第 四 案：變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）案再提會討論

說　　明：一、「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）案」經 110 年 12 月 24 日本會第 110 次大會審定，並同意「得視實際發展需求，分階段核定後，依法發布實施」。實質變更內容經本會審議修正或參採人陳意見後，超出原公開展覽範圍部分，自 111 年 5 月 13 日起依法辦理再公開展覽及說明會，再公開展覽期間無陳情意見且不涉及變更主要計畫之案件於 111 年 10 月 17 日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」。嗣配合臺南市政府地政局辦理市地重劃需要修正「變二-2(5)」及「變六-3(2)」案， 於 112 年 2 月 24 日經本會第 120 次大會審議通過，並於 112 年 8 月 2 日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」。

二、本次針對本案再公開展覽期間之陳情意見及本會第 110 次大會決議暫予保留案件提會討論，並納入本計畫後續階段案辦理。

三、法令依據：都市計畫法第 26 條。

四、變更計畫範圍：詳本案再公開展覽計畫書示意圖。

五、變更計畫內容：詳本案再公開展覽計畫書。

六、再公開展覽期間：本案自 111 年 5 月 13 日起於臺南市政府、都市發展局及臺南市政府公開展覽計畫書、圖 30 天，並刊登於臺南市政府與都市發展局網站、市政公報及 111 年 5 月 13、14、15 日中華日報，同時分別於 111 年 6 月 1 日下午 2 時 30 分、111 年 6 月 2 日下午 2 時 30 分假安南區公所 4 樓禮堂及安南區安

西里活動中心舉辦公開說明會。

七、本會第 110 次大會決議暫予保留案件：變更案 1 件，公開展覽期間人民陳情意見 2 件，詳附錄之附表 1、附表 2。

八、再公開展覽期間公民或團體所提意見：31 件，詳再公開展覽期間公民或團體人民或團體陳情意見綜理表。

九、本案因案情複雜，經簽奉核可，由徐委員中強（召集人）、周委員士雄、張委員慈佳(因年度委員改聘由洪委員于婷)、李委員佩芬（因年度委員改聘由曾委員憲嫻）及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 111 年 4 月 29 日、111 年 12 月 27 日及 112 年 6 月 28 日召開 3 次（第 15～17 次）專案小組會議討論，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決　　議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳【附錄】）通過。

一、有關 111 年 10 月 17 日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」事業及財務計畫表內，部分重劃區公共設施用地之經費來源欄載記為「市府出售抵費地所得支付」，此與市地重劃相關法規規定不符，請修正為適法之文字。

二、依專案小組會議結論提請大會討論案件：詳表 1。

三、專案小組後人民或團體陳情意見：詳表 2。

## 表 1 依專案小組會議結論提請大會討論案件

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情意見 | 專案小組初步建議意見 | 本會決議 |
|---|---|---|---|---|
| 再人17 | 施○興、施○厚、施○正<br><br>新順段782、782-2、782-3、782-4、783、783-3地號<br>三塊厝地區市地重劃範圍 | 臺南市都委會第110次大會決議同意安南區三塊厝重劃區解除重劃之附帶條件難以執行，請考量實際執行之可行性及回饋負擔之合理性，避免無限期阻礙土地建築使用。<br>1.依據貴府都市發展局111年5月13日南市都綜字第1110477124號書函辦理。<br>2.依據本案市都委會決議之理由：「…三塊厝地區市地重劃範圍僅0.517公頃，除0.0976公頃道路用地，並無劃設鄰里性公共設施。依地政局與會代表意見，本案辦理市地重劃並無實質效益。」實已認同本地區無辦理市地重劃之必要性。<br>3.查本重劃區內之計畫道路雖未全寬開闢，但已有開闢部分道路供通行。且區內住宅區皆為本人施姓家族親屬，計畫道路也只是服務本人家族親屬土地，三塊厝外都是農業區，道路也無連通延伸到其他地區，為開闢區內道路而規定本區以市地重劃方式開發缺乏公益性。<br>4.三塊厝原本就是一個完整聚落，只是把屋舍蓋在外圍，將僅約五分的空地集中留設在中央。民國68年安南區發布實施都市計畫（臺南市主要計畫擴大）時僅將外圍興建屋舍部分劃為住宅區，中央保留約五分空地卻另劃為農漁用地，至原聚落住宅區範圍凹陷不完整。到了72年又將凹陷處再變更為住宅區，列為第四期發展區，規定儘可能以市地重劃方式開發以取得公共設施用地。到擬定細部計畫案86年11月5日送市都委會第181次會審議時，事業及財務計畫寫明第四期住宅區（除三塊厝地區外）以市地重劃方式開發，因此重劃區應不含三塊厝的第四期住 | 因出席委員有不同意見，提請大會討論。<br>1.經查陳情人原陳情案（公展人100案）經本市都委會第110次會決議：「考量此處面積過小，辦理市地重劃無實質效益，且同時採取重劃及捐贈回饋方式執行困難，建議同意予以解除重劃，重劃區內道路用地由重劃區內地主負責興闢完成並經本府工務局查驗合格後無償捐贈予臺南市政府，公共設施用地不足35%之部分准予依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。」，並附帶決議：函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內取得變更範圍土地所有權人同意證明，再予列案辦理公開展覽。經本府都市發展局111年5月13日南市都綜字第1110477124號書函通知陳情人於111年7月30日前取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書。惟陳情人並未依都委會附帶決議事項取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書，應維持原計畫以重劃方式開發。<br>2.又陳情所述「計畫道路如兩側地主有開闢需要，可以容移或自行開闢，無需市府徵收」一節，並無提出其他地主同意之證明文件。<br>3.另由於111年10月17 | 陳情解除市地重劃乙節，附條件酌予採納。陳情變更「住一」住宅區，計畫道路如兩側地主有開闢需要，可以容移或自行開闢，無需市府徵收乙節，未便採納。<br>1.維持本會第110次大會決議，同意予以解除重劃，重劃區內道路用地由重劃區內地主負責興闢完成並經本府工務局查驗合格後無償捐贈予臺南市政府，公共設施用地不足35%之部分准予依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。<br>2.函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內取得變更範圍土地所有權人同意證明，否則維持以市地重劃方式開發。<br>理由如下：<br>1.陳情人原陳情意見(公展人100案)經本會第110次會審議，地政局評估表示三塊厝地區市地重劃範圍僅0.517公頃，除0.0976公頃道路用地，並無劃設鄰里性公共設施，辦理市地重劃並無實質效益。爰依據107年9月25本會日第74次會研議訂定「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第6點規定，同意予以解除市地重劃，原重劃負擔改以回饋道路用地及繳納代金方式抵付。<br>2.回饋負擔以公共設施用地比例35%計算，並須完成區內公共設施用地開闢，與重劃負擔相當，予以維持「住四」住宅區，符合平等原則。<br>3.「擬定台南市安南區中洲 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情意見 | 專案小組初步建議意見 | 本會決議 |
|---|---|---|---|---|
| | | 宅區，都委會並無否決或修正之意見，但在89年發布實施細部計畫時卻又納入市地重劃範圍。<br>5.綜上，中央空地與周邊土地都是屬於三塊厝原聚落範圍，不應將中間小部分空地另劃為重劃區。依據市都委會決議及土地權屬分析，本區規定以市地重劃方式開發既無公益性，也無必要性。應視為三塊厝聚落範圍，解除重劃，一併變更「住一」住宅區。計畫道路如兩側地主有開闢需要，可以容移或自行開闢，無需市府徵收。<br>6.市都委會決議之附帶條件，需依市價回饋35%公設用地或代金並開闢道路，但區內地主複雜，每人住宅區及道路用地面積比例不同，難以個別或全部一起執行。且依市價計算，近年來安南區地價炒作飆漲，小市民無力負擔，將導致土地仍無法建築使用，且當年施姓家族親屬建築屋舍保留之空地卻另被劃為重劃區也不合理，請委員諒察。 | 日發布實施本計畫第一階段案之變七-2 案已刪除A13區重劃公共設施用地負擔比不得低於35%之規定，而本案重劃範圍內原僅劃設18.88%公共設施用地，考量重劃負擔之公平性，建議補足劃設35%公共設施用地（附圖2）。<br>4.惟地政局委員表示將三塊厝地區0.517公頃劃設為整體開發區辦理市地重劃並無實質效益，且經數十年未能整合地主重劃開發，影響土地利用。建議參採陳情意見解除市地重劃變更為「住一」住宅區，以符合地方實際發展需求。 | 寮（含第三、第四期發展區部份）細部計畫」於86年11月5日提送合併前臺南市都委會第181次會審議時，計畫草案之事業及財務計畫雖寫明第四期住宅區（除三塊厝地區外）以市地重劃方式開發，惟經89年2月22日內政部都委會第481次會審議後，依內政部核定及臺南市政府89年8月4日發布實施之計畫內容，三塊厝地區之第四期住宅區仍屬應以市地重劃方式開發範圍。<br>4.查本案重劃區內土地部分已移轉其他地主，部分地號住宅區未臨道路，部分地主僅持有道路用地，如解除重劃改為捐地或繳納代金，恐影響其權益。倘陳情人無法取得全數地主同意，仍應維持以市地重劃方式開發，較能兼顧全體地主權益，並避免部分地主無力負擔繳納代金。 |
| 再人21 | 許施○蓮（施○興繼承人之一）<br><br>三塊厝地區市地重劃範圍 | 為安南區三塊厝市地重劃執行之可行性及負擔之合理性，敬請查覆。1.三塊厝地區重劃範圍僅0.517公頃，除0.0976公頃道路用地(居民自行退縮開闢完成且已通行)，並無劃設鄰里性公共設施。<br>2.辦理市地重劃有無實質效益及必要性，敬請說明以供了解。<br>3.86年11月5日都委會第181次會審議時，事業及財務計畫寫明第四期住宅區(除三塊厝地區外，以市地重劃方式開發)。即三塊厝地區免市地重劃，三塊厝地區整體性為「住一」使用一致性。(附分區使用證明及都市計畫圖) | 提請大會討論。<br>併編號再人17。 | 併再人陳17案。 |

## 表 2 專案小組後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 | 建議變更內容 | 本會決議 |
|---|---|---|---|---|
| 再人30 | 施○鎮（施○興繼承人之一）<br><br>三塊厝地區市地重劃範圍 | 為「變更台南市安南區細部計劃案」，三塊厝區重劃區解除重劃之附帶條件礙難執行，請考量執行之可行性及回饋金負擔之合理性，及房地合一稅，對所有權人權益損害，已違反都市計劃原則。<br>說明：<br>1. 依據貴府都市發展局 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號函。<br>2. 本案自 68 年安南區發布實施都市計畫至今已逾 44 年，數十年來隨都市計畫通盤檢討及各項稅法變動非常巨大，原所有權人往生後已繳納 10%遺產稅，現今所有權人也 94 及 89 歲，可預見今所有權人未來需繳納於 111 年 7 月 1 日實施的房地合一稅 45%稅率。<br>3. 若依 111 年 5 月 13 日市都委決議附帶條件，須依市價回饋 35%公設用地或代金並開闢道路，本案共需繳納 10%遺產稅、房地合一稅 45%、公設代金 35%，等同本案土地歷經數十年後全數依規歸給政府。已違反都市計畫原則「配合原聚落及建物作規劃，使居民獲益最大而損失最小」。<br>4. 又依地政局與會代表意見，本區辦理市地重劃並無實質效益。三塊厝重劃區及周邊建成區本就都是施姓家族親戚聚落土地，歷經數十年數代後，區內地主複雜、面積小，無法達成都市發展局要求全部有權人同意，極少數外姓地主是後來買賣取得的。<br>5. 區內計畫道路雖未徵收，但現況也已自行開闢（請勿再使用舊的地形圖或空照圖來判讀），雖未全寬開闢，也都至少 6M 以上可供通行，依現況足可讓住宅區所有地主建築使用。<br>6. 如要辦理市地重劃，也需過半數地主人數及土地面積之同意，但擬定細部計畫後 20 餘年來都無法整合地主辦理重劃。既無重劃效益，實際又無法執行，市府為何還要堅持不可行的規定，無限期限制地主合法利用土地？ | 綜上，本區歷經數代 44 年後，開發已無公益性也無必要性，應請解除重劃，減少容積率將原土地用途由「住四」調整為「住一」以符合都市計畫原則「配合原聚落及建物作規劃、使居民獲益最大而損失最小」之精神。 | 併再人陳 17 案。 |
| 再人31 | 吳○池(代表人：郭○羚)<br><br>AN01-301-8M 計畫道路 | 1. 依據貴府都市發展局 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號書函辦理。<br>2. 本人原陳情「對於臺南市安南區海前段 232-1、215、218、229、227、239、225、240、243 地號土地上所劃設之細部計畫道路用地，請 鈞府能隨東側即安南區安南區海前段 205、205-1、209、199-1 至 199-18 地號土地細部計畫道路之廢除，往東移動，劃設於同地段 217、218、 219、220、221 地號土地，以利土地之開發利用，減少土地之畸零。」經臺南 | 臺南市都委會第 110 次大會決議同意調整安南區 AN01-301-8M 計畫道路一案(人陳 21)，經與相關地主協商，建議取消原計畫道路， | 未便採納。<br>理由如下：<br>1. 查陳情人、代表人、相關土地所有權人與提出規劃草圖之建商間並無買賣契約或相關文件可資證明將來土地整併為 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 本會決議 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 市都委會第 110 次大會決議同意調整安南區 ANOI-301-8M 計畫道路,惟調整後之路型因兩側土地將一併買賣移轉予同一地主, 將不利於新地主興建大樓(新加坡式建築、或社區式建築)使用,以致相關地主不同意路線調整方案,提供開發興建大樓(新加坡式建築)草圖供參考。<br>3.經與相關地主協商,共同希望取消原計畫道路即可,無需再新增計畫道路。由於土地將整合開發利用,不會發生裡地無法指定建築線之情形,且原計畫道路兩端皆為 T 字路口,並無系統性。取消該道路既不影響交通,並可減輕政府徵收道路財政負擔,且有利於地主整合土地開發利用,營造更優質的居住環境。敬請委員會再予考量。 | 不另新增道路，以利土地使用並減輕政府財政負擔。 | 同一所有權人。<br>2.陳情人未依市都委會第 110 次大會決議於機關通知之期限內取得變更範圍土地及鄰接側可建築土地所有權人同意證明,併再人 19 案專案小組初步建議意見，維持原計畫,於下一次通盤檢討視屆時陳情情形及發展狀況再行研議。 |

## 【附錄】本會專案小組初步建議意見

針對110年12月24日本會第110次大會審議「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）案」決議暫予保留案件及再公開展覽期間人民或團體陳情意見，彙整第110次大會後專案小組歷次（第15次至第17次）會議出席委員初步建議意見如表1至表3。部分案件如因行政作業需要具急迫性，得先行提送大會審議確認，分階段核定及發布實施。

表1、「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」公開展覽變更案依市都委會第110次大會決議暫予保留案件

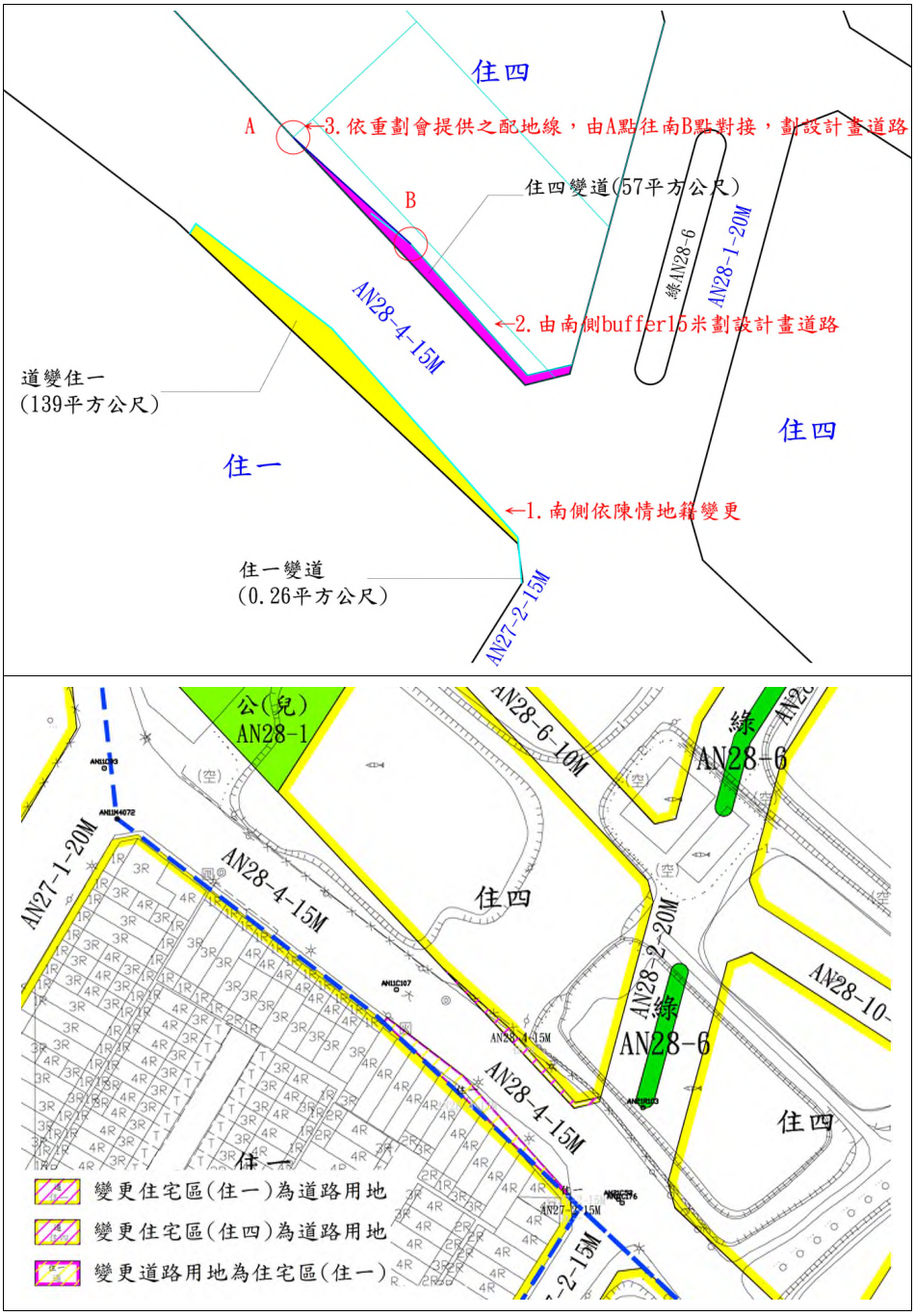
| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 本會第110次大會決議 | 地政局意見 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | |
| 七-3 | 事業及財務計畫－應以市地重劃方式取得之公共設施地之主辦單位 | 臺南市政府、臺南市政府或重劃會…。 | 依市地重劃相關法令規定辦理 | 按都市計畫法第48條規定，依都市計畫法指定之公共設施保留地，得以市地重劃方式取得，惟有關主辦單位係由政府辦理或獎勵土地所有權人辦理市地重劃，應遵照平均地權條例、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等市地重劃相關法令規定。<br>修正後：<br>全市通案性修正都市計畫書有關市地重劃主辦單位之說明文字。 | 除下列兩點外，其餘原則通過：<br>1. 建議修正變更理由為：全市通案性修正都市計畫書有關市地重劃主辦單位之說明文字。<br>2. 惟有關地政局委員建議本案主辦單位欄文字維持原計畫部分，請向地政局確認，如有維持原計畫之必要，請地政局正式函文補充敘明相關理由後，再提會討論。 | 地政局111年3月4日府地劃字第1110165448號函復意見：<br>1. 本案都市計畫原記載事業財務計畫中市地重劃主辦單位即載明為臺南市政府、臺南市政府或重劃會，其主辦單位之記載方式於規劃整體開發區時應有當時之考量，且發布實施至今，原記載已眾所周知，又安南區尚未完全開發之計畫區尚有17區，為利後續執行，避免執行上再生爭議，並顧及原都市計畫規劃之原意及主辦單位記載一致性，建請維持原記載方式。<br>2. 另參酌現行六都做法，於「事業及財務計畫表」中亦多有明確記載主辦單位，爰本案建議維持原記載方式明訂主辦單位，擬修正市地重劃主辦單位之說明文字部分請再審酌。 | 建議維持原計畫。<br>理由：<br>為利地政局後續執行重劃作業需要，有關事業及財務計畫－應以市地重劃方式取得之公共設施用地之主辦單位，參照地政局所提意見維持原計畫記載方式。惟重劃執行事宜應遵照平均地權條例、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等市地重劃相關法令規定辦理，以資適法。 |

表 2、「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」人民或團體陳情意見依市都委會第 110 次大會決議暫予保留案件

| 編號 | 陳情人 | 陳情理由 | 建議事項 | 本會第 110 次大會決議 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 林○賀、陳健○益、黃○蘭、張○如、李○霞、黃○銘、莊○豐、黃○宜、王○轉、林○佑<br>109.08.01<br><br>海東段<br>435-1、435-2、436、436-2、437-2、437-4、437-5、437-6、437-7、437-8、437-11 地號 | 1.依據台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案發展歷程可知，最初為民國 102 年公告發布實施(府都綜字第 1020915623B 案)，次為民國 107 年公告變更(府都管字第 1070147440A 號)，至今臺南市都發局仍辦理安南區細部計畫第二次通盤檢討中，合先敘明。<br>2.臺南市第 135 期草湖(一)自辦市地重劃會於民國 103 年 3 月 13 日成立(府地劃字第 0135885 函)，現為辦理地上物拆遷補償複估及異議處理中，於此，陳情人發現所有之地上之民國 90 年建築合法建物(門牌號碼:臺南市安南區大安街 419、421、423、425、427、429、431、433、435、437 等號)騎樓部分，被列入拆除範圍(AN28-4-15M 處)，造成陳情人財產權受損及現有社區人民通行之不便甚因此屢有交通事故，危及安全情事發生。 | 有關 AN28-4-15M 計畫道路於臺南市第 135 期草湖(一)自辦市地重劃區範圍及海東段 435-1、435-2、436、436-2、437-2、437-4、437-5、437-6、437-7、437-8、437-11 等 11 筆地號上之合法建物騎樓，被列入道路施工範圍，建請都市發展局於安南區細部計畫第二次通盤檢討，重新回復原狀、還地於民。 | 暫予保留。<br>1.依據交通局 110 年 3 月 3 日南市交綜字第 1100292694 號函:「本案銜接之東西向道路為至少 15 米以上計畫道路，為避免本案路段形成瓶頸路段，影響交通順暢及交通安全，本局建議維持 15 米寬。」，調整後需維持原計畫道路 15M 寬度，不影響道路系統完整性，以符合本計畫道路解編及調整路型原則 1。<br>2.經查案地刻由臺南市第 135 期草湖(一)自辦市地重劃區重劃會辦理重劃作業中。依地政局建議，故本案於不變動重劃區公共設施用地比例前提下，請都發局研擬 15M 路往東北側微調方案，由地政局協調臺南市第 135 期草湖(一)自辦市地重劃區重劃會同意道路北側住宅區配合縮減。<br>3.本案係由道路南側住宅區地主提出，道路北側部分經重劃會同意後，不影響鄰接側土地所有權人權益，尚符合本計畫道路解編及調整路型原則 2。 | 建議本案依本會第 110 次大會決議方案並參酌地政局、都發局與臺南市第 135 期草湖(一)自辦市地重劃區重劃會共同研議變更方案（附圖 1）通過。<br>理由：<br>1.為避免影響重劃作業，俟重劃作業完成後，都市計畫再予核定及發布實施。<br>2.本案道路變更方案(附圖 1)於 111 年 6 月 20 日由地政局、工務局、交通局、都市發展局及重劃會辦理會勘，經與會機關及重劃會一致同意，並徵得重劃會同意將該道路北側住宅區配合縮減變更為道路用地部分無償捐贈予臺南市(本府都市發展局 111 年 7 月 22 日南市都綜字第 1110804672 號書函發會勘紀錄)，請重劃會出具同意書，並納入都市計畫書規定。<br>3.有關道路北側邊界調整涉及重劃工程施作及驗收接管部分，已與重劃會及工務局於 111 年 6 月 20 日會勘時一併確認。<br>4.本案計畫道路變更為住宅區之土地屬於合法建物之建築基地，依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情理由 | 建議事項 | 本會第 110 次大會決議 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 4.本案俟都發局、地政局及重劃會針對上述道路之調整研議可行方案，提會討論後，再予列案辦理公開展覽。 | 第 2 點解除市地重劃，並依第 5 點第 1 項第 1 款比照建成區變更為「住一」。 |
| 40 | 陳昆和議員 | 臺南市安和路全路寬開闢建議：<br>1.臺南市安和路(臺 19 線)為臺南市中心通往西港以北地區之重點交通要道，都市計畫規劃為 24 米(安和路一段至六段)及 30 米(安和路六段 20 巷至安南區主要計畫北界)道路，逐年由政府開闢，惟迄今安和路仍尚未完全依照都市計畫內容予以全路寬徵收開闢。<br>2.安南區重大建設發展如安南醫院、20 公頃的國立歷史博物館、30 公頃國際棒球村預計於 2023 年完工的亞太棒球訓練中心第二期工程等，皆臨近安和路，安和路為臺南市南北向之主要道路，目前交通繁忙，然因不等寬之道路(現況 17~22 米均有)將嚴重影響行車速率與交通旅次順暢，考量都市主要道路之服務水準與對外聯繫之旅次服務，有必要將安和路全線依照都市計畫規劃內容予以開闢執行，以使市容改觀，城市門面更為大氣。<br>3.但，道路之開闢涉及兩側土地所有權人及現況使用者之權益，安和路未辦理徵收部分，現實上，先前已經徵收一次擴建，若再以徵收方式開闢安和路，現有店面將大部分無法經營，徵收將引發民眾抗爭，也難以徵收，故應 | 1.為了有效提昇及改善安和路現況，並善用私人之能量，共同改善整體都市計畫之環境，故應重新檢討安和路兩側地區，提出具有彈性之容積調整機制，期望藉由都市規劃管制手段，來提昇都市景觀與環境品質，針對指定牆面線或退縮規定及容積率之調整機制，期望透過獎勵及回饋等多方面之方式來提高地面層環境之公共性，以獎勵方式代替管理；及為形塑安和路兩側高樓建築之景觀意象，故透過都市規劃管制手段酌予提高容積率。<br>(1)透過獎勵，讓土地所有權人主動形塑優質外部空間。<br>(2)透過回饋，改善重要軸線之天際線景觀，提升府城環境景觀。<br>2.「安南區安和路都市通盤檢討請提升獎勵容積率至 200%，藉此誘因改善城市面貌」，為拓寬台江大道以北之安和路，建議獎勵調高道路兩側住宅區「法定容積率」上限至 200%。(臺南市議 | 暫予保留。<br>本案案情複雜，建議補充相關資料研議其可行性後，再提會討論。 | 建議未便採納，另案辦理。<br>理由：<br>1.捐道路用地換取容積須拆屋重建，依規劃單位調查資料顯示安和路兩側小地主占大多數，倘僅部分地主有意願，仍無法達成道路拓寬之實質目的，反因部分土地開發增加容積而增加交通量。<br>2.安和路訂定捐道路用地增加容積機制，基於平等原則，不宜就單一道路進行調整。且本案調整尚涉及整體交通負擔及公共設施容受力。又本路段多為建成區，涉沿線土地所有權人權益及意願。建議本案視發展需求再行另案辦理為妥。<br>3.安和路未徵收之道路用地可依據「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」將容積移轉至兩側住宅區土地。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情理由 | 建議事項 | 本會第 110 次大會決議 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 考量規劃在公共設施徵收開闢與土地所有權人權益之間尋求一平衡點，期以公益性之角度研擬相關規劃方案納入後續之檢討作業。 | 會第3屆第4次定期會109年11月19日質詢) | | |




附圖 1 安南區「AN28-4-15M」計畫道路用地變更方案示意圖

表 3、再公開展覽期間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 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| 再人1 | 吳○亭<br><br>安東段19-2、19-3、19-4地號 | 台泓建設股份有限公司所有坐落安南區安東段 19-2、19-3、19-4地號等三筆土地為都市計劃為道路用地現變更住附一，影響社區通行權利。 | 維持道路用地使用。 | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1.本案所涉再公展變三-8 案係考量 AN09-318-8M、AN09-357-8M、AN09-342-6M計畫道路解編不影響道路系統完整性，毗鄰廣(停)(排)AN09-2 現況已做道路使用(安和路一段 288 巷)，已有替代道路可通行，且大部分路段調整後未造成裡地，倘經道路及臨路地主同意，不影響周邊地主權益，尚符合本計畫道路用地通案性檢討原則 1~2 點，故擬予變更為住宅區，列案補辦公展並通知臨路地主。<br>2.查陳情範圍南側住宅區於規劃期間興建，變更案地為住宅區雖未造成裡地但影響南側住戶出入通行權益，致未符本計畫道路用地通案性檢討原則第 2 點，考量僅將部分路段維持道路用地缺乏系統性，建議調整為廣(道)用地，兼顧住戶及地主權益並符合本案變更原意。<br>3.經清查再公展變三-8 案變更範圍現況，尚有幾處阻礙通行或造成裡地之情形，予以通案變更調整為廣(道)用地。 |
| 再人2 | 方○倫<br><br>安東段 19-6地號 | 住宅前方位置當初購買時建商有告知未來捐給政府作為道路用地以爭取容積率，但現在似乎政府在規劃將本人住宅前方柏油路的道路規劃為建地，嚴重影響未來出入及將來若建商要求高價購入時無法負擔懇請將前面柏油路面供住戶們共同使用。 | 安南區安和路一段 478 巷前面柏油路面維持作為廣場兼道路使用。 | 建議酌予採納。<br>理由：<br>併編號再人1。 |
| 再人3 | 林○長<br><br>佃西段1237-1地號 | 如計畫道路縮減，變更為住宅用地，我持有之土地未來無法指定建築線，本人反對，且本土地臨路寬度，大幅影響使用用途(店面)與經濟價值，如何能補償我的經濟損失。 | 維持原計畫(道路用地)。 | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1.本案所涉再公展變二-2 案係考量 A3 十二佃地區佃西（一）自辦市地重劃區之南側台江大道縮減 10M 土地，變更為毗鄰分區後並不影響社區內部防災迴路動 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 線，且比對重劃配地位置，同權屬土地皆可臨路，尚不影響重劃住宅區臨路建築權益，符合本計畫台江大道縮減後兩側10M土地檢討劃設為毗鄰分區原則1、2，爰檢討變更為毗鄰分區。<br>2.惟依據陳情意見重新檢視地籍現況，查部分土地已於重劃分配後再行移轉、分割，致使部分重劃住宅區與其南側台江大道縮減10M土地分屬不同地主。陳情範圍1237-1 地號及東側 1512-3 地號佃西（一）重劃住宅區於規劃期間完成土地分配後經地籍分割、移轉，再公展變二-2 案變更後將影響新地主出入通行及造成裡地問題，未符通案性檢討原則第 2 點。爰建議將佃西（一）重劃範圍南側台江大道縮減10M土地維持道路用地，以維護地主權益及符合道路檢討原則一致性。 |
| 再人4 | 朱○庭<br><br>海前段 932 地號(115 建號) | 合法建物剔除重劃區外。 | | 建議未便採納。<br>理由：<br>1.非屬本案再公展變更案範圍。<br>2.按本計畫整體開發區檢討原則 2，未來得配合主管機關整體開發執行需要，辦理專案通盤檢討，併同納入檢討考量。 |
| 再人5 | 黃○誠<br><br>溪心段 3-2 地號 | 台江大道二側10M土地劃設未考量地主權益。 | 納入溪心重劃區，調整為毗鄰分區。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1.案地位處台 17 乙台江大道、台 17 甲安吉路交通匯聚處，考量南側 91 期溪心自辦市地重劃區已完成重劃作業（111 年 7 月完成重劃後土地登記），且住宅區直接面臨該 2 聯外道路易生交通衝突安全疑慮，故依本次「台江大道縮減 10 米部份劃設為毗鄰分區處理原則」建議維持道路用地。<br>2.有關陳情將案地納入溪心重劃區，因該重劃已完成，未便採納。 |
| 再 | 楊○弘 | 1.本人持海前段 875-1、879-2、 | 建請將安南區海前段 | 建議未便採納。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| 人6 | 海前段875-1、879-2、880-4、883地號 | 880-4、883地號上65年10月1日建築完成之合法建物(使用南工字36260號)<br>2.依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」，合法建物所在土地得檢討解除市地重劃。 | 875-1、879-2、880-4、883地號土地依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」解除市地重劃，變更為「住一」。 | 理由：<br>1.陳情地號非屬本案再公展變更案範圍，亦查無建物登記（附件使用執造溪心寮段878-77號，重測後為海前段873地號，已於本案一階變四-3案解除市地重劃），未符本案解除整體開發之檢討原則，仍予維持原計畫。<br>2.按本計畫整體開發區檢討原則2，未來得配合主管機關整體開發執行需要，辦理專案通盤檢討，併同納入檢討考量。 |
| 再人7 | 楊○隆<br>海前段875、879地號 | 1.本人持海前段875、879地號上65年10月1日建築完成之合法建物(使用南工字36260號)<br>2.依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」，合法建物所在土地得檢討解除市地重劃。 | 建請將安南區海前段875、879地號土地依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」解除市地重劃，變更為「住一」。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1.陳情地號非屬本案再公展變更案範圍，亦查無建物登記（附件使用執造溪心寮段878-77號，重測後為海前段873地號，已於本案一階變四-3案解除市地重劃），未符本案解除整體開發之檢討原則，仍予維持原計畫。<br>2.按本計畫整體開發區檢討原則2，未來得配合主管機關整體開發執行需要，辦理專案通盤檢討，併同納入檢討考量。 |
| 再人8 | 楊○宏、楊○政<br>安南區學東段855地號 | 本陳情案地係主要計畫2-7號80M道路用地範圍內，尚未徵收開闢部份，茲因同為2-7號80M道路用地範圍之北側及東側土地，於2-7號道路用地變更縮減為60M時，均變更回原來土地分區，唯有本陳情案地，貴府為配合南邊鄰地工業區，未來徵收申請人等土地，開方便之門，作為進出道路使用，而未作變更回工業區用地，顯失公平、公正，並有圖利工業區地主之嫌。 | 陳情貴府將本陳情案地，納入工業區重劃範圍，或以地換地方式代替土地徵收。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1.案地南側「工(乙)8」工業區刻由臺南市第131期學南自辦市地重劃區重劃會自辦市地重劃作業中，已於107年7月開工，尚未分配土地，臨接側土地所有權人未定，倘台江大道縮減10M土地劃設為工業區，可能影響未來重劃後臨接側土地指定建築線之權益，不符合臺江大道縮減後兩側10M土地檢討劃設為毗鄰分區原則2，故建議維持再公展方案劃設為道路用地。<br>2.有關陳情將案地納入工業區重劃範圍，按內政部函頒「市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點」第6點規定：「經選定辦理市地重劃之地區，於重劃作業進行期間，該地區之都市計畫，除 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 為配合重劃需要及都市計畫法第 27 條規定各款情事者外，不得任意辦理變更。」。 |
| 再人9 | 吳○德<br>佃西段1215-2 | 台江大道使安南區東西向主幹道連接高速公路及台 17 線、西濱 61，政府應有整體前瞻規劃(參考東豐路)打造台江大道更完整、更暢通，因應現況及未來發展。 | 1.台江大道二側維持道路用地。<br>2.政府應有魄力，徵收或其他方式打造安南區東豐路東西向的主幹線。 | 一、陳情意見 1，建議酌予採納。<br>理由：併編號再人 3。<br>二、陳情意見 2，不予討論。<br>理由：<br>涉及主要計畫道路規劃，非屬細部計畫檢討範疇。 |
| 再人10 | 吳○得<br>佃西段1215-3 | 台江大道是安南區東西向主幹道連接高速公路及台 17 線、西濱 61，政府應有整體前瞻規劃(參考東豐路)打造台江大道更完整、更暢通，因應現況及未來發展。 | 1.台江大道二側維持道路用地。<br>2.政府應有魄力，徵收或其他方式打造安南區東豐路東西向的主幹線。 | 一、陳情意見 1，建議酌予採納。<br>理由：併編號再人 3。<br>二、陳情意見 2，不予討論。<br>理由：<br>涉及主要計畫道路規劃，非屬細部計畫檢討範疇。 |
| 再人11 | 周○龍、周○宗、周○發<br>公塭段547、553、554地號 | 1.查貴府 111 年 5 月 12 日府都綜字第 1110490051A 號公告之「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）案」再公開展覽計畫書編號四-3 至四-16 案皆參採人民陳情意見，將原重劃區內合法建物所在土地依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」解除市地重劃。<br>2.本人持有安南區公塭段 547、553、554 地號土地上存在門牌號公學路五段 171 號建物，並經貴府工務局 111 年 4 月 22 日南市工使二字第 1110475339 號函認定為 62 年 12 月 24 日實施建築管理前既已存在之合法建物在案。建請貴府比照前述再公開展覽變更案將本人合法建築物所在土地解除重劃。 | 建請將安南區公塭段 547、553、554 地號土地依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」解除市地重劃，變更為「住三」。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1.經查陳情公塭段 547、553、554 地號土地，僅 547 地號上存在建築物（安南區公學路五段 171 號），該建物經臺南市政府工務局 111 年 4 月 22 日南市工使二字第 1110475339 號函認定係屬實施建築管理(62 年 12 月 24 日)前既已存在之合法建築物。而 553、554 地號上並無存在建築物，且與 547 地號並非原屬同一筆地號再分割。因皆未臨計畫道路，未符本案解除整體開發之檢討原則，仍應維持原計畫。<br>2.惟按本計畫整體開發區檢討原則 2，未來得配合主管機關整體開發執行需要，辦理專案通盤檢討，併同納入檢討考量。 |
| 再人12 | 周○沛、顏○琴、周○輝<br>佃西段1238、1041-1地號 | 一、依據台南市政府 111 年 5 月 12 日府都綜字第 1110490051D 號函同意。<br>二、該案通過該地區馬上可快速發展起來，例如：<br>1.佃西段 1041-1 地號是我的土地我可馬上開發使用。<br>2.10 米地主跟後面地主不同人時(1)該案 10 米住宅區深度不夠勢必賣給後面的地主(深度 21.5 | 贊成台南市政府函變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）變更主要計畫案，此乃政府的德政，兼顧到地主雙方的權益、開發的時效及土地的價值，理由如說明。 | 建議未便採納。<br>理由：併編號再人 3。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | 米)合併，譬如 1 坪 20 萬元賣給後面的地主他就可面向臺江大道 60 米，原來 21.5 米深的土地價值也變成 1 坪 20 萬元後面的地主獲益更多。(2)如價格談不攏可合併後交換土地皆面臨臺江大道 60 米(深度 31.5 米)最理想，面積都沒有減少。<br>三、臺江大道全線設計 60 米已數使用，不必再將該路段改為 80 米，台南市政府不用浪費公帑及繁複的徵收作業程序費時曠日也勢必引起地主抗爭(朝令夕改)再以市價徵收也是爭議不斷窒礙難行經費也要數十億元左右，政府財政困難最快也要 10 年才能完成，有可能永遠耽擱下去。 | | |
| 再人13 | 行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處<br><br>(變 2-2 案)佃西段 1200、1094-2 地號<br><br>(變 3-8 案)安和段 886 地號等 19 筆、安東段 80 地號等 13 筆共 32 筆土地<br><br>(變 5-3 案)州北段 1361-1 地號 | 1. 變 2-2 案：變更「低密度住宅區為住四(附 1)住宅區」之土地係台江大道三段縮減 10 米預定道路用地，毗鄰本處轄管安南區佃西段 1200 地號佃西(一)自辦市地重劃分配地南側，該重劃會於配地時表示：上開 10 米道路預定地，將來開闢後，本處佃西段 1200 地號土地直接面臨道路用地，未影響土地開發利用；本變更案將佃西(一)重劃區之南側台江大道縮減 10 米土地變更為毗鄰分區「住四(附 1)住宅區」，本處所分配土地將未面臨計畫道路致無法通行及指定建築線，形成袋地，損及本處權益甚鉅，建請維持道路用地；另查同段 1094-2 地號國有土地，現況有本處本淵寮小給一水路，請維持原有水路功能，併予敘明。<br>2. 變 3-8 案：變更「廣(停)(排)AN09-2」廣場兼停車場用地(兼供排水使用)」為「廣(道)(排)AN09-2」廣場兼道路用地(兼供排水使用)涉及本處轄管安南區安和段 886 地號等 19 筆、安東段 80 地號等 13 筆共 32 筆土地，現況為六塊寮排水用地(區域排水)管理機關為貴府，請於改善時依農田水利法第 23 條第 3 項規定辦理有償撥用。<br>3. 變 5-3 案：本案「住三-1(附)住宅區變更為住三-1(附 1)住宅區」涉及本處轄管安南區州北段 1361-1 地號土地，現況有安定分線，請維持原有水路功能。 | | 一、陳情意見 1，建議酌予採納。<br>理由：併編號再人 3。<br><br>二、陳情意見 2、3，非屬都市計畫範疇。<br>理由：<br>1. 再公展變 3-8 案係將道(水)用地併北側「廣(停)(排)」調整為「廣(道)(排)」用地，以符合現況使用及維持道路與排水功能。涉及土地撥用部分依相關規定辦理。<br>2. 再公展變 5-3 案僅為附帶條件內容調整。陳情內容未涉及都市計畫變更，屬於開發範圍內有農田水利署管理農水路之應注意事項，未來住宅區及道路用地開闢應參酌排水路灌溉功能納入設計及施工考量。 |
| 再人14 | 林○長 | 1. 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 49 條：「自辦市地重劃區之公共設施，除土地所有權人依本條例施行細則第 83 條規定之順序負擔公共設施用地，並依同細則第 82 條負擔工程費用興建者外，其餘由直轄市或縣(市)主管機關依下列規定辦理：一、依規定應列入共同負擔之公共設施用地而未興建者，應協調有關機關優先編列預算配合施工。二、前款以外之公共設施，應協調有關機關於重劃 | 1. 敬請鈞局依法協調有關機關於重劃完成後二年內優先興建未徵收開闢部分，以維陳情人及相關土地所有權人權益，實感德便。<br>2. 最後，若以民國 111 年 5 月變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)再公開展覽書「依臺南市都市計畫委員會第 110 次決議再公開展覽」觀之，毗 | 建議部分採納。<br>理由：<br>1. 併編號再人 3。<br>2. 另所陳南側臺江大道三段未開闢部份係屬重劃區外，屬道路用地徵收開闢範疇，於本案審議完成由本府核定發布實施後，另轉請本府工務局辦理徵收開闢事宜。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 完成後2年內優先興建。」規定辦理。<br>2.依市地重劃實施辦法第3-1條：「本辦法所稱重劃完成之日，係指地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作均完成之日。」<br>3.依鈞局網站業務介紹：「市地重劃意義是依據都市發展的趨勢，將都市計畫區域內或都市周邊雜亂不規則之地形地界、畸零細碎、不合經濟使用之土地，在法令所規定的一定範圍內，全部重新加以規劃整理進行道路、公園、整治河川等公共設施的工程開闢與建設，並將區域內的各筆土地經過交換分合後使之成為大小適宜、形狀方正、具備一定規格之地形坵塊，然後再分配給原土地所有權人使用。經重劃後之各宗土地均直接臨路，且立即可供建築使用，為增進土地利用及都市建設發展甚有助益的一種綜合性土地改良事業。促使都市內土地作更合理、更經濟、更便利之利用，使都市的成長井然有序，而開發過程中所需的經費全部由參加市地重劃的土地所有權人負擔之一種公、私兩者互蒙其利的土地開發方式。不僅政府可節省龐大建設經費，土地所有權人亦可享受交通便利、環境品質提昇及土地增值等實益，確屬一種「惠而不費」、「公私兩利」的都市建設事業。其作用可防止都市土地的不良使用，更可積極的引導都市作健全、完善的發展。所以，市地重劃的目的是透過公共設施之建設改善與土地交換分合的方式，來達到提高土地利用的價值，健全都市的發展，政府亦不需花費分文即可取得公共設施用地，建設都市發展的基本設施。故有「市地重劃是都市建設之母」此一美譽。」<br>4.故市地重劃精神，重劃後分配之土地應「立即可供建築使用」，惟，臺南市第127期佃西(一)自辦市地重劃區已完成交接土地等相關作業，因南側臺江大道三段係重劃區外，目前僅開闢中間60M，故緊臨陳情人所有土地目 | 鄰分區變更為「住三」住宅區、「住四(附1)」住宅區，雖可解決本重劃區部分人相關問題，然陳情人重劃後土地1237-1地號土地與區外同段1041-1地號土地所有權人並非同一人，如後附圖一，若佃西段1041-1地號變更為住宅區，則陳情人所有重劃後土地將成為裡地，重劃後土地原臨80M道路，竟然因都市計畫變更成為無法建築之裡地，豈不是太過荒謬，望鈞局正視問題予以解決。 | |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | 前尚有 10M 未徵收開闢，重劃後土地係面臨未開闢之道路(荒地)，產生無法立即建築使用之困難。 | | |
| 再人15 | 黃○齡<br><br>A23 台南市安南區(土城地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案 | 有關本市安南區細部計畫其中 A23「台南市安南區(土城地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案」，查有都市計畫之疑慮，致重劃難以執行，自 91 年發布實施迄今已近 30 年仍未辦理市地重劃，陳情藉本次通檢調整變更計畫內容，增加重劃可行性，陳情理由詳變更說明書，並申請出席都市計畫委員會說明。<br>1.為增加重劃可行性，涉及土地使用計畫調整分類如下:<br>(1)整開範圍剔除建成區。<br>(2)周邊部分道路納入整體開發，架構對外通聯系統。<br>(3)農田水利署業管水利溝，畫設廣場兼溝渠用地。<br>(4)縮減 AN07-70-15M 及 AN23-15-15M 道路計畫寬度為 10M。<br>(5)公園、公(兒)用地集中畫設於下游近排水系統處，集中劃設開放空間後，調整部分公兒用地為住宅區，及所需之通行道路。<br>(6)A07 併入 A23 重劃整開區，加速公共設施取得。<br>2.現行計畫於 102 年發布實施，將市地重劃主辦單位變更為僅框列臺南市政府，有違平均地權條例且踰越都市計畫法付與之權限，且迄今 8 年均未見任何開發計畫，影響地方發展甚鉅。建議文字調整回歸平均地權條例規定辦理。<br>3.本次通檢第七章事業及財務計畫章節(7-3 頁)針對本重劃範圍載明包含部分 1-3-60M 計畫道路，但此計畫道路於 99 年已辦理個案變更將開發方式變更為一般徵收，故此段有關 1-3-60M 計畫道路之文字應刪除，避免後續重劃範圍之疑義。 | | 一、陳情意見 1，建議未便採納。<br>理由：<br>涉及整體開發區公共設施規劃，按本計畫整體開發區檢討原則 2，不納入本計畫檢討，未來得配合主管機關整體開發執行需要，辦理專案通盤檢討時，併同納入檢討考量。<br><br>二、陳情意見 2，建議未便採納。<br>理由：併變七-3 案。<br><br>三、陳情意見 3，建議酌予採納。<br>理由：<br>經查本計畫事業及財務計畫有關 A23 應辦整體開發地區規定應予更新，建議依陳情內容修正。 |
| 再人16 | 何○南<br><br>公展變 3-1 案<br>AN09-123-8M 計畫道路 | 1.本人土地上之 AN09-123-8M 道路微調後，對面土地與之隔著 8M 培安路，中間隔 15M 六塊寮大排，西側則為 15M 之都計道路，光中間隔著河川，依民俗亦絕不會造成路沖之現象。<br>2.對面怡安段 783 與 783-8 係興安路 145 號之基地，其出入大門設於興安路，另一門設於興安路與培安路街角之截角處，故本人土地 8M 道路出口所對的是興安路 145 號之側面牆壁，因此路沖不會產生。<br>3.怡安段 783-7 則是興安路 143 號之基地，其大門則臨興安路而設，培安路亦係其屋側面牆壁圍牆之一角，並沒有為本人道路出口所對接。 | 覆民國 111 年 5 月 13 日，南市都綜字第 1110477124 號公文所述變 3-1 造成對面土地路沖一事，本人認為不會有此狀況發生之理由陳述。今附上示意圖一張及相片三張以供參酌，並證明不會產生路沖現象並請盡快准予通過所請，並公布施行為荷。 | 建議未便採納，維持原計畫。<br>理由：<br>1.依市都委會第 110 次會審議本案附帶決議：「因調整道路後形成路沖，函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內取得對接可建築土地所有權人同意，再予以核定及發布實施。」，查本府都市發展局業以 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號書函通知陳情人於 111 年 7 月 30 日前取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書在案。惟陳情人未依都委會決議徵詢對接可建築土地所有權人同意。<br>2.依陳情人意見變更路型後，對接可建築土地所有權人是否受路沖影響，涉及個人民俗觀念及主觀感受，應尊重其意見。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| 再人17 | 施○興、施○厚、施○正<br><br>新順段782、782-2、782-3、782-4、783、783-3地號三塊厝地區市地重劃範圍 | 臺南市都委會第110次大會決議同意安南區三塊厝重劃區解除重劃之附帶條件難以執行，請考量實際執行之可行性及回饋負擔之合理性，避免無限期阻礙土地建築使用。<br>1.依據貴府都市發展局111年5月13日南市都綜字第1110477124號書函辦理。<br>2.依據本案市都委會決議之理由：「…三塊厝地區市地重劃範圍僅0.517公頃，除0.0976公頃道路用地，並無劃設鄰里性公共設施。依地政局與會代表意見，本案辦理市地重劃並無實質效益。」實已認同本地區無辦理市地重劃之必要性。<br>3.查本重劃區內之計畫道路雖未全寬開闢，但已有開闢部分道路供通行。且區內住宅區皆為本人施姓家族親屬，計畫道路也只是服務本人家族親屬土地，三塊厝外都是農業區，道路也無連通延伸到其他地區，為開闢區內道路而規定本區以市地重劃方式開發缺乏公益性。<br>4.三塊厝原本就是一個完整聚落，只是把屋舍蓋在外圍，將僅約五分的空地集中留設在中央。民國68年安南區發布實施都市計畫（臺南市主要計畫擴大）時僅將外圍興建屋舍部分劃為住宅區，中央保留約五分空地卻另劃為農漁用地，至原聚落住宅區範圍凹陷不完整。到了72年又將凹陷處再變更為住宅區，列為第四期發展區，規定儘可能以市地重劃方式開發以取得公共設施用地。到擬定細部計畫案86年11月5日送市都委會第181次會審議時，事業及財務計畫寫明第四期住宅區（除三塊厝地區外）以市地重劃方式開發，因此重劃區應不含三塊厝的第四期住宅區，都委會並無否決或修正之意見，但在89年發布實施細部計畫時卻又納入市地重劃範圍。<br>5.綜上，中央空地與周邊土地都是屬於三塊厝原聚落範圍，不應將中間小部分空地另劃為重劃區。依據市都委會決議及土地權屬分析，本區規定以市地重劃方式開發既無公益性，也無必要性。應視為三塊厝聚落範圍，解除重劃，一併變更「住一」住宅區。計畫道路如兩側地主有開闢需要，可以容移或自行開闢，無需市府徵收。<br>6.市都委會決議之附帶條件，需依市價回饋35%公設用地或代金並開闢道路，但區內地主複雜，每人住宅區及道路用地面積比例不同，難以個別或全部一起執行。且依市價計算，近年來安南區地價炒作飆漲，小市民無力負擔，將導致土地仍無法建築使用，且當年施姓家族親屬建築屋舍保留之空地卻另被劃為重劃區也不合理，請委員諒察。 | | 因出席委員有不同意見，提請大會討論。<br>1.經查陳情人原陳情案（公展人100案）經本市都委會第110次會決議：「考量此處面積過小，辦理市地重劃無實質效益，且同時採取重劃及捐贈回饋方式執行困難，建議同意予以解除重劃，重劃區內道路用地由重劃區內地主負責興闢完成並經本府工務局查驗合格後無償捐贈予臺南市政府，公共設施用地不足35%之部分准予依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金。」，並附帶決議：函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內取得變更範圍土地所有權人同意證明，再予列案辦理公開展覽。經本府都市發展局111年5月13日南市都綜字第1110477124號書函通知陳情人於111年7月30日前取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書。惟陳情人並未依都委會附帶決議事項取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書，應維持原計畫以重劃方式開發。<br>2.又陳情所述「計畫道路如兩側地主有開闢需要，可以容移或自行開闢，無需市府徵收」一節，並無提出其他地主同意之證明文件。<br>3.另由於111年10月17日發布實施本計畫第一階段案之變七-2案已刪除A13區重劃公共設施用地負擔比不得低於35%之規定，而本案重劃範圍內原僅劃設18.88%公共設施用地，考量重劃負擔之公平性，建議補足劃設35%公共設施用地(附圖2)。<br>4.惟地政局委員表示將三塊厝地區0.517公頃劃設為整體開發區辦理市地重劃並無實質效益，且經數十年未能整合地主重劃開發，影響 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 土地利用。建議參採陳情意見解除市地重劃變更為「住一」住宅區，以符合地方實際發展需求。 |
| 再人18 | 陳○光<br><br>AN06-70-8M計畫道路 | 檢送本人出具之「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）案」安南區「AN06-70-8M」計畫道路解編案，全段總面積90.34%比重之同意書乙份，並請貴局以公權力直接免除或協助徵提其他相關人之同意書，全力確保完成更安全、更完善、完美又經濟的交通動線道路修正案，以全面有效保障當地居民之公共安全暨地方經濟早日繁榮發展並可節省市府財政龐大經費，詳如說明，請查照。<br>1.依據貴局111年5月13日南市都綜字第1110477124號函辦理。<br>2.本案承蒙貴局秉持大臺南地區都市前瞻建設兼顧公共安全，以利整體地方經濟永續繁榮發展大公無私精神。傾聽民意、苦民所苦、明察秋毫，積極因地制宜，費心爭取納入本人陳情意見並獲臺南市都市計畫委員會第110次大會決議附條件酌予採納在案。真心感動，銘感肺腑。<br>3.本案本人欣接來函立即依公文指示請領所有相關應出具同意書人之所有地號土地謄本、分區使用證明、地籍圖(並將安南區長和段與州北段兩段界址合併剪貼全貌完整，以利相關利害人更能一目了然輕易判斷修正後自己土地之利弊得失和權益)並隨即委託現居住在安南區安和路五段21號他們彼此共同很熟識的同段鄰居蔡安忠先生出面，給予以上相關資料先行初步構通並請邀約三位地主再由本人親自前往作更詳細說明以利出具同意書。受託人雖多次前往拜訪邀約，惟至今仍依再被拒絕不願接見本人，爰函如主旨。<br>4.本案據受託人蔡安中多次洽談經過轉述：這次都委會正確又完美的修正案，可以立即有效活化、改變陰暗老舊沒落的本社區。理論上，對他們三位個人自己都是不須在付出任何相對代價即可撿現成直接受益。相較陳情人必須捐出自己州北段267-3地號土地35%作為公共設施才能換得更有利。更何況這修正案，對當地居民生命財產公共安全和地方經濟發展都有直接積極貢獻。也算是彼此能共襄盛舉盡一點社會責任，利己利人理應會非常樂意出具同意書才對。然而，相關人等思維迥異，堅持不願接見聽取說明。真是沒出社會不懂人情世故。經綜評分析大致應為「認知差異」和「既得利益」二大最可能因素造成，茲彙整如下：<br>(1)認知差異：<br>A.認為本人並非本案市府承辦單位執行公務員，不具備有公權力和公信力，不必配合。坊間詐騙充斥，缺乏專業知識，難以辨識風險，明哲保身，以策安全。<br>B.他們完全誤會，認為本案純粹是本人為爭取個人私權益與他們「局外人」根本完全無關。不應由他們出具同意書來背書、承擔責任和風險來成就本人私利。<br>C.張豐龍、張文耀叔姪應誤會本人這次是為了之前彼此間土地爭議糾紛事件而來，而直接拒絕接見，以利佔用本人土地之「既得利益」得以繼續享用。<br>(2)既得利益：<br>A.除「認知差異」外，他們目前不必出具同意書，就已存在享用同樣好處之「既得利益」，是最大障礙的真實原因。 | | 建議未便採納，維持原計畫。<br>理由：<br>1.依市都委會第110次會審議本案附帶決議：「請業務單位研擬路型調整方案，函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內取得變更範圍土地及鄰接側可建築土地所有權人同意證明，再予以列案辦理公開展覽。」，查本府都市發展局業以111年5月13日南市都綜字第1110477124號書函通知陳情人於111年7月30日前取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書在案，陳情人未依市都委會第110次大會決議於機關通知之期限內取得全數變更範圍土地及相關土地所有權人同意書，建議維持原計畫。<br>2.另查陳情人無法取得同意書之理由係涉及私權爭議，行政機關行使公權力係以維護公共利益為目的，除法律另有規定外，不介入處理私權爭議。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | B.許文紀先生說，目前他的土地現狀就已經有面臨安和路五段84巷「既成道路」(緊鄰國產署所有安南區長和段858-11地號土地)，早已成不爭的事實，根本不會再改變<如附件1>。況且，他的土地上早已有興建鐵皮屋車庫和倉庫放置貨車營業用生財器具竹竿，倘再簽同意書，恐怕自己土地將被擴寬拆除反而得不償失，除非願意把他所有土地現在就以每坪30萬元全部買下其他免談。<br>C.張豐龍、張文耀二位叔姪所有州北段267-1、267-10二筆地號道路用地，早已當作住宅區土地在使用了，根本沒有甚麼差別利益，又何必再出具同意書自己來承擔背書責任和風險。另外，況且本人曾於107年5月11日針對該二位叔姪因擅自改鎖佔用與本人所有安南區州北段267-5地號部分毗鄰土地作為其私人停車場使用而給予寄發存證信函在案<附件2>,(嗣後張文耀有將自己鐵皮圍牆部分拆除改裝成自用小門<附件3-4>，而張豐龍目前仍持續佔用中…)本人因囿於正陳情本道路用地解編程序流程中尚不宜亂動，才強忍至今尚未強制拆除內外圍牆追討…。便宜他們既得利益尚在使用中，當然不想放棄，才堅持不願接見。<br>D.綜上，誠如受託人蔡安中先生事前即依現狀分析預料中…。這些人，都是「既得利益者」，怎會甘願自動放棄「既得之利益」而出具同意書?他們目前就已各自擁有享受同樣無差別待遇之私自「既得利益」了又何必在乎當地居民之「公共安全」和「地方發展」?又怎會為了成就別人而自己出具同意書自動放棄既得之利益?必緣木求魚，徒勞無功。<br>E.所以，徵提這些早已經正在享用同樣無差別「既得利益」待遇之自私自利者之同意書，實非本人私權力可管轄或能力可及之權限，尚請貴局包容，真歹勢!<br>F.或請貴局以具公信力之公權力各別行文許文紀、張豐龍、張文耀三位。請其針對台南市都委會本110次大會秉持整體都市發展兼顧百姓公共安全等「公眾權益」而以「大局為重原則」所作(第二次通盤檢討)修正決議案，倘有具體「正當性」、「合理性」之異議，請其於一定期限內提出具體說明，否則視為同意，以有效確保當地居民極度渴望應有的公共安全共同權益。<br>5.為避免「認知差異」和「既得利益」錯殺而傷害當地居民公共安全和地方發展之「公眾權益」。請貴局秉持「大局為重」之原則，以公權力直接免除徵提另三位早已享用同等既得利益者之同意書，以完成解編，實踐公平正義。並落實簡政、便民、愛民之德政。茲臚列應予「直接免除徵提」另外三位地主同意書之「正當性」、「合理性」具體理由如下：<br>A.因該等地主對本案有嚴重「認知差異」且早已各自在享用同樣無差別待遇之「既得利益」，實不必再為成就本人個人需要而出具同意書來背書承擔責任和風險或反傷了自己?避不見面，使本人無著力點。<br>B.本人身分並非市府承辦本案執行單位公務員，不具有最後決定權之公權力和公信力，該等得不予理會配合。拒絕接見，形同單行道，無法交集溝通。<br>C.為確保安南區全體居民共同生命財產公共安全之「公眾權益」，避免無辜斷送在已享有「既得利益」者身上，而造 | | |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | 成「少數否定多數」或「局外人否定局內人」本末倒置的社會不公不義亂象和造成徵收土地闢道而增加財政支出負擔，浪費民脂民膏。所以，實不宜再賦予同意書發言權。<br>D.依本段計畫道路解編案，市都委會決議理由2.已有明確記載：「本案…尚無影響整體道路系統完整性，且未造成裡地及指定建築線等問題，不影響道路系統完整性及臨接側土地所有權人權益，符合計畫道路解編及調整路型檢討原則 1、2。建議酌予採納，依現況及地籍調整計畫道路區位」。本案既然不影響該等人之權益(只有受益)，且也只是依現況及地籍調整，實不必多此一舉，反容易畫地自限，造成冤屈。<br>E.許文紀雖是在地人，卻並非本條同段計畫道路土地上之權力所有人，宜視為本案「局外人」，且明確自認自己土地早已有直接面臨安和路五段 84 巷道路且通行久矣，已是無法改變事實之「既成道路」了，而且自己也不願意再改變目前使用現狀。這，已清楚而明確認定「同意延續維持目前既成道路狀態繼續使用」…。坊間詐騙手法層出不窮，實不宜再要求白紙黑字，將帶給鄉下老百姓有財產受騙黑影幢幢無限恐懼。<br>F.張豐龍、張文耀叔姪二位，因目前和本人仍有毗鄰地佔用糾紛未結(107年5月11日本人曾寄發存證信函)本次邀約恐是誤會是為爭議事件求見而避不接見(其實地界，正派之人也無須爭辯，地政鑑界測量即可得知)。但!本案，本人已出具同段解編計畫道路及臨接側土地總面積 1966 平方公尺之90.34%高度占比之同意書，其餘剩不及1成。本人持分已壓倒性贊成「同意」通過。完全滿足符合法律「比例原則」規範，應予尊重採納。<br>6.本案係屬合併納入「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）案」案件，而非個別獨立審核案件。既是通盤檢討案件，則當初「臺南市都市計畫委員會第110次大會」會議，相信全體委員大人集思廣益審核討論的重點，絕對是考量整體安南地區全體市民集體最大化的「整體共同權益」而絕非針對任何人個人的細微私權益，應可確定。所以，任何人之個別私益絕不得凌駕或否定集體的共同公眾權益。本人當初陳情安南區州北段267-3地號「請將逾35年尚未徵收之計畫道路用地解編，還地於民或按市價徵收闢道」，以還我憲法保障個人私有財產權利。除爭取私權益外更爭取周邊已有二條同等級「既成道路」可替代，本計畫道路已無開發價值和必要。且本計畫道路用地很短又成 90 度直角轉彎，必造成當地居民常態性重大交通事故公共安全。而徵收土地闢道又增加財政浪費。這些，全純屬「公眾權益範疇」而非只個人私益，也因此才獲得都市計畫委員會議以調降容積率至107%或捐贈35%之公共設施為附條件同意採納，本人對本社區也盡有積極實質貢獻責任，並非完全無償行為。所以，本道路解編案具有絕對「正當性」、「公益性」和「必要性」，應積極促成。<br>7.A.查本案以「本段計畫道路用地解編面積」核算占比，張文耀所有安南區州北段267-10地號(43平方公尺)、張豐龍所有安南區州北段 267-1 地號(29 平方公尺)二筆合計72平方公尺(佔13.56%)。而本人所有安南區州北段267-3地號458.8平方公尺(佔86.44%)已遠超過總面積半數，高達4/5強度。 | | |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | B.另以有直接影響本段計畫道路用地及兩側必須簽立同意書之九筆地號土地總面積和算占比，則張文耀三筆(51+43+4)小計 98 平方公尺、張豐龍三筆(60+29+3)小計 92 平方公尺，二人合計 190 平方公尺。而陳情人三筆(458.8+455+862.2)小計 1776 平方公尺，三人面積總計 1966 平方公尺。以上精算得知，張豐龍+張文耀二人合計面積 190/1966=9.66%，不及一成。而陳情人所持有同意書之總面積 1766/1966=90.34%，佔九成以上。<br>C.所以，本案不應該由占比不及一成的少數「既得利益者」來操控、決定占比高達九成以上正派經營的善良百姓命運。這樣，將明顯違反法律「比例原則」規範(古今中外少數必須服從多數是民主國家天經地義不變的真理)和政府積極倡議、標榜全面執行的社會公平正義原則。<br>8.查依「立法院職權行使法」第四章「同意權之行使」，以無記名投票表決，經超過全體立法委員(113 位)二分之一之同意為「通過」。並非以 100%同意為滿足才能通過成案。所以，本案本人已徵提直接影響本段擬解編之計畫道路用地及兩側地號之土地總面積 90.34%之同意書，應比照視同已通過「同意解編」完成手續。陳請貴局尊重並採納「多數決之法律規範」，直接執行公告及繼續辦理後續解編事宜，不得本末倒置由局外人或少數否定大多數，以保障當地居民生命財產公共安全共同權益，實現公平正義。<br>9.最後，本人再三懇求、提醒，請貴局體恤上情、允所是請，功德圓滿。善盡公務員「善良管理人之職責」，以百姓生命財產公共安全大局為重，節省市府龐大財政浪費為要，並確保本人憲法保障私有財產自由使用權和尊重 90.34%持分同意道路解編之權益，以免牴觸「憲法」和「國家賠償法」。<br>10.在此，再次感謝各位備極辛苦的長官們，總是秉持情、理、法顧全大局，全力付出，用心良苦。您們大家辛苦了!<br>11.檢具本人出具之「道路變更同意書」乙份、各相關地號土地謄本、合併後地籍圖、相關佐證資料等。 | | |
| 再人19 | 吳○池等 21 人<br><br>AN01-301-8M 計畫道路(併公展人 21) | 臺南市都委會第 110 次大會決議同意調整安南區 AN01-301-8M 計畫道路一案(人陳 21)，經與相關地主協商，建議取消原計畫道路，不另新增道路，以利土地使用並減輕政府財政負擔。<br>1.依據貴府都市發展局 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號書函辦理。<br>2.本人原陳情「對於臺南市安南區海前段 232-1、215、218、229、227、239、225、240、243 地號土地上所劃設之細部計畫道路用地，請 鈞府能隨東側即安南區海前段 205、205-1、209、199-1 至 199-18 地號土地細部計畫道路之廢除，往東移動，劃設於同地段 217、218、219、220、221 地號土地，以利土地之開發利用，減少土地之畸零。」經臺南市都委會第 110 次大會決議同意調整安南區 AN01-301-8M 計畫道路，**<u>惟調整後之路型因兩側土地將一併買賣移轉予同一地主，將不利於新地主興建大樓使用，以致相關地主不同意路線調整方案</u>**。<br>3.經與相關地主協商，共同希望取消原計畫道路即可，無需再新增計畫道路。由於土地將整合開發利用，不會發生裡地無法指定建築線之情形，且原計畫道路兩端皆為 T 字路口，並無系統性。取消該道路既不影響交通，並可減輕政 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1.經查陳情人原陳情調整路型之意見（公展人 21 案）經本市都委會第 110 次會決議:「AN01-301-8M 道路路型調整尚不影響整體道路系統完整性，符合本計畫道路解編及調整路型檢討原則 1。惟取消計畫道路恐造成周邊土地無法臨路指定建築線，未符合本計畫道路解編及調整路型檢討原則 2；倘陳情人取得道路調整所造成裡地之地主同意證明，仍應依循整體道路系統完整性，調整計畫路型，使其順接北側 AN01-296-6M 計畫道路，維持原計畫路寬 8M，南北兩側路口皆修正為 | |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | 府徵收道路財政負擔，且有利於地主整合土地開發利用，營造更優質的居住環境。敬請委員會再予考量。 | | 正交，並儘量以陳情人權屬土地內調整為原則。」，並附帶決議：「請業務單位研擬路型調整方案，函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內取得變更範圍土地及鄰接側可建築土地所有權人同意證明，再予以列案辦理公開展覽」。經本府都市發展局 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號書函通知陳情人於 111 年 7 月 30 日前取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書，惟陳情人未完成都委會附帶決議事項，建議維持原計畫。<br>2. 有關陳情人另陳情表示經與相關地主協商，改為陳情取消原計畫道路，不另新增道路等意見，雖取得該道路及兩側受影響私地主同意，惟與本會第 110 次大會針對該計畫道路已審定內容尚有未符，建議納下一次通盤檢討再行辦理。 |
| 再人20 | 臺南市第137期福國(三)自辦市地重劃區重劃會<br><br>(變二-2(5)案)安吉路與台江大道(二-7-80M 道路)交接路口<br><br>(變六-3案)安和路與台江大道(二-7-80M 道路)交接路口 | 1. 本重劃會經臺南市政府 103 年 8 月 28 日府地劃字第 130786543 號函核定在案，本重劃會範圍係依 102 年 10 月 17 日府都綜字第 1020915623B 號發布實施之「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」辦理，和先敘明。<br>2. 有關本次陳情案為旨揭都市計畫變更案六-3 位置，經查該位置歷經都市計畫變更歷程為：<br>(1)98 年發布之「變更台南市安南區中洲寮（含第三、第四期發展區部份）細部計畫（第一次通盤檢討）案」將安和路與台江大道(二-7-80M 道路)交接路口，劃設為弧角。<br>(2)102 年發布之「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」後：因台江大道修改為(二-7-60M 道路)，本重劃區原先負擔台江大道北側 10M 範圍部分修改為 2M 綠地及 AN13-74-8M 道路，故該路口為安和路與 AN13-74-8M 道路截角，依道路截角標準係劃設 5M | 綜上所述，特此陳情有關變六-3 案(AN13-74-10M)及變二-2（5）案部分應考量本重劃區辦理事實，應維持原都市計畫依道路截角標準規定劃設為 5M 截角及 8M 計畫道路與 2M 綠地之規劃，以利本會辦理。 | 本案先行提交 112 年 2 月 24 日臺南市都市計畫委員會第 120 次會審議通過，同意於本通檢案第二階段案予以修正變更回復原都市計畫方案，並於 112 年 8 月 2 日發布實施在案。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | 截角。<br>(3)111 年 10 月 17 日發布之「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案：變六-3 將前次截角部分又調整回原弧角。<br>3.按內政部函頒「市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點」第 6 點規定：「經選定辦理市地重劃之地區，於重劃作業進行期間，該地區之都市計畫，除為配合重劃需要及都市計畫法第二十七條規定各款情事者外，不得任意辦理變更。」。有關變六-3 案變更理由為考量該街廓為特殊截角並已辦理重劃，故本案調整該低密度住宅區為道路用地，以符實際，經查該案係為兩處重劃區，其辦理歷程不一，而變更理由說明應為臺南市第 108 期總安一自辦市地重劃區部分，但本重劃區係依 102 年安南區通盤檢討案辦理，故所有公共設施比例、道路街廓面積、工程設計等皆依該都市計畫辦理，與現剛發布實施之二通不同，故變更理由中「調整…以符實際」部分，與本案實際情形不符。<br>4.另變二-2（5）案同樣變更原已核定重劃計畫之都市計畫內容，將 8M 計畫道路及 2M 綠地變更為 10M 計畫道路，會影響臨街地特別負擔，建議維持原計畫。 | | |
| 再人 21 | 許施○蓮（施○興繼承人之一）<br><br>安南區三塊厝地區 | 1.三塊厝地區重劃範圍僅 0.517 公頃，除 0.0976 公頃道路用地(居民自行退縮開闢完成且已通行)，並無劃設鄰里性公共設施。<br>2.辦理市地重劃有無實質效益及必要性，敬請說明以供了解。<br>3.86 年 11 月 5 日都委會第 181 次會審議時，事業及財務計畫寫明第四期住宅區(除三塊厝地區外，以市地重劃方式開發)。即三塊厝地區免市地重劃，三塊厝地區整體性為「住一」使用一致性。(附分區使用證明及都市計畫圖) | 為安南區三塊厝市地重劃執行之可行性及負擔之合理性，敬請查覆。 | 提請大會討論。<br>併編號再人 17。 |
| 再人 22 | 臺南市政府地政局<br><br>九份子重劃區國安段 | 臺南市政府地政局 106.1.17 南市地劃字第 1060074639 號函：<br>有關辦理本市安南區國安段 1520-5 及 1621-3 地號都市計畫土地使用分區變更為公共設施用地 | 經查旨揭土地係基於區內及鄰近社區住戶便於通行至公園綠地，提升土地利用價值，於建物後方留設通道，並於都市計畫 | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1.本案係配合本市第 1 期九份子公辦市地重劃需要辦理變更，且該重劃已執行完 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 1520-5　及1621-3 地號 | 事宜一案，依據本局 103 年 6 月 9 日奉核簽陳辦理：<br>1. 臺南市九份子重劃區東側與建成社區相鄰邊界，部分建物及屋後排水位置疑似位於九份子重劃區內，依據 68 年南工造字第 11773 號建造執照圖說(附件二)顯示，該疑似逾越重劃區之地上物於該圖說原屬空地，而目前位於空地上之建物應屬違章建築使用，先予述明。<br>2. 九份子重劃區工程承包商於施工期間，依據工程契約辦理地坪的打除作業時，因打除作業包含住戶目前屋後排水溝而受當地住戶的阻止。經本局現場勘查，並請安南地政事務所辦理測量後，確定位於重劃區內建物及屋後排水設施已逾越原地籍範圍，本局遂於 103 年 2 月 11 日召開 103 年第 2 次工作會議中研討，針對建物逾界侵入重劃區部分處理方式，作成結論(附件三)，並將處理方式於 103 年 2 月 17 日呈報鈞長裁示。經會中研討後，由於考量現邊界屋後排水處理方式可能造成爭議，故請本局再行研擬妥適方案，本局遂於 103 年 3 月 17 日再行邀集相關單位與會研商，經研商後研擬三個處理方案(附件四)，而本案經研討以方案三對於重劃區及建成社區地主影響較少，倘都市計畫相關法令可允許情形下，建請　鈞長同意依方案三方式辦理，以解決九份子重劃區與建成社區逾界及屋後排水爭議。<br>3. 方案三:基於有利於區內及鄰近社區住戶便於通行至公園綠地及使重劃區東側邊界較為方整，提升土地利用價值，擬於建物後方留設約 2 公尺人行步道，並於重劃完成後辦理都市計畫變更，而該步道下方規劃排水設施，以利重劃區內及區外排水之用，其留設位置詳如附件五。本方案都市計畫變更前，該人行步道用地先行以抵費地方式指配，經都市計畫變更完成後，由接管單位編列預算辦理價購土地，並以國安街為分界，將本方案人行步道共區分為二部分。 | 土地使用分區變更前，先行以抵費地方式指配，而重劃區於 102 年 12 月 6 日重劃公告確定完成，然旨揭 2 筆土地號現行土地使用分區仍為「住宅區」，惠請貴局辦理都市計畫土地使用分區變更為公共設施用地，以達管用合一。 | 竣，案地實際開闢做人行步道供公眾通行使用，權屬為市有。<br>2. 惟查該人行步道寬度約 2 至 3M 不等，且現行安南區細部計畫並無人行步道用地之規劃，故建議劃設為具相同功能之帶狀廣場用地。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| 再人23 | 臺南市政府都市發展局都市計畫管理科<br><br>公學路四段及安佃街道路交叉口 | 因應「108.5.28變更臺南市安南區細部畫A3區(十二佃南側-J區)書圖不符更正案」於重劃範圍內劃設AN03-245-10M道路用地，重劃區外部分，建議於本計畫二階配合劃設截角。 | | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1.經查100年8月16日發布實施「變更台南市安南區（十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區）細部計畫（通盤檢討）案」將第三、四期發展區一併辦理通盤檢討，發布實施計畫圖有劃設J-7-10M計畫道路（現行編號AN03-245-10M）及截角，但漏列變更案及變更斜線。嗣於108年5月28日發布實施「變更臺南市安南區細部畫A3區(十二佃南側-J區)書圖不符更正案」，惟僅配合第四期發展區辦理重劃需要，訂正J區範圍之路段，以致路型不完整，道路不足寬。<br>2.考量AN03-245-10M計畫道路已重劃開闢使用，車道範圍涵蓋重劃區外之住宅區街廓，故建議配合訂正調整變更為道路用地，以符合道路劃設原則及街廓完整性，並規定本案變更為道路用地部分，得作為都市計畫容積移轉送出基地。 |
| 再人24 | 臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科<br><br>海前段264-1地號附帶條件道路用地 | 經查107.12.26「變更臺南市安南區細部計畫（本淵寮、十字路、海尾寮地區及原農漁區變更為住宅區部份）通盤檢討案」變8案附帶條件道路用地(海前段264-1地號)已執行附帶條件，負擔變更後土地總面積35%之公共設施用地，建議變更為住三-1。 | | 本案係完成都市計畫書附帶條件之變更案，併同納入本計畫案核定及發布實施。 |
| 再人25 | 臺南市政府都市發展局都市計畫管理科<br><br>南興段302-1、304、305-1、306-8、306-7、306-6、306-1及部分309-2、部分287-3地 | 有關本市安南區南興段302-1、304、305-1、306-8、306-7、306-6、306-1及部分309-2、部分287-3地號等9筆土地(AN03-160-8M計畫道路南段)都市計畫變更歷程疑義一案，簽請核示：<br>1.查案地主要計畫歷程為68年10月23日發布實施「變更及擴大臺南市主要計畫案」屬農漁用地，並於72年10月6日發布實施「變更台南市主要計畫(通盤檢討)案」變更為「低密度住宅區」，迄今屬主要計畫住宅區；. | 依規劃原意其屬72年10月6日發布實施「變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案」範疇，自始視為「應以市地重劃方式開發」之條件，且現行都市計畫分區於「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」核定發布實施前，現行仍核發為「道路用地」(應以市地重劃方式開發)，建請「變更臺南市安南區 | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1.案地南興段之AN03-160-8M原屬西側第四期發展區重劃範圍，至87年6月25日「變更台南市安南區（十二佃、南興里、公塭里）細部計畫（第一次通盤檢討）案」將案地直接列為第三期發展區（建成區）範圍之D-2-8M細計道路，惟未列變更案，100年8月16日「變更台南市安南區（十二佃、 |

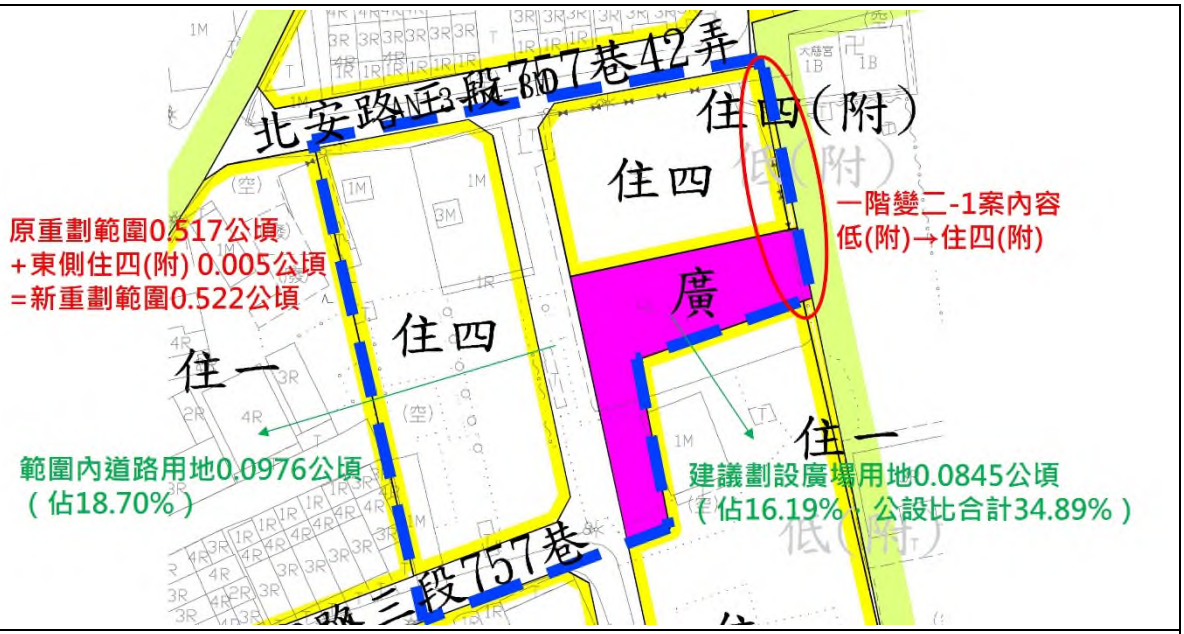
| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | 號；AN03-160-8M計畫道路南段 | 於74年7月31日發布實施「擬定台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫案」時案地位置仍屬四期發展區，同主計二通。<br>2.惟於87年6月25日「變更台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫(第一次通盤檢討)案」時，案地未列變更案、將其視為道路用地，且於都市計畫書、圖內載明為D-2-8M(自D-3至D-16計畫道路)範疇，惟其長度僅有139公尺，應不涵蓋D-2-8M南側(案地)位置。<br>3.後案地位置再於100年8月16日發布實施「變更台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫(通盤檢討)案」將其納入變更E-13案，敘明增加E-8-8M道路至重劃範圍、變更其開發方式。 | 都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」內納入本案說明研議補正，以符案地都市計畫計畫法定地位。 | 南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區）細部計畫（通盤檢討）案」第三、四期發展區合併通檢時，雖將案地納入變更至重劃範圍及編為E-8-8M計畫道路，但仍未列變更案將住宅區變更為道路用地。<br>2.考量規劃原意及歷次通檢計畫圖都已將案地劃為道路用地，建議於本計畫補列變更案，使該計畫道路之都市計畫程序完備。 |
| 再人26 | 臺南市政府都市發展局都市計畫管理科<br><br>海佃段138-3、137地號 | 為108年8月15日發布實施「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」(下略稱本案)中，所涉安南區海佃段138-3地號都市計畫圖誤植為「商37」商業區範疇，為免影響實際執行情形，建請現行先擬予以勘誤、俾利核發使用分區內容及書圖系統圖資；另同段137地號經查僅屬1樓部分樓地板面積完成回饋，建請先於附帶條件或其他說明加註、於後續辦理通盤檢討時研議修正，簽請核示。<br>1.查安南區海佃段138-3地號係屬72年10月6日發布實施「變更台南市主要計畫(通盤檢討)案」由農漁用地變更為低密度住宅區，另於88年6月25日發布實施「變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留，另案辦理部分)」由住宅區變更為商業區(附件一)，再於90年8月16日發布實施「擬定台南市安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫案」劃設為「商(附)」商業區(附件二)，又於本案劃設為「商37」商業區(附件三、四)。惟清查相關回饋之紀錄，海佃段138-3地號實非屬「商37」南側業已申請並完成回饋之範圍，為利現行分區核發執行，建議將其 | 1.海佃段138-3地號現行分區核判應覈實修正為：108年8月15日發布實施「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」之「低住」低密度住宅區，其基準建蔽率60%、容積率180%，避免後續核發分區及執行爭議。<br>2.安南區海佃段137地號現分區仍核判為「商37」商業區，先於附帶條件或其他說明註記：「已完成繳納回饋金並列冊在案之部分樓地板面積，得依商業區相關規定使用，其餘未辦理回饋者依原住宅區之土地使用管制。」惟後續是否於建物拆除重建後即應恢復原使用分區(低密度住宅區)、或是否得再申請賸餘部分回饋為商業區等，因涉及公平性及處理原則，另再行於「變更台南市主要計畫(第六次通盤檢討) | 建議未便採納，仍維持商業區，另訂回饋機制：<br>1.住宅區變更商業區之負擔公共設施用地比例為10%，由機關通知地主於期限內，按未完成回饋之面積比例，依照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」繳納代金，完成回饋。<br>2.倘地主未於期限內完成回饋，則按未完成回饋之面積比例及10%之負擔公共設施用地比例予以調降容積率。如後續地主有增加容積率之需求，得於申請建照前依照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」完成回饋負擔後恢復原容積。<br>理由：<br>1.未完成回饋之海佃段138-3地號及已完成部分回饋之安南區海佃段137地號土地現況仍屬同一地主，考量商業區街廓之完整性，建議仍給予地主完成全部回饋之機會，惟考量負擔之公平性，應依據現行之「臺南市都市計畫區土地變更負擔 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | 現行都市計畫修正為「低住」低密度住宅區，其基準建蔽率60%、容積率180%。<br>2.另查「商37」南側之安南區海佃段137地號於民國95年申請回饋時，僅將當時(84)南工使自地0475號既有建物(海佃路一段329號)總樓地板面積內之「擬變更使用樓地板面積」進行回饋，清查相關面積對照案地確非屬整筆地號完成回饋之情形(附件五、六)。爰建請依108年8月15日發布實施「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號地160案之方式註記(附件七)：安南區「商37」海佃段137地號((84)南工使字第0475號既有建物(海佃路一329號)，僅有部分樓地板面積辦理繳交回饋金)、「已完成繳納回饋金並列冊在案之部分樓地板面積，得依商業區相關規定使用，其餘未辦理回饋者依原住宅區之土地使用管制。」惟案地後續是否於建物拆除重建後即應恢復原使用分區(低密度住宅區)、或是否得再申請賸餘部分回饋為商業區等，因涉及公平性及處理原則，另再行於「變更台南市主要計畫(第六次通盤檢討)案」研議修正。 | 案」研議修正。<br>3.本案「執行面」建請先依據說明予以執行，另請本局綜合企劃及審議科辦理「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」、「變更臺南市主要計畫(第六次通盤檢討)案」內併同研議修正都市計畫書規定及相關圖資。 | 公共設施審議原則」規定辦理。<br>2.另查案地所在「商37」係於88年6月23日「變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留，另案辦理部分）」由住宅區變更為商業區，附帶條件除規定回饋事項外並訂有五年之回饋期限，本案未完成回饋部分已逾原計畫回饋期限，故建議另訂回饋機制並納入本計畫案都市計畫書敘明。 |
| 再人27 | 葉○江<br><br>九份子重劃範圍「住四-1」住宅區 | 1.僵性的限高規定，不利九份子重劃區後續發展。九份子市地重劃區，自102年12月完成土地分配迄今近10年，地價逐年上漲，以國安段1525地號為例，地價之漲幅加上建築原物料價格逐年攀升，若依現行「住四-1」住宅區之規定，建築物高度不得高於21公尺，間接限制住宅建築開發型態，以致合乎開發成本的售價，於市場上的接受度日益下降，恐不利九份子重劃區後續發展！<br>2.規模差異甚大的基地，適用相同規定未盡合理。<br>「住四-1」住宅區發展至今，未興建土地規模與筆數(如下表)及分布情形如附件一所示，具有規劃為大樓型態可能性的2,000㎡土地規模計有34筆，其中為數一半規模高達3,000 | 建請修訂「土地使用分區管制要點」第17條第一項，「住四-1」住宅區建築物高度不得高於21公尺之高度限制規定內容，建議調整內容如下表。 | 建議酌予採納，修正本計畫「土地使用分區管制要點」第22條第1項第1款第1目條文，增加但書規定如下：<br>第二十二條<br>特定地區之建築物高度限制如下：<br>一、九份子市地重劃區<br>(一)「住四-1」住宅區建築物高度不得高於21公尺，<u>但經都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。都市設計審議委員會為審議「住四-1」住宅區申請建築物高度提升案件，得另訂定相關審議規範或處理原則</u>。<br>理由：<br>1.本計畫於公開展覽草案階段，針對土管要點規定九份子重劃區「住四-1」住宅區建築物高度不得高於21公 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | ㎡以上，顯示尚未開發土地坵塊，大基地為數不少，宜適切規範引導開發，形塑都市景觀，而非受制限高規定，產生齊高一致城市輪廓。<br>再者，現行計畫規定「住四-1」住宅區最小建築基地面積，除了因應重劃後小地主之土地分配規劃為 100 ㎡外，其餘為 1,000 ㎡及 2,000 ㎡(詳附件二)，且允許依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」接收容積，具有引導重劃後土地大基地整體開發精神。<br>換言之，「住四-1」住宅區符合最小建築基地面積之 100 ㎡與至今尚未興建土地規模之 3,000 ㎡以上基地，無論臨 10 公尺或 20 公尺以上道路、無論面臨永久性開放空間與否，齊頭式適用相同規定，即依土地使用分區管制要點第 17 條第一項「建築物高度不得高於 21 公尺」未盡合理，忽略大規模基地開發提供開放空間，塑造都市環境之可能性，亦未重視大規模基地具有完整街廓開發之機會，實甚可惜。<br>3. 全街廓整體開發獎勵、容積移轉與限高規定競合。查現行計畫相關獎勵規定，具有鼓勵「全街廓整體開發」之引導精神，且九份子重劃區「全區」允許依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理容積移轉，惟現行「住四-1」住宅區之建築物高度不得高於 21 公尺規定，限制開發大樓之可能性，致難以適用前述全街廓整體開發與容積移轉規定，對於「住四-1」住宅區大規模基地而言，形同虛設!<br>4. 土地使用管制條文應與時俱進，適時檢討土地管制之妥適性。九份子重劃區完成迄今近 10 年，不動產市場已有大幅變化，建築原物料價格逐年攀升，一昧限高的規定，限制住宅建築之規劃型態，亦導致可反映營建成本的住宅建築單價高昂，不甚合理，更不利九份子後續發展。土地使用管制宜依據發展情況適時檢討，引導都市發展，訂定符 | | 尺，增訂但書規定：「但經都市設計審議委員會審議通者，不在此限。」；後於市都委會第 110 次會決議刪除「住四-1」住宅區建築物高度限制規定。因尚有陳情意見，爰再提會討論。<br>2. 考量建築物高度放寬將影響九份子重劃區容積增量、建築景觀及公共設施容受力等，參考其他都市計畫區提升建築高度機制及人民陳情意見，建議仍應提送都市設計審議委員會審議，並授權都市設計審議委員會得配合訂定相關裁量基準。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | 合發展需要及彈性之規則條文。綜上所述，建請調整「住四-1」住宅區建築物高度限制規定，以符合引導大基地整體開發之精神，規定符合一定基地規模(如 2,000 ㎡以上)及一定條件(如臨永久性開放空間或達全街廓整體開發或臨 12 公尺以上道路)之基地，得經臺南市都市設計委員會審議通過，適度放寬建築物高度限制，以符實際發展需求。 | | |
| 再人28 | 臺南市政府都市發展局都市計畫管理科<br><br>安南區超過120 度道路截角 | 公展期間人71案110.12.24市110次會決議第2點：參照本市北區及南區細部計畫 99 年及 102 年辦理通盤檢討時通案性處理方式，增列變更案規定本計畫區道路交叉口及道路曲折處依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓標準作直線等腰截角，並於其他說明欄標註：交叉角度超過120 度者無須截角。 | 依循110.12.24市110次會決議，進行通案性截角檢討。 | 建議酌予採納，增列通案性變更內容如附表1：<br>理由：<br>1.依據市都委會第 110 次大會決議：「參照本市北區及南區細部計畫 99 年及 102 年辦理通盤檢討時通案性處理方式，增列變更案規定本計畫區道路交叉口及道路曲折處依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓標準作直線等腰截角，並於其他說明欄標註：交叉角度超過120 度者無須截角。」<br>2.通案依「臺南市建築管理自治條例」清查安南區截角劃設情形，交叉角度超過 120 度仍劃設截角者，通案納入變更。惟參酌南區及北區執行經驗，涉及市地重劃範圍者維持原計畫不予調整。 |
| 再人29 | 臺南市政府地政局<br><br>「文中 74」國中學校用地之取得規定 | 1.依現行都市計畫「文中 74」國中學校用地，除南側 10M 係於 102 年 10 月 11 日發布實施「變更臺南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討-第二階段」配合 2-7-80M 道路縮減為 60M 變更為國中學校用地未納入重劃範圍外，其餘 3.17 公頃皆屬於市地重劃範圍。惟依 98 年 3 月 31 日「變更台南市安南區中洲寮（含第三、第四期發展區部份）細部計畫（第一次通盤檢討）案」計畫書說明，該用地內國有地面積約 0.25 公頃現況屬排水系統無法填平供建築使用，不應納入重劃取得範圍，故鄰近地區應分擔取得「文中 74」之私有土地面積約 2.92 公頃。<br>2.鄰近地區應分擔取得之「文中 74」用地皆已重劃取得或刻正辦 | 未列入鄰近地區分擔取得之國有「文中 74」國中學校用地應剔除市地重劃範圍，改以撥用方式取得。 | 建議酌予採納。<br>理由：<br>「文中 74」國中學校用地內之國有土地既然無法以重劃方式取得，參採地政局意見，應剔除市地重劃範圍，變更其取得方式為撥用，以利執行。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|---|---|---|---|---|
| | | 理重劃中。 | | |




附圖 2 編號再人 17 案依專案小組初步建議意見變更方案示意圖

附表 1 編號再人 28 案依專案小組初步建議意見變更內容明細表

| 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件及其他說明 |
|---|---|---|---|---|
| | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 本計畫區內道路交叉口 | 計畫道路未劃設截角或截角長度未符合規定者 | 依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓標準作直線等腰截角辦理。 | 1.維持車輛駕駛之安全視界，確保道路交通安全。<br>2.考量部分涉及整體開發範圍，避免影響整體開發計畫執行及負擔比例變動，涉及整體開發範圍者，維持原計畫，不予調整。 | 【其他說明】<br>除整體開發區外，交叉角度超過 120 度者無須截角。 |