

臺南市都市計畫委員會（函）

中華民國八十六年八月十五日
南市都委字第二四六號

受文者：

正本：如出席委員名冊、列席人員。

副本：工務局。

主旨：隨文檢送本市都市計畫委員會一七八次會（案由二）會議紀錄乙份，請查收。

臺南市都市計畫委員會

臺南市都市計畫委員會第一七八次會會議紀錄

一、時間：中華民國八十六年七月三十日下午三時〇分

二、地點：台南市政府第四會議室

三、主持人：施治明

紀錄：謝文娟 吳建德 王忠和

四、出席委員：施治明 林清雄 林志雄 鍾忠賢 葉文榮 葉南明 賴光邦 王振英 陳彥仲

蔡耿榮 孔憲法

委員黃淑靖、秘書：侯欽崇

五、列席人員：黃淑靖 侯欽崇 陳尙志 黃金山 孫延淵

六、工作人員：郭學書 吳美珠 洪麗雲 楊春芳 吳彩雲 梁素娥 吳建德

林美秀 謝文娟 王忠和 陳美華

擬定台南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝)部分住宅區(原一工3)仁和工業區變更爲中密度住宅區(詳細計畫案由

說

- 一、辦理機關：台南市政府
- 二、法令依據：都市計畫法第十七條。
- 三、本計畫原由：85.3.21八六南市工字第0九四四一號公告自民國八十六年三月二十二日起至四月二十二日止公開展覽卅天，刊登於八十六年三月二十二日中華日報，並於民國八十六年四月七日上午九時卅分於東區崇德路市中心舉辦過說明會。
- 四、計畫範圍與面積
 - 本計畫區原爲主要計畫劃設之一「工3」工業區，位「台南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)」詳細計畫區內，由33號主要計畫道路(仁和路)北段兩側，其中仁和路以西地區位本市第四期重劃區範圍內；本計畫區北抵中華東路三段；東以東門路爲界；西至崇善路，南界於仁和路以東部分爲詳細計畫道路(1-1-10M、1-R-10M、J-23-10M、J-25-10M)之中心線；仁和路以西部分則至「1-7-10M」計畫道路(不含)，計畫面積計三六、二七公頃。
- 五、計畫目標

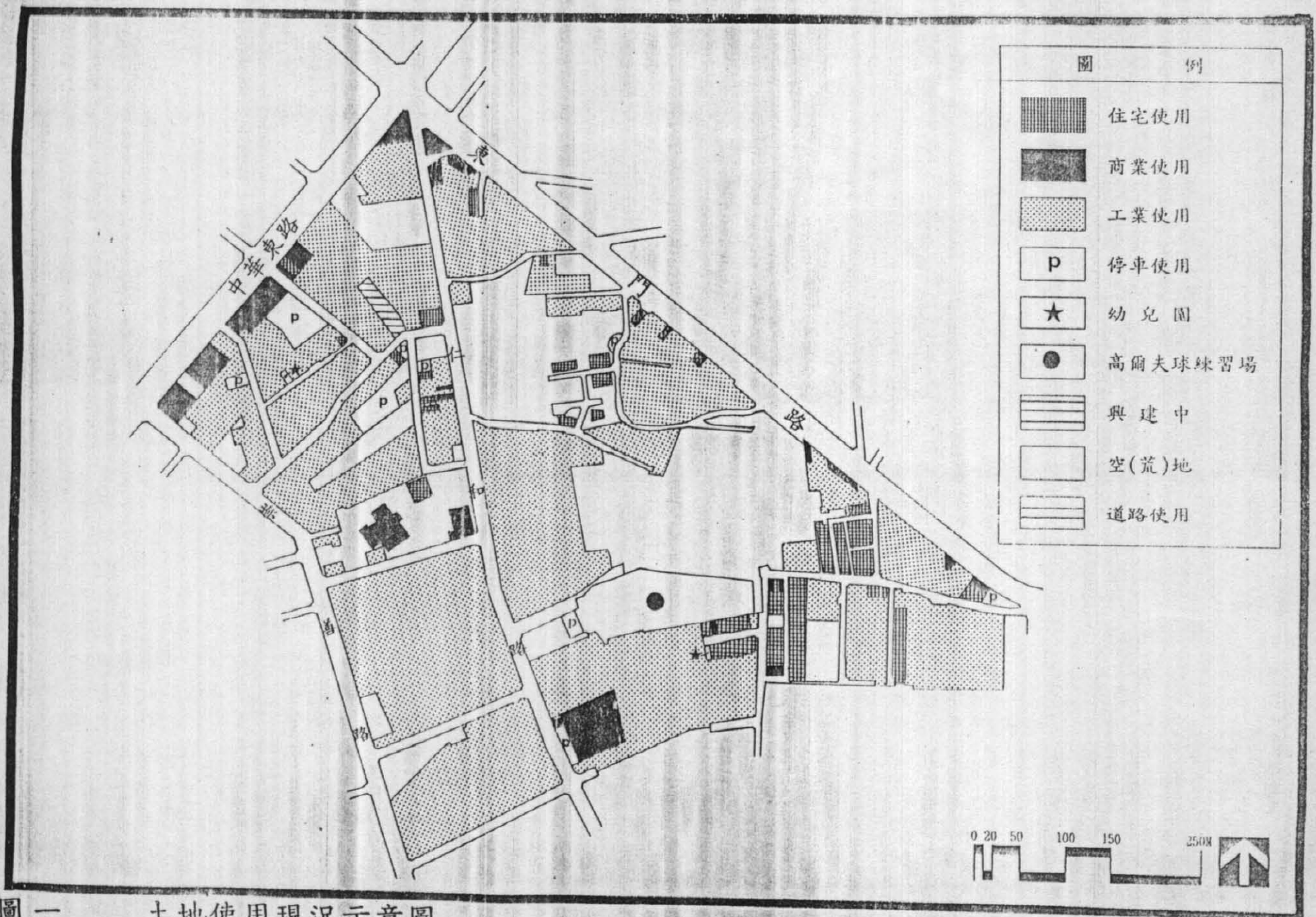
- 本細部計畫應在主要計畫指導下，依都市計畫法第二十二條規定內容制定之，爲期計畫之具體可行，策訂計畫目標如后，以爲規劃之準據：
 - (一) 以主要計畫之相關內容與規定爲指導原則，透過合理的動線系統，誘導計畫區作整體健全發展。
 - (二) 依主要計畫之道路系統，配合現有道路，合理劃設細部計畫道路，以構成完整、便捷之循環系統。
 - (三) 遵循主要計畫之指導，並依一都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關法令規定之公共設施用地標準，合理配設鄰里性公共設施用地，增進市民活動之便利，確保良好之都市生活環境。
 - (四) 按「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」及「台南市主要計畫人口分派，住宅區、商業區面積及容積率分配表」規定，訂定土地使用分區管制計畫，合理規範土地使用性質與利用強度，維護都市生活環境品質。
 - (五) 考慮都市發展及人民權益，達到社會公平的目的。
- 六、土地使用現況：
 - 本計畫區原爲工業區，區內現況土地使用以工業使用爲主，仁和路以西地區(第四期重劃區範圍內)之道路系統均已開闢完成，建物密集；仁和路以東部分使用率較低。(詳圖一)
- 七、計畫原則與構想
 - (一) 以主要計畫土地使用分區爲基礎，配合地籍分割狀況及地區居民居住偏好型態，規劃良好之居住空間，合理之交通系統及充足的公共設施，以提高當地居住環境品質及帶動地方發展。
 - (二) 動線系統配合主要計畫道路系統，現況建物及已開闢完成之重劃區道路作適當規劃，使居民獲益最大而損失最小。考慮目前中華東路(2-1-30M)、東門路(3-25-24M)路口及附近路段壅塞現況，規劃路寬十五公尺道路連繫以疏散其交通流量；區內則以路寬十公尺道路爲連繫各街莊之次要道路系統，並配合相鄰計畫道路構成完整道路系統。
 - (三) 配合鄰近公共設施及規劃型態，配置適當的鄰里性公共設施用地。而仁和路以西地區之土地所有權人於第四期重劃時已提供公共設施用地，考慮未來辦理重劃之可行性，予以配設較低公共設施比例。
 - (四) 訂定合理的土地使用分區管制計畫，並擬具具體可行之專業及財務計畫，使計畫區能健全及有秩序地發展。
- 八、計畫內容概要：

項目	計畫內容
計畫面積	三六、二七公頃
計畫年期	民國九十五年(依主要計畫目標年)
計畫人口	一二、三〇〇人
計畫人口密度	中密度住宅區 三五〇人/公頃

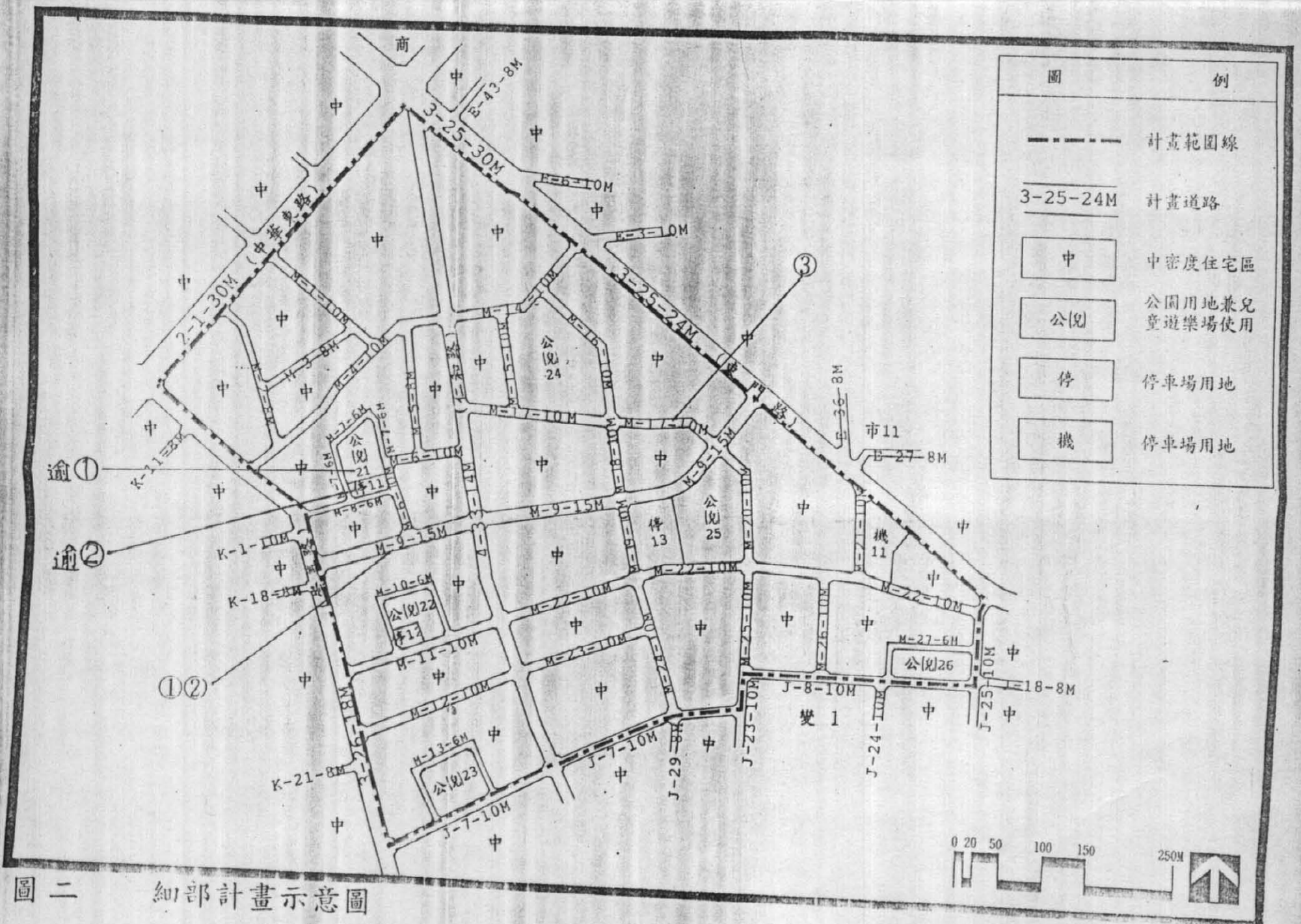
- (一) 土地使用計畫：劃設中密度住宅區面積二六、五二公頃(詳表一及圖二)。基地臨接路寬十五公尺以上(含)之細部道路者，應依台南市騎樓設置標準規定留設騎樓，其餘可免設。
- (二) 公共設施計畫：劃設公共用地六處、機關用地一處及停車場用地三處(其中停13如依都市計畫公共設施用地多目標使用方案作多目標使用時，應包括超級市場、活動中心及圖書館等使用項目)(詳表二)
- (三) 道路系統計畫：以主要計畫道路爲聯外道路，區內道路以南北向之仁和路、崇善路及東門路、中華東路爲主要道路。
- 九、專業及財務計畫：本計畫區依變更主要計畫之附帶條件規定以市地重劃方式開發(詳表三)：
- 十、土地使用管制計畫：詳土地使用分區管制要點綜理表。
- 十一、專業公開展覽期間共有三件陳情案，及一件逾公展期間陳情案，詳於人民陳情意見綜理表。
- 十二、附圖：(一) 土地使用現況圖

- (二) 計畫示意圖
- (三) 土地使用面積分配表
- (四) 公共設施用地面積分配表
- (五) 專業及財務計畫表
- (六) 土地使用分區管制要點綜理表
- (七) 人民或團體陳情意見綜理表
- (八) 市都委會修正意見綜理表
- (九) 市地重劃方式開發之分析評估

議決 明 詳本會決議欄。



圖一 土地使用現況示意圖



圖二 細部計畫示意圖

表二 公共設施用地面積分配表

項目	編號	面積	位置	備註
公園用地兼作兒童遊樂場使用	公(兒)21	0.27	仁和路以西	地下層得與「停11」地下層連通作停車場使用，至少應提供90個停車位。
	公(兒)22	0.24		地下層得與「停12」地下層連通作停車場使用，至少應提供82個停車位。
	公(兒)23	0.35		
	公(兒)24	0.93	仁和路以東	
	公(兒)25	0.75		地下層得與「停13」地下層連通作停車場使用，至少應提供250個停車位
	公(兒)26	0.29		
	小計	2.83		
停車場用地	停 11	0.09	仁和路以西	立體式，其地下層得與「公(兒)21」地下層連通整體開發作停車場使用，至少應提供共120個車位
	停 12	0.09		立體式，其地下層得與「公(兒)22」地下層連通整體開發作停車場使用，至少應提供共112個車位
	停 13	0.40	仁和路以東	立體式，其地下層得與「公(兒)25」地下層連通整體開發作停車場使用，含地面三樓以上樓層，至少應提供共688個車位。地面一、二層得作超級市場使用。
	小計	0.58		
機用關地	機 11	0.30	仁和路東	
道路用地		6.04	詳表五-3及表五-4	
總計		9.75		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表一 土地使用計畫面積分配表 單位：公頃

項目		仁和路以西	仁和路以東	合計(公頃)	百分比(%)
中密度住宅區		11.76	14.76	26.52	73.12
公共設施用地	公(兒)用地	0.86	1.97	2.83	7.80
	停車場用地	0.18	0.40	0.57	1.60
	機關用地	--	0.30	0.30	0.83
	主要計畫道路	--	1.04	1.04	2.87
	細部計畫道路	1.93	3.07	5.00	13.79
小計		2.97	6.78	9.75	26.88
合計		14.73	21.54	36.27	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

土地使用分區管制要點綜理表

公 開 展 覽 條 文

市 都 委 會 決 議

省 都 委 會 決 議

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

照案通過。

二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。

照案通過。

三、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

照案通過。

四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

照案通過。

(一)、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二)、建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(三)、凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

五、為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」者得作多目標使用。

照案通過。

六、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

照案通過。

七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

照案通過。

表三 事業及財務計畫表

公共設施 種類 (m ²)	面積	取得方式				開闢經費 (千元)				主辦單位	預定 完成期 (會計年度)	經費來源
		徵購	市地 重劃	區段 徵收	獎勵 投資	土地收購費及 地上物補償	整地費	工程費	合計			
停車場	5800		√			75,400	580	194,880	270,860	台南市政府	87~95	市府出售抵 費地所得支 付
公園	28300		√			367,900	2,830	367,790	407,520	台南市政府	87~95	
道路	39100		√			508,300	3,910	68,425	580,635	台南市政府	87~95	市府逐年編 列預算
機關	3000	√				3,900	300	115,200	119,400	台南市政府	87~95	
總計	76200					955,500	7,620	415,295	1,378,415			

注：本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

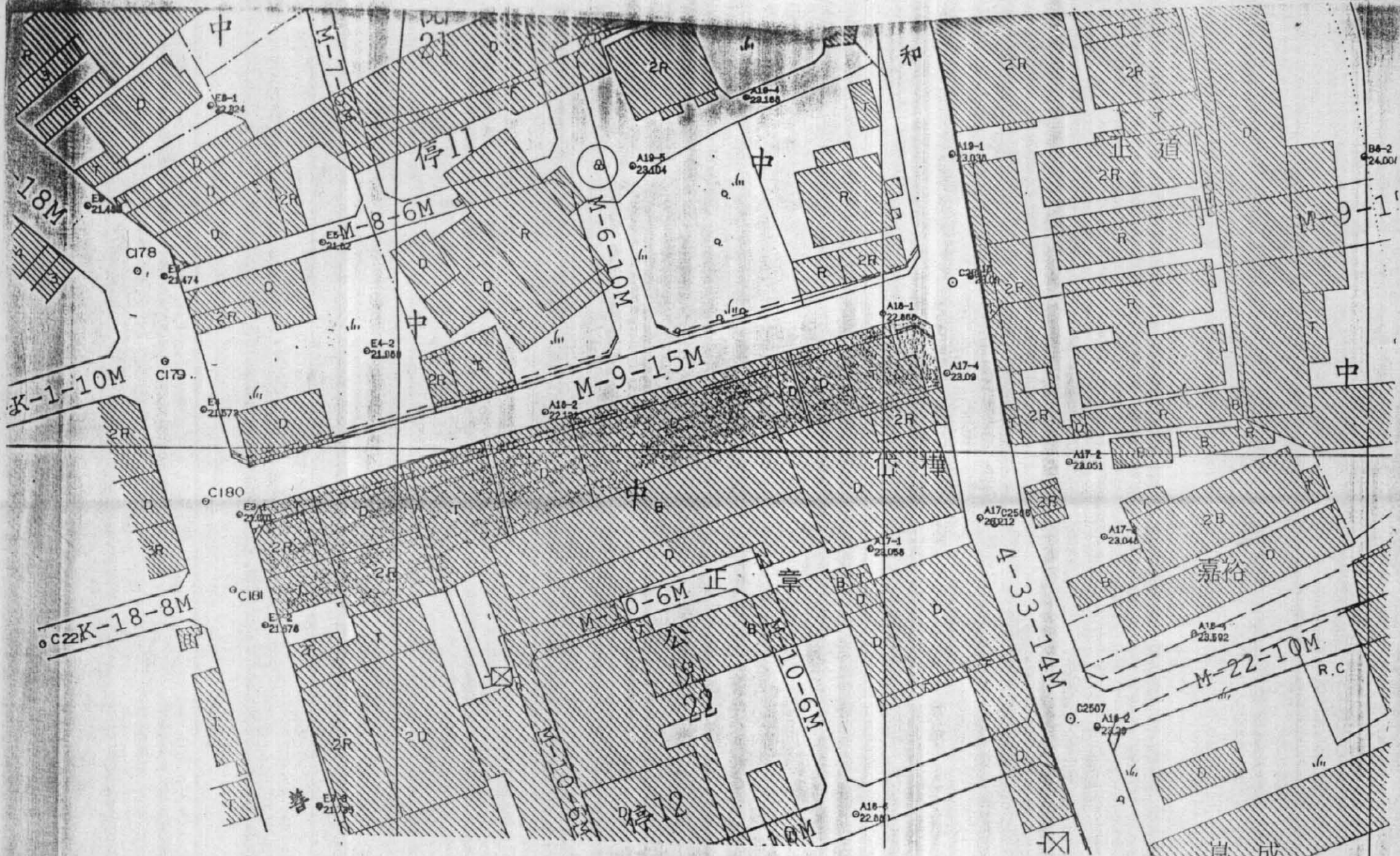
人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會小組意見	市都委會決議
1	陳弘明等四人 M-9-15M道路四段	<p>①該道路北側僅有兩棟建物，其餘均為空地；而南側建物密集且均營業使用中。</p> <p>②目前規劃以現有道路向北拓寬一公尺，向南拓寬四公尺，致南側建物嚴重受損，且有圍利他人之嫌。</p>	M-9-15M計畫道路於仁和路以西路段，以現有道路(崇善三街)之中心向兩側平均拓寬。	同意採納。	照小組意見同意採納。
2	黃明勝、杜煌 M-9-15M道路四段	<p>①崇善三街於民國六十七年重劃時已開為十米，為重劃區完善之道路。</p> <p>②陳情理由同人民陳情案編號1。</p>	<p>①請依原現有道路(崇善三街)路寬縮減為十公尺。</p> <p>②若需拓寬，請依現有道路中心向兩側平均拓寬。</p>	併第1案。	併第1案。
3	林秀琴 M-17-10M道路東段 虎尾家段560-5	<p>①M-17-10M計畫道路未依現有巷道兩側平均拓寬而偏向南側，將損及民房。</p> <p>②陳情人老夫妻二人居住已廿多年，年老搬遷困難。</p>	請將M-17-10M計畫道路東段向北移，避免拆除陳情人房屋。	未便採納。 理由：為維持道路系統之平直，避免截直取彎。	照小組意見未便採納。

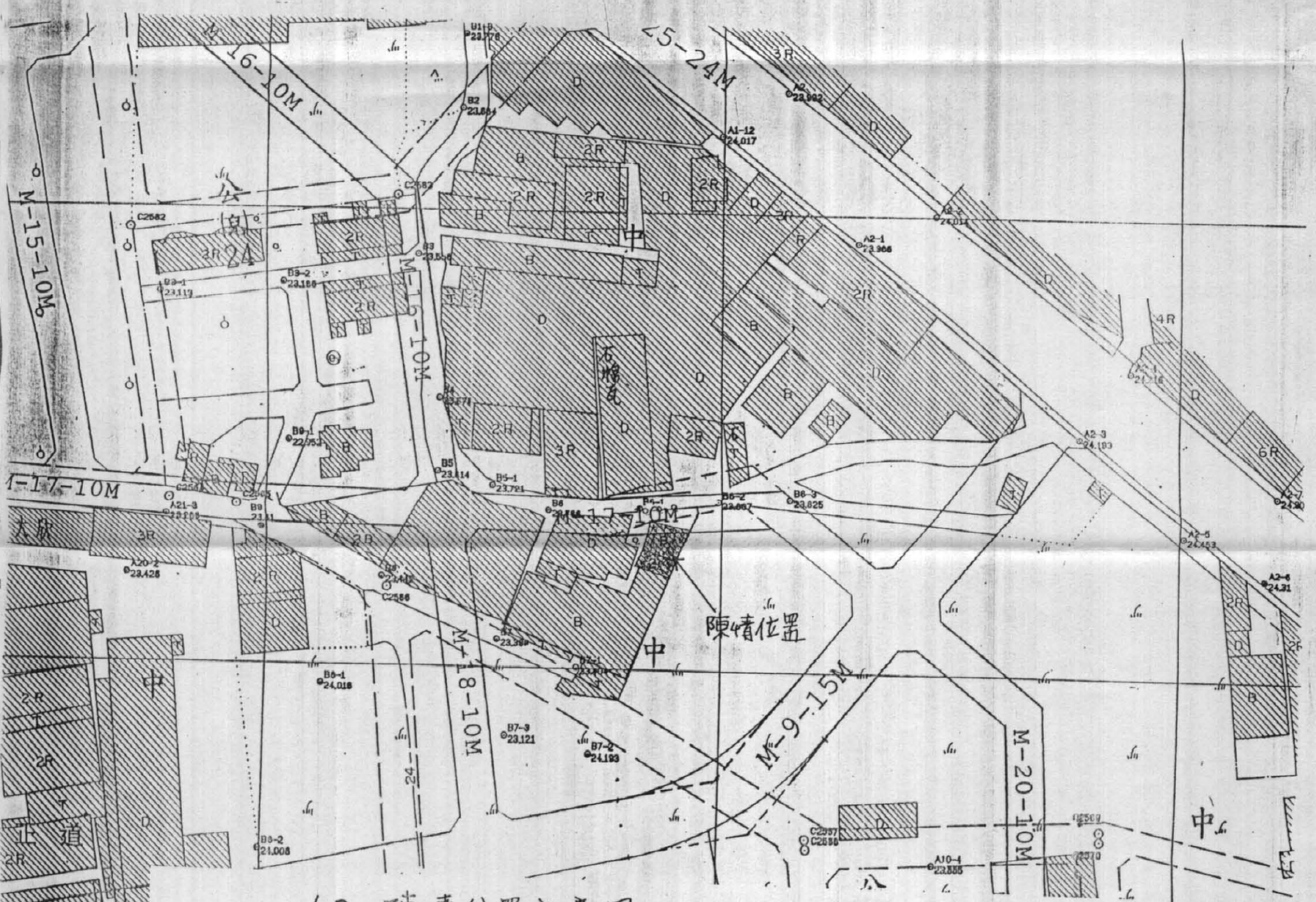
號 編	陳 情 人 及 陳 情 位 置	陳 請 理 由	建 議 事 項	市 都 委 會 小 組 意 見	市 都 委 會 決 議
逾 1	陳慶飛 公(兗)21、停11、 M-6、M-7、M-8等 道路	<p>①原道路系統產生多處丁字路口，易造成交通不順暢或交通事故。且貫穿多棟合法建物，徒增拆遷補償費。修改後道路面積減少，降低重劃負擔。</p> <p>②仁和路、M-9、M-4所圍範圍內，道路曲折造成重劃後地籍分配過深或曲折狹小。</p> <p>③完整大街廓開發後利於都市景觀之發展。</p> <p>④停11移往基地北側主要幹道旁，利於疏解停車空間之需求，並彌補該區域公共設施之不足。</p>	<p>請將M-6-10M計畫道路向西延伸一街廓與M-9-15M相連通，構成一個完整之大街廓，原公(兗)21面積不變往南移至街廓內，停11移至北側主要幹道上，以利土地所有權人整體開發。</p>	<p>為鼓勵大地主自辦重劃，請陳情人與鄰近2378、2380、2381、2382、2403、2402、2401、2400、2399等地號地主共同研擬整體規劃方案再送市都委會審議。</p>	照小組意見。
逾 2	邱金發 停11	<p>①原停11三面緊臨住宅區，造成噪音、空氣及視覺上不良影響。</p> <p>②原停11沿次要道路M-8、M-6配置，易造成該道路交通擁擠。</p>	<p>請將停11北移至主要幹道M-6-10M旁。</p>	併逾1案。	併逾1案。

市都委會修正意見綜理表

號 編	位 置	修 正 內 容		修 正 理 由	市 都 委 會 小 組 意 見	市 都 委 會 決 議
		原 計 畫	新 計 畫			
1	M-14-10M計畫 畫道路北段 及其北側現 有巷道、停 13	住宅區 1308 m ² 道路用地 950 m ² 公(兗)用地 265 m ² 停車場用 地 265 m ²	道路用地 1308 m ² 住宅區 950 m ² 住宅區 32 m ² 道路用地 233 m ² 公(兗)用地 265 m ²	M-14-10M計畫道路北側仁和路與東門路間之現有巷道，因重劃後仍將保留，故依地政科意見依其現有路線設為八公尺寬計畫道路，取消M-14-10M計畫道路北段，將東段銜接M-16-10M計畫道路；公(兗)24面積減少部份，調整公(兗)25與停13界線補足。	照案通過。	照小組意見通過。



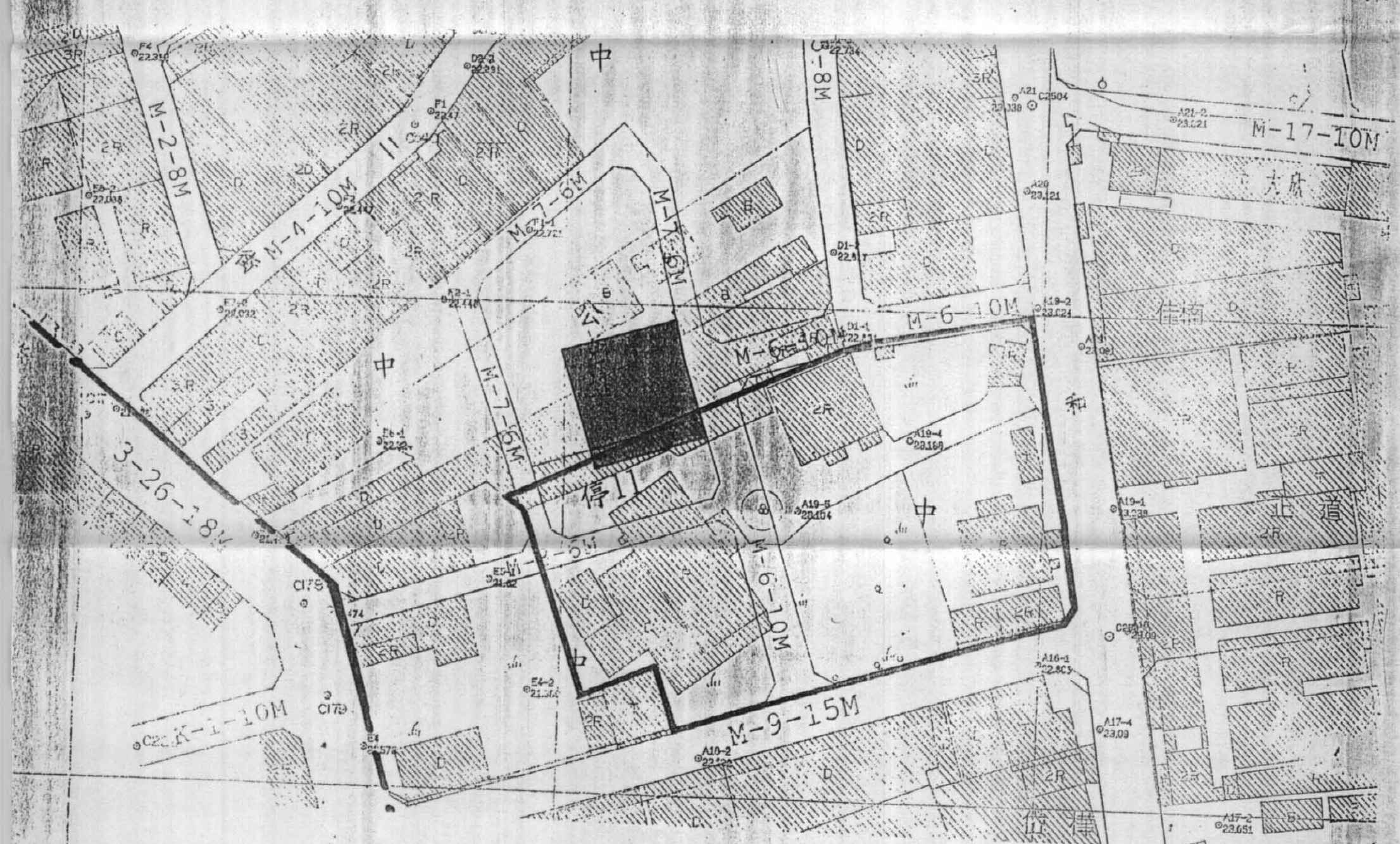
人1 人2 陳情位置示意图 (M-9-15M 向两侧平均拓宽) S: 1/200



人3 陳情位置示意图 (M-17-10M 東段北移) S: 1/200



人(通1) 詳情見位置圖 (M-6-10M西移成大街路以引整中街)



人(通2) 詳情見位置圖 (停止地移至M-6-10M旁)

仁和工業區變更為住宅區擬以市地重劃方式開發之分析評估：

一、重劃區範圍：東至東門路，西至崇善路，南至 J-7-10M 計畫道路中間，北至中華東路(如圖黑虛線部分)，總面積共 36.27 公頃。

二、本案基於特殊之原由及分析評估之便利，特以仁和路為界，將本重劃區一分為二，一為仁和路以東地區(含仁和路)共 21.54 公頃。一為已參與第四期重劃的仁和路以西地區共 14.73 公頃。

三、仁和路以東地區之重劃負擔分析：

1、本區劃設之公共設施用地共：6.78 公頃。

(1) 兒公用地面積：1.97 公頃。

(2) 機關用地面積：0.3 公頃。

(3) 停車場用地面積：0.4 公頃。

(4) 道路用地面積：4.11 公頃。

P.S. 1、機關用地非重劃共同負擔部分。

2、重劃應共同負擔之公共設施用地共 6.48 公頃。

2、公共設施用地負擔比率：30.1%

3、重劃總費用：784,448,000 元

(1) 工程費用負擔：306,104,000 元。

(2) 拆除費用負擔：297,483,000 元。

(3) 貸款利息：144,861,000 元。

4、拆費地預告價格：50,000 元

5、重劃費用負擔比率：7.3%

6、全部負擔比率：37.4%

三、仁和路以西地區之重劃負擔分析：

1、本區劃設之公共設施用地共：2.97 公頃。

(1) 兒公用地面積：0.86 公頃。

(2) 停車場用地面積：0.18 公頃。

(3) 道路用地面積：1.93 公頃。

P.S. 本區之前曾參加第四期重劃區，其中已開闢取得之道路面積為

1.09 公頃，新劃設道路面積為 0.84 公頃。

故本區域需負擔之公共設施用地面積為 1.88 公頃。

2、公共設施用地負擔比率：13.8%

3、重劃總費用：532,327,000 元

(1) 工程費用負擔：209,592,000 元。

(2) 拆除費用負擔：219,704,847 元。

(3) 貸款利息：103,031,000 元。

4、拆費地預告價格：50,000 元。

5、重劃費用負擔比率：7.2%

6、全部負擔比率：22.0%

四、本案仁和路以西地區之地主於民國 65 年曾參加市府舉辦的第四期市地重劃時，已負擔過重劃費用，亦使此區域的部分道路業已取得。若今再將此區域納入規定以市地重劃方式開發之地區，將使本區域之地主負擔兩次重劃負擔費用的情形，引發在地地主強烈不滿。

本科建議將本區域依已經取得之道路再細分成三個小區域(分別以 I 區、II 區、III 區表示)。而此三個小區域的重劃費用分析如下：

(一) I 區域之重劃負擔分析：

1、本區之總面積：2.0343 公頃。

2、本區新劃設之公共設施用地共：0.4678 公頃。

(1) 兒公用地面積：0.3565 公頃。

(2) 道路用地面積：0.1113 公頃。

3、公共設施用地負擔比率：23.0%

4、重劃總費用：141,134,571 元

(1) 工程費用負擔：28,921,625 元。

(2) 拆除費用負擔：84,896,550 元。

(3) 貸款利息：27,316,369 元。

5、拆費地預告價格：50,000 元

6、重劃費用負擔比率：15.8%

7、全部負擔比率：38.8%

本區特色：

- 1、本區域僅有兩位地主，產權較為單純。
- 2、本區域工廠建物林立，若要有良好的地籍關係，需拆除大量的建物。
- 3、本區域之負擔比率較其它兩區高，且高出平均值 13.7%。

建議：本區域因建物林立、負擔比率較重及先前已承擔過一次重劃費用負擔，若要以公辦市地重劃方式開發(面積 14.73 公頃，因不拆屋地主須負擔非常重的遷廠費用)，將引發為數甚多的小地主抗爭。若能利用本區產權單純之特性，鼓勵地主以自辦市地重劃方式開發，由地主自行規劃利用，將可達到地主的理想需求，政府亦可取得所需之公共設施用地。

(二) II區之重劃負擔分析：

- 1、本區之總面積：3.1362 公頃。
- 2、本區新劃設之公共設施用地共：0.6689 公頃。
 - (1) 兒公用地面積：0.2542 公頃。
 - (2) 道路用地面積：0.3461 公頃。
 - (3) 停車場用地：0.0687 公頃。
- 3、公共設施用地負擔比率：21.3 %
- 4、重劃總費用：176,532,098 元
 - (1) 工程費用負擔：44,588,401 元。
 - (2) 拆除費用負擔：97,631,033 元。
 - (3) 貸款利息：34,132,664 元。
- 5、拆費地預售價格：50,000 元
- 6、重劃費用負擔比率：11.2%
- 7、全部負擔比率：32.5%

本區特色：

- 1、本區僅有二十筆土地，產權尚不難處理。
- 2、本區工廠建物密度相當高，拆除比率高，若以公辦重劃方式開發(同上述情形)，將引發地主強力的抗爭。

3、本區之重劃費用負擔比率約 37%，負擔比率高出平均值近 9%。

建議：希望比照 I 區方式，鼓勵本區地主以自辦市地重劃方式開發，來減少地主對重劃業務推動之抗爭。

(三) III區之重劃負擔分析：

- 1、本區域之總面積：8.7126 公頃。
- 2、本區新劃設之公共設施用地共：0.9242 公頃。
 - (1) 兒公用地面積：0.2687 公頃。
 - (2) 道路用地面積：1.2262 公頃。
 - (3) 停車場用地：0.0870 公頃。
 - (4) 已取得之道路：0.6577 公頃。
- 3、公共設施用地負擔比率：10.6 %
- 4、重劃總費用：211,291,709 元
 - (1) 工程費用負擔：133,219,275 元。
 - (2) 拆除費用負擔：37,177,265 元。
 - (3) 貸款利息：40,895,169 元。
- 5、拆費地預售價格：50,000 元
- 6、重劃費用負擔比率：4.8%
- 7、全部負擔比率：15.4%

本區特色：

- 1、本區土地筆數眾多、協調不易。
- 2、本區重劃費用比率低。
- 3、本區工廠建物比率高(約 70%) 部分是小型工廠、部分作住宅使用、部分作商業使用。再則，因該區大部分土地面積狹小，無法拆除房屋取得調配所需之土地，進而影響公共設施土地所有權人的權益，亦使地籍整理工作置礙難行，嚴重影響政府威信。

建議：希望能以地主開發繳費、捐地方式，來取得本區的公共設施用地及籌措該區所需之建設經費。

