

核定本

變更臺南市都市計畫（中西區、安
南區部分）土地使用分區管制
（建築基地地下開挖率規定）
專案通盤檢討案

計畫書

臺南市政府

中華民國 110 年 5 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 | 變更臺南市都市計畫(中西區、安南區部分)土地使用分區管制(建築基地地下開挖率規定)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 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條 | |
| 變更都市計畫機關 | 臺南市政府 | |
| 本案公開展覽之起訖日期 | 公告 徵求意見 | 自民國110年1月8日起30日，並刊登於110年1月8日、9日、10日中國時報。 |
| | 公開 展覽 | 自民國110年3月5日起30日，並刊登於110年3月5日、6日、7日中國時報。 |
| | 公開 展覽 說明會 | 民國110年3月11日下午3時假本市永華行政中心1樓東哲廳舉行。 |
| 人民團體對本案之反映意見 | 無 | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 直 轄 市 級 民國110年4月15日臺南市都市計畫委員會第100次會審議修正通過。 | |

目 錄

| | |
|------------------------------|----|
| 壹、緒論..... | 1 |
| 貳、法令依據..... | 2 |
| 參、檢討範圍..... | 2 |
| 肆、現行計畫內容概要..... | 4 |
| 伍、現行土地使用管制有關建築基地地下開挖率規定..... | 13 |
| 陸、變更內容..... | 14 |
| 柒、變更後計畫內容..... | 17 |

圖目錄

| | |
|------------------------|---|
| 圖 1 計畫位置示意圖 | 3 |
| 圖 2 中西區現行細部計畫示意圖 | 6 |
| 圖 3 安南區現行細部計畫示意圖 | 9 |

表目錄

| | |
|--|----|
| 表 1 本次檢討範圍涉及之細部計畫區 | 2 |
| 表 2 中西區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討後辦理情形綜理表 | 4 |
| 表 3 中西區現行都市計畫土地使用面積表 | 7 |
| 表 4 安南區現行都市計畫土地使用面積表 | 10 |
| 表 5 現行細部計畫之相關開挖率規定彙整 | 13 |
| 表 6 變更內容明細表 | 15 |

壹、緒論

為緩和都市氣候逐年高溫化現象，近年細部計畫區規劃多以「海綿城市」為都市發展理念，規定建築基地地下開挖率，以確保建築基地之綠化、保水、透水等功能。

依據綠建築之「基地保水指標」所指基地保水定義即為建築基地涵養水分及貯集滲透雨水的能力，而設計手法因應水文地質包含裸露土地、透水鋪面、人工地盤花園土壤貯集、貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池、地下貯集滲透設施、滲透排水管、滲透陰井、滲透側溝等 8 種，其手法並非均與減少開挖率增加直接滲透有關，尚有貯集滲透方式，以因應不同基地條件，增進基地透水保水效能；另由於各基地條件之不同，未必所有基地均可在低開挖率下進行深開挖工程。因此，開挖率應考量各都市計畫發展背景因地制宜，於現行管制下保有彈性調整之需要，以兼顧計畫區實際發展情形與基地透水、保水效率。

經查都市計畫法第 39 條規定(略以)「對於都市計畫各使用區…內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、…直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定」；都市計畫法臺南市施行細則第 12 條規定(略以)「擬定或變更細部計畫時，應於都市計畫書中訂定或檢討土地使用分區管制要點，…第一項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則嚴格之規定」；都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 9 條規定(略以)「…都市設計之內容視實際需要，表明下列事項…四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。…」。爰有關建築基地地下室開挖之限制，係屬細部計畫得視計畫區實際發展需要所規定事項。

依 109 年 9 月 30 日臺南市都市計畫委員會第 93 次會議報告案第 1 案「本市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物地下室開挖規定」會議記錄(略以)「…為兼顧計畫區實際發展情形與基地透水、保水效率，

確有建立一致性處理原則之必要，爰建議…安南區九份子、…、中西區中國城暨運河星鑽、安南區草湖寮地區(商 60)等計畫區地下室開挖率之土地使用分區管制要點朝增(修)訂相關條文內容…因基地條件特殊，針對基地保水及植栽等提出具體對策，經都市設計委員會審議通過者不在此限，惟地下室開挖率提高以 10%為限…之方向處理」，爰據以辦理本次專案通盤檢討。

貳、法令依據

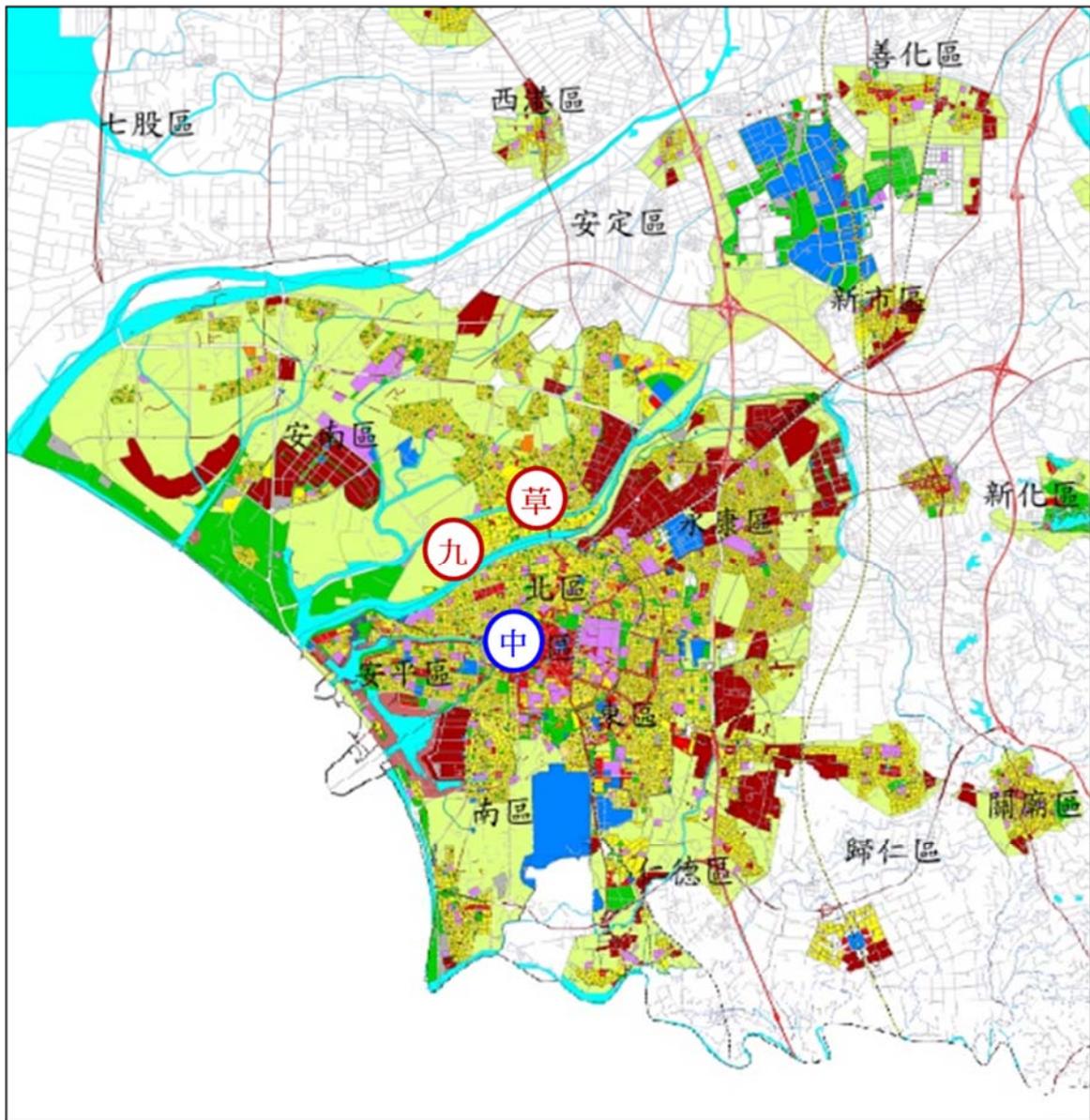
依據「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 2 條規定辦理變更。

參、檢討範圍

經查原臺南市都市計畫區僅中西區、安南區訂有地下室開挖率規定，故以中西區、安南區細部計畫區為本案專案通盤檢討計畫範圍，檢討現行計畫土地使用分區管制要點涉及「建築基地地下開挖率」之規定，如表 1 所示。

表 1 本次檢討範圍涉及之細部計畫區

| 行政區 | 細部計畫案名 |
|-----|--|
| 中西區 | 擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案 |
| 安南區 | 變更臺南市安南區細部計畫(海佃路一段西側地區)(九份子市地重劃範圍)(土地使用分區管制要點與都市設計規範專案通盤檢討)案 |
| | 擬定臺南市安南區草湖寮地區(商 60)細部計畫 |



註：「擬定臺南中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」簡稱為「中」；「變更臺南市安南區細部計畫(海佃路一段西側地區)(九份子市地重劃範圍)(土地使用分區管制要點與都市設計規範專案通盤檢討)案」簡稱為「九」；「擬定臺南市安南區草湖寮地區(商 60)細部計畫」簡稱為「草」。

圖 1 計畫位置示意圖

肆、現行計畫內容概要

一、中西區細部計畫

(一)發布實施經過

中西區最早的細部計畫始於民國 70 年發布實施之「臺南市安平新市區細部計畫」，後續相繼擬定細部計畫，包括中正路兩側地區(72 年)、第三區(74 年)、鄭子寮地區(74 年)、第四區(75 年)、第二區(88 年)等細部計畫區，期間陸續辦理個案變更及針對公共設施或道路用地進行專案通盤檢討，后於民國 98 年 12 月「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」完成第一次通盤檢討。

民國 107 年 6 月發布實施「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」，其中涉及配合臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案變更案件於 109 年發布實施，其餘迄今共辦理 1 次專案通盤檢討及 2 次個案變更，有關第二次通盤檢討後都市計畫辦理情形詳表 2 所示。

表 2 中西區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討後辦理情形綜理表

| 類別 | 計畫名稱 | 性質 | 發布實施日期文號 |
|------|--|------|-------------------------------|
| 通盤檢討 | 變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案 | 細部計畫 | 107.06.20 府都綜字第 1070693950A 號 |
| 個案變更 | 變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)(「停 18」停車場用地土地使用分區管制要點)案 | 細部計畫 | 107.11.15 府都綜字第 1071243643A 號 |
| 通盤檢討 | 變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案 | 細部計畫 | 109.06.20 府都綜字第 1090599454A 號 |
| 個案變更 | 變更臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區廣 4 土地使用分區管制要點)案 | 細部計畫 | 109.06.23 府都綜字第 1090720802A 號 |
| 專案檢討 | 變更臺南市都市計畫(中西區等 5 處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案 | 細部計畫 | 109.09.01 府都綜字第 1090817585A 號 |

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統；本計畫彙整。

(二)計畫範圍及面積

以中西區行政區轄界為原則(不包含已列入「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區)，範圍內共涵蓋 38 里，計畫面積共計 628.87 公頃。

(三)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(四)計畫人口

計畫人口為 107,600 人。

(五)土地使用及公共設施計畫

本計畫劃設土地使用分區種類包含住宅區、商業區、古蹟保存區、觀光休閒特定專用區…等共計 9 種，面積合計 381.75 公頃，約佔計畫總面積 60.70%。其中住宅區、商業區(包含中心商業區及低強度商業區)及古蹟保存區之劃設面積居全市之首，面積分別為 189.72 公頃(30.17%)、142.98 公頃(22.73%)及 13.25 公頃(2.11%)。

本計畫劃設公共設施用地包含公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場、機關、市場、停車場、道路…等共計 22 種，面積合計 247.12 公頃，約佔計畫區總面積 39.30%。

(六)交通系統計畫

計畫道路分為環狀道路、地區集散道路及社區進出道路等 3 個層級。

1.環狀道路系統

- (1)中環都心主要道路：即由環繞市中心區外圍之中華西路(二-2-30M)、中華北路(二-2-30M)等路寬 30 公尺之環狀道路構成，作為匯集市區對外車流之環形路網。

(2)內環生活林蔭道路：以市區內部之公園道路(公道六、公道八)所組成，串連周邊大型公園，形成都市重要之休憩生活道路。

2.地區集散道路系統

(1)主要集散道路：計畫區內道路寬度 18 公尺以上，擔負聯繫環狀聯外道路 系統功能之計畫道路。

(2)次要集散道路：計畫區內道路寬度介於 10~18 公尺以下者，具有地區車流收集功能之計畫道路。

3.社區進出道路

其餘區內 10 公尺以下之計畫道路，作為社區內各建築基地銜接主要幹道之基地進出道路。

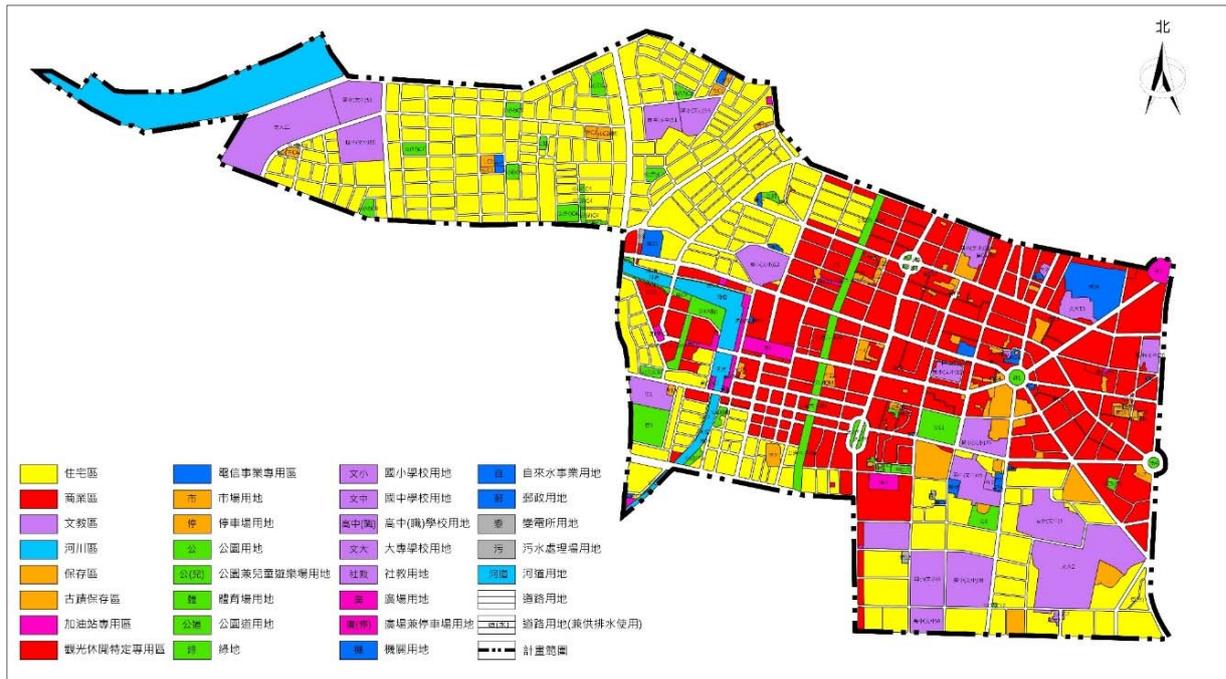


圖 2 中西區現行細部計畫示意圖

表 3 中西區現行都市計畫土地使用面積表

| 項目 | | 現行計畫 面積(公頃) | 佔都市發展用地 面積比例(%) | 佔總計畫 面積比例(%) |
|------------|------------|----------------|--------------------|-----------------|
| 土地使用 分區 | 住宅區 | 189.72 | 31.82 | 30.17 |
| | 中心商業區 | 141.63 | 23.76 | 22.52 |
| | 低強度商業區 | 1.35 | 0.23 | 0.21 |
| | 保存區 | 1.75 | 0.29 | 0.28 |
| | 古蹟保存區 | 13.25 | 2.22 | 2.11 |
| | 第三種電信專用區 | 0.67 | 0.11 | 0.11 |
| | 觀光休閒特定專用區 | 6.10 | 1.02 | 0.97 |
| | 加油站專用區 | 0.57 | 0.10 | 0.09 |
| | 文教區 | 2.77 | 0.46 | 0.44 |
| | 河川區 | 23.94 | - | 3.81 |
| | 小計 | 381.75 | 60.02 | 60.70 |
| 公共設施 用地 | 公園用地 | 7.88 | 1.32 | 1.25 |
| | 公園兼兒童遊樂場用地 | 5.51 | 0.92 | 0.88 |
| | 綠地 | 2.24 | 0.38 | 0.36 |
| | 廣場用地 | 5.68 | 0.95 | 0.90 |
| | 廣場兼停車場用地 | 0.30 | 0.05 | 0.05 |
| | 體育場用地 | 2.99 | 0.50 | 0.48 |
| | 大專院校用地 | 25.74 | 4.32 | 4.09 |
| | 高中(職)學校用地 | 8.85 | 1.48 | 1.41 |
| | 國中學校用地 | 15.29 | 2.56 | 2.43 |
| | 國小學校用地 | 19.07 | 3.20 | 3.03 |
| | 機關用地 | 6.67 | 1.12 | 1.06 |
| | 社教用地 | 3.12 | 0.52 | 0.50 |
| | 郵政用地 | 0.10 | 0.02 | 0.02 |
| | 變電所用地 | 0.30 | 0.05 | 0.05 |
| | 市場用地 | 5.01 | 0.84 | 0.80 |
| | 停車場用地 | 1.39 | 0.23 | 0.22 |
| | 污水處理廠用地 | 0.17 | 0.03 | 0.03 |
| | 自來水事業用地 | 0.30 | 0.05 | 0.05 |
| | 公園道路用地 | 7.39 | 1.24 | 1.18 |
| | 道路用地 | 119.28 | 20.01 | 18.97 |
| | 河道用地 | 8.74 | - | 1.39 |
| 交通用地 | 1.10 | 0.18 | 0.17 | |
| 小計 | 247.12 | 39.98 | 39.30 | |
| 計畫面積合計 | | 628.87 | - | 100.00 |
| 都市發展用地面積合計 | | 596.18 | 100.00 | - |

註：都市發展用地面積不包含河川區、河道用地面積；實際面積應依實地測量分割為準。

資料來源：彙整自「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」

二、安南區細部計畫

(一)發布實施經過

安南區係於民國 68 年「變更及擴大臺南市主要計畫案」中始納入臺南市都市計畫範圍，最早細部計畫始於民國 74 年，後續相繼擬定共 28 處細部計畫，並於民國 102 年 10 月「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」完成全面性第一次通盤檢討。

后於民國 103 年 1 月 29 日發布「擬定臺南市新吉工業區(工 16)細部計畫案」、民國 107 年 6 月 29 日發布「擬定臺南市安南區「遊 2(附)」遊樂區細部計畫(配合「變更臺南市主要計畫(安南區台 17 線以西)(配合台江國家公園計畫)專案通盤檢討案」)」、民國 108 年 1 月 3 日發布「擬定臺南市安南區「創(專)2(附)」創意文化專用區細部計畫案」、民國 108 年 9 月 19 日發布「擬定臺南市安南區草湖寮地區(商 60)細部計畫案」等 4 處細部計畫區。

目前安南區細部計畫刻正辦理第二次通盤檢討，已於 109 年 8 月 7 日起依法公開展覽 30 天，現於臺南市都市計畫委員會審議中。

(二)計畫範圍及面積

計畫範圍位於曾文溪與鹽水溪之間，東鄰永康與安定二區，西臨臺灣海峽與澎湖列島遙遙相對，北隔曾文溪與七股及西港二區為鄰，南與鹽水溪為界與北區銜接；計畫面積共計 11299.29 公頃。

(三)計畫年期

以民國 114 年為計畫目標年。(二通計畫目標年為 125 年)

(四)計畫人口

計畫人口為 416,000 人。(二通預計調整人口至 330,000 人)

(五)土地使用及公共設施計畫

本計畫劃設土地使用分區種類包含住宅區、商業區、工業區、農業區、野生動物保護區…等共計 23 種，面積合計 9,709.29 公頃，約佔計畫總面積 85.93%。其中住宅區、農業區及國家公園區之劃設面積為最，面積分別為 1,466.23 公頃(12.98%)、4,566.52 公頃(40.41%)及 1,799.63 公頃(15.75%)。

本計畫劃設公共設施用地包含公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、機關、市場、停車場、道路…等共計 45 種，面積合計 1,590.00 公頃，約佔計畫區總面積 14.07%。

(六)交通系統計畫

細部計畫道路劃設寬度為 40m、30m、22m、20m、15m、14m、13.4m、12m、10m、9m、8m、7m、6m、5m 及 4m 等，做為計畫區內進出之一般道路及主要幹道銜接之收集道路。

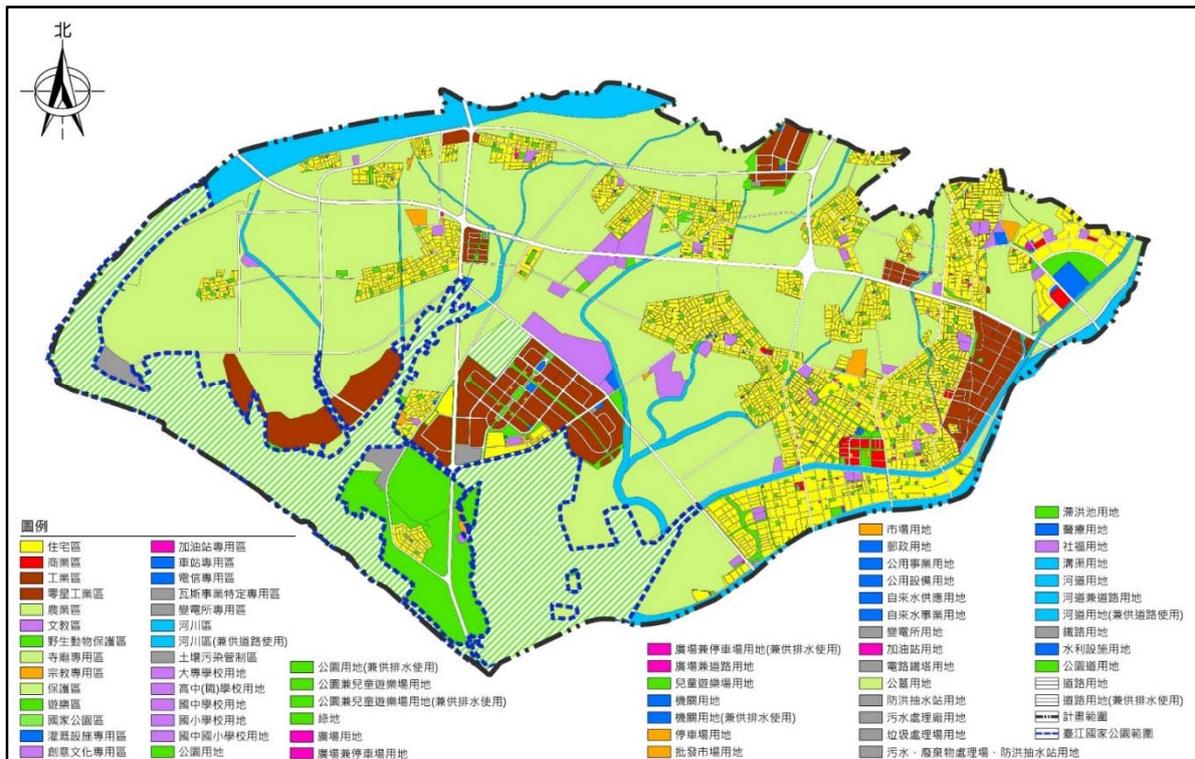


圖 3 安南區現行細部計畫示意圖

表 4 安南區現行都市計畫土地使用面積表

| 項目 | | 現行計畫 面積(公頃) | 佔都市發展用地 面積比例(%) | 佔總計畫 面積比例(%) | |
|-------------|----------------|----------------|--------------------|-----------------|------|
| 土地使 用分區 | 中密 度住 宅區 | 住四-2 | 101.60 | 0.96 | 0.90 |
| | | 住五 | 10.65 | 0.10 | 0.09 |
| | | 住六 | 56.67 | 0.54 | 0.50 |
| | | 小計 | 168.92 | 1.60 | 1.49 |
| | 低密 度住 宅區 | 住一 | 240.53 | 2.28 | 2.13 |
| | | 住一-1 | 22.65 | 0.21 | 0.20 |
| | | 住二-1 | 63.99 | 0.61 | 0.57 |
| | | 住三 | 61.13 | 0.58 | 0.54 |
| | | 住三-1 | 404.35 | 3.83 | 3.58 |
| | | 住四 | 383.23 | 3.63 | 3.39 |
| | | 住四-1 | 86.12 | 0.81 | 0.76 |
| | | 住五 | 8.49 | 0.08 | 0.08 |
| | | 住六-1 | 21.39 | 0.20 | 0.19 |
| | | 住八 | 3.55 | 0.03 | 0.03 |
| | | 尚未擬定細計範圍 | 1.88 | 0.02 | 0.02 |
| | 小計 | 1,297.31 | 12.27 | 11.48 | |
| | 住宅區小計 | 1,466.23 | 13.87 | 12.98 | |
| | 商業區 | 36.98 | 0.35 | 0.33 | |
| | 工業區 | 698.07 | 6.60 | 6.18 | |
| | 零星工業區 | 0.68 | 0.01 | 0.01 | |
| | 農業區 | 4,566.52 | 43.20 | 40.41 | |
| | 文教區 | 45.56 | 0.43 | 0.40 | |
| | 野生動物保護區 | 4.02 | 0.04 | 0.04 | |
| | 寺廟專用區 | 0.09 | 0.00 | 0.00 | |
| | 宗教專用區 | 19.27 | 0.18 | 0.17 | |
| | 保護區 | 7.17 | 0.07 | 0.06 | |
| | 遊樂區 | 372.33 | 3.52 | 3.30 | |
| | 國家公園區 | 1,779.63 | 16.84 | 15.75 | |
| | 灌溉設施專用區 | 0.16 | 0.00 | 0.00 | |
| | 創意文化專用區 | 28.99 | 0.27 | 0.26 | |
| 加油站專用區 | 1.22 | 0.01 | 0.01 | | |
| 車站專用區 | 0.99 | 0.01 | 0.01 | | |
| 電信專用區 | 2.52 | 0.02 | 0.02 | | |
| 瓦斯事業特定專用區 | 0.16 | 0.00 | 0.00 | | |
| 變電所專用區 | 0.77 | 0.01 | 0.01 | | |
| 河川區 | 636.68 | - | 5.63 | | |
| 河川區(兼供道路使用) | 17.64 | - | 0.16 | | |
| 土壤污染管制區 | 23.61 | 0.22 | 0.21 | | |

| 項目 | | 現行計畫 面積(公頃) | 佔都市發展用地 面積比例(%) | 佔總計畫 面積比例(%) |
|-------------------|--------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| | 小計 | 9,709.29 | 91.86 | 85.93 |
| 公共設施用地 | 大專學校用地 | 72.18 | 0.68 | 0.64 |
| | 高中(職)學校用地 | 12.15 | 0.11 | 0.11 |
| | 國中學校用地 | 41.28 | 0.39 | 0.37 |
| | 國小學校用地 | 52.05 | 0.49 | 0.46 |
| | 國中小學校用地 | 6.68 | 0.06 | 0.06 |
| | 公園用地 | 130.48 | 1.23 | 1.15 |
| | 公園用地(兼供排水使用) | 1.83 | 0.02 | 0.02 |
| | 公園兼兒童遊樂場用地 | 91.01 | 0.86 | 0.81 |
| | 公園兼兒童遊樂場用地(兼供排水使用) | 0.17 | 0.00 | 0.00 |
| | 綠地 | 33.48 | 0.32 | 0.30 |
| | 綠地(兼供排水使用) | 0.20 | 0.00 | 0.00 |
| | 廣場用地 | 1.71 | 0.02 | 0.02 |
| | 廣場兼停車場用地 | 9.69 | 0.09 | 0.09 |
| | 廣場兼停車場用地(兼供排水使用) | 1.68 | 0.02 | 0.01 |
| | 廣場兼道路用地 | 0.03 | 0.00 | 0.00 |
| | 兒童遊樂場用地 | 5.85 | 0.06 | 0.05 |
| | 機關用地 | 34.60 | 0.33 | 0.31 |
| | 機關用地(兼供排水使用) | 0.03 | 0.00 | 0.00 |
| | 停車場用地 | 7.85 | 0.07 | 0.07 |
| | 批發市場用地 | 18.78 | 0.18 | 0.17 |
| | 市場用地 | 7.02 | 0.07 | 0.06 |
| | 郵政用地 | 0.19 | 0.00 | 0.00 |
| | 公用事業用地 | 0.77 | 0.01 | 0.01 |
| | 公用設備用地 | 1.22 | 0.01 | 0.01 |
| | 自來水供應用地 | 1.49 | 0.01 | 0.01 |
| | 自來水事業用地 | 0.58 | 0.01 | 0.01 |
| | 變電所用地 | 3.42 | 0.03 | 0.03 |
| | 加油站用地 | 0.20 | 0.00 | 0.00 |
| | 電路鐵塔用地 | 0.18 | 0.00 | 0.00 |
| | 公墓用地 | 17.28 | 0.16 | 0.15 |
| | 防洪抽水站用地 | 0.03 | 0.00 | 0.00 |
| | 污水處理廠用地 | 4.00 | 0.04 | 0.04 |
| | 垃圾處理場用地 | 28.10 | 0.27 | 0.25 |
| 污水、廢棄物處理場、防洪抽水站用地 | 12.20 | 0.12 | 0.11 | |
| 滯洪池用地 | 4.19 | 0.04 | 0.04 | |
| 醫療用地 | 4.12 | 0.04 | 0.04 | |
| 社福用地 | 2.03 | 0.02 | 0.02 | |
| 溝渠用地 | 1.36 | 0.01 | 0.01 | |
| 河道用地 | 72.91 | - | 0.65 | |

| 項目 | | 現行計畫 面積(公頃) | 佔都市發展用地 面積比例(%) | 佔總計畫 面積比例(%) |
|------------|--------------|----------------|--------------------|-----------------|
| | 河道兼道路用地 | 1.46 | - | 0.01 |
| | 河道用地(兼供道路使用) | 0.80 | - | 0.01 |
| | 水利設施用地 | 0.01 | 0.00 | 0.00 |
| | 公園道用地 | 13.57 | 0.13 | 0.12 |
| | 道路用地(兼供排水使用) | 15.67 | 0.15 | 0.14 |
| 道路 用地 | 主計道路 | 432.19 | 4.09 | 3.82 |
| | 細計道路 | 443.28 | 4.19 | 3.92 |
| | 小計 | 875.47 | 8.28 | 7.75 |
| | 小計 | 1,590.00 | 15.04 | 14.07 |
| 計畫面積合計 | | 11,299.29 | - | 100.00 |
| 都市發展用地面積合計 | | 10,569.80 | 100.00 | - |

註：都市發展用地面積不包含河川區、河川區(兼供道路使用)、河道用地、河道兼道路用地、河道用地(兼供道路使用)面積；實際面積應依實地測量分割為準。

資料來源：彙整自「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)案」(公開展覽計畫書)

伍、現行土地使用管制有關建築基地地下開挖率規定

本次檢討範圍涉及之細部計畫區，其現行土地使用管制有關建築基地地下開挖率規定，彙整如表 5 所示。

表 5 現行細部計畫之相關開挖率規定彙整

| 細部計畫案名 | 現行都市計畫規定 |
|--|---|
| 擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案 | <p>第八條 建築基地規模</p> <p>考量土地細分規模與整體開發效益，提高整合使用的價值並作為區段徵收後土地分配之細分參考，規定最小基地開發規模如下：</p> <p>一、基地最小開發規模區分為三類，包括 2,000 平方公尺以上、500 平方公尺以上及不予規定等。若因區段徵收作業有困難者，經本府都市計畫審議委員會同意後，可免依本細分原則辦理。</p> <p>二、建築基地開挖率應不大於 70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少 2 公尺以上開挖。</p> |
| 變更臺南市安南區細部計畫(海佃路一段西側地區)(九份子市地重劃範圍)(土地使用分區管制要點與都市設計規範專案通盤檢討)案 | <p>第十五條 基地保水</p> <p>一、為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應設置防洪或雨水貯留設施。</p> <p>(一)設置標準：最小雨水貯集設計容量以建築基地面積乘以係數 0.119 計算貯留體積。</p> <p>(二)並依本府「公告臺南市低碳城市自治條例第十八條規定應設置防洪或雨水貯留設施之建築行為規模」第二項(一)~(四)款設置規定及第五項申請程序辦理。</p> <p>二、本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下 1 層應自道路境界線 4 公尺之後始得開挖，以利植栽綠化及透水。</p> <p>三、地下室最大開挖率不得大於 70%。</p> |
| 擬定臺南市安南區草湖寮地區(商 60)細部計畫 | <p>二、開發強度、開挖率</p> <p>(一)本計畫商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 320%。</p> <p>(二)本計畫區之建築基地其地下開挖率不得超過 70%。</p> <p>1.地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。</p> <p>2.地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p> |

陸、變更內容

營建署「建築基地保水設計技術規範」係以開發後基地保水量不得大於原基地保水量之基地保水指標做為建築基地評估基準；綠建築「基地保水指標」係藉由促進基地的透水設計並廣設貯留滲透水池的手法，以促進大地之水循環能力、改善生態環境、調節微氣候、緩和都市氣候高溫化現象。而近年在「海綿城市」發展理念下，都市計畫透過土地使用分區管制規定建築基地地下開挖率，以確保建築基地之綠化、保水、透水等功能。為進一步讓都市規劃管制的理念與實際建築設計結合，在符合基地保水設計的條件下，增列建築設計彈性，對於部分基地條件特殊，針對基地保水及植栽等提出具體對策，經都市設計委員會審議通過者地下室開挖率得提高以 10% 為限。

一、變更理由說明

(一)依臺南市都市計畫委員會第 93 次會議記錄辦理

本案業先提報 109 年 9 月 30 日臺南市都市計畫委員會第 93 次會議報告(略以)「…為兼顧計畫區實際發展情形與基地透水、保水效率，確有建立一致性處理原則之必要，爰建議…安南區九份子、…、中西區中國城暨運河星鑽、安南區草湖寮地區(商 60)等計畫區地下室開挖率之土地使用分區管制要點朝增(修)訂相關條文內容…因基地條件特殊，針對基地保水及植栽等提出具體對策，經都市設計委員會審議通過者不在此限，惟地下室開挖率提高以 10% 為限…之方向處理」(詳附件一)。

(二)在基地保水設計條件下，增列建築設計彈性

綠建築之「基地保水指標」所指基地保水定義即為建築基地涵養水分及貯集滲透雨水的能力，而設計手法因應水文地質包含裸露土地、透水鋪面、人工地盤花園土壤貯集、貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池、地下貯集滲透設施、滲透排水管、滲透陰井、滲透側溝等多種方式；相較都市計畫土地使用分區管制以減

少開挖率增加直接滲透，更具有多元化設計方式，以因應不同基地條件，增進基地透水保水效能。

二、變更內容

本次專案通盤檢討範圍涉及之細部計畫區共計 3 處，各細部計畫之土地使用分區管制要點變更內容，如表 6 所示。

表 6 變更內容明細表

| 行政區 | 細部計畫案名 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|-----|---------------------------------------|------------|--|--|---|
| | | | 變更前 | 變更後 | |
| 中西區 | 擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案 | 土地使用分區管制要點 | <p>第八條 建築基地規模</p> <p>考量土地細分規模與整體開發效益，提高整合使用的價值並作為區段徵收後土地分配之細分參考，規定最小基地開發規模如下：</p> <p>一、略</p> <p>二、建築基地開挖率應不大於 70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少 2 公尺以上開挖。</p> | <p>第八條 建築基地規模</p> <p>考量土地細分規模與整體開發效益，提高整合使用的價值並作為區段徵收後土地分配之細分參考，規定最小基地開發規模如下：</p> <p>一、略</p> <p>二、建築基地開挖率應不大於 70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少 2 公尺以上開挖。<u>惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，經都市設計委員會審議通過者，得提高地下室開挖率，最高以 10% 為限。</u></p> | <p>1.經提臺南市都市計畫委員會第 93 次會議報告，建議安南區九份子、中西區中國城暨運河星鑽、安南區草湖寮地區(商 60)等計畫區地下室開挖率之相關條文內容，朝增(修)訂相關條文內容方向辦理。</p> <p>2.在基地保水設計條件下，增列建築設計彈性，以因應不同基地條件，增進基地透水保水效能。</p> |
| 安南區 | 變更臺南市安南區細部計畫(海佃路一段西側地區)(九份子市地重劃範圍)(土地 | 土地使用分區管制要點 | <p>第十五條 基地保水</p> <p>一、略</p> <p>二、略</p> <p>三、地下室最大開挖率不得大於 70%。</p> | <p>第十五條 基地保水</p> <p>一、略</p> <p>二、略</p> <p>三、地下室最大開挖率不得大於 70%。<u>惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，經都市設計委員會審議通過者，得提高地</u></p> | |

| | | | | |
|-------------------------|------------|---|---|--|
| 使用分區管制要點與都市設計規範專案通盤檢討)案 | | | <u>地下室開挖率，最高以10%為限。</u> | 3.為兼顧計畫區實際發展情形與基地透水、保水效率，修訂土地使用分區管制要點相關條文內容。 |
| 擬定臺南市安南區草湖寮地區(商 60)細部計畫 | 土地使用分區管制要點 | <p>二、開發強度、開挖率</p> <p>(一)略</p> <p>(二)本計畫區之建築基地其地下開挖率不得超過 70%。</p> <p>1.地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。</p> <p>2.地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p> | <p>二、開發強度、開挖率</p> <p>(一)略</p> <p>(二)本計畫區之建築基地其地下開挖率不得超過 70%。</p> <p>1.地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。</p> <p>2.地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p> <p><u>惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，經都市設計委員會審議通過者，得提高地下室開挖率，最高以10%為限。</u></p> | |

柒、變更後計畫內容

本次專案通盤檢討範圍涉及 3 處計畫區之土地使用分區管制要點，各細部計畫土地使用分區管制要點有關「建築基地地下開挖率規定」變更後內容如下，其餘未規定事項，應照原計畫之規定為準：

一、擬定臺南中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案

第八章 變更後實質發展計畫

第六節 土地使用分區管制要點

第八條 建築基地規模

考量土地細分規模與整體開發效益，提高整合使用的價值並作為區段徵收後土地分配之細分參考，規定最小基地開發規模如下：

- 一、基地最小開發規模區分為三類，包括 2,000 平方公尺以上、500 平方公尺以上及不予規定等。若因區段徵收作業有困難者，經本府都市計畫審議委員會同意後，可免依本細分原則辦理。
- 二、建築基地開挖率應不大於 70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少 2 公尺以上開挖。惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，經都市設計委員會審議通過者，得提高地下室開挖率，最高以 10% 為限。

二、變更臺南市安南區細部計畫(海佃路一段西側地區)(九份子市地重劃範圍)(土地使用分區管制要點與都市設計規範專案通盤檢討)案

第十五條 基地保水

- 一、為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應設置防洪或雨水貯留設施。
 - (一)設置標準：最小雨水貯集設計容量以建築基地面積乘以係數 0.119 計算貯留體積。

(二)並依本府「公告臺南市低碳城市自治條例第十八條
規定應設置防洪或雨水貯留設施之建築行為規模」

第二項(一)~(四)款設置規定及第五項申請程序辦理。

二、本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下 1 層
應自道路境界線 4 公尺之後始得開挖，以利植栽綠化
及透水。

三、地下室最大開挖率不得大於 70%。惟對基地植栽綠化、
保水功能提出更佳方案，經都市設計委員會審議通過
者，得提高地下室開挖率，最高以 10% 為限。

三、擬定臺南市安南區草湖寮地區(商 60)細部計畫

第六節 土地使用分區管制要點

二、開發強度、開挖率

(一)本計畫商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於
320%。

(二)本計畫區之建築基地其地下開挖率不得超過 70%。

1.地下開挖率= (地下室開挖面積/基地面積) ×100%。

2.地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。

惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，經都市設計
委員會審議通過者，得提高地下室開挖率，最高以 10% 為限。

附件

臺南市都市計畫委員會第 100
次會議紀錄

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110年5月3日

發文字號：府都綜字第1100529249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110年4月15日「臺南市都市計畫委員會第100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。

正本：趙兼主任委員卿惠、方兼副主任委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、陳委員凱凌、陳委員柏誠、黃委員耀光、邱委員志健、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、姚委員希聖、林委員裕盛、張委員仁郎、林委員裕豐、王委員逸峰、周委員士雄、胡委員大瀛、施委員鴻圖、徐委員國潤、顏執行秘書永坤、臺南市政府工務局(審1、2、3案)、臺南市政府交通局(審1、3案)、臺南市政府地政局(審1、2、3案)、臺南市政府教育局(審3案)、臺南市公共運輸處(審3案)、臺南市柳營區公所(審1案)、臺南市仁德區公所(審2、3案)、台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處(審2案)

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

第四案：「變更臺南市都市計畫（中西區、安南區部分）土地使用分區管制（建築基地地下開挖率規定）專案通盤檢討案」

說明：一、為緩和都市氣候逐年高溫化現象，近年細部計畫區規劃多以「海綿城市」為都市發展理念，規定建築基地地下開挖率，以確保建築基地之綠化、保水、透水等功能，惟各計畫區規定不一。經提報本市都市計畫委員會第 93 次會議報告案第 1 案爰建議…安南區九份子、…、中西區中國城暨運河星鑽、安南區草湖寮地區(商 60)等計畫區地下室開挖率之土地使用分區管制要點朝增(修)訂相關條文內容…之方向處理」，爰辦理本次專案通盤檢討。

二、法令依據：「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 2 條。

三、變更計畫範圍：詳公開展覽計畫書。

四、變更計畫內容：詳公開展覽計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 110 年 3 月 5 日起計 30 天於中西區、安南區公所及本府辦理計畫書公開展覽完竣，並於民國 110 年 3 月 11 日下午 3 時整，假本市永華行政中心 1 樓東哲廳舉行公開展覽說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除變更內容明細表內容依本會決議修正外（詳附表一本會決議欄），其餘准照公開展覽計畫書內容通過。

附表一 變更內容明細表

| 行政區 | 細部計畫案名 | 位置 | 變更內容 | | 本會決議 |
|-----|--|------------|--|---|---|
| | | | 變更前 | 變更後 | |
| 中西區 | 擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案 | 土地使用分區管制要點 | <p>第八條 建築基地規模</p> <p>考量土地細分規模與整體開發效益，提高整合使用的價值並作為區段徵收後土地分配之細分參考，規定最小基地開發規模如下：</p> <p>一、略</p> <p>二、建築基地開挖率應不大於 70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少 2 公尺以上開挖。</p> | <p>第八條 建築基地規模</p> <p>考量土地細分規模與整體開發效益，提高整合使用的價值並作為區段徵收後土地分配之細分參考，規定最小基地開發規模如下：</p> <p>一、略</p> <p>二、建築基地開挖率應不大於 70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少 2 公尺以上開挖。<u>因基地條件特殊，針對基地保水及植栽等提出具體對策，經都市設計委員會審議通過者不在此限，惟地下室開挖率提高以 10%為限。</u></p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>第八條 建築基地規模</p> <p>一、...(略)</p> <p>二、建築基地開挖率應不大於 70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少 2 公尺以上開挖。<u>惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，經都市設計委員會審議通過者，得提高地下室開挖率，最高以 10%為限。</u></p> |
| 安南區 | 變更臺南市安南區細部計畫(海佃路一段西側地區)(九份子市地重劃範圍)(土地使用分區管制要點與都市設計規範專案通盤檢討)案 | 土地使用分區管制要點 | <p>第十五條 基地保水</p> <p>一、略</p> <p>二、略</p> <p>三、地下室最大開挖率不得大於 70%。</p> | <p>第十五條 基地保水</p> <p>一、略</p> <p>二、略</p> <p>三、地下室最大開挖率不得大於 70%。<u>因基地條件特殊，針對基地保水及植栽等提出具體對策，經都市設計委員會審議通過者不在此限，惟地下室開挖率提高以 10%為限。</u></p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>第十五條基地保水</p> <p>一、...(略)</p> <p>二、...(略)</p> <p>三、地下室最大開挖率不得大於 70%。<u>惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，經都市設計委員會審議通過者，得提高地下室開挖率，最高以 10%為限。</u></p> |

| 行政區 | 細部計畫案名 | 位置 | 變更內容 | | 本會決議 |
|-----|--------------------------|------------|---|--|--|
| | | | 變更前 | 變更後 | |
| | 擬定臺南市安南區草湖寮地區(商 60)細部計畫案 | 土地使用分區管制要點 | <p>二、開發強度、開挖率</p> <p>(一)略</p> <p>(二)本計畫區之建築基地其地下開挖率不得超過 70%。</p> <p>1.地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。</p> <p>2.地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p> | <p>二、開發強度、開挖率</p> <p>(一)略</p> <p>(二)本計畫區之建築基地其地下開挖率不得超過 70%。</p> <p>1.地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。</p> <p>2.地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p> <p><u>因基地條件特殊，針對基地保水及植栽等提出具體對策，經都市設計委員會審議通過者不在此限，惟地下室開挖率提高以 10%為限。</u></p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>二、開發強度、開挖率</p> <p>(一)...(略)</p> <p>(二)本計畫區之建築基地其地下開挖率不得超過 70%。</p> <p>1.地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。</p> <p>2.地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p> <p><u>惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，經都市設計委員會審議通過者，得提高地下室開挖率，最高以 10%為限。</u></p> |