

變更臺南市安南區細部計畫 A15 區(和順地區原農漁區變更為住宅區) 尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案(依臺南市都市計畫委員會第 74 次會議決議再公開展覽)計畫書

臺南市政府
中華民國 107 年 12 月

臺 南 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

| 項 目 | 說 明 | | |
|---------------------|---|---|---------------------------------------|
| 都 市 計 畫 名 稱 | 變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案（依臺南市都市計畫委員會第 74 次會議決議再公開展覽） | | |
| 變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據 | 都市計畫法第 26 條 | | |
| 變更都市計畫機關 | 臺南市政府。 | | |
| 本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期 | 公告徵求 意見 | 自民國 106 年 2 月 13 日起至民國 106 年 3 月 14 日止。 | |
| | 第 一 次 公 開 展 覽 | 自民國 106 年 11 月 21 日起至民國 106 年 12 月 20 日止，共計 30 天。民國 106 年 11 月 21 日、22 日、23 日刊登於中國時報。 | |
| | | 公 展 說 明 會 | 民國 106 年 12 月 7 日下午 2 點於安南區公所 4 樓禮堂舉行 |
| | 第 二 次 公 展 | 公 開 展 覽 | |
| | | 公 展 說 明 會 | |
| | 人民及機關團體對本案之反映意見 | 詳見人民及機關團體陳情意見綜理表。 | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 市 級 | 民國 107 年 9 月 25 日臺南市都市計畫委員會第 74 次會議審議修正通過。 | |

【目錄】

| | |
|---|---|
| 壹、緣起..... | 1 |
| 貳、法令依據..... | 1 |
| 參、再公開展覽變更案件 | 2 |
| 附件一 臺南市政府地政局 105 年 2 月 16 日南市地劃字第 1051234675 號函 | |
| 附件二 民國 107 年 9 月 25 日臺南市都市計畫委員會第 74 次會議紀錄 | |

【圖目錄】

| | |
|------------------------------|---|
| 圖 1 計畫區位示意圖..... | 2 |
| 圖 2 再公開展覽變更第 2 案變更內容示意圖..... | 5 |
| 圖 3 再公開展覽變更第 4 案變更內容示意圖..... | 5 |
| 圖 4 再公開展覽變更第 5 案變更內容示意圖..... | 6 |

【表目錄】

| | |
|--|---|
| 表 1 變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案(依臺南市都市計畫委員會第 74 次會議決議再公開展覽)變更內容明細表 | 3 |
|--|---|

壹、緣起

本計畫區於 68 年 10 月公告發布實施「變更及擴大臺南市主要計畫案」納入都市計畫範圍，並編定為「農漁用地」； 72 年 10 月發布實施「變更臺南市主要計畫（通盤檢討）案」將「農漁區」變更為「低密度住宅區」列為「第四期發展地區」，並規定「應儘可能以市地重劃方式辦理，以取得公共設施用地」； 90 年 8 月發布實施「擬定臺南市安南區（和順地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案」，考量既成聚落及主要計畫之開發規定，將計畫區劃分為「建成區」及「市地重劃區」二部分。

92 年 1 月公告發布實施「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」將本計畫區分期分區發展期別修正為「第二期發展地區」；后於 102 年 10 月公告發布實施之「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」，配合行政區域劃分，整併安南區內 28 處細部計畫區合而為一。

綜上所述，本細部計畫市地重劃區自 90 年起規定迄今已完成安西、安中、安中二及安通等自辦市地重劃區。賸餘未辦理土地零散分佈於計畫區內共計 14 個區塊，部分土地現況已有建物，地政局評估檢討實施市地重劃確有困難，經本府核可後以 105 年 2 月 16 日南市地劃字第 1051234675 號書函請辦理本次專案通盤檢討(附件一)。

本案於 106 年 2 月公告徵求意見，於 106 年 11 月 21 日起進行公開展覽 30 天，並於 106 年 12 月 7 日辦理公開展覽說明會，後於 107 年 9 月 25 日臺南市都市計畫委員會第 74 次會議審議通過，依會議決議：「本案實質變更內容經本會修正或參採人陳意見後，超出再公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則由市府逕予核定，免再提會審議」，為本次辦理再公開展覽之依據。

貳、法令依據

一、都市計畫法第 26 條。

二、臺南市都市計畫委員會 107 年 9 月 25 日第 74 次會議審議本案決議。(詳附件二)

參、再公開展覽變更案件

經查變更內容超出原公開展覽範圍部分包括：原變更編號第 2 案(配置調整)、並新增 3 案變更案，本次針對上述變更案件共計 4 案辦理再公開展覽作業。(詳圖 1 及表 1)

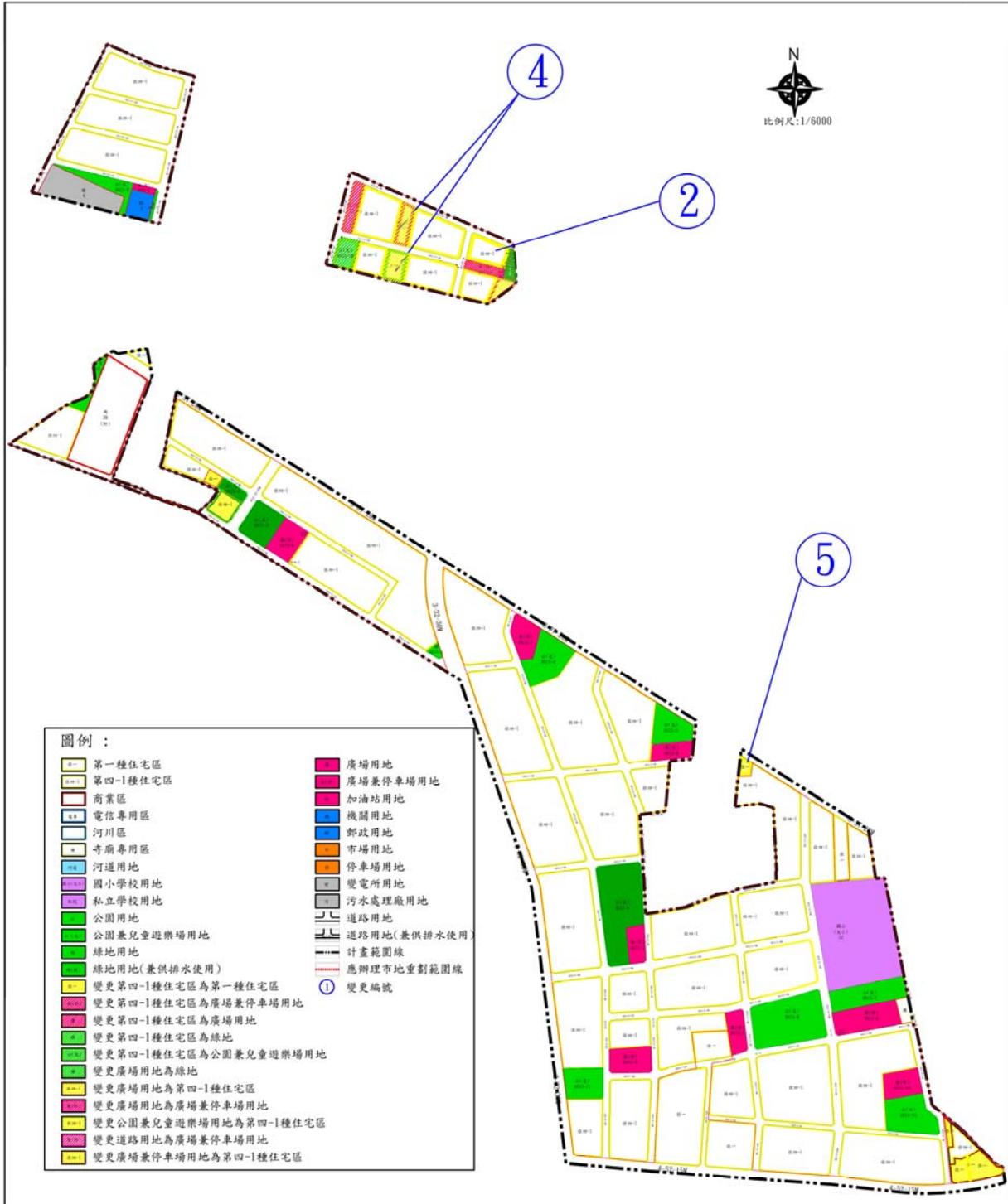
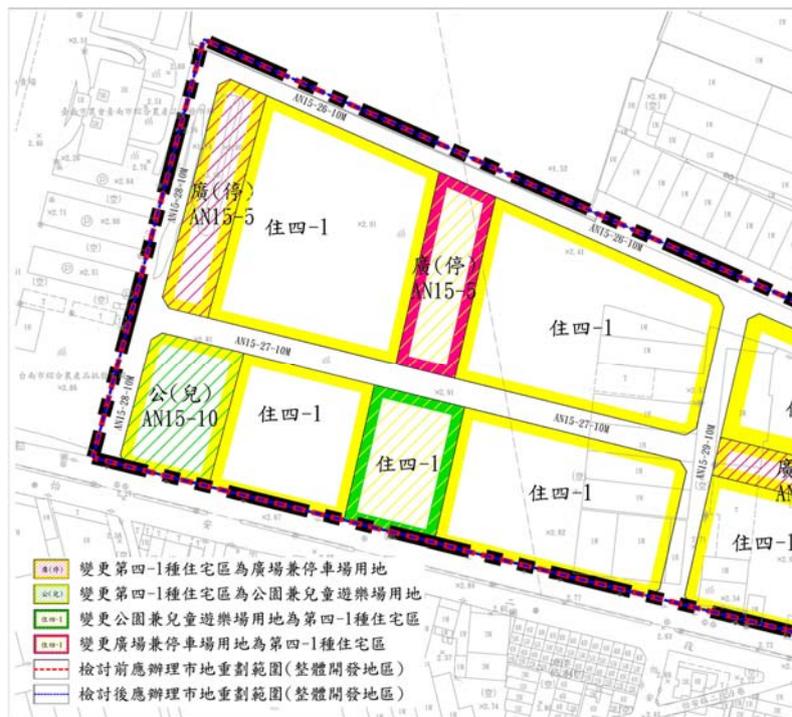
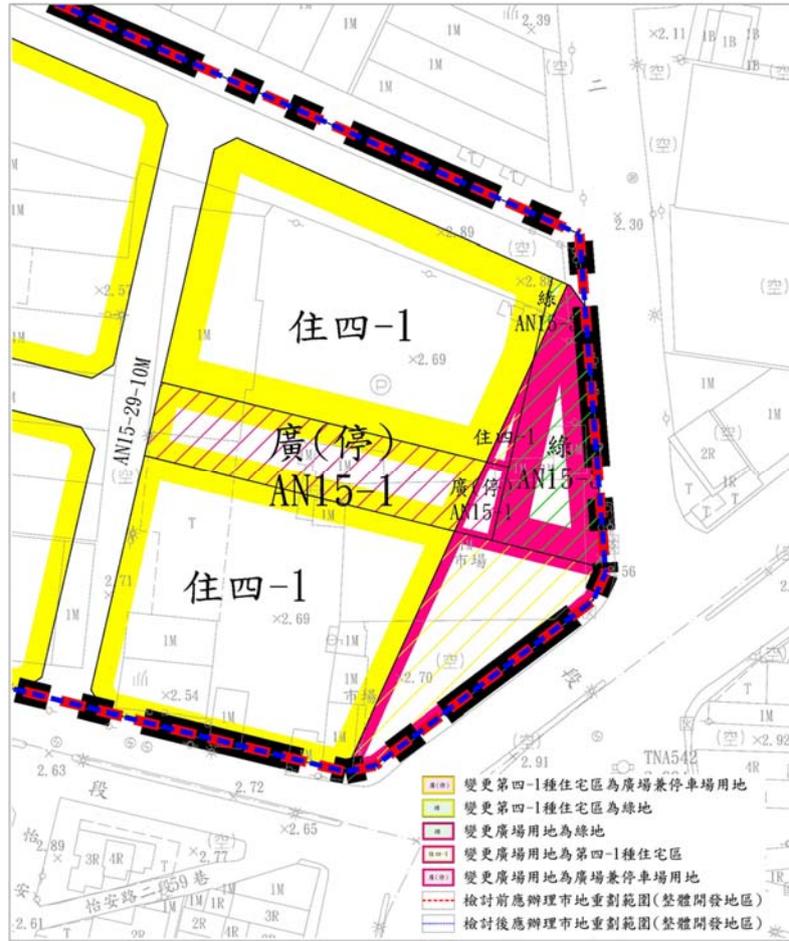


圖 1 計畫區位示意圖

表 1 變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案(依臺南市都市計畫委員會第 74 次會議決議再公開展覽)變更內容明細表

| 新編號 | 公展編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件 | 備註 |
|----------------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------------|--|---------------|-------------------|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| 2 | 2 | 「公(兒)AN15-10」公園兼兒童遊樂場用地東側住宅區及廣場用地 | 「住四-1」住宅區 (0.10 公頃) | 「廣(停)AN15-11」廣場兼停車場用地 (0.11 公頃) | 1.考量整體土地利用效益及重劃後配地，調整土地使用配置。 2.避免住宅區正對「AN15-27-10M」路口造成使用之安全，將正對路口之住宅區及部分廣場用地調整變更為廣(停)用地。並避免區內車輛穿越廣(停)用地直接進入北安路及長溪路交叉路口，故以綠地阻隔，兼顧交通安全及環境品質。 | 本案應以市地重劃方式開發 | 參採人陳 2 建議意見修正內容。 |
| 「廣AN15-1」廣場用地 (0.01 公頃) | | | | | | | |
| 「住四-1」住宅區 (0.002 公頃) | 「綠AN15-3」綠地 (0.072 公頃) | | | | | | |
| 「廣AN15-1」廣場用地 (0.07 公頃) | | | | | | | |
| 「廣AN15-1」廣場用地 (0.10 公頃) | 「住四-1」住宅區 (0.10 公頃) | | | | | | |
| 4 | - | 「廣(停)AN15-1」廣場用地、「公(兒)AN15-10」公園兼兒童遊樂場用地及周邊住宅區 | 「住四-1」住宅區 (0.20 公頃) | 「廣(停)AN15-1」廣場兼停車場用地 (0.20 公頃) | 因臺南市臺南地區農會經營之綜合農產品批發市場，於清晨開始營業，為避免批發市場影響周邊居住環境，同時考量住宅區集中畫設以利重劃後土地之分配與利用。 | 本案應以市地重劃方式開發。 | 參採人陳 3 建議意見新增變更案。 |
| | | | 「住四-1」住宅區 (0.19 公頃) | 「公(兒)AN15-10」公園兼兒童遊樂場用地 (0.19 公頃) | | | |
| | | | 「廣(停)AN15-1」廣場兼停車場用地 (0.20 公頃) | 「住四-1」住宅區 (0.20 公頃) | | | |
| | | | 「公(兒)AN15-10」住宅區 | 「住四-1」住宅區 | | | |

| 新編號 | 公展編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件 | 備註 |
|-----|------|---|--|-----------------|---|------|---|
| | | | 原計畫 | 新計畫 | | | |
| | | | 「公園兼兒童遊樂場用地(0.19公頃)」 | (0.19公頃) | | | |
| 5 | - | 「3-37-20M」(安中路一段)與「AN15-12-15M」(安西路)西側住宅區 | 「住四-1」住宅區(0.07公頃) | 「住一」住宅區(0.07公頃) | 該部分住宅區現況已有建物興建，且為細部計畫發布實施前之合法建築，惟該土地之地籍已申請合併，故依原建物登記所在安西段939-1及941地號範圍解除重劃，調整分區為「住一」，解除其附帶條件規定。 | | 1.參採人陳1部分建議意見新增變更案。 2.解除重劃範圍地號:安西段939(部分)、941(部分)，依地籍合併前範圍予以刪除。 3.依地籍合併前申請建築之土地面積為666.15平方公尺。 |
| 6 | - | 事業及財務計畫-應辦整體開發地區規定 | 「住四-1」住宅區(市地重劃區部分)依主要計畫規定以市地重劃方式開發。擬辦重劃範圍之公共設施用地面積(不含工程費)不得低於重劃總面積34%。 | 刪除 | 考量賸餘未開發土地重劃可行性及重劃負擔公平性，經檢討後劃分重劃單元分區開發，並調整公共設施用地比例，故配合刪除原計畫規定。 | | |



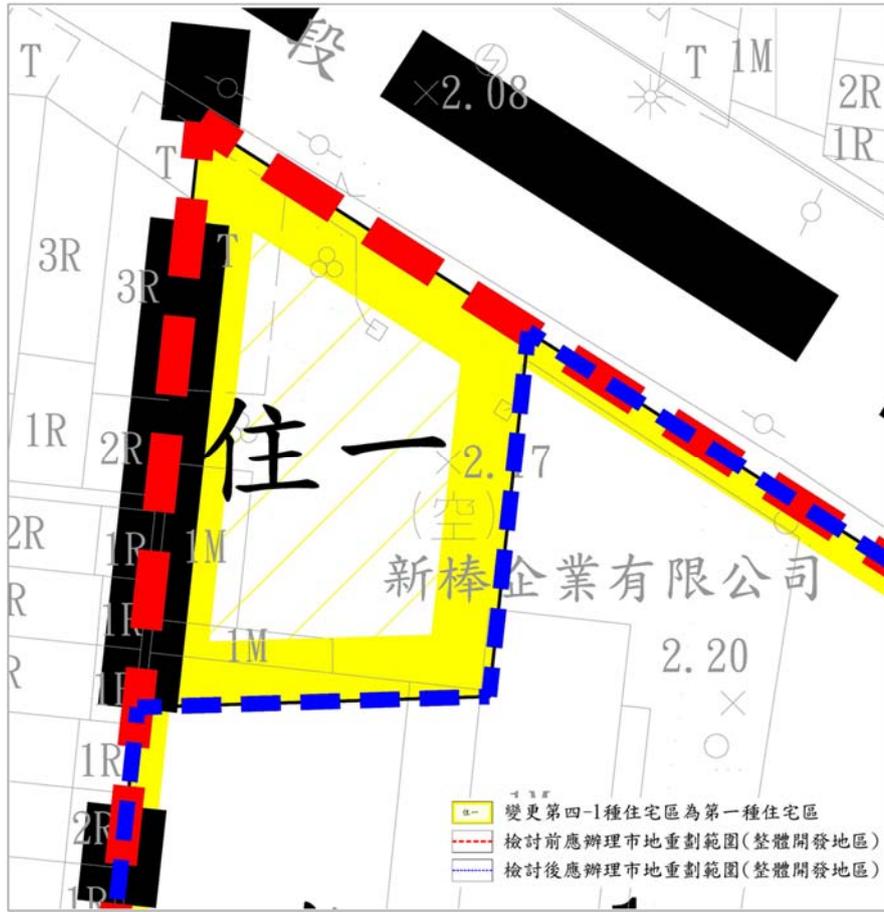


圖 4 再公開展覽變更第 5 案變更內容示意圖

附件一

臺南市政府地政局 105 年 2 月 16 日南市地劃字第 1051234675 號函

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：林志峰

電話：06-3901201

傳真：06-2982786

電子信箱：ss9330@mail.tainan.gov.tw

70801

臺南市安平區永華路2段6號

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年2月16日

發文字號：南市地劃字第1051234675號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：105年2月6日核定綜簽

裝

主旨：有關臺南市安南區(和順地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案剩餘未辦市地重劃地區乙案，請貴局重新檢討調整都市計畫內容，請查照。

說明：依據105年2月6日本局簽奉核定綜合意見表(詳附件)辦理。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局市地重劃科

訂

局長林燕山

線

都市發展局 105. 2. 16



1050150623

附件二

民國107年9月25日臺南市都市計畫委員會第74次會議會議紀錄

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臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：羅介姝
電話：06-2991111分機8021
傳真：06-2982852
電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國107年10月22日

發文字號：府都綜字第1071105970號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：紀錄一份

主旨：檢送107年9月25日臺南市都市計畫委員會第74次會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）會議紀錄之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：李兼主任委員孟諤、許兼副主任委員漢卿、莊委員德樑、蔡委員奇昆、林委員炎成、彭委員紹博、蘇委員金安、沈委員盈如、詹委員達穎、徐委員中強、陳委員彥仲、林委員峰田、胡委員學彥、陳委員淑美、周委員士雄、杜委員瑞良、鄭委員泰昇、張委員仁郎、林委員佐鼎、施委員鴻圖、詹委員雅曉、顏執行秘書永坤、臺南市政府地政局、臺南市學甲區公所、臺南市政府工務局、延豐生物科技股份有限公司、臺南市政府經濟發展局、臺南市官田區公所、國防部政治作戰局、臺南市政府文化局、臺南市文化資產管理處、臺南市政府都市發展局都市更新科、臺南市永康區公所

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市都市發展局都市規劃科、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科

代理市長 李孟諤

臺南市都市計畫委員會 第 74 次會議紀錄

中華民國 107 年 9 月 25 日

臺南市都市計畫委員會第 74 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 9 月 25 日(星期二)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：李兼主任委員孟諺 許兼副主任委員漢卿代理

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

四、紀錄彙整：羅介奴

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、研議案件：

第一案：訂定「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」案

八、審議案件：

第一案：變更臺南市安南區細部計畫 A9 區(和順、新和順、安順、下安順、頂溪寮)整體開發地區專案通盤檢討案

第二案：變更臺南市安南區細部計畫 A15 區(和順地區原農漁區變更為住宅區)整體開發地區專案通盤檢討案

第三案：變更學甲都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案

第四案：變更官田都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫)

第五案：擬定官田都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫)細部計畫

第六案：「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(人陳案第 3 案)」

再提會討論

第七案：「擬定仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村更新地區都市更新計畫）（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」案再提會討論

第八案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（配合精忠二村都市更新）」案再提會討論

九、報告案件：

第一案：自來水事業用地（自2）使用強度依本會第51次會審議「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案」決議執行案

第二案：「變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）整體開發地區專案通盤檢討案」

說明：一、計畫緣起：

計畫區位於本市安南區鹽水溪排水線北側，安中路一段以南，大抵以北安路二段為界分為東西兩部分，另外包含怡安路二段以北兩塊住宅區，計畫面積共 71.36 公頃。90 年 8 月「擬定臺南市安南區（和順地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案」，將計畫區劃分為「建成區」及「市地重劃區」。「市地重劃區」約 63.15 公頃，迄今已完成安西、安中、安中二及安通等自辦市地重劃區。賸餘未辦理重劃土地零散分佈，共計 14 個區塊，約 15.12 公頃，部分土地現況已有合法建物，為促進重劃可行及土地合理有效利用，提高居住環境品質，爰針對上開地區（15.12 公頃）辦理通盤檢討。

本案通盤檢討重點係將細部計畫實施前合法建物座落之土地剔除於重劃範圍外及調整部分公共設施用地，避免賸餘之土地重劃負擔比例過高，並考量重劃地區使用現況及權屬，劃分三個開發單元以提高重劃可行性。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 106 年 11 月 21 日起 30 天於

本市安南區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 106 年 12 月 7 日下午 3 時整假安南區公所 4 樓禮堂舉辦 1 場公開說明會。。

六、人民或團體所提意見：共計 4 件，詳人民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由詹委員達穎（召集人）、徐委員中強、胡委員學彥、蔡委員奇昆、莊委員德樑等 5 人組成專案小組先行審查，於 107 年 5 月 1 日召開第 1 次專案小組會議，迄 107 年 7 月 27 日共召開 3 次專案小組會議，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳【附錄】）。

一、有關 A15 區現行細部計畫規定：「擬辦重劃範圍之公共設施用地面積(不含工程費)不得低於重劃總面積 34 %。」，因考量重劃可行性及重劃負擔公平性，經檢討後賸餘未完成重劃土地之公共設施用地比例已與上開規定不符，故刪除該規定(增列變更案如表 1)，以利重劃執行。

二、專案小組召開後人民或團體所提陳情意見部分：詳表 2 本會決議欄。

三、計畫書內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位另予覈實校正。

四、本案實質變更內容經本會修正或參採人陳意見後，超出

原公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則由市府逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

表 1 依本會決議一增列變更內容明細表

| 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|--------------------|---|-----|---|
| | 原計畫 | 新計畫 | |
| 事業及財務計畫-應辦整體開發地區規定 | 「住四-1」住宅區(市地重劃區部分)依主要計畫規定以市地重劃方式開發。擬辦重劃範圍之公共設施用地面積(不含工程費)不得低於重劃總面積 34%。 | 刪除 | 考量賸餘未開發土地重劃可行性及重劃負擔公平性，經檢討後劃分重劃單元分區開發，並調整公共設施用地比例，故配合刪除原計畫規定。 |

表 2 專案小組後人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 | 建議變更內容 | 本會決議 |
|------------|-----------------------------|--|--|--|
| 人陳1 (補) | 林永賜 安西段 939、941 地號 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據臺南市政府 106 年 12 月 7 日所召開的都市計畫公開展覽說明會所提供的文件(附件五及附件六)，告知凡是民國 90 年細部計畫實施以前合法建物座落的土地地號，依法剔除重劃，成為合法住一建地。 2. 安西段 941 地號是民國 81 年取得的合法建照(附件一)及新棒企業有限公司第二場登記證(附件二)，但是民國 84 年 6 月 12 日合法經安南區地政事務所批准與安西段 941-1 地號土地合併，登記字號 12554(附件三)。合併日期在民國 90 年細部計畫實施以前，具法律效力，懇請依法剔除重劃，成為住一建地。 3. 安西段 939-1 地號土地是民國 81 年取得合法建照(附件一)及工廠登記證(附件二)。但是在民國 88 年 12 月 1 日，合法經安南地政事務所批准合併安西段 939 地號土地，合併登記字號 24292(附件四)，合併日期在民國 90 年細部計畫實施以前，具有法律效力，懇請依法剔除重劃，成為住一建地。 4. 本人早已於民國 81 年 10 月 26 日自合法取得安南區安中路一段 175 號新棒企業有限公司第二廠登記證(附件二)，並且於民國 84 年及民國 88 年向安南地政事務所申請合併安西段 941 及 941-1 地號，以及安西段 939 及 939-1 地號，並獲准合併，在民國 90 年細部計畫實施以前，合法成為工廠用地，附件三和附件四為證，總面積為九百七十六平方公尺，懇請一併剔除重劃，成為住一建地。 5. 本人懇求在今年 9 月 25 日左右即將召開的臺南市都市計畫委員會大會，全體委員審議本人新棒企業有限公司第二廠土地時，同意把安西段 941 地號及安西段 939 地號，總面積九百七十六平方公尺，全部一併剔除重劃，成為住一建地，以維持工廠正常營運，爭取更多外匯及稅金。 | <p>依據本人所提供的建物所有權狀(附件一)及新棒企業有限公司第二廠登記證(附件二)。安南地政事務所早已於民國 84 年批准安西段 941 地號(已於民國 81 年合法取得建照)(附件一)與安西段 941-1 地號合併(附件三)。安南地政事務所也早已於民國 88 年批准安西段 939-1 地號(民國 81 年取得建照)(附件一)及工廠登記證(附件二)與安西段 939 地號合併。(附件四)這四筆土地合併都是發生在民國 90 年前，總面積為九百七十六平方公尺，懇請依法剔除重劃，成為住一建地。</p> | <p>依照人陳編號第 1 案專案小組初步建議意見(詳附錄之附表二)。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查本案為人陳編號第 1 案補充意見。 2. 按本會研議通過之「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第 3 點規定，解除整體開發範圍依<u>合法建物建築完成日期</u>所在地號整筆土地為原則。 |

【附錄】專案小組初步建議意見

- 一、由於本案辦理專案通盤檢討係針對該細部計畫區內賸餘未辦市地重劃地區，案名修正為「變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」，以利界定受理陳情範圍。
- 二、鑑於安南區細部計畫區眾多，待檢討之賸餘未辦重劃地區非僅 A9、A15 兩區，依專案小組第 1 次會議出席委員初步建議意見研擬「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」，並列案併提委員會審議。
- 三、查 A15 區現行細部計畫規定：「擬辦重劃範圍之公共設施用地面積（不含工程費）不得低於重劃總面積 34%。」，經檢討後各重劃單元公共設施用地實際比例已與現行細部計畫規定不符，涉及修正現行細部計畫規定，應於計畫書補述變更情形。
- 四、A15 區重劃單元（1）及單元（3）涉及跨區重劃，建議做地價分析，補充說明跨區重劃之可行性。
- 五、有關自行舉證提出合法建物證明申請解除重劃之時間點，於再公展時需予敘明，本案經市都委會審定後不再受理，俟實際辦理重劃時再依重劃相關機制處理。
- 六、A15 區重劃單元（1）內有部分為臺南市臺南地區農會以外土地所有權人之土地，應注意其所有土地應分配之面積是否達該重劃區內最小分配面積標準二分之一。
- 七、市地重劃可行性評估應充分估算重劃成本，避免重劃作業時實際負擔高於評估數字，造成民眾質疑及反彈。
- 八、有關自行舉證提出合法建物證明申請解除重劃之時間點，於再公展時需予敘明，本案經市都委會審定後不再受理，俟實際辦理重劃時再依重劃相關機制處理。
- 九、變更內容明細表：詳附表一。
- 十、人民或團體陳情意見綜理表：詳附表二。

附表一、變更內容明細表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件 | 備註 | 專案小組初步建議意見 |
|----|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|--|--------------|---|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | |
| 1 | 「公(兒)AN15-2」公園兼兒童遊樂場用地及其西側整體開發範圍內合法建物 | 「住四-1」住宅區 (0.06公頃) | 「住一」住宅區(附) (0.06公頃) | 1. 該部分住宅區現況已有建物興建，且為細部計畫發布實施前之合法建築，為避免影響地主權益，並提高重劃開發可行性，故予調整分區為「住一」，解除其附帶條件規定。 2. 另為避免依合法建物剔除於重劃範圍外，使部分土地成為畸零地不利開發利用，參酌其土地權屬狀況，一併調整解除其附帶條件規定。 3. 現況「公(兒) AN15-2」部分已開闢完成，另考量重劃財務之可行性，且公(兒)解編後不影響其原有之功能及服務，故變更未開闢之公兒用地為住宅區，以使重劃可行。 | 本案應以市地重劃方式開發 | 1. 上開基地經剔除應辦市地重劃範圍後，如自願比照原應以市地重劃開發地區之重劃平均負擔比例繳納代金者，仍得比照應市地重劃地區之使用強度規定，並由本府於下次通盤檢討作業，配合辦理分區變更。 2. 前項繳交代金之計算方式，參照臺南市通則性變更回饋原則規定辦理。 | 建議刪除備註內容，其餘照案通過。 理由： 1. 針對解除整體開發之土地，再給予回饋代金後可提升容積至整體開發區之機會，與鼓勵參與整體開發，共同負擔地方公共設施開闢之精神相違。 2. 比照建成區建築強度，已充分保障合法建物應有之權益。有關容積再提升課題，建議市政府通盤考量整體建成區發展需求，另案研議訂提升容積措施或原則。 |
| | 「公(兒)AN15-2」 (0.19公頃) | 「住四-1」 (0.19公頃) | | | | | |
| 2 | 「公(兒)AN15-10」公園兼兒童遊樂場用地東側住宅區及廣場用地 | 「住四-1」住宅區 (0.17公頃) | 「廣(停)AN15-11」 廣場兼停車場用地 (0.27公頃) | 1. 考量整體土地利用效益，調整住宅區位置使其面臨「4-23-15M」、「3-33-20M」及「AN15-29-10M」道路，以提升土地所有權人開發意願。 2. 配合住宅區區位調整，公共設施用地集中劃設於北側，同時整體配置調整後，北側道路已無通行之需求，同時考量現有北安利多市場之停車需求，變更為廣場兼停車場用地。 | 本案應以市地重劃方式開發 | | 建議依參採人陳2建議意見修正變更內容如圖1。 |
| | 道路用地 (0.08公頃) | | | | | | |
| | 「廣AN15-1」廣場用地 (0.02公頃) | 「住四-1」住宅區 (0.17公頃) | | | | | |
| | | 「廣AN15-1」廣場用地 (0.17公頃) | | | | | |

附表一、變更內容明細表（續1）

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件 | 備註 | 專案小組初步建議意見 |
|----|--|-------------------|----------------------------------|--|--|--|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | |
| 3 | 「4-52-15M」(安通路四段)與「AN15-13-12M」(安通路四段47巷)交叉路口西側住宅區 | 「住四-1」住宅區(0.36公頃) | 「住一」住宅區(0.36公頃) | 該部分住宅區現況已有建物興建，且為細部計畫發布實施前之合法建築，為避免影響地主權益，並提高重劃開發可行性，故予調整分區為「住一」，解除其附帶條件規定。 | | 1. 上開基地經剔除應辦市地重劃範圍後，如自願比照原應以市地重劃開發地區之重劃平均負擔比例繳納代金者，仍得比照應辦市地重劃地區之使用強度規定，並由本府於下次通盤檢討作業，配合辦理分區變更。 | 建議刪除備註內容，其餘照案通過。理由同變1案。 |
| | | 「住四-1」住宅區(0.02公頃) | 「住一」住宅區(0.02公頃) | 1. 為避免依合法建物地籍剔除於重劃範圍後，使部分土地(安西段1809地號部分土地)成為畸零地不利開發利用，參酌其土地權屬狀況，調整其附帶條件規定，一併剔除重劃範圍，但須繳交代金抵附重劃負擔。 2. 考量變更後調降容積為「住一」之利得相較應重劃之「住四-1」為低，故僅課以公共設施用地負擔。 | 本案建築基地(安西段1809地號部分土地)申請建築前，應比照本計畫重劃單元(3)公共設施用地負擔比例，參照臺南市通則性變更回饋原則規定繳納代金。 | 2. 前項繳交代金之計算方式，參照臺南市通則性變更回饋原則規定辦理。 | 建議刪除附帶條件及備註內容，並配合修正變更理由。 1. 刪除備註內容理由同變1案。 2. 依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第5點規定刪除附帶條件。 |
| | | 「住四-1」住宅區(0.04公頃) | 「廣AN15-2」廣場用地(0.04公頃) | 東側部分土地現況為現有道路使用，且其權屬為臺南市政府，考量未來配地後東側土地得以出入及指定建築線，故變更為廣場用地。 | 本案應以市地重劃方式開發。 | | 建議照案通過。 |
| 4 | 土地使用分區管制要點 | 已訂定 | 修訂配合本次專案通盤檢討之變更內容修正之，其修正內容詳表7-2。 | | | | 建議照案通過。 |

附表二、人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 | 建議變更內容 | 專案小組初步建議意見 |
|-----|-----------------------------------|---|---|--|
| 人陳1 | 林○賜 安西段 937、938、939、941 等四筆土地。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 本人早已於民國81年(土地81年才列入重劃)合法取得20米中安路邊安西段 941 地號的建築線，當時安西段 937、938、939、941 等土地都可合法取得建築執照及使用執照。 2. 安西段 937、938 兩筆土地，西邊是慈雲社區舊厝，早已剔除重劃，南邊是3米寬安西段 1252-12 地號，大排水溝，東邊是安西段 936(本人土地)加上安西段 935 地號，面寬只有5.4米，在東邊已被龍騰建設公司蓋完大樓出售完畢，在不足6米寬法令規定下，已無法把本人如參加重劃所提供公共設施比率用地，拿去登記給別人了。 3. 新棒企業有限公司第二廠(附相片)廠房面積870坪，近30年來一直從事家庭用刨冰機產品，行銷全球，懇請保持廠房完整性，剔除應辦市地重劃範圍。 4. 貴單位安西段 879、935 二筆土地大約66坪，荒廢30幾年都由他人及本人清理雜草，並且這二筆土地土質相當貧瘠無法耕作，本人根本無能力使用此二筆土地10萬罰款從何而來，法源根據即證據呢？何況地勢低窪，遇雨就成滯洪之地，如養雞會淹死。 5. 貴單位106年6月10日上午10:30派勘查員張筆昌先生，請張勘查員說明清楚勘查結果，圍籬有拆除，但土地上的雜草及樹齡20年以上的果樹(一顆椰子樹)是本人種的嗎？請張勘查員說明清楚勘查結果，以環本人清白與公道。 6. 龍騰建設公司于民國103年到105年年底，在貴土地相連的地上大興土木蓋了20間房子，因施工期間本人的地及貴二筆地全圍起來，不准他人進出(安全起見)施工期間貴地及本人地全都是建築廢棄物，這是事實，為何要本人去拜託里長作證及要105年底才買龍騰建設房子的二位地主作證呢？請貴單位說明所憑理由及法源依據。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 安西段 941、939 地號剔除重劃範圍 2. 安西段 938、937 地號剔除重劃範圍，或由本人或本人子女依法購買公共設施用地，保持廠房完整，維持工廠營運。 3. 建議安西區 935、879 兩筆國有地一併列入舊部落，在施工成為大排水溝北邊接安中路一段排水系統，南邊接安西段 1252-12 的大排水溝，降低周邊住戶淹水之苦。 | <p>建議酌予採納理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第2點第1項第2款，及第5點第1項第1款規定，將原建物登記所在 939-1 及 941 地號範圍解除重劃並變更為「住一」。其餘土地仍應參與重劃。(採納後增列變更內容如圖2。) 2. 有關共同分擔公共設施比率用地，可否讓陳情人或陳情人子女價購，係屬重劃作業事宜，非屬都市計畫範疇。 3. 有關陳情協助維持工廠完整，經查合法工廠僅限於 939、941 地號建照範圍，其餘屬違規工廠，並違反都市計畫法臺南市施行細則有關住宅區土地使用管制規定，依法未便採納。 4. 有關陳情保留既有排水溝部分，水利局函復本市安南區安西段 935、879、1252-12 地號土地，並非位於本市雨水下水道系統規劃需施設雨水下水道系統之位置，其土地排水需求，應回歸後續開發時視開發需求辦理之。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 專案小組初步建議意見 |
|----|----------|--|--------|------------|
| | | <p>7. 本人以前有說明 103 年才買與貴單位緊鄰的土地，安西段 936、940 號大約 24 坪但是也因龍騰公司蓋厝大興土木塵土飛揚被圍起來，直到 105 年底完工才清除建築廢棄物及拆除圍籬及拆除 6 米寬大新色看板(森森公園圖案)後，本人才能在自己土地安西段 936 號墊高一公尺多種絲瓜及養幾隻升蛋老母雞，但是一直未使用貴二筆土地。</p> <p>8. 相片 A 共三張所示，每逢下雨就成為滯洪池的證據，原因有二個(1)貴二筆土地加上相連本人二筆土地都地勢低窪，低於安中路一段路面約 1.5 公尺。(2)再加上相片 C 張所示本來是與貴府 1252-12 相連舊厝，後面曾是貴單位所有的大排水溝已變成高樓大廈了，原先大排水溝有相通安中路一段路邊排水系統，少了這一段有滯洪及排水功能的水溝，周邊土地及住戶更容易淹水了並且本人所有二間舊厝安西段 969、968 共容易厝內做水災了，苦不堪言，不知道向誰求償，相片 A 三張淹水及占滿樹齡 20 年以上松樹及一棵巨大椰子樹，再加上隆能建設蓋完厝，屋後留下整排水泥地板及碎石，土質貧瘠，如養雞會被淹死，如種樹或種菜會淹水而枯萎，本人哪有能力及本事去使用貴二筆土地，罰款從何而來，有何法令依據及證據呢？本人會圍上簡易籬笆是禁止他人亂倒垃圾，尤其每逢下雨就成滯洪池避免閒人及小朋友涉水進入玩耍而發生危險或意外，貴單位來文要求本人拆除，本人隔幾天就連本人土地籬笆也拆除了，但是本人一直擔心有人涉水發生意外誰負責任呢？103 年到 105 年底，龍騰建設公司圍籬笆又立大型售屋看板，貴單位怎麼沒處罰呢？法律是不公平的吗？還是針對小老百姓罰款呢？</p> <p>9. 相片 B 二張所示是貴單位所有安西段 1252-12 大排水溝，整排舊厝 13 戶住戶都是把屋內廢水排到這條大排水溝，下雨時可滯洪並且把雨水排到大</p> | | |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 專案小組初步建議意見 |
|----|----------|---|--------|------------|
| | | <p>溪，安中路一段附近是出名淹水區，自從貴單位把東邊通往安中路一段路邊排水系統的大排水溝拿去參加安溪二重劃後，周邊更容易淹水了，如果再把安溪段 1252-12 大排水溝拿去參加安西三重劃，把它廢掉，那整排 13 戶舊住戶的屋內廢水就無處排放了，最嚴重的是缺此滯洪池及排水功能，哪淹水入屋就更頻繁了，周邊居民更時常遭受水災之苦，應該不是政府官員該做的事。</p> <p>10. 本人六筆土地都在慈雲社區舊厝後面，接到貴府公文，已把安西段 1252-12 地號國有土地退出重劃事提交「變更臺南事安南區細部計畫 A15 區，整體開發地區專案通盤檢討」審議，甚感欣慰。本人早於民國 81 年取得安西段 941、943 二筆土地的合法建照及使用執照及 81 年經濟部所核准的工廠登記證。但是 85 年臺南市政府卻公告納入重劃，否決了本人依法取得的法律保障權利，本人一直以來奉公守法，繳交安西段 941、939、938、937 增值稅、地價稅、房屋稅，此重劃案讓本人甚感灰心與無力，懇請列入慈雲社區舊部落的建地。不必參加重劃。並建議安西區 935、879 兩筆國有地一併列入舊部落，在施工成為大排水溝北邊接安中路一段排水系統，南邊接安西段 1252-12 的大排水溝，降低周邊住戶淹水之苦。</p> <p>11. 本人已於民國 81 年合法取得建照，使用執照及新棒企業有限公司第二場工廠登記證。懇請都市計畫委員會在通盤檢討時審視。安西段 941，939-1(應該是 939 全部)的土地，是否可直接成為建地，不必再經過重劃。</p> <p>12. 如果需要參與重劃，新棒企業有限公司第二廠的土地，有關共同分擔公共設施比率用地，可否讓本人或本人子女已重劃法定出面價購。</p> <p>13. 依重劃法規「原地原分配原則」，本人已於民國 81 年合法取得安中路邊建築線及安西段 941、939 二筆土地的建照，使用執照及工廠登記證。因此</p> | | |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 專案小組初步建議意見 |
|------|-------------------------------------|---|--|--|
| | | 懇求把安中路邊的土地，安西段 941 號全部分配給本人，用安西段 937 號的土地作為提撥公共設施用地，再由本人或本人子女出面依法定價價格價購，以保持工廠完整性。 14. 本人於民國 81 年及 91 年取得工廠登記證，870 坪花千萬以上，本廠產品長期外銷全球，此重劃案對本廠影響甚鉅，本人極度憂心，若不能保持廠房完整，則不能繼續應運，不能處理國際訂單，可能會引外銷國際訴訟，屆時損失一定慘重，故本人懇請貴府酌情協助，讓本廠維持完整。 | | |
| 人陳 2 | 楊○卿等 15 人公展草案重劃單元(2) | 為利於重劃分配土地及避免路沖，並改善居住環境。 | 建議變更方案詳如附圖 | 建議同意採納，併變 2 案。 理由： 依陳情人之建議方案，其建議內容與公展草案之各項用地面積無差距，且公共設施比例亦無減少；另依據陳情人方案較原方案易分配及利用土地。(如圖 1) |
| 人陳 3 | 臺南市臺南地區農會「廣(停)AN15-5」、「公(兒)AN15-10」 | 變更前之住四-1 鄰近本會臺南市綜合農產品批發市場，因受批發市場營業時間為清晨 3.4 點，車輛出入及承銷人員聲音等因素影響，恐有降低住宅區生活品質及土地所有權人開發意願，為提升整體開發品質，故提此意見。 | 建議將廣(停)AN15-5、公(兒)AN15-10 移至本會臺南市綜合農產品批發市場東側，讓批發市場與住四-1 之間有緩衝區域，在不變動(停)AN15-5、公(兒)AN15-10 及住四-1 面積下，提升整體居住品質及土地所有權人開發意願。 | 建議同意採納。 理由： 1. 陳情範圍內之土地，其權屬均為臺南市地區農會所有。 2. 其廣停、公兒及住四-1 現況皆尚未開闢，為植栽棚架使用。 3. 考量陳情意見，避免批發市場影響周邊居住環境，同時考量住宅區集中劃設以利重劃後土地之分配與利用。(採納後增列變更內容如圖 3。) |
| 人陳 4 | 陳○忠安西段 795、796、797、798、799 等五筆地號土地 | 原用土地 800 多坪，民國 73 年間已被低價強行徵收 300 多坪做道路使用，損失很大了。剩 400 餘坪而今又要求分配重劃比率 45%，現今背負銀行貸款又不能開發、興建、買賣，實在難以承受。 | 建議案地 795、796、797、798、799 等解除重劃或降低重劃回饋比率方式補償。 | 建議未便採納 理由： 1. 查案地現況無建築物使用，且無合法建物登記之資料，非屬依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 專案小組初步建議意見 |
|----|----------|------|--------|---|
| | | | | 2 點第 1 項規定得檢討解除重劃之土地，故建議維持原計畫。 2. 有關降低重劃回饋比率方式補償之意見，涉及重劃作業規定，非屬都市計畫範疇。 |



圖 1 A15 區變 2 案依人陳 2 專案小組初步建議意見修正變更內容示意圖



圖 2 A15 區依人陳 1 專案小組初步建議意見增列變更內容示意圖



圖 3 A15 區依人陳 3 專案小組初步建議意見增列變更內容示意圖

變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區
原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地
區專案通盤檢討案（依臺南市都市計畫委員會
第 74 次會議決議再公開展覽）

計畫書

| | |
|----------------|--|
| 業 務 單 位 主 管 | |
| 業 務 承 辦 人 員 | |

變更機關：臺南市政府

規劃單位：啟順開發顧問有限公司

中華民國 107 年 12 月