

第 四 案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案(暫予保留第 1 案)」再提會討論

說 明：本暫予保留案原「污 14(附)」變更內容明細表、計畫圖及土地使用分區管制要點業經本會 110 年 11 月 19 日第 108 次會審議通過(詳附件二，含附表 1~4 及附圖 1~2)。涉及主要計畫變更部分，「變更臺南市主要計畫(配合臺南市南區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」經 113 年 9 月 10 日內政部都市計畫委員會第 1063 次會審竣(會議紀錄詳附件三)，依會議決議三：「查部分變更內容之附帶條件涉及土地使用強度及退縮等規定，請依規定另於細部計畫載明。」爰配合刪除「污 15」附帶條件規定，併入土地使用分區管制要點公共設施項目管制(詳附件一主計變更內容對照表及附表 4 土管要點修正對照表)，本次配合調整部分再提會討論。

決 議：

附件一 內政部都市計畫委員會第1063次會審定內容

表1 主要計畫變1案變更內容修正對照表

報部審議內容			部大會審竣內容			說明
變更內容		變更理由	變更內容		變更理由	
原計畫	新計畫		原計畫	新計畫		
「污14（附）」 污水處理廠用地 （0.03公頃） 附帶條件： 1.本污水處理廠 之建蔽率不得超 過60%，容積率 不得超過 120%，用地周邊 除 臨 接 「2-14-30M」計 畫道路外應設置 20公尺環廠通路 並提供公眾通 行，且臨接計畫 道路部分應至少 再退縮10公尺予 以植栽綠化作為 隔離綠帶使用， 以減輕對周邊環 境影響。 2.未來本污水處 理廠用地之開發 建築，應先經臺 南市都市設計審 議委員會審查。	「污15（附）」 污水處理廠用地 （0.03公頃） 附帶條件： 1.本污水處理廠 之建蔽率不得超 過60%，容積率不 得超過120%，且 臨接計畫道路部 分應至少再退縮 10公尺予以植栽 綠化作為隔離綠 帶使用，以減輕對 周邊環境影響。 2.未來本污水處 理廠用地之開發 建築，應先經臺 南市都市設計審 議委員會審查。	為利收 納開發 後增加 之污水 處理量 及後續 污水管 線佈 設，將 「污15」 污水處 理廠用 地往西 略為擴 大，以預 留污水 處理設 施設置 所需空 間。	「污14（附）」 污水處理廠用地 （0.03公頃） 附帶條件： 1.本污水處理廠 之建蔽率不得超 過60%，容積率 不得超過 120%，用地周邊 除 臨 接 「2-14-30M」計 畫道路外應設置 20公尺環廠通路 並提供公眾通 行，且臨接計畫 道路部分應至少 再退縮10公尺予 以植栽綠化作為 隔離綠帶使用， 以減輕對周邊環 境影響。 2.未來本污水處 理廠用地之開發 建築，應先經臺 南市都市設計審 議委員會審查。	「污15（附）」 污水處理廠用地 （0.03公頃） 附帶條件： 1.本污水處理廠 之建蔽率不得超 過60%，容積率不 得超過120%，且 臨接計畫道路部 分應至少再退縮 10公尺予以植栽 綠化作為隔離綠 帶使用，以減輕對 周邊環境影響。 2.未來本污水處 理廠用地之開發 建築，應先經臺 南市都市設計審 議委員會審查。	為利收 納開發 後增加 之污水 處理量 及後續 污水管 線佈 設，將 「污15」 污水處 理廠用 地往西 略為擴 大，以預 留污水 處理設 施設置 所需空 間。	配合內政部 都委會第 1063次會 議決議，涉 及退縮規定 另於細部計 畫載明，爰 配合刪除 「污15」附 帶條件規 定。



圖1 內政部都市計畫委員會第1063次會議審定變1案變更主要計畫圖

表2 主要計畫變1案變更後土地使用面積表（摘錄涉及變更內容之分區）

項目		變更前計畫面積（公頃）	本次變更增減面積（公頃）	變更後計畫面積（公頃）	占總計畫面積百分比（%）
	工業區	1,019.38	-0.08	1,019.30	5.82
	農業區	5,062.35	-0.00 (11m ²)	5,062.35	28.89
	河川區	764.45	+0.12	764.57	4.36
	產業專用區	0.00	+8.23	8.23	0.05
	小計	14,460.36	+8.27	14,468.63	82.56
	綠地	52.99	-0.02	52.97	0.30
	污水處理廠用地	25.04	-8.25	16.79	0.10
	小計	3,064.38	-8.27	3,056.11	17.44
總面積		17,524.74	-	17,524.74	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



圖2 內政部都市計畫委員會第1063次會議審定變1案變更後主要計畫圖

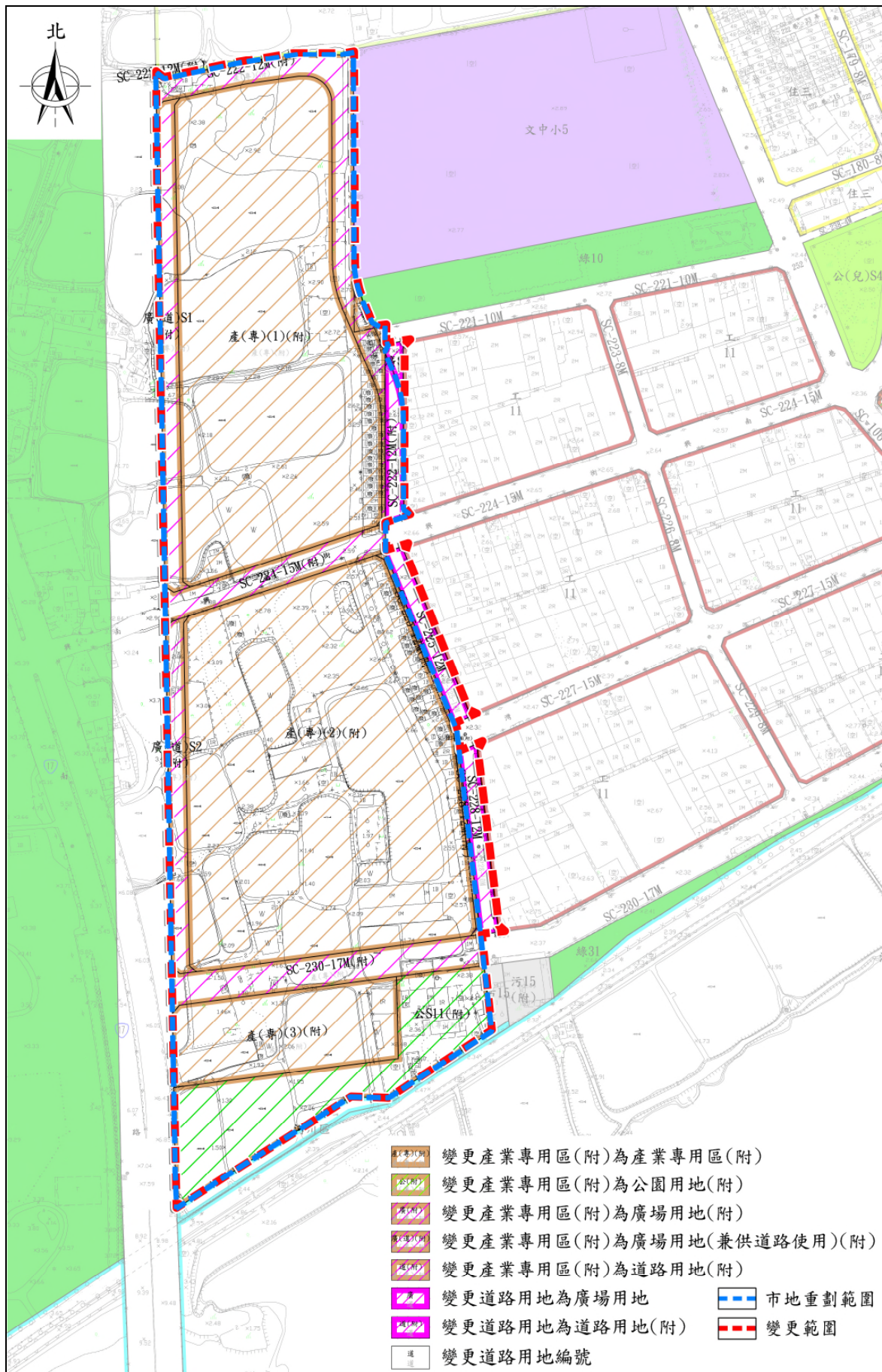
附件二 臺南市都市計畫委員會第108次會審定內容

審議當時暫 1 案變更內容，即以產業專用區為現行分區，係考量主要計畫及細部計畫發布實施之先後順序，利於後續計畫管理。

附表1 臺南市都市計畫委員會第108次會議審定細部計畫變更內容綜理表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明
			原計畫	新計畫		
暫 1	二 4	計畫區西南端，2-11-30M 計畫道路東側	「產(專)(附)」 產業專用區 (2.5402 公頃)	「產(專)(1)(附)」 產業專用區 (2.5402 公頃)	1.市府水利局前於 96 年間辦理興建臺南污水下水道系統之徵收作業，惟 102 年為充分運用臺南既有污水廠，將部分民生污水系統整併，爰再無使用「污 14(附)」興闢水資源中心之用地需求。案經內政部 105 年同意廢止徵收，並於 107 年完成廢止徵收作業。 3.經查計畫區產業發展用地開闢率已達飽和，惟地方產業擴充發展及周邊重大建設招商所帶動支援性產業進駐，實有增加產業發展腹地需求。爰此，透過區位條件、聯外交通系統優勢塑造產業供應鏈，匯集臺 17 線及臺 86 線關聯產業，變更為產業專用區。 4.為強化產業專用區運輸特型、交通安全考量，將原「SC-222」道路用地略往西調整並將寬度調整為 12m，同時在不影響灣裡工業區建築線指定與其出入權益，劃設廣場用地。 5.為確保整體環境品質，提升防災滯洪功能，於南側臨二仁溪側劃設大型公園用地。 6.考量西側緊鄰之「2-14-30M」道路用地尚未開闢，因應西側聯外交通需求，劃設 10m 寬廣場用地兼供道路使用。 7.東側則考量未來開發後區內運輸特性，將原「SC-225」及「SC-228」二條道路用地由 10m 寬調整為 12m 寬，並配合調整「SC-227」道路用	【附帶條件】 應以市地重劃方式辦理開發
			「產(專)(附)」 產業專用區 (2.9663 公頃)	「產(專)(2)(附)」 產業專用區 (2.9663 公頃)		
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.5610 公頃)	「產(專)(3)(附)」 產業專用區 (0.5610 公頃)		
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.2716 公頃)	「廣(道)S1(附)」 廣場用地(兼供道路使用)(0.2716 公頃)		
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.1950 公頃)	「廣(道)S2(附)」 廣場用地(兼供道路使用)(0.1950 公頃)		
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.0043 公頃)	「SC-221-10M(附)」 道路用地 (0.0052 公頃)		
			「SC-222-10M」 道路用地 (0.0004 公頃)			
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.0005 公頃)			
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.3427 公頃)	「SC-222-12M(附)」 道路用地 (0.4412 公頃)		
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.0011 公頃)			
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.0165 公頃)			
			「SC-222-10M」 道路用地 (0.0809 公頃)			
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.1937 公頃)	「SC-224-15M(附)」 道路用地 (0.1937 公頃)		

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明
			原計畫	新計畫		
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.0211 公頃)	「SC-225-12M(附)」 道路用地 (0.0211 公頃)	地長度。 8.配合「SC-222」計畫道路路型調整，劃設「SC-221」計畫道路截角，並調整道路長度。 9.污水處理廠用地變更為產業專用區涉及主要計畫分區調整，已同時於主要計畫中將污水處理廠用地變更為產業專用區。	
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.0031 公頃)	「SC-227-15M(附)」 道路用地 (0.0031 公頃)		
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.0210 公頃)	「SC-228-12M(附)」 道路用地 (0.0210 公頃)		
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.2953 公頃)	「SC-230-17M(附)」 道路用地 (0.2953 公頃)		
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.7159 公頃)	「公 S11(附)」 公園用地 (0.7159 公頃)		
			「產(專)(附)」 產業專用區 (0.11 m ²)	「廣 S5 (附)」 廣場用地 (0.11 m ²)		
			「SC-222-10M」 道路用地 (0.0185 公頃)	「廣 S5」 廣場用地 (0.0185 公頃)		
			「SC-225-10M」 道路用地 (0.1035 公頃)	「SC-225-12M」 道路用地 (0.1035 公頃)		
			「SC-228-10M」 道路用地 (0.1048 公頃)	「SC-228-12M」 道路用地 (0.1048 公頃)		



附圖1 臺南市都市計畫委員會第108次會議審定細部計畫圖

附表 2 變更前後面積對照表

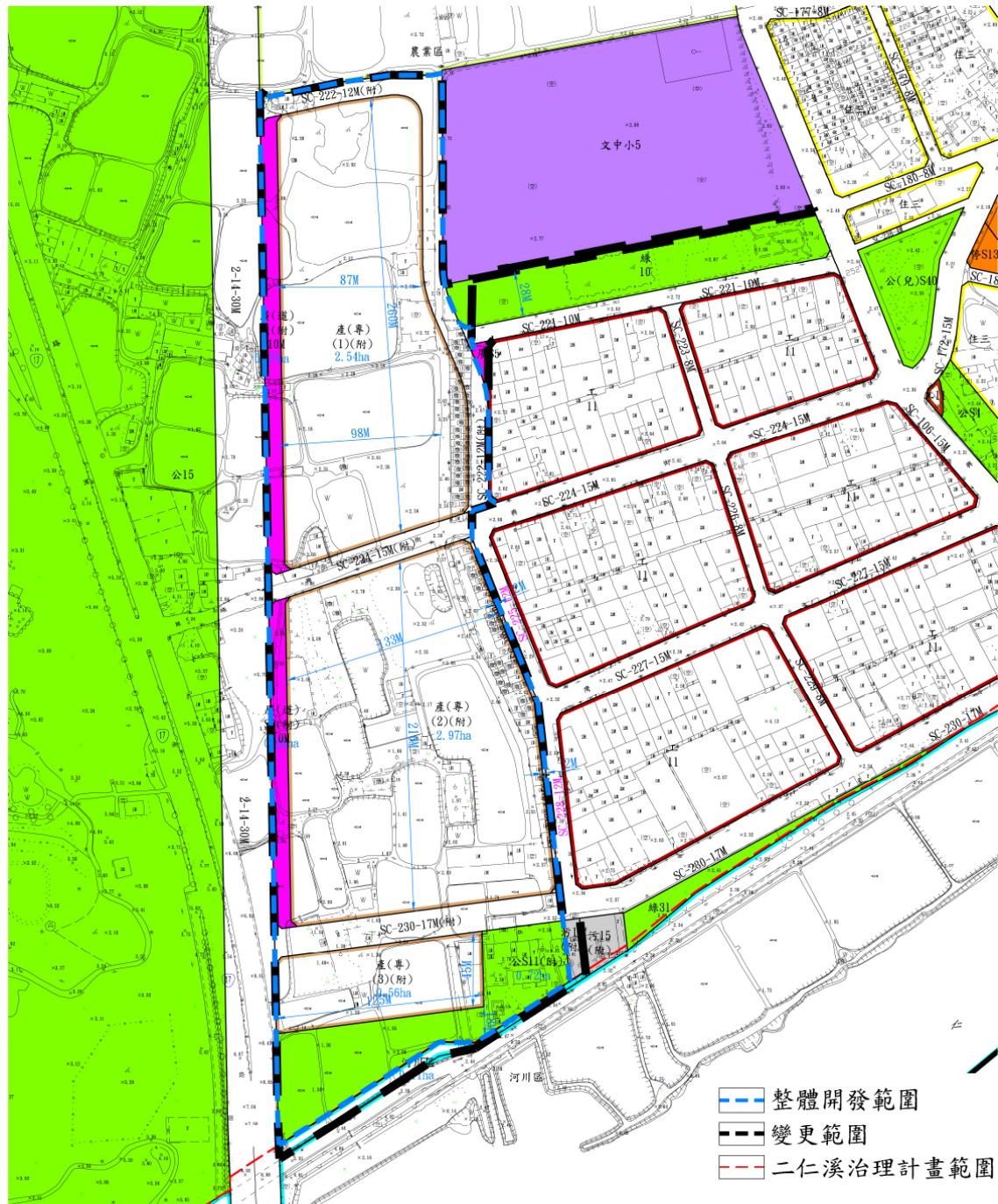
項目		項次	現行計畫面積 (公頃)	暫 1 案變更面積 (公頃)	變更後計畫面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區		485.63		485.63	17.89
	商業區		26.74		26.74	0.98
	農業區		492.32		492.32	18.13
	工業區		152.97		152.97	5.63
	保護區		232.83		232.83	8.58
	河川區		49.97		49.97	1.84
	河川區（兼供道路使用）		0.20		0.20	0.01
	保存區		0.96		0.96	0.04
	古蹟保存區		2.12		2.12	0.08
	文教區		7.95		7.95	0.29
	電信專用區		2.73		2.73	0.10
	宗教專用區		6.50		6.50	0.24
	加油站專用區		1.04		1.04	0.04
	資源回收專用區		0.48		0.48	0.02
	遊憩服務專用區		3.16		3.16	0.12
	觀光發展特定專用區		2.84		2.84	0.10
	產業專用區		8.15	-2.0820	6.07	0.22
	合計		1,476.59	-2.0820	1,474.51	54.31
公共 設施 用地	學 校 用 地	高中（職）	9.40		9.40	0.35
		國中	16.71		16.71	0.62
		國中（兼供排水使用）	0.08		0.08	0.00
		國小	16.89		16.89	0.62
		文中小	5.49		5.49	0.20
		小計	48.57		48.57	1.79
	綠地		44.90		44.90	1.65
	綠地兼供排水使用		1.48		1.48	0.05
	公園用地		83.66	+0.7159	84.38	3.11
	兒童遊樂場用地		0.39		0.39	0.01
	公園兼兒童遊樂場用地		17.65		17.65	0.65
	體育場用地		38.79		38.79	1.43
	社教用地		0.06		0.06	0.00
	廣場用地		0.85	+0.0185	0.87	0.03
	機關用地		15.26		15.26	0.56
	停車場用地		3.24		3.24	0.12
	市場用地		2.82		2.82	0.10
	郵政用地		0.37		0.37	0.01
	變電所用地		1.21		1.21	0.04
	廣場兼停車場用地		1.27		1.27	0.05
	廣場用地兼道路使用		0.09	+0.4666	0.56	0.02
	機場用地		396.23		396.23	14.59
	殯儀館用地		4.70		4.70	0.17
	公墓用地		90.01		90.01	3.32
	火葬場用地		0.65		0.65	0.02
	港埠用地		89.11		89.11	3.28
	水域用地		83.13		83.13	3.06
	污水處理廠用地		3.65		3.65	0.13
	垃圾處理廠用地		1.96		1.96	0.07
	民用航空站用地		1.22		1.22	0.04
	防洪抽水站用地		0.67		0.67	0.02
	河道用地		5.71		5.71	0.21
	水利設施用地		0.05		0.05	0.00
	公園道用地		17.92		17.92	0.66
	道路用地		282.71	+0.8810	283.59	10.45
	合計		1,238.32	+2.0820	1,240.40	45.69
總 計			2,714.92	-	2,714.92	100.00

註：現行計畫面積為計入主要計畫變 1 案變更面積之統計結果。

附表 3 市地重劃土地使用分區面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)	備註
土地使用分區	產業專用區	6.0675	73.72	
公共設施用地	公園用地	0.7159	8.70	
	廣場用地	0.0000	0.00	0.11m ²
	廣場兼道路用地	0.4666	5.67	
	道路用地	0.9806	11.91	
	小計	2.1631	26.28	
總計		8.2306	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



附圖2 臺南市都市計畫委員會第108次會議審定市地重劃範圍細部計畫圖

附表 4 土地使用分區管制要點修正條文對照表

本次變更係針對「暫予保留第 1 案」所涉及之土地使用管制相關規定予以明訂，變更後土地使用管制要點如下：

本會第 108 次會決議條文		本次提會建議修正條文	修正說明								
第一條	本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條規定訂定之。	-	依本會第 108 次會決議								
第二條	本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	-	依本會第 108 次會決議								
第五條 其他土地使用分區土地使用管制 一、其他土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。 (略) <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業專用區</td><td>60</td><td>240</td><td>暫 1 案</td></tr> </tbody> </table> 二、其他土地使用分區土地及建築物之使用依下列規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。 (略) (四) 產業專用區 1. 低污染製造業：依經濟部訂定之「低污染認定基準」規定辦理。 2. 倉儲業相關設施。 3. 汽車貨運業停車場及其附屬設施。 4. 專業、科學及技術服務業：提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務。 5. 支援服務業：支援企業或組織營運之例行性活動之行業，如金融、租賃、人力仲介及供應、保全、建築物設備及綠化服務、行政支援及其它相關服務。 6. 醫療保健服務使用：(1)醫療機構。(2)護理機構。(3)其他醫事機構。 7. 其他經臺南市政府相關主管機關審查		使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	產業專用區	60	240	暫 1 案	-	依本會第 108 次會決議
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註								
產業專用區	60	240	暫 1 案								

核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。																							
第六條 公共設施用地土地使用管制 一、公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。 (略)					第六條 公共設施用地土地使用管制 一、公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。 (略)		1. 配合內政部都委會第1063次會議決議，涉及土地使用強度另於細部計畫載明。 2. 原細部計畫已載明污水處理廠用地之土地使用強度，故維持原規定。																
<table><tr><th>用地別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr></table> (略)				用地別	建蔽率(%)	容積率(%)		備註	污水處理廠用地	60	120		<table><tr><th>用地別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr></table> (略)			用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	污水處理廠用地	60	120	
用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																				
污水處理廠用地	60	120																					
用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																				
污水處理廠用地	60	120																					
第七條 建築使用類別之停車空間設置基準 (略) 二、前款以外之各分區及用地																							
類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位																			
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿50平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2,000平方公尺設置一輛（最多設置2輛）	-																		
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	—																			

依本會第108次會決議

第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2,000平方公尺設置一輛（最多設置2輛）		
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿3,000平方公尺設置一輛（最多設置2輛）		
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。				

第八條 退縮建築及相關規定

一、建築基地申請開發建築時，退縮建築規定如下表：

（略）

項目	分區及用地別	退縮建築規定
十	公共設施用地	(略) 2.其餘地區：應自計畫道路境界線退縮至少5公尺，其中自道路境界線留設至少1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分留設3m寬之無遮簷人行步道。
十一	產業專用區(附圖6)	應自計畫道路及廣場兼道路用地境界線退縮至少5m建築，至背面、側面連接鄰地者，應自基地境界線退縮至少1.5m建築。

（略）

第八條 退縮建築及相關規定

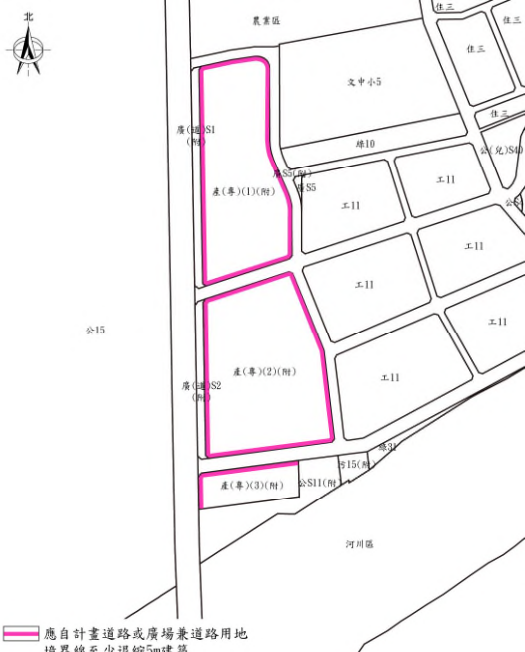
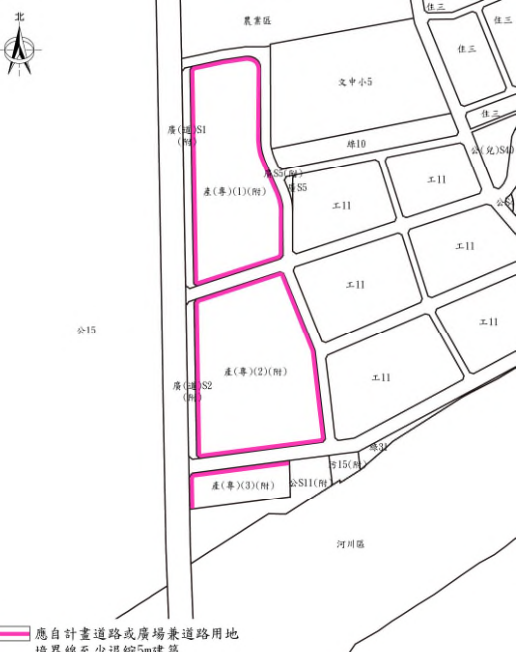
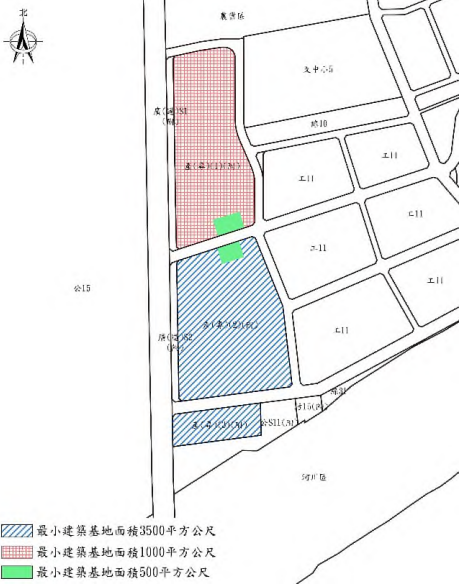
一、建築基地申請開發建築時，退縮建築規定如下表：

（略）

項目	分區及用地別	退縮建築規定
十	公共設施用地	(略) 2.其餘地區：應自計畫道路境界線退縮至少5公尺，其中自道路境界線留設至少1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分留設3m寬之無遮簷人行步道。
十一	產業專用區(附圖6)	應自計畫道路及廣場兼道路用地境界線退縮至少5m建築，至背面、側面連接鄰地者，應自基地境界線退縮至少1.5m建築。

（略）

1. 配合內政部都委會第1063次會議決議，涉及退縮規定另於細部計畫載明。
2. 惟原「污14(附)」附帶條件依95年4月13日發布實施「變更台南市主要計畫（配合臺南污水處理廠用地調整及西濱公路截彎取直）案」規定至少退縮10公尺予以植栽綠化。考量「污

 應自計畫道路或廣場兼道路用地 境界線至少退縮5m建築 附圖 6	 應自計畫道路或廣場兼道路用地 境界線至少退縮5m建築 附圖 6	15(附)」基地面積與深度及其開發可行性，爰建議參酌「項目十」公共設施用地規定酌予調整。
第十二條 建築基地最小開發規模（略） 四、「產業專用區」： (一)「產（專）(1)」「產業專用區」最小開發規模為 1,000 平方公尺。 (二)「產（專）(2)」及「產（專）(3)」最小開發規模為 3,500 平方公尺。 (三)私有地主原位次配地之建築基地最小開發規模得酌降為 500 平方公尺（詳附圖 15）。  最小建築基地面積3500平方公尺 最小建築基地面積1000平方公尺 最小建築基地面積500平方公尺 附圖 15	-	依本會第 108 次會決議
第十六條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計準則」規定辦理；惟住宅基金專通	第十六條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計準則」規定辦理；惟	1. 配合內政部都委會第 1063 次會議

範圍內之都市設計管制事項由本府另訂之。	住宅基金專通範圍內之都市設計管制事項由本府另訂之。	決議，涉及都市設計審議規定另於細部計畫載明。 2. 污水處理廠用地屬公共工程開發，配合全市性規範，建議依「臺南市都市設計審議委員會審制及審議作業要點」規定辦理。
----------------------------	----------------------------------	--