

臺南市都市計畫委員會 第 98 次會議資料

中華民國 110 年 2 月 25 日

臺南市都市計畫委員會第 98 次委員會議程

一、委員介紹(預計時間 09:30 至 09:40)

二、審議案件

第一案：「變更南鯤鯓特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案(預計時間 09:40 至 10:00)

第二案：「變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案(預計時間 10:00 至 10:20)

第三案：「變更後壁都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案(預計時間 10:20 至 10:40)

第四案：「變更東山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案(預計時間 10:40 至 11:00)

第五案：「擬定北門都市計畫案（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）」再提會討論案(預計時間 11:00 至 11:20)

第六案：「變更臺南市主要計畫(部分農業區為「5-27-6M」道路用地)(配合公 82 增設道路工程)案」(預計時間 11:20 至 11:40)

三、研議案件

第一案：「善化都市計畫農業區變更案件審議參考原則」(預計時間 11:40 至 11:50)

四、報告案件

第一案：「仁德（文賢地區）都市計畫」書圖不符（二仁段 707、737-3 及 737-4 地號）」案(預計時間 11:50 至 12:00)

二、審議案件

第一案：「變更南鯤鯓特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案

說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 109 年 8 月 31 日起 30 天於北門區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 9 月 24 日上午 10 時整假北門區公所 2 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 2 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、胡委員大瀛、卓委員建光、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 12 月 8 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：

第二案：「變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 109 年 8 月 31 日起 30 天於柳營區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 9 月 16 日上午 10 時整假柳營區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 3 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、胡委員大瀛、曾前委員志民、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 12 月 15 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：

第三案：「變更後壁都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 109 年 8 月 31 日起 30 天於後壁區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 9 月 16 日下午 2 時整假後壁區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會黃委員偉茹（召集人）、姚委員希聖、胡委員大瀛、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 12 月 14 日及 110 年 2 月 4 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：

第四案：「變更東山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

- 說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。
- 四、變更計畫內容：詳計畫書。
- 五、公開展覽期間：自民國 109 年 8 月 31 日起 30 天於東山公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 9 月 21 日上午 10 時整假東山區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。
- 六、人民或團體所提意見：共計 5 件。
- 七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會姚委員希聖（召集人）、曾前委員志民、黃委員偉茹、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 12 月 14 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：

第五案：「擬定北門都市計畫案(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)」再提會討論案

說明：本案細部計畫業經本會 105 年 9 月 30 日第 54 次會議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會議審竣之「擬定北門都市計畫案」，重新修正土地使用分區管制暨都市設計管制要點，爰再提會討論。

決議：

第六案：「變更臺南市主要計畫(部分農業區為「5-27-6M」道路用地)(配合公82增設道路工程)案」

說明：一、本市南區大恩特色公園(公82)，是臺南重要特色公園之一。但因大恩特色公園北鄰農業區、東鄰大恩里公園(又名桶盤淺公園、公(兒)S51)、西南則緊鄰台南機場用地，並無計畫道路可供通行，故遊客僅得由大恩里公園進出，尖峰時段常周邊交通堵塞、甚為不便，且干擾社區安寧並影響交通安全，故由市府工務局委託規劃評估6m道路供大恩公園進出通行，並於去(109)年3月19日辦理地方說明會，其後經市府交通局現地會勘決議，以最小拆遷為原則，由大恩公園北側停車場劃設6m道路直接連通至國民路。本案業經本府工務局109年10月26日府工新一字第1081284469號函同意依都市計畫法第27條辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、檢討計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、檢討計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：本案自109年12月21日於南區公所及臺南市政府公告徵求意見30完竣，並刊登於本府與都市發展局網站及109年12月21、22、23日聯合時報，同時於110年1月11日下午3時整，假本市南區大恩里活動中心一樓禮堂舉辦說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：

三、研議案件

第一案：「善化都市計畫農業區變更案件審議參考原則」

說明：一、變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)案業於 109 年 6 月 10 日發布實施在案，案中後續辦理事項載明申請人於符合本案農業區變更原則者(包含區位、交通條件及回饋之公共設施及代用地等規定)，得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請變更都市計畫(詳附件)。依上開審議規範，農業區變更得以「捐贈」或「自辦市地重劃」方式辦理開發，其中變更範圍內提供之公共設施及公用設備用地及代用地面積合計不得低於申請變更使用總面積之 40%。

二、查善化都市計畫係屬南科產業生活圈範圍，本府於該區域刻辦理中農業區變更及整體開發案件尚有南科 FG 區計畫、南科 I 區計畫、新市(附帶條件農業區)計畫、安定(五通)變更第 11 案等，均依內政部 80 年 4 月 22 日台內營字第 914437 號函示(略以)「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發。」以區段徵收方式辦理開發，並依土地徵收條例第 39 條規定(略以)「開發後土地所有權人得領取之抵價地比例以徵收總面積 50%為原則，…但不得少於 40%。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於 45%。」辦理。

三、考量以區段徵收及市地重劃開發土地所有權人得領取土地比例明顯不同，惟區域發展應兼顧負擔公平一致之精神並落實整體開發公共設施之公益性，爰建議本區整體開發案件應參酌周邊區段徵收案件土地所有權人領取土地之比例，酌予提升公共設施用地比例，並以 40-45%作為後續市都委會審議參考原則，儘可能補足南科周邊不足之公共設施用地。

決議：

變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)案後續辦理事項

依據內政部都市計畫委員會第 946 次會議紀錄，逕向內政部陳情意見編號 2、6、8、14 案陳情農業區變更，及編號 4 案陳情工業區變更，依據下列變更原則同意採納，惟應另案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都市計畫都市計畫工業區檢討變更審議規範」法定程序辦理。

(一)農業區變更原則(逕向內政部陳情意見編號 2、6、8、14 案)

1. 本次檢討除配合現況檢討變更、整體開發檢討變更外，考量目前計畫區內人口已超過計畫人口，住宅區使用率亦已達 8 成以上，爰就周邊農業區進行檢討。
2. 經檢討符合下列全部條件，且如取得完整土地形狀之所有權人同意者，得依「都市計畫農業區變更審議作業規範」規定，循都市計畫個案方式辦理檢討變更。
 - (1)申請變更基地應取得臺南市農業主管機關同意。
 - (2)區位條件：申請變更基地應以鄰近已發展地區或距離主要公共設施（如鐵路車站、區公所、學校等）1500 公尺範圍內為優先，以使變更後提供之住宅用地得滿足居住需求，並能增加土地利用效益，避免零星變更。
 - (3)交通條件：申請變更基地應連接都市計畫區內寬度 15 公尺以上計畫道路，其連接部分不小於 100 公尺，且應完整連接。
 - (4)回饋之公共設施用地及代用地規定：
 - A. 應劃設之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地不得低於申請變更使用面積 15%，以彌補善化都市計畫區 5 項公共設施不足。
 - B. 依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」應劃設之公共設施及公用設備用地及代用地等，應優先配合善化重大建設所需(如與現有公園綠地整合，擴大效益，或代用地可配合社區照護、長照

等發展需求)。

(二)工業區變更原則 (逕向內政部陳情意見編號 4 案)

1. 依據「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」內容，善化區屬明星產業生活圈(包含善化、新市、安定、大內及山上等區)經評估後，工業用地尚不足 76.98 公頃，且臨近臺南科學工業園區，需預留未來園區擴展腹地。
2. 惟陳情基地如有下列情形其一，且經臺南市政府主管機關同意者，得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢討變更為其他分區。
 - (1)極易造成汙染及危害公共安全之工廠，經臺南市政府主管機關審核應予搬遷者。
 - (2)工業區之區位，因都市發展結構之改變，如繼續作工業使用，將對社區生活環境發生不良影響者。



納入後續辦理事項之陳情位置示意圖

四、報告案件

第一案：「仁德(文賢地區)都市計畫」書圖不符(二仁段707、737-3及737-4地號)」案

說明：一、依107年12月19日發布實施「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合莫拉克颱風災後重建)都市計畫圖重製專案通盤檢討」案，仁德區二仁段737-3及737-4地號位屬綠地，同段707地號位屬住宅區。

二、本案係洺泰建設股份有限公司申請前揭土地容積移轉，經清查都市計畫變更歷程後，該綠地係屬臺灣糖業股份有限公司申請「變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為工商綜合專用區、綠地及道路用地暨部分住宅區為綠地)」案捐贈予國有，並於87年2月16日發布實施，應無私有公共設施保留地。

三、99年7月辦理地籍圖重測作業，綠地範圍新增二仁段737-3及737-4地號等2筆私有地；另上述變更案應與原住宅區間應留有一部分農業區，惟原R149樁號配合地籍圖重測漏列，致未展繪於重測後樁位圖。

四、有關上述容積移轉案件後續執行，就二仁段707、727-3及737-4地號，依規劃原意及參酌原樁位成果辦理地籍分割，予以確認農業區範圍後，餘認定為住宅區，並辦理後續樁位重新公告事宜；另涉及書圖不符部分，將納入下次通盤檢討作業予以訂正。

決 定：