

## 臺南市都市計畫委員會第二六五次會議簽到簿

一、時間：97年3月7日(五)上午9時整

二、地點：十樓都委會會議室

三、主持人：許主任委員添財

四、記錄：林計妙、陳進昌、李佳璋

五、都委會出席委員：

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
主任委員	許添財	許添財	委員	葉光毅	
副主任委員	洪正中	洪正中	委員	黃國平	
委員	莊德樑	莊德樑	委員	陳世明	請假
委員	吳宗榮		委員	洪傳祥	洪傳祥
委員	陳啟松	陳啟松	委員	陳坤宏	陳坤宏
委員	葉南明	葉南明	委員	吳彩珠	吳彩珠
委員	林炎成		委員	王逸峰	王逸峰
委員	馬騰華	馬騰華	委員	張玉璜	
委員	徐明福	請假	委員	吳朝安	吳朝安
委員	林享博	林享博	委員	杜祖德	杜祖德
委員	陳彥仲	陳彥仲	執行秘書	簡誠福	

六、列席人員：

單位簽名	單位簽名
本府公共工程處 2018.6.1	本府地政處 楊文龍
本府文化觀光處 林春旭	本府教育處 郭秀玲
本府建設及產業管理處	東區區公所 張碧華
本府都市發展處 都市計畫管理科 陳進昌	本府都市發展處 都市規劃科 林曉華 李佳輝 鄭欣怡 林計妙
經濟部水利署 第六河川局 孫子安	南慶紡織股份 有限公司
陳滄浪	台南市溪東自 辦市地重劃區 重劃會
泉南里里長 洪孟有	紫陽工程 顧問公司 鄧明志
② 洪春容	
公場 里長 楊松芳	楊淑惠 陳滄浪

七、審議案：共四案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

第一案：變更臺南市主要計畫（部分農業區、住宅區、「機 12」機關用地為河川區及部分農業區、「文小 25」國小學校用地、「公 24」公園用地為河川區(兼作道路使用)）案

第二案：變更臺南市主要計畫（部份農業區及部份「文中 63」國中學校用地為滯洪池用地）案

第三案：「變更臺南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫(修訂重劃範圍書圖不符及事業及財務計畫、土地使用分區管制計畫)案」

第四案：擬廢止本市東區府連路 344 巷 35 弄部分現有巷道（東區竹篙厝段 630-148 地號內）

八、報告案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

第一案：「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」再提會報告

## 審議第一案

變更臺南市主要計畫（部分農業區、住宅區、「機 12」機關用地  
為河川區及部分農業區、「文小 25」國小學校用地、「公 24」公園  
用地為河川區(兼作道路使用)) 案

## 臺南市都市計畫委員會第 265 次委員會 審議第一案

案名	<p>變更臺南市主要計畫（部分農業區、住宅區、「機 12」機關用地為河川區及部分農業區、「文小 25」國小學校用地、「公 24」公園用地為河川區(兼作道路使用)) 案</p>
說明	<p>一、申請單位：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：              早期本淵寮地區主要排水系統係依農田排水需求辦理整治，近來保護標準提昇，現有斷面已無法容納，又部分之渠道寬度不足或跨河構造物樑底太低，造成本地區排水不良之問題。              本淵寮排水線屬於鹽水溪北岸支流排水系統的再分線，其流域於現行都市計畫土地使用中分屬農業區、住宅區及多項公共設施用地，因此本變更案為配合「易淹水地區水患治理計畫」之排水整治工程計畫，將排水線經過之農業區、住宅區及多項公共設施用地變更為河川區，以符都市計畫規定。          四、變更範圍與面積：              本淵寮排水線北起安南區本淵寮地區，往西南於安明路以東匯入海尾寮排水線。配合排水整治工程，本計畫北以 3-33-20M 道路(安中路)為起點，南至安明路以東匯入海尾寮排水線為整治計畫終點，沿線經過海東國小及天馬電台，整治排水長度約為 2,450 公尺，流域面積約 5.73 公頃。          五、變更內容：              詳圖二 變更內容示意圖及表一 變更內容明細表，總計 2 個變更案。          六、實施進度及經費：              本案變更後之河川區範圍內土地，除原河道流域範圍內多為公有土地外，其餘皆為私人所有。公有土地以撥用方式取得，私人土地則以一般徵收方式取得，用地徵收費用則應以當年度公告現值為準，總開發經費估計約 3 億 3 千萬元。              本案未來之開闢經費來源，工程費用將由經濟部水利署全額補助；用地取得費用部分，60% 將由經濟部水利署補助，40% 則由臺南市政府編列預算支應，相關土地取得方式、開闢經費</p>

與預定進度如表二所示。

七、公開展覽：

- (一) 本案經本府於 96 年 12 月 26 日以南市都綜字第 09616573550 號函公告自民國 96 年 12 月 28 日起至 97 年 1 月 27 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 1 月 5 日、6 日、7 日等三日之聯合報。
- (二) 97 年 1 月 15 日（星期二）下午 2 時假安南區公所二樓會議室舉行公開說明會。
- (三) 公展期間並無人民及團體陳情意見。

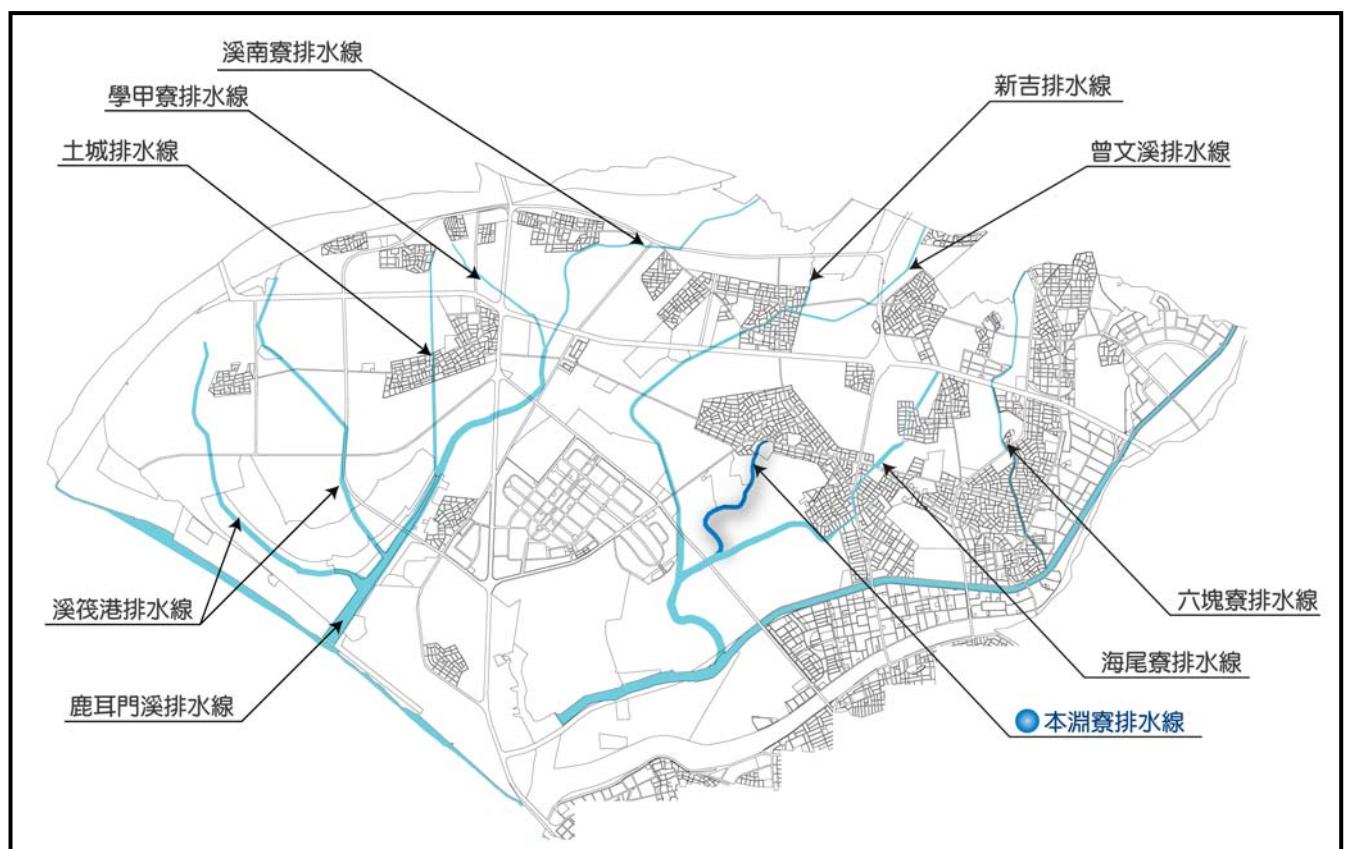
八、檢附資料

- (一) 圖一 計畫區位示意圖
- (二) 圖二 變更內容示意圖
- (三) 表一 變更內容明細表
- (四) 表二 實施進度與經費一覽表
- (五) 重大設施認定依據
- (六) 「台南地區鹽水溪排水北岸支流（曾文溪、六塊寮）排水系統改善規劃」概述

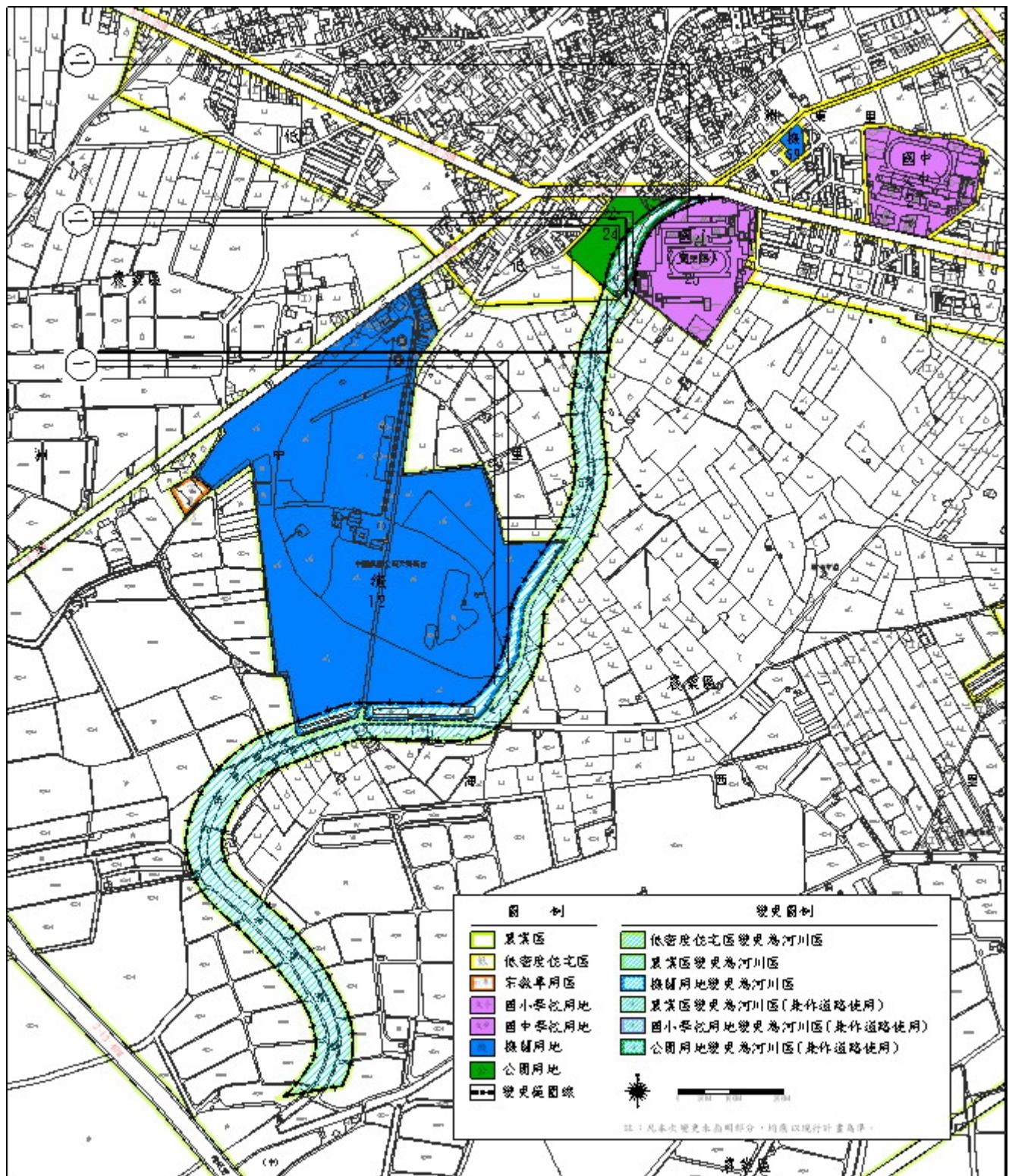
九、以上提請委員會審議。

決議

照案通過。



圖一 計畫區位示意圖



圖二 變更內容示意圖

表一 變更內容明細表

變更 編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附帶條件及 其他說明	都 委 會 決 議
		原計畫	新計畫			
一	本淵寮排水線沿線農業區、住宅區、部分「公24」公園、部分「文小25」	低密度住宅區 (0.05公頃)	河川區 (13.79公頃)	1. 鑑於本淵寮地區因94年6月連日豪大雨，導致洪水溢堤，因此造成排水沿線聚落淹水，農作物、魚塭損失慘重，故為能改善本地區排水不良之問題，需針對本淵寮排水線進行整治，包括排水箱涵、渠道等排水設施加寬等作業，其所需土地必須進行徵收作業並配合辦理變更。  2. 台南市政府已於經濟部水利署「易淹水地區水患治理計畫」第2階段中提報本地區排水整體改善整治經費，為利於後續各項整治工程之進行，需先行完成用地取得，故擬定本案進行該地區都市計畫之變更，調整都市計畫現行分區及用地，以符工程用地徵收目的。		照案通過。
		農業區 (11.70公頃)				
		「機12」機關用地(2.04公頃)				
二	國小學校用地(海東國小)及部分「機12」機關用地(天馬電台)	農業區 (0.06公頃)	河川區(兼作道路使用) (1.03公頃)	3. 因本案變更範圍內土地現況為農業區、住宅區、學校用地、公園用地等，為符合「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，故進行變更土地使用分區。		照案通過。
		「公24」公園用地(0.83公頃)				
		「文小25」國小學校用地(0.14公頃)				

表二 實施進度與經費一覽表

設施種類	面積(HA)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註
		徵收	土地重劃	獎勵投資	撥用	其他	土地徵購及地上物補償	整地費	工程費	合計				
河川區及 河川區(兼 作道路使 用)	7.85	✓					21,220	84	5,384	26,688	臺南市政府	97~99	由市府逐年編列預算及向上級政府申請經費補助開闢之	
	7.07				✓			75	5,976	6,051				
總計	14.92						21,220	159	11,360	32,739				

註：本表之開闢經費及預定完成期限，視主辦單位於開闢當時之財務狀況及實際需要酌予調整。

## 重大設施認定依據

台南市政府公文會辦簽（稿）統一用紙

單位：工務局水利工程課

復旦大學圖書館  
約法系  
人  
陳達文  
1/3

$$96(1000-2)(4-14)$$

總見意

一、有關本市安南區鹿耳門、鹽水溪、曾文溪等排水系統擬辦理都市計畫個案變更：  
都市發展局簽見：本件有關本市安南區鹿耳門溪、鹽水溪排水北岸排水系統及曾文溪排水中游（立德區域）滯洪池用地都市計畫變更案，擬辦理個案變更之法令依據建議修正為都市計畫法第27條第1項第4款，俾利本府逕予認定。

二、為配合中央「易淹水地區水患治理計畫」迫切性，為求本市重大建設推動之效率，本局依都市發展局簽見，將原法令依據都市計畫法第27條第1項第1款修正為都市計畫法第27條第1項第4款。

三、財政局簽見：本案已提送96年2月26日墊付初審會議審議相關排水系統都市計畫變更提送總經費計500萬元，決議分2年編列預算辦理，第一年（本年度）同意提送墊付240萬元在案。

四、「易淹水地區水患治理計畫」時程為5年，本年度提墊付500萬元，決議分2年編列預算，本局依計畫需求，依序辦理用地都市計畫個案變更作業，尚不足200萬元，屆時需求再辦理追加預算。

五、綜上所述，本案如蒙核可，擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定認定為本市興建之重大設施，據以辦理迅速變更作業。

約僱隙端 3/7  
市長室 96.3.13  
秘書室 96.3.13  
公文交換中心 96.3.12  
工務局長室 96.3.9  
工程科科長 96.3.13  
工程科科員 96.3.13  
工程科科員 96.3.13  
工程科科員 96.3.13

## 「台南地區鹽水溪排水北岸支流(曾文溪、六塊寮)排水系統改善規劃」 概述

本計畫為進一步針對鹽水溪排水流域中、下游之排水支流（曾文溪、六塊寮）及其分線整治規劃，以提供將來工程實施之參考，而本淵寮排水線即屬於鹽水溪排水系統再分線之一，其相關整治規劃內容概述如下：

### 1. 規劃內容

本淵寮排水基本上分為3個區段(排水線分段如圖1所示)，包括明渠段(渠底寬度24~25米)及箱涵段(渠底寬度11米)，分段說明如下：

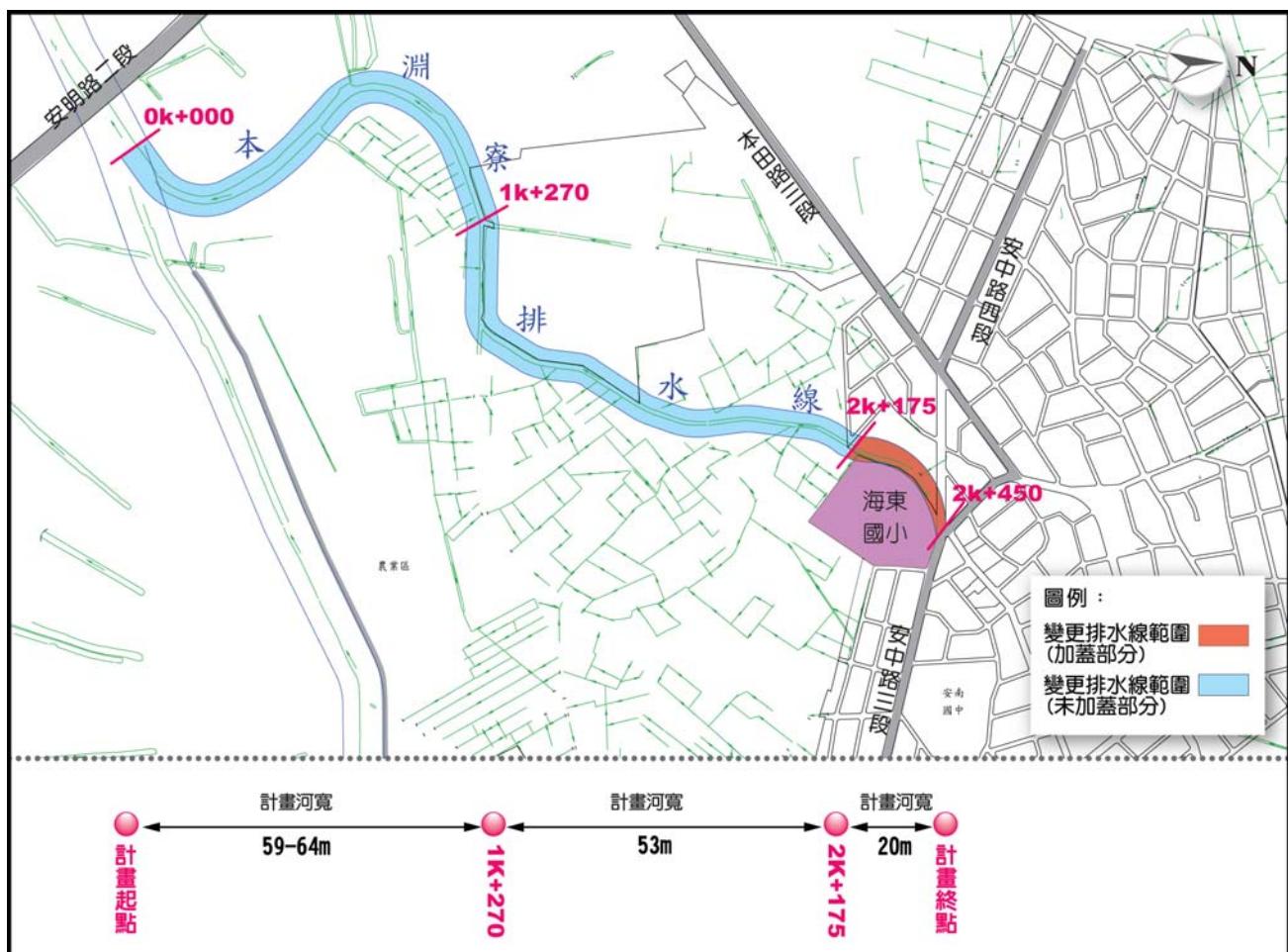


圖1 本淵寮排水線整治計畫分段示意圖

(1) 匯流口~1k+270：由於本段地質較軟弱，基礎需配合鋼筋混凝土樁，本段河道為明渠段，計畫寬度為 59-64 米，渠底寬度為 25 米(排水斷面如圖 2 所示)。

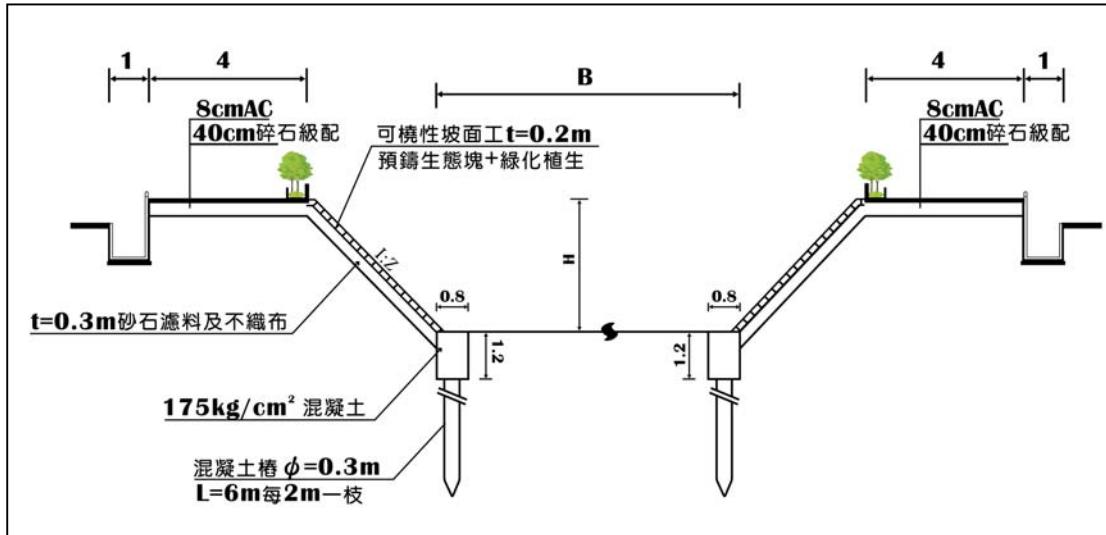


圖 2 本淵寮排水線工程斷面示意圖(一)

9 (2) 1k+270~2k+175：本段河道為明渠段，計畫寬度為 53 米，渠底寬度為 24 米(排水斷面如圖 3 所示)。

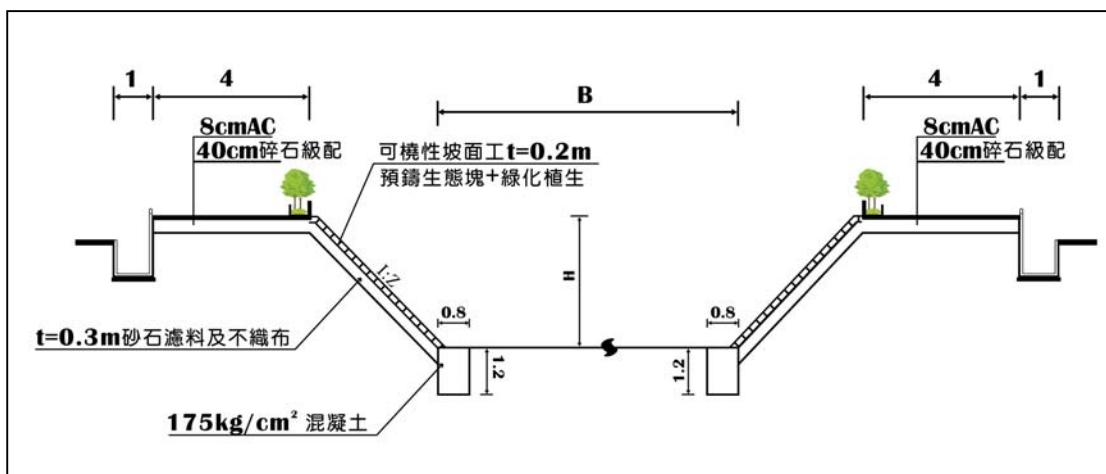


圖 3 本淵寮排水線工程斷面示意圖(二)

(3) 2k+175~2k+450：本段為箱涵段，計畫寬度 20 米，渠底寬度為 11 米(排水斷面如圖 4 所示)。

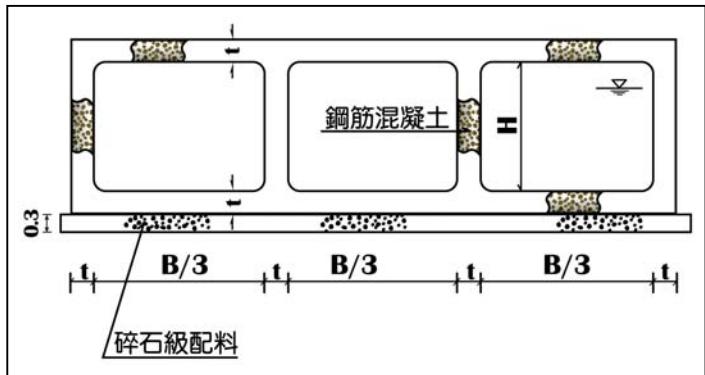


圖 4 本淵寮排水線工程斷面示意圖(三)

## 2. 環境營造構想

整治計畫範圍內河段沿岸旁多為魚塭及農田，可利用之腹地極為有限，因此利用河道本身空間加以植栽配置，除解決用地不足之問題，並  
10 兼顧環境綠美化景觀，且為生物營造活動棲息之空間(環境營造構想如圖 5 所示)。

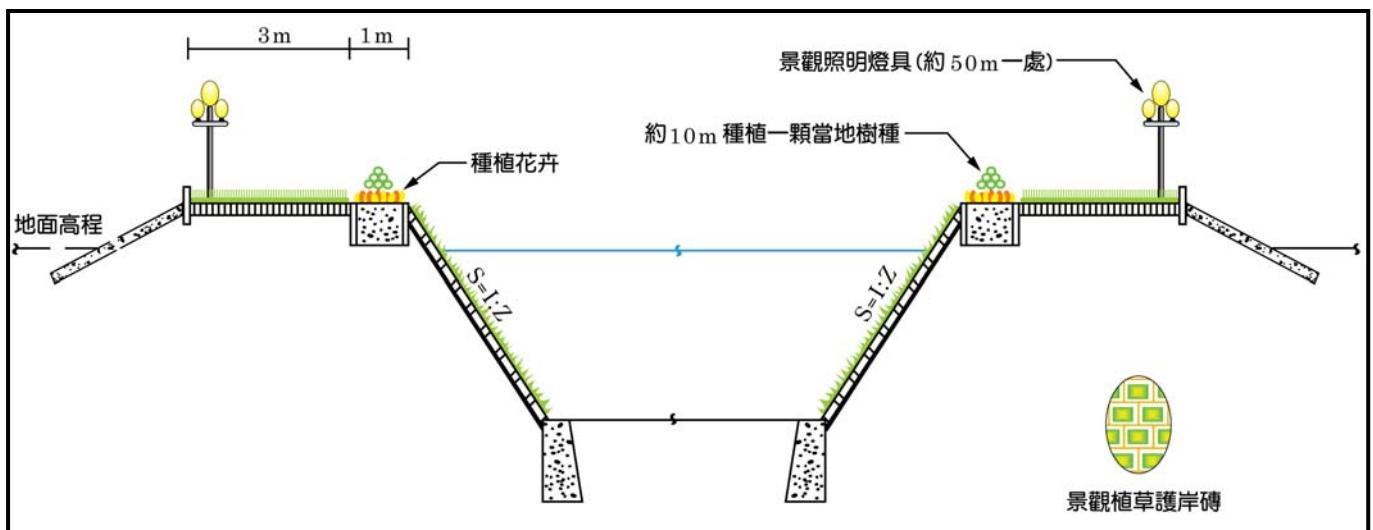


圖 5 本淵寮排水線環境營造構想示意圖

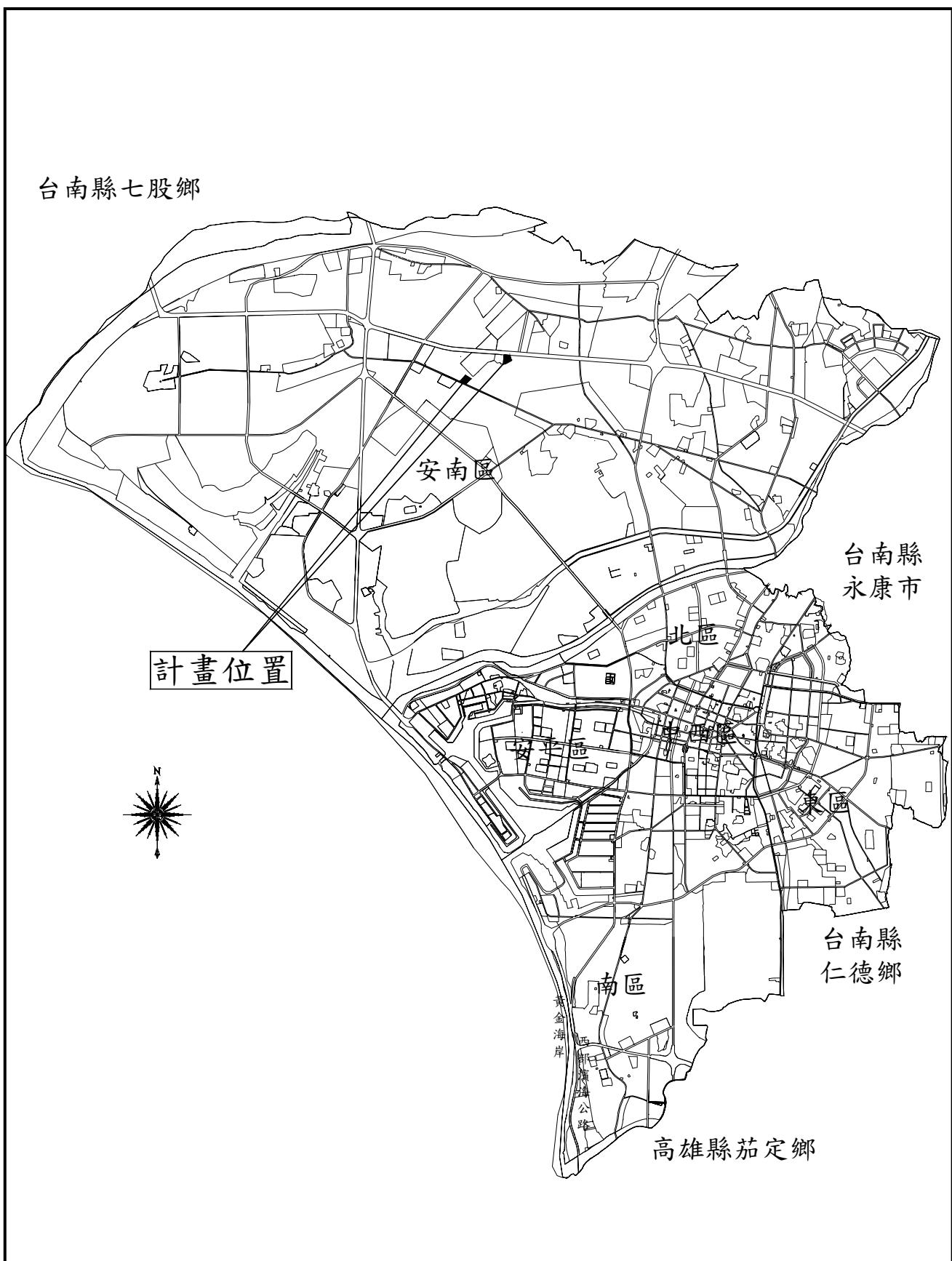
## 審議第 二 案

變更臺南市主要計畫（部份農業區及部份「文中 63」國中學校  
用地為滯洪池用地）案

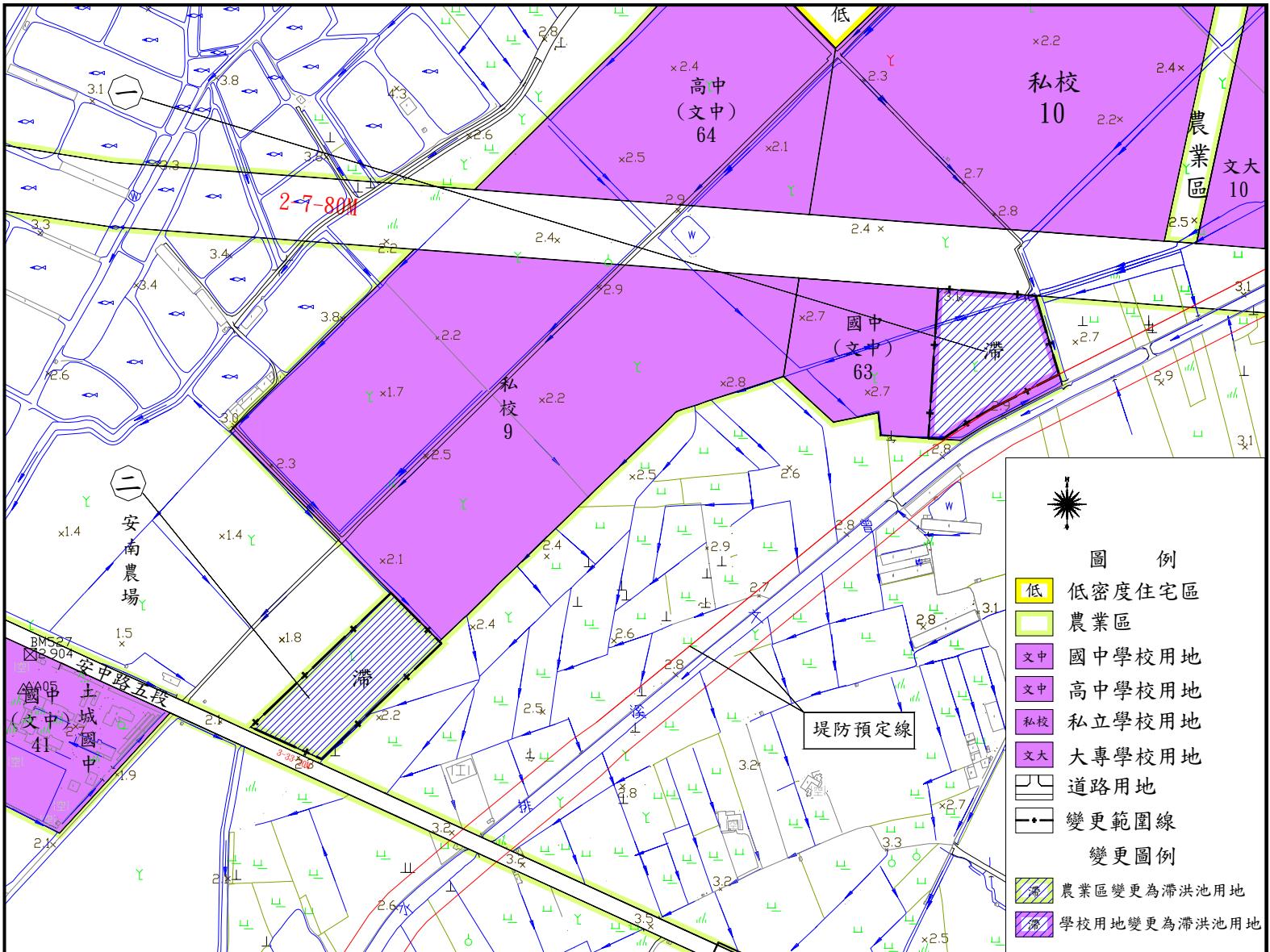
## 臺南市都市計畫委員會第 265 次委員會 審議第二案

案名	變更臺南市主要計畫（部份農業區及部份「文中 63」國中學校用地為滯洪池用地）案
說明	<p>一、申請單位：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p style="padding-left: 2em;">都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p style="padding-left: 2em;">94 年 6 月（612 豪大雨）及 94 年 7 月因海棠颱風過境與西南氣流帶來豐沛雨量之影響，為本市安南區曾文溪排水流域地區帶來超大豪雨，造成區內大面積淹水災害，淹水最深約達 1.0 公尺，淹水面積多達 122 公頃，造成當地居民財產嚴重損失。</p> <p style="padding-left: 2em;">為解決本地區長年雨季洪水滯留成災等問題，中央將該區域優先納入「易淹水地區水患治理計畫」第 1 階段，編列該地區排水整體改善整治經費，針對排水不良及淹水原因，擬定有效可行排水處理方案，以期能改善曾文溪排水流域內之排水，舒緩水患。</p> <p style="padding-left: 2em;">本變更案為配合該排水處理方案中之滯洪池設置計畫所提出之變更內容，擬將滯洪池設置範圍內之學校用地及農業區變更為滯洪池用地，以符都市計畫規定。</p> <p>四、變更範圍與面積：</p> <p style="padding-left: 2em;">本次變更位置位於安南區 3-33-20M(安中路五段)以北之農業區及曾文溪排水線以北之「文中 63」國中學校用地，變更面積各為 2.10 公頃及 2.01 公頃。</p> <p>五、變更內容：</p> <p style="padding-left: 2em;">詳圖二 變更內容示意圖及表一 變更內容明細表，總計 2 個變更案。</p> <p>六、實施進度及經費：</p> <p style="padding-left: 2em;">本案變更後之滯洪池用地範圍內土地，其用地取得方式為一般徵收，總開發經費估計約 2 億 6 千 5 百萬元，將由市府逐年編列預算及向上級政府申請經費補助開闢之，相關土地取得方式、開闢經費與預定進度如表二所示。</p> <p>七、公開展覽：</p> <p style="padding-left: 2em;">(一) 本案經本府於 97 年 1 月 3 日以南市都綜字第 09616573560</p>

	<p>號函公告自民國 97 年 1 月 4 日起至 97 年 2 月 3 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 1 月 3 日、4 日、5 日等三日之台灣時報。</p> <p>(二) 97 年 1 月 15 日（星期二）上午 11 時假安南區公所二樓會議室舉行公開說明會。</p> <p>(三) 公展期間共有 4 件人民及團體陳情意見，陳情意見詳表三。</p> <p><b>八、檢附資料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 圖一 計畫區位示意圖</li> <li>(二) 圖二 變更內容示意圖</li> <li>(三) 表一 變更內容明細表</li> <li>(四) 表二 實施進度與經費一覽表</li> <li>(五) 表三 人民或團體陳情意見綜理表</li> <li>(六) 重大設施認定依據</li> </ul> <p><b>九、以上提請委員會審議。</b></p>
決議	<p>本案依以下幾點，重新研提計畫內容並與土地所有權人充分溝通後，再依法定程序重新辦理公開展覽作業：</p> <p>一、考量水利工程規劃之最適原則、周邊土地利用及國中學校用地面積不足等因素，調整修正滯洪池用地劃設區位如下並詳如表一、表二人陳第 1 案之市都委會決議欄：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 原擬變更部分「文中 63」用地為滯洪池用地乙案，等面積往東側調整。</li> <li>(二) 原擬變更部分農業區用地為滯洪池用地乙案，等面積往東南側調整。</li> </ul> <p>二、人陳第 2~4 案因非屬本案變更計畫範圍，故未便採納，詳如表二市都委會決議欄。</p>



圖一 計畫區位示意圖



表一 變更內容明細表

變更編號	位 置	變 更 內 容		變更理由	附帶條件及其他說明	都委會決議
		原計畫	新計畫			
一	臺南市安南區農場段12-3、14、15-1地號	「文中63」國中學校用地 (2.10公頃)	滯洪池用地 (2.10公頃)	<p>一、為解決本市安南區曾文溪排水流域地區，長年雨季洪水滯留成災等問題，配合中央「易淹水地區水患治理計畫」第1階段之工程進度辦理用地變更，期能儘速改善曾文溪排水流域內之排水，舒緩水患。</p> <p>二、本案2處滯洪池用地區位之選擇係依據「臺南地區曾文溪排水中游（立德區域）淹水改善計畫概要」方案評估結果（詳附件二），考量工程可行性、保護區域、工程費及土地取得等因素決定滯洪池區位，並避免學校用地過於畸零，故調整基地範圍。</p> <p>三、本案北側基地係變更學校用地為滯洪池用地，扣除變更面積後，學校用地尚餘3.1公頃，仍符合教育局要求之最低國中設校需求（詳附件三）。未來滯洪池的規劃設計應與學校校園規劃結合，以生態親水的規劃理念，降低校園與滯洪池的阻隔（滯洪池規劃構想如圖六所示）。</p>		<p>修正後再辦理公開展覽。 理由： 1. 考量水利工程規劃之最適原則擇選滯洪池用地位置。 2. 次考量本市全部及安南區國中學校用地面積不足，為免減少國中學校用地及造成二等七號道路與排水線所夾之農業區土地難以規劃，本滯洪池用地應以該農業區土地為主劃設，不足部份再變更「文中63」國中學校用地以茲補足。</p> <p>修正內容： 滯洪池用地劃設位置等面積往東側調整。</p>
二	臺南市安南區農場段154地號	農業區 (2.01公頃)	滯洪池用地 (2.01公頃)	<p>四、本案土地權屬皆為台糖公司所有，產權較為單純，有利於縮短用地取得之時程。</p>		<p>修正後再辦理公開展覽。 理由： 考量水利工程規劃之最適原則、以及避免造成學校用地與排水線間之農業區土地難以規劃，擇選滯洪池用地位置。</p> <p>修正內容： 滯洪池用地劃設位置等面積往東南側調整，以緊鄰曾文溪排水線與3-33-20M計畫道路。</p>

表二 實施進度與經費一覽表

公共設施種類	面積(HA)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註
		徵收	土地重劃	獎勵投資	撥用	其他	土地徵購及地上物補償	整地費	工程費	合計				
滯洪池用地	4.11	✓					20,460	2,055	4,045	26,560	台南市政府	97~99	由市府逐年編列預算及向上級政府申請經費補助開闢之	
總計	4.11						20,460	2,055	4,045	26,560				

註：本表之開闢經費及預定完成期限，視主辦單位於開闢當時之財務狀況及實際需要酌予調整。

表三 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	市都委會決議
1	都發局都計課	<p>1. 滯洪池範圍線與地籍圖不符。</p> <p>2. 南側滯洪池應增加部份 154-1 地號土地，使範圍能與道路銜接。</p> <p>3. 因滯洪池範圍內所含地號均為部份之範圍，故修正變更內容明細表之位置欄為「臺南市安南區農場段『部份』12-3、14、15-1 地號」及「臺南市安南區農場段『部份』154 地號」。</p>	<p>1. 修正滯洪池範圍。</p> <p>2. 調整南側滯洪池範圍。</p> <p>3. 修正變更內容明細表文字敘述。</p>	<p>未便採納。 理由： 同變更第 1、2 案。</p>
2	王炎輝等 20 人 立德管理學院以東 至曾文溪大排水溝 地區、二等七號道 路以南區域內（即 農場段）之土地	<p>陳情書人等農民均長期在所有陳情區域之土地，從事耕作農作物賺取微薄收入賴以維生，今政府因都計畫變更而使陳情人之土地，南北各有一座巨大蓄水池，東邊緊鄰曾文溪大排水，約十餘公頃之土地因地勢低窪形成一個大水池區域，每遇下雨一定氾濫成災。陳情人無法因在所有陳情區域之土地，繼續從事耕作，其影響陳情人等生計生活與財產損害關係重大。</p> <p>陳情人等為保障生計生活與財產，又顧及整個都市計畫區域之完整，並使區域內土地善盡使用，懇請貴府將「立德管理學院」以東至曾文溪大排水溝地區，二等七號道路以南區域內（即農場段）之土地，請准予將（詳如附圖示區域）一併辦理區段徵收或變更為住宅區。</p>	<p>請一併區段徵收「立德管理學院」以東至曾文溪大排水溝地區，二等七號道路以南區域內（即農場段）之土地，並請尊重陳情人權益，請准予辦理區段徵收或變更為住宅區。</p>	<p>未便採納。 理由： 經查該陳情位置非屬本案變更計畫範圍，相關意見納入「變更臺南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」人民及團體陳情意見辦理。</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
3	楊淑惠	1. 請將臨近的私有土地併入大學城規劃，以充份利用。 2. 立德管理學院圍牆邊的產業道路提高高度。	變更農業區為住宅區或商業區。	未便採納。 理由： 1. 經查該陳情位置非屬本案變更計畫範圍，相關意見納入「變更臺南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」人民及團體陳情意見辦理。 2. 有關第2點陳情意見另轉請公共工程處函復陳情人。
4	陳滄浪 立德大學東南側， 曾文溪西北側之私 有農地	立德大學周邊應規劃大學城區，提供學生生活所需，消費所需之活動空間	變更農業區為住、商等可建築用地	未便採納。 理由： 經查該陳情位置非屬本案變更計畫範圍，相關意見納入「變更臺南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」人民及團體陳情意見辦理。

## 重大設施認定依據

台南市政府公文會辦簽（稿）統一用紙

單位：工務局水利工程課

$$96(1000 - 2)(4 - 14)$$

綜  
意見

本局工程科  
副局長郭萬隆  
副局長吳宗榮

一、有關本市安南區鹿耳門、鹽水溪、曾文溪等排水系統擬辦理都市計畫個案變更：  
都市發展局簽見：本件有關本市安南區鹿耳門溪、鹽水溪排水北岸排水系統及曾文溪排水中游(立德區域)滯洪池用地都市計畫變更案，擬辦理個案變更之法令依據建議修正為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，俾利本府逕予認定。

二、為配合中央「易淹水地區水患治理計畫」迫切性，為求本市重大建設推動之效率，本局依都市發展局簽見，將原法令依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款修正為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、財政局簽見：本案已提送 96 年 2 月 26 日墊付初審會議審議相關排水系統都市計畫變更提送總經費計 500 萬元，決議分 2 年編列預算辦理，第一年(本年度)同意提送墊付 240 萬元在案。

四、「易淹水地區水患治理計畫」時程為 5 年，本年度提墊付 500 萬元，決議分 2 年編列預算，本局依計畫需求，依序辦理用地都市計畫個案變更作業，尚不足 200 萬元，屆時需求再辦理追加預算。

五、綜上所述，本案如蒙核可，擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定認定為本市興建之重大設施，據以辦理迅行變更作業。

約僂陳雙娟  
市長室  
收文章  
秘書室  
公文交換中心  
工務局長室  
正中  
工務局長室  
副局長郭萬隆  
工務局長室  
副局長吳宗榮

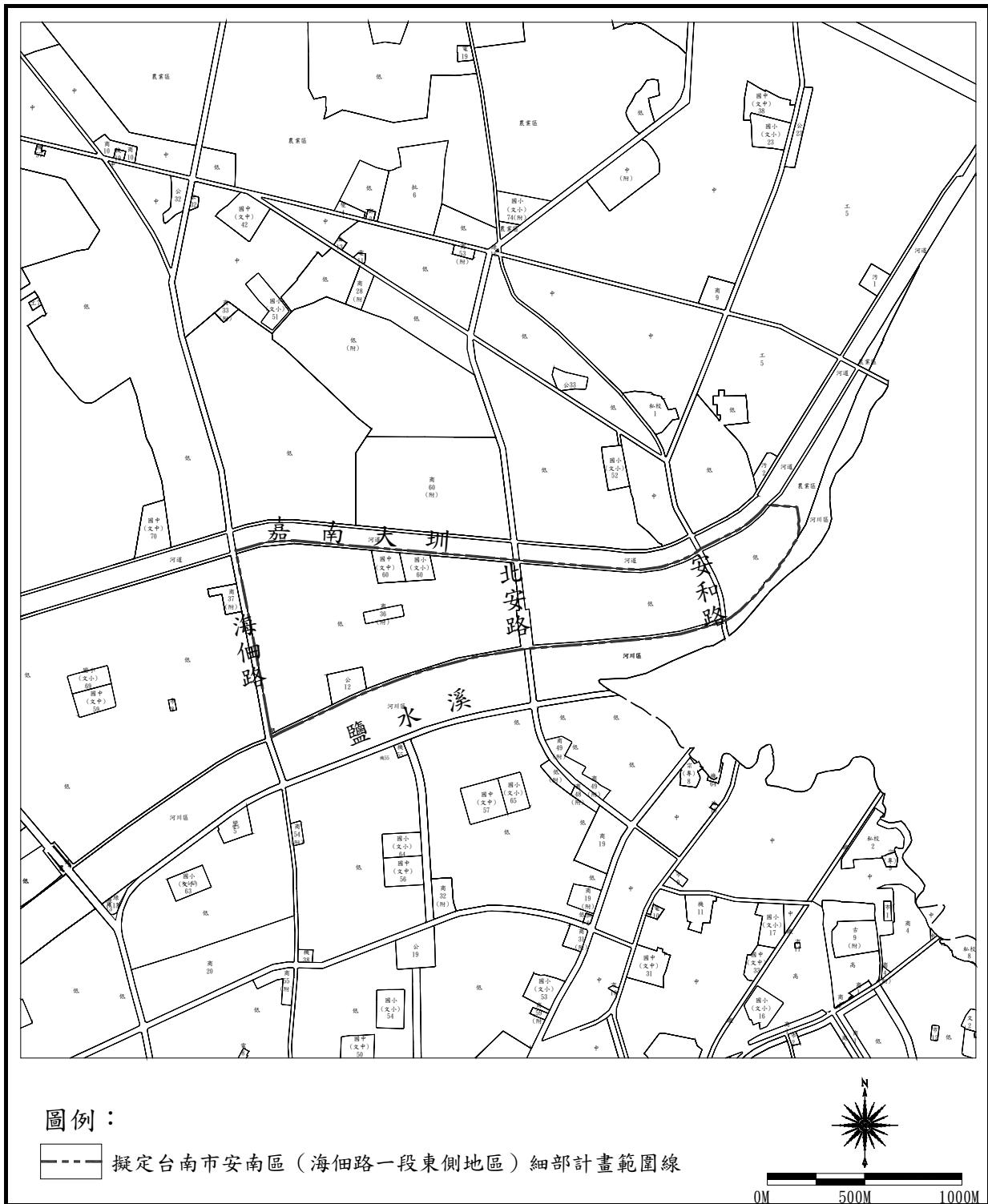
## 審議第三案

「變更臺南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫  
(修訂重劃範圍書圖不符及事業及財務計畫、土地使用分區管制計畫)案」

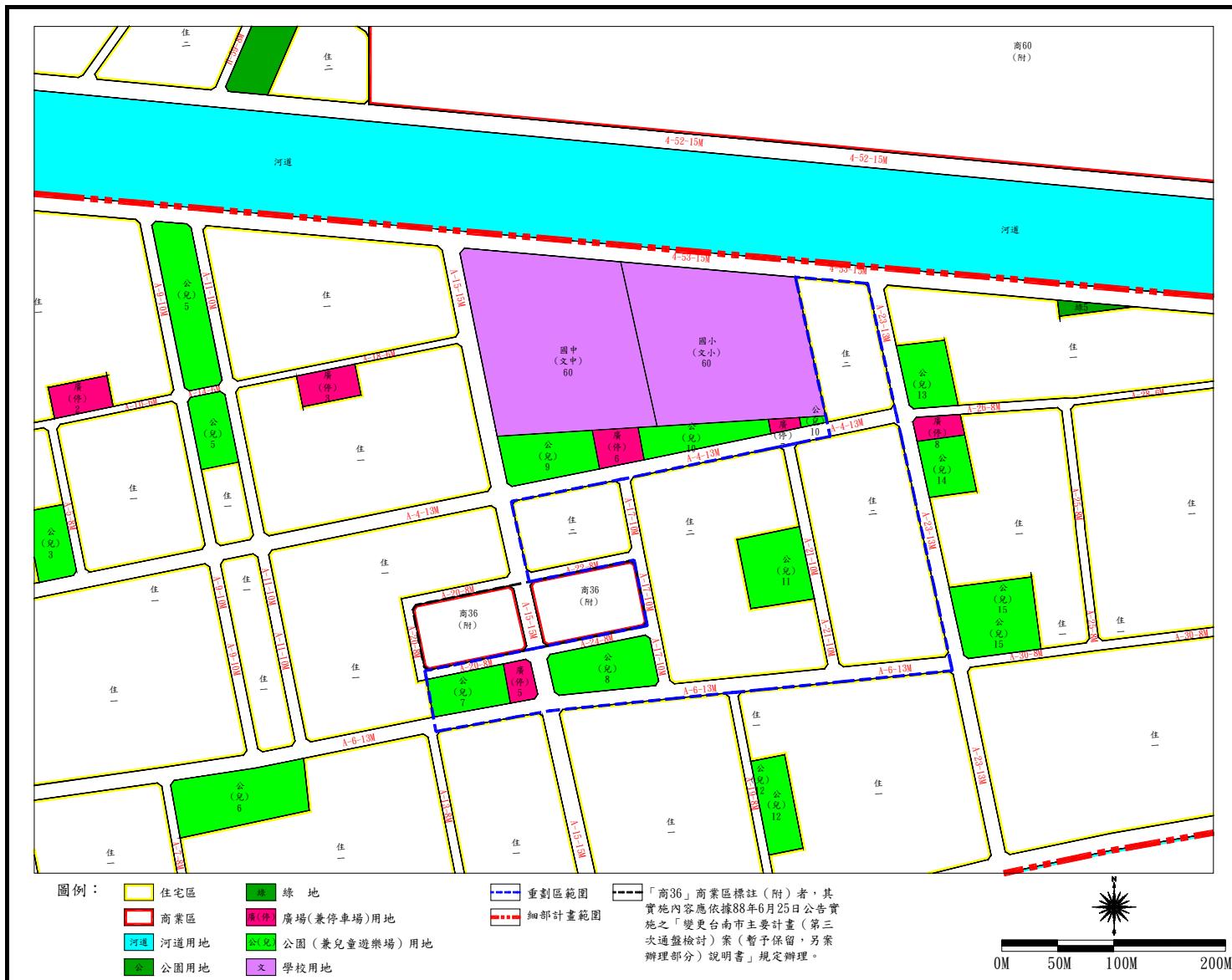
## 臺南市都市計畫委員會第 265 次委員會 審議第三案

案名	「變更臺南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫(修訂重劃範圍書圖不符及事業及財務計畫、土地使用分區管制計畫)案」
	<p><b>一、辦理機關：</b>臺南市政府</p> <p><b>二、法令依據：</b></p> <p>(一)內政部 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函。</p> <p>(二)都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款(詳附件一)。</p> <p><b>三、計畫緣起：</b></p> <p>「擬定臺南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫案」於 91 年 7 月 3 日發布實施，其細部計畫之「事業及財務計畫」規定有應辦理重劃範圍及面積，惟因於計畫書所列及電腦圖檔量測之公共設施負擔比率有異、原規定重劃範圍未納入周邊計畫道路等因素，致重劃實務執行上顯然有窒礙難行之處；又計畫區內「商 36」商業區於 88 年 6 月 25 日發布實施之「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留，另案辦理部分)」規定以附帶條件變更，該商業區因至今尚未依附帶條件擬定細部計畫管制事項而無法開發建築。本案經提 96 年 6 月 27 日、96 年 8 月 6 日臺南市都市計畫委員會第 260、261 次會議討論後決議：「本案除查明錯誤原因予以修正外，應本計畫可行性、公平性與合理性處理」，為使本案事業及財務計畫內容可合理執行，同時將「商 36」商業區納入本細部計畫管制，爰依都市計畫法及部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所訂處理原則辦理本次都市計畫個案變更作業，期能符合實際發展需求，加速地區開發時程。</p> <p><b>四、變更範圍及面積(詳附圖一、二)：</b></p> <p>計畫區西起海佃路一段(2-8-30m)，東至主要計畫劃設住宅區與農業區之邊界線，南、北分別以鹽水溪及嘉南大圳堤防為界，總面積約為 156.27 公頃。本次個案變更內容係針對「事業及財務計畫」之部分內容進行調整；並增訂計畫區內「商 36」商業區所應擬具之細部計畫管制事項。</p> <p><b>五、變更內容：</b>詳變更內容明細表(詳附表一)。</p> <p><b>六、公開展覽：</b></p> <p>(一)本案變更細部計畫業經本府 97 年 1 月 28 日以南市都綜字第 09616576490 號公告自民國 97 年 1 月 30 日起至 97 年 2 月 29 日止依法公開展覽 30 日，並於 97 年 1 月 30、31 日、2 月 1 日刊登聯合報，惟因刊登案名誤繕，再於 97 年 2 月 13、14、15 日聯合報刊登更正公告。</p> <p>(二)全案於 97 年 2 月 13 日(星期三)上午 10 時假臺南市安南區公所 4 樓禮堂(臺南市安中路二段 308 號)舉辦公開展覽說明會。</p> <p>(三)公開展覽期間共計有 19 件人民及團體陳情意見，詳附表二。</p> <p><b>六、本案已完成都市計畫公開展覽草案程序，爰依法提請審議。</b></p> <p><b>七、檢附資料：</b></p> <p>(一)公開展覽計畫說明書。</p> <p>(二)圖一 擬定臺南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫範圍示意圖。</p>
說明	

	<p>(三)圖二 擬定臺南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫應辦理市地重劃範圍示意圖。</p> <p>(四)附表一 變更內容明細表。</p> <p>(五)附表二 公展期間人民及團體陳情意見綜理表。</p> <p>(六)附件一 依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函。</p> <p><b>六、以上提請審議。</b></p>
決議	<p>本案除以下幾點修正，其餘准照公開展覽書圖草案通過：</p> <p>一、有關重劃範圍與面積之調整，考量重劃範圍與舊社區間之共用道路應各負擔一半，以茲公平，故重劃範圍調整如附圖及附表，並詳如附表一變更第 2、3 案及附表二人陳第 4 案之市都委會決議欄。</p> <p>二、公展期間人民及團體意見，詳如附表二市都委會決議欄。</p>



圖一 擬定臺南市安南區（海佃路一段東側地區）細部計畫範圍示意圖



附表一 變更內容明細表

編號	變更位置	變更計畫		變更理由	附帶條件或 other 說明	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
一	重劃範圍西北隅之建成區	「住二」住宅區（重劃區）(0.40 公頃)	「住一」住宅區（建成區）(0.40 公頃)	為降低重劃作業之拆遷補償費用，減少土地所有權人反對壓力，加速整體重劃開發時程。應依循部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所列解決對策三，就確已開發建築使用範圍，檢討變更為「住一」住宅區（建成區），降低容積率後，剔除於重劃範圍。	【其他說明】 本案變更後「住一」住宅區（建成區），即依現行土地使用分區管制計畫管制，其中建蔽率及容積率，調整為 50% 及 120%。	照案通過。
二	重劃範圍	原重劃範圍 (如圖五)	新重劃範圍 (如圖五)	1. 為降低重劃作業之拆遷補償費用，減少土地所有權人反對壓力，加速整體重劃開發時程。應依循部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所列解決對策三，就確已開發建築使用範圍，檢討變更為「住一」住宅區（建成區），降低容積率後，剔除於重劃範圍。  2. 考量本地區重劃配地作業辦理及基地進出通行需求，將重劃區周邊目前尚未開發或徵收之道路用地，納入本案市地重劃範圍併同開發。  3. 新納入重劃區之商業區土地，均尚未開闢且為完整街廓，與其他現有重劃區內之住宅區土地發展條件相同。		修正通過。 理由： 同人陳第 4 案。 修正內容： 1. 商 36 商業區北側、西側之 A-20-8M 計畫道路一半寬度納入重劃範圍。 2. 公展草案修訂後「住二」住宅區（重劃區）西側之 A-15-15M 計畫道路一半寬度納入重劃範圍。 3. 修正後重劃面積與範圍詳附表及附圖。

編號	變更位置	變更計畫		變更理由	附帶條件或 other 說明	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
				4. 依據「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留，另案辦理部分）」針對「商36」商業區之變更附帶條件規定，完成其細部計畫應辦理事項。		
三	重劃範圍面積表	原重劃範圍面積表 (如表八)	新重劃範圍面積表 (如表八)	為使民眾及地政機關辦理本地區重劃作業時，有明確之分區及用地面積得以依循，本案事業及財務計畫中之重劃面積表，除配合本次重劃範圍調整（變更編號第一案及第二案）修正面積數據外，另依照本案公告樁位重新展繪使用分區及用地界線，量測正確面積如表八。		同變更第2案。
四	土地使用分區管制計畫	如表九「原計畫條文」欄	如表九「新計畫條文」欄	依據「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留，另案辦理部分）」針對「商36」商業區之變更附帶條件規定，完成其細部計畫應辦理事項。		照案通過。

註：凡本案未指明變更者，仍應依現行都市計畫為準。

表八 變更前後重劃範圍面積表

項 目	變更前面積 (原計畫) (公頃)	變更前面積 (實際量測) (公頃)	變更後面積 (公頃)
「住二」住宅區(重劃區)	4.70	5.78	5.38
「商36」商業區	-	-	1.11
公園兼兒童遊樂場用地	1.00	1.00	1.00
廣場兼停車場用地	0.09	0.09	0.09
道路用地	1.93	1.38	1.95
<b>重劃區總計</b>	<b>7.72</b>	<b>8.25</b>	<b>9.53</b>
<b>公共設施負擔比率</b>	<b>39.12%</b>	<b>29.92%</b>	<b>31.90%</b>

註 1：表列面積僅供統計參考，實際面積應以依核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：商業區原計畫所載面積為 1.42 公頃，惟依數值化計畫圖重新量測結果應為 1.11 公頃，本案依量測數據予以修正。

表九 土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明	市都委會決議																																								
(一)本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	(一)本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	維持原條文。	照案通過。																																								
(二)本計畫區內土地及建築之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	(二)本計畫區內土地及建築之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	維持原條文。	照案通過。																																								
(三)區內公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用，並獎勵民間興辦之。	(三)區內公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用，並獎勵民間興辦之。	維持原條文。	照案通過。																																								
(四)本計畫區各公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過左表之規定：	(四)本計畫區各公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過左表之規定：	維持原條文。	照案通過。																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>公共設施名稱</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>廣（停）用地 (立體)</td> <td>10</td> <td>-----</td> </tr> </tbody> </table>	編號	公共設施名稱	建蔽率(%)	容積率 (%)	一	學校用地	50	150	二	機關用地	50	200	三	公園用地	15	-----	四	廣（停）用地 (立體)	10	-----	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>公共設施名稱</th> <th>建 蔽 率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>廣（停）用地 (立體)</td> <td>10</td> <td>-----</td> </tr> </tbody> </table>	編號	公共設施名稱	建 蔽 率 (%)	容積率 (%)	一	學校用地	50	150	二	機關用地	50	200	三	公園用地	15	-----	四	廣（停）用地 (立體)	10	-----		
編號	公共設施名稱	建蔽率(%)	容積率 (%)																																								
一	學校用地	50	150																																								
二	機關用地	50	200																																								
三	公園用地	15	-----																																								
四	廣（停）用地 (立體)	10	-----																																								
編號	公共設施名稱	建 蔽 率 (%)	容積率 (%)																																								
一	學校用地	50	150																																								
二	機關用地	50	200																																								
三	公園用地	15	-----																																								
四	廣（停）用地 (立體)	10	-----																																								
(五)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：	1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部份，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 2. 建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。	(五)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： 1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部份，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 2. 建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。	維持原條文。	照案通過。																																							

表九 土地使用分區管制計畫變更前後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明	市都委會決議
<p>(1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>(1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		照案通過。
<p>(六)「住一」住宅區（建成區）之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一二〇；「住二」住宅區（市地重劃區）之建築基地最小面寬不得低於六公尺，建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一八〇。</p> <p><u>住宅區之使用性質為純作住宅使用者：（一）其建築樓地板面積在二〇〇平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停車空間，超過二〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。（二）其建築物樓地板面積每滿一〇〇平方公尺應設置一輛機車停車空間。</u></p> <p><u>住宅區之使用性質作為非純住宅使用者，留設汽機車停車空間管制規定如下：（一）建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以上者，應留設一部汽車停車空間；如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一〇〇平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。（二）建築物樓地板面積每滿五〇平方公尺應設置一輛機車停車空間。</u></p>	<p>(六)「住一」住宅區（建成區）之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一二〇；「住二」住宅區（重劃區）之建築基地最小面寬不得低於六公尺，建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一八〇。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>有關住宅區之建蔽率及容積率規定部份，維持原條文。</li> <li>為統一計畫書、圖之分區名稱用詞，原條文中「住二」住宅區（市地重劃區）名稱修正為「住二」住宅區（重劃區）。</li> <li>有關住宅區之建築物附設停車空間標準規定部份，則併本案新增第（十一）條規定管制，取消全條文有關規定。</li> </ol>	照案通過。

表九 土地使用分區管制計畫變更前後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明	市都委會決議
(未訂定)	(七)商業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇。	1. 增訂「商 36」商業區之使用強度規定。 2. 使用強度係依據該商業區於主要計畫變更附帶條件之規定辦理。	照案通過。
(未訂定)	(八)商業區應依主要計畫附帶條件規定，至少回饋 <u>基地面積10%之公共設施土地</u> ，且得比照本市 <u>全市性都市計畫變更回饋規定</u> 所訂定之回饋辦法辦理。  <u>商業區基地依上開規定完成回饋後，即得依照都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之規定申請開發及使用；於未完成回饋前，商業區基地僅得比照本計畫「住二」住宅區（重劃區）規定申請開發及使用。</u>	1. 增訂「商 36」商業區之使用項目規定。 2. 維持原主要計畫變更附帶條件所規定之回饋土地比例，並增訂本案得適用本市全市性都市計畫變更回饋規定所訂定之回饋辦法。 3. 規定商業區基地於未完成回饋前，僅得比照主要計畫變更前之原分區（住宅區）之使用項目。	照案通過。

表九 土地使用分區管制計畫變更前後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明	市都委會決議																						
(七)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	(九)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	1. 修正條次。 2. 餘維持原條文。	照案通過。																						
(八)住宅區二樓以上（含二樓）不得從事商業行為使用。	(十)住宅區二樓以上（含二樓）不得從事商業行為使用。	1. 修正條次。 2. 餘維持原條文。	照案通過。																						
(未規定)	<p>(十一)建築物附設停車空間標準</p> <p>本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下表：</p> <table border="1" data-bbox="909 674 1605 1373"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>建築物用途</th> <th>應附設 汽車車位</th> <th>應附設 機車車位</th> <th>應附設 裝卸車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="13">第一類</td> <td>戲院、電影院、歌廳、國際觀光</td> <td rowspan="13">樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛</td> <td rowspan="13">樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛</td> <td rowspan="13">(最多 2 輛)</td> </tr> <tr> <td>旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽</td></tr> <tr> <td>辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物</td></tr> <tr> <td></td></tr> </tbody> </table>	類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位	第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	(最多 2 輛)	旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽	辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物											依照本市各行政區 都市計畫通盤檢討 案新訂之全市性標準增訂本計畫區建築物附設停車空間標準規定。	照案通過。
類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位																					
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	(最多 2 輛)																					
	旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽																								
	辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物																								

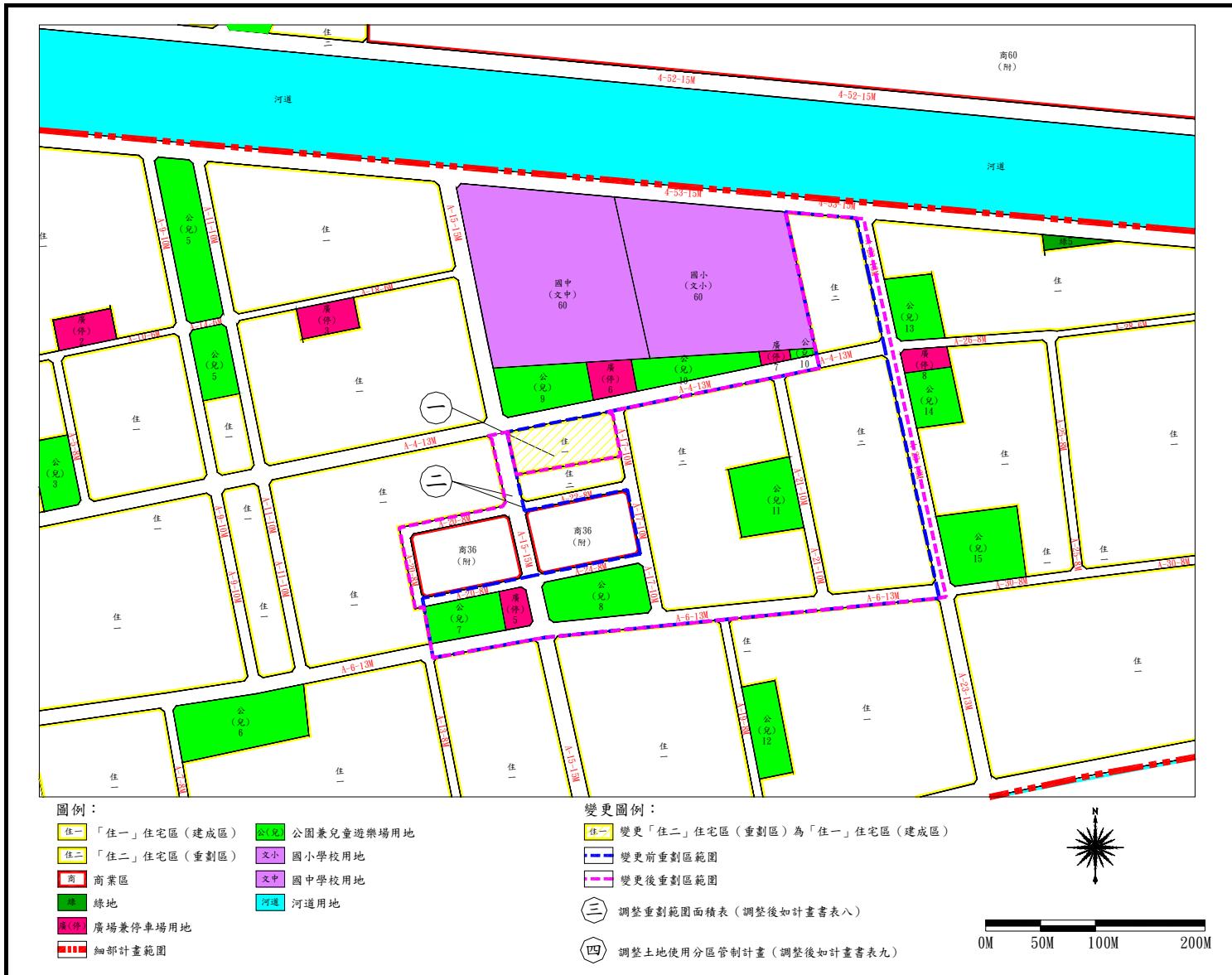
### 表九 土地使用分區管制計畫變更前後條文對照表（續）

表九 土地使用分區管制計畫變更前後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明	市都委會決議												
	<p>1. 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <p>(1)機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。</p> <p>(2)機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。</p> <p>2. 最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。</p>														
(九)本計畫區基地應依下列規定退縮建築：	<p>(十二)本計畫區基地應依下列規定退縮建築：</p> <p>1. 實施區段徵收地區或市地重劃但尚未配地之地區及一 000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，並得免再設置騎樓地。</p>	<p>1. 修正條次。</p> <p>2. 維持 92.1.10 發布實施之『變更臺南市安南區（中洲寮【含第三、四期發展區部分】）、（農場寮地區原農漁區變更為住宅區）、（海佃路一段東側地區）、（海佃路一段西側地區）、（和順地區原農漁區變更為住宅區）、（和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮）、（新寮地區原</p>	照案通過。												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬一·五公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬三公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 前項以外地區之建築基地，如屬「臺南市騎樓地設置自治條例」規定應留設騎樓地者，從其</p>	分區及用地別	退縮建築規定	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬一·五公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬三公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬一·五公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬三公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 前項以外地區之建築基地，如屬「臺南市騎樓地設置自治條例」規定應留設騎樓地者，從其</p>	分區及用地別	退縮建築規定	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬一·五公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬三公尺之無遮簷人行道供公眾通行。		
分區及用地別	退縮建築規定														
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬一·五公尺之無遮簷人行道供公眾通行。														
商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬三公尺之無遮簷人行道供公眾通行。														
分區及用地別	退縮建築規定														
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬一·五公尺之無遮簷人行道供公眾通行。														
商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬三公尺之無遮簷人行道供公眾通行。														

表九 土地使用分區管制計畫變更前後條文對照表（續）

原計畫條文	新計畫條文	條文變更說明	市都委會決議
<p>地設置自治條例」規定應留設騎樓地者，從其規定。</p> <p>3. 公共設施用地：自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺，並應自道路境界線至少留設淨寬三公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</p> <p>4. 退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化；基地面積每一百平方公尺原則應設置一棵喬木。</p> <p>5. 如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受前述各項之限制。</p>	<p>地設置自治條例」規定應留設騎樓地者，從其規定。</p> <p>3. 公共設施用地：自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺，並應自道路境界線至少留設淨寬三公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</p> <p>4. 退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化；基地面積每一百平方公尺原則應設置一棵喬木。</p> <p>5. 如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受前述各項之限制。</p>	<p>農漁區變更為住宅區）、北區（鄭子寮三等二十三號道路以北第一、三、四區）、南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）等細部計畫（土地使用分區管制要點一退縮建築部分）專案通盤檢討案』所規定之退縮建築規定。</p>	
(十) 台南市政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目另研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會或審查小組，依都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。	(十三) 台南市政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目另研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會或審查小組，依都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。	<p>1. 修正條次。</p> <p>2. 餘維持原條文。</p>	照案通過。



附表 重劃範圍修正方案面積表

項 目	面積（公頃）
「住二」住宅區（重劃區）	5.38
「商 36」商業區	1.11
公園兼兒童遊樂場用地	1.00
廣場兼停車場用地	0.09
道路用地	1.79
重劃區總計	9.37
公共設施負擔比率	30.74%

註：表列面積僅供統計參考，實際面積應以依核定圖實地分割測量面積為準。



附圖 重劃範圍修正方案示意圖

附表二 公展期間人民及團體意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	陳情理由	市都委會決議
1	呂藍平等3人 (97.02.27 陳情書)		公展內容之公共設施比例31.90%，與原計畫內容29.92%觀之，相差幾近2%，如以持有土地面積1000坪計算，相差就差了20坪，對人民財產權影響甚鉅，鑑請各位長官站在人民的立場妥為考量。	<p>未便採納。 理由：</p> <p>一、經查，陳情人所指原計畫內容為面積依日擬區東計規，雖明電數時量兩達畫造行應之為39.12%，註明為電糧測劃測，惟計已執行，稱為原計畫內容為29.92%。</p> <p>二、次查，案地係於發更計畫檢漁住計使其設地變之開，其用請積公定比31.90%，已相較較低。</p> <p>三、另，相較原計畫新計畫重劃範圍，新計畫之納入三增計畫。</p>

編號	陳情人 及陳情位置	建議事項	陳情理由	市都委會決議
				道路用地，包含A-23-13m (0.23公頃)、A-15-15m (0.20公頃) 及 A-20-8m (0.14公頃)，合計增加0.57公頃之公共設施用地。其重劃範圍調整之理由，係考量本地區未來重劃配地作業辦理及基地進出通行需求，將重劃區周邊目前尚未開發或徵收之道路用地，納入重劃開發。
2	高金梅等3人 (97.02.27 陳情書)		本案如照規劃意旨，是因為書圖不符而導致之細部計畫修訂，為何將公共設施比例由原本的 29.92% 提升到 31.90%，書圖不符應該是屬於書圖製作的問題，然而公共設施比例卻是經過都委會審議通過定案的，今天如果貿然變動是否有違土地所有權人對政府法定書圖的信任，且根本上也是嚴重影響土地所有權人的權益，本人嚴重表示異議。	未便採納。 理由： 同人陳第1案。
3	蔡榮芳等2人 (97.02.27 陳情書)	公展計畫之公設比調高為 31.90%，本人深感不公，建議貴府維持原計畫。	<p>一、依「擬定臺南市安南區（海佃路一段東側地區）細部計畫案」原計畫書附註說明表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準；而表八附註說明為表中面積為電腦圖檔測量數據，辦理重劃時仍應以實地測量面積為準，故本次都市計畫辦理應針對書圖不符修正，以目前實地釘樁測量面積為準。</p> <p>二、由於本案公開展覽草案中公共設施比例負擔為 31.90%，和原計畫內容 29.90% 多出將近 2% 的負擔，如多出的負擔由土地所</p>	未便採納。 理由： 同人陳第1案。

編號	陳情人 及陳情位置	建議事項	陳情理由	市都委會決議
			<p>有權人共同負擔，前因市政府書、圖疏漏所導致開發延宕之責任亦應由市府負責。</p> <p>三、原計畫書表八所載明公共設施負擔比率約為 39.12%，亦高於一般現行安南區之平均負擔，請說明 39.12% 是何時決議，是否經都市計畫公開程序產生，當初是否有進行重劃可行性等相關評估，請 貴府釐清前述相關責任後，再予討論本案辦理之內容為宜。</p> <p>四、綜上所述，在上述種種不合理之因素下，應分別釐清各項目之責任歸屬，再予討論都市計畫是否需進行變更程序，否則應維持原計畫內容之規定。</p>	
4	臺南市溪東自辦市地重劃區籌備會代表人（蔡天才） (97.02.27 陳情書)	<p>建議修正都市計畫規定重劃範圍如下：</p> <p>一、A-23-13M 計畫道路改納入 6 米。</p> <p>二、A-15-15M 道路部份（住宅區西側）改納入 6 米。</p> <p>三、商 36 中間之 A-15-15M 道路納入商 36 日後計算 10%（指變更回饋）之負擔。</p> <p>四、A-20-8M 計畫道路，現況已開闢至少 6 米寬，因此只需納入 2 米寬度即可。</p>	<p>一、本籌備會於 95 年 9 月 22 日南市地字第 09514529630 號函經貴府核准成立，而重劃範圍亦經貴府於 95 年 12 月 26 日南市地字地 0951404460 號函核定，嗣後本會依重劃辦法規定送請和定本重劃區重劃計劃書，但貴府發現本重劃區所屬都市計畫有書圖不符情形，致使本重劃區延宕進度至少有一年多，這其中的損失本會是否該向貴處求償？</p> <p>二、查本會依目前都市計畫資料核算公共設施比例負擔為 29.92%，但目前公展內容公共設施負擔比例為 31.90%，平白無故又損失將近 2% 的土地，嚴重損害本重劃區地主之權益。</p> <p>三、依照建議內容計算結果，公共設施負擔比</p>	<p>酌予採納。 理由： 一、同人陳第 1 案。 二、有關建議意見第一、二、四點， (1) 調整後重劃範圍納入周邊主要道路之寬度，「市法」第 7 條規定：「應儘量之配合都市計畫辦理，其邊界並應依下列原則劃定：...三、計畫道路中心線。但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。」；(2) A-20-8M、A-15-15M 住宅區西側部分之計畫道路現況已部分開闢，考量該路</p>

編號	陳情人 及陳情位置	建議事項	陳情理由	市都委會決議
			例 29.65%，和原規定內容比較相符。	<p>段係重劃區與舊社區間共同使用之出入道路，重劃範圍應負擔、半較為合理。故建議「36」商業區北側、西側之 A-20-8M 計畫道路一半寬度納入重劃範圍，公展草案訂後「住二」住宅區(重劃區)西側之 A-15-15M 計畫道路一半寬度納入重劃範圍。</p> <p>三、有關建議意見見「36」商業區變更附該計畫之不帶條件：「回饋土地至少需百分之十，惟回饋土地應不包括基地內劃設之細部計畫十五公尺道路用地；…」。</p>
5	施怡舟等 4 人 臺南市安南區 溪東段 1125-4 地號土地 (97.02.29 陳情書)	維持市地重劃公共設施負擔比例，以維土地所有權人權益。	<p>一、陳情位置所屬之細部計畫已公告發布在案，地主亦遵照計畫內容參與市地重劃，無非希望土地能儘速開發，得以申請建築，另一方面亦能改善地區環境，提升生活品質。</p> <p>二、於重劃作業辦理期間，市府認為現行計畫有書圖不符之情況，期循變更程序變更都市計畫，避免產生疑義，俾利後續之開發作業，這點本人亦表認同，惟計畫已書名「實際以釘樁測量面積為準」，市府卻罔顧民眾權益，隨意提高重劃負擔，致相同土地所有權人損失約 2% 土地，對土地</p>	未便採納。 理由： 同人陳第 1 案。

編號	陳情人 及陳情位置	建議事項	陳情理由	市都委會決議
			<p>所有權人造成不公之情況。</p> <p>三、不列席都委會說明。</p>	
6	陳明良等3人 (97.02.29 陳情書)		<p>一、本人土地位於正在辦理公覽之計畫區內，本人早期即已依據計畫參與自辦市地重劃的開發，主要希望土地能儘速開發，但於重劃階段市府發現有書圖不符問題，因而變更細部計畫，至今已使重劃進度延遲一年多。</p> <p>二、本次公覽之計畫公共設施比例由原計畫的29.92% 調高至31.90%，使得本人無故損失2%土地，本人之土地參與重劃開發已延宕多時，又得損失2%的土地，本人實無法認同這個結果，敬請市府長官體恤人民權益，審慎考量。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>同人陳第1案。</p>
7	吳語宸等3人 (97.02.29 陳情書)		<p>一、本人所有土地在重劃階段遇到都市計畫中有書圖不符之情形，以致要重新修訂都市計畫，導致重劃進度耗時逾一年，已經造成本人之損失。現在修訂後之計畫又將公共設施比例自原本的29.92% 提高到31.90%，使我們土地所有權人又要損失約2%的土地，這樣的結果我們小老百姓如何能接受。</p> <p>二、計畫之書圖不符應該是屬於公部門的責任，怎能在重劃階段發現問題後，隨意地將公共設施比例調高，完全不顧土地所有權人的權利，這樣任意拿小老百姓的權利開玩笑，本人對此表達嚴重抗議。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>同人陳第1案。</p>

## 附件一 地方重大建設認定文件

簽 於 都市發展局綜合規劃課

日期：96年12月28日

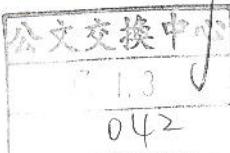
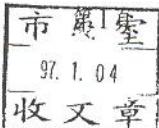
主旨：為辦理「變更臺南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫(修訂重劃範圍書圖不符及事業及財務計畫、土地使用分區管制計畫)案」都市計畫變更作業(以下簡稱本案)，擬依都市計畫法第27條第1項第4款、內政部68年3月13日台內營字第942號函規定辦理都市計畫個案變更暨擬辦理公告公開展覽乙案，簽請 核示。

說明：

- 一、依據96年8月6日臺南市都市計畫委員會第261次會議決議辦理(96.8.28南市都綜字第09616547840號函，附件一)。
- 二、旨案係因96年7月3日發布實施之「擬定臺南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫案」內「住二」住宅區規定應以市地重劃方式開發，又依前開細部計畫案說明書第七章事業及財務計畫內之「表八擬定臺南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫重劃範圍面積表」內容備註欄載明「公共設施負擔比率約39.12%」，惟經以一千分之一數值航測地形圖，重新核算該已發布實施細部計畫之市地重劃範圍內公共設施比例卻僅達約30%，顯然與該案說明書載明內容有不一致之情形，現因土地所有權人擬依規定申請辦理市地重劃，造成實務執行上顯然有窒礙難行之處。故經提96年6月27日、96年8月6日臺南市都市計畫委員會第260、261次會議討論後決議：「本案除查明錯誤原因予以修正外，應本計畫可行性、公平性與合理性處理」(附件一)，本案並已依市都委會決議完成計畫內容之修正與研擬，擬辦理都市計畫相關法定程序。
- 三、旨案變更內容係包含計畫書圖不符之修訂，以及考量計畫可行性、公平性與合理性等原則調整重劃範圍，並配合變更土地使用分區管制要點暨事業及財務計畫，故擬依下列法令辦



\* 0 9 6 1 6 5 7 6 4 9 \*



裝

訂

線

理都市計畫變更程序：

(一)計畫書圖不符之修訂：依據內政部68年3月13日台內營字第942號函規定，略以：「都市計畫書圖不符時，....，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制」(詳附件二)。

(二)重劃範圍調整、變更土管、事業財務計畫：

1、按都市計畫法第27條規定略以：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時；二、為避免重大災害之發生時；三、為適應國防或經濟發展之需要時；四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。...」

2、又上開第27條第1項第4款規定係依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函(附件三)之認定原則：(1)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者；(2)已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者；(3)報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者；(4)其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫變更者。

3、依據上述二項說明，本案現因土地所有權人擬依規定申請辦理市地重劃，惟因計畫書圖不符暨公平性等原則，造成都市計畫實務執行上之窒礙難行，故應盡速辦理都市計畫法定程序，以利地方都市發展。旨案應尚符合前開之原則認定為地方重大建設者，故擬依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫變更。

四、承上，如前述奉核可，擬依都市計畫法第27條第1項第4款及



裝  
訂  
線

內政部68年3月13日台內營字第942號函規定辦理都市計畫個案變更，並依同法第19、28條規定辦理公開展覽草案事宜。

五、隨簽檢附本案變更細部計畫書、圖各乙份(如附件四、五)。

擬辦：

- 一、依說明三、四，擬請 鈞長認定本案為地方重大建設者，並依都市計畫法第27條第1項第4款及內政部68年3月13日台內營字第942號函規定，辦理都市計畫個案變更。
- 二、檢呈本案變更細部計畫書圖，請核閱，如蒙 核可，擬請准依都市計畫法第19條及第28條規定，辦理公開展覽草案事宜並草擬公告(稿)如後，當否？

敬陳

市長



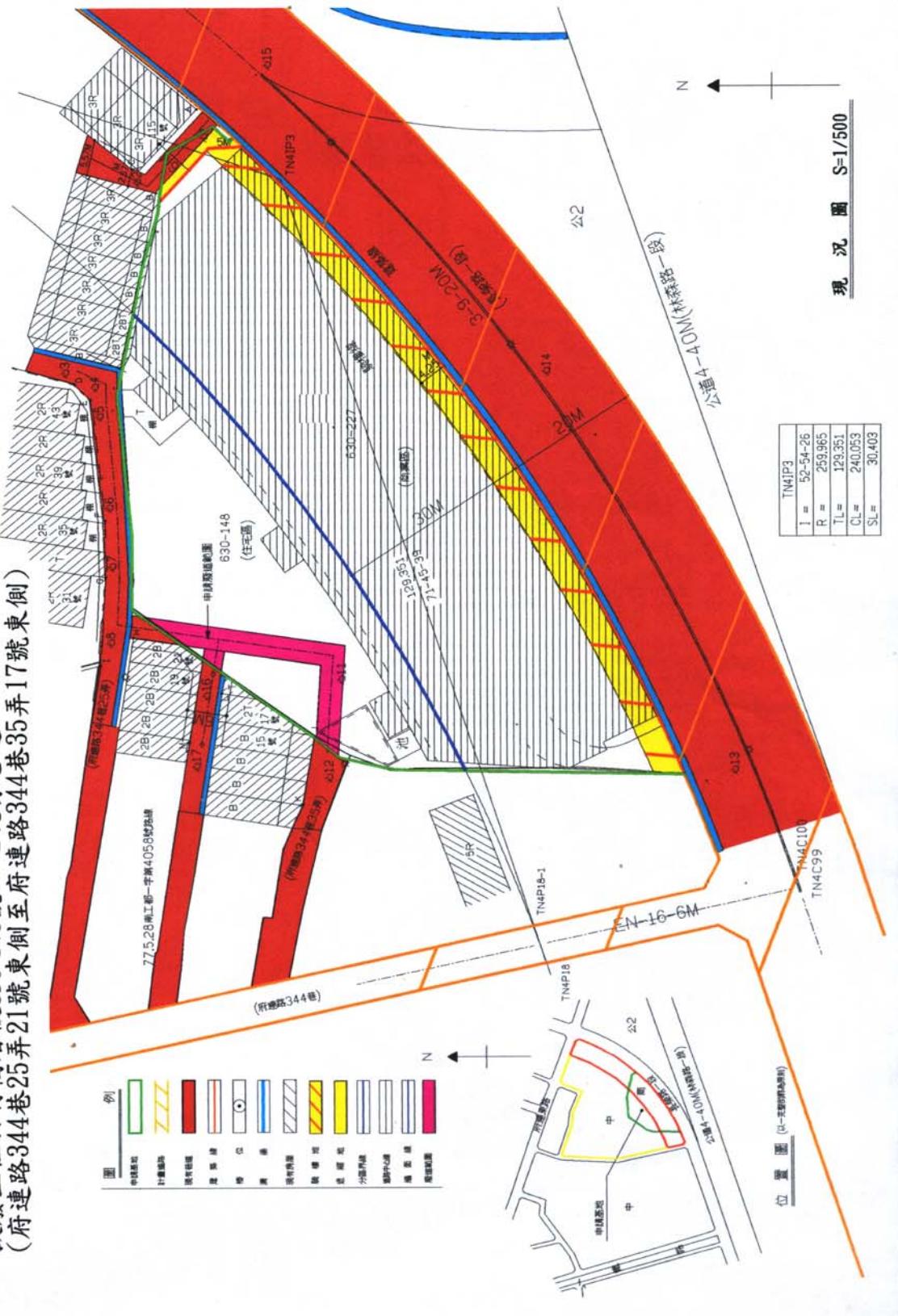
## 審議第 四案

擬廢止本市東區府連路 344 巷 35 弄部分現有巷道  
(東區竹篙厝段 630-148 地號內)

## 臺南市都市計畫委員會第 265 次委員會 審議第四案

案名	「擬廢止本市東區府連路 344 巷 35 弄部分現有巷道（東區竹篙段 630-148 地號內）案」
說明	<p>一、依「臺南市現有巷道改道及廢止辦法」及南慶紡織股份有限公司 96 年 12 月 20 日申請書辦理。</p> <p>二、本案係土地所有權人為東區竹篙厝段 630-148 地號土地整體規劃使用，檢附擬廢止巷道圖說、土地所有權人同意書、鄰接巷道兩側權利關係人名冊及相關文件資料申請廢止指掲案地內之現有巷道。（如附圖）</p> <p>三、辦理經過：本案公開展覽期間自民國 97 年 1 月 10 日起 30 日，期間並無任何人提出異議。</p>
市府初核意見	本案巷道廢止後，將使鄰近部份巷道成為無尾巷，為維持公共安全及公共交通，並考量土地土地所有權人整體規劃使用，提高土地之利用價值，建議將擬廢止之巷道改道至沿西側地界留設 6 公尺寬巷道。
決議	照案通過。

(府連路344巷25弄21號東側至府連路344巷35弄17號東側)



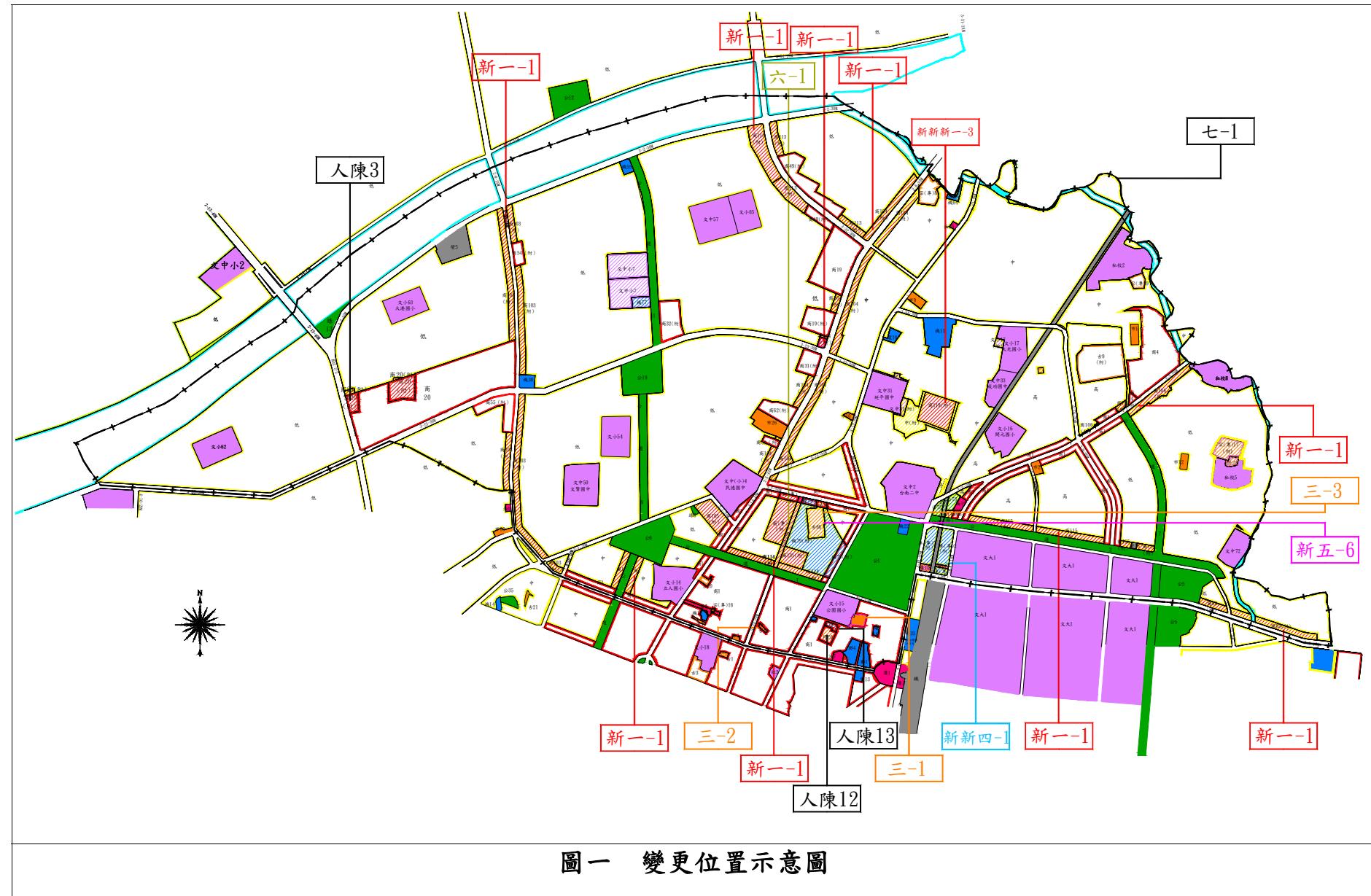
## 報告第一案

「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討」再提會報告案

## 臺南市都市計畫委員會第 265 次委員會報告案 第一案

案名	「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」再提會報告
說明	<p><b>一、辦理機關：</b>臺南市政府</p> <p><b>二、辦理依據：</b></p> <p>(一) 茲依都市計畫法第廿六條規定，辦理本次通盤檢討作業</p> <p>(二) 依民國九十一年十一月四日內政部台內營字第 0910086674 號令修正發布之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，作為檢討之作業依據</p> <p><b>三、辦理緣起：</b></p> <p>「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」業於 95 年 2 月 9 日以南市都計字第 09516505600 號函報請內政部審議中，其中已分別於 95 年 3 月 7 日、95 年 9 月 4 日及 96 年 8 月 13 日召開 3 次內政部都市計畫委員會專案小組會議，於專案小組審議期間，因部分變更案已調整及配合逾期陳情意見新增變更內容，故再提請會報告，以資適妥。</p> <p><b>四、變更計畫內容：</b></p> <p>本次提會報告案共有 14 件案，其中 11 案為變更案，分別為變更編號「新一-1」、「新新新一-3」、「三-1」、「三-2」、「三-3」、「新新四-1」、「新五-6」、「新六-1」、「新新七-1」、「七-3」、「七-4」案，另 3 案為人民陳情意見：相關變更內容、陳情內容及位置詳見表一、表二、圖一、圖二所示。</p> <p><b>五、辦理經過：</b></p> <p>(一) 公開展覽：自 94 年 4 月 7 日至 94 年 5 月 7 日依法公開展覽 30 日。</p> <p>(二) 公開說明會：94 年 4 月 20 日下午 3 時及 7 時假本市北區和順里活動中心舉行。</p> <p>(三) 台南市都市計畫委員會審議：</p> <p>1. 專案小組：94 年 7 月 6 日及 94 年 8 月 3 日分別召開 2 次專案小組。</p> <p>2. 大會：</p> <p>(1) 94 年 5 月 18 日第 241 次大會審議組成專案小組</p> <p>(2) 94 年 9 月 2 日第 243 次修正通過</p> <p>(四) 內政部都市計畫委員會審議</p> <p>1. 95 年 2 月 9 日以南市都計字第 09516505600 號函報請內政部審議</p> <p>2. 專案小組：95 年 3 月 7 日、95 年 9 月 4 日及 96 年 8 月 13 日召開 3 次專案小組。</p>

	<p><b>六、茲檢附資料：</b></p> <p>(一) 圖一 變更位置示意圖</p> <p>(二) 圖二 變更內容示意圖</p> <p>(三) 表一 「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」提案修正變更內容明細表</p> <p>(四) 表二 逾期陳情意見綜理表</p> <p><b>七、以上提請委員討論。</b></p>
市府初核意見	有關本次提會報告之 14 案研析意見詳如後附表一及表二「市府研析意見」欄
決議	<p>1.有關「逾期陳情意見 3」，雖在不損及原商業區之民眾權益及配合細部計畫街廓，將變更範圍由 2.15 公頃調整為 0.15 公頃，惟並未考量街廓完整性及陳情人土地位置，故建議仍維持原 95.11.21 台南市都委會第 256 次會議審查決議：「考量商業區街廓之完整性及不影響民眾權益之原則下，變更住宅區為商業區，面積 2.15 公頃，附帶條件為「依臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。」</p> <p>2.除「逾期陳情意見 3」以外，其餘 13 案均依「市府研析意見」通過。</p>



圖一 變更位置示意圖

表一 「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」提案修正變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明	市府研析意見	市都委會決議	
		原計畫	新計畫					
新 一一一	1. 林森路(公道七 -40m)東側之開 元路(3-2-20m) 兩側、油 19(前 鋒路西側)	高密度住宅區 0.21 公頃	商 106 商業區 1.55 公頃	1. 為健全本市商業區空 間結構，接續既有帶狀 沿街商業空間，串連整 體發展。 2. 依「都市計畫定期通盤 檢討實施辦法」規定， 本市商業區規模仍有 增設空間，變更後之商 業區面積符合檢討標 準之規定。	【附帶條件】 依「臺南市都市計 畫變更回饋規定 及變更為商業區 申請規範」辦理。	1. 本案業經市都委會 243、256 次會議審議通過，並經內政部 都市計畫委員會專案小組決 議：「本案除下列各點外，其 餘建議准照市府核議意見通 過。 (1) 本案除應增列係為使目前 商業活動合法化、容積率 不增加、土地使用現況、 交通紓緩措施（含停車空 間）、鄰近道路交通服務水 準在 D 級以上及符合「都 市計畫定期通盤檢討實 施辦法」商業區有關規定等 相關說明。 (2) 加油站用地變更部分，因 逕向本部陳情意見標號 7 維持原計畫。 (3) 變更理由文字敘述錯誤部 份，請配合修正。」 2. 惟為配合 96.10.23 發布實施 之「變更臺南市主要計畫（配 合柴頭港溪排水整治工程） 案」中已將部份小東路北側部 分低密度住宅區變更為河川 區，爰此，配合該案調整本案 部分變更內容，以避免產生執 行疑義。 3. 建議照案通過。	依「市府研析意 見」通過。	
	2. 公園北路 (3-2-20m)以北 之 西 門 路 (2-6-30m)道 路 兩側、加 6 加油 專用區(西門 路、和緯路口)	中密度住宅區 4.76 公頃						
		低密度住宅區 2.28 公頃	商 104 商業區 7.22 公頃					
		加油專用區 0.18 公頃						
	3. 文 賢 路 (4-30-18m)及成 功路(3-39-23m) 兩側	低密度住宅區 7.26 公頃	商 103 商業區 7.51 公頃					
		中密度住宅區 0.25 公頃						
	4. 小東公園以東之 小 東 路 (1-1-40m)北側	低密度住宅區 1.71 公頃	商 93 商業區 1.71 公頃					
	5. 東豐路(公道二 -40m)北側	高密度住宅區 2.11 公頃	商 115 商業區 2.54 公頃					
		低密度住宅區 0.43 公頃						
	6. 海安路(公道六 -40m)兩側	中密度住宅區 1.05 公頃	商 1 商業區 1.05 公頃					
	7. 北 安 路 (3-32-30m)兩側	低密度住宅區 2.79 公頃	商 113 商業區 2.79 公頃					
	8. 公園南路(公道 一一40m)北側	中密度住宅區 1.39 公頃	商 114 商業區 1.39 公頃					

表一 「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」提案修正變更內容明細表(續一)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明	市府研析意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
新新新 一-3	九六新村 (延平國中東側)	中密度住宅區 2.30 公頃	商 119 商業區 2.30 公頃	為配合眷村改建，營造良好 都市環境、同時解決延平國 中運動設施缺乏問題及提供 地區商業服務機能，將九六 新村土地及週邊部分道路系 統以市地重劃方式辦理整體 規劃開發。	【附帶條件】 以市地重劃 方式開發。	1.本案本府地政處已於 96 年 12 月 20 日以南市地 劃字第 09614045240 號 函表示：「本案就重劃 財務分析部分應尚屬 可行。」 2.建議照案通過。	依「市府研析意 見」通過。
		中密度住宅區 2.11 公頃	中密度住宅區 2.11 公頃				
		中密度住宅區 0.26 公頃	文中 31 國中學校用地 0.26 公頃				

表一 「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」提案修正變更內容明細表(續二)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明	市府研析意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
三-1	西華堂	商1 商業區 0.36 公頃	古 37 古蹟保存區 0.38 公頃	三級古蹟西華堂用地範圍地號業經內政部辦理公告在案，依「文化資產保存法」第 34、35 條規定辦理都市計畫變更。	【其他說明】詳圖七-1-2	1.本案經內政部都市計畫委員會專案小組決議：「建議照案通過。」 2.惟本案經檢核原變更範圍與古蹟公告範圍未吻合，為避免產生執行之疑義，建議依本府文化觀光處 97.2.4 南市文維字第 09718029810 號函提供之範圍調整變更範圍。 3.建議照案通過。	依「市府研析意見」通過。
三-2	王姓大宗祠	商1 商業區 0.07 公頃	古 49 古蹟保存區 0.07 公頃	市訂古蹟王姓大宗祠用地範圍地號業經市政府辦理公告在案，依「文化資產保存法」第 34、35 條規定辦理都市計畫變更。	【其他說明】變更範圍應依古蹟主管機關公告之劃定範圍為準	1.本案經內政部都市計畫委員會專案小組決議：「建議照案通過。」 2.本案經檢核原變更範圍與古蹟公告範圍未吻合，為避免產生執行之疑義，建議依本府 92.5.13 南市文維字第 09218505410 號函及 92.11.5 南市文維字第 09218517250 號函公告範圍調整變更範，並增列其他說明：「變更範圍應依古蹟主管機關公告之劃定範圍為準」。 2.建議照案通過。	依「市府研析意見」通過。
三-3	舊陸軍兵工配件廠內之原日軍步兵第二聯隊官舍群	中密度 住宅區 1.21 公頃	古 66 古蹟保存區 1.36 公頃	市訂古蹟原日軍步兵第二聯隊官舍群用地範圍地號業經市政府辦理公告在案，依「文化資產保存法」第 34、35 條規定辦理都市計畫變更。	【其他說明】變更範圍應依古蹟主管機關公告之劃定範圍為準	1.本案經內政部都市計畫委員會專案小組決議：「本案例除商業區編號錯誤，請配合修正外，其餘建議准予通過」。為避免產生執行之疑義，建議增列其他說明：「變更範圍應依古蹟主管機關公告之劃定範圍為準」。 2.建議照案通過。	依「市府研析意見」通過。

表一 「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」提案修正變更內容明細表(續三)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明	市府研析意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
新新 四-1	小東路以北、東豐路以南、北門路以東及前鋒路以西之高密度住宅區	高密度 住宅區 2.61 公頃	車(專)2 車站專用區 2.33 公頃	1. 為因應鐵路地下化之重大建設開發，及南側鄰近基地被列選為「挑戰2008國家發展重點計畫-規劃設置創意文化園區計畫」，配合車站商圈發展，提供必要之展演、藝術、商業等機能，並充分利用現有土地資源，以提昇地區發展整體效益。  2. 為改善地區環境品質、促進商業活動發展並形塑都市景觀，劃設廣場作為本地區入口意象及人行開放空間使用。	<p><b>【附帶條件】</b></p> <p>1. 回饋比例：依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅區變更為車站專用區：比照住宅區變更為商業區之回饋比例 10%，</li> <li>(2) 細部計畫公共設施用地（公兒用地）於配合調整為車站專用區：比照公共設施用地變更為商業區之回饋比例 45%。</li> </ol> <p>2. 回饋方式：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 交通部鐵路局及國防部軍備局土地：於申請建築物變更使用前或於申請新建、增建或改建前，交通部鐵路局及國防部軍備局應分別先將「廣 10」0.19 公頃及「廣 11」0.08 公頃之地上物拆除騰空並由市府無償取得。</li> <li>(2) 國有財產局土地：於申請建築物變更使用前或於申請新建、增建或改建前，國有財產局除先將部分「廣 11」0.01 公頃之地上物拆除騰空並由市府無償取得外，其餘應回饋之部分可以回饋區內土地作為公共設施用地或區外應由市府有償取得之公共設施用地作為回饋項目，或採繳納代金方式辦理。</li> <li>(3) 私人土地則依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。</li> </ol> <p><b>【其他說明】</b></p> <p>1. 為因應地區發展需求，未來全區提供機能如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 轉運及停車等服務機能。</li> <li>(2) 創意文化及展演活動等機能。</li> <li>(3) 消費及購物等活動機能。</li> <li>(4) 消費及學習等服務機能。</li> <li>(5) 住宿及辦公等服務機能。</li> </ol> <p>2. 本案細部計畫公共設施用地（公兒用地）於細部計畫通檢案中配合調整為車站專用區。</p>	<p>1. 本案業經市都委會 243、256 次會議審議通過，惟經內政部專案小組審查意見：「本案因涉及鐵路地下化、都市更新、細部計畫及開發方式不確定議題，建議另案循都市計畫法定程序辦理。」。</p> <p>2. 考量改善地區環境品質、促進商業活動發展並形塑都市景觀，建議採「變更回饋方式」辦理開發。</p> <p>3. 建議照案通過。</p>	依「市府研析意見」通過。

表一 「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」提案修正變更內容明細表(續四)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明	市府研析意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
新五-6	陸軍兵工配件廠	中密度住宅區 4.85 公頃		1.陸軍兵工配件廠已無軍事需求，且本基地面積大且完整，為配合國家圖書館南部分館設置用，故變更機關用地。 2.本案已與國防部完成協商，同意以「機 79」機關用地無償捐贈市府，列入一-4 案變更商業區及四-4 案變更觀光藝文商業專用區之義務負擔。	【附帶條件】 1.未來一-4 案之「商 131」商業區及四-4 案之觀光藝文商業專用區開發前，本案之「機 79」機關用地應先由地主將地上物拆除騰空並由市府無償取得。 2.未來應與所包圍古蹟保存區整體規劃設計。 【其它說明】 機關用地供國家圖書館南部分館使用。	1.本案業經內政部都市計畫委員會專案小組決議：「本案除未來應與所包圍古蹟保存區整體規劃設計外，以及附帶條件「並將土地完成無償捐贈」，為避免國有地處分適法性爭議，請修正為「並由市府無償取得」外，其餘准予通過」。 2.惟為積極爭取國家圖書館南部分館設置於本市，並配合國家圖書館南部分館設置所需面積將本案由原「公園用地」調整為「機關用地」。 3.建議照案通過。	依「市府研析意見」通過。
		商 1 商業區 0.79 公頃	機 79 機關用地 5.64 公頃				
新六-1	本計畫區	中密度住宅區 0.68 公頃		配合兵工配件廠整體開發，調整原 A-10-20m 細部計畫為主要計畫道路。		1.本案業經市都委會 243 次會議審議通過，惟本市都市計畫委員會專案小組審查中西區主要計畫通盤檢討之會議結論：計畫道路之層級非僅單就其寬度可予以界定，應從整體路網系統與土地使用分佈情形，以及考量各計畫道路應有功能及使用特性，故宜於全市性主要計畫通盤檢討案予以整體檢討調整較為妥適。故本案僅就兵工配件廠內原 A-10-20m 細部計畫道路調整為主要計畫道路。 2.本案業經內政部都市計畫委員會專案小組決議：「建議照案通過。」 3.建議照案通過。	
		商 1 商業區 0.06 公頃	道路用地 0.74 公頃				

表一 「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」提案修正變更內容明細表(續五)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明	市府研析意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
新 七-1	計畫區東側計畫範圍  (臺南市土地)	中密度住宅區 0.37 公頃  低密度住宅區 0.02 公頃  宗(專)8宗教專用區 0.03 公頃  河川區 0.33 公頃  機 64 機關用地 0.03 公頃  道路用地 0.01 公頃		1.本計畫區東側與臺南縣為界，經套繪臺南市地籍圖檢測後，發現部分地區地籍線與計畫範圍線不吻合，故依臺南市地籍範圍線修正本計畫範圍。  2.原計畫範圍內非屬臺南市地籍之土地，恐涉及縣市交界之未登錄地，故暫不予變更，維持原計畫，俟臺南縣市完成地籍重測作業，並辦理未登錄地登錄作業後，再行辦理變更。前述未變更部分除後續與臺南縣政府進行地籍測量作業外，並協調將相關土地使用管制、建築管理及納入鄰近都市計畫範圍等事項。	【其他說明】 詳圖七-1-3～圖七-1-12	1.本案業經市都委會 243 次會議審議通過，惟部分地區因與臺南市地籍圖未吻合，故重新調整依臺南市地籍範圍線修正計畫範圍，並業經內政部都市計畫委員會專案小組決議：「建議照案通過。」  2.惟變更臺南市主要計畫(配合柴頭港溪排水整治工程)案已於 96.10.23 發佈實施，故配合該案調整本案部分變更內容，以避免產生執行疑義。  3.另原計畫範圍內非屬臺南市地籍之土地，恐涉及縣市交界之未登錄地，故暫不予變更。俟臺南縣市完成地籍重測作業，並辦理未登錄地登錄作業後，再行辦理變更。  4.建議照案通過。	依「市府研析意見」通過。

表一 「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」提案修正變更內容明細表(續六)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明	市府研析意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
七-3	計畫人口	未訂定	增訂為 177,050 人	考量本計畫區未擬定計畫人口，故依臺南市主要計畫人口分派、細部計畫容納人口、台南市綜合發展計畫分派結果及各細部計畫之計畫人口總和，訂定本計畫區之計畫人口。		1.因漏列計畫人口之變更案，為避免產生執行疑慮增列本案，且經內政部都市計畫委員會專案小組決議：「本案計畫人口請以較合理之人口推估方式，考量人口成長、環境容受力及確定細部計畫可容納人口等重新檢討，下次會議簡報說明。」。 2.經檢討後建議依「各細部計畫之住宅區及1/2商業區之面積與容積率計算可容納居住人口之樓地板面積，再以每人平均居住樓地板面積50m <sup>2</sup> 」核算計畫人口，故將本案計畫人口訂為177,050人。 3.建議照案通過。	依「市府研析意見」通過。
七-4	分區及用地面積	依航空地形測量資料修正各項土地使用分區及用地面積，詳如表七-3 及表七-4。		1.早期計畫書圖製作多為人工繪製，其後才由市府或辦理通盤檢討時將其數位化，但說明書之面積並未隨數位圖檔進行修正，造成書圖面積不符，故予以修正之。 2.本計畫經彙整後，以本市北區行政轄區為界，並配合臺南市政府民國85年之航空地形測量資料修正本計畫各項分區及用地面積。		1.為避免計畫書圖不符，故本次依航空地形測量資料修正各項土地使用面積，並業經內政部內政部都市計畫委員會專案小組決議：「准予通過」。 2.建議照案通過	依「市府研析意見」通過。

表二 逾期陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情事項	台南市政府 處理意見	出席委員初步 審查意見	市府處理情形	市都委會決議
3	顏裕昌先生 95 年 3 月 8 日陳情基於大興街兩側土地使用管制關係曖昧不明、避免零星土地仍須送請都市設計審議委員會審議增加土地開發阻力，建議依道路中心及土地使用開發完整性，略為調整大興街第二種商業區北側範圍線乙案。	<p>1. 經提 95.11.21 台南市都委會第 256 次會議審查決議：酌予採納。理由：考量商業區街廓之完整性及不影響民眾權益之原則下，變更住宅區為商業區，面積 2.15 公頃，附帶條件為「依臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。</p> <p>2. 詳計畫書第七章變更內容明細表新編號一-4。</p>	本案請市府就實際商業使用需求、商業區街廓完整性及陳情人土地位置等，研提具體處理意見，下次會議簡報說明。	本案前經市都委會 256 次會議審議通過，惟經內政部專案小組審查意見：「本案請市府就實際商業使用需求、商業區街廓完整性及陳情人土地位置等，研提具體處理意見，下次會議簡報說明。」故本次考量實際商業活動分佈及商業區街廓完整性，在不損及原商業區之民眾權益之情形下，並配合細部計畫街廓，將原變更範圍由 2.15 公頃調整為 0.15 公頃，以利土地使用。	本次雖在不損及原商業區之民眾權益及配合細部計畫街廓，將變更範圍由 2.15 公頃調整為 0.15 公頃，惟並未考量街廓完整性及陳情人土地位置，故建議仍維持原 95.11.21 台南市都委會第 256 次會議審查決議：「考量商業區街廓之完整性及不影響民眾權益之原則下，變更住宅區為商業區，面積 2.15 公頃，附帶條件為「依臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。」

表二 逾期陳情意見綜理表(續一)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
12	陳情單位：國防部軍備局工程營產中心南部地區營產管理處 坐落：德南營區（臺南市北區公園段 765-1、765-2、766 地號等 3 筆土地，面積 0.1731 公頃）、台南市福利站（臺南市北區公園段 629-2、629-6、765、765-4、765-5 地號等 5 筆土地，面積 0.3125 公頃）	<p>1.本案涉及德南營區、臺南市福利站、新南營區使用（新南營區雖於本案範圍剔除，惟其人員洽公停車空間仍涉及陳情地點範圍），其中德南營區係後備司令部留守業務處於南部設置留守業務中心三處（臺南、高雄、屏東）之一，統籌掌管臺南地區軍眷之撫卹、眷補、保險與軍眷服務等工作。另福利總處臺南供配站及新南營區負責臺南地區軍、榮（遺）眷之軍眷服務、薪餉、業務費發放及國軍部隊福利品申請與配貨作業。</p> <p>2.案內機關服務範圍北至臺南縣新營市，南至臺南縣歸仁鄉，涵蓋臺南（縣）市 31 個鄉鎮，計 1 萬 3,176 戶（軍眷 1 萬 2,366 戶、遺眷 810 戶）之軍、遺眷。轄區國軍各級要保單位計 138 個單位（1 萬 2,436 員），國軍官兵健保加保、轉出、轉入、退保等各式全民健保作業、軍人團體保險、意外保險暨官兵葬厝及入祀等作業。及（1）現役官兵薪餉發放：轉補支薪單位計 143 個，每月發放人數約 1 萬 2,400 人；退役人員俸金發放作業，人數約 1 萬 6,500 餘人。（2）轉補預算支用單位計有臺南縣（市）後備司令部、空軍四四三聯隊…等 11 個單位，駐地遍及臺南縣、市。（3）軍儲業務：各類存款總戶數計有 1 萬 7,000 餘戶，存戶多為退役軍人。</p> <p>3.因服務對象部分年邁且行動不便者，為免於舟車勞頓之苦，洽公地點便利性乃為國軍服務工作之考量，且案內土地涵蓋德南營區、臺南福利站、新南營區共同使用進出入之道路、大門與軍、榮（遺）眷人員洽辦公務之停車場、每日洽公人員達 2 千人次以上，故須提供足夠停車及迴車空間，方可避免週邊道路擁塞、回堵及環境污染。</p> <p>4.案內土地座落臺南火車站週邊區域，因位置適中、方便，為利各項服務工作均能有效提供及時之服務，請考量國軍土地運用整體性，及臺南縣市軍、榮（遺）眷洽公所需，予以保留原駐地，以利持續臺南縣、市之軍、榮（遺）眷服務工作。</p>	<p>1.建議將新南營區納入，一併變更為「機關用地」，或本案維持土地原使用分區，以利土地保留運用。</p> <p>2.請考量將鄰近之「公 1」或「文小 15 公園」用地以多目標使用之方式闢建為地下停車場，並予以規劃停車空間。</p>	<p>建議不予採納。 理由如下：</p> <p>1.本案前於國防部軍備局工程營產中心南部地區營產管理處 95 年 3 月 3 日旭迢字第 0950000586 號函逕向內政部委員會陳情，並於 95 年 3 月 7 日經政委會第一次專案小組決議：「依照報部方案通過，惟為維護軍公教福利總處繼續使用之權益，本案停車場用地應俟該處已搬遷或有具體搬遷計畫後，再依法辦理取得及興闢相關事宜。」在案。</p> <p>2.查「公 1」及「文小 15」依規定得作地下停車使用，惟「公 1」及「文小 15」已開闢完成，且地下停車場開闢經費高，同時，考量市中心停車空間嚴重不足，且案地位處本市交通樞紐中心，故建議維持原變更方案。</p> <p>3.另依都市計畫法第 51 條規定，變更為停車場後仍得繼續為原來之使用，應無影響其繼續使用之權益。</p> <p>4.本案經臺南市都市計畫委員會第 243 次決議：「縮小變更範圍，僅保留公園段 765、765-1、765-2、766 地號作為停車場用地，惟案地北側國軍臺南財務組亦陳情建議變更機關用地（詳人陳 13），考量土地利用完整性，建議將福利站所有之公園段 629-2 地號土地一併變更為停車場用地，面積由原來 0.43 公頃調整為 0.47 公頃。</p>	依「市府研析意見」通過。

表二 逾期本部陳情意見綜理表（續二）

編號	陳情人及陳情事項	陳 情 理 由	建 議 事 項	市府研析意見	市都委會決議
13	國軍台南財務組 上校組長 陳武成 臺南市北區公園 段 239-2、244-2、 626、627、628、 629、630-2 地號 等 7 筆土地	<p>1.財政部 96 年 8 月 9 日台財產接字第 0963000700 號函，同意本組使用現址土地至業務結束（詳附錄），惟現行使用之土地經都市計畫編定使用分區為「商業區」，與使用現況不符。</p> <p>2.本組因任務賦予需要於民國 52 年在現址興建行政辦公大樓 1 棟，內有行政作業區、洽公區、官兵宿舍及停車場等設施，負責經營臺南市地區計台南監獄等 133 個單現(退)役官兵人員薪餉與俸金發放、國軍經費費款申撥、國庫集中支付、現金出納、軍儲業務、各項代扣款作業【如軍保費、勞保費、公保費、健保費、退撫費、聘雇及文職人員薪資所得稅、房租津貼及法院強制執行扣押薪餉償債之法院扣款等項】等財務業務。</p> <p>3.為達「使用」與「編定」相符，爰請將本組現址土地使用分區變更為「機關用地」，俾便管用合一。</p>	建議將土地使用分區「商業區」變更為「機關用地」或「行政區」使用，以符實際作業需要。	建議同意採納 理由：為達其管用合一，同意變更機關用地。	依「市府研析意見」通過。

本次提請市都委會報告內容

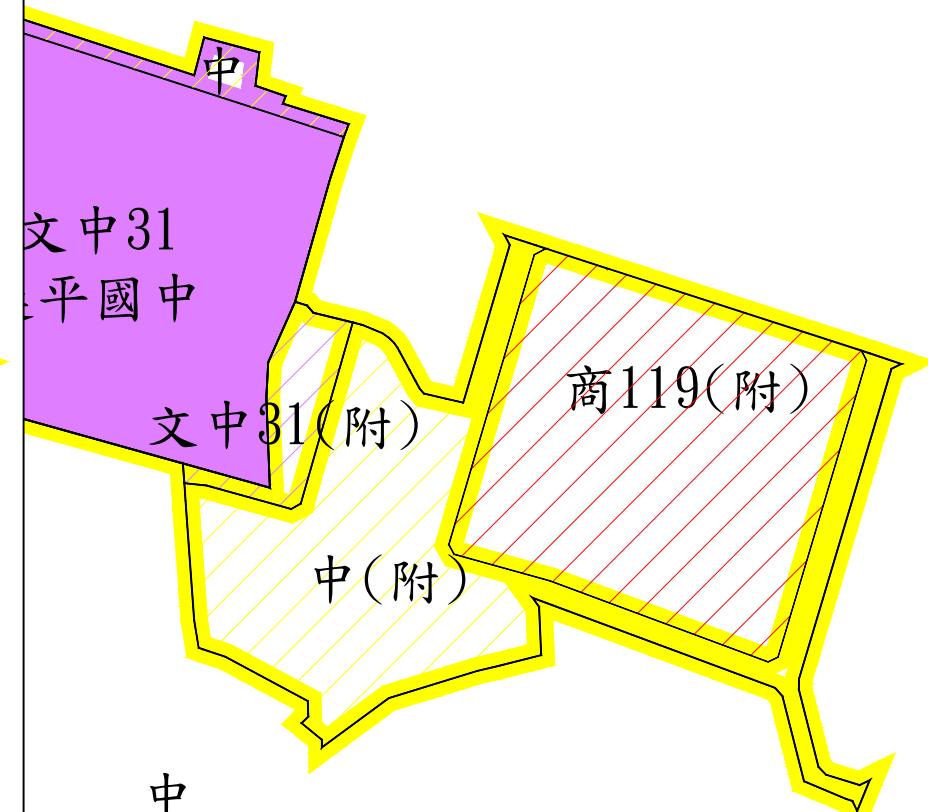
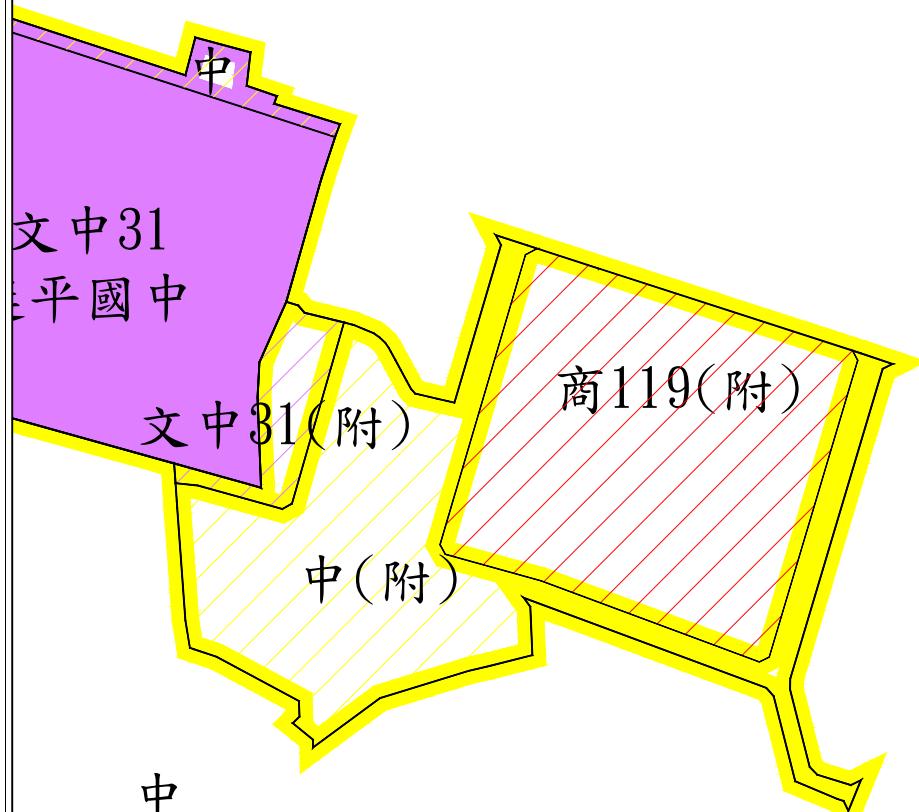


圖二-1 新一-1 案變更內容示意圖

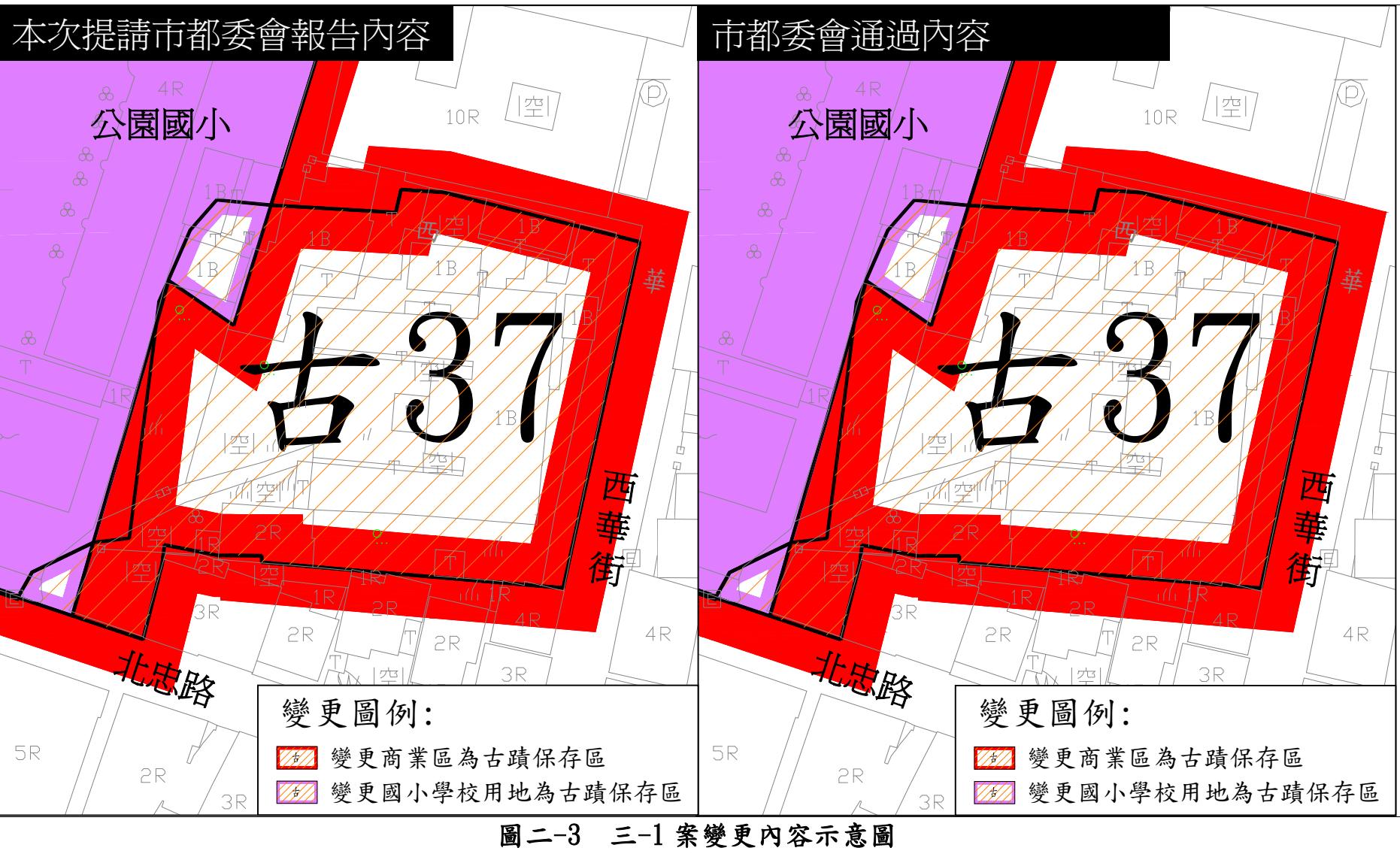
本次提請市都委會報告內容

市都委會通過內容

報告一-15



圖二-2 新新新一-3案變更內容示意圖



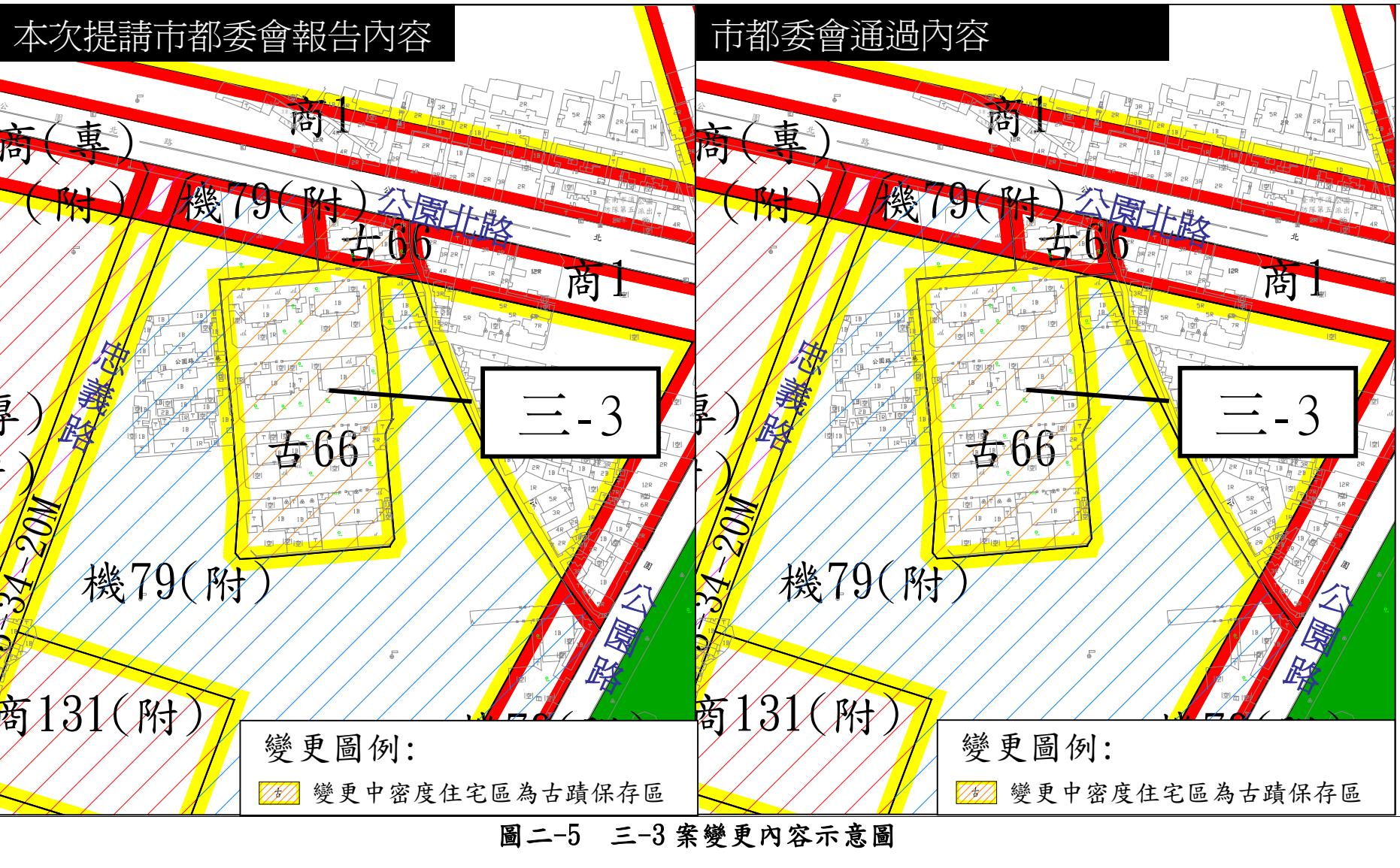
本次提請市都委會報告內容



市都委會通過內容



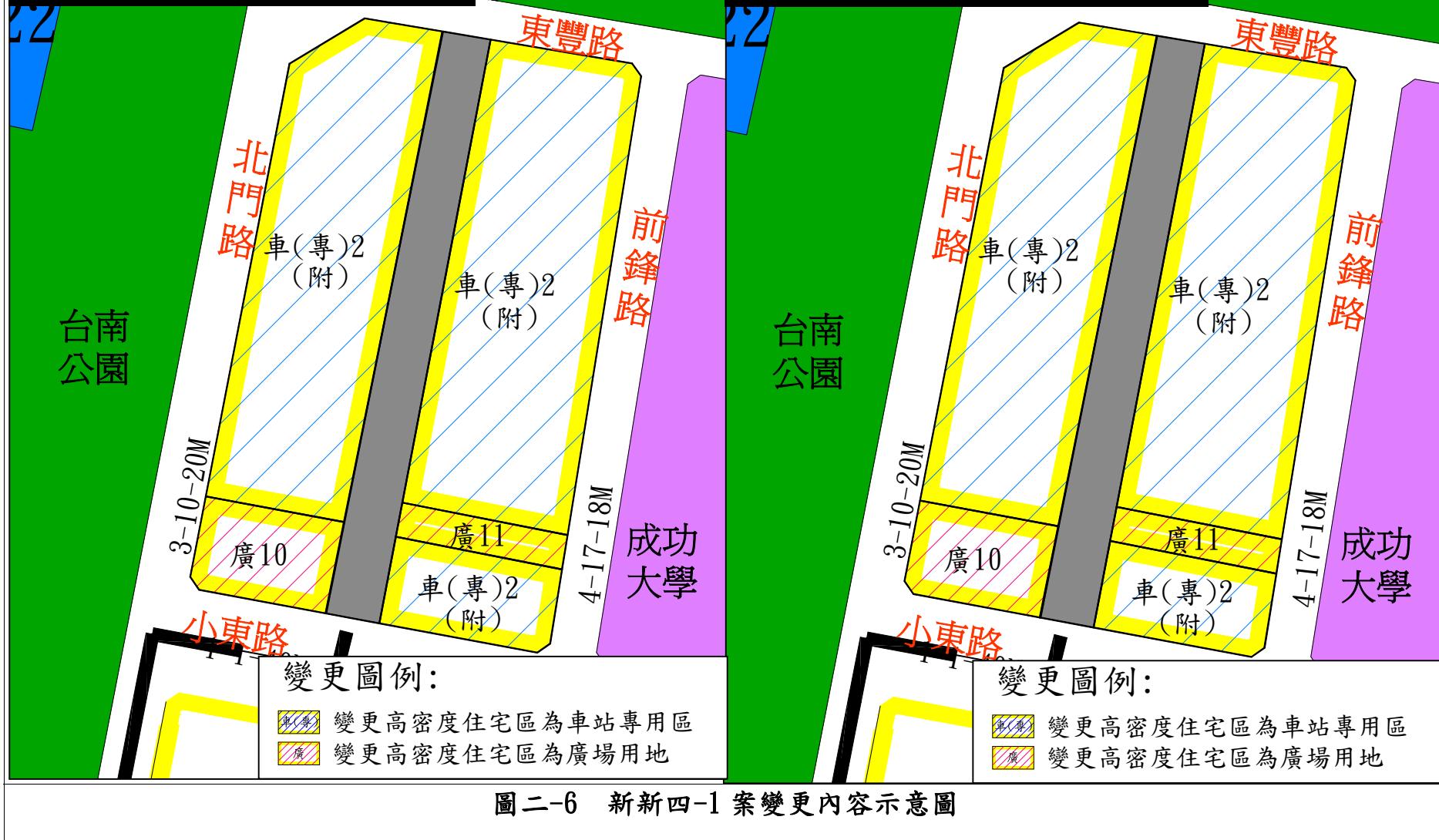
圖二-4 三-2案變更內容示意圖



圖二-5 三-3案變更內容示意圖

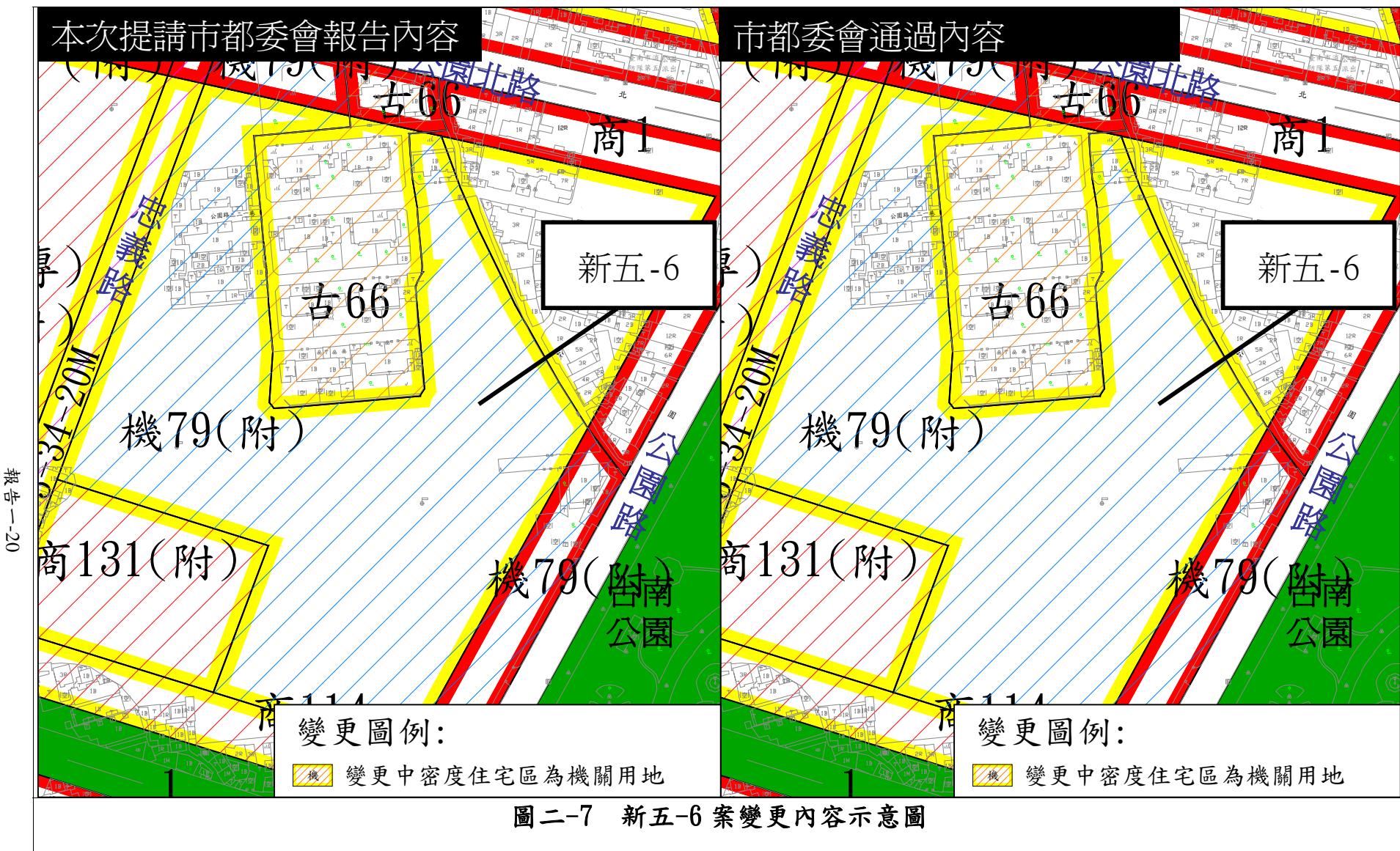
本次提請市都委會報告內容

市都委會通過內容



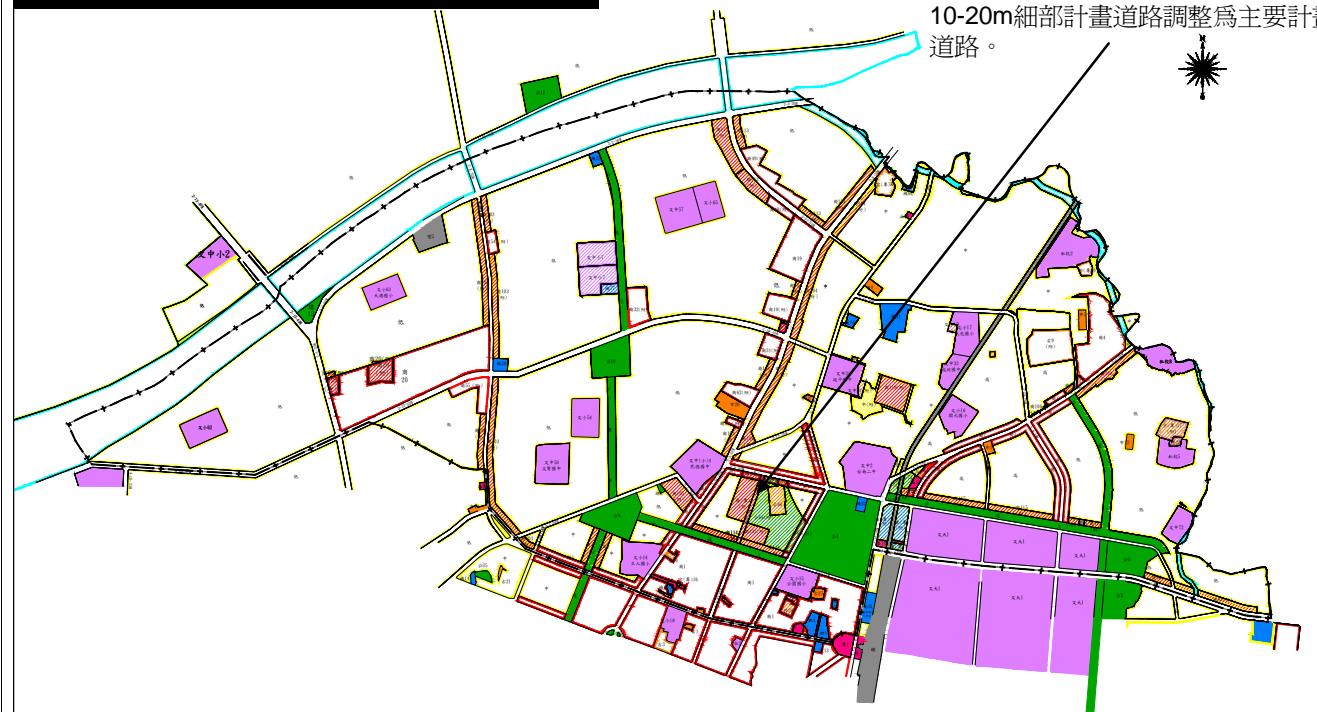
本次提請市都委會報告內容

市都委會通過內容



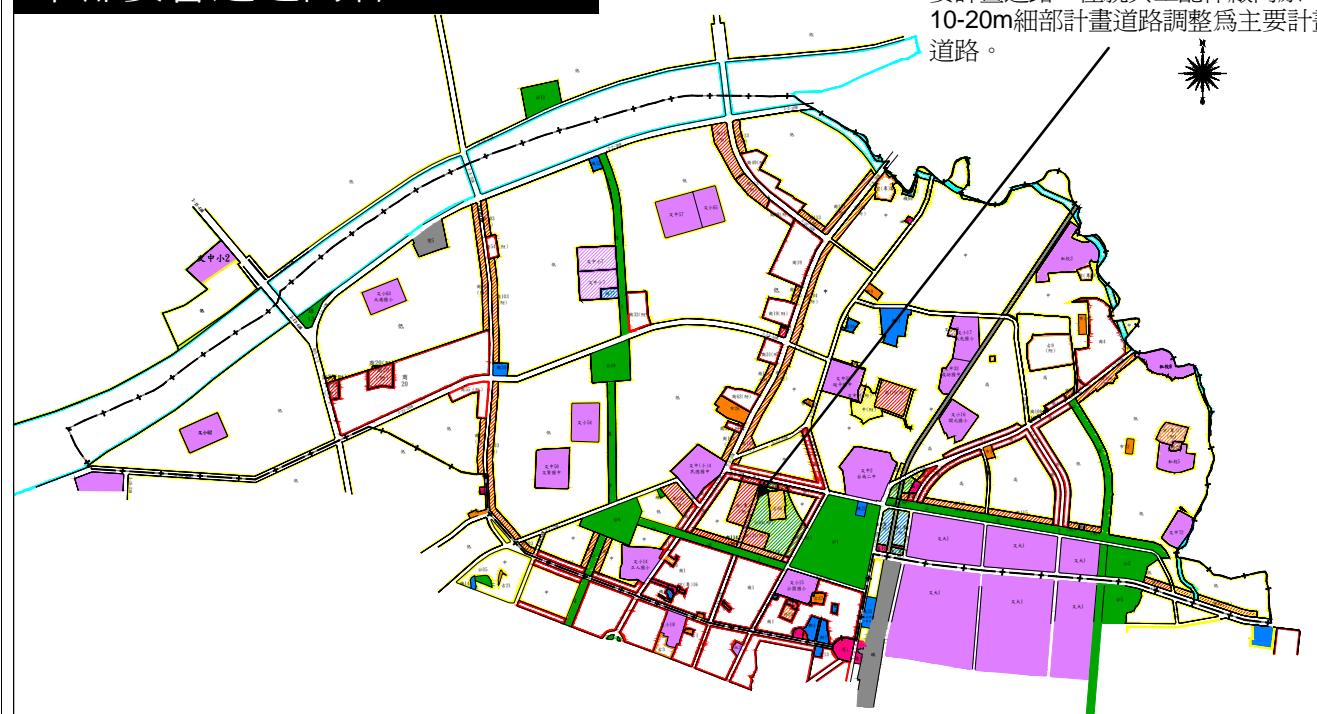
## 本次提請市都委會報告內容

取消變更12M以上細部計畫道路為主要計畫道路，僅就兵工配件廠內原A-10-20m細部計畫道路調整為主要計畫道路。



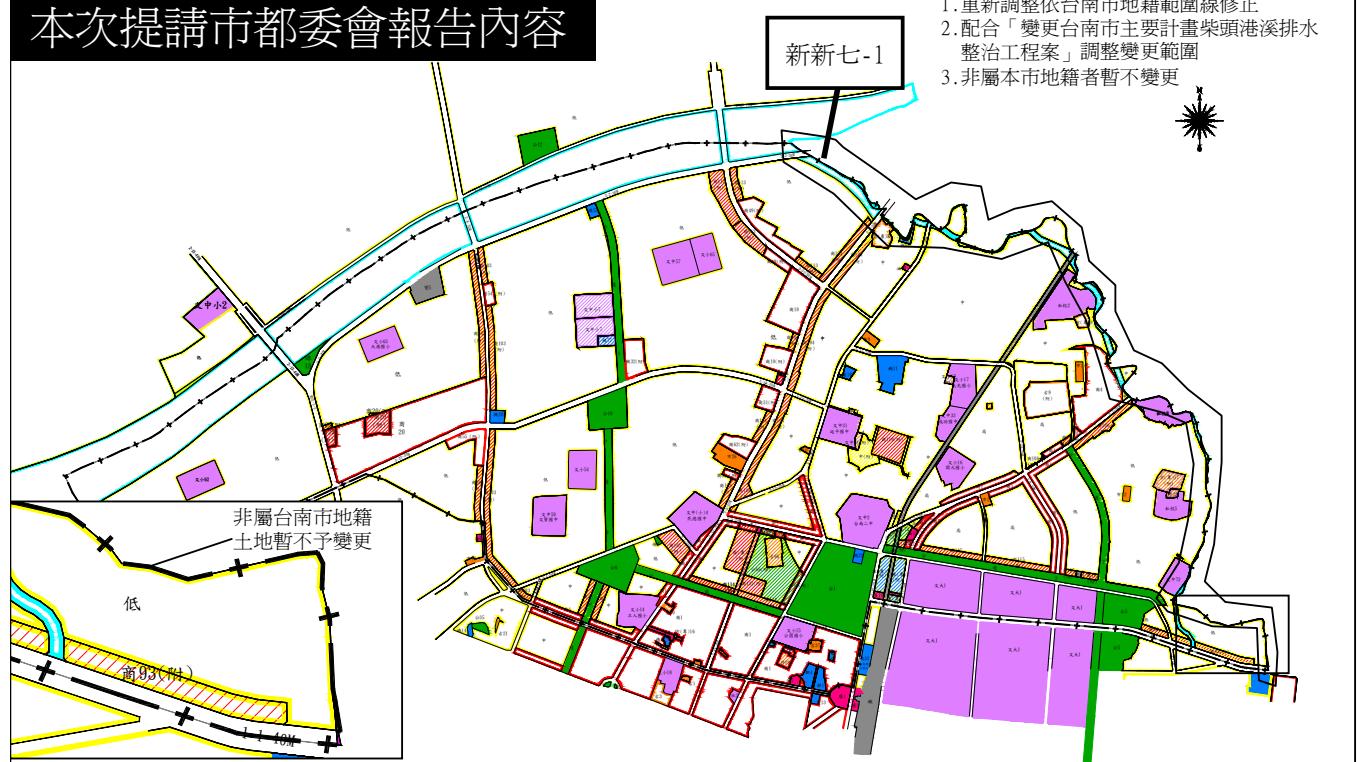
## 市都委會通過內容

取消變更12M以上細部計畫道路為主要計畫道路，僅就兵工配件廠內原A-10-20m細部計畫道路調整為主要計畫道路。

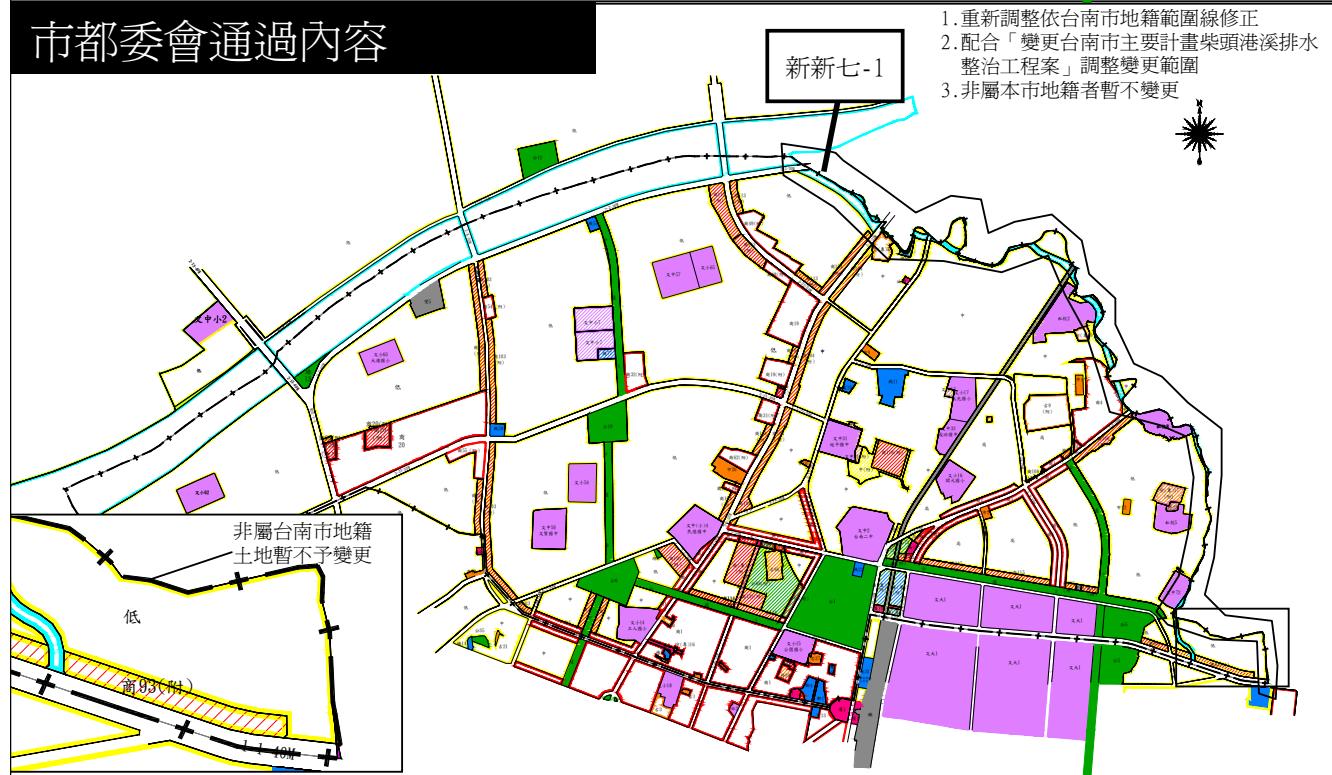


圖二-8 新六-1案變更內容示意圖

## 本次提請市都委會報告內容



## 市都委會通過內容



圖二-9 新新七-1 案變更內容示意圖

本次提請市都委會報告內容

市都委會通過內容

人陳3

人陳3

商20(附)

商20  
(附)

商20(附)

商20

和緯路  
3-23-30M

中華北路

商20  
(附)

和緯路  
3-23-30M

商20  
(附)

商20

報告一-23

圖二-10 人陳3位置示意圖

