第 二 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)」變更再2案、再3案、再7案再提會討論

說　　明：

一、本計畫涉及市地重劃變更案（再2案至再7案）業經本會108年8月27日第82次及109年3月6日第86次會議審議通過，會議決議（略以)「…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。…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。」，查案地市地重劃計畫書尚未經市地重劃主管機關審核通過，迄今尚未發布實施案地都市計畫。

二、本計畫變更再 2 案、再 3 案所涉都市設計準則第七條（略以）「…(一)商特-2(20B)、商特-1(20B)之車道進出口不得設置於3-23-30M 計畫道路(和緯路)側。(二)本計畫區西側光賢段實施整體開發市地重劃後臨接 3-23-30M 計畫道路(和緯路)住宅區之私設汽車出入口不得設置於該計畫道路側…」，究其規劃原意係為減輕 3-23-30M（和緯路）沿線尚有應辦市地重劃但尚未完成整體開發地區對該主要計畫道路之交通影響。該條文已於108年11月7日併同「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」公告發布實施。惟考量大型商業設施、集合住宅等開發建設，尚需依實際開發行為提送都市設計審議、交通影響評估審查等，為避免市地重劃配地後無法設置車輛出入口情形及條文不一致產生執行疑義，酌予修訂相關文辭。另住宅

區適用範圍未臻明確，恐影響光賢段住宅區已完成市地重劃配地基地之交通出入，爰依規劃原意針對上述新開發區修訂相關都市設計準則規定（修訂車輛出入口設置文辭、補充敘明光賢段住宅區適用範圍）再提會討論，俾利據以執行，並於變更再 2 案、再 3 案所涉都市計畫分階段發布實施案及下次通盤檢討案予以修正。

三、本計畫變更再 7 案部分公共設施用地因地上物係屬 71 年建築完成之合法房屋，所座落土地為 74 年擬定細部計畫前可建築土地，經檢討回復為住宅區且符合「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，非屬都市計畫附帶條件規定應以市地重劃方式辦理開發範圍。惟變更再 7 案未分案標示變更內容，為避免上開免予回饋公共設施用地受限整體開發期程，爰修訂案件編號及補充敘明免予回饋土地地號再提會討論，並於變更再 7 案所涉都市計畫分階段發布實施案予以修正。

決　　議：一、准照本次提會修正內容通過（詳【附表 1、附表 2、附圖】）。

二、計畫書圖內容無涉及實質變更內容者，授權業務單位覈實校正。

附表1、本次提會修正都市設計準則內容綜理表

原條文	本次提會建議修正條文	修正說明	市都委會決議
第七條　臨接2-2-30M(中華北路)、2-23-30M(和緯路)、2-32-30M(北安路)、2-6-30M(西門路)及1-1-40M(小東路)等五條主要道路之建築基地(詳圖8-25)，暨臨接公道一-40M(公園南路)、公道二-40M(東豐路)、公道六-40M(海安路)及公道七-40M(林森路)等四條公園道之建築基地(詳圖8-26) 一、車道出入口 (一)商特-2(20B)、商特-1(20B)之車道進出口不得設置於3-23-30M計畫道路(和緯路)側。 (二)本計畫區西側光賢段實施整體開發市地重劃後臨接3-23-30M計畫道路(和緯路)住宅區之私設汽車出入口不得設置於該計畫道路側。 二、開放性空間 (一)街廓外緣與內部的開放性空間應與人行步道及自行車道相連接，以提昇開放性空間的通達性與使用性。 (二)開放性空間的使用應與建築物相結合，以提昇公共活動的品質。	第七條　臨接2-2-30M(中華北路)、2-23-30M(和緯路)、2-32-30M(北安路)、2-6-30M(西門路)及1-1-40M(小東路)等五條主要道路之建築基地(詳圖8-25)，暨臨接公道一-40M(公園南路)、公道二-40M(東豐路)、公道六-40M(海安路)及公道七-40M(林森路)等四條公園道之建築基地(詳圖8-26) 一、車道出入口 (一)商特-2(20B)、商特-1(20B)之車~~道~~輛~~進~~出入口~~不得~~避免設置於3-23-30M計畫道路(和緯路)側為原則。 (二)本計畫~~西側~~ND-44-8M以西、3-23-30M以北、鹽水溪以南應實施整體開發地區~~市地重劃後臨接3-23-30M計畫道路(和緯路)住宅區之私設汽車出入口不得設置於該計畫道路側。~~之車輛出入口避免設置於3-23-30M計畫道路(和緯路)側為原則。 二、開放性空間 (一)街廓外緣與內部的開放性空間應與人行步道及自行車道相連接，以提昇開放性空間的通達性與使用性。 (二)開放性空間的使用應與建築物相結合，以提昇公共活動的品質。	1. 經查3-23-30M(和緯路)係本計畫區東西向主要計畫道路，沿線尚有應辦市地重劃但尚未完成整體開發地區。為減輕上開市地重劃區對該主要計畫道路之交通影響，本計畫於第二次通盤檢討都市設計準則規定該市地重劃區之車道、汽車出入口不得設置於臨接3-23-30M(和緯路)側，並已發布實施相關都市設計準則在案。 2. 次查上開市地重劃區於土地使用分區管制要點訂定最小開發規模，其中商業區為4000㎡、住宅區為2000㎡。考量大型商業設施、集合住宅等開發建設，尚需依實際開發行為提送都市設計審議、交通影響評估等，為避免市地重劃配地後無法設置車輛出入口情形及條文不一致產生執行疑義，酌予修訂相關文辭。 3. 另現行都市設計準則內容指	依本次提會修正內容通過。

原條文	本次提會建議修正條文	修正說明	市都委會決議
		定商業區與上開市地重劃範圍一致；住宅區部分則未臻明確，恐影響光賢段住宅區已完成市地重劃配地基地之交通出入。 4.綜上，依規劃原意針對上述新開發區修訂車輛出入口設置文辭、補充敘明光賢段住宅區適用範圍等，俾利據以執行，並於變更再2案、再3案所涉都市計畫分階段發布實施案及下次通盤檢討案予以修正，以資完備。	

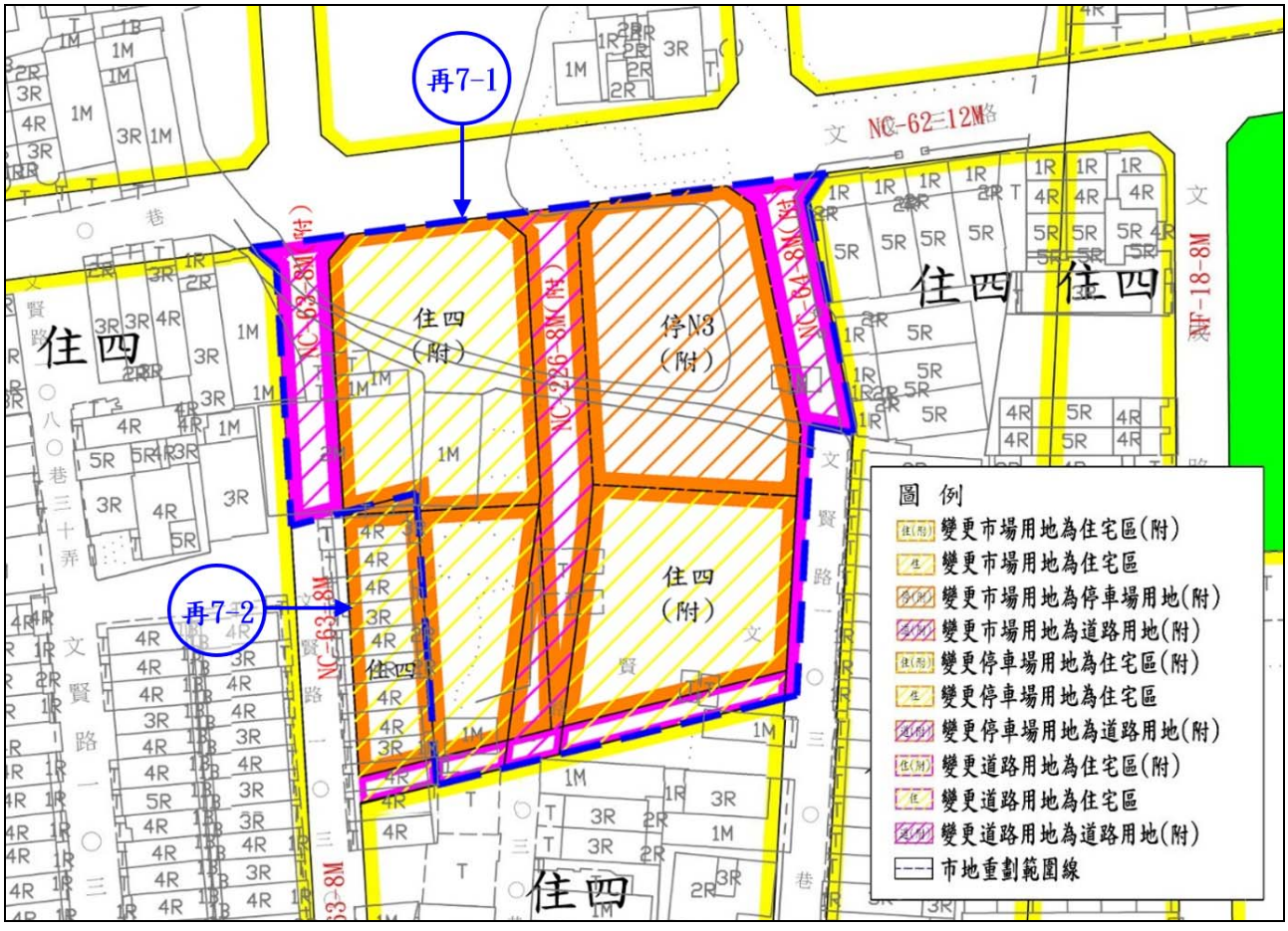
附表 2、本計畫變更再 4 案至再 7 案變更內容明細表（本次提會修正分列再 7 案為變更再 7-1 案、再 7-2 案）

核定編號	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	市都委會決議
				原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
再 4	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。	依本次提會修正內容通過。
再 5	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（0.0519）			
					「停 N7(附)」停車場用地（0.3267）			
				「停 N7」停車場用地（0.1893）	「住四(附)」住宅區（0.1893）			
再 6	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 7-1	再 7	三-8	「市 N2」市場用地、「停 N3」停車場用地及周邊部分道路用地	「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）			
				部分「NC-64-8m」道路用地（0.0390）	部分「NC-64-8m(附)」道路用地（0.0390）			

附表 2、本計畫變更再 4 案至再 7 案變更內容明細表（本次提會修正分列再 7 案為變更再 7-1 案、再 7-2 案）

核定編號	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	市都委會決議
				原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
再 7-2	再 7	三-8	北區文元段 1278 地號(非屬 NC-63-8m 部分)、1280 地號(非屬 NC-63-8m 部分)、1281、1282、1285、1286、1289、1290、1293、1294、1297、1298、1300 等地號。	「停 N3」停車場用地（0.0443） 「市 N2」市場用地（0.0018） 「NC-85-4m」道路用地（0.0048）	「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。	

註：上表加劃底線者為本次提會修正內容。



註：本次提會修訂內容分別標示變更再 7-1 案、再 7-2 案位置。

附圖、本計畫變更再 7 案變更內容示意圖（本次提會修正內容）