

第七案：「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(修訂「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區土地使用分區管制要點)案」

說明：一、計畫範圍北臨公園北路、西臨長德街，東側及南側分別臨接尚未開闢之都市計畫道路「3-34-20M」及「NB-9-9M」，計畫面積 2.31 公頃。多屬國防部政治作戰局管有之公有土地，為配合觀光藝文商業專用區之開發使用，辦理土地使用分區管制要點容許使用項目修訂。本案經臺南市政府 112 年 8 月 18 日府文建字第 1120945472 號函核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「為適應國防或經濟發展之需要」辦理變更都市計畫作業。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 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 112 年 12 月 25 日起 30 天於北區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 113 年 1 月 17 日下午 2 時整假本市北區長興里活動中心舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 4 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘參採申請單位(臺南市政府文化局)列席代表補充說明及准照公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表本會決議欄(詳附表)通過。

一、請將本案周邊公共停車區位與容量、以藝文觀光產業為主之開

發計畫構想及其可對外開放提供公眾停車空間等內容，納入計畫書適當章節補充敘明。

二、本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款為適應國防或經濟發展之需要辦理變更都市計畫作業，請再加強本案有助於經濟及都市發展之論述。

三、計畫書審核摘要表請覈實載明相關公開說明會資訊。

四、計畫書內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。

附件 公開展覽期間公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	臺南市都委會決議
人陳 1	<p>陳情人：羅○銘</p> <p>陳情位置：本計畫範圍</p> <p>(南市都綜字第1130153719A、1130153719B號)</p>	<p>親愛的政戰局長您好，</p> <p>我是台南市的居民近日看到一個有關貴單位所有土地的公告(如附件)擬與您分享。這塊在台南市北區，北臨公北路，西臨長德街，東臨和南臨未開發道路的 2.31 公頃土地，應該是最鄰近台南火車站，最方正也最完整的一塊軍方地，按照台南市政府的規畫書，擬加入或變更為旅館業用途。</p> <p>不僅此塊地的位置和面積可做平戰轉換的 buffer 用地(大面積停車)，它也算在台南機場航道的下方，對軍方的重要性不言而喻。</p> <p>就我的認知裡，軍方地應該仍屬國有地，除了軍事用途，理應是利益為全民所共享，用途為全民，是嗎？如果台南市政府擬轉做旅館業用地，蓋超高樓，局長您覺得這是較屬全民利益？還是較屬於特定行業和特定用途？如果是轉做停車場(台南市區最缺停車場!!!)，或是開闢成公園，我都覺得還比較像全民利益！</p> <p>我的想法是如果貴單位任由台南市政府轉做特定用途，不僅是放棄您軍方的權益和用途，土地沒有就是沒有了，建物蓋起來，土地就是沒有了，也是犧牲可以轉做全體台南市民甚至全國人民的利益的機會 我期待貴單位在 1/17,有高層來督導參與會議，顧及貴單位土地在軍方的價值，也聆聽我們市民的心聲，謝謝您的了解。祝好!</p> <p>親愛的黃市長您好，</p> <p>今天在本社區看到個台南市政府公告&lt;變更台南市北區都市計畫(修訂&lt;商(專)(附)觀光藝文商又專用土地分區管制要點)，稍微提到北臨公園北路，西臨長德街，東臨和南臨未開發道路，這塊國防部政治作戰局所有 2.31 公頃土地，擬增列旅館業觀</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 99年6月29日發布實施之「變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」因原兵工配件廠坐落土地已無軍事需求，且基地面積大且完整，故在整體規劃檢討下，將原兵工配件廠 9.8 公頃之中密度住宅區及 1.28 公頃之商 1 商業區土地，變更為 5.6 4 公頃之公 66 公園用地、1.36 公頃之古 66 古蹟保存區、0.74 公頃之道路用地、2.34 公頃之觀光藝文商業專用區及 1 公頃之商業區，國防部原有近 2/3 之土地面積無償回饋予臺南市政府作為開放性公共設施用地，提供市民休憩使用。</li> <li>2. 本次計畫範圍「觀光藝文商業專用區」係於上開通盤檢討案中，在考量未來區域發展並為提供觀光、藝文等商業需求下劃設。現況國防部管有土地主要係出租予民間業者作為臨時停車場使用，為使公有土地更能有效活化利用，並進以改善都市環境、市容景觀，國防部政治作戰局委託本府文化局辦理公私合作開發作業。根據初步規劃構想，未來「觀光藝文商業專用區」將以「創藝旗艦園區」為定位，預計引入藝文展演、創作研發、觀光休閒、零售服務…等複合使用，期建構以「藝文觀光」為主軸之產業鏈，形成規模經濟；爰後續將於招商文件中要求設置一定規模之藝文使用空間，例如：文化展演、創作研發、藝文教育推廣等，以確保藝文使用機能。本案都市計畫個案變更係配合前述土地開發作業，為增加土地使用彈性促進地方活化發展，爰</li> </ol>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會決議
		<p>光藝文商業專用區。</p> <p>我比較好奇的是，這塊土地原本是軍方的，是國有的，也曾停滿大客車和小汽車，公共用途頗大，方便台南市民和外來遊客使用。曾經的公共利益，為何現在要轉成旅館特定用途？身為已任台南市長多年，和台南立委的您，或許清楚台南舊城區最缺停車場，是嗎？</p> <p>或是對中央公園的想像。我曾到歐洲旅遊，是大客車停城外，走進城內參觀。或許這塊地可提供如此強大的停車功能。親愛的市長，您說是嗎？或是市長您曾想像中央公園綠帶的概念？上方是公園，B1和B2層是地下停車場，這中央公園從北門路，往西一直延伸至西門，台南公園已無法地下停車了，但這塊地可以如此，雖然中間有一些既有民宅，無損中央公園的威力，親愛的市長，我期待您也有如此增進市民利益和中央公園的想像。祝好！</p>		<p>調整土地使用分區管制要點之容許使用項目，擴大可能引入之業種業態(J901 旅館業)，並非限定作為特定行業及特定用途(旅館)使用。</p> <p>3. 根據臺南市停車管理資訊網統計資料，本案周邊停車空間包含臺南轉運站附設停車場、321巷藝術聚落附設停車場及周邊道路路邊停車格(公園北路、公園南路、西門路三段、公園路、忠義路三段)等，共可提供466席小客車停車位，且路邊停車格之平均停車率未達6成，應足以提供周邊停車服務。此外，於後續招商文件及相關審查中，亦會將「停車空間開放予公眾使用」一事納入開發規範考量，以呼應地方停車需求。</p> <p>4. 計畫區後續開發亦應遵守都市設計準則與相關規範，包含退縮建築、留設法定停車空間、開放空間留設、空地綠美化等，降低開發對於周邊地區之交通衝擊與影響。</p>
人陳2	<p>陳情人：羅○銘</p> <p>陳情位置：本計畫範圍</p> <p>(南市都綜字第1130176746A、1130153719B號)</p>	<p>台南市區(中西區、北區)的古蹟觀光勝地，最缺乏的是小汽車停車場、大客車停車場，以及公園(中央公園)和防空避難空間(地下室)。</p> <p>取消將「旅館業」加入此區的計畫，而增列「公園」、地下停車場、大客車(地下)停車場，加入此區的使用方式。</p>	<p>針對貴局113年1月17日下午2點在北區長興里活動中心一樓開的說明書，我的意見如左，請把中央國有地的公眾利益，置於特定利益之上。台南市區為古蹟區，在這塊土地上設地下停車場和公園，並計劃一個走路的廊道讓外來的旅客走入古蹟區，也維持台南古蹟區的天際線，也建立一個從北門路拉到西門路的中央公園廊道。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 99年6月29日發布實施之「變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」因原兵工配件廠坐落土地已無軍事需求，且基地面積大且完整，故在整體規劃檢討下，將原兵工配件廠9.8公頃之中密度住宅區及1.28公頃之商1商業區土地，變更為5.64公頃之公66公園用地、1.36公頃之古66古蹟保存區、0.74公頃之道路用地、2.34公頃之觀光藝文商業專用區及1公頃之商業區，國防部原有近2/3之土地面積無償回饋予臺南市政府作為開放性公共設施用地，提供市民休憩使用。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會決議
				<p>2. 本次計畫範圍「觀光藝文商業專用區」係於上開通盤檢討案中，在考量未來區域發展並為提供觀光、藝文等商業需求下劃設。現況國防部管有土地主要係出租予民間業者作為臨時停車場使用，為使公有土地更能有效活化利用，並進以改善都市環境、市容景觀，國防部政治作戰局委託本府文化局辦理公私合作開發作業。根據初步規劃構想，未來「觀光藝文商業專用區」將以「創藝旗艦園區」為定位，預計引入藝文展演、創作研發、觀光休閒、零售服務…等複合使用，期建構以「藝文觀光」為主軸之產業鏈，形成規模經濟；爰後續將於招商文件中要求設置一定規模之藝文使用空間，例如：文化展演、創作研發、藝文教育推廣等，以確保藝文使用機能。本案都市計畫個案變更係配合前述土地開發作業，為增加土地使用彈性促進地方活化發展，爰調整土地使用分區管制要點之容許使用項目，擴大可能引入之業種業態(J901 旅館業)，並非限定作為特定行業及特定用途(旅館)使用。</p> <p>3. 根據臺南市停車管理資訊網統計資料，本案周邊停車空間包含臺南轉運站附設停車場、321 巷藝術聚落附設停車場及周邊道路路邊停車格(公園北路、公園南路、西門路三段、公園路、忠義路三段)等，共可提供 466 席小客車停車位，且路邊停車格之平均停車率未達 6 成，應足以提供周邊停車服務。此外，於後續招商文件及相關審查中，亦會將「停車空間開放予公眾使用」一事納入開發規範考量，以呼應地方停車需求。</p> <p>4. 計畫區後續開發亦應遵守都市設計準則與相關規</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會決議
				範，包含退縮建築、留設法定停車空間、開放空間留設、空地綠美化等，降低開發對於周邊地區之交通衝擊與影響。
人陳3	陳情人：黃○容 陳情位置：本計畫範圍  (南市都綜字第1130170501A、1130170501B號)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本市需要優先整頓及美化之旅館商圈為火車站前。</li> <li>2. 附近有兩間小學、國高中，不適宜太商業化，及未來可能的交通衝擊。</li> <li>3. 如地下有骨骸開發是否影響附近住戶平安？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 西門路上已有藍晒圖及正興2個藝文商圈，公園北路西門路上及學校文教住宅區請勿再商業化。</li> <li>2. 考量未來災難將會較頻繁，及淨零碳排規劃，維持綠地(就算區內不是老樹也有碳匯功能)，不需再建高耗能旅館業，而是作為綠地及避難空間使用。</li> </ol>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情理由 1 火車站前旅館商圈尚非屬本案都市計畫變更範疇。</li> <li>2. 本次計畫範圍「觀光藝文商業專用區」係於 99 年 6 月 29 日發布實施之「變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」中，在考量未來區域發展並為提供觀光、藝文等商業需求下劃設。現況國防部管有土地主要係出租予民間業者作為臨時停車場使用，為使公有土地更能有效活化利用，並進以改善都市環境、市容景觀，國防部政治作戰局委託本府文化局辦理公私合作開發作業。根據初步規劃構想，未來「觀光藝文商業專用區」將以「創藝旗艦園區」為定位，預計引入藝文展演、創作研發、觀光休閒、零售服務…等複合使用，期建構以「藝文觀光」為主軸之產業鏈，形成規模經濟；爰後續將於招商文件中要求設置一定規模之藝文使用空間，例如：文化展演、創作研發、藝文教育推廣等，以確保藝文使用機能。本案都市計畫個案變更係配合前述土地開發作業，為增加土地使用彈性促進地方活化發展，爰調整土地使用分區管制要點之容許使用項目，擴大可能引入之業種業態(J901 旅館業)，並非限定作為特定行業及特定用途(旅館)使用。</li> <li>3. 未來開發將透過停車需求內部化、停車出入口規劃</li> </ol>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會決議
				<p>等方式，降低對於外部之交通衝擊。另依據本案都市計畫之都市設計準則規範，未來開發應留設法定空地與開放空間，並要求法定空地之綠覆率應達50%以上，達到基地綠美化之效益。留設之綠美化開放空間、停車空間可供公眾使用，亦可提供周邊居民更優良之生活品質。</p> <p>4. 倘後續開發挖掘到任何不可預期之地下物時，將依相關規定妥善處理。</p>
人陳4	<p>陳情人：台南小市民</p> <p>陳情位置：本計畫範圍</p> <p>(南市都綜字第1130163537號)</p>	<p>尊敬的黃市長好：</p> <p>驚聞台南市北區(範圍：北臨公園北路、西臨長德街東側及南側臨尚未開闢之都市計畫道路「3-34-20M」及「NB-9-9M」)共2.31公頃土地都市計畫擬變更，欲引入具規模及特色之旅館設施，並於112年12月21日以府都綜字第1121611152A號公告展覽計畫書，小市民有幾點意見想表達：</p> <p>1. 試問，現在世界面臨最大的危機是什麼？</p> <p>2. 試問，現在臺灣面臨最大的生存危機是什麼？</p> <p>3. 試問，傳統台南市市區最需要的是什麼？</p> <p>1. 我試答：</p> <p>A：地球發燒。</p> <p>申論：目前人類正面臨史上最大的生存危機：溫室效應。永續發展成了全球最夯的話題。關於聯合國推動，全世界共識的2050淨碳排，我國國發會亦已於2022年3月30日公布我國「2050淨零排放路徑及策略總說明」。其中提到2040增加1,000萬公噸碳匯量(請見參考資料1)。請問我們這時候還不配合中央政增加植披嗎？</p> <p>2. 我試答：</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 於99年6月29日發布實施之「變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」，因原兵工配件廠坐落土地已無軍事需求，且基地面積大且完整，故在整體規劃下，將原兵工配件廠9.8公頃之中密度住宅區及1.28公頃之商1商業區土地，變更為5.64公頃之公66公園用地、1.36公頃之古66古蹟保存區、0.74公頃之道路用地、2.34公頃之觀光藝文商業專用區及1公頃之商業區，國防部原有近2/3之土地面積無償回饋予臺南市政府作為開放性公共設施用地，提供市民休憩使用。</p> <p>2. 本次計畫範圍「觀光藝文商業專用區」係於上開通盤檢討案中，在考量未來區域發展並為提供觀光、藝文等商業需求下劃設。現況國防部管有土地主要係出租予民間業者作為臨時停車場使用，為使公有土地更能有效活化利用，並進以改善都市環境、市容景觀，國防部政治作戰局委託本府文化局辦理公私合作開發作業。根據初步規劃構想，未來「觀光藝文商業專用區」將以「創藝旗艦園區」為定位，</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會決議
		<p>A：對岸的威脅及根據前述 1 而來的天災與不可避免的地震</p> <p>申論：我們備戰而不求戰，但如果進行到街頭巷戰，我們的避難空間在哪裡？還有目前日本的能登半島大地震，大家同悲，災民完全無處容身，缺水缺電缺糧，身處深受軍事威脅及地震帶的我們，又鄰近容易遭受攻擊的火車站，而我們的國防用地居然要變更成商業旅館使用？(請見參考資料 2、3 及 4)</p> <p>4. 我試答：</p> <p>A：我知道目前最不需要的就是旅館。</p> <p>申論：根據市政府資料，台南市旅館這幾年有增無減，特色旅館也很多(請見參考資料 5)。目前土地重劃區域屬於老舊社區，不像新社區公園林立。我們為什麼不能為這裡留下最需要的綠地？地面上是綠地，地面下是避難空間，這是市長及陳立委您們可以為北區及後代可以留下最好的東西及名聲！</p> <p>參考資料 1：  <a href="https://ws.ndc.gov.tw/Download.ashx?u=LzAwMS9hZG1pbmlzdHJhdG9yLzEwL3JlbGZpbGUvMC8xNTA0MC8yZTZhZTA0Mi0wYjUyLTQ4OTAtOGY5NC1hYjk5MzgzNWZlucGRm&amp;n=6le654GjMjA1MOa3qOmbtuaOkuaUvui3r%2bW%2bkeWPiuetlueVpee4veiqquaYij5wZGY%3d&amp;icon=.pdf">https://ws.ndc.gov.tw/Download.ashx?u=LzAwMS9hZG1pbmlzdHJhdG9yLzEwL3JlbGZpbGUvMC8xNTA0MC8yZTZhZTA0Mi0wYjUyLTQ4OTAtOGY5NC1hYjk5MzgzNWZlucGRm&amp;n=6le654GjMjA1MOa3qOmbtuaOkuaUvui3r%2bW%2bkeWPiuetlueVpee4veiqquaYij5wZGY%3d&amp;icon=.pdf</a>  參考資料 2、3、4：  <a href="https://tw.news.yahoo.com/%E5%85%B1%E8%BB%8D-%E6%94%">https://tw.news.yahoo.com/%E5%85%B1%E8%BB%8D-%E6%94%</a></p>		<p>預計引入藝文展演、創作研發、觀光休閒、零售服務…等複合使用，期建構以「藝文觀光」為主軸之產業鏈，形成規模經濟；爰後續將於招商文件中要求設置一定規模之藝文使用空間，例如：文化展演、創作研發、藝文教育推廣等，以確保藝文使用機能。本案都市計畫個案變更係配合前述土地開發作業，為提升招商誘因以促進地方活化發展，爰調整土地使用分區管制要點之容許使用項目，擴大可能引入之業種業態(J901 旅館業)，並非限定作為特定行業及特定用途(旅館)使用。</p> <p>3. 臺南市旅宿業家數成長數雖持續成長，惟目前臺南市旅館業之房間數於六都之中仍舊敬陪末座(顯示臺南旅宿業多以民宿為主)，且較為缺乏中大型規模之旅館，故考量臺南市觀光產業發展前景、旅宿設施多樣性、中大型以上旅館設施需求殷切等因素，預期臺南旅館市場仍具備相當發展潛力與市場需求。爰在考量「觀光藝文商業專用區」屬性定位、周邊發展需求及擴大土地使用彈性，於土地使用分區管制要點之容許使用項目增加 J901 旅館業一項。</p> <p>4. 另依據本案都市計畫之都市設計準則規範，未來開發將留設法定空地與開放空間，並要求法定空地之綠覆率應達 50%以上，達到基地綠美化之效益。未來留設之綠美化開放空間供公眾使用，亦可提供周邊居民更優良之生活品質。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都委會決議
		<p><a href="https://ws.moi.gov.tw/Download.ashx?u=LzAwMS9VcGxvYWQvT2xkRmlsZV9BynJpXOdvdi9yZXNIYXJiaC8xMDQ4LZEONdc5Mik5MTMxLnBkZg%3D%3D&amp;n=Y29tcGxldGUucGRm">BB%E5%8F%B0%E5%85%88%E9%8B%92-73%E8%BB%8D%E5%9C%98-%E7%96%91%E6%A8%A1%E6%93%AC%E6%94%BB%E5%8F%B0%E5%B7%B7%E6%88%B0%E6%BC%94%E7%BF%92-142523494.html</a></p> <p><a href="https://ws.moi.gov.tw/Download.ashx?u=LzAwMS9VcGxvYWQvT2xkRmlsZV9BynJpXOdvdi9yZXNIYXJiaC8xMDQ4LZEONdc5Mik5MTMxLnBkZg%3D%3D&amp;n=Y29tcGxldGUucGRm">https://ws.moi.gov.tw/Download.ashx?u=LzAwMS9VcGxvYWQvT2xkRmlsZV9BynJpXOdvdi9yZXNIYXJiaC8xMDQ4LZEONdc5Mik5MTMxLnBkZg%3D%3D&amp;n=Y29tcGxldGUucGRm</a></p> <p><a href="https://drrstat.ncdr.nat.gov.tw/evaluation/evacuation/article/66">https://drrstat.ncdr.nat.gov.tw/evaluation/evacuation/article/66</a></p> <p>參考資料：</p> <p><a href="https://www.tainan.gov.tw/News_Content.aspx?n=13370&amp;s=7912456">https://www.tainan.gov.tw/News_Content.aspx?n=13370&amp;s=7912456</a></p>		