

臺南市都市計畫委員會第 111 次會議議程

一、委員介紹(預計時間 10:00 至 10:10)

二、審議案件

第一案：「變更山上都市計畫(部分農業區為道路用地)(配合南洲里往大庄里聯外道路拓寬工程)案」(預計時間 10:10 至 10:30)

第二案：「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案」再提會審議(預計時間 10:30 至 10:50)

三、研議案件

第一案：修訂「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」(預計時間 10:50 至 11:10)

一、審議案件

第一案：「變更山上都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合南洲里往大庄里聯外道路拓寬工程）案」

說明：一、本案係本府工務局為配合「山上區南洲里往大庄里方向聯外道路拓寬工程」，擬將部分農業區變更為道路用地，並經本府 110 年 9 月 15 日府工新二字第 1101090759 號函同意辦理個案變更。

三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

四、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

五、變更計畫內容：詳計畫書。

六、公開展覽期間：自民國 110 年 11 月 25 日起 30 天於山上區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 110 年 12 月 15 日上午 10 時整假山上區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

七、公民或團體所提意見：無。

決議：

二、審議案件

第二案：「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案」再提會審議

說明：一、本案前經本會 108 年 5 月 17 日第 79 次會審議通過，決議（略以）：「本案係採都市更新方式開發，應依審定之計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫並經市府核定後，再依法核定實施」。

二、臺南市安平二期國宅為內政部營建署於民國 84 年興建完成之國宅社區，自竣工交屋後即陸續產生混凝土剝落，有影響建築物結構安全之虞，經鑑定為含高氣離子建築物。本府於民國 102 年 7 月 1 日核定發布「擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫案」，優先劃定為更新地區，以利後續更新事業之推動，社區遂於 103 年籌組都市更新會並於 104 年 3 月 22 日「臺南市安平二期國宅社區都市更新會」核准立案，期望透過都市更新重建確保公共安全及居住環境，考量中央與地方政策一體，應保障市民之居住安全並達成臺南市宜居城市之目標，故配合都市更新事業計畫之推動辦理本案，並依本會第 79 次會議決議公兒 AP12 用地興建經費來源由實施者負擔，得列入共同負擔，以強化提升周邊景觀環境，具有公益性。

三、案經臺南市安平二期國宅社區都市更新會於 111 年 4 月 7 日來函表示，社區刻正進行更新事業計畫徵求投資人作業，惟考量檢討現行社區原使用容積經工務局核算約 270%，高於現行住二住宅區容積率 150%之規定，尚無法達成更新重建之基本居住樓地板面積需求；加上近年來物價水準持續上揚，營建市場不僅原物料與鋼鐵價格攀高，嚴重影響都市更新事業計畫的推動，故擬議變更本案基地第二種住宅區為第八之一種住宅區，並訂定土地使用分區管制要點相關事項(詳附表 1~3、附圖 1)，以增加財務可行性，加速推動重建計畫，確保公共安全及改善居住環境，爰再提會討論。

決議：

附表 1 變更內容綜理表

| 編號 | 變更位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 |
|----|-------------------------------------|---|---|---|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 二 | 安平路 446 巷、安平路 446 巷 25 弄及安平二期國宅內住宅區 | 道路用地 (APQ-2-6M、 APQ-15-6M) (0.0680 公 頃) | <u>第八之一種 住宅區</u> (0.0680 公 頃) | <ol style="list-style-type: none"> 計畫道路變更為<u>第八之一種</u>住宅區，提供安平二期國宅社區內基地更新重建工程之地塊整合效用，避免分散之基地影響更新後地下停車空間配置之困難。 於<u>住三</u>住宅區內劃設與計畫道路等面積之公兒用地，供社區居民使用，以維護整體居住環境品質。 配合都市更新事業計畫，採相連<u>住三</u>住宅區完整基地開發，促使土地有效利用，提昇生活環境品質。 | <ol style="list-style-type: none"> 本案面積僅供參考，變更後<u>第八之一種</u>住宅區與公兒用地之實際形狀、大小及位置，應以重新分割後之地籍界線為準，惟公兒用地面積應達680平方公尺。 依都市更新條例第51條規定，變更後公兒用地以原道路用地抵充。 變更後住宅區仍應維持道路聯外通行功能(詳土地使用分區管制要點規定)。 |
| 三 | <u>安平二期國宅住宅區</u> | <u>住二住宅區</u> (0.7247 公 頃) | <u>第八之一種 住宅區</u> (0.7247 公 頃) | <ol style="list-style-type: none"> <u>安平二期國宅為內政部營建署於民國84年興建完成之國宅社區，自竣工交屋後即陸續產生混凝土剝落，有影響建築物結構安全之虞，經鑑定為含高氯離子建築物。本府於民國102年7月1日核定發布「擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫案」，優先劃定為更新地區，以利後續更新事業之推動，國宅社區遂於103年籌組都市更新會並於104年3月22日「臺南市安平二期國宅社區都市更新會」核准立案，期望透過都市更新重建確保公共安全及居住環境。考量中央與地方政策一體，應保障市民之居住安全並達成臺南市宜</u> | -- |

| | | | | | |
|----------|------------|-----------------|---|--|----|
| | | | | <p><u>居城市之目標，故配合都市更新事業計畫之推動辦理本案之都市計畫變更作業，並依臺南市都市計畫委員會第79次會議決議公兒AP12用地興建經費來源由實施者負擔，得列入共同負擔，以強化提升周邊景觀環境，具有公益性。</u></p> <p><u>2. 現行社區原使用容積經工務局核算約270%，高於現行住二住宅區容積率150%之規定，尚無法達成更新重建之基本居住樓地板面積需求。且考量近年來物價水準持續上揚、營建市場原物料建材等成本提升，嚴重影響都市更新事業計畫的推動，故變更本案基地第二種住宅區為第八之一種住宅區，以增加財務可行性，加速推動重建計畫，確保公共安全及改善居住環境。</u></p> | |
| <u>四</u> | 土地使用分區管制要點 | 現行計畫 | <p>1. 增訂指定劃設內部通路，如圖7-2。</p> <p>2. 訂定容積規定。</p> <p><u>3. 增訂土地使用分區及開發強度。</u></p> <p>4. 變更前後條文對照，如表7-2。</p> | <p>1. 維持計畫道路變更前後社區內部公眾通行之系統性。</p> <p>2. 訂定符合高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建之容積規定，以符合更建需求。</p> <p><u>3. 增訂第八之一種住宅區之土地使用分區及開發強度。</u></p> | -- |
| 總計 | | <u>1.1166公頃</u> | <u>1.1166公頃</u> | -- | |

備註：標示底線部分為本次再提會內容。

附表 2 土地使用分區管制要點變更前後對照表

| 變更前 條文內容 | 變更後條文 | | 變更理由 |
|-------------|-------|-----------------------------------|---|
| | 條次 | 條文內容 | |
| 未訂定 | 三 | 第八之一種住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 320%。 | 1. 本條文新訂。 2. 增訂第八之一種住宅區之土地使用分區及開發強度。 |

備註：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。標示底線部分為本次再提會內容。

附表 3 變更後土地使用計畫明細表

| 項目 | 面積(公頃) | 比例(%) |
|--------|---------------|----------------|
| 土地使用分區 | <u>0.7927</u> | <u>70.99%</u> |
| 公共設施用地 | 公兒用地 | 0.0680 |
| | 公園道用地 | <u>0.2559</u> |
| 總計 | <u>1.1166</u> | <u>100.00%</u> |

備註：表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。標示底線部分為本次再提會內容。



附圖 1 本次再提會新增變更內容示意圖

二、研議案件

第一案：修訂「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」

說明：一、依各級都市計畫委員會組織規程第 13 條規定辦理。

二、考量本原則係 100 年 10 月 31 日臺南市都市計畫委員會第 8 次會議訂定，及 110 年 9 月 28 日臺南市都市計畫委員會第 106 次會議通過之「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」已訂有負擔公共設施辦法，針對協議書簽訂與完成負擔公共設施期限、以土地回饋或代金計算(已修改為以市價查估為原則)之執行方式等亦有明確規定，惟本原則規範代金係以公告現值加四成計算，為變更負擔回饋之公平性，爰予以檢討、修訂審議原則相關內容。

三、參考「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」相關內容，及目前辦理變更為宗教專用區相關案例，本次就應檢附文件、負擔公共設施辦法等相關條文提出增修訂，以作為本市都市計畫委員會審議之參考，並得就實際情形審決之。

決議：

臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則 修正草案總說明

「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」前經 100 年 10 月 31 日臺南市都市計畫委員會第 8 次會討論後實施，考量 110 年 9 月 28 日臺南市都市計畫委員會第 106 次會議通過之「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」已訂有負擔公共設施辦法，針對協議書簽訂與完成負擔公共設施期限、以土地回饋或代金計算(已修改為以市價查估為原則)之執行方式等亦有明確規定，惟本原則規範代金係以公告現值加四成計算，為變更負擔回饋之公平性，爰予以檢討、修訂審議原則相關內容。

參考「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」相關內容，及目前辦理變更為宗教專用區相關案例，本次就應檢附文件、負擔公共設施辦法等相關條文提出增修訂，以作為本市都市計畫委員會審議之參考，並得就實際情形審決之，其修正要點如下。

- 一、參考本市目前辦理變更為宗教專用區相關案例，刪除部份應檢附文件並整併條文。
- 二、配合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」內容，修訂部份文辭。
- 三、「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」已規定負擔公共設施辦法(協議書簽訂與完成負擔公共設施期限、以土地回饋或代金計算之執行方式等)，爰相關執行方式依該規定辦理。
- 四、參考近期相關都市計畫書內容修正退縮建築相關規定。
- 五、新增本原則經本市都市計畫委員會審議通過後實施相關條文。

臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則修正草案條文對照表

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|---|---|--|
| <p>五、已補辦寺廟立案登記之既有尚未合法宗教建築物，其基地申請變更為宗教專用區，應檢附寺廟補辦立案登記證明文件、<u>全部土地所有權人之土地變更同意書</u>，並附陳情意見書作為檢討變更參考；其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百四十，<u>並依下列規定辦理：</u></p> <p>(一)自願負擔變更後土地總面積百分之三十作為公共設施用地，<u>並將土地所有權無償登記為臺南市所有。</u></p> <p>(二)前款應負擔之公共設施用地，<u>經都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。</u></p> <p>(三)<u>第一、二款之執行方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔公共設施辦法相關規定辦理。</u></p> <p>第一項申請基地應面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線<u>至少退縮三公</u>尺，<u>退縮建築之空地應適當植栽綠化，並得計入法定空地。</u></p> | <p>五、已補辦寺廟立案登記之既有尚未合法宗教建築，其基地申請變更為宗教專用區，應檢附<u>已完成政府機關違規處罰結案證明文件、寺廟補辦立案登記證明文件、土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖(比例尺不得小於六百分之一)</u>，並附陳情意見書作為檢討變更參考；其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百四十。<u>前項陳情意見書應檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件並與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定：</u></p> <p>(一)自願<u>贈與</u>變更後土地總面積百分之三十作為公共設施用地。</p> <p>(二)前款應<u>贈與</u>之公共設施用地，<u>得改以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。</u></p> <p>(三)<u>申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。</u></p> <p>第一項申請基地應面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線退縮三公</p> | <p>1. 文辭修正。</p> <p>2. 參考本市目前辦理變更為宗教專用區相關案例，已完成政府機關違規處罰結案證明文件非屬必要，另土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖亦由業務單位查調可得，爰刪除部份應檢附文件並整併條文。</p> <p>3. 配合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」內容，修訂部份文辭，並敘明負擔之公共設施用地應將土地所有權無償登記為臺南市所有、經都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。</p> <p>4. 協議書簽訂與完成負擔公共設施期限、以土地回饋或代金計算之執行方式等，「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」已規定負擔公共設施辦法，爰相關執行方式依該規定辦理。</p> <p>5. 依本市通案性規定修訂建築退縮相關規定；另考量宗教專用區之使用性質，刪除法定空地二分之一以上面積應綠化植栽之相關規定，以提升使用彈性。</p> |

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|---|---|---|
| <p>六、<u>基地非屬第四點或第五點情形者，其申請變更為宗教專用區，應檢附全部土地所有權人之土地變更同意書，並附陳情意見書作為檢討變更之參考；其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十，並依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一)基地屬農業區者，申請變更之面積不得小於零點二五公頃且不得大於一公頃；屬其他分區者，申請變更之面積不得大於一公頃。</u></p> <p><u>(二)自願負擔變更後土地總面積百分之四十作為公共設施用地，並將土地所有權無償登記為臺南市所有。</u></p> <p><u>(三)前款應負擔之公共設施用地，經都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。</u></p> <p><u>(四)第二、三款之執行方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔公共設施辦法相關規定辦理。</u></p> <p><u>第一項申請基地應面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線至少退縮三公公尺，退縮建築之空地應適當植栽綠化，並得計入法定空地。</u></p> | <p>六、<u>基地非屬第四點或第五點情形者，其申請變更為宗教專用區，應檢附土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖(比例尺不得小於六百分之一)，並附陳情意見書作為檢討變更之參考；其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。</u></p> <p><u>前項基地屬農業區者，申請變更之面積不得小於零點二五公頃且不得大於一公頃；屬其他分區者，申請變更之面積不得大於一公頃。</u></p> <p><u>第一項陳情意見書，應檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件並與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定：</u></p> <p><u>(一)自願贈與變更後土地總面積百分之四十作為公共設施用地。</u></p> <p><u>(二)前款應贈與之公共設施用地，得改以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。</u></p> <p><u>(三)申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。</u></p> <p><u>第一項申請基地應面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線退縮三公公尺，其退縮空間得計入法定空地。有圍牆者，圍牆線應自道路境界線退縮三公公尺。法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。</u></p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 參考本市目前辦理變更為宗教專用區相關案例，已完成政府機關違規處罰結案證明文件非屬必要，另土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖亦由業務單位查調可得，爰刪除部份應檢附文件並整併條文。 2. 配合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」內容，修訂部份文辭，並敘明負擔之公共設施用地應將土地所有權無償登記為臺南市所有、經都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。 3. 協議書簽訂與完成負擔公共設施期限、以土地回饋或代金計算之執行方式等，「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」已規定負擔公共設施辦法，爰相關執行方式依該規定辦理。 4. 依本市通案性規定修訂建築退縮相關規定；另考量宗教專用區之使用性質，刪除法定空地二分之一以上面積應綠化植栽之相關規定，以提升使用彈性。 5. 另第一項第一款所稱申請變更之面積，係指包括變更為宗教專用區面積及所需負擔公共設施用地面積之總面積。 |

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|--|------|---|
| <p>七、本原則經本市都市計畫委員會 <u>審議通過後實施。</u></p> | | <p>1. 本點新增。 2. 依各級都市計畫委員會組織規程第 13 條：「都市計畫委員會為審議都市計畫案，得視實際需要，就計畫之種類及性質，議定相關審議事項及處理原則，作為各該都市計畫委員會委員審議之參考。」爰增訂本條文以資完備。</p> |

臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則

100年10月31日臺南市都市計畫委員會第8次會議訂定

111年3月25日臺南市都市計畫委員會第111次會議修訂第五點、第六點及增訂第七點

- 一、為辦理臺南市（以下簡稱本市）都市計畫宗教專用區檢討變更之審議作業，統一規範變更條件、土地規模及使用強度等事項，特訂定本原則。
- 二、宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限，但不得興建納骨塔。
- 三、下列土地不得檢討變更為宗教專用區：
 - （一）都市計畫野生動物保護區、保護區、河川區、行水區、古蹟保存區、土地污染管制區。
 - （二）都市計畫公共設施用地。
 - （三）經主管機關指定為古蹟或登錄為歷史建築之定著土地範圍。
 - （四）其他經認定嚴重妨礙鄰近地區土地使用分區者。前項第三款之認定，由臺南市政府（以下簡稱本府）古蹟或歷史建築主管機關辦理之；前項第一款、第二款、第四款之認定，由本府都市計畫主管機關辦理之。
- 四、基地符合下列情形之一者，得於都市計畫檢討變更時，依其合法立案登記建築基地範圍或既有宗教建築物基地地籍範圍變更為宗教專用區；其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十：
 - （一）於原都市計畫保存區內之合法宗教建築物，經認定非為古蹟或歷史建築物。
 - （二）於原都市計畫其他分區內之合法立案登記宗教建築物，經檢具合法房屋證明及寺廟立案登記證。
 - （三）於都市計畫發布實施前，既有之宗教建築物，經提出地形圖、航照圖、地籍登記資料（包括地目、等則等）或提供足堪證明原有使用之文件（如稅籍資料、用水用電證明等）。
- 五、已補辦寺廟立案登記之既有尚未合法宗教建築物，其基地申請變更為宗教專用區，應檢附寺廟補辦立案登記證明文件、全部土地所有權人之土地變更同意書，並附陳情意見書作為檢討變更參考；其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百四十，並依下列規定辦理：
 - （一）自願負擔變更後土地總面積百分之三十作為公共設施用地，並將土地所有權無償登記為臺南市所有。

(二)前款應負擔之公共設施用地，經都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。

(三)第一、二款之執行方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔公共設施辦法相關規定辦理。

第一項申請基地應面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線至少退縮三公尺，退縮建築之空地應適當植栽綠化，並得計入法定空地。

六、基地非屬第四點或第五點情形者，其申請變更為宗教專用區，應檢附全部土地所有權人之土地變更同意書，並附陳情意見書作為檢討變更之參考；其遮蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十，並依下列規定辦理：

(一)基地屬農業區者，申請變更之面積不得小於零點二五公頃且不得大於一公頃；屬其他分區者，申請變更之面積不得大於一公頃。

(二)自願負擔變更後土地總面積百分之四十作為公共設施用地，並將土地所有權無償登記為臺南市所有。

(三)前款應負擔之公共設施用地，經都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。

(四)第二、三款之執行方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔公共設施辦法相關規定辦理。

第一項申請基地應面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線至少退縮三公尺，退縮建築之空地應適當植栽綠化，並得計入法定空地。

七、本原則經本市都市計畫委員會審議通過後實施。