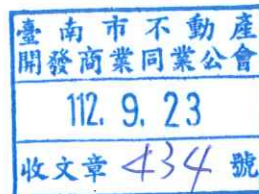


正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：



轉發

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：吳依伶

電話：2991111#8443

電子信箱：t9606145@mail.tainan.gov.

tw

708

台南市安平區建平十七街157號9樓

受文者：臺南市不動產開發商業同業公會

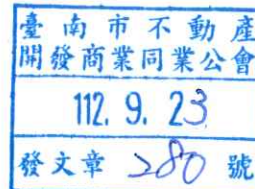
發文日期：中華民國112年9月20日

發文字號：府都綜字第1121128119號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份



主旨：檢送112年8月21日「臺南市都市計畫委員會第124次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：趙兼主任委員卿惠、徐兼副主任委員中強、陳委員淑美、王委員銘德、陳委員世仁、邱委員寶彧、林委員國華、陳委員德華、趙委員子元、張委員梅英、張委員桂鳳、賴委員美蓉、張委員學聖、陳委員彥仲、周委員士雄、曾委員憲嫻、顏委員茂倉、洪委員于婷、魏委員健宏、林委員漢清、洪委員德勝、顏執行秘書永坤、內政部營建署城鄉發展分署(審1案)、國家住宅及都市更新中心(審1案)、臺南市文化資產管理處(審1案)、臺南市政府民政局(審1、3案)、臺南市政府社會局(審1、3案)、臺南市政府交通局(審3案)、臺南市政府警察局(審3案)、臺南市政府地政局(審4案)、臺南市政府工務局(審4案)、臺南市政府永康區公所(審1案)、臺南市白河區公所(審2案)、臺南市中西區公所(審3案)、國立白河高級商工職業學校(審2案)、峻超工程顧問有限公司(審2案)、郭0睿(審2案)、施0鎮(審4案)、許施0蓮(審4案)、施0正(審4案)、吳0池(審4案)、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南市政府都市發展局都市規劃科、臺南市政府都市發展局都市設計科、臺南市政府都市發展局都市住宅科、臺南市政府都市發展局總工程司室、臺南市政府都市發展局副總工程司室

市長黃偉哲

裝

訂

線

臺南市都市計畫委員會 第 124 次會議紀錄

中華民國 112 年 8 月 21 日

臺南市都市計畫委員會第 124 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 8 月 21 日(星期一)下午 2 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠。

四、紀錄彙整：吳依伶

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

第二案：變更白河都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)

第三案：變更臺南市中西區細部計畫(部分「停 C3」停車場用地為「機 C1」機關用地)(配合西湖里多功能場館新建計畫)案

第四案：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

第五案：變更善化主要計畫(部分農業區為住宅區)(配合善化主要計畫(第四次通盤檢討)逕向內政部陳情意見編號 2)案

第六案：擬定善化都市計畫(配合善化主要計畫(第四次通盤檢討)逕向內政部陳情編號 2)細部計畫案

第一案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

說明：一、為滿足本市住宅需求，內政部依行政院「社會住宅興辦計畫」，選定於永康區永康里正強街與中山南路471巷交會口之國有土地興辦「正強安居」社會住宅，並已先行檢討變更案地之使用分區為「機關及社會福利設施用地」(0.90公頃)。由於本案為新增用地名稱，爰經內政部112年3月10日內授營宅字第1120803170號函核准依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理都市計畫個案變更，增訂「機關及社會福利設施用地」之土地使用分區管制相關規定。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4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112年6月30日起30天於永康區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於112年7月10日下午2時30分本市永康區公所3樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：准照公開展覽計畫內容通過。

第二案：「變更白河都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）」案

說明：一、白河都市計畫於民國 45 年 3 月擬定，並於 70 年 12 月發布實施變更暨擴大都市計畫，計畫圖比例尺為三千分之一，因圖紙老舊且伸縮變形，且實質環境變遷致地形地物改變甚大，易造成執行紛爭及民眾誤解；鑑此，為解決計畫底圖老舊，部分圖資線形模糊及精度已不敷現今計畫規劃檢討決策執行所需等情形，遂辦理本次都市計畫圖重製作業，以維護民眾權益及有助於公部門各項計畫執行。

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。

五、公開展覽期間：自民國 112 年 6 月 9 日起 30 天於臺南市政府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及本市白河區公所辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 112 年 6 月 17 日上午 10 時 30 分，假白河區庄內里外角里聯合活動中心大禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 1 件。

決議：一、准照公開展覽計畫書圖內容通過。

二、公民或團體陳情意見：詳附表決議欄。

附表 公展及逾公展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	本會決議
1	郭○睿 新興段 662-1、 662-7 地號 新興段 104 建號	本人於新興段 662-1 地號土地之建物於民國 80 年興建完成，並領有使照（80）南工局使字第 2073 號，後經地籍分割為 662-1 及 662-7 地號，惟 662-7 地號卻被判定為「文高用地」，請貴府協助釐清變更回住宅區，以保障地主權益。	將白河區新興段 662-7 地號恢復為住宅區。	不予討論。 理由： 陳情土地涉及學校（文高）用地檢討解編事宜，非屬都市計畫圖重製專案通盤檢討案討論範疇，另案納入內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理之公共設施專案通盤檢討中研議。

第三案：「變更臺南市中西區細部計畫（部分「停 C3」停車場用地為「機 C1」機關用地）（配合西湖里多功能場館新建計畫）案」

說明：一、原西湖里社區活動中心因結構安全問題現已封閉使用，另為改善中西區托育設施增添托育量能，經爭取獲得衛生福利部核定西湖里公設民營托嬰中心補助計畫，並結合警察局長樂派出所遷建與西湖里活動中心使用需求，爰利用市有土地整合規劃設置為西湖里多功能場館，以提供多功能服務。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書、計畫圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書、計畫圖。

五、公開展覽期間：自民國 112 年 6 月 1 日起計 30 天於中西區公所及本府辦理計畫書圖公開展覽完竣，並於同年 6 月 13 日（星期二）下午 3 時 00 分，假本市中西區西賢里活動中心舉行公開展覽說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽變更內容通過。

一、請交通局於計畫書補充停車供需分析及停車場面積減少之因應改善措施併修正附件 4 內容。

二、多功能場館除供活動中心、公共托育、親子悠遊館及派出所使用外，請於計畫書增加得供其他機關單位使用說明，以提升場地使用彈性。

三、其餘計畫內容未涉變更部分授權業務單位覈實校正。

第四案：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」經 110 年 12 月 24 日本會第 110 次大會審定，並同意「得視實際發展需求，分階段核定後，依法發布實施」。實質變更內容經本會審議修正或參採人陳意見後，超出原公開展覽範圍部分，自 111 年 5 月 13 日起依法辦理再公開展覽及說明會，再公開展覽期間無陳情意見且不涉及變更主要計畫之案件於 111 年 10 月 17 日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」。嗣配合臺南市政府地政局辦理市地重劃需要修正「變二-2(5)」及「變六-3(2)」案，於 112 年 2 月 24 日經本會第 120 次大會審議通過，並於 112 年 8 月 2 日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」。

二、本次針對本案再公開展覽期間之陳情意見及本會第 110 次大會決議暫予保留案件提會討論，並納入本計畫後續階段案辦理。

三、法令依據：都市計畫法第 26 條。

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 111 年 5 月 13 日起於臺南市政府、都市發展局及臺南市政府公開展覽計畫書、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 111 年 5 月 13、14、15 日中華日報，同時分別於 111 年 6 月 1 日下午 2 時 30 分、111 年 6 月 2 日下午 2 時 30 分假安南區公所 4 樓禮堂及安南區安

西里活動中心舉辦公開說明會。

七、本會第 110 次大會決議暫予保留案件：變更案 1 件，公開展覽期間人民陳情意見 2 件，詳附錄之附表 1、附表 2。

八、再公開展覽期間公民或團體所提意見：31 件，詳再公開展覽期間公民或團體人民或團體陳情意見綜理表。

九、本案因案情複雜，經簽奉核可，由徐委員中強（召集人）、周委員士雄、張委員慈佳（因年度委員改聘由洪委員于婷）、李委員佩芬（因年度委員改聘由曾委員憲嫻）及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 111 年 4 月 29 日、111 年 12 月 27 日及 112 年 6 月 28 日召開 3 次（第 15~17 次）專案小組會議討論，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳【附錄】）通過。

一、有關 111 年 10 月 17 日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」事業及財務計畫表內，部分重劃區公共設施用地之經費來源欄載記為「市府出售抵費地所得支付」，此與市地重劃相關法規規定不符，請修正為適法之文字。

二、依專案小組會議結論提請大會討論案件：詳表 1。

三、專案小組後人民或團體陳情意見：詳表 2。

表 1 依專案小組會議結論提請大會討論案件

編號	陳情人及陳情位置	陳情意見	專案小組初步建議意見	本會決議
再 人 17	施○興、施○厚、施○正 新 順 段 782、 782-2、 782-3、 782-4、 783、783-3 地號 三塊厝地 區市地重 劃範圍	臺南市都委會第 110 次大會決議同意安南區三塊厝重劃區解除重劃之附帶條件難以執行，請考量實際執行之可行性及回饋負擔之合理性，避免無限期阻礙土地建築使用。 1. 依據貴府都市發展局 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號書函辦理。 2. 依據本案市都委會決議之理由：「…三塊厝地區市地重劃範圍僅 0.517 公頃，除 0.0976 公頃道路用地，並無劃設鄰里性公共設施。依地政局與會代表意見，本案辦理市地重劃並無實質效益。」實已認同本地區無辦理市地重劃之必要性。 3. 查本重劃區內之計畫道路雖未全寬開闢，但已有開闢部分道路供通行。且區內住宅區皆為本人施姓家族親屬，計畫道路也只是服務本人家族親屬土地，三塊厝外都是農業區，道路也無連通延伸到其他地區，為開闢區內道路而規定本區以市地重劃方式開發缺乏公益性。 4. 三塊厝原本就是一個完整聚落，只是把屋舍蓋在外圍，將僅約五分的空地集中留設在中央。民國 68 年安南區發布實施都市計畫（臺南市主要計畫擴大）時僅將外圍興建屋舍部分劃為住宅區，中央保留約五分空地卻另劃為農漁用地，至原聚落住宅區範圍凹陷不完整。到了 72 年又將凹陷處再變更為住宅區，列為第四期發展區，規定儘可能以市地重劃方式開發以取得公共設施用地。到擬定細部計畫案 86 年 11 月 5 日送市都委會第 181 次會審議時，事業及財務計畫寫明第四期住宅區（除三塊厝地區外）以市地重劃方式開發，因此重劃區應不含三塊厝的第四期住	因出席委員有不同意見，提請大會討論。 1. 經查陳情人原陳情案（公展人 100 案）經本市都委會第 110 次會決議：「考量此處面積過小，辦理市地重劃無實質效益，且同時採取重劃及捐贈回饋方式執行困難，建議同意予以解除重劃，重劃區內道路用地由重劃區內地主負責興闢完成並經本府工務局查驗合格後無償捐贈予臺南市政府，公共設施用地不足 35% 之部分准予依據「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。」，並附帶決議：函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內取得變更範圍土地所有權人同意證明，再予列案辦理公開展覽。經本府都市發展局 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號書函通知陳情人於 111 年 7 月 30 日前取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書。惟陳情人並未依都委會附帶決議事項取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書，應維持原計畫以重劃方式開發。 2. 又陳情所述「計畫道路如兩側地主有開闢需要，可以容移或自行開闢，無需市府徵收」一節，並無提出其他地主同意之證明文件。 3. 另由於 111 年 10 月 17	陳情解除市地重劃乙節，附條件酌予採納。陳情變更「住一」住宅區，計畫道路如兩側地主有開闢需要，可以容移或自行開闢，無需市府徵收乙節，未便採納。 1. 維持本會第 110 次大會決議，同意予以解除重劃，重劃區內道路用地由重劃區內地主負責興闢完成並經本府工務局查驗合格後無償捐贈予臺南市政府，公共設施用地不足 35% 之部分准予依據「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. 函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內取得變更範圍土地所有權人同意證明，否則維持以市地重劃方式開發。 理由如下： 1. 陳情人原陳情意見（公展人 100 案）經本會第 110 次會審議，地政局評估表示三塊厝地區市地重劃範圍僅 0.517 公頃，除 0.0976 公頃道路用地，並無劃設鄰里性公共設施，辦理市地重劃並無實質效益。爰依據 107 年 9 月 25 本會日第 74 次會研議訂定「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」第 6 點規定，同意予以解除市地重劃，原重劃負擔改以回饋道路用地及繳納代金方式抵付。 2. 回饋負擔以公共設施用地比例 35% 計算，並須完成區內公共設施用地開闢，與重劃負擔相當，予以維持「住四」住宅區，符合平等原則。 3. 「擬定台南市安南區中洲

編號	陳情人及陳情位置	陳情意見	專案小組初步建議意見	本會決議
		<p>宅區，都委會並無否決或修正之意見，但在 89 年發布實施細部計畫時卻又納入市地重劃範圍。</p> <p>5. 綜上，中央空地與周邊土地都是屬於三塊厝原聚落範圍，不應將中間小部分空地另劃為重劃區。依據市都委會決議及土地權屬分析，本區規定以市地重劃方式開發既無公益性，也無必要性。應視為三塊厝聚落範圍，解除重劃，一併變更「住一」住宅區。計畫道路如兩側地主有開闢需要，可以容移或自行開闢，無需市府徵收。</p> <p>6. 市都委會決議之附帶條件，需依市價回饋 35% 公設用地或代金並開闢道路，但區內地主複雜，每人住宅區及道路用地面積比例不同，難以個別或全部一起執行。且依市價計算，近年來安南區地價炒作飆漲，小市民無力負擔，將導致土地仍無法建築使用，且當年施姓家族親屬建築屋舍保留之空地卻另被劃為重劃區也不合理，請委員諒察。</p>	<p>日發布實施本計畫第一階段案之變七-2 案已刪除 A13 區重劃公共設施用地負擔比不得低於 35% 之規定，而本案重劃範圍內原僅劃設 18.88% 公共設施用地，考量重劃負擔之公平性，建議補足劃設 35% 公共設施用地（附圖 2）。</p> <p>4. 惟地政局委員表示將三塊厝地區 0.517 公頃劃設為整體開發區辦理市地重劃並無實質效益，且經數十年未能整合地主重劃開發，影響土地利用。建議參採陳情意見解除市地重劃變更為「住一」住宅區，以符合地方實際發展需求。</p>	<p>察（含第三、第四期發展區部份）細部計畫」於 86 年 11 月 5 日提送合併前臺南市都委會第 181 次會審議時，計畫草案之事業及財務計畫雖寫明第四期住宅區（除三塊厝地區外）以市地重劃方式開發，惟經 89 年 2 月 22 日內政部都委會第 481 次會審議後，依內政部核定及臺南市政府 89 年 8 月 4 日發布實施之計畫內容，三塊厝地區之第四期住宅區仍屬應以市地重劃方式開發範圍。</p> <p>4. 查本案重劃區內土地部分已移轉其他地主，部分地號住宅區未臨道路，部分地主僅持有道路用地，如解除重劃改為捐地或繳納代金，恐影響其權益。倘陳情人無法取得全數地主同意，仍應維持以市地重劃方式開發，較能兼顧全體地主權益，並避免部分地主無力負擔繳納代金。</p>
再 人 21	許施○蓮 （施○興 繼承人之 一） 三塊厝地 區市地重 劃範圍	為安南區三塊厝市地重劃執行之可行性及負擔之合理性，敬請查覆。1. 三塊厝地區重劃範圍僅 0.517 公頃，除 0.0976 公頃道路用地（居民自行退縮開闢完成且已通行），並無劃設鄰里性公共設施。 2. 辦理市地重劃有無實質效益及必要性，敬請說明以供了解。 3. 86 年 11 月 5 日都委會第 181 次會審議時，事業及財務計畫寫明第四期住宅區（除三塊厝地區外，以市地重劃方式開發）。即三塊厝地區免市地重劃，三塊厝地區整體性為「住一」使用一致性。（附分區使用證明及都市計畫圖）	提請大會討論。 併編號再人 17。	併再人陳 17 案。

表 2 專案小組後人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	建議變更內容	本會決議
再人 30	施○鎮 (施○興繼承人之一) 三塊厝地區市地重劃範圍	為「變更台南市安南區細部計畫案」，三塊厝區重劃區解除重劃之附帶條件礙難執行，請考量執行之可行性及回饋金負擔之合理性，及房地合一稅，對所有權人權益損害，已違反都市計畫原則。 說明： 1. 依據貴府都市發展局 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號函。 2. 本案自 68 年安南區發布實施都市計畫至今已逾 44 年，數十年來隨都市計畫通盤檢討及各項稅法變動非常巨大，原所有權人往生後已繳納 10%遺產稅，現今所有權人也 94 及 89 歲，可預見今所有權人未來需繳納於 111 年 7 月 1 日實施的房地合一稅 45%稅率。 3. 若依 111 年 5 月 13 日市都委決議附帶條件，須依市價回饋 35%公設用地或代金並開闢道路，本案共需繳納 10%遺產稅、房地合一稅 45%、公設代金 35%，等同本案土地歷經數十年後全數依規歸給政府。已違反都市計畫原則「配合原聚落及建物作規劃，使居民獲益最大而損失最小」。 4. 又依地政局與會代表意見，本區辦理市地重劃並無實質效益。三塊厝重劃區及周邊建成區本就都是施姓家族親戚聚落土地，歷經數十年數代後，區內地主複雜、面積小，無法達成都市發展局要求全部有權人同意，極少數外姓地主是後來買賣取得的。 5. 區內計畫道路雖未徵收，但現況也已自行開闢（請勿再使用舊的地形圖或空照圖來判讀），雖未全寬開闢，也都至少 6M 以上可供通行，依現況足可讓住宅區所有地主建築使用。 6. 如要辦理市地重劃，也需過半數地主人數及土地面積之同意，但擬定細部計畫後 20 餘年來都無法整合地主辦理重劃。既無重劃效益，實際又無法執行，市府為何還要堅持不可行的規定，無限期限制地主合法利用土地？	綜上，本區歷經數代 44 年後，開發已無公益性也無必要性，應請解除重劃，減少容積率將原土地用途由「住四」調整為「住一」以符合都市計畫原則「配合原聚落及建物作規劃、使居民獲益最大而損失最小」之精神。	併再人陳 17 案。
再人 31	吳○池(代表人：郭○羚) AN01-301-8M 計畫道路	1. 依據貴府都市發展局 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號書函辦理。 2. 本人原陳情「對於臺南市安南區海前段 232-1、215、218、229、227、239、225、240、243 地號土地上所劃設之細部計畫道路用地，請 鈞府能隨東側即安南區安南區海前段 205、205-1、209、199-1 至 199-18 地號土地細部計畫道路之廢除，往東移動，劃設於同地段 217、218、219、220、221 地號土地，以利土地之開發利用，減少土地之畸零。」經臺南	臺南市都委會第 110 次大會決議同意調整安南區 AN01-301-8M 計畫道路一案(人陳 21)，經與相關地主協商，建議取消原計畫道路，	未便採納。 理由如下： 1. 查陳情人、代表人、相關土地所有權人與提出規劃草圖之建商間並無買賣契約或相關文件可資證明將來土地整併為

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	本會決議
		<p>市都委會第 110 次大會決議同意調整安南區 ANOI-301-8M 計畫道路, 惟調整後之路型因兩側土地將一併買賣移轉予同一地主, 將不利於新地主興建大樓(新加坡式建築、或社區式建築)使用, 以致相關地主不同意路線調整方案, 提供開發興建大樓(新加坡式建築)草圖供參考。</p> <p>3. 經與相關地主協商, 共同希望取消原計畫道路即可, 無需再新增計畫道路。由於土地將整合開發利用, 不會發生裡地無法指定建築線之情形, 且原計畫道路兩端皆為 T 字路口, 並無系統性。取消該道路既不影響交通, 並可減輕政府徵收道路財政負擔, 且有利於地主整合土地開發利用, 營造更優質的居住環境。敬請委員會再予考量。</p>	<p>不另新增道路, 以利土地使用並減輕政府財政負擔。</p>	<p>同一所有權人。</p> <p>2. 陳情人未依市都委會第 110 次大會決議於機關通知之期限內取得變更範圍土地及鄰接側可建築土地所有權人同意證明, 併再人 19 案專案小組初步建議意見, 維持原計畫, 於下一次通盤檢討視屆時陳情情形及發展狀況再行研議。</p>

【附錄】本會專案小組初步建議意見

針對110年12月24日本會第110次大會審議「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）案」決議暫予保留案件及再公開展覽期間人民或團體陳情意見，彙整第110次大會後專案小組歷次（第15次至第17次）會議出席委員初步建議意見如表1至表3。部分案件如因行政作業需要具急迫性，得先行提送大會審議確認，分階段核定及發布實施。

表1、「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」公開展覽變更案依市都委會第110次大會決議暫予保留案件

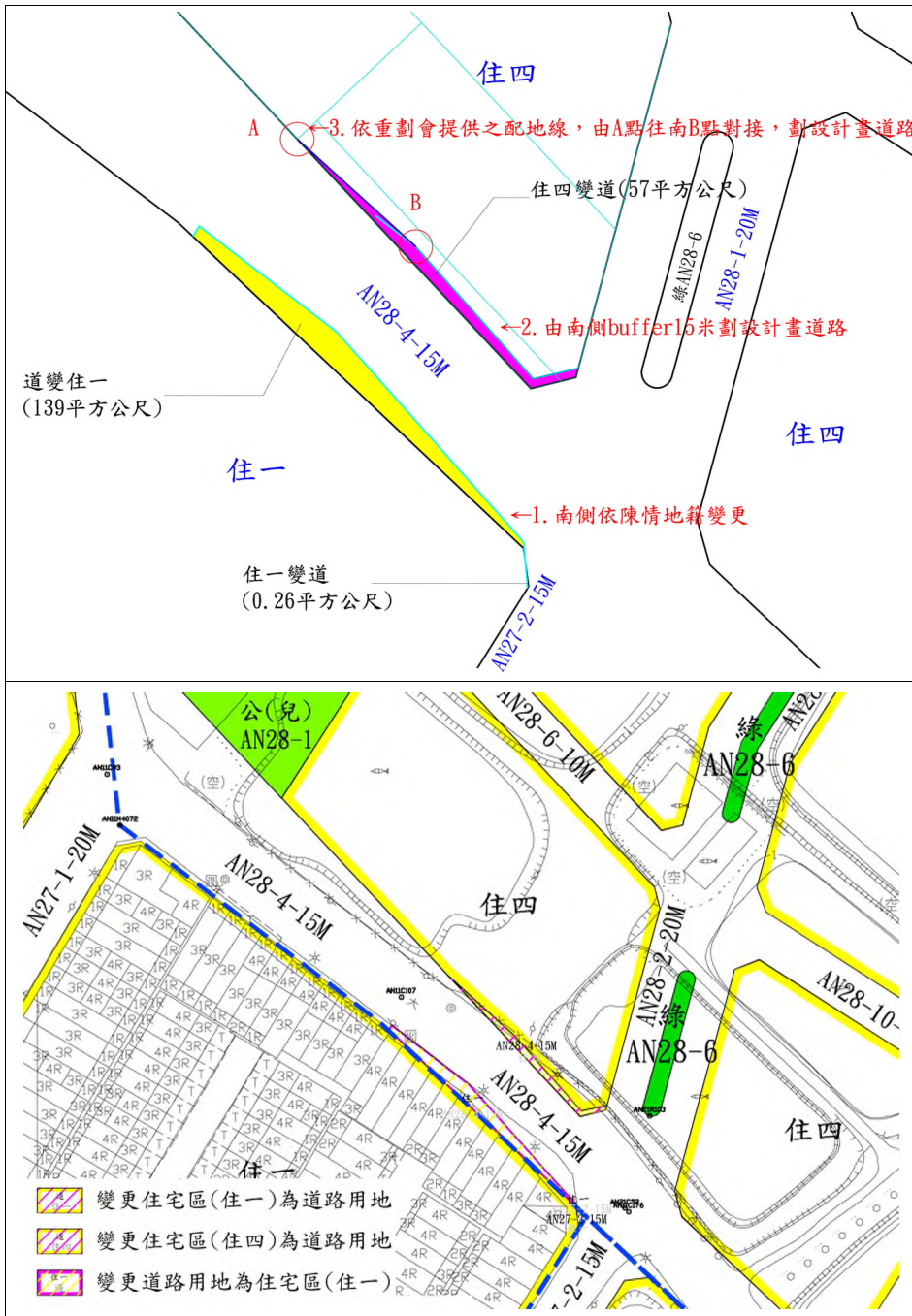
編號	位置	變更內容		變更理由	本會第110次大會決議	地政局意見	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫				
七-3	事業及財務計畫-應以市地重劃方式取得之公共設施地之主辦單位	臺南市政府、臺南市政府或重劃會...	依市地重劃相關法令規定辦理	按都市計畫法第48條規定，依都市計畫法指定之公共設施保留地，得以市地重劃方式取得，惟有關主辦單位係由政府辦理或獎勵土地所有權人辦理市地重劃，應遵照平均地權條例、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等市地重劃相關法令規定。 修正後： 全市通案性修正都市計畫書有關市地重劃主辦單位之說明文字。	除下列兩點外，其餘原則通過： 1. 建議修正變更理由為：全市通案性修正都市計畫書有關市地重劃主辦單位之說明文字。 2. 惟有關地政局委員建議本案主辦單位欄文字維持原計畫部分，請向地政局確認，如有維持原計畫之必要，請地政局正式函文補充敘明相關理由後，再提會討論。	地政局111年3月4日府地劃字第1110165448號函復意見： 1. 本案都市計畫原記載事業財務計畫中市地重劃主辦單位即載明為臺南市政府、臺南市政府或重劃會，其主辦單位之記載方式於規劃整體開發區時應有當時之考量，且發布實施至今，原記載已眾所周知，又安南區尚未完全開發之計畫區尚有17區，為利後續執行，避免執行上再生爭議，並顧及原都市計畫規劃之原意及主辦單位記載一致性，建請維持原記載方式。 2. 另參酌現行六都做法，於「事業及財務計畫表」中亦多有明確記載主辦單位，爰本案建議維持原記載方式明訂主辦單位，擬修正市地重劃主辦單位之說明文字部分請再審酌。	建議維持原計畫。 理由： 為利地政局後續執行重劃作業需要，有關事業及財務計畫-應以市地重劃方式取得之公共設施用地之主辦單位，參照地政局所提意見維持原計畫記載方式。惟重劃執行事宜應遵照平均地權條例、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等市地重劃相關法令規定辦理，以資適法。

表 2、「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」人民或團體陳情意見依市都委會第 110 次大會決議暫予保留案件

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	本會第 110 次大會決議	專案小組初步建議意見
1	林○賀、陳健○益、黃○蘭、張○如、李○霞、黃○銘、莊○豐、黃○宜、王○轉、林○佑 109.08.01 海東段 435-1、 435-2、 436、 436-2、 437-2、 437-4、 437-5、 437-6、 437-7、 437-8、 437-11 地號	1. 依據臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案發展歷程可知,最初為民國 102 年公告發布實施(府都綜字第 1020915623B 案),次為民國 107 年公告變更(府都管字第 1070147440A 號),至今臺南市都發局仍辦理安南區細部計畫第二次通盤檢討中,合先敘明。 2. 臺南市第 135 期草湖(一)自辦市地重劃會於民國 103 年 3 月 13 日成立(府地劃字第 0135885 函),現為辦理地上物拆遷補償複估及異議處理中,於此,陳情人發現所有之地上之民國 90 年建築合法建物(門牌號碼:臺南市安南區大安街 419、421、423、425、427、429、431、433、435、437 等號)騎樓部分,被列入拆除範圍(AN28-4-15M 處),造成陳情人財產權受損及現有社區人民通行之不便甚因此屢有交通事故,危及安全情事發生。	有關 AN28-4-15M 計畫道路於臺南市第 135 期草湖(一)自辦市地重劃區範圍及海東段 435-1、435-2、436、436-2、437-2、437-4、437-5、437-6、437-7、437-8、437-11 等 11 筆地號上之合法建物騎樓,被列入道路施工範圍,建請都市發展局於安南區細部計畫第二次通盤檢討,重新回復原狀、還地於民。	暫予保留。 1. 依據交通局 110 年 3 月 3 日南市交綜字第 1100292694 號函:「本案銜接之東西向道路為至少 15 米以上計畫道路,為避免本案路段形成瓶頸路段,影響交通順暢及交通安全,本局建議維持 15 米寬。」,調整後需維持原計畫道路 15M 寬度,不影響道路系統完整性,以符合本計畫道路解編及調整路型原則 1。 2. 經查案地刻由臺南市第 135 期草湖(一)自辦市地重劃區重劃會辦理重劃作業中。依地政局建議,故本案於不變動重劃區公共設施用地比例前提下,請都發局研擬 15M 路往東北側微調方案,由地政局協調臺南市第 135 期草湖(一)自辦市地重劃區重劃會同意道路北側住宅區配合縮減。 3. 本案係由道路南側住宅區地主提出,道路北側部分經重劃會同意後,不影響鄰側土地所有權人權益,尚符合本計畫道路解編及調整路型原則 2。	建議本案依本會第 110 次大會決議方案並參酌地政局、都發局與臺南市第 135 期草湖(一)自辦市地重劃區重劃會共同研議變更方案(附圖 1)通過。 理由: 1. 為避免影響重劃作業,俟重劃作業完成後,都市計畫再予核定及發布實施。 2. 本案道路變更方案(附圖 1)於 111 年 6 月 20 日由地政局、工務局、交通局、都市發展局及重劃會辦理會勘,經與會機關及重劃會一致同意,並徵得重劃會同意將該道路北側住宅區配合縮減變更為道路用地部分無償捐贈予臺南市(本府都市發展局 111 年 7 月 22 日南市都綜字第 1110804672 號書函發會勘紀錄),請重劃會出具同意書,並納入都市計畫書規定。 3. 有關道路北側邊界調整涉及重劃工程施作及驗收接管部分,已與重劃會及工務局於 111 年 6 月 20 日會勘時一併確認。 4. 本案計畫道路變更為住宅區之土地屬於合法建物之建築基地,依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	本會第 110 次大會決議	專案小組初步建議意見
				4. 本案俟都發局、地政局及重劃會針對上述道路之調整研議可行方案，提會討論後，再予列案辦理公開展覽。	第 2 點解除市地重劃，並依第 5 點第 1 項第 1 款比照建成區變更為「住一」。
40	陳昆和議員	<p>臺南市安和路全路寬開闢建議：</p> <p>1. 臺南市安和路(臺 19 線)為臺南市中心通往西港以北地區之重點交通要道，都市計畫規劃為 24 米(安和路一段至六段)及 30 米(安和路六段 20 巷至安南區主要計畫北界)道路，逐年由政府開闢，惟迄今安和路仍尚未完全依照都市計畫內容予以全路寬徵收開闢。</p> <p>2. 安南區重大建設發展如安南醫院、20 公頃的國立歷史博物館、30 公頃國際棒球村預計於 2023 年完工的亞太棒球訓練中心第二期工程等，皆臨近安和路，安和路為臺南市南北向之主要道路，目前交通繁忙，然因不等寬之道路(現況 17~22 米均有)將嚴重影響行車速率與交通旅次順暢，考量都市主要道路之服務水準與對外聯繫之旅次服務，有必要將安和路全線依照都市計畫規劃內容予以開闢執行，以使市容改觀，城市門面更為大氣。</p> <p>3. 但，道路之開闢涉及兩側土地所有權人及現況使用者之權益，安和路未辦理徵收部分，現實上，先前已經徵收一次擴建，若再以徵收方式開闢安和路，現有店面將大部分無法經營，徵收將引發民眾抗爭，也難以徵收，故應</p>	<p>1. 為了有效提昇及改善安和路現況，並善用私人之能量，共同改善整體都市計畫之環境，故應重新檢討安和路兩側地區，提出具有彈性之容積調整機制，期望藉由都市規劃管制手段，來提昇都市景觀與環境品質，針對指定牆面線或退縮規定及容積率之調整機制，期望透過獎勵及回饋等多方面之方式來提高地面層環境之公共性，以獎勵方式代替管理；及為形塑安和路兩側高樓建築之景觀意象，故透過都市規劃管制手段酌予提高容積率。</p> <p>(1) 透過獎勵，讓土地所有權人主動形塑優質外部空間。</p> <p>(2) 透過回饋，改善重要軸線之天際線景觀，提升府城環境景觀。</p> <p>2. 「安南區安和路都市通盤檢討請提升獎勵容積率至 200%，藉此誘因改善城市面貌」，為拓寬台江大道以北之安和路，建議獎勵調高道路兩側住宅區「法定容積率」上限至 200%。(臺南市議</p>	<p>暫予保留。本案案情複雜，建議補充相關資料研議其可行性後，再提會討論。</p>	<p>建議未便採納，另案辦理。</p> <p>理由：</p> <p>1. 捐道路用地換取容積須拆屋重建，依規劃單位調查資料顯示安和路兩側小地主占大多數，倘僅部分地主有意願，仍無法達成道路拓寬之實質目的，反因部分土地開發增加容積而增加交通量。</p> <p>2. 安和路訂定捐道路用地增加容積機制，基於平等原則，不宜就單一道路進行調整。且本案調整尚涉及整體交通負擔及公共設施容受力。又本路段多為建成區，涉沿線土地所有權人權益及意願。建議本案視發展需求再行另案辦理為妥。</p> <p>3. 安和路未徵收之道路用地可依據「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」將容積移轉至兩側住宅區土地。</p>

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	本會第 110 次大會決議	專案小組初步建議意見
		考量規劃在公共設施徵收開闢與土地所有權人權益之間尋求一平衡點，期以公益性之角度研擬相關規劃方案納入後續之檢討作業。	會第 3 屆第 4 次定期會 109 年 11 月 19 日質詢)		



附圖 1 安南區「AN28-4-15M」計畫道路用地變更方案示意圖

表 3、再公開展覽期間人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	專案小組初步建議意見
再人 1	吳○亭 安東段 19-2、19-3、19-4 地號	台泓建設股份有限公司所有坐落安南區安東段 19-2、19-3、19-4 地號等三筆土地為都市計劃為道路用地現變更住附一，影響社區通行權利。	維持道路用地使用。	建議酌予採納。 理由： 1. 本案所涉再公展變三-8 案係考量 AN09-318-8M、AN09-357-8M、AN09-342-6M 計畫道路解編不影響道路系統完整性，毗鄰廣(停)(排)AN09-2 現況已做道路使用(安和路一段 288 巷)，已有替代道路可通行，且大部分路段調整後未造成裡地，倘經道路及臨路地主同意，不影響周邊地主權益，尚符合本計畫道路用地通案性檢討原則 1-2 點，故擬予變更為住宅區，列案補辦公展並通知臨路地主。 2. 查陳情範圍南側住宅區於規劃期間興建，變更案地為住宅區雖未造成裡地但影響南側住戶出入通行權益，致未符本計畫道路用地通案性檢討原則第 2 點，考量僅將部分路段維持道路用地缺乏系統性，建議調整為廣(道)用地，兼顧住戶及地主權益並符合本案變更原意。 3. 經清查再公展變三-8 案變更範圍現況，尚有幾處阻礙通行或造成裡地之情形，予以通案變更調整為廣(道)用地。
再人 2	方○倫 安東段 19-6 地號	住宅前方位置當初購買時建商有告知未來捐給政府作為道路用地以爭取容積率，但現在似乎政府在規劃將本人住宅前方柏油路的道路規劃為建地，嚴重影響未來出入及將來若建商要求高價購入時無法負擔懇請將前面柏油路面供住戶們共同使用。	安南區安和路一段 478 巷前面柏油路面維持作為廣場兼道路使用。	建議酌予採納。 理由： 併編號再人 1。
再人 3	林○長 佃西段 1237-1 地號	如計畫道路縮減，變更為住宅用地，我持有之土地未來無法指定建築線，本人反對，且本土地臨路寬度，大幅影響使用用途(店面)與經濟價值，如何能補償我的經濟損失。	維持原計畫(道路用地)。	建議酌予採納。 理由： 1. 本案所涉再公展變二-2 案係考量 A3 十二佃地區佃西(一)自辦市地重劃區之南側台江大道縮減 10M 土地，變更為毗鄰分區後並不影響社區內部防災迴路動

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
				<p>線，且比對重劃配地位置，同權屬土地皆可臨路，尚不影響重劃住宅區臨路建築權益，符合本計畫台江大道縮減後兩側 10M 土地檢討劃設為毗鄰分區原則 1、2，爰檢討變更為毗鄰分區。</p> <p>2. 惟依據陳情意見重新檢視地籍現況，查部分土地已於重劃分配後再行移轉、分割，致使部分重劃住宅區與其南側台江大道縮減 10M 土地分屬不同地主。陳情範圍 1237-1 地號及東側 1512-3 地號佃西（一）重劃住宅區於規劃期間完成土地分配後經地籍分割、移轉，再公展變二-2 案變更後將影響新地主出入通行及造成裡地問題，未符通案性檢討原則第 2 點。爰建議將佃西（一）重劃範圍南側台江大道縮減 10M 土地維持道路用地，以維護地主權益及符合道路檢討原則一致性。</p>
再人 4	朱○庭 海前段 932 地號(115 建號)	合法建物剔除重劃區外。		<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非屬本案再公展變更案範圍。 2. 按本計畫整體開發區檢討原則 2，未來得配合主管機關整體開發執行需要，辦理專案通盤檢討，併同納入檢討考量。
再人 5	黃○誠 溪心段 3-2 地號	台江大道二側 10M 土地劃設未考量地主權益。	納入溪心重劃區，調整為毗鄰分區。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 案地位處台 17 乙台江大道、台 17 甲安吉路交通匯聚處，考量南側 91 期溪心自辦市地重劃區已完成重劃作業（111 年 7 月完成重劃後土地登記），且住宅區直接面臨該 2 聯外道路易生交通衝突安全疑慮，故依本次「台江大道縮減 10 米部份劃設為毗鄰分區處理原則」建議維持道路用地。 2. 有關陳情將案地納入溪心重劃區，因該重劃已完成，未便採納。
再	楊○弘	1. 本人持海前段 875-1、879-2、	建請將安南區海前段	建議未便採納。

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
人 6	海前段 875-1、 879-2、 880-4、883 地號	880-4、883 地號上 65 年 10 月 1 日建築完成之合法建物(使用南工字 36260 號) 2. 依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」, 合法建物所在土地得檢討解除市地重劃。	875-1、879-2、880-4、883 地號土地依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」解除市地重劃, 變更為「住一」。	理由： 1. 陳情地號非屬本案再公展變更案範圍, 亦查無建物登記(附件使用執造溪心寮段 878-77 號, 重測後為海前段 873 地號, 已於本案一階變四-3 案解除市地重劃), 未符本案解除整體開發之檢討原則, 仍予維持原計畫。 2. 按本計畫整體開發區檢討原則 2, 未來得配合主管機關整體開發執行需要, 辦理專案通盤檢討, 併同納入檢討考量。
再 人 7	楊○隆 海前段 875、879 地 號	1. 本人持海前段 875、879 地號上 65 年 10 月 1 日建築完成之合法建物(使用南工字 36260 號) 2. 依「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」, 合法建物所在土地得檢討解除市地重劃。	建請將安南區海前段 875、879 地號土地依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」解除市地重劃, 變更為「住一」。	建議未便採納。 理由： 1. 陳情地號非屬本案再公展變更案範圍, 亦查無建物登記(附件使用執造溪心寮段 878-77 號, 重測後為海前段 873 地號, 已於本案一階變四-3 案解除市地重劃), 未符本案解除整體開發之檢討原則, 仍予維持原計畫。 2. 按本計畫整體開發區檢討原則 2, 未來得配合主管機關整體開發執行需要, 辦理專案通盤檢討, 併同納入檢討考量。
再 人 8	楊○宏、楊○ 政 安南區學東 段 855 地號	本陳情案地係主要計畫 2-7 號 80M 道路用地範圍內, 尚未徵收開闢部份, 茲因同為 2-7 號 80M 道路用地範圍之北側及東側土地, 於 2-7 號道路用地變更縮減為 60M 時, 均變更回原來土地分區, 唯有本陳情案地, 貴府為配合南邊鄰地工業區, 未來徵收申請人等土地, 開方便之門, 作為進出道路使用, 而未作變更回工業區用地, 顯失公平、公正, 並有圖利工業區地主之嫌。	陳情貴府將本陳情案地, 納入工業區重劃範圍, 或以地換地方式代替土地徵收。	建議未便採納。 理由： 1. 案地南側「工(乙)8」工業區刻由臺南市第 131 期學南自辦市地重劃區重劃會自辦市地重劃作業中, 已於 107 年 7 月開工, 尚未分配土地, 臨接側土地所有權人未定, 倘台江大道縮減 10M 土地劃設為工業區, 可能影響未來重劃後臨接側土地指定建築線之權益, 不符合臺江大道縮減後兩側 10M 土地檢討劃設為毗鄰分區原則 2, 故建議維持再公展方案劃設為道路用地。 2. 有關陳情將案地納入工業區重劃範圍, 按內政部函頒「市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點」第 6 點規定:「經選定辦理市地重劃之地區, 於重劃作業進行期間, 該地區之都市計畫, 除

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
				為配合重劃需要及都市計畫法第 27 條規定各款情事者外，不得任意辦理變更。」。
再人 9	吳○德 佃 西 段 1215-2	台江大道使安南區東西向主幹道連接高速公路及台 17 線、西濱 61，政府應有整體前瞻規劃(參考東豐路)打造台江大道更完整、更暢通，因應現況及未來發展。	1. 台江大道二側維持道路用地。 2. 政府應有魄力，徵收或其他方式打造安南區東豐路東西向的主幹線。	一、陳情意見 1，建議酌予採納。 理由：併編號再人 3。 二、陳情意見 2，不予討論。 理由： 涉及主要計畫道路規劃，非屬細部計畫檢討範疇。
再人 10	吳○得 佃 西 段 1215-3	台江大道是安南區東西向主幹道連接高速公路及台 17 線、西濱 61，政府應有整體前瞻規劃(參考東豐路)打造台江大道更完整、更暢通，因應現況及未來發展。	1. 台江大道二側維持道路用地。 2. 政府應有魄力，徵收或其他方式打造安南區東豐路東西向的主幹線。	一、陳情意見 1，建議酌予採納。 理由：併編號再人 3。 二、陳情意見 2，不予討論。 理由： 涉及主要計畫道路規劃，非屬細部計畫檢討範疇。
再人 11	周○龍、周○宗、周○發 公 塢 段 547、553、554 地號	1. 查貴府 111 年 5 月 12 日府都綜字第 1110490051A 號公告之「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)案」再公開展覽計畫書編號四-3 至四-16 案皆參採人民陳情意見，將原重劃區內合法建物所在土地依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」解除市地重劃。 2. 本人持有安南區公塢段 547、553、554 地號土地上存在門牌號公學路五段 171 號建物，並經貴府工務局 111 年 4 月 22 日南市工使二字第 1110475339 號函認定為 62 年 12 月 24 日實施建築管理前既已存在之合法建物在案。建請貴府比照前述再公開展覽變更案將本人合法建築物所在土地解除重劃。	建請將安南區公塢段 547、553、554 地號土地依據「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」解除市地重劃，變更為「住三」。	建議未便採納。 理由： 1. 經查陳情公塢段 547、553、554 地號土地，僅 547 地號上存在建築物(安南區公學路五段 171 號)，該建物經臺南市政府工務局 111 年 4 月 22 日南市工使二字第 1110475339 號函認定係屬實施建築管理(62 年 12 月 24 日)前既已存在之合法建築物。而 553、554 地號上並無存在建築物，且與 547 地號並非原屬同一筆地號再分割。因皆未臨計畫道路，未符本案解除整體開發之檢討原則，仍應維持原計畫。 2. 惟按本計畫整體開發區檢討原則 2，未來得配合主管機關整體開發執行需要，辦理專案通盤檢討，併同納入檢討考量。
再人 12	周○沛、顏○琴、周○輝 佃 西 段 1238、1041-1 地號	一、依據台南市政府 111 年 5 月 12 日府都綜字第 1110490051D 號函同意。 二、該案通過該地區馬上可快速發展起來，例如： 1. 佃西段 1041-1 地號是我的土地我可馬上開發使用。 2. 10 米地主跟後面地主不同人時(1)該案 10 米住宅區深度不夠勢必賣給後面的地主(深度 21.5	贊成台南市政府函變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)變更主要計畫案，此乃政府的德政，兼顧到地主雙方的權益、開發的時效及土地的價值，理由如說明。	建議未便採納。 理由：併編號再人 3。

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
		<p>米)合併,譬如1坪20萬元賣給後面的地主他就可面向臺江大道60米,原來21.5米深的土地價值也變成1坪20萬元後面的地主獲益更多。(2)如價格談不攏可合併後交換土地皆面臨臺江大道60米(深度31.5米)最理想,面積都沒有減少。</p> <p>三、臺江大道全線設計60米已敷使用,不必再將該路段改為80米,台南市政府不用浪費公帑及繁複的徵收作業程序費時曠日也勢必引起地主抗爭(朝令夕改)再以市價徵收也是爭議不斷窒礙難行經費也要數十億元左右,政府財政困難最快也要10年才能完成,有可能永遠耽擱下去。</p>		
再人13	<p>行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處</p> <p>(變2-2案) 佃西段1200、1094-2地號</p> <p>(變3-8案) 安和段886地號等19筆、安東段80地號等13筆共32筆土地</p> <p>(變5-3案) 州北段1361-1地號</p>	<p>1. 變2-2案:變更「低密度住宅區為住四(附1)住宅區」之土地係台江大道三段縮減10米預定道路用地,毗鄰本處轄管安南區佃西段1200地號佃西(一)自辦市地重劃分配地南側,該重劃會於配地時表示:上開10米道路預定地,將來開闢後,本處佃西段1200地號土地直接面臨道路用地,未影響土地開發利用;本變更案將佃西(一)重劃區之南側台江大道縮減10米土地變更為毗鄰分區「住四(附1)住宅區」,本處所分配土地將未面臨計畫道路致無法通行及指定建築線,形成袋地,損及本處權益甚鉅,建請維持道路用地;另查同段1094-2地號國有土地,現況有本處本淵寮小給一水路,請維持原有水路功能,併予敘明。</p> <p>2. 變3-8案:變更「廣(停)(排)AN09-2」廣場兼停車場用地(兼供排水使用)為「廣(道)(排)AN09-2」廣場兼道路用地(兼供排水使用)涉及本處轄管安南區安和段886地號等19筆、安東段80地號等13筆共32筆土地,現況為六塊寮排水用地(區域排水)管理機關為貴府,請於改善時依農田水利法第23條第3項規定辦理有償撥用。</p> <p>3. 變5-3案:本案「住三-1(附)住宅區變更為住三-1(附1)住宅區」涉及本處轄管安南區州北段1361-1地號土地,現況有安定分線,請維持原有水路功能。</p>		<p>一、陳情意見1,建議酌予採納。 理由:併編號再人3。</p> <p>二、陳情意見2、3,非屬都市計畫範疇。 理由: 1. 再公展變3-8案係將道(水)用地併北側「廣(停)(排)」調整為「廣(道)(排)」用地,以符合現況使用及維持道路與排水功能。涉及土地撥用部分依相關規定辦理。 2. 再公展變5-3案僅為附帶條件內容調整。陳情內容未涉及都市計畫變更,屬於開發範圍內有農田水利署管理農水路之應注意事項,未來住宅區及道路用地開闢應參酌排水路灌溉功能納入設計及施工考量。</p>
再人14	林○長	<p>1. 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第49條:「自辦市地重劃區之公共設施,除土地所有權人依本條例施行細則第83條規定之順序負擔公共設施用地,並依同細則第82條負擔工程費用興建者外,其餘由直轄市或縣(市)主管機關依下列規定辦理:一、依規定應列入共同負擔之公共設施用地而未興建者,應協調有關機關優先編列預算配合施工。二、前款以外之公共設施,應協調有關機關於重劃</p>	<p>1. 敬請鈞局依法協調有關機關於重劃完成後二年內優先興建未徵收開闢部分,以維陳情人及相關土地所有權人權益,實感德便。</p> <p>2. 最後,若以民國111年5月變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)再公開展覽書「依臺南市都市計畫委員會第110次決議再公開展覽」觀之,毗</p>	<p>建議部分採納。 理由: 1. 併編號再人3。 2. 另所陳南側臺江大道三段未開闢部份係屬重劃區外,屬道路用地徵收開闢範疇,於本案審議完成由本府核定發布實施後,另轉請本府工務局辦理徵收開闢事宜。</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
		<p>完成後2年內優先興建。」規定辦理。</p> <p>2. 依市地重劃實施辦法第3-1條：「本辦法所稱重劃完成之日，係指地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作均完成之日。」</p> <p>3. 依鈞局網站業務介紹：「市地重劃意義是依據都市發展的趨勢，將都市計畫區域內或都市周邊雜亂不規則之地形地界、畸零細碎、不合經濟使用之土地，在法令所規定的一定範圍內，全部重新加以規劃整理進行道路、公園、整治河川等公共設施的工程開闢與建設，並將區域內的各筆土地經過交換分合後使之成為大小適宜、形狀方正、具備一定規格之地形坵塊，然後再分配給原土地所有權人使用。經重劃後之各宗土地均直接臨路，且立即可供建築使用，為增進土地利用及都市建設發展甚有助益的一種綜合性土地改良事業。促使都市內土地作更合理、更經濟、更便利之利用，使都市的成長井然有序，而開發過程中所需的經費全部由參加市地重劃的土地所有權人負擔之一種公、私兩者互蒙其利的土地開發方式。不僅政府可節省龐大建設經費，土地所有權人亦可享受交通便利、環境品質提昇及土地增值等實益，確屬一種「惠而不費」、「公私兩利」的都市建設事業。其作用可防止都市土地的不良使用，更可積極的引導都市作健全、完善的發展。所以，市地重劃的目的是透過公共設施之建設改善與土地交換分合的方式，來達到提高土地利用的價值，健全都市的發展，政府亦不需花費分文即可取得公共設施用地，建設都市發展的基本設施。故有「市地重劃是都市建設之母」此一美譽。」</p> <p>4. 故市地重劃精神，重劃後分配之土地應「立即可供建築使用」，惟，臺南市第127期佃西(一)自辦市地重劃區已完成交接土地等相關作業，因南側臺江大道三段係重劃區外，目前僅開闢中間60M，故緊臨陳情人所有土地目</p>	<p>鄰分區變更為「住三」住宅區、「住四(附1)」住宅區，雖可解決本重劃區部分人相關問題，然陳情人重劃後土地1237-1地號土地與區外同段1041-1地號土地所有權人並非同一人，如後附圖一，若佃西段1041-1地號變更為住宅區，則陳情人所有重劃後土地將成為裡地，重劃後土地原臨80M道路，竟然因都市計畫變更成為無法建築之裡地，豈不是太過荒謬，望鈞局正視問題予以解決。</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
		前尚有 10M 未徵收開闢，重劃後土地係面臨未開闢之道路(荒地)，產生無法立即建築使用之困難。		
再人 15	黃○齡 A23 台南市安南區(土城地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案	有關本市安南區細部計畫其中 A23「台南市安南區(土城地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案」，查有都市計畫之疑慮，致重劃難以執行，自 91 年發布實施迄今已近 30 年仍未辦理市地重劃，陳情藉本次通檢調整變更計畫內容，增加重劃可行性，陳情理由詳變更說明書，並申請出席都市計畫委員會說明。 1. 為增加重劃可行性，涉及土地使用計畫調整分類如下： (1) 整開範圍剔除建成區。 (2) 周邊部分道路納入整體開發，架構對外通聯系統。 (3) 農田水利署業管水利溝，畫設廣場兼溝渠用地。 (4) 縮減 AN07-70-15M 及 AN23-15-15M 道路計畫寬度為 10M。 (5) 公園、公(兒)用地集中畫設於下游近排水系統處，集中劃設開放空間後，調整部分公兒用地為住宅區，及所需之通行道路。 (6) A07 併入 A23 重劃整開區，加速公共設施取得。 2. 現行計畫於 102 年發布實施，將市地重劃主辦單位變更為僅框列臺南市政府，有違平均地權條例且踰越都市計畫法付與之權限，且迄今 8 年均未見任何開發計畫，影響地方發展甚鉅。建議文字調整回歸平均地權條例規定辦理。 3. 本次通檢第七章事業及財務計畫章節(7-3 頁)針對本重劃範圍載明包含部分 1-3-60M 計畫道路，但此計畫道路於 99 年已辦理個案變更將開發方式變更為一般徵收，故此段有關 1-3-60M 計畫道路之文字應刪除，避免後續重劃範圍之疑義。		一、陳情意見 1，建議未便採納。 理由： 涉及整體開發區公共設施規劃，按本計畫整體開發區檢討原則 2，不納入本計畫檢討，未來得配合主管機關整體開發執行需要，辦理專案通盤檢討時，併同納入檢討考量。 二、陳情意見 2，建議未便採納。 理由：併變七-3 案。 三、陳情意見 3，建議酌予採納。 理由： 經查本計畫事業及財務計畫有關 A23 應辦整體開發地區規定應予更新，建議依陳情內容修正。
再人 16	何○南 公展變 3-1 案 AN09-123-8M 計畫道路	1. 本人土地上之 AN09-123-8M 道路微調後，對面土地與之隔著 8M 培安路，中間隔 15M 六塊寮大排，西側則為 15M 之都計道路，光中間隔著河川，依民俗亦絕不會造成路沖之現象。 2. 對面怡安段 783 與 783-8 係興安路 145 號之基地，其出入大門設於興安路，另一門設於興安路與培安路街角之截角處，故本人土地 8M 道路出口所對的是興安路 145 號之側面牆壁，因此路沖不會產生。 3. 怡安段 783-7 則是興安路 143 號之基地，其大門則臨興安路而設，培安路亦係其屋側面牆壁圍牆之一角，並沒有為本人道路出口所對接。	覆民國 111 年 5 月 13 日，南市都綜字第 1110477124 號公文所述變 3-1 造成對面土地路沖一事，本人認為不會有此狀況發生之理由陳述。今附上示意圖一張及相片三張以供參酌，並證明不會產生路沖現象並請盡快准予通過所請，並公布施行為荷。	建議未便採納，維持原計畫。 理由： 1. 依市都委會第 110 次會審議本案附帶決議：「因調整道路後形成路沖，函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內取得對接可建築土地所有權人同意，再予以核定及發布實施。」，查本府都市發展局業以 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號書函通知陳情人於 111 年 7 月 30 日前取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書在案。惟陳情人未依都委會決議徵詢對接可建築土地所有權人同意。 2. 依陳情人意見變更路型後，對接可建築土地所有權人是否受路沖影響，涉及個人民俗觀念及主觀感受，應尊重其意見。

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
再人17	施○興、施○厚、施○正 新順段 782、782-2、782-3、782-4、783、783-3地號 三塊厝地區市地重劃範圍	<p>臺南市都委會第110次大會決議同意安南區三塊厝重劃區解除重劃之附帶條件難以執行，請考量實際執行之可行性及回饋負擔之合理性，避免無限期阻礙土地建築使用。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據貴府都市發展局111年5月13日南市都綜字第1110477124號書函辦理。 2. 依據本案市都委會決議之理由：「…三塊厝地區市地重劃範圍僅0.517公頃，除0.0976公頃道路用地，並無劃設鄰里性公共設施。依地政局與會代表意見，本案辦理市地重劃並無實質效益。」實已認同本地區無辦理市地重劃之必要性。 3. 查本重劃區內之計畫道路雖未全寬開闢，但已有開闢部分道路供通行。且區內住宅區皆為本人施姓家族親屬，計畫道路也只是服務本人家族親屬土地，三塊厝外都是農業區，道路也無連通延伸到其他地區，為開闢區內道路而規定本區以市地重劃方式開發缺乏公益性。 4. 三塊厝原本就是一個完整聚落，只是把屋舍蓋在外圍，將僅約五分的空地集中留設在中央。民國68年安南區發布實施都市計畫（臺南市主要計畫擴大）時僅將外圍興建屋舍部分劃為住宅區，中央保留約五分空地卻另劃為農漁用地，至原聚落住宅區範圍凹陷不完整。到了72年又將凹陷處再變更為住宅區，列為第四期發展區，規定儘可能以市地重劃方式開發以取得公共設施用地。到擬定細部計畫案86年11月5日送市都委會第181次會審議時，事業及財務計畫寫明第四期住宅區（除三塊厝地區外）以市地重劃方式開發，因此重劃區應不含三塊厝的第四期住宅區，都委會並無否決或修正之意見，但在89年發布實施細部計畫時卻又納入市地重劃範圍。 5. 綜上，中央空地與周邊土地都是屬於三塊厝原聚落範圍，不應將中間小部分空地另劃為重劃區。<u>依據市都委會決議及土地權屬分析，本區規定以市地重劃方式開發既無公益性，也無必要性。應視為三塊厝聚落範圍，解除重劃，一併變更「住一」住宅區。計畫道路如兩側地主有開闢需要，可以容移或自行開闢，無需市府徵收。</u> 6. 市都委會決議之附帶條件，需依市價回饋35%公設用地或代金並開闢道路，但區內地主複雜，每人住宅區及道路用地面積比例不同，難以個別或全部一起執行。且依市價計算，近年來安南區地價炒作飆漲，小市民無力負擔，將導致土地仍無法建築使用，且當年施姓家族親屬建築屋舍保留之空地卻另被劃為重劃區也不合理，請委員諒察。 		<p>因出席委員有不同意見，提請大會討論。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查陳情人原陳情案（公展人100案）經本市都委會第110次會決議：「考量此處面積過小，辦理市地重劃無實質效益，且同時採取重劃及捐贈回饋方式執行困難，建議同意予以解除重劃，重劃區內道路用地由重劃區內地主負責興闢完成並經本府工務局查驗合格後無償捐贈予臺南市政府，公共設施用地不足35%之部分准予依據「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。」，並附帶決議：函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內取得變更範圍土地所有權人同意證明，再予列案辦理公開展覽。經本府都市發展局111年5月13日南市都綜字第1110477124號書函通知陳情人於111年7月30日前取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書。惟陳情人並未依都委會附帶決議事項取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書，應維持原計畫以重劃方式開發。 2. 又陳情所述「計畫道路如兩側地主有開闢需要，可以容移或自行開闢，無需市府徵收」一節，並無提出其他地主同意之證明文件。 3. 另由於111年10月17日發布實施本計畫第一階段案之變七-2案已刪除A13區重劃公共設施用地負擔比不得低於35%之規定，而本案重劃範圍內原僅劃設18.88%公共設施用地，考量重劃負擔之公平性，建議補足劃設35%公共設施用地（附圖2）。 4. 惟地政局委員表示將三塊厝地區0.517公頃劃設為整體開發區辦理市地重劃並無實質效益，且經數十年未能整合地主重劃開發，影響

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
				土地利用。建議參採陳情意見解除市地重劃變更為「住一」住宅區，以符合地方實際發展需求。
再人18	陳○光 AN06-70-8M 計畫道路	<p>檢送本人出具之「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）案」安南區「AN06-70-8M」計畫道路解編案，全段總面積 90.34%比重之同意書乙份，並請貴局以公權力直接免除或協助徵提其他相關人之同意書，全力確保完成更安全、更完善、完美又經濟的交通動線道路修正案，以全面有效保障當地居民之公共安全暨地方經濟早日繁榮發展並可節省市府財政龐大經費，詳如說明，請查照。</p> <p>1. 依據貴局 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號函辦理。</p> <p>2. 本案承蒙貴局秉持大臺南地區都市前瞻建設兼顧公共安全，以利整體地方經濟永續繁榮發展大公無私精神。傾聽民意、苦民所苦、明察秋毫，積極因地制宜，費心爭取納入本人陳情意見並獲臺南市都市計畫委員會第 110 次大會決議附條件酌予採納在案。真心感動，銘感肺腑。</p> <p>3. 本案本人欣接來函立即依公文指示請領所有相關應出具同意書人之所有地號土地謄本、分區使用證明、地籍圖(並將安南區長和段與州北段兩段界址合併剪貼全貌完整，以利相關利害人更能一目了然輕易判斷修正後自己土地之利弊得失和權益)並隨即委託現居住在安南區安和路五段 21 號他們彼此共同很熟識的同段鄰居蔡安忠先生出面，給予以上相關資料先行初步構通並請邀約三位地主再由本人親自前往作更詳細說明以利出具同意書。受託人雖多次前往拜訪邀約，惟至今仍依再被拒絕不願接見本人，爰函如主旨。</p> <p>4. 本案據受託人蔡安中多次洽談經過轉述：這次都委會正確又完美的修正案，可以立即有效活化、改變陰暗老舊沒落的本社區。理論上，對他們三位個人自己都是不須在付出任何相對代價即可撿現成直接受益。相較陳情人必須捐出自己州北段 267-3 地號土地 35%作為公共設施才能換得更有利。更何況這修正案，對當地居民生命財產公共安全和地方經濟發展都有直接積極貢獻。也算是彼此能共襄盛舉盡一點社會責任，利己利人理應會非常樂意出具同意書才對。然而，相關人等思維迥異，堅持不願接見聽取說明。真是沒出社會不懂人情世故。經綜評分析大致應為「認知差異」和「既得利益」二大最可能因素造成，茲彙整如下：</p> <p>(1) 認知差異：</p> <p>A. 認為本人並非本案市府承辦單位執行公務員，不具備有公權力和公信力，不必配合。坊間詐騙充斥，缺乏專業知識，難以辨識風險，明哲保身，以策安全。</p> <p>B. 他們完全誤會，認為本案純粹是本人為爭取個人私權益與他們「局外人」根本完全無關。不應由他們出具同意書來背書、承擔責任和風險來成就本人私利。</p> <p>C. 張豐龍、張文耀叔姪應誤會本人這次是為了之前彼此間土地爭議糾紛事件而來，而直接拒絕接見，以利佔用本人土地之「既得利益」得以繼續享用。</p> <p>(2) 既得利益：</p> <p>A. 除「認知差異」外，他們目前不必出具同意書，就已存在享用同樣好處之「既得利益」，是最大障礙的真實原因。</p>	建議未便採納，維持原計畫。 理由： 1. 依市都委會第 110 次會審議本案附帶決議：「請業務單位研擬路型調整方案，函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內取得變更範圍土地及鄰接側可建築土地所有權人同意證明，再予以列案辦理公開展覽。」，查本府都市發展局業以 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號書函通知陳情人於 111 年 7 月 30 日前取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書在案，陳情人未依市都委會第 110 次大會決議於機關通知之期限內取得全數變更範圍土地及相關土地所有權人同意書，建議維持原計畫。 2. 另查陳情人無法取得同意書之理由係涉及私權爭議，行政機關行使公權力係以維護公共利益為目的，除法律另有規定外，不介入處理私權爭議。	

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
		<p>B. 許文紀先生說，目前他的土地現狀就已經有面臨安和路五段84巷「既成道路」(緊鄰國產署所有安南區長和段858-11地號土地)，早已成不爭的事實，根本不會再改變<如附件1>。況且，他的土地上早已有興建鐵皮屋車庫和倉庫放置貨車營業用生財器具竹竿，倘再簽同意書，恐怕自己土地將被擴寬拆除反而得不償失，除非願意把他所有土地現在就以每坪30萬元全部買下其他免談。</p> <p>C. 張豐龍、張文耀二位叔姪所有州北段267-1、267-10二筆地號道路用地，早已當作住宅區土地在使用了，根本沒有甚麼差別利益，又何必再出具同意書自己來承擔背書責任和風險。另外，況且本人曾於107年5月11日針對該二位叔姪因擅自改鎖佔用與本人所有安南區州北段267-5地號部分毗鄰土地作為其私人停車場使用而給予寄發存證信函在案<附件2>，(嗣後張文耀有將自己鐵皮圍牆部分拆除改裝成自用小門<附件3-4>，而張豐龍目前仍持續佔用中…)本人因囿於正陳情本道路用地解編程序流程中尚不宜亂動，才強忍至今尚未強制拆除內外圍牆追討…。便宜他們既得利益尚在使用中，當然不想放棄，才堅持不願接見。</p> <p>D. 綜上，誠如受託人蔡安中先生事前即依現狀分析預料中…。這些人，都是「既得利益者」，怎會甘願自動放棄「既得之利益」而出具同意書?他們目前就已各自擁有享受同樣無差別待遇之私自「既得利益」了又何必在乎當地居民之「公共安全」和「地方發展」?又怎會為了成就別人而自己出具同意書自動放棄既得之利益?必緣木求魚，徒勞無功。</p> <p>E. 所以，徵提這些早已經正在享用同樣無差別「既得利益」待遇之自私自利者之同意書，實非本人私權力可管轄或能力可及之權限，尚請貴局包容，真歹勢!</p> <p>F. 或請貴局以具公信力之公權力各別行文許文紀、張豐龍、張文耀三位。請其針對台南市都委會本110次大會秉持整體都市發展兼顧百姓公共安全等「公眾權益」而以「大局為重原則」所作(第二次通盤檢討)修正決議案，倘有具體「正當性」、「合理性」之異議，請其於一定期限內提出具體說明，否則視為同意，以有效確保當地居民極度渴望應有的公共安全共同權益。</p> <p>5. 為避免「認知差異」和「既得利益」錯殺而傷害當地居民公共安全和地方發展之「公眾權益」。請貴局秉持「大局為重」之原則，以公權力直接免除徵提另三位早已享用同等既得利益者之同意書，以完成解編，實踐公平正義。並落實簡政、便民、愛民之德政。茲臚列應予「直接免除徵提」另外三位地主同意書之「正當性」、「合理性」具體理由如下：</p> <p>A. 因該等地主對本案有嚴重「認知差異」且早已各自在享用同樣無差別待遇之「既得利益」，實不必再為成就本人個人需要而出具同意書來背書承擔責任和風險或反傷了自己?避不見面，使本人無著力點。</p> <p>B. 本人身分並非市府承辦本案執行單位公務員，不具有最後決定權之公權力和公信力，該等得不予理會配合。拒絕接見，形同單行道，無法交集溝通。</p> <p>C. 為確保安南區全體居民共同生命財產公共安全之「公眾權益」，避免無辜斷送在已享有「既得利益」者身上，而造</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
		<p>成「少數否定多數」或「局外人否定局內人」本末倒置的社會不公不義亂象和造成徵收土地闢道而增加財政支出負擔，浪費民脂民膏。所以，實不宜再賦予同意書發言權。</p> <p>D. 依本段計畫道路解編案，市都委會決議理由 2. 已有明確記載：「本案…尚無影響整體道路系統完整性，且未造成裡地及指定建築線等問題，不影響道路系統完整性及臨接側土地所有權人權益，符合計畫道路解編及調整路型檢討原則 1、2。建議酌予採納，依現況及地籍調整計畫道路區位」。本案既然不影響該等人之權益(只有受益)，且也只是依現況及地籍調整，實不必多此一舉，反容易畫地自限，造成冤屈。</p> <p>E. 許文紀雖是在地人，卻並非本條同段計畫道路土地上之權力所有人，宜視為本案「局外人」，且明確自認自己土地早已有直接面臨安和路五段 84 巷道路且通行久矣，已是無法改變事實之「既成道路」了，而且自己也不願意再改變目前使用現狀。這，已清楚而明確認定「同意延續維持目前既成道路狀態繼續使用」…。坊間詐騙手法層出不窮，實不宜再要求白紙黑字，將帶給鄉下老百姓有財產受騙黑影憧憧無限恐懼。</p> <p>F. 張豐龍、張文耀叔姪二位，因目前和本人仍有毗鄰地佔用糾紛未結(107年5月11日本人曾寄發存證信函)本次邀約恐是誤會是為爭議事件求見而避不接見(其實地界，正派之人也無須爭辯，地政鑑界測量即可得知)。但!本案，本人已出具同段解編計畫道路及臨接側土地總面積 1966 平方公尺之 90.34%高度占比之同意書，其餘剩不及 1 成。本人持分已壓倒性贊成「同意」通過。完全滿足符合法律「比例原則」規範，應予尊重採納。</p> <p>6. 本案係屬合併納入「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)案」案件，而非個別獨立審核案件。既是通盤檢討案件，則當初「臺南市都市計畫委員會第 110 次大會」會議，相信全體委員大人集思廣益審核討論的重點，絕對是考量整體安南地區全體市民集體最大化的「整體共同權益」而絕非針對任何人個人的細微私權益，應可確定。所以，任何人之個別私益絕不得凌駕或否定集體的共同公眾權益。本人當初陳情安南區州北段 267-3 地號「請將逾 35 年尚未徵收之計畫道路用地解編，還地於民或按市價徵收闢道」，以還我憲法保障個人私有財產權利。除爭取私權益外更爭取周邊已有二條同等級「既成道路」可替代，本計畫道路已無開發價值和必要。且本計畫道路用地很短又成 90 度直角轉彎，必造成當地居民常態性重大交通事故公共安全。而徵收土地闢道又增加財政浪費。這些，全純屬「公眾權益範疇」而非只個人私益，也因此才獲得都市計畫委員會議以調降容積率至 107%或捐贈 35%之公共設施為附條件同意採納，本人對本社區也盡有積極實質貢獻責任，並非完全無償行為。所以，本道路解編案具有絕對「正當性」、「公益性」和「必要性」，應積極促成。</p> <p>7. A. 查本案以「本段計畫道路用地解編面積」核算占比，張文耀所有安南區州北段 267-10 地號(43 平方公尺)、張豐龍所有安南區州北段 267-1 地號(29 平方公尺)二筆合計 72 平方公尺(佔 13.56%)。而本人所有安南區州北段 267-3 地號 458.8 平方公尺(佔 86.44%)已遠超過總面積半數，高達 4/5 強度。</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
		<p>B. 另以有直接影響本段計畫道路用地及兩側必須簽立同意書之九筆地號土地總面積和算占比，則張文耀三筆(51+43+4)小計 98 平方公尺、張豐龍三筆(60+29+3)小計 92 平方公尺，二人合計 190 平方公尺。而陳情人三筆(458.8+455+862.2)小計 1776 平方公尺，三人面積總計 1966 平方公尺。以上精算得知，張豐龍+張文耀二人合計面積 190/1966=9.66%，不及一成。而陳情人所持有同意書之總面積 1766/1966=90.34%，佔九成以上。</p> <p>C. 所以，本案不應該由占比不及一成的少數「既得利益者」來操控、決定占比高達九成以上正派經營的善良百姓命運。這樣，將明顯違反法律「比例原則」規範(古今中外少數必須服從多數是民主國家天經地義不變的真理)和政府積極倡議、標榜全面執行的社會公平正義原則。</p> <p>8. 查依「立法院職權行使法」第四章「同意權之行使」，以無記名投票表決，經超過全體立法委員(113 位)二分之一之同意為「通過」。並非以 100%同意為滿足才能通過成案。所以，本案本人已徵提直接影響本段擬解編之計畫道路用地及兩側地號之土地總面積 90.34%之同意書，應比照視同已通過「同意解編」完成手續。陳請貴局尊重並採納「多數決之法律規範」，直接執行公告及繼續辦理後續解編事宜，不得本末倒置由局外人或少數否定大多數，以保障當地居民生命財產公共安全共同權益，實現公平正義。</p> <p>9. 最後，本人再三懇求、提醒，請貴局體恤上情、允所是請，功德圓滿。善盡公務員「善良管理人之職責」，以百姓生命財產公共安全大局為重，節省市府龐大財政浪費為要，並確保本人憲法保障私有財產自由使用權和尊重 90.34%持分同意道路解編之權益，以免抵觸「憲法」和「國家賠償法」。</p> <p>10. 在此，再次感謝各位備極辛苦的長官們，總是秉持情、理、法顧全大局，全力付出，用心良苦。您們大家辛苦了!</p> <p>11. 檢具本人出具之「道路變更同意書」乙份、各相關地號土地謄本、合併後地籍圖、相關佐證資料等。</p>		
再 人 19	吳○池等 21 人 AN01-301-8M 計畫道路(併 公展人 21)	<p>臺南市都委會第 110 次大會決議同意調整安南區 AN01-301-8M 計畫道路一案(人陳 21)，經與相關地主協商，建議取消原計畫道路，不另新增道路，以利土地使用並減輕政府財政負擔。</p> <p>1. 依據貴府都市發展局 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號書函辦理。</p> <p>2. 本人原陳情「對於臺南市安南區海前段 232-1、215、218、229、227、239、225、240、243 地號土地上所劃設之細部計畫道路用地，請 鈞府能隨東側即安南區海前段 205、205-1、209、199-1 至 199-18 地號土地細部計畫道路之廢除，往東移動，劃設於同地段 217、218、219、220、221 地號土地，以利土地之開發利用，減少土地之畸零。」經臺南市都委會第 110 次大會決議同意調整安南區 AN01-301-8M 計畫道路，惟調整後之路型因兩側土地將一併買賣移轉予同一地主，將不利於新地主興建大樓使用，以致相關地主不同意路線調整方案。</p> <p>3. 經與相關地主協商，共同希望取消原計畫道路即可，無需再新增計畫道路。由於土地將整合開發利用，不會發生裡地無法指定建築線之情形，且原計畫道路兩端皆為 T 字路口，並無系統性。取消該道路既不影響交通，並可減輕政</p>		<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查陳情人原陳情調整路型之意見(公展人 21 案)經本市都委會第 110 次會決議：「AN01-301-8M 道路路型調整尚不影響整體道路系統完整性，符合本計畫道路解編及調整路型檢討原則 1。惟取消計畫道路恐造成周邊土地無法臨路指定建築線，未符合本計畫道路解編及調整路型檢討原則 2；倘陳情人取得道路調整所造成裡地之地主同意證明，仍應依循整體道路系統完整性，調整計畫路型，使其順接北側 AN01-296-6M 計畫道路，維持原計畫路寬 8M，南北兩側路口皆修正為</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
		府徵收道路財政負擔，且有利於地主整合土地開發利用，營造更優質的居住環境。敬請委員會再予考量。		<p>正交，並儘量以陳情人權屬土地內調整為原則。」，並附帶決議：「請業務單位研擬路型調整方案，函請陳情人於審議通過後，機關通知之期限內取得變更範圍土地及鄰接側可建築土地所有權人同意證明，再予以列案辦理公開展覽」。經本府都市發展局 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號書函通知陳情人於 111 年 7 月 30 日前取得變更範圍土地及相關土地所有權人同意書，惟陳情人未完成都委會附帶決議事項，建議維持原計畫。</p> <p>2. 有關陳情人另陳情表示經與相關地主協商，改為陳情取消原計畫道路，不另新增道路等意見，雖取得該道路及兩側受影響私地主同意，惟與本會第 110 次大會針對該計畫道路已審定內容尚有未符，建議納下一次通盤檢討再行辦理。</p>
再 人 20	<p>臺南市第 137 期福國(三)自辦市地重劃區重劃會</p> <p>(變二-2(5)案)安吉路與台江大道(二-7-80M 道路)交接路口</p> <p>(變六-3案)安和路與台江大道(二-7-80M 道路)交接路口</p>	<p>1. 本重劃會經臺南市政府 103 年 8 月 28 日府地劃字第 130786543 號函核定在案，本重劃會範圍係依 102 年 10 月 17 日府都綜字第 1020915623B 號發布實施之「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」辦理，和先敘明。</p> <p>2. 有關本次陳情案為旨揭都市計畫變更案六-3 位置，經查該位置歷經都市計畫變更歷程為：</p> <p>(1)98 年發布之「變更台南市安南區中洲寮(含第三、第四期發展區部份)細部計畫(第一次通盤檢討)案」將安和路與台江大道(二-7-80M 道路)交接路口，劃設為弧角。</p> <p>(2)102 年發布之「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」後：因台江大道修改為(二-7-60M 道路)，本重劃區原先負擔台江大道北側 10M 範圍部分修改為 2M 綠地及 AN13-74-8M 道路，故該路口為安和路與 AN13-74-8M 道路截角，依道路截角標準劃設 5M</p>	<p>綜上所述，特此陳情有關變六-3案(AN13-74-10M)及變二-2(5)案部分應考量本重劃區辦理事實，應維持原都市計畫依道路截角標準規定劃設為 5M 截角及 8M 計畫道路與 2M 綠地之規劃，以利本會辦理。</p>	<p>本案先行提交 112 年 2 月 24 日臺南市都市計畫委員會第 120 次會審議通過，同意於本通檢案第二階段案予以修正變更回復原都市計畫方案，並於 112 年 8 月 2 日發布實施在案。</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
		<p>截角。</p> <p>(3)111年10月17日發布之「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案：變六-3 將前次截角部分又調整回原弧角。</p> <p>3. 按內政部函頒「市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點」第6點規定：「經選定辦理市地重劃之地區，於重劃作業進行期間，該地區之都市計畫，除為配合重劃需要及都市計畫法第二十七條規定各款情事者外，不得任意辦理變更。」。有關變六-3案變更理由為考量該街廓為特殊截角並已辦理重劃，故本案調整該低密度住宅區為道路用地，以符實際，經查該案係為兩處重劃區，其辦理歷程不一，而變更理由說明應為臺南市第108期總安一自辦市地重劃區部分，但本重劃區係依102年安南區通盤檢討案辦理，故所有公共設施比例、道路街廓面積、工程設計等皆依該都市計畫辦理，與現剛發布實施之二通不同，故變更理由中「調整…以符實際」部分，與本案實際情形不符。</p> <p>4. 另變二-2(5)案同樣變更原已核定重劃計畫之都市計畫內容，將8M計畫道路及2M綠地變更為10M計畫道路，會影響臨街地特別負擔，建議維持原計畫。</p>		
再人21	<p>許施○蓮 (施○興繼承人之一)</p> <p>安南區三塊厝地區</p>	<p>1. 三塊厝地區重劃範圍僅0.517公頃，除0.0976公頃道路用地(居民自行退縮開闢完成且已通行)，並無劃設鄰里性公共設施。</p> <p>2. 辦理市地重劃有無實質效益及必要性，敬請說明以供了解。</p> <p>3. 86年11月5日都委會第181次會審議時，事業及財務計畫寫明第四期住宅區(除三塊厝地區外，以市地重劃方式開發)。即三塊厝地區免市地重劃，三塊厝地區整體性為「住一」使用一致性。(附分區使用證明及都市計畫圖)</p>	<p>為安南區三塊厝市地重劃執行之可行性及負擔之合理性，敬請查覆。</p>	<p>提請大會討論。 併編號再人17。</p>
再人22	<p>臺南市政府地政局</p> <p>九份子重劃區國安段</p>	<p>臺南市政府地政局 106.1.17 南市地劃字第 1060074639 號函： 有關辦理本市安南區國安段 1520-5 及 1621-3 地號都市計畫土地使用分區變更為公共設施用地</p>	<p>經查旨揭土地係基於區內及鄰近社區住戶便於通行至公園綠地，提升土地利用價值，於建物後方留設通道，並於都市計畫</p>	<p>建議酌予採納。 理由： 1. 本案係配合本市第1期九份子公辦市地重劃需要辦理變更，且該重劃已執行完</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
1520-5 及 1621-3 地號		<p>事宜一案，依據本局 103 年 6 月 9 日奉核簽陳辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 臺南市九份子重劃區東側與建成社區相鄰邊界，部分建物及屋後排水位置疑似位於九份子重劃區內，依據 68 年南工造字第 11773 號建造執照圖說(附件二)顯示，該疑似逾越重劃區之地上物於該圖說原屬空地，而目前位於空地上之建物應屬違章建築使用，先予述明。 九份子重劃區工程承包商於施工期間，依據工程契約辦理地坪的打除作業時，因打除作業包含住戶目前屋後排水溝而受當地住戶的阻止。經本局現場勘查，並請安南地政事務所辦理測量後，確定位於重劃區內建物及屋後排水設施已逾越原地籍範圍，本局遂於 103 年 2 月 11 日召開 103 年第 2 次工作會議中研討，針對建物逾界侵入重劃區部分處理方式，作成結論(附件三)，並將處理方式於 103 年 2 月 17 日呈報鈞長裁示。經會中研討後，由於考量現邊界屋後排水處理方式可能造成爭議，故請本局再行研擬妥適方案，本局遂於 103 年 3 月 17 日再行邀集相關單位與會研商，經研商後研擬三個處理方案(附件四)，而本案經研討以方案三對於重劃區及建成社區地主影響較少，倘都市計畫相關法令可允許情形下，建議鈞長同意依方案三方式辦理，以解決九份子重劃區與建成社區逾界及屋後排水爭議。 方案三：基於有利於區內及鄰近社區住戶便於通行至公園綠地及使重劃區東側邊界較為方整，提升土地利用價值，擬於建物後方留設約 2 公尺人行步道，並於重劃完成後辦理都市計畫變更，而該步道下方規劃排水設施，以利重劃區內及區外排水之用，其留設位置詳如附件五。本方案都市計畫變更前，該人行步道用地先行以抵費地方式指配，經都市計畫變更完成後，由接管單位編列預算辦理價購土地，並以國安街為分界，將本方案人行步道共區分為二部分。 	<p>土地使用分區變更前，先行以抵費地方式指配，而重劃區於 102 年 12 月 6 日重劃公告確定完成，然旨揭 2 筆土地號現行土地使用分區仍為「住宅區」，惠請貴局辦理都市計畫土地使用分區變更為公共設施用地，以達管用合一。</p>	<p>竣，案地實際開闢做人行步道供公眾通行使用，權屬為市有。</p> <ol style="list-style-type: none"> 惟查該人行步道寬度約 2 至 3M 不等，且現行安南區細部計畫並無人行步道用地之規劃，故建議劃設為具相同功能之帶狀廣場用地。

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
再 人 23	臺南市政府 都市發展局 都市計畫管 理科 公學路四段 及安佃街 路交叉	因應「108.5.28 變更臺南市安南區細部計畫 A3 區(十二佃南側-J 區)書圖不符更正案」於重劃範圍內劃設 AN03-245-10M 道路用地，重劃區外部分，建議於本計畫二階配合劃設截角。		建議酌予採納。 理由： 1. 經查 100 年 8 月 16 日發布實施「變更台南市安南區(十二佃、南興里、公塢里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫(通盤檢討)案」將第三、四期發展區一併辦理通盤檢討，發布實施計畫圖有劃設 J-7-10M 計畫道路(現行編號 AN03-245-10M)及截角，但漏列變更案及變更斜線。嗣於 108 年 5 月 28 日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫 A3 區(十二佃南側-J 區)書圖不符更正案」，惟僅配合第四期發展區辦理重劃需要，訂正 J 區範圍之路段，以致路型不完整，道路不足寬。 2. 考量 AN03-245-10M 計畫道路已重劃開闢使用，車道範圍涵蓋重劃區外之住宅區街廓，故建議配合訂正調整變更為道路用地，以符合道路劃設原則及街廓完整性， <u>並規定本案變更為道路用地部分，得作為都市計畫容積移轉送出基地。</u>
再 人 24	臺南市政府 都市發展局 綜合企劃及 審議科 海 前 段 264-1 地號 附帶條件道 路用地	經查 107.12.26 「變更臺南市安南區細部計畫(本淵寮、十字路、海尾寮地區及原農漁區變更為住宅區部份)通盤檢討案」變 8 案附帶條件道路用地(海前段 264-1 地號)已執行附帶條件，負擔變更後土地總面積 35%之公共設施用地，建議變更為住三-1。		本案係完成都市計畫書附帶條件之變更案，併同納入本計畫案核定及發布實施。
再 人 25	臺南市政府 都市發展局 都市計畫管 理科 南 興 段 302-1、304、 305-1、 306-8、 306-7、 306-6、306-1 及 部 分 309-2、部分 287-3 地	有關本市安南區南興段 302-1、304、305-1、306-8、306-7、306-6、306-1 及部分 309-2、部分 287-3 地號等 9 筆土地(AN03-160-8M 計畫道路南段)都市計畫變更歷程疑義一案，簽請核示： 1. 查案地主要計畫歷程為 68 年 10 月 23 日發布實施「變更及擴大臺南市主要計畫案」屬農漁用地，並於 72 年 10 月 6 日發布實施「變更台南市主要計畫(通盤檢討)案」變更為「低密度住宅區」，迄今屬主要計畫住宅區；	依規劃原意其屬 72 年 10 月 6 日發布實施「變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案」範疇，自始視為「應以市地重劃方式開發」之條件，且現行都市計畫分區於「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」核定發布實施前，現行仍核發為「道路用地」(應以市地重劃方式開發)，建議「變更臺南市安南區	建議酌予採納。 理由： 1. 案地南興段之 AN03-160-8M 原屬西側第四期發展區重劃範圍，至 87 年 6 月 25 日「變更台南市安南區(十二佃、南興里、公塢里)細部計畫(第一次通盤檢討)案」將案地直接列為第三期發展區(建成區)範圍之 D-2-8M 細計道路，惟未列變更案，100 年 8 月 16 日「變更台南市安南區(十二佃、

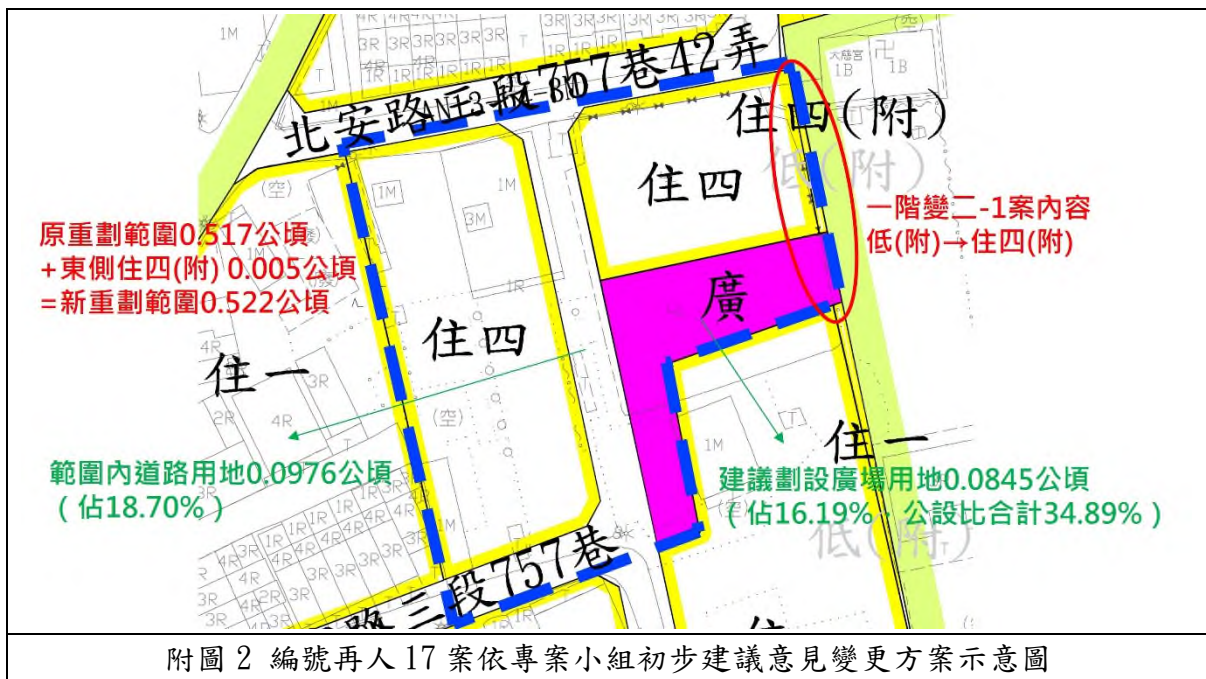
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	號；AN03-160-8M計畫道路南段	<p>於74年7月31日發布實施「擬定台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫案」時案地位置仍屬四期發展區，同主計二通。</p> <p>2. 惟於87年6月25日「變更台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫(第一次通盤檢討)案」時，案地未列變更案、將其視為道路用地，且於都市計畫書、圖內載明為D-2-8M(自D-3至D-16計畫道路)範疇，惟其長度僅有139公尺，應不涵蓋D-2-8M南側(案地)位置。</p> <p>3. 後案地位置再於100年8月16日發布實施「變更台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫(通盤檢討)案」將其納入變更E-13案，敘明增加E-8-8M道路至重劃範圍、變更其開發方式。</p>	<p>都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」內納入本案說明研議補正，以符案地都市計畫計畫法定地位。</p>	<p>南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫(通盤檢討)案」第三、四期發展區合併通檢時，雖將案地納入變更至重劃範圍及編為E-8-8M計畫道路，但仍未列變更案將住宅區變更為道路用地。</p> <p>2. 考量規劃原意及歷次通檢計畫圖都已將案地劃為道路用地，建議於本計畫補列變更案，使該計畫道路之都市計畫程序完備。</p>
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」商業區範疇，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「變更台南市主要計畫(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(附件一)，再於90年8月16日發布實施「擬定台南市安南區(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</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)</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</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
		<p>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」南側之安南區海佃一段 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)。爰建請依 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」海佃一段 137 地號((84)南工使字第 0475 號既有建物(海佃路一 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「變更臺南市主要計畫(第六次通盤檢討)案」研議修正。</p>	<p>案」研議修正。</p> <p>3. 本案「執行面」建請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規定及相關圖資。</p>	<p>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，故建議另訂回饋機制並納入本計畫案都市計畫書敘明。</p>
再 27	葉○江 九份子重劃範圍「住四-1」住宅區	<p>1. 僵性的限高規定，不利九份子重劃區後續發展。九份子市地重劃區，自 102 年 12 月完成土地分配迄今近 10 年，地價逐年上漲，以國安段 1525 地號為例，地價之漲幅加上建築原物料價格逐年攀升，若依現行「住四-1」住宅區之規定，建築物高度不得高於 21 公尺，間接限制住宅建築開發型態，以致合乎開發成本的售價，於市場上的接受度日益下降，恐不利九份子重劃區後續發展!</p> <p>2. 規模差異甚大的基地，適用相同規定未盡合理。 「住四-1」住宅區發展至今，未興建土地規模與筆數(如下表)及分布情形如附件一所示，具有規劃為大樓型態可能性的 2,000 m²土地規模計有 34 筆，其中為數一半規模高達 3,000</p>	<p>建請修訂「土地使用分區管制要點」第 17 條第一項，「住四-1」住宅區建築物高度不得高於 21 公尺之高度限制規定內容，建議調整內容如下表。</p>	<p>建議酌予採納，修正本計畫「土地使用分區管制要點」第 22 條第 1 項第 1 款第 1 目條文，增加但書規定如下： 第二十二條 特定地區之建築物高度限制如下： 一、九份子市地重劃區 (一)「住四-1」住宅區建築物高度不得高於 21 公尺，但經都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。都市設計審議委員會為審議「住四-1」住宅區申請建築物高度提升案件，得另訂定相關審議規範或處理原則。 理由： 1. 本計畫於公開展覽草案階段，針對土管要點規定九份子重劃區「住四-1」住宅區建築物高度不得高於 21 公</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
		<p>m²以上，顯示尚未開發土地坵塊，大基地為數不少，宜適切規範引導開發，形塑都市景觀，而非受制限高規定，產生齊高一致城市輪廓。</p> <p>再者，現行計畫規定「住四-1」住宅區最小建築基地面積，除了因應重劃後小地主之土地分配規劃為 100 m²外，其餘為 1,000 m²及 2,000 m²(詳附件二)，且允許依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」接收容積，具有引導重劃後土地大基地整體開發精神。</p> <p>換言之，「住四-1」住宅區符合最小建築基地面積之 100 m²與至今尚未興建土地規模之 3,000 m²以上基地，無論臨 10 公尺或 20 公尺以上道路、無論面臨永久性開放空間與否，齊頭式適用相同規定，即依土地使用分區管制要點第 17 條第一項「建築物高度不得高於 21 公尺」未盡合理，忽略大規模基地開發提供開放空間，塑造都市環境之可能性，亦未重視大規模基地具有完整街廓開發之機會，實甚可惜。</p> <p>3. 全街廓整體開發獎勵、容積移轉與限高規定競合。查現行計畫相關獎勵規定，具有鼓勵「全街廓整體開發」之引導精神，且九份子重劃區「全區」允許依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理容積移轉，惟現行「住四-1」住宅區之建築物高度不得高於 21 公尺規定，限制開發大樓之可能性，致難以適用前述全街廓整體開發與容積移轉規定，對於「住四-1」住宅區大規模基地而言，形同虛設！</p> <p>4. 土地使用管制條文應與時俱進，適時檢討土地管制之妥適性。九份子重劃區完成迄今近 10 年，不動產市場已有大幅變化，建築原物料價格逐年攀升，一味限高的規定，限制住宅建築之規劃型態，亦導致可反映營建成本的住宅建築單價高昂，不甚合理，更不利九份子後續發展。土地使用管制宜依據發展情況適時檢討，引導都市發展，訂定符</p>		<p>尺，增訂但書規定：「但經都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。」；後於市都委會第 110 次會決議刪除「住四-1」住宅區建築物高度限制規定。因尚有陳情意見，爰再提會討論。</p> <p>2. 考量建築物高度放寬將影響九份子重劃區容積增量、建築景觀及公共設施容受力等，參考其他都市計畫區提升建築高度機制及人民陳情意見，建議仍應提送都市設計審議委員會審議，並授權都市設計審議委員會得配合訂定相關裁量基準。</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
		<p>合發展需要及彈性之規則條文。綜上所述，建請調整「住四-1」住宅區建築物高度限制規定，以符合引導大基地整體開發之精神，規定符合一定基地規模(如 2,000 m²以上)及一定條件(如臨永久性開放空間或達全街廓整體開發或臨 12 公尺以上道路)之基地，得經臺南市都市設計委員會審議通過，適度放寬建築物高度限制，以符實際發展需求。</p>		
再人28	<p>臺南市政府都市發展局都市計畫管理科</p> <p>安南區超過120度道路截角</p>	<p>公展期間人71案110.12.24市110次會決議第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。</p>	<p>依循110.12.24市110次會決議，進行通案性截角檢討。</p>	<p>建議酌予採納，增列通案性變更內容如附表1：</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
再人29	<p>臺南市政府地政局</p> <p>「文中74」國中學校用地之取得規定</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依現行都市計畫「文中74」國中學校用地，除南側10M係於102年10月11日發布實施「變更臺南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討-第二階段」配合2-7-80M道路縮減為60M變更為國中學校用地未納入重劃範圍外，其餘3.17公頃皆屬於市地重劃範圍。惟依98年3月31日「變更台南市安南區中洲寮（含第三、第四期發展區部份）細部計畫（第一次通盤檢討）案」計畫書說明，該用地內國有地面積約0.25公頃現況屬排水系統無法填平供建築使用，不應納入重劃取得範圍，故鄰近地區應分擔取得「文中74」之私有土地面積約2.92公頃。 2. 鄰近地區應分擔取得之「文中74」用地皆已重劃取得或刻正辦 	<p>未列入鄰近地區分擔取得之國有「文中74」國中學校用地應剔除市地重劃範圍，改以撥用方式取得。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>「文中74」國中學校用地內之國有土地既然無法以重劃方式取得，參採地政局意見，應剔除市地重劃範圍，變更其取得方式為撥用，以利執行。</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
		理重劃中。		



附表 1 編號再入 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，交叉角度超過 120 度者無須截角。

第 5 案：「變更善化主要計畫（部分農業區為住宅區）（配合善化主要計畫（第四次通盤檢討）逕向內政部陳情編號 2）案」

說明：一、本案於 109 年 6 月發布實施之「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）案」屬人民陳情意見編號「逕 2 案」之案件，位於善化都市計畫東側之農業區，並於計畫書中「後續辦理事項」規定應另案依都市計畫農業區變更使用審議規範之法定程序辦理。又善化都市計畫區緊鄰臺南科學園區特定區計畫，依目前臺南市產業群聚地區之發展趨勢，以高科技為主體之南科園區極具發展動能，對於就業人口具有強烈吸引力，爰本案期望透過整體規劃來健全善化地區之都市發展結構，提供必要之都市發展腹地。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 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、座談會：民國 110 年 3 月 19 日上午 10 時 00 分，假善化區小新里里民活動中心舉辦。

六、公開展覽：自民國 111 年 10 月 26 日起 30 天於善化區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 111 年 11 月 17 日下午 3 時 00 分假善化區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由周委員士雄（召集人）、張委員慈佳、李委員佩芬、陳委員淑美及徐委員中強等 5 人組成專案小組先行審查，於 111 年 12 月 28 日召開第 1 次專案小組會議。嗣因配合委員任期屆

滿，經重新簽奉核可，由徐委員中強(召集人)、周委員士雄、陳委員彥仲、張委員梅英、陳委員淑美等 5 人組成專案小組，復於 112 年 4 月 14 日及 112 年 6 月 30 日續召開第 2、3 次專案小組會議；迄今共召開 3 次專案小組會議，並獲致具體初步建議意見，爰提請大會討論。

八、人民或團體所提意見：無。

決議：建議除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過。(詳【附錄】)

- 一、本案係由 1 位地主作為 36 位土地所有權人之代表提出申請，為確保其他所有權人之權益，業出示相關委任文件；另本案後續涉及公共設施用地之開闢與土地重新分配，為明確本案財務具可行性，由申請人代表所提供有關資金籌措來源及得實際運用之證明文件，併同具體財務計畫內容，納於計畫書中適當章節補充說明。
- 二、另計畫書圖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。

【附錄】

一、變更辦理依據及範圍勘選

- (一) 因應善化地區周邊產業發展衍生出居住空間需求，原則同意申請單位於專案小組補充之居住空間及人口分派之分析結果，另請併同考量周邊其他農業區變更案件論述之一致性，於報告書中補充本案變更之合理性、必要性。
- (二) 本案變更範圍之選定，涉及農地現況使用及所有權人意願，並考量聯外道路及基地完整性等因素，請補充說明本案變更是否對於周邊未變更之農業區造成未來發展不良影響(如規劃面積、基地條件等)，並納入計畫書中適當章節敘明。
- (三) 有關「都市計畫農業區變更審議規範」(下稱農審規範)規定之開發方式，原則同意申請單位於專案小組補充說明有關土地分配試算及執行方式，考量辦理市地重劃時程較為冗長且變更範圍土地所有權人均同意以捐贈方式辦理，爰本案採以「捐贈」方式開發。

二、整體規劃方案

- (一) 本案出流管制規劃書業於110年6月4日提送本府水利局審查，後續需依都委會審竣內容更新資料再送審(審議延期中)。惟於都市計畫審議階段，須併同檢視公共設施、逕流排水、滯洪規劃之合理性，爰請於計畫書中補充說明。
- (二) 為維護公共環境品質，避免本案後續因容積移轉等新增量體衝擊未來整體環境，請補充分析本基地可能容納最大容積量之開發衝擊(包含建物樓層、交通影響、公共設施容受力等)與因應對策，並提出開發量體模擬，請以最高之容積移轉總量進行模擬，俾提供各級都市計畫委員會審議參考。
- (三) 有關學校用地檢討需求最小面積請參考最小設置規模修正表格內容。

三、主要計畫於公展期間人民或團體陳情意見表:無

第 6 案：「擬定善化都市計畫（配合善化主要計畫(第四次通盤檢討)逕向內政部陳情編號 2)細部計畫案」

說明：一、本案於 109 年 6 月發布實施之「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」屬人民陳情意見編號「逕 2 案」之案件，位於善化都市計畫東側之農業區，並於計畫書中「後續辦理事項」規定應另案依都市計畫農業區變更使用審議規範之法定程序辦理，並得一併辦理擬定細部計畫。又善化都市計畫區緊鄰臺南科學園區特定區計畫，依目前臺南市產業群聚地區之發展趨勢，以高科技為主體之南科園區極具發展動能，對於就業人口具有強烈吸引力，爰本案期望透過整體規劃能健全善化地區之都市發展結構，提供必要之都市發展腹地。

二、法令依據：都市計畫法第 24 條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書。

五、座談會：民國 110 年 3 月 19 日上午 10 時 00 分，假善化區小新里里民活動中心舉辦。

六、公開展覽：自民國 111 年 10 月 26 日起 30 天於善化區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 111 年 11 月 17 日下午 3 時 00 分假善化區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由周委員士雄（召集人）、張委員慈佳、李委員佩芬、陳委員淑美及徐委員中強等 5 人組成專案小組先行審查，於 111 年 12 月 28 日召開第 1 次專案小組會議。嗣因配合委員任期屆

滿，經重新簽奉核可，由徐委員中強(召集人)、周委員士雄、陳委員彥仲、張委員梅英、陳委員淑美等 5 人組成專案小組，復於 112 年 4 月 14 日及 112 年 6 月 30 日續召開第 2、3 次專案小組會議；迄今共召開 3 次專案小組會議，並獲致具體初步建議意見，爰提請大會討論。

八、人民或團體所提意見：共 1 件，詳人民或團體陳情意見綜理表(附表 1)。

決議：建議除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過。(詳【附錄】)

一、有關建築基地最高容積移轉額度模擬以及停車空間劃設標準，請併同考量實際開發免計容積額度以及周邊通案性汽機車空間規定覈實修正並授權業務單位檢核，以確保整體環境品質。

二、有關刪除之土管條文「停車空間之車道處入口不得設置計畫道路交叉路口 10 公尺範圍內」之專案小組初步建議意見欄位「考量條文內容可能限制基地使用彈性，刪除條文。」修改為「考量條文內容可能限制基地使用彈性爰刪除條文，俾利本計畫範圍內之建築基地開發依規定送都市設計審議時，得針對基地個案情形進行規劃設計。」，以資明確。

三、土地使用管制「第肆點、退縮建築規定」，查本條規定係考量銜接本案基地南側既有開發社區(97 年發布實施「擬定善化都市計畫(部分國民住宅專用區為住宅區)細部計畫案」)之綠帶空間規劃，特針對臨一號計畫道

路及臨其他計畫道路之基地分別規定退縮空間之配置，爰請加載說明於條文備註欄「為銜接既有開發社區之綠帶空間規劃，另訂定臨一號道路之退縮空間配置。」，以利後續查考；另第二款有關住宅區及公共設施之退縮建築規定，修改條文為「自『計畫』道路境界線至少退縮5公尺。」，以資明確。

四、另計畫書圖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。

【附錄】

一、土地使用規劃

- (一) 本次調整草案內容(詳附圖1)，停車場用地之區位調整至中央公園(公(1))西側，且劃設面積為2300m²符合農審規範第38點規定應提供車輛預估數20%之要求，故原則同意於專案小組提出之修正內容，請於計畫書中修正。
- (二) 本次調整草案考量住宅區社區路邊停車、垃圾車清運等實際使用情況酌予調整道路系統，原則同意於專案小組提出之修正方案(詳附圖2)。另道路系統建構與周邊既成路網銜接之規劃，有關方案評估、社區居民意見等，請於計畫書中適當章節補充說明。
- (三) 有關計畫區之道路系統銜接台1線之兩處出口，查交通部公路總局業出具規劃路口之同意意見(附件1:112年5月2日五工化段字第1120034543號函)，惟查函文說明第二點(略以)「二、查旨揭農業區土地附近尚有排水不及疑慮，請貴公司於台南市政府都市發展局變更審議中，針對此情形詳加規劃設計應對措施…。」以及說明三(略以)「…原則同意台1線作為旨揭地(圳西段1地號等47筆土地)聯外道路，…，請貴公司審慎負責針對車流及交通等相關影響因素作完整評估及設計應對措施。」，爰請申請單位依公路總局之意見於適當章節補充說明基地外交通、排水應對措施。
- (四) 本案規劃地下滯洪空間於中央停車場用地及公園用地，考量土地使用功能及管理權責劃分，將「公園用地」分區名稱改為「公園兼滯洪池用地」(公(滯))。
- (五) 都市防災計畫部分，原則同意本次草案參考110年「善化區地區災害防救計畫」之指導修正之計畫內容。

二、土地使用管制

- (一) 土地使用管制強度部分，本案爰引善化現行計畫之規定，住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%；如建蔽率不大於50%，則容積率不得大於200%。惟依農業區變更審議規範第39條規定，平均坡

度不得超過百分之十五之基地，其建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。故本案計畫書應刪除建蔽率 60%、容積率 180%之規定。

- (二) 本次調整草案之「代用地」規劃內容，建議比照一般住宅區進行管制，刪除僅供社會救助機構、社會福利機構、托育機構等社會福利設施使用之規定，以確保使用彈性，相關土地使用管制條文內容請一併修正。
- (三) 考量本次所提之樓高限制，恐有造成容積率無法完全使用之疑慮，為增加建築使用之彈性，爰建議刪除本次調整草案新增有關樓高限制之規定。
- (四) 為充分利用臺南市日照，發展太陽光電再生能源並健全本市綠色運輸系統完善，落實節能減碳之目標，請參照「臺南市低碳城市自治條例」及本市推廣太陽光電政策，新增太陽光電及充電設備等土地使用管制條文規定。
- (五) 依農審規範第 27 點規定申請變更應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定，有關都市設計規範項目內容，請依本府主管機關本局都市設計科提出意見修正(詳後附表四)。

三、公共設施開闢與維護管理

- (一) 本次調整草案之公共設施開闢費用，參酌本府近年公共工程執行案件調整估算，原則同意申請單位修正道路用地及停車場用地之開闢工程之費用(包含管線規劃、共同管道規劃及停車場開闢費用等)，惟有關道路標線、標號等工程費用請參考本府交通局提供資料修正(附件 2)。
- (二) 本案係由 1 位地主作為 36 位土地所有權人之代表提出申請，為確保其他所有權人之權益，請出示相關委任文件；另本案後續涉及公共設施用地之開闢與土地重新分配，為釐清本案財務具可行性，請補充說明財務計畫之具體內容(包含資金來源及運用)，並於計畫書中適當章節補充說明。
- (三) 本案劃設之公共設施及代用地，應於都市計畫核定前，由全數土地所有權人與市府簽訂協議書，並於協議期限內，一次全數無償移轉予市

府，原則同意申請單位於專案小組提出之後續公共設施及公用設備之維護管理實際執行內容；另代用地部分屬依法變更回饋予市府之土地，不納入社區經營管理計畫範圍內。

四、細部計畫變更內容:詳附圖一、附表一。

五、細部計畫公展期間人民或團體陳情意見:詳附表二。

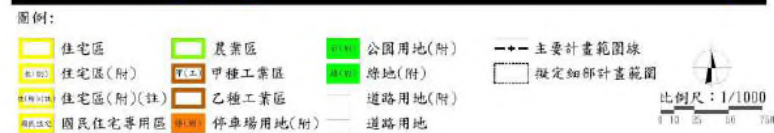
六、土地使用分區管制要點：詳附表三。

七、都市設計準則：詳附表四。

陸、散會時間:10 時 40 分。



公展草案



本次調整方案

附圖 1 方案示意圖

項目		面積(m ²)	比例(%)	
使用分區	住宅區(附)	48,184.41	57.00	
	住宅區(附)(註)	4,646.40	5.50	
	小計	52,830.81	62.50	
公共設施用地	公園用地	公一(附)	4,537.96	5.37
		公二(附)	6,345.25	7.50
		公三(附)	1,933.57	2.29
		小計	12,816.79	15.16
	綠地(附)	529.13	0.63	
	停車場用地(附)	1,484.95	1.76	
	道路用地(附)	16,873.94	19.96	
	小計	31,704.81	37.50	
	合計	84,535.62	100.00	

註：住(附)(註)係提供作代用地使用。

公展草案

項目		面積	比例(%)	
使用分區	住宅區(附)	48,186.10	57.00	
	住宅區(附)(註)	4,649.50	5.50	
	小計	52,835.60	62.50	
公共設施用地	公園用地	公一(附)	3,935.62	4.656
		公二(附)	2,269.01	2.684
		小計	6,204.63	7.34
	綠地	綠一(附)	5,993.64	7.090
		綠二(附)	529.13	0.626
		小計	6,522.77	7.716
	停車場用地(附)	2,300.00	2.721	
	道路用地(附)	22,666.25	26.813	
	小計	31,700.00	37.50	
合計	84,535.60	100.00		

註：住(附)(註)係提供作代用地使用。

本次調整方案

附表1 方案面積表



公展草案交通計畫



本次調整方案交通計畫

附圖 2 交通方案示意圖

附表二 細部計畫於公展期間人民或團體陳情意見表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	申請單位研析意見	專案小組初步建議意見
1	黃○芳里長	1. 道路寬度建議由8M拓寬至10M避免交通阻塞。 2. 台一線排水溝之容受力應再與水利局檢討之，避免造成周邊淹水。 3. 停車場提供是否充足。 4. 土地分回比例與辦理徵收區有所差異，是否能調整公設比例。 5. 停車場區位盡量靠台一線。		1. 本案為界定主次道路層級，將主要道路劃設10M，僅於南側住宅區考量其基地可行性及多臨農業區、公園用地等開放空間，故將道路寬段劃設為8M。 2. 各住宅區未來均需依「都市計畫農業區變更審議規範」及「建築技術規則」將停車內部化。 3. 本案性質屬住宅社區、日後無外部車流，故本基地內應無交通阻塞之虞。	建議酌予採納。 理由： 調整後草案業考量住宅區社區路邊停車、垃圾車清運等實際使用情況酌予調整道路系統，原則同意於專案小組提出之修正方案。
				1. 所陳地點為台一線道路側溝，非屬本案基地範圍。 2. 台一線道路側溝所涉集水區域遼闊，故其排水系統之容受力實非本案可檢討、處理範圍。 3. 本案已於110.6.4由台南市政府水利局召開第一次出流管制審查會議，而本案將依該審查會議結論，俟本案土地使用計畫內容經各級委員會審定再次提出出流管制審查。	建議酌予採納。 理由： 本案出流管制規劃書業於110年6月4日提送本府水利局審查，後續需依都委會審竣內容更新資料再送審（審議延期中）。惟於都市計畫審議階段，須併同檢視公共設施、逕流排水、滯洪規劃之合理性，爰請於計畫書中補充說明。
				1. 停車場用地係劃設公共停車使用，故本案已於臨公園用地(一)(附)西側規劃停車場用地。	建議酌予採納。 理由： 調整後草案停車場用地劃設面積為2300m ² 符

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	申請單位研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>2. 本案屬住宅社區開發、無高強度商業行為，故於基地內應無穿越性車流，且各住宅單元應依法將停車需求內部化，故本案停車場提供應屬充足。</p>	<p>合農審規範第 38 點規定應提供車輛預估數 20%之要求，故原則同意於專案小組提出之修正內容。</p>
				<p>本案開發方式為捐地，與辦理徵收之發源依據不同。本案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」劃設公共設施用地面積比例 37.5%、代用地劃設面積比例為 5.5%合計達 43%，已符合該審議規劃所定之 40%規定。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 依申請單位研析意見通過。</p>
				<p>停車場用地係供公共使用，故本案優先配置停車場用地於公園用地及代用地周邊，加強設置效益。且台一線道路側設置有自行車道，應避免隨機性之停車車流影響用路人安全。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 調整後草案業將停車場用地之區位調整至中央公園（公一（附））西側供公眾使用，另併申請單位研析意見未便採納。</p>

附表三、擬定善化都市計畫（配合善化主要計畫(第四次通盤檢討)逕向內政部陳情編號 2)細部計畫案土地使用分區管制要點綜理表

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	專案小組初步建議意見
壹、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	壹、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	依公展條文。
貳、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定。	貳、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定。	依公展條文。
參、住宅區(附)之建蔽率不得大於 60% 容積率不得大於 180%;如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 200%。住宅區(附)不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	參、住宅區(附)、住宅區(附)(註)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。住宅區(附)不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	依都市計畫農業區變更審議規範第 39 點規定「建築基地之平均坡度不達百分之十五以上者，其建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。」修正。
肆、住宅區(附)(註)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 200%。住宅區(附)(註)不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	刪除。	條文整併。
伍、作為代用地使用之住宅區(附)(註)以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、及因應當地社會經濟變遷所產生之社會福利需求使用為原則，經相關主管機關同意後，得供社會住宅及其附屬設施使用。	刪除。	「代用地」規劃內容，建議比照一般住宅區進行管制，刪除僅供社會救助機構、社會福利機構、托育機構等社會福利設施使用之規定，以確保使用彈性。



公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	專案小組初步建議意見																		
<p>陸、退縮建築規定</p> <p>本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理：</p> <p>一、臨善化都市計畫一號道路(台一線省道)街廓之退縮規定如下：</p> <p>應自善化都市計畫一號道路境界線退縮 10 公尺建築，原則不得設置圍牆，若有設置圍牆之必要者，應自善化都市計畫一號道路境界線退縮 8 公尺設置，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>其臨善化都市計畫一號道路境界線設置至少 2.5 公尺寬無遮簷人行空間，其餘部分應留設至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶。</p> <p>二、其餘地區之退縮規定如下：</p>	<p>肆、退縮建築規定</p> <p>本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理：</p> <p>一、臨善化都市計畫一號道路(台一線省道)街廓之退縮規定如下：</p> <p>應自善化都市計畫一號道路境界線退縮 10 公尺建築，原則不得設置圍牆，若有設置圍牆之必要者，應自善化都市計畫一號道路境界線退縮 8 公尺設置，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>其臨善化都市計畫一號道路境界線設置至少 2.5 公尺寬無遮簷人行空間，其餘部分應留設至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶。</p> <p>二、其餘地區之退縮規定如下：</p>	<p>一、原條文第三點有關透水鋪面規定移至都市設計準則中辦理。</p> <p>二、條次調整。</p>																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。	公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> <td>3. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 4. 其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	3. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 4. 其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。	公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	
分區	退縮建築規定	備註																		
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。																		
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																		
分區	退縮建築規定	備註																		
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	3. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 4. 其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。																		
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																		
<p>三、留設無遮簷人行道供公眾通行部分應設置透水性鋪面。</p>	<p>三、留設無遮簷人行道供公眾通行部分應設置透水性鋪面。</p>																			

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	專案小組初步建議意見																								
<p>柒、停車空間劃設標準</p> <p>一、住宅區之停車空間應依下列規定辦理</p> <p>表 4-5、停車空間劃設標準</p> <table border="1" data-bbox="94 268 893 579"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過 150 平方公尺至 250 平方公尺</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下每增加 150 平方公尺</td> <td>設置 1 部</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	設置標準	150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	免設停車位	超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	以下每增加 150 平方公尺	設置 1 部	<p>伍、停車空間劃設標準</p> <p>一、住宅區之停車空間應依下列規定辦理</p> <p>表 4-5、停車空間劃設標準</p> <table border="1" data-bbox="920 268 1720 579"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過 150 平方公尺至 250 平方公尺</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下每增加 150 平方公尺</td> <td>設置 1 部</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	設置標準	150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	免設停車位	超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	以下每增加 150 平方公尺	設置 1 部	<p>條次調整。</p>
總樓地板面積	設置標準																									
150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	免設停車位																									
超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置 1 部																									
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																									
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																									
以下每增加 150 平方公尺	設置 1 部																									
總樓地板面積	設置標準																									
150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	免設停車位																									
超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置 1 部																									
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																									
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																									
以下每增加 150 平方公尺	設置 1 部																									
<p>捌、本計畫區應設置街角廣場地區詳 4-8 圖，並規定如下：</p> <p>一、應提供公眾使用及通行，不得設置圍籬。</p> <p>二、不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。</p>	<p>刪除並移至都市設計準則。</p>	<p>依都市計畫農業區變更審議規範第 27 點「申請變更應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。」制訂本計畫都市設計專章，並將相關條文調整至該章節。</p>																								
<p>玖、公園用地(三)(附)應配合臺灣電力股份有限公司供電線路變更設置作業內容，供其設置電路鐵塔及圍籬等地上物。</p>	<p>陸、公園用地(二)(附)應配合台灣電力股份有限公司供電線路變更設置內容，供其設置電路鐵塔及圍籬等地上物。</p>	<p>一、配合方案調整修改條文。</p> <p>二、條次調整。</p>																								
<p>拾、公園用地(三)(附)得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」做地下停車場使用。</p>	<p>刪除。</p>	<p>配合方案調整予以刪除。</p>																								
<p>拾壹、停車空間之車道處入口不得設置計畫道路交叉路口 10 公尺範圍內。</p>	<p>刪除。</p>	<p>考量條文內容可能限制基地使用彈性，刪除條文。</p>																								

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	專案小組初步建議意見												
<p>--</p>	<p><u>柒</u>、本計畫區所有建築物新建時，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物設置太陽光電設施辦法」辦理。有關設置規模標準如下；</p> <table border="1" data-bbox="920 272 1720 836"> <tr> <td data-bbox="920 272 1003 531">1</td> <td data-bbox="1003 272 1093 531">住宅類</td> <td data-bbox="1093 272 1720 531">採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。 非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 531 1003 663">2</td> <td data-bbox="1003 531 1093 663"></td> <td data-bbox="1093 531 1720 663">非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 663 1003 751">3</td> <td data-bbox="1003 663 1093 751"></td> <td data-bbox="1093 663 1720 751">倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="920 751 1003 836">4</td> <td data-bbox="1003 751 1093 836"></td> <td data-bbox="1093 751 1720 836">公有建築物與公園、公兒用地，應至少設置電動車充電點與電池交換站各 1 處。</td> </tr> </table> <p>前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。</p>	1	住宅類	採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。 非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。	2		非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。	3		倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。	4		公有建築物與公園、公兒用地，應至少設置電動車充電點與電池交換站各 1 處。	<p>為充分利用臺南市日照，發展太陽光電再生能源並健全本市綠色運輸系統完善，依據「臺南市低碳城市自治條例」及本市推廣太陽能光電政策，增訂本條文。</p>
1	住宅類	採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。 非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。												
2		非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。												
3		倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。												
4		公有建築物與公園、公兒用地，應至少設置電動車充電點與電池交換站各 1 處。												
<p>拾貳、建築物的排氣或排煙設備之排放口，不得朝向人行空間設置。</p>	<p>刪除並移至都市設計準則</p>	<p>依都市計畫農業區變更審議規範第 27 點「申請變更應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。」制訂本計畫都市設計專章，並將相關條文調整至該章節。</p>												
<p>拾參、本計畫區各項建築開發行為如涉都市設計審議，依臺南市都市設計審議原則辦理。</p>	<p><u>捌</u>、本計畫區各項建築開發行為應依本計畫「都市設計規範」辦理。</p>	<p>依都市計畫農業區變更審議規範第 27 點「申請變更應先進行都市設計，並納入都市</p>												

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	專案小組初步建議意見
		計畫書規定。」制訂本計畫都市設計專章，調整條文內容。
拾肆、本計畫區內土地及建築物之使用應以本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	<u>玖</u> 、本計畫區內土地及建築物之使用應以本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	條次調整。

附表四、擬定善化都市計畫（配合善化主要計畫(第四次通盤檢討) 逕向內政部陳情編號 2)細部計畫案都市設計審議要點綜理表

新增都市設計條文	依專案小組初步建議意見修正條文	修正說明
<p align="center">公共開放空間系統</p>	<p align="center">公共開放空間系統</p>	
<p>本案應留設街角廣場開放空間位置詳圖所示：</p>	<p>本案應留設街角廣場開放空間位置詳圖所示：</p>	<p>依原條文</p>
		
<p>一、應提供公眾使用及通行，不得設置任何形式之圍籬。</p>	<p>一、應提供公眾使用及通行，不得設置任何形式之圍籬。</p>	
<p>二、不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止汽機車進入。</p>	<p>二、不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止汽機車進入。</p>	<p>依原條文</p>
<p>三、應予適當綠化,且其鋪面、高程、植栽應用應與周邊道路退縮帶之帶狀公共開放空間整合連結。</p>	<p>三、應予適當綠化,且其鋪面、高程、植栽應用應與周邊道路退縮帶之帶狀公共開放空間整合連結。</p>	<p>依原條文</p>
<p align="center">人行空間或步道系統動線</p>	<p align="center">人行空間或步道系統動線</p>	
<p>一、人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。</p>	<p>一、人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。</p>	<p>依原條文</p>

二、凡提供公眾使用之步行環境,其步道鋪面應齊平順接,採用防滑、耐壓、透水、亦於管理維護等條件之鋪面材質。	二、凡提供公眾使用之步行環境,其步道鋪面應齊平順接,採用防滑、耐壓、透水、亦於管理維護等條件之鋪面材質。	依原條文
交通運輸系統配置	交通運輸系統配置	
一、於鄰近車道出入口路鋪面應設置減速裝置(如減速駝峰、減速路面等)。	刪除。	設置功能不顯著,爰予刪除。
二、鄰台一線之住宅街廓,其車道出入口位置設置應避免設置影響於台一線車流側。	二、鄰台一線之住宅街廓,其車道出入口位置設置應避免設置影響於台一線車流側。	文字酌修
建築量體公共設施及公用設備支配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項	建築量體公共設施及公用設備支配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項	
一、面對公園之住宅區建築,應配合公園景觀規劃設計,建築量體得階梯狀退縮。	一、面對公園之住宅區建築,應配合公園景觀規劃設計,建築量體得階梯狀退縮。	無實質管制意義,修正條文。
二、基地內 6 層樓以上建築物之各棟間之淨寬度應達 6 公尺以上,予以美化設計、不得外露。	二、基地內 6 層樓以上建築物之各棟間之淨寬度應達 6 公尺以上,予以美化設計、不得外露。	文字酌修
三、建築量體之色調、材質等具外部景觀性之部分,應力求與周邊建築基地維持和諧關係。	三、建築量體之色調、材質等具外部景觀性之部分,應力求與周邊建築基地維持和諧關係。	依原條文
四、建築物的排氣或排煙設備之排放口,不得朝向人行空間設置,以免影響行人。	四、建築物的排氣或排煙設備之排放口,不得朝向人行空間設置,以免影響行人。	依原條文
五、公共管線應以地下化為原則,若管線暴露於公共主要道路線上時,應加以美化處理。	五、公共管線應以地下化為原則,若管線暴露於公共主要道路線上時,應加以美化處理。	文字酌修
六、本地區建築設置廣告物,應採正面式招牌廣告並依「台南市廣告物管理自治條例」辦理,且三樓以上不得設置廣告物。	六、本地區建築設置廣告物,應採正面式招牌廣告並依「台南市廣告物管理自治條例」辦理,且三樓以上不得設置廣告物。	依原條文
綠化植栽及景觀計畫	綠化植栽及景觀計畫	
一、植栽綠化內容包含喬木、灌木草花及地被植物,應以複層式植栽方式綠化,並優先考量樹種之適地適種(如耐鹽、耐旱性及防風害特性),以增進植栽之存活率。	一、植栽綠化內容包含喬木、灌木草花及地被植物,應以複層式植栽方式綠化,並優先考量樹種之適地適種(如耐鹽、耐旱性及防風害特性),以增進植栽之存活率。	依原條文
二、種植於距計畫道路交岔路口 10 公尺內之植栽,應考量其樹	二、種植於距計畫道路交岔路口 10 公尺內之植栽,應考量其樹	依原條文

<p>蔭及落果，以不影響行車及人行安全為原則。</p>	<p>蔭及落果，以不影響行車及人行安全為原則。</p>	
<p>本準則未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」、「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理審議。</p>	<p>本準則未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」、「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理審議。</p>	<p>依原條文</p>