

第 六 案：「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案（再公開展覽）」

- 說 明：一、本計畫前於 107 年 6 月已辦理公開展覽在案，經本市都市計畫委員會專案小組 8 次會議及 108 年 8 月 27 日本市都市計畫委員會第 82 次會議審議通過，惟依當次會議決議內容（略以）：「五、本案經提都市計畫委員會大會審決變更內容超出原公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽作業，公開展覽期間無人民或團體陳情意見，則逕予核定，免再提會審議。」經查變更內容超出原公開展覽範圍共計 8 案，經辦理再公開展覽作業期間，接獲人民陳情意見，爰再提會審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 19、26 條及 108 年 8 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 82 次會議決議內容。
- 三、變更計畫範圍：詳再公開展覽計畫書、圖。
- 四、變更計畫內容：詳再公開展覽計畫書、圖。
- 五、再公開展覽期間：自民國 108 年 12 月 27 日起 30 日於北區區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 109 年 1 月 13 日假北區區公所四樓大禮堂舉行再公開展覽說明會。
- 六、公民或團體所提意見：共 4 件，詳公民或團體陳情意見綜理表（附表 1）。

- 決 議：除下列各點意見外，其餘准照再公開展覽計畫書、圖內容通過：
- 一、公民或團體陳情意見：詳附表 1 本會決議欄。
- 二、編號再 1 案變更位置，經套繪都市計畫樁位、地籍線等圖資後確認大豐段 1411-0 地號未完成市地重劃範圍均為商業區、並無住宅區，請覈實更正變更位置載記內容。
- 三、採行市地重劃開發方式之變更案，應於核定前取得本府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件，並參照內政

部 103 年 10 月 17 日內授營都字第 1030812157 號函修正之「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，於本會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由市府逕予核定後實施。

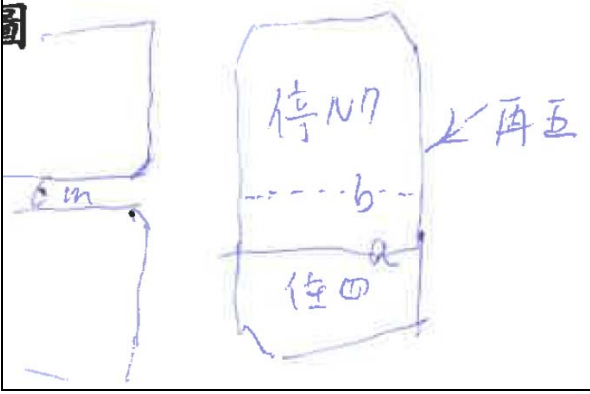
四、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以修正外，其餘授權業務單位覈實校正。

五、為符實際及講求效率，本計畫得視實際發展需求，分階段核定後，依法發布實施。

附表 1、公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	建議事項	本會決議
再人 1	臺南市議會工務委員會提案【編號：議提 99 案】 (提案人：李啟維議員；連署人：李偉智、周麗津、蔡旺詮、郭鴻儀等議員)。 陳情位置：【再 3 案】華平路(4-10-23m)。 (南議工務字第 1080011713 號函)	案由：建議華平路向北延伸連接北外環東西向快速道路。 說明： 1、已經在設計規劃施工的北外環東西向快速道路，如果全線完成將可大大紓解安平壅塞交通。 2、中華西路已不堪負荷龐大車流量，使安平交通雪上加霜。 3、華平路已逐漸成為中華西路的替代道路，如果能儘速檢討規劃，預做準備連接北外環，將可有效解決安平交通問題。		維持再公展方案。 理由： 1. 依市府工務局 107 年 11 月北外環第 4 期道路工程定線計畫報告，平面匝道設計於和緯路五段(3-23-30m)，華平路北上車流仍可藉此通往快速道路。 2. 考量北外環快速道路性質，不宜於現有和緯路五段平面匝道之 200 公尺範圍內增闢華平路(4-10-23m)匝道，以免影響行車速率。 3. 考量光賢段市地重劃地區(主要為住宅區)之道路規模與性質，不宜將來往北外環快速道路之過境車流導入社區，以免影響當地交通出入。
再人 2	林○甫、林○蒼、林○傑	建議調整再五案：增加住四(附)的面積，減少停 N7(附)的面積，使重劃後，地主能就近		一、所陳情調整面積之意

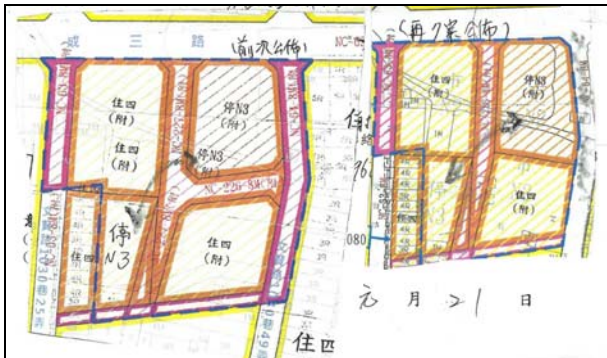
附表 1、公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
	陳情位置：【再 5 案】市 N4、停 N7。 (府都綜字第 1090119079 號)	分配。 建議住四的範圍由 a 移到 b(如附圖)。  附圖		見酌予採納。 (修正內容詳附表 2、附圖 1 至附圖 2) 理由： 1. 本次通盤檢討後北區整體所需停車場用地尚不足約 20 餘公頃，爰本計畫參酌交通主管機關建議停車場用地總面積以不低於法定或原計畫所劃設面積為原則進行調整。案地係屬本計畫 6 處公共設施檢討調整應保留停車場之區位。 2. 考量案地東北側魚塢現況、周邊道路系統開闢情形，在符合本案公共設施用地檢討變更原則、交通主管機關建議維持停車場供給、市地重劃配地情形等條件下，酌予調整停車場、住宅區面積，以兼顧停車場供給及地主權益。 二、有關陳情人列席補充建議重劃後儘量集中配地、避免零散分佈之意見涉及後續市地重劃配地作業，轉請市地重劃主管機關卓處。 (註：陳情人 2 位代表已列席本會說明)
再人 3	潘○潔、許○龍 陳情位置：【再 1 案】北區大豐段	為何土地不參與重劃 仍需調降容積率？	希望能維持原容積率 (住四)。	未便採納。 (維持再公展【再 1 案】 方案)

附表 1、公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	建議事項	本會決議
	1411、1412 等地號。 門牌號：北區臺南市北區大興街355 巷○號。 (府都綜字第1090142270 號)			理由： 1. 查案地部分土地係屬 72 年「變更台南市主要計畫（通盤檢討）案」暨 76 年「擬定台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一區）細部計畫案」等規定應辦市地重劃範圍。其中大豐段 1412-0 地號應辦重劃部分土地為「住四」住宅區（面積約 3.8m²，容積率 180%）；大豐段 1411-0 地號應辦重劃部分土地為「商五(20E)」商業區（面積約 4.5m²，容積率 360%），二者均未完成重劃且尚有地上物。 2. 考量案地鄰近應辦市地重劃地區已完成重劃在案（臺南市第 28 期自辦市地重劃），案地經地政主管機關 106 年 8 月評估為難以辦理重劃及配地之已建築完成區域。為符合公平、公正原則，爰依本計畫剔除市地重劃範圍一致性通案處理方式，將案地未完成市地重劃部分調整為「住一」住宅區（容積率 120%）、「商一(20E)」商業區（容積率 200%）。 (註：陳情人 2 位代表已列席本會說明)

附表 1、公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	建議事項	本會決議
再人 4	謝○恩、謝○芳、謝○琴 陳情位置：【再 7 案】北區文元段 1040、1041、1039-1、1039-6 等地號。 (府都綜字第 1090166417 號)	■ NC-64-8m、NC-62-12m，沒有參加重劃，未來不能使用排水及道路系統。 ★沒有市場用地為何還要市場用地停車場。 ★停車場使用了最好的重劃地段，本來在市場的 NC-63-8m 已建房子(停 N3)，而且在三角窗，容易發生車禍，祇給機車路過已發生幾百起車禍。	1. NC-62-12m、NC-64-8m，建議參加重劃或市價徵收，不能免費使用。 2. 市場不要了，建議把停車場廢掉。 3. 既然已有建物 NC-63 的房子可以不參加重劃，本來停車場就在那位置，竟然把它換到最好的角落地段三角窗令人生氣，而且易生車禍！ 4. 本來 NC-64-8m 有參加重劃，這次怎把刪掉了！	一、所陳情 NC-64-8m 參加重劃之意見，酌予採納。 (修正內容詳附表 2、附圖 3 至附圖 4) 理由： 1. 查 NC-64-8m 計畫道路現況為文賢路 1030 巷 49 弄，惟該道路用地西側未施設排水溝渠。 2. 考量案地建築使用之排水及接管需求，在市地重劃財務可行條件下，參酌該計畫道路排水溝渠開闢區段、用地取得情形，將部分 NC-64-8m 用地納入市地重劃範圍。
		 附圖	二、所陳情 NC-62-12m 參加重劃之意見，未便採納。 理由： 1. 查 NC-62-12m 計畫道路現況為文成三路，且道路二側排水溝渠已施設完成。 2. 所陳情文元段 1040-0 地號係屬私有道路用地，面積約 1,912m ² ；其中位於 NC-62-12m 部分面積約 1,596m ² 。如納入本計畫檢討 6 處公共設施之市地重劃方案，將加重公共設施負擔比例，使共同負擔比例超過 45% 而不具財務可行性。爰 NC-62-12m 不納入市地重劃範圍並轉請	

附表 1、公民或團體陳情意見綜理表

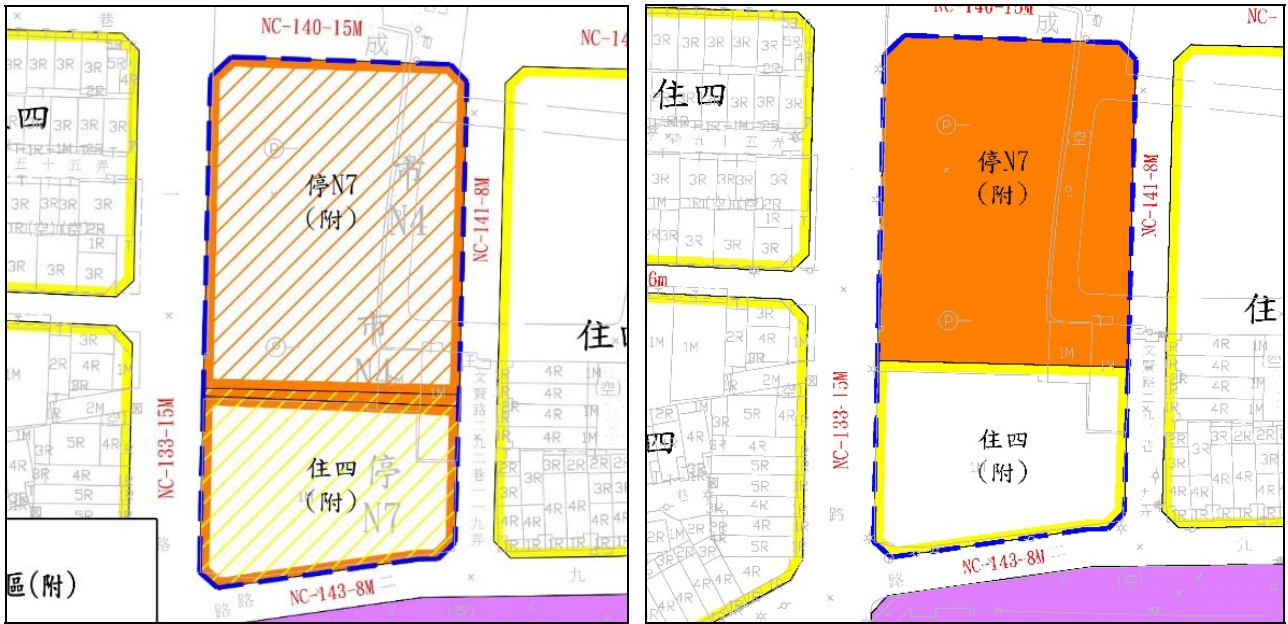
編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
				道路主管機關卓處。 三、所陳情取消停車場之意見，未便採納。 理由： 1. 本次通盤檢討後北區整體所需停車場用地尚不足約 20 餘公頃，爰本計畫參酌交通主管機關建議停車場用地總面積以不低於法定或原計畫所劃設面積為原則進行調整。案地係屬本計畫 6 處公共設施檢討調整應保留停車場之區位。 2. 考量案地周邊道路系統通行現況，停車場規劃經參酌交通主管機關建議儘量與相對寬闊且通透之道路系統銜接，以增進停車場服務當地之便利，並減少停車場車輛出入對社區交通之影響。維持再公展方案之停車場規劃。 (註：陳情人 1 位代表已列席本會說明)

附表 2、再 4 案至再 7 案變更內容綜理表【本次提會修改方案】

再公 展 編號	原公 展 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
再 4	三-6	「機 N3」機關 用地	「機 N3」 機關用地 (0.3760)	「住四(附)」 住宅區 (0.3760)	1. 經查本案公共設施係 74 年 5 月公告發布實施「擬定台南市北區（鄭子寮地區）細部計畫案」所劃設，迄今尚未取得及開闢。 2. 經徵詢交通、市場等主管機關之使用需求意見，除停車場用地總面積以不低於法定或原計畫所劃設面積為原則進行調整外（105 年 2 月 16 日南市交停字第 1041235078 號函），本案其餘公共設施均確定無使用需求。 3. 為減少公共設施保留地長久未取得、影響地主權益問題，依據都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則及參酌各公共設施相鄰分區變更為住宅區，併同周邊未取得公共設施用地納入整體開發範圍。 4. 機 N3、市 N2、市 N4、停 N5 等公共設施經目的事業主管機關評估已無使用需求或開發計畫，爰配合周邊地區變更為「住四」住宅區；另停 N3、停 N7 等公共設施經交通主管機關評估尚有需求，爰配合上述變更住宅區方案調整停車場區位，以維持既有停車供給，並與上述變更為住宅區部分一併辦理市地重劃開發。	【附帶條件】 應以市地重劃方式辦理開發。
再 5	三-7	「市 N4」市場 用地及「停 N7」停車場用 地	「市 N4」 市場用地 (0.3786)	「住四(附)」 住宅區 (0.0108) (0.0519)		
				「停 N7(附)」 停車場用地 (0.3678) (0.3267)		
			「停 N7」 停車場用地 (0.1893)	「住四(附)」 住宅區 (0.1893)		
再 6	三-9	「停 N5」停車 場用地、部分 「NC-86-4m」	「停 N5」 停車場用地 (0.1017)	「住四(附)」 住宅區 (0.1214)		
			部分「NC-86-4m」 道路用地 (0.0197)			
再 7	三-8	「市 N2」市場 用地及「停 N3」停車場用 地	「停 N3」 停車場用地 (0.0652)	「住四(附)」 住宅區 (0.0538)		
				「NC-226-8m(附)」 道路用地 (0.0114)		
			「市 N2」 市場用地 (0.4136)	「住四(附)」 住宅區 (0.2275)		
				「停 N3(附)」 停車場用地 (0.1324)		
				「NC-226-8m(附)」 道路用地 (0.0537)		
			「NC-85-4m」 道路用地 (0.0218)	「住四(附)」 住宅區 (0.0184)		
				部分 「NC-226-8m(附)」 道路用地 (0.0034)		
			部分 「NC-63-8m」 道路用地 (0.0351)	部分 「NC-63-8m(附)」 道路用地 (0.0351)		

附表 2、再 4 案至再 7 案變更內容綜理表【本次提會修改方案】

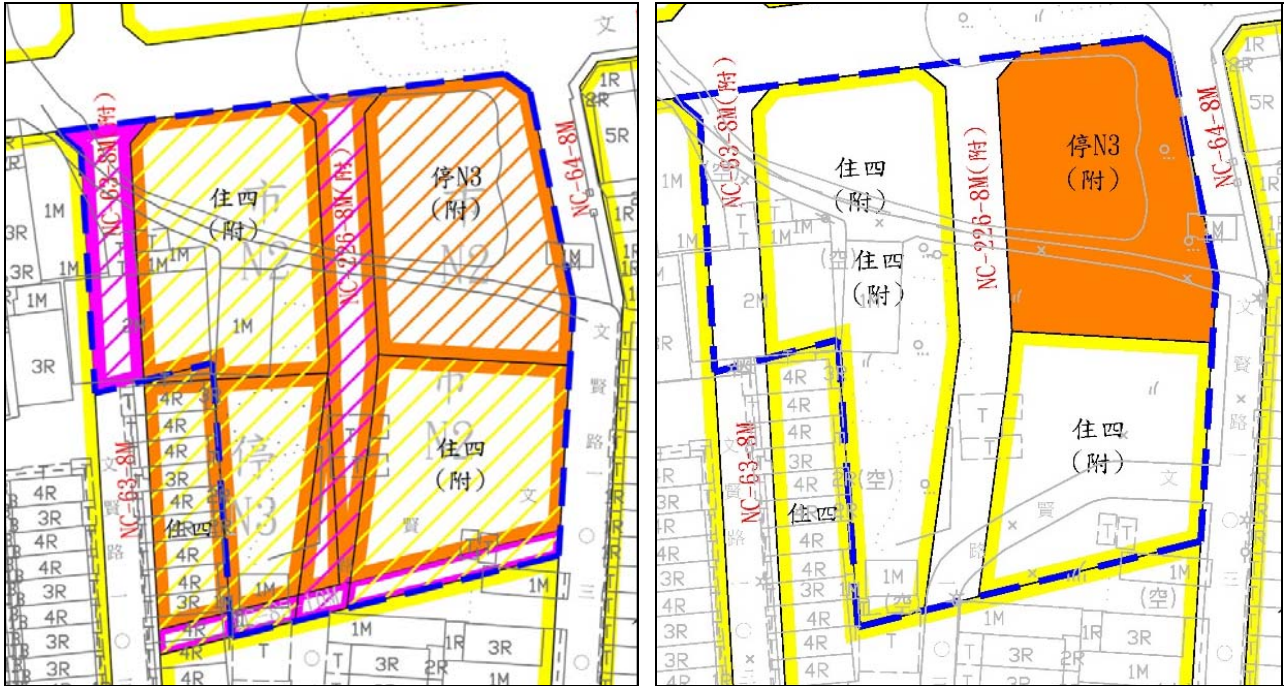
再公 展 編號	原公 展 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			部分 「NC-64-8m」 道路用地 (0.0390)	部分 「NC-64-8m(附)」 道路用地 (0.0390)		
			「停 N3」 停車場用地 (0.0443)	「住四」 住宅區 (0.0509)	查座落於原「停 N3」停車場用地、 原「市 N2」市場用地、原 「NC-85-4m」計畫道路等部分地上 物係屬 71 年建築完成之合法房 屋，所座落土地為 74 年「擬定台 南市北區（鄭子寮地區）細部計畫 案」公告發布實施前可建築土地， 爰配合檢討回復為「住四」住宅區。	【其他說明】 符合「臺南市都市 計畫區土地變更 負擔公共設施審 議原則」免予回饋 規定。
			「市 N2」 市場用地 (0.0018)			
			「NC-85-4m」 道路用地 (0.0048)			



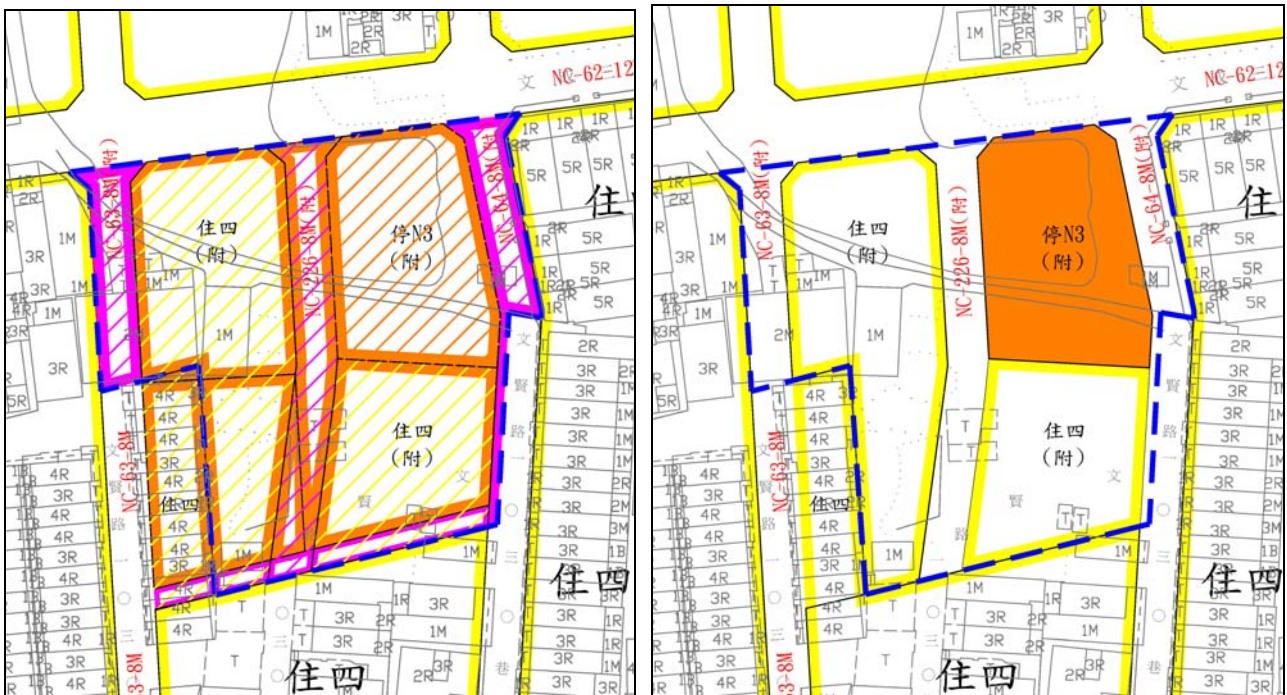
附圖 1 再 5 案變更內容(左)暨變更後(右)示意圖【再公開展覽方案】



附圖 2 再 5 案變更內容(左)暨變更後(右)示意圖【本次提會修改方案】



附圖 3 再 7 案變更內容(左)暨變更後(右)示意圖【再公開展覽方案】



附圖 4 再 7 案變更內容(左)暨變更後(右)示意圖【本次提會修改方案】