

臺南市都市計畫委員會第第二三四次會議記錄

- 一、時間：民國九十三年八月九十三日(三)上午九時
- 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：呂國隆
- 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)：共一案，會議決議詳附件。

「變更台南市鄭子寮地區(三等二十三號道路以北第一至第五區)細部計畫(開發方式)案」

審議案第一案

案名	變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（開發方式）案
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第二十七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： 台南市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第一至第五區細部計畫於七十一年間「變更台南市主要計畫（通盤檢討）案」變更內容如下：『變更上開地區（鄭子寮地區）一九五・〇一公頃之農漁區為低密度之住宅區，為將來擬定細部計畫時，應依中密度之人口密度，劃設公共設施用地，並以市地重劃方式取得。』但由於部分地區經評估實施市地重劃確有困難，強制規定應以市地重劃方式開發，不但造成難以執行之困境且導致人民權益受損（無法申請建築），故擬辦理開發方式個案變更作業，以解決財務計畫無法執行之窘境。</p> <p>四、計畫範圍及位置： 本案變更計畫位置均位於台南市北區鄭子寮地區（三等廿三號道路以北第一至第五區）細部計畫範圍內（如圖一），本案由於將解除市地重劃開發限制之地區較為零散，故將解除地區予以分區編號，以便說明，解除市地重劃開發限制地區分區示意圖如圖二。</p> <p>五、變更內容： 本案變更之台南市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第一至第五區細部計畫之開發方式，共解除十三處之市地重劃限制。</p>

議 決	變更案九至十二案請地政局備齊相關資料後再提下次會議審議 其他詳變更內容明細表。
明 說	<p>六、本案公展自民國九十三年六月十六日起至九十三年七月十五日止公開展覽卅天，刊登於九十三年六月十六日至十八日之中國時報三日，並於民國九十三年七月六日下午十四時在台南市北區成功、成德聯合里活動中心舉辦公開說明會，刊登於九十三年六月三十日至七月二日之中國時報三日。公展期間共有二件公民及團體陳情案。</p> <p>七、本案變更內容明細表如表一、變更內容綜理表如表二、人民及團體意見綜理表如表三。</p> <p>八、本案計畫位置示意圖如圖一、解除市地重劃開發限制地區分區示意圖如圖二、變更內容示意圖如圖三。</p>



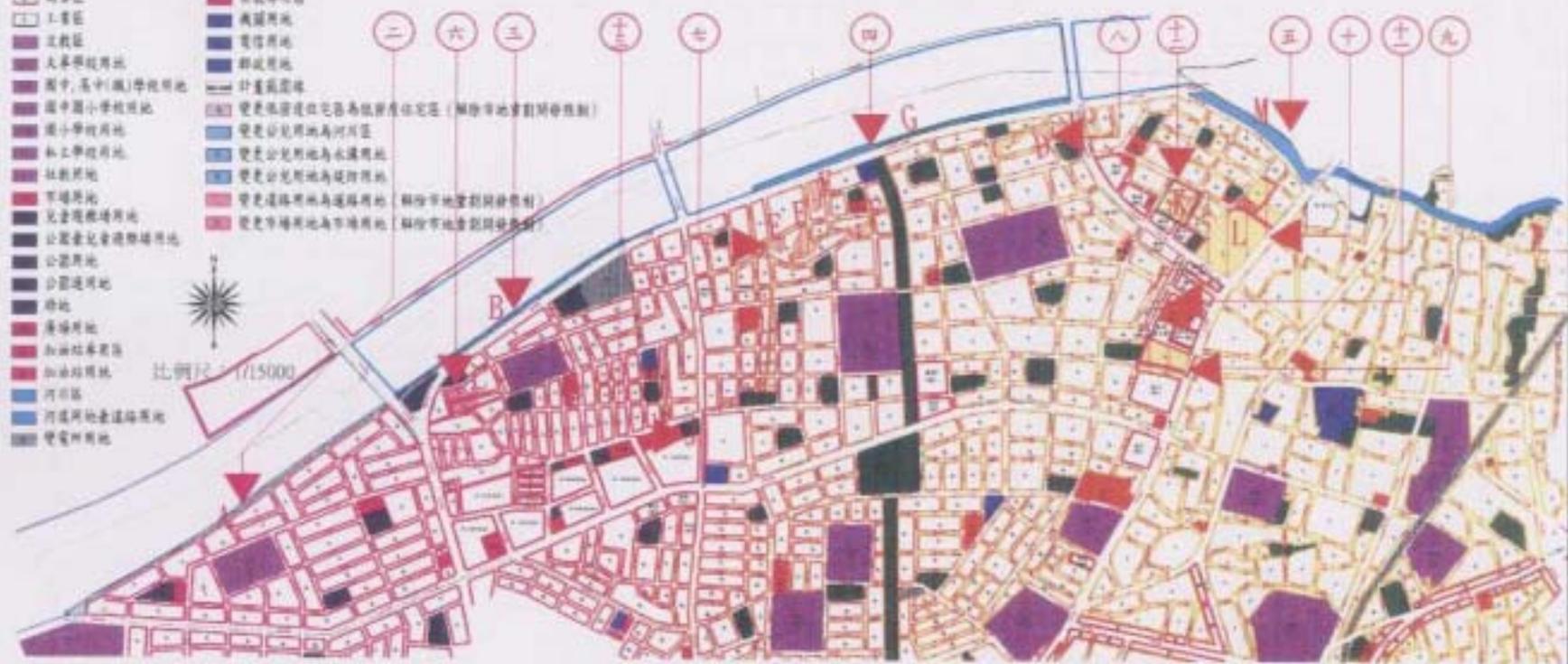
圖一 計畫區位置示意圖



圖二 解除市地重劃開發方式地區分區示意圖

圖例：

- | | | | |
|--|--------------|--|-------------------------|
| | 高級住宅區 | | 保存區 |
| | 中級住宅區 | | 非地標保存區 |
| | 初級住宅區 | | 保存區 |
| | 商業區 | | 公共使用區 |
| | 工業區 | | 公共使用區 |
| | 宗教區 | | 公共使用區 |
| | 大學學校用地 | | 公共使用區 |
| | 國中、高中(職)學校用地 | | 計畫區邊界 |
| | 國小、中小學校用地 | | 變更住宅區為高級住宅區(解除市地重劃開發限制) |
| | 私立學校用地 | | 變更住宅區為河川區 |
| | 社教用地 | | 變更住宅區為公共使用區 |
| | 市場用地 | | 變更住宅區為公共使用區 |
| | 兒童遊樂場用地 | | 解除市地重劃開發限制 |
| | 公園遊樂用地 | | 解除市地重劃開發限制 |
| | 公園用地 | | |
| | 公園遊樂用地 | | |
| | 綠地 | | |
| | 廣場用地 | | |
| | 加油站專用區 | | |
| | 加油站用地 | | |
| | 河川區 | | |
| | 河川區的臺道路用地 | | |
| | 變電所用地 | | |



圖三 細部計畫變更案位置示意圖

表一 變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（開發方式）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明	市府研析意見	台南市都委會決議		
		原計畫	新計畫						
一	三等二十三號道路以北第一至第五區	本計畫住宅區部分於主要計畫說明書已規定應以市地重劃方式取得各公共設施。故本計畫區內細部計畫劃設之道路、公兒、市場等公共設施用地可視為全部取得……。	本計畫住宅區部分於主要計畫說明書已規定，應以市地重劃方式取得各公共設施，惟依計畫書規定辦理市地重劃確有困難者，得改採其他方式取得，故計畫區內細部計畫劃設之道路、公兒、市場等公共設施用地可以市地重劃或其他方式取得。	本市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第一至第五區細部計畫範圍內規定應以市地重劃方式開發之地區，因部分經本府重劃單位評估不宜辦理市地重劃，故解除其中之市地重劃開發限制。	辦理市地重劃確有困難者，除本案解除整體開發之地區外，計畫區內其餘欲解除市地重劃限制之地區，應經市府重劃主管單位確認窒礙難行並經都市計畫個案變更，並依各該附帶條件始得進行開發。	建議採納	依下列各案分別決議。		
二	鹽水溪南側堤岸A區	公兒用地（以市地重劃方式開發）	河川區 堤防用地	四公頃 、一三三二	二公頃 、九五二	詳見表二「變更理由綜理表」（A、B、G區）	附帶條件：河川區及堤防用地由中央主管機關徵收。	一、公兒用地變更堤防用地修正為變更河川區，並修正變更範圍（參見計畫圖），面積重新計算。 二、取消附帶條件。	修正通過，修正內容如下： 一、修正變更範圍如附圖。 二、公兒用地變更堤防用地修正為變更河川區。 三、取消附帶條件。

表一 變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（開發方式）案變更內容明細表（續一）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明	市府研析意見	台南市都委會決議
		原計畫	新計畫				
三	鹽水溪南側 堤岸B區	公兒用地(以 市地重劃方 式開發)	河川區 堤防用地	四公頃、四 八公頃、五	詳見表二「變更 理由綜理表」 (A、B、G區)	附帶條件：河川 區及堤防用地 由中央主管機 關徵收。 一、取消附帶條件。	修正通過，修正內容如 下： 一、公兒用地變更堤防用 地修正為變更河川 區。 二、取消附帶條件。
四	鹽水溪南側 堤岸G區	公兒用地(以 市地重劃方 式開發)	河川區 堤防用地	一、二九九 三公頃、三 八五、五公頃	詳見表二「變更 理由綜理表」 (A、B、G區)	附帶條件：河川 區及堤防用地 由中央主管機 關徵收。 一、取消附帶條件。	修正通過，修正內容如 下： 一、公兒用地變更堤防用 地修正為變更河川 區。 二、取消附帶條件。
五	柴頭港溪南 側M區	公兒用地(以 市地重劃方 式開發)	水溝用地 堤防用地	二、二三三 五公頃、二 公頃、二	詳見表二「變更 理由綜理表」 (M區)	附帶條件：河川 區及堤防用地 由中央主管機 關徵收。 一、取消附帶條件。	修正通過，修正內容如 下： 一、取消公兒用地變更為 堤防用地部分，並修 正變更範圍如附圖 二。 二、公兒用地變更水溝用 地修正為變更河川 區。 三、取消附帶條件。

表一 變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（開發方式）案變更內容明細表（續二）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明	市府研析意見	台南市都委會決議
		原計畫	新計畫				
六	中華北路東側C區	低密度住宅區（以市地重劃方式開發） 道路用地（以市地重劃方式開發）	低密度住宅區 道路用地	七公頃、五九三 八公頃、八六	詳見表二「變更理由綜理表」（C區）	附帶條件：容積率降至二二%。	建議採納 照案通過
七	海安路西側E、F區	低密度住宅區（以市地重劃方式開發）	低密度住宅區	四公頃、一五七	詳見表二「變更理由綜理表」（E區、F區）	附帶條件：容積率降至二二%。	建議採納 照案通過
八	西門路西側、中華北路南側D區	低密度住宅區（以市地重劃方式開發）	低密度住宅區	六公頃、五二二	詳見表二「變更理由綜理表」（D區）	附帶條件：容積率降至二二%。	建議採納 照案通過
九	西門路西側H區	低密度住宅區（以市地重劃方式開發） 道路用地（以市地重劃方式開發）	低密度住宅區 道路用地	八公頃、二二二 九公頃、三五九	詳見表二「變更理由綜理表」（H、I、J區）	公共設施用地由該用地土地所有權人無償提供。	建議採納 修正附帶條件如下： 一、容積率降至二二%。 二、未來本區進行整體開發時，如將道路用地無償提供市政府，則住宅區容積率得為一七五%。 三、請地政局備齊相關證明文件後提下次會議審議。

表一 變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（開發方式）案變更內容明細表（續三）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明	市府研析意見	台南市都委會決議
		原計畫	新計畫				
十	西門路西側 上區	低密度住宅區（以市地重劃方式開發） 道路用地（以市地重劃方式開發） 市場用地（以市地重劃方式開發）	低密度住宅區 道路用地 市場用地	四、一八四 二公頃 四、六五五 四公頃 二、二七 二公頃	詳見表二二變更理由綜理表一（H、I、J區）	道路用地由該用地土地所有權人無償提供，市場用地以獎勵投資辦理方式開發。 建議採納	修正附帶條件如下： 一、容積率降至二二%。 二、未來本區進行整體開發時，如將道路用地無償提供市政府，則住宅區容積率得為一七五%。 三、請地政局備齊相關證明文件後提下次會議審議。
十一	西門路西側、北安路南側 上區	低密度住宅區（以市地重劃方式開發） 道路用地（以市地重劃方式開發） 商19商業區（以整體規劃方式開發）	低密度住宅區 道路用地 （商19）商業區	九、四六 九公頃 六、三 六公頃 九、二 九公頃	詳見表二二變更理由綜理表一（H、I、J區）	建議採納	修正意見如下： 一、依增設道路、私設道路考量地區之交通動線系統，增設為計畫道路。 二、剔除重劃範圍內之道路用地，地主應無償捐贈。 三、請地政局備齊相關證明文件後提下次會議審議。

表一 變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（開發方式）案變更內容明細表（續四）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明	市府研析意見	台南市都委會決議
		原計畫	新計畫				
十二	中華北路北側文賢路J區	道路用地（以市地重劃方式開發）	道路用地	二公頃、二五二	詳見表二「變更理由綜理表」（J區）	建議採納	有鑑於本案之前為抵繳工程受益費，要求免徵收並無償提供作道路使用，惟產權未過戶給台南市政府，故本案道路用地應無償登記給台南市政府。並請地政局備齊相關證明文件後提下次會議審議。
十三	北安路北側K區	屬「台南市北區鄭子寮以北第五區」細部計畫範圍	屬「台南市北區鄭子寮地區」細部計畫範圍	五公頃、一九八	詳見表二「變更理由綜理表」（K區）	建議採納	照案通過，並補充說明變更範圍如附圖三。
		屬「台南市北區鄭子寮地區」細部計畫範圍	屬「台南市北區鄭子寮以北第五區」細部計畫範圍	六公頃、三六			
十四	北安路北側N區	低密度住宅區	公兒用地公（兒） ₆	七公頃、一六	詳見表二「變更理由綜理表」（N區）	建議採納	本案為增加地區公共設施品質，並考量對其他重劃區地主負擔並未增加（變更一至五案已剔除沿岸公兒用地重劃限制），故同意變更。

表一 各分區變更理由綜理表

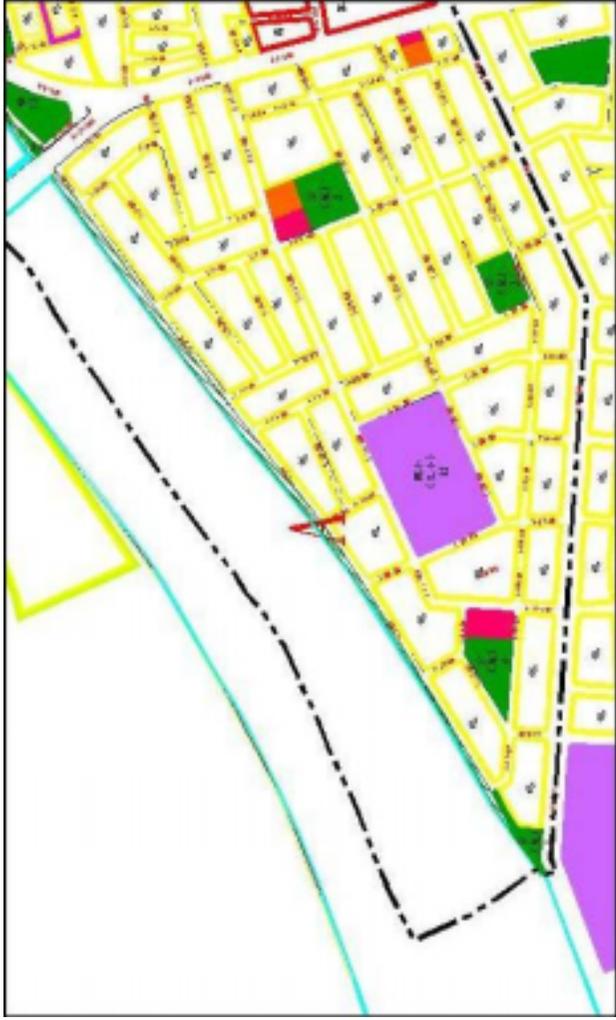
分區	變更理由
A、B、G	<p>部份公兒用地為鹽水溪南岸之帶狀堤防用地，主要計畫於七十一年間變更內容如下：「變更上開地區（鄭子寮地區）一九五〇公頃之農魚區為低密度之住宅區，為將來擬定細部計畫時，應依中密度之人口密度，劃設公共設施用地，並以市地重劃方式取得。」故本區既非為主要計畫之農漁區範圍且並未變更為住宅區，細部計畫卻將其列入規定應以市地重劃取得公共設施用地之範圍實為考慮欠周。</p>
C	<p>係既成社區於本市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第二區細部計畫發布前大部分建築物就已完成建築使用（六十五年間），如列入重劃有土地所有權人再負擔全區公共設施，不但參與重劃意願甚低，不易執行，且因其現有留設道路土地非已建築土地所有權人所有（仍為原地主持有），若仍規定應以市地重劃方式開發，依市地重劃相關辦法規定，該道路用地將分配可供建築使用之土地，已建築土地則須繳納差額地價，顯造成不公平情形。</p>
D	<p>老舊建物林立，須拆遷之地上物數量頗多補償費亦多，且細部計畫範圍地籍不整，為避免形成重劃執行阻力，故並未納入重劃範圍內。</p>
E	<p>原已納入重劃範圍內，但因該區三十五戶住宅早於主要計畫公佈實施已前經本府核准興建並核發建照在案，納入重劃將負擔高額差額地價，對土地所有權人並不公平，後因土地所有權人提出異議而劃出重劃區。</p>

表二 各分區變更理由綜理表（續一）

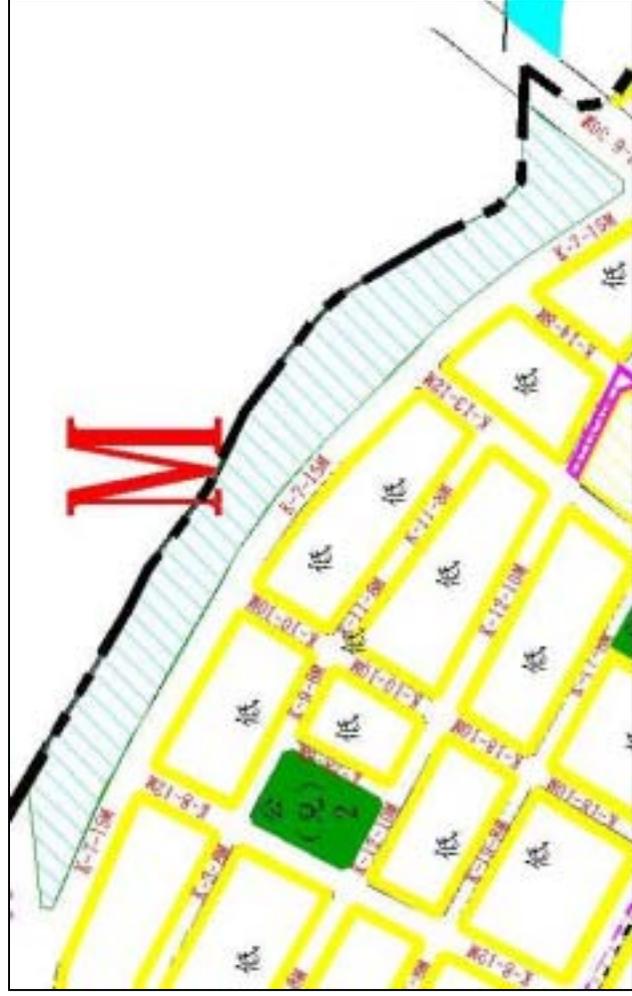
分區	變更理由
F	屬規定以市地重劃方式開發之範圍，但因早於主要計畫公佈實施之前，已自行規劃細分買賣，如納入重劃不能達到最小面積一半被迫領取差額地價，徒增民怨。
H、I、L	屬本府頒布之小北路西側開放建築案範圍，土地所有權人於申請建築時即已出具切結書，表示申請案土地內所規劃之私設道路，願無償提供公眾使用，且嗣後不得主張重劃分配及減免徵收工程受益費。
J	土地所有權人陳情免予徵收及繳納工程受益費，而願免費提供作道路使用。
K	前規劃時誤畫範圍
M	經濟部水利署第六河川局委託本府辦理柴頭港溪排水整治工程於0k+000~0k+510治理線範圍內應為堤防用地，然現都市計畫卻將其劃定為公兒用地不但與現況不符且又規定以市地重劃方式取得該用地不合理。
N	補足鄰里公園之不足並使鄰近尚未辦理重劃之地區得負擔該用地以辦理自辦市地重劃作業。

表三 變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（開發方式）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	台南市都委會決議
一	經濟部水利署第六河川局	依經濟部、內政部九十二年十二月二十六日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函、暨經濟部九十三年一月十三日經水字第 09302600470 號函解釋函，於鹽水溪治理計畫線用地範圍線內所劃設之使用分區應統一稱為河川區（詳如附件）。	修正變更案第二、三、四、五案變更內容為：「公兒用地（以市地重劃方式開發）變更為河川區」，即公兒用地變更堤防用地及水溝用地部分，均修正為公兒用地變更為河川區。	建議採納	照案通過
二	本府都發局	配合實際變更內容修正計畫案名。	修正後案名為： 變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（部分公兒用地變更河川區、部分住宅區變更公兒用地及變更開發方式）案	建議採納	修正後案名為： 變更台南市北區細部計畫鄭子寮地區三等二十三號道路以北第一至第五區（部分公兒用地變更河川區、部分住宅區變更公兒用地及變更開發方式）案



附圖一 變更案第二案變更內容示意



附圖二 變更案第五案變更內容示意



附圖三 變更案第十三案變更內容示意圖