

內政部都市計畫委員會第 638 次會議紀錄

一、時間：中華民國 95 年 7 月 25 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員均不克出席，由委員互推黃委員景茂代理主席）。

紀錄彙整：陳幸宜

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 637 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市內湖區舊宗段70-10地號等土地工業區（供倉儲使用）為批發市場用地主要計畫案」。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市左營區主要計畫部分住宅區、工業區及鐵路用地為道路用地（配合高鐵左營站西側增闢聯外道路）」案。

第 3 案：高雄市政府函為「變更大坪頂特定區計畫（高雄市部分）部分保護區、公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地為公園用地、保護區及兒童遊樂場用地案」。

第 4 案：高雄市政府函為「擴大及變更高雄市主要計畫（紅毛港地區配合高雄港洲際貨櫃中心第一期工程計畫）案」。

第 5 案：高雄縣政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（鳳山厝部分）（配合牛食坑支線整治工程）（部分農業區為河川區）」案。

第 6 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（部分住宅區、農業區為道路用地）案」。

第 7 案：新竹市政府函為「變更新竹科技特定區計畫（開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則）專案通盤檢討」案。

第 8 案：台中縣政府函為「變更梨山風景特定區計畫（「機9」機關用地為停車場用地）案」。

第 9 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為電路鐵塔用地及部分電路鐵塔用地為保護區）」案。

八、報告案件

第 1 案：台南市政府函為「變更台南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市內湖區舊宗段70-10地號等土地工業區（供倉儲使用）為批發市場用地主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都市計畫委員會 94 年 10 月 6 日第 547 次會議審議通過，並准臺北市政府 95 年 1 月 3 日府都規字第 09570550700 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、案經本會 95 年 1 月 24 日第 626 次會議決議略以：「本案請臺北市政府依下列各點辦理及重新修正主要計畫書、圖後，再行提會討論。……」。

七、嗣准臺北市政府 95 年 6 月 13 日府都規字第 09578397600 號函檢送修正計畫書到部，爰再提會討論。

決議：一、本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖。

（一）補充本案基地周邊道路系統路網圖，並請於圖上標示路寬。

（二）請補充說明本案批發市場開發後，進出

車輛之交通規劃動線，並請以示意圖方式詳加說明。

(三) 請補充本案基地周邊主要道路之交通流量分析及道路服務水準，並據以分析說明當地之交通課題及對策。另亦請評估開發後衍生之交通量對當地交通造成之影響，並研提相關之交通改善計畫。

(四) 請依不同營業使用時段（日間/夜間、假日/非假日/節日），研提整體交通管制措施，以資因應。

二、台北市政府依照上開決議修正之計畫內容，應由本部（營建署）邀集本會李委員永展、邱委員文彥、林委員俊興、謝委員政穎及黃委員德治（交通部代表）召開會議妥予審查確認同意後，再報由內政部逕予核定；否則應再提會討論。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市左營區主要計畫部分住宅區、工業區及鐵路用地為道路用地(配合高鐵左營站西側增闢聯外道路)」案。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 95 年 5 月 7 日第 309 次會議審議通過，並准高雄市政府 95 年 6 月 13 日高市府都二字第 0950030138 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：適逢凱米颱風過境，高雄市政府因氣候及交通因素未及派員列席本次會議說明，爰本案暫予保留，下次會議再行討論。

第 3 案：高雄市政府函為「變更大坪頂特定區計畫（高雄市部分）部分保護區、公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地為公園用地、保護區為兒童遊樂場用地案」。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 95 年 5 月 17 日第 309 次會議審議通過，並准高雄市政府 95 年 6 月 9 日高市府都二字第 0950029470 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：適逢凱米颱風過境，高雄市政府因氣候及交通因素未及派員列席本次會議說明，爰本案暫予保留，下次會議再行討論。

第 4 案：高雄市政府函為「擴大及變更高雄市主要計畫（紅毛港地區配合高雄港洲際貨櫃中心第一期工程計畫）案」。

說明：一、本案業經高雄市都委會 95 年 6 月 15 日第 310 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 95 年 7 月 5 日高市府都二字第 0950034592 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 10 條、第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：適逢凱米颱風過境，高雄市政府因氣候及交通因素未及派員列席本次會議說明，爰本案暫予保留，下次會議再行討論。

第 5 案：高雄縣政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(配合牛食坑支線整治工程)(部分農業區為河川區)」案。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 95 年 3 月 23 日第 93 次會議審議通過，並准高雄縣政府 95 年 6 月 8 日府建都字第 0950113154 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：適逢凱米颱風過境，高雄縣政府因氣候及交通因素未及派員列席本次會議說明，爰本案暫予保留，下次會議再行討論。

第 6 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（部分住宅區、農業區為道路用地）案」。

說明：一、本案業經台南市都委會 95 年 5 月 9 日第 252 次會議審決修正通過，並准台南市政府 95 年 7 月 5 日南市都計字第 09516533480 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案請台南市政府依下列各點辦理及重新修正都市計畫書後，再行提會討論。

一、本案道路興闢涉及當地整體排水規劃、是否破壞原有水系與生態環境、影響水鳥棲息、衍生噪音問題，以及未來道路規劃型式（含人行道及植栽）等，請補充相關資料說明，並檢討評估是否有其他更適當之替選方案。此外，本案請事先徵詢「社團法人台灣濕地保護聯盟」及「台南市野鳥學會」之意見，供審議參考。

二、有關本案周邊道路交通路網之交通量調查資料、交通服務水準及變更後預期效益，請補充說明，以判斷本案道路興闢之必要性。

三、其他計畫書應修正事項：

- (一) 本案法令依據援引「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」規定，係配合「台南市興建之重大設施」，請將相關認定證明文件或相關說明，納入計畫書規定。
- (二) 本案原計畫住宅區（面積 0.97 公頃）細部計畫如係規劃為道路用地，請於計畫書明確敘明。
- (三) 本案土地取得方式包括徵收、撥用及市地重劃，請以示意圖標示其範圍，以資明確。

第 7 案：新竹市政府函為「變更新竹科技特定區計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討」案。

說明：一、本案業經新竹市都市計畫委員會 95 年 3 月 28 日第 158 次會議審議通過，並准新竹市政府 95 年 5 月 17 日府都規字第 0950045863 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為洪委員啟東、張委員珩、彭委員光輝、林委員俊興、黃委員光輝等，並由洪委員啟東擔任召集人，於 95 年 6 月 9 日召開 1 次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請新竹市政府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】 本會專案小組審查意見

- 一、查現行新竹科技特定區計畫書第一章第三節二、法令依據之4.「…將各都市計畫之土地使用分區及都市設計管制要點加以整併統一，故本計畫仍依都市計畫法第16條之規定將主要計畫與細部計畫合併擬定之。俟下次通盤檢討時，再依都市計畫法第15條及第22條之規定，分別擬定主要計畫及細部計畫。」，本次專案通盤檢討內容，僅針對開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則等事項予以檢討變更，依都市計畫法第22條規定，上開事項係屬細部計畫範疇，爰建議應自新竹科技特定區計畫中予以刪除，並請新竹市政府儘速擬定細部計畫，將本次檢討變更事項改納入細部計畫中規定，以資適法。
- 二、為避免影響本計畫土地使用分區管制規定之執行，致產生核發建築執照疑義等事項，本案應俟新竹市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。
- 三、變更新竹科技特定區計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討變更內容明細表

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組審查意見
		現行計畫	新計畫		
1	全計畫區	開發獎勵要點	詳表 2	1. 考量作業執行單純化與合理性，參考原計畫意旨酌予調整修正。 2. 各條文修正之變更理由詳表 2。	依審查意見(一)予以刪除，改列於細部計畫中規定。
2	全計畫區	土地使用分區及都市設計管制要點	1. 土地使用分區管制要點，詳細變更內容詳表 3 及表 4。 2. 都市設計準則，詳細變更內容詳表 5。	1. 考量原都市計畫「土地使用分區及都市設計管制要點」之規定，其管制內容及屬性不同，於本次檢討中就有關都市設計部分及於土地使用管制要點中刪除，移至都市設計準則，並配合刪除附圖，移至都市設計準則附圖中。 2. 土地使用分區管制要點、土地使用組別及都市設計準則各條文變更內容與理由詳表 3~表 5。	依審查意見(一)予以刪除，改列於細部計畫中規定。

第 8 案：台中縣政府函為「變更梨山風景特定區計畫（「機9」機關用地為停車場用地）案」。

說明：一、本案業經台中縣都市計畫委員會 95 年 4 月 25 日第 33 屆第 1 次會議審議通過，並准台中縣政府 95 年 6 月 29 日府建城字第 0950169344 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：一、本案除擬變更為停車場用地面積（0.51 公頃）應劃設至少不得低於三分之二之中大型客車停車空間及計畫書有關「實施進度及經費一覽表」之「完成期限」，應明確敘明預定完成期程外，其餘准照台中縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

二、附帶決議：本風景特定區坐落海拔高度 1,800 公尺至 2,100 公尺間之高海拔山區，係屬行政院核定「國土復育策略方案暨行動計畫」規定應管制開發利用行為，維護自然生態環境之地區，為有效管制國土利用，促進國土之永續發展，請擬定機關台中縣政府辦理本風景特定區下次通盤檢討時，應邀集觀光主管機關交通部觀光局參山國家風景區管理處就計畫區內土地使用及公共設施用地之適宜性進行整體規劃檢討，以落實國土復育之精神。

第 9 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為電路鐵塔用地及部分電路鐵塔用地為保護區）」案。

說明：一、本案准本部營建署市鄉規劃局 95 年 6 月 26 日市二字第 0951000719 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 95 年 5 月 15 日起至民國 95 年 6 月 14 日止公開展覽 30 天，並於民國 95 年 5 月 25 舉辦說明會，且於桃園縣刊登自由時報 95 年 6 月 15、16、17 日等三天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請本部營建署市鄉規劃局依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案審核摘要表內有關「本案公開展覽之起訖日期」、「人民團體對本案之反映意見」與「各都市計畫委員會審核結果」等相關資料，應請查明補正，以利查考。

二、因本地區位於林口山坡地地區，地形陡峭，請工程用地單位（台灣電力股份有限公司）將來施工時，應特別注意地質結構及水土保持，以維護電路鐵塔之安全。

八、報告案件：

第 1 案：台南市政府函為「變更台南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」。

說明：一、本案業經台南市都委會 94 年 9 月 2 日第 243 次會議及 94 年 12 月 26 日第 247 次會議審決修正通過，並准台南市政府 95 年 2 月 9 日南市都計字第 09516505600 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會楊委員龍士、賴委員美蓉、洪委員啟東、黃委員德治、吳委員萬順等 5 人組成專案小組，並由楊委員龍士擔任召集人，復於 95 年 3 月 7 日召開專案小組會議，惟台南市政府迄今已逾 4 個月尚未依專案小組審查意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決議：一、洽悉，並退請台南市政府依本會專案小組 95 年 3 月 7 日第 1 次會議審查意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續審查。

二、專案小組審查後逕向本部陳情意見：如下表，
併決議文一辦理。

編號	陳情人及陳情事項
1	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。
2	台南市北區力行里林水龍里長 95 年 5 月 3 日陳情台南市華興段寶仁國小右側屬於文化區地段國有財產局所有土地，因該里屬於老舊社區，道路狹窄載，而且又彎又小，舊建築沒有停車場，居民經常將車停在家門口，造成進出不便，遇有緊急事故（火災、傷患等）無法進入處理，造成更大災害，建議由里辦公處認養闢為免費停車場，造福廣大里民乙案。
3	<p>王進成君 95 年 5 月未署日期陳情所有土地(即台南市北區北元段 722、723、724、725 等 4 筆土地)於台南市北區主要計畫通盤檢討作業變更住宅區為商業區之回饋規定，希望得比照「台南市都市計畫變更回饋規定」之全市一致性通則內容辦理，即可由地主自行選擇以捐贈土地，或折抵代金方式處理之，不要只限訂特定之捐贈、回饋內容，以利後續申請回饋作業之進行，並期促進地區早日發展，惠請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、感謝台南市政府所辦理之「變更台南市北區主要計畫(通盤檢討)案」採納本人陳情異議，同意採納本人所有土地(即北區北元段 722 等 4 筆地號)變更為商業區，以提昇地區商業服務機能，促進地區健全發展。</p> <p>二、惟未來本陳情案若順利通過，則建議 貴府應依循「台南市都市計畫變更回饋規定及變更商業區申請規範」之全市一致性通則規定，由地主自行選擇以回饋百分之十公共設施用地，或以折抵代金兩方式擇一均可的型式辦理回饋市府作業，以符合公平、合理之原則，而不要僅限訂僅得以特定之回饋、捐贈內容辦理之，俾維持土地所有權人權益，並可促進地區早日發展，惠請核可。</p> <p>三、上述陳情事項實在是基於未來辦理回饋作業實際狀況之審慎考量，若地主在無充裕之資金情況下，仍可選擇以捐贈土地方式而不採折抵代金方式進行，故可促進地區土地之有效利用，不致辜負政府美意。</p> <p>四、同時依前市府所訂定之代金折抵單價(公告現值加四成)，按目前土地買賣市場的行情檢示，應為較不適宜，超出市價標準約四成有餘，故請都委會諸公得體恤民情，實感德便。</p>

【附錄】 本會專案小組審查意見

本案請台南市政府依下列各點意見，以對照表方式補充處理情形資料到署後，再召開專案小組第 2 次審查會議。

一、整體發展：

(一) 依計畫緣起敘明「在台南市主要計畫第四次通盤檢討『文化首都、科技新城、親水之都、學術重鎮』之發展建設目標架構下，北區行政區主要定位於住宅機能分區，而計畫區內之商業區以地區及鄰里性商業機能為主」，建請補充台南市全市發展構想（包括土地使用、主要交通路網、開放空間規劃構想等）、台南市北區交通運輸系統圖（含道路交通服務水準）、重要人文景觀資源分布，以瞭解整體規劃方向與實質計畫內容之關係。

(二) 有關本計畫區重要商業、文化及宗教活動現況及其與現行都市計畫是否能相互配合，請補充相關說明。

二、人口與經濟發展：

(一) 本案應依都市計畫法第 15 條規定，補充計畫年期內人口與經濟發展之推計等相關資料，據以檢討各類土地使用分區及公共設施用地。

(二) 因應當前台灣地區人口高齡化及少子化之趨勢，本通盤檢討案是否有具體因應措施或配合檢討變更事項。

三、土地使用分區：本案擬規劃之各種使用分區之配置，應於主要計畫書增列其劃設目的及功能定位等相關說明，以作為擬定細部計畫之準則。

四、公共設施用地：本案請依都市計畫法第 45 條規定及「都市

計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，如有不足，請儘可能於細部計畫檢討時補足。

五、都市防災：本案應依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，針對地方特性就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，妥為規劃相關災害防救設施。

六、變更內容明細表：詳附表。

七、市地重劃開發：本案擬以市地重劃方式開發部分，除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件外，應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

（一）請台南市政府於台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；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請台南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

（二）委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

（三）配套措施及辦理程序：

- 1、有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。
- 2、於台南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。
- 3、都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

八、計畫書應加強補充事項及相關機關意見：

- (一) 有關計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區及既成道路檢討情形，應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形，納入計畫書敘明。
- (二) 交通部運輸研究所書面意見（如附件），請查明補充說明。

九、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會專案小組審查意見
1	顧飛龍君等 95 年 1 月 23 日陳情書及台南市政府 95 年 2 月 13 日南市都計字第 09500100250 號函轉顧飛龍君陳情廢除「變更台南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」內文中 72 學校用地，並變更為住宅區，以保障民眾權益乙案。	請台南市政府研提具體處理意見，提下次會議繼續討論。
2	<p>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 日旭迺字第 0950000586 號函送下列異議書及申請列席本會說明乙案。</p> <p>陳情位置：1、土地標示：台南市北區公園段 765-1、765-2、766、629-2、629-6、765、765-4、765-5 地號。2、門牌號：台南市北區成功路 22 巷 3 號。3、陳情人聯絡電話：07-3412571</p> <p>陳情理由：</p> <p>一、國軍考量地方整體發展需求，配合提供各級政府所需土地，均不遺餘力。惟地方政府在都市規劃時，亦應以公平正義及比例原則為前提考量。</p> <p>二、陸軍兵工配件廠位於北區行政區三核心範圍內，部分（1 公頃）規劃為商業區，部分（1.36 公頃）規劃為古蹟保存區，部分（1.75 公頃）規劃為觀光藝文商業專用區，部分（5.64 公頃）規劃為公園用地，部分規劃為道路用地，並將軍備局台南供配站營區（0.91 公頃）規劃為停車場用地（作多目標使用）。</p> <p>三、公共設施用地應就人口、土地使用、交通等現況及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積，此為都市計畫法第 43 條所明定，同法第 44 條、45 條，道路系統、停車場、加油站及公園亦應按土地使用分區及交通情形、人口密度及自然環境作有系統之配置，案內將台南供配站用地由「商業區」變更為「停車場（停 20）」，在緊鄰加油站、郵局、古蹟保存區、公園國小週邊，因道路系統未形完善，未來將造成該地區交通混亂。且公園用地（公 66）亦因中密度住宅區阻隔，造成景觀視覺不連貫。</p> <p>四、文小 14（立人國小）、文小 15（公園國小）、文小 18（成功國小）等用地規劃，在鄰近週邊大部分規劃供作商業行為及公共設施用地情形下，有無必要再開闢文小 15、文小 18 用地，深值商榷。</p> <p>五、軍備局台南供配站現況為聯勤台南留守業務中心及國軍台南市福利站使用，負責台南地區軍、榮（遺）眷之軍眷服務及國軍部隊福利品申請與配貨作業，現址位置適當，且符合土地使用內容。</p> <p>建議事項：</p> <p>一、台南公園（公 1）變更為多目標使用，運用廣大用地闢建地下停車場。</p> <p>二、新規劃之商業區於開闢興建時，需辦理都市設計，並留設及規劃相當空間作為停車場使用，以使該核心區永續經營與發展。</p> <p>三、陸軍兵工配件廠規劃「觀光藝文商業專用區」建議向南延伸規劃，俾與商 114（附）商業區連貫，並就該區整體商業行為律定使用項目。</p>	請台南市政府研提具體處理意見，提下次會議繼續討論。

	四、公共設施開闢應就市政財源審慎評估，考量交通狀況及道路系統動線，建議將文小 15 變更為停車場用地，並將軍備局台南供配站位置維持原「商業區」。	
--	--	--

十、後續辦理程序：

- (一) 本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- (二) 本案如經本會審定後，有關計畫內容台南市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。
- (三) 本案未來報請本部核定時，有關依本會決議增修之計畫書內容，請予以劃線，以利查核。

附表 變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	本會專案小 組審查意見
			原計畫	新計畫			
一—1	一-1、 一-14、 一-2、 人陳6 、 一-9、 一-4、 一-5、 一-6、 一-7、 一-10、 一-11	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 1.79公頃	一、為健全本市商業區空間結構，帶動商業層級性發展，除市中心區既有都會型商業區(商1)外，增設「地區型(沿街)商業區」。 二、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。 三、接續既有帶狀沿街商業空間，串連整體發展。 四、考量面臨道路條件及實際商業使用比例已逾半者，變更沿街面進深三十公尺部份住宅區為商業區。	【附帶條件】依『台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。	本案除變更理由應增列係為使目前商業活動合法化，且容積率不增加等相關說明外，其餘建請市府就變更為商業區之土地使用現況、交通紓緩措施(含停車空間)、是否符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第29條商業區總面積之限制規定，以及是否有適當獎勵措施以引導商業活動進駐等，補充相關說明資料，提下次會議討論。
			低密度住宅區 1.34公頃				
			加19 加油站用地 0.24公頃				
		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	商104商業區 7.22公頃			
			低密度住宅區 2.28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 1.77公頃	商93商業區 1.77公頃			
			高密度住宅區 2.11公頃	商115商業區 2.54公頃			
		6. 海安路(公道六-40M)兩側	低密度住宅區 0.43公頃				
			中密度住宅區 1.05公頃	商1商業區 1.05公頃			
		8. 公園南路(公道一-40M)北側	低密度住宅區 2.79公頃	商113商業區 2.79公頃			
			中密度住宅區 1.39公頃	商114商業區 1.39公頃			

新編號	原編號	位置	變 更 內 容		變更理由	附帶條件或 其它說明	本會專案小 組審查意見
			原 計 畫	新 計 畫			
一—2	一-3	民 德 路 (3-1-20M) 南側 (大潤發批發倉儲)	低密度住宅區 1.40 公頃	商 105 商業區 1.40 公頃	配合都市發展現況調整土地使用之住、商分區。	【附帶條件】 依『台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。	併本表新編號一—1 案補充相關資料後，提下次會議討論。
一—3	一-12	九六新村(延平國中東側)	中密度住宅區 1.16 公頃	商 119 商業區 1.16 公頃	配合九六新村重劃，新增鄰里型商業區。	【附帶條件】 以市地重劃方式開發。	併本表新編號一—1 案補充相關資料後，提下次會議討論。
一—4	一-13	學產地(和緯路五段北側)	低密度住宅區 0.78 公頃	商 120 商業區 0.78 公頃	配合學產地重劃，新增鄰里型商業區。	【附帶條件】 以市地重劃方式開發。	併本表新編號一—1 案補充相關資料後，提下次會議討論。
一—5	人陳 5-4	兵工配件廠(公園南路(公道一-40M)北側)	低密度住宅區 1.00 公頃	商 131 商業區 1.00 公頃	配合未來國家圖書館設置，並有效促進眷改土地之再利用，串連相關商業、觀光、藝文使用，故於公園南路商業軸北側增加商業區面積，以帶動整體商業發展。		併本表新編號一—1 案補充相關資料及補充未能依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理之理由後，提下次會議討論。

新編號	原編號	位置	變 更 內 容		變更理由	附帶條件或 其它說明	本會專案小組審查意見
			原 計 畫	新 計 畫			
一—6	人 陳 12 、 人 陳 逾 1	北元段 722、 723、724、 725 地號	低密度住宅區 1.42 公頃	商 130 商業 區 1.42 公頃	考量本基地交通條件、區位、地段均十分良好，同時毗鄰商 19 商圈(舊萬客隆)及花園夜市商圈等，深具商業發展價值，故變更商業區。	【附帶條件】 1. 考量回饋公共設施土地面積不大，故變更回饋採回饋 5%設置街角廣場，其餘 5%折抵代金方式辦理。 2. 本案應送都市設計委員會審議。 3. 停車空間依法定標準加倍留設。	併本表新編號一—1 案補充相關資料及補充未能依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理之理由後，提下次會議討論。
一—7	一-8	文小 53 用地 (現小北觀光夜市)	文小 53 文小用地 1.05 公頃	市 26 市場用地 1.05 公頃	由於文小用地經評估後可以民德國中變更為文中小學童，故文小 53 解編變更為市場及商業區，以重劃方式取得市場用地以收納現小北夜市攤販。	【附帶條件】 以市地重劃方式開發。 【其他說明】 本案已經內政部審議通過，待個案發布實施後列入原計畫。	本案已另案依都市計畫法定程序辦理，不予討論。
			低密度住宅區 0.30 公頃	市 26 市場用地 0.30 公頃			
			文小 53 文小用地 1.33 公頃	商 62 商業區 1.33 公頃			
			低密度住宅區 0.08 公頃	商 62 商業區 0.08 公頃			

新編號	原編號	位置	變 更 內 容		變更理由	附帶條件或 其它說明	本會專案小 組審查意見
			原 計 畫	新 計 畫			
二—1	二—2	商四部分畸零地	商四商業區 0.02 公頃	中密度住宅區 0.02 公頃	商業區因細部計畫劃設產生畸零地且現況合併為住宅使用，故變更為住宅區。		本案公開展覽期間無公民或團體陳情意見，建議照案通過。
二—2	二—3	文中 31(延平國中) (G-1-20M 北側部分)	文中 31 文中用地 0.16 公頃	中密度住宅區 0.16 公頃	延平國中被 G-1-20M 計畫道路切割，致極小面積於道路北側，因此，建議併其他鄰近分區使用。		本案細部計畫規劃為公共設施用地，建議照案通過。
二—3	人陳 4	市 11(長榮路西側、長勝路北側)	市 11 市場用地 0.07 公頃	高密度住宅區 0.07 公頃	市 11 市場用地為新勝市場，使用率不高，鄰近已無傳統市場之需求，故配合鄰近土地使用分區變更為高密度住宅區。	【其他說明】市 11 用地係於「變更台南市主要計畫通盤檢討」案中由高密度住宅區變更為市場用地，今又恢復為原分區，符合「台南市都市計畫變更回饋規定及變更商業區申請規範」都市計畫變更回饋第四條第一點規定所定免回饋條件規定，故得免予回饋。	本案經市府列席代表說明，市場已無使用需求，且現況僅有一處攤販，攤商及地主均表達同意變更之意見，建議照案通過。

新編號	原編號	位置	變 更 內 容		變更理由	附帶條件或 其它說明	本會專案小組審查意見
			原 計 畫	新 計 畫			
三一1	三一1	西華堂 公園段 201、201-1、201-2、207-1、208(部分)、259-1、260(部分)、261、262、262-1、263、302、312、314	商 1 商業區 0.37 公頃	古 37 古蹟保存區 0.37 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」第三十四、三十五條規定辦理都市計畫變更。		建議照案通過。
三一2	三一2	王大宗祠 自強段 507、508、548(部分)	商 1 商業區 0.08 公頃	古 49 古蹟保存區 0.08 公頃	市訂古蹟王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」第三十四、三十五條規定辦理都市計畫變更。		建議照案通過。
三一3	三一3	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」第三十四、三十五條規定辦理都市計畫變更。		下次會議繼續討論。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	本會專案小組 審查意見
			原計畫	新計畫			
四—1	四—1 人陳 8-1 人陳 8-2	東興段 911-1 ~ 966 等地 號及延平 段 1574~ 1581 等地 號	高密度 住宅區 2.61 公頃	車站專用區 2 3.06 公頃	1. 為配合行政院文建會勘選列為「挑戰 2008 國家發展重點計畫—規劃設置創意文化園區計畫」，未來將配合鄰近車站商圈及各機關使用整體規劃，提供必要之展演、藝術、交通轉運、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。	【附帶條件】 1. 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)，於新擬定都市計畫發佈實施前，得適用原都市計畫管制。惟開發規模大於一千平方公尺之申請建築基地，應先提請本市都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。 2. 未來細部計畫至少應包括有綠化、美化、退縮建築、緩衝空間、開發目標及策略、土地取得及處分、開發方式、土地使用分區管制、開發年期、事業及財務計畫、都市設計規範、都市防災計畫、交通衝擊及改善計畫。 3. 未來都市計畫內容應整體考量範圍內兩處古蹟：台南火車站及台灣省政府公賣局紅磚辦公室，並依文化資產保存法相關規定辦理。 4. 為因應地區發展需求，未來全區提供機能如下： (1)住宅及活動中心區。 (2)觀光住宿及創意文化園區。 (3)娛樂消費活動區。 (4)交通設施專用區及地區停車空間。 (5)複合式購物中心區。	本案原則同意變更，惟因細部計畫尚未擬定，且開發方式並未確定，建議暫予保留，另案請市府補充相關資料後，再行提會討論。
			鐵路用地 0.45 公頃		2. 鐵路局所有之車站地區，現行劃設為鐵路用地，限於土地法第 82 條規定無法作其它使用，故變更為特定專用區以提供多樣化服務機能。 3. 未來並配合俾利鄰近轉運中心成為多目標使用大樓，提供現代化轉乘設施及便捷的交通與生活服務，並達成未來民營化政策目標。		

新編號	原編號	位置	變 更 內 容		變更理由	附帶條件或 其它說明	本會專案小組 審查意見
			原 計 畫	新 計 畫			
四—2	四-2	北區區公所前縣城隍廟	商 1 商業區 0.02 公頃	宗(專)16 宗教專用區 0.02 公頃	縣城隍廟為一歷史建築，興建於1711年，且位於北區重要歷史街巷總爺街與中西區赤崁樓之必經據點，極具歷史保存價值，為維護歷史建築及延續都市紋理，變更宗教專用區。		建議照案通過。
四—3	四-3、 人陳 13	寶仁國小北側 文 2 文教區	文 2 文教區 1.29 公頃	宗(專)17 宗教專用區 1.29 公頃	為供社會福利機關使用及兼顧原有宗教使用，故變更宗教專用區。	【附帶條件】 經主管機關同意得兼供社會福利相關使用。	本案除應將現況為教會使用及變更後使用強度不提高等，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
四—4	四-4	陸軍兵工配件廠	中密度住宅區 1.54 公頃	觀光藝文商業專用區 1.75 公頃	配合未來國家圖書館設置觀光藝文商業專用區。提供觀光、藝文等商業需求。		下次會議繼續討論。
			商 117 商業區 0.21 公頃				

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	本會專案小組審查意見
			原計畫	新計畫			
五—1	五—1	大光國小(文小十七)南側之公兒 31	中密度住宅區 0.29 公頃	文小 17 國小用地 0.29 公頃	原變更台南市北區(開元路以北、西門路以東地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案第一次公展逾期陳情案第五案： 『附帶條件採納： 基於學校學生活動空間需求，原則上同意採納。計畫區全區之遊憩用地在扣除公兒 31、公兒 29 後，仍符合法令要求，故原則上同意採納。 因涉及主要計畫變更層級，應另案辦理之。』	【附帶條件】 未來校園入口之停等空間及開放性應納入校園整體規劃並經都市設計審議。	建議照案通過。
五—2	五—2	文中 36 (民德國中)	文中 36 文中用地 4.07 公頃	文中小 4 文中小用地 4.07 公頃	配合變更案一-9 案文小 53 用地解編，將民德國中變更為國中小用地。	【其他說明】 本案已經內政部審議通過，待個案發布實施後列入原計畫。	本案已另案依都市計畫法定程序辦理，不予討論。
五—3	五—3	崑山中學西側 華興段 87 地號鄰近	低密度住宅區 0.01 公頃	私校 8 私校用地 0.01 公頃	原計畫道路 D-13-8M (原台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫區)高低差過大無法開闢，故進行檢討，將計畫道路往西移。		建議照案通過。
五—4	五—4 人陳 7 人陳 9	文中 56(文元國小南側)	文中 56 文中用地 0.47 公頃	機 77 機關用地 0.47 公頃	原北區區公所位於巷內，停車機能不足，將部份文中用地變更機關用地以作為北區區鎮中心供區公所及其他市府所屬機關使用。		建議照案通過。

新編號	原編號	位置	變 更 內 容		變更理由	附帶條件或 其它說明	本會專案小組審查意見
			原 計 畫	新 計 畫			
五—5	五-4	文中56	文小 64 文小用地 2.42 公頃	文中小 7 文中小用地 4.93 公頃	配合變更案五—4 案文中 56 南側變更機關用地，將北側文小用地結合為文中小用地以利校地整合利用。		建議照案通過。
			文中 56 文中用地 2.51 公頃				
五—6	五—5 人陳5-1 人陳5-2 人陳5-3 人陳5-4	陸軍兵工 配件廠	中密度住宅區 4.85 公頃	公 66 公園用地 5.64 公頃	陸軍兵工配件廠已無軍事需求，且本基地面積大且完整，位於台南公園旁，為提高本市市民生活水準、提供市民休憩場所及串聯台南公園，故變更公園用地。		下次會議繼續討論。
			商 117 商業區 0.79 公頃				
五—7	五—7 人陳 10-1 人陳 10-2 人陳 10-3 人陳 10-4 人陳 10-5 人陳 10-6	現軍公教 福利總處	商 1 商業區 0.91 公頃	停 20 停車場用地 0.91 公頃	檢討市中心區停車場用地不足，利用公有土地開發並作多目標使用。		建議照案通過，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。
五—8	五—8	台南二中 東側	高密度住宅區 0.66 公頃	公 73 公園用地 0.84 公頃	因應未來鐵路地下化，本基地為車站通往柴頭港溪之重要入口意象，故將公有土地劃設公園用地及停車場用地以供應未來市民使用。		建議照案通過。
			鐵路用地 0.18 公頃				
			鐵路用地 0.06 公頃	公道 2 公道用地 0.06 公頃			
			中密度住宅區 0.18 公頃	停 21 停車場用地 0.18 公頃			
五—9	五—9	北區區公所與縣城隍廟前	商 1 商業區 0.31 公頃	廣 9 廣場用地 0.33 公頃	為維護歷史建築及延續都市紋理，將縣城隍廟前空地變更廣場用地。		本案除未來主要係供人行廣場使用，應納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
			機 17 機關用地 0.02 公頃				

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	本會專案小組 審查意見
			原計畫	新計畫			
六一1	六一1	本計畫區	高密度住宅區 0.75 公頃	道路用地 40.36 公頃	配合台南市主要計畫道路系統調整細部計畫道路為主要計畫道路。		本案除應將12公尺寬以上計畫道路提升為主要計畫道路，納入變更理由敘明外，其餘建議准予通過。
			中密度住宅區 6.00 公頃				
			低密度住宅區 28.44 公頃				
			商業區 4.80 公頃				
			文中31 文中用地 0.37 公頃				

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	本會專案小組 審查意見
			原計畫	新計畫			
七一1	七一1	計畫區東側計畫範圍	商業區 0.05 公頃	範圍外地區 (台南縣土地)	由於計畫區東側與台南縣為界，依地籍檢測發現部分地區與行政區域界線不符合，故依依縣市界限屬台南市轄範圍修正計畫範圍。		一、建議照案通過。 二、本案劃出計畫範圍外地區，請市府另案與台南縣政府就土地使用管制、建築管理及納入鄰近都市計畫範圍等事項，妥予協調。
			低密度住宅區 1.17 公頃				
			中密度住宅區 2.36 公頃				
			文中 72 文中用地 0.06 公頃				
			私校 2 私校用地 0.01 公頃				
			私校 8 私校用地 0.17 公頃				
			機 64 機關用地 0.0024 公頃				
			鐵路用地 0.05 公頃				
			道路用地 0.15 公頃				
			範圍外地區 (台南縣土地)	商業區 0.0003 公頃			
				低密度住宅區 0.31 公頃			
				中密度住宅區 0.21 公頃			
				機 64 機關用地 0.05 公頃			
				道路用地 0.01 公頃			

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

附件 交通部運輸研究所書面意見

- 一、台南二中附近開元陸橋與北門路及公園南路交叉口之交通狀況？台南二中以北地區往來中區(火車站地區)之交通是否受開元陸橋之阻隔而有所影響？(受限於陸橋下之淨高，公車由北門路進出不方便，以致少有公車行經)
- 二、小北商圈轉型定位宜明確具體。
- 三、眷村改建速度太慢(近 20 年)，影響地區發展。
- 四、第四-3 頁，四知五村位置標示錯誤，應靠近成功國中。
- 五、第四章列有多項民眾/民代意見，然有多少為台南市政府規劃單位採納？市府回應情形如何？
- 六、成功國中、大光國小、開元國小三所學校相鄰，且均緊鄰鐵路，長久以來，上課受台鐵列車通過之噪音影響，上課品質不佳(目前是否有隔音設施？)未來立體化之施工期間應加強學童之安全維護措施。
- 七、又大光國小、開元國小兩所國小距離相近，而大光國小之北側及西側均無國小用地，對於北側、西側地區學童就學問題如何處理？國小區位配置似有調整之空間。(註：北側、西側地區規劃為中密度住宅區)

九、散會：中午十二時。