

臺南市都市計畫委員會
第 49 次會議紀錄

中華民國 105 年 1 月

臺南市都市計畫委員會第 49 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 1 月 21 日(星期四)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：曾兼副主任委員旭正代理

四、紀錄彙整：蔡仲苓

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、審議案件：

第一案：「臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司之「安平港船舶交通服務中心新建工程」之容積率訂定」案

第二案：「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)」案再提會

八、報告案件：

第一案：「國土計畫法通過後臺南發展之展望」案

九、會議紀錄：

第一案：「臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司之「安平港船舶交通服務中心新建工程」之容積率訂定」案

說明：一、申請單位：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司「以下簡稱為：港務分公司」

二、法令依據：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（補辦公開展覽）案」土地使用分區管制要點第九條。

三、案情說明：

（一）安平港船舶交通服務中心新建工程坐落於於龍崗段 29-2（部分）、76（部分）地號等 2 筆土地，其土地使用分區為港埠用地，按「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（補辦公開展覽）案」土地使用分區管制要點第九條規定略以：「港埠用地：建蔽率：70%、容積率由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施」。

（二）由於現有信號塔位於安平港主航道兩側，高度約 17 公尺，其後方為茂密之防風林，且東側有奇美化學品儲槽高度 17~24 公尺不等，均影響信號台控制中心之通視，為改善現有信號台通視不足問題，擬於周邊空地上新建一船舶交通服務中心兼作為新信號塔台使用。

（三）龍崗段 29-2、76 地號 2 筆土地總面積約為 10,782.18 平方公尺，安平港船舶交通服務中心坐落基地面積約為 1347.48 平方公尺，建築面積約為 276.66 平方公尺，總樓地板面積約為 853.95 平方公尺，經核算其容積率約為 53.2%，爰此、港務公司建議將容積率訂定為 100%。

四、開發計畫：詳報告書。

- 決議：一、本案考量安平港船舶交通服務中心新建工程係屬航管安全必要性建設，原則僅同意依臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司申請基地範圍(即龍崗段 29-2、76 (部分)、地號等 2 筆土地，面積約為 1347.48 平方公尺)，將容積率訂定為 100%，且為利後續都市設計審議及管理，請臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司應先向地政事務所辦理地籍分割，並將分割成果逕送作業單位後，始依規定辦理發布實施。
- 二、另南區港埠用地未來發展定位係為自由貿易港區，未來將採對外招商，為避免未來南區港埠用地零碎開發，建請臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司應先行擬具南區港埠用地整體開發計畫並訂定容積率提送本市都市計畫委員會，以作為後續廠商依循之據。

第二案：「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）」案再提會

說明：一、計畫緣起：

有鑑於前次原臺南市主要計畫通盤檢討（第四次通盤檢討）自民國 92 年發布實施至今已久，且歷經縣市合併升格、高齡少子化趨勢、「都市計畫通盤檢討定期實施辦法」修訂等政治、經濟、法令環境變遷，以現今時空背景檢視原計畫而言，實有檢討必要，故辦理第五次通盤檢討。

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：自民國 103 年 4 月 30 日至 103 年 5 月 30 日依法公開展覽 30 日完竣。並分別於 103 年 5 月 13 日下午 3 時假安平區公所禮堂、103 年 5 月 14 日下午 3 時假南區區公所禮堂、103 年 5 月 16 日下午 3 時假安南區公所禮堂、103 年 5 月 20 日下午 3 時假中西區公所禮堂、103 年 5 月 21 日下午 3 時假北區和順里活動中心、103 年 5 月 22 日下午 3 時假東區龍山社區活動中心舉行共 6 場公開展覽說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 200 件，詳公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修（召集人）、林委員峰田、陳委員彥仲、胡委員學彥、曾委員憲嫻、卓委員建光、林委員燕山等 7 人組成專案小組先行審查，於 103 年 7 月 3 日召開第 1 次專案小組會議，迄 103 年 12 月 23 日已召開 9 次專案小組會議。嗣因配合府內委員年度調整，經重新簽奉核可，由吳委員欣修（召集人）、陳委員淑美、詹委員達穎、胡委員學彥、曾委員憲嫻、杜委員瑞良、林委員燕山等 7 人組成專案小組，復於 104

年3月5日繼續召開第10次專案小組會議，迄104年11月12日止，已召開18次專案小組會議，並獲致具體初步建議意見，於104年12月22日提送本會第48次大會審議，經討論除變更十四-3案外，其餘准照本會專案小組建議意見通過，如有未盡事宜，下次會議再予確認。

八、承上，經彙整尚需確認案件，含變更十四-3案共計三案，詳如【附件1-1】、【附件1-2】、【附件2】、【附件3】，以上提請討論。

決議：一、有關本次再提會討論案件，初核意見詳如【附件1】、【附件2】、【附件3】。

二、本次會後如有新增涉及本案之陳情案，請逕提內政部併案審議。

三、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。

附表 1-2、人陳綜理表(人陳 A51 案)

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
C10	台南市不動產開發商業同業公會 103.5.26	(變 14-3 案)	-	<p>針對貴府公開展覽變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案「台南市主要計畫容積率及具申請變更審議規範」,本會提出建言(詳附件),如蒙俯允不勝感激。</p> <p>1.新增二側街廓容積申請提升適用道路:小東路、健康路、東門路、大同路</p> <p>2.適用範圍新增:建築基地臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川者,住宅區容積率得提高至 240%,商業區容積率得提高至 320%,且免受下列規定限制。</p> <p>3.申請變更容積率級距基本條件修改為(1)申請建築基地面積不得小於商業區 1000 平方公尺、住宅區 1500 平方公尺;(2)臨接較寬道路面寬在 20 公尺以上。</p> <p>4.放寬規定臨路寬度修改為住宅區 30M、40M;商業區 22M。</p> <p>5.回饋辦法建議刪除回饋係數項目。</p> <p>6.土地市價建議由變更容積率後同性質土地之市價,修改為變更容積率前同性質土地之市價。</p> <p>7.回饋金繳納建議第一期繳納由取得建造執照前,修改為申報開工前。</p> <p>8.退縮建築及都市設計審議原則建議調整如下: (1)申請基地應自較寬道路境界線退縮 8 公尺建築。商業區應自地界線退縮至少 4 公尺建築。 (2)申請基地住宅區及商業區應至少取得合格級以上之綠建築標章。</p>		<p>■酌予採納。</p> <p>1. 本案併公展十四-3 案辦理</p> <p>2. 陳情建議新增二側街廓容積申請提升適用道路,考量路寬層級、縣市合併後使用強度分派,並剔除國道交流道聯外道路系統等因素,同意納入大同路(中華路以南部份)及健康路。</p> <p>3. 建築退縮及都市設計審議原則:同意採以公會建議修正內容,給予較高使用彈性。</p> <p>其餘未便採納建議及理由說明如下: 1. 有關面臨永久性綠地之建築基地建議容積率放寬,非屬本變更審議規範屬指定道路、綠園道等軸線型放寬性質,建議未便採納。 2. 臨路面寬及基地規模降低:目前原市申請案共 39 案,僅 1 案面積小於 1500 平方公尺,且商業區如面寬降低至 20 米,再加上地界線退縮 4 米,面寬僅餘 12 米,對建築設計上可能較不具彈性,建議仍適以大基地較為適宜。 3. 放寬規定適用住宅區:原 22M 指定道路兩側係針對中西區商業區為適用對象,故不予增列住宅區適用街廓。 4. 回饋辦法建議刪除回饋係數項目:因相關容積獎勵與容積移轉係以變更後容積率為計算基準,故維持回饋係數,以反映增量幅度之差異。 5. 土地市價係指變更容積率後同性質土地之市價:有關變更回饋之代金計算,參目前內政部審議案例及都市計畫工業區變更審議規範修法精神,皆係以變更後土地市價為計算標準,以反映土地變更後價值及確實達成回饋精神,故應予維持,惟條文酌予修正為變更後土地之市價,以利執行。 6. 回饋金繳納:原條文係全市性通案規定,故予以維持第一期於取得建造執照前繳交。</p>	<p>■酌予採納。</p> <p>除回饋代金依變更第十四-3 案改採「繳納當期之公告現值」計算,其餘照專案小組初步建議意見通過。</p>

【附件 2】尚需確認之變更明細表(變更 13-2 案)及人陳綜理表(人陳 C21 案)

附表 2-1、變更明細表(變更第十三-2 案)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
十三-2	北區成功國中西南側附帶條件住宅區(原「機 36」用地)(延平段 1169-24 等地號)	中密度住宅區(附)(0.13 公頃)附帶條件：應與「西門路以東開元路以北地區細部計畫」範圍內之軍眷區土地作整體規劃。	中密度住宅區(附)(0.13 公頃)附帶條件：配合於細部計畫劃設為鄰里性公共設施用地，以補充該細部計畫不足之公共設施用地。	1. 變更範圍原係四知五村用地，其為符合當時住宅現況使用及國宅改建政策需求，附帶條件變更為住宅區，該地區現況為綠美化開放空間及部分老舊建築物與臨時建築使用中，而其東側地區已完成國宅改建。 2. 為符合原附帶條件之規劃意旨與補充該細部計畫不足之公共設施用地，調整附帶條件內容，後續細部計畫內容將其範圍調整變更為鄰里性公共設施用地，並解決南側鄰接私有地部分有進出通道使用之需求。	■ 修正後通過。 1. 本案併人陳 C20、C21 案辦理。 2. 本案考量 79 年 12 月發布實施之「擬定台南市北區(開元路以北、西門路以東)細部計畫案」規定「軍眷村土地應提供公兒用地 6.43 公頃」時空背景已變遷，且於歷次個案變更及通盤檢討業依上開規定劃設公兒用地，故俟後續與國產署協商情形，納入刻正辦理之北區細部計畫通盤檢討處理，主要計畫附帶條件修訂及範圍內私有地剔除則依公展草案及小組決議辦理。	1. 本案經國產署列席代表補充說明「本案基地周邊已存在多處公兒用地，故變更為公共設施已無必要性；另依據 79 年細計『軍眷村土地應提供公兒用地 6.43 公頃』之規定，現況執行尚餘 2.6 公頃，唯非集中由本基地提供，應分散至各鄰里社區所用，以符公平性；國有地處分前予以綠美化，然非以『依據現況』作為變更為公共設施之論述，以符合理性；本基地屬國軍改建基金財產，其處分價款需回饋補償軍眷，若需劃設為公共設施，仍應以有償撥用原則辦理徵收。」 2. 業務單位補充說明，本案原附帶條件經查尚未執行完畢，若維持住宅區進行處分，未來進行開發建築時仍將因附帶條件而難以推動辦理。 3. 綜上，本案經討論後，考量規劃意旨、附帶條件執行狀況、公私有土地處分公平性及週邊私有地出入合理性，故仍依本案專案小組初步建議意見通過。

附表 2-2、人陳綜理表(人陳 C20、C21 案)

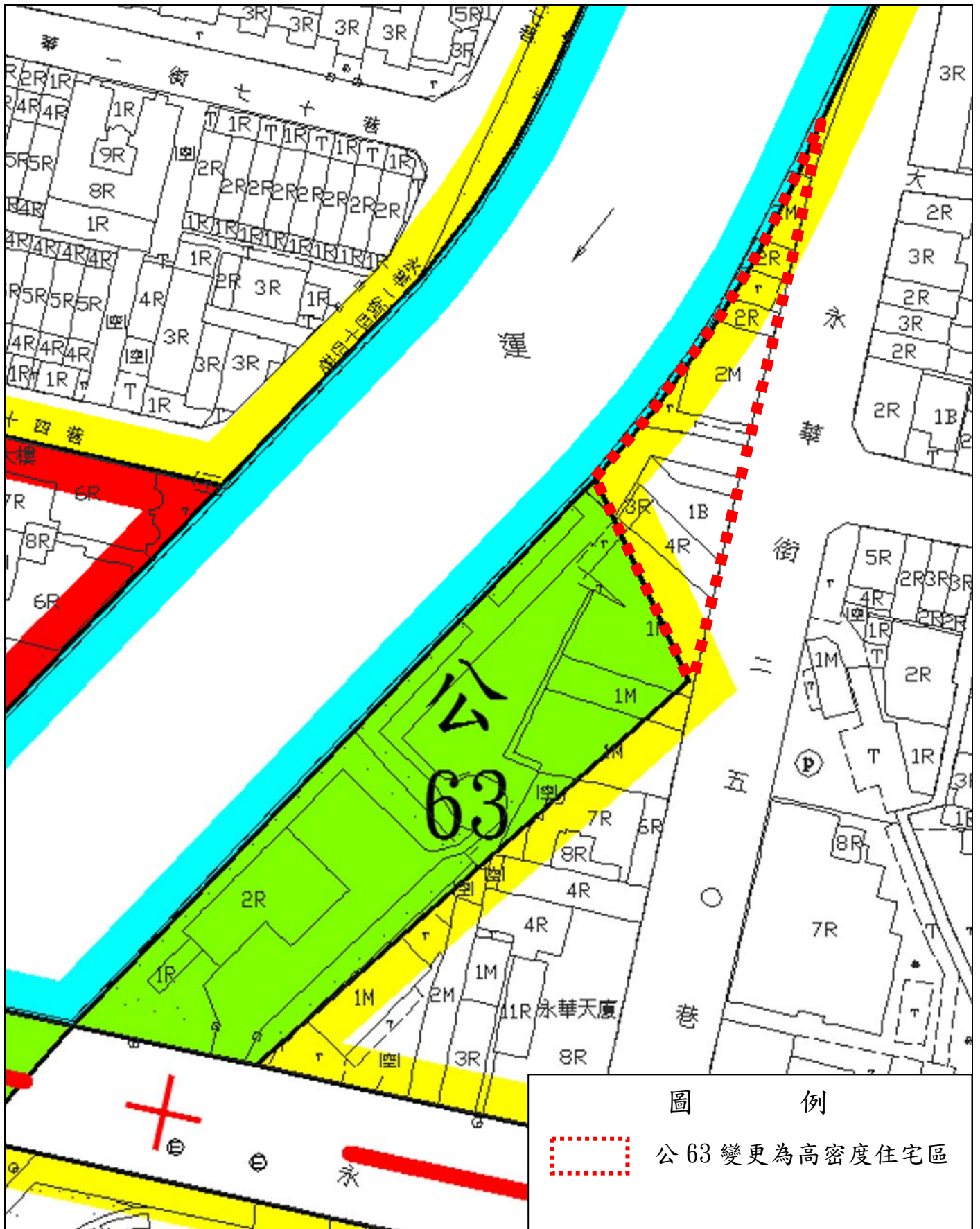
編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
C20	財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 103.8.14	北區延平段 1169-24、1169-84、1169-85地號等3筆國有土地 (變 13-2 案)	本案貴府公告「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」,其中附帶條件修訂類編號十三-2,涉及北區延平段1169-24、1169-84、1169-85地號等3筆國有土地,面積合計1,518 m ² ,目前都市計畫細部計畫使用分區為(四)住宅區,經貴府檢討主要計畫擬變更附帶條件為:配合於細部計畫劃設為鄰里性公共設施用地,以補充該細部計畫不足之公共設施用地。經查旨揭地號等3筆國有土地均屬基金財產,且西側隔北門路二段緊鄰公(兒)N73用地,面積達3,982.51 m ² 尚未開闢使用,再者相鄰地區方圓500m,內有公(兒)N62、N71、N72、N74、N75、N77等,已有共6處公園用地可資利用;又查貴府變更理由之一,係為解決南側接私有地部分有進出通道使用之需求乙節,應請貴府辦理都市計畫整體檢討,且相關公共設施用地規劃,非由毗鄰一所有權人提供,以避免扭曲都市計畫公信力,並考量都市計畫使用分區檢討變更之公益性與公平合理性,以符都市之均衡發展。	本案土地原係四知五村用地,其原為大道等眷村國宅改建完成,惟依行政院85年2月5日台85內03766號函結論及國防部陸軍總司令部94年10月12日刑節字第0940009764號函復臺南市「大道國宅」改建剩餘地辦竣接管登記後,應積極辦理招標作業,挹注該社區眷戶,茲為國庫財政平衡,兼顧眷戶權益,及本案土地已經由行政機關納入基金財產,已有既定計畫,是以建議貴府維持原都市計畫使用分區(住宅區)。	1. 經查旨揭延平段1169-84地號土地業於85年「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案」內由原機關用地變更為中密度住宅區之變更理由(略以)本案土地為四知五村用地,該地四周均為住宅區而現況亦作住宅使用,為配合眷村改建國宅政策,故與變更為住宅區,以利政策執行。 2. 又此住宅區變更附帶條件規定「應與『西門路以東開元路以北地區細部計畫』範圍內之軍眷區土地做整體規劃。」惟該地區北側大道新村已完成國宅改建,為符合原附帶條件之規劃意旨與補充該細部計畫不足之公共設施用地,本次主計通檢調整附帶條件內容為「配合於細部計畫劃設為鄰里性公共設施用地,以補充該細部計畫不足之公共設施用地。」 3. 有關貴分署於103年5月20日公告辦理旨揭土地招標設定地上權,另為避免得標人日後開發執行主計附帶條件困難與影響都市計畫變更、規劃、執行作業,應審慎考量上開都市計畫事宜,以免造成公私兩損。	■ 未便採納。 1. 本案併公展變十三-2案、人陳C21案辦理。 2. 本案考量79年12月發布實施之「擬定臺南市北區(開元路以北、西門路以東)細部計畫案」規定「軍眷村土地應提供公兒用地6.43公頃」時空背景遷,且於歷次個案變更及通盤檢討業依規定公兒用地,故俟後續與國產署協商情形,納入刻正辦理之北區細部計畫通盤檢討處理,主要計畫附帶條件修訂範圍內私除有地則依公展草案及小組決議。	併變更編號13-2。

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
C21	吳○錫 102.7.8 102.8.8 103.5.13 103.6.5 103.6.13 103.10.1	北區延平段 1169-84地號	<p>1. 自民國 55 年購入北區延平段 1180、1180-1 地號兩筆土地(毗鄰該陳情土地)，至今土地周圍仍無道路可出入通行，且影響所有權人申請建造之資格。</p> <p>2. 南側雖現況為精忠街，惟僅提供 1181 地號(財團法人中華基督教台南浸信會宏恩堂所有)通行，兩側圍牆及鐵門經協調地主不願拆除；北側 1169-84 軍備局土地亦非符合國有財產法第 42 條國有非公用不動產出租(現況空地、泥土地、水泥地、綠美化植栽)及標售(陳情土地及周邊國有土地逾 1,650 m²)相關規定</p> <p>3. 依 103 年 5 月 13 日都發局回文，本案業於「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)」變更內容第 13-2 案錄案辦理。</p> <p>4. 但國產署於 103 年 6 月 20 日公開標售 1169-84 地號，且回覆不同意國有土地通行使用。</p>	<p>1. 變更部分 1169-84 住宅區為道路用地。</p> <p>2. 若 1169-84 地號土地被國產署標售出，被新地主圍起來就真的無法出入，請儘速回覆本案該如何處理及進度。</p> <p>3. 依本次通檢 13-2 案內容「後續細部計畫內容將其範圍調整變更為鄰里性公共設施用地，並解決南側鄰接私有地部分有進出通道使用之需求。」請問內政部多久會通過來新闢道路。</p>		<p>■ 酌予採納。</p> <p>1. 本案併公展變十三-2 案、人陳 C20 案辦理。</p> <p>2. 本案考量 79 年 12 月發布實施之「擬定臺南市北區(開元路以北、西門路以東)細部計畫案」規定「軍眷村土地應提供公兒用地 6.43 公頃」時空背景已變遷，且於歷次個案變更及通盤檢討業依規定劃設公兒用地，故俟後續與國產署協商情形，納入刻正辦理之北區細部計畫通盤檢討處理，主要計畫附帶條件修訂及範圍內私除有地則依公展草案及小組決議辦理。</p>	併變更編號 13-2。

【附件 3】尚需確認之人陳案綜理表（人陳 A51 案）

附表 3-1、人陳綜理表(人陳 A51 案)

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
A51	林○花	中西區環河段 222 地號 現址為西區大勇街 183 巷 6 號	本人林○花於民國 60 年間購得「中西區環河段 0222-0000」一地，現址為中西區大勇街 183 巷 6 號，結果 70 年間運河整治，房子後面被拆除一部分（當時市府賠償 6 萬多萬元），80 年間前面道路拓寬，房子前面又被拆除一部分，於是 10 多坪的房子只剩 9 坪。自此終於相安無事居住至今，豈料前陣子蘇迪勒颱風將屋頂吹垮，目前 3 樓已無法居住，加上房子老舊，於是打算重建，故請建築師規劃，才發現此地 93 年都市計畫中變更為公園預定地，聽到這消息先是錯愕、不敢置信，接著憤怒，為何未被告之土地變更，且不是代表不久的將來，土地又將被徵收，那本人輩子的心血豈不付諸	如今是悲傷的陳人，請以一種悲傷的心情寫本多歲的房子，所以希望這宅前地建子女（在內）願收購地（地旁目前仍住幾家），本人乞求多量官感		<p>■ 酌予採納。</p> <p>1. 查 93 年 12 月發布之「變更台南市（運河兩側地區）案」變更部分高密度住宅區為「63」公園用地未考地權屬及地物座落狀況，導致主權益受損，故參酌土地權屬與現況，恢復部分「63」公園用地為高密度住宅區。</p> <p>2. 附帶決議：本案應請工務局確認用地有無開闢需求，並就是否徵收公園用地內私有土地提供意見（提供大會討論）。</p>	<p>■ 酌予採納。</p> <p>尚工務局亦包土建專地計分住宅公部用</p> <p>考無開闢 63 南段零星私人土地，原時已比照原產權及完整性恢復區，餘設施維持公園地。</p>



附圖 人陳 A51 案變更後示意圖

十、報告案件

第一案：國土計畫法實施後對臺南市發展檢討及展望

說明：一、國土計畫法自 86 年起五度進出立法院皆未能完成立法，於 103 年 7 月 28 日第 6 次函送立法院審議後，終於 104 年 12 月 18 日經立法院三讀通過，未來總統公布後，由行政院於 1 年內訂定施行日期。

二、國土計畫法實施後 2 年內應完成全國國土計畫，全國國土計畫實施後 2 年內應完成直轄市、縣(市)國土計畫，之後再 2 年內公告國土功能分區圖，此後區域計畫法不再適用。鑑於國土計畫為我國未來最高位階之空間計畫，爰對於該法之立法重點、執行事項及臺南市區域發展之初步檢討予以簡要說明。

決議：洽悉。