

第一案：「擬定臺南市安南區草湖寮地區（「商 60」）細部計畫」案

說明：一、本案擬定範圍安南區草湖寮地區（「商 60」）位於北安路及安通路口，面積 37.13 公頃，於 92 年「變更臺南市主要計畫（第 4 次通盤檢討）案」中由「工 10」工業區變更為「商 60」附帶條件規定另擬細部計畫並以自辦市地重劃完成開發。嗣於 97 年間併北側住宅區辦理擬定細部計畫作業，後因「商 60」地主同意開發比例未達過半，遂於都委會調整為住宅區及商業區分別開發。現北側住宅區由民間自辦重劃作業中，「商 60」則仍未開發。考量市府已宣示重劃開發以公辦為原則，又地政局亦將本案列入中期開發計畫中，爰為促進地方發展，由本局辦理該地區細部計畫擬定作業。

二、法令依據：都市計畫法第 19 條及 23 條。

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。

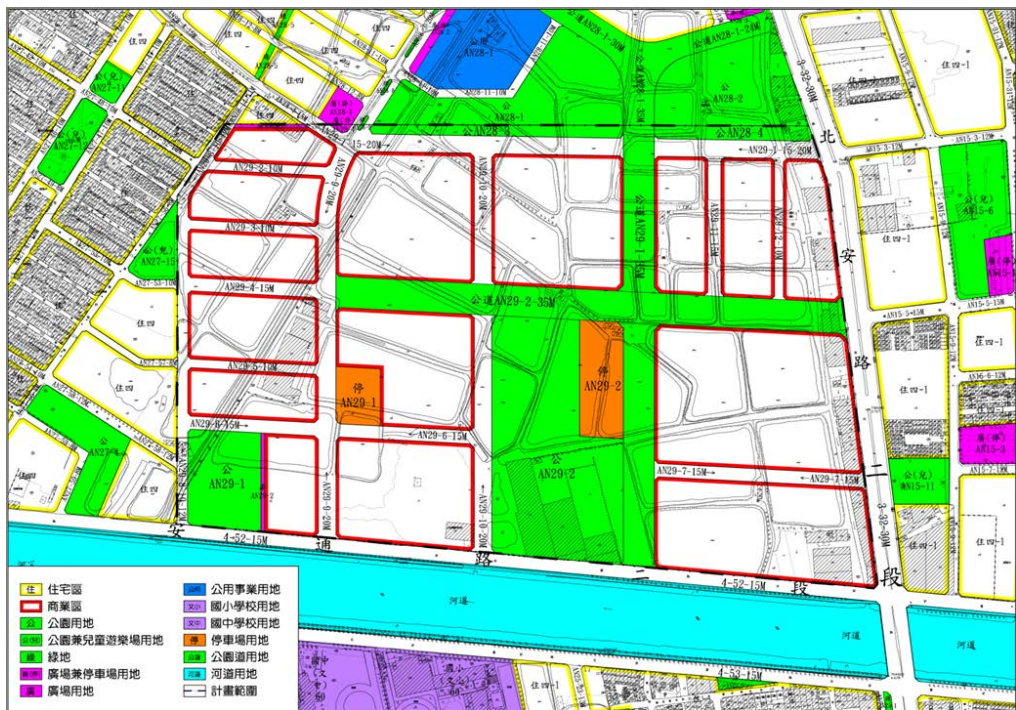
五、公開展覽期間：自民國 105 年 6 月 1 起 30 天於安南區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 105 年 6 月 15 日上午 10 時安南區公所舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共 10 件，詳如人民陳情

## 意見綜理表

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過。

- 一、專案小組建議考量市地重劃原位次分配原則，調整部分街廓開發規模之意見，經配地模擬分析後，原則同意修正規劃方案，如圖一所示。



圖一 修正後計畫圖(依市都委會審議通過)


- 二、土地使用分區管制要點詳見表二。
- 三、都市設計準則詳見表三。
- 四、人民陳情意見詳見表一。
- 五、本案經本會審決之內容，係參採人民陳情意見調整，調整部分街廓配置並降低開發規模限制，依都市計畫法第 19 條第 3 項規定，依本會決議修正

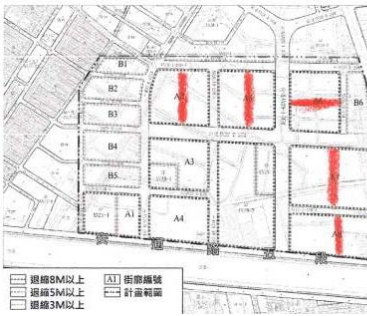
後免再公開展覽及舉行說明會。

- 六、 本案因涉及「變更台南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」變十三-3 案變更附帶條件，應俟該案經內政部都委會審定、發布實施後，細部計畫再予核定、發布實施。
- 七、 計畫書內容除涉及實質內容變更者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位另予覈實校正。


附表一 人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	李國璋	1.海佃國中西側道路向南蓋橋銜接海安路。 2.AN29-9-20M 的南北向道路，向南建橋跨越嘉南大圳到海佃國中。 3.將 AN29-9-20M 規劃為 30M 的道路，以紓解北安路及進出臺南市中心的交通。	未便採納 理由： (1)建議事項 1、2 非屬本計畫範圍，將另轉請其他權責機關參酌。 (2)AN29-9-20M 計畫道路係依循北側 AN28-3-20M 交通動線規劃，且東側已有 AN29-1-35M 公園道分散車流，考量整體道路系統，維持原 20M 道路規劃。	依專案小組意見處理
2-1	徐文瑞	1.建議將安通路五段綠地大小各一的位置移此側住宅區之公園合併規劃，可增加滯洪池面積，並可規劃自行車道環湖美化公園及運動休閒功能。 2.北安路旁目前有排水箱涵，此側住宅區目前排水設計全依賴該箱涵排水，依本細部計畫已廢除，建議設停車場或綠帶於該排水箱涵上。 3.停車場規劃於綠地內。 4.增設大街廓道路 1-2 條，讓每個地主可擁有面臨道路的自己土地，不要與多人共同持分。 5.土地重劃完成後，地主分回	未便採納 理由： (1)本計畫區公園用地係屬公園兼滯洪池使用，考量整體地勢走向及滯洪功能同時營造商業區空間多樣性，維持留設於計畫區南側。 (2)本案排水計畫已同步與北側草湖寮住宅區做改道規劃，未來僅使用中央及西側排水孔。另本計畫草案已於計畫區中央及左側劃設	陳情建議第 4 點有關增設道路，依大會決議第一點修正，其餘未便採納。
2-2	吳銀樹 安南區草湖段 662-2 地號 王紫鵬 安南區草湖段 602 地號			

<p>2- 楊耀賢 4 人 3 安南區草湖 段 560、 661、565、 661-1、662、 662-1 地號 安南區理想 段 662、 616、616-1、 619、619-1、 630、660、 626 地號</p>	<p>比例為 50%。 (下圖)</p> 	<p>停車場用地以服務 整體商業區，若增 加停車場等公設面 積恐提高土地所有 權人負擔之比例， 影響其權益。</p> <p>(3) 考量停車場用地仍 應維持合理之服務 半徑，不宜全數集 中於一處劃設，故 維持原規劃，以提 高計畫區之停車服 務機能。</p> <p>(4) 本計畫區已參考土 地面積規模及分佈 劃設不同之街廓型 態；另新增道路用 地將提高公設共同 負擔比例，為不影 響土地所有權人權 益，不宜新增道 路。另經市地重劃 後各宗土地均可臨 接計畫道路。</p> <p>(5) 本案依「都市計畫 工業區檢討變更審 議規範」規定應劃 設 40.5%之公共設 施用地，另需加上 工程、重劃費用， 已盡可能降低地主 之總負擔，惟分回 土地比例仍需視實 際辦理狀況而定。</p>	
--	--	---	--

3	王紫鵬 安南區草湖 段 602 地號	<p>1.停車場用地不應獨立開闢，用地應請劃於公園用地內為妥。</p> <p>2.配地時請再深入檢討，以降低小土地地主之損失。</p> <p>3.區內道路動線應避免造成 T 型道路及造成路沖之情事。</p>	<p>(1)建議事項 1 未便採納：考量停車場用地仍應維持合理之服務半徑，不宜全數集中於一處劃設，維持原規劃，以提高計畫區之停車服務機能。</p> <p>(2)建議事項 2 有關重劃配地事宜，非屬都市計畫審議範疇，移請地政局重劃作業參考。</p> <p>(3)建議事項 3 酌予採納：區內道路係考量周邊道路系統及本商業區開發規模，另配合土地面積規模與分佈予以規劃，已盡可能避免 T 型道路及路沖情形。</p>	依專案小組 意見處理
4	吳俊成 安南區理想 段 604、 610、611、 619、657、 658、695、 696 地號	大公園所造成的林相及綠蔭是目前安南區沒有的，且民眾期待的。公園 AN29-2 應該北移與草湖寮住宅區計畫公園相接。	<p>未便採納 理由：</p> <p>(1)本計畫區公園用地係屬公園兼滯洪池使用，考量整體地勢走向及滯洪功能同時營造商業區空間多樣性，維持留設於計畫區南側。</p>	依專案小組 意見處理
5	吳碧霖 安南區理想 段 604、 610、611、 619、657、 658、695、 696 地號	<p>A2、A5、A6、A7、A8 區基地太大，不易開發。建議</p>  <p>在細劃道路用地。</p>	<p>A6 街廓併出席委員 初步建議意見(一)</p> <p>理由： 詳細進行配地模擬分析，併提大會審議。其餘街廓已參考土地面積規模及分布劃設不同之街廓型態；另新增道路用地將提高公設共同負擔比例，</p>	酌予採納 依會議決議 第一點調整 方案內容。

			為不影響土地所有權人權益，不宜新增道路。	
6	鍾育霖 安南區草湖 段 574-2、 574-4 地號	<p>1. AN29-2-35M 公道原規劃為 35M 寬，建議縮減為 25M 寬，另增加南北向 10M 道路貫穿 A2、A3、A4 街廓(如示意圖)，縮小街廓以利未來重劃配地。並將 AN29-10-20M 計畫道路以西全部調整為編號 B 之街廓，且編號 B 之街廓臨公共設施用地不須退縮 3M，AN29-10-20M 計畫道路以東維持原計畫之大街廓，以利引進大型商場。</p> <p>2. 建議「A1 至 A8 街廓地面第 1-3 層不得作住宅使用」改為「第 1-2 層不得作住宅使用」。</p> <p>3. A2、A3、A4、A5、A6 及 A7 街廓最小建築基地規模面積建議由 2,500 平方公尺改為 1,500 平方公尺。</p> <p>4. 市地重劃費用負擔比率估算過高，造成地主負擔過重。</p>	<p><b>除建議事項 3 酌予採納外，其餘建議未便採納</b></p> <p>理由：</p> <p>(1) 區內道路係考量周邊道路系統及本計畫區開發規模規劃；又本計畫區已參考土地面積規模及分佈劃設不同之街廓型態，新增道路用地將提高公設共同負擔比例，為不影響土地所有權人權益，不宜新增道路。</p> <p>(2) 考量商業區副都心之定位並提高商業機能，維持大街廓第 1-3 層不得作住宅使用之規定。</p> <p>(3) 為避免兩側退縮造成公共設施使用面積過小不符合使用效益，刪除公設用地臨基地境界線退縮規定。</p> <p>(4) 考量地主持有土地面積及未來重劃可行性，為避免排擠小面積地主之權益，最小開發面積限制調降以 1500 m<sup>2</sup> 為最高限制。</p>	依專案小組意見處理

			<p>本案依「都市計畫工區檢討變更審議範」規定應劃設5%之公共設施用，另需加上工程、劃費用，已盡可能低地主之總負，惟分回土地比例需視實際辦理狀況而定。</p>	
7	<p>莊政道 安南區草湖 段 661、 662、661-1 地號</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本人很樂意參與重劃</li> <li>2.個人認為南邊的公園應該與北邊的公園整合，有台北的大安森林公園。</li> <li>3.兩個停車場也應該整合為一個。</li> </ol>	<p><b>未便採納</b> 理由： (1)本計畫區公園用地係屬公園兼滯洪池使用，考量整體地勢走向及滯洪功能同時營造商業區空間多樣性，維持留設於計畫區南側。 (2)考量停車場用地仍應維持合理之服務半徑，不宜全數集中於一處劃設，維持原規劃，以提高計畫區之停車服務機能。</p>	<p><b>依專案小組 意見處理</b></p>
8	<p>莊麗芬 安南區草湖 段 661、 662、661-1 地號</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本人很樂意參與重劃</li> <li>2.停車場(停 AN29-1)併入停車場(停 AN29-2)，整合為一。</li> <li>3.AN29-1 公園擴大成為整個區塊。</li> <li>4.街廓 AN29-11-15 未延伸到安通路。</li> <li>5.AN29-6-15 未延伸到北安路。</li> <li>6.希望市府秉持公開、公正、公平原則圓滿完成重劃。</li> </ol>	<p><b>未便採納</b> 理由： (1)考量停車場用地仍應維持合理之服務半徑，不宜全數集中於一處劃設，維持原規劃，以提高計畫區之停車服務機能。 (2)本計畫區公園用地係屬公園兼滯洪池使用，考量整體地勢走向及滯洪功能同時營造商業區空間多樣性，維持留設於計畫區南側。</p>	<p><b>依專案小組 意見處理</b></p>

			(3)本計畫區已參考土地面積規模及分布劃設不同之街廓型態；另新增道路用地將提高公設共同負擔比例，為不影響土地所有權人權益，不宜新增道路。	
--	--	--	--	--

附表二 土地使用分區管制要點

草案條文內容	專案小組建議意見	市都委會審議
<p>一、本要點依據都市計畫法第 22 條規定訂定之。</p>	<p>照案通過</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>二、開發強度、開挖率</p> <p>(一) 本計畫商業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於320%。</p> <p>(二) 本計畫區之建築基地其地下開挖率不得超過70%。</p> <p>1. 地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。</p> <p>2. 地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p>	<p>照案通過</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>三、本計畫之商業區依都市計畫法臺南市施行細則有關商業區之規定，但不得為下列使用：</p> <p>(一) 本計畫商業區A1 至A8 街廓地面第1-3 層之住宅使用。</p> <p>(二) 舞廳(場)、酒吧(廊)、歌廳、機械式遊樂場或其他本府認定類似之營業場所。但以獨幢建築物全棟為百貨公司、購物中心、批發商場、量販店、觀光旅館及國際觀光旅館使用者，不在此限。</p> <p>(三) 酒家、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。</p>	<p>三、<del>本計畫之商業區依都市計畫法臺南市施行細則有關商業區之規定，但不得為下列使用：</del></p> <p>(一) <del>本計畫商業區A1 至A8 街廓地面第1-3 層之住宅使用。</del></p> <p><del>(二) 酒吧(廊)、歌廳、機械式遊樂場或其他本府認定類似之營業場所。但以獨幢建築物全棟為百貨公司、購物中心、批發商場、量販店、觀光旅館及國際觀光旅館使用者，不在此限。</del></p> <p>(二) 舞廳(場)、酒家、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。</p> <p>(三) 殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p> <p>並依據105.01修訂之中華民國行業分類標準調整文字。</p> <p>另依決議一方案調整內容及街廓編號。</p> <p>三、商業區依都市計畫法臺南市施行細則商業區之規定，但不得為下列使用：</p> <p>(一) 商業區A類、B類街廓地面第1-3 層之住宅使用。</p> <p>(二) 有侍者陪伴之俱樂部、舞廳、酒家等特殊娛樂業。</p> <p>(三) 殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。</p>





草案條文內容					專案小組建議意見		市都委會審議				
第三類	用途建築物	1輛，且每一住宅單元至少留設1輛	每一住宅單元至少留設2輛				施用等類似建築物				
	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、文康中心、體育設施等類	樓地板面積每滿150平方公尺設置2輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)			第四類 倉庫、學校園所、配習場、類建築物	樓地板面積每滿200m <sup>2</sup> 設置1輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 設置1輛	樓地板面積每滿3,000m <sup>2</sup> 設置1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。			
							<p><u>一、建築物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。</u></p> <p><u>二、建築基地如僅得於4公尺寬人行步道指定建築線且其總樓地板面積未達500m<sup>2</sup>者，得免設停車位。</u></p>				

草案條文內容					專案小組建議意見			市都委會審議																							
	用途 建築物																														
第四類	學校、補習班、等類似用途建築物	樓地板面積每滿 200 平方公尺設置 1 輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	樓地板面積每滿 3,000 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																													
<p>五、建築退縮規定</p> <p>建築基地申請開發建築時，應依規定辦理退縮。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地編號</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>商業區 (A1 至 A8)</td> <td>1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界</td> </tr> </tbody> </table>					編號	分區及用地編號	退縮規定	一	商業區 (A1 至 A8)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界	<p>五、建築退縮規定</p> <p>建築基地申請開發建築時，應依規定辦理退縮。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地編號</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>商業區 (A1 至 A8)</td> <td>1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界線退縮 3 公尺以上建築。</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>商業</td> <td>1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道</td> </tr> </tbody> </table>			編號	分區及用地編號	退縮規定	一	商業區 (A1 至 A8)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界線退縮 3 公尺以上建築。	二	商業	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道	<p>依專案小組意見通過。</p> <p>另依決議一方案調整內容及街廓編號。</p> <p>五、建築退縮規定</p> <p>建築基地申請開發建築時，應依規定辦理退縮。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地編號</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>商業區 (A、B類街廓)</td> <td>1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界線退縮3 公尺以上建築。</td> </tr> </tbody> </table>			編號	分區及用地編號	退縮規定	一	商業區 (A、B類街廓)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界線退縮3 公尺以上建築。
編號	分區及用地編號	退縮規定																													
一	商業區 (A1 至 A8)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界																													
編號	分區及用地編號	退縮規定																													
一	商業區 (A1 至 A8)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界線退縮 3 公尺以上建築。																													
二	商業	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道																													
編號	分區及用地編號	退縮規定																													
一	商業區 (A、B類街廓)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界線退縮3 公尺以上建築。																													

草案條文內容			專案小組建議意見			市都委會審議		
		線退縮 3 公尺以上建築。						
二	商業區 (B1 至 B6)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮5 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬2.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2. 建築基地臨廣場用地應自廣場用地境界線退縮3 公尺以上建築。	區 (B1 至 B6)	路境界線退縮5 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬2.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2. 建築基地臨廣場用地應自廣場用地境界線退縮3 公尺以上建築。	二	商業區 (C 類街廓)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮5 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬2.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2. 建築基地臨廣場用地應自廣場用地境界線退縮3 公尺以上建築。	
三	公共設施用地 (公 AN29-1、公 AN29-2、停 AN29-1、停 AN29-2)	1. 公共設施用地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2. 公共設施用地應自基地境界線退縮 3 公尺以上建築。	三	公共設施用地 (公 AN29-1、公 AN29-2、停 AN29-1、停 AN29-2)	1. 公共設施用地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 <del>2. 公共設施用地應自基地境界線退縮 3 公尺以上建築。</del>	三	公共設施用地 (公 AN29-1、公 AN29-2、停 AN29-1、停 AN29-2)	1. 公共設施用地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。
四	公共設施用地 (廣 (停))	公共設施用地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮5 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設	四	公共設施用地 (廣 (停) AN28-4、公 AN28-	公共設施用地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮5 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬1.5 公尺以上喬木植生帶及留設寬2.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。	四	公共設施用地 (廣 (停) AN28-4、公 AN28-3、公 AN28-4)	公共設施用地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮5 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬1.5 公尺以上喬木植生帶及留設寬2.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。
						(一) 依本條文退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地。 (二) 退縮範圍不得設置停車空間及變電設施。		

草案條文內容

專案小組建議意見

市都委會審議

AN28-4  
、公  
AN28-3  
、公  
AN28-4)

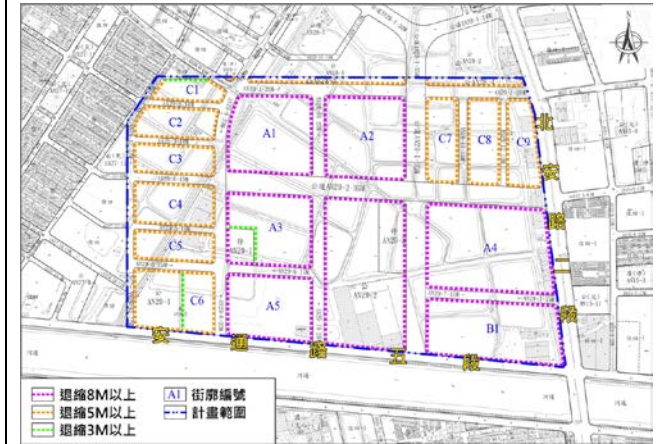
寬1.5公尺以上喬木植生帶及留設寬2.5公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。

3、公  
AN28-4)

(三)前開公共設施用地建築退縮規定，如基地情形特殊者，得提經本市都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。

(一)依本條文退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地。  
(二)前開公共設施用地建築退縮規定，如基地情形特殊者，得提經本市都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。

(一)依本條文退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地。  
(二)前開公共設施用地建築退縮規定，如基地情形特殊者，得提經本市都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。



修正後建築退縮示意圖

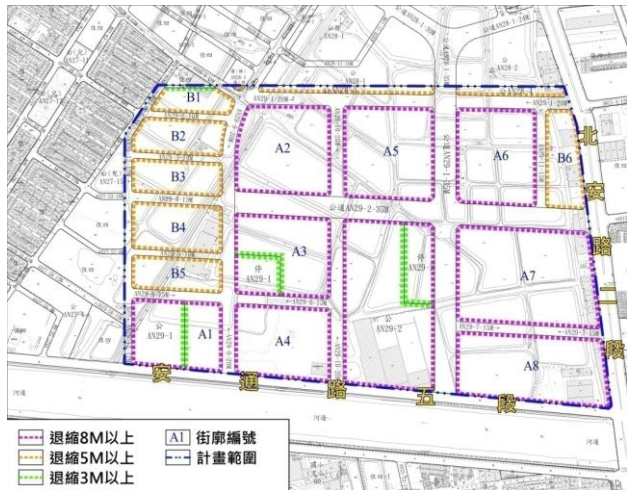


圖 6-6 建築退縮示意圖

六、為鼓勵A1 至A8 街廓建築基地整體合併建築使用，訂定下列獎勵措施：  
(一)為鼓勵大基地整體開發並營造都市意象，臨公園道用地、停車場用地（停車場

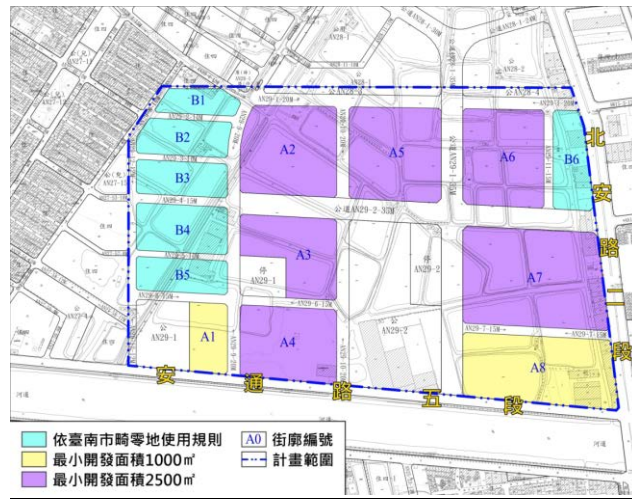
六、為鼓勵A1 至A8 街廓建築基地整體合併建築使用，訂定下列獎勵措施：  
(一)為鼓勵大基地整體開發並營造都市意象，臨公園道用地、停車場用地（停車場A29-2）及公園用

依專案小組意見通過。  
另調整街廓編號。  
六、為鼓勵A類街廓建築基地整體合併建築使用，訂定下列獎勵措施：

草案條文內容	專案小組建議意見	市都委會審議																								
<p>A29-2) 及公園用地 (公園A29-2) 之商業區, 其申請建築基地符合下表規定者, 得給予容積獎勵:</p> <table border="1" data-bbox="109 316 719 662"> <thead> <tr> <th>建築基地規模 (m<sup>2</sup>)</th> <th>獎勵容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,500 以上, 未滿 5,000</td> <td>基準容積率×6%</td> </tr> <tr> <td>5,000 以上, 未滿 7,000</td> <td>基準容積率×8%</td> </tr> <tr> <td>7,000 以上</td> <td>基準容積率×10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 設置太陽光電設施: 建築物屋頂設置太陽光電設施之免計容積規定, 依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。</p>	建築基地規模 (m <sup>2</sup> )	獎勵容積率	3,500 以上, 未滿 5,000	基準容積率×6%	5,000 以上, 未滿 7,000	基準容積率×8%	7,000 以上	基準容積率×10%	<p>地 (公園A29-2) 之商業區, 其申請建築基地符合下表規定者, 得給予容積獎勵:</p> <table border="1" data-bbox="750 268 1453 564"> <thead> <tr> <th>建築基地規模 (m<sup>2</sup>)</th> <th>獎勵容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>3,000 以上, 未滿 4,500</u></td> <td>基準容積率×6%</td> </tr> <tr> <td><u>4,500 以上, 未滿 6,000</u></td> <td>基準容積率×8%</td> </tr> <tr> <td><u>6,000 以上</u></td> <td>基準容積率×10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 設置太陽光電設施: 建築物屋頂設置太陽光電設施之免計容積規定, 依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。</p>	建築基地規模 (m <sup>2</sup> )	獎勵容積率	<u>3,000 以上, 未滿 4,500</u>	基準容積率×6%	<u>4,500 以上, 未滿 6,000</u>	基準容積率×8%	<u>6,000 以上</u>	基準容積率×10%	<p>(一) 為鼓勵大基地整體開發並營造都市意象, 臨公園道用地、停車場用地 (停車場A29-2) 及公園用地 (公園A29-2) 之商業區, 其申請建築基地符合下表規定者, 得給予容積獎勵:</p> <table border="1" data-bbox="1485 363 2145 662"> <thead> <tr> <th>建築基地規模 (m<sup>2</sup>)</th> <th>獎勵容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>3,000 以上, 未滿 4,500</u></td> <td>基準容積率×6%</td> </tr> <tr> <td><u>4,500 以上, 未滿 6,000</u></td> <td>基準容積率×8%</td> </tr> <tr> <td><u>6,000 以上</u></td> <td>基準容積率×10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 設置太陽光電設施: 建築物屋頂設置太陽光電設施之免計容積規定, 依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。</p>	建築基地規模 (m <sup>2</sup> )	獎勵容積率	<u>3,000 以上, 未滿 4,500</u>	基準容積率×6%	<u>4,500 以上, 未滿 6,000</u>	基準容積率×8%	<u>6,000 以上</u>	基準容積率×10%
建築基地規模 (m <sup>2</sup> )	獎勵容積率																									
3,500 以上, 未滿 5,000	基準容積率×6%																									
5,000 以上, 未滿 7,000	基準容積率×8%																									
7,000 以上	基準容積率×10%																									
建築基地規模 (m <sup>2</sup> )	獎勵容積率																									
<u>3,000 以上, 未滿 4,500</u>	基準容積率×6%																									
<u>4,500 以上, 未滿 6,000</u>	基準容積率×8%																									
<u>6,000 以上</u>	基準容積率×10%																									
建築基地規模 (m <sup>2</sup> )	獎勵容積率																									
<u>3,000 以上, 未滿 4,500</u>	基準容積率×6%																									
<u>4,500 以上, 未滿 6,000</u>	基準容積率×8%																									
<u>6,000 以上</u>	基準容積率×10%																									
<p>七、為創造多元商業產品及塑造環境品質, 最小建築基地面積規定如下:</p> <p>(一) 為鼓勵本計畫區採大面積開發, 公園AN29-2 周邊街廓最小建築基地面積不得低於<b>2,500</b>平方公尺 (包含A2、A3、A4、A5、A6 及A7); A1 及A8 街廓開發基地最小建築面積不得低於1,000 平方公尺; 其餘B1、B2、B3、B4、B5 及B6 街廓不予規定最小建築基地規模。</p> <p>(二) 本計畫區最小建築基地面積應依圖6-7 及臺南市畸零地使用規則辦理; 任一建築基地申請開發, 其宗地之分割或合併, 如造成鄰地未達前述最小建築基地面積致造成無法</p>	<p>七、為創造多元商業產品及塑造環境品質, 最小建築基地面積規定如下:</p> <p>(一) 為鼓勵本計畫區採大面積開發, 公園AN29-2 周邊街廓最小建築基地面積不得低於<u>1,500</u>平方公尺 (包含A2、A3、A4、A5、A6 及A7); A1 及A8 街廓開發基地最小建築面積不得低於1,000 平方公尺; 其餘B1、B2、B3、B4、B5 及B6 街廓不予規定最小建築基地規模。</p> <p>(二) 本計畫區最小建築基地面積應依圖6-7 及臺南市畸零地使用規則辦理; 任一建築基地申請開發, 其宗地之分割或合併, 如造成鄰地未達前述最小建築基地面積致造成無法開發之情況, 應以合併共同開發為原則。</p>	<p><b>依專案小組意見通過。</b> <b>另依決議一方案調整內容及街廓編號。</b></p> <p>七、為創造多元商業產品及塑造環境品質, 最小建築基地面積規定如下:</p> <p>(一) 為鼓勵本計畫區採大面積開發, 公園AN29-2 周邊A類街廓最小建築基地面積不得低於<u>1,500</u>平方公尺; B類街廓開發基地最小建築面積不得低於1,000 平方公尺; 其餘C類街廓不予規定最小建築基地規模。</p> <p>(二) 本計畫區最小建築基地面積應依圖6-7 及臺南市畸零地使用規則辦理; 任一建築基地申請開發, 其宗地之分割或合併, 如造成鄰地未達前述最小建築基地面積致造成無法開發之</p>																								

### 草案條文內容

開發之情況，應以合併共同開發為原則。但因基地條件特殊以致無法合併建築者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

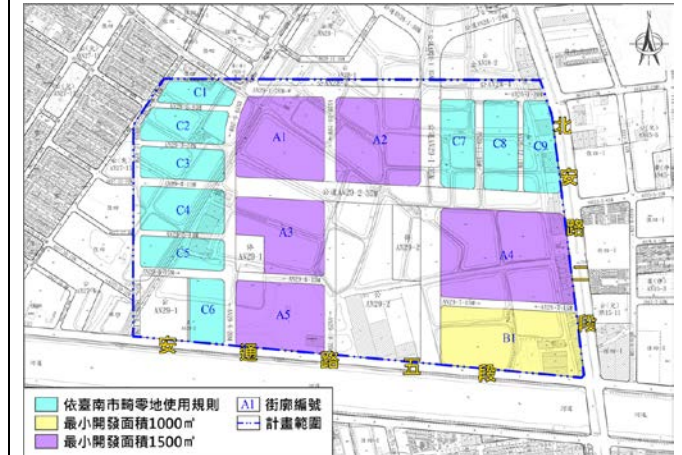


### 專案小組建議意見

但因基地條件特殊以致無法合併建築者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

### 市都委會審議

情況，應以合併共同開發為原則。但因基地條件特殊以致無法合併建築者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。



修正後最小建築基地面積示意圖

### 八、其他規定

(一) A1 至A8 街廓之建築物，為設置供公眾使用人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，但不得設置有礙防災救難及道路通行之障礙物。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依「建築技術規則」及「市區道路及附屬工程設計標準」等有關規定辦理，其設計內容需經都市設計審議委員會審議通過。

(二) 為兼顧排水與滯洪功能，本計畫公園用地AN29-1 及AN29-2 得兼供滯洪池使用。

(三) 為減少地表逕流量產生，降低洪害發

### 照案通過

### 依專案小組意見通過。

另調整街廓編號。

### 八、其他規定

(一) A類街廓之建築物，為設置供公眾使用人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，但不得設置有礙防災救難及道路通行之障礙物。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依「建築技術規則」及「市區道路及附屬工程設計標準」等有關規定辦理，其設計內容需經都市設計審議委員會審議通過。

(二) 為兼顧排水與滯洪功能，本計畫公園用地AN29-1 及AN29-2 得兼供滯洪池使用。

草案條文內容	專案小組建議意見	市都委會審議
<p>生機率，本計畫區所有建築物興建時，其建築基地面積達300 平方公尺以上者，應依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條及相關規定設置防洪或雨水貯留設施，且申請人應以書面並檢具雨水貯留設施檢核計算、簽證表、平面配置圖及管線配置圖，併同建照（使照）審查時一併提出。其設置標準依下列各款規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 最小雨水貯集設計容量以建築基地面積乘以係數0.119 計算貯留體積。</li> <li>2. 允許放流量以建築基地面積乘以係數0.000019 計算之。設計放流量範圍應介於0.85 倍允許放流量及允許放流量之間。</li> </ol>		<p>（三）為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本計畫區所有建築物興建時，其建築基地面積達300 平方公尺以上者，應依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條及相關規定設置防洪或雨水貯留設施，且申請人應以書面並檢具雨水貯留設施檢核計算、簽證表、平面配置圖及管線配置圖，併同建照（使照）審查時一併提出。其設置標準依下列各款規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 最小雨水貯集設計容量以建築基地面積乘以係數0.119 計算貯留體積。</li> <li>2. 允許放流量以建築基地面積乘以係數0.000019 計算之。設計放流量範圍應介於 0.85 倍允許放流量及允許放流量之間。</li> </ol>
<p>九、本計畫區建築基地之各項開發建築行為，應依本計畫之「都市設計準則」規定辦理。另授權臺南市都市設計審議委員會得針對本地區都市設計審議視需要訂定補充規定。</p>	<p>九、本計畫區建築基地之各項開發建築行為，應依本計畫之「都市設計準則」規定辦理。<b>另授權臺南市都市設計審議委員會得針對本地區都市設計審議視需要訂定補充規定。</b></p>	<p><b>依專案小組意見通過。</b></p>
<p>十、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。</p>	<p><b>照案通過</b></p>	<p><b>依專案小組意見通過。</b></p>

附表三、都市設計準則表

草案條文內容	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>一、辦理依據與審議範圍</p> <p>(一) 辦理依據 本計畫區依『都市計畫法臺南市施行細則』第12條規定，訂定本都市設計準則，並依『臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點』規定之相關作業程序辦理都市設計審議。</p> <p>(二) 都市設計審議範圍 本計畫區範圍申請開發建築及各項公共工程，均須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照或進行工程開發。</p> <p>(三) 都市設計審議層級</p> <p>1. 提送都市設計審議委員會審議者：</p> <p>(1) 公共工程其工程預算達新台幣2,000萬元以上者。</p> <p>(2) 基地面積達1,000平方公尺以上者。</p> <p>(3) 建築法令規定之高層建築物</p> <p>2. 前開規定以外者：由建築主管機關或工程主辦單位審查。</p>	<p>照案通過</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>二、建築設計</p> <p>(一) 建築物臨接道路、人行步道及戶外活動空間處，應設置適當之開口，以加強建築物與外部空間之互動性，並活絡地區商業氣氛。</p>	<p>二、建築設計</p> <p><del>(一) 建築物臨接道路、人行步道及戶外活動空間處，應設置適當之開口，以加強建築物與外部空間之互動性，並活絡地區商業氣氛。</del></p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

<p>(二)本計畫區之建築物天際線應配合建築物本身及周邊環境設計。</p> <p>(三)本計畫區之建築物材質，應考慮減輕對環境及周邊區域造成光害之影響。</p> <p>(四)本計畫區之公有建築應進行屋頂及立面綠化，其屋頂綠化面積應大於最頂層樓地板面積之40%，且立面綠化面積應大於立面面積之15%；其餘建築則鼓勵屋頂及立面綠化。</p>	<p>(一) 本計畫區之建築物天際線應配合建築物本身及周邊環境設計。</p> <p>(二) 本計畫區之建築物材質，應考慮減輕對環境及周邊區域造成光害之影響。</p> <p>(三) 本計畫區之公有建築應進行屋頂及立面綠化，其屋頂綠化面積應大於最頂層樓地板面積之40%，且立面綠化面積應大於立面面積之15%；<del>其餘建築則鼓勵屋頂及立面綠化。</del></p>	
<p>三、照明設計</p> <p>(一)戶外空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動空間，並應注意不得影響生態環境。</p> <p>(二)建築物於夜間照明設計應考量節約能源與整體照明的和諧效果，設置外觀整體照明控制裝置，並配合建築使用機能及地區生態需求設計，避免造成環境光害，並增進都市夜間景觀。</p>	<p>照案通過</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>四、指定留設街角廣場</p> <p>(一)重要街角應留設至少200 平方公尺之街角廣場(詳圖6-8)，綠覆率不得小於50%，其鋪面、高程、植栽應與周邊戶外空間整合連結，以提高使用效益。</p> <p>(二)指定留設街角廣場應適當設置街道家具供民眾休憩活動使用。</p>	<p>四、指定留設街角廣場</p> <p>(一)重要街角應留設至少200 平方公尺之街角廣場(詳圖6-8)，綠覆率不得小於50%，其鋪面、高程、植栽應與周邊戶外空間整合連結，以提高使用效益。</p> <p>(二)指定留設街角廣場應適當設置街道家具供民眾休憩活動使用。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p> <p>另依決議一方案調整內容及街廓編號。</p> <p>四、指定留設街角廣場</p> <p>(一)重要街角應留設至少200 平方公尺之街角廣場(詳圖6-8)，綠覆率不得小於50%，其鋪面、高程、植栽應與周邊戶外空間整合連結，以提高使用效益。</p> <p>(二)指定留設街角廣場應適當設置街道家具供民眾休憩活動使用。</p>

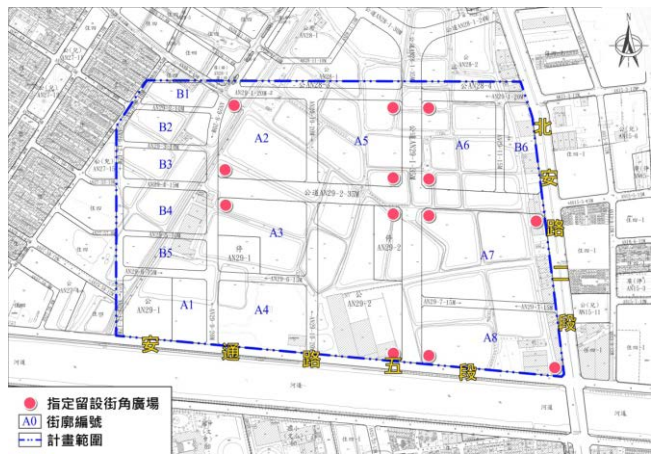


圖 6-8 街角廣場留設位置示意圖

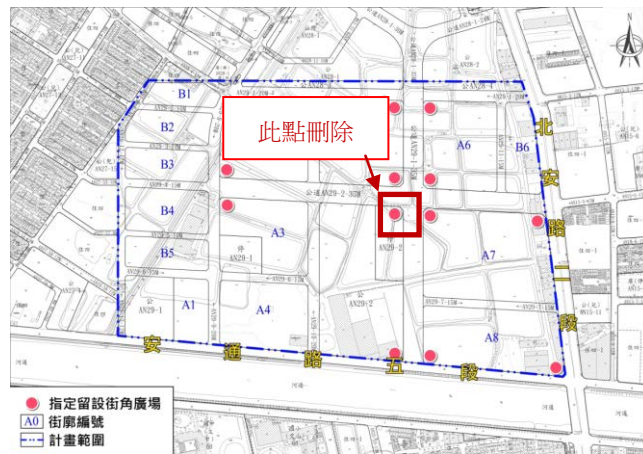
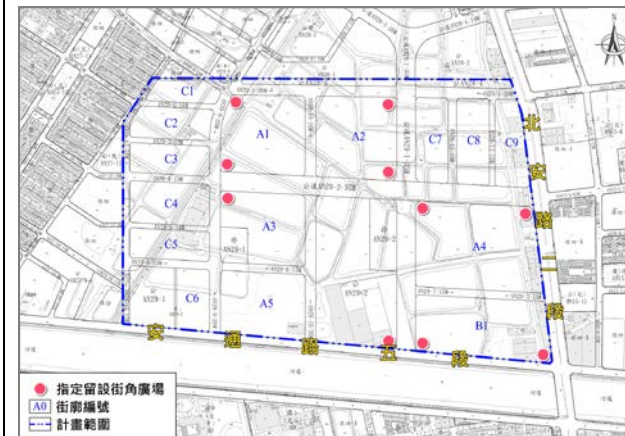


圖 6-8 街角廣場留設位置示意圖



修正後街角廣場留設位置示意圖

### 五、廣告招牌

(一)本計畫區內建築物之廣告招牌設置應依相關規定辦理。

(二)本計畫區同一棟建築物之廣告招牌，以整體設置為原則。若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得位於退縮之無遮簷人行透水步道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。

### 照案通過

### 六、公共設施、公園道及設備管制原則

(一)公共設施用地之建築基地不得設置圍牆，如有設置必要者，應以開放式綠籬方式設計。

(二)本計畫區公園用地之規劃、設計及施工除需考量防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續、開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。

(三)公AN28-3、公AN28-4 應配合北側重劃區

### 照案通過

### 依專案小組意見通過。

### 依專案小組意見通過。

<p>之公園用地(公AN28-1、公AN28-2)整體規劃設計。</p> <p>(四)公園道之綠覆面積應達該公園道總面積40%以上,並應選定主題植栽樹種,設置適當之街道家具及照明燈具。</p> <p>(五)本計畫區內電信、電力箱及自來水相關公用設施、設備需予以景觀美化處理,並設置於道路中央分隔島,但無分隔島可設置者,則需設置於人行道上之植栽槽內。</p>		
<p>七、其他規定</p> <p>(一)面積1,000 平方公尺以上之建築基地,其法定空地至少需一半以上集中留設於臨街計畫道路側。</p> <p>(二)為提升都市防災功能,A1 至A8 等街廓之基地如設置二幢以上之建築物,其二幢建築物間之距離及同一幢內部相連之二棟建築物間之距離應達6 公尺以上。</p>	<p>七、其他規定</p> <p>(一)面積1,000 平方公尺以上之建築基地,其法定空地至少需一半以上集中留設於臨<u>接</u>計畫道路側。</p> <p>(二)為提升都市防災功能,A1 至A8 等街廓之基地如設置二幢以上之建築物,其二幢建築物間之<u>淨距離</u>應達6 公尺以上。</p>	<p>依專案小組意見通過。 <b>另調整街廓編號。</b></p> <p>七、其他規定</p> <p>(一)面積1,000 平方公尺以上之建築基地,其法定空地至少需一半以上集中留設於臨<u>接</u>計畫道路側。</p> <p>(二)為提升都市防災功能,A類街廓之基地如設置二幢以上之建築物,其二幢建築物間之<u>淨距離</u>應達6 公尺以上。</p>
<p>八、本準則未規定事項,依「臺南市都市設計審議原則」之規定辦理,如有特殊情形,致使全部或部分無法適用本都市設計準則,得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後,依決議內容辦理。</p>	<p>照案通過</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>