

編號	審議案第二案
案名	請審議「變更台南市中西區細部計畫（鶯料理原址及鄰近「商一」商業區為廣場用地）案」
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府。</p> <p>二、法令依據：  依據都市計畫法第二十七條第一項第四款之規定，都市計畫經發佈實施後，為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。本案鶯料理原址及周邊地區環境改造計畫，係屬本市重大建設計畫，故依上開規定辦理細部計畫個案變更。</p> <p>三、計畫緣起：  鶯料理原址位於台南測候所，天壇，北極殿三處古蹟核心位置，為日據時期著名的料理餐館與藝旦間，目前為台南一中退休教師宿舍，建築物維護不佳，外觀殘破，為串聯該三處古蹟，並整合忠義路二段八十四巷造街計畫及天壇發展計畫，進行地區環境整體改造，爰配合辦理本案細部計畫個案變更。</p> <p>四、計畫範圍與面積：  本案變更位置位於台南市中區，台南氣象站西側，天壇東側，範圍包括鶯料理原址及鄰近公有地（面積：0.12 公頃，地號：花園段一小段 23、21、22、21-2、20 地號全部土地（以上為國有地，管理機關：台南第一高級中學），花園段一小段 25-3 地號部分土地、錦段一小段 25-1 地號部分土地（以上為國有地，管理機關：國有財產局））。</p>

	<p>五、計畫內容：</p> <p>    本計畫針對將鶯料理原址及鄰近公有地由商業區變更為廣場用地作為周邊古蹟區之共同開放空間及活動節點（面積 0.12 公頃）。</p> <p>    附帶條件規定如下：</p> <p>    1 鶯料理原有建物，經市府認定有保存再利用價值者，得於整修後保留，並予活化利用。</p> <p>    2 本案基地之各項開發行為應送請本市都市設計審議委員會審查通過後始得為之。</p> <p>六、本案以九十二年十一月十九日南市都計字第 09216534680 號公告公開展覽草案，公開展覽日期自九十二年十一月二十日起至九十二年十二月十九日止計三十天。並於九十二年十二月三日於本市青年里、銀同里聯合活動中心召開公開說明會。本案現已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請市都委會審議。</p>
<p>決 議</p>	<p>詳「變更內容綜理表」及「公民或團體陳情意見綜理表」市都委會決議欄。</p>

表一 變更內容綜理表

面積單位：公頃

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	市都委會決議
		原計畫	新計畫	面積			
一	鶯料理原址及周邊公有地 (花園段一小段 23、21、22、21-2、20 地號全部土地、花園段一小段 25-3 地號部分土地、錦段一小段 25-1 地號部分土地)	商業區	廣場用地	0.12	鶯料理為日據時期著名的料理餐館與藝旦間，本案土地為鶯料理原址及周邊地區，其位於台南測候所，天壇，北極殿三處古蹟核心位置，為串聯該三處古蹟，並整合忠義路二段八十四巷造街計畫及天壇發展計畫，進行地區環境整體改造，故予變更為廣場用地，以作為該地區共同公共開放空間與活動節點。	1 鶯料理原有建物，經市府認定有保存再利用價值者，得於整修後保留，並予活化利用。 2 本案基地之各項開發行為應送請本市都市設計審議委員會審查通過後始得為之。	照案通過。

註一：凡本次變更未指明變更部份，均應以現行計畫為準。

註二：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以開發時實地釘樁、地籍分割測量之結果為準。

表二 公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	市都委會決議
1	<p>國立台南第一高級中學</p> <p>鶯料理原址</p>	<p>一、鶯料理原址之土地所有權者為中華民國，本校為管理機關，依據「國家資產經營管理原則」，應以提高不動產運用效益之管理與處分為原則；且按都市計畫經發布實施後，遇有為配合縣（市）興建之重大設施時，當地縣（市）政府可視實際情況辦理變更，固為都市計畫法第二十七條第一項第四款所定；惟依據該條項規定而為細部計畫變更者，應以為配合興建之重大設施為其要件，此文意甚明。然者，貴府迄所公佈之數項都市發展重大計畫中，似未見有將所謂「忠義路二段八十四巷造街計畫」暨「天壇發展計畫」列入，該等所謂之計畫，是否符合上揭條文重大設施之要件，亦不無疑問，則貴府欲遽變更細部計畫，將本案等數筆土地變更為廣場用地，本校認為與都市計畫法之規定尚有所違背。</p> <p>二、現鶯料理上尚有本校退休老師居住，且目前教育部正推動高中職社區化，鶯料理原址本預定作為推廣社區教育發展使用，貴府片面決定將鶯料理之土地變更為廣場用地，事先未與本校協調，影響本校權益甚鉅；且有關土地規劃利用，本校尚需召開校園規劃委員會或校務會議凝聚同仁之共識作成決議。</p>	<p>建議維持原狀不做更動。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1 鶯料理現況建築殘破，本變更案係將該址配合週邊古蹟，進行地區環境整體改造，可提高該土地運用效益。</p> <p>2 都市計畫法第二十七條第一項第四款，所稱之市政重大建設，係由市府認定，本案鶯料理位於孔廟文化園區內，且屬「台南歷史首都風貌重建計畫」之子計畫，自屬本市重大建設，依法自可辦理都市計畫個案變更。</p> <p>3 本案曾於九十二年九月九月十九日召開「鶯料理原址及周邊環境改造規劃會議」，故本案事先曾與各單位協商，並非市府片面決定。</p> <p>4 基於都市發展需要，宜照公展草案規劃內容通過。</p>