

#### 第四案：變更臺南市安南區「創(專)2(附)」創意文化專用區細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案

說明：一、本府文化局為辦理安南區「創(專)2(附)」創意文化專用區 BOT 招商所需，擬修訂土地使用分區管制要點，提升一般旅館、觀光旅館、會館、招待所等住宿設施及其附屬設備使用容積不得超過創意文化專用區基準容積之比率，由現行計畫 10% 提升至 30%。本府前以 107 年 11 月 20 日 1071209506 號簽認定「臺南市安南區舊中央廣播電臺臺南分臺促參案」為本市重大公共建設範圍，續為辦理招商所需，以 111 年 3 月 14 日府文創字第 1110337323 號函核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理本次個案變更。

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 111 年 4 月 14 日起 30 天於安南區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 111 年 5 月 2 日下午 19 時整假安南區本淵寮朝興宮廟埕舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共 10 案，詳附表。

決議：請補充本案基地創意文化發展構想、公有地再開發定位、財務可行性評估及住宿設施供需分析等相關說明資料，由本會組成專案小組聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提大會討論。

附表：公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容摘要
1	台江文化促進會	<p>(111.5.2 意見書)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 天馬電台文創專區開發，先是市府水利局以興建抽水站名義，企圖變更放寬土地分區使用管制要點，引起地方質疑，最終都委會未通過；如今文化局又以「擴大招商誘因」，再度提出變更天馬電台文創專區土地分區使用管制要點，要將旅館等「總樓地板面積不得超過創意文化專用區基準容積之10%」，放寬到30%，亦實可再商榷。</li> <li>2. 依據文化局所提計畫，放寬旅館樓地板面積容積的基礎，是以天馬電台文創區全年入園人數175萬人計畫，然而比對市府統計108年觀光遊客人數統計為180多萬人，豈有全市觀光客幾乎都會入園(天馬電台文創區)，明顯不合理，過於浮誇；再則文化局所提變更計畫的「住宿設施容積面積推估表」，直接引用廠商的規畫構想書，做為放寬土地使用管制要點的計算基礎，恐有為廠商量身打造、圖利之嫌。</li> <li>3. 文化局所提變更臺南市安南區「創(專)2(附)」創意文化專用區細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)書報告書21頁所提之旅館推算估計，有以下疑慮：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 全國住宿飯店平均住房率概算約為65%，應是以平日及假日住房率之平均作為推算。若然，假日住房需求之規模應該視為飯店興建房間數之最大規模。</li> <li>(2) 變更計畫書21頁所載「樂觀推估(每年遊客量2,000,000人次)，以2025年本計畫文化園區假日每日遊客量為11,505人次、住宿率24.2%推估出尖峰日住宿設施需求為1,392間房；按全國住宿飯店平均住房率概算約為65%，故實際規劃房間數量設計需求為2,141間房。」既然已算出尖峰日住宿需求為1392間房，何必還要用平均住房率去回推飯店房間規模？簡單來說，就是既然都已經可以推估尖峰時段最多旅客的住房需求量，為何還要擴大住宿房間去增加飯店的空房率？顯示民間自行規劃申請規劃構想書之房間需求數計算過於誇大。</li> <li>(3) 表9之興建成本是以33.95億元是以誇大之飯店住宿房間數量計算所得，應先說明33.95億是以何基準計算，重新修正財務試算表。</li> </ol> </li> </ol> <p>(111.5.6 意見書)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. 依據公展所示計畫，放寬旅館樓地板面積容積比從10%提高至30%的基礎，是以天馬電台文創區全年入園人數175萬人次計算(如附圖：表一)，然而比對觀光旅遊局110年觀光遊客人數統計表(如附圖：表二)，綜觀大臺南區相似文化園區，多則全年約50-60萬人次，少則近20萬人次，且大台南地區，也僅得天之厚的關子嶺溫泉區，有破百萬的觀光人數，本變更計畫預估有175萬人次觀光客入園(天馬電台文創區)，明顯不合理，有三倍以上浮誇。</li> <li>5. 若依實際到訪觀光遊客人數(50-60萬)，再加樂觀評估達120萬人次，本專區住宿空間容積比10%的空間，即足以容納，且大的建體宜多考慮台江舊水文條件，<b>建議維持原條文：住宿設施不得超過創意文化專用區基準容積之10%。</b></li> </ol>
2	劉○然	<p>陳情事由：為陳情貴府公告都市計畫公開展覽說明會第叁：計畫摘要BOT招商所需，變更修訂都市計畫土地使用分區管制要點，提升住宿率，原訂10%</p>

編號	陳情人	陳情內容摘要
		擬提升至 30%，贊同。 說明：我們安南區人都希望政府趕快開發天馬這塊地，天馬電台已遷九年多了，一直荒廢沒有開發，就是因為民間企業沒有看到利益，所以開發區如果沒有人住進是留不住錢財的，地方要有多住人、有吃的地方人潮才會流入，提升好的機會讓民間好的企業廠商能過進來開發成功才能讓安南區本地人有就業的機會，祈請政府能夠多為安南區開發。
3	郭○雄	陳情事由：貴局公告天馬舊址土地擬招商 BOT 案，原住宿比率 10% 要更改為 30%，建議最少應改為 35%。 說明： 1. 因為天馬舊址這地方，天馬電台已經遷移九年多了，一直荒廢在那裏，之前政府有好幾次招商說明會多次失敗，因為民間企業不敢來投資，這個也是原因之一，政府若真要為安南區發展文化特色，必須考量如果沒有足夠住的地方，那就留不住人潮，要留住人潮必須有足夠的友人多定居會更好，故請貴局考量提升為 35%，也可讓更多的民間企業爭相進來投資，能使安南區發光、發亮這是安南區對政府的期待。 2. 天馬電台舊址面臨的本田路，也建議必須拓寬，否則真有廠商進駐也難發揮效果，請貴局參酌考量，我們在地人是很樂意看到這裡的建設能夠帶動本區的繁華。
4	李○欽	事由： 為陳情都市計畫公開展覽說明會「變更台南市安南區「創(專)2(附)」創意文化專用區細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案」第叁點：計畫摘要創意文化專用區 BOT 招商所需申請辦理個案變更，擬修訂都市計畫土地使用分區管制要點，提升一般旅館、觀光旅館、會館、招待所等住宿設施及其附屬設備使用容積不得超過創意文化專用區基準容積之比率，由現行計畫 10% 提升至 30%，本人建議應提升至 40% 適實用性。 說明： 1. 本人是安南區在地人，了解天馬舊址這地方，天馬電台已經遷移近拾年了，政府一直無法以這塊地為安南區建設一處讓安南區人有增加就業的機會，建議藉此機會能夠提升安南區的願景。 2. 既然政府要訂 BOT 招商現行的 10% 住宿為太少，應提升為 40%，因為建設任何專區，如果沒有吃的、住的地方是無法繁榮的，又如何能帶動安南區的繁榮，這是小小市民的心聲，希望政府能參酌。
5	王○騰	這個天馬地段案已經有前兩次公告已公開說明會了，但是經過這麼多年時間，至今也沒有人能開發，荒廢近十年了，如果原來的條件能夠吸引企業來開發，就不用浪費這麼多年的時間，所以調整策略，放寬條件是必要的，否則又不知道要再等多少年，我們從少年等到白髮了。 因此地方的經濟發展很重要，希望這次可以吸引更多人到安南區來就業、創業的機會，更希望這次能招商成功給我們安南區經濟發展機會。
6	謝○蘭	俗語說：有人潮才能有錢潮，舊的空間住宿規定不能大於 10%，這是自己綑綁自己，因此才把這塊土地閒置這麼久，浪費了土地資源更是阻礙了地方發展。 所以這次公告提高住宿使用的空間才能得到資源整合，促進地方經濟效益，我們身為當地老百姓真正的聲音，希望建議政府盡速通過，落實招商。
7	張○興	天馬地段案已經開荒廢這麼多年了，造成本淵寮本佃路落後雜草叢生，落後

編號	陳情人	陳情內容摘要				
		其他地區，所以要趕快招商有創意能力的廠商來開發，更需要更多的吸引力優惠措施條件，企業才會進來投資，投資要給企業能夠賺錢人家生存經營，也才能帶來正面能量的發展機會，否則企業不能生存，也就不能帶地方發展了，所以需要更多優惠條件公告吸引有能力的廠商進駐投資幫忙地方建設經營發展才對。				
8	王○樺	我們希望天馬廣播電台舊址的開發能帶給我們地方的經濟發展及就業、創業的機會，也希望人才能夠幫助地方成長，帶來安南區的經濟。所以希望貴局處能夠調整放寬條件吸引更多的投資企業進來。				
9	謝○蘭	原天馬廣播電台地段有將近 29 公頃的土地原來的公告住宿空間不能大於 10%，這個規定本來就是浪費土地的資源，土地這麼大但是住宿空間規定這麼少，不成比例，更沒有注重留下住人進來長居久留，這麼地方怎麼可能會經濟發展？所以調整住宿空間是必須的，我們樂意看到外面的人來安南區幫助經濟發展。 把住宿空間調整多一些可以直接善用土地資源管理，增進人才地靈人傑才能帶動經濟發展。				
10	臺南市政府 文化局	<p>本次都計變更修訂土管，除提高住宿空間外，建議依 111.4.27 臺南市原天馬電臺民間規劃興建營運移轉（BOT）案文化局與國產署協商結果，檢討第 7 條：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 明定土地捐贈由國產署負擔。</li> <li>2. 明定捐贈方式，以降低 BOT 履約爭議。</li> <li>3. 土地捐贈時點考量 BOT 契約及實際執行需求。</li> <li>4. 土管第 7 條第 1 項建議修正內容如下：</li> </ol> <table border="1"> <thead> <tr> <th>現行內容</th> <th>建議變更內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦理本計畫創意文化專用區開發時，應提供不低於申請開發總面積 20% 之開放空間(不含開發應留設之滯蓄洪設施)供公眾使用，由開發者開闢完成並管理維護，免捐贈土地予臺南市政府。</td> <td>辦理本計畫創意文化專用區開發時，應提供不低於申請開發總面積 20% 之開放空間(不含開發應留設之滯蓄洪設施)供公眾使用，由開發者開闢完成並管理維護，<b>財政部國有財產署應於開放空間選擇 3.9 公頃土地捐贈予臺南市政府。</b></td> </tr> </tbody> </table>	現行內容	建議變更內容	辦理本計畫創意文化專用區開發時，應提供不低於申請開發總面積 20% 之開放空間(不含開發應留設之滯蓄洪設施)供公眾使用，由開發者開闢完成並管理維護，免捐贈土地予臺南市政府。	辦理本計畫創意文化專用區開發時，應提供不低於申請開發總面積 20% 之開放空間(不含開發應留設之滯蓄洪設施)供公眾使用，由開發者開闢完成並管理維護， <b>財政部國有財產署應於開放空間選擇 3.9 公頃土地捐贈予臺南市政府。</b>
現行內容	建議變更內容					
辦理本計畫創意文化專用區開發時，應提供不低於申請開發總面積 20% 之開放空間(不含開發應留設之滯蓄洪設施)供公眾使用，由開發者開闢完成並管理維護，免捐贈土地予臺南市政府。	辦理本計畫創意文化專用區開發時，應提供不低於申請開發總面積 20% 之開放空間(不含開發應留設之滯蓄洪設施)供公眾使用，由開發者開闢完成並管理維護， <b>財政部國有財產署應於開放空間選擇 3.9 公頃土地捐贈予臺南市政府。</b>					