

七、審議案件

第一案：「變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區)(配合農5、農6住宅社區開發)案」

說明：一、本案係富立建設股份有限公司為辦理住宅社區開發，依據102年7月16日發布實施「擴大及變更臺南都會公園特定區計畫（第一次通盤檢討）案」之指導，及「都市計畫農業區變更審議規範」相關規定，申請先期發展區內農業區（農5、農6）變更為第一種住宅區，並經本府106年7月14日府都規字第1060620045號函同意辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、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106年9月1日起30天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於106年9月15日下午3時整，假仁德區公所3樓禮堂舉辦公開說明會。

七、人民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會詹委員達穎（召集人，因任期屆滿，108年1月改由張委員仁郎擔任）、莊委員德樑、蘇委員金安、陳委員彥仲及林前委員本（108年1月改由黃委員偉茹擔任）等5位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於106年12月5日、107年5月28日、108年5月2日及108年9月26日召開4次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除社區經營管理計畫內容，考量未來如採分期分區開發，應載明配合開發單元個別輔導成立社區住戶管理委員會及釐定其公共設施管理維護範圍，以資明確外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附錄】專案小組初步建議意見

- 一、本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更都市計畫，有關變更認定要件原則同意於專案小組會議補充說明，依 102 年 7 月 16 日發布實施之「擴大及變更台南都會公園特定區計畫（第一次通盤檢討）案」（下稱南都一通）計畫書規定，先期發展區內之農業區（農 1～農 7、農 11），除街廓編號農 7 預定保留供都會公園第二期開發外，其餘街廓得依「都市計畫法」第 27 條或「都市計畫農業區變更使用審議規範」有關規定辦理，並經臺南市政府 106 年 7 月 14 日府都規字第 1060620045 號函准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫迅行變更。
- 二、依台南都會公園特定區「分期分區發展計畫」之先期發展區，其中優先開發範圍之住宅區、商業區土地仍多未完成開發，有關申請變更範圍之區位及面積必要性、合理性與急迫性，原則同意於專案小組會議補充說明，並請納入計畫書敘明。
 - （一）依原都市計畫規劃原意，該農業區已無保留作為農業使用之必要，得轉型作為住宅區並已載明指導原則。
 - （二）南都一通所指定之優先開發範圍及非優先開發範圍均位屬「先期發展區」，其中優先開發範圍係以原台糖公司持有土地為主，其他私有地則位屬非優先開發範圍，如有轉型需求得依相關審議規範辦理，尚無指定順序。
 - （三）變更範圍為毗連住宅、商業區所包圍之零星土地，其所在之開發單元現況已開闢，公共設施服務較完善，且鄰近都會公園及奇美博物館，具有便捷完善之道路系統，可與周邊都市發展紋理縫合，避免蛙躍式發展，符合都市成長管理機制。
- 三、有關仁德區之人口成長與分布趨勢、住宅供需、公共設施容受力及公用設備之配合條件等，原則同意於專案小組會議補充說明，並請納入計畫書敘明。另本案原申請之計畫用水、用電時程將屆，應向各該公用事業單位重新提出申請，以確保供應無虞。

四、有關台南都會公園特定區現況公共設施用地開闢情形，原則同意專案小組之說明，並請納入計畫書敘明。另為因應本案住宅區開發後衍生之就學需求，依本市學齡人口比例推計計畫目標年學齡人口，經檢討所屬學區之鄰校供需比均大於 1，足敷本案計畫目標年之學齡人數。

五、交通預測評估部分，考量毗鄰類似住宅社區開發案較少，尚難作為評估基礎，原則同意於專案小組會議補充說明，依南都一通之檢討分析內容推估開發前、後衍生之交通量，並參考民國 100 年「臺灣公路容量手冊」修正毗鄰之道路容量，據以進行交通量預測及服務水準評估，並請納入計畫書敘明。

六、本案原擬採市地重劃方式辦理開發，考量土地權屬單純且範圍方整，經申請人列席表示同意改採捐公共設施用地之開發方式，並依通案性規定土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

七、「都市計畫農業區變更使用審議規範」（下稱審議規範）檢核部分依下列意見辦理，其中涉及社區經營管理計畫內容，提請大會確認。

（一）第 22-1 點：涉及基地開發前後逕流量、滯洪量計算

1、依經濟部水利署第六河川局書面意見，本案土地開發應依經濟部公告之「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」相關規定辦理，且出流管制減洪設施量體不得以建築技術規則或臺南市低碳城市自治條例規定應設置之雨水貯集滯洪設施代替。

2、依本府水利局書面意見，依法建築物雨水貯集設施所規定之每單位建築面積不得小於 $0.045\text{m}^3/\text{m}^2$ ，該值不得以整體開發之滯蓄洪設施替代。但如細部計畫公共設施用地面積不足以設置應設之蓄洪設施時，滯蓄洪設施之量體可平均分配之建築面積之之雨水貯集採累加方式處理。

3、依審議規範第 22-1 點第 2 項規定，逕流量之計算，應經依法登

記開業之相關專業技師簽證。請依上開規定，將簽證文件納入計畫書附件，以資查考。

(二) 第 24 點、第 27 點、第 28 點：開放空間、都市設計、公共管線

- 1、考量本案基地已納入都市設計審議範圍，且台南都會公園特定區已訂有都市設計及整體開發審議規定，為維持整體都市景觀之一致性，得免依審議規範第 27 點訂定都市設計管制事項。
- 2、另涉及審議規範第 24 點法定空地集中留設、以及第 28 點公共管線地下化，應納入計畫書敘明，以作為未來公共設施開闢及建築規劃設計之指導。

(三) 第 25 點、第 29 點：都市防災

- 1、有關審議規範第 25 點規定於變更範圍內規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，原則同意配合台南都會公園特定區都市防災計畫指導，規劃設置適當之公共設施用地，以形成小區域型防災系統，並請將防（救）災系統規劃納入計畫書敘明。
- 2、依審議規範第 29 點規定本案變更範圍內應設置消防設施，以因應預防火災發生、災後搶救及緊急救護之需要，其相關消防設施設置除應徵得消防機關及自來水事業機構同意外，並納入計畫書及協議書載明，以為執行依據。

(四) 第 26 點：與毗鄰範圍外側土地設置隔離綠地或退縮建築

考量本案變更面積僅 1.4451 公頃，基地範圍未毗鄰其他農業區，周邊亦無水利會所轄農業灌排水系統，變更後未影響周邊農業生產環境。另為利基地與北側住宅社區整體規劃，原則同意本案得免依審議規範第 26 點規定辦理。

(五) 第 32 點至第 34 點：公共設施及代用地之劃設

- 1、本案住宅區開發後衍生之公共設施與公用設備需求，請依細部計畫人口覈實推估與檢討。

- 2、本案細部計畫配置修正後，公共設施用地劃設比例由 40%調整為 35%，考量最小建築基地不得低於 1,000 平方公尺，未能另行留設 5%完整可建築之代用地，經專案小組同意改以捐贈代金方式折算捐贈，並應按審議規範第 33 點第 2 項規定辦理市價查估。
- 3、依審議規範第 32 點及第 33 點第 1 項之規定，在本案變更範圍內或台南都會公園特定區內，請補充說明未能規劃提供所需之公共設施及公用設備之事由。

(六) 第 37 點：道路規劃

依審議規範第 37 點規定，變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。查本案主要計畫未劃設計畫道路，爰細部計畫仍請考量周邊道路系統串連及完整性，檢討道路系統之劃設。

(七) 第 38 點：停車空間設置及劃設

- 1、依審議規範第 38 點規定，變更使用範圍內除每一單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之 20%設置足夠之公共停車場。有關設置路外汽車停車位部分，請於細部計畫土地使用分區管制要點增訂建築物附設停車空間劃設標準。
- 2、有關公共停車場之劃設，本案周邊地區雖已劃設廣（停）2、廣（停）5、廣（停）6 等三處廣場用地（兼供停車場使用），惟目前均未開闢使用，且基於公共設施內部化原則，不得作為本案基地衍生停車需求之替代措施，仍請依上開規定估算所需停車場用地面積，並於細部計畫適當區位劃設停車場用地。

(八) 第 43 點：社區經營管理計畫

- 1、申請人（含起造人）應與市府簽訂協議書具結保證依社區經營管理計畫實施，納入計畫書內，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
- 2、申請人（含起造人）應負輔導成立社區住戶管理委員會之責，公共基金除依公寓大廈管理條例第 18 條規定執行外，為公共設施

用地之管理及維護，另增訂應依第一種住宅區之基準容積樓地板面積，隨量提撥二年之社區管理維護基金，提撥標準為每年每平方公尺 300 元；其成立與公共基金之設置，應依公寓大廈管理條例相關規定辦理。

3、公共設施用地應由申請人（含起造人）負責興闢，並經主管機關認可同意後，始得申請建築開發。

4、有關公共設施用地之管理及維護，社區住戶核准成立管理委員會前由申請人（含起造人）負責；核准成立管理委員會後，由管理委員會負責，並明訂於買賣雙方之房地買賣契約書中，有關管理及維護事項依各公共設施主管機關相關規定辦理，必要時各公共設施主管機關得視實際狀況修正。

（九）第 46 點：污水處理

依水利局書面意見，依內政部核定「臺南市仁德區污水下水道系統第二期實施計畫」，本案基地並無公共污水下水道佈設。因此，本案基地設置容量如無法收集處理因開發產生之污水量者，仍應依審議規範第 46 點、下水道法及其相關法令規定檢討專用下水道系統及管理組織設置需求，並應採雨水與污水分流方式處理。

八、按臺南市政府環境保護局 106 年 11 月 30 日環綜字第 1060120295 號函之書面意見表示，本案初步認定免實施環境影響評估，惟仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項及同法施行細則第 11 條之規定，於開發許可申請階段以開發單位向目的事業主管機關申請開發許可（審議）之計畫內容（開發行為、面積）及敏感區位證明文件者，正式予以認定應否實施環境影響評估。

九、現況使用與分析預測內容相關統計數據，請更新至最近年度，以利審視變更範圍及周邊地區發展情形。

十、本案變更內容經各級都委會審議通過如與農業主管機關同意之「農地變更使用說明書」未一致者，申請人應提具修正計畫內容徵得該機關同意，並於報請核定时，檢附相關同意文件。