

### 第三案：「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」分別於110年12月24日、112年2月24日及112年8月21日提送本市都市計畫委員會第110次、第120次及第124次大會審議通過，並同意「得視實際發展需求，分階段核定後，依法發布實施」，其後陸續於111年10月17日、112年8月2日及112年11月6日發布實施本次通盤檢討案第一階段至第三階段案。惟尚有部分案件依歷次都市計畫委員會決議超出已公開展覽範圍部分尚須再辦理公開展覽，或涉及主要計畫變更部分，尚未核定及發布實施。

二、經業務單位檢視部分案件因涉及本案計畫道路解編一致性檢討原則、「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」檢討變更原則、住宅區附帶條件變更為商業區之回饋計算方式、以及計畫道路截角原則處理，爰先行提送大會審議確認，再據以辦理後續再公開展覽作業。

決議：

# 附件 再提會論案件說明資料

## 一、變三-8案

表1 「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)案」109年8月7日公開展覽草案(未配合變更主計)及市都委會決議

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
三-7	安南區溪心寮AN05-112-8M計畫道路	「AN05-112-8M」道路用地(附)(0.06公頃)	「住四」住宅區(附)(0.06公頃)	1. 「AN05-112-8M」道路用地係於75年4月25日「擬定臺南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫案」劃設為C-16-8M計畫道路,後於86年7月11日「變更臺南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫(第一次通盤檢討)案」因應寺廟坐落位置調整西段路型,並於102年10月21日「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」調整計畫編號為AN05-112-8M;另100年8月25日「變更臺南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」於道路二側保安宮坐落位置劃設為「宗(專)20」宗教專用區,並於103年10月06日「變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)地區及農漁區變更為住宅區部分)通盤檢討案」則將該計畫道路保安宮以東部分納入重劃範圍取得。	【附帶條件】本案應併「變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)地區及原農漁區變更為住宅區部分)(配合單元一自辦市地重劃案)之市地重劃單元一-B重劃範圍進行開發。	建議暫予保留。 修正方案(詳圖24): 1. 取消AN05-112-8M計畫道路,現況道路維持原計畫。 2. 另調整重劃區內公共設施用地配置及評估重劃負擔比例。 理由如下: 1. 考量現行道路系統無串聯,解編計畫道路尚不影響周邊地區通行需求及整體道路系統完整性及周邊地主權益,符合本計畫道路用地通案性檢討原則1-2點)。 2. 依據內政部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」,於都委會審定細部計畫後,應依平均地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經地政局審核通過後,再檢具變更都市計畫書、圖報由本府逕予核定後實施。但本重劃區之變更內容尚無法依上開規定發布實施,爰暫予保留,俟未來有重劃開發需求時再另案循都市計畫變更程序辦理。
		「停AN05-3」停車場用地(附)(0.00002公頃)	「住四」住宅區(附)(0.00002公頃)			
		「停AN05-3」停車場用地(附)(0.008公頃)	「AN05-112-8M」道路用地(附)(0.008公頃)			
		「住四」住宅區(附)(0.04公頃)	「停AN05-3」停車場用地(附)(0.04公頃)			
		「住四」住宅區(附)(0.05公頃)	「AN05-112-8M」道路用地(附)(0.05公頃)			
		「宗(專)20」宗教專用區(附)(0.01公頃)	「AN05-112-8M」道路用地(附)(0.01公頃)			
		「宗(專)20」宗教專用區(附)(0.007公頃)	「停AN05-3」停車場用地(附)(0.007公頃)			
		「公(兒)AN05-7」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.43公頃)	「住四」住宅區(附)(0.43公頃)			
		「AN05-118-8M」道路用地(0.08公頃)	「AN05-118-8M」道路用地(附)(0.08公頃)			
	【附帶條件】本案應併本計畫第六章第五節規定之市地重劃單元一重劃範圍進行開發。	【附帶條件】本案應併「變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)地區及原農漁區變更為住宅區部分)(配合單元一自辦市地重劃案)之市地重劃單元一-B重劃範圍進行開發。				

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				<p>2. 依據本次計畫道路通案性檢討原則，該計畫道路現況坐落溪心寮保安宮(合法建築)之廟埕廣場，考量寺廟與廟埕廣場之整體性、分區完整性且計畫道路調整至南側現況道路(本原街二段 106 巷)不影響原有功能及道路完整性，故依現況調整該計畫道路位置，以符實際。</p> <p>3. 依上述計畫道路變更內容，宗教專用區變更為道路用地及停車場用地部分，考量公共設施開闢一致性，併周邊整體開發區，以市地重劃方式開發。</p> <p>4. 考量市地重劃財務可行性，調整部分公共設施用地為住宅區，以兼顧本重劃區之土地所有權人權益；另考量「AN05-118-8M」道路用地尚未取得，故予以納入重劃單元，俾利後續重劃配地。</p>		
三-8	安南區溪心寮 AN05-112-8M 計畫道路(保安宮廟埕廣場)	「AN05-112-8M」道路用地 (0.02公頃)	「宗(專)20」宗教專用區(附) (0.02公頃)	<p>依變三-8案計畫道路變更內容，「AN05-112-8M」計畫道路現況坐落溪心寮保安宮(合法建築)之廟埕廣場部分，予以變更道路用地為宗教專用區，並依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」辦理回饋。</p>	<p><b>【附帶條件】</b></p> <p>1. 應依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定回饋提供變更後土地總面積40%作為公共設施用地，並得以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。</p> <p>2. 本案應與本府簽訂協議書，並完成公共設施負擔或</p>	<p>建議修正通過。</p> <p>變更理由修正如下：</p> <p>1. 「AN05-112-8M」道路往西並未與「AN05-112-8M」道路對接串聯，取消後不影響道路系統完整性，並已提供臨接側地主同意書，符合本計畫道路解編及調整路型原則1、2。</p> <p>2. 「AN05-112-8M」計畫道路現況坐落溪心寮保安宮(合法建築)之廟埕廣場部分，予以變更道路用地為宗教專用區，並依「臺南市都市計畫</p>

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
					代金繳納後，再予核定。	宗教專用區檢討變更審議原則」辦理回饋。 3.變更為「宗(專)20」宗教專用區(附)涉及變更主要計畫，俟配合變更主要計畫整體程序完成後，細部計畫再予核定及發布實施。 附帶條件修正如下： 依全市性通案原則刪除附帶條件代金計算基準，修正如下： 1.應依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」自願贈與變更後土地總面積40%作為公共設施用地，並得以代金抵繳。 2.本案應與本府簽訂協議書，並完成公共設施負擔或代金繳納後，再予核定。

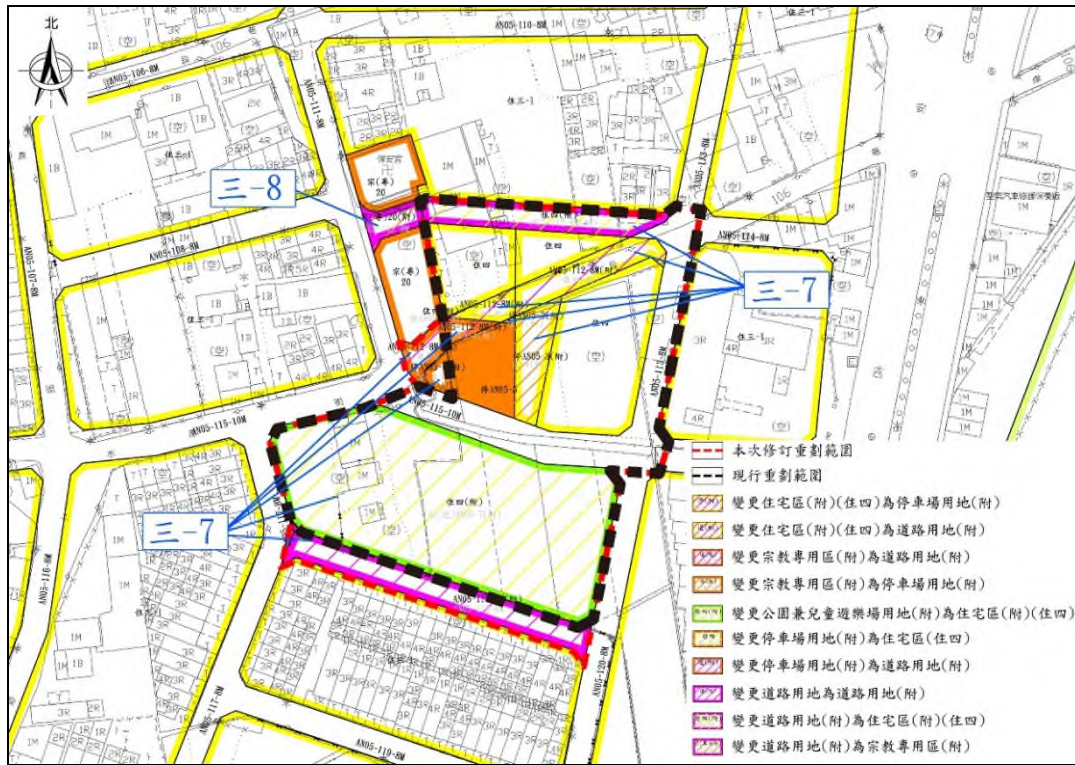


圖5-22 變三-7、三-8案變更內容示意圖



編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
				書，符合本計畫道路用地通案性檢討原則1~2點。 3.綜上，本案依現況變更低密度住宅區為宗教專用區，並依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」辦理回饋，作為細部計畫變更之依循。	

## 提案緣由

考量將主要計畫住宅區之細部計畫道路變更為宗教專用區，未符合本通檢案已發布實施第一階段案所訂計畫道路解編一致性檢討原則及「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，且有影響土地所有權人權益之虞，建議修正變三-8案，將「AN05-112-8M」道路用地由原公展草案變更為「宗(專)20」宗教專用區，修正變更為「住三-1」住宅區。未來如考量主要計畫使用分區之完整性，於後續主要計畫通盤檢討時再予檢討變更。

理由：

- 1.本案變更目的為主要計畫住宅區之細部計畫道路解編，依據本通檢案計畫道路解編一致性檢討原則，應變更為「住三-1」住宅區(55%/165%)，並按全市性變更回饋規定以調降容積率方式回饋。變更後「住三-1(附1)」住宅區容積率調降為107%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式以自願捐贈變更後土地總面積35%作為公共設施用地，不足部分准予依據「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。
- 2.公展草案變更為宗教專用區之疑義：
  - (1)按「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第3點第1項第2款原則，都市計畫公共設施用地不得檢討變更為宗教專用區。
  - (2)寺廟屬於住宅區容許使用項目，現況作為廟埕與住宅區之使用管制並無不符，應無「依現況變更低密度住宅區為宗教專用區」之理由。
- 3.道路用地變更為住宅區回饋比例為35%，回饋後「住三-1」建築強度為(55%/165%)，而變更為宗教專用區回饋比例為40%，回饋後宗教專用區建築強度為(40%/120%)，且宗教專用區使用價值低於住宅區。因此，變更為住宅區即可達成解編道路及宗教設施使用之目的，如變更為宗專區則對土地所有權人有明顯之相對不利益。

表3 建議修正變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
三-8	安南區溪心寮AN05-112-8M計畫道路(保安宮廟埕廣場)	「AN05-112-8M」道路用地(0.02公頃)	「住三-1(附1)」住宅區(0.02公頃)	1.案地係於68年10月23日「變更及擴大台南市主要計畫案」劃設為低密度住宅區，兩側土地於100年8月25日「變更台南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」依溪心寮保安宮坐落位置劃設為「宗	<b>【附帶條件】</b> 1.變更後「住三-1(附1)」住宅區容積率調降為107%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成回饋

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
				<p>(專)20」宗教專用區；現行細部計畫「AN05-112-8M」道路用地係於75年4月25日「擬定台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫案」劃設為C-16-8M計畫道路，後於86年7月11日「變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫(第一次通盤檢討)案」因應寺廟坐落位置調整西段路型，嗣於102年10月21日「變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」配合安南區細部計畫整併調整編號為AN05-112-8M。</p> <p>2.考量案地現況坐落溪心寮保安宮(合法建築)之廟埕廣場，「AN05-112-8M」道路往西並未與「AN05-108-8M」道路對接串聯，取消該計畫道路尚不影響周邊地區通行需求及整體道路系統完整性，並已提供臨接側地主同意書，符合本計畫道路用地通案性檢討原則1、2點。</p>	<p>負擔後恢復原容積(容積率165%)，回饋負擔方式以自願捐贈變更後土地總面積35%作為公共設施用地，並依據「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。</p>

## 二、再公開展覽期間人民或團體陳情意見編號再人 26 案「商 37」及「商 30」 (相同處理情形案件)

表4 「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)案」112年8月21日市124 次會決議 (僅為「商37」部分,「商30」尚未於人陳列案及市都委會討論)

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	市大會決議
再人 26	臺南市政府都市發展局都市計畫管理科  海佃段 138-3、137 地號	<p>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」商業區範圍,為免影響實際執行情形,建議現行先擬予以勘誤、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,建議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。</p> <p>1. 查安南區海佃段 138-3 地號係屬 72 年 10 月 6 日發布實施「變更臺南市主要計畫(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「變更臺南市主要計畫(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「擬定臺南市安南區(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%。</p> <p>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)。爰建議依 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</p>	<p>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。</p> <p>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)、或是否得再申請贖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「變更臺南市主要計畫(第六次通盤檢討)案」研議修正。</p> <p>3. 本案「執行面」建議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</p>	<p>建議未便採納,仍維持商業區,另訂回饋機制:</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>理由:</p> <p>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公共設施審議原則」規定辦理。</p> <p>2. 另查案地所在「商 37」係於 88 年 6 月 23 日「變更臺南市主要計畫(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</p>	<p>准照本會專案小組初步建議意見通過。</p>



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	市大會決議
		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)、或是否得再申請騰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。	規定及相關圖資。	回饋機制並納入本計畫案都市計畫書敘明。	

表 5 「商 37」商業區依市 124 次會決議附帶條件修正草案

公展編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
再人 26	「商 37」商業區，海佃段 138-3、137 地號	「商 37」商業區(未完成變更回饋部分)(0.3089 公頃)	「商 37(附 1)」商業區(0.3089 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>案地係於 72 年 10 月 6 日「變更台南市主要計畫(通盤檢討)案」由農漁區變更為低密度住宅區，88 年 6 月「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留,另案辦理部份)案」由住宅區附帶條件變更為商業區，後於 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」清查附帶條件執行狀況後，刪除附帶條件，予以變更為商業區。</li> <li>惟經主管機關查核相關回饋紀錄，海佃段 138-3 地號非屬「商 37」南側業已申請並完成回饋之範圍；另查海佃段 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非屬整筆地號完成回饋。</li> <li>考量案地所在「商 37」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，另考量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，故基於商業區街廓之完整性及負擔之公平性，另訂回饋機制，依據現行之「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。</li> </ol>	<p><b>【附帶條件】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>變更後「商 37(附 1)」商業區容積率調降為 167%。</li> <li>如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」以自願捐贈變更後土地總面積 7.21% (應回饋 10%，扣除已完成回饋樓地板面積核算) 折算代金回饋。</li> </ol> <p><b>【其他說明】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>業務單位函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內，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。</li> <li>倘地主未於期限內完成回饋，則依附帶條件規定執行。</li> </ol>

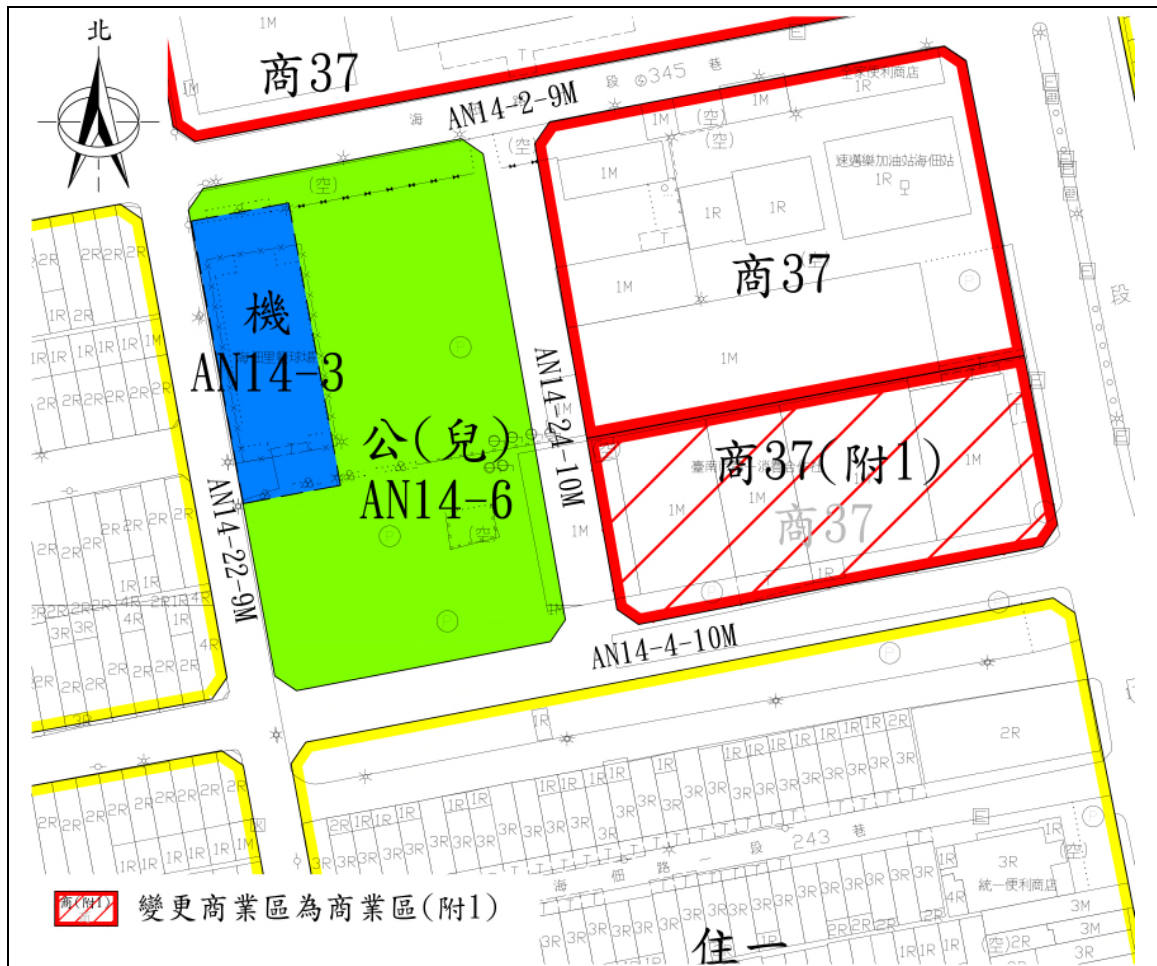


圖 1 「商 37」商業區依市 124 次會決議附帶條件變更內容示意圖

## 提案緣由

1. 「商37」及「商30」商業區係於88年6月「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留,另案辦理部份）案」，由住宅區附帶條件變更為商業區，附帶條件規定：「1.應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。2.住宅區變更為商業區，仍應維持原住宅區之建蔽率（60%）、容積率（180%）。3.回饋土地至少需10%，至於回饋方式、條件、繳納代金計算方式、審核程序、商業區允許使用項目，均應於擬定細部計畫案詳予規定。4.細部計畫至少包括有綠化、美化、退縮建築、緩衝空間、開發目標及策略、土地取得與處分、開發方式、土地使用分區管制、開發年期、事業及財務計畫、都市設計規範、都市防災計畫、交通衝擊及改善計畫。5.應於本案公告發佈實施五年內，依商業區變更原則申請新建、增建、改建或變更使用，否則仍依原住宅區之土地使用管制，如未依限辦理者，下次通盤檢討時考量調整其使用類別，降低其使用強度。」，並於108年8月15日「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」考量現況鄰近地區已有其他商業活動機能提供，已無實際設置及商業使用之需求，除部分地號已依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋並列冊在案予以維持商業區外，其餘予以恢復原使用分區。
2. 依該案刪除附帶條件之「商37」商業區，經主管機關查核相關回饋紀錄；海佃段138-3地號非屬「商37」南側業已申請並完成回饋之範圍，另查海佃段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非屬整筆地號完成回饋。

3. 「商37」商業區經前次112年8月21日市124次會決議略以：『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。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。』，惟考量本案已回饋樓地板面積業依當時土地價值進行核算，以換算為容積率進行調降未臻合理，應回歸住變商使用性質回饋性質，以符合原88年主計三通變更意旨。故建議參照108年8月15日「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」核定編號第160案北區商19部分完成回饋案例，提會討論修正處理方式為『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。倘地主未於期限內完成回饋，則按附帶條件規定辦理（1.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。2.建物拆除重建後即應恢復原使用分區（住一住宅區），如有繼續做商業使用之需求則另得依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」申請變更為商業區。）』。
4. 「商30」商業區於前次112年8月21日市124次會後經主管機關查核相關回饋紀錄，城中段170-3地號為共同持分，僅部分持分地主（166/1000）完成回饋，處理情形建議比照第3點辦理。
5. 本案超出原公開展覽範圍，後續納入再公開展覽案件。

表6 「商37」商業區建議修正變更內容明細表

公展編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
再人 26	「商37」商業區，海佃段 138-3、137 地號	「商37」商業區(未完成變更回饋部分) (0.3089 公頃)	「商(附)」商業區 (0.3089 公頃)	<p>1. 案地係於 72 年 10 月 6 日「變更台南市主要計畫(通盤檢討)案」由農漁區變更為低密度住宅區，88 年 6 月「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留,另案辦理部份)案」由住宅區附帶條件變更為商業區，後於 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」清查附帶條件執行狀況後，刪除附帶條件，予以變更為商業區。</p> <p>2. 惟經主管機關查核相關回饋紀錄，海佃段 138-3 地號非屬「商37」南側業已申請並完成回饋之範圍；另查海佃段 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非屬整筆地號完成回饋。</p> <p>3. 考量案地所在「商37」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,另案辦理部份)」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，另考量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，故基於商業區街廓之完整性及負擔之公平性，另訂回饋機制，依據現行之「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。</p>	<p><b>【附帶條件】</b></p> <p>1. 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。</p> <p>2. 建物拆除重建後即應恢復原使用分區(住一住宅區)，如有繼續做商業使用之需求則另得依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」申請變更為商業區。</p> <p><b>【其他說明】</b></p> <p>1. 業務單位函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內，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。</p> <p>2. 倘地主未於期限內完成回饋，則依附帶條件規定執行。</p>

表7 「商30」商業區建議本次提會修正變更內容明細表

公展編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
-	「商30」商業區，城中段 170-3 地號	「商30」商業區(未完成變更回饋部分) (0.02 公頃)	「商(附)」商業區 (0.02 公頃)	<p>1. 案地係於 72 年 10 月 6 日「變更台南市主要計畫(通盤檢討)案」由農漁區變更為低密度住宅區，88 年 6 月「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留,另案辦理部份)案」由住宅區附帶條件變更為商業區，後於 108 年 8 月 15 日發布</p>	<p><b>【附帶條件】</b></p> <p>1. 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。</p> <p>2. 建物拆除重建後即應恢復原</p>

公展 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明
		原計畫	新計畫		
				<p>實施「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」清查附帶條件執行狀況後，刪除附帶條件，予以變更為商業區。</p> <p>2. 惟經主管機關查核相關回饋紀錄，城中段 170-3 地號為共同持分，於民國 94 年申請回饋時，僅部分持分地主 (166/1000) 核算回饋面積 (民國 95 年 1 月 5 日南市都計字第 09416571270 號)，清查相關面積對照案地非屬整筆地號完成回饋。</p> <p>3. 考量案地所在「商 30」於 88 年 6 月 23 日「變更臺南市主要計畫 (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，故基於商業區街廓之完整性及負擔之公平性，另訂回饋機制，依據現行之「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。</p>	<p>使用分區 (住四住宅區)，如有繼續做商業使用之需求則另得依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」申請變更為商業區。</p> <p><b>【其他說明】</b></p> <p>1. 業務單位函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內，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。</p> <p>2. 倘地主未於期限內完成回饋，則依附帶條件規定執行。</p>

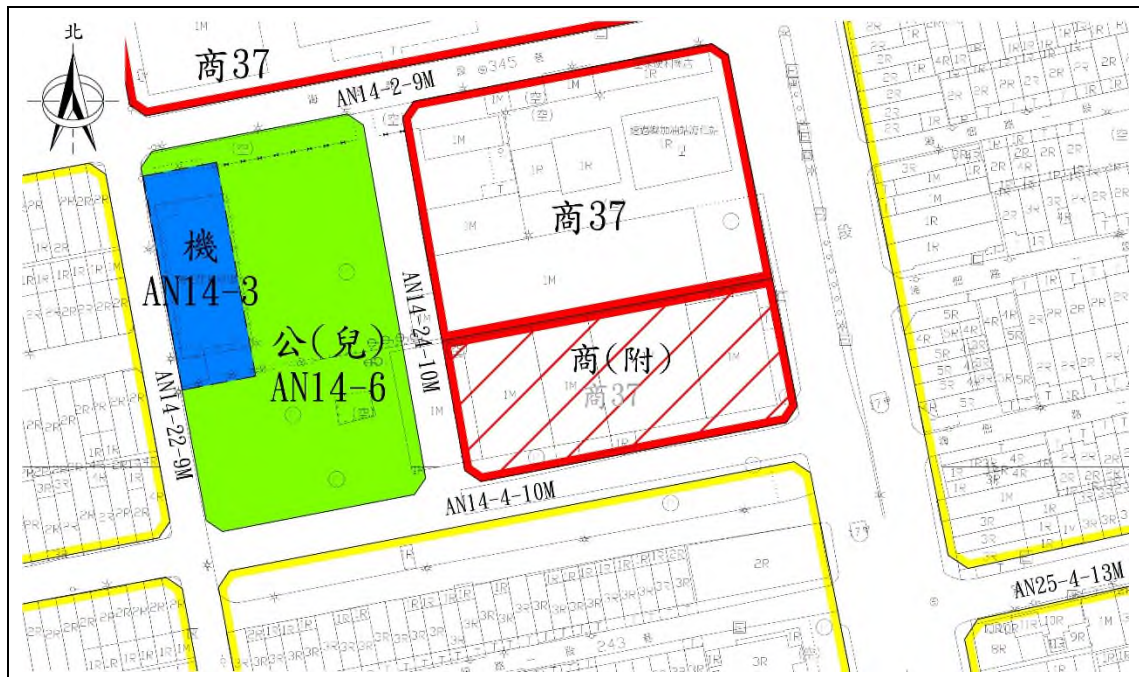


圖 2 「商 37」商業區建議修正變更內容示意圖

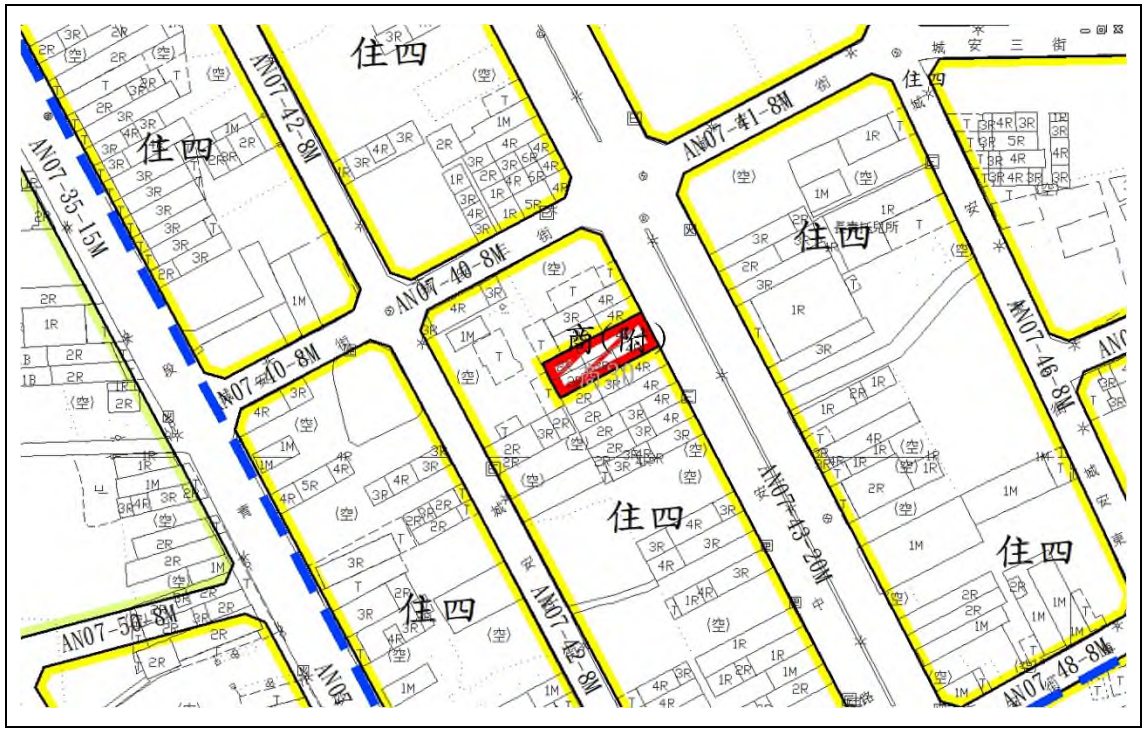


圖 3 「商 30」商業區建議修正變更內容示意圖

### 三、再公開展覽期間人民或團體陳情意見編號再人28案

表6 「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)案」112年8月21日臺南市都市計畫委員會第124次會議

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	市大會決議
再人28	臺南市政府都市發展局都市計畫管理科 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次會議決議，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： 理由： 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。」 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。	准照本會專案小組初步建議意見通過。

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。 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】 除整體開發區外，交叉角度 <u>超過</u> 120度者無須截角。

## 提案緣由

考量道路交叉角度120度(含)以上，且屬已完成、未辦理、籌備中整體開發地區者，尚無取消截角執行疑慮，其中未辦理整體開發地區者，倘涉及重劃範圍、公共設施用地配置及比例等，得配合主管機關整體開發執行需要，另案辦理專案通盤檢討。惟整體開發地區已辦理中、施工中者，取消截角將影響整體開發範圍、公共設施用地比例、配地、財務結算等整體開發計畫執行，故本案建議修正編號再入28案，將其他說明欄「除整體開發區外」加註為「除辦理中整體開發區外」，並將「超過120度者」修正為「120度以上者」，以符實際，另本案超出原公開展覽範圍，後續納入再公開展覽案件。

表7 建議修正變更內容明細表

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。 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。	<b>【其他說明】</b> 除 <u>辦理中整體開發區</u> 外，交叉角度 <u>120度以上</u> 者無須截角。