

第 六 案：「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)」案再提會討論

說 明：一、本案前經本會 108 年 5 月 17 日第 79 次、111 年 4 月 15 日第 111 次及 111 年 5 月 16 日第 112 次大會審議通過，查本案提送本會第 111 次及第 112 次大會審議通過內容為變更第二種住宅區為第八之一種住宅區，並訂定土地使用分區管制要點、都市設計準則等相關事項。

二、依臺南市都市計畫委員會第 111 次會決議(略以)：「本次提會內容超出原公開展覽變更範圍部分，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」及第 112 次會決議(略以)：「本次提會內容應依本會 111 年 4 月 15 日第 111 次會議決議另案辦理公開展覽及說明會。」爰此，依上述決議，本案再辦理公開展覽及說明會。因本案再公開展覽作業期間有人民提出陳情，爰再提會討論。

三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

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 112 年 12 月 6 日起於臺南市政府、都市發展局及安平區公所公開展覽計畫書、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 112 年 12 月 6、7、8 日聯合報，同時於 112 年 12 月 19 日下午 3 時假本市安平區平安里活動中心舉辦公開說明會。

七、再公開展覽期間公民或團體所提意見：共計 4 件，詳公民或團體陳情意見綜理表（詳表 1）。

決 議：

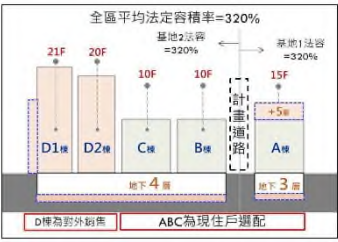
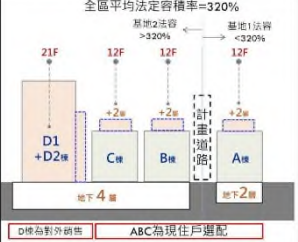
一、准照再公開展覽計畫書圖內容通過。

二、再公開展覽期間公民或團體陳情意見，詳表 1。

三、另按 108 年 5 月 17 日本會第 79 次會審議本計畫案決議：「本計畫案係採都市更新方式開發，應依審定之計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫並經市府核定後，再依法核定實施。」為利都市更新作業執行，修正為：「本計畫案係採都市更新方式開發，應依審定之計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫並經市府審議通過後，再依法核定公告發布實施」。

表 1 再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	陳情內容摘要	本會決議
人 1	劉○寧 上鯤鯓段 404 地號 安平區安 平路 446 巷 38-4 號	1. 本案本人簽署之事業計劃同意書及簽署權利變換意願調查表，而且當時中國建經誣稱不交此調查表即不可以參與分配選屋，實為被欺騙才交同意書。 2. 本案都市更新圖面並未經過更新會會員大會同意。 3. 本案增加之容積比率均為建商分回，住戶並未受益。 4. 原先設計公設比率只有 29.03%，目前送件版暴增到 32.52%，所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意書。本人要撤回意願調查表及事業計劃同意書。 5. 因本社區地勢較為低窪，為避免之後社區受淹水之苦，住戶要求更新會要墊高基地設計圖未獲同意。	不予討論。 理由： 1. 所陳係涉都市更新事業及權利變換計畫，非屬本都市計畫案變更內容。 2. 本都市計畫案係配合民間自辦安平二期國宅社區都市更新事業開發需求及財務計畫內容辦理都市計畫變更。有關都市更新事業及權利變換計畫另依都市更新相關法令程序辦理。轉請實施者再與陳情人妥善溝通說明。
人 2	劉○寧 臺南市安 平區安平 二期國宅 社區都市 更新單 元。	針對台南市都委會 112 次會議變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案陳請停止損害受貶抑而移出容積致使財產價值減損之不當決議。 該案因少數住戶罔顧多數人之財務負擔，寧願以所謂風水偏見而放棄負擔最少之方案，罔顧個別基地之容積上限限制，進要求減少其他基地容積，撥入其所屬基地使用。	不予討論。 理由： 1. 本都市計畫案係配合民間自辦安平二期國宅社區都市更新事業開發需求及財務計畫內容辦理都市計畫變更。有關民間自辦都市更新，係由實施者整合更新單元內所有權人參與都市更新之意願達一定比例及召開更新會員大會後，依法定程序報請主管機關辦理審

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容摘要	本會決議
		陳情內容摘要   原財務可行性較高之建築設計方案變更為增加財務負擔之方案，市府竟配合辦理，並於會中強調該項變更係基於公平性、一致性，強違背被法規規定，容積率由不得大於 320%變更為容積率平均為 320%，此舉形同一樣容積率之基地被強移出容積，致使 1. 原所有權人於土地之價值被減損之不公平之處境， 2. 選擇被移出容積之基地住戶欲使用配屬之容積來維持公共安全及改善居住環境亦被剝奪。 陳請停止該不公平、致使被移出基地 1. 財產價值減損、 2. 無法維持公共安全改善居住環境 之不當決議 113 年 3 月 1 日陳情人列席都委會說明及提供陳情文： 1. 從 A 區來看分配的容積硬擠縮小給 bcef，致無法改善居住環境安全(例如車道出口安全距離就因只有地下二層，為硬擠更多停車位，致使車道外移至建物外，而使車道出口距離道路不到一個車距汽機車停車位外溢，動線交錯無安全可言)要求 A 車道出口距離道路至少 5 公尺。 2. 從 BCEF 區來看 約是 310~320 戶原來就太密集了，出入複雜，原 320%再加就更擠了，不同基地各自維持各自的 320%，是最佳的居住環境。 3. 應該是降低 EF 棟 20 樓的高度將容積搬至 BC 棟，使之各棟建物趨近等高才能方能維持良好的居住品質。 4. 機車位應設計在地下室不應為了給建商多的停車位而把機車位挪到一樓，犧牲住戶的權益。 5. 近年本社區停車場飽受淹水之苦，建議要墊高基地高度。 6. 目前只進行二次地質鑽探，對於施工參考數值偏少，嚴重影響到之後施工安全。	議與核定。 2. 本次都市計畫補辦公展內容，係將「住二」住宅區變更為「住八之一」住宅區，並訂定「住八之一」住宅區建蔽率不得大於 60%、平均容積率不得大於 320%之土地使用分區管制規定，增加規劃彈性，據以供都市更新事業執行。 3. 所陳有關都市更新單元基地內容積調配、建築設計公共安全與施工安全、停車位設計及更新前後權利價值分配等意見，係涉都市更新事業及權利變換計畫與建築管理事宜，非屬本都市計畫案變更內容。轉請實施者再與陳情人妥善溝通說明。
人 3	吳○宏 臺南市安平區安平二期國宅社區都市更新單元。	1. A 棟地下室機械停車位設計住戶沒有同意。 2. A 棟停車場汽車駛出車道就面臨馬路，非常危險，容易撞車。住戶要求更新會改善也未獲同意。 3. A 棟地下室機車停車位不足，未符合法令設計損及住戶權利。 4. 對權利價值差額價金不符異議。	不予討論。 理由： 1. 所陳係涉都市更新事業及權利變換計畫，非屬本都市計畫案變更內容。 2. 本都市計畫案係配合民間自辦安平二期國宅社區都市更新事業開發需求及財

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容摘要	本會決議
			務計畫內容辦理都市計畫變更。有關都市更新事業及權利變換計畫另依都市更新相關法令程序辦理。轉請實施者再與陳情人妥善溝通說明。
署人1	劉○寧等28人 臺南市安平區安平二期國宅社區都市更新單元。	國土管理署函轉陳情書： 針對台南市都委會112次會議變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案陳請停止損害受貶抑而移出容積致使財產價值減損之不當決議。 該案因少數住戶罔顧多數人之財務負擔，寧願以所謂風水偏見而放棄負擔最少之方案，罔顧個別基地之容積上限限制，進要求減少其他基地容積，撥入其所屬基地使用。 原財務可行性較高之建築設計方案變更為增加財務負擔之方案，市府竟配合辦理，並於會中強調該項變更係基於公平性、一致性，強違背被法規規定，容積率由不得大於320%變更為容積率平均為320%，此舉形同一樣容積率之基地被強移出容積，致使 1. 原所有權人於土地之價值被減損之不平等之處境， 2. 選擇被移出容積之基地住戶欲使用配屬之容積來維持公共安全及改善居住環境亦被剝奪。 陳請停止該不公平、致使被移出基地 1. 財產價值減損、 2. 無法維持公共安全改善居住環境 之不當決議	不予討論。 理由：併人2案。