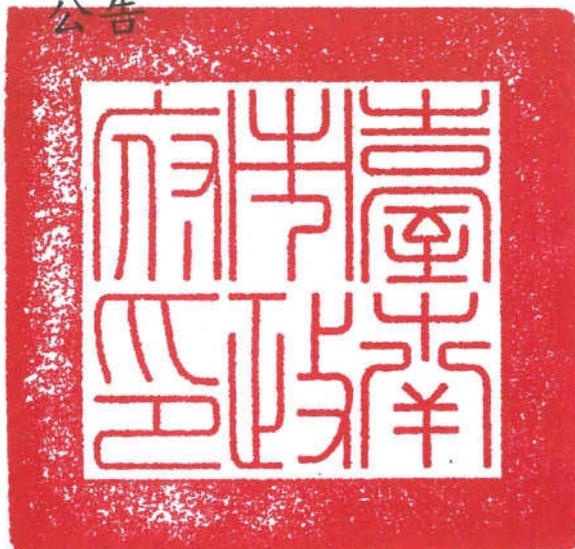


檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年8月23日  
發文字號：府都規字第1121026409A號  
附件：主要計畫書及圖、細部計畫書及圖各1份



主旨：「變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農5、農6住宅社區開發)案」、「擬定臺南都會公園特定區計畫(原農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農5、農6住宅社區開發)細部計畫案」自112年8月25日起依法再公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

## 公告事項：

- 一、再公開展覽時間：自民國112年8月25日起30天。
- 二、再公開展覽地點：再公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)、都市規劃科公告欄(民治市政中心)及本市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：再公開展覽主要計畫書及圖、細部計畫書及圖各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為112年9月11日上午10時30分，假本市仁德區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市仁德區中正路3段5號)，歡迎踴躍參加。
- 五、再公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出，以供各

級都市計畫委員會審議參考，惟實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

六、說明會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網頁（臺南市政府都市發展局首頁—都市發展熱門點閱—多媒體專區—影音專區—公開展覽說明會影音專區），歡迎多加利用。

市長黃偉哲



擬定臺南都會公園特定區計畫（原農業區變更  
為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）  
（配合農 5、農 6 住宅社區開發）細部計畫案

再公開展覽計畫書

【依臺南市都市計畫委員會民國 112 年 6 月 15 日第 123 次會議決議事項辦理】

擬定都市計畫機關：臺南市政府  
申請人：富立建設股份有限公司  
中華民國 112 年 8 月

臺南市擬定都市計畫審核摘要表			
項 目	說 明		
都市計畫名稱	擬定臺南都會公園特定區計畫(原農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農5、農6住宅社區開發)細部計畫案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第24條		
擬定都市計畫機關	臺南市政府		
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	富立建設股份有限公司		
本案公開展覽之起訖日期	第一次	公開展覽	自民國106年9月1日起30天，並刊登於自由時報民國106年9月1日至3日G1版。
		公開說明會	民國106年9月15日下午3時整，於本市仁德區公所3樓會議室舉行。
	第二次	公開展覽	
		公開說明會	
人民及機關團體對本案之反應意見	無		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	臺南市都市計畫委員會民國109年4月24日第88次會議、民國112年6月15日第123次會議審議通過	

# 目錄

## 壹、緒論

一、計畫緣起 .....	1
二、法令依據 .....	1
三、計畫位置及範圍 .....	2

## 貳、變更主要計畫概要 .....

4

一、變更範圍及面積 .....	4
二、土地使用計畫 .....	4
三、附帶條件及相關規定 .....	4
四、細部計畫指導原則 .....	4

## 參、發展現況分析 .....

6

一、人口發展分析 .....	6
二、住宅供需分析 .....	10
三、土地使用現況分析 .....	13
四、交通系統現況分析 .....	20
五、土地開發適宜性分析 .....	22

## 肆、整體發展構想 .....

27

一、發展定位 .....	27
二、土地使用規劃原則 .....	27

## 伍、實質發展計畫 .....

30

一、計畫年期及計畫人口 .....	30
二、土地使用計畫 .....	30
三、公共設施計畫 .....	31
四、道路系統計畫 .....	34
五、建築計畫 .....	34
六、公用設備計畫 .....	35
七、排水計畫 .....	38
八、都市防災計畫 .....	40
九、土地使用分區管制要點 .....	46

## 陸、事業及財務計畫 .....

48

一、開發主體及方式 .....	48
二、公共設施用地之實施進度 .....	48
三、經費來源 .....	48

柒、社區經營管理計畫.....	50
一、執行策略 .....	50
二、社區住戶管理委員會輔導成立計畫 .....	50
三、社區內公共及公用設施管理維護計畫 .....	50
四、社區管理維護基金提撥及支用計畫 .....	50
五、社區管理及清運人員設置計畫 .....	51
附件一、臺南市都市計畫委員會第 88 次會議紀錄(審 2 案部分)、 臺南市都市計畫委員會第 123 次會議紀錄(審 2 案部分)	
附件二、水文水理計算	
附件三、公用事業相關公文	
附件四、公共設施管理維護原則同意公文	
附件五、現況分析內容補充	

再公開展覽覽

## 圖目錄

圖 1、臺南都會公園特定區範圍內之計畫位置示意圖.....	2
圖 2、擬定計畫範圍示意圖.....	3
圖 3、「變更臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）.....	5
圖 4、臺南市各發展區平均人口成長分布示意圖.....	7
圖 5、南臺南發展各行政區 99-110 年平均人口成長率分布示意圖 ...	7
圖 6、109 年南臺南發展區都市計畫人口達成率.....	8
圖 7、民國 102-110 年南臺南發展區累積開工戶數示意圖.....	10
圖 8、南臺南發展區公告現值暨公告地價平均漲幅示意圖.....	12
圖 9、南臺南發展區房地買賣累積土地移轉總面積比例示意圖.....	12
圖 10、南臺南發展區房地買賣交易平均單價示意圖.....	13
圖 11、南臺南發展區住宅區使用率示意圖.....	13
圖 12、富立建設與台糖合建情形示意圖.....	15
圖 13、住宅開發概況示意圖.....	16
圖 14、已開闢公共設施現況分布示意圖.....	19
圖 15、基地範圍周邊土地使用現況示意圖.....	19
圖 16、周邊道路系統示意圖.....	21
圖 17、鄰近區域道路系統示意圖.....	21
圖 18、環境敏感地區套疊分析示意圖.....	22
圖 19、空間機能分布示意圖(含主要計畫變更範圍).....	28
圖 20、規劃構想示意圖.....	29
圖 21、土地使用計畫示意圖.....	31
圖 22、建築配置示意圖.....	35
圖 23、集水分區示意圖.....	38
圖 24、主要計畫防災系統計畫示意圖.....	44
圖 25、細部計畫防災系統示意圖.....	45

## 表目錄

表 1、土地面積及權屬統計表.....	3
表 2、臺南市五大發展區列表.....	6
表 3、臺南都會公園特定區住宅區公告現值暨公告地價.....	11
表 4、臺南都會公園特定區住宅街廓開發情形彙整一覽表.....	15
表 5、公共設施及公用設備使用情形一覽表.....	17
表 6、已開闢公共設施現況一覽表.....	18
表 7、辦理環境影響評估查詢結果綜理表.....	25
表 8、土地使用計畫面積分配表.....	30
表 9、公共設施檢討表.....	32
表 10、本細部計畫區道路編號明細表.....	34
表 11、滯洪設施設置需求檢討標準表.....	39
表 12、集水區之永久性滯洪沉砂池容量設計表.....	40
表 13、防災規劃新設說明.....	42
表 14、事業及財務計畫表.....	49

## 壹、緒論

### 一、計畫緣起

本細部計畫位於「臺南都會公園特定區計畫」先期發展區內，原為「農5」、「農6」農業區，其所在規劃單元之住宅區已開發建築使用，周邊公共設施機能完善且道路系統建構完整，為落實臺南都會公園特定區「悠活。新綠心、知性。藝文趣」長期發展目標，以及合理促進土地資源利用，依都市計畫法第27條第1項第4款及都市計畫農業區變更使用規範之規定辦理「變更臺南市都會公園特定區(變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農5、農6住宅社區開發)案」，將二處長期零星夾雜於發展區之農業土地予以檢討變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地，以縫合都市隙地空間並健全住宅市場機能。

變更主要計畫經臺南市都市計畫委員會109年4月24日第88次會議決議，附帶條件規定應另行擬定細部計畫，並依限與臺南市政府完成協議書簽訂及相關回饋事項後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。故依據前揭變更主要計畫之規定，辦理本次細部計畫擬定作業。

### 二、法令依據

#### (一) 都市計畫法第24條

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

#### (二) 都市計畫農業區變更審議使用規範第9點

依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。

### 三、計畫位置及範圍

#### (一) 計畫位置

本細部計畫南側鄰近「都會公園特定專用區」(臺南都會公園)北側，擬定範圍為4號計畫道路(文賢路)西側，周邊為住宅區、商業區等已發展區或規劃為發展區所包圍(詳圖1)。

#### (二) 計畫範圍

本細部計畫範圍包括臺南市仁德區公園段175及178地號等2筆土地，面積為14,450.57平方公尺，土地權屬皆為私人所有(詳表1、圖2)。

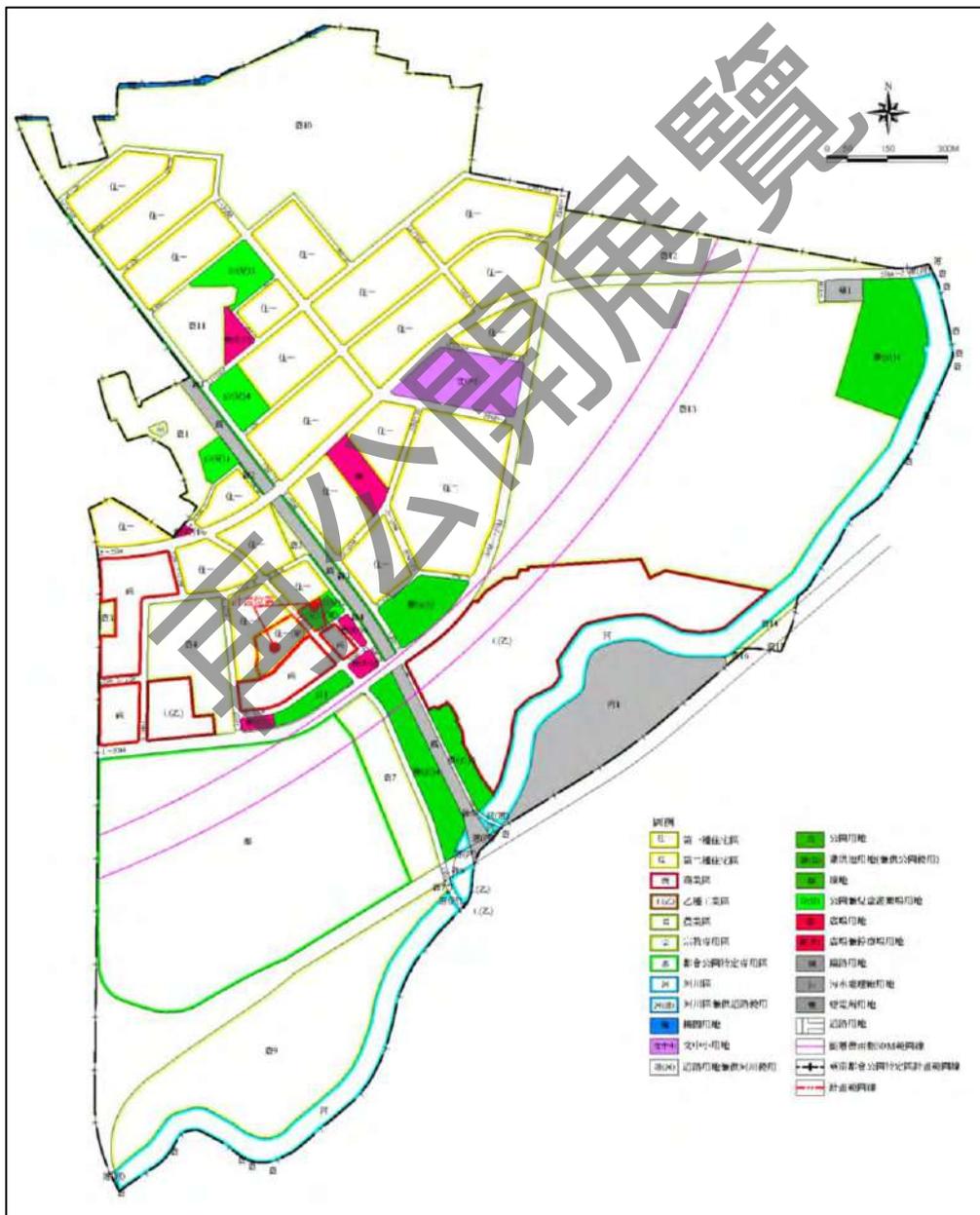


圖 1、臺南都會公園特定區範圍內之計畫位置示意圖

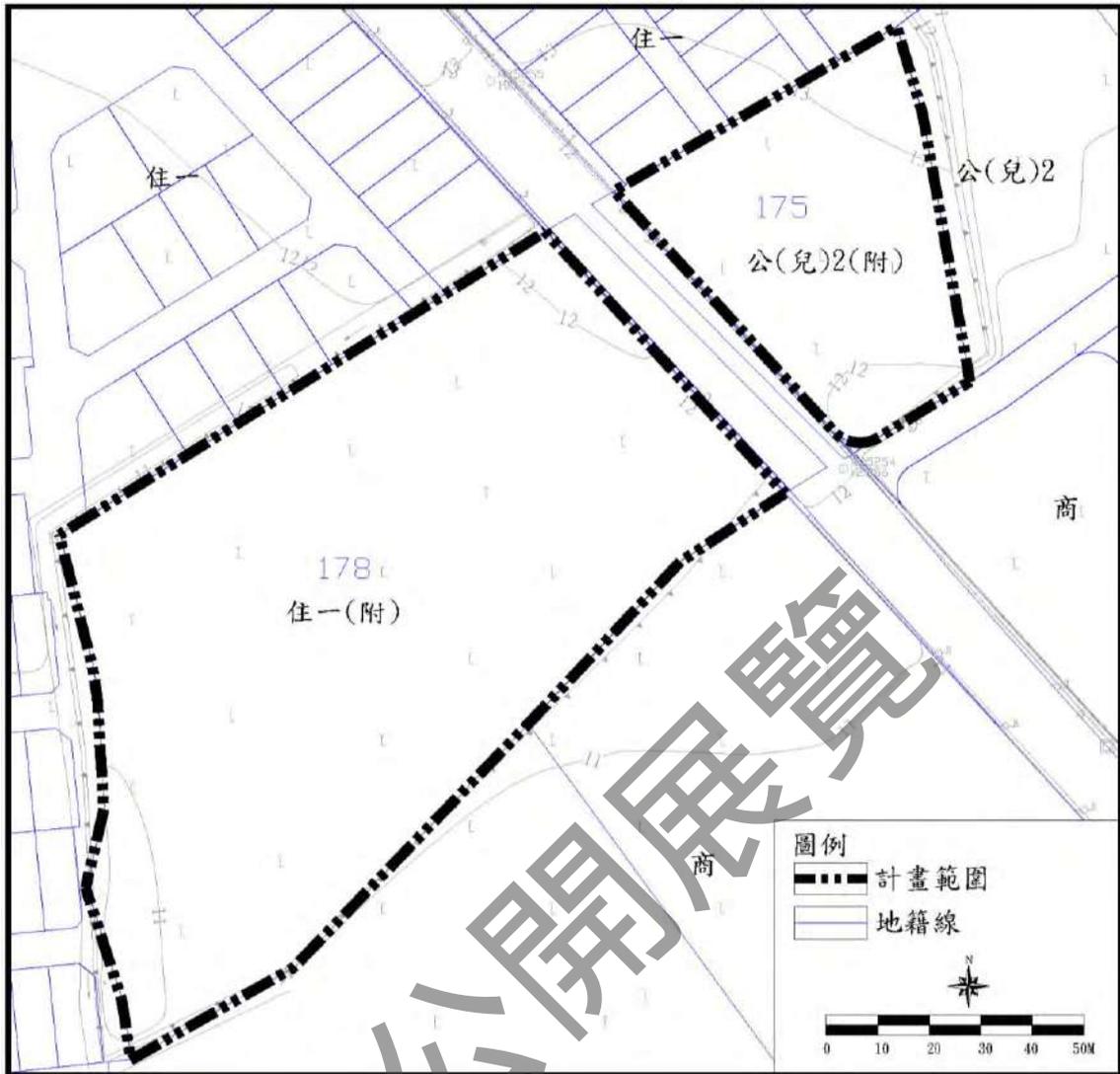


圖 2、擬定計畫範圍示意圖

表 1、土地面積及權屬統計表

分區	鄉鎮市區	地段	地號	土地所有權人(權利範圍)	騰本面積(平方公尺)	擬定範圍
第一種住宅區(農5)	仁德區	公園段	178	1、高○大(5/16) 2、高○全(5/16) 3、高○復(2/16) 4、高○博(2/16)	11,368.80	全部
第一種住宅區農6	仁德區	公園段	175	5、臺○銀行股份有限公司(信託委託人：高○倩)(2/16)	3,081.77	全部
合計					14,450.57	—

## 貳、變更主要計畫概要

本細部計畫係依據主要計畫「變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農5、農6住宅社區開發)案」內容據以實施，有關主要計畫變更範圍及面積、土地使用、附帶條件及對本細部計畫指導原則摘錄如下：

### 一、變更範圍及面積

變更範圍位於臺南都會公園特定區計畫之「農5」、「農6」，土地係座落於公園段175及178地號等2筆土地，變更面積為14,450.57平方公尺(計畫面積為1.4451公頃)。

### 二、土地使用計畫

土地使用分區為「第一種住宅區」，計畫面積為1.1369公頃；公共設施用地為「公園兼兒童遊樂場用地」，計畫面積為0.3082公頃(詳圖3)。

### 三、附帶條件及相關規定

- (一) 第一種住宅區及公(兒)2(附)應另行擬定細部計畫，並配置適當合理之公共設施用地(優先以開放空間及滯洪設施使用)。
- (二) 前開細部計畫之公共設施用地含公(兒)2(附)用地合計面積，不得低於變更計畫總面積40%。
- (三) 土地所有權人應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之協議書簽訂期限及公共設施用地捐贈期限辦理，並將應自願捐贈至少40%公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

### 四、細部計畫指導原則

#### (一) 計畫人口

農業區變更所衍生之人口採宜居性最小居住規模水準推算，並考量變更基地形狀、可開發建築面積及都市設計最小面寬限制，細部計畫人口以151人為基準。

#### (二) 土地使用分區管制

土地使用分區管制之訂定應以現行「臺南都會公園特定區計畫」為基礎，並參考「都市計畫農業區變更使用審議規範」

相關規定予以制定之。

### (三) 公共設施

- 1、本案細部計畫應劃設變更都市計畫土地總面積40%之土地作為公共設施用地。
- 2、人行空間或步道系統配置事項。
- 3、給水、污水、電力、電信及垃圾清運等公用設備需求。
- 4、土地開發對區外排水影響及滯洪設施規劃，其中總留設之滯洪設施留設體積合計至少應達變更使用總面積之751.45立方公尺。
- 5、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路上時，應加以美化。
- 6、都市防災應規劃設置足夠之防(救)災據點及設施、防(救)災路線及火災延燒防止帶，並應消防法設置消防設施。
- 7、本案細部計畫應考量停車需求內部化。



圖3、「變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農5、農6住宅社區開發)案」土地使用計畫示意圖

## 參、發展現況分析

### 一、人口發展分析

#### (一) 人口成長趨勢及分布

##### 1、臺南市各國土空間發展區

臺南市國土計畫依都市劃分層級、生活機能完整性及服務可及性等原則，將全市區劃五大發展區，本案位屬南臺南發展區。經分析縣市合併後迄今（民國 99~110 年）之人口變遷趨勢，臺南市總人口平均成長率為負成長(-0.06%)，但區內南臺南發展區、中臺南發展區呈現逆勢成長趨勢，平均人口成長率分別為 0.19%、0.08%(詳表 2、圖 4)。

表 2、臺南市五大發展區列表

發展區	行政區	定位	99 年-110 年人口數			
			110 年人口數	佔臺南市比例	平均人口數	平均成長率
北臺南	白河、東山、後壁、柳營、鹽水、下營	環保科技、溫泉觀光	212,766	11.43%	224,620	-0.88%
中臺南	六甲、官田、大內、山上、新市、善化、安定、麻豆	就業引擎、研發中心	220,856	11.86%	220,102	0.08%
西臺南	西港、北門、學甲、將軍、七股、佳里	田園居住、農漁生計	158,955	8.54%	165,431	-0.67%
東臺南	楠西、南化、左鎮、玉井	觀光、青果供給、水資源保育	35,065	1.88%	37,990	-1.30%
南臺南	府城(原臺南市)、永康、仁德、歸仁、關廟、龍崎、新化	臺南市對外門戶	1,234,417	66.29%	1,231,833	0.19%
臺南市			1,862,059	100.00	1,879,975	-0.06%

資料來源：110 年 4 月 30 日臺南市國土計畫書、臺南市政府民政局，臺南市歷年各區人口成長數。

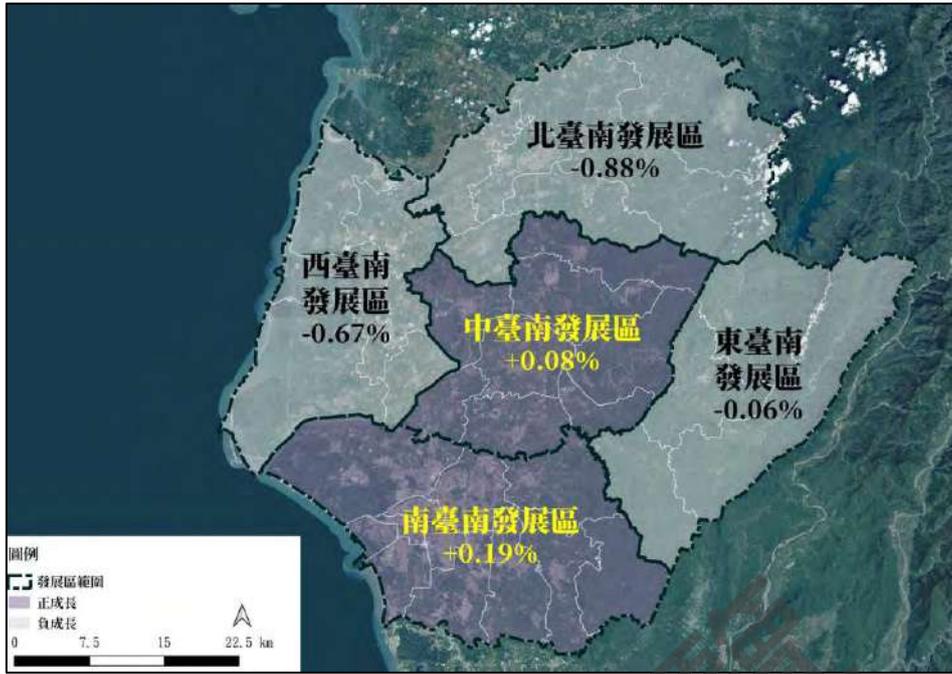


圖 4、臺南市各發展區平均人口成長分布示意圖

## 2、南臺南發展區

### (1) 各行政區成長情形

南臺南發展區為縣市合併後全市人口正成長幅度最高之地區，該發展區內共有 12 個行政區(詳附件五、附表 1 及圖 6)，其中人口正成長地區依增加幅度排序依次為安南區 (0.92%)、仁德區 (0.90%)、永康區 (0.73%)、安平區 (0.68%) 及歸仁區 (0.30%)。

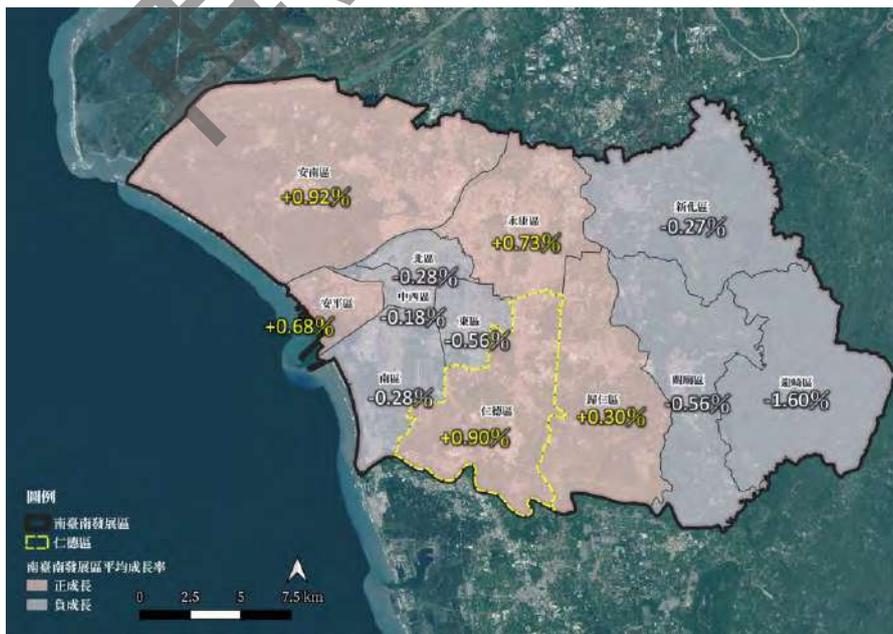


圖 5、南臺南發展各行政區 99-110 年平均人口成長率分布示意圖

## (2) 各都市計畫區成長情形

南臺南發展區內共有18處都市計畫區，按109年臺南市統計年報資料所示(詳附件五、附表2)臺南都會公園特定區周邊鄰近都市計畫區之計畫人口達成率均有七成以上，包括仁德區內之仁德都市計畫區、仁德(文賢地區)都市計畫區、高速公路臺南交流道附近特定區(詳圖6)因仁德區近年人口仍有持續成長，顯有都市發展需求。

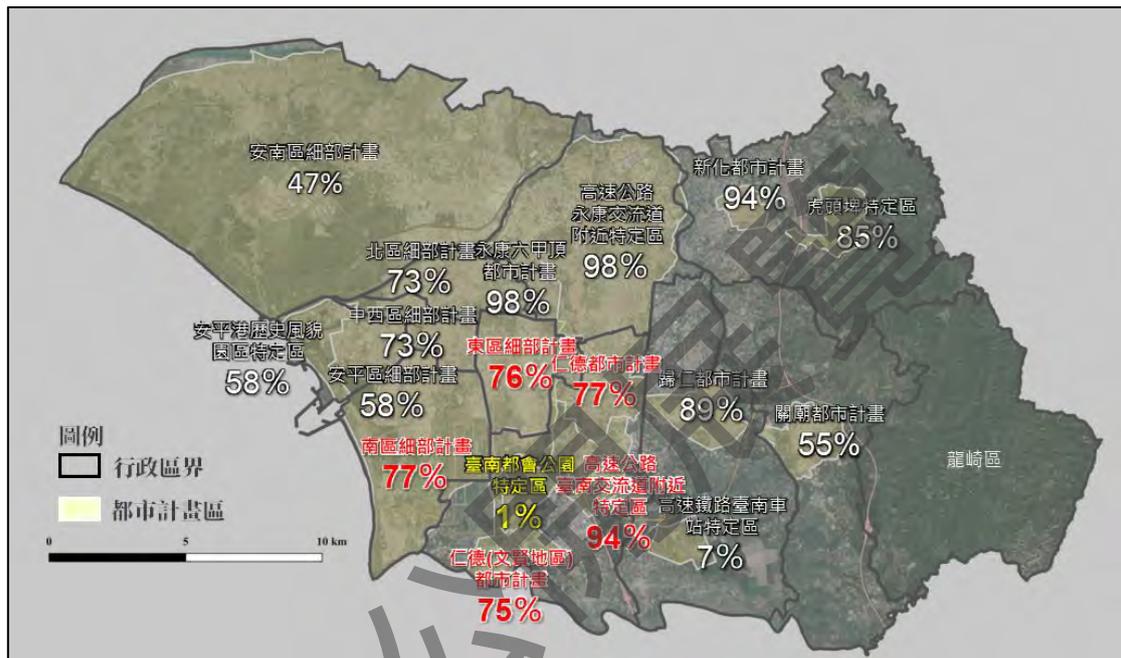


圖 6、109 年南臺南發展區都市計畫人口達成率

### (二) 上位計畫人口指導原則

#### 1、臺南市國土計畫人口分派

臺南市國土計畫對於未來住商用地發展以既有都市計畫地區、非都市已開發地區為優先考量範圍，以民國 125 年為計畫目標年，分派至都市計畫及非都市計畫土地之人口分別為 162 萬人及 38 萬人。

有關南臺南發展區內都市計畫土地依民國 105 年現況人口數比例分派數為 122.92 萬人，惟考量該特定區係由市政府與台糖公司辦理合作開發，部分地區現況尚未辦理相關開發作業，較不宜採總量分派方式進行本案後續人口訂定。

## 2、可容納人口總量推估

以每人享有樓地板面積 50 平方公尺之居住水準進行推估，臺南都會公園特定區屬先期發展地區之住宅區及商業區可容納 18,742 人，另將指定可調整變更之農業區併入計算後，總共可容納 36,222 人，可滿足該特定區計畫目標年 36,000 人之居住需求。

### (三) 人口引入策略

#### 1、郊區都市化發展帶動地區居住需求

縣市合併改制後，南臺南發展區為本市人口穩定成長之地區，受都市外溢影響及地區機能分工作用，以圍繞府城市區周邊之安南、安平、永康、仁德、歸仁為人口主要成長區。基於臺南都會公園特定區整體發展潛力與區位優勢，並因應成長優勢所衍生之居住生活需求，考量本案鄰近都市計畫區土地使用已接近飽和，應積極促進該特定區之整體都市發展與土地有效利用。

#### 2、居住需求誘導台糖公司加速開發腳步

臺南都會公園特定區現況人口達成率僅有 0.75%，但縣市合併後市政府推動宜居城市政策，並積極投入各項產業園區開發建設，如南臺南發展區刻正辦理中之沙崙智慧綠能科學城及綠能產業園區，估計可增加 14,000 個就業機會，有助於帶動住宅需求。因此以住宅需求誘導供給，催化台糖公司加速先期發展區第一種住宅區及商業區之開發進度。

#### 3、開發腳步配合農地變更符合總量管制

臺南都會公園特定區之計畫人口訂定，已將農業區變更為住宅區所衍生人口納入，並應經都市設計審議通過後，始得申請建築，落實計畫人口總量管制檢討，引導人口朝向都市計畫地區集中發展。

## 二、住宅供需分析

### (一) 南臺南發展區住宅市場需求

#### 1、建築物申報開工戶數

依據臺南市大臺南不動產開發商業同業公會統計資料所示，民國 102 年~110 年間建築物累積申報開工戶數，安南區及永康區分別站居第一位(15,608 戶)及第二位(12,563 戶)，而居第三位之東區未達永康區之五成戶數。有關本計畫所在仁德區之累積申報開工戶數為 5,160 戶，僅排名在南臺南發展區的中段班，但自 106 年起開工戶數開始超越周邊之東區及南區，顯示人口成長效應逐漸發酵，並帶動住宅市場發展(詳附件五、附表 3、圖 7)。

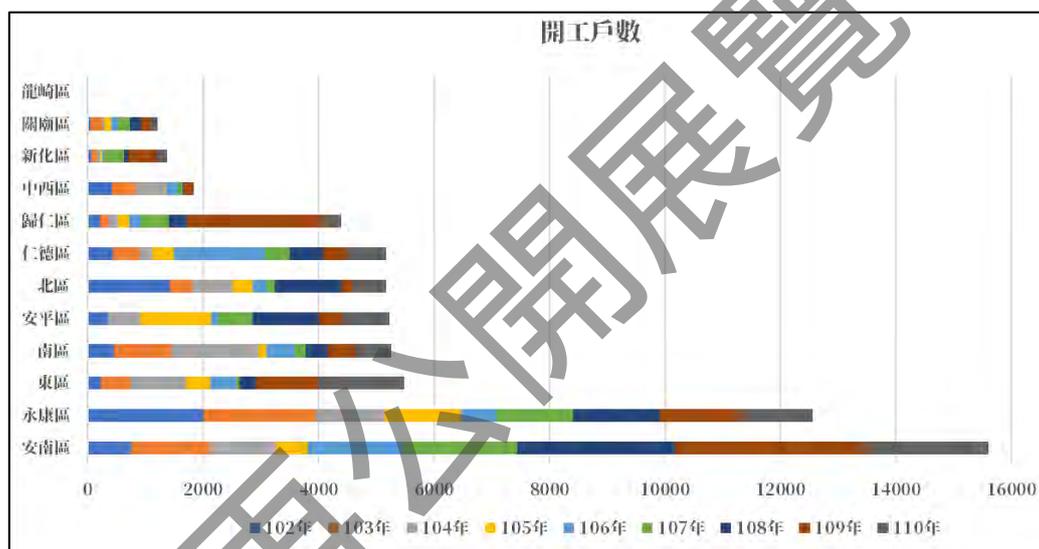


圖 7、民國 102-110 年南臺南發展區累積開工戶數示意圖

#### 2、公告現值暨公告地價漲幅

公告土地現值係反映市場交易價格及土地利用現況因素，有關南臺南發展區各行政區 100 年~109 年間之公告現值平均漲幅，依據臺南市地政統計之臺南市公告土地現值暨公告地價調整情形表所示(詳附件五、附表 4、附表 5)，平均公告現值前三位依次分別為永康區(7.78%)、安平區(6.36%)及歸仁區(5.90%)，平均公告地價前三位分別為永康區(18.74%)、歸仁區(11.77%)及仁德區(11.22%)。

其中臺南都會公園特定區內住宅區之公告土地現值及公告地價皆為正成長趨勢(詳表 3)。在各項建設投入及土地

開發區發展帶動，道路系統陸續開闢、公共設施興闢、臺南都會公園等開發，提升居住生活品質，皆會帶動土地市場行情。

表 3、臺南都會公園特定區住宅區公告現值暨公告地價

基期年月	公告土地現值				公告地價	
	已開闢住宅區		未開闢住宅區		已開闢住宅區	未開闢住宅區
	元/平方公尺	成長率	元/平方公尺	成長率		
101 年 1 月	7,500	--	7,500	--	--	--
102 年 1 月	8,300	10.67%	8,300	10.67%	1,500	1,500
103 年 1 月	12,500	50.60%	9,300	12.05%	--	--
104 年 1 月	16,800	34.40%	15,500	66.67%	--	--
105 年 1 月	20,000	19.05%	17,500	12.90%	2,700	2,700
106 年 1 月	20,400	2.00%	17,500	0.00%	--	--
107 年 1 月	20,400	0.00%	17,500	0.00%	2,800	2,800
108 年 1 月	20,400	0.00%	17,500	0.00%	--	--
109 年 1 月	21,000	2.94%	18,800	7.43%	3,000	3,000
110 年 1 月	22,100	5.24%	20,600	9.57%	--	--

### 3、不動產實價登錄

依據臺南市地政局之歷年臺南市不動產實價登錄資訊(買賣案件)資料，南臺南發展區之各行政區都市計畫區內房地交易情形近年(102年-110年)申報，每年度交易筆數以東區、安南區、永康區為大宗，累積土地移轉總面積則以安南區、永康區及仁德區為主。另在交易單價的部分以仁德區、關廟區及中西區成長率最為明顯(詳附件五、附表 6 至附表 8、圖 9、圖 10)。

#### (二) 各都市計畫區住宅使用情形

本計畫周邊住宅發展經彙整各都市計畫案計畫書，周邊住宅區開闢率皆達70%以上(附附件十二、表11、圖11)，顯示都市發展用地空間趨近飽和。目前永康及歸仁於近一次定期通盤檢討分別提出二王公墓及南側農業區整體開發規劃，約可提供25公頃住宅區，考量都市成長管理採用階段性成長方案，對土地開發時程進行調配與控制，透過公共建設引導都市發展方向，爰該整體規劃案屬中、長期住宅發展需求，短期內仍應優先考量公共設施系統為完備、交通路網便捷之臺南都會公園定區，使土地開發與公共建設依計畫時程均衡發展。



圖 8、南臺南發展區公告現值暨公告地價平均漲幅示意圖

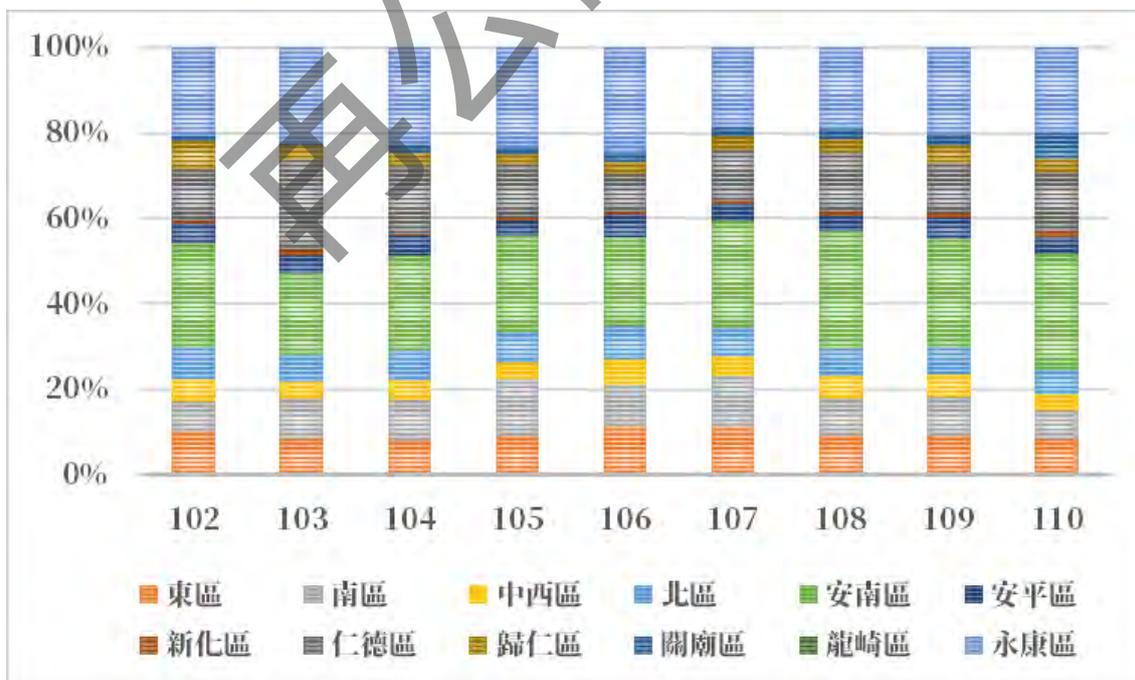


圖 9、南臺南發展區房地買賣累積土地移轉總面積比例示意圖

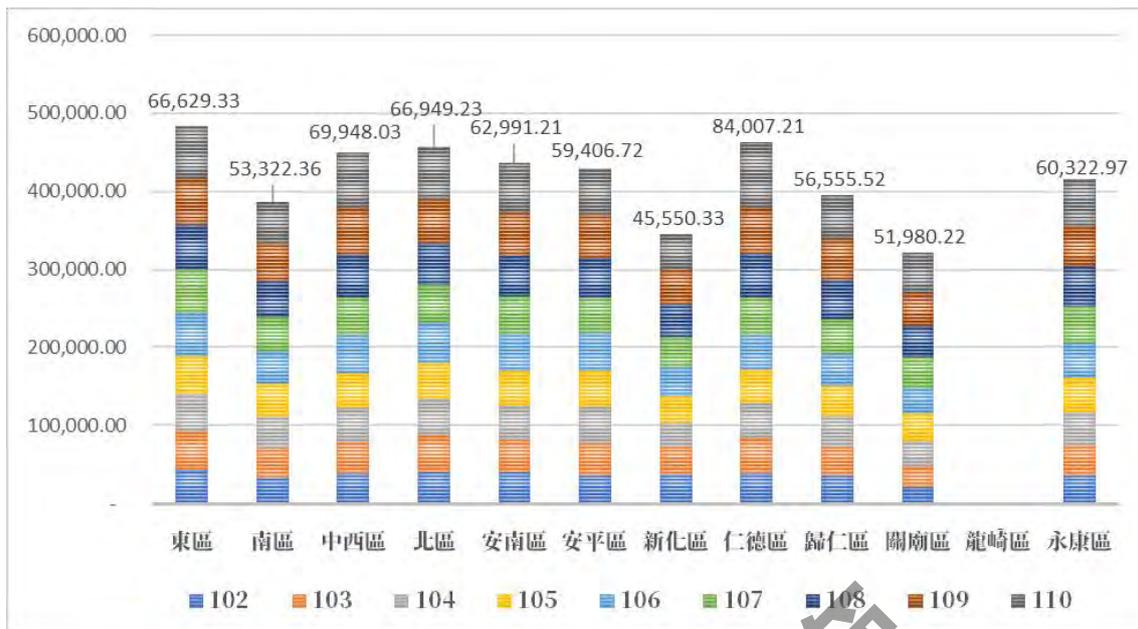


圖 10、南臺南發展區房地買賣交易平均單價示意圖

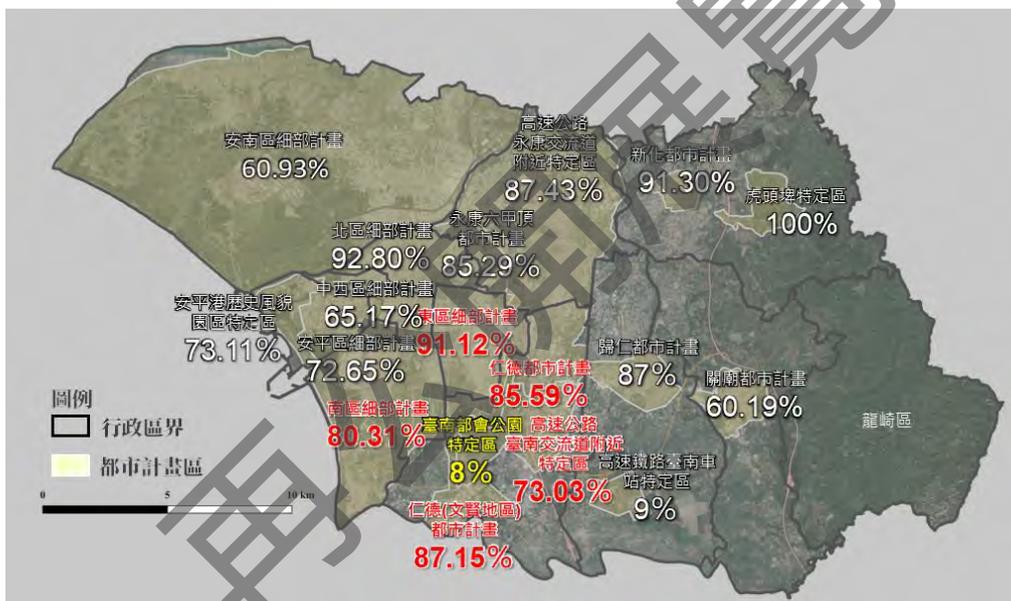


圖 11、南臺南發展區住宅區使用率示意圖

### 三、土地使用現況分析

#### (一) 計畫範圍內土地使用現況

文賢路西側住宅區緊鄰「禾雅內」住宅社區之南側，目前為閒置農地，現況多為高莖野草，無地上建物；公(兒)2附東側緊鄰公(兒)2用地，前亦為閒置農地，並未從事農作使用。

#### (二) 規劃單元5土地使用現況

規劃單元5包括2處第一種住宅區（街廓編號A7、A8）、2處商業區及6處公共設施用地，並將本計畫夾雜包圍於內，詳

(圖15)。本計畫北側毗鄰第一種住宅區部分，皆已開闢為低層莊園住宅社區使用（禾雅內及田雅內），另南側商業區均未開發建築。至公共設施部分，東側之公(兒)2用地已開闢為鄰里公園使用，其餘公1、廣(停)2、廣(停)5、廣(停)6、綠地等，因配合第一次通盤檢討調整單元5之部分土地使，暫未辦理開闢，惟台糖公司後續進行商業區開發時，仍需依「整體開發作業程序」辦理。

### (三) 臺南都會公園特定區住宅發展現況

#### 1、住宅區

##### (1) 第一種住宅區

第一種住宅區開發係由台糖公司以公開標售方式辦理，目前皆由富立建設股份有限公司得標，雙方以合建附買回模式共同開發。有關臺南都會公園特定區共劃分 5 處規劃單元，除規劃單元 5 如前述分析外，另單元 4 目前僅街廓編號 A3（築雅內）、A6（宜雅內）之住宅區完成開發，其餘規劃單元均位於縱貫鐵路東側，需俟出流管制計畫書完成審查程序後，始得賡續申請開發建築(詳表 4、圖 12、圖 13)。

##### (2) 第二種住宅區

第二種住宅區位於文華路西側，係依原計畫保留劃設，早期提供作為糖廠員工宿舍使用，惟糖廠停止製糖後轉型為文創園區，目前宿舍區僅少數建築予以保留並部分出租供餐飲使用，其餘大部分土地均為閒置使用。

#### 2、商業區

臺南都會公園特定區共劃設 4 處商業區，分別位於規劃單元 4 及單元 5 內，目前均未開發建築

表 4、臺南都會公園特定區住宅街廓開發情形彙整一覽表

街廓編號	A3	A6	A7	A8
建案名稱	築雅內	宜雅內	禾雅內	田雅內
建築型式	透天別墅	透天別墅	透天別墅	透天別墅
面積(m <sup>2</sup> )	4,690.53	17,176	20,073	10,146
建蔽率(%)	49.86	48.52	45.16	43.72
容積率(%)	120.55	121.22	120.91	121.69
戶數	29	60	66	37

資料來源：本計畫整理。



圖 12、富立建設與台糖合建情形示意圖

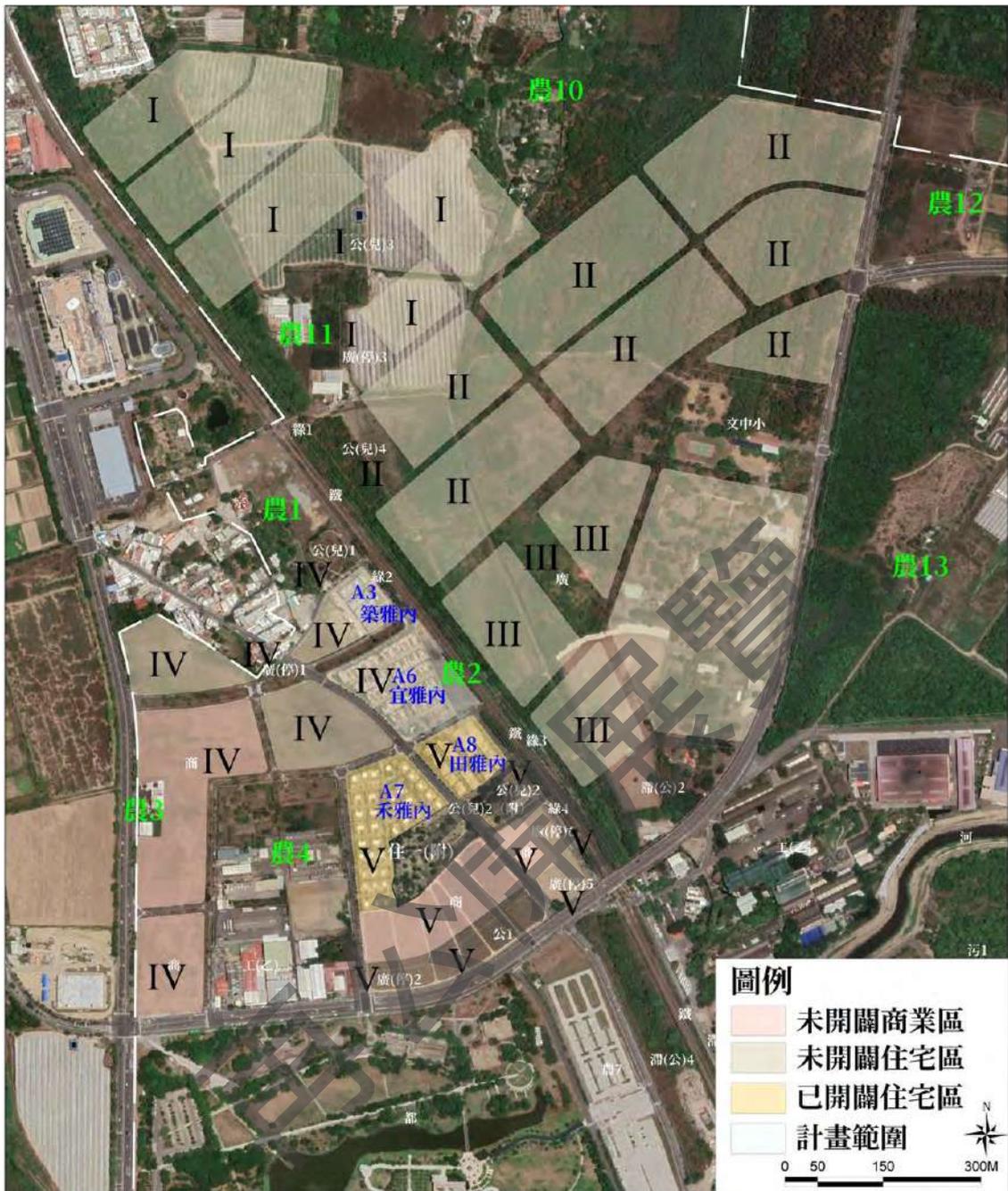


圖 13、住宅開發概況示意圖

### 3、公共設施現況分析

依臺南都會公園特定區計畫之相關規範，申請開發時應以規劃單元整體考量，各規劃單元應經都市設計審議通過後，始得進行公共設施工程施工，於興闢完成規劃單元內全部公共設施後，始得申請建築。

因此，本計畫經現地調查特定區內各公共設施開闢情形，目前已開闢之公共設施多位於已申請開發之規劃單元 4 跟單元 5 內(詳表 5、表 6、圖 14)。

表 5、公共設施及公用設備使用情形一覽表

項目編號		計畫面積 (公頃)	位置	使用現況
公園用地	公 1	0.87	農 7 西北側	空置地
公園兼兒童遊樂場 用地 (4 處)	公(兒)1	0.68	綠 2 西北側	社區鄰里公園
	公(兒)2	0.3	綠 4 西側	社區鄰里公園
	公(兒)3	1.57	農 11 東側	旱田
	公(兒)4	1.29	廣停 3 南側	旱田
	小計	3.84		
滯洪池用 地(兼供公 園使用) (4 處)	滯(公)1	5.56	農 13 東北側	果園
	滯(公)2	2.22	綠 3 東側	闊葉林、倉儲、休閒設施
	滯(公)3	1.26	污 1 西側	休閒設施
	滯(公)4	2.96	農 7 東側	闊葉林、空置地
	小計	12		
機關用地	機 2	0.51	農 10 北側	長安營區
學校用地	文中小	3.7	農 13 西側	虎山國小
廣場用地	廣	1.27	綠 3 東側	休閒設施(壘球場使用)
廣場兼停 車場用地 (5 處)	廣停 1	0.08	農 1 南側	廣場
	廣停 2	0.26	公 1 西側	空置地
	廣停 3	0.6	公(兒)3 南側	旱田
	廣停 5	0.31	公 1 東側	旱田
	廣停 6	0.22	綠 4 西側	旱田
	小計	1.47		
綠地 (7 處)	綠 1	0.45	農 11 西側	闊葉林
	綠 2	0.05	公(兒)1 東南 側	闊葉林
	綠 3	0.24	綠 1 東南側	闊葉林
	綠 4	0.16	公(兒)2 東側	闊葉林
	綠 5	0.01	滯(公)3 西側	空置地
	綠 6	0.0004	滯(公)4 南側	草生地
	綠 7	0.0024	農 9 東南側	空置地
	小計	0.9128		
污水處理 廠用地	污 1	9.53	河川區南側	仁德水資源回收中心使用
變電所用 地	變 1	0.52	滯(公)1 西側	果園
鐵路用地		4.18		臺鐵縱貫線鐵路
河川區兼供道路使 用		0.05		三爺溪排水
道路用地		37.32		

項目編號	計畫面積 (公頃)	位置	使用現況
道路用地兼供河川 使用	0.53		1 號及 4 號計畫道路屬臺糖土地 部分已完成開闢(部分私有土地刻 正辦理土地徵收相關事宜)，2 號 道路尚有部分未開闢。
合計	72.2328		

註：調查日期 107 年 6 月

表 6、已開闢公共設施現況一覽表

公共設施類型	公共設施編號	使用現況	現況照片
機關用地	機 2	位於農 10 北側，面 積共 0.51 公頃，為配 合長安營區使用劃 設，現況設有圍牆。	
文中小用地		位於農 13 西側，面 積 3.70 公頃，現況為 虎山實驗小學使用。	
公園兼兒童遊 樂場用地	公(兒)1	位於綠 2 西北側，面 積 0.68 公頃。現況為 社區鄰里公園使用。	
	公(兒)2	位於綠 4 西側(緊鄰本 基地東側)，面積 0.30 公頃，現況為社區鄰 里公園使用。	
污水處理廠 用地	污 1	位於河川區西側，面 積 5.06 公頃，現況為 仁德水資源回收中心 使用。	
廣場兼停車場 用地	廣(停)1	農 1 南側，面積 0.08 公頃，現況已設有照 明燈具。	

公共設施類型	公共設施編號	使用現況	現況照片
鐵路用地		為臺鐵通行使用	

資料來源：本細部計畫 107 年 9 月 21 日拍攝

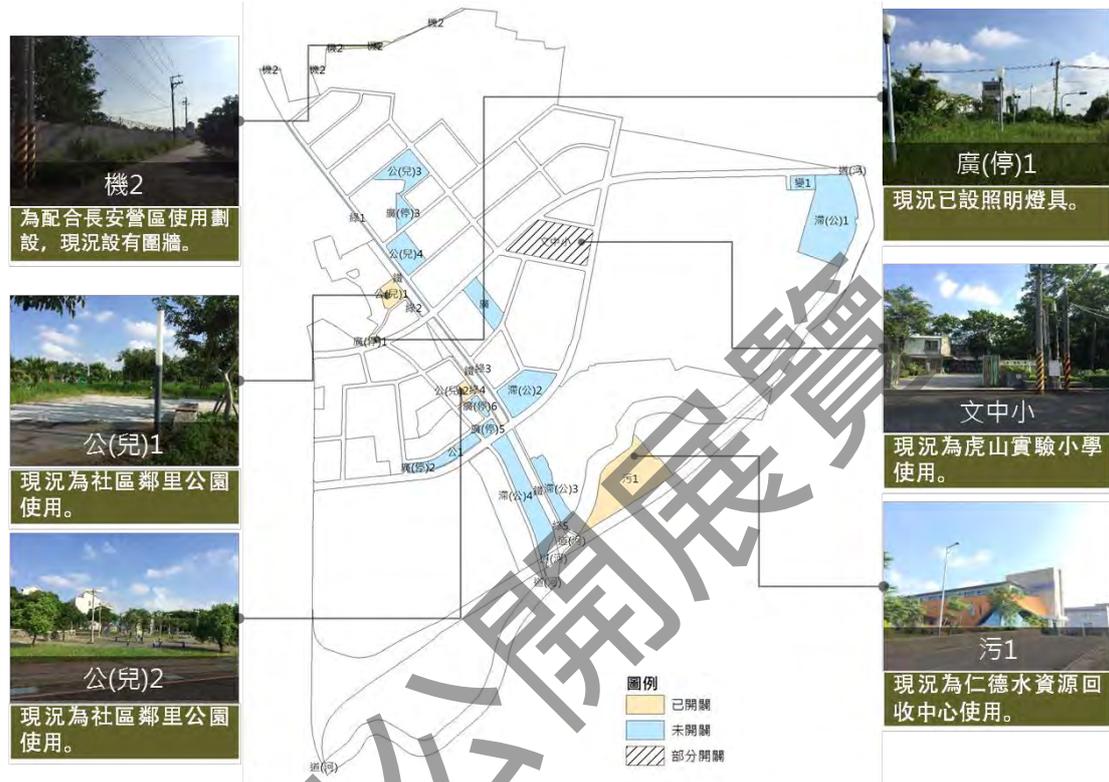


圖 14、已開闢公共設施現況分布示意圖



圖 15、基地範圍周邊土地使用現況示意圖

## 四、交通系統現況分析

### (一) 道路系統

本細部計畫範圍位於臺南都會公園北側，鄰近臺1線及臺86線快速道路，由臺86線快速道路可串連國道1號及國道3號系統，為重要之聯外道路系統，極具交通便利性(詳圖17)；另住宅區臨4號計畫道路(文賢路)，南側臨22號計畫道路，皆可快速串連聯外系統及區內動線系統(詳圖16)。

#### 1、聯外道路

距臺1線(二仁路)僅約1公里，距臺86線東西向快速公路則約1.5公里，兩者均為臺南都會公園特定區對外交通之主軸，主要提供該特定區與臺南市及其周邊重要鄉鎮市之城際交通動線使用。

#### 2、主要道路

4號道路(文賢路)係臺南都會公園特定區計畫南北交通要徑，現況寬度為15公尺，可以疏緩本細部計畫衍生之交通量。

#### 3、次要道路與進出道路

為於先期發展區內規劃之道路，作為分擔部分主要道路功能之替代道路及提供住宅區內居民進出使用之道路，目前基地所處規劃單位元五之四向所臨次要及進出道路業已開闢完畢。

### (二) 大眾運輸系統

周邊大眾運輸系統完善，包括公路客運系統、鐵路運輸系統、高速鐵路運輸系統、臺南機場等，其中公路運輸主要由大臺南市公車服務，鄰近十鼓文化藝術村、臺南都會公園、奇美博物館設置有公車停靠站，距離本細部計畫範圍約200~500公尺；另距臺鐵保安車站約6分鐘車程，與臺灣高鐵臺南站約15分鐘車程，因此往來周邊鄉鎮之軌道系統十分便捷。



圖 16、周邊道路系統示意圖



圖 17、鄰近區域道路系統示意圖

## 五、土地開發適宜性分析

### (一) 環境敏感地區分析

依據內政部營建署國土規劃地理資訊圖之全國災害潛勢圖(1/5000以上顯示)，以及環境敏感區位查詢系統套疊分析之結果(詳圖18)，本細部計畫並未位於地質災害敏感地、自然景觀敏感等地上，整體區位列屬於地下水補注區與洪水平原敏感地上，部分處於優良農田敏感地上(次優良旱田)。惟因前項圖資年代以及比例尺度等因素，套疊結果並與實際環境狀況有所差異，依據經濟部水利署民國101年7月19日經水工字第10105204701號函查復，臺南市尚無劃設洪水平原一級及二級管制區，且現況周邊住宅區均已開發完成，基地亦無任何農作使用。

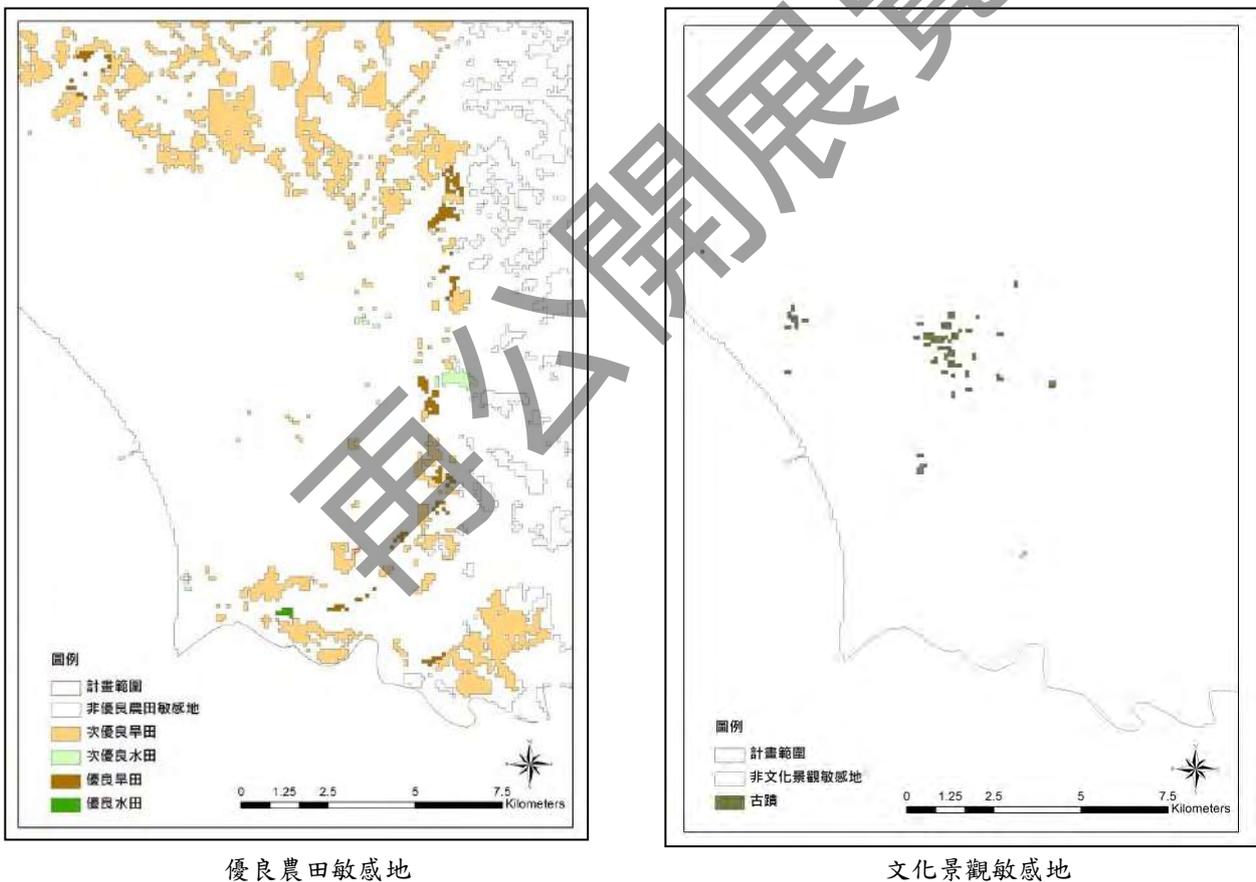
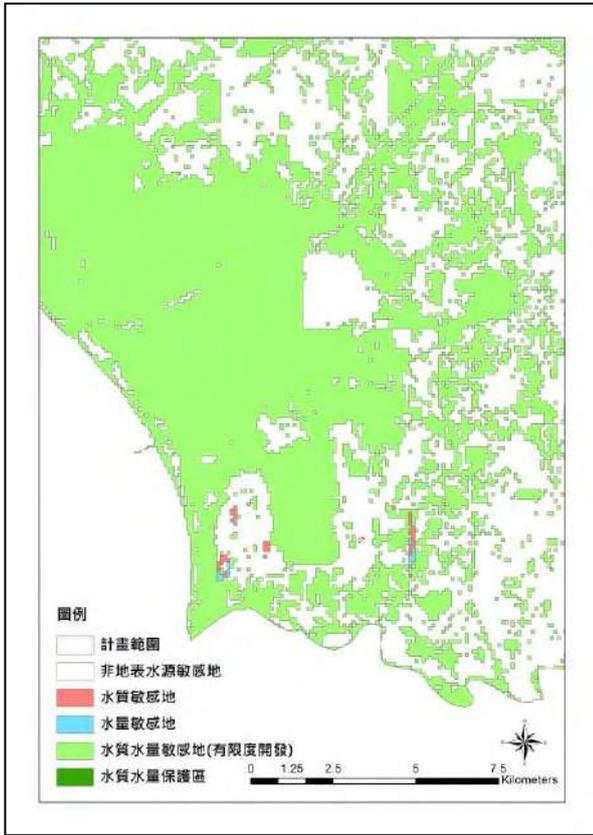
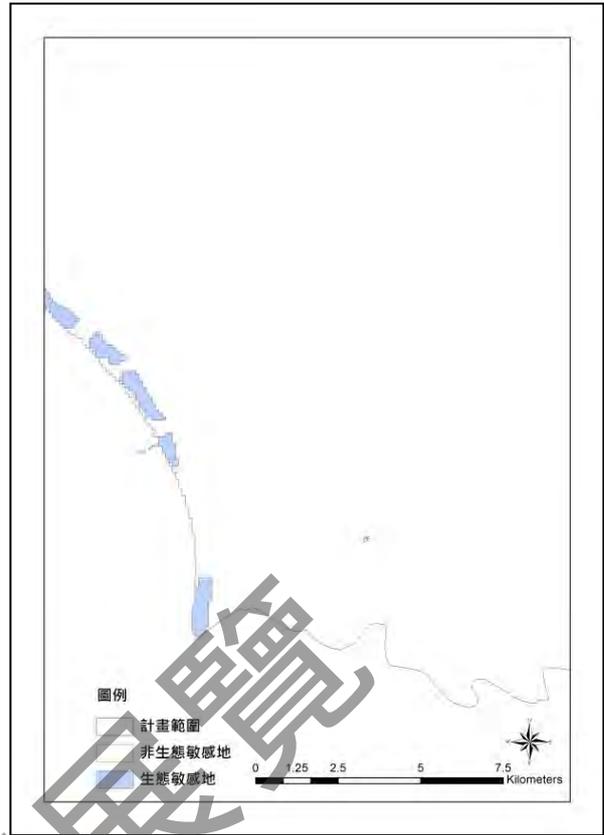


圖 18、環境敏感地區套疊分析示意圖



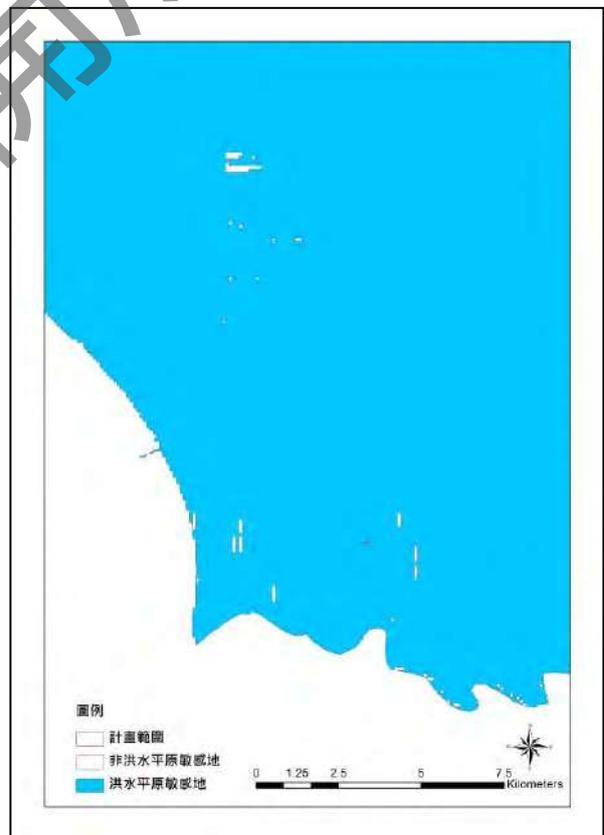
地表水源敏感地



生態敏感地

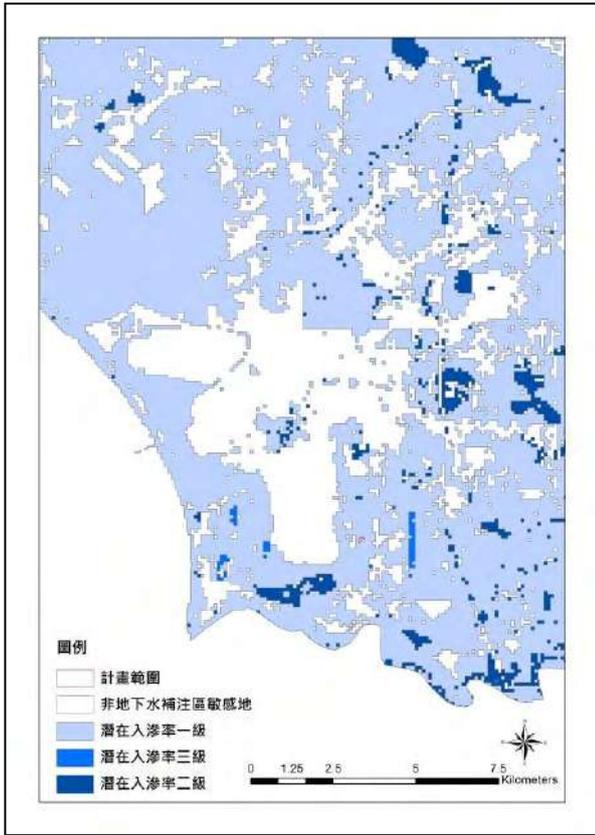


自然景觀敏感地

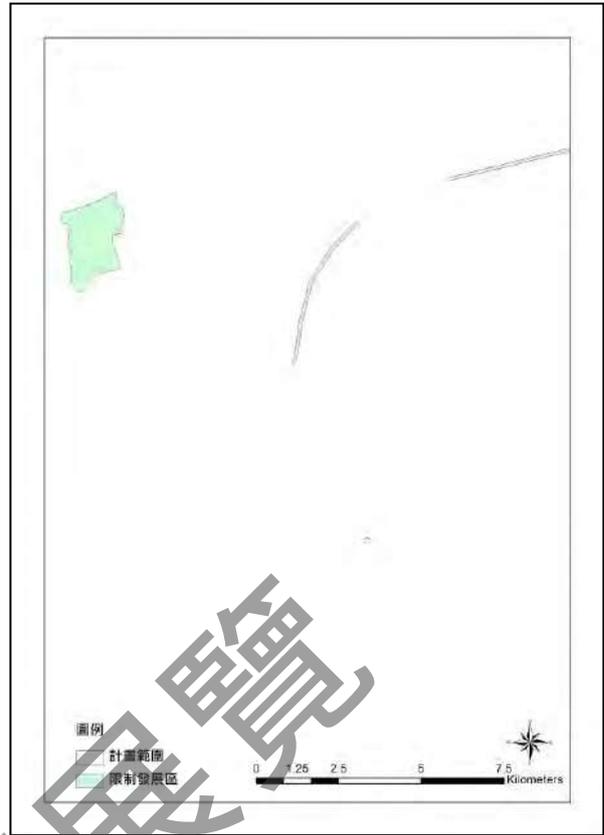


洪水平原敏感地

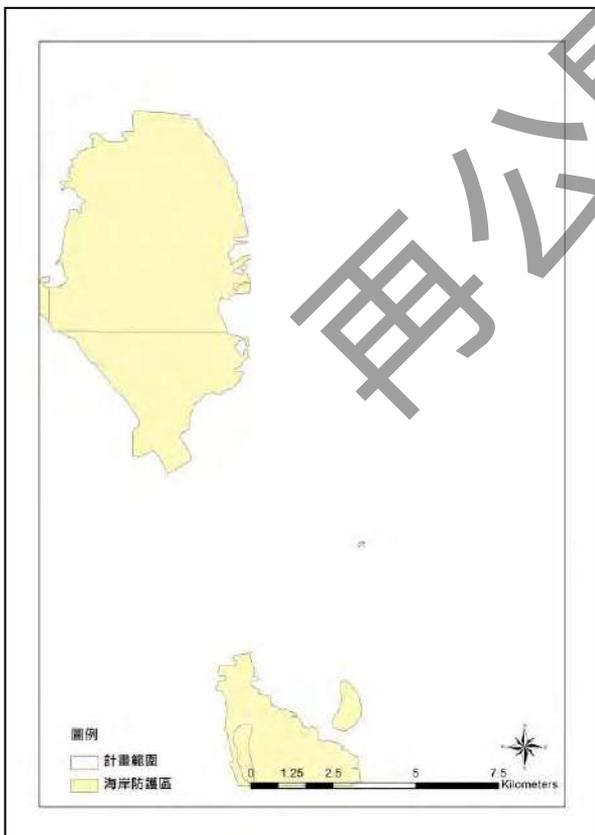
(續)圖 19、環境敏感地區套疊分析示意圖



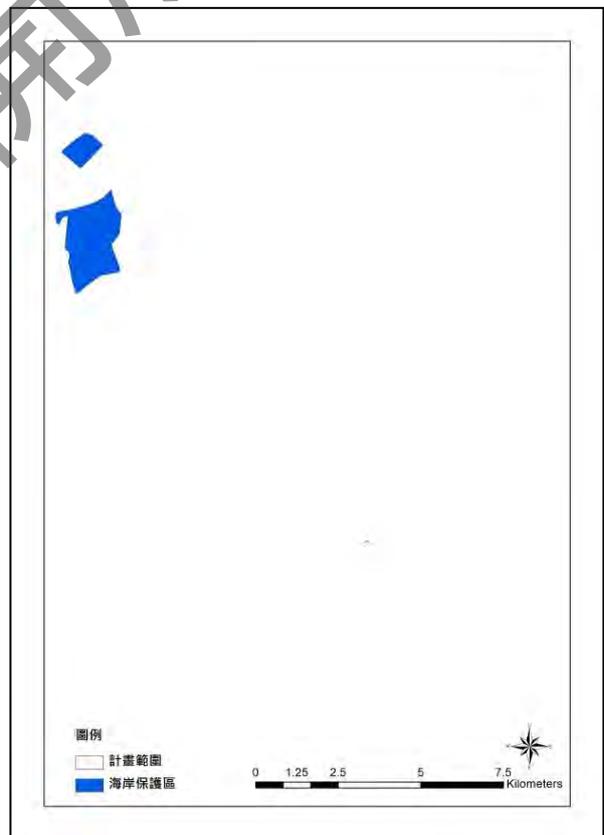
地下水補注區



限制發展區



海岸防護區



海岸保護區

(續)圖 19、環境敏感地區套疊分析示意圖

(二) 開發行為是否應實施環境影響評估

本細部計畫為住宅社區使用，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第1項規定自評(詳表7)，經初步檢核無須辦理環境影響評估。惟後續於開發階段，以開發單位向目的事業主管機關申請開發許可(審議)之計畫內容(開發行為、面積)及敏感區位證明等文件，由相關主管單位正式予以認定應否實施環境影響評估。

表 7、辦理環境影響評估查詢結果綜理表

項次及相關法規規定	查詢結果	查核單位或相關單位及文號 (自評結果說明)
一、是否位於國家公園。 但申請開發或累積開發面積未滿一公頃或未滿一百住戶或未滿五百人居住，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	內政部營建署 105 年 7 月 15 日營署園字第 1050043557 號函
二、是否位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	臺南市政府農業局 105 年 7 月 14 日南市農森字第 1050737039 號函
三、是否位於國家重要濕地	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	內政部營建署城鄉發展分署 105 年 7 月 28 日城海字第 1050003273 號函
四、是否位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	內政部營建署 105 年 7 月 20 日營署綜字第 1050043555 號函
五、是否位於自來水水質水量保護區。 但申請開發或累積開發面積未滿一公頃或未滿一百住戶或未滿五百人居住，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	臺灣自來水股份有限公司第六區管理處 105 年 7 月 18 日臺水操字第 10500091480 函
六、是否位於海拔高度一千五百公尺以上。但原住民族社區，經原住民族主管機關同意者，不在此限	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	臺南市最高點在大凍山，海拔高度 1,241 公尺，故本基地非位於海拔高度 1,500 公尺以上
七、是否位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	(一)山坡地 臺南市政府水利局 105 年 7 月 15 日南市水保字第 1050741812 號函 (二)臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區

項次及相關法規規定	查詢結果	查核單位或相關單位及文號 (自評結果說明)
		內政部營建署 105 年 7 月 20 日 營署綜字第 1050043555 號函
八、是否位於特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地，農業主管機關同意變更使用，且申請開發或累積開發面積一公頃以上	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	本基地位於臺南都會公園特定區內，非屬非都市土地之特定農業區
九、是否位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	本基地位於臺南都會公園特定區內，非屬非都市土地

再公開開展覽

## 肆、整體發展構想

### 一、發展定位

本細部計畫依循現行臺南都會公園特定區計畫及主要計畫指導，以營造健康城市概念為核心，並以「低密度休閒社區」為發展目標，透過自然綠蔭交織的退縮綠帶系統及安全的人行動線，導入寧適性的居住及休憩機能，建構高品質低密度休閒住宅社區，使其融合臺南仁德地區獨具風格之健康悠活生活圈。

### 二、土地使用規劃原則

基於整體空間發展架構，本案土地使用規劃於主要計畫層級上，歸納為低密度樂活區及區域公共設施發展區；另於細部計畫層級上，為維護住宅社區生活私密及提供滯洪需求，規劃多層次鄰里性開放空間設施(詳圖19)，主要計畫公園用地維持區域公共設施機能。

#### (一) 使用機能規劃原則

##### 1、低密度樂活生活機能

- (1) 住宅開發單元劃設應符合「臺南都會公園特定區」最小建築基地規模1,000平方公尺，且單元街廓應以方整為原則。
- (2) 規劃多層次開放空間，除維持住宅社區私密性，更提供鄰里居民互動交流，增進鄰里認同感，凝聚社區向心力。

##### 2、區域公共設施機能

因應整體規劃需求及依法令所訂檢討標準，本案應配置適當合理之公共設施用地(以優先補足臺南都會公園特定區計畫所需公共設施及滯洪設施)。

#### (二) 開放空間規劃原則

##### 1、區域公共設施發展區

公(兒)2 用地現行計畫面積僅 0.30 公頃，本案原農 6 土地調整後可增加公(兒)2 之面積，同時結合南側廣(停)6 用地，以型塑更完整之休閒遊憩空間，創造在地優質景觀環境。

- 2、以文賢路為界劃分不同集水範圍，區內整體地勢平坦，滯洪設施應配合現有排水系統規劃設置。另滯洪設施如併同其

他公共設施劃設，為避免影響該公共設施之使用機能，滯洪設施宜採地下化方式設置。

## 2、低密度樂活生活發展區(詳圖20)

- (1)公共開放空間原則沿文賢路西側配置，並以多層次設計規劃，以維護住宅社區私密性。
- (2)為避免南側商業區開發後，高強度活動干擾造成負面外部性影響，透過建築退縮等方式，以適度區隔商業區。
- (3)考量建築面積規模及動線系統，於開放空間周圍建構迴圈之進出動線系統。
- (4)建築基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫。

### (三) 滯洪設施規劃原則

本案以文賢路為界劃分不同集水範圍，區內整體地勢平坦，滯洪設施應配合現有排水系統規劃設置。另滯洪設施如併同其他公共設施劃設，為避免影響該公共設施之使用機能，滯洪設施宜採地下化方式設置。



圖 19、空間機能分布示意圖(含主要計畫變更範圍)

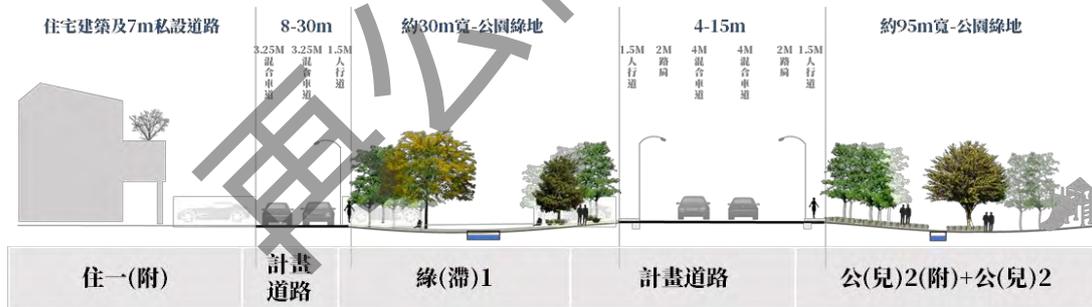


圖 20、規劃構想示意圖

## 伍、實質發展計畫

### 一、計畫年期及計畫人口

#### (一) 計畫年期

依循主要計畫之指導，本細部計畫之計畫年期訂為民國117年。

#### (二) 計畫人口

為營造都會公園休閒多元發展及生活環境品質，未來建築設計朝獨戶及雙拼住宅建築型式，有關計畫人口之推計以每戶最小建築基地面積不得小於150平方公尺，及仁德區110年底戶量為2.61人估算，本細部計畫人口訂為151人。

### 二、土地使用計畫

本細部計畫土地使用規劃內容及面積詳如表8、圖21，實質規劃內容分述如下：

#### (一) 第一種住宅區

配合基地特性及鄰近自然景觀條件、主要聯外動線等相關因素考量下，劃設1處住宅街廓以供住宅區建築開發使用，面積為0.8671公頃，占計畫面積60.00%。

#### (二) 公共設施用地

劃設1處公園兼兒童遊樂場用地、1處綠地(兼供滯洪設施使用)、2處綠地，面積共計為0.5780公頃。

表 8、土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	比例(%)
使用分區	第一種住宅區(附帶條件)	0.8671	60.00
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件)	0.3082	21.33
	綠地(兼供滯洪設施使用)	0.1432	9.91
	綠地用地	0.0170	1.18
	道路用地	0.1096	7.59
	小計	0.5780	40.00
合計		1.4451	100.00

註：本表所載面積計算四捨五入取至小數點以下第四位，百分比計算四捨五入取至小數點以下第二位；實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

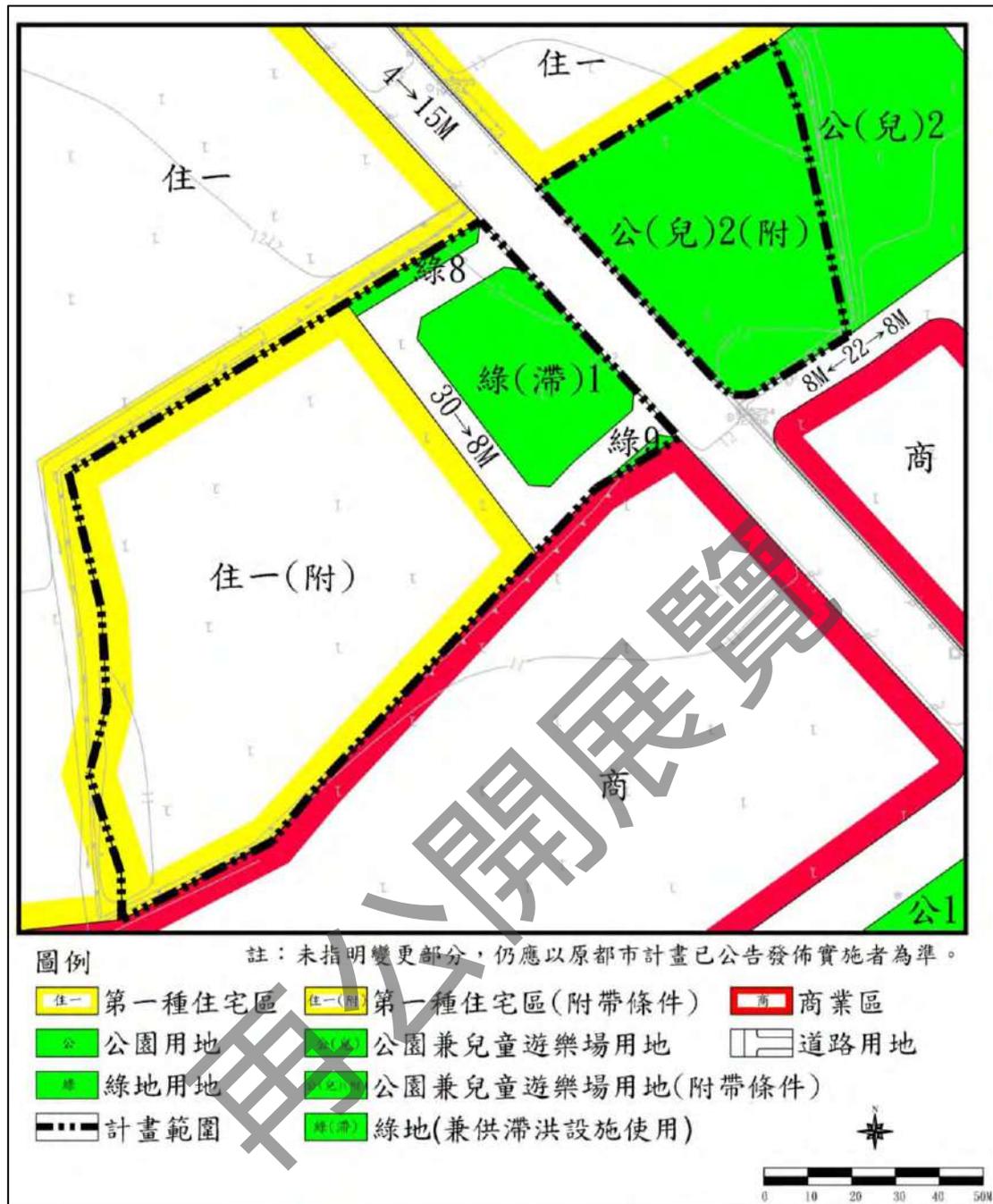


圖 21、土地使用計畫示意圖

### 三、公共設施計畫

公共設施的規劃應提供生活與生態自然環境密切調和，直接效用是提供社會大眾的生活利用，間接效用具有凝聚社區居民的作用，以下就本細部計畫之公共設施計畫內容及公共設施檢核分述之。

## (一) 公共設施計畫內容

### 1、公園兼兒童遊樂場用地

本細部計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，除作為計畫區外公(兒)2 用地之擴充腹地外，並採地下化方式設置滯洪設施，以同時提升環境景觀及防洪效率，面積為 0.3082 公頃，估計畫區面積 21.33%。

### 2、綠地(兼供滯洪設施使用)

本細部計畫劃設綠地(兼供滯洪設施使用) 1 處，除延續「公(兒)2」之開放空間串連及緩衝空間隔離之功能外，並採地下化方式設置滯洪設施，以提升文賢路西側開發區之防洪效率，面積為 0.1432 公頃，估計畫區面積 9.91%。

### 3、綠地用地

本細部計畫劃設綠地 2 處，分別為綠 8(面積 0.0134 公頃)、綠 9(面積 0.0036 公頃)，提供 4 號道路接往 8 號計畫道路路口緩衝空間隔離之功能，面積合計為 0.0170，估計畫區面積 1.18%。

### 4、道路用地

為本細部計畫區內環狀道路系統使用，面積 0.1096 公頃，估計畫區面積 7.59%。

## (二) 公共設施檢討

本案之公共設施用地配合主要計畫範圍，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」檢視，各項公共設施均能符合其相關規定(詳表9)。

表 9、公共設施檢討表

公共設施項目	檢討標準	需求面積/數量	規劃面積	備註
學校用地	國民中小學應會同主管教育行政機關依據學齡人口數佔總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計	無需求	無規劃	1、本案衍生之國小學齡人口為 9 人，國中學齡人口為 4 人。 2、本案基本學區及共同學區之國民小學共有 1 所，國民中

公共設施項目	檢討標準	需求面積/數量	規劃面積	備註
	畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。			學共有 3 所，依檢討標準之規定核算現行學校用地可容納之學生數為供給量；另實際需求量部分，將衍生學齡人口計入 110 年度班級學生數，經檢討後學生數供需比大於 1。
公共停車場	按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置。	10 輛	每戶規劃雙車位	<p>衍生居住人口：151 人 小客車持有率 326.41 輛/千人</p> <p>1、本案車輛預估數為 <math>151(\text{人}) \times 326.41 / 1,000 \times 20\% = 10</math> 輛。</p> <p>2、經都市計畫委員會同意後，得將停車需求內部化。</p> <p>3、細部計畫土地使用管制要點規定，每一戶應至少設置 2 輛汽車停車空間。</p> <p>4、公共設施用地提供公共停車格。</p>
閭鄰公園	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	0.2 公頃	公(兒)2(附) 0.3082 公頃	<p>1、本案基地位於臺南都會公園特定區第 5 規劃單元，該閭鄰單元內已劃設一處「公(兒)2」用地，計畫面積 0.30 公頃地籍面積為 <math>(3,091.89\text{m}^2)</math>，尚不足 0.2 公頃(地籍面積為 <math>1,908.11\text{m}^2</math>)。</p> <p>2、劃設公(兒)2(附)0.3082 公頃，滿足所需。</p>
滯洪設施	應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施。 (每公頃滯洪體積不小於 520 立方公尺)	$76.49\text{m}^3$ ( $751.45\text{m}^3$ )	公(兒)2(附) 0.3082 公頃 ( $160.26\text{m}^3$ ) 綠(滯)1 0.1432 公頃 ( $591.19\text{m}^3$ )	<p>1、每公頃滯洪體積不小於 520 立方公尺，本案所需滯洪設施為 <math>1.4451 \text{公頃} \times 520\text{m}^3 = 751.45\text{m}^3</math>。</p> <p>2、公(兒)2(附)用地及綠(滯)1 用地規劃地下滯洪空間。</p>
開放空間 (公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積不得低於申請變更地、廣	變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積不得低於申請變更地、廣	0.14451 公頃	0.3968 公頃	<p>1、總變更面積：<math>14,450.57\text{m}^2</math></p> <p>2、本案應設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場為 <math>14,450.57\text{m}^2 \times 10\% = 1,445.06\text{m}^2</math>(約 0.14451 公頃)</p>

公共設施項目	檢討標準	需求面積/數量	規劃面積	備註
場、兒童遊樂場)比例	使用總面積之百分之十。			3、規劃面積=公園兼兒童遊樂場用地+1/2綠地(兼供滯洪設施使用)+綠地=公(兒)2+1/2(綠(滯)1)+綠8+綠9=0.3082+1/2(0.1432)+0.0134+0.0036=0.3968(公頃)
公共設施及公用設備比例	應劃設之公共設施、公用設備用地及提供之代用地，其面積合計不得低於變更使用總面積百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。	公共設施用地及代用地=0.5780公頃	0.5780公頃	總變更面積：14,450.57m <sup>2</sup> 本案應劃設之公共設施、公用設備用地及提供之代用地為14,450.57m <sup>2</sup> ×40% = 5780.23m <sup>2</sup> (約0.5780公頃)

註：計畫面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。  
資料來源：本細部計畫整理

#### 四、道路系統計畫

本細部計畫劃設一條8公尺寬環狀道路系統，建立區內完整環狀迴圈系統做為住宅街廓之進出動線。

表 10、本細部計畫區道路編號明細表

道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
30	由4號計畫道路至4號計畫道路	8	125	進出道路

#### 五、建築計畫

本細部計畫區採整體規劃及開發，全區應依「臺南都會公園特定區都市設計審議原則」辦理都市設計外，基於整體發展構想及目標，住宅社區及公共設施設計相關設計原則如下：

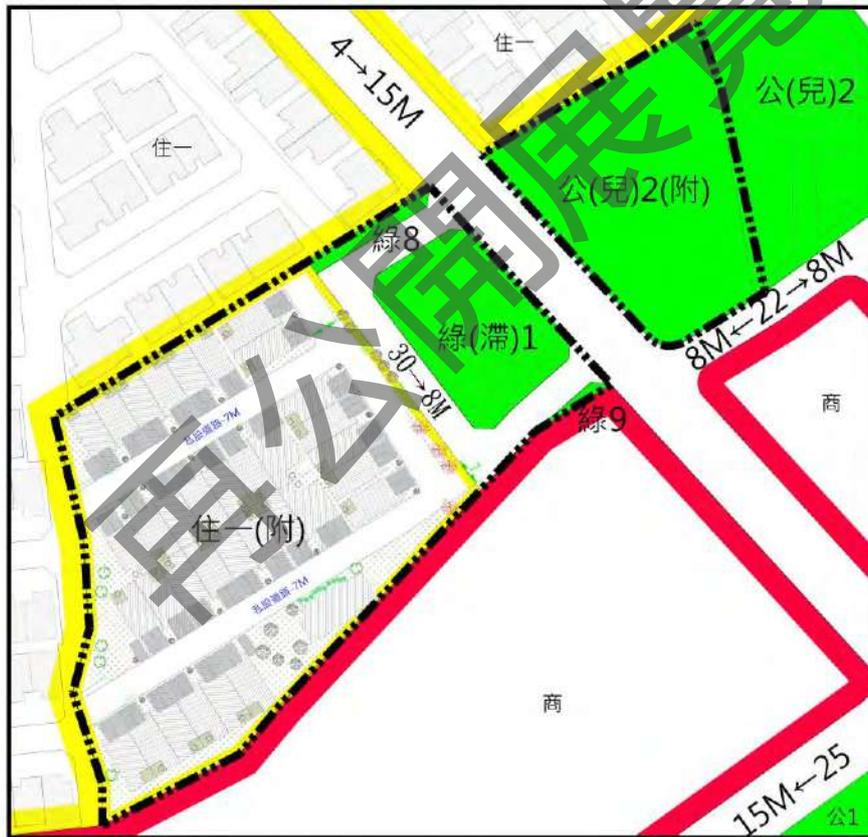
##### (一) 住宅社區設計原則

- 1、建築量體型態為獨戶或雙拼之住宅單元，每戶最小建築基地面積不得小於150平方公尺。
- 2、建築物之規模、造型、色彩及沿街天際線應考量周邊環境之調和性。

3、住宅單元間採步道或複層植栽帶等方式設計，以緩衝公私領域介面之銜接。

## (二) 公共設施設計原則

- 1、公用設施、公用設備及街道傢俱之形式宜統一，以加強本細部計畫區之整體意象。
- 2、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。
- 3、綠地(兼供滯洪設施使用)為避免造成幼童使用之安全疑慮，滯洪設施宜採地下化方式設置。
- 4、計畫道路單側設置1.5公尺以人行步道，人行步道應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平銜接。



註：未來應依實際建照執照核定內容為準

圖 22、建築配置示意圖

## 六、公用設備計畫

為維護都市景觀及符合社區美觀要求，除必要設置於地面之公用設備外，其餘採地下管道設置為原則；本細部計畫各項公共設備

包含供水系統、污水下水道系統、雨水下水道系統、垃圾處理系統、電力系統、電信系統及消防系統等

#### (一) 給水系統計畫

計畫區計畫人口151人，依每人每日單位用水量250公升，推估本區自來水量每日37,750公升；全日最大供水量以平均量1.2倍計算，約每日45,300公升。本區用水擬申請由文賢路引接自來水幹管至社區計畫道路上，區內供水管線將以地下化處理，以提供穩定水量及確保社區優良景觀，而本基地地勢平坦，擬採直接供水。今預估用水量平均日需水量37.75CMD，最大用水量45.30CMD低於原申請用水計畫初估平均日需水量87CMD，最大用水量104CMD(本細部計畫業經臺灣自來水股份有限公司第六區管理處民國105年8月15日臺水六工字第10500104650號函同意配合供水(附件三))，並未增加計畫用水量，且未來各分區建築設計完成後，應向自來水公司提出用水申請，並應檢附建築物內受水池及受水點等相關資料，以利配水管線之佈設。

#### (二) 污水系統計畫

本細部計畫係開發為住宅社區使用，污水類型為家庭污水，污水下水道系統採雨、污水分流式規劃設計，污水管線應配合地勢沿道路坡度順向而下，始蒐集匯流到污水下水道系統，匯流至水資源回收中心。惟整體污水處理系統未建置完成之前，基地未來申請建照時仍應依建築技術規則第49條規定設置污水處理設施與專用污水下水道管線辦理。

#### (三) 電力系統計畫

本細部計畫採用地下配電；新設用電擬預埋管路至建築線外0.5公尺處，其餘外管則由臺灣電力股份有限公司負責設計及施工。除計畫社區住戶之家庭用電外，尚包括公共設施用電及公用設備用電。本基地供電線路，將由文賢路之臺灣電力股份有限公司既有線路引入本區計畫道路，再引線至各街廓。本細部計畫區新設用電申請業經臺灣電力股份有限公司臺南區營業處105年8月26號臺南字第1058076480號函同意由忠孝

變電所以1相3線110/220伏方式饋供（附件三），並待各建築物設計完成後，應依程序向電力公司提出用電申請及電器設計圖送審。

#### (四) 電信系統計畫

本區電信系統主要提供為電話網路等電信用戶需求，線路將由文賢路之中華電信股份有限公司既有線路引接，並配合旁邊既成住宅社區管線系統，經區內道路連接至各住宅街廓；另中華電信臺南營業處105年9月5日臺南規字第1050000353號函表示，於未來設計屋內外電信設備及其空間時，應依國家通訊傳播委員會104年8月5日修訂之「建築物電信設備及空間設置使用管理規則」申請辦理（附件三）。未來實質開發將全區採用地下管道配置，並與電信公司規劃及設計單位協調結果設計施工。

#### (五) 垃圾清運系統計畫

本細部計畫區於施工階段之廢棄物主要有地表覆蓋清理物、整地挖填產生之廢土、營建廢棄物與施工人員產生垃圾等。經臺南市環境保護局105年8月3日環事字第1050074434號表示，「本案現階段尚非屬行政院環境保護署公告應檢具事業廢棄物清理計畫書之事業，另產出之廢棄物請依廢棄物清理法規定妥善清除、處理及再利用。」（附件三），爰本細部計畫區施工期間所產生之廢棄物，將委託合格民間廢棄物清運業者清運處理。另住宅社區開發完成後，主要廢棄物為社區居民之一般生活廢棄物，將委由臺南市環境保護局協助至本社區採垃圾不落地，定時沿街清運方式處理。

#### (六) 消防系統計畫

本細部計畫區內消防設施之規劃應依照消防法設置，相關消防設施設置應徵得消防機關及自來水事業機構同意。

另區內消防用水擬由自來水公司併家庭給水提供，並於社區中每隔一適當距離設置一消防栓，以備緊急情況使用，並以區內計畫道路當作消防路線。

## 七、排水計畫

### (一) 土地開發行為對區外排水影響評估

本案經土地開發後並無改變區域排水集水區及妨礙原有水路之集、排水功能。全區之整體排水系統規劃主要排入文賢路道路下方之區域排水幹線(成功排水分區雨水下水道之C幹線)，最後直接匯入三爺溪排水內，區內排水系統配合土地使用於文賢路兩側分為二大集水分區(參下圖23)，由各道路側溝或截流系統收集地表逕流後，匯集排入各分區滯洪設施並於離峰時段再排入區域排水幹線(C幹線)，因此不會衝擊下游排水路之排洪能力。

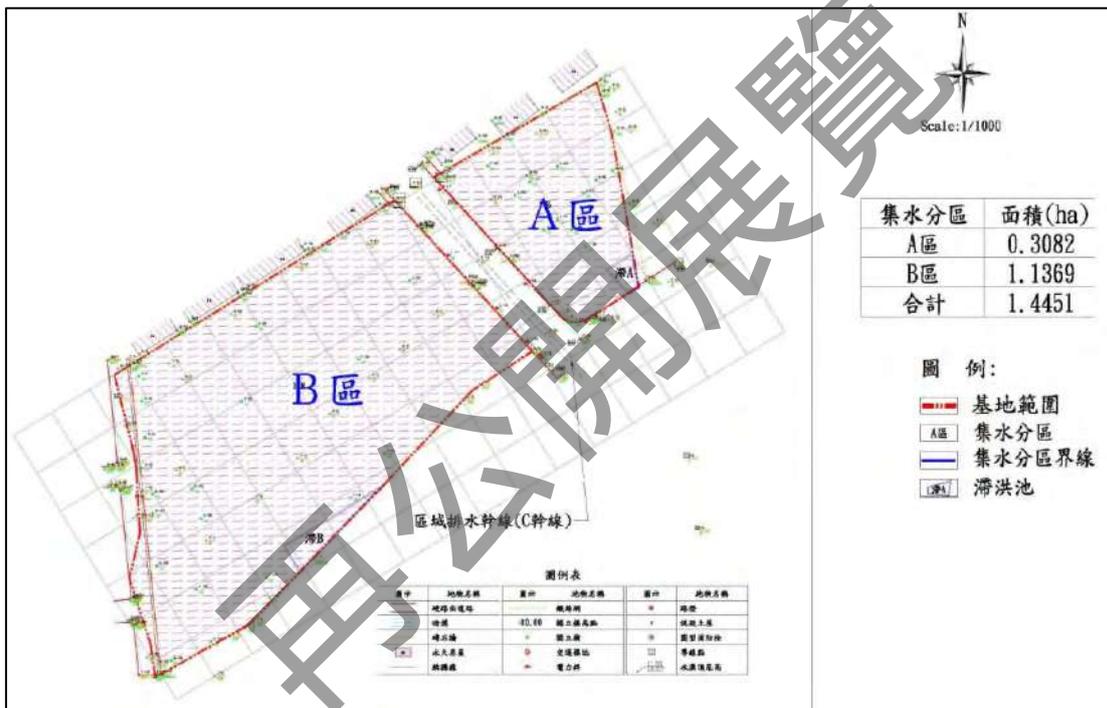


圖 23、集水分區示意圖

### (二) 排水設施

本基地地勢平坦，高程在12.7~12.0公尺之間，基地排水計畫則以排除地表逕流為主，依整地後地形，以各排水溝渠之集水區為單位，相關規範檢討如下說明。

#### 1、開發前對外排放逕流量

本案以文賢路劃分為二處集水分區，基地開發前對外排放逕流量依「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰

流量計算方法」第 14 條及「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 22-1 點規定，分別採 10 年及 25 年重現期推算。

本細部計畫開發前以 10 年重現期距洪峰流量 A 集水分區為每秒 0.016 立方公尺，B 集水分區為每秒 0.060 立方公尺，合計為每秒 0.076 立方公尺。開發前 25 年發生一次暴雨產生對外排放逕流量，A 集水分區為每秒 0.020 立方公尺，B 集水分區為每秒 0.073 立方公尺，合計為每秒 0.093 立方公尺(詳表 11)。

## 2、滯洪體積

經考量本案開發利用面積為五公頃以下，除依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 22-1 點規定，以 100 年發生一次暴雨產生之計算標準提供滯洪設施，另參考「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」第 14 條規定檢核，檢核基準為開發基地每公頃滯洪體積不小於 520 立方公尺。

以 100 年發生一次暴雨產生之計算標準提供滯洪設施計算 A 集水分區需設置 9.90 立方公尺滯洪設施，B 集水分區需設置 66.59 立方公尺滯洪設施，合計 76.49 立方公尺。另以計畫面積 1.4451 公頃推計後，本案至少應提供 751.45 立方公尺滯洪設施(詳表 11)。

表 11、滯洪設施設置需求檢討標準表

集水分區	面積 (公頃)	都市計畫農業區變更使用審議規範第 22-1 點		出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法第 14 條規定	
		25 年重現期逕流量(Qp)	滯洪設施	10 年重現期逕流量(Qp)	滯洪設施
A 區	0.3082	0.020cms	9.90m <sup>3</sup>	0.016cms	160.26m <sup>3</sup>
B 區	1.1369	0.073cms	66.59m <sup>3</sup>	0.060cms	591.19m <sup>3</sup>
合計	1.4451	--	76.49m <sup>3</sup>	--	751.45m <sup>3</sup>

資料來源：本計畫彙整(參附件二)。

### 3、開發後滯洪設施及逕流設計

本計畫開發後滯洪設施所需體積依循主要計畫指導，土地開發對區外排水影響及滯洪設施規劃，其中總留設之滯洪設施留設體積合計應達變更使用總面積之 751.45 立方公尺，本細部計畫滯洪設施設計體積為 778.5 立方公尺，符合所需。

表 12、集水區之永久性滯洪沉砂池容量設計表

滯洪沉砂池	永久性	
	A 集水區	B 集水區
沉砂體積(m <sup>3</sup> )	13.87	51.16
滯洪體積(m <sup>3</sup> )	17.82	112.15
所需滯洪沉砂體積(m <sup>3</sup> )	160.26	591.19
池表面積(m <sup>2</sup> )	114	405
深度(m)	1.5	1.5
設計容量(m <sup>3</sup> )	171.0	607.5
備註	新設	新設

另經考量集水區間之文賢路底下之既設區域排水幹線(C 幹線)之負擔能力，放流口設計採 10 年重現期放流標準檢討，故開發前以 10 年重現期重現期距洪峰流量 A 集水分區為每秒 0.016 立方公尺，B 集水分區為每秒 0.060 立方公尺。本案 A 區放流口放流量以每秒 0.015 立方公尺為設計依據；B 區放流口放流量以每秒 0.060 立方公尺為設計依據，合計放流量為 0.075 立方公尺，小於 C 幹線，C 排水幹線尺寸為寬 1.5 公尺、深度 1.5 公尺、坡度為 1/100 之大排水溝，疏洪量為 9.9cms。

### 八、都市防災計畫

本細部計畫地形平坦，且北側緊鄰既成住宅社區，故應配合臺南都會公園特定區計畫都市防救災計畫指導，以配置本細部計畫區內適當之防（救）災據點與防（救）路線。

#### (一) 區域防災

配合臺南都會公園特定區計畫都市防救災計畫指導，以配置本細部計畫區內適當之防（救）災據點與防（救）路線，形成小區域型防災系統，相關配置劃設說明詳下表 18、圖 18。

## (二) 防(救)災據點

防(救)災據點主要為提供災前防災與災後救災之功能，依避難人員停留時間與需求作規劃。

### 1、臨時避難場所

臺南都會公園特定區計畫臨時避難所之劃設，乃考量突發性之緊急事故，供作人員暫時之避難空間使用。規劃單元五內已指定公(兒)2、公1、廣(停)2、廣(停)5、廣(停)6為臨時避難所，本細部計畫將再新增公共設施用地：公(兒)2(附)、綠(滯)1。

### 2、臨時收容場所

臺南都會公園特定區計畫臨時收容所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時收容空間使用，目前僅指定文中小用地(3.7公頃)及都會公園特定專用區(40.87公頃)為臨時收容所。有關臨時收容場所應優先以大面積開放空間作為安全停留處所，而本細部計畫區新增之公園綠地用地面積最大者僅0.2698公頃，且區位鄰近都會公園特定專用區，為利整體人員進駐調度、物資救援補給及災情資訊傳達等，本細部計畫區內未有設置臨時收容場所之必要性。

## (三) 防(救)災路線

臺南都會公園特定區計畫之道路系統，依據服務功能或寬度劃分為緊急道路、救援輸送和避難輔助道路等，並分述如下。

### 1、緊急道路

指定西側二仁路(臺1線)及區內東西向快速公路臺南一關廟線、1號道路(文華路，寬25-30公尺)、2號道路(寬25公尺)及4號道路(文賢路，寬15公尺)等五條道路為緊急道路，上述道路除寬度考量外並因其為臺南都會公園特定區內之聯外及主要道路，故指定為防災緊急道路。

## 2、救援、輸送道路

指定臺南都會公園特定區內寬度 15 公尺(含)以上之計畫道路為救援輸送道路，作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至該計畫區內及連接各避難場所之機能為主。

## 3、避難輔助道路

指定臺南都會公園特定區區內寬度 15 公尺(不含)以下之計畫道路為避難輔助道路，主要供作當緊急道路與救援、輸送道路受阻時，輔助取代其機能以及提供受災據點進出使用之重要功能。

### (三) 火災延燒防止地帶

臺南都會公園特定區計畫規劃單元五內已指定4號計畫道路、公(兒)2、公1、廣(停)2、廣(停)5、廣(停)6為火災延燒防止地帶，本細部計畫將再新增公共設施用地及建築法定空地，以結合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所及可兼具火災延燒防止隔離功用(詳圖24)。

表 13、防災規劃新設說明

救災系統		臺南都會公園特定區	本細部計畫設置說明
防 (救) 災 據 點	<b>臨時避難場所</b> 臨時避難場所之劃設，乃考量突發性之緊急事故，供作人員暫時之避難空間使用。	指定都會公園特定專用區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地	本細部計畫新增公共設施用地：公(兒)2(附)、綠(滯)1。
	<b>臨時收容場所</b> 臨時收容場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時收容空間使用。	指定文中小用地(3.7公頃)及都會公園特定專用區區(40.87公頃)	有關臨時收容場所應優先以大面積開放空間作為安全停留處所，而本細部計畫區新增之用地面積最大者僅0.2698公頃(綠(滯)用地)，且區位鄰近都會公園特定專用區，為利整體人員進駐調度、物資救援補給及災情資訊傳達等，本細部計畫區內未有設置臨時收容場所之必要性。
消 防	<b>緊急道路</b>	指定西側二仁路(臺1線)及區內東西向快速	本細部計畫緊鄰4號道路(文賢路)緊急道路系統。

救災系統		臺南都會公園特定區	本細部計畫設置說明
救災路線	除考量寬度外並因其貫穿本特定區且為本特定區內之聯外及主要道路，故指定為本特定區之防災緊急道	公路臺南一關廟線、1號道路(文華路，寬25-30公尺)、2號道路(寬25公尺)及4號道路(文賢路，寬15公尺)等五條道路為緊急道路	
	<b>救援、輸送道路</b> 作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內及連接各避難場所之機能為主。	指定本特定區內寬度15公尺(含)以上之計畫道路為救援輸送道路	本細部計畫規劃之8公尺進出道路系統，未達救援、輸送道路系統之層級。
	<b>避難輔助道路</b> 主要供作當緊急道路與救援、輸送道路受阻時，輔助取代其機能以及提供受災據點進出使用之重要功能。	指定本特定區內寬度15公尺(不含)以下之計畫道路為避難輔助道路	本細部計畫新增編號30號8公尺進出道路系統。
<b>火災延燒防止地帶</b>		指定河川水域、寬度15公尺(含)以上之計畫道路、都會公園特定專用區、滯洪池用地(兼供公園使用)、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、綠地及建築法定空地等劃設火災延燒防止地帶	本細部計畫新增公共設施用地及建築法定空地。

資料來源：本細部計畫整理。



圖 24、主要計畫防災系統計畫示意圖

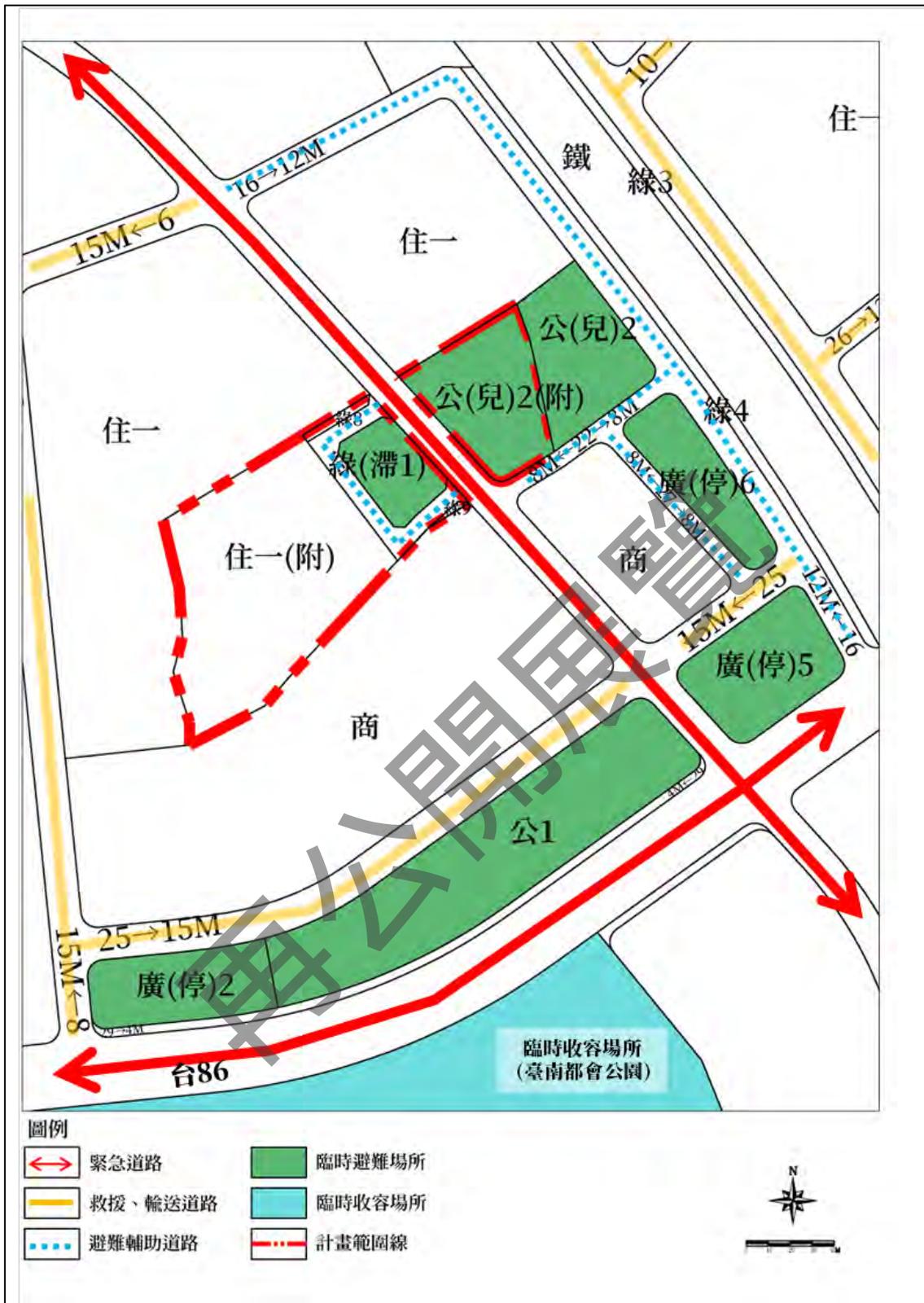


圖 25、細部計畫防災系統示意圖

## 九、土地使用分區管制要點

土地使用分區管制係規定土地及建築使用之種類及強度，使其不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在於促進都市土地作合理之利用，誘導都市有秩序之發展。為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，特訂土地使用分區管制要點如下：

- (一) 本要點依都市計畫法第22條暨同法臺南市施行細則第12條規定訂定之。
- (二) 第一種住宅區限供住宅使用之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於125%。住宅區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- (三) 第一種住宅區街廓最小建築基地開發規模為1,000平方公尺，每戶最小建築基地開發規模為150平方公尺。
- (四) 本細部計畫區退縮建築應依下列規定辦理：

分區	退縮建築規定	備註
第一種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺，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。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。

### (五) 停車空間劃設標準

- 1、第一種住宅區之停車空間應依下列規定辦理：

住宅單元之總樓地板面積	停車設置標準
400平方公尺以下(含400平方公尺)	設置二部
超過400平方公尺至550平方公尺	設置三部
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部。	

- 2、每一戶應至少設置2輛汽車停車空間

3、本點總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。

- (六) 本細部計畫區內公共設施用地不得作多目標使用。
- (七) 建築基地法定空地以集中留設並與開放空間相聯貫為原則。
- (八) 公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。
- (九) 公(兒)2之規劃設計應優先考量計畫道路編號22與編號30路口順接為原則。
- (十) 本細部計畫都市設計管制及整體開發，應依據「臺南都會公園特定區都市設計審議原則」辦理。
- (十一) 本細部計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

## 陸、事業及財務計畫

### 一、開發主體及方式

本案由土地所有權人依都市計畫法第24條規定自行擬定細部計畫，並進行土地開發建設；另所需之公共設施用地由土地所有權人無償捐贈予臺南市後，應依所訂開發期限內完成開闢。

### 二、公共設施用地之實施進度

#### (一) 第一階段：公共設施所有權移轉

土地所有權人應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之協議書簽訂期限及公共設施用地捐贈期限辦理，並將應自願捐贈至少40%公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

#### (二) 第二階段：公共設施開闢與建設

- 1、本案公共設施用地合計須提供至少10格公共停車格，並經各公共設施主管機關同意相關規劃設置內容，並應由土地權利關係人於另行擬定細部計畫發布實施之日起三年內完成興闢。
- 2、考量公共設施日後使用管理之整體性及一致性，土地權利關係人應於公共設施完成興闢並經同意點交三個月內，提供管理維護經費予臺南市政府，於完成提供管理維護經費後，始由臺南市政府管理維護。有關前開管理維護經費，以第一種住宅區之基準容積樓地板面積，隨量提撥2年之管理維護基金，提撥標準為每年每平方公尺300元估算，供該公共設施主管機關維護管理運用(詳附件四)。
- 3、完成公共設施用地興闢及提供管理維護經費予臺南市政府後，始得申請第一種住宅區之建築使用執照。

### 三、經費來源

本案細部計畫範圍內第一種住宅區及公共設施用地均由土地所有權人自行籌措經費開發。

表 14、事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完成 期限	經費 來源
		徵 購	市 地 重 劃	捐 贈	土地 取得 及地 上物 補償 費	整 地 費	工 程 費	合 計			
公園兼兒童 遊樂場用地	公(兒)2(附)	0.3082		✓	0	79	462	541	土地 所有 權人	本細部計 畫發布實 施後三年 內	自有資 金及銀 行貸款
綠地(兼供 滯洪設施使 用)	綠(滯)1	0.1432		✓	0	37	215	252			
綠地用地	綠 8	0.0134		✓	0	3	12	16			
	綠 9	0.0036		✓	0	1	3	4			
道路用地		0.1096		✓	0	28	164	192			

註 1：實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

註 2：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註 3：本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期設計發包施工價格為準。

## 柒、社區經營管理計畫

為有效經營社區運作及維護社區品質，社區經營管理計畫應包括如下：

### 一、執行策略

土地所有權人(含起照人)應研擬「社區經營管理計畫」，並依「公寓大廈管理條例」之規定輔導成立社區管理委員會，協助計畫之擬定推動及與社區住戶管理委員會交接事宜。

### 二、社區住戶管理委員會輔導成立計畫

- (一) 土地所有權人(含起照人)應負輔導成立社區住戶管理委員會之責，其成立及運作與公共基金之設置仍應依公寓大廈管理條例相關規定辦理。
- (二) 為維護社區住戶公共安全、環境衛生、提昇居住品質、保障住戶權益，土地所有權人(含起照人)應協助住戶管理委員會，研擬社區管理規章等相關規定。

### 三、社區內公共及公用設施管理維護計畫

依「公寓大廈管理條例」相關規定辦理。

### 四、社區管理維護基金提撥及支用計畫

- (一) 土地所有權人(含起照人)應依公寓大廈管理條例第18條規定設置公共基金。
- (二) 社區管理委員會成立及提撥社區管理維護基金予社區住戶管理委員會之方式，準用「公寓大廈管理條例」規定辦理。
- (三) 社區管理維護基金之使用方式以原設施及設備之換新、管理、興修為原則，其支用範圍如下：
  - 1、公共及公用設備。
  - 2、社區指標、街道傢俱、公共景觀及植栽。
  - 3、社區內一般廢棄物清除處理運輸、貯存之工具及設施。
  - 4、其他維生必要公用水電、電信設備。
  - 5、其他經各公共設施主管機關同意之必須公共使用。

## 五、社區管理及清運人員設置計畫

依「公寓大廈管理條例」相關規定辦理。

再公開展覽覽

附件一、  
臺南市都市計畫委員會第88次會議紀錄(審2案部分)、  
臺南市都市計畫委員會第123次會議紀錄(審2案部分)

再公開展覽

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：羅介姘  
電話：06-2991111分機8021  
傳真：06-2982852  
電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國109年5月13日

發文字號：府都綜字第1090531820號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄一份

主旨：檢送109年4月24日「臺南市都市計畫委員會第88次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：[http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD\\_sys/](http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/)）審議委員會之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：王兼主任委員時思、方兼副主任委員建呈、莊委員德樑、陳委員淑美、蘇委員金安、葉委員澤山、黃委員耀光、邱委員志健、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、姚委員希聖、林委員裕盛、張委員仁郎、曾委員志民、王委員逸峰、卓委員建光、胡委員大瀛、徐委員國潤、郭委員建志、顏執行秘書永坤、臺南市政府工務局(建築管理科、使用管理科、公園管理科)(審1、2案)、臺南市政府農業局(審1、2案)、臺南市政府水利局(審1、2、3案)、臺南市政府交通局(審1、2、3案)、臺南市政府地政局(審3案)、臺南市政府教育局(審5案)、臺南市停車管理處(審1、2案)、臺南市仁德區公所(審1、2案)、臺南市新市區公所(審3案)、富立建設股份有限公司(審1、2案)、臺南市政府都市發展局都市設計科(審4、5案)、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科(審4案)

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市都市發展局總工程司室、臺南市都市發展局副總工程司室、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科

# 市長黃偉哲

## 臺南市都市計畫委員會第 88 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 4 月 24 日(星期五)上午 10 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介妣

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區)(配合農 5、農 6 住宅社區開發)案」

第二案：「擬定臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區)(配合農 5、農 6 住宅社區開發)細部計畫案」

第三案：「擬定新市都市計畫(附帶條件農業區)細部計畫案」再提會討論

第四案：「變更臺南市都市計畫(中西區等 5 處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」

第五案：修正「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」案(草案)

第六案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」再提會討論

第二案：「擬定臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區)(配合農5、農6住宅社區開發)細部計畫案」

說明：一、本細部計畫係依據「變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區)(配合農5、農6住宅社區開發)」，於本細部計畫配置必要之公共設施及訂定相關管制，以為執行依據。

二、法令依據：都市計畫法第24條。

三、擬訂計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬訂計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國106年9月1日起30天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於106年9月15日下午3時整，假仁德區公所3樓禮堂舉辦公開說明會。

七、人民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會詹委員達穎(召集人，因任期屆滿，108年1月改由張委員仁郎擔任)、莊委員德樑、蘇委員金安、陳委員彥仲及林前委員本(108年1月改由黃委員偉茹擔任)等5位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於106年12月5日、107年5月28日、108年5月2日及108年9月26日召開4次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

- 一、有關專案小組建議修正方案之二處兒童遊樂場用地(兼供滯洪設施使用)，依工務局意見，兒童遊樂場之規劃設計，檢討規範之遊具間安全距離及鋪設安全地墊範圍應方正，考量基地形狀不佳，限縮許多使用空間，不適宜劃設為兒童遊樂場用地，故兒(滯)1配合緊鄰之公(兒)2修正為公(滯)，

且未來應配合公(兒)2 整體規劃設計，另兒(滯)2 修正為綠(滯)。

- 二、土地使用分區管制要點修正條文第 7 點，配合兒(滯)1 名稱調整，修正為「公(滯)用地銜接公(兒)2 用地之處，應不得設置圍牆，並以植栽綠化串連。」。

再公開開展覽

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫人口：

- (一) 參酌 102 年 7 月 16 日發布實施「擴大及變更台南都會公園特定區計畫（第一次通盤檢討）」，以每人居住樓地板面積為 50 平方公尺進行可容納人口估算，本細部計畫區可容納人口總量為 235 人。
- (二) 依土地使用分區管制要點規定，第一種住宅區之容積率不得大於 125%，另參酌都會公園特定區之都市設計規範，第一種住宅區係以獨戶及雙拼住宅單元為主。據申請人列席表示，為營造都會公園休閒多元發展及生活環境品質，未來建築設計朝獨戶及雙拼住宅建築型式，有關計畫人口之推計以每戶最小建築基地面積不得小於 150 平方公尺，及仁德區 107 年底戶量為 2.72 人/戶估算，細部計畫人口訂為 170 人，並據此作為公共設施劃設及檢討依據。
- (三) 配合上述計畫人口之估算及訂定，另於土地使用分區管制要點增訂每戶最小建築基地面積不得小於 150 平方公尺。

二、土地使用配置：

請依下列意見修正土地使用配置，提請大會確認。

- (一) 依申請人本次提會之修正方案，停車場用地（停 1）形狀狹長，且停車位採垂直停車設計為主，恐影響周邊交通安全及住宅安寧。考量停車場仍以集中出入口為宜，酌予調整區位至計畫範圍西北隅。
- (二) 配合上開停車場用地之調整，為串連整體綠廊開放空間系統，酌予調整兒童遊樂場用地（兼供滯洪設施使用）（兒（滯）2）區位，以銜接東側綠地用地。
- (三) 兒童遊樂場用地（兼供滯洪設施使用）依基地集水分區劃設二處，為避免因兒童遊樂場及滯洪設施合併規劃利用，對於幼童安全性有疑慮，有關滯洪設施宜採地下化方式設置。
- (四) 有關公共設施規劃原則，請納入計畫書敘明。

三、本案計畫道路劃設寬度均為 8 公尺，與周邊區外道路系統具有連接性，

為整體考量人行空間串連及防救災等實際需求，原則同意計畫道路單側設置 1.5 公尺以上人行步道，人行步道應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平銜接。

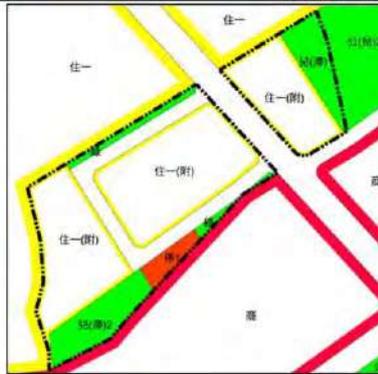
四、土地使用分區管制要點：建議修正條文詳附表。

再公開展覽



項目	面積(ha)	比例
<b>土地使用分區</b>		
住一	0.8671	60.00%
<b>公共設施用地</b>		
公(兒)5	0.1431	9.90%
公(兒)6	0.1000	6.92%
公(兒)7	0.1181	8.17%
道路	0.2168	15.00%
小計	0.5780	40.00%
合計	1.4451	100.00%

公開展覽草案內容



項目	面積(ha)	比例
<b>土地使用分區</b>		
住一	0.9393	65.00%
<b>公共設施用地</b>		
兒(滯)1	0.0916	6.34%
兒(滯)2	0.1298	8.98%
綠地	0.0480	3.32%
停1	0.0408	2.82%
道路	0.1956	13.54%
小計	0.5058	35.00%
合計	1.4451	100.00%

申請人提案修正內容



項目	面積(ha)	比例
<b>土地使用分區</b>		
住一	0.9393	65.00%
<b>公共設施用地</b>		
兒(滯)1	0.0916	6.34%
兒(滯)2	0.1214	8.40%
綠地	0.0480	3.32%
停1	0.0493	3.41%
道路	0.1955	13.53%
小計	0.5058	35.00%
合計	1.4451	100.00%

專案小組建議修正內容

附圖1 細部計畫示意圖

附表 擬定台南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農 5、農 6 住宅社區開發）細部計畫案土地使用分區管制要點綜理表

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備註									
一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	依公展條文。									
二、第一種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 125%。住宅區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	二、第一種住宅區限供住宅使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 125%。住宅區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	考量本案未依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 30 點規定，申請規劃社區性商業使用土地，且社區管理維護基金採住宅及非營業用公共設施樓地板面積提撥標準，經申請人列席表示同意第一種住宅區增列限供住宅使用。									
三、第一種住宅區街廓最小建築基地開發規模為 1,000 平方公尺。	三、第一種住宅區街廓最小建築基地開發規模不得小於 1,000 平方公尺，且每戶最小建築基地不得小於 150 平方公尺。	依都會公園特定區計畫都市設計規範，第一種住宅區係以獨戶及雙拼住宅型態為主，爰增訂每戶最小建築基地面積，以營造都會公園低密度、高品質之生活環境。									
(未訂定)	<p>四、本計畫區退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，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。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。</td> </tr> </tbody> </table>	分區	退縮建築規定	備註	第一種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。	依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 26 點及本市通案性規定增訂建築退縮規定。
分區	退縮建築規定	備註									
第一種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。									
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。									

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備註										
(未訂定)	<p>五、停車空間劃設標準</p> <p>(一)第一種住宅區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅單元之總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下(含250平方公尺)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過550平方公尺，每增加以下150平方公尺，應增設1部。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)每一戶應至少設置1輛汽車停車空間。</p> <p>(三)本點總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p>	住宅單元之總樓地板面積	停車設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置一部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置二部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置二部	超過550平方公尺，每增加以下150平方公尺，應增設1部。		依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第38點及本市通案性規定增訂建築退縮規定。
住宅單元之總樓地板面積	停車設置標準											
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置一部											
超過250平方公尺至400平方公尺	設置二部											
超過400平方公尺至550平方公尺	設置二部											
超過550平方公尺，每增加以下150平方公尺，應增設1部。												
四、本計畫區內公共設施用地不得作多目標使用。	六、本計畫區內公共設施用地不得作多目標使用。	點次調整。										
五、公(兒)5用地銜接公(兒)2用地之處，應不得設置圍牆，並以植栽綠化串連。	七、兒(滯)1用地銜接公(兒)2用地之處，應不得設置圍牆，並以植栽綠化串連。	1.點次調整。 2.配合土地用配置修正，將原公(兒)5用地修正為兒(滯)1用地。										
(未訂定)	八、建築基地法定空地以集中留設並與開放空間相聯貫為原則。	依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第24點增訂。										
(未訂定)	九、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。	依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第28點增訂。										
六、本計畫都市設計管制及整體開發，應依據「擴大及變更台南都會公園特定區計畫(第一次通盤檢討)案」說明書之都市設計專章(節)，以及「台南都會公園特定區都市設計及整體開發審議規範」辦理。	十、本計畫都市設計管制及整體開發，應依據「台南都會公園特定區都市設計及整體開發審議規範」辦理。	1.點次調整。 2.配合本特定區主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案，將原都市設計內容予以刪除，並配合已訂定之都市設計規範，以為執行依據。										
七、本計畫區內土地及建築物	十一、本計畫區內土地及建築	點次調整。										

公展草案條文	依專案小組初步 建議意見修正條文	備註
之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	

再公開展覽覽

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9

樓

承辦人：吳依伶

電話：2991111#8443

電子信箱：t9606145@mail.tainan.gov.

tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國112年7月7日

發文字號：府都綜字第1120823133號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送112年6月15日「臺南市都市計畫委員會第123次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：趙兼主任委員卿惠、徐兼副主任委員中強、陳委員淑美、王委員銘德、蘇委員金安、陳委員柏誠、林委員國華、陳委員德華、趙委員子元、張委員梅英、張委員桂鳳、賴委員美蓉、張委員學聖、陳委員彥仲、周委員士雄、曾委員惠嫻、顏委員茂倉、洪委員于婷、魏委員健宏、林委員漢清、洪委員德勝、顏執行秘書永坤、內政部營建署城鄉發展分署(審3、4案)、國家住宅及都市更新中心(審3、4案)、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(審3、4案)、臺南市政府工務局(審1、2案)、臺南市政府交通局(審1、2、3、4案)、臺南市政府地政局(審1案)、臺南市政府水利局(審2案)、臺南市仁德區公所(審1、2案)、臺南市南區區公所(審3、4案)、國際紡織股份有限公司(審1案)、富立建設股份有限公司(審2案)、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

# 市長黃偉哲

## 臺南市都市計畫委員會第 123 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 112 年 6 月 15 日(星期四)下午 2 時 30 分
- 二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室
- 三、主席：趙兼主任委員卿惠(主任委員因公無法出席，本次會議由徐副主任委員中強代理主席)。
- 四、紀錄彙整：吳依伶
- 五、出席委員：(詳會議簽到簿)
- 六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)
- 七、審議案件：
  - 第一案：「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(配合主計三通暫予保留報部編號部人 8 案)細部計畫案」
  - 第二案：「擬定臺南都會公園特定區計畫(原農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農 5、農 6 住宅社區開發)細部計畫」再提會討論案
  - 第三案：「變更臺南市主要計畫(部分港埠用地及「機 84」機關用地為「社福 4」社福用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案」
  - 第四案：「變更臺南市南區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案」

第二案：「擬定臺南都會公園特定區計畫（原農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）（配合農5、農6住宅社區開發）細部計畫」案再提會討論

說明：一、富立建設股份有限公司為辦理住宅社區開發，依循102年7月16日發布實施「擴大及變更臺南都會公園特定區計畫（第一次通盤檢討）案」指導，申請先期發展區內農5、農6二處農業區（仁德區公園段175、178地號，面積為1.445公頃）變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地，併同辦理本細部計畫擬定。本次係配合主要計畫經內政部都市計畫委員會112年4月18日第1031次會議審議通過內容，修正細部計畫書圖。

二、法令依據：都市計畫法第24條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽：

（一）自民國106年9月1日起30天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於106年9月15日下午3時整，假仁德區公所3樓禮堂舉辦公開說明會。

（二）本次提會係配合主要計畫經內政部都委會審議通過內容修正細部計畫書圖，屬變更內容與原公開展覽內容不一致，後續經本市都委會審議通過後，將依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會。

決議：除下列各點意見外，其餘建議准照本次提會資料內容通過（詳計畫書、圖）。

一、考量公共設施用地之開放性及為提高周邊公共設施之服務品質，原依「都市計畫農業區變更使用審議規範」提撥至社區管理維護基金之金額，改提撥交由公共設施主管機關

(工務局)管理維護及運用。

二、為確保道路交通安全性，於土地使用分區管制要點增訂公(兒)2之規劃設計應優先考量計畫道路編號22與編號30路口順接為原則。

三、本案經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由本府逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

四、細部計畫配置內容，詳如附圖1。

五、土地使用分區管制要點：詳如附表1。

再公開展覽



公開展覽草案內容



市都委第 88 次會議審議通過內容



市都委第 123 次會議審議通過內容

附圖 1 細部計畫示意圖

附表 1 擬定臺南都會公園特定區計畫（原農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）（配合農 5、農 6 住宅社區開發）細部計畫案土地使用分區管制要點綜理表

市都委第 88 次會議審議通過條文	市都委第 123 次會議審議修正條文	備註																		
一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	未修訂。																		
二、第一種住宅區限供住宅使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 125%。住宅區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	二、第一種住宅區限供住宅使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 125%。住宅區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	未修訂。																		
三、第一種住宅區街廓最小建築基地開發規模不得小於 1,000 平方公尺，且每戶最小建築基地不得小於 150 平方公尺。	三、第一種住宅區街廓最小建築基地開發規模不得小於 1,000 平方公尺，且每戶最小建築基地不得小於 150 平方公尺。	未修訂。																		
四、本計畫區退縮建築應依下列規定辦理：	四、本計畫區退縮建築應依下列規定辦理：	未修訂。																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，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。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。</td> </tr> </tbody> </table>	分區	退縮建築規定	備註	第一種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，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。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。</td> </tr> </tbody> </table>	分區	退縮建築規定	備註	第一種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。	
分區	退縮建築規定	備註																		
第一種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																		
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。																		
分區	退縮建築規定	備註																		
第一種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																		
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。																		

審 2 案-4

市都委第 88 次會議審議 通過條文	市都委第 123 次會議審議 修正條文	備註																		
<p>五、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 第一種住宅區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅單元之 總樓地板面積</th> <th>停車設置 標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 每一戶應至少設置 1 輛 汽車停車空間。</p> <p>(三) 本點總樓地板面積計算 依建築技術規則建築設 計施工編第 59 條規定 辦理。</p>	住宅單元之 總樓地板面積	停車設置 標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置一部	超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置二部	超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。		<p>五、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 第一種住宅區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅單元之 總樓地板面積</th> <th>停車設置 標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>400 平方公尺以下 (含 400 平方公尺)</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) <u>每一戶應至少設置 2 輛 汽車停車空間。</u></p> <p>(三) 本點總樓地板面積計算 依建築技術規則建築 設計施工編第 59 條規 定辦理。</p>	住宅單元之 總樓地板面積	停車設置 標準	400 平方公尺以下 (含 400 平方公尺)	設置二部	超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置二部	超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。		<p>考量本案停車需求內部 化之原則，提高停車設置 標準，達每戶至少提供 2 輛汽車停車空間。</p>
住宅單元之 總樓地板面積	停車設置 標準																			
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置一部																			
超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置二部																			
超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置二部																			
超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。																				
住宅單元之 總樓地板面積	停車設置 標準																			
400 平方公尺以下 (含 400 平方公尺)	設置二部																			
超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置二部																			
超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。																				
六、本計畫區內公共設施用地 不得作多目標使用。	六、本計畫區內公共設施用地 不得作多目標使用。																			
七、兒(滯)1 用地銜接公(兒) 2 用地之處，應不得設置 圍牆，並以植栽綠化串 連。	(刪除)	配合土地使用配置調整 ，公(兒)2(附)用地配合 都市設計審議辦理。																		
八、建築基地法定空地以集中 留設並與開放空間相聯貫 為原則。	七、建築基地法定空地以集中 留設並與開放空間相聯 貫為原則。	點次調整。																		
九、公共管線應以地下化為原 則，若管線暴露於公共主 要道路線上時，應加以美 化處理。	八、公共管線應以地下化為原 則，若管線暴露於公共主 要道路線上時，應加以美 化處理。	點次調整。																		
(未訂定)	九、 <u>公(兒)2 之規劃設計應 優先考量計畫道路編號 22 與編號 30 路口順接為 原則。</u>	考量道路交通安全性，減 少路口交織衝擊點，增訂 公(兒)2 後續規劃設計 原則。																		
十、本計畫都市設計管制及整 體開發，應依據「台南都 會公園特定區都市設計及 整體開發審議規範」辦	十、本計畫都市設計管制及整 體開發，應依據「台南都 會公園特定區都市設計 及整體開發審議規範」辦	未修訂。																		

市都委第 88 次會議審議 通過條文	市都委第 123 次會議審議 修正條文	備註
理。	理。	
十一、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	十一、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	未修訂。

再公開開展覽

附件二、水文水理計算

再公開展覽覽

## 一、土地開發前後排水衝擊評估

### (一) 土地開發行為對區外排水影響評估

本開發區經土地開發後並無改變區域排水集水區及妨礙原有水路之集、排水功能，全區之整體排水系統規劃主要排入文賢路道路下方之區域排水幹線(成功排水分區雨水下水道之 C 幹線)，最後直接匯入三爺溪排水內，區內排水系統配合土地使用主要分為東西集水區，由各道路側溝或截流系統收集地表逕流後，匯集排入滯洪池並於離峰時段再排入區域排水幹線(C 幹線)，因此不會衝擊下游排水路之排洪能力。

### (二) 排水系統規劃原則

- 1、本排水計畫書洪峰流量及減洪設施量體計算方法依據排水管理辦法第二十二條第一項規定訂定之。
- 2、土地開發以不變更區域排水集水區範圍為原則，且不得妨礙原有水路之集、排水功能，變更原有水路者，應以對地形、地貌影響最小之方式做合理之規劃。
- 3、計畫區採用延遲排洪及逕流抑制等方式設置減洪設施，基地經整地後，雨水均由區內之排水系統匯集後排放至滯洪池，以削減其排水出口之洪峰增量，不致影響四周之環境。
- 4、排水設施應配合整地高程與道路系統，各排水幹支線設置矩型溝、箱涵、管涵，採重力排水方式為原則。

### (三) 排水系統構想

開發後其產生的地面逕流，比一般未開發地區之地面逕流更大，其原因乃由於開發後地面截流量、儲存量、滲透量、蒸散量都減少很多，雨水落於地面都直接變為逕流。此等之巨量逕流應設法安全順利排出，以免沖毀各種結構物，沖蝕表土損害基地。依現有道路、地形及地物，經檢討擬將本基地劃分為二個集水分區(詳見附圖 1)，並依此設計區內排水系統。各集水分區面積如附表 1。

附表 1、集水分區面積表

集水分區編號	面積(ha)
A	0.3082
B	1.1369
合計	1.4451



附圖 1、集水分區示意圖

#### (四) 排水設施

本基地地勢平坦，高程在 12.7~12.0 公尺之間，基地排水計畫則以排除地表逕流為主，本基地參照整地後地形，以各排水溝渠之集水區為單位，排水系統設計以二十五年一次頻率年降雨強度，加以水理計算其逕流量，作為排水系統斷面設計時之依據，水理計算說明如下：

##### 1、水文分析

##### (1) 暴雨量

暴雨量以開發基地所在區域排水治理規劃報告，各重現期距之二十四小時延時總降雨量為原則。本開發基地所在位置無前項規定之規劃報告，故暴雨量計算則以鄰近開發基地之中央氣象局或經濟部水利署(以下稱水利署)雨量站 Horner 公式推估，經調查本基地所在位置之鄰近雨量站，最後採用鄰近開發基地之中央氣象局臺南雨量站 Horner 公式推估 24 小時暴雨量。

##### (2) 雨型分析

雨型以鄰近開發基地之中央氣象局臺南雨量站之 Horner 公式設計，其單位時間刻度採十分鐘計算，公式如下：

$$I_t^T = \frac{a}{(t+b)^c}$$

式中， $T$ ：重現期距(年)，  
 $t$ ：降雨延時(分鐘)，  
 $I_t^T$ ：重現期距 $T$ 年，降雨延時 $t$ 分鐘之降雨強度(公釐/小時)，  
 $a$ 、 $b$ 、 $c$ ：迴歸係數。

參考水利署最新相關成果報告，得出之迴歸參數( $a$ 、 $b$ 、 $c$ )及 24 小時降雨延時之平均降雨強度如附表 2：

附表 2、降雨強度迴歸參數

雨量站：臺南		$a$	$b$	$c$	$I_t$ (mm/hr)	
集水分區	A	10	1376.34	35.76	0.6156	15.413
		25	1268.75	25.80	0.5811	18.347
		50	1197.45	18.85	0.5587	20.442
		100	1135.26	12.46	0.5387	22.473
	B	10	1376.34	35.76	0.6156	15.413
		25	1268.75	25.80	0.5811	18.347
		50	1197.45	18.85	0.5587	20.442
		100	1135.26	12.46	0.5387	22.473

資料來源：90 水文設計應用手冊-全臺降雨強度公式分析結果

### (3) 降雨損失

降雨損失計算以美國水土保持局(Soil Conservation Service 簡稱 SCS)之曲線號碼法(Curve Number, 簡稱 CN)計算為原則，公式如下：

$$P_e = \frac{(P - 0.2S)^2}{P + 0.8S}$$

$$S = 25.4 \left( \frac{1000}{CN} - 10 \right)$$

式中， $P_e$ ：累積有效降雨量(公釐)。

$P$ ：累積降雨量(公釐)。

$S$ ：集水區最大蓄水量(公釐)。

$CN$ ：Curve Number，一般稱為 CN 曲線號碼，由土壤類別、水文臨前狀況、土地利用狀況及水土保持工程措施等因素所影響。CN 曲線號碼範圍介於 0 至 100，完全不透水

鋪面之 CN=100。美國水土保持局提出 CN 曲線號碼可由土壤分類及土地使用情況決定之，如附表 3 及附表 4 所示，國土利用現況對應土地利用型態 SCS 曲線值表詳如附表 5 所示。

附表 3、臺灣土壤性質分類表

分類代碼	表土質地分類	美國水土保持局分類
0	粗砂土、砂土	A
1	細砂土、壤質砂土、壤質粗砂土	
2	壤質細砂土、粗砂質壤土、砂質壤土、細砂質壤土	
3	極細砂土、壤質極細砂土、極細砂質壤土	B
4	粉質壤土、粉土	
5	壤土	
6	砂質黏壤土	C
7	黏質壤土、粉質黏壤土	
8	粉質壤土、砂質黏土	
9	黏土	

附表 4、SCS 曲線號碼表【AMCII】

SCS 分類	土地利用情形	土壤分類			
		A	B	C	D
	耕地：				
1	無保護措施	72	81	88	91
2	有保護措施	62	78	78	81
	牧草地或放牧地：				
3	不良情況	68	79	86	89
4	良好情況	39	61	74	80
5	草地：良好情況	30	58	71	78
	森林：				
6	稀疏、覆蓋少、無覆蓋物	45	66	77	83
7	良好覆蓋	25	55	70	77
	空地、林間空地、公園、高爾夫球場、墓地等：				
8	良好情況：草地覆蓋面積超過 75%	39	61	74	80
9	稍好情況：草地覆蓋面積 50~75%	49	69	79	84
10	商業區(85%面積不透水)	89	92	94	95
11	工業區(72%面積不透水)	81	88	91	93
	住宅：				
12	≤1/8 英畝 (65%)	77	85	90	92
13	1/4 英畝 (38%)	61	75	83	87

SCS 分類	土地利用情形	土壤分類			
		A	B	C	D
14	1/3 英畝 (30%)	57	72	81	86
15	1/2 英畝 (25%)	54	70	80	85
16	1 英畝 (20%)	51	68	79	84
17	鋪石(混凝土或柏油)、停車場、屋頂、道路等	98	98	98	98
18	街道	98	98	98	98
19	鋪石(混凝土或柏油)道路及雨水下水道	76	85	89	91
20	碎石道路及泥土道路	72	82	87	89
21	水體	98	98	98	98

資料來源：(USACE,2000)。

附表 5、國土利用現況對應土地利用型態 SCS 分類表

國土利用分類						SCS 分類
第I類		第II類		第III類		
類別	代碼	類別	代碼	類別	代碼	
農業使用 土地	01	農作	0101	稻作	010101	2
				旱作	010102	1
				果樹	010103	2
				廢耕地	010104	1
		水產養殖	0102	水產養殖	010200	21
		畜牧	0103	畜禽舍	010301	9
				牧場	010302	4
		農業附帶設施	0104	溫室	010401	9
				倉儲設施	010402	9
				農產品展售場	010403	9
其他設施	010404			9		
森林使用 土地	02	天然林	0201	天然針葉樹純林	020101	7
				天然闊葉樹純林	020102	7
				天然竹林	020103	7
				天然竹針闊葉混淆林	020104	7
		人工林	0202	人工針葉樹純林	020201	7
				人工闊葉樹純林	020202	7
				人工竹林	020203	7
				人工竹針闊葉混淆林	020204	7
		其他森林使用土地	0203	伐木跡地	020301	6
				苗圃	020302	6
防火線	020303			6		
土場	020304			6		
交通使用 土地	03	機場	0301	機場	030100	17
		鐵路	0302	一般鐵路	030201	19
				高速鐵路	030202	19

國土利用分類						SCS 分類		
第I類		第II類		第III類				
類別	代碼	類別	代碼	類別	代碼			
		道路	0303	鐵路相關設施	030203	18		
				國道	030301	18		
				省道、快速道路	030302	18		
				一般道路	030303	18		
				道路相關設施	030304	18		
		港口	0304	商港	030401	21		
				漁港	030402	21		
				專用港	030403	21		
				其他港口相關設施	030404	21		
		水利使用 土地	04	河道	0401	河川	040101	21
						減河	040102	21
						運河	040103	21
堤防	040104					18		
溝渠	0402			溝渠	040200	18		
蓄水池	0403			水庫	040301	21		
				湖泊	040302	21		
				其他蓄水池	040303	21		
				人工湖	040304	21		
水道沙洲灘地	0404			水道沙洲灘地	040400	21		
水利構造物	0405			水閘門	040501	17		
				抽水站	040502	17		
				水庫堰壩	040503	17		
				地下取水井	040504	17		
				其他設施	040505	17		
防汛道路	0406			防汛道路	040600	18		
海面	0407	海面	040700	21				
建築使用 土地	05	商業	0501	零售批發	050101	10		
				服務業	050102	10		
		住宅	0502	純住宅	050201	12		
				兼工業使用住宅	050202	12		
				兼商業使用住宅	050203	12		
				兼其他使用住宅	050204	12		
		工業	0503	製造業	050301	11		
				倉儲	050302	11		
		其他建築用地	0504	宗教	050401	9		
				殯葬設施	050402	9		
				興建中	050403	9		
其他	050404			9				
	06	政府機關	0601	政府機關	060100	10		

國土利用分類						
第I類		第II類		第III類		SCS 分類
類別	代碼	類別	代碼	類別	代碼	
公共設施 使用土地		學校	0602	幼稚園	060201	9
				小學	060202	9
				中學	060203	9
				大專院校	060204	9
				特種學校	060205	9
		醫療保健	0603	醫療保健	060300	9
		社會福利設施	0604	社會福利設施	060400	9
		公用設備	0605	氣象	060501	10
				電力	060502	11
				瓦斯	060503	11
				自來水	060504	11
				加油站	060505	11
環保設施	0606	環保設施	060600	11		
遊憩使用 土地	07	文化設施	0701	法定文化資產	070101	9
				一般文化設施	070102	9
				其他文化設施	070103	9
		休閒設施	0702	公園綠地廣場	070201	8
				遊樂場所	070202	9
體育場所	070203	9				
礦鹽使用 土地	08	礦業	0801	礦場	080101	9
				礦業相關設施	080102	9
		土石	0802	土石採取場	080201	19
				土石相關設施	080202	17
		鹽業	0803	鹽田	080301	9
鹽業相關設施	080302	9				
其他使用 土地	09	軍事用地	0901	軍事用地	090100	9
		溼地	0902	溼地	090200	21
		草生地	0903	草生地	090300	5
		裸露地	0904	灘地	090401	1
				崩塌地	090402	1
				礁岩	090403	1
				裸露空地	090404	3
		灌木荒地	0905	灌木荒地	090500	4
		災害地	0906	災害地	090600	9
		營建剩餘土石方	0907	營建剩餘土石方	090700	9
		空置地	0908	未使用地	090801	9
人工改變中土地	090802			9		
測量標	090803			17		

本開發基地屬於閒置農地，經由附表 3、附表 4 及附表 5 查得曲線號碼 CN=81，基地內之累積有效降雨量計算結果如附表 6 所示。

附表 6、累積有效降雨量計算表

雨量站：臺南		$I_t$ (mm/hr)	$P$ (mm)	$P_e$ (mm)	$S$	
集水分區	A	10	15.413	369.91	306.92	59.58
		25	18.347	440.33	376.11	59.58
		50	20.442	490.61	425.71	59.58
		100	22.473	539.35	473.90	59.58
	B	10	15.413	369.91	306.92	59.58
		25	18.347	440.33	376.11	59.58
		50	20.442	490.61	425.71	59.58
		100	22.473	539.35	473.90	59.58

(4) 集流時間 TC 之計算

集流時間之計算應考量地表逕流至開發基地內排水路之流入時間及流至開發基地排水出口之流下時間。其計算式如下：

$$T_C = T_1 + T_2$$

式中  $T_C$ ：集流時間 (小時)。

$T_1$ ：流入時間(小時)。

$T_2$ ：流下時間(小時)。

前項流入時間得依地表逕流型態計算，本開發基地內無明顯流路區域其逕流屬於漫地流型態，採 SCS 集流時間公式計算，公式如下：

$$T_1 = L^{0.8} \frac{(S + 25.4)^{0.7}}{4238 \cdot H^{0.5}}$$

$$S = 25.4 \left( \frac{1000}{CN} - 10 \right)$$

式中  $T_1$ ：流入時間 (小時)。

$L$ ：流路長度 (公尺)。

$S$ ：集水區最大蓄水量 (公釐)。

$H$ ：集水區地表平均坡度 (%)。

$CN$ ：曲線號碼，詳表 3 至表 5。

第一項規定之流下時間以渠流流速法並依曼寧公式計算：

$$T_2 = \frac{L}{V}$$

$$V = \frac{1}{n} R^{2/3} S^{1/2}$$

式中  $T_2$ ：流下時間 (小時)。

$L$ ：流路長度 (公尺)。

$V$ ：渠流流速 (公尺/秒)。

$n$ ：排水路的糙度係數

$R$ ：排水路水力半徑 (公尺)。

$S$ ：排水路坡度 (%)。

各集水分區排水幹線集流時間計算結果如附表 7 所示。

附表 7、排水幹線集流時間計算表

集水分區	$L$ (漫地流) (m)	$H$ 坡度 (%)	$T_1$ (小時)	$L$ (流水路) (m)	流速 $V$ (m/sec)	$T_2$ (小時)	$T_c$ (小時)
A	20.00	0.87	0.060	80.00	1.16	0.019	0.079
B	20.00	0.14	0.160	140.00	0.39	0.099	0.259

#### (5)逕流係數

逕流係數為逕流量與降雨量的比值，視地形、地勢、土壤、地質、集水區面積、土地利用及覆蓋情形、降雨總量、強度及延時等因子而異。逕流係數參考水土保持技術規範第 18 條規定，開發前採用無開發整地區之 C 值，申請區之集水區依地形情況，開發前為農業使用，開發後為非農業使用，其逕流係數整理於附表 8 所示：

附表 8、逕流係數 C 值表

集水區狀況	時期	逕流係數
無開發整地區	開發前	0.60
有開發整地區	開發中	1.00
有開發整地區	開發後	1.00

在一般水土保持工程構造物設計時，皆採用一次暴雨逕流係數計算逕流量，並依水土保持技術規範所列之逕流係數參考值中取上限值計算以提高結構物的安全水位，考慮基地開發期間，地表裸露及工程因素之影響，為安全計於開發期間之逕流係數取 1.00，開發後為非農業使用取 1.00，開發前為農業使用取 0.60，以作為本細部計畫之設計原則。

## 2、逕流量之估算

本開發基地範圍內，降雨-逕流模式以 SCS 無因次單位歷線法計算為原則，其洪峰流量與洪峰到達時間計算公式如下，計算結果如附表 9 集水區逕流量計算表所示。

$$T_{lag} = 0.6T_c$$

$$T_p = \frac{t_r}{2} + T_{lag}$$

$$T_b = 2.67 \times T_p$$

$$Q_p = \frac{0.208AR}{T_p}$$

$T_{lag}$ ：洪峰稽延時間(小時)。

$T_c$ ：集流時間(小時)。

$T_p$ ：洪峰到達時間(小時)。

$t_r$ ：單位降雨延時(小時)。

$T_b$ ：逕流歷線基期(小時)。

$Q_p$ ：洪峰流量(立方公尺/秒)。

$A$ ：集水區面積(平方公里)。

$R$ ：單位有效降雨量(公釐)。

附表 9、集水區逕流量計算表

雨量站：臺南	集水分區	面積 (ha)	重現期距 (年)	I (mm/hr)	R (mm)	$t_r$ (hr)	$T_c$ (hr)	$T_P$ (hr)	$Q_P$ (cms)
	A	0.3082	10	15.413	306.92	24	0.079	12.047	0.016
			25	18.347	376.11				0.020
			50	20.442	425.71				0.023
			100	22.473	473.90				0.025
	B	1.1369	10	15.413	306.92	24	0.259	12.155	0.060
			25	18.347	376.11				0.073
			50	20.442	425.71				0.083
			100	22.473	473.90				0.092

3、排水溝斷面之計算 (曼寧公式)

本細部計畫排水溝渠將採用矩型溝設計，排水溝渠之水力計算採用曼寧公式計算其斷面尺寸及水力坡降，基地內之排水設施計算內容詳水力計算表，其計算公式如下：

$$Q=A*Vd$$

$$Vd = R^{2/3} * S^{1/2} / n \quad (\text{曼寧公式})$$

$$R=A/P, \text{ 水力半徑(m)}$$

Q：設計流量(cms)

Vd：設計流速(m/s)

n：粗糙係數

R：水力半徑(m)

A：設計斷面(m<sup>2</sup>)

P：潤周(m)

S：水力坡降，可用溝底坡降代之

(1) 粗糙係數 n 值之選用

本基地全區排水溝渠將採用矩型溝設計，為鋼筋混凝土溝，故粗糙係數 n 值採 0.012。

附表 10、曼寧粗糙係數 n 值表

溝內物質		N 值範圍	平均值	溝內物質		N 值範圍	平均值
無內面工者	粘土質溝身整齊者	0.016~0.022	0.020	有內面工者	漿砌磚	0.012~0.017	0.014
	砂壤粘壤土,溝身整齊者	0.016~0.022	0.020		漿砌石	0.017~0.030	0.020
	稀疏草生	0.035~0.045	0.040		乾砌石	0.025~0.035	0.033
	全面密草生	0.040~0.060	0.050		有規則土底 兩岸砌石	0.025~0.035	0.025
	雜有直徑 1-3cm 小石子	0.040~0.060	0.022		不規則土底 兩岸砌石	0.023~0.035	0.030
	雜有直徑 2-6cm 小石子	0.040~0.060	0.025		純水泥砂漿 平滑面	0.010~0.014	0.012
	平滑均勻岩質	0.030~0.035	0.0325				
	不平滑岩質	0.035~0.045	0.040				

(2) 流速限制

本細部計畫採用鋼筋混凝土矩型溝，其最大安全流速在 4.57~6.10 m/sec，詳見附表 11 坡地排水最大安全流速表。

附表 11、坡地排水最大安全流速表

土質	最大安全流速	土質	最大安全流速
純細砂	0.23~0.30	平常礫石	1.23~1.52
不密緻之細砂	0.30~0.46	全面密草生	1.50~2.50
粗石及細砂石	0.46~0.61	粗砂礫石	1.52~1.83
平常砂土	0.61~0.76	礫岩水成岩	1.83~2.44
砂質壤土	0.76~0.84	硬 岩	3.05~4.57
堅壤土	0.91~1.14	混凝土	4.57~6.10

資料來源：水土保持技術規範第 85 條

4、排水設施配置計畫

本基地集水區分為 A、B 二區(詳附圖 1)，開發完成後基地內之降雨全部由區內規劃之排水溝渠順其坡向朝計畫出水口排放。A 區之地表逕流將沿基地內所設置之排水溝匯集地表逕流後流入新設置之沉砂滯洪池內滯洪，最後於洪峰稽延時間過後再經由道路邊溝排放至基地西側 15M 文賢路底下之既設區域排

水幹線(C幹線)。B區之地表逕流則沿基地內之計畫道路旁設置排水溝，新設排水溝匯集逕流後排入新增設之沉砂滯洪池內，最後於洪峰稽延時間過後再經由道路邊溝排入基地東側15M文賢路底下之既設區域排水幹線(C幹線)。由於基地內所產生之逕流量都先匯入新設置之滯洪沉砂池內滯洪後於洪峰稽延時間過後再經由道路邊溝排入區域排水幹線(C幹線)，因此對文賢路底下之既設區域排水幹線(C幹線)並不會額外增加其洪峰流量。

#### 5、水理計算

水土保持技術規範之水土保持技術之審議規定開發地區對外排放之洪峰流量，以不小於重現期距二十五年之降雨強度計算，且不得大於開發前之洪峰流量。本開發區排水系統的設計排洪量則依重現期距二十五年之降雨強度設計；根據以上所述方法為設計原則，求算出各集水分區之洪峰逕流量，再分別求出各出流點之洪峰流量，以作為各排水溝及其他排水設施設計之參考。設計排水路之要求為：設計排水量應大於逕流量，且水流速度不可大於最大安全流速，設計排水量之估算採用曼寧公式，排水溝採安全出水高至少20公分設計。

#### 6、土壤流失量計算

依據水土保持技術規範第92條規定，臨時性沉砂設施之泥砂生產量估算，依通用土壤流失公式估算值之二分之一，但開挖整地部分每公頃不得小於 $250\text{m}^3$ ，未開挖整地或完成水土保持處理部分每公頃不得小於 $15\text{m}^3$ 。故本開發基地之臨時性沉砂設施之土壤流失量估算將依未挖填部分與挖填部分分別估算，依通用土壤流失公式估算值之二分之一估算之，且未挖填部分不得小於 $15\text{m}^3/\text{ha}/\text{yr}$ ，挖填部分不得小於 $250\text{m}^3/\text{ha}/\text{yr}$ 。而設計永久性沉砂設施，其土壤流失量估算不得小於 $30\text{m}^3/\text{ha}/\text{yr}$ 。

本基地集水面積為1.4451公頃，集水區內挖填部分面積為1.1561 ha，未挖填部分面積為0.2890公頃，其土壤流失量估算，見附表12所示：

附表 12、土壤流失量計算表

狀況		土壤流失量 (m <sup>3</sup> /ha/yr)	面積(ha)		合計土壤流失量 (m <sup>3</sup> /yr)		
開發前		15	A 集水區	0.3082	1.4451	4.62	21.68
			B 集水區	1.1369		17.05	
施 工 中	有整地	250	A 集水區	0.2466	1.1561	61.64	289.02
			B 集水區	0.9095		227.38	
	未整地	15	A 集水區	0.0616	0.2890	0.92	4.34
			B 集水區	0.2274		3.41	
開發後		30	A 集水區	0.3082	1.4451	9.25	43.35
			B 集水區	1.1369		34.11	

### 7、滯洪設施

開發基地應採延遲排洪及逕流抑制等方式設置減洪設施，以削減其排水出口之洪峰增量，本開發區則設置滯洪池為減洪設施。依照水土保持技術規範第 95 及 96 條規定，因土地開發利用而增加之洪峰流量，足以影響下游防洪及排水系統者，應設置適當之滯洪設施；滯洪設施之最大洪峰流量，得依合理化公式估算之。其入流歷線至少採重現期距五十年以上之洪水，入流歷線採用重現期距一百年之洪水，出流歷線則為重現期距二十五年以下之洪水。滯洪設施對外排放之洪峰流量，不得超過開發前之洪峰流量。本基地滯洪設施之規劃設計採用一百年一次洪水頻率之降雨強度設計所需容量，而開發中之 C 值設定為 1。

滯洪設施之滯洪量水理計算如下：

#### (1) 滯洪量公式

利用入流洪峰流量、出流洪峰流量繪製成三角單位歷線圖，如附圖 2 所示，以三角形同底不等高，依下列公式求出滯洪量。

$$V_{S1} = \frac{t_b'(Q_2 - Q_1)}{2} \times 3600$$

$$V_{S2} = \frac{t_b'(Q_3 - Q_1)}{2} \times 3600$$

$$t_p = \sqrt{tc} + 0.6tc$$

$$t_b' = 2.67t_p$$

式中  $V_{S1}$ ：臨時滯洪量(立方公尺)

$V_{S2}$ ：永久滯洪量(立方公尺)

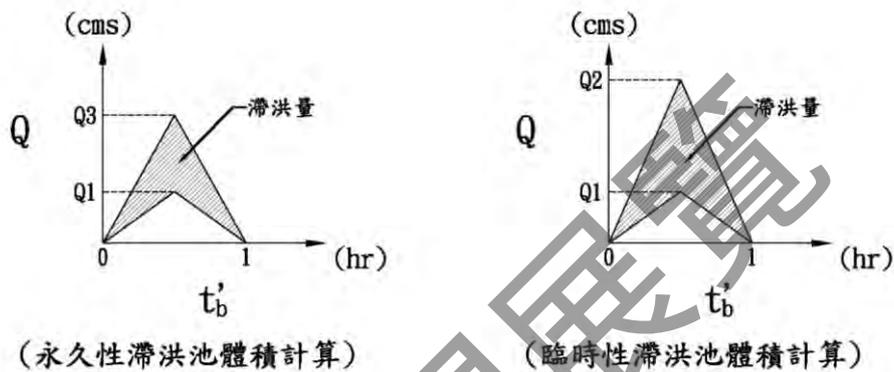
$Q_1$  : 開發前之洪峰流量(立方公尺/秒)

$Q_2$  : 開發中之洪峰流量(立方公尺/秒)

$Q_3$  : 開發後之洪峰流量(立方公尺/秒)

$t_p$  : 洪峰到達時間(小時)

$t_b'$  : 基期, 設計降雨基期至少應採一小時以上之設計(不足一小時者, 仍以一小時計算)



附圖 2、洪峰流量三角單位歷線圖

(2) 滯洪量估算(排放流量以 25 年重現期距計算)

滯洪設施之設計滯洪量, 依其屬永久性或臨時性滯洪設施之不同, 分別規定如下, 詳見附表 13:

永久性滯洪設施:  $V_{sd} = 1.1V_{s2}$

臨時性滯洪設施:  $V_{sd} = 1.2V_{s1}$

式中,  $V_{sd}$  : 滯洪設施之蓄洪量( $m^3$ )

滯洪量計算:

**A 集水區:**

滯洪量(永久性) =  $1/2 \times 1.0 \times (0.025 - 0.020) \times 3600 \times 1.1$   
= 9.90 立方公尺

滯洪量(臨時性) =  $1/2 \times 1.0 \times (0.030 - 0.020) \times 3600 \times 1.2$   
= 21.60 立方公尺

**B 集水區:**

$$\begin{aligned} \text{滯洪量(永久性)} &= 1/2 \times 1.77 \times (0.092 - 0.073) \times 3600 \times 1.1 \\ &= 66.59 \text{ 立方公尺} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{滯洪量(臨時性)} &= 1/2 \times 1.77 \times (0.109 - 0.073) \times 3600 \times 1.2 \\ &= 137.64 \text{ 立方公尺} \end{aligned}$$

附表 13、集水區之永久性及臨時性滯洪設施計算表

所需永久性滯洪設施 $V_{sd}(m^3)$	A 集水區	9.90
	B 集水區	66.59
所需臨時性滯洪設施 $V_{sd}(m^3)$	A 集水區	21.60
	B 集水區	137.64

(3) 滯洪量估算(排放流量以 10 年重現期距計算)

滯洪設施之設計滯洪量，依其屬永久性或臨時性滯洪設施之不同，分別規定如下，詳見附表 14：

$$\text{永久性滯洪設施： } V_{sd} = 1.1V_{s2}$$

$$\text{臨時性滯洪設施： } V_{sd} = 1.2V_{s1}$$

式中， $V_{sd}$ ：滯洪設施之蓄洪量( $m^3$ )

滯洪量計算：

**A 集水區：**

$$\begin{aligned} \text{滯洪量(永久性)} &= 1/2 \times 1.0 \times (0.025 - 0.016) \times 3600 \times 1.1 \\ &= 17.82 \text{ 立方公尺} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{滯洪量(臨時性)} &= 1/2 \times 1.0 \times (0.027 - 0.016) \times 3600 \times 1.2 \\ &= 23.76 \text{ 立方公尺} \end{aligned}$$

**B 集水區：**

$$\begin{aligned} \text{滯洪量(永久性)} &= 1/2 \times 1.77 \times (0.092 - 0.060) \times 3600 \times 1.1 \\ &= 112.15 \text{ 立方公尺} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{滯洪量(臨時性)} &= 1/2 \times 1.77 \times (0.102 - 0.060) \times 3600 \times 1.2 \\ &= 160.57 \text{ 立方公尺} \end{aligned}$$

附表 14、集水區之永久性及臨時性滯洪設施計算表

所需永久性滯洪設施 Vsd(m <sup>3</sup> )	A 集水區	17.82
	B 集水區	112.15
所需臨時性滯洪設施 Vsd(m <sup>3</sup> )	A 集水區	23.76
	B 集水區	160.57

### 8、滯洪設施及沉砂設共構設計

本基地之滯洪設施及沉砂設施採共構設計，其中沉砂容量以泥砂生產量 1.5 倍計算。

本開發基地面積約 1.14 公頃，面積小於 5 公頃，依農業區審議規範第 22-1 條規定需提供滯洪設施，故本細部計畫書仍需以出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法第十四條檢核，相關檢核如下。

(一) 開發基地每公頃滯洪體積不小於五百二十立方公尺。

本開發區面積約 1.14 公頃，依開發基地每公頃滯洪體積不小於五百二十立方公尺，檢討所需滯洪體積詳下附表 15。

附表 15、集水區之滯洪池體積

滯洪沉砂池	A 集水區	B 集水區	合計
面積 (ha)	0.3082	1.1369	1.4451
滯洪體積 (m <sup>3</sup> )	160.26	591.19	751.45

因此，本開發基地其滯洪沉砂池所需容量須符合開發基地每公頃滯洪體積不小於五百二十立方公尺的最基本需求，故設計容量如附表 16 所示。

附表 16、集水區之臨時性及永久性滯洪沉砂池容量設計表

滯洪沉砂池	臨時性		永久性	
	A 集水區	B 集水區	A 集水區	B 集水區
沉砂體積 (m <sup>3</sup> )	93.85	346.19	13.87	51.16
滯洪體積 (m <sup>3</sup> )	23.76	160.57	17.82	112.15
所需滯洪沉砂體積 (m <sup>3</sup> )	160.26	591.19	160.26	591.19
池表面積 (m <sup>2</sup> )	170	600	114	405
深度 (m)	1.0	1.0	1.5	1.5
設計容量 (m <sup>3</sup> )	170.0	600.0	171.0	607.5
備註			新設	新設

### 9、排放口設計

排放口大小設計依據水土保持技術規範第 95 條規定，開發後之出流洪峰流量至少小於入流洪峰流量百分之八十，並不得大於開發前之洪峰流量。滯洪池圓形開口放流量之計算公式如下：

$$Q = 2.78D^2 h^{1/2}$$

式中 D：孔口直徑(公尺)

h：入流口水頭高度(公尺)

#### A 集水區

開發後之一百年洪水頻率之洪峰流量為 0.025cms，出流量應小於  $0.025 \times 0.8 = 0.020\text{cms}$ ；又開發前之十年洪水頻率之洪峰流量為 0.016cms，故放流量以小於 0.016cms 為設計依據。

採用  $D = 0.1\text{m}$ ， $h = 0.3\text{m}$  之圓形溢洪口

$$\text{則 } Q = 2.78D^2 h^{1/2} = 0.015\text{cms} < 0.016\text{cms} \quad (\text{OK})$$

#### B 集水區

發後之一百年洪水頻率之洪峰流量為 0.092cms，出流量應小於  $0.092 \times 0.8 = 0.074\text{cms}$ ；又開發前之十年洪水頻率之洪峰流量為 0.060cms，故放流量以小於 0.060cms 為設計依據。

採用  $D = 0.2\text{m}$ ， $h = 0.3\text{m}$  之圓形溢洪口

$$\text{則 } Q = 2.78D^2 h^{1/2} = 0.060\text{cms} \leq 0.060\text{cms} \quad (\text{OK})$$

本基地內所設置之排水溝匯集地表逕流後流入新設置之沉砂滯洪池內滯洪，最後於洪峰稽延時間過後再經由道路邊溝排放至 A、B 兩集水區間之文賢路底下之既設區域排水幹線(C 幹線)，C 排水幹線尺寸為寬 1.5 公尺、深度 1.5 公尺、坡度為 1/100 之大排水溝，疏洪量為 9.9cms，本基地 A、B 兩集水區滯洪池圓形開口放流量合計為 0.075cms 並不會影響原有區域排水幹線(C 幹線)之疏洪能力。

整地排水 專業技師簽證表	
案名	「變更台南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區)(配合農5、農6住宅社區開發)案」及「擬定台南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區)(配合農5、農6住宅社區開發)細部計畫案」水理計算分析
規劃位置	臺南市仁德區公園段 175 及 178 地號等 2 筆土地
簽證技師	姓名：謝忠勝
	身份證字號：R121448443
	技師證書科別：土木工程科
	技師證照文號：(98)專高技免字第 000032 號
	職業執照字號：技證字第 006777 號
	職業機構名稱：宏鑽工程顧問有限公司
	職業機構地址：臺南市永康區中正二街 16 號
	職業機構電話：06-2532787
	職業圖記及技師簽章
	 宏鑽工程顧問有限公司 謝忠勝 技證字第 00700 號 土木工程師
日期	中華民國 107 年 10 月 日
備註	

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號： 111. 4. 07

保存年限：

## 臺南市政府都市發展局 函

708  
臺南市安平區永華路二段768號2樓之2

地址：73001臺南市新營區民治路36號  
承辦人：薛卜賓  
電話：06-2991111轉6263  
傳真：06-6325430  
電子信箱：allen8705117@mail.tainan.gov.tw

受文者：富立建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年4月1日

發文字號：南市都規字第1110451431號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺南市政府水利局111年3月30日南市水雨字第1110423760號函影本1份。

主旨：有關貴公司所送「變更臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農5、農6住宅社區開發）」草案之滯洪設施留設評估資料，經本府水利局核處意見如附，請納入前揭都市計畫案研議，請查照。

說明：依據臺南市政府水利局111年3月30日南市水雨字第1110423760號函辦理，兼復貴公司同年月9日富立總字第1110309號函。

正本：富立建設股份有限公司

副本：臺南市政府水利局、本局都市規劃科

局長莊德樑

本案依分層負責規定授權主管科長決行

檔 號：  
保存年限：

## 臺南市政府水利局 函

地址：70844臺南市安平區健康路三段15號  
承辦人：黃群堯  
電話：06-2986672#7652  
傳真：06-2970440  
電子信箱：frank\_huang@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111年3月30日  
發文字號：南市水兩字第1110423760號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴局函為「變更臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農5、農6住宅社區開發）」草案之滯洪設施留設評估案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴局111年3月17日南市都規字第1110376956號函。
- 二、旨案住宅社區變更及開發面積為1.4451公頃，相關水文水理分析經專業技師簽證在案，變更範圍內所應留設之最小滯洪體積及滯洪設施留設區位，經核尚屬合理。

正本：臺南市政府都市發展局  
副本：臺南市政府水利局

2022/03/30  
16:38

附件三、公用事業相關公文

再公開展覽覽

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

台灣自來水股份有限公司第六區管理處 函

新竹縣竹北市文興路263號4樓

70045臺南市中西區南門路22號  
聯絡方式：承辦人 黃士軒  
電話 06-2138101  
電子信箱 kopig@mail.water.gov.tw

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年8月15日  
發文字號：台水六工字第10500104650號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：有關貴公司擬於臺南市仁德區公園段175、178地號等2筆土地申請供水乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司105年7月20日衍古字第10501072001號函辦理。
- 二、旨揭計劃用水時程(平均日需水量：87CMD，最大日用水量：104CMD)，本處原則同意配合供水。
- 三、開發單位如因故須延後原規劃用水時程，應申請用水計畫變更。
- 四、逾三年未實質開發用水者，不再保留水量，應重提申請。
- 五、無需提送用水計畫書至水利署審查之案件，本公司將定期檢討實際用水量，視實際用水情形核減同意供水量。需提送用水計畫書至水利署審查之案件，則依水利署相關規定辦理。
- 六、本案用水量若後續為本公司或水利署核減供水量，開發單位所分攤之供水管線或專管埋設費用，不另退還。

正本：衍古開發顧問有限公司  
副本：本處歸仁服務所、本處工務課

經理 **王明孝**  
依分層負責規定授權(室)主管判發

正本

檔 號：

保存年限：

## 台灣電力股份有限公司台南區營業處 函

地址：70045臺南市中西區忠義路1段109號

聯絡人：黃美華  
電子信箱：u328284@taipower.com.tw  
連絡電話：06-2160121-2124

708  
臺南市永華路二段768號2樓-2

受文者：富立建設股份有限公司

發文日期：中華民國105年8月26日

發文字號：台南字第1058076480號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：有關貴公司新設用電計畫案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴公司105年8月2日新增設用電計畫書辦理。
- 二、貴公司(用電地址：臺南市仁德區公園段175、178地號等2筆)計劃於108年8月1日新設經常用電1,200瓩，經檢討結果：同意由忠孝變電所以1相3線110/220伏方式饋供。請斟酌用電時程，儘早辦理配電場所圖審及新設用電事宜，俾利外線設計、施工。前述供電方案自發文日起一年內有效，倘逾期未提出正式用電申請或有效期間內遇有關規定修改時，應重新檢討，另行決定。
- 三、為穩定電壓、提高貴公司用電設備運轉效率及減輕電費負擔起見，請裝設適當容量之電容器(以自動功因調整器控制)，以改善功率因數至95%為原則。
- 四、本省地形特殊，諸如地震、鹽害、濃霧、雷害等不可抗力之災害，隨時可能導致本公司供電系統發生故障，引起事故停電，或影響電壓與頻率等之穩定，如貴公司對於用電品質及可靠性等要求甚高，不能容許本公司供電系統發生故障所引起之停電以及電壓及頻率變動而瞬停時，請裝設緊急電源，並請在設計及興建前考慮下列各點，以減少損失。

- (一)請依照用電性質及用電設備容許停電時間選擇適當的緊急電源裝置。
- (二)請自備發電機，以便停電時立即自行轉供。
- (三)電力系統發生故障，有時會瞬間停電，對於不能容許瞬間停電之用電設備，除裝設自備發電機或申請備用電力，作為主要緊急電源外，請另加裝不停電電源裝置，簡稱UPS(亦即一種定電壓、定頻率之電源設備，平常充電中，當正常電源停電時，而發電機未達額定電壓運轉前，立即自動暫由UPS裝置之蓄電池經轉換器繼續供電，俟發電機達到額定電壓後再自動切換由發電機供電)。
- (四)電力系統頻率在正常運轉時有正負0.5赫之變動，故障時系統頻率短時間變動將較正負0.5赫為大。
- 五、貴公司各項用電設備工程之設計及監造，請依照經濟部訂頒「電業設備及用戶用電設備工程設計及監造範圍認定標準」(如附件)規定，由依法登記執業之電機技師或相關專業技師辦理。另設計圖面送審時請附保護方式及電驛型式等資料，且保護方式及電驛型式在設備採購前即須與本公司協調。因該保護設備係以保護貴公司相關用電設備為主，故請隨時維持保護設備在正常運作狀態，且非經本公司調度運轉人員同意，請勿隨意操作，以維供電安全。貴公司自備變電站內特高壓設備包含主變壓器、電纜、斷路器、開關、變比器、保護電驛等設備各有其功能，並與其他設備相關，若任意變動或拆離系統，有可能影響運轉安全或導致保護功能失效，故貴公司如需拆離或變動特高壓設備，應先委託電機技師設計，並將設計資料送由本公司配電處檢驗計量組轉各相關單位審查妥後，再行辦理。
- 六、貴公司嗣後如計劃興建自用發電設備且須與本公司系統併聯

時，請於機組興建前先向本公司提出用電計畫書，俾先行檢討發電機組併入本公司系統之可行性，以避免發電機組設置完成後，因電力系統條件限制而無法與本公司系統併聯，造成貴我雙方困擾。

正本：富立建設股份有限公司  
副本：

處長 黃 肇 祥



再公開開展覽



## 電業設備及用戶用電設備工程設計及監造範圍認定標準

- 第一條 本標準依電業法(以下簡稱本法)第三十四條之一第二項規定訂定之。
- 第二條 本法所稱電業設備工程，指電業為經營發電、輸電或配電業務所進行之電氣設備工程、發電廠天然氣管線工程或一萬一千伏特以上供電鐵塔結構工程。
- 第三條 本法所稱用戶用電設備工程，指用戶為接收電能或裝設自用發電設備所進行之線路、變壓器、開關或其他相關電氣設備工程。
- 第四條 電業設備工程應由依法登記執業之電機技師或相關專業技師辦理設計及監造之範圍如下：  
一、發電廠屋內線路裝置工程或屋外供電線路裝置工程。  
二、發電廠天然氣管線工程。  
三、一萬一仟伏特以上供電線路裝置工程或鐵塔結構工程，其設計時總工程費達新臺幣五十萬元或施設線路達二十公里以上者。但有下列情形者，依其施行日期日辦理設計及監造：  
（一）設計時總工程費達新臺幣二千五百萬元或施設線路達十公里以上者，自中華民國一百年八月一日施行。  
（二）設計時總工程費達新臺幣一千二百五十萬元或施設線路達五公里以上者，自中華民國一百零二年八月一日施行。  
（三）設計時總工程費達新臺幣一百萬元或施設線路達一公里以上者，自中華民國一百零四年八月一日施行。  
四、一萬一仟伏特以上變電所裝置工程。  
前項第三款及第四款之工程，如屬同容量且同規格之設備更換工程，得免由技師辦理設計及監造。  
第一項各款工程，如屬因應緊急危難之搶修或搶險者，得免由技師辦理設計及監造；如屬事後重建者，仍應由技師辦理設計及監造。
- 第五條 用戶用電設備工程應由依法登記執業之電機技師或相關專業技師辦理設計及監造之範圍如下：  
一、契約容量在一百瓩以上，且有下列情形之一者：  
（一）二萬二千伏特以上電壓之電力設備。  
（二）變壓器容量合計超過五百千伏安。  
（三）二萬二千伏特電壓供電地區，供電電壓為二百二十/三百八十伏特。  
（四）電力設備或連接負載有影響電業供電品質之虞，包括電氣爐（電弧爐、電阻爐、感應爐或其他電氣爐）、電焊機或軋鋼馬達設備。  
（五）用電場所所有易爆性塵埃或易燃性物質，包括屋內線路裝置規則規定之第一類及第二類塵埃處所或製造儲存危險物料處所。  
（六）公共場所或其他因用電性質特殊用戶，如發生停電將導致嚴重損害或引起危險，包括旅運航空站、旅運海港、車站、自來水廠、交通號誌、旅館、餐館、百貨公司、醫院、學校、機關、劇院或其他娛樂場所。  
二、六層以上之建築物用電設備。
- 第六條 其他法令另有電業設備工程及用戶用電設備工程之電機技師或相關專業技師設計監造之範圍者，並應依其規定辦理。
- 第七條 本標準除已另定施行日期者外，自發布日施行。

檔 號：  
保存年限：

## 中華電信臺南營運處 函

302新竹縣竹北市文興路263號4樓

地址：70050臺南市中西區成功路3號  
聯絡方式：吳森港、06-2443862  
r1032@cht.com.tw

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年9月5日

發文字號：臺南規字第1050000353號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文 1040805建築物電信設備及空間設置使用管理規則.pdf

主旨：有關貴公司申請「台南市仁德區公園段175、178地號等2筆土地開發後提供電信需求服務」乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司105年7月20日衍古字第10501072002號函。
- 二、開發設計單位於設計屋內外電信設備及其空間時，應依國家通傳會104年8月5日修訂之「建築物電信設備及空間設置使用管理規則」相關規定申請辦理，詳如附件。
- 三、貴公司電信自備引進管路，請配合本營運處設計人員規劃銜接位置埋設。

正本：衍古開發顧問有限公司

副本：

總經理 洪寶山

# 建築物電信設備及空間設置使用管理規則

中華民國 104 年 8 月 5 日通傳基礎字第 10463018100 號令修正發布

第一條 本規則依電信法第三十八條第六項規定訂定之。

第二條 建築物屋內外電信設備及其空間之設置及使用，應依本規則之規定；本規則未規定者，依其他法令之規定。

第三條 本規則用詞定義如下：

- 一、電信管箱設備：指收容建築物電信線纜之設備，如電信引進管、垂直幹管、管道間、線架、水平配管、地板管槽、地板線槽、總配線箱（架）、光終端配線架、集中總箱、主配線箱（室）、支配線箱、拖線箱、宅內配線箱及出線匣等。
- 二、電信配線設備：指使用於建築物之電信電纜、光纜及其固接附屬設備，如引進線纜、配線架、配線線纜、光纜配線箱（盒）、端子板、電信插座（包括電話插座、資訊插座或光資訊插座）及保安器等。
- 三、電信室：指建築物內專供市內網路業務經營者引接線纜及設置電信設備之專用空間。
- 四、電信機械設備：指市內網路業務經營者使用於建築物內之電信交換設備、電信傳輸設備、電信終端介面設備及其相關附屬設備之總稱。
- 五、電信保安接地設備：指用於保護電信機線設備之接地裝置及各種安全設施。
- 六、集線電信設備：指市內網路業務經營者為匯集不同傳輸路由之線纜，所設置之電信傳輸設備及線纜收容設備等。
- 七、集線室：指於建築物內除既有電信室外，專供市內網路業務經營者引接線纜及設置集線電信設備之專用空間。
- 八、電信引進管：指以架空或地下方式引進電信電纜或光纜至建築物內總配線箱（架）或光終端配線架、電信室之電信管道。
- 九、用戶專用交換設備：指安裝在建築物內，供同一建築基地範圍內之用戶或合用中繼線用戶使用之專用交換機、分機及其附屬設備等。

十、社區型建築物：指同一宗建築基地內之建築物，或為統一管理而設同一管理委員會之建築物。

十一、屋外電信管線設施：指建築基地內建築物間之架空、地下電信線路及地下管路等管線設備。

第四條 建築物建造時，起造人應依規定設置屋內外電信設備，並預留裝置電信設備之電信室及其他空間。但經國家通訊傳播委員會（以下簡稱本會）公告之建築物，不在此限。

前項之電信設備，包括電信引進管、總配線箱、用戶端子板、電信管箱、電信線纜及其他因用戶電信服務需求須由用戶配合設置責任分界點以內之設備。

既存建築物之電信設備不足或供裝置電信設備之空間不足，致不敷該建築物之電信服務需求時，應由所有人與提供電信服務之市內網路業務經營者協商，並由所有人增設。

依第一項及前項規定設置專供該建築物使用之電信設備及空間，應按該建築物用戶之電信服務需求，由各市內網路業務經營者依規定無償連接及使用。

第五條 建築物電信設備連接市內網路業務經營者之電信網路設備，應設有明確之責任分界點。

第六條 前條之設置及維護責任分界規定如下：

一、建築物引進電纜者：

（一）建築物設置用戶側端子板設備者，以用戶側端子板之電介接端子為責任分界。

（二）建築物未設置用戶側端子板設備者，以市內網路業務經營者設置於建築物端子板之電介接端子為責任分界，但另有約定者從其約定。

二、建築物引進光纜者：

（一）建築物設置光終端配線架者，以光終端配線架用戶側光纜配線箱之光介接端子為責任分界。

（二）建築物未設置光終端配線架者，以市內網路業務經營者設置於建築物之電信設備光或電介接端子為責任分界。

前項責任分界，如附圖一、附圖二、附圖三及附圖四。

第七條 建築物責任分界點以外之公眾電信固定通信網路設施，由提

供電信服務之市內網路業務經營者設置及維護。但社區型建築物內建築物間之管線設施，得由建築物起造人或所有人設置，由所有人維護。

依第四條規定設置之電信設備，由建築物起造人或所有人設置，並由所有人維護。

第八條 起造人或所有人應設置下列建築物電信設備及其空間：

- 一、電信引進管。
- 二、電信室：須設置電信室者，應備有電表設置位置及電源引接線、總配線架（板）、用戶側端子板及電信保安接地設備等；無須設置電信室者，應備有總配線箱、用戶側端子板及電信保安接地設備等。
- 三、自用戶側端子板後之電信管箱設備、電信配線線纜、宅內配線箱及電話插座等設備。
- 四、須引進光纜之建築物者，應增設以下設備：
  - （一）光終端配線架。
  - （二）用戶側光纜配線箱（盒）。
  - （三）用戶側光纜配線箱（盒）至宅內配線箱、支配線箱或單獨所有權建築物主配線箱之光纜。
  - （四）宅內配線、出線匣及資訊插座等設備。

市內網路業務經營者於前項建築物內提供電信服務時，應設置下列電信設備：

- 一、銜接公眾電信網路之引接電信電纜或光纜。
- 二、經營者端子板或光纜配線箱（盒）。
- 三、必要之電信機械設備。

第九條 新建建築物為收容市內網路業務經營者之電信設備，供該建築物用戶通信之需要，有下列情形之一者，應設置電信室：

- 一、用戶側光纜總心數超過二十四心者。
- 二、地上層五樓以上且設有地下室之建築物，引進電纜總對數超過二十對以上者。

前項電信室應依附件一電信室面積一覽表設置於建築物適當處所，有關引進電纜總對數應依本會所定之建築物屋內外電信設備工程技術規範（以下簡稱工程技術規範）計算之。其有地下層兩層以上者，以設於非最底層樓層為原則。

新建建築物有下列情形之一者，建築物起造人應引進光纜，並依前條第一項規定辦理：

- 一、公有建築物。
- 二、集合住宅。
- 三、總樓地板面積在一千平方公尺以上，且為下列使用類別之建築物：
  - (一) 公共集會類。
  - (二) 商業類。
  - (三) 休閒、文教類：
    - 1 供國小學童教學使用之相關場所。(宿舍除外)
    - 2 供國中以上各級學校教學使用之相關場所。(宿舍除外)
  - (四) 辦公、服務類。

前項各款建築物之定義，依建築法令相關規定辦理。

第十條 建築物屋內外電信設備及相關設置空間之設計(含繪製圖說)、設置及檢測，應依本會所定之工程技術規範辦理。

建築物電信設備及相關設置空間之設計、簽證及監造，應依建築法、建築師法及技師法等相關法令之規定辦理；其中涉及建築物安全、結構安全及消防安全等事項，應依建築法、消防法及其他相關法令規定辦理。

屋外電信管線設施之設置，應依建築法令及道路主管機關之規定辦理。

第十一條 建築物起造人於設計屋內外電信設備及其空間時，應備具「建築物屋內外電信設備洽辦/審查/審驗申請表」(以下簡稱申請表如附件二)，洽請市內網路業務經營者諮商辦理引進管、電信室或總配線箱及線纜之位置等事項。

市內網路業務經營者受理前項洽辦後，應於七工作日內完成洽辦事宜；其他未參與洽辦之市內網路業務經營者不得對洽辦結果提出異議。

建築物電信設備及相關設置空間之設計圖說經依前條第二項規定設計簽證後，應於申報開工前送請本會委託辦理審查及審驗之電信專業機構(以下簡稱審驗機構)審查。

建築物起造人應檢具下列文件向審驗機構申請審查並繳交審查費：

- 一、依規定完成洽辦及設計圖說簽證之申請表。
- 二、依工程技術規範所定之建築物屋內外電信設備設計清單及相關設計圖說(含平面配置圖及垂直昇位圖、建築基地位置圖)。

申請審查案件有下列情形之一者,審驗機構應限期通知建築物起造人補正,逾期未補正者,不予受理,其檢具之文件不予退還:

- 一、未依規定繳交審查費者。
- 二、檢具之文件不全者。
- 三、申請表記載內容不完備者。

申請審查案件之文件齊備者,審驗機構應於七工作日內完成審查;經審查不合格者,審驗機構應限期通知建築物起造人補正,逾期未補正者或補正仍不完備者,駁回其申請,其檢具之文件及繳交之審查費不予退還。

經依前項駁回申請者,建築物起造人得重新申請審查。

第五項及第六項之補正期間為二個月。但得依建築物起造人之申請展延之,展延期間不得超過二個月,並以一次為限。

第十二條 建築物電信設備設置完成後,建築物起造人應檢具下列文件向原辦理審查設計圖說之審驗機構申請審驗並繳交審驗費。

- 一、依規定完成審查之申請表。
- 二、依工程技術規範所定之建築物屋內外電信設備檢測紀錄表。
- 三、建築師或專業技師出具之建築物電信設備竣工檢查報告。
- 四、依前條第四項第二款之電子檔光碟片一份。

申請審驗案件之文件齊備者,審驗機構應於十四工作日內完成審驗;經審驗合格後,於其申請表簽證合格,其送審查及審驗之文件予以發還。起造人或所有人應於審驗合格並繳交審定證明證照費後,始得申請核發下列審定證明:

- 一、電纜窄頻審定證明:建築物依照工程技術規範僅設置電話主幹配線者。
- 二、電纜寬頻審定證明:建築物依照工程技術規範設置電話及數據配線,其數據主幹及宅內數據配線採用超五類非遮蔽對絞型或屏蔽對絞型電纜以上等級設計者。

三、光纜到戶審定證明：建築物依照工程技術規範設置電話及數據配線，其數據主幹採用光纜設計，宅內數據配線採用超五類非遮蔽對絞型或屏蔽對絞型電纜以上等級設計者。

申請審驗案件有下列情形之一者，審驗機構應限期通知建築物起造人補正，逾期未補正者，不予受理，其檢具之文件不予退還：

- 一、未依規定繳交審驗費者。
- 二、檢具之文件不全者。
- 三、申請表記載內容不完備者。

經審驗不合格者，審驗機構應限期通知建築物起造人補正，逾期未補正者或補正仍不完備者，駁回其申請，其檢具之文件及繳交之審驗費不予退還。

經依前項駁回申請者，建築物起造人得重新申請審驗。

第三項及第四項之補正期間為二個月。但得依建築物起造人之申請展延之，展延期間不得超過二個月，並以一次為限。

建築物屋內外電信設備洽辦／審查／審驗作業流程圖詳如附件三。建築物電信設備審定證明如附件四。

第十三條 建築物電信設備及其空間經審驗合格，市內網路業務經營者始得提供起造人或所有人申請之電信服務。但經本會依電信法第三十八條第一項規定公告之建築物不在此限。

申請前項電信服務時，起造人應檢具下列文件各一份：

- 一、審驗機構核發之審驗合格文件。
- 二、前條第一項第四款光碟片。

第十四條 市內網路業務經營者應保存完成洽辦之申請表及其相關資料之電子檔或原件，備供本會查核。

各市內網路業務經營者均無法辦理第十一條及前條所定相關事宜時，應成立建築物屋內外電信設備建設協商小組，協調各地受理窗口、網路銜接或共用管線等相關作業事宜，必要時，由本會協調處理之。

第十五條 市內網路業務經營者或其他第三人受託代建築物起造人或所有人設置或維護用戶建築物電信設備，或負擔其設置、維護、使用之費用者，其約定不得違反下列規定：

一、不得妨礙用戶選擇不同經營者提供電信服務之機會。

二、不得妨礙不同電信服務經營者爭取用戶之機會。

違反前項規定之約定，無效；其已設置完成之電信設備，未經建築物起造人或所有人之同意，不得任意拆除或妨礙其使用。

第十六條 建築物所有人所設置之電信設備不符本規則之規定，於建築物所有人改善或增設前，市內網路業務經營者得不予銜接提供服務，以維通信安全。

第十七條 連接第一類電信事業之建築物責任分界點以內之所有電信設備，應交由電信工程業者或電器承裝業者施工及維護。但經本會公告為簡易電信設備者，不在此限。

第十八條 建築物內部自用電信機械設備，如用戶專用交換機等，應另依實際需求預留空間及管線，並與市內網路業務經營者之電信設備分開設置。但經洽得提供該建築物電信服務之市內網路業務經營者同意者，不在此限。

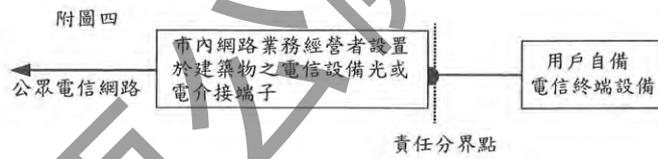
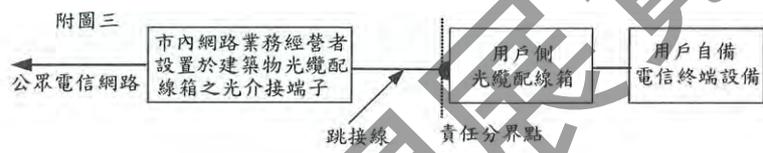
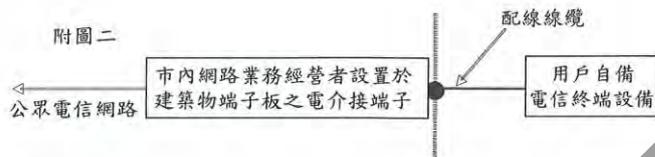
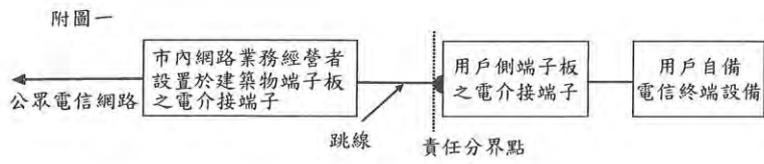
第十九條 市內網路業務經營者利用設置於電信室之電信設備，提供該建築物以外之用戶電信服務者，應事先徵求該建築物所有人同意，其補償由市內網路業務經營者與該建築物所有人協議之。

第二十條 市內網路業務經營者為建設其電信網路之需要，得有償使用建築物空間設置集線室及集線電信設備。

第二十一條 建築物電信管箱、配線等電信設備設置，建築物起造人應建立並保留其管線竣工圖表等明細資料，移交該建築物管理委員會、管理負責人或所有人負責保管。

第二十二條 本規則自發布日施行。

本規則中華民國一百零四年八月五日修正條文自發布後一年施行。



附件一

電信室面積一覽表

引進電纜總對數	電信室面積	備註
200對以下 但必須設置電信室者	2.6 m <sup>2</sup> 以上	室內淨高至少2.1m，最窄平面 長度不得少於1.5m。
201~600對	7 m <sup>2</sup> 以上	室內淨高至少2.1m，最窄平面 長度不得少於1.5m。
601~1000對	14 m <sup>2</sup> 以上	室內淨高至少2.1m，最窄平面 長度不得少於2.5m。
1001~2000對	20 m <sup>2</sup> 以上	室內淨高至少2.1m，最窄平面 長度不得少於2.5m。
2001~4000對	30 m <sup>2</sup> 以上	室內淨高至少2.1m，最窄平面 長度不得少於2.5m。
4001~6000對	43 m <sup>2</sup> 以上	室內淨高至少2.1m，最窄平面 長度不得少於2.5m。
6001對以上	由提供電信服務之市內網路 業務經營者與建築物起造人 共同協商決定之。	室內淨高至少2.1m，最窄平面 長度不得少於2.5m。

建築物屋內外電信設備洽辦/審查/審驗申請表

編號: \_\_\_\_\_

一、基本資料:(起造人填寫)

填表日期: 年 月 日

起造人	姓名 (或公司名稱)	出生年月日	年 月 日	電話		
	住址 身分證或營利 事業統一編號	通訊處			建造執照 號碼	
設計人	姓名	職業證 等級字號		電話		
	事務所名稱 和報單位統一編號	事務所地址				
承攬人	電信工程業名稱	登記執照號碼		電信工程業同業公會 當年度會員證書編號		
	電器承攬業名稱	登記執照號碼		電氣工程業同業公會 當年度會員證書編號		
	材料業一編號	營業地址		電話		
建物資料	建築地號	建築地址				
	建物名稱	總樓地板面積:	m <sup>2</sup>	建築基地面積:	m <sup>2</sup>	
	起造工期	自 年 月 至 年 月	工地電話			
	使用區分	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 辦公 <input type="checkbox"/> 營業 <input type="checkbox"/> 醫院 <input type="checkbox"/> 學校 <input type="checkbox"/> 其他				
	樓層對數 或 心數	<input type="checkbox"/> 引進電纜總對數 對。心。		層樓戶數	地下 層	地上 層
電信室設置	<input type="checkbox"/> 1. 須備電信室者: <input type="checkbox"/> 建築物用戶側光纜總心數超過二十四心以上者 <input type="checkbox"/> 地上層五樓以上且設有地下室之建築物 <input type="checkbox"/> 2. 無須備電信室者: <input type="checkbox"/> 建築物用戶側光纜總心數二十四心以下者 <input type="checkbox"/> 地上層四樓以下之建築物 <input type="checkbox"/> 地上層五樓以上未設置地下室之建築物 <input type="checkbox"/> 引進之電纜總對數 20 對以下者。		引進之電纜總對數/電信室面積: <input type="checkbox"/> 電纜 200 對以下但須設置電信室者/2.6m <sup>2</sup> 以上 <input type="checkbox"/> 201~600 對/7 m <sup>2</sup> 以上 <input type="checkbox"/> 601~1000 對/14 m <sup>2</sup> 以上 <input type="checkbox"/> 1001~2000 對/20 m <sup>2</sup> 以上 <input type="checkbox"/> 2001~4000 對/30 m <sup>2</sup> 以上 <input type="checkbox"/> 4001~6000 對/43 m <sup>2</sup> 以上 <input type="checkbox"/> 6001 對以上/由提供電信服務之市內網路系統經營者與建築物起造人或所有人共同 協商決定之。			
	檢附資料: 建築物屋內外電信設備設計清單及相關設計圖說(含平面配置圖及垂直昇位圖、建築基地位置圖)各一式三份。					
備註	1. 本申請表一式三份,一份由起造人於完成審驗後留存,一份由審驗機構於完成審驗後留存,一份於洽辦後由市內網路業者留存。 2. 所附電信設備設計清單及設計圖說於完成審查後由審驗機構及起造人各留存一份。 3. 建築物無名稱者,建築物名稱欄應填「無」字。 4. 起造人依建管相關規定應檢附之設計圖說,請另依其規定辦理。 5. 承攬人應檢具登記執照及當年度會員證書影本俾供核對。					

二、洽辦:(市內網路業者填寫)

洽辦日期: 年 月 日

公司名稱	營利事業統一編號	公司地址		
建造時應 洽辦事項	<input type="checkbox"/> 引進管 <input type="checkbox"/> 架空 管,共 處 <input type="checkbox"/> 地下 管,共 處	洽辦 意見	經理人姓名 電話	
	<input type="checkbox"/> 電信室或 <input type="checkbox"/> 總配線箱			公司印章
	訪商引進管與電信室或總配線箱間之線纜位置			

三、設計圖說簽證:(簽證人依建築法及技師法規定填寫)

簽證日期: 年 月 日

簽證人	姓名	職業證等級字號	電話	簽證 人 章
	事務所名稱 和報單位統一編號	事務所地址		

四、審查:(審驗機構填寫)

審查日期: 年 月 日

審驗 機構	名稱	地址	審驗 合格 日期
審驗人姓名	技師證書字號	電話	
備註	審查不合格者,另以公文書通知起造人得依規定重新申請審查。		

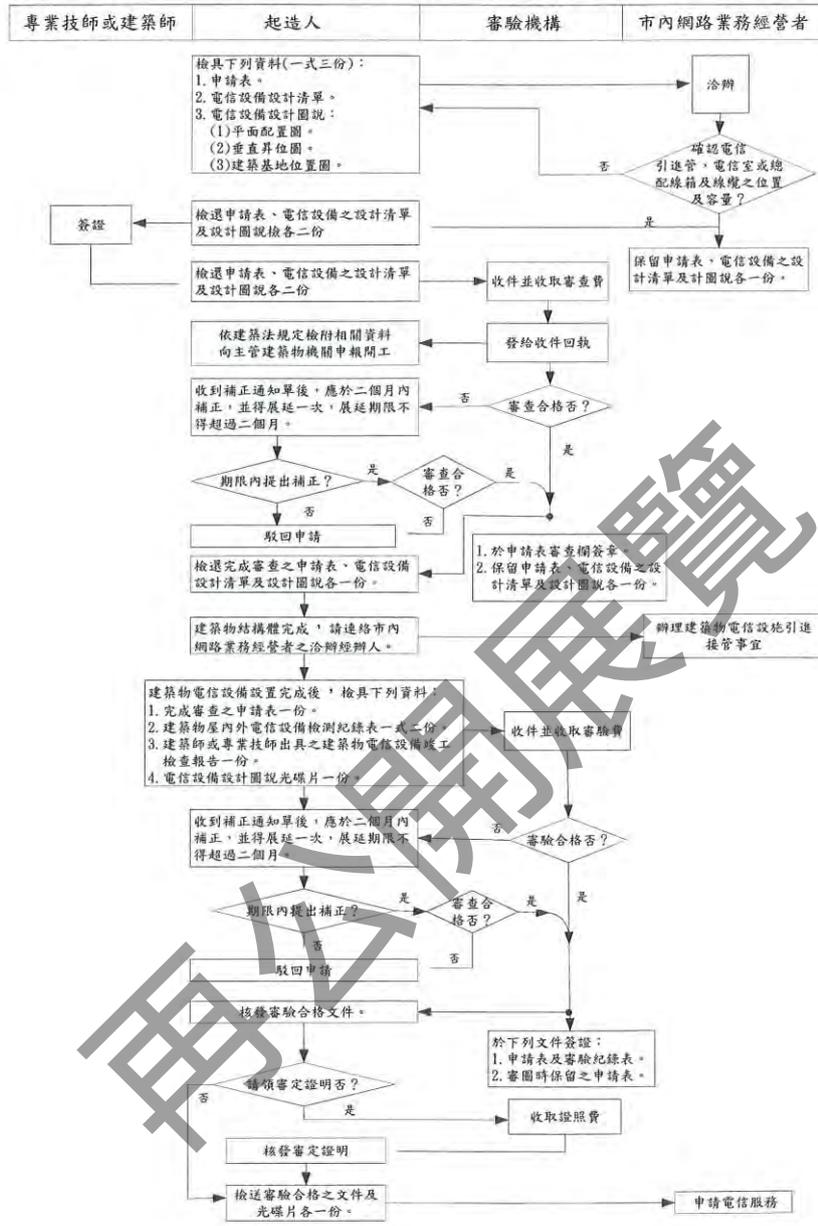
五、審驗:(原審查之審驗機構審驗及填寫)

審驗日期: 年 月 日

審驗 機構	名稱	地址	審驗 合格 日期
	審驗人姓名	技師證書字號	
審驗類別	備註: 審驗不合格者,另以公文書通知起造人得依規定重新申請審驗。		

附件三

建築物屋內外電信設備洽辦/審查/審驗作業流程圖



附件四

審驗機關(構)名稱  
建築物電信設備審定證明

- 一、起造人：
- 二、建物名稱：
- 三、建築地點：
- 四、審定類別：
- 五、審驗號碼：

審驗機關(構)用印處

中華民國 年 月 日

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府環境保護局 函

地址：70155臺南市東區中華東路2段133巷72號

承辦人：周晏任  
電話：06-6572813#518

傳真：06-6564191

電子信箱：tonykathlean@mail.tnepb.gov.tw

302

新竹縣竹北市鹿場里文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年8月3日

發文字號：環事字第1050074434號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關衍古開發顧問有限公司為本市仁德區「公園段175、178地號等2筆農業區土地變更為住宅區使用案」之廢棄物清運計畫書1案，詳如說明，並請依說明段辦理，復請查照。

說明：

- 一、復貴公所105年7月22日南仁所建字第1050489856號函。
- 二、本案現階段尚非屬行政院環境保護署公告應檢具事業廢棄物清理計畫書之事業，另產出之廢棄物請依廢棄物清理法規定妥善清除、處理及再利用。
- 三、日後如涉及營建工程且屬96年8月1日起繳交空氣污染防制費之營建工程，且其興建工程面積達500平方公尺以上或工程合約經費為新臺幣500萬元以上者或屬拆除工程者，承攬工程之營造業應檢具事業廢棄物清理計畫書送本局審查核准後，始得興建（拆除）。

正本：臺南市仁德區公所

副本：衍古開發顧問有限公司、本局事業廢棄物管理科

周 李 賢 衛

本案依分層負責規定授權主管科長執行

附件四、公共設施管理維護原則同意公文

再公開展覽覽

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

111. 8. 10

保存年限：

## 臺南市政府都市發展局 函

708

臺南市安平區永華路二段768號2樓之2

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：薛卜賓

電話：06-2991111轉6263

傳真：06-6325430

電子信箱：allen8705117@mail.tainan.gov.tw

受文者：富立建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年8月8日

發文字號：南市都規字第1111008114號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺南市政府工務局111年5月17日南市工園二字第1110613080號函及111年8月1日南市工園二字第1110748837號函影本各1份。

主旨：有關貴公司所送「變更臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農5、農6住宅社區開發）」草案之公共設施用地後續管理維護方式及費用方案評估資料，經本府工務局核處意見如附，請納入前揭都市計畫案研議，請查照。

說明：依據臺南市政府工務局111年5月17日南市工園二字第1110613080號函、111年8月1日南市工園二字第1110748837號函兼復貴公司111年3月9日富立總字第1110309號函。

正本：富立建設股份有限公司

副本：臺南市政府工務局、本局都市規劃科

局長莊德樑

檔 號：  
保存年限：

## 臺南市政府工務局 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：黃令易  
電話：06-6377449  
傳真：06-6377486  
電子信箱：ja830903@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111年8月1日  
發文字號：南市工園二字第1110748837號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區)(配合農5、農6住宅社區開發)」後續管理維護方式及費用方案評估1案，請查照。

說明：

- 一、續本局111年5月17日南市工園二字第1110613080號函及臺南市政府都市發展局111年7月6日南市都規字第1110658805號函辦理。
- 二、有關公共設施維護經費部分，申請人所送旨揭都市計畫方案內容，維護費用計算方式係依公共設施用地面積每平方公尺50元，以繳交20年估算，本局同意依申請人建議方式辦理。
- 三、有關「綠(滯)1」用地日後是否同意接管部分，本局同意接管，依據102年2月18日府工公園一字第1020012349A號公告，日後由仁德區公所接管負責管理維護，請申請人負責興闢完成後，捐贈予臺南市政府，並邀集仁德區公所辦理移交相關事宜。

檔 號  
保存年限

## 臺南市政府工務局 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：黃令易  
電話：06-6377449  
傳真：06-6377486  
電子信箱：ja830903@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111年5月17日  
發文字號：南市工園二字第1110613080號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區)(配合農5、農6住宅社區開發)」後續管理維護方式及費用方案評估1案，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年3月17日南市都規字第1110359040號函。
- 二、公共設施部分由申請人負責興闢完成後捐贈予臺南市政府，惟開發單位需辦理點交臺南市政府工務局及台南市仁德區公所俾利後續維護管理，旨案涉及農業區「農6」變更為公園兼兒童遊戲場用地(附)「公(兒)2」，面積為0.3082公頃，依據102年2月18日府工公園一字第1020012349A號公告，日後由仁德區公所接管負責管理維護；有關公共設施維護經費，本局同意依申請人建議每平方公尺50元計。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市仁德區公所、本局公園管理科二股 2022/05/17 18:58:58

## 公共設施用地後續管理維護及費用方案評估

### 一、公共設施用地之管理維護單位及費用

#### (一) 管理維護單位

##### 1、依都市計畫農業區變更使用審議規範

依「都市計畫農業區變更使用審議規範」，公共設施用地由社區管理委員會管理維護。

另為利公共設施管理單位順利銜接，於臺南市都市計畫委員會第 88 次會議決議略以：有關公共設施用地之管理及維護，社區住戶核准成立社區管理委員會前由申請人(含起造人)負責；核准成立管理委員會後，由管理委員會負責。

##### 2、由公共設施用地主管機關管理維護

本案劃設之公共設施用地係開放一般市民使用，恐難由土地所有權人或社區管理委員會善盡管理維護之責。另原公(兒)2 用地面積 0.3 公頃，本案變更後面積增加至 0.6 公頃，倘均由市政府管理，事權統一，並可整體合理規劃利用。

故考量本案公共設施用地具對外開放性，倘日後由市政府管理維護，尚符合公益性原則。並經臺南市政府工務局函文同意接管(111 年 5 月 17 日南市工園二字第 1110613080 號函、111 年 8 月 1 日南市工園二字第 1110748837 號函)。

#### (二) 管理維護費用

##### 1、依都市計畫農業區變更使用審議規範

- (1) 依第一種住宅區之基準容積樓地板面積，隨量提撥二年社區管理維護基金，提撥標準為每年每平方公尺 300 元。
- (2) 社區管理維護基金之使用方式以原設施及設備之換新、管理、興修為原則，其支用範圍如下：公共及公用設備；社區指標、街道傢俱、公共景觀及植栽；社區內一般廢棄物清除處理運輸、貯存之工具及設施；其他維生必要公用

水電、電信設備；其他經各公共設施主管機關同意之必須公共使用。

## 2、由公共設施用地主管機關管理維護

參酌其他縣市相關類似案例後，擬以繳交公共設施維護經費方式，由各公共設施主管機關運用管理維護，依公共設施用地面積每平方公尺 50 元，以繳交 20 年估算。前開費用計算方式經臺南市政府工務局函文同意(111 年 5 月 17 日南市工園二字第 1110613080 號函、111 年 8 月 1 日南市工園二字第 1110748837 號函)

## 二、管理維護費用金額試算

### (一) 依都市計畫農業區變更使用審議規範

以第一種住宅區之基準容積樓地板面積，隨量提撥二年之社區管理維護基金，提撥標準為每年每平方公尺 300 元估算

- 1、第一種住宅區面積： $8,671\text{m}^2$
- 2、住宅區法定基準容積率：125%
- 3、基準容積樓地板面積： $8,671\text{m}^2 \times 125\% = 10,838.75\text{m}^2$
- 4、管理維護基金 =  $10,838.75\text{m}^2 \times 300(\text{元}) \times 2(\text{年}) = 6,503,250$  元

### (二) 由公共設施用地主管機關管理維護

以公共設施面積每平方公尺 50 元，以繳交 20 年估算

- 1、公共設施面積： $5,780\text{m}^2$
- 2、管理維護基金 =  $5,780\text{m}^2 \times 50(\text{元}) \times 20(\text{年}) = 5,780,000$  元

## 三、綜合評估

### (一) 管理維護單位

考量本案公共設施用地具對外開放性及日後使用管理之整體性及一致性，倘日後由市政府管理維護，尚符合公益性原則，爰公共設施用地由主管機關管理。

### (二) 管理維護費用

考量公共設施用地之開放性及為提高周邊公共設施之服務品質，公共設施管理維護費用依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之計算基準，採以第一種住宅區之基準容積樓地板

面積，隨量提撥二年之社區管理維護基金，提撥標準為每年每平方公尺300元估算，以利公共設施主管機關運用。

(三) 管理維護費用繳納期限

土地權利關係人應於公共設施完成興闢並經同意點交三個月內，提供管理維護經費予臺南市政府後，始得申請第一種住宅區之建築使用執照。

再公開展覽覽

附件五、現況分析內容補充

再公開展覽覽

附表 17、南臺南發展區行政區人口統計表

年 度	安南區		仁德區		永康區		安平區	
	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率
99	178,119	--	69,343	--	216,748	--	62,602	--
100	179,987	1.05%	70,232	1.28%	220,825	1.88%	63,593	1.58%
101	182,749	1.53%	71,270	1.48%	224,303	1.58%	64,348	1.19%
102	185,412	1.46%	72,444	1.65%	226,875	1.15%	64,589	0.37%
103	187,775	1.27%	73,099	0.90%	228,651	0.78%	64,898	0.48%
104	189,620	0.98%	73,887	1.08%	230,806	0.94%	65,380	0.74%
105	191,196	0.83%	74,637	1.02%	232,210	0.61%	65,813	0.66%
106	192,224	0.54%	75,518	1.18%	233,905	0.73%	66,496	1.04%
107	193,438	0.63%	75,878	0.48%	234,891	0.42%	66,775	0.42%
108	194,228	0.41%	76,094	0.28%	235,699	0.34%	67,119	0.52%
109	195,623	0.72%	76,385	0.38%	235,415	-0.12%	67,213	0.14%
110	197,061	0.74%	76,497	0.15%	234,624	-0.34%	67,446	0.35%
平均	--	+0.92%	--	+0.90%	--	+0.73%	--	+0.68%
年 度	歸仁區		中西區		新化區		北區	
	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率
99	65,924	--	79,271	--	44,096	--	131,925	--
100	66,104	0.27%	78,741	-0.67%	44,023	-0.17%	132,098	0.13%
101	66,655	0.83%	78,666	-0.10%	43,940	-0.19%	132,233	0.10%
102	67,101	0.67%	78,498	-0.21%	43,836	-0.24%	132,336	0.08%
103	67,504	0.60%	77,910	-0.75%	43,782	-0.12%	132,558	0.17%
104	67,906	0.60%	77,498	-0.53%	43,828	0.11%	132,651	0.07%
105	68,170	0.39%	76,967	-0.69%	43,727	-0.23%	133,091	0.33%
106	68,424	0.37%	77,770	1.04%	43,630	-0.22%	132,726	-0.27%
107	68,403	0.03%	78,167	0.51%	43,456	-0.40%	132,112	-0.46%
108	68,135	0.39%	78,493	0.42%	43,254	-0.46%	131,480	-0.48%
109	68,164	0.04%	78,556	0.08%	43,317	0.15%	130,094	-1.05%
110	68,001	-0.24%	77,704	-1.08%	42,809	-1.17%	127,913	-1.68%
平均	--	+0.30%	--	-0.18%	--	-0.27%	--	-0.28%

年 度	南區		東區		龍崎區		關廟區	
	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率
99	126,173	--	194,183	--	4,382	--	36,026	--
100	126,129	-0.03%	193,782	-0.21%	4,311	-1.62%	35,593	-1.20%
101	126,018	-0.09%	192,972	-0.42%	4,325	0.32%	35,353	-0.67%
102	125,611	-0.32%	191,576	-0.72%	4,310	-0.35%	35,105	-0.70%
103	125,691	0.06%	190,233	-0.70%	4,292	-0.42%	34,865	-0.68%
104	125,738	0.04%	188,865	-0.72%	4,196	-2.24%	34,719	-0.42%
105	125,768	0.02%	187,834	-0.55%	4,107	-2.12%	34,601	-0.34%
106	125,394	-0.30%	186,841	-0.53%	4,038	-1.68%	34,433	-0.49%
107	124,824	-0.45%	186,250	-0.32%	3,995	-1.06%	34,353	-0.23%
108	124,696	-0.10%	186,009	-0.13%	3,900	-2.38%	34,202	-0.44%
109	123,789	-0.73%	184,958	-0.57%	3,768	-3.38%	33,941	-0.76%
110	122,345	-1.17%	182,489	-1.33%	3,668	-2.65%	33,860	-0.24%
平均	--	-0.28%	--	-0.56%	--	-1.60%	--	-0.56%

資料來源：臺南市政府民政局，臺南市歷年各區人口成長數。

附表 18、南臺南發展區都市計畫區人口達成率

行政區	計畫區	109 年		
		計畫人口數	現況人口數	人口達成率
安南區	安南區細部計畫	416,000	195,623	47%
東區	東區細部計畫	244,781	184,958	76%
中西區	中西區細部計畫	107,600	78,556	73%
北區	北區都市計畫(細部計畫)	177,050	130,094	73%
南區	南區都市計畫(細部計畫)	160,000	123,789	77%
安平區	安平區都市計畫(細部計畫)	96,500	56,174	58%
	安平港歷史風貌園區特定區	20,000	11,039	55%
永康區	高速公路永康交流道附近特定區	180,000	176,927	98%
	永康六甲頂都市計畫	59,500	58,488	98%
仁德區	仁德都市計畫	38,500	29,464	77%
	仁德(文賢地區)都市計畫	22,000	16,460	75%
	高速公路臺南交流道附近特定區	23,000	21,532	94%
	臺南都會公園特定區	36,000	269	1%
歸仁區	歸仁都市計畫	50,000	44,292	89%
	高速鐵路臺南車站特定區	32,000	2,122	7%
關廟區	關廟都市計畫	47,000	25,891	55%
新化區	新化都市計畫	25,000	23,559	94%
	虎頭埤特定區	600	511	85%

註：臺南都會公園特定區 36,000 人為總計畫人口、18,400 人為先期發展區之住宅區及商業區計畫人口。

資料來源：109 年臺南市統計年報。

附表 19、南臺南發展區申報開工戶數一覽表

區域	類型	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	累積戶數
安南區	透天	685	1,355	555	533	1,096	989	597	1,705	844	15,608
	大樓/公寓	62	0	600	21	551	984	2,144	1,597	1,290	
	合計	747	1,355	1,155	554	1,647	1,973	2,741	3,302	2,134	
	成長率	--	81%	-15%	-52%	197%	20%	39%	1.91%	-35.37%	
永康區	透天	807	524	465	279	414	515	307	376	376	12,563
	大樓/公寓	1,199	1,414	734	1,050	190	820	1,189	1,034	870	
	合計	2,006	1,938	1,199	1,329	604	1,335	1,496	1,410	1,246	
	成長率	--	-3%	-38%	11%	-55%	121%	12%	-12.04%	-11.63%	
南區	透天	199	260	100	141	134	163	128	128	219	7,048
	大樓/公寓	254	737	1404	0	351	32	247	352	408	
	合計	453	997	1504	141	485	195	375	480	627	
	成長率	--	120%	51%	-91%	244%	-60%	92%	25.98%	30.63%	
安平區	透天	144	87	82	152	86	47	38	140	78	7,046
	大樓/公寓	199	1,740	485	1,072	39	541	1,112	269	735	
	合計	343	18,27	567	1,224	125	588	1,150	409	813	
	成長率	--	433%	-69%	116%	-90%	370%	96%	-65.86%	98.78%	
東區	透天	221	218	103	134	131	27	144	101	60	5,486
	大樓/公寓	0	292	869	288	308	30	148	972	1,440	

區域	類型	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	累積戶數
	合計	221	510	972	422	439	57	292	1,073	1,500	
	成長率	--	131%	91%	-57%	4%	-87%	412%	267.47%	39.79%	
北區	透天	138	85	166	117	171	40	78	70	50	5,164
	大樓/公寓	1,276	307	534	233	65	100	1,083	125	526	
	合計	1,414	392	700	350	236	140	1161	195	576	
	成長率	--	-72%	79%	-50%	-33%	-41%	729%	-84.45%	195.38%	
仁德區	透天	396	277	173	196	250	367	131	241	77	5,160
	大樓/公寓	40	187	47	170	1,334	52	451	160	611	
	合計	436	464	220	366	1,584	419	582	401	688	
	成長率	--	6%	-53%	66%	333%	-74%	39%	-31.10%	71.57%	
歸仁區	透天	210	149	95	154	159	316	181	332	65	4,388
	大樓/公寓	0	0	67	40	35	181	125	2,015	264	
	合計	210	149	162	194	194	497	306	2,347	329	
	成長率	--	-29%	9%	20%	0%	156%	-38%	666.99%	-85.98%	
中西區	透天	57	37	22	12	6	82	16	137	6	1,829
	大樓/公寓	352	374	497	12	176	20	0	23	0	
	合計	409	411	519	24	182	102	16	160	6	
	成長率	--	0%	26%	-95%	658%	-44%	-84%	2566.67%	-96.25%	
新	透天	57	87	55	33	36	250	71	127	95	1,370

區域	類型	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	累積戶數
化區	大樓/公寓	0	16	0	0	0	89	10	364	80	
	合計	57	103	55	33	36	339	81	491	175	
	成長率	--	81%	-47%	-40%	9%	842%	-76%	506.17%	-64.36%	
關廟區	透天	46	207	28	121	123	179	181	99	106	1,210
	大樓/公寓	0	0	0	0	0	32	0	70	18	
	合計	46	207	28	121	123	211	181	169	124	
	成長率	--	350%	-86%	332%	2%	72%	-14%	-6.63%	-26.63%	
龍崎區	透天	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	大樓/公寓	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	成長率	--	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

資料來源：臺南市大臺南不動產開發商業同業公會 103、106、110 年度 37 區開工戶數統計表。

附表 20、南臺南發展區公告現值漲幅一覽表

單位：%

行政區	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	平均漲幅
東區	0.68	2.98	2.62	10.51	11.12	10.99	2.79	1.89	2.5	2.18	6.22	3.47	4.83
南區	0.53	2.61	2.76	5.52	6.14	9.39	1.11	-0.12	0.32	0.34	1.64	2.15	2.70
中西區	0.03	2.6	3.94	13.28	11.05	9.15	1.72	-0.14	1.4	2.08	4.38	1.46	4.25
北區	0.22	2.35	2.38	8.05	9.84	7.36	1.12	-0.1	1.19	0.89	2.26	2.97	3.21
安南區	0.38	2.36	2.97	13.65	16.88	8.78	1.69	-0.17	1.12	0.87	2.32	3.18	4.50
安平區	0.32	3.21	7.63	26.7	16.67	10.83	1.72	-0.23	2	1.62	2.85	3.03	6.36
新化區	0.3	4.28	4.91	14.62	12.99	3.43	0.53	-0.23	0.39	0.35	1.06	1.61	3.69
仁德區	0.87	6.21	6.96	9.17	17	6.89	1.44	0.05	0.31	0.38	1.19	2.82	4.44
歸仁區	1.08	8.77	12.61	15.24	18.41	7.4	0.5	-0.66	0.05	0.56	2.07	4.78	5.90
關廟區	0.04	-0.12	0.22	1.87	4.1	4.88	0.23	-0.18	0.34	0.14	0.6	0.62	1.06
龍崎區	-1.59	-3.13	-1.31	2.67	2.55	0.2	-1.3	-0.25	-0.77	0	0	0	-0.24
永康區	1.68	8.96	14.68	22.46	19.3	11.98	1.64	0.12	1.28	1.25	4.01	5.98	7.78

資料來源：臺南市政府地政局(Data.Tainan 臺南市政府資料開放平台)

附表 21、南臺南發展區公告地價漲幅一覽表

單位：%

行政區	96 年	99 年	102 年	105 年	107 年	109 年	111 年	平均漲幅
東區	1	-0.02	0.17	23.81	1.66	0.62	4.46	4.53
南區	0.44	-0.04	0.88	17.44	-1.76	-0.13	0.64	2.50
中西區	-0.68	-0.21	-0.48	12.07	-2.63	-0.56	0.61	1.16
北區	1.91	-0.1	0.18	16.18	-1.66	-0.5	0.5	2.36
安南區	9.51	0.18	5.47	43.59	0.7	1.79	5.6	9.55
安平區	2.55	-0.68	0.36	32.19	-0.47	0.55	2.29	5.26
新化區	6.13	3.01	8.6	44.99	0.5	1.44	3.11	9.68
仁德區	7.92	5.18	10.72	48.25	0.44	1.64	4.36	11.22
歸仁區	6.52	2.18	12.17	52.52	0.95	2.01	6.02	11.77
關廟區	7.73	5.34	7.2	37.03	-0.08	0.35	2.67	8.61
龍崎區	4.26	-0.03	0.82	10.73	-2.2	-1.96	-1.38	1.46
永康區	16.59	5.11	21.25	71.25	2.96	4.3	9.72	18.74

資料來源：臺南市政府地政局(Data.Tainan 臺南市政府資料開放平台)

附表 22、南臺南發展區不動產買賣交易筆數

申報年度	102	103	104	105	106	107	108	109	110
東區	1,947	1,642	1,282	1,048	1,218	1,318	1,288	1,355	1,354
南區	988	1,110	898	788	850	822	813	925	798
中西區	1,076	893	761	574	691	640	722	697	720
北區	1,231	1,037	1,214	928	855	798	774	902	879
安南區	2,326	1,526	1,539	1,229	1,145	1,450	1,555	1,690	1,850
安平區	925	851	637	416	624	505	500	567	652
新化區	95	124	58	54	52	65	66	99	102
仁德區	982	659	668	538	573	684	669	663	822
歸仁區	334	297	279	181	224	212	280	299	296
關廟區	63	70	142	96	101	133	169	211	176
龍崎區	-	-	-	-	-	-	-	-	-
永康區	2,855	2,485	2,348	1,740	1,945	1,855	2,117	2,067	1,936

資料來源：臺南市政府地政局(Data.Tainan 臺南市政府資料開放平台)

附表 23、南臺南發展區不動產買賣累積土地移轉總面積(平方公尺)

申報年度	102		103		104		105		106		107		108		109		110	
東區	110,215.47	10%	87,846.17	8%	68,396.39	8%	58,556.55	9%	72,945.85	11%	75,860.15	11%	70,050.63	9%	73,208.70	9%	74,563.76	8%
南區	74,211.33	7%	101,783.67	10%	80,972.25	9%	86,923.61	13%	63,058.88	10%	85,317.64	12%	68,148.24	9%	77,098.41	9%	63,766.77	7%
中西區	58,870.12	5%	40,893.44	4%	38,728.47	5%	27,027.43	4%	38,036.70	6%	32,273.18	5%	39,449.71	5%	42,747.72	5%	34,390.82	4%
北區	77,859.94	7%	69,972.03	7%	63,365.85	7%	45,161.15	7%	50,905.65	8%	46,667.06	7%	48,752.47	6%	52,119.26	6%	51,826.94	6%
安南區	264,343.43	24%	201,336.58	19%	188,856.64	22%	148,243.66	23%	134,604.45	21%	173,004.76	25%	212,856.92	28%	207,988.76	25%	248,855.67	27%
安平區	50,710.08	5%	46,915.35	4%	39,753.59	5%	23,210.31	4%	35,265.22	5%	26,301.52	4%	28,177.82	4%	42,436.31	5%	35,943.21	4%
新化區	8,581.14	1%	13,014.33	1%	3,412.65	0%	4,280.84	1%	4,094.43	1%	4,635.60	1%	5,960.77	1%	7,804.23	1%	12,396.36	1%
仁德區	128,563.44	12%	224,712.19	21%	135,201.28	16%	80,434.40	12%	56,733.80	9%	85,394.55	12%	105,649.05	14%	97,642.97	12%	127,375.18	14%
歸仁區	74,272.33	7%	35,507.62	3%	28,771.74	3%	16,310.85	2%	18,631.98	3%	21,043.31	3%	25,592.35	3%	33,989.84	4%	28,979.55	3%
關廟區	10,561.07	1%	7,344.59	1%	15,486.36	2%	10,259.78	2%	12,882.26	2%	14,829.41	2%	18,660.70	2%	20,640.40	3%	54,891.48	6%
龍崎區	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
永康區	226,182.30	21%	239,974.20	22%	197,030.17	23%	153,897.64	24%	160,536.48	25%	130,088.72	19%	147,626.11	19%	168,234.97	20%	184,840.72	20%

資料來源：臺南市政府地政局(Data.Tainan 臺南市政府資料開放平台)

附表 24、南臺南發展區不動產買賣平均單價

申報年度		102	103	104	105	106	107	108	109	110
東區	平均單價(每平方公尺)	42,713.56	48,129.42	49,583.82	48,478.48	54,118.14	56,701.05	56,630.54	60,245.92	66,629.33
	成長率	--	13%	3%	-2%	12%	5%	0%	6%	11%
南區	平均單價(每平方公尺)	33,036.94	37,488.50	40,058.47	42,467.37	41,946.97	43,937.15	45,081.23	49,477.74	53,322.36
	成長率	--	13%	7%	6%	-1%	5%	3%	10%	8%
中西區	平均單價(每平方公尺)	38,235.51	40,656.09	43,025.58	44,889.30	48,332.34	49,317.79	53,588.44	61,660.32	69,948.03
	成長率	--	6%	6%	4%	8%	2%	9%	15%	13%
北區	平均單價(每平方公尺)	39,910.43	46,545.60	47,084.41	46,873.31	51,109.87	49,033.91	52,822.14	56,654.45	66,949.23
	成長率	--	17%	1%	0%	9%	-4%	8%	7%	18%
安南區	平均單價(每平方公尺)	39,509.12	41,143.01	44,184.25	45,530.54	46,600.09	48,194.27	51,266.73	56,967.46	62,991.21
	成長率	--	4%	7%	3%	2%	3%	6%	11%	11%
安平區	平均單價(每平方公尺)	35,818.52	41,092.67	46,382.50	45,723.72	49,066.87	46,022.72	50,609.82	55,285.35	59,406.72
	成長率	--	15%	13%	-1%	7%	-6%	10%	9%	7%
新化區	平均單價(每平方公尺)	36,824.56	36,147.10	30,920.95	33,971.61	36,500.31	37,471.31	43,406.94	44,712.75	45,550.33
	成長率	--	-2%	-14%	10%	7%	3%	16%	3%	2%
仁德區	平均單價(每平方公尺)	38,467.40	45,308.19	44,884.15	42,053.21	43,987.19	48,975.38	56,633.65	59,407.78	84,007.21
	成長率	--	18%	-1%	-6%	5%	11%	16%	5%	41%
歸仁區	平均單價(每平方公尺)	35,563.08	37,051.49	40,029.72	38,466.33	40,008.60	45,332.82	50,278.00	51,999.32	56,555.52
	成長率	--	4%	8%	-4%	4%	13%	11%	3%	9%
關廟區	平均單價(每平方公尺)	21,407.92	25,922.46	32,067.96	36,180.34	32,400.70	38,658.92	39,906.75	43,706.01	51,980.22
	成長率	--	21%	24%	13%	-10%	19%	3%	10%	19%
龍崎區	平均單價(每平方公尺)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	成長率	--	--	--	--	--	--	--	--	--
永康區	平均單價(每平方公尺)	35,224.16	39,328.04	42,459.09	43,531.02	44,844.71	46,643.27	51,165.16	52,521.76	60,322.97
	成長率	--	12%	8%	3%	3%	4%	10%	3%	15%

資料來源：臺南市政府地政局(Data.Tainan 臺南市政府資料開放平台)

附表 25、南臺南發展區內各都市計畫區住宅發展情形一覽表

行政區	都市計畫區	住宅區面積(公頃)	住宅區使用率(%)	近一次定期通盤檢討
東	臺南市東區都市計畫(細部計畫)	566.4248	91.12	106.10.31 二通(發布實施)
中西	臺南市中西區都市計畫(細部計畫)	181.48	65.17	107.6.20 二通(發布實施)
南	臺南市南區都市計畫(細部計畫)	492.05	80.31	109.9.18 二通(公開展覽)
北	臺南市北區都市計畫(細部計畫)	462.75	92.80	108.11.7 二通(發布實施)
安南	臺南市安南區都市計畫(細部計畫)	1,466.23	60.93	109.8.7 二通(公開展覽)
安平	臺南市安平區都市計畫(細部計畫)	195.55	72.65	110.12.17 二通(發佈實施)
	臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)	50.41	73.11	111.5.9 二通二階(發布實施)
永康	高速公路永康交流道附近特定區計畫	840.635	87.43	111.7.20 四通四階(發布實施)
	永康六甲頂都市計畫主要計畫	222.529	85.29	109.8.17 一通一階(發布實施)
仁德	仁德都市計畫	150.52	85.59	111.3.25 三通二階(發布實施)
	高速公路臺南交流道附近定區計畫	99.72	73.03	111.9.9 三通二階(發布實施)
	仁德(文賢地區)都市計畫	108.28	87.15	107.1.11 三通四階(發布實施)
	臺南都會公園特定區計畫		0	現況：8 102.7.16 一通(發布實施)
歸仁	歸仁都市計畫	212.70	87	111.2.9 四通三階(發布實施)
	高速鐵路臺南車站特定區計畫	81.68	9	111.8.19 一通(發布實施)
關廟	關廟都市計畫	175.52	60.19	109.12.28 四通一階(發布實施)
新化	新化都市計畫	101.8829	91.30	105.7.8 三通(公開展覽)
	虎頭埤特定區	2.9197	100	111.12.13 二通(發布實施)

資料來源：除臺南都會公園特定區計畫係依實際情形調查外，其餘各都市計畫區係依近一次定期通盤檢討案計畫書所載內容。

擬定臺南都會公園特定區計畫（原農業區變更  
為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）  
（配合農 5、農 6 住宅社區開發）細部計畫案

再公開展覽計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

擬定都市計畫機關：臺南市政府  
申請人：富立建設股份有限公司  
中華民國 112 年 8 月