

臺南市都市計畫委員會第 251 次委員會 審議第 3 案

案名	變更台南市主要計畫(「污 1」污水處理廠用地為乙種工業區(附))(依台南市都市計畫委員會第 244 次會會議記錄補辦公開展覽)案
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據： (一)都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款內容。 (二)民國 94 年 9 月 23 日台南市都市計畫委員會第 244 次會決議內容。</p> <p>三、計畫緣起： 基於地方政府財政狀況之考量及本市安南區和順工業區未來實際發展狀況之需求，故於 94 年度辦理「變更台南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案」作業過程中，詳實檢討和順工業區之公共設施計畫、事業及財務計畫及土地使用分區管制等內容，期促進工業區之整體發展。惟該案提經 94 年 9 月 23 日台南市都市計畫委員會第 244 次會審議過程中，針對和順工業區所劃設之「污 1」、「污 2」等二處污水處理廠用地規劃內容決議如下： (一)有關污水處理廠用地，依市府工務局於會中表示，考量本工業區之面積及廠廠數，僅需保留「污 2」污水處理廠用地一處，故將「污 1」污水處理廠用地以附帶條件予以變更為乙種工業區與道路用地，並另案補辦公展相關程序，徵求民眾意見。 (二)「污 1」污水處理廠用地配合其西側(東西向)之 B-7-15M 計畫道路向東延伸劃設至 4-59-15M，其餘「污 1」污水處理廠用地配合鄰近土地使用分區劃設為乙種工業區。 (三)附帶條件：「應比照『台南市都市計畫變更申領規定』辦理，申請建築時應申領建築基地 30% 面積之公共設施用地或繳納同等價值代金。」 爰此，故辦理本次個案變更作業，並配合辦理本次補辦公開展覽作業，以符合都市計畫規劃原則。</p> <p>四、計畫範圍與面積： 本變更位置位於和順工業區東側，毗鄰鹽水溪排水路之「污 1」污水處理廠用地，面積共計約 1.41 公頃。計畫區位示意圖及計畫範圍示意圖分別詳如圖 1、圖 2 內容所示。</p>

說明	<p>五、變更內容： 本案變更理由及變更內容詳表 1 所示，變更內容示意圖詳圖 2 所示。</p> <p>六、變更後計畫內容： 變更後計畫內容示意圖詳如圖 3 所示，變更前後面積對照表詳表 2 內容所示。</p> <p>七、公開徵求意見： 本案經本府 95 年 2 月 15 日以南市都計字第 09516506100 號公告，自 95 年 2 月 16 日起至 95 年 3 月 17 日止共計三十天，並於 95 年 3 月 2 日(四)下午 2 時 30 分假新順里活動中心(安南區慶安路 220 巷 5 號)舉辦說明會。上述公開展覽作業刊登於 95 年 2 月 16、17、18 日之台灣時報。</p> <p>八、檢附資料 (一)圖一 計畫區位示意圖 (二)圖二 計畫範圍暨變更內容示意圖 (三)圖三 變更後計畫內容示意圖 (四)表一 變更內容綜理表 (五)表二 台南市主要計畫各項土地使用變更前後面積對照表 (六)表三 人民及機關團體陳情意見綜理表</p> <p>九、以上提請委員會審議。</p>
研析意見	詳初審意見。
決議	依初審意見之建議方案二修正通過。 修正內容：本案維持原計畫，將來若地主有意申請變更利得，可依都市計畫法申請辦理個案變更。

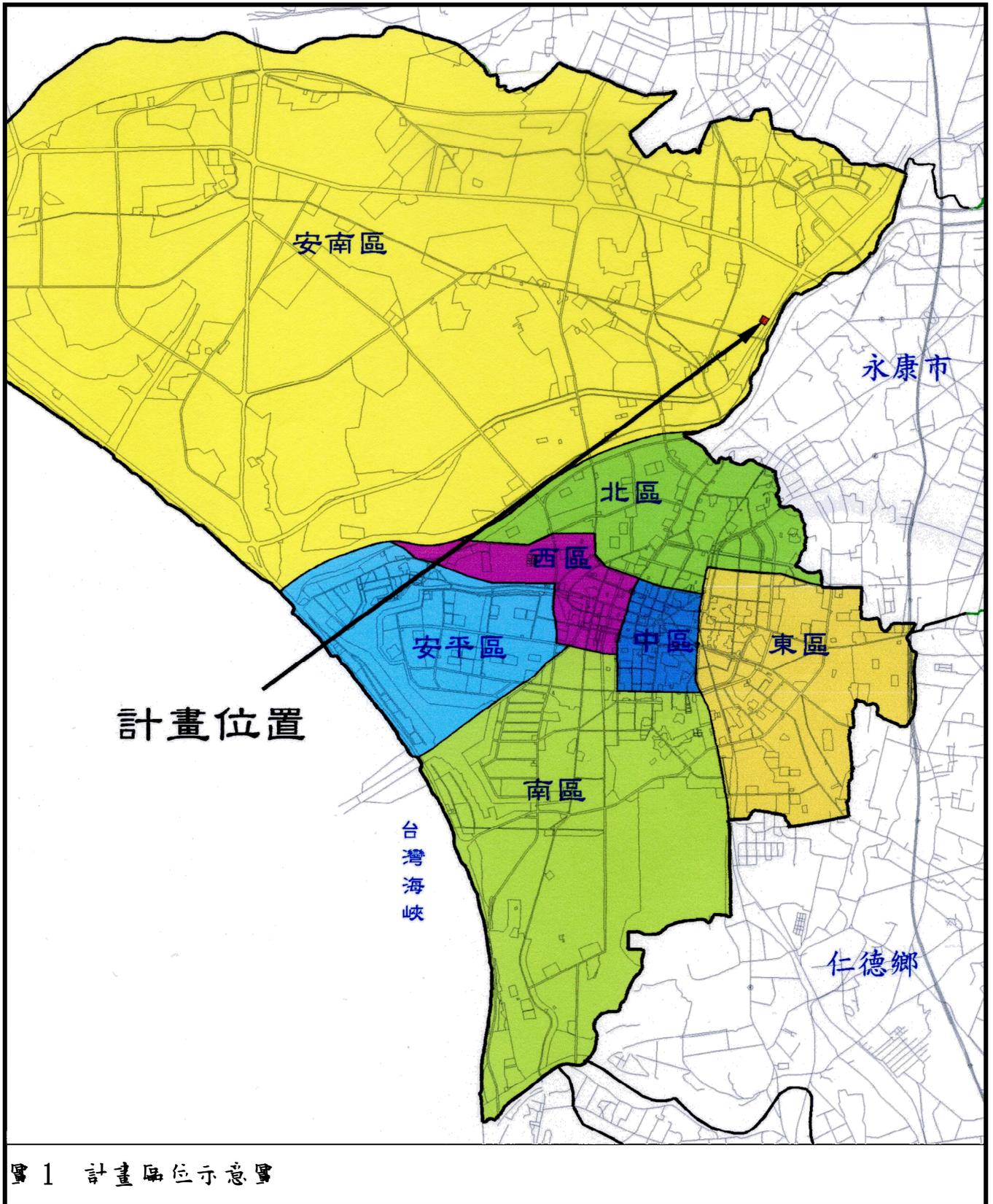
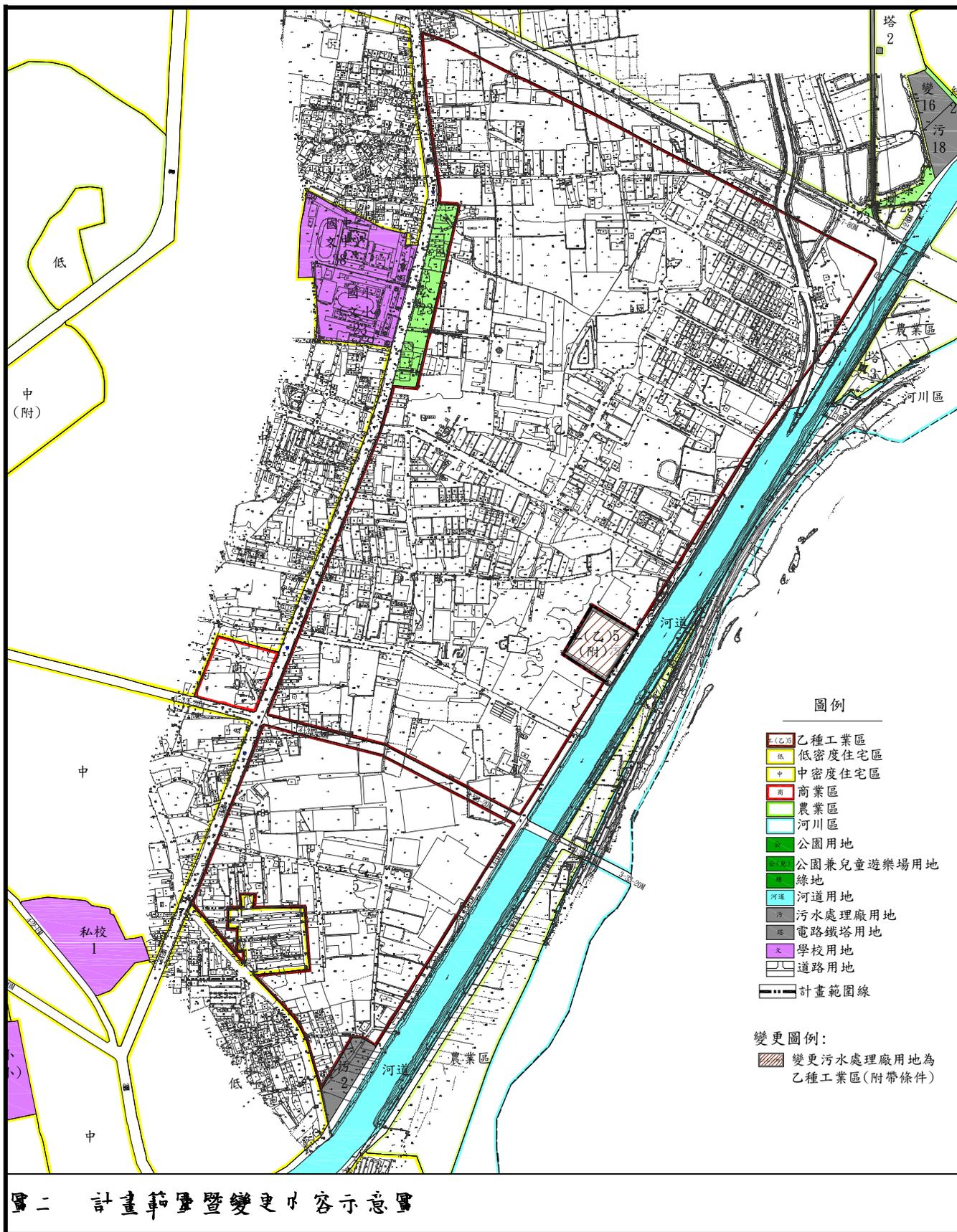
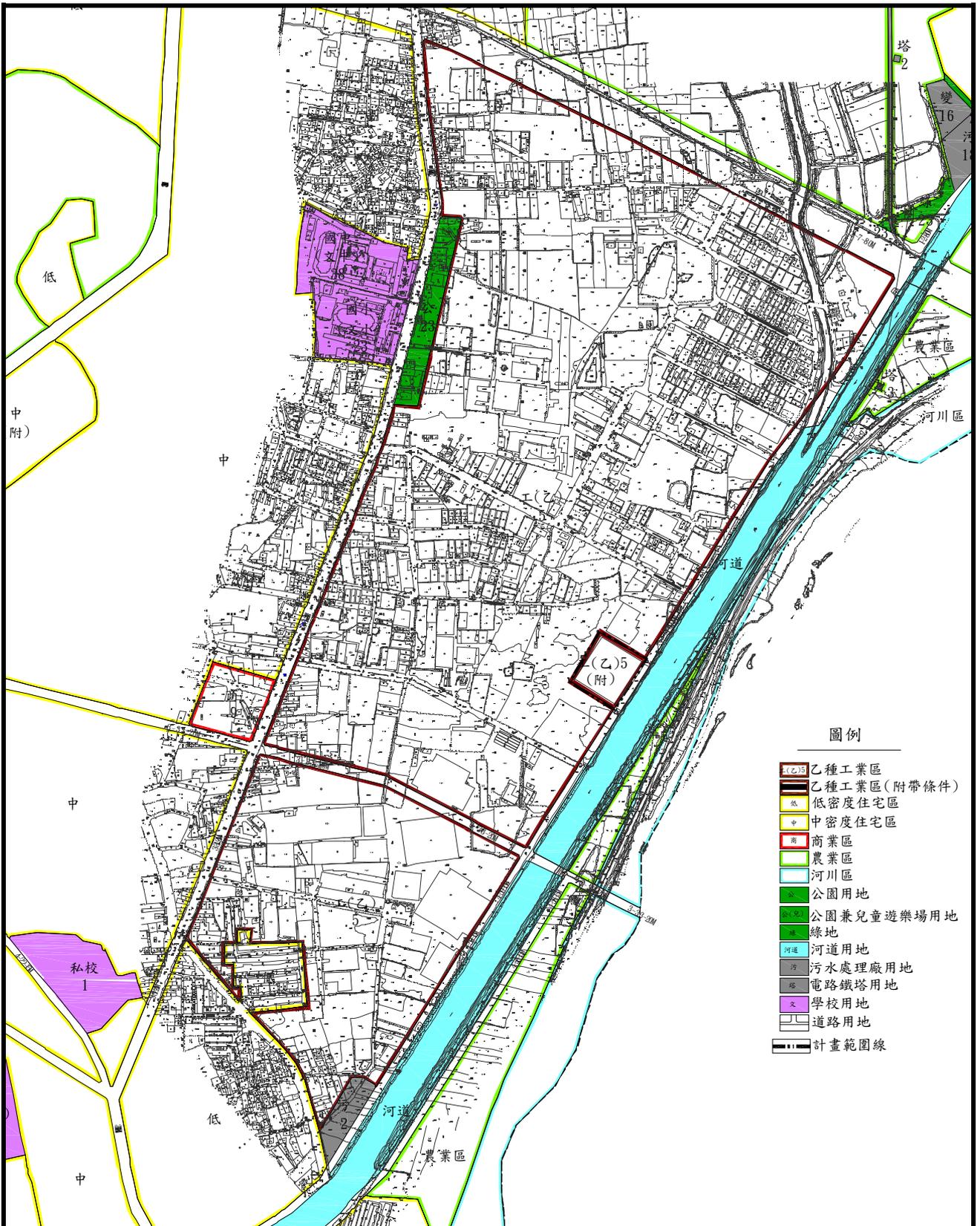


圖 1 計畫區位示意圖



圖二 計畫範圍暨變更內容示意圖



圖例

- (乙)5 乙種工業區
- 乙種工業區(附帶條件)
- 低密度住宅區
- 中密度住宅區
- 商業區
- 農業區
- 河川區
- 公園用地
- 公園兼兒童遊樂場用地
- 綠地
- 河道用地
- 污水處理廠用地
- 電路鐵塔用地
- 學校用地
- 道路用地
- 計畫範圍線

圖三 變更後計畫內容示意圖

表一 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	說明或附帶條件	市都委會 決議
		原計畫	變更計畫			
一	「污1」污水處理廠用地	「污1」污水處理廠用地 (1.41公頃)	工(乙)工業區(附) (1.41公頃)	基於地方政府財政之考量及工業區未來實際發展需求，故僅須保留「污2」污水處理廠用地，故將「污1」污水處理廠用地併鄰近分區予以劃設為工(乙)工業區。	附帶條件： 「應比照『台南市都市計畫變更回饋規定』辦理，申請建築時應回饋建築基地30%面積之公共設施用地或繳納同等價值代金。」 附帶說明： 原「污1」污水處理廠用地範圍應配合其中側(東西向)之B-7-15M細部計畫道路自東延伸劃設至4-59-15M，以建構地區性整體道路系統。	維持原計畫。 理由： 將來若地主不意回饋變更利得，可依都市計畫法申請辦理個案變更。

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。

表二 台南市主要計畫各項土地使用變更前後面積對照表

項目		逕整檢討前都市計畫面積(公頃)	逕整檢討增減面積(公頃)	逕整檢討後			
				面積(公頃)	百分比 1(%)	百分比 2(%)	
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區	175.01	0	175.01	1.00	1.76
		中密度住宅區	1,627.35	0	1,627.35	9.27	16.40
		低密度住宅區	2,387.94	0	2,387.94	13.60	24.07
		小計	4,190.30	0	4,190.30	23.87	42.24
	商業區	中心商業區	213.63	0	213.63	1.22	2.15
		次要商業區	173.41	0	173.41	0.99	1.75
		小計	387.04	0	387.04	2.21	3.90
	工業區	1,096.13	1.41	1,097.54	6.24	11.06	
	文教區	18.26	0	18.26	0.10	0.18	
	行政區	0.22	0	0.22	0.00	0.00	
	遊樂區	594.83	0	594.83	3.33	6.00	
	保存區	5.39	0	5.39	0.03	0.05	
	古蹟保存區	18.45	0	18.45	0.11	0.19	
	保護區	250.65	0	250.65	1.43	2.53	
	農業區	5,712.62	0	5,712.62	32.52	57.58	
	加油站專用區	0.32	0	0.32	0.00	0.00	
	資源回收專用區	0.48	0	0.48	0.00	0.00	
	河川區	971.96	0	971.96	5.53	9.80	
	車站專用區	1.00	0	1.00	0.01	0.01	
	野生動物保護區	509.52	0	509.52	2.90	5.14	
	液化石油氣儲存專用區	0.16	0	0.16	0.00	0.00	
	醫療專用區	0.78	0	0.78	0.00	0.01	
	宗教專用區	19.65	0	19.65	0.11	0.20	
	溢埠專用區	60.16	0	60.16	0.34	0.61	
	電信事業專用區	2.13	0	2.13	0.01	0.02	
	特定專用區	10.88	0	10.88	0.06	0.11	
	小計	13,850.93	1.41	13,852.34	78.80	139.63	
	公共 設施 用地	公場用地	444.58	0	444.58	2.65	4.48
公場兼兒童遊樂場用地		1.74	0	1.74	0.01	0.02	
兒童遊樂場用地		10.44	0	10.44	0.06	0.11	
綠地		257.60	0	257.60	1.47	2.60	
廣場用地		4.50	0	4.50	0.03	0.05	
體育場用地		39.43	0	39.43	0.22	0.40	
學校 用地		大專	180.44	0	180.44	1.03	1.82
		高中(職)	62.24	0	62.24	0.35	0.63
		完全小學	5.42	0	5.42	0.03	0.05
		國中	145.25	0	145.25	0.83	1.46
		國小	172.57	0	172.57	0.98	1.74
		女子小	6.35	0	6.35	0.04	0.06
		私立學校用地	28.61	0	28.61	0.16	0.29
		私立大專學校用地	42.28	0	42.28	0.24	0.43
小計	643.16	0	643.16	3.66	6.48		

表二 台南市主要計畫各項土地使用變更前後面積對照表(續)

項目	逕盤檢討前都市計畫面積(公頃)	逕盤檢討增減面積(公頃)	逕盤檢討後		
			面積(公頃)	百分比 1(%)	百分比 2(%)
機關用地	161.98	0	161.98	0.92	1.63
社教用地	4.00	0	4.00	0.02	0.04
郵政用地	1.81	0	1.81	0.01	0.02
電信用地	5.28	0	5.28	0.03	0.05
加油站用地	4.76	0	4.76	0.03	0.05
變電所用地	12.14	0	12.14	0.07	0.12
電路鐵塔用地	0.14	0	0.14	0.00	0.00
自來水加壓站用地	0.00	0	0.00	0.00	0.00
自來水事業用地	0.24	0	0.24	0.00	0.00
批發市場用地	19.27	0	19.27	0.11	0.19
零售市場用地	5.40	0	5.40	0.03	0.05
停車場用地	8.48	0	8.48	0.05	0.09
公墓用地	118.77	0	118.77	0.68	1.20
殯儀館用地	4.59	0	4.59	0.03	0.05
火葬場用地	0.72	0	0.72	0.00	0.01
港埠用地	195.00	0	195.00	1.11	1.97
機場用地	400.02	0	400.02	2.28	4.03
污水廠處理廠用地	54.26	-1.41	52.85	0.24	0.53
垃圾處理廠用地	43.71	0	43.71	0.25	0.44
鹽田用地	15.74	0	15.74	0.09	0.16
公身道用地	63.67	0	63.67	0.36	0.64
道路用地	961.64	0	961.64	5.48	9.69
高速公路用地	3.34	0	3.34	0.02	0.03
鐵路用地	25.43	0	25.43	0.14	0.26
河道用地	183.38	0	183.38	1.04	1.85
污水廢棄物處理場防洪抽水站用地	13.65	0	13.65	0.08	0.14
抽水站用地	0.25	0	0.25	0.00	0.00
下水道用地	1.18	0	1.18	0.01	0.01
民用航空站用地	1.23	0	1.23	0.01	0.01
車站用地	2.10	0	2.10	0.01	0.02
小計	3,713.63	-1.41	3,712.22	21.20	37.42
總面積合計	17,564.56	0.00	17,564.56	100.00	—
都市發展用地	9,920.69	0.00	9,920.69	—	100.00

- 註：(1)資料來源：「變更台南市主要計畫(運河兩側地區)案」個案變更調整後面積(93.12.23)。
- (2)上表面積僅供統計參考使用，實際面積應以實地釘樁測量之成果為準。
- (3)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。
- (4)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。
- (5)本市主要計畫範圍涵蓋全市現行行政轄區。

表三 人民及機關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	初核意見	台南市都委會決議
1	<p>臺灣開億 工業股有份 限公永豐司 台南市安 和路二段 98號</p>	<p>1. 本次市政府視實際需求擬將和順工業區「污1」廢除，並將變更更為乙種工業區吾等表示相當贊成，惟該一基地自民國68年納入台南市都市計畫範圍內即被劃設為「污1」污水處理廠用地，迄今二十餘年，市府一直未理任何徵收、補償作業，且民等亦無法申請任何開發使用，平台讓土地閒置，讓地主權益嚴重受損，於今變更若還來規定回饋30%，是再次損及地主權益，實在非常不公。</p> <p>2. 縱然變更要本著回饋精神辦理，但土地若變更後非但無實質增益反倒有減損，顯然回饋30%之規定，相當不合理。</p> <p>(1) 變更前公共設施土地徵收補償費： $7,000 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 1.4 \times 3.305 = 32,389 \text{ 元/坪}$ (公告現值加四成=徵收補償費)</p> <p>(2) 變更後工業區土地價值： $38,000 \text{ 元/坪} - 9,717 \text{ 元/坪} = 28,283 \text{ 元/坪}$ (目前地價-回饋金(30%計)=土地價值)</p> <p>◎非公設用地買賣尚需繳土地增值稅。</p>	<p>1. 建請審議委員審慎考量此一情節及體恤地主之原本權益對回饋之事可作合理決議，以平怨。</p> <p>2. 建請市府以體恤百姓滄桑為念，更顧及民眾多年權益平台受損之事實，何況變更後既無增值之事，所以建議本變更案宜取消回饋規定；或請市政府辦理徵收作業，待變更後再行辦理標售。</p> <p>3. 本次專案通盤檢討時，擬請准予陳情人推派代表列席說明及聽取意見。</p>	<p>詳初審意見</p>	<p>酌予採納。 採納內容如下： 本案維持原計畫。 理由： 將來若地主同意回饋變更利得，可依都市計畫法申請辦理個案變更。</p>

附件、民國 94 年 9 月 23 日台北市都市計畫委員會第 244 次會議
審議第二案會議記錄

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801台南市安平區永華路2段6號

承辦人：邵月鳳

電話：06-3901414

傳真：06-2982963

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國94年10月13日

發文字號：南市都計字第09416552410號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：臺南市都市計畫委員會第244次會議記錄

主旨：檢送94年9月23日臺南市都市計畫委員會第244次會議記錄乙份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議記錄。
- 二、本案會議記錄電子檔已放置於本府都市發展局都市計畫課網站（網址：<http://www.tncg.gov.tw/>）之都市計畫審議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：許主任委員添財、洪副主任委員正中、蔡委員長山、葉委員南明、魏委員文輝、吳委員宗榮、李委員得全、鄭委員典誠、黃委員斌、王委員明蘅、賴委員光邦、凌委員瑞賢、葉委員光毅、孔委員憲法、李委員泳龍、陳委員坤宏、詹委員達穎、吳委員綱立、梁委員又文、許委員俊雄、林委員清華、本府工務局、本府建設局、本府財政局、臺南市環境保護局、臺南市消防局、臺南市安南區公所、立城工程顧問有限公司

副本：臺南市都市計畫委員會(掛號存檔)、簡執行秘書誠福、本府都市發展局(以上均含附件)、本府都市發展局局長室(不含附件)

市長許添財

臺南市都市計畫委員會第二四四次会议簽到簿

一、時間：94年9月23日(五)下午二時正

二、地點：十樓都委會會議室

三、主持人：許主任委員添財

四、記錄：陳進昌、邵月鳳

五、都委會出席委員：

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
主任委員	許添財	許添財	委員	賴光邦	賴光邦
副主任委員	洪正中	洪正中	委員	凌瑞賢	請假
委員	李得全	李得全	委員	孔憲法	孔憲法
委員	吳宗榮	吳宗榮	委員	李泳龍	請假
委員	蔡長山	蔡長山	委員	陳坤宏	請假
委員	葉南明	葉南明	委員	詹達穎	請假
委員	魏文輝	魏文輝	委員	吳綱立	請假
委員	鄭典誠	請假	委員	梁又文	梁又文
委員	黃斌	黃斌	委員	許俊雄	許俊雄
委員	葉光毅	葉光毅	委員	林清華	林清華
委員	王明蘅	請假	執行秘書	簡誠福	簡誠福

六、列席人員：

單位	簽名	單位	簽名
工務局	林玉茹 黃永白	建設局	郭國樞 林鈴力
財政局	李永春	本市環保局	蔡文雄
本市消防局	林紀永	臺南市安南區公所	戴國隆 林新隆
都發局都市計畫課	吳建德 陳進昌 郭明	立城工程顧問有限公司	郭敏綺
施鴻圖(土地權利關係人)		唐議員瑞明	唐瑞明
黃國城(土地權利關係人代表)		黃茂寅(土地權利關係人代表)	楊明河 郭茂賢
楊天德(土地權利關係人代表)	楊錦昌	安南區議員	譚其義 郭清華 郭其宗 郭其忠

郭信榮 黃樹 戴國顯 梁江海
郭國樞 郭國村
黃永白

七、審議案：共二案（並當場確認會議記錄），詳後附件。

第一案：擬廢止北區成功路 22 巷處之現有巷道案

第二案：變更台南市安南區和順工業細部計畫（專案通盤檢討）案

編號	第二案	所屬鄉鎮	台南市
案名	請審議「變更台南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案」		
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據：依據都市計畫法第 26 條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法辦理</p> <p>三、計畫緣起：變更台南市安南區和順工業區細部計畫（第一次通盤檢討）案自 93 年 11 月 8 日發布實施以來，當地多家廠商及部分地主即多次向市府陳情，有關計畫說明書中土地使用分區管制要點第三點規定「為促進本計畫公共設施用地取得及開發建設，本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地 20% 面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值（公告現值計）代金後，始得申請建築執照。」嚴重影響人民權益。故經市長指示依法辦理專案通盤檢討。</p> <p>四、計畫範圍：位於台南市安南區東側，檢討範圍為和順工業區，東以嘉南大圳排水路為界，西至三等三十一號二十四公尺道路，北至二等七號八十公尺道路，南以安順排水路及一小坵塊住宅區為界（詳圖一）。</p> <p>五、計畫面積：計畫面積共約 162.48 公頃。</p> <p>六、事業及財務計畫：計畫區內之公共設施用地計有公園、道路、機關、污水處理廠、排水溝用地等，其徵闢費用約需 8,293,661 仟元。</p> <p>七、第一次通盤檢討作業簡述： 變更成果與目標： （一）檢討不必要之公共設施用地，如變更二處加油站用地及廢除不必要之道路，增加工業區面積（0.90 公頃），以降低公共設施負擔。</p> <p>（二）依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定，放寬工業區使用項目，除增加乙種工業區之設置項目外，尚可設置工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、…等使用內容。</p> <p>（三）檢討事業及財務計畫，明定開發方式、主管機關及開發時程，以促進地方發展。</p> <p>綜上，以活絡工業區開發，提昇工業區的品質及競爭力，並訂定配套措施以促成「短期開發成本降低，長期資產增加」的目標。</p> <p>八、本次專案通檢公開徵求意見：於 94 年 2 月 21 日 94 南市都計字第 09416501580 號公告自 94 年 2 月 22 日起公開徵求意見 30 天，並刊登於 94 年 2 月 22、23、24 日中華日報。</p>		

- 九、本次專案通檢之變更內容：詳變更內容綜理表（附表五）。
- 十、本次專案通檢公開展覽作業：市府於94年8月17日南市都計字第09416521570號函公告自94年8月18日起至94年9月16日止公開展覽30天，並刊登於94年8月18、19、20日之台灣時報，期間於94年8月31日假安南區新順里活動中心召開公展說明會。
- 十一、計畫年期：依據主要計畫以民國114年為計畫目標年。
- 十二、本計畫區現有公園、道路、機關、污水處理廠、排水溝公共設施用地等，其徵闢費用約需8,293,661仟元。
- 十三、本次專案通檢之辦理情形如下：
- （一）本次辦理專案通檢期望能秉持使用者付費之公平正義原則以延續第一次通盤檢討之計畫目標，尋求能促成公、私部門通力合作之最適方案，其分析內容詳表一及表二，研擬之規劃方案詳表三。並於94年5月23日邀集本府各相關單位、本市都委會委員與專家學者召開「和順工業區通盤檢討替選方案」研商會議進行討論，會議紀錄詳表四。
- （二）建設局(工業主管機關)於94年6月2日建議本工業區之事業及財務計畫修正內容如下(詳附件)：
1. 本局所主管和順工業區公共設施(包括：公園機關)建議比照其他工業區其公共設施闢設方式辦理，由市府編列預算逐年設置，並隨著公共設施增設可提升廠商進駐投資意願，增加稅收，提供就業機會。
 2. 隨著和順工業區公共設施完備，將帶動當地房地產交易之熱絡，市庫同時也增加地價稅及房屋稅收益，短期內市府雖須支應龐大公共設施開闢經費，但長期而言卻可逐年增加市庫收入，改善和順整體投資環境，應是較為可行方案。
- （三）提送本市都市計畫委員會第242次會研議(第1案)，其決議內容如下：(94.6.15)
- 依下列意見修正專案通檢之計畫草案：
1. 事業及財務計畫於實際執行窒礙難行者，研擬可行方案。
 2. 檢討不必要之公共設施用地，以降低公共設施負擔。
 3. 研訂相關獎勵與回饋措施以加速取得公共設施用地。
 4. 針對本工業區內污染源，請主管機關研擬相關配套措施，加強輔導與管理。

	<p>十四、茲檢附資料如下：</p> <p>(一)圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(二)圖二 現行土地使用計畫示意圖</p> <p>(三)圖三 變更位置示意圖</p> <p>(四)表一 通盤檢討作業增訂開發基地須捐贈土地規定分析表</p> <p>(五)表二 有關以捐贈土地或繳交代金取得公共設施用地之影響分析表</p> <p>(六)表三 本次專案通檢研擬替選方案(草案)之對照表</p> <p>(七)表四 「和順工業區通盤檢討方案」研商會議(94.5.23)會議紀錄</p> <p>(八)表五 變更內容綜理表</p> <p>(九)表六 土地使用分區管制要點對照表</p> <p>(十)表七 人民及機關團體陳情意見綜理表</p> <p>(十一) 附件 和順工業區專案通盤檢討替選方案 (本府建設局)</p> <p>十五、以上提請審議</p>
<p>市府研議意見</p>	<p>一、有關本計畫區污水處理問題，請工務局及本市環保局依據 94 年 8 月 23 日市務會議決議事項，報告說明因應措施，俾利供都委會委員併案討論審議。</p> <p>二、本計畫之公展草案之變更案共有六案(詳「表五 變更內容綜理表」)，公展期間之人民陳情案件共九案，及逾公開展覽期限案件一案(「表七 人民及機關團體陳情意見綜理表」)。</p> <p>三、本府研議意見詳「表五 變更內容綜理表」、「表六 土地使用分區管制對照表」、及「表七 人民及機關團體陳情意見綜理表」之「市府研議意見」欄。</p> <p>四、以上提請審議。</p>
<p>決議</p>	<p>審議修正通過。</p> <p>一、修正內容詳表五、表六及表七之「市都委會決議」欄，其中表六第七點「新條文」欄之條文誤載為第八點，一併更正。</p> <p>二、依市府研議意見第一點之附帶決議：</p> <p>(一)有關污水處理廠用地，依市府工務局於會中表示，考量本工業區之面積及廠商數，僅需保留「污 2」污水處理廠用地一處，故將「污 1」污水處理廠用地以附帶條件予以變更為乙種工業區與道路用地，並另案補辦公展相關程序，徵求民眾意見。</p> <p>(二)「污 1」污水處理廠用地配合其西側(東西向)之 B-7-15M 計畫道路向東延伸劃設至 4-59-15M，其餘「污 1」污水處理廠用地配合鄰近土地使用分區劃設為乙種工業區。</p> <p>(三)附帶條件：「應比照『台南市都市計畫變更回饋規定』辦理，申請建築時應回饋建築基地 30%面積之公共設施用地或繳納同等值代金。」</p> <p>二、有關「表七」編號第 7 案，依陳情人之建議撤銷 A-4-12M 南側計畫道路，並以其東側之既成道路劃設 8 公尺寬之計畫道路替代之。並另案補辦公展相關程序，徵求民眾意見。</p>