

臺南市都市計畫委員會  
第 26 次會議紀錄

中 華 民 國 102 年 6 月

## 臺南市都市計畫委員會第 26 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 102 年 6 月 13 日(星期四)下午 2 時 30 分
- 二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室
- 三、主席：賴兼主任委員清德(許兼副主任委員和鈞代理)
- 四、記錄彙整：李佳璋、黃煜彬、周倚臣、莊武雄
- 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：變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫）案

第二案：變更臺南市主要計畫(配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫)案

第三案：變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）（配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫）案

第四案：臺南市楠西區立體停車場依『都市計畫公共設施多目標使用辦法』第 3 條第 1 項第 5 款申請作臨時使用案

第五案：變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）案

第六案：「變更臺南市中西區主要計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」

第七案：「擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」

## 七、審議案件

第一案：變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫）案

說明：一、本案係配合經濟部水利署「易淹水地區水患治理計畫」，改善地層下陷區、低窪區及都市計畫等地區之淹水問題，依經濟部 99 年 9 月 24 日經授水字第 09920211061 號公告「三爺溪排水及西機場排水線堤防預定線及集水區域範圍圖」套疊都市計畫圖，並就土地使用分區不符部分辦理都市計畫變更程序。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 102 年 4 月 23 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 102 年 5 月 9 日上午 10 時整假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：2 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案分別已於 102 年 4 月 29 日及 102 年 5 月 2 日依「依都市計畫法第 27 條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」第 4 點規定以書面通知變更範圍內之土地所有權人。

決議：

一、照案通過。

二、公展期間公民或團體陳情意見綜理表詳附表。

附表 公展期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議意見	市都委會決議
1	教育部  崁腳段 187、 187-1、188、 188-1 地號等 四筆學產土地	1.依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，都市計畫變更後之河川區應以有償撥用為原則。 2.崁腳段 188 地號學產土地上尚有耕地三七五租約，依耕地三七五減租條例第 17 條規定，應給予承租人終止租約當期之公告現值，減除土地增值稅後餘額 1/3 補償。	1.使用該管有土地部分應「有償撥用」。 2.崁腳段 188 地號應依三七五減租條例給予承租人補償。	未涉都市計畫實質變更內容，建請經濟部水利署逕依權責辦理。
2	中華醫事科技大學	希望針對變更範圍先行樁位測定，以確保本校既有建物排除徵收範圍。	請先行實地測定用地界址。	酌予採納 說明：已由仁德區公所實地測量。 附帶決議：涉及建物拆除部份，請經濟部水利署於該工程規劃設計階段與校方協商，以利工進。

第 二 案：變更臺南市主要計畫(配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫)案

說 明：一、本案配合經濟部水利署「易淹水地區水患治理計畫」，改善地層下陷區、低漥區及都市計畫等地區之淹水問題，依經濟部 99 年 9 月 24 日經授水字第 09920211061 號公告「三爺溪排水及西機場排水線堤防預定線及集水區域範圍圖」套疊都市計畫圖，並就土地使用分區不符部分辦理都市計畫變更程序。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 102 年 4 月 23 日起 30 天辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 102 年 5 月 13 日、14 日於南區區公所及東區裕聖里活動中心舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：1 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案分別已於 102 年 4 月 29 日及 102 年 5 月 2 日依「都市計畫法第 27 條規定辦理之都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應注意事項」第 4 點規定以書面通知變更範圍內之土地所有權人。

決 議：除下列各點意見外，餘准照案通過。

一、人民或團體陳情案詳表一。

二、附帶決議：

(一) 經查因部分東區都市計畫範圍與「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)案」計畫範圍重疊，因「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)案」計畫範圍線已依原仁德鄉公所 85 年 7 月 3 日召開「研商仁德都市計畫區西北側住宅區、文教區與台南市虎尾寮重劃區縣

市界樁、中心樁不符及同都市計畫區西側商業區與臺南市界樁不符案」會議紀錄決議第一點：「城光中學北側仁德都市計畫區與虎尾寮重劃區交界處，以虎尾寮重劃區成果之樁位為準，調整仁德都市計畫界線，...。」調整，致使沿線部分地區計畫區重疊，故為避免造成執行上的疑義，重疊部份依「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）案」規定管制；並請納入下次臺南市主要計畫通盤檢討案中調整計畫範圍線。

（二）本案變更內容乃依經濟部水利署公告堤防預定線作為變更原則，為減少因圖資套繪而產生誤差，請需地機關水利署先行實地測量，於報請內政部都市計畫委員會審議前確認變更內容是否與堤防預定線實地測量吻合。

表一 變更臺南市主要計畫（配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫）案公開展覽期間公民及機關團體異見綜理表

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由（建議意見）	市都委會決議
1	方耀戎 仁德區太乙段 156、156-1 地號	本人合法之工業區土地及工廠被劃設為計畫道路、公兒用地、河川區，嚴重影響本人地權、造成建物重大損失及工廠營運，更影響所有員工未來之生計，請將計畫道路依現有道路規劃，讓周邊土地配合既有路線安定發展。	酌予採納： 說明： 1.詳如前述附帶決議(一)。 2.都市計畫重疊部份係依「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）案」規定管制，未影響陳情人現行權益。

第 三 案：變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）（配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫）案

說 明：一、本案配合經濟部水利署「易淹水地區水患治理計畫」，改善地層下陷區、低窪區及都市計畫等地區之淹水問題，依經濟部 99 年 9 月 24 日經授水字第 09920211061 號公告「三爺溪排水及西機場排水線堤防預定線及集水區域範圍圖」套疊都市計畫圖，並就土地使用分區不符部分辦理都市計畫變更程序。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 102 年 4 月 23 日起 30 天辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 102 年 5 月 14 日於東區裕聖里活動中心舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：0 件表。

七、本案分別已於 102 年 4 月 29 日及 102 年 5 月 2 日依「都市計畫法第 27 條規定辦理之都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應注意事項」第 4 點規定以書面通知變更範圍內之土地所有權人。

決 議：照案通過。

第 四 案：臺南市楠西區立體停車場依『都市計畫公共設施多目標使用辦法』第 3 條第 1 項第 5 款申請作臨時使用案

說 明：一、「楠西都市計畫」停車場用地（停二）已於 91 年開闢作為立體停車場使用，並於 97 年 4 月 21 日經原臺南縣政府准依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」申請立體多目標，將第三樓作為停車管理單位及公有市場暨清潔隊等辦公處所使用。惟因其地點離清潔隊停車位置甚遠，且縣市合併後市場管理單位亦無進駐意願，致目前閒置。為避免該公共設施長期間置及低度利用，擬將第三樓變更作為倉儲空間，以供置放災害緊急搶修搶險器具設備及災民避難所需物品儲放場所，爰依上開辦法第 3 條第 1 項第 5 款申請作臨時使用。

二、法令依據：「都市計畫公共設施多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 5 款。

三、申請範圍：楠西區東勢段 1017、1019、1020、1049、1065 等地號。

四、申請使用項目及內容：詳申請書。

決 議：本案係為促進公共設施用地有效利用，活化閒置空間，並考量停車空間確已足敷需要、顧及公眾利益，且部份建築用途作為置放災害緊急搶修搶險器具設備及災民避難所需物品倉儲空間使用，並無影響周邊公共安全、衛生及交通等衝擊，爰請補充敘明本案申請臨時使用期限外，其餘照案通過。



## 第 五 案：變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）案

說 明：一、玉井都市計畫於 61 年 4 月 20 日發布實施迄今，期間分別於 66 年、73 年及 92 年共辦理過三次通盤檢討，其中第三次通盤檢討迄今已逾 5 年，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 100 年 11 月 9 日起於玉井區公所、本府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣。並於 100 年 11 月 25 日下午 2 時整假玉井區公所 2 樓會議室舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 12 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉委員曜華（召集人）、李委員泳龍、徐委員明福、吳委員欣修及葉前委員惠青等 5 位委員組成專案小組，於 101 年 2 月 24 日召開 1 次會議後，因葉前委員惠青不續任本會，為利審議之進行，故再經簽奉核可，由本會方委員進呈接任為該專案小組委員，賡續於 101 年 4 月 27 日、101 年 6 月 19 日及 102 年 1 月 28 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見（詳附件），爰提會討論。

決 議：除下列意見外，餘准照本會專案小組建議意見通過。

一、變更內容綜理表第 2 案及第 4 案，同意依專案小組建議調降 5% 之公共設施負擔比例，並請修正計畫書圖後逕送內政部都市計畫委員會審議，以爭時效；後續再行補辦地主意願調查及市地重劃可行性評估，俾供審議參考。

- 二、變更內容綜理表第 3 案，經臺南市政府教育局與會人員表示已無用地需求同意予以變更為機關用地，並依專案小組建議刪除機關用地指定使用單位，以增加土地利用彈性。另請將文小三用地納入評估檢討，一併報請內政部都市計畫委員會審議。
- 三、變更內容綜理表第 13 案，同意依臺南市政府地政局 102 年 5 月 28 日南市地劃字第 1020473685 號函研析意見辦理。爰參照其他囊底路廢除之變更回饋方式，修正為應捐贈變更土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳。
- 四、逾人陳案第 6 案，不予採納，請臺南市政府水利局再釐清變更範圍，如有變更急迫性及必要性，則另循法定程序辦理。
- 五、逾人陳案第 12 案，酌予採納，經查都市計畫擬定時，按都市計畫圖上所繪地形地物及量測長度，本段中正路計畫寬度應為 10 米與現況路寬相近，為利後續執行，依規劃原意妥予修正計畫書圖不符部分。
- 六、本次檢討將公共設施用地變更為住宅區（附）部分，有關代金繳納方式及繳納時間，修正為「應捐贈變更土地總面積○○%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，於內政部都市計畫委員會審議通過 3 年內繳納完畢（至多可分三期繳納，並以繳納第一期當期公告現值加四成金額計算需繳納總金額）後，始得檢具變更計畫書、圖報部核定後實施。」

第 六 案：「變更臺南市中西區主要計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」

說 明：一、本案位於中西區中正路之水岸節點，係為連貫府城文化與商業記憶的軸線，具休閒商業發展潛力採都市再發展規劃，引導運河水岸二側商圈活動機能的復甦與再生辦理，藉以改善中國城沒落及水岸再生，爰辦理本次都市計畫變更作業。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 102 年 3 月 8 日起 30 天於台南市政府公告欄、都發局都市計畫管理科公告欄(永華行政中心)、都市規劃科公告欄(民治行政中心)、臺南市中西區區公所等辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 102 年 3 月 22 日 14 時 00 分假民主里活動中心(第一場次)、16 時 00 分假大涼里活動中心(第二場次)舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：公展期間共計 15 件(涉及主要計畫部份 13 件、細部計畫 2 件)；逾期案件共計 6 件(涉及主要計畫)，詳人民與機關團體陳情意見分類表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會吳委員欣修（召集人）、劉委員曜華、胡委員學彥、卓委員建光、林委員峰田、林委員燕山及張委員政源等 7 位委員組成專案小組，於 102 年 5 月 9 日、6 月 6 日召開二次聽取簡報會議完竣，獲致具體初步建議意見（詳附件），爰提會討論。

決 議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過：

一、變更內容詳表一之決議欄。

二、公民或團體陳情意見詳表二之決議欄。

三、計畫內容誤繕者除涉及實質變更內容者外，請業務單位予以詳查更正。

四、附帶決議：基於本案特優區位及高比例公有土地之特性，建議未來中國城地區以形塑地標為導向，於工程設計時以徵圖方式廣徵構想。

表一「變更臺南市中西區主要計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」變更內容明細表

編號	變更內容		變更理由	附帶條件	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	原計畫	新計畫				
1	商業區 (0.82 公頃)	廣場用地 (1.41 公頃)	為解決中西區開放空間不足，及近年來中國城因產權複雜，致使閒置阻礙地區發展之問題，擬併同運河星鑽地區整體規劃，將商業區及道路用地變更為廣場用地以提升環境品質，帶動週遭地區再發展。	應另行擬定細部計畫並以區段徵收方式開發，且計畫範圍內之公共設施比例合計以 50%為原則。	建議照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
2	道路用地 (3-4-22M、 4-50-11M、 4-64-15M、 3-16-20 M) (0.59 公頃)				建議修正後通過，說明如下： 1. 考量原 88 年因橋樑規劃而將金華路三段以西部分商業區變更為道路用地之目的已失，且未來廣場用地已足數使用，為避免涉及拆除原私有合法建築，建議廣場用地變更範圍調整以 4-64-15M 北側公有土地為界線。 2. 變更內容欄原計畫、新計畫之名稱編號核實更正。 3. 餘變更內容建議照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
3	廣場用地 (廣四) (0.16 公頃)	廣場用地 (0.16 公頃)	為配合全案範圍整體規劃，並考量廣場用地配置完整性，擬變更廣場用地之開發方式。		建議修正後通過，說明如下： 1. 加註變更內容欄新計畫之名稱編號。	依專案小組初步建議意見通過
4	廣場用地 (廣四) (0.12 公頃)	商業區 (0.12 公頃)	為配合全案範圍整體規劃，並考量鄰近商業區配置及道路連通，將廣場用地變更為商業區。		建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過

編號	變更內容		變更理由	附帶條件	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	原計畫	新計畫				
5-1		商業區(附) (環河段 533 號) (0.0283 公頃)	原於「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)」內容，由「批 2」用地變更為商業區，故附加條件規定：應另行擬定細部計畫配置百分之五十之公共設施用地，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。惟考量案地現況依附帶條件致使開發受限，未來開發可行性及土地使用公平性，併同納入本案整體規劃，變更附帶條件規定。	未來開發使用得依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理，且回饋比例以 50%為原則。	建議修正附帶條件後通過，說明如下： <u>因變更後將解除現況附帶條件開發之限制，有效解決環境實質問題，又考量回饋之公平正義原則，附帶條件建議修正如下：</u> (1)以繳交回饋金為限。 (2)回饋金=基地面積*50%*公告現值之 1.4 倍。	依專案小組初步建議意見通過
5-2	商業區(附) (0.14 公頃)	商業區 (0.1111 公頃)	原附加條件規定：應另行擬定細部計畫配置百分之五十之公共設施用地，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。惟為配合全案範圍整體規劃以及配合本案區段徵收範圍公共設施比例計算，並考量鄰近商業區配置及道路連通，變更附帶條件規定。	應另行擬定細部計畫並以區段徵收方式開發，且計畫範圍內之公共設施比例合計以 50%為原則。	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
5-3		廣場用地 (0.0006 公頃)	原附加條件規定：應另行擬定細部計畫配置百分之五十之公共設施用地，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。惟為配合全案範圍整體規劃及案地未來主細使用分區管理，將商業區變更為廣場用地，並變更附帶條件。		建議修正後通過，說明如下： 1. 加註變更內容欄新計畫之名稱編號。	依專案小組初步建議意見通過

編號	變更內容		變更理由	附帶條件	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	原計畫	原計畫				
6-1	特定專用區 (附) (10.74 公頃)	特定專用區 (10.71 公頃)	原於「變更台南市主要計畫(運河兩側地區)案」附帶條件規定：應另行擬定細部計畫，並應留設百分之五十公共設施用地。為配合中國城地區政策推動，擬併同中國城地區整體規劃，重新調整公共設施區位，本案變更原附帶條件規定，增訂開發方式說明，以善用公有地開發帶動周遭土地使用。	應另行擬定細部計畫並以區段徵收方式開發，且計畫範圍內之公共設施比例合計以50%為原則。	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
6-2		特定專用區 (附) (0.03 公頃)	原於「變更台南市主要計畫(運河兩側地區)案」附帶條件規定：應另行擬定細部計畫，並應留設百分之五十公共設施用地。考量案地現況私人住宅使用，本案未納入區段徵收範圍，惟為兼顧未來開發可行性及土地使用公平性，併同納入本案整體規劃，並變更附帶條件規定。	1. 併同納入全區擬定細部計畫進行整體規劃考量。 2. 未來開發使用應依原中密度住宅區申請開發或於擬定細部計畫另訂回饋事宜。	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
7	道路用地 (4-187-15M) (0.22 公頃)	道路用地 (0.22 公頃)	原於「變更台南市主要計畫(運河星鑽特定專用區西側)部分中密度住宅區及特定專用區為道路用地案」規定以徵收方式開發。惟因考量實際財務現況，併同納入本案整體規劃，以調整開發方式。	應另行擬定細部計畫並以區段徵收方式開發，且計畫範圍內之公共設施比例合計以50%為原則。	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過

表二 「變更臺南市中西區主要計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」公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	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
主 1	<b>陳情人：</b> 林○光君 台南市中西區金華路○段○巷○號 <b>陳情位置：</b> 中國城暨運河星鑽地區	1. 本人約於民國 70 年向「北屋建設」以近 500 萬元購置 C 型預售屋裝潢後取得使用執照第一批進駐。此時年少雄心萬志準備發揮一下，但「北屋」答應百貨公司進駐地下街爽約，中國城從此結不了市，遂漸沒落至今。同期推建案的文南路售價約 350 萬元的透天店舖，現今時價也有 1,500 萬元。台南市政府對中國城都更 7.8 年來數度協調也無結論，問題在給住戶合理的現估價格金補償都不能接受。如今市府仍以區段徵收強硬手段以估價方式作為補償條件，已不合乎時宜及情理，個人認為應以時價及新造建價配合優惠補償尚有協調空間，否則本人對此案進行堅決反對。 2. 既然住戶無法營商，只好以住家型態使用，30 年來也習慣周遭環境及生活機能，本人也未要求市府都更，市府如執意都更，也應遵照台北市(文林苑)都更修法後法令條文回覆說明是否符合民意，憲法賦予人民生命財產安全，人民也可維護生命財產之權益主張也應受到尊重。懇請市府不要一意孤行引發民怨。	1. 區段徵收應以時價及合理補償金額進行。 2. 應尊重民意再進行都市更新。 3. 應遵照文林苑都更修法後法令條文回覆說明本案是否符合民意。	<b>酌予採納</b> <b>理由：</b> 1. 本案中國城都市更新事業執行計畫，中國城部份已徵詢民眾將近 70%同意以區段徵收方式進行開發。 2. 內政部已於 101 年 9 月份修正發布土地徵收條例 30 條規定：被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。 3. 本計畫後續辦理都市更新事業，係屬於區段徵收完成配地後，所有權人依都市更新單元劃定基準另行提出事業計畫辦理審議後，依都市更新條例規定之同意比例辦理。	依專案小組初步建議意見通過
主 2	<b>陳情人：</b> 林○光君 台南市中西區金華路○段○巷○號 <b>陳情位置：</b> 環河段 46-0、46-1、47-0、48-0 地號	1. 市府「運河星鑽地區案」金城國中因遷校應歸還業主土地及支付 30 多年租金及利息，現適逢細部計畫市府可分配土地不少，希望以地易地方式或抽籤配合再出標給權利持分人拍賣取得。 2. 在此案說明隻字未提也未通知 4.5 佰位業主到場，如此行政缺失損及持分人權益，涉及隱瞞事實，黑箱作業。	1. 金城國中遷校應歸還業主土地及支付 30 多年租金及利息。 2. 希望持有土地可以以地易地或抽籤配合出標給權利持分人拍賣取得。 3. 有關說明會未通知地主到場，應解釋處理。	<b>酌予採納</b> <b>理由：</b> 1. 有關土地歸還業主土地及支付 30 多年租金及利息非屬變更主要計畫範疇，已函請教育局妥處。 2. 該處四筆土地原屬公共設施用地，後劃入特定專用區之道路用地，為減少公共設施徵收之抗爭，後續建議納入本案辦理區段徵收作業。	依專案小組初步建議意見通過
主 3	<b>陳情人：</b> 林○光君	1. 台南市政府推動「運河星鑽」將「中國城都更」	1. 本案是否應循台北市「文林苑」都更案	<b>酌予採納</b>	依專案小組初步建議意見通過



編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	台南市中西區金華路○段○巷○號 <b>陳情位置：</b> 中國城暨運河星鑽地區	<p>併案作業，本人向市府陳情書詢及中國城都更案是否應循台北市「文林苑」都更案修法後辦理，應何中國城都更案有別於「文林苑」改為強硬手段區段徵收。住戶贊成與反對的比率及同意連署門檻請解釋之？如區段徵收於法可行也應比照當地地價成交價格徵收。</p> <p>2. 本人提供一份近期時價給予參考。另「運河星鑽」說明會之陳述與事實不符也陳情書上嚴正抗議，另附市府陳情意見表影印詳述，請貴署一併關切，反應民意，已達落實政策民之所欲。</p>	<p>修法後辦理，又住戶贊成與反對的比率及同意連署門檻請予解釋。</p> <p>2. 本案區段徵收應比照當地地價成交價格進行。</p> <p>3. 提供近期時價交易資料供予參考。</p> <p>(1)金華路三段 167 號基地以前為「統一戲院」已成交建物也快完工，傳聞當時成交價每坪約肆拾萬元。</p> <p>(2)金華路三段 169 號現在為「台塑加油站」業主是「愛克士牙膏」仲介去詢價，每坪開出陸拾萬元。是不是真想賣不曉得。</p> <p>(3)金華新路 19 號業主呂先生，曾與中國城都更工作站「綠森活」簽仲介合約，每坪肆拾參萬捌仟元，業主不負任何費用實收。提供手機 0928-XXXXXX 可證實。</p> <p>(4)金華路三段 237 號即「大眾銀行」正對面係政壇老前輩蔡介雄先生家族產業委託「台灣房屋」仲介已成交每坪伍拾萬元。電話 XXXXXXX 可證實。</p> <p>以上請主管單位查證，以正視聽。</p>	<p><b>理由：</b></p> <p>1. 本案中國城都市更新事業執行計畫，中國城部份已徵詢民眾將近 70%同意以區段徵收方式進行開發。</p> <p>2. 內政部已於 101 年 9 月份修正發布土地徵收條例 30 條規定：被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。</p> <p>3. 本計畫後續辦理都市更新事業，係屬於區段徵收完成配地後，所有權人依都市更新單元劃定基準另行提出事業計畫辦理審議後，依都市更新條例規定之同意比例辦理。</p>	見通過
主 4	<p><b>陳情人：</b> 陳○榮君 台南市中西區府前○街○巷○號之○</p> <p><b>陳情位置：</b> 中國城暨運河星鑽地區</p>	<p>1. 本人自小生長在台南市，高中畢業後直升軍校(桃園 2 年)，服軍職(台中市 8 年半)，以一個遊子長期觀察本市與其他縣市競合，結論是本市非工商業集中的都會區(小型家庭企業為主)，確實不比台北市(首善之區、資源豐富)、台中市(中部 6 縣市的生活重心圈)及高雄市(海空港、重工業及能源之都)具有吸引外來人口的工作機會誘因，本市數十年來每年人口自然成長率不過數千，甚至比不上新北市及桃園縣的增長率及市區發展，但台南市就是有全台獨特的人文景觀、生活步調、價值及四百年來的文化傳承，這是絕無僅有的都市風貌，而且絕大多數都集中在本市中西區，故市政府在中西區的都市計畫案更應審慎評估，俾維護本市這無形的文化資產、榮耀與傳承，因為這是本市的軟實力。</p>	<p>1. 請變更「中國城暨運河星鑽地區」細部計畫案，保留金城國中及新南國小校舍及校地，這是本中西區最後一塊寶地、玉石及淨土，這塊地若重劃下去，讓建商蓋了房子就永遠回不來了！如保留 2 校地、校舍，市府可朝吸引國際青年的學院、青年自助旅館或露營區方向規劃，利用公共媒體或各學校文宣，宣傳各國姐妹市青年學子及學校到本市交流、旅行、觀光及遊學，以合宜消費行銷，帶動及提升本市知名度，讓國際人士多了解台灣首府特殊的人文景觀(印象中華民國 70 年左右有報紙報導是台南市長 2 度率 5 大都市出訪國外，外國人士</p>	<p><b>未便採納理由：</b></p> <p>1. 本計畫區位於運河轉彎及盲段交會處，為中正商園與安平港歷史風貌園區水陸轉運之重點區位，整體基地在“運河再生計畫”中已劃設為特定專用區，且相關遷校計畫亦同步進行中。</p> <p>2. 社區大學、公務員研習中心及老人長照機構等，相關主管機關已有其施政計畫，本計畫區因區位特性與景觀條件，已劃定為觀光休閒特定區。</p>	依專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>2. 中正路及中國城商圈的沒落，肇因民國 78-80 年間台南市政府(施治明)不顧也不願採納媒體輿論(時均有報導高雄地下街失敗過程)及多數市民意見，執意以高雄地下街開發模式拓寬海安路並興建地下街，結果一拖 20 年，中正路商機及人潮於焉散去，市府承辦人員亦因官司纏身，認真追究起來市政府實難辭其咎。</p> <p>3. 然市政府「運河星鑽都市計畫」說明會指出中國城區段徵收方式、可讓市民重溫運河看夕陽、市府不參與換地抽籤、重劃後住宅區土地容積率建蔽率，及中西區綠地面積少，未來該計畫完成後會增加綠地多少……云云，說實在的，我們住在府前一街西側的市民絕大多數早就把新南國小及金城國中當作是日常生活中的公園綠地，休閒運動均在此，鳥叫蟲鳴，生態豐富，爰對比「運河星鑽都市計畫」在我們情感上的認知與感受，就是犧牲我們的生活環境與品質—「綠地變少了，寧靜的生活變調了」，我們都很滿意現在的居家環境，治安良好，但該計畫如成行，可預知將步永康區「砲校重劃區」及「復華三街」後塵，龍蛇混雜、藏汙納垢、髒亂不堪，又是一個治安的死角，而我們生活環境與品質亦連帶葬下去，請市府各官員及都計委員三思。</p> <p>4. 市府規劃將中國城區段徵收、拆除改建成廣場，試問中間的金華路是要地下化還是要高架化?整串中正路商圈在他商圈已獨立形成、中西區人口流失及新消費世代娛樂、商品和觀念改變下，逐漸走下坡至沒落，市府應該鼓勵中正路及西門路商圈的商家思考如何帶動新的消費模式才是正途，若中國城改建成廣場，本市中正路底只不過多了一塊空地，建商多了個市府工程標作伴，流浪漢多了個新住所，公德心差的市民多了個噴墨畫(檳榔汁)場所，市府又多了個讓市民茶餘飯談的笑話，中正路仍回不到過去的繁榮，問題依舊</p>	<p>知道台灣有台南市，卻未必知道有台北市的說法)。</p> <p>2. 人民是需要政府提供教育及再教育的機會，市府或與知名院校，或機構在「中國城暨運河星鑽地區」成立社區大學、第 2 校區或公務員研習中心，結合生活美學館，共同培育府城市民人文素養、審美觀與開闊視野。或與知名醫院興辦長照護機構，以因應未來老年世代照護需求，減輕青壯世代的經濟負擔，創造適居、幸福的城市。</p> <p>3. 保留金城國中及新南國小校舍及校地，可變更規劃「中國城暨運河星鑽地區」案為中西區的滯洪區，近年來全世界各地氣候產生極端變化，暴雨乾旱迭發生，本市中西區又瀕臨運河，地勢最低，外海如有海嘯洪汛將沿港口、運河直抵本市區，中西區一定首當其衝，該 2 校舍校地既可緩衝並吸納海嘯洪汛衝擊，這是最簡單的防洪設施，98 年莫拉克「88 風災」時，本市全市區降下 1 整年度 2,000mm 以上的雨量，北區鄭仔寮重劃區、金華路一段及南區區公所至中華南路一帶再往四鯤鯓清水路兩旁，都淹成汪洋一片，令人記憶猶新，媒體均有報導，唯獨本市中西區因該 2 校區容納大部分地表逕流雨水，成了緩衝區，才未釀成中西區府前一街、二街住民災損，可同時高雄市鹽埕區七賢 3 路鄰近高雄港區域，在「88 風災」時淹的一蹋糊塗，皆有案可稽，市府應不難查證，懇請台南市政府執政團隊及承辦單位將本建議變更案納入審慎思考，保留 2 校地勿開發。</p>	<p>3. 台南運河係於 1926 年經由人工開鑿的運河，不同於其他自然河川有洪峰逕流之虞，河川水位之漲退係配合大自然海洋潮汐而變化，其水域空間不受天候條件呈穩定性發展。</p> <p>4. 其所提及之「廉價合宜的住宿及免費公車卡(可與旅宿業研議試辦)」之觀光旅遊策略轉送台南市觀光旅遊局、交通局與文化局等施政參考。</p>	

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>未解，反倒是中國城住戶茫茫不知何從，情何以堪。</p> <p>5. 新南國小建校悠久，在老台南人眼中，校舍建築本身就是運河旁邊的人文景觀，且無車輛往來之害，市府在少子化的今天，本應以人為主體，挾豐沛教育資源凸顯該校特色，講文興學，積極培育國家幼苗才是，然卻浪費公帑、大興土木闢建讓車輛通行的2座跨河橋梁(為何不是只供人觀光及行腳的人行吊橋)，及遷校至安平區五期重劃土地新校舍(有必要蓋嗎?)實在令人費解(大概是市庫缺銀，想藉市地重劃籌措財源吧)事已至此再苛責無濟於事，本人以下「中國城暨運河星鑽地區」規劃意見及建議「變更內容」希市府重新評估審議，勿重蹈其他重劃區及海安路覆轍，招致員台南市民一輩子怨嘆。</p>	<p>4. 中正路商圈沒落是既成事實，挽救不回了，惟亦造就本市其他商圈興起，這是各個都市的發展必然過程，市府應思考的是區隔及塑造各個商圈特色及消費群，中西區的中正路商圈大都有國民旅遊卡特約商店，亦為傳統商家集中區塊，食衣非常方便，對於40歲以上經濟穩定的消費客群及各縣市公務人員(作風保守，但消費能力十足)，仍具有一定吸引力，如能搭配上上述廉價合宜的住宿及免費公車卡(可與旅宿業研議試辦)並慎選商家，一起帶動本市各行各業觀光產能。</p> <p>6. 孟子曰：「居天下之廣居，立天下之正位，行天下之大道；得志，與民由之，不得志，獨行其道；富貴不能淫，貧賤不移，威武不能屈；此之謂大丈夫」本人誠摯期盼台南市政府執政團隊及各局處單位，胸膛要挺起來，肩膀要硬起來，能摒棄利益團體及民代關說壓力，堅持以人為本，以台南市民為主，以愛護這塊土地之心，為後代子孫長遠生計著想，保留本市金城國中及新南國小校舍及校地，這是中西區最後一塊淨土了，新南國小新校區既已興建，應是煞不住了，多說無益，但請將金城國中遷校的預算經費，以零基預算模式，重新思考市府真的需要蓋?值不值得蓋?有沒有圖利利益團體或因不當關說而作?金城國中保留原地不好嗎?真的要硬梆梆的給他重劃下去?重劃下去真的比較好嗎?真的利大於弊嗎?真的……?請記住你們握有公權力，握有行政資源和經費，施政的每一步須如臨深淵，如履薄冰的加以</p>		

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			評估，以大眾利益為依歸，才不負台南市民期望與託付。		
主 5	陳情人： 陳○甄君 台南市中正路○號 陳情位置： 中國城暨運河星鑽地區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中國城係蘇南成市長以都市計畫填港造城而成的，目的在於繁榮台南市與觀光商業，雖眾多百姓反對但執行依然。</li> <li>2. 中國城招攬住家進駐，當時售價甚高。歷經數拾年，前市長配合建商打出「運河星鑽案」以都更名義，不時對中國城住戶進行利誘、遊說、打擊，迫使中國城住戶徬徨之餘，房價無助下生意低迷，實是無奈。今見都更不易執行，現市府又以都市計畫之名，強行分段徵收，真凌壓住戶，迫於就範。</li> <li>3. 昔「都更」之名不符事實，依中國城之建造堅固，外觀無礙市容，更無妨礙交通。現已都市計畫，改為「廣場」實無益百姓，也無益交通、商機。</li> <li>4. 都市計畫未獲得內政部批准，都更計畫錢財無著，配套措施對現行住戶無有助益。足見都市計畫之思慮不周與粗糙。公義不存。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 重新規劃都市計畫，著重重劃區內之實際願景與硬體建設。</li> <li>2. 拓寬安平路與金華新路等，裨益進出重劃區之交通流量順暢。運河沿岸之造景與運河水質保持清澈。</li> <li>3. 停止中國城之拆除，另擬重整商圈之發展，以配合運河星鑽造鎮，吸引人氣與投資。</li> <li>4. 都市計畫之執行，對徵收之實價或換地或選地等，應有滿足或高於現住戶擁有之事實。無實質之肯定，現住戶可完全拒絕配合。畢竟現在提出之都市計畫並未獲得內政部批准，資金下落不明確，難以信服。</li> <li>5. 祈市政府一系列報導之方針執行，新舊保存，文化顯現，應以成就台南市之特色才是。</li> </ol>	<p><b>未便採納。</b> <b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區位於運河轉彎及盲段交會處，為中正商圈與安平港歷史風貌園區水陸轉運之重點區位，整體基地在“運河再生計畫”中已劃設為特定專用區，且相關遷校計畫亦同步進行中。</li> <li>2. 拓建安平路與金華新路等非屬本計畫範圍。</li> <li>3. 為配合「台南市運河再生計畫」，基於重現中正路舊軸線考量，拆除中國城，開拓視野並鏈結運河星鑽地區，成為台南市水岸新地標。（參閱本案變更緣由及附件一補充資料）</li> <li>4. 中國城產權大部份為私有產權，人數三百多位所有權人。本案中國城更新開發先期規劃，中國城部份已徵詢民眾意見，76%同意重建型，16%同意維護整建型。而中國城都市更新事業執行計畫，亦已徵詢民眾將近 70%同意以區段徵收方式進行開發。</li> <li>5. 依土地徵收條例第三十條規定：被徵收之土地，<b>應按照徵收當期之市價補償其地價。</b></li> </ol>	依專案小組初步建議意見通過
主 6	陳情人： 陳○芬君 台南市中西區中正	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 海安路地下街建設十多年，前任許市長任內又提輕軌路線，市政府每次提，就見報紙報導，搞得我精神緊張，心情難穩定，朋友見報，就來告知，</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請不要拆除中國城，維持現狀。</li> <li>2. 建議就市府土地進行規劃，不要把私有地劃進計畫。</li> </ol>	<p><b>未便採納</b> <b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 運河星鑽地區土地權屬單純</li> </ol>	依專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	路○號 <b>陳情位置：</b> 台南市中正路○號 (中國城店面+住家)(康樂段 414、414-1 地號)	<p>就像在提醒我，我家要被拆了。</p> <p>2. 中國城曾繁榮景象相信市府團隊也知悉!現在的中國城範圍雖剩店面四周圍較有人外，店面商家也忍受海安路建設長年的封路，人車通行不便，也影響中國城的消費族群，如今海安路建設已完成，好不容易人車通行，也便利了，國華街和正興街之人潮也漸漸回籠，我想慢慢的人潮會進入中國城的。</p> <p>3. 當初在此居住就是要過安穩的生活，市政府的團隊可否就規劃市政府的地，不要把私人的地劃進計畫裡面，勞民傷財。也不見得市政府做的規劃就是對百姓好！為了看見安平夕陽，將中國城拆除，那五期那兒的房子，只要是擋住了夕陽的景象是否也要拆除？</p> <p>4. 請做好市政府地的規劃就好，不要將私有地納入，沒經過全數人的同意就是不行。請不要硬拆，少數人不同意，也不能說我們就是”釘子戶”，這裡是私有地，我愛在這裡生活，也已習慣了，市政府像”鐵鎚戶”想怎麼打就怎麼打，難道百姓也只有”挨打”的份嗎？市政府有權建商有錢，我們不同意，也要成為待宰羔羊，任憑宰割。</p> <p>5. 那日開完說明會，見報的消息，吸引了投機客開始購買周邊房地，也風聞了市府規劃的以地換地好的地點，早已被相關人士下訂入袋了。</p> <p>6. 雖然市府代表說的一套好像很負責任的說詞，但往前看過去舊的沙卡里巴到現在新的沙卡里巴，又傷害了多少店家，不要有鴛鴦心態，政府不要白花了百姓們的納稅錢，更不應該將中國城納入運河星鑽計畫。</p> <p>7. 市府可以招商再次繁榮中國城的榮景，它也是台南觀光城的地標，市政府要負起繁榮的責任，人口減少，不是中國城的錯，我們也很努力地在這裡打拼、工作和過生活，市府也該為我們努力讓中國城再次繁榮起來，別再讓其他百姓看到不全</p>	<p>3. 中國城不應納入運河星鑽都市計畫。</p> <p>4. 建議以招商方式繁榮中國城。</p>	<p>單獨招商不易，中國城地區因空屋率高、產權複雜、與既有建築空間配置不易活化再利用之情況，且都市更新整合開發不易，故宜由政府使用公權力並在降低財務負擔之原則下，以跨區區段徵收開發方式整合發展，又因應大台南觀光發展之必要，將中國城(運河盲段)變更為廣場，以提升整體周邊生活品質與經濟發展，由於整體合併開發效益大於基地個別更新效益，並能解決中國城閒置造成各層面問題及中西區公共設施不足等問題。</p> <p>2. 中國城產權大部份為私有產權，人數三百多位所有權人。本案中國城更新開發先期規劃，中國城部份已徵詢民眾意見，76%同意重建型，16%同意維護整建型。且中國城都市更新事業執行計畫，中國城部份已徵詢民眾將近70%同意以區段徵收方式進行開發。</p> <p>3. 運河星鑽地區於運河轉彎及盲段交會處，連結著中正商園與安平港歷史風貌園區水陸轉運處，在“運河再生計畫”中已劃設為特定專用區，其與中國城地區配套整體開發，將可提振中正商園發展與帶動運河水岸觀光。且計畫區內相關遷校作業亦同步進行中，故具有完</p>	

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		的政策。		整之規劃考量。 4. 配合「台南市運河再生計畫」，基於重現中正路舊軸線考量，拆除中國城，開拓視野並鏈結運河星鑽地區，成為台南市水岸新地標。	
主 7	<b>陳情人：</b> 王邱○美君 台南市中西區中正路○號 <b>陳情位置：</b> 中西區康樂段 520-5、520-6、520-7(中正路 355、357、359 號)	計畫變更中國城兩側道路，將中國城及周邊道路變更為大型廣場用地。	建議中正路道路保持原狀，不要變更為廣場。	<b>未便採納</b> <b>理由：</b> 將此（原運河南街）(4-50-11M)道路，整體變更為廣場用地使用，未來整體規劃設計以人為本不以行車道路為主之原則，提供旅客或居民使用，考量廣場用地使用可多目標使用之，故採整體變更之方案，未來依然保留原車道之通行	依專案小組初步建議意見通過
主 8	<b>陳情人：</b> 楊○成君 台南市中西區金華路○段○號 <b>陳情位置：</b> 金華路 3 段 193 號 (康樂段 414、414-1 地號)	本人在此開店 15 年了，不知要把店搬至哪裡，附近的店面又太貴買不起，是否可以考慮我們店家多年打下的基礎不容易。	1. 建議重整房子，不要都更，以拉皮或重新打造中國城店面。 2. 反對都更。	<b>未便採納</b> <b>理由：併入陳主 6 案</b>	依專案小組初步建議意見通過
主 9	<b>陳情人：</b> 中西區安海里徐孝臣里長及高○昌君等 12 人 <b>陳情位置：</b> 中正路北側 (4-64-15M、4-50-11M) 門前走廊	本案中國城業已計畫為廣場，惟廣場開闢後其空間已夠大，廣場旁道路亦足夠車輛行駛，無需再徵收沿線居民的門前走廊，必造成居民權益受損，實有不安，陳請更正為何。並不同意徵收。	中正路北側(原運河北街)沿線居民門前走廊擬變更為廣場用地部份，不予變更。	酌予採納 <b>理由：</b> 1. 因 88 年變更台南市主要計畫(南市工都字號 107101 號)，將金華路三段以西道路(4-64-15M)附近之部分商業區變更為道路用地，尚未徵收開闢。考量廣場用地足	依專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				敷使用，為避免拆除民宅，建議依地籍線變更。 2. 原 88 年由商業區變更為道路用地部分，現再回復原分區，免予回饋。	
主 10	<b>陳情人：</b> 方○美君、方○賢君、高○昌君 <b>陳情位置：</b> 中正路底端靠近運河，中國城北側，中正路（原運河北街）（4-64-15M、4-50-11M）北側之民宅	1. 本計畫變更位置包含中國城兩側計畫道路用地及其他，因民國 88 年變更台南市主要計畫案（南市工都字號 107101 號），內容提及為解決運河兩側髒亂不堪之問題，將金華路三段以西道路 15 米（4-64-15M）附近之商業區變更為道路用地。 2. 為何金華路三段以東為 11 米（4-50-11M）的路寬，金華路以西才 6 米路寬？同一條道路為何有不同路寬。 3. 原住戶已在此定居 70、80 年以上，經營魚貨、南北貨品，房屋早在都市計畫變更前就存在了，不需要約略退縮不到 1 米身來做道路且強制拆除房子。	建議將此部份計畫道路用地變更為商業區，歸還原住戶繼續使用。	酌予採納 理由：併入陳主 9 案	依專案小組初步建議意見通過
主 11	<b>陳情人：</b> 王邱○美君、王○富君、張○德君 <b>陳情位置：</b> 中正路底端靠近運河，中國城南側，原運河南街南側之民宅	1. 本計畫變更位置包含中國城兩側計畫道路用地及其他，因民國 72 年變更台南市主要計畫案（南市工都字號 69232 號）內容提及配合運河盲段部分道路廢除，另行規劃變更部分商業區為道路用地（4-50-11M）。 2. 原住戶之部分道路用地約略退縮不到 1 米深（較淺的部分才幾十公分而已，需精密測量才可得知），目前尚未徵收使用。 3. 為何金華路三段以東為 11 米（4-50-11M）的路寬，金華路以西才 6 米路寬？同一條道路為何有不同路寬。 4. 因本案主要計畫將中國城及周邊道路變更為大型廣場用地，爰無擴寬道路（4-50-11M）急迫需要，無須徵收此小小的道路用地變更為廣場用地使用。	1. 建議此部份計畫道路用地變更為商業區，歸還原住戶繼續使用。反之，必定拆到所有申請人的房子，實為不妥當。 2. 建議應目前既有房屋以內為商業區，以外為本計畫未來變更廣場使用。	<b>未便採納</b> <b>理由：</b> 因民國 72 年變更主要計畫案，內容提及配合運河盲段部份道路廢除，另行規劃變更部份商業區為道路用地（4-50-11M）。目前本案變更計畫範圍包含（4-50-11M）計畫道路範圍，現況並未有合法建物佔用計畫道路之情況，故無檢討調整範圍之必要，依原變更範圍及區段徵收範圍辦理作業。	依專案小組初步建議意見通過
主 12	<b>陳情人：</b> 蔡○花君	1. 中國城的結構和台北 101 同工程師所設計，堅固無比。	建議輔助能大規模的整體商業聚點輔導，從新拉皮以美景觀。	<b>未便採納</b> <b>理由：</b>	依專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	台南市中西區金華路○段○號 <b>陳情位置：</b> 中國城地區	2. 在市府高價賣給我們，現以廉價收回公道嗎？ 3. 您如能以被害方角度來衡量此案合理嗎？ 4. 我們交稅金給政府，卻被政府欺壓，您能心安嗎？望政府再斟酌後果。 5. 中國城在於台南邊緣地段，未做為地標。 6. 花費聚資來更新中國城，讓人匪夷所思。		1. 併入陳主 6 案	
主 13	<b>陳情人：</b> 林○村君 台南市中西區中正路○號○號 <b>陳情位置：</b> 中國城地區	1. 永續經營，不要成為高齡失業主。 2. 保障弱勢，為政策的基本職責 3. 公平合理請提供公民適當利基，注重公民資產。	提倡幸福城市。	<b>未便採納</b> <b>理由：</b> 建議事項非屬都計畫範疇且無具體內容。	依專案小組初步建議意見通過
逾主 1	<b>陳情人：</b> 陳○英君 高雄市三民區懷安街○號 <b>陳情位置：</b> 中正路與康樂街口	1. 兩塊轉角商業區用地狹小，不適合使用，且面臨廣場，不好做生意，且影響整體中國城景觀。2. 商業區轉角容易造成行車視線死角，影響交通順暢，嚴重時易造成壅塞。 3. 商業區深度僅 14.82 公尺，依據現行台南市騎樓地設置自治條例，需留設 4.25M 之騎樓或無遮簷人行道，後部因建築技術規則有關防火間隔之規定，開窗需退縮 1.5~3M，因此基地深度 14.82M 扣除 4.25M 再扣除 1.5~3M，剩餘可建築深度僅剩 9.07~7.57M；因其深度極淺，並不適合建築使用。 4. 該地區屬中國城星鑽計畫之門面，更應規劃為廣場，以創建入口意象，規劃為商業區，不僅對整體形象沒有幫助，反而製造混亂。	建議維持廣場，創造更多戶外藝文文創空間，提升整體品質。	<b>未便採納</b> <b>理由：</b> 1. 此土地使用分區，考量周邊土地使用分區配置與道路聯通而設置，併可提供整體開發區段徵收後原地主分配處分之可建築開發地。	依專案小組初步建議意見通過
逾主 2	<b>陳情人：</b> 陳○送君 高雄市楠梓區後昌路○巷○號 <b>陳情位置：</b> 中正路與康樂街口	1. 規劃之商業區用地，嚴重影響計畫整體景觀。	建議將康樂街與中正路交叉口的廣場用地保留，並營造中國城暨運河星鑽地區整體入口門面。	<b>未便採納</b> <b>理由：</b> 併 入陳逾主 1 案	依專案小組初步建議意見通過
逾主 3	<b>陳情人：</b> 涂○任君 台南市中西區康樂	1. 設置商業區用地，會嚴重影響視覺，導致交通瓶頸，影響交通順暢。	維持廣場用地，增加視野開闊性。	<b>未便採納</b> <b>理由：</b> 併 入陳逾主 1 案	依專案小組初步建議意見通過



編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	街○號 <b>陳情位置：</b> 康樂街與中正路轉角	2. 中正路為主要幹道，康樂街為次要幹道，本案前方廣場位於交通要衝，若將其轉角規劃為商業區，則其勢必影響車輛通行之順暢，因康樂街為雙向單車道，道路寬度不足，若將轉角兩塊土地規劃為商業區，對於本計畫案無實質幫助，並易導致車行動線受到阻礙，易造成塞車窘況。			
逾主 4	<b>陳情人：</b> 涂○菁君 台南市北區中華北路○號 <b>陳情位置：</b> 康樂街與中正路交叉口	1. 商業用地深度不足，不適合規劃為商業區。 2. 商業區深度僅 14.82 公尺，依據現行台南市騎樓地設置自治條例，需留設 4.25M 之騎樓或無遮簷人行道，後部因建築技術規則有關防火間隔之規定，開窗需退縮 1.5~3M，因此基地深度 14.82M 扣除 4.25M 再扣除 1.5~3M，剩餘可建築深度僅剩 9.07~7.57M；因其深度極淺，並不適合建築使用。	更改為公園綠地或廣場	<b>未便採納</b> <b>理由：併 人陳逾主 1 案</b>	依專案小組初步建議意見通過
逾主 5	<b>陳情人：</b> 葉○娟君 高雄市三民區懷安街○號 <b>陳情位置：</b> 中正路與康樂街路口	商業區規劃會影響整體景觀，並造成行車死角，影響交通順暢。	建議全區改為廣場綠地	<b>未便採納</b> <b>理由：併 人陳逾主 1 案</b>	依專案小組初步建議意見通過
逾主 6	<b>陳情人：</b> 中西區安海里徐孝臣里長及李○良君等 22 人 台南市中正路○號 <b>陳情位置：</b> 中正路北側(4-50-11M)門前走廊	本案中國城業已計畫為廣場，惟廣場開闢後其空間已夠大，廣場旁道路亦足夠車輛行駛，無需再徵收中正路北側(原運河北街)沿線居民的門前走廊，必造成居民權益受損，實有不妥，陳請更正為何。並不同意徵收。	中正路北側(原運河北街)沿線居民門前走廊擬變更為廣場用地部份，不予變更。	<b>一、未便採納</b> <b>二、理由：</b> 本基地金華路以東之中西區康樂段 380 地號並非於本計畫範圍內。	依專案小組初步建議意見通過

## 第七案：「擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」

說明：一、本案位於中西區中正路之水岸節點，係依「變更臺南市中西區主要計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」變更內容，配合擬定細部計畫，訂定更新計畫並實施之，期恢復昔日府城中正路底，運河水岸之開放性與記憶性，強化府城水岸城市結構的重現，並整合為運河二側水岸的「藍環」再生計畫，實為一復甦都市機能，改善周邊居住環境，並增進都市公共利益的重要空間再發展計畫。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條、第 22 條、第 63 條、第 68 條及第 70 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 102 年 3 月 8 日起 30 天於臺南市政府公告欄、都發局都市計畫管理科公告欄(永華行政中心)、都市規劃科公告欄(民治行政中心)、臺南市中西區區公所等辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 102 年 3 月 22 日 14 時 00 分假民主里活動中心(第一場次)、16 時 00 分假大涼里活動中心(第二場次)舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：公展期間共計 15 件(涉及主要計畫部份 13 件、細部計畫 2 件)，詳人民與機關團體陳情意見分類表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會吳委員欣修(召集人)、劉委員曜華、胡委員學彥、卓委員建光、林委員峰田、林委員燕山及張委員政源等 7 位委員組成專案小組，於 102 年 5 月 9 日、6 月 6 日召開二次聽取簡報會議完竣，獲致具體初步建議意見(詳附件)，爰提會討論。

決 議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過。

一、土地使用分區管制要點及都市設計審議規範詳表一之決議欄。

二、公民或團體陳情意見詳表二之決議欄。

三、計畫內容誤繕除涉及實質變更內容外，請業務單位予以詳查更正。

表一 「擬定台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及都市設計審議規範明細表

編號	類別	計畫內容		專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
一	土地使用分區管制要點	未訂定	第一條 臺南市政府(以下簡稱本府)為確保中國城暨運河星鑽地區細部計畫區整體目標的落實，並達成復甦都市機能、強化土地合理使用及塑造水岸再發展意象等目的，訂定本土地使用分區管制要點。	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
			第二條 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。	建議修正後通過： 配合「都市計畫法臺南市施行細則」(草案)公告實施進度，將「都市計畫法台灣省施行細則」修正為「都市計畫法臺南市施行細則」。	依專案小組初步建議意見通過
			第三條 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
			第四條 依土地使用計畫內容劃設下列使用分區及公共設施用地。 一、商四(1) 二、商 1(附) 三、第一種觀光休閒特定專用區(以下簡稱觀特區一) 四、第二種觀光休閒特定專用區(以下簡稱觀特區二) 五、第三種觀光休閒特定專用區(以下簡稱觀特區三) 六、公園用地 七、公園道用地 八、廣場兼供停車場用地(以下簡稱廣(停)用地) 九、廣場用地 十、道路用地	建議修正後通過 說明如下： 考量觀特區(三)之土地使用強度與機能皆與觀特區(一)相同，僅有開發方式不同，建議分區名稱修正為觀特區(一)附，較具整體性。 修正內容： 觀特區(三)修正為觀特區(一)(附)。	依專案小組初步建議意見通過
			第五條 本計畫區內各使用分區及公共設施使用強度規定如下：	建議修正後通過	依專案小組初步

分區用地	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	說明如下： 1. 同第四條修正內容。 2. 商 1(附)備註欄修正併主要計畫變 5-1 案。 3. 為提升觀特三參與都市更新事業之誘因，建議刪除依規定辦理回饋之開發方式，詳土管要點第十三條。（觀特三備註欄配合土管要點第十三條修正之）	建議意見通過
	商四(1)	80	320			
	商1(附)	80	320	開發使用得依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理，且回饋比例為50%。		
	觀特區一	70	480	--		
	觀特區二	50	480	--		
	觀特區三	70	480	須符合變更回饋規定 1. 依「變更臺南市中西區主要計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」之變更6-2案，本案應依原中密度住宅區申請開發或依規定辦理回饋。 2. 相關開發及變更回饋規定另訂於本要點第11條。		
	公園用地	15	45	--		
	廣(停)用地	平面使用 5	附屬設施10	--		
<p>第六條 本計畫區內土地及建築物允許使用項目規定如下：</p> <p>一、商四(1)、商 1(附)：其使用性質依都市計畫法相關規定辦理，但不得為工廠類之使用。</p> <p>二、觀光休閒特定專用區(以下簡稱觀特區)：為發展運河水岸觀光與營造文化休閒環境而劃定，分區允許使用項目如下：</p> <p>(一)觀特區一及觀特區三：水岸複合商業購物中心區</p> <p>1. 住宅類，惟各宗建築基地供住宅類使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的 50%。</p> <p>2. 百貨業：大型百貨、商場、超級市場、批發倉儲等相關業別。</p> <p>3. 休閒娛樂業：戲院、劇院、電影院、歌廳、夜總會、俱樂部、機械式遊藝場、遊戲場、舞廳、公共浴室(包括三溫暖)、健身中心、保齡球館、室內游泳池、室內溜冰場、美容美髮、視聽歌唱場、遊樂園，主題遊戲館等相關業別。</p> <p>4. 觀光旅遊業：國際觀光旅館、旅行社等相關業別。</p> <p>5. 餐飲類：餐廳、咖啡廳、飲食店、飲酒店等相關業別。</p> <p>6. 金融及工商服務類：金融機構(包括郵局)、保險業、事務所、辦公室等相關業別。</p>					建議修正後通過 說明如下： 1. 為避免特種行業進駐本計畫區，不符本區再發展願景與使用管理，建議將爭議之使用項目(夜總會、舞廳、公共浴室、三溫暖)排除，惟得附設於大型百貨公司與國際觀光旅館使用，以符本區商業觀光發展。 2. 考量行政管理有效性，刪除「如有特殊情形，經本市都市計畫委員會(以下簡稱都委會)審查通過者，不在此限。」之規定。	依專案小組初步建議意見通過

		<p>7. 醫療服務業：醫院、醫療診所、藥局等相關業別。</p> <p>8. 教科文展示場館、水族館、音樂廳、國際會議中心及其他展示支援設施等相關業別。</p> <p>9. 創意研發設施：藝文社團、創意及研發機構、育成中心等相關業別。</p> <p>10. 導覽中心、文化工作室等相關業別。</p> <p>11. 提供水上觀光遊憩與遊艇活動所需之附屬設施。</p> <p>12. 公用事業營業場所。</p> <p>(二)觀特區二：親水景觀住商混合區</p> <p>1. 住宅類，惟各宗建築基地供住宅類使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的 75%。</p> <p>2. 百貨業：大型百貨、商場、超級市場、批發倉儲等相關業別。</p> <p>3. 休閒娛樂業：戲院、劇院、電影院、歌廳、夜總會、俱樂部、機械式遊藝場、遊戲場、舞廳、公共浴室(包括三溫暖)、健身中心、保齡球館、室內游泳池、室內溜冰場、美容美髮、視聽歌唱場、遊樂園，主題遊戲館等相關業別。</p> <p>4. 觀光旅遊業：國際觀光旅館、旅館、商務旅館、旅行社等相關業別。</p> <p>5. 餐飲類：餐廳、咖啡廳、飲食店、飲酒店等相關業別。</p> <p>6. 金融及工商服務類：金融機構(包括郵局)、保險業、證券及期貨業、事務所、辦公室等相關業別。</p> <p>7. 醫療服務業：醫院、醫療診所、藥局等相關業別。</p> <p>8. 教科文展示場館、水族館、音樂廳、國際會議中心及其他展示支援設施等相關業別。</p> <p>9. 創意研發設施：藝文社團、創意及研發機構、育成中心等相關業別。</p> <p>10. 公用事業營業場所。</p> <p>如有特殊情形，經本市都市計畫委員會(以下簡稱都委會)審查通過者，不在此限。</p> <p>三、公園</p> <p>公園用地應考量水岸潮間帶生態維護與水陸觀光活動機能的整合，除依「臺南市公園管理自治條例」規定之使用與經營管理規定外，並允許與</p>	
--	--	---	--

		<p>運河水域配合引入必要活動設施，包括：渡輪站、遊艇碼頭、水岸遊憩區、曳船區、活動廣場與露天餐飲設施等。</p> <p>四、廣場及廣(停)用地之使用</p> <p>廣場及廣(停)用地之使用可採複合使用方式進行規劃使用，包括：道路、景觀設施、活動廣場、臨時性文創商業與露天餐飲設施等之使用；除廣停 C5 外得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」經申請核可後，於地下作立體多目標之使用。</p>		
		<p>第七條 相關獎勵規定：</p> <p>本計畫明訂獎勵規定項目如下，相關獎勵之容積合計不得大於基準容積的 1.4 倍，其中都市更新獎勵若符合水岸等策略性地區規定並經臺南市都市計畫委員會審議通過者，不適用此一上限之規定。</p> <p>一、增設停車空間獎勵</p> <p>觀特區一、觀特區二基地面積達 5,000 m<sup>2</sup> 以上，且臨接 15 公尺以上計畫道路及面臨 1 公頃以上公園，適用建築基地增設停車空間及綜合設計獎勵規定，其容積獎勵上限以基準容積 0.3 倍為原則。</p> <p>二、都市更新獎勵</p> <p>本細部計畫劃定都市更新地區內之商業區、觀特區一、觀特區二及觀特區三，依本細部計畫都市更新單元劃設基準規定，提出都市更新事業計畫經核可後，適用都市更新相關獎勵規定。</p> <p>三、斜屋頂設計獎勵部份</p> <p>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 2/3 以上，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：</p> <p>(一)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%。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)面向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</p>	<p>建議修正後通過</p> <p>說明如下：</p> <p>1. 配合內政部修法及「都市計畫法臺南市施行細則」內容，容積獎勵上限規定回歸施行細則。獎勵規定項目均請刪除。</p> <p>2. 不適用原全市性斜屋頂獎勵規定。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>

			<p>山牆得不設置。</p> <p>四、大眾運輸設施提供與容積獎勵</p> <p>(一)考量未來地區性大眾運輸系統(如公車、接駁…)之建設時程，本府得指定部分街廓土地留設供停靠之使用區，該部分土地面積得計入法地空地計算，其留設地點、面積及停靠月台位置，應俟本府核定後辦理。</p> <p>(二)建築基地提供大眾運輸設施之出入口、人行陸橋或人行地下穿越道等公眾使用之服務性或公益性設施，經本市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)審議通過，該等用地得不計入樓地板面積，並得就其所提供公共使用之樓地板面積，給予等面積之容積獎勵。</p>		
			<p>第八條 指定容積接受基地</p> <p>為維護水岸地區發展的高度與層次特色，本計畫區指定觀特區二為容積接受基地，且建築基地依照相關容積移轉後之容積，不得大於基準容積之 1.3 倍。其餘相關規定依都市計畫容積移轉實施辦法、古蹟土地容積移轉辦法及臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點辦理。</p>	<p>建議修正後通過</p> <p>說明如下：</p> <p>為避免條文語意不清，建議修正條文：「且接收基地之可移入容積，不得大於接收基地基準容積之 0.3 倍。」。</p>	依專案小組初步建議意見通過
			<p>第九條 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(如下圖所示)。</p> <p>二、本案建築基地地下層最大開挖率不得大於 70%。</p> <p>三、如有特殊情況經都設會審議通過者，得不受此限。</p>	<p>建議修正後通過</p> <p>說明如下：</p> <p>1. 刪除「如有特殊情形，經本市都市計畫委員會(以下簡稱都委會)審查通過者，不在此限。」之規定以杜爭議。</p> <p>2. 餘條文內容照案通過。</p>	依專案小組初步建議意見通過



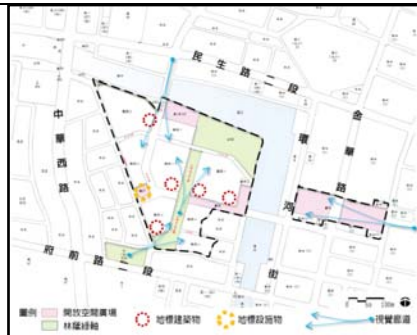
			<p>第十條 本計畫範圍之建築基地退縮建築及留設騎樓地規定如下：</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮騎樓地及退縮建築相關規定</th></tr><tr><td>商四(1) 、 商1(附)</td><td>1. 面臨環河街、金華路及康樂街之建築基地應依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地。 2. 其餘面臨廣場之建築基地，考量街廓深度不足，如有實際開發建築困難時，得免退縮建築或免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地；為配合公共管線之設置，其建築牆面應自建築線或基地境界線退縮 0.5 公尺，退縮部份不可設置任何形式之頂蓋及固定物，並計入法定空地，其地面應與相鄰廣場設計之人行道齊平。 3. 面臨廣場側之建築基地，建築物其三樓或高度 10.5 公尺以下部份應緊鄰建築牆面線建築，第四樓以上部份應自建築牆面線退縮至少 2 公尺建築，但斜屋頂簷口及天溝得突出建築牆面 50 公分。</td></tr><tr><td>觀特區一 、 觀特區二 、 觀特區三</td><td>1. 臨接 CF-22-20M 主要道路、4-187-15M(府前一街)之基地，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 8 公尺建築，退縮部分自道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺以上透水鋪面人行步道。 2. 臨接廣場、廣(停)、公園或隔計畫道路面臨公園之基地，應自基地境界線退縮牆面線至少 6 公尺建築，退縮部分應設置喬木植生帶並留設無遮簷人行透水步道。 3. 臨接公園道路之基地，應自公園道路境界線退縮牆面線至少 6 公尺建築，退縮部分應設置喬木植生帶並鄰接人行空間留設至少 4 公尺寬之「連續性遮簷式」人行步道。 4. 面臨其他計畫道路之基地，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 5 公尺建築，退縮部分自道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺以上透水鋪面人行步道。 5. 經都設會審議通過後，退縮騎樓地得設置架空人行道，跨越道路、廣場後，連結不同街廓、建築或公共設施用地，以達立體連通之人行服務效益。 6. 依本要點留設之「連續性遮簷式」人行步道及立體架空人行道所佔面積，不計入樓地板面積及建蔽率。</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td>1. 應自基地境界線退縮牆面線至少 8 公尺建築。 2. 退縮部分應連結周邊街廓之退縮地設計方案，設置連續性之喬木植生帶與人行透水步道，以達動線之順平連接。</td></tr></table>	分區及用地別	退縮騎樓地及退縮建築相關規定	商四(1) 、 商1(附)	1. 面臨環河街、金華路及康樂街之建築基地應依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地。 2. 其餘面臨廣場之建築基地，考量街廓深度不足，如有實際開發建築困難時，得免退縮建築或免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地；為配合公共管線之設置，其建築牆面應自建築線或基地境界線退縮 0.5 公尺，退縮部份不可設置任何形式之頂蓋及固定物，並計入法定空地，其地面應與相鄰廣場設計之人行道齊平。 3. 面臨廣場側之建築基地，建築物其三樓或高度 10.5 公尺以下部份應緊鄰建築牆面線建築，第四樓以上部份應自建築牆面線退縮至少 2 公尺建築，但斜屋頂簷口及天溝得突出建築牆面 50 公分。	觀特區一 、 觀特區二 、 觀特區三	1. 臨接 CF-22-20M 主要道路、4-187-15M(府前一街)之基地，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 8 公尺建築，退縮部分自道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺以上透水鋪面人行步道。 2. 臨接廣場、廣(停)、公園或隔計畫道路面臨公園之基地，應自基地境界線退縮牆面線至少 6 公尺建築，退縮部分應設置喬木植生帶並留設無遮簷人行透水步道。 3. 臨接公園道路之基地，應自公園道路境界線退縮牆面線至少 6 公尺建築，退縮部分應設置喬木植生帶並鄰接人行空間留設至少 4 公尺寬之「連續性遮簷式」人行步道。 4. 面臨其他計畫道路之基地，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 5 公尺建築，退縮部分自道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺以上透水鋪面人行步道。 5. 經都設會審議通過後，退縮騎樓地得設置架空人行道，跨越道路、廣場後，連結不同街廓、建築或公共設施用地，以達立體連通之人行服務效益。 6. 依本要點留設之「連續性遮簷式」人行步道及立體架空人行道所佔面積，不計入樓地板面積及建蔽率。	公共設施用地	1. 應自基地境界線退縮牆面線至少 8 公尺建築。 2. 退縮部分應連結周邊街廓之退縮地設計方案，設置連續性之喬木植生帶與人行透水步道，以達動線之順平連接。	<p>建議修正後通過</p> <p>說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>為利後續條文執行，退縮部份建議以圖示退縮線表明之。</li><li>退縮空間之規定請考量後續區段徵收配地作業可行性。</li><li>為避免執行爭議，建議刪除設置「<b>連續性遮簷式</b>」<b>人行步道之規定</b>，(如臨公園道若有臨棟間隔或車道出入口是否仍要設立「連續性遮簷式」人行步道?)，觀特一~三第 2、3 點併請合併。</li><li>修正「公園道路」為「公園道」。</li><li>建議增訂退縮地部份應予淨空，不得有任何突出物之管制條文。</li></ol>	<p>建議除依下列意見修正外，餘准照專案小組建議意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>文字誤繕部份：修正「金華路」為金華「新」路</li></ol>
分區及用地別	退縮騎樓地及退縮建築相關規定												
商四(1) 、 商1(附)	1. 面臨環河街、金華路及康樂街之建築基地應依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地。 2. 其餘面臨廣場之建築基地，考量街廓深度不足，如有實際開發建築困難時，得免退縮建築或免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地；為配合公共管線之設置，其建築牆面應自建築線或基地境界線退縮 0.5 公尺，退縮部份不可設置任何形式之頂蓋及固定物，並計入法定空地，其地面應與相鄰廣場設計之人行道齊平。 3. 面臨廣場側之建築基地，建築物其三樓或高度 10.5 公尺以下部份應緊鄰建築牆面線建築，第四樓以上部份應自建築牆面線退縮至少 2 公尺建築，但斜屋頂簷口及天溝得突出建築牆面 50 公分。												
觀特區一 、 觀特區二 、 觀特區三	1. 臨接 CF-22-20M 主要道路、4-187-15M(府前一街)之基地，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 8 公尺建築，退縮部分自道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺以上透水鋪面人行步道。 2. 臨接廣場、廣(停)、公園或隔計畫道路面臨公園之基地，應自基地境界線退縮牆面線至少 6 公尺建築，退縮部分應設置喬木植生帶並留設無遮簷人行透水步道。 3. 臨接公園道路之基地，應自公園道路境界線退縮牆面線至少 6 公尺建築，退縮部分應設置喬木植生帶並鄰接人行空間留設至少 4 公尺寬之「連續性遮簷式」人行步道。 4. 面臨其他計畫道路之基地，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 5 公尺建築，退縮部分自道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺以上透水鋪面人行步道。 5. 經都設會審議通過後，退縮騎樓地得設置架空人行道，跨越道路、廣場後，連結不同街廓、建築或公共設施用地，以達立體連通之人行服務效益。 6. 依本要點留設之「連續性遮簷式」人行步道及立體架空人行道所佔面積，不計入樓地板面積及建蔽率。												
公共設施用地	1. 應自基地境界線退縮牆面線至少 8 公尺建築。 2. 退縮部分應連結周邊街廓之退縮地設計方案，設置連續性之喬木植生帶與人行透水步道，以達動線之順平連接。												

		<p>第十一條 建築物附設停車空間標準：</p> <p>一、區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下表：</p> <table border="1"> <tr> <th>類別</th><th>建築物用途</th><th>應附設汽車車位</th><th>應附設機車車位</th><th>應附設裝卸車位</th></tr> <tr> <td>第一類</td><td>戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、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。</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛</td></tr> <tr> <td>第二類</td><td>住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>--</td></tr> <tr> <td>第三類</td><td>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。</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛</td></tr> <tr> <td>第四類</td><td>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。</td><td>樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛</td></tr> <tr> <td>第五類</td><td>前四類以外建築物</td><td colspan="3">同第四類之規定。</td></tr> </table> <p>(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二)最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m</p> <p>二、鄰接 CF-22-20M 聯外道路兩側供前項基準表第二類以外使用之建築基地，</p>	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、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、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	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	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	第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。			建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
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、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、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																														
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																														
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																														
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。																																

			為保持交通車流之順暢，其汽、機車停車位應依本條款規定加倍留設。		
			<p>第十二條 都市設計審議規定</p> <p>本計畫區建築基地之各項開發行為應依「都市設計規範」之規定辦理。</p> <p>另授權都設會得針對本地區都市設計審議事項需要訂定補充規定。</p>	<p>建議修正後通過</p> <p>說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市設計規範標題建議修正為「都市設計審議規範」。</li> <li>2. 第二項刪除</li> </ol>	依專案小組初步建議意見通過
			<p>第十三條 觀特三之開發使用及變更回饋規定：</p> <p>本案觀特三(環河段 31-02、31-04、33-02、33-06 等地號)，係為依原中密度住宅區開發之土地，且並未納入本案區段徵收範圍，故未來得依原中密度住宅區申請開發或依下列回饋方式辦理：</p> <p>一、案地如欲以觀特三申請開發建築，其回饋比例為 16.3%，並依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之回饋辦法內容辦理。</p> <p>二、上述土地如參與都市更新事業計畫辦理開發者，則免回饋。</p> <p>前項所載得依原中密度住宅區開發規定如下：</p> <p>一、中密度住宅區之建蔽率為 60%，容積率為 210%。</p> <p>二、住宅區使用性質依都市計畫法相關規定辦理。</p>	<p>建議修正後通過</p> <p>說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量觀特區(三)之土地使用強度與機能皆與觀特區(一)相同，僅有開發方式不同，建議分區名稱修正為觀特區(一)附，較具整體性。。</li> <li>2. 為提升觀特三參與都市更新事業之誘因，刪除第一項第一款(回饋開發)之規定。</li> </ol>	依專案小組初步建議意見通過
			<p>第十四條 其他</p> <p>一、連通設施：</p> <p>(一)為促進土地使用效益與人車動線之順暢，本計畫範圍內道路上、下空權部份得興闢空橋、地下道、人工地盤等設施以供通行，並得為商業性質使用。</p> <p>(二)建築物、停車場等之連通準用第一款規定辦理，連通設施所需之工程費用、維護費用由申請人負擔。</p> <p>(三)各連通設施之通道部份不計入樓地板面積，但其中連通設施商業使用面積則計入申請基地之樓地板面積。</p>	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過

			<p>(四)連通設施之規劃應載明於都市設計審議申請之相關書圖，並送本府都設會審查。</p> <p>二、多目標使用方案：細部計畫區內公共設施用地得依「公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。</p>		
			第十五條 計畫區內土地及建築物之開發，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
二	都市設計審議規範	未訂定	<p>第一條 辦理依據</p> <p>本計畫依「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十五條規定，訂定本都市設計規範，並依「臺南市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)設置及審議作業要點」規定之相關作業程序辦理都市設計審議。</p> <p>本規範未規定審議項目，依臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。</p>	<p>建議修正後通過</p> <p>說明如下：</p> <p>配合「都市計畫法臺南市施行細則」(草案)公告實施進度，將「都市計畫法台灣省施行細則」修正為「都市計畫法臺南市施行細則」。</p>	依專案小組初步建議意見通過
			<p>第二條 都市設計規範目標</p> <p>本計畫區之都市設計規範，其發展目標在於落實基地的「水岸遊憩、觀光渡假及休閒商業複合機能」，並確保區內各類資源及公共景觀的互動與和諧關係。其規範目標包括：</p> <p>一、帶動中西區商業復甦與發展，彰顯得天獨厚的運河轉角水岸發展區位，呼應並創造與現有市中心舊街區不同的商業型態與活動組合空間。</p> <p>二、開創水岸視覺與活動的開放性，集中規劃水陸多功能使用的開放空間，強化公共利益與地產開發的串連與均衡價值，提昇社會公益。</p>	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
			<p>第三條 都市設計審議範圍</p> <p>一、本計畫區範圍內所有公共工程及建築開發，均須依本規範辦理都市設計審議。</p> <p>二、公共工程、公共設施用地及基地面積 2,000 m<sup>2</sup>以上之私人建築開發，應提送委員會審議；基地面積 500 m<sup>2</sup>以上未達 2,000 m<sup>2</sup>之私人建築開發，應提送幹事會審議；基地面積未達 500 m<sup>2</sup>之私人建築開發，由建築管理</p>	<p>建議修正後通過</p> <p>說明如下：</p> <p>1. 標題建議修正為「都市設計審議範圍及審議層級」。</p> <p>2 第一款建議修正為「一、</p>	依專案小組初步建議意見通過

			主管機關依本規範查核。	審議範圍：本計畫區範圍內所有公共工程新闢、公有建築新建及私人建築開發，均須依本規範…(略)」。	
			<p>第四條 開放空間系統設計規範：</p> <p>區內開放空間系統主要以運河為主體，延伸運河南岸帶狀公園、廣場與公園道空間，使計畫區能完整呼應運河節點的都市環境結構。</p> <p>一、運河星鑽自然生態公園（公C6）：臨運河轉彎節點處之運河轉角生態親水地標公園，未來公園設計應考量水陸活動機能的整合，配合引入水域活動必要之設施，包括渡輪站、遊艇碼頭、水岸遊憩區、活動廣場等，並考量原有河岸潮間帶生態資源及船塢意象之保存，作為市民共享的開放綠地。</p> <p>二、水岸步道公園(公C1)：為提供水岸與建築間足夠的緩衝，臨運河水岸需留設綠化公園及節點廣場，提供延續性動線的連結。</p> <p>三、三十公尺公園道路綠軸：串連基地南側公兒五及生活美學館至運河轉角生態親水地標公園的公園景觀道路，除創造綠化生態連結，並強化沿線商業活動的休閒意象。</p> <p>四、社區緩衝綠帶及退縮規定：配合府前一街拓寬及8公尺退縮騎樓地緩衝帶的留設，相鄰建築基地應自基地境界線退縮部份應與綠帶景觀設施整合，並加強植栽綠化，以形成花季的特色。</p> <p>五、運河盲段親水綠軸廣場：配合二側商業活動的串連，相鄰建築基地建築設計與動線應與廣場的綠帶景觀設施整合，以達成休閒景觀意象功能。若相關條件許可，廣場設計得配合引入運河河水或強化水景效果的關聯設計，提昇運河盲段等城市記憶之恢復。</p>	<p>建議修正後通過</p> <p>說明如下：</p> <p>為避免目標原則性條文，於都審時難以審議認定，建議標題修正為：開放空間系統設計建議。</p>	<p>建議除依下列意見修正外，餘准照專案小組建議意見通過：</p> <p>1. 為避免混淆誤導，本案相關模擬圖示請標示為示意圖。</p>





都市設計開放空間系統示意圖

#### 第五條 交通動線系統

呼應兩側臨河的基地特性，交通運輸以連接二座橋樑的道路規劃為主要動線，區內強調人行動線的串連效果，透過道路景觀引導，提高車流的順暢並減少車流誤入。

- 一、林蔭景觀公園道路：公園道路及二側設置之遮簷式人行道，應與基地內綠化空間串連，以延續商業活動至水岸公園或區外之公(兒)C10(移民署公園)及生活美學館。
- 二、主要車行道路(CF-22-20M 及延伸至新臨安橋的廣場)：為主要車行動線入口，動線應配合景觀綠化，以引導過境車流，同時留設人行道與自行車道；二側建築基地應提供必要的停車、迴車空間，以減少車流的干擾。
- 三、次要 10 公尺車行道路及府前一街(4-187-15M)：次要車行動線以提高內部基地的日常性服務為主。
- 四、主要人行入口：配合橋樑及景觀公園道的人行道與自行車道，可連接至中國城及市中心商業區，成為主要人行入口，入口處應規劃必要的等待與緩衝空間。
- 五、水岸步道：沿水岸空間需留設延續的水岸步道與林蔭休憩空間，並結合自行車動線形成水岸動線的主題。

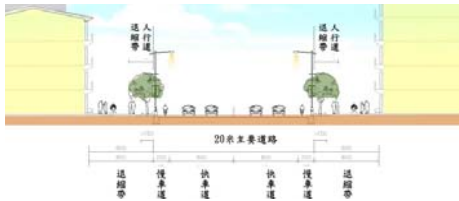
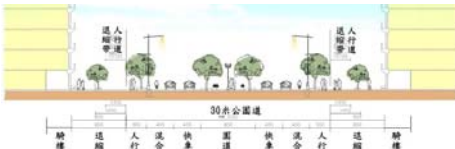
建議修正後通過

說明如下：

為避免目標原則性條文，於都審時難以審議認定，建議標題修正為：交通動線系統建議。

建議除依下列意見修正外，餘准照專案小組建議意見通過：

1. 配合土地使用分區管制要點第 10 條條文修正：修正第一款「(略)…之遮簷式人行道…(略)」為「之人行道」。

		<div></div> <p>六、步道系統：區內建築的中庭開放空間可運用步道系統或建築底層挑空的方式加以串連，並可連通至河濱公園，強化區內建築與水岸動線的連通性。</p> <p>七、廣(停)、廣場：停車場採平面規劃時，應強調基地綠化及人車動線分離的設計，以提高使用的安全性。廣(停)、廣場用地規劃為道路使用時，用地內之現有大型喬木植栽，應採避開、保留或移植等方式設計處理，以維持基地空間記憶與綠化效果。</p>		
		<p>第六條 建築設計規定：</p> <p>一、為增加水岸視野的開闊性，觀特區內建築靠近水岸側以低樓層(20 公尺以下)的建築為主，往基地內側可逐漸增加樓層高度，增加視覺親水的建築空間。</p> <p>二、最大建築高度：</p> <p>為塑造沿岸建築空間的親切尺度，緊鄰或面對水岸公園、廣(停)的觀特區，自基地境界線向內 20 公尺範圍內，不得超過 5 層樓，且建築物任一點高度不得超過基地地面(GL)起算 20 公尺。</p> <p>三、商四(1)、商 1(附)建築立面設計：</p> <p>(一)建築基地臨接廣場(廣 C5)側，其地面層開口面淨高不得低於 3.5 公尺，且建築立面應設計不小於建築基地寬度二分之一之透空或透明櫺窗，除廣告物、建築照明燈具及雨遮外，其他附屬設施不得突出建築牆面。</p> <p>(二)建築基地之建築外觀色彩以素雅灰色系為基調，立面建材限以灰色系</p>	<p>建議修正後通過</p> <p>說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>第一款與第二款條文內容相近，建議予以合併。</li><li>第三款第二目建築立面之色系、建材等規定刪除，以符都市廣場之多元整體設計需求。</li><li>第三款第一目之可行性，建議再模擬，以供參考。</li><li>第四款斜屋頂設計配合土管第七條刪除。</li></ol>	<p>建議除依下列意見修正外，餘准照專案小組建議意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>考量部份面臨水岸之觀特區，面前已鄰接廣場及公園等開放空間，為增加土地使用效益及保留建築規劃彈性，第二款修正如下：「為塑造沿岸建築空間的親切尺度，<b>鄰接公 C1</b></li></ol>



		<p>面磚、天然石材、洗石子、抹石子、清水模面混凝土、水泥板、水泥粉光、灰色系石材、石板砌、石板貼、木料(厚材質)及灰色處理金屬板為準；建築立面固定裝飾之材質與顏色得不受前述規定之限制，唯其面積不得超過該建築立面扣除開口部分之百分之十。</p> <p>(三)建築基地臨接廣場(廣 C5)側之建築物面寬每 4 至 5 公尺，建築立面應作適當垂直分割。</p> <p>四、斜屋頂設計：</p> <p>商四(1)、商 1(附)、觀特區一高度五層樓以下建築物，其最頂層應設置斜屋頂設計規定如下。</p> <p>(一)斜屋頂設計規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。</li> <li>2. 建築物設置斜屋頂之斜面坡度(高/底比)應界於 3/10 至 6/10 之間。</li> <li>3. 斜屋頂總投影面積，以斜屋頂簷口計算，應為建築面積之 3/4 以上。但依建築技術規則規定，應設屋頂避難平臺致有不足者不在此限。</li> <li>4. 斜屋頂投影面積之計算得依各樓層設置斜屋頂投影面積之總和累計，但斜式女兒牆之投影面積不得計入。</li> <li>5. 為塑造建築景觀一致性，區內進行斜屋頂管制，並建議以灰黑或紅色屋瓦為優先，但禁止使用塑膠浪板及鐵皮材質，並不得裸露水塔、加熱筒等有礙觀瞻之附屬設施且其屋頂之排水應以適當之設施導引至地面排水系統並與立面整合設計。</li> </ol>		<p><u>之觀特區二，</u> 自基地境界線向內 20 公尺範圍內，不得超過 5 層樓，且建築物任一點高度不得超過基地地面(GL)起算 20 公尺。」</p>
		<p>第七條 照明設計</p> <p>一、動線照明</p> <p>(一)中國城地區廣場用地、主要道路(CF-22-20M 及延伸至新臨安橋之廣場)與其他次要道路之車行照明應區分不同的光源與色溫。</p> <p>(二)道路照明配置，於重要節點與路口，應縮短燈源的間隔，提高路面照度效果。</p> <p>(三)超過 2 公尺以上之人行道應設置人行道燈，並與街道傢俱整合設計。</p>	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過



			<p>二、建築物照明：依視覺效果分為三類特色地區：</p> <p>(一)加強建築地面層照明地區：觀特區一、商四(1)、商1(附)。</p> <p>(二)加強建築屋頂照明地區：觀特區二。</p> <p>(三)臨府前一街側，不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>三、辦理都市設計審議時應一併提出照明計畫。</p>		
			<p>第八條 街道家具</p> <p>一、公共工程（含道路），鼓勵街道傢俱藝術化及設置公共藝術，並應將設計圖樣列入審查圖說一併審查。</p> <p>二、街道傢俱及公共藝術之設置，應與當地社區發展相互融合，塑造地區整體意象。</p> <p>三、道路兩側之電力、電信…等公用設備，如有設置之必要，應不得妨礙行人與車輛之順暢，並應配合道路設計規劃，以柵欄、綠籬…等方式達成美化設計。</p>	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
			<p>第九條 其他元素規定</p> <p>一、鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係，高程、色調與材質應與相鄰基地採一致性設計。</p> <p>二、建築物附屬設施物</p> <p>(一)建築物之必要附屬設備(如屋頂水塔、空調設備、廢氣排出口…等)位置亦應考量立面整體景觀，儘量避免外露於公共視野。</p> <p>(二)建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，不得直接朝向人行空間。</p> <p>三、廣告物管理</p> <p>(一)與運河水岸、公園相鄰或隔道路對側之基地：併同都市設計審議提請都設會審議。</p> <p>(二)其他分區依「臺南市廣告物管理自治條例」規定辦理。</p> <p>四、依規定留設之開放空間應集中配置，且不得設置有礙公共使用之障礙物。</p> <p>五、觀特區建築基地之綠覆率應達法定空地之50%以上，並鼓勵以複層式植栽方式綠化。</p>	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
			<p>第十條 申請開發建築案件，經都設會審議通過者，得不適用本規範之全部或一部份之規定。</p>	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過

表二「擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」公民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議 欄
細 1	陳情人： 呂○達君 台南市中西區府前○街○號○樓 陳情位置： 運河星鑽地區	1. 請多留一些綠地，現有樹木盡量留用。 2. 請拓寬府前一街。現況是兩側皆停車，則會車有困難，須特別留意小心，日後若都更完成，車流量必定增加，現有府前一街寬度必定不足。 3. 請規劃附近民眾運動、休憩場地。新南國小及金城國中的籃球場、操場跑道、排球場、兒童遊樂設施等，本來就是附近民眾運動及休閒重要場地，都更計畫請務必規劃預留。另外原設施建議整修留用並統一規劃重整，像金城國中的禮堂是很好的場地，其地下室有游泳池，旁邊就是籃球場及排球場。我曾經在台北某些市民運動中心(忘了在哪裡?名稱是甚麼?)看到二樓是室內跑道，中間是其他運動場地。	1. 多留綠地，現有樹木多留用。 2. 拓寬府前一街。 3. 規劃民眾運動、休憩場地。 4. 規劃預留新南國小及金城國中籃球場、操場跑道、排球場、兒童遊樂設施、禮堂等，並整修統一規劃。	<b>酌予採納</b> <b>理由：</b> 1. 本案細部計畫計畫書內於都市設計規範第五條第七點即針對廣(停)、廣場內之用地內之現有大型喬木植栽，應採避開、保留或移植等方式設計處理，以維持基地空間記憶與綠化效果。(另本案增訂「現地植栽維持計畫」，納入區段徵收工程規範內實施。規範內容包含：植栽再利用原則、區內公共設施選用植栽建議以及植栽移植原則等項目，以達現有資源再利用、水岸空間綠化之效果。) 2. 本細部計畫案中已拓寬府前一街(原 10 米)為 15 米道路(4-187-15M)。 3. 本細部計畫案公 C6(1.47 公頃)，透過綠園道之連結可至公(兒)C10(0.47 公頃)r 及生活美學館與，體 3(3.18 公頃)用地(位中華西路、生活美學館旁)，可滿足附近居民運動休閒之需求。 4. 本計畫區位於運河轉彎及盲段交會處，且扮演中正商圈與安平港歷史風貌園區水陸轉運之重點區位，整體基地在“運河再生計畫”中已劃設為特定專用區，且相關遷校計畫也在中西區人口減少與學區調整的整合計畫中積極辦理，故具有完整的計畫調整考量，而其相關運動休閒設施可於未來新校舍予以利用，或利用於本細部計畫案內之公園、廣場等公共設施再利用。	依專案小組初步建議意見通過
細 2	陳情人： 李○瑋君 台南市府前○街○巷○號 陳情位置： 運河星鑽地區	1. 請將新南國小前街府前一街 109 巷 10 米道路以北到運河之土地全部規劃為公園綠地，以利運河景觀及補中西區公園之不足。所以建請新南國小前接府前一街 109 巷之 10 米道路以北，全部變更為綠地使用。 2. 公園道由 30 米變更為 20 米。 3. 公園道銜接府前一街銜接處，請妥善處理，以利公園道與府前一街之交通。	1. 建議府前一街 109 巷以北變更為公園綠地使用。 2. 變更公園道 30 米為 20 米。 3. 公園道銜接府前一街妥善處理道路交叉動線。	<b>酌予採納</b> <b>理由：</b> 1. 本細部計畫之公園綠地劃設乃係根據中西區與安平區整體綠地系統所規劃，藉由河岸帶狀公園收納於轉角生態公園，並藉由 30 米綠園道往西南串聯公(兒)C10、生活美學館、體三並藉由永華路 40 米(綠園道)往西串連至林默娘公園再銜接北側運河邊緣綠帶系統，形成一環狀迴路，區內劃設公共設施面積達 50.04%，公園綠地面積達 2.5 公頃之多，符合區段徵收公共設施劃設比例，並足以提供周邊市民使用，故未便採納。 2. 本案園道設計為串接南北之公園綠地空間之重要軸線，為本計畫區重要景觀視軸與逛選商業帶。故維持原規劃寬度。 3. 本案已針對此處(公園道與府前一街交會處)提出路型調整建議方案，利用槽化以及交錯出入動線，可供後續區段徵收工程辦理之參考，酌予採納。	依專案小組初步建議意見通過

臺南市都市計畫委員會  
第 26 次會議紀錄

第五案「變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)」  
案會議紀錄附件

中 華 民 國 102 年 6 月

## 臺南市都市計畫委員會第 26 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 6 月 13 日(星期四)下午 2 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：賴兼主任委員清德(許兼副主任委員和鈞代理)

四、記錄彙整：李佳璋、黃煜彬、周倚臣、莊武雄

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：變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫）案

第二案：變更臺南市主要計畫(配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫)案

第三案：變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）（配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫）案

第四案：臺南市楠西區立體停車場依『都市計畫公共設施多目標使用辦法』第 3 條第 1 項第 5 款申請作臨時使用案

第五案：變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）案

第六案：「變更臺南市中西區主要計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」

第七案：「擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」

## 第 五 案：變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）案

說 明：一、玉井都市計畫於 61 年 4 月 20 日發布實施迄今，期間分別於 66 年、73 年及 92 年共辦理過三次通盤檢討，其中第三次通盤檢討迄今已逾 5 年，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 100 年 11 月 9 日起於玉井區公所、本府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣。並於 100 年 11 月 25 日下午 2 時整假玉井區公所 2 樓會議室舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 12 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉委員曜華（召集人）、李委員泳龍、徐委員明福、吳委員欣修及葉前委員惠青等 5 位委員組成專案小組，於 101 年 2 月 24 日召開 1 次會議後，因葉前委員惠青不續任本會，為利審議之進行，故再經簽奉核可，由本會方委員進呈接任為該專案小組委員，賡續於 101 年 4 月 27 日、101 年 6 月 19 日及 102 年 1 月 28 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見（詳附件），爰提會討論。

決 議：除下列意見外，餘准照本會專案小組建議意見通過。

- 一、變更內容綜理表第 2 案及第 4 案，同意依專案小組建議調降 5%之公共設施負擔比例，並請修正計畫書圖後逕送內政部都市計畫委員會審議，以爭時效；後續再行補辦地主意願調查及市地重劃可行性評估，俾供審議參考。
- 二、變更內容綜理表第 3 案，經臺南市政府教育局與會人員表示已無用地需求同意予以變更為機關用地，並依專案小組建議刪除機關用地指定使用單位，以增加土地利用彈性。另請將文小三用地納入評估檢討，一併報請內政部都市計畫委員會審議。
- 三、變更內容綜理表第 13 案，同意依臺南市政府地政局 102 年 5 月 28 日南市地劃字第 1020473685 號函研析意見辦理。爰參照其他囊底路廢除之變更回饋方式，修正為應捐贈變更土地總面積 30%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳。
- 四、逾人陳案第 6 案，不予採納，請臺南市政府水利局再釐清變更範圍，如有變更急迫性及必要性，則另循法定程序辦理。
- 五、逾人陳案第 12 案，酌予採納，經查都市計畫擬定時，按都市計畫圖上所繪地形地物及量測長度，本段中正路計畫寬度應為 10 米與現況路寬相近，為利後續執行，依規劃原意妥予修正計畫

書圖不符部分。

六、本次檢討將公共設施用地變更為住宅區（附）部分，有關代金繳納方式及繳納時間，修正為「應捐贈變更土地總面積○○％作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，於內政部都市計畫委員會審議通過3年內繳納完畢（至多可分三期繳納，並以繳納第一期當期公告現值加四成金額計算需繳納總金額）後，始得檢具變更計畫書、圖報部核定後實施。」

「變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）」案



- (七) 道路系統：原則同意規劃單位於專案小組中補充各計畫道路之編號、起訖點、寬度、長度及開闢情形等，並請將相關內容適度納入計畫書敘明。
- (八) 現有巷道檢討部分：原則同意規劃單位於簡報中補充資料，考量現行使用分區、權屬、寬度、是否造成畸零地及無尾巷等因素，經檢討尚無劃設為計畫道路之必要性，並請將補充資料納入計畫書敘明。
- (九) 囊底路檢討部分：詳見表 4 囊底路開闢情形及建議處理方式一覽表。
- (十) 都市防災：原則同意規劃單位於專案小組補充地震、颱風、水災、環境敏感與限制展分析資料。另查 100 年原台南縣玉井鄉市區雨水下水道檢討規劃報告中所建議水資源回收中心設置區位（詳見圖 2），經水利局表示目前尚無用地變更需求，本次通檢暫不予變更。
- (十一) 事業及財務計畫：為獎勵土地所有權人辦理市地重劃，加速公共設施用地取得，請增列各項公共設施用地得視實際開發需求，經市地重劃主管機關核准後，以市地重劃方式開發取得。
- (十二) 土地使用管制要點：原則同意規劃單位補充，增列「行政區」之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- (十三) 配合經濟部 100 年 11 月 10 日經授水字第 10020213750 號函公告變更曾文溪系支流後堀溪（自曾文溪匯流處起至清芳橋河段）河川區域，變更分區名稱為河川區（詳表 3 編號新 2 案、圖 3）。
- (十四) 有關文小（一）西側住宅區被綠地包圍部分：有鑑於住宅區東西兩側緊鄰綠地，且經套疊土地所有權人之地籍分佈情形後，考量土地所有權人指定建築線之權益，原則同意將兩側綠地以變更為附帶條件廣場用地，並於新增變更綜理表中說明（詳表 3 編號新 1 案）。
- (十五) 工業區檢討分析部分：
1. 因玉井都市計畫區位於水源水質水量保護區內，其容許使用之產業項目及其相容性應進行調查並予以限制，並建議於要點加入產業專用區管制機制。
  2. 原則同意規劃單位補充玉井產業概況及未來發展趨向，及有關產專區之產業分析與劃設之指導性原則，並請將相關內容適度納入計畫書敘明。
  3. 有關西南側台糖土地閒置問題之部分，請將市府都市發展局於 100 年 12 月 29 日召開玉井都市計畫區台糖用地未來發展事宜研商會議之會議結論納入計畫書附件，以利查考。
  4. 工業區（工一）現況仍有數家工廠營運使用中，爰仍維持

原乙種工業區使用，惟為鼓勵此工業區未來朝向產業專用區之發展，請規劃單位針對此目標補充相關說明，並納入計畫書敘明。

- (十六) 台糖土地檢討部分：考量工業區（工二），玉井糖廠目前尚有租賃契約，請台糖公司再與該公司協商研提具體方案後，再提請大會討論。
- (十七) 計畫書內容部分文字誤植或未引用最新資料，請再妥予修正。
- (十八) 公開展覽之都市計畫圖其變更案第十案與部分四米人行道路未繪製，請查明修正。
- (十九) 玉井市區於特定節日缺乏足夠停車用地之問題，建議藉由機關協調提供臨時停車需求，避免平日停車用地後續之維護管理問題。
- (二十) 請規劃單位將歷次與本次通檢相關之會議（諸如：研商會議；、機關協調會議等）紀錄納入報告書之附件。
- (二十一) 有關一般性通盤檢討變更內容明細表，詳表 1。
- (二十二) 有關逾公展期間人眾或團體陳情意見綜理表，詳表 2。
- (二十三) 有關新增變更內容綜理表，詳表 3。
- (二十四) 有關土地使用分區管制要點，詳表 5。

表 1 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案一般性通盤檢討變更內容明細表

編號	位 置	變更內容		變 更 理 由	附帶條件與其他說明	專案小組審查意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國100年	民國110年	配合「南部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」之計畫年期訂定之。		建議照案通過。
2	「機四」機關用地	機關用地 (0.34公頃)	住宅區 (0.34公頃)	1.「機四」機關用地隔道路與「市五」市場用地相鄰，為擴大土地利用之效應，及維護土地所有權人權益，配合「市五」調整一併變更。惟限定兩用地須一併整體開發，以利環境品質發展。 2.「市五」市場用地自民國73年第二次通盤檢討時變更部分原「文(小)二」為果菜市場用地，作為批發及專業市場使用，迄今未徵收且未開發，且目前無開發需求，因此為維護土地所有權人權益，配合鄰近土地使用予以變更。	【附一】 附帶條件規定： 1.「機四」、「市五」須以整體合併開發方式開發。 2.須依「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，應負擔公共設施用地比例為變更面積30%。	1.「機四」經101年3月、6月及11月地主意願調查及說明會，土地所有權人開發意願低，建議維持原計畫，俟土地所有權人有開發意願，再另循法定程序辦理。 2.「市五」經101年3月、6月及11月地主意願調查及說明會，土地所有權人仍有開發意願(同意開發之土地所有權人比例為46.2%，面積比例為63.1%)，惟其同意比例仍未達土地所有權人3/5及土地總面積2/3，為提高參與意願，建議依下列意見修正規劃內容後，提請大會討論。 (1)有關回饋比例部分，考量玉井都市發展及區位條件，不及都會型都市計畫區有發展利基，為促進偏遠地區之都市發展，建議酌予調降公共設施變更回饋比例為25%，並以劃設為公園用地及道路用地為原則。 (2)考量地主權屬複雜，建議以市地重劃方式開發，並請規劃單位研擬市地重劃可行性評估報告，送地政單位評估後，提送大會審議參考。
	「市五」市場用地	市場用地 (1.66公頃)	住宅區 (1.66公頃)			

編號	位 置	變更內容		變 更 理 由	附帶條件與其他說明	專案小組審查意見
		原計畫	新計畫			
3	「文（小）二」學校用地	學校用地（2.20公頃）	「機三」機關用地（供圖書館、體育館、區公所及所屬相關單位使用）（2.20公頃）	1.依據原台南縣政府民國99年6月24日府城都字第0990146202號函復，有關「文（小）二」及「文（小）三」因受少子化影響，目前尚無教育設施開發計畫；且「文（小）二」用地已徵收，為促進土地使用，爰變更為其他使用分區。 2.配合現況部分已作為圖書館(481.46m <sup>2</sup> )及綜合體育館使用(1,486.09m <sup>2</sup> )，剩餘土地未來將規劃作為區公所遷建之用，故為俾後續街廓整體利用，建議將「文（小）二」變更為機關用地。		1.刪除機關用地指定使用單位，以增加土地利用彈性。 2.案涉學校用地變更，請洽教育局表示意見，如有意見則逕提大會討論。
4	「機三」機關用地	機關用地（0.13公頃）	住宅區（0.13公頃）	「機三」機關用地、「市三」市場用地於民國61年玉井都市計畫發布實施時劃設，迄今未徵收且未開闢，且目前無開發需求，爰為維護土地所有權人，爰予調整變更為住宅區，並以附帶條件方式整體開發。	【附二】 附帶條件規定：應以自願捐獻代金方式繳交。須依「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，須負擔本次通盤檢討案發布實施當期公告土地現值加40%之乘積的30%核算，並於申請建築執照前全數繳清。	1.「機三」經101年3月、6月及11月地主意願調查及說明會，土地所有權人開發意願低，建議維持原計畫，俟土地所有權人有開發意願，再另循法定程序辦理。 2.「市三」經101年3月、6月及11月地主意願調查及說明會，土地所有權人仍有開發意願（同意開發之土地所有權人比例為36%，面積比例為31.2%），惟其同意比例仍未達土地所有權人3/5及土地總面積2/3，為提高參與意願，建議依下列意見修正規劃內容後，提請大會討論。 (1)有關回饋比例部分，考量玉井都市發展及區位條件，不及都會型都市計畫區有發展利基，為促進偏遠地區之都市發展，建議酌予調降公共設施變更回饋比例為10%。 (2)考量應提供之公共設施面積狹小難以利用，爰同意以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，且應於核發建築執照前繳交。
	「市三」市場用地	市場用地（0.14公頃）	住宅區（0.14公頃）			

編號	位 置	變更內容		變 更 理 由	附帶條件與其他說明	專案小組審查意見
		原計畫	新計畫			
5	「工一」乙種工業區	乙種工業區 (7.5168公頃)	產業專用區 (7.5168公頃)	1.「工一」乙種工業區用地自民國61年玉井都市計畫擬定迄今，工業區開發率僅40.03%，為促進玉井區產業發展，增加就業機會，配合調整變更。 2.「工一」乙種工業區緊鄰省道台3線，交通運輸便捷，區位條件良好，且為因應產業轉型，並配合觀光旅遊業發展需求，配合調整變更。		併綜合意見第十六點。
6	保存區	保存區 (0.50公頃)	宗教專用區 (0.50公頃)	計畫區內天主堂、基督教會、新天宮、北極殿、福德爺廟、太子廟等六處宗教寺廟建築皆劃為保存區，不符「文化資產保存法」規定，為具有歷史、文化、藝術、科學等價值者，予以調整變更。		建議照案通過。 1.依101年年月4日南市文資處字第1010464099號函，該六處宗教寺廟非屬依文化資產保存法公告之法定文化資產。 2.依102年3月12日南市民宗字第1020208097號函，新天宮、北極殿、福德爺廟、太子廟為合法登記立案之寺廟，另請將北極殿修正為玉井北極殿、福德爺廟修正為後旦仔福德爺廟，以符合寺廟登記表名稱。 3另天主堂、基督教會於61年原都市計畫發布實施為保存區內之合法宗教建築。
7	「工一」乙種工業區西側	綠地 (0.21公頃)	廣場用地 (0.21公頃)	為解決土地臨綠地非屬「台南縣建築自治條例」規定得指定建築線者，以致無法指定建築線，無法開發使用，予以調整變更。		該綠地尚有隔離必要性，建議維持原計畫。
8	水溝用地	水溝用地 (3.21公頃)	河川區 (3.21公頃)	流經本計畫區之河川屬自然地形地勢所形成之溝渠，為統一名稱，依「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」規定調整變更。		依南市水行字第1001004442號函，都市計畫區內並無市管河川區，建議維持原計畫。
9	「商一」中心商業區北側	附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。	附帶條件：自本案發布實施後2年內應完成開發，否則於下次通盤檢討時，依規定恢復為原分區。	計畫區於80年「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」時將原「公(兒)一」以附帶條件變更為住宅區，迄今仍未開發，為加速辦理開發，爰依內政部98年5月8日內政部台內營字第0980804103號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」規定辦理變更附帶條件。	【附三】 附帶條件規定：自本案發布實施後2年內應完成開發，否則於下次通盤檢討時，依規定恢復為原分區。	經101年3月、6月及11月地主意願調查及說明會，土地所有權人開發意願低，且考量實際地形之高差不利開發，建議恢復為鄰里公園兼作兒童遊戲場用地。

編號	位 置	變更內容		變 更 理 由	附帶條件與其他說明	專案小組審查意見
		原計畫	新計畫			
10	「工一」乙種工業區北側	住宅區 (0.01公頃)	道路用地 (0.01公頃)	配合現況及地籍分割成果予以調整變更。		建議維持原計畫，俟辦理都市計畫書圖重製時再予以檢討。
		道路用地 (0.01公頃)	住宅區 (0.01公頃)			
11	道路截角，詳細變更位置參見表5-3、圖5-2	道路用地 (0.0220)	住宅區 (0.0136)	配合現況及地籍分割成果予以調整變更。	【附四】 詳細變更位置及內容參見表5-3、圖5-2。  詳附件3。	建議維持原計畫，俟辦理都市計畫書圖重製時再予以檢討。
			商業區 (0.0024)			
			產業專用區 (0.0014)			
			宗教專用區 (0.0002)			
			加油站專用區 (0.0003公頃)			
			農業區 (0.0002公頃)			
			行政區 (0.0002公頃)			
			機關用地 (0.0008公頃)			
			學校用地 (0.0004公頃)			
			市場用地 (0.0006公頃)			
			停車場用地 (0.0004公頃)			
			自來水事業用地 (0.0002公頃)			
			廣場兼作停車場使用 (0.0001公頃)			
			綠地 (0.0001公頃)			
			河川區 (0.0011公頃)			
		乙種工業區 (0.0133公頃)	道路用地 (0.0133公頃)			
12	「停三」停車場用地西側	鐵路用地 (0.3919公頃)	住宅區 (0.0288公頃)	1.原鐵路用地係供台糖公司玉井糖廠運輸原料之用，目前玉井糖廠已停工，鐵路運輸亦無使用，因此考慮現況使用情形與周圍地區發展狀況，依現況使用就都市計畫分區界線(非以地籍界線)變更為適當分區。 2.變更範圍內綠地係於原計畫擬定之初，為配合鐵路用地一併劃設。在台糖鐵路已經停駛前提下，綠地功能已消失且部分已	【附五】 變更為住宅區附帶條件規定：應以自願捐獻代金方式繳交。 須依「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，須負擔變更土地面積乘以繳交當期公告現值加40%之乘積的30%核算自願提供代金，並於申請建築執照前全數繳清。	建議除部分綠地變更為綠地兼供廣場使用外，其餘維持原計畫。修正內容詳附件1。 1.除部分綠地考量民眾指定建築線權益變更為綠地兼供廣場使用外，其餘因玉井現況發展尚無實際開發使用需求，建議維持原計畫。 2.台糖鐵路用地目前雖已無運輸功能，惟依玉井現況發展尚無實際
			農業區 (0.0941公頃)			
			河川區 (0.0012公頃)			
			道路用地 (0.2678公頃)			
		農業區 (0.0085公頃)	道路用地 (0.0085公頃)			
		綠地 (0.0978公頃)	住宅區 (0.0875公頃)			

			河川區 (0.0103公頃)	轉為私人土地併鄰近之住宅使用，因此考量私有地主權益下，併鄰近分區為住宅區。 3.另配合現況道路使用情形，針對綠帶西側之部分鐵路用地與農業區土地(民權路至工業區段)，沿綠帶與鐵路用地分區界線規劃一南北向之9公尺計畫道路，其餘鐵路用地則併鄰近分區為農業區與河川區。		開發使用需求，建議維持原計畫，俟後續有發展需求，再另循法定程序辦理。
13	「停二」停車場用地	停車場用地 (0.11公頃)	「機六」機關用地 (供活動中心使用) (0.11公頃)	由於本區各村活動中心大部分皆已新建完成或興建中，但竹圍村因用地無法取得，且現有活動中心已老舊不堪，急需尋地新建，因此基於未來活動中心之需要，予以調整變更。		停車場用地已可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請做為活動中心使用，建議維持原計畫。
14	「公一」公園用地東北側	農業區 (0.03公頃)	住宅區 (0.03公頃)	係因地籍重測後套疊都市計畫樁位圖所產生之都市計畫分區疑義。考量土地所有權人係於民國94年經拍賣取得，原始取得之土地使用分區即記載為住宅區，故考量土地所有權人權益，予以調整變更。		本案係因地籍重測後套疊都市計畫樁位圖所產生之都市計畫分區疑義，俟辦理都市計畫書圖重製時再予以檢討。
15	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	配合本次通盤檢討之變更內容及相關法令規定之更迭修正之。		併綜合意見第十三點。
16	都市防災計畫	未訂定	增訂	配合本次通盤檢討之變更內容增訂。		建議照案通過。
17	事業及財務計畫	已訂定	修訂	配合計畫年期之延長，計畫內容之調正變更等，修訂事業及財務計畫，以供開發建設之參考。		建議照案通過。
18	公共設施用地	指定得作多目標使用	刪除	配合已訂定「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定，免特別予以訂定，故刪除公共設施皆指定得作多目標使用之規定內容。		建議照案通過。

表 2 變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案逾公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組審查意見
逾人 1	鍾 0 德	玉 成 段 602、603 地 號	陳情人所座落玉井區玉成段 602、603 地號等 2 筆土地，因周 遭已興建建築物，不適合作為農業 使用，謹請 貴府准予變更為住宅 區或商業區使用，實感德便。	諫請變更為住宅區或商 業區用地。	建議未便採納。 理由： 考量玉井都市計畫人口呈負成 長且住宅區發展率未達 8 成， 尚無新增住宅區或商業區之急 迫性。
逾人 2	展洲實業 有限公司	中正段 840 、841、844 地號	玉井區中正段 840、841、844 地號 等 3 筆土地建築線指定，因都市計 畫道路徵收範圍與現況開發有所 疑義。	因都市計畫道路徵收範 圍與現況開發有所疑義 ，諫請協助釐清並依法 辦理，如擬採都市計畫 變更者，請納入刻正辦 理之變更玉井都市計畫 第四次通盤檢討，以利 後續辦理建築線指定業 務。	建議酌予採納，變更內容詳表 3 編號新 3 案。 理由： 考量現況道路已開闢完成及撤 銷徵收補徵收徒增作業程序， 為避免影響民眾權益及維護陳 情人指定建築線權益。
逾人 3	林 0 瑞、林 0 杰	玉 南 段 296-1、 297、298、 299、300、 301、302、 298- 299-1、 300-1、 302-1 等共 11 筆土地	為台南市玉井區公所所管「玉井都 市計畫」區內，有關本人所有玉南 段 296-1，297，298，299，300， 302 與 301 與 298-1，299-1，300-1 ，302-1 等共十一筆土地，前因玉 井區公所行政作業之疏失致使民 國 71 年興建之合法建物現今皆位 於都市計畫公共設施保留地上，惠 請 臺南市政府考量現況事實，變 更都市計畫為原民國 71 年核定之 土地使用分區（住宅區），以符合 當地環境及維護本人權益。 1. 依貴單位於 96 年 07 月 25 日所 發文之“土地使用分區證明” 內容所示，座落於玉井區玉南 段 296-1，297，298，299，300 ，302 與 301 與 298-1，299-1 ，300-1，302-1 等共十一筆土 地，於民國 61 年 4 月 20 日之 玉井都市計畫中，即已分別被 劃分為水溝、計畫道路、機關 等公共設施保留地。 2. 但事實上，在民國 61 年 4 月 20 日玉井都市計畫發佈之後，直 至民國 87 年之前的地籍圖上 並無此公共設施保留地之劃分 ，同一區域之地號亦只有 296 ，297，298，299，300，302 ，301 等七筆，此公共設施保 留地(水溝之位置與走向)係標 示在其旁邊之 243 之地號上， 其上並有“水”字號。然而到 民國 87 年土地重測之後才突 然由玉井地政事務所於地籍圖 上標示出來，並將該區域之土	為明白事情之原委，期 間曾由本人祖父陳 0 清 先生與法定代理人林 0 杰先生多次向玉井區公 所建設課反應此事並詢 問相關事項，玉井區公 所建設課之承辦人員以 往答覆為：造成此事件 之原因最有可能是地籍 重測時發生定位樁之丈 量錯誤，以致造成地籍 圖上標示之變動。然而 就算原因如此，此案亦 必須交付玉井區都市計 畫委員會討論才能處理 。綜上所述，本人為維 護應有之權益，特訴求 主張如下： 1. 請玉井區公所確實釐 清水溝之實際位置 與流向是否真的與 地籍圖上所標示的 資料相符，或僅是因 地籍重測時所發生 的丈量誤差，以致水 溝之位置與流向在 新的地籍圖上被標 示錯誤。 2. 歷史亦可證明數十年 來，該水溝並未有因 地形地貌之變動或 人為因素而改變其 位置與流向，目前水 溝所在的實際位置 亦在本人所擁有的	建議酌予採納，變更內容詳表 3 編號第 4 案。 理由： 1. 現況水溝係座落於機關用地 ，其區位於 61 年都市計畫發 布實施後未曾變動，另經水 利局表示該地區歷年無淹水 情形且無相關建設計畫。 2. 陳情人已於 69 年取得合法建 築執照，為維護民眾權益， 爰配合水溝實地現況予以變 更。



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組審查意見
			<p>地由原來之七筆劃分為十六筆。</p> <p>3. 由於重測結果之地籍圖標示與事實完全不符，以致造成本人極大的困擾與權益損失，本人謹將自民國 61 年至民國 87 年間所發生之事件經過與影響說明如下：</p> <p>(1) 由於原公告之地籍圖上一一直未標示出該區域有部分土地為公共設施保留地，因此本人祖父陳瑞清先生係以一般住宅用地之名義於民國 65 年 4 月 14 日經買賣取得，並將該區域原本只劃分為七筆土地之產權登記於陳瑞清先生名下。</p> <p>(2) 該七筆土地於民國 71 年經陳 O 清先生向玉井鄉公所與台南縣政府建設局申請核准興建六棟二層樓房於上至今。</p> <p>(3) 民國 85 年期間之玉井鄉地籍圖上，當時亦無任何標示指出該區域有公共設施保留地。</p> <p>(4) 直至陳 O 清先生於民國 91 年欲將該七筆土地以贈與方式移轉登記給本人時，才發現該七筆土地竟然於民國 87 年由玉井地政事務所在地籍圖上逕行分割為十六筆，且其中有十一筆為公共設施保留地。</p>	<p>土地旁邊之 243、269，與 267 的方位上。</p> <p>3. 若此十一筆土地確是民國 87 年玉井區地籍重測時的錯誤，亦請玉井區公所與玉井地政事務所應將此十一筆土地迅速更正為一般住宅用地。</p> <p>4. 懇請台南市都市計畫委員會能儘速處理此事件，取消地籍圖上與事實不符之標示，並將此區域之土地更正恢復為一般住宅用地，以保障本人之權益。</p> <p>5. 另懇請玉井區公所建設課積極處理並與本人聯絡，告知此事件處理之狀況與結果，若需補充資料或列席說明時，亦請事先通知。</p>	
逾人 5	張 O 德 張 O 安	玉興段 999、1001、1003 地號	<p>1. 因都市計畫迄今已有三十三年餘之久，未能依編定徵收使用。</p> <p>2. 在此期間中人民因受此限制無法做其他使用，遭受損失頗巨，因此延續不改變都市計畫將受更大之損失。</p>	<p>1. 請在民國 102 年前依法辦理徵收。</p> <p>2. 倘若無法徵收，請依法變更都市計畫為商業區或住宅區並取消附帶條件整體開發方式與開發面積大小限制。</p>	併變更第 2 案。
逾人 6	台南市政府水利局	詳如圖 3	玉井區 97 年卡孜基及鳳凰颱風來襲時，帶來豪雨造成市區淹水，究其原因乃都市計畫區外東之虎頭山山區洪水因地形因素必須經由市區內排入曾文及後旦溪內，而市區因都市計畫將原有排水路劃定為它種用途用地(非排水路用地)(如下圖 2 紅線部分)，致使虎頭山山區洪水隨地形漫流至市區各低窪處，造成玉井之都市計畫區內嚴	建議將原有排水路恢復為排水路用地，以節流虎頭山山區洪水分流排入後旦溪及後堀溪。	<p>請水利局依下列意見補充資料後，提請大會議討論。</p> <p>1. 因水利局歷次所提變更範圍皆不一致，請再次確認變更範圍並提供土地清冊、使用現況、建築物分佈、水系位置與事業財務計畫(含經費來源)等資料，俾利納入計畫書敘明。</p> <p>2. 變更區位應以公有地為原則</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組審查意見
			重淹水。		。
逾人 7	台灣糖業股份有限公司	玉南段 487、490、495、541、福得段 1445-2、1445-5、14457、1458-2、1459-2、1461、1463、1465、1468、1511-3、1512、1513 地號。詳見圖 6 及圖 7。	1. 因市府刻正辦理「玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案」之計畫區內尚有部分未獲提案變更之本公司之台糖鐵路用地(係屬原本公司玉井糖廠運輸原料甘蔗之鐵路用地,前於民國 76 年廢線),現況為道路、雜林、種植果樹,目前該鐵路用地已無實質運輸功能。 2. 今透過旨揭研商會議瞭解地方有玉井老街等整體規劃之展望與需求,故為提升本公司該等土地效用及配合地方需要,藉由市府刻正進行本次都市計畫通盤之公共設施項目(綠地或道路),可藉以美化環境,增進都市景觀。	建議市府將本公司鐵路用地變更為其他可徵收之公共設施項目(綠地或道路),可藉以美化環境,增進都市景觀。	併變更案第 12 案。
逾人 8	無得學苑蘇 O 河	台南市玉井區玉南段 691 等一筆土地	民 無得學苑,申請都市計畫通盤檢討案。(土地座落:台南市玉井區玉南段 691 等一筆土地)。基地目前全部為寺廟使用,宣揚佛教真諦,教化眾生,使冥頑者峻悔向上,化暴戾為祥和,並為貫徹實行。廣為佈施,救助貧困艱難之民眾,安置孤苦生黎,以及各種急難救助及其他本寺財力所得以為之一切社會慈善工作。以建立正信佛教並培養弘揚佛教真理人才,淨化人心改善社會風氣,並興辦公義慈善及社會教化事業。	擬申請原使用分區:農業區。變更為宗教專用區。懇請貴府惠予納入玉井區都市計畫通盤檢討。實感德便。	建議未便採納。 理由: 該寺廟未取得寺廟登記證,且基地現況出入道路不足 6 米,另經公所表示該道路未符現有巷道認定要件,不符「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第六條規定。
逾人 9	江 O 偉	竹圍段 81-45 與 81-25 地號	本計畫區之道路用地已在 81 年強制徵收完成,到今(101 年)都沒有開闢,已違背當初強制徵收土地需求,嚴重影響土地所有權人權益至極。希望在此次通盤檢討附帶決議一年內能將道路開闢完成。 敬請諸位委員發慈悲心,本計畫自 61 年就劃設市場用地至今已逾 40 年了,農民土地損失難以估計。另能體恤農民當初道路用地被強制徵收的無助與無奈。我父親當時的心情我能體會他的無奈心情。我父親(江 O 松)土地竹圍段 81-45 與 81-25 地號亦被強制徵	目前道路土地已徵收完成,但尚未開闢,以致地方發展停滯,請加速道路之開闢。 本案非屬都市計畫實質變更範疇,建議轉承工務局及地政局等相關單位。	未便採納。 理由: 有關道路開闢事宜,非屬都市計畫變更範疇,已轉知工務局。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組審查意見
			收。		
逾人 10	朱 0 鐘	玉井區中正段 855 地號	茲立陳情書朱 0 鐘等三人，座落於玉井區中正段 855 號土地上方，因政府徵收土地做為玉井國民小學預定地，該預定地於徵收後整地並埋設水泥排水管至 855 號地段即停，且外環道路工程施工完成後，855 號土地變成低窪地區，上方之排水管出水量大，當時本人曾向關單位反應，排水管該同時埋設以利本人方便整理土地使用，立管機關答覆，該工程分二期施工，為迄今已逾 20 年毫無訊息，本人原計畫將排水管源頭以混泥土塞住。	請儘速派員實地勘察處理，如蒙恩准，感謝萬分，並請給予小民答覆，為確保本人權益，如再置之不理，將來排水溝必會使中正里水患不斷。	建議未便採納。 理由： 有關排水工程計畫，非屬都市計畫實質變更範疇，已轉知工務局與水利局。
逾人 11	許 0 輝	玉井區玉中段 940、963 地號	請廢止玉井區玉中段 940、963 地號土地原都市計畫劃設之曩底路。	因玉中段周邊道路系統已臻完善，曩底路規劃實無存在之必要性。另本人反對廢除曩底路變更為住宅區，需繳交回饋金。請委員參考 97 年 4 月 16 日南市都劃字第 09716516820 號公告第 4 條第 1 項規定：「都市計畫變更符合下列情形者，免回饋：都市計畫公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區者，今再恢復變更為住宅區或商業區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免回饋」，本案原即屬住宅區，公共設施廢除後本即恢復住宅區。請就曩底路之實際需要全面清查檢討，並予廢止（合於免回饋條件），如有保留必要，也請提出可行之徵收財務計畫，並納入計畫書規定，敬請相關機關察納建言。	併表 4 曩底路編號第 10 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組審查意見
逾人 12	玉井區公所	北極殿旁中正路，計畫道路Ⅲ-1	計畫道路Ⅲ-1 目前於都市計畫書內為全線 12 米道路，但目前於北極殿中正路道路實際寬度約在 8-9 米，部分民眾建築申請面臨指定建築線問題。	釐清都市計畫圖、樁位圖及地籍圖三者之關係，以利釐清建築線指定之疑義。	因涉及玉井老街規劃及指定建築線問題，請洽文化局及公所研商具體方案後，提請大會討論。

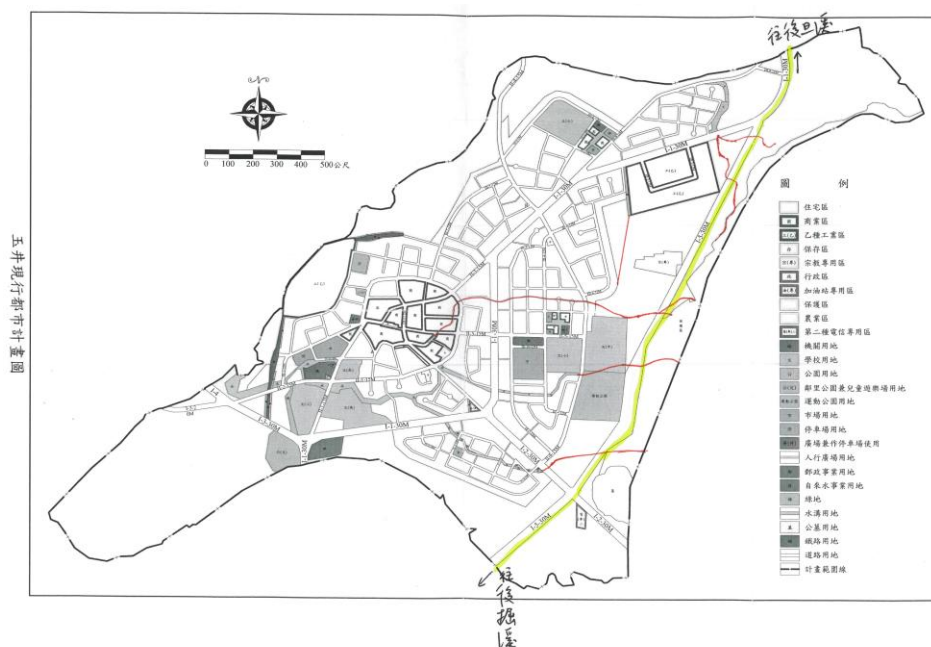


圖 1 逾公展期間人民或團體陳情案第 6 案陳情變更位置示意圖

表 3 新增變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
新 1	文小（一）西側住宅區	綠地 (0.309)	廣場用地（附） (0.309)	1. 該住宅區東西兩側臨接綠地致無法指定建築線，為維護民眾建築權益，將綠地變更廣場用地，以利建築線指定。 2. 新增附帶條件規定：本次變更範圍除供設置汽、機車出入口外，其餘僅得作為植栽綠化與人行步道使用；由土地所有權人自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。每一建築基地汽、機車出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則。
新 2	玉井都市計畫區內曾文溪水系支流後堀溪及後旦溪河川區域公告治理範圍	農業區 (3.7868)	河川區 (3.7584) 河川區兼供道路使用 (0.0284)	配合臺南市政府水利局所提供之曾文溪水系支流後堀溪及後旦溪河川區域公告治理範圍予以變更。
		道路用地 (0.0669)	河川區兼供道路使用 (0.0669)	
		水溝用地 (0.0013)	河川區 (0.0013)	
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.0142)	河川區 (0.0142)	
		機關用地 (0.0097)	河川區 (0.0097)	
新 3	玉井都市計畫區文小三西側道路	道路用地 (0.1123)	文小用地 (0.0536)	1. 該道路已於 81 年辦理土地徵收，並於 82 年及 83 年間開闢完成。 2. 於 84 年辦理地籍重測時，提出都市計畫樁位偏差疑義研討，依會議結論應依都市計畫圖修測樁位成果，並於 85 年重新辦理樁位公告。 3. 查現況道路開闢與地籍圖一致，惟與都市計畫圖及樁位成果不符，為免撤銷徵收、補徵收徒增作業程序及影響民眾權益，另為維護土地所有權人指定建築線權益，爰配合道路現況予以變更。
			住宅區 (0.0587)	
		住宅區 (0.1109)	道路用地 (0.1109)	
新 4	市一南側住宅區	住宅區 (0.0067)	水溝用地 (0.0067)	1. 現況水溝係座落於機關用地，其區位於 61 年都市計畫發布實施後未曾變動，惟地籍重測致產生誤差，另水利局表示該地區歷年無淹水情形。 2. 陳情人已於 69 年取得合法建築執照，為維護民眾權益，爰配合水溝實地現況予以變更。
		水溝用地 (0.0522)	住宅區 (0.0522)	
		機關用地 (0.0496)	水溝用地 (0.0339) 住宅區 (0.0157)	



圖 2 水資源回收中心設置區位

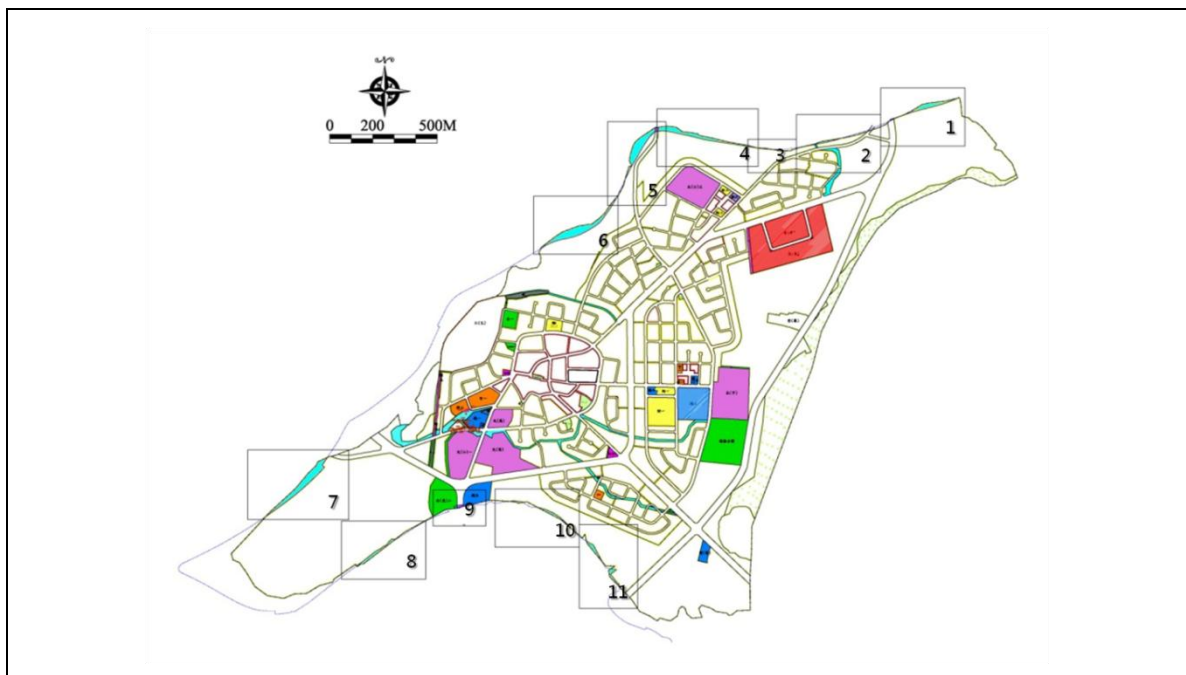


圖3 新增變更案2-後堀溪流域位於玉井都市計畫區內建議檢討變更位置示意圖

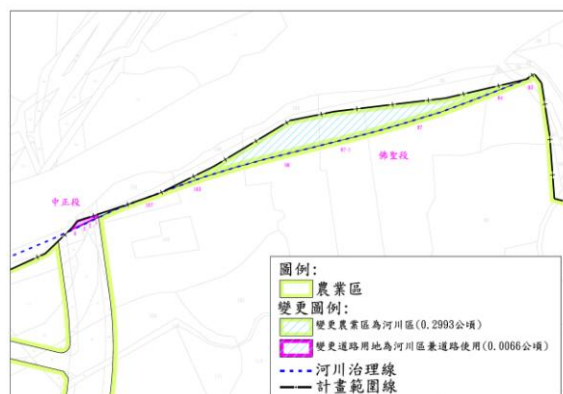


圖 3-1 變更示意圖 1

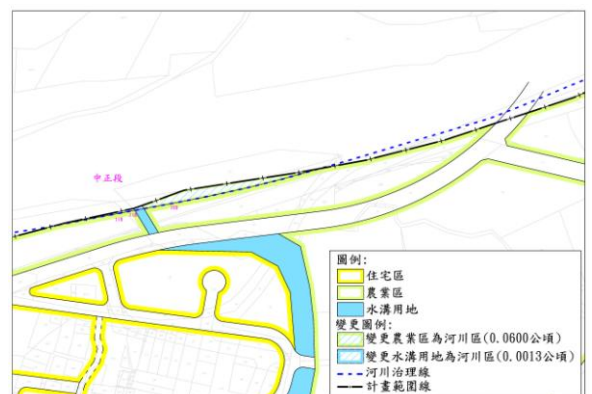


圖 3-2 變更示意圖 2

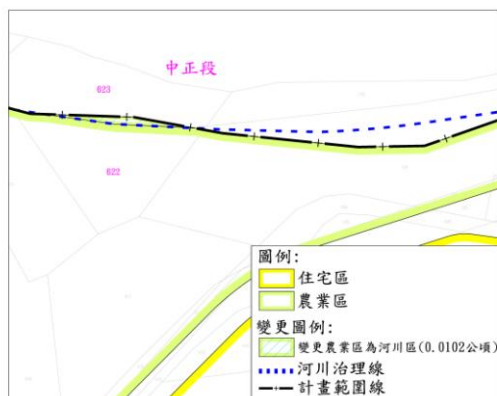


圖 3-3 變更示意圖 3

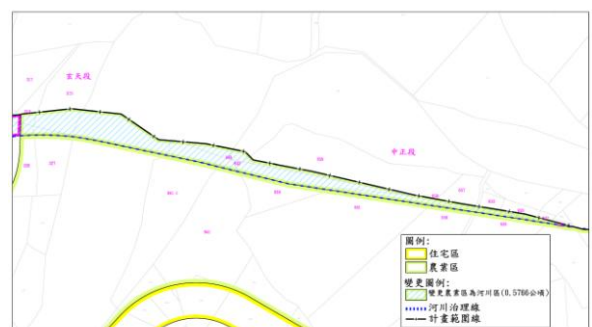


圖 3-4 變更示意圖 4

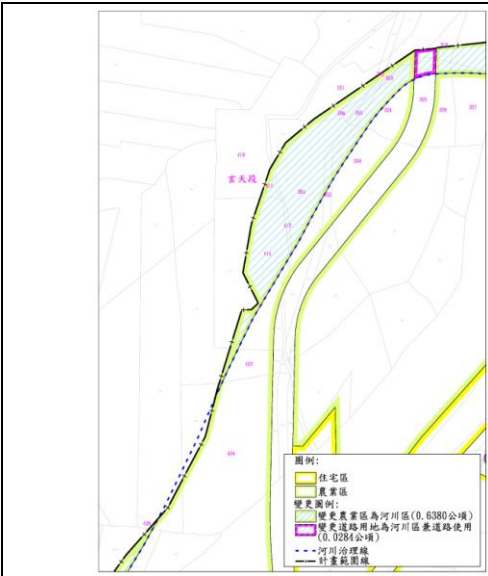


圖 3-5 變更示意圖 5

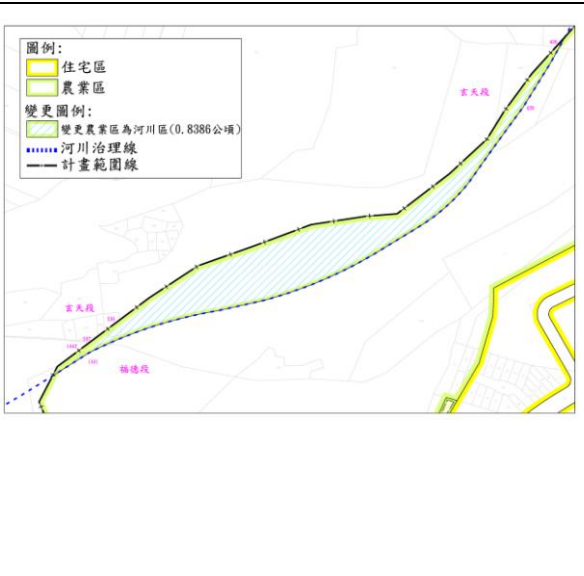


圖 3-6 變更示意圖 6

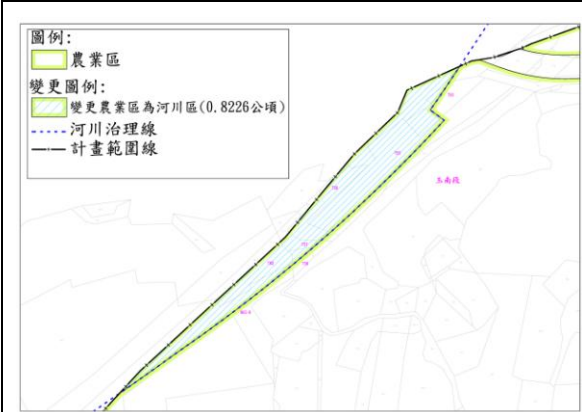


圖 3-7 變更示意圖 7

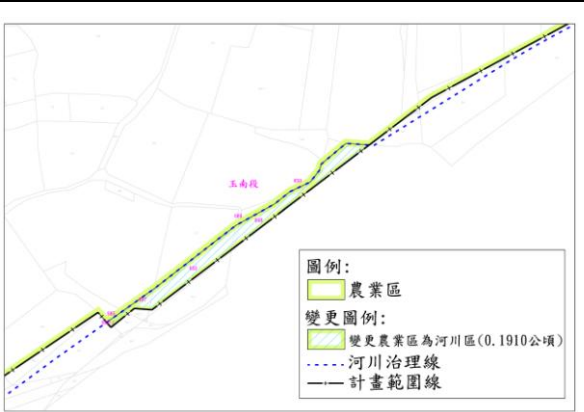


圖 3-8 變更示意圖 8

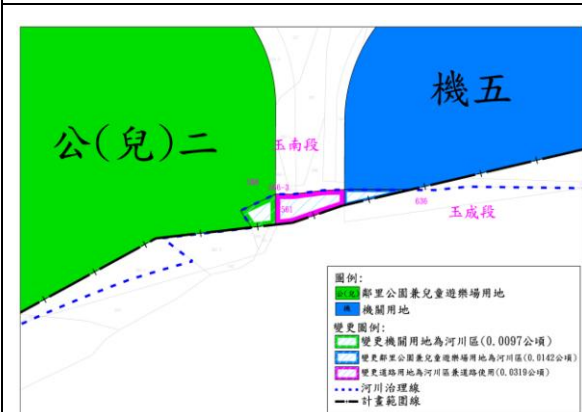


圖 3-9 變更示意圖 9

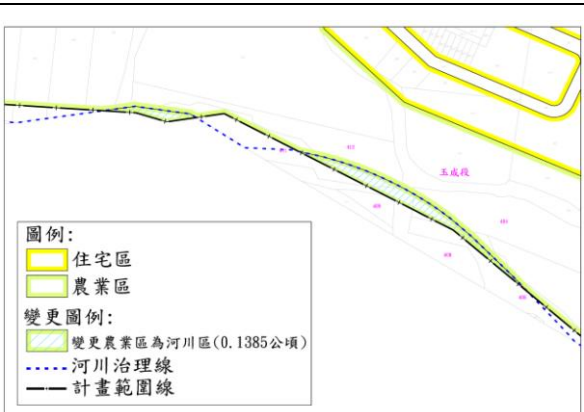
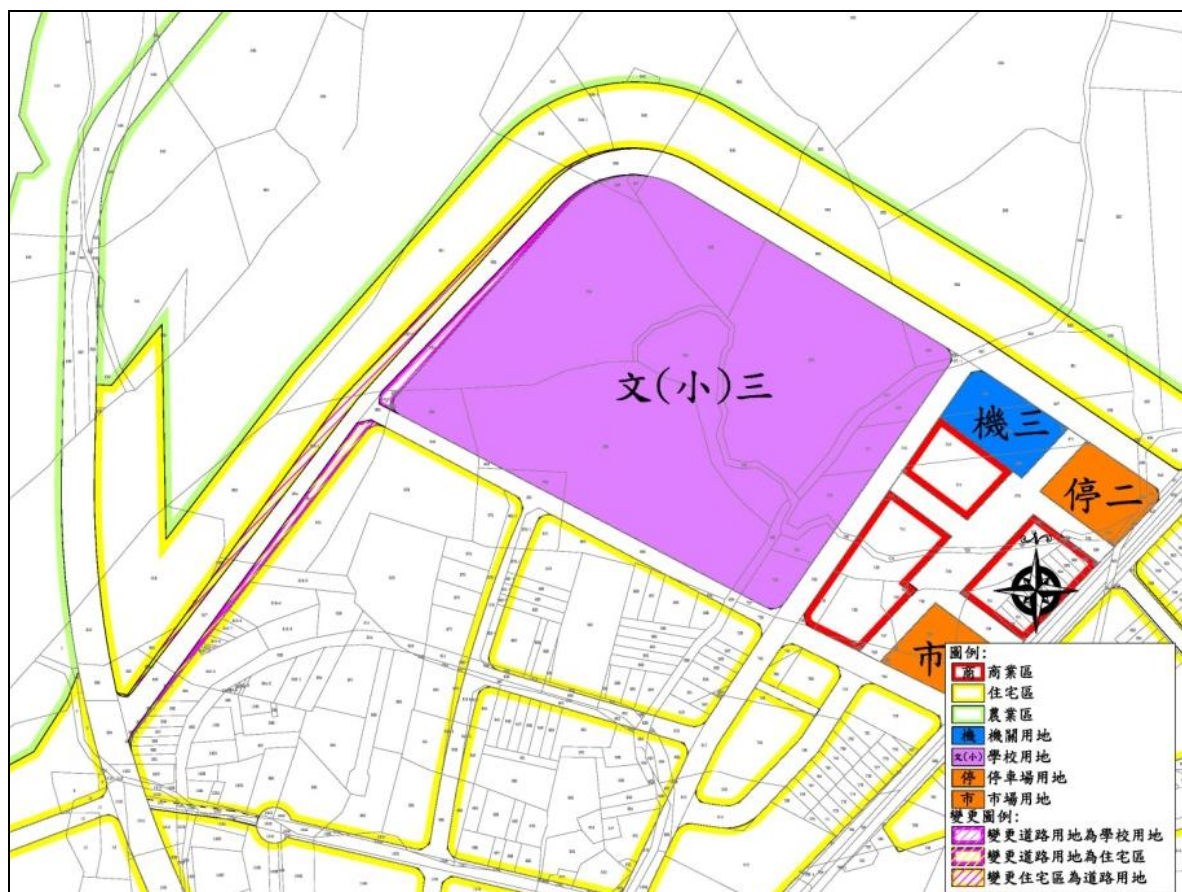
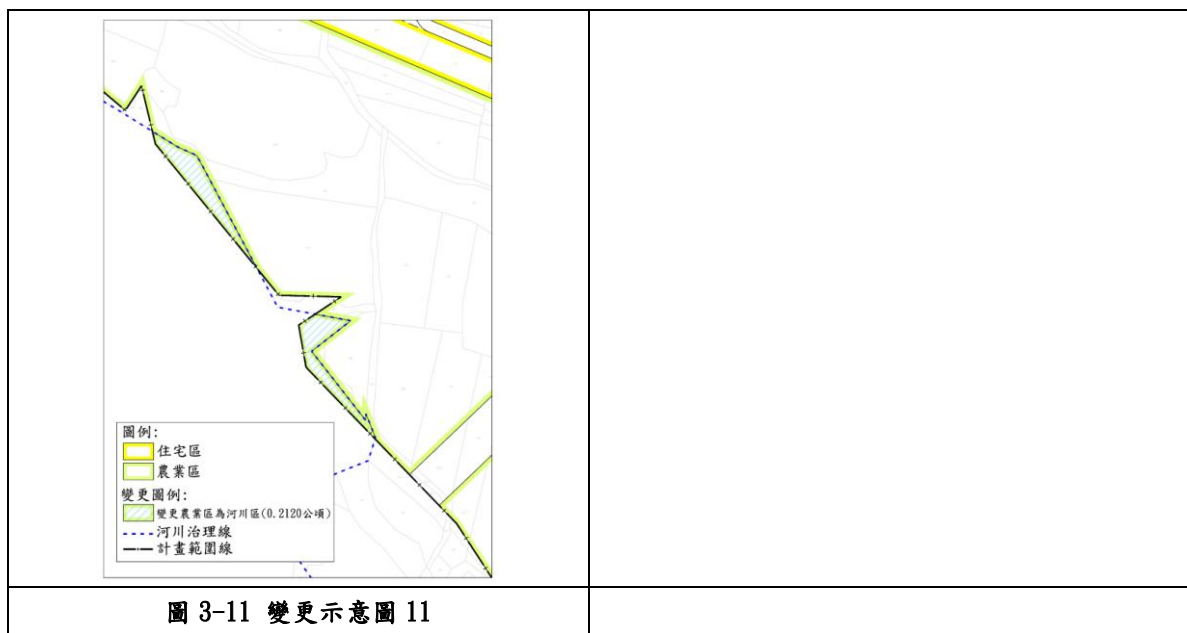


圖 3-10 變更示意圖 10





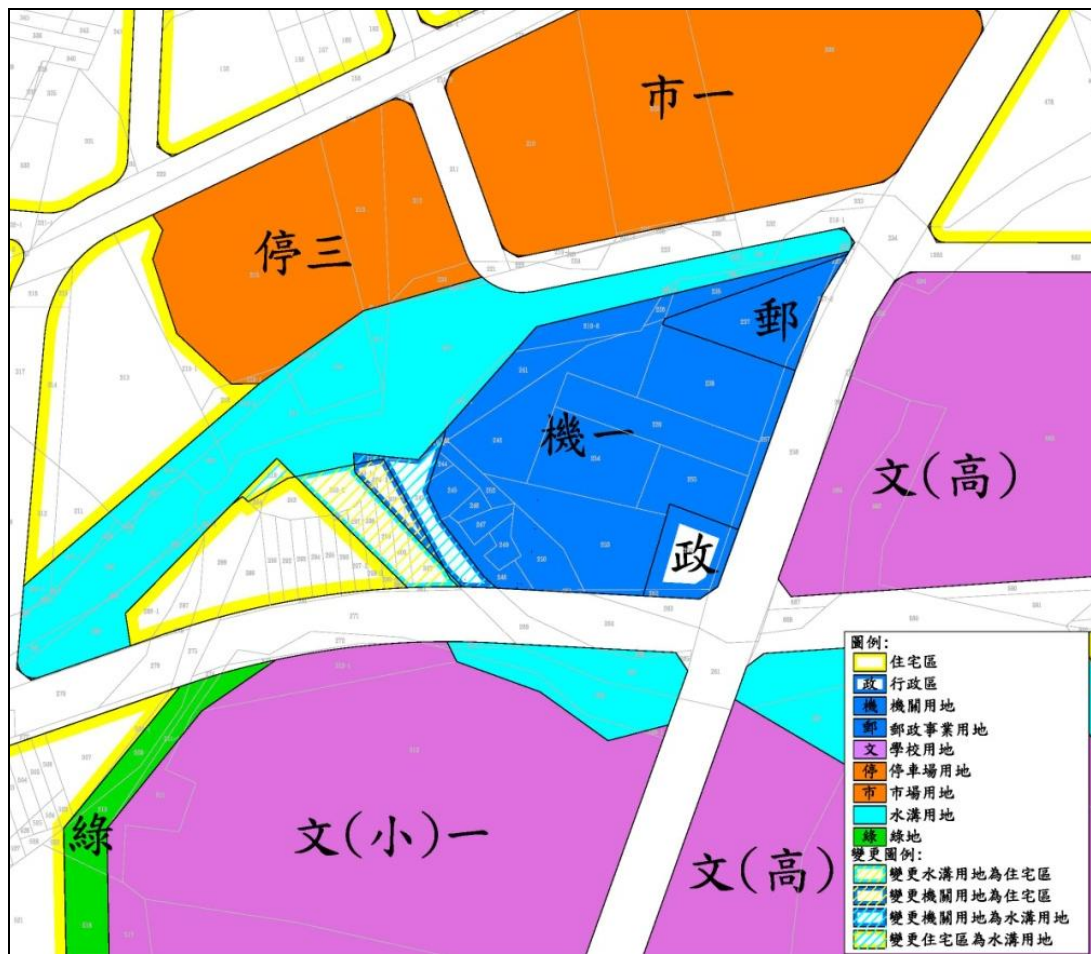


圖 5 新增變更案 4-市一市場用地南側住宅區變更後計畫示意圖

表 4 囊底路開闢情形及建議處方式

編號	基地位置	開闢情形	建議處理方式	專案小組審查意見	變更示意圖
1	工一乙種工業區北側	現況多為農地及空地使用，且尚未開闢。	經權屬清查，地主多屬不同人所有，鑑於廢除囊底路不影響地主興建權益（除中正段 313、323、324 地號為裡地，惟不受廢除囊底路影響），且有利地區發展，建議廢除囊底路。	考量廢除囊底路不影響地主權益，原則同意變更道路用地為住宅區（附），附帶條件為：「應捐贈變更土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，且應於核發建築執照前繳交」。	
2	工一乙種工業區西側	目前現況多為農業用地使用，除部分土地國有財產局已徵收外，皆為私人所有。	經權屬清查，地主多屬同一人所有，鑑於廢除囊底路不影響地主興建權益（除佛聖段 340、340-1、340-2 地號為裡地，惟不受廢除囊底路影響），且有利地區發展，因此建議廢除囊底路。	1. 考量廢除囊底路不影響地主權益，原則同意變更道路用地為住宅區（附），附帶條件為：「應捐贈變更土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，且應於核發建築執照前繳交」。 2. 另考量本區塊位於玉井主要聯外道路極具發展潛力，且僅廢除囊底路難以活化本區塊，爰建議規劃單位評估本區塊市地重劃之可行性（含事業及財務計畫），並請地政單位評估可行性，供大會審議參考。	
3	工一乙種工業區西南側	現況多為空地使用。	經權屬清查，地主多屬不同人所有，鑑於廢除囊底路易造成裡地，不易開發，因此建議維持原計畫。	考量鄰接囊底路之建築基地指定建築線權益，建議維持原計畫。	二
4	工一乙種工業區西南側	現況多為空地使用。	經權屬清查，地主多屬不同人所有，鑑於廢除囊底路易造成裡地，不易開發，因此建議維持	考量鄰接囊底路之建築基地指定建築線權益，建議維持原計畫。	二



			原計畫。		
5	市二市場 用地北側	目前現況囊 底路及道路 皆未開闢，現 況多座農地 使用。	地主多屬不同人所有，鑑於廢除囊底路無法解決裡地問題，且部分囊底路已徵收完成，建議維持原計畫。	因廢除囊底路仍無法解決裡地問題且部分道路已徵收，考量道路完整性，建議維持原計畫。	二
6	市二市場 用地北側	目前現況道路已開闢且已有合法建築興建其上。	經權屬清查，部分囊底路已徵收完成，建議維持原計畫。	因部分道路已徵收，考量道路完整性，建議維持原計畫。	二
7	文小三學 校用地南 側	目前囊底路尚未開闢，部分現況道路已開闢完成，且部分囊底路土地已完成徵收作業。	經權屬清查，地主多屬不同人所有，鑑於廢除囊底路易造成裡地，且部分囊底路已完成徵收，建議維持原計畫。	因廢除囊底路仍無法解決裡地問題且部分道路已徵收，考量道路完整性，建議維持原計畫。	二
8	加油站專 用區西側	目前現況多為空地使用，多數囊底路已完成徵收，且已有建築興建，建議維持原計畫。	囊底路已完成徵收，且已有建築興建，建議維持原計畫。	因部分道路已徵收，考量道路完整性，建議維持原計畫。	二
9	加油站專 用區西側	目前現況道路已部分開闢，囊底路尚未開闢。	鑑於鄰近道路已有房子闢建，且部分道路已徵收，建議維持原計畫。	因部分道路已徵收，考量道路完整性，建議維持原計畫。	二
10	加油站專 用區西側	現況多為農地使用。	經權屬清查，土地皆屬同一地主所有，鑑於廢除囊底路不影響地主權益，且有利地區發展，建議廢除囊底路。	考量廢除囊底路不影響地主權益，原則同意變更道路用地為住宅區（附），附帶條件為：「應捐贈變更土地總面積 30 % 作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，且應於核發建築執照前繳交」。	

11	文高學校 用地東側	目前現況為 農地使用。	經權屬清查，多屬相同 地主所有，鑑於廢除囊 底路不影響地主權 益，且有利地區發展， 建議廢除囊底路。	考量廢除囊底路不 影響地主權益，原則 同意變更道路用地 為住宅區（附），附 帶條件為：「應捐贈 變更土地總面積 30 %作為公共設施用 地，並以繳交當期公 告現值加四成換算 為代金抵繳，且應於 核發建築執照前繳 交」。	
12	文高學校 用地東側	現況多為空 地使用。	經權屬清查，地主多屬 同人所有，鑑於部分囊 底路已完成徵收作 業，建議維持原計畫。	因部分道路已徵 收，考量道路完整 性，建議維持原計 畫。	二
13	工二乙種 工業區東 側	現況多為空 地使用。	經權屬清查，囊底路地 主屬同一人所有，但若 廢除囊底路，鄰近地主 將造成裡地無法指定 建築線開發，爰建議維 持原計畫。	考量鄰接囊底路之 建築基地指定建築 線權益，建議維持原 計畫。	二
14	工二乙種 工業區東 側	現況多為空 地使用。	經權屬清查，地主多屬 同一人所有，故建議廢 除囊底路以利民眾使 用。然本案進行相關土 地所有權人意願調 查，囊底路地主共計 2 人，皆不同意，因未來 若開發使用，仍須另闢 道路進出，反增加土地 開發成本。另考量囊底 路廢除將造成基地開 發面積過大仍須劃設 道路，爰建議維持原計 畫。	因土地所有權人不 同意變更，且將影響 日後基地開發，建議 維持原計畫。	二

**表 5 土地使用分區管制要點明細表**

原 計 畫	新 計 畫	變更理由	專案小組審查意見																								
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	依原條文	建議照案通過。																								
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	依原條文	建議照案通過。																								
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	依原條文	建議照案通過。																								
四、（一）本計畫之工業區依乙種工業區管制，乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。 （二）建築基地於申請建築時，其建築基地前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側均需退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地。	四、本計畫之工業區依乙種工業區管制，乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。	配合全市一致性原則修正	建議照案通過。																								
五、停車空間設置標準 （一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。	五、停車空間設置標準 （一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。	配合全市一致性原則修正	建議照案通過。																								
<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td>一五0平方公尺以下（含一五0平方公尺）</td><td>免設停車位</td></tr><tr><td>超過一五0平方公尺至二五0平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過二五0平方公尺至四00平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過四00平方公尺至五五0平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以此類推</td><td></td></tr></table>	總樓地板面積	停車位設置標準	一五0平方公尺以下（含一五0平方公尺）	免設停車位	超過一五0平方公尺至二五0平方公尺	設置一部	超過二五0平方公尺至四00平方公尺	設置二部	超過四00平方公尺至五五0平方公尺	設置三部	以此類推		<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td>一五0平方公尺以下（含一五0平方公尺）</td><td>免設停車位</td></tr><tr><td>超過一五0平方公尺至二五0平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過二五0平方公尺至四00平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過四00平方公尺至五五0平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以此類推</td><td></td></tr></table>	總樓地板面積	停車位設置標準	一五0平方公尺以下（含一五0平方公尺）	免設停車位	超過一五0平方公尺至二五0平方公尺	設置一部	超過二五0平方公尺至四00平方公尺	設置二部	超過四00平方公尺至五五0平方公尺	設置三部	以此類推			
總樓地板面積	停車位設置標準																										
一五0平方公尺以下（含一五0平方公尺）	免設停車位																										
超過一五0平方公尺至二五0平方公尺	設置一部																										
超過二五0平方公尺至四00平方公尺	設置二部																										
超過四00平方公尺至五五0平方公尺	設置三部																										
以此類推																											
總樓地板面積	停車位設置標準																										
一五0平方公尺以下（含一五0平方公尺）	免設停車位																										
超過一五0平方公尺至二五0平方公尺	設置一部																										
超過二五0平方公尺至四00平方公尺	設置二部																										
超過四00平方公尺至五五0平方公尺	設置三部																										
以此類推																											
前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 （二）前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。	前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 （二）前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。 （三）建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車場。																										

原 計 畫	新 計 畫	變更理由	專案小組審查意見
六、保存區、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	配合變更案第6案保存區變更為宗教專用區調整。	建議照案通過。
七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	依原條文。	建議照案通過。
八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	依原條文。	建議照案通過。
九、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率國中以下不得大於百分之一百五十，高中（職）以上不得大於百分之二百。	九、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率國中以下不得大於百分之一百五十，高中（職）以上不得大於百分之二百。	依原條文。	建議照案通過。
十、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。	十、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。	依原條文。	建議照案通過。
十一、郵政事業用地、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	十一、郵政事業用地、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	依原條文。	建議照案通過。
十二、第二種電信專用區得供作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	十二、第二種電信專用區得供作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	依原條文。	建議照案通過。
十三、（一）機關用地、學校用地、郵政事業用地、自來水事業用地之建築基地，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地。 （二）第二種電信專用區之建築基地，應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮三公尺，退縮部分得計入法定空地。	刪除	配合全市一致性原則修正	建議照案通過。
	十三、產業專用區屬本計畫區活化產業之專用區，使用管制規定如下： （一）產業專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。 （二）產業專用區除乙種工業區之使用項目外，得視實際需求，增加供產業生產、商業或其它不同使用之使用項目；得作產業生產、零售業、餐飲業、旅館、會議中心、百貨公司、大型商場及購物中心、商務中心	為劃設產業專用區，增訂產業使用項目、開發面積及發展強度。	因變更案編號第五案已建議維持原計畫，本條文予以刪除。

原 計 畫	新 計 畫	變更理由	專案小組審查意見						
	<p>、醫療及護理機構、無污染之輕型工業建築（廠辦）、倉儲、運輸、轉運及物流中心、旅遊、文化資訊、文化產品創作研發、產業文化展示、以及其他經市府核准服務性產業活動之產業。</p> <p>（三）前項所列增加之使用項目，應辦理整體開發，其整體開發面積不得小於0.5公頃；土地權利關係人得擬具開發計畫提經台南市都市計畫委員會審查，並涉及都市設計事項部分需提現市市設計委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。</p>								
十四、（一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 （二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分三十為限。 1.私人捐獻或置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	刪除。	依「建築技術規則」之規定辦理，免特別予以訂定，本條文內容建議予以刪除。	建議照案通過。						
	<p>十四、建築線退縮規定： （一）於實施區段徵收或市地重劃地區及1,000平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table><tr><td>分區及用地別</td><td>退縮建築規定</td><td>備註</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>自道路境界線至少退</td><td>一、退縮建築之</td></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退	一、退縮建築之	配合全市一致性原則修正。	因變更案編號第五案已建議維持原計畫，有關產業專用區之建築退縮規定予以刪除。
分區及用地別	退縮建築規定	備註							
住宅區	自道路境界線至少退	一、退縮建築之							



原 計 畫	新 計 畫			變更理由	專案小組審查意見	
	商業區	縮 5 公尺建築。	空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。  二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。			
	工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，後院及兩側均需退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。  二、如有特殊情形者，得由台南市政府都市設計審議委員會審議決定。			
		產業專用區				自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地。
		公共設施用地及公用事業設施				自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。
	(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：					
	分區及用地別	退縮建築規定	備註			
	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。  二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。			
	商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。  二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。			
十五、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	十五、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。			依原條文。	建議照案通過。	
十六、本要點未規定事項，適用其他法	十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。			依原條文。	建議照案通過。	

原 計 畫	新 計 畫	變更理由	專案小組審查 意見
令規定。			

七、 散會時間:下午 17 時 00 分

**臺南市都市計畫委員會召開**  
**「變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）案」**

**第 4 次專案小組會議簽到簿**

一、時 間：102 年 1 月 28 日(一)下午 14 時整

二、地 點：永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主 持 人：劉委員曜華

四、紀錄：周倚臣

五、出席委員：

職	稱	姓 名	簽 名
委 員	李 沐 龍	請 假	
委 員	徐 明 福	請 假	
委 員	劉 曜 華	請 假	
委 員	方 進 呈	請 假	
委 員	吳 欣 修		

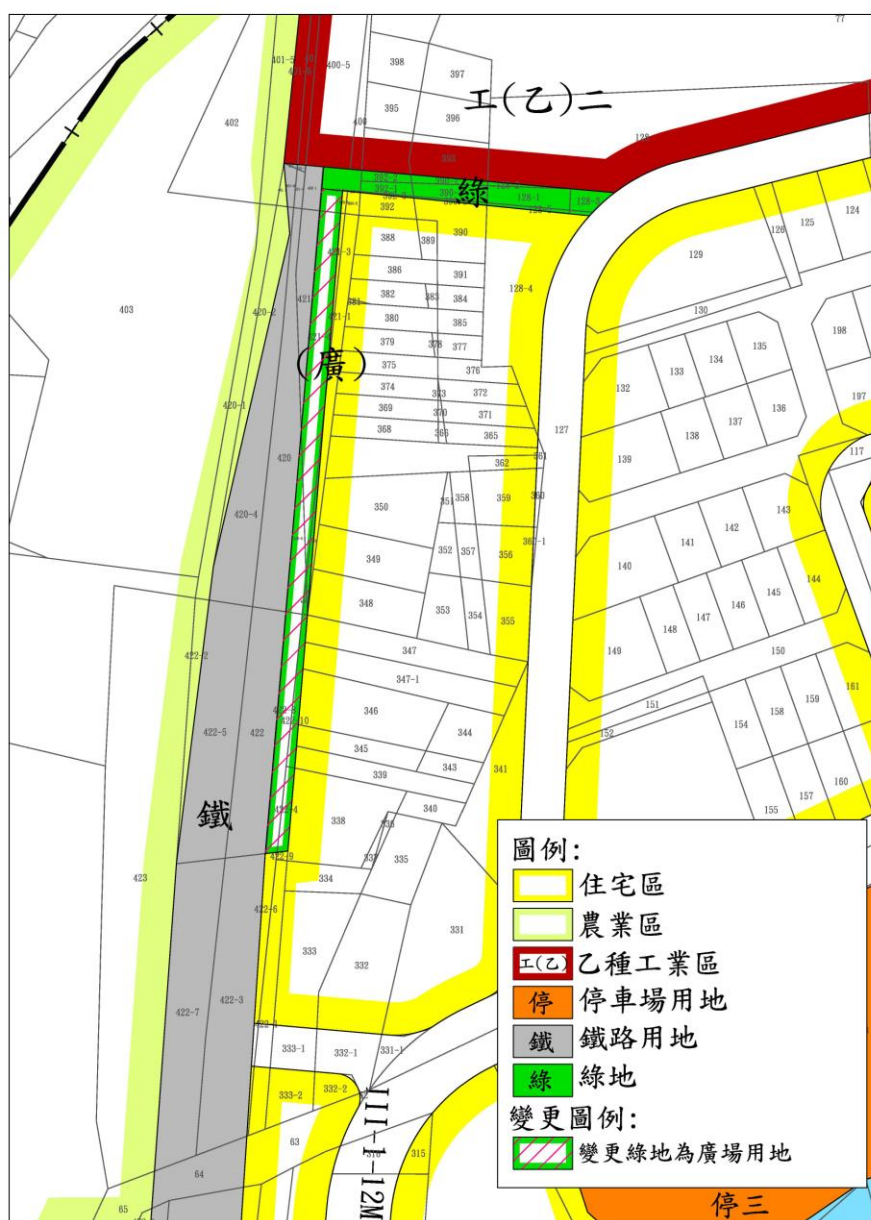
六、列席單位：

單 位	職 稱	簽 名
本府民政局		
本府水利局		

單	位職	稱簽	名
本府經濟發展局		林蔚然	
本府地政局			
本府都市發展局		周倚臣	
本府教育局			
玉井區公所		吳柏玄 林維德	
台灣糖業公司		江永煌 吳培民	新營鄉
啟順開發 顧問有限公司		施孟亨 許志真	
陳情人		許永輝	許志真

## 附件 1 變更案第 12 案補充資料

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	
變更案第 12 案	「停三」停車場用地西側	綠地 (0.0499)	廣場用地 (0.0499)	經清查地籍權屬，住宅區與綠地多屬不同人所有，為免住宅區因臨接綠地致無法指定建築線，爰將綠地變更廣場用地，以利建築線指定。



變更案第 12 案，部分綠地變更為綠地兼廣場使用

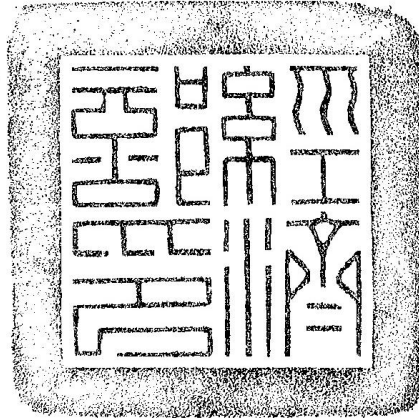
## 附件 2

公告變更曾文溪水系支流後堀溪（自曾文溪匯流處起至清芳橋河段）河川區域

檔 號：  
保存年限：

### 經濟部 公告

發文日期：中華民國100年11月10日  
發文字號：經授水字第10020213750號  
附件：



主旨：公告變更曾文溪水系支流後堀溪（自曾文溪匯流處起至清芳橋河段）河川區域。

依據：河川管理辦法第7條第1項。

公告事項：

- 一、公告變更後堀溪（自曾文溪匯流處起至清芳橋河段）河川區域，其河川圖籍為第1至36號計36張。
- 二、前台灣省政府84年5月26日八四府建水字第151885號公告後堀溪河川圖籍第1至36號計36張作廢。
- 三、本公告圖籍存置台南市政府及本部水利署第六河川局備閱。
- 四、公告劃入河川區域內之公私有土地，應依水利法及河川管理辦法相關規定限制使用；前經劃入河川區域並於本次劃出之公私有土地解除河川區域管制。

部長 **施顏祥** 公出  
政務次長林聖忠代行