

臺南市都市計畫委員會〔函〕稿

機關地址：臺南市永華路二段六號

傳
真：（六）二九八二九六三

受文者：如正、副本受文者

速別：最速件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國八九年二月七日

發文字號：南市都委字第三七一號

附件：隨文

主旨：檢送本市都市計畫委員會第一九六次會議紀錄乙份，請查收。

正本：本市都市計畫委員、執行秘書

副本：都發局（都計課）

已發

卷之三

卷之二

都市計畫局長張導惠

都水橋集
卷之二
建德

柳市長集

拔士凌遜丁

昌進陳頭

行決層一第

示核

Vé 216/00

十二年三月首理學院學務而假道
拟令餘校代內卷道 二十七
年十二月延平府南秘書張藤林
續編原稿更向癸卯年承
清鈞書移閱

01263

臺南市都市計畫委員會第一九六次會議記錄

一、時間：中華民國八十九年二月一日 星期二 下午二時0分

二、地點：臺南市都市計畫委員會會議室（第十樓西側）

三、主持人：陳哲男

紀錄：魏榮宗、黃進丁、陳進昌

四、出席委員：

職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽
主任委員 張燦鑑	請假	副主任委員 陳哲男	陳哲男	委員 葉南明	葉南明	委員 黃思文	黃思文	委員 林忠雄	林忠雄	委員 郭學書	郭學書	委員 羅正方	羅正方	委員 林清堆	林清堆	委員 陳桂弟	陳桂弟	委員 陳彥仲	陳彥仲
委員 楊丁元	楊丁元	委員 賴光邦	賴光邦	委員 孔憲法	孔憲法	委員 曾清涼	曾清涼	委員 請假	請假										
秘執行書 侯伯瑜	侯伯瑜	執秘書 顏惠山	顏惠山	委員 請假	請假	委員 董凌瑞	董凌瑞	委員 王大進	王大進	委員 請假	請假								
委員 侯伯瑜	侯伯瑜	委員 請假	請假	委員 請假	請假	委員 請假	請假	委員 請假	請假	委員 請假	請假	委員 請假	請假	委員 請假	請假	委員 請假	請假	委員 請假	請假

五、規劃單位列席人員：紫陽工程顧問有限公司：立城工程顧問有限公司：郭致維

六、本府單位列席人員：地政局（地價課）：沈修澤

建設局：

工業策進會：

安南里長：

七、相關權利列席人員：

市議員：

東光里長：

臺南市紡織股份有限公司：

立德管理學院代表：施鴻志等四名（3）

美珠織布公司：

立德管理學院代表：施鴻志等四名（3）

東光里長：

立德管理學院代表：施鴻志等四名（3）

美珠織布公司：

立德管理學院代表：施鴻志等四名（3）

東光里長：

立德管理學院代表：施鴻志等四名（3）

美珠織布公司：

立德管理學院代表：施鴻志等四名（3）

東光里長：

立德管理學院代表：施鴻志等四名（3）

美珠織布公司：

立德管理學院代表：施鴻志等四名（3）

東光里長：

立德管理學院代表：施鴻志等四名（3）

陳進昌 謝景毅
朱美珠 魏榮宗
黃進丁 陳進昌
陳進昌 謝景毅
朱美珠 魏榮宗
黃進丁 陳進昌

臺南市都市計畫委員會第一九六次會議紀錄委員出席研究車馬費印領清冊

一、時間：中華民國八十九年二月一日 星期二下午二時0分

二、地點：臺南市都市計畫委員會會議室

三、主持人：陳哲男

四、出席人員：

職稱姓名	地址	身分證字號	名金額
委員孔憲法	台南縣永康市三合里南工街二四七巷六弄十二號四樓	A104707261	孔憲法 兩仟元
委員傅朝卿	台南市中區環翠里一鄰青年路四七巷六號十一樓之一	D120847601	傅朝卿 兩仟元
委員林益充	臺南市中區法華里二鄰府連路一〇六號三樓	Q100894686	林益充 請假
委員盧進雄	臺南市南區白雪里十六鄰鹽埕路三二號	D101239429	盧進雄 兩仟元
委員王振英	臺南市東區自強里五鄰東門路三段卅七巷廿二弄卅二號	N101349606	王振英 兩仟元
委員顏惠山	臺南市東區裕農里六鄰裕農路三七五號六樓之二	Q102022339	顏惠山 請假
委員賴光邦	臺南市東區泉南里廿四鄰林森路一段一五三巷十一號	G100016112	賴光邦 兩仟元
委員陳彥仲	臺南市東區泉南里五鄰府東街二二號四樓之二	Q120215252	陳彥仲 兩仟元
委員黃崑山	臺南市東區大學里十一鄰長榮路三段八二號五樓	S102818962	黃崑山 兩仟元
委員凌瑞賢	台南縣永康市西灣里五〇鄰大灣路九四二巷五〇〇弄三七號	S101390965	凌瑞賢 兩仟元
委員王大進	臺南市西區金安里二鄰成功路四五七號十七樓之一	R102125069	王大進 兩仟元
委員曾清涼	臺南市南區府南里廿一鄰大成路二段一四三巷五弄十一號	N101670919	曾清涼 請假
委員楊丁元	臺南市北區和順里二鄰公園南路三六二巷二號十三樓之三	D101047752	楊丁元 兩仟元

表一

編號	審議案名	備註
第一案	請審議「擬廢止台南市安南區農場段一五九一、一六〇一、一六一、一六一、一六一四等地號內部分現有巷道及改道案」。	一、保持立德管理學院校區之完整，有其需要，為大家所共識。 二、依立德管理學院之校區整體規劃情形及分期開發計畫時程，本案擬廢止之巷道路段視作為該校區內之類似道路，在具有共通之替換距離（二十七八公尺計畫道路開闢前），該類似道路仍應繼續提供民眾通行。 三、請本府工務局再洽中央有關本市二十七八公尺道路之開闢事宜，以便爭取早日開闢。 四、於本會下次會議時，請業務單位安排本案巷道之現場勘查。
第二案	請審議「變更臺南市主要計畫部分（工二）工業區為商業區、公園道路用地，廣場兼停車場用地」案。	詳「變更內容綜理表」及「人民或團體陳情意見綜理表」市都委會決議欄。（詳二十一頁至二十四頁、二十八頁至二十九頁及二十四頁至二十六頁）。
第三案	請審議「變更臺南市原有非都市計畫巷道廢止或改道預審原則」（草案）。	照案通過。
第四案	請審議「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案（內留待續審之本市東區德高厝舊聚落東側保護區變更為中密度住宅區部分）」。	詳「變更內容綜理表」及「人民或團體陳情意見綜理表」市都委會第一九六次會決議欄。（詳四一頁至四三頁及四六頁）。
	本案資料 自第三十一頁 至第三十二頁	本案資料 自第四十一頁 至第四十七頁

表二

編號	告案	案名	一九六次市都委會決議	備註
第一案	請討論「本市虎尾寮市地重劃區第二種住宅區得否適用『資訊服務業』准予一樓及地下室設置電信機房，二樓以上設置電信業辦公室」。	請業務單位向交通部洽詢電信機房設置後，是否對人體健康造成影響後，再提會討論。	本案資料 自報第一—一頁至報第一—三頁	
第二案	請討論「變更臺南市北區鄭子寮地區細部計畫（第一次通盤檢討）案」之專案小組委員籌組事宜。	本案由孔憲法、凌瑞賢、林忠雄、盧進雄、王大進等五位委員組成專案小組，並由孔憲法委員擔任召集人。	本案資料 自報第二—一頁至報第二—一頁	

編號 第一案

案名 請審議「擬廢止臺南市安南區農場段一五九一一、一六〇一一、一六一一二、一六一四等地號內部分現有巷道及改道案」。

說

一、法令依據：

台灣省建築管理規則第六條暨內政部六十七年一月十八日台內營字第759517號函。

二、辦理情形：

本擬廢止巷道及改道案係據陳志靖建築師八十八年十二月十日申請案辦理，該擬廢止巷道及改道案圖說經本府八十八年十二月廿二日八八南市工都字第〇四〇六五六號公告自民國八十八年十二月廿三日起至八十八年一月廿一日止公開展覽三十天，接受異議，並刊登八十八年十二月廿三日自由時報。

三、廢道及改道之位置與內容：

本案擬廢止之現有巷道路段座落於安南區「文大八」校區內，該「文大八」校地係屬「私立德管理學院」即將建校之用地，該私校考量校區之能夠保持完整性，以利於校區之整體規劃開發及將來校區安全之維護管理，遂以沿該校區北側、西側、南側位置，利用校區部分土地規劃興闢十二公尺寬之替代道路，取代擬廢止巷道路段之交通，詳見附圖。

四、於公展期間有人民提出異議，詳見後附本案之人民或團體陳情異議綜理表。敬請審議。

決議

一、~~保持立德管理學院校區之完整性，有其需要，為大眾所共認。~~

二、~~依立德管理學院之教區整體規劃情形及公期開等計票賄程，本常擬廢止之巷道改移視似該教區內之類似道路，在林相接壤之情形下，改移或二十七八公尺計票道路開闢前，該類似道路仍應繼續提供公眾通行。~~

未

三、~~請本府工務局再洽中央有關本第21718公尺道路之開闢事宜，以便爭取~~
~~早日開闢。~~

四、於本令下次會議時，請業務單位安排本案巷道之現場勘查。

技士黃建丁

第一頁

件附
分送單位

擬廢止台南市安南區農場段一五九一一、一六〇一一、一六一二、一六一一四等地號內
部分現有巷道及改道案之人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳 情 人	理 由	建 譲 事 項	市 都 委 會 決 議
1	私立興國管理學院 院董事長趙景霖	一、本現有巷道位「文大九」（私立興國管理學院） 西北側之巷道，於二一七一八〇M計畫道路未開 闢前，本現有巷道為本校之唯一出入道路，將 現有之直線巷道改為彎道，影響本校學生出入 及其他行人之安全甚鉅。 二、本現有巷道剛由政府路面整修，新鋪柏油，不 宜再行破壞。	請保持本現有巷道原狀。	同第十一頁、總決議。 <small>本案</small>

市都委會提案單

編號	案名	所屬縣市
第二案	變更臺南市主要計畫（部分「工二」工業區為商業區、公園道用地及廣場兼停車場用地）案	臺南市

說明

一、辦理機關：臺南市政府
二、法令依據：

(一) 都市計畫法第二十七條第一項第三款。

(二) 都市計畫工業區檢討變更審議規範。(詳附件一，P2-17~P2-23)

(三) 內政部八十八年七月廿七日台八八內營字第8807422號函。(詳附件二，P1-24~P2-26)

三、本案經臺南市政府於八十八年十月十四日以八八南市工都字第○三三三四八號函公告，自民國八十八年十月十五日起至民國八十八年十一月十三日止，公開展覽卅天，刊登八十八年十月十五日自由時報，並於八十八年十月二十六日上午十時○分於臺南市政府三樓會議室舉行公開說明會。

四、變更位置

本計畫係以臺南紡織股份有限公司臺南廠用地，即位於臺南市都市計畫「工二」工業區之大部分範圍(臺南市東區東光段五六三號等十六筆土地)(詳見圖一、圖二)。計畫範圍東至中華東路(2-1-30M)，南到東寧路(3-6-20M)，西以東光路(A-7-15M)為界，北臨凱旋路(A-3-15M)。本計畫範圍依「臺南市主要計畫」之核算，面積登記為十一公頃；惟土地之處分一般皆以土地登記簿謄本之記載為準，故本次變更之權屬面積仍以登記簿上之面積，合計約一二〇、三三〇m²為基礎，但扣除道路截角後，計畫面積為一二〇、六九八m²為基礎，但扣除道路截角後，

五、變更理由

- (一) 台南紡織工業區（工二）現編定為甲種工業區，惟周圍目前均為住宅區及學校用地，並有漸漸被高密度住商使用包圍的趨勢。為改善都市環境品質並促進工業發展，位於市區範圍內之工業區實有檢討變更為其他使用分區之必要。
- (二) 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定計算，臺南市尚可增設商業區三五六・九二公頃。
- (三) 依上位計畫（臺南市綜合發展計畫）之指導，臺南市之發展應以多核心為都市發展模式，而東區除農改場已變更為商業區外，東北區附近則無大型商業中心。而本基地區位優良，交通便利，為作為鄰里商業中心之最佳地點。
- (四) 本基地內之主要設備及人員多已搬遷至仁德廠及其他分廠，故無人員及設備安置問題。
- (五) 台南市東區為近年內發展最快速的地區，且規劃中臺南捷運系統藍線由中華東路沿基地東側往南延伸，並於基地東南側（即中華東路及裕農路交叉路口）設置場站。未來可與場站聯合開發，加速區域經濟的繁榮發展。
- (六) 由於紡織工業屬勞力密集型工業，而台灣勞力價格不斷高漲，再加上地價上漲，造成產業成本的龐大壓力，就產業發展觀點而言，原址已不適宜繼續作為工業使用。
- (七) 配合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定，並謀求都市發展、市場因素、市政府與開發者之最佳利益考量，擬變更部份工業區為商業區，並無償捐贈部份土地作為公共設施使用。

說明

(八) 為降低基地開發對鄰近住宅與國小之交通及噪音衝擊，並維護鄰近地區景觀、提高公眾停車空間，解決地區停車問題，捐地作為公共設施部分擬變更為公園道用地；依法應予保留作公共設施使用部份，則劃設為廣場兼停車場用地。

(九) 提供台南市民一處完整、創新之休閒、購物中心，藉都市規劃及設計手法，創造東區地標性建築，並結合現有綠地及文教使用特色，使基地融和古都文化背景並兼具現代化商業服務潮流。

六、變更內容(見表三)

本變更案係針對臺南市台南紡織工業區土地，為改善都市環境品質並促進工業發展，分別變更為商業區、廣場兼停車場用地及公園道用地，總面積共十二・〇三公頃，茲將變更計畫內容分述如左：

(一) 變更甲種工業區為商業區

變更甲種工業區為商業區，面積八・〇六公頃，佔總面積六七%。

(二) 變更甲種工業區為廣場兼停車場用地

變更甲種工業區為廣場兼停車場用地，面積三・〇七公頃，佔總面積二五・五%。

(三) 變更甲種工業區為公園道用地

變更甲種工業區為公園道用地，面積〇・九〇公頃，佔總面積七・五%。

七、變更前後面積對照表：詳如表四。

八、事業及財務計畫：詳如表五。

變更臺南市主要計畫(部分「工二」工業區為商業區、公園道用地及廣場兼停車場用地)案八十九年二月一日市都委會第一九六次會議決議

說

九、檢附：示意圖及人民或團體陳情意見綜理表。

十、本案於八十八年十二月廿二日上午十時○分，於臺南市議會二樓會議室再次舉行公開說明會，會中民意訴求重點如下：（一）南紡捐贈擬購回之商業區土地變更為公園公共設施用地。（二）有關莊敬路向南延伸連通東寧路之意見，由下列兩方案擇一辦理，而以不影響東光國小學童交通安全為原則。方案一：莊敬路向南延伸，穿越現有南紡廠區直達東寧路。方案二：莊敬路向南延伸至「廣（停）用地」南端，轉向西至東光路，再往南連通東寧路。（三）東光路邊公展草案規劃之廿二米公道用地，基於交通安全考量應配合繪製道路斷面圖，併公園用地規劃酌予調整。（四）「廣（停）用地」應於說明書述明其開發方式，希採綠化景觀式設計。（五）本案市都委會專案小組審議時，邀請臺南市議會許木樹議員列席。」

明

十一、案經提八十八年十二月廿九日之專案小組審議結果為：「工二」甲種工業區全部依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」附帶條件修正通過變更為商業區，其附帶條件為：（一）本案捐贈土地比率計算式，請申請人提詳細資料後，轉會本府地政科，並提市都委會大會討論。（二）本案應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」另行擬定細部計畫，細部計畫提供之公共設施應包括社區公園、廣場、停車場及其他必要之公共設施（三）本案捐贈之可建築用地是否同意申請人購回乙節，提本市都委會大會討論。（四）本案開發後，對道路服務水準影響之規定，請規劃單位研提詳細資料，送市都委會大會討論。

詳「變更內容綜理表」及「人民或團體陳情意見綜理表」市都委會決議欄。

表一 土地使用面積分配表

項目	面 積(公頃)	備 註
甲種工業區	12.03	主要計畫登記面積為 11 公頃，本處以土地登記簿謄本所載為準。

表二 土地清冊

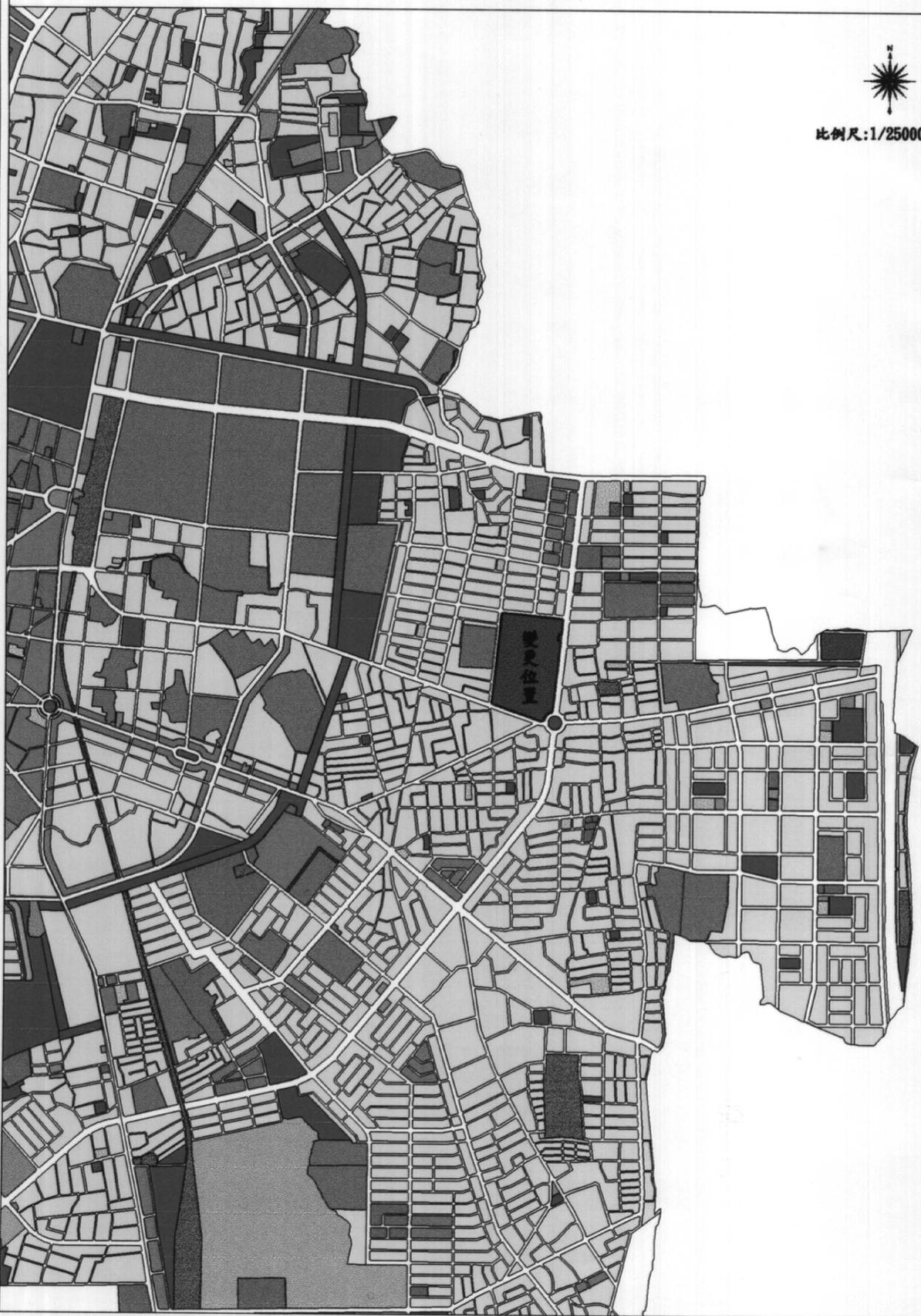
筆數	縣 市	地 段	地號	地目	等則	編 定	面 積(m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人
1	臺南市	東光段	563	旱	--	工業區 道 路	57	52	台南紡織股份有限公司
2	臺南市	東光段	564	雜	--	工業區	4	4	
3	臺南市	東光段	565	旱	--	工業區	65	61	
4	臺南市	東光段	567	旱	--	工業區	59	59	
5	臺南市	東光段	568	雜	--	工業區	6	6	
6	臺南市	東光段	569	建	--	工業區	90	90	
7	臺南市	東光段	570	建	--	工業區 道 路	17,621	17,306	
8	臺南市	東光段	571	建	--	工業區	94,128	94,112	
9	臺南市	東光段	572	雜	--	工業區	19	19	
10	臺南市	東光段	573	旱	--	工業區	29	29	
11	臺南市	東光段	574	雜	--	工業區	28	28	
12	臺南市	東光段	575	旱	--	工業區	209	209	
13	臺南市	東光段	576	旱	--	工業區	163	163	
14	臺南市	東光段	577	雜	--	工業區	9	9	
15	臺南市	東光段	578	旱	--	工業區	51	45	
16	臺南市	東光段	579	建	--	工業區	8,160	8,138	
合 计							120,698	m ²	
使 用 面 積							120,330	m ²	

註：使用面積為本次變更估算而得。

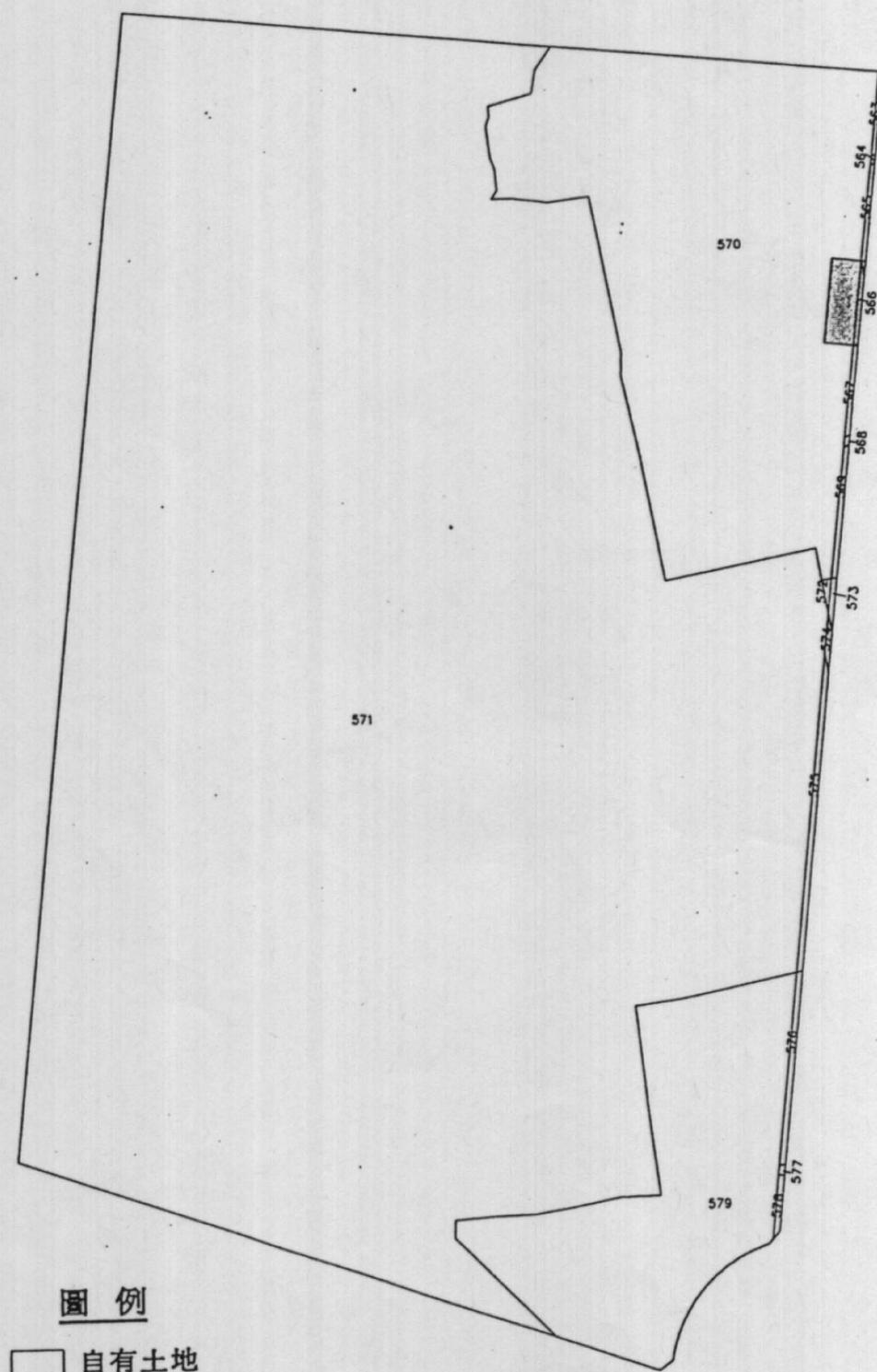
圖一 變更位置示意圖



比例尺:1/25000



圖二 地籍圖



表三 變更內容綜理表

編號	位置	變更計畫	變更內容	變更理由	市都委會小組意見	市都委會議
一 工二	甲種工業區 (一二·〇三公頃)	商業區 (八·〇六公頃)	廣場兼停車場用地 (三·〇七公頃)	一、台南紡織工業區(工二)現編定為甲種工業區，惟周圍目前均為住宅區及學校用地，並有漸漸被高密度住商使用包圍的趨勢。為改善都市環境品質並促進工業發展，位於市區範圍內之工業區實有檢討變更為其他使用分區之必要。	一、「工二」甲種工業區全部依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」變更為商業區。	附帶條件修正通過。
二 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定計算，臺南市尚可增設商業區三五六·九二公頃。	依上位計畫(臺南市綜合發展計畫)之指導，臺南市之發展應以多核心為都市發展模式，而東區除農改場已變更為商業區外，東北區附近則無大型商業中心。而本基地區位優良，交通便利，作為鄰里商業中心之最佳地點。	二、請申請人依附帶條件：比率計算式，請申請人提詳細資料後，轉會本府地政科，並提市都委會大會討論。	1. 本案捐贈土地	「工二」甲種工業區全部依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」變更為商業區。	附帶條件修正通過。	附帶條件修正通過。
2 市計畫工業	本基地內之主要設備及人員多已搬遷至仁德廠及其他分廠，故無人員及設備安置問題。	1. 本案捐贈土地	1. 本案捐贈土地	一、「工二」甲種工業區原則同意全部依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」變更為商業區。	附帶條件修正通過。	附帶條件修正通過。

表三 變更內容綜理表（續一）

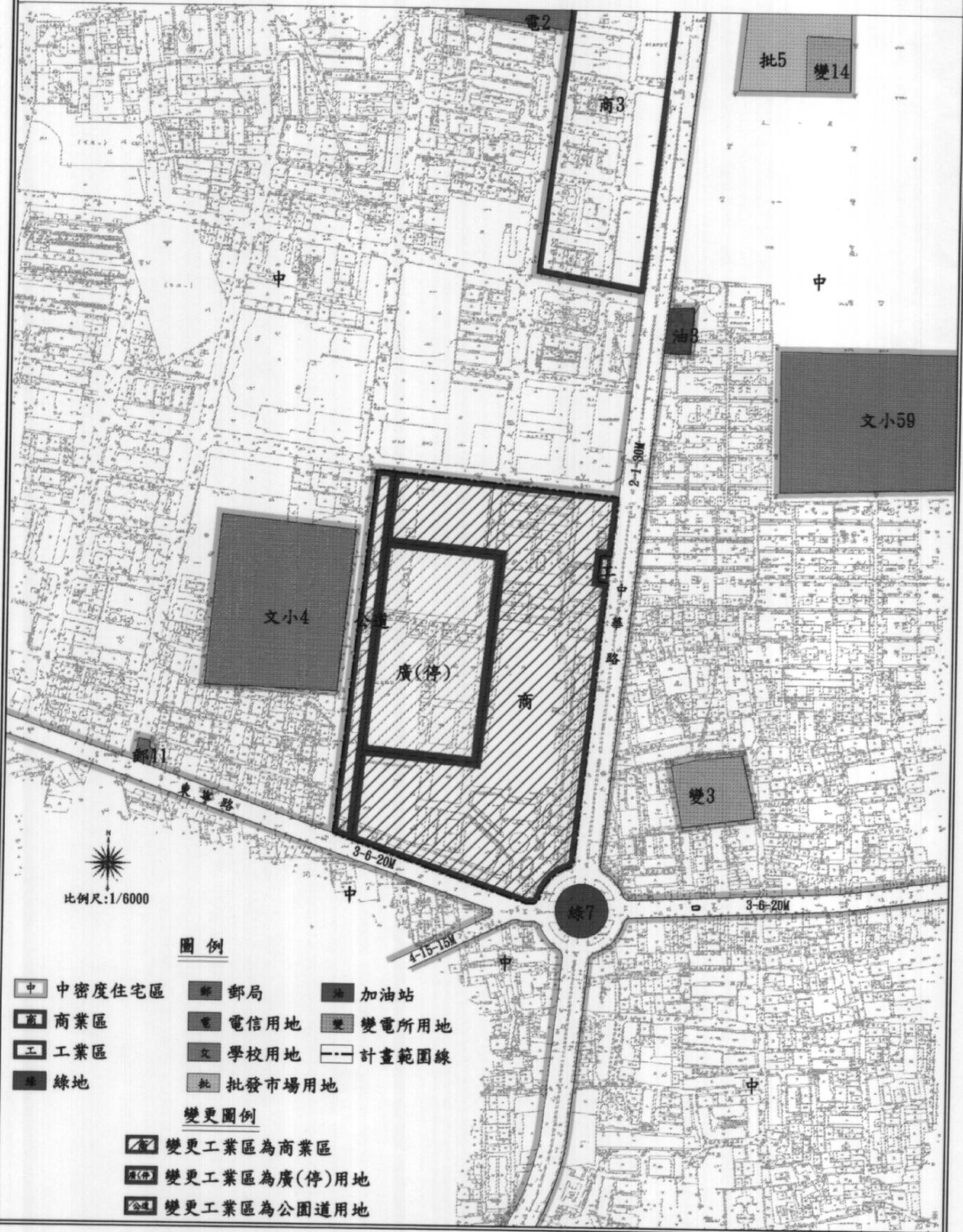
編號	位置		變更理由	市都委會 小組意見	市都委會 決議
	原計畫	變更內容 新計畫			
五、臺南市東區為近年內發展最快速的地區，且規劃中臺南捷運系統藍線由中華東路沿基地東側往南延伸，並於基地東南側（即中華東路及裕農路交叉路口）設置場站。未來可與場站聯合開發，加速區域經濟的繁榮發展。	六、由於紡織工業屬勞力密集型工業，而台灣勞力價格不斷高漲，再加上地價上漲，造成產業成本的龐大壓力，就產業發展觀點而言，原址已不適宜繼續作為工業使用。	七、配合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定，並謀求都市發展、市場因素、市政府與開發者之最佳利益考量，擬變更部份工業區為商業區，並無償捐贈部份土地作為公共設施使用。	五、臺南市東區為近年內發展最快速的地區，且規劃中臺南捷運系統藍線由中華東路沿基地東側往南延伸，並於基地東南側（即中華東路及裕農路交叉路口）設置場站。未來可與場站聯合開發，加速區域經濟的繁榮發展。	六、由於紡織工業屬勞力密集型工業，而台灣勞力價格不斷高漲，再加上地價上漲，造成產業成本的龐大壓力，就產業發展觀點而言，原址已不適宜繼續作為工業使用。	七、配合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定，並謀求都市發展、市場因素、市政府與開發者之最佳利益考量，擬變更部份工業區為商業區，並無償捐贈部份土地作為公共設施使用。
4	3	2	2· 本案應依「都	區檢討變更審議規範」另行擬定細部計畫，細部計畫應包括社區必要之公共設施、停車場及其他	市都委會 決議
4· 本案開發後，對道路服務水準影響之規定，請規劃單位研提詳細資料	3· 本案捐贈之可建築用地是否同意申請人購回乙節，提本	3· 本案捐贈之可建築用地是否同意申請人購回乙節，併全案再提會	3· 本案捐贈之可建築用地是否同意申請人購回乙節，併全案再提會	2· 本案應依「都	市都委會 決議
4· 本案開發後，對道路服務水準影響之規定	4· 本案開發後，對道路服務水準影響之規定	4· 本案開發後，對道路服務水準影響之規定	4· 本案開發後，對道路服務水準影響之規定	4· 本案應依「都	市都委會 決議

表三 變更內容綜理表（續二）

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
				八、為降低基地開發對鄰近住宅與國 小之交通及噪音衝擊，並維護鄰 近地區景觀、提高公眾停車空間 ，解決地區停車問題，捐地作為 公共設施部分擬變更為公園道用 地；依法應予保留作公共設施使 用部份，則劃設為廣場兼停車場 用地。	料，送市都委 會大會討論。	
				九、提供台南市民一處完整、創新之 休閒、購物中心，藉都市規劃及 設計手法，創造東區地標性建築 ，並結合現有綠地及文教使用特 色，使基地融和古都文化背景並 兼具現代化商業服務潮流。	理由： 公共設施之劃 設涉及細部開發內 容，故於主要計畫 層面僅作原則性規 定。	料，送本會討 論。
				5. 請申請人提出 整體開發計畫 及財務計畫， 送本會討論後，併同納入 變更主要計畫 書內規定。	請申請人 研提詳細資 料，送本會討 論。	
				理由： 公共設施之劃 設涉及細部開發內 容，故於主要計畫 層面僅作原則性規 定。	請申請人 研提詳細資 料，送本會討 論。	

註：凡本次變更未指明變更部份，均應以現行計畫為準。

圖三 變更內容示意圖



表四 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 面 積 (公頃)	佔計畫總 面 積百分比 (%)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)
商 業 區	中心商業區	216.94	0	216.94	1.24	2.15
	次要商業區	116.54	+8.06	124.60	0.71	1.23
	小計	333.48	+8.06	341.54	1.95	3.38
工業區		1196.22	-12.03	1184.19	6.74	11.72
廣 場 兼 停車場用地		0	+3.07	3.07	0.02	0.03
公園道用地		57.05	+0.90	57.95	0.33	0.57
合 計		1586.75	0	1586.75	9.04	15.70
主要計畫總面 積		17564.56	--	17564.56	100.00	--
都市發展用地 面 積		10103.09	--	10103.09	--	100.00

表五 事業及財務計畫表

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	區段徵收	獎勵投資	其他	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費	合計			
廣場兼停車場用地	30700					✓	0	15350	76750	92100	台南紡織公司	98年	由南紡 公司自行籌備
公園道用地	9000					✓	0	4500	22500	27000			
合計	39700						0	18850	99250	119100			

註：開闢經費得視實際開闢情況及開發單位財務狀況酌予調整。

表六 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	小組意見	市都委會決議
1	郭超今 「工二」工業區	由於變更為商業區後交通流量甚大，又東光國小之廣大師生之交通及安全著想，停車場之出入口應變更。怡東路八十六巷應打通至裕農路。	1 車道出入口不可設在東光路上，以免妨礙東光國小師生交通及安寧。	併變更內容綜理表第一案。	併變更內容綜理表第一案。
2	東光里里長林再 旺等238人 「工二」工業區	1 本案「工二」工業區變更商業區、廣場兼停車場案，計畫圖方案內並無將現行莊敬路打通延伸經該計畫區內與東寧路連接。 2 未來開發後的繁榮造成本區相關道路阻塞。 3 計畫區內捐獻之商業區請變更為鄰里綠地。	2 怡東路八十六巷應由西向東通到中華東路二段，以利交通之流暢。	併變更內容綜理表第二案。	併變更內容綜理表第二案。

表六 人民或團體陳情意見綜理表(續一)

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	小組意見	市都委會決議
3	楊澤泉 「工二」台南紡 織後甲廠	<p>1 規劃顧問公司於公開說明會，規避核心的環境衝擊，包括交通與噪音問題，破壞原本號稱住宅環境較佳的後甲學區。</p> <p>2 本案原本早在市府內部初步處理即應否決掉，市府於半年前甚至曾行文指對環境沒影響，無知無能到極點。良美站前大樓造成成大交通於週末動彈不得，未來的中華路與東寧路又將如何，輕率變更將造成成禍害無窮，市長出國考察又何用？</p> <p>3 前後任市長縱容黃金拍檔等的非法營業，傷害市民，如又來隨便變更，居民又將如乞丐趕廟公般被迫出走，市府又如何賠償，如此公平嗎？</p>	反對變更工業區為 商業區	併變更內容綜理表第 一案。	併變更內容綜理表第一 案。

表六 人民或團體陳情意見綜理表(續二)

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	小組意見	市都委會決議
4	杜育群 東光段五六六地 號及東光段五七 ○號保留地	<p>本變更案係以該處四周均係住商使用，不宜繼續作工業使用，配合引用「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理變更，唯東光段五六六號土地及五七○號保留地共約一〇〇坪工業區土地夾雜於商業區內，難以相容，恐影響鄰近土地使用，且對本開發案亦缺乏完整與整體開發之效益，僅請將上述土地一併變更為商業區，以符</p>	<p>請將東光段五六六號土地及五七○號保留地部分一併由工業區變更為商業區。</p>	<p>併變更內容綜理表第一案。</p>	<p>併變更內容綜理表第一案。</p>

〈附件一〉

都市計畫工業區檢討變更審議規範

內政部八十三年九月廿三日台八三內營字第八三八八三八四號函頒。
內政部八十四年四月二十日台八四內營字第八四七二四六八號函修正。
內政部八十四年六月六日台八四內營字第八四七二八一九號函修正。
內政部八十五年八月五日台八五內營字第八五八四二六五號函修正。
內政部八十五年十二月十三日台八五內營字第八五八二二三〇號函修正。
內政部八十六年元月三十日台八六內營字第八六七二一六八號函修正。
內政部八十八年一月七日台內營字第八八七二〇二七號函修正。

一、適用範圍

- (一) 符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業區使用者。
- (二) 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者。
- (三) 其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。

二、辦理程序

(一) 通盤檢討

- 1·各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第廿六條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十條規定辦理。
- 2·經檢討結果如屬必要之工業區不得辦理變更為其他使用分區，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業作用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。

(二) 個案變更

- 1·都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除得依法檢討變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，並得配合當地都市發展情況，參考原興辦工業人之建議，為避免重大災害之發生，應依都市計畫法第二十七條第一項第二款規定程序，迅行變更為其他適當之使用分區或公共施用地。
- 2·工業區土地權利關係人擬興辦之事業，合於都市計畫法第二十七條第一項第三款、第四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，應依本部七十四年九月十九日台（七十四）內營字第三二八四七七號函

規定程序，建議地方政府依規定辦理都市計畫個案變更。地方政府於接獲其建議後，應先審酌各該都市計畫整體發展趨勢，會同有關單位實地勘察確為不妨礙鄰近土地之使用者，檢具有關詳細文件，層報內政部核處。

三、工業區變更之基本要件

- (一) 除配合中央或地方重大建設或維護自然生態、景觀之需要，由政府主動辦理變更者外，原則上，生產中之合法工廠，其興辦工業人應先擬具「遷廠計畫書」，經工業主管機關核定者，始得依法定程序辦理。
前項遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之，未能依限完成遷廠者，該管都市計畫擬定機關應於六個月內依法變更恢復為原計畫工業區。
- (二) 未開發之工業區、通盤檢討需變更使用之工業區或個別工廠已完成遷廠或經辦理註銷工廠登記證之工業區，申請變更都市計畫為非工業使用之建築用地時，應向當地直轄市、縣（市）政府都市計畫主管機關提出申請，經徵詢工業主管機關同意後，始得依法定程序辦理變更或由各級都市計畫委員會繼續審議。
- (三) 為確保工業區變更後之都市環境品質，申請變更面積於扣除自願捐地部分土地後，應再提供百分之三十，留作區內必要之公共設施用地，並列入主要計畫及細部計畫之重要審查事項。
- (四) 工業區變更為建築用地或公共設施用地時，其依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。
- (五) 環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更審查作業辦理。
- (六) 生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。

四、工業區檢討變更原則

(一) 上位計畫之指導

工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。

(二) 區位

1. 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影

響者，或較適宜作為其他使用分區並不妨礙鄰近土地使用者，得予變更為其他使用分區。

- 2·經檢討結果，未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二百人以上者，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。
- 3·工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。
- 4·夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區、商業區。
- 5·本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業、室內外遊憩場所，保齡球館使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區或休閒特定專用區。

(三) 總量管制

- 1·變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十八條有關住宅區檢討標準之規定。
- 2·變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十九條有關商業區檢討標準之規定。

(四) 編定工業之檢討

- 1·都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關依促進產業升級條例施行細則第五十五條規定程序經經濟部核定公告解除前，不得變更為住宅區、商業區或其他使用分區之建築用地。
- 2·編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例第三十八條規定辦理。

(五) 檢討變更之優先次序

同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更案，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。

五、申請變更都市計畫之附帶條件

引言

工業區變更案除配合中央或地方重大建設之迫切需要，由政府主動辦理變更者

外，為維護社會公平原則，申請人應與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並經法院公證，具結保證依核定之都市計畫書暨其所提整體開發計畫限期實施，並納入都市計畫書規定，以利執行。

- (一)依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、縣轄市公所。惟如原屬未開發之工業區，經依法檢討變更為建築用地者，應採區段徵收方式辦理開發，其被徵收土地所有權人申請領回抵償地比例一律按百分之四十辦理。
- (二)工業區主要計畫變更後，應由土地權利關係人依都市計畫法定程序自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。其細部計畫書、圖應切實依都市計畫法第二十二條、都市計畫書圖製作規則、都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定辦理。
- (三)如以自願捐贈土地或捐獻代金方式整體開發者，工業區變更後全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。
- (四)工業區變更應俟細部計畫完成法定程序，並以自願捐地或捐獻代金或區段徵收方式辦理整體開發，完成公共設施建設後，始得申請發照建築或變更使用執照，不適用都市計畫法第十七條第二項但書規定。
- (五)應依主要計畫所定實施進度之開發期限內，依限擬定細部計畫及整體開發建設，未能依限完成者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定，由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。
- (六)應由土地權利關係人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。

六、許可條件

引言

工業區如經依法檢討結果確適合作住宅區或商業區或特定專用區者，其申請變更使用之許可條件依下列附表及說明、計算公式辦理，並將計算結果納入都市計畫書，送請各級都市計畫委員會審議。許可條件—詳附件

七、開發方式

(一) 區段徵收

原屬未開發之工業區，變更都市計畫辦理區段徵收整體開發完成後，被徵

收土地所有權人領回抵價地比例一律按百分之四十辦理。

(二) 自願捐贈土地

- 1 · 按本審議規範許可條件所訂捐地比例辦理為原則，其中自願捐地面積之二分之一應為完整之可供建築土地，其餘應捐作社區公園、周邊隔離綠帶、主要出入道路或其他社區性之公共設施，並由開發者開發興建完成後，捐獻予當地地方政府。
- 2 · 扣除前項捐贈土地後，剩餘土地中應再提供百分之三十須作為區內必要性之公共設施用地，並由開發者自行興建、管理、維護，土地所有權仍屬原土地所有權人。
前揭公共設施用地，不得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定，申請作多目標使用。
- 3 · 變更工業區後實際可供開發者申請建築之基地面積，為扣除第一項自願捐贈土地及相關必要公共設施後之土地面積。

(三) 自願捐獻代金

- 1 · 按本審議規範七一(二)自願捐贈之可供建築用地部分，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。
- 2 · 自願捐獻代金部分，應按自願捐獻土地當期公告土地現值加百分之四十計算。
- 3 · 直轄市、縣(市)政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。
- 4 · 按本規範四一(二)－5檢討變更為住宅區、商業區或休閒特定專用區部分，其許可條件比照附表辦理，惟如確無足夠土地可資捐贈者，其自願捐贈之公共設施用地及可供建築用地，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。

(四) 其他

依本規範檢討變更工業區為特定專用區者，應依照物流中心業倉儲批發業軟體工業財務及事業計畫審核要點有關規定辦理。

八、配合措施

- (一) 自願捐獻土地中之可供建築用地，不得為崎零地。
- (二) 計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，按都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。
- (三) 應依院頒「改善停車問題方案」之規定，按未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之〇·二倍，規劃公共停車場。
- (四) 主要計畫、細部計畫書圖之製作，應切實依都市計畫法第十五條、第二十二條、都市計畫書圖製作規則之規定辦理，否則各級都市計畫委員會不予

提會審議。

(五) 變更工業區為住宅區、商業區或特定專用區者，應併同建設完成完整之出入交通系統及上下水道系統，以改善都市生活環境。

(六) 變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及有關規定，核實調整地價。

九、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集省市政府統一訂定之。

十、申請都市計畫工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢附下列書件，向當地直轄市、縣（市）政府都市計畫主管機關提出申請，經徵詢工業主管機關意見後，作為辦理變更都市計畫或審議相關變更都市計畫之參考：

(一) 土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。

(二) 土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。

(三) 未來之開發使用計畫。

(四) 工廠登記證影本。

(五) 申請範圍內工廠搬遷意願書。

(六) 經工業主管機關核定之遷廠計畫書。

未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產之工業區申請變更都市計畫為非工業使用申請案，無需檢送前項第四款至第六款書件。

十一、本審議規範為各級都市計畫委員會審議作業之指導原則，若有未盡事宜，仍應以核定或備案機關都市計畫委員會之決議為準。其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會之決議，不適用本審議規範全部或一部之規定。

附件：許 可 條 件

等級	V2/V1	自願捐地比例		
		工業區變更為住宅區	工業區變更為商業區	工業區變更特定專用區
第一級	250%以下	10%	15%	10% (可建築用地或將同比例土地 按當年度公告現值加四成折算 為捐獻代金)
第二級	251~300%	12.5%	17.5%	
第三級	301%~350%	15%	20%	
第四級	351%~400%	17.5%	22.5%	
第五級	401%~450%	20%	25%	
第六級	451%~500%	22.5%	27.5%	
第七級	500%以上%	25%	30%	
備註		一、扣除自願捐地部分土地應再提供剩餘部分之百分之三十，留供作區內必要之公共設施用地。 二、產權仍歸原土地所有權人，並自行興建、管理、維護。	一、依據「物流中心業倉儲批發業軟體工業財務及事業計畫審核要點」規定辦理。 二、除自願捐贈土地外，並提供變更總面積百分之二十土地作必要之公共設施，產權仍歸土地所有人，並自行興建、管理、維護。	

說明：

(一) 計算式

$$\frac{V2}{V1} = \frac{LP2}{LP1} \times 100\%$$

(二) 說明

V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算）

V1：工業區變更前之使用價值（單位：以台幣元計算）

LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年之平均公告土地現值（元/m²）×面積（m²）

LP1：申請變更工業區土地近三年之平均公告土地現值（元/m²）×面積（m²）

內政部 函

機關地址：台北市敦化南路二段三三三號十四樓

傳真：（〇二）二七三七四七六一

受文者：台南市政府

速別：最速件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國八十八年七月廿七日

發文字號：台八八內營字第八八〇七四二二號

附件：如文

主旨：關於原台灣省政府建設廳函為台南紡織股份有限公司擬申請依都市計畫法第二十七條第一項第三款及本部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，辦理個案變更台南市主要計畫（部分工業區為商業區、公園道用地及廣場兼停車場用地）案，請查照。

說明：

一、依據經濟部八十八年七月十三日經（八八）商字第八八二一二三五二號函、行政院環保署八十八年四月十二日（八八）環署綜字第〇〇一八五二八號函及原台灣省政府建設廳八十八年三月九日八八建四字第〇五七四號函辦理，並檢附上開經濟部及

行政院環保署二函影本各乙份。

二、本案頃准經濟部上開號函略以：「：依本辦法第十二條規定經本部推薦開發之工商綜合區（含大型購物中心），視為都市計畫法第二十七條第一項第三款所指『為適應經濟發展需要而配合興建之重大設施』，得迅行辦理土地分區變更事宜。本案之開發內容既同係作為『大型購物中心』使用，本諸本辦法之立法意旨及前開說明，自當符合『都市計畫法』前開條款之規定」到部。本案原則同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更，並請貴府確實依照旨揭審議規範規定，查核計畫書圖及相關文件無誤後，始得依法定程序辦理。至行政院環保署前開號函意見，請貴府審慎研處並研提具體因應措施納入該計畫書內敘明，供各級都市計畫委員會審議參考。

三、此外，本案土地屬省轄市計畫之變更，應依都市計畫法第十五條、第二十二條及都市計畫書圖製作規則之規定，分別製作變更主要計畫及擬定細部計畫書、圖報部核定，以符規定。

四、至於經濟部函復意見說明四敘明「都市計畫工商綜合專用區審議規範」及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」皆可達到將都市計畫工業區變更作為大型購物中心使用之目的；惟上揭二項規範之使用強度、回饋比例、總量管制等事項規定未盡相同，或將造成不同機制之扞格，建議併予檢討乙節，本部業已錄案，留供研修上開二規範之參考，以資周延。

正本：臺南市政府

副本：行政院環保署、經濟部暨所屬商業司、台灣省政府、本部中部辦公室（營建業務）、本部營建署
（都計組一、二科，三份）（以上均含附件）

部長 黃主文

依權責劃分規定授權業務主管決行

三、審議案件

第三案：請審議「臺南市原有非都市計畫巷道廢止或改道預審原則」（草案）。

說明：為提高現有巷道、私設道路等非都市計畫巷道廢止或改道案件之審議效率，茲訂定「臺南市原有非都市計畫巷道廢止或改道預審原則」（草案）乙份，如附件，請審議。

決議：照案通過。

枝士總榮宗

臺南市原有非都市計畫巷道廢止或改道預審原則（草案）

條文	內容	說明
一、法規要求：	<p>1、計畫道路已開闢完成可供通行時，對於原有非都市計畫巷道無繼續供公眾通行之必要者，該巷道土地所有權人得申請巷道廢止或改道。</p> <p>2、巷道申請改道或廢止者，須取得巷道土地所有權人及臨接該巷道兩側全部土地權利關係人之同意書。</p> <p>3、巷道申請改道者，應檢附新設巷道土地所有權人出具無償供公眾通行及變更地目為「道」之同意書，或捐獻土地為道路使用之同意書。新巷道之寬度應符合「台灣省建築管理規則」之規定，並於開闢通行且變更地目為道（或完成捐贈移轉登記手續）後，始得申請廢止原巷道。</p>	<p>參照內政部六七、一、十八台內營字第759517號函訂定。</p> <p>參照台北市非都市計畫道路廢止或改道申請須知指定。</p>
二、審查規範：	<p>1、巷道廢止或改道後，不妨礙公共安全、公共交通、公共衛生及具歷史性之都市紋理者，並不得影響都市未來之發展。</p> <p>2、非都市計畫巷道所處街廓周圍之都市計畫道路，均已開闢完成，而其街廓內之全部土地或沿該非都市計畫巷道兩側之建築基地擬作整體使用者，原則同意廢止該巷道。</p> <p>3、穿越建築基地之非都市計畫道路，其符合左列規定者，原則同意部分改道：</p> <p>(1) 改道後之路線不得較原巷道迂迴彎折。</p> <p>(2) 改道後之路面寬度大於原有路面寬度，且整齊規則者。</p> <p>(3) 改道後不得形成畸零地，且不得影響當地之公共通行。</p>	<p>參照「台灣省建築管理規則」第六條訂定。</p> <p>本條文係排除巷道廢止或改道後對都市之不良影響。</p> <p>本條文用意在於鼓勵街廓內土地整體利用。</p> <p>本條文係規定巷道改道後之路況應較改道前為佳。</p>
5、其他情形由本市都委會個案審查。	本條文係個案審查之規定。	
4、私設道路已取得權利關係人同意，並經依法公告無人異議者，原則同意廢止。	本條文係私設道路廢止之規定。	

三、審議案件

第三案：請審議「臺南市原有非都市計畫巷道廢止或改道預審原則」（草案）。

說明：為提高現有巷道、私設道路等非都市計畫巷道廢止或改道案件之審議效率，茲訂定「臺南市原有非都市計畫巷道廢止或改道預審原則」（草案）乙份，如附件，請審議。

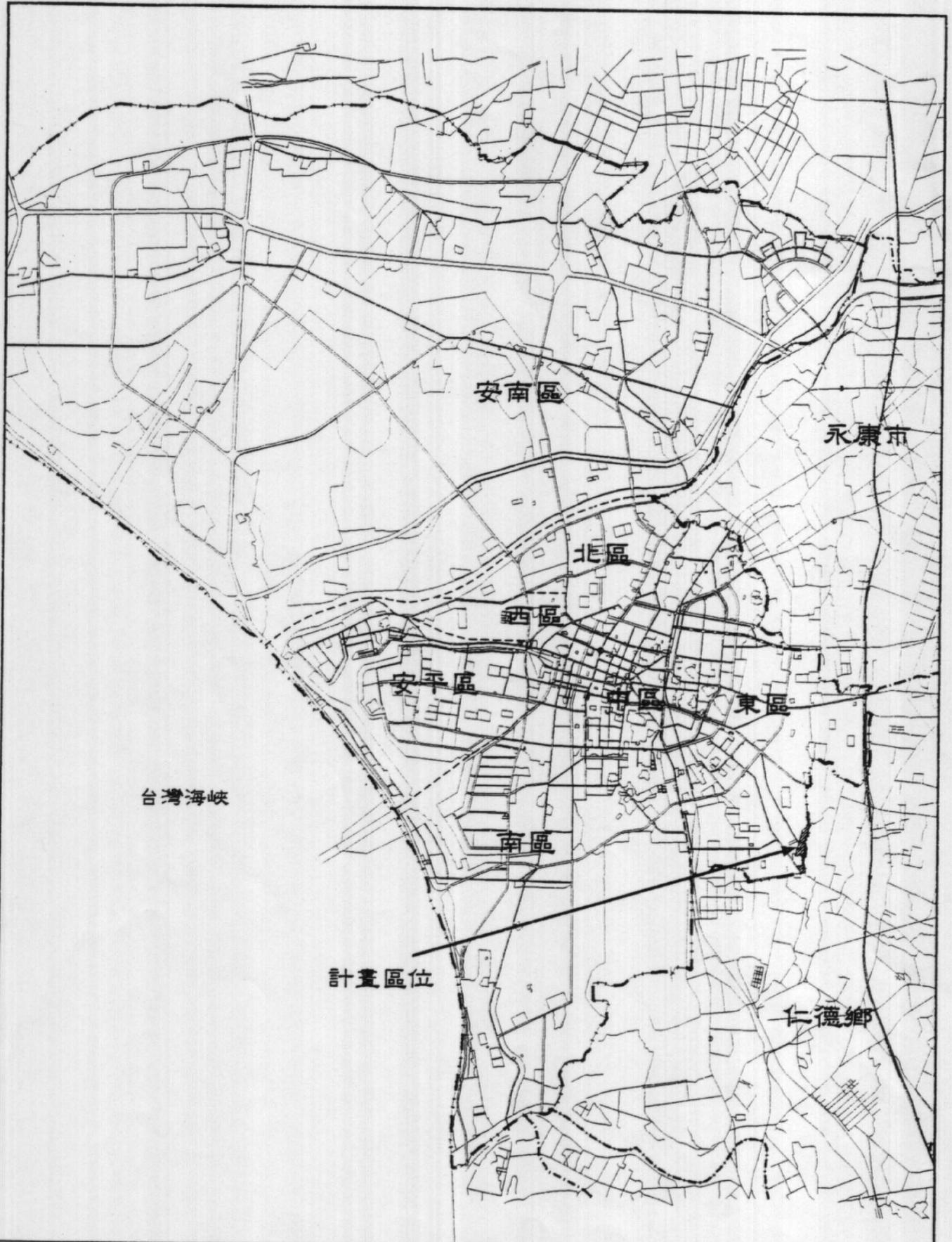
決議：照案通過。

主委
洪宗

臺南市都市計畫委員會第一九六次會提案資料

案由 第四案	所屬鄉鎮	台南市
<p style="text-align: center;">說</p> <p>(一) 依據都市計畫法第二十六條辦理。</p> <p>(二) 內政部都市計畫委員八十四年十一月廿四日第三九三次委員會決議。</p> <p>三、計畫範圍與面積：</p> <p>位本市東區德高厝舊聚落東側(詳圖一)，計畫範圍東、南側與臺南縣仁德鄉相鄰，西南側接德高國小，西、北側為本市主要計畫劃設之中密度住宅區，面積約八．八二公頃(詳圖二)。</p> <p>四、公開展覽：</p> <p>本案經本府八十八年十二月四日八八南市工都字第〇三八七四二號辦理公開展覽，自八十八年十二月七日起至八十九年一月六日止共計公開展覽三十天，並於八十八年十二月十四日上午十時於本市東區區公所四樓會議室舉行說明會，同時刊登於八十八年十二月七日自由時報。</p> <p>五、本次變更案內容：變更位置詳如圖一所示，變更內容詳如圖二及表一所示。</p> <p>六、通盤檢討前後土地使用情形：規劃面積對照一覽表詳如表二。</p> <p>七、事業及財務計畫：未來本區將以區段徵收方式辦理開發，事業及財務計畫詳表三所示。</p> <p>八、內政部都市計畫委員會八十四年十一月二十四日第三九三次委員會決議如下：</p> <p>(一) 按臺南市政府八十四年十一月二十二日南市工都字第39780號函略以：「有關吳君建議德高厝舊聚落東側</p>		

議決內容	說明
	<p>八、空軍後勤司令部八十六年一月十七日(八六)幸堂一七七號函覆稱該址彈藥庫舊址於七十七年裁撤，並於七十八年奉內政部(七八)內營字第七〇九〇八九號令及國防部(七八)弘強字第二二九七號令解除管制。(附件二)</p> <p>九、檢附：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 區位示意圖。 (二) 變更內容示意圖。 (三) 變更內容明細表。 (四) 公開展覽人民或團體陳情意見綜理表。 <p>詳「變更內容綜理表」及「人民或團體陳情意見綜理表」市都委會第一九次會議決議欄。</p>



圖號:1

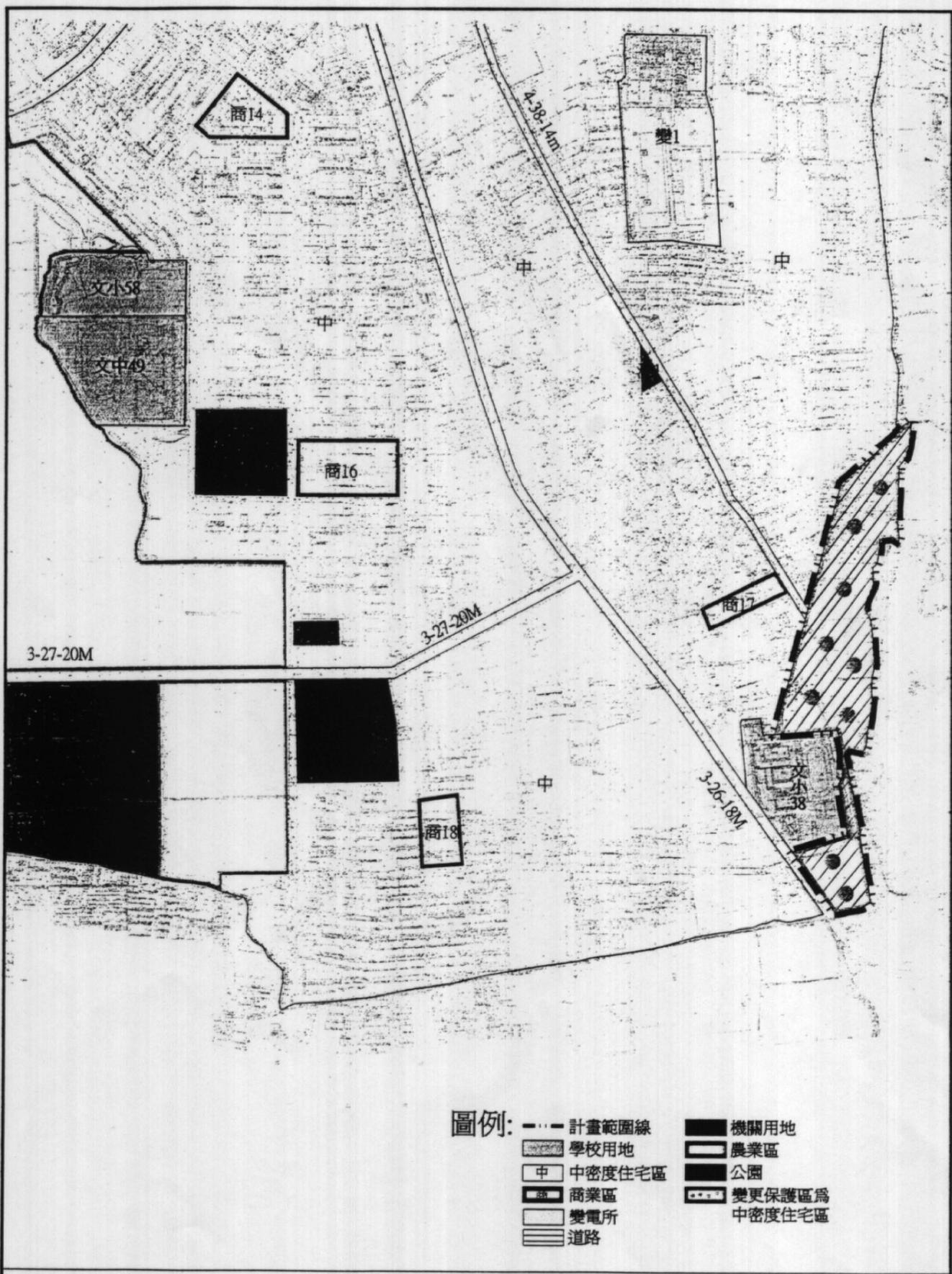
圖名:計畫區位示意圖

圖例:

- 計畫範圍 (Planned Area Range)
- - - 縣市界 (County/Municipality Boundary)
- - - 鄉鎮界 (Township/Village Boundary)

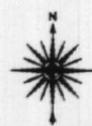


比例尺:十萬分之一



圖號:2

圖名：計畫範圍及變更內容示意圖



比例尺:1/10000

表一 變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案(內留待續審之本市東區德高厝舊聚落東側保護區變更為中密度住宅區部分)-----變更內容綜理表

號 編 位 置	變 更 內 容	變 理 由	市都委會第一九次會議決議	市都委會第一六次會議決議	內政部都委會決議
本市東區德高厝舊聚落東側，東、南側與二公頃八二公頃八一八宅區(八·八公頃)八二公頃	保護區中密度住宅	一、依內政部都市計畫委員會八十四年十一月二十四日第三九三次委員會決議略以：「……四、本項暫予保留，並於計畫書、圖內分別敘明，請台灣省政府函詢軍方查明，上開軍事禁建區是否已解除禁建，如已解除，請該府函轉臺南市政府另案依都市計畫法定程序重新研議。」	一、照毗鄰土地使用分區予以變更為中密度住宅區。	一、撤銷本市都委會第一七六次會議決議，並依本次會議決議內容辦理。	一、撤銷本市都委會第一六次會議決議
德高國小，西側為本市主要計畫劃設之中密度住宅區。	一、經本府以八十五年十一月二十二日八五	二、應另行擬定細部計畫並以區段徵收方式辦理開發始得申請建築使用。	二、本案保護區全部附帶條件變更為中密度住宅區。	二、本案保護區全部附帶條件變更為中密度住宅區。	二、本案保護區全部附帶條件變更為中密度住宅區。
臺南市工都字第一三四二九九號函請空軍總司令部後勤署查明惠告，嗣據空軍後勤司令部八十六年一月十七日(八六)奉第一三四二九九號函覆稱該址彈藥庫舊址於七十七年裁撤，並於七八八年奉內政部(七八)營字第709089號令及國防部(七八)弘強字第2297號令解除管制。	三、附帶條件：(一)應另行擬定計畫，並規定以市地重劃方式開發後，始得申請建築使用。	三、附帶條件：(一)應另行擬定計畫，並規定以市地重劃方式開發後，始得申請建築使用。	三、附帶條件：(一)應另行擬定計畫，並規定以市地重劃方式開發後，始得申請建築使用。	三、附帶條件：(一)應另行擬定計畫，並規定以市地重劃方式開發後，始得申請建築使用。	三、附帶條件：(一)應另行擬定計畫，並規定以市地重劃方式開發後，始得申請建築使用。
三、本市東區德高厝舊聚落東側之保護區，既經查明已解除禁建，爰依內政部都市計畫委員會八十四年十一月二十四日第三九三次委員會決議，另案依都市計畫法定程序重新研議。	(二)擬定細部計畫時，東區國小學校用地面積應一併列入檢討，如有不足，應酌予補足。	(二)擬定細部計畫時，東區國小學校用地面積應一併列入檢討，如有不足，應酌予補足。	(二)擬定細部計畫時，東區國小學校用地面積應一併列入檢討，如有不足，應酌予補足。	(二)擬定細部計畫時，東區國小學校用地面積應一併列入檢討，如有不足，應酌予補足。	(二)擬定細部計畫時，東區國小學校用地面積應一併列入檢討，如有不足，應酌予補足。

表二 變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案（內留待續審之本市東區德高厝舊聚落東側保護區變更為中密度住宅區部份）一變更前後土地使用面積對照表

單位：面積（公頃）

百分比（%）

項目		變更前都市 計畫面積	增減 面積	變更後都市 計畫面積	佔總計畫面 積百分比	佔都市發展用 地面積百分比	
土 地 使 用 分 區	住宅區	高密度住宅區	181.20	0.0000	181.20	1.03	1.85
		中密度住宅區	1640.06	+8.8200	1648.88	9.39	16.87
		低密度住宅區	2253.83	0.0000	2253.8300	12.83	23.05
		住宅區小計	4075.09	+8.8200	4083.9100	23.25	41.77
	商業區	中心商業區	215.33	0.0000	215.3300	1.23	2.20
		次要商業區	79.79	0.0000	79.7900	0.45	0.82
		商業區小計	295.12	0.0000	295.1200	1.68	3.02
	工業區	工業區	1113.14	0.0000	1113.14	6.34	11.39
	文教區	文教區	11.32	0.0000	11.32	0.06	0.12
	行政區	行政區	0.22	0.0000	0.22	0.00	0.00
	遊樂區	遊樂區	666.29	0.0000	666.29	3.79	6.82
	保存區	保存區	41.48	0.0000	41.48	0.24	0.42
	保護區	保護區	267.39	-8.8200	258.57	1.47	-
	農業區	農業區	6074.92	0.0000	6074.9200	34.59	-
	加油站專用區	加油站專用區	0.53	0.0000	0.53	0.00	0.00
	資源回收專用區	資源回收專用區	0.48	0.0000	0.48	0.00	0.00
	河川區	河川區	1126.68	0.0000	1126.68	6.41	-
公共設施用地	小計		13672.66	0.0000	13672.66	77.84	63.53
	學校用地	大專	212.89	0.0000	212.89	1.21	2.18
		高中（職）	80.18	0.0000	80.18	0.46	0.82
		國中	164.52	0.0000	164.52	0.94	1.68
		國小	168.90	0.0000	168.90	0.96	1.73
		私立學校用地	28.61	0.0000	28.61	0.16	0.29
	學校小計		655.10	0.0000	655.10	3.73	6.70

表二 變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案（內留待續審之本市東區德高厝舊聚落東側保護區變更為中密度住宅區部份）—變更前後土地使用面積對照表(續一)

單位：面積（公頃）
百分比（%）

項目	變更前都市 計畫面積	增減 面積	變更後都市 計畫面積	佔總計畫面 積百分比	佔都市發展用 地面積百分比
公園用地	303.44	0.0000	303.44	1.73	3.11
兒童遊樂場用地	10.44	0.0000	10.44	0.06	0.11
綠地	229.78	0.0000	229.78	1.31	2.35
廣場用地	3.37	0.0000	3.37	0.02	0.03
體育場用地	39.99	0.0000	39.99	0.23	0.41
機關用地	141.10	0.0000	141.10	0.80	1.44
社教用地	5.44	0.0000	5.44	0.03	0.06
郵政用地	1.76	0.0000	1.76	0.01	0.02
電信用地	6.86	0.0000	6.86	0.04	0.07
加油站用地	6.36	0.0000	6.36	0.04	0.07
變電所用地	11.78	0.0000	11.78	0.07	0.12
電路鐵塔用地	0.05	0.0000	0.05	0.00	0.00
自來水加壓站用地	0.07	0.0000	0.07	0.00	0.00
自來水事業用地	0.24	0.0000	0.24	0.00	0.00
批發市場用地	22.14	0.0000	22.14	0.13	0.23
零售市場用地	5.81	0.0000	5.81	0.03	0.06
停車場用地	9.49	0.0000	9.49	0.05	0.10
公墓用地	122.34	0.0000	122.34	0.70	1.25
殯儀館用地	4.59	0.0000	4.59	0.03	0.05
火葬場用地	0.72	0.0000	0.72	0.00	0.01
港埠用地	257.92	0.0000	257.92	1.47	2.64
機場用地	403.40	0.0000	403.40	2.30	4.13
污水處理廠用地	52.87	0.0000	52.87	0.30	0.54
垃圾處理場用地	43.71	0.0000	43.71	0.25	0.45
鹽田用地	328.32	0.0000	328.32	1.87	-
公園道用地	57.05	0.0000	57.05	0.32	0.58
道路用地	1140.53	0.0000	1140.53	6.49	11.67
鐵路用地	27.23	0.0000	27.23	0.16	0.28
小計	3891.90	0.0000	3891.90	22.16	36.47
總面積合計	17564.56	0.0000	17564.56	100.00	-
都市發展用地	9767.25	+8.8200	9776.0700	-	100.00

註：1. 表列各項數據僅供統計參考用。

2. 都市發展用地面積=全市土地面積-(農業區+保護區+河川區+鹽田用地)面積。

資料來源：1. 變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案說明書，臺南市政府，八十五年六月。
2. 本規劃整理。

表三 變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案(內留待續審之本市東區德高厝舊聚落東側保護區變更為中密度住宅區部分)-----事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積(m) 以細部計 畫之核定 內容為準	取得方式			開闢經費(千元)	主辦單位	預定完成期限 (會計年度)	經費來源
		徵購	市地 重劃	區段 徵收				
土地征購費及 地上物補償	以細部計 畫之核定 內容為準	徵購	市地 重劃	區段 徵收	獎勵	台南市政府	88~95	市府出售抵價 地所得支付
整地費					合計			
工程費								
合計								

註：本表所列完成期限得視細部計畫擬定進度及主辦單位財務狀況酌予調整。

表四 人民或團體陳情意見綜理表

1 編號	陳 陳 情 人 位 置 及	陳 情 理 由	建 議 事 項	市都委會第一九六次會決議 內政部都委會決議
陳勳明市議員服務處 計畫區	為顧及公平合理原則，建議未來以市地重劃方式進行開發。	建議未來本計畫併變更內容綜理表第一案 式進行開發。	市都委會第一九六次會決議 內政部都委會決議	

明 說

內政部都市計畫委員會八十四年十一月二十四日第三九三次委員會決議如下：

(一) 按台南市政府八十四年十一月二十二日南市工都字第三九七八〇號函略以：「有關

吳君建議德高厝舊聚落東側之保護區，依本府四十五年十月十六日南市建土字第
四三一四五號公告之臺南市都市計畫圖示，其都市計畫使用分區係屬未設定區，
於民國六十五年間，因配合東側臺南縣仁德鄉崁腳段空軍彈藥庫等重要軍事管制
區之劃設，乃公告彈藥庫週邊一五〇公尺範圍為禁建區。嗣本府於六十八年間辦
理變更及擴大台南市主要計畫時，則依彈藥庫週邊一五〇公尺範圍之禁建區圓弧
外切結線範圍予以規劃為保護區，並經本府以六十八年十月二十三日南市工都字
第五三二一〇號公告發布實施在案。目前該址之彈藥庫業經空軍裁撤，且經派員
前往勘查屬實。」

(二) 台南市長於大會口頭亦建議變更為可建築用地。

(三) 本陳情意見台南市、台灣省都委會均未採納。四、本項暫予保留，並於計畫書、
圖內分別敘明，請台灣省政府函詢軍方查明，上開軍事禁建區是否已解除禁建，
如已解除，請該府函轉臺南市政府另案依都市計畫法定程序重新研議。

(函) 部令司勤後軍空

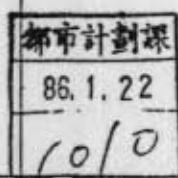
區保 分密	台南市政府										年 字第 月 日	印	蓋
	正	行	文	單	位	本	副	本	總部後勤署(無附件請查照)				
	字第	號	文	駐地	字號	老華民國捌陸年壹月拾柒日止拾時森務分發文	臺	南	(86) 幸堂	附 件 無			

主旨：貴府查臺南縣仁德管制區(原三彈庫舊地)解除管制案，請查照！

說明：

一、依本軍後勤署85122日85遊治一三二六七號轉貴府851122日85南市工都
一三四二九九號函辦理。

二、三彈庫舊址於77年裁撤，並於78年奉內政部88內營字第709089號
令及國防部88弘強第二二九七號令解除管制。



60磅棋造紙

@100

中心印

86.1.21府字第5535號

年

存保件本

隨附

完

隨

要

不

要

要

要

要

要

要

要

要

要

要

要

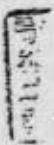
要

要

要

要

要



司 令

空軍中將

周文沖

四、報告案件：

第一案：請討論「本市虎尾寮市地重劃區第二種住宅區得否適用『資訊服務業』准予一樓及地下室設置電信機房，二樓以上設置電信業辦公室」。

說明：

一、依變更臺南市東區（虎尾寮、後甲、竹篙厝地區）細部計畫（虎尾寮重劃區範圍通盤檢討）案土地使用分區管制要點第四點規定：「（二）第二種住宅區，除臨接二十公尺以上得作為事務所使用。

一樓及地下室得作為零售業、服務業及事務所使用外，不得作為非住宅之使用。」

二、又查八十七年八月廿四日本市都委會第一八五次會中，對上開第二種住宅區零售業、服務業及事務所允許使用項目曾決議通過一項列舉式規定，其中事務所及工商服務業中，准許設置「資訊服務業。」

三、遠傳電信股份有限公司擬於虎尾寮重劃區鄰接二十公尺道路之第二種住宅區（裕東段二一〇、二一一地號，面積一三三五・六九平方公尺），興建電信機房及辦公室混合建築物。因本市都委會通過之允許使用項目中，並無電信機房乙項，而其是否得認定為屬於「資訊服務業」之範疇亦有待釐清。

四、有關住宅區得否設置電信機房之相關解釋令，請參閱附件一、二（報一一二、三頁）

五、本案虎尾寮重劃區鄰接二十公尺以上道路，是否得以適用「資訊服務業」，准許一樓及地下室設置電信機房，二樓以上設置電信業辦公室？請討論。

決議：請業務單位向交通部洽詢電信機房設置後，是否對人體健康造成影響後，再提會討論。

•內政部 68·2·2 台內營字第 007399 號

本件係屬個案

受文者：台灣省政府建設廳

副本收受者：本部營建司（一、二科）、法規委員會

主旨：交通部台灣電信管理局申請在林口特定區中密度住宅區內興建自動交換機房一案，係依照本部 64·12·5 台內營字第 657650 號函准予先行建築者，其建築物可准予依現行有關建築法令規定照機關用地予以審核。

說明：復 貴廳 68·2·1 碩建四字第五三八九四號函。

<<附件>>

•內政部 64·12·5 台內營字第 657650 號

受文者：台灣省政府建設廳、台北市政府工務局

副本收受者：交通部台灣電信管理局、本部營建司（一、二科）

主旨：都市計畫範圍內之電信機房、郵政局、加油站，依都市計畫法規定，均應設置於各該設施用地上，如都市計畫範圍內，並未設置各該用地，而各該設施確需於短期內興建者，准予比照本部 63·12·10 台內營字第 60780 四號函規定辦理。

說明：本案係根據交通部台灣電信管理局 64·12·1 產壹函字第二六四一號致本部營建司函辦理。

<<附件>>

•內政部 63·12·10 台內營字第 60780 四號

受文者：台灣省政府、台北市政府、台中市政、台中縣政府、台南市政府、台南縣政府、桃園縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府

副本收受者：交通部電信總局、行政院交通部、台灣電信管理局、本部營建司

主旨：關於台灣電信管理局，貴屬台灣電信管理局申請在台中縣霧峰鄉等十八處都市計畫範圍內興建電信機房乙案，可依會商結論辦理。

說明：

一、本案係根據交通部電信局，貴局 63·11·15 總函字第 0404 | 四五九八號函，並經本部邀集有關機關開會研商。

二、會商結論如下：

- (一) 關於台灣電信管理局申請在台中縣霧峰鄉等十八處都市計畫範圍內興建電信機房乙案，請當地地方政府會同電信管理局前往現地勘查，如各該電信機房之興建尚不妨礙附近之土地分區使用，可准予依現行有關建築法令規定先行興建，但不得作辦公廳舍之使用，並應依法變更都市計畫，以資適法，如經當地地方政府勘查結果認為有礙附近之土地分區使用時，應詳敘理由報本部核辦。
- (二) 請省、市政府責令所屬於擬訂或變更都市計畫時，應確實依照都市計畫法規定規劃設置電信設施用地。

***** CC21-0019 *****

附件二

予以核定。」為都市計畫法第四十一條所明定。本案永信工業公司工廠，係座落於都市計畫住宅區內，從事灌裝氮氣、氯氣，既經台灣省政府建設廳認為該廠之設置，妨害四周居民之生命財產安全及居住安寧，顯已抵觸都市計畫法第三十四條之規定，當地地方政府自可依照前開法條之規定，令其遷廠或變更使用。

內政部 69.12.2 台內營字第 53155 號函

主旨：依實施耕者有其田條例規定取得之廠地，依法劃為都市計畫住宅區之移轉與土地使用規定。

說明：桃園縣和永絲織有限公司其依實施耕者有其田條例規定取得之廠地，因都市計畫禁建無法建廠，嗣經依法劃為都市計畫住宅區，其移轉及其土地使用自應依都市計畫法有關規定辦理。

內政部 70.6.29 台內營字第 33717 號函

主旨：都市計畫住宅區內不得興建加油站。

說明：經核與都市計畫法第三十四條「住宅區不得有礙居住之寧靜安全及衛生」之立法旨意不合，如貴府確實認為有於該住宅區興建加油站之必要時，應請先行依法將所需土地變更為加油站用地後，始得辦理，不得先行興建，俾資適法。

內政部 70.8.31 台內營字第 35102 號函

主旨：都市計畫住宅區內不得興建營業用游泳池、網球場。

說明：都市計畫住宅區內擬興建營業用游泳池、網球場乙案，核與都市計畫法第三十四條之立法旨意不合，應予不准。

內政部 70.11.4 台內營字第 47920 號函

主旨：都市計畫住宅區內不得興建電話機房。

說明：查本案基地係屬都市計畫住宅區，且有四公尺計畫道路貫穿其間，興建電話機房，核與現行有關法令不合，如電信局確實必需於該基地上興建電話機房時，應請先依法變更都市計畫後，始得辦理，以資適法。

內政部 71.1.15 台內營字第 65610 號函

主旨：台中縣政府擬於擴大豐原都市計畫住宅區內興建社會福利人員職訓中心疑義。

四、報告案件：

編號	案名	說明	決議
第二案	請討論「變更臺南市北區鄭子寮地區細部計畫(第一次通盤檢討)案」之專案小組委員籌組事宜	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>依據都市計畫法第二十六條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法。</p> <p>三、公開展覽：</p> <p>本案經本府八十八年十月五日八八南市工都字第0三二三六三號辦理公開展覽，自八十八年十月七日起計公開展覽三十天，並於八十八年十月十九日上午十時正於本府一樓訓練室舉辦說明會。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>本計畫地區位於臺南市之中北區，計畫範圍北以鹽水溪為界向西南延伸至安平路、運河，東起民德國中，以西門路向北延伸至至和緯路。實際上共包含了大小不等的四個地區。計畫面積為三六六・三八五公頃。</p> <p>五、本案北區鄭子寮地區細部計畫(第一次通盤檢討)案，規劃單位已將提案審議資料準備妥當，為節省大會審議時間，擬先組成專案小組先行審議。</p>	<p>本案由孔憲法、凌瑞賢、林忠雄、盧進雄、王大進等五位委員組成專案小組，並由孔憲法委員擔任召集人。</p> <p style="text-align: right;">課員陳進昌</p>