

臺南市都市計畫委員會
第 93 次會議資料

中華民國 109 年 9 月 30 日

臺南市都市計畫委員會第 93 次委員會議程

一、審議案件

第一案：「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）（配合報部編號第四十九案）細部計畫案」（預計時間 9:30 至 10:00）

第二案：「變更將軍（漚汪地區）都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」（預計時間 10:00 至 10:25）

第三案：「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」（預計時間 10:25 至 10:50）

第四案：「擴大及變更高速公路新營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）細部計畫案」（預計時間 10:50 至 11:15）

第五案：「變更六甲都市計畫計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」（預計時間 11:15 至 11:35）

二、報告案件

第一案：「本市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物地下室開挖規定」報告案（預計時間 11:35 至 12:00）

一、審議案件

第一案：「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）（配合報部編號第四十九案）細部計畫案」

說明：一、本案前經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會決議（略以）：「涉及細部計畫內容部分，請詳為補充說明本案商務專用區及車站專用區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度及項目、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間、都市設計管制）等資料，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。」。

二、有關主要計畫「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）」報部編號第四十九案，業經內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次及 109 年 3 月 24 日第 965 次會審竣，為配合主要計畫之使用分區名稱調整及功能定位指導，重新修正土地使用分區管制要點。

三、因案情複雜，經簽奉核可，由本會莊委員德樑（召集人）、林前委員本、洪前委員得洋、陳前委員彥仲、詹前委員達穎等 5 位委員組成專案小組，期間因部分委員任期屆滿及職務調動，陸續由蔡前委員奇昆、徐前委員中強、張委員慈佳、張委員仁郎、陳委員淑美、胡委員學彥接替擔任，分別於 106 年 7 月 25 日、106 年 11 月 27 日、107 年 8 月 15 日、108 年 12 月 17 日及 109 年 5 月 22 日共召開 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

第二案：變更將軍（滬汪地區）都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

說明：一、將軍滬汪都市計畫於 64 年擬定，因計畫圖老舊且歷經實質環境變遷，地形地物改變甚大，極易造成執行紛爭及民眾誤解；鑑此，為解決計畫底圖老舊，部分地形與計畫線模糊不清，計畫圖精度低，以及計畫與實質執行之偏差等情形，遂辦理本次都市計畫圖重製作業，以提升都市計畫執行效率。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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 109 年 8 月 21 日起 30 天於將軍區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 9 月 2 日下午 2 時 30 分假將軍區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 2 件。

決議：

第三案：「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」

說明：一、高速公路新營交流道附近特定區計畫於 66 年擬定，分別於 74 年、86 年及 99 年共辦理三次通盤檢討。自發布實施第三次通盤檢討迄今已屆辦理期限，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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 108 年 5 月 1 日起 30 天於新營區公所、鹽水區公所、柳營區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並分別於 108 年 5 月 22 日上午 10 時、下午 2 時 30 分假鹽水區公所、柳營區公所及 108 年 5 月 24 日上午 10 時假新營區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 15 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥（召集人）、胡委員大瀛、黃委員偉茹、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 108 年 7 月 10 日、9 月 24 日、12 月 3 日、109 年 2 月 17 日、6 月 12 日及 8 月 20 日召開 6 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：

第四案：「擴大及變更高速公路新營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）細部計畫案」

說明：一、高速公路新營交流道附近特定區計畫於 66 年擬定，分別於 74 年、86 年及 99 年共辦理三次通盤檢討。自發布實施第三次通盤檢討迄今已屆辦理期限，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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 108 年 5 月 1 日起 30 天於新營區公所、鹽水區公所、柳營區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並分別於 108 年 5 月 22 日上午 10 時、下午 2 時 30 假鹽水區公所、柳營區公所及 108 年 5 月 24 日上午 10 時假新營區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 7 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥（召集人）、胡委員大瀛、黃委員偉茹、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 108 年 7 月 10 日、9 月 24 日、12 月 3 日、109 年 2 月 17 日、6 月 12 日及 8 月 20 日召開 6 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：

第五案：變更六甲都市計畫計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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 108 年 10 月 31 日起 30 天於官田區公所、六甲區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 108 年 11 月 28 日上午 10 時及下午 2 時 30 分假官田區公所及六甲區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 17 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會徐前委員中強（召集人，因任期屆滿，109 年 1 月改由胡委員學彥擔任）、張委員慈佳、曾委員志民、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 108 年 12 月 13 日、109 年 3 月 20 日、109 年 6 月 11 日及 109 年 9 月 10 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：

報告案件：

第一案：「本市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物地下室開挖規定」報告案

說明：一、經查都市計畫法第 9 條規定（略以）「對於都市計畫各使用區…內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、…直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定」；都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 9 條規定（略以）「…都市設計之內容視實際需要，表明下列事項…四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。…」；都市計畫法臺南市施行細則第 12 條規定（略以）「擬定或變更細部計畫時，應於都市計畫書中訂定或檢討土地使用分區管制要點，…第一項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則嚴格之規定」。爰有關建築基地地下室開挖之限制，係屬細部計畫得視計畫區實際發展需要所規定事項。

二、本市現行都市計畫土地使用分區管制要點訂定建築基地地下室開挖規定案件共 8 案，經研析相關條文內容主要區分為二類（詳附表）：

（一）第一類以涉及整體開發（區段徵收、市地重劃）範圍為主，分別為安南區九份子、永康區創意設計園區（永康砲校）、中西區中國城暨運河星鑽、安南區草湖寮地區（商 60）等 4 處計畫區，於相關土地使用分區管制要點多載明建築基地開挖率上限為 70%，僅永康區創意設計園區之停車場用地之建築基地開挖率上限為 80%。

（二）第二類則為安南區「遊 2（附）」遊樂區、鹽水都市計畫區、台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）、仁德區（臺南都會公園特定區計畫）等 4 處計畫區，於相關土地使用分區管制要點均載明地下開挖率上限為建蔽率加

10%。又第二類除安南區「遊2(附)」遊樂區外，其餘3處計畫區均敘明(略以)「…經本市都市設計委員會審議通過者不在此限」。

三、查上開計畫區限制地下開挖率之規劃原意，主要為確保該計畫區建築基地之綠化、保水、透水等功能，惟似無一致性標準與處理原則。又部分計畫區尚存在土地使用分區之建蔽率大於地下開挖率之不合理情形，例如中西區中國城暨運河星鑽之商業區建蔽率為80%，其建築基地開挖率上限為70%。

四、另有關地下室開挖面積計算，僅永康區創意設計園區(永康砲校)、安南區草湖寮地區(商60)等2處計畫區明文規定係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。其餘各區尚無明確定義，易與建築技術規則建築設計施工編第1條之建築面積定義(建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積)、第230條之地下各層最大樓地板面積之核算產生執行疑義。

五、綜上，考量各都市計畫發展背景各異且已有執行開發案例，為兼顧計畫區實際發展情形與基地透水、保水效率，確有建立一致性規範之必要，爰建議以下各點，提送委員會報告後，作為後續檢討依據：

(一)涉及第一類【安南區九份子、永康區創意設計園區(永康砲校)、中西區中國城暨運河星鑽、安南區草湖寮地區(商60)】等計畫區地下室開挖率之土地使用分區管制要點增(修)訂「因基地條件特殊，針對基地保水及植栽等提出具體對策，經都市設計委員會審議通過者不在此限，惟地下室開挖率提高以10%為限」內容。

(二)有關地下各層開挖率計算，現行永康區創意設計園區(永康砲校)、安南區草湖寮地區(商60)等2處計畫區明文規定係指由地下室外牆外緣所圍成之面積除以基地面積，

且已為目前各計畫區執行慣例，建議本市之地下各層開挖率定義比照該規定辦理，以維持一致性。

決 議：

附表、臺南市有關【建築基地開挖率】都市計畫規定

資料日期：109年9月4日

項次	都市計畫案名	都市計畫規定	備註
一-1 安南區	變更臺南市安南區細部計畫(海佃路一段西側地區)(九份子市地重劃範圍)(土地使用分區管制要點與都市設計規範專案通盤檢討)案 【104年7月9日發布實施】	土地使用分區管制要點 第十五條 基地保水 一、為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應設置防洪或雨水貯留設施。… 二、 <u>本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下1層應自道路境界線4公尺之後始得開挖，以利植栽綠化及透水。</u> 三、 <u>地下室最大開挖率不得大於70%。</u>	1. 範圍：安南區(九份子市地重劃範圍) 【市地重劃】。 2. 計畫書載明修正理由為「增訂地下室開挖位置規定，以確保建築物退縮範圍之綠化及保水性能」。 3. 最大建蔽率：住宅區、變電所專用區、國中小學校用地、機關用地等均為50%。
一-2 永康區	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整創意設計園區計畫開發)(土地使用分區管制要點)案 【104年12月25日發布實施】	土地使用分區管制要點 第十二點 <u>停車場用地之地下開挖率不得超過80%；其餘之公共設施用地及土地使用分區，其地下開挖率不得超過70%。</u> (一)地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。 (二)地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。	1. 範圍：永康區創意設計園區(永康砲校) 【區段徵收】。 2. 市都委會第42次會增訂，理由為考量基地透水功能，增訂地下開挖率規定。 3. 最大建蔽率：經貿複合專用區70%。
一-3 中西區	變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案 【107年6月20日發布實施】	土地使用分區管制要點 第廿四條 考量中國城暨運河星鑽地區內特定專用區土地細分規模與整體開發效益，提高整合使用的價值並作為區段徵收後土地分配之細分參考，規定最小基地開發規模如下： 一、基地最小開發規模區分為三類，包括2,000m ² 以上、500m ² 以上及不予規定等(詳圖8-22)。若因區段徵收作業有困難者，經本府都市計畫委員會同意後，可免依本	1. 範圍：中西區(中國城暨運河星鑽地區) 【區段徵收】。 2. 市都委會第38次會議紀錄載明「…為符合內政部決議…並建構低碳、生態的優美景觀水岸城市…經考量為提升本計畫區基地保水效率，增訂地下室

附表、臺南市有關【建築基地開挖率】都市計畫規定

資料日期：109年9月4日

項次	都市計畫案名	都市計畫規定	備註
		<p>土地細分原則辦理。</p> <p>二、<u>建築基地開挖率應不大於70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少2公尺以上開挖。</u></p>	<p>開挖規定」。</p> <p>3. 最大建蔽率：商業區均為80%。</p>
一-4 安南區	<p>擬定臺南市安南區草湖寮地區（商60）細部計畫</p> <p>【108年9月19日發布實施】</p>	<p>土地使用分區管制要點</p> <p>二、開發強度、開挖率</p> <p>...</p> <p>(二)本計畫區之<u>建築基地其地下開挖率不得超過70%</u>。</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>1. 範圍：安南區（北安商業區市地重劃範圍）【市地重劃】。</p> <p>2. 條文經本市都委會第56次會議審議通過。</p> <p>3. 最大建蔽率：商業區均為60%。</p>
二-1 安南區	<p>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）」</p> <p>【107年6月29日發布實施】</p>	<p>臺南市都市計畫「遊2（附）」遊樂區申請開發許可審議規範</p> <p>十四、為增進「遊2（附）」遊樂區生態及景觀機能，「遊2（附）」遊樂區建築基地之法定空地，除為留設濕地（包括自然濕地及人造濕地）外，綠覆率及透水率應符合「臺南市都市設計審議原則」規定；<u>地下開挖率不得超過該用地建蔽率加百分之十</u>。</p> <p>地下開挖率(%)=建蔽率(%) + 10%</p>	<p>1. 範圍：安南區遊2（附）遊樂區【開發許可】。</p> <p>2. 承襲92年「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」所增訂「臺南市都市計畫遊樂區申請開發許可審議規範」規定。該條文業經本市都委會第55次會議審議通過。</p> <p>3. 最大建蔽率：開發面積達2公頃以上均為30%。</p>
二-2 鹽水區	<p>變更鹽水都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計</p>	<p>土地使用分區管制要點</p> <p>二十、為確保本計畫區內地下水補注及增加透水性面積，其規定如下：</p>	<p>1. 範圍：鹽水都市計畫區各建築基地。</p> <p>2. 原土管要點條文未</p>

附表、臺南市有關【建築基地開挖率】都市計畫規定

資料日期：109年9月4日

項次	都市計畫案名	都市計畫規定	備註
	<p>畫書(第一階段) 【107年8月15日發布實施】</p>	<p>(一)<u>各建築基地地下層開挖範圍應以各該建築基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍。</u> (二)公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地所留設之人行步道及廣場，應以可透水之工法施作。 (三)<u>因基地條件限制且經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過者不在此限。</u></p>	<p>規定，為確保本計畫區內地下水補注及增加透水性面積，爰於第三次通盤檢討公展草案增訂之。該條文業經本市都委會第70次會議審議通過。 3. 最大建蔽率：商業區、保存區(一)、停車場用地(立體)等均為80%。</p>
<p>二-3 南科特區(不含科學園)</p>	<p>「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」 【109年3月31日發布實施】</p>	<p>土地使用分區管制要點 第七點 為確保地下水補注及增加透水性面積，建築基地地下層開挖規模規定如下： 一、本特定區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之<u>法定建蔽率加百分之十</u>為其最大開挖範圍；<u>惟經市都市設計委員會審議通過者不在此限。</u> 二、建築物不開挖地下室，且地面層除必要之出入口、人行步道、樓梯、坡道等外，全作為綠地或停車場等開放空間並依第八點景觀及綠化規定留設透水性表面者，得增加興建樓地板面積，但不得超過其地面層原容許興建樓地板面積之1.5倍。</p>	<p>1. 範圍：南科特定區計畫(不含科學園區部分)【區段徵收】。 2. 該條文經本市都委會第83次會議審議通過。 3. 最大建蔽率：停車場用地(立體)80%。</p>
<p>二-4 仁德區</p>	<p>變更臺南都會公園特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案 【109年4月1日發布實施】</p>	<p>土地使用分區管制要點 ... 五、本計畫區建築基地<u>地下層開挖率不得超過該基地建蔽率加10%，但公共設施用地從事多目標使用或經本府都市設計委員會審議同意者，得不受此限。</u></p>	<p>1. 範圍：仁德區(臺南都會公園特定區計畫)各建築基地。 2. 93年6月21日發布實施「擬定臺南都會公園特定區計畫案」即予以規定。 3. 最大建蔽率：商業區70%。</p>

