

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年11月27日
發文字號：府都綜字第1081202442A號
附件：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各1份



主旨：「變更臺南市安南區細部計畫A15區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」自民國108年11月28日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條及第28條規定。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國108年11月28日零時起生效。
- 二、公告地點：本府公告欄、本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）及都市規劃科公告欄（民治市政中心）、臺南市安南區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書1份。
- 四、本案計畫書、圖檔案另可至本府網站（<https://www.tainan.gov.tw/>）市政公告與本府都市發展局網站（http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）公告事項中查詢下載。

市長黃偉哲

核定本

變更臺南市安南區細部計畫 A15 區
(和順地區原農漁區變更為住宅區)
尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案
計畫書



臺南市政府
中華民國 108 年 11 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	自民國 106 年 2 月 13 日起至民國 106 年 3 月 14 日止。 民國 106 年 2 月 13 日、14 日、5 日刊登於中華日報。
	公開展覽	自民國 106 年 11 月 21 日起至民國 106 年 12 月 20 日止。 民國 106 年 11 月 21 日、22 日、23 日刊登於中國時報。
	公開展覽說明會	民國 106 年 12 月 7 日下午 2 點於安南區公所 4 樓禮堂舉行。
	再公開展覽	自民國 107 年 12 月 26 日起至 108 年 1 月 25 日止。 民國 107 年 12 月 26 日、27 日、28 日刊登於聯合報。
	再公開展覽說明會	民國 108 年 1 月 14 日下午 3 時於安南區公所 4 樓禮堂舉行。
人民及機關團體對本案之反映意見	詳見人民及機關團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	民國 107 年 9 月 25 日臺南市都市計畫委員會第 74 次會審議通過。 民國 108 年 4 月 16 日臺南市都市計畫委員會第 78 次會審議通過。
	內政部	

【目錄】

第一章 計畫概述.....	1-1
第一節 計畫緣起.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-1
第三節 計畫區位及範圍.....	1-1
第二章 現行計畫內容概述.....	2-1
第一節 都市計畫辦理歷程.....	2-1
第二節 現行細部計畫概述.....	2-1
第三章 發展現況分析.....	3-1
第一節 自然環境現況.....	3-1
第二節 人口現況概述.....	3-2
第三節 土地使用現況.....	3-4
第四節 交通運輸現況.....	3-7
第五節 公共設施現況.....	3-9
第六節 公告土地現值.....	3-13
第七節 災害發生歷史、災害發生特性、災害發生潛勢.....	3-14
第四章 整體開發地區辦理情形.....	4-1
第一節 整體開發地區規定及目前辦理情形.....	4-1
第二節 尚未辦理完成重劃開發範圍現況.....	4-5
第三節 尚未辦理完成重劃開發範圍合法建物清查.....	4-26
第五章 發展課題與對策.....	5-1
第六章 整體開發地區檢討處理原則.....	6-1
第七章 變更內容.....	7-1
第八章 變更後計畫.....	8-1
第一節 變更後計畫.....	8-1
第二節 市地重劃規定.....	8-3
第三節 重劃單元開發計畫.....	8-4
第四節 土地使用分區管制要點.....	8-6
第五節 事業及財務計畫.....	8-6
附件一 臺南市政府地政局 105 年 2 月 16 日南市地劃字第 1051234675 號函	
附件二 臺南市政府地政局 108 年 9 月 19 日南市地劃字第 1081027013 號函	
附件三 臺南市都市計畫委員會第 74 次及第 78 次會議紀錄	

【圖目錄】

圖 1-1	計畫區位示意圖	1-2
圖 1-2	計畫範圍示意圖	1-2
圖 2-1	現行細部計畫示意圖	2-4
圖 2-2	應依本要點第十五條第一項第十三款規定退縮地區範圍	2-11
圖 2-3	投影面積示意圖	2-12
圖 2-4	斜屋頂斜面坡度比示意圖	2-12
圖 2-5	面向最寬道路境界線立面示意圖	2-13
圖 2-6	山牆底高比樣式圖	2-13
圖 3-1	土地使用現況分布示意圖	3-5
圖 3-2	建物結構分布示意圖	3-5
圖 3-3	建物樓層分布示意圖	3-6
圖 3-4	道路系統示意圖	3-7
圖 3-5	公車路線示意圖	3-8
圖 3-6	計畫區公共設施用地開闢情形	3-11
圖 3-7	計畫區土地公告現值分布圖	3-13
圖 3-8	臺南市易淹水地區分佈圖	3-14
圖 3-9	新化地震震度分佈圖	3-15
圖 3-10	白河地震震度分佈圖	3-15
圖 3-11	臺南市重大火災發生地點分佈圖	3-16
圖 3-12	臺南市安南區災害潛勢示意圖	3-16
圖 4-1	應以市地重劃方式辦理整體開發地區示意圖	4-1
圖 4-2	計畫區已辦理市地重劃範圍示意圖	4-2
圖 4-3	尚未辦理完成重劃開發範圍分布示意圖	4-4
圖 4-4	尚未辦理完成重劃開發範圍 A、B 區塊土地使用現況	4-5
圖 4-5	尚未辦理完成重劃開發範圍 C 區塊土地使用現況	4-5
圖 4-6	尚未辦理完成重劃開發範圍 D、E 區塊土地使用現況	4-6
圖 4-7	尚未辦理完成重劃開發範圍 F 區塊土地使用現況	4-6
圖 4-8	尚未辦理完成重劃開發範圍 G、G-1 區塊土地使用現況	4-7
圖 4-9	尚未辦理完成重劃開發範圍 H、I 區塊土地使用現況	4-7
圖 4-10	尚未辦理完成重劃開發範圍 J、K、L、M 區塊土地使用現況	4-8
圖 4-11	尚未辦理完成重劃開發範圍土地權屬示意圖	4-9
圖 4-12	尚未辦理完成重劃開發範圍 A 區塊土地權屬示意圖	4-10
圖 4-13	尚未辦理完成重劃開發範圍 B 區塊土地權屬示意圖	4-11
圖 4-14	尚未辦理完成重劃開發範圍 C 區塊土地權屬示意圖	4-12
圖 4-15	尚未辦理完成重劃開發範圍 D 區塊土地權屬示意圖	4-13
圖 4-16	尚未辦理完成重劃開發範圍 E 區塊土地權屬示意圖	4-14
圖 4-17	尚未辦理完成重劃開發範圍 F 區塊土地權屬示意圖	4-15
圖 4-18	尚未辦理完成重劃開發範圍 G 區塊土地權屬示意圖	4-16
圖 4-19	尚未辦理完成重劃開發範圍 G-1 區塊土地權屬示意圖	4-17
圖 4-20	尚未辦理完成重劃開發範圍 H 區塊土地權屬示意圖	4-19
圖 4-21	尚未辦理完成重劃開發範圍 I 區塊土地權屬示意圖	4-20
圖 4-22	尚未辦理完成重劃開發範圍 J 區塊土地權屬示意圖	4-21

圖 4-23	尚未辦理完成重劃開發範圍 K 區塊土地權屬示意圖	4-22
圖 4-24	尚未辦理完成重劃開發範圍 L 區塊土地權屬示意圖	4-23
圖 4-25	尚未辦理完成重劃開發範圍 M 區塊土地權屬示意圖	4-24
圖 4-26	尚未辦理完成重劃開發範圍 A 區塊合法建物分布示意圖	4-27
圖 4-27	尚未辦理完成重劃開發範圍 A 區塊合法建物地籍示意圖	4-28
圖 4-28	尚未辦理完成重劃開發範圍 F 區塊合法建物分布示意圖	4-28
圖 4-29	尚未辦理完成重劃開發範圍 F 區塊合法建物地籍示意圖	4-29
圖 4-30	尚未辦理完成重劃開發範圍 G-1 區塊合法建物分布示意圖	4-29
圖 4-31	尚未辦理完成重劃開發範圍 G-1 區塊合法建物地籍示意圖	4-30
圖 4-32	尚未辦理完成重劃開發範圍 I 區塊合法建物分布示意圖	4-30
圖 4-33	尚未辦理完成重劃開發範圍 I 區塊合法建物地籍示意圖	4-31
圖 7-1	變更內容示意圖	7-4
圖 7-2	變更第 1 案變更內容示意圖	7-5
圖 7-3	變更第 2 案變更內容示意圖	7-5
圖 7-4	變更第 3 案變更內容示意圖	7-6
圖 7-5	變更第 4 案變更內容示意圖	7-6
圖 7-6	變更第 5 案變更內容示意圖	7-7
圖 8-1	檢討後土地使用計畫示意圖	8-2
圖 8-2	檢討後應辦理市地重劃範圍示意圖	8-3
圖 8-3	分區開發示意圖	8-4

【表目錄】

表 2-1	計畫區歷次變更一覽表.....	2-1
表 2-2	土地使用分區明細表.....	2-2
表 2-3	公共設施明細表.....	2-3
表 2-4	計畫道路明細表.....	2-5
表 2-5	事業及財務計畫表.....	2-7
表 2-6	都市設計審議地區及其適用規範.....	2-14
表 3-1	民國 105 年度臺南市雨量、氣溫表.....	3-1
表 3-2	民國 96 年至 105 年度臺南市及安南區人口成長比較表.....	3-2
表 3-3	民國 104 年臺南市現住人口按性別及年齡分析表.....	3-3
表 3-4	土地使用現況面積統計表.....	3-4
表 3-5	計畫區建物結構面積統計表.....	3-5
表 3-6	計畫區建物樓層面積統計表.....	3-6
表 3-7	本計畫區公共設施開闢一覽表.....	3-9
表 4-1	計畫區已辦理市地重劃範圍統計表.....	4-2
表 4-2	尚未辦理完成重劃開發範圍土地使用面積表.....	4-3
表 4-3	尚未辦理完成重劃開發範圍土地權屬一覽表.....	4-10
表 4-4	尚未辦理完成重劃開發範圍 A 區塊面積比例表.....	4-10
表 4-5	尚未辦理完成重劃開發範圍 B 區塊面積比例表.....	4-11
表 4-6	尚未辦理完成重劃開發範圍 C 區塊面積比例表.....	4-12
表 4-7	尚未辦理完成重劃開發範圍 D 區塊面積比例表.....	4-13
表 4-8	尚未辦理完成重劃開發範圍 E 區塊面積比例表.....	4-14
表 4-9	尚未辦理完成重劃開發範圍 F 區塊面積比例表.....	4-15
表 4-10	尚未辦理完成重劃開發範圍 G 區塊面積比例表.....	4-16
表 4-11	尚未辦理完成重劃開發範圍 G-1 區塊面積比例表.....	4-17
表 4-12	尚未辦理完成重劃開發範圍 H 區塊面積比例表.....	4-19
表 4-13	尚未辦理完成重劃開發範圍 I 區塊面積比例表.....	4-20
表 4-14	尚未辦理完成重劃開發範圍 J 區塊面積比例表.....	4-21
表 4-15	尚未辦理完成重劃開發範圍 K 區塊面積比例表.....	4-22
表 4-16	尚未辦理完成重劃開發範圍 L 區塊面積比例表.....	4-23
表 4-17	尚未辦理完成重劃開發範圍 M 區塊面積比例表.....	4-24
表 4-19	尚未辦理完成重劃開發範圍合法建物清冊.....	4-26
表 5-1	尚未辦理完成重劃開發範圍剔除合法建物座落土地土地使用計畫試算表.....	5-2
表 7-1	變更內容明細表.....	7-1
表 7-2	土地使用分區管制要點變更內容對照表.....	7-7
表 8-1	變更前後土地使用面積對照表.....	8-1
表 8-2	剩餘應辦理市地重劃土地使用面積表.....	8-3
表 8-3	分區開發土地使用面積及重劃負擔計算表.....	8-5
表 8-5	公共設施用地取得及開發經費一覽表.....	8-6

第一章 計畫概述

第一節 計畫緣起

本計畫區於民國 68 年 10 月公告發布實施「變更及擴大臺南市主要計畫案」納入都市計畫範圍，並編定為「農漁用地」；民國 72 年 10 月發布實施「變更臺南市主要計畫（通盤檢討）案」將「農漁區」變更為「低密度住宅區」列為「第四期發展地區」，並規定「應儘可能以市地重劃方式辦理，以取得公共設施用地」；民國 90 年 8 月發布實施「擬定臺南市安南區（和順地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案」，考量既成聚落及主要計畫之開發規定，將計畫區劃分為「建成區」及「市地重劃區」二部分。

民國 92 年 1 月公告發布實施「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」將本計畫區分期分區發展期別修正為「第二期發展地區」；后於民國 102 年 10 月公告發布實施之「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」，配合行政區域劃分，整併安南區內 28 處細部計畫區合而為一。

綜上所述，本細部計畫市地重劃區自民國 90 年起規定迄今已完成安西、安中、安中二及安通等自辦市地重劃區。賸餘未辦理土地零散分佈於計畫區內共計 14 個區塊，部分土地現況已有建物，地政局評估檢討實施市地重劃確有困難，經本府核可後以 105 年 2 月 16 日南市地劃字第 1051234675 號書函請辦理本次專案通盤檢討（附件一）。

第二節 法令依據

依「都市計畫法」第 26 條規定，辦理本次通盤檢討作業。

第三節 計畫區位及範圍

本計畫區位於臺南市安南區東南方，鹽水溪排水路之北側，計畫東側及北側與臺南市安南區(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)細部計畫範圍相鄰。計畫範圍包括鹽水溪排水路以北，安中路一段以南，大抵上以北安路二段為界分為東西兩部分，另外包含怡安路二段以北兩塊住宅區，範圍形狀不規則，計畫面積 71.36 公頃。



圖 1-1 計畫區位示意圖

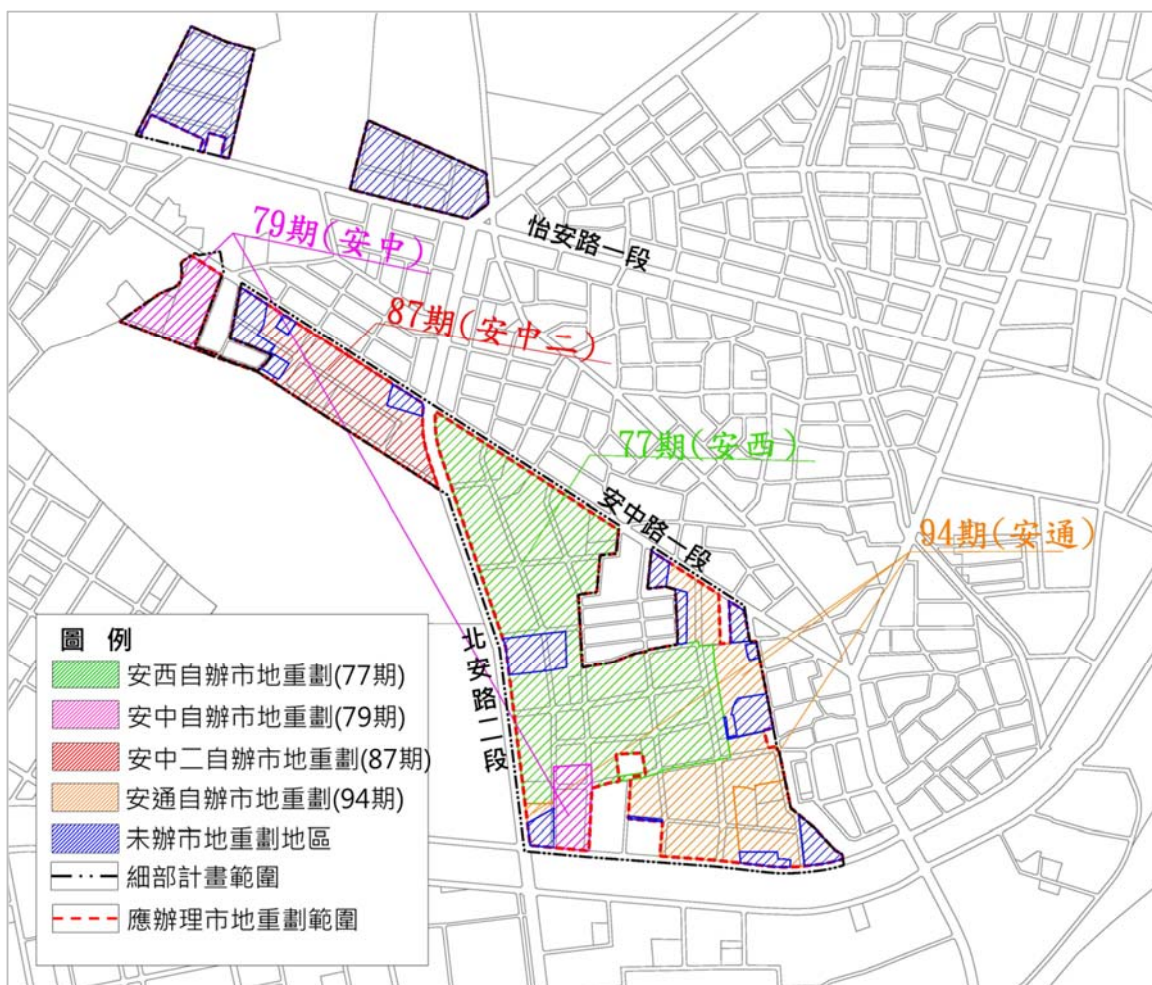


圖 1-2 計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫內容概述

第一節 都市計畫辦理歷程

「擬定臺南市安南區(和順地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案」於民國 90 年 8 月公告發布實施，辦理 1 次土地使用分區管制要點－退縮建築部分專案通盤檢討，后於民國 102 年 10 月與安南區其它細部計畫區整併於「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」範圍，並劃分為 A15 區。有關本案都市計畫辦理歷程表 2-1。

表 2-1 計畫區歷次變更一覽表

計畫類別	計畫案名	公告日期	實施日期
細計擬定	擬定臺南市安南區(和順地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案	90/08/14	90/08/16
細計專檢	變更臺南市安南區(中洲寮【含第三、四期發展區部分】)、(農場寮地區原農漁區變更為住宅區)、(海佃路一段東側地區)、(海佃路一段西側地區)、(和順地區原農漁區變更為住宅區)、(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)、(新寮地區原農漁區變更為住宅區)、北區(鄭子寮三等二十三號道路以北第一、三、四區)、南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)等細部計畫(土地使用分區管制要點－退縮建築部分)專案通盤檢討案	92/01/09	92/01/10
細計通檢	變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	102/10/17	102/10/21

資料來源：本計畫綜合整理

第二節 現行細部計畫概述

一、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

依循本市主要計畫指導，以民國 114 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及居住密度

本計畫區之住宅區屬主要計畫低密度住宅區。依主要計畫低密度住宅區每公頃 200 人；另依主要計畫劃設低密度住宅區面積約為 64.1154 公頃，故本計畫區之計畫人口數約 12,900 人。

二、土地使用計畫

本細部計畫劃設低密度住宅區(住一及住四)43.93 公頃，佔計畫區 61.56%；商業區 1.54 公頃，佔計畫區 2.16%、寺廟專用區 0.09 公頃佔，計畫區 0.13%。

三、公共設施計畫

(一)學校用地

劃設學校用地一處，為文小 52，面積 2.4 公頃，為主要計畫劃設。

(二)公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 12 處，面積 5.47 公頃。

(三)綠地

劃設綠地 2 處，面積 0.07 公頃。

(四)郵政用地

劃設郵政用地 1 處，面積 0.19 公頃，為主要計畫劃設。

(五)廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 10 處，面積 2.52 公頃。

(六)變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積 0.68 公頃，為主要計畫劃設。

表 2-2 土地使用分區明細表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	低密度住宅區	43.93	61.56%
	商業區	1.54	2.16%
	寺廟專用區	0.09	0.14%
	小計	45.56	63.85%
公共設施用地	國小用地	2.40	3.36%
	公園兼兒童遊樂場用地	5.47	7.67%
	綠地	0.07	0.10%
	郵政用地	0.19	0.27%
	廣場用地	0.19	0.27%
	廣場兼停車場用地	2.52	3.53%
	變電所用地	0.68	0.95%
	道路用地	14.26	19.98%
	人行步道用地	0.02	0.03%
小計	25.80	3.15%	
總計	71.36	100.00%	

資料來源：變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(102.10.17)

表 2-3 公共設施明細表

項目	編號	面積	位置
國小用地	文小 52	2.40	主要計畫劃設：溪頂寮西側
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)AN15-1	0.12	
	公(兒)AN15-2	0.29	
	公(兒)AN15-3	0.36	
	公(兒)AN15-4	0.49	
	公(兒)AN15-5	0.35	
	公(兒)AN15-6	1.06	
	公(兒)AN15-7	0.51	
	公(兒)AN15-8	1.01	
	公(兒)AN15-9	0.25	
	公(兒)AN15-10	0.19	
	公(兒)AN15-11	0.34	
	公(兒)AN15-12	0.50	
	小計	5.47	
綠地	綠 AN15-1	0.04	
	綠 AN15-2	0.03	
	小計	0.07	
郵政用地	郵 3	0.19	主要計畫劃設：安南區和順國宅北側（郵政分局）
廣場用地	廣 AN15-1	0.19	
廣場兼 停車場用地	廣(停)AN15-1	0.20	
	廣(停)AN15-2	0.23	
	廣(停)AN15-3	0.32	
	廣(停)AN15-4	0.47	
	廣(停)AN15-5	0.17	
	廣(停)AN15-6	0.32	
	廣(停)AN15-7	0.28	
	廣(停)AN15-8	0.20	
	廣(停)AN15-9	0.04	
	廣(停)AN15-10	0.29	
	小計	2.52	
變電所用地	變 4	0.68	主要計畫劃設：十三佃南面、溪心寮國宅北側〈安南區變電所〉

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(102.10.17)

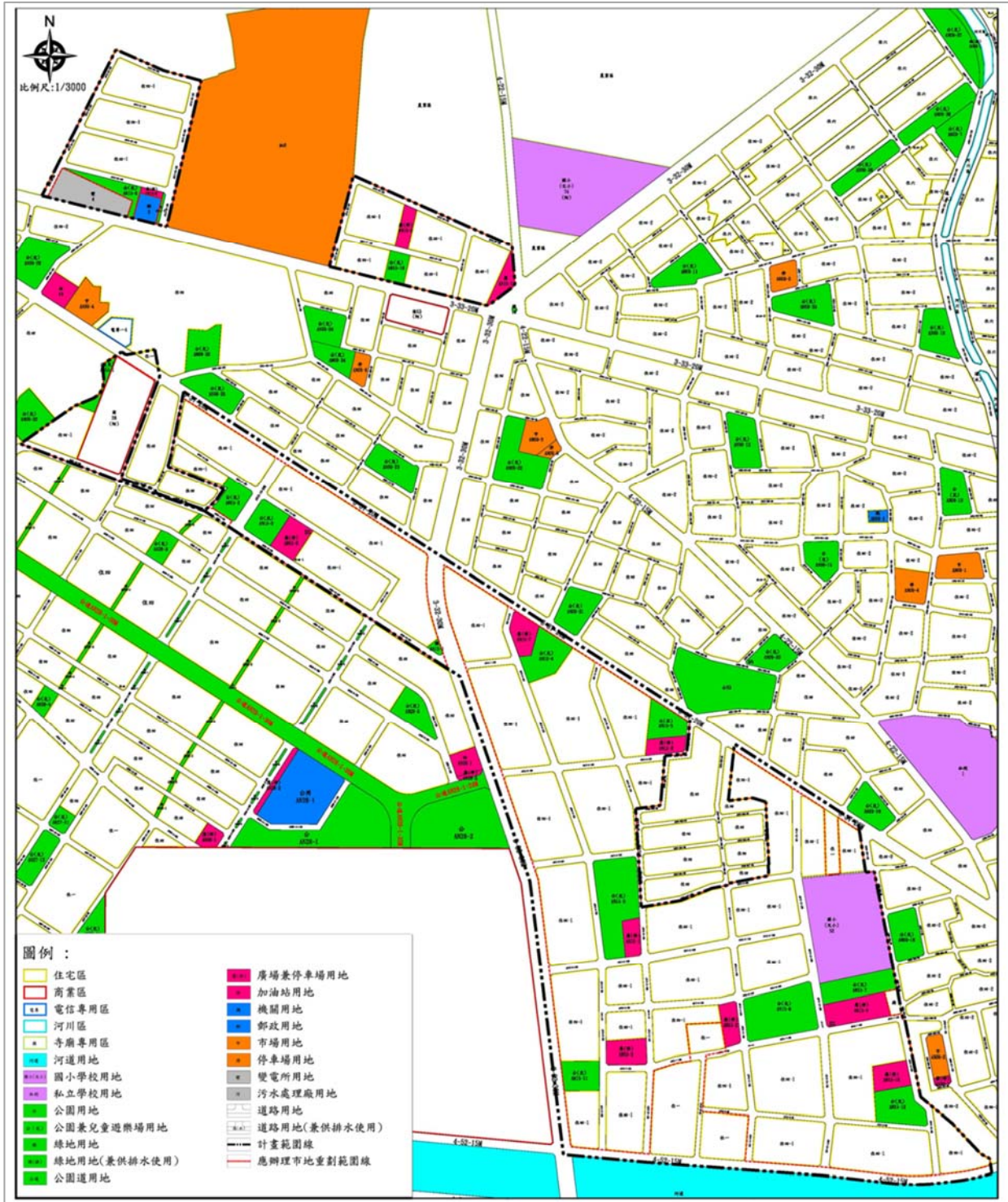


圖 2-1 現行細部計畫示意圖

四、道路系統計畫

(一)聯外道路

為區內對外主要聯繫之道路，本計畫以主要計畫規劃之道路為本計畫區之聯外道路。即包括 3-32 號道路(北安路)、3-37 號道路(安中路一段)、4-52 號道路(安通路四段)、3-33 號道路(怡安路二段)等四條道路。

(二)區內主要連繫道路

為計畫區內具有收集道路之功能，並聯繫聯外道路者屬之，本計畫以 15 公尺之道路為區內主要連繫道路。

(三)區內出入道路

主要提供區內服務性、到達性之聯絡功能，且為提供住戶進出的一般道路。即為其他 12 公尺、10 公尺及 8 公尺等之細部計畫道路。

(四)人行步道用地

於「文小 52」用地北側劃設 2 公尺人行步道用地，以利地區行人通行。

表 2-4 計畫道路明細表

編號	寬度(m)	長度(m)	起訖點	道路名稱
3-32	30	5,865	自 3-31-30M 至計畫範圍	北安路二、三、四段
3-33	20	3,370	自 3-37-20M 至計畫範圍	怡安路一、二段
3-37	20	2,500	自 3-33-20M 至 3-31-24M	安中路一段
4-52	15	2,405	自 2-8-30M 至 3-31-24M	安通路四、五段
AN15-1	12	86	自 3-32-30M 計畫道路至 AN15-9-12M 計畫道路	
AN15-2	12	290	自 3-32-30M 計畫道路至 AN09-287-12M 計畫道路	
AN15-3	12	184	自 3-32-30M 計畫道路至 AN15-31-12M 計畫道路	
AN15-4	10	115	自 AN15-11-12M 計畫道路至 AN15-12-15M 計畫道路	
AN15-5	15	454	自 3-32-30M 計畫道路至 AN15-12-15M 計畫道路	
AN15-6	12	368	自 AN15-9-12M 計畫道路至 AN15-12-15M 計畫道路	
AN15-7	12	535	自 AN15-9-12M 計畫道路至 AN15-13-12M 計畫道路	
AN15-8	8	402	自 AN15-10-8M 計畫道路至 AN15-13-12M 計畫道路	
AN15-9	12	990	自 3-37-20M 計畫道路至 4-52-15M 計畫道路	
AN15-31	12	885	自 AN09-242-10M 計畫道路至 4-52-15M 計畫道路	
AN15-10	8	174	自 AN15-7-12M 計畫道路至 4-52-15M 計畫道路	安通路 4 段 119 巷
AN15-11	12	492	自 AN15-4-10M 計畫道路至 4-52-15M 計畫道路	
AN15-12	15	671	自 3-37-20M 計畫道路至 4-52-15M 計畫道路	
AN15-13	12	285	自 AN15-7-12M 計畫道路至 4-52-15M 計畫道路	安通路 4 段 47 巷
AN15-14	10	531	自 AN15-18-4M 計畫道路至 AN28-13-15M 計畫道路	
AN15-444	10	180	自 3-37-20M 計畫道路至 AN28-13-15M 計畫道路	安中路 1 段 639 巷
AN15-449	10	275	自 3-37-20M 計畫道路至 AN28-13-15M 計畫道路	
AN15-19	20	138	自 3-37-20M 計畫道路至 AN28-13-15M 計畫道路	
AN15-20	10	140	自 AN15-24-10M 計畫道路至 AN15-25-15M 計畫道路	
AN15-21	10	155	自 AN15-24-10M 計畫道路至 AN15-25-15M 計畫道路	

編號	寬度 (m)	長度 (m)	起訖點	道路名稱
AN15-22	10	170	自 AN15-24-10M 計畫道路至 AN15-25-15M 計畫道路	
AN15-23	10	185	自 AN15-24-10M 計畫道路至 AN15-25-15M 計畫道路	
AN15-24	10	280	自 AN15-20-10M 計畫道路至 3-33-20M 計畫道路	
AN15-25	15	266	自 AN15-20-10M 計畫道路至 3-33-20M 計畫道路	
AN15-26	10	310	自 AN15-28-10M 計畫道路至 4-22-15M 計畫道路	
AN15-27	10	210	自 AN15-28-10M 計畫道路至 AN15-29-10M 計畫道路	
AN15-28	10	166	自 AN15-26-10M 計畫道路至 3-33-20M 計畫道路	
AN15-29	10	118	自 AN15-26-10M 計畫道路至 3-33-20M 計畫道路	
AN15-30	2	114	自 AN15-12-15M 計畫道路至 AN09-357-15M 計畫道路	人行步道

資料來源：變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(102.10.17)

五、事業及財務計畫

民國 72 年 10 月 6 日發布實施之「變更臺南市主要計畫(通盤檢討)」案中變更為「低密度住宅區」，編定為第四期發展地區並規定應另擬定細部計畫及儘可能以市地重劃方式辦理。基於社會公平、社會成本內部化原則，本計畫區之公共設施用地應以市地重劃方式取得，然為其計畫之具體可行，將來辦理市地重劃時，將依下列規定辦理：

(一)「住一」住宅區(建成區部分)

係民國 68 年併入臺南市都市計畫區前之既成聚落，區內公共設施用地以徵收方式取得。

(二)「住四-1」住宅區(市地重劃區部分)

依主要計畫規定以市地重劃方式開發。擬辦重劃範圍之公共設施用地面積(不含工程費)不得低於重劃總面積 34%。

表 2-5 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完成 年限	經費來源
		徵購 / 撥用	市地 重劃	區 段 徵收	其他	土地徵 購費及 地上物 補償	整 地 費	工 程 費	合計			
文小 52	2.40		√				240	2,636	2,876	臺南市 政府或 重劃會	102 年至 114 年	依市地重 劃辦法辦 理取得及 開闢。
公(兒)AN15-1	0.12		√				12	133	145			
公(兒)AN15-2	0.29		√				29	320	349			
公(兒)AN15-3	0.36		√				36	398	434			
公(兒)AN15-4	0.49		√				49	541	590			
公(兒)AN15-5	0.35		√				35	386	422			
公(兒)AN15-6	1.06		√				106	1170	1277			
公(兒)AN15-7	0.51		√				51	563	614			
公(兒)AN15-8	1.01		√				101	1115	1217			
公(兒)AN15-9	0.25		√				25	276	301			
公(兒)AN15-10	0.19		√				19	210	229			
公(兒)AN15-11	0.34		√				34	375	410			
公(兒)AN15-12	0.50		√				50	552	602			
廣 AN15-1	0.19		√				19	205	224			
廣(停)AN15-1	0.20		√				20	220	240			
廣(停)AN15-2	0.23		√				23	253	276			
廣(停)AN15-3	0.32		√				32	351	383			
廣(停)AN15-4	0.47		√				47	516	563			
廣(停)AN15-5	0.17		√				17	187	204			
廣(停)AN15-6	0.32		√				32	351	383			
廣(停)AN15-7	0.28		√				28	308	336			
廣(停)AN15-8	0.20		√				20	220	240			
廣(停)AN15-9	0.04		√				4	44	48			
廣(停)AN15-10	0.29		√				29	319	348			
綠 AN15-1	0.04		√				4	42	46			
綠 AN15-2	0.03		√				3	31	34			

註：1.上列數據僅供參考，實際開發經費得視財務狀況酌予調整

2.本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整
資料來源：變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(102.10.17)

六、土地使用分區管制要點

本計畫區「臺南市安南區(和順地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫」屬於安南區細部計畫範圍，相關土地使用分區管制要點節錄安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討後管制內容如後，其他地區之管制另詳安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案中土地使用分區管制要點。

壹、總則

第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。

第二條 本計畫區土地使用及建築物之使用除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，依其他有關法令之規定。

貳、住宅區

第三條 住宅區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)
住一	50	120
住四-1	50	180
餘(略)	-	-

第四條 (略)

參、商業區

第五條 商業區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
商 28(附)	60	180	應依 87 年公告發布「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留，另案辦理部分）案」之附帶條件規定辦理。
餘(略)	-	-	

第六條 商業區之建築物及土地使用依下列規定辦理：

- 一、「商 28（附）」……(略)……商業區應另行擬定細部計畫管制。
- 二、(略)

肆、工業區

第七條、第八條 (略)

伍、其他分區

第九條 其它使用分區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
寺廟專用區	60	160	93年4月14日前既有建築物為補照者。
餘(略)	-	-	

第十條 其它使用分區之建築物及土地使用依下列規定辦理：

一、三~十 (略)

二、寺廟專用區與宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限，但不得興建納骨塔。

陸、公共設施用地

第十一條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)
國小用地	50	150
綠地	0	0
郵政用地	50	250
廣場用地	0	0
廣場兼停車場用地	0	0
變電所用地	50	250
餘(略)	-	-

第十二條 公共設施用地之建築物及土地使用除依下列規定外，餘依都市計畫法及相關法令規定辦理：

一~七、九~十三 (略)

八、和順地區原農漁區變更為住宅區範圍內「變4」變電所用地未來開發興闢時，四周須留設4公尺以上空間供作綠化使用，以提昇地區居住環境品質。

第十三條 (略)

柒、建築物附設停車空間

第十四條 各分區及用地之建築物附設停車空間應依下列規定辦理：

一、二 (略)

三、前款地區以外各分區及用地

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 2000 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	
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 2000 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 3000 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。		

四、停車空間尺寸及車道寬度

(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

- 1.機車停車位尺寸：長1.8公尺，寬0.9公尺
- 2.機車車道如與汽車車道，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於2公尺。

(二)最小裝卸位尺寸

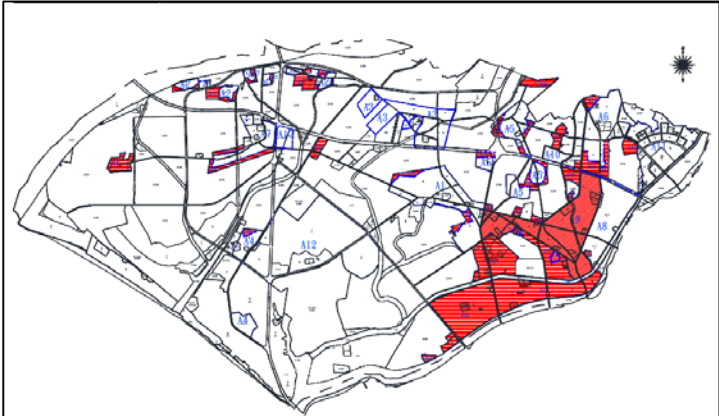
- 1.~2. (略)
- 3.前款地區以外各分區及用地最小裝卸位尺寸：長6公尺，寬2.5公尺，淨高2.75公尺。

五、(略)

捌、退縮建築及相關規定

第十五條 建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理：

一、建築退縮及相關規定

款目	分區或用地別	退縮建築及相關規定						
十三	本規定指定範圍(如右圖所示)內，應實施整體開發且於92年1月10日前尚未配地地區。	(一)退縮建築應依下表規定辦理，並得免再設置騎樓地。						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫路境界線至少留設淨寬1.5公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>其他使用分區</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，並應自計畫道路境界線至少留設淨寬1.5公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫路境界線至少留設淨寬1.5公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	商業區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。
分區及用地別	退縮建築規定							
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫路境界線至少留設淨寬1.5公尺之無遮簷人行道供公眾通行。							
商業區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。							
其他使用分區	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，並應自計畫道路境界線至少留設淨寬1.5公尺之無遮簷人行道供公眾通行。							
		 <p>圖 2-2 應依本要點第十五條第一項第十三款規定退縮地區範圍</p>						
		(二)前述退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。						
餘(略)	-	-						

二、依本條規定退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地；未規定退縮建築基地，如屬「臺南市騎樓地設置標準」規定應留設騎樓地者，從其規定。

- 三、本計畫整體開發地區內建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- 四、前述退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。
- 五、如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受本條各款之限制。

玖、相關獎勵

第十六條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 $\frac{2}{3}$ 以上(圖 2-3)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：

- 一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
- 二、斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50% (圖 2-4)。
- 三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(圖 2-5 與圖 2-6 所示)
- 四、最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。
- 五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
- 六、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- 七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- 八、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

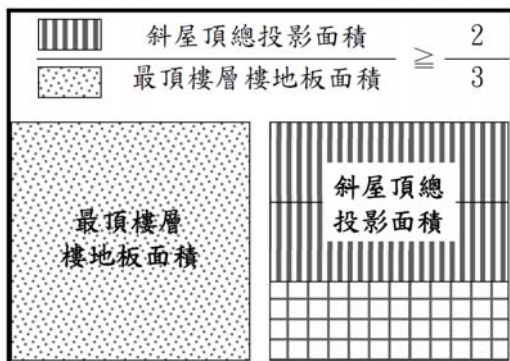


圖 2-3 投影面積示意圖

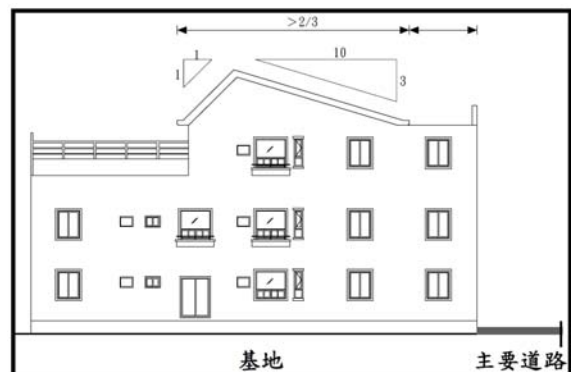


圖 2-4 斜屋頂斜面坡度比示意圖



圖 2-5 面向最寬道路境界線立面示意圖

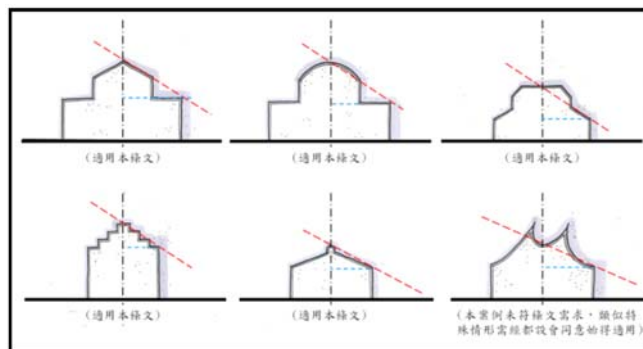


圖 2-6 山牆底高比樣式圖

第十七條~第十九條 (略)

拾、其他

第二十條 建築基地最小面寬與開發規模規定如下：

一、.....(略).....「和順地區原農漁區變更為住宅區」，其應實施市地重劃範圍內住宅區建築物基地最小面寬不得低於 6 公尺。

二~四 (略)

第二十一條 容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理，並指定以下地區得為容積接受基地：

一~三 (略)

四、基地條件符合「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定者得為容積接受基地。

第二十二條、第二十三條 (略)

第二十四條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為須都市設計審議部分應依本計畫都市設計規定辦理。

七、都市設計審議規範

(一)須辦理都市設計審議地區

安南區依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條、第 11 條規定，為改善都市環境景觀，強化地區特色，提升生活環境品質，指定本計畫區全區均須辦理都市設計審議地區。

(二)都市設計審議原則

須辦理都市設計審議地區應依循其都市設計審議規範辦理審查，並俟審查通過後始准發照建築；各審議地區訂有地區性都市設計審議規定者，應優先從其規定，無規定者，則依全市性都市設計審議原則及其他相關規定辦理。

表 2-6 都市設計審議地區及其適用規範

地區名稱	審議範圍	都市設計審議規範
和順地區原農漁區變更為住宅區細部計畫	全部計畫區	1.臺南市都市設計審議原則。 2.「擬定臺南市安南區（和順地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案說明書」之都市設計審議準則。

(三)附則

- 1.基地條件特殊或規劃設計有有益都市景觀、社會公益，且經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不適用地區性都市設計審議規定及全市性都市設計審議原則全部或部份規定。
- 2.本案之地區性都市設計審議規定及全市性都市設計審議原則如有增訂、修改及新訂之必要時，得提請本市都市設計審議委員會審議通過後，作為審議案件及申請單位規劃設計參考。

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境現況

一、氣候

臺南市屬於熱帶海洋型氣候，溫度高，雨量豐沛，冬季乾旱，全年平均溫度為攝氏 24.2°C。最低溫為 17.3°C(1 月份)，最高溫為 29.9°C(7 月份)，其中又以 6~8 月為最熱，此 3 月平均氣溫達 28.8°C。從每年 12 月至翌年 3 月，可稱為臺南市較冷之季節(冬季)，此四個月平均溫度為 18.9°C 左右，故無寒冬可言。臺南市年平均降雨量約 226.74mm，主要集中於 5~9 月之間(夏季)。民國 105 年臺南市各月份平均降雨量與平均氣溫彙整於下表 3-1。

表 3-1 民國 105 年度臺南市雨量、氣溫表

月份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月
平均降雨量(mm)	170.9	38.0	96.5	146.0	87.3	376.5	374.0	91.5	1220.3	69.0	48.9
平均溫度(°C)	17.3	17.4	19.7	26.3	28.4	29.4	29.9	29.3	28.0	27.8	24.3

資料來源：交通部中央氣象局

二、地形地勢

安南區位於臺南市之西北沿海，處於嘉南平原之正中央，地勢極為平坦，大致由東向西呈極為平緩之傾斜，地盤高介於 4 公尺至 0 公尺之間，平均坡度約為 0.04%，大部份均開發為低窪之漁塭養殖區。

三、水文

(一)地下水

臺南市年平均降雨量約 1,610 公厘，集中於 5~9 月之間(夏季)，約占全年降雨量 75% 以上。計畫區北端部分為曾文溪集水區範圍內，南端部分為鹽水溪集水區範圍內。河川常年逕流量豐沛，但分佈不均勻，豐、枯水期流量相差甚大，年逕流量有 90% 以上集中於 5 至 10 月的豐水期。

(二)地面水

臺南市位處嘉南平原，屬沖積地層，市區地下水位距地面約 3 公尺，沿海魚塭地區距地面約 1 公尺，高水位期之月份為 7~10 月，低水期之月份為 3~6 月，地下含水層含水性較差，出水量不豐，且近年來因河川水質惡化，養殖業大量抽取地下水以補河水之不足產生超抽效應，致使地下水位迅速下降，沿海地區已產生地層下陷及海水入侵現象。

第二節 人口現況概述

一、人口成長

臺南市(改制前)與安南區之人口數量自 96 年至 105 年間，整體而言呈現成長之趨勢，其中安南區人口在民國 96 年時約 17.4 萬人，至民國 105 年人口數已達約 18.5 萬人左右，佔臺南市人口比例從民國 92 年 22.26%，成長至民國 102 年 23.83%，人口成長甚為迅速，人口增加比例大於臺南市平均值，為臺南市人口成長之地區，詳表 3-2 所示。

表 3-2 民國 96 年至 105 年度臺南市及安南區人口成長比較表

年度	臺南市			安南區			安南區佔臺南市比例 (%)
	人口數 (人)	增加數 (人)	年成長率 (%)	人口數 (人)	增加數 (人)	年成長率 (%)	
96	764,658	4,621	0.61	174,309	1,965	1.1	22.8
97	768,453	3,795	0.50	175,630	1,321	0.8	22.9
98	771,060	2,607	0.34	177,116	1,486	0.8	23.0
99	772,273	1,213	0.16	178,119	1,003	0.6	23.1
100	774,330	2,057	0.27	179,987	1,868	1.0	23.2
101	776,986	2,656	0.34	182,749	2,762	1.5	23.5
102	778,022	1,036	0.13	185,412	2,663	1.5	23.8
103	779,065	1,043	0.13	187,775	2,363	1.3	24.1
104	779,752	687	0.09	189,620	1,845	1.0	24.3
105	780,225	473	0.06	191,134	1,514	0.8	24.5

資料來源：臺南市民政局、臺南市安南區戶政事務所

註：臺南市人口資料為改制前原臺南市六區統計資料

二、人口組成

在臺南市 104 年 12 月之人口年齡組成中，幼年人口(未滿 15 歲)佔人口總數 12.76%，壯年人口(15 歲以上 65 歲以下)佔人口總數 74.14%，老年人口(65 歲以上)佔人口總數 8.7%，撫養率為 34.86%；而在安南區 104 年 12 月之人口年齡組成中，幼年人口(未滿 15 歲)佔人口總數約 14.57%，壯年人口(15 歲以上 65 歲以下)佔人口總數 76.69%，老年人口(65 歲以上)佔人口總數 8.74%，撫養率為 30.39%。

比較安南區與臺南市 104 年 12 月性別年齡人口資料，顯示安南區扶養率低於臺南市，且生育率有提升之趨勢外，表示安南區未來具有發展潛力。

表 3-3 民國 104 年臺南市現住人口按性別及年齡分析表

區域別 年齡組	臺南市			安南區		
	男性	女性	小計	男性	女性	小計
0~4	41,047	38,174	79,221	5,087	4,758	9,845
5~9	38,595	35,512	74,107	4,380	4,213	8,593
10~14	45,502	41,790	87,292	4,844	4,338	9,182
15~19	60,299	54,985	115,284	6,219	5,712	11,931
20~24	65,174	60,879	126,053	6,941	6,413	13,354
25~29	66,816	62,520	129,336	7,449	6,990	14,439
30~34	77,700	76,881	154,581	9,421	9,079	18,500
35~39	81,872	80,875	162,747	9,619	9,257	18,876
40~44	68,067	70,128	138,195	7,349	6,856	14,205
45~49	73,018	74,155	147,173	7,023	6,904	13,927
50~54	77,852	77,740	155,592	7,322	7,522	14,844
55~59	73,277	72,582	145,859	6,984	7,153	14,137
60~64	61,512	61,795	123,307	5,654	5,555	11,209
65~69	38,077	40,173	78,250	3,063	3,085	6,148
70~74	25,742	29,615	55,357	1,895	1,970	3,865
75~79	21,473	27,301	48,774	1,334	1,802	3,136
80~84	15,471	20,368	35,839	737	1,289	2,026
85~89	9,074	11,333	20,407	414	607	1,021
90~94	2,668	3,963	6,631	103	213	316
95 以上	568	968	1,536	14	52	66
總計	943,804	941,737	1,885,541	95,852	93,768	189,620

資料來源：臺南市民政局、臺南市主計處

三、現況人口概述

依臺南市主要計畫之人口指派，依主要計畫訂定之中密度住宅區每公頃 350 人以及低密度住宅區每公頃 200 人，本計畫區之計畫人口約 84,000 人。另查本計畫區現況人口截至民國 104 年 11 月底統計資料約計 25,027 人，未達計畫人口數的一半，未來配合完善公共設施開闢完成之加分因素，將可帶動地區人口之正向成長。

第三節 土地使用現況

一、土地使用現況

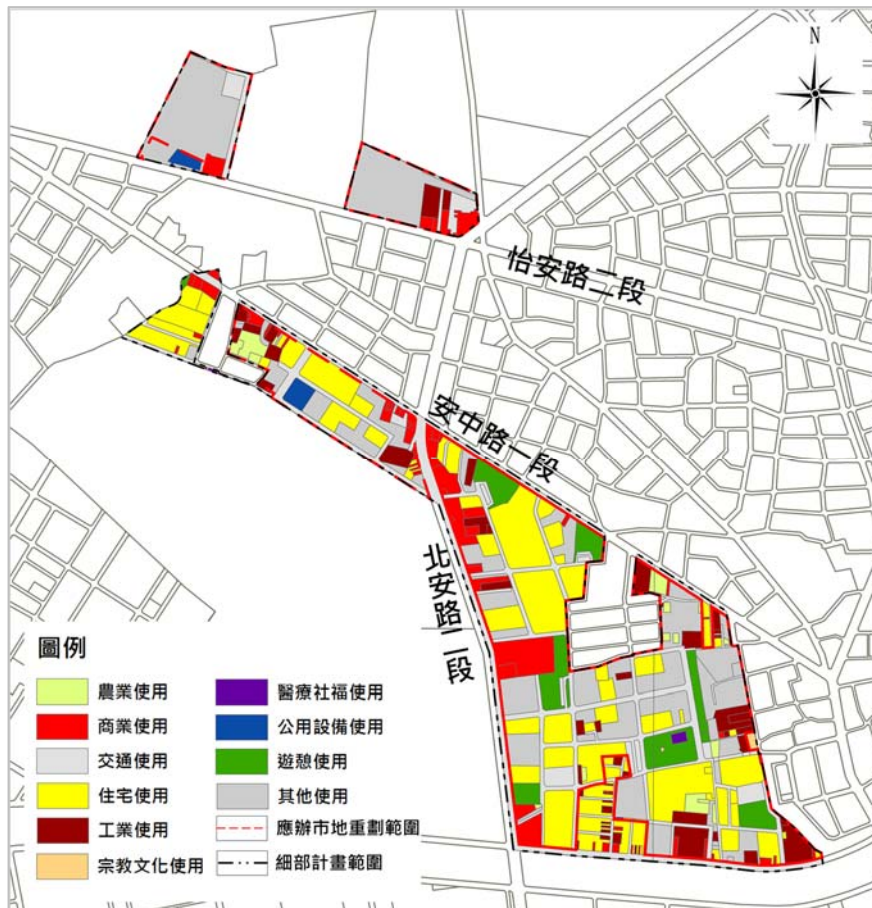
計畫區土地使用住宅使用為主，估計計畫區比例 27.07%，分布於安中路以南之計畫區；商業使用估計計畫區比例 7.51%，主要分布北安路及安中路交叉口處；工業使用估計計畫區比例 7.18%；農業使用估計計畫區比例 1.83%；其他使用估計計畫區比例 28.34%，分散於計畫區內；各土地使用現況詳表 3-4 及 資料來源：國土測繪中心國土利用調查(104 年)及本計畫現地調查後修正繪製

圖 3-1。

表 3-4 土地使用現況面積統計表

土地使用	面積(公頃)	比例(%)	土地使用	面積(公頃)	比例(%)
住宅使用	19.32	27.07	醫療社福使用	0.13	0.18
商業使用	5.36	7.51	公用設備使用	0.61	0.86
工業使用	5.12	7.18	遊憩使用	4.25	5.96
農業使用	1.31	1.83	其他使用	20.22	28.34
宗教文化使用	0.11	0.15	總計	71.36	100.00
交通使用	14.93	20.92			

資料來源：國土測繪中心國土利用調查(104 年)及本計畫現地調查後修正繪製



資料來源：國土測繪中心國土利用調查(104年)及本計畫現地調查後修正繪製

圖 3-1 土地使用現況分布示意圖

二、建物結構

計畫區建物結構以金屬造者為多數，佔 52.61%，多為工廠或商業使用建築；其次為鋼筋混凝土造，佔 46.64%；磚造者為最少，佔 0.75%，計畫區建物結構分佈詳表 3-5 及圖 3-2。

表 3-5 計畫區建物結構面積統計表

項目	面積(公頃)	比例(%)
磚造	0.1116	0.75
金屬造	7.8425	52.61
鋼筋混凝土造	6.9524	46.64
總計	14.9065	100.00

資料來源：本計畫綜合整理

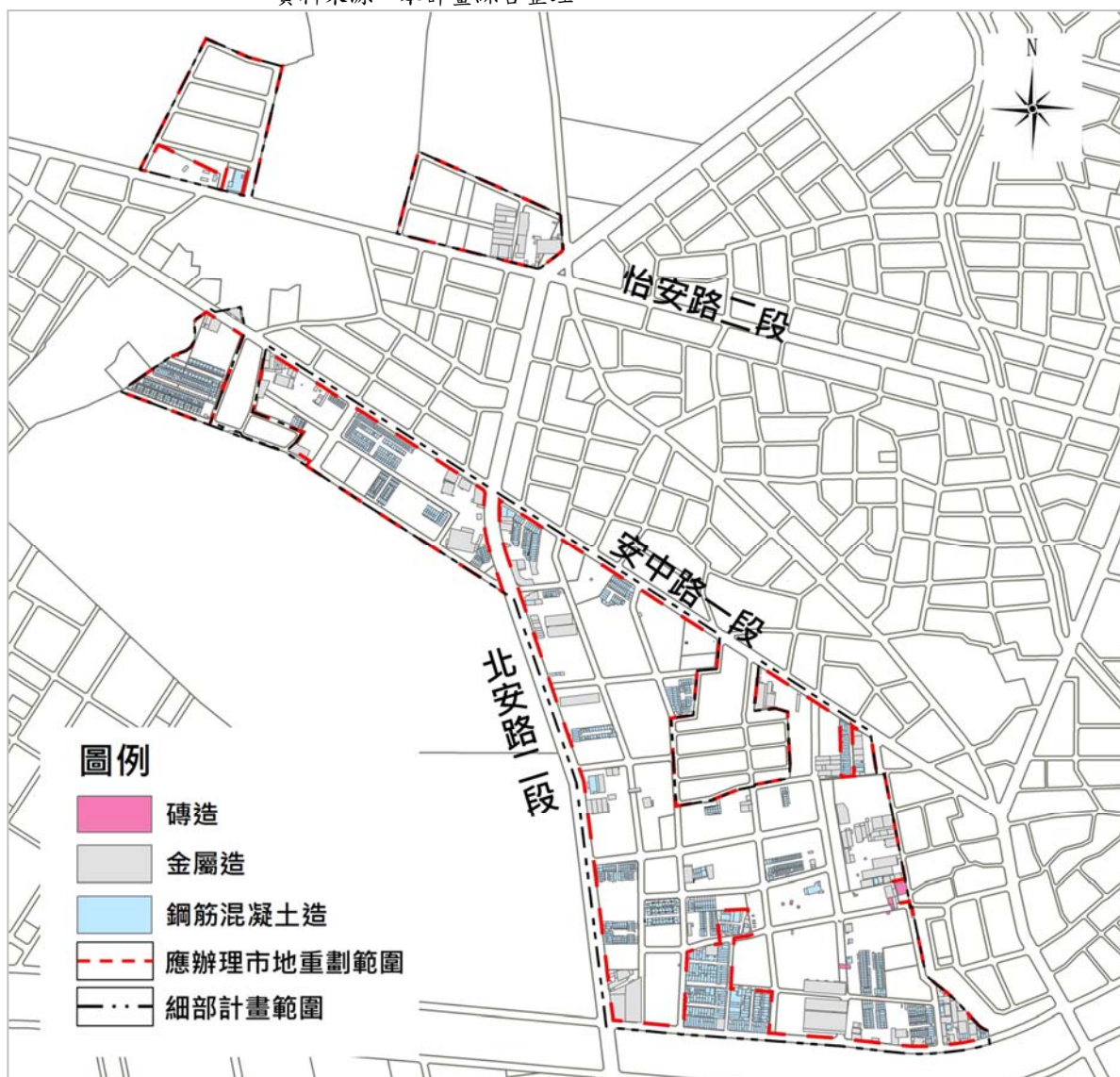


圖 3-2 建物結構分布示意圖

三、建物樓層

計畫區建物樓層以一層樓建物面積分佈最多，佔 59.98%；其次為四層樓建物面積，佔 16.07%；二樓以上之建物多屬透天住宅形式，計畫區建物樓層分佈詳表 3-6 及圖 3-3。

表 3-6 計畫區建物樓層面積統計表

項目	面積(公頃)	比例(%)	項目	面積(公頃)	比例(%)
1 樓建物	8.9408	59.98	5 樓建物	0.4360	2.92
2 樓建物	1.5586	10.46	6 樓建物	0.0137	0.09
3 樓建物	1.5614	10.47	總計	14.9065	100.00
4 樓建物	2.3960	16.07			

資料來源：本計畫綜合整理

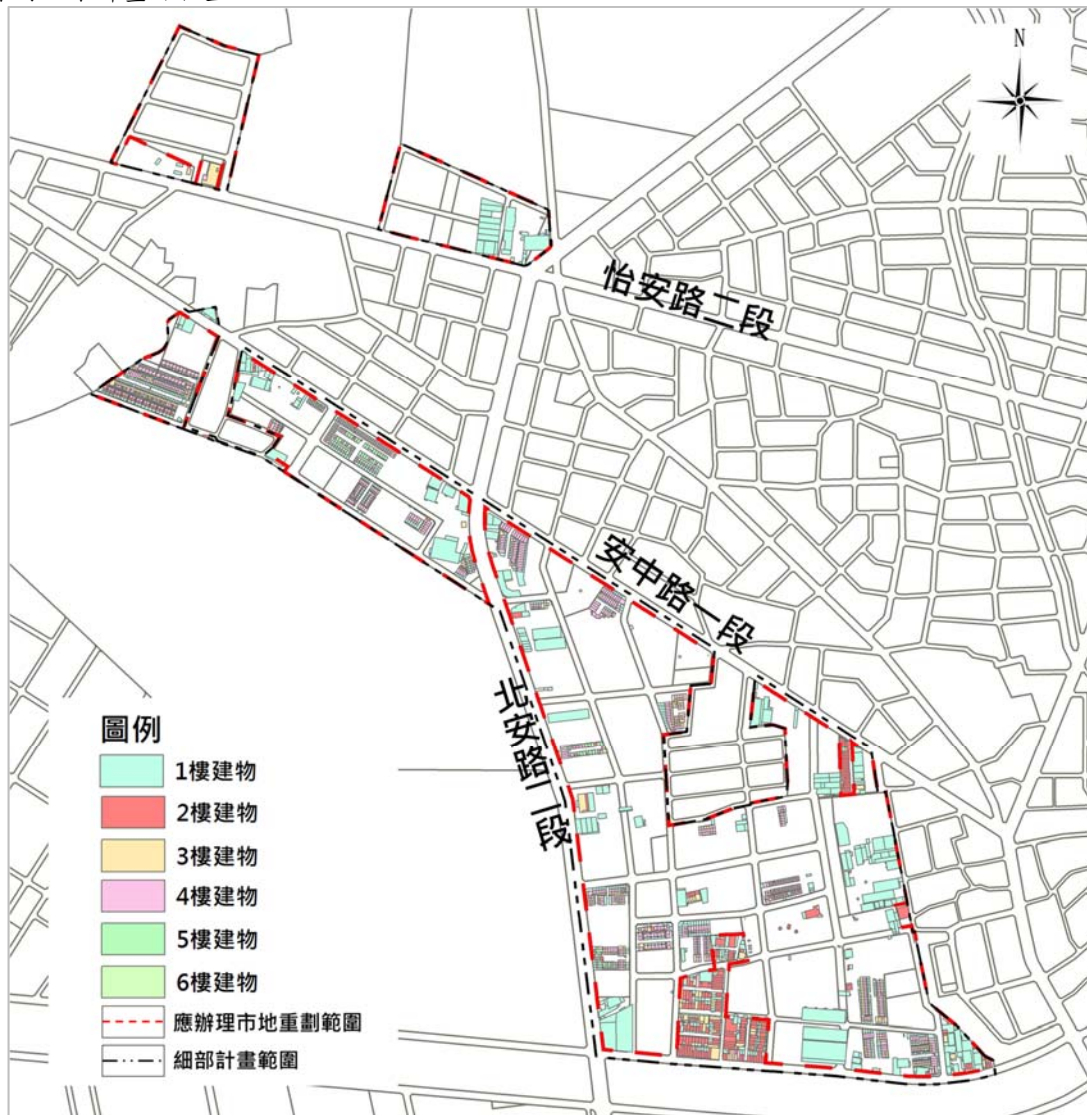


圖 3-3 建物樓層分布示意圖

第四節 交通運輸現況

一、道路系統

計畫區主要道路分別為怡安路二段、安中路一段、安通路四段及北安路二段，其中怡安路二段、安中路一段、安通路四段為東西向道路，往東連接臺南市區，往西連接至安南區濱海區域，北安路二段則為南北向道路，往北連接臺 19 線可通往安定、西港等地區，往南連接臺南市區；計畫區之主要連繫道路為安西路、慈安路等之 15 公尺寬計畫道路；計畫區之出入道路則為 8 公尺、10 公尺及 12 公尺寬之計畫道路為區內出入道路。



圖 3-4 道路系統示意圖

二、大眾運輸系統

計畫區內目前共有 6 條公車路線，市區公車計有 7 號、11 號、18 號及 20 號公車等 4 條路線，主要通往臺南市區及安南區周邊；幹支線之橘線 3 號、11 號公車則通往善化地區。

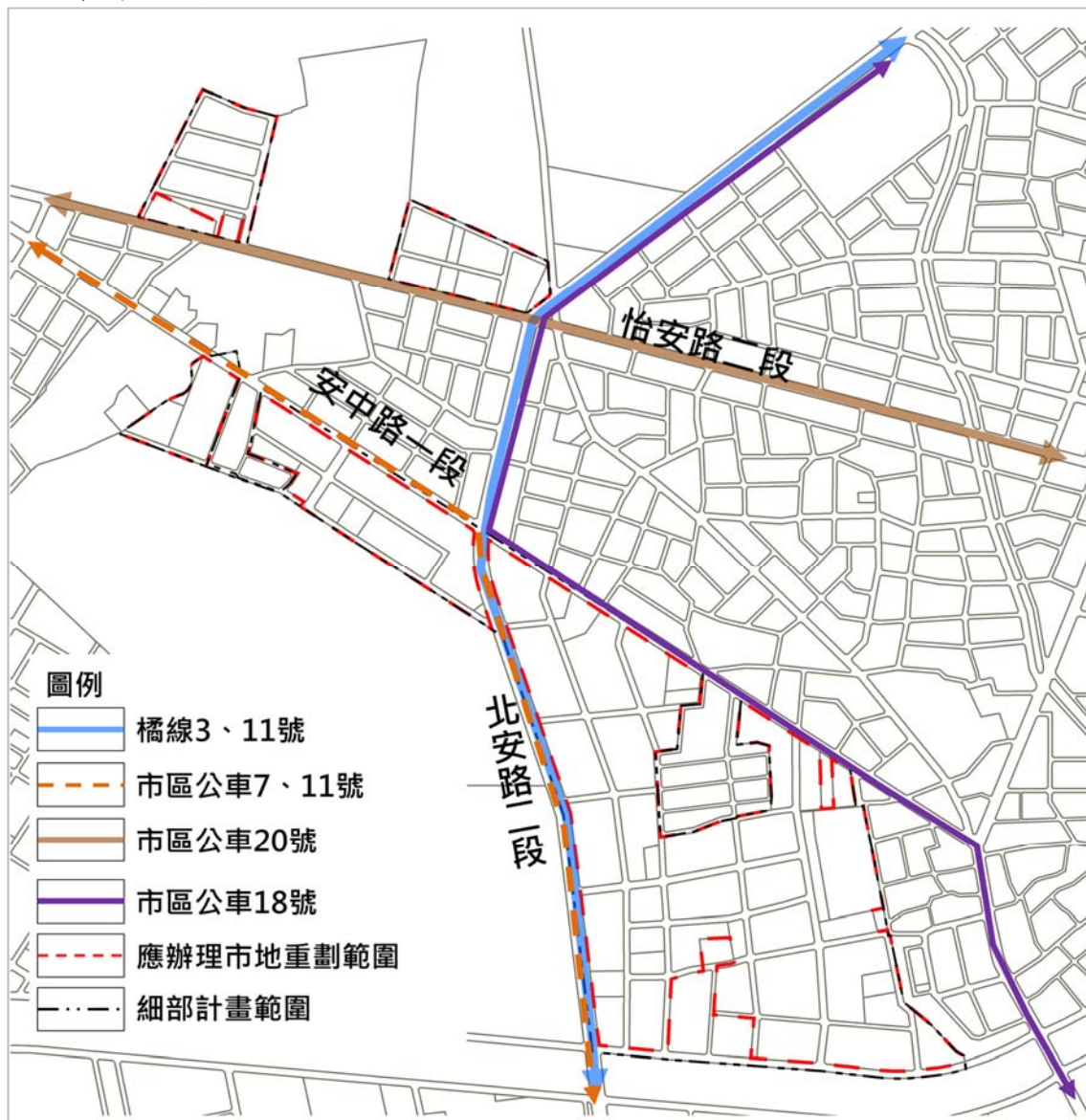


圖 3-5 公車路線示意圖

第五節 公共設施現況

本計畫區之公共設施用地類型包含學校用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地、廣場兼停車場用地及變電所用地，有關本計畫區之公共設施開闢情況及分佈，詳表 3-7 及圖 3-6

表 3-7 本計畫區公共設施開闢一覽表

用地類型	公設編號	計畫面積(公頃)	開闢與取得情形					未取得權屬(公頃)			使用現況
			已開闢(公頃)		未開闢(公頃)		開闢率(%)	公有(含未登錄地)	私有	公私共有	
			已取得	未取得	已取得	未取得					
國小用地	文小 52	2.40	--	--	1.90	0.50	0.00	0.00	0.50	0.00	閒置空地、工廠
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)AN15-1	0.12	0.12	0.00	--	--	100.00	--	--	--	草湖寮社區公園
	公(兒)AN15-2	0.29	0.10	0.00	0.19	--	34.48	0.00	0.19	0.00	梅花友愛公園、閒置空地
	公(兒)AN15-3	0.36	0.36	0.00	--	--	100.00	--	--	--	公園、活動中心
	公(兒)AN15-4	0.49	0.49	--	--	--	100.00	--	--	--	頂好公園
	公(兒)AN15-5	0.35	0.35	0.00	--	--	100.00	--	--	--	慈雲公園
	公(兒)AN15-6	1.06	0.75	0.31	--	--	100.00	0.00	0.31	0.00	頂美公園
	公(兒)AN15-7	0.51	0.09	0.00	0.08	0.33	17.65	0.00	0.33	0.00	綠地、工廠
	公(兒)AN15-8	1.01	1.01	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00	活動中心、公園
	公(兒)AN15-9	0.25	--	--	0.00	0.25	0.00	0.00	0.25	0.00	閒置空地
	公(兒)AN15-10	0.19	--	--	0.00	0.19	0.00	0.00	0.19	0.00	農園
	公(兒)AN15-11	0.34	0.34	0.00	--	--	100.00	--	--	--	公園
公(兒)AN15-12	0.50	0.50	0.00	0.00	0.00	100.00	--	--	--	樂成公園	
綠地	綠 AN15-1	0.04	0.04	0.00	--	--	100.00	--	--	--	綠地
	綠 AN15-2	0.03	--	--	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00	閒置空地
廣場用地	廣 AN15-1	0.19	0.19	0.00	--	--	100.00	0.02	0.17	0.00	黃昏市場、廣場
廣場兼停車場用地	廣(停)AN15-1	0.20	0.20	0.00	--	--	100.00	--	--	--	安西重劃區公有停車場
	廣(停)AN15-2	0.23	0.23	0.00	--	--	100.00	--	--	--	停車場
	廣(停)AN15-3	0.32	0.32	0.00	--	--	100.00	--	--	--	停車場
	廣(停)AN15-4	0.47	0.45	0.02	0.00	0.00	100.00	0.00	0.02	0.00	停車場、綠地
	廣(停)AN15-5	0.17	--	--	--	0.17	0.00	0.00	0.17	0.00	農園
	廣(停)AN15-6	0.32	0.32	0.00	--	--	100.00	--	--	--	停車場
	廣(停)AN15-7	0.28	0.28	0.00	--	--	100.00	--	--	--	安西重劃區公有停車場

變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）整體開發地區專案通盤檢討

用地類型	公設編號	計畫面積 (公頃)	開闢與取得情形				開闢率 (%)	未取得權屬(公頃)			使用現況
			已開闢(公頃)		未開闢(公頃)			公有 (含未登錄地)	私有	公私 共有	
			已取得	未取得	已取得	未取得					
	廣(停)AN15-8	0.20	0.20	0.00	--	--	100.00	--	--	--	安西重劃區公有停車場
	廣(停)AN15-9	0.04	--	--	--	0.04	0.00	0.00	0.04	0.00	閒置空地
	廣(停)AN15-10	0.29	0.29	0.00	--	--	100.00	--	--	--	停車場
郵政用地	郵 3	0.19	0.19	0.00	--	--	100.00	--	--	--	臺南原佃郵局
變電所用地	變 4	0.62	0.38	0.34	--	--	100.00	0.00	0.34	0.00	變電所

資料來源：臺南市都市計畫公共設施用地規劃及專案通盤檢討案(規劃報告書)

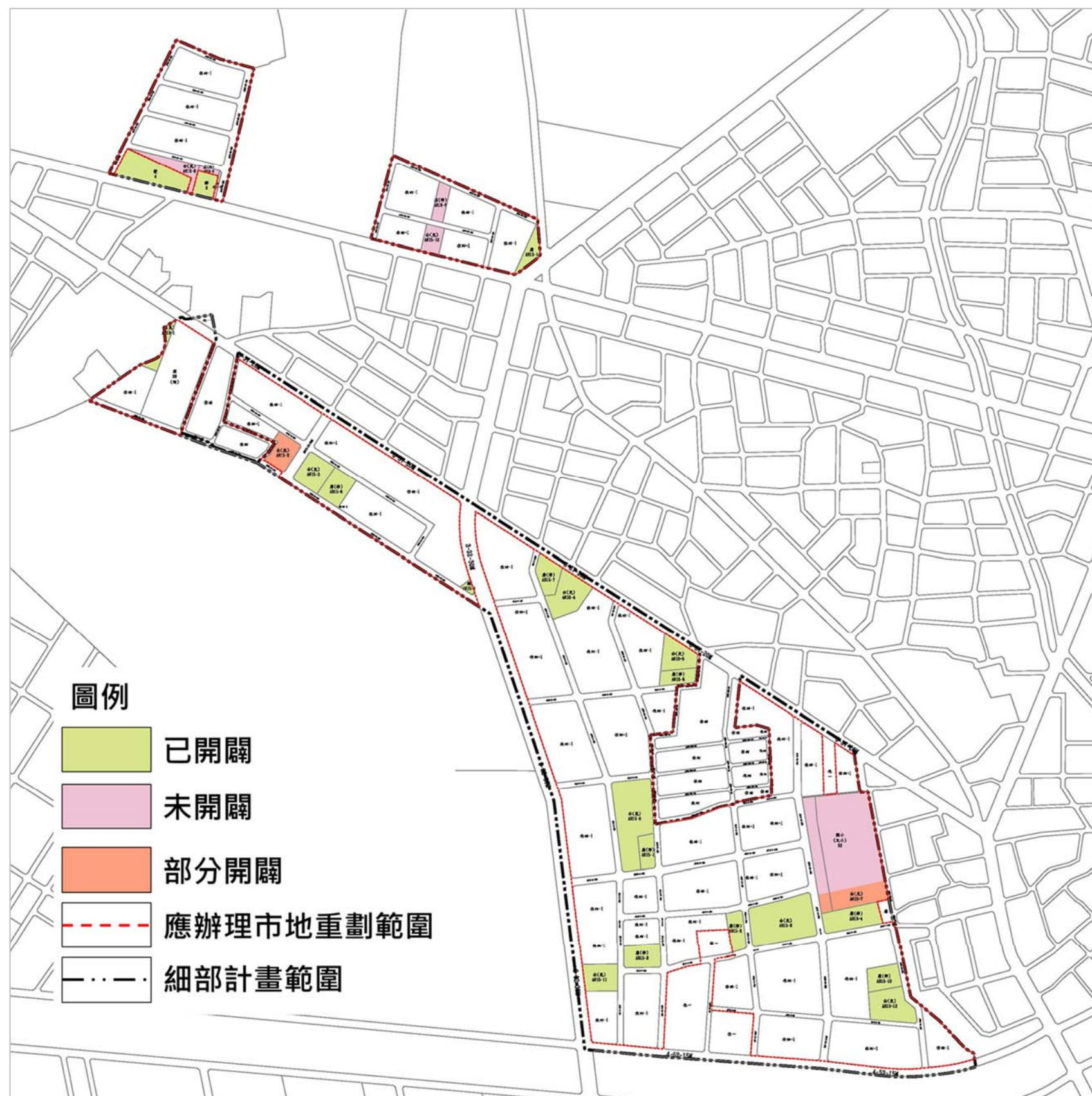
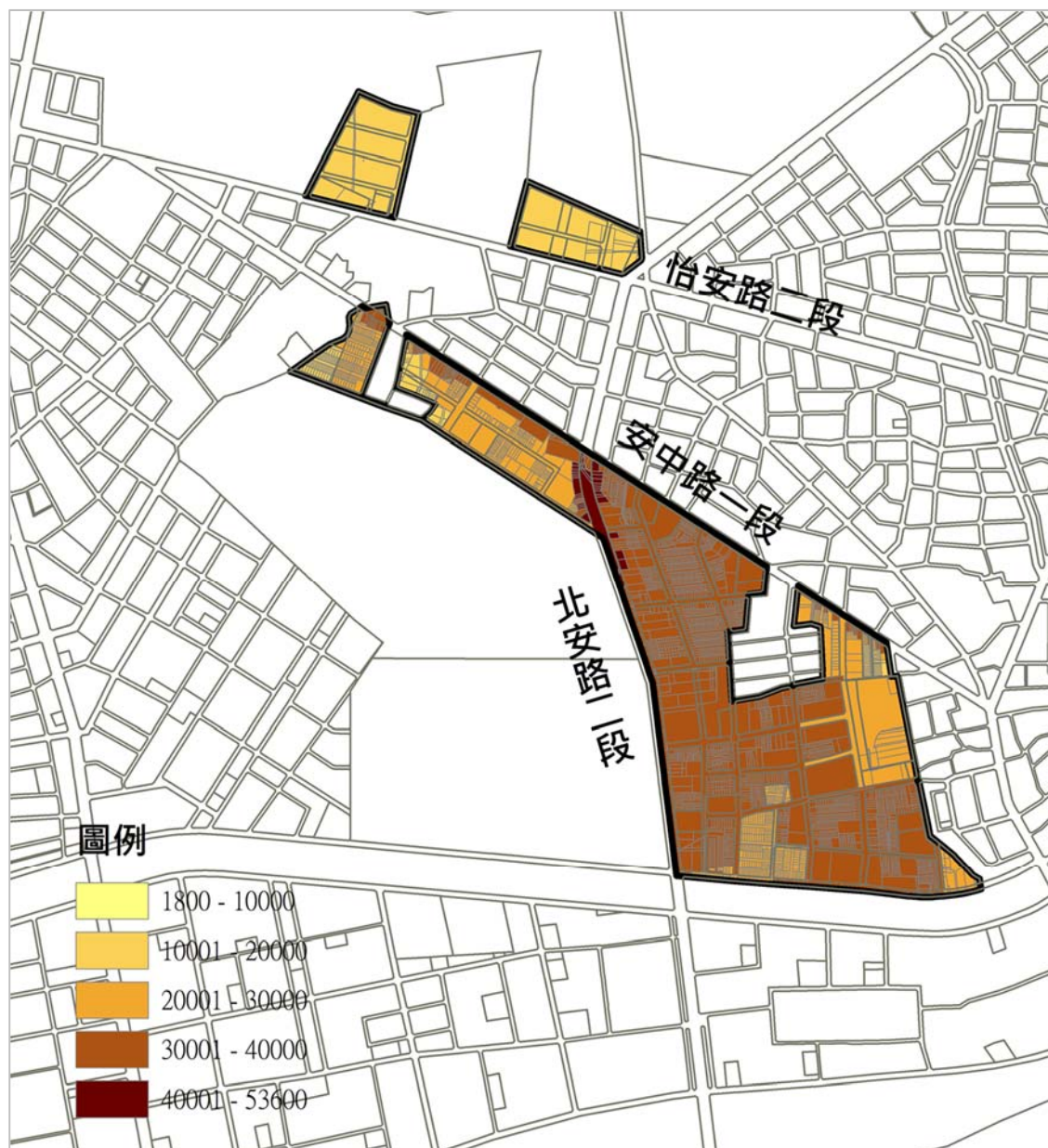


圖 3-6 計畫區公共設施用地開闢情形

（本頁補白）

第六節 公告土地現值

依本細部計畫區範圍調查 106 年之土地公告現值，其價格範圍為每平方公尺 4,500 元至 42,300 元之間，其中怡安路二段以北之價格較低，其價格均低於每平方公尺 20,000 元，價格較高之土地分布於安中路一段以南與北安路二段以東之間地區，除少部分土地低於每平方公尺 20,000 元以下，其餘土地每平方公尺均高於 20,000 元。



註：本計畫公告現值之公告時間為 105.11。

圖 3-7 計畫區土地公告現值分布圖

第七節 災害發生歷史、災害發生特性、災害發生潛勢

一、災害發生歷史

(一) 淹水災害

依據臺南市消防局所提供之資料，臺南市自民國 80 年以來，所發生較大規模之淹水災情依序為民國 83 年凱特琳颱風、民國 85 年賀伯颱風、民國 89 年碧利斯颱風、民國 90 年奇比、尤特颱風、民國 90 年納莉颱風、民國 92 年莫拉克颱風以及民國 93 年敏督利颱風，依照前列風災實際淹水地點，標示臺南市常淹水地區如圖 3-8 所示。

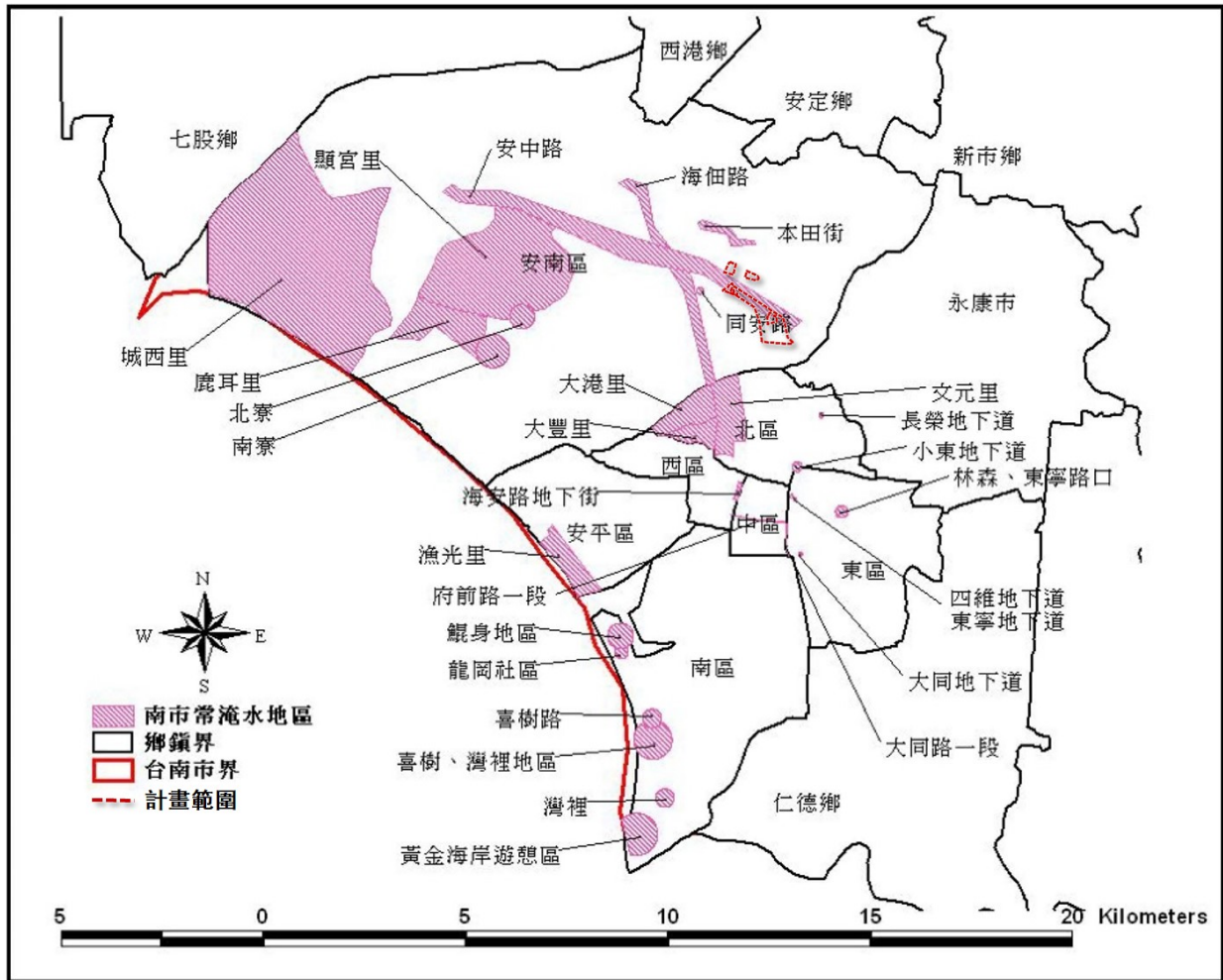


圖 3-8 臺南市易淹水地區分佈圖

(二)地震災害

臺南地區近百年來，地震災害事件主要有新化地震、白河地震及美濃地震，分述如下：

1.新化地震

1946年12月5日晨6時47分，臺南市東北方之新化與那拔林附近(北緯23.07度，東經120.33度，震源深度5公里)發生芮氏地震規模(ML)6.1的災害地震，震央附近之新化鎮、新市鄉與永康鄉一帶災情嚴重，震度達V級，詳圖3-9。

2.白河地震

1964年1月18日20時4分，嘉南地區(北緯23.2度，東經120.6度，震源深度18公里)發生芮氏地震規模(ML)6.3的災害地震，臺南市震度達IV級，詳圖3-10。

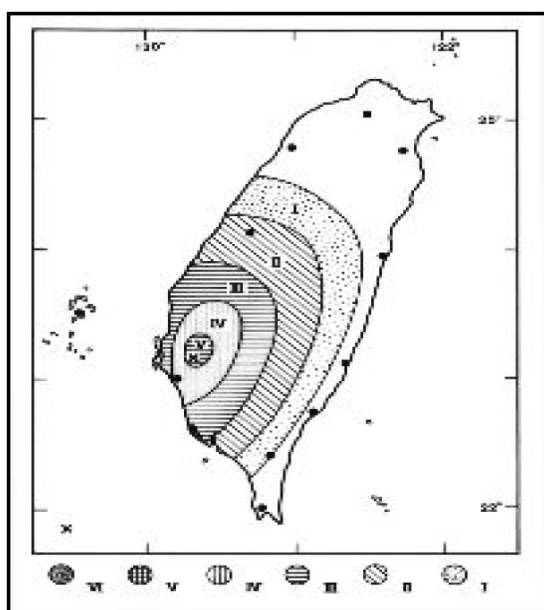


圖 3-9 新化地震震度分佈圖

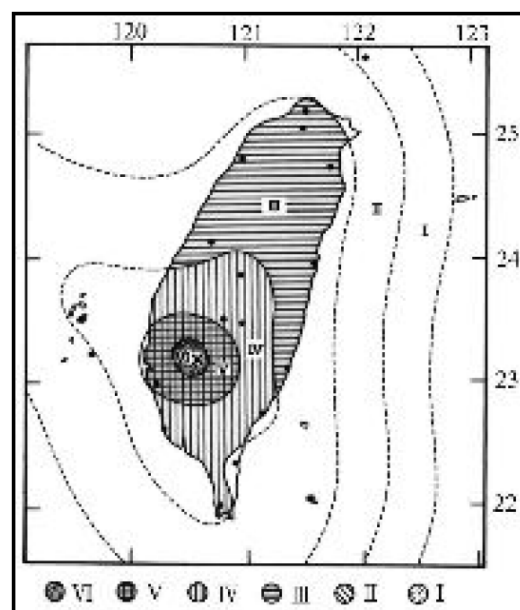


圖 3-10 白河地震震度分佈圖

(三)火災災害

臺南市由90年1月至95年1月來共計五年間來所發生之重大火災或爆炸災害事件之分布情形，共計有30件，中西區則有5件。由分佈位置可看出，火災事件之分布地點較為隨機，並無類似淹水災害之特定危險潛勢區，詳圖3-11。

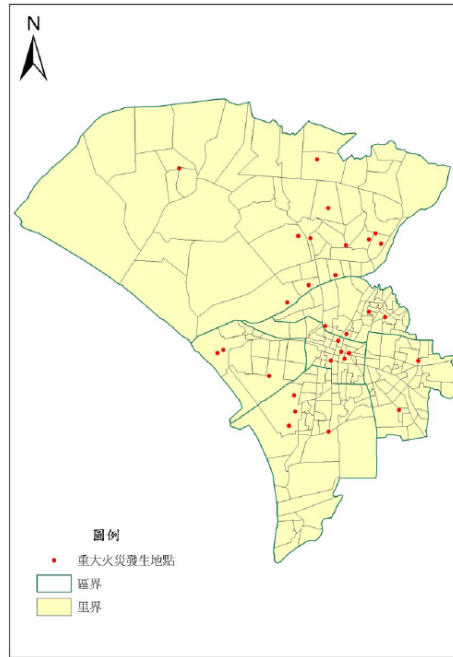
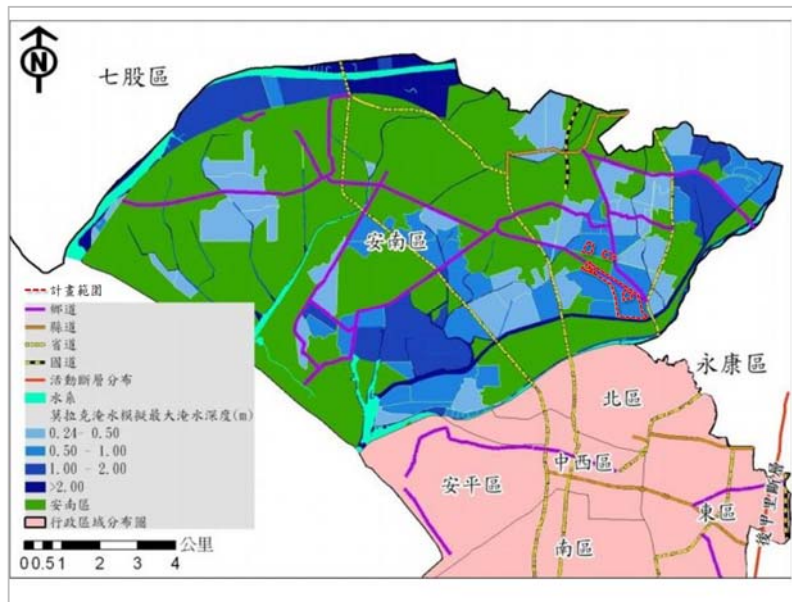


圖 3-11 臺南市重大火災發生地點分佈圖

二、災害發生特性及潛勢

安南區氣候因地處北迴歸線之南，屬於熱帶海洋性氣候，因受海洋及驟雨影響，每年氣溫平均在攝氏 24 度左右，惟多風，每逢颱風季節易釀成嚴重災害。本區東南方有後甲里斷層經過，另有新化斷層、左鎮斷層、觸口斷層以及小崗山斷層分佈在臺南市周圍縣市，由於本區多有老舊住宅，使得安南區處於極易受地震及淹水影響之災害潛勢區，詳圖 3-12。



資料來源：101 年度臺南市安南區災害防救計畫，本計畫綜合繪製。

圖 3-12 臺南市安南區災害潛勢示意圖

第四章 整體開發地區辦理情形

第一節 整體開發地區規定及目前辦理情形

一、整體開發地區規定

本計畫區之公共設施合計約 21.4721 公頃，應以市地重劃方式取得，本計畫區規定應以市地重劃方式辦理整體開發範圍如圖 4-1 所示。

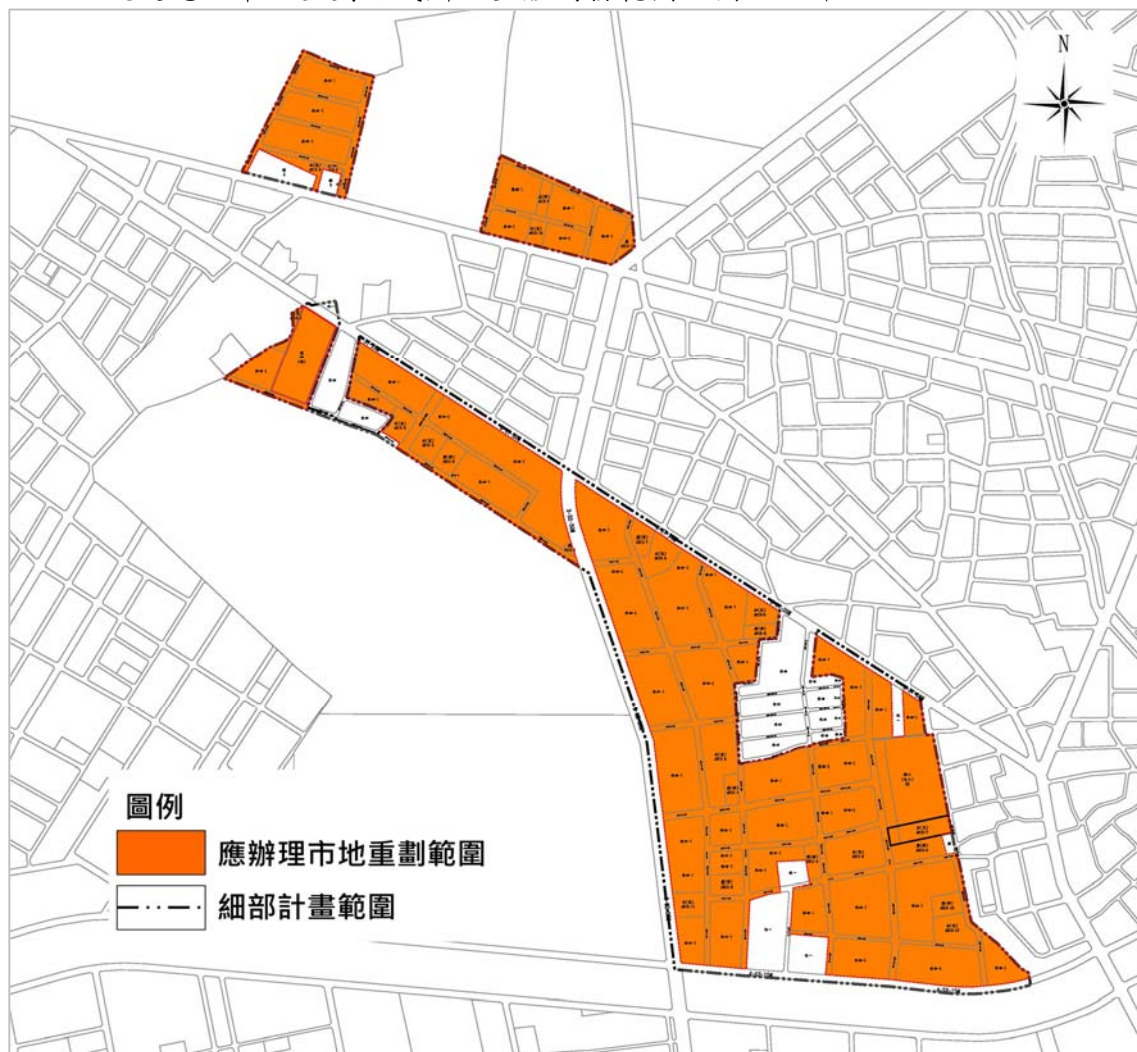


圖 4-1 應以市地重劃方式辦理整體開發地區示意圖

二、目前辦理情形

(一)已辦理市地重劃範圍

現行計畫劃應以市地重劃方式辦理開發之區域，已辦理之部分位於南側計畫範圍內，分別為民國 95 年辦理 77 期「安西」自辦市地重劃、79 期「安中」自辦市地重劃、民國 97 年辦理之「安中二」自辦市地重劃及民國 101 年「安通」自辦市地重劃，其辦理情形詳表 4-1 及圖 4-2。

表 4-1 計畫區已辦理市地重劃範圍統計表

項目	期別	名稱	辦理期程 /公告日期	總面積 (公頃)	建築用地 (公頃)	公共設施用地 (公頃)	重劃負擔 比例(%)
自辦	77	安西	95.06.30	25.8877	16.9530	8.9345	46.93
	79	安中	95.06.26	6.6660	4.3894	2.2766	44.87
	87	安中二	97.09.22	6.1711	4.0599	2.1112	44.95
	94	安通	101.11.23	9.2044	5.9899	3.2144	46.36

資料來源：1.臺南市地政局-臺南市已辦理完成公辦市地重劃地區成果統計表
2.臺南市地政局-臺南市已辦理完成自辦市地重劃地區成果統計表

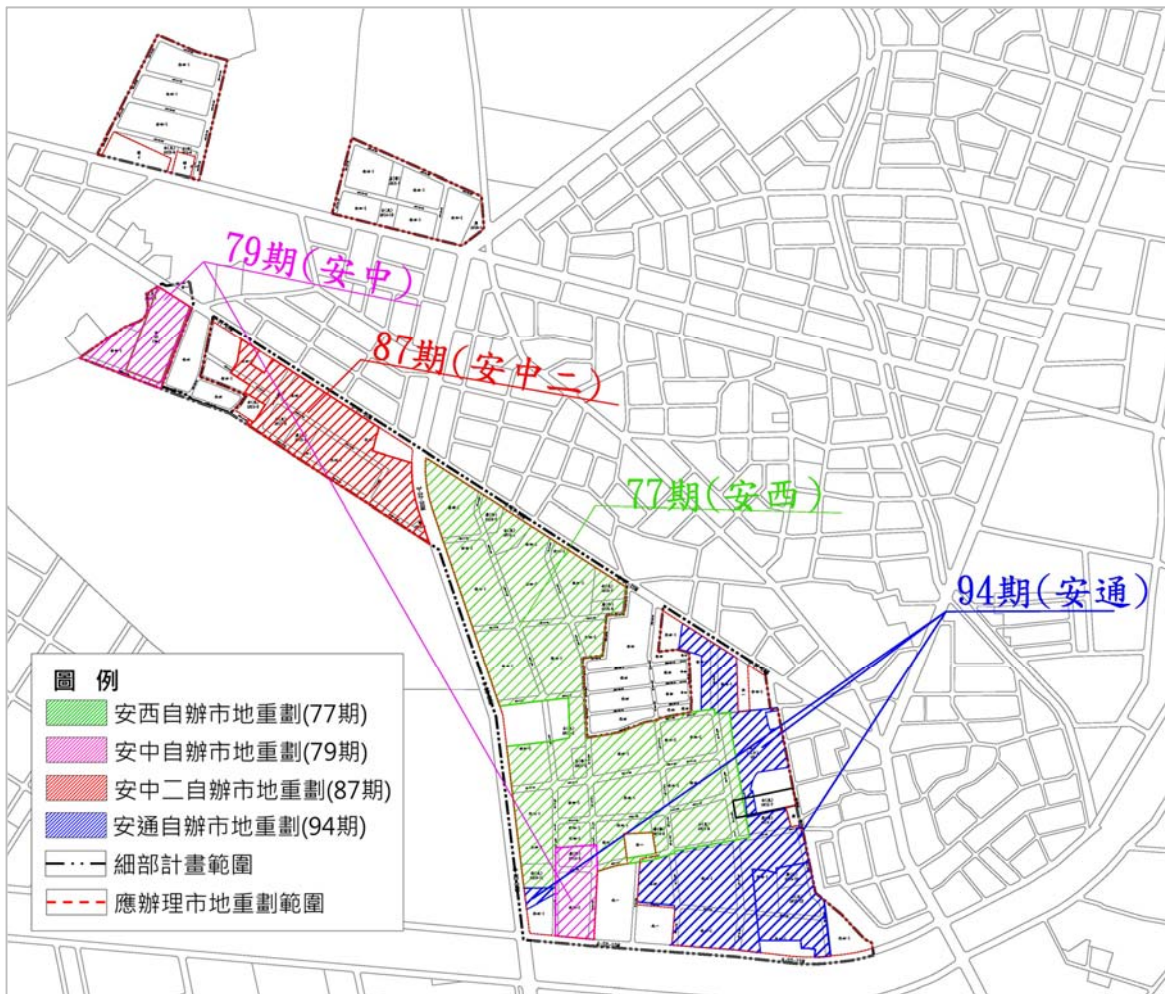


圖 4-2 計畫區已辦理市地重劃範圍示意圖

(二)尚未辦理完成重劃開發範圍

本計畫區應辦理市地重劃地區，已辦理部分集中於南側計畫範圍內，尚未辦理完成重劃開發範圍則零星分布於計畫區各處，土地面積約 15.12 公頃，其中住宅區面積 10.21 公頃，佔 67.57%；公共設施用地面積 4.90 公頃佔 32.43%，其中文小 52 面積 0.5 公頃(3.31%)、公(兒)用地 1.27 公頃(8.41%)、廣場用地 0.19 公頃(1.26%)、廣(停)用地 0.21 公頃(1.39%)及道路用地 2.73 公頃(18.07%)；尚未辦理完成重劃開發範圍面積比例詳表 4-2，分佈位置詳圖 4-3。

表 4-2 尚未辦理完成重劃開發範圍土地使用面積表

項目		編號	面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區(住四-1)	--	10.22	67.58
公共設施	國小用地	文小 52	0.50	3.31
	公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)AN15-2	0.19	1.26
		公(兒)AN15-6	0.31	2.05
		公(兒)AN15-7	0.33	2.18
		公(兒)AN15-9	0.25	1.65
		公(兒)AN15-10	0.19	1.26
	廣場用地	廣 AN15-1	0.19	1.26
	廣場兼停車場用地	廣(停)AN15-5	0.17	1.13
		廣(停)AN15-4	0.06	
		廣(停)AN15-9	0.04	0.26
	綠地	綠 AN15-2	0.03	0.20
道路用地	--	2.65	17.87	
小計			4.90	32.43
合計			15.12	100.00

資料來源：本計畫綜合整理

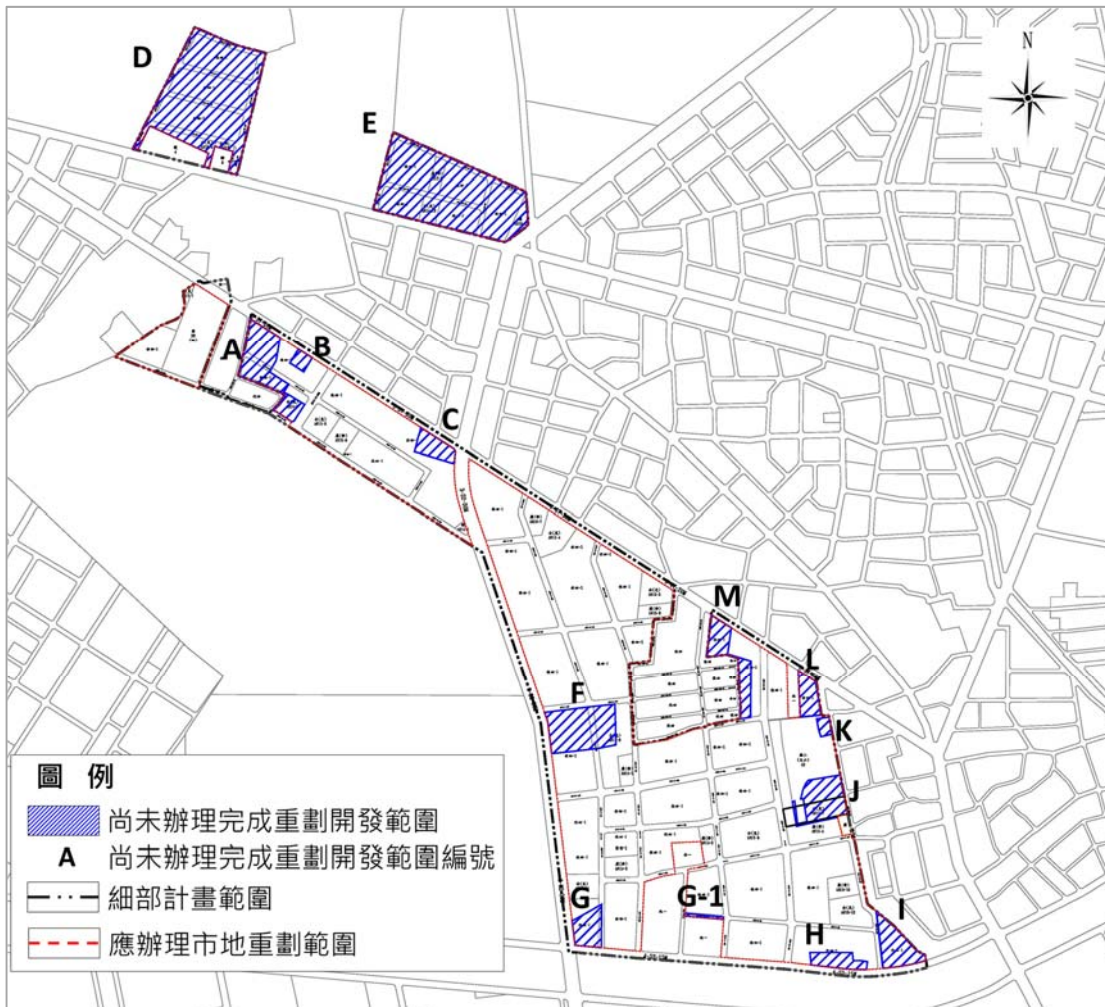


圖 4-3 尚未辦理完成重劃開發範圍分布示意圖



圖 4-6 尚未辦理完成重劃開發範圍 D、E 區塊土地使用現況

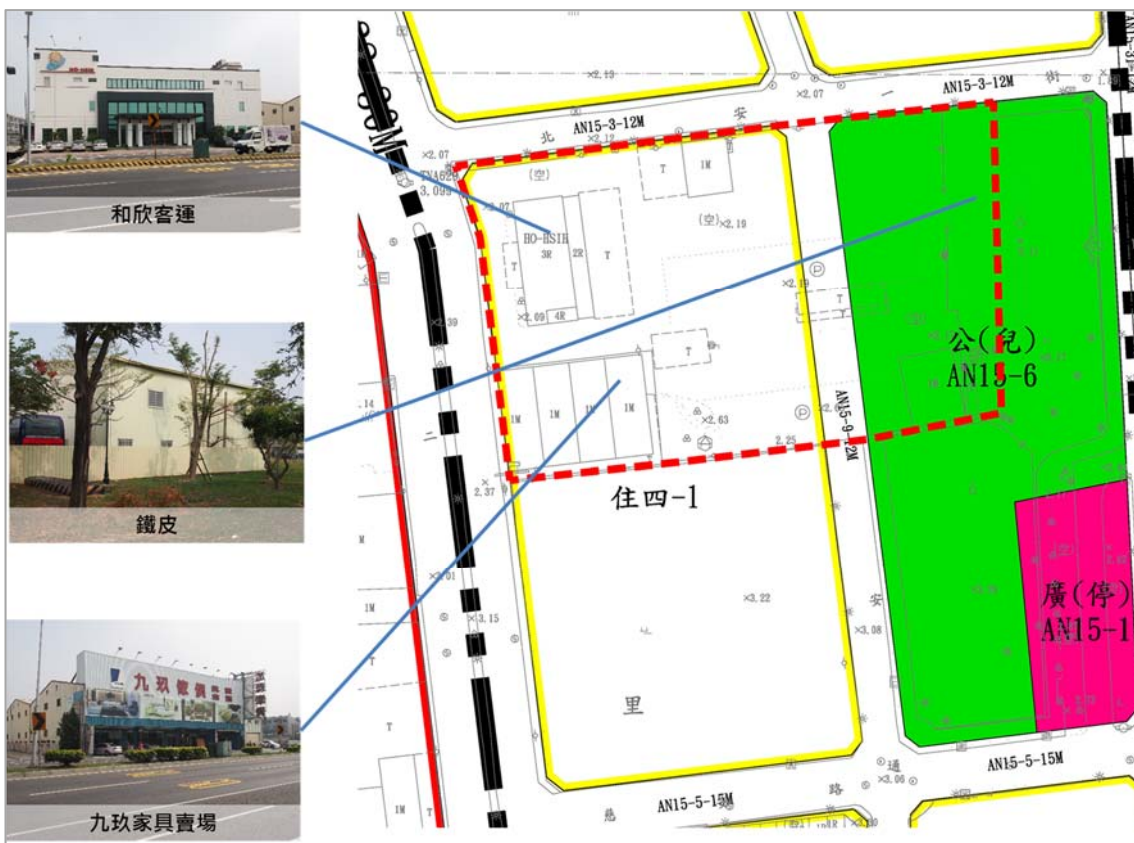


圖 4-7 尚未辦理完成重劃開發範圍 F 區塊土地使用現況



圖 4-8 尚未辦理完成重劃開發範圍 G、G-1 區塊土地使用現況

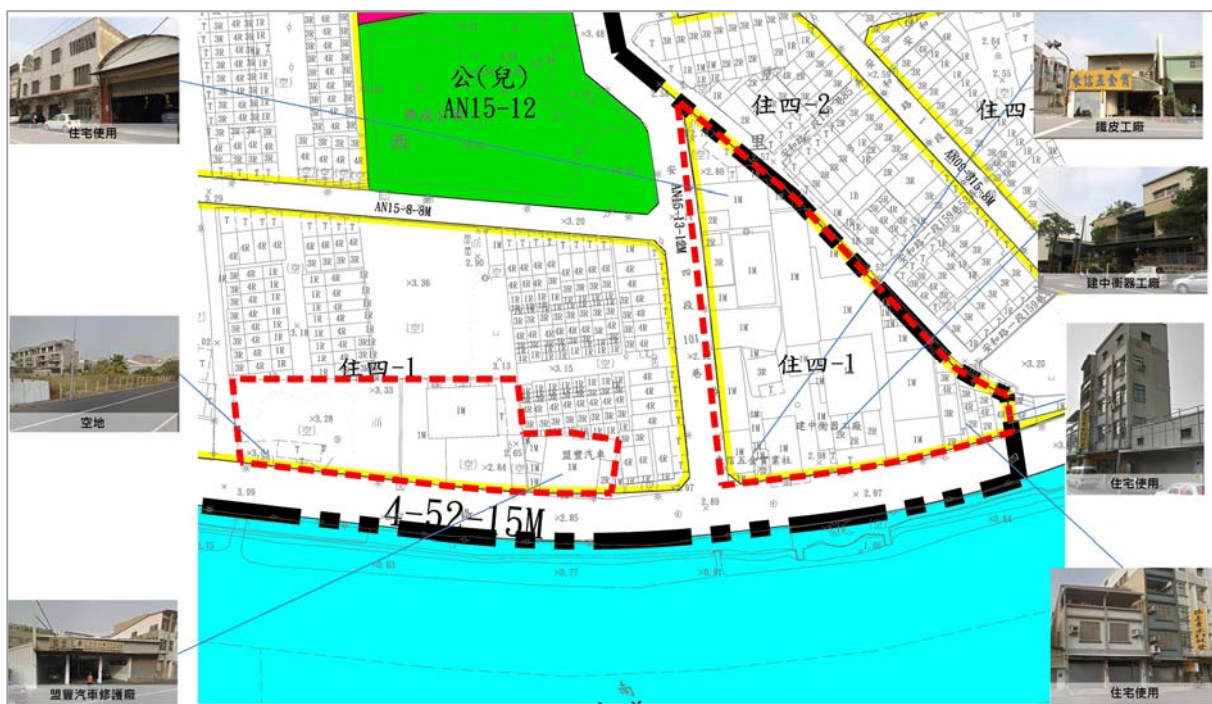


圖 4-9 尚未辦理完成重劃開發範圍 H、I 區塊土地使用現況



圖 4-10 尚未辦理完成重劃開發範圍 J、K、L、M 區塊土地使用現況

二、土地權屬情形

本次針對尚未辦理完成重劃開發範圍土地權屬以一般私人為主，惟怡安路以北土地，以臺南市臺南地區農會土地為主；另有部分土地屬公有地，其所有權人為臺南市政府管理單位分屬工務局及地政局等單位所有，面積 0.2 公頃，約佔未辦理市地重劃範圍面積比例 1.33%，另國有土地之管理者為國有財產署，面積 0.05 公頃，約佔未辦理市地重劃範圍面積比例 0.33%；其尚未辦理完成重劃開發範圍之權屬分佈情況，詳圖 4-11。

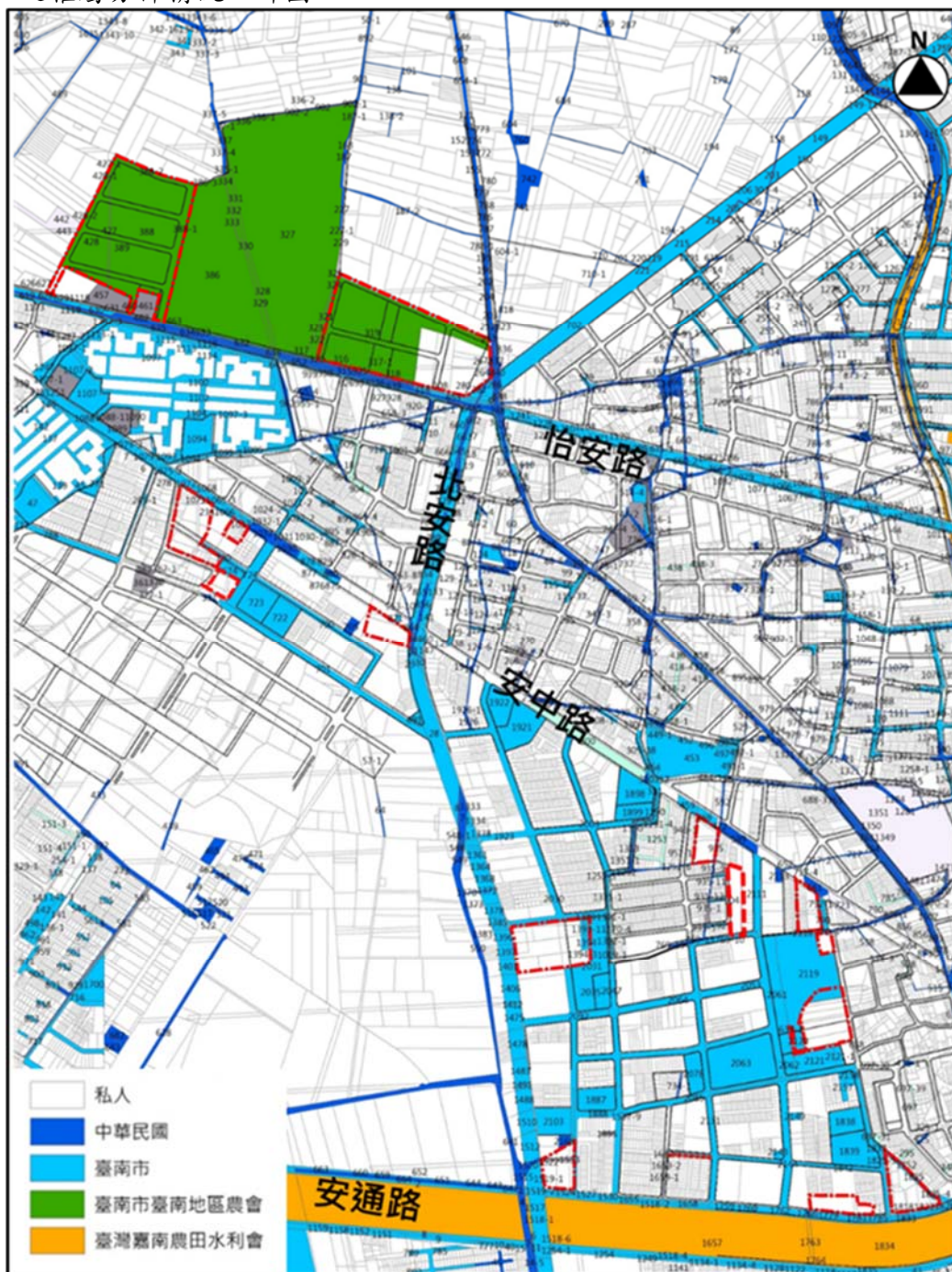


表 4-3 尚未辦理完成重劃開發範圍土地權屬一覽表

所有權人		面積(公頃)	比例(%)
公有	中華民國	0.05	0.33%
	臺南市政府	0.20	1.33%
	小計	0.25	2.66%
私有		14.87	98.34%
合計		15.12	100.00%

(一)尚未辦理完成重劃開發範圍 A 區塊土地權屬

該區土地權屬皆為私有土地。

表 4-4 尚未辦理完成重劃開發範圍 A 區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
私有地	王 OO 等 68 人	1.28	100.00%
合計		1.28	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理

註：本表面積以謄本面積計算

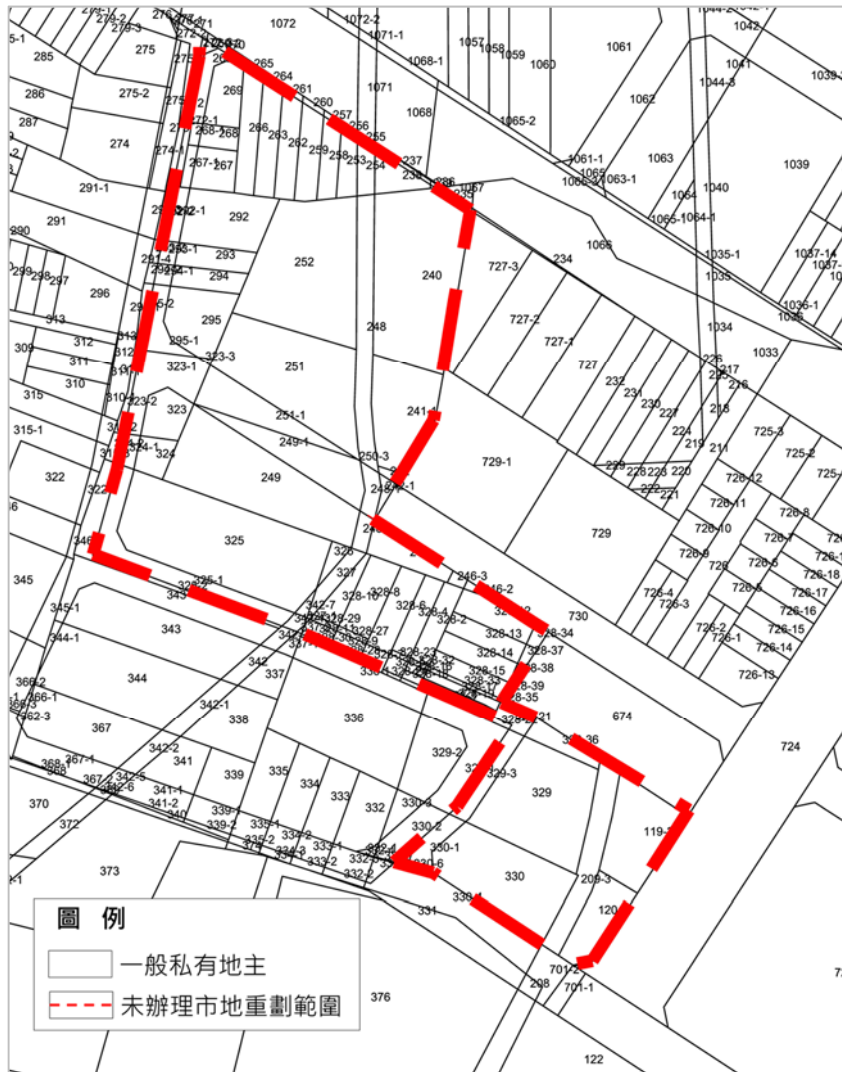


圖 4-12 尚未辦理完成重劃開發範圍 A 區塊土地權屬示意圖

(二)尚未辦理完成重劃開發範圍 B 區塊土地權屬

該區土地權屬皆為一般私有地主。

表 4-5 尚未辦理完成重劃開發範圍 B 區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
私有地	吳 OO 等 6 人	0.12	100.00%
合計		0.12	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理
 註：本表面積以謄本面積計算

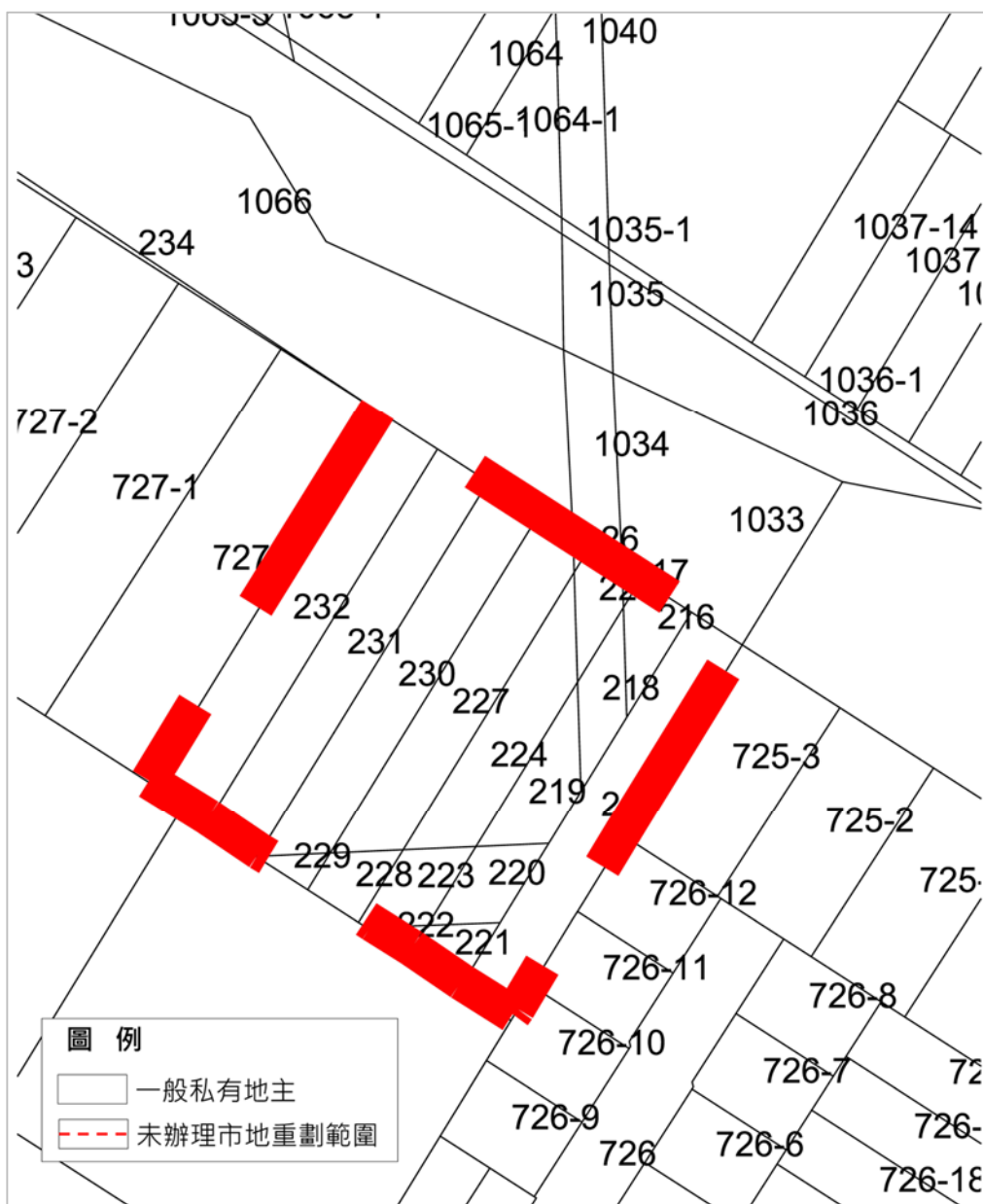


圖 4-13 尚未辦理完成重劃開發範圍 B 區塊土地權屬示意圖

(三)尚未辦理完成重劃開發範圍 C 區塊土地權屬

該區土地權屬皆為一般私有地主。

表 4-6 尚未辦理完成重劃開發範圍 C 區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
私有地	魏 OO 等 4 人	0.35	100.00%
合計		0.35	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理
 註：本表面積以謄本面積計算

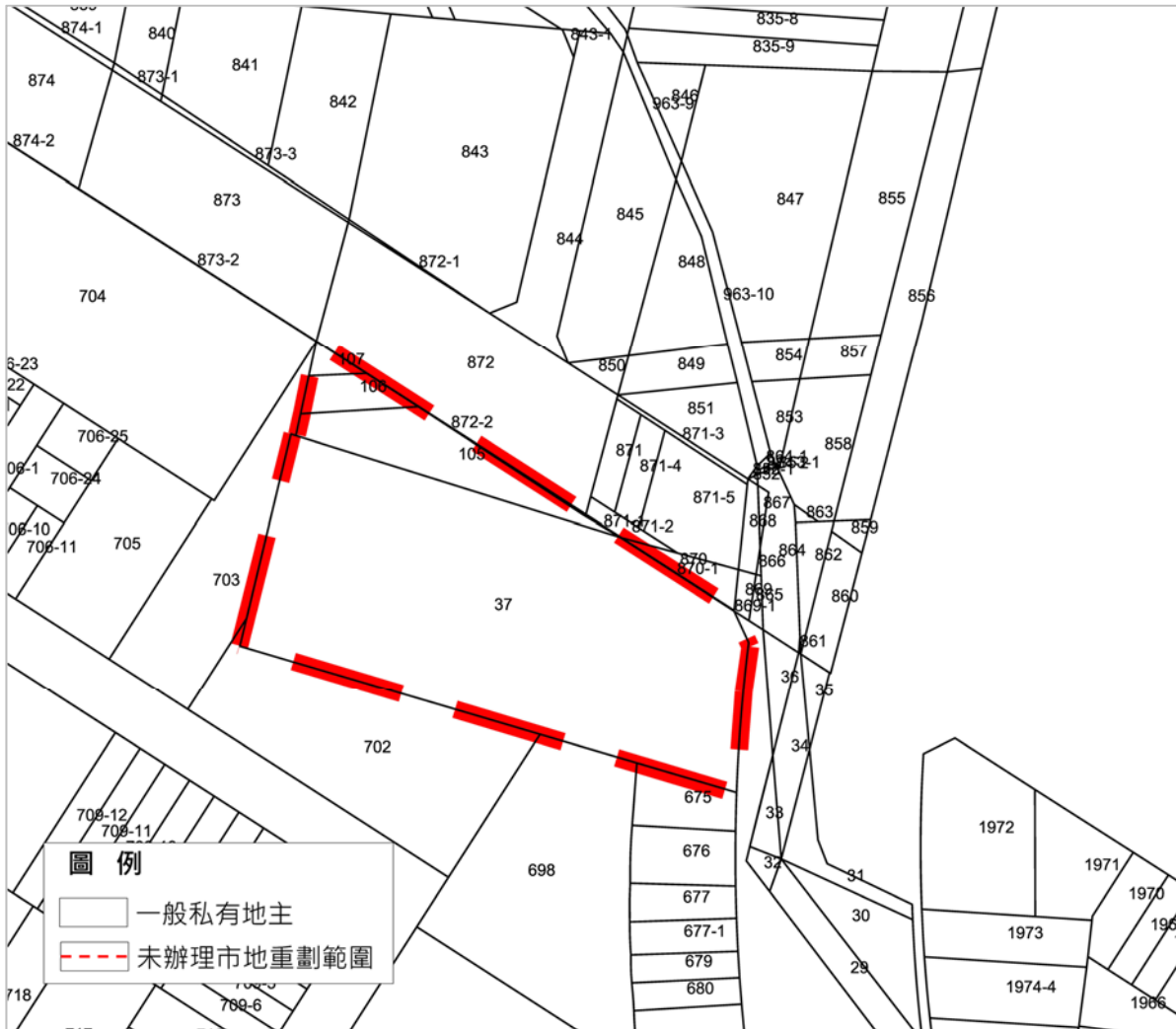


圖 4-14 尚未辦理完成重劃開發範圍 C 區塊土地權屬示意圖

(四)尚未辦理完成重劃開發範圍 D 區塊土地權屬

該區土地權屬皆為私有土地，其中臺南市臺南地區農會佔 98.36%，一般私有地主佔 1.64%。

表 4-7 尚未辦理完成重劃開發範圍 D 區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
私有地	臺南市臺南地區農會	4.44	98.36%
	吳 OO 等 7 人	0.07	1.64%
合計		4.51	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理

註：本表面積以謄本面積計算



圖 4-15 尚未辦理完成重劃開發範圍 D 區塊土地權屬示意圖

(五)尚未辦理完成重劃開發範圍 E 區塊土地權屬

該區土地權屬為公有土地者，臺南市政府佔 0.28%，國有財產署佔 0.02%；
私有土地者，臺南市臺南地區農會佔 69.01%，一般私有地主佔 30.69%。

表 4-8 尚未辦理完成重劃開發範圍 E 區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
公有地	臺南市政府	0.01	0.28%
	國有財產署	*0.01	0.02%
私有地	臺南市臺南地區農會	3.04	69.01%
	黃 OO 等 28 人	1.35	30.69%
合計		4.39	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理

註：本表面積以謄本面積計算、

*：國有財產署土地面積為 0.0011 公頃，為考量本計畫面積以小數點後 2 位計算，故計為 0.01 公頃

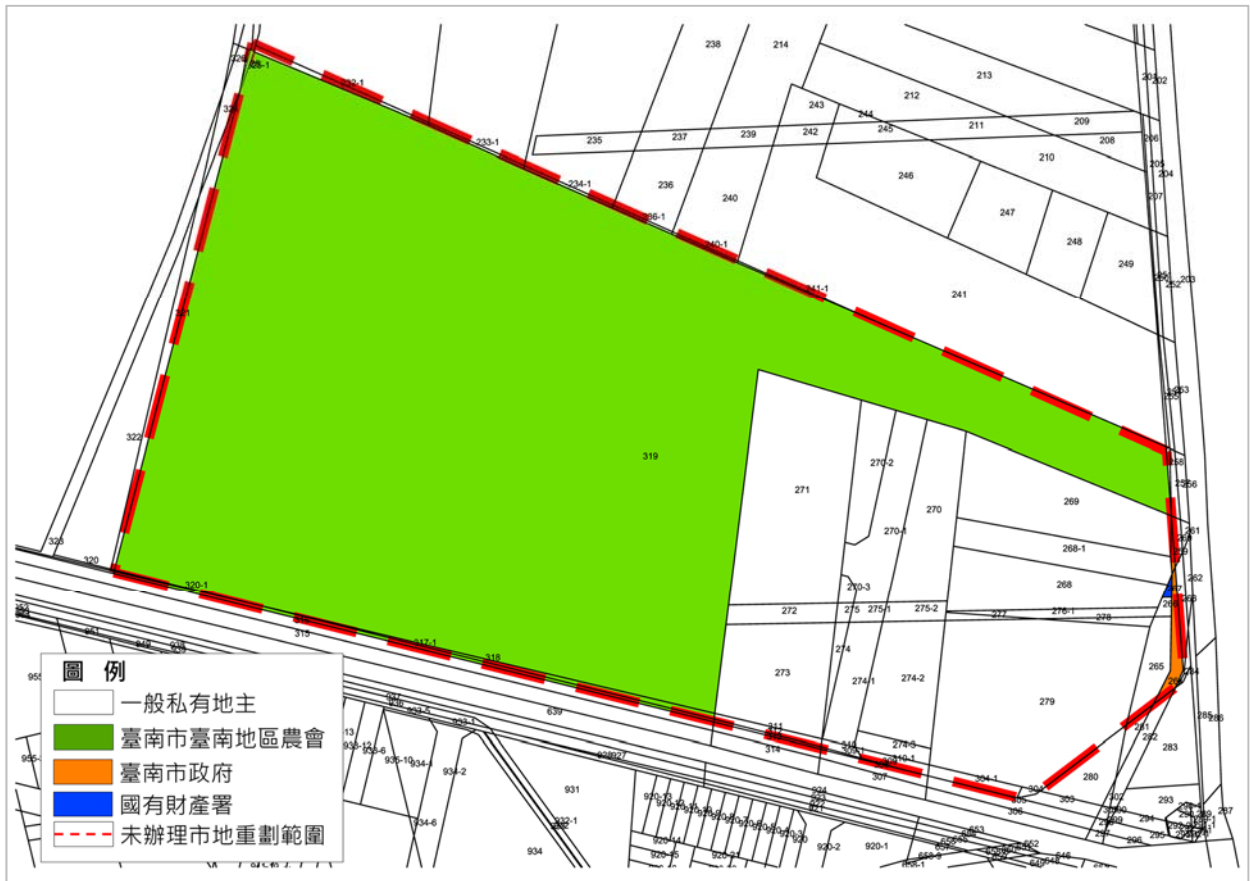


圖 4-16 尚未辦理完成重劃開發範圍 E 區塊土地權屬示意圖

(六)尚未辦理完成重劃開發範圍 F 區塊土地權屬

該區土地權屬為公有土地者，臺南市政府佔 6.81%；私有土地者，和欣汽車客運股份有限公司佔 81.25%，一般私有地主佔 18.75%。

表 4-9 尚未辦理完成重劃開發範圍 F 區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
公有地	臺南市政府	0.09	6.81%
私有地	和欣汽車客運股份有限公司	1.03	81.25%
	蘇 OO 等 11 人	0.24	18.75%
合計		1.36	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理
註：本表面積以謄表面積計算

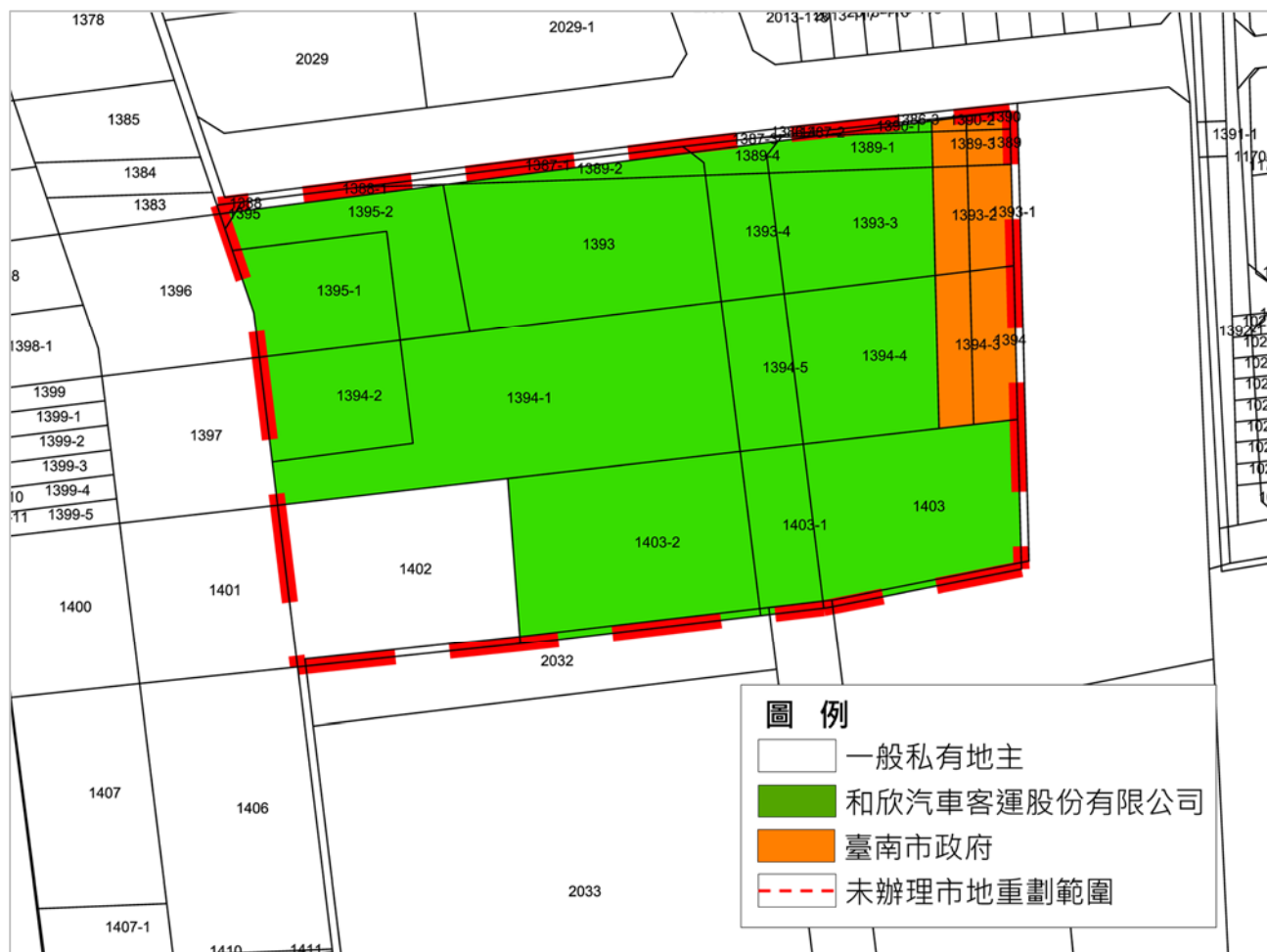


圖 4-17 尚未辦理完成重劃開發範圍 F 區塊土地權屬示意圖

(七)尚未辦理完成重劃開發範圍 G 區塊土地權屬

該區土地權屬為公有土地者，臺南市政府佔 0.16%；私有土地者，台灣糖業股份有限公司佔 9.42%，一般私有地主佔 90.42%。

表 4-10 尚未辦理完成重劃開發範圍 G 區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
公有地	臺南市政府	*0.01	0.16%
	台灣糖業股份有限公司	0.04	9.42%
私有地	沈 OO 等 6 人	0.39	90.42%
	合計	0.44	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理

註：本表面積以謄本面積計算

*：臺南市政府土地面積為 0.0007 公頃，為考量本計畫面積以小數點後 2 位計算，故計為 0.01 公頃

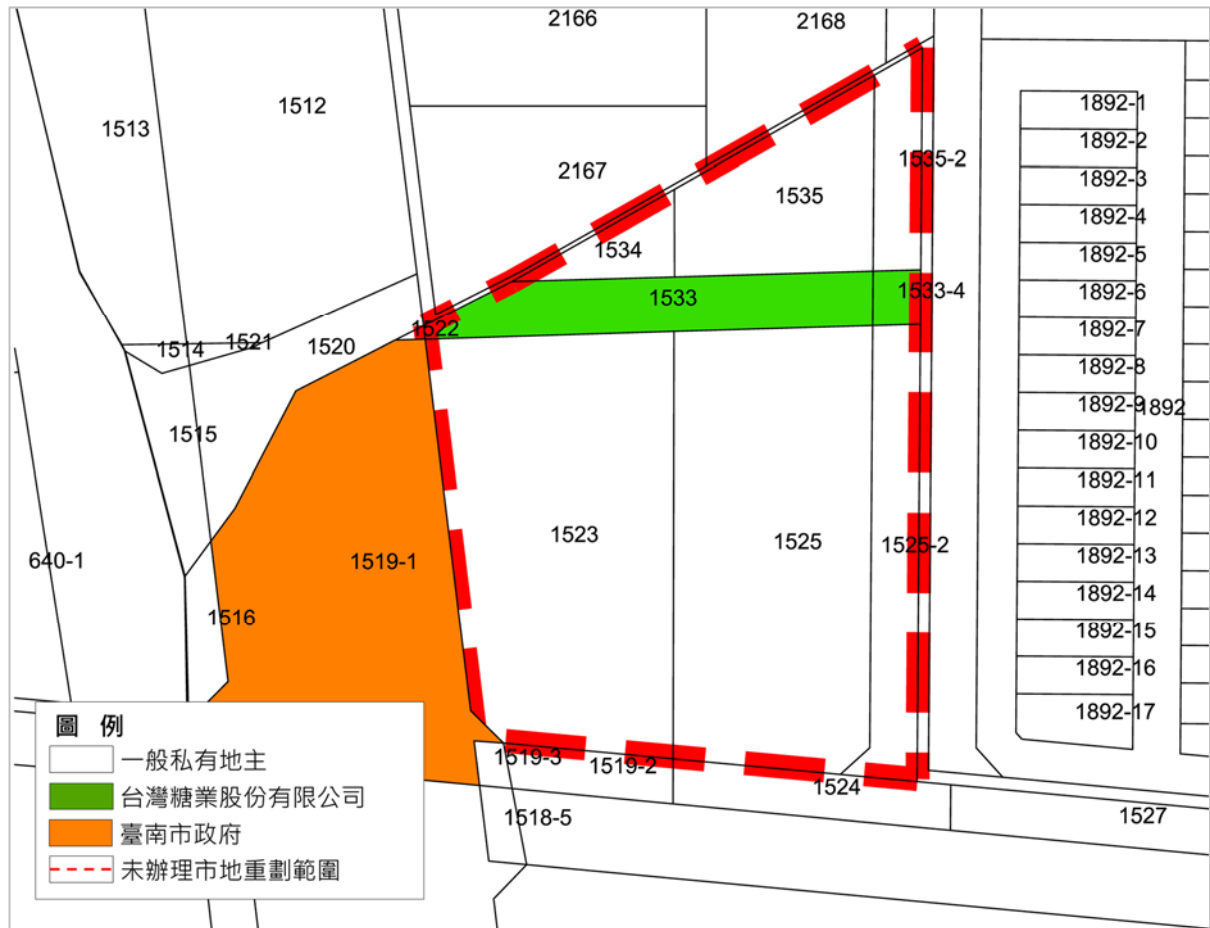


圖 4-18 尚未辦理完成重劃開發範圍 G 區塊土地權屬示意圖

(八)尚未辦理完成重劃開發範圍 G-1 區塊土地權屬

該區土地權屬均為私有土地，台灣糖業股份有限公司佔 2.27%，一般私有地主佔 97.73%。

表 4-11 尚未辦理完成重劃開發範圍 G-1 區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
私有地	台灣糖業股份有限公司	*0.01	2.27%
	王 OO 等 8 人	0.04	97.73%
合計		0.05	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理

註：本表面積以謄本面積計算

*：台灣糖業股份有限公司土地面積為 0.001 公頃，考量本計畫面積以小數點後 2 位計算，故計為 0.01 公頃

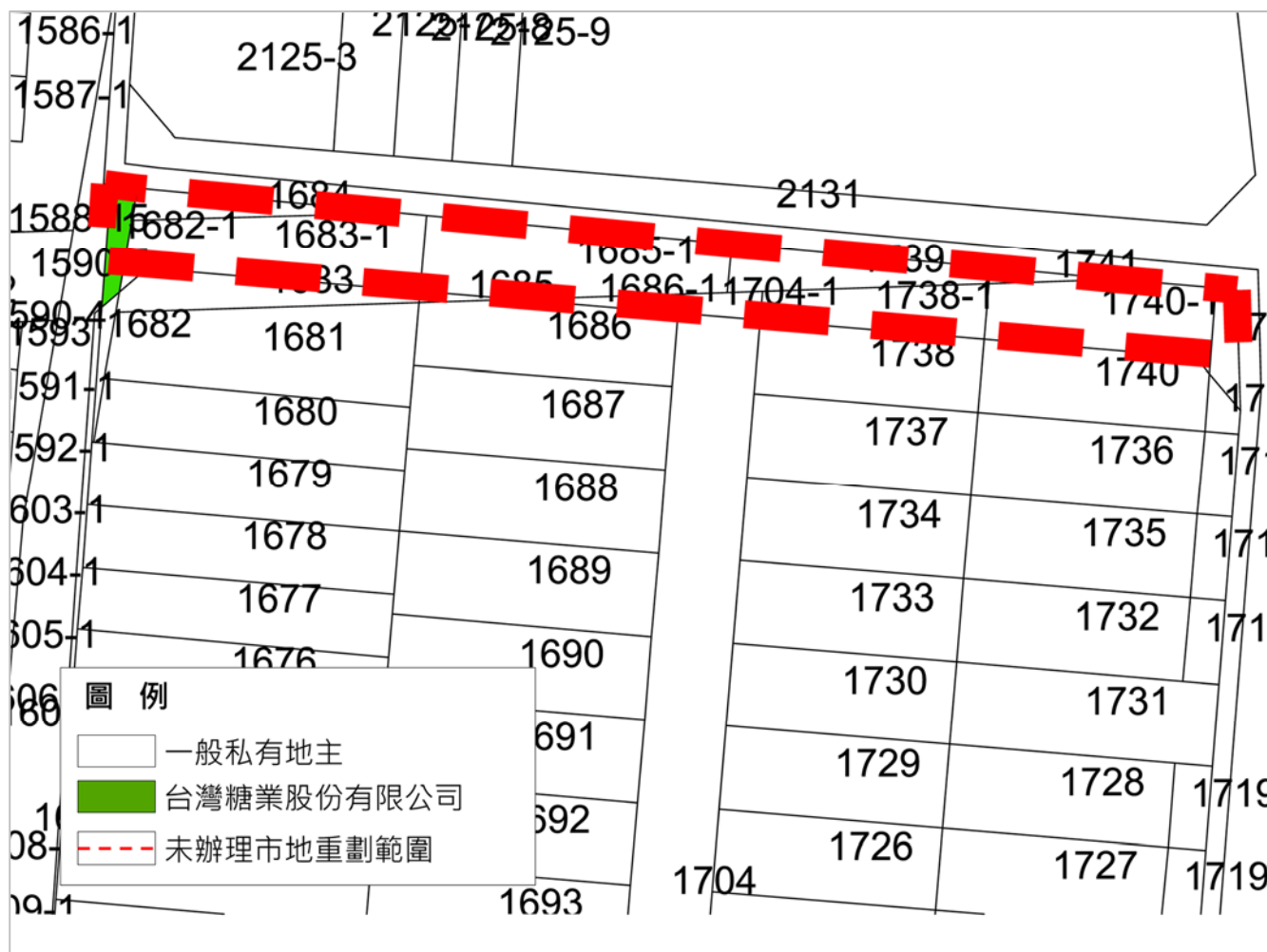


圖 4-19 尚未辦理完成重劃開發範圍 G-1 區塊土地權屬示意圖

(九)尚未辦理完成重劃開發範圍 H 區塊土地權屬

該區土地權屬均為一般私有地主土地。

表 4-12 尚未辦理完成重劃開發範圍 H 區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
私有地	吳 OO 等 3 人	0.34	100.00%
合計		0.34	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理
 註：本表面積以謄本面積計算

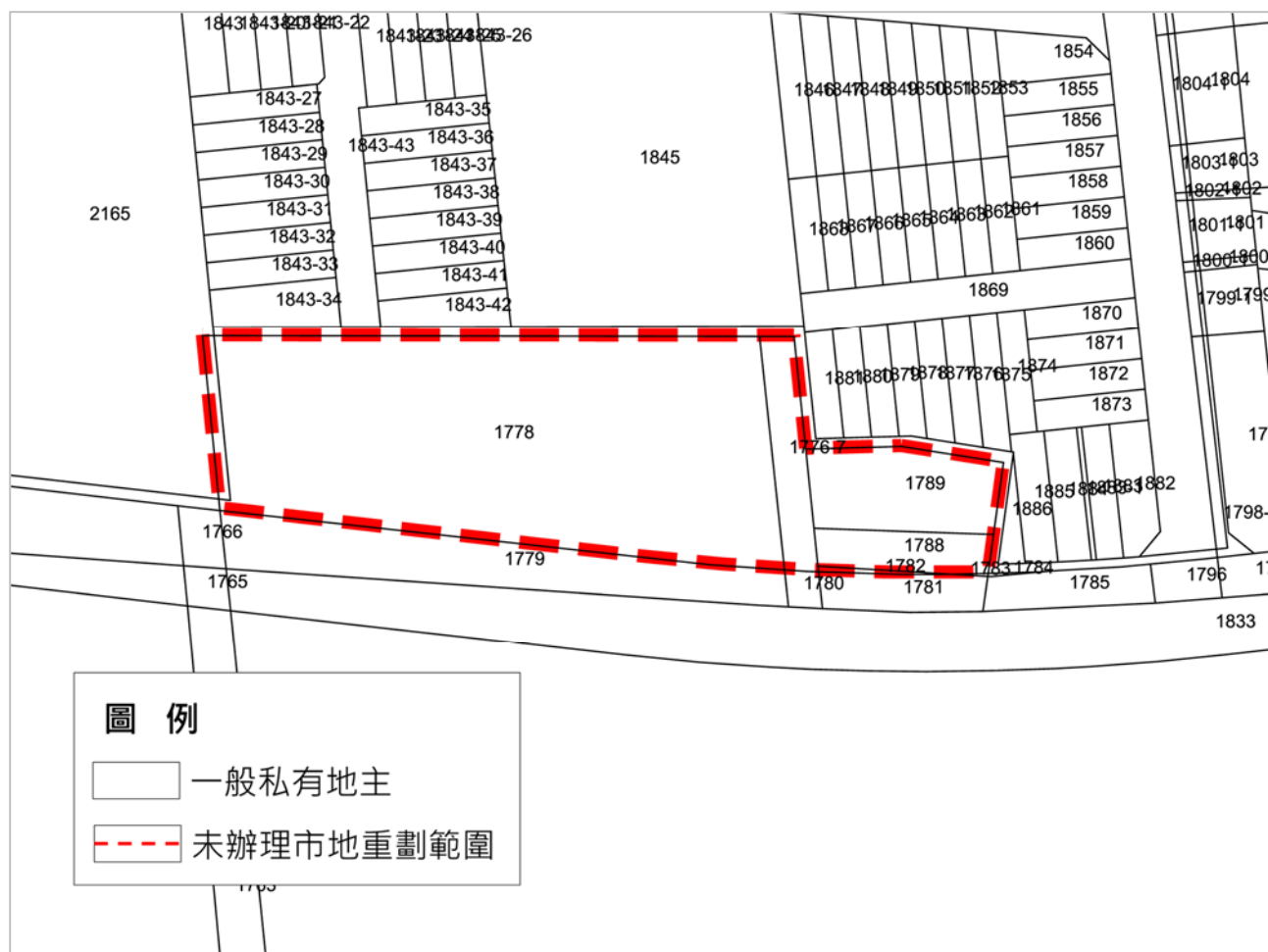


圖 4-20 尚未辦理完成重劃開發範圍 H 區塊土地權屬示意圖

(十) 尚未辦理完成重劃開發範圍 I 區塊土地權屬

該區土地權屬為公有土地者，臺南市政府佔 5.39%；私有土地者，建中衡器工廠股份有限公司佔 45.03%，一般私有地主佔 49.58%。

表 4-13 尚未辦理完成重劃開發範圍 I 區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
公有地	臺南市政府	0.03	5.39%
私有地	建中衡器工廠股份有限公司	0.28	45.03%
	吳 OO 等 12 人	0.31	49.58%
合計		0.62	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理

註：本表面積以謄本面積計算

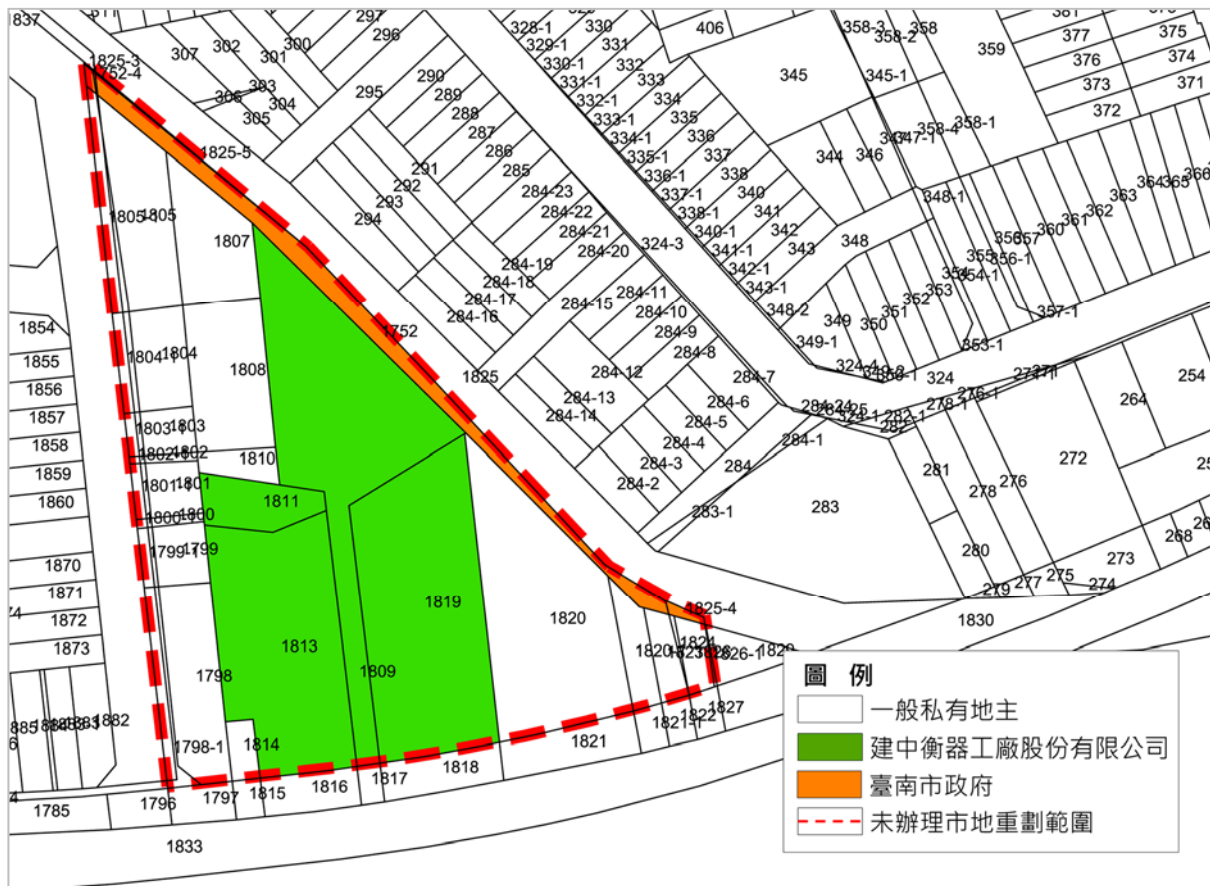


圖 4-21 尚未辦理完成重劃開發範圍 I 區塊土地權屬示意圖

(十一)尚未辦理完成重劃開發範圍J區塊土地權屬

該剩餘未辦市地重劃地區權屬為公有土地者，臺南市政府佔 4.01%；私有土地者，一般私有地主佔 95.99%。

表 4-14 尚未辦理完成重劃開發範圍J區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
公有地	臺南市政府	0.03	4.01%
私有地	吳 OO 等 21 人	0.76	95.99%
合計		0.79	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理
 註：本表面積以謄本面積計算

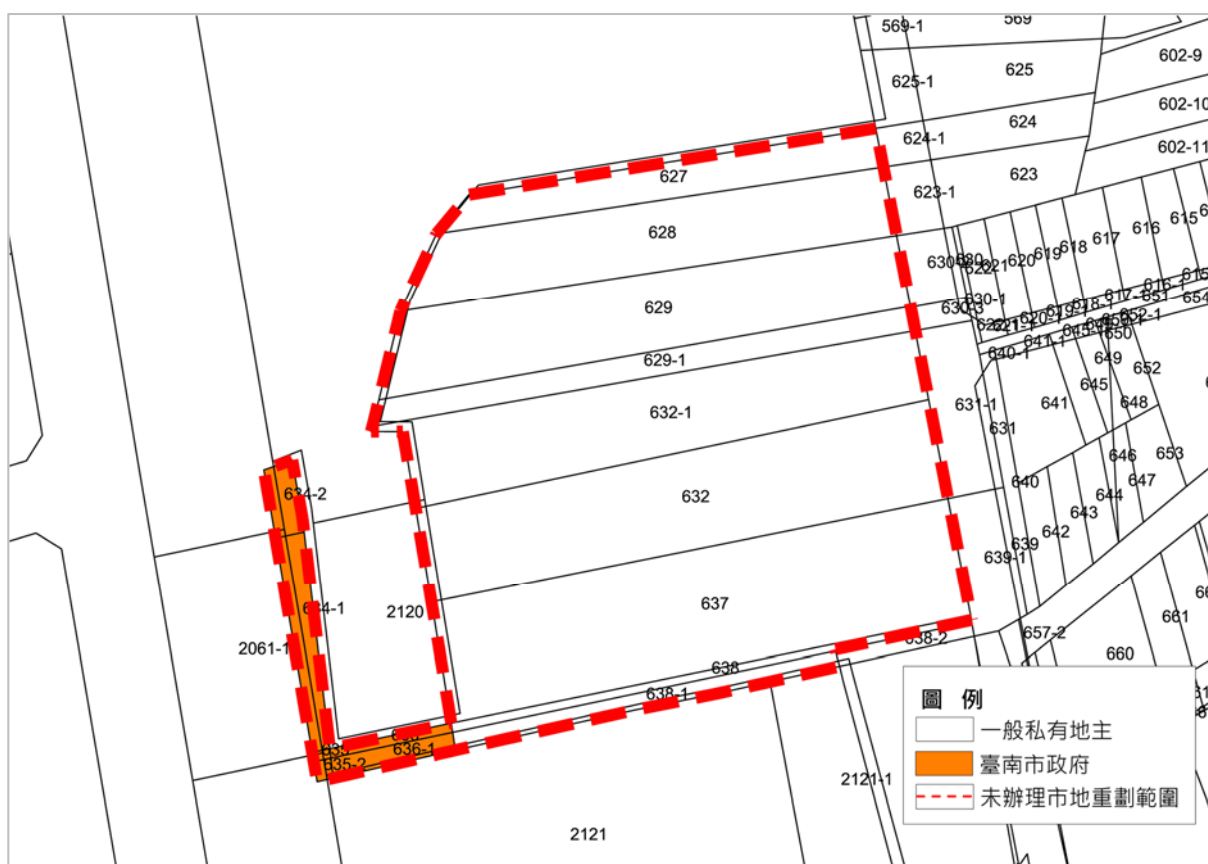


圖 4-22 尚未辦理完成重劃開發範圍J區塊土地權屬示意圖

(十二)尚未辦理完成重劃開發範圍 K 區塊土地權屬

該區土地權屬均為一般私有地主土地。

表 4-15 尚未辦理完成重劃開發範圍 K 區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
私有地	林 OO 等 3 人	0.10	100.00%
合計		0.10	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理

註：本表面積以謄本面積計算

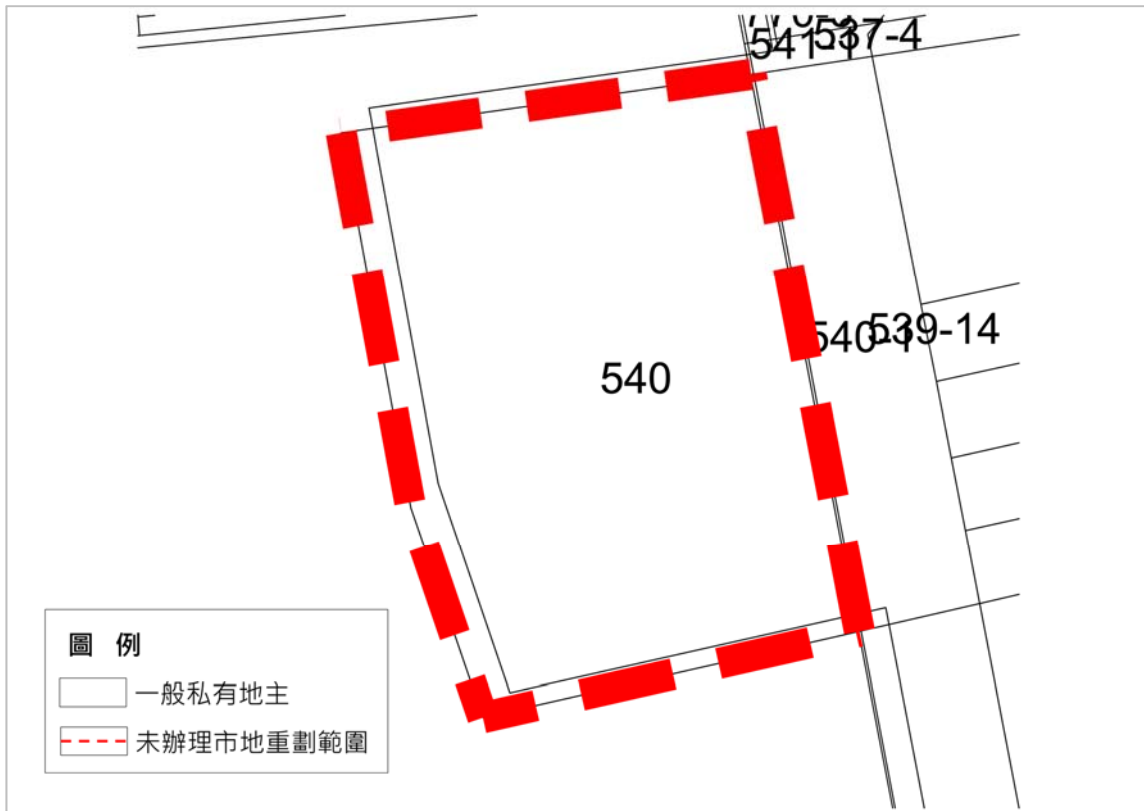


圖 4-23 尚未辦理完成重劃開發範圍 K 區塊土地權屬示意圖

(十三)尚未辦理完成重劃開發範圍 L 區塊土地權屬

該區土地權屬均為一般私有地主土地。

表 4-16 尚未辦理完成重劃開發範圍 L 區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
私有地	蔡 OO 等 13 人	0.35	100.00%
合計		0.35	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理
 註：本表面積以謄本面積計算

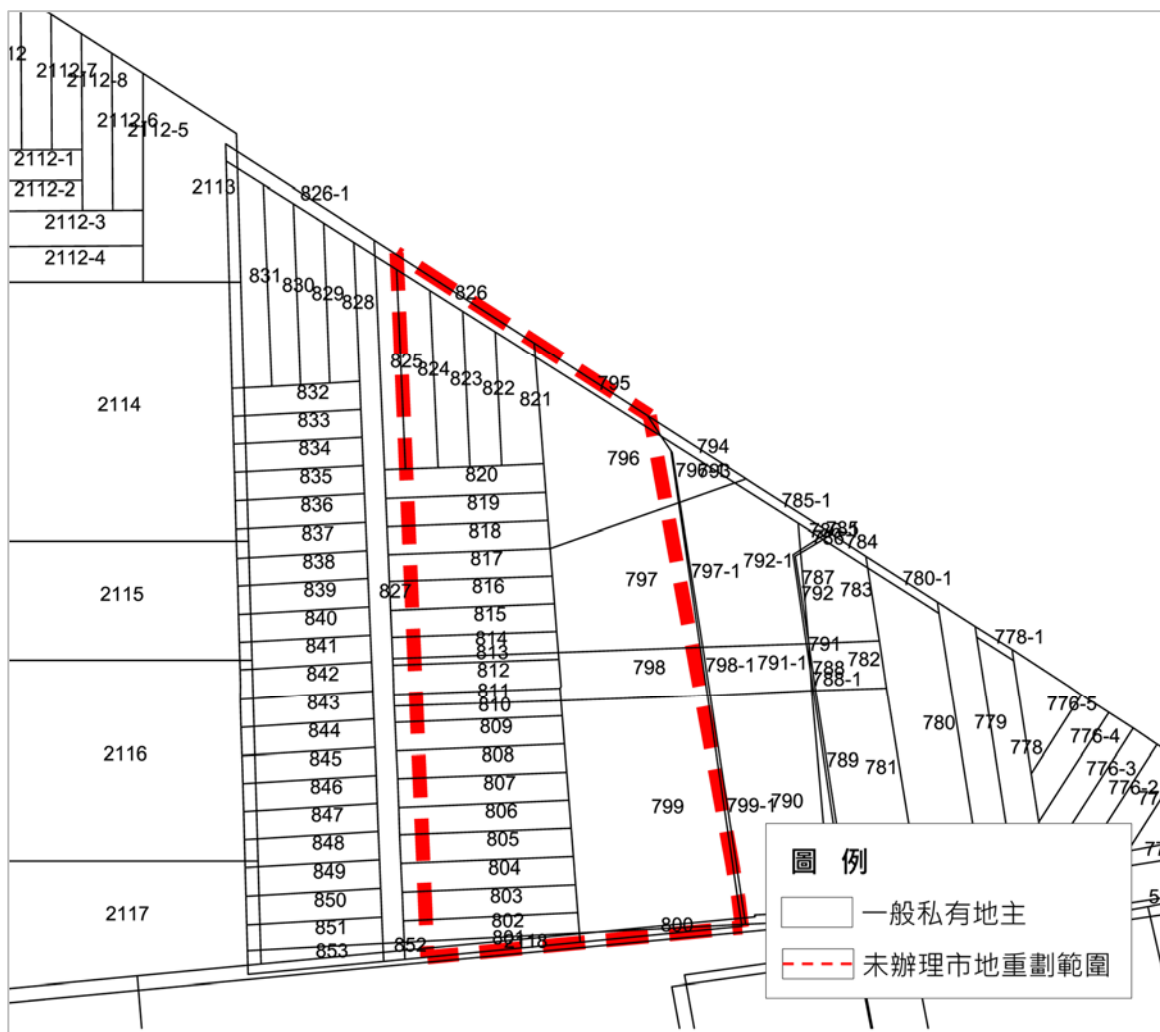


圖 4-24 尚未辦理完成重劃開發範圍 L 區塊土地權屬示意圖

(十四)尚未辦理完成重劃開發範圍 M 區塊土地權屬

該區土地權屬為公有土地者，國有財產署佔 5.22%；私有土地者，一般私有地主佔 94.78%。

表 4-17 尚未辦理完成重劃開發範圍 M 區塊面積比例表

土地權屬		面積	比例
公有地	國有財產署	0.03	5.22%
私有地	王 OO 等 17 人	0.61	94.78%
合計		0.64	100.00%

資料來源：本計畫綜合整理
 註：本表面積以謄本面積計算

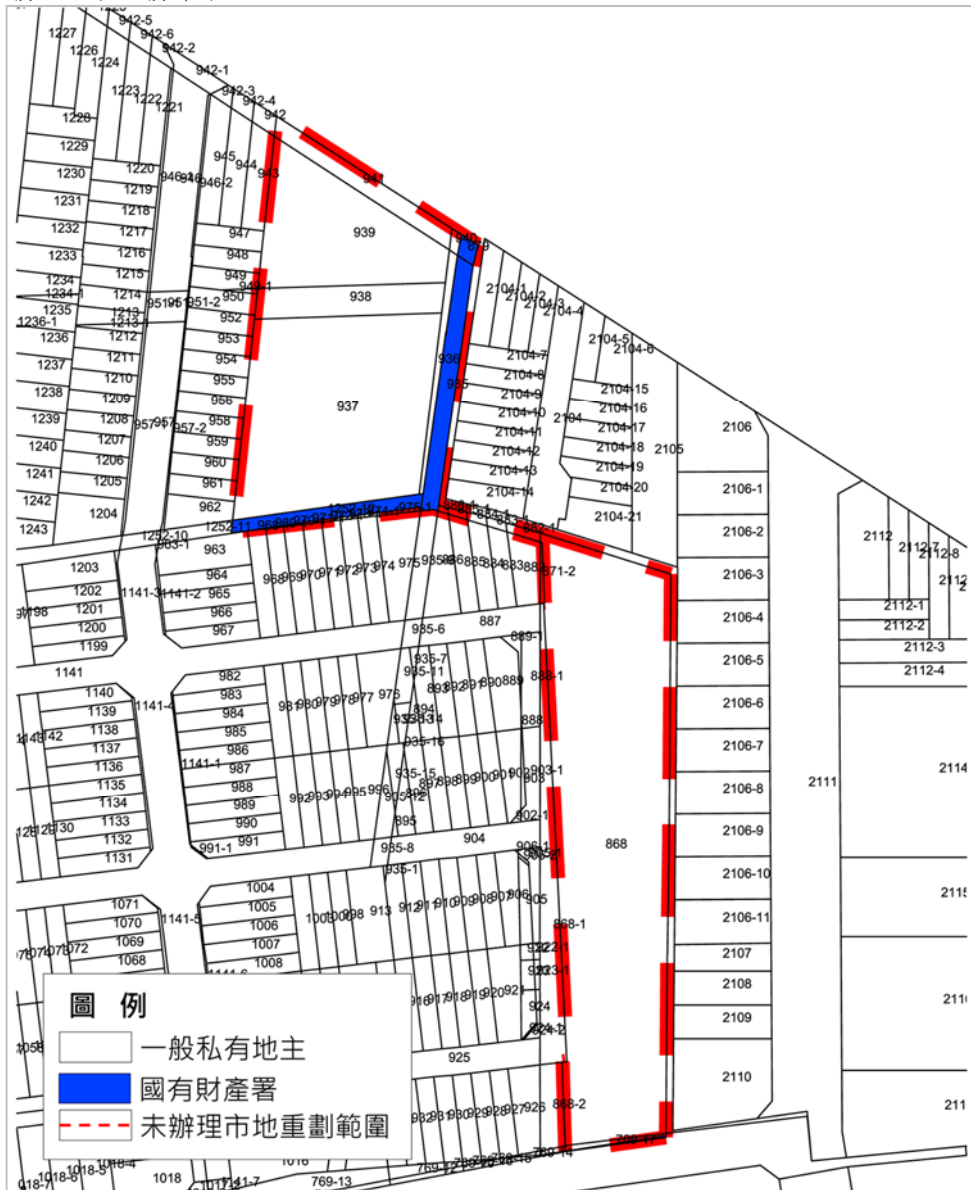


圖 4-25 尚未辦理完成重劃開發範圍 M 區塊土地權屬示意圖

(十五)土地持分情形

經清查尚未辦理完成重劃開發範圍內地主土地持分情形，面積小於 100 m²者筆數共有 97 筆，佔總人數筆數比例達 43.89%，顯示該範圍內土地細分較為細瑣，另持有面積超過 1,000 m²以建中衡器工廠股份有限公司、臺南市臺南地區農會、和欣汽車客運股份有限公司及其他一般私人共計 18 人。

表 4-18 尚未辦理完成重劃開發範圍內地主持有土地彙整表

面積(M ²)	A	B	C	D	E	F	G	G-1	H	I	J	K	L	M	總計
100 以下	30	--	--	4	12	10	1	6	3	4	9	--	5	13	97
100~300	26	5	--	3	7	--	--	1	--	4	4	2	4	1	57
300~500	7	1	--	--	1	--	2	1	--	3	1	1	2	1	20
500~1000	2	--	--	--	8	1	3	--	1	2	7	--	2	--	26
1000~3000	3	--	3	--	3	1	2	--	1	1	1	--	--	3	18
3000~5000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
5000 以上	--	--	--	1	1	1	--	--	--	--	--	--	--	--	3

第三節 尚未辦理完成重劃開發範圍合法建物清查

為評估尚未辦理完成重劃開發範圍後續重劃可行性，兼顧土地開發公平性，本計畫針對估尚未辦理完成重劃開發範圍內進行合法建物調查(詳附錄一)，並依調查情形，區分為「有建物登記」及「無建物登記」兩大類，作為後續檢討整體開發地區計畫內容之依據。

一、有建物登記

依其建築完成之時間，再細分為下列三類：

- (一)第一類：主要計畫發布實施前(68.10.23)，依區域計畫屬建地目已申請建築使用者，共計 1 筆土地。
- (二)第二類：主要計畫發布實施後(68.10.23)、細部計畫發布實施前(90.8.16)，依都市計畫法第 17 條發照、「載明依據『本市已公布細部計畫草案地區，在草案尚未完成法定程序前申請建築要點』(72.8.9)」、「載明依據『臺南市細部計畫未發布實施地區申請建築暫行要點』(87.11.1)」、「載明依據細計草案道路」者，共計 14 筆土地。
- (三)第三類：細部計畫發布實施後(90.8.16)採捐贈土地，設定他項權利等方式之申請建築者，共計 2 筆土地。

二、無建物登記

依土地登記法第 79 條規定，實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，經下列可證明之文件研判建築時間於主要計畫發布實施前者。

- (一)曾於該建物設籍之戶籍謄本。
- (二)門牌編釘證明。
- (三)繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- (四)繳納水費憑證。
- (五)繳納電費憑證。
- (六)未實施建築管理地區建物完工證明書。
- (七)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- (八)其他足資證明之文件。

表 4-19 尚未辦理完成重劃開發範圍合法建物清冊

清查區塊	地段	地號	建號	建築完成日	使用執照字號
A	草湖段	328-2	41	81.02.22	81 南工字 110421 號
	草湖段	328-15	42	81.02.22	81 南工字 110420 號
	草湖段	328-33	42	81.02.22	81 南工字 110420 號

清查區塊	地段	地號	建號	建築完成日	使用執照字號
	草湖段	328-14	43	81.02.22	81 南工字 110420 號
	草湖段	328-13	45	81.02.22	81 南工字 110420 號
	草湖段	328-12	44	81.02.22	81 南工字 110420 號
F	安西段	1394-2	982、983	92.09.02	92 南工使字第 1055 號
	安西段	1395-1	984、985	92.09.02	92 南工使字第 1055 號
G-1	安西段	1738	559	70.10.05	南工字 69742 號
	安西段	1738-1	559	70.10.05	南工字 69742 號
	安西段	1740	569	70.10.05	南工字 69752 號
	安西段	1740-1	569	70.10.05	南工字 69752 號
I	安西段	1820-1	1027	81.04.27	81 南工字 1107898 號
	安西段	1823	1027	81.04.27	81 南工字 1107898 號
	安西段	1824	1027	81.04.27	81 南工字 1107898 號
	安西段	1820-1	1028	81.04.08	81 南工 110694 號
	安西段	1805	882	65.05.11	65 南工字 33984 號、 77 南工字 5649 號

資料來源：本計畫綜合整理

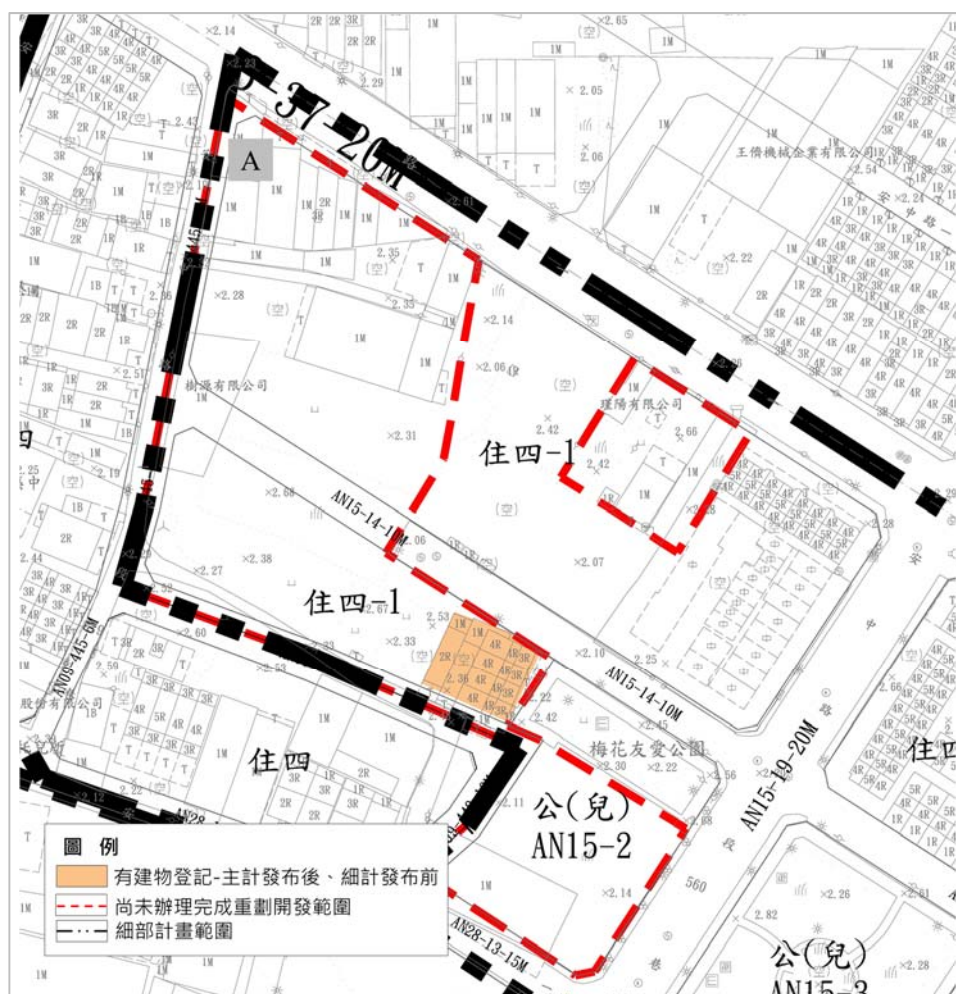


圖 4-26 尚未辦理完成重劃開發範圍 A 區塊合法建物分布示意圖

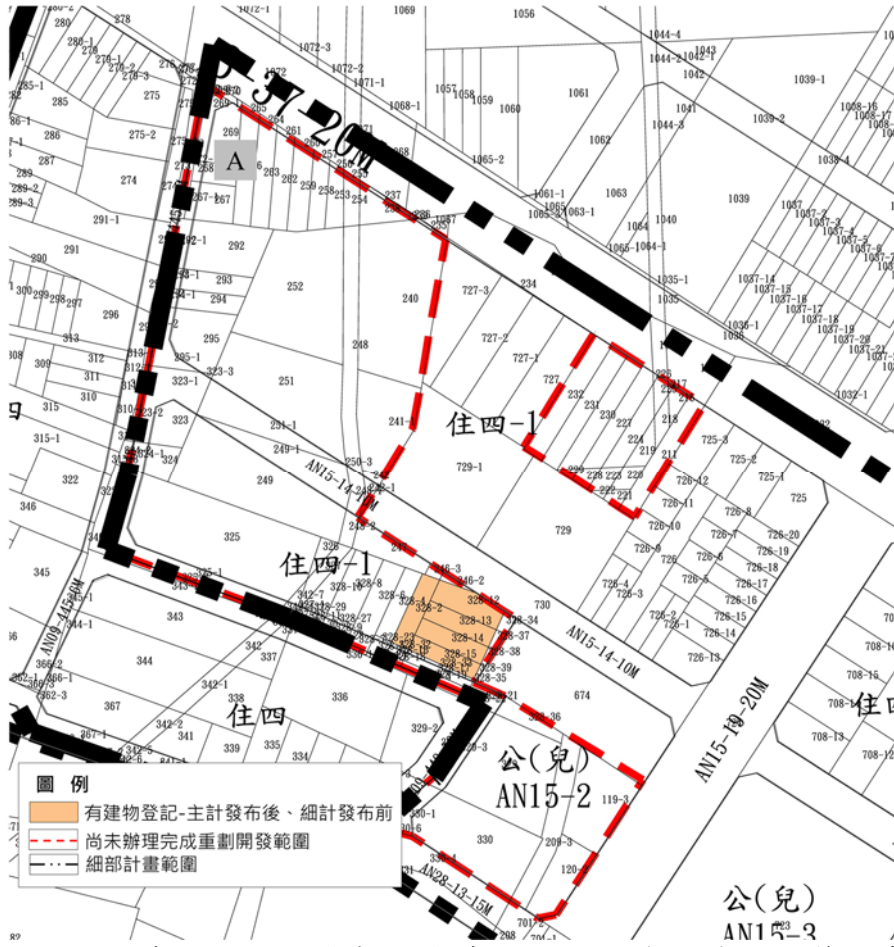


圖 4-27 尚未辦理完成重劃開發範圍 A 區塊合法建物地籍示意圖

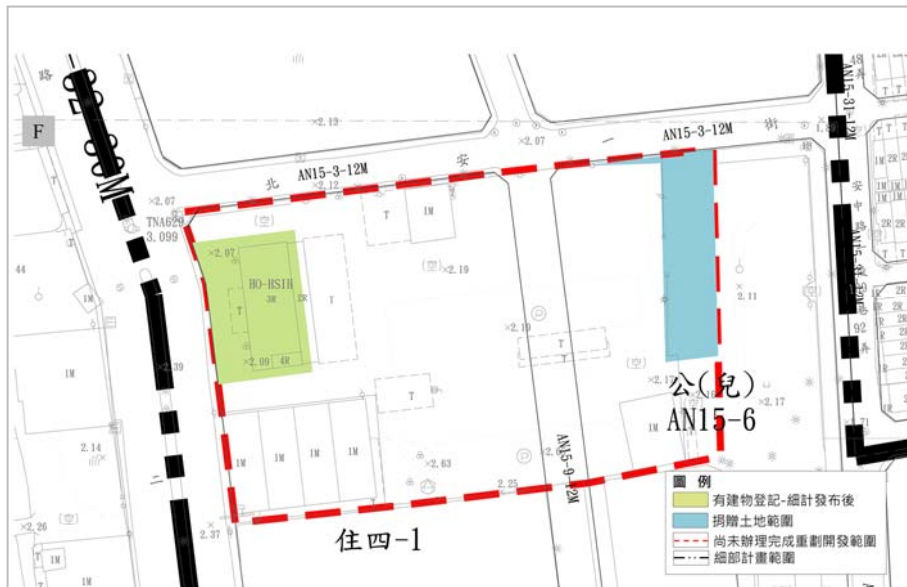


圖 4-28 尚未辦理完成重劃開發範圍 F 區塊合法建物分布示意圖

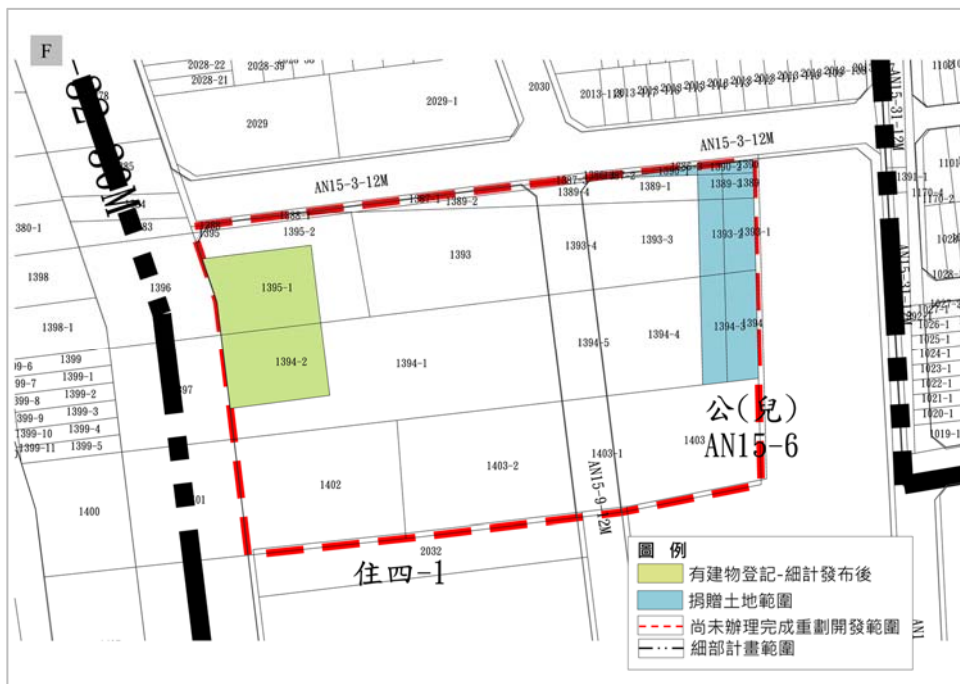


圖 4-29 尚未辦理完成重劃開發範圍 F 區塊合法建物地籍示意圖

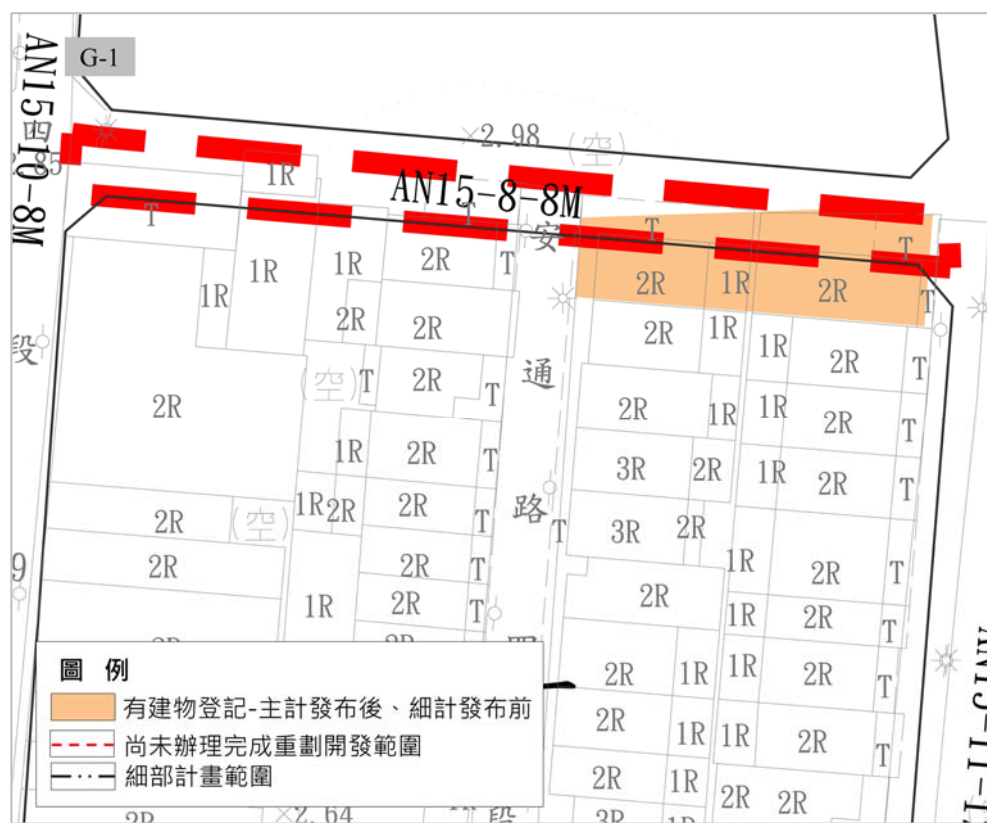


圖 4-30 尚未辦理完成重劃開發範圍 G-1 區塊合法建物分布示意圖

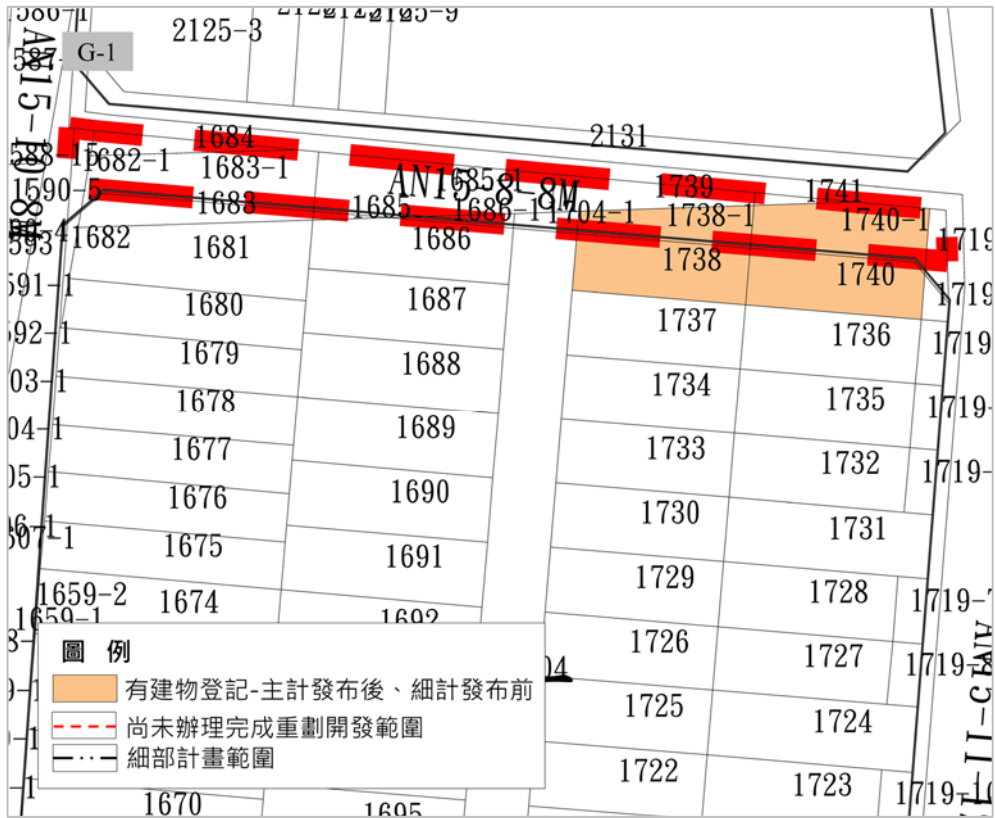


圖 4-31 尚未辦理完成重劃開發範圍 G-1 區塊合法建物地籍示意圖

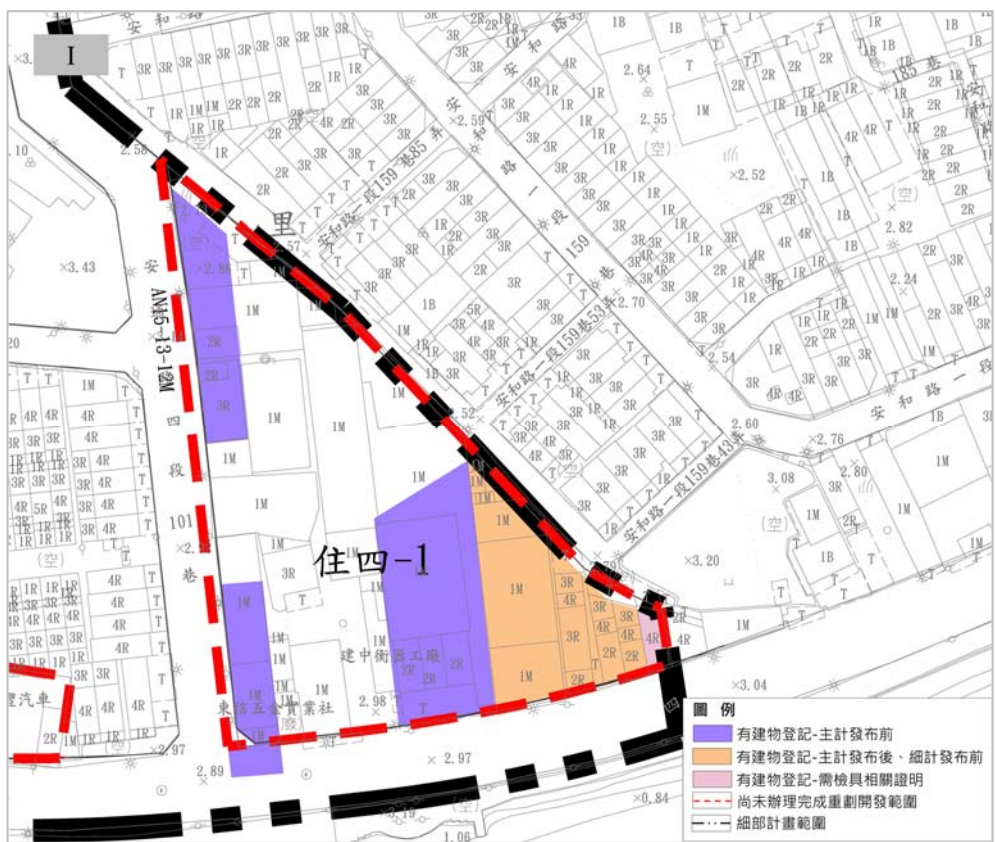


圖 4-32 尚未辦理完成重劃開發範圍 I 區塊合法建物分布示意圖

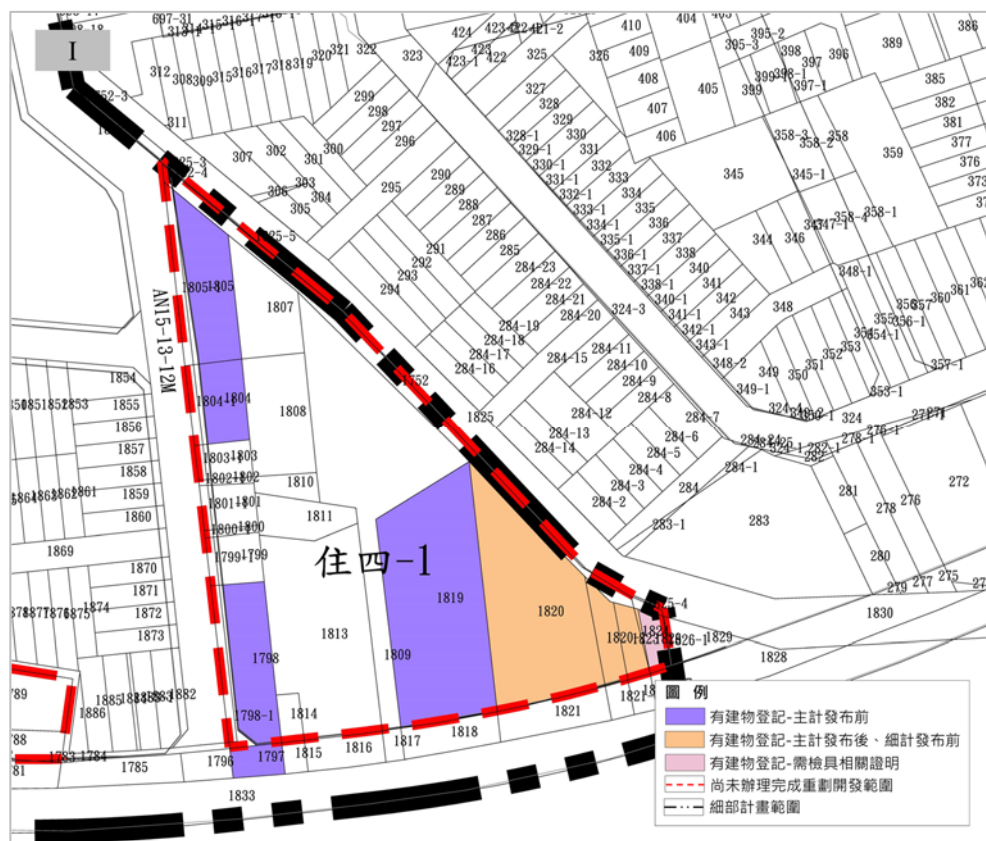


圖 4-33 尚未辦理完成重劃開發範圍 I 區塊合法建物地籍示意圖

第五章 發展課題與對策

課題一：尚未辦理完成重劃開發範圍內合法建物，影響重劃可行性

說明：

本計畫區內尚未辦理完成重劃開發範圍之土地，已有建物興建完成，且部分為合法使用之建物，故影響市地重劃作業之辦理，故針對現有建物部分進行相關建築執照等內容之調查與分類，以利後續重劃辦理。

對策：

- (一)清查現有未辦理市地重劃土地之建物是否為合法之建物。
- (二)屬合法建物部分依建築物完成年度區分
 - 1.主要計畫發布實施前完成
 - 2.主要計畫發布實施後、細部計畫發布實施前完成
 - 3.細部計畫發布實施後完成
- (三)屬主要計畫發布實施前完成者，原則剔除重劃範圍。
- (四)屬主要計畫發布實施後、細部計畫發布實施前完成者，原則剔除重劃範圍。
- (五)屬細部計畫發布實施後完成者，如依原規定完成附帶條件負擔(捐地等)且完成產權移轉者，原則應納如重劃範圍一併辦理重劃但應劃為保留地，於重劃後不參與配地，但已完成負擔部分如低於日後實際重劃完成後之負擔時，應依比例補足差額地價。

課題二：尚未辦理完成重劃開發範圍土地面積狹小，應合併辦理重劃

說明：

未辦理重劃之編號如 G-1 區塊土地，面積約 0.04 公頃且為道路用地，如單獨重劃除面積狹小外亦因該地區範圍屬公共設施用地，故單獨辦理後將造成無法配地之情況。

對策：

因本計畫區尚未辦理重劃地區面積狹小，部份土地所有權人眾多，亦有部份尚未辦理完成重劃開發範圍內均為公共設施用地，故造成完成重劃後無法配地等之情況，故建議與其他未辦理地區合併辦理重劃。

課題三：尚未辦理完成重劃開發範圍之總負擔過高，影響重劃作業之推行

說明：

1. 依平均地權條例第 60 條規定「……折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」，故重劃負擔比例(公共設施負擔比例+費用負擔)若超過 45% 不易取得土地所有權人同意，重劃可行性低。
2. 目前尚未辦理完成重劃開發範圍之土地，公共設施用地占尚未辦理完成重劃開發範圍面積比例 32.41%，剔除合法建物後其公共設施用地面積占尚未辦理完成重劃開發範圍面積比例 33.38%，另本區因現況建物眾多，其拆遷補償費用亦相當可觀，初步估計拆除經費之負擔比例為 11.74%，加計公共設施用地負擔後之總負擔為 45.12%，使得重劃作業不易推行。

對策：

考量尚未辦理完成重劃開發範圍之重劃業務得順利推行且應拆除之現有建物過多，因此考量本區大部分之公共設施已開闢完成，如未開闢之公共設施解編後不影響其原有之功能與服務者，考量重劃作業可行性，剩餘未開闢部分酌予解編變更為住宅區。

表 5-1 尚未辦理完成重劃開發範圍剔除合法建物座落土地土地使用計畫試算表

項目	編號	尚未辦理完成重劃開發範圍		建議剔除於重劃範圍外之合法建築基地面積(公頃)	剩餘尚未辦理完成重劃開發範圍		
		面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)	
土地使用分區	住宅區(住四-1)	--	10.22	67.59	-0.44	9.78	66.62
公共設施	國小用地	文小 52	0.50	3.31		0.50	3.41
	公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)AN15-2	0.19	1.26		0.19	1.29
		公(兒)AN15-6	0.31	2.05		0.31	2.11
		公(兒)AN15-7	0.33	2.18		0.33	2.25
		公(兒)AN15-9	0.25	1.65		0.25	1.870
		公(兒)AN15-10	0.19	1.26		0.19	1.29
	廣場用地	廣 AN15-1	0.19	1.26		0.19	1.29
	廣場兼停車場用地	廣(停)AN15-5	0.17	1.12		0.17	0.16
		廣(停)AN15-4	0.06	0.10		0.06	0.41
廣(停)AN15-9		0.04	0.26		0.04	0.27	

項目	編號	尚未辦理完成重劃 開發範圍		建議剔除 於重劃範圍 外之合法 建築基地 面積 (公頃)	剩餘尚未辦理完 成重劃開發範圍	
		面積 (公頃)	比例 (%)		面積 (公頃)	比例 (%)
綠地	綠 AN15-2	0.03	0.20		0.03	0.20
道路用地	--	2.65	17.53		2.65	18.05
	小計	4.90	32.41		4.90	33.38
合計		15.12	100.00	-0.44	14.68	100.00

(本頁補白)

第六章 整體開發地區檢討處理原則

本案整體開發地區檢討依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」辦理，其處理原則如下：

- 一、為辦理臺南市安南區都市計畫解除整體開發檢討作業，統一規範解除條件、解除範圍及調整建築強度等事項，特訂定本原則。
- 二、安南區都市計畫整體開發區內得檢討解除整體開發之土地如下：
 - (一)民國 68 年 10 月 23 日發布實施「變更及擴大台南市主要計畫案」前，其地上建物有建物登記或建築執照或提出合法建物證明文件者。
 - (二)民國 68 年 10 月 23 日發布實施「變更及擴大台南市主要計畫案」後，該地區擬定細部計畫案發布實施前，其地上建物有建物登記或建築執照者。前項得檢討解除整體開發之土地如有以下情形者，仍應維持整體開發：
 - (一)檢討後維持或新設必要之公共設施用地者。
 - (二)未鄰接計畫道路者。
 - (三)解除後產生畸零地問題者。
 - (四)原有建物已滅失者。
- 三、解除整體開發範圍依合法建物建築完成日期所在地號整筆土地為原則，但臺南市都市計畫委員會得對於建物佔土地面積比例過小及其他特殊情形另為決議。
- 四、合法建物所在土地解除整體開發後，導致周邊土地不易分配土地或單獨建築使用者，得一併解除整體開發。
- 五、解除整體開發後之土地，其使用分區類別（建築強度）按以下原則調整：
 - (一)同一細部計畫住宅區建築強度區分整體開發區及建成區者，比照建成區。
 - (二)前款外屬原聚落住宅區周邊農漁區變更為住宅區者，比照原聚落住宅區。
 - (三)前兩款住宅區土地解除整體開發後，賸餘土地不易配地或單獨建築使用而一併解除整體開發者，分別適用前兩款原則。
 - (四)非屬前述各款情形變更為住宅區者一律變更為「住一」住宅區。
 - (五)現行計畫工業區、商業區等其他分區解除重劃者，依個別案件特性檢討。
- 六、依本原則規範得檢討解除整體開發之情形外，如經整體開發主管機關評估辦理整體開發確實窒礙難行者，得依內政部令頒「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討辦理。

(本頁補白)

第七章 變更內容

依本案整體開發地區檢討處理原則，有關本案實質變更內容彙整如表 7-1 及圖 7-1 所示。

表 7-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	備註
		原計畫	新計畫			
1	「公(兒)AN15-2」公園兼兒童遊樂場用地及其西側整體開發範圍內合法建物	「住四-1」住宅區 (0.06 公頃)	「住一」住宅區(附) (0.06 公頃)	1. 該部分住宅區現況已有建物興建，且為細部計畫發布實施前之合法建築，為避免影響地主權益，並提高重劃開發可行性，故予調整分區為「住一」，解除其附帶條件規定。 2. 另為避免依合法建物剔除於重劃範圍外，使部分土地成為畸零地不利開發利用，參酌其土地權屬狀況，一併調整解除其附帶條件規定。 3. 現況「公(兒)AN15-2」部分已開闢完成，另考量重劃財務之可行性，且公(兒)解編後不影響其原有之功能及服務，故變更未開闢之公兒用地為住宅區，以使重劃可行。	本案應以市地重劃方式開發	
		「公(兒)AN15-2」 (0.19 公頃)	「住四-1」 (0.19 公頃)			
2	「公(兒)AN15-10」公園兼兒童遊樂場用地東側住宅區及廣場用地	「住四-1」住宅區 (0.10 公頃)	「廣(停)AN15-11」廣場兼停車場用地 (0.11 公頃)	1. 考量整體土地利用效益及重劃後配地，調整土地使用配置。 2. 避免住宅區正對「AN15-27-10M」路口造成使用之安全，將正對路口之住宅區及部分廣場用地調整變更為廣(停)用地。	本案應以市地重劃方式開發	
		「廣 AN15-1」廣場用地 (0.01 公頃)				
		「住四-1」住宅區 (0.002 公頃)	「綠 AN15-3」綠地 (0.072 公頃)			
		「廣 AN15-				

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	備註
		原計畫	新計畫			
		1「廣場用地(0.07 公頃)」		並避免區內車輛穿越廣(停)用地直接進入北安路及長溪路交叉路口，故以綠地阻隔，兼顧交通安全及環境品質。		
		「廣 AN15-1」廣場用地(0.10 公頃)	「住四-1」住宅區(0.10 公頃)			
3	「4-52-15M」(安通路四段)與「AN15-13-12M」(安通路四段 47 巷)交叉路口東側住宅區	「住四-1」住宅區(0.36 公頃)	「住一」住宅區(0.36 公頃)	該部分住宅區現況已有建物興建，且為細部計畫發布實施前之合法建築，為避免影響地主權益，並提高重劃開發可行性，故予調整分區為「住一」，解除其附帶條件規定。		
		「住四-1」住宅區(0.02 公頃)	「住一」住宅區(0.02 公頃)	為避免依合法建物地籍剔除於重劃範圍後，使部分土地(安西段 1809 地號部分土地)成為畸零地不利開發利用，參酌其土地權屬狀況，調整其附帶條件規定，一併剔除重劃範圍。		
		「住四-1」住宅區(0.04 公頃)	「廣 AN15-2」廣場用地(0.04 公頃)	東側部分土地現況為現有道路使用，且其權屬為臺南市政府，考量未來配地後東側土地得以出入及指定建築線，故變更為廣場用地。	本案應以市地重劃方式開發。	
4	「廣(停)AN15-1」廣場用地、「公(兒)AN15-10」公園兼兒童遊樂場用地及周邊住宅區	「住四-1」住宅區(0.20 公頃)	「廣(停)AN15-5」廣場兼停車場用地(0.20 公頃)	因臺南市臺南地區農會經營之綜合農產品批發市場，於清晨開始營業，為避免批發市場影響周邊居住環境，同時考量住宅區集中畫設以利重劃後土地之分配與利用。	本案應以市地重劃方式開發。	
		「住四-1」住宅區(0.19 公頃)	「公(兒)AN15-10」公園兼兒童遊樂場用地(0.19 公頃)			
		「廣(停)AN15-	「住四-1」住宅區			

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	備註
		原計畫	新計畫			
		1」廣場兼停車場用地 (0.20 公頃)	(0.20 公頃)			
		「公 (兒)AN15-10」公園兼兒童遊樂場 用地 (0.19 公頃)	「住四-1」 住宅區 (0.19 公頃)			
5	「3-37-20M」(安中路一段)與「AN15-12-15M」(安西路)西側住宅區	「住四-1」住宅區 (0.07 公頃)	「住一」住宅區 (0.07 公頃)	該部分住宅區現況已有建物興建，且為細部計畫發布實施前之合法建築，惟該土地之地籍已申請合併，故依原建物登記所在安西段 939-1 及 941 地號範圍解除重劃，調整分區為「住一」，解除其附帶條件規定。		1.解除重劃範圍地號：安西段 939(部分)、941(部分)，依地籍合併前範圍予以刪除。 2.依地籍合併前申請建築之土地面積為 666.15 平方公尺。
6	事業及財務計畫-應辦整體開發地區規定	「住四-1」住宅區(市地重劃區部分)依主要計畫規定以市地重劃方式開發。擬辦重劃範圍之公共設施用地面積(不含工程費)不得低於重劃總面積 34%。	刪除	考量賸餘未開發土地重畫可行性及重劃負擔公平性，經檢討後劃分重劃單元分區開發，並調整公共設施用地比例，故配合刪除原計畫規定。		
7	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	配合本次專案通盤檢討之變更內容修正之，其修正內容詳表 7-2。		

註:1.表列面積除指定變更地號者，以地籍圖及土地登記謄本所載面積作為執行依據外，餘依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

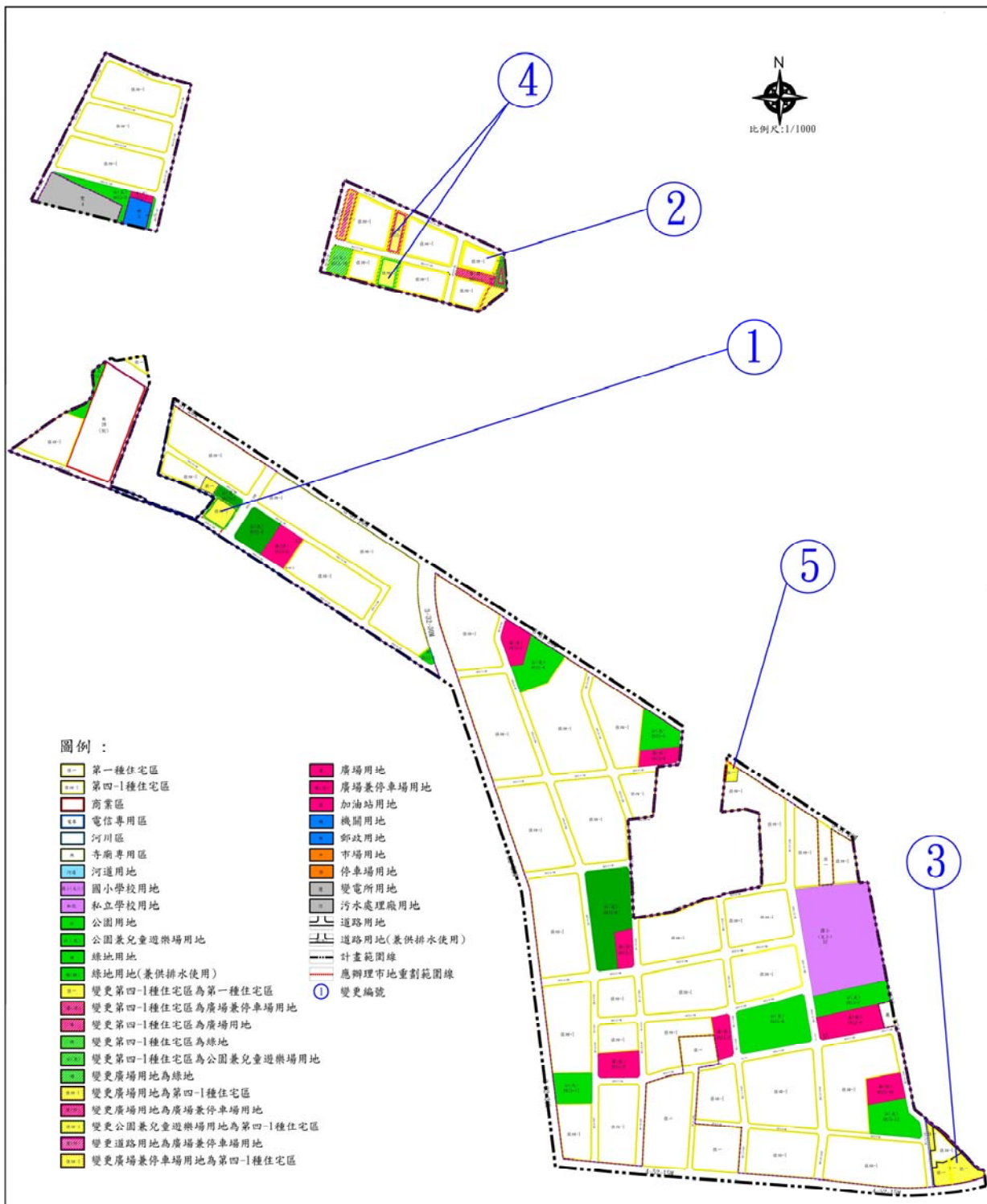


圖 7-1 變更內容示意圖



圖 7-2 變更第 1 案變更內容示意圖

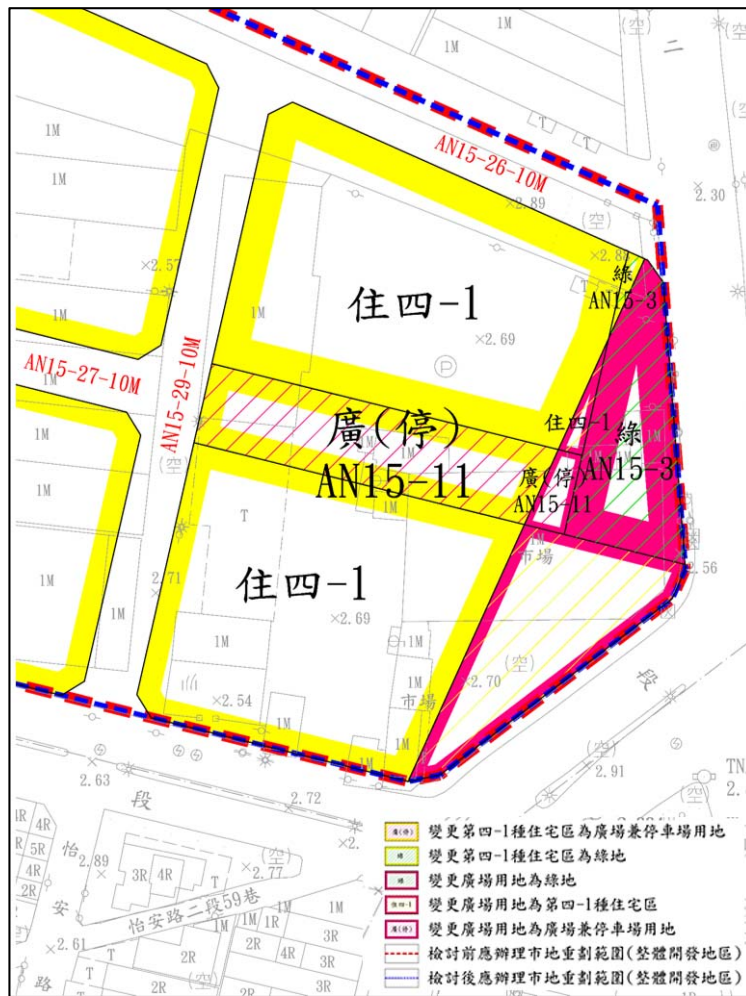
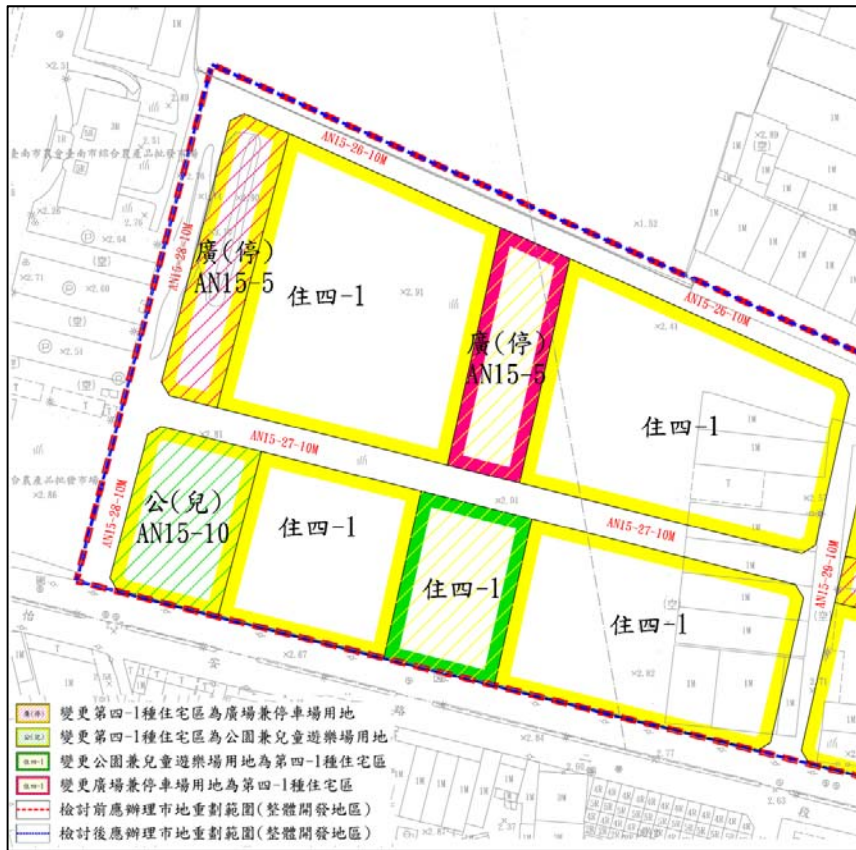


圖 7-3 變更第 2 案變更內容示意圖



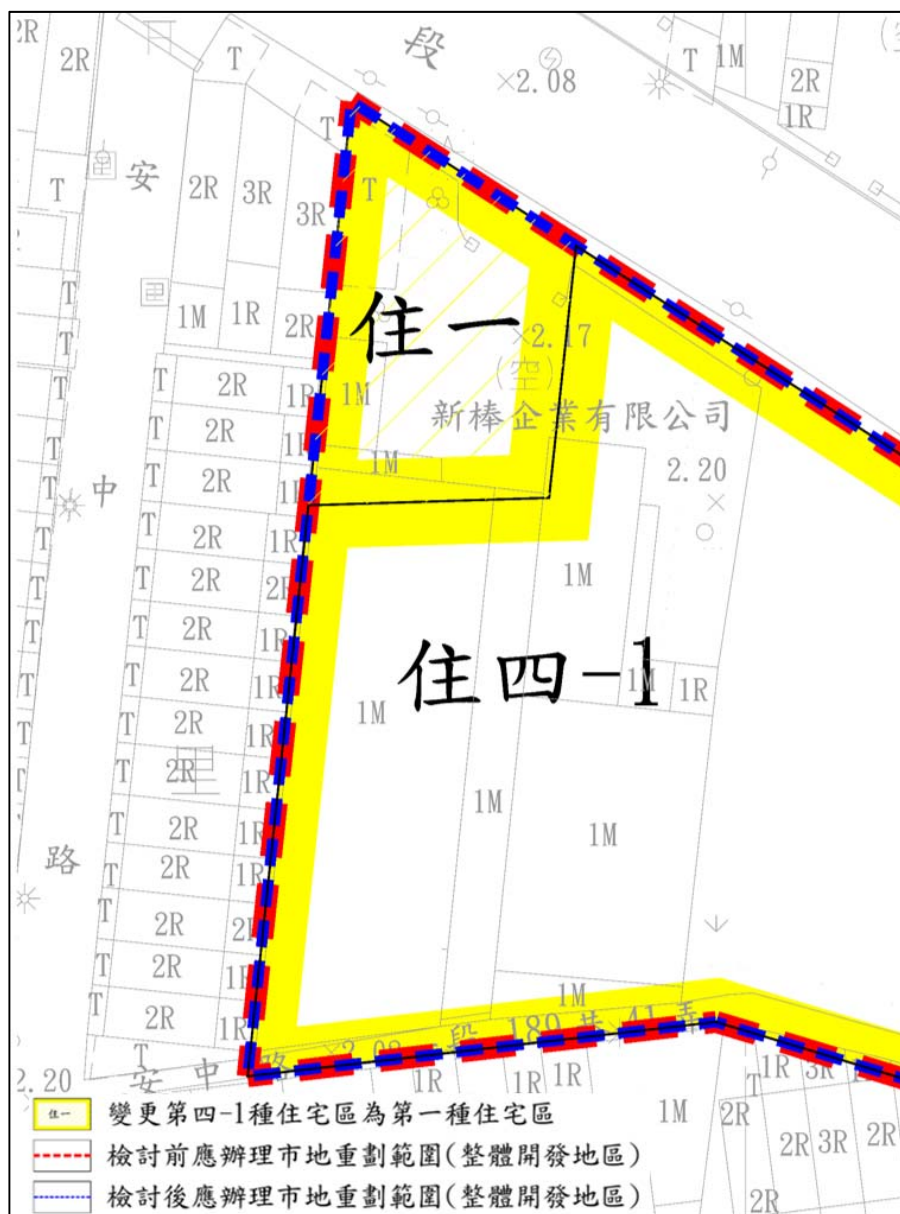


圖 7-6 變更第 5 案變更內容示意圖

表 7-2 土地使用分區管制要點變更內容對照表

現行條文內容	修正後條文內容	修正說明
<p>第二十條 建築基地最小面寬與開發規模規定如下：</p> <p>一、……(略)……「和順地區原農漁區變更為住宅區」，其應實施市地重劃範圍內住宅區建築物基地最小面寬不得低於 6 公尺。</p>	刪除	<p>考量重劃範圍內土地之地籍持分狀況多為小面積持有，故予以刪除最小面寬規定，增加區內開發彈性。</p>

土地使用分區管制要點除刪除第二十條第一項第一款有關本計畫區之規定外(如表 7-2)，其餘依現行條文內容辦理。

(本頁補白)

第八章 變更後計畫

第一節 變更後計畫

變更前後土地使用面積對照表詳如表 8-1 所示，變更後都市計畫示意圖 8-1 所示。

表 8-1 變更前後土地使用面積對照表

項目		檢討前面積 (公頃)	檢討後增減 面積(公頃)	檢討後面積 (公頃)	比例(%)
土地使用分區	低密度住宅區	43.93	+0.15	44.08	61.77%
	商業區	1.54	--	1.54	2.16%
	寺廟專用區	0.09	--	0.09	0.13%
	小計	45.56	+0.15	45.71	64.06%
公共設施用地	國小用地	2.40	--	2.40	3.36%
	公園兼 兒童遊樂場用地	5.47	-0.19	5.28	7.40%
	綠地	0.07	0.07	0.14	0.20%
	郵政用地	0.19	--	0.19	0.26%
	廣場用地	0.19	-0.14	0.05	0.07%
	廣場兼 停車場用地	2.52	+0.11	2.63	3.69%
	變電所用地	0.68	--	0.68	0.95%
	道路用地	14.26	--	14.26	19.98%
	人行步道用地	0.02	--	0.02	0.03%
	小計	25.80	-0.15	25.65	35.94%
總計	71.36	0.00	71.36	100.00%	

註：表列面積依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

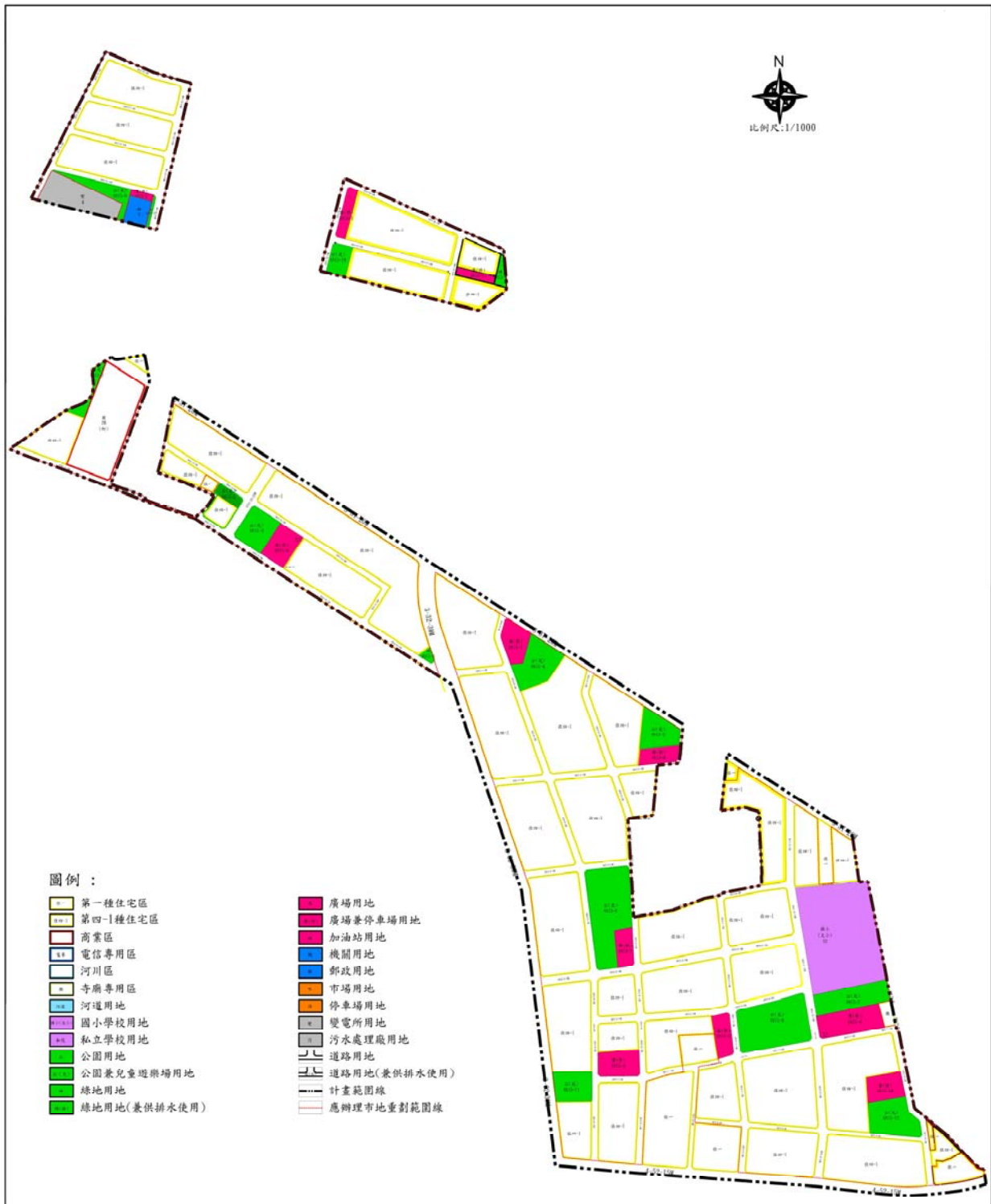


圖 8-1 檢討後土地使用計畫示意圖

第二節 市地重劃規定

經本次檢討後，本計畫區應辦理市地重劃範圍如下圖 8-2，扣除已辦理重劃地區，剩餘應辦理市地重劃範圍內之公共設施用地面積及比例如下表 8-2 所示。

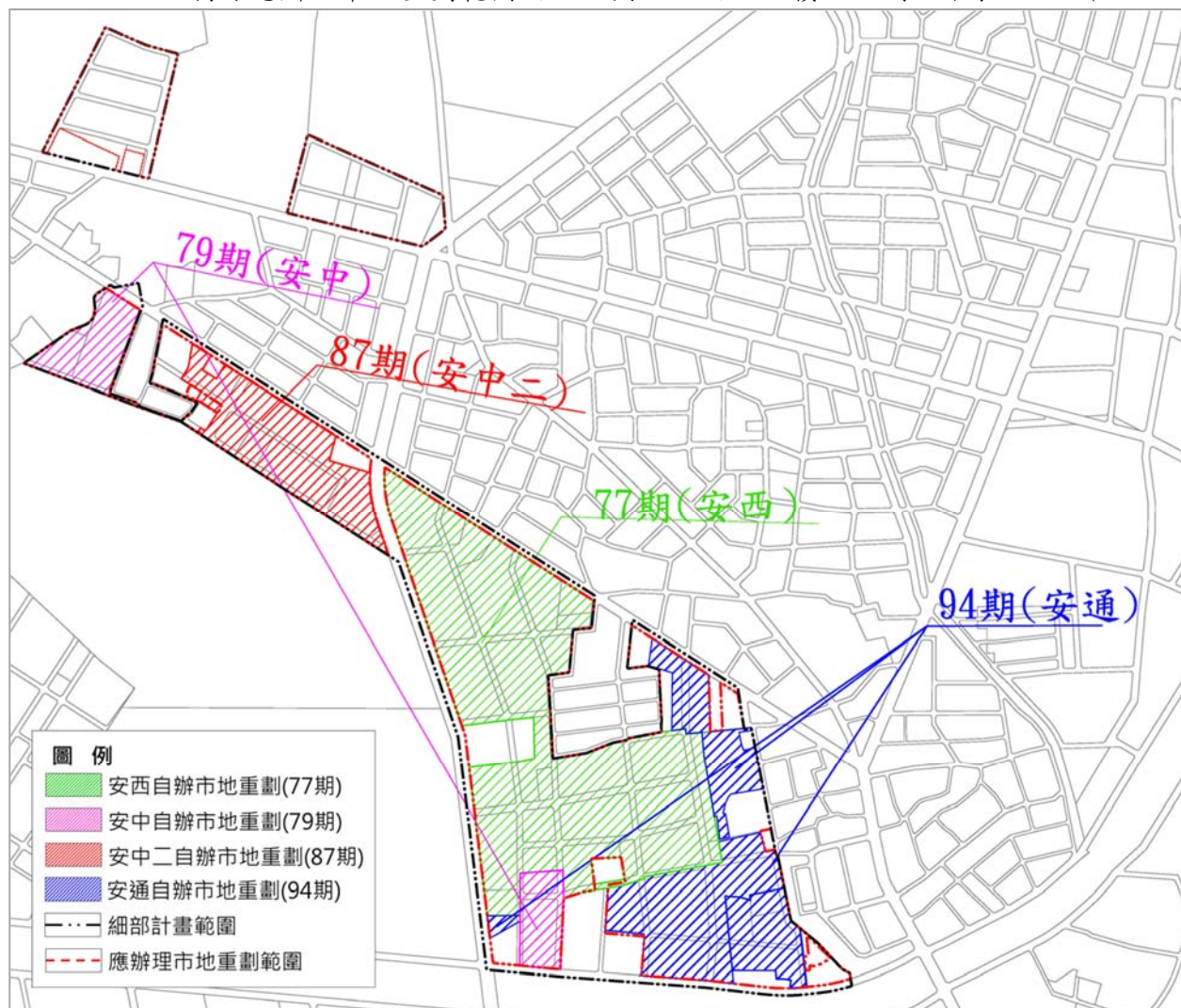


圖 8-2 檢討後應辦理市地重劃範圍示意圖

表 8-2 剩餘應辦理市地重劃土地使用面積表

項目		剩餘應辦理市地重劃範圍		本次通盤檢討增減面積 (公頃)	檢討後剩餘應以市地重劃範圍	
		面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)
土地使 用分區	住宅區 (住四-1)	10.22	67.58	-0.36	9.86	67.44
公共設 施用地	國小用地	0.50	3.30	--	0.50	3.42
	公園兼兒童 遊樂場用地	1.27	8.40	-0.19	1.08	7.39
	廣場用地	0.19	1.26	-0.15	0.04	0.27
	廣場兼	0.27	1.77	+0.26	0.38	2.60

項目	剩餘應辦理市地重劃範圍		本次通盤檢討增減面積 (公頃)	檢討後剩餘應以市地重劃範圍	
	面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)
停車場用地					
綠地	0.03	0.20	+0.07	0.10	0.68
道路用地	2.65	17.53	-0.07	2.66	18.19
小計	4.90	32.42	-0.15	4.76	32.56
合計	15.12	100.00	-0.44	14.62	100.00

第三節 重劃單元開發計畫

考量尚未辦理完成重劃開發範圍之現況建物眾多，以致拆遷補償費用過高，使得整體重劃負擔比例高於 45%，因此，考量現有地上物拆遷補償情形、公共設施取得之優先順序、重劃可行性及總負擔比例以 45% 之原則，其未辦理市地重劃地區得依本節之規定辦理分區開發，其各重劃單元開發範圍詳圖 8-3，土地使用面積詳表 8-3。

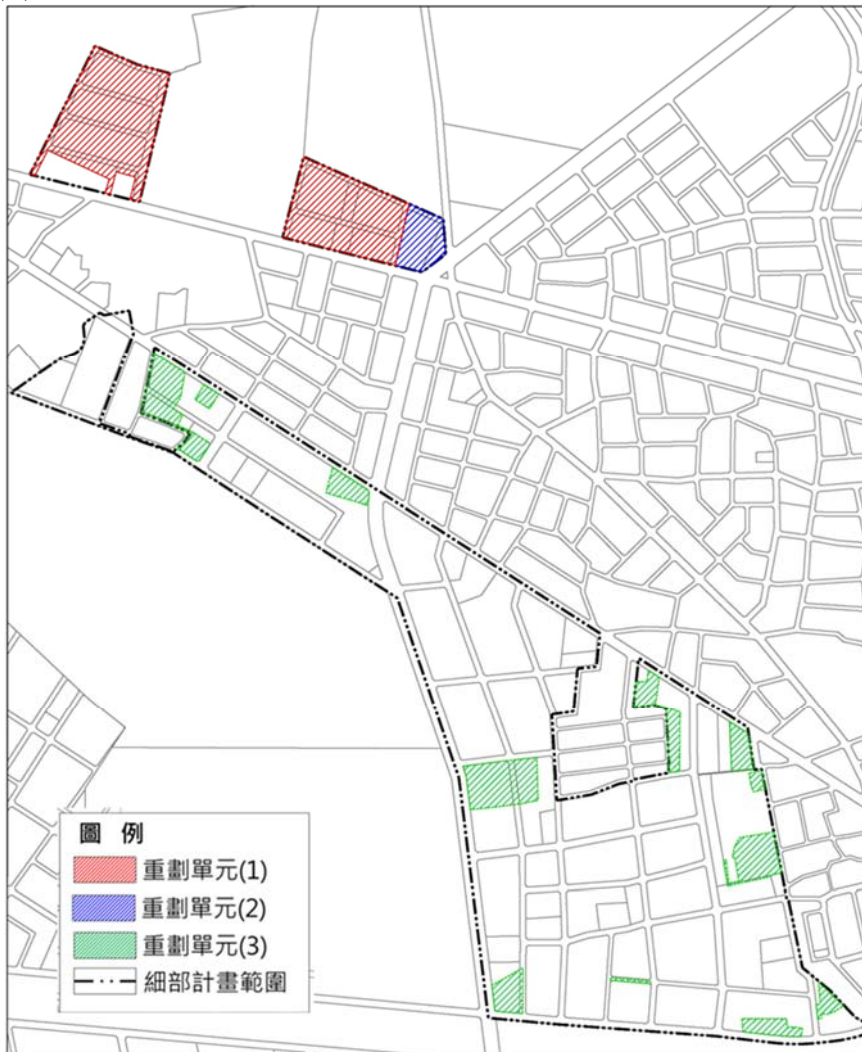


圖 8-3 分區開發示意圖

表 8-3 分區開發土地使用面積及重劃負擔計算表

項目		重劃單元(1)		重劃單元(2)		重劃單元(3)	
		面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	5.18	65.16	0.71	73.19	3.97	69.65
公共設施用地	學校用地	--	34.84	--	26.81	0.50	30.35
	公(兒)用地	0.44		--		0.64	
	廣場用地	--		--		0.04	
	廣(停)用地	0.21		0.11		0.06	
	綠地	0.03		0.07		-	
	道路用地	2.09		0.08		0.49	
	小計	2.77		0.26		1.73	
合計		7.95	100.00	0.97	100.00	5.70	100.00

註：1.表列面積依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

2.考量各重劃單元內現況建物拆遷補償費用差異性，調整公共設施用地比例，以平衡各單元重劃總負擔。辦理重劃時倘共同負擔超過整體開發地區總面積 45%，按平均地權條例第 60 條第 3 項規定，需經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。

第四節 土地使用分區管制要點

本計畫刪除「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」第二十一條第一項第一款有關「和順地區原農漁區變更為住宅區」其應實施市地重劃範圍內住宅區建築物基地最小面寬不得低於 6 公尺之規定，其餘維持原計畫。

第五節 事業及財務計畫

表 8-4 公共設施用地取得及開發經費一覽表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費				主辦 單位	預計 完成 期限
		徵 購	區 段 徵 收	市 地 重 劃	撥 用	其 他	土 地 征 購 費 及 地 上 物 補 償 費 (萬元)	整 地 費 用 (萬元)	開 發 工 程 費 用 (萬元)	合 計 (萬元)		
文小 52	0.50			v			500	50	1,000	1,550	臺 南 市 政 府	民 國 115 年
公(兒) AN15-6	0.31			v			310	31	620	961		
公(兒) AN15-7	0.33			v			330	33	660	1023		
公(兒) AN15-9	0.25			v			250	25	500	775		
公(兒) AN15-10	0.19			v			190	19	380	589		
廣 AN15-2	0.04			v			40	4	80	124		
廣(停) AN15-5	0.17			v			170	17	340	527		
廣(停) AN15-4	0.06			v			60	6	120	186		
廣(停) AN15-9	0.04			v			40	4	80	124		
廣(停) AN15-11	0.27			v			270	27	540	837		
綠 AN15-2	0.03			v			30	3	60	93		
道路用地	2.58			v			2,580	258	5,160	7,998		

附件一

臺南市政府地政局 105 年 2 月 16 日南市地劃字第 1051234675 號函

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：林志峰

電話：06-3901201

傳真：06-2982786

電子信箱：ss9330@mail.tainan.gov.tw

70801

臺南市安平區永華路2段6號

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年2月16日

發文字號：南市地劃字第1051234675號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：105年2月6日核定綜簽

裝

主旨：有關臺南市安南區(和順地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案剩餘未辦市地重劃地區乙案，請貴局重新檢討調整都市計畫內容，請查照。

說明：依據105年2月6日本局簽奉核定綜合意見表(詳附件)辦理。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局市地重劃科

訂

局長林燕山

線

都市發展局 105. 2. 16



1050150623

附件二

臺南市政府地政局 108 年 9 月 16 日南市地劃字第 1081027013 號函

臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：王英貴
電話：2991111#8399
傳真：2982786
電子信箱：inque0826@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年9月16日
發文字號：南市地劃字第1081027013號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更臺南市安南區細部計畫A9區（和順、新和順、安順、下安順、頂溪寮）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」及「變更臺南市安南區細部計畫A15區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」等2案市地重劃可行性評估報告，本局檢視後尚屬可行，併如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年8月28日南市都綜字第1081003244號函。
- 二、依旨揭報告所載之細部計畫內容辦理市地重劃尚屬可行，惟若日後實際辦理重劃作業時有窒礙難行之處，本局將依規定再提都市計畫審議。另因其共同負擔超過整體開發地區總面積45%，按平均地權條例第60條第3項規定，需經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，併予陳明。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府地政局（局長室）、臺南市政府地政局（市地重劃科）

2019/09/16
10:07:38
電子文章
交換



裝



訂

線

附件三

臺南市都市計畫委員會第 74 次及第 78 次會議紀錄

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：羅介姝
電話：06-2991111分機8021
傳真：06-2982852
電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國107年10月22日

發文字號：府都綜字第1071105970號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：紀錄一份

主旨：檢送107年9月25日臺南市都市計畫委員會第74次會議紀錄一份，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：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）會議紀錄之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：李兼主任委員孟諤、許兼副主任委員漢卿、莊委員德樑、蔡委員奇昆、林委員炎成、彭委員紹博、蘇委員金安、沈委員盈如、詹委員達穎、徐委員中強、陳委員彥仲、林委員峰田、胡委員學彥、陳委員淑美、周委員士雄、杜委員瑞良、鄭委員泰昇、張委員仁郎、林委員佐鼎、施委員鴻圖、詹委員雅曉、顏執行秘書永坤、臺南市政府地政局、臺南市學甲區公所、臺南市政府工務局、延豐生物科技有限公司、臺南市政府經濟發展局、臺南市官田區公所、國防部政治作戰局、臺南市政府文化局、臺南市文化資產管理處、臺南市政府都市發展局都市更新科、臺南市永康區公所

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市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

代理市長 李孟諤

臺南市都市計畫委員會 第 74 次會議紀錄

中華民國 107 年 9 月 25 日

臺南市都市計畫委員會第 74 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 9 月 25 日(星期二)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：李兼主任委員孟諺 許兼副主任委員漢卿代理

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

四、紀錄彙整：羅介奴

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、研議案件：

第一案：訂定「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」案

八、審議案件：

第一案：變更臺南市安南區細部計畫 A9 區(和順、新和順、安順、下安順、頂溪寮)整體開發地區專案通盤檢討案

第二案：變更臺南市安南區細部計畫 A15 區(和順地區原農漁區變更為住宅區)整體開發地區專案通盤檢討案

第三案：變更學甲都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案

第四案：變更官田都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫)

第五案：擬定官田都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫)細部計畫

第六案：「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(人陳案第 3 案)」

再提會討論

第七案：「擬定仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村更新地區都市更新計畫）（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」案再提會討論

第八案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（配合精忠二村都市更新）」案再提會討論

九、報告案件：

第一案：自來水事業用地（自2）使用強度依本會第51次會審議「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）案」決議執行案

第二案：「變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）整體開發地區專案通盤檢討案」

說明：一、計畫緣起：

計畫區位於本市安南區鹽水溪排水線北側，安中路一段以南，大抵以北安路二段為界分為東西兩部分，另外包含怡安路二段以北兩塊住宅區，計畫面積共 71.36 公頃。90 年 8 月「擬定臺南市安南區（和順地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案」，將計畫區劃分為「建成區」及「市地重劃區」。「市地重劃區」約 63.15 公頃，迄今已完成安西、安中、安中二及安通等自辦市地重劃區。賸餘未辦理重劃土地零散分佈，共計 14 個區塊，約 15.12 公頃，部分土地現況已有合法建物，為促進重劃可行及土地合理有效利用，提高居住環境品質，爰針對上開地區（15.12 公頃）辦理通盤檢討。

本案通盤檢討重點係將細部計畫實施前合法建物座落之土地剔除於重劃範圍外及調整部分公共設施用地，避免賸餘之土地重劃負擔比例過高，並考量重劃地區使用現況及權屬，劃分三個開發單元以提高重劃可行性。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 106 年 11 月 21 日起 30 天於

本市安南區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 106 年 12 月 7 日下午 3 時整假安南區公所 4 樓禮堂舉辦 1 場公開說明會。。

六、人民或團體所提意見：共計 4 件，詳人民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由詹委員達穎（召集人）、徐委員中強、胡委員學彥、蔡委員奇昆、莊委員德樑等 5 人組成專案小組先行審查，於 107 年 5 月 1 日召開第 1 次專案小組會議，迄 107 年 7 月 27 日共召開 3 次專案小組會議，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳【附錄】）。

一、有關 A15 區現行細部計畫規定：「擬辦重劃範圍之公共設施用地面積(不含工程費)不得低於重劃總面積 34 %。」，因考量重劃可行性及重劃負擔公平性，經檢討後賸餘未完成重劃土地之公共設施用地比例已與上開規定不符，故刪除該規定(增列變更案如表 1)，以利重劃執行。

二、專案小組召開後人民或團體所提陳情意見部分：詳表 2 本會決議欄。

三、計畫書內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位另予覈實校正。

四、本案實質變更內容經本會修正或參採人陳意見後，超出

原公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則由市府逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

表 1 依本會決議一增列變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
事業及財務計畫-應辦整體開發地區規定	「住四-1」住宅區(市地重劃區部分)依主要計畫規定以市地重劃方式開發。擬辦重劃範圍之公共設施用地面積(不含工程費)不得低於重劃總面積 34%。	刪除	考量賸餘未開發土地重劃可行性及重劃負擔公平性，經檢討後劃分重劃單元分區開發，並調整公共設施用地比例，故配合刪除原計畫規定。

表 2 專案小組後人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	本會決議
人陳1 (補)	林○賜 安西段 939、941 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據臺南市政府 106 年 12 月 7 日所召開的都市計畫公開展覽說明會所提供的文件(附件五及附件六),告知凡是民國 90 年細部計畫實施以前合法建物座落的土地地號,依法剔除重劃,成為合法住一建地。 2. 安西段 941 地號是民國 81 年取得的合法建照(附件一)及新棒企業有限公司第二場登記證(附件二),但是民國 84 年 6 月 12 日合法經安南區地政事務所批准與安西段 941-1 地號土地合併,登記字號 12554(附件三)。合併日期在民國 90 年細部計畫實施以前,具法律效力,懇請依法剔除重劃,成為住一建地。 3. 安西段 939-1 地號土地是民國 81 年取得合法建照(附件一)及工廠登記證(附件二)。但是在民國 88 年 12 月 1 日,合法經安南地政事務所批准合併安西段 939 地號土地,合併登記字號 24292(附件四),合併日期在民國 90 年細部計畫實施以前,具有法律效力,懇請依法剔除重劃,成為住一建地。 4. 本人早已於民國 81 年 10 月 26 日自合法取得安南區安中路一段 175 號新棒企業有限公司第二廠登記證(附件二),並且於民國 84 年及民國 88 年向安南地政事務所申請合併安西段 941 及 941-1 地號,以及安西段 939 及 939-1 地號,並獲准合併,在民國 90 年細部計畫實施以前,合法成為工廠用地,附件三和附件四為證,總面積為九百七十六平方公尺,懇請一併剔除重劃,成為住一建地。 5. 本人懇求在今年 9 月 25 日左右即將召開的臺南市都市計畫委員會大會,全體委員審議本人新棒企業有限公司第二廠土地時,同意把安西段 941 地號及安西段 939 地號,總面積九百七十六平方公尺,全部一併剔除重劃,成為住一建地,以維持工廠正常營運,爭取更多外匯及稅金。 	<p>依據本人所提供的建物所有權狀(附件一)及新棒企業有限公司第二廠登記證(附件二)。安南地政事務所早已於民國 84 年批准安西段 941 地號(已於民國 81 年合法取得建照)(附件一)與安西段 941-1 地號合併(附件三)。安南地政事務所也早已於民國 88 年批准安西段 939-1 地號(民國 81 年取得建照)(附件一)及工廠登記證(附件二)與安西段 939 地號合併。(附件四)這四筆土地合併都是發生在民國 90 年前,總面積為九百七十六平方公尺,懇請依法剔除重劃,成為住一建地。</p>	<p>依照人陳編號第 1 案專案小組初步建議意見(詳附錄之附表二)。</p> <p>理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查本案為人陳編號第 1 案補充意見。 2. 按本會研議通過之「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第 3 點規定,解除整體開發範圍依<u>合法建物建築完成日期</u>所在地號整筆土地為原則。

【附錄】專案小組初步建議意見

- 一、由於本案辦理專案通盤檢討係針對該細部計畫區內賸餘未辦市地重劃地區，案名修正為「變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」，以利界定受理陳情範圍。
- 二、鑑於安南區細部計畫區眾多，待檢討之賸餘未辦重劃地區非僅 A9、A15 兩區，依專案小組第 1 次會議出席委員初步建議意見研擬「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」，並列案併提委員會審議。
- 三、查 A15 區現行細部計畫規定：「擬辦重劃範圍之公共設施用地面積（不含工程費）不得低於重劃總面積 34%。」，經檢討後各重劃單元公共設施用地實際比例已與現行細部計畫規定不符，涉及修正現行細部計畫規定，應於計畫書補述變更情形。
- 四、A15 區重劃單元（1）及單元（3）涉及跨區重劃，建議做地價分析，補充說明跨區重劃之可行性。
- 五、有關自行舉證提出合法建物證明申請解除重劃之時間點，於再公展時需予敘明，本案經市都委會審定後不再受理，俟實際辦理重劃時再依重劃相關機制處理。
- 六、A15 區重劃單元（1）內有部分為臺南市臺南地區農會以外土地所有權人之土地，應注意其所有土地應分配之面積是否達該重劃區內最小分配面積標準二分之一。
- 七、市地重劃可行性評估應充分估算重劃成本，避免重劃作業時實際負擔高於評估數字，造成民眾質疑及反彈。
- 八、有關自行舉證提出合法建物證明申請解除重劃之時間點，於再公展時需予敘明，本案經市都委會審定後不再受理，俟實際辦理重劃時再依重劃相關機制處理。
- 九、變更內容明細表：詳附表一。
- 十、人民或團體陳情意見綜理表：詳附表二。

附表一、變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫				
1	「公(兒)AN15-2」公園兼兒童遊樂場用地及其西側整體開發範圍內合法建物	「住四-1」住宅區 (0.06公頃)	「住一」住宅區(附) (0.06公頃)	1. 該部分住宅區現況已有建物興建，且為細部計畫發布實施前之合法建築，為避免影響地主權益，並提高重劃開發可行性，故予調整分區為「住一」，解除其附帶條件規定。 2. 另為避免依合法建物剔除於重劃範圍外，使部分土地成為畸零地不利開發利用，參酌其土地權屬狀況，一併調整解除其附帶條件規定。 3. 現況「公(兒) AN15-2」部分已開闢完成，另考量重劃財務之可行性，且公(兒)解編後不影響其原有之功能及服務，故變更未開闢之公兒用地為住宅區，以使重劃可行。	本案應以市地重劃方式開發	1. 上開基地經剔除應辦市地重劃範圍後，如自願比照原應以市地重劃開發地區之重劃平均負擔比例繳納代金者，仍得比照應市地重劃地區之使用強度規定，並由本府於下次通盤檢討作業，配合辦理分區變更。 2. 前項繳交代金之計算方式，參照臺南市通則性變更回饋原則規定辦理。	建議刪除備註內容，其餘照案通過。 理由： 1. 針對解除整體開發之土地，再給予回饋代金後可提升容積至整體開發區之機會，與鼓勵參與整體開發，共同負擔地方公共設施開闢之精神相違。 2. 比照建成區建築強度，已充分保障合法建物應有之權益。有關容積再提升課題，建議市政府通盤考量整體建成區發展需求，另案研議訂提升容積措施或原則。
「公(兒)AN15-2」 (0.19公頃)		「住四-1」 (0.19公頃)					
2	「公(兒)AN15-10」公園兼兒童遊樂場用地東側住宅區及廣場用地	「住四-1」住宅區 (0.17公頃)	「廣(停)AN15-11」 廣場兼停車場用地 (0.27公頃)	1. 考量整體土地利用效益，調整住宅區位置使其面臨「4-23-15M」、「3-33-20M」及「AN15-29-10M」道路，以提升土地所有權人開發意願。 2. 配合住宅區區位調整，公共設施用地集中劃設於北側，同時整體配置調整後，北側道路已無通行之需求，同時考量現有北安利多市場之停車需求，變更為廣場兼停車場用地。	本案應以市地重劃方式開發		建議依參採人陳2建議意見修正變更內容如圖1。
道路用地 (0.08公頃)							
「廣AN15-1」廣場用地 (0.02公頃)		「住四-1」住宅區 (0.17公頃)					
		「廣AN15-1」廣場用地 (0.17公頃)					

附表一、變更內容明細表（續1）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫				
3	「4-52-15M」(安通路四段)與「AN15-13-12M」(安通路四段47巷)交叉路口西側住宅區	「住四-1」住宅區(0.36公頃)	「住一」住宅區(0.36公頃)	該部分住宅區現況已有建物興建，且為細部計畫發布實施前之合法建築，為避免影響地主權益，並提高重劃開發可行性，故予調整分區為「住一」，解除其附帶條件規定。		1. 上開基地經剔除應辦市地重劃範圍後，如自願比照原應以市地重劃開發地區之重劃平均負擔比例繳納代金者，仍得比照應辦市地重劃地區之使用強度規定，並由本府於下次通盤檢討作業，配合辦理分區變更。	建議刪除備註內容，其餘照案通過。理由同變1案。
		「住四-1」住宅區(0.02公頃)	「住一」住宅區(0.02公頃)	1. 為避免依合法建物地籍剔除於重劃範圍後，使部分土地(安西段1809地號部分土地)成為畸零地不利開發利用，參酌其土地權屬狀況，調整其附帶條件規定，一併剔除重劃範圍，但須繳交代金抵附重劃負擔。 2. 考量變更後調降容積為「住一」之利得相較應重劃之「住四-1」為低，故僅課以公共設施用地負擔。	本案建築基地(安西段1809地號部分土地)申請建築前，應比照本計畫重劃單元(3)公共設施用地負擔比例，參照臺南市通則性變更回饋原則規定繳納代金。	2. 前項繳交代金之計算方式，參照臺南市通則性變更回饋原則規定辦理。	建議刪除附帶條件及備註內容，並配合修正變更理由。 1. 刪除備註內容理由同變1案。 2. 依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第5點規定刪除附帶條件。
		「住四-1」住宅區(0.04公頃)	「廣AN15-2」廣場用地(0.04公頃)	東側部分土地現況為現有道路使用，且其權屬為臺南市政府，考量未來配地後東側土地得以出入及指定建築線，故變更為廣場用地。	本案應以市地重劃方式開發。		建議照案通過。
4	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂配合本次專案通盤檢討之變更內容修正之，其修正內容詳表7-2。				建議照案通過。

附表二、人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	專案小組初步建議意見
人陳1	林○賜 安西段 937、938、939、941 等四筆土地。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人早已於民國81年(土地81年才列入重劃)合法取得20米中安路邊安西段 941 地號的建築線，當時安西段 937、938、939、941 等土地都可合法取得建築執照及使用執照。 2. 安西段 937、938 兩筆土地，西邊是慈雲社區舊厝，早已剔除重劃，南邊是3米寬安西段 1252-12 地號，大排水溝，東邊是安西段 936(本人土地)加上安西段 935 地號，面寬只有5.4米，在東邊已被龍騰建設公司蓋完大樓出售完畢，在不足6米寬法令規定下，已無法把本人如參加重劃所提供公共設施比率用地，拿去登記給別人了。 3. 新棒企業有限公司第二廠(附相片)廠房面積870坪，近30年來一直從事家庭用刨冰機產品，行銷全球，懇請保持廠房完整性，剔除應辦市地重劃範圍。 4. 貴單位安西段 879、935 二筆土地大約66坪，荒廢30幾年都由他人及本人清理雜草，並且這二筆土地土質相當貧瘠無法耕作，本人根本無能力使用此二筆土地10萬罰款從何而來，法源根據即證據呢？何況地勢低窪，遇雨就成滯洪之地，如養雞會淹死。 5. 貴單位106年6月10日上午10:30派勘查員張○昌先生，請張勘查員說明清楚勘查結果，圍籬有拆除，但土地上的雜草及樹齡20年以上的果樹(一顆椰子樹)是本人種的嗎？請張勘查員說明清楚勘查結果，以環本人清白與公道。 6. 龍騰建設公司于民國103年到105年年底，在貴土地相連的地上大興土木蓋了20間房子，因施工期間本人的地及貴二筆地全圍起來，不准他人進出(安全起見)施工期間貴地及本人地全都是建築廢棄物，這是事這是事實，為何要本人去拜託里長作證及要105年底才買龍騰建設房子的二位地主作證呢？請貴單位說明所憑理由及法源依據。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 安西段 941、939 地號剔除重劃範圍 2. 安西段 938、937 地號剔除重劃範圍，或由本人或本人子女依法購買公共設施用地，保持廠房完整，維持工廠營運。 3. 建議安西區 935、879 兩筆國有地一併列入舊部落，在施工成為大排水溝北邊接安中路一段排水系統，南邊接安西段 1252-12 的大排水溝，降低周邊住戶淹水之苦。 	<p>建議酌予採納理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第2點第1項第2款，及第5點第1項第1款規定，將原建物登記所在 939-1 及 941 地號範圍解除重劃並變更為「住一」。其餘土地仍應參與重劃。(採納後增列變更內容如圖2。) 2. 有關共同分擔公共設施比率用地，可否讓陳情人或陳情人子女價購，係屬重劃作業事宜，非屬都市計畫範疇。 3. 有關陳情協助維持工廠完整，經查合法工廠僅限於 939、941 地號建照範圍，其餘屬違規工廠，並違反都市計畫法臺南市施行細則有關住宅區土地使用管制規定，依法未便採納。 4. 有關陳情保留既有排水溝部分，水利局函復本市安南區安西段 935、879、1252-12 地號土地，並非位於本市雨水下水道系統規劃需施設雨水下水道系統之位置，其土地排水需求，應回歸後續開發時視開發需求辦理之。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	專案小組初步建議意見
		<p>7. 本人以前有說明 103 年才買與貴單位緊鄰的土地，安西段 936、940 號大約 24 坪但是也因龍騰公司蓋厝大興土木塵土飛揚被圍起來，直到 105 年底完工才清除建築廢棄物及拆除圍籬及拆除 6 米寬大新色看板(森森公園圖案)後，本人才能在自己土地安西段 936 號墊高一公尺多種絲瓜及養幾隻升蛋老母雞，但是一直未使用貴二筆土地。</p> <p>8. 相片 A 共三張所示，每逢下雨就成為滯洪池的證據，原因有二個(1)貴二筆土地加上相連本人二筆土地都地勢低窪，低於安中路一段路面約 1.5 公尺。(2)再加上相片 C 張所示本來是與貴府 1252-12 相連舊厝，後面曾是貴單位所有的大排水溝已變成高樓大廈了，原先大排水溝有相通安中路一段路邊排水系統，少了這一段有滯洪及排水功能的水溝，周邊土地及住戶更容易淹水了並且本人所有二間舊厝安西段 969、968 共容易厝內做水災了，苦不堪言，不知道向誰求償，相片 A 三張淹水及占滿樹齡 20 年以上松樹及一棵巨大椰子樹，再加上隆能建設蓋完厝，屋後留下整排水泥地板及碎石，土質貧瘠，如養雞會被淹死，如種樹或種菜會淹水而枯萎，本人哪有能力及本事去使用貴二筆土地，罰款從何而來，有何法令依據及證據呢？本人會圍上簡易籬笆是禁止他人亂倒垃圾，尤其每逢下雨就成滯洪池避免閒人及小朋友涉水進入玩耍而發生危險或意外，貴單位來文要求本人拆除，本人隔幾天就連本人土地籬笆也拆除了，但是本人一直擔心有人涉水發生意外誰負責任呢？103 年到 105 年底，龍騰建設公司圍籬笆又立大型售屋看板，貴單位怎麼沒處罰呢？法律是不公平的嗎？還是針對小老百姓罰款呢？</p> <p>9. 相片 B 二張所示是貴單位所有安西段 1252-12 大排水溝，整排舊厝 13 戶住戶都是把屋內廢水排到這條大排水溝，下雨時可滯洪並且把雨水排到大</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	專案小組初步建議意見
		<p>溪，安中路一段附近是出名淹水區，自從貴單位把東邊通往安中路一段路邊排水系統的大排水溝拿去參加安溪二重劃後，周邊更容易淹水了，如果再把安溪段 1252-12 大排水溝拿去參加安西三重劃，把它廢掉，那整排 13 戶舊住戶的屋內廢水就無處排放了，最嚴重的是缺此滯洪池及排水功能，哪淹水入屋就更頻繁了，周邊居民更時常遭受水災之苦，應該不是政府官員該做的事。</p> <p>10. 本人六筆土地都在慈雲社區舊厝後面，接到貴府公文，已把安西段 1252-12 地號國有土地退出重劃事提交「變更臺南事安南區細部計畫 A15 區，整體開發地區專案通盤檢討」審議，甚感欣慰。本人早於民國 81 年取得安西段 941、943 二筆土地的合法建照及使用執照及 81 年經濟部所核准的工廠登記證。但是 85 年臺南市政府卻公告納入重劃，否決了本人依法取得的法律保障權利，本人一直以來奉公守法，繳交安西段 941、939、938、937 增值稅、地價稅、房屋稅，此重劃案讓本人甚感灰心與無力，懇請列入慈雲社區舊部落的建地。不必參加重劃。並建議安西區 935、879 兩筆國有地一併列入舊部落，在施工成為大排水溝北邊接安中路一段排水系統，南邊接安西段 1252-12 的大排水溝，降低周邊住戶淹水之苦。</p> <p>11. 本人已於民國 81 年合法取得建照，使用執照及新棒企業有限公司第二場工廠登記證。懇請都市計畫委員會在通盤檢討時審視。安西段 941，939-1(應該是 939 全部)的土地，是否可直接成為建地，不必再經過重劃。</p> <p>12. 如果需要參與重劃，新棒企業有限公司第二廠的土地，有關共同分擔公共設施比率用地，可否讓本人或本人子女已重劃法定出面價購。</p> <p>13. 依重劃法規「原地原分配原則」，本人已於民國 81 年合法取得安中路邊建築線及安西段 941、939 二筆土地的建照，使用執照及工廠登記證。因此</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	專案小組初步建議意見
		懇求把安中路邊的土地，安西段 941 號全部分配給本人，用安西段 937 號的土地作為提撥公共設施用地，再由本人或本人子女出面依法定價價格購買，以保持工廠完整性。 14. 本人於民國 81 年及 91 年取得工廠登記證，870 坪花千萬以上，本廠產品長期外銷全球，此重劃案對本廠影響甚鉅，本人極度憂心，若不能保持廠房完整，則不能繼續應運，不能處理國際訂單，可能會引外銷國際訴訟，屆時損失一定慘重，故本人懇請貴府酌情協助，讓本廠維持完整。		
人陳 2	楊○卿等 15 人公展草案重劃單元(2)	為利於重劃分配土地及避免路沖，並改善居住環境。	建議變更方案詳如附圖	建議同意採納，併變 2 案。 理由： 依陳情人之建議方案，其建議內容與公展草案之各項用地面積無差距，且公共設施比例亦無減少；另依據陳情人方案較原方案易分配及利用土地。(如圖 1)
人陳 3	臺南市臺南地區農會「廣(停)AN15-5」、「公(兒)AN15-10」	變更前之住四-1 鄰近本會臺南市綜合農產品批發市場，因受批發市場營業時間為清晨 3.4 點，車輛出入及承銷人員聲音等因素影響，恐有降低住宅區生活品質及土地所有權人開發意願，為提升整體開發品質，故提此意見。	建議將廣(停)AN15-5、公(兒)AN15-10 移至本會臺南市綜合農產品批發市場東側，讓批發市場與住四-1 之間有緩衝區域，在不變動(停)AN15-5、公(兒)AN15-10 及住四-1 面積下，提升整體居住品質及土地所有權人開發意願。	建議同意採納。 理由： 1. 陳情範圍內之土地，其權屬均為臺南市地區農會所有。 2. 其廣停、公兒及住四-1 現況皆尚未開闢，為植栽棚架使用。 3. 考量陳情意見，避免批發市場影響周邊居住環境，同時考量住宅區集中劃設以利重劃後土地之分配與利用。(採納後增列變更內容如圖 3。)
人陳 4	陳○忠安西段 795、796、797、798、799 等五筆地號土地	原用土地 800 多坪，民國 73 年間已被低價強行徵收 300 多坪做道路使用，損失很大了。剩 400 餘坪而今又要求分配重劃比率 45%，現今背負銀行貸款又不能開發、興建、買賣，實在難以承受。	建議案地 795、796、797、798、799 等解除重劃或降低重劃回饋比率方式補償。	建議未便採納 理由： 1. 查案地現況無建築物使用，且無合法建物登記之資料，非屬依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	專案小組初步建議意見
				2 點第 1 項規定得檢討解除重劃之土地，故建議維持原計畫。 2. 有關降低重劃回饋比率方式補償之意見，涉及重劃作業規定，非屬都市計畫範疇。

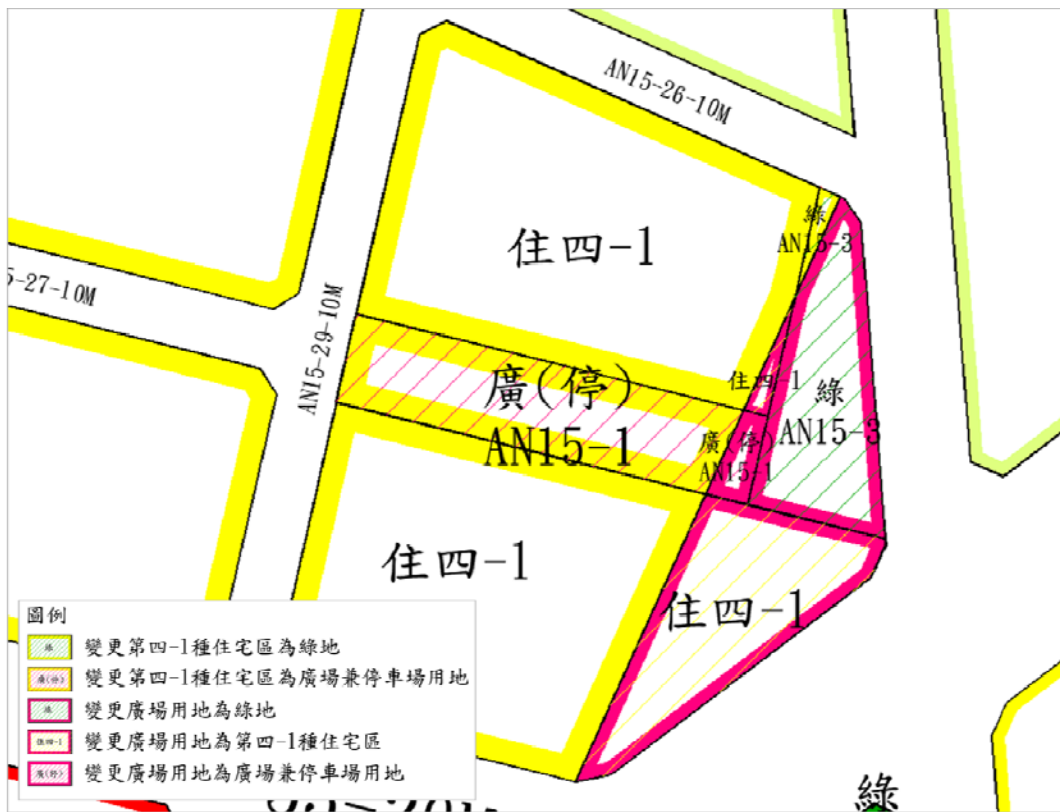


圖 1 A15 區變 2 案依人陳 2 專案小組初步建議意見修正變更內容示意圖

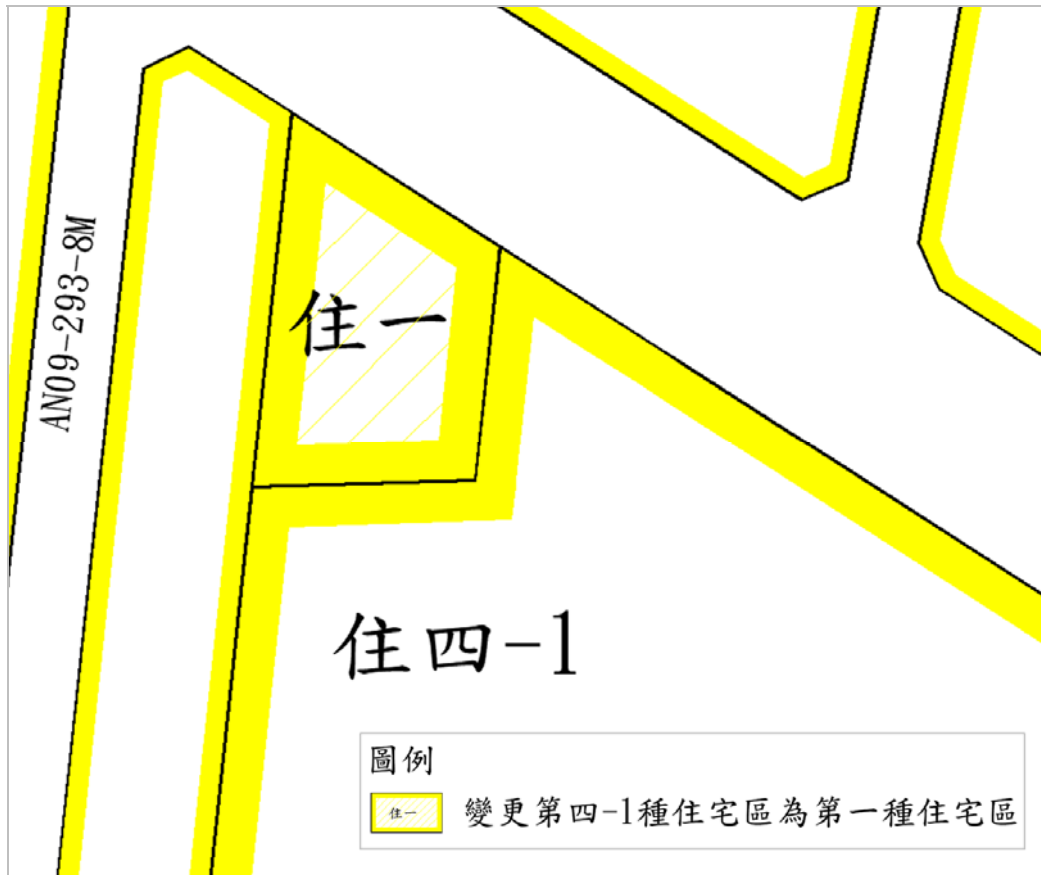


圖 2 A15 區依人陳 1 專案小組初步建議意見增列變更內容示意圖



圖 3 A15 區依人陳 3 專案小組初步建議意見增列變更內容示意圖

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：羅介姝

電話：06-2991111分機8021

傳真：06-2982852

電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國108年4月30日

發文字號：府都綜字第1080477407號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄一份

主旨：檢送108年4月16日臺南市都市計畫委員會第78次會議紀錄一份，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：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）會議紀錄之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：王兼主任委員時思、許兼副主任委員育典、方委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、蘇委員金安、黃委員耀光、王委員之聖、徐委員中強、陳委員彥仲、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、張委員仁郎、姚委員昭智、曾委員志民、王委員逸峰、胡委員大瀛、詹委員雅曉、郭委員建志、顏執行秘書永坤、臺灣嘉南農田水利會、臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司、臺南市學甲區公所、臺南市新化區公所、臺南市永康區公所、臺南市政府水利局、臺南市政府觀光旅遊局、臺南市政府環境保護局、臺南市政府工務局、臺南市停車管理處、臺南市政府地政局、臺南市政府經濟發展局

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局總工程司室、都市發展局都市規劃科、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 7 8 次會議紀錄

中華民國 1 0 8 年 4 月 1 6 日

臺南市都市計畫委員會第 78 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 4 月 16 日(星期二)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介奴

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：「變更學甲都市計畫(部分農業區為抽水站用地及部分運動公園用地為公園用地兼供滯洪池使用)」案

第二案：「變更虎頭埤特定區計畫【健康休閒專用區(原「旅乙(1)旅館區附近地區)」細部計畫案再提會討論

第三案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)」案再提會討論

第四案：「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區)細部計畫」案再提會討論

第五案：「變更臺南市安平區細部計畫(港埤用地土地使用分區管制要點)(配合安平商港建設計畫)案」

第六案：「變更臺南市安南區細部計畫 A3 區(十二佃南側-J 區)書圖不符更正案」案

第七案：「變更臺南市安南區細部計畫 A15 區(和順地區原農漁區變更為住宅區)尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」再提會討論

第七案：「變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」再提會討論

- 說明：一、本案於 106 年 11 月 21 日已辦理公開展覽在案，經提本市都委會 107 年 9 月 25 日第 74 次會議審議通過，依決議第四項（略以）「本案實質變更內容經本會修正或參採人陳意見後，超出原公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何人民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則由市府逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間人民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」。案經辦理再公開展覽作業完竣，期間共計接獲 1 件人民陳情意見，爰再提會討論。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳本案再公開展覽計畫書示意圖。
- 四、變更計畫內容及理由：詳本案再公開展覽計畫書。
- 五、公開展覽期間：自民國 107 年 12 月 26 日起至 108 年 1 月 25 日於本市安南區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 108 年 1 月 14 日下午 3 時整假安南區公所 4 樓禮堂舉辦公開說明會。
- 六、人民或團體所提意見：共計 1 件，詳人民或團體陳情意見綜理表（表 1）。

決議：一、准照本會 107 年 9 月 25 日第 74 次會議決議通過。

二、再公展期間人民或團體陳情意見詳表 1。

表 1 本案依本市都市計畫委員會第 74 次會決議再公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	市都委會決議
再 1	新棒企業有限公司第二廠/林○賜 地號：合併前安西段 941-1 及安西段 939	1. 都市計畫意見書(六)：新棒企業有限公司第二廠用地，安西段 941 及安西段 939-1 已經公告為住一建地。安西段 941-1 及安西段 939 兩筆土地早在民國 90 年以前的細部計畫實施以前就作為外銷貨櫃場用地。安西段 941-1 及安西段 939 兩筆土地依法向安南地政事務所申請合併獲准，成為合法工廠貨櫃場用地，毋須申請建築執照，(貨櫃場無須建築執照)，根據安南地政事務所的合法合併，合併前安西段 941-1 及安西段 939 兩筆土地依法應該比照安西段 941 安西段 939-1 兩筆土地，剔除重劃範圍，成為住一建地。 2. 都市計畫意見書	1. 依據安南地政事務所的合法合併文件，合併前安西段 941-1 及安西段 939 兩筆土地依法應該比照安西段 941 安西段 939-1 兩筆土地，剔除重劃，成為住一建地。 2. 合法新棒企業有限公司第二廠外銷貨櫃場用地依據建物所有權狀的標示，建築基地地號：安西段 939 安西段 941 地號。總面積：九百七十六平方公尺，應該全部成為住一建地。 3. 安西段 941、安西段 939-1、安西段 938-1、安西段 937-1，四筆土地都屬同一區塊土地，安西段 941 已取得建築線，與安西段 939-1 成為住一建地，那裡面土地安西段 938-1、安西段 937-1	未便採納。理由如下： 1. 陳情事項依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」將該合法建物於建築完成日期所在 939-1 及 941 地號範圍解除重劃(土地登記簿面積合計 666.15 平方公尺)，並變更為「住一」住宅區，其餘土地仍應參與重劃，並經本會第 74 次會議審定。 2. 有關重劃執行事宜，本府地政局意見已函知陳情人依都市計畫規定應以市地重劃方式開發之地區為重劃範圍，其市地重劃辦理相關程序係依平均地權條例、平均地權條例施行細則及市地重劃實施辦法相關規定辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	市都委會決議
		<p>(六) 補充資料：提供安西段 941 地號及安西段 939 地號兩筆土地的地籍謄本作為這兩筆土地早在民國 90 年以前的細部計畫實施以前，向安南地政事務所申請合併獲准的證明文件。</p> <p>3. 都市計畫意見書 (七)：台南市政府所公告安西段 941、安西段 939-1 依法剔除重劃，那安西段 938-1、安西段 937-1 地號在裡面，有參加重劃的法律依據嗎？</p>	<p>地號土地毫無出路，請教台南市政府如何把它拿去重劃，如何重劃法，請告知法律依據，及如何處置本二筆土地。</p>	

都市計畫技師圖記頁

啟順開發顧問有限公司辦理之變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據、計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫（或都市更新.....等）係依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會.....等）審議確定，故所有內容依最終審定為準。

都市計畫技師姓名：梁豐裕	技師執業執照證號：技執字第 001816 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0039 號
技師執業機構名稱：啟順開發顧問有限公司	



技師圖記



技師簽章：_____

日期：民國 108 年 11 月 25 日

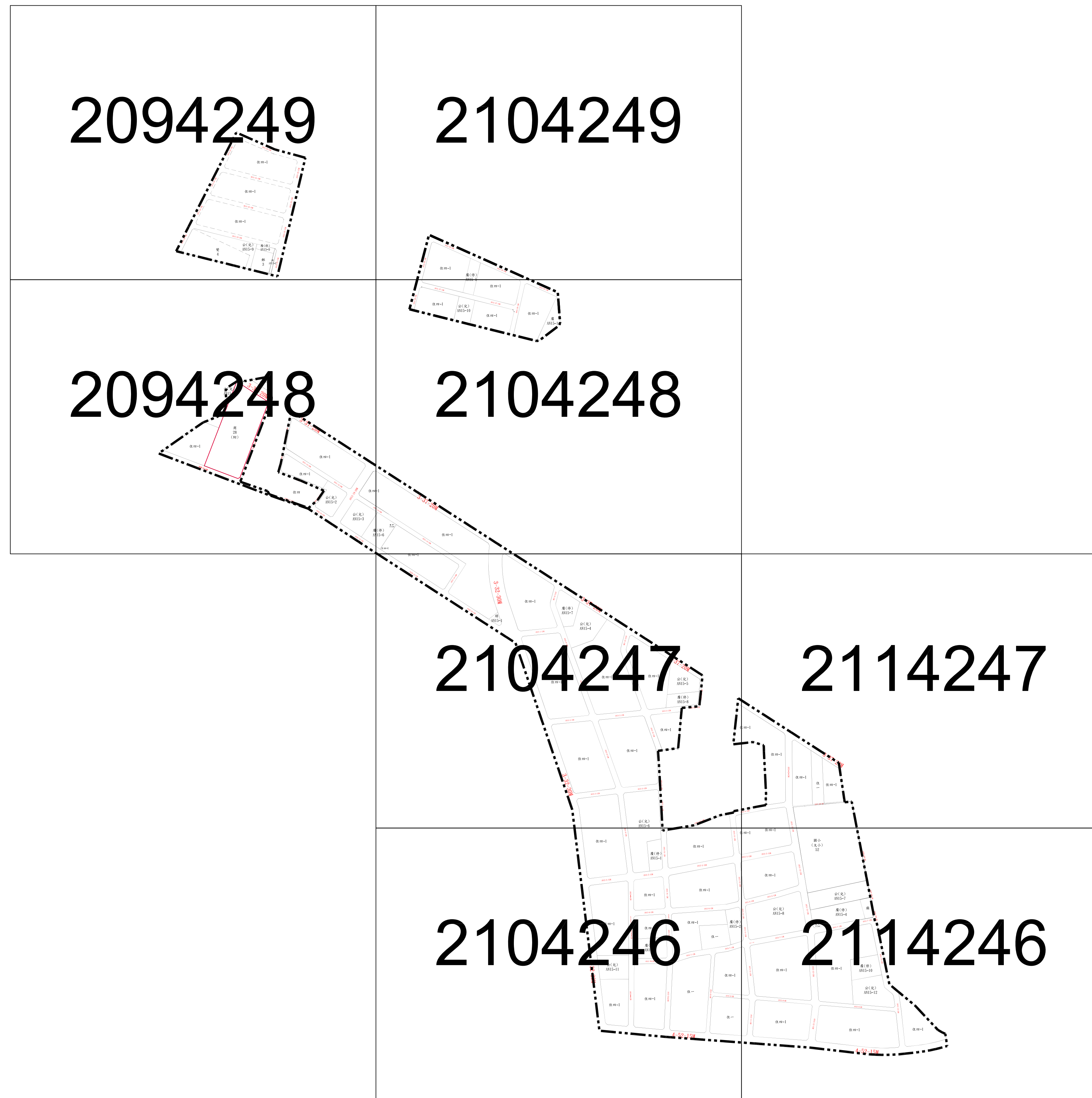
臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	

變更臺南市安南區細部計畫A15區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案計畫圖

臺南市政府
編製
中華民國一〇八年十一月





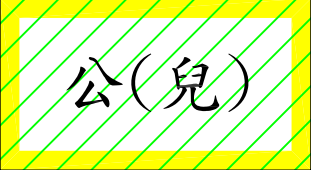




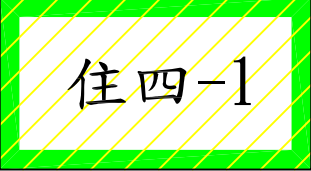
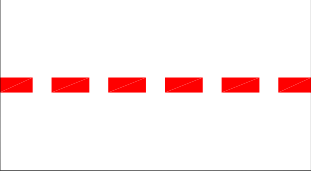
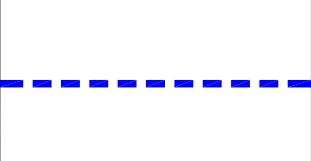
變更臺南市安南區細部計畫A15區（和順地區原農漁區變更為住宅區）
尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案計畫圖 圖幅接合表



圖例：

	住宅區
	商業區
	寺廟專用區
	國小學校用地
	公園兼兒童遊樂場用地
	綠地用地
	廣場兼停車場用地
	郵政用地
	市場用地
	變電所用地
	道路用地
	計畫範圍線

變更圖例：

	變更第四-1種住宅區為第一種住宅區
	變更第四-1種住宅區為廣場兼停車場用地
	變更第四-1種住宅區為廣場用地
	變更第四-1種住宅區為綠地
	變更第四-1種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
	變更廣場用地為第四-1種住宅區
	變更廣場用地為廣場兼停車場用地
	變更廣場用地為綠地
	變更廣場兼停車場用地為第四-1種住宅區
	變更公園兼兒童遊樂場用地為第四-1種住宅區
	檢討前應辦理市地重劃範圍線(整體開發地區)
	檢討後應辦理市地重劃範圍線(整體開發地區)



計畫圖更新日期 2016.11.30

平面座標：採用二度分帶橫梅氏投影座標系統
 高 程：以臺灣基隆平均海面為零公尺
 等高線間隔：首曲線 1公尺
 圖中房屋之大小以滴水線為準
 都市計畫圖式依照都市計畫圖製作規則
 計畫線未訂精而數化部份以虛線表示

三角點、導線點 中心樁、副樁 一等、普通水準點 RC一樓、永久性房屋 磚造二樓、建築中房屋 廟宇、臨時性房屋 管涵、箱涵	電力桿、電信桿 電燈、消防栓 開闢林、竹林 水田、旱田 雜田、蔬菜地 果園、獨立樹 花園、墓地 草地、雜草地	市區道路、縣道、鄉道、區道 一般鐵路 輕便鐵路 河流、時令河 橋、水閘 水溝、河川流向 土 堤、土 坎 混凝土堤、堰 坎	水池、魚塭 地畝界、田埂界 水泥牆、磚牆 鐵欄、鐵絲網 竹垣、生籬 計曲線、自由線 一般標高點、標高點註記
--------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

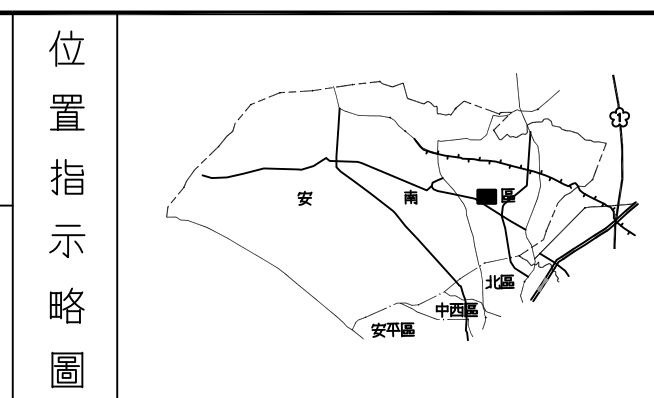
臺南市都市計畫航測地形圖

比例尺 0 20 40 60 80 100公尺 1:1000

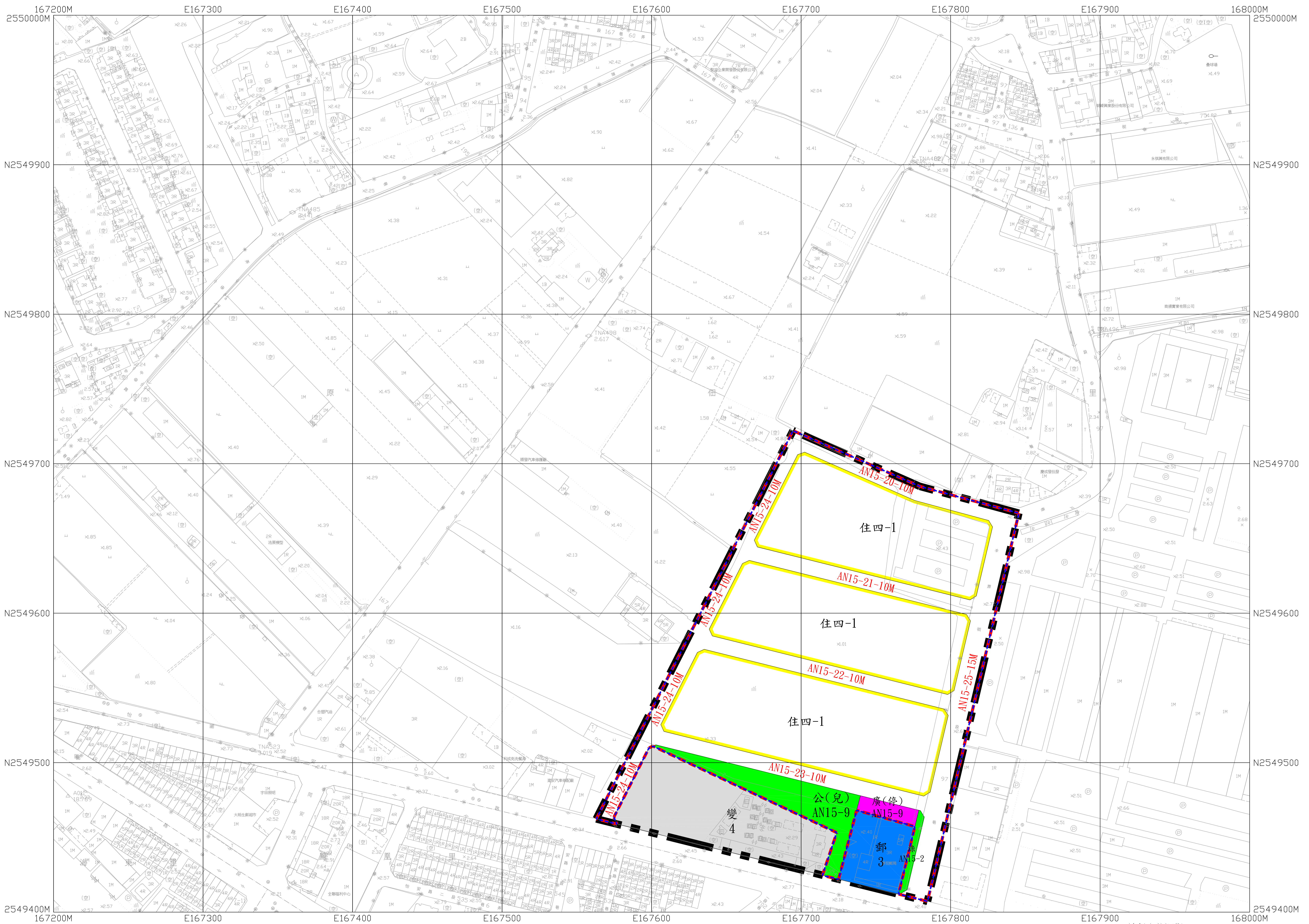
圖號	2094248	攝影日期	2010.07.15
		製圖日期	2011.10.25

主辦單位 臺 南 市 政 府

承辦單位 亞新國土科技股份有限公司



2084249	2094249	2104249
2084248	2094248	2104248
2084247	2094247	2104247



計畫圖更新日期 2016.11.30

平面座標：採用二度分帶橫梅氏投影座標系統
 高程：以臺灣基隆平均海面為零公尺
 等高線間隔：首曲線 1公尺
 圖中房屋之大小以滴水線為準
 都市計畫圖式依照都市計畫圖製作規則
 計畫線未釘精而數位部份以虛線表示

圖例
 三角點、導線點
 中心樁、副樁
 一等、普通水準點
 RC一樓、永久性房屋
 磚造二樓、建築中房屋
 廟宇、臨時性房屋
 管涵、箱涵

電力桿、電信桿
 電燈、消防栓
 開闢林、竹林
 水田、旱田
 雜田、蔬菜地
 果園、獨立樹
 花園、墓地
 草地、雜草地

市區道路、縣路面道路
 一般鐵路
 輕便鐵路
 河流、時令河
 橋、水閘
 水溝、河川流向
 土堤、土坎
 混凝土堤、駁坎

水池、魚塭
 地類界、田埂界
 水泥牆、磚牆
 鐵欄、鐵絲網
 竹垣、生籬
 計曲線、自由線
 一般標高點、標高點註記

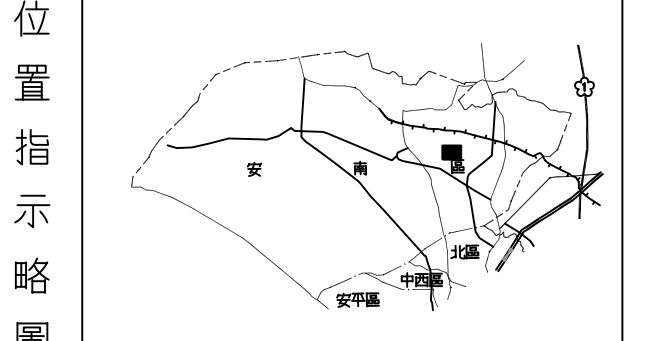
臺南市都市計畫航測地形圖

比例尺 0 20 40 60 80 100公尺 1:1000

圖號 2094249

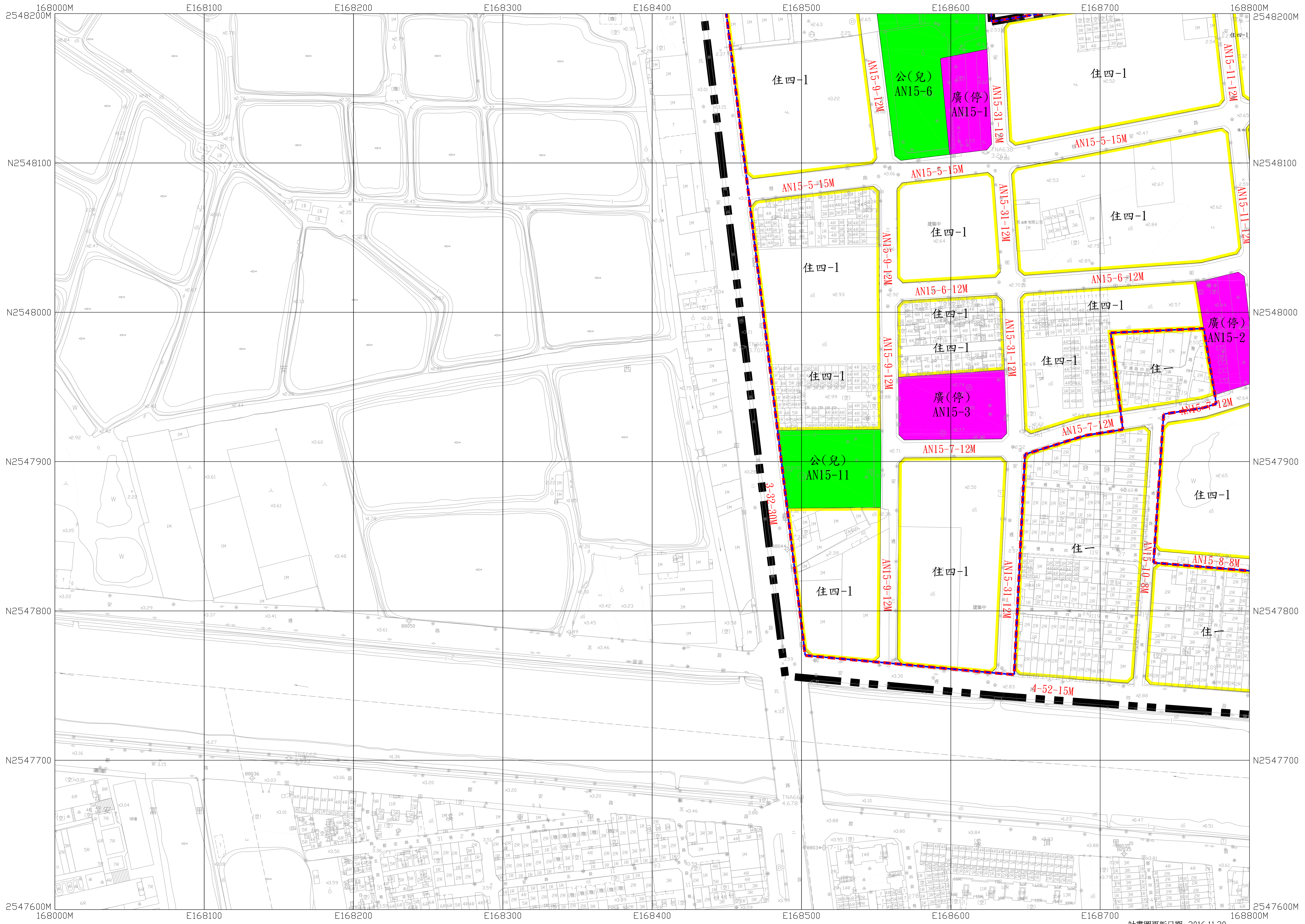
攝影日期 2010.07.15
 製圖日期 2011.10.25

主辦單位 臺南市政府
 承辦單位 亞新國土科技股份有限公司



圖幅接合表

2084250	2094250	2104250
2084249	2094249	2104249
2084248	2094248	2104248



計畫圖更新日期 2016.11.30

平面座標：採用二度分帶橫梅氏投影座標系統
 高程：以臺灣基隆平均海面為零公尺
 等高線間隔：首曲線 1公尺
 圖中房屋之大小以滴水線為準
 都市計畫圖式依照都市計畫圖製作規則
 計畫線未釘樁而數化部份以虛線表示

三角點、導線點	電力桿、電信桿	市區道路、縣路、區道	水池、魚塢
中心樁、副樁	電燈、消防栓	一般鐵路	地籍界、田埂界
一等、普通水準點	開闢林、竹林	輕便鐵路	水泥牆、磚牆
RC一樓、永久性房屋	水田、旱田	河流、時令河	鐵欄、鐵絲網
磚造二樓、建築中房屋	陸田、蔬菜地	水閘	竹垣、生籬
廟宇、臨時性房屋	果園、獨立樹	水溝、河川流向	計曲線、自由線
廟宇、臨時性房屋	花園、墓地	土堤、土坎	一般標高點、標高點註記
管涵、箱涵	草地、雜草地	混凝土堤、駁坎	

市區道路、縣路、區道	水池、魚塢
一般鐵路	地籍界、田埂界
輕便鐵路	水泥牆、磚牆
河流、時令河	鐵欄、鐵絲網
水閘	竹垣、生籬
水溝、河川流向	計曲線、自由線
土堤、土坎	一般標高點、標高點註記
混凝土堤、駁坎	

臺南市都市計畫航測地形圖

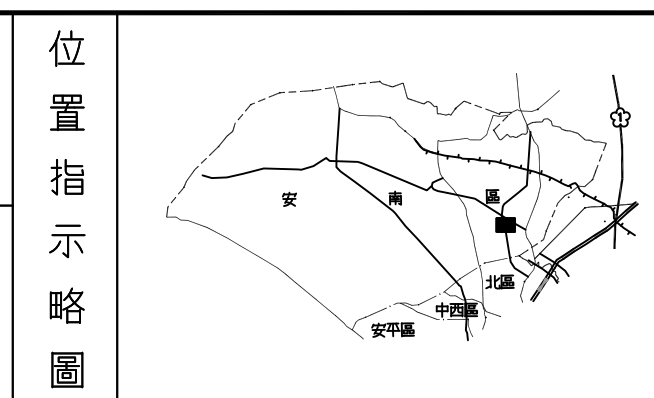
比例尺 0 20 40 60 80 100公尺 1:1000

圖號 2104246

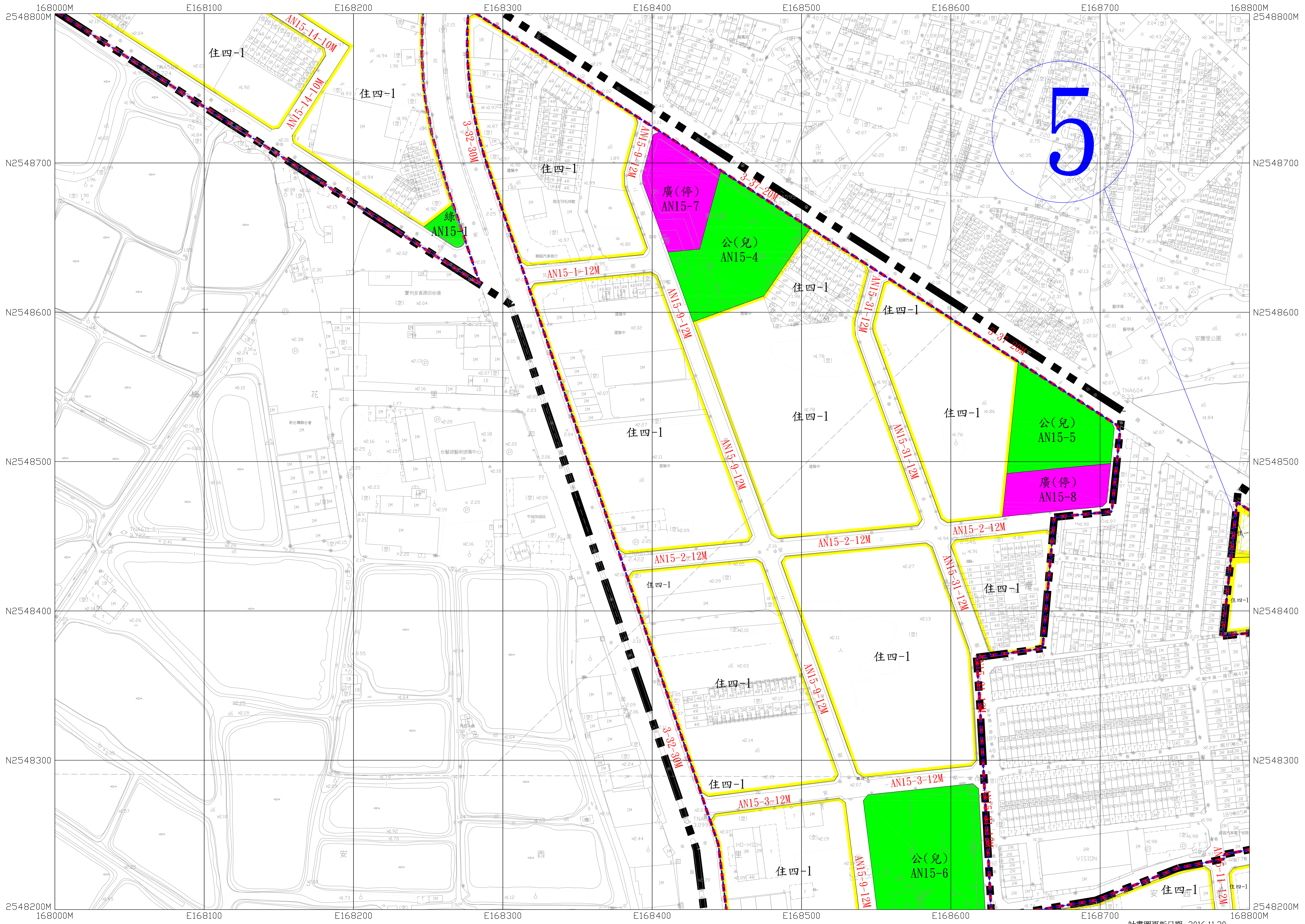
攝影日期 2010.07.15
製圖日期 2011.10.25

主辦單位 臺南市政府

承辦單位 亞新國土科技股份有限公司



2094247	2104247	2114247
2094246	2104246	2114246
2094245	2104245	2114245



計畫圖更新日期 2016.11.30

平面座標：採用二度分帶橫梅氏投影座標系統
 高程：以臺灣基隆平均海面為零公尺
 等高線間隔：首曲線 1公尺
 圖中房屋之大小以滴水線為準
 都市計畫圖式依照都市計畫圖製作規則
 計畫線未釘樁而數化部份以虛線表示

圖例
 (摘要)

三角點、導線點	電力桿、電信桿	市區道路、縣道、市道	水池、魚塢
中心樁、副樁	電燈、消防栓	一般鐵路	地籍界、田埂界
一等、普通水準點	圍籬林、竹林	輕便鐵路	水泥牆、磚牆
RC一樓、永久性房屋	水田、旱田	河流、時令河	鐵欄、鐵絲網
磚造二樓、建築中房屋	陸田、蔬菜地	橋、水閘	竹垣、生籬
廟宇、臨時性房屋	果園、獨立樹	水溝、河川流向	計曲線、自由線
管涵、箱涵	花園、墓地	土堤、土坎	一般標高點、標高點註記
	草地、雜草地	混凝土堤、駁坎	

市區道路、縣道、市道	水池、魚塢
一般鐵路	地籍界、田埂界
輕便鐵路	水泥牆、磚牆
河流、時令河	鐵欄、鐵絲網
橋、水閘	竹垣、生籬
水溝、河川流向	計曲線、自由線
土堤、土坎	一般標高點、標高點註記
混凝土堤、駁坎	

臺南市都市計畫航測地形圖

比例尺 0 20 40 60 80 100公尺 1:1000

圖號 2104247

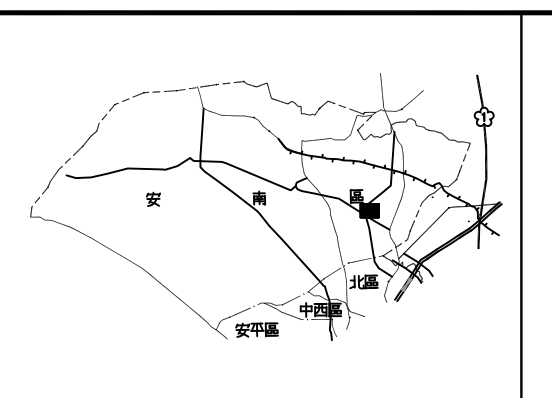
攝影日期 2010.07.15

製圖日期 2011.10.25

主辦單位 臺南市政府

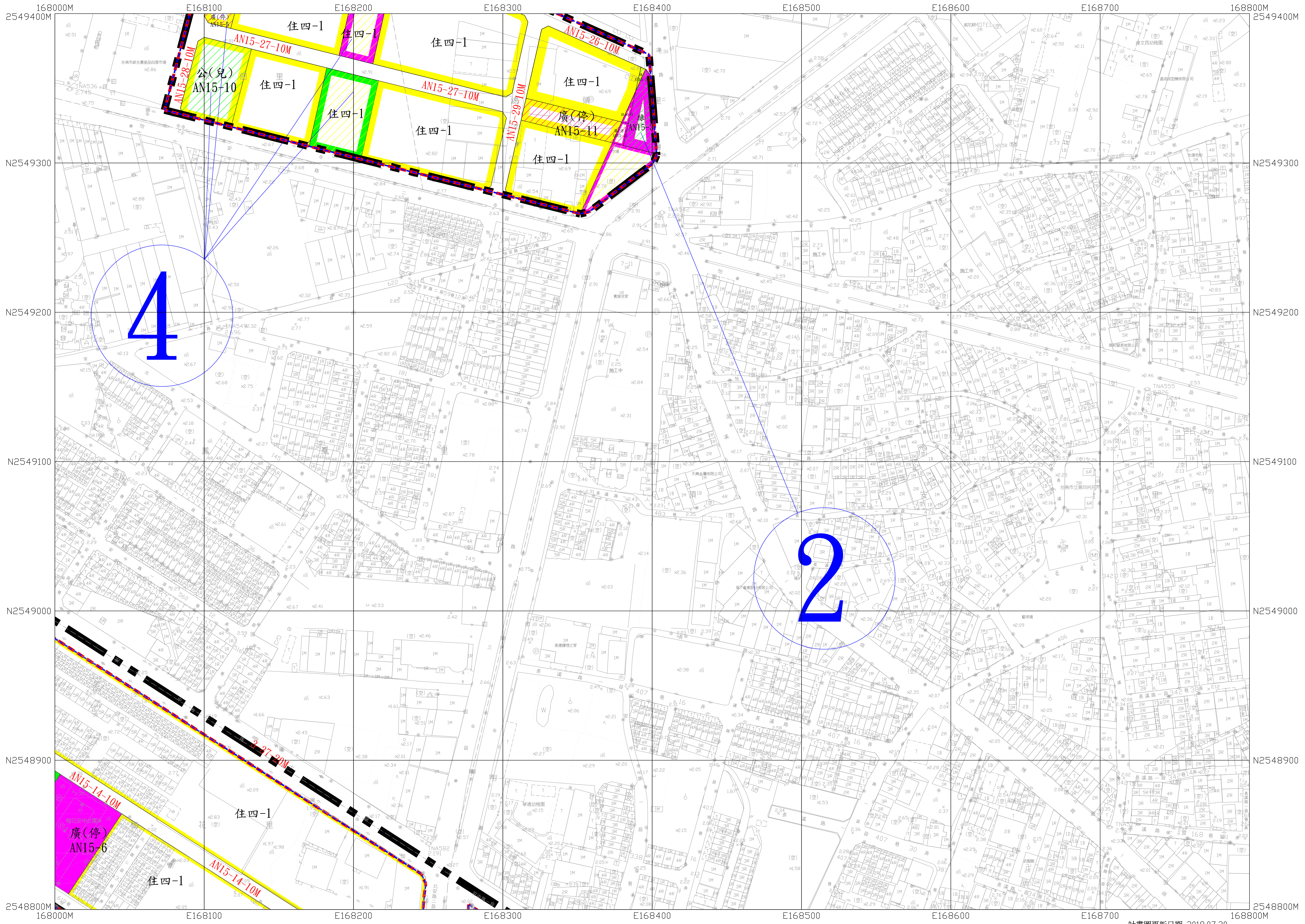
承辦單位 亞新國土科技股份有限公司

位置指示略圖



圖幅接合表

2094248	2104248	2114248
2094247	2104247	2114247
2094246	2104246	2114246



計畫圖更新日期 2018.07.20

平面座標：採用二度分帶橫梅氏投影座標系統
 高程：以臺灣基隆平均海面為零公尺
 等高線間隔：首曲線 1公尺
 圖中房屋之大小以滴水線為準
 都市計畫圖式依照都市計畫圖製圖規則
 計畫線未釘樁而數化部份以虛線表示

三角點、導線點	▲	電力桿、電信桿	—○—
中心樁、副樁	△	電燈、消防栓	—●—
一等、普通水準點	□	開闢林、竹林	—■—
RC一樓、永久性房屋	▭	水田、旱田	—□—
磚造二樓、建築中房屋	▩	雜田、蔬菜地	—▨—
廟宇、臨時性房屋	▩	果園、獨立樹	—▧—
管涵、箱涵	—	花園、墓地	—
		草地、雜草地	—

市區道路、縣道、區道	—	水池、魚塢	—
輕便鐵路	—	地塹、田埂	—
河流、時令河	—	水泥牆、磚牆	—
橋、水閘	—	鐵欄、鐵絲網	—
水溝、河川流向	—	竹塹、生籬	—
土堤、土坎	—	計曲線、自由線	—
混凝土堤、坎	—	一般標高點、標高點註記	—

市區道路、縣道、區道	—	水池、魚塢	—
輕便鐵路	—	地塹、田埂	—
河流、時令河	—	水泥牆、磚牆	—
橋、水閘	—	鐵欄、鐵絲網	—
水溝、河川流向	—	竹塹、生籬	—
土堤、土坎	—	計曲線、自由線	—
混凝土堤、坎	—	一般標高點、標高點註記	—

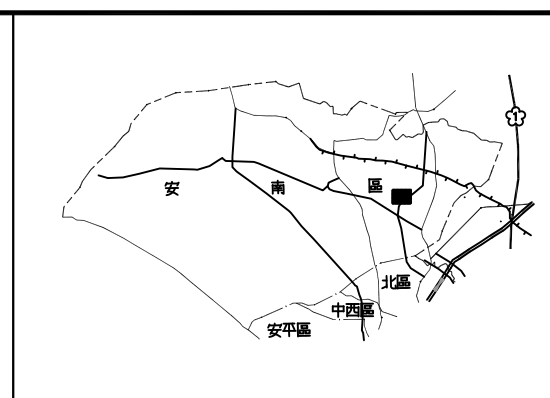
臺南市都市計畫航測地形圖

比例尺 0 20 40 60 80 100公尺 1:1000

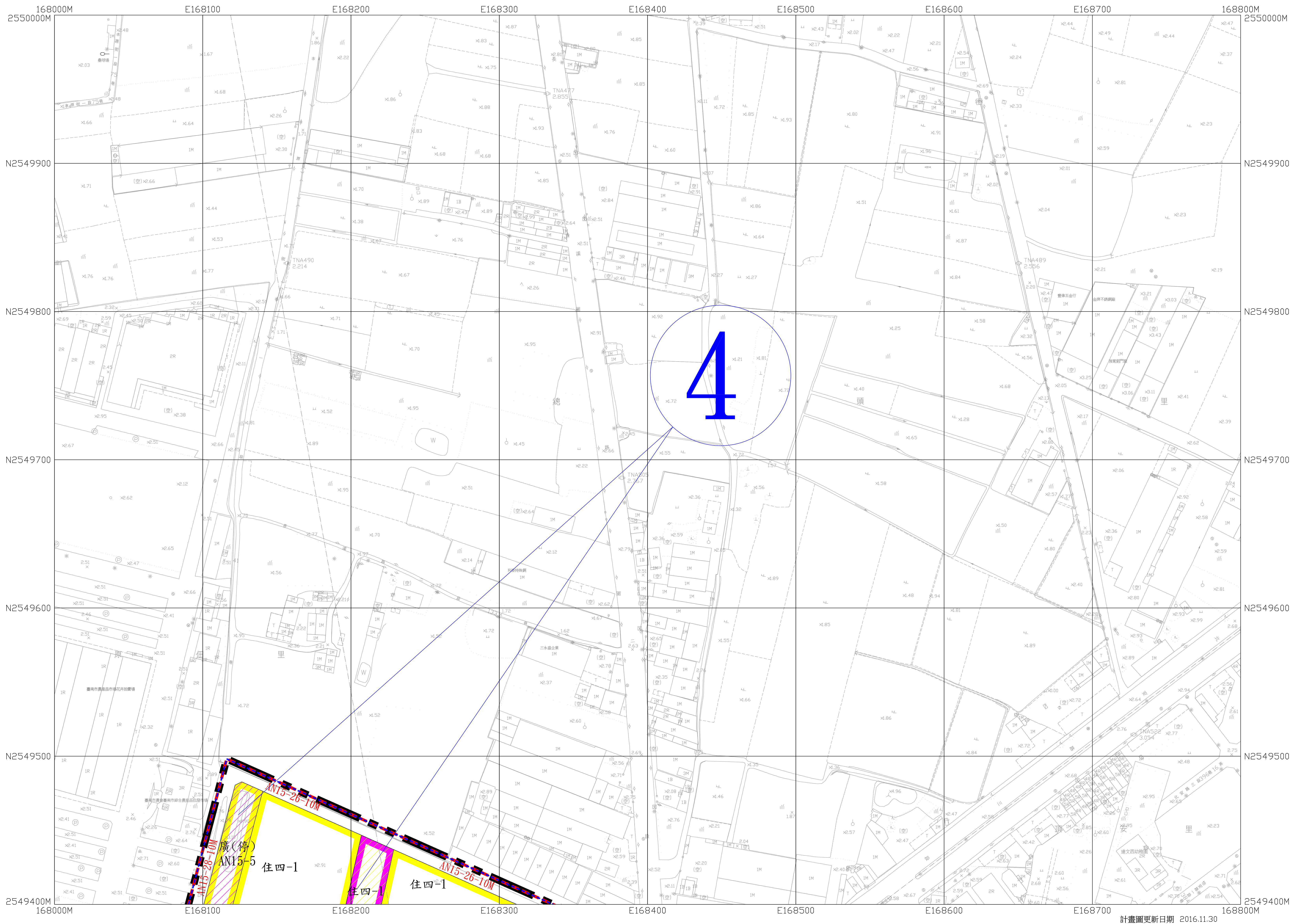
圖號	2104248	攝影日期	2010.07.15
		製圖日期	2011.10.25

主辦單位 臺南市政府

承辦單位 亞新國土科技股份有限公司



2094249	2104249	2114249
2094248	2104248	2114248
2094247	2104247	2114247



計畫圖更新日期 2016.11.30

平面座標：採用二度分帶橫梅氏投影座標系統
 高程：以臺灣基隆平均海面為零公尺
 等高線間隔：首曲線 1公尺
 圖中房屋之大小以滴水線為準
 都市計畫圖式依照都市計畫圖製作規則
 計畫線未釘樁而數化部份以虛線表示

三角點、導線點	電力桿、電信桿
中心樁、副樁	電燈、消防栓
一等、普通水準點	開闢林、竹林
RC一樓、永久性房屋	水田、旱田
磚造二樓、建築中房屋	雜田、蔬菜地
廟宇、臨時性房屋	果園、獨立樹
管涵、箱涵	花園、墓地
	草地、雜草地

市區道路、縣路面道路	水池、魚塢
一般鐵路	地塹界、田埂界
輕便鐵路	水泥牆、磚牆
河流、時令河	鐵欄、鐵絲網
橋、水閘	竹垣、生籬
水溝、河川流向	計曲線、首曲線
土堤、土坎	一般標高點、標高點註記
混凝土堤、駁坎	

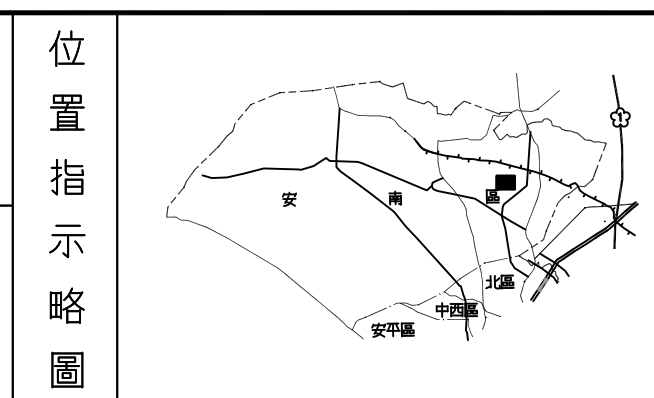
臺南市都市計畫航測地形圖

比例尺 0 20 40 60 80 100公尺 1:1000

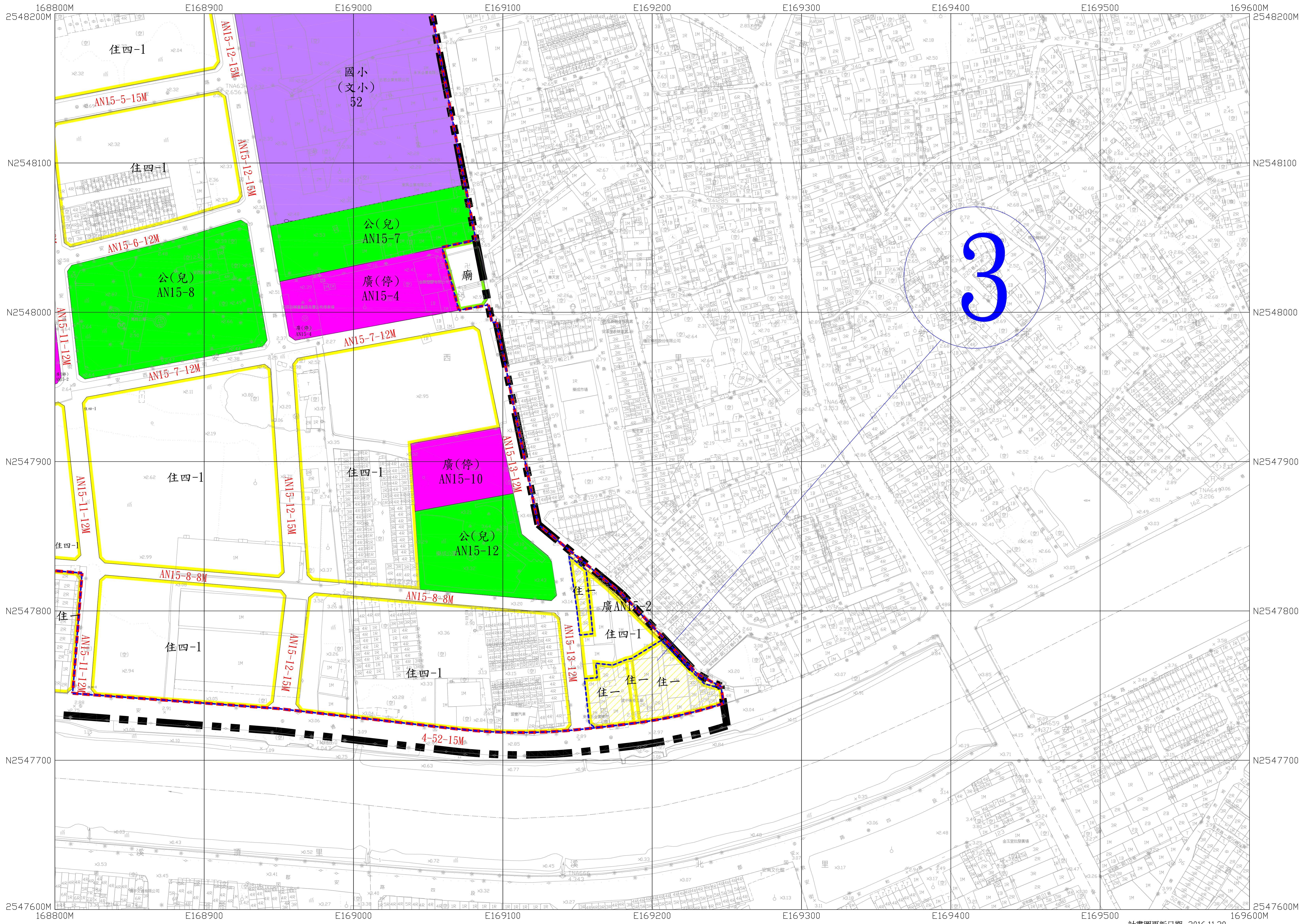
圖號 2104249 攝影日期 2010.07.15 製圖日期 2011.10.25

主辦單位 臺南市政府

承辦單位 亞新國土科技股份有限公司



2094250	2104250	2114250
2094249	2104249	2114249
2094248	2104248	2114248



計畫圖更新日期 2016.11.30

平面座標：採用二度分帶橫梅氏投影座標系統
 高 程：以臺灣基隆平均海面為零公尺
 等高線間隔：首曲線 1公尺
 圖中房屋之大小以滴水線為準
 都市計畫圖式依照都市計畫圖製圖規則
 計畫線未釘樁而數位部份以虛線表示

三角點、導線點	電力桿、電信桿
中心樁、副樁	電燈、消防栓
一等、普通水準點	開闢林、竹林
RC一樓、永久性房屋	水田、旱田
磚造二樓、建築中房屋	雜田、蔬菜地
廟宇、臨時性房屋	果園、獨立樹
管涵、箱涵	花園、墓地
	草地、經草地

市區道路、縣道、區道	水池、魚塢
一般鐵路	地籍界、田埂界
輕便鐵路	水泥牆、磚牆
河流、時令河	鐵欄、鐵絲網
橋、水閘	竹垣、生籬
溝渠、河川流向	計曲線、自由線
土堤、土坎	一般標高點、標高點註記
混凝土堤、駁坎	

市區道路、縣道、區道	水池、魚塢
一般鐵路	地籍界、田埂界
輕便鐵路	水泥牆、磚牆
河流、時令河	鐵欄、鐵絲網
橋、水閘	竹垣、生籬
溝渠、河川流向	計曲線、自由線
土堤、土坎	一般標高點、標高點註記
混凝土堤、駁坎	

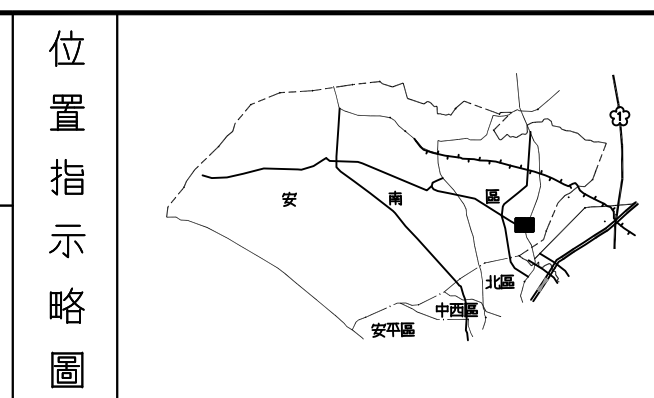
臺南市都市計畫航測地形圖

比例尺 0 20 40 60 80 100公尺 1:1000

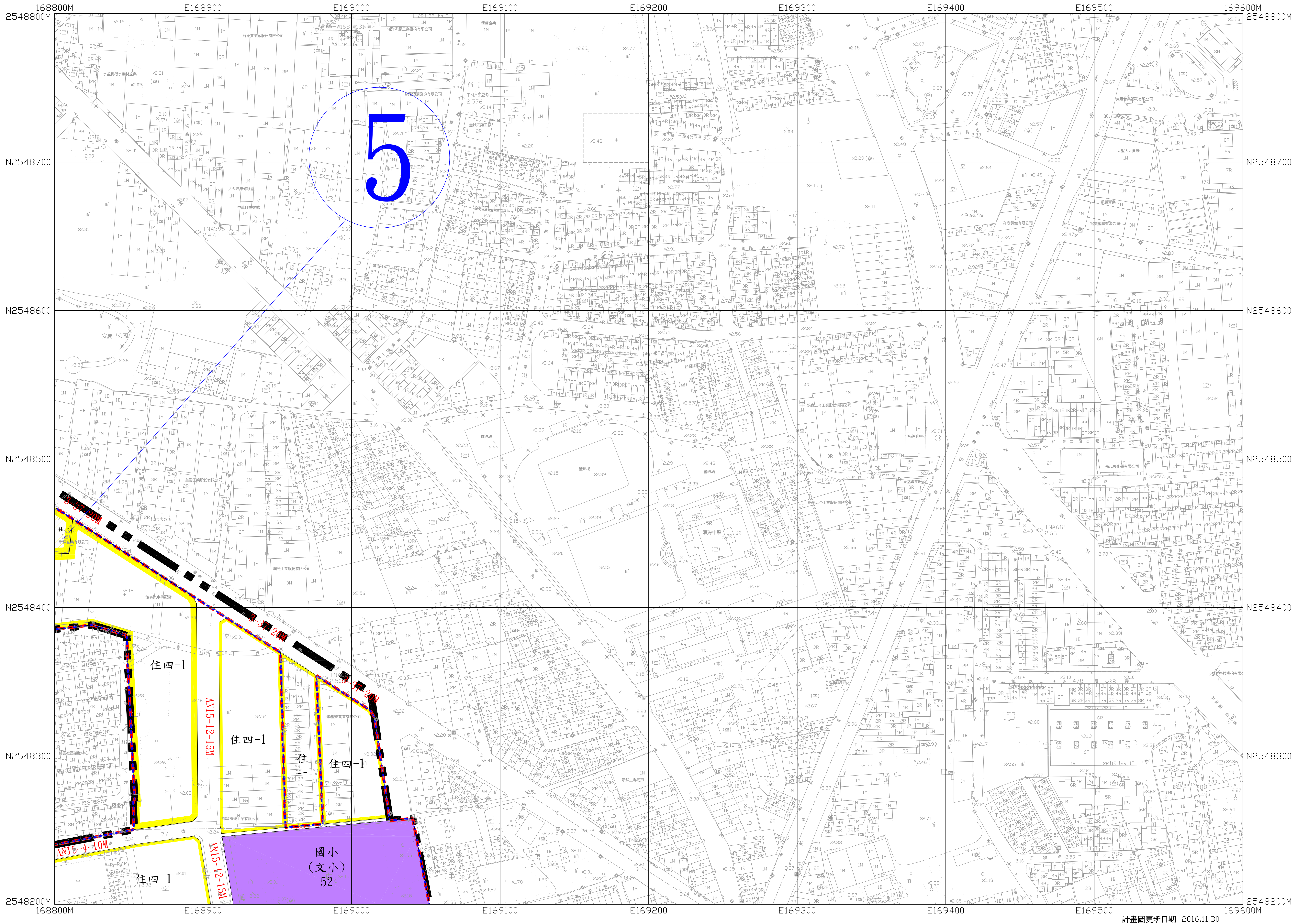
圖號 2114246 攝影日期 2010.07.15 製圖日期 2011.10.25

主辦單位 臺南市政府

承辦單位 亞新國土科技股份有限公司



2104247	2114247	2124247
2104246	2114246	
2104245	2114245	



計畫圖更新日期 2016.11.30

平面座標：採用二度分帶橫梅氏投影座標系統
 高程：以臺灣基準平均海面為零公尺
 等高線間隔：首曲線 1公尺
 圖中房屋之大小以滴水線為準
 都市計畫圖式依照都市計畫圖製圖規則
 計畫線未釘樁而數位部份以虛線表示

圖例	三角點、導線點 中心樁、副樁 一等、普通水準點 RC一樓、永久性房屋 磚造二樓、建築中房屋 廟宇、臨時性房屋 管涵、箱涵	電力桿、電信桿 電燈、消防柱 開闢林、竹林 水田、旱田 雜田、蔬菜地 果園、獨立樹 花園、墓地 草地、經草地	市區道路、縣路、區道 一般鐵路 輕便鐵路 河流、時令河 橋、水閘 水溝、河川流向 土堤、土坎 混凝土堤、堰	水池、魚塭 地塹界、田埂界 水泥牆、磚牆 鐵欄、鐵絲網 竹垣、生籬 計曲線、自由線 一般標高點、標高點註記
----	--------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

臺南市都市計畫航測地形圖

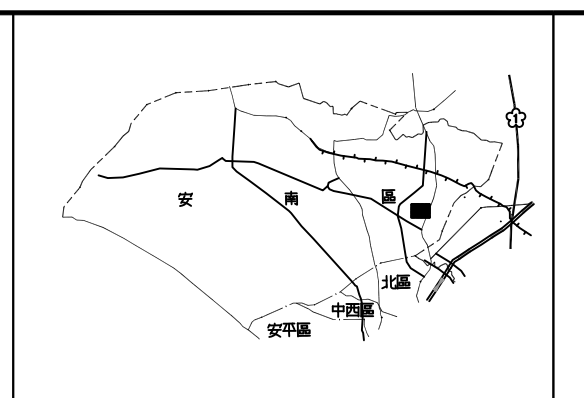
比例尺 0 20 40 60 80 100公尺 1:1000

圖號 2114247

攝影日期 2010.07.15
製圖日期 2011.10.25

主辦單位 臺南市政府

承辦單位 亞新國土科技股份有限公司



圖幅	2104248	2114248	2124248
接合表	2104247	2114247	2124247
	2104246	2114246	2124246