p>五、本次計畫內容： 本案變更內容主要區分為三大類：變更內容詳如表一及圖二內容所示。</p> <p>(一)針對原計畫說明書部分書圖疏漏之內容進行校核。 因原計畫說明書之書圖內容疏漏，而肇生部分細部計畫</p>



內容書圖不符，或與主要計畫書圖不符之處，於本次專案通盤檢討一併進行書圖內容校核。

(二)針對原計畫發布實施後，部分土地使用分區管制要點之疑義或窒礙難行之處辦理檢討。

包括土地使用管制要點之「分區允許使用項目」、「容積獎勵規定」、「熱蘭遮城城垣暨城內建築遺構週邊保存維護與開發建築管理規定」、「整體街廓規劃」、「變更回饋規定」、「都市設計審議規定」、「舊聚落保存與再發展促進規定」等條文之部分內容，針對執行上所遭遇之疑義與困難，予以檢討修正；以及對條文內易產生疑義或混淆之名詞與用語予以統一及修正，以免爭議。

(三)針對原計畫部分公共設施之事業及財務計畫進行檢討，以利後續公共設施之開發推動。

原計畫擬以「換地」之開發方式取得部分公共設施用地，但因「換地」在實際執行層面，將牽涉公有地釋出之公平性疑慮，故未免後續開發計畫之窒礙難行，於本次專案通盤檢討中配合相關公共設施項目之增減，一併檢討事業及務計畫之內容。

#### 六、辦理經過：

本案變更細部計畫經本府於96年10月18日以南市都綜字第09616559010號公告自民國96年10月19日起至96年11月18日止依法公開展覽30日，刊登於96年10月19日至21日之中華日報三日；全案並於96年11月8日（星期四）下午2時30分假安平區公所4樓會議室舉行公開說明會。公開展覽期間計有3件公民及團體陳情意見如表四。

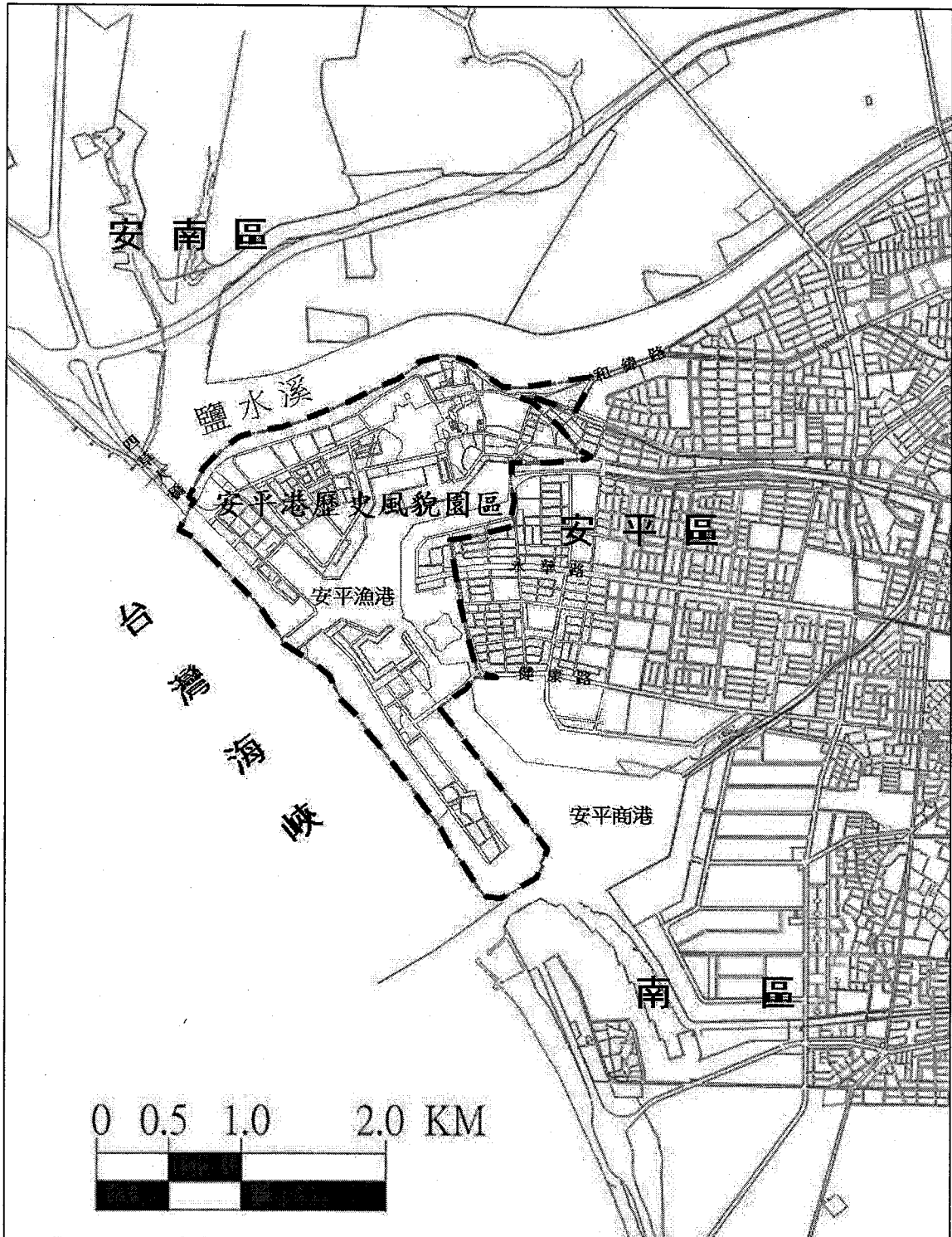
七、本案現已完成都市計畫法定公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會辦理審議。

#### 八、檢附資料

- 圖一 特定區計畫範圍示意圖
- 圖二 專案通盤檢討變更案位置示意圖
- 圖三 專案通檢變更內容第1案示意圖
- 圖四 專案通檢變更內容第2案示意圖
- 圖五 專案通檢變更內容第3案示意圖
- 圖六 專案通檢變更內容第4案示意圖
- 圖七 專案通檢變更內容第5案示意圖
- 圖八 專案通盤檢討修正案位置示意圖
- 圖九 專案通盤檢討修正內容第1案示意圖

	<p>圖十 專案通盤檢討修正內容第 2 案示意圖  圖十一 專案通盤檢討後土地使用計畫示意圖  表一 專案通盤檢討變更內容明細表  表二 專案通盤檢討修正內容明細表  表三 專案通盤檢討前後土地使用面積對照表  表四 土地使用分區管制要點修正內容對照表  表五 都市設計管制事項修正內容對照表  表六 公展前人民及團體陳情意見綜理表  表七 專案通盤檢討後財務計畫表  表八 專案通盤檢討後計畫道路開闢財務計畫表  表九 公展期間人民及團體陳情意見綜理表</p> <p>九、以上提請委員審議。</p>
市都委會決議	<p>本案除以下幾點外，其餘准照本案公開展覽計畫書、圖內容通過：  一、表一「變 10」、「變 11」、「變 12」案修正通過，決議內容詳該表「市都委會決議」欄。  二、表二各案修正通過，決議內容詳該表「市都委會決議」欄。  三、公展前人民陳情案件共 7 案，決議內容詳表六「市都委會決議」欄。  四、公展期間人民陳情案件共 3 案，決議內容詳表九「市都委會決議」欄。</p>





圖一 特定區計畫範圍示意圖

表一 專案通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其他說明	市都委會決議
		變更前		變更後				
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)			
變1	安平古堡西側綠3範圍內之私有土地	綠地(綠3)	0.40	第二種特定住宅專用區	0.40	1. 配合地籍資料更新, 重新檢討公有土地範圍。 2. 私有地被納入綠地部份, 除原供道路及公共設施用地使用外, 一併檢討恢復為特住二分區。	依主要計畫及原規劃內容辦理修正, 故免回饋。	照案通過
變2	永華路與光州路交會處北側之公9	公園用地(公9)	0.19	第四之一種特定住宅專用區	0.19	原公9取得係以換地方式辦理, 惟目前換地作業缺乏法令規範, 而有執行上之困難, 因此予以恢復為計畫擬定前之使用分區。	變更後開發行為另於土地使用分區管制要點(第六條)中規定。	照案通過
變3	現有活魚儲運中心北側	廣場用地(廣3)	0.18	機關用地(機7)	0.18	配合觀夕平台與海水浴場之開發, 以提供遊客服務中心使用之需求。		照案通過
變4	安平路與安北路交界處	綠地(綠10)	0.029	道路用地	0.029	配合計畫擬定前之計畫道路以及現況路寬, 予以恢復原計畫寬度。		照案通過
變5		第二種特定住宅專用區	0.003	道路用地	0.003			
變6	水產職校西北側與安平一路之間	道路用地(3-18-20M)	0.015	第二之二種特定商業專用區	0.015	修正現行計畫圖道路中心線偏移之繪製錯誤, 使計畫書圖內容一致, 且使3-18-20M與A-1-15M計畫道路得以正交。		照案通過
變7		道路用地(3-18-20M)	0.061	第四之一種特定住宅專用區	0.061			
變8		道路用地(3-18-20M)	0.028	第四之一種特定住宅專用區	0.028			
變9		公園用地(公6)	0.109	道路用地(3-18-20M)	0.109			

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分, 應以原有計畫為準。

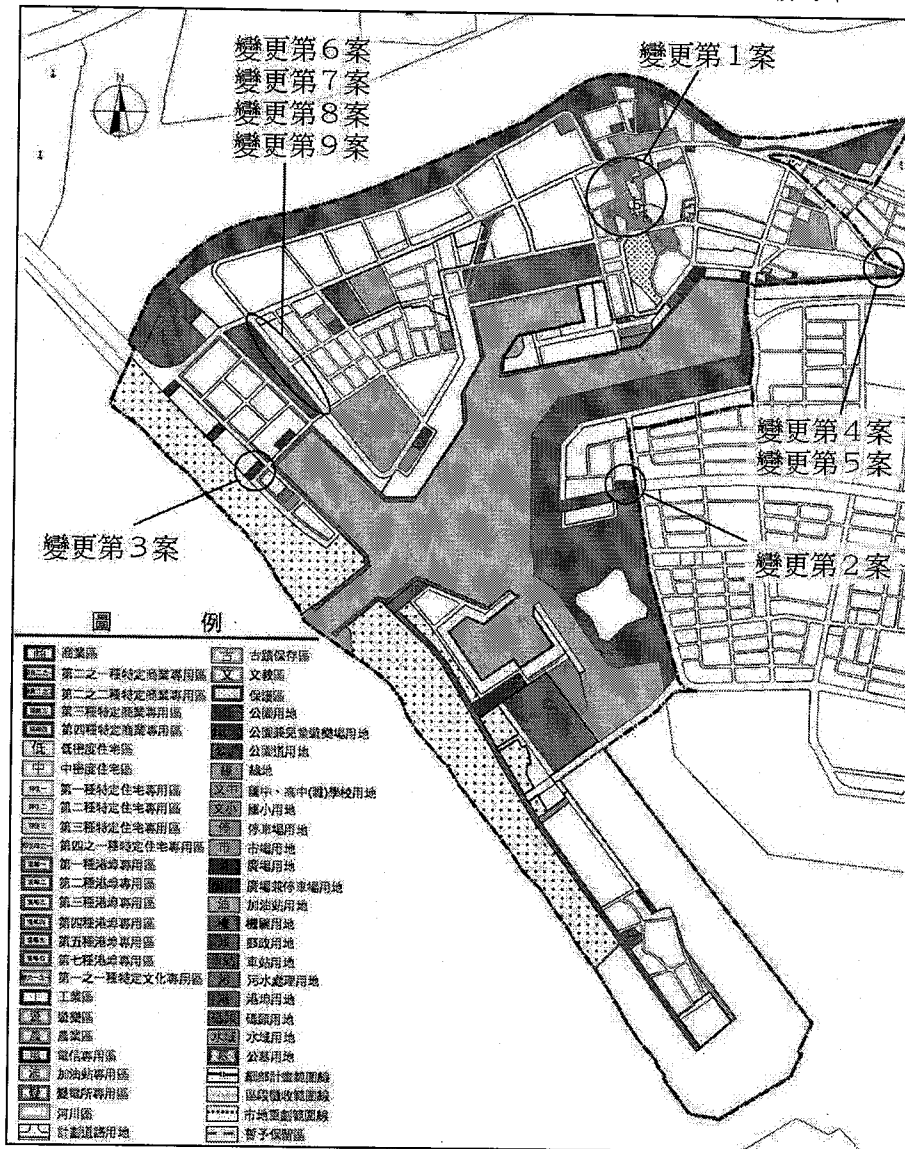
2. 表內面積係依數值圖量估計算所得, 實際面積應依實際測量分割面積為準。

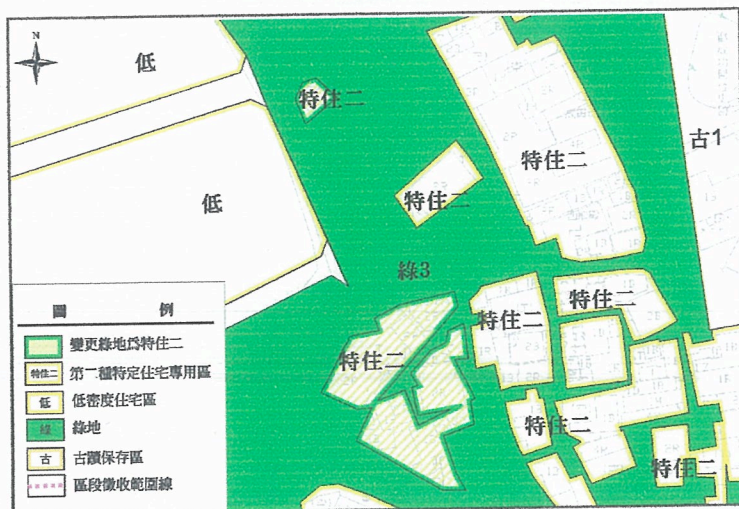
表一 專案通盤檢討變更內容明細表(續)

號 編	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附 帶 條 件 或 其 他 說 明	市 都 委 會 決 議
		變 更 前	變 更 後			
變 10	事業及財務計畫	已訂定	修訂	因應公共設施取得之實務執行可行性，配合檢討開發方式，以利用地取得。	「換地」內容及「開發方式」修訂。	修正通過，說明如下： 1. 表二同性質案件(修4、修5案)請合併本案處理。 2. 變更部分請詳列變更前後對照，以利實際執行查核。
變 11	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂 詳計畫書第七章第一、二節(本資料表4)	配合檢討原計畫土地使用分區管制要點，以保留土地開發之彈性。	第三、六、七、九、十一條條文修訂。	除新條文第十一條第五項應明訂「促進小組」完整名稱外，其餘照公展草案通過。
變 12	都市設計管制事項	已訂定	修訂 詳計畫書第七章第三、四節(本資料表5)	配合計畫發展、都市景觀及實務執行可行性，檢討修正都市設計管制基準。	第二、三、六、七、九、十、十一條條文修訂。	除依表九之人陳案編號3案決議修正第八條條文外，其餘照公展草案通過。

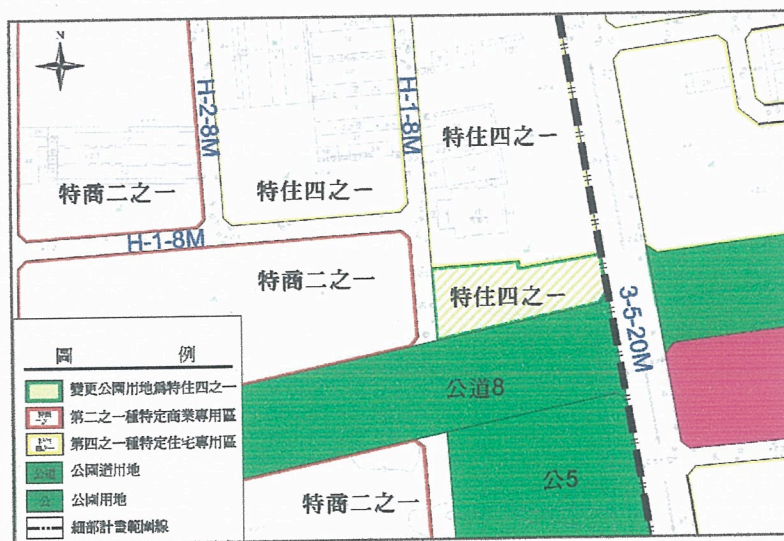
註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

2. 表內面積係依數值圖量估計算所得，實際面積應依實際測量分割面積為準。

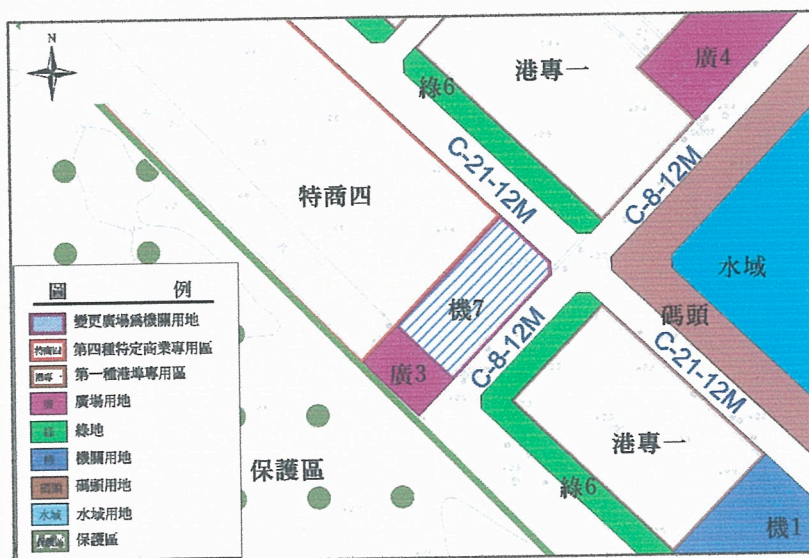




圖三 專案通檢變更內容第1案示意圖

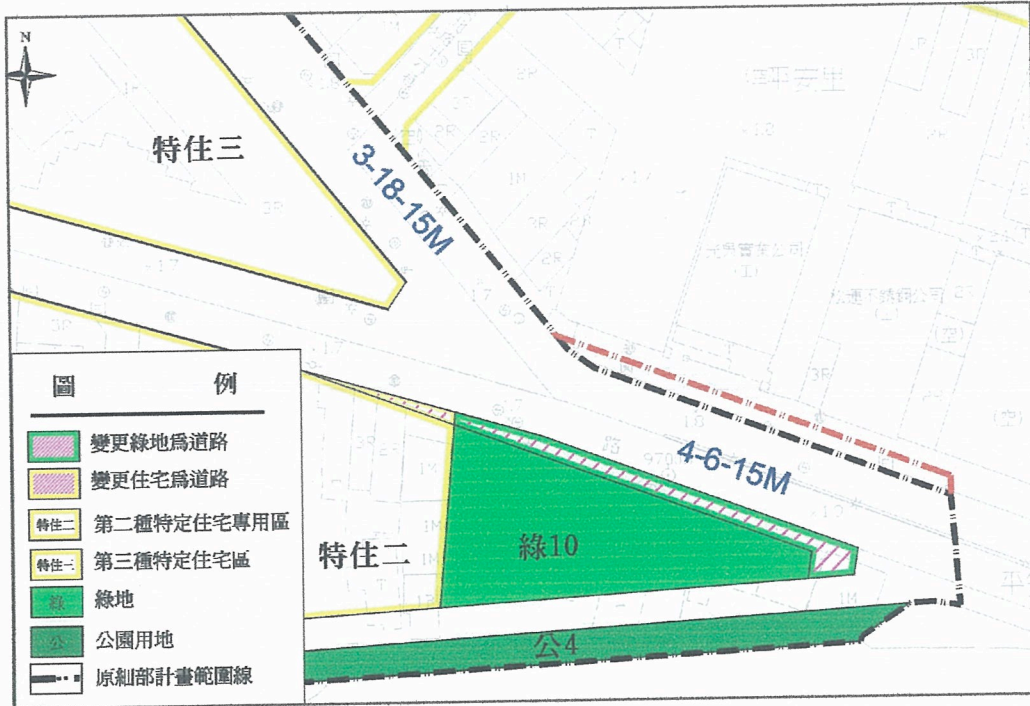


圖四 專案通檢變更內容第2案示意圖

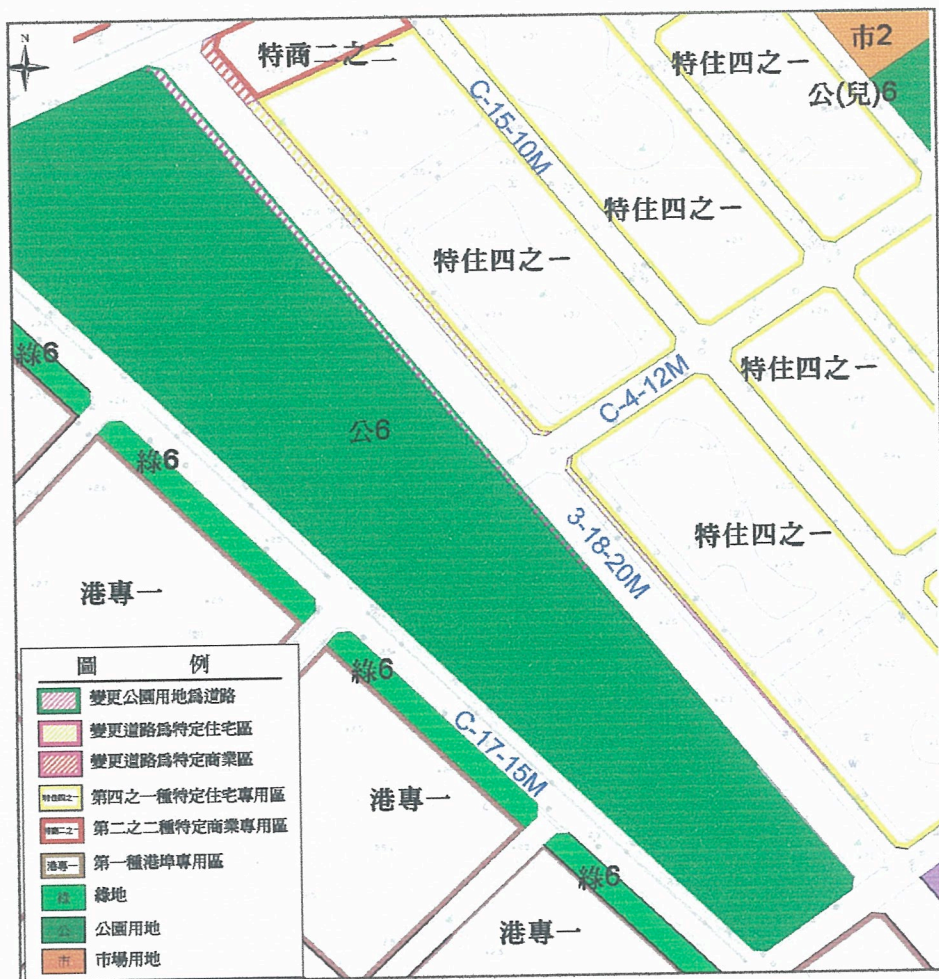


圖五 專案通檢變更內容第3案示意圖





圖六 專案通檢變更內容第4案示意圖



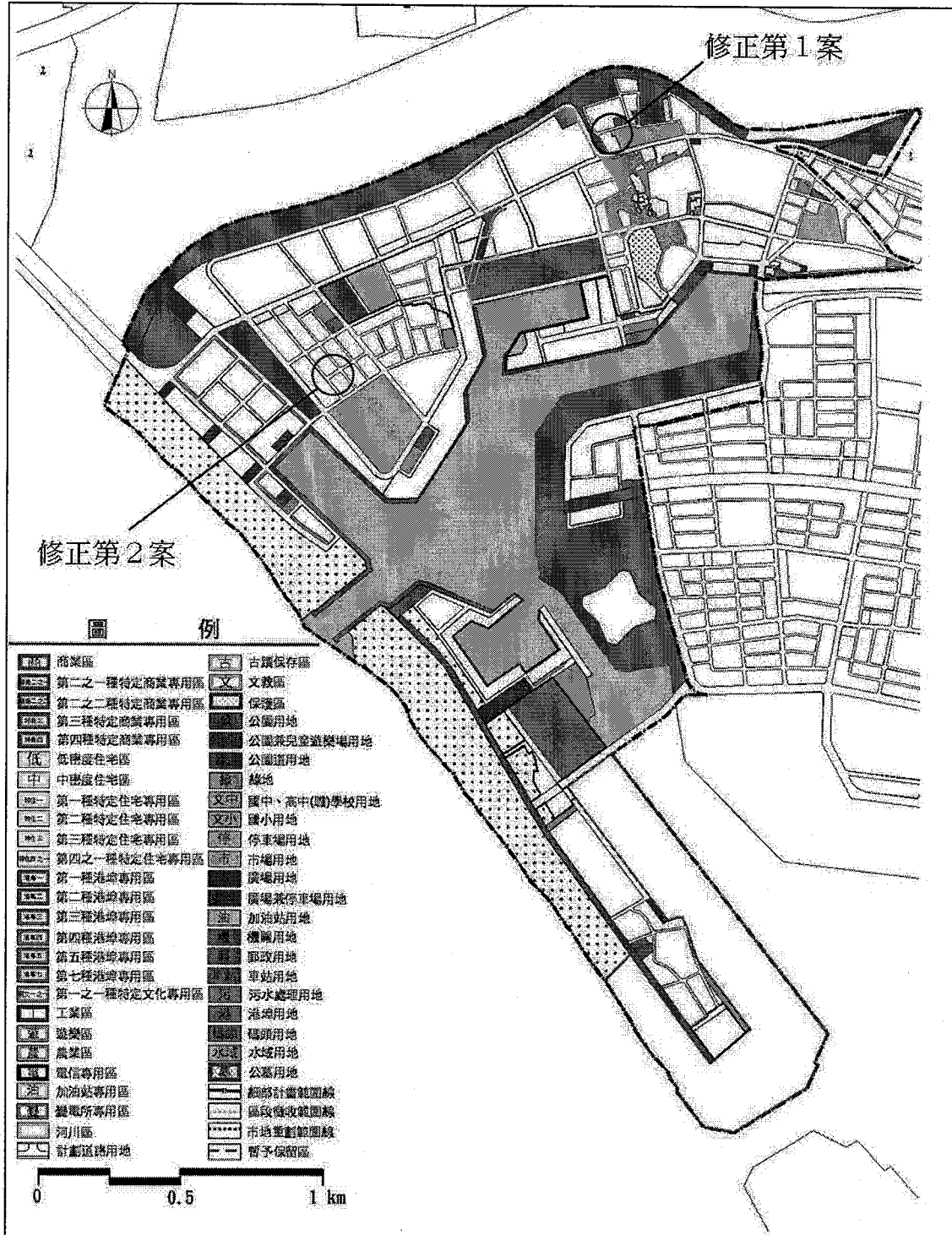
圖七 專案通檢變更內容第5案示意圖

表二 專案通盤檢討修正內容明細表

編號	位置	修正內容				修正理由	附帶條件 或其他說明	市都委會決議
		修正前		修正後				
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)			
修 1	古堡街 臨西門 國小西 側住宅 區	第三 種特 定住 宅專 用區	0.04	學校用 地 (文小 2)	0.04	本案已於93年2月19日依南市都計字第09316507000號函「變更台南市主要計畫(部分低密度住宅區為「文小22」學校用地)案」發佈實施在案。		修正通過，說明如下： 1. 本表(表二、專案通盤檢討修正內容明細表)案件請併入表一「專案通盤檢討變更內容明細表」合併處理。
修 2	世平三 街西側 臨第特 住四之 一之道 路北界	道路 用地 C-20- 12M	0.0043	第四之 一種特 定住宅 專用區	0.0043	計畫擬定前之計畫路寬應為十米，惟計畫圖之路寬大於計畫書標示及地籍圖之寬度。為維護土地所有權人權益，故修正路寬為十米；編號修正為C-20-10M。	本案屬於特定區計畫擬定前計畫書圖不符，本次專案通盤檢討配合辦理修正，故免回饋。	2. 同性質之變更案請再整併，如修3案與修6二案合併、變10案與修4案與修5案合併等。
修 3	實質計 畫內容 「土地 使用計 畫」	土地使用計畫 「河川區」劃 設面積79.99 公頃 公共設施計畫 「機2」遠洋 魚市場(未)		土地使用計畫 「河川區」面 積約2.35公頃 公共設施計畫 「水域用地」 面積約77.81 公頃 「機2」已開闢		修正計畫書「河川區」之內文敘述，以與土地使用面積表一致。 修正機關用地(機2)之開闢現況為已開闢。	依特定區計畫(主要計畫)案第「十五-2」變更案；安平漁港水域已變更為「水域用地」。	3. 變更部分請詳列變更前後對照，以利實際執行查核。
修 4	事業及 財務計 畫	公共設施分期 開發時程、主 體與方式表 公共設施開闢 財務計畫表		財務計畫表		原「公共設施分期開發時程、主體與方式表」及「公共設施開闢財務計畫表」修正簡化為「財務計畫表」。		
修 5	事業及 財務計 畫	計畫道路開闢 財務計畫表 主要計畫道路 「4-43」		計畫道路開闢 財務計畫表 主要計畫道路 「4-43」		「計畫道路開闢財務計畫表」勘誤。		
修 6	實質計 畫內容	「土地使用計畫」及「公共設施計畫」各分區及用地面積檢核及修正		檢核分區及用地面積與航測地形圖數值化面積不一致者，於不影響民眾權益前提下，重新辦理確認。		面積修正詳如表5-3-2及表5-3-3所示。		

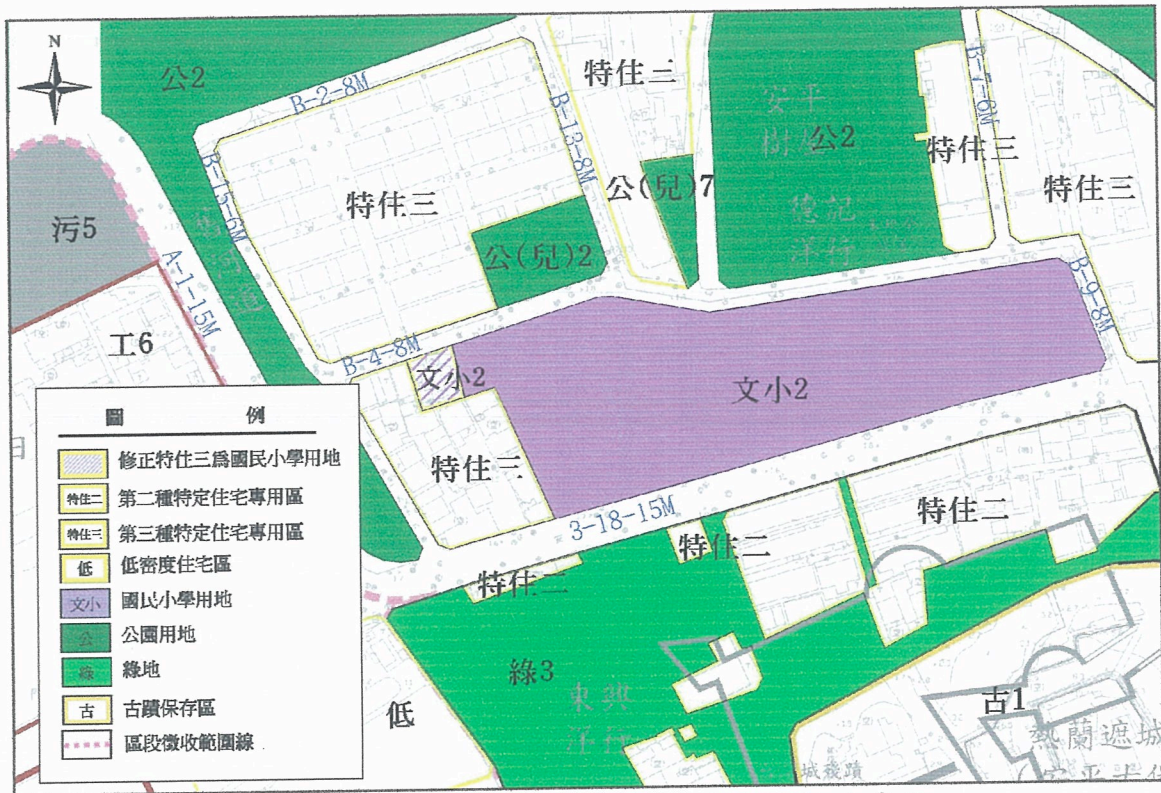
註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

2. 表內面積係依數值圖量估所得，實際面積應依實際測量分割面積為準。

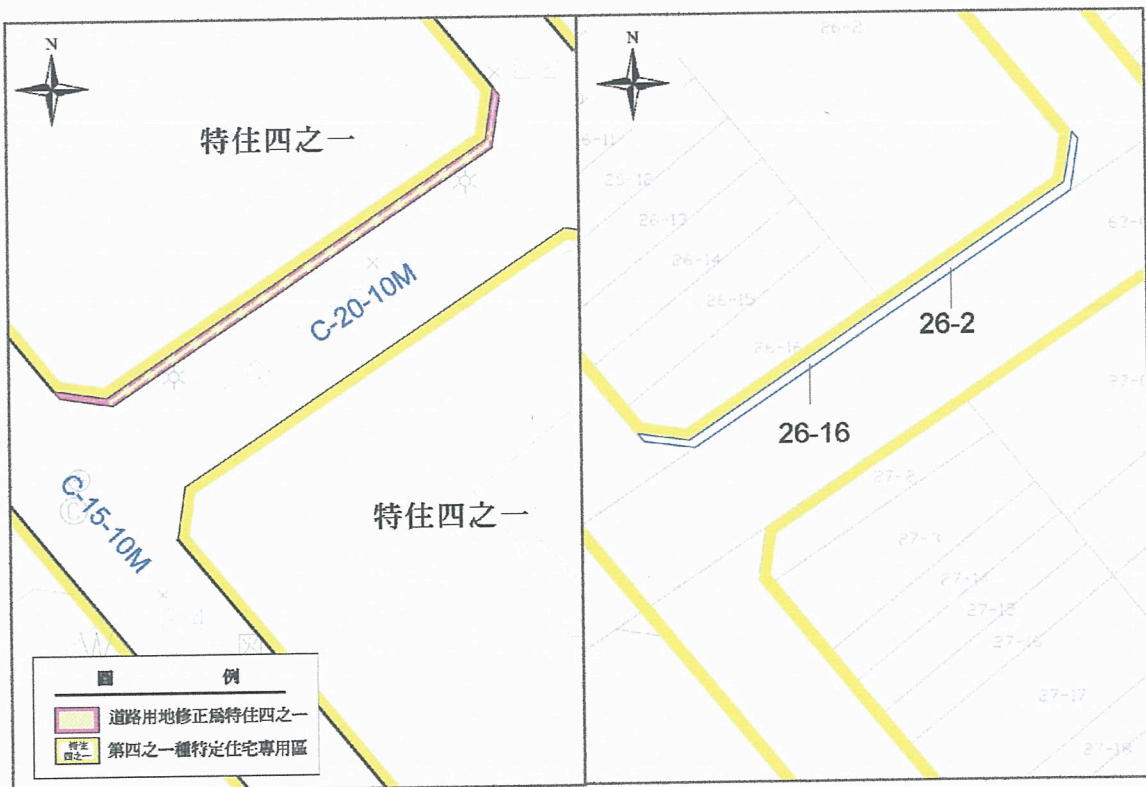


圖八 專案通盤檢討修正案位置示意圖





圖九 專案通盤檢討修正內容第1案示意圖



圖十 專案通盤檢討修正內容第2案示意圖

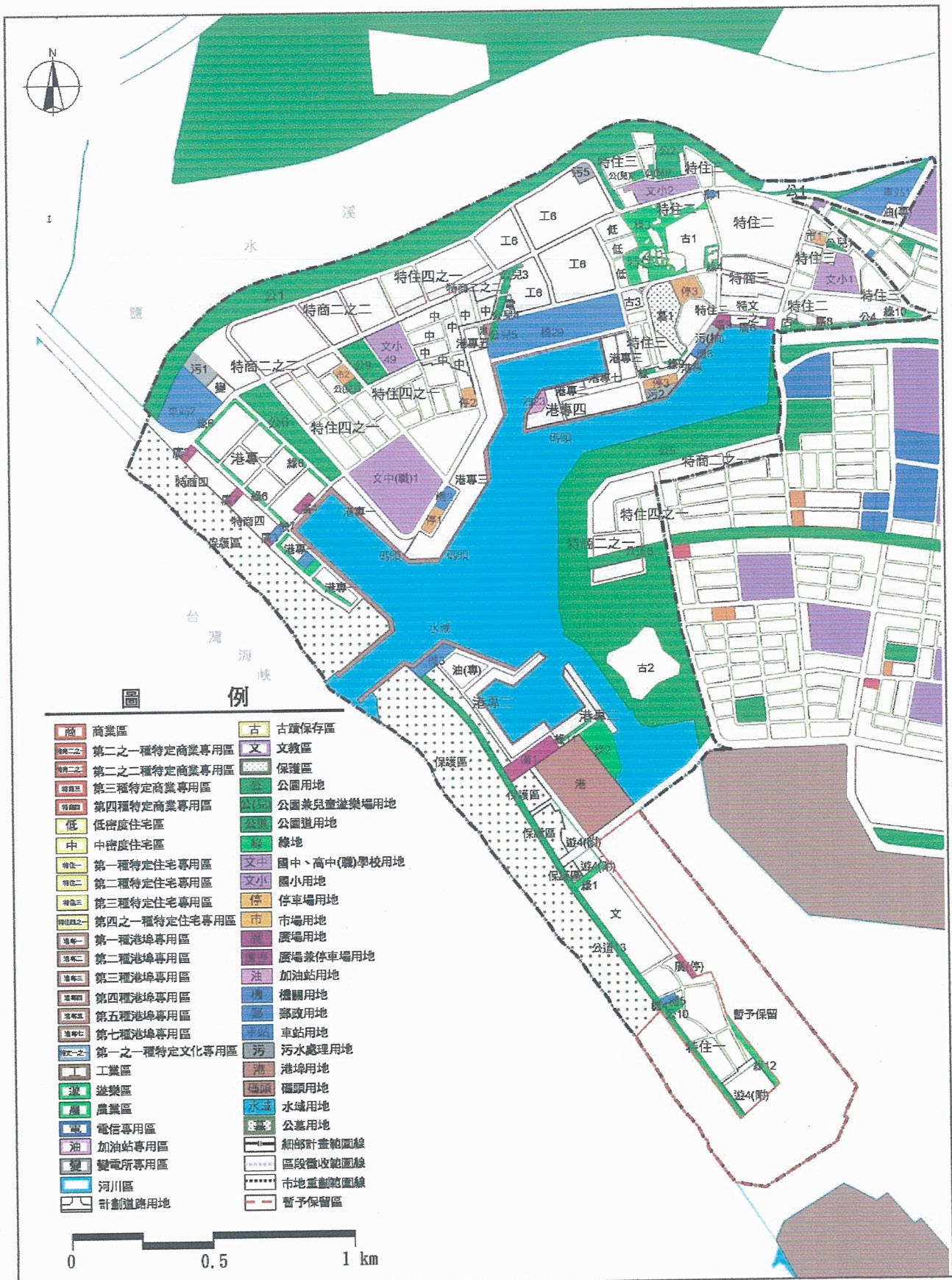


表三 專案通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目 使用類別	專案通檢前		增減 (公頃)	專案通檢後		檢討後航測地形 數值圖檢核		
	面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	5.94	1.27%		5.94	1.27%	5.94	1.27%
	中密度住宅區	4.18	0.89%		4.18	0.89%	4.18	0.89%
	低密度住宅區	1.76	0.38%		1.76	0.38%	1.76	0.38%
	特定住宅專用區	49.16	10.51%	0.64	49.80	10.65%	49.52	10.58%
	第一種特住區	5.97	1.28%		5.97	1.28%	5.97	1.28%
	第二種特住區	15.23	3.26%	0.40	15.63	3.34%	15.36	3.28%
	第三種特住區	8.39	1.79%	-0.04	8.35	1.79%	8.34	1.78%
	第四之一種特住區	19.57	4.18%	0.28	19.85	4.24%	19.85	4.24%
	第四之二種特住區	0.00	0.00%		0.00	0.00%	0.00	0.00%
	特定商業專用區	26.64	5.70%	0.02	26.48	5.66%	26.48	5.66%
	第一種特商區	0.00	0.00%		0.00	0.00%	0.00	0.00%
	第二之一種特商區	6.46	1.38%		6.46	1.38%	6.46	1.38%
	第二之二種特商區	14.7	3.14%	0.02	14.72	3.15%	14.71	3.14%
	第三種特商區	2.71	0.58%		2.71	0.58%	2.71	0.58%
	第四種特商區	2.59	0.55%		2.59	0.55%	2.59	0.55%
	特定文化專用區	0.45	0.10%		0.45	0.10%	0.45	0.10%
	第一之一種特文區	0.45	0.10%		0.45	0.10%	0.45	0.10%
	第一之二種特文區	0.00	0.00%		0.00	0.00%	0.00	0.00%
	第二種特文區	0.00	0		0.00	0.00%	0.00	0.00%
	港埠專用區	26.34	5.63%		26.34	5.63%	26.35	5.63%
	第一種港專區	10.16	2.17%		10.16	2.17%	10.16	2.17%
	第二種港專區	4.47	0.96%		4.47	0.96%	4.47	0.96%
	第三種港專區	6.87	1.47%		6.87	1.47%	6.87	1.47%
	第四種港專區	3.38	0.72%		3.38	0.72%	3.38	0.72%
	第五種港專區	0.35	0.07%		0.35	0.07%	0.35	0.07%
	第七種港專區	1.11	0.24%		1.11	0.24%	1.11	0.24%
	電信專用區	0.23	0.05%		0.23	0.05%	0.23	0.05%
	變電所專用區	0.52	0.11%		0.52	0.11%	0.51	0.11%
	文教區	5.06	1.08%		5.06	1.08%	5.07	1.08%
	加油站專用區	1.38	0.30%		1.38	0.30%	1.39	0.30%
	古蹟保存區	7.01	1.50%		7.01	1.50%	6.91	1.48%
	河川區	2.35	0.50%		2.35	0.50%	2.35	0.50%
保護區	47.8	10.22%		47.80	10.22%	47.80	10.22%	
工業區	14.53	3.11%		14.53	3.11%	14.53	3.11%	
遊樂區	3.11	0.66%		3.11	0.66%	3.11	0.66%	
小計	190.25	40.68%	0.66	191.00	40.84%	190.64	40.74%	
公共 設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地	1.23	0.26%		1.23	0.26%	1.23	0.26%
	公園用地	52.02	11.12%	-0.30	51.72	11.06%	53.34	11.40%
	公園道用地	5.04	1.08%		5.04	1.08%	5.04	1.08%
	公墓用地	2.01	0.43%		2.01	0.43%	2.01	0.43%
	文小用地	4.82	1.03%	0.04	4.86	1.04%	4.86	1.04%
	文中用地	6.23	1.33%		6.23	1.33%	6.23	1.33%
	水域用地	77.73	16.62%		77.73	16.62%	77.81	16.63%
	市場用地	0.47	0.10%		0.47	0.10%	0.47	0.10%
	污水處理廠用地	1.79	0.38%		1.79	0.38%	1.79	0.38%

項目 使用類別	專案通檢前		增減 面積 (公頃)	專案通檢後		檢討後航測地形 數值圖檢核	
	面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)
車站用地	5.41	1.16%		5.41	1.16%	5.41	1.16%
停車場用地	1.83	0.39%		1.83	0.39%	1.83	0.39%
郵政用地	0.07	0.01%		0.07	0.01%	0.07	0.02%
綠地	7.65	1.64%	-0.43	7.22	1.54%	7.49	1.60%
廣場用地	2.48	0.53%	-0.18	2.30	0.49%	2.30	0.49%
廣場兼停車場用地	0.21	0.04%		0.21	0.04%	0.21	0.04%
碼頭用地	6.17	1.32%		6.17	1.32%	6.16	1.32%
機關用地	7.25	1.55%	0.18	7.43	1.59%	7.42	1.59%
港埠用地	47.83	10.23%		47.83	10.23%	47.83	10.22%
加油站用地	0.28	0.06%		0.28	0.06%	0.28	0.06%
道路用地	44.77	9.57%	0.03	44.80	9.58%	45.46	9.72%
小計	277.46	59.32%	-0.66	274.63	58.72%	277.24	59.26%
總計	467.71	100.00%	0.00	467.88	100.00%	467.88	100.00%

註：以上數據僅供統計參考用，實際面積以現地分割測量為準。



圖十一 專案通盤檢討後土地使用計畫示意圖

表四 土地使用分區管制要點修正內容對照表

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明
第一條	台南市政府(以下簡稱本府)為確保安平港歷史風貌園區特定區整體目標的落實，並達成土地使用之合理發展，依「都市計畫法台灣省施行細則」(以下簡稱施行細則)第三十五條規定訂定本要點。		維持原條文
第二條	特定區內依主要計畫分區劃定下列細部計畫分區及街廓編號，如表 7-2-1 及圖 7-2-1。		維持原條文 調整圖表編號。
第三條	特住區、特商區、特文區、遊樂區、機 6 及污(抽)用地建築物及土地使用之規定：		修正使用項目表 4-2
	一、上述分區允許使用項目如表 4-2 所列性質之使用。表中，「○」表允許使用，「×」表禁止使用，「△」表應經本市都市計畫委員會(以下簡稱都委會)審查通過後允許使用。	一、上述分區允許使用項目如表 7-2-2 所列性質之使用。 (一)表中，「○」表允許使用，「×」表禁止使用，「△」表應經本市都市計畫委員會(以下簡稱都委會)審查通過後允許使用。 (二)特商區與特文區之使用除表中規定外，餘依施行細則第十七條規定辦理。 (三)特住區之使用除表中規定外，餘依施行細則第十五條規定辦理。	1. 有關住宅使用項目原屬於住宅區與商業區允許使用項目，不在禁止使用項目之內，故視同允許使用，但易造成爭議。 2. 補充各細分區住宅使用的規定，並考量三類分區特性增訂允許使用表之規定。 3. 補充本條使用規定與施行細則第十五與十七條之對應關係。
	二、遊樂區應依「台南市都市計畫遊樂區申請開發許可審議規範」內容辦理開發。		
	三、臨 4-39-20M 計畫道路側之機 6 及污(抽)用地得供餐飲、展示相關使用。		
	四、A3-3 街廓之特商二之二原屬「擬定台南市安平新市區細部計畫案」之商 12(依照原規定不得作為「戲院、電影院、遊藝場、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場、旅館」、「酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所」、「樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店」之使用)得比照「台南市都市計畫變更回饋規定」住變商之回饋規定辦理。	四、特商二之二(街廓編號 A3-3)之原屬「台南市主要計畫」之住宅區及「擬定台南市安平新市區細部計畫案」之鄰里商業區(商 12)，依照原細部計畫規定其使用依施行細則第十七條管制，但不得作為「酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所」之使用，故比照「台南市都市計畫變更回饋規定」商業區變更為特商區之回饋規定辦理。	A3-3 街廓之特商二之二於台南市主要計畫分區為住宅區，但「擬定台南市安平新市區細部計畫案」中劃設為鄰里商業區(商 12)，並依照本市都委會 80.10.21 第 134 會決議，規定其使用依施行細則第十七條(商業區)規定管制，但不得作為同細則第十六條中之「酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所」之使用。故於分區性質上屬於商業區，相關回饋規定應依商業區變更為特商區規定辦理。

表四 土地使用分區管制要點修正內容對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明																																																																																																																					
第四條	港專區之使用得為下列建築及土地之使用：		維持原條文																																																																																																																					
	<p>一、共同允許使用項目：</p> <p>(一)休閒漁業使用：休閒漁業、複合餐飲及販賣、船舶展示，休閒漁業管理及其附屬設施。</p> <p>(二)漁具倉庫及整網場使用：漁具倉庫、漁具整理、晒網場、露天堆積場及其附屬設施。</p> <p>(三)製冰廠、船隻保養及其附屬設施。</p> <p>(四)其他經本市都委會審議通過者。</p>																																																																																																																							
	二、港專一：活魚儲運及水產加工使用，包括水產加工、製冰冷凍、活魚暫養處理、魚貨包裝及其附屬設施。																																																																																																																							
	三、港專二：水產加工使用，包括水產加工、製冰冷凍、魚貨包裝、水產冷凍及其附屬設施。																																																																																																																							
	<p>四、港專三：</p> <p>(一)漁產直銷使用：漁產品批發展示、漁市場及其附屬設施。</p> <p>(二)漁產品批發零售：漁產品集散、批發、運銷、零售、烹煮、行政辦公及其附屬設施。</p>																																																																																																																							
第五條	各類建築物之建蔽率、容積率不得超過表 7-2-3 之基準，如圖 7-2-2、圖 7-2-3 所示。		維持原條文																																																																																																																					
	<p>表 7-2-3 建蔽率、容積率管制規定表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目 分區及用地</th> <th colspan="2">項目</th> <th rowspan="2">項目 分區及用地</th> <th colspan="2">項目</th> </tr> <tr> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特住一</td> <td>60</td> <td>150</td> <td>文教區</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>特住二</td> <td>60</td> <td>165</td> <td>電信專用區</td> <td>50</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>特住三</td> <td>60</td> <td>165</td> <td>變電所專用區</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>特住四之一</td> <td>60</td> <td>200</td> <td>古蹟保存區</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>特住四之二</td> <td>60</td> <td>240</td> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>特商一</td> <td>60</td> <td>240</td> <td>文中用地</td> <td>40</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>特商二之一</td> <td>70</td> <td>210</td> <td>文小用地</td> <td>40</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>特商二之二</td> <td>60</td> <td>240</td> <td>公園 (不含水域部份)</td> <td>5</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>特商三</td> <td>80</td> <td>280</td> <td>兒童遊樂場</td> <td>10</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>特商四</td> <td>80</td> <td>240</td> <td>車站用地</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>特文一之一</td> <td>50</td> <td>100</td> <td>市場用地</td> <td>50</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>特文一之二</td> <td>50</td> <td>200</td> <td>停車場用地</td> <td>5</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>特文二</td> <td>60</td> <td>240</td> <td>郵政用地</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>港專一</td> <td>50</td> <td>100</td> <td>污水處理廠用地</td> <td>40</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>港專二</td> <td>50</td> <td>100</td> <td>污(抽)用地</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>港專三</td> <td>50</td> <td>160</td> <td>碼頭</td> <td>5</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>50</td> <td>120</td> <td>基地</td> <td>20</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場 用地</td> <td>5</td> <td>10</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>	項目 分區及用地	項目		項目 分區及用地	項目		建蔽率(%)	容積率(%)	建蔽率(%)	容積率(%)	特住一	60	150	文教區	40	120	特住二	60	165	電信專用區	50	100	特住三	60	165	變電所專用區	60	120	特住四之一	60	200	古蹟保存區	--	--	特住四之二	60	240	機關用地	60	120	特商一	60	240	文中用地	40	--	特商二之一	70	210	文小用地	40	--	特商二之二	60	240	公園 (不含水域部份)	5	10	特商三	80	280	兒童遊樂場	10	15	特商四	80	240	車站用地	60	180	特文一之一	50	100	市場用地	50	100	特文一之二	50	200	停車場用地	5	10	特文二	60	240	郵政用地	60	120	港專一	50	100	污水處理廠用地	40	80	港專二	50	100	污(抽)用地	60	120	港專三	50	160	碼頭	5	10	加油站專用區	50	120	基地	20	200	廣場兼停車場 用地	5	10	--	--	--	調整圖表編號。
項目 分區及用地	項目		項目 分區及用地	項目																																																																																																																				
	建蔽率(%)	容積率(%)		建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																																																			
特住一	60	150	文教區	40	120																																																																																																																			
特住二	60	165	電信專用區	50	100																																																																																																																			
特住三	60	165	變電所專用區	60	120																																																																																																																			
特住四之一	60	200	古蹟保存區	--	--																																																																																																																			
特住四之二	60	240	機關用地	60	120																																																																																																																			
特商一	60	240	文中用地	40	--																																																																																																																			
特商二之一	70	210	文小用地	40	--																																																																																																																			
特商二之二	60	240	公園 (不含水域部份)	5	10																																																																																																																			
特商三	80	280	兒童遊樂場	10	15																																																																																																																			
特商四	80	240	車站用地	60	180																																																																																																																			
特文一之一	50	100	市場用地	50	100																																																																																																																			
特文一之二	50	200	停車場用地	5	10																																																																																																																			
特文二	60	240	郵政用地	60	120																																																																																																																			
港專一	50	100	污水處理廠用地	40	80																																																																																																																			
港專二	50	100	污(抽)用地	60	120																																																																																																																			
港專三	50	160	碼頭	5	10																																																																																																																			
加油站專用區	50	120	基地	20	200																																																																																																																			
廣場兼停車場 用地	5	10	--	--	--																																																																																																																			



表四 土地使用分區管制要點修正內容對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明
第六條	獎勵措施：	獎勵措施：	修正原條文
	一、容積獎勵 (一)特住二 現有巷道內配合留設轉角空間供公眾使用且未設置圍籬之空間，得依其留設面積，獎勵同額建築容積。	一、容積獎勵 (一)特商三、特住二 臨現有巷道側留設供公眾通行使用之轉角空間且未設置圍籬之空間，得依其留設面積，獎勵同額建築容積。 (二)特住四之一(公9變更部分) 臨光洲路交叉路口處留設供公眾通行、使用之轉角空間且未設置圍籬之空間，得依其留設面積，獎勵同額建築容積。	1. 特商三位於舊部落地區，故適用容積獎勵規定。 2. 界定容積獎勵之範圍並不包括留設供公眾使用之既成巷道面積。 3. 公9用地變更為特住四之一處，考量圍道轉彎之空間緩衝效能，需仰賴私人整合土地，主動集中留設開放空間供公眾使用，故給予容積獎勵。
	(三)特文一之二、特文二、特商二之二、車站 基地臨接15公尺以上計畫道路，面對5公頃以上公園，且面積達5,000㎡以上者，適用建築基地綜合設計及增設停車空間相關獎勵規定，其容積獎勵上限以基準容積0.3倍為原則。		調整條次。
	(四)配合於建築物最頂層設置斜屋頂之獎勵 建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第162條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積20%之樓地板面積得不計入容積。		調整條次。
	二、更新獎勵 (一)指定更新地區：特住一、特住二 適用都市更新條例及都市更新相關獎勵規定。 (二)特住二基地適用「臺南市獎勵老舊發展地區整建維護補助辦法」之規定。		
三、免退讓獎勵 特住二沿現有巷道建築者，得免依「本市建築管理自治條例」之退讓規定。		4. 原免退讓獎勵，性質非屬獎勵規定，故調整至第十一條規定之。	
第七條	容積移轉實施地區	容積移轉實施地區	修正原條文
	為維護歷史聚落及漁光社區之發展特色，配合都市更新地區之劃定同時指定容積移轉實施地區，如圖4-4所示。	為維護歷史部落及漁光社區之發展特色，配合都市更新地區之劃定同時指定容積移轉實施地區，如圖7-2-4所示。	避免與文資法「歷史聚落」之語意衝突；並調整圖表編號。

表四 土地使用分區管制要點修正內容對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明
第八條	最小基地開發規模		維持原條文
	考量基地的細分規模與整體開發效益，以提高整合使用的價值，特劃定最小基地開發規模之規定如下：		
	一、指定基地最小開發規模，如圖 7-2-5 所示。		調整圖表編號。
	二、如有特殊情況經本市都市設計審議委員會(以下簡稱都審會)審議通過者，得不受此限。		
第九條	熱蘭遮城城垣暨城內建築遺構週邊保存維護與開發建築規定	熱蘭遮城城垣暨城內建築遺構週邊保存維護與開發建築規定	修正原條文
	<p>一、保存維護及罰則規定</p> <p>依圖 4-6 初步指認之土地權利關係人，未經本府同意者，不得對建築遺構擅自施作、改變、附加設施物或破壞、毀損殘蹟之行為。如有上述行為者，概依「文化資產保存法」之規定處理。</p>  <p>圖 4-6 舊熱蘭遮城殘蹟週邊開發建築須辦理審議範圍地籍套繪圖</p>	<p>一、保存維護及罰則規定</p> <p>依圖 7-2-6 初步指認之土地權利關係人，概依「文化資產保存法」之規定辦理。</p>  <p>圖 7-2-6 舊熱蘭遮城殘蹟週邊開發建築須辦理審議範圍地籍套繪圖</p>	1. 保存維護與罰則回歸文化資產保存法之規定；並調整圖表編號。
	<p>二、申請開發建築規定</p> <p>依圖 4-6 初步指認建築遺構位址外圍 10 公尺範圍內涵蓋之各宗地籍，未來申請開發建築時，應述明與殘蹟的相關位置、新舊建物之間的關係及殘蹟部份之復原計畫後，經都設會或促進小組審議通過後，始得核(換)發建築執照。</p>	<p>二、申請開發建築規定</p> <p>依圖 7-2-6 初步指認建築遺構位址外圍 10 公尺範圍內涵蓋之各宗地籍，未來申請開發建築時，應述明與殘蹟的相關位置、新舊建物之間的關係及殘蹟部份之復原計畫，申請建築執照應先經促進小組審議通過。</p>	2. 相關審議統一由促進小組審議決定，故修正為「申請建築執照應先經促進小組審議通過」；並調整圖表編號。

表四 土地使用分區管制要點修正內容對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明																													
第十條	本特定區內各項土地使用分區及公共設施用地之停車空間設置基準如下：		維持原條文																													
	<p>一、本特定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表 7-2-4：</p> <p style="text-align: center;"><b>表 7-2-4 各項建築使用類別之停車空間設置基準表</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類</td> <td>戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、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</td> </tr> <tr> <td>第二類</td> <td>住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td> <td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td>—</td> </tr> <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> <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3000平方公尺設置一輛</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> </tbody> </table> <p>(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：                      1. 機車停車位尺寸：長 1.8M，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。                      (二)最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。</p>	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、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、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	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	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	第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。			調整圖表編號。
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、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、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																												
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																												
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																												
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。																														
	<p>二、鄰接永華路聯外道路兩側供前項基準表第二類以外使用之建築基地，為保持交通車流之順暢，其汽、機車停車位應依本條款規定加倍留設。</p>	<p>二、鄰接<b>公道8</b>聯外道路兩側供前項基準表第二類以外使用之建築基地，為保持交通車流之順暢，其汽、機車停車位應依本條款規定加倍留設。</p>	1. 修正路名為計畫道路編號。																													
	<p>三、舊聚落特住二臨現有巷道申請建築者得免檢討汽車及貨車停車空間。</p>																															



表四 土地使用分區管制要點修正內容對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明																																												
第十一條	<p>其他規定</p> <p>一、「整體街廓規劃、分期開發」規定</p> <p>(2) 指定公有地、公共設施用地及部份整體開發區為「整體街廓規劃、分期開發」地區，如圖 4-7。其第一期開發計畫應併同整體規劃與分期內容，經都設會審議通過並備案後，方可據以申請建築執照。後續分期開發計畫應依整體規劃內容，並經都設會審議通過後，方可據以申請建築執照。</p> <p>(二) 整體規劃若有調整修正必要時，可併同後續分期開發計畫提出，其審議核可程序同前。</p> <p>(三) 如有特殊情形，經都市設計審議通過者，不在此限</p> <p>二、變更回饋規定：</p> <p>(2) 使用變更回饋比例，如表 4-5 所示。</p> <p>表 4-5 都市計畫變更回饋比例表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>原使用分區</th> <th>公共設施用地</th> <th>住宅區</th> <th>港埠用地(或專用區)</th> <th>遊樂區</th> <th>工業區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>特定住宅專用區</td> <td>40%</td> <td>5%</td> <td>10%</td> <td>10%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>特定商業專用區</td> <td>45%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> <td>—</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 本計畫涉及土地使用分區變更回饋之內容，於申請變更使用項目時，概依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之規定辦理變更回饋。</p>	原使用分區	公共設施用地	住宅區	港埠用地(或專用區)	遊樂區	工業區	港埠專用區	40%	—	—	—	—	特定住宅專用區	40%	5%	10%	10%	10%	特定商業專用區	45%	10%	15%	—	15%	<p>一、「整體街廓規劃、分期開發」規定</p> <p>(2) 指定公有地、公共設施用地及部份整體開發區為「整體街廓規劃、分期開發」地區，如圖 7-2-7。其第一期開發計畫應併同整體規劃與分期內容，經都設會審議通過並備案後，方可據以申請建築執照。後續分期開發計畫應依整體規劃內容，申請建築執照應先經都設會審議通過。</p> <p>(二) 整體規劃若有調整修正必要時，可併同後續分期開發計畫提出，其審議核可程序同前。</p> <p>(三) 如有特殊情形，經都市設計審議通過者，不在此限。</p> <p>二、變更回饋規定：</p> <p>(2) 都市計畫變更回饋比例，如表 7-2-5 所示。</p> <p>表 7-2-5 都市計畫變更回饋比例表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>原使用分區</th> <th>公共設施用地</th> <th>商業區</th> <th>住宅區</th> <th>港埠用地(或港埠專用區)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>特定住宅專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>0%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>特定商業專用區</td> <td>45%</td> <td>0%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 本計畫涉及土地使用分區變更回饋之建築基地，於申請開發建築時，概依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之回饋辦法及免回饋規定辦理。</p> <p>(三) 土地使用分區變更後，其容積如有減少者，則免回饋。</p> <p>(四) 原住宅區於本次計畫擬定為特商區者若不辦理回饋，則依特住區相關規定管制辦理。</p>	原使用分區	公共設施用地	商業區	住宅區	港埠用地(或港埠專用區)	港埠專用區	40%	—	—	—	特定住宅專用區	40%	—	0%	10%	特定商業專用區	45%	0%	10%	15%	<p>修正原條文</p> <p>1. 相關審議規定，修正文字為「申請建築執照應先經都設會審議通過」；並調整圖表編號。</p> <p>2. 都市計畫變更回饋原意在於同時考量強度與使用調整前後差別價值的公平性負擔。比例表，補正如下：</p> <p>(1) 增訂商業區變更回饋規定</p> <p>(2) 原工業區與遊樂區變更部份，均已納入採區段徵收與市地重劃之整體開發區，故刪除。</p> <p>(3) 考量特定區的使用概依新訂之允許使用項目進行開發管制，對原土地開發行為而言，使用項目已受到限縮，故相同性質之使用變更(如住宅區變更為特住區；商業區變更為特商區等)回饋比例應為 0%。</p> <p>3. 增訂二項變更回饋規定：</p> <p>(1) 變更後容積如有減少者，考量在使用與容積均受限縮的前提下，應免回饋。</p> <p>(2) 原住宅區變更為特商區者，如不回饋時，考量本計畫屬於新訂特定區計畫的性質，故應回歸為特住區的管制規定辦理，而非原細部計畫的住宅區規定。</p>
原使用分區	公共設施用地	住宅區	港埠用地(或專用區)	遊樂區	工業區																																										
港埠專用區	40%	—	—	—	—																																										
特定住宅專用區	40%	5%	10%	10%	10%																																										
特定商業專用區	45%	10%	15%	—	15%																																										
原使用分區	公共設施用地	商業區	住宅區	港埠用地(或港埠專用區)																																											
港埠專用區	40%	—	—	—																																											
特定住宅專用區	40%	—	0%	10%																																											
特定商業專用區	45%	0%	10%	15%																																											

表四 土地使用分區管制要點修正內容對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明
	三、區段徵收及市地重劃地區範圍內公共工程應整體規劃設計，設置共同纜溝、指標系統、街道傢俱、植栽綠化等。		
	四、都市設計審議規定 依都市設計管制事項辦理。另授權都設會得針對本地區都市設計審議需要訂定補充規定。	四、免退讓規定 特住二沿現有巷道建築者，得免依本市建築管理自治條例之退讓規定。	4. 調整免退位規定之條次。
	五、舊聚落保存與再發展促進規定 依文化資產保存法第 36 條，基於對安平舊聚落地區(如圖 4-8)整體空間保存與再發展的促進，本市應成立小組(簡稱促進小組)進行本地區公共工程、公共設施、商業登記、建築申請及地區發展等相關事宜進行協商，小組組成特性與職責如下： (一)小組由本府文化局依文資法第 36 條規定負責召集組成，成員應包涵：本府相關單位、居民代表、文史團體、相關公會與專家學者等之組成。 (二)本小組應研訂保存計畫、設計準則與再發展審議事項與規定。 (三)本小組應就區內各類公共工程及開發建築案件進行審查與協助。	五、舊部落保存與再發展促進規定 基於對安平舊部落地區(如圖 7-4-1)整體空間保存與再發展的促進，本市應成立小組(簡稱促進小組)進行本地區公共工程、公共設施、建築申請及地區發展等相關事宜進行協商，小組組成特性與職責如下： (一)小組由本府負責召集組成，成員應包涵：本府相關單位、居民代表、文史團體、相關公會與專家學者等之組成。執行文化資產保存及地區發展相關事宜之協調。 (二)本小組應就區內各類公共工程及開發建築案件進行審查與協助。	5. 配合促進小組工作項目之界定，調整條文項次；另配合修正「聚落」為「部落」以避免爭議。 6. 舊部落保存與再發展促進規定，依台南市都市計畫委員會第 254 次會議決議事項辦理修正。
		六、都市設計審議規定 依都市設計管制事項辦理。另授權都設會及促進小組得針對本地區都市設計審議及再發展審議事項需要訂定補充規定。	7. 都市設計審議規定增加授權促進小組依再發展審議事項需要訂定補充規定之法源。並調整條次。 8. 取消原圖 4-8 促進小組審議範圍，回歸圖 7-4-1 範圍為主。
第十二條	特定區內之土地及建築物之開發，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。		維持原條文

特住區、特商區及特文區允許使用性質修正對照表

使用類別	細部計畫分區												
	特住一	特住二	特住三	特住四之一	特住四之二	特商一	特商二之一	特商二之二	特商三	特商四	特文一之一	特文一之二	特文二
住宅	○	○	○	○	○	△	○	○	○	△	×	△	△
施行細則第 17 條禁止使用項目	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
施行細則第 15 條禁止使用項目													
工業類	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
裝卸貨物場所、棧房及調度站。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
加油(氣)站。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
探礦、採礦。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
堆棧或堆置場。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
殯葬服務業。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
戲院、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館及訓練場。	×	×	△	△	△	○	○	○	○	×	○	○	○
攤販集中場。	×	×	△	△	△	×	×	×	×	×	×	×	○
舞廳(場)、酒家、酒廊、特種咖啡茶室或其他類似之營業場所。	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	△	△	△
浴室、三溫暖。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
大型商場(店)或飲食店。	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○
證券及期貨業。	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	○
金融業分支機構、票券業及信用卡公司。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○
小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	○
汽車保養所、機車修理業、計程車客運業	×	×	×	△	△	△	△	△	△	×	△	△	△
作為銀樓金飾加工業之工廠	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○
建議其他放寬項目													
民宿、旅館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
國際觀光旅館。	△	△	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
娛樂設施：遊樂園業。	△	△	×	×	×	○	○	○	△	×	○	○	○
教科文展示場館、水族館、音樂廳、國際會議中心及其他展示支援設施。	△	△	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○
創意研發設施：藝文社團、創意及研發機構、育成中心。	○	○	×	×	×	○	×	○	○	△	○	○	○
導覽中心、文化工作室。	○	○	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○	○
設置車站、輪渡站、碼頭、棧橋或曳船相關設施，以提供水上觀光遊憩與遊艇活動之所需。	△	×	×	×	×	○	×	×	○	△	○	○	○

註：「○」表允許使用，「×」表禁止使用，「△」表應經本市都委會審查通過後允許使用

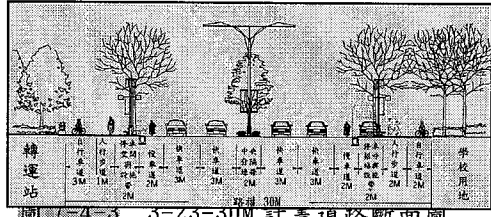
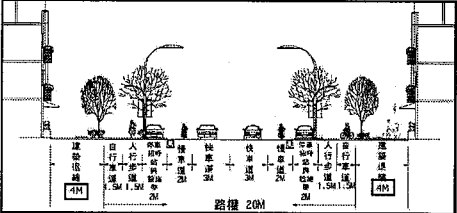
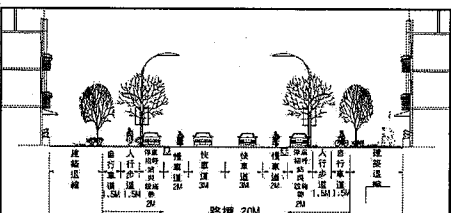
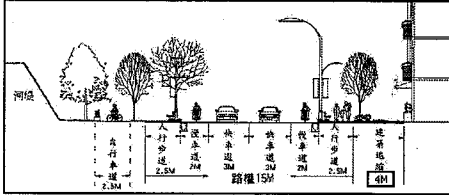
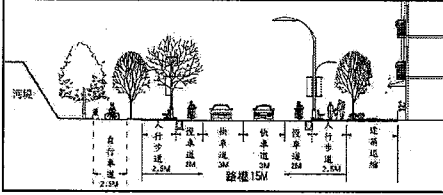
表五 都市設計管制事項修正內容對照表

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
第一條	都市設計管制目標		維持原條文
	安平港歷史風貌園區特定區為全台灣的歷史門戶，更是台南府城復原台江內海水域紋理的起點，復以區內秀麗的港、灘、聚落、文化、產業及生態景緻，使本特定區在進行都市設計管制的目標上，將針對各類土地使用分區的開發建設，逐步落實「海岸遊憩、歷史觀光及渡假休閒基地」的主題目標，並確保區內各類資源及公共景觀的互動與和諧關係。		
第二條	辦理依據	辦理依據	修正原條文
	本特定區計畫依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十五條規定，訂定本都市設計管制事項，並依「都市設計審議委員會(以下簡都設會)設置要點」規定之相關作業程序辦理都市設計審議。 本都市設計管制事項未規定部份，概依相關法令規定辦理。	本特定區計畫依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十五條規定，訂定本都市設計管制事項，並依「 <u>台南市</u> 都市設計審議委員會(以下簡都設會)設置要點」規定之相關作業程序辦理都市設計審議。 本都市設計管制事項未規定部份，概依相關法令規定辦理。	法源全名補正為「 <u>台南市</u> 都市設計審議委員會(以下簡都設會)設置要點」。
第三條	都市設計審議範圍與授權規定	都市設計審議範圍與授權規定	修正原條文
	區內所有申請開發建築與各項公共工程均須依照本事項辦理都市設計審議，並按開發方式、區位規模及獎勵案件，區分下列四類層級並授權辦理審議或審查(如附圖 1)：	區內所有申請開發建築與各項公共工程均須依照本事項辦理都市設計審議，並按開發方式、區位規模及獎勵案件，區分下列 <u>五</u> 類層級並授權辦理審議或審查(如圖 7-4-1)：	1. 新增列為五類層級；並調整附圖編號。
		一、 <u>提送促進小組審議之範圍：</u> <u>圖 7-4-1 指定範圍內之特住二、特商三及郵 1 用地及街廓編號 E13-3(特商二之一)等。</u>	2. 補列促進小組審議範圍之說明；並調整附圖編號。

表五 都市設計管制事項修正內容對照表(續)

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
第三條	<p>一、提送都設會審議之範圍：</p> <p>(一)整體開發區、特商區、港專區、古蹟保存區、變電所專用區、加油站專用區、電信專用區、文教區及車站用地之所有開發建築申請案。</p> <p>(二)除(一)外其他分區基地面積達3,000 m<sup>2</sup>以上之開發建築申請案。</p> <p>(三)採用基地綜合設計獎勵、增設停車空間獎勵、都市更新地區及老舊發展區整建維護補助規定之開發案件。</p> <p>(四)基地面積2,000 m<sup>2</sup>以上(含)之公共設施用地之新建、增建或修建。</p> <p>(五)申請人要求放寬或其他經都設會決議者。</p> <p>二、授權幹事會審查者：</p> <p>(一)前項(一)外其他分區基地面積1,000 m<sup>2</sup>(含)以上至3000 m<sup>2</sup>(含)之建築申請案。</p> <p>(二)前項以外公共設施用地之新建、增建或修建。</p> <p>三、授權建築管理單位逕行辦理查核：上述第一、二項以外之地區。</p> <p>四、經本府業務單位或幹事會認定為內容複雜、具爭議性、時效性或可能產生環境衝擊者，得逕提委員會審議或組成專案小組審議後提送委員會備查。</p>	<p>二、提送都設會審議之範圍：</p> <p>(一)整體開發區、特商區(除特商三及街廓編號E13-3之特商二之一外)、港專區、古蹟保存區、變電所專用區、加油站專用區、電信專用區、文教區及車站用地之所有開發建築申請案。</p> <p>(二)除(一)外其他分區基地面積達3,000 m<sup>2</sup>以上之開發建築申請案。</p> <p>(三)採用基地綜合設計獎勵、增設停車空間獎勵、都市更新地區及老舊發展區整建維護補助規定之開發案件。</p> <p>(四)基地面積2,000 m<sup>2</sup>以上(含)之公共設施用地之新建、增建或修建。</p> <p>(五)申請人要求放寬或其他經都設會決議者。</p> <p>三、授權幹事會審查者：</p> <p>(一)前項(一)外其他分區基地面積1,000 m<sup>2</sup>(含)以上至3000 m<sup>2</sup>(含)之建築申請案。</p> <p>(二)前項以外公共設施用地之新建、增建或修建。</p> <p>四、授權建築管理單位逕行辦理查核：上述第一、二項以外之地區。</p> <p>五、經本府業務單位或幹事會認定為內容複雜、具爭議性、時效性或可能產生環境衝擊者，得逕提委員會審議或組成專案小組審議後提送委員會備查。</p>	<p>3. 特商三及街廓編號 E13-3 之特商二之一納入促進小組審議範圍，故剔除於都市設計審議範圍外。</p> <p>4. 後續項次依次調整。</p>
第四條	<p>人行、自行車及水上動線系統</p> <p>區內人行、自行車及水上動線系統原則，如圖 7-4-2 所示。</p>		<p>維持原條文</p> <p>調整附圖編號。</p>

表五 都市設計管制事項修正內容對照表(續)

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
第五條	道路設計原則	道路設計原則	修正原條文
	<p>一、區內 20 公尺(含)以上道路：</p> <p>(一)兩側應留設至少 5 公尺寬之活動設施帶，包括 2 公尺寬的「地下管線、植栽綠帶、汽機車停車彎及公車招呼站」的設施帶及 3 公尺寬的「人行道及自行車專用車道」活動帶使用。</p> <p>(二)區內 3-23-30M 計畫道路断面設計應依圖 7-4-3 規定辦理。特定區外之路段亦應延續此一断面設計，以符合連續性效果。</p>	 <p>圖 7-4-3 3-23-30M 計畫道路断面圖</p>	調整附圖編號。
	<p>(三)3-21-20M、3-18-20M、3-5-20M 計畫道路断面設計應依附圖 4 規定辦理。</p>  <p>附圖 4 3-21-20M、3-18-20M、3-5-20M 計畫道路断面圖</p>	<p>(三)3-21-20M、3-18-20M、3-5-20M 計畫道路断面設計應依圖 7-4-4 規定辦理。</p>  <p>圖 7-4-4 3-21-20M、3-18-20M、3-5-20M 計畫道路断面圖</p>	<p>1. 修正道路断面圖示退縮標註部份及附圖編號。</p> <p>2. 臨道路二側退縮規定概依第八條指定留設開放空間位置規定辦理，圖中標示 4M 與規範內容衝突，故配合修正。</p>
	<p>二、區內 20 公尺以下、10 公尺(含)以上道路：</p> <p>(一)二側至少留設 2 公尺寬的活動帶，作為「人行道及自行車專用車道」使用。</p> <p>(二)A-1-15M 計畫道路断面設計應依附圖 5 規定辦理。</p>  <p>附圖 5 A-1-15M 計畫道路断面圖</p>	<p>二、區內 20 公尺以下、10 公尺(含)以上道路：</p> <p>(一)二側至少留設 2 公尺寬的活動帶，作為「人行道及自行車專用車道」使用。</p> <p>(二)A-1-15M 計畫道路断面設計應依圖 7-4-5 規定辦理。</p>  <p>圖 7-4-5 A-1-15M 計畫道路断面圖</p>	<p>3. 修正原道路断面圖示退縮標註錯誤部份。</p> <p>4. 臨道路二側退縮規定概依第八條指定留設開放空間位置規定辦理，圖中標示 4M 與規範內容衝突，故配合修正。</p> <p>5. 調整附圖編號。</p>
	<p>三、活動設施帶交會處之轉角接面應採扇形斜面方式與路面高程整平，並與人行穿越道銜接，且得設置必要之路阻與照明設施。</p>		
	<p>四、街道傢俱設施應設置於設施帶並考量採整合共構方式進行設計，其設施新設或增設工程施作前，應連同街道傢俱系統整體規劃，經本府都設會審查通過後，方可據以辦理。</p>		

表五 都市設計管制事項修正內容對照表(續)

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
第六條	<p><b>斜屋頂設計準則</b></p> <p>一、建築物指定斜屋頂設計之地區： 指定安平、漁光里舊聚落地區、臨安平港水岸、整體開發地區及部份新開發地區等，如附圖 6 所示，區內建築物屋頂除依規定留設之屋頂避難平台外，應設置斜屋頂，惟合法宗教建築及經都設會審議通過者不在此限。</p>	<p><b>斜屋頂設計準則</b></p> <p>一、建築物指定斜屋頂設計之地區： 指定安平、漁光里舊<b>部落</b>地區、臨安平港水岸、整體開發地區及部份新開發地區等，如圖 7-4-6 所示，區內建築物屋頂除依規定留設之屋頂避難平台外，應設置斜屋頂，惟合法宗教建築及經都設會<b>或促進小組</b>審議通過者不在此限。</p>	<p><b>修正原條文</b></p> <p>1. 修正「聚落」為「部落」，並調整附圖編號。 2. 部份設置斜屋頂地區屬促進小組審議範圍，故增列「或促進小組審議通過者不在此限」。</p>
	<p>二、斜屋頂設計規定(如圖 7-4-7)：</p> <p>(一)建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。</p> <p>(二)建築物設置斜屋頂之斜面坡度(高/底比)應界於 3/10 至 6/10 之間，單一斜面底部縱深不大於 6 公尺。</p> <p>(三)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。</p> <p>(四)斜屋頂總投影面積，應為建築面積之 3/4 以上。但依建築技術規則規定，應設屋頂避難平台致有不足者不在此限。</p> <p>(五)建築物於屋頂層附設之各種屋頂突出物，應自女兒牆或簷口退縮設置。</p> <p>(六)建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各棟建築物屋頂層突出物各部分投影總面積至少 60% 設置。</p> <p>(七)斜屋頂部分得設置老虎窗，老虎窗外觀高度以不超過斜屋頂高度之三分之二為限，每一老虎窗單元外觀寬度不得超過其高度，老虎窗外觀寬度總和以不超過斜屋頂底面寬度之二分之一為限(如圖 7-4-8)。</p>		<p>調整附圖編號。</p>

表五 都市設計管制事項修正內容對照表(續)

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
第七條	建築物色彩基準	建築物色彩基準	修正原條文
	<p>一、本特定區之建築物其外觀色彩設計應以簡潔素雅之自然色彩為原則，並應儘量使用建材本身的色彩，減少飾面塗裝之油漆或塗料。</p> <p>二、為塑造地區特殊風格，針對二處地區特訂定色彩基準如下(如附圖 9)：</p> <p>(一)歷史核心聚落區：以磚紅及灰色系為建築色彩之基調。</p> <p>(二)環安平港水岸景觀區：外觀色彩以明亮及高彩度之色系為基調，並可選用融合水岸的豐富色彩為組合。</p>	<p>二、為塑造地區特殊風格，針對二處地區特訂定色彩基準如下(如圖 7-4-9)：</p> <p>(一)歷史核心部落區：以磚紅及灰色系為建築色彩之基調，並經促進小組統一認定色彩後據以執行。</p> <p>(二)環安平港水岸景觀區：外觀色彩以明亮及高彩度之色系為基調，並可選用融合水岸的豐富色彩為組合。</p>	<p>1. 聚落區修正為部落區，並調整附圖編號。</p> <p>2. 歷史部落區涉及二類審議授權範圍，故色彩基調修正為由促進小組認定。</p>
第八條	指定留設開放空間規定		維持原條文
	<p>一、退縮建築空間</p> <p>(一)公共設施及整體開發地區內之建築基地應一律退縮至少 5 公尺留設帶狀開放空間。</p> <p>(二)臨安平港水岸、臨水景公園、車站及鄰避性設施用地之建築基地應一律退縮至少 10 公尺留設帶狀開放空間。</p> <p>(三)其他建築基地應依圖 7-4-10 之規定退縮。退縮部份應設置無遮簷人行道，並計入法定空地。</p>		調整附圖編號。
	<p>二、廣場式開放空間</p> <p>(一)為營造都市景觀舒適性及轉向引導性，指定留設廣場式開放空間位置如圖 7-4-10 所示。</p> <p>(二)指定位置之建築基地，應將法定空地留設面積之 30%集中於街角。</p>		調整附圖編號。
	<p>三、視覺走廊式開放空間</p> <p>為保留區內親水、古堡核心地標及舊港口安平夕照等視景軸線的聚焦效果，特定區內指定留設視覺走廊位置，如圖 7-4-10 所示。</p>		調整附圖編號。
第九條	最大建築高度	最大建築高度	修正原條文
	<p>一、審議原則：</p> <p>(一)考量安平古堡相對周邊聚落的標性效果。</p> <p>(二)考量由舊港口進入港區後對安平港區水岸景觀的環形逐層提昇場域意象。</p> <p>(三)為維繫安平夕照及特定區邊界密林的景觀，將最大建築高度設定在保安林的附近，並以保安林 20 公尺的高度為上限原則。</p>	<p>一、審議原則：</p> <p>(一)考量安平古堡相對周邊部落的標性效果。</p> <p>(二)考量由舊港口進入港區後對安平港區水岸景觀的環形逐層提昇場域意象。</p> <p>(三)為維繫安平夕照及特定區邊界密林的景觀，將最大建築高度設定在保安林的附近，並以保安林 20 公尺的高度為上限原則。</p>	<p>1. 聚落區修正為部落區。</p>



表五 都市設計管制事項修正內容對照表(續)

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
	二、本特定區最大建築高度規定如附圖 11 所示。建築高度如有特殊理由經都設會審議通過者，不受此限。	二、本特定區最大建築高度規定如圖 7-4-11 所示。	2. 不適用之審議規定集中於第十一條；並調整附圖編號。
第十條	照明設計	照明設計	修正原條文
	<p>一、動線照明</p> <p>(一)主要道路與次要道路之車行照明應區分不同的光源與色溫。</p> <p>(二)道路照明配置，於重要節點與路口，應縮短燈源的間隔，提高路面照度效果。</p> <p>(三)超過 2M 以上之人行道應設置人行道燈，並與街道傢俱整合設計，如單側為公園、學校時，應考量配合設置步道燈或於圍牆設置照明，以強化夜間活動的安全性。</p>		
	<p>二、建築物照明</p> <p>(一)依建築物照明視覺效果分為三類特色地區：如附圖 12。</p> <p>1. 建築量體照明地區，包括：地標型建築物、指定留設開放空間周邊之建築、古蹟保存區、公共建築。</p> <p>2. 建築屋頂照明地區，包括：臨鹽水溪、臨水景公園，臨保安林等地區；其中臨鹽水溪之照明不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>3. 建築地面層照明地區，包括：歷史聚落區、沿街商業區、臨水岸商業區等；其中歷史聚落區不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>(二)其他地區照明以夜間活動及粧點為目的，並設置於地面層為原則，但不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>(三)需辦理都市設計審議之基地應一併提出照明計畫。</p>	<p>二、建築物照明</p> <p>(一)依建築物照明視覺效果分為三類特色地區：如圖 7-4-12。</p> <p>1. 建築量體照明地區，包括：地標型建築物、指定留設開放空間周邊之建築、古蹟保存區、公共建築。</p> <p>2. 建築屋頂照明地區，包括：臨鹽水溪、臨水景公園，臨保安林等地區；其中臨鹽水溪之照明不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>3. 建築地面層照明地區，包括：歷史部落區、沿街商業區、臨水岸商業區等；其中歷史部落區不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>(二)其他地區照明以夜間活動及粧點為目的，並設置於地面層為原則，但不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>(三)需辦理都市設計審議之基地應一併提出照明計畫。</p>	聚落區修正為部落區，並調整附圖編號。
第十一條	其他元素規定	其他元素規定	修正原條文
	<p>一、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採一致性設計。</p>		
	<p>二、建築物附屬設施物</p> <p>(一)建築物之必要附屬設備（如屋頂水塔、空調設備、廢氣排出口…等）位置亦應考量立面整體景觀，儘量避免外露於公共視野。</p> <p>(二)建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，不得直接朝向人行空間。</p>		

表五 都市設計管制事項修正內容對照表(續)

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
	<p>三、雨遮之設置：本特定區內臨接道路兩側之建築基地，一樓得於牆面線外，設置底部高於地面 2.5 公尺以上，水平投影長度 2 公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置水平投影長度 1 公尺以下之素面遮陽設施。</p>	<p>三、雨遮之設置：本特定區內臨接<u>計畫</u>道路兩側之建築基地，一樓得於牆面線外，設置底部高於地面 2.5 公尺以上，水平投影長度 2 公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置水平投影長度 1 公尺以下之素面遮陽設施。</p>	<p>1. 述明為臨接計畫道路兩側之建築基地。</p>
	<p>四、廣告物管理 (一)區內之廣告物需經所屬審查單位核可後始得設置(如附圖 13)： 1. 安平舊聚落保與再發展區：促進小組。 2. 與古蹟保存區相鄰或隔道路對側之基地：本府文化局。 3. 與安平港水岸、公園相鄰或隔道路對側之基地：併同都市設計審議提請都設會審議。 4. 其他分區：依「臺南市廣告物管理自治條例」規定辦理。 (二)臨公一之各類分區用地，考量河濱自然生態景觀，二樓樓地板以上高度不得設置廣告物。</p>	<p>四、廣告物管理 (一)區內之廣告物需經所屬審查單位核可後始得設置(如圖 7-4-13)： 1. 與古蹟保存區相鄰或隔道路對側之基地：本府文化局。 2. <u>前述範圍以外之安平舊部落保存與再發展區：促進小組。</u> 3. 與安平港水岸、公園相鄰或隔道路對側之基地：併同都市設計審議提請都設會審議。 4. 其他分區：依「臺南市廣告物管理自治條例」規定辦理。 (二)臨公一之各類分區用地，考量河濱自然生態景觀，二樓樓地板以上高度不得設置廣告物。</p>	<p>2. 補列亦可經促進小組審議通過受此限之規定；並調整附圖編號。 3. 安平舊部落保存與再發展區，非屬第 1 項者，再由促進小組審查。</p>
	<p>五、依規定留設之開放空間應集中配置，且不得設置有礙公共使用之障礙物。</p>		
	<p>六、所有基地開發案件通過都市設計審議後應繳交比例尺五百分之一建築模型一座。</p>		<p>4. 五百分之一建築模型保存不易，故取消繳交建築模型之規定；爾後如有需要由都設會統一規定。</p>
第十二條	<p>申請開發建築案件，經都設會審議通過者，得不適用本管制事項之全部或一部份之規定。</p>	<p>申請開發建築案件，經都設會<u>或促進小組</u>審議通過者，得不適用本管制事項之全部或一部份之規定。</p>	<p>修正原條文補列亦可經促進小組審議通過後不受此限之規定。</p>

表六 公展前人民及團體陳情意見綜理表

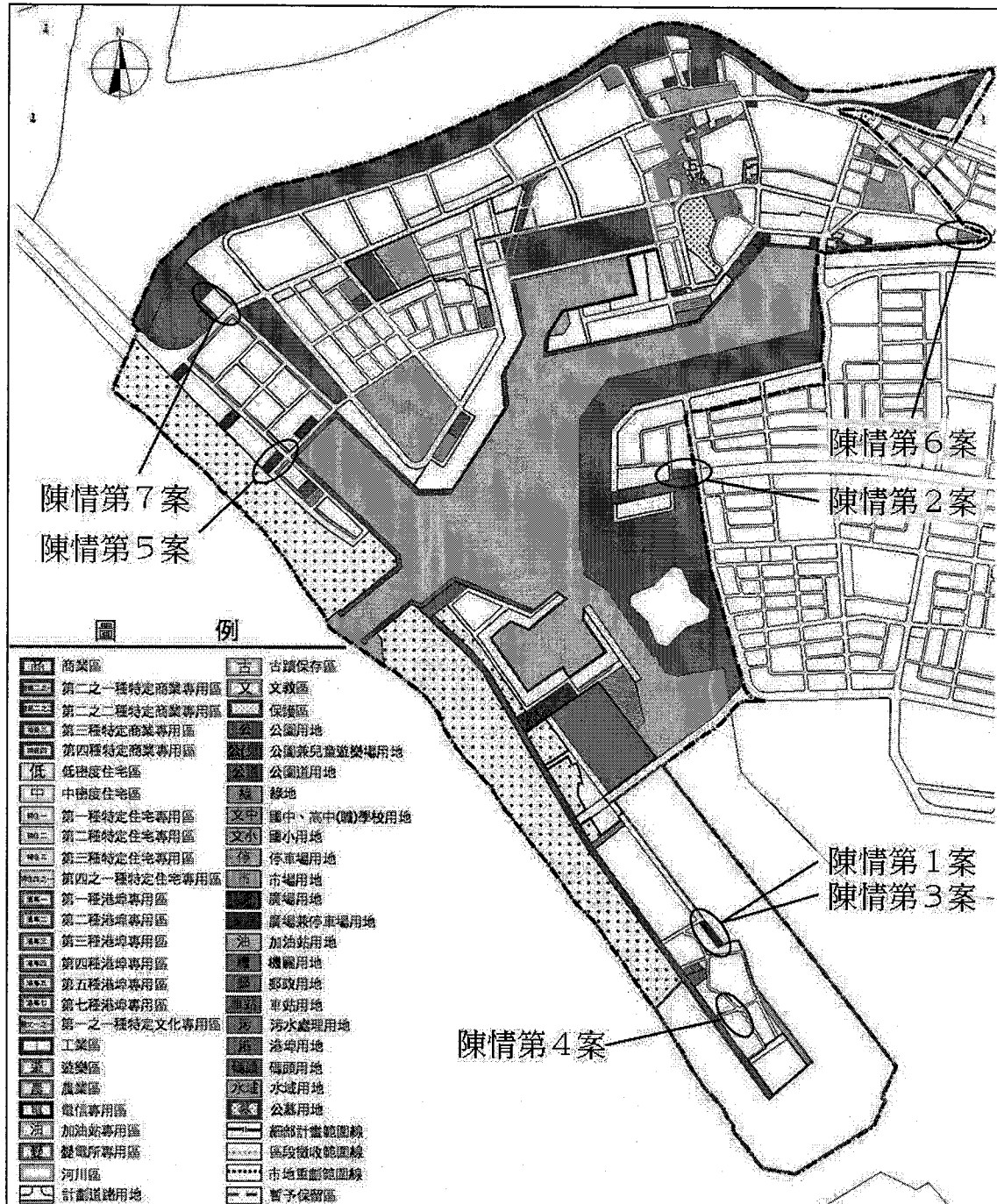
編號	陳情人	陳情理由及建議變更內容	市都委會決議
1	李明德等 18人	本里原三等21號預定道路於92年通盤檢討計畫改為綠地，因港務局植栽區已有十三甲多綠地緊鄰，而國家歷史風景區開發為國際度假村，將第7鄰移至本里南端重劃區面積使用嚴重不足，請上級單位考量本里土地使用不足的缺憾，將原綠地變更為建地，以造福本里里民，惠請鈞所函轉市府都發局，請鑒核。	本案酌予採納，說明如下： 權衡公共設施設置之必要性及土地所有權人權益，本案宜邀集地主召開協商會議，就下列兩方案擇一辦理： 1. 維持原計畫，俟政府財源狀況再行徵收公共設施用地。 2. 整合土地所有權人意見後，依據本市都市計畫變更回饋標準重新檢討，並劃設40%之公共設施用地及60%可建築用地。
2	歐東禎等 7人	有關「擬定安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)」將永華路西側末端北側之產權私有(重劃取得)「住宅區」變更為「公9」公園用地，並規定以「換地」方式開發。 由於「換地」並無相關法令依據，故前述都市計畫變更作業對於地主造成開發上的困擾，建議恢復原住宅區之使用，以免造成民怨。	併變更案第2案決議內容辦理。
3	李建武	我等土地數十年來被市政府規劃為都市計畫道路用地。(三等二十一)今連都市細部計畫通盤檢討，該土地路段廢除，再重新規劃為廣場兼停車場用地。我們甚為不解政府為何要強劃民地、引起民怨，甚為不智。往後使用還不是要編列預算徵收嗎？政府既然重新規劃為何捨近求遠活動中心附近國有地上，地廣無建物，往後又無徵收編列預算問題為何不做規劃？ 我們希望是政府體恤民情、了解民意，把廣場兼停車場用地(廣停一)重新規劃為「建地」。然後廣場兼停車場用地規劃到(特住一)國有土地上。	併本表編號第1案辦理。
4	林金河、林伯陽	近日測量隊於此地測點，得悉都市細部計畫將漁光路89巷原有道路計劃測出中心點(路面)，用於未來市民新建住房有標準路線依序，造福市民。我市政府勞苦公僕們有此遠見為都市發展費心費力我等市民給予肯定。 然因我世代住於此，原本磚塊三合古厝開通這條道路時將一半拆除，無奈就地重建整修成目前屋狀，且道路單邊排水溝已築成，應是路邊際的依序。現又得知將來從水溝邊再擴展一米為路面等於從屋角拆除掉一米(因屋角繫鄰水溝邊)，這造成屋不成屋，我們深感莫大傷神。 小民我有善意的建議及請求道路的北側，還餘跡部分，我林家磚造古厝傍全是空地且都是公有地，將路面往北移可否？ 懇請鼎力支持 懇請給予幫助。	酌予採納： 為減少地上物權益受損，同意道路酌予北移，惟請陳情人取得道路北側私有土地(漁光段610-9地號)所有權人之同意文件，並納入計畫書附件辦理。

表六 公展前人民及團體陳情意見綜理表 (續 1)

編號	陳情人	陳情理由及建議變更內容	市都委會決議
5	本府 交通 局	<p>有關『安平濱海遊憩區』案之『廣三用地』，申請部分變更為『機關用地』，惠請貴局予以協助辦理，餘詳如說明，請查照。</p> <p>三、依據本府 96 年 1 月 29 日「安平港歷史風貌園區各局室執行計畫第 5 次檢討會議」會議紀錄決議辦理。</p> <p>三、本案基地位於本市四草大橋南端、活魚儲運中心北側，為辦理本案海水浴場(短期方案)，擬計劃於『廣三』用地興建遊客服務中心。</p> <p>三、本基地為滿足 90 坪遊客中心及轉運站仍未開闢前訪客之停車需求，且在漁光橋仍未開闢完成前保持漁光路(路寬約 12m)暢通，可以服務港濱及海濱之造訪遊客，故建議除現有漁光路(350 m<sup>2</sup>)保留廣場用地使用外，餘約 1.810 m<sup>2</sup>變更為機關使用，容許停車場及遊客中心之興建。</p>	<p>併變更案第 3 案決議內容辦理。</p>
6	王美 華	<p>本人王美華，於民國 81 年以 380 萬元向林秀英購買座落於台南市安平區安平路 17 號之住宅使用權，並用 300 萬重新整建該房屋，因為該住宅用地為市政府編列為住宅區之住宅用地，故隨即於 82 年向市府申請租賃繳交該房子之土地租金(每年約 14 萬元)迄今已 14 年，共計繳納約 196 萬元。</p> <p>近年來市府大力推動台南市之觀光建設，健康城市之美譽早已遠播。本人向市府租賃之房屋用地也從住宅用地改為公園用地。近日市府相關單位為了收回此一租賃用地，召開多次協調會與本人當面協調，只答應補償五年之土地租金約 30 萬元，然而此賠償金額與本人對這一土地之花費金額(約一千萬)相去甚遠，使本人啼笑皆非。眼見花去一生積蓄賴以維生之住宅將要被拆除，將要成為無家可歸之遊民，而市府於 87 年亦有出售此一土地之公文，奈何我沒收到通知，錯過了承購此土地的機會，一時之間對市府此種漠視小老百姓權益之舉動真是失望。</p> <p>在召開協調會的同時，港仔里里長指出許多里民原本以為此一公園用地只是從安平路 11 號到 15 號之三角形土地，因此一土地剛好位於進入安平之十字路口區，如將它規劃為公園可美化此一區域景觀並避免十字路口區發生交通危險。可是目前規劃之公園用地是從安平路 11 號到 19 號，不只太大，又使門牌整編發生問題，因為 15 號房屋與 17 號房屋中間有一條 17 巷的巷子，巷子後面亦住有好多戶 17 巷的居民。此一問題港仔里里長也曾與副市長討論過，副市長也認為尚有討論的空間，故小市民在此懇請市長能考量港仔里里長與附近居民之建議將公園用地面積改為從安平路 11 號到 15 號之三角形土地，以符合實際之需求，而小市民之房屋也可獲得保存，將來市府可將安平路 17 號到 19 號之土地出售，有可為市庫增加一筆收入，如此一來皆大歡喜，請市長大人明鑒，小市民將感激不盡。</p>	<p>未便採納。理由如下： 查案地為市有土地，現行計畫為綠地(綠 10)。其區位為市區進入特定區之主要入口，地方居民亦要求保留本綠地以貫徹本市施政重點之「好望角專案計畫」，提供公共開放空間，作為短暫停留、休憩、人潮疏散或活動之場所。故本案維持原計畫。</p>

表六 公展前人民及團體陳情意見綜理表 (續 2)

編號	陳情人	陳情理由及建議變更內容	市都委會決議
7	台電公司嘉南供電區營運處	<p>一、貴府原於「擬定台南市安平港國家歷史風景特定區計畫案」鄰近海邊之污水處理場南側規劃安平變電所用地，較慶平路安億橋南側原「變 10」原址(貴府已變更為道路、公園、車站用地)相距甚遠，偏離負載中心，本公司須增加負擔龐大之輸配電管路費用支出約 9.3 億元(輸電 7.7 億元、配電 1.6 億元)，將嚴重浪費公帑，影響政府形象。且輸配電線路路徑須經該案新闢計劃道路、時程難以掌控，恐有影響未來供電品質之虞。</p> <p>二、變電所專用區預留面積 0.51 公頃，依本案土地使用分區管制要點第 14 條有關規定(須退縮 15 公尺建築、建築物高度不超過二層或七公尺等)，不足以興建變電所。</p> <p>三、為使新設之變電所接近供電負載中心，節省輸、配電線路成本及減少供電路徑過長導致電力耗損等，建議於「擬定台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計劃)通盤檢討案」公五用地內適當地點劃設變電所用地。</p> <p>四、貴府先前建議本公司商請教育部提供「文 11」用地內土地做為安平變電所用地，該部擬規劃朝市地重劃方式提升土地使用效益，且該地有三七五減租問題，故未予同意。</p> <p>請貴府惠於附圖公 5 用地，面臨 10 米以上道路之適當地點劃設約長 95M 寬 55M 地形方整之用地，面積 0.5225 公頃土地(不含特殊退縮建築及限高)供作變電所使用，以供應未來安平區用電需求。</p>	<p>未便採納，說明如下： 有關台電公司所建議之公五用地，為現有之港濱歷史公園、林默娘公園及億載金城，為本市重要觀光及遊憩景點，並不適於劃設變電所設施，故決議維持原計畫。</p>



圖十二 公民及團體陳情位置示意圖

表七 專案通盤檢討後財務計畫表

設施項目	設施編號	面積(公頃)	名稱或位置(產權)	土地徵購及拆遷補償費	整地費	工程費	合計	主辦單位	預定完成年期	經費來源	
機關	機3	0.67	安平漁港海防檢查哨(國)	0	400	2660	3060	海巡署	96-114年	當地機關自行編列預算	
	機7	0.18	海水浴場遊客中心(國)	1512	108	720	2340	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
公園	公1	18.65	鹽水溪河濱保育公園(國、市、私)	105199	11153	29741	146093	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
	公6	3.09	四草湖安平港軸線公園(國、市)	25925	1852	4938	32715	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
公(兒)	公(兒)1	0.12	中興街(國、市)	1224	73	194	1491	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算	
	公(兒)2	0.14	履鋒新村空地(國)	2511	86	230	2827	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算	
	公(兒)3	0.31	舊航道遺跡(國)	2691	192	513	3395	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算	
	公(兒)4	0.18	舊航道遺跡(國)	1539	110	293	1942	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算	
	公(兒)5	0.18	舊航道遺跡(國、市)	896	107	284	1287	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算	
	公(兒)7	0.06	德記洋行西側空地(國)	1050	36	96	1182	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算	
	綠地	綠1	0.26	漁光路東側(國)	2150	154	410	2714	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算
綠2		1.51	漁光大橋北側(國、私)	13334	907	2419	16660	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
綠3		3.02	安平古堡西側(國、市)	21972	1883	5022	28877	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
綠4		0.18	安平古堡東側(國、市)	382	109	291	782	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
綠6		1.37	活魚儲運中心外圍綠地(國、私)	11163	797	2126	14087	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
綠7		0.18	安平燈塔南側(國、私)	1541	110	293	1944	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
綠9		0.05	安平第一公墓南側(國、市)	115	300	80	225	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
綠10		0.13	安平路及安北路門戶節點(市)	0	95	254	349	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
綠11		0.14	舢舨碼頭東南側(國、私)	1219	83	221	1523	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
綠12		0.56	漁光里聚落東側(私)	7761	336	896	8993	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
車站		車站1	2.28	和緯路與民權路口(國)	30164	1368	684	32216	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算
		車站2	3.13	四草大橋下(國、私)	27571	1876	938	30384	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算
停車場	停1	0.38	遠洋魚市停車場(國)	4846	231	115	5192	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
	停2	0.32	安平漁港管理站停車場(國)	3955	190	95	4240	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
廣場	廣1	1.19	舢舨碼頭入口道路廣場(國、私)	10511	715	1907	13132	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
	廣2	0.19	海岸渡假區北側廣場(國、私)	1419	101	270	1790	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算	
	廣3	0.06	海岸渡假區南側廣場(國)	504	36	96	636	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算	
	廣4	0.24	港專一活魚儲運中心廣場(國)	2005	143	382	2530	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算	
	廣6	0.13	安億橋北側運河路口(國、私)	1638	78	208	1924	台南市政府	96-114年	市地重劃	
	廣7	0.21	特商四海岸渡假區廣場(國)	1683	120	321	2123	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算	
	廣8	0.04	靈濟殿廟前廣場(國、市、私)	279	27	710	377	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算	
	廣9	0.24	運河路南側廣場(國)	1048	143	380	1571	台南市政府	96-114年	市府逐年編列預算	
	碼頭	碼頭	1.29	國際遊憩碼頭(國、市)	2176	7773	7773	17722	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算
碼頭		2.98	安平漁港及遠洋漁港碼頭(國、市)	11287	17915	17915	47118	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
碼頭		1.59	舢舨碼頭(國、私)	14704	9548	9548	33799	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
公園道	公道8	1.15	永華路西末段(市)	0	688	2295	2983	台南市政府	96-114年	中央補助, 市府逐年編列預算	
總計				315974	59843	95318	470223				

註一：本表為概算之結果，實際之拆遷補償費、整地費與工程費仍需視開闢當時之施工費用、利率以及物價指數實際計算為準。

註二：計畫預定完成期限得由主辦單位視上級年度實際補助與市府本身財政狀況酌予調整。

表八 專案通盤檢討後計畫道路開闢財務計畫表

計畫層級	計畫道路明細			開闢經費(萬)			主辦單位	預定完成期限
	道路編號	寬度(公尺)	土地徵購及拆遷補償費	整地費	工程費	合計		
主要計畫	2-21	30	9288	1264	3791	14342	高雄港務局	93-97年
	3-18	15	0	1825	5476	7301	台南市政府	93-97年
	3-44	20	0	1555	4666	6221	台南市政府	93-97年
	4-6	15	0	1052	3157	4210	台南市政府	93-97年
	4-39	15	4064	194	581	4838	台南市政府	93-97年
小計			13352	5890	17671	36912		
細部計畫	A-1	15	0	1104	3312	4416	台南市政府	93-97年
	B-5	8	1981	64	193	2238	台南市政府	93-97年
	B-11	8	1076	59	176	1310	台南市政府	93-97年
	B-17	6	249	145	436	877	台南市政府	93-97年
	B-2	8	0	63	189	252	台南市政府	93-97年
	B-12	6	0	184	552	736	台南市政府	93-97年
	C-11	10	1235	59	176	1470	台南市政府	93-97年
	C-6	10	876	108	325	1310	台南市政府	93-97年
	C-16	12	625	45	134	804	台南市政府	93-97年
	D-3	8	151	73	217	441	台南市政府	93-97年
	D-6	8	196	31	94	321	台南市政府	93-97年
	E-1	10	1830	264	792	2886	台南市政府	93-97年
	E-3	15	0	276	829	1105	台南市政府	93-97年
	E-2	15	0	320	961	1282	台南市政府	93-97年
	E-6	12	540	122	367	1029	台南市政府	93-97年
	F-1	8	0	260	779	1039	台南市政府	93-97年
	F-2	8	0	45	135	181	台南市政府	93-97年
	F-10	8	40	54	161	255	台南市政府	93-97年
G-2	10	0	182	547	730	台南市政府	93-97年	
小計			8799	3458	10375	22682		
整體開發部分	C-2	10	0	81	242	323	台南市政府	93-97年
	C-4	12	0	77	232	309	台南市政府	93-97年
	D-1	6	0	21	62	82	台南市政府	93-97年
	D-3	8	40	19	58	117	台南市政府	93-97年
	D-11	6	0	37	110	147	台南市政府	93-97年
	D-13	6	0	40	119	158	台南市政府	93-97年
	D-2	6	0	21	63	84	台南市政府	93-97年
	D-4	10	0	110	329	439	台南市政府	93-97年
	D-8	6	0	102	307	409	台南市政府	93-97年
	D-10	6	0	98	295	393	台南市政府	93-97年
	E-1	10	388	84	252	724	台南市政府	93-97年
	E-3	15	0	482	1445	1926	台南市政府	93-97年
	E-8	15	764	208	624	1596	台南市政府	93-97年
	F-8	8	294	50	150	493	台南市政府	93-97年
小計			1486	1430	4288	7200		

資料來源：本計畫整理。上列長度數據僅供參考，實際道路長度依計畫圖實地測量定樁為準。

註一：本表為概算之結果，實際之拆遷補償費、整地費與工程費仍需視開闢當時之施工費用、利率以及物價指數實際計算為準。

註二：計畫預定完成期限得由主辦單位視上級年度實際補助與市府本身財政狀況酌予調整。



表九 公展期間人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情意見	變更理由	市都委會決議
1	本府文化觀光局	<p>一、依據本府 96 年 11 月 19 日召開「安平濱海遊憩區先期規劃」期初報告審查會議會議紀錄辦理。</p> <p>二、申請變更範圍：</p> <p>(一)特商四 A7-1 用地 2,123 m<sup>2</sup>部分，變更為廣場用地 7。</p> <p>(二)廣場用地 7 用地 2,123 m<sup>2</sup>變更為特商四 A7-2。</p> <p>(三)廣場用地 3 變更為機關用地，容許停車場及遊客中心。</p>	<p>(一)由於廣場 7 用地(約 2.123 m<sup>2</sup>)將特商四 A7-2 與 A7-1 一分為二，因此在使用上區隔嚴重，本案規劃長期方案興闢為國際觀光旅館 Villa 時，以建物低密度量體規模及別墅型渡假飯店之原則，南側特商四 A7-2 基地規劃為 14 棟別墅外加 500 坪之 6 層飯店，且規劃獨棟別墅(含中庭設施)佔地約需 70 坪(235 平方公尺)，6 層高之主體飯店建築約占地 500 坪(1600 平方公尺)，總計所需 4900 平方公尺之建築面積，在土地上而言至少約需 1.8 公頃之基地大小，目前面積(約 1.27 公頃)不足以容納，故建議本基地能將廣七用地北移 80 公尺，致使南側特商四之國際觀光飯店能增加為 1.8 公頃之用地供使用。</p> <p>(二)廣場 3 之用地為滿足 90 坪遊客中心及轉運站仍未開闢前訪客之停車需求，亦可以服務港濱及海濱之造訪遊客，因此建議變更為機關用地。</p>	<p>1. 變更範圍 (一)(二) 部分建議未便採納。理由如下：此變更方案係「安平濱海遊憩區先期規劃」針對招商規模所提建議，尚屬初步構想，宜俟實際招商對象及需求較明確後再行調整都市計畫。</p> <p>2. 變更範圍 (三) 已納入變更案辦理，請併表一、「變 3 案」審議。</p>

表九 公展期間人民及團體陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人	陳情意見	變更理由	市都委會決議
2	本府文化觀光局	「安平港歷史風貌園區-德陽艦岸上展示館工程」案地位於公5用地，因用地使用圍於建蔽率5%之限定，建請都市發展局考量案地未來建造需求，先行取消公園用地建蔽率5%限定，並朝文教使用分區方式辦理變更，俾利全案執行。	同左	建議未便採納。 理由如下： 本案公園用地採低建蔽率係為維持公園之開放性及連續性。目前德陽艦展示館所需實際建蔽率及容積率尚未確定，為有效控管公園之開放性，建議於未來擬具較具體方案及明確規模後，再另案辦理變更。
3	本府都市發展局都市設計課	一、「都市設計管制事項」第八條原草案條文暨附圖10： 其中第一款規定「退縮建築空間」並無敘明免設置騎樓地，因此有是否設置騎樓地之疑義，將導致： 1. 如須設置騎樓地，必須檢討法停不得設置於騎樓地、適當鋪面、坡度等「台南市騎樓地設置自治條例」之規定。 2. 如無須設置，將導致退縮地法定停車、或內部花園，減低公眾通行利用。 二、此外，前揭條文略以：「退縮部分應設置無遮簷人行道，併計入法定空地」，其中無遮簷人行道亦無寬度要求，執行不一。 三、因此，規劃原意如需保留公眾通行不僅是退縮，建議應以目前本局退縮統一規定辦理。	同左	建議同意採納。 說明如下： 一、為免實際執行產生疑義，應於退縮規定內明訂植生帶及步道之寬度，並規定免留設騎樓地。 二、前述規定經參考本市其他案件（如九份子案）後，建議於原退縮規定補充下列條文，以資明確： 1. 公共設施用地部分：臨道路境界線側留設至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 3 公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。 2. 其他分區部分：臨計畫道路境界線側留設至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 2 公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。 3. 商業區與特商區之退縮部分不得設置圍牆，並納入使用執照核發審議項目。 4. 退縮建築及公共開放空間可計入法定空地。 5. 免再留設騎樓地。

## 研議第一案

研商「由住宅區附帶條件變更為商業區土地，  
尚未依都市計畫變更回饋規定完成回饋手續前，  
申請設置旅館時應依都市計畫法台灣省施行細則  
第 15 條規定或依同細則第 17 條規定管制執行疑義」

## 臺南市都市計畫委員會第 263 次委員會 研議第一案

案名	研議「由住宅區附帶條件變更為商業區土地尚未依都市計畫規定完成回饋手續前，申請設置旅館時應依都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條規定或依同細則第 17 條規定管制執行疑義」
說明	<p>一、依「臺南市都市計畫變更回饋規定」第 3 條第 3 款規定，土地所有權人或權利關係人，應完成回饋土地產權移轉予市府，或經市府同意後得選擇申請繳納回饋代金方式後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。另依同規定第 3 條第 4 款規定，土地所有權人或權利關係人，未依規定提供回饋完成前，土地得依變更前原都市計畫規定使用。(附件一)</p> <p>二、依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定，住宅區設置旅館應經目的事業主管機關(本府為文化觀光局)審查核准，商業區則可直接設置旅館。(附件二)</p> <p>三、另本府為辦理本市都市計畫住宅區一般旅館之設置事宜，訂有「臺南市都市計畫住宅區一般旅館設置自治條例」。(附件三)</p> <p>四、有關本市由住宅區附帶條件變更為商業區土地尚未依都市計畫規定完成回饋手續前，申請設置旅館時應依住宅區相關規定(例：都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條、臺南市都市計畫住宅區一般旅館設置自治條例、、、等)或商業區相關規定(例：都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條、、、等)管制疑義，提請討論。</p>
市府初核意見	<p>一、依「臺南市都市計畫變更回饋規定」第 3 條第 4 款規定，土地所有權人或權利關係人，未依規定提供回饋完成前，土地得依變更前原都市計畫規定使用。另依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 15 條規定，住宅區經目的事業主管機關(本府為文化觀光局)審查核准者，可設置旅館。</p> <p>二、本案原都市計畫住宅區附帶條件變更為商業區土地，尚未完成回饋手續前，其使用分區固為商業區，惟依回饋規定，應可依變更前原都市計畫住宅區規定使用。</p> <p>三、有關原都市計畫住宅區附帶條件變更為商業區土地，於尚未完成回饋手續前，申請設置旅館案件之審查依據，短期內得由請目的事業主管機關比照「臺南市都市計畫住宅區一般旅館設置自治條例」辦理，長期則請目的事業主管機關將「原都市計畫住宅區附帶條件變更為商業區土地」部分納入自治條例修訂辦理。</p>
決議	有關原都市計畫住宅區附帶條件變更為商業區土地，於尚未完成回饋手續前，申請設置旅館案件之審查依據，由目的事業主管機關比照「臺南市都市計畫住宅區一般旅館設置自治條例」規定辦理。

# 台南市都市計畫變更回饋規定及變更 為商業區申請規範

九十二年一月十六日發佈實施

## 壹、都市計畫變更回饋規定

一、變更回饋公共設施比例規定如表一：

表一 都市計畫變更回饋比例表

變更後 回饋公 共設施 比例 原使用 分區	變更後使 用分區	住宅區	商業區	備註
農業區		依院函或部頒規定辦理		
保護區		依院函或部頒規定辦理		
工業區		依院函或部頒規定辦理		
住宅區		---	10%	
公共設施用地		40%	45%	

前項規定之回饋比例，係指土地產權無償登記為台南市所有，其為下限之基準。但公共設施用地屬特殊之個案提經各級都委會審議通過者不在此限。上開未明列之其他土地使用分區之變更回饋比例，依各該都市計畫書規定辦理。

二、都市計畫變更後，建蔽率及容積率規定如表二：

表二 都市計畫變更後建蔽率及容積率表

建蔽率、容 積率規定 原使用 分區	變更後使 用分區	住宅區	商業區	備註
農業區		依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過50%、容積率不得超過180%。		
保護區		依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過50%、容積率不得超過180%。		
工業區		依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過50%、容積率維持原工業區規定。		
住宅區		—	住宅區變更為商業區，仍應維持原住宅區之建蔽率及容積率。	
公共設施用地		依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過50%、容積率不得超過180%。		

前項變更為商業區者，如經都市設計委員會審議通過，得依相關容積移轉實施辦法，視為容積移轉接收地區，接受本市容積移出地區所移出容積。

### 三、回饋辦法：

- (一) 變更為住宅區或商業區之建築申請案，其基地面積大於 1000 m<sup>2</sup>者，應經都市設計審議程序審議通過後，始准予開發建築。
- (二) 變更為住宅區或商業區之建築申請案，其基地面積大於 3000 m<sup>2</sup>者，應自擬細部計畫送都市計畫委員會，或開發計畫送都市設計委員會審查通過後，始准予開發建築。
- ✓ (三) 土地所有權人或權利關係人，應完成回饋土地產權移轉予市府，或經市府同意後得選擇申請繳納回饋代金方式後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。
- ✓ (四) 土地所有權人或權利關係人，未依規定提供回饋完成前，土地得依變更前原都市計畫規定使用。
- (五) 以抵繳代金方式回饋，回饋代金之計算方式，以變更後相當土地回饋面積乘以當期公告現值加四成計算。
- (六) 申請繳納回饋代金者，以一次繳清為原則。
- (七) 前項代金之繳納於申請建築物之變更使用應繳納回饋代金金額超過新台幣一百萬元者，得申請分期繳納。
- (八) 又前項代金之繳納於申請新建、增建或改建應繳納回饋代金金額超過新台幣五百萬元者，得申請分期繳納。
- (九) 分期繳納最長以半年為一期，分期繳納期數最多為四十期，每期繳納之金額，不得低於回饋代金之百分之二。
- (十) 申請人應於取得使用執照或變更使用執照前繳納回饋代金百分之二十。
- (十一) 申請分期繳納者，應先取得金融機構之履約保證。
- (十二) 分期繳納者，應逐期按未繳納之代金餘額，依本府市庫向金融機構借款利率計繳利息。

### 四、都市計畫變更符合下列情形之一者，免回饋：

- (一) 都市計畫公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區者，今再恢復變更為原住宅區或商業區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免回饋。
- (二) 依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋。

### 五、本市歷次都市計畫變更為商業區部分，得選擇依本回饋規定辦理，或依該地區都市計畫原規定附帶條件開發。

## 貳、變更為商業區申請規範

### 一、基本原則

- (一) 為積極推動本市三級產業之發展，提供市民優質之休閒娛樂商購空間環

# 都市計畫法臺灣省施行細則

內政部九十三年三月二十二日台內營字第093008  
2876號令修正第十五條、第十八條、第二十九條、第  
三十九條之一、增訂第二十九條之一、第三十條之一條文

## 第一章 總則

- 第一條 本細則依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定訂定之。
- 第二條 本法第十七條第二項但書所稱能確定建築線，係指該計畫區已依有關法令規定豎立樁誌，而能確定建築線者而言；所稱主要公共設施已照主要計畫興建完成，係指符合下列各款規定者：
- 一、面前道路已照主要計畫之長度及寬度興建完成。但其興建長度已達六百公尺或已達一完整街廓者，不在此限。
  - 二、該都市計畫鄰里單元規劃之國民小學已開闢完成。但基地周邊八百公尺範圍內已有國小興闢完成者，不在此限。

## 第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

- 第三條 本法第十三條第三款規定之聯合都市計畫，由有關鄉(鎮、市)公所會同擬定者，應由各該都市計畫委員會聯合審議，並以占全面積較大之鄉(鎮、市)都市計畫委員會主任委員為召集人；由縣政府擬定者，應先徵求鄉(鎮、市)公所之意見。
- 第四條 聯合都市計畫主要計畫之變更，依前條之規定辦理；細部計畫之擬定及變更，其範圍未逾越其他鄉(鎮、市)行政區域者，得不舉行聯合審議。
- 第五條 縣(市)政府應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，於公開展覽期滿三十日內召開都市計畫委員會審議，並於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。鄉(鎮、市)公所擬定之都市計畫案件報核期限，亦同。
- 第六條 本法第十九條規定之公開展覽，應在各該縣(市)政府及鄉(鎮、市)公所所在地為之，縣(市)政府應將公開展覽日期、地點連同舉辦說明會之日期、地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並在有關村(里)辦公處張貼公告。
- 第七條 主要計畫應依本法第十五條第一項第九款及第十七條規定，以五年為一期訂定都市計畫實施進度，擬定分期分區發展計畫，並依有關公共設施完竣地區法令規定，就主要計畫街廓核計街廓內除公有土地、公營事業土地、公用設施用地及祭祀公業土地以外之建築用地使用率已達百分之八十以上之地區，劃定為已發展區。

前項已發展區，應於主要計畫發布實施後一年內完成細部計畫。

類、地點及日期通知所有人或使用人。

第十三條 本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一者，得依法提存：

- 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。
- 二、應受補償人所在地不明者。

### 第三章 土地使用分區管制

第十四條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：

- 一、住宅區。
- 二、商業區。
- 三、工業區：
  - (一) 特種工業區。
  - (二) 甲種工業區。
  - (三) 乙種工業區。
  - (四) 零星工業區。

- 四、行政區。
- 五、文教區。
- 六、風景區。
- 七、保存區。
- 八、保護區。
- 九、農業區。
- 十、其他使用區。

除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。

都市計畫地區得依都市階層及規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。

第十五條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第十七條規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。
- 三、經營下列事業者：
  - (一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。
  - (二) 噴漆作業者。
  - (三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。
  - (四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
  - (五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七



五、瓦工。

(六) 彈棉作業者。

(七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。

(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。

(九) 鍛冶或翻砂者。

(十) 汽車或機車修理業者。但汽車保養所或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路，並提出不妨礙交通、不產生公害之申請經縣（市）政府審查核准者，不在此限。

(十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。

(十二) 塑膠類之製造者。

(十三) 營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。

四、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

五、加油（氣）站。

六、探礦、採礦。

七、破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

八、殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）。

九、毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經縣（市）政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。

✓ 十、戲院、電影片（映演）業、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及旅館。但訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

十一、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。

十二、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。

十三、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。

十四、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。

十五、其他經縣（市）政府認為足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並公告限制之建築物或土地之使用。

未超過前項第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定許可作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、

農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠及飲食店者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

第十六條 大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經縣（市）政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十二款使用面積及第二項使用樓層之限制：

- 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。
- 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。
- 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。
- 四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與鄰地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。

第十七條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第十八條規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備）超過十五匹馬力、電熱超過六十（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
- 三、經營下列事業者：
  - （一）製造爆竹或煙火類物品者。
  - （二）使用乙炔，其熔接裝置容量在三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。
  - （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
  - （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
  - （五）使用動力超過零點七五之噴漆作業者。
  - （六）使用氣體亞硫酸漂白物者。
  - （七）骨炭或其他動物質炭之製造者。
  - （八）毛羽類之洗滌洗染或漂白者。
  - （九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
  - （十）使用動力合計超過零點七五、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
  - （十一）削切木作使用動力總數超過三點七五者。
  - （十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
  - （十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五者。
  - （十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、

## 臺南市都市計畫住宅區一般旅館設置自治條例

中華民國 94 年 11 月 14 日南市法行字第 094095012700 號令修正公布

### 【第一條】

臺南市政府（以下簡稱本府）為辦理本市都市計畫住宅區一般旅館之設置事宜，特制定本自治條例。

### 【第二條】

在本市都市計畫住宅區設置一般旅館，除都市計畫說明書另有規定外，應依本自治條例規定申請許可。

本自治條例以本府為主管機關；交通局為管理單位。

### 【第三條】

在本市都市計畫住宅區設置一般旅館，應符合下列規定：

- 一 客房二十間以上。
- 二 旅客主要出入口之樓層應設門廳及會客場所。
- 三 非整幢建築物使用者，應設單獨出入口。
- 四 非整幢建築物使用者，應得全體區分所有權人之同意。
- 五 建築物應臨接已開闢完成道路寬十二公尺以上之道路。

但本自治條例公布前已列管之一般旅館臨接十字路口二側道路各十公尺以上且公共安全無虞者，於本自治條例修正公布後三個月內向本府提出申請者，不在此限。

- 六 基地跨越商業區者得合併使用。

### 【第四條】

在本市都市計畫住宅區設置一般旅館，應檢具下列書件一式五份，向本府申請核准：

- 一 申請書。
- 二 建築設計圖說，包括：

(一) 位置圖 (比例尺不得小於六分之一) : 載明基地之位置、方位、都市計畫土地使用分區及比例尺。

(二) 配置圖 (比例尺不得小於二分之一) : 載明基地之現況、方位、地號、境界線、建築線、建築物之配置、臨接道路之名稱及寬度。

(三) 各層平面圖 (比例尺不得小於二分之一) 。

三 建築物為新建造之新設一般旅館，並應備具地籍圖謄本、建築線指定或指示圖、土地登記簿謄本、土地使用權同意書 (土地係自有者免付) 。

四 既有建築物申請設立一般旅館，並應備具建築物使用執照、建築改良物登記簿謄本、建築線指定或指示圖、都市計畫土地使用分區證明、建築物使用同意書 (建物係自有者免附) 。

前項土地登記簿謄本、地籍圖謄本、建築線指定或指示圖、都市計畫土地使用分區證明、建築改良物登記簿謄本，以八個月以內取得者有效。

第一項第一款申請書格式由本府另定之。

#### 【第五條】

建築物為新建造之一般旅館或既有建築物經審查核准設置者，本府應通知申請人於一年內依建築法、都市計畫法、消防法、各類場所消防安全設備設置標準、公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法及相關法令規定申請建築執照，逾期應重新申請。

前項核准內容變更時，應依第三條、第四條設立程序辦理。

#### 【第六條】

未依本自治條例申請許可領取營業執照而經營一般旅館業務者，依發展觀光條例第五十五條第三項規定，處新臺幣九萬元以上四十五萬元以下罰鍰，並禁止其營業。

#### 【第七條】

本自治條例施行前，在本市都市計畫住宅區設置一般旅館，原依臺灣省都市計畫住宅區旅館設置要點取得許可者，不適用本自治條例。

#### 【第八條】

本自治條例自公布日施行。

## 臨時動議案 第一案

「台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）  
細部計畫（第一次通盤檢討）案」逾期人民陳情提會審議

## 臺南市都市計畫委員會第 263 次會議 臨時動議案第一案

案名	「台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」逾期人民陳情提會審議
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據： 依據都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法等相關法令規定辦理本次通盤檢討各項作業內容。</p> <p>三、計畫緣起： 本案之配合變更主要計畫案部分業經內政部都市計畫委員會第 660 次大會審議通過，且內政部於 96 年 12 月 5 日以台內營字第 0960186915 號函核定在案，刻正依法辦理發布實施程序。 細部計畫案業經 95 年 3 月 14 日台南市都市計畫委員會第 258 次會議審議通過在案，俟主要計畫發布實施後，本細部計畫案續依法辦理發布實施，惟期間接獲 2 件逾期人民陳情意見（詳表一），考量民眾權利及為符合都市計畫相關法令規定，提請大會審議。</p> <p>四、計畫年期： 依據「變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」指導，訂為民國 114 年。</p> <p>五、計畫範圍：（詳圖一）。 東至二等十二號計畫道路中心線，西側緊鄰喜樹灣裡地區細部計畫區，南側以三等五十七號計畫道路與農業區相隔，北側則以二等十六號計畫道路中心線為界。本次陳情位置分別位於台 86 快速道路北側及計畫區西側邊界旁（詳圖二）</p> <p>六、計畫面積：計畫面積共約 57.316 公頃。</p> <p>七、辦理經過： （一）公開展覽：95 年 8 月 11 日以南市都計字第 09516536930 號公告自 95 年 8 月 15 日起至 95 年 9 月 13 日止公開展覽三十天，並刊登於 95 年 8 月 15、16 日及 17 日之自由時報。 （二）舉行公開說明會：95 年 9 月 5 日下午 2 時假台南市南區灣裡聯合活動中心一樓大禮堂（台南市南區灣裡路 67 號）舉行公開說明會完成， （三）都委會審議：台南市都市計畫委員會第 258 次會議審議通過。</p>

	<p>八、附件</p> <p>(一)圖一 計畫區範圍圖</p> <p>(二)圖二 陳情位置示意圖</p> <p>(三)圖三 逾期人陳1案調整內容示意圖</p> <p>(四)圖四 逾期人陳2案陳情位置地籍套繪都市計畫示意圖</p> <p>(五)表一 逾期人民陳情意見綜理表</p> <p>九、以上提請審議</p>
<p>決議</p>	<p>本案逾期人民陳情提案決議詳表一逾期人民陳情意見綜理表「台南市都委會決議欄」。</p>

台南縣七股鄉



比例尺:100,000

計畫範圍線

變更位置

圖一 計畫區範圍圖



表一 逾期人民陳情意見綜理表

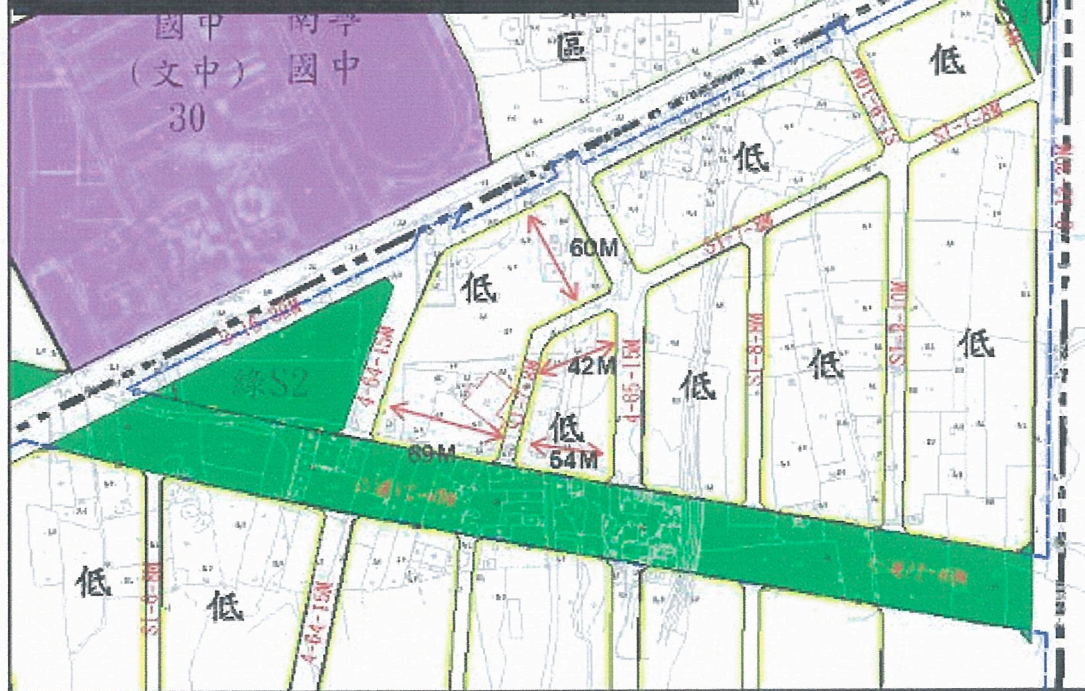
編號	陳情人及陳情住址	陳情理由	建議變更內容	台南市都委會決議
逾 1	濟生堂管理者 蘇杏森、蘇恭輔 台南市明興路 925 巷 146 弄 55 號	<p>一、本寺廟為座落於變更臺南市南區（灣裡農漁區變更為住宅區）細部計畫區北側（臺南市明興路 925 巷 146 弄 55 號）土地之宗教建築物，係於民國 56 年 1 月合法建造之宗教建築物（主祀神明：太上老君），本寺廟座落於此已達數十年之久，平日香火鼎盛，寺廟信徒眾多，合先敘明。</p> <p>二、本計畫區日後料關後，勢必可以帶動南區之發展，帶來極大之開發契機，這是大家所樂觀其成的；但是，今據臺南市政府（都市發展局）96 年 5 月所擬定之「變更臺南市南區（灣裡地區農漁區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」說明書中：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位於計畫區西南側之另一座寺廟（「宗（專）5」：舉喜堂）除保留該廟埕廣場為廣停用地外，規劃為宗教專用區，而得以保持該寺廟原貌。</li> <li>2. 依前揭說明書之計畫區變更內容示意圖所載，本寺廟建築物坐落位置寬道路），而面臨全面拆除之窘境（本宗教建築因八米道路貫穿，無法再繼續使用）。</li> <li>3. 請將八米道路往東移以利民間宗教信仰永續傳承。</li> </ol> <p>三、本案之擬定單位（臺南市政府都市發展局）不僅未考量到本寺廟現行使用狀況，而逕予在本寺廟所在位置劃設八米道路用地，實嚴重枉顧本寺廟及信徒之權益。為維護本寺廟及眾多信徒之權利及日後所衍生之民怨，誠請貴會慎重考量本寺廟之使用狀況需求，研擬本計畫區內編號：SI-7-8M 道路辦理變更之可行性，勿損及本寺廟之主體結構而得以保存繼續使用，盼蒙俯允，至為感謝！</p>	SI-7-8M 道路辦理變更之可行性。	同意採納（變更內容詳圖三「263 次市都委會決議方案圖」）。

編號	陳情人及 陳情住置	陳 情 理 由	建議變更內容	台南市都委會 決議
逾 2	舉 喜 段 870 號		有關舉喜段 870 地號目前部分現況為本人住宅停車使用，建議該地號旁之 SI-18-12M 計畫道路一圖示取直後（詳附圖）以西部分變更為住宅區，以供住宅停車使用。	不予採納。 理由：建議事項涉及變更道路寬度及道路線型，故不予採納。

## 258次市都委會通過方案



## 263次市都委會決議方案

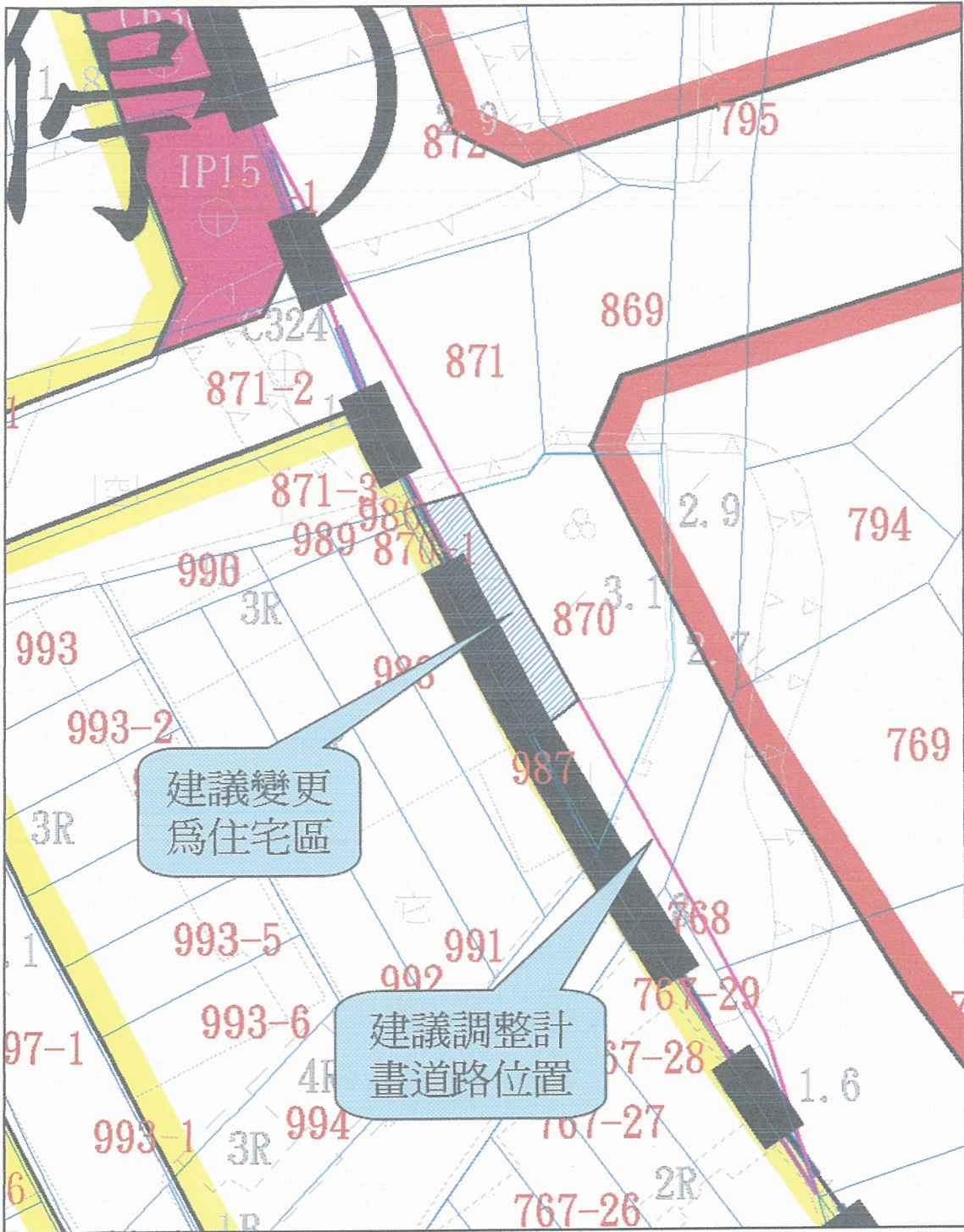


圖三 逾期人陳1案調整內容示意圖









圖四 逾期人陳 2 陳情位置地籍套繪都市計畫示意圖