

台南市都市計畫委員會第二三五次會議紀錄

一、時間：九十三年十月二十一日(四)上午九時整

二、地點：十樓都委會會議室

三、主持人：許兼主任委員陽明 記錄：萬美娟

四、出席委員：(詳會議簽到簿)

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

六、審議案：(並當場確認會議記錄)共九案，詳後附件。

第一案：「變更台南市主要計畫(部分機關用地、住宅區為創意文化園區專用區)案」

第二案：「變更臺南市安平區細部計畫(古堡段 87 地號等七筆土地道路用地及低密度住宅區為公園兼兒童遊樂場用地)案」

第三案：「變更台南市北區鄭子寮地區三等二十三號道路以北第三、四區細部計畫(「廣停 4-6」廣場兼停車場用地為市場用地)案」

第四案：「變更臺南市主要計畫(安南區域西里農業區為觀光休閒停泊用地)案」

第五案：「變更臺南市主要計畫(水交社文化園區)案」

第六案：「變更臺南市細部計畫(水交社文化園區)案」

第七案：「擬廢止臺南市中西區環河段一一、一一之二、一一之三等三筆地號土地內之現有巷道案」

第八案：「廢除本市南山段 963、963-2、-7、-8、-9 地號等五筆土地範圍內(興南街 222 巷及 252 巷)現有巷道案」

第九案：「廢除本市鹽埕段 172 地號土地範圍內(健康路一段 333 巷 38 弄)現有巷道案」

臺南市都市計畫委員會第二三五次委員會議審議案第一案

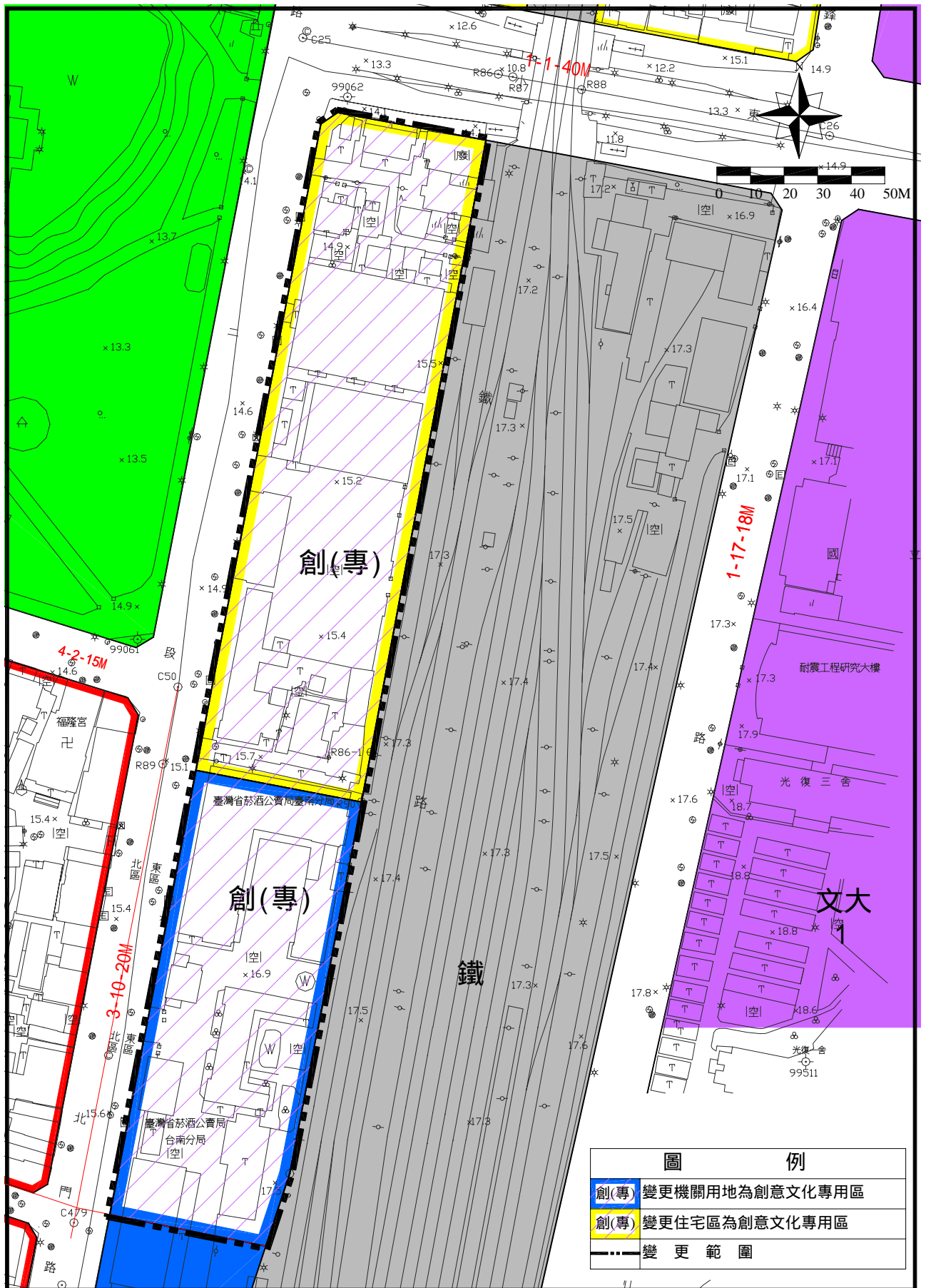
案名	變更台南市主要計畫(部分機關用地、住宅區為創意文化園區專用區)案
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府（文化局）</p> <p>二、法令依據： 依據都市計畫法第二十七條辦理。</p> <p>三、計畫緣起： 本計畫區位於台南市主要發展地區，然現況僅供菸酒公賣局台南分局北區配銷處以及台南火車站附屬倉庫使用，目前經行政院文化建設委員會擇定於本計畫區規劃設置「創意文化園區」，擬運用本區交通便利與區位優越之特性來提昇土地利用價值。 又依台南市綜合發展計畫及台南市輕軌運輸路網規劃等相關規劃中，火車站北側位於台南市綜合發展計畫中之「文化藝術園區」功能分區，其定位在於結合台南市人文古蹟、行政與教育資源，以凸顯台南市固有特色，且未來可藉由輕軌路線與火車站相結合，作為城市觀光資訊之節點。</p> <p>四、計畫範圍與面積： 本計畫範圍位於火車站北側，東臨鐵路，西接北門路，北達小東路，現為都市計畫中密度住宅區(1.00 公頃)及「機 33」機關用地(0.50 公頃)，面積合計約 1.50 公頃。其區位詳說明書（第 4 頁）圖二。</p> <p>五、本次變更內容：詳變更內容綜理表。</p> <p>六、公開展覽： （一）本案經本府九十三年九月六日以南市都計字第 九三一六五四三七九 號公告自九十二年九月八日起至九十三年十月七日止公開展覽三十天，並刊登於九十二年九月八、九及十日之聯合報。 （二）說明會日期與地點： 日期：九十二年九月十七日下午二時三十分 地點：東區成大里社區活動中心 （三）公開展覽期間共有公民或團體陳情意見二件。</p> <p>七、以上提請審議。</p>
決議	修正通過，修正內容詳變更內容明細表。

表一 變更台南市主要計畫(部分機關用地、住宅區為創意文化園區專用區)案變更內容綜理表

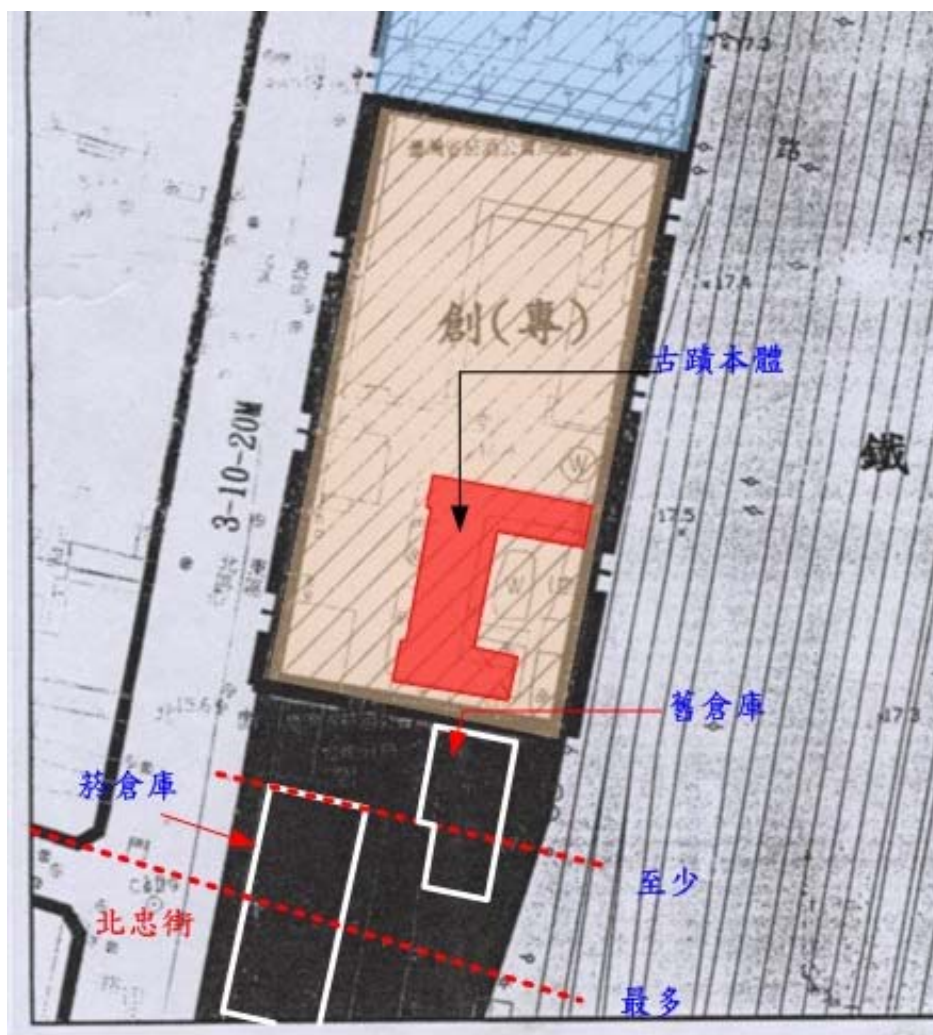
編號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	市 都 委 會 決 議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
一	台南火車站北側(菸酒公賣局台南分局及台南火車站附屬倉庫) (延平段1581-1、公園段45、46、47、48、50-1、50-2、53、54、54-1地號)	「機33」機關用地 中密度住宅區	0.50 1.00	創意文化園區專用區	1.50	<p>1.「機33」機關用地及其北側中密度住宅區現況係供菸酒公賣局台南分局及台南火車站使用，大部分空間作為倉庫利用；而該用地位處台南市主要發展區，且區位貼近城市進出門戶，目前使用方式對都市觀瞻較不適當。</p> <p>2.又「機33」機關用地現況供業務課使用一層樓建物，依其建築年份與型態，應屬有保存價值之歷史建物，依循「台南市綜合發展計畫」之『都市保存計畫』，應保留南市具歷史價值之建築，創造台南市文化古城之意象；另依文建會補助「台南市鐵道藝術網絡整體規劃」，針對台南火車站古蹟空間再利用，擬規劃為藝術家創作之空間；本案區位鄰近火車站，可藉由歷史建物之保留，與前述文建會補助計畫達相輔相成之效。</p> <p>3.就「台南市綜合發展計畫」觀之，該用地位於「文化藝術園區」功能分區，其定位在於結合台南市人文古蹟、行政與教育資源，以凸顯台南市固有特色，且該用地周邊交通便利，商業活動頻繁，來往人潮如織；又依台南市全市輕軌運輸路網規劃，用地南側之機關用地及北門路係為連結台南火車站之輕軌預定場站及路線，未來與火車站相結合，可作為城市觀光資訊之節點。</p> <p>4.另依文建會規劃之創意文化園區範圍原擬擇於「機33」機關用地及其南側中密度住宅區，惟基地範圍與台南市都市發展相關計畫及台鐵轉運站之實際土地需求範圍相衝突，故於93年6月25日由行政院文建會召開協商後，改以「機33」機關用地(原古蹟保存範圍南側緩衝帶以北之部分)及其北側中密度住宅區為創意文化園區專用區範圍。</p> <p>5.變更範圍土地權屬皆為中華民國所有，故利用公有地優先配合台南市產業發展政策，並遵循「台南市綜合發展計畫」之園區定位，考量產業活動與文化、觀光活動結合，變更為創意文化園區專用區，朝城市文化創意產業資源、訊息整合、都市行銷方向發展，進而帶動台南市文化產業發展。</p>	<p>修正通過，修正內容如下：</p> <p>1.調整計畫區南側範圍線至「北忠街北側延伸線與北門路道路中心線交叉點與計畫區西側之垂直線」，詳附圖一。</p> <p>2.地下層得容許交通設施及相關必要設施使用。</p> <p>3.「創意文化園區專用區」修正為「創意文化專用區」。</p> <p>4.變更理由第一點「菸酒公賣局」更正為「台灣菸酒股份有限公司」。</p> <p>5.變更理由第二點修正為：又「機33」機關用地中市定古蹟「原台灣總督府專賣局台南支局」現況為台灣菸酒股份有限公司台南營業處業務課使用之一層樓建物，為民國92年5月經台南市政府公告的市定古蹟。依循「台南市綜合發展計畫」之『都市保存計畫』，應保留台南市具歷史價值之建築，創造台南市文化古城之意象。</p> <p>6.變更理由第四點修正為：另依文建會規劃之創意文化園區範圍原擬擇於「機33」機關用地及其南側中密度住宅區，惟基地範圍與台南市都市發展相關計畫及台鐵轉運站之實際土地需求範圍相衝突，故經行政院文建會與台南市政府召開協商後，改以「機33」機關用地(原古蹟保存範圍南側緩衝範圍以北之部分)及其北側中密度住宅區為創意文化專用區範圍。</p>

表二 變更台南市主要計畫(部分機關用地、住宅區為創意文化園區專用區)案人民及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	市府研析意見	市都委會決議
一	成大規劃設計學院	<p>依變更台南市主要計畫(部份機關用地、住宅區為創意文化園區專用區)案計畫圖之創(專)南邊界線緊鄰台南市市定古蹟「原台灣總督府專賣局台南支局」,將形成未來古蹟再利用之使用避難安全問題(因本古蹟南側有避難出入口),且影響日後保存修復及維護工作之安全性。</p>	<p>建議變更範圍創(專)之南側界線至少往南移至「原菸倉庫」建築物北側牆邊(最好至北門路對街「北忠」街處),以免破壞古蹟風貌及視野之完整性及影響避難安全性。變更位置請詳附圖二所示。</p>	<p>請配合人陳第二案進行整體考量,酌予調整計畫區南側範圍線。</p>	<p>修正通過,修正後計畫範圍詳附圖一。</p>
二	交通部鐵路改建工程局	<p>「台南市區鐵路地下化工程」已納入政府「新十大建設」計畫中,其「綜合規劃」並已陳報行政院核定中,俟奉核後即可廣續辦理細部設計,依鐵路地下化方案規劃圖內容顯示與貴府旨揭主要計畫變更案之主要計畫圖套繪後(如後附圖三、附圖四),仍有下列影響:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.所劃設之創意文化園區專用區內原機關用地(機33),部份劃定為古蹟保存範圍,其主要保存建物與鐵路地下化工程施工範圍重疊,未來將影響施工作業與施工安全性。 2.所劃設之創意文化園區專用區東側沿線與鐵路地下化緊鄰,未來將影響施工作業與施工安全性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.建議古蹟保存範圍內「主體建物」於編列預算整修時,考量結構及基礎之補強,以減少緊鄰之鐵路地下化工程施工時損失。 2.建議退縮六至七公尺為後期開發範圍或僅設置臨時設施,以配合未來工程施作並於地下化工程完成後與騰空土地整體規劃。 	<p>園區規劃應配合交通工程施作進行整體規劃。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.請配合附圖一修正開發範圍。 2.退縮後之開發範圍未來得採提高容積方式彌補減少之容積。



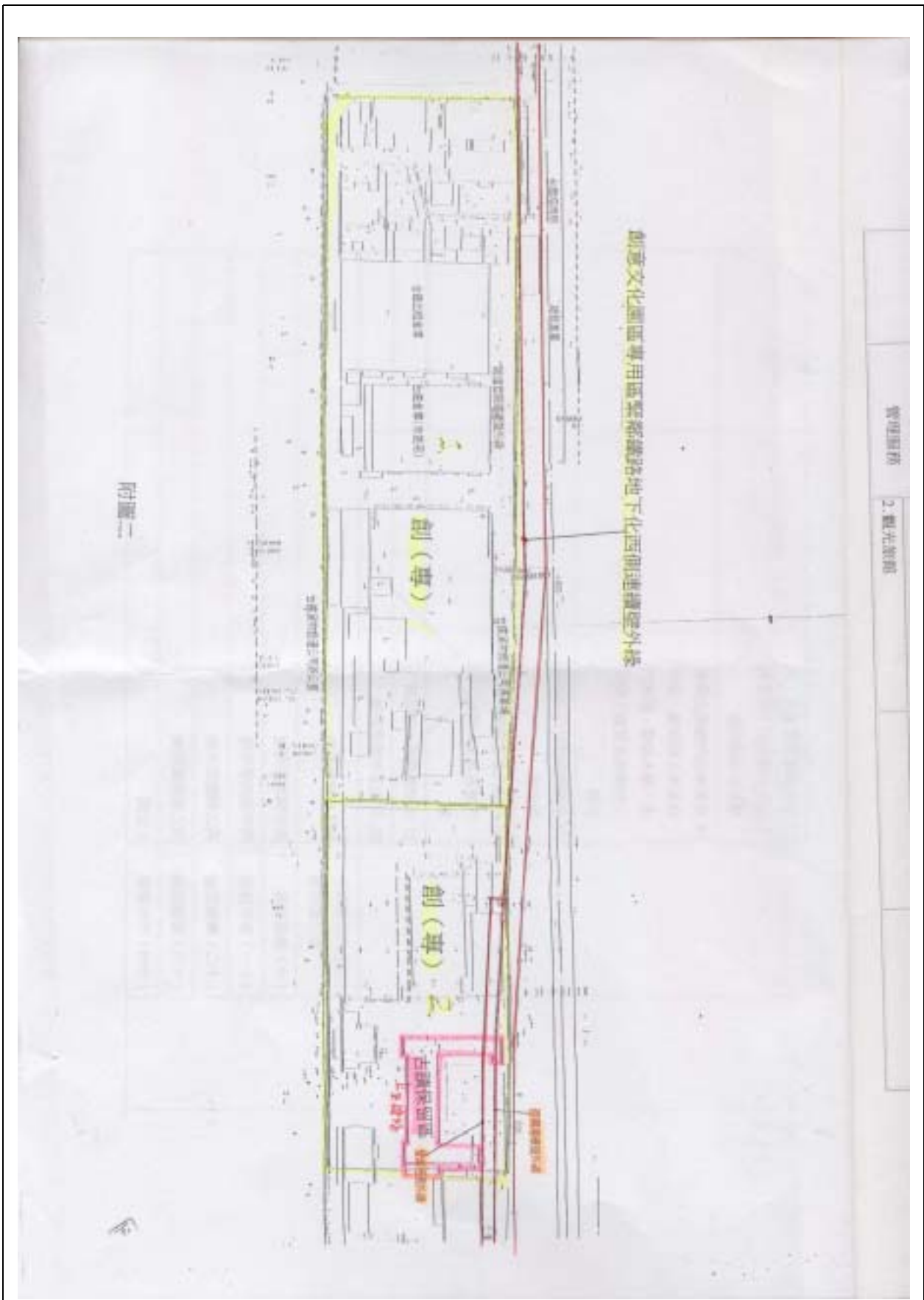
附圖一 修正後計畫範圍圖



附圖二 成功大學陳情調整計畫區南側範圍示意圖



附圖三 計畫區南側與鐵工局施工範圍重疊示意圖



附圖四 計畫區東側緊鄰鐵路地下化西側連續壁外緣示意圖

臺南市都市計畫委員會第二三五次委員會議審議案第二案

案名	請審議「變更臺南市安平區細部計畫(古堡段 87 地號等七筆土地道路用地及低密度住宅區為公園兼兒童遊樂場用地)」案
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p> 本案配合安平樹屋北側公園用地整體規劃連接至鹽水溪案係屬『安平港國家歷史風景區』計畫之工作項目，經本市認定為重大建設，故依都市計畫法第廿七條第一項第四款規定辦理都市計畫個案變更。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p> 德記洋行位於安平鹽水溪南岸，係興建於 1867 年清朝同治年間，原為英商德記洋行舊址，日治時代為大日本鹽業會社營業所使用，日人將其改為「鹽業會社」的倉庫用地，並在二次大戰後開始呈現閒置狀態；光復後德記洋行改為台灣鹽場辦公處，現則重建為「台灣開拓史料蠟像館」，為安平歷史重要遺跡，而佔地一千多餘坪的倉庫建築，受到大榕樹盤根錯節的樹根攀附在屋內與牆壁上，形成渾然天成的藝術品，即為今日之安平樹屋。本案土地位於安平樹屋與德記洋行北側，係為當年運鹽碼頭與台鹽倉庫間之通道，過去安南區產製的鹽利用舢舨載到鹽水溪台鹽倉庫邊的運鹽碼頭，將鹽卸下後放入倉庫存放；為了重現安平歷史繁華的一面，結合生態、安平樹屋和歷史發展軌跡，爰辦理本案之土地使用調整。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p> 本案位於鹽水溪南側、德記洋行北側，變更範圍地號包括古堡段 87、88、89、90、96、97、98 地號等七筆土地，現行都市計畫分別為道路用地及低密度住宅區，面積共計約為 0.2924 公頃，現況則為公有地出租作養殖魚塢使用。</p>

	<p>五、計畫內容（詳表一 變更內容綜理表）：</p> <p>（一）變更低密度住宅區 0.23 公頃為公園兼兒童遊樂場用地。</p> <p>（二）變更道路用地 0.06 公頃為公園兼兒童遊樂場用地。（詳表一 變更內容綜理表）</p> <p>六、本案自九十三年九月十七日至九十年十月十七日止公開展覽卅天，說明會訂於九十三年九月卅日下午三時假安平區海頭里社區活動中心（本市安平區古堡街九十巷三十三號）召開公展說明會。於公開展覽期間，公民及團體陳情意見計有一件。本案現已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議。</p> <p>七、本案變更內容明細表如表一，公民及團體陳情意見綜理表如表二。</p>
<p>決 議</p>	<p>變更內容修正通過，詳「變更內容明細表」及「公民及團體意見綜理表」市都委會決議欄。</p>

表一「變更臺南市安平區細部計畫（古堡段 87 地號等七筆土地道路用地及低密度住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）」案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會審議
		原計畫	變更後計畫		
一	鹽水溪南側、德記洋行北側古堡段 87、88、97、98 號	低密度住宅區 (2,341 m ²)	公園兼兒童遊樂場用地	配合安平樹屋、德記洋行等歷史遺跡進行周邊整體規劃。	修正通過： 本案編號一及二變更地號誤植，請更正。
二	鹽水溪南側、德記洋行北側古堡段 89、90、96 號	道路用地 (583 m ²)	公園兼兒童遊樂場用地	配合安平樹屋、德記洋行等歷史遺跡進行周邊整體規劃。	

註：凡本次未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表二 「變更臺南市安平區細部計畫（古堡段 87 地號等七筆土地道路用地及低密度住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）」案公民及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	市府研析意見	台南市都委會決議
	陳文龍 本計畫範圍道路用地	道路用地請勿變更為公園兼兒童遊樂場用地，以維附近住戶通行之便及安全（緊急狀況時古堡街九十巷易發生危險—無尾巷）		本計畫案內變更部分道路用地為公園兼兒童遊樂場用地，未來將併古堡洋行公園整體規劃利用，並於公園規劃時，考量地區交通需要留設適當通路。	依市府研析意見通過。

臺南市都市計畫委員會第二三五次委員會議審議案第三案

案名	變更台南市北區鄭子寮地區三等二十三號道路以北第三、四區細部計畫(「廣停 4-6」廣場兼停車場用地為市場用地)案
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府（建設局）</p> <p>二、法令依據： 依據都市計畫法第二十七條辦理。</p> <p>三、計畫緣起： 本計畫區於七十八年九月公告之「擬定台南市鄭子寮地區三等廿三號道路以北第四區細部計畫」劃設為市場用地，又於九十一年七月公告之「變更台南市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第三、第四區細部計畫（第一次通盤檢討）」變更為「廣停用地」。</p> <p>本府為有效利用閒置市有公共設施，依「台南市政府經管台南市有房地短期出租作業要點」辦理市有公共設施招租作業，並配合「南市九十三年度施政計畫」之「推動開源節流計畫」，逕辦理本計畫區「廣停用地」變更「市場用地」。</p> <p>四、計畫範圍與面積： 本計畫區位於台南市北區鄭子寮地區，屬北元段三四八號地段土地，計畫範圍為育德路以西，育成路以南，文成三路以北之廣停用地，計畫面積為 0.17 公頃。其區位詳說明書（第 3 頁）圖二。</p> <p>五、本次變更內容：詳變更內容綜理表（說明書第 5 頁）。</p> <p>六、公開展覽： （一）本案經本府九十三年九月七日以南市都計字第 九三一六五四一一八 號公告自九十三年九月九日起至九十三年十月八日止公開展覽三十天，並刊登於九十三年九月九、十及十一日之中國時報。</p> <p>（二）說明會日期與地點： 日期：九十三年九月二十二日下午二時三十分 地點：北區成功成德聯合里活動中心</p> <p>（三）公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見。</p> <p>七、以上提請審議。</p>
決議	修正通過，修正內容依據建設局與會說明後決議修正「使用別」及「使用強度」等如表一、表二、表三。

表一 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	都委會決議
		原計畫	變更後計畫			
一	三等二十三號道路以北第三、第四區	廣(停)用地	市場用地	0.17	該用地原擬定計畫時即為市場用地，於第一次通盤檢討時變更為廣停用地，唯本府建設局有開發計畫，為配合市府計畫與民眾需求，故變更為市場用地。	修正通過，修正內容如下： 1. 增加附帶條件規定「僅供花卉市場使用」。 2. 事業及財務計畫經費來源修正為「承租人自行籌措開發」。
二	土地使用分區管制要點	已訂定	增訂		依現行相關法令規定及配合未來發展需求訂定本要點，內容詳表二。	修正通過，修正內容詳表二「土地使用分區管制要點綜理表」。
三	都市設計審議規範	未訂定	新訂		依現行相關法令規定及配合未來發展需求訂定本要點，內容詳表三。	修正通過，修正內容詳表二「都市設計審議規範綜理表」。

表二 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	備註						
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、本計畫區內之土地及建築物之使用，應依本要點之規定。本要點未規定者，適用其他有關法令關定。	照案通過							
<p>三、市場用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定。</p> <table border="1" data-bbox="245 779 847 916"> <thead> <tr> <th data-bbox="245 779 445 864">公共設施項目</th> <th data-bbox="445 779 644 864">建蔽率(%)</th> <th data-bbox="644 779 847 864">容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="245 864 445 916">市場用地</td> <td data-bbox="445 864 644 916">80</td> <td data-bbox="644 864 847 916">240</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)	市場用地	80	240	修正容積率為 80%	
公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)						
市場用地	80	240						
四、建築基地於申請時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時，則擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。	照案通過							
五、計畫區內之土地建築時，應整體規劃，並經本府都市設計委員會審議通過，使據以申請建築。惟審議通過後二年內應申請開發。	照案通過							
六、計畫區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，且尚未申請建築前之空地，應訂定管理維護計畫，併列入都市設計委員會審議，以綠化美化環境。	照案通過							

表三 都市設計審議規範綜理表

公開展覽條文	市 都 委 會 決 議	備註
一、建築基地最小開發規模為一千平方公尺，不足一千平方公尺或有特殊情形，得以專案方式經台南市都市設計委員會審議通過後始發照建築。	照案通過	
二、本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之二十為其最大開挖範圍上限，但若地下層開挖因施工安全或停車設備等特殊需要，經台南市都市設計委員會審議通過，不受此限制。	照案通過	
三、本計畫區停車空間設計標準如下： (一) 建築樓地板面積在一千平方公尺以下者，應留設兩部汽車停車空間，如超過一千平方公尺者，則超過部份每超過一千平方公尺及其零數應留設兩部汽車停車空間。 (二) 樓地板面積每滿三十五平方公尺，應留設兩部機車停車空間，每一機車停車位須長一八公尺以上，寬九公尺以上，機車停車空間得兼作自行車停車空間。 (三) 樓地板面積為五百平方公尺以下者應留設一處貨車裝卸位，面積超過五百平方公尺小於一千平方公尺設兩處，面積超過一千平方公尺者，基本數應設兩處外，每增加一百平方公尺增設一處。	照案通過	
四、建築基地規定規縮部分使用項目如下： (一) 面臨十五、十二或八公尺道路建築基地指定退縮五公尺之公共開放空間，其供為人行道使用，其自相鄰道路境界線向內進深一五公尺範圍內植栽單列喬木，其間距不得大於六公尺，樹冠底離地淨高至少二公尺，根部應保留適當透水面積，並加植樹籬，樹籬則以枝葉濃密且具遮蔭效果之長綠喬木為主。	刪除「面臨十五、十二或八公尺道路」文字。	
五、前項退縮人行步道應考慮無障礙環境之設計，除供行道樹植栽、照明設施外，不得設置有礙通行設施物。鋪面材質應為防滑材質之連續鋪面。	照案通過	
六、建築物立面限制使用石綿瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材質；及避免使用高反光玻璃作為主要外觀材質。	照案通過	
七、建築物其頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合建築物造型與以美化設計，不得外露。	照案通過	
八、建築物空調設備及其他相關設備之廢氣排出口、通風口，以及其他地面層部分有礙市容景觀之設施，不得設置面對建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。	照案通過	
九、本計畫區都市設計規範可經由台南市都市設計審議委員會通過修正之。	照案通過	

臺南市都市計畫委員會第二三五次委員會議審議案第四案

案名	變更台南市主要計畫(安南區域西里農業區為觀光休閒停泊用地)案
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府（建設局）</p> <p>二、法令依據： 依據都市計畫法第二十七條暨都市計畫農業區變更使用審議規範辦理。</p> <p>三、計畫緣起： 本府鑑於曾文溪口風景秀麗，漁業資源豐富，有廣大漁塭及頗長之海岸線，具有發展休閒漁業之潛力，然靠海維生之漁民人數甚多，卻僅能停泊於曾文溪河道高灘地之簡易土堤內，每當海水暴漲時河道常被淹沒，漁筏因毫無遮蔽往往造成嚴重損失，因此依據觀光、漁業之需求，希望於曾文溪口南側十二戶子附近，闢建一座多功能之觀光休閒漁港，並透過魚市開發結合附近觀光景點吸引遊客，以促進地方繁榮。</p> <p>四、計畫範圍與面積： 本計畫係位於台南市安南區西北側，西側臨曾文溪岸之青草崙堤防，與台南縣隔曾文溪相對，北側臨城西街，現地土地使用為養殖區。計畫面積約五 九六公頃，其區位詳說明書（第 2 頁）圖壹一二。</p> <p>五、本次變更內容：詳變更內容綜理表（說明書第 18 頁）。</p> <p>六、公開展覽： （一）本案經本府九十三年九月八日以南市都計字第 九三一六五四五二五 號公告自九十三年九月十日起至九十三年十月九日止公開展覽三十天，並刊登於九十三年九月十、十一及十二日之中華日報。 （二）說明會日期與地點： 日期：九十三年九月二十四日上午九時 地點：安南區域西里社區活動中心 （三）公開展覽期間共有公民暨團體陳情意見零件。</p> <p>七、以上提請審議。</p>
決議	請申請單位（建設局）針對各位委員所提意見整理補充相關資料後，再提本市都委會審議。

變更內容明細表

單位：公頃

編號	位置	變更內容		變更理由	台南市都委會決議	內政部都委會決議	備註
		原計畫	新計畫				
一	台南市安南區城西段773、774、777、780、781、782地號等六筆土地	農業區 (5.963)	觀光休閒停泊用地 (5.963)	台南市政府鑑於曾文溪口風景秀麗、漁業資源豐富，具有發展休閒漁業的潛力，但目前漁筏僅能靠泊曾文溪河道高灘地的簡易土堤內，每當海水暴漲，漁筏毫無遮蔽，常造成嚴重損失，乃根據觀光漁業之需求在曾文溪口南側十二戶子附近闢建一座多功能之船筏觀光休閒停泊用地，期使當地農業區之土地能夠獲得更具經濟效益之使用方式。	請申請單位（建設局）針對各委員所提意見整理補充相關資料後，再提本市都委會審議。		

臺南市都市計畫委員會第二三五次委員會議審議案第五、六案

案名	<p>五、變更台南市主要計畫（水交社文化園區）案 六、擬定台南市細部計畫（水交社文化園區）案「」</p>
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府（都市發展局綜合規劃課）</p> <p>二、法令依據： 依都市計畫法第二十七條規定：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，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：（一）、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。....（四）、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。...」，本案係為配合眷改政策，成立文化園區以保存眷村文化，以改善地方環境並促進經濟發展，經本府認定為適應興建重大建設之需要，而依上開規定辦理都市計畫迅行變更並依第二十八條規定配合擬定細部計畫。</p> <p>三、計畫緣起： 本案係源於民國 89 年底本府為保存眷村文化，配合中央推動眷村改建及城鎮地貌改造運動，委託辦理「台南市水交社地區環境改造計畫規劃案」，針對水交社地區窳陋環境，經由公有土地開發、都市環境改造、眷村文化保存及經營與相關配套措施之研擬，塑造高品質生活空間，並強化人文、自然、公共安全及景觀與都市意象，規劃為「水交社眷村文化園區」，並指定原「水交社」建築群為保存價值之眷村文化古蹟，並據以辦理本次主要計畫個案變更暨配合擬定細部計畫案。</p> <p>四、計畫範圍與面積： 本計畫範圍北達健康路，南至新都路，東臨南門路，西接西門路，東西寬約 600 公尺，南北長約 900 公尺，計畫區面積約為 49.78 公頃。範圍內涵蓋大成里、明德里、荔宅里與興中里等部分面積，範圍內有明德新村、實踐四村、志開新村等國軍老舊眷村，以及警察新村等老舊住宅社區。</p> <p>五、本次計畫內容：詳計畫書圖。</p> <p>六、辦理經過： 本案變更主要計畫暨配合擬定細部計畫經本府九十三年九月六日南市都計字第 09316546160 號公告自九十三年九月七日起至九十三年十月六日依法公開展覽三十日，並刊登於九十三年九月十一日、十二、十三日等三日之台灣日報；全案並於九十三年九月十六日上午十時於本市南區興中社區活動中心（本市興中街一百號）召開公開說明會。公開展覽期間主要計畫共有 4 件公民及團體陳情意見，細部計畫共有 1 件公民及團體陳情意見及 3 件逾期公民及團體陳情意見。</p> <p>七、本案現已完成都市計畫法定公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，惟本案變更內容繁多且涉及細部計畫擬定內容，建請組</p>

	<p>成專案小組詳加討論審查，專案小組建議名單為：李得全委員、葉南明委員、王委員明蘊、陳委員彥仲、徐委員明福、詹委員達穎、賴委員光邦、陳委員坤宏。</p> <p>八、本案主要計畫變更內容明細表如表一，主要計畫人民及團體陳情意見綜理表如后，土地使用分區管制要點如表二，細部計畫人民及團體陳情意見綜理表如后。</p> <p>九、會中補充新增 2 件逾期公民及團體陳情意見書面資料，本案逾期公民及團體陳情意見總計為 5 件。</p>
<p>決 議 內 容</p>	<p>本案由李得全委員擔任召集人，邀集葉南明委員、王明蘊委員、陳彥仲委員、徐明福委員、詹達穎委員、賴光邦委員、陳坤宏委員及林清華委員等九位委員組成專案小組討論，再提會審議。</p>

表一 變更台南市主要計畫(水交社文化園區)案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件 或其他說明	台南市都 委會決議	內政部都 委會決議
		原計畫	新計畫					
一-1	公道五以南 計畫區東側	「文小6」 學校用地	低密度 住宅區	0.6549	調整志開國小用地 為完整街廓			
一-2	公道五以南 計畫區東側	「文小6」 學校用地	低密度 住宅區	0.0834				
一-3	公道五以南 計畫區東側	「文中19」 學校用地	低密度 住宅區	0.2900				
一-4	公道五以南 計畫區西側	「文中26」 學校用地	低密度 住宅區	0.0006	劃設公道13及調整 大成國中用地為完 整街廓			
二-1	公道五以北 計畫區西北 側	中密度 住宅區	「商1」 商業區	1.9237	臨健康路、西門路 與公道五一側劃設 沿街帶狀商業區。	1.應回饋公共設 施比例10%。 2.變更後使用分 區維持中密度 住宅區之容積 率與建蔽率。 3.其餘部分依「台 南市都市計畫回 饋規定及變更商 業區申請規範」 相關規定辦理。		
二-2	公道五以南 計畫區西側	低密度 住宅區	「商62」 商業區	1.0062				
二-3	公道五以南 計畫區西側	低密度 住宅區	「商62」 商業區	1.1979				
二-4	公道五以南 計畫區東側	低密度 住宅區	「商62」 商業區	3.7396				
三-1	公道五以南 計畫區東側	低密度 住宅區	保存區(23)	1.2102	依據第二屆古蹟歷 史建築物審查委員 會第十一次定期會 議決議劃設。			
三-2	公道五以南 計畫區東側	低密度 住宅區	保存區(23)	0.6951				
三-3	公道五以南 計畫區東側	「文小6」 學校用地	保存區(23)	0.0169	調整志開國小用地 為完整街廓			
四-1	大成路以南	低密度 住宅區	「公60」 公園用地	2.8635	做為地區休閒與景 觀使用之「社區型」 公園。			
四-2	公道五以南 計畫區東側	低密度 住宅區	「公61」 公園用地	0.2087	配合眷村文化保存 區劃設。	公61公園用地南 側低階軍官宿舍 區應妥為保留及 再利用。		
四-3	公道五以南 計畫區東側	低密度 住宅區	「公61」 公園用地	2.1006				
四-4	公道五以南 計畫區東側	「文小6」 學校用地	「公61」 公園用地	0.1042				

表一 變更台南市主要計畫(水交社文化園區)案變更內容明細表(續一)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件 或其他說明	台南市都 委會決議	內政部都 委會決議
		原計畫	新計畫					
五-1	公道五以北 計畫區東北 側	中密度 住宅區	「文中6」 學校用地	1.0580	調整台南高商用地 為完整街廓。			
五-2	公道五以北 計畫區東側	「文中19」 學校用地	「文小6」 學校用地	1.2223	調整志開國小用地 為完整街廓			
五-3	大成路以南	低密度 住宅區	「文中9」 學校用地	0.5426	依據六信商職使用 現況調整其校區範 圍。			
六-1	公道五以南 計畫區西側	「文中26」 學校用地	「公道13」 公園道用地	0.4562	劃設 40 米寬之公 道 13 公園道用地。			
六-2	公道五以南 計畫區西側	低密度 住宅區	「公道13」 公園道用地	0.7670				
六-3	計畫區中央	道路用地	「公道13」 公園道用地	0.7463				
六-4	大成路以南	低密度 住宅區	「公道13」 公園道用地	0.6252				
六-5	公道五以南 計畫區西側	低密度 住宅區	「公道14」 公園道用地	0.5668	劃設 22 米寬之公 道 14 公園道用地。			
七-1	公道五以南 計畫區東側	低密度 住宅區	道路用地	0.8522	1.劃設主要計畫道 路。 2.調整志開國小用 地為完整街廓。			
七-2	公道五以南 計畫區東側	「文小6」 學校用地	道路用地	0.1662				
七-3	公道五以北 計畫區東側	低密度 住宅區	道路用地	0.0617				

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

「變更台南市主要計畫（水交社文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	台南市都委會決議
1	國防部總政治作戰局 地址：台北郵政九〇〇一二附八號信箱 電話：(02)2311617#253171#404 志開新村、明德新村	一、本局依「都市計畫法」第十九條規定提出意見。 二、台南市「志開新村」土地已納「國軍老舊眷村改建總冊土地清冊」，並作價編列「國軍老舊眷村改建特別預算」，依規定俟原眷戶完成遷購台南市國宅後，辦理標售處分，得款歲入上述特別預算，以利眷改業務之推動與執行。前揭眷村範圍內本局管有土地計有二十九筆，總面積九三、四一五平方公尺，九十三年公告總值為二十七億一千四百萬元。另依「市地重劃實施辦法」第八條第六點規定，主管機關勘選市地重劃地區時，應評估重劃後地價預期增漲幅度。本次公展計畫說明書內並未詳載暨估算本案土地重劃前後價值損益，為免影響本局之土地處分計畫及減損眷改土地之價值，建請台南市政府重新檢討本案。 三、案內屬國有地重劃範圍內土地多為本局管有，變更後計畫街廓及使用分區已屬完整，似無分宗整理之必要，為避免因增加市地重劃費用之支出影響眷戶權益，本局不參加市地重劃。 四、有關「水交社文化園區」案，本局曾多次向貴府提出意見，希望在都市計畫變更後能維持眷改土地價值平衡，在此前提下本局同意配合辦理，如九十三年六月二日召開「變更台南市南區通盤檢討案」期中簡報會議結論第六點及九十三年八月十一日召開之「台南市眷村重整專案小組第四次會議」結論，建請貴府依上述會議結論辦理。 五、案內變更案中屬公園及保存區用地，請貴府辦理有償撥用；另坐落公道五北側公英段一一八八地號土地(五-1)，原使用分區為住宅使用，為使台南高商用地街廓完整變更為學校用地，然台南高商遲未提出申請撥用計畫，未免影響眷改業務之推動，建請維持原使用分區，以利本局執行「國軍老舊眷村改建計畫」。 六、重劃區內本局原住宅及道路用地變更為商 62 土地，其容積率僅百分之一八〇，較原都市計畫規定之住宅使用容積率並無增加，其使用強度過低，依「台南市眷村重整專案小組第四次會議」提供之資料，其公告現值卻調高為每平方公尺 50,000 元不符商業區使用需求，將影響本局管有土地標售價值，建請調高商 62 容積率為百分之三六〇。	請貴府維持原都市計畫使用分區或參酌本局意見重新檢討本案，並以維持本局管有土地總價值財務平衡為原則，俟完成明確之國有土地總價值損益估算後，再依都市計畫法定程序辦理，俾利國防部眷改計畫推行及維護眷改權益。		

「變更台南市主要計畫(水交社文化園區)案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續一)

編號	陳情人及陳情位置	陳情	理由	建議事項	市府初核意見	台南市都委會決議
2	志開國小家長會 地址： 台南市南區南門路232號 電話： (06)2619431#102 志開國小(文小6)	一、維護學生權益： 1.志開現有校區與教室是專為小學生規劃的，無論在配置以及建築的保養都比目前建業中學所留教室狀況要好，校區南移不能要學生削足適履。 二、新校地的取得仍有爭議： 1.市府與建業中學仍在訴訟當中，在法院裁決前，是否能順利遷移仍有很大變數。		一、維持現有校舍配置，僅將本校北側劃為道路(計畫中 I-4-15M 道路)，本校南側則將現有球場向西延伸至 III-6-8 道路。 二、如市府仍維持原規劃，請編列新校園設計規劃及重建經費，並於新校舍完成之後本校才搬遷。		
3	志開國小教師會 地址： 台南市南區南門路232號 電話： (06)2619431#102 志開國小(文小6)	一、延續眷村文化精神： 1.本校前身為空軍子弟小學，志開園內保有空軍英雄周志開之紀念銅像，符合水交社文化園區保持眷村文化精神。 二、延伸教學視野： 1.水交社文化園區之公 61 公園用地若直接與本校北側相接，將更利於教學之實施與運用。 三、節約市庫開支： 1.本校校舍維護良好，目前的規劃需將所有校舍拆除，並另蓋新校舍，將增加市府財政負擔。		一、維持現有校舍配置，僅將本校北側劃為道路(計畫中 I-4-15M 道路)，本校南側則將現有球場向西延伸至 III-6-8M 道路。 二、如市府仍維持原規劃，請編列新校園設計規劃及重建經費，並於新校舍完成之後本校才搬遷。		

「變更台南市主要計畫(水交社文化園區)案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續二)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	台南市都委會決議
4	駱孝義 地址： 台南市興中街 138 巷 3 號 電話： (06)2616762 鹽埕段 173-28 地號	一、民等為本次重劃區域內，少數合法擁有私人土地及房屋所有權之現址居住超過 30 年之市民，此土地及現有居所為兒孫每日返家及台北兒孫返鄉及家族聚會之快樂園地，全體有著深刻之感情，民年已八十歲，傾聞本次重劃之說明，對民等之權益影響甚鉅，且對可能產生之損失及搬遷問題，深表憂心，強烈表達不願搬離原居住現址之意願。 二、貴府於 93 年 9 月 16 日所辦理之說明會，因對民等之土地及建物將產生之影響未有明確之說明(包括民等土地及建物受影響範圍及補償方式)，請作明確正式之回覆說明，俾便民等表示意見。 三、考量市長所提之文化園區保留斜瓦屋頂特色，現有規劃最小基地規模及最小分配面積仍應針對實際現有合法房屋為考量，並保留超過 50 年之綠樹，增加綠覆率。 四、在未對民等權益有明確之保障下，不同意對民等土地及建物有任何減損或破壞。 五、以上說明，陳情市長大人明鑒，以保障市民身家財產。	一、內縮道路線以維持現狀(即現有房屋及土地之完整性)。 二、民等之土地於原位置分配且分配回來之土地能獨立建築，不受二分之一街廓最小基地規模所限制。 三、取消二分之一街廓最小基地規模，改採用面寬 6 米之最小基地規模。 四、最小分配面積應修正為 100 平方公尺。 五、因民等現仍居住於現址，於可能工程進行期間及拆遷期間所產生之任何費用(租金、拆遷費用、補償費用等)，應至少以搬遷前六個月起算，至土地交還後三年(房屋重建完成日)為止作為基準計算原則。		

「變更台南市主要計畫(水交社文化園區)案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續三)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	台南市都委會決議
逾 1	台南市南區荔宅里辦公處(里長張英(06)2630249)	<p>一、就租賃戶部分： 本里十六鄰鄰長楊俊英意見：請市府清楚說明承租戶房屋補償情形，承租戶如 218 巷 9 號楊俊英於 82 年承租，45 年即早遷入居住；232 巷 14、12 號何姓人家於承租時，補繳 15 年損失賠償金，溯及民國 56 年等，應如何照顧，或可輔購國宅否？請具體向百姓說明。 里長意見： 重劃需負擔百分之二十五損失，就承租戶而言不公平。</p> <p>二、眷戶部分： 請市長體恤民情，讓眷戶優先承購分割土地，並以地坪每坪不超過 12 萬元價格，讓有意承購之原住戶優先承購。(陳情書後送)</p>	<p>都市計畫部分： 1.請設置傳統市場。 2.請設置活動中心。 3.請保留三十年以上老樹，如西門路一段 284 巷、57 號前大榕樹及大成路一段 193 巷木麻黃等。 4.斜瓦設計高級住宅區之低密度範圍加大，要求一律斜瓦設計。 5.大成路以南荔宅公園部分規劃「資源回收專用區」，附件另呈。</p>		

「變更台南市主要計畫(水交社文化園區)案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續四)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	台南市都委會決議
逾 2	沈鄒琴、沈德麟 地址：台南市西門路一段 270 巷 36 號 電話：(06)2652700、(06)2142981 水交社文化園區高級住宅區	一、西門路一段 300 巷應予保留。	西門路一段 300 巷與大成國中南側圍牆比鄰，學生放學多利用出入口進出，且該巷道理設管線甚多，一旦廢除後，住宅將直接與學校相鄰，影響居住品質。		
		二、原眷村土地標售時，建議比照土地法 104 條給予原住戶及眷戶有優先承購權。	一、水交社文化園區以眷村文化為主，硬體建設可運用技術方法保存，但軟體資訊則必須藉人為經驗，眷戶如能優先承購，居住園區四周，日後資料考證及解說，對園區功能拓展有加分效益。 二、優先承購並無圖利行為，只是對於原住戶權益保障與文化保存，土地倘由建商取得後，多以商業利益為重，轉售價格過高，對園區文化推展不利。另如原住戶以較優惠價格取得，為避免利益輸送，可限制日後轉讓價格(眷戶身分)，讓眷村文化可綿延保存。		

「變更台南市主要計畫(水交社文化園區)案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續五)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	台南市都委會決議
		<p>三、建築格式全區均應訂定統一式樣，以發揮園區整體功能。</p>	<p>一、園區目前規劃斜瓦式外觀，但範圍並未劃定，為配合園區整體發展，建議擴及整體園區適用，樓層以二樓半為主，不宜超過三樓，以搭配園區原有建築，倘商業氣息過重，對園區文化推動有所斷傷。</p> <p>二、安平老街重建，市府雖有心推動但原住戶配合度不高，致無法展現歷史風貌。水交社文化園區以整體更新方式辦理，日後結合體育公園、竹溪寺、五妃廟等鄰近建築，成為一休閒懷舊觀光景點。</p>		
		<p>四、水交社現有樹木植栽，大多有三十年以上樹齡，細部規劃應考慮保存或移植，以樹立環保典範。人行道建議多種植桂花，以顯現眷村「濃濃的人情味與淡淡的桂花香」。</p>	<p>水交社綠化程度為台南之最，細部規劃對於高齡老樹應優先考量現況保存，日後土地標售得標人亦應規範不得任意砍伐、移植，以維護綠化成果。</p>		
		<p>五、規劃傳統市場以利市集。</p>	<p>傳統市場為眷村文化代表，四方美食匯集一堂，日後遊客可藉市場巡禮懷舊。</p>		

「變更台南市主要計畫(水交社文化園區)案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續六)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	台南市都委會決議
逾3	吳阿玉 地址： 臺南市南區中華南路二段233巷31弄11號	<p>一、水交社 4-23-15M 從新興路轉往大成路百餘公尺道路增闢為 40M。民位於 173-27 地號 238 m² 土地全部成為道路用地。</p> <p>二、173-27 地號 78 年公告地價每 m² 是 5,500 元，民於 78.11.28 申購，貴府核定每 m² 二萬出售。209 m² 計價 468 萬元，同地段與民牆之隔非瀕臨計畫道路地段售價減半僅一萬元。向財政局詢問原因，濱臨 15M 計畫道路地售價較高，其實不然 173-27 地號前面還有一塊 173-31 地號台南縣政府的畸零地 29 m²，必須向縣府購得後，才能朝向道路興建。</p> <p>三、84.7.11 向台南縣政府申購當時公告地價是每 m² 三萬元，縣府以每 m² 六萬五百元高價出售，計價 1754.5 萬元，本筆土地於 87.3.17 向地政事務所辦理合併併入 237-27 地號。</p> <p>四、上述二筆市、縣政府土地共 238 m² 總價 5934.5 萬元，自 78 年至今 4-23-15M 路未開闢道路非但依舊狹窄，更糟的是屋前尚有一間別人房屋，阻礙出入，故十五年來從無享有 15M 道路的方便與好處。</p> <p>五、根據重劃地負擔比率，預估土地所有權人平均負擔概計 25%，238 m² 則要負擔 59.5 m²，以 m² 605000 元計算，總價 360 萬元。</p> <p>六、民比人高價購得的土地 238 m²，重劃要負擔 59.5 m²，剩下的 178.5 m² 重劃時土地分配應優先分配面臨道路地段，方得符合公平正義原則。</p> <p>七、原定 4-23-15M 計畫道路，因這次重劃將新興路轉至大成路的百餘公尺道路要闢為 40M，誠有待商榷，因新興路北轉接健康路，這段路已闢為 15M 道路，故新興路南轉至大成路只要 15M 即可，如此從健康路貫穿新興路接大成路均是 15M 道路。</p> <p>八、水交社西南區市地重劃面積約為 11 公頃，腹地並不很大，何況北有寬闊的新興路、南有大成路、西有西門路、東邊早已規劃的 4-23-15M 道路。</p> <p>九、11 公頃的重劃地，不論是商業區、抑是住宅區，因囿於飛行航道所限不宜蓋高樓，故只要公共設施及區內的街巷道得宜，對整體景觀及土地利用效益，大有裨益。</p> <p>十、民認為增闢為 40M 道路是浪費 25M 土地の利用，且對景觀的佈置也毫無裨益，爰籲請參與規劃委員諸公，深加考慮，周詳規劃，將擬增的 25M 土地，分別擴建區內的街、巷道及公共設施，維持原定的 15M 道路。</p> <p>十一、民才疏學淺，膚淺芻言，尚祈不吝指教。</p> <p>十二、茲檢附向市、縣政府購地繳稅書及 78、83 公告地價證明書，以資佐證(影本)。</p>	<p>本市水交社西南區公辦市地重劃，擬將原規劃 4-23-15M 道路從新興路轉往大成路之百餘公尺道路增為 40M。對重劃後成為道路之 173-27 地號 238 m² 之私有地，重劃後土地之分配，衡情量理應分配在道路邊，方符合公平正義原則。至於 15M 道路擴增為 40M，以土地利用效益及整體市容而言，誠有待商榷。盼貴府能集思廣益，廣納眾議，再詳細評估後而行之。民乃認為維持原訂計畫 15M 即可。芻言之見。敬請不吝指教函復。</p>		

「變更台南市主要計畫(水交社文化園區)案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續七)

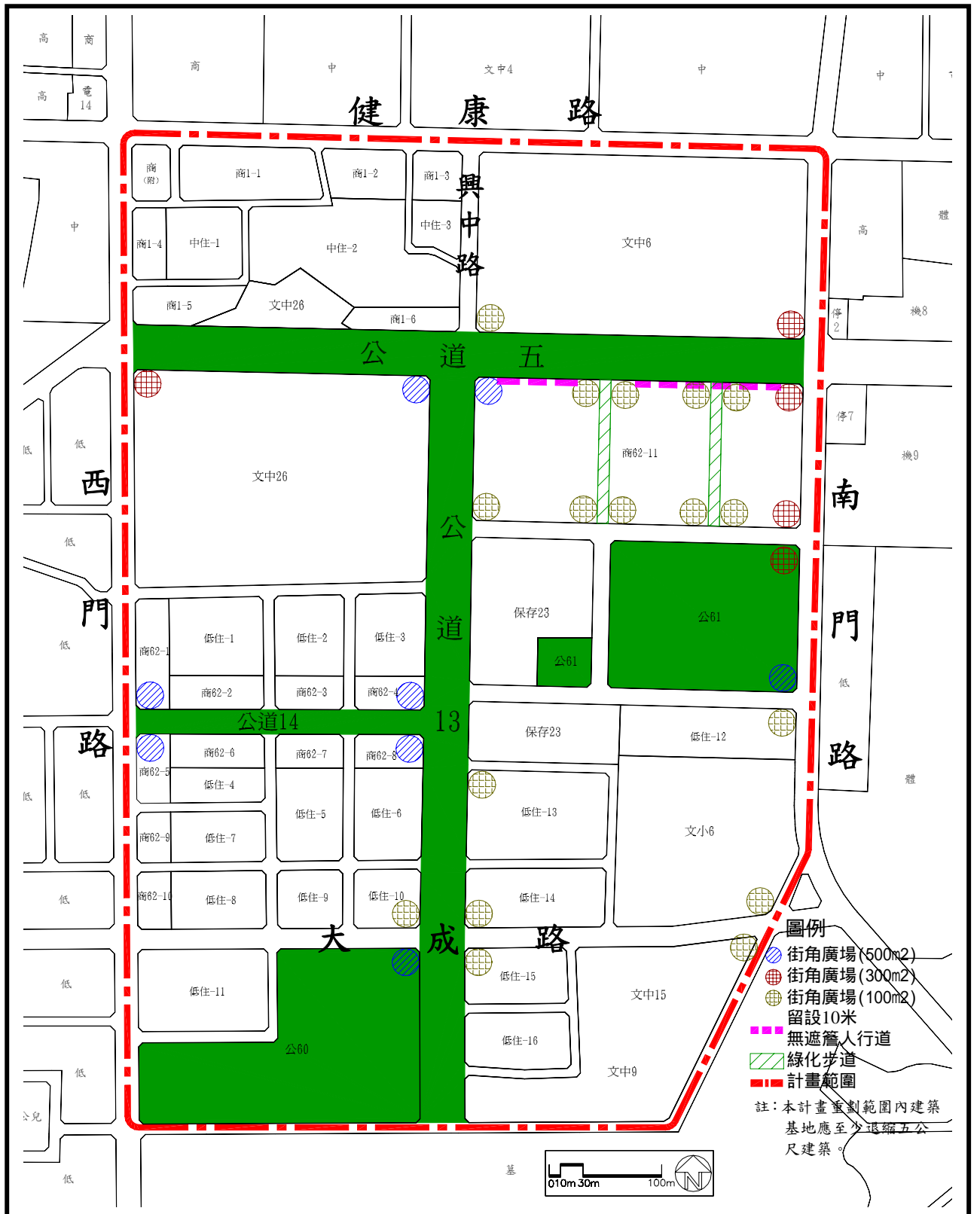
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	台南市都委會決議
逾 4	林見飛 地址： 台南市西門路一段 279 巷 1 號 全區	<p>一、無法突顯本文化園區之特色：</p> <p>本計畫區雖名為文化園區，但除了劃設「存 23」外，其他並無實質之構想與規劃，甚至有兩點內容有待商確。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.保存區所規定之容積率目前為 180%，甚至大於「都市計畫法台灣省施行細則」160%之規定。日式眷舍若為市定古蹟，則名稱建議統一為「古蹟保存區」。 2.土管第二條第一款規定保存區得供軍事與眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與(小吃美食)餐飲等使用之規定太過籠統，不夠嚴謹。除無法突顯古蹟保存區之整體意象外，更會破壞原有之景觀，另針對水交社目前市場內所存在既有產業之處理，亦無任何交代，如傳統產業若無法移植，本園區將僅是另一個硬體保存，而無相關軟體配合之地區，將無法塑造本區特色。 <p>二、缺乏商業區之相關規劃構想及內容(相關課題歸納詳圖一所示；建議內容詳圖二所示)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本地區之沿街商業建議免留設騎樓地，另針對建築設計(包括建築形式、店面安排、地面層人行空間規劃等)應回應面對公園、廣場或道路的環境特色，建築立面應設計不小於建築基地寬度二分之一之透空或透明櫺窗，以鼓勵沿街活動之型式。 2.針對保存區北側大街廓之商業區，應限制相關產業進駐，例如汽車旅館、八大行業…等。亦應規定最大高度限制，避免因大街廓開發破壞鄰近保存區之整體景觀意象。 <p>三、相關配置不當</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.公道 14 與 I-4-15M 路口錯置，易產生交通衝突，建議如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)取消 I-3-15M 與 I-4-15M 之規劃，將保存區與公園合併，以禁止車行動線干擾人行動線。 (2)針對 I-4-15M 與文小六間之住宅區建議變更為公園，而原住宅區之規劃可移至他處。 2.由於未來本區之活動應主要會集中在保存區周圍與商業區，故南側公 60 未來之使用率將偏低，最多僅有與南側公墓隔絕之效果。 3.由於本計畫緊鄰體育場，建議自行車動線應與體育場周邊整體規劃設計，報告書中無任何載明。 	如本規劃未能突顯本園區特色以及相關配套措施尚未完成前，建議維持原計畫，否則最多僅是圖面上之重新配置而已。		

「變更台南市主要計畫(水交社文化園區)案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續八)

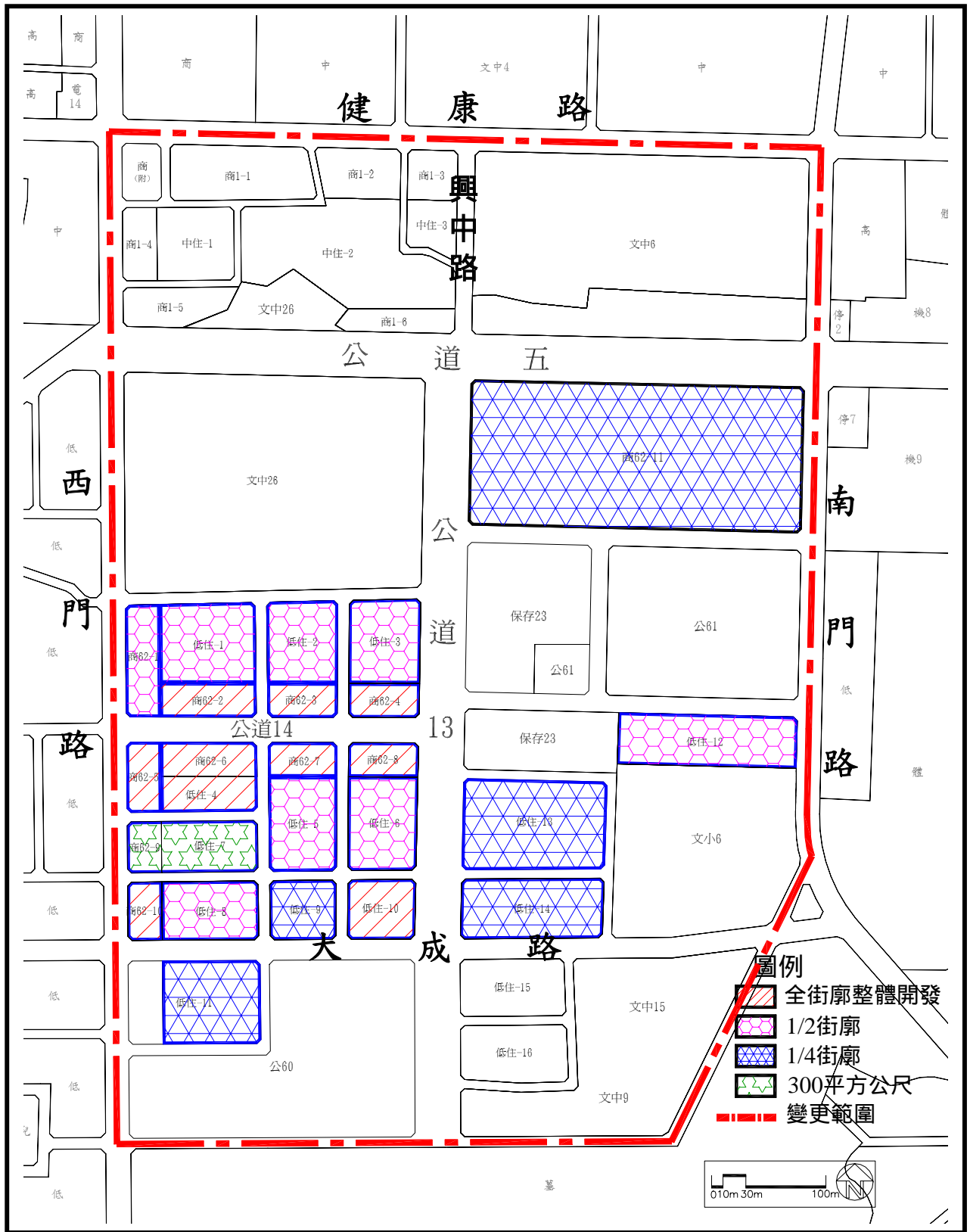
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	台南市都委會決議
		<p>四、針對都市設計準則內有關斜屋頂之設計建議取消，尤為屋頂規定灰黑色太過突兀，況且都市中建築本就有新舊之分，當新建築之建築型式又要仿舊，又無法表現出其中特色時，則建議毋需規定。反而針對區內未來之指引系統(告示牌)、傢俱等加入仿日式建築之設計元素或許更為恰當。</p>			
逾 5	<p>空軍後勤司令部 住址： 台南郵政 90259 之 10 號信箱 電話： 975593 空軍單身退員宿舍(台南市南區鹽埕段 234-18、234-123 及 234-130 等三筆土地，門牌號：台南市大成路 171 號及 192 號)</p>	<p>一、貴府規劃案內 III-4-8M 及 II-1-8M 道路，涉及本部列管單身退員宿舍營區內 RC 結構三層樓擊二層樓營舍各一棟與鋼架鐵皮與鋼架石綿瓦結構中山室各一棟，合計四棟營舍。 二、本案土地早年即作為本軍「單身退員宿舍」使用迄今營區內居住年邁單身退員二百餘員(平均年齡七十五歲以上)，如依計畫開闢道路，將影響年老退員居住權益，且年老退員行動不便，更不利安置、搬遷之進行。</p>	<p>一、請貴府暫緩辦理規劃涉及本營區相關計畫道路。 二、倘貴府急於開發本案道路，請採先建後拆、代拆代建方式規劃辦理。</p>		

表二 土地使用分區管制要點一覽表

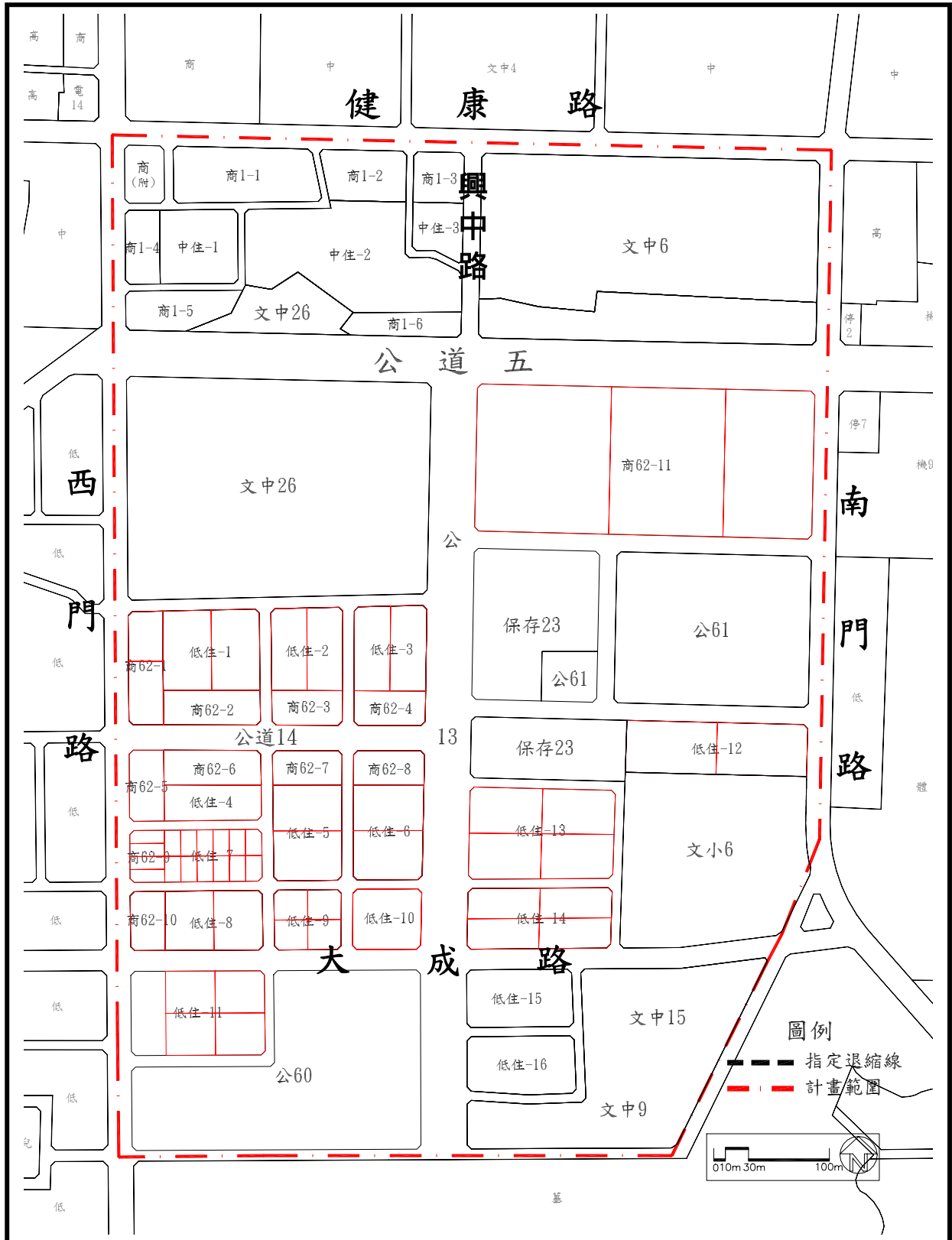
公 開 展 覽 條 文			台南市都委會 決 議																																						
<p>一、土地使用強度：本計畫區土地使用強度詳如表七。</p> <p style="text-align: center;">表七 土地使用強度表</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>類別</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中密度住宅區</td> <td rowspan="2">建蔽率不得大於 60%</td> <td></td> <td>220</td> </tr> <tr> <td>低密度住宅區</td> <td></td> <td>180</td> </tr> <tr> <td colspan="2">「商 1」商業區</td> <td colspan="2">依據「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理</td> </tr> <tr> <td colspan="2">「商 62」商業區</td> <td>50</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td colspan="2">保存區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>文小用地</td> <td>40</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>文中用地</td> <td>40</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td colspan="2">公園</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table>				項目		建蔽率(%)	容積率(%)	類別				中密度住宅區	建蔽率不得大於 60%		220	低密度住宅區		180	「商 1」商業區		依據「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理		「商 62」商業區		50	180	保存區		60	180	學校用地	文小用地	40	150	文中用地	40	200	公園		15	45
項目		建蔽率(%)	容積率(%)																																						
類別																																									
中密度住宅區	建蔽率不得大於 60%		220																																						
低密度住宅區			180																																						
「商 1」商業區		依據「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理																																							
「商 62」商業區		50	180																																						
保存區		60	180																																						
學校用地	文小用地	40	150																																						
	文中用地	40	200																																						
公園		15	45																																						
<p>二、土地使用類別</p> <p>(一)保存區為保存特有眷村文化，未來得供軍事與眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與（小吃美食）餐飲等使用。</p> <p>(二)為加速公共設施之開闢，本案公共設施得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」辦理。</p> <p>(三)其餘未規定者，依都市計畫法臺灣省施行細則及相關規定辦理。</p>																																									
<p>三、公共開放空間系統：</p> <p>(一)計畫區內建築基地指定留設無遮簷人行道與綠化步道等公共開放空間應按圖十一規定辦理。</p> <p>(二)本計畫區重劃範圍內之建築基地，臨道路一律至少應退縮 5M 無遮簷人行道，其中臨道路境界線應設置 1.5M 寬之喬木植生帶，臨建築牆面線應設置至少 2.5M 淨寬之透水步道。</p>																																									
<p>四、最小基地面積與土地細分：</p> <p>本計畫區各街廓最小基地面積除按圖十二規定辦理外，其餘依據相關規定辦理。除部分有私有地之街廓外，各街廓土地細分如圖十三。</p>																																									
<p>五、建築物高度：</p> <p>本計畫區建築物之最大高度除依據台南航空站之航高限制規定外，仍應依據建築技術規則及相關法令規定，檢討建築物之高度、日照等相關項目。</p>																																									



圖七 開放空間與人行動線系統示意圖



圖八 最小基地規模示意圖



圖九 土地細分示意圖

表三 土地使用分區管制要點一覽表(續一)

公 開 展 覽 條 文	台南市都委會 決 議
<p>六、停車空間：</p> <p>(一)本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如表八規定辦理，其中由住宅區變更為商業區街廓內建築物應附設汽機車數量依據表八規定二倍附設。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本條規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。 2. 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： <ol style="list-style-type: none"> (1)機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。 (2)機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。 3. <u>機車及汽車的停車面積得依停車需求彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的百分之二十。</u> 4. 本條規定留設貨車裝卸位： <ol style="list-style-type: none"> (1)每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。 (2)最小裝卸位尺寸： <ol style="list-style-type: none"> A. 小貨車裝卸位：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。 B. 大貨車裝卸位：長 13m，寬 4m，淨高 4.2m。 <p>(二)本計畫區內各街廓內應附設之停車場進出口不得設置於公園道（含公道五、公道 13 與公道 14）；至於大成路、健康路、西門路與南門路除無法設置於其他道路時可設置外，亦不得設置停車場進出口。</p>	
<p>七、圍牆：</p> <p>本計畫區建築基地圍牆之設置依據「台南市圍牆設置都市設計審議原則」辦理。保存區與公園用地若設置圍牆，其須為自然材質，並儘可能以籐蔓植物綠化。</p>	
<p>八、廣告招牌：</p> <p>(一)住宅區內之建築基地不得設置廣告物、廣告旗幟及招牌，但為標明該建築物名稱，得於地面層出入口附近 1 公尺內設置標誌，其面積不得超過 0.3 平方公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。</p> <p>(二)商業區內之建築基地禁止設置側懸式廣告招牌，其設置標準依據本計畫都市設計準則規定辦理。</p>	
<p>九、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。</p>	

表八 各項建築使用類別之停車空間設置基準表

類別	建築物用途	汽車		機車		裝卸車位	
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	100 平方公尺以下部分。	一輛。	35 平方公尺以下部分。	免設。	500 平方公尺以下部分。	一處。
		超過 100 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置一輛。	超過 35 平方公尺部分。	每 35 平方公尺設置一部。	超過 500 平方公尺部分小於 2000 平方公尺以下部分。	一處。
						超過 2000 平方公尺部分。	每 2000 平方公尺一處。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	200 平方公尺以下部分。	一輛。	獨立或連棟住宅：100 平方公尺以下部分。 集合住宅：50 平方公尺以下部分。	免設。	—	—
		超過 200 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置一輛。	獨立或連棟住宅：超過 100 平方公尺部分。 集合住宅：超過 50 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置一部。 每 50 平方公尺設置一部。	—	—
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。	100 平方公尺以下部分。	一輛。	35 平方公尺以下部分。	免設。	1000 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 100 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置一輛。	超過 35 平方公尺部分。	每 35 平方公尺設置一部。	超過 1000 平方公尺部分小於 2000 平方公尺以下部分。	一處。
						超過 2000 平方公尺部分。	每 2000 平方公尺一處。
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物。	100 平方公尺以下部分。	一輛。	50 平方公尺以下部分。	免設。	1000 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 100 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置一輛。	超過 50 平方公尺部分。	每 50 平方公尺設置一部。	超過 1000 平方公尺部分小於 2000 平方公尺以下部分。	一處。
						超過 2000 平方公尺部分。	每 2000 平方公尺一處。
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。					

「擬定台南市細部計畫（水交社文化園區）案」公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	台南市都委會決議
1	<p>台南市政府地政局重劃課(課長楊文松、課員林佳樺)</p> <p>本案說明書中土地使用分區管制要點規定最小基地面積與土地細分</p>	<p>有關本案土地使用分區管制要點中規定最小基地面積與土地細分(21頁)按圖十二(應為圖八)及圖十三(應為圖九)示意(25頁、26頁),最小基地規模為300平方公尺,然水交社地區計有私有土地所有權人30人(共21戶),依據重劃負擔計算,預估重劃後可分配土地面積最多者僅百餘平方公尺(詳後附清冊),將造成日後私有土地所有權人開發受到限制,故建請調整水交社部分街廓最小基地規模,且因部分街廓原有合法建物重劃不予拆除,亦請開放其所在位置街廓土地細分之限制,避免嚴重影響私有土地所有權人權益。</p> <p>另為便於重劃土地分配,亦建請開放部分街廓之最小基地規模限制。</p>	<p>建請調整水交社部分街廓最小基地規模(詳見附圖一),原規定最小基地規模為300平方公尺之街廓低住7,調整為最小基地規模100平方公尺;原規定最小基地規模為全街廓之低住4,調整為最小基地規模100平方公尺。</p> <p>建請取消水交社部分街廓低住4、低住7、低住9、低住14土地細分規定(詳見附圖二),以符實際。</p>		

臺南市都市計畫委員會第二三五次委員會議審議案

編號	審議案第七案
案名	廢除本市中西區環河段一一、一一之二、一一之三等三筆地號土地內之現有巷道案
說明	<p>一、張嘉倫君等四人申請辦理廢止本市中西區環河段一一、一一之二、一一之三等三筆地號土地內之現有巷道乙案。</p> <p>二、該現有巷道係於民國六十六年十月十八日南工都二字一一七八二號建築線指定書指定在案。</p> <p>三、本府於七十六年十二月三日發布實施「變更台南市第二區細部計畫(道路系統通盤檢討)」案，將該地區的水域用地變更為道路用地(C-68-8M)，致該部分現有道路位於計畫道路外側。</p> <p>四、該現有巷道環河段一一及一一之三等二筆地號土地所有權為本府，一一之二地號土地原亦是本府所有，已於八十七年售予邱雨鍾君，並已申請建築。</p> <p>五、申請人擬於其所有土地(協進段一四三三地號)建築，為有效利用土地，亦擬購市有地(環河段一一之三地號部分土地)以合併建築，故依據「臺南市建築管理自治條例」第六條「現有巷道之改道或廢止，應向本府申請，經公告一個月徵求異議後，再提請本市都市計畫委員會審議。審議通過後其屬巷道廢止者即行公告實施..」之規定，提出廢除現有巷道之申請。</p> <p>六、本案公開展覽期間自民國九十三年八月三十日起三十日，期間並無民眾提出異議。</p>
研析意見	<p>鑒於該現有巷道所處街廓四週計畫道路已開闢完成可供通行，且可取代現有巷道通行功能。廢除該段現有巷道並不會影響都市交通及安全，故建請廢除該現有巷道，以利都市景觀及土地整體開發利用。</p>
決議	<p>依業務機關研析意見照案通過。</p>

臺南市都市計畫委員會第二三五次委員會議審議案

編號	審議案第八案
案名	廢除本市南山段 963、963-2、-7、-8、-9 地號等五筆土地範圍內（興南街 222 巷及 252 巷）現有巷道案
說明	<p>一、 依本府財政局 93.7.16 南市財產字第 09311001190 號函辦理。</p> <p>二、 本府為辦理本市南山段 963、963-2、-7、-8、-9 地號等五筆市有土地地籍整理及環境改造，擬開闢 D-1-15M、E-28-8M、E-27-8M 計畫道路並廢止上該土地範圍內興南街 222 巷及 252 巷現有巷道。</p> <p>三、 本案經本府財政局檢附巷道土地所有權人及鄰接巷道兩側權利關係人同意書及相關文件申請廢道程序及提本市都市計畫委員會審議。</p> <p>四、 本案公開展覽期間自民國九十三年九月一日起三十日，期間並無民眾提出異議。</p>
研析 意見	<p>因本府擬開闢 D-1-15M、E-28-8M、E-27-8M 計畫道路，為本市市有土地辦理地籍整理及整體規劃使用，擬同意廢除上該土地範圍內興南街 222 巷及 252 巷現有巷道，惟需俟計畫道路開闢完成後，始得封閉該巷道。</p>
決議	<p>同意廢除本市南山段 963、963-2、-7、-8、-9 地號等五筆土地範圍內（興南街 222 巷及 252 巷）之現有巷道，惟工程施工中，該巷道之通行事宜由相關單位（財政局、建設局、工務局）協調解決。</p>

臺南市都市計畫委員會第二三五次委員會議審議案

編號	審議案第九案
案名	廢除本市鹽埕段 172 地號土地範圍內(健康路一段 333 巷 38 弄)現有巷道案
說明	<p>一、 依市民辛忠道君 93.8.4 申請書辦理。</p> <p>二、 本案申請人為辦理本市鹽埕段 172 地號土地地籍整理及建築開發使用，擬廢止上該土地範圍內(健康路一段 333 巷 38 弄)之現有巷道，經檢附巷道土地所有權人同意書及鄰接巷道兩側權利關係人名冊及相關文件)申請廢道程序及提本市都市計畫委員會審議。</p> <p>三、 本案公開展覽期間自民國九十三年九月十六日起三十日，期間計有『健康國第大樓管理委員會』提出異議。</p>
研 析 意 見	<p>為本市鹽埕段 172 地號辦理地籍整理及建築開發使用，且該巷道廢除後並不影響公共交通，擬同意廢除上該土地範圍內(健康路一段 333 巷 38 弄)現有巷道。</p>
決 議	<p>請業務單位查明本市鹽埕段 172 地號土地內是否有原『南北向現有巷道』後，再依規定提都市計畫委員會審議。</p>