

變更台南市安南區和順工業區 細部計畫(專案通盤檢討)案說明書

擬定機關：台南市政府

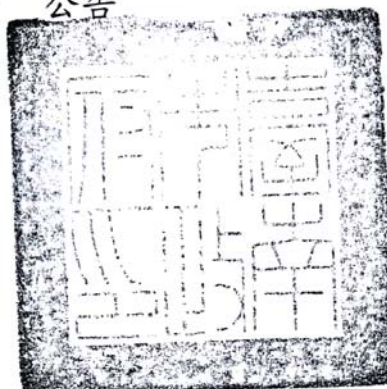
中華民國 94 年 10 月

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國94年10月25日
發文字號：南市都計字第09416556980號
附件：都市計畫說明書、圖（1/1000）各乙份。



主旨：「變更台南市安南區和順工業區細部計畫（專案通盤檢討）案」業經本府依法核定，於94年10月26日起依法發布實施，特此公告週知。

依據：

- 一、都市計畫法第二十六條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

公告事項：

- 一、公告時間：自94年10月26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課公告欄，抄本請本市安南區區公所張貼，計畫示意圖說請東和里、安順里、新順里、安東里里辦公室代為張貼。
- 三、公告內容：都市計畫說明書、圖（一千分之一）各乙份。

市長許添財

台南市變更都市計畫審核摘要表			
項	目	說	明
都市計畫名稱	變更台南市安南區和順工業區細部計畫(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。		
變更都市計畫機關	台南市政府		
本案公開展覽之起訖日期	檢討前公告	自民國 94 年 2 月 22 日起自民國 94 年 3 月 23 日止。並刊登於民國 94 年 2 月 22、23、24 日中國時報。	
	公開展覽	自民國 94 年 8 月 18 日起至民國 94 年 9 月 16 日止。並刊登於民國 94 年 8 月 18、19、20 日台灣時報。	
	公開說明會	日期	民國 94 年 8 月 31 日下午 2 時 30 分。
		地點	安南區新順里活動中心
人民及機關團體對本案之反映意見	詳人民或機關團體陳情意見綜理表。		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市級	台南市都市計畫委員會 94 年 9 月 23 日第 244 次會審議通過。	
備	註		

第一章 緒論

一、計畫緣起

「擬定台南市安南區和順工業區細部計畫」案係於民國 76 年 9 月 1 日發布實施，並於 93 年 10 月完成第一次通盤檢討作業。針對原細部計畫案於 76 年發布實施後，歷經台南市主要計畫第三次及第四次通盤檢討，涉及變更計畫區內主要計畫道路，以及捷運路線未來將通過計畫區西側等重大變更作出調整，並針對原計畫規定之土地使用分區管制條文中，乙種工業區所允許設廠類別無法符合目前工業發展需求，且未能與「都市計畫法台灣省施行細則」第 18 條「乙種工業區」工廠設置規定配合，爰辦理第一次通盤檢討作業。

惟本計畫自第一次通盤檢討發布至今，當地多家廠商及部分地主即多次向市府陳情，有關本案計畫說明書中土地使用分區管制要點第三點規定「為促進本計畫公共設施用地取得及開發建設，本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地 20% 面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值(公告現值計)代金後，始得申請建築執照。」嚴重影響人民權益，故經市長指示依法辦理專案通盤檢討；同時，土地使用分區管制要點第十二點內容規定計畫區各類建築使用類別設置停車空間標準內容部份，也比內政部頒之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」來得嚴格許多，故考量未來實際執行及配合全市性通則修改該條條文；另外，並考量地方政府財政狀況及未來發展需求狀況，詳實檢討計畫區之公共設施計畫及事業及財務計畫等內容，以促進工業區之整體發展。

因此，針對上述內容，爰依「都市計畫法」第 26 條通盤檢討相關規定辦理本次專案通盤檢討作業，以符合實際發展需求，期促進和順工業區早日開發完成。

二、法令依據

本計畫區此次專案通盤檢討遵循之法令如下：

- (一) 依據「都市計畫法」第 26 條規定辦理通盤檢討作業。
- (二) 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理相關事宜。

第五章 檢討後成果

一、計畫年期及面積

(一) 計畫年期

係依循台南市主要計畫內容，以民國 114 年為計畫目標年。

(二) 計畫面積

本計畫範圍係依都市計畫航空數值化測量地形圖為基礎，計畫面積計約 162.48 公頃。

二、土地使用計畫

本通盤檢討後土地使用規劃內容詳圖 5-1 所示，各項土地使用面積對照表詳表 5-1 所示。茲分項敘述如下：

表 5-1 計畫區各項土地使用變更前後面積對照表

分區類別		項目	通盤檢討前都市 計畫面積(公頃)	通盤檢討增減 面積(公頃)	通盤檢討後	
					面積(公頃)	百分比(%)
乙種工業區			126.54	-0.90 +0.90	126.54	77.88
公共設施 用地	機關用地		0.39	—	0.39	0.24
	污水處理廠		2.61	—	2.61	1.61
	公園用地		3.46	—	3.46	2.13
	排水溝用地		1.42	—	1.42	0.87
	道路用地		27.77	—	27.77	17.09
	河道用地		0.29	—	0.29	0.18
合計			162.48	—	162.48	100.00

註：上列數據僅供參考，實際面積依實地定樁測量為準。

(一) 土地使用計畫－乙種工業區

本次通盤檢討作業後，工(乙)工業區面積共計 126.54 公頃。本次通盤檢討作業變更內容茲針對上次通盤檢討作業中，考量實際發展需求，故予變更「A-11-12M」、「3-33-20M」及「次-2-15M」等道路用地及「油 1」、「油 2」兩處加油站用地為乙種工業區等部分，均增訂附帶條件要求辦理回饋事宜，以符合公平正義原則。

(二) 公共設施計畫

本計畫區各項公共設施計畫內容，計劃設機關 1 處、污水處理廠 2 處、公園用地 4 處、排水溝用地 1 處及道路用地，詳表 5-2 所示。

表 5-2 專案通盤檢討後各項公共設施面積統計表

編號	面積(公頃)	備註
機關用地	0.39	
污 1 污水處理廠用地	1.41	主要計畫劃設
污 2 污水處理廠用地	1.20	主要計畫劃設
公 2 3 公園用地	1.99	主要計畫劃設
公 1 公園用地	0.53	
公 2 公園用地	0.44	
公 3 公園用地	0.50	
排水溝用地	1.42	
道路用地	27.77	
合計	35.65	—

註：上列數據僅供參考，實際面積依實地定樁測量為準。

三、事業及財務計畫

本計畫區公共設施用地計有公園、道路、污水處理廠用地等，其事業及財務計畫內容詳表 5-3 所示。

表 5-3 專案通盤檢討後事業及財務計畫表

公共設施 種類		計畫 面積 (公頃)	未開闢面 積 (公頃)	平均公告 現值 (元/m ²)	土地取得 方式	開闢經費 (千元)				主辦單位	預定完 成期限	經費來源
						土地徵購 及地上物 補償	整地費	工程費	合計			
機關	機	0.39	0.39	---	徵收	---	---	---	---	台南市政府 建設局	98 年	上級補助、市府 逐年編列預算
公園 用地	公 23	1.99	1.99	23,500	徵收	794,845	1,990	37,810	834,645	台南市政府 建設局	98 年	上級補助、市府 逐年編列預算
	里公 1	0.53	0.53	7,000	徵收	51,940	530	10,070	62,540	台南市政府 建設局	98 年	上級補助、市府 逐年編列預算
	里公 2	0.44	0.44	7,000	徵收	43,120	440	8,360	51,920	台南市政府 建設局	98 年	上級補助、市府 逐年編列預算
	里公 3	0.50	0.50	7,000	徵收	49,000	500	9,500	59,000	台南市政府 建設局	98 年	上級補助、市府 逐年編列預算
道路用地		27.77	27.5561	11,000	徵收	徵收	27,556	785,000	6,212,556	台南市政府 工務局	98 年	上級補助、市府 逐年編列預算
污水 處理 廠	污 1	1.41	1.41	8,559	徵收	253,908	1,621	324,138	579,667	台南市政府 工務局	98 年	上級補助、市府 逐年編列預算
	污 2	1.20	1.20	8,559	徵收	216,092	1,379	275,862	493,333	台南市政府 工務局	98 年	上級補助、市府 逐年編列預算
合計		34.23	34.0161	72,618		6,808,905	34,016	1,450,740	8,293,661			

備註：上列數據僅供參考，各項設施用地之實際開發費用依主管單位實際設計內容及經費籌措等狀況酌予修正之。

四、土地使用分區管制要點

基於本市主要計畫劃定本工業區作為乙種工業區使用之旨意，並考慮廠區環境品質與安全，本細部計畫之土地使用分區管制內容如下：

- (一) 本計畫區內土地及建物使用應依本要點之規定，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。
- (二) 乙種工業區之土地使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定辦理。惟其依該條第二項第四款供一般商業設施使用者，應比照 92.1.16.「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。

另為促進本工業區之轉型及加速全區之開發，未來開發案件若依上述規定申請供作一般商業設施基地面積及樓地板面積均超過 3000 m²，則得提出回饋減半作業之申請，並提都市設計審議通過後，據以執行。

附註：一般商業設施：

1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
 2. 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
 3. 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
 4. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
 5. 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經縣(市)都市計畫委員會審查通過者。
 6. 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經縣(市)都市計畫委員會審議通過者。
 7. 旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，並以使用整棟建築物為限。
- (三) 本計畫區除面臨 3-31 號、2-7、3-33 號及 4-59 號(原 1-2 號)道路之基地應依本要點第 7 條之規定辦理外，面臨其餘道路之基地應依

本要點第五、六條之規定辦理免設置騎樓。

- (四) 乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過 70%、容積率不得超過 210%。
- (五) 本計畫區內建築物(不包括座落面臨 3-31 號、2-7 號、3-33 號及 4-59 號(原 1-2 號)道路之基地者內)，其面臨道路之牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自道路境界線退縮 3 公尺。至背面、側面連接鄰地者，其背面、側面牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自基地境界線退縮 1.5 公尺，詳圖 5-2 所示。
- (六) 本計畫區內圍牆(不包括座落面臨 3-31 號、2-7 號、3-33 號及 4-59 號(原 1-2 號)道路之基地者內)，其面臨道路部份，至少需自道路境界線退縮 1.5 公尺建築。於退縮地應設置無遮簷人行道供公眾通行，圍牆高度應在 1.5 公尺以下，且鏤空率三分之二以上，其與建築物之間應植栽綠化，詳圖 5-2 所示。
- (七) 本計畫區基地面臨 3-31 號、2-7 號、3-33 號及 4-59 號(原 1-2 號)道路部份應按臺南市騎樓地設置自治條例留設騎樓地，於騎樓地設置無遮簷人行道供公眾通行並應植喬木綠化，人行道淨寬不得小於 2.5 公尺，其建築牆面線至少自該騎樓地境界線再退縮 1.5 公尺，圍牆則按騎樓地(內側)境界線建築(詳圖 5-2 所示)，其餘各側依本要點第五、六條管制。
- (八) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- (九) 乙種工業區內之機關用地係為設置工業區之服務中心，供各種行政、郵電、銀行、醫療、消防及福利等設施使用。
- (十) 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超下列規定：

項 目	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)
機 關 用 地	60	250
污 水 處 理 廠 用 地	60	150

- (十一) 本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如表 5-4 所示：
1. 本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。
 2. 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 1.8M，寬 0.9M。
 - (2) 機車車道如與汽車車道共用者，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 2M。

3. 機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的 20%。

(1) 本規定留設貨車裝卸位：每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。

(2) 最小裝卸位尺寸：

① 小貨車裝卸位：長 6M，寬 2.5M，淨高 2.75M。

② 大貨車裝卸位：長 13M，寬 4M，淨高 4.2M。

4. 專案通盤檢討後計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表(詳表 5-4)

(十二) 為提昇地區之環境品質，本計畫區內之建築基地與各項公共設施用地應依本市各類都市設計審議原則辦理，並逕授權由建管單位查核，無須再提本市都市設計委員會審議。

(十三) 針對區內直接毗鄰排水溝用地之工業區，規定須自道路境界線退縮五公尺建築，做為無遮簷人行道以供公眾通行。至於退縮部分得計入法定空地計算。

(十四) 針對計畫區內工業區土地鄰接 20 公尺以上之已開闢道路，基地面積超過 3000 m²，申請開發之建蔽率低於 50%，且其法定空地集中並沿道路留設，並予以綠化供公眾使用者，同時經本市都市設計委員會審核通過者，得酌以獎勵容積提昇最高至 250%。

五、其他事項

(一) 針對本計畫區污水處理問題之附帶決議如下：

1. 有關污水處理廠用地，依市府工務局於會中表示，考量本工業區之面積及廠商數，僅需保留「污 2」污水處理廠用地一處，故將「污 1」污水處理廠用地以附帶條件予以變更為乙種工業區與道路用地，並另案補辦公展相關程序，徵求民眾意見。

2. 「污 1」污水處理廠用地配合其西側(東西向)之 B-7-15M 計畫道路向東延伸劃設至 4-59-15M，其餘「污 1」污水處理廠用地配合鄰近土地使用分區劃設為乙種工業區。

3. 附帶條件：「應比照『台南市都市計畫變更回饋規定』辦理，申請建築時應回饋建築基地 30%面積之公共設施用地或繳納同等值代金。」

(二) 針對本工業區污染防治問題附帶規定如下：

1. 請市府環保局嚴格取締污染排放並監控本工業區之列管廠商，另有關本工業區廠商(詳附件三)違規罰款部分應專款專用於改善本工業區污染防治工作。
2. 建議市府編列預算或向中央爭取預算，儘速興建本計畫區之污水處理廠用地。
3. 建議市府輔導本工業區廠商應成立管理委員會，負責協助政府取締污染排放之查核與監督工作。

(三) 有關「人民或機關團體陳情意見綜理表」編號第7案，依陳情人之建議撤銷 A-4-12M 南側計畫道路，並以其東側之既成道路劃設 8 公尺寬之計畫道路替代之。並另案補辦公展相關程序，徵求民眾意見。

表 5-4 專案通盤檢討後計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表

類別	建築物用途	汽車		機車		裝卸車位	
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
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	每滿 150 平方公尺	一輛	每滿 50 平方公尺	一輛	每滿 2000 平方公尺	一輛
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	每滿 150 平方公尺以下部分	一輛	每滿 100 平方公尺	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	每滿 150 平方公尺	一輛	每滿 100 平方公尺	一輛	每滿 2000 平方公尺	一輛
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	每滿 200 平方公尺	一輛	每滿 100 平方公尺	一輛	每滿 3000 平方公尺	一輛
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。					

附件 台南市都市計畫委員會
第 244 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台南市安平區永華路2段6號

承辦人：邵月鳳

電話：06-3901414

傳真：06-2982963

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國94年10月13日

發文字號：南市都計字第09416552410號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：臺南市都市計畫委員會第244次會議記錄

主旨：檢送94年9月23日臺南市都市計畫委員會第244次會議記錄乙份，請 查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議記錄。
- 二、本案會議記錄電子檔已放置於本府都市發展局都市計畫課網站（網址：<http://www.tncg.gov.tw/>）之都市計畫審議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：許主任委員添財、洪副主任委員正中、蔡委員長山、葉委員南明、魏委員文輝、吳委員宗榮、李委員得全、鄭委員典誠、黃委員斌、王委員明衡、賴委員光邦、凌委員瑞賢、葉委員光毅、孔委員憲法、李委員泳龍、陳委員坤宏、詹委員達穎、吳委員綱立、梁委員又文、許委員俊雄、林委員清華、本府工務局、本府建設局、本府財政局、臺南市環境保護局、臺南市消防局、臺南市安南區公所、立城工程顧問有限公司

副本：臺南市都市計畫委員會（掛號存檔）、簡執行秘書誠福、本府都市發展局（以上均含附件）、本府都市發展局局長室（不含附件）

市長許添財

臺南市都市計畫委員會第二四四次会议簽到簿

一、時間：94年9月23日(五)下午二時正

二、地點：十樓都委會會議室

三、主持人：許主任委員添財

四、記錄：陳進昌、邵月鳳

五、都委會出席委員：

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
主任委員	許添財	許添財	委員	賴光邦	賴光邦
副主任委員	洪正中	洪正中	委員	凌瑞賢	請假
委員	李得全	李得全	委員	孔憲法	孔憲法
委員	吳宗榮	吳宗榮	委員	李泳龍	請假
委員	蔡長山	蔡長山	委員	陳坤宏	請假
委員	葉南明	葉南明	委員	詹達穎	請假
委員	魏文輝	魏文輝	委員	吳綱立	請假
委員	鄭典誠	請假	委員	梁又文	梁又文
委員	黃斌	黃斌	委員	許俊雄	許俊雄
委員	葉光毅	葉光毅	委員	林清華	林清華
委員	王明蘅	請假	執行秘書	簡誠福	簡誠福

六、列席人員：

單位	簽名	單位	簽名
工務局	林玉茹 黃家子	建設局	郭國樞 林鈴力
財政局	高永春	本市環保局	蔡文雄
本市消防局	林紀永	臺南市安南區公所	戴國顯 林鈴力
都發局都市計畫課	吳建德 陳進昌	立城工程顧問有限公司	郭級綺
施鴻圖(土地權利關係人)		唐議員瑞明	唐瑞明
黃國城(土地權利關係人代表)		黃戊寅(土地權利關係人代表)	楊明河 邱茂賢
楊天德(土地權利關係人代表)	楊錦昌	安南區議員	譚升義 郭清華 吳金宗 郭級綺

郭位宇 黃國顯 譚江海
 郭國樞 郭國樞
 黃國顯

編號	第二案	所屬鄉鎮	台南市
案名	請審議「變更台南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案」		
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據：依據都市計畫法第 26 條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法辦理</p> <p>三、計畫緣起：變更台南市安南區和順工業區細部計畫（第一次通盤檢討）案自 93 年 11 月 8 日發布實施以來，當地多家廠商及部分地主即多次向市府陳情，有關計畫說明書中土地使用分區管制要點第三點規定「為促進本計畫公共設施用地取得及開發建設，本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地 20% 面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值（公告現值計）代金後，始得申請建築執照。」嚴重影響人民權益。故經市長指示依法辦理專案通盤檢討。</p> <p>四、計畫範圍：位於台南市安南區東側，檢討範圍為和順工業區，東以嘉南大圳排水路為界，西至三等三十一號二十四公尺道路，北至二等七號八十公尺道路，南以安順排水路及一小丘塊住宅區為界（詳圖一）。</p> <p>五、計畫面積：計畫面積共約 162.48 公頃。</p> <p>六、事業及財務計畫：計畫區內之公共設施用地計有公園、道路、機關、污水處理廠、排水溝用地等，其徵闢費用約需 8,293,661 仟元。</p> <p>七、第一次通盤檢討作業簡述： 變更成果與目標：</p> <p>(一) 檢討不必要之公共設施用地，如變更二處加油站用地及廢除不必要之道路，增加工業區面積（0.90 公頃），以降低公共設施負擔。</p> <p>(二) 依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定，放寬工業區使用項目，除增加乙種工業區之設置項目外，尚可設置工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、…等使用內容。</p> <p>(三) 檢討事業及財務計畫，明定開發方式、主管機關及開發時程，以促進地方發展。</p> <p>綜上，以活絡工業區開發，提昇工業區的品質及競爭力，並訂定配套措施以促成「短期開發成本降低，長期資產增加」的目標。</p> <p>八、本次專案通檢公開徵求意見：於 94 年 2 月 21 日 94 南市都計字第 09416501580 號公告自 94 年 2 月 22 日起公開徵求意見 30 天，並刊登於 94 年 2 月 22、23、24 日中華日報。</p>		

- 九、本次專案通檢之變更內容：詳變更內容綜理表（附表五）。
- 十、本次專案通檢公開展覽作業：市府於94年8月17日南市都計字第09416521570號函公告自94年8月18日起至94年9月16日止公開展覽30天，並刊登於94年8月18、19、20日之台灣時報，期間於94年8月31日假安南區新順里活動中心召開公展說明會。
- 十一、計畫年期：依據主要計畫以民國114年為計畫目標年。
- 十二、本計畫區現有公園、道路、機關、污水處理廠、排水溝公共設施用地等，其徵關費用約需8,293,661仟元。
- 十三、本次專案通檢之辦理情形如下：
- （一）本次辦理專案通檢期望能秉持使用者付費之公平正義原則以延續第一次通盤檢討之計畫目標，尋求能促成公、私部門通力合作之最適方案，其分析內容詳附表一及附表二，研擬之規劃方案詳附表三。並於94年5月23日邀集本府各相關單位、本市都委會委員與專家學者召開「和順工業區通盤檢討替選方案」研商會議進行討論，會議紀錄詳附表四。
- （二）建設局(工業主管機關)於94年6月2日建議本工業區之事業及財務計畫修正內容如下（詳附件四）：
1. 本局所主管和順工業區公共設施(包括：公園機關)建議比照其他工業區其公共設施關設方式辦理，由市府編列預算逐年設置，並隨著公共設施增設可提升廠商進駐投資意願，增加稅收，提供就業機會。
 2. 隨著和順工業區公共設施完備，將帶動當地房地產交易之熱絡，市庫同時也增加地價稅及房屋稅收益，短期內市府雖須支應龐大公共設施開關經費，但長期而言卻可逐年增加市庫收入，改善和順整體投資環境，應是較為可行方案。
- （三）提送本市都市計畫委員會第242次會研議（第1案），其決議內容如下：(94.6.15)
- 依下列意見修正專案通檢之計畫草案：
1. 事業及財務計畫於實際執行窒礙難行者，研擬可行方案。
 2. 檢討不必要之公共設施用地，以降低公共設施負擔。
 3. 研訂相關獎勵與回饋措施以加速取得公共設施用地。
 4. 針對本工業區內污染源，請主管機關研擬相關配套措施，加強輔導與管理。

	<p>十四、茲檢附資料如下：</p> <p>(一) 圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(二) 圖二 現行土地使用計畫示意圖</p> <p>(三) 圖三 變更位置示意圖</p> <p>(四) 附表一 通盤檢討作業增訂開發基地須捐贈土地規定分析表</p> <p>(五) 附表二 有關以捐贈土地或繳交代金取得公共設施用地之影響分析表</p> <p>(六) 附表三 本次專案通檢研擬替選方案(草案)之對照表</p> <p>(七) 附表四 「和順工業區通盤檢討方案」研商會議(94.5.23)會議紀錄</p> <p>(八) 附表五 變更內容綜理表</p> <p>(九) 附表六 土地使用分區管制要點對照表</p> <p>(十) 附表七 人民及機關團體陳情意見綜理表</p> <p>(十一) 附件四 和順工業區專案通盤檢討替選方案 (本府建設局)</p> <p>十五、以上提請審議</p>
<p>市府研議意見</p>	<p>一、有關本計畫區污水處理問題，請工務局及本市環保局依據 94 年 8 月 23 日市務會議決議事項，報告說明因應措施，俾利供都委會委員併案討論審議。</p> <p>二、本計畫之公展草案之變更案共有六案（詳「附表五 變更內容綜理表」），公展期間之人民陳情案件共九案，及逾公開展覽期限案件一案（「附表七 人民及機關團體陳情意見綜理表」）。</p> <p>三、本府研議意見詳「附表五 變更內容綜理表」、「附表六 土地使用分區管制對照表」、及「附表七 人民及機關團體陳情意見綜理表」之「市府研議意見」欄。</p> <p>四、以上提請審議。</p>
<p>決議</p>	<p>審議修正通過。</p> <p>一、修正內容詳附表五、附表六及附表七之「市都委會決議」欄，其中附表六第七點「新條文」欄之條文誤載為第八點，一併更正。</p> <p>二、依市府研議意見第一點之附帶決議：</p> <p>(一) 有關污水處理廠用地，依市府工務局於會中表示，考量本工業區之面積及廠商數，僅需保留「污 2」污水處理廠用地一處，故將「污 1」污水處理廠用地以附帶條件予以變更為乙種工業區與道路用地，並另案補辦公展相關程序，徵求民眾意見。</p> <p>(二) 「污 1」污水處理廠用地配合其西側（東西向）之 B-7-15M 計畫道路向東延伸劃設至 4-59-15M，其餘「污 1」污水處理廠用地配合鄰近土地使用分區劃設為乙種工業區。</p> <p>(三) 附帶條件：「應比照『台南市都市計畫變更回饋規定』辦理，申請建築時應回饋建築基地 30%面積之公共設施用地或繳納同等值代金。」</p> <p>二、有關「附表七」編號第 7 案，依陳情人之建議撤銷 A-4-12M 南側計畫道路，並以其東側之既成道路劃設 8 公尺寬之計畫道路替代之。並另案補辦公展相關程序，徵求民眾意見。</p>

附表一 通盤檢討作業增訂開發基地須捐贈土地規定分析表

一、公平性問題	<p>和順工業區細部計畫案之原計畫於民國 76 年 9 月 1 日發布實施至今已逾 17 年。礙於政府財政困難，區內之公共設施用地一直無法徵收開闢，對於當初土地被劃設為公共設施用地（約 39.52 公頃，佔計畫區 24.29%）之地主極不公平。</p>															
二、財務面的考量	<p>一、依據各公共設施用地管理機關所提之事業及財務計畫表，尚未開闢之公共設施用地約 34.23 公頃（約佔計畫區 21.07%），其開發建設總機費約需 82.9 億元，其中「土地徵購費用及地上物補償費」即需 68 億餘元。若採一般徵收方式辦理，實非政府財政所能負擔，開發時程將遙遙無期。</p> <p>二、本案經由地政局評估以市地重劃方式開發之可行性，因公共設施用地之負擔高達 45% 而不可行。此次通檢係參考市地重劃之精神，規定共同負擔為申請建築基地面積之 20%，尚未及市地重劃負擔之一半。</p>															
三、環境品質惡化、土地價格下降	<p>多年來公共設施用地一直無法開闢，致使環境品質持續惡化，也造成本地區地價的逐年下降。</p>															
四、公、私部門通力合作	<p>為促進本計畫區之建設發展與環境品質的提昇，秉持使用者付費之公平正義原則，增訂「本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地 20% 面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值（公告現值計）代金後，始得申請建築執照。」之規定，即希望在公、私部門共同合作下早日達成目標。</p>															
五、成立建設基金專護專款專用	<p>一、申請開發地主無償提供之公共設施用地若以代金方式繳交，將責由本府主管機關本於權責設置建設基金專戶，以專款專用方式辦理，確保本計畫區之開發建設。</p> <p>二、建議本計畫區內廠商組成「工廠聯誼會」，共同參與決定本計畫區公共設施用地之開闢順序與時程，以促進地方之繁榮發展。</p>															
六、實施分期繳納代金辦法	<p>「和順工業區申請建築無償提供公共設施用地或繳納代金執行辦法」 （94 年 2 月 18 日南市都計字第 09416507450 號函頒自發文日起實施）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.應繳納代金超過金額超過新台幣 50 萬者，得申請分期繳納。 2.分期繳納部分，最長以半年為一期，分期繳納最多為 40 期，每期繳納之金額不得低於五萬元。 3.申請人應於取得使用執照前至少繳納代金百分之二十。 4.申請分期繳納者，應先取得臺灣銀行之履約保證。 5.分期繳納者，應逐期按未繳納之代金餘額，其計息方式由申請者自行選擇金融機構當時所訂之長期借款的固定利率或浮動利率。 															
七、本市各工業區之公共設施佔計畫區之比例	<p>相較本市其他已開發之工業區，本工業區之公設比為最低，故除不必要之公共設施用地外，其餘經主管機關表示確有保留必要者，仍予保留。如本市環保局依「水污染防治法」於本工業區中列管之 20 家工廠，自民國 89 年至 94 年共 13 家工廠有被處分紀錄，總次數為 30 次。因此，環保局表示污水處理廠用地有其設置必要。</p> <p>本市各工業區之公共設施佔計畫區之比例</p> <table border="1" data-bbox="422 1877 1300 2018"> <thead> <tr> <th>工業區</th> <th>安平</th> <th>安南科技</th> <th>和順</th> <th>總頭寮</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>百分比</td> <td>30%</td> <td>32.63%</td> <td>22.12%</td> <td>25.58%</td> </tr> <tr> <td>備註</td> <td>1.中華工程公司提供 2.經濟部工業局開發</td> <td>經濟部工業局開發</td> <td></td> <td>市地重劃</td> </tr> </tbody> </table>	工業區	安平	安南科技	和順	總頭寮	百分比	30%	32.63%	22.12%	25.58%	備註	1.中華工程公司提供 2.經濟部工業局開發	經濟部工業局開發		市地重劃
工業區	安平	安南科技	和順	總頭寮												
百分比	30%	32.63%	22.12%	25.58%												
備註	1.中華工程公司提供 2.經濟部工業局開發	經濟部工業局開發		市地重劃												

附表二 有關以捐贈土地或繳交代金取得公共設施用地之影響分析表

項目	短期影響	長期影響
公設地地主	基於使用者付費原則，長久以來公共設施用地地主的權益終於得到保障，較符合公平正義原則。	公共設施用地得以開闢，地主不再蒙受因土地長期無法使用的損失。
工業區地主	因廠商（工業興辦人）觀望或暫緩進駐，使得工業區地主因土地暫無買賣或出租行為，總體收益將受影響。	1. 促進土地利用。 2. 各項公共設施興闢完成，地區環境品質改善，全區土地價值得以有效提高。
廠商 (工業興辦人)	土地成本(含買賣價格或租金)上升，致使短期之投資成本上升，造成投資廠商裹足不前或觀望。	1. 環境品質的提昇，促進土地價值的提昇，長期投資效益增加。 2. 投資環境改善，提高廠商之投資意願。
員工	部分廠商無法順利投資，影響就業機會。	1. 整體環境品質提昇，提高工作效率。 2. 提高工作環境之安全性與舒適度。
市民	工業區之公共設施服務品質低落，隱藏工安事件發生之危機，生命財產深受威脅。	1. 因道路、污水處理廠及公園的綠美化，環境品質提昇，居住環境更加衛生、安全。 2. 污水處理廠將可順利興闢，得有效改善地區地下水及塩水溪(含下游地區)之污染源。
市府	1. 本於使用者付費的原則，區內所有公共設施用地，由所有地主與廠商共同負擔，故較符合公平正義原則。 2. 成立本工業區之開發建設基金，專款專用於本工業區之開發建設。	1. 增加本工業區成長管理基金之挹注，有助於爭取建設經費之編列，以促成、改善及興闢區內各項公共設施用地，完成本區之開發建設。 2. 地方繁榮發展，將使稅收增加。
備註	經查本工業區 94 年之區段地價相較於安平工業區、科工區是調降的，因為公共設施未開闢，環境品質低落。反觀科工區與安平工業區因公共設施完備，環境品質佳，期地價將逐年調漲。	

附表三 本次專案通檢研擬替選方案(草案)之對照表

替選方案	A	B	C
方案內容	維持原計畫(仍需捐贈20%土地或繳代金)	1.捐贈20%土地(或繳代金)。 2.不捐地或不繳代金者降低容積30%(註1)。	1.調降捐贈比例為10%土地(或繳代金),並降低容積20%。 2.不捐地或不繳代金者降低容積30%。
<p>註：</p> <p>1.本市正辦理各行政區都市計畫通盤檢討，為解決都市計畫書中規定應辦理整體開發(市地重劃)地區多年來未能依規定辦理所產生的問題，擬依「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策第三點：「降低容積後解除整體開發限制」。本次專案通檢擬比照此一精神，若公共設施用地遲遲無法取得，擬以降低容積方式以減緩計畫區內環境品質的持續惡化。</p> <p>2.比照市地重劃地主負擔45%(35%土地、10%工程費用)之精神，不捐地不繳代金者，除降低原容積率20%，另比照工程費負擔之精神再降低10%之容積率，故擬調降原容積率30%。</p> <p>3.經查目前本計畫區內工業區土地開闢率約55.94%(70.79公頃)，故未闢建之工業區土地計約55.75公頃。若依本回饋精神辦理之，則市府計可有效取得約部分公共設施用地或部分開發建設基金，將可有效促進本工業區公共設施用地之建設發展。</p>			

附表四 「和順工業區通盤檢討方案」研商會議(94.5.23)會議紀錄

發言單位	研商建議內容
洪慶宜教授	自 92 年 6 月以影像做紀錄，發現和順工業區之排水道有綠色排放水，至 94 年 5 月仍未見改善。經檢測發現重金屬（鉛、鋅、銅、鎳、鉻）濃度超過國家標準的百倍甚至千倍，顯示有極高頻率之電鍍廢液排放，並嚴重污染鹽水溪，顯見污水處理廠確有興建必要。
凌委員瑞賢	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市府對和順工業區之民意代表或廠商是否已有承諾？若有，則此次會議毫無意義。 2. 本案發布至今僅六個多月，因有反對聲音即再次辦理專案檢討變更，如此是否符法定程序與相關規定？即使不違反法令規定，此例一開日後類此情形即翻案，將造成不良影響。 3. 本案於 93 年 11 月 8 日發布實施，當初於都委會審議時亦經過委員們的充分討論，且仍有多位成員為現任委員，如此反覆顯對都委會的不夠尊重。 4. 建議以洪教授（慶宜）的調查報告為基礎，更精確的分析本工業區相對於安平工業區及科工區的比較情形，再與地方民意代表、廠商及地主理性的溝通，並讓民眾能瞭解污染問題的嚴重性與都市計畫的長遠目標。
王委員明蘅	捐贈公共設施用地者若確定為未來申請建築開發者，則就新、舊開發者其不同之開發時空與當時的社經背景而論，其實是很難做到公平的。本案或應換另一種邏輯思考以解決公共設施用地之問題，而非定要以都市計畫之方式解決。
黃教授煥彰	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本工業區之河川污染實際上取締有其困難，因地下涵管源自哪一家廠商，無從查起。 2. 污水處理廠確有興建之必要，且應由區內廠商共同負擔其污水處理之費用。
陳委員坤宏	附議凌委員的意見，有關變更本案之土地使用管制要點的法定程序應先釐清。
葉委員光毅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 專款專用基金是否可用於「某一」工業區，因本市有不同特性的工業區（科工區、傳統工業區），可否為了救濟某工業區而動用基金？ 2. 「容積率」可決定使用強度及污染的嚴重性，「業種別」可釐清責任歸屬與作為污染成本分擔之依據。建議針對容積率、業種別與污染源之關係再作明確的分析，以利討論。

附表四 「和順工業區通盤檢討方案」研商會議(94.5.23)會議紀錄(續一)

發言單位	研商建議內容
台南市環保局	如黃教授（煥彰）所言，地下涵管之污染源確實不易查明，然依據實際污染情形，污水處理廠之闢建確實有其必要。
建設局工業課	<ol style="list-style-type: none"> 1. 就執行面而言，由 44% 未開闢工業區之地主共同負擔區內 20% 的公共設施負擔，確實失之公平。 2. 將本工業區與安平及科技工業區比較並不恰當，因安平及科技工業區係依促產條例開發，最後再依總開發成本訂定地價賣給廠商，即由全部廠商共同負擔區內公共建設，而和順工業區則是由民間自行開發，且區內部分廠商也已先行留設出入道路。 3. 本工業區 20 年來僅開闢約 70 公頃，平均一年約開闢 3.5 公頃，以此推算未開闢之工業區（約 56 公頃）若要全部開闢完成仍需 16 年的時間。考量近年來經濟不景氣，本工業區廠商的進駐緩慢，因此若依現行計畫之管制規定執行，顯見短期內並無法達成具體的成效。 4. 就稅收而言，各工業區廠商繳稅的情形都一樣，但相較於科工區因都是高科技產業，反而享有多項稅賦的優惠，甚至可以退稅，本工業區則無此優惠。 5. 有關降低容積的方案徒增違建，在市府無法全面查處的情形下，僅會使得工業區的環境品質更加惡化。 6. 若維持本案一通之管制內容（A 方案），建議訂定確切之開發期程並由全體和順工業區的新舊廠商共同負擔公共設施建設，以達公平性。惟如此勢將引起更大的反彈，故建議應比照全省其他都市計畫區內編訂之工業區，由政府逐年編列預算開發闢建區內之公共設施。
許委員俊雄	建議另擬一方案由區內全體新舊廠商共同負擔公共設施，以符合公平原則。
翁教授義聰	A 方案並不公平，因舊廠商已將內部成本外部化，現又無需負擔公共設施，顯然不符公平正義原則。
李教授泳龍	市府對於本工業區的政策、定位為何？應先確定。若無，就管制的內容與公共設施的負擔而言，仍贊成維持方案 A。
洪教授慶宜	很贊成能有一可行的方案以解決本工業區污染的問題。

附表四 「和順工業區通盤檢討方案」研商會議(94.5.23)會議紀錄(續二)

發言單位	研商建議內容
地政局	曾評估本工業區以市地重劃方式取得公共設施用地之可行性，結果不可行。
王委員明蘅	建議針對需負擔及不需負擔公共設施之廠商訂定不同的管制項目，如舊廠商不能使用污水處理廠。
工務局	污水處理廠要先營運才能收處理費用，本市目前有 5 座污水處理廠建設計畫，並擬以 BOT 方式興建，但不包含本計畫區之污水處理廠。
主席結語	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請規劃單位將今天與會各位專家、學者及單位代表之意見整理後，再研提解決方案。 2. 本計畫區內各公共設施用地（道路、污水處理廠、公園、機關）之主管機關（工務局、建設局）亦請依公平合理之原則提供用地取得及開闢之解決方案。 3. 本案請速提 6 月份本市都市計畫委員會研議，以尋求解決方案。

附表五 變更內容綜理表

類別	編號	變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件或說明	市府研議意見	市都委會決議
土地使用及公共設施計畫	一一	前次通盤檢討作業變更之工業區	工(乙)工業區(原A-11-12M道路用地)(0.25公頃)	工(乙)工業區(附)(0.25公頃)	依都市計畫法第27條之1,基於公平正義原則之考量,針對上次通盤檢討作業中由道路用地、加油站用地等變更為工(乙)工業區之土地,增列附帶條件之規範。	附帶條件:應回饋申請建築土地30%面積之公共設施用地或繳納同等值(公告現值加四成)代金,並依92.1.16.台南市都市計畫變更回饋規定辦理。	擬提請討論。 理由: 1. 依都市計畫法台灣省施行細則規定,道路用地無建蔽率與容積率;加油站用地之建蔽率為40%、容積率為120%;而後,其為工業區後,其建蔽率為70%、容積率為210%。 2. 變更更利得,惟其比例應超過過去案文訂定之修正條文,應比照「市更回饋規定」辦理,申請回饋建築地30%面積之公共設施用地或繳納同等值代金。	修正通過。市府意見修正條應比照「市更回饋規定」辦理,申請回饋建築地30%面積之公共設施用地或繳納同等值代金。
	一二		工(乙)工業區(原次-2-15M道路用地)(0.27公頃)	工(乙)工業區(附)(0.27公頃)				
	一三		工(乙)工業區(原「油2」加油站用地)(0.20公頃)	工(乙)工業區(附)(0.20公頃)				
	一四		工(乙)工業區(原「油1」加油站用地)(0.18公頃)	工(乙)工業區(附)(0.18公頃)				
	二	「公1」用地	「公1」公園用地(0.53公頃)	工(乙)工業區(附)(0.53公頃)	一、本計畫區均規劃為乙種工業區,而非住宅使用,故區內之居住人口應為少數,因此針對現規劃之公園用地(即公1、公2、公3等用地),基於降低工業開發成本之考量,故併鄰近使用分區變更為乙種工業區。 二、至於本工業區內因環境淨化及景觀美化面積則於區管主要植栽比例確保地區環境品質。 三、依都市計畫法第27條之1,基於公平正義原則,公共設施使用之工業區土地應回饋相關事宜。	附帶條件:應回饋申請建築土地30%面積之公共設施用地或繳納同等值(公告現值加四成)代金,並依92.1.16.台南市都市計畫變更回饋規定辦理。 附帶說明:「公23」公園係屬主要計畫之加速計畫之時程,因此該用地「變更為台南市主要計畫(通盤檢討)」案再予檢討。	建議維持原計畫。 理由: 1. 依據都市計畫法第45條規定,公園、體育場及兒童遊樂場佔用土地總面積不得少於全部計畫面積之10%。而前述5項公共設施用地之面積僅佔2.13%,且嚴重不足。另考量都市救災之實際需要,本計畫區有保留園地之必要。	維持原計畫。理由:同市研議。
	三	「公2」用地	「公2」公園用地(0.44公頃)	工(乙)工業區(附)(0.44公頃)				
	四	「公3」用地	「公3」公園用地(0.50公頃)	工(乙)工業區(附)(0.50公頃)				

附表五 變更內容綜理表

類別	編號	變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件或說明	市府研議意見	市都委會決議
土地使用及公共設施計畫	五	「公23」用地東南側	「機」機關用地 (0.39公頃) 「A-10-8M」計畫道路 (0.0533公頃)	「工(乙)5(附)」乙種工業區 (0.4433公頃)	一、據工業主管機關(建設局)表示,目前區內機關用地並無相關單位之用地需求,且規定乙種工業區內可申設工業發展所之管理機構,故為工業區,期降低工業興辦人之開發成本。 二、A-10-8M計畫原為自來水連通道路,已變更為工(乙)區,故配合撤銷計畫路,並變更為乙種工業區。 三、依都市計畫法第27條之1,基於公平正義原則,公共設施使用強度使用之工業區應辦理回饋事宜。	附帶條件：應回饋申土面積30%之公用設施或繳納現值(公告現值)40%代價。 92.1.16.台南市都計回饋辦理。	建議維持原計畫。 理由： 1. 機關用地前於93.8.23本市都委會第233次會議認為仍保留必要,並修正「供各行政、郵電、銀行、消防及設施使用」。 2. 「公3」若恢復為公園用地,則本地道仍有必要,供其出入。	維持原計畫。 理由：同右欄「市意見」。
土地使用分區管制要點	六	第二點內容	二、乙種工業區之土地使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第18條規定辦理。惟其依該條第四款供一般商業設施使用者,應比照92.1.16.「台南市都市計畫變更回饋規定及變更申請規範」辦理。 另為促進本工業區之轉型及加速全區之開發,未來開發案件若依上述規定申請供一般商業設施基地面積及樓地板面積超過3000m ² ,則得提出回饋減半作業之申請,並提都市設計審議通過後,據以執行。	訂定本工業區申請設置一般商業設施使用之獎勵規定,期有效促進本工業區之轉型及加速全區之開發。		建議同意採納。	修正通過。 修正文字：「...供作一般商業設施基地面積及樓地板面積均超過3000m ² ,則得提出回饋減半作業之申請,…」	

附表五 變更內容綜理表

類別	編號	變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件或說明	市府研議意見	市都委會決議
土地使用分區管制要點	六	第三點內容	<p>本公用及建設業者由無建地積區設或等公告(值金得執)後,請照</p> <p>進區地積區設或等公告(值金得執)後,請照</p> <p>促畫設取發本申請時地積區設或等公告(值金得執)後,請照</p> <p>為計共地開,區築市實規開價築20%之內施繳值現代始建。</p>	<p>計設得設來、建宜符定</p> <p>本共取建未建、改事宜規</p> <p>進公地發區新、發均列</p> <p>為區用全請建開,下</p> <p>三、畫施及,申修等時合:</p> <p>(一) 本申請時市實之同水用費請無建7%計污廠繳值值計,開為內路,者其路通償築接用後請宜捐用,般定捐關</p> <p>(二)</p>	<p>區用後開提供積合</p> <p>畫施更降提供面符</p> <p>計設變調價地以</p> <p>本共整例無基,求</p> <p>合公調比者築比例需全發</p> <p>配內地之發建之實針區饋區要處等題饋,展區廠,土,包用6.03經單負地之故單負地用餘部向取編之,興本之地立用之徵以水之成改染</p> <p>一、</p> <p>二、</p> <p>三、</p> <p>四、</p>	<p>原點。代繳式件順區建期代。計路由開工辦行並供使應路機(工)通據行</p> <p>修正三關之方附和業請分納執法理內道地請之與自關結眾,道管(局)核後執</p> <p>修第條有金納依「工申築繳金辦辦區畫用申發業人開切公用經主關務審過以。</p>	<p>擬提請討論。</p> <p>理由:</p> <p>1. 有關及益各、學市爭、之</p> <p>2. 有一理布性字號請示以</p> <p>3. 似有臺似有臺畫都辦點再杜設</p> <p>(1) 本(含)工式編置施商,供</p> <p>(2) 隨共帶交、稅府開期庫順,方</p>	<p>刪。本條文</p> <p>理由:</p> <p>1. 區發區公不內業之同內施少所環問</p> <p>2. 府嚴污並工列(三)有業建部款改業防。市預中預速計污廠。市本廠立員責府染查督</p> <p>3. 府算央算興畫水用</p> <p>4. 府工商管會協取排核工</p>

附表五 變更內容綜理表

類別	編號	變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件或說明	市府研議意見	市都委會議														
土地 使用 分區 管制 要點	六	第十點內容	十、乙種工業區內之機關用地係為設置工業區之服務中心，供各種行政、郵電、銀行、醫療、消防及福利等設施使用。	刪除。	配合變四案，機關用地已變更為乙種工業區。		同變五案。	修正通過。理由：用持畫係條惟調整之。由關維計故本，次點合之。														
		第十一點內容	<p>十一、公共設施用地之建蔽率及容積率不得超下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>60</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	機關用地	60	250	污水處理廠用地	60	150	<p>十、公共設施用地之建蔽率及容積率不得超下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>60</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	污水處理廠用地	60	150	<p>一、配合變四案，機關用地已變更為乙種工業區。</p> <p>二、點次配合調整之。</p>		機關用研見五仍調。修正通過。由併六十「變案第」。點點配合調整。
		項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)																		
機關用地	60	250																				
污水處理廠用地	60	150																				
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)																				
污水處理廠用地	60	150																				
第十二點內容	<p>十二、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如表5-1所示：</p> <p>(一)本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。</p> <p>(二)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <p>1. 機車停車位尺寸：長1.8M，寬0.9M。</p> <p>2. 機車車道如與汽車車道共用者，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2M。</p>	<p>十一、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如表5-2所示：</p> <p>(一)本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。</p> <p>(二)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <p>3. 機車停車位尺寸：長1.8M，寬0.9M。</p> <p>4. 機車車道如與汽車車道共用者，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2M。</p> <p>(三)機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的20%。</p>	<p>一、條文部分不合時宜及存有執行困難或疑義，考量實際發展、管理及執行之需要，予以變更。</p> <p>二、依本市計畫委員會第241次會第四案「擬定台南市細部計畫(水交社眷村文社化園區)案」會議決議內容修正之。</p> <p>三、點次配合調整之。</p>	修正計畫各類停車管定表。建議採同納。	修正通過。點次調整內容通過。																	

附表五 變更內容綜理表

類別	編號	變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件或說明	市府研議意見	市都委會決議
土地使用分區管制要點	六	第十二點內容	<p>(三) 機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的 20%。</p> <p>1. 本規定留設貨車裝卸位：每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。</p> <p>2. 最小裝卸位尺寸： (1) 小貨車裝卸位：長 6M，寬 2.5M，淨高 2.75M。 (2) 大貨車裝卸位：長 13M，寬 4M，淨高 4.2M。</p> <p>(四) 詳表 2-5 現行計畫規定計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表(詳第 14 頁)</p>	<p>1. 本規定留設貨車裝卸位：每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。</p> <p>2. 最小裝卸位尺寸： (2) 小貨車裝卸位：長 6M，寬 2.5M，淨高 2.75M。 (3) 大貨車裝卸位：長 13M，寬 4M，淨高 4.2M。</p> <p>(四) 詳表 5-3 專案通盤檢討後計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表(詳第 35 頁)</p>				
		第十三點內容	<p>十三、為維護地區環境景觀，本計畫區內建築物及各項公共設施符合下列條件之一者，應辦理都市設計，並依台南市都市設計審議作業規定申請都市設計審議，並俟審查通過後始准發照建築及工程發包：</p> <p>(一) 30 公尺(含)以上道路兩側臨路界之新建或改建建築基地。</p> <p>(二) 其他依「台南市都市設計審議委員會設置要點規定」之審議範圍者。</p>	<p>十二、為提昇地區之環境品質，本計畫區內之建築基地與各項公共設施用地應依本市各類都市設計審議原則辦理，並逕授權由建管單位查核，無須再提本市都市設計委員會審議。</p>	<p>一、為兼顧本地區環境景觀之維護，並簡化申請建築之行政程序。</p> <p>二、點次配合調整之。</p>	建議同採納。	修正通過。點次配合調整之內容照案通過。	
		新條文 (空白)		<p>十三、針對區內直接毗鄰排水溝用地之工業區，規定須自道路境界線退縮五公尺建築使用。至於退縮部分得計入法定空地計算。</p>	<p>配合道路通行現況及考量地區排水溝整治、防汛、防災等功能，故予以增設本管制要點。</p>		建議酌予採納。建議修正「...以供地區防汛道路使用...」為「...」修改「...」為「...」。	修正通過。依市府研議意見修正為「...」。

附表五 變更內容綜理表

類別	編號	變更位置	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件或說明	市府研議意見	市都委會議
土地使用分區管制要點	六	新條文	(空白)	十四、針對計畫區內工業區土地鄰接 20 公尺以上之已開闢道路，基地面積超過 3000 m ² ，申請開發之建蔽率低於 50%，且其法定空地集中並沿道路留設，並予以綠化供公眾使用者，經本市都市設計委員會審核通過者，得酌以獎勵容積提昇最高至 250%。	為加速本工業區主要幹道沿線土地大規模整體開發，並同意降低建蔽率留設集中性或沿街性之綠化供公眾使用者，增訂本容積獎勵辦法。		建議同納。	修正通過。次配合調整內容通過。
事業及財務計畫	七	第七章 事業及財務計畫	<p>另外，為促進本計畫區公共設施用地之取得及開發建設，故增列規定：「本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地 20%面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值(以公告現值計)代金後，始得申請建築執照。」期帶動本工業區整體發展。</p> <p>本計畫區公共設施計有公園、道路、機關、污水處理廠、排水溝等，其徵關費用約需 8,293,661 萬元(如表 7-1)。</p>	<p>為促進本計畫區公共設施用地取得及開發建設，全區未來申請新建、修建、改建等開發事宜時，均需符合下列規定：</p> <p>(一) 本工業區申請開發時，應參考市地重劃實施辦法相關規定等內容，協予負擔污水處理廠用地徵關費用，由申請開發者無償提供建築基地 7%面積之計畫區內污水處理廠用地或繳納同等值(公告現值加四成計)代金後，始得申請開發事宜。</p> <p>(二) 為促進區內計畫道路之開闢，申請開發者須切結其出入道路供公眾通行或無償提供建築基地臨接之區內計畫道路用地部分後，始得申請開發事宜。惟上述捐贈道路用地部分，仍得依照一般稅務規定辦理稅捐減免相關事宜。</p> <p>有關捐贈之公共設施用地或繳納之代金應成立「台南市和順工業區污水處理建設基金」專戶，以專款專用統籌運開闢建設本計畫區內之污水處理廠用地之闢建、維護與管理，以及道路用地之維護與管理。</p> <p>本工業區內道路用地不得適用民國 93 年 2 月 26 日內政部台內營字第 0930082310 號函訂定有關取得既成道路之相關辦法辦理之。</p>	配合本表第五案修正「事業及財務計畫」內文。		配合之使用區要點(案三)及點三之調整。	修正通過。理由：「案變四」、「案變五」、「案變六」及「案變七」之議水廠之調整。

附表六 土地使用分區管制對照表

原條文內容	新條文內容	市府研議意見	市都委會決議
一、本計畫區內土地及建物使用應依本要點之規定，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。	一、本計畫區內土地及建物使用應依本要點之規定，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。	原條文保留	維持原計畫。理由：同右欄意見。
二、乙種工業區之土地使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第18條規定辦理。惟其依該條第二項第四款供一般商業設施使用者，應比照「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。	二、乙種工業區之土地使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第18條規定辦理。惟其依該條第二項第四款供一般商業設施使用者，應比照92.1.16.「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。 另為促進本工業區之轉型及加速全區之開發，未來開發案件若依上述規定申請供作一般商業設施基地面積及樓地板面積超過3000 m ² ，則得提出回饋減半作業之申請，並提都市設計審議通過後，據以執行。	同「變六案」第二點。	修正通過。理由併「變六案第二點」。
三、為促進本計畫區公共設施用地取得及開發建設，本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地20%面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值(公告現值計)代金後，始得申請建築執照。	三、為促進本計畫區公共設施用地取得及開發建設，全區未來申請新建、修建、改建等開發事宜時，均需符合下列規定： (一)本工業區申請開發時，應參考市地重劃實施辦法之精神，共同負擔污水處理廠用地闢建費用，由申請開發者無償提供建築基地7%面積之計畫區內污水處理廠用地或繳納同等值(公告現值加四成計)代金後，始得申請開發事宜。 (二)為促進區內計畫道路之開闢，申請開發者須切結其出入道路供公眾通行或無償提供建築基地臨接之道路用地部分後，始得申請開發事宜。惟上述捐贈道路用地部分，得依照一般稅務規定辦理稅捐減免相關事宜。	同「變六案」第三點。	刪除本條文。理由併「變六案第三點」。
四、本計畫區除面臨3-31號、2-7、3-33號及4-59號(原1-2號)道路之基地應依本要點第7條之規定辦理外，面臨其餘道路之基地應依本要點第五、六條之規定辦理免設置騎樓。	四、本計畫區除面臨3-31號、2-7、3-33號及4-59號(原1-2號)道路之基地應依本要點第7條之規定辦理外，面臨其餘道路之基地應依本要點第五、六條之規定辦理免設置騎樓。	原條文保留	修正通過。點次配合調整之，文字內容照案通過。
五、乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過70%、容積率不得超過210%。	五、乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過70%、容積率不得超過210%。	原條文保留	修正通過。點次配合調整之，文字內容照案通過。
六、本計畫區內建築物(不包括座落面臨3-31號、2-7號、3-33號及4-59號(原1-2號)道路之基地者內)，其面臨道路之牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自道路境界線退縮3公尺。至背面、側面連接鄰地者，其背面、側面牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自基地境界線退縮1.5公尺，詳圖2-4所示。	六、本計畫區內建築物(不包括座落面臨3-31號、2-7號、3-33號及4-59號(原1-2號)道路之基地者內)，其面臨道路之牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自道路境界線退縮3公尺。至背面、側面連接鄰地者，其背面、側面牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自基地境界線退縮1.5公尺，詳圖2-4所示。	原條文保留	修正通過。點次配合調整之，文字內容照案通過。

附表六 土地使用分區管制對照表

原條文內容	新條文內容	市府研議意見	市都委會決議															
七、本計畫區內圍牆(不包括座落面臨3-31號、2-7號、3-33號及4-59號(原1-2號)道路之基地者內),其面臨道路部份,至少需自道路境界線退縮1.5公尺建築。於退縮地應設置無遮簷人行道供公眾通行,圍牆高度應在1.5公尺以下,且鏤空率三分之二以上,其與建築物之間應植栽綠化,詳圖2-4所示。	七、本計畫區內圍牆(不包括座落面臨3-31號、2-7號、3-33號及4-59號(原1-2號)道路之基地者內),其面臨道路部份,至少需自道路境界線退縮1.5公尺建築。於退縮地應設置無遮簷人行道供公眾通行,圍牆高度應在1.5公尺以下,且鏤空率三分之二以上,其與建築物之間應植栽綠化,詳圖2-4所示。	原條文保留	修正通過。 點次配合調整之,文字內容照案通過。															
八、本計畫區基地面臨3-31號、2-7號、3-33號及4-59號(原1-2號)道路部份應按臺南市騎樓地設置自治條例留設騎樓地,於騎樓地設置無遮簷人行道供公眾通行並應植喬木綠化,人行道淨寬不得小於2.5公尺,其建築牆面線至少自該騎樓地境界線再退縮1.5公尺,圍牆則按騎樓地(內側)境界線建築(詳圖2-4所示),其餘各側依本要點第五、六條管制。	八、本計畫區基地面臨3-31號、2-7號、3-33號及4-59號(原1-2號)道路部份應按臺南市騎樓地設置自治條例留設騎樓地,於騎樓地設置無遮簷人行道供公眾通行並應植喬木綠化,人行道淨寬不得小於2.5公尺,其建築牆面線至少自該騎樓地境界線再退縮1.5公尺,圍牆則按騎樓地(內側)境界線建築(詳圖2-4所示),其餘各側依本要點第五、六條管制。	原條文保留	修正通過。 點次配合調整之,文字內容照案通過。															
九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	原條文保留	修正通過。 點次配合調整之,文字內容照案通過。															
十、乙種工業區內之機關用地係為設置工業區之服務中心,供各種行政、郵電、銀行、醫療、消防及福利等設施使用。	刪除。	同「變六案」第十點。	修正通過。 理由併「變六案第十點」。															
十一、公共設施用地之建蔽率及容積率不得超下列規定： <table border="1" data-bbox="156 1167 644 1283"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>60</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	60	250	污水處理廠用地	60	150	十一、公共設施用地之建蔽率及容積率不得超下列規定： <table border="1" data-bbox="660 1182 1145 1263"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>60</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	污水處理廠用地	60	150	同「變六案」第十一點。	修正通過。 理由併「變六案第十點」。
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																
機關用地	60	250																
污水處理廠用地	60	150																
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																
污水處理廠用地	60	150																
十二、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外,各項建築使用類別之停車空間設置基準如表2-5所示： (一)本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。 (二)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共用者，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。 (三)機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的20%。	十一、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外,各項建築使用類別之停車空間設置基準如表5-3所示： (一)本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。 (二)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共用者，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。 (三)機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的20%。	同「變六案」第十二點。	修正通過。 理由併「變六案第十二點」。															

附表六 土地使用分區管制對照表

原條文內容	新條文內容	市府研議 意見	市都委會 決議
<p>1. 本規定留設貨車裝卸位：每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。</p> <p>2. 最小裝卸位尺寸：</p> <p>(1) 小貨車裝卸位：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。</p> <p>(2) 大貨車裝卸位：長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。</p> <p>(四) 詳表 2-5 現行計畫規定計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表(詳第 14 頁)</p>	<p>1. 本規定留設貨車裝卸位：每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。</p> <p>2. 最小裝卸位尺寸：</p> <p>(1) 小貨車裝卸位：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。</p> <p>(2) 大貨車裝卸位：長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。</p> <p>(四) 詳表 5-3 專案通盤檢討後計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表(詳第 35 頁)</p>		
<p>十三、 為維護地區環境景觀，本計畫區內建築物及各項公共設施符合下列條件之一者，應辦理都市設計，並依台南市都市設計審議作業規定申請都市設計審議，並俟審查通過後始准發照建築及工程發包：</p> <p>(一) 30 公尺(含)以上道路兩側臨路界之新建或改建建築基地。</p> <p>(二) 其他依「台南市都市設計審議委員會設置要點規定」之審議範圍者。</p>	<p>十二、 為提昇地區之環境品質，本計畫區內之建築基地與各項公共設施用地應依本市各類都市設計審議原則辦理，並逕授權由建管單位查核，無須再提本市都市設計委員會審議。</p>	<p>同「變六案第十三點」。</p>	<p>修正通過。理由併「變六案第十三點」。</p>
<p>(空白)</p>	<p>十三、 針對區內直接毗鄰排水溝用地之工業區，規定須自道路境界線退縮五公尺建築，以供地區防汛道路使用。至於退縮部分得計入法定空地計算。</p>	<p>建議同意採納。</p>	<p>修正通過。理由併「變六案新條文第十三點」。</p>
<p>(空白)</p>	<p>十四、 針對計畫區內工業區土地鄰接 20 公尺以上之已開闢道路，基地面積超過 3000 m²，申請開發之建蔽率低於 50%，且其法定空地集中並沿道路留設，並予以綠化供公眾使用者，經本市都市設計委員會審核通過者，得酌以獎勵容積提昇最高至 250%。</p>	<p>建議同意採納。</p>	<p>修正通過。理由併「變六案新條文第十四點」。</p>