

第七案：「變更臺南市安平區細部計畫（第二次通盤檢討）配合變更主要計畫案」

說明：一、配合「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」辦理，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第4條規定略以：「...辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。」爰配合辦理變更主要計畫。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國109年2月3日起於本市安平區公所及本府辦理公開展覽30天完竣，並於109年2月21日假本市安平區公所舉辦公開展覽說明會。

六、人民或團體所提意見：共計1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）、張委員慈佳、卓委員建光、胡委員大瀛及莊委員德樑等5人組成專案小組，專案小組業於109年3月25日、109年5月12日、109年6月16日、109年7月17日召開4次專案小組會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：准照本會專案小組初步建議意見內容（詳【附錄】）通過。

【附錄：本會專案小組初步建議意見】

(一)整體性綜合意見：

1. 本案計畫年期檢討依據「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」所訂 115 年計畫年期修訂，請配合修正變更理由。另考量國土計畫年期為 125 年，建議配合國土計畫年期於計畫書補充人口推估分析。
2. 依據本計畫區「塑造產業、觀光、生活機能完善之生活圈」之發展定位，請補充說明商業區使用情形或發展困境，及研提評估改善商業發展之建議策略，並納入計畫書敘明；另有關現行商業區作為住宅使用情形普遍，未能發揮都市計畫劃設原意並符合計畫區發展定位，應有檢討之必要，以符合都市計畫指導精神；惟考量現行安平區大型商業市場趨於飽合，且囿於土地使用管制調整尚涉及土地所有權人既有土地利用權益，爰建議業務單位針對日後新劃設之商業區，應妥予研議土地使用分區管制規範或容積移轉等配套機制，以發揮商業區實質劃設效益。
3. 公共設施用地：停車場用地及公園用地依據都市計畫法暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討不足情形，請補充說明改善策略；另建議將計畫區西側毗鄰「變更安平港歷史風貌園區特定區計畫」範圍內鄰近本計畫區之大面積公園、綠地等休憩設施併同納入考量。
4. 配合各都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討推動，請於計畫書補充本計畫區公共設施用地取得情況及檢討處理情形。
5. 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。

(二)變更內容綜理表：詳附表 1。

(三)公開展覽期間暨逾期人民或團體陳情意見綜理表：詳附表 2。

附表 1 「變更臺南市安平區細部計畫(第二次通盤檢討)配合變更主要計畫案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	建平八街 (APN-7-8M)(國平路至育平路段北側)	「機 62」 機關用地 (0.03 公頃)	高密度住宅區 (0.07 公頃)	1.建平八街國平路以東段 (APM-7-10M) 路寬為 10 公尺，國平路以西段 (APN-7-8M) 路寬縮減為 8 公尺，為使道路銜接順暢，故於安平細計二通調整 APN-7-8M 道路向北拓寬為 10 公尺。 2.本計畫涉及主細層級劃設原則，APN-7-8M 屬細部計畫道路，故於主要計畫併鄰近分區調整為高密度住宅區。	准照公開展覽草案通過
		「機 74」 機關用地 (0.01 公頃)			
		「文小 46」 國小學校用地 (0.03 公頃)			
2	車 1 北側週邊地區	「公 26」 公園用地 (0.23 公頃)	3-5-20M 道路用地 (0.23 公頃)	考量現況道路已開闢完成，且通行多年尚無交通窒礙，經安平細計二通機關協調會，建議納入本計畫併同變更主要計畫，依現況道路路型修正 3-5-20M 道路用地及「車 1」車站用地範圍。	除變更理由補充本案係屬公共設施用地種類調整且係變更為原都市計畫分區用地尚無涉回饋事宜，其餘准照公開展覽草案通過。
		「公 26」 公園用地 (0.04 公頃)	「車 1」 車站用地 (0.04 公頃)		
		3-5-20M 道路用地 (0.31 公頃)	「車 1」 車站用地 (0.31 公頃)		
		道路用地 (5 平方公尺)	中密度住宅區 (5 平方公尺)		
		中密度住宅區 (2 平方公尺)	「車 1」 車站用地 (2 平方公尺)		
3	機 74 機關用地	附帶條件： 1.本案應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設圍牆之必要者圍牆應自道路境界線至少退縮三公呎；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.未來開發建築應經台南市都市設計審議委員會審查，審議則依全市性都市設計審議原則辦理。		刪除「變更台南市主要計畫(部分「文小 46」為「機 74」)案」之附帶條件，回歸「變更臺南市安平區細部計畫(第二次通盤檢討案)案」之土地使用分區管制要點管制及都市設計準則管制。	修正後通過，理由： 考量原計畫訂定土地使用之指導性原意，及落實都市計畫分層管理，原屬土地使用分區管制要點內容納入細部計畫管制，變更後附帶條件內容修正為「應於細部計畫訂定退縮建築及都市設計審議相關規定」，並請配合修正變更理由。

附表 2 「變更臺南市安平區細部計畫(第二次通盤檢討)配合變更主要計畫案」公開展覽期間暨逾期人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	專案小組出席委員初步建議意見
1	台灣中油股份有限公司油品行銷事業部台南營業處 (109 年 3 月 2 日南行發字第 10910142640 號) 安平區新南段 77 地號、金城段 44 地號、金華段 105 地號、金華段 168 地號、金華段 57-5 地號	檢討案附帶建議/條件加註本計畫之加油站專用區不得作依「加油站設置管理規則」第 26 條第二項之使用…。是以變更為加油站專用區後，嚴重限縮原計畫「加油站用地」可適用「加油站設置管理規則」第 26 條第二項如符合土地使用管制及其他法令規定時仍可從事兼營項目之規定。變更後嚴重限縮本公司權益。	建議維持原加油站用地或變更加油站專用區後刪除不得從事兼營項目之但書，以維持原加油站用地如符合土地使用管制及其他法令規定時仍可從事兼營項目之權益。	建議未便採納。 理由： 1.查案地係 108 年 8 月 15 日發布實施之「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」由加油站用地變更為加油站專用區，並訂定附帶條件：「本計畫之加油站專用區不得作依「加油站設置管理規則」第 26 條第二項之使用，如需依前揭第 26 條第二項使用時，應請市政府研訂相關回饋規定納入細部計畫書敘明，以資完備」在案，本陳情案非屬本次都市計畫檢討範疇。 2.依前揭附帶條件規定，本次通盤檢討細部計畫配合訂定回饋標準，以符合「加油站設置管理規則」規範之精神。