

第四案：「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」再提會討論案

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。本案業經本會 112 年 6 月 15 日第 123 次會議審議通過，依會議決議辦理再公開展覽並接獲陳情意見，爰再提會討論。

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、再公開展覽：自民國 112 年 8 月 25 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 112 年 9 月 11 日上午 10 時 30 分，假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共 1 件。

決議：一、考量公共設施日後使用管理之整體性及一致性，並提高未來公共設施使用上之需求彈性及與原公(兒)2 用地整體規劃利用之整合，刪除土地使用管制要點第 6 點規定，並配合點次調整，其餘准照 112 年 6 月 15 日本會第 123 次會議審議通過條文。

二、人民或團體陳情意見：詳附表 1 大會決議欄。

三、土地使用分區管制要點：詳如附表 2。

附表 1 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	本會決議
再人1	公園段 175、178地號	臺南市議員郭鴻儀服務處	<p>1. 滯洪池的規劃如果是以公園底下做調節池方式，地面仍可維持公園功能。如果是乾式滯洪池，之後容易產生雜草、流浪犬、積水的問題，反而造成環境外部疑慮。</p> <p>2. 「綠地(滯)」除配置在大馬路旁，是否在不影響滯洪功能前提下，配合檢討道路系統重新規劃區位，以避免為了道路截角而規劃 134 平方公尺跟 36 平方公尺的綠地，造成未來管理維護的困難。</p>	<p>1. 滯洪池考慮實際使用需求及管理維護，建議以地下調節池方式設計開闢。</p> <p>2. 綠地(滯)及道路系統建議重新檢討，作為不同使用強度的區隔。</p>	<p>1. 酌予採納。 理由如下： (1)本案已於計畫書內滯洪設施規劃原則(細計書 p. 28)及公共設施設計原則(細計書 p. 35)載明，綠地(兼供滯洪設施使用)滯洪設施如併同其他公共設施劃設，為避免影響該公共設施之使用機能、避免造成幼童使用之安全疑慮，滯洪設施宜採地下化方式設置。 (2)有關本案所應留設之最小滯洪體積及滯洪設施留設區位，經水利主管機關同意在案(細計書 p. 附-39)，相關評估資料詳細計書-附件二。 (3)另本案公共設施用地除依「臺南都會公園特定區都市設計審議原則」需提送都市設計審議委員會審議外，後續各項公共設施用地之設計施作須經主管機關同意相關規劃設置內容(細計書 p. 48)。爰此，可於公共設施之設計施作時一併考量後續管理維護之便利性。</p> <p>2. 未便採納。 理由如下： (1)本案之公共設施及道路系統之配置，係考量整體地勢、排水系統及公共設施集中效益，故規劃於主要道路系統兩側。另考量防救災動線及可建築基地之最佳效益，文賢路南側街廓採環狀道路系統規劃。本案之配置方案業經本市都市計畫委員會整體檢視並審議通過在案。 (2)有關建議應避免劃設小面積綠地部分，則須採單側劃設道路截角、另一側由土管規定退縮之方案，惟考量本案之變更不宜影響範圍周邊地主權益，故仍維持小面積綠地規劃。</p>

編號	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	本會決議
			<p>3. 開放空間跟區外的公設集中留設規劃外，也應該思考重劃工程介面如何一併整合，以利設施一致性。</p>	<p>3. 小面積綠地應重新檢討規劃之合理性，或研議如何併同其他公設規劃開闢以利後續管維。</p>	<p>3. 綠地重新檢討規劃建議未便採納；重劃工程介面整合意見建議酌予採納。</p> <p>理由如下：</p> <p>(1) 有關建議應避免劃設小面積綠地部分，則須採單側劃設道路截角、另一側由土管規定退縮之方案，惟考量本案之變更不宜影響範圍周邊地主權益，故仍維持小面積綠地規劃。</p> <p>(2) 本案公共設施用地係採「捐贈」方式辦理。後續各項公共設施用地除依「臺南都會公園特定區都市設計審議原則」需提送都市設計審議委員會審議外，後續各項公共設施用地之設計施作須經主管機關同意相關規劃設置內容(細計書 p. 48)。爰此，可於公共設施之設計施作時一併考量後續管理維護之便利性及工程介面之整合。</p>
			<p>4. 原主要計畫的「公兒2」並無不得作多目標使用的限制，惟本申請案土地使用管制第6點：「本細部計畫內公共設施用地不得作多目標使用。」將造成公兒2未來如果規劃活動中心、長照、托兒所等設施，會有兩種競合的規定。</p>	<p>4. 新劃設公(兒)2與原公(兒)2介面應予整合。新劃設公(兒)2無須在限制不得作多目標使用。</p>	<p>4. 酌予採納。</p> <p>理由如下：</p> <p>(1) 依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第35條規定：依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。</p> <p>(2) 本案原考量公共設施係由社區管委會負責管理維護，爰依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第35條規定，予以限制公共設施用地不得作多目標使用。惟本案經內政部都市計畫委員會審議通過方案，公共設施用地係由臺南市政府管理維護。故考量公共設施日後使用管理之整體性及一致性，並提高未來公共設施使用上之需求彈性及與原公(兒)2用地整體規劃利用之整合，建議土地使用管制第6點規定予以刪除。</p>

附表 2 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 123 次會議審議 通過條文	市都委第 127 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="188 1189 608 2022"> <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="667 1189 1086 2022"> <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 123 次會議審議 通過條文	市都委第 127 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="189 383 620 719"> <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>400 平方公尺以下 (含 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 colspan="2">超過 550 平方公尺，每增加以下 150 平方公尺，應增設 1 部。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 每一戶應至少設置 2 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	400 平方公尺以下 (含 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 150 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="668 383 1099 719"> <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>400 平方公尺以下 (含 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 colspan="2">超過 550 平方公尺，每增加以下 150 平方公尺，應增設 1 部。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 每一戶應至少設置 2 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	400 平方公尺以下 (含 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 150 平方公尺，應增設 1 部。		未修訂。
住宅單元之 總樓地板面積	停車設置 標準																	
400 平方公尺以下 (含 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 150 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																	
400 平方公尺以下 (含 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 150 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>	(刪除)	考量公共設施日後使用管理之整體性及一致性，並提高未來公共設施使用上之需求彈性及與原公(兒)2 用地整體規劃利用之整合，予以刪除。																
<p>七、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>	六、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。	點次調整。																
<p>八、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>	七、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。	點次調整。																
<p>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。</p>	八、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。	點次調整。																
<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」辦理。</p>	九、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。	點次調整。																
<p>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。</p>	十、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。	點次調整。																

