

變更臺南市安南區細部計畫 A15 區
(和順地區原農漁區變更為住宅區)
整體開發地區專案通盤檢討

公告徵求意見說明書

臺南市政府

民國 106 年 2 月

目錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	2
第三節 計畫範圍與面積	2
第二章 現行計畫概述	4
第一節 都市計畫辦理歷程	4
第二節 現行都市計畫內容概述	5
附件一 本府地政局 105 年 2 月 16 日南市地劃字第 1051234675 號書函	

圖目錄

圖 1 計畫區位示意圖	2
圖 2 計畫範圍示意圖	3
圖 3 現行計畫示意圖	8
圖 4 未辦理市地重劃地區位置及編號示意圖	9
圖 5 未辦理市地重劃地區 A、B、C 現行計畫示意圖	9
圖 6 未辦理市地重劃地區 D、E 現行計畫示意圖	10
圖 7 未辦理市地重劃地區 F、G、G-1 現行計畫示意圖	10
圖 8 未辦理市地重劃地區 H、I、J 現行計畫示意圖	11
圖 9 未辦理市地重劃地區 K、L、M 現行計畫示意圖	11
圖 10 應依本要點第十五條第一項第十三款規定退縮地區範圍	19
圖 11 投影面積示意圖	20
圖 12 斜屋頂斜面坡度比示意圖	20
圖 13 面向最寬道路境界線立面示意圖	20
圖 14 山牆底高比樣式圖	20

表目錄

表 1 計畫區歷次變更一覽表	4
表 2 土地使用分配明細表	5
表 3 公共設施用地明細表	6
表 4 細部計畫道路明細表	13
表 5 公共設施用地事業及財務計畫表	14

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

本計畫區於民國 68 年 10 月公告發布實施「變更及擴大臺南市主要計畫案」納入都市計畫範圍，並編定為「農漁用地」；民國 72 年 10 月發布實施「變更臺南市主要計畫（通盤檢討）案」將「農漁區」變更為「低密度住宅區」列為「第四期發展地區」，並規定「應儘可能以市地重劃方式辦理，以取得公共設施用地」；民國 90 年 8 月發布實施「擬定臺南市安南區（和順地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案」，考量既成聚落及主要計畫之開發規定，將計畫區劃分為「建成區」及「市地重劃區」二部分。

民國 92 年 1 月公告發布實施「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」將本計畫區分期分區發展期別修正為「第二期發展地區」；后於民國 102 年 10 月公告發布實施之「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」，配合行政區域劃分，整併安南區內 28 處細部計畫區合而為一。

綜上所述，本細部計畫市地重劃區自民國 90 年起規定迄今已完成安西、安中、安中二及安通等自辦市地重劃區。賸餘未辦理土地零散分佈於計畫區內共計 14 個區塊，部分土地現況已有建物，地政局評估檢討實施市地重劃確有困難，經本府核可後以 105 年 2 月 16 日南市地劃字第 1051234675 號書函請辦理本次專案通盤檢討（附件一）。

第二節 法令依據

- 一、依「都市計畫法」第 26 條規定，辦理本次通盤檢討作業。
- 二、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 44 條規定，進行公告徵求意見以通盤檢討參考。

第三節 計畫範圍與面積

本計畫區位於臺南市安南區南方，鹽水溪排水路之北側，計畫範圍包括鹽水溪排水路以北，安中路一段以南，範圍形況不規則，大抵上可以北安路二段為界分為東西兩部分，另外包含怡安路二段以北兩塊住宅區。本細部計畫東側及北側與臺南市安南區（和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮）細部計畫範圍相鄰，南側範圍則與鹽水溪排水路為界，計畫面積 71.36 公頃。

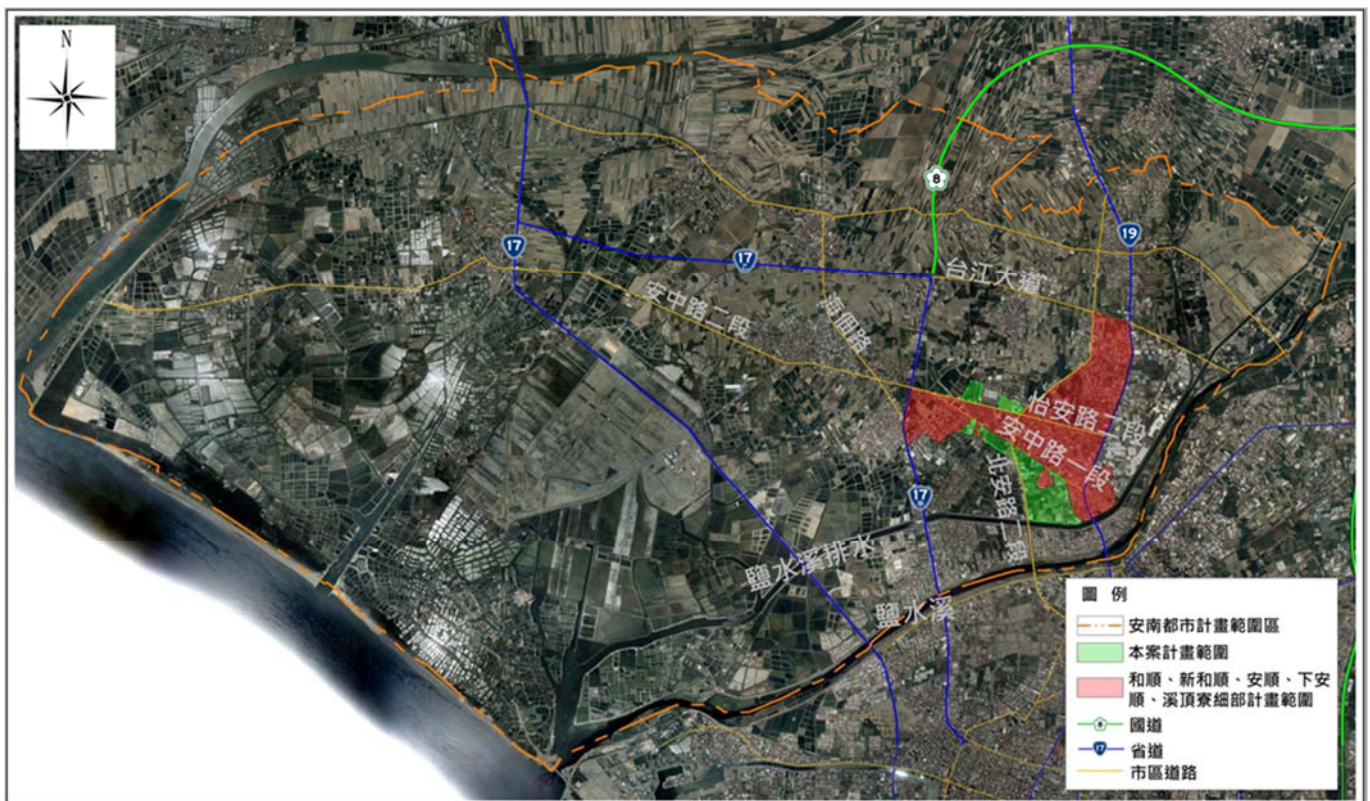


圖 1 計畫區位示意圖

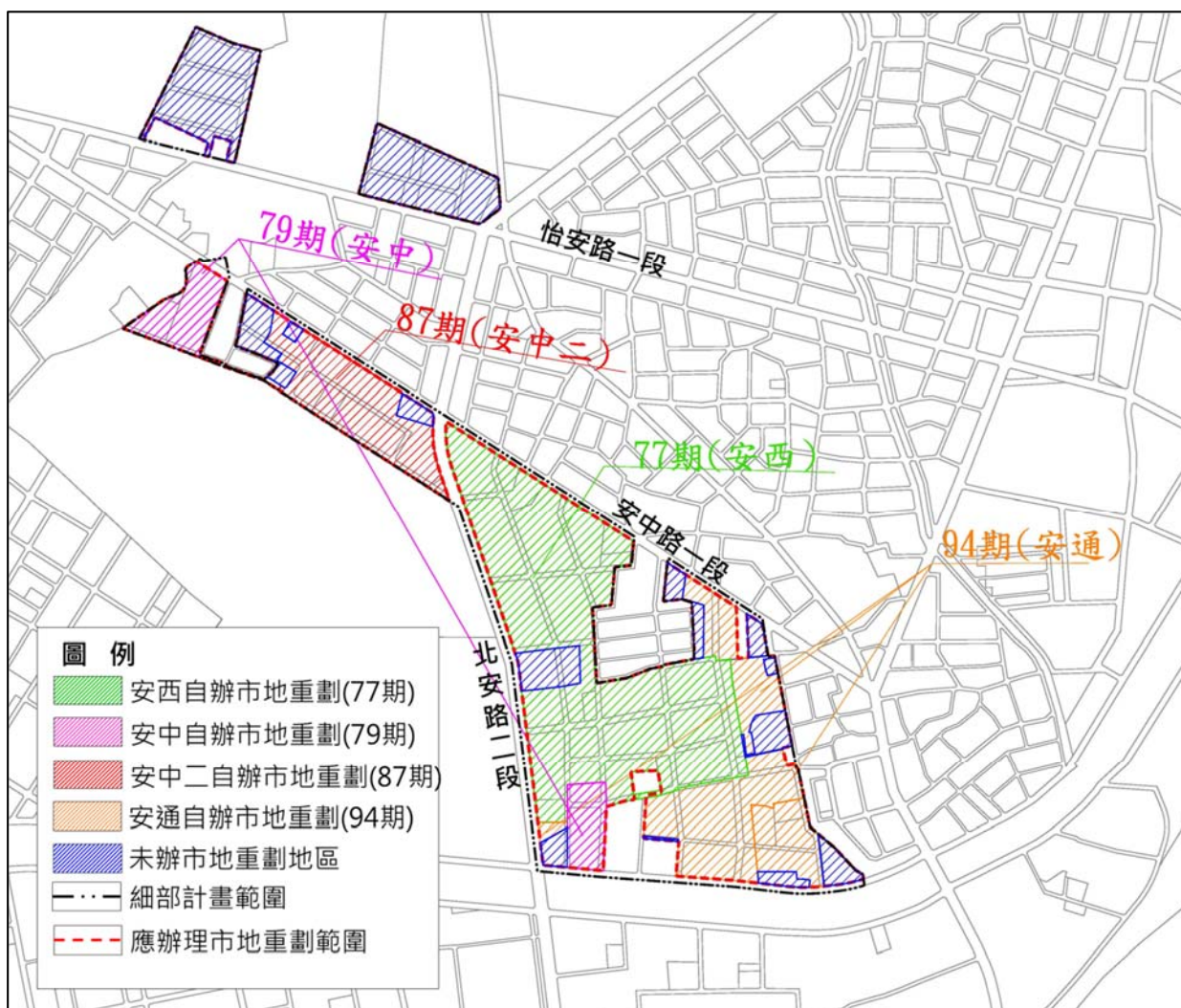


圖 2 計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概述

第一節 都市計畫辦理歷程

「擬定臺南市安南區（和順地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案」於民國 90 年 8 月公告發布實施，辦理 1 次土地使用分區管制要點－退縮建築部分專案通盤檢討，后於民國 102 年 10 月與安南區其它細部計畫區整併於「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」範圍，並劃分為 A15 區。有關本案都市計畫辦理歷程詳表 1。

表 1 計畫區歷次變更一覽表

計畫類別	計畫案名	公告日期	實施日期
細計擬定	擬定臺南市安南區（和順地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案	90/08/14	90/08/16
細計專檢	變更臺南市安南區（中洲寮【含第三、四期發展區部分】）、（農場寮地區原農漁區變更為住宅區）、（海佃路一段東側地區）、（海佃路一段西側地區）、（和順地區原農漁區變更為住宅區）、（和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮）、（新寮地區原農漁區變更為住宅區）、北區（鄭子寮三等二十三號道路以北第一、三、四區）、南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）等細部計畫（土地使用分區管制要點－退縮建築部分）專案通盤檢討案	92/01/09	92/01/10
細計通檢	變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	102/10/17	102/10/21

資料來源：本計畫綜合整理

第二節 現行都市計畫內容概述

一、計畫年期與計畫人口

(一) 計畫年期

依循本市主要計畫指導，以民國 114 年為計畫目標年。

(二) 計畫人口及居住密度

本計畫區之住宅區屬主要計畫低密度住宅區。依主要計畫低密度住宅區每公頃 200 人；另依主要計畫劃設低密度住宅區面積約為 64.1154 公頃，故本計畫區之計畫人口數約 12,900 人。

二、土地使用計畫

本細部計畫劃設低密度住宅區(住一及住四-1)43.93 公頃，佔計畫區 61.56%；商業區 1.54 公頃，佔計畫區 2.16%、寺廟專用區 0.09 公頃佔，計畫區 0.13%。

表 2 土地使用分配明細表

項目		面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	低密度住宅	43.93	61.56%
	商業區	1.54	2.16%
	寺廟專用區	0.09	0.14%
	小計	45.56	63.85%
公共設施用地	國小用地	2.40	3.36%
	公園兼 兒童遊樂場用地	5.47	7.67%
	綠地	0.07	0.10%
	郵政用地	0.19	0.27%
	廣場用地	0.19	0.27%
	廣場兼停車場用地	2.52	3.53%
	變電所用地	0.68	0.95%
	道路用地	14.26	19.98%
	人行步道用地	0.02	0.03%
	小計	25.80	3.15%
總計		71.36	100.00%

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積為準。

三、公共設施計畫

(一) 學校用地

劃設學校用地一處，為文小 52，面積 2.4 公頃，為主要計畫劃設。

(二) 公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 12 處，面積 5.47 公頃。

(三) 綠地

劃設綠地 2 處，面積 0.07 公頃。

(四) 郵政用地

劃設郵政用地 1 處，面積 0.19 公頃，為主要計畫劃設。

(六) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 10 處，面積 2.52 公頃。

(七) 變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積 0.68 公頃，為主要計畫劃設。

表 3 公共設施用地明細表

項目	編號	面積	位置
國小用地	文小 52	2.40	主要計畫劃設：溪頂寮西側
公園兼 兒童遊樂場用地	公(兒)AN15-1	0.12	
	公(兒)AN15-2	0.29	
	公(兒)AN15-3	0.36	
	公(兒)AN15-4	0.49	
	公(兒)AN15-5	0.35	
	公(兒)AN15-6	1.06	
	公(兒)AN15-7	0.51	
	公(兒)AN15-8	1.01	
	公(兒)AN15-9	0.25	
	公(兒) AN15-10	0.19	
	公(兒) AN15-11	0.34	
	公(兒)	0.50	

項目	編號	面積	位置
	AN15-12		
	小計	5.47	
綠地	綠 AN15-1	0.04	
	綠 AN15-2	0.03	
	小計	0.07	
郵政用地	郵 3	0.19	主要計畫劃設：安南區和順國宅北側（郵政分局）
廣場用地	廣 AN15-1	0.19	
廣場兼 停車場用地	廣（停）AN15-1	0.20	
	廣（停）AN15-2	0.23	
	廣（停）AN15-3	0.32	
	廣（停）AN15-4	0.47	
	廣（停）AN15-5	0.17	
	廣（停）AN15-6	0.32	
	廣（停）AN15-7	0.28	
	廣（停）AN15-8	0.20	
	廣（停）AN15-9	0.04	
	廣（停）AN15-10	0.29	
	小計	2.52	
變電所用地	變 4	0.68	主要計畫劃設：十三佃南面、溪心寮國宅北側〈安南區變電所〉

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積為準。

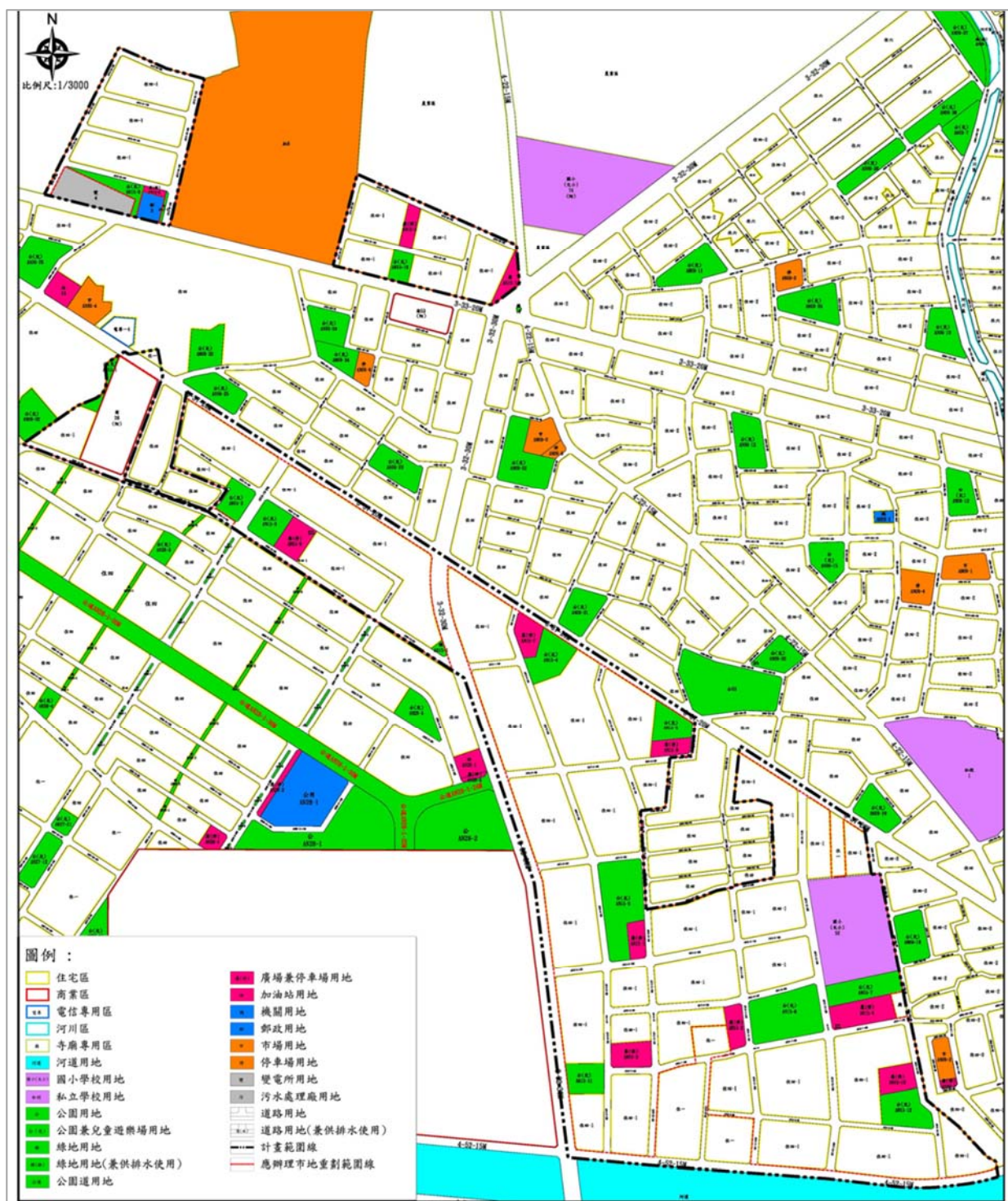


圖 3 現行計畫示意圖

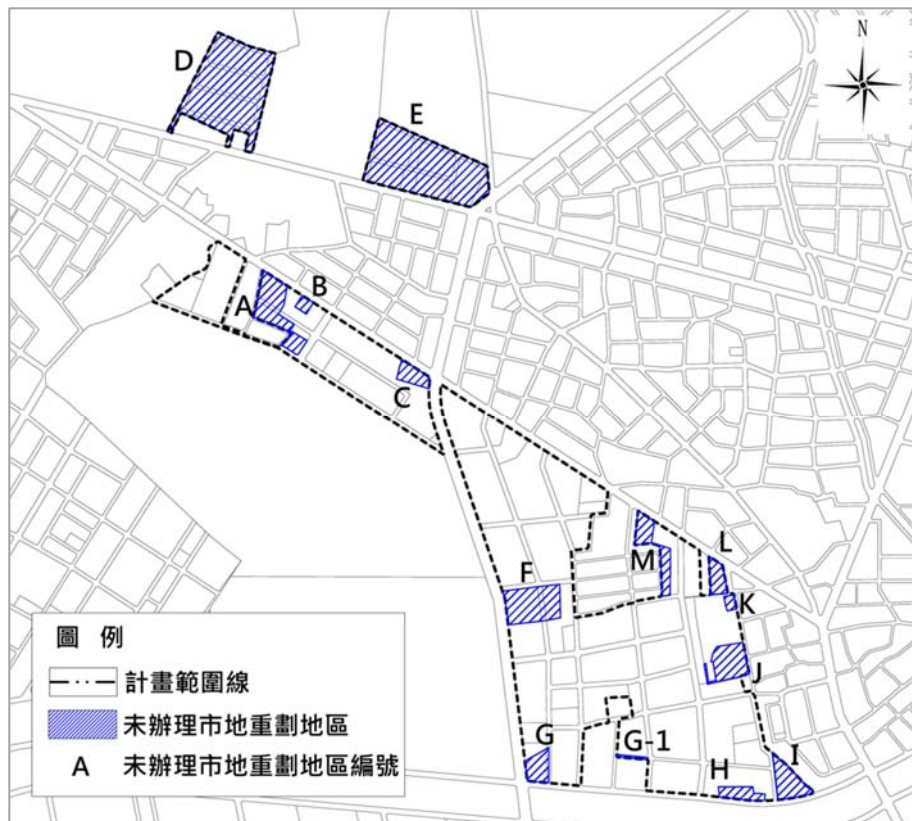


圖 4 未辦理市地重劃地區位置及編號示意圖



圖 5 未辦理市地重劃地區 A、B、C 現行計畫示意圖

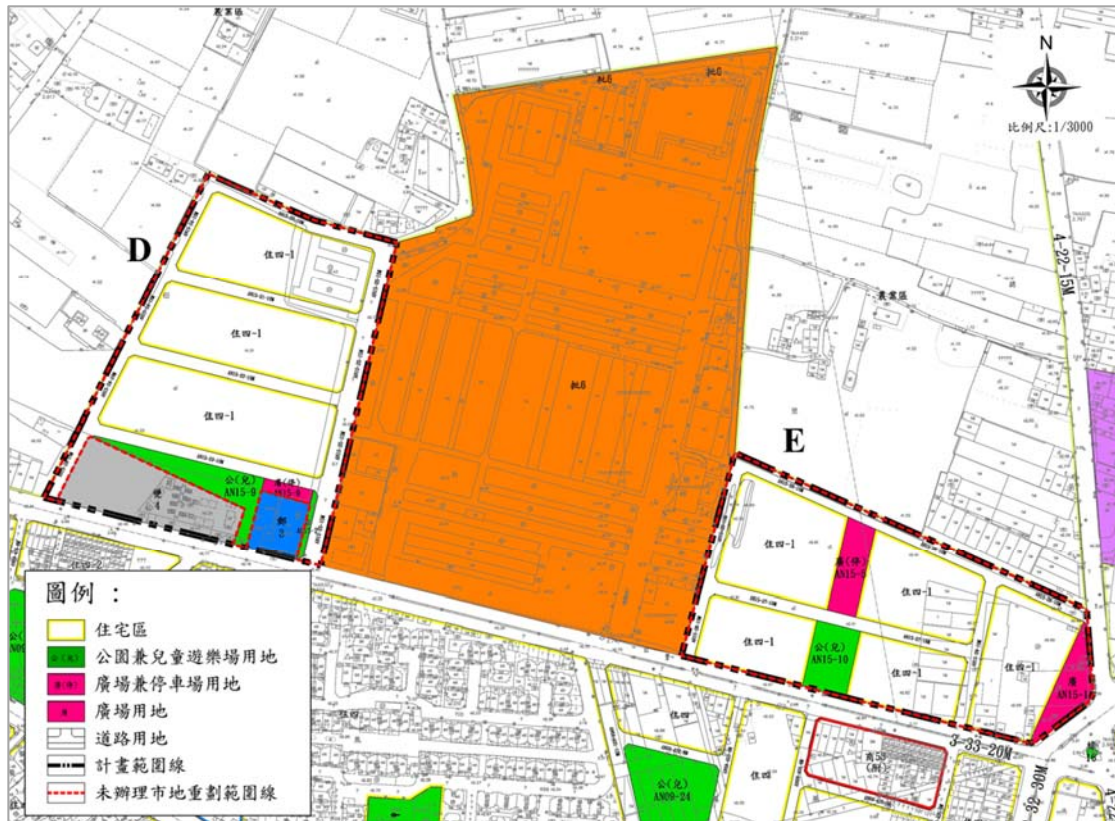


圖 6 未辦理市地重劃地區 D、E 現行計畫示意圖

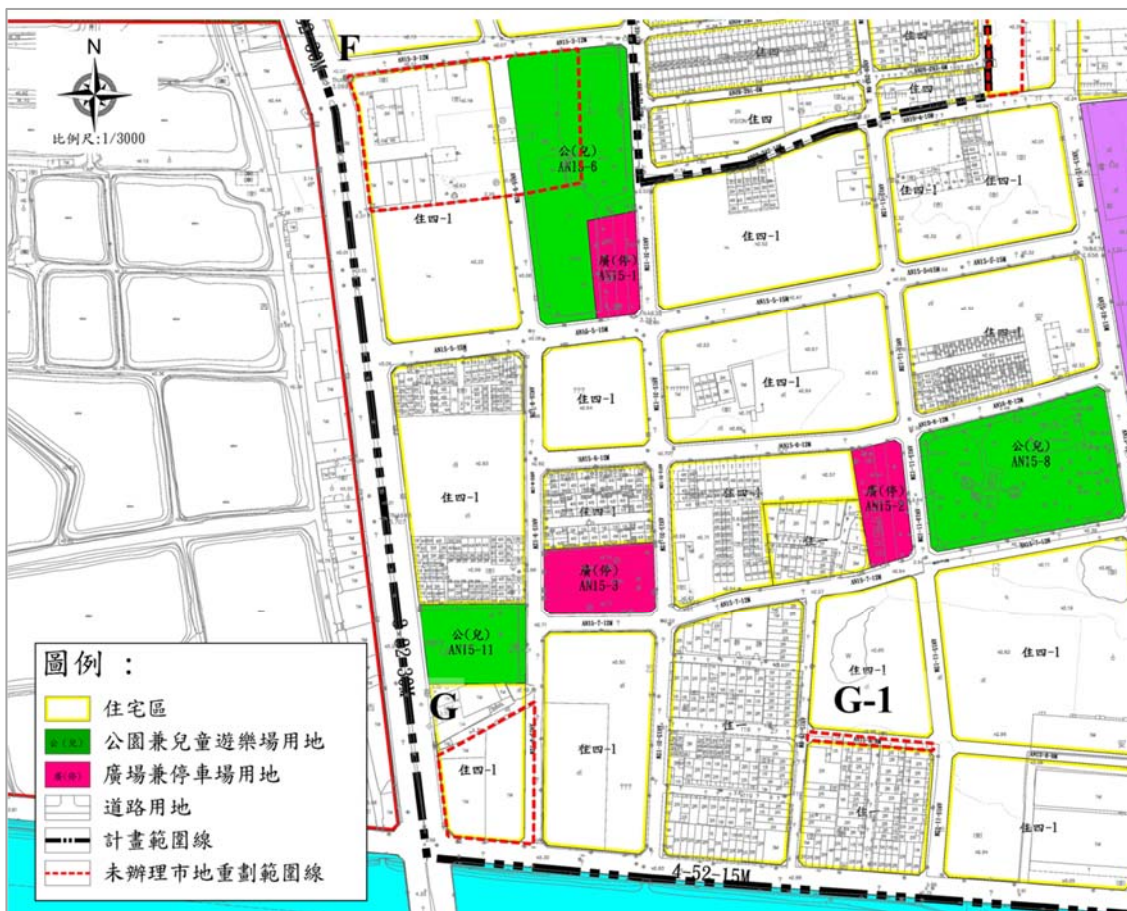


圖 7 未辦理市地重劃地區 F、G、G-1 現行計畫示意圖

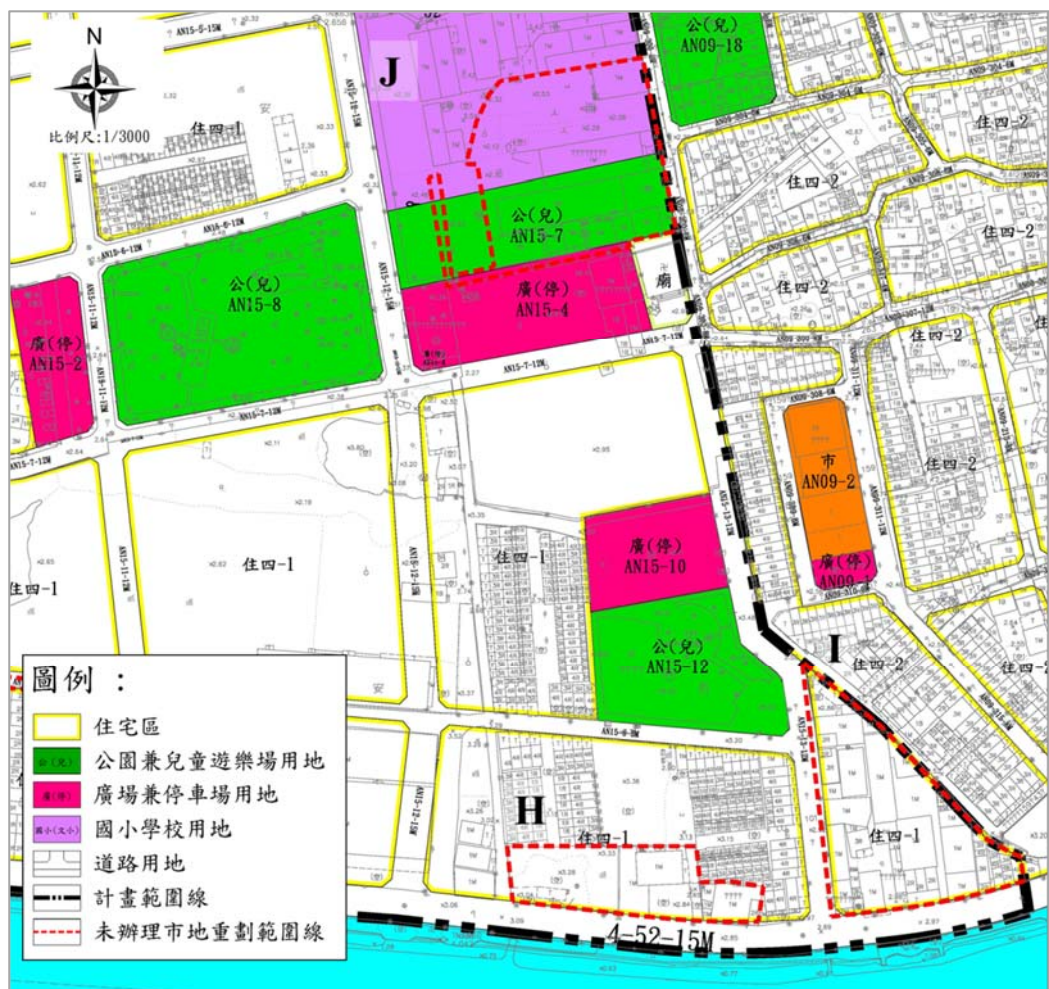


圖 8 未辦理市地重劃地區 H、I、J 現行計畫示意圖



圖 9 未辦理市地重劃地區 K、L、M 現行計畫示意圖

四、道路系統計畫

（一）聯外道路

為區內對外主要聯繫之道路，本計畫以主要計畫規劃之道路為本計畫區之聯外道路。即包括 3-32 號道路（北安路）、3-37 號道路（安中路一段）、4-52 號道路（安通路四段）、3-33 號道路（怡安路二段）等四條道路。

（二）區內主要連繫道路

為計畫區內具有收集道路之功能，並聯繫聯外道路者屬之，本計畫以 15 公尺之道路為區內主要連繫道路。

（三）區內出入道路

主要提供區內服務性、到達性之聯絡功能，且為提供住戶進出的一般道路。即為其他 12 公尺、10 公尺及 8 公尺等之細部計畫道路。

（四）人行步道用地

於「文小 52」用地北側劃設 2 公尺人行步道用地，以利地區行人通行。

表 4 細部計畫道路明細表

計畫層級	編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖點	道路名稱
主要計畫	3-32	30	5,865	自 3-31-30M 至計畫範圍	北安路二、三、四段
主要計畫	3-33	20	3,370	自 3-37-20M 至計畫範圍	怡安路一、二段
主要計畫	3-37	20	2,500	自 3-33-20M 至 3-31-24M	安中路一段
主要計畫	4-52	15	2,405	自 2-8-30M 至 3-31-24M	安通路四、五段
細部計畫	AN15-1	12	86	自 3-32-30M 計畫道路至 AN15-9-12M 計畫道路	
細部計畫	AN15-2	12	290	自 3-32-30M 計畫道路至 AN09-287-12M 計畫道路	
細部計畫	AN15-3	12	184	自 3-32-30M 計畫道路至 AN15-31-12M 計畫道路	
細部計畫	AN15-4	10	115	自 AN15-11-12M 計畫道路至 AN15-12-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-5	15	454	自 3-32-30M 計畫道路至 AN15-12-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-6	12	368	自 AN15-9-12M 計畫道路至 AN15-12-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-7	12	535	自 AN15-9-12M 計畫道路至 AN15-13-12M 計畫道路	
細部計畫	AN15-8	8	402	自 AN15-10-8M 計畫道路至 AN15-13-12M 計畫道路	
細部計畫	AN15-9	12	990	自 3-37-20M 計畫道路至 4-52-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-31	12	885	自 AN09-242-10M 計畫道路至 4-52-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-10	8	174	自 AN15-7-12M 計畫道路至 4-52-15M 計畫道路	安通路 4 段 119 巷
細部計畫	AN15-11	12	492	自 AN15-4-10M 計畫道路至 4-52-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-12	15	671	自 3-37-20M 計畫道路至 4-52-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-13	12	285	自 AN15-7-12M 計畫道路至 4-52-15M 計畫道路	安通路 4 段 47 巷
細部計畫	AN15-14	10	531	自 AN15-18-4M 計畫道路至 AN28-13-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-444	10	180	自 3-37-20M 計畫道路至 AN28-13-15M 計畫道路	安中路 1 段 639 巷
細部計畫	AN15-449	10	275	自 3-37-20M 計畫道路至 AN28-13-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-19	20	138	自 3-37-20M 計畫道路至 AN28-13-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-20	10	140	自 AN15-24-10M 計畫道路至 AN15-25-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-21	10	155	自 AN15-24-10M 計畫道路至 AN15-25-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-22	10	170	自 AN15-24-10M 計畫道路至 AN15-25-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-23	10	185	自 AN15-24-10M 計畫道路至 AN15-25-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-24	10	280	自 AN15-20-10M 計畫道路至 3-33-20M 計畫道路	
細部計畫	AN15-25	15	266	自 AN15-20-10M 計畫道路至 3-33-20M 計畫道路	
細部計畫	AN15-26	10	310	自 AN15-28-10M 計畫道路至 4-22-15M 計畫道路	
細部計畫	AN15-27	10	210	自 AN15-28-10M 計畫道路至 AN15-29-10M 計畫道路	
細部計畫	AN15-28	10	166	自 AN15-26-10M 計畫道路至 3-33-20M 計畫道路	

五、事業財務計畫

民國 72 年 10 月 6 日發布實施之「變更臺南市主要計畫(通盤檢討)」案中變更為「低密度住宅區」，編定為第四期發展地區並規定應另擬定細部計畫及儘可能以市地重劃方式辦理。基於社會公平、社會成本內部化原則，本計畫區之公共設施用地應以市地重劃方式取得，然為其計畫之具體可行，將來辦理市地重劃時，將依下列規定辦理：

(一)「住一」住宅區(建成區部分)

係民國 68 年併入臺南市都市計畫區前之既成聚落，區內公共設施用地以徵收方式取得。

(二) 「住四-1」住宅區(市地重劃區部分)

依主要計畫規定以市地重劃方式開發。擬辦重劃範圍之公共設施用地面積(不含工程費)不得低於重劃總面積 34%。

表 5 公共設施用地事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成年限	經費來源
		徵購/ 撥用	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地徵購 費及地上 物補償	整地 費	工程 費	合計			
文小 52	2.40		√				240	2,636	2,876	臺南市政府 或重劃會	102 年至 114 年	依市地重 劃辦法辦 理取得及 開闢。
公(兒)AN15-1	0.12		√				12	133	145			
公(兒)AN15-2	0.29		√				29	320	349			
公(兒)AN15-3	0.36		√				36	398	434			
公(兒)AN15-4	0.49		√				49	541	590			
公(兒)AN15-5	0.35		√				35	386	422			
公(兒)AN15-6	1.06		√				106	1170	1277			
公(兒)AN15-7	0.51		√				51	563	614			
公(兒)AN15-8	1.01		√				101	1115	1217			
公(兒)AN15-9	0.25		√				25	276	301			
公(兒)AN15-10	0.19		√				19	210	229			
公(兒)AN15-11	0.34		√				34	375	410			
公(兒)AN15-12	0.50		√				50	552	602			
廣 AN15-1	0.19		√				19	205	224			
廣(停)AN15-1	0.20		√				20	220	240			
廣(停)AN15-2	0.23		√				23	253	276			
廣(停)AN15-3	0.32		√				32	351	383			
廣(停)AN15-4	0.47		√				47	516	563			
廣(停)AN15-5	0.17		√				17	187	204			
廣(停)AN15-6	0.32		√				32	351	383			
廣(停)AN15-7	0.28		√				28	308	336			
廣(停)AN15-8	0.20		√				20	220	240			
廣(停)AN15-9	0.04		√				4	44	48			
廣(停)AN15-10	0.29		√				29	319	348			
綠 AN15-1	0.04		√				4	42	46			
綠 AN15-2	0.03		√				3	31	34			

註：1.上列內容彙整自「變更臺南市安南區(細部計畫)通盤檢討案」(102.10.21)

2.上列數據僅供參考，實際開發經費得視財務狀況酌予調整

3.本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整

六、土地使用分區管制要點

本計畫區屬於安南區細部計畫範圍，相關土地使用分區管制要點節錄安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討後管制內容，期相關內容如後，其他地區之管制另詳安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案中土地使用分區管制要點。

壹、總則

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

第二條 本計畫區土地使用及建築物之使用除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，依其他有關法令之規定。

貳、住宅區

第三條 住宅區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

住宅區編號	建蔽率（%）	容積率（%）
住一	50	120
住四-1	50	180
餘（略）	-	-

第四條 （略）

參、商業區

第五條 商業區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

商業區編號	建蔽率（%）	容積率（%）	備註
商 28（附）	60	180	應依 87 年公告發布「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留，另案辦理部分）案」之附帶條件規定辦理。
餘（略）	-	-	

第六條 商業區之建築物及土地使用依下列規定辦理：

一、「商 28（附）」……（略）……商業區應另行擬定細部計畫管制。商業區應另行擬定細部計畫管制。

二、（略）

四、工業區

第七條、第八條（略）

伍、其它分區

第九條 其它使用分區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）	備註
寺廟專用區	60	160	93 年 4 月 14 日前既有建築物為補照者。
餘（略）	-	-	

第十條 其它使用分區之建築物及土地使用依下列規定辦理：

- 一、三~十（略）
- 二、寺廟專用區與宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限，但不得興建納骨塔。

陸、公共設施用地

第十一條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

用地類別	建蔽率（%）	容積率（%）
國小用地	50	150
綠地	0	0
郵政用地	50	250
廣場用地	0	0
廣場兼停車場用地	0	0
變電所用地	50	250
餘（略）	-	-

第十二條 公共設施用地之建築物及土地使用除依下列規定外，餘依都市計畫法及相關法令規定辦理：

- 一~七、九~十三（略）
- 八、和順地區原農漁區變更為住宅區範圍內「變4」變電所用地未來開發興闢時，四周須留設4公尺以上空間供作綠化使用，以提昇地區居住環境品質。

柒、建築物附設停車空間

第十四條 各分區及用地之建築物附設停車空間應依下列規定辦理：

一、二（略）

三、前款地區以外各分區及用地：

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

四、 停車空間尺寸及車道寬度

(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 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。
- 2.機車車道如與汽車車道，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。

(二) 最小裝卸位尺寸

- 1.~2. (略)
- 3.前款地區以外各分區及用地最小裝卸位尺寸：
長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。

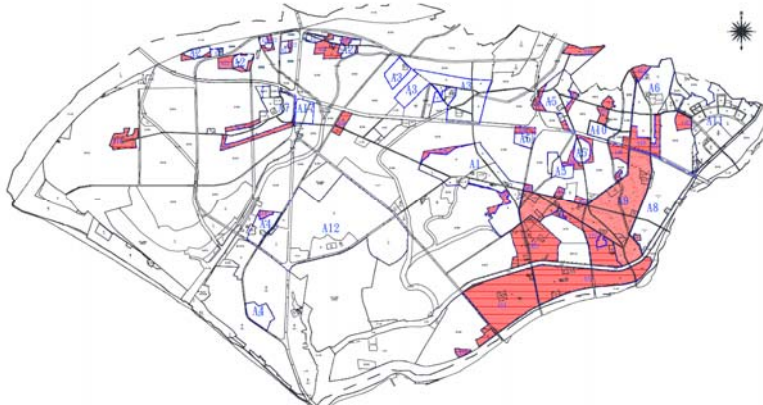
五、 (略)

捌、退縮建築及相關規定

第十五條 建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理：

一、建築線退縮規定

款目	分區或用地別	退縮建築及相關規定	
十三	本規定指定範圍（如右圖所示）內，應實施整體開發且於 92 年 1 月 10 日前尚未	(一) 退縮建築應依下表規定辦理，並得免再設置騎樓地。	
		分區及用地別	退縮建築規定
		住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 建築，並不得設置圍牆，另應自計畫路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。
		商業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。
		其他使用分區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺，並應自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行

款目	分區或用地別	退縮建築及相關規定
		 圖 10 應依本要點第十五條第一項第十三款規定退縮地區範圍 (二) 前述退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。
餘(略)	-	

二、依本條規定退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地；未規定退縮建築基地，如屬「臺南市騎樓地設置標準」規定應留設騎樓地者，從其規定。

三、本計畫整體開發地區內建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

四、依本條規定退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車出入通道，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。

五、如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受本條各款之限制。

玖、相關獎勵

第十六條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上（圖 11），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 12)。

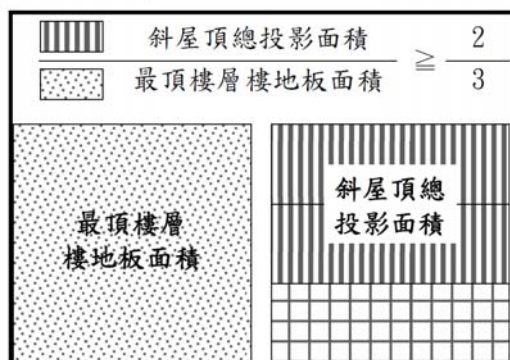


圖 11 投影面積示意圖

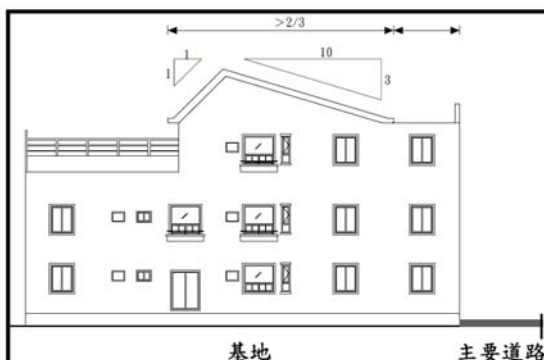


圖 12 斜屋頂斜面坡度比示意圖

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。(圖 13 與圖 14 所示)



圖 13 面向最寬道路境界線立面示意圖

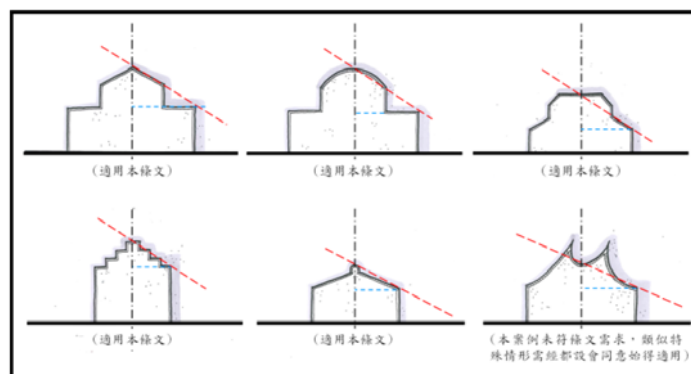


圖 14 山牆底高比樣式圖

- 四、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。

第十七條~第十九條（略）

拾、其他

第二十條 建築基地最小面寬與開發規模規定如下：

- 一、……（略）……「和順地區原農漁區變更為住宅區」……（略）……，其應實施市地重劃範圍內住宅區建築物基地最小面寬不得低於 6 公尺。

二~四（略）

第二十一條 容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理，並指定以下地區得為容積接受基地：

一~三（略）

- 四、基地條件符合「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定者得為容積接受基地。

第二十一條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為須都市設計審議部分應依本計畫都市設計規定辦理。

第二十二條、第二十三條（略）

第二十四條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為須都市設計審議部分應依本計畫都市設計規定辦理。

七、都市設計審議規範

（一）須辦理都市設計審議地區

安南區依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條、第 11 條規定，為改善都市環境景觀，強化地區特色，提升生活環境品質，指定本計畫區全區均須辦理都市設計審議地區。

（二）都市設計審議原則

須辦理都市設計審議地區應依循其都市設計審議規範辦理審查，並俟審查通過後始准發照建築；各審議地區訂有地區性都市設計審議規定者，應優先從其規定，無規定者，則依全市性都市設計審議原則及其他相關規定辦理。

表 6 都市設計審議地區及其適用規範

地區名稱	審議範圍	都市設計審議規範
和順地區原農漁區變更為住宅區細部計畫	全部計畫區	1.臺南市都市設計審議原則。 2.「擬定臺南市安南區（和順地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案說明書」之都市設計審議準則。

（三）附則

- 1.基地條件特殊或規劃設計有有益都市景觀、社會公益，且經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不適用地區性都市設計審議規定及全市性都市設計審議原則全部或部份規定。
- 2.本案之地區性都市設計審議規定及全市性都市設計審議原則如有增訂、修改及新訂之必要時，得提請本市都市設計審議委員會審議通過後，作為審議案件及申請單位規劃設計參考。

附件一 本府地政局 105 年 2 月 16 日南市地
劃字第 1051234675 號書函

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：林志峰

電話：06-3901201

傳真：06-2982786

電子信箱：ss9330@mail.tainan.gov.tw

70801

臺南市安平區永華路2段6號

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年2月16日

發文字號：南市地劃字第1051234675號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：105年2月6日核定綜簽

主旨：有關臺南市安南區(和順地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案剩餘未辦市地重劃地區乙案，請貴局重新檢討調整都市計畫內容，請查照。

說明：依據105年2月6日本局簽奉核定綜合意見表（詳附件）辦理。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局市地重劃科

局長林燕山

都市發展局 105. 2. 16



1050150623