

# 臺南市都市計畫委員會 第 35 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 3 年 9 月

## 臺南市都市計畫委員會第 35 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 9 月 4 日(星期四)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、黃佩菁、陳啟民、吳慧中

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：「擬定臺南市北區兵工配件廠及其周邊地區都市更新計畫」案

第二案：「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為河川區）（配合豐華村落淹水防護工程）」案

第三案：「擬定新營都市計畫（原公 38 變更為住宅區）細部計畫」再提會討論案

## 七、審議案件：

### 第一案：「擬定臺南市北區兵工配件廠及其周邊地區都市更新計畫」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、本案位於臺南市北區，位於公園北路以南、長德街以東、公園南路以北、及公園路以西所圍成之街廓，面積約為 12.30 公頃，原屬於舊兵工配件廠之一部份，現已不作軍事用途使用，現況僅餘 1 棟建物，大片的空地部份做為臨時的客運轉運站及汽機車停車場；北側 321 巷保留

了部分未拆除的歷史建物，為早期因應官兵需求所闢建之日式宿舍。

四、本更新地區 94.1% 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、本更新地區周邊除鄰近臺南火車站核心區塊外，周邊商業活動旺盛且亦為重要交通發展節點，透過更新開發方式結合臺南公園及站前商業發展亮點的整合，整併區內公園、古蹟與住宅、商業發展，透過複合型商城與文創空間的設置引入，融合生態與藝文概念，保留綠地空間串連性、保存既有古蹟紋理脈絡，塑造國際級觀光休閒場域，並以完善的開放空間及人行廊道密接開發與綠地空間，展現整體發展的整合風貌，「塑造宜居宜遊的複合性住商空間」。

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：本案請依下列意見修正後通過。

一、基地單元一範圍以完整街廓為原則，零星私有地主仍請納入。左側長德街請釐清是否已開闢完成，如尚未開闢一併納入更新範圍。

- 二、土地發展策略、構想較不具體，無法達到引導未來發展之目標，請再補充加強。都市設計規範較為簡略，宜再加強與週邊紋理的搭配，並補充建築量體的想法。
- 三、整體發展構想中公園部分因應區域需要，未來開闢應多目標使用，納入停車需求。而二個單元開發上，停車需求應內部化，達到一戶一車位的目標。
- 四、應再針對私有地主反對者其屬性進一步分析原因，未來招商時納入文件要求實施者適度讓利解決問題。
- 五、本案配置應保留彈性，預留未來實施者調整都市計畫之可能性。

第 二 案：「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為河川區）（配合豐華村落淹水防護工程）」案

說 明：

一、本案變更範圍係屬鹽水溪排水系統中之看西排水，因其坡度極緩，過往每逢颱風豪雨常造成水流無法宣洩或宣洩不及等問題，而使鄰近地區廣泛淹水，因此為保護村內居民生命財產安全，故優先針對豐華里淹水防護工程提報「易淹水地區水患治理計畫第2階段實施計畫」治理對象，以期徹底改善里內之淹水災害；前述計畫核定之工程用地座落於都市計畫區內之農業區，致用地取得作業礙難進行，並影響淹水防護工程進度，爰變更部分農業區為河川區，以求治理工程順利進行。

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103年7月18日至民國103年8月18日於新市區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於103年8月8日上午10時整假新市區公所3樓大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，餘准照公展草案內容通過。

一、依臺南市政府水利局之意見，變更範圍刪除新市區看西

段 461-31 及 461-51 地號等 2 筆土地。

二、請水利局先行測釘工程界樁，確認實際工程範圍無誤後（即本次變更範圍），據以修正計畫內容相關文字說明及圖示，修正後以都市計畫圖順接為原則。

三、請補充土地使用分區管制內容，俾利後續建築管制之執行。

四、為確認本變更案是否影響該地區農業生產及發展，應會請臺南市政府農業局表示意見後，納入計畫書敘明。

第三案：「擬定新營都市計畫（原公 38 變更為住宅區）細部計畫」再提會討論案

說明：本案前經本市都市計畫委員會 103 年 6 月 19 日第 33 次會議審議通過，依決議（略以）：「...『廣場用地（兼供道路使用）』係屬公共設施用地，仍宜保留公共性及開放性，故請配合劃設適當迴車空間。」申請人依上開決議重新修正土地使用計畫，劃設 2 處迴車空間，爰再提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘依本會第 33 次會議決議（詳附錄）辦理。

一、考量交通動線、公園完整性及避免人車動線衝突，爰同意申請人提案，將二處『廣場用地（兼供道路使用）』連通未開闢 8 公尺計畫道路，並將出入口寬度調整至少 7 公尺（詳表 1 及圖 1）。

二、另考量「公（兒）用地」面積小且形狀狹長，故調整名稱為「綠地用地」，以符實際。

表 1 修正後土地使用計畫面積表

項目		面積（公頃）	百分比（%）
住宅區		0.3030	59.99
公共設施	廣場兼道路用地	0.1491	29.52
	綠地用地	0.0530	10.49
	小計	0.2021	40.01
總計		0.5051	100

註：實際面積依實地定樁測量為準。



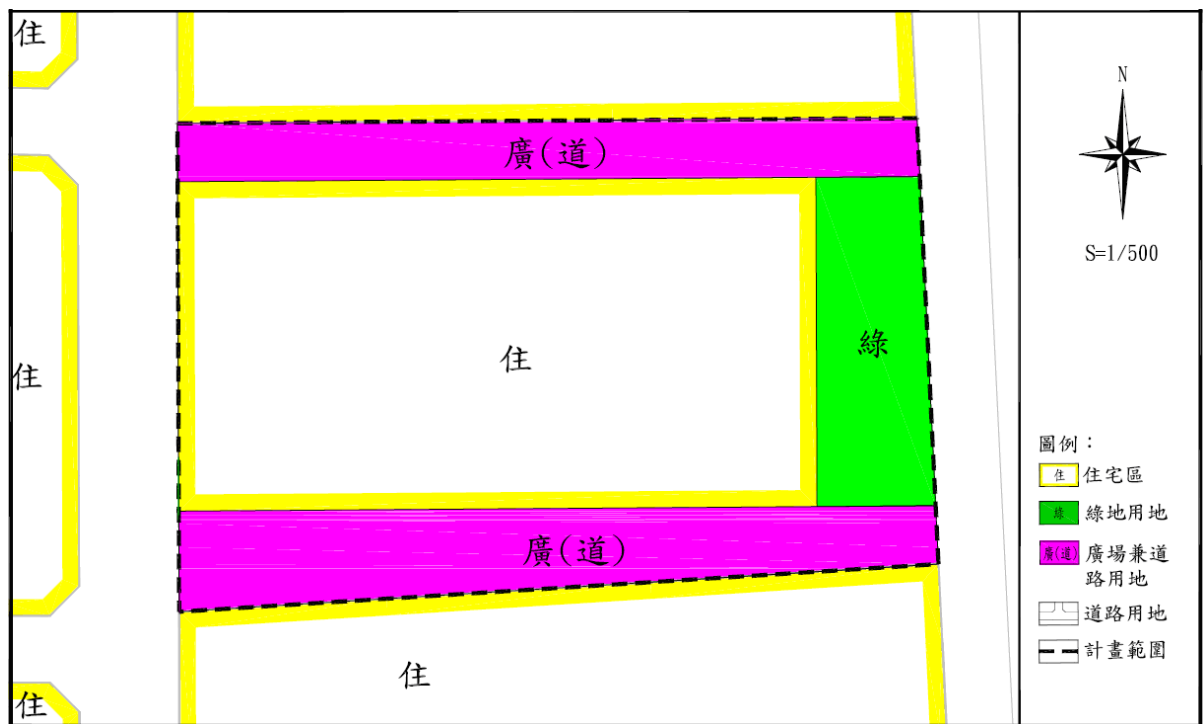


圖 1 修正後細部計畫示意圖

**附錄** 本會臺南市都市計畫委員會第 33 次會議決議：

除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過。

- 一、請修正土地使用分區管制要點第四點：「...應自計畫道路境界線退縮 5m 建築...」為「...應自計畫道路及『廣場用地(兼供道路使用)』境界線至少退縮 5m 建築...」，以資明確。
- 二、土地使用分區管制要點第五點，考量本地區係以市地重劃方式開發，重劃分配後地籍均為方整，刪除「但基地情形特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。」一詞。
- 三、請補正計畫書漏列之審核摘要表。
- 四、請配合修正公設項目及地籍謄本面積，重新提送市地重劃可行性評估予臺南市政府地政局。
- 五、據申請人代表列席會議說明擬於本計畫區二處「廣場用地（兼供道路使用）」出入口管制交通進出入動線（外來汽車不得進入），以維鄰近學童出入安全，及減低交通影響衝擊。惟依現行土地使用分區管制規定計畫區內住宅區須留設停車空間，又「廣場用地（兼供道路使用）」係屬公共設施用地，仍宜保留公共性及開放性，故請配合劃設適當迴車空間。另未來在公共設施管理上，可考量以交通管制手法避免外來車輛進入。

**附錄** 專案小組建議意見：本案除下列各點外，其餘照公開展覽計畫書圖通過。

- 一、 本案於計畫區東側劃設帶狀公(兒)，考量可結合鄰近新進國小之校園無圍牆政策，且據申請人於會議中說明經洽詢新進國小表示無意見，爰原則同意，並於未來重劃工程設計時，配合考量規劃通學步道；另為避免造成路衝，於南北二側劃設帶狀廣場用地(兼供道路使用)，以供出入(詳附圖)。
- 二、 請配合前項土地使用計畫修正第五章「實質發展計畫」、第六章「事業及財務計畫」等相關內容。
- 三、 本案係以市地重劃方式辦理開發，為配合市地重劃整體計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，請申請人依下列各點辦理：
  1. 請申請人於本市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具計畫書、圖報由本府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請申請人於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
  2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法程序辦理檢討變更。
- 四、 經查本府於103年4月17日以府法規字第1030351787A號令發布「都市計畫法臺南市施行細則」，請配合修正計畫書相關內容。
- 五、 請申請人將廣場用地(兼供道路使用)之交通進出入動線納入計畫書適當章節說明。