

臺南市都市計畫委員會
第32次會議紀錄

中華民國 103 年 5 月

臺南市都市計畫委員會第 32 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 5 月 26 日(星期一)下午 2 時 0 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：陳心怡、林純玉、陳祖耀

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：「擬定臺南市北區自強新村都市更新計畫」案

第二案：變更「東和紡織申請設置倉儲批發業開發事業計畫書」案

第三案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）主要計畫」案

第四案：「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區—麻佳路以北部分)細部計畫」案

八、研議案件

第一案：「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」提會研議

（本案囿於時間因素，經徵詢出席委員意見後，同意提下次大會研議）

七、審議案件：

第一案：「擬定臺南市北區自強新村都市更新計畫」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、本案位於臺南市北區林森路兩側，林森路三段由南往西北貫穿基地範圍，北以開南街為界，往西可至開元路，往南可至小東路，面積約為 1.81 公頃，原為自強新村眷舍，眷戶搬離後，為配合周邊社區活動需求及避免眷舍老舊衍生環境衛生、社會治安問題，故先於民國 96 年 9 月完成眷舍拆遷工作，現況土地騰空為綠美化及停車使用。

四、本更新地區 100% 為國有地，經行政院「國有土地清理活化督導小組」第 11 次會議同意優先以設定地上權及公辦都市更新權利變換分回房地處分，並經內政部 101 年 4 月 30 日台內營字第 1010803288 號函「行政院都市

更新推動小組」101 年度第 1 次會議紀錄決議本案原則同意納入都市更新示範計畫。

五、本更新地區透過林森路綠園道的軸帶特性，縫補東豐路特色商業與開元公園周邊傳統商業間的活動機能，透過複合式住商混合空間的開發，以低樓層商業與高樓層住宅共容為目標，串連公園道林蔭休閒商業活動，且留設完整的人行動線，緊密商業活動之往來，並配合地方公益性需求，設置社區活動空間作為公益性設施增強區域周邊相關機制設置之不足之現象，朝向「林蔭休閒景觀商業區」發展。

六、法令依據：依據都市更新條例第 5、7、8 條。

七、劃定更新地區及更新單元範圍：詳計畫書示意圖。

八、劃定更新地區及更新單元內容：詳計畫書。

決議：本案除下列各點意見外，其餘照案通過。

一、計畫書「伍、劃定更新單元或其劃定基準」擬跨街廓劃設同一個更新單元。有關不相鄰土地劃設為同一單元，有違本市都市更新單元劃定基準，請修正更新單元劃定之範圍將道路納入。

二、公益性設施回饋項目，請修正將數量上下限明訂，並說明為室內或室外空間。設施之實質項目則保留彈性，另請考量本地區停車需求，納入停車位之公共設施回饋。

三、計畫書圖說文字請修正如下：

1. 圖 4-2 歷史古蹟標示有誤，請修正。

2. 圖 4-5 請將基地周邊現有巷道或計畫道路情形標示清楚。建築配置上請依相關規定檢核修正。

第二案：變更「東和紡織申請設置倉儲批發業開發事業計畫書」案

說明：一、本案係東和紡織印染股份有限公司(下稱東和公司)前依都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條申請於仁德都市計畫乙種工業區設置倉儲批發業，並經原臺南縣都市計畫委員會於 90 年 8 月 7 日第 159 次會審查通過在案。依原核准開發事業計畫書內容，為配合基地開發需設置 1556 輛汽車停車位，惟東和公司考量實際開發後地下停車場使用率極低，造成管理維護不易，於 103 年 3 月 28 日以東和字第 1030328 號函申請將部分停車場空間變更做倉儲批發使用，因涉開發事業計畫之變更，爰提會討論。

二、法令依據：都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條第 2 項第 4 款第 6 目。

三、變更計畫範圍：臺南市仁德區崁腳段 61-3 等 31 筆地號(重測前為崁腳北段 549 等 31 筆地號)。

四、計畫內容：詳計畫書。

決議：本案退請東和公司依下列各點意見修正開發事業計畫書(含變更前後差異分析)後，再行提會審議。

一、依原核准開發事業計畫書，地面層規劃 22% 必要性服務設施作為基地通路及綠化植栽，另法定空地亦植栽綠化且未劃設停車空間。為確保地面層景觀品質及避免因劃設停車空間影響動線及地下一層停車場使用率，請依上開內容落實植栽綠化。

二、請再重新檢討評估停車空間劃設，並整體考量停車場進出動線。

第 三 案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）主要計畫」案

說明：一、本案係為積極促進麻豆工業區開發利用，擬以市地重劃方式辦理整體開發，原依都市計畫法第 26 條辦理「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暫予保留第 22 案另案辦理部分與配合麻豆工業區整體開發）主要計畫案」。案經本會 101 年 12 月 27 日第 22 次會決議（略以）：「考量目前已逾當時內政部都市計畫委員會第 655 次會議決議暫予保留之辦理年限，爰法令依據修正為都市計畫法第 27 條，並將認定函納入計畫書，另計畫案名配合修正為『變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）主要計畫』」。

二、后經內政部都市計畫委員會專案小組分別於 102 年 5 月 22 日及 103 年 1 月 6 日共召開 2 次會議聽取本府簡報，依初步建議意見（略以）：「經查本案於公開展覽時，其變更都市計畫法令依據為都市計畫法第 26 條，惟於審議過程中，將其調整修正為都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款，故請市政府重新補辦公開展覽並依程序辦理，以資適法」。本案業依上開建議意見重新補辦公開展覽完竣，爰提會討論。

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：

第一次：自民國 100 年 11 月 1 日起 30 天於麻豆區公所與本府辦理計畫書圖公開展覽完竣，並於 100 年 11 月 22 日上午 10 時整假麻豆區公所 3 樓會議室舉辦公開說

明會。

第二次：自民國 103 年 4 月 18 日起 30 天於麻豆區公所與本府補辦計畫書圖公開展覽完竣，並於 103 年 5 月 8 日上午 10 時整假麻豆區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 12 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

決議：除下列各點外，其餘准照本次重新辦理公開展覽計畫書、圖草案通過。

一、有關本計畫區滯洪空間檢討一節，請洽水利局研商後，將相關補充資料適度納入計畫書敘明。

二、重新辦理公開展覽期間陳情意見：詳附表 1 公展及逾公展期間人民或團體陳情意見綜理表臺南市都委會決議欄。

附表 1 公展及逾公展期間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	臺南市都委會第 32 次決議
1	李樹正 麻豆區埤頭里 87-3 號 埤頭段 436、 437、437-4 等 地號	1.臺南市都市計畫委員會 101 年 12 月 27 日第 22 次會議將細 15M-2 道路由原位於新豐冷凍廠東側移至新豐冷凍廠西側，其理由係因新豐冷凍廠屬合法工廠，基於保障其權益，故調整細 15M-2 道路路線；然而依據 76 年新豐冷凍廠之登記資料顯示，其登記地號為埤頭段 434-7 地號，但其於公展	1.將陳情人土地納入重劃範圍並無必要性且剔除於重劃範圍外並未影響重劃案之進行，再加上陳情人並無意願參加重劃，故應將陳情人土地剔除	未便採納 理由： (1)為強化工業區整體基盤設施之建設，並透過地籍重整以便於利用建廠及提高其土地價值，同時藉由整地工程改良基地，降低地區水患威脅，故仍應以市地重劃方式開發。 (2)為維護都市計畫發布實施前原有既存合法建築用地之所有權人權益，及保障現已營運中之工廠或加油

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
		<p>期間陳情剔除重劃範圍地號尚包括 434 地號，經查，434 與 434-7 地號分屬不同人所有，且 434 地號非工廠登記範圍內土地，故市政府以不實之資料（甚至涉及偽造）於都市計畫委員會通過細 15M-2 道路路線調整案。</p> <p>2. 市政府以偽造之資料通過細 15M-2 道路北側部分之變更案，將細 15M-2 道路移至陳情人土地已嚴重侵害陳情人之土地財產權益。</p> <p>3. 陳情人土地兩側皆有合法工廠，如千興鋼鐵北側超過 6,000 坪以上之空地，及大潭寮路以北之空地，皆只有兩側被工廠包圍，卻可排除於重劃外，同理，陳情人土地兩側已被合法工廠所包圍，且經市府 103 年麻所農建字第 1030216178 號認定陳情人所有土地已屬公共設施完竣地區，符合 101 年 12 月 27 日臺南市都市計畫委員會</p>	<p>於重劃範圍外。</p> <p>2. 陳情人持有土地在 100 年重劃案公開展覽前即已持有，所以反對參加重劃。</p> <p>3. 希望市政府以 97 年公開展覽當時之計畫作為重劃範圍勘選依據。</p>	<p>站，另避免部分地區因被合法工廠包圍致土地畸零，影響後續重劃配地及執行困難，於細部計畫事業及財務計畫訂有重劃剔除原則。</p> <p>(3) 陳情人土地所在之街廓非屬合法工廠密集街廓，且其土地南面未被工廠所包圍，未符重劃剔除原則第 3 點（基地面臨已開闢之計畫道路，且被合法工廠包圍致土地畸零不整），故仍應納入重劃範圍。</p> <p>(4) 為提高參與重劃土地之價值，於細部計畫土地使用分區管制要點，就是否參與重劃訂有差別容積（未參與重劃之容積率為 210%，參與重劃之容積率為 270%）；另考量臨接已開闢計畫道路（麻佳路、麻學路、工業路與大潭路等）之建築基地已可開發建築，為增進土地多元使用，促進其開發利用，並兼顧土地所有人權益，於細部計畫土地使用分區管制要點亦增訂得容許部分商業使用。</p> <p>(5) 有關細 15M-2 計畫道</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
		<p>第 22 次會議重劃範圍剔除原則增列第 3 點之規定。是以，將陳情人土地納入重劃極為不公。</p> <p>4.民國 66 年麻豆工業區劃設之後，範圍內所有土地皆應納入重劃範圍（含已設立工廠之土地），始符合公平正義原則。</p> <p>5.臺南市政府未沿用 96 年內政部都市計畫委員會暫予保留之重劃範圍，將陳情人土地納入重劃，已違反原計畫之意旨。</p> <p>6.陳情人土地非屬裡地，參與重劃同裡地地主共同負擔公共設施與工程費用對陳情人並不公平，違反公平原則。</p> <p>7.市政府宣稱參與市地重劃有給予容積獎勵，然此措施已於 101 年 12 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 22 次會議予以刪除。</p> <p>8.未符合辦理程序，沒有在麻豆區公所辦理公開展覽，臺</p>		<p>路路線調整部分，係考量 100 年 11 月 1 日公展草案所劃設之細 15M-2 計畫道路，與其北側 8M 計畫道路路口過近，影響交通安全，故本會 101 年 12 月 27 日第 22 次會議決議往西酌予調整。</p> <p>(6)另新豐冷凍廠符合剔除原則第 2 點(已完成工廠登記之營運中工廠)；千興鋼鐵北側土地符合剔除原則第 3 點（基地面臨已開闢之計畫道路，且被合法工廠包圍致土地畸零不整），故不予納入重劃範圍。</p> <p>(7)又大潭寮路北側工業區非屬本次變更範圍，依現行計畫未予規定應以市地重劃開發。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
		<p>南市都市計畫委員會卻先審議通過並已送內政部都市計畫委員會審議，不符行政程序。</p> <p>9.103 年 1 月 6 日內政部都市計畫委員會專案小組第 2 次會議並未通知陳情人參加。</p> <p>10.陳情人無意願參與重劃。</p>		
	李樹正、李張美	<p>1.101 年 12 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 22 次會議以偽造之資料調整細 15M-2 計畫道路至陳情人土地範圍內，今又把違法通過之書圖公告作為依據，已是違法行為。</p> <p>2.大潭寮路以北工業區未不符合重劃剔除原則，今將其剔除於重劃範圍外，且未經都市計畫委員會審議通過，如此作為已違法。</p> <p>3.陳情人土地屬公共設施完竣地區，要陳情人共同負擔公共設施與整體開發費用，極為不合理，且依據 102 年 12 月 26 日府都規字第 1021148972 號</p>	<p>1.依憲法保障人民財產自由安全之規定，陳情人無參與重劃案之意願，市政府應尊重陳情人自由選擇權利。</p> <p>2.陳情人土地已屬公共設施完竣地區，且剔除於重劃範圍外並不影響重劃案之進行，再加上陳情人土地符合本案重劃剔除</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
		<p>函內容，強制將陳情人土地納入重劃，有違規定且不公平。</p> <p>4.市政府此一強制作為已違憲法第 22 條、24 條與 15 條保障人民自由、財產之安全等規定。</p>	原則第 3 點規定，建議將陳情人土地剔除於重劃範圍外。	
	李張美 埤頭段 436、437、437-4 等地號	<p>1.101 年市都委會以錯誤資料審議通過，103 年 5 月又以違法通過之書圖作為公告依據，於法不符。</p> <p>2.陳情人土地屬公共設施完竣地區，與區內缺乏公共設施之裡地，不管面積、價值之認定，差距甚遠。</p> <p>3.陳情人無意願參與重劃。</p>	建議將陳情人土地剔除於重劃區外。	
2	吳合、吳新添、吳金木、李蔡來等 埤頭段 585 地	1.工業路之開闢讓陳情人土地除被低價違法強制徵收，土地被一分為二，且	陳情人座落工業區內之土地，不參加共同開	<p>未便採納理由：</p> <p>(1)為強化工業區整體基盤設施之建設，並透過</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
	號	<p>工業路之開闢係因大工廠已於鄰近炒好地皮，勾串民意代表，欲闢道路直通炒作之地皮，對地主誣稱縣府欲強制徵收，對縣府詐稱，「地主為地方之發展，願被徵收，闢為道路」。而徵收之補償金實際是由千興等數家工廠出資，將陳情人 3,036 平方公尺土地闢為工業路，補償金每平方公尺 300 元，並於 79 年 2 月將徵收金提存於法院，陳情人於提存年限 10 年屆滿前，不得以而領取，該案至今已事隔 20 年，陳情人雖非信口雌黃，但當初情勢無法抗爭，坐令時效完成。</p> <p>2.陳情人土地雙面臨路，開發與否並未影響陳情人土地之使用。</p> <p>3.103 年 1 月 6 日內政部都市計畫委員會專案小組會議時，曾有官員述及，陳情人已領取徵收費用，應無再次申訴之需要，殊不知此</p>	發，拒絕負擔共同開發費用	<p>地籍重整以便於利用建廠及提高其土地價值，同時藉由整地工程改良基地，降低地區水患威脅，故仍應以市地重劃方式開發。</p> <p>(2)為維護都市計畫發布實施前原有既存合法建築用地之所有權人權益，及保障現已營運中之工廠或加油站，另避免部分地區因被合法工廠包圍致土地畸零，影響後續重劃配地及執行困難，於細部計畫事業及財務計畫訂有重劃剔除原則。</p> <p>(3)陳情人土地所在之街廓未符重劃剔除原則，故仍應納入重劃範圍。</p> <p>(4)為提高參與重劃土地之價值，於細部計畫土地使用分區管制要點，就是否參與重劃訂有差別容積(未參與重劃之容積率為 210 %，參與重劃之容積率為 270%)；另考量臨接已開闢計畫道路(麻佳路、麻學路、工業路與大潭路等)之建築基地已可開發建築，為增進土地多元使用，促進其開發利用，並兼顧土地所有</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
		<p>等官員不知民間疾苦，試問徵收金提存於法院，又有誰敢不領取；政府違法徵收在先，後續執政者怎可不加以處理。</p> <p>4.曾有官員說陳情人土地係位於貨物轉運中心，如陳情人一再陳情，則擬將陳情人土地維持貨物轉運中心，此等言論有如恐嚇，該官員枉為父母官，陳情人所爭取者係非反對工業區開發，而是整個工業區內無人如同陳情人一般損失慘重，為了全民利益，不應專損害某特定人之權利，陳情人土地所在之貨運轉運中心（面積約 8 公頃）僅陳情人權益有所損失，如將陳情人之開發負擔改由其他人分攤，不是較為公平。</p> <p>5.陳情人已多次重申，開發費用由區內未臨路者及開發後獲利多者負擔最為公平，開發與否對陳情人之利益無影響。</p>		<p>人權益，於細部計畫土地使用分區管制要點亦增訂得容許部分商業使用。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
3	東和紡織股份有限公司	<p>1.陳情人公司名下土地「完全沒有」納入重劃之必要性及正當性，故陳情人要求應將陳情人名下土地剔除於重劃範圍，相關應剔除之合法理由如下：</p> <p>(1)陳情人公司名下土地的地形地界全部都完整且方正，何來有「零碎不方正」？</p> <p>(2)陳情人公司名下土地所有權均全部都在陳情人單一公司名下，何來有「所有權雜亂不一」？</p> <p>(3)陳情人公司名下土地均緊臨 20M 寬工業路，出入交通極為便利，何來有「未臨接道路」？</p> <p>(4)陳情人名下土地為營運中工廠所在隨時可供任何工業合法使用及擴廠所需，並無閒置。</p> <p>(5)陳情人完全享受不到重劃後利益。</p> <p>2.本案以「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3 款作為法令依據，顯有適用上重大違法瑕疵。</p> <p>3.本案「推動目的」及「產業政策」均</p>	<p>陳情人公司名下土地「完全沒有理由」列入本案主要計畫所載「變 3 案」所列市地重劃範圍內，故應將陳情人公司名下土地自重劃範圍予以「剔除」</p>	<p>未便採納</p> <p>理由：</p> <p>(1)為強化工業區整體基盤設施之建設，並透過地籍重整以便於利用建廠及提高其土地價值，同時藉由整地工程改良基地，降低地區水患威脅，故仍應以市地重劃方式開發。另考量埤頭排水以東範圍仍有公共設施未開闢、街廓面積過大且部分土地未臨接計畫道路等問題，故應一併納入解決上述問題，以提升工業區整體開發效益。</p> <p>(2)為維護都市計畫發布實施前原有既存合法建築用地之所有權人權益，及保障現已營運中之工廠或加油站，另避免部分地區因被合法工廠包圍致土地畸零，影響後續重劃配地及執行困難，於細部計畫事業及財務計畫訂有重劃剔除原則。</p> <p>(3)陳情人土地部分已依剔除原則第 2 點，依據 89 年 4 月 24 日府建工字第 089301596 號工廠登記證，將該廠區範圍土地(埤頭段 410-2 地號等 30 筆土</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
		<p>屬臆測而無實據。</p> <p>4. 本次公告重劃面積較 100 年度減少 4.73 公頃，但重劃所列「工程費用」卻反而增加約 33,076 萬元，增加幅度高達約 42%，故工程編列費用顯然過高。</p> <p>5. 本案「重劃後平均地價」顯然高估而無實據，應係意圖於本案送內政部審議階段先塑造出大多數地主均同意重劃之「假象」。</p> <p>6. 闢建 43 號及 44 號道路即可解決埤頭大排以西地區之袋地聯外交通問題，故重劃範圍應僅限於麻豆大排以「西」地區，若要納入麻豆大排以「東」地區，除應將完全無重劃必要之陳情人土地剔除於重劃範圍外，並應將「工業路」劃入重劃範圍內，以降低人民負擔。</p> <p>7. 本案依法應先完成環境影響評估，且應明文規劃設置污水處理廠。</p> <p>8. 本案「土地使用分</p>		<p>地)剔除重劃範圍。另該廠區南側陳情人所有之土地（埤頭段 570-6 地號等 50 筆土地），因未取得使用執照及工廠登記，故仍應納入重劃範圍。</p> <p>(4) 有關建議將陳情人所有位於計畫道路範圍內土地另以自願捐贈方式辦理，考量市地重劃範圍完整性及負擔公平性(市地重劃平均負擔為 30.75%，陳情人建議方案擬無償提供道路用地面積僅佔其所有應參與重劃土地面積之 8.97%)，仍應以市地重劃方式辦理。</p> <p>(5) 本變更案已劃設一處公十一（兼供污水處理廠使用），另有關污水排放依規定各工廠於設立時均應自行設置相關污染處理設施。至涉及環境影響評估部分，依臺南市政府環境保護局 103 年 3 月 27 日環綜字第 1030028613 號函，麻豆工業區於民國 66 年即劃設完成，亦即該工業區於環境影響評估法公布施行前（民國 83 年 12 月 30 日）已劃定為工業區，且</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
		<p>區管制要點」第 2 點內容應修正開放緊臨主要道路地主更大彈性之商業使用，才有經濟效益。</p> <p>9.市地重劃不能成為「政府財政缺口」的偷渡方式，重劃的公益性更不能淪為有心人「炒地皮」的掩護。</p>		<p>市地重劃階段未涉及實質開發行為，故免實施環境影響評估。</p> <p>(6)另依都市計畫法臺南市施行細則第 17 條及第 18 條規定，甲種工業區及乙種工業區僅得為工廠及必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施等使用。依細部計畫之土地使用分區管制要點，已放寬臨接已開闢計畫道路(麻佳路、麻學路、工業路與大潭路等)得供一般旅館、樓地板面積 500 平方公尺以下之批發零售業或樓地板面積 300 平方公尺以下之餐飲業等使用(其使用土地面積不得超過該基地面積 50%)。</p>
4	郭使公同業公會 麻豆口段 13、28 等地號	<p>1.麻豆工業區地勢低窪，淹水機率高，如果開發後而臺灣經濟不佳時將無廠商進駐，且已無法再繼續耕作，造成土地所有權人權益受損。</p> <p>2.區內部分土地仍有 375 租約，目前其繼續供耕作使用時，每年仍可收取租金，然開發後要</p>	<p>1. 如 要 開 發，請市政府先行徵收後再開發。</p> <p>2. 希望待臺灣經濟景氣好轉時再開發。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：因變更範圍內土地多零碎不方整，且近 6 成土地屬袋地，故透過市地重劃開發除可同時完成全部公共設施開闢，並透過地籍重整使每宗土地皆能方整並鄰接計畫道路，以便於利用建廠及提高其土地價值，同時亦可透過整地工程改良基地，建立全區下水道系統及滯洪池，以改善該地區</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
		給予承租人 1/3 地價補償，將造成土地所有權人之損失。 3.開發後除無租金收入外，再加上每年需額外繳納地價稅，將對土地所有權人更為不利。		長年淹水問題。
5	劉河山 埤頭段 525、525-2、525-3、525-4、527、527-3 等地號	陳情土地屬臺灣中油股份有限公司所有，目前為民生用天然氣專用區，剔除於整體開發範圍對整案開發影響不大。	建議陳情土地不納入計畫案，請保留為液化天然氣專用區。	1.未便採納。 理由： (1)考量範圍邊界完整性及計畫道路寬度一致性，且未影響該液化天然氣專用區內建築物主體，故仍予以納入重劃範圍。 (2)未來重劃工程施作時，配合排水工程並重新施作圍牆。 2.查再公展草案漏植部分液化天然氣專用區變更為甲種工業區，請予以增列。(詳後附圖一)
6	楊宗憲 埤頭段 433 地號		為了麻豆區的發展，請加速辦理麻豆工業區之市地重劃作業。	同意採納 理由：本變更案已規定應以市地重劃方式開發。
7	江麗妍 埤頭段 433 地號		1.贊成工業區整體開發，並以公辦市地重劃方式辦理。 2.所有權人	1.同意採納 理由：本變更案已規定應以市地重劃方式開發。 2.有關重劃負擔比例及配地部分，涉市地重劃實質作業，轉請地政局辦理重

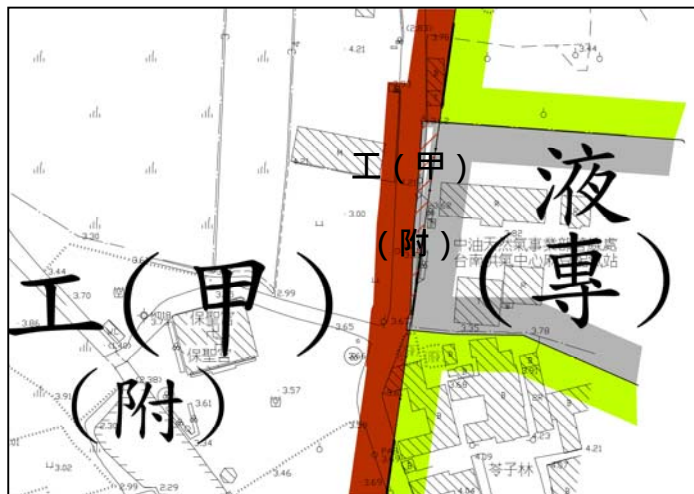
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
			領回土地比例應在 70 % 以上，以符合民意。 3. 埤頭段 433 地號重劃後應可直接臨路。	劃時參考。
8	徐佩琪 埤頭段 433 地號		1.懇請全力推動工業區開發。 2.在區內兩塊不同位置土地，重劃後可否合併為一塊。 3.試問最小分配面積為何。	1.同意採納 理由：本變更案已規定應以市地重劃方式開發。 2.有關重劃分配及最小分配面積部分，涉市地重劃實質作業，轉請地政局辦理重劃時參考。
9	楊素玲 埤頭段 433 地號		為了地盡其利促進經濟發展並加速工業區開發，陳情人贊同以市地重劃方式辦理整體開發。	同意採納 理由：本變更案已規定應以市地重劃方式開發。
10	楊本源 埤頭段 433 地號		請儘速以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	同意採納 理由：本變更案已規定應以市地重劃方式開發。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
1 1	李金水 埤頭段 435-3 地號	1.陳情人土地已臨麻學路，不會因市地重劃而增加土地價值。 2.陳情人土地目前價值已高於其他未臨路土地，重劃負擔與其他地主相同，會導致陳情人權益受損。	1.堅持原地保留。 2.請以徵收方式開闢公共設施。	未便採納。 理由： (1)因變更範圍內土地多零碎不方整，且近 6 成土地屬袋地，故透過市地重劃開發除可同時完成全部公共設施開闢，並透過地籍重整使每宗土地皆能方整並鄰接計畫道路，以便於利用建廠及提高其土地價值，同時亦可透過整地工程改良基地，建立全區下水道系統及滯洪池，以改善該地區長年淹水問題。 (2)考量臨接已開闢計畫道路(麻佳路、麻學路、工業路與大潭路等)之建築基地已可開發建築，為增進土地多元使用，促進其開發利用，並兼顧土地所有人權益，於細部計畫土地使用分區管制要點另增訂得容許部分商業使用。 2.有關重劃原位置分配部分，涉市地重劃實質作業，轉請地政局辦理重劃時參考。
1 2	張昆詳 埤頭段 640-3、麻豆口 段 21、21-1、 21-2、21-5、 21-6、21-7、 21-8、77-5、 78、78-2、	陳情人參與重劃土地計 28 筆，其中 2 筆(埤頭段 640-3 與麻豆口段 21 地號)為單獨所有，另 26 筆為共有土地，係與其他共有人合夥事業公司所有土地。	1.單獨所有之 2 筆土地請單獨分配，其餘與他共有人合併分配。 2.單獨分配	不予討論。 理由：有關重劃分配涉市地重劃實質作業，轉請地政局辦理重劃時參考。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
	78-3、78-4、 86、86-1、 86-2、86-3、 86-4、381-5、 381-6、382、 382-2、382-3、 382-4、382-6、 382-16、 382-32、382-33 等地號		之土地請 分配於原 位置。	
1 3	張瑞志、張昆 詳、張清山、 張群源、張文 政、張瑞雄 麻豆口段 21-1、21-2、 21-5、21-6、 21-7、21-8、 382、382-2、 382-4、382-6、 382-16、382-33 等地號	<p>1.陳情人土地臨麻佳路，多年前部分土地已被徵收為道路用地，今因重劃開闢細 20M-1，將再被徵收 2640 m²，損失慘重。</p> <p>2.21-6、21-8、382、382-33 土地現供藝福公司合法建物使用（營業中），因細 20M-1 道路開闢，將被拆除 1/2，又再次造成重大損失。</p> <p>3.細 20M-1 東側之 382-2、382-3、382-4、382-6、382-16 等地號，已有合法辦公廳舍，又因陳情人土地東側之臨麻佳路的豐旗實業公司不納入重劃，所以陳情人土地得依市地重劃實施辦法第 31 條第 5 款規定，在合法建築物不妨礙都</p>	重劃後麻佳路與細 20M-1 交叉口兩側土地仍為原土地所有權人張瑞志等 13 人共同所有。	<p>不予討論。</p> <p>理由：有關重劃分配涉市地重劃實質作業，轉請地政局辦理重劃時參考。</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
		<p>市計畫與重劃工程之情形下，按原有位置分配。</p> <p>4.縱有前述損失，然基於地方繁榮考量，陳情人仍可參與重劃，但希望重劃後土地能按陳情人現有位置，分配於臨麻佳路與細 20M-1 交叉口兩側。</p>		
1 4	蔡麗美 埤頭段 547-2 地號		<p>1.依照現有負擔計算，重劃後配回之土地面積將不足以供工廠使用，希望開發後能以繳納差額地價或優先購買緊臨土地方式，增加陳情人持有之土地面積，以併入領回土地，供工廠使用。</p> <p>2.希望政府帶頭設置污水處理設施。</p>	<p>有關劃設污水處理廠部分同意採納，其餘不予討論。理由：</p> <p>(1)本變更案已劃設一處公十一（兼供污水處理廠使用）。</p> <p>(2)另有關重劃增配土地及臨街地負擔計算部分，涉市地重劃實質作業，轉請地政局辦理重劃時參考。</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
			3.陳情人土地已臨路，參與重劃應有相關優惠或補償措施。	



附圖一 變更示意圖

第 四 案：「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區—麻佳路以北部分）細部計畫」案

說 明：一、本案細部計畫業經本會 101 年 9 月 21 日第 20 次及同年 12 月 27 日第 22 次會審議通過。惟為配合內政部都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報主要計畫，初步建議意見（略以）：「為促進土地積極開發利用，並降低陳情爭議，故請市政府妥為檢討其剔除參與重劃原則，並研提具體可行方案」。爰依上開意見檢討重劃範圍，並重新補辦公開展覽完竣，爰提會討論。

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、公开展覽期間：

第一次：自民國 100 年 11 月 1 日起 30 天於麻豆區公所與本府辦理計畫書圖公开展覽完竣，並於 100 年 11 月 22 日上午 10 時整假麻豆區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

第二次：自民國 103 年 4 月 18 日起 30 天於麻豆區公所與本府補辦計畫書圖公开展覽完竣，並於 103 年 5 月 8 日上午 10 時整假麻豆區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 12 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：一、除土地使用分區管制要點部分條文（第一點、第三點、第九點）予以修正外，餘准照本次重新辦理公开展覽計畫書、圖草案通過。

（一）第一點：配合都市計畫法臺南市施行細則發布實

施，修正法令名稱。

(二)第三點：將「公園用地...並得兼作滯洪池使用...」修正為「公園用地...並得兼作滯洪池及污水處理設施使用...」，以符實際。

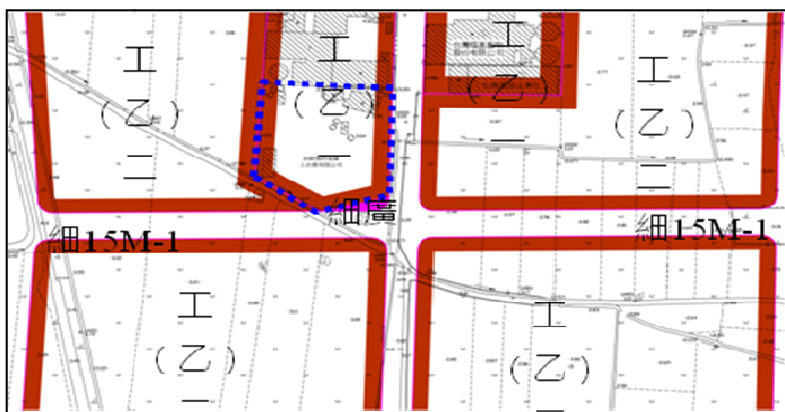
(三)第三點：102年11月28日修訂之建築技術規則已訂有雨水貯留及滯洪空間相關規定，本條文刪除。

二、重新辦理公開展覽期間陳情意見：詳附表1 公展及逾公展期間人民或團體陳情意見綜理表臺南市都委會決議欄。

附表1 公展及逾公展期間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	臺南市都委會第32次決議
1	王泮 麻豆口段 378等地號	陳情人土地自50年前之平房，到民國82年改建為4層樓房迄今連續經營碗粿生意已有50年以上。	1.開發後，麻佳路沿線土地可做餐飲、批發零售等使用，為符合使用習慣，建議取消退縮5M建築之規定。	未便採納。 理由：為塑造良好景觀意象及空間品質，依全市通案性規定，位於市地重劃地區均須建築退縮5M。
			2.陳情人土地已加蓋樓房及平房達土地面積90%以上，且位於該重劃區邊緣，請剔除於重劃區外。	同意採納。 理由：依細部計畫事業及財務計畫，陳情土地符合重劃剔除原則第3點（基地面臨已開闢之計畫道路，且被合法工廠包圍致土地畸零不整）。
2	永統公司 埤頭段 453-2、 453-3等地號	1.陳情人土地埤頭段453-2地號，面積4,163 m ² 、埤頭段453-3地號，面積224 m ² 。	懇請將細15M-1往南移15~20M。	酌予採納。 修正事項(詳後附圖一)： (1)依101年12月27日本會第22次決議，細15M-1計畫道路酌予南移。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會第 32 次決議
		<p>2.細 15M-1 計畫道路已嚴重影響陳情人公司之生產運作，且將造成公司須全面停止運轉；而由於公司所承攬之工程均屬公共工程，與營造廠商均有簽訂合約與工程期限，若無法配合工程進度供應混凝土材料導致工程延期，則公司須負一切賠償責任。</p> <p>3.陳情人公司若停止運轉，現有員工約 30 名及其眷屬共 100 多人將嚴重影響生計問題，且現有銀行鉅額貸款將無法償還，損失甚重。</p>		<p>(2)工（乙）一東南側與細 15M-1 間畸零地，調整為廣場用地。</p> <p>理由：</p> <p>(1) 101 年 12 月 27 日本會第 22 次決議，已將細 15M-1 計畫道路酌予南移，惟本次重新辦理公開展覽計畫圖未予修正，爰配合上開決議予以修正。</p> <p>(2)為免工（乙）一東南側與細 15M-1 間之畸零地無法開發利用，爰調整為廣場用地。</p>



附圖一 細 15M-1 調整後分區示意圖