

核定本

變更臺南市安南區細部計畫 A9 區(和  
順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)

尚未完成整體開發地區專案

通盤檢討案  
計畫書



臺南市政府  
中華民國 108 年 12 月

# 臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更臺南市安南區細部計畫 A9 區(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條
變更都市計畫機關	臺南市政府
本案公開展覽起訖日期	<p>公告徵求意見 自民國 106 年 2 月 13 日起至民國 106 年 3 月 14 日止，共計 30 天。 民國 106 年 2 月 13、14、15 日刊登於中華日報。</p>
	<p>公開展覽 第一次： 自民國 106 年 10 月 5 日起至民國 106 年 11 月 3 日止，共計 30 天。 民國 106 年 10 月 5、6、7 日刊登於台灣時報。 第二次： 自民國 107 年 12 月 26 日起至民國 108 年 1 月 25 日止，共計 30 天。 民國 107 年 12 月 26、27、28 日刊登於聯合報。</p>
	<p>公開說明會 第一次： 民國 106 年 10 月 24 日下午 3 時整，假安南區公所 4 樓禮堂召開(地址：臺南市安南區安中路 2 段 308 號)。 第二次： 民國 108 年 1 月 14 日下午 3 時整，假安南區公所 4 樓禮堂召開(地址：臺南市安南區安中路 2 段 308 號)。</p>
人民團體對本案之反映意見	詳臺南市都市計畫委員會審議本案會議紀錄中人民及機關團體陳情意見綜理表。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	民國 107 年 9 月 25 日臺南市都市計畫委員會第 74 次會議審議通過。

# 【目錄】

<b>第一章</b>	<b>計畫概述</b> .....	<b>1-1</b>
第一節	計畫緣起.....	1-1
第二節	法令依據.....	1-1
第三節	計畫區位及範圍.....	1-1
<b>第二章</b>	<b>現行計畫內容概述</b> .....	<b>2-1</b>
第一節	都市計畫辦理歷程.....	2-1
第二節	現行細部計畫概述.....	2-2
<b>第三章</b>	<b>發展現況分析</b> .....	<b>3-1</b>
第一節	自然環境現況.....	3-1
第二節	人口現況概述.....	3-2
第三節	土地使用現況.....	3-4
第四節	交通運輸現況.....	3-7
第五節	公共設施現況.....	3-9
第六節	公告土地現值.....	3-13
第七節	災害發生歷史、災害發生特性、災害發生潛勢.....	3-14
<b>第四章</b>	<b>整體開發地區辦理情形</b> .....	<b>4-1</b>
第一節	整體開發地區規定及目前辦理情形.....	4-1
第二節	尚未完成整體開發地區現況.....	4-4
第三節	尚未完成整體開發地區合法建物清查.....	4-13
<b>第五章</b>	<b>發展課題與對策</b> .....	<b>5-1</b>
<b>第六章</b>	<b>整體開發地區檢討處理原則</b> .....	<b>6-3</b>
<b>第七章</b>	<b>變更內容</b> .....	<b>7-1</b>
<b>第八章</b>	<b>變更後計畫</b> .....	<b>8-1</b>
第一節	變更後計畫.....	8-1
第二節	市地重劃規定.....	8-3
第三節	事業及財務計畫.....	8-4
<b>附件一</b>	<b>臺南市政府地政局 105 年 2 月 16 日南市地劃字第 1051234675 號函</b>	
<b>附件二</b>	<b>臺南市政府地政局 108 年 9 月 19 日南市地劃字第 1081027013 號函</b>	
<b>附件三</b>	<b>臺南市都市計畫委員會第 74 次會議記錄</b>	

## 【表目錄】

表 2-1	計畫區歷次變更一覽表 .....	2-1
表 2-2	土地使用分區明細表 .....	2-3
表 2-3	公共設施明細表 .....	2-4
表 2-4	事業及財務計畫表 .....	2-7
表 3-1	民國 105 年度臺南市雨量、氣溫表 .....	3-1
表 3-2	民國 96 年至 105 年度臺南市及安南區人口成長比較表 .....	3-2
表 3-3	民國 104 年臺南市現住人口按性別及年齡分析表 .....	3-3
表 3-4	土地使用現況面積統計表 .....	3-4
表 3-5	計畫區建物結構面積統計表 .....	3-5
表 3-6	計畫區建物樓層面積統計表 .....	3-6
表 3-7	本計畫區公共設施開闢一覽表 .....	3-9
表 3-8	計畫區公告土地現值比例表 .....	3-13
表 4-1	計畫區已辦理市地重劃範圍統計表 .....	4-2
表 4-2	尚未完成整體開發地區土地使用面積表 .....	4-3
表 4-3	尚未完成整體開發地區土地權屬面積比例表 .....	4-6
表 4-4	尚未完成整體開發地區 B-1 區塊土地權屬面積比例表 .....	4-8
表 4-5	尚未完成整體開發地區 B-2 區塊土地權屬面積比例表 .....	4-9
表 4-6	尚未完成整體開發地區 B-3 區塊土地權屬面積比例表 .....	4-10
表 4-7	尚未完成整體開發地區 B-4 區塊土地權屬面積比例表 .....	4-11
表 4-8	尚未完成整體開發地區土地所有權人持分面積彙整表 .....	4-12
表 4-9	尚未完成整體開發地區合法建物清冊 .....	4-14
表 5-1	尚未完成整體開發地區剔除合法建物座落土地土地使用計畫試算表 .....	5-2
表 7-1	變更內容明細表 .....	7-1
表 8-1	變更前後土地使用面積對照表 .....	8-1
表 8-2	尚未完成整體開發地區土地使用面積表 .....	8-4
表 8-3	公共設施用地取得及開發經費一覽表 .....	8-4

## 【圖目錄】

圖 1-1	計畫區位示意圖.....	1-2
圖 1-2	計畫範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	現行細部計畫示意圖.....	2-6
圖 2-2	應依本要點第十五條第一項第十三款規定退縮地區範圍.....	2-15
圖 2-3	投影面積示意圖.....	2-16
圖 2-4	斜屋頂斜面坡度比示意圖.....	2-16
圖 2-5	面向最寬道路境界線立面示意圖.....	2-16
圖 2-6	山牆底高比樣式圖.....	2-16
圖 3-1	土地使用現況分布示意圖.....	3-4
圖 3-2	建物結構分布示意圖.....	3-5
圖 3-3	建物樓層分布示意圖.....	3-6
圖 3-4	道路系統示意圖.....	3-7
圖 3-5	公車路線示意圖.....	3-8
圖 3-6	計畫區公共設施用地開闢情形.....	3-12
圖 3-7	計畫區公告土地現值分布圖.....	3-13
圖 3-8	臺南市易淹水地區分佈圖.....	3-14
圖 3-9	新化地震震度分佈圖.....	3-15
圖 3-10	白河地震震度分佈圖.....	3-15
圖 3-11	臺南市重大火災發生地點分佈圖.....	3-16
圖 3-12	臺南市安南區災害潛勢示意圖.....	3-16
圖 4-1	應以市地重劃方式辦理整體開發地區示意圖.....	4-1
圖 4-2	計畫區已辦理市地重劃範圍分布示意圖.....	4-2
圖 4-3	計畫區尚未完成整體開發地區分布示意圖.....	4-3
圖 4-4	尚未完成整體開發地區 B-1 區塊土地使用現況.....	4-4
圖 4-5	尚未完成整體開發地區 B-2 區塊土地使用現況.....	4-5
圖 4-6	尚未完成整體開發地區 B-3 區塊土地使用現況.....	4-5
圖 4-7	尚未完成整體開發地區 B-4 區塊土地使用現況.....	4-6
圖 4-8	尚未完成整體開發地區土地權屬示意圖.....	4-7
圖 4-9	尚未完成整體開發地區 B-1 區塊土地權屬示意圖.....	4-8
圖 4-10	尚未完成整體開發地區 B-2 區塊土地權屬示意圖.....	4-9
圖 4-11	尚未完成整體開發地區 B-3 區塊土地權屬示意圖.....	4-10
圖 4-12	尚未完成整體開發地區 B-4 區塊土地權屬示意圖.....	4-11
圖 4-13	尚未完成整體開發地區 B-1 區塊合法建物分布示意圖.....	4-16
圖 4-14	尚未完成整體開發地區 B-1 區塊合法建物地籍示意圖.....	4-16
圖 4-15	尚未完成整體開發地區 B-2 區塊合法建物分布示意圖.....	4-17
圖 4-16	尚未完成整體開發地區 B-2 區塊合法建物地籍示意圖.....	4-17
圖 4-17	尚未完成整體開發地區 B-4 區塊合法建物分布示意圖.....	4-18
圖 4-18	尚未完成整體開發地區 B-4 區塊合法建物地籍示意圖.....	4-18
圖 7-1	變更內容示意圖.....	7-2
圖 7-2	變更案第一案變更內容示意圖(1).....	7-3
圖 7-3	變更案第一案變更內容示意圖(2).....	7-3
圖 7-4	變更案第一案變更內容示意圖(3).....	7-4

圖 7-5	變更案第二案變更內容示意圖 .....	7-4
圖 8-1	檢討後土地使用計畫示意圖 .....	8-2
圖 8-2	檢討後尚未完成整體開發地區 .....	8-3

# 第一章 計畫概述

## 第一節 計畫緣起

本計畫區於民國 68 年 10 月公告發布實施「變更及擴大臺南市主要計畫」案，納入都市計畫範圍，劃定住宅區、商業區.....等，民國 72 年 10 月公告發布實施「變更臺南市主要計畫（通盤檢討）」案列為「第二期發展地區」，並於民國 78 年 9 月公告發布實施「擬定臺南市安南區（和順、安順、新和順、下安順、溪頂寮）細部計畫案」，劃設 2 處市地重劃範圍。

嗣為配合行政區細部計畫整併作業，后於民國 102 年 10 月與安南區其它細部計畫區整併為「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」是為現行計畫，依現行計畫規定本計畫區部分土地應以市地重劃方式開發，迄今已完成安順（一）、安順（二）公辦市地重劃區、怡安自辦市地重劃區；剩餘未辦市地重劃地區，面積較小、分布零散，且部分土地現況已有建物，地政局於評估檢討本市安南區（和順地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫範圍剩餘未辦市地重劃區時，併都市發展局建議將鄰近細部計畫類似零散剩餘未辦理市地重劃地區一併納入檢討，經本府核可後以 105 年 2 月 16 日南市地劃字第 1051234675 號書函請辦理本次專案通盤檢討（附件一）。

## 第二節 法令依據

依「都市計畫法」第 26 條規定，辦理本次通盤檢討作業。

## 第三節 計畫區位及範圍

本計畫區位於安南區東南側，北鄰「臺南市安南區中州寮(含第三、四期發展區)細部計畫」，西鄰「臺南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮地區)細部計畫」，南鄰「臺南市安南區(和順地區原農漁區變更為住宅區)」，即台江大道、安和路、北安路、怡安路、安吉路及安通路所圍成之範圍，計畫面積約 320.41 公頃。

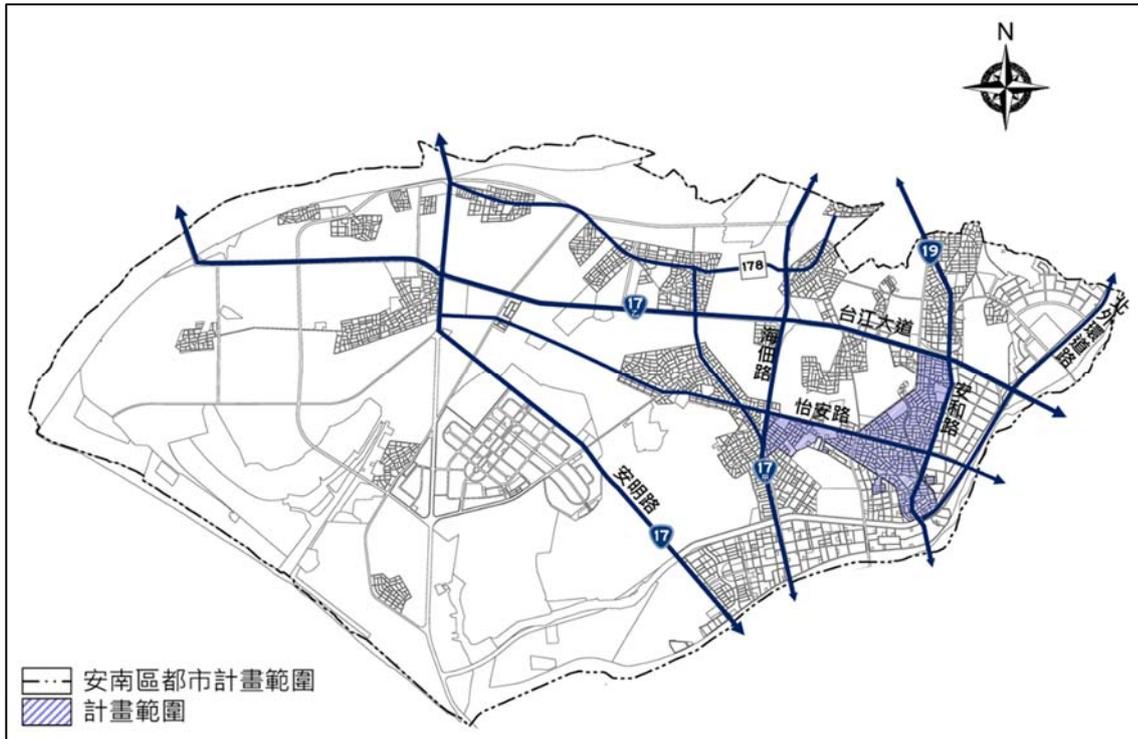


圖 1-1 計畫區位示意圖

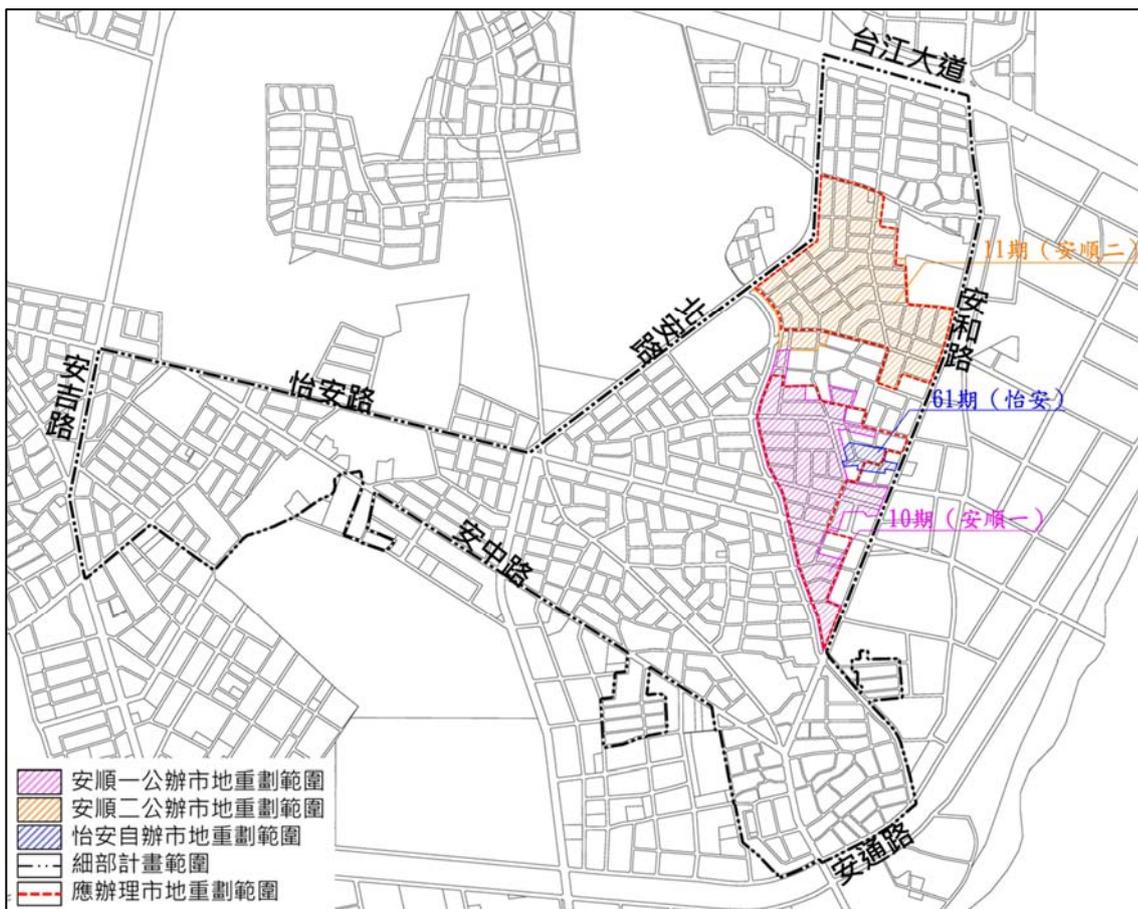


圖 1-2 計畫範圍示意圖

## 第二章 現行計畫內容概述

### 第一節 都市計畫辦理歷程

「擬定臺南市安南區(和順、安順、新和順、下安順、溪頂寮)細部計畫案」於民國 78 年 9 月公告發布實施，辦理 1 次通盤檢討、2 次專案通檢、4 次個案變更及 1 次另擬細部計畫案，后於民國 102 年 10 月與安南區其它細部計畫區整併於「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」範圍，並劃分為 A9 區。有關本案都市計畫辦理歷程詳表 2-1。

表 2-1 計畫區歷次變更一覽表

計畫類別	計畫案名	公告日期	實施日期
細計擬定	擬定臺南市安南區(和順、安順、新和順、下安順、溪頂寮)細部計畫案	78/09/04	78/09/04
細計個變	變更臺南市安南區(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)細部計畫(部份商業區、住宅區、市場用地、停車場用地、公兒用地為道路用地、部份道路用地為住宅區)案	81/06/01	81/06/02
細計通檢	變更臺南市安南區(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)細部計畫(第一次通盤檢討)案	91/07/25	91/07/26
細計專檢	變更臺南市安南區(中洲寮【含第三、四期發展區部分】)、(農場寮地區原農漁區變更為住宅區)、(海佃路一段東側地區)、(海佃路一段西側地區)、(和順地區原農漁區變更為住宅區)、(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)、(新寮地區原農漁區變更為住宅區)、北區(鄭子寮三等二十三號道路以北第一、三、四區)、南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)等細部計畫(土地使用分區管制要點—退縮建築部分)專案通盤檢討案	92/01/09	92/01/10
細計專檢	變更臺南市安南區(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)細部計畫(市地重劃範圍專案通盤檢討)案	93/01/15	93/01/16
細計個變	變更臺南市安南區(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)細部計畫(部分停車場用地、道路用地為公園兼兒童遊樂場用地)案	94/06/08	94/06/09
細計個變	變更臺南市安南區(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)細部計畫(配合六塊寮排水整治工程)案	98/10/27	98/10/30
細計個變	變更臺南市安南區(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)細部計畫(配合鹽水溪北岸支流排水系統-海尾寮排水整治工程)案	99/02/01	99/02/02
細計擬定	擬定臺南市安南區(「文中 25」學校用地變更為中密度住宅區)細部計畫案	99/03/01	99/03/03
細計通檢	變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	102/10/17	102/10/21

資料來源：本計畫綜合整理

## 第二節 現行細部計畫概述

### 一、計畫年期與計畫人口

#### (一)計畫年期

依循本市主要計畫指導，以民國 114 年為計畫目標年。

#### (二)計畫人口及居住密度

本計畫區之住宅區屬主要計畫中密度住宅區及低密度住宅區。依主要計畫訂定之中密度住宅區每公頃 350 人以及低密度住宅區每公頃 200 人；另依主要計畫劃設低密度住宅區面積約為 75.63 公頃，中密度住宅區面積約為 196.86 公頃，故本計畫區之計畫人口數約 84,000 人。

### 二、土地使用計畫

本細部計畫劃設低密度住宅區(住一、住四)面積 58.46 公頃，佔計畫區 18.25%；中密度住宅區(住四-2、住六)面積 139.69 公頃，佔計畫區 43.60%；商業區面積 2.22 公頃，佔計畫區 0.69%；電信專用區面積 0.07 公頃，佔計畫區 0.07%；河川區面積 1.88 公頃，佔計畫區 0.14%。

### 三、公共設施計畫

#### (一)學校用地

劃設學校用地 5 處，為主要計畫劃設，面積計 15.88 公頃。

#### (二)公園用地

劃設公園用地 2 處，為主要計畫劃設，面積計 1.68 公頃。

#### (三)公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 38 處，面積計 17.38 公頃。

#### (四)綠地

劃設綠地 3 處，面積計 0.18 公頃。

#### (五)綠地(兼供排水使用)

劃設綠地(兼供排水使用)1 處，面積 0.2 公頃。

#### (六)機關用地

劃設機關用地 1 處，面積 0.07 公頃。

#### (七)停車場用地

劃設停車場用地 7 處，面積計 1.44 公頃。

#### (八)市場用地

劃設市場用地 5 處，面積計 1.48 公頃。

(九)廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積 0.04 公頃。

(十)廣場兼停車場用地(兼供排水使用)

劃設廣場兼停車場用地(兼供排水使用)2 處，面積計 1.72 公頃。

(十一)加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積 0.23 公頃，為主要計畫劃設。

(十二)道路用地

劃設道路用地面積 73.18 公頃。

(十三)道路用地(兼供排水使用)

劃設道路用地(兼供排水使用)面積 4.46 公頃。

表 2-2 土地使用分區明細表

項目		面積(公頃)	比例(%)	
土地使用分區	住宅區	低密度住宅區	58.46	18.25
		中密度住宅區	139.69	43.60
		小計	198.15	61.84
	商業區	2.22	0.69	
	電信專用區	0.22	0.07	
	河川區	1.88	0.59	
	小計	202.47	63.19	
公共設施用地	學校用地	文中	7.08	2.21
		文小	5.59	1.74
		私校	3.21	1.00
		合計	15.88	4.96
	公園用地	1.68	0.52	
	公園兼兒童遊樂場用地	17.38	5.42	
	綠地	0.18	0.06	
	綠地(兼供排水使用)	0.20	0.06	
	機關用地	0.07	0.02	
	停車場用地	1.44	0.45	
	市場用地	1.48	0.46	
	廣場兼停車場用地	0.04	0.01	
	廣場兼停車場用地(兼供排水使用)	1.72	0.54	
	加油站用地	0.23	0.07	
	道路用地	73.18	22.84	
	道路用地(兼供排水使用)	4.46	1.39	
小計	117.94	36.81		
總計		320.41	100.00%	

資料來源：變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(102.10.17)

表 2-3 公共設施明細表

項目		編號	面積(公頃)	位置
學校用地	文中	文中 38	3.35	安順國中
		文中 42	3.73	十字路口東側
		小計	7.08	
	文小	文小 23	2.93	安順國小
		文小 51	2.66	安慶國小、海尾寮東側
		小計	5.59	
	私校	私校 1	3.21	瀛海中學
合計		15.88		
公園用地		公 32	0.26	十字路、海佃路交叉口
		公 33	1.42	溪頂寮西北側
		小計	1.68	
公園兼兒童遊樂場 用地		公(兒)AN09-1	0.34	
		公(兒)AN09-2	0.63	
		公(兒)AN09-3	0.31	
		公(兒)AN09-4	0.78	
		公(兒)AN09-5	0.44	
		公(兒)AN09-6	0.57	
		公(兒)AN09-7	0.32	
		公(兒)AN09-8(附)	1.03	
		公(兒)AN09-9	0.35	
		公(兒)AN09-10	0.44	
		公(兒)AN09-11	0.51	
		公(兒)AN09-12	0.47	
		公(兒)AN09-13	0.38	
		公(兒)AN09-14	0.46	
		公(兒)AN09-15	0.35	
		公(兒)AN09-16	0.32	
		公(兒)AN09-17	0.34	
		公(兒)AN09-18	0.44	
		公(兒)AN09-19	0.38	
		公(兒)AN09-20	0.34	
		公(兒)AN09-21	0.43	
		公(兒)AN09-22	0.74	
		公(兒)AN09-23	0.43	
		公(兒)AN09-24	0.38	
		公(兒)AN09-25	0.42	
		公(兒)AN09-26	0.57	
		公(兒)AN09-27	0.35	
		公(兒)AN09-28	0.54	
		公(兒)AN09-29	0.29	
		公(兒)AN09-30	0.45	
		公(兒)AN09-31	0.21	
		公(兒)AN09-32	0.44	梅花公園
		公(兒)AN09-33	0.41	鳳凰公園
		公(兒)AN09-34	0.28	

項目	編號	面積(公頃)	位置
	公(兒)AN09-35	0.54	
	公(兒)AN09-36	0.25	
	公(兒)AN09-37	0.61	原文中 25
	公(兒)AN09-38	0.84	原文中 25
	小計	17.38	
綠地	綠 AN09-1	0.07	
	綠 AN09-2	0.10	
	綠 16	0.01	北安路、怡安路、長溪街交叉口
	小計	0.07	
綠地 (兼供排水使用)	綠(排)AN09-1	0.20	
機關用地	機 AN09-1	0.07	
停車場用地	停 AN09-1	0.09	
	停 AN09-2	0.23	
	停 AN09-3	0.23	
	停 AN09-4	0.33	
	停 AN09-5	0.07	
	停 AN09-6	0.16	
	停 AN09-7	0.06	
	小計	1.44	
市場用地	市 AN09-1	0.35	
	市 AN09-2	0.22	
	市 AN09-3	0.30	
	市 AN09-4	0.36	
	市 AN09-5	0.25	
	小計	1.48	
廣場兼停車場用地	廣(停)AN09-1	0.04	
廣場兼停車場用地 (兼供排水使用)	廣(停)(排)AN09-1	0.62	
	廣(停)(排)AN09-2	1.06	
	小計	1.72	
加油站用地	油 13	0.23	草湖寮西北面〈安中路北側〉

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(102.10.17)

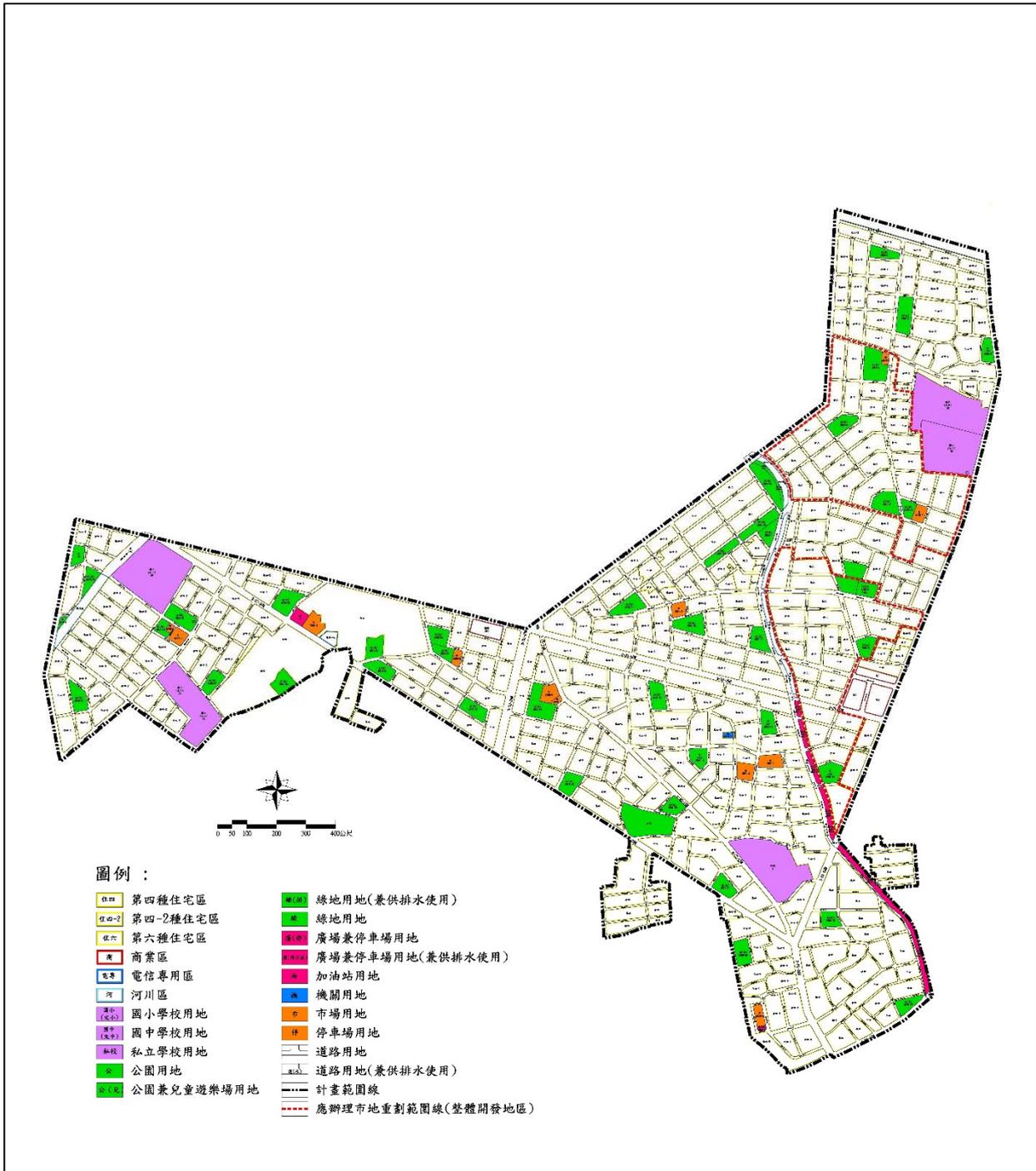


圖 2-1 現行細部計畫示意圖

#### 四、道路系統計畫

##### (一)主要聯外道路

本計畫區主要聯外道路為 2-7-80M，3-31-24M(安和路)，3-33-20M(怡安路)，4-22-15M(長溪街)，3-32-30M(北安路)，3-37-20M(安中路)，2-8-30M(安吉路)，4-52-15M(安通路)等。

##### (二)區內次要道路

為區內具有收集功能之道路，即區內路寬 10-15M 之計畫道路。

##### (三)出入道路

為社區內住戶進出之一般道路，即區內路寬 6-8M 計畫道路。

##### (四)人行步道用地

為僅供行人使用，不通行車輛之 4M 人行步道。

#### 五、事業及財務計畫

本計畫區除規定以市地重劃方式開發範圍外，其餘地區公共設施用地之取得及興闢，仍以市府編列預算開發，並配合辦理市地重劃獎勵相關規定，以鼓勵自辦市地重劃及獎勵投資興辦公共設施等方式達成之，事業財務計畫詳表 2-4 所示。

表 2-4 事業及財務計畫表

項目	面積(公頃)	取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成年限	經費來源
		徵購/撥用	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵購及地上物補償	整地費	工程費	合計			
文中 42	3.73	✓			✓	5,515	5,151	123	10,789	臺南市政府	102年至114年	臺南市政府編列預算
公 32	0.26	✓			✓	1,858	96	964	2,918	臺南市政府		市府逐年編列預算辦理徵收及開闢
公 33	1.42	✓			✓	1,382	72	716	2,170	臺南市政府		臺南市政府編列預算
公(兒)AN09-1	0.34	✓			✓	340	583	1,156	2,079	臺南市政府		臺南市政府編列預算
公(兒)AN09-2	0.63	✓			✓	630	794	3,969	5,393	臺南市政府		臺南市政府編列預算
公(兒)AN09-3	0.31	✓			✓	310	557	961	1,828	臺南市政府		臺南市政府編列預算
公(兒)AN09-	0.44		✓				663	1,936	2,599	臺南市政府或		以市地重劃方式開發

項目	面積 (公頃)	取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定 完成 年限	經費來源
		徵購 /撥用	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地 徵購 費及 地上 物補 償	整地 費	工程 費	合計			
5										重劃會		
公 (兒)AN09- 7	0.32	✓			✓	320	566	1,024	1,910	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 9	0.35		✓				592	1,225	1,817	臺南市 政府或 重劃會		以市地重劃方式 開發
公 (兒)AN09- 10	0.44	✓			✓	440	663	1,936	3,039	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 11	0.51	✓			✓	510	714	2,601	3,825	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 12	0.47	✓			✓	470	686	2,209	3,365	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 13	0.38	✓			✓	380	616	1,444	2,440	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 15	0.35	✓			✓	350	592	1,225	2,167	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 16	0.32	✓			✓	320	566	2,601	3,487	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 17	0.34	✓			✓	340	583	2,209	3,132	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 18	0.44	✓			✓	440	663	1,444	2,547	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 19	0.38	✓			✓	380	616	1,225	2,221	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 20	0.34	✓			✓	340	583	1,024	1,947	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 21	0.43	✓			✓	430	656	1,849	2,935	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 22	0.74	✓			✓	740	860	5,49	1,600	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 23	0.43	✓			✓	430	656	1,849	2,935	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
公 (兒)AN09- 24	0.38	✓			✓	380	616	1,444	2,440	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算

項目	面積 (公頃)	取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成年限	經費來源
		徵購 / 撥用	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵購及地上物補償	整地費	工程費	合計			
公(兒)AN09-25	0.42	✓			✓	420	648	1,764	2,832	臺南市政府		臺南市政府編列預算
公(兒)AN09-26	0.57	✓			✓	570	755	3,249	4,574	臺南市政府		臺南市政府編列預算
公(兒)AN09-27	0.35	✓			✓	350	592	1,225	2,167	臺南市政府		臺南市政府編列預算
公(兒)AN09-28	0.54	✓			✓	540	735	2,916	4,191	臺南市政府		臺南市政府編列預算
公(兒)AN09-29	0.29	✓			✓	290	539	841	1,670	臺南市政府		臺南市政府編列預算
公(兒)AN09-30	0.45	✓			✓	450	671	2,025	3,146	臺南市政府		臺南市政府編列預算
公(兒)AN09-31	0.21	✓			✓	210	458	441	1,109	臺南市政府		臺南市政府編列預算
公(兒)AN09-34	0.28	✓			✓	280	529	784	1,593	臺南市政府		臺南市政府編列預算
公(兒)AN09-35	0.54	✓			✓	540	735	2,916	4,191	臺南市政府		臺南市政府編列預算
公(兒)AN09-37	0.61	✓			✓	610	781	3,721	5,112	臺南市政府		以市地重劃方式開發
公(兒)AN09-38	0.84	✓			✓	840	917	7,056	8,813	臺南市政府		臺南市政府編列預算
市 AN09-1	0.35	✓			✓		35	350	385	臺南市政府		市府逐年編列預算
市 AN09-3	0.30	✓			✓		30	300	330	臺南市政府		市府逐年編列預算
市 AN09-5	0.25	✓			✓		25	250	275	臺南市政府		市府逐年編列預算
停 AN09-3	0.23	✓			✓	230	480	529	1,239	臺南市政府		臺南市政府編列預算
停 AN09-4	0.33	✓			✓	330	574	1,089	1,993	臺南市政府		臺南市政府編列預算
停 AN09-5	0.07	✓			✓	70	265	49	384	臺南市政府		臺南市政府編列預算
停 AN09-6	0.16	✓			✓	160	400	256	816	臺南市政府		臺南市政府編列預算
停 AN09-7	0.06	✓			✓	60	245	36	341	臺南市政府		臺南市政府編列預算

項目	面積 (公頃)	取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定 完成 年限	經費來源
		徵購 /撥用	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地 徵購 費及 地上 物補 償	整地 費	工程 費	合計			
廣 (停)AN09- 1	0.04	✓			✓	4,160	208	2,080	6,448	臺南市 政府		市府逐年編列預 算及開闢
廣 (停)AN09- 1 (排)	0.62	✓			✓	620	787	3,844	5,251	臺南市 政府		中央補助用地費 60%，臺南市政 府負擔用地費 40%
廣 (停)AN09- 2 (排)	1.06	✓			✓	1,060	1,030	11,236	13,326	臺南市 政府		中央補助用地費 60%，臺南市政 府負擔用地費 40%
綠 AN09-2	0.10	✓			✓	565	5	61	631	臺南市 政府		臺南市政府編列 預算
綠 AN09- 1(排)	0.20	✓			✓	110		456	566	臺南市 政府		中央補助用地費 60%，臺南市政 府負擔用地費 40%

註：1.上列數據僅供參考，實際開發經費得視財務狀況酌予調整

2.本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整

資料來源：變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(102.10.17)

## 六、土地使用分區管制要點

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

### 壹、總則

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

第二條 本計畫區內土地及建築物之始用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

### 貳、住宅區

第三條 住宅區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)
住四-2	60	200
住六	60	240
住四	60	180
餘(略)	-	-

第四條 住宅區之建築物及土地使用除「住一-1」住宅區不得為工業、餐飲業使用外，餘比照「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

### 參、商業區

第五條 商業區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
商 9	80	280	若以市地重劃方式開發，則其容積率得予提高至 350%
商 53	80	240	
餘(略)	-	-	

第六條 商業區之建築物及土地使用依下列規定辦理：

- 一、「商 28(附)」、「商 30(附)」、「商 37(附)」、「商 53(附)」及「商 60(附)」商業區應另行擬定細部計畫管制。
- 二、(略)

### 肆、工業區

第七條、第八條 (略)

## 伍、其他分區

第九條 其他使用分區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一種電信專用區	50	250	若以市地重劃方式開發，則其容積率得予提高至 350%
河川區	0	0	
餘(略)	-	-	

第十條 其他使用分區之建築物及土地使用依下列規定辦理：

一~七、九 (略)

八、「河川區」使用依河川水利目的事業主管機關規定辦理；另「河川區(兼供道路使用)」則係河川區與市區道路重疊範圍，得採箱涵或橋梁施作，地上仍可做道路使用。

十、第一種電信專用區依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。

## 陸、公共設施用地

第十一條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
私立學校用地	50	150	私校 1
綠地	0	0	
機關用地	60	250	
市場用地	50	240	
加油站用地	40	120	
廣場兼停車場用地	0	0	
餘(略)	-	-	

第十二條 (略)

第十三條 為加速公共設施之開闢，鼓勵民間興建公共設施，公共設施用地除下列規定外，均得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用：

一、和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮等地區之「市 1」、「市 2」依規定作多目標使用時，其使用項目僅限作為停車場使用。

二、三 (略)

## 柒、建築物附設停車空間

第十四條 各分區及用地之建築物附設停車空間應依下列規定辦理：

一、二 (略)

三、前款地區以外各分區及用地

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

四、停車空間尺寸及車道寬度

(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1.機車停車位尺寸：長1.8公尺，寬0.9公尺

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

(二)最小裝卸位尺寸

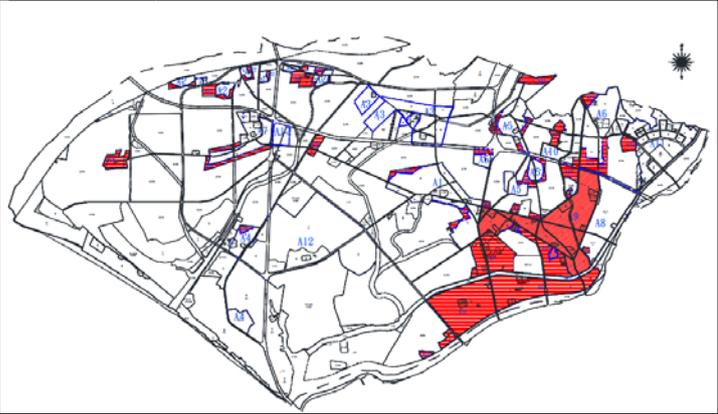
3.前款地區以外各分區及用地最小裝卸位尺寸：長6公尺，寬2.5公尺，淨高2.75公尺。

**捌、退縮建築及相關規定**

第十五條 建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理：

一、建築退縮及相關規定

款目	分區或用地別	退縮建築及相關規定								
五	原「文中」學校用地變更之中密度住宅	<p>(一)住宅區臨 3-32-30M(北安路)及 AN09-175-10M、B452-8M 計畫道路(臨公園用地側之街廓面)應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築。其退縮部分應自計畫道路淨界線起，設置 1.5 公尺寬之喬木植生代及 2.5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，不得設置圍牆。</p> <p>(二)其餘住宅區應自計畫道路淨界線至少退縮 2 公尺建築，退縮部分應自計畫道路淨界線起，設置 1 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，不得設置圍牆。</p>								
十三	本規定指定範圍(如右圖所示)內，應實施整體開發且於 92 年 1 月 10 日前尚未配地地區。	<p>(三)退縮建築應依下表規定辦理，並得免再設置騎樓地。</p> <table border="1" data-bbox="582 1093 1380 1617"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>其他使用分區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺，並應自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	商業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	其他使用分區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺，並應自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。
分區及用地別	退縮建築規定									
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。									
商業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。									
其他使用分區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺，並應自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。									

		 <p>圖 2-2 應依本要點第十五條第一項第十三款規定退縮地區範圍</p> <p>(四)前述退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。</p>
餘(略)	-	-

- 二、依本條規定退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地；未規定退縮建築基地，如屬「臺南市騎樓地設置標準」規定應留設騎樓地者，從其規定。
- 三、本計畫整體開發地區內建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- 四、前述退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。
- 五、如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受本條各款之限制。

### 玖、相關獎勵

第十六條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(圖 2- 3)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：

- 一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
- 二、斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50% (圖 2- 4)。
- 三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(圖 2- 5 與圖 2- 6 所示)
- 四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。

- 五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
- 六、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- 七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- 八、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

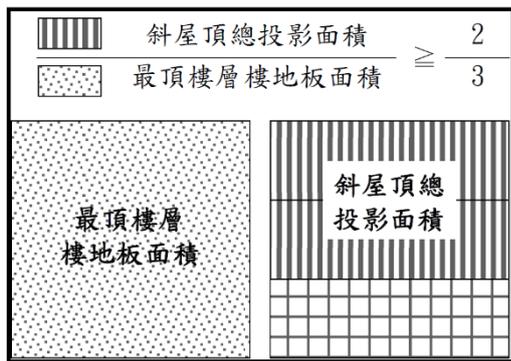


圖 2-3 投影面積示意圖

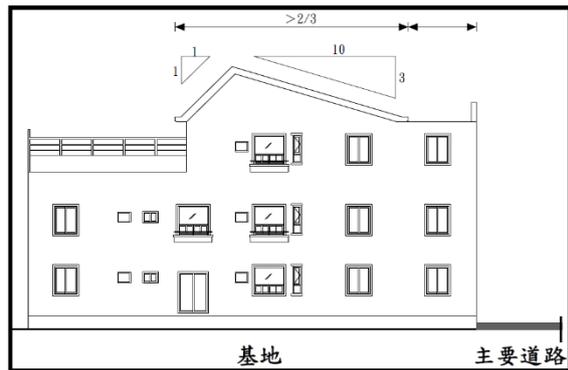


圖 2-4 斜屋頂斜面坡度比示意圖

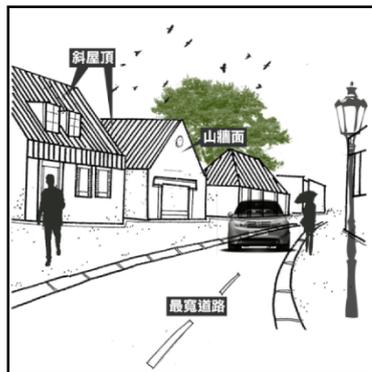


圖 2-5 面向最寬道路境界線立面示意圖

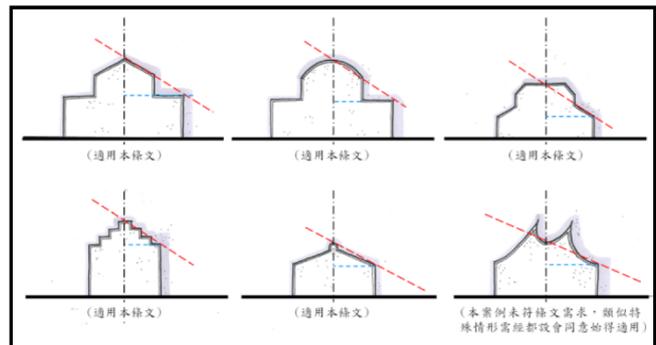


圖 2-6 山牆底高比樣式圖

第十七條~第十九條 (略)

## 拾、其他

第二十條 (略)

第二十一條 容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理，基地條件符合「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定者得為容積接受基地。

一~三 (略)

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

第二十二條、第二十三條 (略)

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



# 第三章 發展現況分析

## 第一節 自然環境現況

### 一、氣候

臺南市屬於熱帶海洋型氣候，溫度高，雨量豐沛，冬季乾旱，全年平均溫度為攝氏 24.2℃。最低溫為 17.3℃(1 月份)，最高溫為 29.9℃(7 月份)，其中又以 6～8 月為最熱，此 3 月平均氣溫達 28.8℃。從每年 12 月至翌年 3 月，可稱為臺南市較冷之季節(冬季)，此四個月平均溫度為 18.9℃左右，故無寒冬可言。臺南市年平均降雨量約 226.74mm，主要集中於 5～9 月之間(夏季)。民國 105 年臺南市各月份平均降雨量與平均氣溫彙整於下表 3-1。

表 3-1 民國 105 年度臺南市雨量、氣溫表

月份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
平均降雨量(mm)	170.9	38.0	96.5	146.0	87.3	376.5	374.0	91.5	1220.3	69.0	48.9	2.0
平均溫度(℃)	17.3	17.4	19.7	26.3	28.4	29.4	29.9	29.3	28.0	27.8	24.3	20.3

資料來源：交通部中央氣象局

### 二、地形地勢

安南區位於臺南市之西北沿海，處於嘉南平原之正中央，地勢極為平坦，大致由東向西呈極為平緩之傾斜，地盤高介於 4 公尺至 0 公尺之間，平均坡度約為 0.04%，大部份均開發為低窪之漁塭養殖區。

### 三、水文

#### (一)地下水

臺南市年平均降雨量約 1,610 公厘，集中於 5～9 月之間(夏季)，約占全年降雨量 75%以上。計畫區北端部分為曾文溪集水區範圍內，南端部分為鹽水溪集水區範圍內。河川常年逕流量豐沛，但分佈不均勻，豐、枯水期流量相差甚大，年逕流量有 90%以上集中於 5 至 10 月的豐水期。

#### (二)地面水

臺南市位處嘉南平原，屬沖積地層，市區地下水位距地面約 3 公尺，沿海魚塭地區距地面約 1 公尺，高水位期之月份為 7～10 月，低水期之月份為 3～6 月，地下含水層含水性較差，出水量不豐，且近年來因河川水質惡化，養殖業大量抽取地下水以補河水之不足產生超抽效應，致使地下水位迅速下降，沿海地區已產生地層下陷及海水入侵現象。

## 第二節 人口現況概述

### 一、人口成長

臺南市(改制前)與安南區之人口數量自 96 年至 105 年間，整體而言呈現成長之趨勢，其中安南區人口在民國 96 年時約 17.4 萬人，至民國 105 年人口數已達約 18.5 萬人左右，佔臺南市人口比例從民國 92 年 22.26%，成長至民國 102 年 23.83%，人口成長甚為迅速，人口增加比例大於臺南市平均值，為臺南市人口成長之地區，詳表 3-2 所示。

表 3-2 民國 96 年至 105 年度臺南市及安南區人口成長比較表

年度	臺南市			安南區			安南區佔臺南市比例 (%)
	人口數 (人)	增加數 (人)	年成長率 (%)	人口數 (人)	增加數 (人)	年成長率 (%)	
96	764,658	4,621	0.61	174,309	1,965	1.1	22.8
97	768,453	3,795	0.50	175,630	1,321	0.8	22.9
98	771,060	2,607	0.34	177,116	1,486	0.8	23.0
99	772,273	1,213	0.16	178,119	1,003	0.6	23.1
100	774,330	2,057	0.27	179,987	1,868	1.0	23.2
101	776,986	2,656	0.34	182,749	2,762	1.5	23.5
102	778,022	1,036	0.13	185,412	2,663	1.5	23.8
103	779,065	1,043	0.13	187,775	2,363	1.3	24.1
104	779,752	687	0.09	189,620	1,845	1.0	24.3
105	780,225	473	0.06	191,134	1,514	0.8	24.5

資料來源：臺南市民政局、臺南市安南區戶政事務所  
註：臺南市人口資料為改制前原臺南市六區統計資料

### 二、人口組成

在臺南市 104 年 12 月之人口年齡組成中，幼年人口(未滿 15 歲)佔人口總數 12.76%，壯年人口(15 歲以上 65 歲以下)佔人口總數 74.14%，老年人口(65 歲以上)佔人口總數 8.7%，撫養率為 34.86%；而在安南區 104 年 12 月之人口年齡組成中，幼年人口(未滿 15 歲)佔人口總數約 14.57%，壯年人口(15 歲以上 65 歲以下)佔人口總數 76.69%，老年人口(65 歲以上)佔人口總數 8.74%，撫養率為 30.39%。

比較安南區與臺南市 104 年 12 月性別年齡人口資料，顯示安南區扶養率低於臺南市，且生育率有提升之趨勢外，表示安南區未來具有發展潛力。

表 3-3 民國 104 年臺南市現住人口按性別及年齡分析表

區域別 年齡組	臺南市			安南區		
	男性	女性	小計	男性	女性	小計
0~4	41,047	38,174	79,221	5,087	4,758	9,845
5~9	38,595	35,512	74,107	4,380	4,213	8,593
10~14	45,502	41,790	87,292	4,844	4,338	9,182
15~19	60,299	54,985	115,284	6,219	5,712	11,931
20~24	65,174	60,879	126,053	6,941	6,413	13,354
25~29	66,816	62,520	129,336	7,449	6,990	14,439
30~34	77,700	76,881	154,581	9,421	9,079	18,500
35~39	81,872	80,875	162,747	9,619	9,257	18,876
40~44	68,067	70,128	138,195	7,349	6,856	14,205
45~49	73,018	74,155	147,173	7,023	6,904	13,927
50~54	77,852	77,740	155,592	7,322	7,522	14,844
55~59	73,277	72,582	145,859	6,984	7,153	14,137
60~64	61,512	61,795	123,307	5,654	5,555	11,209
65~69	38,077	40,173	78,250	3,063	3,085	6,148
70~74	25,742	29,615	55,357	1,895	1,970	3,865
75~79	21,473	27,301	48,774	1,334	1,802	3,136
80~84	15,471	20,368	35,839	737	1,289	2,026
85~89	9,074	11,333	20,407	414	607	1,021
90~94	2,668	3,963	6,631	103	213	316
95 以上	568	968	1,536	14	52	66
總計	943,804	941,737	1,885,541	95,852	93,768	189,620

資料來源：臺南市民政局、臺南市主計處

### 三、現況人口概述

依臺南市主要計畫之人口指派，依主要計畫訂定之中密度住宅區每公頃 350 人以及低密度住宅區每公頃 200 人，本計畫區之計畫人口約 84,000 人。另查本計畫區現況人口截至民國 104 年 11 月底統計資料約計 25,027 人，未達計畫人口數的一半，未來配合完善公共設施開闢完成之加分因素，將可帶動地區人口之正向成長。

### 第三節 土地使用現況

#### 一、土地使用現況

計畫區土地使用住宅使用為主，佔計畫區比例 33.08%，分布於計畫區全區；工業使用佔計畫區比例 9.95%，主要分布於怡安路以南地區及安和路西側；商業使用佔計畫區比例 9.59%，主要分布於主要道路兩側；農業使用佔計畫區比例 7.77%，主要分布於；各土地使用現況詳表 3-4 及圖 3-1。

表 3-4 土地使用現況面積統計表

土地使用	面積(公頃)	比例(%)	土地使用	面積(公頃)	比例(%)
住宅使用	106.63	33.28	醫療社福使用	1.15	0.36
商業使用	30.69	9.58	水利使用	2.02	0.63
工業使用	31.73	9.90	宗教文化使用	1.49	0.47
農業使用	25.34	7.91	公用使用	0.30	0.10
機關使用	0.12	0.04	遊憩使用	7.60	2.37
學校使用	13.18	4.11	其他使用	31.20	9.74
交通使用	68.94	21.52	總計	320.41	100.00

資料來源：國土測繪中心國土利用調查(104年)及本計畫繪製

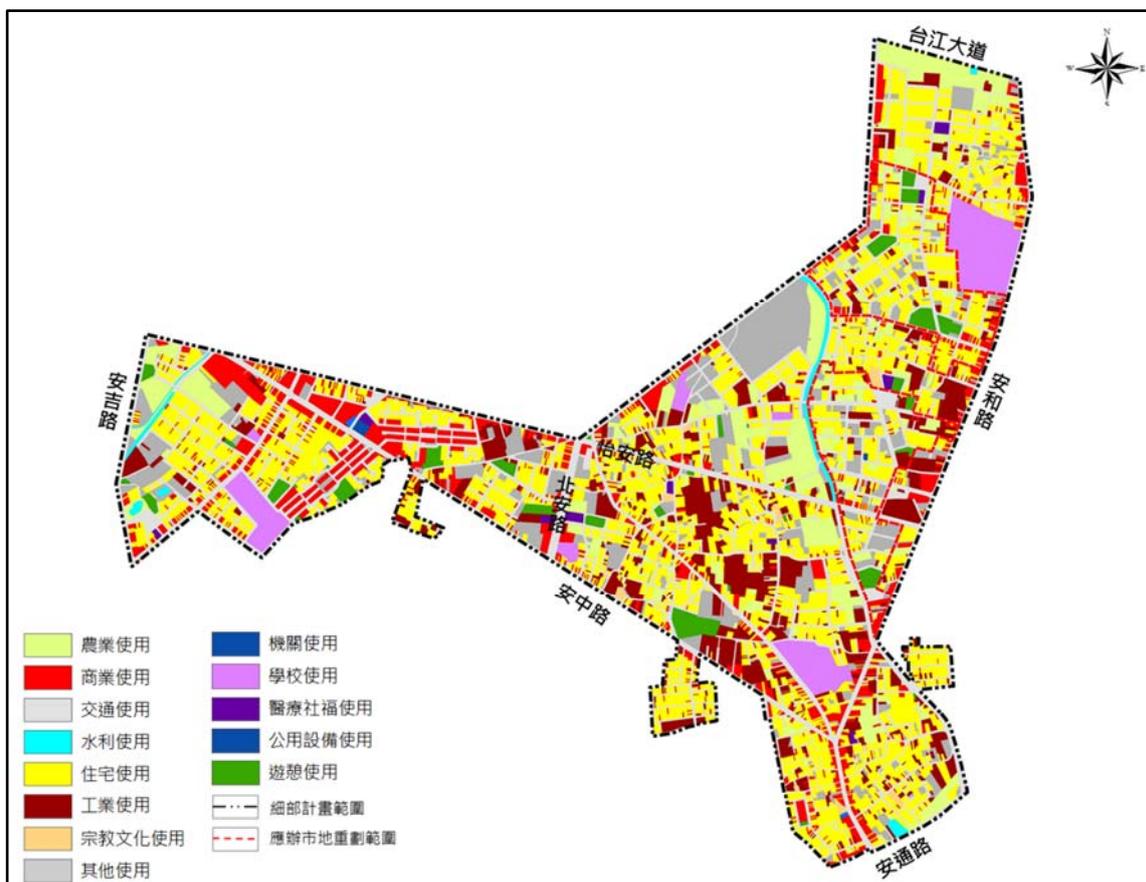


圖 3-1 土地使用現況分布示意圖

## 二、建物結構

計畫區建物結構以鋼筋混凝土造者為多數，佔 63.10%；其次為金屬造建物，佔 20.73%，多為工廠建築；計畫區建物結構分佈詳表 3-5 及圖 3-2。

表 3-5 計畫區建物結構面積統計表

項目	面積(公頃)	比例(%)	項目	面積(公頃)	比例(%)
鋼筋混凝土造	87.34	63.10	金屬造	28.69	20.73
磚造	6.33	4.57	臨時建物	15.99	11.55
木造	0.07	0.05	總計	138.43	100.00

資料來源：本計畫綜合整理

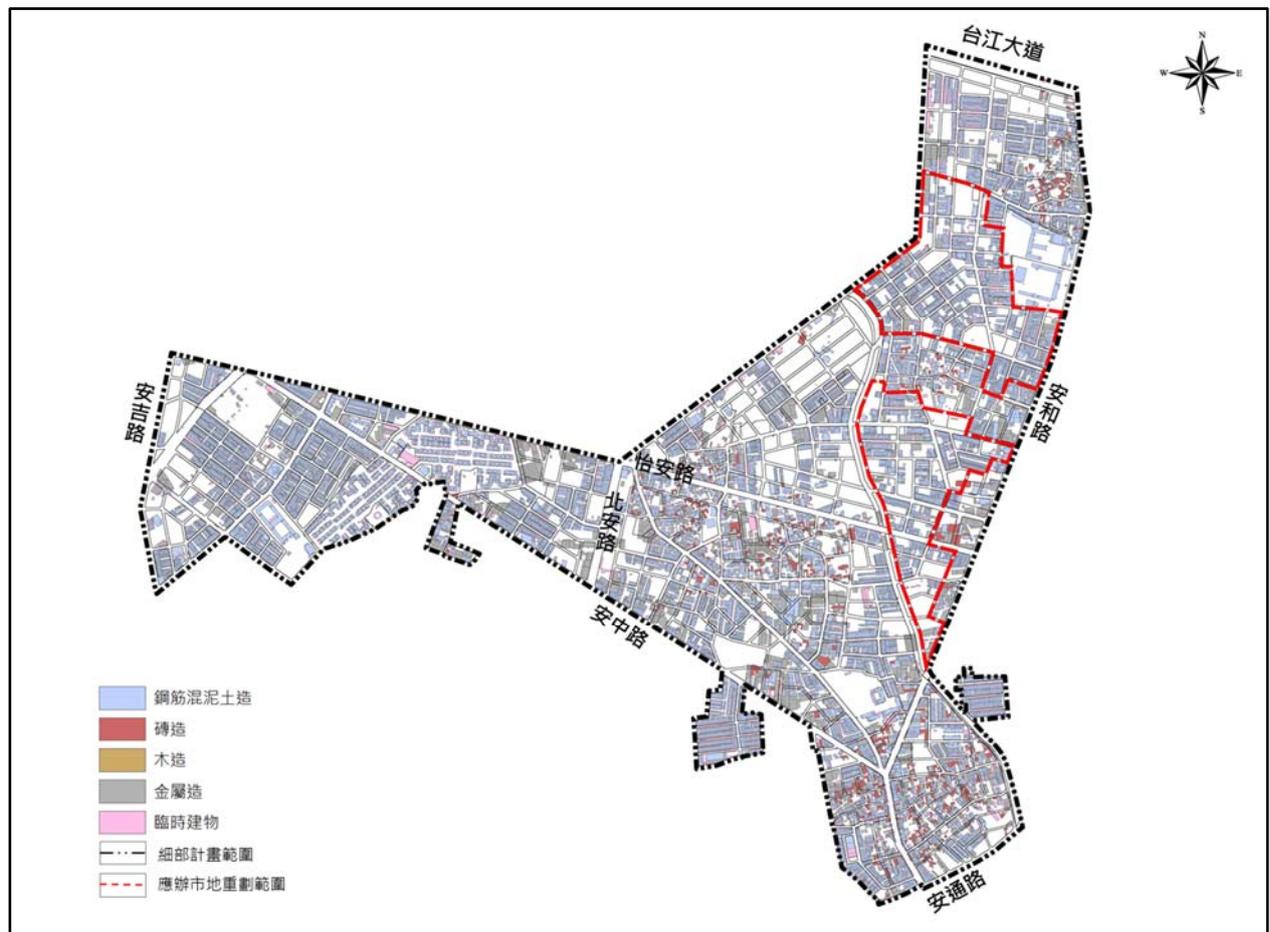


圖 3-2 建物結構分布示意圖

### 三、建物樓層

計畫區建物樓層以一層樓建物面積分佈最多，佔 37.54%；其次為四層樓建物面積，佔 24.11%，多屬透天住宅形式，計畫區建物樓層分佈詳表 3-6 及圖 3-3。

表 3-6 計畫區建物樓層面積統計表

項目	面積(公頃)	比例(%)	項目	面積(公頃)	比例
1樓建物	46.03	37.54	5樓建物	5.58	4.55
2樓建物	18.46	15.06	6樓建物	1.11	0.91
3樓建物	20.97	17.11	7樓以上建物	0.89	0.73
4樓建物	29.56	24.11	總計	122.60	100.00

註：各建物樓層比例不包括臨時建物

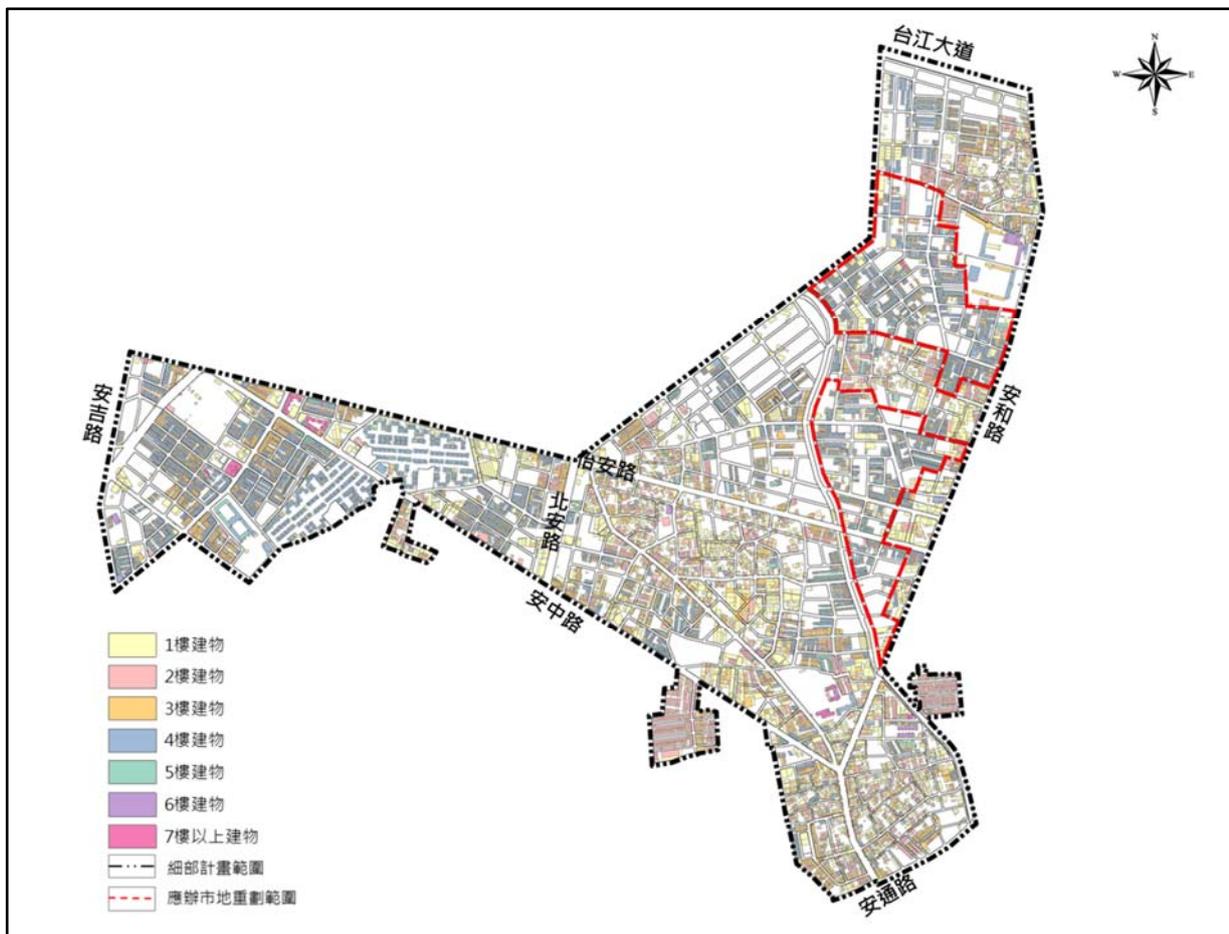


圖 3-3 建物樓層分布示意圖

## 第四節 交通運輸現況

### 一、道路系統

計畫區主要道路分別為安中路、怡安路、安和路、安通路、安吉路及台江大道，往西可至臺南科技工業區，往北可至安定區，往南可至臺南市區；計畫區次要道路分別為總安街、育安路、安豐六街、培安路、頂安街、興安路、長溪路、同安路、大安街等 12-15M 道路，主要串聯區主要道路，為鄰里聚落道路。

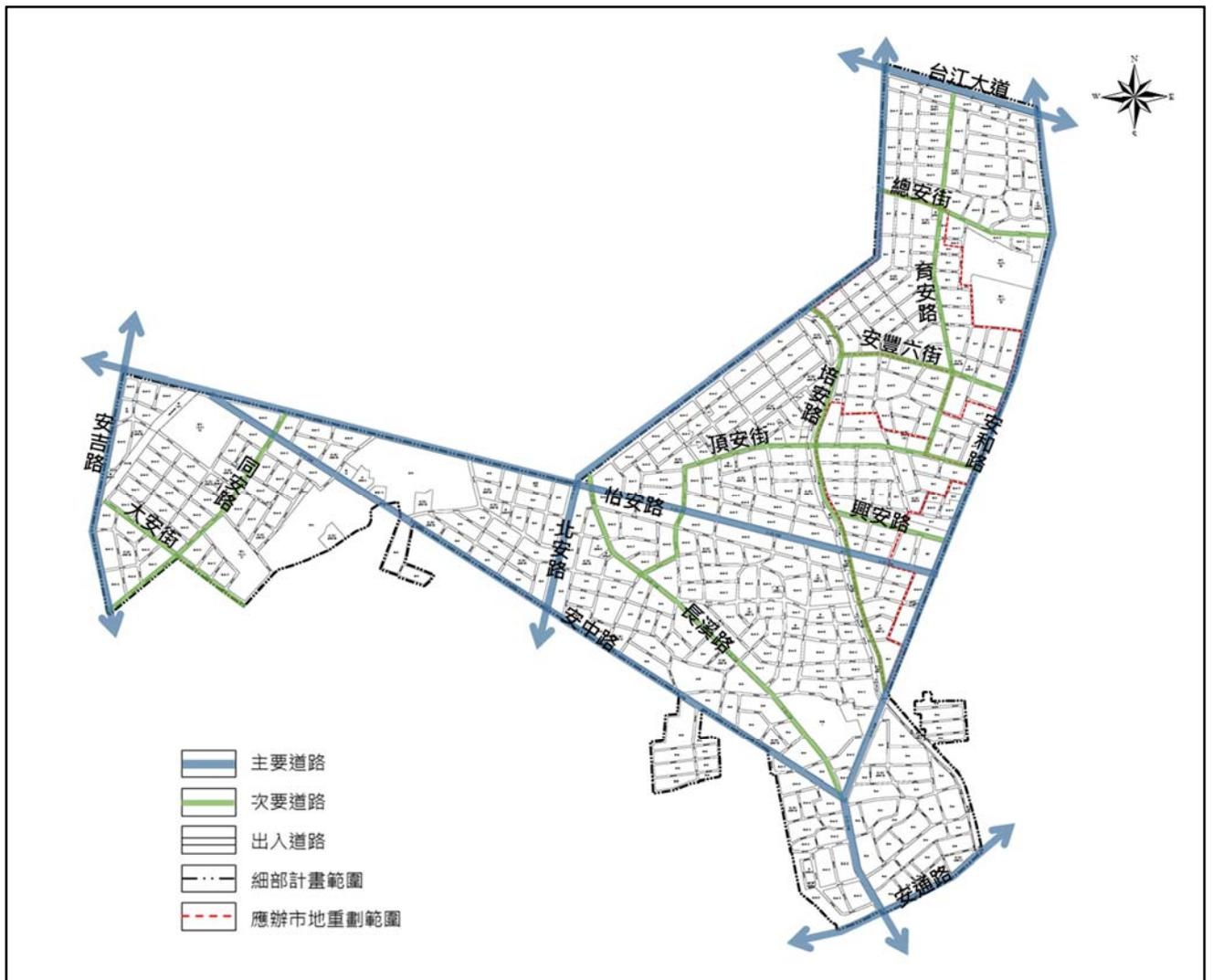


圖 3-4 道路系統示意圖

## 二、大眾運輸系統

計畫區內目前共有 8 條公車路線，市區公車計有 7 號、9 號、11 號、18 號及 20 號公車等 5 條路線，主要通往臺南市區及安南區周邊；幹支線公車分別為通往善化地區之橘線 3 號、11 號，以及經由西港至佳里地區之藍幹線等 3 條路線。

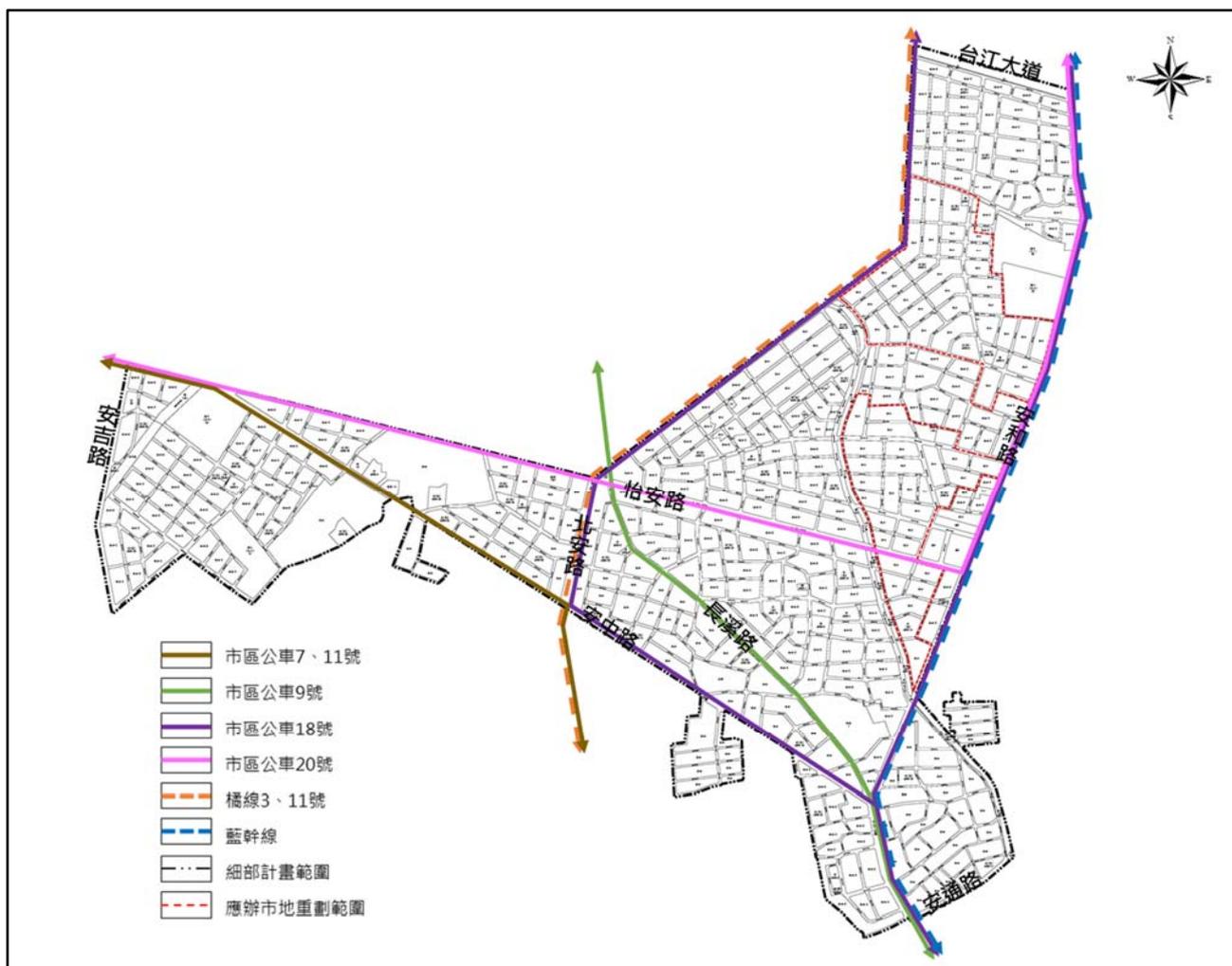


圖 3-5 公車路線示意圖

## 第五節 公共設施現況

計畫區內之公共設施項目包含學校用地、機關用地、加油站用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場兼停車場用地(兼供排水使用)、綠地、綠地(兼供排水使用)等項目，各項公共用地之開闢狀況詳表 3-7 及圖 3-6。

表 3-7 本計畫區公共設施開闢一覽表

用地類型	公設編號	計畫面積(公頃)	開闢與取得情形					未取得權屬(公頃)			使用現況
			已開闢(公頃)		未開闢(公頃)		開闢率(%)	公有(含未登錄地)	私有	公私共有	
			已取得	未取得	已取得	未取得					
公園用地	公 32	1.90	1.84	0.06			100.00	0.01	0.05		籃球場、公園
	公 33	1.42	1.20	0.22			100.00	0.01	0.21		公園
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)AN09-1	0.34				0.34	0.00		0.34		閒置空地
	公(兒)AN09-2	0.63	0.20	0.00		0.42	33.33		0.42		台南市立第四幼兒園
	公(兒)AN09-3	0.31				0.31	0.00	0.02	0.29		住宅及鐵皮屋
	公(兒)AN09-4	0.78	0.78				100.00				活動中心、公園、球場
	公(兒)AN09-5	0.44	0.44				100.00				安順公園
	公(兒)AN09-6	0.57	0.57				100.00				新順公園(二)
	公(兒)AN09-7	0.32				0.32	0.00	0.00	0.32		閒置空地
	公(兒)AN09-8	1.03	0.73	0.30			100.00	0.01	0.29		農園、保和公園、活動中心、綠地、停車場
	公(兒)AN09-9	0.35	0.12	0.16	0.00	0.07	80.00		0.23		綠地、閒置空地、鐵皮屋
	公(兒)AN09-10	0.44				0.44	0.00		0.44		農田
	公(兒)AN09-11	0.51				0.51	0.00	0.03	0.48		工廠
	公(兒)AN09-12	0.47				0.47	0.00		0.47		閒置空地、鐵皮建築
	公(兒)AN09-13	0.38				0.38	0.00	0.01	0.37		農田
	公(兒)AN09-14	0.46	0.46				100.00				安慶里公十四公園
	公(兒)AN09-15	0.35				0.35	0.00	0.01	0.34		冠東實業廠
	公(兒)AN09-16	0.32	0.31	0.01			100.00	0.01			公園、活動中心
	公(兒)AN09-17	0.34				0.34	0.00	0.02	0.32		閒置空地
	公(兒)AN09-18	0.44				0.44	0.00		0.44		鐵皮住宅
	公(兒)AN09-19	0.38				0.38	0.00	0.01	0.37		修配廠、家具店
	公(兒)AN09-20	0.34			0.02	0.32	0.00	0.01	0.31		工廠、閒置空地
	公(兒)AN09-21	0.43				0.43	0.00	0.04	0.31	0.08	南天宮
	公(兒)AN09-22	0.74	0.08	0.16	0.00	0.49	32.43	0.14	0.50	0.01	公園、鐵皮倉庫

用地類型	公設編號	計畫面積(公頃)	開闢與取得情形				開闢率(%)	未取得權屬(公頃)			使用現況
			已開闢(公頃)		未開闢(公頃)			公有(含未登錄地)	私有	公私共有	
			已取得	未取得	已取得	未取得					
	公(兒)AN09-23	0.43				0.43	0.00	0.02	0.41		閒置空地
	公(兒)AN09-24	0.38				0.38	0.00	0.01	0.37		工廠
	公(兒)AN09-25	0.42				0.42	0.00		0.42		鐵皮住宅
	公(兒)AN09-26	0.57	0.03		0.05	0.48	5.66		0.48		安中派出所、鐵皮屋攤販
	公(兒)AN09-27	0.35	0.35				100.00				梅花里社區公園
	公(兒)AN09-28	0.54				0.54	0.00	0.10	0.44		閒置空地、鐵皮住宅
	公(兒)AN09-29	0.29				0.29	0.00		0.29		農田
	公(兒)AN09-30	0.45	0.01	0.32	0.00	0.12	73.33		0.44		海東公園、私有停車場
	公(兒)AN09-31	0.21				0.21	0.00	0.02	0.19		閒置空地、鐵皮住宅
	公(兒)AN09-32	0.44	0.44				100.00				梅花公園
	公(兒)AN09-33	0.41	0.41				100.00				公園
	公(兒)AN09-34	0.28			0.08	0.20	100.00	0.04	0.04	0.12	私人停車空間
	公(兒)AN09-35	0.54				0.54	0.00	0.01	0.53		水田
	公(兒)AN09-36	0.25	0.25				100.00				新順公園(一)
公(兒)AN09-37	0.60		0.60			0.00				施工中	
公(兒)AN09-38	0.84				0.84	0.00		0.84		閒置空地	
加油站用地	油 13	0.23	0.23				100.00				中國石油
市場用地	市 AN09-1	0.35				0.35	0.00		0.35		閒置空地
	市 AN09-2	0.22		0.22			100.00		0.22		樂成市場(民)
	市 AN09-3	0.30				0.30	0.00	0.01	0.25	0.04	工廠、閒置空地
	市 AN09-4	0.36	0.36				100.00				和順公有零售市場
	市 AN09-5	0.25		0.25			100.00		0.25		住商大樓(安中段01935000等83筆建號)
停車場用地	停 AN09-1	0.09	0.09				100.00				安順里公有停車場
	停 AN09-2	0.23	0.23				100.00				停車場
	停 AN09-3	0.23				0.23	0.00	0.01	0.22		綠地及閒置空地
	停 AN09-4	0.33				0.33	0.00	0.01	0.32		鐵皮倉庫
	停 AN09-5	0.07				0.07	0.00	0.01	0.04	0.02	工廠
	停 AN09-6	0.16				0.16	0.00	0.02	0.14		鐵皮屋
	停 AN09-7	0.06				0.06	0.00	0.03	0.03		閒置空地
綠地	綠 16	0.01	0.01				100.00				綠地
	綠 AN09-1	0.07				0.07	0.00		0.07		閒置空地

用地類型	公設編號	計畫面積(公頃)	開闢與取得情形				開闢率(%)	未取得權屬(公頃)			使用現況
			已開闢(公頃)		未開闢(公頃)			公有(含未登錄地)	私有	公私共有	
			已取得	未取得	已取得	未取得					
	綠 AN09-2	0.10				0.01	0.00		0.01		道路
綠地(兼供排水使用)	綠(排)AN09-1	0.20		0.20			100.00	0.02	0.18		施工中
廣場兼停車場用地	廣(停)AN09-1	0.04		0.04			100.00				私人停車場
	廣(停)排 AN09-1	0.62	0.62				100.00				道路停車使用(培安路)
	廣(停)排 AN09-2	1.06	1.06				100.00				道路停車使用(安和路一段 288 巷)
學校用地	私校 1	3.21	2.86	0.35			100.00	0.21	0.14		瀛海中學、住宅
	國小(文小)23	2.93	2.89	0.04			100.00	0.04			安順國小
	國小(文小)51	2.66	2.64	0.02			100.00		0.02		安慶國小
	國中(文中)38	3.35	3.31	0.03			100.00	0.03			安順國中
	國中(文中)42	3.73				3.73	0.00		0.36	3.37	閒置空地
機關用地	機 AN09-1	0.07	0.07				100.00				安慶里活動中心

資料來源：臺南市都市計畫公共設施用地規劃及專案通盤檢討案(規劃報告書)

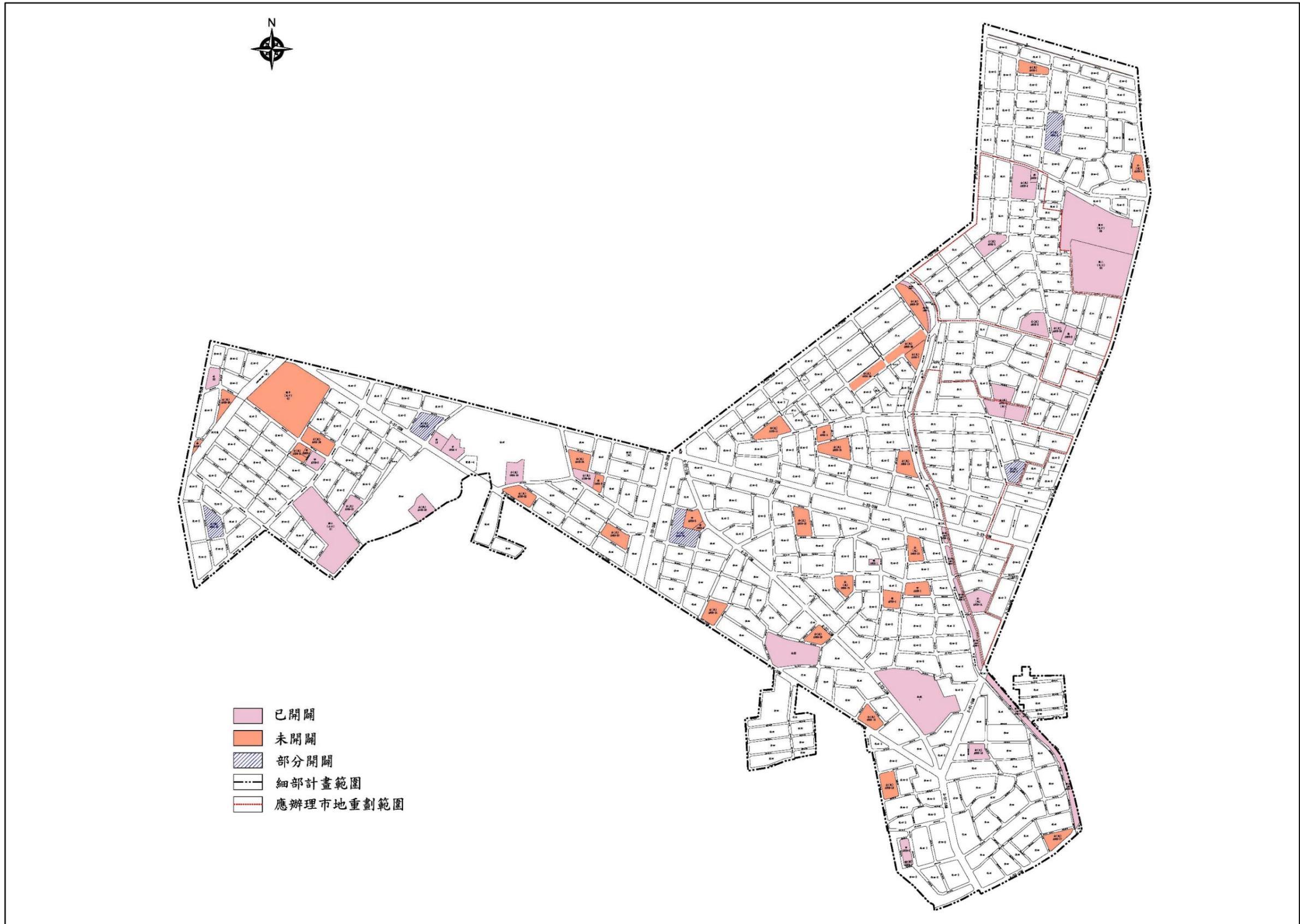


圖 3-6 計畫區公共設施用地開闢情形

## 第六節 公告土地現值

計畫區公告土地現值以 20,001-25,000(元/m<sup>2</sup>)為大宗，佔計畫區 62.48%，其次為 15,001-20,000(元/m<sup>2</sup>)，佔計畫區 13.33%；公告土地現值較高區域分布於主要道路怡安路、安中路、安和路兩側；計畫區公告土地現值詳表 3-8、圖 3-7。

表 3-8 計畫區公告土地現值比例表

105.11 月

公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	面積(公頃)	所佔比例
0-5,000	0.5594	0.17%
5,001-10,000	0.0484	0.02%
10,001-15,000	17.4258	5.44%
15,001-20,000	42.7184	13.33%
20,001-25,000	200.1947	62.48%
25,001-30,000	29.3738	9.17%
30,001-35,000	22.4579	7.01%
35,001-40,000	6.7329	2.10%
40,001-45,000	0.8987	0.28%
合計	320.41	100.00%

資料來源：臺南市政府地政局；本計畫統計。

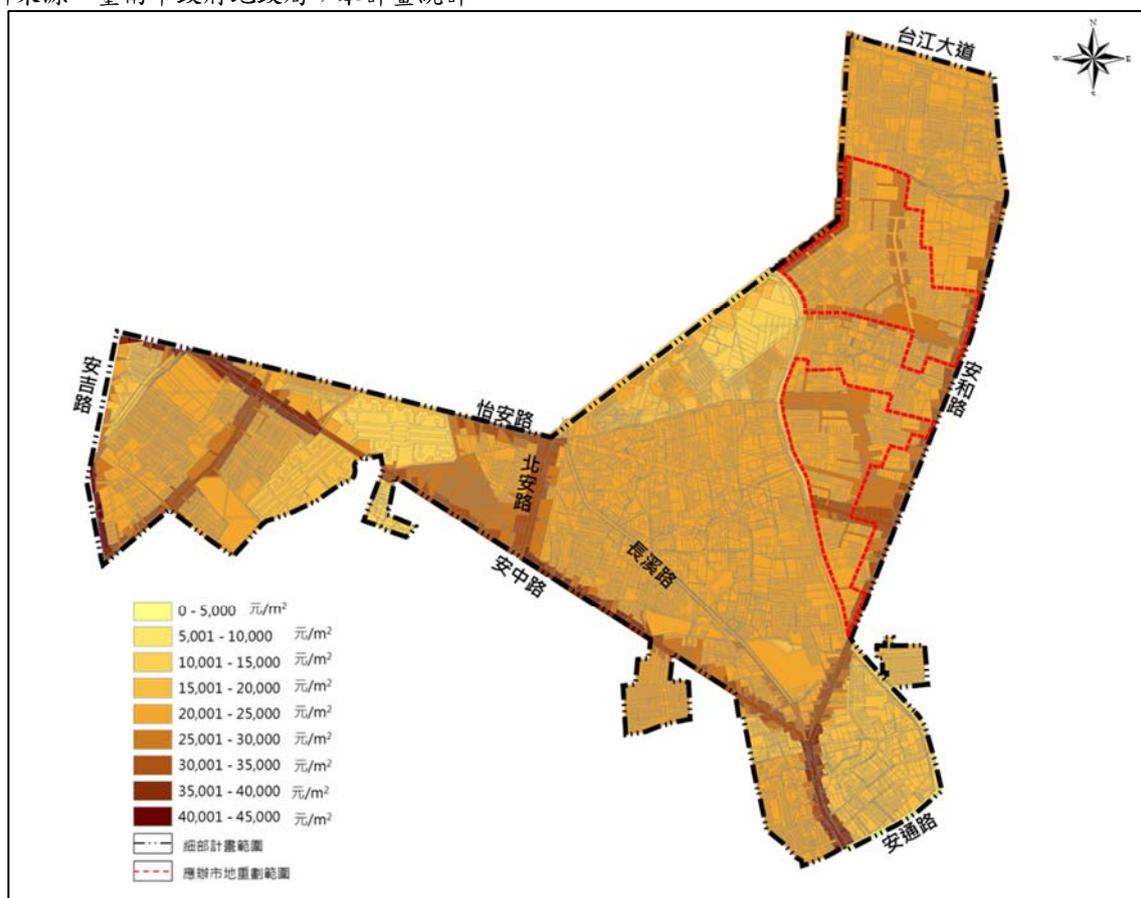


圖 3-7 計畫區公告土地現值分布圖

## 第七節 災害發生歷史、災害發生特性、災害發生潛勢

### 一、災害發生歷史

#### (一) 淹水災害

依據臺南市消防局所提供之資料，臺南市自民國 80 年以來，所發生較大規模之淹水災情依序為民國 83 年凱特琳颱風、民國 85 年賀伯颱風、民國 89 年碧利斯颱風、民國 90 年奇比、尤特颱風、民國 90 年納莉颱風、民國 92 年莫拉克颱風以及民國 93 年敏督利颱風，依照前列風災實際淹水地點，標示臺南市常淹水地區如圖 3-8 所示。

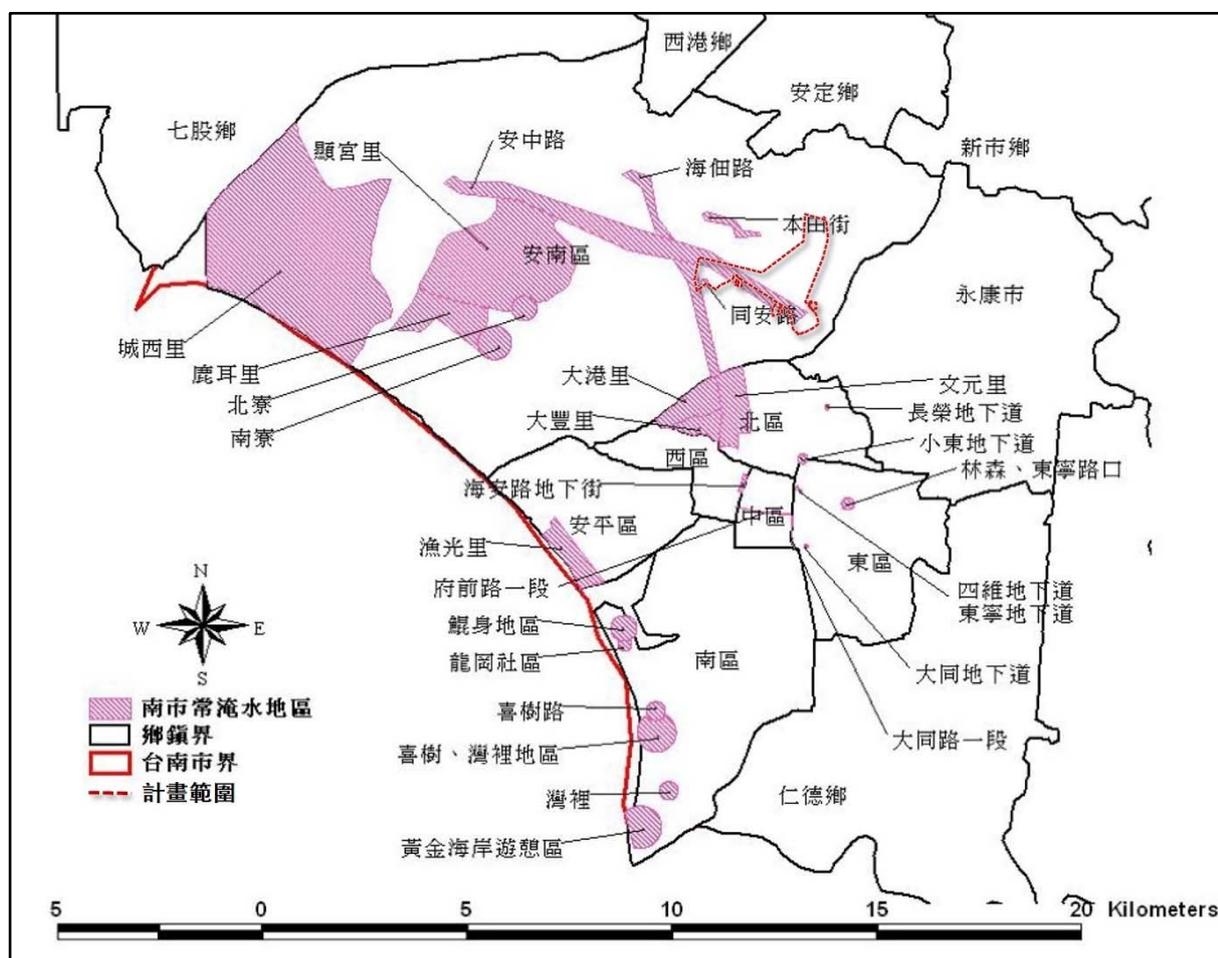


圖 3-8 臺南市易淹水地區分佈圖

## (二)地震災害

臺南地區近百年來，地震災害事件主要有新化地震、白河地震及美濃地震，分述如下：

### 1.新化地震

1946年12月5日晨6時47分，臺南市東北方之新化與那拔林附近(北緯23.07度，東經120.33度，震源深度5公里)發生芮氏地震規模(ML)6.1的災害地震，震央附近之新化鎮、新市鄉與永康鄉一帶災情嚴重，震度達V級，詳圖3-9。

### 2.白河地震

1964年1月18日20時4分，嘉南地區(北緯23.2，東經120.6度，震源深度18公里)發生芮氏地震規模(ML)6.3的災害地震，臺南市震度達IV級，詳圖3-10。

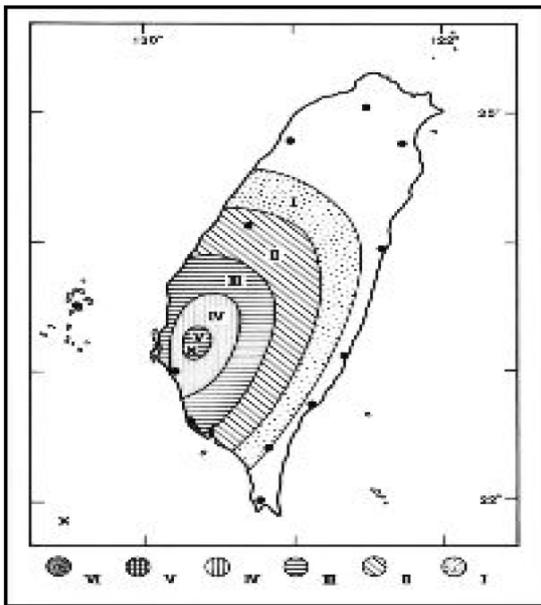


圖 3-9 新化地震震度分佈圖

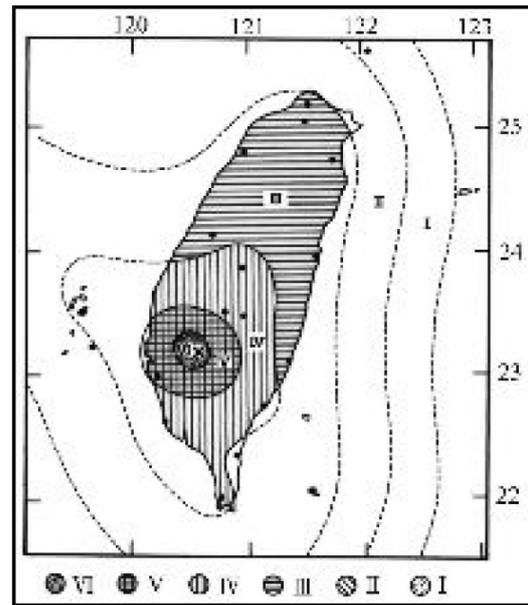


圖 3-10 白河地震震度分佈圖

## (三)火災災害

臺南市由90年1月至95年1月來共計五年間來所發生之重大火災或爆炸災害事件之分布情形，共計有30件，中西區則有5件。由分佈位置可看出，火災事件之分布地點較為隨機，並無類似淹水災害之特定危險潛勢區，詳圖3-11。

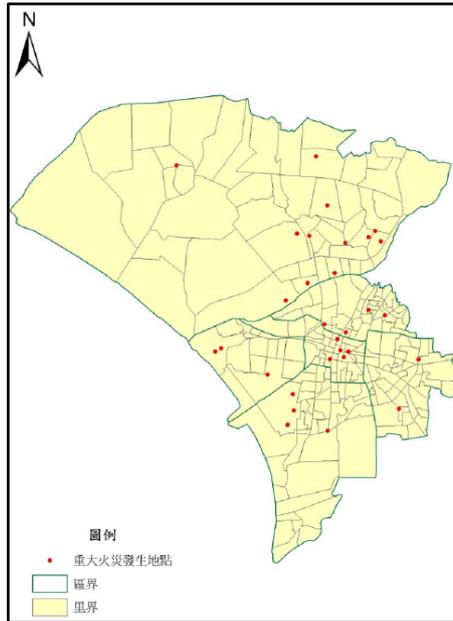


圖 3-11 臺南市重大火災發生地點分佈圖

## 二、災害發生特性及潛勢

安南區氣候因地處北迴歸線之南，屬於熱帶海洋性氣候，因受海洋及驟雨影響，每年氣溫平均在攝氏 24 度左右，惟多風，每逢颱風季節易釀成嚴重災害。本區東南方有後甲里斷層經過，另有新化斷層、左鎮斷層、觸口斷層以及小崗山斷層分佈在臺南市周圍縣市，由於本區多有老舊住宅，使得安南區處於極易受地震及淹水影響之災害潛勢區，詳圖 3-12。

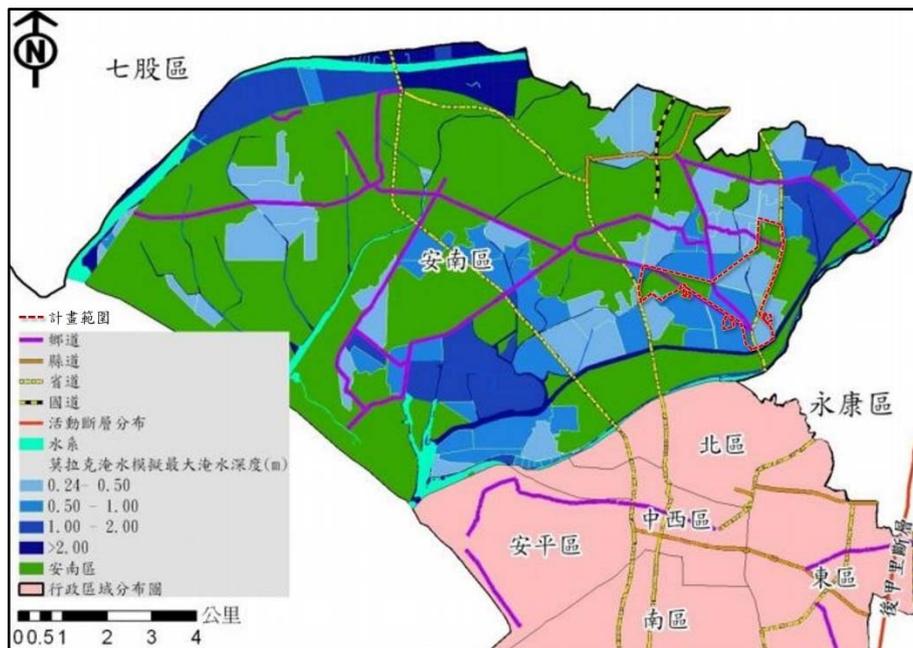


圖 3-12 臺南市安南區災害潛勢示意圖

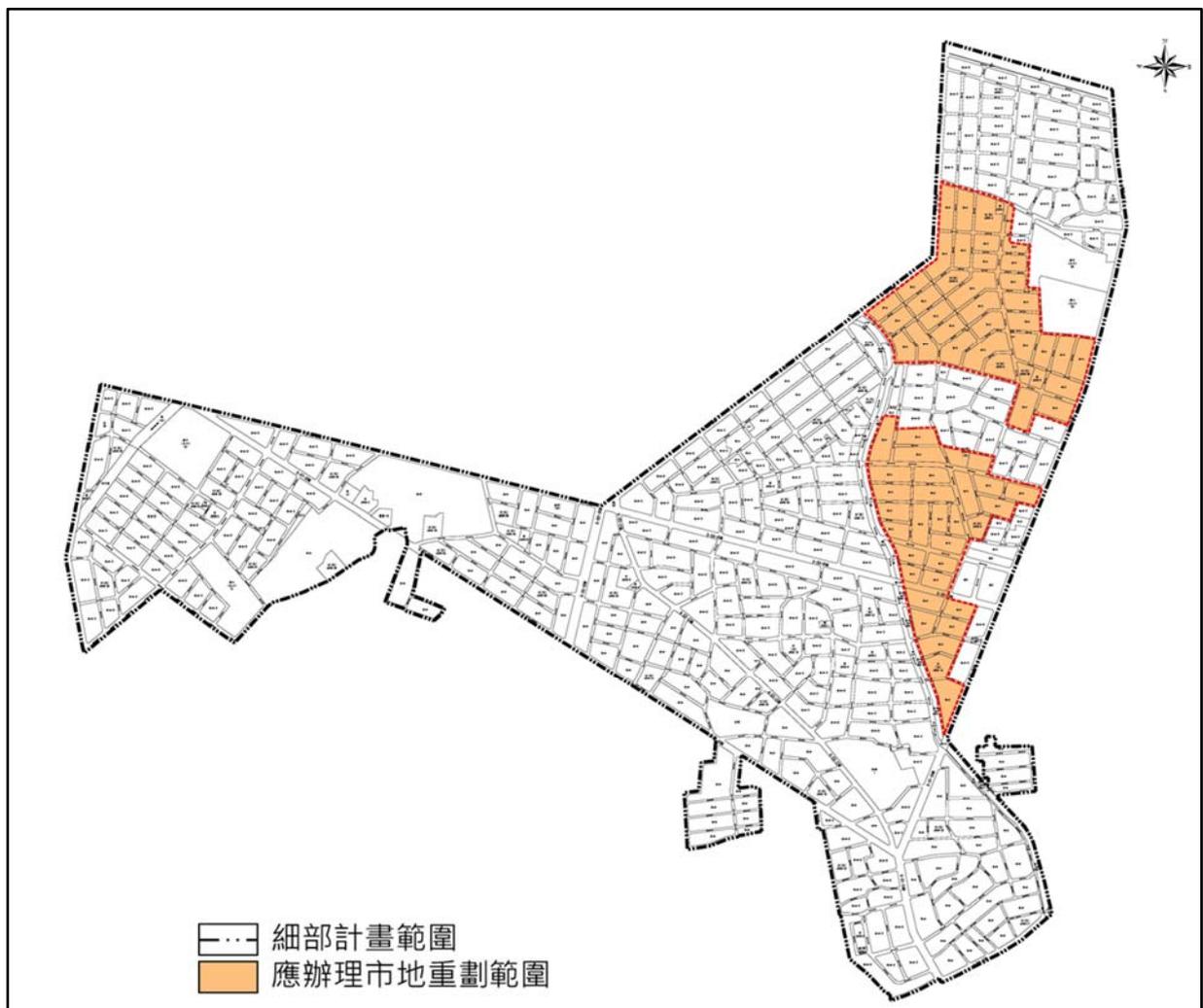
資料來源：101 年度臺南市安南區災害防救計畫，本計畫綜合繪製。

## 第四章 整體開發地區辦理情形

### 第一節 整體開發地區規定及目前辦理情形

#### 一、整體開發區規定

公共設施用地除規定約 47 公頃範圍以重劃方式開發外，其餘地區公共設施用地之取得及闢建，仍以市府編列預算開發，並配合辦理市地重劃獎勵相關規定，以鼓勵自辦市地重劃及獎勵投資興辦公共設施等方式達成之；本計畫區規定應以市地重劃方式辦理開發之地區詳圖 4-1。



## 二、目前辦理情形

### (一)已辦理市地重劃範圍

現行計畫劃設2處應以市地重劃方式辦理開發之區域，北側區域於民國79年辦理11期「安順二」公辦市地重劃開發完成，南側區域於民國82年辦理10期「安順一」公辦市地重劃及民國89年61期「怡安」自辦市地重劃開發完成，計畫區已辦理市地重劃情形詳表4-1及圖4-2。

表 4-1 計畫區已辦理市地重劃範圍統計表

項目	期別	名稱	辦理期程/ 公告日期	總面積 (公頃)	建築用地 (公頃)	公共設施用地 (公頃)	重劃負擔 比例(%)
公辦	10	安順一	82.11~84.02	19.5571	12.9864	6.5707	33.66
	11	安順二	79.11~81.07	26.4476	18.2986	8.1490	36.10
自辦	61	怡安	89.11.15	1.3476	0.9485	0.3991	32.23

資料來源：1.臺南市地政局-台南市已辦理完成公辦市地重劃地區成果統計表  
2.臺南市地政局-台南市已辦理完成自辦市地重劃地區成果統計表

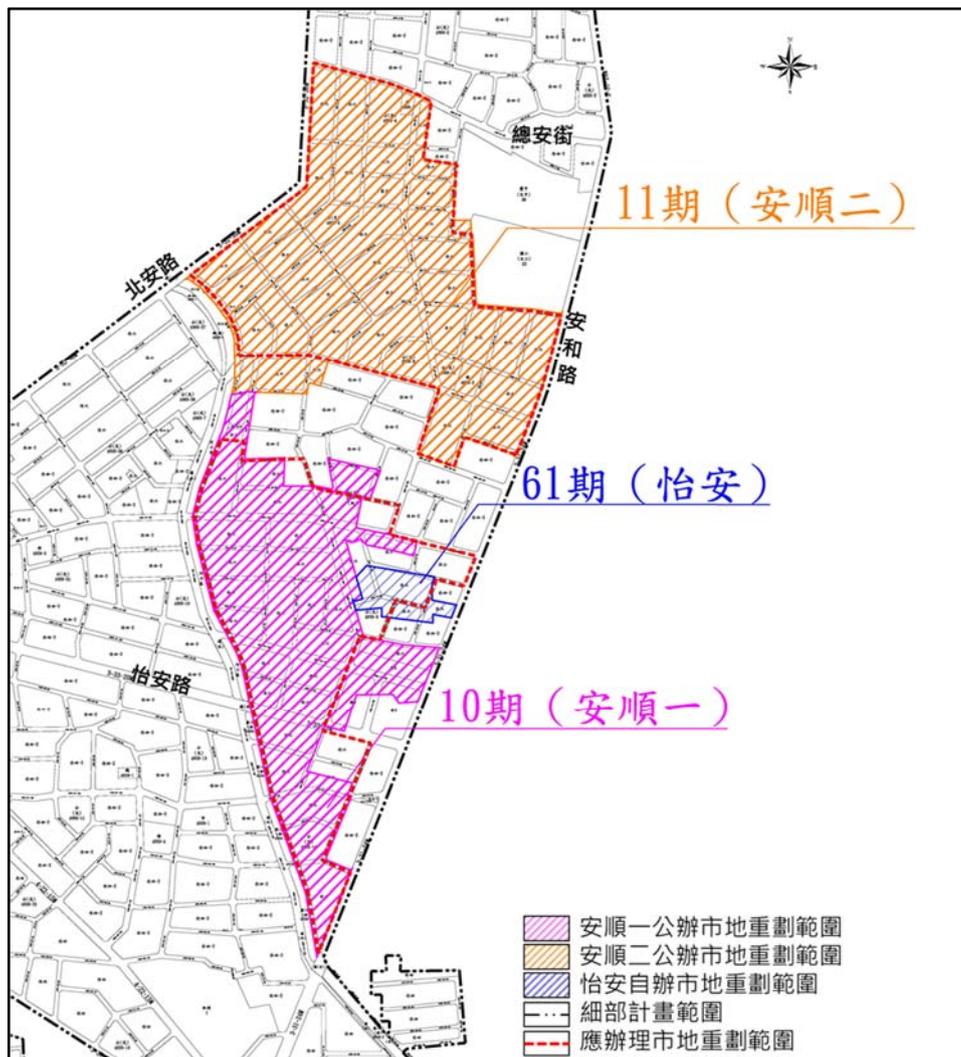


圖 4-2 計畫區已辦理市地重劃範圍分布示意圖

(二)尚未完成整體開發地區

計畫區應辦理市地重劃地區，北側皆已辦理完成，南側區域扣除已辦理市地重劃範圍，仍剩餘 2.88 公頃尚未辦理完成重劃開發，尚未完成整體開發地區分布分為 B-1~B-4 等 4 區塊，其位置分布詳圖 4-3，共含住宅區 1.75 公頃，佔 60.76%、公共設施用地 1.13 公頃，佔 39.24%，其中公(兒)用地 0.53 公頃(18.41%)及道路用地 0.60 公頃(20.83%)；尚未辦理完成重劃開發面積比例詳表 4-2。

表 4-2 尚未完成整體開發地區土地使用面積表

項目		編號	面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區(住六)	--	1.75	60.76
公共設施	公園兼兒童遊樂場用地	公兒 AN09-8	0.30	10.42
		公兒 AN09-9	0.23	7.99
	道路用地	--	0.60	20.83
小計			1.13	39.24
合計			2.88	100.00

資料來源：本計畫綜合整理。

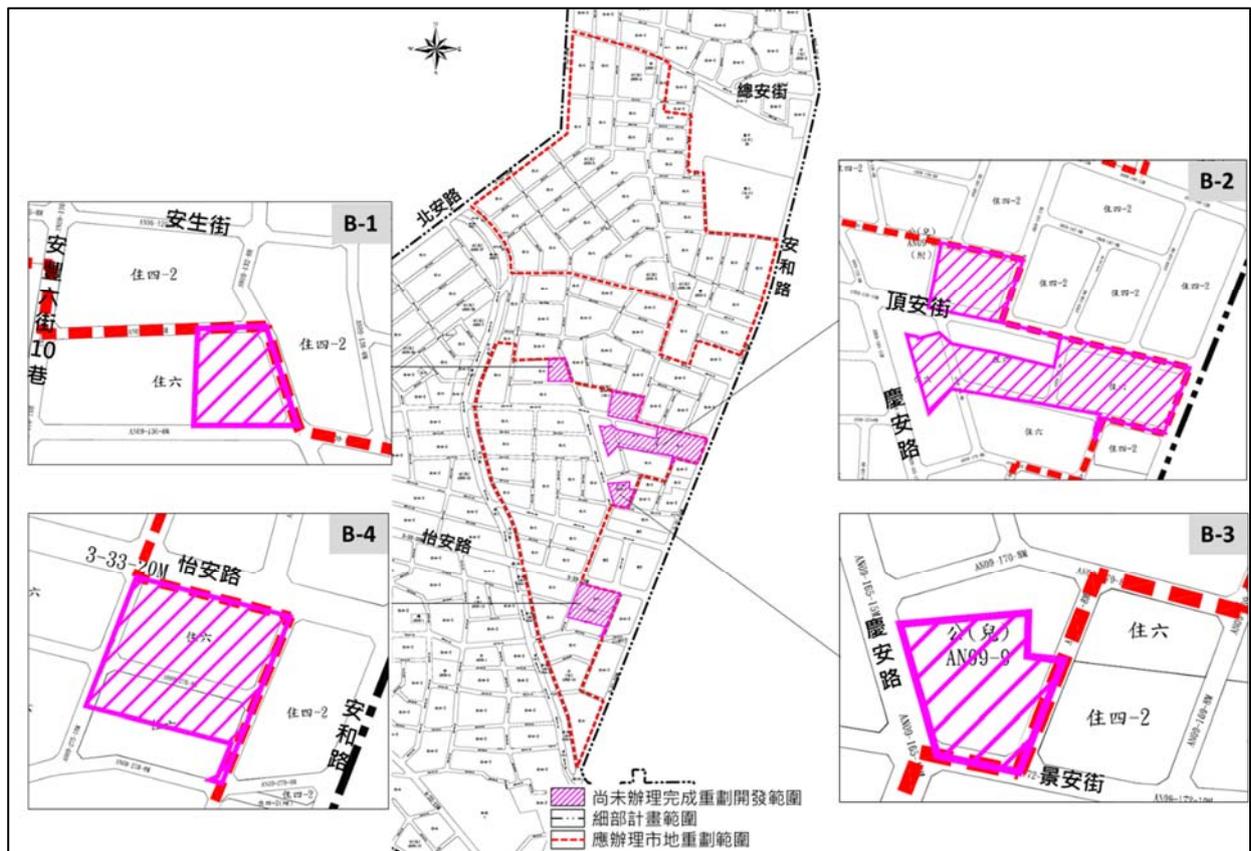


圖 4-3 計畫區尚未完成整體開發地區分布示意圖





圖 4-5 尚未完成整體開發地區 B-2 區塊土地使用現況

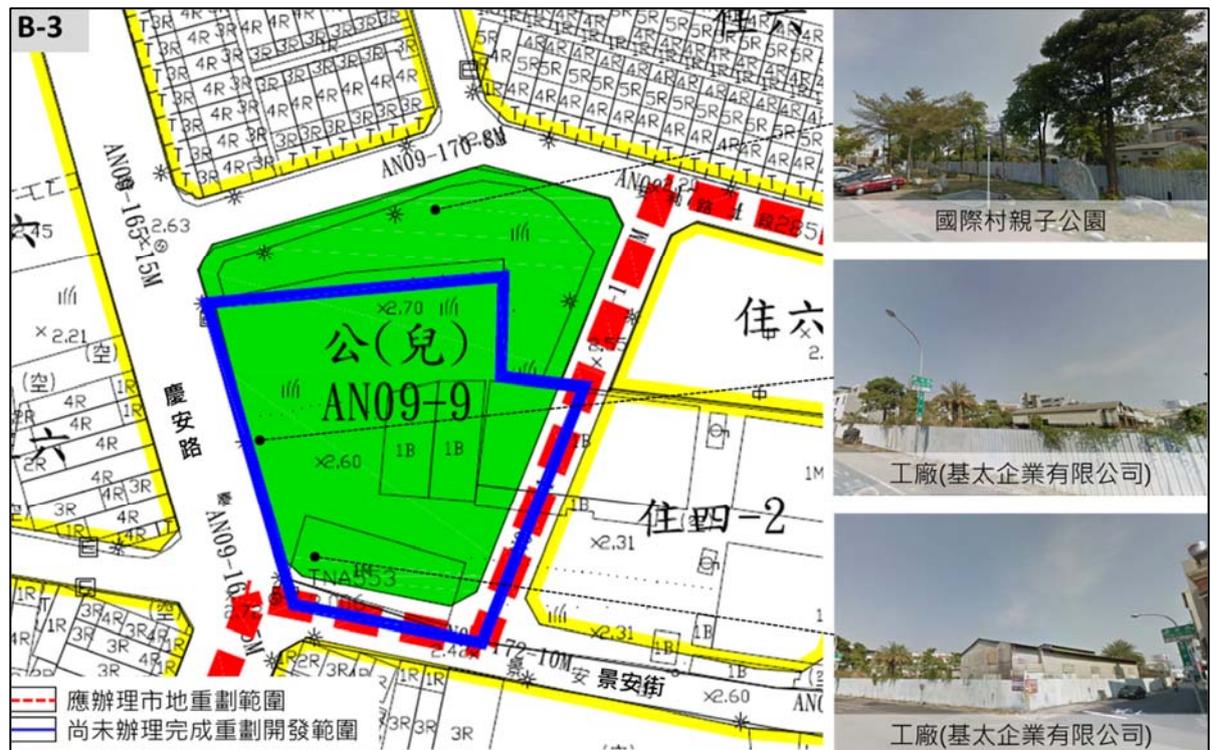


圖 4-6 尚未完成整體開發地區 B-3 區塊土地使用現況



圖 4-7 尚未完成整體開發地區 B-4 區塊土地使用現況

## 二、土地權屬情形

本次針對尚未完成整體開發地區，進行土地權屬與地主持分情形調查，以作為後續評估之參考。

### (一)土地權屬

計畫區內尚未完成整體開發地區以一般私有土地為大宗佔 81.25%，公有土地佔 18.75%，其中財政部國有財產署佔 1.39%、臺南市政府工務局佔 2.43%、臺南市政府地政局佔 14.93%，詳表 4-3；另分 4 區域，各區域權屬情形詳後說明。

表 4-3 尚未完成整體開發地區土地權屬面積比例表

土地權屬			面積(公頃)	比例(%)	
公有地	國有	財政部國有財產署	0.04	1.39	
		市有	臺南市政府工務局	0.07	2.43
			臺南市政府地政局	0.43	14.93
	小計		0.54	18.75	
私有地	一般私有地主(106 人)		2.34	81.25	
合計			2.88	100.00	

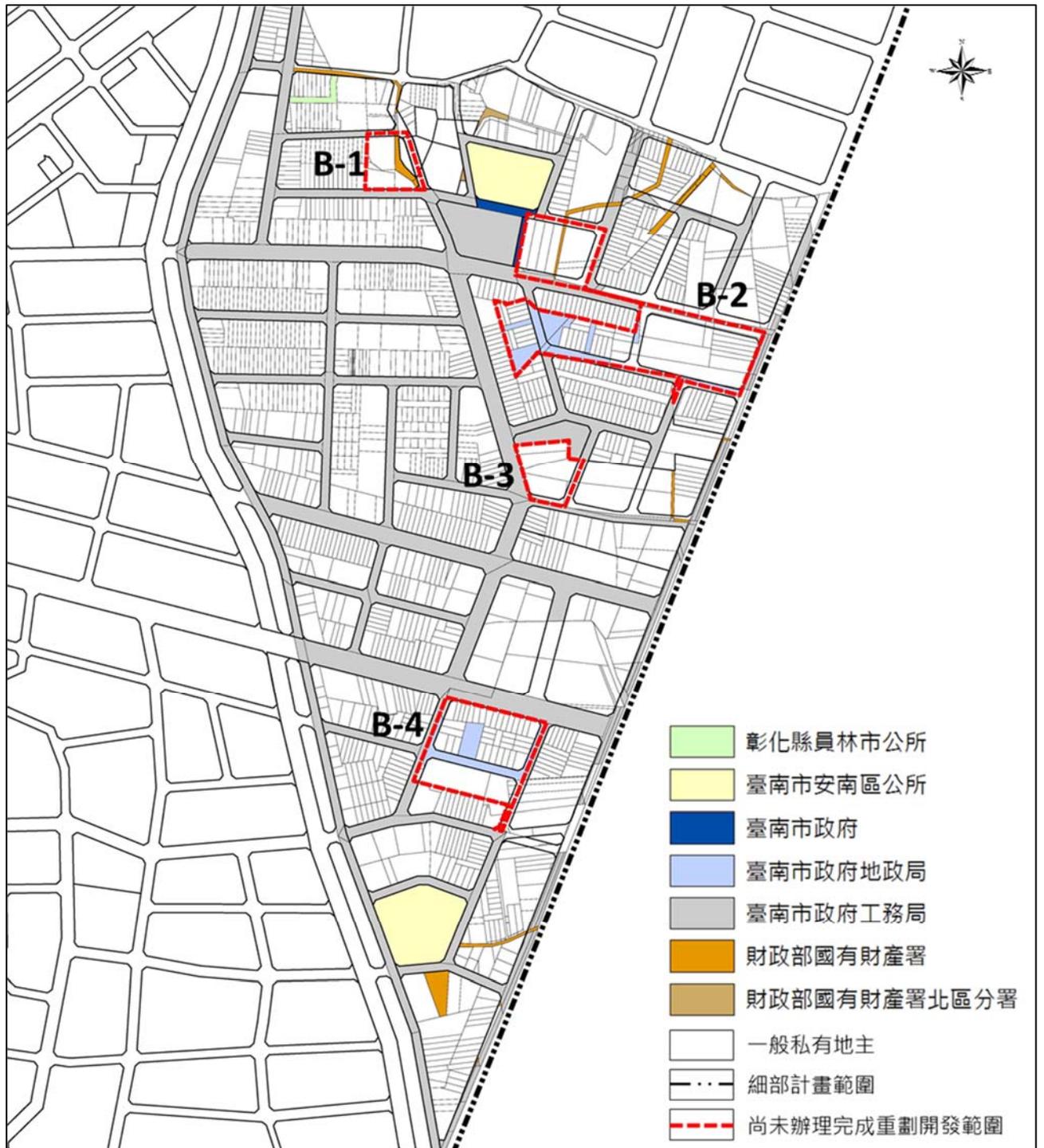


圖 4-8 尚未完成整體開發地區土地權屬示意圖

1.尚未完成整體開發地區 B-1 區塊土地權屬

該尚未完成整體開發地區權屬私有地佔 86.95%，公有土地佔 13.05%，其中財政部國有財產署佔 12.55%，臺南市政府工務局佔 0.50%。

表 4-4 尚未完成整體開發地區 B-1 區塊土地權屬面積比例表

土地權屬		面積(公頃)	比例(%)	
公有地	國有	財政部國有財產署	0.03	12.55
	市有	臺南市政府工務局	0.00	0.50
	小計		0.03	13.05
私有地	一般私有地主(李 OO 等 17 人)		0.21	86.95
合計			0.24	100.00

註：1.上表所列數字係以尚未完成整體開發地區內地籍面積粗估所得。

2.表內數字取至小數點第二位，面積不足者以 0.00 表示。

資料來源：本計畫綜合整理。

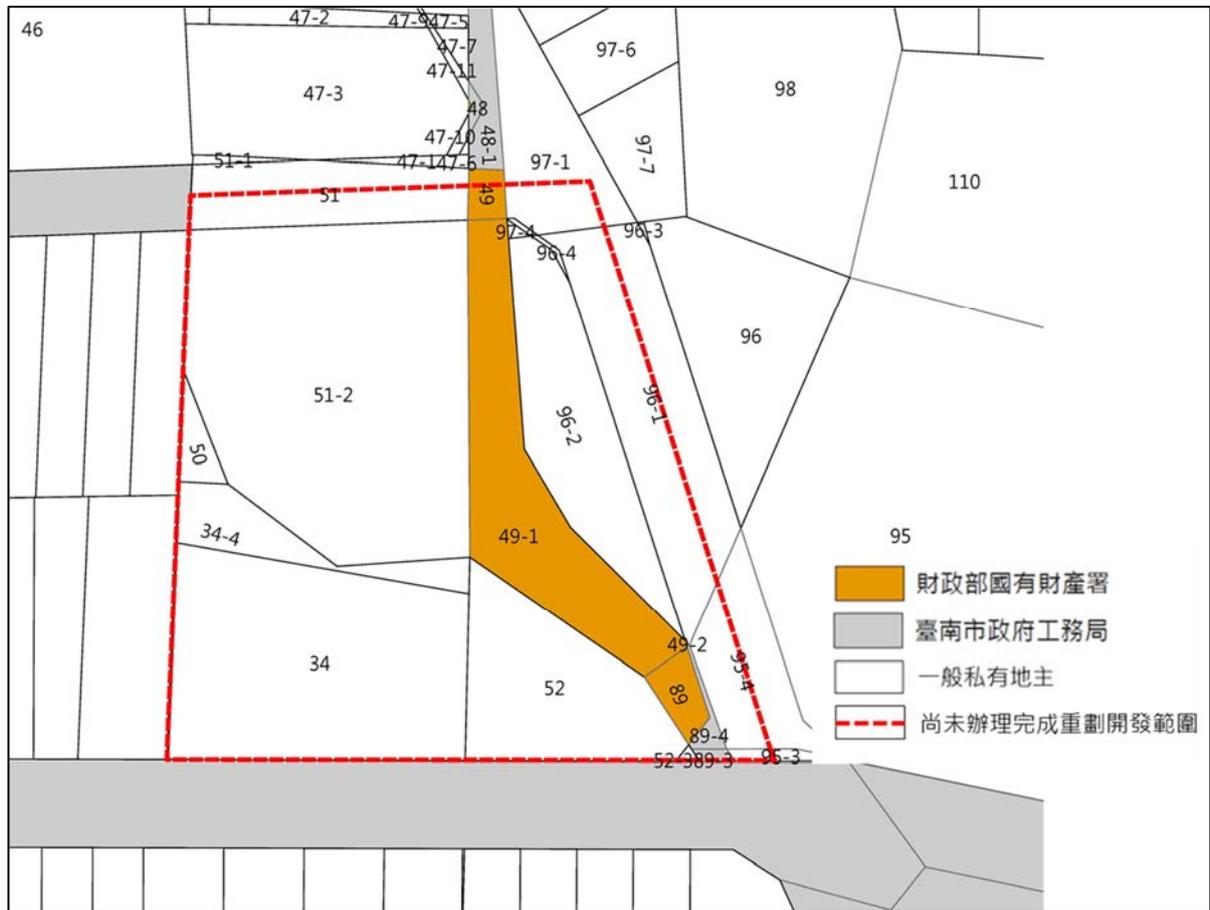


圖 4-9 尚未完成整體開發地區 B-1 區塊土地權屬示意圖

## 2.尚未完成整體開發地區 B-2 區塊土地權屬

該尚未完成整體開發地區權屬私有地佔 79.83%，公有土地佔 20.17%，其中財政部國有財產署佔 0.74%、臺南市政府工務局佔 3.47%、臺南市政府地政局佔 15.96%。

表 4-5 尚未完成整體開發地區 B-2 區塊土地權屬面積比例表

土地權屬		面積(公頃)	比例(%)	
公有地	國有	財政部國有財產署	0.01	0.74
	市有	臺南市政府工務局	0.06	3.47
		臺南市政府地政局	0.25	15.96
	小計		0.32	20.17
私有地	一般私有地主(何 OO 等 43 人)	1.27	79.83	
合計		1.59	100.00	

註：上表所列數字係以尚未完成整體開發地區內地籍面積粗估所得。  
資料來源：本計畫綜合整理。

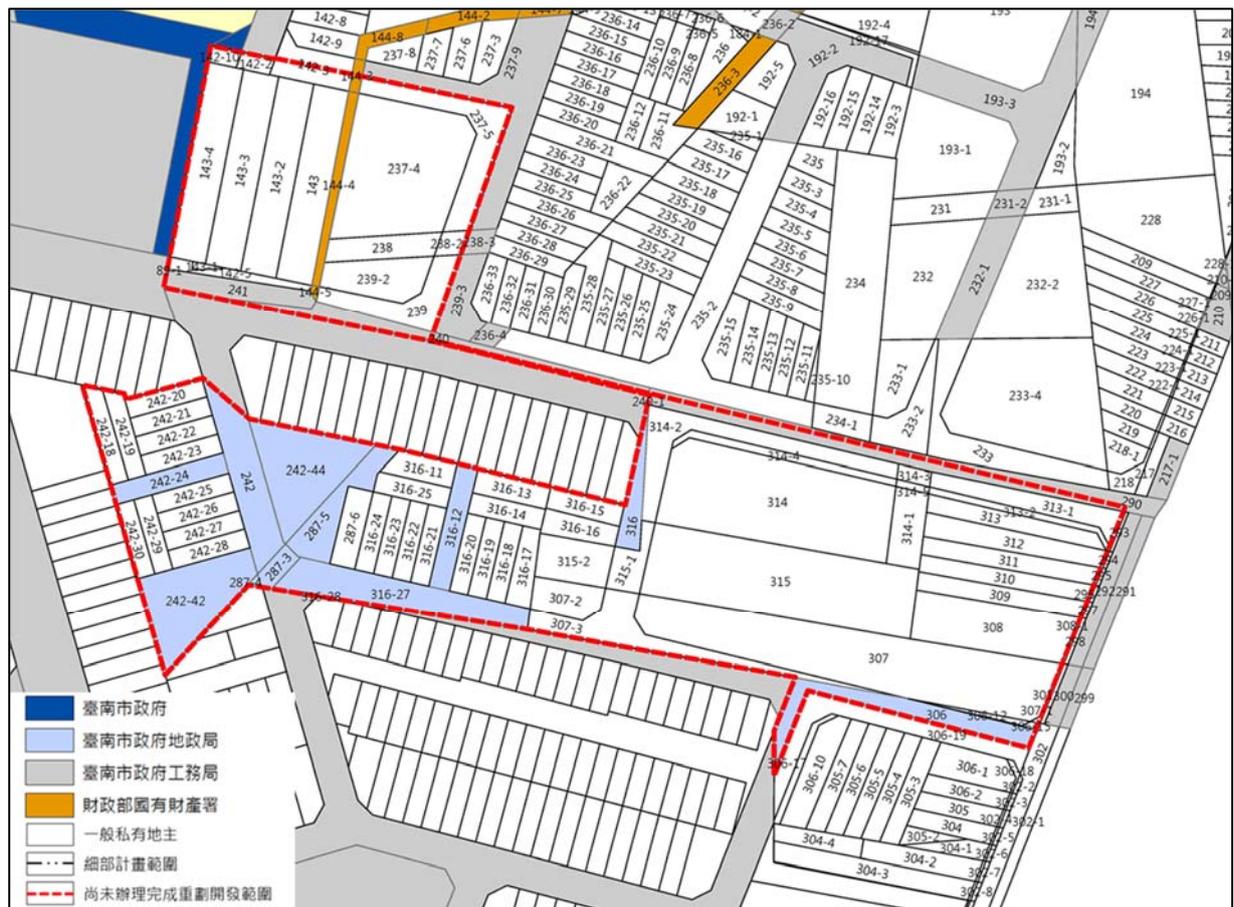


圖 4-10 尚未完成整體開發地區 B-2 區塊土地權屬示意圖

### 3.尚未完成整體開發地區 B-3 區塊土地權屬

該尚未完成整體開發地區權屬私有地佔 98.47%，公有土地佔 1.537%，為臺南市政府工務局所有。

表 4-6 尚未完成整體開發地區 B-3 區塊土地權屬面積比例表

土地權屬			面積(公頃)	比例(%)
公有地	市有	臺南市政府工務局	0.00	1.53
私有地	一般私有地主(莊 000 1 人)		0.26	98.47
合計			0.26	100.00

註：1.上表所列數字係以尚未完成整體開發地區內地籍面積粗估所得。

2.表內數字取至小數點第二位，面積不足者以 0.00 表示。

資料來源：本計畫綜合整理。



圖 4-11 尚未完成整體開發地區 B-3 區塊土地權屬示意圖



## (二)土地持分情形

經清查尚未完成整體開發地區內土地所有權人持有面積 100 m<sup>2</sup>以下共有 73 筆，佔總人數筆數比例 66.36%，面積共計 0.54 公頃，佔尚未完成整體開發地區 18.58%，多屬細部計畫發布實施後預先履行重劃負擔開發者；持有面積超過 2,000 m<sup>2</sup> 共 4 筆，佔總人數比數比例 3.64%，面積共計 1.21 公頃，佔尚未完成整體開發地區 42.11%。

表 4-8 尚未完成整體開發地區土地所有權人持分面積彙整表

土地持有面積 (m <sup>2</sup> )	地主 人數	人數比例 (%)	持有土地面積 (公頃)	持有土地面積 比例(%)	備註
100 m <sup>2</sup> 以下	73	66.36	0.54	18.58	
100-500 m <sup>2</sup>	26	23.64	0.44	15.11	
500-1,000 m <sup>2</sup>	4	3.64	0.28	9.84	
1,000-2,000 m <sup>2</sup>	3	2.73	0.41	14.36	
超過 2,000 m <sup>2</sup>	4	3.64	1.21	42.11	谷 000、莊 000、何 00、臺南市
合計	110	100.00	2.88	100.00	

註：上表所列數字係以尚未完成整體開發地區內地籍面積粗估所得。  
資料來源：本計畫綜合整理

### 第三節 尚未完成整體開發地區合法建物清查

為評估尚未完成整體開發地區後續重劃可行性，兼顧土地開發公平性，本計畫針對尚未完成整體開發地區內合法建物，進行全面性調查，並依其建築完成時間，分為三大類進行標示，作為後續檢討之依據。

- 一、第一類：主要計畫發布實施前(68.10.23)，依區域計畫屬建地目已申請建築使用者，共計 6 筆土地。
- 二、第二類：主要計畫發布實施後、細部計畫發布實施前，依都市計畫法第 17 條發照、「載明依據『本市已公布細部計畫草案地區，在草案尚未完成法定程序前申請建築要點』(72.8.9)」、「載明依據『臺南市細部計畫未發布實施地區申請建築暫行要點』(87.11.1)」、「載明依據細計草案道路」者，共計 7 筆土地。
- 三、第三類：細部計畫發布實施(78.09.04)後採捐贈土地，設定他項權利等方式之申請建築者，共計 56 筆土地。

表 4-9 尚未完成整體開發地區合法建物清冊

清查區塊	地段	地號	建號	建築完成日	使用執照字號	建照執照字號	備註
B-1	怡安段	51-2	68	68.11.16	(68)南工字第 50866 號	(68)南工造外字第 10447 號	
			67	68.10.08	(68)南工字第 50046 號	(68)南工造外字第 10445 號	
			66、105	68.10.08	(68)南工字第 50047 號	(68)南工造外字第 10446 號	
			32	68.12.10	(68)南工字第 51317 號	(68)南工造外字第 10444 號	
B-2	怡安段	242-18	212	82.01.28	(82)南工字第 0280 號	(81)南工造字第 78150 號	捐贈 242、242-24、242-42、242-44、287-3、287-4、287-5、316、316-12、316-27 土地始得建築
		242-19	213	82.01.28	(82)南工字第 0281 號	(81)南工造字第 78151 號	
		242-20	216	82.01.28	(82)南工字第 0272 號	(81)南工造字第 78142 號	
		242-21	217	82.01.28	(82)南工字第 0273 號	(81)南工造字第 78143 號	
		242-22	218	82.01.28	(82)南工字第 0274 號	(81)南工造字第 78144 號	
		242-23	216	82.01.28	(82)南工字第 0275 號	(81)南工造字第 78145 號	
		242-25	208	82.01.28	(82)南工字第 0276 號	(81)南工造字第 78146 號	
		242-26	209	82.01.28	(82)南工字第 0277 號	(81)南工造字第 78147 號	
		242-27	210	82.01.28	(82)南工字第 0278 號	(81)南工造字第 78148 號	
		242-28	211	82.01.28	(82)南工字第 0279 號	(81)南工造字第 78149 號	
		242-29	215	82.01.28	(82)南工字第 0283 號	(81)南工造字第 78153 號	
		242-30	214	82.01.28	(82)南工字第 0282 號	(81)南工造字第 78152 號	
		316-11	263	82.01.28	(82)南工字第 0258 號	(81)南工造字第 78128 號	
		316-13	265	82.01.28	(82)南工字第 0260 號	(81)南工造字第 78130 號	
		316-14	266	82.01.28	(82)南工字第 0261 號	(81)南工造字第 78131 號	
		316-15	267	82.01.28	(82)南工字第 0262 號	(81)南工造字第 78132 號	
		316-16	268	82.01.28	(82)南工字第 0263 號	(81)南工造字第 78133 號	
		316-17	262	82.01.28	(82)南工字第 0271 號	(81)南工造字第 78141 號	
		316-18	261	82.01.28	(82)南工字第 0270 號	(81)南工造字第 78140 號	
		316-19	260	82.01.28	(82)南工字第 0269 號	(81)南工造字第 78139 號	
		316-20	259	82.01.28	(82)南工字第 0268 號	(81)南工造字第 78138 號	
		316-21	258	82.01.28	(82)南工字第 0267 號	(81)南工造字第 78137 號	
		316-22	257	82.01.28	(82)南工字第 0266 號	(81)南工造字第 78136 號	
		316-23	256	82.01.28	(82)南工字第 0265 號	(81)南工造字第 78135 號	
		316-24	255	82.01.28	(82)南工字第 0264 號	(81)南工造字第 78134 號	
316-25	264	82.01.28	(82)南工字第 0259 號	(81)南工造字第 78129 號			
		287-6	941	99.06.02	(99)南工使字第 583 號	(98)南工造字第 1100 號	繳納差額地價始得建築
		308	154	69.05.12	(69)南工字第 055524 號	(68)南工造外字第 13999 號	
		309	23	62.05.25	--	--	
		310					
		311					
		312	766	74.01.18	(74)南工字第 081757 號	(73)南工造字第 44860 號	
		307	26	67.10.27	--	--	
B-4	怡安段	467-7	927	97.06.24	(97)南工使字第 737 號	(96)南工造字第 1584 號	捐贈怡安段 467、306、483、
		467-23	911	97.06.24	(97)南工使字第 738 號	(96)南工造字第 1585 號	
		467-24	912	97.06.24	(97)南工使字第 738 號	(96)南工造字第 1585 號	
		467-25	913	97.06.24	(97)南工使字第 738 號	(96)南工造字第 1585 號	

清查 區塊	地段	地號	建號	建築 完成日	使用執照字號	建照執照字號	備註
		467-27	914	97.06.24	(97)南工使字第 738 號	(96)南工造字第 1585 號	467-8
		467-28	915	97.06.24	(97)南工使字第 738 號	(96)南工造字第 1585 號	
		467-29	916	97.06.24	(97)南工使字第 738 號	(96)南工造字第 1585 號	
		467-30	908	97.06.24	(97)南工使字第 729 號	(96)南工造字第 1576 號	
		467-31	909	97.06.24	(97)南工使字第 730 號	(96)南工造字第 1577 號	
		467-32	910	97.06.24	(97)南工使字第 731 號	(96)南工造字第 1578 號	
		467-33	922	97.06.24	(97)南工使字第 732 號	(96)南工造字第 1579 號	
		467-34	923	97.06.24	(97)南工使字第 733 號	(96)南工造字第 1580 號	
		467-36	924	97.06.24	(97)南工使字第 734 號	(96)南工造字第 1581 號	
		467-37	925	97.06.24	(97)南工使字第 735 號	(96)南工造字第 1582 號	
		467-38	926	97.06.24	(97)南工使字第 736 號	(96)南工造字第 1583 號	
		467-6	918	97.06.24	(97)南工使字第 725 號	(96)南工造字第 1519 號	
		467-39	917	97.06.24	(97)南工使字第 724 號	(96)南工造字第 1518 號	
		467-40	921	97.06.24	(97)南工使字第 728 號	(96)南工造字第 1522 號	
		467-41	920	97.06.24	(97)南工使字第 727 號	(96)南工造字第 1521 號	
		467-42	919	97.06.24	(97)南工使字第 726 號	(96)南工造字第 1520 號	
		467-43	901	97.05.23	(97)南工使字第 573 號	(96)南工造字第 1499 號	
		467-44	902	97.05.23	(97)南工使字第 574 號	(96)南工造字第 1500 號	
		467-45	903	97.05.23	(97)南工使字第 575 號	(96)南工造字第 1501 號	
		467-46	904	97.05.23	(97)南工使字第 576 號	(96)南工造字第 1502 號	
		467-47	905	97.05.23	(97)南工使字第 577 號	(96)南工造字第 1503 號	
		467-48	906	97.05.23	(97)南工使字第 578 號	(96)南工造字第 1504 號	
		467-49	907	97.05.23	(97)南工使字第 579 號	(96)南工造字第 1505 號	
		467-13	900	97.05.23	(97)南工使字第 572 號	(96)南工造字第 1498 號	
		467-50	929	97.10.17	(97)南工使字第 1055 號	(97)南工造字第 0321 號	
		471	128	78.11.08	(78)南工字第 103578 號	(78)南工造字第 68979 號	
		471-1	129	78.11.08	(78)南工字第 103579 號	(78)南工造字第 68980 號	
		474-10	118	78.08.02	(78)南工字第 102491 號	(77)南工造字第 67393 號	
		474	117	78.08.02	(78)南工字第 102491 號	(77)南工造字第 67393 號	
		474-2	119	78.08.02	(78)南工字第 102492 號	(77)南工造字第 67394 號	
		474-3	123	78.08.02	(78)南工字第 102493 號	(77)南工造字第 67395 號	
		474-4	122	78.08.02	78 南工字第 102494 號	(77)南工造字第 67396 號	

註：尚未完成整體開發地區 B-3 區塊並無合法建物坐落

資料來源：本計畫綜合整理

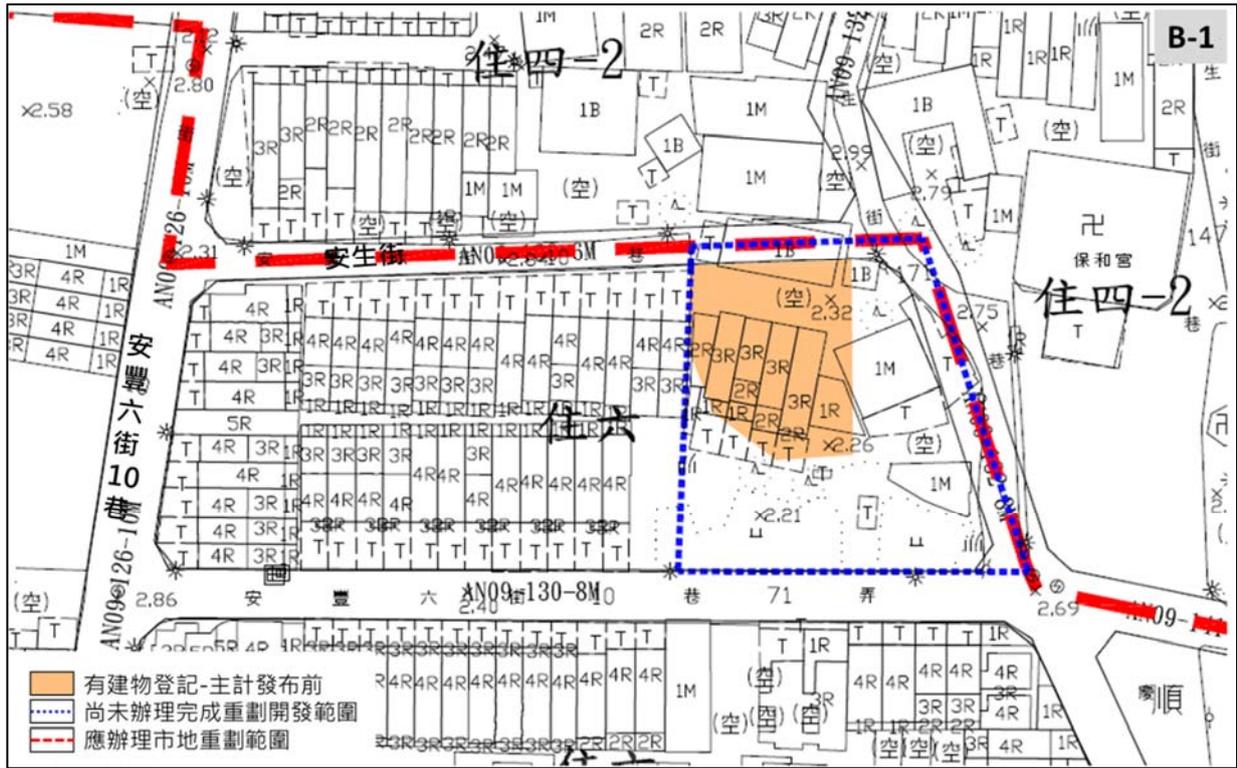


圖 4-13 尚未完成整體開發地區 B-1 區塊合法建物分布示意圖

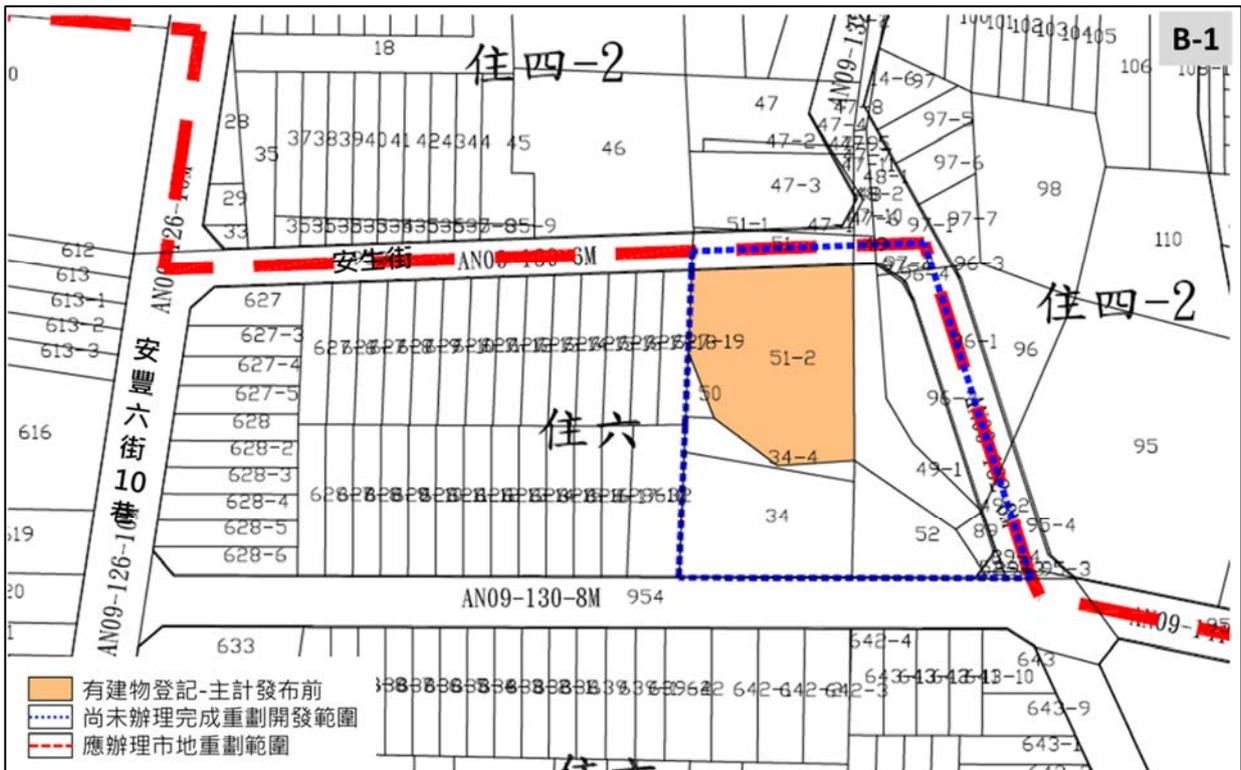


圖 4-14 尚未完成整體開發地區 B-1 區塊合法建物地籍示意圖

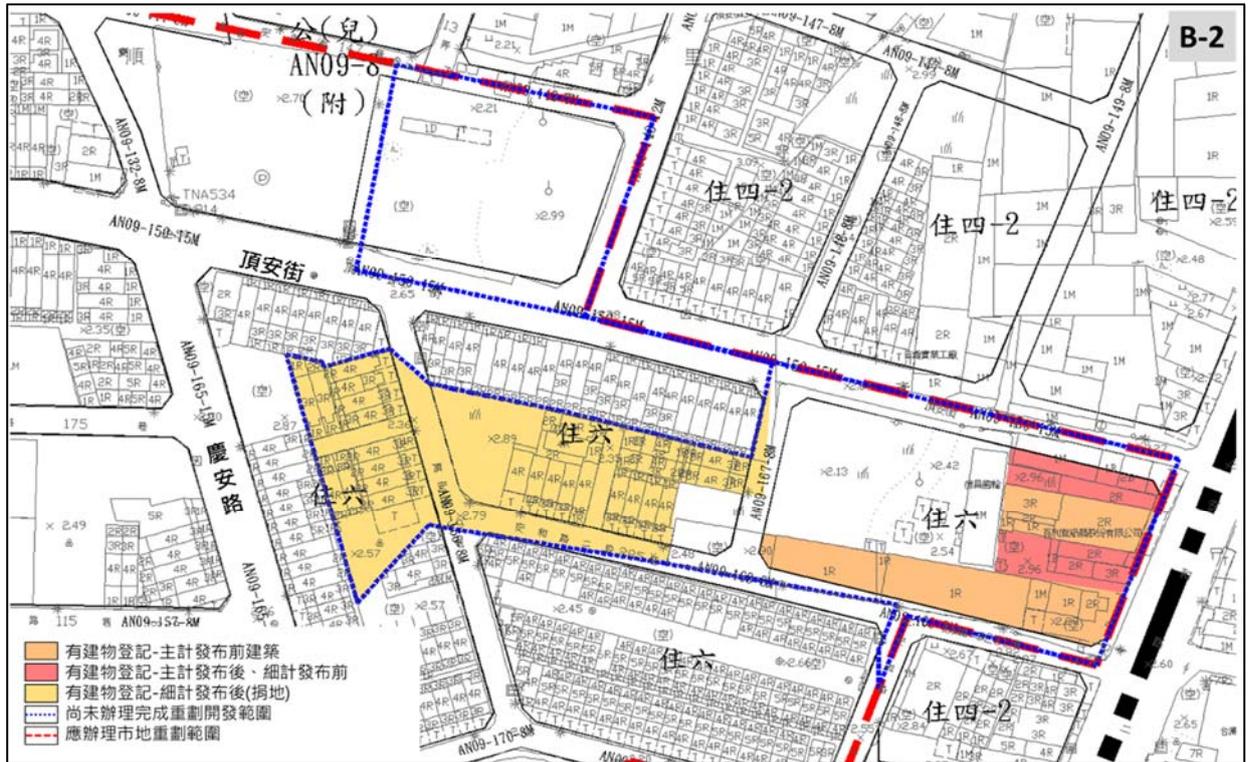


圖 4-15 尚未完成整體開發地區 B-2 區塊合法建物分布示意圖

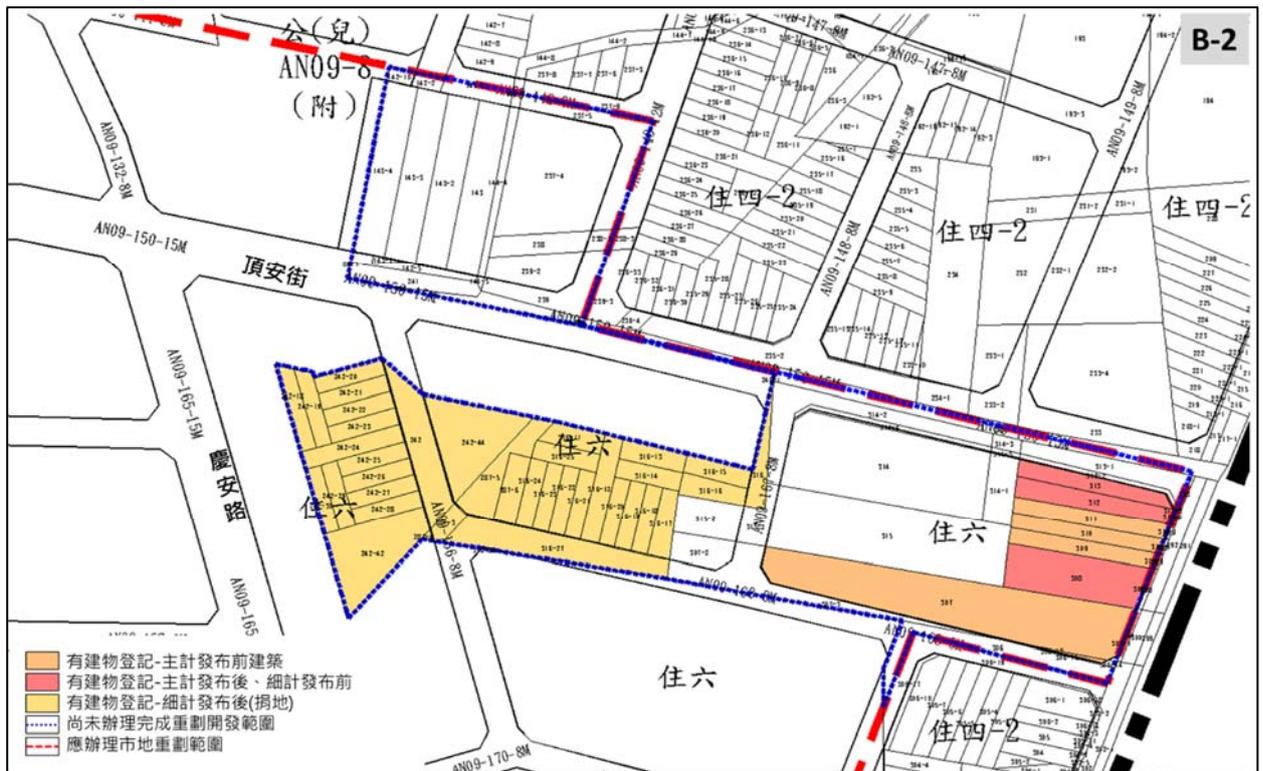


圖 4-16 尚未完成整體開發地區 B-2 區塊合法建物地籍示意圖

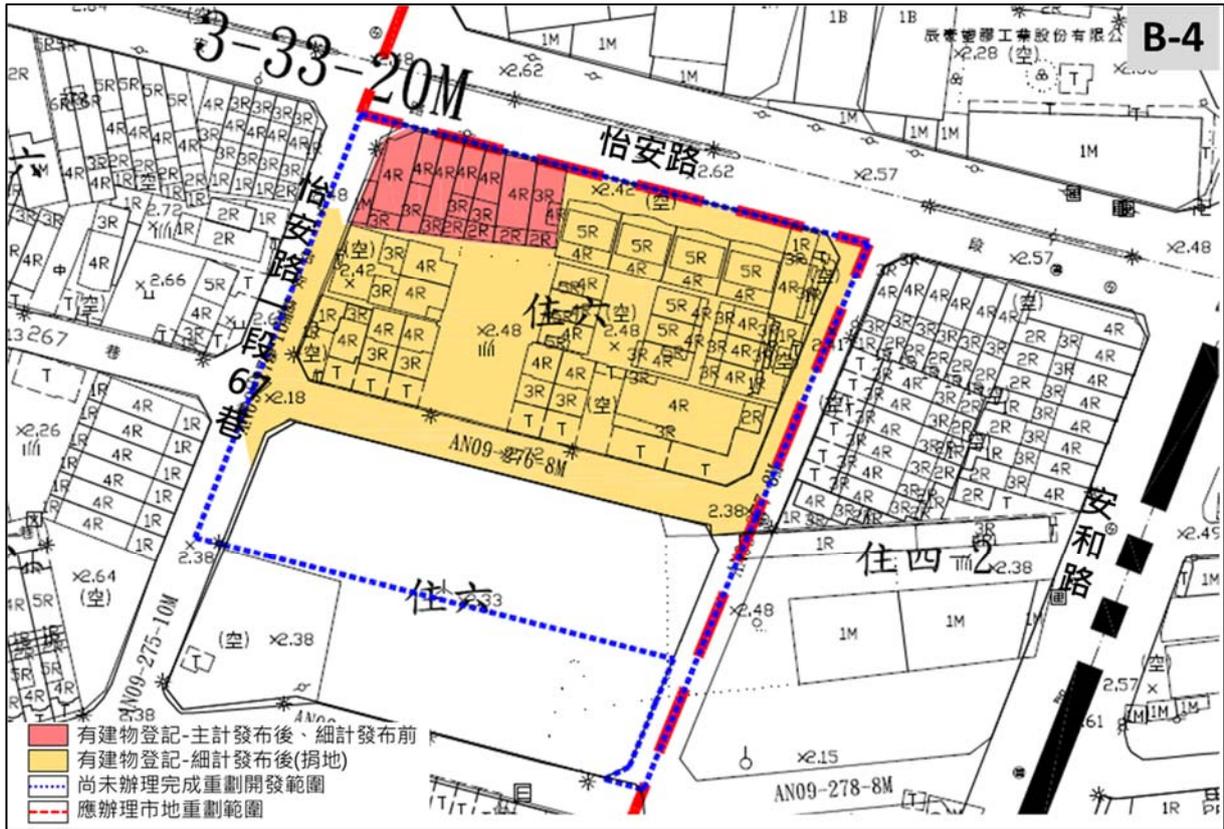


圖 4-17 尚未完成整體開發地區 B-4 區塊合法建物分布示意圖

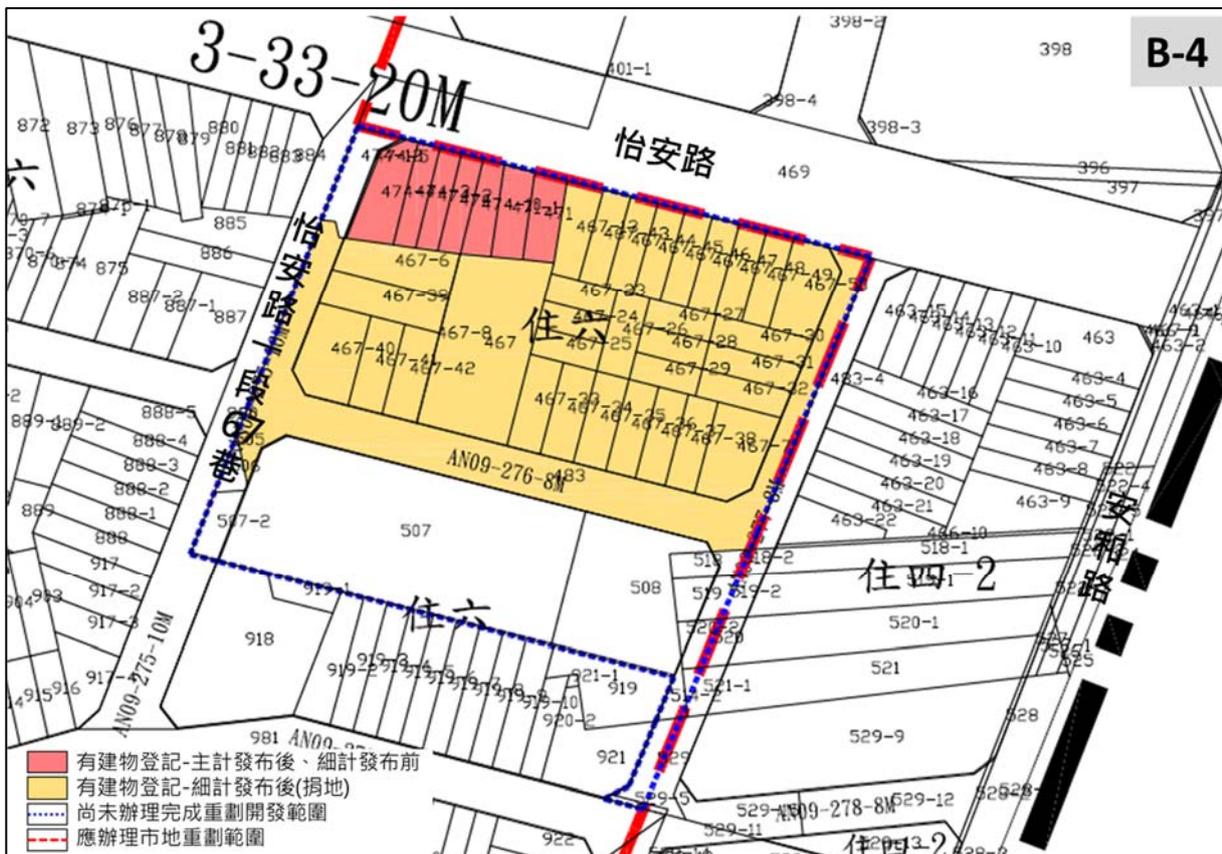


圖 4-18 尚未完成整體開發地區 B-4 區塊合法建物地籍示意圖

## 第五章 發展課題與對策

**課題一、經清查尚未完成整體開發地區多處已有既有建物坐落，恐影響辦理重劃之可行性。**

### 【說明】

計畫區於 78 年 9 月公告發布實施，並劃設 2 處市地重劃範圍，迄今已完成安順（一）、安順（二）公辦市地重劃區及怡安自辦市地重劃區，尚未完成整體開發地區部分，經現況清查及調閱建照資料後，有 69 處已有建物登記資料。

已有建物登記資料之建物，如後續納入市地重劃將影響原有合法建築之權益，易引起地主反彈，致市地重劃難以辦理。

### 【對策】

參照本府辦理「臺南都會區域空間發展規劃與土地通盤檢討作業－解除整體發展機制研究」研究結論，訂定「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」，經本市都市計畫委員會研議通過，並依該原則調整重劃範圍，提高重劃可行性。

**課題二、現行計畫並未規定重劃範圍內公共設施負擔比例，然尚未完成整體開發地區土地內公共設施比例偏高，恐造成土地所有權人配合開發意願降低。**

### 【說明】

- 1.依平均地權條例第 60 條規定「.....折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」，故重劃負擔比例(公共設施負擔比例+費用負擔)若超過 45%不易取得土地所有權人同意，重劃可行性低。
- 2.計畫區尚未完成整體開發地區土地內公共設施用地比例為 39.07%，預先以剔除細部計畫發布實施前之合法建物所座落之土地試算，則公共設施用地比例提升至 42.97%，重劃可行性則更低。

表 5-1 尚未完成整體開發地區剔除合法建物座落土地土地使用計畫試算表

項目		編號	尚未完成整體開發地區		建議剔除於重劃範圍外之合法建築基地面積(公頃)	剩餘尚未完成整體開發地區	
			面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區(住六)	--	1.75	60.76	-0.25	1.50	57.03
公共設施	公園兼兒童遊樂場用地	公兒 AN09-8	0.30	10.42		0.30	11.41
		公兒 AN09-9	0.23	7.99		0.23	8.72
	道路用地	--	0.60	20.83		0.60	22.81
	小計		1.13	39.24		1.13	42.97
合計			2.88	100.00	-0.25	2.63	100.00

資料來源：本計畫綜合整理

### 【對策】

- 1.參酌計畫區內已辦理市地重劃區域之重劃負擔(公共設施負擔比例+費用負擔)比例介於 32%~36%，故尚未完成整體開發地區，經檢討取消不影響居住、環境品質，相同機能可由鄰近地區提供或其他方式替代之公共設施用地，將可降低公共設施負擔比例，提高重劃可行性。
- 2.評估納入同一計畫區且土地現值相似之未開發或土地切割細碎之住宅區，以降低重劃負擔，提高重劃可行性。

### 課題三、為提升重劃可行性及重劃負擔公平性，需取消部分公共設施用地。

### 【說明】

將區內合法建物解除重劃後，共同負擔之公共設施用地比例將相對提高，需再取消部分公共設施用地。惟剩餘未重劃開發之公共設施用地除道路用地外，僅餘「公(兒)」用地，取消「公(兒)」用地尚需考量公園綠地服務範圍。

### 【對策】

以鄰里公園的服務半徑 500m 檢討取消具替代性之「公(兒)」用地。經檢討後，本計畫將「公(兒) AN09-8」用地部分未重劃取得及開闢之範圍，約 0.26 公頃變更為住宅區及道路用地，變更後該公(兒)用地尚餘 0.77 公頃，無影響原計畫公園之服務範圍及服務人口。本計畫公展草案原擬將怡安段 467 地號「住六」住宅區變更為公(兒)用地，依地政局意見取消，該用地周邊 350m 範圍內，尚有「公(兒)AN09-9」、「公(兒)AN09-7」、「公(兒)AN09-6」、「公(兒)AN09-10」、「公

(兒)AN09-36」等 5 處公(兒)用地。

## 第六章 整體開發地區檢討處理原則

本案整體開發地區檢討依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」辦理，其處理原則如下：

- 一、為辦理臺南市安南區都市計畫解除整體開發檢討作業，統一規範解除條件、解除範圍及調整建築強度等事項，特訂定本原則。
- 二、安南區都市計畫整體開發區內得檢討解除整體開發之土地如下：
  - (一)民國 68 年 10 月 23 日發布實施「變更及擴大台南市主要計畫案」前，其地上建物有建物登記或建築執照或提出合法建物證明文件者。
  - (二)民國 68 年 10 月 23 日發布實施「變更及擴大台南市主要計畫案」後，該地區擬定細部計畫案發布實施前，其地上建物有建物登記或建築執照者。前項得檢討解除整體開發之土地如有以下情形者，仍應維持整體開發：
  - (一)檢討後維持或新設必要之公共設施用地者。
  - (二)未鄰接計畫道路者。
  - (三)解除後產生畸零地問題者。
  - (四)原有建物已滅失者。
- 三、解除整體開發範圍依合法建物建築完成日期所在地號整筆土地為原則，但臺南市都市計畫委員會得對於建物佔土地面積比例過小及其他特殊情形另為決議。
- 四、合法建物所在土地解除整體開發後，導致周邊土地不易分配土地或單獨建築使用者，得一併解除整體開發。
- 五、解除整體開發後之土地，其使用分區類別（建築強度）按以下原則調整：
  - (一)同一細部計畫住宅區建築強度區分整體開發區及建成區者，比照建成區。
  - (二)前款外屬原聚落住宅區周邊農漁區變更為住宅區者，比照原聚落住宅區。
  - (三)前兩款住宅區土地解除整體開發後，賸餘土地不易配地或單獨建築使用而一併解除整體開發者，分別適用前兩款原則。
  - (四)非屬前述各款情形變更為住宅區者一律變更為「住一」住宅區。
  - (五)現行計畫工業區、商業區等其他分區解除重劃者，依個別案件特性檢討。
- 六、依本原則規範得檢討解除整體開發之情形外，如經整體開發主管機關評估辦理整體開發確實窒礙難行者，得依內政部令頒「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討辦理。



## 第七章 變更內容

依本案整體開發地區檢討處理原則，有關本案實質變更內容彙整如表 7-1 及圖 7-1 所示。

表 7-1 變更內容明細表

新編號	公展編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	附帶條件	備註
一	一	整體開發範圍-合法建物	「住六」住宅區(0.40)	「住四-2」住宅區(0.40)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據本案建成區別除於重劃範圍外之處理原則辦理。</li> <li>2. 該部分建物均為細部計畫發布實施前合法建築，為避免影響地主權益，並提高重劃開發可行性，故予調整分區為住四-2，並解除其附帶條件規定。</li> </ol>		
二	三	「公(兒)AN09-8」公園兼兒童遊樂場用地	「公(兒)AN09-8」公園兼兒童遊樂場用地(0.26)	「住六」住宅區(0.22) 道路用地(0.04)	本細部計畫範圍內剩餘整體開發區別除部分合法建築後，公共設施用地比例達42.97%，市地重劃可行性低，故重新調整重劃範圍內道路系統及公共設施用地。	本案應以市地重劃方式開發。	

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍未分割部分，則以實際釘樁分割測量為準。

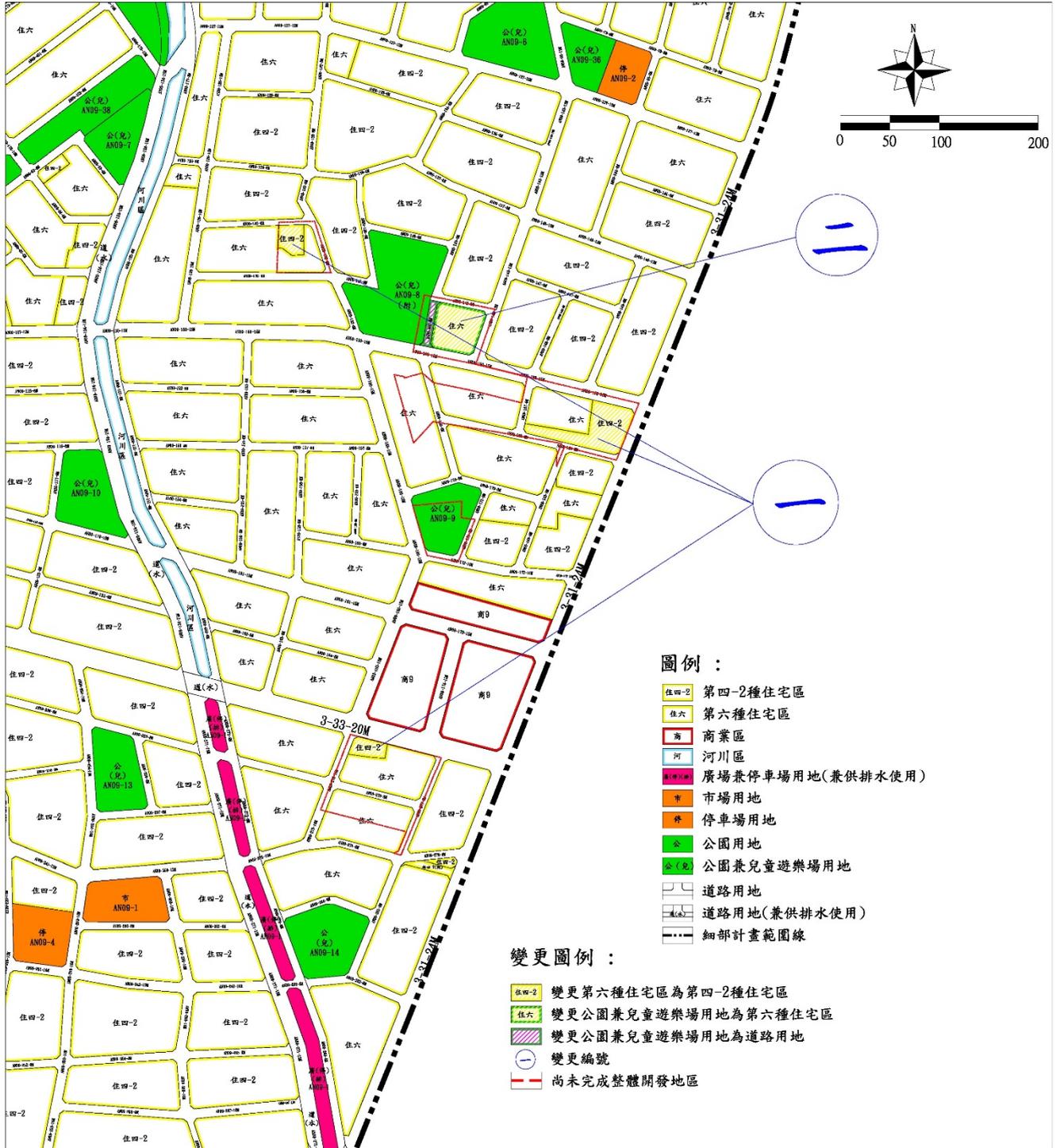


圖 7-1 變更內容示意圖



圖 7-2 變更案第一案變更內容示意圖(1)

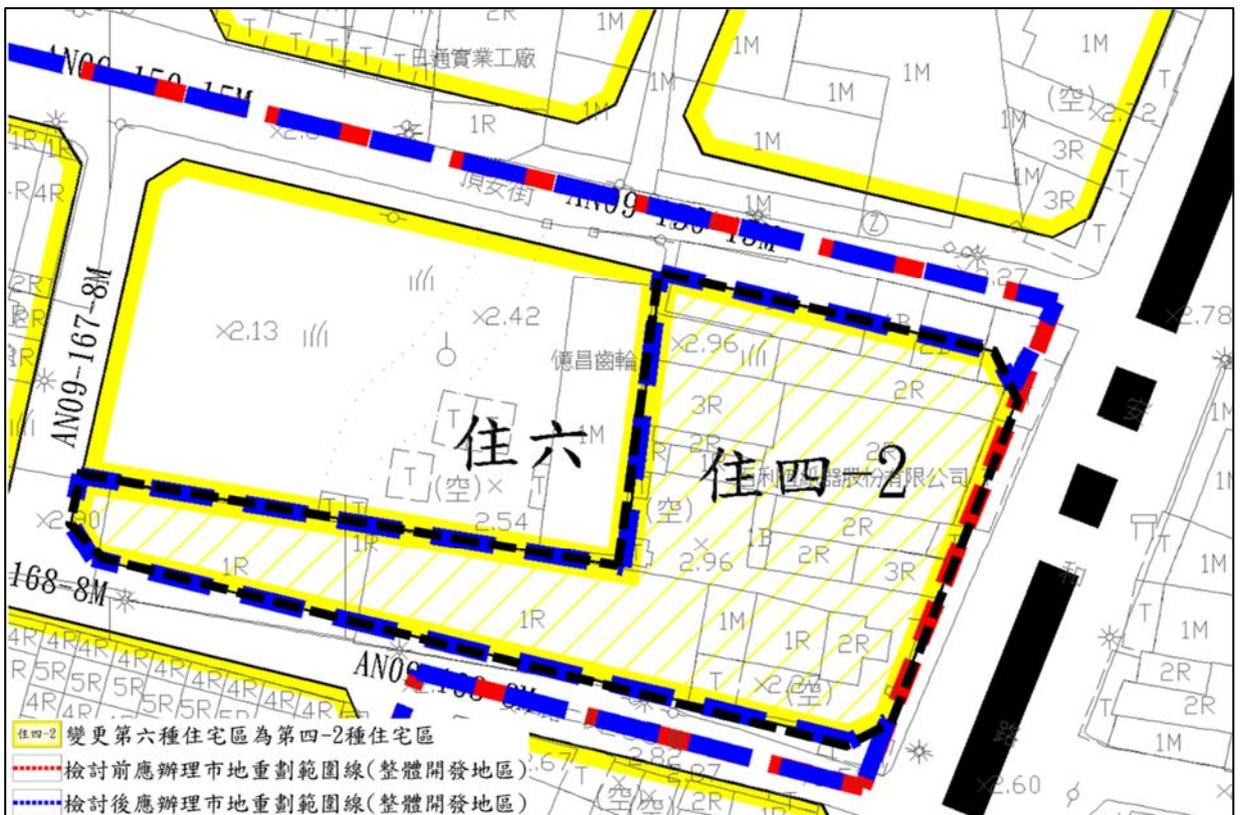


圖 7-3 變更案第一案變更內容示意圖(2)

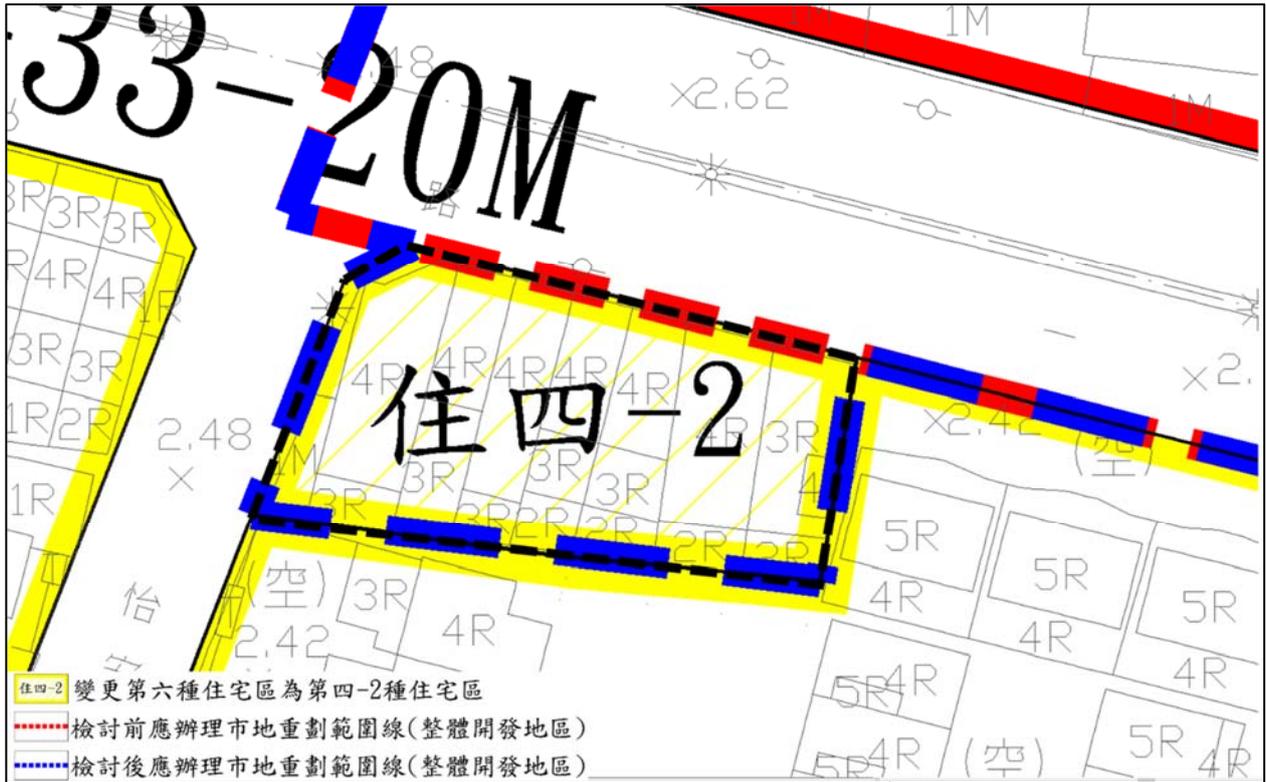


圖 7-4 變更案第一案變更內容示意圖(3)

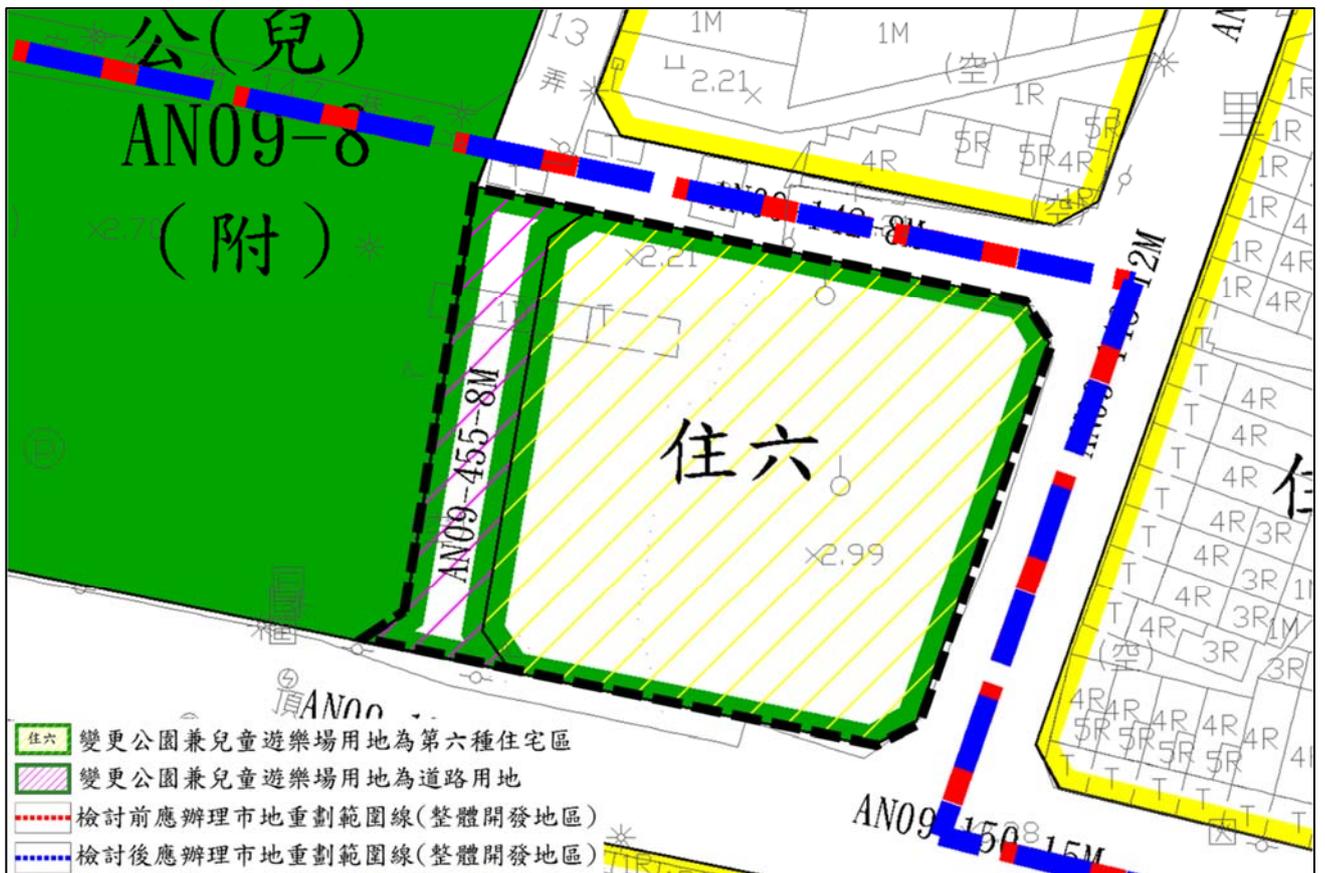


圖 7-5 變更案第二案變更內容示意圖

# 第八章 變更後計畫

## 第一節 變更後計畫

變更前後土地使用面積對照表詳如表 8-1 所示，變更後都市計畫示意圖 8-1 所示。

表 8-1 變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫面積(公頃)	本次通盤檢討增減面積(公頃)	檢討後計畫面積(公頃)	檢討後面積比例(%)	
土地使用分區	住宅區	低密度住宅區(住四)	58.46		58.46	18.25%
		中密度住宅區(住四-2、住六)	139.69	0.22	139.91	43.67%
		小計	198.15	0.22	198.37	61.91%
	商業區	2.22		2.22	0.69%	
	電信專用區	0.22		0.22	0.07%	
	河川區	1.88		1.88	0.59%	
	小計	202.47	0.22	202.69	63.26%	
	公共設施用地	學校用地	文中	7.08		7.08
文小			5.59		5.59	1.74%
私校			3.21		3.21	1.00%
合計			15.88		15.88	4.96%
公園用地		1.68		1.68	0.52%	
公園兼兒童遊樂場用地		17.38	-0.26	17.12	5.34%	
綠地		0.18		0.18	0.06%	
綠地(兼供排水使用)		0.2		0.2	0.06%	
機關用地		0.07		0.07	0.02%	
停車場用地		1.44		1.44	0.45%	
市場用地		1.48		1.48	0.46%	
廣場兼停車場用地		0.04		0.04	0.01%	
廣場兼停車場用地(兼供排水使用)		1.72		1.72	0.54%	
加油站用地		0.23		0.23	0.07%	
道路用地		73.18	0.04	73.22	22.85%	
道路用地(兼供排水使用)		4.46		4.46	1.39%	
小計	117.94	-0.22	117.72	36.74%		
總計	320.41	0.00	320.41	100.00%		

註：表列面積依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。



圖 8-1 檢討後土地使用計畫示意圖

## 第二節 市地重劃規定

經本次檢討後，本計畫區尚未完成整體開發地區如圖 8-2，尚未完成整體開發地區內之公共設施用地面積及比例如表 8-2 所示。



圖 8-2 檢討後尚未完成整體開發地區

表 8-2 尚未完成整體開發地區土地使用面積表

項目		尚未完成整體開發地區		本次通盤檢討增減面積 (公頃)	檢討後尚未完成整體開發地區	
		面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區(住六)	1.75	60.76	-0.18	1.57	63.31
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.53	18.41	-0.26	0.27	10.89
	道路用地	0.60	20.83	0.04	0.64	25.81
	小計	1.13	39.24	-0.22	0.91	36.69
合計		2.88	100.00	-0.40	2.48	100.00

### 第三節 事業及財務計畫

針對變更範圍內未開闢之公共設施用地，依據開發方式，編定實施進度及經費，預計取得方式、經費、年限詳表 8-3 所示。

表 8-3 公共設施用地取得及開發經費一覽表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費			主辦單位	預計完成期限
		徵購	區段徵收	市地重劃	撥用	其他	土地征購費及地上物補償費 (萬元)	開發工程費用(含整地費) (萬元)	合計 (萬元)		
AN09-455-8M 道路用地	0.04			v			43	80	123	臺南市政府	民國 114

註：1.本表僅列本計畫新增之公共設施用地，其餘公共設施用地取得及開發經費依原計畫所載。

2.本表所列開闢經費、經費來源及預訂完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附件一

臺南市政府地政局 105 年 2 月 16 日南市地劃字第 1051234675 號函



正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府地政局 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：林志峰

電話：06-3901201

傳真：06-2982786

電子信箱：ss9330@mail.tainan.gov.tw

70801

臺南市安平區永華路2段6號

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年2月16日

發文字號：南市地劃字第1051234675號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：105年2月6日核定綜簽

裝

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

說明：依據105年2月6日本局簽奉核定綜合意見表(詳附件)辦理。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局市地重劃科

訂

# 局長林燕山

線

都市發展局 105. 2. 16



1050150623

附件二

臺南市政府地政局 108 年 9 月 19 日南市地劃字第 1081027013 號  
函

檔 號：  
保存年限：

## 臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓  
承辦人：王英貴  
電話：2991111#8399  
傳真：2982786  
電子信箱：inque0826@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108年9月16日  
發文字號：南市地劃字第1081027013號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「變更臺南市安南區細部計畫A9區（和順、新和順、安順、下安順、頂溪寮）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」及「變更臺南市安南區細部計畫A15區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」等2案市地重劃可行性評估報告，本局檢視後尚屬可行，併如說明，請查照。



說明：

- 一、復貴局108年8月28日南市都綜字第1081003244號函。
- 二、依旨揭報告所載之細部計畫內容辦理市地重劃尚屬可行，惟若日後實際辦理重劃作業時有窒礙難行之處，本局將依規定再提都市計畫審議。另因其共同負擔超過整體開發地區總面積45%，按平均地權條例第60條第3項規定，需經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，併予陳明。

正本：臺南市政府都市發展局  
副本：臺南市政府地政局（局長室）、臺南市政府地政局（市地重劃科）

2019/09/16  
10:07:38  
電子交換文章



表



訂

綠

### 附件三

臺南市都市計畫委員會第 74 次會議記錄



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：羅介姝  
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107年10月22日

發文字號：府都綜字第1071105970號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：紀錄一份

主旨：檢送107年9月25日臺南市都市計畫委員會第74次會議紀錄一份，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/)）會議紀錄之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：李兼主任委員孟諤、許兼副主任委員漢卿、莊委員德樑、蔡委員奇昆、林委員炎成、彭委員紹博、蘇委員金安、沈委員盈如、詹委員達穎、徐委員中強、陳委員彥仲、林委員峰田、胡委員學彥、陳委員淑美、周委員士雄、杜委員瑞良、鄭委員泰昇、張委員仁郎、林委員佐鼎、施委員鴻圖、詹委員雅曉、顏執行秘書永坤、臺南市政府地政局、臺南市學甲區公所、臺南市政府工務局、延豐生物科技有限公司、臺南市政府經濟發展局、臺南市官田區公所、國防部政治作戰局、臺南市政府文化局、臺南市文化資產管理處、臺南市政府都市發展局都市更新科、臺南市永康區公所

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市都市發展局都市規劃科、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科

代理市長 李孟諤

## 臺南市都市計畫委員會第 74 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 9 月 25 日(星期二)下午 2 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：李兼主任委員孟諤 許兼副主任委員漢卿代理

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

四、紀錄彙整：羅介姝

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、研議案件：

第一案：訂定「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」案

八、審議案件：

第一案：變更臺南市安南區細部計畫 A9 區(和順、新和順、安順、下安順、頂溪寮)整體開發地區專案通盤檢討案

第二案：變更臺南市安南區細部計畫 A15 區(和順地區原農漁區變更為住宅區)整體開發地區專案通盤檢討案

第三案：變更學甲都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案

第四案：變更官田都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫)

第五案：擬定官田都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫)細部計畫

第六案：「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(人陳案第 3 案)」

再提會討論

第七案：「擬定仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村更新地區都市更新計畫）（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」案再提會討論

第八案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（配合精忠二村都市更新）」案再提會討論

九、報告案件：

第一案：自來水事業用地（自2）使用強度依本會第51次會審議「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案」決議執行案

## 二、審議案件

第一案：「變更臺南市安南區細部計畫 A9 區（和順、新和順、安順、下安順、頂溪寮）整體開發地區專案通盤檢討案」

說明：一、計畫緣起：

本計畫區位於安南區東南側，概為台江大道、安和路、北安路、怡安路、安吉路及安通路所圍成之範圍，計畫面積約 320.41 公頃，78 年 9 月公告發布實施「擬定臺南市安南區（和順、安順、新和順、下安順、溪頂寮）細部計畫案」，劃設 2 處市地重劃範圍約 47 公頃，迄今已完成安順（一）、安順（二）公辦市地重劃區、怡安自辦市地重劃區。賸餘未辦重劃之整體開發地區約 2.88 公頃，面積較小、分布零散，且部分土地現況已有合法建物，為促進重劃可行及土地合理有效利用，提高居住環境品質，爰針對上開地區（2.88 公頃）辦理通盤檢討。

本案檢討重點係將細部計畫實施前合法建物座落之土地剔除於重劃範圍，並為避免賸餘之土地重劃負擔比例過高，調整部分公共設施用地，優先取消不影響居住、環境品質，相同機能可由鄰近地區提供或其他方式替代之公共設施用地，降低公共設施負擔比例，提高重劃可行性。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 106 年 10 月 5 日起 30 天於本市安南區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 106 年 10 月 24 日下午 3 時整假安南區公所 4 樓禮堂舉辦 1 場公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 4 件，詳人民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由詹委員達穎（召集人）、徐委員中強、胡委員學彥、蔡委員奇昆、莊委員德樑等 5 人組成專案小組先行審查，於 107 年 4 月 24 日召開第 1 次專案小組會議，迄 107 年 7 月 27 日共召開 3 次專案小組會議，並獲致具體初步建議意見（詳【附錄】），爰提會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳【附錄】）。

一、公展草案變更編號第三案擬將怡安段 467 地號「住六」住宅區變更為「公（兒）AN09-39」公園兼兒童遊樂場用地一案，由於本案參採人陳意見後增加解除重劃之住宅區，致使尚未辦理重劃地區之公共設施用地比例高達 39.11%。考量重劃可行性及公共設施用地負擔公平性，爰依土地管理機關地政局意見取消變更住宅區為「公（兒）AN09-39」公園兼兒童遊樂場用地，以降低公共設施用地負擔。惟因本計畫另有變更案取消部分公兒用地，請再補充計畫區內公兒用地服務範圍及服務人口分析資料納入計畫書敘明。

二、計畫書內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以

更正外，其餘請業務單位另予覈實校正。

三、本案實質變更內容經本會修正或參採人陳意見後，超出原公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則由市府逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

## 【附錄】專案小組初步建議意見

- 一、由於本案辦理專案通盤檢討係針對該細部計畫區內賸餘未辦市地重劃地區，案名修正為「變更臺南市安南區細部計畫A9區（和順、新和順、安順、下安順、頂溪寮）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」，以利界定受理陳情範圍。
- 二、鑑於安南區細部計畫區眾多，待檢討之賸餘未辦重劃地區非僅A9、A15兩區，依專案小組第1次會議出席委員初步建議意見研擬「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」，並列案併提委員會審議。
- 三、市地重劃可行性評估應充分估算重劃成本，避免重劃作業時實際負擔高於評估數字，造成民眾質疑及反彈。
- 四、有關自行舉證提出合法建物證明申請解除重劃之時間點，於再公展時需予敘明，本案經市都委會審定後不再受理，俟實際辦理重劃時再依重劃相關機制處理。
- 五、有關變更第3案擬將怡安段467地號「住六」住宅區變更為「公（兒）AN09-39」公園兼兒童遊樂場用地一案，由於該土地係預為重劃負擔先行建築案件捐贈予本市之土地，地政局表示擬保留用以抵付重劃費用，不宜變更為公設用地，並將提8月府內研商「市地重劃前以預付捐贈公共設施先行開發建築土地因應措施」會議討論，該變更案續依該會議結論修正或取消。
- 六、變更內容明細表：詳附表一。
- 七、人民或團體陳情意見綜理表：詳附表二。

附表一、變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫				
一	整體開發範圍-合法建物	「住六」住宅區(0.25)	「住四-2」住宅區(0.25)	1. 依據本案建成區剔除於重劃範圍外之處理原則辦理。 2. 該部分建物均為細部計畫發布實施前合法建築，為避免影響地主權益，並提高重劃開發可行性，故予調整分區為住四-2，並解除其附帶條件規定。		1. 上開基地經剔除應辦市地重劃範圍後，如自願比照原應以市地重劃開發地區之重劃平均負擔比例繳納代金者，仍得比照應市地重劃地區之使用強度規定，並由本府於下次通盤檢討作業，配合辦理分區變更。 2. 前項繳交代金之計算方式，參照臺南市通則性變更回饋原則辦理。	建議修正通過： 1. 依據人陳1、2案參採情形修正重劃範圍，修正情形如圖1、2。 2. 備註內容刪除。理由：針對解除整體開發之土地，再給予回饋代金後可提升容積至整體開發區之機會，與鼓勵參與整體開發，共同負擔地方公共設施開闢之精神相違。比照建成區建築強度，已充分保障合法建物應有之權益。有關容積再提升課題，建議市政府通盤考量整體建成區發展需求，另案研議訂提升容積措施或原則。 3. 其餘照案通過。
二	「AN09-150-15M」(怡安路)與「3-31-24M」(安和路)交叉口	「住六」住宅區(0.02)	「廣場」廣場用地(0.02)	配合前述變更案編號第一案將部分住宅區剔除於重劃範圍外，剩餘土地零星，不利於重劃後土地分配，故予以變更為廣場用地，並納入重劃區辦理。	本案應以市地重劃方式開發		建議刪除本案。併變一案及人陳1案意見處理。
三	「公(兒)AN09-8」公園兼兒童遊樂場用地	「公(兒)AN09-8」公園兼兒童遊樂場用地(0.26)	「住六」住宅區(0.22) 道路用地(0.04)	本細部計畫範圍內剩餘整體開發區剔除部分合法建築後，公共設施用地比例達42.97%，市地重劃可行性低，故重新調整重劃範圍內道路系統及公共設施用地。	本案應以市地重劃方式開發		建議照案通過。
	「AN09-276-8M」(培安路267巷)北側	「住六」住宅區(0.60)	「公(兒)AN09-39」公園兼兒童遊樂場用地(0.06)				

附表二、人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	專案小組初步建議意見
人陳1	施○興 怡安段 313、 313-1、 313-2。	施○琴所有之土地怡安段313地號於民國57年即完成興建房屋兩跨間共同客廳，並設籍安南區新順里3鄰27之17號(僅一門牌)原住新和順13號住址變更民國65年9月27日換簿(新編安和路)設新順里3鄰安和路2段309號，71年5月1日里鄰調整為新順里10鄰安和路2段309號至今，因係未設置建照前興建合法使用房屋請剔除於重劃範圍，剔除廣場用地，解編道路用地，恢復一般土地使用。	施○琴所有怡安段313地號土地剔除於重劃範圍，亦不變為廣場用地。另施○琴安南區怡安段0293地號，安和段0470、0471、0472地號及新順段0525地號等5筆土地為現政府正在使用佔有之道路安和路安生街路段已數拾年，怡安段0313號係被闢建僅剩餘。今再計畫道路及廣場用地極不合理，幾無立錐之地，應將上述道路用地徵收以市價協議價購或解編道路恢復一般土地使用，位在三角窗優點店面較高位址，不參與重劃。	建議酌予採納，併變一案。 理由： 1. 陳情土地位於78年9月擬定細部計畫規定市地重劃範圍內，部分住宅區及部分道路用地。 2. 查地上建物經陳情人提出工務局核發之合法建物證明(59年建築完成)。依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第2點第1項第1款、第3點及第5點第1項第1款規定擬同意將住宅區部分剔除重劃範圍，並變更為「住四-2」。(如圖1) 3. 另關於道路用地未徵收事宜，非本次檢討範疇。
人陳2	洪○葉(杜○欣代理) 怡安段 307、 307-1、 307-2、 307-3地號	本人洪○葉位於台南市安南區安和路二段295號，地號分別為安南區怡安段307、307-1、307-2、307-3等4筆，地上有合法且有保存登記之建物，建號分別為安南區怡安段24、25、26等三筆，於本次安南區細部重劃草案中，未列入剔除之範圍內，上述之建號現為合法且有保存登記，麻煩請列入剔除範圍內。	同左	建議酌予採納，併變一案。 理由： 1. 陳情土地位於78年9月擬定細部計畫規定市地重劃範圍內，部分住宅區及部分道路用地。 2. 經查建號24、25、26之建物皆已辦理建物保存登記，屬細部計畫發布實施前之合法建物，惟25建號建物已滅失，建議依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第2點第1項第1款、第3點及第5點第1項第1款規定將307地號予以變更為「住四-2」並解除重劃，其餘則依據第2點第2項第1、4款規定維持原計畫。 3. 考量307地號解除重劃後，賸餘306-12地號面積狹小無法重劃配地，依「臺南市安南區都市計畫解除

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	專案小組初步建議意見
				整體開發處理原則」第4點及第5點第1項第3款原則一併變更為「住四-2」並解除重劃。(如圖2)
人陳3	莊陳○於怡安段330、331、335、336-1、336-4、337-3	1. 重劃後請分配本土地附近之土地。 2. 一筆地換一筆(重劃後分配之土地在同一區塊)。 3. 以上同意, 本人願意參與重劃。	同左	建議未便採納。 理由: 陳情內容係屬市地重劃作業事宜, 非屬都市計畫檢討範疇。
人陳4	楊○義怡安段35、52地號	周邊土地都已經重劃完成, 剩下零碎土地也很難重劃, 因此陳情將所擁有的土地剔除重劃範圍, 讓土地可以利用。	自願用繳納代金或其他方式, 讓土地可以照一般住宅區規定蓋房子。不用再被市地重劃規定綁住。	建議未便採納 理由: 陳情位置為住宅區, 現況並無合法建物座落, 非屬依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第2點第1項規定得檢討解除重劃之土地, 故建議維持原計畫。

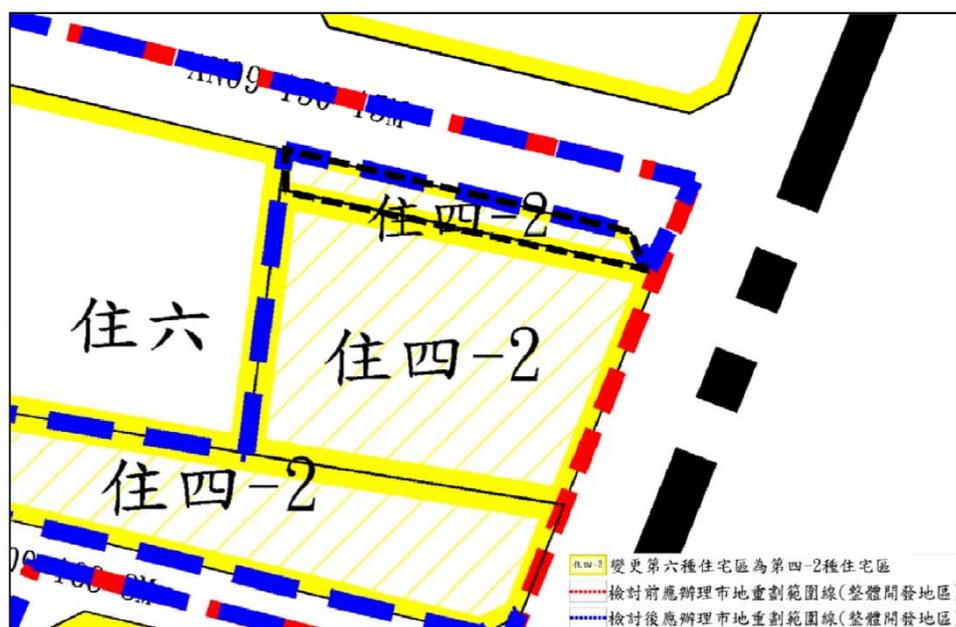


圖1 A9區變一案依人陳1專案小組初步建議意見修正變更內容示意圖

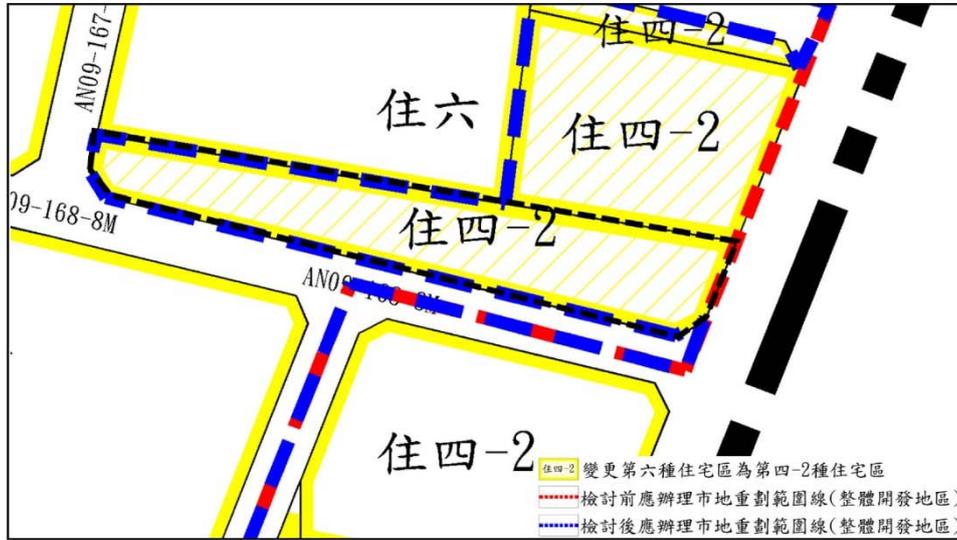


圖 2 A9 區變一案依人陳 2 專案小組初步建議意見修正變更內容示意圖

## 都市計畫技師圖記頁

啟順開發顧問有限公司辦理之變更臺南市安南區細部計畫 A9 區(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據、計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫(或都市更新.....等)係依都市計畫委員會(或都市更新及爭議處理審議會.....等)審議確定，故所有內容依最終審定為準。

都市計畫技師姓名：梁豐裕	技師執業執照證號：技執字第 001816 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0039 號
技師執業機構名稱：啟順開發顧問有限公司	

技師圖記



技師簽章：

日期：民國 108 年 12 月 6 日

業務承辦人員	曾工程司林智偉
業務單位主管	綜合計劃及審計科 林惠