

臺南市都市計畫委員會
第30次會議紀錄

中華民國 103 年 3 月

臺南市都市計畫委員會第 30 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 3 月 3 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：林智偉、林建亨、許銘仁、黃佩菁

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：變更臺南市安南區細部計畫（新寮、溪心寮、十三佃地區及農漁區變更為住宅區部分）通盤檢討案

第二案：變更臺南市東區細部計畫(南臺南站副都心地區)(增訂容積移轉土地使用分區管制要點)案

第三案：變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）（部份「停 E8」停車場用地為「機 E13」機關用地）案再提會審議

第四案：變更學甲都市計畫（部分農業區為抽水站用地）（配合設置華宗橋抽水站）案

七、審議案件：

第一案：變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及農漁區變更為住宅區部分)通盤檢討案

說明：一、臺南市安南區之「擬定臺南市安南區（新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃）細部計畫案」於民國 75 年 4 月公告發布實施，自計畫擬定迄今共計辦理四次都市計畫變更，包含兩次通盤檢討案及兩次個案變更案。另於上開新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃等聚落都市計畫外圍地區，依臺南市主要計畫之分期分區發展計畫辦理之「擬定臺南市安南區（新寮地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案」作業，於 91 年 8 月發布實施，其後並經一次土地使用分區管制要點（退縮建築部分）專案通盤檢討案。嗣為配合行政區細部計畫整併作業於民國 102 年 10 月發布實施「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」是為現行計畫。惟上開地區於現行計畫規定應以市地重劃方式開發之地區，其實際遭遇之困難未於安南區細部計通盤檢討時檢討處理。為期能促進土地合理、有效利用並維塑整體景觀意象，提高居住環境品質以及營造地區環境特性，針對安南區內新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃與新寮原農漁區變更為住宅區之地區，就以下各點重新檢討現行計畫內容：

- (一)更正三期發展區市地重劃開發地區公共設施用地負擔比例書圖不符之部分，將其餘非屬整體開發地區之未開發、取得之公共設施保留地酌予納入整體開發地區，加速完成用地取得與開發時程。
- (二)十三佃聚落內有多處計畫道路交界處，未依規定

留設道路截角，影響行車用路安全。爰檢核現行計畫道路規劃內容，修正未依規定留設截角之地區。

(三)部分市地重劃範圍未包含相臨計畫道路或包含計畫道路寬度不足，影響重劃區對外通行且無法因應地下管線埋設需求。考量各街廓開發完成後得以對外通行，若緊臨之未開闢計畫道路為主要通行動線，則納入市地重劃範圍。

(四)清查應辦市地重劃地區之既有建物，將細部計畫發布實施前合法建物之基地，除現屬公共設施用地外，剔除應辦市地重劃範圍，並比照非市地重劃地區調降法定允建強度，提高市地重劃可行性，並兼顧土地開發公平性。

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：民國 102 年 11 月 19 日至民國 102 年 12 月 19 日於本市安南區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 102 年 12 月 3 日下午 3 時整假安南區長安社區活動中心舉辦 1 場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 5 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表（表 1）。

決 議：本案除下列各點意見外，其餘照案通過。

一、公展草案變更編號第一-1 至一-5 案，涉及新增附帶條件以市地重劃方式開發，依都市計畫法臺灣省施行細則第 10 條規定應檢附市地重劃主管機關認可之可行性評

估相關證明文件，並納入計畫書附件。若經市地重劃主管機關審查後認為有再提會討論之必要，則再提會討論。

二、公展草案變更編號第五案，經詳查變更位置於現行計畫已是「AN05-121-8M」道路用地，故該變更案予以撤銷。

三、公民或團體陳情意見部分，詳表 1。

四、有關人陳第 5 案決議修正方案超出原公開展覽範圍部分，考量新增納入應以市地重劃方式開發範圍之道路用地主要為陳情人所有及國有土地（管理者為臺南市政府工務局），少部分為其他私有土地，現況已作道路供公眾通行而尚未徵收取得，納入重劃範圍後並未限縮人民權益並可取得部分公共設施保留地，依都市計畫法第 19 條第 3 項規定，經本會決議同意免再辦理公開展覽及說明會。

五、計畫內容誤繕除上述涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外；其餘誤繕部分，另請業務單位予以詳查更正。

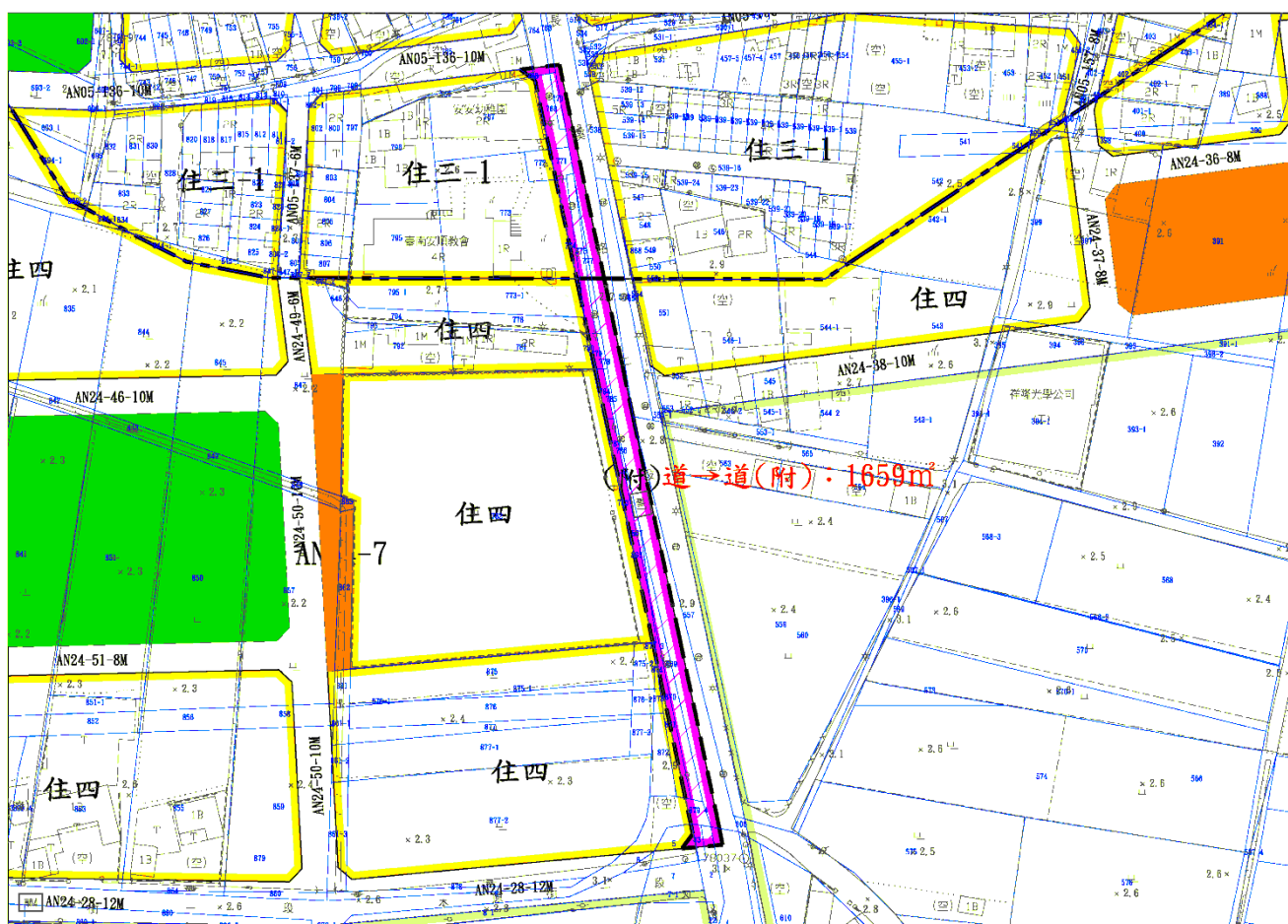
表 1 人民及機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
1	蔡忠明里長、李雅惠君 臺南市安南區長溪路二段 671 巷北段現行計畫為「住四」住宅區部分	1-1 安南區長溪路二段 671 巷現況為 6 米既成道路，供附近社區里民出入已 20 年，為該社區對外交通要道之一。惟依臺南市第 90 期原佃自辦市地重劃區之規劃，該段位置並無計畫道路，日後分配該區段周邊土地之所有權人如欲興	請重新規劃該重劃案，至少亦應保留 6 米既成道路為宜，以免造成社區里民出入之不便。	變更住宅區為道路用地之意見未便採納，說明如下： 1. 該地區刻自辦市地重劃作業中，依市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點規定，除為配合重劃需要及都市計畫法第 27 條規定各款情事者外，不得任意辦理變更。 2. 長溪路二段 671 巷現況 6

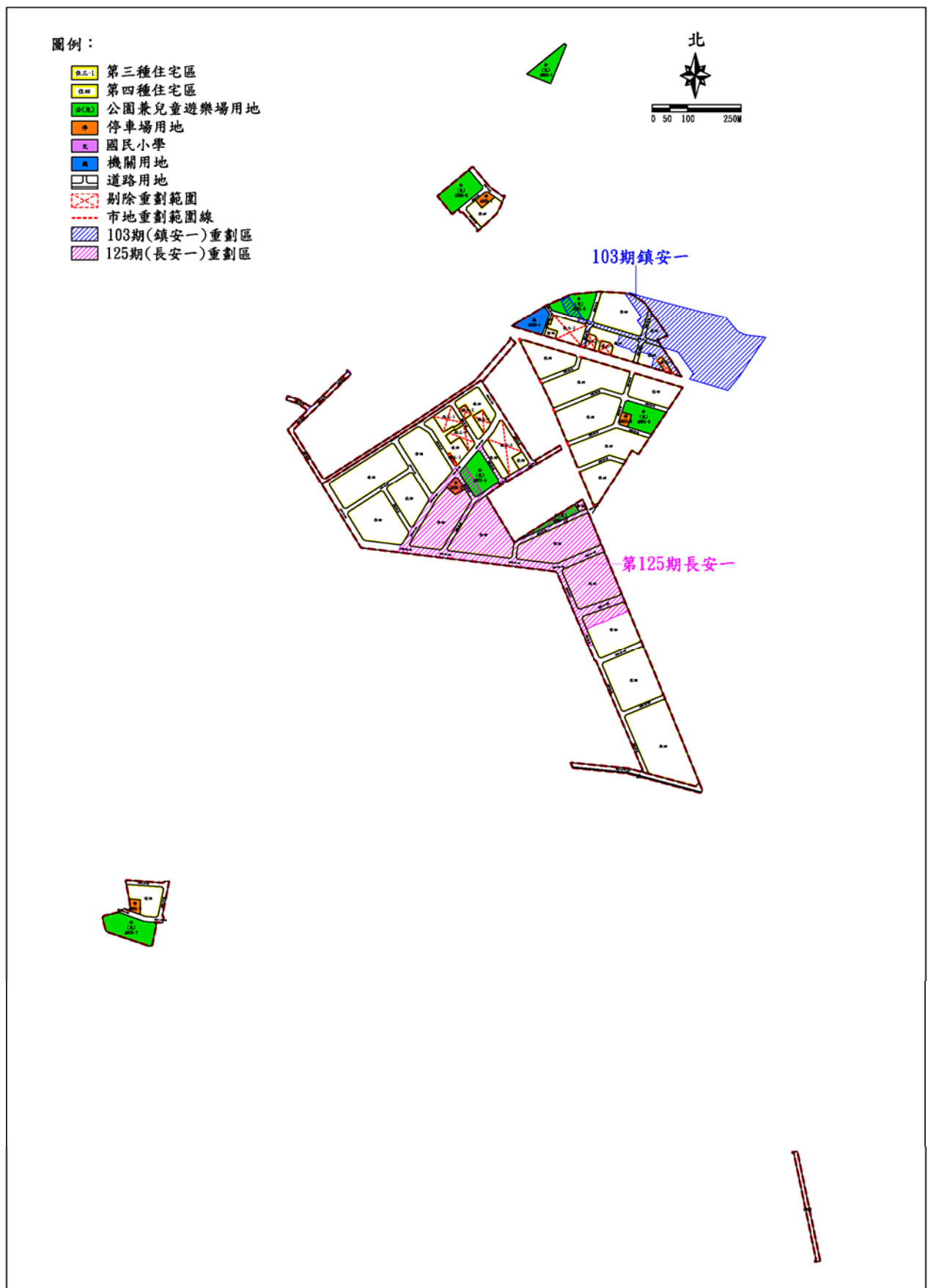
編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
		建或毗鄰農地所有權人如欲耕種，均無出入道路，影響所有權人及附近居民權益甚大，有再檢討必要。		米道路係屬依法認定之現有巷道，其廢止或改道尚應依臺南市都市計畫區現有巷道改道或廢止申請辦法規定辦理。
	力漢營造股份有限公司 台南市安南區長溪路二段 671 巷南段現行計畫為「住四」住宅區部分	1-2 陳情位置為安南區長溪路二段 671 巷 250 號至 302 號等 22 棟房屋之東側現有巷道部分。長溪路二段 671 巷底本來及現況均為完整及連通之現有巷道，其為當地住戶出入及農地耕作出入之唯一聯外通路。	建議變更住宅區為道路用地，期以符合公平正義原則，並顧及該巷道兩側土地所有權人之合法利益。	3. 該現有巷道位於住宅區部分影響重劃後地主使用土地及建築權益，市府及重劃會應函知地主，並明確告知有關建築基地面臨現有巷道依法應退縮建築之相關規定。
2	鄭頂富 君 安南區長安段 4、5、6 地號及同段 169-2、170-1 地號	2-1 安南區長安段 4、5、6 地號成一三角地與台南市第 99 期長安自辦市地重劃區毗鄰，惟未能劃入重劃區範圍，目前現況為雜木雜草叢生，除造成雜亂無章之環境外，亦成為一社區死角。 2-2 另長安段 169-2、170-1 地號一同未劃入上開重劃區範圍內，致使原本之 8 米巷道無法貫通至長溪路，路口限縮猶如一死巷，將影響此區出入之交通及社區日後發展之障礙。	擬請市府將長安段 4、5 及 6 地號予以徵收，規劃為社區好望角之公園使用，除能增進整體社區觀瞻之美化及小型社區活動空間外，亦能減少一治安死角。 為使該區居民進出交通得以順暢通行至長溪路，避免造成日後重劃區發展瓶頸，擬一併請市府予以徵收後拓寬該路口，方不減損重劃之美意。	未便採納，說明如下： 陳情土地皆屬都市計畫規定應以市地重劃方式開發之地區，其建議徵收之意見未便採納，另建議規劃為社區好望角之意見係屬空地綠美化利用事宜，不涉及都市計畫變更。
3	王富民 君 公展草案變更編號第三案變更內容	變更案第三案變更內容，因目前重劃進度已至公告重劃計畫書，如變更故將嚴重影響區內地主負擔，導致公共設施負擔比例加重，造成地主權益受損。另查該案變更理由為「配合順接計畫區東側現況道路，建構安全道路系統」，現地查看東側現況道路為農業區鄉間小道並非主要道路，且交通流量低，並不影響道路安全系統，故	建議取消公展草案變更編號第三案	同意採納，說明如下： 1. 查因東側現況道路係供農業區出入，交通量低，應無調整住宅區道路與之串連而增加重劃地區公共設施用地負擔之必要，且該地區刻自辦市地重劃作業中，重劃計畫業經地政局核定公告，依「市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點」規定，取消變更編號第三案。 2. 考量農業區及公兒用地塑

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
		建議不予變更。		造都市綠化空間之機能，維持原計畫不順接住宅區與農業區間道路亦能緩衝計畫道路對農業區之衝擊。
4	安北(一)自辦市地重劃區籌備會 唐以隣 君 公展草案變更編號第四案變更內容	<p>1. 台南市安北(一)自辦市地重劃區重劃計畫書業經台南市政府 102 年 9 月 11 日府地劃字第 1020784617 號函核定，已於 102 年 11 月 5 日止公告期滿確定後，並於 102 年 12 月 8 日召開第一次會員大會。</p> <p>2. 因貴局正刻辦理「變更台南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及原農漁區更為住宅區部分)通檢案」，有關該草案表 5-1 變更內容明細表編號四變更住四住宅區為道路用地，請維持原計畫。</p> <p>3. 因該住四住宅區系屬細部計畫發布實施後預為履行重劃負擔而發照(80 年 76759-76785 號)建築之合法建物，若變更住四住宅區為道路用地，不僅更改重劃範圍之公共設施負擔比率且需拆合法建物，嚴重影響土地所有權人權益。</p>	建議將台南市十三佃地區內部份住四住宅區維持原使用分區，以利地區整體性發展及維持土地所有權人權益。(取消公展草案變更編號第四案)	<p>未便採納，說明如下：</p> <p>1. 依臺南市建築管理自治條例第 33 條第 2 項規定：「沿道路交叉口建築者，除都市計畫書、圖已明示退讓界線者外，應依附表規定退讓。」爰上，辦理市地重劃地區內現行都市計畫未留設必要之道路截角時，仍應依上開規定辦理。</p> <p>2. 為避免拆除合法建物，公展草案變更編號第四案增列附帶條件：道路截角範圍內合法建物暫不予拆除，於該建物重建時應依法退讓。</p>
5	財團法人基督長老教會 原佃段 769 號等 12 筆土地	陳情將該法人所有原佃段 769 地號等 12 筆土地納入本計畫單元一重劃範圍。	同左	<p>酌予採納，說明如下：</p> <p>1. 案地為 4-22-15M 計畫道路用地，現況已闢為道路使用(長溪路 2 段)，但尚未徵收取得，考量教會土地使用之完整性及合理性，本案予以採納，惟至少應納入該計畫道路寬度之一半且長度應達完整街</p>

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
				<p>廓。</p> <p>2. 另因該道路鄰近地區之重劃計畫（新寮三自辦市地重劃）已核定並公告，故將案地併入草案單元一重劃範圍，兩地區相距約 1 公里且地價差異甚小，尚屬合理。</p> <p>3. 修正後公共設施用地比例為 34.92%，重劃範圍圖詳附圖。</p>



附圖 1 新增市地重劃範圍示意圖



附圖 2 修正後新寮地區應以市地重劃方式辦理開發範圍示意圖（單元一）

第二案：「變更臺南市東區細部計畫(南臺南站副都心地區)(增訂容積移轉土地使用分區管制要點)案」

說明：一、本案係針對「南臺南站副都心地區」增訂適用容積移轉之規定。現行「擬定臺南市東區細部計畫(南臺南站副都心地區)案」係於99年12月24日公告實施，刻辦理區段徵收作業中，因區位優勢，本地區未來可望形塑出新興優質生活圈。惟現行計畫並無容積移轉適用規定，為落實大眾運輸導向發展(TOD)之概念，強化副都心開發效益，增加未來發展誘因及預留重大建設之住宅政策需求等目的，擬鼓勵計畫區內之住宅區與商業區朝較高強度發展，爰辦理本案變更。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4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102年12月27日起30天於東區區公所與本府辦理計畫書公開展覽完竣，並於103年1月21日下午15時00分假東區崇文暨崇成里聯合活動中心舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計2件，詳表2。

決議：除下列各點外，其餘照案通過。

一、有關本案增訂住宅區及商業區適用容積移轉相關規定並不受「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第四點第三項第二款「古蹟所在及毗鄰街廓面向古蹟之建築基地」之限制，請納入計畫書載明，俾利後續實務執行，另請酌予修正變更理由之文辭說明。(修正後之變更土地使用分區管制要點內容對照表如表1)

二、公民或團體陳情意見部分，詳表2。

三、計畫書內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位另予覈實校正。

表 1 變更土地使用分區管制要點內容對照表(依市都委會決議修正)

原條文內容	新條文內容	條文變更說明
--	第 27 條 容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」規定辦理，其中容積接受基地以住宅區及商業區為限，並不受「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第四點第三項第二款「古蹟所在及毗鄰街廓面向古蹟之建築基地」之限制。	1. 落實大眾運輸導向發展之都市發展策略，鼓勵車站周邊公共設施完善之整體開發區朝向較高強度發展。 2. 增訂容積移轉適用條文，以提高整體開發區未來發展誘因，並預留重大建設衍生之相關住宅政策需求空間。
第 27 條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。	第 28 條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。	條次調整。

表 2 公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	市都委會決議
1	陳議員文科	容積移轉將帶來人口增加、公共設施需求與地方交通等影響。	應詳予考量。	併本表編號 2。
2	李○民	當時細部計畫訂定時，並未考量容積轉移的問題，在道路建設、排水系統、公共設施、生活品質等是否已符合大量人口的增加，現在原居民皆已受到某些人口壓力，實在無法再承受高密度人口入住。	期望市府三思而後行，若執意增加容積率，請先行增加公設比，考慮此區鄰近原住戶生活品質。	未便採納。 說明： 「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」已規範接收基地之面臨計畫道路路寬、臨接長度與基地周長比例、面積之條件，且容積移轉申請案件須提送都市設計審議委員會審議，以塑造地區環境品質。

第三案：變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）（部份「停 E8」停車場用地為「機 E13」機關用地）案再提會審議

說明：一、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。

本案依 102 年 7 月 25 日臺南市都市計畫委員會第 27 次會議決議，請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。本案因周遭無適當地點提供停車格位空間，在避免影響該停車場之停車需求下，故以符合建築相關法規規定於基地與停車場用地內重新規劃配置停車格位空間，仍可恢復提供原有之 79 格汽車位數量，對於該地區交通狀況及停車需求應無影響。

二、法令依據：依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

三、變更計畫範圍：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。計畫範圍現行土地使用分區為「停 E8」停車場用地，計畫面積計 0.08 公頃。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：本案變更細部計畫業經本府於 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。全案於 102 年 6 月 26 日(星期三)下午 2:30 於臺南市東區區公所舉行公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 0 件。

決議：本案照案通過，惟為確保都市計畫變更具體可行，請於停車場用地（停 E8）停車位不減少原則下，先進行活動中心建築規劃設計，並經本市都市設計審議委員會審議通過，另提本會報告確認後，再予核定發布實施。

第 四 案：變更學甲都市計畫（部分農業區為抽水站用地）（配合設置華宗橋抽水站）案

說 明：一、本變更案係為解決將軍溪排水幹線系統與學甲雨水下水道-興善排水區水位高低差問題，爰規劃設置抽水站以解決地區遇颱風豪雨即淹水問題，保障居民生命財產安全。另為利工程用地取得，在徵用私人土地極少化且盡量降低對農業生產影響的需地原則上，擬變更部分農業區為抽水站用地，以符設置排水工程之急迫性需求，爰辦理本次變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 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 12 月 27 日至民國 103 年 1 月 27 日於學甲區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 103 年 1 月 17 日上午 10 時整假學甲區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘照案通過。

一、本案變更範圍南側之河川區範圍有誤（詳附圖），計畫書、圖內容請配合調整修正。

二、事業及財務計畫-經費來源部分，修正為臺南市政府預算支應。

公开展覽內容

修正內容



附圖 變更範圍南側之河川區範圍修正圖