

臺南市都市計畫委員會  
第 9 次會議紀錄

中 華 民 國 100 年 11 月

## 臺南市都市計畫委員會第 9 次會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 11 月 22 日(星期二)下午 14 時 0 分

二、地點：本府 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：李佳璋、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：「變更臺南市南區細部計畫（原「擬定台南市安平新市區細部計畫案」事業及財務計畫專案通盤檢討）案」

第二案：「擬定臺南市孔廟周邊地區都市更新計畫案」

## 七、審議案件

第一案：變更臺南市南區細部計畫（原「擬定臺南市安平新市區細部計畫案」事業及財務計畫專案通盤檢討）案

說明：一、原「擬定臺南市安平新市區細部計畫案」係於民國 70 年 11 月 12 日公告發布實施，其計畫範圍涵蓋本市安平區、中西區、南區等 3 處行政區，惟查民國 73 年辦理本市五期重劃時，其重劃範圍與前開細部計畫範圍不同，致使中西區、南區部份地區並未納入辦理市地重劃，再查前開未辦理市地重劃地區，現況多已建築完成，考量前開規定多年來未能執行，為免影響地主權益，實有專案檢討前開規定之必要性。前述未納入辦理市地重劃範圍，位於中西區之範圍業經 98 年 12 月 7 日發布實施「變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」變更案第三-3 案解除市地重劃之限制。本次通檢作業參酌已發佈實施之中西區案例，針對南區計畫範圍內尚未辦理重劃完成之地區進行開發方式專案通檢，遂辦理本次變更。

二、法令依據：「都市計畫法」第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、辦理經過：

（一）公告徵求意見：民國 100 年 7 月 19 日至 100 年 8 月 18 日。

（二）公開展覽期間：民國 100 年 8 月 23 日至民國 100 年 9 月 22 日於南區區公所及本府辦理計畫書公開展覽完竣，並於 100 年 9 月 16 日上午 10 時假永康假南

區區公所 2 樓會議室舉辦公開說明會。公民或團體所提意見：0 件。

(三)本市都市計畫委員會 100 年 9 月 26 日第七次大會決議：

1. 本案經本府地政局 97 年 6 月 10 日南市地劃字第 09714510830 號函評估已無具備應以市地重劃方式開發之有利及必要條件。惟考量本案尚有部份未取得之公共設施用地，並考量部分建物係民國 70 年原擬定細部計畫發布實施後始興建，故本案倘解除以市地重劃開發之限制，應考量原整體開發之公平性，以及取得前揭公共設施用地之方式。爰建議依內政部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」，另案組成專案小組討論回饋及公共設施取得等機制後，再提會討論。
2. 召開專案小組時，請地政處查明本案未納入五期重劃之緣由，請工務局查明都市計畫發布實施後仍核發建照之情形等資料，以利專案小組參考。
3. 另計畫書圖錯誤部份請修正如下：
  - (1) 西南角部分(運河、健康路中心線以南、新樂路中心線以西)非屬原「擬定台南市安平新市區細部計畫案」範圍，亦即無解除市地重劃之必要，請依照前開原細部計畫範圍重新套繪並修正書圖。
  - (2) 圖五、圖七中華西路計畫範圍線錯誤部分應予修正。
  - (3) 審核摘要表請補充通盤檢討前公告徵求意見之

相關資料。

(四) 本案依本市都計畫委員會第七次決議，經簽奉組成專案小組審議，小組成員由本會吳委員欣修、劉委員亞明、陳委員彥仲、劉委員曜華、黃委員全永、陳委員宗彥、林委員燕山等 7 人組成專案小組，並由吳委員欣修擔任召集人，復於 100 年 10 月 28 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見如下。

1. 查本案係自民國 60 年代發展迄今，部分資料已不可考，依據發展脈絡及部分可查得之文件顯示，本案恐係早期市地重劃與都市計畫作業同步進行，各自作業，致已完成之市地重劃範圍與發佈之細部計畫範圍不一致及部分地區迄今未辦理市地重劃，市府地政局前於 97 年 6 月 10 日南市地劃字第 09714510830 號函該區現況絕大多數已建築開發，且評估已無具備應以市地重劃方式開發之有利及必要性。
2. 按「都市計畫整體開發地區處理方案」之解決對策三略以：「降低容積率後解除整體開發限制：已發展之市區，依計畫書規定實施整體開發確有困難者，得適切調降該地區之容積率後，部分剔除於整體開發或全部解除整體開發之限制；其未能整體開發取得之公共設施用地，由政府編列預算或以容積移轉方式取得之。」
3. 綜上所述，為符合都市計畫實施之公平原則及其基本精神，本案建議採都市計畫整體開發地區處理方案之解決對策三，適切調降容積率後解除市地重劃

規定，未能以市地重劃取得之公共設施用地，由市府編列預算或以容積移轉方式取得之。

4. 有關調降容積率乙節，請作業單位試算區內尚未取的之公共設施用地可送出之容積量，作為本案調降容積量之參考。

5. 依據 70 年 8 月 21 日發布實施之「擬定安平新市區部份細部計畫暨配合修訂主要計畫案」，其開發方式規定擬依細部計畫案實施市地重劃，其事業及財務計畫於辦理市地重劃時辦理。另 70 年 11 月 12 日發布實施之「擬定台南市安平新市區細部計畫案」事業及財務計畫中規定：「實際進度：本區的開發可配合安平港區之開發同時進行，開發方式採市地重劃方式，市地重劃以一次完成，故分期分區發展計劃在本計畫地區列為第一優先發展區，以配合安平港區的建設。」，據此，本案「市地重劃」之規定乃屬細部計畫層級，應無檢討變更主要計畫之虞。

六、以上提請審議。

決 議：本案除下列各點外，其餘依 100 年 10 月 28 日專案小組審議意見通過。

一、為符合都市計畫實施之公平原則及其基本精神，本案建議採都市計畫整體開發地區處理方案之解決對策三，酌予調降容積率後解除市地重劃規定，其中中密度住宅區容積率由 200%調降為 180%，並指定該地區為容積接受基地，容積率上限不得超過 200%；低密度住宅區容積率由 180%調降為 165%，並指定該地區為

容積接受基地，容積率上限不得超過 180%；另未能以市地重劃取得之公共設施用地，由市府編列預算或以容積移轉方式取得之。

二、本次會議審議通過內容與原公開展覽內容不同，因涉及土地權利關係人之權益，請依都市計畫法第 19 條規定，另辦理補公開展覽及說明會，補公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，免再提會審議逕予核定發布實施；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與變更案有直接關係者，則再提會討論。

三、另計畫書圖錯誤部份請修正如下：

(一)西南角部分(運河、健康路中心線以南、新樂路中心線以西)非屬原「擬定台南市安平新市區細部計畫案」範圍，亦即無解除市地重劃之必要，請依照前開原細部計畫範圍重新套繪並修正書圖。

(二)圖五、圖七中華西路計畫範圍線錯誤部分應予修正。

(三)審核摘要表請補充通盤檢討前公告徵求意見之相關資料。

## 第 二 案：擬定臺南市孔廟周邊地區都市更新計畫案

說 明：一、臺南市孔廟周邊地區再發展之條件漸趨成熟，在此契機下，如何處理臺南市孔廟周邊地區傳統都市紋理，形塑區內整體景觀，並改進公共空間可及性、安全性成為臺南市孔廟周邊地區是否能夠再發展的重要課題。故依據都市更新條例，擬定臺南市孔廟周邊地區都市更新計畫，期望透過整體性的都市更新計畫與策略，作為都市更新事業計畫之指導，有效處理臺南市孔廟周邊地區長期存在的發展課題，加速地區再造，強化地方生活品質並提昇地方價值。

二、法令依據：都市更新條例第五條、第六條、第八條。

三、計畫範圍：本案之範圍為臺南市民族路二段、民族路二段六十九巷、衛民街、武德街、青年路、友愛街、開山路、府前路、南門路、樹林街二段、忠義路一段、忠義路一段一一五巷、永福路一段、永福路二段、友愛街、國華街、民族路一段、忠義路二段、民權路二段及公園路所圍塑之地區，計畫面積約 64 公頃。

決 議：本案請提案單位依委員提問意見（詳附錄）及下列各點補充說明後，再提下次會議專案報告。

一、本案之基本策略、構想及目標應再檢視，論述不應只針對文字表述，可從空間與非空間面向提出分析，實質再發展計畫內容尚應充實。

二、本區域內之市府重點計畫應列入，例如臺南市立美術館等目前市府正推動之各計畫，以作為都市更新計畫



之基礎資料整備。

三、私部門之都市更新輔導、獎勵及相關誘因，應加強說明。

四、請參考其他縣市（如台北市、高雄市）法定都市更新計畫書格式內容，並供委員審議參考。

#### 附錄-「擬定臺南市孔廟周邊地區都市更新計畫案」委員提問意見

1. 台南市重要文化園區包含：孔廟文化園區、赤崁文化園區及安平文化園區，同意本案以整建維護為導向之都市更新規劃目標，本案應為先驅者，以台南建築之尺度作為台南，乃至於台灣之以歷史保存之都市更新有何建設性之思維。
2. 以使用者、居民為主之觀念導入都市更新之執行，是重要的目標，哪些是迫切要做的，而財務計畫之部份也應補充。
3. 本都市更新計畫與當初提出之孔廟文化園區計畫案之競合為何，擬定都市更新計畫之目的為何，又本區之範圍如何界定，請補充說明。
4. 都市更新之執行分為公部門及私部門，公部門之都市更新並不能完全定義為都市更新，公有地或建築之改善在其他計畫皆可執行，本案之都市更新計畫著重於公有土地、設施及建築之改善，涉及私部門的建築重建、整建及維護較少提及，在民眾參與之部份也沒有論述，請補充說明。
5. 圖 2-14 之古蹟及相關歷史建築之指認，請確認圖面資料是否正確，其他疑似歷史建築之建築物，請避免使用文資法中之歷史建築專用名詞，避免混淆。
6. 引導私部門進行都市更新之誘因為何，又整建式之都市更新獎勵如何提供。
7. 綜合委員之意見，本案應為台南之核心競爭力所在，以都市更新之手法確實有其必要，保存式之都市更新處理方式在台南有其操作空間。在都市更新之大架構下，如何回應投資獎勵、稅捐(含營業稅)減免、容積移轉，又財務計畫如何落實。
8. 本案為依據都市更新條例第五條逕付都市計畫委員會審議，重點之執行計畫及都市設計審議規範可納入未來之細計或土管內討論。