

案名	變更台南市主要計畫（安南區東和段部分農業區暨1-2-80M道路用地申請變更使用）案
說明	<p>一、申請人：郭汶真女士</p> <p>二、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫法農業區變更使用審議規範。</p> <p>（二）都市計畫法第二十七條第一項第三款規定。</p> <p>（三）台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範（部分涉及計畫道路用地變更部分）。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>申請人於民國94年5月4日向市政府提出變更申請，申請範圍位於台南市安南區東和段農業區，地處台南縣市的交界。鄰近地區陸續進行「二等七號快速道路開發計畫」與「台灣歷史博物館興建計畫」等重大建設，為地方居民認定為帶動地方繁榮及提高生活品質的重大契機。故依部頒『都市計畫法農業區變更使用審議規範』規定，落實開發許可制度，由地主自行提出變更申請，期能促進都市土地資源有效利用。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>申請位置位於本市安南區東側鹽水溪排水線與鹽水溪之間的農業區及道路用地。變更範圍包含安南區東和段108地號等36筆土地，面積合計約7.57公頃。</p> <p>五、計畫內容：</p> <p>詳變更主要計畫說明書（詳附件一），及擬定細部計畫說明書（詳附件二）。</p> <p>六、以上提請委員討論。</p>
市府研議意見	<p>一、申辦個案變更之法定程序的認定：</p> <p>本案之申請法令依據為：</p> <p>（一）都市計畫法農業區變更使用審議規範。</p> <p>（二）都市計畫法第二十七條第一項第三款規定。</p> <p>（三）台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範。</p> <p>然就法的位階而言，應以上位之都市計畫法先行認定之，合先敘明。</p> <p>依據都市計畫法第二十七條第一項第三款「為適應國防或經濟發展之需要」申請辦理變更，因涉及國防部及經濟部之權責認定，與台南市政府之經濟與農業發展政策，故分別於94年7月26日以南市都計字第09416533850號函（詳附件1）請內政部營建署惠予釋示，以及94年9月5日以南市都計字第09416545920號函（詳附件2）建設局請依權責表示意見。前述兩單位之函覆整理如下：</p> <p>（一）內政部營建署於94年8月16日以營署都字第0942913958號函（詳附件3）覆，請依93年1月7日內授營都字第0920091111號函（附件4）辦理，其重點摘要如下：</p> <p>都市計畫法第二十七條第一項第三款所稱「為適應國防或經濟發展之需要」係指為配合國防或經濟發展所必需之緊急重大設施，</p>

	<p>非迅行變更無法適應國防或經濟之需要者；其認定程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 部定計畫及中央暨所屬有關機關提出者：(略) 2. 前目以外之情形者：由直轄市、縣(市)政府逕予認定。但情形特殊者，得報由內政部依都市計畫法第二十七條第二項規定協調之。 <p>(二) 市府建設局於94年9月8日以南市建農字第09440055270號函(詳附件5)表示台南市政府並無經濟與農業發展政策計畫，都市計畫變更請都市發展局依職權酌處。</p> <p>二、本市目前實際發展情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 本申請案之變更範圍係屬本市主要計畫之分期分區發展計畫中的第五期發展區，而本市安南區中隸屬第三、四期發展區者，尚有19處已完成細部計畫地區(面積共約670公頃)規定應以市地重劃方式取得公共設施用地，除零星幾處自辦市地重劃外，截至94年6月底尚有663.86公頃尚未依規定辦理開發。 (二) 另該申請變更範圍緊鄰嘉南大圳排水線西側即是本市和順寮農場細部計畫地區(目前已完成區段徵收作業，公共工程建設亦完成驗收)，並規劃有86.92公頃之低密度住宅區，惟尚無住宅人口進駐。 (三) 查安南區住宅區開發率僅37.56%，遠低於全市之51.18%(詳該申請之主要計畫書第16頁)，顯然安南區之住宅區目前已供給過剩，出現供過於求的情形。 (四) 綜合第(一)至(三)點之分析，若於安南區再增加住宅區的供給，將對安南區目前之住宅市場及既有之住宅區帶來更大之負面影響。 (五) 案地係屬本市主要計畫第五期發展區之農業區，亦不符都市計畫法第二十四條「土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。」之規定。 <p>三、結論與建議</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 本申請案係屬一般住宅社區之開發計畫不符都市計畫法第二十七條第一項第三款辦理個案變更之規定，亦不符都市計畫法第二十四條自擬細部計畫之規定，故建議依都市計畫法第二十六條規定予以納入本市刻正辦理中之「變更台南市安南區都市計畫通盤檢討案」中併案辦理，並優先列入2-7-80M計畫道路東段重大建設計畫做整體考量，重新調整其在主要計畫中分期分區發展計畫之開發時序。 (二) 本案之變更範圍建議應將南側臨2-7-80M計畫道路之三角形農業區一併納入規劃，並應預為規劃北側農業區未來發展之路網系統。
<p>決議內容</p>	<p>請申請人依市府研議意見並依下列原則修正補充計畫後，依法定程序辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、將緊臨案地南側之2-7-80M計畫道路內北側10公尺寬計畫道路，一併納入計畫範圍，整體開發規劃。 二、為求案地之區塊方整俾利整體開發規劃，案地之北側及東側範圍界請切齊，另案地南側之三角形農業區土地亦應一併納入整體開發範圍內。 三、本案如擬部分變更為商業區，則請改於臨2-7-80M計畫道路劃設。

附件一 變更主要計畫說明書

附件二 擬定細部計畫說明書