

# 臺南市都市計畫委員會 第 97 次會議資料

中華民國 109 年 12 月 30 日

# 臺南市都市計畫委員會第 97 次委員會議程

## 一、審議案件

第一案：「逸水立旅股份有限公司申請安南區鹽田段 528-2 地號「遊 2-1(附)」遊樂區開發許可案」暨「變更臺南市安南區「遊 2(附)」遊樂區細部計畫(配合鹽田段 528-2 地號遊樂區開發計畫)案」(預計時間 14:00 至 14:30)

## 二、報告案件

第一案：「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」有關南臺南站副都心(第一期)商業區退縮規定與最小建築基地面積執行疑義提會報告(預計時間 14:30 至 15:00)

## 一、審議案件

第一案：「逸水立旅股份有限公司申請安南區鹽田段 528-2 地號「遊 2-1（附）」遊樂區開發許可案」暨「變更臺南市安南區「遊 2（附）」遊樂區細部計畫（配合鹽田段 528-2 地號遊樂區開發計畫）案」

說明：一、「擬定臺南市安南區「遊 2（附）」遊樂區細部計畫（配合「變更臺南市主要計畫（安南區台 17 線以西）（配合台江國家公園計畫）專案通盤檢討案）」自 107 年 6 月 29 日發布實施，「遊 2（附）」遊樂區申請開發時應依該計畫書所訂「臺南市都市計畫「遊 2（附）」遊樂區申請開發許可審議規範」（以下稱審議規範）辦理。依審議規範第 22 條規定：「申請「遊 2（附）」遊樂區開發許可時，應檢具申請書、開發計畫書、變更細部計畫書圖、環境影響說明書等相關圖說向本府提出申請。另依法須進行環境影響評估者，於開發計畫申請階段另應檢附環境影響說明書或環境影響評估報告書。本府於受理申請後，應徵詢相關單位意見，並提本市都市計畫委員會審議。」。逸水立旅股份有限公司為辦理安南區鹽田段 528-2 地號「遊 2-1（附）」遊樂區開發，爰依上開審議規範規定申請開發許可審議及辦理變更細部計畫作業。

二、法令依據：都市計畫法第 24 條。

三、開發計畫及變更細部計畫範圍：安南區鹽田段 528-2 地號，詳開發計畫書及變更細部計畫書示意圖。

四、開發計畫及變更細部計畫內容：詳開發計畫書及

變更細部計畫書（申請單位依專案小組委員初步建議意見修正後內容）。

五、公開展覽期間：自民國 108 年 6 月 5 日起 30 天於安南區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 108 年 6 月 20 日下午 3 時假本市安南區四草里活動中心舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共 2 件（詳細部計畫書附件二、人民陳情意見綜理表）。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥（召集人）、張委員仁郎、姚委員希聖、莊委員德樑及蘇委員金安等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 108 年 9 月 3 日、109 年 2 月 26 日、109 年 3 月 31 日召開 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：

## 二、報告案件

第一案：「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」有關南臺南站副都心(第一期)商業區退縮規定與最小建築基地面積執行疑義提會報告

說明：一、南臺南站副都心(第一期)所涉「擬定臺南市東區細部計畫(南臺南站副都心地區)案」前於 99 年 12 月 24 日發布實施，其土地使用分區管制要點規定，商業區面臨 20 公尺(含)以上之計畫道路，應至少退縮 8 公尺建築，面臨不滿 20 公尺之計畫道路，則應至少退縮 5 公尺建築。

二、上述相關土地使用分區管制要點內容，於 106 年 10 月 31 日發布實施「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」時予以整併，並附有「南臺南站副都心地區退縮建築示意圖」，其檢討前後對照表之修正理由敘明「配合各細部計畫土管條文整併，調整條次並修訂文辭。」。惟整併後，部分隔計畫道路(或公道)面臨「公道(鐵)」(鐵路地下化後地面層公園道)之商業區，有圖、文不符之處：依文字說明，臨 20 公尺(含)以上之計畫道路，應至少退縮 8 公尺建築，惟示意圖標示為退縮 5 公尺建築。(詳圖 1、圖 2)

三、依規劃原意，該商業區未來係將面臨鐵路地下化後地面層公園道，整體道路寬度併計將達 20 公尺以上，爰該處應至少退縮 8 公尺建築；另有關「南臺南站副都心地區最小建築基地面積示意圖」亦誤繕為容積獎勵指定區域示意圖，併予更正(詳圖 3、圖 4)。爰為利日後執行，先行提會報告，有關圖文不符或圖資誤繕部分，將納入後續通盤檢討作業予以校正以資明確。

決 定：

第十六條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：

一、退縮建築及相關規定

| 區位        | 分區及用地別            | 退縮建築規定                                                                    |
|-----------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 南臺南站副都心地區 | 車(專)4             | 應自計畫道路境界線至少退縮8m建築。                                                        |
|           | 加油站專用區、生技研發與生產專用區 | 應自計畫道路境界線至少退縮8m建築。                                                        |
|           | 古26               | 應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。                                                        |
|           | 商四-1(E2)          | 1.面臨20m以上計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮8m建築。<br>2.面臨未達20m計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。    |
|           | 第五種住宅區            | 應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。                                                        |
|           | 公共設施用地            | 1.應自計畫道路境界線至少退縮8m建築。<br>2.文教用地除依第1點退縮建築外，其臨接其他分區及用地部分，亦應自分區用地境界線至少退縮8m建築。 |

圖 1 南臺南站副都心(第一期)商業區現行退縮建築規定

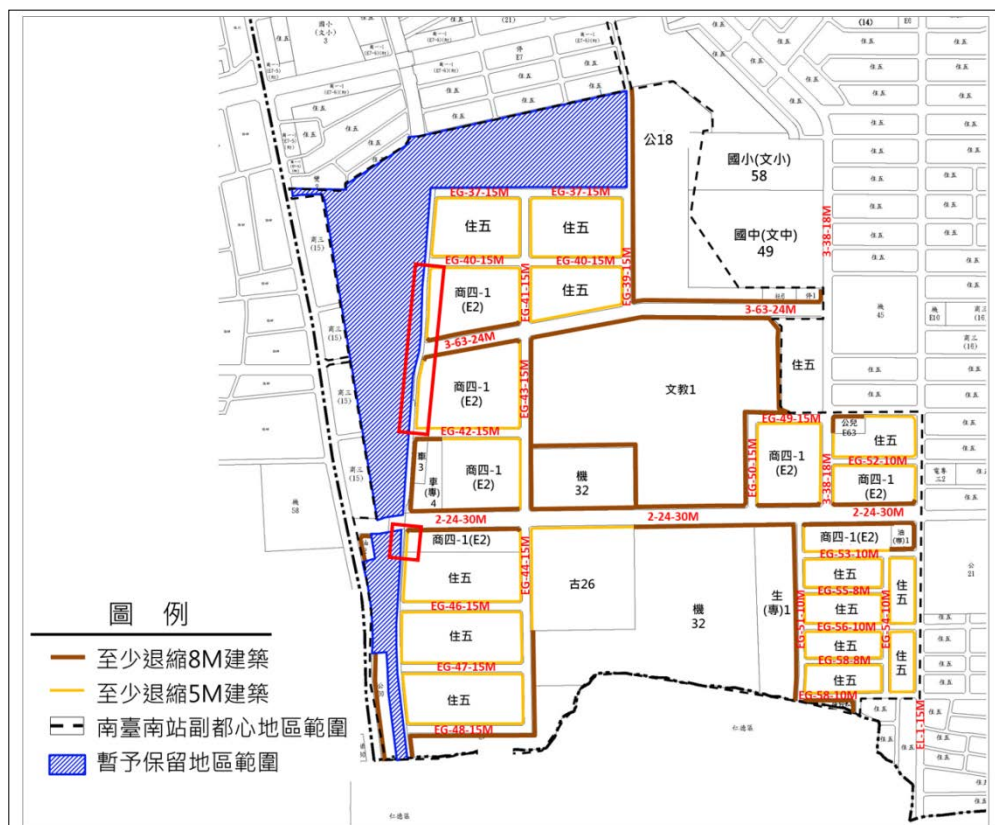


圖 2 南臺南站副都心(第一期)商業區現行退縮建築示意圖  
(紅框為圖文不符處)

第四十四條 南臺南站副都心地區各街廓最小建築基地面積除按圖 8-28 規定辦理，亦須符合下列規定，如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

- 一、未指定商業區及住宅區建築基地兩側面臨計畫道路者，最小建築基地面積為 500 m<sup>2</sup>。
- 二、前項建築基地面積若低於最小建築面積者，應併入其相鄰基地申請建築。

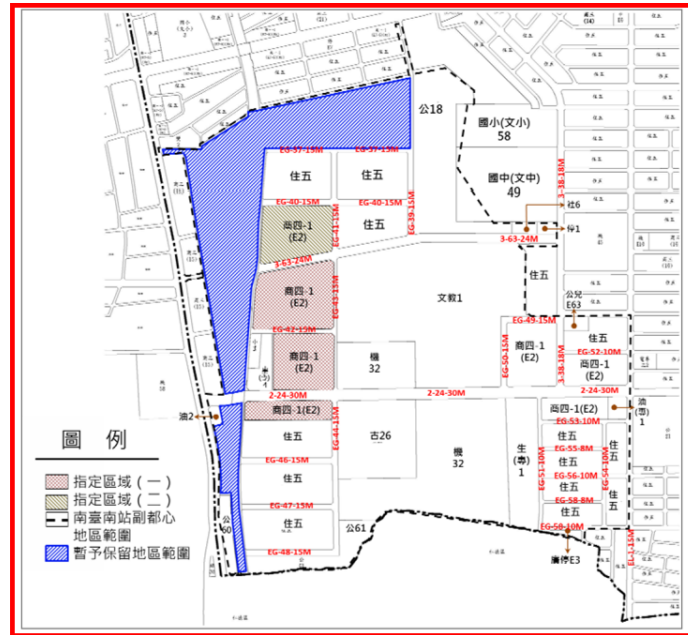


圖 8-28 南臺南站副都心地區最小建築基地面積示意圖

圖 3 南台南站副都心(第一期)現行最小建築基地面積規定  
(紅框為圖資誤繕處)

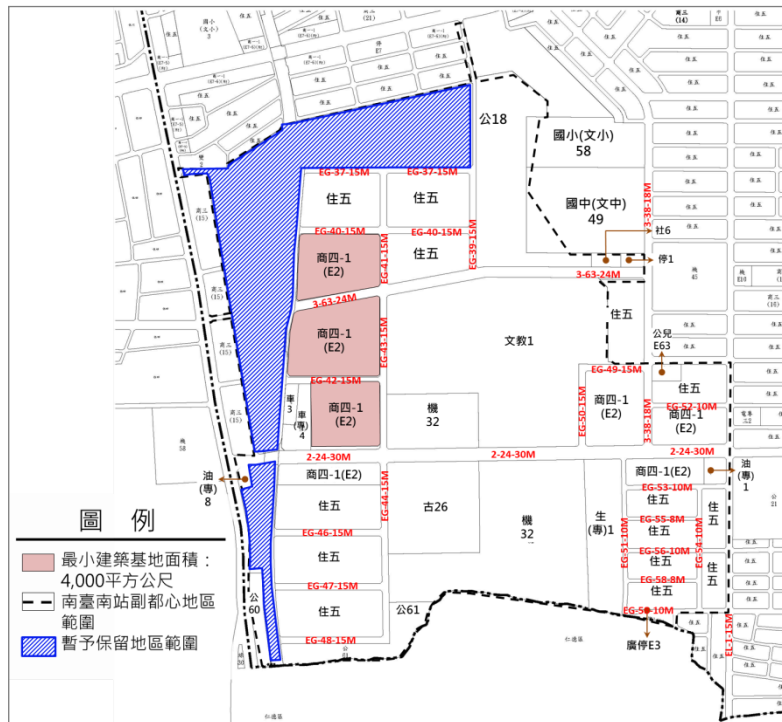


圖 4 南臺南站副都心地區最小建築基地面積示意圖