

第一案：「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫（原「文（小）二」學校用地、人行步道用地變更為住宅區）細部計畫案」

說明：一、本細部計畫係依據「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）案」報部審議編號第九案，係將無開闢需求文（小）二及其東側4米人行步道用地變更為附帶條件住宅區，其附帶條件規定應另擬細部計畫，配置適當合理之公共設施，並採市地重劃方式整體開發。為落實主要計畫之指導，範圍內土地所有權人成立「臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會」，推動細部計畫擬定及市地重劃作業。爰依都市計畫法第24條及都市計畫法臺南市施行細則第5條規定，辦理本細部計畫擬定作業。

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、公開展覽期間：自民國110年4月20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110年5月6日下午3時整假仁德區公所3樓禮堂舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會5位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於110年至112年召開5次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提本會113年5月17日第130次會議審議。

八、本案前經本會第130次會議審議，決議：「請申請人洽台電公司確認有關計畫範圍附近電纜支撐桿形式（含現況及改建後）、高度，以及評估支撐桿可移動區位範圍及相關限制條件，並研提電力事業專用區劃設位置之適宜性及住宅

區街廓之安全距離配套措施後，再提會討論。」經申請人113年7月12日中軍籌字第113007040號函送相關資料，爰再提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組建議意見通過（詳附錄）。

- 一、有關申請人補充說明計畫範圍附近電纜支撐桿形式（含現況及改建後）、高度，以及評估支撐桿可移動區位範圍及相關限制條件，並研提電力事業專用區劃設位置之適宜性及住宅區街廓之安全距離配套措施等內容，及經台電公司確認同意之文件，請納入計畫書適當章節及附件敘明。
- 二、有關計畫書內引用專有名詞部分及土地使用分區管制規定條文內容，配合台電公司意見修正。「電纜線」修正為「架空輸電線」；「木構造電塔」修正為「水泥桿」。

## 【附 錄】本會專案小組初步建議意見

- 一、計畫目標年擬訂為民國 112 年，應配合本市國土計畫目標年，修正為民國 125 年。
- 二、本案涉及細部計畫擬定，請依內政部 91 年 6 月 13 日台內營字第 091008427911 號令訂定「都市計畫細部計畫審議原則」辦理，請補充說明查核情形，並納入計畫書附件。
- 三、土地使用計畫
  - (一) 為避免建築退縮及停車空間留設，導致重劃分配後住宅區可建築基地面積過小，請將重劃土地分配情形納入評估，並檢視各住宅街廓單元劃設之合理性，納入計畫書敘明。
  - (二) 基地內西側有架空電纜線路行經及既設支撐桿一座，為避免影響住宅區建築使用權益，請補充支撐桿遷移至適當地點之評估說明。經考量重劃後抵費地登記及處分方式，故將支撐桿座落所需範圍劃為「電力事業專用區」，後續台電公司將配合重劃工程，辦理電纜敷設及高度改善作業。另經台電公司表示電力事業專用區擬採「協議價購」方式取得，請將相關文件納計畫書附件供查考。
  - (三) 配合電力事業專用區位置調整後之纜線路徑，請補充平面、多向剖面或 3D 模擬圖說，評估路線下高度及兩側空間（含可能最大擺幅）寬度對本案土地使用規劃之安全影響，另有關建物之屋突、露台等設施，依內政部 92 年 4 月 30 日內授營都字第 0920086275 號函示係依建築法令規定辦理，尚非屬退縮建築規定事項，惟不同建築形態之高度，其屋突、露台等設施之安全距離亦應一併模擬考量並具體標示，以及研議不同建築形態高度應考量之相關因應管制措施，提請大會確認，並將台電公司及建築主管機關書面意見，納入計畫書敘明。為求審慎及避免安全疑慮，建議增訂電路纜線路徑影響之住宅區街廓，其建築執照須經台電公司檢視符合相關電纜線路安全距離規定後，始得發照建築。

#### 四、公共設施計畫

- (一) 主要計畫變更面積已達一公頃以上，依「都市計畫細部計畫審議原則」第 11 點規定，應提供不低於總計畫面積 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等五項公共設施用地。經檢討修正後，五項公共設施用地面積已符合前開規定，請將公共設施劃設原則、重劃配地及工程接管需求及相關因應對策納入計畫書敘明。(詳附圖 1)
- (二) 為促進地區性公共設施多元使用，同意將鄰里公園兼兒童遊樂場用地修正為公園用地(兼供滯洪池使用)，除將停車空間、減洪設施共同納入整體規劃設置，並將電力事業專用區包圍夾雜於內。惟為避免影響各公共設施、公用設備之最小需求面積及基本使用功能，請補充相關平面配置圖說，及檢視整體規劃之合理性，納入計畫書敘明。
- (三) 按「都市計畫細部計畫審議原則」第 12 點規定，本案基地開發衍生停車需求經依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定檢討後，應至少留設 20 輛汽車停車空間。有關停車空間及其應留設供汽車進出用之車道請確實依停車場法或建築法等相關規定辦理，並補充相關規定檢核表、停車空間配置方案及停車主管機關書面意見，納入計畫書敘明。
- (四) 本案土地開發應依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」之規定，於都市計畫核定前向水利主管機關提出出流管制規劃書並取得核定函，相關滯洪量體需求、減洪設施型式及區位、以及所需設置經費，併納入計畫書敘明。
- (五) 本案申請單位提出之出流管制減洪設施採地下式滯洪池設計，以銜接既有水路排放為原則，有關該滯洪池設置除考量當地地下水位外，亦應確保地面層之地表覆土深度及整體公園用地(兼供滯洪池使用)相關設施之配置，留有足供喬木健康生長之空間，使兼具防洪、休憩、景觀及生態等多目標功能。

#### 五、交通系統計畫

- (一) 交通系統應考量與周邊區外道路系統連接性，整體系統配置及寬度設

計應考量交通流量、人行空間串連、公共設施帶及防救災等實際需求，另本案計畫道路斷面規劃及型式，應符合市區道路及附屬工程設計標準及其他相關法令規定，並取得道路主管機關意見文件，納入計畫書敘明。

(二) 有關區內道路系統，考量道路收集進出車流量之特性，原則同意依檢討修正後規劃為具層級性（主要、次要）道路系統，劃設 8 公尺及 6 公尺計畫道路。

六、本案基地毗鄰農業區土地，請補充說明對該農業設施及現有農業灌溉排水系統之影響與措施，並請將農業主管機關書面意見，納入計畫書敘明。

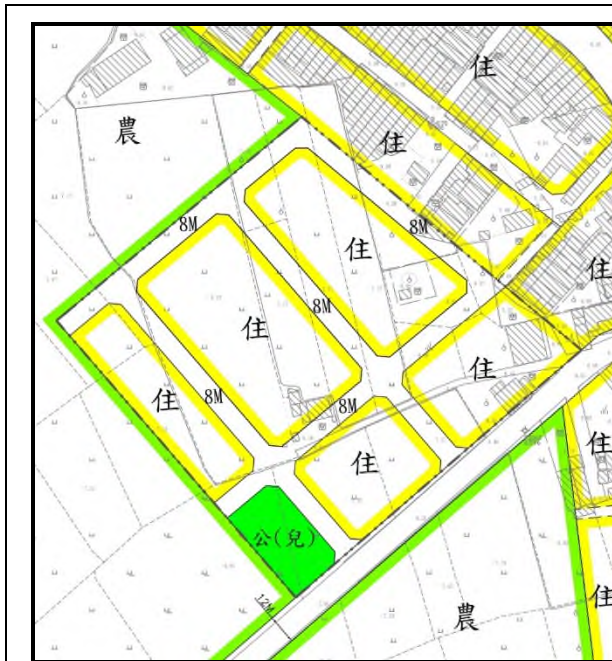
七、為加強整體都市防災規劃，請補充說明基地自然環境（如水文、地下水位、高層、斷層、淹水潛勢等），並依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項納入計畫書敘明。

八、為落實整體開發案件之執行，參據「都市計畫法臺南市施行細則」第 8 條規定，請檢附本府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書作為執行之依據；有關本案重劃工程費用、重劃作業費及重劃後地價等內容請核實檢討後，再送地政主管機關查核。

九、本案如經本會審議通過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。

十、修正前後土地使用及公共設施計畫內容，詳如附圖 1。

十一、土地使用分區管制要點，詳如附表 1。



項目		面積 (ha)	百分比
土地 使用	住宅區	1.4123	69.98%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.0980	4.86%
公共 設施	道路用地	0.5078	25.16%
	小計	0.6058	30.02%
合計		2.0181	100.00%

公開展覽草案內容



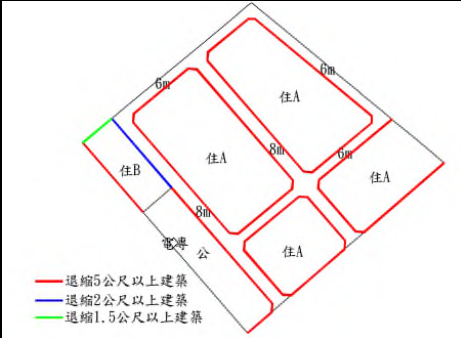
項目		面積 (ha)	百分比
土地 使用	住宅區	1.3992	69.34%
	電力事業專用區	0.0016	0.08%
	小計	1.4008	69.42%
公共 設施	公園用地(兼供滯洪池使用)	0.2019	10.00%
	道路用地	0.4153	20.58%
	小計	0.6172	30.58%
合計		2.0181	100.00%

專案小組建議修正內容

附圖 1 「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文(小)二」學校用地、人行步道用地變更為住宅區)細部計畫案」修正前後土地使用及公共設施計畫示意圖

附表 1 「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫（原「文（小）二」學校用地、人行步道用地變更為住宅區）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 32 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	依修正條文。									
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%。	依公展條文。									
三、住宅區應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，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；申請建築基地如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<p>三、各使用分區及公共設施用地應自計畫道路境界線退縮建築，詳附圖 1：</p> <table border="1" data-bbox="678 846 1145 2063"> <thead> <tr> <th data-bbox="678 846 774 996">分區及用地別</th> <th data-bbox="774 846 965 996">退縮規定</th> <th data-bbox="965 846 1145 996">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="678 996 774 1473">住宅區（街廓編號 A）</td> <td data-bbox="774 996 965 1473">自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td data-bbox="965 996 1145 1473">1. 退縮建築部分不得設置圍牆，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 data-bbox="678 1473 774 2063">住宅區（街廓編號 B）</td> <td data-bbox="774 1473 965 2063">1. 自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮建築部分不得設置圍牆。 2. 側院臨農業區側，自土地使用分區界線至少退縮 1.5 公尺</td> <td data-bbox="965 1473 1145 2063">退縮建築部分得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區（街廓編號 A）	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築部分不得設置圍牆，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。	住宅區（街廓編號 B）	1. 自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮建築部分不得設置圍牆。 2. 側院臨農業區側，自土地使用分區界線至少退縮 1.5 公尺	退縮建築部分得計入法定空地。	<p>1. 考量電路纜線路徑影響之住宅區街廓，其建物須保持電纜線路安全距離，故併同留設前、後院退縮深度。另為避免後續執行之誤解，將退縮規定以退縮線圖示標明。</p> <p>2. 為求審慎及避免安全疑慮，予以增訂電路纜線路徑影響之住宅區街廓，其建築執照須經台電公司檢視符合相關電纜線路安全距離規定後，始得發照建築。</p>
分區及用地別	退縮規定	備註									
住宅區（街廓編號 A）	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築部分不得設置圍牆，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。									
住宅區（街廓編號 B）	1. 自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮建築部分不得設置圍牆。 2. 側院臨農業區側，自土地使用分區界線至少退縮 1.5 公尺	退縮建築部分得計入法定空地。									

公展草案條文	依專案小組初步建議意見 修正條文		備註
		<p>建築，退縮建築部分不得設置圍牆。</p> <p>3. 後院臨農業區側，配合電纜線路之設置，自土地使用分區界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自土地使用分區界線至少退縮 1.5 公尺。</p>	
	<p>公園用地（兼供滯洪池使用）</p>	<p>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</p>	<p>1. 退縮建築部分得計入法定空地。</p> <p>2. 如有特殊情形者，得由臺南市都市設計審議委員會審議決定。</p>
 <p>— 退縮5公尺以上建築 — 退縮2公尺以上建築 — 退縮1.5公尺以上建築</p>			
<p>附圖 1 本細部計畫退縮示意圖</p>			



公展草案條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	備註																				
	<u>住宅區(街廓編號B)之建築執照須經台電公司檢視符合相關電纜線路安全距離規定後，始得發照建築。</u>																					
<p>四、住宅區停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="172 515 649 824"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>本條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>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 至 550 平方公尺	設置 3 部	超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部		<p>四、住宅區停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="675 515 1136 824"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>本條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>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 至 550 平方公尺	設置 3 部	超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部		依公展條文。
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部																					
超過 250 至 400 平方公尺	設置 2 部																					
超過 400 至 550 平方公尺	設置 3 部																					
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部																						
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部																					
超過 250 至 400 平方公尺	設置 2 部																					
超過 400 至 550 平方公尺	設置 3 部																					
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部																						
五、住宅區建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。	五、住宅區建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。	依公展條文。																				
(未訂定)	六、 <u>電力事業專用區提供電力事業及其附屬設施使用。</u>	<u>配合土地使用計畫新增分區予以增訂。</u>																				
(未訂定)	七、 <u>公園用地(兼供滯洪池使用)應採複層式植栽綠化，綠覆率不得小於 80%，並使其兼具防洪、休憩、景觀及生態等多目標功能。另除必要留設之出入口及車道外，於公園用地境界線周圍應至少提供淨寬 1.5 公尺以上之無遮簷人行道，且該人行空間範圍內應淨空，不得設置樹穴、植栽、電箱、花臺等，或其他阻礙行走之設施物。</u>	<p>1. <u>考量公共設施多元使用予以增訂。</u></p> <p>2. <u>為利後續實際執行之查核，以綠覆率方式訂定相關規定。並參酌「臺南市都市設計審議原則」第參章第二點訂定公園最小綠覆率 80%。</u></p>																				
六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	點次調整。																				