

臺南市都市計畫委員會  
第 14 次會議紀錄

中 華 民 國 101 年 4 月

## 臺南市都市計畫委員會第 14 次會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 4 月 26 日(星期)下午 2 時 00 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都市計畫委員會會議室

三、主席：林兼主任委員欽榮

四、記錄彙整：林建亨、蕭立瑩、廖育德、陳啟民

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、研議案件

第一案：有關「變更台南市主要計畫(「工 2」工業區為商業區、公園用地、公園道用地)」案暨「擬定台南市東區(「工 2」工業區為「商 65」商業區、「公 83」公園用地、公園道用地)細部計畫」案重新檢討案

八、審議案件

第一案：「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)」(含都市計畫圖重製)案

九、臨時動議案件

第一案：「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合臺南市區鐵路地下化案)(第一階段)」案修正本委員會第 13 次會議部份記錄案

第二案：變更新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)第三點執行案案

## 七、研議案件

第一案：有關「變更台南市主要計畫（「工 2」工業區為商業區、公園用地、公園道用地）」案暨「擬定台南市東區（「工二」工業區為「商 65」商業區、「公 83」公園用地、公園道用地）細部計畫」案重新檢討案

說明：一、依據台南市議會 100 年 12 月 27 日南議議事字第 1000011619 號函辦理。

二、旨揭都市計畫係台南紡織股份有限公司於 95 年依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提案申請變更，並依都市計畫法定程序辦理，其主要計畫於 99 年 8 月 13 日內政部核定，99 年 8 月 17 日公告發布實施。

三、查該案已發布實施，申請人刻正辦理市地重劃作業，惟本市議會第 1 屆第 2 次定期大會決議請本府重新檢討，爰提請研議。

四、檢附資料(略)

五、盧崑福議員發言摘要：

(一)一個有競爭性的城市，其規劃是非常重要的。規劃不當將影響子子孫孫，應該在還沒開發前挽回。安南區有個布袋嘴重劃案也是在 97 年案子過了後，發覺不當，99 年檢討後再發布實施。

(二)對於本案已定案之都市計畫，內政部曾說過公園應呈現塊狀，本案有 3.6 公頃的公園，為東區之肺，但有 40%作地下停車場，這樣上面只能種花花草草，且東光路一側公園道是公園還是人行道，明顯圖利。

(三)鄰近東光國小劃設商業區(商 65-2)，未來出入動線將影響學童及家長上下學安全，若能將商業區位置調整，合併於商 65-1，或是改劃設於東光路

東寧路口，把商業區集中，使公園成塊狀，民眾可以自由出入，不是很好嗎？(如圖 3)

(四)本案部分公園夾在兩商業區中間，為量身訂做的規劃，形成自家公園，此例一開，台南市其他規劃也比照的話，將影響台南市未來發展。

決 議：一、有關都市計畫重新檢討部份，依內政部營建署 101 年 4 月 13 日營署都字第 1012907789 號函「旨揭計畫案已依法發布實施，有關貴市議會所提意見涉及都市計畫之檢討變更及執行事項，請貴府本於職權自行核處。」。現行都市計畫如圖 1 及表 1 所示。

二、有關盧議員所提之都市計畫方案尚有其開放空間整體規劃集約使用及東光國小周邊友善環境塑造之優點，惟都市計畫重新檢討尚涉其變更檢討依據及執行程序，本案目前尚未符合都市計畫法第 27 條應迅行變更之情事。惟都市計畫整體品質之構築，除規劃、審議與工程實踐外，管理與維護亦為重要一環，建議本案後續應透過以下原則，形塑整體地區生活環境品質：

(一)「商 65-2」北側緊鄰大型公園及東光國小既有開放空間，未來「商 65-2」之開發於都市設計審議時，應考量該商業區與公園用地界面銜接之舒適性與流暢性，及與既有景觀之調和，並透過退縮建築方式塑造整體開放空間之延續性。

(二)本案東北側即為平實營區與精忠三村地區，該地區規劃中央公園面積 7 公頃，臨本案東北側亦規劃為公園、公園道等；本案規劃公園用地 3.67 公頃，東北側臨平實營區與精忠三村地區之街角劃設廣場用地 0.26 公頃，凱旋路側亦劃設為公園道連結至平實營區與精忠三村地區。未來可考量透

過立體連接方式，結合本案所規劃之公園、廣場、公園道與平實營區與精忠三村地區所規劃之中央公園、公園道等，串聯開放空間系統，增加整體開放空間之開放性，打造為東台南副都心之休憩空間廊帶(如圖 2)。

(三)本案鄰東光路及凱旋路側劃設 12 米公園道，連同原東光路及凱旋路 15 米路寬後將為 27 米寬計畫道路。整體規劃時，應以交通寧靜區之概念，藉由道路鋪面及調整車道等手法，保障東光國小學童及家長接送上下學之安全性及周邊住宅區之寧適性。

三、都市計畫內容涉及人民之權利義務，本案目前尚且無都市計畫法第 27 條應迅行變更之情事，除透過後續都市設計審議及管理維護層面，提升整體都市計畫品質外，建議本案及盧議員所提之都市計畫方案(如圖 3)納入下次本市東區都市計畫通盤檢討規劃參考。

四、本案公共設施用地依規定重劃完成後，無償提供予市府，請市府各機關善盡管理維護之責，俾利提升整體地區生活環境品質。惟依協議書第五條規定，本案公共設施得優先委由乙方代為管理維護，未來市府若評估宜委外代為管理維護而依法另訂相關計畫與條件時，應確實保障地區居民使用之權益。

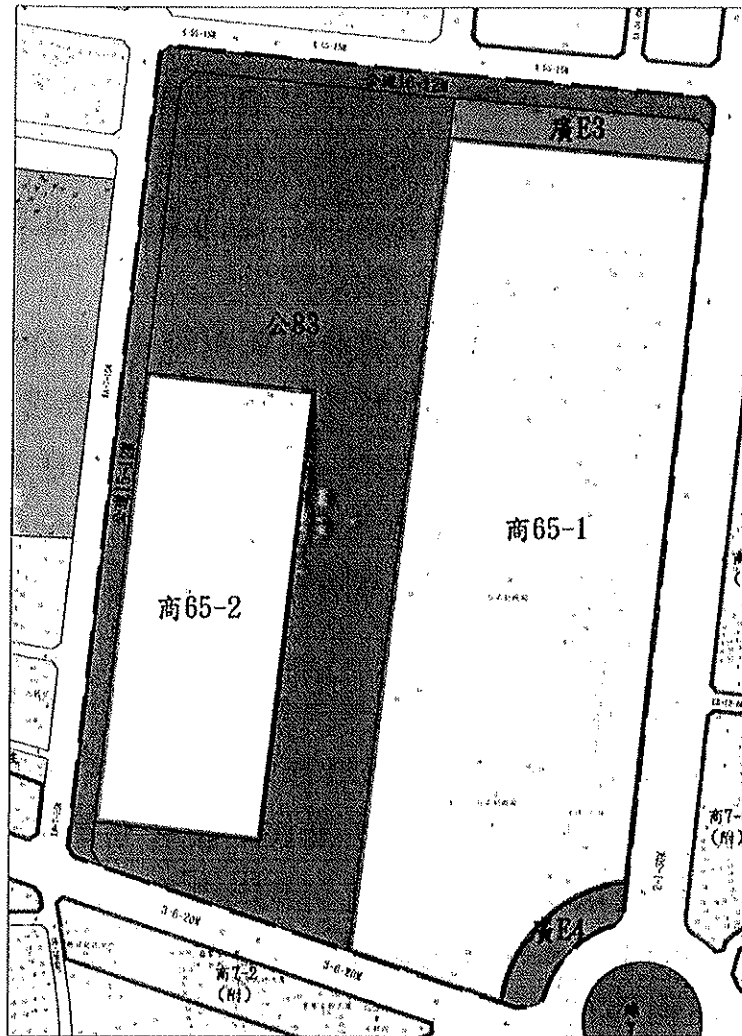


圖 1 本案現行細部計畫示意圖

表 1 本案細部計畫土地使用面積表

分區項目		編號	面積(m <sup>2</sup> )	佔總面積比例(%)
商業區	第一種商業區	商 65-1	53,000	43.89
	第二種商業區	商 65-2	18,843	15.61
	小計		71,843	59.50
公共設施用地	公園用地	公 83	36,658	30.36
	廣場用地	廣 E3	2,561	2.12
		廣 E4	1,541	1.28
		小計	4,102	3.40
	公園道用地	公道 15-12M	8,142	6.74
		公道 16-12M		
小計		48,902	40.50	
總計			120,745	100.00

註：表列面積僅供統計參考，實際面積應依實地分割測量之結果為準。



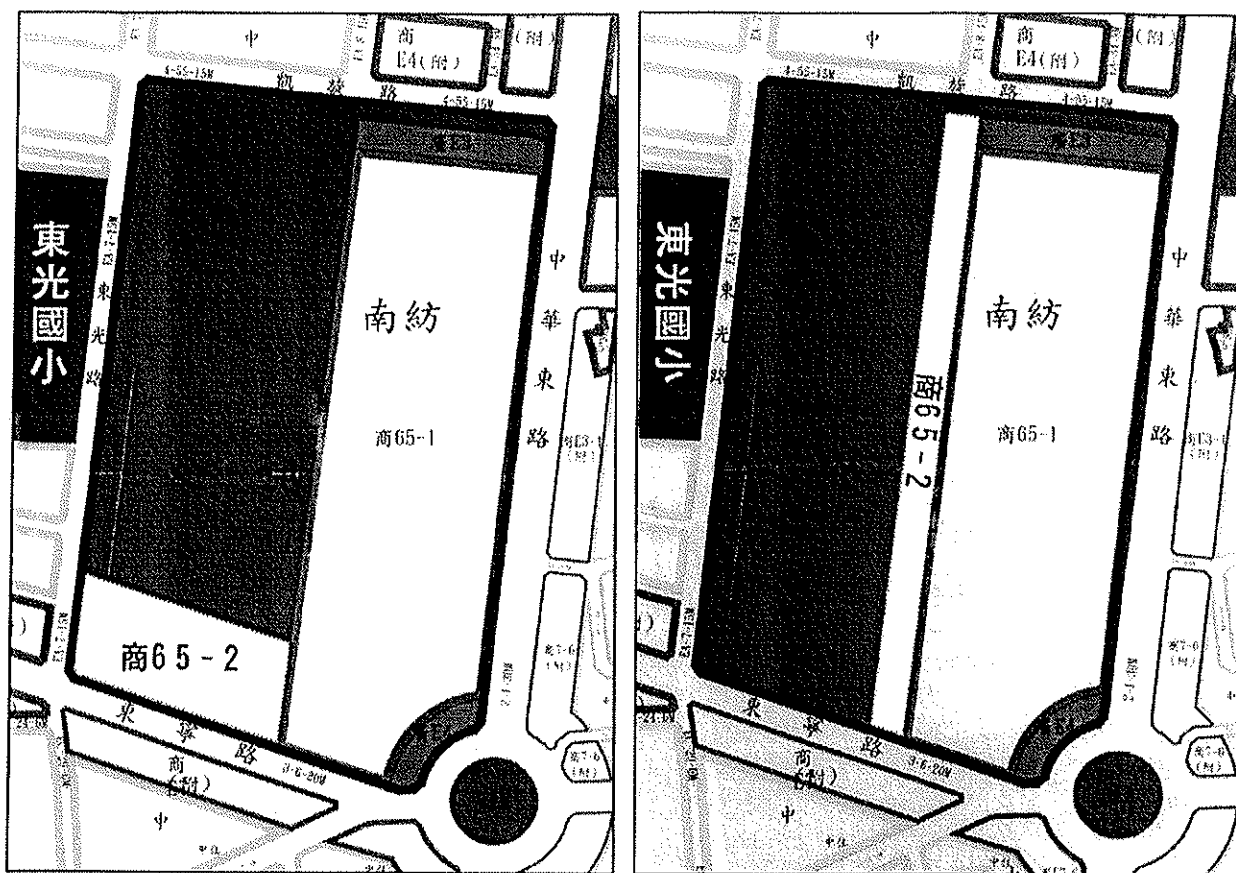


圖 3 南紡案都市計畫配置改善建議(盧崑福議員提供)



## 八、審議案件

### 第一案：「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)」案(含都市計畫圖重製)案

說明：一、鹽水都市計畫制定於民國 26 年，民國 45 年重新修訂公布，後因中山高速公路新營交流道設置，於民國 68 年 11 月 10 發布實施變更暨擴大都市計畫，並分別於 75 年 11 月 28 日辦理第一次通盤檢討、91 年 10 月 1 日辦理第二次通盤檢討，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 99 年 9 月 20 日至民國 99 年 10 月 20 日於改制前新營市公所、鹽水鎮公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 99 年 10 月 5 日上午 10 時整假改制前鹽水鎮公所禮堂與同日下午 2 時整假太子宮圖書館文康活動中心舉辦 2 場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 18 件(含逾期陳情案 4 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，由改制前臺南縣都市計畫委員會張委員益三(召集人)、詹委員達穎、陳委員彥仲、吳委員欣修及洪委員得洋等 5 人組成專案小組先行審查，於 99 年 11 月 25 日召開 1 次審查會議，100 年度業重新成立本市都市計畫委員會，經簽奉核可，續由陳委員彥仲(召集人)、劉委員曜華、孫委員全文、洪委員得洋、吳委員欣修等 5 人組成專案小組先行審查，於 100 年 5 月 9 日、100 年 6 月 27 日、100 年 8 月 10 日、



100 年 9 月 15 日、100 年 12 月 15 日及 101 年 3 月 1 日召開 6 次專案小組會議，獲致具體結論，爰提請大會討論。

決議：請以主軸性思考及創新構想，擇定具代表性之區位運用 3D 想像結合產業、人文、地景之空間規劃方式，另請業務單位於近期內邀集各位委員及相關單位至現場勘查，包括：月津港風華再現計畫、鹽水牛墟、零星工業區擬變更旅館區、舊巷弄空間紋理、藝文設施用地(含永成戲院、點心城)等，並於當地召開會議。

## 九、臨時動議案件

第一案：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合臺南市區鐵路地下化案）（第一階段）」案修正本委員會第13次會議部份記錄

說明：一、本案業經101年3月26日本委員會第13次會議審議修正通過，惟市府地政局於101年4月20日來函（詳附件一）建議依土地徵收條例第8條規定修正原會議紀錄（詳附件二）第6頁「人民及機關團體陳情意見綜理表」，表列編號2有關「臺南市第13次都委會決議」欄第4點決議「有關工程用地範圍外土地使用調整內容，如剩餘土地無法建築使用，建議地主向需地機關（鐵工局）申請依法一併徵收」。

二、經查土地徵收條例第8條規定如下：

有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：

一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。

二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。

前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。

一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。

三、擬依上述說明修正本會第13次會議部份紀錄為：「有關工程用地範圍外土地使用調整內容，如剩餘土地無法建築使用，建議地主向市府主管機關（地政局）申請依法一併徵收」，提請鑒核。

決議：照提案修正內容通過。

附件一 市府地政局具函建議修正本會第13次會議紀錄

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 函

70801  
臺南市安平區永華路2段6號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：詹淑惠  
電話：06-6322231\*6239  
電子信箱：angela1124@mail.tainan.gov

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國101年4月20日

發文字號：南市地用字第1010335157號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：惠請修正臺南市都市計畫委員會第13次會議紀錄「人民及機關團體陳情意見綜理表」編號2「臺南市第13次都委會決議」第4點內容，請查照。

說明：

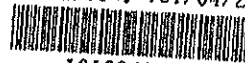
- 一、依本府101年4月10日府都綜字第1010268090號函辦理。
- 二、查土地徵收條例第8條規定：「有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收，逾期不予受理……」。
- 三、故申請一併徵收之受理單位為直轄市或縣(市)主管機關，上開函附101年3月26日臺南市都市計畫委員會第13次會議紀錄人民及機關團體陳情意見綜理表編號2「臺南市第13次都委會決議」第4點所述「有關工程用地範圍外土地使用調整內容，如剩餘土地無法建築使用，建議地主向需地機關(鐵工局)申請依法一併徵收」，請惠予更正。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局地用科

局長林燕山

都市發展局 101/04/23



1010341757

本案依分層負責規定授權主管科長決行

## 土地徵收類

三、建築改良物依法令規定不得建築者

四、農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分。

## 五、其他法律另有规定者

前項應徵收之土地改良物，得視其興辦事業計畫之需要，於土地徵收後，徵收之。但土地改良物所有權人於需用土地人報償徵收土地前，請求同時一併徵收其改良物時，需用土地人應同時辦理一併徵收。

第一項第三款及第四款之土地改良  
物，於徵收土地公告期滿後，由該管  
直轄市或縣（市）主管機關通知其所  
有權人或使用人限期遷移或拆除之，  
不予補償；屆期不拆遷者，由該管直  
轄市或縣（市）主管機關會同有關機  
關逕行拆除。

六條 需用土地人取得經核准撥用或提供開發之公有土地，該公有土地上之私有土地改良物，得準用前條規定徵收之。

七條 申請徵收之土地遇有古蹟，應於可能範圍內避免之；其未能避免者，需用土地人應先擬訂古蹟保存計畫，徵得古蹟主管機關同意。

有：下列各款情形之一者，所有  
人應於徵收公告之日起一年內向該  
市（市）主管機關申請  
出徵收，逾期不予受理。

一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。

二、徵收建築改良物之殘餘部分不能  
為相當之使用者。  
前項申請，應以書面為之，於補償  
發給完竣前，得以書面撤回之。  
一件徵收之土地或建築改良物殘餘  
部分，應以現金補償之。

第九條 被徵收之土地，除區段徵收及本條例或其他法律另有規定外，有下列情形之一者，原土地所有權人得於徵收公告之日起二十年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價償收回其土地，不適用土地法第二百十九條之規定：

一、徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者，一、徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者，

二、未依核准徵收原定興辦事業使用

者。

二、依原徵收單，查開始使用後未滿五

該管直轄市或縣(市)主管機關收  
受自辦後，經查明合於前項規定時，  
應報原核准徵收機關核准後，逕向  
土地所有權人於六個月內總額受買  
之補償地區及地價加成補償，並報

第一項第一款之情形，係因不可持  
或於需用土地人之專由者，不得申請

第一項第一款所稱開始使用，指興辦事業之主體工程動工。但依其事業性質無需興建工程者，不在此限。

第二章 接收程序

像，需用土地人或辦之事業依法送審目的事業主管機關許可者，於申請收受土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經目的事業主管機關許可。需用土地人於要約征購前目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，以聽取土地所有權人或利害關係人之意見，但因爭執具複雜性之國防事業或舉行公聽會或說明會者，不在此限。

一條 需用土地人自認徵收土地或地改良物前，除國防、交通、水利、共衛生或環境保護事業，因公共安

協議者外，應先與所有權人協議價購，或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條規定自置收回。

協定條例前條規定，土地人認依前條規定協議不成時，爲申酌徵收土地或土地改良物之費，得洽請直轄市或縣（市）

主管機關會同有關人員進入公、私有土地或土地改良物內實施調查或勘測，其所有權人、占有人、使用人或管理人不得拒絕或阻撓。但進入建築物或設有圍牆之土地調查或勘測，應

於廿日前通知其所管權人、占有人、使用人或管理人、須將該項財產或權利、拆除地上障礙物，致所有權人或使用人遭受之損失，應先予適當之賠償，其補償之額以估價爲之。

十三條 申請徵收土地或土地改良物，應由需用土地人擬具詳細徵收計畫書，並附具徵收土地圖冊或土地改

食物清冊及土地使用計畫圖，送由核  
准徵收鄉鎮核准，並劃定該管直轄市  
或縣（市）主管機關。

中央主管機關核准之。

組織規程，由中央主管機關定之。

經重爲核定原則。其性質相同者，以其申請之先後爲核定原則。

前項公告之期間爲三十日。

轉發之。

情形者，不在其限。

之。

將應捕獲地閩及其他捕獲要領遞交該  
當直轄市或縣(市)主管機關發給完

下列各款情形之一者，不在此限：

一、於公告期間內因對捕撈之估定有異議，而申請變更捕撈估定者。

員會復議者。

三、應受補償人拒絕受領或不能受領者。

四、應受補償人所在地不明者。

物之權利義務，於應受之補償費發給  
完畢時終止。

而從文之使用，但合於第二十七條，但  
者，不在此限。

附件二 本會第13次會議紀錄(摘錄)

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號(永華市政中心)

承辦人：林建亨

電話：06-3901409

傳真：06-2982852

電子信箱：lcheng@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局綜合規劃科

發文日期：中華民國101年4月10日

發文字號：府都綜字第1010268090號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送101年3月26日臺南市都市計畫委員會第13次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、本案會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站(網址：<http://bud.tainan.gov.tw/doc/main.aspx>)資訊系統之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：林兼主任委員欽榮、黃兼副主任委員永泰、林委員燕山、張委員政源、李委員孟諺、葉委員惠青、吳委員欣修、朱委員志保、黃委員金永、洪委員德勝、林委員峰田、陳委員彥仲、劉委員曜華、劉委員亞明、李委員泳龍、鄭委員泰昇、卓委員建光、游委員保杉、孫委員全文、徐委員明福、賀陳委員旦、莊執行秘書德樑

副本：陳錫樺君(審1案)、余禮南君(審1案)、李宜展君(審2-3案)、邱瓊芬君(審2-3案)、交通部鐵路改建工程局(審2-3案)、交通部鐵路改建工程局中部工程處(審2-3案)、交通部臺灣鐵路管理局(審2-3案)、國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處(審2-3案)、空軍防空砲兵指揮部(審2-3案)、龍邑工程顧問股份有限公司(審2-3案)、臺南市政府工務局(審1-3案)、臺南市政府工務局公共工程處(審2-3案)、臺南市政府交通局(審1-3案)、臺南市政府地政局(審2-3案)、臺南市政府農業局(審2-3案)、臺南市政府警察局第五分局(審1案)、臺南市政府環境保護局(審1案)、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科(審1案)、臺南市政府都市發展局都市規劃科(審2-3案)、臺南市政府都市發展局都市設計科(審2-3案)、臺南市政府都市發展局都市更新科(審2-3案)、臺南市政府都市發展局綜合規劃科(審2-3案)、臺南市政府都市發展局

市長賴清德

二、本案建議依下列意見修正，其餘照案通過。

- (一) 請於計畫書敘明現況並補充鐵路地下化工程用地範圍套繪產權分佈圖、地形圖等示意圖，以資完備。
- (二) 經查鐵路地下化工程用地範圍途經「三-9-15M」計畫道路(大林路平交道)路段係屬該工程之引道段，除8公尺之施工便道得維持「道路用地(兼供鐵路使用)」外，其餘應調整都市計畫內容為「鐵路用地」(詳附圖1、附圖2說明)。

三、本案另附帶建議，為避免鐵路地下化工程用地範圍辦理都市計畫變更期間，工程用地範圍內之建築物新建、改建、增建及變更地形或大規模採取土石，影響都市計畫變更、規劃、執行與日後鐵路地下化工程執行困難，請需地機關儘速與市府工務局、都市發展局研商禁建內容，以資周延並免公私兩損。

人民及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	臺南市第19次都委會決議
I	邱瓊芬 (代理人：簡宏貴)/ 臺南市仁德區仁愛段577地號	嚴重影響地主使用權益，已申請(100)南工造字第05771號建造執照，發照日期100年12月29日，請示該如何處理，是否可繼續開工建造。現工程已進行部分。如不能繼續建造，該如何尋求救濟補償。	請照原來鐵路地下化規劃地下行駛，又不擾民又不用徵收土地。	未便採納。 理由： 1.「臺南市區鐵路地下化計畫」係屬行政院核定之重大交通建設，具備促進都市發展、提昇公共運輸效能之公益性及必要性，爰有關調整路線陳情建議未便採納。 2.上開鐵路地下化工程係採用挖覆蓋工法施工，以維持現行鐵路營運不間斷並加速地下化工程進度。 3.鐵路地下化工程用地之取得，將由需地機關(鐵工局)依法辦理徵收及補償作業，爰建議有關已



編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市第13次都委會決議
				核發建照工程暫緩施工，以免公私兩損。
2	李宜展/ 仁德區和 愛段516地 號(四-4號 12公尺計 畫道路以 南部分)	1. 本案鐵路地下化案變更仁德(文賢地區)都市計畫，將四-4號十二公尺計畫道路以南部分，鐵路用地東側約8公尺變更為鐵路用地提供軌道使用。查鐵路地下化工程範圍，自應以原有之鐵路用地為主進行施工為正辦，而且現有之鐵路用地亦足以足夠進行施作地下化工程，為何還要將現有的鐵路用地範圍再向東側私有土地擴編，其原因何在？依說明會之說明係以東邊的一條軌道中心為主，再向東側擴大至16公尺作為鐵路地下化軌道使用，因而將私有土地劃為鐵路用地提供軌道使用，如此顯已偏離原有軌道，另外再開闢新軌道使用，則完工後西側另一軌道下方已不再使用，則形成鐵路用地之寬度至少有30公尺以上，有否需要，應再斟酌，以免影響陳情人之權益。本部分將鐵路用地東移而影響到私人之權益，以本人觀察的結果，純粹是為了將此鐵路軌道變直線係為施工之方便，假使僅	1. 請以現有之鐵路用地施工，東側私有土地請勿變更為鐵路用地，提供軌道使用。 2. 施工便道請向地主承租使用(施工期間)並將原有大林平交道興建高架橋，以供原有出入人員使用，請勿變更為道路用地兼供鐵路使用。 3. 請將剩餘農地(農業區)變更為住宅區，以使土地獲得充分利用，並用以補償大部分土地被劃為鐵路用地及道路用地之損失。	未便採納。 理由： 1. 「臺南市區鐵路地下化計畫」係屬行政院核定之重大交通建設，具備促進都市發展、提昇公共運輸效能之公益性及必要性，爰有關調整路線陳情建議未便採納。 2. 上開鐵路地下化工程係採用挖覆蓋工法施工，以維持現行鐵路營運不間斷並加速地下化工程進度。 3. 位於鐵路引道段東側8公尺寬之施工便道劃設為「道路用地(兼供鐵路使用)」係因原民眾進出之社區道路已納入用地範圍後致居民無法進出，爰增加劃設該道路，以減輕鐵路引道段阻隔之影響，完工後將提供作為地區道路通行使用；另鐵路地下化工程用地之取得，將由需地機關(鐵工局)依法辦理徵收及補償作業。爰有關施工便道之陳情建議未便採納。 4. 有關工程用地範圍外土地使用調整內容，如剩餘土地無法建築使用，建議地主向需地機關(鐵工局)申請依法一併徵收。

第 二 案：變更新營擴大都市計畫（土地使用分區管制要點）第三點  
執行案

說 明：91 年 1 月-訂定新營擴大都市計畫（土地使用分區管制要點）案，有關土地使用分區管制要點第三點商業區之建蔽率及容積率，與 90 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 513 次會議紀錄，決議內容不符。

決 議：依據內政部都市計畫委員會 90 年 7 月 17 日第 513 次會議決議內容執行，並將相關內容移送臺南市政府工務局據以辦理。