

「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）  
（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地  
及周邊地區）專案通盤檢討」案

【公告徵求意見說明書】

臺南市政府

民國 105 年 11 月

# 目 錄

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 第一章 緒論.....           | 1  |
| 第一節 計畫緣起.....         | 1  |
| 第二節 法令依據.....         | 1  |
| 第三節 計畫範圍與面積.....      | 2  |
| 第二章 現行計畫概述 .....      | 3  |
| 第一節 都市計畫之擬定、變更歷程..... | 3  |
| 第二節 現行計畫內容.....       | 3  |
| 第三節 土地使用分區管制要點.....   | 8  |
| 第四節 都市設計審議規範.....     | 13 |

# 圖 目 錄

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 圖 1 計畫區位示意圖.....        | 2  |
| 圖 2 本計畫現行計畫示意圖.....     | 6  |
| 圖 3 計畫區土地使用強度管制示意圖..... | 9  |
| 圖 4 投影面積示意圖.....        | 12 |
| 圖 5 斜屋頂斜面坡度比示意圖.....    | 12 |
| 圖 6 面向最寬道路境界線立面示意圖..... | 12 |
| 圖 7 山牆底高比樣式圖.....       | 12 |

# 表 目 錄

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 表 1 本計畫細部計畫辦理歷程綜理表.....   | 3 |
| 表 2 本計畫細部計畫土地使用面積一覽表..... | 5 |
| 表 3 本計畫區公共設施用地面積明細表.....  | 5 |
| 表 4 本計畫區道路明細表.....        | 7 |

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

國宅政策在民國 65 年~70 年代屬於政府直接興建期，如本市南區新興國宅亦屬該時期產物，然而其後於民國 90 年代因整體房地產景氣低迷，空屋率提高，國宅基金政策也不再就地興建，而部分國宅基金價購土地亦配合政策轉變，閒置至今。

本計畫係屬本市南區喜樹灣裡地區之閒置住宅基金土地，在民國 68 年 10 月「變更暨擴大臺南市主要計畫案」時，依據當時預測學生數、每校平均規模、人口密度、學區半徑等檢討項目劃設兩處學校用地「文中 54」、「文小 50」，以供喜樹、灣裡一帶地區居住人口使用，惟劃設至今皆未開闢。其後並於民國 91 年執行「臺南市二仁溪流域建立人工溼地計畫」時，利用該「文中 54」、「文小 50」及周邊土地設置人工溼地，成為濕地生態教育園區。此外，學校用地南側住宅區現況亦有灣裡市場座落，其為民營市場，現為灣裡社區居民之消費市集中心。

臺南市南區過去為原臺南市人口老化、外移之行政區，伴隨臺 86 東西向快速道路完工通車，讓本區之交通便利性大幅提升，同時上述學校用地因應高齡少子化趨勢，亦配合內政部公共設施保留地檢討作業原則積極檢討公共設施用地解編之土地使用方案。惟有鑒於住宅基金屬特種基金，有其財務自償性考量，故擬透過周邊整體住宅基金土地之都市計畫檢討方案，結合前述公共設施用地解編之契機，研議進一步之土地使用計畫，並與管理機關協調達成共識，以期配合臺 86 之通車，帶動臺南端兩側地區人口引入，並與西側黃金海岸一帶濱海遊憩軸線串聯，促成地方公共建設土地取得到位、住宅基金土地活化與周邊地區公共設施服務水準提升等三贏局面。

## 第二節 法令依據

依都市計畫法第 26 條規定，辦理本次通盤檢討作業。

### 第三節 計畫範圍與面積

本次專案通檢範圍係屬臺南市南區都市計畫區，位於臺南市南端西濱公路-臺 17 線東側之喜樹、灣裡聚落，集中於喜樹路兩側，計畫區以臺 86 東西向快速公路-臺南關廟線臺南端交流道貫穿區分為南北兩區塊，東以明興路為界、南至灣裡路 211 巷。本計畫範圍以營建署所有之住宅基金土地範圍為主，並考量整體道路系統及環境品質，納入相鄰街廓之市有地及私有地，面積共計 29.73 公頃。本計畫區位詳見圖 1 所示。

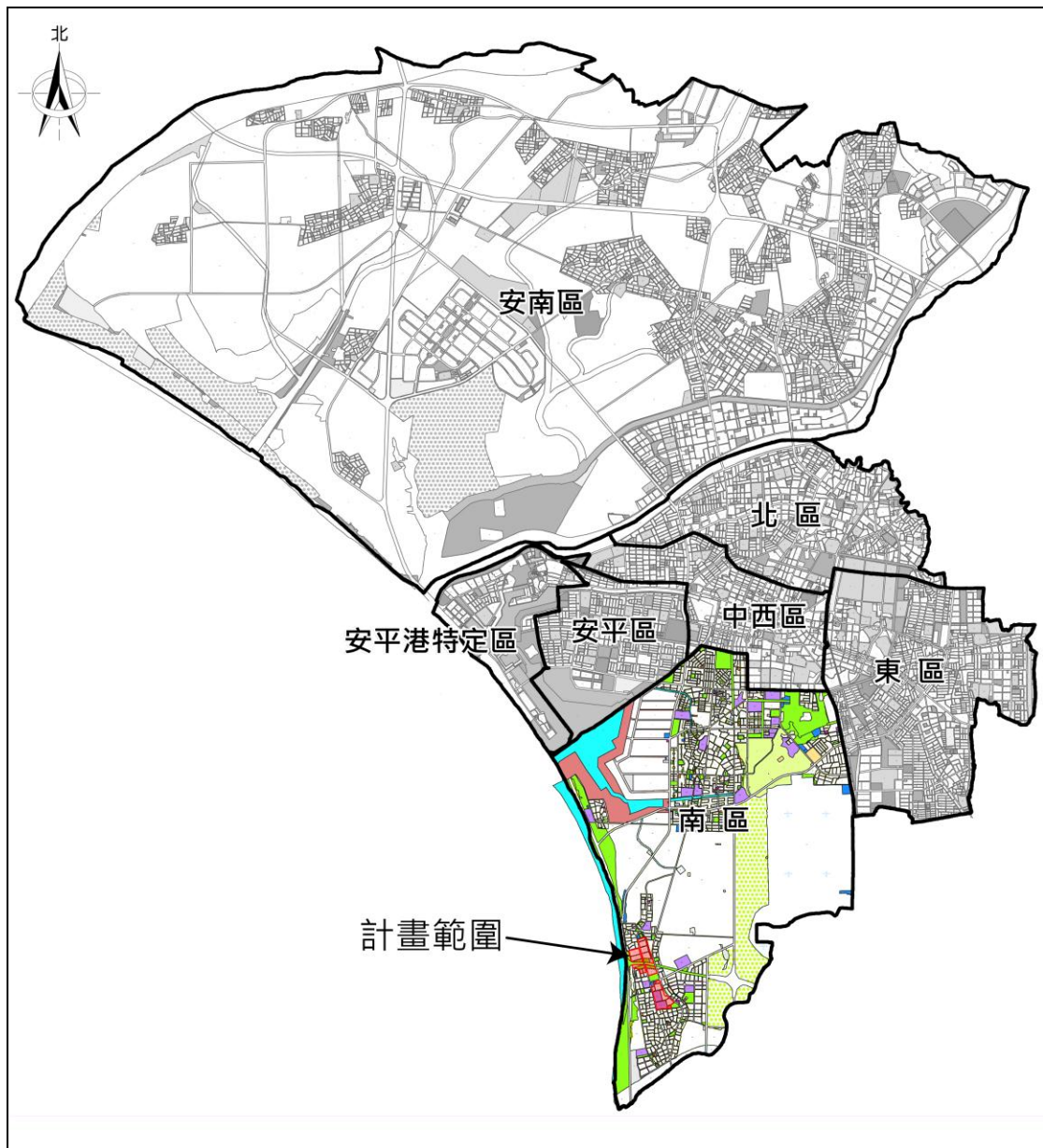


圖 1 計畫區位示意圖

## 第二章 現行計畫概述

### 第一節 都市計畫之擬定、變更歷程

計畫區始於民國 74 年發布實施之「擬定臺南市南區（喜樹灣裡地區）細部計畫案」，民國 91 年辦理第一次通盤檢討，後為改善本市南區細部計畫區過於零散且缺乏一致性規劃之問題，爰依南區行政區為計畫範圍，進行「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」並陸續於 102 年、103 年發布實施。本計畫細部計畫辦理歷程詳見表 1 所示。

表 1 本計畫細部計畫辦理歷程綜理表

| 計畫類型 | 計畫名稱                           | 實施日期      | 公告文號                |
|------|--------------------------------|-----------|---------------------|
| 計畫擬定 | 擬定臺南市南區（喜樹灣裡地區）細部計畫案           | 74.03.15  | 南市工都字號 40482        |
| 通盤檢討 | 變更臺南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案 | 91.12.09  | 南市都計 09116505120    |
| 通盤檢討 | 變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案         | 102.03.15 | 府都綜字第 1020142454B 號 |
| 通盤檢討 | 變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（補辦公開展覽） | 103.07.16 | 府都綜字第 1030585211B 號 |

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統（截至民國 105.10）。

### 第二節 現行計畫內容

以下茲就本計畫範圍內現行計畫內容相關說明：

#### 一、土地使用計畫

本計畫總面積約 29.73 公頃，土地使用計畫以住宅區為主，其餘為公共設施用地，面積約 16.50 公頃，占計畫總面積約 55.50%，住宅區編號包含「住三」及「住四」，其使用強度分別為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 165%；建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%。

## 二、公共設施計畫

計畫區內公共設施用地面積約 13.23 公頃，占計畫總面積約 44.50%，包含學校用地（文中、文小）、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、變電所用地及道路用地等 7 種公共設施用地，其分述如下：

### （一）學校用地

包含文小 50 及文中 54 兩處學校用地，面積合計約 5.26 公頃，占本計畫區約 17.69%。於民國 68 年劃設至今皆未開闢，現況為濕地生態教育園區及灣裡市場使用。

### （二）公園用地

本計畫劃設公園用地共 4 處，包含公 S2、公 S3、部分公 S6 及公 S7，面積合計約 2.39 公頃，占本計畫區約 8.04%。

### （三）公園兼兒童遊樂場用地

本計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地共 3 處，包含部分公（兒）S29、公（兒）S31 及公（兒）S33，面積合計約 1.29 公頃，占本計畫區約 4.34%。

### （四）市場用地

於南側配置一處「市 S8」市場用地，面積約 0.35 公頃，占本計畫區約 1.18%。

### （五）變電所用地

位於臺 86 東西向快速道路北側配置一處變電所用地，面積約 0.50 公頃，占本計畫區約 1.68%。

### （六）道路用地

共計劃設面積約 3.44 公頃，占本計畫區約 11.57%。

表 2 本計畫細部計畫土地使用面積一覽表

| 項目     |            | 面積（公頃） | 比例（%）  |
|--------|------------|--------|--------|
| 住宅區    |            | 16.50  | 55.50  |
| 公共設施用地 | 學校用地       | 5.26   | 17.69  |
|        | 公園用地       | 2.39   | 8.04   |
|        | 公園兼兒童遊樂場用地 | 1.29   | 4.34   |
|        | 市場用地       | 0.35   | 1.18   |
|        | 變電所用地      | 0.50   | 1.68   |
|        | 道路用地       | 3.44   | 11.57  |
|        | 合計         | 13.23  | 44.50  |
| 總計     |            | 29.73  | 100.00 |

註：表內面積僅供參考，實際面積應核定圖實地分割測量面積為準。

表 3 本計畫區公共設施用地面積明細表

| 項目         |    | 編號      | 面積（公頃） | 位置/說明                     |
|------------|----|---------|--------|---------------------------|
| 學校用地       | 國小 | 文小 50   | 2.75   | 灣裡人工濕地、灣裡市場               |
|            | 國中 | 文中 54   | 2.51   | 灣裡人工濕地                    |
| 公園用地       |    | 公 S2    | 1.00   | 臺 86 南側、公 S7 東側（喜樹灣裡國宅）   |
|            |    | 公 S3    | 0.53   | 臺 86 北側、公（兒）33 西側（喜樹灣裡國宅） |
|            |    | 公 S6    | 0.01   | 興農公園                      |
|            |    | 公 S7    | 0.85   | 灣裡公 10（台 86 南側）（喜樹灣裡國宅）   |
| 公園兼兒童遊樂場用地 |    | 公（兒）S29 | 0.08   | 機 S6（喜樹聯合活動中心）東側          |
|            |    | 公（兒）S31 | 0.51   | 公（兒）S29 南側                |
|            |    | 公（兒）S33 | 0.70   | 4-67-18M（灣裡路）東側、台 86 北側   |
| 市場用地       |    | 市 S8    | 0.35   | 公 S6 西側（喜樹灣裡）             |
| 變電所用地      |    | 變 S1    | 0.50   | 明興路西側、臺 86 北側             |
| 道路用地       |    |         | 3.44   |                           |

註：表內面積為計畫範圍內所涉及之面積，僅供參考，實際面積應核定圖實地分割測量面積為準。

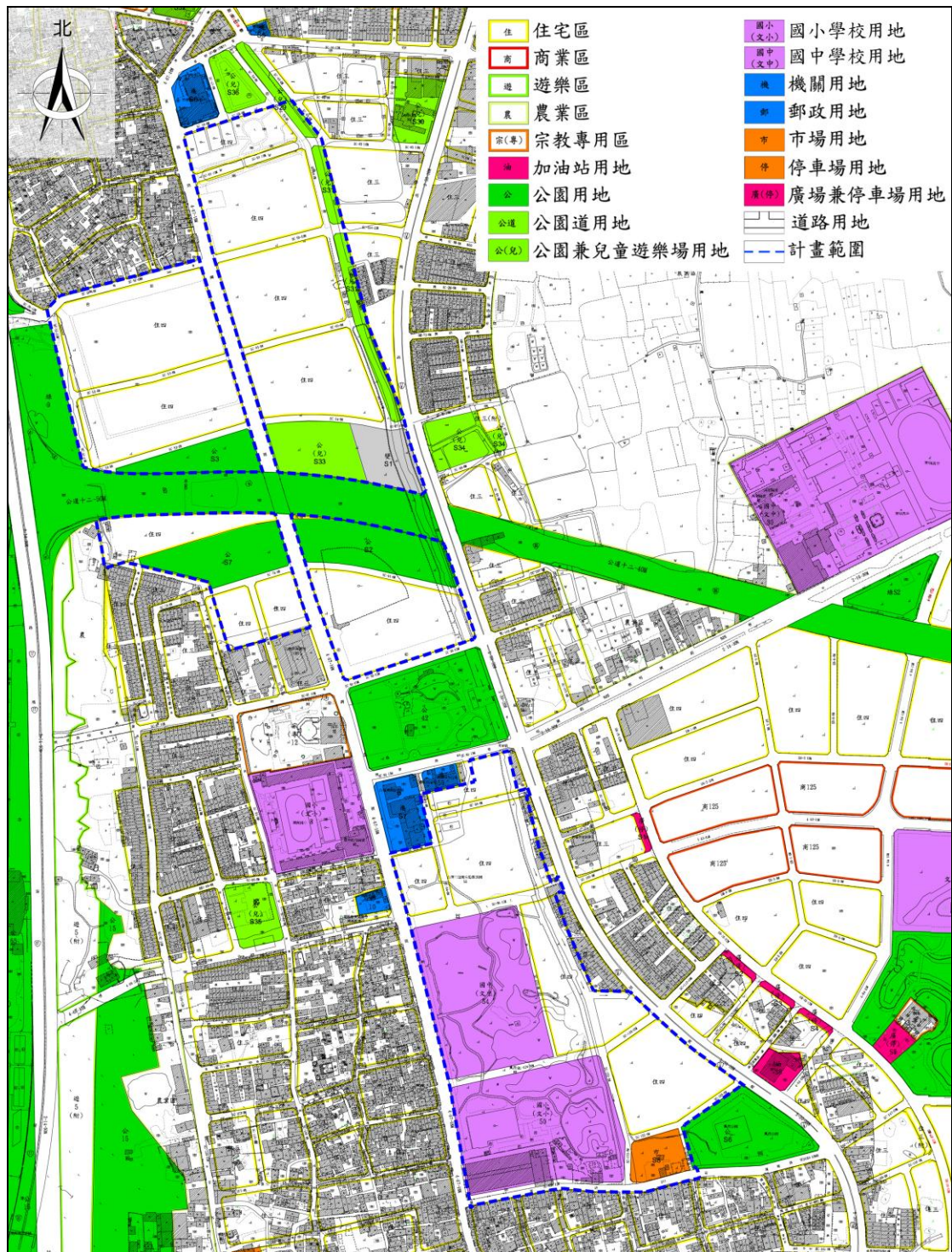


圖 2 本計畫現行計畫示意圖

## 五、交通系統計畫

計畫區內道路系統除部分道路截角涉及 4-67-18M 主要道路外，其餘皆屬細部計畫道路，劃設寬度界於 4 至 18 米間，且目前多處尚未開闢。各計畫道路明細表詳見表 4 所示。

表 4 本計畫區道路明細表

| 編號      | 寬度 (M) | 長度 (M) | 起訖點                              |
|---------|--------|--------|----------------------------------|
| 4-67*   | 18     | 3,875  | 自 3-30-20M 北側至南茆橋                |
| SC-50   | 10     | 314    | 西起 SC-51-10M 道路東至 SC-64-8M 道路    |
| SC-51   | 10     | 190    | 北起 SC-30-10M 道路南至公道十二-50M 道路     |
| SC-52   | 8      | 184    | 西起 SC-51-10M 道路東至 4-67-18M 道路    |
| SC-53   | 8      | 191    | 西起公道十二-50M 道路東至 4-67-18M 道路      |
| SC-54   | 8      | 155    | 西起 4-67-18M 道路東至 SC-64-8M 道路     |
| SC-55   | 10     | 15     | 西起 SC-64-8M 道路東至 3-30-20M 道路     |
| SC-59*  | 8      | 144    | 北起 SC-56-10M 道路南至 SC-63-10M 道路   |
| SC-63*  | 10     | 290    | 西起 4-67-18M 道路東至 3-30-20M 道路     |
| SC-64   | 8      | 364    | 北起 SC-63-10M 道路南至 SC-54-8M 道路    |
| SC-65   | 8      | 128    | 西起 4-67-18M 道路東至 SC-64-8M 道路     |
| SC-76*  | 8      | 284    | 北起公道十二-50M 道路南至 SC-81-10M 道路     |
| SC-78*  | 8      | 180    | 西起 SC-77-8M 道路東至 4-67-18M 道路     |
| SC-80*  | 8      | 150    | 北起 SC-78-8M 道路南至 SC-81-10M 道路    |
| SC-91   | 8      | 200    | 西起 4-67-18M 道路東至 3-30-20M 道路     |
| SC-94*  | 8      | 180    | 北起 SC-93-15M 道路南至 SC-96-15M 道路   |
| SC-95   | 8      | 120    | 西起 SC-94-8M 道路東至 3-30-20M 道路     |
| SC-96   | 15     | 192    | 西起 4-67-18M 道路東至 3-30-20M 道路     |
| SC-123  | 8      | 161    | 北起 SC-124-10M 道路南至 SC-126-12M 道路 |
| SC-124  | 10     | 272    | 西起 4-67-18M 道路東至 3-30-20M 道路     |
| SC-125  | 8      | 150    | 西起 SC-123-8M 道路東至 3-30-20M 道路    |
| SC-126* | 12     | 440    | 西起 4-67-18M 道路東至 3-30-20M 道路     |
| SC-232  | 4      | 53     | 西起 4-67-18M 道路東至 SC-94-8M 道路     |
| SC-233  | 4      | 190    | 北起 SC-96-15M 道路南至 SC-124-10M 道路  |
| SC-236  | 4      | 53     | 北起 SC-125-8M 道路南至 SC-126-12M 道路  |
| SC-244* | 12     | 88     | 西起 SC-64-8M 道路東至 3-30-20M 道路     |

註：1.表內「\*」表示僅部分路段於本計畫範圍內。

2.未來計畫道路之各項規劃及開闢，道路截角應依「臺灣省建築管理規則」第 35 條規定退讓標準辦理。

### 第三節 土地使用分區管制要點

遵循「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（補辦公開展覽）」之指導，摘錄彙整本計畫主要管制事項如下：

一、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。

二、本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

三、住宅區之建蔽率與容積率依下表之規定（圖 3）

| 住宅區編號 | 建蔽率（%） | 容積率（%） | 備註 |
|-------|--------|--------|----|
| 住三    | 60     | 165    |    |
| 住四    | 60     | 180    |    |

四、住宅區使用性質依都市計畫相關法令規定辦理。

五、公共設施用地使用強度規定如下表：

| 用地別        |             | 建蔽率（%）         | 容積率（%） |
|------------|-------------|----------------|--------|
| 公園         | 面積在 5 公頃以下  | 15             | 45     |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 面積超過 5 公頃部分 | 12             | 35     |
| 市場用地       |             | 80             | 240    |
| 變電所用地      | 變 S1        | 50             | 180    |
| 學校用地       | 國中          | 50             | 150    |
|            | 國小          | 50             | 150    |
| 其餘未規定用地    |             | 依都市計畫相關法令規定辦理。 |        |

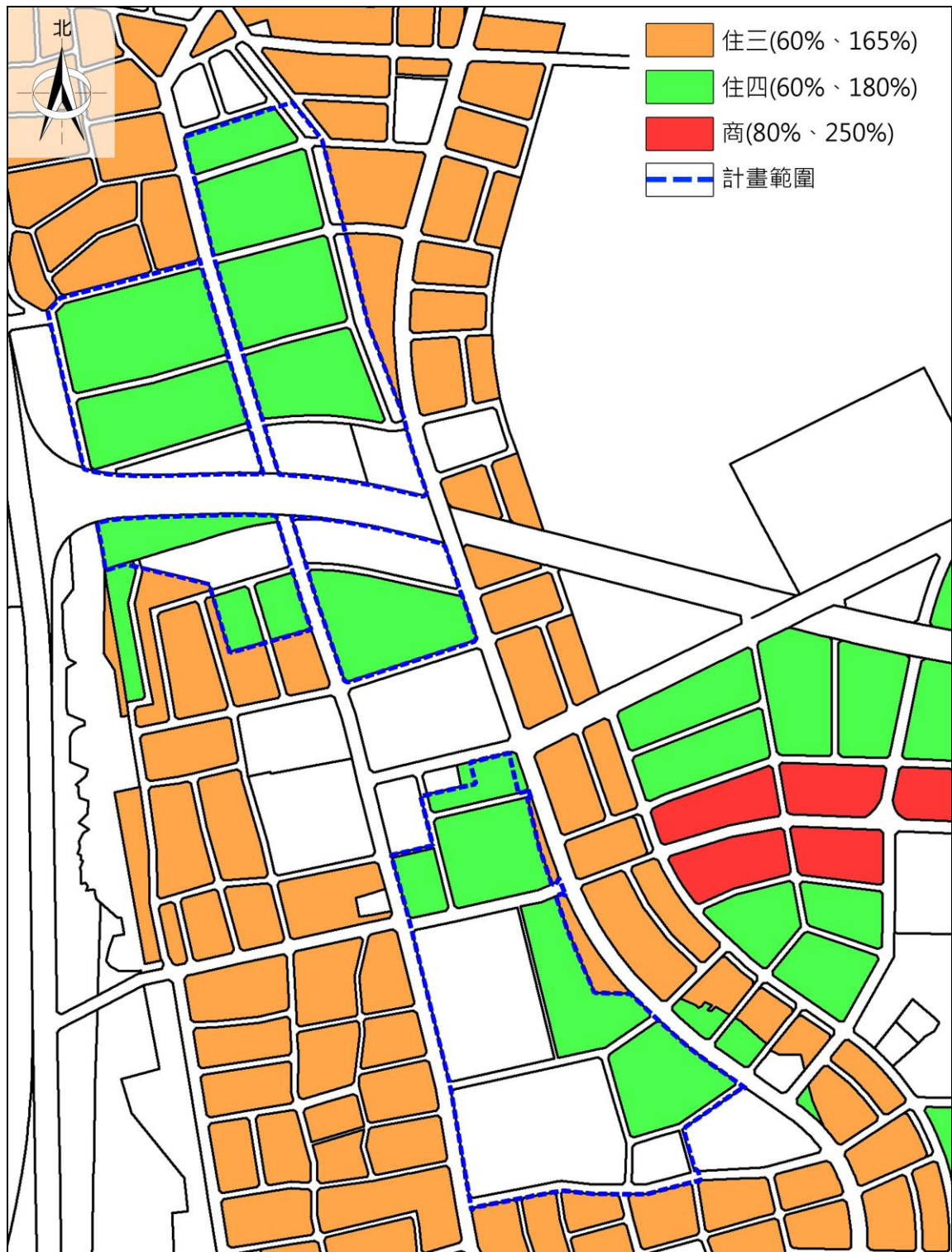


圖 3 計畫區土地使用強度管制示意圖

六、建築物附設停車空間標準之相關規定如下：

(一) 停車空間設置基準

| 類別  | 建築物用途                                                                                                          | 應附設<br>汽車車位                      | 應附設<br>機車車位                      | 應附設<br>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<br>每滿 150 平方<br>公尺設置一<br>輛 | 樓地板面積<br>每滿 50 平方<br>公尺設置一<br>輛  | 樓地板面積<br>每滿 2,000 平<br>方公尺設置<br>一輛(最多設<br>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<br>每滿 150 平方<br>公尺設置一<br>輛 | 樓地板面積<br>每滿 100 平方<br>公尺設置一<br>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<br>每滿 150 平方<br>公尺設置一<br>輛 | 樓地板面積<br>每滿 100 平方<br>公尺設置一<br>輛 | 樓地板面積<br>每滿 2,000 平<br>方公尺設置<br>一輛(最多設<br>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<br>每滿 200 平方<br>公尺設置一<br>輛 | 樓地板面積<br>每滿 100 平方<br>公尺設置一<br>輛 | 樓地板面積<br>每滿 3,000 平<br>方公尺設置<br>一輛(最多設<br>置 2 輛) |
| 第五類 | 前四類以外建築物                                                                                                       | 同第四類之規定。                         |                                  |                                                  |

(二) 停車空間尺寸及車道寬度

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 1.8m，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。

2.小貨車最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

七、本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表之規定：

| 項目 | 分區及用地別    | 退縮建築規定                                                                                                                                                 |
|----|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一  | 公共設施用地    | 1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。<br>2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。<br>3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。 |
| 二  | 前述以外地區之基地 | 依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。                                                                                                                                     |

八、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上（圖 4），且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：

- （一）不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
- （二）斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%（圖 5）。
- （三）面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。（詳圖 6 與圖 7 所示）
- （四）面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。
- （五）斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
- （六）斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- （七）惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。

(八) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

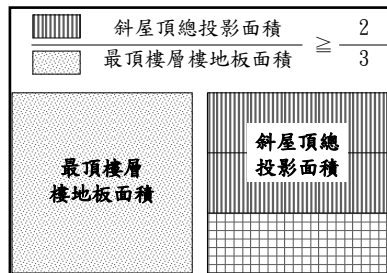


圖 4 投影面積示意圖

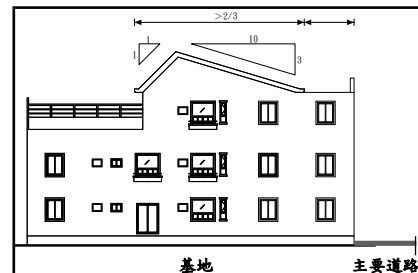


圖 5 斜屋頂斜面坡度比示意圖



圖 6 面向最寬道路境界線立面示意圖

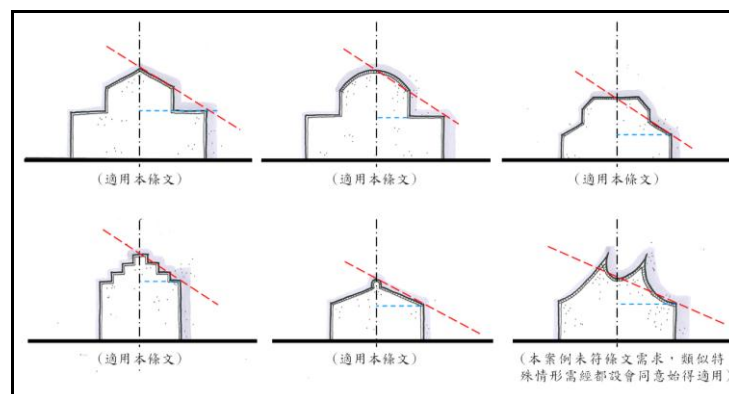


圖 7 山牆底高比樣式圖

九、本計畫區容積移轉規定依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。

十、本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計規範」規定辦理（詳都市設計審議規範）。

## 第四節 都市設計審議規範

### 一、辦理依據

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條及第 11 條之規定訂定。

### 二、適用範圍

- (一) 區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理。
- (二) 本規範未規定事項，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。
- (三) 本地區如基地條件特殊者，經本市都市設計審議委員會審議通過；或經本市都市設計審議委員會認其特殊規劃設計理念者，免受本規範全部或部份條文之限制。

### 三、審議範圍

計畫區內公共設施用地屬「一般都市設計審議地區」。未來審查範圍內之公共工程、公有公共建築與私人建築，皆需符合「一般都市設計審議地區準則」之規定，並依現行各類都市設計審議原則辦理。

### 四、分級審議原則

前述審議範圍內於辦理都市設計審議時，依其申請基地之開發規模、類別及區位，應依下表之規定，分別由都市設計審議委員會、都市設計審議幹事會審議或本府建築主管機關查核。

| 送審單位<br>區位及型態              |                     | 提送都市設計<br>委員會審議                                                                                            | 提送都市設計<br>幹事會審議                                                                                         | 授權建管單位<br>逕行查核 |
|----------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 一般<br>都市<br>設計<br>審議<br>地區 | 公共工程及<br>公有公共建<br>築 | 預算金額 1,000 萬元以上，其中基地面積在 1,500 m <sup>2</sup> 以上或建築樓地板面積在 1,000 m <sup>2</sup> 以上者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。 | 預算金額 1,000 萬元以上，其基地面積未達 1,500 m <sup>2</sup> 且建築樓地板面積未達 1,000 m <sup>2</sup> 者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。 | 其他。            |
|                            | 私人建築                | 1.採綜合設計鼓勵辦法。<br>2.建築法規定之高層建築物。                                                                             | 無                                                                                                       | 其他。            |

臺南市政府都市發展局

|        |  |
|--------|--|
| 業務承辦人員 |  |
| 業務單位主管 |  |