

第一案：「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)暫予保留區段徵收案」有關細部計畫拆離再提會討論

說明：一、本案原係主細合併擬定性質之計畫案，業經本會 105 年 8 月 26 日第 53 次會審議通過，惟為配合 113 年 4 月 16 日內政部都市計畫委員會第 1054 次會決議，將本案細部計畫內容拆離(含本會第 53 次會審定涉及區段徵收案之土地使用分區管制要點及都市設計準則)，並依主計畫審定內容及通案性規定檢討，爰再提會討論

二、提會修正內容如後(詳附件一)。

決議：

附件一

表1 內政部都市計畫委員會第1054次會議審定主要計畫土地使用分區面積表

項 目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	住宅區 (附)	16.78	51.03
	商業區 (附)	6.37	19.37
	小計	23.15	70.40
公共設施用地	公(滯)(附)	2.99	9.09
	機關兼社會福利設施用地(附)	0.85	2.59
	停車場(附)	0.63	1.92
	公(道)(附)	0.13	0.40
	綠園道(附)	0.92	2.80
	綠地	0.07	0.21
	道路(附)	4.14	12.59
	小計	9.73	29.60
	合計	32.88	100.00

圖1 內政部都市計畫委員會第1054次會議審定主要計畫圖

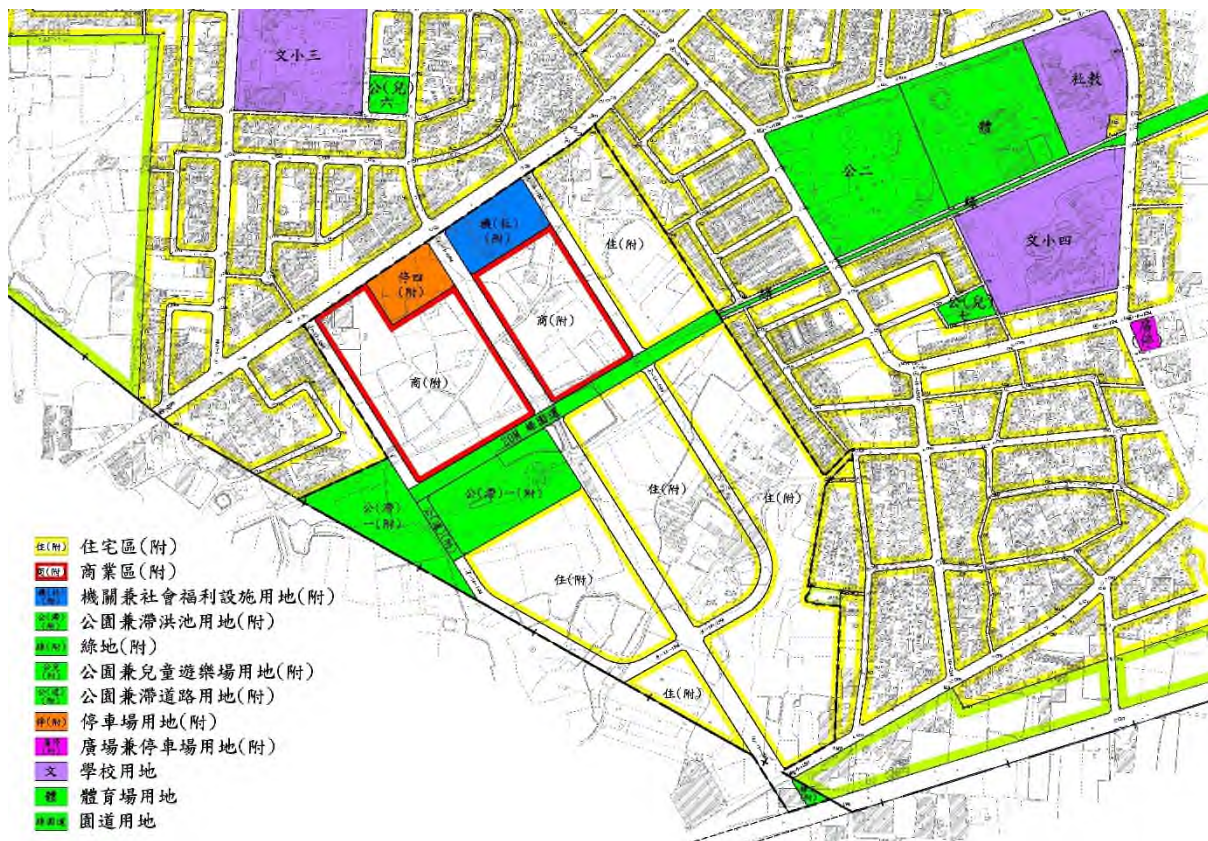


表 2 依內政部都市計畫委員會第 1054 次會議決議修正後方案變更內容明細表

本市都委會第 53 次會審峻方案			依內政部都委會第 1054 次會決議修正後計畫			
使用項目		面積 (公頃)	使用項目		面積 (公頃)	比例 (%)
使用分區	住宅區	17.42	使用分區	住宅區	13.57	40.95
	商業區	3.80		商業區	5.71	17.23
公設用地	-	-	公設用地	機關兼社福 用地	0.85	2.56
	公滯	3.49		公(滯)	2.99	9.02
	-	-		公(道)	0.13	0.39
	公兒	0.23		公兒	0.33	1.00
	廣(附)	0.02		廣場	0.0036	0.01
	停車場	1.00		停車場	0.63	1.90
	廣(停)	0.85		廣(停)	0.42	1.27
	綠地	0.07		綠地	0.07	0.21
	綠園道	1.39		綠園道	0.92	2.80
	道路	7.73		道路	7.26	22.08
	廣(道)	0.20		-	-	-
全區(區段徵收)合計		36.20	全區(區段徵收)合計		32.88	100.00

圖 2 依內政部都市計畫委員會第 1054 次會議決議修正前後方案示意圖



依內政部都會第1054次會議修正後計畫

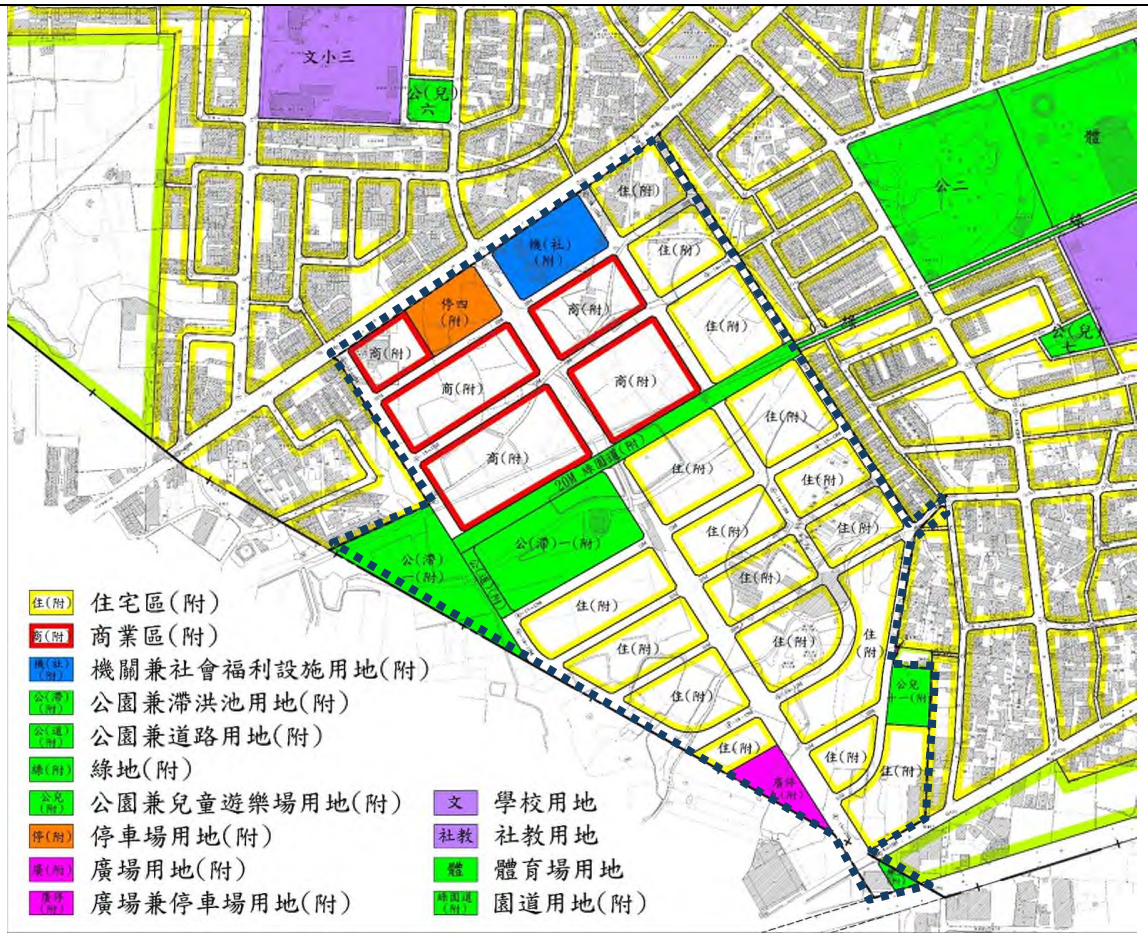


表 3 土地使用分區管制要點修正對照表

本市都委會第 53 次會議條文	本次提會修正條文	修正理由
一、本要點依都市計畫法第 22 條及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 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	依本市都委會第 53 次會議
二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	依本市都委會第 53 次會議
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	依本市都委會第 53 次會議
--	四、機關兼社會福利設施用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%，使用項目除以供機關及社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，並得依住宅法第 33 條規定之項目使用。	1.調次調整。 2.配合內政部都會第 1054 次會議決議新定公共設施用地，給予相關建蔽率、容積率及容許使用項目。

十六、指定建築基地留設開放空間規定
 …(略)
 (二) 區段徵收整體開發區，其退縮建築應依下列規定辦理(詳附圖 1 及附圖 2)

退縮建築規定	備註
臨 30M 以上綠園道，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。	一、退縮部分不得設置圍牆。 二、應於臨道路境界線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透水性無遮簷人行步道。 三、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。 四、公(滯)二臨 30M 綠園道側，應考量自行車道系統串連之延續性，不另訂退縮。
臨其餘計畫道路，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	
建築基地鄰接公共設施側應至少退縮 3 公尺建築。	一、退縮部分不得設置圍牆。 二、應留設寬 1.5 公尺之透水性無遮簷人行步道。



附圖 1 市地重劃及區段徵收整體開發指定退縮建築範圍示意圖

五、指定建築基地留設開放空間規定
 本計畫區建築基地開發建築時，其退縮建築應依下表規定辦理：(詳附圖)

退縮建築規定	備註
(一) 臨 20M 以上綠園道，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。	1.退縮部分不得設置圍牆。 2.應於臨道路境界線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透水性無遮簷人行步道。 3.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。 4.公(滯)二臨 20M 綠園道側，應考量自行車道系統串連之延續性，涉及延續段部分不另訂退縮。
(二) 臨其餘計畫道路，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	
(三) 建築基地鄰接公共設施側應至少退縮 3 公尺建築。	1.退縮部分不得設置圍牆。 2.應留設寬 1.5 公尺之透水性無遮簷人行步道。

1.調次調整。
 2.配合主要計畫審定綠園道路型及寬度調整部分文字。



附圖 退縮建築示意圖



附圖 2 區段徵收整體開發指定退縮建築配置示意圖

十七、停車空間留設標準
 (一) 實施區段徵收及市地重劃之整體開發地區(詳附圖 3), 其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理:

總樓地板面積	停車位設置標準
250 m ² 以下(含 250 m ²)	設置一部
超過 250 m ² 至 400 m ² 設置	設置二部
超過 400 m ² 至 550 m ²	設置三部
以下每增加 150 m ²	增設一部



附圖 3 區段徵收及市地重劃整體開發停車空間設置範圍示意圖

... (略)

六、停車空間留設標準

本計畫區建築基地開發建築時, 其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理:

總樓地板面積	停車位設置標準
250 m ² 以下(含 250 m ²)	設置一部
超過 250 m ² 至 400 m ² 設置	設置二部
超過 400 m ² 至 550 m ²	設置三部
以下每增加 150 m ²	增設一部

1. 調整條次。
2. 調整部分文字說明。

七、本計畫區之停車場用地應至少設置 1 處電動充電或電池交換站。

1. 本點增訂。
2. 配合「亮麗晴空」空污改

		善計畫，增訂相關條文。 3. 充電及電池交換站得視周邊都市發展情形依實際需求評估設置期程。
十八、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。	八、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。	1. 調整條次。 2. 依本市都委會第53次會議決議
十九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	1. 調整條次。 2. 依本市都委會第53次會議決議
--	十、下列指定地區應依都市設計準則規定，辦理都市設計審議： <u>(一) 公共設施用地（不含道路用地）。</u> <u>(二) 20M 綠園道。</u> <u>(三) 臨接 20M 綠園道及 25M 計畫道路兩側之建築基地。</u> 前開審議範圍以外地區，除其他相關法令另有規定外，免辦理都市設計審議。	1. 本點增訂。 2. 配合本計畫新訂都市設計準則增新條文。
二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 <u>計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</u>	十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	1. 調整條次。 2. 本計畫區即擬定細部計畫地區，爰刪除部分文字。

表 4 都市設計準則修正對照表

本市都委會第 53 次會決議條文	本次提會修正條文	修正理由
<p>一、本計畫區審議範圍內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核發建造執照或進行工程開發。</p>	<p>一、本計畫區審議範圍內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核發建造執照或進行工程開發。</p>	<p>依本市都委會第 53 次會決議。</p>
<p>二、本計畫區之都市設計審議範圍如下： (一) 提送都市設計審議委員會審議： 1. 公共工程預算達新臺幣 5,000 萬元以上者，或公有建築物預算達新臺幣 2,000 萬元以上者。 2. 建築法令規定之高層建築物者。 3. 住宅區及商業區建築基地面積超過 2,000 m² 以上者。 3. 臨 30M 綠園道兩側建築基地。 (二) 前開以外地區，除其他相關法令另有規定者外，免辦理都市設計審議。</p>	<p>二、本計畫區之都市設計審議範圍及審議層級如下： (一) 審議範圍： 1. 下列指定地區需辦理都市設計審議： (1) 公共設施用地 (不含道路用地) (2) 20M 綠園道 (3) 臨接 20M 綠園道及 25M 計畫道路兩側之建築基地。 2. 前開審議範圍以外地區，除其他相關法令另有規定外，免辦理都市設計審議。 (二) 審議層級 1. 提送都市設計審議委員會審議。 (1) 公共工程預算達新臺幣 5,000 萬元以上者。 (2) 基地面積超過 2,000 m² 以上者。 (3) 建築法令規定之高層建築物者。 (4) 停車場用地依「都市計畫法臺南市施行細則」規定做立體化使用者。 2. 由建築主管機關或工程主辦單位審查：前開以外地區。</p>	<p>1. 本點增訂審議範圍及審議層級。 2. 本計畫區加強公共設施用地、20M 綠園道及 25M 主要道路之都市景觀塑造，增訂審議範圍；另增訂審議層級分為提送都市設計委員會審議及建築主管機關審查，爰修改部分文字。</p>
<p>三、區段徵收地區內之屋頂形式、附屬設施、廣告招牌應符合下列原則： (一) 為呼應在地紅瓦厝特色住宅區四樓以下建築物之頂層及屋頂突出物鼓勵設置斜屋頂，以形成本區之特殊建築風格。 (二) 住宅區及商業區內建築物如有設置排放廢氣或排煙設備 (住宅區之廚房設備除外) 之必要時，其排放口之位置與朝向，應避免朝向道路。 (三) 住宅區及商業區臨計畫道路之建築立面，其所附加裝設之鐵窗、冷氣箱蓋等附加物不得突出建築物外牆面。 (四) 鄰綠園道之住宅區，其面臨綠園道側，應採正面式招牌廣告。</p>	<p>三、區段徵收地區內之屋頂形式及附屬設施應符合下列原則： (一) 為呼應在地紅瓦厝特色住宅區四樓以下建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本區之特殊建築風格斜屋頂型式通則依下列規定： 1. 除依法應留設屋頂避難平台之建築物，斜屋頂部分投影面積應佔最頂樓層地板面積之 2/3 以上。 2. 斜屋頂面應面向道路或公共開放空間設置。 3. 斜屋頂之斜向坡向 (底比高) 不得緩於 6:1。 4. 材質原則以文化瓦、平板瓦、S 形瓦、圓弧瓦為之；使用金屬材質屋瓦時，應具有仿造前述材質之外型特徵。 5. 屋瓦以磚紅、灰黑色為主色系。 6. 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至地面排水系統。 (二) 住宅區及商業區內建築物如有設置排放廢氣或排煙設備 (住宅區之廚房設備除</p>	<p>1. 本點新增斜屋頂之設計規定。 2. 第 (二) 款文字酌予修正。 3. 臺南市都市設計審議原則已規定立面附屬設施相關規定，爰刪除第 (三) 款鐵窗冷氣箱蓋附加物設置規定。 4. 臺南市廣告物管理自治條例已管理招牌廣告，爰刪除第</p>

	外)之必要時,其排放口之位置與朝向,應避免朝向 <u>人行步道</u> 。	(四)款廣告招牌設置原則。
四、停車空間及停車出入口 本計畫區臨 <u>30M 綠園道</u> 兩側之建築基地應 <u>避免於綠園道側設置汽機車出入口,惟應基地限制需設置於上開道路時應統一規劃,並以專用道路出入方式規劃為原則</u> 。	四、停車空間及停車出入口 本計畫區臨 <u>20M 綠園道及 25M 計畫道路</u> 兩側之建築基地不得設置汽機車出入口,惟基地單面臨接上開道路時 <u>不在此限,並以集中出入方式規劃</u> 。	1.為降低人車交織風險,本點修改綠園道為 20M 及增訂 25M 計畫道路兩側之建築基地範圍,並調整部分文字說明。
五、基地保水及其他生態設計原則 (一)基地戶外空間之鋪面之設計應盡量採用透水性材質和工法。 (二)人行道上之植栽穴應採連續帶狀設計,以增加雨水入滲和保水面積。 (三)人行道和道路中央分隔島之植栽帶,應採下凹或破口設計,提供雨水流入和滲透,達保水之功效。 (四)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。 (五)地下開挖規定 1.本計畫區之商業區地下開挖率不得大於 80%,商業區以外地區之地下開挖率不得大於 70%。 2.地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積) x100%。 地下室開挖面積:係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。 地下開挖線不得緊貼建築線、基地境界線或退縮綠化帶,以確保植栽之生長,並增加雨水入滲之機會。	五、基地保水及其他生態設計原則 (一)基地戶外空間之鋪面之設計應盡量採用透水性材質和工法。 (二)人行道上之植栽穴應採連續帶狀設計,以增加雨水入滲和保水面積。 (三)人行道和道路中央分隔島之植栽帶,應採下凹或破口設計,提供雨水流入和滲透,達保水之功效。 (四)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。 (五)地下開挖規定 1.本計畫區之商業區地下開挖率不得大於 80%,商業區以外地區之地下開挖率不得大於 70%。 2.地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積) x100%。 地下室開挖面積:係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。 地下開挖線不得緊貼建築線、基地境界線或退縮綠化帶,以確保植栽之生長,並增加雨水入滲之機會。	依本市都委會第 53 次會議。
七、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,經臺南市都市設計審議委員會審議通過者,以委員會審議決議為準,免受本準則規定之限制。	六、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,經臺南市都市設計審議委員會審議通過者,以委員會審議決議為準,免受本準則規定之限制。	調整條次。