

變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）
（增訂天然氣設施專用區土地使用分區管
制要點）（配合健康整壓站遷移計畫）書

臺 南 市 政 府

中 華 民 國 111 年 11 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	變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（增訂天然氣設施專用區土地使用分區管制要點）（配合健康整壓站遷移計畫）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款	
變 更 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權利關係人姓名	臺南市政府經濟發展局	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公開展覽	民國 110 年 10 月 29 日起 30 天，並刊登於聯合報民國 110 年 10 月 29、30、31 日 D 版分類廣告。
	公開說明會	民國 110 年 11 月 9 日(星期二)下午 3 時，假南區文南里活動中心 3 樓（地址：臺南市南區劍南路 154 號）舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 員 會 審 核 結 果	市 級	臺南市都市計畫委員會民國 110 年 12 月 16 日第 109 次會審議通過

【目 錄】

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更位置與範圍.....	2
肆、現行都市計畫概要.....	4
伍、現行土地使用分區管制要點.....	9
陸、變更內容.....	12
柒、變更後計畫內容.....	17
捌、事業及財務計畫.....	20

附件一、個案變更核准函

附件二、臺南市都市計畫委員會第 109 次會議紀錄

【圖 目 錄】

圖 1 計畫區位示意圖.....	2
圖 2 變更位置示意圖.....	3
圖 3 南區現行土地使用計畫示意圖	8

【表 目 錄】

表 1 南區都市計畫第一次通盤檢討後都市計畫辦理情形綜理表	4
表 2 現行南區都市計畫（細部計畫）土地使用計畫面積表	6
表 3 變更內容明細表.....	12
表 4 土地使用分區管制要點修訂前後對照表.....	13
表 5 事業及財務計畫表	20

壹、計畫緣起

健康整壓站現址係供應臺南市中西區、南區、安平區等地區之天然氣使用，近年來用戶數不斷增長，導致該整壓站用氣量已達飽和，實有擴建之必要，然該天然氣設施因鄰近住宅區及廟宇，地方亦長期反應，天然氣設施影響人民居住安全，建議將整壓站遷移。

此外，整壓站現址屬南區都市計畫之「公 92」公園用地，該公園規劃為「大船來了」主題公園，並於於 111 年 5 月完工啟用，於主題公園整體規劃階段，考量上述居住安全因素，擬一併將整壓站遷移至健康截流站（新興段 273-3 地號）旁，並將所需之部分公園用地變更為「天然氣設施專用區」，以符合土地使用分區使其擴增相關安全設備，至於遷移後之原址回歸為公園使用並進行整體規劃，以符合民眾之期待。

因此，考量擴增相關安全設備及後續營運管理，整壓站之遷移具其必要性，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款辦理個案變更，並配合都市計畫變更，增訂天然氣設施專用區土地使用分區管制要點內容。

貳、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款：「為避免重大災害之發生時」規定，辦理都市計畫變更作業（附件一）。

參、變更位置與範圍

本計畫係為配合主要計畫變更「公 92」公園用地為天然氣設施專用區，增訂土地使用管制要點，公園用地位置詳圖 1 所示。

變更位置為公園用地「公 92」(約 2.21 公頃)，坐落於南區新興段 273 地號(部分)，變更面積為 0.0061 公頃(61.37m²)，詳圖 2 所示。

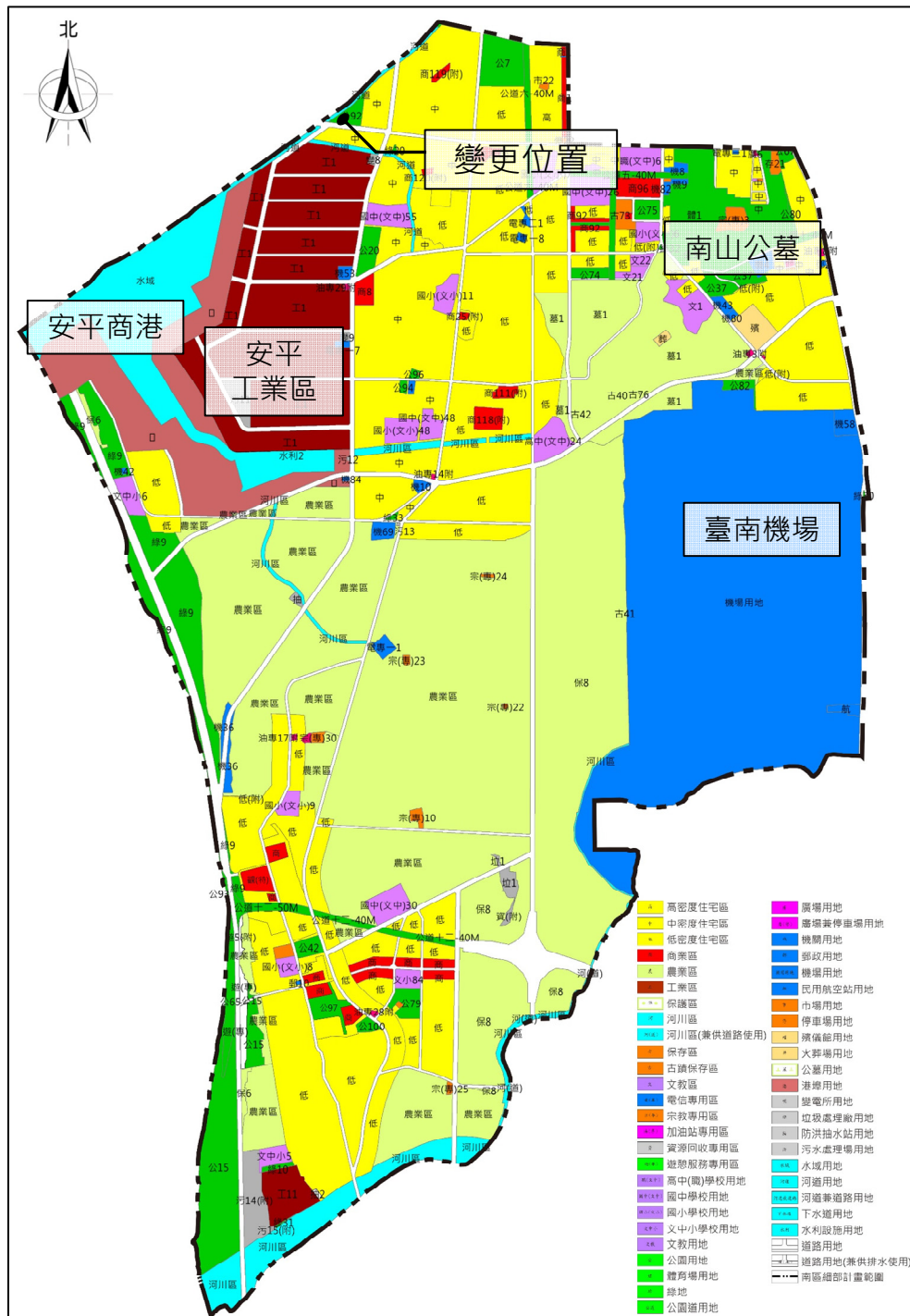


圖 1 計畫區位示意圖

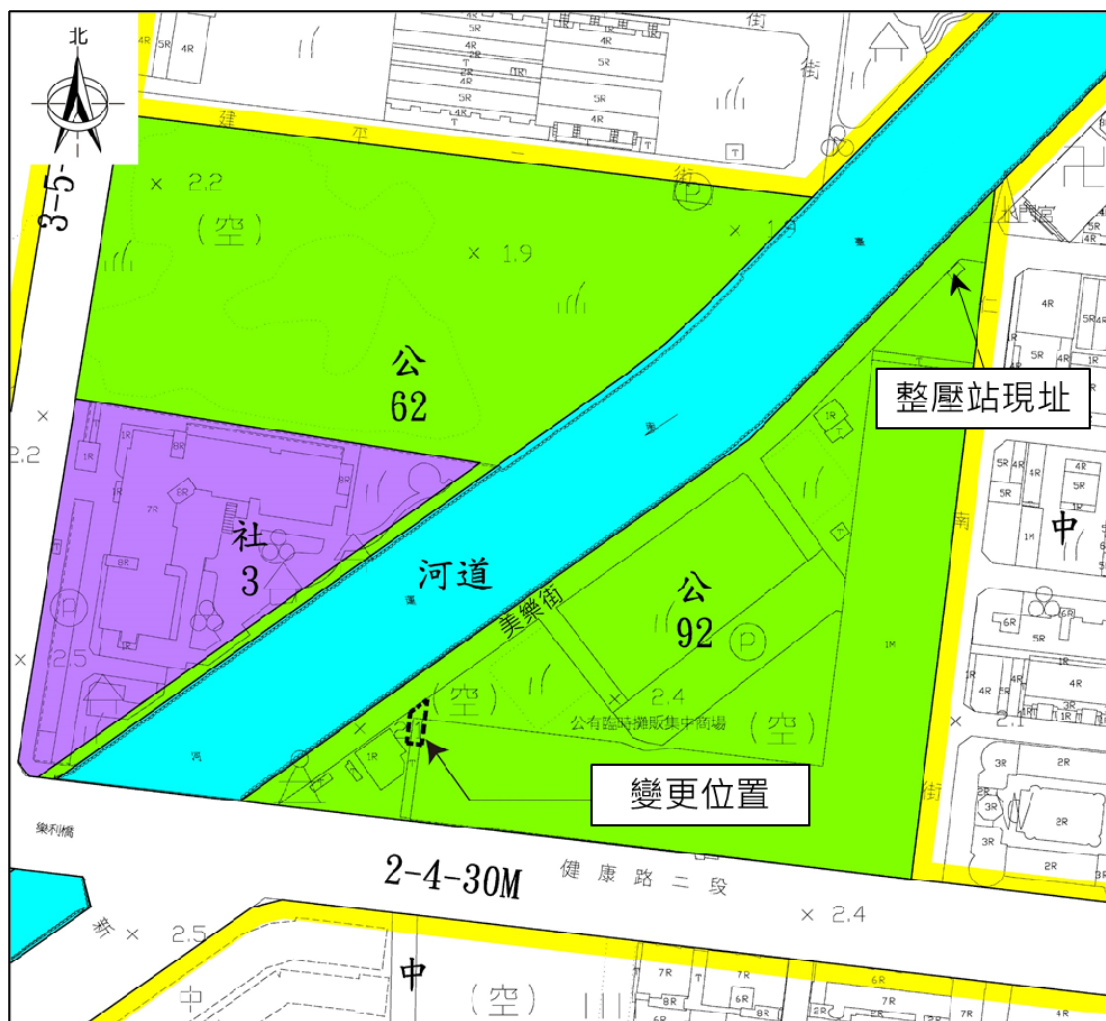


圖 2 變更位置示意圖

肆、現行都市計畫概要

一、計畫歷程

南區為配合都市發展需求及考量執行管理有效性，於民國 102 年 3 月完成全面性第一次通盤檢討，並進行全面性管制內容檢討整併，後因部分審竣內容超出原公開展覽範圍部分，故辦理補辦公開展覽，並於 103 年 7 月完成「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（補辦公開展覽）」。

其後至今共辦理過 3 次通盤檢討，其中 2 次為暫予保留案件，1 次土地使用分區管制容積率訂定案、1 次土地使用管制要點專案通盤檢討及 2 次細部計畫專案通盤檢討，現行計畫為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」，計畫變更歷程詳表 1。

表 1 南區都市計畫（細部計畫）第一次通盤檢討後都市計畫辦理情形綜理表

計畫序號	計畫類型	計畫案名	發布實施日期/公告文號
440	細部計畫 通盤檢討	變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	102.03.15 府都綜字第 1020142454B 號
442-1	細部計畫 專案通檢	變更臺南市都市計畫（原臺南市各細部計畫區）（保護區、農業區土地使用管制要點）專案通盤檢討案	102.09.10 府都綜字第 1020792685B 號
452	細部計畫 通盤檢討	變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（補辦公開展覽）	103.07.16 府都綜字第 1030585211B 號
459	細部計畫 通盤檢討	變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（暫予保留補 1-4 案、補 1-5 案（舉喜段 493-2（部分）、474-1（部分）、470-3（部分）、471-2 地號））	104.04.28 府都綜字第 1040337117B 號
461	細部計畫 通盤檢討	變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（暫予保留補一-6 案（永寧段 540、540-1 地號））	104.06.22 府都綜字第 1040535126B 號
489	細部計畫 土管規定	臺南市南區安平商港港埠用地整體開發計畫案容積率訂定案	106.12.04 府都綜字第 1061233336B 號
518	細部計畫 專案通檢	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	109.09.01 府都綜字第 1090817585A 號

計畫序號	計畫類型	計畫案名	發布實施日期/公告文號
547	細部計畫 專案通檢	變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案	111.02.10 府都綜字第 1110163855B 號
561	細部計畫 通盤檢討	變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案	111.11.11 府都綜字第 1111377711A 號

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統（截至 111.08），本計畫彙整。

二、計畫內容

（一）計畫範圍與面積

以南區行政區轄界為原則，東側以大同路（3-11-20M）與東區相接，並與仁德區相隔；南側以二仁溪與高雄市湖內區及茄萣區相望，以三爺宮溪與仁德區相隔；西側臨臺灣海峽；北側偏西以運河及安平港與安平區相接，偏東則以健康路（3-7-20M）及西門路（3-14-20M）與中西區相接，計畫面積共 2,714.92 公頃。

（二）計畫年期與計畫人口

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 160,000 人。

（三）土地使用計畫

本計畫區內共劃設 16 種土地使用分區，其中以農業區、住宅區、保護區、工業區及河川區為主，劃設面積分別為 492.41 公頃（18.13%）、485.63 公頃（17.89%）、232.83 公頃（8.58%）、152.97 公頃（5.63%）及 49.85 公頃（1.84%），各土地使用分區面積合計約 1,468.32 公頃，占計畫總面積 54.08%。

（四）公共設施用地計畫

本計畫公共設施用地共計劃設 30 種公共設施用地，包含學校、綠地、綠地兼供排水使用、公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、體育場、社教、廣場、機關、停車場、市場、郵政、變電所、廣場兼停車場、廣場用地兼供道路使用、機場、殯儀館、公墓、火葬場、港埠、水域、污水處理廠、垃圾處理廠、民用航空站、防洪抽水站、河道、公園道、道路等，面積合計約 1,246.60 公頃，占計畫區總面積 45.92%。

表 2 現行南區都市計畫（細部計畫）土地使用計畫面積表

類別		項目	現行計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 (%)	占計畫總面積 (%)
土地 使用 分區	住宅區		485.63	25.04	17.89
	商業區		26.74	1.38	0.98
	農業區		492.32	-	18.13
	工業區		152.97	7.89	5.63
	保護區		232.83	-	8.58
	河川區		49.85	-	1.84
	河川區（兼供道路使用）		0.20	-	0.01
	保存區		0.96	0.05	0.04
	古蹟保存區		2.12	0.11	0.08
	文教區		7.95	0.41	0.29
	電信專用區		2.73	0.14	0.10
	宗教專用區		6.50	0.34	0.24
	加油站專用區		1.04	0.05	0.04
	資源回收專用區		0.48	0.02	0.02
	遊憩服務專用區		3.16	0.16	0.12
	觀光發展特定專用區		2.84	0.15	0.10
	合計		1,468.32	35.73	54.08
公共 設施 用地	學 校 用 地	高中（職）	9.40	0.48	0.35
		國中	16.71	0.86	0.62
		國中（兼供排水使用）	0.08	0.00	0.00
		國小	16.89	0.87	0.62
		文中小	5.49	0.28	0.20
		小計	48.57	2.50	1.79
	綠地		44.92	2.32	1.65
	綠地兼供排水使用		1.48	0.08	0.05
	公園用地		83.66	4.31	3.08
	兒童遊樂場用地		0.39	0.02	0.01
	公園兼兒童遊樂場用地		17.65	0.91	0.65
	體育場用地		38.79	2.00	1.43
	社教用地		0.06	0.00	0.00
	廣場用地		0.85	0.04	0.03
	機關用地		15.26	0.79	0.56
	停車場用地		3.24	0.17	0.12
	市場用地		2.82	0.15	0.10
	郵政用地		0.37	0.02	0.01
	變電所用地		1.21	0.06	0.04
	廣場兼停車場用地		1.27	0.07	0.05
	廣場用地兼供道路使用		0.09	0.00	0.00
	機場用地		396.23	20.43	14.59
	殯儀館用地		4.70	0.24	0.17
	公墓用地		90.01	4.64	3.32
	火葬場用地		0.65	0.03	0.02
	港埠用地		89.11	4.59	3.28

類別 \ 項目		現行計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 (%)	占計畫總面積 (%)
	水域用地	83.13	4.29	3.06
	污水處理廠用地	11.90	0.61	0.44
	垃圾處理廠用地	1.96	0.10	0.07
	民用航空站用地	1.22	0.06	0.04
	防洪抽水站用地	0.67	0.03	0.02
	河道用地	5.71	0.29	0.21
	水利設施用地	0.05	0.00	0.00
	公園道用地	17.92	0.92	0.66
	道路用地	282.71	14.57	10.41
	合計	1,246.60	64.27	45.92
總 計		2,714.92	100.00	100.00

資料來源：變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（補辦公開展覽）及其後歷次發布實施都市計畫變更案，臺南市政府；本計畫彙整。

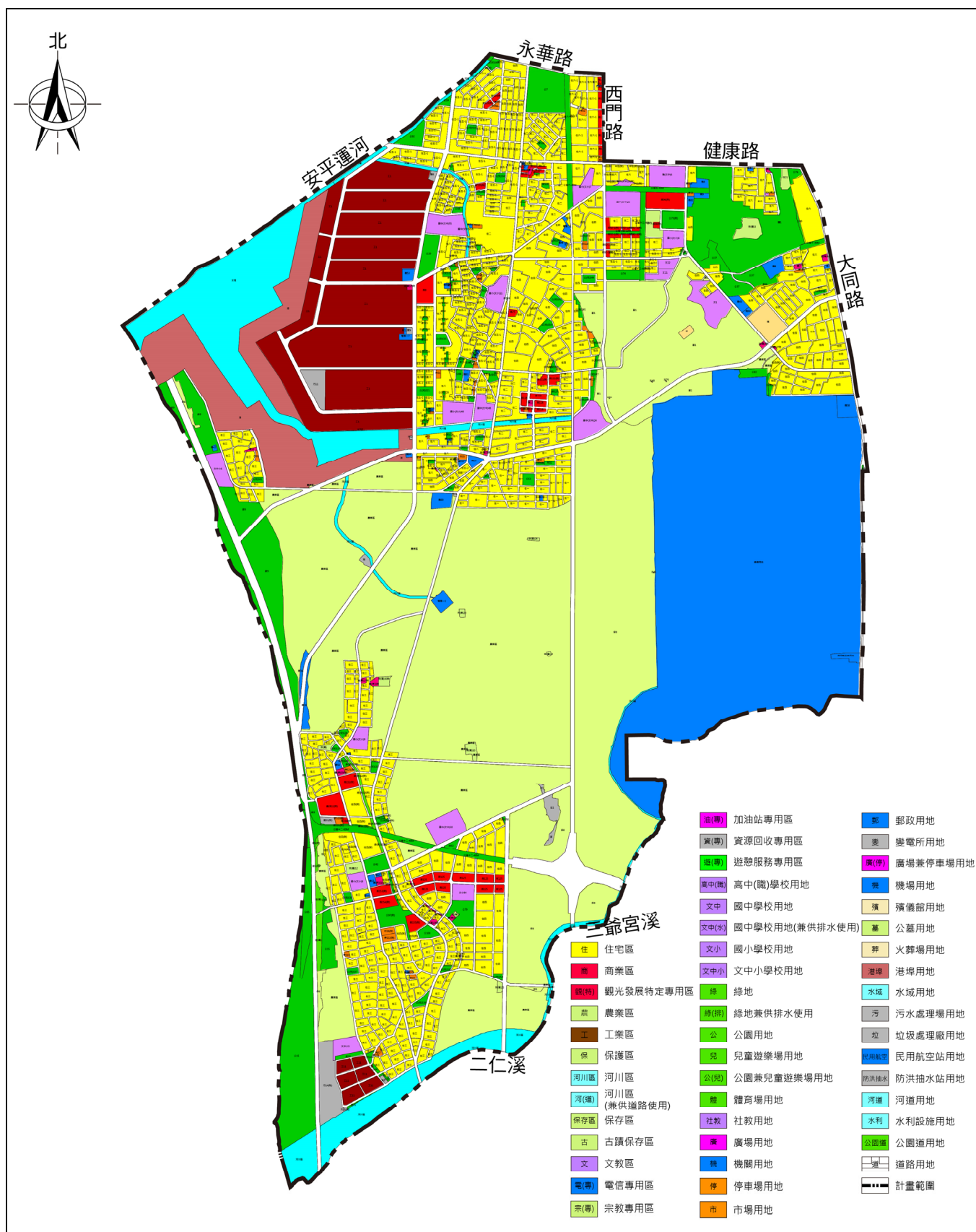


圖 3 南區現行土地使用計畫示意圖

伍、現行土地使用分區管制要點

茲將與本次個案變更相關之土地使用管制要點臚列如下：

第五條 其他土地使用分區土地使用管制

一、其他土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
乙種工業區	工 1	70	210	
	工 11	60	210	
文教區	文 1	50	250	
	文 21	50	200	主計（五通）變 31、32 案
	文 22			
保存區		50	160	
古蹟保存區		60	160	
電信專用區	第一種	50	250	
	第二種	50	360	
	第三種	50	250	
宗教專用區	宗（專） 宗（專）3 宗（專）5 宗（專）10 宗（專）12 宗（專）22 宗（專）23 宗（專）24 宗（專）25	60	160	
	宗（專）30 （附）	40	120	主計（五通）變 63 案
加油站專用區		40	120	主計（五通）變 34、40、43、53、54、55、139 案
資源回收專用區		40	120	
遊憩服務專用區		10	30	主計（五通）變 85 案
觀光發展特定專用區	觀（特）1 （附）	50	300	住宅基金專通

註：1.主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。

二、其他土地使用分區土地及建築物之使用依下列規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

(一) 宗教專用區：宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廟房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。

(二) 古蹟保存區

1. 「古 73」：為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，未來得應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與（傳統美食）餐飲等使用，且 30% 以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。

2. 其他古蹟保存區內土地使用容許使用項目應由古蹟主管機關會同有關機關，依實際情況作必要之審定。

(三) 電信專用區：

1. 第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。

2. 第三種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條規定辦理。

(四) 遊憩服務專用區：遊憩設施、戶外遊樂設施、觀光遊憩管理服務設施、公用事業設施、農作使用、交通設施、生態體系保護設施、林業使用、其他經臺南市政府觀光遊憩目的事業主管機關審查核准之項目。

(五) 加油站專用區：不得作依「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項之使用，如需依前揭第 26 條第 2 項使用時，以「申請變更土地面積之 10%」作為回饋，並應以「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」折算代金抵繳辦理。申請者應檢附變更都市計畫書圖草案向本府都市發展局提出申請，經核算回饋金並完成繳納後，由本府逕予核定並發布實施都市計畫。

(六) 觀光發展特定專用區：除不得作為下列使用外，其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」商業區之規定辦理。

1.住宅使用。

2.殯葬服務業及相關行業。

3.電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、飲酒店、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。

陸、變更內容

配合臺南市主要計畫將公園用地「公 92」(部分)變更為天然氣設施專用區，於現行土地使用分區管制要點第五條增訂相關管制內容，除增訂下列相關土地使用分區管制要點規定外，其餘悉依「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」之土地使用分區管制要點與相關法令規定辦理，天然氣設施用地相關管制內容說明如下：

- 一、天然氣設施專用區建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 100%。
- 二、天然氣設施專用區以供天然氣整壓配氣相關設施使用為主，且應設置圍籬、防震、防漏氣、壓力偵測等安全性設施。

表 3 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點 (詳表 4)	修訂後土地使用分區管制要點 (詳表 4)	配合變更「公 92」公園用地(部分)為天然氣設施專用區，供天然氣整壓配氣相關設施使用，於細部計畫土地使用分區管制要點第五條條文內容增訂相關管制規定。

表 4 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

現行條文內容					變更後條文內容					修正說明
第五條 其他土地使用分區土地使用管制 一、其他土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。					第五條 其他土地使用分區土地使用管制 一、其他土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。					1.配合變更主要計畫「公 92」公園用地（部分）為天然氣設施專用區，增訂分區使用強度及使用性質規定。 2.使用強度比照安南區及東區都市計畫之「瓦（專）3」瓦斯事業特定專用區訂定。 3.整壓站為天然氣輸氣系統之必要基礎設施，為避免因意外或天然災害使設備遭受破壞導致公共危害，應設置圍籬、防震、防漏等防護性設施，以確保公共安全。
使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	
乙種工業區	工 1	70	210		乙種工業區	工 1	70	210		
	工 11	60	210			文教區	工 11	60	210	
文教區	文 1	50	250		文教區		文 1	50	250	
	文 21	50	200	主計（五通）變 31、32 案		文 21	50	200	主計（五通）變 31、32 案	
	文 22									
保存區		50	160		保存區		50	160		
古蹟保存區		60	160		古蹟保存區		60	160		
電信專用區	第一種	50	250		電信專用區	第一種	50	250		
	第二種	50	360			宗教專用區	第二種	50	360	
	第三種	50	250				宗教專用區	第三種	50	250
宗教專用區	宗（專）3	60	160		宗教專用區	宗（專）3		60	160	
	宗（專）5									
	宗（專）10									
	宗（專）12									
	宗（專）22									
	宗（專）23									
	宗（專）24									
	宗（專）25									
	宗（專）30（附）	40	120	主計（五通）變 63 案		宗（專）30（附）	40	120	主計（五通）變 63 案	

現行條文內容					變更後條文內容					修正說明
加油站專用區		40	120	主計（五通）變 34、40、43、53、 54、55、139 案	加油站專用區		40	120	主計（五通）變 34、40、43、53、 54、55、139 案	
資源回收專用區		40	120		資源回收專用區		40	120		
遊憩服務專用區		10	30	主計（五通）變 85 案	遊憩服務專用區		10	30	主計（五通）變 85 案	
觀光發展特定 專用區	觀（特）1 （附）	50	300	住宅基金專通	觀光發展特定 專用區	觀（特）1 （附）	50	300	住宅基金專通	
天然氣設施專用區					天然氣設施專用區		50	100		
註：1.主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。 二、其他土地使用分區土地及建築物之使用依下列規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。 （一）宗教專用區：宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。 （二）古蹟保存區 1.「古 73」：為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，未來得應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與（傳統美食）餐飲等使用，且					註：1.主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。 二、其他土地使用分區土地及建築物之使用依下列規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。 （一）宗教專用區：宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。 （二）古蹟保存區 1.「古 73」：為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，未來得應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與（傳統美食）餐飲等使用，且					

現行條文內容	變更後條文內容	修正說明
30%以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。 2.其他古蹟保存區內土地使用容許使用項目應由古蹟主管機關會同有關機關，依實際情況作必要之審定。 (三) 電信專用區： 1.第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。 2.第三種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條規定辦理。 (四) 遊憩服務專用區：遊憩設施、戶外遊樂設施、觀光遊憩管理服務設施、公用事業設施、農作使用、交通設施、生態體系保護設施、林業使用、其他經臺南市政府觀光遊憩目的事業主管機關審查核准之項目。 (五) 加油站專用區：不得作依「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項之使用，如需依前揭第 26 條第 2 項使用時，以「申請變更土地面積之 10%」作為回饋，並應以「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」折算代金抵繳辦理。申請者應檢附變更都市計畫書圖草案向本府都市發展局提出申請，經核算回饋金並完成繳納後，由本府逕予核定並發布實施都市計畫。	30%以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。 2.其他古蹟保存區內土地使用容許使用項目應由古蹟主管機關會同有關機關，依實際情況作必要之審定。 (三) 電信專用區： 1.第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。 2.第三種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條規定辦理。 (四) 遊憩服務專用區：遊憩設施、戶外遊樂設施、觀光遊憩管理服務設施、公用事業設施、農作使用、交通設施、生態體系保護設施、林業使用、其他經臺南市政府觀光遊憩目的事業主管機關審查核准之項目。 (五) 加油站專用區：不得作依「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項之使用，如需依前揭第 26 條第 2 項使用時，以「申請變更土地面積之 10%」作為回饋，並應以「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」折算代金抵繳辦理。申請者應檢附變更都市計畫書圖草案向本府都市發展局提出申請，經核算回饋金並完成繳納後，由本府逕予核定並發布實施都市計畫。	

現行條文內容	變更後條文內容	修正說明
(六) 觀光發展特定專用區：除不得作為下列使用外，其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」商業區之規定辦理。 1.住宅使用。 2.殯葬服務業及相關行業。 3.電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、飲酒店、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。	(六) 觀光發展特定專用區：除不得作為下列使用外，其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」商業區之規定辦理。 1.住宅使用。 2.殯葬服務業及相關行業。 3.電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、飲酒店、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。 (七) <u>天然氣設施專用區：以供天然氣整壓配氣相關設施使用為主，且應設置圍籬、防震、防漏氣、壓力偵測等安全性設施。</u>	

柒、變更後計畫內容

本次變更係針對天然氣設施專用區所涉土地使用分區管制要點規定予以明訂，變更後土地使用分區管制要點如下：

第五條 其他土地使用分區土地使用管制

一、其他土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
乙種工業區	工 1	70	210	
	工 11	60	210	
文教區	文 1	50	250	
	文 21	50	200	主計（五通）變 31、32 案
	文 22			
保存區		50	160	
古蹟保存區		60	160	
電信專用區	第一種	50	250	
	第二種	50	360	
	第三種	50	250	
宗教專用區	宗（專）	60	160	
	宗（專）3			
	宗（專）5			
	宗（專）10			
	宗（專）12			
	宗（專）22			
	宗（專）23			
	宗（專）24			
	宗（專）25			
	宗（專）30（附）	40	120	主計（五通）變 63 案
加油站專用區		40	120	主計（五通）變 34、40、43、53、54、55、139 案
資源回收專用區		40	120	
遊憩服務專用區		10	30	主計（五通）變 85 案
觀光發展特定專用區	觀（特）1（附）	50	300	住宅基金專通
天然氣設施專用區		50	100	

註：1.主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。

二、其他土地使用分區土地及建築物之使用依下列規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

(一) 宗教專用區：宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。

(二) 古蹟保存區

1. 「古 73」：為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，未來得應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與（傳統美食）餐飲等使用，且 30% 以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。

2. 其他古蹟保存區內土地使用容許使用項目應由古蹟主管機關會同有關機關，依實際情況作必要之審定。

(三) 電信專用區：

1. 第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。

2. 第三種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條規定辦理。

(四) 遊憩服務專用區：遊憩設施、戶外遊樂設施、觀光遊憩管理服務設施、公用事業設施、農作使用、交通設施、生態體系保護設施、林業使用、其他經臺南市政府觀光遊憩目的事業主管機關審查核准之項目。

(五) 加油站專用區：不得作依「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項之使用，如需依前揭第 26 條第 2 項使用時，以「申請變更土地面積之 10%」作為回饋，並應以「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」折算代金抵繳辦理。申請者應檢附變更都市計畫書圖草案向本府都市發展局提出申請，經核算回饋金並完成繳納後，由本府逕予核定並發布實施都市計畫。

(六) 觀光發展特定專用區：除不得作為下列使用外，其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」商業區之規定辦理。

1.住宅使用。

2.殯葬服務業及相關行業。

3.電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、飲酒店、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。

(七) 天然氣設施專用區：以供天然氣整壓配氣相關設施使用為主，且應設置圍籬、防震、防漏氣、壓力偵測等安全性設施。

捌、事業及財務計畫

本計畫變更土地為市有地，將由「天然氣設施專用區」之目的事業主管機關辦理管理機關變更，後續視實際情況由公用事業單位依法辦理用地取得，以利作為整壓站建置使用。

表 5 事業及財務計畫表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	土地取得方式				預估開發經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵收 價購	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地 取得 費用	整地 費用	工程 費用	合計			
天然氣設施專用區	-	0.01				✓	-	18.3	-	18.3	臺南市政府經濟發展局	民國112年	由目的事業主管機關編列預算

註：1.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表列面積僅供參考，實際依分割測量為準。

2.工程經費以每公頃 3,000 萬估算，實際依開發設計結果為準。

3.天然氣設施開發經費後續由公用事業單位自行負擔。

附件一、個案變更核准函

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號(民
治市政中心)

承辦人：劉安峻

電話：06-6351458

傳真：06-6351457

電子信箱：anchun@mail.tainan.gov.tw

受文者：本府經濟發展局

發文日期：中華民國110年7月19日

發文字號：府經能字第1100837047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「南區新興段0273地號」部分都市計畫個案變更乙案，
詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條第1項第2款暨欣南天然氣股份有限公司110年7月5日110(欣南工)字第1100001194號函辦理。
- 二、近年來中西、安平及南區用戶數不斷的成長，工商業用戶不斷增加，用氣量需求呈倍數成長，現址整壓站用氣量已達到飽和。鑑於原土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除准修繕外，不得增建或改建，其安全設備難以擴增，爰於截流站旁公園用地（公92）部分辦理個案變更為天然氣專用區，整壓站移至健康截流站旁以符合土地使用分區規定擴增相關安全設備及供氣穩定並遠離南廠水門宮（金爐旁）及住宅區，遷移後，欣南天然氣股份有限公司原址土地回歸公園使用，以符合民眾之期待。
- 三、本案業經簽准同意依都市計畫法第27條第1項第2款辦理都市計畫變更，檢附主要計畫變更都市計畫書、圖，請貴局配合辦理都市計畫變更法定程序。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：欣南天然氣股份有限公司、本府經濟發展局

市長黃偉哲

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

附件二、臺南市都市計畫委員會
第 109 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第 109 次會議紀錄

中華民國 110 年 12 月 16 日

臺南市都市計畫委員會第 109 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 12 月 16 日(星期四)上午 9 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

四、紀錄彙整：張博豪

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：「變更臺南市主要計畫(部分「完全中學(文中)37」學校用地為「機 87」機關用地)(配合臺南市政府警察局第四分局新建工程)案」

第 二 案：「變更臺南市主要計畫(部分「公 92」公園用地為天然氣設施專用區)(配合健康整壓站遷移計畫)案」

第 三 案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(增訂天然氣設施專用區土地使用分區管制要點)(配合健康整壓站遷移計畫)案」

第 四 案：「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部份)(部份農業區為河川區、滯洪池用地、部份高速公路用地為高速公路用地(兼供河川使用)、部份道路用地為道路用地(兼供河川使用))(配合鹽水溪排水治理計畫)案」

第 五 案：「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(再公開展覽再 2 案、再 3 案)」再提會討論

八、報告案件：

第 一 案：「東區平實營區案及中西區運河星鑽案，有關都市更新規定比照本市 102 次市都委會決議納入專案通盤檢討辦理」報告案。

第 二 案：「變更臺南市主要計畫（部分「公 92」公園用地為天然氣設施專用區）（配合健康整壓站遷移計畫）案」

說 明：一、健康整壓站現址屬南區都市計畫之「公 92」公園用地，係供應臺南市中西區、南區、安平區等地區之天然氣使用，近年用戶數增長，導致該整壓站用氣量已達飽和，實有擴建之必要，然該天然氣設施因鄰近住宅區及廟宇，地方亦長期反應，天然氣設施影響人民居住安全，考量上述居住安全因素，將整壓站遷移至健康截流站（新興段 273-3 地號）旁，並將所需之部分公園用地變更為「天然氣設施專用區」，以符合土地使用分區，並設置相關安全設備。本案業經台南市政府經濟發展局 110 年 7 月 19 日府經能字第 1100837047 號函同意依都市計畫法第 27 條辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：本案自 110 年 10 月 29 日起於本府及南區區公所辦理公開展覽 30 天完竣，並於 110 年 11 月 9 日下午假本市南區文南里活動中心 3 樓舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決 議：除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫書圖內容通過。

- 一、請申請單位依天然氣事業法、建築法規及整壓站設置等相關法令規定，檢討整壓站設置安全性，並納入計畫書中敘明。
- 二、本案土地為市有地，後續應由市府「天然氣設施專用區」之目的事業主管機關辦理管理機關變更，請修正「實施進度及經費」相關內容。

第 三 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（增訂天然氣設施專用區土地使用分區管制要點）（配合健康整壓站遷移計畫）案」

說 明：一、配合「變更臺南市主要計畫（部分「公 92」公園用地為天然氣設施專用區）（配合健康整壓站遷移計畫）案」，增訂「天然氣設施專用區」使用強度規定及容許使用項目，作為後續建築管理執行依據。本案業經台南市政府經濟發展局 110 年 7 月 19 日府經能字第 1100837047 號函同意依都市計畫法第 27 條辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：本案自 110 年 10 月 29 日起於本府及南區區公所辦理公開展覽 30 天完竣，並於 110 年 11 月 9 日下午假本市南區文南里活動中心 3 樓舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決 議：准照公開展覽計畫書圖內容通過。