

台南市第 109 期忠孝自辦市地重劃區重劃會函

受文者：台南市政府地政局(市地重劃科)

發文日期：中華民國 101 年 9 月 20 日
發文字號：忠孝自劃字第 101092000 號
附 件：

主 旨：檢送台南市第 109 期忠孝自辦市地重劃區第三次理堅事會
會議紀錄，敬請備查。

說 明：依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定辦理。

台南市第 109 期忠孝自辦市地重劃區重劃會

代 表 人：台南集義股份有限公司

聯 絡 住 址：台南市安平區永華三街 333 號 11 樓之 1

聯 絡 電 話：(06)299-2256 轉 122

聯 絡 人：鄭憲洲



1010785205

台南市第 109 期忠孝自辦市地重劃區重劃會函

受文者：台南市政府地政局(市地重劃科)

發文日期：中華民國 101 年 9 月 20 日

發文字號：忠孝自劃字第 101092000 號

附 件：

主 旨：檢送台南市第 109 期忠孝自辦市地重劃區第三次理堅事會
會議紀錄，敬請備查。

說 明：依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定辦理。

台南市第 109 期忠孝自辦市地重劃區重劃會

代 表 人：台南集義股份有限公司

聯 絡 住 址：台南市安平區永華三街 333 號 11 樓之 1

聯 絡 電 話：(06)299-2256 轉 122

聯 絡 人：鄭憲洲



台南市第 109 期忠孝自辦市地重劃區第三次理事會
開會通知送達簽收表

姓名	身份證字號	簽收日期	簽章
台南集義股份有限公司	69704638	9.14	蔡永
施純一	D100812228	9.14	施純一



台南市第 109 期忠孝自辦市地重劃區
第三次理監事會會議記錄

時 間：中華民國 101 年 9 月 19 日(星期三)下午 15 時 30 分

地 點：台南市東安路 257 號

出席人員：理事：

台南市地重劃區(忠孝)自辦市地重劃區
李永泉



監事：

施仁一

提案一：配合辦理中鐵路地下化都市計畫變更草案，依都市計畫法規規定以重劃公共設施用地負擔為 20.41%之前提下，提送本自辦市地重劃區配套都市計畫變更內容。

說明：本重劃區現行經台南市府核定重劃計畫書之公共設施用地負擔比例為 20.41%，今配合鐵路地下化規劃草案以公共設施用地負擔為 20.41%之前提下辦市地重劃區配套都市計畫變更內容(如附件 A)。

決議：照案通過。

提案二：續提案一，提送本自辦市地重劃區配套都市計畫變更內容，調增土地使用分區管制條文住宅區容積率為 235%，維護重劃區土地所有權人權意。

說明：依「擬定台南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區)案」之規定，則目前本計畫區可建築總樓地板面積約為 28,581 平方公尺，假若依現行鐵路地下化都市計畫變更草案之內容，本重劃區將有約 2727 平方公尺住宅區土地被劃為公共設施(900 平方公尺園道、1827 平方公尺車站用地)，而無法依原計畫之內容建築使用，損失約 5726.7 平方公尺可建築樓地板面積，影響甚鉅。因此，為因應公展計畫書草案設置林森站於本重劃區之規劃，同時降低本重劃區土地所有權人之損失，應適度調整本計畫區之容積率。

若依提案一之內容辦理，則本重劃區之住宅區將僅剩 12000 平方公尺。因此為維護重劃區土地所有權人權益，建議至少將本細部計畫區之容積率調增為 235%($28581/12000=238\%$ ，取整數為 235%)

決議：照案通過。

開會現況



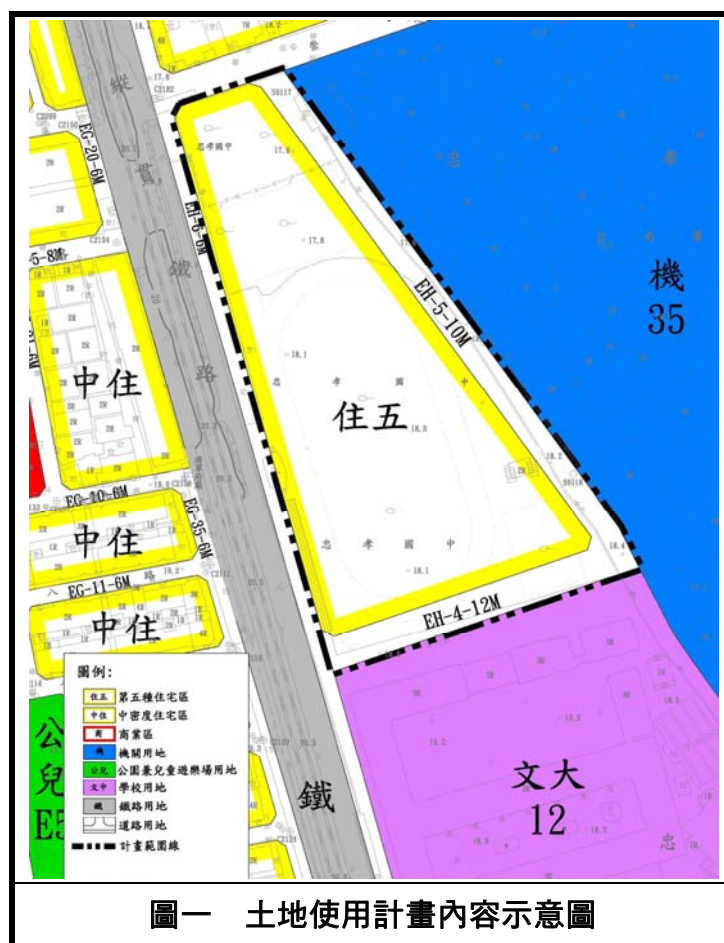
附件 A

一、變更計畫土地位置背景說明

本計畫土地為台南市東區竹篙厝 2101 地號，位屬「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留，另案辦理部份)(變更原忠孝國中部份學校用地為中密度住宅區及機關用地)案」與「擬定台南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區)案」。並依 貴府 100 年 2 月 23 日南市地開字第 1000096745 號函核准成立「臺南市第 109 期忠孝自辦市地重劃區重劃會」。依核定市府核定重劃計畫書本案公共設施用地負擔比例為 20.41%。本案細部計畫土地使用面積彙整如表一，土地使用計畫圖如圖一所示。

表一 土地使用面積一覽表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	第五種住宅區	1.361	79.59
公共設施用地	「EH-5-10M」道路用地	0.210	12.29
	「EH-4-12M」道路用地	0.139	8.12
	小計	0.349	20.41
總 計		1.710	100.00



圖一 土地使用計畫內容示意圖

依據「擬定台南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區)案」土地使用分區管制條文第二條之規定，本細部計畫區之建蔽率為60%，容積率為210%。依上開規定，則本計畫區可建築樓地板面積約為28,581平方公尺($13610 \times 210\% = 28581$)。

另參閱貴府刻正辦理之「變更台南市主要計畫(配合台南市區鐵路地下化(第一階段))」及「變更台南市東區細部計畫(配合台南市區鐵路地下化(第一階段))」都市計畫草案內容，將於本重劃區重劃範圍內(EH-1-12M與EH-6-6M計畫道路交界處)設置一處車站用地(約0.18公頃)，以及臨EH-6-6M計畫道路處劃設一帶狀深約6M之園道用地，而所需之公共設施用地擬由公部門編列預算採「徵購」方式取得，在此合先敘明。

二、變更理由

有關本案都市計畫變更之理由說明如下：

(一) 配合重大建設計畫，土地所有權人依法提出計畫內容調整

依都市計畫法第24條之規定：「土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉鎮縣轄市公所依前條規定辦理。據此，土地所有權人即有配合重大建設計畫辦理細部計畫內容調整之權利。

(二) 節省公部門用地徵購費用之支出

參閱「變更台南市主要計畫(配合台南市區鐵路地下化(第一階段))」及「變更台南市東區細部計畫(配合台南市區鐵路地下化(第一階段))」之都市計畫草案內容，本重劃區內合計約有900平方公尺園道用地，以及約1800平方公尺車站用地土地需採編列預算方式辦理用地取得。若依現行土地徵收條例之規定，需採「市價」徵收。參考東區同質性土地交易價格，每平方公尺約8-10萬元計算，則若依目前公展草案所需土地徵購費用合計約24,300萬元($(1800+900) \times 90000 = 243,000,000$)。

因目前本重劃區正辦理重劃作業，若能適度將鐵路地下化規劃草案中之公共設施用地納入本重劃區之公共設施用地負擔，則可節省公部門用地徵購費用的支出。

(三) 因應重大建設計畫與施政方針，調整適切細部計畫內容，避免市地重劃相關行政作業程序重覆進行，浪費行政資源

依台南市自辦市地重劃區辦理行政程序，重劃區辦理重劃工程前需依據細部計畫規劃內容，進行重劃區排水計畫書審查作業，待審查通過後再進行重劃區之土木工程預算書圖審查作業。然本重劃區刻正進行排水計畫書之規劃工作，而鐵路地下化之工程又屬中央與地方均重視之重大建設計畫，若本重劃區無配合鐵路地下化工程進行適切調整而進行排水計畫書之審查與工程預算書圖審查作業，將來勢必要依鐵路地下化工程進行修正與再審查作業。相當浪費市府寶貴行政資源。

(四) 降低民眾損失

依前述有關本計畫區現行計畫之規定，則目前本計畫區可建築總樓地板面積約為28,581平方公尺，假若依現行鐵路地下化都市計畫變更草案之內容，本重劃

區將有約 2727 平方公尺住宅區土地被劃為公共設施(900 平方公尺園道、1827 平方公尺車站用地)，而無法依原計畫之內容建築使用，損失約 5726.7 平方公尺可建築樓地板面積，若以建築完成後每平方公尺約 6 萬元計算，則本重劃會將損失約 34,360.2 萬元($5726.7 \times 60000 = 3,436,020,000$)，影響甚鉅。參閱鐵路地下化公展計畫書中細部計畫變更原則第三點之內容：「車站使用部分：臺南市區鐵路地下化工程新增兩處通勤站(林森站及南臺南站)，車站使用土地變更為車站用地，並配合車站土地使用需求研擬土地使用分區管制要點。」因此，為因應公展計畫書草案設置林森站於本重劃區之規劃，同時降低本重劃區土地所有權人之損失，應適度調整本計畫區之容積率。

三、變更事項

(一) 本重劃區公共設施用地負擔為 20.41%之前題下，微調細部計畫內容與市地重劃開發範圍

其中計畫區東側原規劃 10M 計畫道路寬調整為 6M，計畫區南側由原規劃 12M 計畫道路調整為 10M。另外配合鐵路地下化草案內容劃設園道、車站用地，並增設站區廣場用地增加開放空間。變更內容分如表二、三與圖二所示。

表二 土地使用面積一覽表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	第五種住宅區	1.2000	70.18
公共設施用地	道路用地(「EH-5-6M」、「EH-4-10M」)	0.2373	13.88
	園道用地	0.0900	5.26
	廣場用地	0.0212	1.24
	車站用地	0.1615	9.44
	小計	0.5100	29.82
總計		1.710	100.00

表三 市地重劃開發範圍土地使用面積一覽表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	第五種住宅區	1.2000	79.59
公共設施用地	道路用地(「EH-5-6M」、「EH-4-10M」)	0.2373	15.74
	園道用地	0.0492	3.26
	廣場用地	0.0212	1.41
	小計	0.3077	20.41
總計		1.5077	100.00

(二) 調增本重劃區細部計畫容積規定至 235%

若依變更事項(一)之內容辦理，則本重劃區之住宅區將僅剩 12000 平方公尺公尺。因此為降低民眾損失，建議至少將本細部計畫區之容積率調增為 235%($28581/12000=238\%$ ，取整數為 235%)

四、總結

經本會估算，若變更方案為 貴府採納，則僅需將1615平方公尺車站用地與408平方公尺之園道用地由公部門編列預算辦理徵購，所需費用約18,207萬元($(1615+408)*90000=182,070,000$)，節省約6,093萬元。而本重劃會將以修正後之都市計畫內容進行排水計畫書審查與相關工程預算書圖之審查，避免浪費公部門寶貴行政資源。

另外，若能將本重劃區容積率由210%調增至235%，則本重劃會土地所有權人將僅損失可建築樓地板面積約381平方公尺($(28581-(12000*2.35)=381$)。



備註：重劃會代表希望出席都市委員會陳述意見。