

臺南市都市計畫委員會
第 10 次會議紀錄

中 華 民 國 100 年 12 月

臺南市都市計畫委員會第 10 次會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 12 月 20 日(星期二)上午 9 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、紀錄彙整：黃煜彬、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：「變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地)」案

第二案：「擬定臺南市孔廟周邊地區都市更新計畫案」再提會

七、審議案件

第一案：「變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地)」案

說明：一、本案係依原臺南縣仁德鄉公所 99 年 10 月 8 日所建字第 0990018354 號來函所請，仁德區中山路與其兩側工業區(工乙一、工乙三)之間劃設有綠地(帶)，致使工業區基地未能臨接建築線無法申請建照，嚴重妨礙經濟發展，急需予以辦理變更以利工業區建築使用，案經原臺南縣政府於 99 年 12 月 16 日簽准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫變更作業，爰據以辦理本案。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 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 100 年 8 月 16 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 100 年 8 月 25 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：共計 6 件(含逾期陳情案 1 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，由吳委員欣修(召集人)、陳委員彥仲、張委員仁郎、葉委員惠青、洪委員德勝等 5 人組成專案小組先行審查，於 100 年 11 月 15 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體結論，爰提請大會討論。

決議：除附帶條件有關「汽、機車出入口」一詞統一修正為「機動車輛出入口」外，其餘照專案小組審查意見(詳附錄)通過。

【附 錄】專案小組審查意見：

一、有關變更內容明細表部分，詳附表一。

二、有關人民或團體陳情意見部分，詳附表二。

附表一 變更內容明細表

變更位 置及範 圍	變更計畫內容					變更理由	專案小組初步 建議意見
	原計畫 (公頃)		新計畫 (公頃)				
中山路 兩側綠 地(帶)	綠地(帶) 1.57		廣場用地 (附) 1.57		附帶條件： 1. 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 人或需地單位自行 興建、管理及維護， 由私人開發者其土 地所有權得仍屬原 土地所有權人所有。 2. 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。	1. 仁德區中山路兩旁所劃 設之綠地(帶)之土地使 用現況，大部分之綠地 (帶)仍未徵收開闢；且 現況大多為道路或鐵皮 屋等臨時使用，難以完 全發揮原有之規劃目的。 2. 中山路兩側之部分工業 區受限於土地使用分區 管制相關規定，無適當 可與中山路做一銜接，進而 影響地區整體經濟發展。 3. 配合中山路兩側工業區 之經濟發展需求，並落實 原中山路兩側綠地(帶) 之規劃原則與精神、符合 建築技術規則相關規定 之原則下，針對綠地(帶) 以附帶條件方式辦理變 更為其他適當分區。	修正後通過。 修正內容： 變更後新計畫 附帶條件第 2 點修正為：「每 一建築基地機 動車輛出入口 寬度規定以不 超過 8 公尺為 原則。」
	綠 3	0.09	廣 5	0.09			
	綠 4	0.12	廣 6	0.12			
	綠 5	0.22	廣 7	0.22			
	綠 11	0.10	廣 8	0.10			
	綠 12	0.23	廣 9	0.23			
	綠 13	0.34	廣 10	0.34			
	綠 14	0.41	廣 11	0.41			
	綠 15	0.06	廣 12	0.06			

附表二 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	專案小組審查意見
人 1	郭天禧 林仔段 970 地號土地	一、仁德中山路兩側部份綠帶地編定至今已三、四十年之久，未見有效規劃發揮，現在又變更為廣場用地，還不是同樣沒益處。 二、當時編定工業區綠帶地是有時空背景，至今地方發展太多了，因此該檢討如何使用變更。	一、廢除綠帶地。 二、仁德中山路接連台南、歸仁、關廟、屏東。為地方繁榮與遠景建設，建議中山路兩側 150 公尺變更為乙種建築用地或住宅區。	未便採納。 理由： 一、查原計畫綠地（帶）之規劃原意係作為工業區與○號道路（中山路）之隔離緩衝綠帶，惟本次變更係為解決工業區未能臨接建築線、無法申請建照之課題，在不影響原計畫規劃原意及符合建築技術規則相關規定下，以附帶條件方式變更為廣場用地。 二、有關建議中山路兩側工業區土地變更為住宅區部分，涉及本地區整體發展結構及成長管理之觀念，建議納入後續本地區都市計畫通盤檢討再行整體考量。
人 2	施登村 仁德區中 山路 696 巷 2 號	台南市已變為院市，仁德交流道已變為門面，看看台北、高雄，新院轄市應整個規劃。大家一齊退縮徵收仁德交流道區，那像夾死人的交流道，行人、機車都無法通行，外國人看了笑死了。還有交流道下來一帶以西（目前列工乙 1、3），往台南市還是工業區，不合實際道理。	依我的意見，應由市政府來整個拆除才像能做出整體有規律而不是零零星星的綠地，不能出入，一看和小時候鄉下有什麼不同。如能整體，才像有為的市政府。	不予討論。 理由： 非屬本計畫實質規劃範疇。
人 3	王慧智 崁腳段 32、65-1、 65-5 地號 土地	同意。	敬請儘速辦理此項綠地變更為廣場用地，以利兩側私有土地能建設廠房，增闢建築線用地。	同意採納。 理由： 同本計畫目的及變更內容。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組審查意見
人 4	鄭淑慧 太乙六街 63 號	一、中山路交流道交通擁塞。 二、颱風豪雨會淹水。	一、仁德區公所即位於中山路交流道附近，放任此地區交通擁塞混亂，未規劃出有助仁德區進步發展的計畫，此次將綠地變更為廣場用地，只是讓區民覺得飲鴆止渴。 二、中山路附近的工業地實在有礙仁德的市容及經濟發展，可蓋房子的建地太少，限制了人口數目，人口少如何強化仁德的地利優勢。 三、與隔鄰的永康區相比較，就知道同樣是地方政府，誰較努力為區民謀福利，造福後代子孫。	未便採納。 理由： 併人 1 案初擬意見。
人 5	朱峻杉 林仔段 557 地號土地	一、中山路兩側綠地(帶)寬度只有 5 米，以如此狹長的地形，並不適合變更為廣場用地。 二、依都市計畫法第 26 條第 1 項後段，對非必要的公共設施用地應變更其使用；本案原有綠地已非必要，通盤檢討時不應再編為不切實際的廣場用地，而應依都市的發展狀況作必要的變更。 三、都市計畫應引領都市的發展；台南縣市合併後，要讓原台南市的繁榮與新豐地區的繁榮連成一氣，其間的臍帶就是仁德中山路，只有讓中山路繁榮，才能實現台南縣市合併的榮景。	變更本案原綠帶用地及中山路兩側 30m 以內深度之土地為住宅區，讓人口急增之仁德區得到較高品質之住宅用地(按：仁德區近年來因工廠急速增加，年輕就業人口聚集甚多，雙薪之核心家庭亦逐漸增加，在中山路之重要幹道旁，宜變更為住宅區，以提升本區居住品質)。	未便採納。 理由： 併人 1 案初擬意見。
逾人 1	盧寬穎 炭腳段 56-27 地號 土地	一、仁德中山路之綠三區的土地使用現況為該區均已開發為店面，店面前的綠帶區均為人行道及行道樹植栽之用，並無計畫所言難以發揮原有規劃目的。 二、仁德中山路之綠三區均已開發為店面，區內的工廠亦存在 2、30 年以上，早有其使	台南市仁德中山路兩側綠地帶綠三區無須變更為廣場用地。	未便採納。 理由： 併人 1 案初擬意見一。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組審查意見
		<p>用之交通出入動線，且亦與中山路作一銜接，此區商業經濟繁榮，何來交通路線影響地區整體經濟發展之說？</p> <p>三、若未來仍將仁德綠三區變更為廣場用地，工務單位勢必進行改良土地，而施工時必破壞鄰近房屋之結構與地基，本住家已建築 45 年以上，若因進行改良土地工程而造成房屋之損壞，屆時懇請施工單位必須負起一切損害之賠償責任。懇請收文單位告知將來施工單位此案之陳情。</p>		

第 二 案：「擬定臺南市孔廟周邊地區都市更新計畫案」再提會

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：本案依下列各點及本會委員意見修正通過。

一、本案應於計畫目的中闡述孔廟都市更新周邊之歷史、文化特質，如何透過引導都市更新事業、公有土地之開發邏輯，在現有公共建設之公部門預算不足及可運用之工具不足情況下，考量將歷史資產資本信託等方式，以創造機制建構永續之都市更新資源及資本。

二、本區域內之重點計畫：市府臺南市立美術館，目前市府正推動之計畫應列入基本資料，以作為都市更新計畫之基礎資料整備，並為未來之發展趨勢引導。

三、計畫書之第四點實質再發展之各街廓更新分區構想，應列為本文，以作為未來都市更新事業之引導。計畫書內之防災、交通併同充實，並請參酌中央之法定都市更新計畫書格式，將規劃內容精簡為法定格式。授權都市發展局依委員會決議修正計畫內容，免再提會討論。

四、各委員提問意見如次：

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。