變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）（市場用地土地使用分區管制要點）（配合土城市場遮雨設施改建計畫）案

說明書

臺南市政府編製

中華民國 104 年 04 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表			
項目	說明		
都市計畫名稱	變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）(市場用地土地使用分區管制要點)(配合土城市場遮雨設施改建計畫）案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第3款		
變更都市計畫機關	臺南市政府		
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市市場處		
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽		
	公開說明會	日期	
		地點	
人民團體對本案之反映意見	無		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級		

目錄

壹、計畫緣起 1
貳、法令依據 1
參、計畫位置及範圍.....1
肆、現行計畫概述.....4
伍、現況環境概述.....11
陸、變更理由及內容.....17
柒、變更後計畫內容.....19
附件一 臺南市政府 104 年 3 月 6 日府經場工字第 1040228181 號函 1

表目錄

表 1 現行計畫土地使用面積表.....5
表 2 土地權屬清冊一覽表.....14
表 3 變更內容明細表.....18

圖目錄

圖 1 計畫位置示意圖.....2
圖 2 計畫範圍示意圖.....3
圖 3 現行都市計畫圖.....10
圖 4 土城市場現況環境示意圖.....12
圖 5 安南區道路系統示意圖.....13
圖 6 土城市場鄰近交通系統示意圖.....13
圖 7 地籍套繪航照示意圖.....15
圖 8 權屬分布示意圖.....16

壹、計畫緣起

臺南市安南區原有細部計畫共有28處，面積合計2,957.43公頃，佔安南區總面積之26.17%。其後，為配合行政區域之劃分、強化土地使用管制及統合細部計畫通盤檢討步調等因素，於民國102年10月21日發布實施「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」，係為現行細部計畫。

傳統市場使用型態，基於使用者便利性及逛選習慣所致，常以一層樓營運為主，二樓以上大多營運狀況不佳，此情形尤以中南部為甚，然早期都市計畫訂定時，尚未考量此一使用者行為，常致市場改建時因受建蔽率限制，無法容納既有攤商數量、亦無考量市場環境之適便性與攤商擺設之安全性，致市場攤商進駐意願低落，難以維持市場改建前的榮景，本案範圍內之土城市場亦同如此。

臺南市市場處秉持改善市場經營環境、解決傳統市場老舊窳陋危險骯髒的成立宗旨，鑒於安南區市場為居民重要市集地，卻存在窳陋、建築不友善等問題，此問題攸關當地居民購物及攤商安全亟需改善。

現為改善市場環境之適便性，規劃土城市場遮雨設施改建工程，並考量未來攤商營業模式、動線安排、使用空間及須符合經濟部訂定之建築設計原則等因素，以致現行市場用地之土地使用管制強度不敷改建空間之需，擬循都市計畫法相關規定調整安南區都市計畫「市AN07-2」市場用地土地使用分區管制要點，俾利市場改建工程之進行，改善現有市場經營與購物環境，解決危險及不便等問題，同時促進當地經濟發展。

貳、法令依據

本案業經臺南市政府以104年3月6日府經場工字第1040228181號函（詳附件一）同意，依「都市計畫法第27條第1項第3款」認定為促進當地經濟發展之需要，乃辦理本案都市計畫變更。

參、計畫位置及範圍

本次計畫範圍係位於臺南市安南區(詳圖1)安中路六段與城西街一段交叉口之「市AN07-2」市場用地（詳圖2），計畫面積約為0.29公頃。（產權詳見表2）

本案計畫範圍包含安南區城中段181-0、207-1地號等2筆土地及土城段184-1地號等10筆土地。

計畫位置
砂崙里
城東里
城南里
城北里
國小(文小)26
國中(文中)58
宗(專)6
中正路6段
台17乙
省道
河川區
農業區
安南區
圖例
安南區
計畫範

圖1 計畫位置示意圖

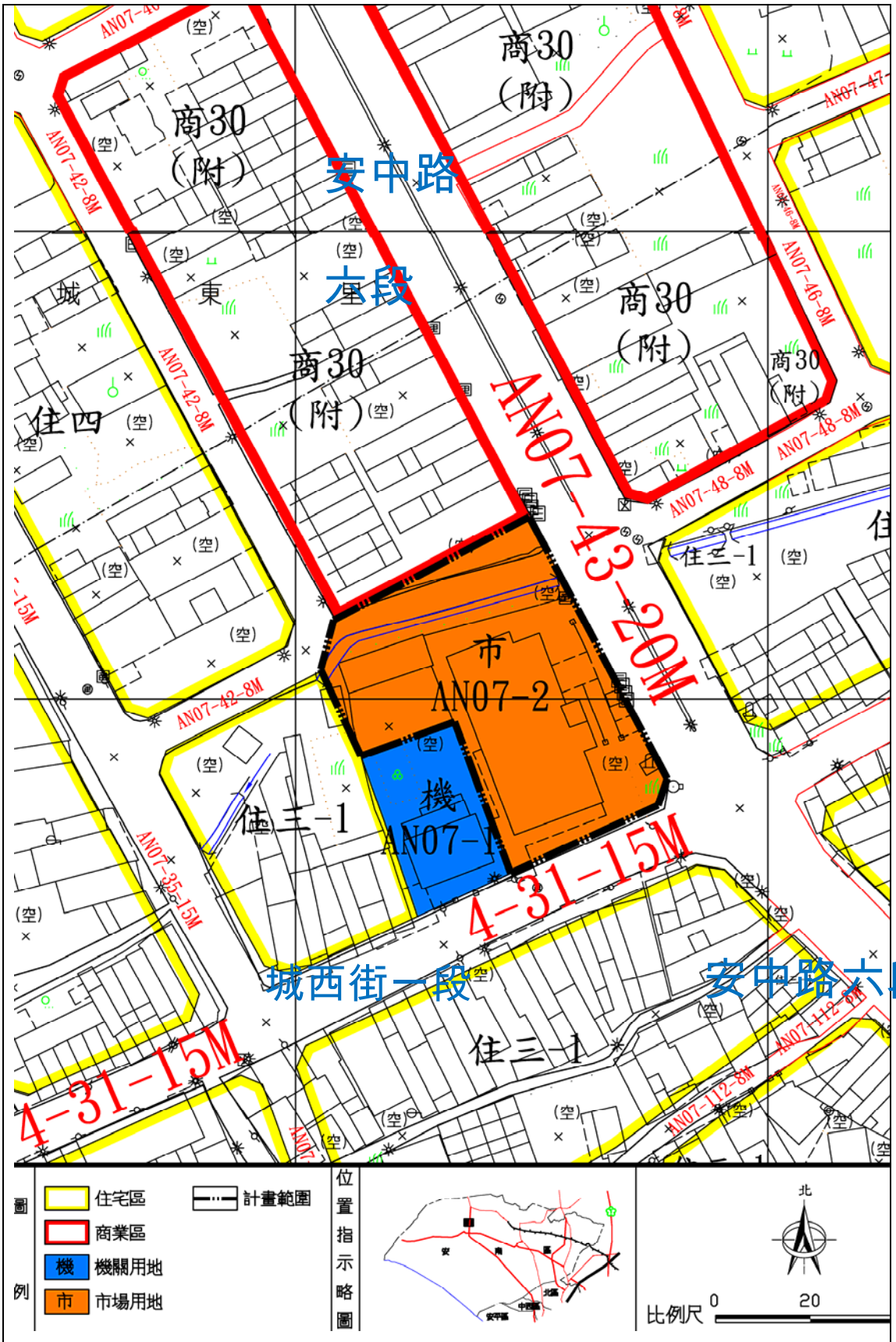

安中路
六段
AN07-43-20M
城西街一段
安中路六段
4-31-15M
4-31-15M
商30
(附)
住四
住三-1
市
AN07-2
機
AN07-1
AN07-42-8M
AN07-46-8M
AN07-48-8M
AN07-112-8M
AN07-35-15M
住宅區
商業區
機關用地
市場用地
計畫範圍
位置指示略圖
北
比例尺 0 20

圖2 計畫範圍示意圖

肆、現行計畫概述

安南區主要計畫之擬定，肇始於民國68年公告發布實施之「變更及擴大台南市主要計畫案」，自此，安南區始由非都市土地併入台南市都市計畫地區，其後歷經多次通盤檢討與個案變更程序，現行安南區主要計畫內容概依民國100年8月25 日公告發布實施「變更台南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」。

臺南市安南區原有細部計畫共有28處，面積合計2,957.43公頃，佔安南區總面積之26.17%。其後，為配合行政區域之劃分、強化土地使用管制及統合細部計畫通盤檢討步調等因素，於民國102年10月發布實施「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」，係為現行細部計畫。

後續於民國103年1月、9月、10月及11月分別發布實施「擬定臺南市新吉工業區(工16)細部計畫案」、「變更臺南市安南區中洲寮（含第三、四期發展區部分）細部計畫（配合五塊寮地區自辦市地重劃）案」、「變更臺南市安南區細部計畫（新寮、溪心寮、十三佃地區及原農漁區變更為住宅區部分）通盤檢討案」及「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案(暫予保留變更編號第二-7案)（變更「機AN08-1」機關用地為「工5」乙種工業區）」。

有關本區之現行計畫重要內容摘錄如下：

一、計畫年期：依臺南市區域計畫（草案）為民國 115 年

二、計畫容納人口：416,000 人

三、計畫面積： 11,299.29 公頃

四、土地使用計畫

現行計畫之使用分區包括：住宅區、商業區、工業區、農業區、野生動物保護區、寺廟專用區、宗教專用區、保存區、保護區、古蹟保存區、遊樂區、加油站專用區、港埠專用區、車站專用區、電信專用區、瓦斯事業特定專用區、變電所專用區、河川區及土壤污染管制區等 （詳參表 2 及圖 3）。

五、公共設施計畫

現行計畫有學校用地、公墓用地、公園用地、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、機關用地、郵政用地、加油站用地及道路用地等，

共計 38 類公共設施（詳參表 1）。

六、交通系統計畫

現行計畫之計畫道路與道路用地（兼供排水使用）面積共計 889.41 公頃。

表 1 現行計畫土地使用面積表

項目			變更後後	
			面積（公頃）	佔全區比例(%)
土地使用分區	中密度住宅區	住四-2	100.95	0.89%
		住五	10.65	0.09%
		住六	56.80	0.50%
		小計	168.40	1.49%
	低密度住宅區	住一	238.74	2.11%
		住一-1	22.65	0.20%
		住二-1	63.99	0.57%
		住三	61.13	0.54%
		住三-1	401.52	3.55%
		住四	383.43	3.39%
		住四-1	86.77	0.77%
		住五	4.32	0.04%
		住六-1	21.39	0.19%
		住八	3.55	0.03%
		低密度住宅區（未擬定細計）	2.67	0.02%
		小計	1290.16	11.42%
	住宅區小計		1458.56	12.91%
	商業區		56.87	0.50%
	工業區		754.21	6.67%
	農業區		4709.38	41.68%
	野生動物保護區		529.19	4.68%
	寺廟專用區		0.09	0.00%
	宗教專用區		20.31	0.18%
	保存區		2.12	0.02%
	保護區		251.77	2.23%
	古蹟保存區		0.55	0.00%
	遊樂區		486.28	4.30%

項目			變更後後	
			面積（公頃）	佔全區比例(%)
	加油站專用區		0.12	0.00%
	港埠專用區		9.06	0.08%
	港埠專用區(兼供排水使用)		0.48	0.00%
	車站專用區		0.99	0.01%
	電信專用區		2.52	0.02%
	瓦斯事業特定專用區		0.16	0.00%
	變電所專用區		0.77	0.01%
	河川區		1014.38	8.98%
	河川區(兼供道路使用)		11.67	0.10%
	土壤污染管制區		35.56	0.31%
	使用分區小計		9345.04	82.70%
公共設施用地	學校用地	大專學校用地	84.33	0.75%
		高中（職）學校用地	11.73	0.10%
		國中學校用地	45.55	0.40%
		國小學校用地	52.05	0.46%
		國中小學校用地	6.68	0.06%
		私立學校用地	44.96	0.40%
		小計	245.3	2.17%
	公墓用地		17.28	0.15%
	公園用地		326.9	2.89%
公共設施用地	公園用地(兼供排水使用)		13.9	0.12%
	兒童遊樂場		6.84	0.06%
	公園兼兒童遊樂場用地		93.57	0.83%
	公園兼兒童遊樂場用地(兼供排水使用)		0.17	0.00%
	綠地		35.66	0.32%
	綠地(兼供排水使用)		0.2	0.00%
	河道兼道路用地		1.48	0.01%
	河道用地		125.38	1.11%
	機關用地		62.85	0.56%
	機關用地(兼供排水使用)		0.04	0.00%
	郵政用地		0.19	0.00%
	公用事業用地		0.77	0.01%
	公用設備用地		1.22	0.01%
	自來水供應用地		1.49	0.01%
	停車場用地		6.89	0.06%

項目			變更後後	
			面積（公頃）	佔全區比例(%)
	批發市場用地		18.78	0.17%
	市場用地		7.32	0.06%
	廣場用地		1.28	0.01%
	廣場兼停車場用地		9.30	0.08%
	廣場兼停車場用地(兼供排水使用)		1.68	0.01%
	加油站用地		1.47	0.01%
	變電所用地		3.42	0.03%
	電路鐵塔用地		0.2	0.00%
	垃圾處理場用地		37.71	0.33%
	抽水站用地		0.35	0.00%
	污水處理廠用地		8.16	0.07%
	污水、廢棄物處理場、防洪抽水站用地		12.2	0.11%
	滯洪池用地		4.07	0.04%
	醫療用地		4.12	0.04%
	社福用地		2.03	0.02%
	溝渠用地		1.36	0.01%
	鐵路用地		1.17	0.01%
	公園道用地		9.89	0.09%
	道路用地	主計道路	444.15	3.93%
		細計道路	429.12	3.80%
	道路用地(兼供排水使用)		16.34	0.14%
	公共設施用地小計		1954.25	17.30%
總計			11299.29	100.00%

資料來源：現行計畫面積統計係依臺南市政府於102年10月26日發布實施之「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」說明書內容，並依103年9月2日發布實施「變更臺南市安南區中洲寮（含第三、四期發展區部分）細部計畫（配合五塊寮地區自辦市地重劃）案」、103年10月6日發布實施「變更臺 南市安南區細部計畫（新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及原農漁區變更為住宅區部分）通盤檢討案」及103年11月18日發布實施「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案(暫予保留變更編號第二-7案)（變更「機AN08-1」機關用地為「工5」乙種工業區）案」變更內容調整。

註：表列面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

七、土地使用分區管制要點

本案係變更「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」土地使用分區管制要點第十一條有關市場用地建蔽率之規定。現行計畫規定如下：

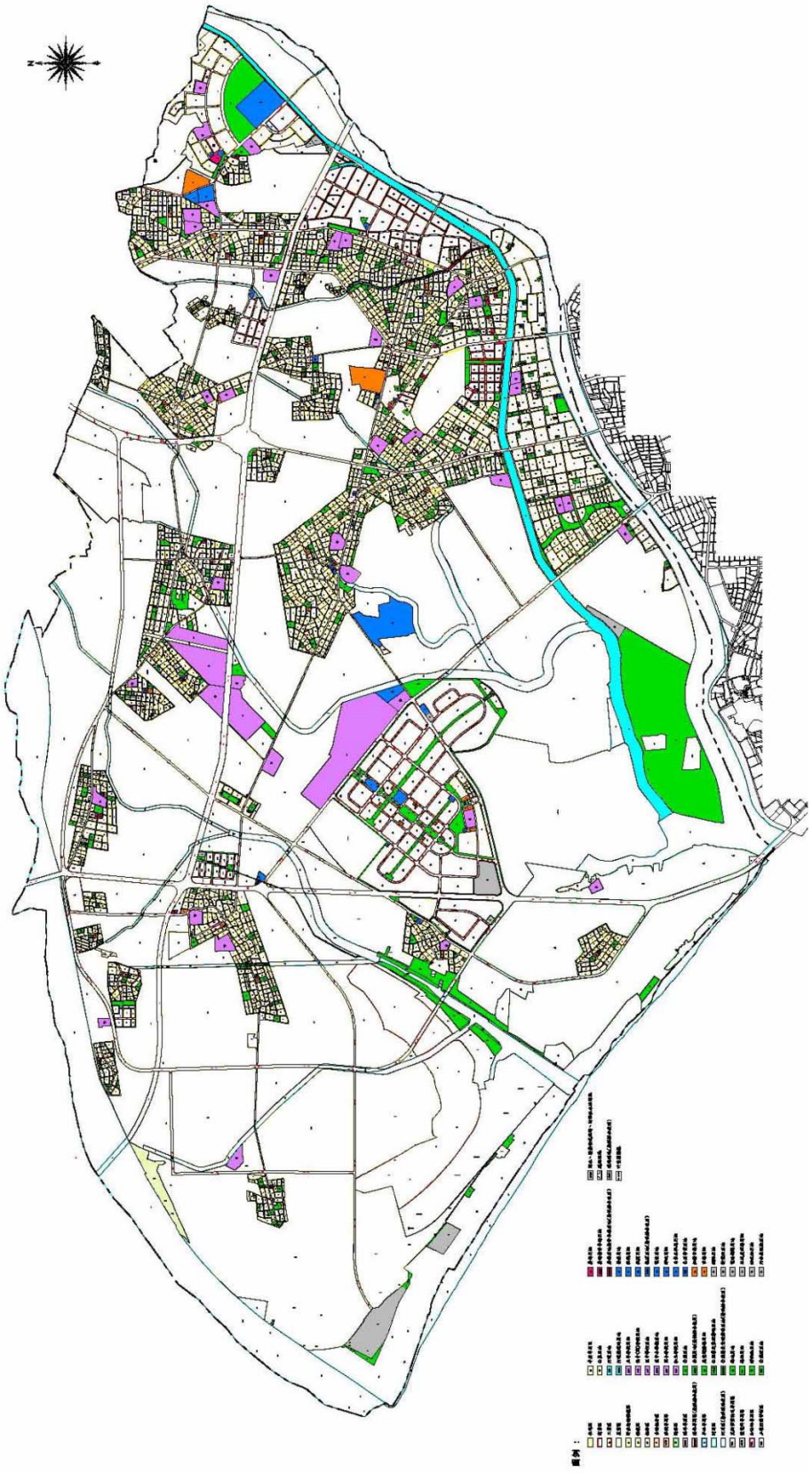
第十一條

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(%)	備註
國中小學校用地	50	150	
私立學校用地	50	250	私校 9、私校 10
	50	150	私校 1
公墓用地	20	200	
綠地用地	0	0	
河道用地	0	0	
河道兼道路用地	0	0	
機關用地	60	300	科工區內機關用地
	60	250	其它地區
郵政用地	50	250	
公用事業用地	50	250	
公用設備用地	50	250	
加油站用地	40	120	其他地區
	50	250	安南區副都心北側住宅區內
自來水供應用地	60	150	
批發市場用地	60	120	
市場用地	50	240	
廣場用地	0	0	
廣場兼停車場用地	0	0	
變電所用地	60	180	和順寮農場地區內變 16（屋內型）
	60	150	科工區內
	50	250	其它地區
電路鐵塔用地	–	–	
垃圾處理場用地	–	–	
抽水站用地	–	–	

污水處理場用地	60	150	
污水、廢棄物處理場、防洪抽水站用地	60	150	
污水揚水站用地	60	150	
滯洪池用地	-	-	
醫療用地	60	250	
社福用地	60	250	
溝渠用地	0	0	
鐵路用地	-	-	
公園道用地	0	0	
道路用地	0	0	

註：表中「-」表示該用地之使用強度視個案特性予以認定，並提本市都市計畫委員會研議辦理。



資料來源：變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討書，民國102年10月

圖3 現行都市計畫圖

伍、現況環境概述

茲就本案計畫位置使用現況與土地權屬等進行說明，以瞭解用地目前現況使用情形與未來土地取得規劃的可行性。

一、計畫範圍現況

土城市場位於安中路六段與城西街一段交叉處，目前已開闢使用，為土城地區商業活動聚集中心，鄰接商業區、住宅區及機關用地(臺南市警察局第三分局土城派出所)，且透過安中路六段與信仰中心土城聖母廟串連，為土城地區人潮聚集之節點，考量商業活動之聚集性與居民之消費習慣，土城市場區位係屬適當。

二、周邊交通系統

現行「市 AN07-2」市場用地周圍道路皆為已開闢之計畫道路，東為安中路六段、南為城西街一段。其中安中路六段（市 2）為基地主要聯外道路，往東可連接台 17，接往七股區、中西區，並可連接台 17 乙通往國道 8 號。

圖4 土城市場現況環境示意圖

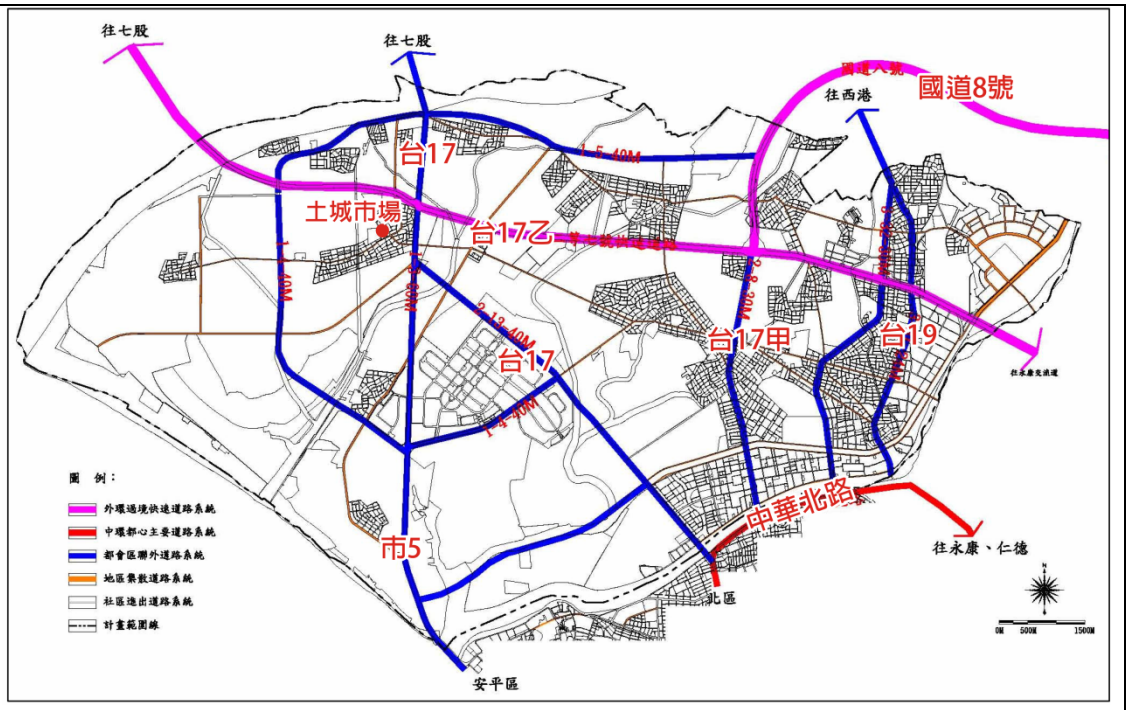


圖5 安南區道路系統示意圖

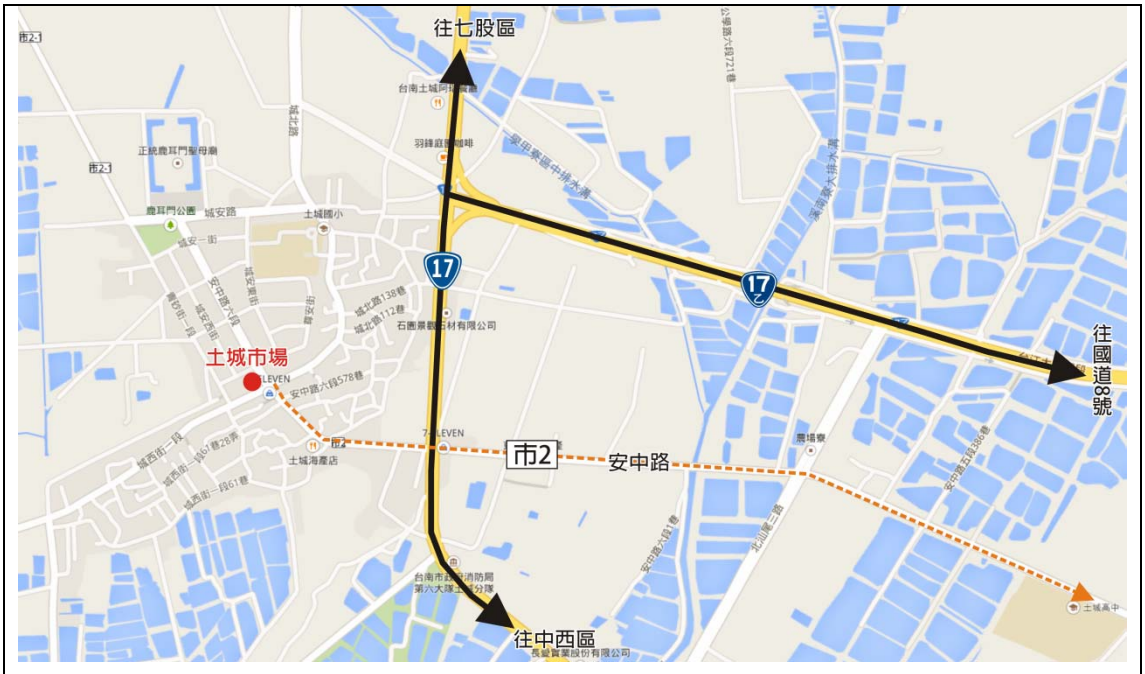


圖6 土城市場鄰近交通系統示意圖

三、土城市場範圍與土地權屬情形

土城市場範圍為臺南市安南區城中段 181-0、207-1 等 2 筆地號土地及土城段 183-1、184-1、185-0、186-0、187-0、187-1、188-0、189-2、193-0 及 194-0 等 10 筆地號部分土地，變更面積約為 2,931.19 平方公尺，土地權屬除土城段 183-1 地號土地為國有、土城段 187-1、188-0 及 189-2 地號土地為私有外，其餘皆屬市有。

表2 土地權屬清冊一覽表

編號	行政區域	地段	地號	謄本面積 (m^2)	計畫面積 (m^2)	使用分區/用地	土地所有權人	備註
1	安南區	城中段	181-0	773.19	773.19	市場用地	臺南市政府	
2			207-1	3.97	3.97			
3		土城段	183-1	311.76	311.76		中華民國	
4			184-1	11.15	11.15		臺南市政府	
5			185-0	1,463.85	1,463.85			
6			186-0	28.24	28.24			
7			187-0	175.85	175.85			
8			187-1	44.09	44.09		私人	
9			188-0	9.88	9.88			
10			189-2	11.48	11.48			
11			193-0	41.23	41.23		臺南市政府	
12			194-0	56.50	56.50			
總計				2,931.19	2,931.19			

註：表列面積應依核定之計畫圖實地地籍分割測量面積為準。

圖7 地籍套繪航照示意圖

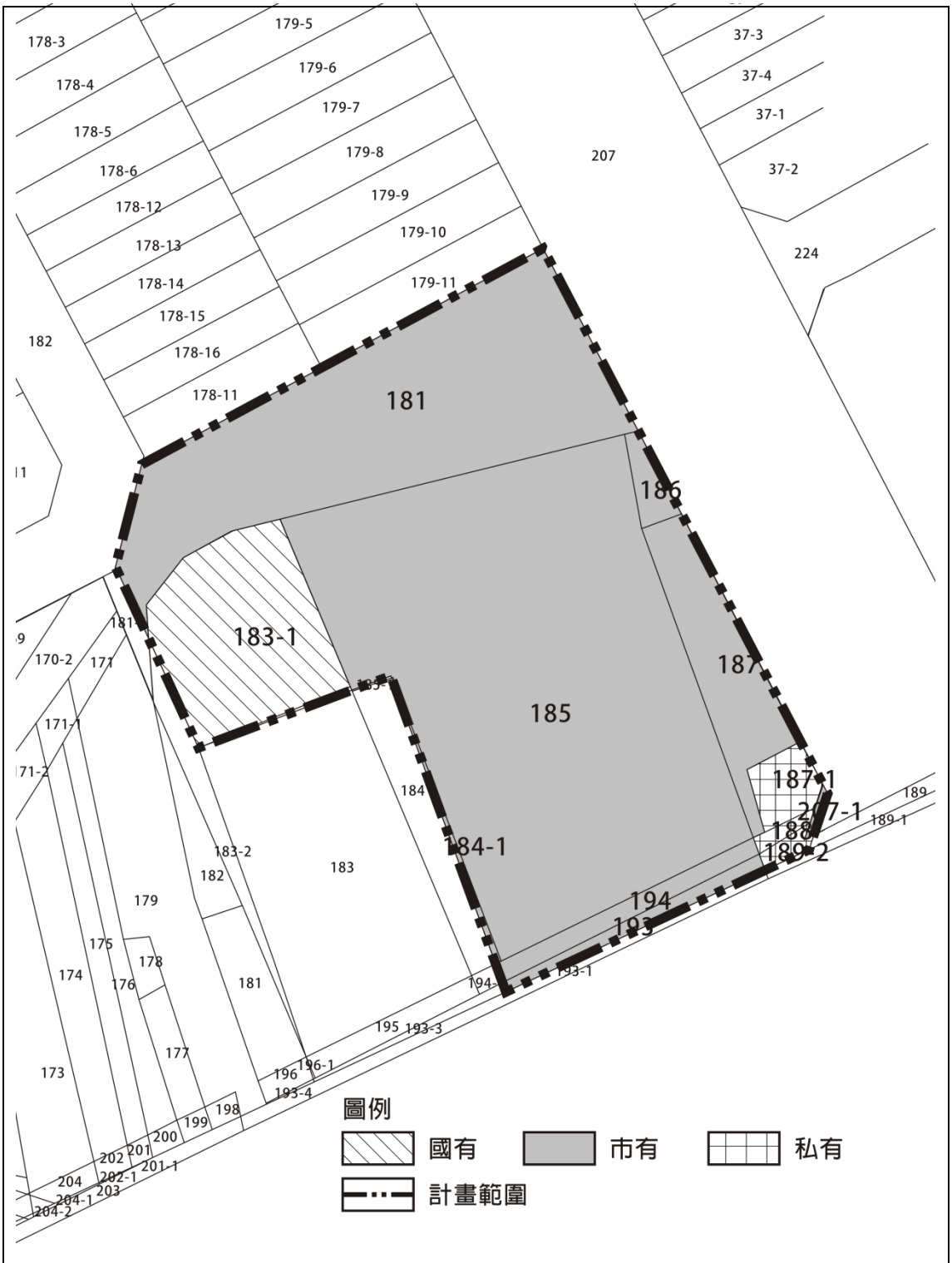

178-3
178-4
178-5
178-6
178-12
178-13
178-14
178-15
178-16
178-11
179-5
179-6
179-7
179-8
179-9
179-10
179-11
207
37-3
37-4
37-1
37-2
224
182
181
186
183-1
185
187
187-1
207-1
188
189
189-1
189-2
184
184-1
183-2
183
182
179
175
178
174
176
181
177
173
194
193
193-1
195
193-3
196
196-1
193-4
199
198
200
201
202
201-1
204
202-1
204-1
203
204-2
170-2
171
171-1
圖例
國有
市有
私有
計畫範圍

圖8 權屬分布示意圖

陸、變更理由及內容

本案變更理由及內容分述如下：

一、變更理由

本案變更都市計畫範圍屬「臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」內之「市 AN07-2」市場用地，現為改善市場環境之適便性，規劃土城市場遮雨設施改建工程，並考量未來攤商營業模式、動線安排、使用空間及須符合經濟部訂定之建築設計原則等因素，以致現行市場用地之土地使用管制強度不敷改建空間之需，擬循都市計畫法相關規定調整「市AN07-2」市場用地土地使用分區管制要點，俾利市場改建工程之進行，改善現有市場經營與購物環境，解決危險及不便等問題，同時促進當地經濟發展。

以下就變更理由分述如下：

（一）配合土城市場遮雨設施改建工程，改善現有市場經營與購物環境，解決攤商及居民不便等問題，並同時促進當地經濟發展。

傳統市場，一個已在台灣人民生活中存在四百多年歷史的重要民生物資集散地，雖隨著時代變遷及消費習性的改變，重要性已不如以往，但就其產業特色，包括提供許多的就業機會、可作為集中管理流動攤販場所、作為弱勢族群工作機會的保障機會等，傳統市場仍扮演人民日常生活中的重要角色。

鑒於土城市場攤商擺設及原建築設計，每當大雨時刻必影響市場外圍攤商擺設經營及民眾選逛動線，因此基於攤商營業模式、動線安排及使用空間等考量，急需辦理規劃土城市場遮雨設施改建工程，以改善現有市場經營與購物環境。

（二）配合土城市場攤商營業模式及使用空間等現況亟需改善因素，並參照「都市計畫法台南市施行細則」市場用地土地使用強度規定，以符現況遮雨設施改建所需，進而改善現有市場經營與購物環境等問題，同時促進當地經濟發展。

土城市場原屬「台南市安南區（土城）細部計畫」（民國 76 年 4 月 22 日發布實施），原訂市場用地土地使用強度分別為：建蔽率 60%、容積率 240%。至「台南市安南區（土城）細部計畫（第一次通盤檢討）」

（民國 85 年 10 月 28 日發布實施），為提供較大之停車空間及綠美化環境，故修訂市場用地土地使用強度分別為：建蔽率 50%、容積率 240%，致未符現況遮雨設施改建工程之需。

依「都市計畫法臺南市施行細則」（民國 103 年 4 月 17 日發布實施）所訂市場用地建蔽率為 80%，應為台南市市場現況攤商設置及土管要點之合理性，故參照上述法規修訂土城市場用地之建蔽率為 80%，容積率維持 240%，以改善現有市場經營與購物環境等問題。

二、變更內容

本案係因應部頒計畫、改善市場經營環境與使用者需求，在不高於「臺南市都市計畫法施行細則」市場用地土地使用管制強度之原則下，修訂「市AN07-2」市場用地土地使用管制規定，以切合地方產業發展之需。變更內容明細詳見表 3。

表3 變更內容明細表

<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更計畫內容</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="2">一</td><td rowspan="2">土地使用分區管制要點</td><td>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：
<table><tr><th>用地類別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td colspan="4">……</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>50</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">……</td></tr></table></td><td>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：
<table><tr><th>用地類別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td colspan="4">……</td></tr><tr><td rowspan="2">市場用地</td><td><u>80</u></td><td>240</td><td><u>市AN07-2</u></td></tr><tr><td>50</td><td>240</td><td><u>其他市場用地</u></td></tr><tr><td colspan="4">……</td></tr></table></td><td rowspan="2">為改善土城市場環境之適便性，規劃市場遮雨設施改建工程，並考量未來攤商營業模式、動線安排、使用空間及須符合經濟部訂定之建築設計原則等因素，以致現行市場用地之土地使用管制強度不敷改建空間之需，擬循都市計畫法相關規定調整「市AN07-2」市場用地土地使用分區管制規定，俾利市場改建工程之進行，改善現有市場經營與購物環境，解決危險及不便等問題，同時促進當地經濟發展。</td></tr>
</table>

柒、變更後計畫內容

本案變更後土地使用分區管制要點內容除第十一條增列土地使用強度規定外，餘未調整維持既有規定。茲將變更後土地使用分區管制要點第十一條內容列示如下：

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(%)	備註
國中小學校用地	50	150	
私立學校用地	50	250	私校 9、私校 10
	50	150	私校 1
公墓用地	20	200	
綠地用地	0	0	
河道用地	0	0	
河道兼道路用地	0	0	
機關用地	60	300	科工區內機關用地
	60	250	其它地區
郵政用地	50	250	
公用事業用地	50	250	
公用設備用地	50	250	
加油站用地	40	120	其他地區
	50	250	安南區副都心北側住宅區內
自來水供應用地	60	150	
批發市場用地	60	120	
市場用地	80	240	市 AN07-2
	50	240	其他市場用地
廣場用地	0	0	
廣場兼停車場用地	0	0	
變電所用地	60	180	和順寮農場地區內變 16（屋內型）
	60	150	科工區內
	50	250	其它地區
電路鐵塔用地	-	-	

垃圾處理場用地	–	–	
抽水站用地	–	–	
污水處理場用地	60	150	
污水、廢棄物處理場、防洪抽水站用地	60	150	
污水揚水站用地	60	150	
滯洪池用地	–	–	
醫療用地	60	250	
社福用地	60	250	
溝渠用地	0	0	
鐵路用地	–	–	
公園道用地	0	0	
道路用地	0	0	

註：表中「–」表示該用地之使用強度視個案特性予以認定，並提本市都市計畫委員會研議辦理

附件一 臺南市政府 104 年 3 月 6 日府經場
工字第 1040228181 號函

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　函

地址：71753臺南市仁德區正義一街39號4樓
承辦人：劉耀升
電話：(06)2796269#234
傳真：(06)2792238
電子信箱：skying456@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國104年3月6日
發文字號：府經場工字第1040228181號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關辦理「變更臺南市安南區都市計畫」提升安南區土城市場用地建蔽率一案，如說明，惠請 貴局協助辦理，請查照。

說明：

一、本案因安南區土城公有零售市場周遭無較有效之遮蔽物，因該區風勢較大，若同時遭遇下雨則會由強風夾帶雨量吹至市場內部，致影響攤商營業，因此攤商訴求加裝遮陽（雨）棚改善此情況，同時能達到遮陽及遮雨之效果。另查臺南市安南區都市計畫（細部計畫）規定，該區市場用地建蔽率上限僅為50%，而該市場現況建築物建蔽率為48.23%，若於受影響範圍加裝遮陽（雨）棚將會造成超出法定建蔽率空間，致無法加裝。

二、為改善上述情形，市場處併同考量促進安南區地方發展及建構安全舒適的市場購物環境，致辦理安南區土城市場用地建蔽率由50%提升至80%，俾利空間利用、促進經濟發展。

三、旨揭案件依據都市計畫法第27條規定辦理並已奉核准，為

促進當地經濟發展之需要，請 貴局依都市計畫法第27條第1項第3款辦理「為適應國防或經濟發展之需要時」建蔽率提高事宜。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：臺南市市場處經營一科、臺南市市場處工程科 電子公文交換章 2015-03-06 16:37:56

裝

訂

線