

臺南市都市計畫委員會
第 7 次會議紀錄

中 華 民 國 100 年 9 月

臺南市都市計畫委員會第 7 次會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 9 月 26 日(星期一)下午 13 時 30 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

記錄彙整：林子濠、林宏華、陳
正德、陳雅婷、呂國
隆

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、審議案件：

第一案：「擬廢止本市東區光明段 703 地號內部分現有巷道」案

第二案：「擬廢止本市南區日新段 738、739、740、741 地號等 4 筆
土地上現有巷道」案

第三案：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

七、研議案件

第一案：「台南市中西區『古 48(附)』古蹟保存區範圍計畫書圖不
符」提會研議

第二案：「台南市安平區「商 140」商業區開發計畫」提會研議

六、審議案件

第一案：「擬廢止本市東區光明段 703 地號內部分現有巷道」案

說明：一、本案係東區光明段 703 地號土地所有權人表示案地四周三面為現有巷道，南側為計畫道路，且案地北側為現有巷道之一部分，使得土地開發困難。現因案地南側計畫道路已開闢，故提請廢除案地北側部分現有巷道，將土地回收使用，提昇該宗土地使用效率。

二、法令依據：「臺南市建築管理自治條例」第六條、「臺南市現有巷道改道或廢止辦法」。

三、擬廢止巷道範圍：詳擬廢止巷道圖。

四、公開徵求異議期間：

(一)民國 100 年 6 月 8 日起至民國 100 年 7 月 8 止 30 天公告於本府公告欄、本府都市發展局都市計畫管理科公告欄、東區區公所及東區小東里辦公處辦理公開徵求異議完竣。

(二)另本案於 100 年 7 月 13 日邀集區公所、當地里長、工程單位及管線單位現場會勘結果，如下：

1、東區區公所：排水溝經過，由光明路流向東安路；路面鋪設連鎖磚。

2、自來水公司：

(1) 台南廠：本公司於 66 巷道內埋有 100mm 之配管，該地號內確認開發時涉需配權遷管及遷錶，請期程確認後，再另行文本公司。

(2) 台南服務所：廢止道路須遷移用戶表。

3、台南市政府工務局公共工程處：路面鋪設連鎖磚。

(三)本府另函詢台灣電力股份有限公司台南區營業處案地電力管線配置，該公司函復案地無電力線設施。

五、公民或團體所提意見：

(一)100年6月28日生茂和實業股份有限公司因公司所在建物建築線指定於該巷道在案(南都計二字451號)，且廢道有礙公司汽車出入，故提出異議。

(二)100年6月29日吳吟君因自宅712地號與703地號間靠此巷道直行，若廢道則需轉折通行，故提出異議。

決 議：

一、本案廢道範圍不完整，且影響他人權益，請申請人協調光明段704、705土地所有權人並於1個月內取得該土地所有權人同意書後再提會審議，逾期限不予同意廢止。

二、附帶決議：本市辦理現有巷道廢道作業係依原台南市建築管理自治條例規定，提送市都委會審議，現本市已合併升格為直轄市，廢道案件應由工務機關依行政權辦理為妥，建議都市發展局收集台北市及高雄市直轄市相關案例，研議執行方式，移請工務局納入建築管理自治條例進行修訂。

第 二 案：「擬廢止本市南區日新段 738、739、740、741 地號等 4
筆土地上現有巷道」案

說 明：一、本案係南區日新段 738、739、740、741 地號土地
所有權人為其土地整體規劃使用，依「臺南市現有
巷道改道或廢止辦法」規定，檢附相關文件資料申
請廢道事宜。

二、法令依據：「臺南市建築管理自治條例」第六條、「臺
南市現有巷道改道或廢止辦法」。

三、擬廢止巷道範圍：詳擬廢止巷道圖。

四、公開徵求異議期間：

（一）民國 100 年 5 月 3 日起至民國 100 年 6 月 3 止 30
天公告於本府公告欄、本府都市發展局都市計畫
管理科公告欄、南區區公所及南區日新里辦公處
辦理公開徵求異議完竣。

（二）另本案於 100 年 7 月 21 日邀集區公所、當地里長、
工程單位及管線單位現場會勘結果，擬廢止巷道
範圍查無應遷移之水溝及管線設施，為案地現有
路燈乙座。

（三）另函詢路燈主管機關，表示配合廢止巷道拆除
路燈。

五、公民或團體所提意見：公開徵求異議期間無人提出
異議。

決 議：照案通過。

第 三 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

說明：一、原「擬定台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、公告徵求意見：100 年 7 月 19 日至 100 年 8 月 18 日。

六、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。

六、公民或團體所提意見：0 件（截至 9 月 16 日止）。

決 議：

- 一、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。
- 二、召開專案小組時，請地政局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。
- 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。

七、研議案件

第一案：「台南市中西區『古 48(附)』古蹟保存區範圍計畫書圖不符」提會研議。

說明：一、緣起：

有關本市中西區三級古蹟「全臺吳氏大宗祠」經 98 年 11 月 4 日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」劃設為「古 48(附)」，查因古蹟保存區之範圍都市計畫書與計畫圖不符之疑義，爰提請都委會報告研議，以憑都市計畫管制執行依據。

二、計畫範圍與面積：

位於台南市中西區觀亭街、慈音街交叉口之「全臺吳氏大宗祠」(「古 48(附)」)(圖一)，依計畫書面積為 0.11 公頃。

三、案由說明：

- (一)「古 48(附)」係為 98 年發布實施之「變更台南市中西區(主要計畫)通盤檢討案」依「全臺吳氏大宗祠」公告古蹟在案而劃設為古蹟保存區；惟近來經查「古 48(附)」界線範圍因計畫書、圖不符(圖二)，而致生疑義。
- (二)經查「全臺吳氏大宗祠」之古蹟定著範圍(圖三)，即計畫書所示之花園二小段 136、136-3、138 地號(原計畫書誤植為 136 地號)(表一)，而計畫圖劃設之範圍則係參考 86 年都市計畫地形圖資套疊繪製，爰本案提請都委會研議同意「古 48(附)」依計畫書範圍為都市計畫執行依據，另計畫圖之範圍修正後續並依都市計畫變更程序辦理。
- (三)又有關「古 48(附)」西側國產局管有之觀音段 126 地號國有地，考量「全臺吳氏大宗祠」現況使用，提請都委會同意該筆地號納入古蹟保存區範圍，後續都市計畫程序配合辦理。

四、檢附資料：

- (一) 圖一 計畫範圍位置示意圖
- (二) 圖二 變更範圍示意圖
- (三) 圖三 古蹟定著範圍示意圖
- (四) 表一 變更台南市中西區(主要計畫)通盤檢討案變更內容明細表

五、以上提請研議。

決 議：

- 一、本案古蹟保存區書、圖不符部分，依內政部 67.7.13 台內營字第 797947 號函：「都市計畫書圖不符，應以都市計畫書所敘內容為準，惟計畫圖應即時訂正，提報該管都市計畫委員會」。且另依本府文資處確認表示，全台吳氏大宗祠古蹟公告範圍確與都市計畫說明書所在地號範圍相符，故本案同意「古 48(附)」範圍以公告計畫說明書所載之地籍(花園二小段 136、136-3、138 地號，重測後為觀音段 127、134、137 地號)為界即時訂正都市計畫圖，書圖不符情況之都市計畫變更程序後續納入地區通盤檢討案辦理。
- 二、有關國產局管有土地花園二小段 120-10 地號(重測後觀音段 126 地號)，同意納入「古 48(附)」範圍，故都市計畫圖仍維持古蹟保存區，計畫說明書部分則納入下次通盤檢討完成都市計畫變更程序。

第二案：「台南市安平區『商 140』商業區開發計畫」案再提會研議。

說明：一、緣起：

本計畫區劃設為公園用地迄今已多年，市府仍無徵收開闢計畫，目前仍有 94% 以上維持魚塢，造成土地閒置荒廢。礙於政府財政困難無法徵收公共設施保留地，故由申請人整合相關土地所有權人後提出開發申請。為使開發計畫更周延，故提請本會研議提供修正意見。

二、法令依據：

申請人參考 99 年發佈實施「變更台南市安平區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」所研擬之地區發展構想，本基地西側「商 61」商業區已定位為「港濱商業區」，具備成為本市重點商圈之優勢及潛力。其中「擬定台南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」業於 98 年發布實施，考量都市整體發展需要，本案地主將依 92 年「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)」案之「變更為商業區申請規範」規定(詳附件一)，申請採個案變更之程序，辦理變更為商業區。

三、計畫範圍與面積：

位於台南市安平區南端，北側隔健康路與五期市地重劃區相鄰，南側以未開闢之 2-19-30M 計畫道路為界，東側鄰近「污 16」污水處理廠用地，西臨重劃中之「商 61」商業區，面積共計 7.24 公頃(詳見圖一與圖二)。現況約 94% 為魚塢，其餘為閒置空地。

四、都市計畫變更歷程：

(一) 民國 68 年「變更暨擴大台南市主要計畫」案，劃設為「水域用地」及「港埠用地」。

- (二) 民國 85 年「變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)」案，變更為「公 30」公園用地。
- (三) 民國 94 年「變更台南市安平區都市計畫(主要計畫)通盤檢討」案，部分「公 30」公園用地變更為道路。

五、申請變更開發過程：。

時間	內容
98.06.09	申請人依「變更為商業區申請規範」提送申請。
98.11.16	申請人依市府 98.09.02 南市都劃字第 09816544580 號函修正後重送。
98.11.26	市府召開審查會議。(記錄詳附件二)
99.04.21	申請人依審查會議決議修正後，再行提送申請。
99.06.29	申請人依市府 99.06.10 南市都劃字第 09916522800 號函修正重送。
99.09.21	申請人依市府 99.07.27 南市都劃字第 09916531310 號函修正重送。
99.11.30	市府提送市都委會研議。(記錄詳附件三)
100.04.26	申請人依審查會議決議修正後，再行提送申請。

六、申請開發計畫內容：

為使計畫區內公園、綠地、公園道等開放空間得以集中規劃利用，商業區區位配置則以鄰近「商 61」商業區為原則，亦藉此達成產業群聚效果而促進地區經濟發展。

為促成「公 30」公園用地及早開發，並與西側「商 61」商業區開發互相結合，辦理公 30 之變更，於基地內部規劃「商 140」商業區，公園用地則調整為 1.35 公頃、道路用地 0.50 公頃、西側劃設公園道用地 0.88 公頃、北側劃設 0.53 公頃之綠地，以延續西側「商 61」商業區開放空間之劃設。其土地使用劃設與建物配置，詳見表一與圖三、圖四。

七、檢附資料：

- (一) 圖一 變更位置示意圖
- (二) 圖二 變更範圍示意圖
- (三) 圖三 土地使用計畫示意圖
- (四) 圖四 建築物配置示意圖

(五) 表一 土地使用計畫面積分配表

八、以上提請研議。

決議：為兼顧土地所有權人權益及公共利益，建議本案申請人得擴大思考面向，朝以下兩方案繼續推動辦理：

一、【方案一】依據 99 年 11 月 30 日原臺南市都委會第 290 次會決議精神，賡續修正辦理，並將本次委員會所提建議納入考量：

(一) 依據申請者本次所提開發計畫，實質規劃多為住宅使用，故本案是否需變更為商業區，請申請者再重新審慎評估考量。

(二) 查「變更為商業區申請規範」已明訂開發期限，都市計畫委員會並無研議修正之權限(修正作業需循法定程序辦理)，故本案開發計畫仍請依照現行規定研訂開發期程。(附帶決議：變更商業區申請規範於下次主計通檢時應檢討修正，排除公園用地之適用，以符合本市朝低碳生態城市發展之目標)

(三) 有關都市計畫法第 45 條規定 5 項公共設施應達 10% 部分，不宜將水域用地納入計算，以避免爭議。又 45 條規定為中央審議法規，故後續變更審議作業仍請遵循辦理。

(四) 本計畫區基地條件獨特優越，然申請者本次所提開發計畫並無法清楚彰顯後續開發願景及整體風貌，建議本案若爭取變更(鑑於上述幾點課題，顯見後續審議已具相當困難度)，應研提更具體卓越之開發計畫方為可行。

二、【方案二】鑑於都市計畫原意、地域發展結構、水資源永續利用需求、現行法規限制等各方面綜合考

量，建議本計畫公共設施用地仍有預留之必要性，然為兼顧土地所有權人之權益，建議申請人得考量採容積移轉方式，將土地價值換算為容積並彈性移轉至所需土地(土地所有權人得彈性選擇容積接受基地)，公 30 公園用地則可無償捐贈市府進行開闢，以達雙贏局面。

臺南市都市計畫委員會第7次會議簽到簿



一、時 間：100年9月26日(一)下午13時30分

二、地 點：十樓都委會會議室

三、主 持 人：林主任委員欽榮

四、紀錄：林子濠、林宏華、陳正德、陳雅婷、呂國隆

五、都委會出席委員：

職 稱	姓 名	簽 名	職 稱	姓 名	簽 名
主 任 委 員	林 欽 榮		委 員	孫 全 文	
副 主 任 委 員	黃 永 泰		委 員	徐 明 福	
委 員	吳 欣 修		委 員	姚 昭 智	
委 員	賀 陳 旦		委 員	陳 彥 仲	
委 員	林 峰 田		委 員	劉 曜 華	
委 員	李 泳 龍		委 員	朱 志 保	
委 員	劉 亞 明		委 員	卓 建 光	
委 員	陳 宗 彥		委 員	黃 全 永	
委 員	林 燕 山		委 員	洪 德 勝	
委 員	葉 惠 青		委 員	張 仁 郎	
委 員	魏 健 宏		執 行 秘 書	莊 德 樑	

六、列席人員：

單	位	職	稱	簽	名
審	一	案		趙元通	
陳欣玫	君				
審	一	案		吳吟	
吳吟君	君				
審	一	案		楊建中	
生茂和實業股份	司				
有限公司					
審	一	案			
本市東區小東里	室				
辦公					
審	一	案	台南服務所	黃香菊	
台灣自來水公司	司		台南供水廠	王斐亭	
股份有限公司	處				
第六區管理					
審	二	案	建築師	林贊宏	
洪逸堃	君				
審	三	案		楊振平	
啟順開發顧問	司				
有限公司					
研	一	案		蔣漢昌	
財政部國有財產	處				
局台灣南區辦事	處				
處台南分處					
研	一	案		邱莉莉	
邱莉莉	議				
服務	務				

單	位	職	稱	簽	名
研 楊	一 昇 融	案 君	楊昇融		
研 侯	二 博 明	案 君	侯博明	侯博明	

單 位	職 稱	簽 名
本市東區區公所	技 士	顏 志 安
本 府 工 務 局 公 共 工 程 處		
本 府 地 政 局		
本市文化資產 管 理 處	紂 甲	胡 邦 鍾
本 府 工 務 局		翁 永 明
本 府 交 通 局		
本 府 水 利 局		楊 景 隆
本府都市發展局		呂 國 隆
本府都市發展局 都市計畫管理科		林 宏 章 林 子 瑋
本府都市發展局 綜 合 規 劃 科		