





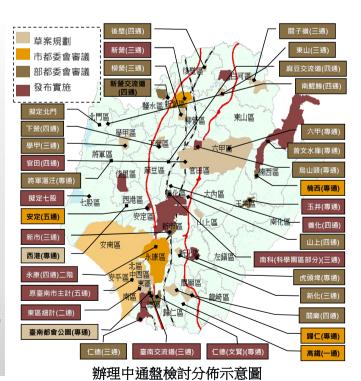
都市計畫概況

(1)全市都計檢討執行成果

| 辦理進度 | 通盤 檢討 | 個案 變更 | 總計 |
|---------------|----------|----------|-----|
| 草案規劃 | 16 | 4 | 20 |
| 市都委 審議中 | 28 | 3 | 31 |
| 部都委 審議中 | 23 | 10 | 33 |
| 發布實施 (含審定) | 59 | 26 | 85 |
| 總計 | 126 | 43 | 169 |

(彙整期間:109年1月~109年10月)

- 受理陳情案總計1023案(發布實施及審議中案件)
- 變更案總計498案(發布實施及審議中案件)



74.9%

57.9%

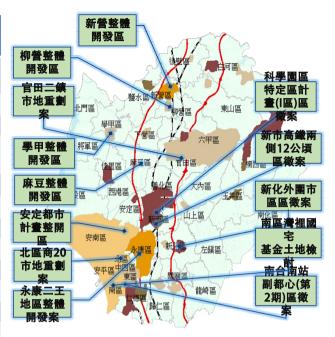
商業區

工業區

(國土計畫110.4)

都市計畫概況 (2)重大開發案件

| | 案件名稱 | 執行情形 | 面積 (公頃) |
|----|-----------------|---------------|------------|
| 1 | 安定都市計畫整開區 | 內政部都委會審議 中 | 50 |
| 2 | 北區商20市地重劃案 | 市都委會審議通過 | 7.8 |
| 3 | 南科特定區畫(I區)區徵案 | 市都委會審議通過 | 20.75 |
| 4 | 南台南站副都心(第2期)區徵案 | 草案規劃 | 17.11 |
| 5 | 南區灣裡國宅基金土地檢討 | 部都委會審定 | 29.73 |
| 6 | 新化外圍市區區徵案 | 部都委審議中 | 26.25 |
| 7 | 永康二王地區整體開發案 | 部都委審議通過 | 32.5 |
| 8 | 官田二鎮市地重劃案 | 部都委審定 | 89 |
| 9 | 新市高鐵兩側12公頃區徵案 | 市都委會審議通過 | 12.72 |
| 10 | 柳營都市計畫整體開發區 | 部都委審議中 | 0.59 |
| 11 | 新營都市計畫整體開發區 | 部都委審定 | 1.6 |
| 12 | 學甲都市計畫整體開發區 | 部都委審議中 | 11.94 |
| 13 | 麻豆都市計畫整體開發區 | 發布實施 | 165 |
| 14 | 南科特定區(A~O) | 草案公開展覽中 | 431 |



重大開發案件分佈示意圖

南

臺

都市計畫相關法令

中

- 都市計畫法
- 都市計畫定期通盤檢討實施辦法
- 都市計畫書圖製作要點
- 都市計畫農業區變更使用審議規範
- 都市計畫工業區檢討變更審議規範
- 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則
- 都市計畫容積移轉實施辦法
- 都市更新條例

地 方 法

- 都市計畫法臺南市施行細則
- 土地變更負擔公共設施審議原則
- 宗教專用區檢討變更審議原則

都市計畫法--

第3條:本法所稱之都市計畫, 係指在一定地區內有關都市生 活之經濟、交通、衛生、保安、 國防、文教、康樂等重要設施, 作有計畫之發展,並對土地使 用作合理之規劃而言

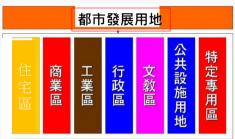
第5條:都市計畫應依據現在及 既往情況,並預計二十五年內 之發展情形訂定之。
 10、11、12
 15、22

 發展性質
 計畫內容
 制定性質

 市鎮計畫
 主要計畫
 新訂或擴大

 鄉街計畫
 細部計畫
 通盤檢討

 特定區計畫
 個案變更





7

臺南

都市計畫法—計畫內容(#15、22)

主要計畫(都市計畫第15條)

- 當 地 自 然 、 社會及經濟狀況之調查與分析
- 行政區域及計畫地區範圍
- 人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計
- 住宅、商業、工業及其他土地使用之配置
- 名勝古蹟及具有紀念性..應予保存之建築
- 主要道路及其他公眾運輸系統
- 主要上下水道系統
- 學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地
- 實施進度及經費/其他應表明之事項
- 其比例尺不得小於一萬分之一(一般為 1/3000)

細部計畫(都市計畫第22條)

- 計畫地區範圍
- 居住密度及容納人口
- 土地使用分區管制
- 事業及財務計畫
- 道路系統
- 地區性之公共設施用地
- 其他
- 前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一
 - (一般為1/1000)



都市計畫法—通盤檢討(#26)

- ◎ 實施都市計畫定期健康檢查,使都市計畫過程更具動態性
- ◎ 回饋檢討原計畫之實施成果與計畫目標間之差異。
- ◎ 適度修正並彌補原計畫內容之不足。
- ◎ 健全都市計畫發展之資訊系統。
- ◎ 參考人民及團體之意見作整體性之檢討,檢討不必要公共設施用地, 提昇公共設施服務水準。
- ◎ 都市計畫通盤檢討是公私權益調整,利益團體壓力折衝之全盤性計畫, 具有行政上及政治上調和之功能。

9

南 臺 都市計畫法—通盤檢討流程 地方政府 公告公開徵 ►<mark>計書書圖規劃草案</mark> 求意見 30天(座談會) 都市計畫公開徵求意見及規劃作業階段 地方政府 地方及內政部 內政部 地方政府 都委會 公開展覽 公告發布 核定 及說明會 實施 審議 30天 都市計畫變更法定程序

都市計畫法—個案變更(#27)

- ▶ 因戰爭、地震、水災、風災、火 災或其他重大事變遭受損壞時
- ▶ 為避免重大災害之發生時
- ▶ 為適應國防或經濟發展之需要
- ▶ 為配合中央、直轄市或縣(市) 興建之重大設施時、配合中央興 建之重大設施 - 內政部會同有關 機關認定

交通 建設

- 台南市鐵路地下化
- 北外環道路工程

經濟 發展

- 沙崙智慧綠能科學城
- 新吉工業區

文化 建設

- 國立圖書館南部分院
- 台南市立美術館

防災 滯洪

- 鹽水溪治理計畫
- 三爺溪防洪整治

災後 重建

- 莫拉克風災
- 0206幸福大樓

多目標 臨時使用

- 長照中心
- 臨時停車場使用

11

臺南

inan

都市計畫法—個案變更流程

需地機關函請<u>內政部</u>或地方政府</u>同意依都市計畫法第27條第1項第1、2、3、4款規定辦理都市計畫變更

(3、4款最常用)

(1. 內政部同意並函請地方政府協助需地機關辦理個案變更都市計畫

2. <u>地方政府自行認定</u> 辦理個案變更都市計 畫 (變更前座談會) 計畫書圖 → 規劃草案

都市計畫核准辦理程序

地方政府 公開展覽 及說明會 30天 地方及內政部 都委會

審議

内政部 核定 地方政府 公告發布 實施

都市計畫變更法定程序

都市計畫定期通盤檢討實施辦法

(一)通盤檢討時間與範圍:

擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次(都計法第26條),視實際情形分期分區(本法15條或22條)辦理全面或部分(專案)通盤檢討,但已屆滿計畫年限或二十五年者,應全面通盤檢討。(第2條)

12



都市計畫定期通盤檢討實施辦法

(三)通盤檢討前基本調查及分析: (第5條)

都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析 推計,作為通盤檢討之基礎,其內容至少應包括下列各款:

- 1.自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。
- 2.災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。
- 3.人口規模、成長及組成、人口密度分布。
- 4.建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需
- 5.公共設施容受力。
- 6.交通運輸。

<u>通盤檢討時,應依據前項基本調查及分析推計,研擬發展課題、對策及願</u> 景、作為檢討之依據

都市計畫定期通盤檢討實施辦法

(四)都市防災:

(五)生態都市發展策略(主)

(六)生態都市發展原則(細)

應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進行規劃及檢討,並調整土地使用分區或使用管制。(第6條)

- 自然及景觀資源
- 公共施設用地及其他開放空間之水與綠網絡
- 都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟...。
- 大眾運輸導向、人本交 通環境及綠色運輸之都 市發展模式土地使用配 置策略計畫。
- 都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展 策略計畫(第7條)

- 水與綠網絡系統串聯 規劃設計原則。
- 雨水下滲、貯留規劃 設計原則。
- 計畫區內既有重要水 資源及綠色資源管理 維 護原則。
- 地區風貌發展及管制原則。
- 地區人行步道及自行 車道之建置原則。 (第8條)

15

臺南

都市計畫定期通盤檢討實施辦法-檢討標準

遊憩設施

國中小用地

應會同主管教育行政 機關依據學齡人口數 占總人口數之比例或 出生率之人口發展趨 勢,推計計畫目標年 學童人數,參照國民 教育法第八條之一授 權訂定之規定檢討學 校用地之需求

停車場用地

• 不得低於計畫區內車 輔預估數百分之二十 之停車需求。但考量 城鄉發展特性、大方量 城鄉建設、多元方式 提供停車空間或其他 特殊情形,經都市計 畫委員會審議通過者 不在此限。

都市計畫定期通盤檢討實施辦法-檢討標準

住宅區

• 依據未來25年內 計畫人口居住需求 預估數計算。(第 30條)

商業區

- 依計畫人口規模檢 討(3萬人、3~10萬 人、10~20萬人...)
- 總面積占都市發展 用地總面積比例(區 域中心、次區域中 心、都會區衛星集 居地.)(第31條)

工業區

• 除依通檢辦法第32 條規定外,擬 檢討 變更為非工業區使 用者,應依「都市 計畫 工業區檢討變 更審議規範」規定 辦理。

17

臺南

臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

- 一、為促進都市土地有效之利用,並兼額社會公平原則,特依據各級都市計畫委員會組織規程第13條規定,針對本市都市計畫區內土地使用之變更審議訂定本原則。
- 二、本市都市計畫區內土地變更之負擔公共設施條件,其他法令已有規定者,從 其規定。
- 三、本原則係因都市計畫區土地變更多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地,為符合都市計畫實施之社會公平及使用者付費原則,應負擔之公共設施用地。
 - (一)負擔公共設施用地比例如下表:

| | 負 用 | 度後使用分區 擔公共設施 地比例(%) 前使用分區 | 住宅區 | 商業區二 | 備註 |
|-----|-----------|---------------------------------------|------------|----------------|--------------------------------------|
| | 1 | 主宅區 | - | 10 | 維持原住宅區之容積率 |
| | 共設施 用地 | 中西區、東區、南區、 北區、安平區、安南 區及永康區之都計區 | 35 | 45 | _ |
| (市場 | 用地除外) | 非屬上述行政區之都計區 | 30 | 40 | |
| | 己開闢*** | 中西區、東區、南區、 北區、安平區、安南 區及永康區之都計區 | 20 | 30 | |
| 市場 | | 非屬上述行政區之都 計區 | 15 | | 如經與周邊公共設施用地名 併檢討以整體開發方式辦理 |
| 用地 | 未開闢 | 中西區、東區、南區、 北區、安平區、安南 區及永康區之都計區 | 35 | 45 | 者,則其變更負擔公共設於 用地比例須依照公共設施用 地辦理。 |
| | | 非屬上述行政區之都 計區 | 30 | 40 | |
| | ,t | 是紫 區 | 辦理 變更為立 | 【教區負擔 E用地比例 | - |

| 變更後使用分區 負擔公共設施 用地比例(%) 變更前使用分區 | 住宅區 | 商業區11 | 備註 |
|-----------------------------------------|-----------|-------|------------|
| 住宅區 | - | 10 | 維持原住宅區之容積率 |
| 保護區 | 依院函 辦理 | 《部領規定 | - |
| 工業區 | 依院函 辦理 | 炎部領規定 | - |

- 注 2: 指依法申请並經主管機關核准,合法登紀、設立、經營之市場。
- (二)負擔公共設施用地比例之規定,係指土地所有權無償登記為臺南市所有,其為下限之基準。但情況特殊之個案提經本市都市計畫委員會審議通過者不在此限。
- (三)未明列之其他土地使用分區之變更負擔公共設施用地比例,依各該都市 計畫書或各目的事業中央主管機關訂定之該設置管理辦法、審核要點或 審議規範等相關規定辦理;其無相關規定可資依循者,由本市都市計畫 委員會規管除情况審決。
- 四、變更後建蔽率及容積率規定
 - 都市計畫變更後,建蔽率及容積率規定如下表:

| 變更後使用分區 負擔公共設施 用地比例(%) | 住宅區 | 商業區 |
|------------------------------|------------------------------------------|-----------|
| 變更前使用分區 農業區/ | | |
| | 依毗鄰之相同土地使用 毗鄰土地有相同分區但 住一、住二),另依都委會 | 不同類型之狀況(十 |

- 五、負擔公共設施辦法:
 - (一)為確保申請變更都市計畫之實施,應於都委會審定並經本府通知之日起 一年內,依都委會決議由申請人與本府簽訂協議書,具結保證負擔公共 從施方式及內容與依核定之都市計畫書所裁內容及開發時程限期實 施,並納入計畫書規定。

臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

築物申請變更使用,或於建築基地申請新建、增建或改建

(三)應負擔之公共設施用地,以提供變更範圍內土地並關建完成為原則,但 變更面積小於1,000平方公尺或難以提供土地,非以繳納代金無法執行 者,經各級都市計畫委員會同意後,得以抵繳代金方式辦理。

1. 以土地回饋者:

- (1)為確保申請變更都而計畫之實施,應於都市計畫核定前及簽訂協議 書之日起二年內,依都委會決議內容,將變更範圍內應負擔公共設 施之全部土地,一次全數無償移轉予臺南市為原則。
- (2)如變更範圍應另行擬定細部計畫者,應於都市計畫發布實施之日起 二年內另行擬定細部計畫,配置適當之公共設施用地,依所載開發 期限內,將回饋土地所有權一次全數無償移轉予臺南市。
- (3)如變更範圍採整體開發者,應於都市計畫發布實施之日起二年內另 行擬具整體開發計畫書,配置適當之公共設施用地,依所裁開發期 限內,將回饋土地所有權一次全數無償務轉予會南市。
- (4)提供之公共設施土地以面臨計畫道路或面臨留設可供公眾出入之
- 以抵繳代金者:回饋代金之計算方式,以變更後相當土地回饋面積乘 以繳方當期公告現值,如成計算為原則,並於都市計畫核定前及簽 訂協議書之日起二年內繳納完畢。
- 3. 調降容積率方式者: 敘其型公共設施用地變更,因地主眾多權屬複雜 且持分面積終小,變更後土地畸零難以建築利用,亦難以如期簽訂 協議書,致辦理時程難以預測者,得採調降容積率方式辦理。
- (五)土地所有權人或權利關係人,未依規定完成負擔公共設施前,土地得依變更前原都市計畫規定使用。

六、免予回饋規定:

- 公告實施之住宅區或商業區等,經確實查明於都市計畫發布時為住宅區或商業區者,或曾經都市計畫通盤檢計變更為公共政施用地或其他分區,若經再次完成都市計畫法定程序變更恢復為原土地使用分區者。
- (二)依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區,且關係人並無因變更有所利得者。
- (三)都市計畫辦理檢討、重製,原核定都市計畫、椿位成果與地籍分割資料

不吻合而雲調整變更,或其他特殊情形經都市計畫委員會審議通過者。

- (四)變更範圍內之土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供與建住宅 使用之建築用地,或土地所有權人出具經建築主管機關審認屬都市計畫 發布實施前之合法房屋證明文件者。
- 七、本原則經本市都市計畫委員會審查或修正後實施。
- 八、本規範規定事項,如有特殊情形者,得經都市計畫委員會就實際情形審決之。
- 九、簽訂協議書及附帶條件程序流程依附圖辦理。

19

臺南

都市計畫書圖—重點說明 (1/20)

- ▶ 1.案名(都市計畫區、性質、主細計畫層級、階段發布)
- ▶ 2.審核摘要表(辦理依據、辦理機關、程序、時間、人陳、各級審議結果)
- ▶ 3.都市計畫書表明事項(<mark>緒論</mark>、現行計畫、調查分析、人口、課題對策、發展定位、變更原則與內容、變更後實質計畫、事業及財務計畫、)
- ▶ 4. 通盤檢討變更分類表(協助搜尋)
- ▶ 5.變更內容綜理表(編號、變更理由、附帶條件、其他說明)
- ▶ 6.實質計畫(年期與人口、土地使用計畫、公共設施用地、交通系統...
- ▶ 7.事業及財務計畫
- > 8.附帶條件
- ▶ 9.土地使用分區管制要點與都市設計準則
- ▶ 10.都市計畫圖



都市計畫書圖—重點說明 (2/20)

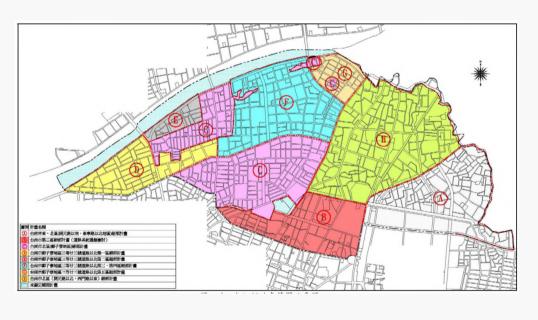
- ▶ 1.案名(都市計畫區、性質、主細計畫層級、階段發布)
 - 變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案
 - 變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」案
 - 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案
 - 變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(再公開展覽再1 案、再8案)
 - 變更六甲都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案
 - 變更白河都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案
 - 變更歸仁都市計畫(部分體育場用地為社教用地)(配合歸仁文化中心整建)案
 - 變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及原農漁區變更為住宅區部分)(配合單元一自辦市地重劃)案
 - 擬定七股都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫
 - 擬定七股都市計畫案

21

臺南

都市計畫書圖—重點說明 (3/20)

▶ 1.案名(都市計畫區範圍)



- 1.北區細部計畫區 985公頃
- 2.整合8處細部計畫區(99發布)
- 3.改善細部計畫區 過於零散、缺乏一 致性規劃,依各本 市行政區為計畫範 圍,辦理行政區通 盤 檢討作業

南 都市計畫書圖—重點說明 (4/20) 永康區 都市計畫區案 例一 東區 ▶ 仁德地區四 處都計區 歸 南區 ▶ 原市-1主計、 1特定區、7 細計 1= 200 000 品 □+□計畫範圍 23

臺南

都市計畫書圖—重點說明 (5/20)

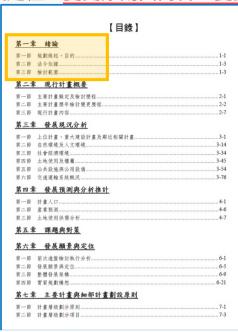
▶ 2.審核摘要表(辦理依據、辦理機關、程序、時間、人陳、各級審議結果)

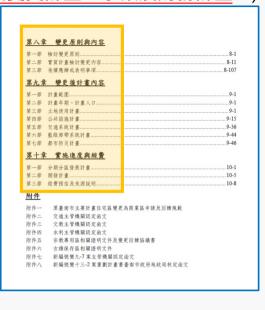
| 項目 | | 妮 | 明 |
|---------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 都市計畫名稱 | 變更臺: | b市主要計畫 (第五次通盤檢討)(第 | 二階段)案 |
| 變更都市計畫法令 依 據 | 都市計 | 查法第 26 係暨都市計畫定期通盤檢討 | 實施辦法 |
| 變更都市計畫機關 | 臺南市政 | 支府 | |
| | 公告徵 求意見 | 自民國 102 年 6 月 26 日起至 102 年 刊登於民國 102 年 6 月 26、27、28 | |
| | 公開展覽 | 自民國 103 年 4 月 30 日起至 103 年 刊登於民國 103 年 4 月 30 日至 103 | |
| 本案公開展覽之 起 追 日 期 | 公開。說明會 | 1.氏器 103 年 5 月 13 日下午 3 時似 2.氏器 103 年 5 月 14 日下午 3 時似 3.氏器 103 年 5 月 16 日下午 3 時似 4.氏器 103 年 5 月 20 日下午 3 時似 5.民器 103 年 5 月 20 日下午 3 時似 6.氏器 103 年 5 月 22 日下午 3 時似 | 南區區公所權堂。 安南區公所權堂。 中西區公所權堂。 北區和順里活動中心。 |
| | 再公開展覽 | 自民國 107年9月 18日起 30天。 刊登於民國 107年9月 18日至 107 | 年9月20日中華日報。 |
| | 再公開銀明會 | 1.民國 107 年 9 月 26 日上 午 10 時 2.民國 107 年 9 月 28 日 下 午 3 時 3.民國 107 年 10 月 1 日 下 午 3 時 4.民國 107 年 10 月 4 日 下 午 3 時 4.民國 107 年 10 月 4 日 下 午 3 時 6.民國 107 年 10 月 8 日 下 午 3 時 6.民國 107 年 10 月 8 日 下 午 3 時 8 日 107 年 10 月 8 日 下 午 3 時 9 日 10 月 8 日 下 午 3 時 10 月 8 日 下 午 3 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 下 7 日 7 日 | 南區區公所權堂。 安南區公所權堂。 北區和順里活動中心。 中西區公所權堂。 |
| 人民團體對本案之 反 映 意 見 | | 5 都市計畫委員會第 48 次、第 49 次 次、第 926 次、第 940 次會議紀錄人民 | |
| 本案各級都市計畫 | 市級 | 1.民國 104 年 12 月 22 日臺南市都市 2.民國 105 年 01 月 21 日臺南市都市 | |
| 委員會審核結果 | 部級 | 1.民國 106 年 4 月 11 日內政部都市 2.民國 107 年 7 月 17 日內政部都市 3.民國 108 年 2 月 19 日內政部都市 | 計畫委員會第 926 次會。 |

| | | | | | 變. | 更臺南市都市計畫審核摘要表 |
|----|----|----|------|-----|-------|--------------------------------------------------|
| | 項 | | | 目 | | 説 明 |
| 都 | 市計 | 畫 | 名稱 | | | 變更白河都市計畫(部分農業區、部分公園用地為河川區)(配合急水溪白河橋下游右岸堤防防災減災工程) |
| 變據 | | 市 | 計畫 | 法令 | 依 | 「都市計畫法」第27條第1項第4款 |
| 變 | 更都 | 市は | 十畫 | 機關 | | 臺南市政府 |
| 申 | 請變 | 更 | 都市 | 計畫 | 之 | |
| 機 | 關名 | 稱 | 或土 | 地關 | 係 | 經濟部水利署第五河川局 |
| _ | 姓名 | | | | | |
| | | | | | | 1. 公展文號: 府都規字第 1081272414A 號 |
| | | | | | | 2. 刊登報紙及日期:刊登於中華日報(108.11.20 第 |
| _ | da | | H 13 | 展 | 15/55 | D3 版、108.11.21 第 D3 版、 |
| 本 | | | | | 覧 | 108.11.22 第 D4 版。 |
| 之 | 起 | | 20 | H | 期 | 3. 公展日期:自108年11月25日起30天。 |
| | | | | | | 4. 公開說明會: 108年12月17日下午2點假白河區 |
| | | | | | | 公所 2 樓會議室舉行。 |
| _ | 民 | 3 | 體 | 對 | 本 | 計1件(詳附件四台南市都市計畫委員會第86次會議 |
| 案 | 之 | 反 | 映 | 意 | 見 | 紀錄附表) |
| | | | | | | 民國 109 年 3 月 6 日台南市都市計畫委員會第 |
| 本 | 案提 | 交 | 各級 | 是都市 | 計 | 市級 86次會議審議通過。 |
| 畫 | 委員 | 會 | 審查 | 核結 | 果 | 中 央民國 109年9月8日內政部都市計畫委員會第 |
| | | | | | | 級 976 次會議審議通過。 |

都市計畫書圖—重點說明 (6/20)

▶ 3.都市計畫書表明事項(緒論、現行計畫、調查分析、人口、課題對策、發展定位、變更原則與內容、變更後實質計畫、事業及財務計畫、)



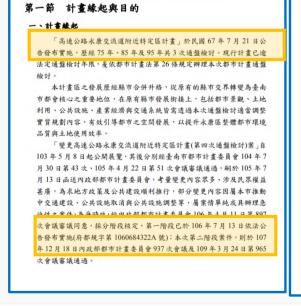


25

臺南

都市計畫書圖—重點說明 (7/20)

▶ 3.都市計畫書表明事項(結論、現行計畫、調查分析、人口、課題對策、發展定位、變更原則與內容、變更後實質計畫、事業及財務計畫、)





南

都市計畫書圖—重點說明 (8/20)

▶ 4. 通盤檢討變更分類表(協助搜尋)

| | 變更類別 | 變更案編號 | 總計案數 |
|-----|-----------|-----------|------|
| - | 計畫面積及範圍調整 | 1 至 3 | 3 |
| = | 變更為住宅區 | 4 至 12 | 9 |
| Ξ | 變更為農業區 | 13 至 18 | 6 |
| 19 | 變更為文教區 | 19 至 32 | 14 |
| £. | 變更為加油站專用區 | 33 ₹ 61 | 29 |
| 六 | 變更為宗教專用區 | 62 ₹ 67 | 6 |
| t | 變更為其他分區 | 68 至 73 | 6 |
| ٨ | 變更為公共設施 | 74 至 95 | 22 |
| 九 | 道路用地調整類 | 96 至 101 | 6 |
| + | 書圖不符或計畫誤繕 | 102 至 127 | 26 |
| - | 主細計畫層級劃分 | 128 至 134 | 7 |
| = | 計畫編號調整 | 135 至 147 | 13 |
| + = | 附帶條件修訂 | 148 至 192 | 45 |
| 四 | 審議規範增、修訂 | 193 至 194 | 2 |
| 五 | 變更實施進度與經費 | 195 | 1 |
| | | 總計 | 195 |

27

南 臺 inan

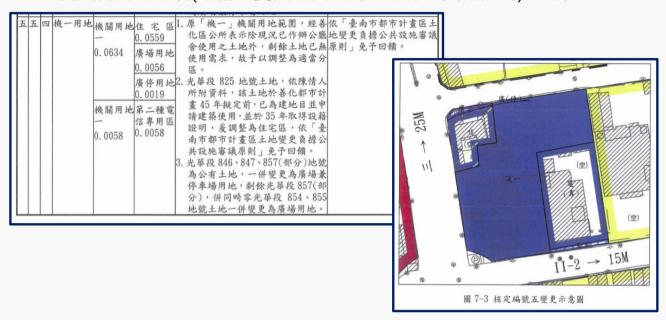
都市計畫書圖—重點說明 (9/20)

▶ 5.變更內容綜理表(編號、變更理由、附帶條件、其他說明)-案例1



都市計畫書圖—重點說明 (10/20)

▶ 5.變更內容綜理表(編號、變更理由、附帶條件、其他說明)-案例2

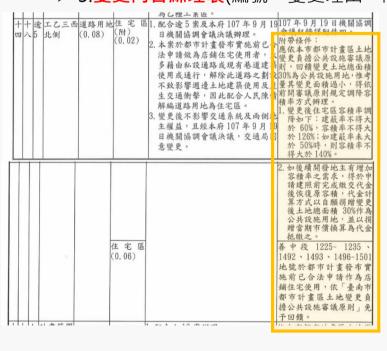


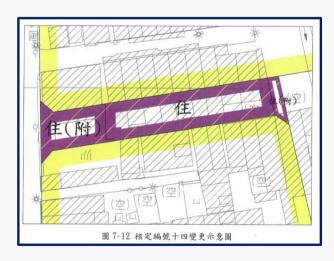
29

臺 南

都市計畫書圖—重點說明 (11/20)

▶ 5.變更內容綜理表(編號、變更理由、附帶條件、其他說明)-案例3

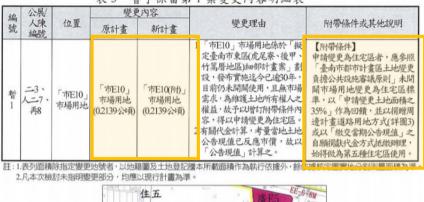




都市計畫書圖—重點說明 (12/20)

▶ 5.變<mark>更內容給理素</mark>(編號、緣面理由、附當條件、甘他說明)-案例4

表 3 暫予保留第1案變更內容明細表



市 住五 E10 EE-2-100 (附)

> 住五 圖 2 暫予保留第1案變更內容示意圖

31

臺 南 inan

都市計畫書圖—重點說明 (13/20)

▶ 5.變更內容綜理表(編號、變更理由、附帶條件、其他說明)-案例5

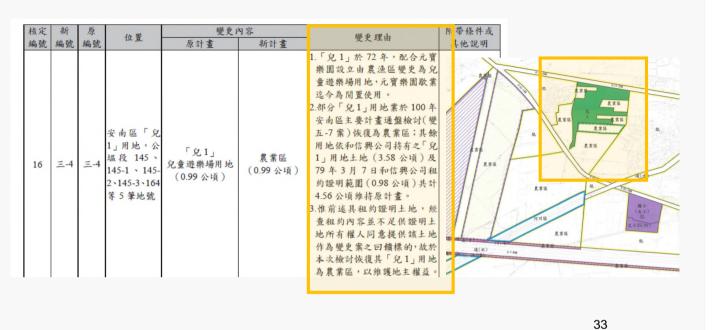
| 13 18 | 此區「商 31」小北路 「商 31 (附)」 西 例 三 等 | 「商 31 (附)」 商業區 (1.15 公頃) | 1 案地條於 88 年 6 月 更 台南市主要計畫 三次通盤檢討)案(暫 保留,另案辦理部 案」,由住宅區附帶條 | 第 1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 150 += +=- | 北區部分 「商 49 (附)」北 安段50-92、 50-93、50- 66-50-300、 50-301、50- 335 地號 | 「商 49」商業區 (0.63 公頃) | 變更為商業區,迄常 適難檢討未執照, 所 時期 時期 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 時 | 之 業及財務計畫),並 |
| 5 4 2 | 比區部分 「商49」、 条北安段 50-92、50- 30、50-96、 50-300、50- 301、50-335 地號以外 | 「商 49 (附)」 商業區 (1.28 公頃) | 完成細部計畫擬定 業,並規定應負擔之 共設施用地址重數 提供或或中地重數方式 理,惟現況均尚未完 開發利用(部分整地 | 公 4.未來本商業區之間 償 發建築,應先經本市 辦 都市設計審查。 成 5.應於內政部都市計 |
| 1 | 此 區 「商 55」 加部計 畫商三 55A 事分 此 區 「商 55」 除細部 計 畫 商 三 55A 都分外 | 「商 55」 商業區 (0.68 公頃) 「商 55 (附)」 商業區 (1.15 公頃) | 停車使用),考量促與 計畫區之 時 時 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 | 件 細部計畫內容辦理 公共設施用地南市政 或移轉子臺南市政 府,未依期限辦理者 則退為變更恢復為 |





都市計畫書圖—重點說明 (14/20)

▶ 5.變更內容綜理表(編號、變更理由、附帶條件、其他說明)-案例5



臺南

都市計畫書圖—重點說明 (15/20)

▶ 6.**實質計畫**(年期與人口、土地使用計畫、公共設施用地、交通系統..

| | | | | 本次通盤檢討後 | | |
|--------|-------|-------------|---------|---------|-------|--|
| | | 項目 | 面積 | 佔都市發展 | 佔總面積 | |
| | | | (公頃) | 用地比例(%) | 比例(%) | |
| Ł | 住宅區 | 住一 | 5, 39 | 0, 87 | 0, | |
| ė | | 住二 | 10, 76 | 1,74 | 1. | |
| ¢ | | 住三 | 134, 25 | 21, 77 | 14. | |
| 用 | | 小叶 | 150, 40 | 24, 39 | 16. | |
| 9 | 商業區 | 商一 | 5, 56 | 0, 90 | 0, | |
| É | | 商二-1 | 5, 24 | 0, 85 | 0. | |
| | | 商二-2 | 6, 36 | 1, 03 | 0, | |
| | | 小計 | 17, 16 | 2, 78 | 1. | |
| | 甲種工業 | TÉ. | 89, 34 | 14, 49 | 9. | |
| | 乙種工業 | NE. | 178, 07 | 28, 87 | 19. | |
| | 零星工業 | D <u>K</u> | 6, 78 | 1, 10 | 0. | |
| | 文教區 | | 0, 75 | 0.12 | 0. | |
| | 社會福利 | 事業專用區 | 0,00 | 0.00 | 0. | |
| | 轉運及旅 | 遊服務專用區 | 2, 84 | 0, 46 | 0. | |
| | 宗教專用 | DE. | 2, 26 | 0.37 | 0. | |
| | 加油场车 | 用低 | 0, 27 | 0, 04 | 0. | |
| | 第一種電 | 信專用區 | 0, 19 | 0.03 | 0. | |
| | 河川區 | | 15, 26 | - | 1 | |
| | 河川區(基 | 上供道路使用) | 0, 05 | - | 0. | |
| | 保護區 | | 0, 12 | - | 0. | |
| | 農業區 | | 289, 82 | - | 31. | |
| | 分医合計 | | 753. 31 | 72. 65 | 81. | |
| in the | 機關用地 | | 1, 41 | 0, 23 | 0. | |
| ų. | 學校用地 | 文(小)用地 | 7, 24 | 1, 17 | 0. | |
| Ł | | 文(中)用地 | 3, 60 | 0, 58 | 0. | |
| ŝ | | 小計 | 10, 84 | 1.76 | 1. | |
| Ħ | 督陀用地 | | 5, 66 | 0.92 | 0. | |
| ė | 體育場用 | 比 | 3, 06 | 0, 50 | 0. | |
| | 公園用地 | | 2, 00 | 0.32 | 0. | |
| | 公園用地 | (兼供兒童遊樂場使用) | 4.14 | 0.67 | 0. | |
| | 兒童遊樂 | 場用地 | 0, 71 | 0, 12 | 0. | |
| | 练地(學) | 用地 | 0, 99 | 0, 16 | 0. | |

| 第七章 實質計畫檢討 | |
|-----------------|--|
| 壹、檢討變更原則 7-1 | |
| 貳、變更計畫內容7-6 | |
| 第八章 檢討後實質計畫 | |
| 壹、計畫範圍、年期與人口8-1 | |
| 貳、土地使用計畫 8-1 | |
| 參、公共設施計畫 8-8 | |
| 肆、交通運輸系統計畫8-16 | |
| 伍、都市防災計畫 8-23 | |
| 陸、分期分區發展計畫 8-27 | |
| 柒、附帶條件地區 8-28 | |
| 捌、其他應表明事項 8-29 | |

都市計畫書圖—重點說明 (16/20)

第九章 實施進度及經費

各項公共設施用地之開闢面積、經費概估如表 9-1 所示,由需地機關配合地方發展之需要,按優先順序予以編列預算辦理用地取得及開闢。

表 9-1 實施進度及經費估算表

| 項 | 未 | | 土地 | 取 | 得オ | 式 | | 開闢費 | 用(萬元) | | 預 | 主 | 經 |
|------------|-----------|----|------|--------|---------|----|---------------|-------|-------|-------|------------|------------|--------------|
| A B | 不開闢面積(公頃) | 徴購 | 市地重劃 | 區段徵收 | 公地公用或撥用 | 其他 | 用地徵購及地上物拆遷補償費 | 整地工程費 | 與建工程費 | 合計 | 限定完成期限(年度) | 對單位 | 整 要來源 |
| 機 3 | 0.18 | | • | | | | 387 | 90 | 270 | 747 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 文(小)1 | 2.58 | • | | | | | 86 | 1,290 | 3,870 | 5,246 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 文(中)1 | 3.60 | • | | | | | 0 | 1,800 | 5,400 | 7,200 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 100 201 | 0.10 | • | | | | | 215 | 50 | 150 | 415 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 公 2 | 1.59 | • | | | • | | 2,903 | 795 | 2,385 | 6,083 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 公(兒)14 | 0.18 | • | | | | | 387 | 90 | 270 | 747 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 公(兒)15 | 0.29 | • | | | | | 581 | 145 | 435 | 1,161 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 公(兒)16 | 0.24 | • | | | | | 516 | 120 | 360 | 996 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 兒1 | 0.17 | • | | | | | 366 | 85 | 255 | 706 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 兒 2 | 0.27 | • | | | | | 559 | 135 | 405 | 1,099 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 兒 3 | 0.27 | • | | | | | 559 | 135 | 405 | 1,099 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 綠(附)1 | 0.03 | | | | | 捐赠 | 0 | 15 | 45 | 103 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 綠 2 | 0.09 | • | | | | | 0 | 45 | 135 | 180 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 綠 16 | 0.01 | • | | | | | 22 | 5 | 15 | 42 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 滯(道) | 0.44 | • | | | | | 946 | 220 | 660 | 1,826 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 廣(停)3 | 0.17 | • | | | | | 1,032 | 85 | 255 | 1,372 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 廣(停)4 | 0.32 | • | | | | | 0 | 160 | 480 | 640 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 廣(道)1 | 0.20 | • | | | | | 0 | 100 | 300 | 400 | 115年 | 臺南市政府 | 市政府編列預算 |
| 准 8 | 0.10 | | | \Box | | | 194 | 50 | 150 | 394 | 115年 | 泰南市政府 | 市政府编列預算 |

7.事業及財務計畫

表明公共設施用地:

- ▶十地取得方式
- ▶ 預估開闢費用
- ▶完成年限
- > 主辦機關
- > 經費來源

35

臺南

inan

都市計畫書圖—重點說明 (17/20)

> 9.土地使用分區管制要點-(永康交流道附近特定區四通二階土管)

第二節 檢討後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條 細字訂字之。
- 二、住宅區之建載率不得大於60%,容積率不得大於200%。 住宅區(附二)(詳附圖一~附圖四)之建蔵率不得大於60%,客 積率不得大於130%。
 - 住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後,恢復容積率200%。
- 三、商業區之建厳率不得大於80%,容積率不得大於330%。
- 四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行 細則」規定辦理,並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地 使用審查要點」審查之。
- 五、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建厳率不得大於70%,容積率不得大於210%。
- 六、旅館區之建蔽率不得大於 60%, 容積率不得大於 240%。
- 七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用,其建敲率不得大於 60%, 容積率不得大於 160%。
- 八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理:
 - 1.第一種電信專用區之建ី 截率不得大於50%,容積率不得大於250%, 得依「都市計畫法臺南市施行細則」第31 條第1 項第1 款至第 5 款使用。
 - 2.第二種電信專用區之建嚴率不得大於50%,容積率不得大於250%, 得依「都市計畫法臺南市施行細則」第31條第1項第1款至第 4款使用。
- 九、文教區之建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 250%。
- 十、加油站專用區之建蔵率不得大於40%,容積率不得大於120%,並得 依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使 用,但不得從事兼營項目。
- 十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區條分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防故災設施、 員工停車場等相關附屬設施使用。其建蘇率不得大於 60%,容積

- (三)配合大橋國中新設辦理區段徵收地區
- (四)配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。
- (五)市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。
 - 除其他都市計畫業另有規定者外;前項第(五)款指定應辦都市設 計審議地區,其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議 委員會設置及審議作業要點」規定辦理。

二十一、停車空間劃設標準

(一)於「變更高速公路水康交流進附近特定區計畫(第三次通盤檢 計)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重對整體開發地區及配合新設鹽行國中、水康大排 對、形要升於各拓寬附近地區整體發展地區,其住宅區及商業區之係血空閉底依下到相互企調理。

| 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平方公尺至400平方公尺 | 段置2部 |
| 超過 400 平方公尺至 550 平方公尺 | 設置3部 |
| 1.超過 550 平方公尺,每增加 150 平 | 方公尺,應增設1部。 |
| 建築基地面臨二條(含)以上計畫道 設置於主 17 號-20m 計畫道路上。 | |

- (二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。
- (三)建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬人行步道且總棲地板面積 未達500平方公尺者,得免設停車位。
- (四)本條總接地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條 組分辦理。
- 二十二、建築基地內線化面積不得低於法定空地面積 50%。
- 廣場用地之延兼盛地內球化明積不待抵於法足至地 30% 二十三、本要點未規定事項,適用其他法令規定。
 - 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 本計畫來指明變更者,仍依各該都市計畫規定辦理。

大土管+小土管

inan

都市計畫書圖—重點說明 (18/20)

> 9.土地使用分區管制要點-(永康交流道附近特定區四通二階土管)

小土管

另行擬定細部計畫或個案變更案件 (訂有土地使用分區管制要點) 一覽表 編號 計畫樂名 29-14 雙更高遠公路水康交流道附近特定區計畫(部分裏業區鳥垃圾處理場用 學史內地亞哈格洛及文地地所以可及四月東下水水田 地)第 學史高達公路水廣交流進附近特定區計畫(部分甲種工業區為會儲執發 專用區)第 變更高速公路水廣交流進附近特定區計畫(幹3-1號進路附近地區)(原文 數區變更為進公路水廣交流進附近特定區計畫(中3-1號進路附近 變更高速公路水廣交流運附近特定區計畫(即2)大工業區為私立學校)蒙 變高速公路水廣交流運附近特定區計畫(部分展業區為污水處理殿開地) 需達公路水廣交流運附近特定區計畫(部分展業區為污水處理殿開地) 29-20 29-22 29-27 聚 變更高速公路水康交流進附近轉定區計畫(部分農業區、公園用地為體 質場用地,部分體質場用地為公園開地)業 變更高速公路水廣交流進附近轉定區計畫(部分乙種工業區、文數區為 29-32 29-33 私立學校用地)案 變更高遠公路永康交流道附近特定區計畫 (『零工 12』零星工業區及部 分農業區為文教區 (供崑山科技大學使用))案 變更高速公路水康交流道附近特定區計畫(部分甲種工業區及乙種工業 變更高進公路水廣交漁運附近幹定區計畫(即分下徑十兩點以心徑一個 區為私工學校開色)案 做定高達公路水廣交漁運附近特定區計畫(部分農業區為乙種工業區) 納研計畫案 雙更高速公路水廣交漁運附近轉定區計畫(部分高速公路用地為連路用 地及加油站等用區)案 變更高速公路水廣交漁運附近轉定區計畫(部分甲種工業區及乙種工業 服务交越區)(對核立衛臺科技大學使用)案 雙更高速公路水廣交漁運附近特定區計畫(市鎮中心附近地區)細部計 世數 29-51 29-55 至文的 畫案 擬定高速公路水康交流道附近特定區計畫(部分運輸中心及農業區為乙 29-67 假定尚述公路水原文沉遮旧近时人也到至2寸以之四, 健生業區)細數計畫案 變更高遠公路水康交流道附近特定區計畫(配合大橋圖中新設辦理區投 徵收地區)(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規範)(第二次部分 29-71 版、如此 通鑑檢付) 概定高達公路水康交流通附近特定區計畫(物流及轉運服務股格專用區) 加部計畫案 雙更高達公路水康交流通附近特定區計畫(配合水康科技工業區)如都計 畫 [增修訂土地使用分區管制要點]案 擬定高速公路水康交流道附近特定區計畫 (配合新設鹽行國中、水康大 擬定高遠公路水康交流道附近特定區計畫(配合冊下 排整治暨水安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫 (四、東京人民) · 查查 經典用医 · 都分住立區為廣場兼道路用此, 結地、停車場用此) 案 變更高遠各鄉水康交流通所經緯定區計畫 (剛堅創意設計園區計畫開發) (土地使用分區管劃要點) (配合市立圖書館總館開發) 案

逆更後土地使用分區管制要點

- 第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施 行細則第十二條訂定之。
- 第二點 創意設計園區專用區以提供下列產業及經臺南市 政府主管創意設計產業機關核准之產業、公用設 備及公共設施為主,僅得從事樣品試作及不可大 量複製 (含量產)作品、成品,且不得辦理工廠 公訂:
 - (一)文化創意產業:空間及建築設計、視覺藝術、音樂及表演藝術、工藝、工業設計、出版、電視與廣播、電影、大眾傳播、文化展演設施及數位体間娛樂等。
 - (二)工業設計產業:凡從事工業產品、機械、電子(電器)等之人體工學產品之研發、設計均屬之。
 - (三)硬體、IC設計產業:凡從事電腦、通信、資訊、 半導體算相關產業之研發、設計均屬之。
 - (四)學術單位、政府機關、服裝設計業(含模特兒學校)、鐘錄業、家具業、軟體業、機械業、建築業、包裝設計業、汽(機)車零組件、光電、3C產業、智慧財產權業、創業投資業、技術顧問機構等符合創意、研發、設計性質之相關單位或產業。
 - (五)數位內容產業:數位媒體、數位學習及視覺媒體、 軟體設計等。
 - (六)其他相關研發設計產業:經臺南市政府主管創意 設計產業機關認定符合創意、設計、研發等方向 之產業。

點 經貿複合專用區條為因應水康劍意設計園區營運 需要,提供相關支援性產業為主。其土地及建築 物依「都市計畫法臺南市施行細則」第十六條規 定辦理,但不得為下列使用:

- (一)工廠。
- (二) 廢棄物貯存、處理、轉運場。
- (三)殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、 壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用,不 作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者, 不在此限。
- (四)特種咖啡茶室業、歌廳經營業、舞廳業、舞場業、 酒家業、酒吧業、夜店業。

(五)住字使用。

第四點 生活服務專用區為維持較高之居住環境水準,其 土地及建築物以下列之使用為限:

- (一) 住宅使用
- (二) 幼兒園及兒童課後照顧服務中心。
- (三)兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期樂育機構)、 老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智 照額型)、身心障礙福利機構。 作為第一項第(二)数及第(三)数者、限於使
 - 作為第一項第(二)款及第(三)款者,限於使 用建築物第一層及第二層。

22

37

臺南

都市計畫書圖—重點說明 (19/20)



▶ 10.都市計畫圖



都市計畫書圖—重點說明 (20/20)

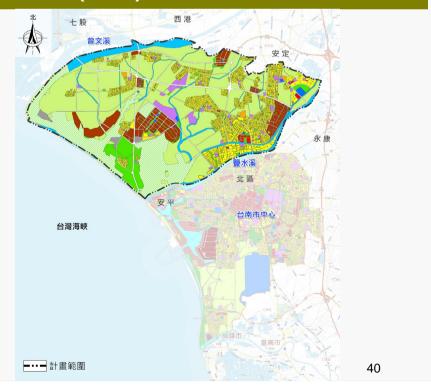


臺南

南都市計畫案例-安南區細部(一通)

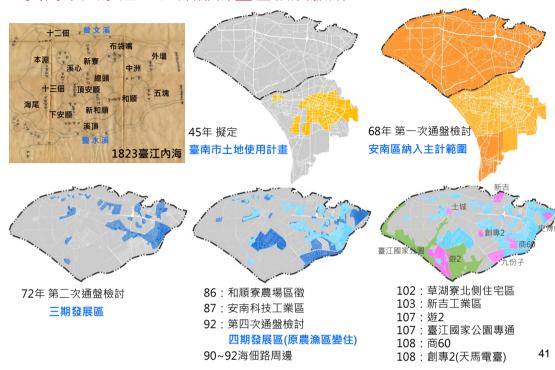
■計畫範圍

- ➤ 102年整合28處細部 計畫區
- ▶ 目前包含32細部計畫 區
- 面積:11,299.29公頃



二、計畫歷程

■安南十六寮庄、32細部計畫區發展脈絡



二、計畫歷程



三、現行計畫 公共設施用地 36% ■計畫年期:民國114年 不含河道用地 都市發展 ■計畫人口:416,000人 ■計畫面積:11,299.29公頃 用地 ■土地使用分區: 23項·9,709.29公頃(85.93%) 37.46% ■公共設施用地:45項·1,590.00公頃(14.07%) 土地使用分區 64% 不含農業區、 野生動物保護區、 保護區、河川區、 國家公園區 43

四、相關建設



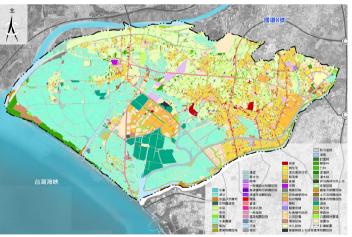
■臺江國家公園計畫(安南區範圍)分區計畫



四、土地使用現況分析

■住、商、工使用率偏低

| 項目 | 計畫面積 (公頃) | 使用面積 (公頃) | 使用率 (%) |
|-----------------|-----------|-----------|---------|
| 住宅區 | 1,466.23 | 893.44 | 60.93 |
| 商業區 | 36.98 | 8.88 | 24.01 |
| 工業區 | 697.95 | 340.67 | 48.81 |
| 零星工業區 | 0.68 | 0.68 | 100.00 |
| 文教區 | 45.56 | 45.56 | 100.00 |
| 寺廟專用區 | 0.09 | 0.09 | 100.00 |
| 宗教專用區 | 19.27 | 17.18 | 89.15 |
| 灌溉設施專用區 | 0.16 | 0.15 | 93.75 |
| 加油站專用區 | 1.34 | 1.34 | 100.00 |
| 瓦斯事業特定專 用區 | 0.16 | 0.16 | 100.00 |
| 創意文化專用區 | 28.99 | 0.00 | 0.00 |
| 車站專用區 | 0.99 | 0.00 | 0.00 |
| 電信專用區 | 2.52 | 0.37 | 14.68 |
| 變電所專用區 | 0.77 | 0.00 | 0.00 |
| 農業區 | 4,566.52 | - | - |
| 野生動物保護區 | 4.02 | - | - |
| 保護區 | 7.17 | - | - |
| 遊樂區 | 372.33 | - | - |
| 國家公園區 | 1,779.63 | - | - |
| 河川區 | 636.68 | - | - |
| 河川區(兼供道路 使用) | 17.64 | - | - |
| 土壤污染管制區 | 23.61 | - | - |
| 小計 | 9,709.29 | - | - |



四、土地使用現況分析

■公共設施用地

- 公共設施用地面積1,590.00公頃,扣 除道路用地之整體開闢率為55.93%
- 五項公設 55.78%
- 服務設施 45.24%
- 停車場 29.68%

| - A | 8 最前系统交 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| p. de la companya de | |
| | 永康交流 |
| 画例 | 大湖交流组 |

| | 項目 | 計畫面積 (公頃) | 使用面積 (公頃) | 使用率 (%) |
|----|-------------------------|-----------|-----------|---------|
| | 學校用地 | 184.34 | 122.51 | 66.46 |
| | 五項公設 | 276.13 | 154.02 | 55.78 |
| | 機關用地 | 34.60 | 28.88 | 83.47 |
| 機 | 關用地(兼供排 水使用) | 0.03 | 0.03 | 100.00 |
| 扎 | 比發市場用地 18.7 | | 18.78 | 100.00 |
| | 市場用地 | 7.02 | 2.24 | 31.91 |
| | 停車場用地 | 7.85 | 2.33 | 29.68 |
| | 郵政 | 0.19 | 0.19 | 100.00 |
| | 自來水供應 | 1.49 | 1.25 | 83.89 |
| | 變電所 | 3.42 | 2.88 | 84.21 |
| | 加油站 | 0.20 | 0.20 | 100.00 |
| | 電路鐵塔 | 0.18 | 0.18 | 100.00 |
| | 公墓 | 17.28 | 17.28 | 100.00 |
| | 防洪抽水站 | 0.03 | 0.03 | 100.00 |
| | 垃圾處理廠 | 28.10 | 28.10 | 100.00 |
| | 污水、廢氣物 處理廠、防洪 抽水站 | 12.20 | 12.20 | 100.00 |
| ᄪ | 滞洪池 | 4.19 | 4.19 | 100.00 |
| 服務 | 醫療 | 4.12 | 4.12 | 100.00 |
| 設 | 社福 | 2.03 | 0.00 | 0.00 |
| 施 | 水利設施 | 0.01 | 0.01 | 100.00 |
| | 公用事業 | 0.// | 0.00 | 0.00 |
| | <u>公用設備</u> 自來水事業 | 0.58 | 0.00 | 0.00 |
| | 日常小事表 污水處理廠 | 4.00 | 0.19 | 4.75 |
| | 法 法 法 | 1.36 | 0.00 | 0.00 |
| | 河道 | 72.91 | 0.00 | 0.00 |
| | 河道兼道路 | 1.46 | 0.00 | 0.00 |
| | 河道用地兼供道路使用 | 0.80 | 0.00 | 0.00 |
| | 公園道 | 13.57 | 0.00 | 0.00 |
| | 道路用地(兼供 排水使用) | 15.67 | 0.00 | 0.00 |
| | 小計 | 714.53 | 399.61 | 55.93 |
| | | | | 47 |

三、整體開發地區執行

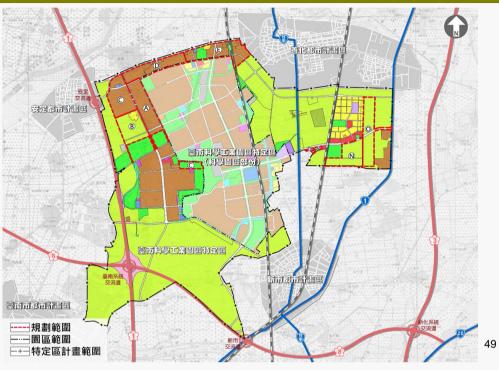
■應辦重劃區循寮庄聚落紋理,新舊並存造成執行狀況、樣態複雜



都市計畫案例- 南科特定區(一通)、LM區細計

□ 91年 臺南科學工業園 區特定區計畫(不含科 學園區部分)發布實施

- 總面積2,239.75公頃
- 依適當開發規模劃分為A~O等15個開發區塊
- 以個別區塊為單元,擬定細部計畫辦理開發
- 部分重要的道路及滯洪池等必要性公設,已先行採一般徵收方式取得土地及開發,其費用則於日後各該所屬開發區塊辦理區段徵收時予以歸墊
- 農業區(供申請變更開發為 產業支援區)及農業區(供申 請變更開發為生活服務區) 原則以區段徵收方式開發



臺 南

都市計畫案例- 南科特定區(一通)、LM區細計

二、應另行擬定細部計畫之開發區塊說明

本次通盤檢討發布實施後,表 5-4 所列各開發區塊應由台南縣政府另依土 地徵收條例第 4 條規定,先行辦理區投徵收,於台南縣都委會第定細部計畫及 符合土地徵收條例第 20 條第 1 項,第 3 項但書規定後,再檢具變更主要計畫書、 圖報由內政都退于接從變變

表 5-4 應另行擬定細部計畫之開發區塊一覽表

| 開發區塊 | | | 面積(公頃) | 百分比(%) | 備註 | |
|------|----------|------------------------|---------------------|--------|--------|------------------------|
| | 區段 | | (供申請變更開 為產業支援區) | 45.19 | 69.60 | |
| | | | 公(滯)用地 | 7.02 | 10.81 | |
| A | 開發 | 設施 | 道路用地 | 12.72 | 19.59 | |
| | 範圍 | 用地 | 小計 | 19.74 | 30.40 | |
| | | | 合計 | 64.94 | 100.00 | 1 |
| | | 12. | 畫面積 | 64.94 | - | |
| | W.FQ. | | 版(供申請變更開 為生活服務區) | 39.75 | 70.70 | 住宅區為領寄之既成 聚落,屬已發展區。 |
| | 微收 | 公共 | 公(滯)用地 | 9.48 | 16.86 | |
| | 開發 | 設施 | 道路用地 | 6.99 | 12.44 | |
| В | 範圍 | 用地 | 小計 | 16.47 | 29.30 | |
| | | | 승計 | 56.22 | 100.00 | |
| | 已發 展區 | 投 | | 4.20 | - | |
| | | 2 | 畫面積 | 60.42 | - | |
| | | 農業區(供申請變更開 發爲產業支援區) | | 46.55 | 72.00 | |
| | meen. | | 公(滯)用地 | 1.40 | 2.17 | 1 |
| | 區段 | 公共 | 道路用地 | 5.13 | 7.93 | 1 |
| С | | 公共設施 | 體育場用地 | 10.48 | 16.21 | 1 |
| C | | 用地 | 機1用地 | 0.31 | 0.48 | 1 |
| | WHEN. | HIJE | 電力1用地 | 0.78 | 1.21 | 1 |
| | | | 小計 | 18.10 | 28.00 | 1 |
| | | | 승計 | 64.65 | 100.00 | 1 |
| | | 計畫面積 | | 64.65 | - | |
| | 區段 | | 區(供申請變更開 爲產業支援區) | 40.67 | 71.54 | 計畫面積含零星工業 區,屬已發展區。 |
| | 微收 | 公共 | 公(滯)用地 | 10.48 | 18.43 | |
| | 開發 | 設施 | 道路用地 | 5.70 | 10.03 | 1 |
| D | 範圍 | 用地 | 小計 | 16.18 | 28.46 | 1 |
| | | | 合計 | 56.85 | 100.00 | |
| | 已發 展區 | | 零星工業區 | 1.07 | | |
| | | 2 | 計畫面積 | 57.92 | - | 1 |

| 開發區塊 | | | | 土地使用項目 面積(公頃) 百分比(%) | | 備註 | |
|------|----------------------|---------|----------------------|----------------------|--------|---------------------------------------------|--|
| | 區段 | 100000 | 區 (供申請變更開 爲生活服務區) | 13.09 | 63.08 | 12-30M 道路已微收開 闢部分之土地不計入 | |
| | 微收 | 公共 | 公(滯)用地 | 0.85 | 4.10 | 開發負擔,且不得計入 | |
| | 開發 | 設施 | 道路用地 | 6.81 | 32.82 | 「台南科學工業園區 | |
| 1 | 範圍 | 用地 | 小計 | 7.66 | 36.92 | 特定區計畫新市區到 | |
| | | | 合計 | 20.75 | 100.00 | 設地區擬定細部計畫 | |
| | | | 計畫面積 | 20.75 | | 及申請開發審查作業 要點」第五點第一項第 一款之公共設施用均 負擔。 | |
| | | | 區(供申請變更開 爲生活服務區) | 39.10 | 73.48 | | |
| | 區段 微收 開發 範圍 | | | 公(滯)用地 | 6.62 | 12.45 | |
| | | | | 道路用地 | 5.35 | 10.05 | |
| | | 公共設施 | 186 1 111111 | 0.80 | 1.50 | | |
| N | | | 1% & 田田 (型(分) | 0.10 | 0.19 | | |
| | | 4FGZZEE | 713.45 | 綠9用地 | 1.24 | 2.33 | |
| | | | | 小計 | 14.11 | 26.52 | |
| | | | 습計 | 53.21 | 100.00 | | |
| | | 1 | 计畫面積 | 53.21 | | | |
| | | 農業區 | 區(供申請變更開發 | 45.97 | 74.49 | | |



註:表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積爲準



inan

都市計畫案例- 南科特定區(一通)、LM區細計

- 第一點 農業區(供申請變更開發為生活服務區)及農業區(供申請變更開發為產業支援區)屬本特定區計畫優先發展區之新市區建設地區,供申請變更開發為產業支援區及生活服務區,其使用管制規定如下:
 - 一、農業區(供申請變更開發為生活服務區)及農業區(供申請變更開發為產業支援區)為主要計畫分區,應另行擬定 細部計畫及辦理整體開發。其於未擬定細部計畫並完成整 體開發前之使用應依本要點第三點有關農業區之規定管制 其使用。
 - 二、農業區(供申請變更開發為生活服務區)以發展特定區內 之一般生活機能為主,其辦理細部計畫時,得視實際需要, 再予細分供住宅、商業或其他之使用,並分別予以不同程 度之使用管制;其中供住宅使用之分區,不得作都市計畫 法台灣省施行細則第十六條之使用。
 - 三、農業區(供申請變更開發為產業支援區)以發展支援科學園區之生產、研發、商務等之服務活動為主,其辦理細部計畫時,得視實際需要,再予細分供住宅、商業或其他不同使用之用途及程度之管制,得作住宅、旅館、會議中心、百貨公司、大型商場及購物中心、商務中心、企業總部大樓,無污染之輕型工業建築(廠辦)、倉儲、運輸、轉運及物流中心;以及其他經縣府核准支援園區產業活動之無污染產業。
 - 四、農業區(供申請變更開發為生活服務區)及農業區(供申 請變更開發為產業支援區)辦理細部計畫後之平均容積率 不得大於下列規定:

土地使用分區管制要點

- 第三點 農業區以保持農業生產為主,除為避免影響半導體及光電 I C 板之生產,不得作畜牧業使用外,應以下列使用為限:
 - 一、符合都市計畫法台灣省施行細則第三十條者得依其規定辦 理。
 - 二、經縣政府審查核准之農業產銷必要設施或休閒農場之相關 設施。



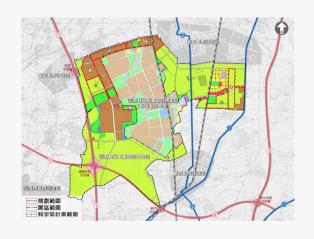
51

臺南

都市計畫案例- 南科特定區(一通)、LM區細計

- 五、依本要點擬定細部計畫時,其土地使用及公共設施計畫應依以下原則 辦理:
 - (一)主要計畫分區屬農業區(供申請變更開發為生活服務區)者, 其公共設施用地負擔不得低於 35%;主要計畫分區屬農業區 (供申請變更開發為產業支援區)者,其公共設施用地負擔不 得低於 40%。
 - (二)主要計畫分區屬農業區(供申請變更開發為生活服務區)者, 其劃設供商業使用之面積不得超過該細部計畫總面積之 8%; 主要計畫分區屬農業區(供申請變更開發為產業支接區)者,
- 其劃設供商業使用之面積不得超過該細部計畫總面積之10%。 (三)主要計畫分區屬農業區(供申請變更開發為產業支援區)者, 其所劃設供住宅使用之面積不得超過該細部計畫總面積扣除 公共設施用地後面積之二分之一,且其平均容積率不得大於 150%;非劃設供住宅使用部分之可建築用地,其可供住宅使 用之棲地板面積亦不得超過該部分基地總容積(包含申請獎勵
- 部分)之二分之一,但經縣都委會同意者不在此限。 (四)各類分區或用地與不相容土地使用(如零星工業區或其他鄰避 設施)間應規劃適當之隔離設施。
- (五)各細部計畫區應依以下規定劃設學校用地:
 - 1.容納人口三千五百人以下者免劃設。
 - 2.容納人口超過三千五百人但未滿七千人者,應依都市計畫定 期通盤檢討實施辦法學校用地之檢討標準劃設等面積之代 用地,由縣府支配使用。
 - 3.容納人口超過七千人者,應至少劃設一所學校用地,其面積不得小於2.5公頃。由縣府俟實際需要開闢為小學或中學使用。

臺南科學工業園區特定區計畫新市區建 設地區擬定細部計畫及申請開發審查作 業要點



inan

都市計畫案例- 南科特定區(一通)、LM區細計

□ 台南科學工業園區特定區計畫 (不含科學園區部分)

| | 農業區 (供開發為 產業支援區) | 農業區 (供開發為 生活服務區) | | |
|------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|--|--|
| 開發方式 | 以區段徵收為原則 | | | |
| 公(滯) | A.B.D.E負擔公 (滯) C.O負擔公 (滯) 4 (N負擔公 (滯) 11 (| | | |
| 公共設施 負擔 | 不得低於 <mark>40%</mark> | 不得低於 <mark>35%</mark> | | |
| | 得視實際需要·再細 他使用分區及管制 | 分住宅、商業或其 | | |
| 使用管制 | 支援園區生產、研 發、商務 | 特定區內一般生活 機能 | | |
| | 平均容積率應 <200% | 平均容積率應 <150% | | |



現行細部計畫概要







土地使用分區及都市設計管制要點

第五~八點 容許使用規定

| 分區 | 生活服務區 (住宅) | | | | | 生活服務區 | 生活服務區 | |
|--------------------------|------------|-------|-------|---------|-------|-------------|--------|--|
| 使用組別 | 生(住一) | 生(佳二) | 生(住三) | 生(住三之一) | 生(住四) | (產業服務專用)(註) | (商業) | |
| 第一組:獨棟及雙併住宅 | • | • | • | • | • | | 依 | |
| 第二組:連棟及集合住宅。 | | • | • | • | • | | 都 | |
| 第三組:招待所、商務住宅及出租宿舍 | | | | | • | • | 市 | |
| 第四組:社區遊憩設施 | • | • | • | • | • | • | 計 | |
| 第五組:社區安全設施 | | | • | • | • | • | 畫 | |
| 第六組:社區教育設施 | | | S | S | S | • | 法 | |
| 第七組:文教設施 | | | | S | S | • | | |
| 第八組:醫療保健設施 | | | S | S | S | T | 台 | |
| 第九組:會議及展覽設施 | | | | | | • | 灣 | |
| 第十組:事務所 | | | • | • | • | • | 省 | |
| 第十一組:旅館業 | | | | | | • | 施 | |
| 第十二組:批發業 | | | | | 0 | T | 行 | |
| 第十三組:零售業及綜合零售業 | | | | S | S | T | | |
| 第十四組:國際貿易業 | | | O,S | O,S | 0 | T | 細 | |
| 第十五組:餐飲業 | | | | R,S | R,S | T | 則 | |
| 第十六組:智慧財產權業 | | | O,S | O,S | 0 | • | 第 | |
| 第十七組:運輸、倉儲及通信業 | | | | | | • | 17 | |
| 第十八組:金融保險及不動產業 | | | B,T | B,T | B,T | • | | |
| 第十九組:專業、科學及技術服務業 | | | O,S | O,S | 0 | • | 條 | |
| 第二十組:文化、運動、休閒及其他服務業 | | | O,S | O,S | 0 | Т | 之 規 | |
| | | | | | | | 定 | |
| 其他與科學園區之產業發展有關,經縣府審查 | | | | | | | | |
| 核准之使用 | | | | | | _ | 管制 | |

註:生活服務區(產業服務專用)街廓編號C1不得作第十二組及第十七組之使用·作第十三組使用時·僅限樓地板面積500平方公尺以下

之零售業。說明: 1.「●」:允許該組使用。

