

臺南市都市計畫委員會
第 27 次會議紀錄

中 華 民 國 102 年 7 月

臺南市都市計畫委員會第 27 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 7 月 25 日(星期四)上午 9 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：賴兼主任委員清德(許兼副主任委員和鈞代理)

四、記錄彙整：林智偉、鄒明志、薛卜賓、林俊宏、許銘仁

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：變更臺南市都市計畫(原臺南市各細部計畫區)(保護區、農業區土地使用管制要點)專案通盤檢討案

第二案：變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公展期間人民陳情案再提會審議)

第三案：葉宏洲 君申請臺南市永康區鹽新段 389 地號(送出基地)及鹽新段 441、411-2~-4 地號等 4 筆土地(接受基地)容積移轉案

第四案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)案再提會討論

第五案：「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)細部計畫」案再提會討論

第六案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(行人專用道用地專案通盤檢討)案

第七案：「擬定臺南市東區平實營區及精忠三村地區都市更新計畫」案

第八案：變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(部分「停 E8」停車場用地為「機 E13」機關用地)案

七、審議案件

第一案：「變更臺南市都市計畫（原臺南市各細部計畫區）（保護區、農業區土地使用管制要點）專案通盤檢討」案

說明：

一、依都市計畫法第 22 條規定，土地使用分區管制係細部計畫應表明事項。為使各細部計畫內容完整，農業區、保護區土地使用管制明確，並將「臺南市保護區農業區土地使用審查要點」引據納入都市計畫土地使用分區管制要點規定，提升管制效力，減少執行爭議，擬於各細部計畫土管要點中增訂一條文：「農業區及保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則）規定辦理，並由本府依『臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點』審查之。」

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：原臺南市各細部計畫土地使用分區管制要點（農業區、保護區部分）。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 102 年 6 月 10 日起 30 天於安平區、安南區、東區、南區區公所與本府辦理計畫書公開展覽完竣。並分別於 102 年 6 月 19 日、20 日於安南區公所及南區區公所舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：除依業務單位本次會議提案說明內容修正外（詳如附表一及附表二），其餘照案通過。

附表一 計畫變更內容修正

變更案號	行政區	計畫案名	變更位置	原計畫	公展變更內容	提案修正內容	修正理由
變-1	安平區	變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第一次通盤檢討案	土地使用分區管制要點（保護區部分）	未訂定	第四條之一 保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺灣省施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施後，依都市計畫法臺南市施行細則）規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	第四條之一 保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則）規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	僅作文字調整，使條文內容更合宜，未改變原意。
變-2	東區	變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	土地使用分區管制要點（保護區、農業區部分）	未訂定	第七條之一 農業區及保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺灣省施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施後，依都市計畫法臺南市施行細則）規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	第七條之一 農業區及保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則）規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	
變-3	南區	變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	土地使用分區管制要點（保護區、農業區部分）	未訂定	第六條之一 農業區及保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺灣省施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施後，依都市計畫法臺南市施行細則）規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	第六條之一 農業區及保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則）規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	

附表二 計畫訂定內容修正

訂定案號	行政區	公展訂定內容	提案修正內容	修正理由
訂-1	安南區	訂定安南區都市計畫農業區、保護區土地使用管制要點 第一條 農業區及保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺灣省施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施後，依都市計畫法臺南市施行細則）規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	訂定安南區都市計畫農業區、保護區土地使用管制要點 第一條 農業區及保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則）規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	僅作文字調整，使條文內容更合宜，未改變原意。

第 二 案：變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公展期間人民陳情案再提會審議)

說 明：

- 一、本案業經提本會 101 年 11 月 23 日第 21 次會及 102 年 1 月 22 日第 23 次會審議修正通過，其中第 21 次會議決議略謂：「本案實質變更內容經本會修正或參採人陳意見後，超出原公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則由市府逕予核定，免再提會審議；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，則再提會討論。」。
- 二、本案依上開決議原則重新補辦公開展覽案件詳如附件，公開展覽期間為自 102 年 5 月 13 日起至 102 年 6 月 13 日止，並已於 102 年 5 月 31 日（星期五）下午 2 時 30 分，假本府安南區公所 4 樓會議室舉辦公開展覽說明會。
- 三、補辦公展期間共有收訖 5 件公民或團體陳情案件（詳附表一），爰就該部分案件再提會審議。
- 四、另經規劃單位核對，原通過編號第一-8 案及第五-3 案（土地使用分區管制要點）配合實際開發需求及管理規定，提案修正部分內容（詳附表二），併再提會審議。

決 議：除下列各點意見外，本案餘依本會第 21 次及第 23 次會議決議辦理。

- 一、針對本案補辦公開展覽期間之人民或團體陳情案件，本會決議事項詳附表一之「市都委會決議欄」。
- 二、有關市府提案修正變更內容（變更編號第一-8 及五-3 案），本會決議事項詳附表二之「市都委會決議欄」。
- 三、本會原決議通過變更編號第二-7 案及一-26 案，附帶規定申請人須於本案核定前完成變更回饋或先行徵詢地主同意，因仍需時作業，為免延宕整體都市計畫辦理時程，

同意列為「暫予保留案件」，由申請人於本次會議紀錄文到 6 個月內，完成附帶條件規定應辦事項後，再由市府逕予核定暨發布實施。

附表一 「變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」補公展期間陳情意見綜理表

人陳案 編號	陳情人、 陳情位置 (補公展案號)	陳情理由	建議事項	市都委會決議
補人 1	臺南市第 122 期 學東自辦市地重 劃區重劃會 學東里慈興宮 H-20-8M、 H-9-10M、 H-22-8M 等計畫道 路 (一-25 案)	<p>1. 本重劃會於民國 101 年 3 月 6 日以府地劃字第 1010169343 號函予以核定，並於 102 年 1 月 23 日經南市工公新一字第 1020068777 號函將本會報請開工乙案准以備查。</p> <p>2. 貴局辦理「變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」有關人陳 70 因涉及本重劃區範圍，開會卻未能通知本會參與，致使無法提供會議本會意見，合先敘明。</p> <p>3. 經查陳情人(慈興宮)所表示意見，係為避免廟前廣場遭 H-9-10M 經過而切半，未來不利當地居民及廟方活動使用。本會基於該路段兩側皆為公共設施，且皆由當地使用，故對廟方意見表示認同並同意變更；惟專案小組建議竟除該路段外又將 H-20-8M、H-22-8M 一併變更為廣場，因該路段旁仍有住宅區，雖依臺南市法令廣場得指定建築線使用，但非道路用地於重劃區內無法埋設管線，對於原緊鄰上開兩條道路之住宅面前將無電力、電信、自來水等管線使用，未來土地所有權人依法建築時將影響甚鉅。</p>	<p>本會特此向市府陳情，考量土地所有權人權益，請將 H-20-8M、H-22-8M 維持原道路用地，實感德便。</p>	<p>維持市都委會第 21 次會議決議，理由如下：</p> <p>1. 原案意旨係配合慈興宮前現有廟埕空間，整併既有公共設施用地項目，提高空間利用彈性，簡化後續用地維管，且變更內容無影響重劃區用地負擔比例。</p> <p>2. 依本市建管規定，建築基地鄰廣場用地側得指示建築線；另經主管機關核准後，廣場用地亦得埋設必要公用管線(如臺南火車站站前廣 1、北區縣城隍廟前廣 9 等)，尚無陳情人所指限制。</p>
補人 2	蘇君等 5 人 和順工業區機關 用地 (二-7 案)	<p>本人針對『人 46 案』其附帶條件或其他說明第 2 點內容，尚有疑義：</p> <p>安和段 216-2 地號及和業段 406-1 地號(地號錯誤)等二筆其他私人所有之機關用地(76 m²)，由陳情人於本案公告發布實施前自願繳交該部分土地當期公告現值加四成</p>	<p>1. 其地號內容應更正為安和段 216-2 地號(35.20 m²，謝○○等 8 人所有)、安和段 222-1 地號(0.85 m²，高○○等 8 人所有)及和業段 409-1 地號(41.56 m²，謝○○等 8 人所有)之其他私人所有之機關用地。</p>	<p>除建議事項第一點，針對本案附帶條件有關和業段地號誤繕部份，應予以核實更正外；餘仍維持市都委會第 21 次會議決議，理由如下：</p> <p>1. 安和段 222-1 地號土地經變更後屬「乙種工業區」，未經重劃無法重新地籍分配，亦無法由本府比照機</p>

附表一 「變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」補公展期間陳情意見綜理表

人陳案 編號	陳情人、 陳情位置 (補公展案號)	陳情理由	建議事項	市都委會決議
		之代金予市府，由市府併同取得該機關用地。其繳交代金部份，本人並無異議，但前經陳情已詳列正確地號在案，但其尚有無法取得同意之土地應為三筆土地(漏列安和段 222-1 地號)，貴府應一併徵收取得，增加之土地代金，本人亦同意繳交，特此陳情准予更正地號併同意建議變更內容。	2. 因安和段 222-1 地號夾雜造成畸零地，請重分配後之土地，仍維持土地之方正完整性，避免造成畸零地，本人希冀貴府一併將安和段 222-1 地號列入徵收取得併納入為機關用地之部分。 3. 三筆私有土地面積合計 $35.20+0.85+41.56=77.61$ m ²	關用地以徵收取得。 2. 本案土地所有權人得依「臺南市畸零地使用規則」規定申請調處。
補人 3	王君 C-4-9M 計畫道路 (一-27 案)	基於提高主要幹道北安路之車行安全，維持地主權益及不影響原社區居民交通需求等三贏考量，陳請將原擬計畫道路利用陳情人土地範圍調整路線，並將路口形式由原有斜交改為正交方案。	陳請將原擬 C-4-9M 計畫道路利用陳情人土地範圍調整路線，並將路口形式由原有斜交改為正交方案。	維持市都委會第 21 次會議決議，理由如下： 陳情人所提建議方案之道路折角與北安路口距離過近(約 18 公尺)，轉向車輛之號誌反映時間過短，反易生事故。
補人 4	楊君 A-6-12M 計畫道路 (一-24 案)	依一-24 案市都委會決議修正 A-6-12M 道路圓弧截角土地地主未能同意使用。	針對 A-6-12M 計畫道路右端截角調整為圓弧路型部份，建議在行車安全視線下將截角往北移(僅使用陳情人土地)，銜接回變更內容之西側道路。	酌予採納，另基於路口轉向安全，本道路與西側計畫道路之 T 字路口應調整為垂直正交，詳如附圖。
補人 5	中國石油化學工業開發股份有限公司 土壤污染管制區 使用強度規定 (五-3 案)	1. 細部計畫土地使用分區管制要點要求「土壤污染管制區」之使用強度應依土壤污染整治計畫內容另行核定實為不妥。 2. 貴府擅自於近期(102 年 5 月 13 日)開始公開展覽的「變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使用分區管制要點加註「土壤污染管制區之使用強度由台南市政府依照主管機關核准之土壤污染整治計畫內容，另案核定其容積率與建蔽率規定」實為不妥。 3. 經台南市政府核定之「前台南安順廠及二等九號道路東側草叢區土壤污染整治廠址污染整治計畫」(98 年 4 月 7 日核定)及「前台南	-	維持市都委會第 21 次會議決議，理由如下： 1. 原案意旨係因現址已於 92 年公告為土污整治場址，整治完成前依法已不得為原住宅區、遊樂區及鹽田用地等使用，安南區主要計畫遂予變更為「土壤污染管制區」，並於細部計畫土管要點配合增訂：「土壤污染管制區之使用強度由台南市政府依照主管機關核准之土壤污染整治計畫內容，另案核定其容積率與建蔽率規定」，由土污行為人依照核定計畫執行必要整治行為，爰上述規定尚無不妥。 2. 另依照主要計畫附帶條件規定，該區俟土污整治完成及解除管制後，地主依

附表一 「變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」補公展期間陳情意見綜理表

人陳案 編號	陳情人、 陳情位置 (補公展案號)	陳情理由	建議事項	市都委會決議
		<p>碱安順廠及二等九號道路東側草叢區土壤污染整治場址整治變更計畫」(101年7月24日核定)僅是提供「土地使用願景初步規劃圖」,並非本公司依土地條件及週邊發展進行整體評估後所提送之「土地開發計畫」。</p> <p>4. 貴府即將之作為用地變更依據,實為前所未見之方式,且整個土壤污染整治計畫審議過程中亦無土地開發目的事業主管機關及主管機關依相關法令審核,故要求本公司依據台南市政府環保局核定之土壤污染整治計畫內容作為後續都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點實為不妥。</p>		<p>照實際使用需求,得另案提出檢討變更為其他合適分區。故陳情人若對該場址整治完成後土地,已有具體開發構想及土地使用計畫,得於該地區或本市辦理主要計畫通盤檢討時提出供規劃及審議參考。</p>
補人 6	吳君 商 44 商業區之建築物高度限制土管規定(五-3 案)	<p>1. 安南區台糖和順寮農場在都市計畫後,土地管制跟都市設計內容嚴謹,希望塑造當地住宅環境優良品質,民相當認同。</p> <p>2. 但是得知今年 5 月之補公開展覽針對土地使用管制第二十二條特定地區之建築物高度限制,卻將商業區 44 土地高度有條件開放,影響地區景觀及其他土地視野甚鉅。</p> <p>3. 猶記去年市政府方才標售商 44 該土地,高度規定仍然為住宅區只可蓋 4 樓及 5 樓、商業區限制 7 樓,標售後今年市政府都市計畫隨即變更規定。</p> <p>4. 日前某建商更大肆辦理動土典禮及廣告,強調可以蓋 24 樓,遠遠超過原本限制高度將近 3.5 倍,讓人震驚,令人質疑市政府辦理都市計畫如此迅速,一</p>		<p>維持市都委會第 21 次會議決議,理由如下:</p> <p>1. 商 44 商業區已放寬得作住宅使用,且原案陳情人表示本基地擬開發集合住宅,若維持現有建築高度限制,將限縮其規劃設計彈性。</p> <p>2. 為降低相鄰建築基地景觀影響程度,原決議已附帶要求本基地應採「低建蔽(≤50%)」、「留設廣場式開放空間(≥30%)」及「加倍留設鄰幢間距(5m→10m)」等放寬條件規定,確保環境景觀品質。</p>

附表一 「變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」補公展期間陳情意見綜理表

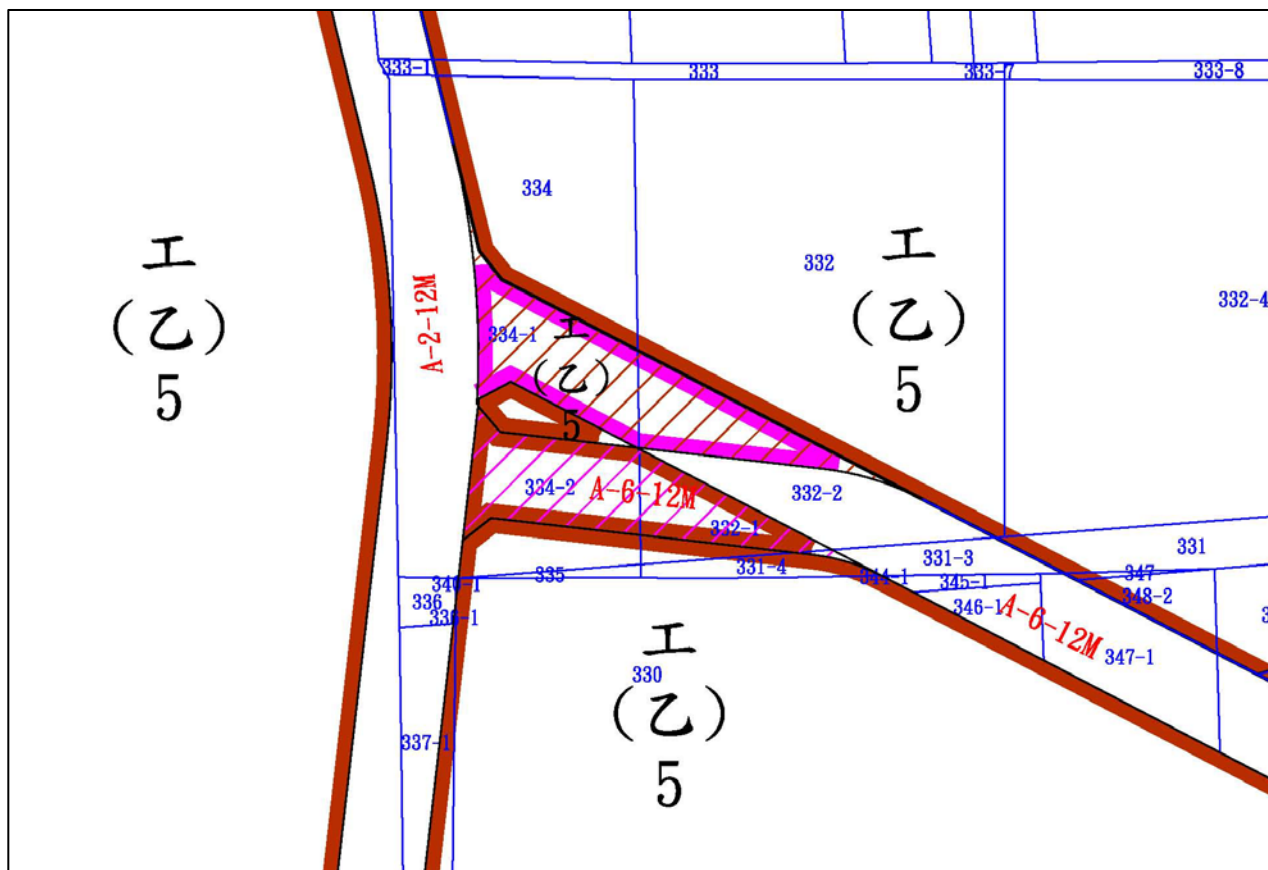
人陳案 編號	陳情人、 陳情位置 (補公展案號)	陳情理由	建議事項	市都委會決議
		<p>年內就完成標售跟變更規定，是為單一私人建商利益量身打造，有政府與財團私相授受之嫌！</p> <p>5. 民認為當地景觀及高度規定可提供良好之住宅品質，是大台南內難得之寶地，難道台南市內中西區、安平區、東區、北區之高樓還不夠多嗎？現在連台糖和順寮農場如此完善管制也要開放，市政府對於台南市各地之計畫好像沒有長遠性、宏觀性，讓人無法苟同。</p>		
補人 7	海佃路二段兩側地區 (366, 367, 368, 369, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 383-1, 384-1, 385, 387 等共 14 筆地號))之土地	<p>1. 自「臺南市安南區(海佃路二段兩側地區)細部計畫」發布實施以來，區內大部分土地都已重劃完成或正在重劃中，導致剩餘想以重劃方式來開發土地變得頗為零散，這其中存在既有建物及陳情人等之土地。陳情人等調閱本次通盤檢討案中發現變更編號四-2 內容中有提列：(海佃路二段 228 巷 1~33 號建物，即海東段 353~375, 335~350 等地號)係於 67 年 8 月完成之合法建築，屬主要計畫發布實施前，依建地目申請建築使用基地)，所以此次都市計畫將其從市地重劃區中解編，而相較於(海佃路二段兩側地區之土地)其既有建物也是於主要計畫發布實施前之合法建築，卻沒有比照辦理解編該區，而將其納入市地重劃範圍內，這樣對該區所有權人甚屬不公平，陳情人等在此建請市府各級都市計畫委員會可否能夠再次全面檢討本案重劃方式，</p>	<p>1. 建請比照「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案補辦公開展覽」案中變更編號四-2 之方式，檢討「臺南市安南區(海佃路二段兩側地區)細部計畫」之土地，將陳情人等土地可從原預定以公辦市地重劃方式開發之區域中納入剔除區。</p> <p>2. 剔除 10 公頃以上市地重劃區應以公辦方式及一次全區開發之限制，或加註應以公辦方式開發之期限，若超過期限，則可依”獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法”自行籌組辦理市地重劃，並可不受全區一次開發之限制。</p>	<p>1. 維持市都委會第 21 次會議決議。</p> <p>2. 另請地政局應儘速確認各公辦市地重劃區之預定開發期程，俾確保重劃區土地所有權人權益。</p>

附表一 「變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」補公展期間陳情意見綜理表

人陳案 編號	陳情人、 陳情位置 (補公展案號)	陳情理由	建議事項	市都委會決議
		<p><u>討論本次開發區中哪些地區應酌情加列為剔除區。</u></p> <p><u>陳情人等之土地所在街廓東側既有建物，南邊又有海前二重劃區，導致剩餘部分街廓形狀畸零，對土地後續開發有相當大之影響，為求擁有的土地能夠地盡其利，不要因為苦等市府辦理都市計畫而繼續荒蕪，建請市府能夠再次全面檢討本案，將陳情人等之土地一併於這次計畫列入剔除區。</u></p> <p>2. <u>陳情人等見到近期市府為增加安南區的交通便利性，及加速促進安南區之繁榮發展，而進行同安路的道路拓寬工程，身為安南區部分土地所有人的我們著實興奮，但陳情人等土地位於同安路旁的街廓卻遲遲因無法進行市地重劃而閒置，如是對於市府發展地區之美意不啻一大諷刺。故在此請市府能將陳情人等土地自市地重劃範圍內解編，以期土地能加速使用不再閒置，讓整體市容更加美觀。</u></p> <p>3. <u>市府自從將本地區於「臺南市安南區（海佃路二段兩側地區）細部計畫」中列為應以重劃方式開發後至今已將近 20 年，範圍內有多塊土地早已實施市地重劃完成，導致剩餘未重劃之土地過於零散，(其中不但有許多既有建物，更留存了些許空地)，畸零土地讓市地重劃的整合更加困難。此次計畫案變更編號四-4 中開發方式訂為應以公辦重劃方式開發，且細部計畫市地重劃範圍內</u></p>		

附表一 「變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」補公展期間陳情意見綜理表

人陳案 編號	陳情人、 陳情位置 (補公展案號)	陳情理由	建議事項	市都委會決議
		<p><u>土地又限制要全區一次開發，得知本次通盤檢討劃定之公辦市地重劃零碎區塊相當多，陳情人等土地週邊又有不少既成建物，市府若沒有將其列為優先辦理重劃地區，本計畫不但剝奪依平均地權條例賦予人民辦理市地重劃的權利，亦強迫陳情人等守法市民空守土地等待市府來開發，但人生能有幾個 10 年可供如此等待，請市府站在市井小民立場想想，若短期內市府可以完成重劃，陳情人理當無異議全力支持，否則應加註公辦重劃之期限，若逾期市府未能辦理重劃，則應該解除一次開發限制並由土地所有權人可自行辦理市地重劃。</u></p>		



附圖：補人4案市都委會決議方案示意圖

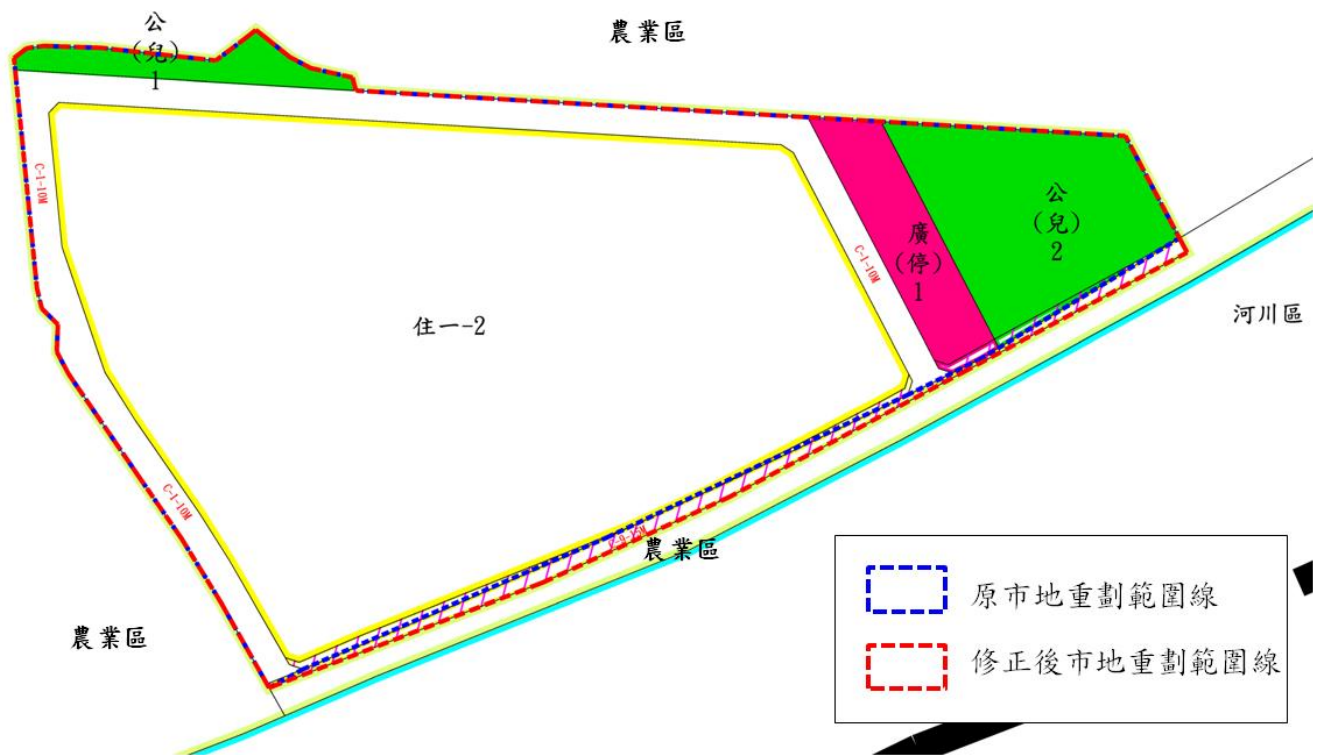
附表二 都發局提案修正變更內容綜理表

補公展變更案號 (位置)	補公展變更內容		提案修正變更內容		提案修正理由	市都委會 決議事項
	原計畫(面積)	新計畫(面積)	原計畫(面積)	新計畫(面積)		
一-8 案 (府安路七 段北側住 宅區，原海 佃路一段 西側地區 細部計畫 區)	「廣(停)1」廣場 兼停車場用地 (0.01 公頃)	「C-9-15M」道路 用地 (0.01 公頃)	「廣(停)1」廣場 兼停車場用地 (0.01 公頃)	「C-9-15M」道路 用地 (0.01 公頃)	1. 本案係原細部計畫範圍與主要計畫住宅區範圍不符，爰配合主要計畫住宅區範圍修正變更細部計畫內容。 2. 原經審定補公展變更內容，因未配合調整既有規定之應辦市地重劃範圍，使部分變更後住宅區與公設用地並未納入整體開發範圍，爰本次提案修正規定應辦市地重劃範圍，俾後續全區開發方式一致。	照案通過。
	「公(兒)2」公園 兼兒童遊樂場用地 (0.01 公頃)	「C-9-15M」道路 用地 (0.01 公頃)	「公(兒)2」公園 兼兒童遊樂場用地 (0.01 公頃)	「C-9-15M」道路 用地 (0.01 公頃)		
	第二種住宅區 (0.04 公頃)	「C-9-15M」道路 用地 (0.04 公頃)	第二種住宅區 (0.04 公頃)	「C-9-15M」道路 用地 (0.04 公頃)		
	低密度住宅區 (0.12 公頃)	「C-9-15M」道路 用地 (0.12 公頃)	低密度住宅區 (0.12 公頃)	「C-9-15M」道路 用地 (0.12 公頃)		
	【其他說明】 (原未規定)		【其他說明】 本案變更區域之市地重劃開發範圍配合調整詳附圖五。			

附表二 都發局提案修正變更內容綜理表（續）

補公展變更案號 (位置)	補公展變更內容			提案修正變更內容				提案修正理由	市都委會 決議事項	
	原計畫(面積)	新計畫(面積)			原計畫(面積)	新計畫(面積)				
五-3 案 (土地使用分區管制要點第五條、第六條)	第五條 商業區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：				第五條 商業區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：				1. 依本府年公告實施之變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留，另案辦理部分）案」附帶條件規定，商 28、商 30、商 33、商 36 及商 37 商業區應先另行定細部計畫，含置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫。 2. 經查上開商業區中，商 33 與商 36 商業區業於後續該地區細部計畫擬定時劃設公共設施用地與擬具事業及財務計畫在案，爰本次提案修正土地使用分區管制要點第五條及第六條規定。	照案通過。
	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註		
	商 9	80	280	若以市地重劃開發，則其容積率得予提高至 350%。	商 9	80	280	若以市地重劃開發，則其容積率得予提高至 350%。		
	商 10	80	300		商 10	80	300			
	商 28 (附)	60	180	應依 87 年公告發布「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留，另案辦理部分）案」之附帶條件規定辦理。	商 28 (附)	60	180	應依 87 年公告發布「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留，另案辦理部分）案」之附帶條件規定辦理。		
	商 30 (附)	60	180		商 30 (附)	60	180			
	商 33 (附)	60	180		商 37 (附)	60	180			
	商 36 (附)	60	180		商 53 (附)	80	240			
	商 37	60	180							
	商 53 (附)	80	240							
	商 44	80	320		作為觀光旅館時其全區建蔽率不得大於 60%，但容積率得增加為 360%。	商 33	60			
					商 36	60	180			
					商 44	80	320	作為觀光旅館時其全區建蔽率不得大於 60%，但容積率得增加為 360%。		
	商 45	60	250		商 45	60	250			
	商 46	60	250		商 46	60	250			
	商 60 (附)	-	-	應依 93 年公告發布「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」變更編號第二-5 案之附帶條件規定辦理。	商 60 (附)	-	-	應依 93 年公告發布「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」變更編號第二-5 案之附帶條件規定辦理。		
	註：表中「-」表示使用強度應由後續擬定細部計畫時另行規定。				註：表中「-」表示使用強度應由後續擬定細部計畫時另行規定。					
	第六條 商業區之建築物及土地使用依下列規定辦理：				第六條 商業區之建築物及土地使用依下列規定辦理：					
	一、「商 28(附)」、「商 30(附)」、「商 33(附)」、「商 36(附)」、「商 37(附)」、「商 53(附)」及「商 60(附)」商業區應另行擬定細部計畫管制。				一、「商 28(附)」、「商 30(附)」、「商 37(附)」、「商 53(附)」及「商 60(附)」商業區應另行擬定細部計畫管制。					
二、前項以外商業區，除「商 44」、「商 45」、「商 46」不得作視聽歌唱業、三溫暖業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、電子遊戲場業以及殯葬業使用外，餘比照「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。				二、前項以外商業區，除「商 44」、「商 45」、「商 46」不得作視聽歌唱業、三溫暖業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、電子遊戲場業以及殯葬業使用外，餘比照「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。						

補公展變更案號 (位置)	補公展變更內容		提案修正變更內容		提案修正理由	市都委會 決議事項		
	原計畫(面積)	新計畫(面積)	原計畫(面積)	新計畫(面積)				
	則」規定辦理。							
五-3 案 (土地使用分區管制要點第九條、第十條及第十一條)	第九條 其它使用分區之建蔽率及容積率不得超過下列規定： (未規定電信專用區) 第十條 其它使用分區之建築物及土地使用依下列規定辦理： (未規定電信專用區) 第十一條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定：		第九條 其它使用分區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：		安南區電信用地於民國 100 年 1 月 7 日發布實施之「變更台南市細部計畫(配合中華電信股份有限公司用地變更)專案通盤檢討」已變更為第一種電信專用區，爰原條文有關電信用地之規定均按該專案通檢結果修正。	照案通過。		
			使用分區	建蔽率 (%)			容積率 (%)	備註
			...					
			第一種電信專用區	50			250	
			第十條 其它使用分區之建築物及土地使用依下列規定辦理： ...					
		第十條 其它使用分區之建築物及土地使用依下列規定辦理： ...						
		十、第一種電信專用區依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。						
		第十一條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定： (刪除電信用地有關規定)						



圖五 變更一-8 案修正市地重劃範圍示意圖

第 三 案：葉宏洲君申請臺南市永康區鹽新段 389 地號（送出基地）及鹽新段 441、411-2~-4 地號等 4 筆土地（接受基地）容積移轉案

說 明：一、本案係依都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條第 2 項規定及本市都市計畫委員會 101 年 12 月 27 日第 22 次會議臨時動議案件第一案決議辦理，由葉宏洲 君於 101 年 12 月 26 日掛文申請於「高速公路永康交流道附近特定區計畫」由送出基地永康區鹽新段 389 地號道路用地移入同段 441、411-2~-4 地號等 4 筆住宅區土地容積移轉案，並經本府 102 年 1 月 21 日赴送出基地勘查，現場尚無明顯佔用情形，爰提請大會審議。

二、法令依據：都市計畫法 83-1 條及都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條第 2 項。

三、申請範圍：送出基地鹽新段 389 地號，接受基地鹽新段 441、411-2~-4 地號。

決 議：一、依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 1 項規定，「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。」，爰本案容積移轉上限為 $253.95 M^2$ ，惟送出基地申請移出之容積已逾前開法定上限部分，經申請人表示超出部分同意一併贈與市有。

二、為維護空間環境品質，接受基地應提送本市都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。

第 四 案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)案再提會討論

說明：一、本案係溫士頓醫藥股份有限公司為擴廠需要，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，申請將永康區鹽新段 204、208 及 234 等 3 筆農業區土地變更為零星工業區。案經經濟部以 101 年 5 月 24 日經授工字第 10120409710 號函認定符合上開處理原則第 2 點第 1 款「附加產值高之投資事業」認定標準，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫之變更。另本案已依本市都市計畫委員會第 25 次會議決議補充並修正計畫內容，乃再提請本次大會討論。

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：民國 102 年 2 月 25 日至民國 102 年 3 月 26 日止。並於 102 年 3 月 18 日下午 2 時整假永康區公所禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體陳情意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫草案及本市都市計畫委員會第 25 次決議通過：

一、本案變更範圍北側係以永康排水堤防預定（用地範圍）線為界，位於堤防預定（用地範圍）線範圍內之未合法申請建築物，經申請人承諾將配合拆除，爰本案應於都市計畫核定前完成拆除事宜，並於報部審議前出具同意拆除文件納入計畫書，以資明確。至有關原廠區之部分建築物亦位於堤防預定（用地範圍）線內，雖非屬本次變更範圍，相關處理方式仍應納入計畫書敘明。

二、本案農業區變更業獲本府農業局同意變更，請將該局 102

年 4 月 10 日南市農工字第 1020303465 號同意函納入計畫書附件，以利查考。

三、嘉南農田水利會於 102 年 7 月 8 日機關協調會表示本變更範圍及周邊農業區並無灌排水系統，惟有關變更後工業區廢污水處理應納入計畫書詳予說明。

四、本案細部計畫所劃設之綠地、廣場用地（兼供道路使用）內現況仍有建築物，惟相關圖資均漏植，請予以補正。

【附錄】

「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）案」 及「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）細 部計畫案」規劃草案機關協調會議紀錄

一、時間：民國 102 年 7 月 8 日（星期一）下午 2 時 0 分

二、地點：本府民治市政中心南瀛大樓 2 樓簡報室

三、主席：顏主任秘書永坤

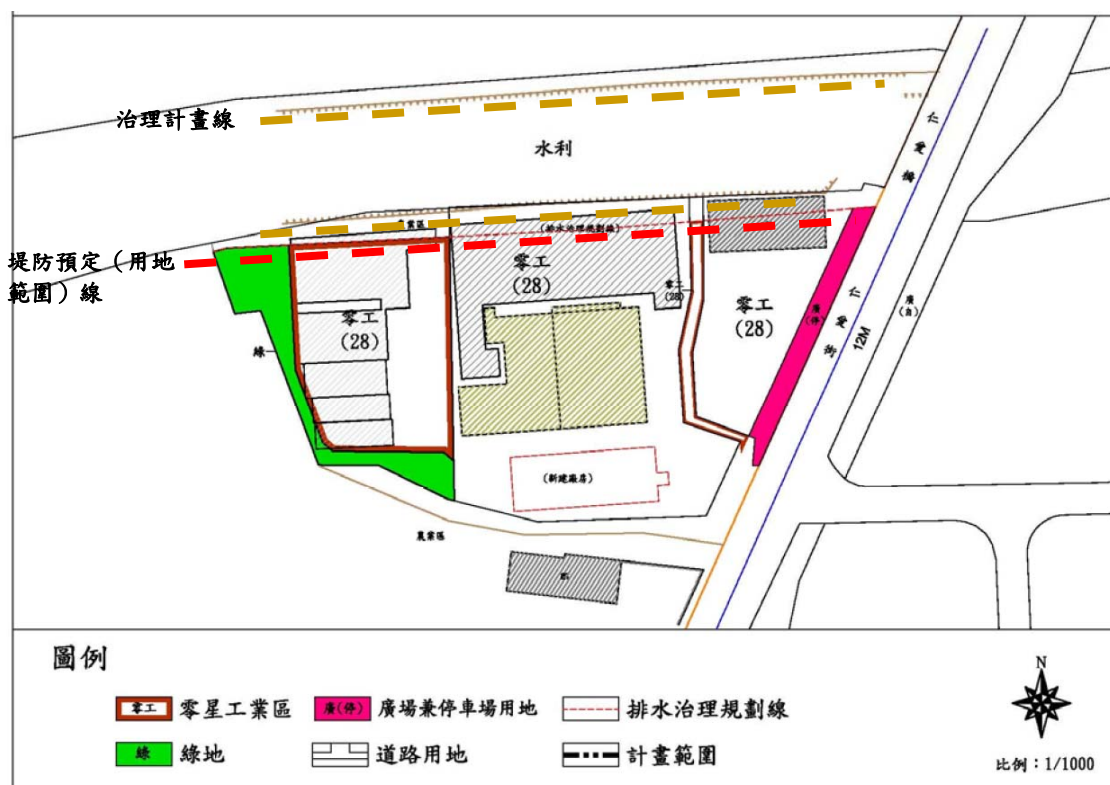
記錄：薛卜賓

四、出席人員：（詳簽到簿）

五、會議結論與建議：

（一）議題一：永康排水治理計畫與本案變更之影響檢討

- 1、經水利局表示堤防預定（用地範圍）線（紅色）已於 101 年 12 月公告在案，其與治理計畫線（深黃色）範圍內目前無設置水防道路之需求，尚不影響原廠區及擴廠範圍之建築物使用（詳附圖 1）。



附圖 1 「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）細部計畫案」圖

- 2、本案變更範圍北側係以永康排水堤防預定（用地範圍）線為界，經工務局表示，位於該線內之建築物未來將無法申請補發建造執照，又該等建

築物如無法拆除，且與線外之新建或補申請建、使照建築物緊鄰時，建議新建或補申請建、使照建築物應具有適當防火時效之外牆設計。

- 3、位於堤防預定（用地範圍）線範圍內之未合法申請建築物，申請人承諾配合拆除；另原廠區部分建築物亦位於堤防預定（用地範圍）線內，雖非屬本次變更範圍，仍請申請人補充說明處理方式，供委員會審議參考。
- 4、申請人承諾將自行辦理變更範圍內排水治理線之樁位測定，並送交樁位成果予本府都市發展局及水利局確認。
- 5、另請水利局協助提供堤防預定（用地範圍）線套繪地籍與地形相關圖資，以利本案後續辦理。

（二）議題二：本計畫涉及農業區變更對農業生產環境之影響

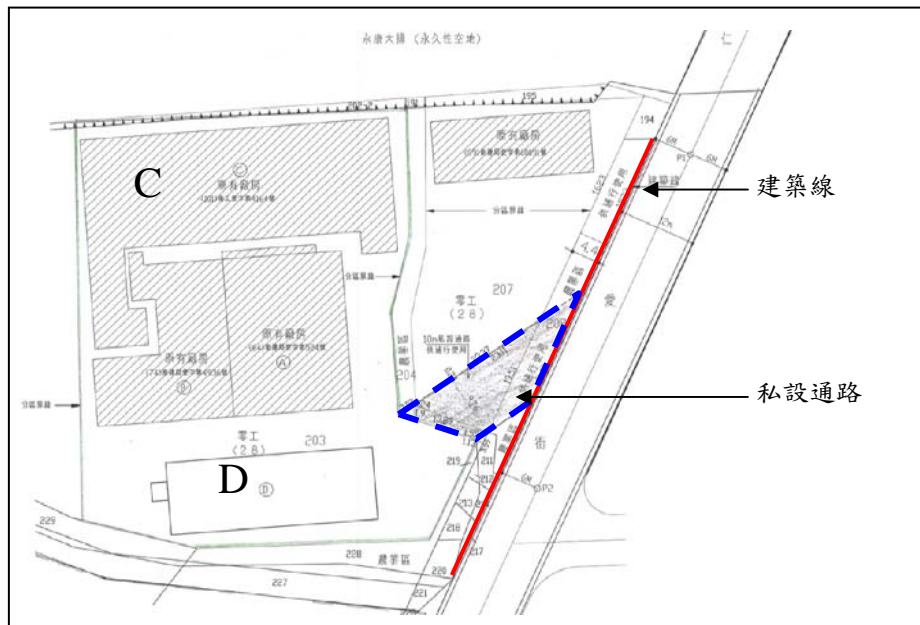
- 1、本案農業區變更業獲本府農業局同意，故建議將該局同意函（102 年 4 月 10 日南市農工字第 1020303465 號）納入計畫書之附件，以利查考。
- 2、雖經嘉南農田水利會表示本變更範圍及周邊農業區並無灌、排水系統，然有關變更後工業區廢污水處理等必要設施，請申請人補充說明處理方式，供委員會審議參考。

（三）議題三：公共設施用地區位設置及捐贈後管理維護

- 1、本案依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」劃設變更土地總面積百分之三十之公共設施土地，基於基地條件受限及所規劃綠地為裡地暨廣停區位不佳等因素，建議以繳交代金購回，由申請人自行管理、維護。
- 2、相關地形套繪分析圖與現況地形、建築物分布仍有不符（如所劃設綠地，現況仍有建築物，惟相關圖資均漏植），請申請人儘速補正。
- 3、交通局書面意見表示，本案捐贈公共設施用地擬劃設為廣（停）用地，依「臺南市市有不動產管理機關權責劃分原則」規定，未作停車場使用之廣（停）用地，以本府工務局為管理機關。另因廣（停）用地係緊鄰 12 米仁愛街，其形狀過於狹長（長約 50 米、寬約 4.5 米），且部分土地係作原廠區之私設通路使用，交通局書面意見表示該區位不宜作為具出入口管制之公共停車場使用，且該址鄰近工廠，尚無公共停車需求，爰建議依現況改劃為道路用地或其他公共設施用地。

5、另綠地用地係配置於擴廠廠區內部，惟無外部道路可供通行至綠地，經台糖公司表示變更範圍南側農業區土地為該公司所有，如申請人有通行使用之必要，請向該公司申請設定地上權，或報經同意後辦理公開標售，地上物則須先清除完畢。

(四) 議題四：私設通路及法定空地檢討疑義



(五) 議題五：雨水貯集滯洪設施檢討疑義

六、散會：下午 4 時 00 分

第 五 案：「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)細部計畫」案再提會討論

說明：一、本細部計畫係依據「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）案」，於本細部計畫配置必要之公共設施及訂定相關管制，以為執行依據；另本案已依本市都市計畫委員會第 25 次會議決議補充並修正計畫內容，乃再提請本次大會討論。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 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 102 年 2 月 25 日至民國 102 年 3 月 26 日止。並於 102 年 3 月 18 日下午 2 時整假永康區公所禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體陳情意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫草案及本市都市計畫委員會第 25 次決議通過：

一、有關「廣場用地（兼供停車場使用）」部分，因原廠區申請建造執照時已將部分鹽新段 204、208 地號農業區及部分鹽新段 207 地號零星工業區土地作為私設通路以臨接建築線，為避免阻礙私設通路通行，且考量用地形狀狹小不利停車使用，爰將「廣場用地（兼供停車場使用）」調整為「廣場用地（兼供道路使用）」，並請將廠區作業進出動線納入計畫書詳予分析說明。

二、本案依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」劃設變更土地總面積百分之三十之公共設施土地以作為綠地及廣場用地（兼供道路使用）（詳圖 1、2），基於基地條件受限及所規劃綠地為裡地暨廣場用地（兼供道路使用）位不佳

等因素，爰同意申請人得改以繳交當期土地公告現值加百分之四十折算繳交代金，並應於都市計畫核定前完成代金繳納。

三、有關綠地及廣場用地（兼供道路使用）範圍內之未合法申請建築物，應於都市計畫核定前完成拆除事宜，並將同意書納入計畫書，以資明確；另該公共設施用地除應由申請人自行管理、維護外，公共設施用地進出動線及規劃設計亦應一併納入計畫書敘明。

四、查建築技術規則建築設計施工編於 102 年 1 月 17 日新增訂第 4-3 條雨水貯集滯洪設施設置標準，爰本案雨水貯集滯洪設施依上開規定辦理，有關土地使用分區管制要點不再予以訂定。



圖 1 原公展草案細部計畫土地使用配置圖

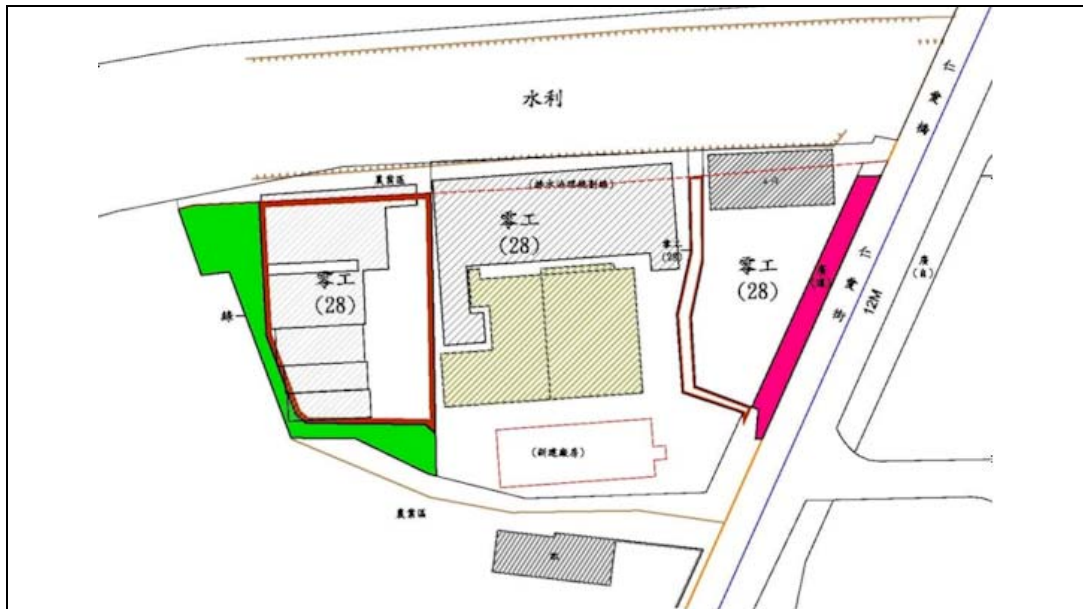


圖 2 修正後細部計畫土地使用配置圖

第 六 案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（行人專用道用地專案通盤檢討）案

說明：一、「高速公路永康交流道附近特定區計畫」係於 67 年 7 月 21 日擬定實施，依當時規劃內容係於各商業中心街廓採人車分離規劃方式，劃設有 15 及 12 公尺之行人專用道用地，以供徒步購物並形成商業專用街。但，行人專用道用地自劃設以來，民眾消費選逛形態改變，且因受限建築及都計法令規定，影響建築基地內停車空間設置及出入問題，實有全面檢討之必要性，爰辦理本次專案通盤檢討。

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：自民國 102 年 5 月 15 日起 30 天於永康區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 102 年 5 月 31 日下午 3 時整假永康區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫草案通過：

- 一、為維持原計畫商業中心發展概念，並符合現況使用需求，本次變更方案係將 18 處行人專用道變更為廣場（兼道路用地使用），另請補充分析行人專用道變更為道路、及廣場等替代方案優劣評估，以資周延。
- 二、考量廣場（兼道路用地使用）無法與周邊道路路口對接，為避免衍生交通瓶頸及通行安全，並能強化商業區活動機能及意象，請補充敘明廣場（兼道路用地使用）之設置原則。

第七案：「擬定臺南市東區平實營區及精忠三村地區都市更新計畫」案

說明：一、眷村是臺灣特殊時空背景下交錯形成的聚落文化，記錄著1949年後逐漸形成的歷史空間隨著都市現代化發展，許多原位於都市邊緣的眷村抵不過時間洪流的洗刷，由都市邊緣逐漸成為都市中心，遂形成眷村內外都市景觀的不協調景象。

二、眷改土地的處分方式多元化，其標售或處分方式係依循「國軍老舊眷村及不適用營地之國有土地標售或處分辦法」辦理，然目前土地處分受制於民國98年10月8日行政院第3165次院會決議：「500坪以上國有土地不出售，可透過都市更新、設定地上權或其他方式，增加收益。」使得眷改土地不再僅止於單純售出，且透過國有非公用土地採取都市更新之執行策略時，所採取的事業計畫與規劃願景可兼顧社會公平與正義，配合提出合宜之回饋機制，將賦予眷村改建之國有土地資產保存與地方活化的意義。

三、本更新地區區位鄰近臺南市政府刻正推動的大型開發計畫，周邊建設亦已深具整體都市發展企圖，故應相互結合以朝向「更新基地與周邊建設共創社會公共價值」為主軸，提升眷改基地的經濟效益與都市更新價值，加速達到眷改土地資產活化與都市環境更新的目標。本計畫所在之都市計畫已於「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案（暫予保留第一案）」及「變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（平實營區及精忠三村地區）」規定以市地重劃方式整體開發，然為加速眷改土地資產活化與提升資產價值，特擬定本更新計畫，期望藉由都市更新手段，適當回應臺南市都市發展所強調之生態都市設計、減碳能源社區、智慧城市等訴求，並進行都市機能調整修正，並將都市內原低度利用之土地重新開發，賦予新的生命與活力，讓計畫基地及周邊都市環境可共同成長，以提高眷改土地使用之經濟效益。

四、本案已於 102 年 4 月 25 日臺南市第 25 次都市計畫委員會，
劃定為都市更新地區。

決 議：本案修正補充原眷村拆除資料後，照案通過。

第 八 案：變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(部分「停 E8」停車場用地
為「機 E13」機關用地)案

說 明：

一、變更機關：臺南市政府

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、計畫緣起：

活動中心是鄰里組織的公共空間，是推動地方發展工作的重要據點，是一種與居民日常生活息息相關的鄰里公共設施，也是民眾交流情感及交換意見的場所，其係匯集基層社會共識、促進地方社區意識的場域，惟本案基地所在之東門里與鄰近圍下里均無活動中心之設置，亟需一處完整室內場館，以供作為民眾運動休閒之設施、各項鄰里活動及促進民眾交流之場所，並藉此提升地區民眾休閒生活品質。

本案基地現況為「停 E8」停車場用地，為便利民眾日常活動使用，提升社區營造與環境改造之成效，作為建構健康城市之基礎，乃由市府民政局提出個案變更之申請，建設本市東區東門里及圍下里聯合活動中心。

四、變更範圍與面積：

本案變更位置係位於本市東區行政轄區，「4-44-15M」計畫道路(青年路)南側「停 E8」部份停車場用地(詳圖一變更位置示意圖)。計畫範圍現行土地使用分區為「停 E8」停車場用地(詳圖二計畫範圍示意圖)，計畫面積計 0.08 公頃。

五、公開展覽：

(一)本案經本府於 102 年 5 月 29 日以府都綜字第 1020415242A 號與府都綜字第 1020415242B 號函公告自民國 102 年 5 月 30 日起至 102 年 6 月 28 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 102 年 5 月 30 日、31 日、6 月 1 日等三日之民眾日報。

(二)102 年 6 月 26 日(星期三)下午 2:30 假台南市東區區公所
舉行公開說明會。

(三)公展期間無人民及團體陳情意見。

六、檢附資料

(一)圖一 變更位置示意圖

(二)圖二 計畫範圍示意圖

(三)圖三 計畫區及周邊發展現況示意圖

(四)圖四 變更內容示意圖

(五)表一 變更內容明細表

(六)表二 實施進度及經費表

決 議：考量該地區交通狀況及停車需求，請市府民政局與交通局妥為
研議提出具體停車改善配套措施後，再提會審議。