檔　　號：
保存年限：

大台南不動產建築開發公會
收文字號第0536號
日期：115.11.23

臺南市政府　函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：吳依伶
電話：06-2991111#8443
電子信箱：t9606145@mail.tainan.gov.tw

710
臺南市永康區中華路349號16號樓之2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會
發文日期：中華民國115年11月19日
發文字號：府都綜字第1151672719號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

裝

主旨：檢送115年11月4日「臺南市都市計畫委員會第151次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。

二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：https://udweb.tainan.gov.tw/）各計畫審議會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

訂

正本：趙兼主任委員卿惠、林兼副主任委員榮川、陳委員淑美、王委員銘德、王委員建雄、陳委員家慶、張委員婷媛、林委員嘉申、葉委員如萍、張委員慈佳、徐委員中強、李委員佩芬、胡委員太山、陳委員彥仲、吳委員彩珠、王委員逸峰、莊委員德樑、洪委員于婷、魏委員健宏、洪委員德勝、宋委員育豪、顏執行秘書永坤、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、臺南市不動產建築開發商業同業公會、臺南市政府交通局（審1、2、3案）、臺南市仁德區公所（審1、2、3案）、臺南市政府農業局（審2、3案）、臺南市政府水利局（審5案）、衍古開發顧問有限公司（審4案）、遠曙都市計畫技師事務所（審5案）、黃O羚（審4案）

線

副本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府都市發展局總工程司室、臺南市政府都市發展局主任秘書室、臺南市政府都市發展局專門委員室、臺南市政府都市發展局副總工程司室、臺南市政府都市發展局都市規劃科、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會
第 151 次會議紀錄

中華民國 115 年 11 月 4 日

臺南市都市計畫委員會第 151 次會議紀錄

一、時間：中華民國 115 年 11 月 4 日(三)下午 1 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠。

四、紀錄彙整：吳依伶

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「變更仁德都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）案」再提會討論

第二案：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）（配合臺南市先進運輸系統第一期藍線）案」

第三案：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）（配合臺南市先進運輸系統第一期藍線）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」

第四案：「擬定善化都市計畫(部分農業區為住宅區、公園兼滯洪池用地、公園用地、綠地及道路用地)細部計畫案」再提會討論

第五案：「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為汙水處理廠用地）（配合臺南市新市水資源回收中心(含再生水廠)興建）案」

第　一　案：「變更仁德都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）案」再提會討論

說　　明：一、本案係本府交通局為辦理「先進運輸系統第一期藍線」之仁德機廠工程及用地取得，提出變更都市計畫併同配合增訂土地使用分區管制要點相關條文。

二、本案前經本市都市計畫委員會 108 年 10 月 31 日第 84 次會議審議在案；嗣經內政部都市計畫委員會 110 年 7 月 20 日第 993 次會及 115 年 6 月 9 日第 1102 次會議審議通過並決議略以：「二、本次因應捷運機廠使用性質...，以及配合審議結果調整計畫案名。」及「四、本案主要計畫及細部計畫已完成拆離，請刪除計畫書內土地使用分區管制要點，納入細部計畫敘明。」。

三、依照上揭內政部都市計畫委員會決議，本府交通局業以 115 年 9 月 17 日南市交捷工字第 1151373537 號函送本案拆離後細部計畫草案內容，爰再提會討論。

決　　議：本案除有關退縮建築規定設置圍牆位置，考量都市景觀及道路設置人行步道需求，捷運機廠用地之退縮建築規定修正為「自用地境界線至少退縮 6 公尺建築，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。」，另為保留植栽綠化之彈性，備註欄修正為「退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。」外，其餘准照本府交通局提送細部計畫書及再提會討論書面資料內容(如附表)通過。

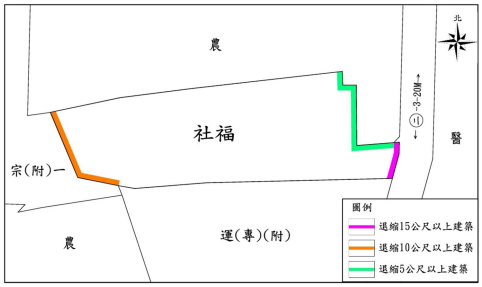
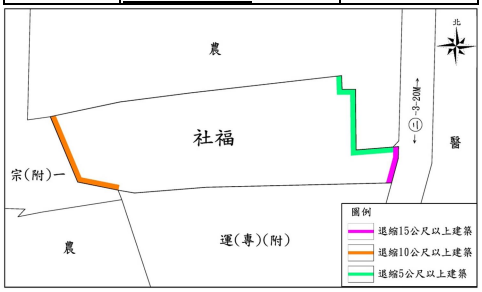
【附表】土地使用分區管制要點修正對照表

原條文	本次提會修正條文	說明
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。	未修正。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。住宅區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。住宅區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	未修正。
三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	未修正。
四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修正。
五、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、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。	未修正。
六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修正。
七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	未修正。
八、加油站專用區建蔽率不得大於 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	八、加油站專用區建蔽率不得大於 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	未修正。

原條文	本次提會修正條文	說明
得從事兼營項目。	得從事兼營項目。	
九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 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。	九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 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。	未修正。
十、醫院用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十、醫院用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	未修正。
十一、社會福利設施用地除供社會救助機構、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，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於400%。	十一、社會福利設施用地除供社會救助機構、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，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於400%。	未修正。
(未規定)	十二、捷運機廠用地建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於150%，其土地及建築物得為下列使用： (一)捷運列車之駐車、調度、清洗、保養、維修、測試、出入軌道設施。 (二)土建及軌道維護機具與材料儲放設施。 (三)電力、再生能源相關設施。 (四)行控中心。 (五)行政辦公、人員教育、管理服務設施。 (六)其他經本市捷運主管機關認定之必要交通設施。	1.遵循115年6月9日內政部都市計畫委員會第1102次會議決議，為利區分捷運系統設施（如車站出入口、通風井、轉乘設施）及機廠之使用差異，修正用地名稱。 2.配合捷運第一期藍線基本設計成果，表列捷運機廠用地相關使用項目，以資明確。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>本次提會修正條文</th><th>說明</th></tr>
<tr>
<td>十二、建築退縮規定：
(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區
商業區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</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公尺建築，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.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr>
</table>
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
</table>
</td>
<td>十三、建築退縮規定：
(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區
商業區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</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公尺建築，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.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr>
</table>
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
</table>
</td>
<td>1.考量捷運機廠用地周邊鄰接農業區、社會福利設施用地及宗教專用區，除確保周界緩衝及隔離效果外，同時須維護機廠設施安全及防治破壞必要性，爰修正增加退縮建築深度及設置圍牆需求。
2.點次調整。</td>
</tr>
</table>

原條文			本次提會修正條文			說明
住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，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	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，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。	
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。		商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。		
社會福利設施用地	1.基地東側自計畫道路境界線至少退縮15公尺建築，自地界線至少退縮5公尺建築。（詳附圖） 2.基地西側考量與周邊交通建設之連通性，應自地界線至少退縮10公尺建築或於基地內預留捷運路線通廊，經交通單位同意後，提本市		社會福利設施用地	1.基地東側自計畫道路境界線至少退縮15公尺建築，自地界線至少退縮5公尺建築。（詳附圖） 2.基地西側考量與周邊交通建設之連通性，應自地界線至少退縮10公尺建築或於基地內預留捷運路線通廊，經交通單位同意後，提本市		

原條文	本次提會修正條文	說明
都市設計審議委員會審議。	都市設計審議委員會審議。	
	捷運機廠用地	應自用地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮部分得設置圍牆；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
 附圖　社會福利設施用地退縮示意圖	 附圖　社會福利設施用地退縮示意圖	
(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。	(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。	
十三、下列指定地區，應依規定辦理都市設計審議：	十四、下列指定地區，應依規定辦理都市設計審議：	點次調整。
(一)社會福利設施用地	(一)社會福利設施用地	
十四、停車空間劃設標準	十五、停車空間劃設標準	點次調整。
(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99 年 7 月 16 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理:	(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99 年 7 月 16 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理:	

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

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

原條文	本次提會修正條文	說明
<table><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td colspan="2">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</td></tr></table>(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樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。 (四)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。	<table><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td colspan="2">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</td></tr></table>(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樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。 (四)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。	
十五、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。	十六、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。	點次調整。
十六、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。	十七、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。	點次調整。
十七、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。	十八、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。	點次調整。
十八、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。	十九、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。	點次調整。
十九、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。	二十、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。

第 二 案：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為捷運系統用地)(配合臺南市先進運輸系統第一期藍線)」案

說　　明：一、本案係本府交通局為辦理「臺南市先進運輸系統第一期藍線」主變電站設置需要，擬變更部分農業區為捷運系統用地，計畫範圍位於本市仁德區台 86 東西向快速道路台南交流道北側、二仁路一段之西側，變更面積計約 0.75 公頃，並經本府 115 年 6 月 12 日府交捷工字第 1150871112 號函核准辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書、圖。

五、公開展覽期間：自民國 115 年 9 月 21 日起 30 天於仁德區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽作業，並於 115 年 10 月 8 日上午 10 時 30 分整假本市仁德區公所舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 1 件，詳如人民或團體陳情意見綜理表。

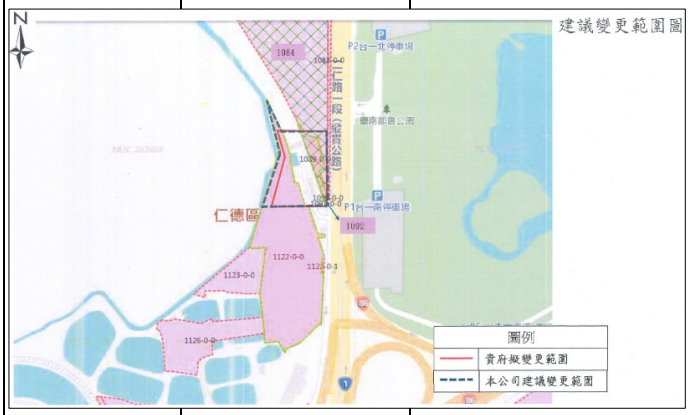
決　　議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫書圖通過。

一、為簡化明確，建議修正案名為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合臺南市先進運輸系統第一期主變電站）」案。

二、本案因涉及農業發展條例第 10 條規定之農業用地變更為非農業使用情形，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意，請將相關證明文件納入計畫書以利查考。

三、公展期間公民或團體陳情意見：詳附表之市都委會決議欄。

附表　公開展覽期間公民團體陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本府交通局研析意見	市都委會決議
人1	陳情人：台灣糖業股份有限公司台南區處 陳情地點：二仁段1122地號 	旨案涉及本區處經管臺南市仁德區二仁段1084地號內、1089地號內、1092地號及1122地號內4筆面積計4,224.35㎡土地，其中同段1122地號，為避免取得部分土地後形成剩餘畸零土地，致影響本公司土地後續管理及利用效益，爰提出異議。	1.建議貴府考量土地整體利用及後續管理便利性，將同段1122地號北側、西側土地一併納入用地變更範圍。 2.檢附建議修正位置圖(如附件)供參。	1.查仁德區二仁段1122地號北側、西側土地為部分溝渠用地及部分機關用地，其中機關用地現況供軍事使用，另溝渠用地係90年8月24日發布實施「仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」，有鑑於八一二水災造成仁德地區人民生命財產之重大損失，爰配合雨水下水道之整體規劃由農業區所變更，以解決該區水患問題。 2.本案係配合捷運第一期藍線基本設計成果，擬變更部分農業區為捷運系統用地，有關陳情建議將該溝渠用地及機關用地納入變更範圍一事，按都市發展局刻辦理公共設施用地專案通盤檢討，該二項公共設施用地配合主管機關需求檢討後，仍應予以維持保留，故陳情土地並非捷運建設所必需，建議未便納入本案變更範圍。	未便採納。 1.依交通局意見所陳位置非本案工程所需用地範圍。 2.有關所陳位置涉及現行機關用地及溝渠用地整體配置，納下次通盤檢討研議。

第 三 案：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）（配合臺南市先進運輸系統第一期藍線）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」

說　　明：一、本案係配合「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）（配合臺南市先進運輸系統第一期藍線）」案變更後新增使用分區，併同檢討本計畫區細部計畫之土地使用分區管制要點有關規定。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：土地使用管制事項。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 115 年 9 月 21 日起 30 天於仁德區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽作業，並於 115 年 10 月 8 日上午 10 時 30 分整假本市仁德區公所舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決　　議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫書圖通過。

一、為簡化明確，修正案名為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合臺南市先進運輸系統第一期主變電站）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案。

二、本案「捷運系統用地」不予規定建蔽率及容積率，請將後續申請建築之適用法規及相關程序，納入計畫書中適當章節敘明。

三、考量農業用地變更使用應予設置隔離綠帶或設施空間，及因應捷運系統用地臨道路側設置圍牆需求，並保留植栽綠化之彈性，修訂土地使用分區管制要點第十四點有關捷運系統用地（捷一）建築退縮之公展條文如附表。

【附表】 土地使用分區管制要點修正對照表

<table>
<tr><th>公展條文</th><th>依市都委會決議修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>十二、捷運系統用地建蔽率、容積率不予規定。僅供捷運設施及其相關使用。</td><td></td><td>未修正。</td></tr>
<tr><td>十三、配合本市設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、轉乘設施、變電站、及其相關設施)使用之部分得不計入建蔽率及容積率。</td><td></td><td>未修正。</td></tr>
<tr><td>十四、建築退縮規定：
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。</td><td rowspan="3">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>商業區</td><td>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。</td></tr>
<tr><td>「捷一」捷運系統用地</td><td>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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</td></tr>
</table></td><td>十四、建築退縮規定：
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。</td><td rowspan="2">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>商業區</td><td>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。</td></tr>
<tr><td>「捷一」捷運系統用地</td><td>1. 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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。
2. 臨農業區部分，應自基地境界線至少退縮1.5公尺建築。</td><td>退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr>
</table></td><td>考量農業用地變更使用應予設置隔離綠帶或設施空間，及因應捷運系統用地臨道路側設置圍牆需求，並保留植栽綠化之彈性，修訂捷運系統用地（捷一）退縮建築規定。</td></tr>
</table>

第四案：「擬定善化都市計畫(部分農業區為住宅區、公園兼滯洪池用地、公園用地、綠地及道路用地)細部計畫」案再提會討論

說　明：

一、本案目前辦理情形

(一)本案業經本會 112 年 8 月 21 日第 124 次會議及內政部都市計畫委員會 114 年 4 月 29 日第 1077 次會議審議通過。嗣於 114 年 9 月 18 日依法辦理再公開展覽 30 日，並於同年 10 月 8 日舉辦說明會。

(二)再公開展覽期間共計收到 2 件公民或團體陳情意見。案經內政部都委會 115 年 7 月 28 日第 1105 次會議審議決議：陳情意見照市府研析意見辦理，其餘准照本府 115 年 6 月 1 日府都綜字第 1150886498 號函送修正內容通過，並併同第 1077 次會議決議修正計畫書圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論（詳附件一）。

(三)鑑於內政部都委會第 1105 次會議決議內容，涉及土地使用計畫及土地使用分區管制要點之調整，爰依該決議據以修訂細部計畫內容，並再提會討論。

二、再提會討論事項

(一)土地使用計畫調整內容

本案依內政部都市計劃委員會第 1105 次會議審定之主要計畫內容據以調整細部計畫說明如下:

1.配合台電電塔下地後，設置連接站需求：調整綠地（一）、10m-1 道路用地及 10m-1 道路用地南側住宅區。

2.維持公共設施用地及代用地(5.5%)合計比例不得低於總面積 43%之原則：取消 8m-6 道路，並調整北側公(滯)用地、南側住宅區(註)、住宅區，以及 10m5-道路用地東側住宅區面積。

決　　議：

一、為維持公共設施用地及代用地合計比例不低於總面積 43%之原則，同意取消 8m-6 號道路，惟為兼顧公園周邊環境品質，避免住宅建築緊鄰公園造成視覺壓迫，增進日照、採光、通風、都市空間通透性及公園可及性，住宅區應自公園兼滯洪池用地境界線起退縮 8 公尺建築，退縮部分得計入法定空地；其中自公園兼滯洪池用地境界線起至少留設 3m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 1.5 公尺寬無遮簷人行步道供公共通行，並納入土地使用分區管制要點規範。

二、其餘准照提會討論資料通過

提會資料

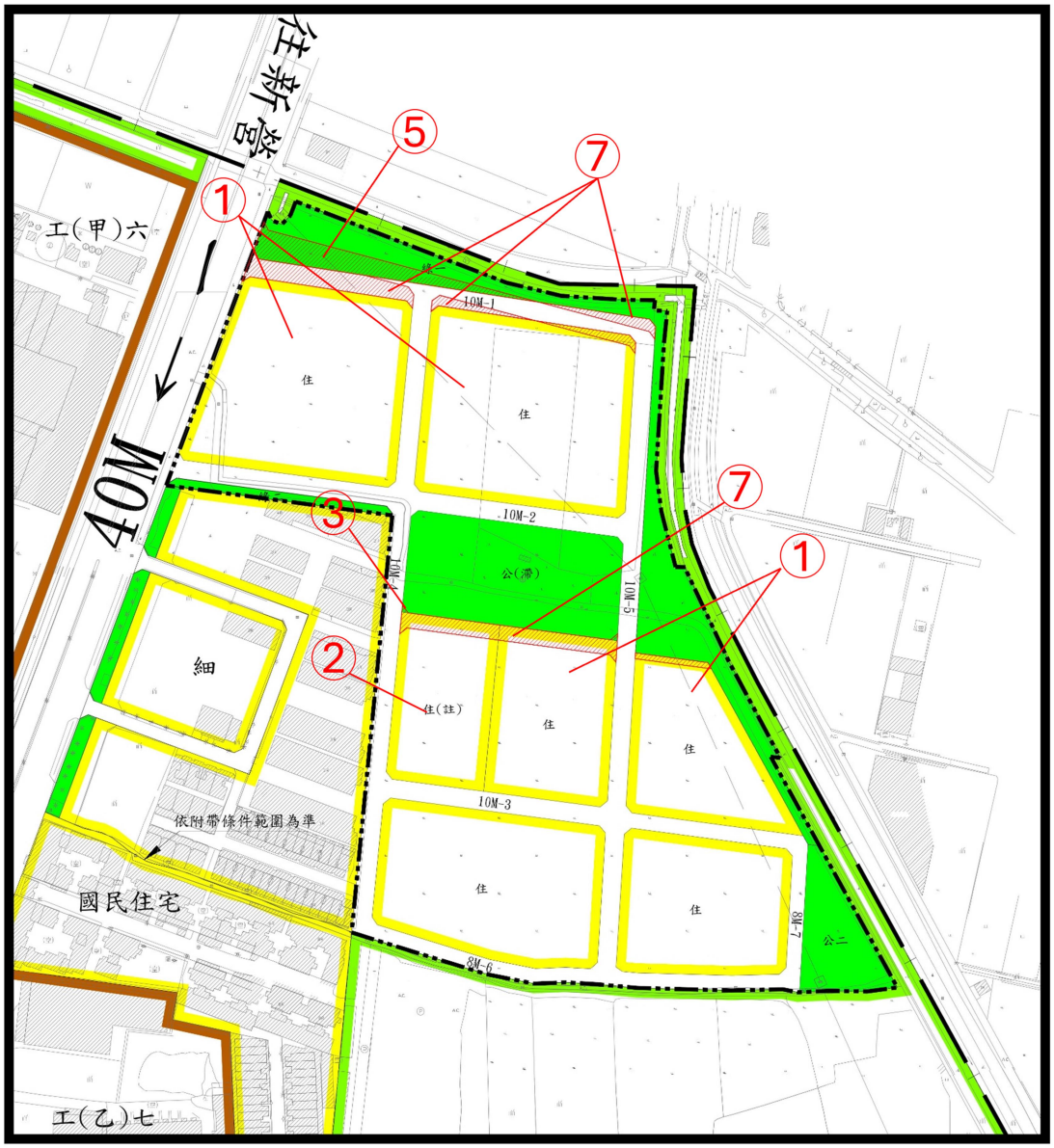
表 1　細部計畫土地使用計畫前後對照表

編號	位置	調整內容		調整理由	備註
		原計畫（再公開展覽內容）	新計畫（本次提會內容）		
1	一 -40M 道路東側	住宅區（4.8186 公頃）	住宅區（4.8185 公頃）	於維持公共設施用地及代用地（5.5%）合計比例不低於總面積43%的原則及配合 8m-6 道路取消，調整 8m-6 道路南側住宅區(註)、住宅區，以及 10m-5 東側住宅區	代用地劃設比例應維持5.5%，且維持公共設施用地及代用地合計比例不得低於總面積43%。
2	計畫區 10M-4 道路東側	住宅區(註)（0.4650 公頃）	住宅區(註)（0.4650 公頃）	配合取消 8m-6 道路，並於原位置、原面積不變之原則下，酌予調整住宅區(註)形狀。	
3	計畫區 10M-2 道路南側	公園兼滯洪池用地（0.6236 公頃）	公園兼滯洪池用地（0.6249 公頃）	於維持公共設施用地及代用地（5.5%）合計比例不低於總面積43%的原則及配合 8m-6 道路取消，酌予調整公園兼滯洪池用地形狀。	
4	計畫區 10M-5 道路東側	公園用地(二)（0.2269 公頃）	公園用地(二)（0.2269 公頃）	(無調整)	
5	計畫區 10M-1 道路北側	綠地(一)（0.5994 公頃）	綠地(一)（0.6918 公頃）	調整綠地(一)用地範圍，以滿足電塔下地後增設連接站用地需求。	
6	計畫區 10M-2 道路南側	綠地(二)（0.0529 公頃）	綠地(二)（0.0529 公頃）	(無調整)	
7	計畫區北側東西向、中軸南北向	道路用地（1.6673 公頃）	道路用地（1.5736 公頃）	於維持公共設施用地及代用地（5.5%）合計比例不低於總面積43%的原則，取消 8m-6 道路及調整 10m-1 道路路型。	

註 1：表內面積僅供參考，實際變更面積應以核定計畫圖實際分割測量面積為準

1 部畫地用區整意

圖細計土使分調示圖



圖例:

住宅區	甲種工業區	綠地	本次調整範圍
住宅區(註)	乙種工業區	道路用地	
國民住宅專用區	公園用地	主要計畫範圍	
農業區	公園兼滯洪池用地	擬定細部計畫範圍	

比例尺：1/1000

0 10 25 50 75M

註1:住宅區(註)為代用地。

註2:本次變更未指明部分，應皆依原計畫內容為準。

表 2　細部計畫土地使用計畫面積前後對照表

項目			再公開展覽		本次提會調整	
			面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
使用分區	住宅區		4.8186	57.00%	**4.8185**	57.00%
	住宅區(註)		0.4650	5.50%	0.4650	5.50%
	小計		5.2836	62.50%	**5.2835**	62.50%
公共設施用地	公園兼滯洪池用地	公(滯)	0.6236	7.38%	**0.6249**	7.39%
	公園用地	公二	0.2269	2.68%	0.2269	2.68%
	綠地	綠一	0.5994	7.09%	**0.6918**	8.18%
		綠二	0.0529	0.63%	0.0529	0.63%
		小計	0.5623	7.72%	**0.7447**	8.81%
	道路用地		1.6673	19.72%	**1.5736**	18.60%
	小計		3.1700	37.50%	**3.1701**	37.50%
合計			8.4536	100.00%	8.4536	100.00%

註 1：住(註)係提供作代用地使用

註 2：表內面積僅供參考，實際變更面積應以核定計畫圖實際分割測量面積為準



再公開展覽內容



本次提會調整後內容

圖 1　細部計畫調整前後對照圖

(二)土地使用管制及都市設計條文修正說明

配合部都委會第 1105 次會議審定內容調整土地使用管制及都市設計原則條文說明如下。

表 3　土地使用管制內容前後對照表

<table>
<tr><th>再公開展覽條文</th><th>本次提會建議修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>壹、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條訂定之。</td><td>(無修正)</td><td>依本會第 124 次會決議</td></tr>
<tr><td>貳、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定。</td><td>(無修正)</td><td>依本會第 124 次會決議</td></tr>
<tr><td>參、住宅區(附)、住宅區(附)(註)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，且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。</td><td>(無修正)</td><td>依本會第 124 次會決議</td></tr>
<tr><td>肆、退縮建築規定
本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理：
一、臨善化都市計畫一號道路(台一線)街廓：
應自善化都市計畫一號道路境界線退縮 10 公尺建築，原則不得設置圍牆，若有設置圍牆之必要者，應自善化都市計畫一號道路境界線退縮 8 公尺設置，退縮部分得計入法定空地。其臨善化都市計畫一號道路境界線設置至少 2.5 公尺寬無遮簷人行步道，其餘部分應留設至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶。
二、其餘地區之退縮規定如下:
<table>
<tr><th>分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>自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.其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留</td></tr>
</table>
</td><td>肆、退縮建築規定
本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理：
一、臨善化都市計畫一號道路（台一線）街廓之退縮規定如下：
<table>
<tr><th>分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>自善化都市計畫一號道路境界線退縮 10 公尺建築</td><td>1.原則不得設置圍牆，若有設置圍牆之必要者，應自善化都市計畫一號道路境界線退縮 8 公尺設置，退縮部分得計入法定空地。
2.其臨善化都市計畫一號道路境界線設置至少 2.5 公尺寬無遮簷人行空間，其餘部分應留設至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶。</td></tr>
</table>
二、其餘地區之退縮規定如下:
<table>
<tr><th>分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅</td><td>自計畫道路境</td><td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設</td></tr>
</table>
</td><td>1.調整臨善化都市計畫一號道路（台一線）街廓之退縮規定改以表格呈現，使管制內容各點格式一致。
2.配合土地使用計畫調整成果修正退縮建築示意圖。</td></tr>
</table>

再公開展覽條文			本次提會建議修正條文			修正說明
		設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。	區	界線至少退縮 5 公尺建築。	置圍牆，但得計入法定空地。 2.其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。	
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	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。	公共設施用地	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。	

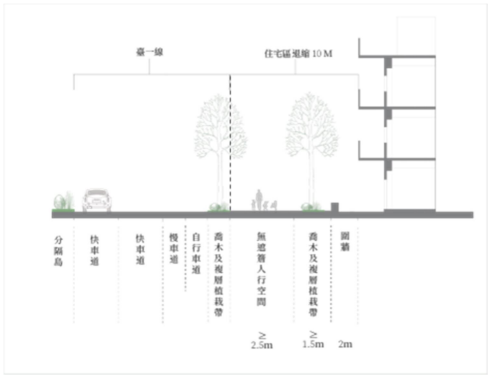


圖 4-8、臨善化都市計畫一號道路（台一線）住宅區退縮建築示意

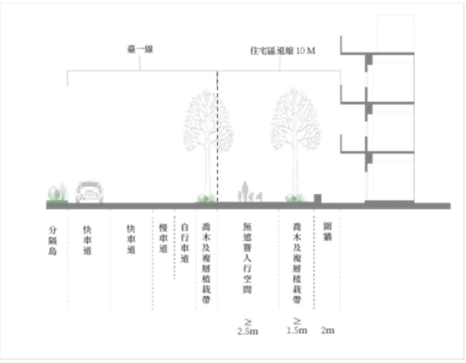


圖 4-8、臨善化都市計畫一號道路（台一線）住宅區退縮建築示意

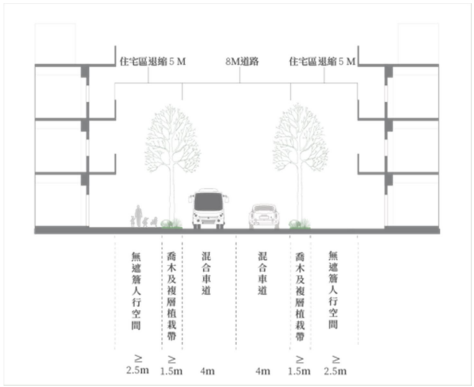


圖 4-9、其他住宅區退縮建築示意

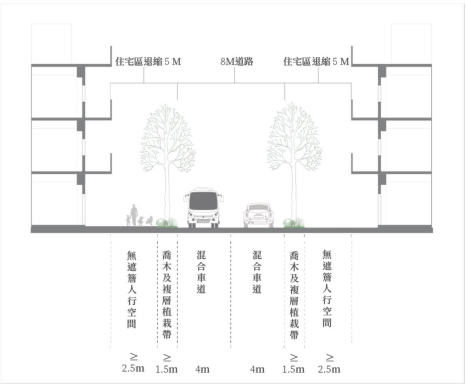


圖 4-9、其他住宅區退縮建築示意

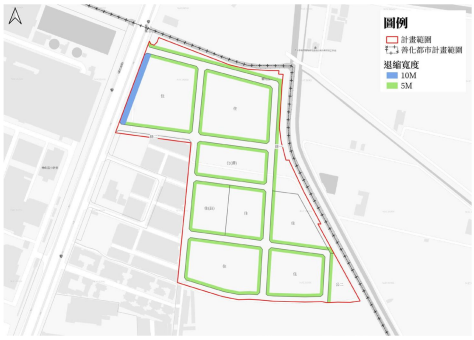
<table>
<tr><th>再公開展覽條文</th><th>本次提會建議修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>

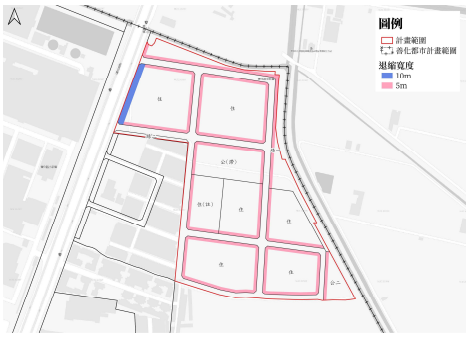
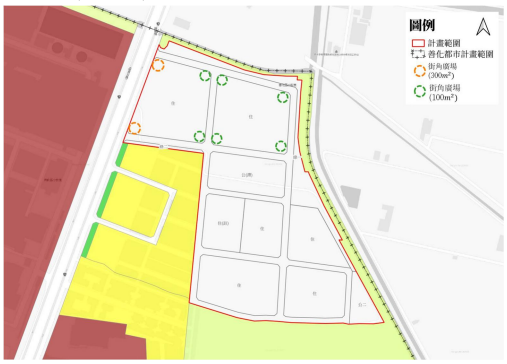
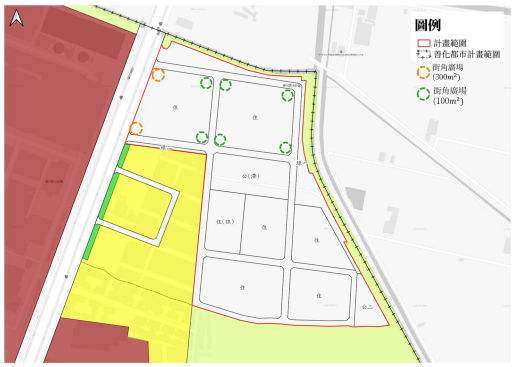
圖 4- 10、本計畫區退縮建築示意圖</td><td>

圖 4- 10、本計畫區退縮建築示意圖</td><td></td></tr>
<tr><td>伍、停車空間劃設標準
一、住宅區之停車空間應依下表規定辦理。
表 4-5、停車空間劃設標準
<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr><tr><td>150 平方公尺以下（含 150 平方公尺）</td><td>免設停車位</td></tr><tr><td>超過 150 平方公尺至 250 平方公尺</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td>以下每增 150 平方公尺</td><td>設置 1 部</td></tr></table>二、前項以外地區依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。</td><td>伍、停車空間劃設標準
一、停車空間規定如下表：
表 4- 1、停車空間設置標準
<table><tr><th>使用分區</th><th>停車空間設置標準</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="2">建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。</td><td rowspan="2">機車停車位大小應至少符合長 1.8 公尺 x0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺</td></tr><tr><td>住宅區（註）</td></tr></table>二、前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。</td><td>配合辦理中之「擬定善化都市計畫(變更部分農業區為住宅區、公園用地、社會福利設施用地、停車場用地及道路用地)細部計畫案」所定內容調整，已確保都市計畫區內標準一致。</td></tr>
<tr><td>陸、公園用地(二)應配合台灣電力股份有限公司供電線路變更設置作業內容，供其設置電路鐵塔及圍籬等地上物。</td><td>陸、綠地(一)及公園用地(二)應配合台灣電力股份有限公司供電線路變更設置作業內容，供其設置電路鐵塔及圍籬等地上物。</td><td>增訂綠地(一)亦應配合台電連接站設計方案容許電路鐵塔及圍籬等地上物。</td></tr>
<tr><td>柒、太陽光電設置規模標準
本計畫區所有建築物新建時，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理：
<table><tr><td>1</td><td>住宅類</td><td>採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第</td></tr></table></td><td>柒、太陽光電設置規模標準
一、參照「臺南市低碳城市自治條例」、「臺南市淨零永續城市管理自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫區所有新建建築物應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。有關設置規模標準如下：</td><td>納入臺南市頒布之「臺南市低碳城市自治條例」、「臺南市淨零永續城市管理自治條例」等低碳相</td></tr>
</table>

再公開展覽條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<table><tr><td></td><td></td><td>二十一條之一規定扣除之。</td></tr><tr><td></td><td></td><td>非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。</td></tr><tr><td>2</td><td colspan="2">非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</td></tr><tr><td>3</td><td colspan="2">倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</td></tr><tr><td>4</td><td colspan="2">公有建築物與公園，應至少設置電動車充電點與電池交換站各 1 處。</td></tr></table>前項住宅類包含建築物使用類組 H1、H2 類。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。	<table><tr><td>1</td><td>住宅類</td><td>採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</td></tr><tr><td></td><td></td><td>非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。</td></tr><tr><td>2</td><td colspan="2">非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</td></tr><tr><td>3</td><td colspan="2">倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</td></tr><tr><td>4</td><td colspan="2">公有建築物與公園，應至少設置電動車充電點與電池交換站各 1 處。</td></tr></table>二、前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。	關自治條例，以敘明規範依據。
捌、本計畫區各項建築開發行為應依本計畫「都市設計規範」辦理。	(無修正)	依本會第 124 次會決議
玖、本計畫區內土地及建築物之使用應以本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	刪除本條	因與第貳條重複，故予以刪除整併。

表 4　都市設計準則內容前後比較表

再公開展覽條文	本次提會建議修正條文	修正說明
壹、公共開放空間系統 一、本案應留設街角廣場開放空間位置詳圖 4-11 所示。 二、街角廣場應提供公眾使用及通行，不得設置任何形式之圍籬。 三、街角廣場不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止汽機車進入。 四、街角廣場應予適當綠化，且其鋪面、高程、植栽應用應與周邊道路退縮帶之帶狀公共開放空間整合連結。  圖 4-11、街角廣場位置示意圖	壹、公共開放空間系統 一、本案應留設街角廣場開放空間位置詳圖 4-11 所示。 二、街角廣場應提供公眾使用及通行，不得設置任何形式之圍籬。 三、街角廣場不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止汽機車進入。 四、街角廣場應予適當綠化，且其鋪面、高程、植栽應用應與周邊道路退縮帶之帶狀公共開放空間整合連結。  圖 4-11、街角廣場位置示意圖	配合土地使用計畫調整成果修正街角廣場位置示意圖。
貳、人行空間或步道系統動線 一、人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。 二、凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，採用防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件之鋪面材質。 三、留設無遮簷人行道供公眾通行部分應設置透水性鋪面。	(無修正)	--
參、交通運輸系統配置 一、鄰台一線之住宅街廓，其車道出入口位置應避免設置於台一線側。 二、應於公園兼滯洪池用地內留設足供 61 輛小客車之停車空間以利公共使用。	(無修正)	--

再公開展覽條文	本次提會建議修正條文	修正說明
肆、建築量體...管制事項 一、面對公園之住宅區建築，應配合公園景觀規劃設計。 二、基地內 6 層樓以上建築物之各棟間之淨寬度應達 6 公尺以上。 三、建築量體之色調、材質等具外部景觀性之部分，應力求與周邊建築基地維持和諧關係。 四、建築物的排氣或排煙設備之排放口，不得朝向人行空間設置，以免影響行人。 五、公共管線應以地下化為原則。 六、本地區建築設置廣告物，應採正式招牌廣告並依「台南市廣告物管理自治條例」辦理，且三樓以上不得設置廣告物。	(無修正)	--
伍、綠化植栽及景觀計畫 一、植栽綠化內容包含喬木、灌木草花及地被植物，應以複層式植栽方式綠化，並優先考量樹種之適地適種(如耐鹽、耐旱性及防風害特性)，以增進植栽之存活率。 二、種植於距計畫道路交岔路口 10 公尺內之植栽，應考量其樹蔭及落果，以不影響行車及人行安全為原則。	(無修正)	--
陸、其他 本準則未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理審議。	(無修正)	--

第 五 案：「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）(部分農業區為污水處理廠用地)(配合臺南市新市水資源回收中心(含再生水廠)興建）案」

說　　明：一、旨揭變更案之新市水資源回收中心屬於「臺南市新市區污水下水道系統」第一期實施計畫一部分，為南科及樹谷園區產業再生水廠之計畫用地。為因應新市污水下水道系統第一期水資源回收中心之興建，並配合水資源回收中心公共建設、推動及用地取得時程急迫性，遂依都市計畫法及其相關規定，辦理「臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)」內之都市計畫迅行變更，以利後續用地取得及工程施作，爰辦理本次變更作業。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳公開展覽計畫書、圖。

四、變更計畫內容：詳公開展覽計畫書、圖。

五、公開展覽期間：自民國 115 年 9 月 9 日起 30 天於新市區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 115 年 9 月 23 日下午 2 時 30 分整假臺南市新市區三里聯合活動中心舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決　　議：准照公開展覽計畫書圖內容通過。

附帶建議：為利後續污水處理廠可能之建築需求，本案如有辦理細部計畫需要，再依都市計畫程序辦理。