

臺南市都市計畫委員會  
第 23 次會議紀錄

中 華 民 國 102 年 1 月

## 臺南市都市計畫委員會第 23 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 102 年 1 月 22 日(星期二)下午 2 時 0 分
- 二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室
- 三、主席：林兼主任委員欽榮
- 四、記錄彙整：薛卜賓、陳祖耀、鄒明志、林建亨
- 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：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合永康科技工業區）細部計畫[增訂土地使用分區管制要點]案(補辦公開展覽)

第二案：變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分農業區、住宅區、甲種工業區、乙種工業區、貨物轉運中心為溝渠用地；部分道路用地為溝渠用地兼供道路使用)(配合易淹水地區埤頭排水改善工程)案

第三案：「變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」再提會討論案

第四案：變更臺南市安南區中洲寮(含第三、四期發展區部分)細部計畫(配合五塊寮地區自辦市地重劃)案

第五案：「變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)(自強新村地區(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案))」暨「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(兵工配件廠地區、九六新村地區及自強新村地區(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案))」、「變更臺南市南區細部計畫(水交社文化園區)(調整商 63 土地使用分區管制要點)(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案)」再提會討論

## 七、審議案件

第一案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合永康科技工業區）細部計畫[增訂土地使用分區管制要點]案（補辦公開展覽）。

說明：一、為配合經濟部再生能源推動及落實本市低碳城市之目標，查本府經濟發展局業發布「臺南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」，因考量工業區開發時程之急迫性及廠商建廠之時效性，經准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理本次變更，增訂土地使用分區管制要點第十二條及十三條規定。

二、本案於 101 年 9 月 3 日經本市都市計畫委員會第 19 次會議通過，惟考量應俟前開管制規定發布後將其納入都市計畫書附件，並配合修正本案涉及之法規名稱內容等由，建議依都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則應再提會討論。據此，於補辦本次公开展覽作業期間有人民提出陳情，需再提會審議。

二、法令依據：「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

四、補辦公開展覽期間：自民國 101 年 12 月 11 日起 30 天於永康區公所與本府辦理計畫書公开展覽完竣。並於 101 年 12 月 18 日下午 3 時整假永康區公所三樓禮堂舉行舉辦公開說明會。

五、公民或團體所提意見：5 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案准照補辦公开展覽計畫書內容通過。

附帶建議：

有關「臺南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」係規範土地使用工業區內尚未建廠之廠商，其中建築高度管制H/D（建築物高度/基地境界線與建築物間之距離）之定訂原意，係為提供人行視覺景觀整齊和諧之空間意象，惟考量產業發展彈性需要及建廠基地坵塊條件限制，爰建議該管制規定之擬定機關於後續修訂時，將建築高度管制相關規定予以刪除，並建議採建築退縮方式留設前院景觀開放空間。

表 1 公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
1	西北食品工業股份有限公司  永康區王行段188、190地號 (如圖 1)	<p>關於「台南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」之發布令函文（南市經區字第 1010867948A 號文），陳情人主張無法適用新頒「建築高度管制」規定，說明如下：</p> <p>1、陳情人於民國 99 年間，於審閱永康科技工業區之「土地出售」手冊（99 年 7 月印編），及附錄內容「永康科技工業區土地使用分區管制要點」。同年決定於本工業區進行投資建廠事宜；並業已向銀行完成申請貸款購地事宜，購得工 19-2 及工 19-8 兩坵塊。</p> <p>2、陳情人並於 101 年 6 月委託陳榮巖建築師事務所簽訂建築設計合約，並於今年 12 月初完成圖面設計確認，準備申請建照及工程發包事宜。</p> <p>3、臺南市政府於 101 年 10 月發函有關「永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」一文，該發布令內容對陳情人原先投資及建廠規劃影響甚鉅，因陳情人有低溫物流倉儲及廠房功能之整體規劃，冷凍庫之空間及高度均影響陳情人的營運作業成本甚鉅。</p> <p>4、因陳情人目前均在土地出售手冊所規定之建蔽率 60%、容積率 240% 的相關規定下著手設計。在「全期規劃、分期興建」的原則下，若依新頒之「建築高度管制」（見「都市計畫再公开展覽說明會」，民國 101 年 12 月 18 日，第 10 頁），則對陳情人的投資營運影響甚鉅。且與陳情人當時評估投資決策時，所參考的土地使用分區管制規定不同。</p>	<p>1、基於投資建廠之土地使用評估，以及低溫倉儲、物流及廠房權期規劃，無法接受於完成購地投資、建築設計，且即將提出建築執照申請及工程發包作業時，尚須接受新發布之「建築高度管制」之影響。</p> <p>2、建議在原建蔽率及容積率之管制原則下，完成陳情人當初投資建廠之評估及執行。</p>	併附帶建議事項。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	司都委會決議
2	龍舜科技有限公司  永康區王行段103、104地號 (如圖1)	<p>關於「台南市永康科技工業區廠商建築及景觀管制規定」之發布令函文(南市經區字第1010867948A號文) 陳情人主張無法適用新頒「建築高度管制」規定，說明如下：</p> <p>1、陳情人於民國100年間，於審閱永康科技工業區之「土地出售」手冊(99年7月印編)及附錄內容「永康科技工業區土地使用分區管制要點」，決定於上述工業區進行投資建廠事宜；並業已向銀行申請信貸購地事宜，取得地號：永康王行段103及104兩塊地。</p> <p>2、陳情人並於101年3月委託陳榮巖建築師事務所簽訂建築設計合約，並於101年9月完成圖面設計確認，準備申請建照及工程發包事宜。</p> <p>3、因臺南市政府於101年10月發函有關「永康科技工業區廠商建築及景觀管制規定」一文，該發布令內容對陳情人原先投資及建廠規劃影響甚鉅，恐造成後續運作困難，特此提出說明。</p> <p>4、因陳情人目前均依土地出售手冊所規定之建蔽率60%，容積率240%的相關規定下著手設計。在「全期規劃，分期興建」的原則下，若依新頒之「建築高度管制」(見「都市計劃再公開展覽說明會」，民國101年12月18日，第10頁)，則與陳情人當時評估投資決策時，所參考的土地使用分區管制規定不同。恐造成陳情人規劃使用面積不足或不當，以致影響後續投資，建廠時程與人員招募事宜，特此提出說明。</p> <p>5、建請政府能秉持誠信原則及政策貫徹之方向，以利人民或投資人短，中期規劃。實不應在人民配合國家發展，購地投資後，進行土地使用及建築相關法令修改，致投資人無所適從，進而影響後續建廠規劃，銀行作業及工廠營運時程。</p>	<p>1、基於當初投資建廠之土地使用評估，以及廠房全區規劃，無法接受於完成購地投資、建築設計、且即將提出建築執照申請及工程發包作業之時，尚需接受新頒之「建築管制」規定之影響。</p> <p>2、陳情人主張能在「原建蔽率與容積率的管制原則」下，取消「建築高度管制」之後續規定，以利本公司完成當初投資建廠之評估及執行。</p>	併附帶建議事項。
3	鋒耀精密股份有限公司  永康區王行段144地號 (如圖1)	<p>關於「永康科技工業區廠商建築及景觀管制規定」之發部另函文(南市經區字第1010867948A號文)，陳情人主張無法適用新頒「建築高度管制」規定。說明如下：</p> <p>說明：</p> <p>1、陳情人於民國99年間，於審閱永康科技工業區之「土地出售」手冊(99年7月印編)，及附錄內容「永康科技工業區土地使用分區管制要點」。同年決定於本工業區進行投資件廠事宜；並業已向銀行完成申請信貸購地事宜，取得工17-5坵塊。</p> <p>2、陳情人並於99年12月委託陳榮巖建築師事務所簽定建築設計合約，並於100</p>	<p>1、基於陳情人當初投資建廠之土地使用評估，以及倉儲、物流及廠房全期規劃，無法接受於完成購地投資、建築設計，且即將提出建築執照申請及工程發包作業之時，尚須接受新頒之「建築管制」規定之影響。</p> <p>2、陳情人主張能在原建蔽率與容積率的管制原則下，完成陳情人當初投資建廠之評估及執行。</p>	併附帶建議事項。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	司都委會決議
		<p>年 7 月完成圖面設計確認，準備申請建照及工程發包事宜。</p> <p>3、因台南市政府於 101 年 10 月發函有關「永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」一文，該發布令內容對陳情人原先投資及建廠規劃影響甚鉅，因陳情人有自動倉儲之整體規畫，影響陳情人營運作業成本甚鉅。</p> <p>4、因陳情人目前均在土地出售手冊所規定之建蔽率 60%、容積率 240%的相關規定下著手設計。在「全期規劃、分期興建」的原則下，若依新領之「建築高度管制」（見「都市計畫再公開展覽說明書」，民國 101 年 12 月 18 日，第 10 頁），則對陳情人的投資營運影響甚鉅。且與陳情人當時評估投資決策時，所參考的土地使用分區管制規定不同。</p> <p>5、基於政府之誠信原則，不該於人民完成購地後，旋即以任何修改土地使用知相關發令；如此作法理由，似有詐欺之虞；例如，商人將其商品賣出後，尚不敢修改其服務章程，更何況是政府，試問，這樣如何取信於民？</p>		
4	<p>水工社企業有限公司</p> <p>永康區王行段 83 地號 (如圖 1)</p>	<p>有關本細部計畫及「臺南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」高度限制及退縮規定損害陳情人權益問題，說明如下：</p> <p>1、陳情人本於企業永續經營及協助政府發展工業園區美意，於 101 年 3 月 20 日於台南市經寄發展局輔導下購入「台南市永康區王行段 83 地號」土地，供本企業後續建廠之用。</p> <p>2、陳情人已於 101 年 9 月聘請茂喬建築師事務所代為設計廠房，惟經發局遲於 101 年 10 月 11 日發布「臺南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」，並於民國 101 年 12 月 11 日至民國 102 年 1 月 11 日期間進行「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康科技工業區)細部計畫增訂土地使用分區管制要點」。</p> <p>3、陳情人土地位於電鍍廠區，面積 1,134.43 米平方，深度均小於 35M，經查相關高度限制規定及退縮規定「(一)臨 20 公尺工業區道路側之 H/D (建築物高度/基地境界線與建築物間之距離) 比值應以 1.5/1 之比例為上限增加建築物高度。」「(一) 基地應自道路境界線起至少退縮 5 公尺，退縮部分不得設置圍牆。但得計入法定空地。」</p> <p>4、陳情人委託之建築師專業意見，上開條文係適合本區大型區塊，並不適用於本電鍍廠區小型坵塊之土地，本地深度不足，若依此條文進行建築設計，將使建</p>	<p>1、台南市都市發展局辦理「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康科技工業區)細部計畫增訂土地使用分區管制要點案」自 101 年 7 月 24 日起依法公開展覽 30 天，並未告知地主並舉辦說明會議。於民國 101 年 12 月 11 日至民國 102 年 1 月 11 日進行再公告，需依都市計畫審議程序通過後在行實施，不可未經審議即公告實施。</p> <p>2、依公平原則重新審議該景觀管制規定之規定，不可將大區塊工業用地之高度及退縮規定套用於電鍍廠區，將造成電鍍廠區無法提供正常之工業機能，亦嚴重影響陳情人之權益及工業效能。</p>	併附帶建議事項。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	司都委會決議
		<p>築物形體及立面破碎，使建築物結構體無法方整，影響需大型開放工廠及機具空間的工業機能，並使足以使用之容積減少，嚴重影響本公司及其他電鍍廠區地主權益。</p> <p>5、於購地之初並未發布該規定，經發局未經完備都市計畫公告及審議程序即以 101 年 10 月 11 日南區經區字第 1010867948 號函即日起生效，違反行政程序法及都市計畫法程序，並且不符機關與地主間之公平原則，嚴重影響陳情人權益。</p>		
5	台電公司 永康區 王行段 45 地號 (如圖 1)	<p>1、查該特定區細部計畫之土地使用分區管制要點增訂「臺南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」，列有建築高度管制規定，依本處變電所規劃退縮 11 公尺建築（詳附圖），按前開規定，臨 16 公尺工業區道路側之 H/D（建築物高度/基地境界線與建築物間之距離）比值以 1/1 之比例為上限增加建築物高，即退縮 11 公尺處之建築物限高為 11 公尺，因變電所容納變電設備之淨高需求，建築物高度至少需 16.9 公尺，增訂之建築高度管制規定將使本處變電所無法興建。</p> <p>2、本公司購地當時，已查閱特定區細部計畫土管規定並無相關限高規定，故依建築技術規則—建築設計施工篇第 164 條之建築物高度限制加以檢討，因該用地尚符使用需求，乃完成四、本公司購地當時，已查閱特定區細部計畫土管規定並無相關限高規定，故依建築技術規則—建築設計施工篇第 164 條之建築物高度限制加以檢討，因該用地尚符使用需求，乃完成購地作業，而今依 貴局擬增訂之建築高度管制規定限縮土地使用強度，將導致購得土地無法利用，恐違反行政機關之信賴保護原則。</p>	檢討取消或放寬特定區之建築高度管制規定，或將公共設施用地（變電所用地）排除該規定之適用。	併附帶建議事項。

第 二 案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分農業區、住宅區、甲種工業區、乙種工業區、貨物轉運中心為溝渠用地；部分道路用地為溝渠用地兼供道路使用)(配合易淹水地區埤頭排水改善工程)」案

說 明：一、本案係配合本市「易淹水地區水患治理計畫」中辦理埤頭排水系統改善工程，為利工程所需用地之取得，以解決淹水問題及保障居民生命財產安全，爰辦理本變更案。

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 101 年 11 月 27 日起 30 天於麻豆區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 101 年 12 月 12 日下午 2 時 30 分整假麻豆區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 3 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫書圖內容通過。

一、請補充本次治水工程之排水功能、效益及防洪目標納入計畫書敘明。

二、計畫書第 16 頁，圖 5 變更計畫位置示意圖之變更範圍圖示修正為下圖（詳圖 1）。

三、公展期間公民或團體陳情意見綜理表：詳如表 1 決議欄。

附帶建議：

一、有關公民或團體陳情意見第 2 案建議納入後續區域防



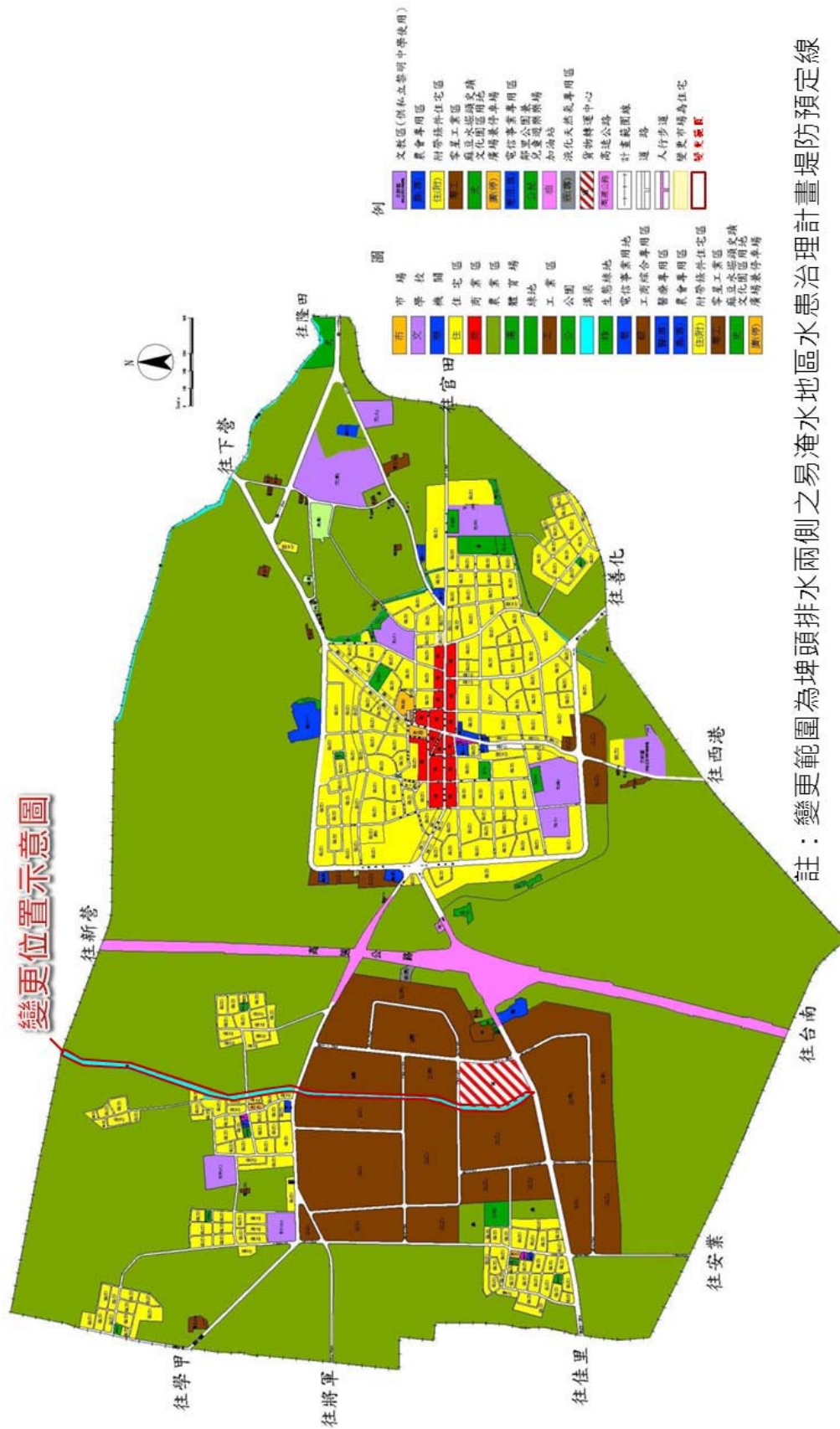
洪治理方案供規劃參考。

- 二、有關治水工程建議考量以生態工法施作，並請水利局就本排水施工設計另提會報告。

表 1 公展期間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	司都委會決議
1	梁○喜 麻豆區 埤頭段 690、691 地號 (如圖 1)	陳情人於麻豆區埤頭地段 690、691 地號等 2 筆進出農耕均由大排水溝旁之農路進入該 2 筆土地，本案變更施工完成後，陳情人將無法進出耕作，建請計畫單位修改。	1.請保留出入農路。 2.或請將堤岸做成鐵牛車可駛入之便道或道路。 3.原農路與土地間之水溝請加蓋以便農業機具進出。 4.出入的道路請注意農民的安全。 5.農民是弱勢，年邁又辛苦，請讓我們能活下去。	未便採納。 理由： 排水二側將留設防汛道路，有關陳情保留農路出入，以利耕作部分，轉請水利局參考。
2	邱○保		1.在全世界天氣異常，必須做多方面的整頓，分流溝圳必須重新整頓。 2.收購魚塢地或低窪地做平地水庫或滯洪池。在河川兩旁造人口林或平地造林。 3.建立多處滯洪池，才能平息多雨河川無法承受的緩衝池。 4.建議水庫、洩洪專用水道，以免大量水宣洩，造成八八水災的後果。 5.全世界國家都有對異常的氣候做出明智的打算，興建地下水庫、種籽培育中心。 6.麻豆要平衡發展，工業區必須北移，原來的空間才能讓麻豆發展繁榮，工業區必須重新整頓成科技工業發展重心。 7.台南要繁榮，必須重新區域分配，市政府統合分配在重要地區，放棄過去舊市府，建立一所「農漁林業培育人才大學」(種苗、魚苗、花卉、林木培植、水土保持)，大禹治水用疏導，溝圳淤泥阻塞，年久一樣出水災	併附帶建議第一點
3	李○明	本計劃說明書第 16 頁圖 5 之範圍標示與圖 6 之變更內容示意圖，兩圖之變更範圍不符。本人於 12 月 12 日麻豆公開說明會當場提出異議，貴局主持說明會人員當場承認圖 5 之範圍標示有誤，並同意於公告期間內 101 年 12 月 14 日前改善，但至 101 年 12 月 24 日仍未把錯誤的圖 5 實際完成移除動作及作明確的改正。且仍於貴局網站繼續公告，使本人及各關係人難以判斷變更範圍影響本人土地應有之權利。	把錯誤的圖 5 範圍標示移除，並以圖 6 範圍為準，計劃書重新公告。	酌予採納。 理由： 為避免造成誤解，修正變更範圍圖示，以資明確。

圖 1 修正後變更計畫位置示意圖



### 第三案：「變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」再提會討論案

說明：

一、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修、陳委員彥仲、李委員泳龍、黃委員全永、林委員燕山、張委員政源等 6 人組成專案小組，並由吳委員欣修擔任召集人，於 101 年 1 月 18 日至 11 月 2 日期間召開 11 次專案小組會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，經提請本會 101 年 11 月 23 日第 21 次會議決議略以：「本案除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過。

#### 一、人陳第 34 案：

(一) 基於提高主要幹道-北安路車行安全、維持原有合法廠房營運及滿足街廓內部交通需求等三贏考量，原則同意酌予採納，將原計畫道路利用陳情人土地範圍調整路線，並將路口型式由原有斜交改為正交方案。

(二) 市府工務局與原計畫道路土地所有權人已完成協議並移轉登記予市府部分，請市府地政局協助工務局釐清法令規定，檢討該部分土地可否返還予原地主，如確認不可行者，則由都發局研擬變更方案，調整該部分土地為其它合宜用地，並再提會審議。

三、人陳第 74 案：本案暫予保留，俟市府都發局與計畫道路沿線土地所有權人研商後，如可對於路型調整方案達成共識者，再提會審議。

#### 五、人陳第 76 案：

(一) 有關建議調整和順寮農場地區指定住宅區街廓內部應留設 4 公尺供公眾通行通道之臨接道路入口處得否准予設置社區安全管理亭設施部分，暫予保留；俟市

府釐清本項規定對於保護社區居住私密性及兼顧行人通行、地區消防、緊急救災等相關因素之合理性後，再提會審議。…」

二、上開三件未審決人陳案，市府都發局會後處理情形及補充說明如下：

（一）人陳第 34 案：

1. 本案經都發局於 101 年 12 月 14 日及 12 月 27 日邀集土地原所有權人以及本府工務局、地政局、法制處、財政處與稅務局等召開二次研商會議後，獲致下列初步共識：

（1）原土地所有權人之一（王君）表達：本案如可變更為住宅區，願與本府解除協議價購契約領回土地，並按都市計畫分區變更規定繳交負擔回饋。

（2）基於地主上述意願表示，且取消開闢道路部分若變更為非住宅區，將使相鄰住宅土地形狀畸零，建議本案取消開闢道路宜併相鄰使用變更為住宅區，預留後續土地整合開發彈性。

2. 惟經二次研商會議討論後，府內機關對於本案協議價購取得之公有財產返還程序及適用法令仍有不同見解，爰建議本案有關取消開闢道路之變更內容暫予保留，俟該部分規定釐清及道路用地完成移轉登記後，再由本府納入本案下一階段完成都市計畫變更程序。

（二）人陳第 74 案：

陳情人所提本市安南區 D-38-6M 計畫道路調整方案，經本府都發局 101 年 12 月 12 日邀集道路沿線 5 位私有地主及國有財產局等召開會議研商後，當日與

會之 4 位私有地主及國有財產局已表同意；未出席之私有地主則係於會後（12 月 24 日）另以書面表示同意。

（三）人陳第 76 案：

1. 查本案和館段 24 地號住宅區集合住宅新建工程，業於 101 年 10 月 18 日本市都市設計審議委員會第 14 次會議審議後修正通過。
2. 上開經本市都設會審竣方案中，社區內部業依照細部計畫規定留設東西貫通通道，其斷面包括 3.5 米寬車行通道及於兩側留設各 1.5 米寬人行步道，應能符合社區內部所需行人通行、地區消防、緊急救災等必要機能。
3. 本案陳情人另於 101 年 12 月 22 日來函補充下列意見：基於住宅社區內部私密性考量，有關原計畫指定住宅區街廓內部應留設 4 公尺供公眾通行通道，建議放寬得於通道兩側入口配置管理亭，並設置安全管理設施例如攝影監控器、警急壓扣或管理中心直接通話機等，遇有警急救難需求時，可隨時無條件開放供救災使用，並將上述辦法納入「公寓大廈規約範本」公告周知。

三、以上提請委員會審議。

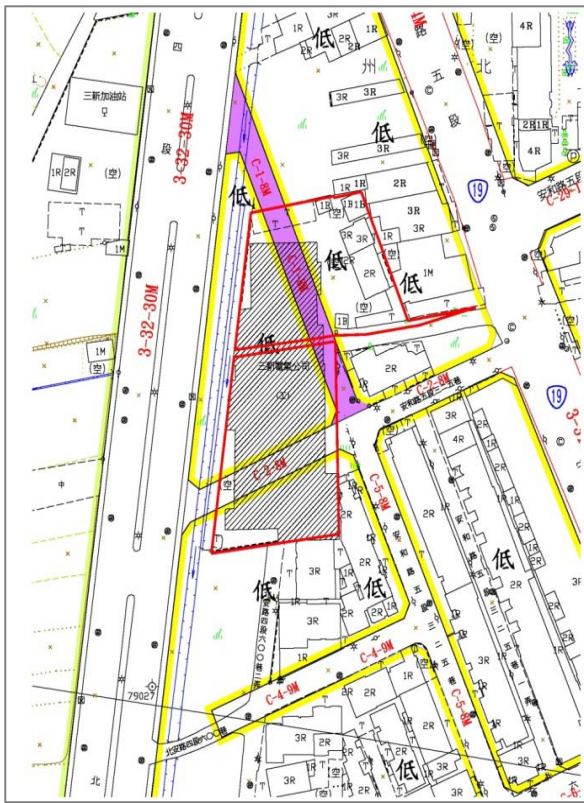
決 議：本案人民或團體陳情意見第 34、74、76 及 77 案等詳附表\_\_\_\_  
人民或團體陳情意見綜理表之本會決議欄，餘依本會第 21  
次會審議本案決議辦理。

附表 人民或團體陳情意見綜理表（第 23 次會討論部分）

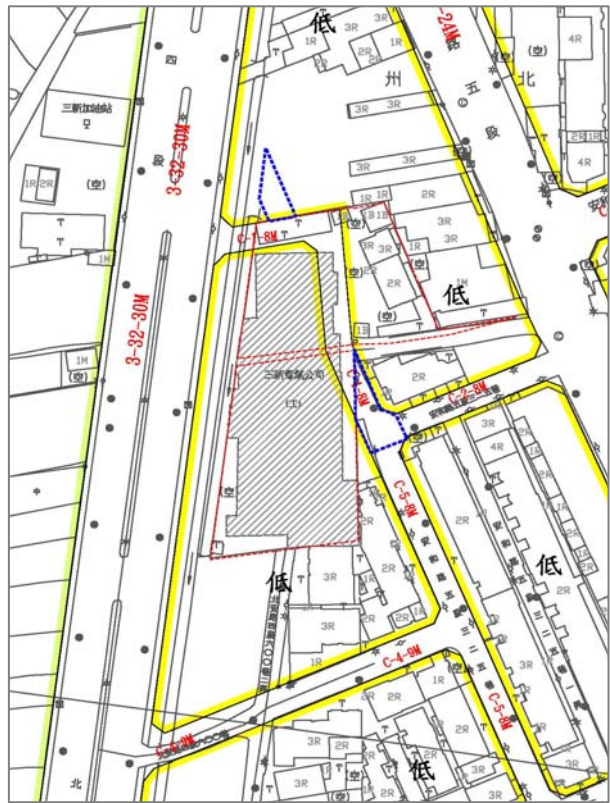
編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
34	劉○興 君 C-1-8M 道路	廠房約 1M 寬劃入開闢道路範圍內，建議變更都市計畫路線(往東)，以免拆遷到廠房結構、變電設備。	建議變更都市計畫道路（見補充附圖）。	1. 由於 C-1-8M 北段部分由市府向地主協議價購取得土地之返還程序尚待釐清，故除該段道路用地暫予保留，俟市府釐清相關規定，再行另案辦理外；其餘陳情人建議事項，同意採納。 2. 本案因 C-2-8M 道路取消，變更道路用地為住宅區部分，應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。 3. 另 C-1-8M 道路調整後，因仍位於同一地主所有土地範圍，無因變更有所利得，則免回饋。
74	郭○坤 君 安南區 D-38-6M 計畫道路（安東段 699 地號）	安南區安東段 699、699-1、699-2、706、706-1、706-2 地號等六筆相鄰土地，因 D-38-6M 道路規劃未依地籍界線規劃，致道路西側產生畸零地。難以開發利用。	建議配合地籍邊界調整 D-38-6M 計畫道路路型。	1. 本案因已協調及取得沿線地主認可，故同意採納依照安東段 699、706-1、705-1 及 704-3 地號等土地西側邊界修正道路路型。 2. 本案 D-38-6M 道路調整後，因多仍位於相同地主所有土地範圍，無因變更有所利得，則免回饋。
76	威力國際開發股份有限公司 和館段 24 地號住宅區	因本基地現況四周計畫道路均已留設有 3~4.5 公尺寬之人行道，建議在考量不影響現有污水下水管道位置及排水條件下，基地內依原規定須退縮設置 2.5~3.5 公尺之人行通道範圍，可全部供綠化植栽使用，增加都市整體綠化效果，整合現況人行步道避免重覆設置。	1. 建議修訂現行都市設計準則有關本基地之退縮規定。 2. 為整體環境景觀及提昇建築品質，對於本案基地退縮部分建議調整如下【陳情人 101.12.22 補充意見】： (1) 建築基地指定退縮 6 公尺牆面線，應沿相鄰道路境界線留設連續性之人行通道，其寬度至少 3.5 公尺，並自相鄰道路側起算 0.5 公尺範圍以後設置至少 1.5 公尺之喬木行道樹，並保留至少 1.5 公尺之步行空間，其餘得以綠化並與前後基地相連。其目的為在不影響行人通行下增加綠覆空間，使街道環境更舒適。 (2) 建築基地指定退縮 4 公尺牆面線，應沿相鄰道路境界線留設連續性之人行通道，其寬度	1. 陳情人提出和順寮農場地區現行都市設計規定有關建築基地退縮規定文字書寫敘述不清部分之建議酌予採納，並衡酌規劃意旨及既往案例執行現況，修正如下： (1) 建築基地指定退縮 10 公尺牆面線，應自相鄰道路境界線起向內留設寬度 0.5 公尺之地下管線空間、寬度至少 2 公尺之喬木行道樹及寬度至少 6 公尺之連續性人行通道。(位置得依基地現況微調並應避免損及污水下水管道，但人行通道應能與前後基地相連) (2) 建築基地指定退縮 6 公尺牆面線，應自相鄰道路境界線起向內留設寬度 0.5 公尺之地下管線空間、寬度至少 1.5 公尺之喬木行道樹及寬度至少 3.5 公尺之連續性人行通道。(位置得依基地現況微調並應避免損及污水下水管道，但人行通道應能與前後基地相連) (3) 建築基地指定退縮 4 公尺

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
			至少 2.5 公尺，並自相鄰道路側起算 0.5 公尺範圍以後設置至少 1 公尺之喬木行道樹，並保留至少 1 公尺之步行空間，其餘得以綠化並與前後基地相連。其目的為在不影響行人通行下增加綠覆空間，使街道環境更舒適。	牆面線，應自相鄰道路境界線起向內留設寬度 0.5 公尺之地下管線空間、寬度至少 1 公尺之灌植栽帶及寬度至少 2.5 公尺之連續性人行通道。(植栽帶寬度如因污水下水道幹管位置關係，得依現況調整，但人行通道應能與前後基地相連) 2. 另陳情人基於公有道路已設有人行步道，建議取消住宅基地內部應予留設之人行步道部分則未便採納，仍予維持原案管制要點內涵，惟基地節點之定景變化設計處理，得依現行規定由都市設計審議委員會審議。
		1. 依本基地現行土地使用分區管制要點第十二條第三項條文：「為利地區通行，街廓內部應依附圖所示，留設 4 公尺供公眾通行通道，並考慮鄰接街廓連接性，該通道可計入法定空地，如因特殊情形經本市都設會審議通過，可免予適用。」 2. 本案基地面積 77479.53 m <sup>2</sup> ，屬大街廓社區規劃案，其中街廓內部亦依規定留設 4 米以上供公眾通行私設通路，為提昇社區品質擬規劃成內聚型之社區，所有進出皆經過門禁管制，為免此 4 米通路未經管制造成管理維護之困難。 3. 低商業行為的低密度住宅區一樓留設供公眾通行通道，易影響住宅之私密性。	1. 建議在不影響公共安全下能設置適當門禁管制。 2. 基於公益性與私密性衡平考量，對於設置社區安全管理停設施辦理如下： (1) 新社區內部留設公眾通行通道，入口處設置安全管理設施，例如攝影監控器、警急壓扣或管理中心直接通話機可隨時處理，遇有警急救難需求時無條件開放供救災使用。 (2) 將辦法納入「公寓大廈規約範本」公告周知。	基於保護社區居住私密性及兼顧行人通行、地區消防、緊急救災等相關因素後，本案建議酌予採納，修正土地使用分區管制要點規定如下：「為利地區通行，街廓內部應依附圖所示，留設 4 公尺供公眾通行通道，並考慮鄰接街廓連接性，該通道可計入法定空地，如因特殊情形經本市都設會審議通過，可免予適用。 <u>上開通道如有必要，得設置入口管制設施，其僅得針對進出車輛進行管制，並須保留住戶以外一般行人或自行車之自由通行空間。</u> 」
77	柏谷建設股份有限公司 商 44 商業區	1. 商 44 商業區依照現行規定必須退縮 10 公尺及於基地內建築間保留 10 公尺棟距。 2. 我公司位於商 44 之土地面積共為 19265 平方公尺，預計設計興建高層住宅大樓，基於設計創意，小部分室內或陽台可能超出上述退縮與棟距空間。	基於設計創意，建議給予彈性設計空間，免受小部分陽台或室內空間免受建築退縮與棟距規定。	為促進商 44 商業區建築基地之設計創意與彈性，本案建議同意採納，增訂土地使用分區管制要點規定如下：「商 44 商業區基地建築設計如具特殊創意，可形塑地標意象，且經本市都設會審議通過者，各棟建築於建築高度高於 10 公尺以上部分，得不受前開退縮建築與鄰棟間隔標準限制，惟其突出部分長度不得大於 2 公尺。」

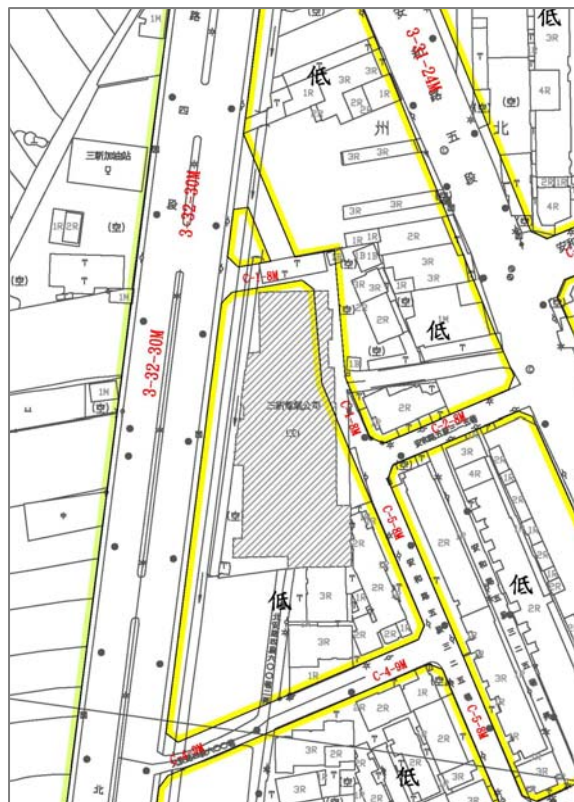




(現行計畫)



(陳情人建議方案)



(市都委會通過方案)

附圖 人陳 34 方案示意圖

第 四 案：變更臺南市安南區中洲寮(含第三、四期發展區部分)細部計畫(配合五塊寮地區自辦市地重劃)案

說 明：

- 一、本案係土地所有權人籌組「臺南市東和一自辦市地重劃區籌備會」(以下簡稱申請單位)辦理本市安南區五塊寮地區市地重劃作業，經檢核市地重劃範圍發現區內西側道路用地與經濟部水利署 99 年 4 月公告「鹽水溪排水系統-鹽水溪排水及安順寮排水治理計畫」堤防預定線重疊，使重劃計畫與區域排水計畫不相符；另配合重劃作業需求，申請單位同時建議調整市地重劃範圍與區內部分公共設施配置，爰向本府依法申辦本變更案。
- 二、法令依據：都市計畫法第 24 條及同法台灣省施行細則第 8 條規定。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書、圖。
- 四、變更計畫內容：詳計畫書、圖。
- 五、公開展覽：本案業經本府 101 年 11 月 20 日以府都綜字第 1010937932A 號公告自 101 年 11 月 21 日起至 101 年 12 月 21 日止辦理計畫書、圖公開展覽完竣，同時刊登公告於 101 年 11 月 21 日～23 日之聯合報，並於 101 年 12 月 4 日上午 10 時假安南區東和里活動中心舉辦公開說明會。
- 六、公民或團體所提意見：本案於公開展覽期間共收訖 2 件人民陳情案，建議內容見附表一。
- 七、以上提請委員會審議。

決 議：

- 一、本案係配合經濟部水利署 99 年公告本市安順寮排水治理線範圍，為加速五塊寮地區市地重劃開發，故除配合本會第 21 次會審定(尚未公告)之「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)案」人陳案編號第 32-2 案決議納入

本案增列變更內容外，餘准照公展草案通過。

二、本案人民或團體陳情意見詳見附表（人民或團體陳情意見綜理表）之本會決議欄。

三、由於本案係採市地重劃開發，為符合都市計畫法臺灣省施行細則第 10 條規定，全案經本會審定修正通過內容，須由區內地主依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經本市市地重劃主管機關審核通過後，始得檢具細部計畫書圖報由市府逕予核定後實施。

附表 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
1	陳君及陳周君等 2 人  東和段 425、425-1、425-2 地號等住宅區土地	1. 本人左揭土地面臨長和路面，交通便利，不急參與東和（一）自辦市地重劃。 2. 據聞（因未有重劃籌備會人員前來洽辦），重劃後土地面積分配不受面臨長和路與否，分配土地均相同，對不重視實際情況，有違實際價值及違公平及合理原則，對權益受損甚鉅，本人堅決反對參與自辦重劃。 3. 對唯一面對長和路之土地，所有權人應提高分配比例到六成以上較合理，以減少損失。  【其他說明】 針對上述意見，本府地政局 101 年 12 月 25 日南市地劃字第 1011060511 號函表示略以：「有關陳情人所述分配比例不公乙節，查陳情人所有土地面積面臨已開闢道路，依法不予計列臨街地特別負擔，惟實際分配比例仍須視相關費用負擔、地價上漲率等因素決定。」	請准予剔除重劃範圍暨不參與重劃。	未便採納，理由如下： 1. 本案住宅區係於本市 72 年主要計畫通檢案由原農漁區變更，基於社會公平原則，規定須辦理市地重劃開發。 2. 另於重劃配地計算中，本基地因面臨已開闢道路，依法可不予計列臨街地特別負擔，已反應基地條件之差異。
2	黃君 A-22-8M 及 A-21-5M 計畫道路	1. 五塊寮地區東側 A-22-8M 道路於「變更臺南市安南區中洲寮（含第三、四期發展區部分）細部計畫（第一次通盤檢討）案」已變更於中段轉向接 A-7-8M 道路在案，然現地 A-22-8M 道路已於幾年前由公部門鋪設約 3M 寬之 AC 路面貫穿廣停 6，未於中段轉向接於 A-7-8M 道路，與前揭變更細部計畫案內容不符。 2. 五塊寮地區南側由左側的 A-14-5M 道路延至 A-14-4M 道路均為直線道路，惟至 A-21-5M 道路卻轉偏南。	請檢討 A-22-8M 及 A-21-5M 計畫道路之設置方式。	未便採納，理由如下： 因本案建議事項即本府 98 年 3 月公告「變更台南市安南區中洲寮（含第三、第四期發展區部份）細部計畫（第一次通盤檢討）案」之第 A-7 案與第 A-9 案變更內容。其中第 A-7 案有關 A-21-5M 道路之變更理由為：「原計畫道路與南界範圍線尚夾有帶狀畸零地，故修正南移計畫道路，變更住宅區（畸零地）為道路用地。」；另第 A-9 案有關 A-22-10M 道路之變更理由則為：「為減少路口叉路數量，減輕路口交通衝擊，配合前項（A-22-10M 轉向）變更規劃，變更道路北段、銳角建築基地（住宅區）為廣場兼道路用地。」，相關變更理由經查現況並未改變。

第五案：「變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)(自強新村地區(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案))」暨「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(兵工配件廠地區、九六新村地區及自強新村地區(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案))」、「變更臺南市南區細部計畫(水交社文化園區)(調整商 63 土地使用分區管制要點)(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案)」再提會討論

說明：一、本案係配合市府與國防部自 94 年合作推動之「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」，透過整體規劃以達成公共設施用地增加、軍方土地價值不減、整體環境提昇之目的，專案辦理迄今，部分未改建眷村土地業於各區通盤檢討時配合變更完成，本次係就尚未完成部分辦理變更作業。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、本案前提經 101 年 12 月 27 日本會第 22 次會審議，決議除修訂本案北區細計之土地使用分區管制要點第五條規範兵工配件廠地區之商(專)及商四 131 容許使用項目為「建築物第四層以上得作為住宅之使用」，與增訂商(專)與商四 131 公有土地最小開發規模外，請就下列內容補充資料後，再提會討論，爰已備妥相關補充資料(如附件)，再提會討論。

(一)有關水交社商 63 原擬調升之容積調撥至兵工配件廠觀光藝文商業專用區及九六新村商三(119)部分，應併考量建蔽率是否調降，及地區公共設施服務水準等課題。

(二)自強新村範圍內，臨 6 米計畫道路得不退縮部分，請補充說明。

(三)土地使用分區管制要點之退縮規定內容，有關「商業區面積達一定規模以上其計畫道路境界線以外之退縮地(如自基地境界線、臨公園用地、臨住宅區之退縮)經都市設計審議委員會審議通過者得不受限」之規定，商三 119 與商四 131、商四 141、商(專)所訂之面積規模不同，請補充說明。

(四)有關本案都市設計管制目標與構想部分，請配合文字之說明，補充相關模擬示意圖。

決議：除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫草案及 101 年 12 月 27 日本會第 22 次會議紀錄通過：

一、有關水交社商 63 原擬調升之容積修正如下：

(一)考量飛航安全及地方居民感受，並參酌區位條件與軍方建議，依循眷改專案土地價值平衡計算原則，將水交社商 63 原擬調配之容積，部分修正至兵工配件廠之觀光藝文商業專用區(由 320%提升為 360%)，水交社商 63 之容積仍維持現行計畫 305%；另為強化觀光藝文商業專用區開放空間與周邊環境之連結性，該商(專)區之建蔽率由 80%酌予調整為 60%。

(二)另水交社商 63 其餘調配容積，原擬修正至九六新村商三 119(由 280%提升為 320%)部分，考量九六新村周邊環境發展特性，商三 119 容積仍維持 280%，並將容積修正至較適宜地區，請市府與城鄉發展分署、國防部再行研商後另案辦理。

二、有關本案退縮規定修正如下：

(一)自強新村臨 6 米計畫道路得不退縮部分，參照鄰近分區現行退縮規定，修正為「依臺南市騎樓地設置

標準規定辦理」。

(二)原有關「商業區面積達一定規模以上其計畫道路境界線以外之退縮地(如自基地境界線、臨公園用地、臨住宅區之退縮)經都市設計審議委員會審議通過者得不受限」之退縮規定，考量各宗基地之開發公平性，予以刪除。

(三)兵工配件廠地區因現況地籍分割因素，致部份私有土地依規定退縮後恐無法建築，為維護私有地主之權益，有關兵工配件廠地區之商四 131 及商(專)退縮規定，新增「現況為私有土地之範圍，如因退縮致使難以建築者，經本市都市設計審議委員會通過，得不受此限。」之條文。

(四)九六新村住四(附)面臨公兒用地退縮 2m 建築之規定，經考量現行北區細部計畫規定執行一致性，酌予修正為「依臺南市騎樓地設置標準規定辦理」。

(五)其餘退縮建築規定，為避免實務執行上困難及參考現行北區細部計畫規定，併前述修正如下表。

退縮建築規定修正前後對照表

編號	分區及用地別	退縮規定	
		原公展草案	修正後
1	住四(附)	1. 建築基地面臨公園兼兒童遊樂場用地：建築基地申請開發時，應自基地境界線退縮 2m 建築，退縮部份計入法定空地。	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。
		2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	



編號	分區及 用地別	退縮規定	
		原公展草案	修正後
2	商三 (119) (附)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地申請開發時，應自<u>基地境界線及計畫道路境界線退縮牆面線 5m</u> 建築，並供公共通行；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</li> <li>2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</li> <li>3. 如商業區基地面積在 5,000 m<sup>2</sup> 以上，因條件特殊或整體規劃需要，經本市都市設計審議委員會審議通過者，其計畫道路境界線以外之退縮地之配置得不受此限。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</li> <li>2. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> </ol>
3	商四 (141) (附)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地面臨 NA-48-6m、NA-49-6m 計畫道路：<u>建築基地申請開發時，得不退縮建築。</u></li> <li>2. 其餘建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 5m 建築，並供公共通行；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</li> <li>3. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</li> <li>4. 建築基地臨中密度住宅區(住三)部分，應自<u>基地境界線退縮側院至少 5m</u> 建築，退縮部份計入法定空地。</li> <li>5. 如商業區基地面積在 2,500 m<sup>2</sup> 以上，因條件特殊或整體規劃需要，經本市都市設計審議委員會審議通過者，其計畫道路境界線以外之退縮地之配置得不受此限。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地面臨 NA-48-6m、NA-49-6m 計畫道路：依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> <li>2. 建築基地面臨公道七-40M、NA-121-12M、NA-123-8M 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地，並免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> <li>3. 建築基地臨「住三」住宅區：建築基地申請開發時，應自商四(141)(附)分區境界線退縮牆面線 5m 建築，退縮部份得計入法定空地。</li> </ol>
4	商四 (131) (附)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地面臨 3-34-20M 計畫道路：依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</li> <li>2. 建築基地面臨公園用地：建築基地申請開發時，應自<u>基地境界線退縮側院至少 3m</u> 建築，退縮部份計入法定空地。</li> <li>3. 如商業區基地面積在 5,000 m<sup>2</sup> 以上，因條件特殊或整體規劃需要，經本市都市設計審議委員會審議通過者，其計畫道路境界線以外之退縮地之配置得不受此限。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地面臨 3-34-20M 計畫道路：依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> <li>2. 建築基地面臨公園用地：建築基地申請開發時，應自商四(131)(附)分區境界線退縮牆面線 3m 建築，退縮部份得計入法定空地。</li> <li>3. 現況為私有土地之範圍，如因退縮致使難以建築者，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</li> </ol>

編號	分區及用地別	退縮規定	
		原公展草案	修正後
5	商(專)(附)	<p>1. 建築基地面臨 3-34-20M 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 8m 建築，並供公共通行；其中自道路境界線起至少留設 3m 寬之<u>複層</u>植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份計入法定空地。</p> <p>2. 建築基地面臨其他計畫道路及基地境界線：建築基地申請開發時，應自<u>基地境界線</u>及計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>3. 如商業區基地面積在 5,000 m<sup>2</sup>以上，因條件特殊或整體規劃需要，經本市都市設計審議委員會審議通過者，其計畫道路境界線以外之退縮地之配置得不受此限。</p>	<p>1. 建築基地面臨 3-34-20M 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 8m 建築，並供公共通行；其中自道路境界線起至少留設 3m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份<u>得</u>計入法定空地。</p> <p>2. 建築基地面臨 3-2-20M、NB-9-9M、NB-16-6M 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p> <p>4. 現況為私有土地之範圍，如因退縮致使難以建築者，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</p>
6	公共設施用地	<p>1. <u>用地</u>臨 3-34-20M 計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮牆面線 8m 建築，並供公共通行；其中自道路境界線起至少留設 3m 寬之<u>複層</u>植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份計入法定空地。</p> <p>2. <u>其他部分</u>自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，並供公共通行；其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮<u>建築之空地</u>得計入法定空地。</p> <p>2. <u>基地</u>臨古蹟保存區：<u>基地</u>申請開發時，應自<u>基地</u>境界線退縮 4m 建築，退縮部份計入法定空地。</p> <p>3. 免依「臺南市騎樓地設置<u>自治條例</u>」規定辦理。</p> <p>4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</p>	<p>1. <u>面臨</u> 3-34-20M 計畫道路：自計畫道路境界線退縮牆面線 8m 建築，並供公共通行；其中自道路境界線起至少留設 3m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份<u>得</u>計入法定空地。</p> <p>2. 面臨其他計畫道路：自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行；其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮<u>部分</u>得計入法定空地。</p> <p>3. <u>面臨</u>古蹟保存區：<u>自用地</u>境界線退縮牆面線 4m 建築，退縮部份<u>得</u>計入法定空地。</p> <p>4. 免依「臺南市騎樓地設置<u>標準</u>」規定辦理。</p> <p>5. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</p>

三、有關本案都市設計管制目標與構想部分，請配合文字之說明補充相關模擬示意圖，納入計畫書內容。

四、兵工配件廠地區之觀光藝文商業專用區及商四 131



商業區，後續若採都市更新方式辦理開發，為利整體環境之塑造，建議應爭取私有土地及建物所有權人共同參與。

五、公展或團體陳情意見部分：詳附表 1 初核意見欄。

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

附表 1 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	市都委會決議
1	陳○華 君 水交社商 63	水交社商 63 位於航道下方，容積不宜增高。	建議容積移至兵配廠等其他地區。	併本表編號 5 案討論。
5	國防部總政治作戰局 水交社商 63、兵工配件廠地區及九六新村地區	眷村文化保存園區(水交社商 63 土地)之移出容積由水交社商 63 接收，使其容積率 305% 提升為 360%，雖符合等值容積轉移要求，惟恐不符當地開發方式，形成容積率無法用盡，間接造成眷改基金權益損失。	原欲調撥於水交社商 63 之容積建議調撥至兵工配件廠之觀光藝文商業專用區(由 320% 提升為 360%)及九六新村商三 119(由 280% 提升為 320%)。	<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量商 63 位於航道下方，顧及飛航安全及地方居民感受。</li> <li>2. 參酌區位條件與軍方建議，依循眷改專案土地價值平衡計算原則，將水交社商 63 原擬調配之容積，部分修正至兵工配件廠之觀光藝文商業專用區。</li> </ol> <p>修正事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 兵工配件廠地區之觀光藝文商業專用區容積率由 320% 修正為 360%；另為強化觀光藝文商業專用區開放空間與周邊環境之連結性，該商(專)區建蔽率由 80% 酌予調整為 60%。</li> <li>2. 水交社商 63 之容積率維持現行計畫 305%。</li> <li>3. 有關容積修正與建蔽率調整事宜，應配合於報告書變更內容明細說明之。</li> </ol> <p>補充說明：</p> <p>水交社商 63 其餘調配容積，原擬修正至九六新村商三 119(由 280% 提升為 320%)部分，考量九六新村周邊環境發展特性，商三 119 容積仍維持 280%，並將容積修正至較適宜地區，請市府與城鄉發展分署、國防部再行研商，另案辦理。</p>