

第 三 案：「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論

說 明：一、本案前經本會 108 年 10 月 31 日第 84 次會審議通過，決議（略以）：「本次會議審議通過內容與原公開展覽內容不同，因涉及土地權利關係人之權益，依都市計畫法第 19 條規定，另辦理再公開展覽及說明會，再公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，則准予通過，免再提會審議；否則再提會討論」。

二、案經 108 年 11 月 14 日辦理再公開展覽 30 日，期間接獲人民及團體陳情意見計 4 件，由本案專案小組徐委員中強（召集人）、張委員仁郎、胡委員大瀛、莊委員德樑及蘇委員金安於 108 年 12 月 13 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，爰再提會討論。

決 議：准照專案小組初步建議意見通過。

【附 錄】本會專案小組初步建議意見

一、建議維持本會 108 年 10 月 31 日第 84 次會審議通過內容，並同意賡續報請本會再提會審議。

二、人民及團體陳情意見綜理表：詳附表 1。

附表 1 「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」再公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
再 人 1	陳胡○香 仁德區 白崙段 21、21-3 地號	1.就修正條文第三條第一款：【「商二-1」街廓依原市地重劃後之分配地籍劃分為三處指定整體開發單元…」及第三款：「各指定開發單元間經全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後得依第一款最小建築開發規模重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處留設之帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。」之規定】，上述條款之意旨，已違背原條文其他管制之規定「商一商業區應整體規劃並實施都市設計之原則，且逕行劃分三處指定整體開發單元，將所有小面積所有權人土地劃為同一開發單元，形成一狹長型開發單元，其規劃商業空間難以有效規劃利用，況且以整個大街廓觀之，嚴重破壞都市景觀，成為都市之瘤並降低該區域之開發價值，已經違背都市計畫之美意，實不足取。更使得小面積土地整合更是遙遙無期，雖有但書條款，但仍需大地主有整合意願小地主才有出路，已嚴重損害小地主之權益。 2.綜合觀之，本次通盤檢討片面修改為商業住宅，又限定最小開發面積，卻刪除整體	建議取消三處指定整體開發單元，應修正為： 三、「商二-1」街廓整體開發單元 （一）「商二-1」地區以完整街廓為一整體開發單元或整體規劃都市設計單元。 （二）最小建築開發規模不得低於 14,000 平方公尺；開發單位得以完整街廓申請開發建築，或依需求完整街廓整體規劃後依最小開發規模分期分區開發，並於申請建築執照前，經都市設計審議委員會審查通過。 （三）分期分區開發單元於臨地界處兩側應各自留設至少 5 公	建議部分酌予採納。 理由： 1.查「商二-1」街廓經市地重劃後土地劃分為白崙段 19、20、21 三筆地號，陳胡○香、東○股份有限公司為原 21 地號抵費地取得地主之一。嗣後，21 地號經分割及買賣移轉，現分割後 21、21-3 地號為陳胡○香所有，另分割後 21-1 地號為東○股份有限公司所有（信託予陳○讚）。 2.因應主要計畫通盤檢討作業擬解除商二地區供大型購物中心使用，本細部計畫配合原區域型商業發展定位為地區型商業規模，並將應規定之整體規劃內容如街廓內帶狀式開放空間留設、人行步道及植栽綠化等項目於土地使用分區管制規定直接訂定。 3.另依原計畫建築基地最小開發規

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		規劃都市設計，顯然已排除整體街廓土地整合要項，大地主可逕行開發，創造更高利益價值，而小地主受最小開發面積限制，整合不易，開發遙遙無期，故本通盤檢討對小地主而言未蒙其利先受其害。若能取消「指定三處整體開發單元」而以整個大街廓整體考量規畫設計其產品更能創造更高開發價值更符合都市景觀之完整性，俾共創多贏。 3.另依憲法第 15 條明文規定「人民之財產，應予保障」故為維護本人之權益，堅決反對「整個街廓土地未整合前」商二-1 地區解除大型購物中心使用且允許三樓以上供住宅使用之立場。	尺帶狀式開放空間，並設置 1.5 公尺以上之人行步道及植栽綠化，以供徒步購物及動線串連。指定留設帶狀式開放空間應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平銜接。 (四)以最小開發規模分期分區申請開發時仍需經街廓全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，始得申請建築執照。	模不得低於 14,000 平方公尺參酌市地重劃後配地情形，劃定三處整體開發單元，並依原計畫規定應實施都市設計後始得開發使用，以維持環境品質、及提升土地開發效益。
再人 2	陳○讚 仁德區 白崙段 21-1 地號	1.就修正條文第三條第一款：【「商二-1」街廓依原市地重劃後之分配地籍劃分為三處指定整體開發單元…」及第三款：「各指定開發單元間經全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後得依第一款最小建築開發規模重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處留設之帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。」之規定】，上述條款之意旨，已違背原條文其他管制之規定「商一商業區應整體規劃並實施都市設計之原則，且逕行劃分三處指定整體開發單元，將所有小面積所有權人土地劃為同一開發單元，形成一狹長	建議取消三處指定整體開發單元，應修正為： 三、「商二-1」街廓整體開發單元 (一)「商二-1」地區以完整街廓為一整體開發單元或整體規劃都市設計單元。 (二)最小建築開發規模不得低於 14,000 平方公尺；開發單位得以完整街廓申請開發建築，或依	併再人 1 案。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		型開發單元，其規劃商業空間難以有效規劃利用，況且以整個大街廓觀之，嚴重破壞都市景觀，成為都市之瘤並降低該區域之開發價值，已經達背都市計畫之美意，實不足取。更使得小面積土地整合更是遙遙無期，雖有但書條款，但仍需大地主有整合意願小地主才有出路，已嚴重損害小地主之權益。 2. 綜合觀之，本次通盤檢討片面修改為商業住宅，又限定最小開發面積，卻刪除整體規劃都市設計，顯然已排除整體街廓土地整合要項，大地主可逕行開發，創造更高利益價值，而小地主受最小開發面積限制，整合不易，開發遙遙無期，故本通盤檢討對小地主而言未蒙其利先受其害。若能取消「指定三處整體開發單元」而以整個大街廓整體考量規畫設計其產品更能創造更高開發價值更符合都市景觀之完整性，俾共創多贏。 3. 另依憲法第 15 條明文規定「人民之財產，應予保障」故為維護本人之權益，堅決反對「整個街廓土地未整合前」商二-1 地區解除大型購物中心使用且允許三樓以上供住宅使用之立場。	需求完整街廓整體規劃後依最小開發規模分期分區開發，並於申請建築執照前，經都市設計審議委員會審查通過。 (三) 分期分區開發單元於臨地界處兩側應各自留設至少 5 公尺帶狀式開放空間，並設置 1.5 公尺以上之人行步道及植栽綠化，以供徒步購物及動線串連。指定留設帶狀式開放空間應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平銜接。 (四) 以最小開發規模分期分區申請開發時仍需經街廓全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，始得申請建築執照。	
再人 3	蔣○宗、 蔣○哲 仁德區 白崙段 21-4、21-5 地號	1. 因白崙段「商二-1」之使用規劃已不符現今台南整體商業環境型態與時機，距離該基地 1.5 公里處有 25 萬平方公尺規模之南紡購物中心，2.5 公里處有 2 萬 9 千平方公尺規模之德安百	1. 因本案土地主結構單純，建議延續上次(108 年 5 月 10 日)公開展覽的內涵，維持建	建議未便採納。 理由： 1. 查「商二-1」街廓經市地重劃後土地劃分為白崙段 19、20、21 三筆地號，陳情人非為

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		貨，200 公尺處有約 15 萬平方公尺之家樂福與特力屋量販店，在商圈重覆業態雷同之經營環境下已無以 14,000 平方公尺開發商場之條件。且南紡購物中心自 2015 年開幕至今已 5 年仍處虧損狀態下，大面積商場競爭慘烈且本地客源有限下大面積之開發必敗無疑，將來也必淪為另一個空間浪費的罵名及衍生出更多後續如治安、衛生等社會問題。 2. 本次變更「商二-1」計畫中提及本基地將以「地區運轉商業」為其定位，何謂「地區型商業」，據經濟部商業司（2002 年）之定義為商圈範圍約為 1 公里左右之中心型的生活圈。「轉運型商業」是以交通工具轉運造成人潮流動而發展的商圈型態，其主要人潮為因交通工具轉運而來，因此逗留時間不長，主要商店類型包含咖啡店、速食店、藥妝店（曾光華，2013），以本計畫之定義及參照未來台南捷運仁德轉運站設立，本地域未來發展類似「台北公館商圈」之模式，該區有捷運及公車轉乘至景美與木柵之便利與當地居民之客源。該區之主要商業為美食、購物、運動用品等單店所組合而成，商圈內並無大型購物中心之設置。試問「白崙段」有比公館商園更優越的商業條件與商業效益嗎？更妄論以最小 14,000 平方公尺的規模來開發商場。以「區域轉運商業」為定位之規劃，理應考慮客源停留時間、人潮多寡、服務對象而非再以 30 年前規劃之購物中心之條件作為變更計畫之框架來限制未來區域之發展。 3. 中山路與文忠路面在民國	築基地最小開發規模不得低於 1,500 平方公尺之規定，此規劃既可大規模土地整體開發，亦不會造成中小地主無法開發的困境，為兩全其美之解決方法。 2. 如委員堅持以 14,000 平方公尺為最小開發面積，本人就社會公平之理念，建議回復至 81 年之原規劃，中山路與忠路地段退縮 30 米，原設計之使用目的，本區限定為商業使用不得供住商混合使用。	原 21 地號抵費地之地主。 2. 經辦商二-1 地主座談會及公告徵求意見作業，於原公開展覽草案參酌「地區型轉運商業」之發展定位，推算「商二-1」街廓建築基地最小開發規模不得低於 1,500 平方公尺。惟本案提送本市都市計畫委員會審議階段時，因原公開展覽草案涉及整體開發取消後將造成部分土地為裡地之問題採納人民陳情（詳人 2 案）。 3. 因應主要計畫通盤檢討作業擬解除商二地區供大型購物中心使用，本細部計畫配合原區域型商業發展定位為地區型商業規模，並將應規定之整體規劃內容如街廓內帶狀式開放空間留設、人行步道及植栽綠化等項目於土地使用分區管制規定直接訂定。 4. 另依原計畫建築基地最小開發規模不得低於 14,000 平方公尺參酌市地重劃後配地情形，劃定三處整體開發單元，並依原計畫規定應實施都市設計後始得開發使用，以維持環境品質、及提升土地開發效益。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		81 年規劃時為因應購物中心之設置而退縮 30 米，今日欲改為退縮 10 米，相信委員都已體認到該區域無設購物中心之前景，即體認退縮 10 米為合理範圍，為何開發卻還是以 14,000 平方公尺為最小開發面積？此一規則非常不符合比例原則。這就好比是小孩長大成年只長到 170 公分高，重新買給他合身的上衣卻要他繼續穿著當初設定長到 190 公分高的褲子，這是本末倒置的決定。如委員堅持以 14,000 平方公尺開發，那中山路與文忠路之土地就不應退縮 10 米而理當堅持退縮 30 米才合情理。這類的規劃對本基地的開發實無助益，徒增所有地主之困擾，也只是再任由這塊土地繼續荒蕪而失去變更本計畫之意義。 4. 1,500 平方公尺之最小開發基地規模之意義為何？承續前面提到「區域型」「轉運型」商業之定位，此兩項之商區模式最適合主力業種為速食店、咖啡店、書報店、藥妝店與超市等。1,500 平方公尺之基地加上 350%容積中，可開發出麥當勞（1,000 平方公尺）、85℃（1,000 平方公尺）、星巴克（1,000 平方公尺）、全聯超市（1,200 平方公尺）、健身工廠（1,200 平方公尺）、全國電子（1,000 平方公尺）、賓士汽車仁德銷售保養廠（1,500 平方公尺）、金色三麥啤酒屋（1,000 平方公尺）、150 床膠囊旅館（1,500 平方公尺）、寶雅百貨（1,400 平方公尺）、各大小銀行、各大小餐廳飲食店等等，幾乎可涵蓋所有中小型零售商店的業種、對未來仁德區發展之多元性與便利性無助益嗎？而需以		

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		14,000 平方公尺開發範圍去規劃一個大而不當及無未來性的商業設施嗎？大商場之招商並非容易，南關線的居民充其量近 10 萬人，有多少業者願意來投入？仁德「台糖嘉年華購物中心」門可羅雀的困境前車之鑑歷歷在目，國營企業都焦頭爛額了，本基地之大地主願意用其企業資源投入數十億元來經營嗎？其能力足夠嗎？台北京華城 2001 年開幕但於 2019 年 11 月結束營業，大面積賣場真的有這麼容易經營嗎？ 5. 變更計畫將本基地劃分 A、B、C 三區開發？試問為何劃分三區？本基地四面環路，理應以「方正平均」做為整體的開發規劃，然而 A 區大 B、C 區均為長條形之地型，如無私心應將本區分為四等分，各區皆平均才屬公平。根據地籍資料顯示，B 區為一地主擁有，其持有面積為 14,000.05 平方公尺，本次變更計劃到最小開發面積為 14,000 平方公尺，該地主正好多出 0.05 平方公尺之面積符合條件，在此不免令人質疑，本計劃內容有「因人設事」之疑慮，需要委員釋疑才能杜悠悠之口，彰顯社會之公平正義而非財團之利益。再則，14,000 平方公尺之劃分疑似依土地所有人及地籍劃來劃分為 3 處單元，此項依據條件大大提高其他地主開發之門檻與困難有失公允，這項規劃條件亦違背一般之土地專業規劃之常態。這個規劃條件就好像一條馬路開設經過誰家土地較就要轉彎，馬路需經過特定人士家門口以方便其出入，試問如以這種「因人設事」的原則來做事，台灣還有一條筆直的馬路嗎？人民		

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		還有一個可以信任的政府嗎？ 6. 變更計畫的規劃延續性與合理性，本案自民國 81 年變更迄今已有 27 年之久，實質已荒蕪 27 年，當年地主集團於 2001 年因掏空 700 億案債留台灣而避走他鄉至今依然留有債務及土地抵押予銀行，更遑論開發本基地，都發局公務同仁案牘勞形做重新的規劃，起心動念在於活化閒置土地、創造地方的榮景，規劃以 1,500 平方公尺為最小開發面積來開發本區域實為福國利民之舉，本人相當認同。但本次（108 年 11 月 14 日）之公展內容扞格活化閒置土地之本質，明顯圖利特定對象，直接造成中小土地地主開發之難度，受限於特定之大地主因此整合開發須仰人鼻息處處受限，以 C 區為例，本區共有 4 位地主，如需達到 1,4000 平方公尺之開發面積需大地主同意。言而簡之，C 區的開發沒有最大地主的同意，其他 3 位地主不能開發，也就是說「商二-1」只有 XX 開發公司可以蓋房子，其他 3 位地主當傻子。要整合上只有任人擺佈毫無自主之權利，解決之道只有任大地主予取予求，成為一個弱勢者，被資本家脅持凌虐與掠奪。政策的規劃需以全體人民利益為最大考量，本基地有 4 位主要地主，然而卻只有 1 位地主有絕對的開發權，其他地主毫無自主權利，這種偏袒規劃讓我們有嚴重「被剝奪感」是無奈更是忿怒。恃強凌弱的生物法則雖說是資本主義的商業法則，但社會公平正義卻是一個普世的價值，萬請各位委員以整體地主的權利為優先考量，以活化土地促進繁		

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		榮為考量，維持延續上次（108年5月10日）之公展內容以1,500平方公尺為最小規模，該規劃既不影響大規模的土地整體開發，亦不會造成中小地主無法開發之困境，達到活化土地且大、小地主皆可開發為兩全其美之規劃。		
再人 4	黃○金 仁德區 白崙段 19、20、 21-2 地號	本人持有土地分布於商二-1街廓再公展草案（計畫書頁64）之單元A、B及單元C。	其中單元C用地不論公展方案最小建築開發規模1,500平方公尺或再公展方案維持現行計畫14,000平方公尺，本人都可以接受。	建議部分酌予採納。 理由： 1.查「商二-1」街廓經市地重劃後土地劃分為白崙段19、20、21三筆地號，陳情人均非該三筆土地原地主。 2.因應主要計畫通盤檢討作業擬解除商二地區供大型購物中心使用，本細部計畫配合原區域型商業發展定位為地區型商業規模，並將應規定之整體規劃內容如街廓內帶狀式開放空間留設、人行步道及植栽綠化等項目於土地使用分區管制規定直接訂定。 3.另依原計畫建築基地最小開發規模不得低於14,000平方公尺參酌市地重劃後配地情形，劃定三處整體開發單元，並依原計畫規定應實施都市設計後始得開發使用，以維持環境品質、及提升土地開發效益。