

第二案：「擬定臺南都會公園特定區計畫（原農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）（配合農5、農6住宅社區開發）細部計畫」案再提會討論

說明：一、富立建設股份有限公司為辦理住宅社區開發，依循102年7月16日發布實施「擴大及變更臺南都會公園特定區計畫（第一次通盤檢討）案」指導，申請先期發展區內農5、農6二處農業區（仁德區公園段175、178地號，面積為1.445公頃）變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地，併同辦理本細部計畫擬定。本次係配合主要計畫經內政部都市計畫委員會112年4月18日第1031次會議審議通過內容，修正細部計畫書圖。

二、法令依據：都市計畫法第24條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽：

（一）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。

（二）本次提會係配合主要計畫經內政部都委會審議通過內容修正細部計畫書圖，屬變更內容與原公開展覽內容不一致，後續經本市都委會審議通過後，將依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會。

決議：除下列各點意見外，其餘建議准照本次提會資料內容通過（詳計畫書、圖）。

一、考量公共設施用地之開放性及為提高周邊公共設施之服務品質，原依「都市計畫農業區變更使用審議規範」提撥至社區管理維護基金之金額，改提撥交由公共設施主管機關

(工務局)管理維護及運用。

- 二、為確保道路交通安全性，於土地使用分區管制要點增訂公(兒)2之規劃設計應優先考量計畫道路編號22與編號30路口順接為原則。
- 三、本案經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由本府逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- 四、細部計畫配置內容，詳如附圖1。
- 五、土地使用分區管制要點：詳如附表1。



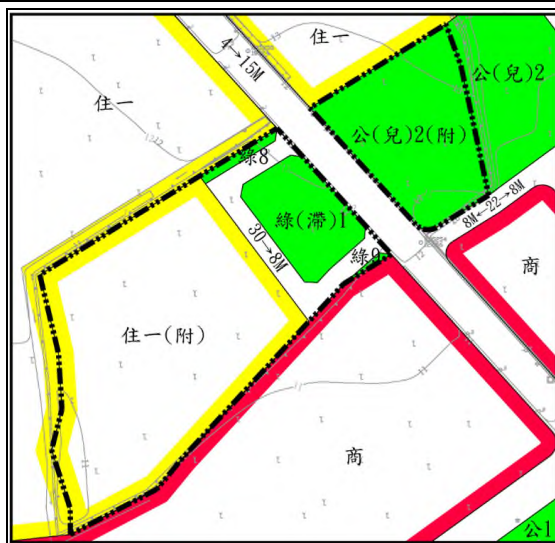
項目	面積(ha)	比例
<b>土地使用分區</b>		
住一	0.8671	60.00%
<b>公共設施用地</b>		
公(兒)5	0.1431	9.90%
公(兒)6	0.1000	6.92%
公(兒)7	0.1181	8.17%
道路	0.2168	15.00%
小計	0.5780	40.00%
合計	1.4451	100.00%

公開展覽草案內容



項目	面積(ha)	比例
<b>土地使用分區</b>		
住一(附)	0.9393	65.00%
<b>公共設施用地</b>		
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%

市都委第 88 次會議審議通過內容



項目	面積(ha)	比例
<b>土地使用分區</b>		
住一(附)	0.8671	60.00%
<b>公共設施用地</b>		
公(兒)2(附)	0.3082	21.33%
綠(滯)1	0.1432	9.91%
綠地	0.0170	1.18%
道路	0.1096	7.59%
小計	0.5780	40.00%
合計	1.4451	100.00%

市都委第 123 次會議審議通過內容

附圖 1 細部計畫示意圖

附表 1 擬定臺南都會公園特定區計畫（原農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）（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

市都委第 88 次會議審議 通過條文	市都委第 123 次會議審議 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。	未修訂。																		
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。	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。	未修訂。																		
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。	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。	未修訂。																		
<p>四、本計畫區退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="189 1167 584 2031"> <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。	<p>四、本計畫區退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="641 1167 1035 2031"> <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。	未修訂。
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。																		
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。																		

市都委第 88 次會議審議 通過條文	市都委第 123 次會議審議 修正條文	備註																		
<p>五、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 第一種住宅區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="188 387 584 808"> <thead> <tr> <th>住宅單元之 總樓地板面積</th> <th>停車設置 標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 每一戶應至少設置 1 輛汽車停車空間。</p> <p>(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。</p>	住宅單元之 總樓地板面積	停車設置 標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置一部	超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置二部	超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。		<p>五、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 第一種住宅區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="639 387 1035 723"> <thead> <tr> <th>住宅單元之 總樓地板面積</th> <th>停車設置 標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>400 平方公尺以下 (含 400 平方公尺)</u></td> <td><u>設置二部</u></td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) <u>每一戶應至少設置 2 輛汽車停車空間。</u></p> <p>(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。</p>	住宅單元之 總樓地板面積	停車設置 標準	<u>400 平方公尺以下 (含 400 平方公尺)</u>	<u>設置二部</u>	超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置二部	超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。		<p>考量本案停車需求內部化之原則，提高停車設置標準，達每戶至少提供 2 輛汽車停車空間。</p>
住宅單元之 總樓地板面積	停車設置 標準																			
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置一部																			
超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置二部																			
超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置二部																			
超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。																				
住宅單元之 總樓地板面積	停車設置 標準																			
<u>400 平方公尺以下 (含 400 平方公尺)</u>	<u>設置二部</u>																			
超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置二部																			
超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。																				
<p>六、本計畫區內公共設施用地不得作多目標使用。</p>	<p>六、本計畫區內公共設施用地不得作多目標使用。</p>																			
<p>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。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>配合土地使用配置調整，公(兒)2(附)用地配合都市設計審議辦理。</p>																		
<p>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。</p>	<p><u>七</u>、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。</p>	<p>點次調整。</p>																		
<p>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。</p>	<p><u>八</u>、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。</p>	<p>點次調整。</p>																		
<p>(未訂定)</p>	<p><u>九、公(兒)2 之規劃設計應優先考量計畫道路編號 22 與編號 30 路口順接為原則。</u></p>	<p>考量道路交通安全性，減少路口交織衝擊點，增訂公(兒)2 後續規劃設計原則。</p>																		
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>未修訂。</p>																		

市都委第 88 次會議審議 通過條文	市都委第 123 次會議審議 修正條文	備註
理。	理。	
十一、本計畫區內土地及建築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。	十一、本計畫區內土地及建築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。	未修訂。