

第二案：「變更將軍（滬汪地區）都市計畫（第四次通盤檢討）主要計畫案」

說明：一、將軍（滬汪地區）都市計畫於64年擬定，並於73年3月15日辦理第一次通盤檢討、82年7月10日辦理第二次通盤檢討、93年11月12日辦理第三次通盤檢討，迄今已逾10年，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

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、圖。

五、公開展覽期間：自民國112年9月5日起30天於將軍區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於112年9月15日上午10時整假將軍區公所3樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計4件，詳如人民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會徐委員中強（召集人）、陳委員世仁、陳委員彥仲、賴委員美蓉及趙前委員子元（改聘前）、張前委員桂鳳（改聘後）等6位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於112年12月6日、113年5月7日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點外，餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、人1案考量經將軍區公所表示該基地所臨道路難以認定為現有巷道，且寬度不足，尚難符合「都市計畫取得特

定工廠登記土地變更處理原則」第3點有關基地臨路條件，且依內政部113年8月28日內授國都字第1130810304號函示，有關特定工廠依都市計畫法第27條第1項第3款規定申請都市計畫變更時，得檢附特定工廠登記文件作為符合經濟發展需要之認定文件，故仍應由申請人依本會專案小組初步建議意見，由該產業主管機關審認申請人業依核定之工廠改善計畫完成改善，並說明產業主管機關意見及查核基礎條件是否符合其他機關之法令，另循都市計畫變更程序辦理。

二、113年6月25日專案小組第2次會後新增公民或團體陳情意見（逾1案）：詳附表1之決議欄。

附表1：人民或團體陳情意見綜理表

編號		陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	決議
逾 1		中社段 825、 536-1、 413-1、 416-1、 417-1、 417-4、 417-5、 417-2、 417-6、 166-1、 166-2、 159、 160-1、 160-2、 160-3 地號等 15筆土 地。	周 ○ 勝等	前述地段號土地為計畫道路12米以外之地目道之土地，為沒納入計畫道路之邊緣道路，此計畫道路為12米，現有道路接近20米。	前述地段號土地已是既成道路，是否應該檢討納入計畫道路，以符合前述地段號土地為地目道的事實。	未便採納。 理由： 1. 陳情道路未全線公告為現有巷道，現階段尚無法認定現況道路之範圍，且考量變更後之計畫道路應維持一致寬度，目前暫無法依現有巷道寬度劃設合理之計畫道路寬度。 2. 另如有新劃設道路用地之需求及範圍，仍應請公共設施用地主管機關提出具體取得年限、方式、明確財務計畫及相關配套措施。

【附錄】專案小組初步建議意見

「變更將軍（漚汪地區）都市計畫（第四次通盤檢討）主要計畫」

- 一、本次檢討調降計畫人口為 7,000 人，請加強以產業面論述人口增加可行性，避免一次性大幅度調降計畫人口數，並請更新現行人口數至最新年度。
- 二、有關開放空間型公共設施用地供需分析，除按都市計畫法定期通盤檢討實施辦法檢討外，考量本計畫區農業區比例偏高，建議可扣除農業區面積後，以計畫區內可發展用地面積計算比例，作為參考。
- 三、本計畫發展定位與規劃構想提及田園休閒優質生活，且計畫區人口老化程度嚴重，請評估劃設適合高齡化對象生活模式之公共設施用地，於區位適當之公共設施用地上妥為設置老人福利機構，或依實際需求考量劃設相關福利設施用地，或盤點閒置校園空間供作高齡者活動聚會使用，以建構完整之照顧服務體系。
- 四、請補充計畫區內 30 年以上老屋分布情形，並說明是否有需都市更新或危老重建之地區。
- 五、變更內容綜理表部分：詳表 1。
- 六、公民及團體陳情意見部分：詳表 2。

表 1. 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 100 年	民國 125 年	依循臺南市國土計畫之指導，調整計畫年期為民國 125 年。		建議准照公展草案通過。
2	計畫人口	12,000 人	7,000 人	綜合考量人口成長趨勢及上位計畫指派核實檢討後，酌予調降計畫人口。		建議准照公展草案通過。
3	文(小)用地東北側	農業區 (0.1369)	「機 7」 機關用地 (0.1369)	1. 現況做為將軍區清潔隊使用。 2. 土地已由台南市取得（管理單位為台南市政府環境保護局）。 3. 為落實公有土地管管合一，變更為機關用地。	備註： 變更範圍為將軍區長榮段 501 地號完整土地。	建議准照公展草案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
4	計畫區北側綠地	「綠1」 綠地 (0.6752)	廣場用地(附) (0.6752) 附帶條件： 1. 本次變更範圍除供設置機動車輛出入口外，其餘僅得作為植栽綠化與人行步道使用；由土地所有權人或需地單位自行興建、管理及維護，由私人開發者其土地所有權得仍屬原土地所有權人所有。 2. 每一建築基地機動車輛出入口寬度規定以不超過8公尺為原則，如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議	考量綠地之劃設造成相鄰工業區之建築線無法指定及影響進出動線，為維持綠地劃設原則及符合實際使用需求，變更綠地為廣場用地(附)。		1. 考量如比照變5案研議變更為工業區方案，需由土地所有權人同意自行整合，以避免前後土地所有權人不同，無法解決現行土地無鄰接建築線之情事。 2. 經辦理意願調查結果，其中3位土地所有權人同意公展草案(變更為廣場用地(附))、7位同意比照變5案(變更為乙種工業區(附))、34位未回覆。 3. 因未獲相關土地所有權人全數同意變更為工業區方案，建議准照公展草案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			決定。			
5	計畫區北側住(附)	住宅區(附) (2.4188)	乙種工業區 (2.0054) 乙種工業區(附) (0.4134) 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2. 後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「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。	1. 本案原於民國 73 年第一次通盤檢討時由工業區及綠帶變更為住宅區，並附帶條件規定須提出遷廠計畫並應擬定細部計畫劃設必要之公共設施，以市地重劃方式辦理。 2. 考量現況仍有部分工廠使用，目前尚無遷廠計畫，且計畫區內住宅區使用率未達 6 成，尚無設置住宅區之需求，故以維持土地之原工業用途為宜。其中原變更前屬工業區部分(約 2.0054 公頃)，配合北側相鄰土地使用分區變更為乙種工業區；屬綠地部分(約 0.4134 公頃)，考量與臨接之工業區土地所有權人組成相同，解編尚不影響建築線指定權益，故予以解編。 3. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。	為維持變更後一定之隔離效果，已於細部計畫土地使用分區管制要點內增訂乙種工業區(附)建築之退縮空間綠化規定及汽、機車出入口之寬度限制規定。	建議准照公展草案通過。
6	計畫區東北側	人行步道用地 (0.0342)	住宅區(附) (0.0342) 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設	1. 現況未開闢。 2. 附近地區有替代道路可供通行，人行步道用地解編後不致影響出入道路系統，且廢除尚不影響道路二側地主指定建築線權益。		1. 經檢視 4 米人行步道變更檢討原則，本案鄰近地區已有替代道路可供通行，解編後不影響出入道路系統，且未造成二側土地所有權人指定建築線權益，屬檢討原則態樣 3-4。 2. 建議准照公展草案通

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			施用地，並以調降容積率折抵之。 2. 後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「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。	3. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。		過。
7	計畫區北側	人行步道用 (0.0225)	住宅區(附) (0.0225) 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2. 後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「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。	1. 現況未開闢。 2. 附近地區有替代道路可供通行，人行步道用地解編後不致影響出入道路系統，且廢除尚不影響道路二側地主指定建築線權益。 3. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。		1. 經檢視4米人行步道變更檢討原則，本案鄰近地區已有替代道路可供通行，解編後不影響出入道路系統，且未造成二側土地所有權人指定建築線權益，屬檢討原則態樣3-4。 2. 建議准照公展草案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
8	計畫區西側水溝用地	水溝用地兼供道路使用 (1.0632)	農業區 (1.6708)	本案之原計畫係民國 82 年第二次通盤檢討時，由農業區變更為水溝用地及道路用地。因土地尚未取得，現況仍作為農業使用，且主管機關無使用需求及相關整治計畫，故予以恢復為農業區，以保障民眾權益。		1. 查現況使用情形，除少部分做道路及溝渠使用外，大多為農業使用，經主管機關表示無使用需求及相關整治計畫，且解編為農業區尚不影響現況之使用。 2. 建議准照公展草案通過。
		人行 步道用地 (0.6076)				
9	都市防災計畫	已訂定。	修訂。	配合變更案修訂。		建議准照公展草案通過。
10	實施進度及經費	已訂定。	修訂。	配合變更案修訂。		建議准照公展草案通過。

表 2. 公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
人 1	慶益實業有限公司 忠昌段 428 地號 門牌號：將軍區忠嘉里昌平 11-10 號	本工廠經臺南市政府 109 年 08 月 10 日南市經工商字第 1090053794 號函核准特定工廠登記，編號 S6700391 之特定工廠為促使工廠用永續經營，遂依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」申請變更為特定工廠專用區。	本工廠產業類別為 11 紡織製造業，主要產品為 115 紡織品(1151 紡織製成品-枕頭套、枕頭、棉被、被單、床套、床單)，係依工廠管理輔導法第 4 章之 1 條文專案輔導之特定工廠，為 105 年 5 月 19 日以前既存之持續經營工廠，且屬經濟部函示之低污染事業，遂依「都市計畫取律特定工廠登記土地變更處理原則」變更為特定工廠專用區，請將本案納入此次通盤檢討內辦理。	1. 本案既經市府經濟發展局核准特定工廠登記在案，應由該產業主管機關審認申請人業依核定之工廠改善計畫完成改善，並說明產業主管機關意見及查核基礎條件是否符合其他機關之法令（如土地變更、建築管理等）後，再由產業主管機關轉送納入都市計畫通盤檢討辦理。 2. 本案轉請產業主管機關依上述原則辦理，如有相關查核結果，逕提大會討論，否則建議未便採納。
人 2	林水利西和段 1044、 507、	前述地段號土地為都市計畫住宅區邊緣之農業區，東面、南面均為住宅區西側 1047 地號也因原	前述地段號土地因位於住宅區邊緣，南面沿水圳界隔與現農業區未接壤，崎零狹小，已不符農業使用。為促進土地合理使用，建議將前述地段號	建議未便採納。 理由： 1. 陳請土地非屬狹小，且鄰近灌溉溝渠，現況亦作農業使用，應無陳情人所述不符農業使用情

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	508、511、512及499等地號	建築物編列為建築用地，南面沿水圳界隔與現農業區未接壤，殘存前述地段號土地已崎零狹小已不敷農業使用，為促進土地合理使用，應改列為建築用地以增進土地使用效率，促進地方發展。	土地，改列為建築用地以增加土地使用效率，促進地方發展。	形。 2. 本計畫區住宅區使用率未達60%，且人口數無增加趨勢，故應無新增住宅區之需求。
人 3	陳文忠 忠昌段 608、 609、 609-1及 610等地號	4M 人行步道之劃設造成陳情人土地零碎且附近地區已有既成巷道可供通行，該4M 人行步道已無開闢必要。	將東西向橫跨陳情土地之 4M 人行步道用地廢除。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第7案。 2. 考量鄰近地區已有替代道路可供通行，解編後不影響出入道路系統，且未造成二側土地所有權人指定建築線權益，屬檢討原則態樣3-4。