

臺南市都市計畫委員會第 288 次會議紀錄

一、時 間：99 年 8 月 26 日(四)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：共三案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

審一案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）（古堡段 842、843 「第二種特定住宅區」為「綠 3」綠地）案」

審二案：「變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（平實營區及精忠三村地區）（配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案）」再提會討論

審三案：「變更臺南市南區（健康路以南、大同路以西地區）細部計畫（變十九-部分附帶條件規定）案」

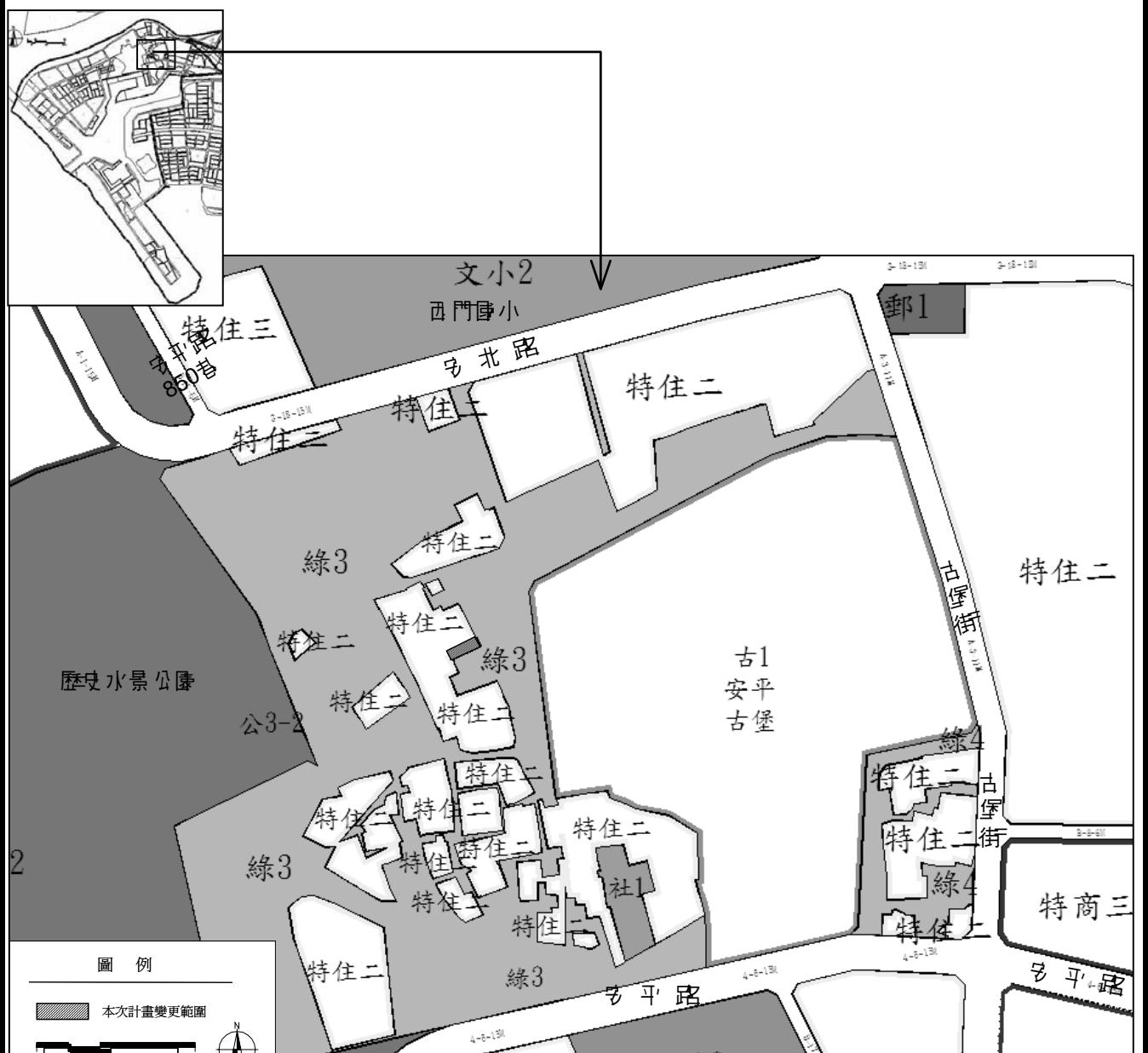
審議第一案

「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）（古堡段 842、843「第二種特定住宅區」為「綠 3」綠地）案」

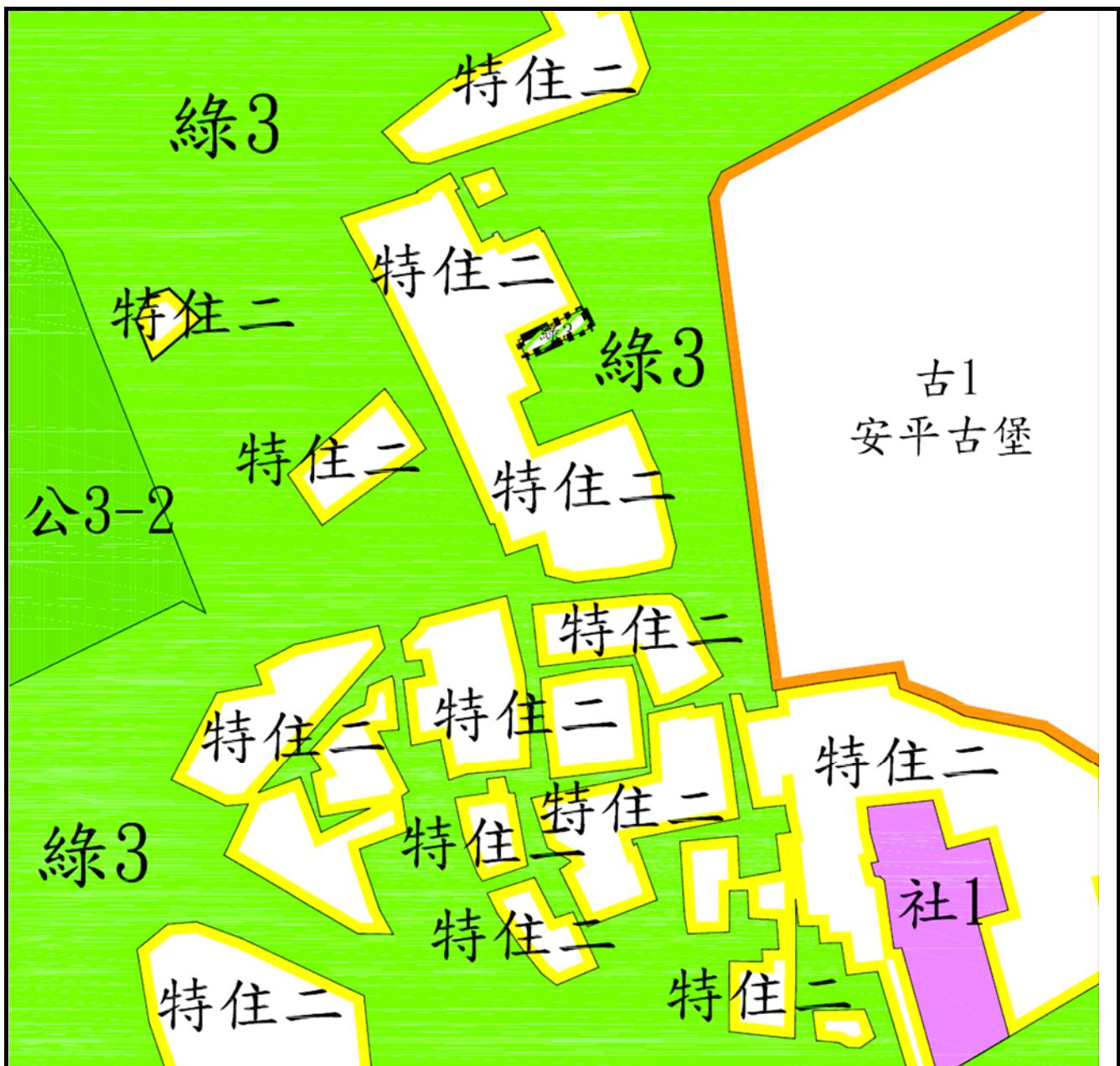
臺南市都市計畫委員會第 288 次委員會 審議第一案

| | |
|--------|---|
| 案 名 | 變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）（古堡段 842、843 「第二種特定住宅區」為「綠 3」綠地）案 |
| | <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>「安平港歷史風貌園區特定區計畫」乃全國性的重大投資建設，其中安平古堡暨洋行公園，其區位係屬「安平港歷史風貌園區計畫—歷史核心區」，為配合「國定古蹟熱蘭遮城周邊再現計畫」型塑該區空間發展意象，延續王城周邊歷史紋理保存、土地使用活化與觀光活動的有效連結，經市府與土地所有權人協商取得共識後，擬將古堡段 842、843 地號座落之「第二種特定住宅區」變更為「綠地」，並由市府徵購取得公共設施用地，以強化古堡暨洋行公園「歷史核心區」之發展建設，故辦理本次變更作業。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p>安平古堡西南側，古堡段 842、843 地號土地之第二種特定住宅區(特住二)。計畫面積共約 0.004 公頃，詳見圖一。</p> <p>五、變更原則及內容：(詳表一)</p> <p>考量古堡暨洋行公園整體發展與觀光再利用價值提昇、熱蘭遮城周邊再現等，市府變更該建物地籍所在範圍(古堡段 842、843 地號)之第二種特定住宅區為綠地(綠 3)，後續並採徵收的方式取得公共設施用地之所有權並辦理開闢，俾利周邊地區環境整體規劃利用及提昇。</p> <p>六、事業及財務計畫：</p> <p>本計畫將採公共設施用地徵收方式辦理開發，開發總面積約 0.004 公頃，私有土地徵收之土地補償費依規定以公告土地現值加 4 成補償之；其地上改良物補償依重建價格為準(見表二)。</p> <p>全案公共設施開發費用預估總額概估約 135 萬元，詳細公共設施開闢經費概估表見表三所示。</p> <p>七、公開展覽：</p> <p>(一) 本案經本府於民國 99 年 7 月 2 日以南市都劃字第 09916526160 號函公告自民國 99 年 7 月 5 日起至 8 月 4 日止計 30 天，並刊登於 99 年 7 月 5 日、6 日、7 日等三日之中華日報。</p> <p>(二) 本案已於 99 年 7 月 26 日下午 3 時於市政府 1 樓東哲演講廳(臺南市安平區永華路 2 段 6 號)舉行公開展覽說明會。</p> <p>(三) 公開展覽期間無人民及團體陳情意見。</p> <p>八、茲檢附資料：</p> <p>(一) 圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(二) 圖二 本案變更內容示意圖</p> <p>(三) 圖三 本案變更後細部計畫示意圖</p> <p>(四) 表一 變更內容明細表</p> |
| 說 明 | |

| | |
|----------------|---|
| | <p>(五)表二 土地徵購及拆遷補償費估算表 (六)表三 公共設施開闢經費概估表</p> <p>九、以上提請委員審議。</p> |
| 市都 委會 決議 | <p>除以下 1 點修正意見外，其餘准照公展方案通過：</p> <p>1. 有關提案單表二、表三所列徵收補償開闢等經費，係屬初估數據，為避免實際執行發生困擾，建議修列備註事項如下：「3. 本表估算經費係依本府建設及產業管理處初估數據暫列，未來仍應視實際查估及議定價格為準。」</p> |



圖一 計畫區位示意圖



變更圖例

變更第二種特定住宅區為綠地

圖 例

特住二 第二種特定住宅區

古 古蹟保存區

社 社教用地

綠 綠地

公 公園用地

本次變更範圍線



0 5 10 25 Meter

圖二 本案變更內容示意圖

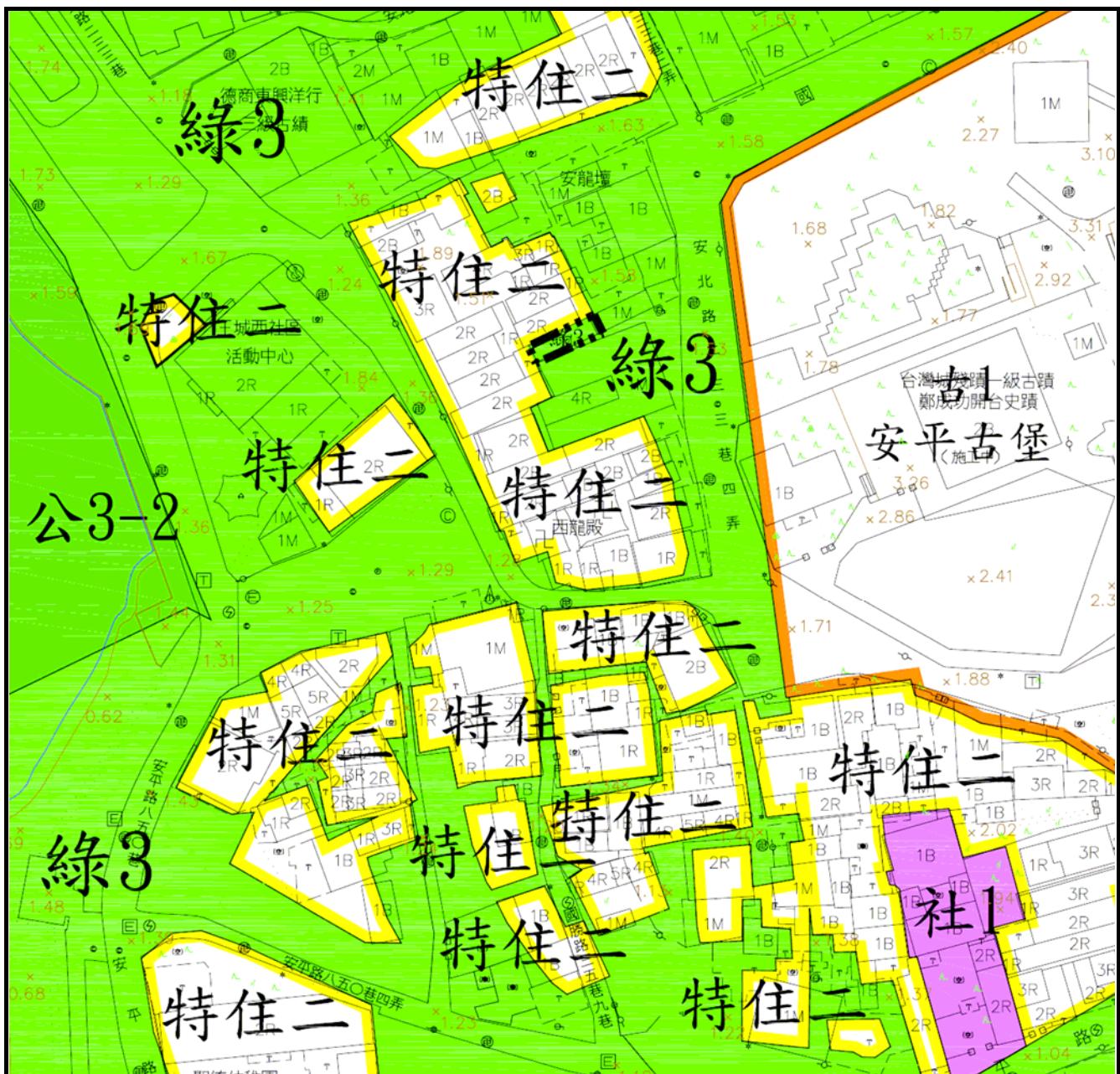


圖 例

- 特住二 第二種特定住宅區
- 古 古蹟保存區
- 公 公園用地
- 墓 墓地
- 停 停車場用地
- 線 線地

- 公 公園用地
- 墓 墓地
- 本次變更範圍線



0 5 10 25 Meter

圖三 本案變更後細部計畫示意圖

表一 變更內容明細表

| 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或 其他說明 | 市都委會 決議 |
|-------------------------------|----------------------------|---------------------------|--|---------------|------------|
| | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 安平古堡西側 古堡段 842、843 地號土地 | 第二種特定 住宅區 (0.004 公頃) | 「綠 3」 綠地 (0.004 公頃) | 1. 該處係屬「安平港歷史風貌園區 計畫—歷史核心區」，為配合空 間發展意象，推動熱蘭遮城周邊 再現，並延續古堡暨洋行公園之 整體發展與觀光活動的有效連 結，故變更其土地使用。 2. 變更部份第二種特定住宅區變更 為綠地。 | | |

註：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，如地籍線未分割部份則以計
畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

表二 土地徵購及拆遷補償費估算表

| 項目 | 地段 | 地號 | 使用類別 | 面積(m ²) | 公告現值單 價(元/m ²) | 總價(含公告現值加四成) | 所有權人 | |
|---------|-------------|---------|------|---------------------|-------------------------------|--------------|-------------|--|
| 土地 | 古堡 | 842、843 | 特住二 | 44.03 | 15,500 | 955,451 | 洪澄源、 洪澄雄 | |
| 建物 | 建物 | | | 面積(m ²) | 補償單價 (元/m ²) | 地上物補償費(元) | | |
| | 842、843 地號上 | | | 76.222 | 3,686 | 280,954 | | |
| | 2 層鐵架 | | | | | | | |
| 自動搬遷獎勵金 | | | | | | 28,867 | | |
| 總 計 | | | | | | 1,265,272 | | |

註：1. 土地部分：單價依98年7月土地公告現值加四成計算。
2. 建物部分：單價依據「臺南市興辦公共工程土地改良物補償及救濟金發給自治條例」辦理，【附表一】
合法房屋之重建單價補償標準表。
3. 本表之土地徵購及拆遷補償費估算，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 公共設施開闢經費概估表

| 設施 項目 | 編號 | 面積 (公頃) | 名稱或位置(產權) | 開闢經費(萬元) | | | | 主辦 單位 | 預定完成 年期 | 經費來源 |
|----------|-----|------------|-------------------------|----------------|---------|---------|--------|----------|------------|-------------------|
| | | | | 土地徵購及 拆遷補償費 | 整地 費 | 工程 費 | 合計 | | | |
| 綠地 | 綠 3 | 0.004 | 古堡段 842、843 地 號土地(私) | 126.53 | 2.4 | 6.4 | 135.33 | 臺南市政府 | 99~100 年 | 中央補助，市府 逐年編列預算 |

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。

審議第 二 案

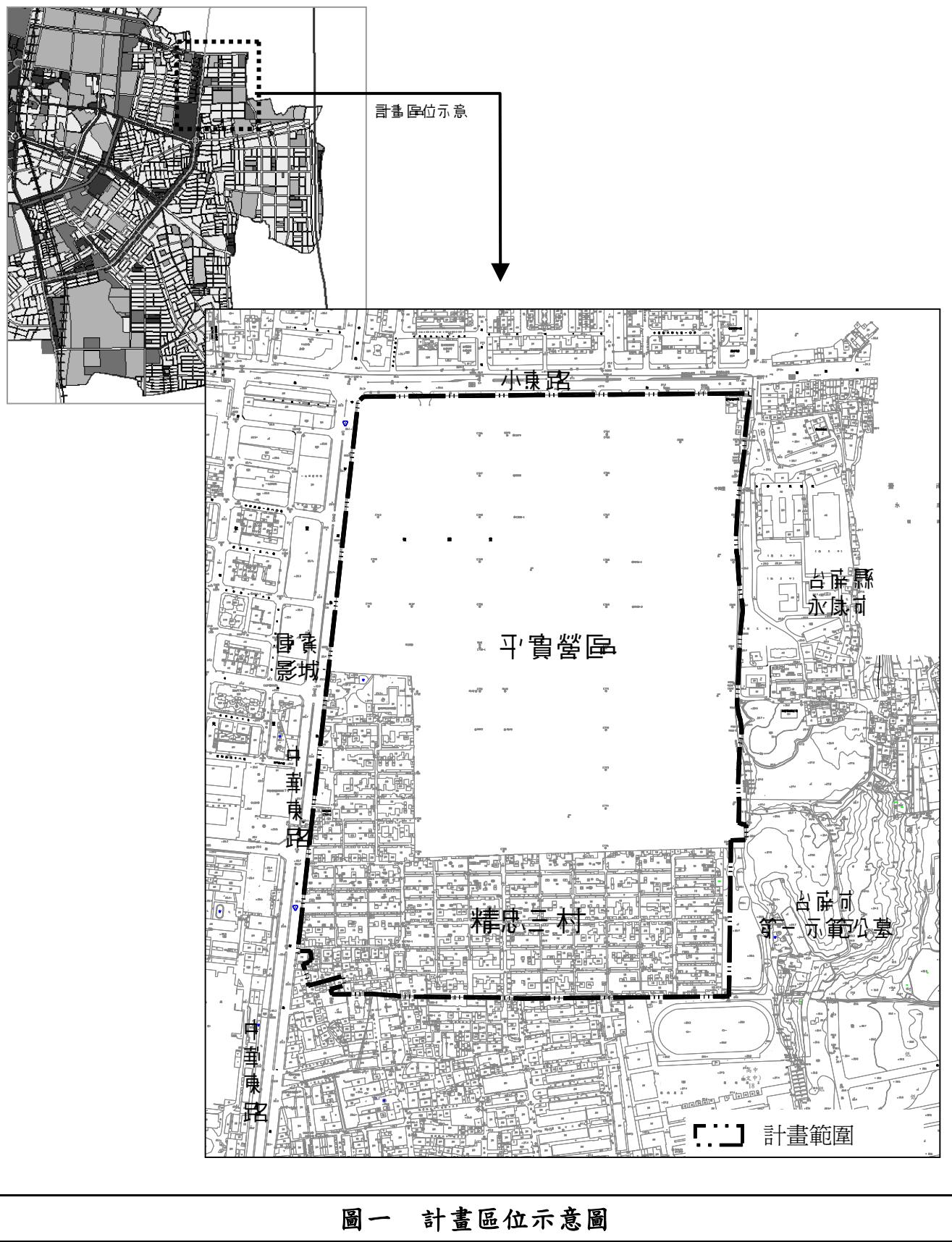
「變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案
(平實營區及精忠三村地區)(配合臺南市未改建眷村
土地整體規劃專案)」再提會討論

臺南市都市計畫委員會第 288 次委員會 審議第二案

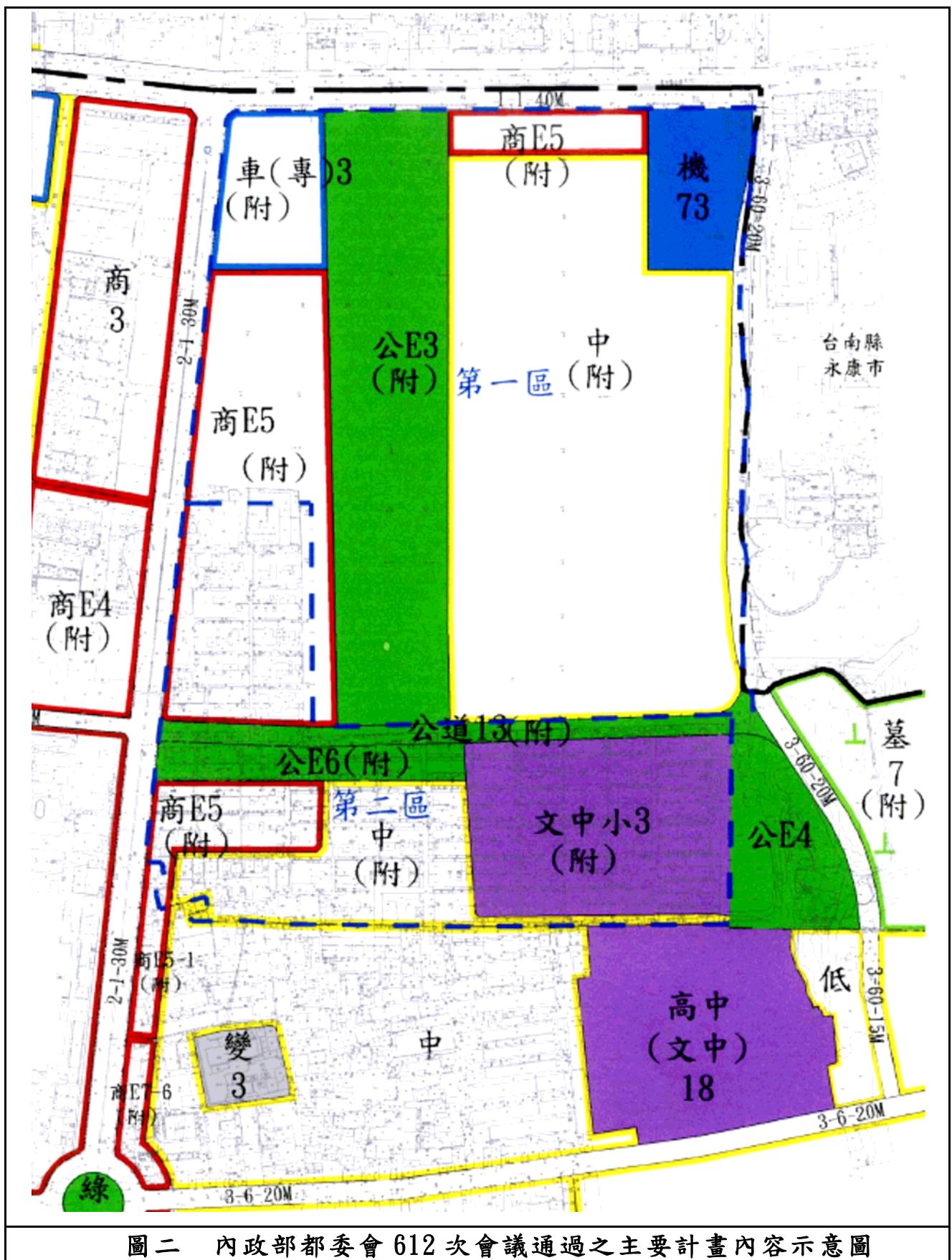
| | |
|----|---|
| 案名 | 「變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案(平實營區及精忠三村地區)(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案)」再提會討論 |
| 說 | <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 18 條、第 28 條。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>本次提案之主要計畫係屬「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」（民國 94 年 12 月 26 日公告發佈實施）之暫予保留第一案。全案規劃為東區副都心，並規定採市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>本案主要計畫業經內政部都委會 94 年 7 月 12 日內政部都委會第 612 次會議審議修正通過，並規定「…於臺南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施…」。其後分別再提第 690、733 次會延長開發期限。</p> <p>本案細部計畫亦經本市都委會 94 年 11 月 11 日第 246 次會議審議通過，其後再提第 284 次會修正變更內容，惟地政單位辦理重劃工作計畫過程，查核計畫範圍南側地籍界限及都市計畫界限略有不符，以免影響私有土地所有權人權益；建議配合地籍界限酌予修正分區界限，故再提會討論。（修正內容詳圖五、表二）</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p>本案計畫範圍以平實營區及精忠三村之營改及眷改土地為主，位置位於本市東區與永康市交界，基地北側以小東路為界，西側以中華東路一段為界，東至台南縣永康市交界處，南接後甲里住宅社區。計畫面積約 44.89 公頃，計畫區位示意圖參見圖一。</p> <p>五、全案辦理過程：</p> <p>(一) 公告徵求民眾意見</p> <ol style="list-style-type: none">1. 民國 90 年 11 月 27 起至民國 90 年 12 月 26 日止2. 民國 91 年 7 月 18 起至民國 91 年 8 月 17 日止 <p>(二) 公開展覽</p> <ol style="list-style-type: none">1. 自民國 92 年 12 月 29 起至民國 93 年 2 月 13 日止，刊登於民國 92 年 12 月 29 、30 、31 日之聯合報。2. 自民國 94 年 7 月 21 起至民國 94 年 8 月 22 日止，刊登於民國 94 年 7 月 21 、22 、23 日之中華日報。 <p>(三) 公開說明會</p> <p>本案四場說明會皆於臺南市東區龍山社區活動中心一樓舉行公開說明會。</p> <ol style="list-style-type: none">1. (1) 民國 93 年 1 月 16 日下午 2 時 30 分(第一場)(2) 民國 93 年 1 月 29 日下午 7 時整 (第二場)(3) 民國 93 年 2 月 5 日下午 2 時 30 分(第三場) |
| 明 | |
| | |

| | |
|----|--|
| 說明 | <p>2. 民國94年8月5日下午2時30分(第四場)</p> <p>(四) 各級都市計畫委員會審議程序</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 主要計畫部份 <ol style="list-style-type: none"> (1) 台南市都市計畫委員會93年3月16日第230次會議、93年8月10日第232次會議審議通過。 (2) 內政部都市計畫委員會94年7月12日第612次會議修正通過。 (3) 內政部都市計畫委員會97年9月9日第690次會議同意延長市地重劃開發期程至99年7月29日。 (4) 內政部都市計畫委員會99年6月29日第733次會議審議修正通過並同意延長市地重劃開發期程至107年7月29日。 2. 細部計畫部份 <ol style="list-style-type: none"> (1) 台南市都市計畫委員會94年11月11日第246次會議審議通過。 (2) 台南市都市計畫委員會99年3月9日第284次會議報告第三案審議修正通過。 <p>六、本次提會內容：</p> <p>(一) 計畫範圍更正及修訂</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫區南側部份以國有地為計畫範圍 <p>經查原南側計畫範圍邊界套繪地籍圖時與都市計畫圖面產生部份誤差，涉及部份私有地民宅拆遷問題，故配合國有地範圍修正計畫範圍與計畫方案，以避免影響私人地主權益，並利於後續業務之推動。</p> <p>(二) 計畫方案調整</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 西南側路型調整 <p>本案西南側剔除於重劃範圍外之私有地，其計畫方案需配合現況道路劃設都市計畫道路，以免造成民宅面臨拆遷情況，影響剔除於重劃範圍之原意。</p> 2. 南側8米道路路型調整 <p>本案南側EB-1-8M計畫道路，其原計畫路型涉及部份私有地權屬範圍，故依地政處意見配合地籍線範圍重新調整EB-1-8M計畫道路路型與住宅區範圍。</p> <p>(三) 調整方案前後對照說明</p> <p>涉及細部計畫之道路系統調整後，公共設施比例維持不變，符合原內政部都委會612次會議審定之46%。</p> <p>七、檢附資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 圖一 計畫區位示意圖 (二) 圖二 內政部都委會612次會議通過之主要計畫內容示意圖 (三) 圖三 內政部都委會733次會議通過之主要計畫內容暨市地重劃範圍示意圖 (四) 圖四 第284次修正後細部計畫內容示意圖 (五) 表一 本市第284次市都委會審議通過之細部計畫變更內容明細表 (六) 圖五 細部計畫調整方案說明圖 |
|----|--|

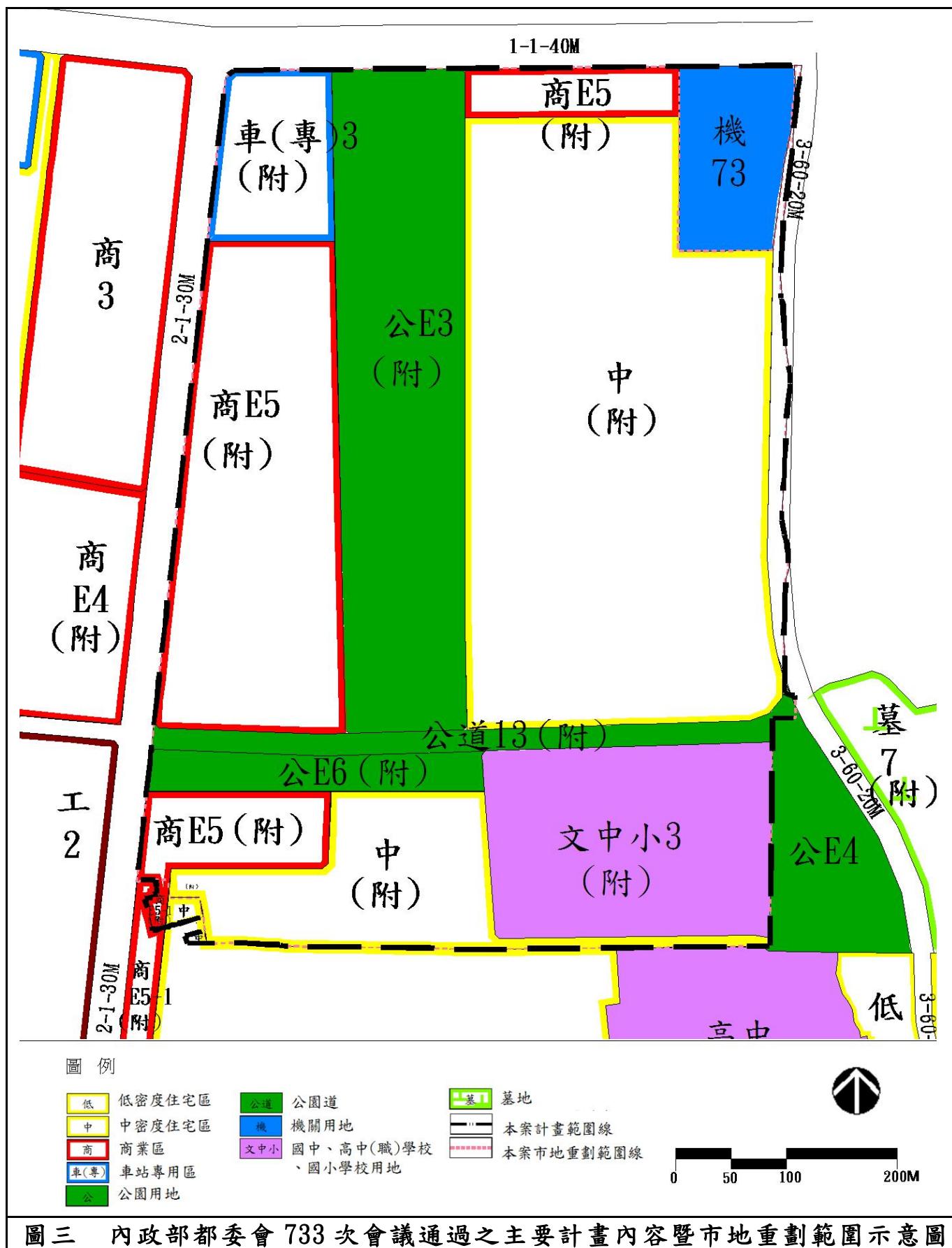
| | |
|--------|--|
| | <p>(七)表二 本次修正後細部計畫變更內容明細表 (八)圖六 本次修正後細部計畫內容示意圖</p> <p>八、以上建議修正部分（詳圖五、表二），提請委員會討論。</p> |
| 市都委會決議 | <p>一、建議照修正後計畫通過，說明如下：</p> <p>(一) 計畫區南側新劃設 EB-1-8M 細部計畫道路，建議依公私有土地地籍界限進行微調，利用地籍分界作為細部計畫道路南側境界線來劃設道路，以利新規劃道路後續得納入重劃並全寬開闢。</p> <p>(二) 計畫區西南側剔除重劃範圍部分，EB-2-6M 細計道路應配合現行計畫道路路型進行微調，以免影響指定建築線及私有地主權益。</p> <p>(三) 有關計畫範圍外需配合辦理變更部分，另案辦理相關作業。</p> <p>二、有關本次市地重劃範圍及細部計畫方案調整後，請地政處配合修正市地重劃計畫書，俾利加速完成內政部審議核定作業。</p> <p>三、本計畫區因位於縣市交界處，若後續需依實地地籍測量定樁結果，核實調整計畫範圍線及變更計畫內容，同意授權由作業單位依權責辦理，並配合修正計畫書、圖相關內容。</p> |



圖一 計畫區位示意圖



圖二 內政部都委會 612 次會議通過之主要計畫內容示意圖





表一 臺南市第 284 次市都委會審議通過之細部計畫變更內容明細表

| 編號 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件 或其他說明 | | |
|-----|------------------------------|----------------------------|--|--|--|--|
| | 原計畫 | 變更後計畫 | | | | |
| 一 | 中密度住宅區 0.04 公頃 | 道路用地 0.04 公頃 | 配合縣市界線位置予調整計畫範圍依現況地籍線為準。 | — | | |
| 二-1 | 中密度住宅區 0.07 公頃 | 機關用地 (機 73) 0.26 公頃 | 1. 配合東區主要計畫通盤檢討變更案二-1 案決議內容修正辦理，主要依據原用地範圍整併東側住宅區及道路後，擴大劃設之。 2. 配合現況地籍修正機關用地邊界範圍，並不納入重劃範圍。 | — | | |
| 二-2 | 道路用地 (B-8-10M) 0.19 公頃 | | | | | |
| 三-1 | 中密度住宅區 0.61 公頃 | 車站專用區 (車專 3) 1.42 公頃 | 為配合未來南紡商業區開發、精忠三村都市更新作業以及鄰近成功大學、永康等地區之整體發展，以落實未來東台南副都心之發展定位，避免土地零星開發，影響未來地區整體發展，故依據「臺南市精忠三村地區環境計畫規劃」之規劃成果，予以重新配置，期引入必要之住宅、商業、休閒等服務設施，健全地區發展機能，重塑地區發展之契機，以帶動整體發展。 | 1. 本區應以市地重劃辦理開發方式。 2. 未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。 | | |
| 三-2 | 批發市場用地 (批 5) 0.68 公頃 | | | | | |
| 三-3 | 道路用地 0.13 公頃 | | | | | |
| 四-1 | 道路用地 0.51 公頃 | 文中小用地 4.51 公頃 | | | | |
| 四-2 | 中密度住宅區 4.00 公頃 | | | | | |
| 五-1 | 中密度住宅區 0.89 公頃 | 公園用地 (公 E6) 1.01 公頃 | | | | |
| 五-2 | 道路用地 0.12 公頃 | | | | | |
| 六 | 批發市場用地 (批 5) 0.07 公頃 | 廣場用地 0.07 公頃 | | | | |
| 七-1 | 文中用地(文中 68)0.04 公頃 | 公園道 (公道 13) 1.17 公頃 | | | | |
| 七-2 | 中密度住宅區 0.67 公頃 | | | | | |
| 七-3 | 道路用地 0.46 公頃 | | | | | |

註：1. 上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。

表一 臺南市第 284 次市都委會審議通過之細部計畫變更內容明細表(續)

| 編號 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件 或其他說明 |
|------|-------------------------------|--------------------------|--|--|
| | 原計畫 | 變更後計畫 | | |
| 八-1 | 批發市場用地 (批 5) 0.64 公頃 | 公園用地(公 E3) 7.00 公頃 | 為配合未來南紡商業區開發、精忠三村都市更新作業以及鄰近成功大學、永康等地區之整體發展，以落實未來東台南副都心之發展定位，避免土地零星開發，影響未來地區整體發展，故依據「臺南市精忠三村地區環境計畫規劃」之規劃成果，予以重新配置，期引入必要之住宅、商業、休閒等服務設施，健全地區發展機能，重塑地區發展之契機，以帶動整體發展。 | 1. 本區應以市地重劃辦理開發方式。 2. 未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。 |
| 八-2 | 中密度住宅區 1.71 公頃 | | | |
| 八-3 | 市場用地(市 5) 0.14 公頃 | | | |
| 八-4 | 機關用地(機 2) 0.25 公頃 | | | |
| 八-5 | 停車場用地 (停 1) 0.29 公頃 | | | |
| 八-6 | 變電所用地 (變 14) 0.30 公頃 | | | |
| 八-7 | 鄰里公園用地 (鄰里 5、7) 0.67 公頃 | | | |
| 八-8 | 廣場用地(廣 1) 0.15 公頃 | | | |
| 八-9 | 文小用地(文 小 59)1.72 公 頃 | | | |
| 八-10 | 道路用地 1.13 公頃 | | | |

註：1. 上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。

表一 臺南市第 284 次市都委會審議通過之細部計畫變更內容明細表(續)

| 編號 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件 或其他說明 |
|-----|----------------------------|------------------------|--|--|
| | 原計畫 | 變更後計畫 | | |
| 九-1 | 文小用地(文小 59)0.19 公頃 | 商業區(商 E5-1) 7.46 公頃 | 為配合未來南紡商業區開發、精忠三村都市更新作業以及鄰近成功大學、永康等地區之整體發展，以落實未來東台南副都心之發展定位，避免土地零星開發，影響未來地區整體發展，故依據「臺南市精忠三村地區環境計畫規劃」之規劃成果，予以重新配置，期引入必要之住宅、商業、休閒等服務設施，健全地區發展機能，重塑地區發展之契機，以帶動整體發展。 | 1. 本區應以市地重劃辦理開發方式。 2. 未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。 |
| 九-2 | 中密度住宅區 5.03 公頃 | | | |
| 九-3 | 加油站用地 (油 3) 0.15 公頃 | | | |
| 九-4 | 鄰里公園用地 (鄰里 7、8) 0.13 公頃 | | | |
| 九-5 | 道路用地 0.70 公頃 | | | |
| 九-6 | 機關用地(機 1、機 2) 1.17 公頃 | | | |
| 九-7 | 停車場用地 (停 1) 0.09 公頃 | | | |
| 十-1 | 鄰里公園用地 (鄰里 6、7) 0.38 公頃 | 中密度住宅區 6.28 公頃 | | |
| 十-2 | 文中用地(文中 68)2.67 公頃 | | | |
| 十-3 | 文小用地(文小 59)1.30 公頃 | | | |
| 十-4 | 道路用地 1.93 公頃 | | | |

註：1. 上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。

表一 臺南市第 284 次市都委會審議通過之細部計畫變更內容明細表(續)

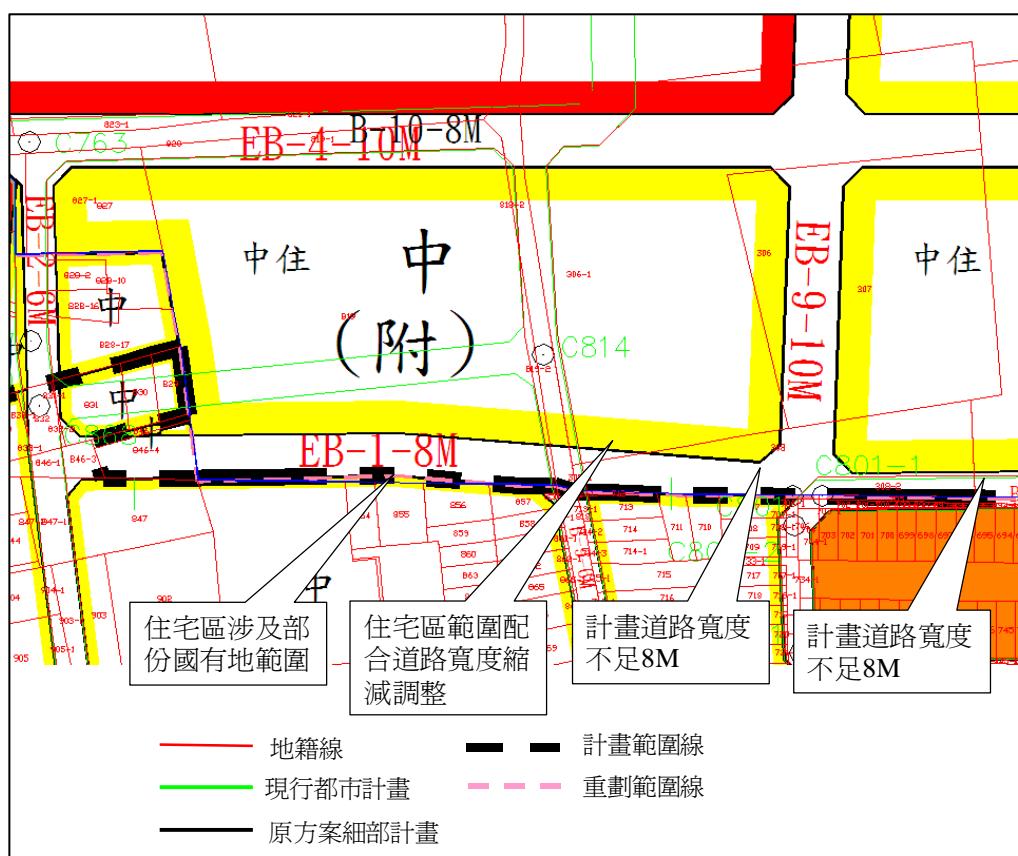
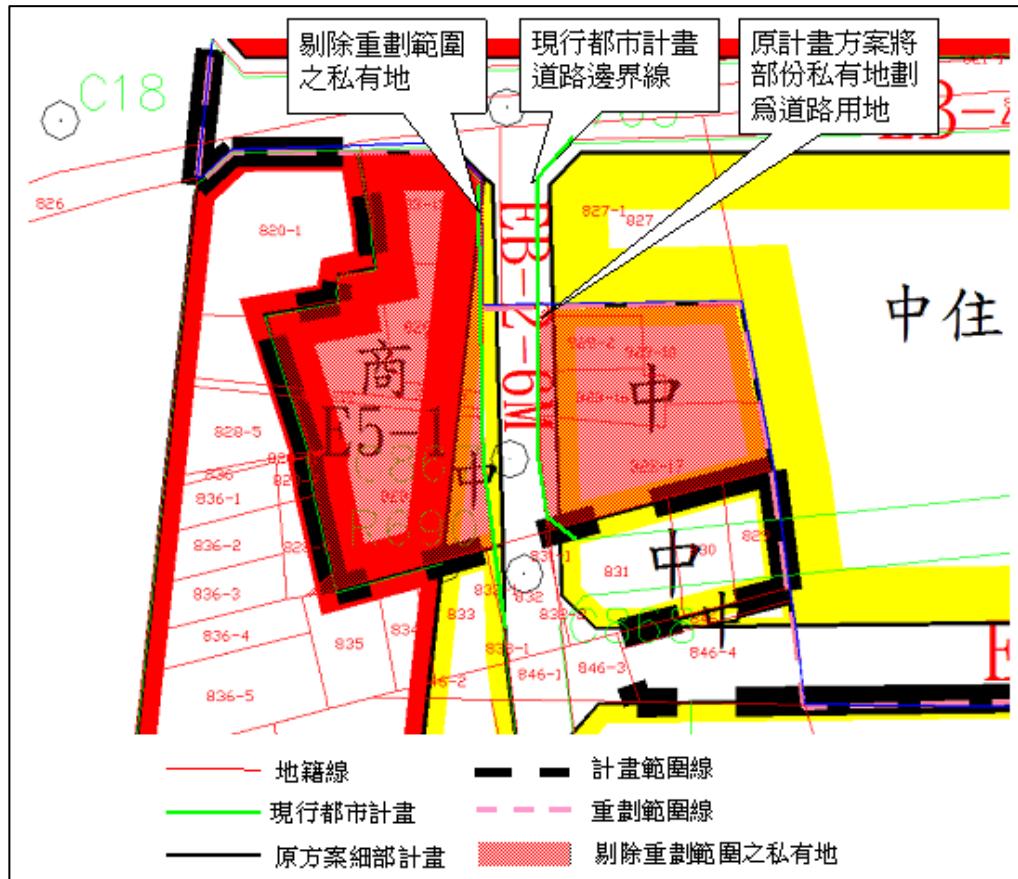
| 編號 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件 或其他說明 |
|------|----------------------------|-----------------------------|--|--|
| | 原計畫 | 變更後計畫 | | |
| 十一-1 | 鄰里公園用地 (鄰里8) 0.30 公頃 | | | |
| 十一-2 | 文中用地(文 中 68)0.70 公 頃 | | | |
| 十一-3 | 中密度住宅區 2.17 公頃 | | | |
| 十一-4 | 機關用地(機 2) 0.07 公頃 | 道路用地 4.06 公頃 | 為配合未來南紡商業區開 發、精忠三村都市更新作業 以及鄰近成功大學、永康等 地區之整體發展，以落實未 來東台南副都心之發展定 位，避免土地零星開發，影 響未來地區整體發展，故依 據「臺南市精忠三村地區環 境計畫規劃」之規劃成果， 予以重新配置，期引入必要 之住宅、商業、休閒等服務 設施，健全地區發展機能， 重塑地區發展之契機，以帶 動整體發展。 | 1. 本區應以市地 重劃辦理開發 方式。 2. 未來本商業區 之開發建築， 應先經本市都 市設計委員會 審查。 |
| 十一-5 | 停車場用地 (停 1) 0.08 公頃 | | | |
| 十一-6 | 批發市場用地 (批 5) 0.17 公頃 | | | |
| 十一-7 | 文小用地(文 小 59)0.57 公 頃 | | | |
| 十二 | 中密度住宅區 7.74 公頃 | 中密度住宅區 增訂附加條件 7.74 公頃 | | |

註：1. 上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。

表一 臺南市第 284 次市都委會審議通過之細部計畫變更內容明細表(續)

| 編號 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件 或其他說明 |
|------|-------------------|------------------------|--|--|
| | 原計畫 | 變更後計畫 | | |
| 十三-1 | 中密度住宅區 0.07 公頃 | 商業區(商 E5-1) 0.07 公頃 | 1. 因精忠段 828、828-10、828-13、828-15 等地號已移轉予私人，精忠段 828-4、828-14、828-2、828-16、828-17 等地號亦為私人所承租，為利於後續作業推行，爰依現況地籍界線修正市地重劃範圍，剔除上述地號。 2. 配合市地重劃範圍之調整，增訂附帶條件，以利未來開發。 3. 道路用地變更為商業區詳細面積為 0.0003 公頃，惟取至小數點第二位，故以 0.00 公頃表示。 | 該土地作商業區使用時，應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」內容，辦理變更回饋 |
| 十三-2 | 道路用地 0.00 公頃 | | | |
| 十四 | 道路用地 0.01 公頃 | 中密度住宅區 0.01 公頃 | | |

註：1. 上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。

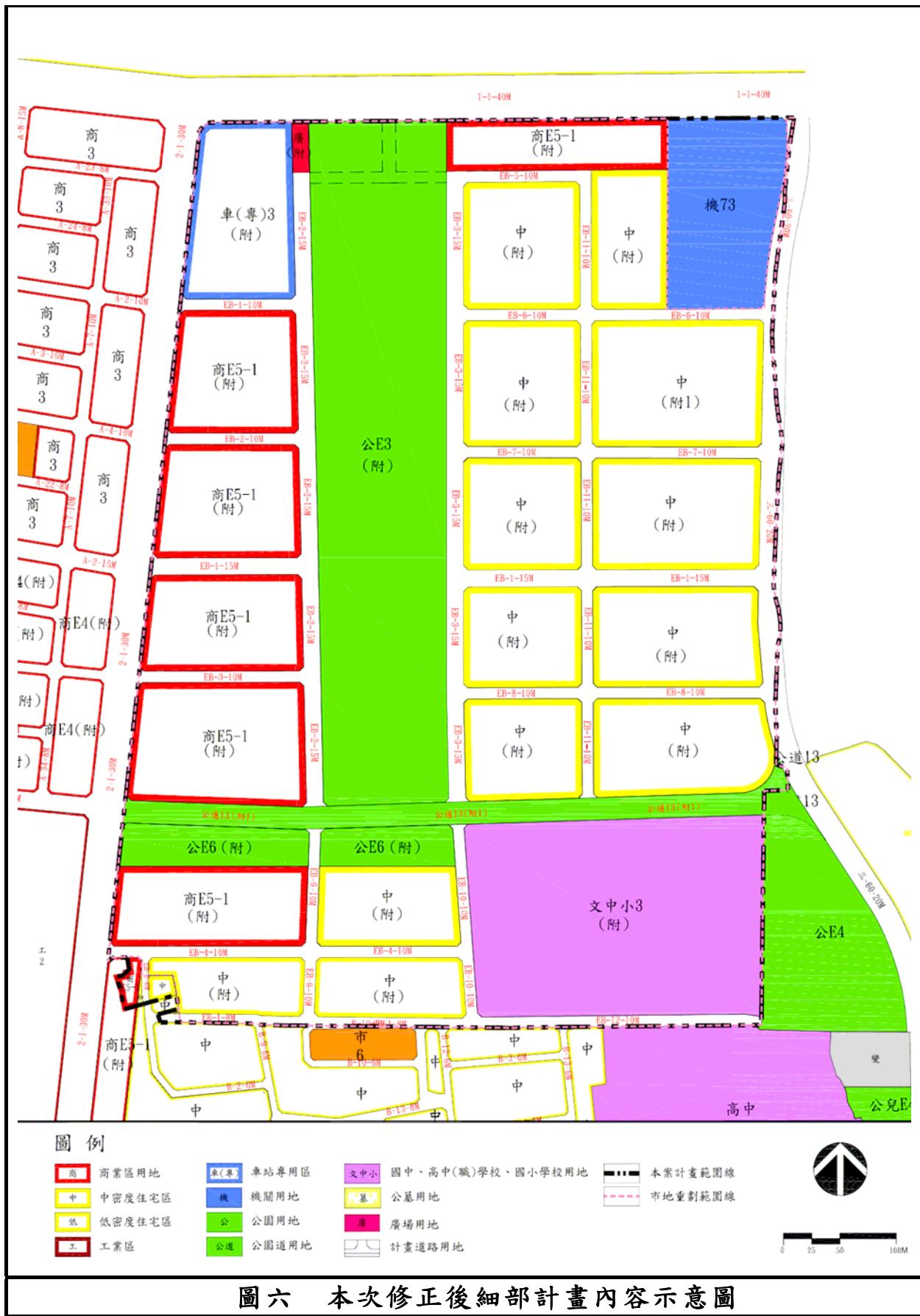


圖五 本次修正後細部計畫內容示意圖

表二 本次修正後細部計畫變更內容明細表

| 編號 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件 或其他說明 |
|------|---------------------------------|--|--|--|
| | 原計畫 | 變更後計畫 | | |
| 十一-1 | 鄰里公園用地 (鄰里8) 0.30 公頃 | | | |
| 十一-2 | 文中用地(文中68)0.70公頃 | | | |
| 十一-3 | <u>中密度住宅區</u> <u>2.20 公頃</u> | | | |
| 十一-4 | 機關用地(機2) 0.07 公頃 | <u>道路用地</u> <u>4.09 公頃</u> | 為配合未來南紡商業區開發、精忠三村都市更新作業以及鄰近成功大學、永康等地區之整體發展，以落實未來東台南副都心之發展定位，避免土地零星開發，影響未來地區整體發展，故依據「臺南市精忠三村地區環境計畫規劃」之規劃成果，予以重新配置，期引入必要之住宅、商業、休閒等服務設施，健全地區發展機能，重塑地區發展之契機，以帶動整體發展。 | 1. 本區應以市地重劃辦理開發方式。 2. 未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。 |
| 十一-5 | 停車場用地 (停1) 0.08 公頃 | | | |
| 十一-6 | 批發市場用地 (批5) 0.17 公頃 | | | |
| 十一-7 | 文小用地(文小59)0.57公頃 | | | |
| 十二 | <u>中密度住宅區</u> <u>7.71 公頃</u> | <u>中密度住宅區</u> <u>增訂附加條件</u> <u>7.71 公頃</u> | | |

備註：底線部分為本次修正處。



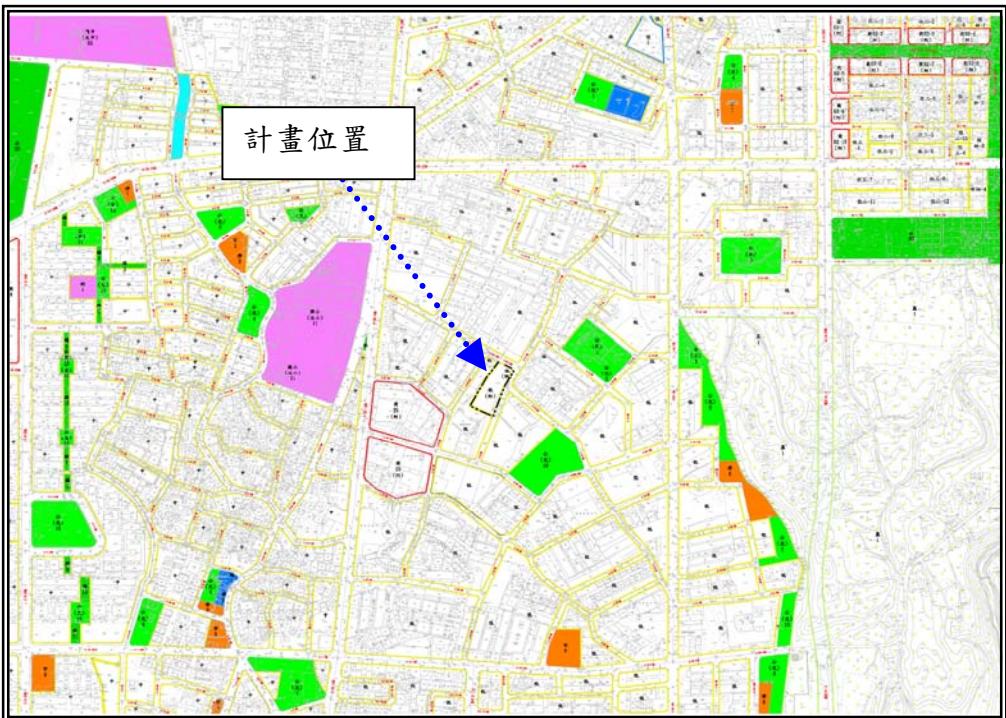
審議第三案

「變更臺南市南區（健康路以南、大同路以西地區）
細部計畫（變十九-部分附帶條件規定）案」

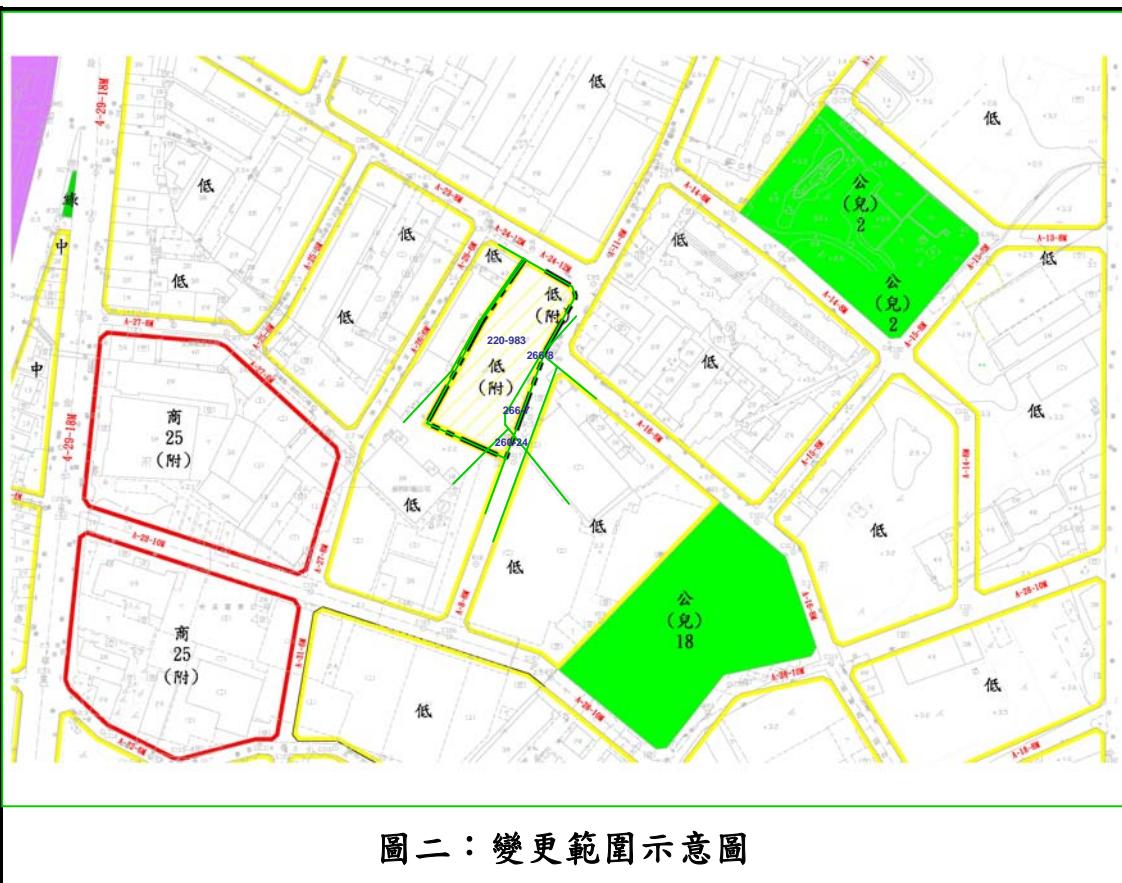
臺南市都市計畫委員會第 288 次委員會 審議第三案

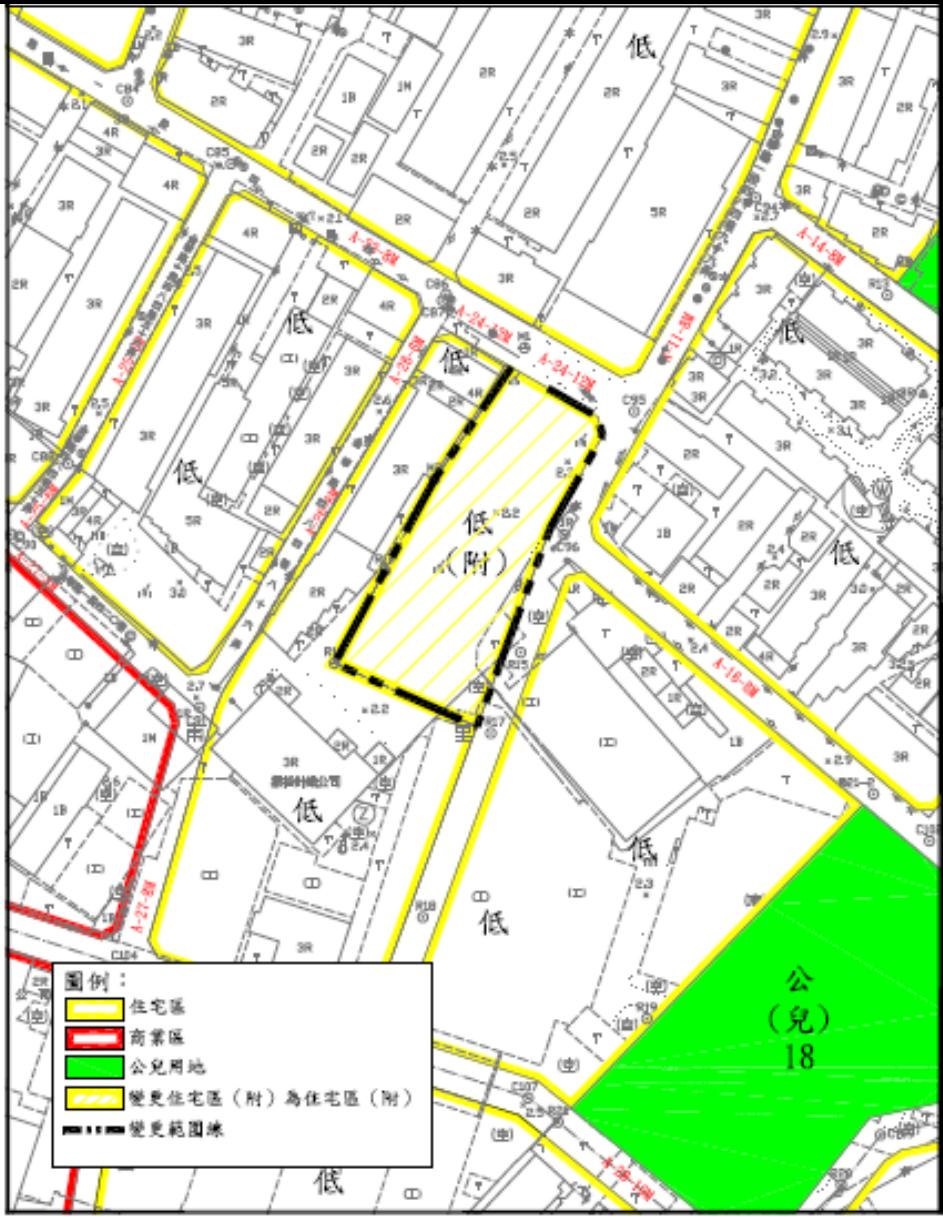
| | |
|----|---|
| 案名 | 變更臺南市南區（健康路以南、大同路以西地區）細部計畫（變十九-部分附帶條件規定）案 |
| | <p>一、 擬定機關：臺南市政府</p> <p>二、 法令依據：都市計畫法第 24 條。</p> <p>三、 計畫緣起：</p> <p>本基地原係市 4 及停 4 用地，88 年辦理第二次通盤檢討時，變更為低密度住宅區，並附帶條件規定應另行擬定細部計畫，含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫。</p> <p>民國 97 年 4 月 1 時臺南市政府為加速本市公共設施保留地之取得，並使已變更及未來變更之變更案於回饋執行上具公平、合理及一致性，增加變更回饋方式之彈性及多元化，並促進都市土地之開發及加速本市公設保留地之取得，因此訂定『臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』訂定相關回饋規定，本案擬依『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。</p> <p>四、 變更範圍與面積：</p> <p>本案變更位置位於臺南市南區行政轄區金華路東側、永安街西側、大成路南側與新都路北側之附帶條件低密度住宅區（詳見圖一），變更範圍為鹽埕段 220-983、260-24、266-7、266-8 等 4 筆土地，面積 0.3002 公頃（詳見圖二）。</p> <p>五、 變更理由與內容：</p> <p>本案變更內容示意圖詳圖三所示，變更內容明細表詳表一所示，變更理由茲說明如下：</p> <p>(一) 88 年 7 月 7 日「變更臺南市南區（健康路以南、大同路以西地區）細部計畫（第二次通盤檢討）」時，考量本計畫區零售市場已不含時代潮流，故同意附帶條件變更「停 4」及「市 4」用地為低密度住宅區，惟應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並於通盤檢討案發佈實施日起兩年內完成細部計畫法定程序。惟當時由於僅是一般都市計畫變更案件，在欠缺適當誘因之下，本計畫區遲遲未能依原計畫之目的與功能，順利擬定完成細部計畫，嚴重影響地區發展與妨礙原規劃精神。</p> <p>(二) 97 年時臺南市政府為加速本市公共設施保留地之取得，並使已變更及未來變更之變更案於回饋執行上具公平、合理及一致性，增加變更回饋方式之彈性及多元化，並促進都市土地之開發及加速本市公設保留地之取得，特於「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』）專案通盤檢討案」訂定相關回饋規定，本市歷次都市計畫變更案，得選擇依本規範回饋規定方式辦理。</p> <p>(三) 因此，為配合市政府政策規定，促進都市土地之開發及加速本市公設保留地之取得，經私有土地所有權人研議獲致共識，擬依『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，特提案申請變更。</p> |
| 說明 | |

| | |
|----|--|
| 說明 | <p>六、 變更後計畫內容概述 本次變更係將原 0.3002 公頃低密度住宅區附帶條件規定修正為：應依「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。變更前後土地使用面積對照表詳如下表二所示。變更後計畫內容詳如圖四所示。</p> <p>七、 事業及財務計畫 本計畫擬依『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。</p> <p>八、 公開展覽： (一) 本案經本府於 99 年 6 月 30 日以南市都劃字第 09916527120 號公告自民國 99 年 7 月 2 日起至 99 年 8 月 1 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 99 年 7 月 2 日、3 日、4 日等三日之中華日報。 (二) 99 年 7 月 23 日(星期五)，上午 10:00 假台南市南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) 變更位置示意圖(圖一) (二) 變更範圍示意圖(圖二) (三) 變更內容示意圖(圖三) (四) 變更後計畫內容(圖四) (五) 變更內容明細表(表一) (六) 變更前後土地使用面積對照表(表二)</p> <p>十、 以上提請委員會審議。</p> |
| 決議 | 准照公展計畫內容通過。 |
| 備註 | 本案開始審議前，施委員鴻圖自行離席，餘出席委員計 11 名尚達過半人數。 |

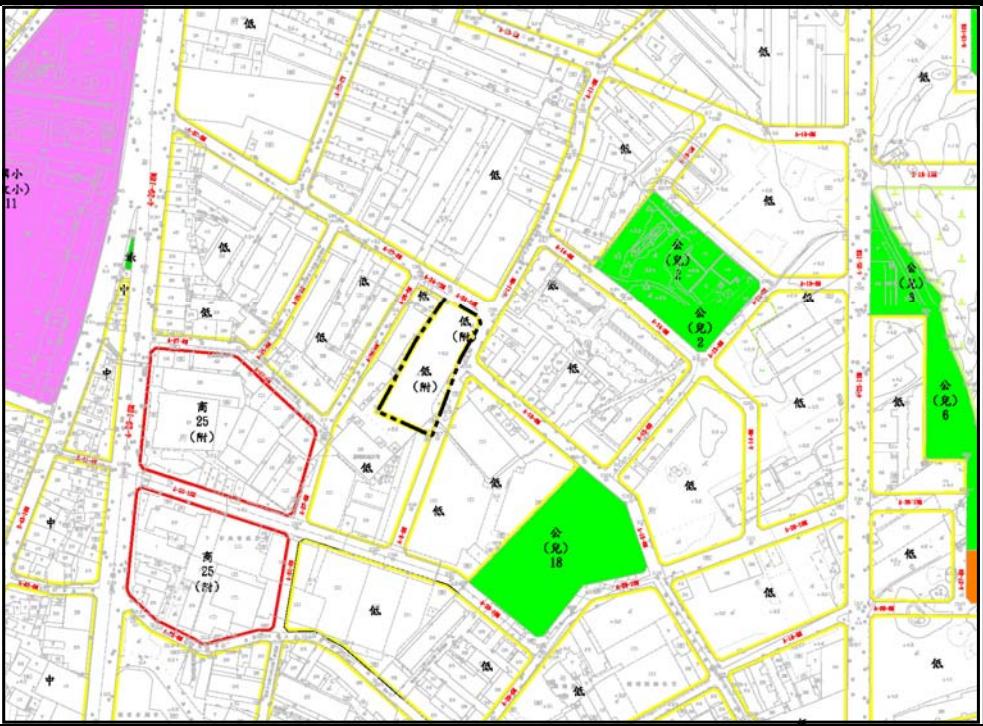


圖一：變更位置示意圖





圖三：變更內容示意圖



圖四：變更後計畫內容

表一：變更內容明細表

| 編號 | 變更位置 | 變更前內容 | 變更後內容 | 變更理由 | 備註 |
|----|---|--|--|---|----|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 一 | 東街成與北帶密宅段、華永側南都之件住鹽埕區 路安大側路附低 西路新側條度區， 220-983、260-24、 266-7、266-8等4 筆土地 (原市停四) | 附帶條件住宅區(0.3002公頃)：擬計畫公用具平事務於檢佈起完計程 行部配之施擬公之財並盤發日內部定 條件另細(當設與體理及畫通案施年細法) 附應定畫適共地具合業計本討實兩成畫序。 | 附帶條件住宅區(0.3002公頃)：擬計畫回及商請定 台市更定為申規 「依都變規更區範管理」。 附帶條件台市更定為申規 「依都變規更區範管理」。 | 市公取未於公，式並開設此計及請饋台更為規 南市之及案具性方，之公因此市定申回『變更』 台本地更更上一回元土本得市饋業相擬計及 時速留變變為施並變饋、加彈進及留定變更範定市饋業辦理 97年加保使之執理更合理變性都加地『更為』，都規區 國府設，變饋、加彈進及留定變更範定市饋業辦理 民政共得來回平增之促發保訂畫變規規南回商定申請。 為施並變饋、加彈進及留定變更範定市饋業辦理 97年加保使之執理更合理變性都加地『更為』，都規區 國府設，變饋、加彈進及留定變更範定市饋業辦理 民政共得來回平增之促發保訂畫變規規南回商定申請。 | |

備註：1. 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月本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表二：變更前後土地使用面積對照表

| 項 目 | | 現行計畫面積 (公頃) | 本次變更增減 面積(公頃) | 變更後計畫 | |
|----------------------------|-------------|----------------|--------------------|----------|------------|
| | | | | 面積(公頃) | 百分比 (%) |
| 土 地 使 用 分 區 | 住 宅 區 | 中密度 38.9558 | — | 38.9558 | 12.97 |
| | 低密度 | 116.5709 | +0.3002 -0.3002 | 116.5709 | 38.82 |
| | 商業區 | 0.16 | — | 0.16 | 0.05 |
| | 文教區 | 5.77 | — | 5.77 | 1.84 |
| | 保存區 | 3.36 | — | 3.36 | 1.07 |
| 公 共 設 施 用 地 | 學校用地 | 22.82 | — | 22.82 | 7.60 |
| | 公園用地 | 8.11 | — | 8.11 | 2.50 |
| | 公兒用地 | 8.4621 | — | 8.4621 | 2.84 |
| | 社教用地 | 0.0560 | — | 0.0560 | 0.02 |
| | 機關用地 | 7.16 | — | 7.16 | 2.28 |
| | 市場用地 | 1.4061 | — | 1.4061 | 0.47 |
| | 停車場用地 | 1.0733 | — | 1.0733 | 0.36 |
| | 加油站用地 | 0.23 | — | 0.23 | 0.07 |
| | 電信用地 | 0.43 | — | 0.43 | 0.14 |
| | 郵局 | 0.14 | — | 0.14 | 0.05 |
| | 綜合體育場 | 36.5645 | — | 36.5645 | 12.18 |
| | 殯儀館用地 | 4.64 | — | 4.64 | 1.48 |
| | 墓地 | 0.11 | — | 0.11 | 0.04 |
| | 廣場用地 | 0.3531 | — | 0.3531 | 0.12 |
| | 機場用地 | — | — | — | — |
| 公園道用地 | | 5.03 | — | 5.03 | 1.60 |
| 主要計畫道路 | | 28.5207 | — | 28.5207 | 9.50 |
| 細部計畫道路 | | 24.6598 | — | 24.6598 | 8.21 |
| 合 計 | | 300.2599 | 300.2599 | 300.2599 | 100.00 |

註：實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以未來實際分割測量為準。