

臺南市都市計畫委員會第 281 次會議紀錄

一、時 間：98 年 11 月 16 日(一)下午 14 時 0 分

二、地 點：十樓都委會會議室

三、主 持 人：許主任委員添財

四、審議案：共六案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

審一案：修訂「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」部分條文案

審二案：「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」再提會審議

審三案：「變更臺南市東區主要計畫 (『機 30』機關用地增列指定用途) 案」

審四案：「擬定臺南市東區（部分創意文化專用區）細部計畫案」

審五案：「變更「臺南市安南區布袋嘴(含第三、四期發展區部份)細部計畫」自辦市地重劃區部份計畫內容案」

審六案：「變更臺南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」

五、報告案：共二案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

報一案：「變更臺南市主要計畫（部分遊樂區為「機 79」機關用地）案」暫緩都市計畫審議程序報告案

報二案：「擬定臺南市安南區(「文中 25」學校用地變更為中密度住宅區)細部計畫案」依配合變更主要計畫修正報告案

六、研議案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

研一案：「擬定臺南市中西區巨唐建設公司台南案都市更新事業計畫」研議案

臺南市都市計畫委員會第 281 次委員會 審議第一案

| | |
|----|---|
| 案名 | 修訂「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」部分條文案 |
| 說明 | <p>一、依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條規定辦理。</p> <p>二、案由說明：</p> <p>1、依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條規定：直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。依第 8 條規定：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，位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。</p> <p>2、本市為辦理容積移轉案件，於 94 年 4 月 15 日依「都市計畫容積移轉實施辦法」訂定「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」經本市都市計畫委員會審議通過並發布實施（附件二），依該要點第 6 條，目前本市開放之容積接受基地為：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 都市計畫指定之地區為限，其基地應臨接 8 公尺以上計畫道路且面積應超過 300 平方公尺。 (2) 基地臨接 15 公尺以上計畫道路，其面寬達 15 公尺以上且面積達 1,000 平方公尺以上，並經本市都市設計審議委員會審議通過。 (3) 基地臨接 15 公尺以上計畫道路，其面寬達 15 公尺以上且面積達 1,000 平方公尺以上，並面臨河川區、河道用地、已開闢完成之面積 5 公頃以上公園或路寬 40 米以上公園道者不在此限。 <p>3、為公共設施保留地得以順利取得興闢，提昇都市環境品質，並紓解政府財政負擔；面臨寬廣地域之基地得適度增加容積，促進基地有效利用，同時都市增加公共空間，改善環境品質之目的。建議修正「都市計畫容積移轉實施辦法」如下：(附件一)</p> <p>有關本市容積接受基地建議修正如下：(第 6 條)</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 都市計畫指定之地區。 (2) 都市計畫劃設之住宅區建築基地臨接 8 公尺以上之計畫道路，且面積達 300 平方公尺以上者。 (3) 都市計畫劃設之其他使用分區建築基地臨接 15 公尺以上計畫道路，且面積達 1,000 平方公尺以上者。 <p>有關提都市設計審議規定建議修正如下：(第 7 條)</p> <p>依本辦法申請容積移轉之土地，應經本市都市設計審議委員會審議通過。</p> |
| 決議 | 照案通過 |

臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點條文修正對照表 -9811

| 現 行 條 文 | 修 正 條 文 | 說 明 |
|--|--|---|
| <p>六、本市容積接受基地應以都市計畫指定之地區為限，其基地應臨接 8 公尺以上計畫道路且面積應超過 300 平方公尺。另基地臨接 15 公尺以上計畫道路，其面寬達 15 公尺以上且面積達 1,000 平方公尺以上，並經本市都市設計審議委員會審議通過，或基地臨接 15 公尺以上計畫道路，其面寬達 15 公尺以上且面積達 1,000 平方公尺以上，並面臨河川區、河道用地、已開闢完成之面積 5 公頃以上公園或路寬 40 米以上公園道者不在此限。</p> | <p>六、本市容積接受基地應下列地區為限：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 都市計畫指定之地區。 (二) 都市計畫劃設之住宅區建築基地臨接 8 公尺以上之計畫道路，且面積達 300 平方公尺以上者。 (三) 都市計畫劃設之其他使用分區建築基地臨接 15 公尺以上計畫道路，且面積達 1,000 平方公尺以上者。 <p>前項規定，如計畫說明書或相關法令另有限制、禁止者，應從其規定。</p> | <p>為公共設施保留地得以順利取得興闢，增加都市公共空間，提昇都市環境品質，並紓解政府財政負擔，放寬面臨寬廣地域之基地得適度增加容積。</p> |
| <p>七、依本辦法、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，超過其基準容積百分之八十之土地應經本市都市設計審議委員會審議通過。</p> | <p>七、依本辦法申請容積移轉之土地，應經本市都市設計審議委員會審議通過。</p> | <p>為都市生活環境品質，建立審查機制。</p> |

臺南市都市計畫委員會第281次會議

審議第二案

| | |
|----|--|
| 案名 | 「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」再提會審議 |
| 說明 | <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、辦理緣起與依據：</p> <p>「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」業經臺南市都市計畫委員會98年8月27日第279次會議審議修正通過。</p> <p>本次主要針對前揭案中五件人陳案件(其中一案為第279次會議後提出)及一案涉及都市設計審議規範執行之疑義，爰再提會討論說明如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 人陳編號一-10(併人陳一-19)、一-12等二案，依市都委會279次會議附帶決議：「請陳情人於98年9月27日前取得道路沿線兩側土地所有權人同意並提送市府辦理，則同意採納，否則維持原計畫。」；然該二案陳情人並未於98年9月27日前檢附案地沿線兩側土地所有權人同意書過府，爰依前揭決議維持原計畫內容，並再提本次會議報告說明。 (二) 人陳編號二-8案建議將公(兒)用地變更為住宅區，經市都委會279次會議決議：「未便採納，俟中西區公兒用地符合通盤檢討標準後，再予提會討論是否取消」；會後陳情人再向本府提送補充陳情資料，爰再提會審議。 (三) 人陳編號三-6案(279次會議後新增)係為72年間「變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案」中，由中密度住宅區變更為商業區所擬定之附帶條件：「商業區應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時予以劃設停車場用地」，然迄今時空環境已不同，且附帶條件亦限制案地發展，擬於「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」擬定細部計畫，依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更商業區申請規範」修正附帶條件及併同變更主要計畫，於提本次會議審議通過後，將依變更主要計畫相關法定程序辦理。 (四) 本案都市設計審議規範第14條第一項內容，本府都市發展處都市設計科於279次會議後提出執行疑義，爰再提本次會議討論。 <p>三、辦理過程</p> <p>「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」之辦理過程如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 公告徵求民眾意見： 96年9月5日以南市都計字第09616552200號函公告自96年9月7日起至96年10月6日止計30天，並刊登於96年9月7、8、9日聯合報。 (二) 公開展覽： 本案已於98年4月8日以南市都劃字第09816504280號函公告，公開展覽日期自98年4月9日起至98年5月9日止計30天，並刊登於98年4月9、10、11日之中華日報，期間於98年4月27、28、29日三天分別於臺南市政府一樓訓練教室、中西區公所(舉辦兩場)舉行說明會。 (三) 專案小組審議： <ul style="list-style-type: none"> 1. 98年6月5日第一次專案小組聽取簡報會議。 2. 98年7月24日第二次專案小組聽取簡報會議。 3. 98年8月5日第三次專案小組聽取簡報會議。 4. 98年8月12日第四次專案小組聽取簡報會議。 (四) 市都委會審議 |

| | |
|----|--|
| | <p>98年8月27日第279次委員會議審議「修正通過」。</p> <p>(五)依據98年8月27日第279次會議決議：</p> <p>本次提會討論內容若超出「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」公開展覽範圍，將依據都市計畫法第19條規定，補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則逕由市府核定，免再提會討論；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。</p> <p>四、檢附資料：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)人陳編號一-10(併人陳一-19)案說明資料。 (二)人陳編號一-12案說明資料。 (三)人陳編號二-8案說明資料。 (四)人陳編號三-6案(279次會議後新增)說明資料。 (五)都市設計審議規範第14條(279次會議後)建議修正內容資料。 <p>五、以上提請委員會審議。</p> |
| 決議 | <p>一、本案修正通過，修正內容詳附表「市都委會決議綜理表」之「臺南市都委會決議欄」。</p> <p>二、本案已超出原公開展覽範圍，建議依照都市計畫法第19條規定，補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則逕由市府核定，免再提會討論；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。</p> <p>三、為避免影響民眾權益，得視實際發展需要，分階段由市府核定後，依法公告發布實施。</p> |

附件一 人陳編號一-10(併人陳一-19)案說明資料

議案一-3

| | | |
|---|---|---|
| <p>陳情人及 陳情位置</p> | <p>陳情人： 陳松山等 18 人 陳情位置： 開山路 235 巷(C-28-6M 計畫道路)</p> | <p style="text-align: center;">陳情位置示意圖</p> |
| <p>陳情理由</p> | <p>一、開山路 235 巷周邊已有樹林街 可連接大同路與開山路，實無 必要再劃設此條計畫道路。 二、市府應考量將電纜地下化，以 降低對交通阻礙。</p> | |
| <p>建議事項</p> | <p>建議取消 C-28-6M(CD-22-6M)計 畫道路。</p> | |
| <p>市都委會 第 279 次 會議決議</p> | <p>因本案未符計畫道路調整審議原 則，附帶決議如下：請陳情人於 98.9.27 前取得道路沿線兩側所有 權人同意並提送市府辦理，則同意 採納，否則維持原計畫。</p> | |
| <p>本次提會 緣由</p> | <p>一、開山里里長業於 98.9.16 開山 聖教會召開「C-28-6M 計畫道 路取消說明會」；並於會後函 送意見書到府。 二、陳情人未於 98.9.27 前檢附案 地沿線兩側土地所有權人同 意，爰依前揭決議維持原計畫 內容，並再提本次會議報告。 三、土地兩側所有權人同意示意圖 如附件一-1。</p> | |

附件一-1

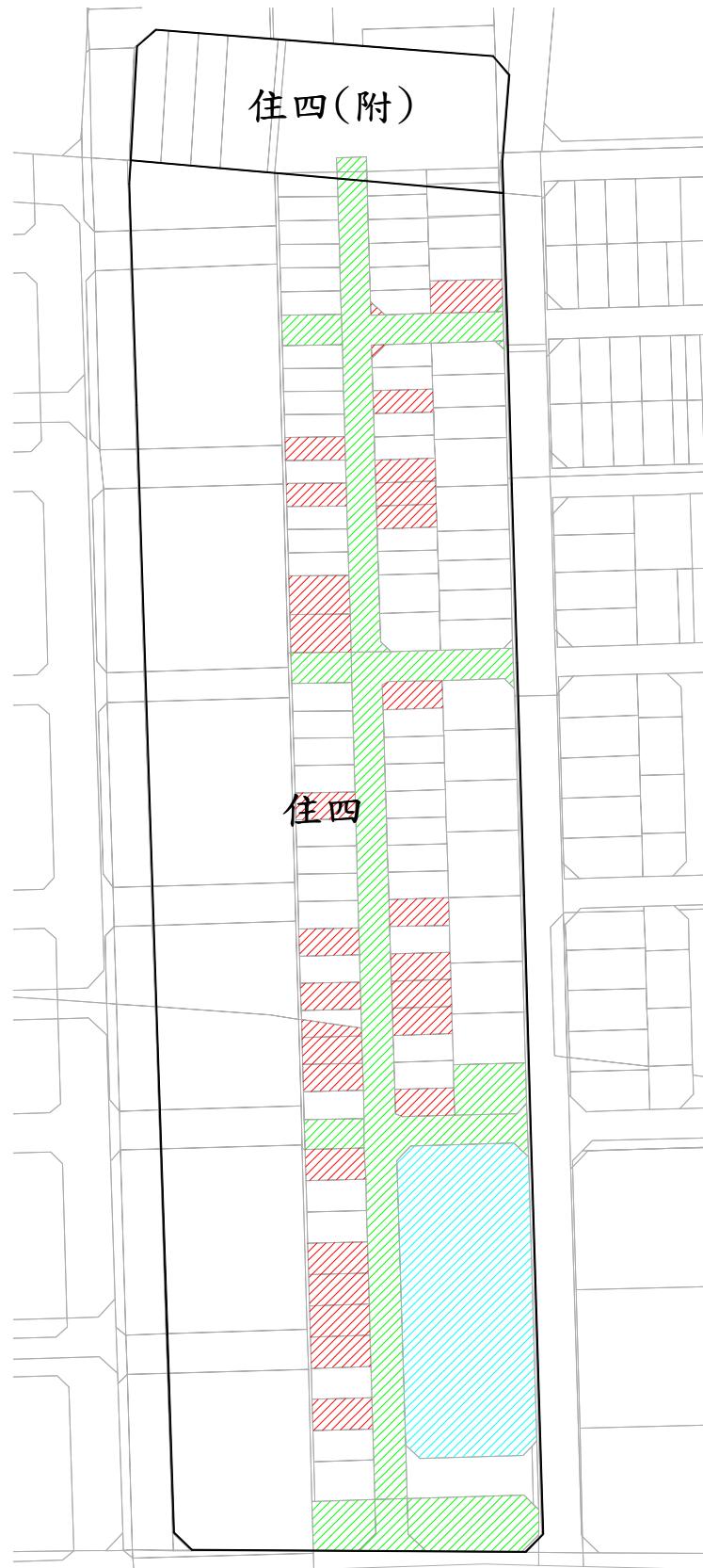
附圖一-1



附件二 人陳編號一-12 案說明資料

| | | |
|--------------|---|---|
| 陳情人及 陳情位置 | <p>陳情人： 黃南元等8人</p> <p>陳情位置： 頂美段 689-41 地號等八筆土地</p> | <p style="text-align: center;">陳情位置示意圖</p> |
| 陳情理由 | <p>一、陳情人所列土地做為社區內通行巷道已行之有年，對於社區日常出入極為重要。</p> <p>二、希望市府將既成之巷道變更為計畫道路，納入都市計畫管制，使地主權益得以確保。</p> | |
| 建議事項 | 建議將陳情人所列8筆土地變更為計畫道路。 | |
| 市都委會 | | |
| 第 279 次 | | |
| 會議決議 | | |
| 本次提會 緣由 | <p>一、陳情人並未於 98.9.27 前檢附案地沿線兩側土地所有權人同意書過府，爰依前揭決議維持原計畫內容，並再提本次會議報告。</p> | |
| | <p>二、土地兩側所有權人同意示意圖如附件二-1。</p> | |

附件二-1



同意



不同意



部份同意、部份不同意

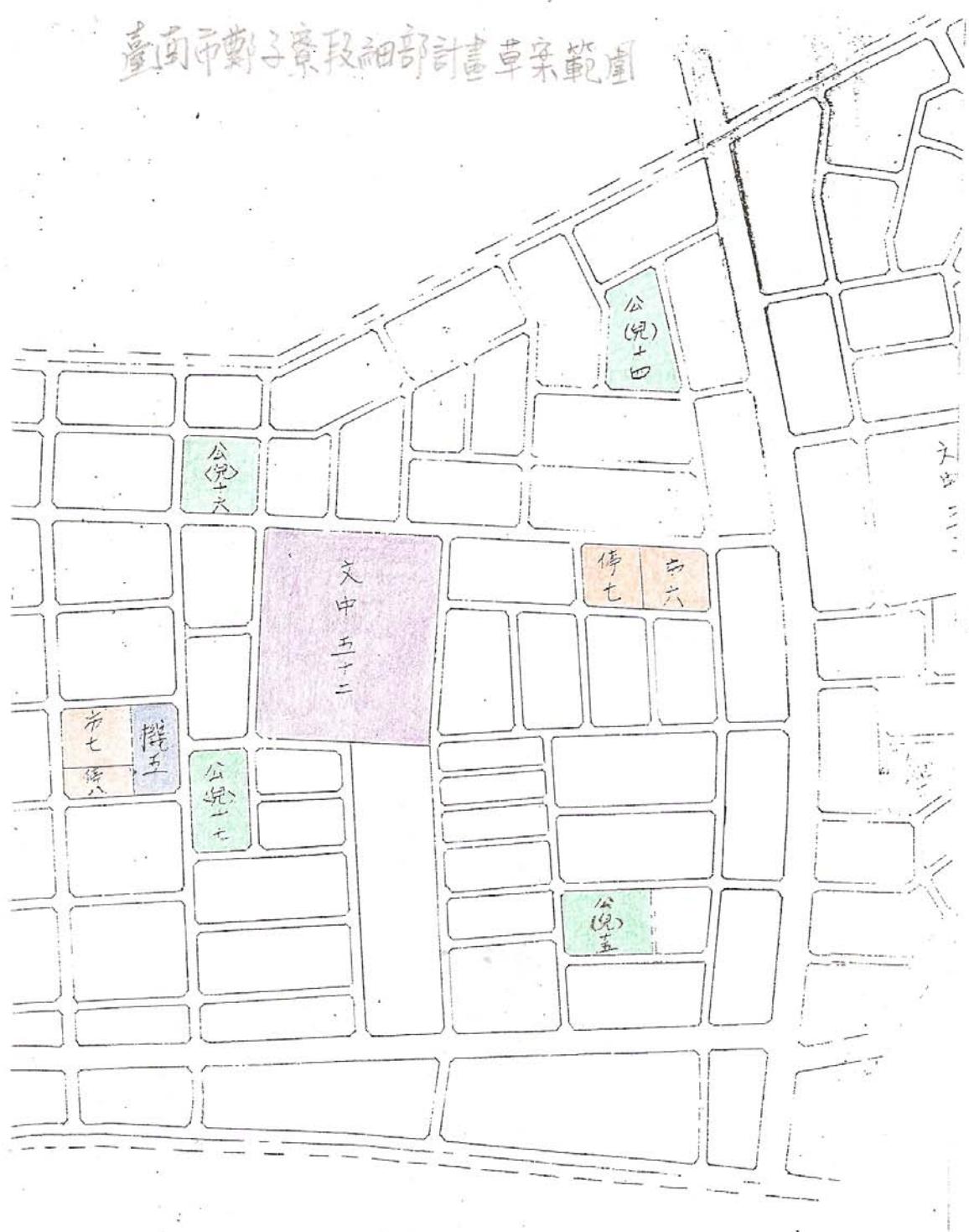
附件三 人陳編號二-8 案說明資料

| | | |
|-------------------------|--|---|
| 陳情人及 陳情位置 | <p>陳情人： 黃富雄等九人</p> <p>陳情位置： 頂美段 196-16 等 40 筆地號</p> | <p style="text-align: center;">陳情位置示意圖</p> |
| 陳情理由 | <p>一、案地於 74 年 5 月 6 日發布實施之「擬定臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫案」劃設為「公(兒)15」用地，迄今已 20 餘年，市政府仍未徵收開闢，對地主權益影響甚大。</p> <p>二、目前該用地西側已有一塊公(兒)用地(約 0.84 公頃)，對鄰近社區而言已足夠使用，民等土地已無必要再作為公(兒)用地使用。若仍作公(兒)用地將會形成同質性公共設施過度集中設置情形，如此規劃，實為浪費公帑。</p> <p>三、有鑑於此，希望市府能透過本次通盤檢討將該處公(兒)用地變更為住宅區，使土地利用夠為妥當。</p> | |
| 建議事項 | <p>一、建議變更為住宅區，並願依「臺南市都市計畫(第四次通盤檢討)案」訂定之臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範回饋 40% 公共設施予市政府。</p> <p>二、回饋 40% 公共設施土地依臺南市回饋規定辦理，回饋部分採等值之公共設施用地移轉登記給政府。</p> | |
| 市都委會 第 279 次 會議決議 | 未便採納，俟中西區公兒用地符合通盤檢討標準，再予提會討論是否取消。 | |

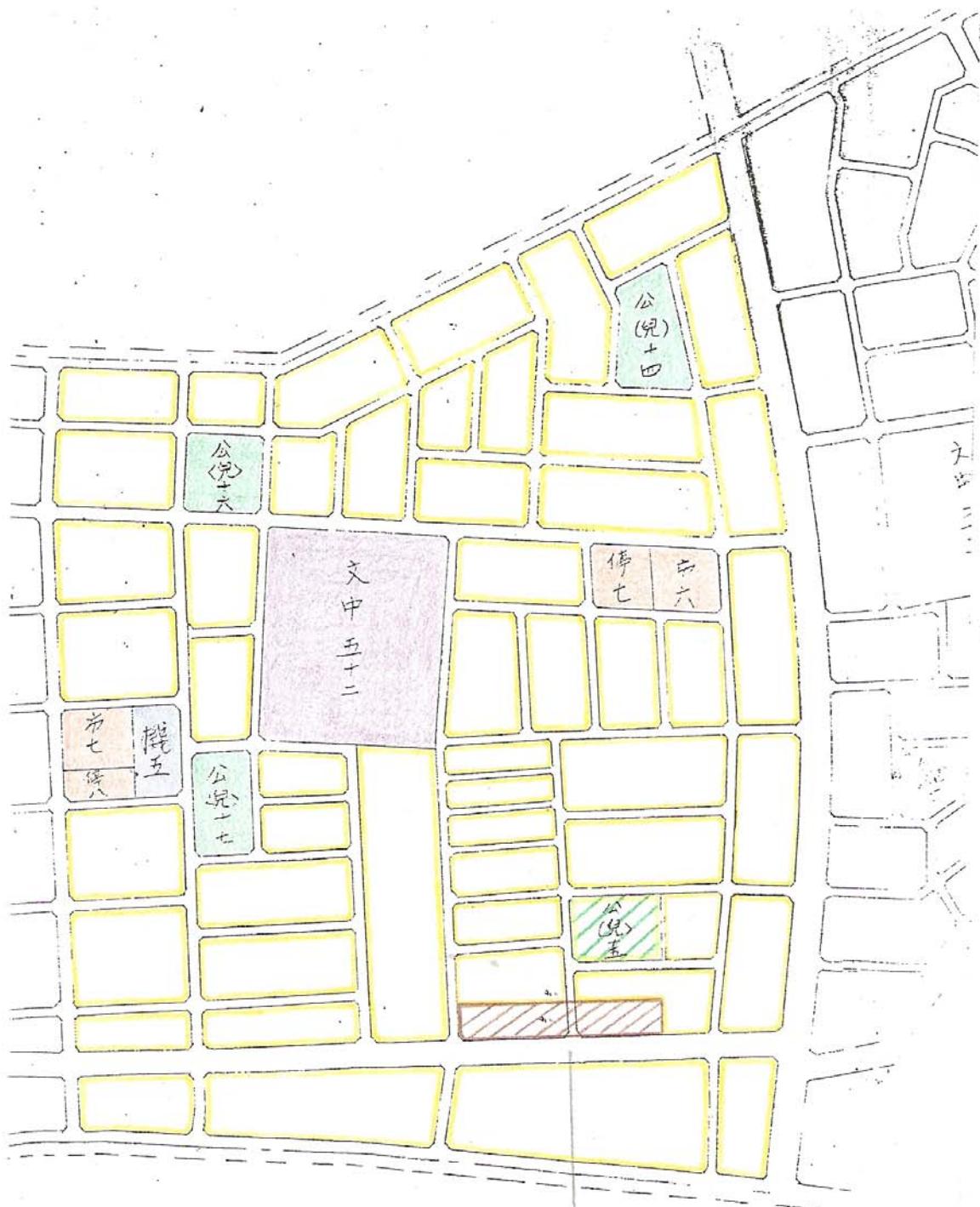
陳情人再提陳情意見(98年10月2日函)

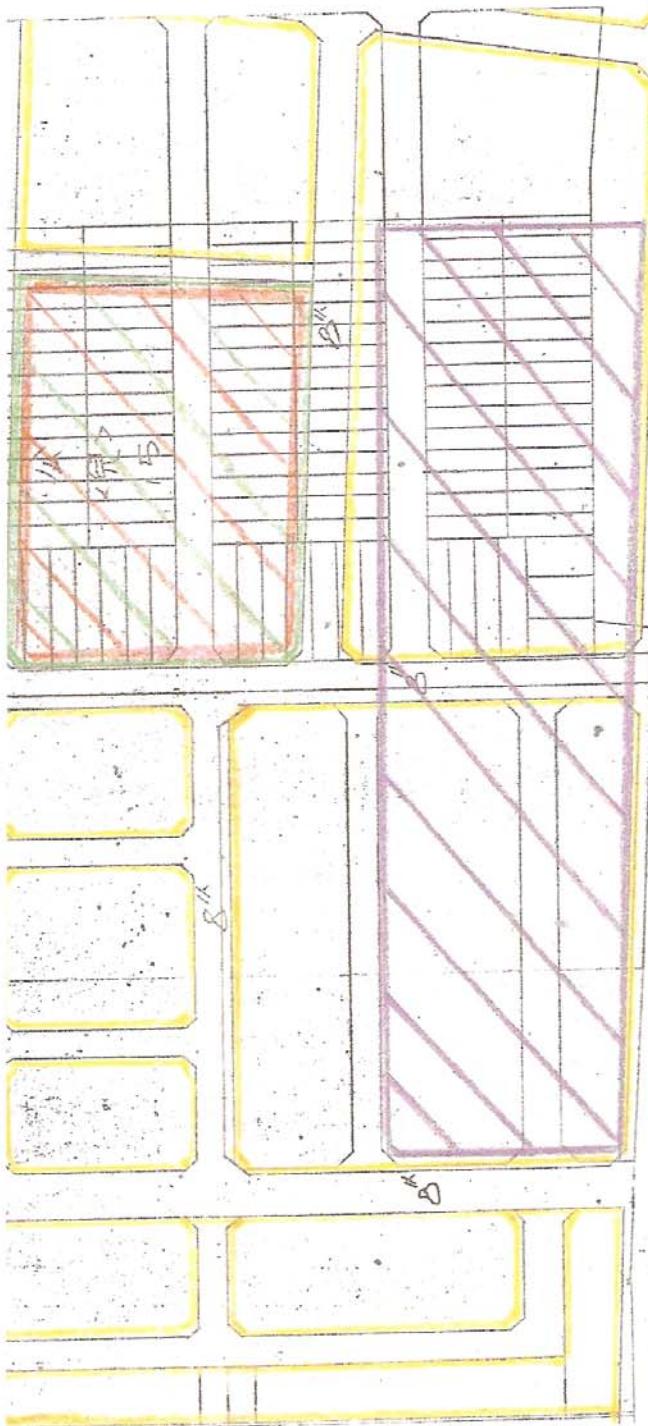
- 一、原「擬定臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫案」公展草案僅於頂美二街東側劃設一面積約0.47公頃之「公(兒)15」公兒用地(如附件三-1、附件三-2所示)，於審議期間市府擬將「公(兒)15」公兒用地變更至民權路四段北側，面積約0.97公頃；然經台南市都市計畫委員會第75、76次會議審議後，報台灣省都委會審議時之計畫內容如現行都市計畫所示，市都委會審決之計畫內容並無通知土地所有權人，以致報省都委會審議時，陳情人再提陳情意見已無法改變經市都委會審定之內容，市府於變更原公展草案後並無善盡通知土地所有權人，導致民等九人權益嚴重受損。
- 二、依據市都委會第75、76次會議決議內容(如附件三-3)，市都委會係依據陳錦珠等22人所提之陳情意見，決議將頂新建設公司規劃開發之頂美花園社區內之高爾夫練球場、頂美翠湖、兒童遊樂場、網球場等範圍規劃為「公(兒)15」公兒用地，針對前述決議說明如下：
- 1.陳情位置之土地業已於民國62年完成分割，且於同年售予陳錦珠等人，而當時鄭子寮地區並未擬定都市計畫。
 - 2.依據當時土地分割情形，並非規劃作為高爾夫球場之用。
 - 3.另高爾夫練球場、頂美翠湖、兒童遊樂場、網球場等為頂新建設於民國65年之後所提之廣告內容，係為頂新建設公司未來運動設施規劃方向，然當時因法令限制及景氣因素，致使頂美花園建案取消頂新建設公司亦辦理歇業；且當時頂新公司並無與地主簽訂任何開發契約，明訂前述廣告中之規劃設施內容；故不能僅就一方陳情及一紙廣告內容即將都市計畫作如此規劃。
- 三、原「擬定臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫案」公展草案於頂美二街東側劃設一面積約0.47公頃之「公(兒)15」公兒用地，即表草案提出前已充分考量當地公共設施之供需，且劃設面積亦已足夠；後於審議期間市府擬將「公(兒)15」公兒用地變更至民權路四段北側，面積約0.97公頃，直至現行「公(兒)15」公兒用地已規劃達1.23公頃；另依據發佈實施之「擬定臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫案」，所劃設之公園兼兒童遊樂場用地已超過通盤檢討標準甚多(如附件三-4)；陳情人深感公共開放空間增加對都市環境品質提升有極大助益，然於部分地區規劃過量之公共開放空間，且政府亦無財源可徵收開闢，則將造成資源浪費、市府財政負擔加重及嚴重影響土地所有權人權益。
- 四、目前「公(兒)15」公兒用地已徵收開闢面積0.84公頃(西南側，西湖公園)，已足敷周邊社區居民使用；另「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」於市都委會第279次會議中已審議通過取消D-94-8M計畫道路，計畫道路取消後以南北兩側巷道通行，將使西側尚未開闢之「公(兒)15」公兒用地被切割成數塊，整體效益嚴重降低。
- 五、期盼市府在兼顧都市環境品質、考量政府財源負擔、及維護市民合法權益之基礎下，同意民等依據「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」，將「公(兒)15」公兒用地變更為住宅區，民等亦將依照規定回饋40%之公共設施用地予市政府，如此不但可免除開放空間過渡集中之資源浪費情形，亦可以民等回饋之公共設施用地加速都市公共設施之開闢，及降低市府財源負擔。

附件三-1 原「擬定臺南市北區鄭子寮地區細部計畫案」公展草案



附件三-2 原「擬定臺南市北區鄭子寮地區細部計畫案」公展草案與擬變更內容示意圖





表示學校預定地(文中所指)

表示草案中之住宅區

表示原草案中(公兒十五)兒童遊樂場之位置

表示市府擬定變更(公兒十五)之新位置

附件三-3-1 台南市都市計畫委員會第75次會議決議

| 23 | 24 | 25 |
|---|---|---|
| 黃富雄 等 32 人 | 魏任楊 林寶麗 鄉珍珠 人 | 陳錦珠 等 22 人 |
| (1) C - I 用原北幹線排水溝劃設以配合東側之 E - I 七二一廿三 M 計畫道路南移利，以免產生騎型路口或縮小北岸道路面寬度為公尺。 | -862 規畫為公兒 15 用地不當，請修正 -863 新建設公司規畫之頂美花園社 -864 ～。 -399 鄭子寮段 -297 1 -363 342 -378 1 -388 342 -855 -292 -856 1 | 鄭子寮段 -297 1 -363 342 -378 1 -388 342 -855 -292 -856 1 |
| 10. 寬度為公尺。自現北幹線排水溝劃設以配合東側之 E - I 七二一廿三 M 計畫道路南移利，以免產生騎型路口或縮小北岸道路面寬度為公尺。 | D - 60 - 10. M 請廢除計畫道路，改利用東側 10 公尺處原有既成道路及橋樑，以免浪費公幣及損害人民之財產。 | (2) 未建築部份請依前聯審通過道路系統納入規畫。 |
| • 為北草十界五向公南之尺規道寬劃路 | C - 3 說繪為用園、場之廣美司以明圖住地規綱兒，高告花規頂。提宅，畫球童頂爾內園劃新下區餘爲場遊美夫所社開建次，修公等樂翠練劃區設設會並改兒範場湖球設之頂公 | 維持原計畫案。照異議案通過規劃為十公尺寬。 |
| | | |
| | | |
| | | |

第 75 次

臺南市都市計畫委員會第76次會議紀錄

一、時間：民國72年7月11日（星期一）下午三時

二、地點：工務局會議室

三、主持人：蘇南成

紀錄：鍾忠賢

四、出席：張藤林、楊家寶、吳振福、黃秋月、舒名吉、張銘澤、陳式籌等

賴定國、張俊彥、陳天源、白龍芽、薛文鳳、陳慶吉、邱漢生

五、都市計畫課出席人員：侯伯瑜、黃進丁、洪春堂、蔡桂芳

六、討論事項：

（1）案由：審議「擬訂臺南市北區鄭子寮地區細部計畫案」，公民或團體意見摘要表第6案之1及第27案，內容詳述如后：

(1) 意見摘要表第6案之6依第74次都委會決議，照原議案通過。

惟在修正計畫圖說時發現 A₅₇~8M 計畫道路並非如陳情人於異議書附圖所指之大興街 40 巷，因此，第 6 案之6 A₅₇~8M 部份再提請重新審議。

(2) 意見摘要表第 27 案依第 75 次都委會決議，繪圖再提請審議
決議：(1) 意見摘要表第 6 案之6、第 74 次都委會紀錄修改案，A₅₇~8M 雜物原計畫，其餘照原議案通過。

(2) 意見摘要表第 27 案第 75 次會議紀錄修改案：照繪提修正圖
通過（即頂新建設公司規劃開發頂美花園社區廣告之高爾夫
練球場與 D₅₇~8M 以南至 C₅₃~2M 間之街廓被剝為公用地，其餘

修改為住宅區)。

臨時動議：

張藤林委員：C₃-23M東段與E₁-23M並不銜接，又全線與D₅-23M（安平路）相近且平行，似無規劃23公尺之必要，建議將該道路兩旁縮小。又C裡規劃之道路系統缺全興安平區之聯繫，建議本會予以考慮修正。

決議：① C₃-23M依公告草案之道路北界向南規劃為15公尺，並向西延伸連接C₅-1-20M（主要計畫33-21-20M之道路）。

② C₅-23M依公告草案之道路西界向東修正為15公尺，並向南延伸至安平區本市第一期重劃區。

附件三-4 「擬定臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫案」公共設施檢討

計畫人口：63,100 人

| 項目 | 面積 (公頃) | 檢討標準 | 需要面積 (公頃) | 不足或超過 面積(公頃) |
|------------|------------|--|--|-----------------|
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 20.04 | 1.公園： $P \leq 5$ 萬人，0.15 公頃/千人。 5 萬人 $< P \leq 10$ 萬人之部分，0.175 公頃/千人。 10 萬人 $< P \leq 20$ 萬人之部分，每千人 0.20 公頃。 2.兒童遊樂場： 每千人 0.08 公頃 | 公園 9.79 兒童 遊樂場 5.05 合計 14.84 | 5.2 |

附件四 人陳編號三-6案(279次會議後新增)說明資料

| | |
|--------------|--|
| 陳情人及 陳情位置 | <p>陳情人： 陳重宜建築師事務所</p> <p>陳情位置： 永華路與海安路交叉口處東北角商四(1A)(附)商業區等三個街廓</p> |
| 陳情理由 | <p>1.案地係為72年10月6日發布實施之「變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案」中，規定：因案地係由中密度住宅區變更為商業區，本變更案商業區應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時予以劃設停車場用地」，合先敘明。</p> <p>2.該範圍現已為建築物坐落密集之街廓，且鄰近地區已有新光三越、大億麗緻等百貨商場及旅館設立，考量迄今時空環境早已不同，該附帶條件規定限制地區發展開發，故提出陳情。</p> |
| 原主要計畫附帶條件 | <p>商業區應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時予以劃設停車場用地。</p> |



附件五 都市設計審議規範第14條(279次會議後)建議修正內容資料

| 第 279 次會議審議通過內容 | | 都市設計科意見 |
|-----------------|---|--|
| 第 14 條 | <p>古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地： 一、古蹟保存區範圍之土地，其地面之處理需依據考證，並採用原貌材料予以施設。臨接基地鋪面之處理，需配合古蹟風貌特色整體設計。</p> | <p>古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地： 一、古蹟保存區範圍之土地，<u>其地面之處理需配合古蹟風貌特色整體設計</u>。</p> |

附表 市都委會決議綜理表

| 提案編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 第 279 次會議決議 | 市府研析意見 | 市都委會決議 |
|------------------------|--|---|---|--|---|---|
| 1 (原草案人陳一-10 及一-19) | 陳情人： 陳松山等 18 人、開山里呂基正里長等 3 人 陳情位置： 開山路 235 巷 (C-28-6M 計畫道路) | 一、開山路 235 巷周邊已有樹林街可連接大同路與開山路，實無必要再劃設此條計畫道路。 二、市府應考量將電纜地下化，以降低對交通阻礙。 | 建請取消 C-28-6M 計畫道路。 | 請陳情人於 98 年 9 月 27 日前取得道路沿線兩側土地所有權人同意並提送市府辦理，則同意採納，否則維持原計畫。 | 一、開山里里長業於 98.9.16 開山聖教會召開「C-28-6M 計畫道路取消說明會」；並於會後函送意見書到府。 二、因陳情人並未於 98 年 9 月 27 日前檢附案地沿線兩側土地所有權人同意書過府，建議依 279 次會議附帶決議，維持原計畫。 | 依市府研析意見，照案通過 |
| 2 (原草案人陳一-12) | 陳情人： 黃南元等 8 人 陳情位置： 頂美段 689-41 地號等 8 筆土地 | 一、陳情人所列土地做為社區內通行巷道已行之有年，對於社區日常出入極為重要。 二、希望市府將既成之巷道變更為計畫道路，納入都市計畫管制，使地主權益得以確保。 | 建議將陳情人所列 8 筆土地變更為計畫道路。 | 請陳情人於 98 年 9 月 27 日前取得道路沿線兩側土地所有權人同意並提送市府辦理，則同意採納，否則維持原計畫。 | 因陳情人並未於 98 年 9 月 27 日前檢附案地沿線兩側土地所有權人同意書過府，建議依 279 次會議附帶決議，維持原計畫。 | 依市府研析意見，照案通過 |
| 3 (原草案人陳二-8) | 陳情人： 黃富雄等九人 陳情位置： 頂美段 196-16 等 40 筆地號 | 98 年 1 月 9 日陳情理由： 一、案地於 74 年 5 月 6 日發布實施之「擬定臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫案」劃設為「公(兒)15」用地，迄今已 20 餘年，市政府仍未徵收開闢，對地主權益影響甚大。 二、目前該用地西側已有 | 一、建議變更為住宅區，並願依「台南市都市計畫(第四次通盤檢討)案」訂定之臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範回饋 40% 公共設施予市 | 未便採納，俟中西區公兒用地符合通盤檢討標準後，再予提會討論是否取消 | 本案提請大會討論，說明如下： 一、陳情案地係於 74 年 5 月 6 日發布實施之「擬定臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫案」劃設為「公(兒)15」用地，迄今尚未辦理徵收。 二、案地西側目前已有一公兒用地(約 0.84 公頃)，爰已足夠。 | 一、酌予採納，理由如下： 1. 依案地所屬細部計畫地區(鄭子寮細部計畫地區)公兒用地之檢討結果，該地區公兒用地超過 5.2 公頃，爰已足夠。 |

| 提案 編號 | 陳情人及 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 第 279 次 會議決議 | 市府研析 意見 | 市都委會決議 |
|----------|--------------|--|--|-----------------|---|--|
| | | <p>一塊公(兒)用地(約 0.84 公頃)，對鄰近社區而言已足夠使用，民等土地已無必要再作為公(兒)用地使用。若仍作公(兒)用地將會形成同質性公共設施過度集中設置情形，如此規劃，實為浪費公帑。</p> <p>三、有鑑於此，希望市府能透過本次通盤檢討將該處公(兒)用地變更為住宅區，使土地利用夠為妥當。</p> <p>98 年 10 月 2 日再補充陳情理由：詳會議資料</p> | <p>政府。</p> <p>二、回饋 40% 公共設施土地依台南市回饋規定辦理，回饋部分採等值之公共設施用地移轉登記給政府。</p> | | <p>頃)開闢完成。</p> <p>三、另本市都委會第 279 次會議中業已審議通過取消 D-94-8 M 計畫道路(詳後附圖)，該計畫道路取消後公兒用地內尚有二條現有巷道，將使西側尚未開闢之「公(兒)15」公兒用地被切割成數塊。</p> <p>四、有關公共設施檢討部份：</p> <p>(一) 中西區公兒用地不足 3.12 公頃。</p> <p>(二) 另本案所屬鄭子寮細部計畫地區公兒用地則超過 5.2 公頃。</p> <p>五、本案如經變更為住宅區需依「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>六、倘經本次大會同意採納，因本案已超出原公開展覽範圍，擬依都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則逕由市府核定，免再提會討論；公開展覽期有</p> | <p>2. 另依本市第 279 次會議同意取消 D-94-8 M 計畫道路(詳後附圖)，該計畫道路取消後尚有二條現有巷道，將致案地被切割成數塊。</p> <p>二、本案變更為住宅區需依「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>三、因本案已超出原公開展覽範圍，擬依都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則逕由市府核定，免再提會討論；公開展覽期間有</p> |

| 提案編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 第 279 次會議決議 | 市府研析意見 | 市都委會決議 |
|---------------------|---|--|------|-------------|---|--|
| | | | | | 公民或團體提出意見者，則再提會討論。 | |
| 4 (原草案人陳三 -6) | 陳情人： 陳重宜建築師事務所 陳情位置： 永華路與海安路交叉口處東北角商四(1A)(附)商業區等三個街廓 | <p>一、案地係為 72 年 10 月 6 日發布實施之「變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案」中規定：因案地係由中密度住宅區變更為商業區，<u>本變更案商業區應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時予以劃設停車場用地</u>」，合先敘明。</p> <p>二、該範圍現已為建築物坐落密集之街廓，且鄰近地區已有新光三越、大億麗緻等百貨商場及旅館設立，考量迄今時空環境早已不同，該附帶條件規定限制地區發展開發，故提出陳情。</p> <p>原主要計畫附帶條件： 商業區應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時予以劃設停車場用地。</p> | | — | <p>本案提請大會討論，說明如下：</p> <p>一、經查案地為 72 年 10 月 6 日發布實施之「變更臺南市主要計畫(通盤檢討案)」，由住宅區變更為商業區之附帶條件。惟查案地街廓內大部分土地已興建完成，且地籍細分、建物密集；考量案地再開發之必要性及可行性，建議依據原附帶條件之精神，於本次細部計畫通盤檢討併同擬定細部計畫如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應整體規劃部分併入中西區都市計畫整體規劃考量。 2. 作為觀光旅館及大型百貨商場使用部分，考量都市計畫法台灣省施行細則已針對住宅區、商業區等訂定使用管制，其土地使用內容及強度建議比照周邊商業區。 3. 於擬定細部計畫時 | <p>一、酌予採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 案地土地已興建完成，且地籍細分、建物密集，確無再開發之必要性及可行性。 2. 依市府研析意見，依據原附帶條件之精神，循本次細部計畫通盤檢討併同擬定細部計畫如下： 1. 應整體規劃部分併入中西區都市計畫整體規劃考量。 2. 作為觀光旅館及大型百貨商場使用部分，考量都市計畫法台灣省施行細則已針對住宅區、商業區等訂定使用管制，其土地 |

| 提案 編號 | 陳情人及 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 第 279 次 會議決議 | 市府研析 意見 | 市都委會決議 |
|----------|--------------|------|------|-----------------|---|--|
| | | | | | <p>予以劃設停車場用地部分，考量現況建物密集，已無劃設停車場用地之可行性，又本市通案性地使用管制已規範「建築物附設停車場用空間標準」，爰建議之劃設停車場用規定另以「臺南市都市計畫變更為商業區申請規範」之回饋來執行辦理，藉由回饋方式以促進土地開發及加速公設保留地之取得。</p> <p>二、有關 72 年 10 月 6 日發布實施之「變更臺南市主要計畫(通盤檢討案)」類似案例，建議依上述原則處理。</p> | <p>使用內容及強度比照周邊商業區。</p> <p>3. 於計畫擬定期時，細部以場考物劃用行通使規附間建車規南畫規為請饋饋行回促發設取地部分，考建無場可本地已物空爰停之「台計饋更申回變區」及來藉由以開公之量密設地性案用範設標議場定市變定商規範比例方式辦理方土速地得。</p> <p>三、有關 72 年</p> |

| 提案 編號 | 陳情人及 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 第 279 次 會議決議 | 市府研析 意見 | 市都委會決議 |
|----------|--------------|------|------|-----------------|------------|---|
| | | | | | | 10月6日發布實施之「變更主要計畫(通盤檢討案)」類似案例，建議依上述原則處理，爰中西區另有乙案(西門路與健康路口)附帶條件規定案地，擬納入本次通盤檢討辦理。 |

| 提案編號 | 第 279 次會議審議通過內容 | 都市設計科意見 | 市府研析意見 | 市都委會決議 |
|-------------------------|---|---|------------------------|---------------------|
| 5 (原草案 變更三 -8) | <p>「都市設計審議規範」第 14 條</p> <p>一、古蹟保存區範圍之土地， <u>其地面之處理需依據考證，並採用原貌材料予以施設。臨接基地鋪面之處理，需配合古蹟風貌特色整體設計。</u></p> | <p>「都市設計審議規範」第 14 條</p> <p>一、古蹟保存區範圍之土地， <u>其地面之處理需配合古蹟風貌特色整體設計。</u></p> | <p>建議依都市設計科建議意見修正。</p> | <p>依市府研析意見，照案通過</p> |

附圖

計畫道路取消後將供作
通行巷道之公兒用地

本案細部計畫經279次會議後計畫圖

279次會議
決議取消
計畫道路

陳情案地
現行計畫
範圍



臺南市都市計畫委員會第 281 次委員會 審議第三案

| | |
|----|---|
| 案名 | 變更臺南市東區主要計畫(「機 30」機關用地增列指定用途)案 |
| 說明 | <p>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： 由於東區各項機關、設施與重大建設之持續推動與進駐，使得東區成為臺南市主要發展地區，亦為臺南市唯一近十年人口逐年成長之行政區；在未來市政府之發展定位目標下，東區將成為結合文化、學術、商業、住宅、休憩、展演等複合性機能之地區，配合持續推動的各項重大建設計畫，如車站專用區、東台南副都心及南台南副都心等，將引領東區不斷向上提昇與發展。</p> <p>隨著都市化擴張，相應之都市災害預防更顯重要。有鑑於本市消防局東門分隊長期位於臺南市東區東門路二段 104 巷口(EN-2-9M)，該巷道寬度僅為 9 米寬，加上東門路上、下午尖峰時段車輛擁塞，衍生出勤時間延誤、廳舍空間不足，影響鄰近居民生活品質等嚴重問題，故急需覓地遷建。經邀集市府各單位審慎研議結果，擬以部分之「機 30」機關用地提供消防局東門分隊遷建使用，該基地目前臨 40M 之林森路，無論面積大小，或救災出入動線均符合未來設置東門分隊之所需。</p> <p>四、變更範圍與面積：</p> <p>本次變更範圍係位於臺南市東區(詳圖一)林森路一段與崇善路口之部分「機 30」機關用地，目前為東南地政事務所管有之竹篙厝段 1680-1、1678-1 地號土地(詳圖二)，計畫面積 0.27 公頃。</p> <p>五、發展現況分析：</p> <p>(一)原臺南市消防局東門分隊現況</p> <p>1. 土地使用現況</p> <p>臺南市消防局東門分隊現位於臺南市東區東門路二段 104 巷內(臨 EN-2-9M 計畫道路)(詳圖三)，土地使用現況包含臺南市消房局東門分隊辦公空間、消防救難設施與車輛停放場址。</p> |

說明

2. 都市計畫土地使用分區

現行都市計畫使用分區為中密度住宅區，參照現行之「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討」案中土地使用分區管制要點之規定，中密度住宅區建蔽率與容積率分別為 60%、200%。

3. 產權分析

臺南市消防局東門分隊現址所在土地地號為臺南市東區龍山段 218 地號，所有權人為中華民國，管理機關為臺南市消防局。

4. 周邊環境概況

消防隊東門分隊現址周邊主要為住宅使用。而北側之「4-9-18M」計畫道路(東門路)往東可通行至國道一號仁德交流道，除為台南市中心區主要聯外道路之一，自東門圓環往東至中華東路沿線商業活動發達，也為臺南市主要沿街商業發展地區。

在交通系統方面目前消防局東門分隊所在位置之聯外道路主要為西側之「EN-2-9M」計畫道路(東門路二段 104 巷)與南側「EN-3-9M」計畫道路(府東街)，為路寬僅有九米之細部計畫道路，若再加上道路兩旁之路邊停車，則兩條九米主要聯外道路僅剩下不到五米之路寬，嚴重影響消防隊救災時效。

(二) 台南市消防局東門分隊遷建地點現況

1. 土地使用現況

計畫區內西側為東南地政事務所，東側為「商 43」商業區，緊臨公道四-40M(林森路)，目前「商 43」已陸續有新建住宅大樓及透天住宅，變更範圍內現況為綠化之空地，現況使用相當單純。(詳圖四)

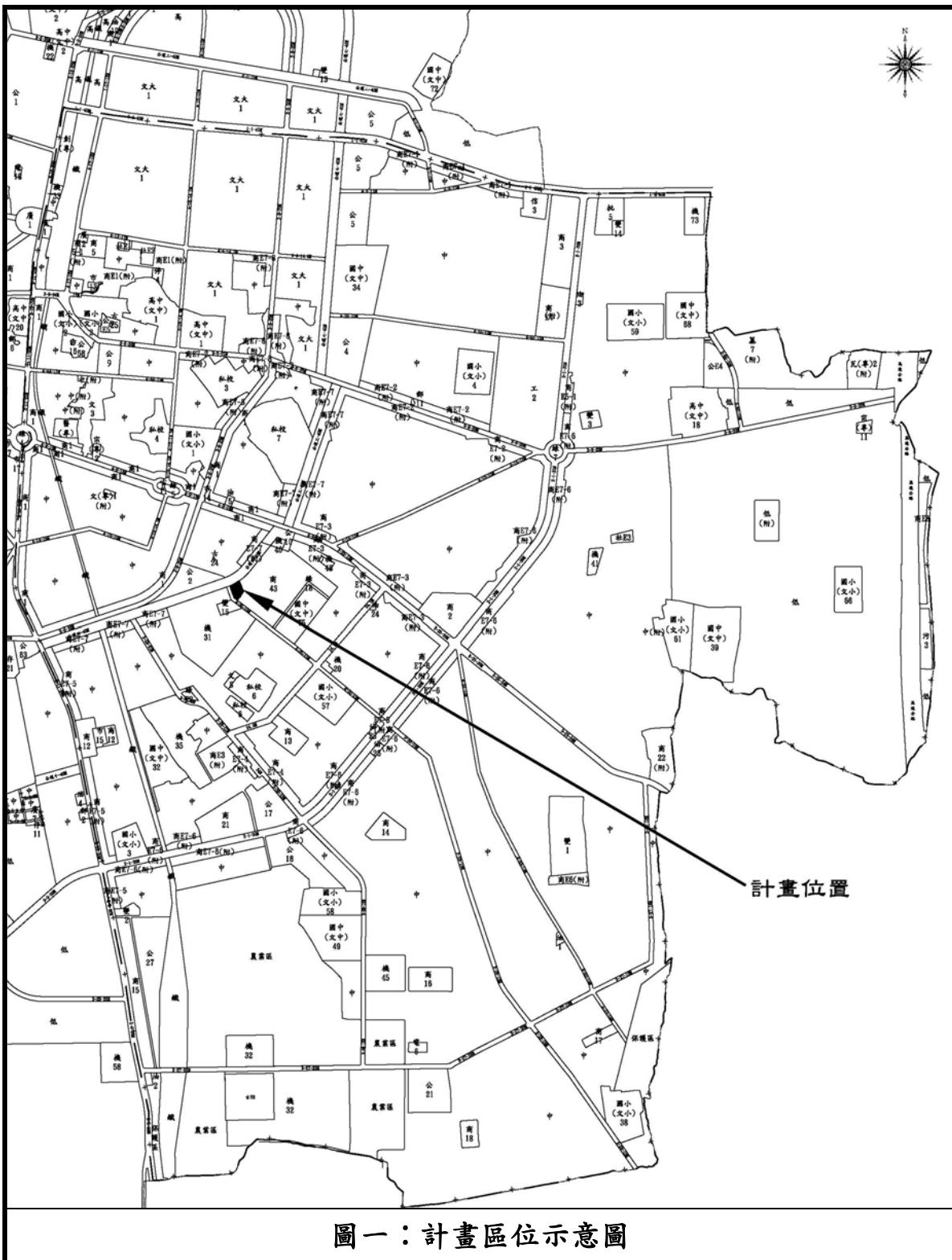
2. 都市計畫土地使用分區

遷建地屬機關用地，建蔽率與容積率分別為 60%，250%。

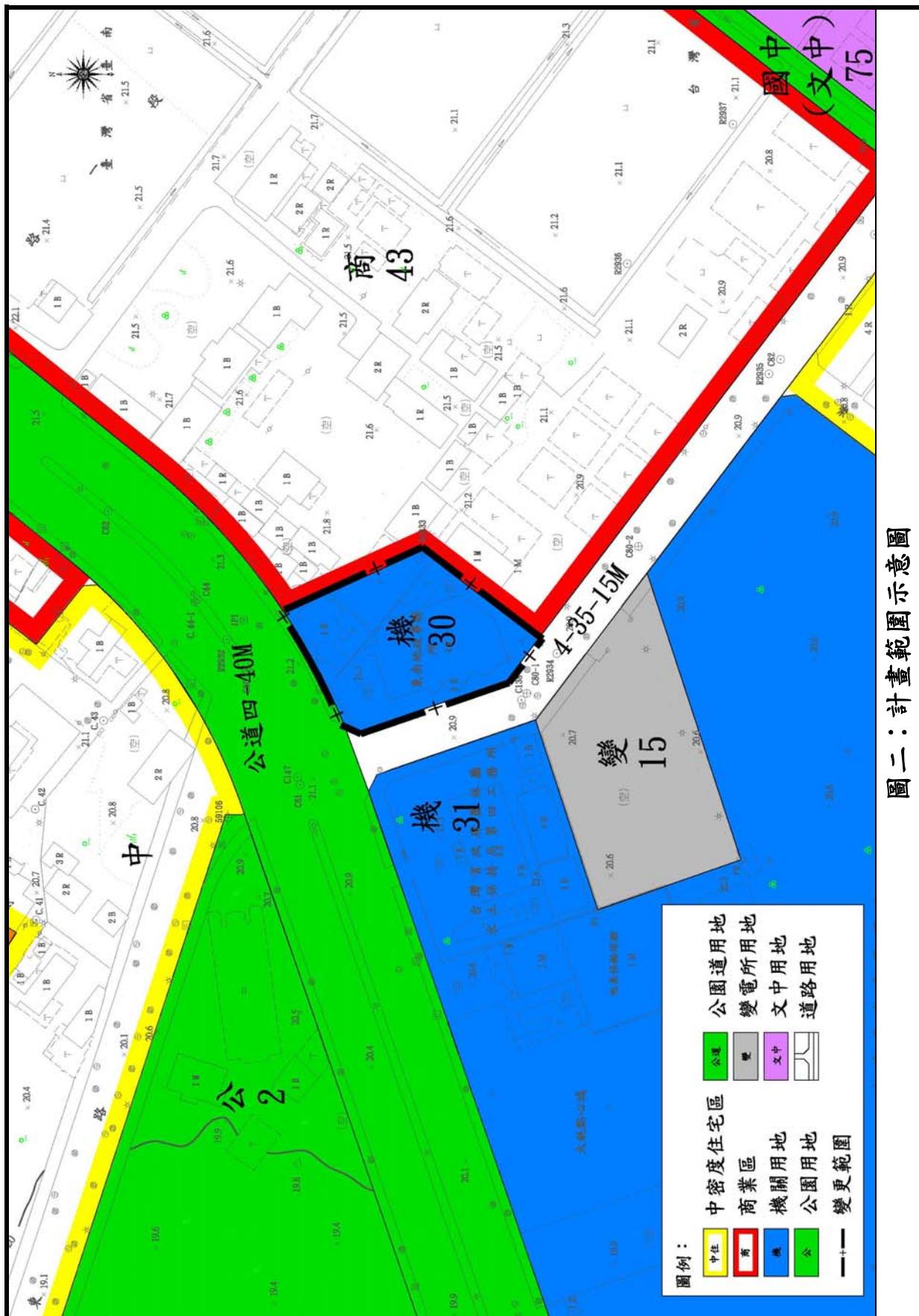
3. 變更範圍權屬分析

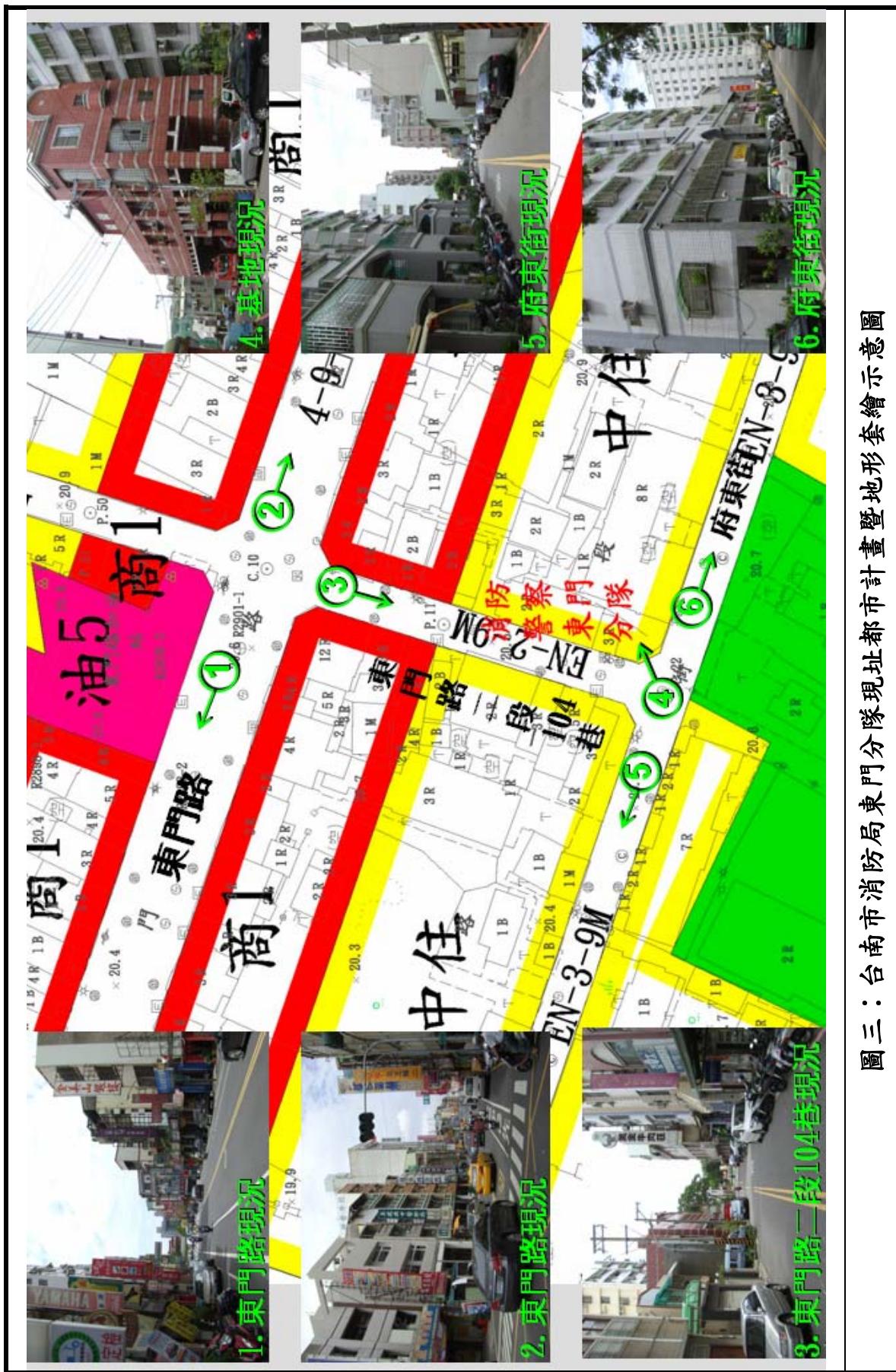
本次變更範圍涵蓋臺南市東區竹篙厝段 1680-1、1678-1 地號土地，面積計約 2,698 平方公尺，該土地範圍內均為公有土地，管理機關為臺南市東南地政事務所。(詳表一)

| | |
|----|---|
| 說明 | <p>六、變更內容： 詳圖五變更內容示意圖及表二變更內容明細表，變更前後土地使用面積表詳表三。</p> <p>七、實施進度與經費： 本計畫土地目前管理機關為臺南市東南地政事務所，未來供臺南市消防局使用之竹篙厝段1678-1地號部分土地採撥用方式辦理，並由臺南市政府消防局編列後續之開闢興建費用，詳細之實施進度與經費詳表四所示。</p> <p>八、公開展覽： (一)本案經本府於98年10月1日以南市都劃字第09816544050號函公告自民國98年10月2日起至98年11月1日止依法公開展覽30日，並刊登於98年10月2日、3日、4日等三日之中華日報。 (二)98年10月21日(星期三)下午2：00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。</p> <p>九、檢附資料 (一)圖一：計畫區位示意圖 (二)圖二：計畫範圍示意圖 (三)圖三：臺南市消防局東門分隊現址都市計畫暨地形套繪示意圖 (四)表一：變更範圍土地權屬資料一覽表 (五)圖四：計畫區土地使用現況示意圖 (六)圖五：變更內容示意圖 (七)表二：變更內容明細表 (八)表三：變更前後土地使用面積表 (九)表四：實施進度及經費表 以上提請委員會審議。</p> |
| 決議 | 照案通過。 |



圖二：計畫範圍示意圖





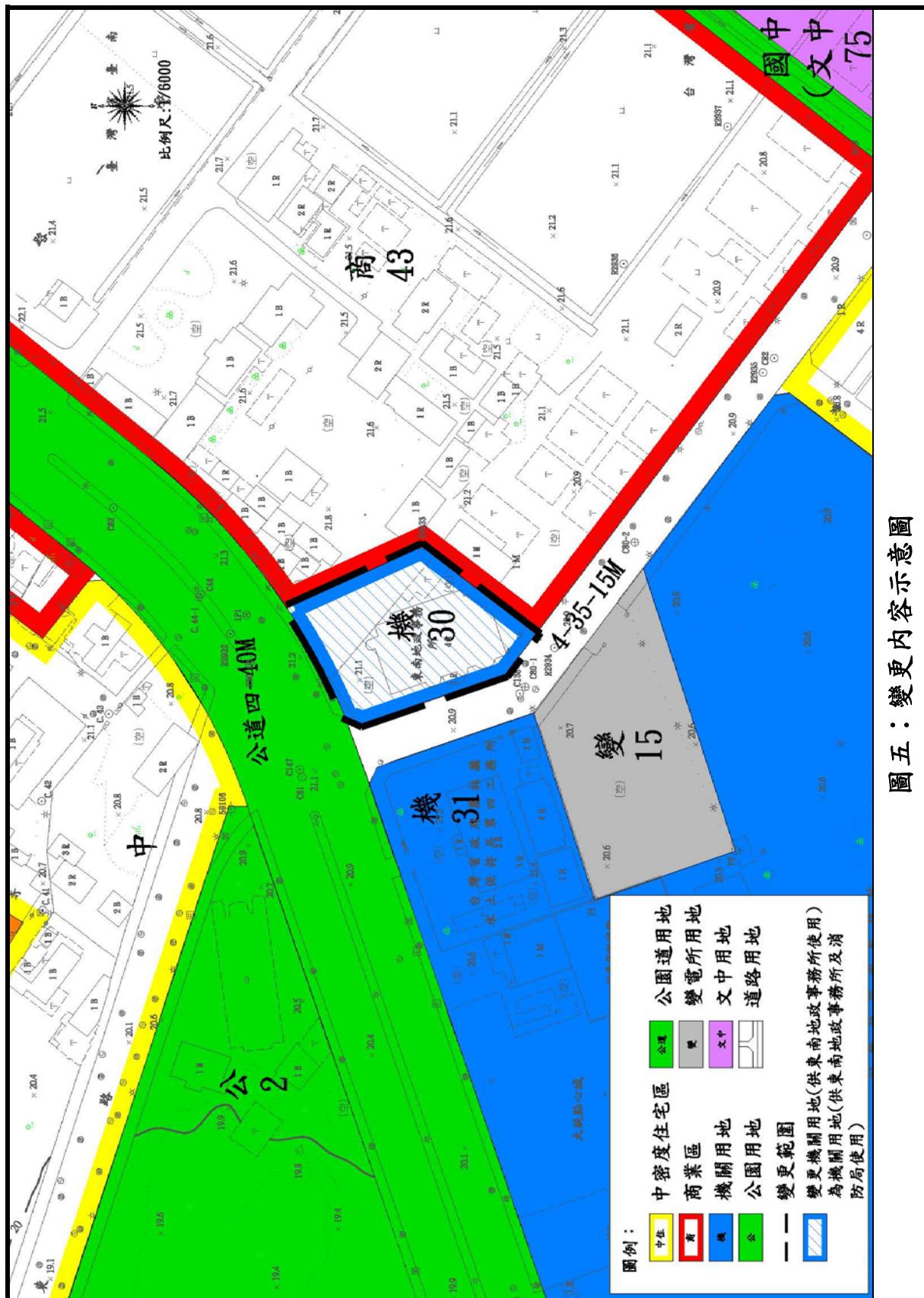
圖三：臺南市消防局東門分隊現址都市計畫暨地形套繪示意圖

表一：變更範圍土地權屬資料一覽表

| 地段 | 地號 | 面積(m ²) | 所有權人 | 管理者 |
|------|--------|---------------------|------|------------|
| 竹篙厝段 | 1678-1 | 758 | 台南市 | 臺南市東南地政事務所 |
| 竹篙厝段 | 1680-1 | 1,940 | 中華民國 | 臺南市東南地政事務所 |



圖五：變更內容示意圖



表二：變更內容明細表

| 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件與 其他說明 |
|----------------|---|--|--|--|
| | 原計畫(公頃) | 新計畫(公頃) | | |
| 「機 30」 機關用地 | 「機 30」機關 用地(供東南地 政事務所及使 用)(0.2698) | 「機 30」機關 用地(供東南地 政事務所及消 防局使用)(0.2698) | <p>1. 消防局東門分隊現址使 用條件欠佳 有鑑於本市消防局東門 分隊長期位於臺南市東 區東門路二段 104 巷口 (EN-2-9M)，該巷道寬度 僅為 9 米寬，另由於緊 鄰東門路，該路段上、 下午尖峰時段車輛擁 塞，故衍生出勤時間延 誤、廳舍空間不足，影 響鄰近居民生活品質等 嚴重問題，故急需覓地 遷建。</p> <p>2. 配合消防救災勤務特性 規劃適宜用地 本次擬以「機 30」機關 用地作為後續消防局東 門分隊使用，該基地目 前臨 40M 之林森路，無 論面積大小，或救災出 入動線均符合未來設置 東門分隊之所需。</p> | <p>說明：</p> <p>土地使用分區管 制與都市設計依 「變更臺南市東 區都市計畫(細 部計畫)通盤檢 討案」之相關規 定辦理。</p> |

備註：1. 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍界線範圍為準，如地籍線
未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。
2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表三：變更前後土地使用面積表

| 項目 | | 現行都市計畫面積(公頃) ^(註1) | 本次變更增減面積(公頃) | 變更後 | | |
|--------|-------------|------------------------------|--------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| | | | | 面積(公頃) | 百分比 1(%) ^(註2) | 百分比 2(%) ^(註3) |
| 住宅區 | 高密度住宅區 | 174.69 | 0.00 | 174.69 | 0.99 | 1.87 |
| | 中密度住宅區 | 1528.83 | 0.00 | 1528.83 | 8.70 | 16.41 |
| | 低密度住宅區 | 2344.70 | 0.00 | 2344.70 | 13.35 | 25.16 |
| | 小計 | 4048.22 | 0.00 | 4048.22 | 23.05 | 43.45 |
| 商業區 | 中心商業區 | 215.94 | 0.00 | 215.94 | 1.23 | 2.32 |
| | 次要商業區 | 232.12 | 0.00 | 232.12 | 1.32 | 2.49 |
| | 小計 | 448.06 | 0.00 | 448.06 | 2.55 | 4.81 |
| 土地使用分區 | 工業區 | 1092.18 | 0.00 | 1092.18 | 6.22 | 11.72 |
| | 文教區 | 21.93 | 0.00 | 21.93 | 0.12 | 0.24 |
| | 行政區 | 0.22 | 0.00 | 0.22 | 0.00 | 0.00 |
| | 遊樂區 | 542.50 | 0.00 | 542.50 | 3.09 | — |
| | 保存區 | 5.39 | 0.00 | 5.39 | 0.03 | 0.06 |
| | 古蹟保存區 | 24.62 | 0.00 | 24.62 | 0.14 | 0.26 |
| | 保護區 | 299.90 | 0.00 | 299.90 | 1.71 | — |
| | 農業區 | 5705.58 | 0.00 | 5705.58 | 32.48 | — |
| | 加油站專用區 | 1.44 | 0.00 | 1.44 | 0.01 | 0.02 |
| | 資源回收專用區 | 0.48 | 0.00 | 0.48 | 0.00 | 0.01 |
| | 河川區 | 911.54 | 0.00 | 911.54 | 5.19 | — |
| | 河川區(兼作道路使用) | 0.51 | 0.00 | 0.51 | 0.00 | — |
| | 車站專用區 | 1.00 | 0.00 | 1.00 | 0.01 | 0.01 |
| | 野生動物保護區 | 509.52 | 0.00 | 509.52 | 2.90 | — |
| | 液化石油氣儲存專用區 | 0.16 | 0.00 | 0.16 | 0.00 | 0.00 |
| | 醫療專用區 | 0.78 | 0.00 | 0.78 | 0.00 | 0.01 |
| | 宗教專用區 | 19.65 | 0.00 | 19.65 | 0.11 | 0.21 |
| | 港埠專用區 | 55.02 | 0.00 | 55.02 | 0.31 | 0.59 |
| | 電信事業專用區 | 2.13 | 0.00 | 2.13 | 0.01 | 0.02 |
| 公共設施用地 | 特定專用區 | 10.88 | 0.00 | 10.88 | 0.06 | 0.12 |
| | 特定文化專用區 | 3.23 | 0.00 | 3.23 | 0.02 | 0.03 |
| | 特定住宅專用區 | 34.26 | 0.00 | 34.26 | 0.20 | 0.37 |
| | 特定商業專用區 | 27.91 | 0.00 | 27.91 | 0.16 | 0.30 |
| | 文化社教專用區 | 0.08 | 0.00 | 0.08 | 0.00 | 0.00 |
| | 瓦斯事業特定專用區 | 2.16 | 0.00 | 2.16 | 0.01 | 0.02 |
| | 創意文化園區 | 1.59 | 0.00 | 1.59 | 0.01 | 0.02 |
| | 小計 | 13770.94 | 0.00 | 13770.94 | 78.40 | 62.26 |
| | 公園用地 | 476.73 | 0.00 | 476.73 | 2.71 | 5.12 |
| | 公園兼兒童遊樂場用地 | 1.74 | 0.00 | 1.74 | 0.01 | 0.02 |
| 學校用地 | 兒童遊樂場用地 | 10.44 | 0.00 | 10.44 | 0.06 | 0.11 |
| | 綠地 | 262.88 | 0.00 | 262.88 | 1.50 | 2.82 |
| | 廣場用地 | 4.50 | 0.00 | 4.50 | 0.03 | 0.05 |
| | 體育場用地 | 39.43 | 0.00 | 39.43 | 0.22 | 0.42 |
| | 大專 | 185.41 | 0.00 | 185.41 | 1.06 | 1.99 |
| | 高中（職） | 62.90 | 0.00 | 62.90 | 0.36 | 0.68 |
| | 完全中學 | 5.42 | 0.00 | 5.42 | 0.03 | 0.06 |
| | 國中 | 144.40 | 0.00 | 144.40 | 0.82 | 1.55 |
| | 國小 | 168.93 | 0.00 | 168.93 | 0.96 | 1.81 |
| | 文中小 | 6.35 | 0.00 | 6.35 | 0.04 | 0.07 |
| | 私立學校用地 | 28.61 | 0.00 | 28.61 | 0.16 | 0.31 |
| | 私立大專學校用地 | 42.28 | 0.00 | 42.28 | 0.24 | 0.45 |
| | 小計 | 644.30 | 0.00 | 644.30 | 3.67 | 6.91 |

表三：變更前後土地使用面積表(續)

| 項目 | 現行都市計畫面積(公頃) ^(註1) | 本次變更增減面積(公頃) | 變更後 | | | |
|------------------------|------------------------------|--------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|-------|
| | | | 面積(公頃) | 百分比 1(%) ^(註3) | 百分比 2(%) ^(註3) | |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 156.13 | -0.2698 +0.2698 | 156.13 | 0.89 | 1.68 |
| | 機關用地(兼供排水使用) | 5.20 | 0.00 | 5.20 | 0.03 | 0.06 |
| | 社教用地 | 1.81 | 0.00 | 1.81 | 0.01 | 0.02 |
| | 郵政用地 | 4.83 | 0.00 | 4.83 | 0.03 | 0.05 |
| | 電信用地 | 4.76 | 0.00 | 4.76 | 0.03 | 0.05 |
| | 加油站用地 | 11.42 | 0.00 | 11.42 | 0.07 | 0.12 |
| | 變電所用地 | 0.14 | 0.00 | 0.14 | 0.00 | 0.00 |
| | 電路鐵塔用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 自來水事業用地 | 0.24 | 0.00 | 0.24 | 0.00 | 0.00 |
| | 批發市場用地 | 19.27 | 0.00 | 19.27 | 0.11 | 0.21 |
| | 零售市場用地 | 6.01 | 0.00 | 6.01 | 0.03 | 0.06 |
| | 停車場用地 | 2.72 | 0.00 | 2.72 | 0.02 | 0.03 |
| | 公墓用地 | 115.60 | 0.00 | 115.60 | 0.66 | 1.24 |
| | 殯儀館用地 | 4.59 | 0.00 | 4.59 | 0.03 | 0.05 |
| | 火葬場用地 | 0.72 | 0.00 | 0.72 | 0.00 | 0.01 |
| | 港埠用地 | 189.06 | 0.00 | 189.06 | 1.08 | 2.03 |
| | 機場用地 | 400.02 | 0.00 | 400.02 | 2.28 | 4.29 |
| | 污水廠處理廠用地 | 40.68 | 0.00 | 40.68 | 0.23 | 0.44 |
| | 垃圾處理廠用地 | 43.71 | 0.00 | 43.71 | 0.25 | 0.47 |
| | 鹽田用地 | 15.74 | 0.00 | 15.74 | 0.09 | — |
| | 公園道用地 | 71.72 | 0.00 | 71.72 | 0.41 | 0.77 |
| | 道路用地 | 944.31 | 0.00 | 944.31 | 5.38 | 10.13 |
| | 道路用地(兼供排水使用) | 4.07 | 0.00 | 4.07 | 0.02 | 0.04 |
| | 高速公路用地 | 25.33 | 0.00 | 25.33 | 0.14 | 0.27 |
| | 鐵路用地 | 0.10 | 0.00 | 0.10 | 0.00 | 0.00 |
| | 河道用地 | 183.74 | 0.00 | 183.74 | 1.05 | — |
| | 水域用地 | 77.73 | 0.00 | 77.73 | 0.44 | — |
| | 污水廢棄物處理場防洪抽水站用地 | 13.65 | 0.00 | 13.65 | 0.08 | 0.15 |
| | 抽水站用地 | 0.25 | 0.00 | 0.25 | 0.00 | 0.00 |
| | 下水道用地 | 1.18 | 0.00 | 1.18 | 0.01 | 0.01 |
| | 民用航空站用地 | 1.23 | 0.00 | 1.23 | 0.01 | 0.01 |
| | 車站用地 | 7.51 | 0.00 | 7.51 | 0.04 | 0.08 |
| | 小計 | 3793.49 | 0.00 | 3793.49 | 21.60 | 37.74 |
| 總面積合計 | 17564.43 | 0.00 | 17564.43 | 100.00 | — | |
| 都市發展用地 ^(註2) | 9317.67 | 0.00 | 9317.67 | — | 100.00 | |

註：(1)資料來源：面積統計截至「變更臺南市主要計畫(配合日新溪排水-喜樹五號排放渠整治工程)案」。

(2)都市發展用地＝全市土地面積-農業區面積-保護區面積-鹽田面積-河川區面積-河道用地面積-野生動物保護區面積-遊樂區面積-水域用地面積。

(3)百分比 1 係指佔計畫區總面積之比率，百分比 2 係指佔都市發展用地之比率。

(4)本市主要計畫範圍涵蓋全市現行行政轄區。

(5)上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

表四：實施進度與經費表

| 公共設施 種類 | 面積 (m ²) | 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 |
|---|-------------------------|--------|------------------|------------------|--------|------------------------|---------|---------|------|--------------|------------|--------------------------------------|
| | | 徵 購 | 市 地 重 劃 | 獎 勵 投 資 | 撥 用 | 土地徵 購及地 上物補 償 | 整地 費 | 工程 費 | 合計 | | | |
| 「機 30」 機關用地 (竹篙厝 段 1678-1 地號) | 758 | | | | ✓ | | 1500 | 1500 | 3000 | 台南市政 府消防局 | 99~102 年 | 台南市政 府逐年編 列預算或 爭取上級 機關補助 |
| 總計 | 758 | | | | | | 1500 | 1500 | 3000 | — | — | — |

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。

臺南市都市計畫委員會第 281 次委員會 審議第四案

| | |
|----|--|
| 案名 | 擬定臺南市東區(部分創意文化專用區)細部計畫案 |
| 說明 | <p>一、申請單位：行政院文化建設委員會 二、法令依據：本案依都市計畫法第 22 及 23 條規定辦理。 三、計畫緣起： 五大創意文化園區中，台南市台灣省菸酒公賣局台南分局北門倉庫群位於臺南市北門路及公園南路交界路口，東側鄰接縱貫鐵路，南鄰臺南火車站，前方面向臺南市區規模較大之綠地空間-中山公園。台南倉庫與國立成功大學校區僅以鐵道相隔，因此一方面位居臺南舊市區，另一方面也接近教育資源，對於酒廠未來之發展有多面向之選擇。 94 年 4 月 29 日發布實施之「變更臺南市主要計畫(部分機關用地、住宅區為創意文化專用區)案」中，劃定之創意文化專用區範圍，原包括北側交通部臺灣鐵路局管理所屬之土地，惟因後續有償撥用等相關問題，文建會已於 95 年 12 月撤回撥用計畫；而文建會後續擬就所管理之土地(臺南市東區育樂段 6018、6018-1 地號)範圍，依法提出「擬定臺南市東區細部計畫（部份創意文化專用區）案」申請。 四、計畫範圍與面積： 本案基地位於臺南市東區育樂段 6018、6018-1 地號。本計畫位置位於臺南火車站北側，西臨北門路（台 20 號省道），北側為北門路二段 18 巷，東側靠近台鐵軌道，南側約略以台灣菸酒公司臺南營業處煙倉庫北側牆面線延伸線為界。計畫面積共計 0.61 公頃。計畫區位與範圍詳圖一及圖二。 五、發展現況分析： (一) 土地使用現況（詳圖三） 1. 周邊發展現況 本案基地東側與台鐵鐵軌相鄰，台鐵鐵軌東側為國立成功大學光復校區；西側鄰北門路二段，北門路二段西側使用大多為零售業、餐飲業與部份客運業者的連棟店鋪及一般民宅，樓層多為 1~3 樓；南側現為收費機車停車場及台灣菸酒公司倉庫（現已閒置）及市定古蹟「原臺南車站」；北側隔北門路二段 18 巷以北為台灣鐵路局倉庫及鐵路局宿舍。 2. 基地發展現況 基地現有建築物為警衛室，市定古蹟、辦公大樓以及原菸酒公賣局所使用之倉庫，皆由行政院文建會管理使用。整修中的市定古</p> |

蹟「原台灣總督府專賣局台南出張所」，具歷史文化價值；此外戰後所興建的辦公大樓與倉庫目前均閒置中。

(二)地籍權屬說明

擬定涉及土地為育樂段 6018 與 6018-1 地號，涵蓋範圍現行土地使用分區均為創意文化專用區，謄本登記面積合計為 0.61 公頃，土地所有權均為中華民國所有，管理單位為行政院文化建設委員會。

六、計畫內容：

詳圖四土地使用計畫示意圖及表一土地使用計畫面積表。

七、事業及財務計畫：

本案土地權屬均為中華民國所有，目前管理單位為行政院文化建設委員會，公共設施之種類、取得、興闢與開發經費如表二所示。

八、公開展覽：

(一)本案已於 98 年 10 月 6 日以南市都劃字第 09816546610 號公告，公開展覽日期自民國 98 年 10 月 6 日起至 98 年 11 月 5 日止計 30 日，並刊登於 98 年 10 月 6 日、7 日、8 日等三日之台灣時報，期間於 98 年 10 月 19 日（星期一）下午 2 時於臺南市東區區公所四樓舉行說明會。

(二)公開展覽期間無人民及團體陳情意見。

九、檢附資料

- (一) 圖一 計畫區位示意圖
- (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 土地使用計畫示意圖
- (五) 圖五 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖
- (六) 圖六 立體人行連通設施空間位置示意圖
- (七) 表一 土地使用計畫明細表
- (八) 表二 事業及財務計畫表
- (九) 表三 土地使用分區管制要點綜理表
- (十) 表四 都市設計審議規範綜理表

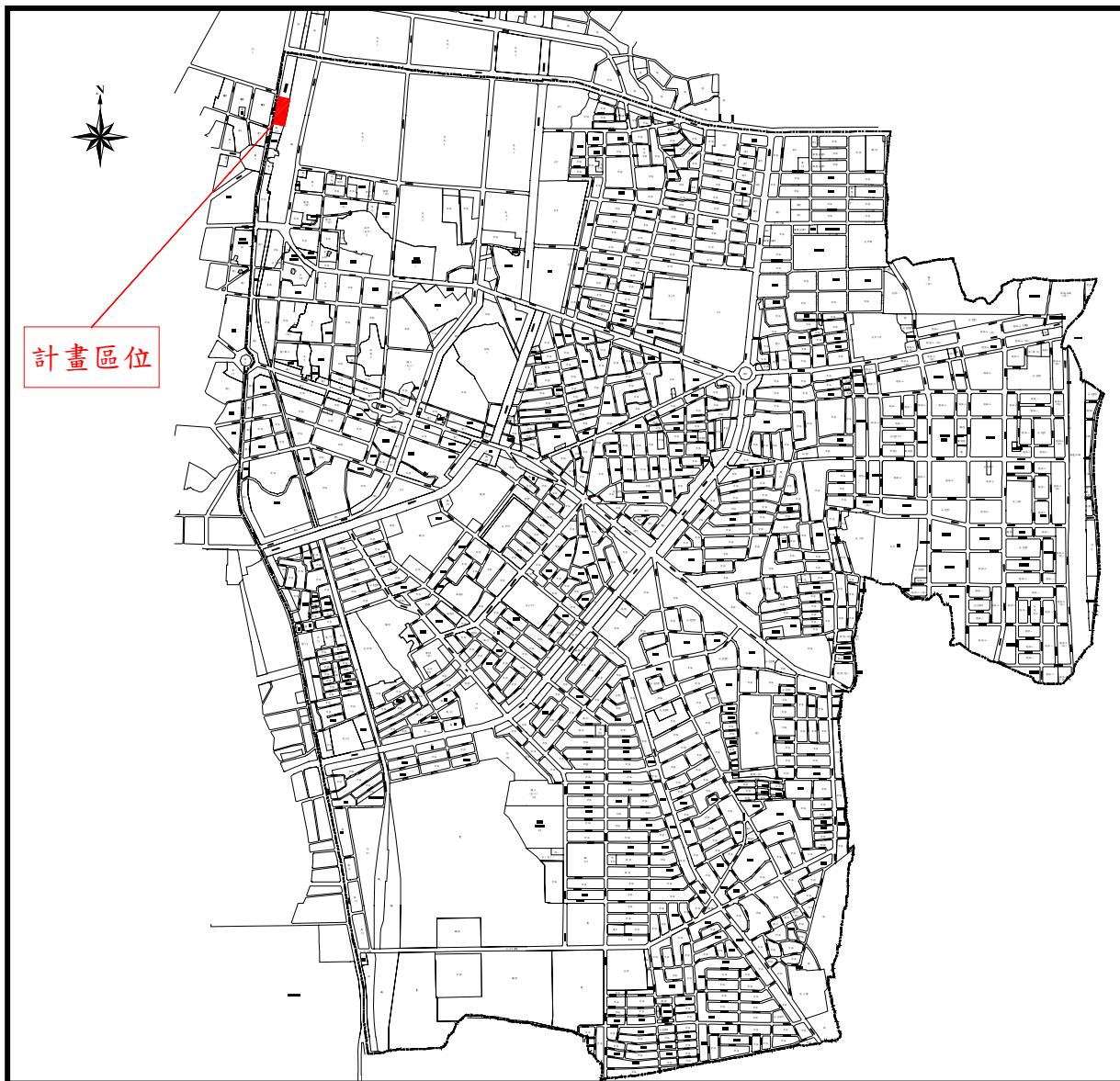
十、以上提請委員會審議。

一、本案修正通過，修正意見如下列各點：

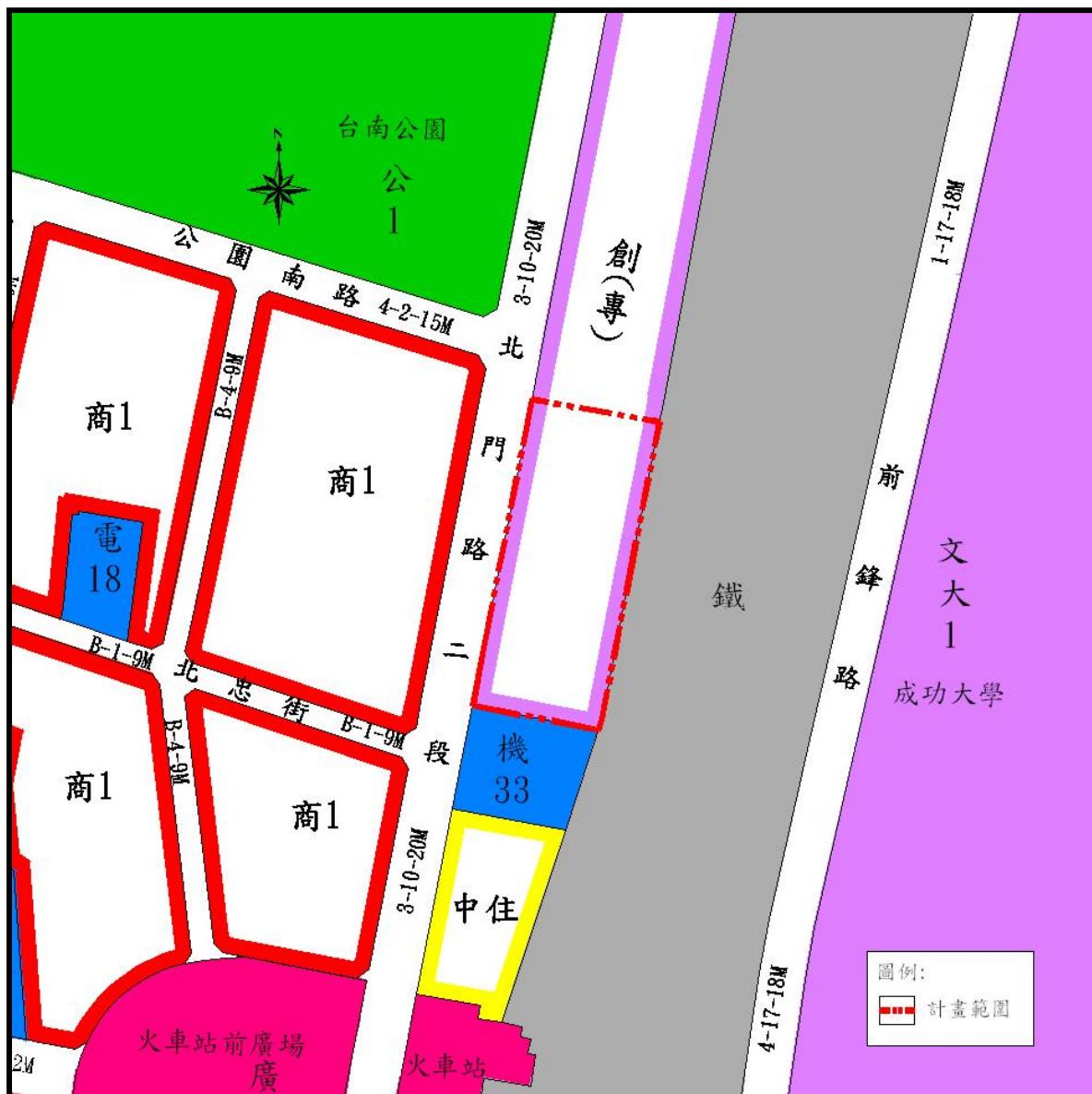
- | | |
|--------|---|
| 決 議 | (一) 有關都市設計審議規範部分，詳附表四「都市設計審議審議規範綜理表」之「市都委會決議欄」。 |
| | (二) 其餘准照公開展覽計畫書圖通過。 |

二、其他建議事項：

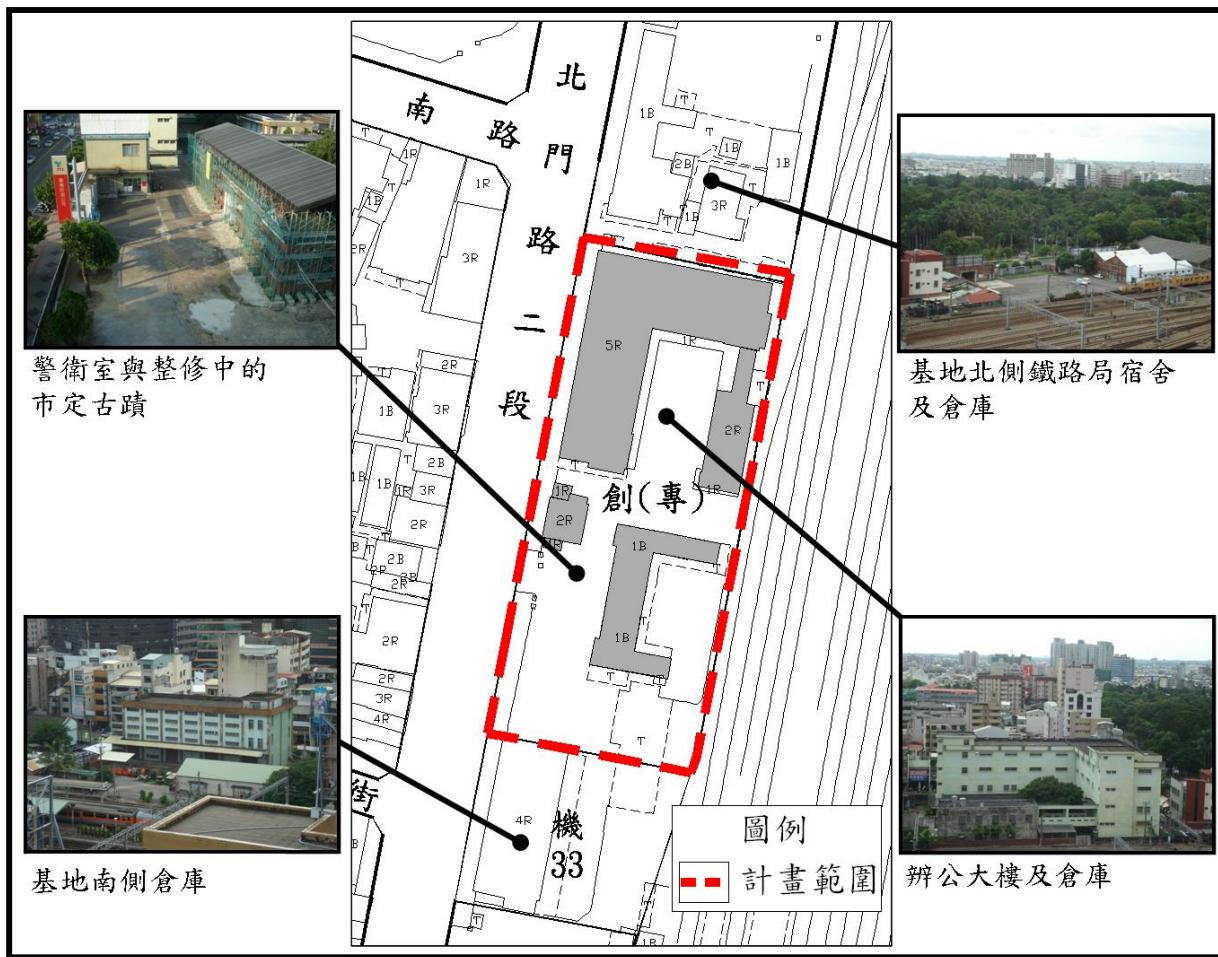
請行政院文化建設委員會於基地開發考量停車需求，避免對鄰近地區造成衝擊。



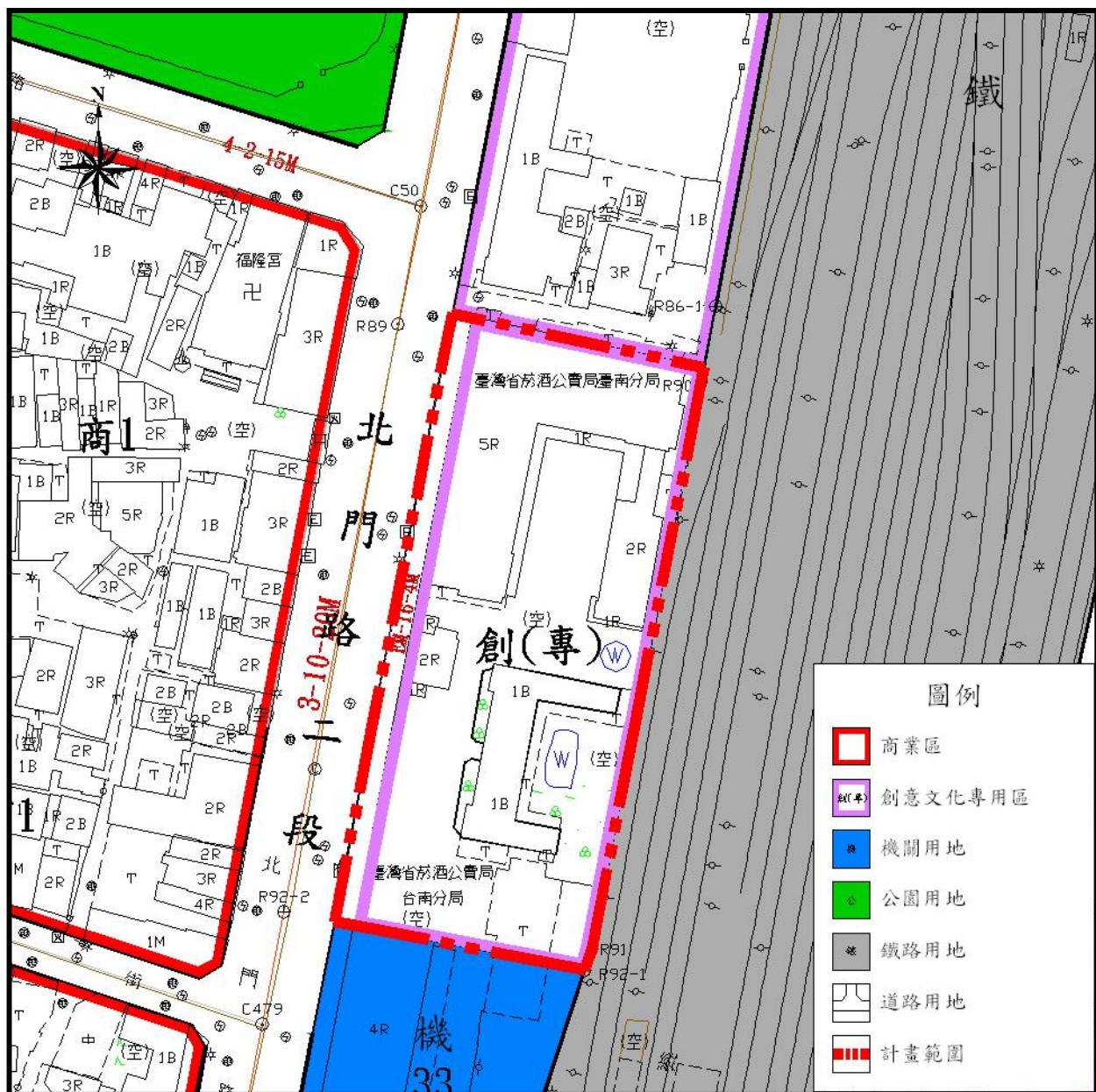
圖一 計畫區位示意圖



圖二 計畫範圍示意圖



圖三 計畫區及周邊發展現況示意圖



圖四 土地使用計畫示意圖

表一 土地使用計畫明細表

| 分區別 | 面積(公頃) | 比例(%) |
|---------|--------|---------|
| 創意文化專用區 | 0.56 | 91.80% |
| 道路用地 | 0.05 | 8.20% |
| 總計 | 0.61 | 100.00% |

註：表列面積應以依照發佈實施計畫圖定樁測量之結果為準。

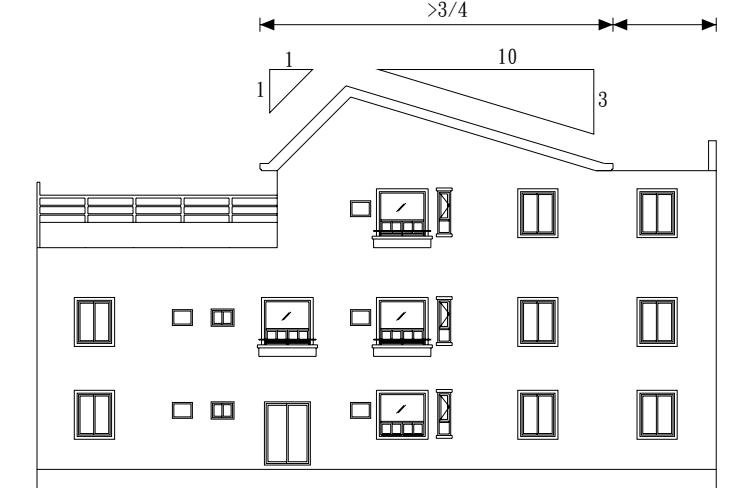
表二 事業及財務計畫表

| 公共設施種類 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | | 土地價購及拆遷補償費(仟元) | 工程費(仟元) | 合計(仟元) | 主辦單位 | 經費來源 |
|--------|--------|--------|----|------|----|----------------|---------|--------|--------|----------|
| | | 徵購 | 撥用 | 市地重劃 | 其他 | | | | | |
| 道路用地 | 0.05 | | V | | | | 500 | 500 | 行政院文建會 | 由中央編列預算。 |
| 合計 | 0.05 | | | | | — | 500 | 500 | — | — |

註：1. 上列數據僅供參考，實際開發經費得視財務狀況酌予調整。
 2. 本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

表三 土地使用分區管制要點綜理表

| 條次 | 條文內容 | 市都委會決議 | | | | | | |
|---------|---|--------|-----|-----|---------|-----|------|-------|
| 第一條 | 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。 | 照案通過。 | | | | | | |
| 第二條 | 本計畫區內之土地與建築使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。 | 照案通過。 | | | | | | |
| 第三條 | 本計畫區使用強度依下列之規定： <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th>使用分區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> <tr> <td>創意文化專用區</td> <td>60%</td> <td>320%</td> </tr> </table> | 使用分區別 | 建蔽率 | 容積率 | 創意文化專用區 | 60% | 320% | 照案通過。 |
| 使用分區別 | 建蔽率 | 容積率 | | | | | | |
| 創意文化專用區 | 60% | 320% | | | | | | |
| 第四條 | 本計畫區內使用類別規定如下： 一、文教設施。 二、視覺、音樂與表演藝術產業。 三、工藝產業。 四、數位休閒娛樂產業。 五、時尚設計產業。 六、建築設計產業。 七、日常用品、一般零售業及餐飲業。 八、文化展演設施。 九、地方文化研究推廣機構、文化研究服務機構。 十、藝術行銷中心、文化人才培育中心、創意產業研發中心。 十一、文化創意、設計工作室。 十二、會議及展覽設施。 十三、汽機車停車場、立體停車場等設施。 十四、自行車停車場。 | 照案通過。 | | | | | | |

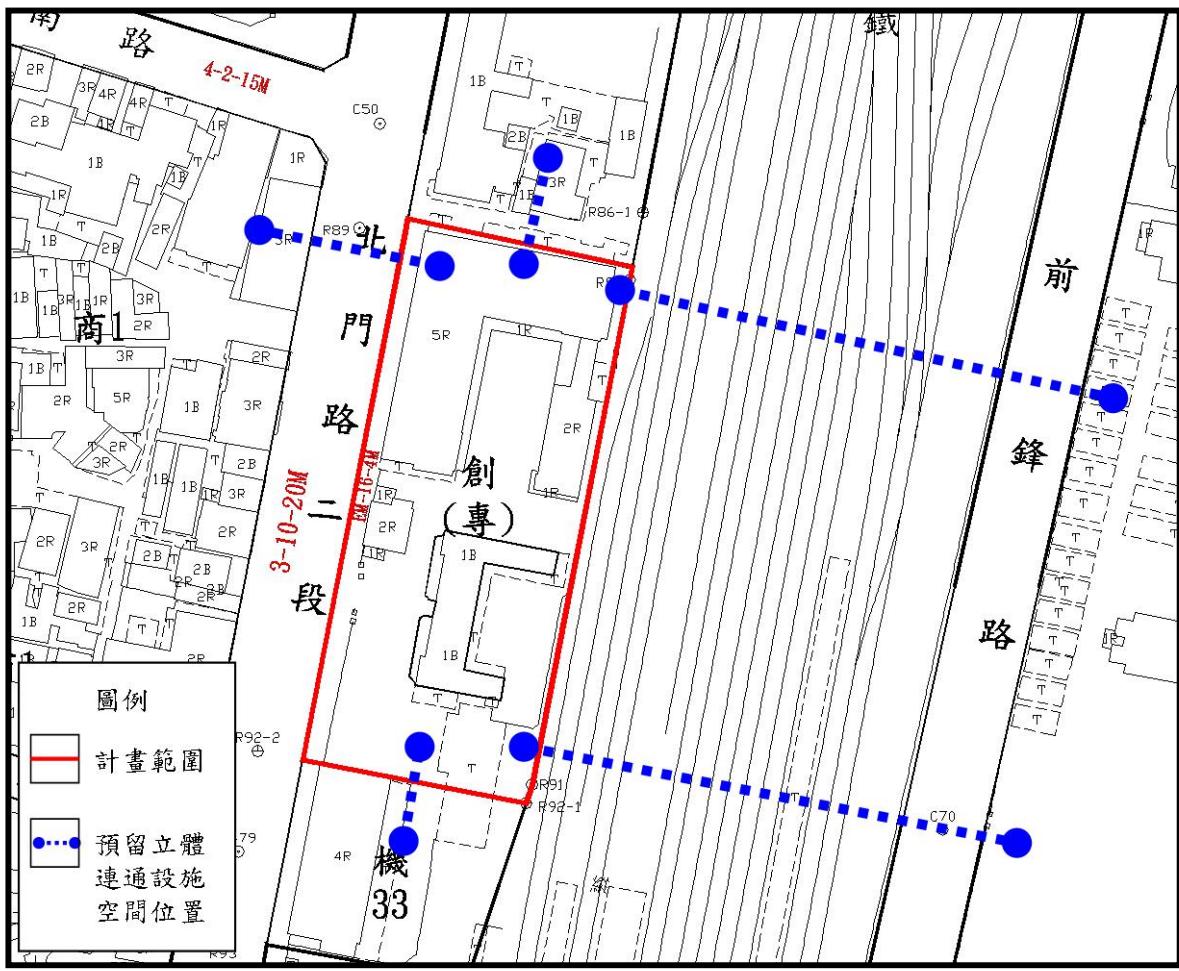
| 條次 | 條文內容 | 市都委會決議 |
|-----|--|--------|
| | <p>十五、戶外遊憩設施、廣場、綠地、人行道等開放空間。</p> <p>十六、廢棄物、污水處理系統。</p> <p>十七、行政辦公及管理服務設施。</p> <p>十八、其他經行政院文化建設委員會認定屬於文化創意範疇項目。</p> | |
| 第五條 | <p>建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第162條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積20%之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下（如圖五）：</p> <p>一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於1：1且不得小於3：10。</p> <p>二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。</p>  | 照案通過。 |
| 第六條 | 基地臨接北門路側需留設寬度4.25公尺以上退縮建築，且應留設2.5公尺以上人行步道供通行使用。 | 照案通過。 |
| 第七條 | 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： | 照案通過。 |

| 條次 | 條文內容 | | | | | 市都委會決議 | | | | |
|---|--|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--|--------|--|--|--|--|
| | 第一類 戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、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 | 樓地板面積每滿 $150m^2$ 設置一輛 | 樓地板面積每滿 $50m^2$ 設置一輛 | 樓地板面積每滿 $2000m^2$ 設置一輛 (最多設置 2 輛) | | | | | | |
| | 第二類 住宅、集合住宅等居住用途建築物 | 樓地板面積每滿 $150m^2$ 設置一輛 | 樓地板面積每滿 $100m^2$ 設置一輛 | — | | | | | | |
| | 第三類 旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物 | 樓地板面積每滿 $150m^2$ 設置一輛 | 樓地板面積每滿 $100m^2$ 設置一輛 | 樓地板面積每滿 $2000m^2$ 設置一輛 (最多設置 2 輛) | | | | | | |
| | 第四類 倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物 | 樓地板面積每滿 $200m^2$ 設置一輛 | 樓地板面積每滿 $100m^2$ 設置一輛 | 樓地板面積每滿 $3000m^2$ 設置一輛 (最多設置 2 輛) | | | | | | |
| | 第五類 前四類以外建築物 | 同第四類之規定。 | | | | | | | | |
| <p>(一) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 機車停車位尺寸：長 $1.8m$，寬 $0.9m$。 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>(二) 最小裝卸位尺寸：長 $6m$，寬 $2.5m$，淨高 $2.75m$。</p> | | | | | | | | | | |
| 第八條 | 本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。 | | | | | 照案通過。 | | | | |

表四 都市設計審議規範綜理表

| 條次 | 條文內容 | 市都委會決議 |
|-----|---|---|
| 第一條 | <p>辦理依據</p> <p>一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。</p> <p>二、計畫區都市設計審議範圍內，建築基地之新建建築，除應符合本準則規定外，尚須依都市計畫、建築法及建築技術規則等相關規定辦理。</p> <p>三、本準則未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。</p> <p>四、因合法建築物、基地條件限制或特殊設計創意，得經本市都市設計審議委員會通過，不受本規範部份或全部之規定。</p> | 照案通過。 |
| 第二條 | <p>審查範圍及送審權責單位</p> <p>本都市設計準則審議範圍為「擬定臺南市東區（部分創意文化專用區）細部計畫案」之範圍，為重點都市設計審議地區，未來審議範圍內建築基地申請新建開發建築均須依據本準則辦理，依據本準則規定申請基地之新建開發規模及類別，由下列相關單位辦理審查。</p> <p>一、有下列情形者需提送本市都市設計審議委員會審議</p> <p>(一) 預算金額 1000 萬元以上（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>(二) 基地面積在 1500 平方公尺以上之私人建築。</p> <p>(三) 古蹟（定著範圍），古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地。（需與文化局及其相關單位召開聯席審查會議）</p> <p>二、有下列情形者需提送本市都市設計幹事會審議</p> <p>(一) 預算金額未達 1000 萬元公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>(二) 基地面積在 500 平方公尺以上，未達 1500 平方公尺之私人建築。</p> <p>三、授權本市建管單位查核者</p> <p>基地面積未達 500 平方公尺之私人建築。</p> | <p>修正後通過，修正後條文內容如下：</p> <p>第一項第一款 (三) 古蹟（定著範圍），古蹟保存區及其鄰接或隔道路鄰接之基地。（需與文化主管機關及其相關單位召開聯席審查會議）。</p> <p>其餘照案通過。</p> |
| 第三條 | <p>審議準則</p> <p>本案為重點都市設計審議地區，除需符合「臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案之都市設計</p> | 照案通過。 |

| 條次 | 條文內容 | 市都委會決議 |
|----|---|--------|
| | <p>準則」一般地區審議準則外，尚需依下列規定辦理都市設計審議作業；本準則未規定事項，概依全市性都市設計審議原則規定辦理審議。</p> <p>一、建築物相關設施之設置 土地面積 1000 平方公尺以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設。</p> <p>二、公共開放空間 本區公共開放空間之留設，應依下列各項規定辦理： (一) 基地留設之開放空間應與鄰北門路之退縮地連接。 (二) 應提供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 (三) 應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。</p> <p>三、立體人行連通設施（如圖六） 為鼓勵基地內人行動線與北側創意文化專用區、臺南市鐵路地下化月台、臺南市輕軌轉運站月台、台南公園及國立成功大學等周邊地區之立體連通，得依下列原則申請設置立體人行連通設施。 (一) 計畫區內北側、南側、西北角及東南角部分，應預留相關立體人行連通設施所需空間，其位置與數量經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，得酌予調整。 (二) 立體人行連通設施須經臺南市都市設計審議委員會審議通過，並應由開發者負責興建與維護。 (三) 立體人行連通設施與周邊鄰近基地關係應整合及延續。 (四) 應預留未來臺南鐵路地下化後，立體人行連通設施之開放空間，以塑造古蹟門戶意象。</p> | |



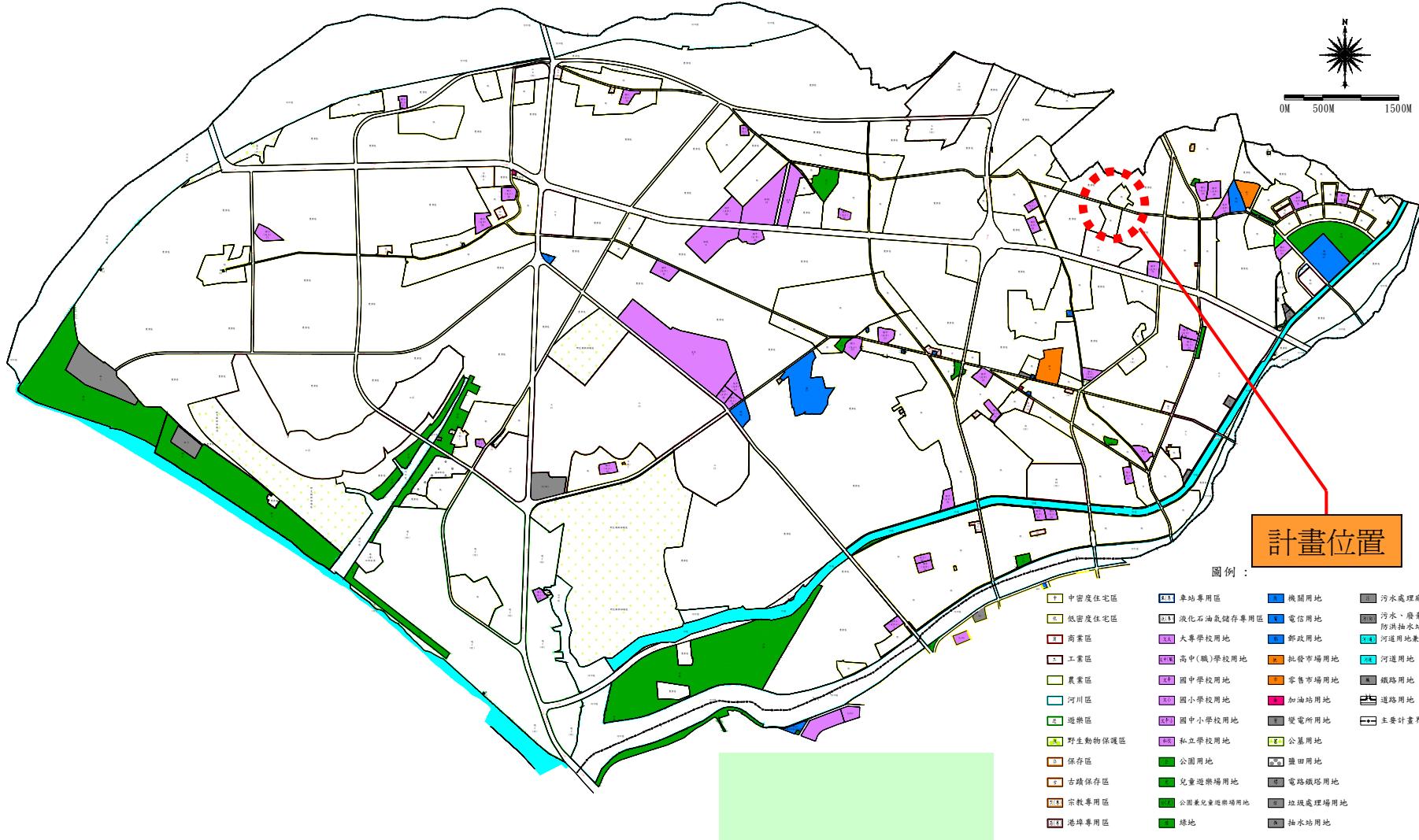
圖六 立體人行連通設施空間位置示意圖

臺南市都市計畫委員會第281次會議 審議第五案

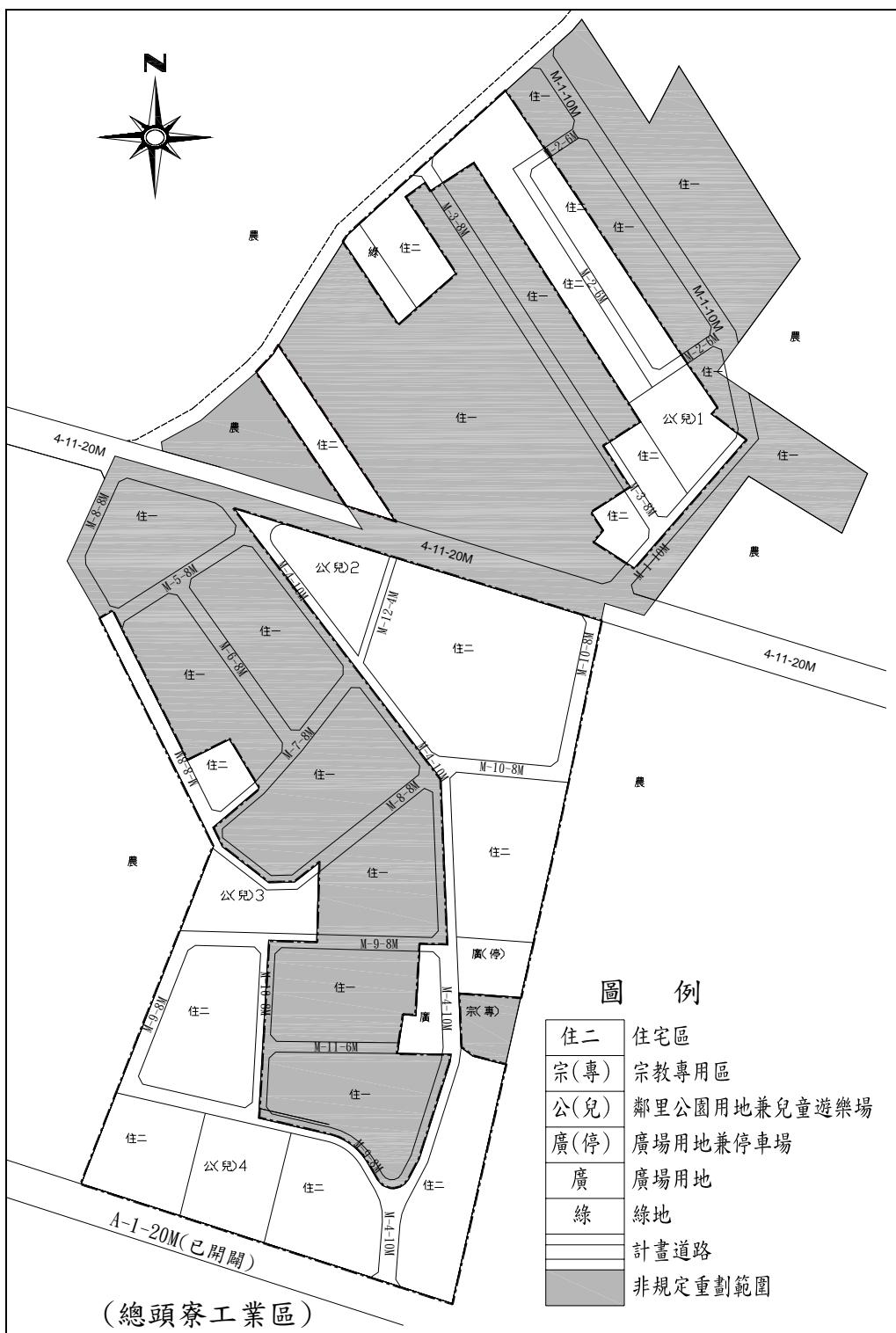
| | |
|----|--|
| 案名 | 變更『臺南市安南區布袋嘴(含第三、四期發展區部份)細部計畫』自辦市地重劃區部份計畫內容案 |
| | <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>(一) 都市計畫法第 24 條。</p> <p>(二) 都市計畫法臺灣省施行細則」第 8 條規定略以：「依本法第 24 條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，……，以市地重劃開發，且經私有土地所有權人 3/5 以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積 2/3 之同意者，僅需檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書…」</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>「臺南市安南區布袋嘴（含第三、四期發展區部份）細部計畫」係經臺南市政府以92年1月2日南市都計字第09116509050號公告自92年1月6日起正式實施，計畫書規定應以市地重劃開發範圍計約6.69公頃。該地區土地所有權人為能儘早開發，促進土地利用，故自行發起籌辦市地重劃，並經核准成立「臺南市第九十八期布袋嘴自辦市地重劃區重劃會」在案。</p> <p>市地重劃進行期間，因發現原細部計畫內容未符地方需求（如道路規劃造成基地進深太淺或過大，不利重劃後分配土地之建築配置、地方上具歷史紀念性之土崙、三腳虎樹將因道路開闢拆除破壞……），案經重劃理事會研商決議：原都市計畫內容未符地方發展實際需求，向臺南市政府申請依都市計畫法第24條規定辦理變更細部計畫。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>本細部計畫區位安南區之東北郊，總頭寮工業區北側，包含布袋嘴原住宅聚落，屬第三期發展區，與原布袋嘴聚落四周及4-11-20M（長和街）北側已興建完竣之住宅聚落及零星空地所圍成之範圍，屬第四期發展區，合計布袋嘴地區面積共15.54公頃。</p> <p>五、辦理過程</p> <p>(一) 依都市計畫法第 24 條暨都市計畫法臺灣省施行細則第 8 條查核：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 該重劃會以98年8月25日布袋自劃字第021號函送補正申請資料，其中取得私有地土地所有權人104人同意（市地重劃區私有地土地所有權人總數172人）佔3.023/5、持有土地總面積共計49,869.37平方公尺（市地重劃區私有地總面積62,621.92平方公尺）佔2.389/3，符合規定。2. 復查餘申請文件符合規定，遂同意辦理本案公開展覽。 <p>(二) 公開展覽：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 本案已於98年10月7日以南市都劃字第09816545290號公告，公開展覽日期自98年10月9日起至98年11月8日止計30天，並刊登於98年10月9、10、11日之聯合報，期間於98年10月20日上午10時於安南區布袋里活動中心舉行說明會。2. 公開展覽期間無人民及團體陳情意見。 <p>六、本次變更內容詳附表一。</p> <p>七、檢附資料：</p> |
| 說明 | |

| | |
|----|---|
| | <p>(一) 附圖一 本案位置圖 (二) 附圖二 原計畫示意圖 (三) 附圖三 變更位置示意圖 (四) 附圖四 變更後土地使用計畫示意圖 (五) 附表一 變更內容綜理表</p> <p>八、本府初審意見：</p> <p>(一) 為利後續管理作業，變更後土地使用分區管制要點等相關規定仍請補列入計畫書。</p> <p>(二) 餘建議照案通過。</p> <p>九、以上提請委員會審議。</p> |
| 決議 | <p>本案修正通過，修正意見如下列各點：</p> <p>一、 有關變更內容部分，詳附表一「變更內容綜理表」之「臺南市都委會決議欄」。</p> <p>二、 其餘准照公開展覽計畫書圖通過。</p> |

附圖一 本案位置圖



附圖二 原計畫示意圖



附表一 變更內容綜理表

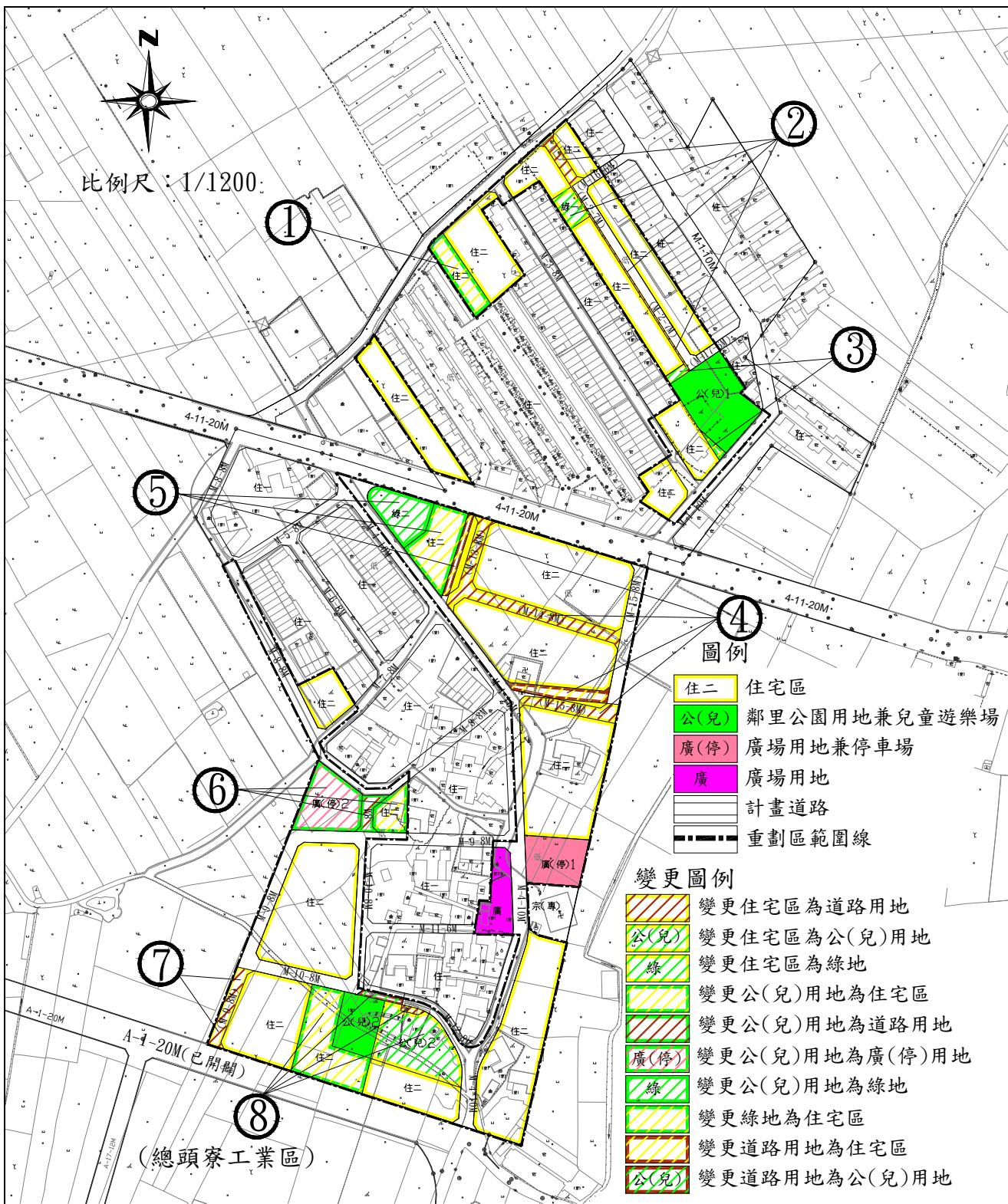
| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 台南市都委會 決議欄 |
|----|--------------------|-----------------------|-----------------------|--|---------------|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 一 | 計畫區西北側 | 綠地 (0.0749 ha) | 住宅區 (0.0749 ha) | 該獨立住宅基地進深約 57m，其內側基地無法依配設之綠地指定建築（需自行留設私設道路），且該綠地屬裡地性質，無法達社區共享之目的，故取消規劃。 | 照案通過。 |
| 二 | 計畫區北側 M-2-6m 道路 | 住宅區 (0.077 ha) | 道路用地 (0.0416 ha) | 1. 該 M-2-6m 道路以 U 字型規劃，不利居民對外交通，亦不利消防救援作業；故予以重新規劃。 2. 自「公兒 1」西北向路段除拓寬規劃為 7M 道路外，並延伸使接通計畫區界之既成道路，便利居民對外交通、增加土地價值。 3. U 型道路北段變更規劃後造成 T 字路口，該路口處增設綠地規劃，減少「路衝」現象。 註：本案「綠地」得依地方需要設計為停車場使用。 | 照案通過。 |
| | | | 綠地 (0.0354 ha) | | |
| 三 | 長和路北側 公（兒）1 西南側 | 住宅區 (0.0089 ha) | 公（兒）用地 (0.0089 ha) | 1. 為使重劃後原地主得以方整基地分配，臨 M-1-10m 道路處改以垂直規劃。 2. U 型道路南段變更規劃後造成 T 字路口，為減少「路衝」現象，將對衝部分變更納入為「公兒 1」。 | 照案通過。 |
| | | 公（兒）用地 (0.0078ha) | 住宅區 (0.0078 ha) | | |
| 四 | 長和路南側 | 住宅區 (0.1924 ha) | 道路用地 (0.1924 ha) | 本處街廓過深（約 86~100m）不利重劃分配，故增加道路規劃，以使重劃後地主分配土地均能合理臨接計畫道路。 | 照案通過。 |
| | | 道路用地 (0.0485 ha) | 住宅區 (0.0485 ha) | | |
| 五 | 長和路南側 | 公（兒）用地 (0.2315 ha) | 綠地 (0.1034 ha) | 1. 本次道路一側以銳角銜接，植栽喬木不利交通視線，故變更為「綠地」供將來以「好望角」方式規劃設置社區地標。 | 照案通過。 |
| | | | 住宅區 (0.1281 ha) | 2. 配合公共設施調整（增設道路造成住宅區減少），變更部分原公（兒）用地為住宅區。 | |
| | | 道路用地 (0.0225 ha) | 住宅區 (0.0225 ha) | | |
| 六 | 計畫區西側、社區活動中心南側 | 公（兒）用地 (0.2248 ha) | 住宅區 (0.0563 ha) | 1. 本社區公（兒）用地處所過多，且本處鄰近社區活動中心，故變更分區為廣（停）用地。 | 照案通過。 |
| | | | 廣（停）用地 (0.1434 ha) | 2. 原計畫 M-10-8m 與 M-8-8m 僅相鄰約 23m，未能延伸接通，對南側居民使用社區公共資源（活 | |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 台南市都委會 決議欄 |
|----|------------|-----------------------|--|--|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| | | 道路用地 (0.0251 ha) | 動中心)甚多不便,故將 M-10-8m 往北延伸規劃。 3. 配合道路規劃,將切割後部分公(兒)用地變更為住宅區。 | | |
| 七 | 計畫區西南角 | 住宅區 (0.0443 ha) | 道路用地 (0.0443 ha) | 本社區內居民對外交通(南側),僅能迂迴藉 M-4-10m 接「總頭工業區」20M 道路,將 M-9-8m 道路往南延伸並藉重劃開闢,以便利居民對外交通。 | 照案通過。 |
| 八 | 計畫區南側 | 公(兒)用地 (0.2014 ha) | 住宅區 (0.1915 ha) | 1. 為保留地方上具歷史紀念性地域及稀有樹種,調整變更公(兒)用地之規劃。 | 修正後通過,修正內容如下: |
| | | 住宅區 (0.2060 ha) | 公(兒)用地 (0.2229 ha) | 2. 為使建築基地得以方整分配,將公(兒)用地移設於較不利建築配置之弧形街區,以使土地得以充分利用。 | 1. 取消以囊底路收尾截斷道路之方式,改以中島方式保留老樹。 |
| | | 道路用地 (0.0116 ha) | | 3. 本段道路非主要出入道路,以囊底路收尾截斷道路並不致影響交通。 | 2. 繞行道路請酌予延長漸變段,以減少道路衝突。 |
| | | 住宅區 (0.0010 ha) | 道路用地 (0.0056 ha) | 註:囊底路西側原8M計畫道路之南側4M部分於本案內變更為「公兒用地」,其北側4M俟本地區計畫案通盤檢討時配合變更為「4M人行步道」。 | |
| 九 | 土地使用分區管制要點 | 建蔽率 60% 容積率 180% | 建蔽率 60% 容積率 210% | 本重劃區係一次全區整體開發,則重劃後細部計畫區之鄰里性服務設施將可全部開發闢建,降低政府開發負擔。故參照中州寮地區全區一次重劃之獎勵規定,酌予提高容積規定。 | 變更後土地使用分區管制要點等相關規定仍請補列入計畫書,以利後續管理作業,餘照案通過。 |

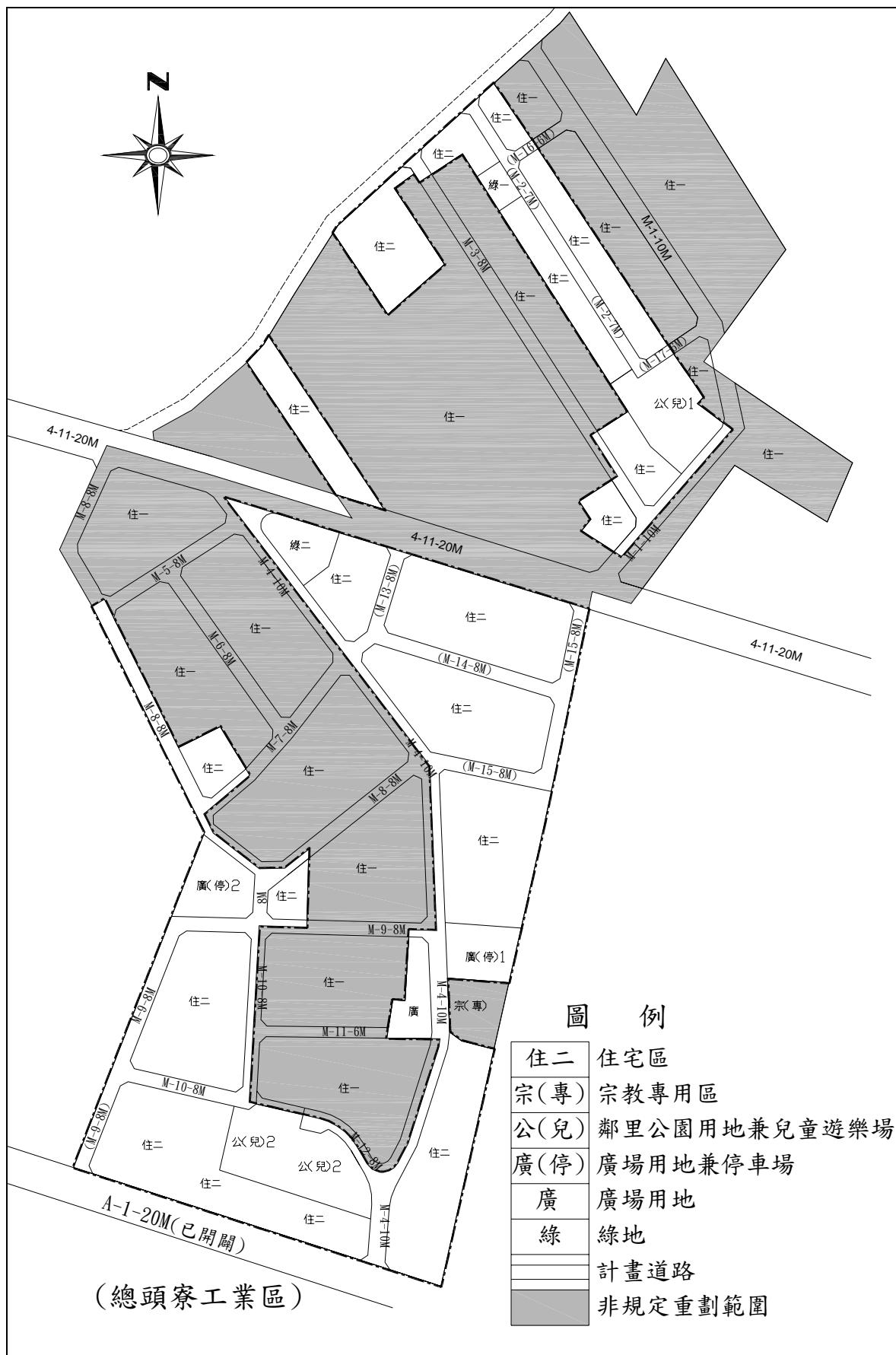
註 1: 本次未指明變更者均應以現行計畫為準。

註 2: 表列面積僅供統計參考,實際面積應以依照核定圖實際分割測量面積為準。

附圖三 變更位置示意圖



附圖四 變更後土地使用計畫示意圖



臺南市都市計畫委員會第281次會議 審議案第六案

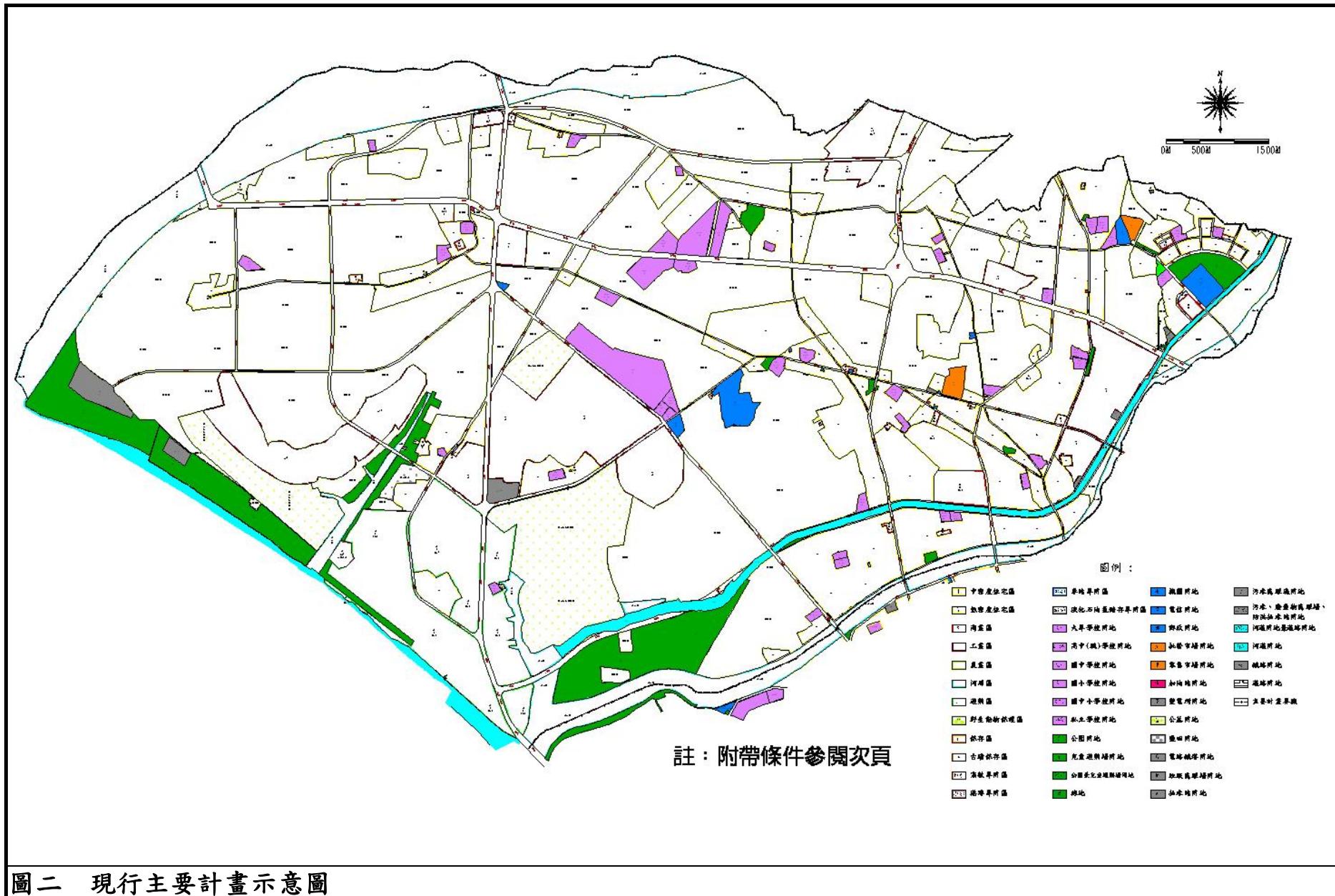
| | |
|----|--|
| 案名 | 變更臺南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案 |
| | <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>(一) 都市計畫法第廿六條。</p> <p>(二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>安南區係於民國35年2月奉令由臺南縣安順鄉併入臺南市，其後另於民國68年之「變更及擴大台南市主要計畫案」中始劃定為都市計畫地區，並經民國72年、民國85年及民國92年等全市主要計畫通盤檢討。本計畫係首次以安南區行政轄區為範圍，進行都市計畫通盤檢討作業。</p> <p>本計畫為因應安南區歷年來變化，使各項使用機能更趨完備，乃依據發展現況及計畫特性之綜合分析結果，歸納地區課題及發展策略，並參考人民團體建議後，分就計畫區內人口、土地使用、公共設施用地、交通運輸、實施進度及經費以及都市防災等主要計畫內容提出必要之變更。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>規劃範圍為臺南市行政轄區之安南區全境（詳圖一），針對範圍內之都市計畫（主要計畫）內容進行通盤檢討，計畫面積計11,439.47公頃（詳圖二）。</p> <p>五、辦理過程</p> <p>(一) 公告徵求民眾意見：</p> <p>92年11月7日以南市都計字第09216535710號公告自92年11月11日起至92年12月10日止計30天，並刊登於92年11月11、12、13日臺灣時報。期間於93年4月7、8、9日三天分別於溪心里活動中心、城南里活動中心及安順里活動中心舉行民眾座談會。</p> <p>(二) 公開展覽：</p> <p>本案已於96年7月30日以南市都計字第09616544530號公告，公開展覽日期自96年7月31日起至96年8月29日止計30天，並刊登於96年7月31日、8月1、2日之聯合報，期間於96年8月15、16、17日三天分別於安南區公所禮堂、城南里活動中心及安順里活動中心舉行說明會。</p> <p>(三) 本案於本市都委會第272、276、278次會議及98年9月28日第280次市都委會審議後，新增2件逾期人民及機關團體陳情案件提本次委員會審議。</p> <p>六、本次變更內容詳附表一</p> <p>七、檢附資料：</p> <p>(一) 公開展覽計畫說明書</p> <p>(二) 圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(三) 圖二 現行主要計畫示意圖</p> <p>(四) 圖三 六-14案變更位置示意圖</p> <p>(五) 附表一 新增變更內容綜理表</p> |
| 說明 | |

| | |
|----|---|
| | <p>(六) 附表二 逾期人民及團體陳情意見綜理表 (七) 附表三 撤銷變更內容明細表</p> <p>八、以上提請委員會審議。</p> |
| 決議 | <p>本案修正意見如下列各點：</p> <p>一、有關新增變更內容部分，詳附表一「新增變更內容綜理表」之「臺南市都委會決議欄」，維持原計畫暫不予變更。</p> <p>二、有關逾期人民及團體陳情意見部分，詳附表二「逾期人民及團體陳情意見綜理表」之「臺南市都委會決議欄」，酌予採納通過。</p> <p>三、有關撤銷變更內容明細部分，詳附表三「撤銷變更內容明細表」之「臺南市都委會決議欄」，同意撤銷提案內容。</p> |



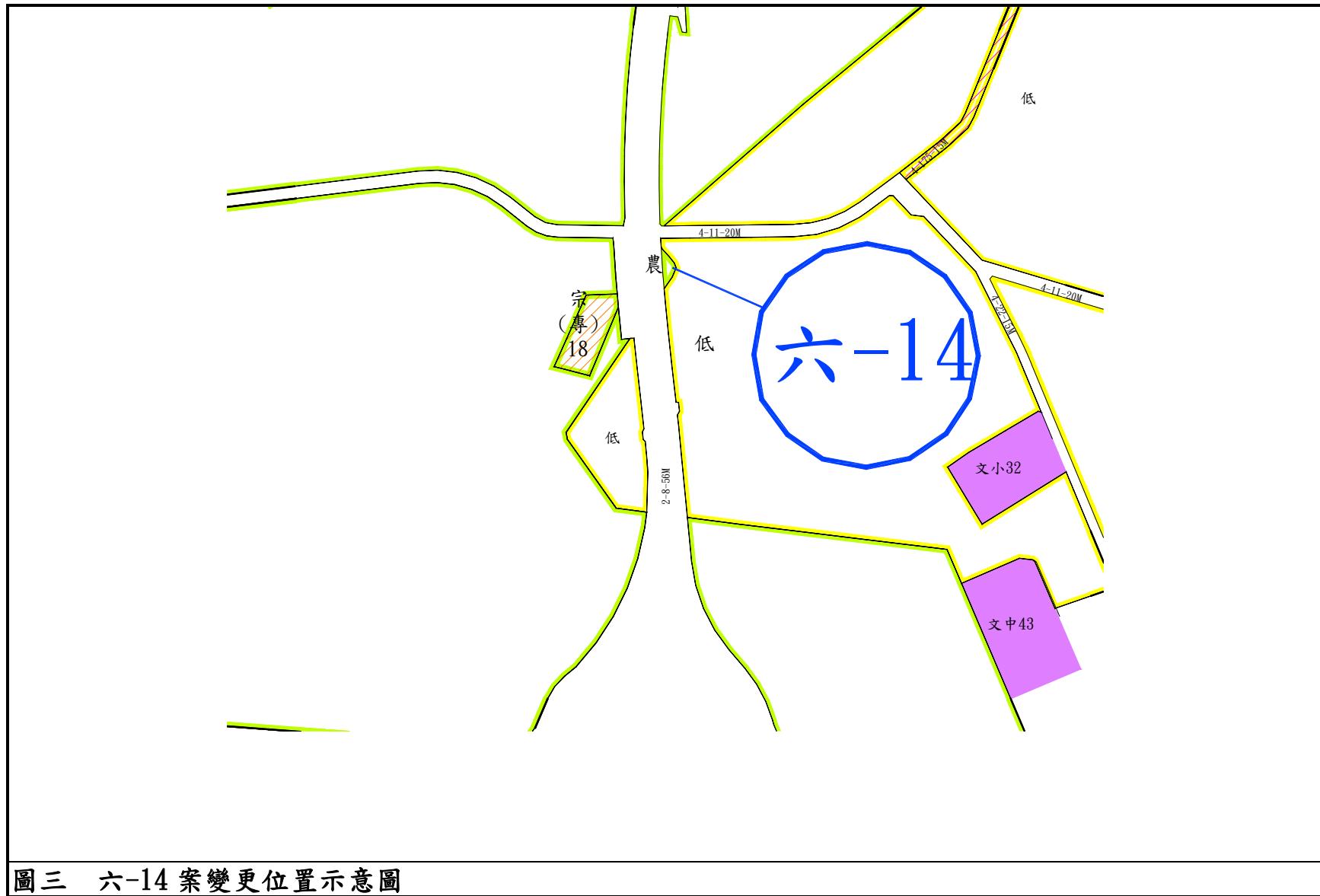
圖一 計畫區位示意圖

審議六-4



附表一 新增變更內容明細表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或 其他說明 | 市府 研析意見 | 市都委會 決議 | 市都委會 記錄編號 |
|------|--------------------------------|------------------|---------------------|--|--|--|--|--------------|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | |
| 六-14 | 國道八號東側及新寮地區原農漁區變更為住宅區細部計畫西側農業區 | 農業區 (0.08 公頃) | 低密度住宅區 (0.08 公頃) | <p>一、 案地為國道八道(安吉路)劃設後遺留之農業區畸零土地，面積狹小，不利農業使用及鄰近地區整體發展，故配合周邊細部計畫，變更分區用地。</p> <p>二、 依行政院 91 年 12 月 6 日院台內字第 0910061625 號函示修正有關「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收規定特殊案例之處理原則」辦理，略以：「如有左列各點情形者，準與授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層請示，如經審定免辦區段徵收者，仍應有適當之自願捐獻回饋措施，納入計畫書規定，以符開發許可之精神及社會公平正義原則。……二、開發面積小於一公頃者，經直轄市、縣(市)政府都市計畫單位會同地政單位評估確定難以區段徵收方式辦理者」</p> | <p>【附帶條件】</p> <p>1. 應另行擬定細部計畫，並配合現況劃設適當公共設施用地。</p> <p>2. 依「臺南市都市計畫變更回饋規定」辦理。</p> | <p>本案涉農業區僅 0.08 公頃，建議應配合附近農業區整體開發，以利公共設施完整規劃及事業財務計畫可行。</p> | <p>維持原計畫暫不予以變更。 附註： 應配合附近農業區整體開發，俾利地主權益確保，及規劃內容調整妥適。</p> | 新增案件 |



圖三 六-14 案變更位置示意圖

附表二 逾期人民及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 | 280 次市都委會決議 | 市府研析意見 | 市都委會決議 |
|------|------------------|---|------|-------------|---|----------------|
| 逾四-5 | 都市發展處 都市計畫管理科 | 有關本市「擬定安南區（海佃路一段西側地區）細部計畫案」範圍內 4-54-15M 計畫道路未延伸至府安路七段，與實際情形不符。以及擬定上開細部計畫時，C-2-12M 北側主要計畫農業區之界線，似有擴大細部計畫界線，與應擬定之範圍不符，惠請 貴科納入辦理都市計畫通盤檢討時之考量，以示明確。 | | — | <p>建議酌予採納，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 有關「4-54-15M 計畫道路未延伸至府安路七段，與實際情形不符」部份，考量西側臨近台江國家公園，未來須配合檢討整體交通系統，故暫不予採納變更。 有關「安南區（海佃路一段西側地區）細部計畫範圍界線與主要計畫不符」部份，經套繪後，予以修正，由農業區變更為低密度住宅區(0.09公頃)。 | 依市府研析意見酌予採納通過。 |

附表三 撤銷變更內容明細表

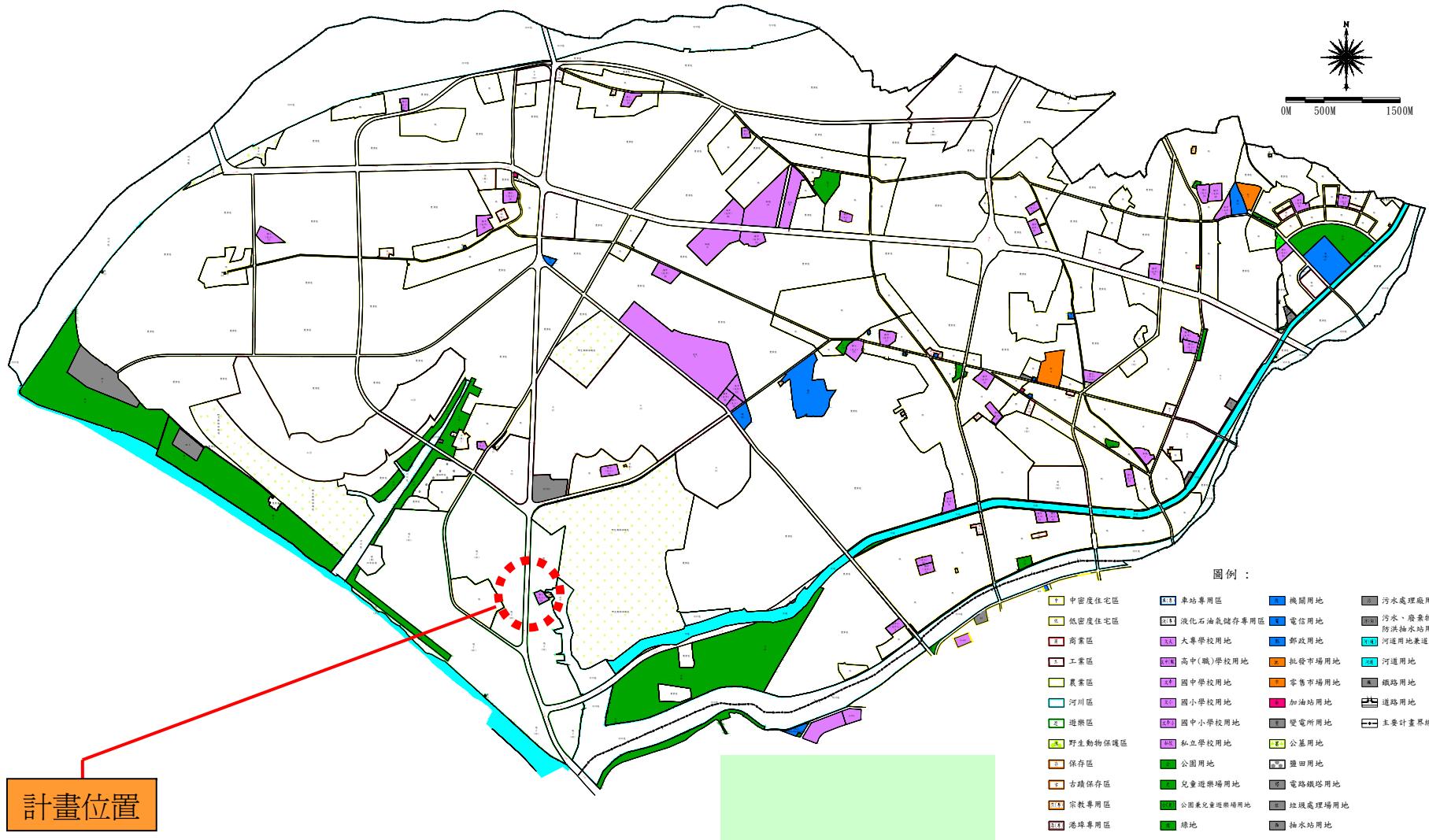
| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或 其他說明 | 前次市都 委會決議 | 市府 研析意見 | 市都委會 決議 |
|-----|-----------|---------------------|----------------------------------|--|--|-----------------|--|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | |
| 四-5 | 本原街及安中路三段 | 農業區 (1.45 公頃) | 「4-182-18M」主要計畫道路用地 (1.45 公頃) | 本原街為位於農業區內之既有道路，配合使用現況劃設為計畫道路；部分路段位於住宅區內之細部計畫道路，一併提升為主要計畫道路。 | 【其他說明】 一、4-182-18M 道路部分路段係變更自原 B-72-18M 、 B-40-18M 、 B-35-18M 、 C-25-18M 等細部計畫道路。 | 一、修正後，重新辦理公開展覽。 | 建議撤銷本案，理由： 1. 經重新履勘，多數路段係現有道路。 2. 道路寬度僅只 12 、 18 米，提昇至主計畫道路，將有礙後續後續整體規劃，且造成交通瓶頸，在目前無急迫下，建議後續應配合周邊地區發展再行規劃。 | 撤銷本案，理由： 1. 目前尚無急迫性。 2. 變更主計畫道路路幅較窄，易成為後續連絡幹道瓶頸。 3. 後續應配合周邊農業區發展，再予檢討配置連絡幹道較為妥適。 |
| | | 農業區 (0.51 公頃) | 「4-182-12M」主要計畫道路用地 (0.51 公頃) | | 二、理由：考量主要計畫道路之功能，不宜彎曲，故建議本原街二段至總安街二段間調整為由農業區變更為道路用地，以作連結。 | | | |
| | | 低密度住宅區 (2.52 公頃) | 「4-182-18M」主要計畫道路 (2.52 公頃) | | 三、修正內容：修正方案如附圖。 | | | |
| | | 低密度住宅區 (1.32 公頃) | 「4-182-12M」主要計畫道路 (1.32 公頃) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.34 公頃) | 「4-184-18M」主要計畫道路 (0.34 公頃) | | | | | |
| | | 中密度住宅區 (0.01 公頃) | 「4-184-18M」主要計畫道路 (0.01 公頃) | | | | | |
| 四-6 | 總安街 | 農業區 (1.03 公頃) | 「4-183-12M」主要計畫道路用地 (1.03 公頃) | 總安街為位於農業區內之既有道路，配合使用現況劃設為計畫道路；部分路段位於住宅區內之細部計畫道路，一併提升為主要計畫道路。 | 【其他說明】 4-183-12M 道路部分路段係變更自原 D-31-12M 、 G-1-12M 、 A-42-12M 等細部計畫道路。 | 照案通過。 | | |
| | | 低密度住宅區 (2.23 公頃) | 「4-183-12M」主要計畫道路用地 (2.23 公頃) | | | | | |

臺南市都市計畫委員會第281次會議 報告第一案

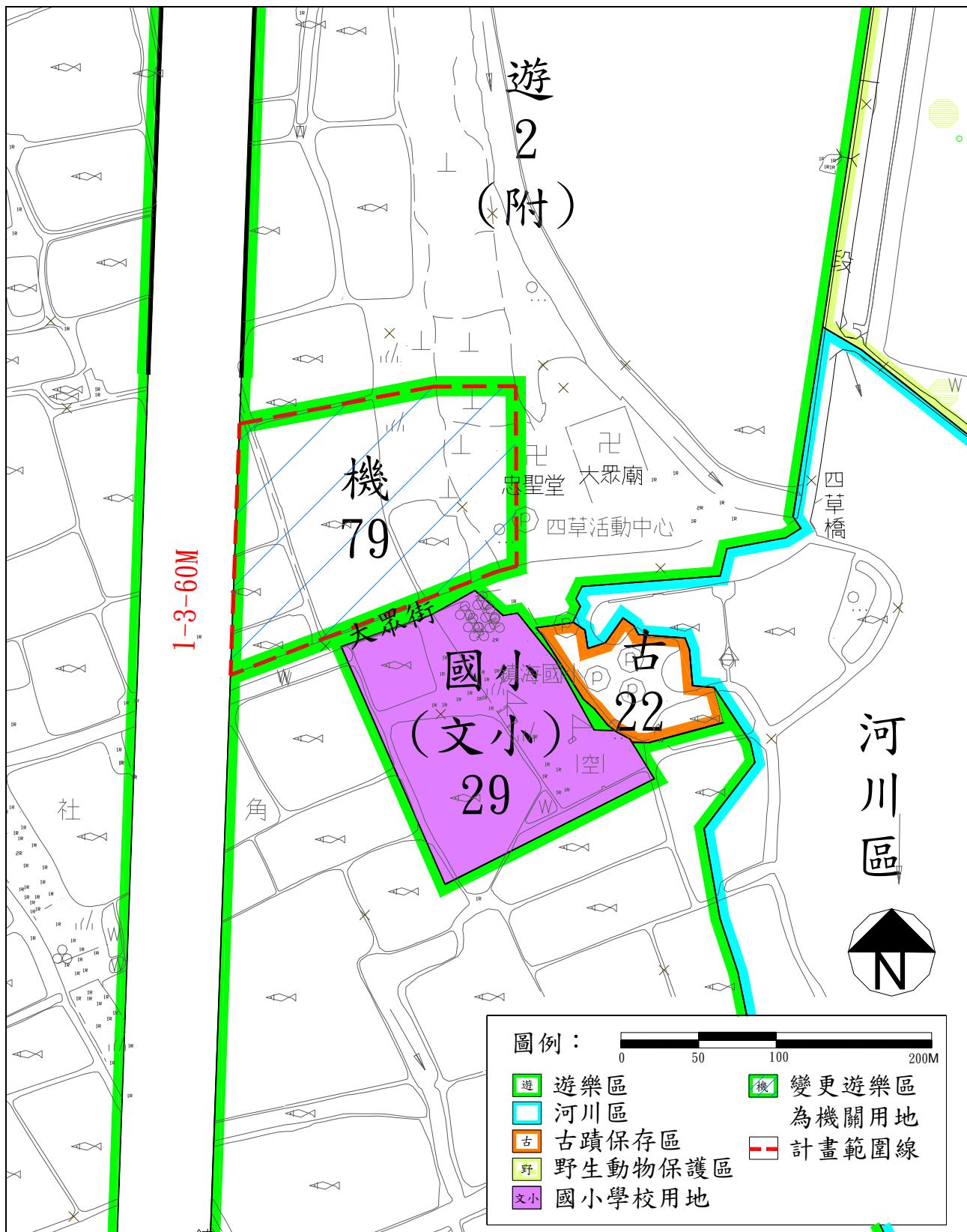
| | |
|----|---|
| 案名 | 「變更臺南市主要計畫（部分遊樂區為「機 79」機關用地）案」暫緩都市計畫審議程序報告案 |
| 說明 | <p>一、 辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 19 條規定辦理。</p> <p>三、 申請變更都市計畫機關：交通部觀光局雲嘉南濱海國家風景區管理處</p> <p>四、 計畫辦理過程暨緣由</p> <p>(一) 公開展覽：本案已於98年6月1日以南市都劃字第09816526430號公告，公開展覽日期自98年6月3日起至98年7月3日止計30天，並刊登於98年6月3、4、5日之中華日報，期間於98年6月16日上午10時於安南區四草社區活動中心舉行說明會</p> <p>(二) 公開展覽期間以來，人民及團體陳情意見共計10件，主要針對機關用地規劃範圍、四草大眾廟廟地納入不宜等意見。</p> <p>(三) 本市議會今年於第十六屆第七次定期大會決議案，關心納入大眾廟地不符廟方及地方民眾意願等內容在案。</p> <p>(四) 交通部觀光局雲嘉南濱海國家風景區管理處於98年7月15日以觀雲企字第0980002738號函請本府暫緩提送本市都委會審議，本府以98年7月20日南市都劃字第09800764900號函復將依該處意見辦理。</p> <p>(五) 迄今該處尚未協請本府續辦都市計畫程序，依都市計畫法第19條第2項審議期限之規定，審議應於60天內完成。但情形特殊者，其審議期限得予延長，延長以60天為限。自公展結束後已逾120天，爰提會報告暫緩本案審議程序。</p> <p>五、 檢附資料：</p> <p>(一) 附圖一 本案位置圖</p> <p>(二) 附圖二 變更內容示意圖</p> <p>(三) 附表一 變更內容綜理表</p> <p>(四) 附表二 計畫區地籍清冊</p> <p>六、 本府報告意見：</p> <p>(一) 建議後續應俟交通部觀光局雲嘉南濱海國家風景區管理處協調地主及居民意見完妥後，再行辦理審議程序，必要時仍需重新辦理公開展覽。</p> <p>七、 以上報告提請委員會公鑒。</p> |
| 決議 | 本會洽悉備查。 |

附圖一 本案位置圖

報告一一2



附圖二 變更內容示意圖



附表一 變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|----|------------------|------------------|-------------------|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | |
| 一 | 臺南市安南區「遊2」遊樂區內東側 | 遊樂區 (2.55 公頃) | 機關用地 (2.55 公頃) | 1. 為健全雲嘉南濱海國家風景區台江遊憩系統事業之運作，遊憩需求面及供給面必須有連結的平台，提供旅遊所需的服務及設施，台江遊客服務園區之設置具有其必要性，案經行政院97年6月27日院臺交字第0970024479號函「重要觀光景點建設中程計畫（97—100年）」核定有案。 2. 雲嘉南濱海國家風景區管理處擬於四草大眾廟西側暨鎮海國小北側之土地興建遊客服務園區，又查該基地位屬臺南市主要計畫中所劃設之「遊2」遊樂區，依92年1月16日發佈實施之變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案，明訂「臺南市都市計畫遊樂區申請開發許可審議規範」第3點第1項規定「申請開發基地不得小於五公頃」，囿於公部門財政拮据恐難執行，為配合該遊客服務園區設置需要，其所需土地必須進行徵收作業並配合辦理變更。 目前「遊2」遊樂區土地閒置，為促進臺南市都市計畫遊樂區土地有效合理利用，避免土地資源浪費，並兼顧環境品質、遊客服務與民意期待，故擬定本案進行該地區都市計畫之變更。 |

註1：本次未指明變更者均應以現行計畫為準。

註2：表列面積僅供統計參考，實際面積應以依照核定圖實際分割測量面積為準。

附表二 計畫區地籍清冊

| 地段 | 地號 | 土地登記面積 (m ²) | 計畫區涵蓋面積 (m ²) | 所有權人 |
|--------|-------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 四草段 | 135-2 | 5594.09 | 82.53 | 四草大眾廟 |
| 鹽田段 | 438 | 32602.78 | 6198.28 | 四草大眾廟 |
| | 439 | 467.88 | 131.67 | 四草大眾廟 |
| | 440 | 99.87 | 15.15 | 吳勇、吳笨 |
| | 441 | 164.67 | 56.93 | 林老賽、林泉寶、林泉興、林泉敏、林泉益、林泉豐、林黃欄、林坤瑞 |
| | 444 | 858.62 | 858.62 | 林坤瑞 |
| | 445 | 1340.98 | 1340.98 | 林坤瑞 |
| | 446 | 921.45 | 921.45 | 吳三井、吳美貴、吳春銀 |
| | 447 | 1111.27 | 578.58 | 吳三井、吳美貴、吳春銀 |
| | 451 | 26893.07 | 10472.82 | 吳三賢、吳三井、吳三龍、吳三寶、吳美貴、吳春銀、吳山林、黃森記 |
| | 466-2 | 314.91 | 300.92 | 吳仁杞 |
| | 472 | 319.48 | 319.48 | 吳仁杞 |
| | 474 | 985.76 | 985.76 | 吳仁杞 |
| | 475 | 798.71 | 798.71 | 吳淑慧、陳金池、陳鴻鈞、康陳艷絹、黃水成、吳建興 |
| | 476 | 910.16 | 910.16 | 陳金池、陳鴻鈞、康陳艷絹、黃水成、吳建興 |
| | 477 | 258.76 | 258.76 | 吳麗色 |
| | 477-2 | 196.66 | 196.66 | 吳麗盆 |
| | 477-3 | 274.28 | 274.28 | 吳聰田 |
| | 477-4 | 274.28 | 274.28 | 林淑美 |
| | 477-5 | 274.28 | 274.28 | 吳文博、吳文哲 |
| | 477-6 | 274.28 | 274.28 | 吳錦龍 |
| 計畫面積合計 | | | 25524.58 | |

註：上表面積僅供參考，以實地分割測量為準

臺南市都市計畫委員會第281次會議 報告第二案

| | |
|----|---|
| 案名 | 「擬定臺南市安南區(「文中25」學校用地變更為中密度住宅區)細部計畫案」依配合變更主要計畫修正報告案 |
| 說明 | <p>一、 辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、 法令依據：都市計畫法第 22 條。</p> <p>三、 計畫緣起： 本計畫所屬中密度住宅區係於本市主要計畫(四通)案中，由「文中25」高中學校用地變更為中密度住宅區。依該變更案之附帶條件規定，該中密度住宅區範圍應另行予以擬定細計，據以執行後續土地開發。</p> <p>四、 計畫辦理過程暨後續辦理意見</p> <p>(一) 公開展覽：本案併「擬定臺南市安南區(「文中25」學校用地變更為中密度住宅區)細部計畫配合變更主要計畫案」經本府於98年4月14日公告自民國98年4月15日起至98年5月15日止依法公開展覽30日，並刊登於98年4月15日、16日、17日等三日之中華日報。(附圖二)</p> <p>(二) 第 277 市都委會審議：二案於 98 年 5 月 21 日提本市都委會審議，審議決議：「一、本案請朝取消文中 77 用地之方向重新擬定方案，依法定程序辦理主計變更及細計擬定作業。」</p> <p>(三) 內政部都委會：後併同人陳意見修正配合變更主要計畫提報內政部，並於98年8月11日第712次內政部都委會審議，決議修正後通過。</p> <p>(四) 核定作業：本府於98年9月17日修正主要計畫報部，內政部於同年9月24日核定到府，本府遂於98年10月6日發布實施配合變更主要計畫。(附圖三及附表一)</p> <p>(五) 最新人民陳情意見：根據原公展草案暨新修正發布實施主要計畫內容，「臺南市怡北(五)自辦市地重劃區籌備會」於98年10月22日以南市怡北(五)自籌字第980003號函送建議方案到府。(附圖四、五)</p> <p>(六) 本府根據原公展暨該籌備會建議方案重新擬定方案，本次提報大會，因幅度過大，後續將依大會意見辦理重新公展，以全法制。(附圖六、七)</p> <p>五、 檢附資料：</p> <p>(一) 附圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(二) 附圖二 原公展草案土地使用計畫示意圖</p> <p>(三) 附圖三 變更後主要計畫示意圖</p> <p>(四) 附圖四 怡北重劃籌備會建議方案示意圖</p> <p>(五) 附圖五 怡北重劃籌備會建議意見函</p> <p>(六) 附圖六 本府細計草案示意圖</p> <p>(七) 附圖七 未計入用地負擔比例面積示意圖</p> <p>(八) 附表一 變更後主要計畫變更內容明細表</p> <p>六、 以上報告提請委員會公鑒。</p> |
| 決議 | 本案後續公展草案有關公有地抵充部分，回歸重劃相關法令辦理，本案都市計畫書部分公有地不另剔除，依主要計畫辦理公共設施用地比例之計畫。 |



附圖一 計畫區位示意圖



附圖二 原公展草案土地使用計畫示意圖



附圖三 變更後主要計畫示意圖

附表一 變更後主要計畫變更內容明細表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|----|---------|---|---|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | |
| 1 | 變更計畫範圍 | 原「文中25」附帶條件變更中密度住宅區範圍（7.2公頃） | 原「文中25」西南及東南側中密度住宅（B-7-10M道路中心線以東，B-2-8M道路邊界以北部分）（7.32公頃） | 基地西側及南側計畫道路用地部份尚未開闢，且權屬多為私人土地，如依第四次通盤檢討所劃定之範圍，未來開發後地區恐面臨未開闢道路，或私人土地尚未徵收開闢之計畫道路致衍生諸多爭議。為提升重劃可行性，因而擴大及調整原附帶條件所規定之計畫範圍，俾使重劃後住宅區均可面臨開闢道路。調整後需納入原計畫範圍西側B-7-10M一半及南側B-2-8M的道路用地，範圍由原先B-7-10M道路邊界以東，B-2-8M道路邊界以北（7.20公頃），改為B-7-10M道路中心線以東，B-2-8M道路邊線以北（7.32公頃）。 |
| 2 | 中密度住宅區 | 中密度住宅區（附）（0.2公頃） | 河川區（0.2公頃） | 配合「易淹水地區水患治理綱要計畫」將排水線範圍內土地變更為河川區。 |
| 3 | 原變更附帶條件 | <p>【附帶條件】</p> <p>1. 另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發，並配置百分之四十之公共設施用地。公共設施應至少留設一所國中，配置綠地及其他必要之服務設施。</p> <p>2. 變更後中密度住宅區之建蔽率及容積率管制，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」—壹、都市計畫變更回饋規定第二條規定辦理。</p> | <p>【附帶條件】</p> <p>1. 另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發，重劃範圍內至少需配置百分之四十之公共設施用地。</p> <p>2. 變更後中密度住宅區之建蔽率及容積率管制，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」—壹、都市計畫變更回饋規定第二條規定辦理。</p> | <p>1. 由於受少子化影響，學童人數逐年減少。</p> <p>2. 於台南市都委會第277次會議中教育處代表表示，近五年內本區並無新設國中之需求。</p> <p>3. 計畫區位於其他國中服務半徑內，因此無再劃設國中用地之需要。</p> <p>4. 避免日後認知或解讀上的差異，列明市地重劃方式開發，重劃範圍內至少需配置百分之四十之公共設施用地，以避免爭議。</p> |

附圖四 怡北重劃籌備會建議方案示意圖



附圖五 怡北重劃籌備會建議意見函

臺南市怡北(五)自辦市地重劃區籌備會函

聯絡人：蔡宗憲
電 話：06-2591579
地 址：臺南市中西區西湖街 77 號

70801 台南市安平區永華路二段 6 號

受文者：臺南市都市發展處

發文日期：中華民國 98 年 10 月 22 日

發文字號：南市怡北(五)自籌字第 980003 號

附件：細部計畫建議方案

主旨：貴府於民國 98 年 4 月 14 日公告之「擬定臺南市安南區(「文中 25」學校用地變更為中密度住宅區)細部計畫案」報告書中對於重劃規定與本案精神抵觸，本籌劃會特此陳情並檢送細部計畫草案僅供參考，請查照。

說明：

- 一、有關該報告書內 P.14 及 P.15 規定本案市地重劃事項，將目前計畫道路上之公有土地(怡安段 14-1 等 6 筆土地)剔除重劃範圍內未計入公共設施比例，此處語意不明，係代表上述公有土地應剔除於重劃範圍外，或納入重劃施作但不計入公共設施負擔？如為剔除重劃範圍，則此公有土地並非完全開闢，僅部分土地目前地上為既成道路使用，未來重劃工程施工時將無法將全區道路系統開闢完成，且亦無法於該處進行工程，造成地下管線、道路側溝等工程均無法施作，影響民眾權益甚深；如為納入重劃範圍但不計入公共設施負擔，則實際之公共設施負擔比例為 $2.91/7.11=40.93\%$ ，高於本案規定重劃之公共設施負擔為 40% 之原意。
- 二、針對報告書中規定將上述公有土地剔除等事項應為參考重劃辦法有關原公有土地作為道路、溝渠、河川及未登錄地等可抵充之規定，但使規定為重劃辦理之規定，不應與都市計畫混為一談，且報告書中載明之土地，經查發現有一地號查無此處，另也有該公有土地目前並非作道路使用，或即便作道路使用，未來重劃進行還是需施作管線及側溝等工程。如報告書中如此草率的將上述錯誤及疏忽予以通過，使重劃負擔提高，將造成民眾權益嚴重受損。
- 三、針對上述說明，本籌備會特此陳情希望市府正視，並修正報告書中重劃之規定。

四、另本籌備會為目前本重劃區唯一之籌備會，區內地主均非常重視本區開發，日前得知區內學校用地之解編已由內政部審核通過並發佈實施，則細部計畫之方案亦須修正，故本籌備會於此提出一方案，符合全區 7.11 公頃開發，公共設施比例 40% 之街廓配置，供市府規劃參考，希望市府可以採納。

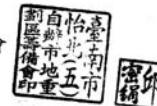
五、最後感謝市府對本地區發展的重視，以上陳情及建議，也請市府重視並納入參考，實感德便。

正本：臺南市政府都市發展處

副本：

臺南巿怡北(五)自辦市地重劃區籌備會

代表人：邱 密 緝



附圖六 本府細計草案示意圖



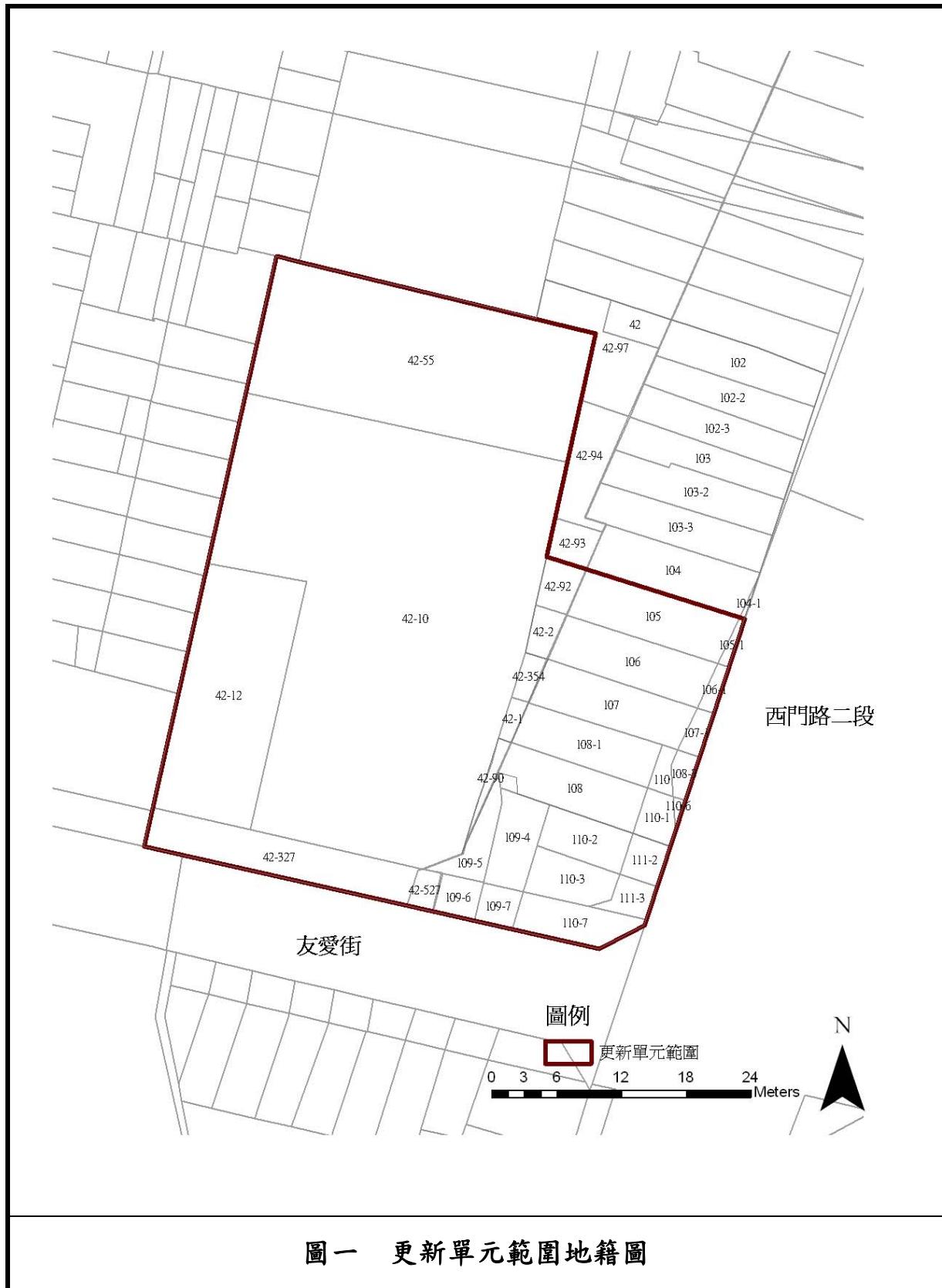
附圖七 未計入用地負擔比例面積示意圖



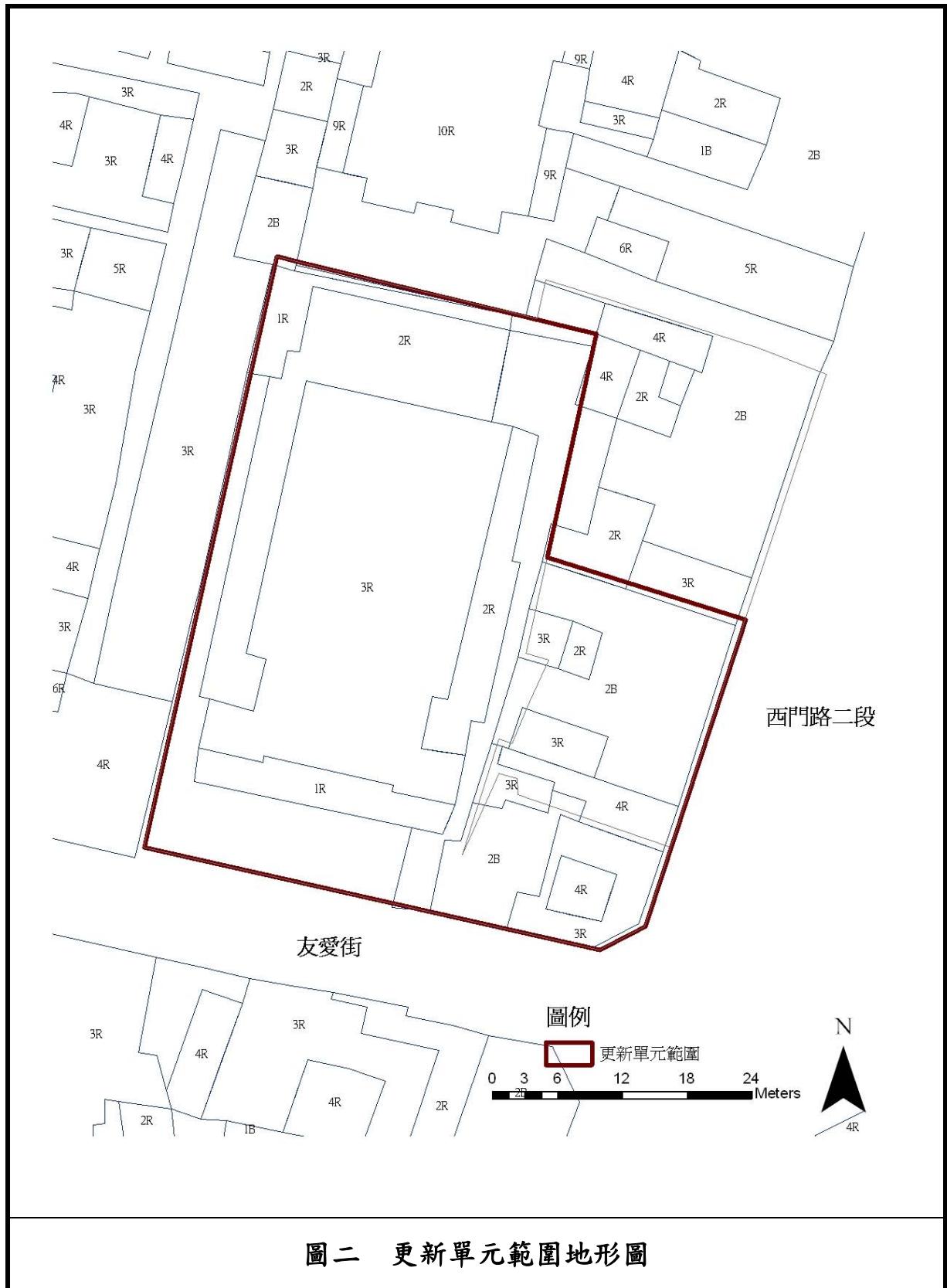
臺南市都市計畫委員會第 281 次委員會 研議案第一案

| | |
|----|--|
| 案名 | 「擬定臺南市中西區巨唐建設公司台南案都市更新事業計畫」研議案 |
| | <p>一、申請研議單位：巨唐建設股份有限公司</p> <p>二、法令依據：都市更新條例第 20 條、都市計畫法第 24、27-1 條、臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 1 次會議記錄</p> <p>三、更新單元範圍與面積(詳圖一、圖二)</p> <p>本更新單元位於臺南市中西區西門路以西、友愛街以北地區，更新單元之地籍面積為 2,305 m²。</p> |
| 說明 | <p>四、提案事項</p> <p>同意就本案更新單元範圍，比照回饋辦法，放寬建築基準容積。</p> <p>五、提案原由</p> <p>為響應臺南市政府推動都市更新政策，達到活化市中心商業活動及促進地方建設發展目標，巨唐建設股份有限公司(本案都市更新事業實施者)就西門路二段、友愛街所圍地區，積極推動都市更新事業工作。於民國 98 年 5 月提出都市更新事業計畫核准之申請。臺南市政府業依都市更新條例第 19 條規定，並於同年 8 月完成公開展覽及公聽會在案。9 月 10 日經「都市更新及爭議處理審議委員會」研議，同意由市府協助區內整合並得依法爭取都市更新建築容積獎勵，有關爭取基準容積提高部分，則於補充本案更新效益、公共貢獻度後，提都委會研議。</p> <p>經市府於 10 月 22 日召開地主協調會，且多次由實施者與地主溝通結果，初步整合結果為西門五小段 108、110-1 及田段 42-90 等三筆土地所有權人初步認同更新作法，分配形式尚需協調。北邊地主則表明不認同都市更新，或仍只堅持以傳統買賣方式處理，因此，本案更新單元則以上述之範圍為主。</p> <p>本案以提供公共開放空間集中留設街角廣場及人行步道、提高基準容積之回饋代金等方式，擬請委員會同意本案比照「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案計畫書」有關臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範之第四點回饋辦法(一)回饋金計算公式，及「變更臺南市主要計畫(「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」)專案通盤檢討(都市計畫變更回饋規定第三之(八)條-(十二)條)」，有關臺南市都市計畫變更回饋規定中回饋金繳納方式，以提供回饋代金，提高本案基準</p> |

| | |
|----|--|
| | <p>建築容積。</p> <p>六、檢附資料：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)圖一 更新單元範圍地籍圖 (二)圖二 更新單元範圍地形圖 (三)回饋相關規定 <p>七、以上提請委員會審議。</p> |
| 決議 | <p>一、後續實質設計審議時，針對交通衝擊、商業活動分析、整體環境公共利益等，應有完善設計及補充分析說明。</p> <p>二、回饋金繳納方式，請修改為依「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案計畫書」臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範之第四點回饋辦法(五)規定辦理。</p> <p>三、其餘原則照案通過。</p> |



圖一 更新單元範圍地籍圖



回饋辦法相關規定：

一、「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案計畫書」98年10月

臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範

四、回饋辦法

(一)建築基地開發回饋得以回饋金或回饋土地方式辦理，其計算方式分述如下：

1. 回饋金計算公式：

$$\text{回饋金} = \text{容積增加金額} \times \text{回饋比例 } 20\%$$

$$= (\text{基地面積} \times \text{當期公告現值} \times 1.4) \times (\Delta F \div F1) \times 20\%$$

$$\Delta F = F2(\text{同意提高基準容積率}) - F1(\text{原建築基準容積率})$$

二、「變更臺南市主要計畫(「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」)專案通盤檢討」97年7月

三、回饋方式：

(八)又前項代金之繳納於申請新建、增建或改建應繳納回饋代金金額超過新台幣五百萬元者，得申請分期繳納。

(九)分期繳納最長以半年為一期，分期繳納期數最多為四十期，每期繳納之金額，不得低於回饋代金之百分之二。

(十)申請人應於取得使用執照或變更使用執照前繳納回饋代金百分之二十。

(十一)申請分期繳納者，應先取得金融機構之履約保證。

(十二)分期繳納者，應逐期按未繳納之代金餘額，依本府市庫向金融機構借款利率計繳利息。