

台南市都市計畫委員會第二三八次會議紀錄

一、時 間：九十三年十二月三十日(四)下午二時整

二、地 點：十樓都委會會議室

三、主 持 人：許兼主任委員添財 記 錄：邱文志

四、出席委員：(詳會議簽到簿)

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

六、審 議 案：(並當場確認會議記錄)共六案，詳後附件。

第一案：[變更台南市主要計畫\(水交社文化園區\)案](#)

第二案：[變更台南市主要計畫\(公園道用地「公道四」及部分中密度住宅區為公園用地「公六十三」\)案](#)

第三案：[擬定台南市北區鄭子寮地區「商 31」商業區細部計畫案](#)

第四案：[變更台南科技工業區\(東區部分\)細部計畫\(第一次通盤檢討\)案](#)

第五案：訂定臺南市污水處理廠用地建蔽率與容積率案

第六案：擬廢除本市東區光明段 225、227、228、229、230 地號等五筆土地範圍內現有巷道案

七、討論案：(並當場確認會議記錄)共二案，詳後附件。

第一案：[變更台南市東區都市計畫\(主要計畫\)通盤檢討案【變更「工二」甲種工業區為商業區建議方案】](#)

第二案：[擬定台南市主要計畫\(商 43-東區副都心\)細部計畫案有關「事業及財務計畫」研議案](#)

臺南市都市計畫委員會第二三八次委員會議審議案第一案

案 名	一、變更台南市主要計畫（水交社文化園區）案
說 明	<p>一、辦理機關：台南市政府（都市發展局綜合規劃課）</p> <p>二、法令依據：</p> <p>依都市計畫法第二十七條規定：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：（一）、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。....（四）、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。...」，本案係為配合眷改政策，成立文化園區以保存眷村文化，以改善地方環境並促進經濟發展，經本府認定為適應興建重大建設之需要，而依上開規定辦理都市計畫迅行變更並依第二十八條規定配合擬定細部計畫。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>本案係源於民國 89 年底本府為保存眷村文化，配合中央推動眷村改建及城鎮地貌改造運動，委託辦理「台南市水交社地區環境改造計畫規劃案」，針對水交社地區窳陋環境，經由公有土地開發、都市環境改造、眷村文化保存及經營與相關配套措施之研擬，塑造高品質生活空間，並強化人文、自然、公共安全及景觀與都市意象，規劃為「水交社眷村文化園區」，並指定原「水交社」建築群為保存價值之眷村文化古蹟，並據以辦理本次主要計畫個案變更暨配合擬定細部計畫案。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>本計畫範圍北達健康路，南至新都路，東臨南門路，西接西門路，東西寬約 600 公尺，南北長約 900 公尺，計畫區面積約為 49.78 公頃。範圍內涵蓋大成里、明德里、荔宅里與興中里等部分面積，範圍內有明德新村、實踐四村、志開新村等國軍老舊眷村，以及警察新村等老舊住宅社區。</p> <p>五、本次計畫內容：詳計畫書圖。</p> <p>六、辦理經過：</p> <p>本案變更主要計畫暨配合擬定細部計畫經本府九十三年九月六日南市都計字第 09316546160 號公告自九十二年九月七日起至九十二年十月六日依法公開展覽三十日，並刊登於九十二年九月十一日、十二、十三日等三日之台灣日報；全案並於九十二年九月十六日上午十時於本市南區興中社區活動中心（本市興中街一百號）召開公開說明會。公開展覽期間主要計畫共有 5 件公民及團體陳情意見，細部計畫共有 1 件公民及團體陳情意見及 6 件逾期公民及團體陳情意見。</p> <p>七、本案現已完成都市計畫法定公展草案程序，並於九十二年十月八日依法提請本市都市計畫委員會第 236 次委員會審議，惟本案變更內容繁多且涉及細部計畫擬定內容，故決議組成專案小組詳加討論審查，其</p>

	<p>後本案主要計畫內容部分經九十三年十一月五日、十一月十五日、十二月三日共召開三次專案小組審議後，決議提請本次大會審議。</p> <p>八、本案主要計畫經專案小組審議後之意見詳如後表二主要計畫變更內容明細表，以及表四主要計畫人民及團體陳情意見綜理表之專案小組決議欄。</p> <p>九、以上提請委員討論。</p>
決議內容	<p>一、變更內容修正通過，詳「變更內容明細表」及「公民或團體陳情意見綜理表」市都委會決議欄。</p> <p>二、為突顯眷村文化特色，案名修正為「變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案」，說明書內文有關「文化園區」文字均統一修正為「眷村文化園區」。</p> <p>三、配合變更案四-1、六-4、五-3及七-4案修正計畫範圍，調整本案計畫面積為 52.69 公頃，計畫書中各變更案面積請重新以數值圖檔核算後更正。</p> <p>四、修正原實施進度與經費內容：「總經費為 238,268 仟元。其中屬市府逐年編列預算者約 94,872 仟元；中央政府逐年編列預算者約 143,396 仟元」，並配合修正實施經費表(內容詳附件一)。</p> <p>五、本案計畫書及圖部分文字及圖示疏漏與錯誤部分，請配合補充及更正，以及都市防災內容請補充。</p>

表一 變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案變更內容分類總表

變更案分類		變更案編號	案數
一	變更為住宅區	第一-1 至一-4 案	4
二	變更為商業區	第二-1 至二-4 案	4
三	變更為古蹟保存區	第三-1 至三-3 案	3
四	變更為公園用地	第四-1 至四-4 案	4
五	變更為學校用地	第五-1 至五-4 案	4
六	變更為公園道用地	第六-1 至六-5 案	5
七	變更為道路用地	第七-1 至七-4 案	4
八	其他	第八-1 至八-1 案	1
總計			29

表二 變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件 或其他說明	專案小組 決議	台南市都 委會決議	內政部 都委會 決議
			原計畫	新計畫						
—	一-1	公道五以南計畫區東側	「文小6」學校用地	低密度住宅區	0.6549	調整志小為街 調開國地完整 廊		1.維持原計畫。 2.理由:本案範圍內已有志開國小主要校舍,為免拆除校舍,故維持現行計畫之文小用地使用(詳附圖一)。	照專案小組決議通過。	
一-1	一-2	公道五以南計畫區東側	「文小6」學校用地	低密度住宅區	0.0834			照案通過。	照專案小組決議通過。	
一-2	一-3	公道五以南計畫區東側	「文中19」學校用地	低密度住宅區	0.2900			照案通過。	照專案小組決議通過。	
一-3	一-4	公道五以南計畫區西側	「文中26」學校用地	低密度住宅區	0.0006	劃設公及中大 道調整國地 調成用地完整 廊		照案通過。	照專案小組決議通過。	

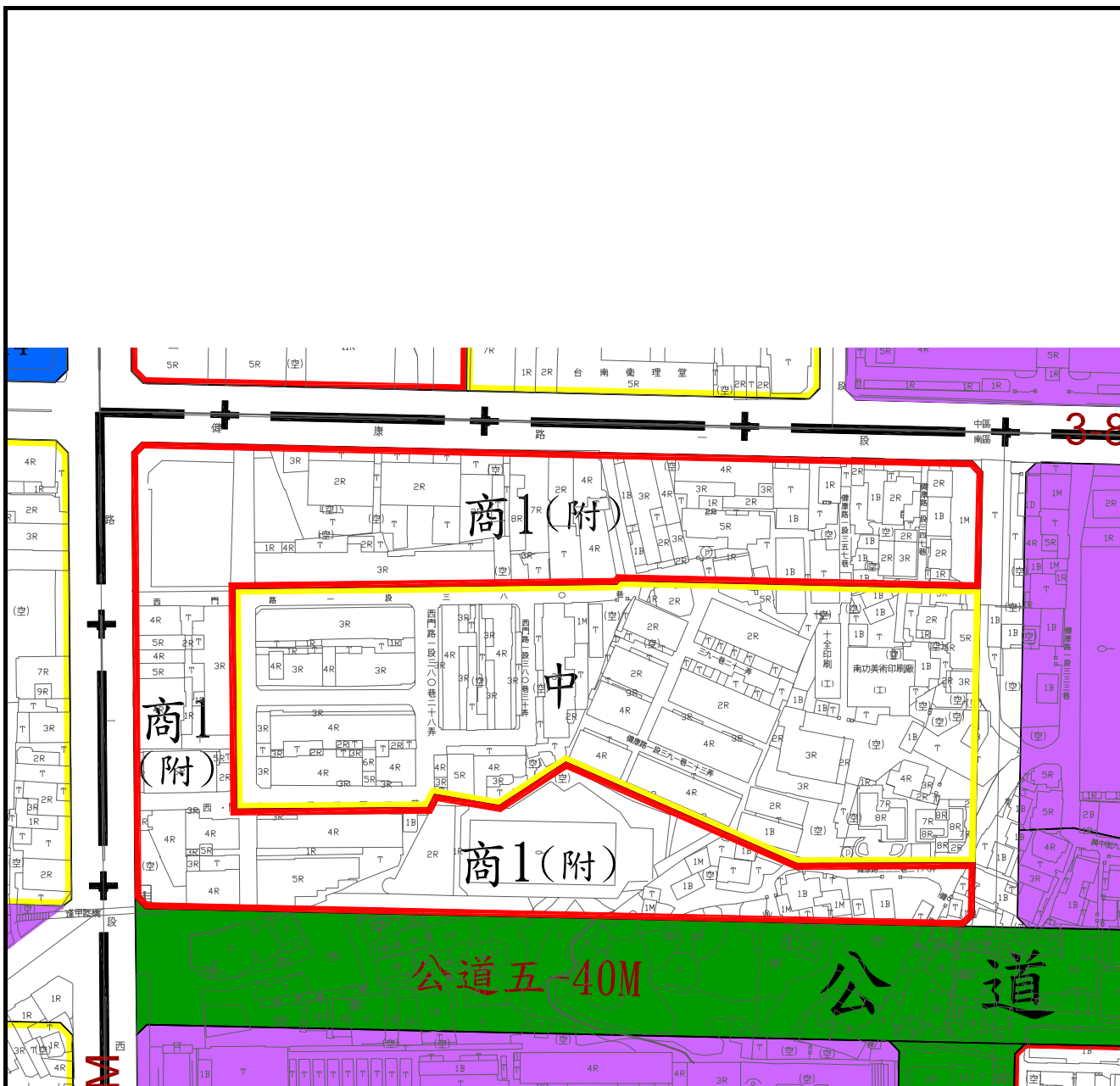


■ ■ ■ ■ ■ ■ 新增市地重劃範圍

圖號：附圖一
圖名：變更案編號一-1 修正後內容示意圖

表二 變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案變更內容明細表(續一)

新編號	原編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件 或其他說明	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都委會決議
			原計畫	新計畫						
二-1	二-1	公道五以北計畫區西北側	中密度住宅區	「商 1」商業區	1.9237	臨健康路、西門路與公道五一側劃設沿街帶狀商業區。	1.應回饋公共設施比例 10%。 2.變更後使用分區維持中密度住宅區之容積率與建蔽率。 3.其餘部分依「台南市都市計畫回饋規定及變更商業區申請規範」相關規定辦理。	1.修正通過。 2.修正內容如下(詳附圖二): (1)鄰西門路一側部分,依現況建築物邊界,調整變更範圍向東移。 (2)新增變更「文中 26」用地為商業區「商 1」部分(0.4823 公頃),變更理由如下: (i)延續沿街商業帶之商業行為。 (ii)為因應大成國中游泳池未來將辦理委外經營,配合變更為商業使用,以增加其使用彈性。	照專案小組決議通過。	
二-2	二-2	公道五以南計畫區西側	低密度住宅區	「商 62」商業區	1.0062			照案通過。		
二-3	二-3	公道五以南計畫區西側	低密度住宅區	「商 62」商業區	1.1979			照案通過。		
二-4	二-4	公道五以南計畫區東側	低密度住宅區	「商 62」商業區	3.7396			照案通過。		
								1.修正後通過。 2.編號調整為「商 63」,理由如下:配合刻正辦理之「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)」商業區規劃內容,修正原公道五南側「商 62」商業區,提升定位為「地區型(中心)商業區」。		



圖號：附圖二

圖名：變更案編號二-1 修正後內容示意圖

表二 變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案變更內容明細表(續二)

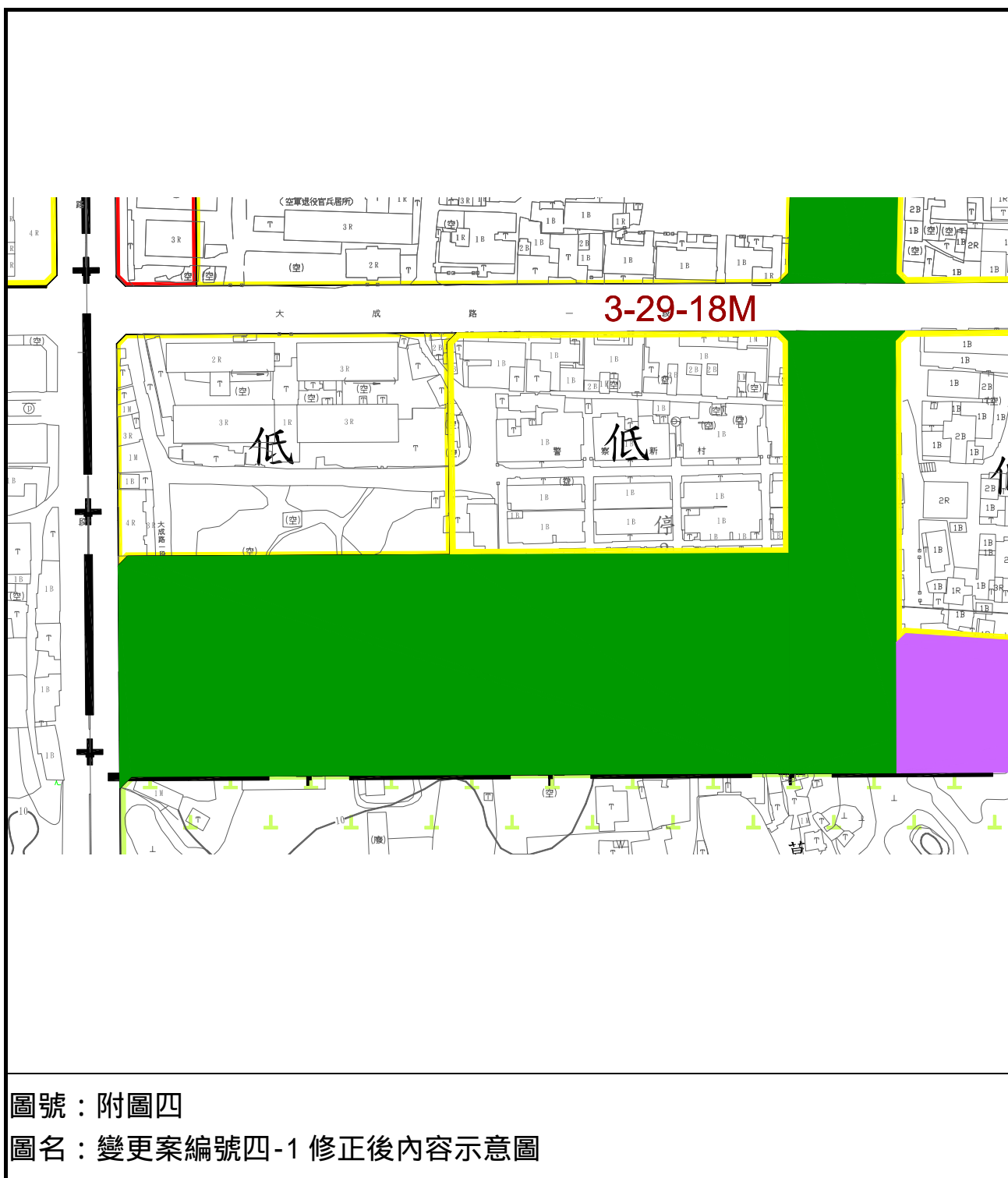
新編號	原編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件 或其他說明	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都委會決議
			原計畫	新計畫						
三-1	三-1	公道五以南計畫區東側	低密度住宅區	保存區(23)	1.2102	依據第二屆古蹟歷史建築物審查委員會第十一次會議決議。		1.修正後通過。 2.採納人民及團體陳情意見(編號：逾 4)建議，配合修正新計畫名稱為「古蹟保存區(古 24)」(詳附圖三)。	照專案小組決議通過。	
	三-2	公道五以南計畫區東側	低密度住宅區	保存區(23)	0.6951			1.修正後通過。 2.採納人民及團體陳情意見(編號：逾 4)建議，配合修正新計畫名稱為「古蹟保存區(古 24)」(詳附圖三)。	照專案小組決議通過。	
三-2	三-3	公道五以南計畫區東側	「文小 6」學校用地	保存區(23)	0.0169	調整志小為街開用地完整廓。		1.修正後通過。 2.修正變更理由如下：「依據第二屆古蹟歷史建築物審查委員會第十一次定期會議決議劃設。」。 3.採納人民及團體陳情意見(編號：逾 4)建議，配合修正新計畫名稱為「古蹟保存區(古 24)」(詳附圖三)。	照專案小組決議通過。	

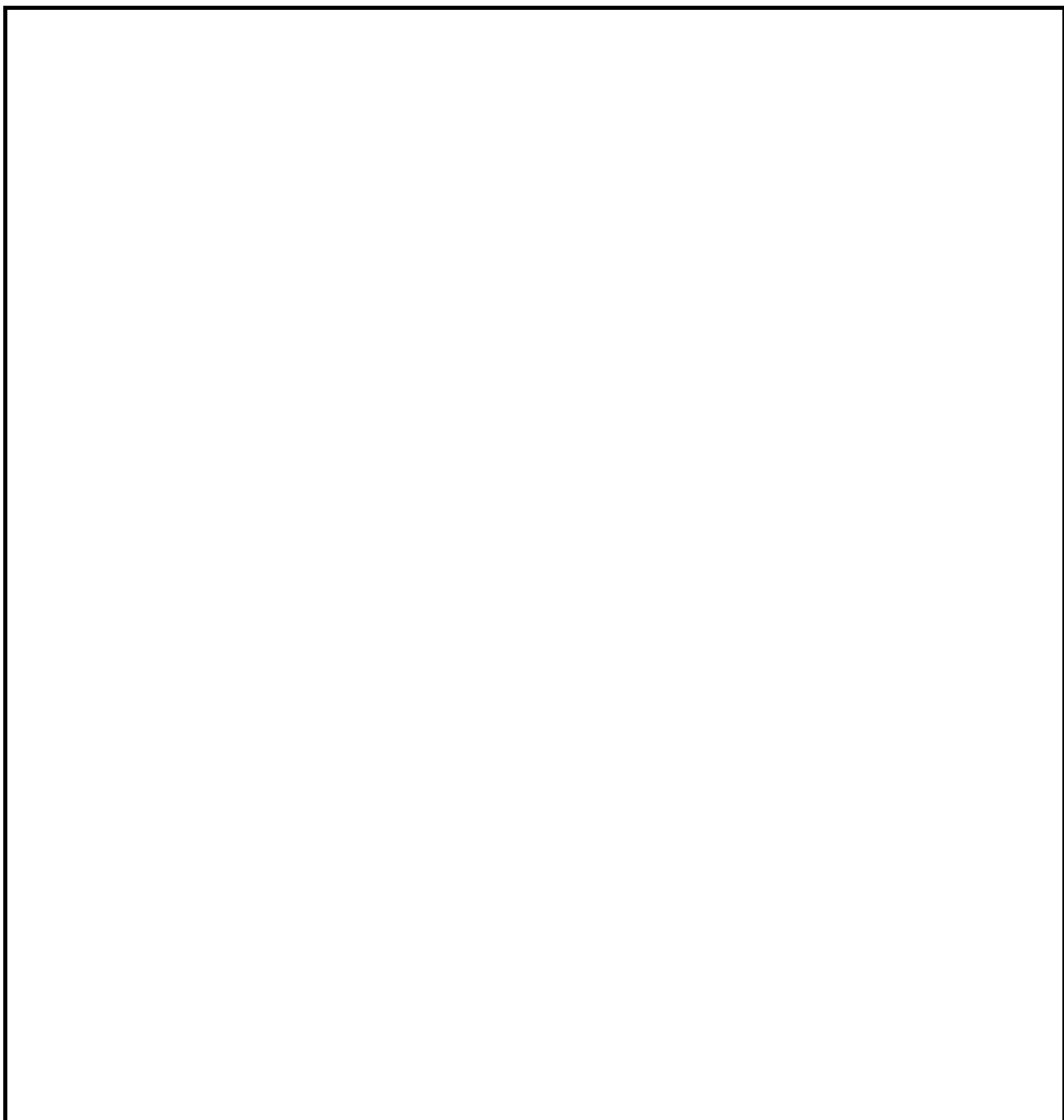
表二 變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案變更內容明細表(續三)

新編號	原編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件 或其他說明	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部 都委會 決議
			原計畫	新計畫						
四-1	四-1	成大以 南路南	低密度 住宅區	「公 60」 公園用 地	2.8635	做為地 區休閒 與景觀 使用之 「社區 公園」。		1.修正計畫圖本案南側範圍界線至計畫範圍線。 2.採納人民及團體陳情意見(編號:逾4)建議及考量增加住宅區面積,減少公園用地面積,變更內容調整為低密度住宅區(0.8067 公頃)及公60用地(2.0568 公頃)(詳附圖四)。	照專案小組 決議通過。	
四-2	四-2	公道五 以南計 畫區東 側	低密度 住宅區	「公 61」 公園用 地	0.2087	配合眷村 文化保存 區劃設。	公 61 公園 用地南側低 階軍官宿舍 區應妥為保 留及再利用。 。	1.修正後通過。 2.配合修正附帶條件內容「...低階軍官宿舍區...」為「...官兵宿舍區」。	照專案小組 決議通過。	
四-3	四-3	公道五 以南計 畫區東 側	低密度 住宅區	「公 61」 公園用 地	2.1006			1.修正後通過。 2.配合修正附帶條件內容「...低階軍官宿舍區...」為「...官兵宿舍區」。 3.依據市府與土地所有人(國防部)協商結果,為平衡眷改土地價值及活化古蹟保存區,故於西側臨 I-3-15M 道路一側增設 25 米進深之沿街商業區,北起 I-2-15M 計畫道路,南至南側官兵宿舍區北界(0.2684 公頃)(詳附圖五)。	照專案小組 決議通過。	
四-4	四-4	公道五 以南計 畫區東 側	「文小 6」 學校用 地	「公 61」 公園用 地	0.1042			1.修正後通過。 2.配合修正附帶條件內容「...低階軍官宿舍區...」為「...官兵宿舍區」。	照專案小組 決議通過。	

圖號：附圖三

圖名：變更案編號三-1、三-2、三-3 修正後內容示意圖





圖號：附圖五

圖名：變更案編號四-3 修正後內容示意圖

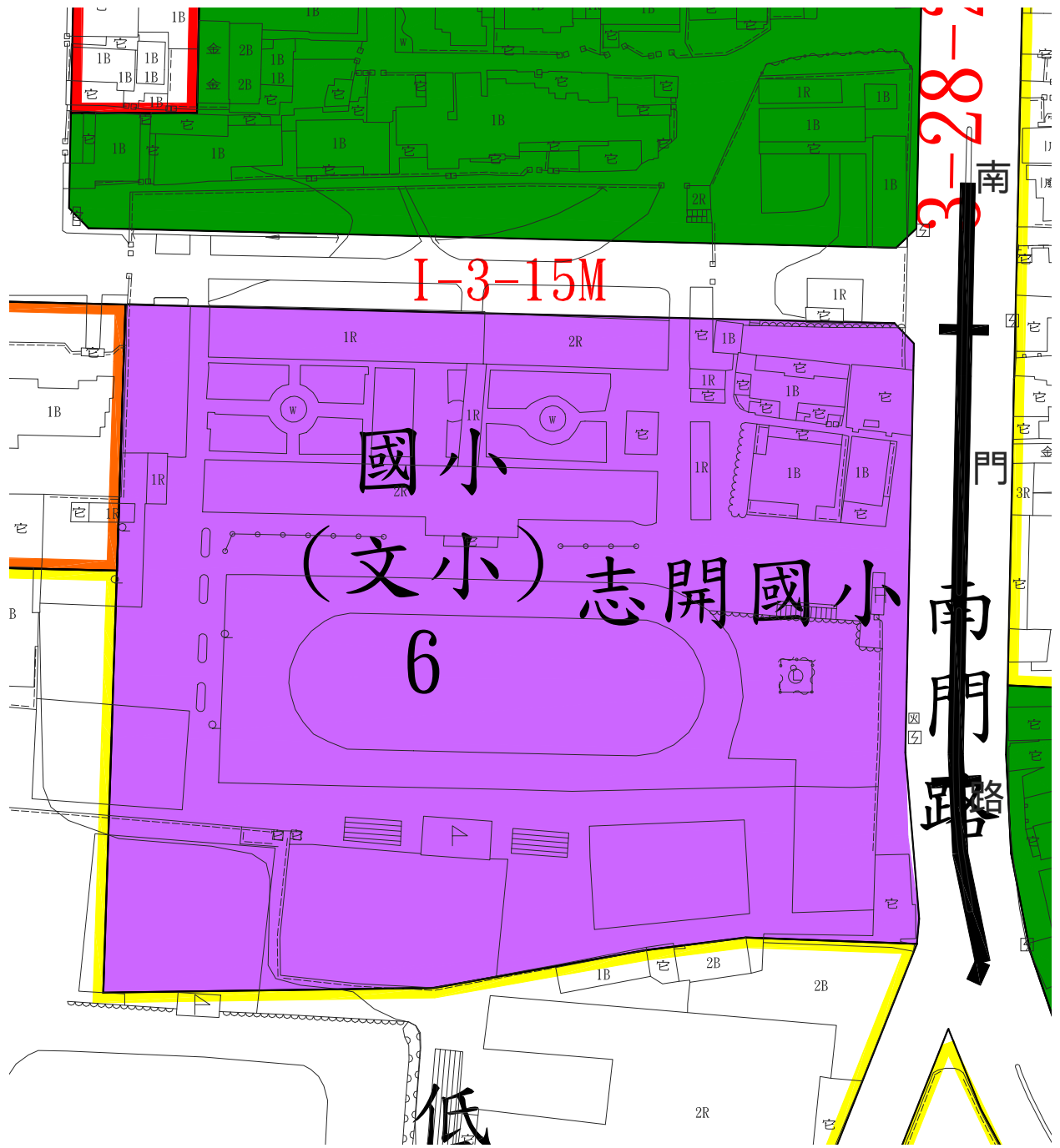
表二 變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案變更內容明細表(續四)

新編號	原編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都會決議
			原計畫	新計畫						
五-1	五-1	公道五北計畫區北側	中密度住宅區	「文中6」學校用地	1.0580	調整台南高商用地為完整街廓。		照案通過。	1.參酌人民陳情第1案意見，增列附帶條件修正後通過。 2.增列附帶條件如下：「請國立台南高級商業職業學校應於本計畫發布實施後三年內，依法完成用地撥用程序，否則恢復為原使用分區」。	
五-2	五-2	公道五北計畫區東側	「文中19」學校用地	「文小6」學校用地	1.2223	調整志開國小用地為完整街廓。		1.修正後通過。 2.修正內容如下：變更為「文小6」用地(0.3136公頃)及「低密度住宅區」(0.9087公頃)，住宅區部分並配合修正計畫書「實施進度與經費」，納入市地重劃範圍(詳附圖六)。 3.修正變更理由如下：配合編號一-1案維持原計畫為文小6學校用地，變更後文小6用地已將近2公頃，足敷使用，故依志開國小實際使用範圍變更為「文小6」用地。	照專案小組決議通過。	
五-3	五-3	大成路南	低密度住宅區	「文中9」學校用地	0.5426	依據六信高中使用現況調整其校區範圍。		1.修正後通過。 2.配合修正計畫圖本案南側界線至計畫區範圍線(詳附圖七)，修正變更理由內文學校名稱為「六信高中」。	照專案小組決議通過。	
五-4	—	志開國小北側	低密度住宅區	「文小6」學校用地	0.5426	調整志開國小用地為完整街廓。		1.新增變更案。 2.依第一次專案小組會議決議，配合一-1案維持原文小6用地，鄰近畸零土地，配合一併變更(詳附圖八)。	照專案小組決議通過。	

■ ■ ■ ■ ■ ■ 新增市地重劃範圍

圖號：附圖六

圖名：變更案編號五-2 修正後內容示意圖

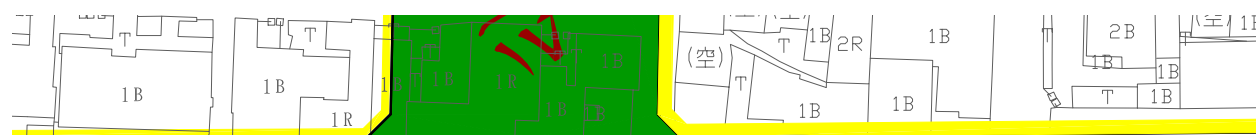


圖號：附圖八

圖名：新增變更案編號五-4 內容示意圖

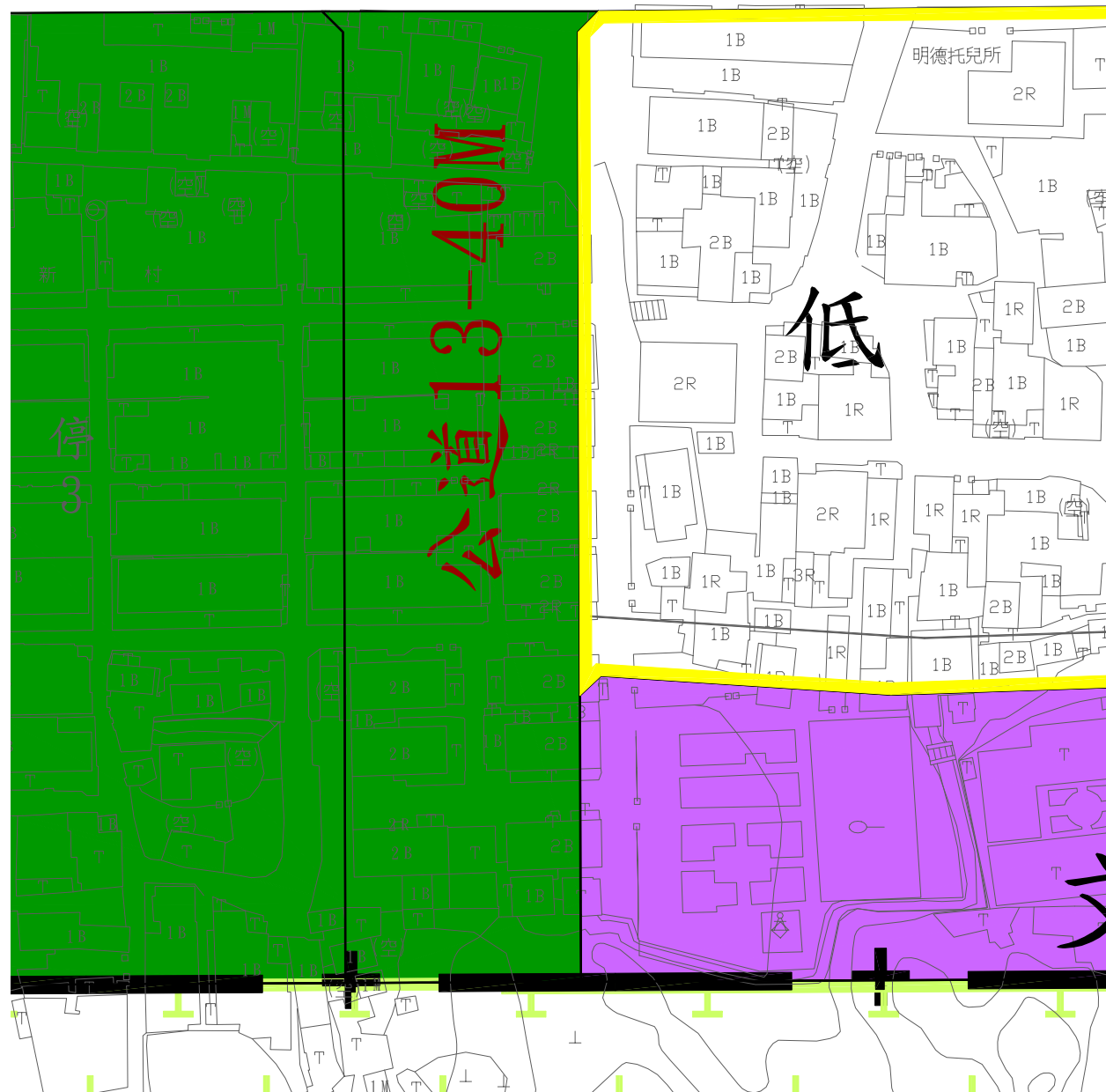
表二 變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案變更內容明細表(續五)

新編號	原編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都委會決議
			原計畫	新計畫						
六-1	六-1	公道以計畫區西側	「文中 26」學校用地	「公道 13」公園道用地	0.4562	劃設 40 米寬之公道 13 公園道用地。		1.修正後通過。 2.配合修正變更理由如下：配合本市公園道劃設原則，劃設 40 米之「公道 13」公園道用地，以串聯本計畫區北側公道 5、南側公 60 公園用地及未來公墓公園化。 3.編號六-4 案修正計畫圖本案南側界線至計畫區範圍線(詳附圖九)。	照專案小組決議通過。	
六-2	六-2	公道以計畫區西側	低密度住宅區	「公道 13」公園道用地	0.7670					
六-3	六-3	計畫區中央	道路用地	「公道 13」公園道用地	0.7463					
六-4	六-4	大城以南	低密度住宅區	「公道 13」公園道用地	0.6252					
六-5	六-5	公道以計畫區西側	低密度住宅區	「公道 14」公園道用地	0.5668	劃設 22 米寬之公道 14 公園道用地。		1.修正後通過。 2.配合修正變更理由如下：配合本計畫區內古蹟保存區之劃設，劃設 22 米之「公道 14」公園道用地，以銜接計畫區西側經西門路進入本區之動線，並以古蹟保存區內市定古蹟活化作為公道 14 之端景意象。	照專案小組決議通過。	



29-18M

大 成



圖號：附圖九

圖名：變更案編號六-4 修正後內容示意圖

表二 變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案變更內容明細表(續六)

新編號	原編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都委會決議
			原計畫	新計畫						
七-1	七-1	公道五以南計畫區東側	低密度住宅區	道路用地	0.8522	1.劃設主要計畫道路。 2.調整志國小地為完整街廓。		1.修正後通過。 2.配合修正變更理由如下：北側東西向計畫道路(商63南側)為銜接計畫區東側市立體育場田徑大道動線劃設，其餘依現況道路劃設。 3.依據第二次專案小組會議委員建議及人民及團體陳情意見(編號：5、逾4)，避免原規劃之 I-4-15M 西側路段(古24之間)與公道14錯開，形成危險路口，且為使古蹟保存區(古24)街廓完整，減少因車流干擾古蹟保存區內之活動行為，故該路段西側配合變更為「古蹟保存區(古24)」(詳附圖十)。	照專案小組決議通過。	
七-2	七-2	公道五以南計畫區東側	「文小6」學校用地	道路用地	0.1662			1.修正後通過。 2.配合修正變更理由如下：北側東西向計畫道路(商63南側)為銜接計畫區東側市立體育場田徑大道動線劃設，其餘依現況道路劃設。		
七-3	七-3	公道五以北計畫區東側	低密度住宅區	道路用地	0.0617					
七-4	-	計畫區南新側都	低密度住宅區	道路用地	0.3025	依現況使用劃設12米計畫道路。		1.新增變更案。 2.變更理由如下：依現況使用劃設12米計畫道路(詳附圖十一)。	照專案小組決議通過。	



表三 「變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案」公開展覽期間人民陳情意見總表

編號	陳情人	陳情位置	建議事項概要
1	國防部總政治作戰局	計畫區原眷改土地	考量眷改土地價值平衡
2	志開國小家長會	志開國小	維持志開國小原計畫或先建後拆
3	志開國小教師會	志開國小	
4	駱孝義	鹽埕段 173-28 地號	調整公道 13 路線，以免拆除房屋
5	李家和	公道 14、健康路與公道 5 間之興中路	一、公道 14 請向北移。 二、位於健康路與公道五間之興中路往西側移動。
逾 1	荔宅里里長張英	全區	1.設置傳統市場
逾 2	沈鄒琴、沈德麟	全區	5.規劃傳統市場
逾 3	吳阿玉	鹽埕段 173-27 地號	調整公道 13 路線及寬度，以免拆除房屋
逾 4	林見飛	全區	計畫案未能突顯園區特色，建議維持原計畫
逾 6	大成國中	大成國中東側(變更案編號一-4、六-1)	建請本案於本校東側維持目前與北端興中路相同路寬之現況。

表四 「變更台南市主要計畫（水交社眷村文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都委會決議
1	國防部總政治作戰局 地址： 台北郵政九〇〇一二附八號信箱 電話： (02)2311617#253171#404 志開新村、明德新村	<p>一、本局依「都市計畫法」第十九條規定提出意見。</p> <p>二、台南市「志開新村」土地已納「國軍老舊眷村改建總冊土地清冊」，並作價編列「國軍老舊眷村改建特別預算」，依規定俟原眷戶完成遷購台南市國宅後，辦理標售處分，得款歲入上述特別預算，以利眷改業務之推動與執行。前揭眷村範圍內本局管有土地計有二十九筆，總面積九三、四一五平方公尺，九十三年公告總值為二十七億一千四百萬元。另依「市地重劃實施辦法」第八條第六點規定，主管機關勘選市地重劃地區時，應評估重劃後地價預期增漲幅度。本次公展計畫說明書內並未詳載暨估算本案土地重劃前後價值損益，為免影響本局之土地處分計畫及減損眷改土地之價值，建請台南市政府重新檢討本案。</p> <p>三、案內屬國有地重劃範圍內土地多為本局管有，變更後計畫街廓及使用分區已屬完整，似無分宗整理之必要，為免因增加市地重劃費用之支出影響眷戶權益，本局不參加市地重劃。</p> <p>四、有關「水交社文化園區」案，本局曾多次向貴府提出意見，希望在都市計畫變更後能維持眷改土地價值平衡，在此前提下本局同意配合辦理，如九十三年六月二日召開「變更台南市南區通盤檢討案」期中簡報會議結論第六點及九十三年八月十一日召開之「台南市眷村重整專案小組第四次會議」結論，建請貴府依上述會議結論辦理。</p>	<p>請貴府維持原都市計畫使用分區或參酌本局意見重新檢討本案，並以維持本局管有土地總價值財務平衡為原則，俟完成明確之國有土地總價值損益估算後，再依都市計畫法定程序辦理，俾利國防部眷改計畫推行及維護眷改權益。</p>	<p>1.酌予採納。</p> <p>2.採納內容如下：考量國防部眷改土地總價值財務平衡，於公61用地西側增設商業區，詳變更內容明細表第四-3案決議內容。</p>	<p>1.除台南高商用地增列附帶條件外，餘照專案小組決議通過。</p> <p>2.增列附帶條件內容如下：「請國立台南高級商業學校應於本計畫發布實施後三年內，依法完成用地撥用程序，否則恢復為原使用分區」，如五-1案決議內容。</p>	

表四 「變更台南市主要計畫（水交社眷村文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續一)

編號	陳情人及 陳情位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	專 案 小 組 決 議	台 南 市 都 委 會 決 議	內 政 都 會 決 議
1	國防部總 政治作戰 局 地址： 台北郵政 九〇〇一 二附八號 信箱 電話： (02)23116 17#25317 1#404 志 開 新 村、明德 新村	五、案內變更案中屬公園及保存區用地，請貴府辦理有償撥用；另坐落公道五北側公英段一一八八地號土地(五-1)，原使用分區為住宅使用，為使台南高商用地街廓完整變更為學校用地，然台南高商遲未提出申請撥用計畫，未免影響眷改業務之推動，建請維持原使用分區，以利本局執行「國軍老舊眷村改建計畫」。				

表四 「變更台南市主要計畫（水交社眷村文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續二)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都委會決議
2	志開國小家長會 地址： 台南市南區南門路232號 電話： (06)2619431#102 志開國小(文小6)	一、維護學生權益： 1.志開現有校區與教室是專為小學生規劃的，無論在配置以及建築的保養都比目前建業中學所留教室狀況要好，校區南移不能要學生削足適履。 二、新校地的取得仍有爭議： 1.市府與建業中學仍在訴訟當中，在法院裁決前，是否能順利遷移仍有很大變數。	一、維持現有校舍配置，僅將本校北側劃為道路(計畫中I-4-15M道路)，本校南側則將現有球場向西延伸至III-6-8道路。 二、如市府仍維持原規劃，請編列新校園設計規劃及重建經費，並於新校舍完成之後本校才搬遷。	1.同意採納。 2.詳變更內容明細表第一-1、一-2、三-3、五-2、五-4、七-2、七-3案決議內容。	照專案小組決議通過。	
3	志開國小教師會 地址： 台南市南區南門路232號 電話： (06)2619431#102 志開國小(文小6)	一、延續眷村文化精神： 1.本校前身為空軍子弟小學，志開園內保有空軍英雄周志開之紀念銅像，符合水交社文化園區保持眷村文化精神。 二、延伸教學視野： 1.水交社文化園區之公61公園用地若直接與本校北側相接，將更利於教學之實施與運用。 三、節約市庫開支： 1.本校校舍維護良好，目前的規劃需將所有校舍拆除，並另蓋新校舍，將增加市府財政負擔。	一、維持現有校舍配置，僅將本校北側劃為道路(計畫中I-4-15M道路)，本校南側則將現有球場向西延伸至III-6-8M道路。 二、如市府仍維持原規劃，請編列新校園設計規劃及重建經費，並於新校舍完成之後本校才搬遷。	1.同意採納。 2.詳變更內容明細表第一-1、一-2、三-3、五-2、五-4、七-2、七-3案決議內容。	照專案小組決議通過。	

表四 「變更台南市主要計畫（水交社眷村文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續三)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都會決議
4	駱孝義 地址： 台南市興中街 138 巷 3 號 電話： (06)2616762 鹽埕段 173-28 地號	<p>一、民等為本次重劃區域內，少數合法擁有私人土地及房屋所有權之現址居住超過 30 年之市民，此土地及現有居所為兒孫每日返家及台北兒孫返鄉及家族聚會之快樂園地，全體有著深刻之感情，民年已八十歲，傾聞本次重劃之說明，對民等之權益影響甚鉅，且對可能產生之損失及搬遷問題，深表憂心，強烈表達不願搬離原居住現址之意願。</p> <p>二、貴府於 93 年 9 月 16 日所辦理之說明會，因對民等之土地及建物將產生之影響未有明確之說明(包括民等土地及建物受影響範圍及補償方式)，請作明確正式之回覆說明，俾便民等表示意見。</p> <p>三、考量市長所提之文化園區保留斜瓦屋頂特色，現有規劃最小基地規模及最小分配面積仍應針對實際現有合法房屋為考量，並保留超過 50 年之綠樹，增加綠覆率。</p> <p>四、在未對民等權益有明確之保障下，不同意對民等土地及建物有任何減損或破壞。</p> <p>五、以上說明，陳情市長大人明鑒，以保障市民身家財產。</p>	一、內縮道路線以維持現狀(即現有房屋及土地之完整性)。	<p>1. 未便採納。</p> <p>2. 理由如下：配合本市公園道劃設原則，劃設 40 米之「公道 13」公園道用地，詳變更內容明細表六-2 案決議內容。</p>	照專案小組決議通過。	

註：駱孝義先生於 93.11.12 本案第二次專案小組會議，提出書面資料，詳如次頁。

南市都市計畫異議書補充說明

陳情入 駱孝義
陳情位置 〇〇一七三〇〇〇七

一、強烈表達不願搬離原居住現址之意願：

人民居住地僅七十餘坪，建有房屋約三十坪，其餘單餘坪培養花草樹木，地邊築圍牆，在自己屋外圍牆內，可以繞屋行走，以便晨運動散步，自己認為非常適宜老年居住，且民年已八十歲，已無遷建本錢。

乙、平日免採採視，雖無金玉美食，但可挖地尋寶，採集小動物之樂。

二、請求加開說明會：貴府93年10月16日說明會後，民等再次拜訪貴府都市計畫課，土地課，得悉各該科展示之計畫圖，並不完全相同，故對民等之土地及建物將產生之影響，未有明確之指示，俾民等存疑，是故請求加開一次說明會，以補上次說明之不足。

三、其他各項異議書內容（原件影印附呈）敬請參攷原件由南府都市計畫字〇〇三〇〇八五〇六九〇號函送都市發展局。

四、以上說明，陳請都市計畫委員諸公明鑒。

表四 「變更台南市主要計畫（水交社眷村文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續四)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都會決議
5	<p>李家和</p> <p>地址： 台南市府前一街109巷3號 電話： 0952719570</p> <p>公道14、健康路與公道5間之興中路</p>	<p>一、便利交通及未來水交社文化園區之交通，避免形成歪哥路。</p> <p>二、興中路位於永福路與忠義路間，易造成健康路上交通阻塞，且與永福路間距太近，也易造成車輛回堵，因此盼趁此次都計公告，將興中路往西移動，與永福路相銜接，且將興中路以東路段，併入南商校區，可採用以地易地或商1用地回饋措施辦理用地取得。</p>	<p>一、公道14請向北移，與I-4-15米道路相銜接，以利交通，避免形成歪哥路。</p>	<p>1.酌予採納。</p> <p>2.採納內容如下： 避免所陳路段形成危險路口，且為使古蹟保存區(古24)街廓完整，減少因車流干擾古蹟保存區內之活動行為，調整「古蹟保存區(古24)」為一完整街廓，詳變更內容明細表六-5、七-1案決議內容。</p>	照專案小組決議通過。	
			<p>二、位於健康路與公道五間之興中路往西側移動，與永福路相銜接，以利交通。</p>	<p>1.未便採納。</p> <p>2.理由如下：所陳修正後路線經過土地大多為密集之建成地區且土地權屬為私有，恐造成執行時之困難。</p>		

表四 「變更台南市主要計畫（水交社眷村文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續五)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都會決議
逾 1	台南市南區荔宅里辦公處(里長張英(06)2630249)	<p>一、就租賃戶部分： 本里十六鄰鄰長楊俊英意見：請市府清楚說明承租戶房屋補償情形，承租戶如 218 巷 9 號楊俊英於 82 年承租，45 年即早遷入居住；232 巷 14、12 號何姓人家於承租時，補繳 15 年損失賠償金，溯及民國 56 年等，應如何照顧，或可輔購國宅否？請具體向百姓說明。 里長意見： 重劃需負擔百分之二十五損失，就承租戶而言不公平。</p> <p>二、眷戶部分： 請市長體恤民情，讓眷戶優先承購分割土地，並以地坪每坪不超過 12 萬元價格，讓有意承購之原住戶優先承購。(陳情書後送)</p> <p>附件一： 陳情書 民國九十三年十月六日於荔宅社區活動中心 一、民居荔宅里十六鄰西門路一段二一八巷九號。本鄰大多居住此地四、五十年之久。 二、本鄰大多數為市地之承租戶，也均屬低收入者，根本無力承購重劃後之土地。 三、本鄰之承租戶均按時繳納租金，多者每期四、五萬元，少者六、七仟元。 四、雖不敢要求比照國防部眷舍，但盼市府能本於愛民之政，從優補助本鄰所有承租戶，以市有國宅或自購屋之補助，均是民之所願。 台南市南區荔宅里十六鄰鄰長楊俊英敬啟</p> <p>附件二： 請願書 民國九十三年十月六日於荔宅社區活動中心 本戶曾形昌住在台南市南區西門路一段二七〇巷四十二弄十四號，身分證字號 D100781120，因長住此地數拾載矣。懇請准予優先承購原區建地為禱。 附件：建築營造南建都字第 50921 號 申請人：曾珍昌</p>	都市計畫部分： 1.請設置傳統市場。	<p>1.未便採納。 2.未便採納理由如下：「古蹟保存區(古 24)」及公 61 用地週邊已有留(增)設相關商業區，應可滿足其日常生活商業行為，若仍有留設市場需求，建議另循專案變更程序辦理。</p>	照專案小組決議通過。	

表四 「變更台南市主要計畫（水交社眷村文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續六)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都會決議
逾 2	<p>沈鄒琴、 沈德麟 地址： 台南市西門路一段 270 巷 36 號 電話： (06)26527 00、 (06)21429 81</p> <p>水交社文化園區高級住宅區</p>	五、規劃傳統市場以利市集。	傳統市場為眷村文化代表，四方美食匯集一堂，日後遊客可藉市場巡禮懷舊。	併逾期人民陳情意見「編號：逾 1」決議內容辦理。	照專案小組決議通過。	

表四 「變更台南市主要計畫（水交社眷村文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續七)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部政委會決議
逾 3	吳阿玉 地址： 臺南市南區中華南路二段 233 巷 31 弄 11 號	<p>一、水交社 4-23-15M 從新興路轉往大成路百餘公尺道路增闢為 40M。民位於 173-27 地號 238 m²土地全部成為道路用地。</p> <p>二、173-27 地號 78 年公告地價每 m²是 5,500 元，民於 78.11.28 申購，貴府核定每 m²二萬出售。209 m²計價 468 萬元，同地段與民牆之隔非瀕臨計畫道路地段售價減半僅一萬元。向財政局詢問原因，濱臨 15M 計畫道路地售價較高，其實不然 173-27 地號前面還有一塊 173-31 地號台南縣政府的畸零地 29 m²，必須向縣府購得後，才能朝向道路興建。</p> <p>三、84.7.11 向台南縣政府申購當時公告地價是每 m²三萬元，縣府以每 m²六萬五百元高價出售，計價 175.45 萬元，本筆土地於 87.3.17 向地政事務所辦理合併併入 237-27 地號。</p> <p>四、上述二筆市、縣政府土地共 238 m²總價 5934.5 萬元，自 78 年至今 4-23-15M 路未開闢道路非但依舊狹窄，更糟的是屋前尚有一間別人房屋，阻礙出入，故十五年來從無享有 15M 道路的方便與好處。</p> <p>五、根據重劃地負擔比率，預估土地所有權人平均負擔概計 25%，238 m²則要負擔 59.5 m²，以 m² 605000 元計算，總價 360 萬元。</p> <p>六、民比人高價購得的土地 238 m²，重劃要負擔 59.5 m²，剩下的 178.5 m²重劃時土地分配應優先分配面臨道路地段，方得符合公平正義原則。</p>	<p>本市水交社西南區公辦市地重劃，擬將原規劃 4-23-15M 道路從新興路轉往大成路之百餘公尺道路增為 40M。對重劃後成為道路之 173-27 地號 238 m²之私有地，重劃後土地之分配，衡情量理應分配在道路邊，方符合公平正義原則。至於 15M 道路擴增為 40M，以土地利用效益及整體市容而言，誠有待商榷。盼貴府能集思廣益，廣納眾議，再詳細評估後而行之。民乃認為維持原訂計畫 15M 即可。芻言之見。敬請不吝指教函復。</p>	<p>1.未便採納。</p> <p>2.理由如下：配合本市公園道劃設原則，劃設 40 米之「公道 13」公園道用地，詳變更內容明細表六-1、六-2、六-3、六-4 案及人民陳情意見編號「4」決議內容。</p>	照專案小組決議通過。	

表四 「變更台南市主要計畫（水交社眷村文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續八)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都會政
逾 3	吳阿玉 地址： 臺南市南區中華南路二段233巷31弄11號	<p>七、原定 4-23-15M 計畫道路，因這次重劃將新興路轉至大成路的百餘公尺道路要闢為 40M，誠有待商榷，因新興路北轉接健康路，這段路已闢為 15M 道路，故新興路南轉至大成路只要 15M 即可，如此從健康路貫穿新興路接大成路均是 15M 道路。</p> <p>八、水交社西南區市地重劃面積約為 11 公頃，腹地並不很大，何況北有寬闊的新興路、南有大成路、西有西門路、東邊早已規劃的 4-23-15M 道路。</p> <p>九、11 公頃的重劃地，不論是商業區、抑是住宅區，因囿於飛行航道所限不宜蓋高樓，故只要公共設施及區內的街巷道得宜，對整體景觀及土地利用效益，大有裨益。</p> <p>十、民認為增闢為 40M 道路是浪費 25M 土地的利用，且對景觀的佈置也毫無裨益，爰籲請參與規劃委員諸公，深加考慮，周詳規劃，將擬增的 25M 土地，分別擴建區內的街、巷道及公共設施，維持原定的 15M 道路。</p> <p>十一、民才疏學淺，膚淺芻言，尚祈不吝指教。</p> <p>十二、茲檢附向市、縣政府購地繳稅書及 78、83 公告地價證明書，以資佐證(影本)。</p>	<p>本市水交社西南區公辦市地重劃，擬將原規劃 4-23-15M 道路從新興路轉往大成路之百餘公尺道路增為 40M。對重劃後成為道路之 173-27 地號 238 m²之私有地，重劃後土地之分配，衡情量理應分配在道路邊，方符合公平正義原則。至於 15M 道路擴增為 40M，以土地利用效益及整體市容而言，誠有待商榷。盼貴府能集思廣益，廣納眾議，再詳細評估後而行之。民乃認為維持原訂計畫 15M 即可。芻言之見。敬請不吝指教函復。</p>	<p>1. 未便採納。</p> <p>2. 理由如下：配合本市公園道劃設原則，劃設 40 米之「公道 13」公園道用地，詳變更內容明細表六-1、六-2、六-3、六-4 案及人民陳情意見編號「4」決議內容。</p>	照專案小組決議通過。	

表四 「變更台南市主要計畫（水交社眷村文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續九)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部政都會決議
逾 4	林見飛 地址： 台南市西門路一段 279 巷 1 號 全區	一、無法突顯本文化園區之特色： 本計畫區雖名為文化園區，但除了劃設「存 23」外，其他並無實質之構想與規劃，甚至有兩點內容有待商確。 1.保存區所規定之容積率目前為 180%，甚至大於「都市計畫法台灣省施行細則」160%之規定。日式眷舍若為市定古蹟，則名稱建議統一為「古蹟保存區」。	如本規劃未能突顯本園區特色以及相關配套措施尚未完成前，建議維持原計畫，否則最多僅是圖面上之重新配置而已。	1.同意採納。 2.採納內容如下：詳見變更內容明細表三-1、三-2、三-3案決議內容。	照專案小組決議通過。	
		三、相關配置不當 1.公道 14 與 I-4-15M 路口錯置，易產生交通衝突，建議如下： (1)取消 I-3-15M 與 I-4-15M 之規劃，將保存區與公園合併，以禁止車行動線干擾人行動線。		1.酌予採納。 2.採納內容如下：避免所陳路段形成危險路口，且為使古蹟保存區(古 24)街廓完整，減少因車流干擾古蹟保存區內之活動行為，調整「古蹟保存區(古 24)」為一完整街廓，詳變更內容明細表七-1、七-2、七-3案決議內容。		
		(2)針對 I-4-15M 與文小六間之住宅區建議變更為公園，而原住宅區之規劃可移至他處。		1.未便採納。 2.理由如下：考量所陳地點已有志開國小校舍，故予以維持原文小用地，詳變更內容明細表一-1案決議內容。		
		2.由於未來本區之活動應主要會集中在保存區周圍與商業區，故南側公 60 未來之使用率將偏低，最多僅有與南側公墓隔絕之效果。		1.酌予採納。 2.採納內容詳變更內容明細表四-1案決議內容。		

表四 「變更台南市主要計畫（水交社眷村文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續十)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都委會決議
逾 6	<p>台南市立大成國民中學</p> <p>地址：702 台南市西門路一段 306 號</p> <p>電話：(03)2630011</p> <p>大成國中東側（變更案編號一-4、六-1）</p>	<p>(93.11.09 南市成中總字第 0930001103 號函)</p> <p>主旨：</p> <p>有關台南市都市計畫委員會「變更台南市主要計畫(水交社文化園區)案」暨「擬定台南市細部計畫(水交社文化園區)案」，本校涉及校地變更之書面意見陳述如說明，請鑒核。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據鈞府九十三年十月二十八日南市都計字第 0931655513-0 號開會通知單辦理。</p> <p>二、本案變更編號一-4(公道五以南計畫區西側原計畫「文中 26」學校用地變更為低密度住宅區 0.0006 公頃)以及編號六-1(公道五以南計畫區西側原計畫「文中 26」學校用地變更為「公道 13」公園道用地 0.4562 公頃)目前係本校作為學校宿舍及藝工館專門教室使用。</p> <p>三、前揭計畫變更本校用地為「公道 13」，將導致本校東側校舍鄰近道路，且人車吵雜足以影響教學品質。又該地目前尚有十戶本校退休人員配住之眷屬宿舍合法續住，本計畫案需先協調該住戶們遷移並編列其搬遷補助款之預算。</p>	<p>建請本案於本校東側維持目前與北端興中路相同路寬之現況。</p>	<p>1.未便採納。</p> <p>2.理由如下：配合本市公園道劃設原則，劃設 40 米之「公道 13」公園道用地，詳變更內容明細表第一-4、六-1 案決議內容。</p>	照專案小組決議通過。	

表四 「變更台南市主要計畫（水交社眷村文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續十一)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組決議	台南市都委會決議	內政部都會決議
逾 6	<p>台南市立大成國民中學</p> <p>地址： 702 台南市西門路一段 306 號 電話： (03)2630011</p> <p>大成國中東側（變更案編號一-4、六-1）</p>	<p>四、另有關本校藝工館東側與「公道 13」交錯部分，若拆除部份建物可能危及該館其餘未拆建物之安全，因此可能使得整棟藝工館須面臨拆除危機，惟本校藝工館專科教室使用頻率高，目前供音樂、童軍、家政、藝術與人文、柔道、汽車修理及自然與科技等學科使用，屆時本校教室將嚴重不足，影響校務推動甚巨。雖然本校家政館正規劃拆除重建中，但俟其竣工完成仍無法有效彌補所缺教室間數。爰此，本計畫之執行亟需 鈞府編列本校藝工館拆除重建之經費補助，以解決本校難題。</p> <p>五、綜合上述，建請本案於本校東側維持目前與北端興中路相同路寬之現況。</p> <p>六、檢附本計畫案本校用地變更相關圖示乙份供參。</p>	<p>建請本案於本校東側維持目前與北端興中路相同路寬之現況。</p>	<p>1.未便採納。 2.理由如下：配合本市公園道劃設原則，劃設 40 米之「公道 13」公園道用地，詳變更內容明細表第一-4、六-1 案決議內容。</p>	照專案小組決議通過。	

附件一：計畫書「十一、實施經費與進度」實施經費表修正內容對照表

原 公 展 內 容：

表九 實施經費表

用地種類	面積 (公頃)	土地取得方式				土地 價購 及拆遷 補償費 (仟元)	工程費 (仟元)	合計 (仟元)	主辦 單位	經費來源
		徵 購	撥 用	市地 重劃	其 他					
公園用地 (公 60)	2.8635				V	---	62,998	62,998	台南市 政府	市府逐年編列預算
公園用地 (公 61)	2.4135			V		---	53,097	53,097	台南市 政府	市府逐年編列預算
公園道用地 (公道五東側)	1.1760			V		---	30,576	30,576	台南市 政府	市府逐年編列預算
公園道用地 (公道 13 北段)	1.2232			V		---	31,801	31,801	台南市 政府	市府逐年編列預算
公園道用地 (公道 13 南段)	0.6252				V	---	16,254	16,254	台南市 政府	市府逐年編列預算
公園道用地 (公道 14)	0.5668			V		---	14,737	14,737	台南市 政府	市府逐年編列預算
道路用地 (公道五南側)	1.0801			V		---	25,922	25,922	台南市 政府	市府逐年編列預算
學校用地 (文中 6)	1.2223		V			528,371	---	528,371	國立台南 高級商業 職校	中央政府逐年編列 預算
合 計	11.1706					528,371	235,386	763,757		

註：1.本表所列經費得視主辦單位財務實際狀況酌予調整。

2.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

修正後內容：

表九 實施經費表

用地種類	面積 (公頃)	土地取得方式				土地 價購 及拆遷 補償費 (仟元)	工程費 (仟元)	合計 (仟元)	主辦 單位	經費來源
		徵 購	撥 用	市地 重劃	其 他					
公園用地 (公 60)	<u>1.8044</u>				V	---	<u>39,697</u>	<u>39,697</u>	台南市 政府	市府逐年編列預算
公園用地 (公 61)	<u>2.1980</u>			V		---	<u>48,356</u>	<u>48,356</u>	台南市 政府	市地重劃
公園道用地 (公道五東側)	<u>1.1696</u>	<u>V</u>				---	<u>30,410</u>	<u>30,410</u>	台南市 政府	市府逐年編列預算
公園道用地 (公道 13 北段)	<u>1.2331</u>			V		---	<u>32,061</u>	<u>32,061</u>	台南市 政府	市地重劃
公園道用地 (公道 13 南段)	<u>0.7338</u>				V	---	<u>19,079</u>	<u>19,079</u>	台南市 政府	市府逐年編列預算
公園道用地 (公道 14)	<u>0.5664</u>			V		---	<u>14,726</u>	<u>14,726</u>	台南市 政府	市地重劃
道路用地 (公道五南側)	<u>0.9277</u>			V		---	<u>22,265</u>	<u>22,265</u>	台南市 政府	市地重劃
道路用地 (文中 15 東側)	<u>0.2369</u>				<u>V</u>	---	<u>5,686</u>	<u>5,686</u>	台南市 政府	市府逐年編列預算
學校用地 (文中 6)	<u>1.0519</u>		V			<u>143,396</u>	---	<u>143,396</u>	國立台南 高級商業 職校	中央政府逐年編列 預算
合 計	<u>9.9218</u>					<u>143,396</u>	<u>212,280</u>	<u>355,676</u>		

註：1.本表所列經費得視主辦單位財務實際狀況酌予調整。

2.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

臺南市都市計畫委員會第二三八次委員會議審議案第二案

案 名	二、變更台南市主要計畫(公園道用地「公道四」及部分中密度住宅區為公園用地「公六十三」)案
說 明	<p>一、辦理機關：台南市立文化中心</p> <p>二、法令依據：</p> <p style="padding-left: 2em;">依都市計畫法第二十七條規定：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：（一）、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。．．．（四）、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。．．．」，本案係緣於「台南市立文化中心」欲於本案土地推動「藝術光廊」，藉由公開招標委由民間開發經營本案範圍內「公道四」公園道用地，係屬本市重大建設之一，經本府認定為適應興建重大建設之需要，而依上開規定辦理都市計畫迅行變更。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p style="padding-left: 2em;">本計畫緣於「台南市立文化中心」欲於本案土地推動「藝術光廊」，藉由公開招標委由民間開發經營本案範圍內「公道四」公園道用地，係屬本市重大建設之一，惟因受限現行都市計畫土地使用分區為「公園道」，依據都市計畫公共設施多目標使用辦理規定，地上不得有建築物或臨時性設施，而有意願之廠商大多規劃需有地上空間作為商業用途，故已流標多次，為加速本案推動，故辦理本次都市計畫個案變更，鄰近畸零狹小之公有土地並一併配合辦理變更。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p style="padding-left: 2em;">本次變更位置係為本市南區東北側，變更範圍北以健康路(3-8-20M)為界，南至大林國宅用地北側，東以大同路(3-11-20M)為界，西至市立體育場北側之「存 21」為所圍成之土地為主，包括「公道四」公園道用地及部分中密度住宅區，本次變更面積計 七六四八公頃。</p> <p>五、本次計畫內容：詳計畫書圖及表一變更內容明細表。</p> <p>六、辦理經過：</p> <p style="padding-left: 2em;">本案變更主要計畫經本府九十三年十一月十九日南市都計字第 09316559710 號公告自 93 年 11 月 20 日起至 93 年 12 月 19 日止依法公開展覽三十日，並刊登於九十三年十一月二十、二十一、二十二日等三日之聯合報；全案並於九十三年十二月七日上午十時於本市南區市南區新生社區活動中心（臺南市大同路二段一五 號二樓）召開公開說明會。公開展覽期間主要計畫共有 2 件公民及團體陳情意見，如表二。</p>

	<p>七、本案現已完成都市計畫法定公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，本案主要計畫變更內容明細表如表一，主要計畫人民及團體陳情意見綜理表如表二。</p> <p>八、以上提請委員審議。</p>
決議內容	<p>一、修正後通過，修正內容詳「變更內容明細表」及「公民或團體陳情意見綜理表」市都委會決議欄。</p> <p>二、有關公英段 11-1 地號土地，因屬國軍老舊眷村用地，列為專案變產置產土地，故依 93.12.21 召開之「台南市未改建眷村土地整體規劃案專案變更內容及後續委託代辦事宜」協調會議紀錄，採容積移轉方式移轉至湯山新村，增列入陸、實施經費與進度乙節敘明，並配合修正實施經費與進度表。</p>

表一 變更台南市主要計畫(公園道用地「公道四」及部分中密度住宅區為公園用地「公六十三」)案變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	台南市都委會決 議	內 政 部 政 府 會 議 決 議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
一	公英段 3、4、5 地號全部 及1、2地 號部分土 地	「公道4」公園 道用地 (0.3973)	「公63」 公園用地 (0.3973)	一、配合台南市立文化中心於本案土地設立「藝術光廊」委由民間開發經營管理，惟受限於現行都市計畫土地使用分區為「公園道」用地，地上不得有建築物或臨時性設施，乃因使用受限，導致公開招商多次流標，故檢討變更為「公園」用地。 二、鑒於本計畫土地位於本市交通要衝，且為南向(大同路)進入本市之重要入口，為美化入口意向及市景並提供部分南側市立體育場觀賽人潮之商業需求、活絡地區商機，故檢討變更為公園用地，依「台南市公園委託經營管理辦法」(如附件)作以下使用： (一)簡易餐飲服務。 (二)紀念品出售。 (三)文化、藝術品展售。		照案通過。	
二	公英段 11-1 地號全部 土地	中密度住宅區 (0.3675)	「公63」 公園用地 (0.3675)	三、計畫區南側為本市大林國宅，與本計畫區之間夾有一「L」型土地，權屬為國有，原為眷村土地，現況已搬遷，配合此次變更一併檢討為公園用地。		照案通過。	

表二 變更台南市主要計畫(公園道用地「公道四」及部分中密度住宅區為公園用地「公六十三」)案公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	台南市都委會決議	內政部會議
1	單成根 地址： 台南市大同路二段 102 號 鹽 埕 段 173-28 地 號	公 63 地號之土地有部分屬大林新城國宅社區土地請詳查。		1.未便採納。 2.所陳地點經臺南市政府都發局(住宅行政課)查明表示：「查改建大林新城國宅社區地號為台南市南區公英段 8 號，所有土地全部納入使用範圍，未保留零星用地，變更範圍內應無該里長陳述情形」（93.12.14 南市都計字第 09316074090 號函）。	
2	國防部總政治作戰局 地址：台北郵政 90012 附 8 號信箱 大同路與林森路交叉路口之「張世榮散戶」	一、 本局列管台南市「張世榮散戶」坐落東區公英段一一之一地號乙筆土地，面積三、六八二平方公尺，九十三年公告現值一億三〇九萬六〇〇〇元，使用分區為中密度住宅區，該筆土地已納「國軍老舊眷村改建總冊土地清冊」，並作價編列「國軍老舊眷村改建特別預算」，屬原眷戶遷購台南市國宅後騰空處分之標的，得款輔助眷戶購宅。 二、 為解決「國軍老舊眷村改建九十三年度融資需求計畫」(以下簡稱融資計畫)，期能於本年度爭取融資額度一六二億元，案經行政院經濟建設委員會九十三年六月二十四日審查融資計畫案，認為應協調內政部及縣市政府透過都市計畫變更手段，提高改建總冊內國有土地價值，俾提昇融資後之自償能力，惟本都市計畫書中並未提及具體之土地取得方案及財務計畫即審議變更為「公園用地」，除衝擊「國軍老舊眷村改建特別預算」結構外，亦直接影響該等土地之標售處分及眷戶權益。	請貴府於都市計畫書中載明土地有償撥用之財務計畫與期程或其他土地取得之具體方案；若否，請維持原都市計畫使用分區，俾利國防部眷改計畫之推行及維護眷改權益。	1.酌予採納。 2.採納內容如下：有關公英段 11-1 地號土地，因屬國軍老舊眷村用地，列為專案變產置產土地，故依 93.12.21 召開之「台南市未改建眷村土地整體規劃案專案變更內容及後續委託代辦事宜」協調會會議紀錄，採容積移轉方式移轉至湯山新村，增列入陸、實施經費與進度乙節敘明。	

臺南市都市計畫委員會第二三八次委員會議審議案第三案

案 名	擬定台南市北區鄭子寮地區「商 31」商業區細部計畫案
說 明	<p>一、 擬定都市計畫機關：台南市政府</p> <p>二、 申請擬定都市計畫之土地所權人：誠耘不動產租賃有限公司等五人。</p> <p>三、 法令依據： 都市計畫法第 22、24 條暨民國 88 年 6 月 25 日發佈實施之「變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留，另案辦理部份)」案之主要計畫規定(詳如表 1)。</p> <p>四、 計畫範圍與面積： 本細部計畫區位於鄭子寮地區東側範圍內，計畫區位為西門路(2-6-30M)與和緯路(3-23-30M)交叉處西南隅，計畫區位詳圖 1 所示。本計畫區範圍北起 3-23-30M(和緯路)，東至 2-6-30M(西門路)、南至 G-61-12M、西至 G-74-10M，計畫區範圍詳圖 2 所示。計畫範圍包含小北段 11 筆土地，計畫區面積計為 11,911.94 m²。</p> <p>五、 土地使用現況： 除毗鄰西門路一帶為臨時性商業使用(二樓鐵皮建物)外，其餘地區均為空地(平日供作停車場，特定日期為夜市攤販聚集地點)。</p> <p>六、 公開展覽： 本案經本府 91 年 11 月 27 日 91 南市都計字第 091165041810 號辦理公開展覽作業，自 91 年 11 月 28 日起計公開展覽 30 天，並於 91 年 12 月 12 日上午 10 時於本府三樓會議室舉行說明會，同時刊登於 91 年 11 月 28、29、30 日民眾日報。</p> <p>七、 計畫年期：依據主要計畫以民國 95 年為計畫目標年。</p> <p>八、 本次細部計畫案內容： 規劃內容示意圖如圖 2 所示，規劃面積一覽表詳如表 2 所示。</p> <p>九、 事業及財務計畫： 本區內所規劃之道路用地及停車場用地由區內土地所有權人以市地重劃方式開發無償捐獻給市府，詳表 3 所示。</p>

十、土地使用分區管制要點：詳表 4 所示。

十一、都市設計規範：詳表 5 所示。

十二、台南市都市計畫委員會第 221 項次會決議內容如下：

(一)本區內規劃之公共設施，施設前應經本市都市設計委員會審查通過後始得施工。

(二)請補充下列資料再提會審議：

1. 請申請擬定細部計畫之土地所有權人應以全市觀點整體考量都市防災系統。
2. 請申請擬定細部計畫之土地所有權人將規劃之「廣停用地」改為「公兒用地」，並請重新規劃「公兒用地」之形狀及位置。
3. 請市府針對本區以自辦重劃方式開發，邀請申請擬定細部計畫之土地所有權人研議應無償捐贈市府並建設完成之公共設施用地比例。

十三、申請單位補充說明如下：

(一)目前本計畫之防災計畫係針對本計畫範圍之相關防災規劃，包括防災區劃、避難空間、避難通道等，未來將再納入區域特性及全面性防災體系整體規劃，將可建構全市性完整之防災計畫系統。

(二)為配合塑造商業區之入口意象及各項展覽、表演等場所，故建議修正規劃為「廣場用地」並調整位置於毗鄰西門路路口(詳附圖 3)，以利未來商業區發展之使用需求。

(三)另外未來本商業區毗鄰周圍計畫道路之建築基地將規範退縮建築之規定，其中面臨西門路與和緯路之建築基地將退縮八公尺，面臨 E-61-12M、G-74-10M 之建築基地為退縮五公尺。未來配合本計畫留設之「廣場用地」，將可構成帶狀性購物、休閒、遊憩等空間，提供完善商業之消費服務機能。

(四)針對計畫區開發係以自辦市地重劃方式辦理時，其所應捐贈之公共設施劃設比例之疑議，目前已與地政局完成研議，所以提供公共設施比例 20% 為基準（係依循「擬定台南市北區「商 55」細部計畫」作業規劃內容），故本規劃案件之規劃內容應屬可行。

十四、台南市都市計畫委員會第 230 次會(93.3.16)決議內容如

下：就委員意見修正後再提會審查，綜合決議內容如下：

- (一)請修正提案資料書、圖不一致處。
- (二)針對修正內容規劃之廣場用地，請附註規範不得兼作停車場使用，並考量其設置位置與商業區建築開發之整體關聯。
- (三)請申請單位針對計畫區範圍模擬各種開發規模之開發計畫構想，俾供審查之參考。
- (四)規劃內容應可考量基地留設通路至廣場之整體構想，並與西側住宅街廓既有通路相互串連。
- (五)未來應規範建築開發基地之法定空地儘量留設於街角位置。
- (六)考量串聯計畫區內無遮簷人行步道之連貫性，並與區內所規劃之廣場用地相互串聯，形塑全區連續性之休閒購物消費環境。
- (七)另外本商場未來如何與東帝士百貨之商場機能相互串聯，以帶動地區之發展。

十五、申請單位補充說明如下：

- (一)提案資料書圖內容確已詳實修正，請參照。
- (二)同意將公展公共設施規劃內容，由「廣停」用地修正為「廣場用地」，並於將其區位調至計畫區東南角處，詳附圖 3 所示。
- (三)同意於計畫書內加註「區內所留設之廣場用地不得兼供停車場使用」予以規範之。
- (四)針對計畫區範圍模擬各種開發規模之開發計畫構想，詳圖 4-1 圖 4-3 內容所示。
- (五)為保存本基地之開發彈性建請基地之最小開發規模不要訂得太高，原則上以 2000 m²為準，以增加本基地之開發彈性。
- (六)西側住宅街廓之通路係屬社區性道路，未來本建築基地將於開發計畫中考量留設適當之串聯通路或開放空間予以聯通，並於都市設計審議規範中訂定之。建請不要以綠地或廣場型態規劃留設之，以保留建築基地開發設計之彈性。
- (七)於都市設計管制規範中將訂定開發基地之法定空地，應儘

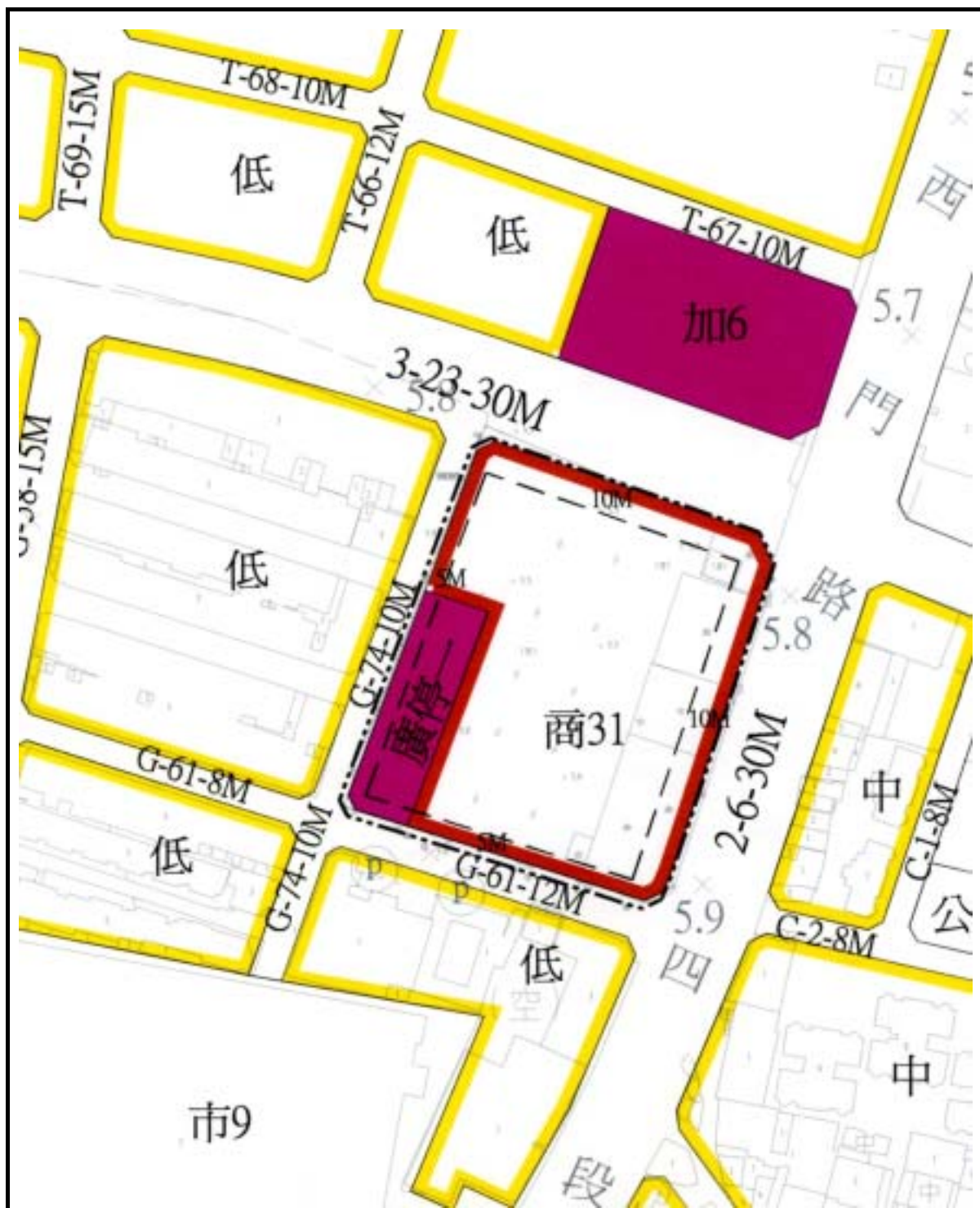
	<p>量集中留設於街角處。</p> <p>(八)本基地四周臨計畫道路部份均要求退縮五公尺或十公尺之空間，供作無遮簷人行道(1.5 公尺)及綠化、休閒遊憩場所，並可與區內所規劃之廣場用地相互串聯。</p> <p>(九)於都市設計規範中再予規範區內建築基地所留設之開放空間應量其連貫性，以建構地區開放空間之相互串聯。</p> <p>(十)針對本商場未來如何與東帝士百貨串聯問題，目前可利用沿西門路退縮 4.25 公尺之騎樓地及 G-74-10M 道路予以串聯兩商場之購物人潮。或許可建議將「廣場用地」移至 G-61-12M 與 G-74-10M 交口南側地點，構建兩商場之直接串聯之開放空間環境。詳附圖 4-4 圖 4-5 所示。</p> <p>十六、檢附：</p> <p>(一)計畫區位示意圖。</p> <p>(二)土地使用規劃內容示意圖(公開展覽作業)。</p> <p>(三)土地使用計畫內容示意圖(修正內容)。</p> <p>(四)計畫區建築暨開放空間整體規劃構想示意圖。</p> <p>(五)變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留，另案辦理部份)變更內容綜理表第九案變更內容。</p> <p>(六)土地使用規劃面積一覽表。</p> <p>(七)事業及財務計畫一覽表。</p> <p>(八)土地使用分區管制要點。</p> <p>(九)都市設計規範綜理表。</p> <p>(十)依都市計畫細則計畫審議原則審議事項及內容檢核對照表。</p> <p>(十一)原主要計畫附帶條件規定檢核對照表。</p> <p>十七、本案公開展覽期間無陳情案件。</p> <p>十八、提請大會審議。</p>
決議內容	<p>決議內容：</p> <p>一、本案之土地使用計畫依申請單位所提附圖 3 修正通過，其中廣停用地修正為廣場用地，並配合修正表 3「事業及財務計畫」之土地取得方式為「無償提供」或「市地重劃」。</p> <p>二、本案之「土地使用分區管制要點」暨「都市設計審議規範」內容修正通過，修正內容詳附表 4 及附表 5 之市都委員會決議欄內容所示。</p>



圖號：1

案名：擬定台南市北區鄭子寮地區(「商 31」商業區)細部計畫案

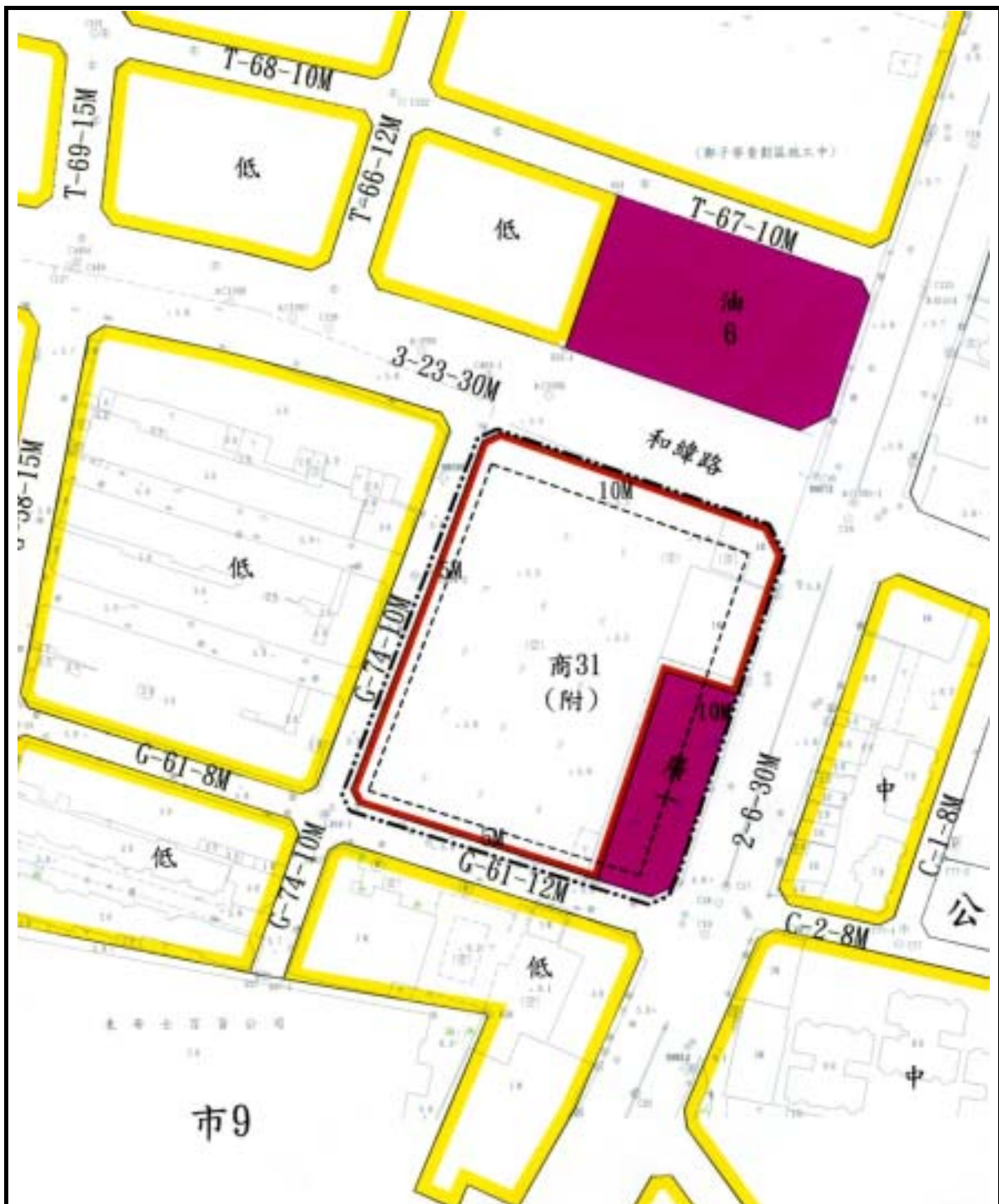
圖名：計畫區位置示意圖



圖號：2

案名：擬定台南市北區鄭子寮地區(「商 31」商業區)細部計畫案

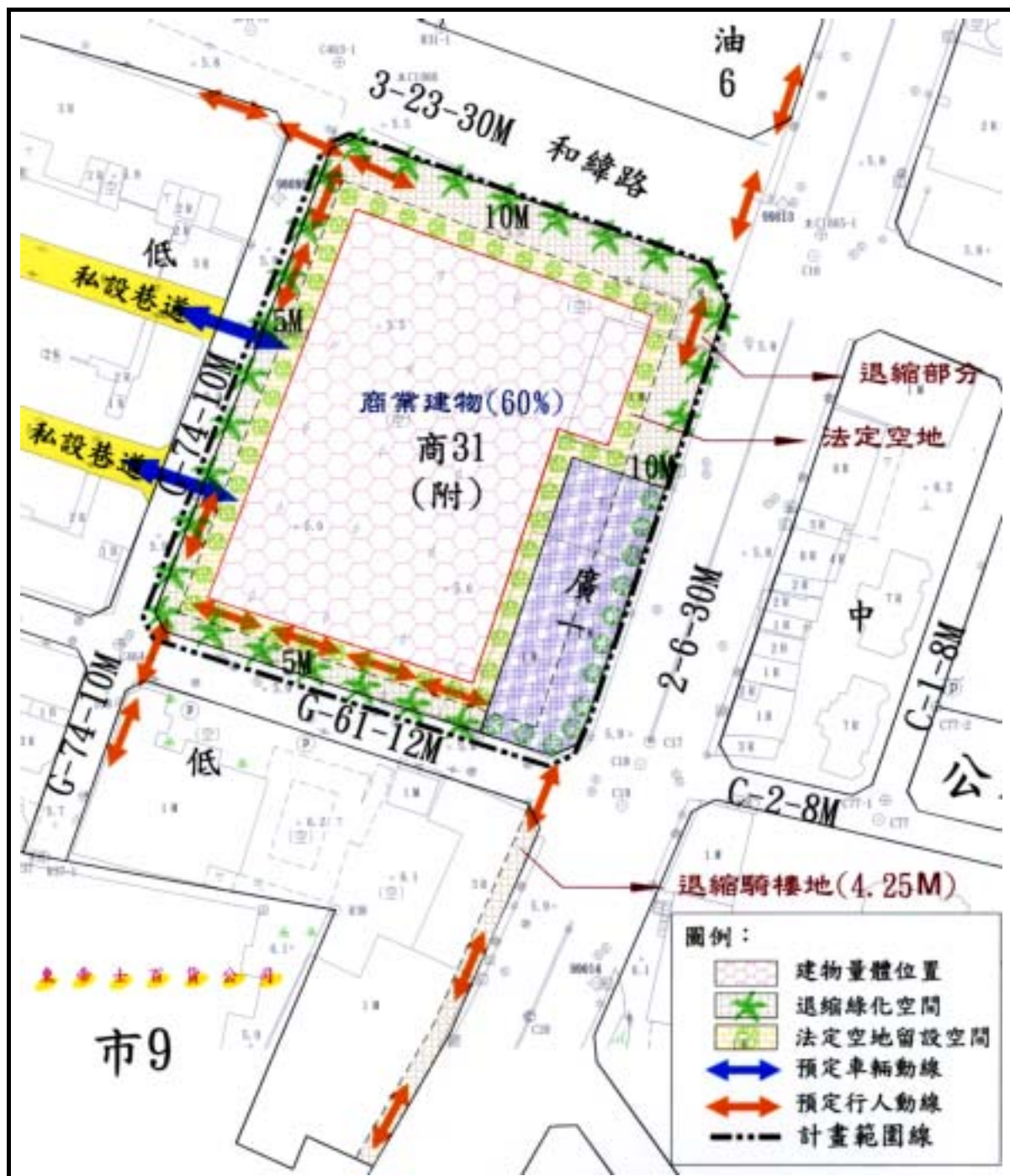
圖名：土地使用計畫示意圖(公開展覽作業) 91.11.27



圖號：3

案名：擬定台南市北區鄭子寮地區(「商 31」商業區)細部計畫案

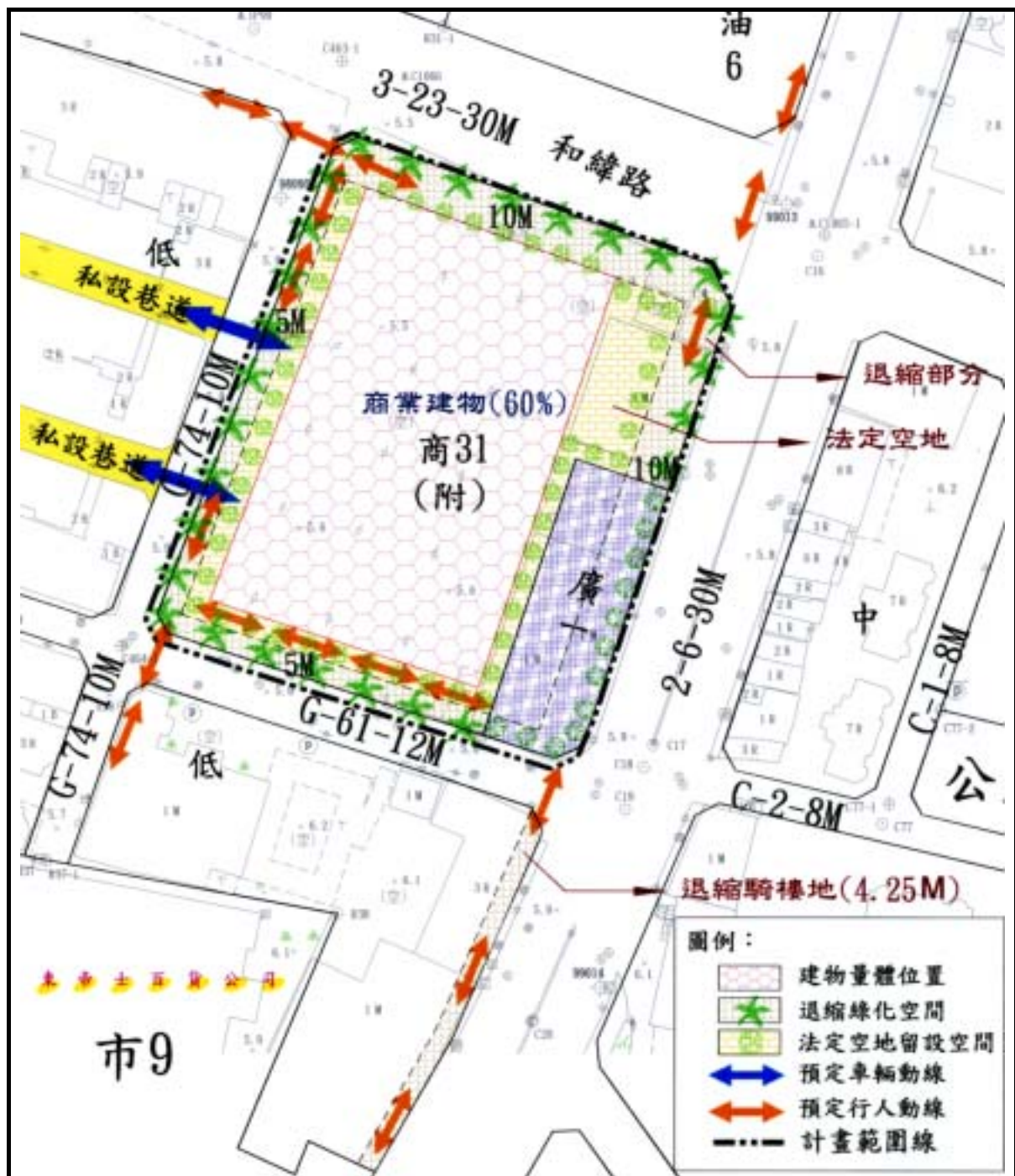
圖名：土地使用計畫示意圖(修正內容)



圖號：4-1

案名：擬定台南市北區鄭子寮地區(「商31」商業區)細部計畫案

圖名：計畫區建築開發暨開放空間整體規劃構想示意圖(方案一)



圖號：4-2

案名：擬定台南市北區鄭子寮地區(「商31」商業區)細部計畫案

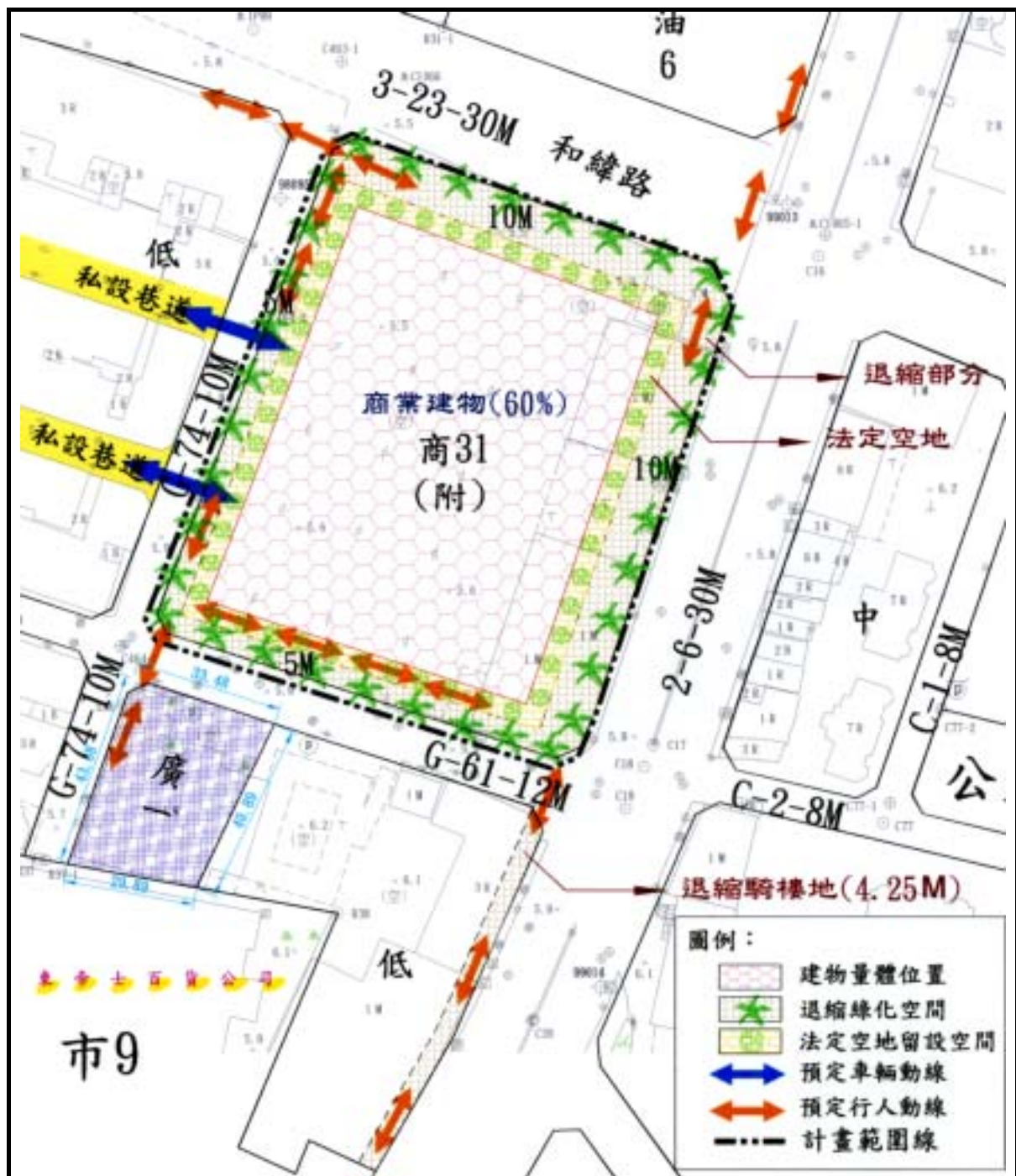
圖名：計畫區建築開發暨開放空間整體規劃構想示意圖(方案二)



圖號：4-3

案名：擬定台南市北區鄭子寮地區(「商31」商業區)細部計畫案

圖名：計畫區建築開發暨開放空間整體規劃構想示意圖(方案三)



圖號：4-4

案名：擬定台南市北區鄭子寮地區(「商31」商業區)細部計畫案

圖名：計畫區建築開發暨開放空間整體規劃構想示意圖(方案四)



圖號：4-5

案名：擬定台南市北區鄭子寮地區(「商 31」商業區)細部計畫案

圖名：計畫區建築開發暨開放空間整體規劃構想示意圖(方案五)

表 1 「變更台南市主要計畫(通盤檢討)案(暫予保留，另案辦理部分)」
變更內容綜理表第九案變更內容

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件或其他說明	內政部都委會記錄 編號
		原計畫	變更後計畫				
九	「商 31」 鄭子寮路三十號 小北側二號道 西側三號路南側	低密度住宅區	商業區	1.28	配合該地區細部計畫發展需要，將面積 1.28 公頃低密度住宅區變更為商業區。屬本市地區商業中心。	附帶條件： 一、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發布實施後始得發照建築。 二、住宅區變更為商業區，仍應維持原住宅區之建蔽率(60%)、容積率(250%)。 三、回饋土地至少需百分之十，惟回饋土地應不得改為繳納代金，至於回饋方式、條件、審核程序、商業區允許使用項目，均應於擬定細部計畫案詳予規定。 四、細部計畫至少應包括有綠化、美化、退縮建築、緩衝空間、開發目標及策略、土地取得與處分、開發方式、土地使用分區管制、開發年期、事業及財務計畫、都市設計規範、都市防災計畫、交通衝擊及改善計畫。 五、應於本案公告發佈實施五年內，依商業區變更原則申請新建、增建、改建或變更使用，否則仍依原住宅區之土地使用管制辦理，如未依限辦理者，下次通盤檢討時考量調整其使用類別，降低其使用強度。	十五

資料來源：「變更台南市主要計畫(通盤檢討)案(暫予保留，另案辦理部分)」說明書

表 2 土地使用規劃面積一覽表

使 用 別	面 積 (m ²)	百 分 比 (%)
商 業 區	10,125	85.00
廣場兼停車場用地(廣停 1)	1,429	12.00
道 路 用 地	358	3.00
合 計	11,912	100.00

註：右表數據僅供參考，實際面積依計畫圖實地定樁測量為準。

表 3 事業及財務計畫內容一覽表

項 目	面積 (m ²)	土地取得方式					開闢經費 (仟元)			主辦單位	完成期限	經費來源
		征購	無償提供	市地重劃	區段徵收	其他	土地征購及地上物補償費	整地與工程費用	小計			
廣 停 一	1,429.00			✓			-	1,429	1,429	-	91-95	民間自行負擔
道 路 用 地	358.00			✓			-	358	358	-	91-95	民間自行負擔
合 計	1,787.00						-	1,787	1,787	-	-	-

註：開闢經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

表 4 土地使用分區管制要點綜理表

公開展覽條文	市 府 研 析 意 見	都 委 會 決 議
第一點：本計畫區內之土地及建物使用，應依本要點之規定管制，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。	照案通過。	照案通過。
第二點：本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條訂定之。	照案通過。	照案通過。
第三點：為塑造良好之購物環境及因應未來停車需求，商業區建蔽率、容積率暨停車空間規定如下： (一) 商業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。 (二) 商業區最小面寬不得低於 10 公尺，且建築樓地板面積在 100 m ² 以下者，應留設一部停車空間，如超過 100 m ² 者，則超過部分每超 100 m ² 及其零數應增設一部停車空間。 (三) 商業區建築樓地板面積每滿 50 m ² 應設置一部機車停車空間。	建議修正如下： 第三點：商業區建蔽率、容積率暨停車空間規定如下： (一) 商業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。 (二) 建築樓地板面積在 100 m ² 以下者，應留設一部停車空間，如超過 100 m ² 者，則超過部分每超 100 m ² 及其零數應增設一部停車空間。 (三) 商業區建築樓地板面積每滿 35 m ² 應設置一部機車停車空間；超過 35 m ² 部分，每 35 m ² 設置一部。 (四) 商業區建築樓地板面積 500 m ² 以下，免設裝卸車位；超過 500 m ² 小於 2000 m ² 部分，設置一處；超過 2000 m ² 部分，每 2000 m ² 設置一處。 <u>上述裝卸車位設置方式如下：</u> 1. <u>每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。</u> 2. <u>最小裝卸位尺寸：</u> (1) <u>小貨車裝卸位：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。</u> <u>大貨車裝卸位：長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。</u> (2) <u>大貨車裝卸位：長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。</u>	依市府研析意見修正通過

表 4 土地使用分區管制要點綜理表(續一)

公 開 展 覽 條 文	市 府 研 析 意 見	都 委 會 決 議																						
<p>第四點：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定獎勵措施規定如下：</p> <p>(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。</p> <p>(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30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐獻或設置圖書館、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100 m²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。 	照案通過。	照案通過。																						
<p>第五點：(一)區內建築基地建築物不得設置騎樓，另建築基地部分退縮牆面線深度規定如下表所示，同時規定退縮部分上下不得有任何結構物。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築基地面臨道路寬 (公尺)</th><th>規定退縮牆面線深度 (公尺)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30</td><td>10</td><td rowspan="2">退縮部分得計入法定空地，並應受予植栽綠化。</td></tr> <tr> <td>10、12</td><td>5</td></tr> </tbody> </table> <p>(二)公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區使用項目</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共設施用地</td><td>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。</td><td>退縮部分得計入法定空地，並應受予植栽綠化。</td></tr> </tbody> </table>	建築基地面臨道路寬 (公尺)	規定退縮牆面線深度 (公尺)	備註	30	10	退縮部分得計入法定空地，並應受予植栽綠化。	10、12	5	分區使用項目	退縮規定	備註	公共設施用地	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。	退縮部分得計入法定空地，並應受予植栽綠化。	<p>建議修正如下：</p> <p>第五點：區內建築基地不得留設騎樓地，另退縮牆面線深度規定如下表，且退縮部分上下不得有任何結構物，同時規定自道路境界線至少退縮5公尺無遮簷透水人行步道，其中臨道境界線向內應設置1.5公尺寬之喬木植生帶，喬木間距不得大於六公尺，樹冠離地淨高至少2公尺。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築基地面臨道路寬 (公尺)</th><th>規定退縮牆面線深度 (公尺)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30</td><td>10</td><td rowspan="2">退縮部分得計入法定空地，並應受予植栽綠化。</td></tr> <tr> <td>10、12</td><td>5</td></tr> </tbody> </table>	建築基地面臨道路寬 (公尺)	規定退縮牆面線深度 (公尺)	備註	30	10	退縮部分得計入法定空地，並應受予植栽綠化。	10、12	5	依市府研析意見修正通過。
建築基地面臨道路寬 (公尺)	規定退縮牆面線深度 (公尺)	備註																						
30	10	退縮部分得計入法定空地，並應受予植栽綠化。																						
10、12	5																							
分區使用項目	退縮規定	備註																						
公共設施用地	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。	退縮部分得計入法定空地，並應受予植栽綠化。																						
建築基地面臨道路寬 (公尺)	規定退縮牆面線深度 (公尺)	備註																						
30	10	退縮部分得計入法定空地，並應受予植栽綠化。																						
10、12	5																							
<p>第六點：商業區允許使用項目依據都市計畫法台灣省施行細則第十七條相關規定辦理。</p>	照案通過。	照案通過。																						

表 4 土地使用分區管制要點綜理表(續二)

公 開 展 覽 條 文	市 府 研 析 意 見	都 委 會 決 議
第七點：建築基地最小開發規模為 1000 m^2 ，不足 1000 m^2 或有特殊情形，得以專案方式經台南市都市設計委員會審議通過後始得發照建築。	建議本條刪除，併都市設計審議規範」第一點辦理。	本條刪除。
第八點：為加速公共設施之開闢，鼓勵民間興建公共設施，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」與「台灣省獎勵興辦公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。	建議本條刪除。	本條刪除。
第九點：建築基地內之法定空地至少二分之一須供作植栽綠化空間使用，並規定至少須四分之一面積配置可透水性之鋪面。另外，植栽綠化空間部份之配置內容規定為每超過 36 m^2 至少須栽種一棵喬木。	建議修正如下： 第七點：建築基地內之法定空地至少二分之一須供作植栽綠化空間使用，並規定至少須四分之一面積配置可透水性之鋪面。另外，植栽綠化空間部份之配置內容規定為每超過 36 m^2 至少須栽種一棵喬木或灌木。	依市府研析意見修正通過。
第十點：台南市政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會(或審查小組)，依都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。	建議修正如下： 第八點：本計畫範圍內建築基地之各項開發行為(含建築物新建、增建、改建、修建、就地整建，以及廣告物設置與公共工程規劃設計)，應依本計畫「都市設計審議規範」(詳表五)之規定辦理，並應經「台南市都市設計審議委員會」審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。	依市府研析意見修正通過。

表 5 都市設計審議規範綜理表

公 開 展 覽 條 文	市府研析意見	都委會決議
第一點：建築基地最小開發規模為 1000 m^2 ，不足 1000 m^2 或有特殊情形，得以專案方式經台南市都市設計委員會審議通過後始得發照建築。	修正通過，修正最小開發規模規定為 2000 m^2 ，且建築基地最小面寬不得低於十公尺。 理由：基於地區整體開發理念，提高最小基地規模	依市府研析意見修正通過。
第二點：本地區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加 20% 為其最大開挖範圍上限，但若地下層開挖因施工安全或停車設備等特殊需要，經台南市都市設計審議委員會通過，不受此限制。	照案通過。	照案通過。
第三點：建築物基地之汽車出入口應避免由西門路及和緯路出入，並不得設置於道路交叉截角 15 公尺範圍內。	照案通過。	照案通過。
第四點：建築基地以不得設置二個以上之汽車出入口為原則，但小汽車停車位設置數每超過 150 輛時，得增加一處進出口。	照案通過。	照案通過。
第五點：本計畫區建築基地停車空間設計標準如下： (一) 汽車停車空間應依照建築技術規則等有關規定辦理。 (二) 機車停車空間應至少依照建築物總樓地板面積每滿 50 m^2 設置一輛，每一機車停車位須長 2.2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上。 (三) 建築物用途除住宅、集合住宅等居住用途外應依下列設置裝卸位置： 總樓地板面積 1000 m^2 以下免設。 超過 1000 未滿 2000 m^2 應設一個裝卸位置。 2000 以上未滿 4000 m^2 應設置二個裝卸位置。 4000 以上未滿 6000 m^2 應設置三個裝卸位置。 超過 6000 m^2 每增加 6000 m^2 增設一個。 上述每滿十個裝卸位應於其中設置一大貨車裝卸位。 裝卸位置尺寸不得小於下列規定：小貨車裝卸位置尺度長度 6 公尺、寬度 2.5 公尺、淨高 2.7 公尺；大貨車裝卸位長度 13 公尺、寬度 4 公尺、淨高 4.2 公尺。	建議本條刪除，併「土地使用管制要點」第三點辦理。	本條刪除，併「土地使用管制要點」第三點辦理。

表 5 都市設計審議規範綜理表(續一)

公 開 展 覽 條 文	市府研 析意見	都委會決 議
<p>第六點：建築基地規定退縮部分使用項目如下：</p> <p>(一) 面臨 30 公尺道路建築基地指定退縮 10 公尺之公共開放空間，其平行沿相鄰道路應留設連續性之人行通道，其平均寬度至少 4 公尺，自道路境界線向內 3 公尺範圍內植栽單列喬木，其間距為 6 至 8 公尺，樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上，根部應保留適當透水面積，樹種則以抗污染性、枝葉濃密、樹形優美之喬木為原則。</p> <p>(二) 面臨 10、12 公尺道路建築基地指定退縮 5 公尺之公共開放空間，其供為人行道使用，其自相鄰道路境界線向內進深 1.5 公尺範圍內植栽單列喬木，其間距不得大於 6 公尺，樹冠底離地淨高至少 2 公尺，根部應保留適當透水面積，並加樹柵，樹種則以枝葉濃密且具遮陰效果之常綠喬木為主。</p>	建議本條刪除，併「土地使用管制要點」第五點辦理。	本條刪除，併「土地使用管制要點」第五點辦理。
第七點：前項退縮人行步道應考慮無障礙環境之設計，除供行道樹植栽、照明設施外，不得設置有礙通行設施物。鋪面材質應為防滑材質之連續鋪面。	配合條次調整為第五點	配合條次調整為第五點
<p>第八點：為美化、綠化環境，建築基地內開放空間設置規定如下：</p> <p>(一) 建築基地除指定退縮之公共開放空間外，所留設之法定空地、開放空間應以集中設置配置為原則，並須考量與四周道路構成整體關係，達成避難路徑之連續性，以利救災行動。</p> <p>(二) 依法留設之法定空地、開放空間(含退縮之公共開放空間)之綠化應達二分之一以上，並依據「台南市推行建築基地綠化執行要點」規定執行。</p>	配合條次調整為第六點	配合條次調整為第六點
第九點：停車場用地如設計為平面式停車場，應妥為適當植栽綠化軟化停車場景觀，並須至少二分之一面積使用透水性鋪面。若為立體或地下停車場則依本規範及相關規定辦理。	配合條次調整為第七點	配合條次調整為第七點
第十點：建築基地停車數量達 200 部以上者，應進行檢討交通影響分析說明。	配合條次調整為第八點	配合條次調整為第八點
第十一點：建築物立面限制使用石綿瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易然性材料；及避免使用高反光玻璃做為主要外觀材質。	配合條次調整為第九點	配合條次調整為第九點
第十二點：建築物於屋頂層附設之各種空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。	配合條次調整為第十點。	配合條次調整為第十點。

表 5 都市設計審議規範綜理表(續二)

公 開 展 覽 條 文	市府研析意見	都 委 會 決 議
第十三點：本地區建築基地其廣告招牌、旗幟、廣告物之設置應依「台南市廣告物管理自治條例」規定辦理。	配合條次調整為第十一點	配合條次調整為第十一點
第十四點：每一宗建築開發基地應集中收集處理垃圾，其垃圾儲存空間應至少一處，其位置應考慮與服務動線相互結合，避開主要出入口，避免破壞景觀。	配合條次調整為第十二點。	配合條次調整為第十二點。
第十五點：建築物空調設備及其他相關設備之廢氣排出口通風口，以及其他地面層部份中有礙市容景觀之設施，不得設置面對於 2-6-30M(西門路)及 3-23-30M(和緯路)，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。	配合條次調整為第十三點。	配合條次調整為第十三點。
第十六點：冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀設計。	配合條次調整為第十四點。	配合條次調整為第十四點。
第十七點：本都市設計規範內容若有未境事宜可經由台南市都市設計審議委員會通過修正之。	建議修正如下： 第十五點：基地建築及景觀設計益於都市整體發展，經都市設計審議委員會審查同意，得不適用本設計規範全部或一部份之規定。本規範未規定事項，適用其他相關法令規定。	依市府研析意見修正通過。

第四案

案名	「變更台南科技工業區（東區部分）細部計畫（第一次通盤檢討）案」
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據： 依據都市計畫法第二十六條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法。</p> <p>三、計畫緣起： 「變更台南科技工業區（東區部分）細部計畫」自民國 87 年 9 月發布實施至今已屆法定通盤檢討時機。考量本計畫區之實際發展情形，原計畫依產業別劃分四種工業分區的管制已不符合現今產業結合下游至上游「產製儲銷」一貫之用地需求；另住宅區因生活機能偏低，無法吸引高科技人才進駐，且缺乏獎勵開發之機制，以致開闢率偏低，而未能達到帶動安南區發展之預期成效。 本次檢討為有效發揮產業群聚效果及提昇區內生活機能，以吸引廠商與高科技人才進駐，擬參考現況發展之實際需要配合產業升級條例及其相關法令，調整放寬土地使用管制規定，並增訂住宅區開發獎勵及都市設計要點，以促進地方之繁榮發展。</p> <p>四、計畫範圍與面積： （一）本計畫係位於台南市安南區西側，東北以 2-13 號道路（濱海公路）與成大安南校地為鄰，南與四草野生動物保護區以 1-4 號道路相隔，西邊以 2-9 號道路為界。其區位詳附圖一（第四-2 頁）。 （二）計畫面積約 493.86 公頃。</p> <p>五、本次變更內容：詳表四-一、表四-二及表四-三（第四-3、第四-4 至四-7 及四-8 至四-9 頁）。</p> <p>六、公開展覽： （一）本案經本府 93 年 11 月 25 日以南市都計字第 09316557720 號公告自 93 年 11 月 26 日起至 93 年 12 月 25 日止公開展覽 30 天，並刊登於 93 年 11 月 26、27 及 28 日之民眾日報。 （二）說明會日期與地點： 日期：93 年 12 月 8 日下午 2:00 正 地點：經濟部工業局南區工業區管理處簡報室 （三）公開展覽期間共有公民暨團體陳情意見二件（詳表四-三）。</p> <p>七、本案現已完成都市計畫草案公展程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，惟因變更內容涉及土地使用分區管制要點、住宅區開發獎勵及都市設計實施要點等需逐條討論，故建請組成專案小組詳加討論審查，專案小組建議名單為：李委員得全、蔡委員長山、王委員明衡、凌委員瑞賢、賴委員光邦、孔委員憲法、陳委員坤宏等七位委員。</p>
決議	<p>修正通過：</p> <p>一、已決議部分，詳「變更內容明細表」及「公開展覽期間人民陳情意見綜理表」台南市都委會決議欄。</p> <p>二、未決議部分，授權本市都市計畫委員會專案小組（成員如說明欄第七點）暨都市設計審議委員會於一個月內審決後辦理，免再提會。</p>

表四-一 「變更台南科技工業區（東區部分）細部計畫（第一次通盤檢討）案」實質計畫變更內容分類歸納表

類別	變更內容概述	變更案編號	件數
一、計畫目標年變更	計畫目標年變更	一	1
二、土地使用分區與公共設施變更	1. 道路圓環設計取消	二、三	8
	2. 電信事業專區	四	
	3. 全國展銷中心計畫	五	
	4. 產業需求調整	六、七、八、九	
三、檢討都市防災計畫	檢討都市防災計畫	十	1
三、土地使用分區管制修訂	修訂土地使用分區管制	十一	1
四、事業及財務計畫修訂	修訂事業及財務計畫	十二	1
五、新訂訂定住宅區開發獎勵及都市設計要點	新訂訂定住宅區開發獎勵及都市設計要點	十三	1
總計			13

表四—二 「變更台南科技工業區（東區部分）細部計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容明表

編號	位置	變更內容				變更理由	台南市都委會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
一	計畫目標年	民國 95 年		民國 114 年		配合台南市主要計畫第四次通盤檢討延長計畫年期。	照案通過。
二	原工(二)試驗研究區內	道路用地	0.45	工業區(供生產事業使用)	0.45	原工二試驗研究使用工業區因應土地使用分區變更，道路圓環設計規劃功能不適合大型車輛進出，爰配合廠商陳情意見修改道路設計，取消圓環設計。	照案通過。
三	原工二—一試驗研究區	工(二)—一工業區	0.01	道路用地	0.01	原工二試驗研究使用工業區因應土地使用分區變更，道路圓環設計規劃功能不適合大型車輛進出，爰配合廠商陳情意見修改道路設計，取消圓環設計。	照案通過。

表四—二 「變更台南科技工業區（東區部分）細部計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容明表

編號	位置	變更內容				變更理由	台南市都委會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
四	中央主軸上	電信用地	2.17	電信事業專用區	2.17	配合中華電信公司改制為民營公司及機房用地需求。	維持原計畫。 理由： 一、本用地共四筆地號，其中一筆土地為中華電信所有（科工段 296 地號），其餘三筆皆為國有。 二、有關中華電信所有土地（全國）刻正委託營建署市鄉規劃局辦理專案通盤檢討，且本案擬變更後之容積率（300 %）較原計畫（150 %）提高一倍，其使用強度提高涉及變更回饋之處理原則，而有關「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則（草案）」尚由內政部擬訂中。 三、維持原計畫，併中華電信用地專案通盤檢討辦理。
五	B—5 號道路西南方管 1 用地兩旁原工二——試驗研究區	工（二）——工業區	11.48	工業區(供相關產業使用)	11.48	配合台南市政府全國展銷中心計畫變更，以供展覽場等相關設施使用。	照案通過。

表四—二 「變更台南科技工業區（東區部分）細部計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容明表

編號	位置	變更內容				變更理由	台南市都委會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
六	變五案以外之工(二)一工業區	工(二)一工業區	6.11	工業區(供生產事業使用)	6.11	因應產業發展需求，並配合相關法令修訂，爰變更原工二-一為工業區(供生產事業使用)，使工業區內管制單純化。	照案通過。
七	原工(一)工(二)一及工(四)工業區	工(一)工業區	225.33	工業區(供生產事業使用)	259.51	因應產業發展需求，並配合相關法令修訂，爰整合原工一、工二、工四等分區，變更為工業區(供生產事業使用)，使工業區內管制單純化。	照案通過。
		工(二)一工業區	29.29				
		工(四)工業區	4.89				
八	中央主軸區兩側之工(三)工業區	工(三)工業區	23.59	工業區(供相關產業使用)	23.59	保留供相關產業進駐，另為使工業區生活機能更趨完備，本次通檢將依據相關法令規定，重行檢討相關產業容許使用類別，以滿足科技產業營運所衍生之服務性產業需求。	照案通過。
九	中央主軸區以外之工(三)工業區	工(三)工業區	1.48	工業區(供生產事業使用)	1.48	考量其實際作相關產業使用需求較低及維護工業區整體生產環境，爰變更為工業區(供生產事業使用)。	照案通過。
十	都市防災計畫檢討	訂定		修訂		配合台南市主要計畫第四次通盤檢討內容修訂	照案通過。

表四—二 「變更台南科技工業區（東區部分）細部計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容明表

編號	位置	變更內容				變更理由	台南市都委會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
十一	土地使用分區管制修訂	訂定		修訂		因應產業發展需求及相關法令修訂，以使工業區內管制單純化，爰配合修訂土地使用分區管制內容。	
十二	事業及財務計畫修訂	訂定		修訂		配合實際開發時程及經費修訂事業及財務計畫內容。	照案通過。
十三	訂定住宅區開發獎勵及都市設計要點	未定		增訂		為加速住宅區開發，提供台南科技工業區內高科技國內外人才之居住需求，並配合行政院九十二年三月廿一日院臺內字第 九二 八 一 一 號函核定「推動國際村社區方案」，打造國際村生態住宅社區，提供高生態水準之優質集合住宅社區，特訂定住宅區開發獎勵及都市設計要點。	
註：1.實際面積依實地定樁測量為準。 2.凡本次變更未指明變更部分，均應以原計畫為準。							

表四-三 「變更台南科技工業區（東區部分）細部計畫（第一次通盤檢討）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	台南市都委會 決議
1	立法委員王 昱婷服務處 吳達雄議員 科工段 88 之 9、10、11、 12、13、14 號	安南區鹽田永鎮宮 遷至現址(科工段 88 之 9、10、11、12、 13、14 號),因前方 遭人行道及綠帶所 區隔,出入實所不 便,建議拆成道路。 本宮神明聖誕慶典 陣頭眾多,香客絡繹 不絕,熱鬧非凡,唯 因前述情形,造成出 入嚴重不便,實有礙 廟務發展。	建議變更永鎮宮前綠帶 及人行道為道路	擬維持原計畫。 理由：維持交通及綠帶系統 之完整性。 附帶決議：有關永鎮宮前綠 帶及人行道如何 利用，以利廟方 相關慶典活動可 連通至本田路， 再另行協商。

表四-三 「變更台南科技工業區（東區部分）細部計畫（第一次通盤檢討）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	台南市都委會決議
2	臺南市警察局第三分局 臺南市消防局	<p>本局所轄「安南區」原屬農、漁區，係本市之郊區，由於時空環境已非昔日之窮鄉僻壤，今之安南已非昨日之安南，濱海公路之開通，科工區大專院校之設立等，繁榮遠景，指日可待，為因應未來地方上治安之需要，分局派出所勢必要增加，有鑑於本市警察機關用地一地難求，建請 鈞府未雨綢繆，依地區綜合性考量，規劃適當地點作為警察機關用地。</p>	建請規劃科工區內擇一適當地點劃設警政機關用地	<p>停 3 用地指定可做多目標使用，並兼提供本市警察局及消防局興建使用。</p> <p>理由：</p> <p>一、經濟部工業局來函（工第字第09300354680，詳附件三）表示，在不減少本計畫區內停車場用地面積及節省用地取得經費的情形下，依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定，原則同意無償提供停（3）停車場用地供本市警察局及消防局興建使用。</p> <p>二、消防局來函（南市消行字第0934584號，詳附件四）表示用地需求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建地方正、地質良好、地勢較高、排水良好（無淹水之虞）。 2. 臨20公尺以上道路。 3. 面寬30公尺以上、消防車庫與道路應至少退縮15公尺、救災車輛出動動現良好。 4. 用地面積至少需1,500平方公尺。 <p>三、警察局來函（南市警後字第0930097273號，詳附件五）表示其基地面積約需2,000平方公尺（600坪），總樓地板面積2,500平方公尺（約756坪）。</p>

編號	審議第五案
案名	訂定臺南市污水處理廠用地建蔽率與容積率
說明	<p>一、甫於民國九十二年一月十六日發布實施之「變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」內污水處理廠用地共劃設十七處（參見附表一）。但該計畫說明書中並未同時訂定其建蔽率及容積率，且現行都市計畫法臺灣省施行細則，亦無規定「污水處理廠用地」之建蔽率及容積率。</p> <p>二、另本市部分細部計畫案亦劃設污水處理廠用地，部分有訂定建蔽率及容積率，部分沒有訂定建蔽率與容積率（附表二）。</p> <p>三、今本府民政局擬在污八用地以「都市計畫公共設施多目標使用方案」興建民眾活動中心，惟未訂定容積率及建蔽率，無法申請建築執照。若要納入「變更台南市中西區都市計畫通盤檢討」中辦理，恐緩不濟急。</p> <p>四、故擬依據「都市計畫法台灣省施行細則第三十六條第一項第十三款規定，其他公共設施用地建蔽率之訂定依都市計畫書規定」；「都市計畫法台灣省施行細則第三十七條第一項第十三款規定，其他公共設施用地由各縣市政府依實際需要訂定，提經該管都市計畫委員會審查過後發佈實施」，並參考已訂定建蔽率、容積率之污水處理站用地，訂定本市之污水處理站用地之建蔽率及容積率。</p>
研析意見	經查本市於九十三年十二月二十八日發佈實施之「變更臺南市細部計畫（運河兩側地區）案」內已訂定該污水處理廠之容積率為 120 %、建蔽率為 60 %，故建請撤銷本提案。
決議	依業務主管機關意見撤銷本提案。

編號	審議案第六案
案名	擬廢除本市東區光明段 227、228、229、230 地號等土地範圍內現有巷道案
說明	<p>一、 依 93.10.15 申請案辦理。</p> <p>二、 本市光明段 227、228、229、230 地號土地所有權人為合併本市東區光明段 617-2 地號國有地，俾土地整體規劃使用，擬申請同段 227、228、229、230 地號範圍內現有巷道廢止（如附圖）。</p> <p>三、 本案經申請人檢附巷道土地所有權人同意書及鄰接巷道兩側權利關係人名冊及相關文件申請廢道程序及提本市都市計畫委員會審議。</p> <p>四、 辦理經過： 本案公開展覽期間自民國九十三年十一月十七日起三十日，期間同段 225 地號土地所有權人提出同意配合辦理廢道程序（如附表一）。</p>
業務單位研析意見	為本市光明段 225、227、228、229、230 地號土地所有權人合併同段 617-2 地號國有地，俾土地整體規劃使用，且本案現有巷道廢除後未妨礙公眾通行，擬同意光明段 225 地號土地所有權人共同辦理廢道程序及廢除上該土地範圍內現有巷道。
決議	<p>一、 修正通過。</p> <p>二、 修正內容：</p> <p>1、 同意光明段 225 地號土地所有權人共同辦理廢道程序（如附表一）。</p> <p>2、 同意廢除本市東區光明段 225、227、228、229、230 地號土地範圍內之現有巷道（如附圖）。</p>

臺南市都市計畫委員會第二三八次委員會 討論案第一案

案名	變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案 【變更「工二」甲種工業區為商業區建議方案】
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、都市計畫通盤檢討實施辦法、都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理。</p> <p>三、計畫緣起： 本案台南紡織工業區(工二)位處東區，為市區少有之大型工業區，其與相鄰之國賓商圈及平實營區、精忠三村，在本市「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」之規劃構想定位為「東區副都心-時尚中心—流行產業創意設計園區」，配合本案變更為商業區，將提昇東區商業活動層級，塑造東區副都心之商業活動複合機能環境。</p> <p>本變更案原採個案變更方式進行，公開展覽日期為八十八年十月十五日至八十八年十一月十三日，並於八十八年十月廿六日舉辦說明會，案經民國八十九年八月十七日台南市都委會第二〇二次會審議通過，並於九十年十月九日經內政部都委會專案小組決議併細部計畫書圖資料再報部續予審查。惟有關都市計畫法所規定之細部計畫審議權責，經九十一年五月十五日修法後第二十三條之規定：「細部計畫擬定後，除依第十四條規定由內政部訂定，及依第十六條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。」爰此，本案細部計畫已無需再送內政部審查。且適逢本案所在之東區行政區正進行全區之主要計畫通盤檢討作業，故台南紡織公司於九十三年十一月廿六日陳情函內政部准予納入本次東區主要計畫通盤檢討併案審議（附件一），經內政部九十三年十二月一日函本府先行審慎研酌，再於內政部都委會召開時列席說明，供審議參考（附件二）。</p> <p>四、計畫範圍與面積： 本案係以台南紡織股份有限公司台南廠用地，即位於台南市都市計畫「工二」工業區之全部範圍（詳見計畫書圖一）。計畫範圍東至中華東路，南到東寧路，西以東光路為界，北臨凱旋路。計畫面積合計約一二．七公頃。</p> <p>五、本次變更內容：詳變更內容綜理表。</p> <p>六、以上提請討論。</p>
決議	修正通過，詳變更內容綜理表決議欄

表一 變更變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案
【變更「工二」甲種工業區為商業區】變更內容綜理表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附 帶 條 件	市 都 委 會 決 議
		原計畫	新計畫			
一	工二	甲種工業區 (12.07公頃)	商業區 (12.07公頃)	<p>一、台南紡織工業區（工二）現編定為甲種工業區，惟周圍目前均為住宅區及學校用地，且經本次東區主要計畫通盤檢討之規劃，本地區為「東區副都心」範圍，本工業區實有檢討變更為其他使用分區之必要。</p> <p>二、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定計算，台南市尚可增設商業區 231.71 公頃。</p> <p>三、本基地區位優良，交通便利，配合基地東側精忠三村、平實營區之更新再利用，銜接北側原「商三」國賓商圈，為發展東區複合機能副都心之最佳地點。</p> <p>四、由於紡織工業屬勞力密集型工業，而台灣勞力價格不斷高漲，再加上地價上漲，造成產業成本的龐大壓力，就產業發展觀點而言，原址已不適宜繼續作為工業使用。</p> <p>五、本基地內之主要設備及人員多已搬遷至仁德廠及其他分廠，故無人員及設備安置問題。</p> <p>六、配合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定，謀求都市發展、市場因素、市政府與開發者之最佳利益考量，擬變更部份工業區為商業區，並無償捐贈部份土地作為公共設施使用。</p> <p>七、開發完成後可提供台南市民一處完整、創新之休閒、購物中心，藉都市規劃及設計手法，創造東區地標性建築，結合基地東側之「流行產業 創意設計園區」，將使整體東區副都心融和創意文化並兼具現代化商業服務。</p>	<p>本案變更範圍需另行擬定細部計畫，並應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規定辦理開發。</p>	<p>一、從整體城市空間及商業結構考量，同意本案主要計畫甲種工業區變更為商業區之原則，並報請內政部納入「變更台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」併案辦理。</p> <p>二、有關委員所提細部計畫建議意見（使用強度、退縮規定、開放空間配置、回饋比例等）另案循法定程序由南紡公司提出擬定細部計畫納入辦理，並待細部計畫發佈實施後，南紡公司始得申請建築。</p>

臺南市都市計畫委員會第二三八次委員會 討論案第二案

案名	「擬定臺南市主要計畫（商 43--東區副都心）細部計畫案 有關「事業及財務計畫」研議案
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「各級都市計畫委員會組織章程第二條第六款」規定，都市計畫委員會執掌包括「現行都市計畫實際施行情形及實施都市計畫財務之研究建議」。 2. 「協商本市東區竹篙厝段 1678-2 地號停一用地無償捐贈本府協調會議」紀錄。（詳如附件一） <p>三、計畫範圍：</p> <p>本案細部計畫區位於台南市東區、台南監理站（機 31）東北側，計畫範圍西北以林森路為界，西南以崇善路為界，東北至台南市衛生局，東南則至德光街止，其面積合計為 6.91 公頃。（細部計畫圖詳附件二）</p> <p>四、計畫內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案原為「機 30」（農業改良場）用地，八十五年本市主要計畫第三次通盤檢討，為配合都市多核心發展之構想，辦理變更原「機 30」用地為商業區、綠地及學校用地，供東區副都心使用，並附帶條件及說明第三點規定：「本案應提供之公共設施用地，應於商業區開發使用前，由地主將地上物拆除騰空及將土地完成無償捐贈後，始得申請建築使用」，第四點規定：「商業區部分應另行擬定細部計畫」。 2. 爰上，本市另就商業區部分辦理「擬定台南市主要計畫（商 43--東區副都心）細部計畫案」以為執行依據，並於八十六年發佈實施在案。其中「事業及財務計畫」亦規定公共設施用地應無償捐贈後，商業區始得發照建築。（開發規定詳附件三） 3. 目前，主要計畫暨細部計畫所規定提供之公共設施（機關用地、學校用地、綠帶用地、停一用地、停二用地、道路用地）大部分均尚未完成捐贈。本計畫區內主要土地所有權人有二，分別為台南縣農會、台灣省台南區農業改良場（現為行政院農委會台南區農業改良場），經統計縣農會所有之公共設施用地面積為 58635 m²、商業區面積為 34864 m²；農改場所有之公共設施用地面積為 3142 m²，商業區面積為 15712 m²。 <p>五、討論議題：</p> <p>有關本計畫規定商業區應俟公共設施完成無償捐贈後，始得申請建築使用之規定，因地主無法一次完成公共設施之捐贈，但本市警察局需儘速取得「停一用地」以辦理個案變更並興建東門派出所，經召開協調會，地主建議捐贈採分期分區原則辦理。</p>

	有關本案捐贈公共設施用地之規定，在不影響地主權益並兼顧原計畫精神前提下，建議公共設施可採二期或三期方式分期分區捐贈，並得進行相同比例之商業區開發。以上提請討論。
決議	<p>一、本案主要計畫、細部計畫所劃設之公共設施用地，得採分期捐贈後，始得進行相同比例之所屬商業區發照建築。</p> <p>二、又依照 93.11.30「協商本市東區竹篙厝 1678-2 停一用地無償捐贈本府協調會」會議記錄，停 2 用地應於 94.07.31 前騰空捐贈市府。</p>