

第 二 案：「擬定臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農 5、農 6 住宅社區開發）細部計畫案」

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

二、法令依據：都市計畫法第 24 條。

三、擬訂計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬訂計畫內容：詳計畫書。

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

七、人民或團體所提意見：無。

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

決 議：除下列各點意見外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

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

且未來應配合公（兒）2 整體規劃設計，另兒（滯）2 修正為綠（滯）。

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

一、計畫人口：

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

二、土地使用配置：

請依下列意見修正土地使用配置，提請大會確認。

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

三、本案計畫道路劃設寬度均為 8 公尺，與周邊區外道路系統具有連接性，

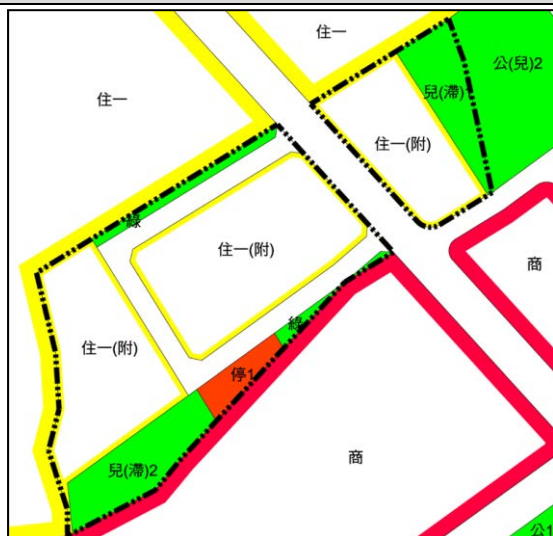
為整體考量人行空間串連及防救災等實際需求，原則同意計畫道路單側設置 1.5 公尺以上人行步道，人行步道應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平銜接。

四、土地使用分區管制要點：建議修正條文詳附表。



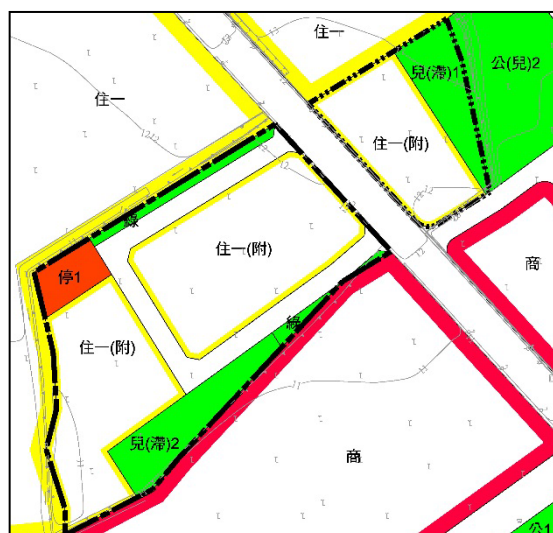
項目	面積(ha)	比例
土地使用分區		
住一	0.8671	60.00%
公共設施用地		
公(兒)5	0.1431	9.90%
公(兒)6	0.1000	6.92%
公(兒)7	0.1181	8.17%
道路	0.2168	15.00%
小計	0.5780	40.00%
合計	1.4451	100.00%

公開展覽草案內容



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

申請人提案修正內容



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

專案小組建議修正內容

附圖 1 細部計畫示意圖

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

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備註									
一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	依公展條文。									
二、第一種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 125%。住宅區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	二、第一種住宅區限供住宅使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 125%。住宅區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	考量本案未依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 30 點規定，申請規劃社區性商業使用土地，且社區管理維護基金採住宅及非營業用公共設施樓地板面積提撥標準，經申請人列席表示同意第一種住宅區增列限供住宅使用。									
三、第一種住宅區街廓最小建築基地開發規模為 1,000 平方公尺。	三、第一種住宅區街廓最小建築基地開發規模不得小於 1,000 平方公尺，且每戶最小建築基地不得小於 150 平方公尺。	依都會公園特定區計畫都市設計規範，第一種住宅區係以獨戶及雙拼住宅型態為主，爰增訂每戶最小建築基地面積，以營造都會公園低密度、高品質之生活環境。									
（未訂定）	四、本計畫區退縮建築應依下列規定辦理： <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。</td><td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</td><td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。</td></tr> </tbody> </table>	分區	退縮建築規定	備註	第一種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。	依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 26 點及本市通案性規定增訂建築退縮規定。
分區	退縮建築規定	備註									
第一種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。									
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。									

公展草案條文	依專案小組初步 建議意見修正條文	備註										
(未訂定)	<u>五、停車空間劃設標準</u> <u>(一) 第一種住宅區之停車空間應依下列規定辦理：</u> <table><tr><th><u>住宅單元之 總樓地板面積</u></th><th><u>停車設置 標準</u></th></tr><tr><td><u>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</u></td><td><u>設置一部</u></td></tr><tr><td><u>超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺</u></td><td><u>設置二部</u></td></tr><tr><td><u>超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</u></td><td><u>設置二部</u></td></tr><tr><td colspan="2"><u>超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。</u></td></tr></table> <u>(二) 每一戶應至少設置 1 輛 汽車停車空間。</u> <u>(三) 本點總樓地板面積計算 依建築技術規則建築設計 施工編第 59 條規定辦理。</u>	<u>住宅單元之 總樓地板面積</u>	<u>停車設置 標準</u>	<u>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</u>	<u>設置一部</u>	<u>超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺</u>	<u>設置二部</u>	<u>超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</u>	<u>設置二部</u>	<u>超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。</u>		依「都市計畫農業區變更使用 審議規範」第 38 點及本市通 案性規定增訂建築退縮規定。
<u>住宅單元之 總樓地板面積</u>	<u>停車設置 標準</u>											
<u>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</u>	<u>設置一部</u>											
<u>超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺</u>	<u>設置二部</u>											
<u>超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</u>	<u>設置二部</u>											
<u>超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。</u>												
四、本計畫區內公共設施用地 不得作多目標使用。	<u>六、本計畫區內公共設施用地 不得作多目標使用。</u>	點次調整。										
五、 <u>公(兒)5 用地銜接公(兒) 2 用地之處，應不得設置 圍牆，並以植栽綠化串 連。</u>	<u>七、兒(滯)1 用地銜接公(兒) 2 用地之處，應不得設置圍 牆，並以植栽綠化串連。</u>	1.點次調整。 2.配合土地用配置修正，將原 公(兒)5 用地修正為兒(滯) 1 用地。										
(未訂定)	<u>八、建築基地法定空地以集中 留設並與開放空間相聯貫 為原則。</u>	依「都市計畫農業區變更使用 審議規範」第 24 點增訂。										
(未訂定)	<u>九、公共管線應以地下化為原 則，若管線暴露於公共主 要道路線上時，應加以美 化處理。</u>	依「都市計畫農業區變更使用 審議規範」第 28 點增訂。										
六、本計畫都市設計管制及整 體開發，應依據「 <u>擴大及 變更台南都會公園特定 區計畫(第一次通盤檢討) 案</u> 」說明書之都市設計 專章(節)，以及「台南 都會公園特定區都市設 計及整體開發審議規範」 辦理。	<u>十、本計畫都市設計管制及整 體開發，應依據「台南都 會公園特定區都市設計及 整體開發審議規範」辦 理。</u>	1.點次調整。 2.配合本特定區主要計畫及細 部計畫分離專案通盤檢討案 ，將原都市設計內容予以刪 除，並配合已訂定之都市設 計規範，以為執行依據。										
七、本計畫區內土地及建築物	<u>十一、本計畫區內土地及建築</u>	點次調整。										

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