

臺南市不動產
開發商業同業公會
113. 3. 27
收文章 115 號

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113年3月25日

發文字號：府都綜字第1130383549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

臺南市不動產
開發商業同業公會
113. 3. 28
發文章 063 號

主旨：檢送113年3月1日「臺南市都市計畫委員會第128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、盧委員貞秀、林委員榮川、宋委員自強、張委員梅英、張委員桂鳳、賴委員美蓉、陳委員彥仲、李委員佩芬、盧委員沛文、莊委員德樑、周委員士雄、曾委員憲嫻、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、農田水利署嘉南管理處(審1案)、臺南市政府民政局(審1案)、臺南市政府交通局(審2案)、臺南市政府經濟發展局(審2案)、臺南市政府地政局(審2、3案)、臺南市政府都市發展局(都市更新科)(審6案)、臺南市政府文化局(審7案)、臺南市佳里區公所(審1案)、臺南市七股區公所(審2、3案)、新見國際設計規劃顧問有限公司(審6案)、劉0寧(請轉知其他連署人)(審6案)、吳0宏(審6案)、羅0銘君(審7案)、黃0容君(審7案)、策威開發管理顧問股份有限公司(審7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

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會
第 128 次會議紀錄

中華民國 113 年 3 月 1 日

臺南市都市計畫委員會第 128 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 3 月 1 日(五)下午 2 時 00 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：「變更佳里都市計畫(農田水利設施專用區為機關用地)(配合佳里區第三聯合活動中心新建工程)案」

第二案：「變更七股都市計畫主要計畫(配合整體開發部分)專案通盤檢討案」

第三案：「擬定七股都市計畫(配合整體開發部分)細部計畫案」

第四案：「變更七股都市計畫細部計畫(配合整體開發部分土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」

第五案：本市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)範圍內「特定住宅專用區」、「特定商業專用區」擬分別適用「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」第五點第一項第二款(住宅區)、第三款(商業區)容積移轉之接受基地條件。

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

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」

第一案：「變更佳里都市計畫(農田水利設施專用區為機關用地)
(配合佳里區第三聯合活動中心新建工程)案」

說明：一、本案係佳里區公所為配合興建佳里區第三聯合活動中心之需求，擬將農田水利設施專用區變更為機關用地，並經本府 112 年 9 月 5 日府民自字第 1121123455 號函同意辦理個案變更。

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：自民國 112 年 11 月 9 日起 30 天於佳里區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 112 年 11 月 24 日上午 10 時整假佳里區公所 4 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：准照公開展覽計畫書內容通過。

第二案：「變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討案」

說明：一、「擬定七股都市計畫」於 109 年 8 月發布實施，依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會議紀錄略以『……（二）整體開發部分，除依「區段徵收實施辦法」第五條所規定，會同地政主管機關填寫區段徵收評估報告書，及同辦法第五之一條規定向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性外，有關後續變更內容仍應請市政府踐行都市計畫法定程序，以資妥適。』，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

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 111 年 11 月 30 日起 30 日於七股區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 111 年 12 月 13 日上午 10 時整及下午 2 時整，假七股區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 20 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）、陳委員淑美、張委員梅英、周委員士雄及張委員桂鳳等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 112 年 3 月 17 日、5 月 12 日、7 月 31 日及 10 月 2 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並授權業務單位依專案小組初步建議意見研擬調整變

更主要計畫併同擬定細部計畫之配置方案，於 112 年 12 月 27 日召開 1 次工作會議洽請相關主管機關確認，爰提會討論。

決議：除單元 1 有關特定工廠專用區附帶條件之辦理期限規定(詳附錄 2 附表 1)，考量目的事業主管機關於特定工廠登記辦法等相關法令，已有各階段應辦理期限及撤銷或廢止其特定工廠登記等規定事項，申請人應自行評估依限辦理，予以刪除本案附帶條件之辦理期限規定外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄 1)及提會資料(涉及主要計畫內容)(詳附錄 2)通過。

【附 錄 1】本會專案小組 112 年 10 月 2 日第 4 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）

一、發展現況分析

- （一）本案涉及農業用地變更使用部分，原則同意補充農業主管機關函文（臺南市政府農業局 112 年 5 月 12 日南市農工字第 1120602084 號函），納入計畫書敘明。
- （二）整體開發區內既有農業灌溉系統機能維持部分，原則同意補充說明依 111 年 9 月 14 日機關協調會討論之處理原則(摘錄如下)辦理。
- 1.已剔除於區段徵收整體開發區範圍外，且現況維持農業使用者，不劃設灌溉專用區。(如單元 2 南側)
 - 2.原貫穿整體開發區、影響日後土地分配作業之給水系統，考量銜接距離不長且可於新設道路系統以暗渠型式併同設計者，不劃設灌溉專用區。(如單元 2 東南隅)
 - 3.位屬整體開發區範圍界線，為維持區外農業區給水機能必要且於道路系統單側留設者，保留劃設灌溉專用區。(如單元 4 東南隅)
 - 4.排水機能者，併入道路系統側溝或現有排水系統統籌規劃。
- （三）整體開發區內檢討前、後各項公共設施用地及服務機能、比例之關連分析部分，原則同意補充區內、外公共設施層級、處數及法令、劃設依據等資料，納入計畫書敘明。

二、發展預測與檢討分析

- （一）本案計畫人口係引據民國 109 年發布實施之擬定七股都市計畫案，訂定推估至計畫目標年 125 年之計畫區人口數為 7,000 人，原則同意補充七股科技工業區變更開發計畫內容就業人口推估資料（由 9,500 人調升為 10,500 人）及跨行政區域面向綜整考

量之補充資料，修正計畫目標年人口數為 8,000 人，其中人口計算推估基準之每人居住樓地板面積，請補充資料引據來源，納入計畫書敘明。

(二) 整體開發區內部分公共設施用地基於公益性質考量劃設，以強化開發公益性及必要性部分，原則同意補充說明本案公共設施劃分原則，惟考量人口數、年齡結構及發展趨勢……等異動情形及公共設施配置區位適宜性及合理性分析，納入計畫書敘明。

(三) 社會福利設施用地係依「長期照顧十年計畫 2.0」及『臺南市政府社會局中程施政計畫』等政策指導劃設，有關社會福利設施用地作為「社會住宅」興建基地之評估分析，目前本市規劃、興建中之社會住宅數量已達標，原則同意屆時再依指導計畫之興建需求及本市發展情形考量，於適合區位進行規劃；另都市計畫法臺南市施行細則內既已明訂社會住宅使用相關條文，原則同意免納本計畫區之土地使用分區管制要點內予以規範。

三、有關「預留產業發展腹地分析」部分，原則同意補充未登記工廠數量現況數據、地方傳統農、漁產業發展推估及七股科技工業區規劃引進產業類別等資料。產業專用區之規劃係提供七股科技工業區上、下游支援產業及本市未登記工廠進駐之可能性而非必然性，而廠商評估進駐意願尚包括建物及設備成本負擔、交通區位，與上、下游供給市場性……等考量因素，七股科技工業區計畫內容規劃保留 10 公頃土地供未登記工廠進駐，廠商意願調查資料(103 年 11 月)經產業主管機關確認為最近期資料，引據來源請納入計畫書敘明。

四、有關「土地使用及公共設施計畫」部分，授權業務單位依專案小組初步建議意見研擬調整變更主要計畫併同擬定細部計畫之配置方案，洽請相關主管機關確認後，提送市都市計畫委員會審議。

(一) 單元 1：

- 1.針對已取得特定工廠登記之土地範圍部分，參考人民或團體陳情意見（詳編號逾人 16），原則同意將未涉及細三-26 號 10 公尺計畫道路之其他特定工廠登記廠地範圍剔除，調整為特定工廠專用區（附帶條件），由申請人另循「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」辦理。
- 2.部分特定工廠登記廠地範圍剔除後，請考量土地分配、不同土地使用分區利用、路口對接等因素，調整細三-24 號 10 公尺計畫道路路型及公共設施配置方案。

(二) 單元 2：

- 1.省道台 17 線及市道 176 線東側一-8 號 15 公尺計畫道路及西側一-3 號 20 公尺計畫道路係屬「主要聯外道路」性質，考量用路安全及號誌管制需求，參考交通主管機關意見調整東側一-8 號 15 公尺新劃設之計畫道路與西側既有路口為對接型態，並配合調整配置方案。
- 2.另考量細三-23 號 10 公尺計畫道路非屬聯外道路之性質，尚無與西側二-8 號 10 公尺計畫道路路口對接之必要，爰維持公開展覽草案之路型劃設，以維持南側部份土地地籍及利用之完整性。
- 3.南側整體開發範圍部分，考量整體開發範圍規模、公共設施劃設較適區位、交通動線路線規劃必要性、既有農業灌溉排水設施變動及同一土地所有權人土地利用完整性等因素，依人民或團體陳情意見參採情形（詳編號人 4、人 6、人 15、逾人 19）調整。
- 4.單元 2 範圍及配置調整後方案詳圖 1、2，其中「機 6」機關用地未來係供消防單位使用，爰請消防局針對調整後基地尺寸，再行評估是否符合未來使用需求；另調整後住宅區與產業專用

區之使用是否有競合，需調整劃設緩衝空間或檢討土地使用分區管制內容，請洽產業及公共設施主管機關研議後，提請大會說明。

(三) 單元 3：市道 176 線東側部分，考量市道 176 線、一-4 號 15 公尺及一-6 號 15 公尺等計畫道路夾雜之商業區，其街廓形狀不利配地且避免未來使用出入影響主要道路交通，請洽公共設施主管機關調整為廣(停)或公(滯)用地之適宜性；西側部分緊鄰建成區之商業區南端，請考量交通動線順暢及土地使用、建築等需求，洽道路交通主管機關檢討增設供通行使用用地之必要性。

(四) 單元 4：

1.市道 176 線東面路側與二-5 號 10 公尺計畫道路交叉口以南「廣 4」廣場用地部分，參考人民或團體陳情意見（詳編號人 8、人 14），並考量私有土地所有權人權益侵害最小原則、指定建築線權益及基地進出通行機能，參酌廣場用地與鄰接住宅區相鄰土地權屬情形，配合調整公共設施範圍，詳圖 3、4。

2.請查明「廣 4」廣場用地現況是否為對外排水設施使用，以釐清納入區段徵收整體開發範圍之必要性。

(五) 單元 5：

1.針對已有合法建物之土地範圍部分，參考人民或團體陳情意見（詳編號人 5、逾人 18），並考量現況土地使用、既有道路紋理及指定建築線權益，配合調整配置方案；另市道 176 線東面路側與二-5 號 10 公尺計畫道路交叉口以北「廣 5」廣場用地部分，考量私有土地所有權人權益侵害最小原則、指定建築線權益及基地進出通行機能，參酌廣場用地與鄰接住宅區相鄰土地權屬情形，配合調整公共設施範圍，詳圖 5、6。

2.請查明「廣 5」廣場用地現況是否為對外排水設施使用，以釐清納入區段徵收整體開發範圍之必要性。

- 五、有關「交通運輸系統計畫」部分，原則同意補充道路規劃層級及相關說明資料。
- 六、有關「財務可行性評估」部分，原則同意補充說明於配置規劃過程配合估算財務可行性，其中開發成本單價建議依區段徵收主管機關標準先行試算及進行敏感度分析，並配合調整變更方案試算後，洽請區段徵收主管機關確認。
- 七、變更內容綜理表及人民或團體陳情意見綜理表，詳表 1、2。

表 1 「變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會 專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	範圍一	第三種農業區 (39.68)	第三種住宅區(附)(24.39) 商業區(附)(3.50) 產業專用區(附)(3.57) 灌溉設施專用區(附)(0.14) 機關用地(附) 「機 6(附)」 (0.19) 學校用地(附) 「文(中小)(附)」(1.69) 公園用地兼供滯洪池使用 (附)「公(滯)(附)」(1.34) 廣場用地(附) 「廣 3(附)、廣 4(附)、廣 5(附)、廣 6(附)」(0.23) 廣場用地兼供停車場使用 (附) 「廣(停)(附)」(0.24) 溝渠用地兼供道路使用 (附)(0.35) 道路用地(附)(4.04)	1.七股都市計畫區現 行計畫僅針對既有 發展情形，予以規 劃住宅區，為因應 未來七股科技工業 園區開發帶動之產 業發展、居住、服 務業等相關需求及 七股區觀光產業衍 生之就業與居住人 口，實有檢討之必 要，爰規劃住宅 區、商業區及產業 專用區，以滿足未 來發展所需之空間 相關機能。 2.考量現行計畫公 設施之缺乏，為滿 足既有發展區及因 應未來發展需求， 規劃機關用地、學 校用地、廣場用地 及廣場用地兼供停 車場使用等，提升 都市環境及公共設 施服務水準。 3.因應本計畫區排 水滯洪需求及地區 防災減災之考量， 規劃公園用地兼 供滯洪池使用，以 作為強降雨時之滯 洪空間。 4.部分灌溉設施專 用區及第二種住宅 區(附)因配合細部 計畫道路截角劃設 ，爰予以變更為第 三	灌溉設 施專用 區及第 二種住 宅區 (附)變 更為第 三種住 宅區 (附)面 積皆為 6 m ² 。	依「變更七股 都市計畫主要 計畫（配合整 體開發部分） 專案通盤檢 討」綜合意見 四辦理。
		道路用地(0.02)	道路用地(附)(0.02)			
		灌溉設施專用區 (0.00)	第三種住宅區(附)(0.00)			
		第二種住宅區 (附)(0.00)	第三種住宅區(附)(0.00)			
		—	附帶條件： 1.須另行擬定細部計畫。 2.於內政部都委會審議通 過後，應依土地徵收條例 第 4 條規定，先行辦理區 段徵收，完成細部計畫審 定及並依土地徵收條例 第 20 條第 1 項、第 2 項 但書規定辦理後，檢具變 更主要計畫書、圖報由內 政部逕予核定。 3.如無法於委員會審議通 過紀錄文到 3 年內完 成，仍應維持原土地使用 分區或公共設施用地，惟 如有繼續開發之必要，應 重新依都市計畫法定程			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
		序辦理檢討變更。			
2-1	範圍二-1	第二種農業區(0.05)	第一種農業區(0.05)	1.依據本計畫公告徵求意見期間人民陳情意見、降低區段徵收影響，將剔除區段徵收範圍之第三種農業區範圍，變更為第一種農業區及第二種農業區。 2.周邊土地考量第三種農業區範圍調整後之完整性，併同檢討變更。	本市都委會專案小組初步建議意見 建議准照公展草案通過
		第三種農業區(0.03)	第一種農業區(0.03)		
		道路用地(0.14)	第一種農業區(0.11) 第二種農業區(0.03)		
2-2	範圍二-2	第二種住宅區(附)(0.04) 附帶條件： 1.以調降容積率辦理回饋，調降後容積率為 108%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後提升容積率上限至原容積率 180%，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳，並於細部計畫訂定容積率提升級距。	第一種農業區(0.04)		建議准照公展草案通過
		第三種農業區(2.03)	第一種農業區(2.03)		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-3	範圍二-3	第三種農業區(0.51)	第二種農業區(0.51)		本市都委會專案小組初步建議意見其餘部分建議准照公展草案通過。 建議准照公展草案通過。
3	範圍三(油(專)(附)西側)	第三種農業區	第二種農業區	依內政部109年2月25日第963次會議紀錄，該範圍係屬第二種農業區，惟發布實施之圖面誤植，爰予以訂正。	建議准照公展草案通過。

表 2 「變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討」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	本市都委會專案小組 初步建議意見
人 1	張○文 三合段 532 地號	博士藥師專業藥局是 106 年 新建築有建照，廣場用地是 否影響到建築物（因當初是 合法的建築線）。	為何無市場用地， 七股是無菜市場， 生活機能不佳。	建議部分未便採納。 理由： 1.所陳情三合段 532 地號土地 屬現行計畫第一種住宅 區，該地號查有三合段 272 建號之合法建物，現況為商 業使用，與其西北側緊鄰第 三種農業區於公展草案內 容劃設為廣場用地，尚無影 響原合法建築物之建築線。 2.所建議「七股區無市場用地」 乙節，依據都市計畫定期通 盤檢討實施辦法第 21 條規 定，零售市場用地應依據該 地區之發展情形，予以檢 討，案經本市市場處 112 年 9 月 21 日南經處場二字第 1121192239 號函表示『因考 量七股地區之消費人口及 整體通盤考量，目前尚無設 置公有市場之規劃。』；另 本案於細部計畫公展草案 內容劃設商業區，已得提供 計畫區地區性商業服務及 滿足市場零售需求。
人 2	劉○里 三 合 段 383-2 地號	我們的地在 176 線，我們希 望就近分配，願都委會委員 能體恤，能以安置街廓來處 理。	同陳情理由。	建議不予討論。 理由： 1.所陳情三合段 383-2 地號土 地屬現行計畫第三種農業 區，相鄰三合段 414-2 及 415 地號等 2 筆土地亦為陳情人 持有，該等地號查無合法建 物，現況為雜林草地。 2.所陳情「土地分配」乙節， 尚無涉及都市計畫變更範 疇，屆時依區段徵收相關規 定辦理。
人 3	陳○圳（代 表人陳○ 富） 大埕段 965 地號	一.依據公告第二章：四.分期 分區發展計畫。得知：將 本地號一分為二：一半是 第一期（已發展區），一 半是第二期（優先發展 區）（附件一），確實不合 理？應為第一期（已發展	1.理由：同是...舊聚 落，沒建照的劃設 為住二，有建照 的，卻被劃設為農 一，確實不合理？ 建議：沒建照的： 得於申請建照前完	建議部分採納。 理由： 1.所陳情大埕段 965 地號土地 屬現行計畫部分第二種住 宅區（附帶條件）、部分第 一種農業區及部分第三種 農業區，於公展草案內容變

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		<p>區)。</p> <p>二.依據公告：變更七股都市計畫主要計畫(配合整體開發部分)專案通盤檢討圖：發現：本地號，被劃設為農一(附件二)，確實不合理？應為第一種住宅區。</p> <p>三.依據公告第八章：檢討後之計畫。第二種住宅區(附帶條件)(附件三)陳情如下：</p> <p>1.依規定：第二種住宅區(附帶條件)：擬定都市計畫前之既有舊聚落，惟非屬可建築土地(農牧用地)者，劃設為第二種住宅區(附帶條件)：得於申請建照前完成繳交代金後提升容積率。</p> <p>2.陳情理由：本地號：經工務局 88 年 9 月 13 日核發建照(附件四)，是符合第二種住宅區(附帶條件)：是擬定都市計畫前之既有舊聚落，惟非屬可建築土地(農牧用地)者，劃設為第二種住宅區(附帶條件)：得於申請建照前完成繳交代金後提升容積率。</p> <p>3.當時本地號...舊聚落，興建農舍：88 年已申請核發建照，不用完成繳交代金後提升容積率。現在沒建照的：可劃設為第二種住宅區(附)，得於申請建照前完成繳交代金後提升容積率。</p> <p>理由：同是...舊聚落，沒建照的就劃設為住二，有建照的，卻被劃設為農一，確實不合理？</p> <p>建議：沒建照的：得於申請建照前完成繳交代金後提升容積率，劃設為第一種住宅區。</p>	<p>成繳交代金後提升容積率，劃設為第一種住宅區。</p> <p>建議：同是...舊聚落，有建照的：由一般農業區直接劃設為第一種住宅區。</p> <p>2.建議：依農委會興建農舍辦法：農舍與農業經營面積是完整區塊是不可分離的。請勿將完整區塊一分為二。第一期已發展區，第二期優先發展區。建議：請更正為第一期已發展區。</p> <p>3.建議：將擬定都市計畫前之既有舊聚落，有建照者劃設為第一期(已發展區)，劃設為住一。</p> <p>4.建議：本地號：是為擬定都市計畫前已編定為農牧用地，可供興建住宅農舍使用之建築用地(非都市計畫甲種或乙種建築用地)，建議：將其劃設為第一種住宅區並納入土地使用分區管制。依南市府 106 年 2 月 22 日府都規 字 第 1060190976A 號公告第八章實質發展辦理(附件八)。</p> <p>5.本地號...已建築供居住使用之合法建築物基地者，依工務局於</p>	<p>更編號二-2 案，剔除於區段徵收整體開發範圍，該地號查有 70 建號之合法建物(建物主要用途為農舍)，現況為農業及農舍使用。</p> <p>2.依 109 年 8 月 12 日發布實施之「擬定七股都市計畫案」，第一種住宅區規劃原意，係擬定都市計畫前已為可建築土地(甲種建築用地、乙種建築用地、丁種建築用地、遊憩用地、特定目的事業用地)，並考量範圍完整性，將現況作為道路及溝渠等公共使用性質且多呈零星帶狀分布之部分非可建築土地(交通用地及水利用地)予以劃設。</p> <p>3.所陳情「本地號應剔除區段徵收外、不可將本地號建築物基地一筆土地分做兩半，基地完整區塊更正為第一種住宅區」乙節，本案大埤段 965 地號土地於擬定都市計畫前係屬特定農業區農牧用地，已未符劃設第一種住宅區正面列舉之用地條件檢討原則，惟考量土地利用完整性訴求，爰維持公展草案內容，剔除於區段徵收整體開發範圍，並將整筆土地檢討變更為第一種農業區單一分區，以利土地所有權人依農業用地興建農舍辦法第 9 條第 2 項第 3 款規定，整筆土地(含農舍)作為農業生產使用部分之農業經營用地完整區塊。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		<p>建議：同是...舊聚落，有建照的：由一般農業區直接劃設為第一種住宅區。</p> <p>4.建議：請勿將本地號一分為二。分為第一期已發展區，第二期優先發展區，依農委會興建農舍辦法(附件五)：農舍與農業經營面積是完整區塊是不可分離的。本地號是擬定都市計畫前之既有舊聚落，請將完整區塊更正為第一期已發展區。</p> <p>5.本地號：經工務局於89年5月19日核發使用執照(附件六)：建築基地面積：2059平方公尺，建築面積：175.48平方公尺，建蔽率百分之8.5。證明：已建築供居住使用，是合法建築物。</p> <p>6.依農委會規定：已申請興建農舍之農業用地，主管機關核發使用執照後，應送地政註記。</p> <p>7.依佳里地政土地登記第二類謄本註記(附件七)：權狀註記事項：大埕段70建號之建築基地地號：大埕段965地號。使用地類別：農牧用地。 地上建物建號：大埕段70。其他登記事項：已興建農舍，使用執照核發日期：89年5月19日。</p> <p>8.建議：將擬定都市計畫前之既有舊聚落，有建照者劃設為第一期(已發展區)，劃設為住一。</p>	<p>89年5月核發使用執照(附件六)，應將其剔除區段徵收外。(依南市府106年2月22日府都規字第1060190976A號公告，第六章發展課題八規定辦理)(附件九)。建議：將其劃設為第一種住宅區並納入土地使用分區管制。</p>	
	<p>112.05.12 112.07.31 補充意見</p>	<p>1.依附件一：將本地號一筆土地：分做兩半，一半是第一期(已發展區)，一半是第二期(優先發展區)，確實不合理？本地號：是都市計畫以前既有舊聚落，是第一期已發展區。</p>	<p>1.本地號整筆土地應修正為第一期已發展區。 2.本地號整筆土地應劃設為第一種住宅區並納入土地使用分區管制。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		<p>應修正為第一期已發展區。</p> <p>2. 依附件九.: 本地號... 或已建築供居住使用之合法建築物基地者, 應將其剔除區段徵收外。不可將本地號建築物基地一筆土地: 分做兩半。(工務局已於 89 年 5 月核發使用執照)。依南市府 106 年 2 月 22 日府都規字第 1060190976A 號公告, 第六章發展課題、對策: 課題八: 規定辦理。</p> <p>3. 依附件二.: 通盤檢討圖顯示: 將本地號一筆土地: 劃設為三個農一, 一般農業區, 確實不合理? 應劃設為第一種住宅區並納入土地使用分區管制。</p> <p>4. 應依附件八.: (一) 第一種住宅區: 本地號: 是為擬定都市計畫前已編定為農牧用地, 可供與建住宅農舍使用之建築用地 (非都市土地甲種或乙種建築用地), 應將其劃設為第一種住宅區, 並納入土地使用分區管制。</p> <p>依南市府 106 年 2 月 22 日府都規字第 1060190976A 號公告第八章實質發展辦理。</p> <p>5. 依附件五. 法規: 農委會農業用地興建農舍辦法: 第六條三. 農舍與農業經營面積是完整區塊是不可分離的。應將農舍基地完整區塊全部更正為第一期已發展區。</p> <p>6. 依附件三.: 檢討後之計畫: 標準規定是: (二) 第二種住宅區 (附帶條件): 擬定都市計畫前之既有舊聚落, 惟非屬可建築土地 (農牧用地) 者, 劃設為第二種住宅區 (附帶條件) ... 得於申請建照前完</p>	<p>3. 本地號不用再申請建照完成繳交代金後提升容積率。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		<p>成繳交代金後提升容積率。</p> <p>7. 依附件四：本地號完全符合以上第 6 點規定：在 23 年前已經工務局 88 年 9 月 13 日核發建照，已符合規定。本地號：工務局已於 88 年 9 月 13 日已核發建照，不用再申請建照完成繳交代金後提升容積率。</p> <p>8. 依附件六：本地號：經工務局於 89 年 5 月 19 日核發使用執照：建築基地面積：2059 平方公尺，建築面積：175.48 平方公尺，建蔽率百分之 8.5。證明：已建築供居住使用，是合法建築物，不用再申請建照完成繳交代金後提升容積率。</p> <p>9. 依附件五.法規：農委會農業用地興建農舍辦法：第九條：...已申請興建農舍之農業用地，主管機關核發使用執照後...應送地政...註記。</p> <p>10. 依附件七.地政...註記：依佳里地政土地登記第二類謄本註記：權狀註記事項：大埕段 70 建號之建築基地地號：大埕段 965 地號。</p> <p>使用地類別：農牧用地。：已興建農舍，使用執照核發日期：89 年 5 月 19 日。</p>		
人 4	陳○廷 大埕段 964 地號	<p>主旨：請恢復被變更為第一種農業區的原區段徵收農地。</p> <p>說明：本人的農地（大埕段 0964 號）原本被規劃在都市計劃的區段徵收區內，不知為何被變更為第一種農業區，原是喜事一樁，現卻變成讓人失望更造成困擾紛爭，因為這兩年多來變更區內有人已經完成土地買賣，住宅區的價格買農業區的土</p>	<p>建議：把沒在徵收區的納入徵收區是讓人有意外的驚喜；把已經劃在徵收區內的剔除是讓人有莫名的失望和困擾。</p> <p>如果是有建物的那戶不想被劃入，就把那一戶剔除就解決了。因為那一戶</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 所陳情大埕段 964 地號土地屬現行計畫第三種農業區，於公展草案內容變更編號二-2 案，剔除於區段徵收整體開發範圍，該地號現況為農業使用。</p> <p>2. 考量整體開發範圍規模、公共設施劃設較適區位、交通動線路線規劃必要性、既有農業灌溉排水設施變動及</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		地，您願意嗎？一定會有紛爭產生。	剛好是最西邊，不影響整體性，請執事者三思。	同一土地所有權人土地利用完整性等因素，爰納入區段徵收整體開發範圍辦理，詳圖 1、2。
人 5	黃○田、黃○福、黃○助、黃○雄、劉○乾 三 合 段 723、724、 725、778 地 號	1.現在外面房屋價錢高貴，我們買不起，所以我們等有錢時候自己蓋樓子，所以我們土地保留，我們的土地已經靠大馬路，不適合再開道路。我們老百姓平常勤儉辛苦過日子，請你們政府長官體諒百姓生活的日子，希望土地原地保留。給我們好好的日子過好嗎。 2.希望大埕三合段 723、724、725 地號不適合再開發道路，因南側既有道路向南拓寬即可。原有三合段地號 778 號為自用農舍希望保留農舍使用，不可參與區段徵收。	尚好濱海公路七股區、三股里、七股里、玉成里、三里，政府台糖土地大，可以都市計畫，整體方便。尚好處理。	建議部分採納、部分不予討論。 理由： 1.所陳情三合段 723、725 及 778 等 3 地號土地屬現行計畫第三種農業區、724 地號土地屬現行計畫部分第一種住宅區、部分第三種農業區，其中 724、725 等 2 筆地號分別查有 270 及 105 建號，另 778 地號查有自用農舍使用執照，現況有建物坐落情形。 2.所陳情「交通動線配置考量利用南側既有道路」乙節，依『變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討』綜合意見四辦理，詳圖 5、6，調整後道路系統已無涉及原有合法農舍建物。 3.另依土地徵收條例第 47 條規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地……，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價……，並載明於區段徵收計畫書。所陳情「土地及農舍原地保留」乙節，尚無涉及都市計畫變更範疇，屆時由主管機關依區段徵收相關規定辦理。
人 6	陳○廷、陳○發、黃周○鑾、陳○漢 大 埕 段 948 、 948-1 、 949 、 949-1 、	主旨：請恢復被變更為第一種農業區的原區段徵收農地。 說明：本人的農地（大埕段 0964 號）原本被規劃在都市計畫的區段徵收區內，不知為何被變更為第一種農業區。為什麼只剔除這一區？為什麼要剔除這一區。 1.不能因一個人不理性的亂	同陳情理由。	建議部分採納。 理由： 1.所陳情大埕段 963、964、948-1 及 949-1 等 4 筆地號土地屬現行計畫第三種農業區，於公展草案內容變更編號二-2 案，剔除於區段徵收整體開發範圍；948 及 949 等 2 筆地號土地屬現行計畫第一種農業區，非屬本計畫

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
	963、964 地號	<p>而犧牲其它許多人，只考慮一個人的訴求不考慮其他許多人的想法是非常不合理的。</p> <p>2.那個意見特別多的地主，農地剛好在被剔除區的最西邊，如果他不願納入徵收區，就直接剔除他那一戶，不影響整體性。</p> <p>3.如果意見特別多的那一戶不願與滯洪池為鄰，那經變更後也沒此問題了。這一區也不用剔除了。</p> <p>4.這兩年多來被剔除的區塊內，有些農地已經完成土地買賣，住宅區的價格買農業區的土地，您願意嗎？一定會有紛爭產生。</p> <p>5.有的已分配財產給小孩，那分配到被變更這一區農地的人，不就倒大楣了。</p> <p>6.把沒在徵收區的劃入徵收區，是讓人有意外的驚喜；把已經劃在徵收區內的剔除掉是讓人有莫名的失望和困擾，請執事者三思。</p>		<p>檢討範圍，該等地號現況均為農業使用。</p> <p>2.考量整體開發範圍規模、公共設施劃設較適區位、交通動線路線規劃必要性、既有農業灌溉排水設施變動及同一土地所有權人土地利用完整性等因素，爰將大埕段 963 及 964 等 2 筆地號土地納入區段徵收整體開發範圍辦理，詳圖 1、2，其餘大埕段 948-1、949-1 等 2 筆地號土地維持公展草案內容，剔除於區段徵收整體開發範圍。</p>
人 7	陳○漢 大埕段 948-1 地號	原大埕段 948-1 為農三被通知變更為農一。	<p>此次前往參加變更七股都市計畫主要計畫說明會才了解因治洪池縮編，將原本農三的土地計畫變更為農一。配合都市計畫，理應釋放更多土地，增加人口密度，結合工業區穩健發展，促進地方繁榮。建議應將周邊農三土地變更為住宅區，而不是變更為農一，影響原本權益。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.所陳情大埕段 948-1 地號土地屬現行計畫第三種農業區，於公展草案內容變更編號二-2 案，剔除於區段徵收整體開發範圍，該地號現況為農業使用。</p> <p>2.考量整體開發範圍規模、公共設施劃設較適區位、交通動線路線規劃必要性、既有農業灌溉排水設施變動及同一土地所有權人土地利用完整性等因素，爰維持公展草案內容，剔除於區段徵收整體開發範圍。</p>
人 8	黃○展	市道 176 號七股電信局至消防局間之緊臨道路旁，目前	目前市道 176 號七股電信局至千博中	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
	三合段 542-1、543-1 地號	規劃設置寬度 4m 之廣場用地，此 4m 寬廣場之設置因涉及需徵收緊臨之私有建地及拆除部分既有建築物，將會造成現住居民之不便及影響其權益。	藥房間之路段，此路段商店及住家林立，緊鄰道路旁之私人建地每年均有繳交地價稅，房屋每年亦有繳交房屋稅，前述 4m 寬之廣場用地是否可考慮縮減寬度或範圍，以避免徵收到既有的私人建地及拆除部分既有建物為規劃原則，以免影響住戶權益及造成民怨，懇請考量。	1.所陳情三合段 542-1 及 543-1 等 2 筆地號土地分屬現行計畫第一種住宅區及部分第一種住宅區、部分第三種農業區，該等地號查無合法建物，現況為商業使用。 2.所陳情「市道 176 線路側 4 公尺廣場用地劃設影響權益.....建議考慮縮減寬度或範圍」乙節，查公展草案內容之市道 176 線東面路側劃設廣場用地係為維持指定建築線權益及交通進出機能需求予以劃設，考量市道 176 線東面路側沿線土地現況已臨路使用及土地所有權人權益侵害最小原則，爰依『變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討』綜合意見四辦理，詳圖 3、4，調整後公共設施用地已無損及建築基地權益。
人 9	陳○賢、蘇○杏、陳○中 玉成段 728、729、730、884、884-1、884-2 地號	1.理由：在本地號北邊農地內：於民國 60 年都市計畫前，已發展為 10 米道路，交通便利是已發展區，應留原地免再配地困擾。應適切區劃為住宅區街廓形狀為第二種住宅區。就可建屋。 2.理由：本地號南邊臨地：是圖書館，是為擬定都市計畫前之既有舊聚落，為第一期已發展區。 3.同意開路：於本地號南邊臨地在本農地內以整體開發規畫為 10 米道路，可增設南北向道路。 4.理由：本地號西邊臨地：是住一，是為擬定都市計畫前之既有舊聚落，為第一期（已發展區）。 5.理由：本地號東邊臨地：是住一，是為擬定都市計畫前之既有舊聚落，為第	1.建議：在本地號北邊農地內：於民國 60 年都市計畫前，已發展為 10 米道路，交通便利是已發展區，應留原地免再配地困擾。應適切區劃為住宅區街廓形狀為第二種住宅區。就可建屋。 2.同意開路：於本地號南邊臨地在本農地內以整體開發規畫為 10 米道路，可增設南北向道路。 3.建議：就是因東邊臨地：民國 106 年規劃為停車場，又更正為住一。如今：通盤檢討是住一。形成：本地號是：東邊、	建議未便採納、部分不予討論。 理由： 1.所陳情玉成段 728、729、730、884、884-1 等 5 筆地號土地屬現行計畫第三種農業區、884-2 地號土地屬現行計畫道路用地，非屬本計畫檢討範圍，該等地號查無合法建物，現況為農業及道路使用。 2.依 109 年 8 月 12 日發布實施之「擬定七股都市計畫案」，第二種住宅區（附帶條件）規劃原意，係既有舊聚落擬定都市計畫前非屬可建築用地（農牧用地、養殖用地），並考量地區社經條件、環境概況、建築需求及繳納代金執行不易等情形，以調降容積率辦理回饋予以劃設。 3.所陳情「劃設為第二種住宅區」乙節，案內玉成段 884-2

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		<p>一期（已發展區）。</p> <p>6.理由：就是因東邊臨地：民國 106 年規劃為停車場，又更正為住一。如今：通盤檢討是住一。</p> <p>7.形成：本地號是：東邊、西邊、南邊、北邊既有道路等既有聚落的周邊土地，本地號已形成住宅區街廓形狀，是計畫區內既有聚落的周邊土地，應劃設為第二種住宅區依附件一二三辦理。</p> <p>8.依據：請依南市府 106 年 2 月 22 日府都規字第 1060190976A 號公告第八章實質發展計畫第四節（二）第二種住宅區辦理（附件二），及第九章事業及財務計畫（二）第一種住宅區之農牧用地辦理（附件三）。...另受制於街廓形狀，其於擬定都市計畫前使用地為農牧用地，未來需於核准開發執照前捐贈代金，回饋代金比例為 40%（附件三）。</p> <p>9.依據：本地號是為：主要將擬定都市計畫前為農牧用地，配合觀光發展及七股科工區開發，將計畫區內既有聚落周邊土地劃設為第二種住宅區，並配合主要道路、灌溉溝渠及農田等明顯地物地形之分布，應適切區劃住宅區街廓，並請納入通盤檢討整體開發區一併辦理（附件二）。</p>	<p>西邊、南邊、北邊既有道路等既有聚落的周邊土地，本地號已形成住宅區街廓形狀，是計畫區內既有聚落的周邊土地，應劃設為第二種住宅區（依附件一二三辦理）。</p> <p>4.建議：請依南市府 106 年 2 月 22 日府都規字第 1060190976A 號公告第八章實質發展計畫第四節（二）第二種住宅區辦理（附件二）。及第九章事業及財務計畫（二）第一種住宅區之農牧用地辦理（附件三）。...另受制於街廓形狀，其於擬定都市計畫前使用地為農牧用地，未來需於核准開發執照前捐贈代金，回饋代金比例為 40%（附件三）。</p> <p>5.建議：本地號是為：主要將擬定都市計畫前為農牧用地，配合觀光發展及七股科工區開發，將計畫區內既有聚落周邊土地劃設為第二種住宅區，並配合主要道路、灌溉溝渠及農田等明顯地物地形之分布，應適切區劃住宅區街廓，並請納入通盤檢討整體開發區一併辦理。（附</p>	<p>地號土地非屬本計畫檢討範圍，係主要計畫內編號二-4 號 12 公尺計畫道路範圍，應由主管機關徵收取得開闢；其餘 5 筆地號土地考量未有建物坐落，且未符第二種住宅區（附帶條件）規劃原意，爰維持公展草案內容，納入區段徵收整體開發範圍併同辦理。</p> <p>4.至所建議「原地配地」乙節，尚無涉及都市計畫變更範疇，屆時依區段徵收相關規定辦理。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
	112.05.12 補充意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依附件一.圖示：本地號土地：東邊、西邊、南邊三邊臨地都是住一、北邊 10 米既有道路（已發展區），本地號土地已形成既有聚落住宅區街廓形狀，是計畫區內既有聚落的周邊土地，依附件二.三.規定應劃設為第二種住宅區。 2. 依附件一.圖示：在本地號土地北邊農地內，於民國 60 年前都市計畫前，已發展為 10 米道路，交通便利，這 50 多年來政府沒經費收購，也未給租金，因道路無法生產農作損失嚴重，是已發展區。 3. 依附件一.圖示：本地號同意開路：於本地號土地內新計畫增設南北向道路：可連接北邊既有 10 米道路及南邊於本地號土地內新計畫的 10 米道路，交通更便利。 4. 請依附件二.辦理：依南市府 106 年 2 月 22 日府都規字第 1060190976A 號公告第八章實質發展計畫第四節（二）第二種住宅區辦理：本地號是為：主要將擬定都市計畫前為農牧用地，配合觀光發展及七股科工區開發，將計畫區內既有聚落周邊土地劃設為第二種住宅區，並配合主要道路、灌溉溝渠及農田等明顯地物地形之分布，應適切區劃住宅區街廓，並請納入通盤檢討整體開發區，（道路用地實施區段徵收就近配地）一併辦理。 5. 請依附件三.辦理：依南市府 106 年 2 月 22 日府都規字第 1060190976A 號公告第九章事業及財務計（二）第一種住宅區之農牧用地 	<p>件二)。</p> <p>建議：應留原地配地。適切區劃為住宅區街廓形狀為第二種住宅區。就可建屋。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		辦理(附件三.)。...另受制於街廓形狀，其於擬定都市計畫前使用地為農牧用地，未來需於核准開發執照前捐贈代金，回饋代金比例為40%。		
人 10	交通部公路總局第五區養護工程處 七股段716-1地號 大埕段862、865、866、934、935、938、939、939-1、940、940-1、992等11筆地號 玉成段196、202、203、204、218、220、230、315、316、318、319、320等12筆地號	旨案共列舉本處轄管七股區七股段716-1地號1筆、大埕段862地號等11筆、玉成段196地號等12筆等共計24筆土地配合整體開發，建請悉數按原位址分配予原管理機關「交通部公路總局」，以利路權完整。	同陳情理由。	建議部分採納、部分不予討論。 理由： 1.所陳情七股段、大埕段及玉成段計24筆地號管有土地，現況為溝渠、道路、旱田、雜林草地、住宅、商業、宗教及加油站專用區等使用。 2.依土地徵收條例第43條第1項規定，區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第44條第1項第2款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發；另依區段徵收實施辦法第32條第1項規定，管理機關依前開規定領回土地，於依土地徵收條例施行細則第48條規定指配後，如有賸餘未配之權利價值，以協調或公開抽籤方式分配可供建築土地。 3.所陳情「土地按原址分配予原管理單位」乙節，係屬區段徵收公有土地之規劃開發及分配事宜，尚無涉及都市計畫變更範疇，屆時依區段徵收相關規定辦理。
人 11	黃○章、黃○瑞 大埕段947-1、955-1、957-1地號	1.農地地號:0947-1及0955-1所有權人黃○章。 2.農地地號:0957-1所有權人黃○瑞。 3.上述3塊農地一直有種植農作物及農業耕作需求，所有權人黃○章及黃○瑞反對區段徵收，反對農地被切割徵收。	家族三代皆務農為生，希望農地不會被切割徵收，強行納入區段徵收範圍內，應以農民生計、利益為優先考量。	建議酌予採納。 理由： 1.案內黃○章君已於112年7月11日另提與原本相異之補充意見，另列編號逾人20案討論，爰自本案意見剔除。 2.黃○瑞所陳情大埕段957-1地號土地屬現行計畫第三

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				種農業區，於公展草案內容變更編號二-2案，剔除於區段徵收整體開發範圍，該地號現況為農業使用。 3.考量整體開發範圍規模、公共設施劃設較適區位、交通動線路線規劃必要性、既有農業灌溉排水設施變動及同一土地所有權人土地利用完整性等因素，爰維持公展草案內容，剔除於區段徵收整體開發範圍。
	黃○章 112.07.11 補充意見	黃○章於112年7月11日另案修正陳情意見(逾人20)。	--	列編號逾人20案。
人 12	陳○敏 三合段 382 地號	按原位置保留分配土地及建物。	請降低回饋負擔。	建議不予討論。 理由： 1.所陳情三合段 382 地號土地屬現行計畫第三種農業區，該地號查有 255 建號之合法建物（建物主要用途為自用農舍），現況閒置未使用。 2.依土地徵收條例第 47 條規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地.....，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價.....，並載明於區段徵收計畫書。所陳情「按原位置保留分配土地及建物」及建議『降低回饋負擔』乙節，尚無涉及都市計畫變更範疇，屆時由主管機關依區段徵收相關規定辦理。
人 13	台灣糖業 股份有限公司 台南區處 玉成段 248-3、 248-4、 249-3、 249-4、	變更編號 2-3 涉及本公司土地部分，建議維持整體開發，納入區段徵收範圍。 說明：公開展覽變更編號 2-3 案原計畫為第三種農業區（整體開發區：區段徵收），新計畫為第二種農業區。	同陳情理由。	建議未便採納。 理由： 1.所陳情公展草案內容變更編號二-3 案範圍土地屬現行計畫第三種農業區，剔除於區段徵收整體開發範圍，現況為台糖公司之造林土地使用。 2.依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
	250-2 、 251-1 、 253-1 、 254-1 地號			<p>議第 8 案「擬定七股都市計畫案」紀錄內容，原於審議階段內容整體開發區 5 鄰里單元中劃設 2 處公(滯)用地(單元 1、2)，本案陳情土地範圍即屬單元 1 之公(滯)用地。</p> <p>3.復依水利法第 83 條之 7、83 條之 8 及出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第 2 條等相關規定，辦理土地開發利用達一定規模(2 公頃)以上，.....義務人應提出出流管制計畫書.....。為符合出流管制相關規定，公展草案內容經重新檢討，並配合調整於各鄰里單元具獨立性或被拆分且達一定規模之主要開發區塊範圍內，配置適當尺度及數量之公(滯)用地以為因應。</p> <p>4.考量本案陳情土地範圍與鄰里單元主要開發區塊範圍區位連結性、滯洪機能之公共設施劃設較適區位及台糖公司管有之鄰近土地使用一致性等因素，爰維持公展草案內容，剔除於區段徵收整體開發範圍。</p>
人 14	賴○弘 三合段 542 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.所購土地另有用途，被部分徵收公共設施我們不願意。 2.卡到土地被徵收部分非我們所願，何況我們保養場光設備、裝潢花掉壹佰多萬了。 3.希望私人土地可以不動到，也不要影響我們的營業出入口。 4.不考慮參與區段徵收，請維持我們的權益。 5.我們隔壁設立保養場請勿影響出入口。 	政府出於好意開發建設，但同時也要考慮到百姓的生計問題。	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.所陳情三合段 542 地號土地屬現行計畫部分第一種住宅區、部分第三種農業區，該等地號查無合法建物，現況為空地。 2.所陳情「不願被部分徵收為公共設施用地」乙節，查公展草案內容之市道 176 線東面路側劃設廣場用地係為維持指定建築線權益及交通進出機能需求予以劃設，考量市道 176 線東面路側沿線土地現況已臨路使用及土地所有權人權益侵害最小原則，爰依『變更七

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				<p>股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討』綜合意見四辦理，詳圖3、4，調整後公共設施用地已無損及建築基地權益。</p>
<p>人 15</p>	<p>張○馨、陳○忠、陳○勇、陳許○花、陳○明、向○</p> <p>大 埕 段 589、807、 838、921 地 號 玉 成 段 581、581-1 地號</p>	<p>--</p>	<p>建議調整一-8 號道路銜接市道 176 線（一-1 號道路）路口與西側一-3 號道路對接。</p> <p>建議自一-8 號道路（寬度 15 公尺）向東連接計畫區外道路再銜接一-9 號道路（寬度 12 公尺）之全線道路寬度調整為 15 公尺。</p>	<p>建議部分採納、部分不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>1.所建議「一-8 號道路對接一-3 號道路」乙節，經參考本府交通局 112 年 9 月 13 日南市交綜字第 1121200100 號函所提意見，考量未來道路開闢後之路口安全及號誌管制，爰調整東側一-8 號 15 公尺新劃設之計畫道路與西側既有路口為對接型態，詳圖 1、2。</p> <p>2.另所建議「一-8 號道路向東銜接一-9 號道路，全線道路寬度調整為 15 公尺」乙節，查該路段係非都市土地，非屬本計畫檢討範圍，屆時由主管機關依地區發展需求評估辦理。</p>
<p>逾人 16</p>	<p>謝○紅</p> <p>玉 成 段 719、720、 721、722、 723、724 地 號</p>	<p>1.目前為神奇假髮有限公司（二廠）廠地位置。</p> <p>2.本廠於 109 年 6 月 19 日取得特定工廠登記，特定工廠登記編號：S6700079 號。特定工廠登記有效期，自核准登記日起至 129 年 3 月 19 日止。</p> <p>3.依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」依工廠管理輔導法第二十八條之五及第二十八條規定取得特定工廠登記者得申請變更使用分區為特定工廠專用區之土地。</p>	<p>建議將七股區玉成段 719、720、721、722、723、724 等六筆地號計畫變更為第三種住宅區（附帶條件）用地，剔除區段徵收整體開發範圍。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.所陳情玉成段 719、720、721、722、723 及 724 等 6 筆地號土地屬現行計畫第三種農業區，該等地號查無合法建物，現況為已取得特定工廠登記之工廠使用。</p> <p>2.所建議「剔除區段徵收整體開發範圍」乙節，考量陳情地號係已取得特定工廠登記廠地，原得循『都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則』辦理，惟廠地南側部分地號土地涉及細部計畫細三-26 號 10 公尺計畫道路劃設，為日後區段徵收執行界面完整性及統籌規劃必要性，納入區段徵收整體開發範圍，其餘部分依『變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
逾人 17	黃○宗、黃吳○紅 三合段 363-1、 364、367、 368	1.參加區段內土地太少、許多大地主原反對這次沒列入徵收範圍。 2.區段徵收範圍太小，恐影響配地比例。 3.土地分配不利建築疑慮。	詳看規劃道路尚有缺點，會有畸零地發生，運氣不好被分配到不好建築。可採用土地重劃或與鄰地交換方式規劃、或畸零地劃為停車空地、不合法建物希望拆除或開發前處理完。	本市都委會專案小組 初步建議意見 專案通盤檢討』綜合意見四 辦理。 建議部分未便採納、部分不予討論。 理由： 1.所陳情三合段 363-1、364、367 及 368 等 4 筆地號土地屬現行計畫第三種農業區，現況為道路使用或空地。 2.所建議「可採用土地重劃或與鄰地交換方式規劃」及擔憂『會有畸零地發生，運氣不好被分配到不好建築土地』乙節，查都市計畫農業區變更為建築用地者，除符合內政部 92 年 1 月 14 日臺內營字第 0920084077 號函修正『都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收』規定特殊案例之處理原則外，其餘新增劃設之住宅區及其必要公共設施用地部分一律採區段徵收辦理，爰本案仍應以區段徵收整體開發方式辦理。另依區段徵收實施辦法第 26 條第 1 款有關「抵價地分配作業程序」規定，內容包含：計算抵價地總面積、規劃抵價地分配街廓、分配方向及訂定各街廓最小分配面積……等，屆時由主管機關依程序辦理，不致造成土地畸零無法利用之情形。 3.所陳情「土地分配」乙節，尚無涉及都市計畫變更範疇，屆時依區段徵收相關規定辦理。
逾人 18	陳○娥 三合段 701、717 地 號	--	1.保留原地建物優先分配。 2.建號 150 號係農舍，請於分配時保留原位置，面積不要減少促使農舍合法，民願繳納補	建議部分採納、部分不予討論。 理由： 1.所陳情三合段 701 及 717 等 2 筆地號土地屬現行計畫第三種農業區，其中 717 地號查有 150 建號之合法建物

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
	112.05.15 補充意見 大埕村大埕285號農舍	主旨：請准予座落大埕村大埕285號之農舍，保留原貌。 說明：民所有上述房屋，係貴府擬定都市計劃前之既有舊聚落，且係合法申請之建照在案，依法要劃為住一。今閱覽貴局之重劃圖示，始知民原有農舍被闢為道路，嚴重損害民之權益。並提出二個建議。	償金。 1.民農舍之毗鄰要新闢道路，可以取消，因旁邊已有劃定十米道路，通行已無阻礙。 2.如硬要闢道路，那就取直線開闢，民之農舍可完整保存，且毗鄰亦無障礙物。 以上二條件，請擇一處理，減輕民之損失為德便。並附圖示二張以供參考。	(建物主要用途為農舍)，現況閒置未使用。 2.所陳情「農舍於分配時保留原位置」及建議『取消或調整新闢道路』乙節，依『變更七股都市計畫主要計畫(配合整體開發部分)專案通盤檢討』綜合意見四辦理，詳圖5、6，調整後道路系統已無涉及原有合法農舍建物。 3.另依土地徵收條例第47條規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地.....，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價.....，並載明於區段徵收計畫書。所陳情「土地及農舍原地保留」乙節，尚無涉及都市計畫變更範疇，屆時由主管機關依區段徵收相關規定辦理。
	112.05.18 補充意見	1.依附件一.：將本地號土地劃分為住三附：第二期(優先發展區、區段徵收)，確實不合理？ 2.依附件一.：通盤檢討圖顯示：將本地號農舍劃設為彎曲道路，已嚴重損害本地號土地農舍權益，確實不合理？如硬要闢道路，請取直線開闢，道路是臨地共用的，應由臨地雙方共同提供土地，劃設為10米道路。然後依法就近配地歸還地主。 3.依附件二.：本地號...或已建築供居住使用之合法建築物基地者，應將其剔除區段徵收外。 4.應依附件三.：(一)第一種住宅區：本地號：是為擬定都市計畫前已編定為農牧用地，可供興建住宅農舍使用之建築用地(非都市土地甲種或乙種建築用地)，應將其劃設為第一種住宅區，並納入土地使用分區管制。 5.依附件四.法規：農委會農業用地興建農舍辦法第六條三.農舍與農業經營面積	1.本地號：是都市計畫以前既有舊聚落，應修正為第一期已發展區。 2.取消新闢道路，因旁邊已有劃定10米道路，通行已無阻礙。 3.請保留本農舍原貌及農舍建築物基地之完整性。(工務局已於79年11月3日核發使用執照，供居住使用)。依南市府106年2月22日府都規字第1060190976A號公告，第六章發展課題、對策：課題八：規定辦理。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組 初步建議意見
		<p>是完整區塊是不可分離的。應將農舍基地完整區塊全部更正為第一期已發展區。</p> <p>6.依附件五.：檢討後之計畫：標準規定是：(二)第二種住宅區(附帶條件)：擬定都市計畫前之既有舊聚落，惟非屬可建築土地(農牧用地)者，劃設為第二種住宅區(附帶條件)...得於申請建照前完成繳交代金後提升容積率。</p> <p>7.依附件六.使用執照內有工務局建造執照字號：(79)南工局七自用農舍建字第8322號。本地號完全符合以上6點規定：在33年前已經工務局79年10月核發建照，已符合規定。依附件七.本地號：已於79年10月13日申請建造執照：不用再申請建照完成繳交代金後提升容積率。</p> <p>8.依附件六.：本地號：經工務局79年11月3日核發使用執照：建築基地面積：4709.33平方公尺，建築面積：244.37平方公尺，建蔽率百分之7.53。建造執照字號：(79)南工局七自用農舍建字第8322號。證明：已建築供居住使用，是合法建築物，不用再申請建照完成繳交代金後提升容積率。</p> <p>9.依附件四.法規：農委會農業用地興建農舍辦法：第九條：...已申請興建農舍之農業用地，主管機關核發使用執照後...應送地政...註記。</p> <p>10.依附件八.地政...註記：依佳里地政土地登記第二類謄本註記：權狀註記事項：地上建物建號：三合</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
	<p>112.08.02 補充意見 三合段 701、717 地號 大埕里 285 號農舍</p>	<p>段 150 建號。(一般註記事項)自用農舍。</p> <p>1.反對闢為彎曲道路，將民房屋一分为二已嚴重損害民之權益。 在此表明“反對”之意見。現提出以下二個建議，望貴能納入參考。 2.本人同意都市計畫案。</p>	<p>1.民農舍之毗鄰要新闢道路應取消，因旁已有劃定十米道路，通行無阻礙。土地都市規劃應保有私人土地之完整性。 2.開闢道路，應取直線開闢，怎可將民土地房舍一分二，造成土地分割不利使用。民之農舍可完整保留，且毗鄰亦無障礙物。 以上二個建議，懇請擇一處理，減輕民之損失為德便。並附圖示二張以供參考。</p>	
逾人 19	<p>張○馨 大埕段 921 地號</p> <p>112.05.23 補充意見 大埕段 962 地號</p>	<p>1.七股科技工業區開發完成後，預計可引進 127 家廠商，創造 9540 個工作機會。 2.鄰近佳里區因都市計劃開發較早以致七股人口大都外移到此城市，對比佳里區都市計劃住宅區有 200 公頃以上，七股都市計劃只有 39 公頃(原 42 公頃)，長遠來看，住宅區遠遠不足供應日後所需。</p> <p>修正陳情地號為大埕段 962 地號</p>	<p>範圍二-2 恢復為第三種農業區(納入區段徵收範圍)</p> <p>--</p>	<p>建議酌予採納。 理由： 1.所陳情大埕段 962 地號土地屬現行計畫第三種農業區，於公展草案變更編號二-2 案內容，剔除於區段徵收整體開發範圍，該地號現況為農業使用。 2.所建議「恢復為第三種農業區(納入區段徵收範圍)」乙節，考量整體開發範圍規模、公共設施劃設較適區位、交通動線規劃路線必要性、既有農業灌溉排水設施變動及同一土地所有權人土地利用完整性等因素，爰納入區段徵收整體開發範圍，詳圖 1、2。</p>
逾人 20	<p>黃○章 大埕段 947、 947-1、 955、955-1 地號</p>	<p>1.陳情人前所寄達之意見表敬請作廢，係因陳情人先前對本案有所誤解，嗣後請此意見表為主。 2.陳情位置之 2 地號同意參與本計畫案。</p>	<p>嗣後若本案有異動或檢討，希望能獲得最新消息，以保障地主權益。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1.所陳情大埕段 947-1 及 957-1 等 2 筆地號土地屬現行計畫第三種農業區，於公展草案變更編號二-2 案內容，剔除於區段徵收整體開發範圍；947、955 等 2 筆地號土地屬</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組 初步建議意見
				<p>現行計畫第一種農業區，非屬本計畫檢討範圍，該等地號現況均為農業使用。</p> <p>2. 考量整體開發範圍規模、公共設施劃設較適區位、交通動線路線規劃必要性、既有農業灌溉排水設施變動及同一土地所有權人土地利用完整性等因素，爰維持公展草案內容，剔除於區段徵收整體開發範圍。</p>

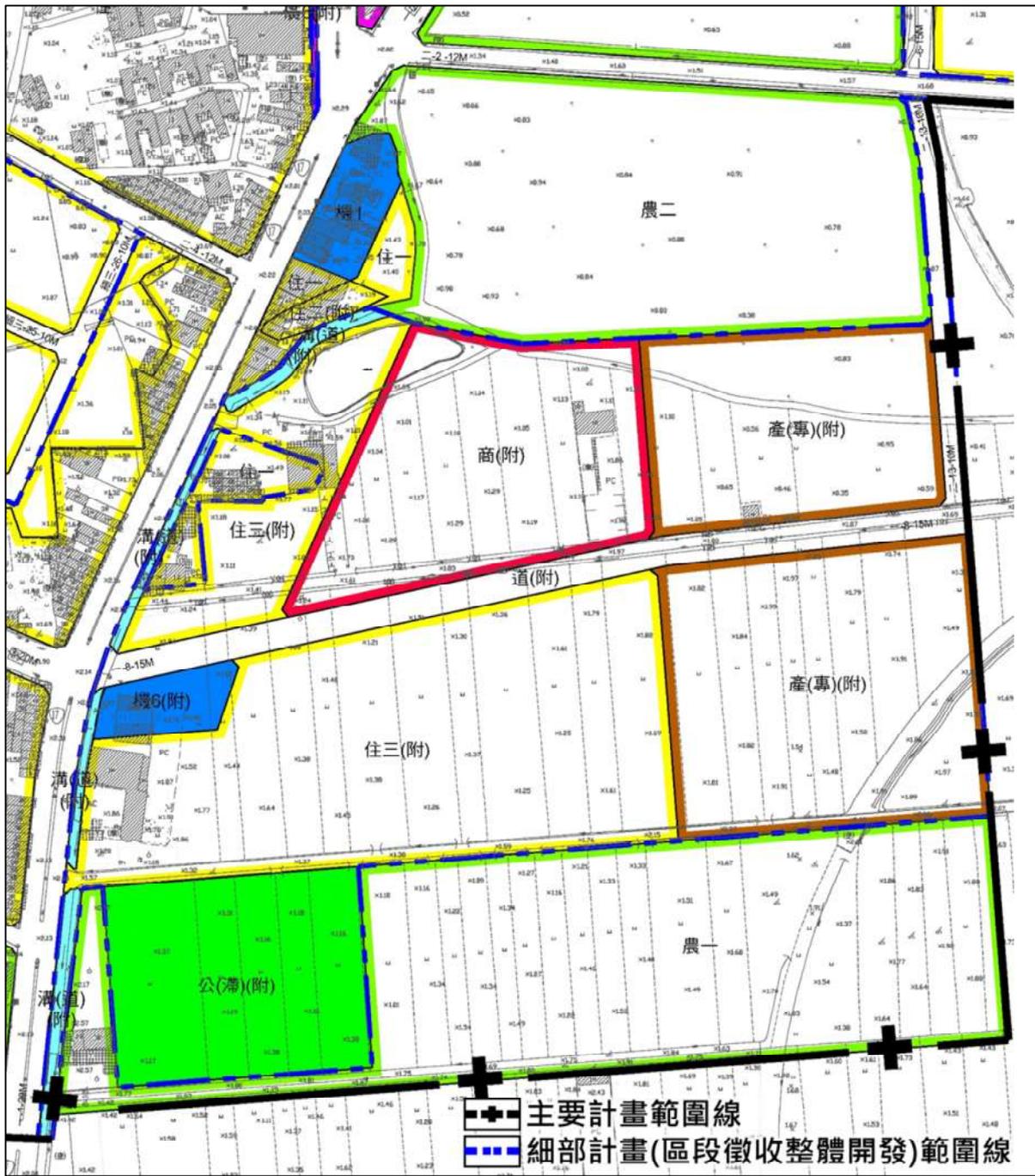


圖 1 單元 2 主要計畫調整後變更方案示意圖

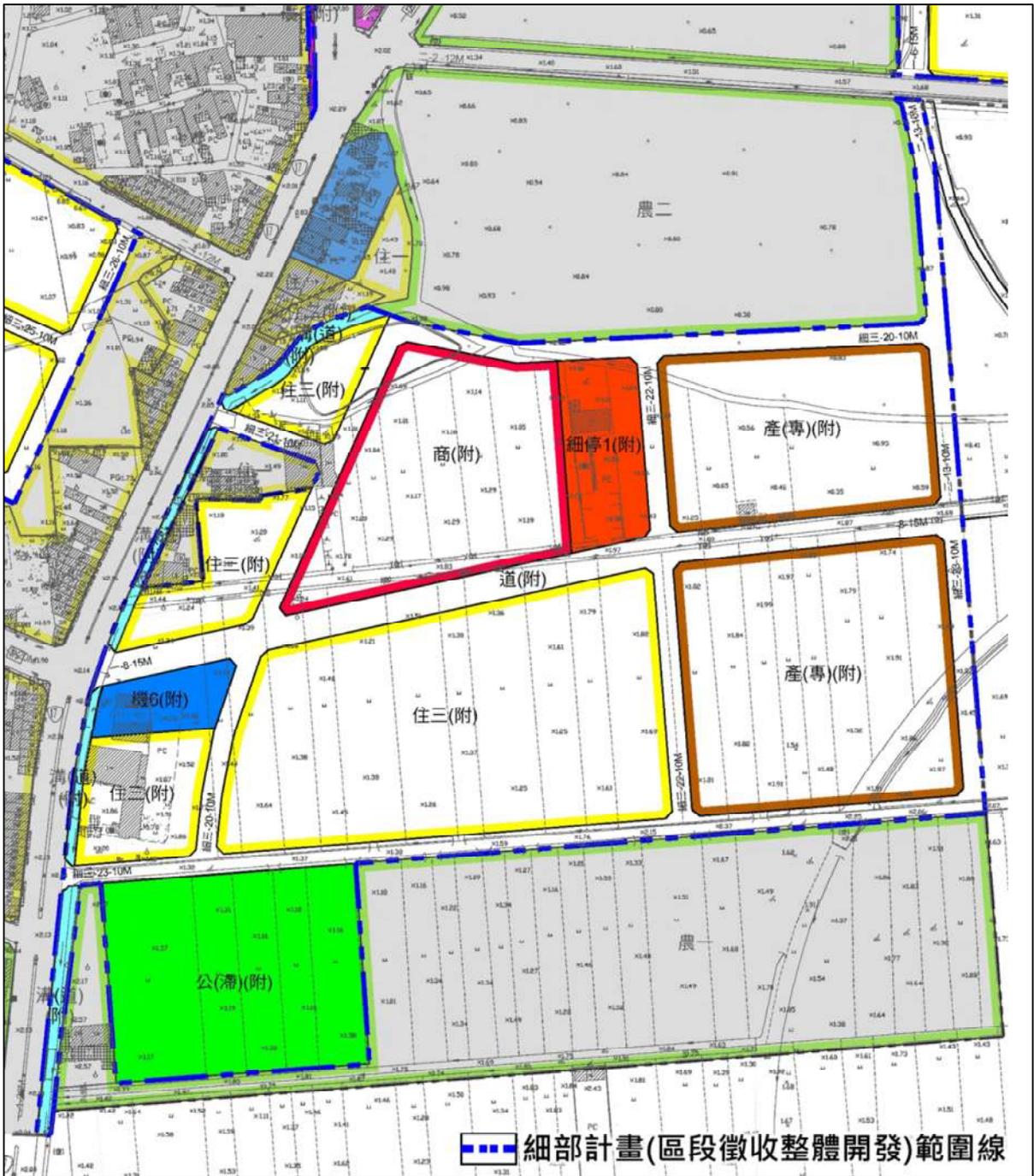


圖 2 單元 2 細部計畫調整後配置方案示意圖

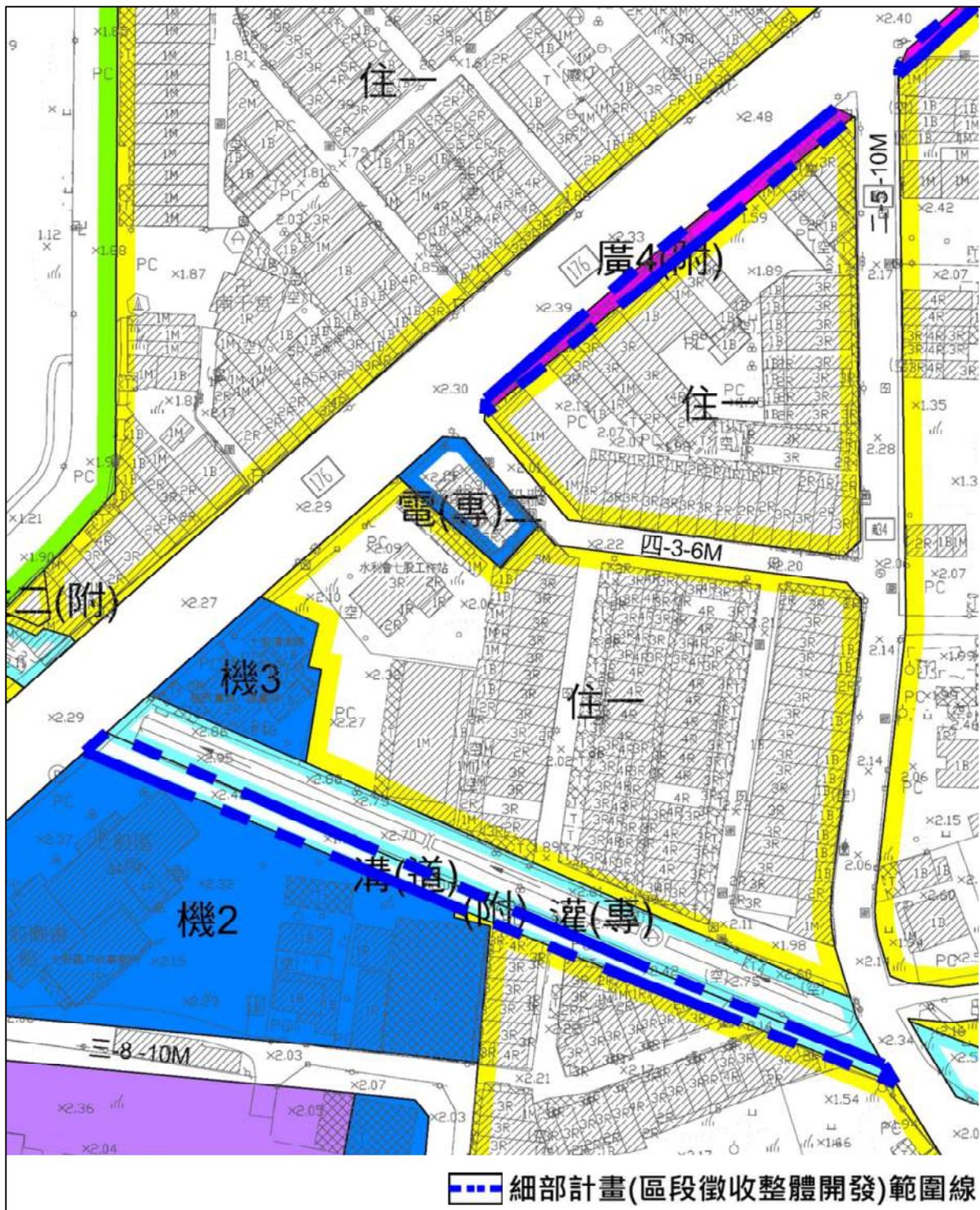


圖 3 單元 4（部分範圍）主要計畫調整後變更方案示意圖

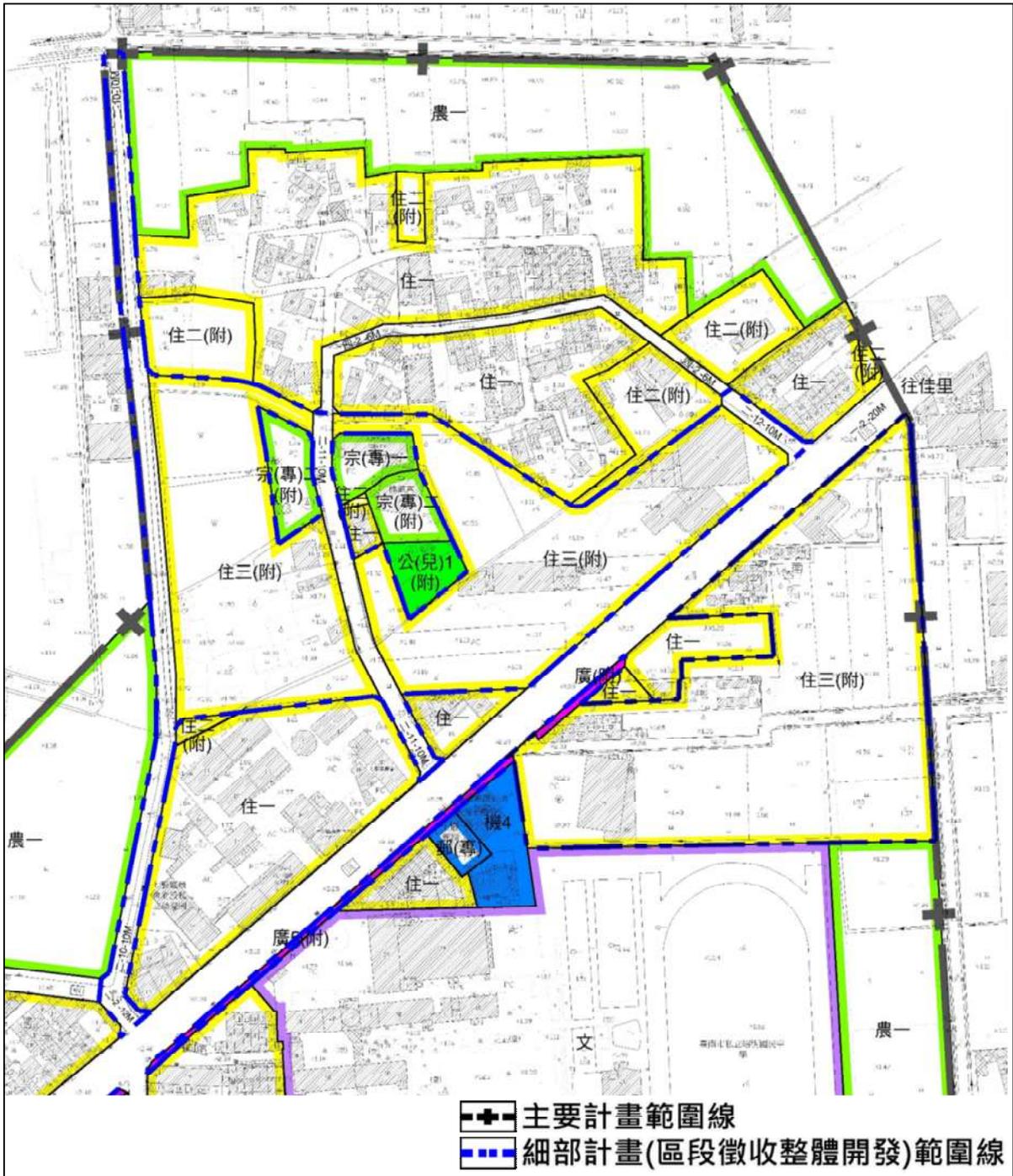


圖 5 單元 5 主要計畫調整後變更方案示意圖

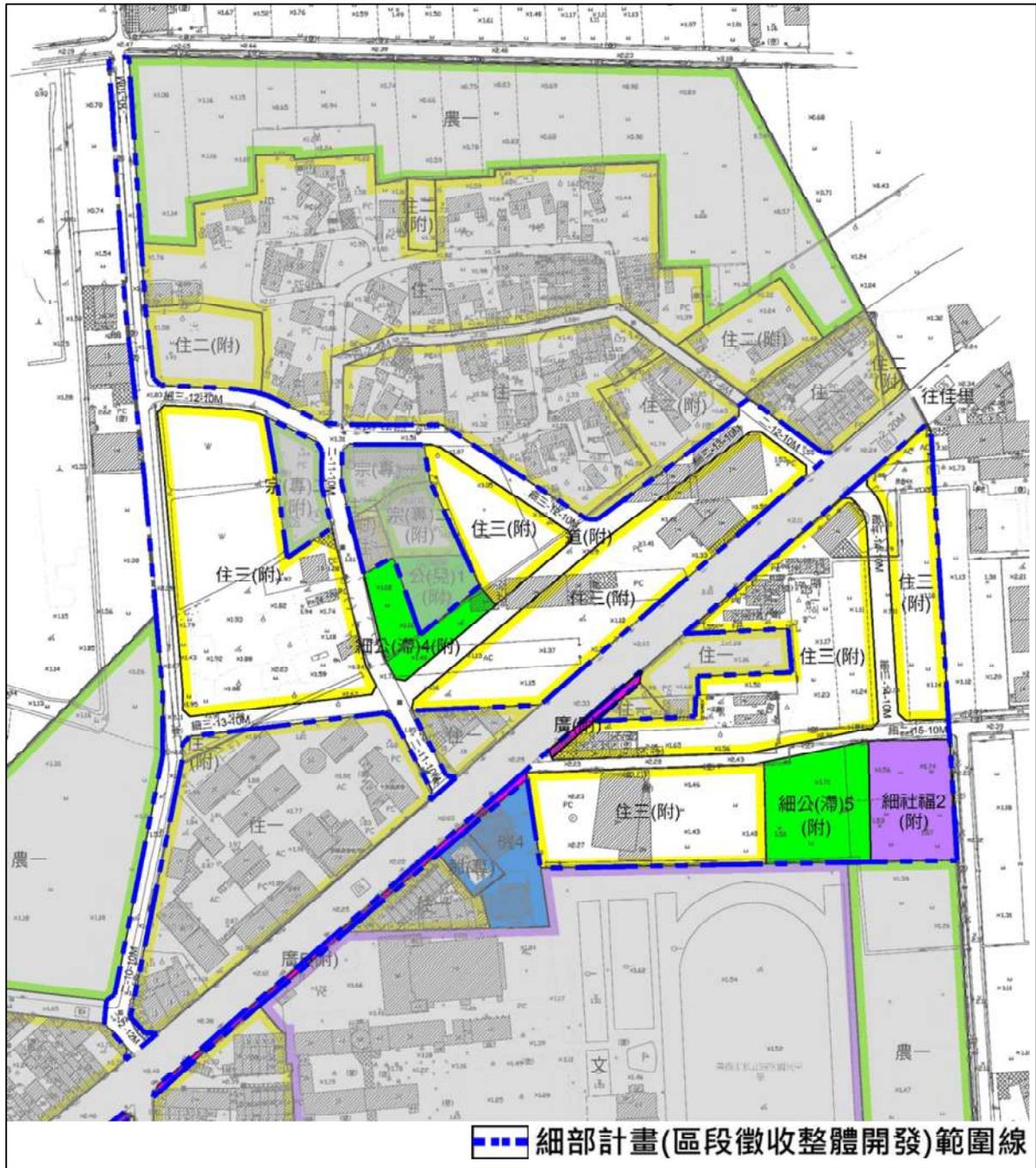


圖 6 單元 5 細部計畫調整後配置方案示意圖

【附 錄 2】土地使用及公共設施計畫調整後配置建議方案提會資料

一、單元 1：

- (一) 針對已取得特定工廠登記之土地範圍，將未涉及細三-26 號 10 公尺計畫道路之其他特定工廠登記廠地範圍剔除，調整為特定工廠專用區（附帶條件），由申請人另循「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」辦理部分，建議增列主要計畫變更內容綜理表，如附表 1。
- (二) 剔除部分特定工廠登記廠地範圍後，並調整細三-24 號 10 公尺計畫道路路型及公共設施配置方案部分，參酌本府社會局與會代表意見「計畫區內規劃之社會福利設施用地已無需求」，並考量適度區隔特定工廠專用區與周邊土地使用、公共設施配置機能性及其效益調整方案，建議方案如附圖 1、2。

二、單元 2：

- (一) 依市小組意見調整後配置方案，其中「機 6」機關用地調整後之基地尺寸規模，經本府消防局評估確認符合未來使用需求，如附圖 3。
- (二) 住宅區與產業專用區之使用競合疑義部分，參酌本府經濟發展局與會代表意見「建議緩衝空間於住宅區與產業專用區間劃設，另商業區側尚無需劃設」，調整原規劃於一-8 號 15 公尺計畫道路北側之停車場用地至南側住宅區為廣(停)用地，建議修正方案如附圖 4、5，廣(停)用地經工務局及交通局與會代表同意後續再由兩局視實際需求協商開闢內容及維管事宜。

三、單元 3：

- (一) 市道 176 線東側商業區及公共設施用地等配置方案調整部分，公展方案劃設商業區之三角形街廓形狀不利配地，惟如調整為廣(停)用地，參酌本府交通局與會代表意見「依此基地條件之出入動線規劃不易、利用效益偏低及將衍生交通衝擊等問題」，建議取消市道 176 線東側自一-6 號向南至一-7 號 15 公尺計畫道路路段規劃，併同調整劃設廣(停)用地，公展草案之公(滯)用地區位配合調整，建議修正

方案如附圖 6、7。

(二) 市道 176 線西側部分緊鄰建成區之商業區南端，考量商業區尚無土地分配困難情形，且參酌本府交通局與會代表意見「建議避免形成複雜之五叉路口以提高交通衝擊，且距離北側一-6 號 15 公尺計畫道路相近、不宜再設置出入口」，建議維持公展方案。

四、單元 4：「廣 4」廣場用地現況部分，參酌本府地政局與會代表意見「單元內廣場用地尚無臨接整體開發計畫區主要規劃內容，為免增加總開發成本，建議不納入範圍」，將廣場用地剔除於區段徵收範圍，建議修正方案如附圖 8、9。

五、單元 5：市道 176 線東側原規劃社會福利設施部分，參酌本府社會局與會代表意見「計畫區內規劃之社會福利設施用地已無需求」，建議取消規劃並配合調整公(滯)用地區位；另「廣 5」廣場用地現況部分，參酌本府地政局與會代表意見「單元內部分廣場用地尚無臨接整體開發計畫區主要規劃內容，為免增加總開發成本，建議不納入範圍」，將部分廣場用地剔除於區段徵收範圍，建議修正方案如附圖 10、11。

附表 1 「變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討」變更內容綜理表

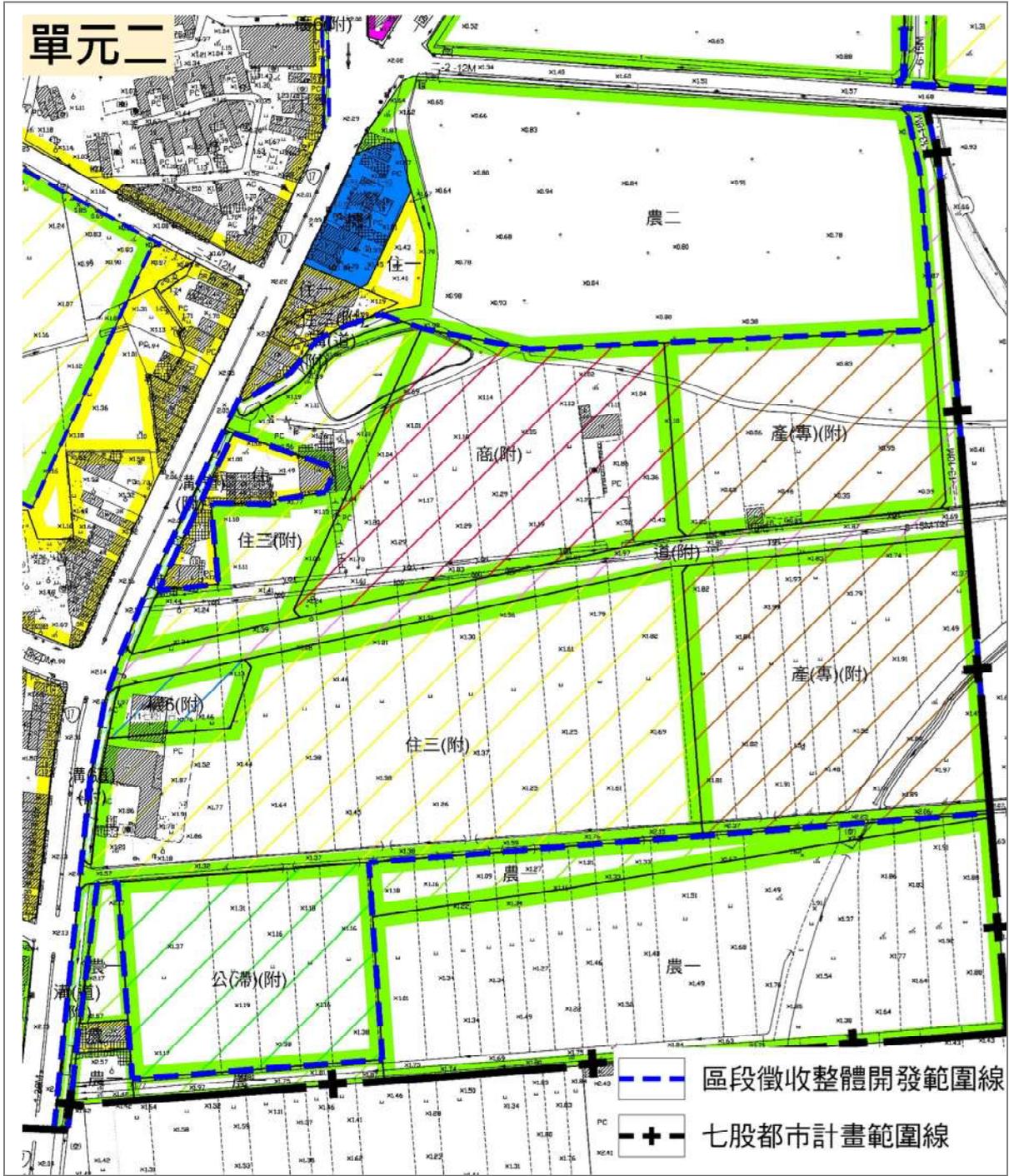
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
4	二-4 號 道路南 側	第三種農業區(0.58)	<p>特定工廠專用區(附)(0.58)</p> <p>附帶條件：</p> <p>1.應由申請人依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」規定另行擬定細部計畫。</p> <p>2.申請人應於特定工廠登記有效期限（129年3月19日）前完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫及完成回饋方案執行，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部核定後實施。</p>	<p>1.七股區玉成段 719、720、721、722、723、724 地號業經本府經濟發展局認定為特定工廠（109年6月19日南市經工商字第 1090053685 號函；特定工廠登記編號 S6700079），參酌「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」檢討變更玉成段 719、720、721(部分)、722、723、724(部分)地號為特定工廠專用區。</p> <p>2.玉成段 721(部分)、724(部分)地號南側土地範圍涉及整體開發區聯外道路系統規劃，爰納入本計畫區段徵收整體開發範圍辦理。</p>	



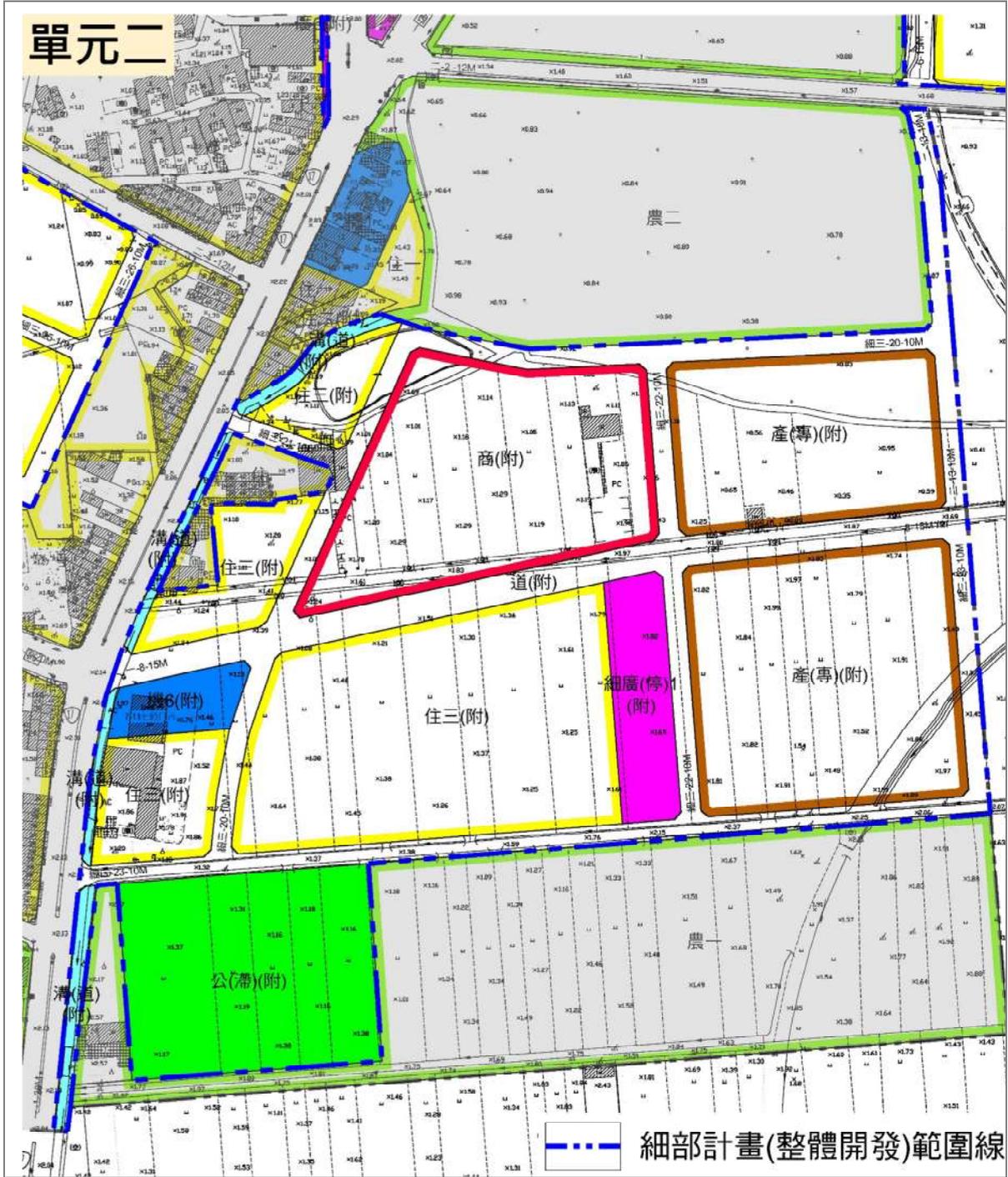
附圖 1 單元 1 主要計畫依市小組意見建議調整後變更方案示意圖



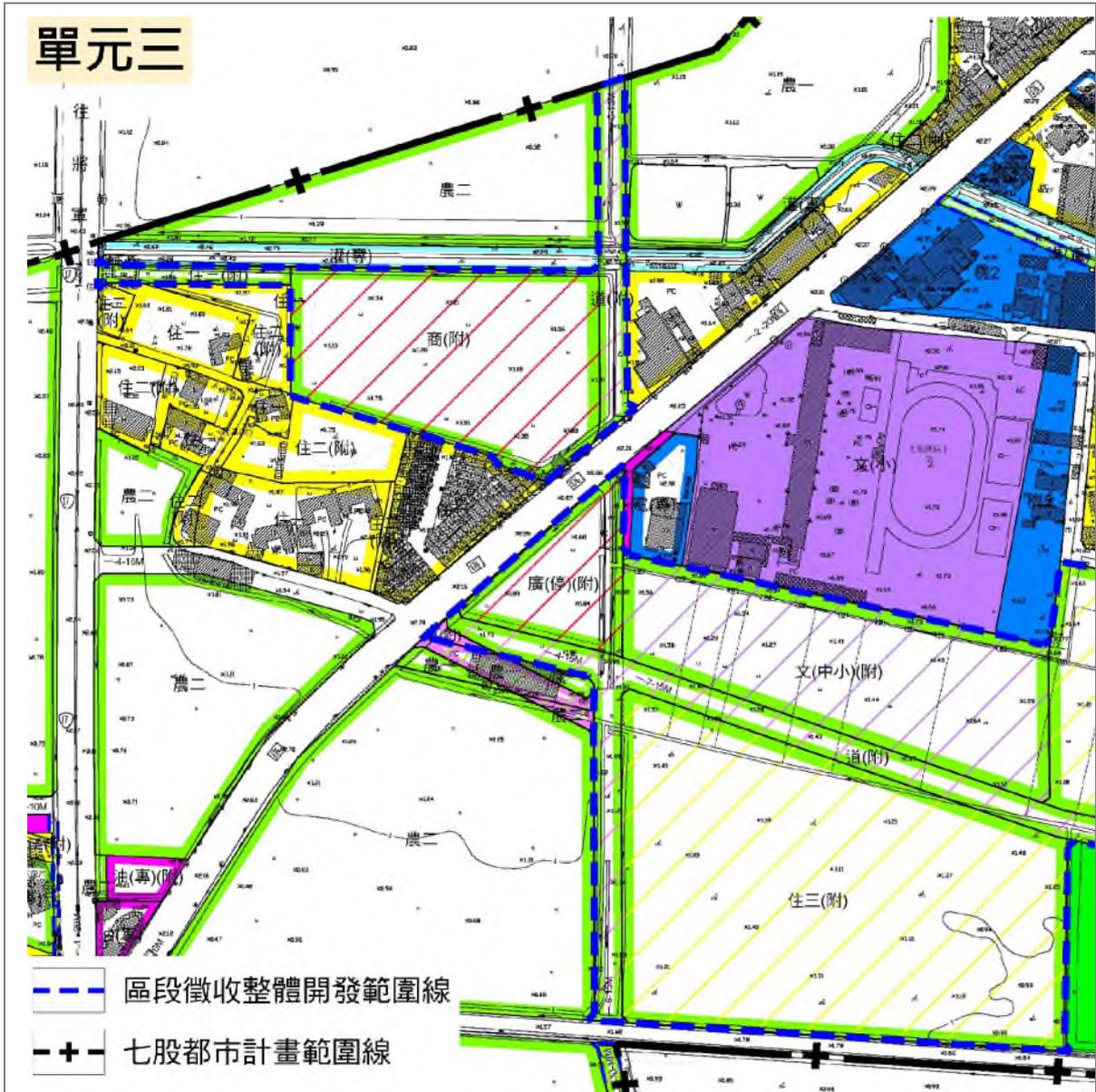
附圖 2 單元 1 細部計畫依市小組意見建議調整後配置方案示意圖



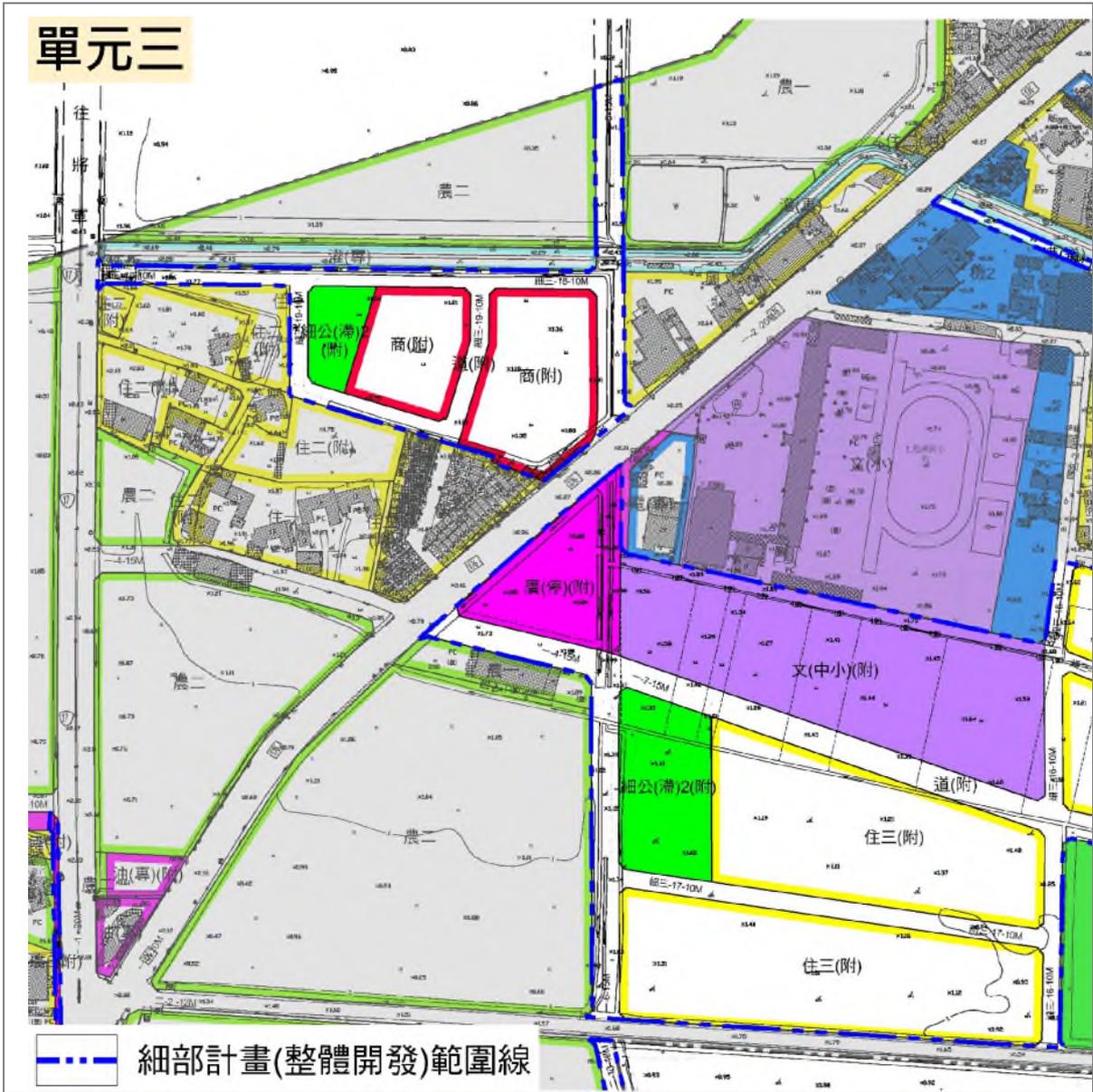
附圖 4 單元 2 主要計畫依市小組意見建議調整後變更方案示意圖



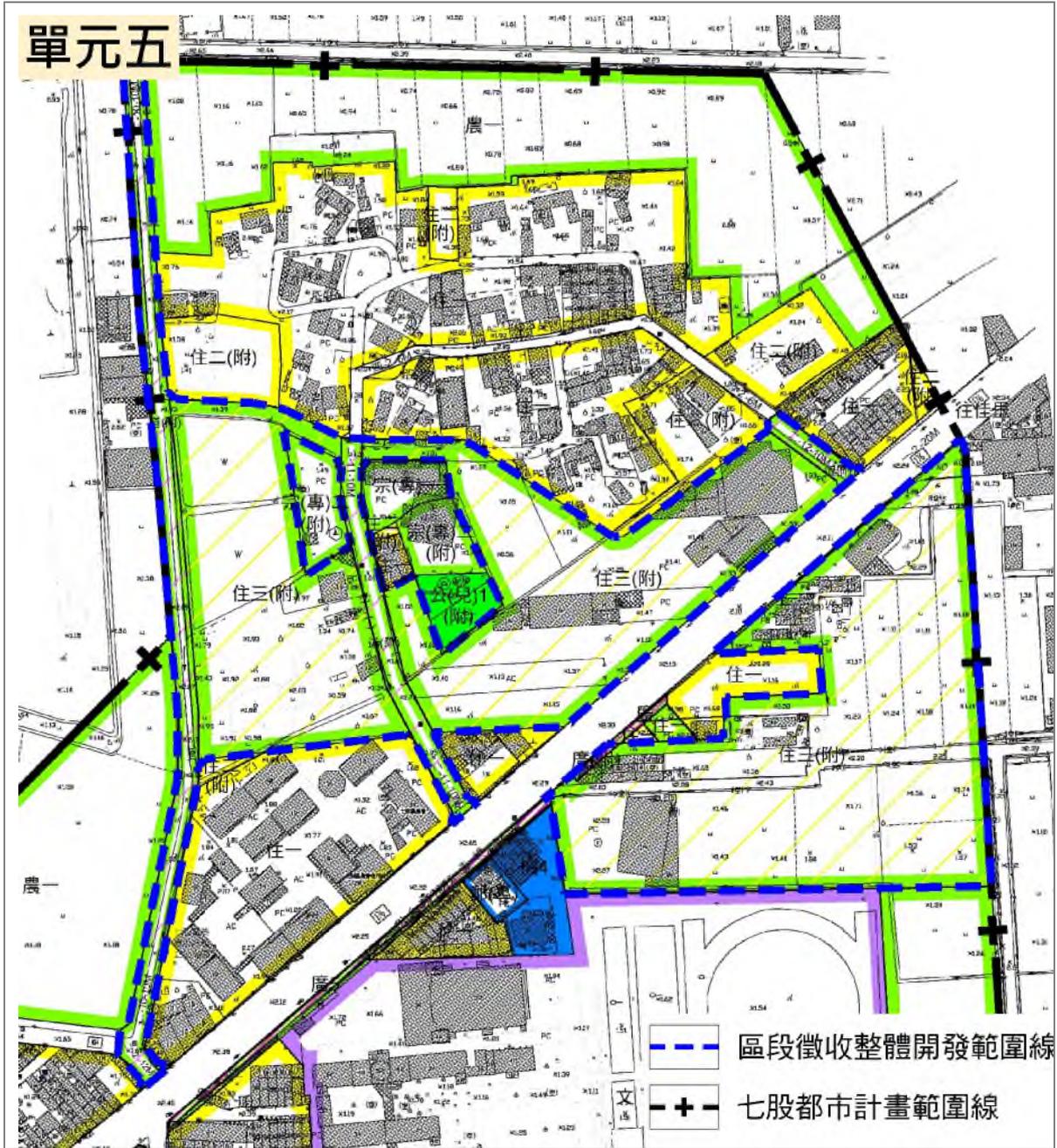
附圖 5 單元 2 細部計畫依市小組意見建議調整後配置方案示意圖



附圖 6 單元 3 主要計畫依市小組意見建議調整後變更方案示意圖



附圖 7 單元 3 細部計畫依市小組意見建議調整後配置方案示意圖



附圖 10 單元 5 主要計畫依市小組意見建議調整後變更方案示意圖

第三案：「擬定七股都市計畫（配合整體開發部分）細部計畫」

說明：一、「擬定七股都市計畫」於 109 年 8 月發布實施，依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會議紀錄略以『……（二）整體開發部分，除依「區段徵收實施辦法」第五條所規定，會同地政主管機關填寫區段徵收評估報告書，及同辦法第五之一條規定向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性外，有關後續變更內容仍應請市政府踐行都市計畫法定程序，以資妥適。』爰辦理本次擬定整體開發部分之細部計畫。

二、法令依據：都市計畫法第 22 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、公開展覽期間：自民國 111 年 11 月 30 日起 30 日於七股區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 111 年 12 月 13 日上午 10 時整及下午 2 時整，假七股區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：併同變更主要計畫案共計 20 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）、陳委員淑美、張委員梅英、周委員士雄及張委員桂鳳等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 112 年 3 月 17 日、5 月 12 日、7 月 31 日及 10 月 2 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並授權業務單位依專案小組初步建議意見研擬調整變更主要計畫併同擬定細部計畫之配置方案，於 112 年

12 月 27 日召開 1 次工作會議洽請相關主管機關確認，爰提會討論。

決 議：

- 一、有關土地使用及公共設施計畫部分准照「變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討」附錄 2 提會資料（涉及細部計畫內容）通過。
- 二、土地使用分區管制要點除第 6 點「停車空間劃設標準」、第 8 點「退縮建築規定」准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）修正外，第 4 點有關「產業專用區」條文，考量單元 2 方案（詳「變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討」附錄 2 附圖 4、5）已於住宅區與產業專用區間劃設緩衝空間，併同其餘條文予以維持公展條文內容（詳附表 1）。
- 三、附帶建議：有關區段徵收工程單位建議涉及事業及財務計畫中，有關公共工程規劃設計及興闢之單價應參考近期市場行情及相關案例調整乙節，納供後續區段徵收開發單位於辦理財務計畫及抵價地比例作業時，參照都市計畫委員會審定之配置方案估算後，提送中央主管機關審查。

【附 錄】本會專案小組 112 年 10 月 2 日第 4 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）

一、有關各鄰里單元「土地使用及公共設施計畫」部分，併依專案小組針對『變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討』所提初步綜合意見四辦理。

二、有關土地使用分區管制要點條文部分，意見如下：

（一）點次第 4 點「產業專用區」條文，配合整體開發單元 2 之配置檢討結果，併同檢討容許引進之土地使用產業類別，是否需考量區分不同類別使用或增（修）訂退縮建築尺度、設置隔離設施……等管制措施。

（二）點次第 6 點「停車空間劃設標準」條文，其中表格內容之總樓地板面積對應停車位設置標準，請簡化呈現方式。

（三）點次第 8 點「退縮建築規定」條文，考量公共設施用地除有特殊需求，原則不鼓勵設置圍牆，且條文第（二）款已有例外規定，建議第（一）款表格內容修正如下：

原條文			建議修正條文		
（一）實施區段徵收地區之退縮建築應依下表規定辦理：			（一）實施區段徵收地區之退縮建築應依下表規定辦理：		
分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定	分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定
第三種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮	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.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	第三種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮	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.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區	5 公尺建築。		商業區	5 公尺建築。	
產業專用區			產業專用區		
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地		

附表 1 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

公展草案條文	修正後條文
為促使本計畫區範圍內土地作合理及有效之利用，以塑造優質的產業與生活環境，特定本要點。	照公展草案條文
一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺南市施行細則第12條規定訂定之。	照公展草案條文
二、第三種住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	照公展草案條文
三、商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於300%。	照公展草案條文
<p>四、產業專用區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施、工業發展有關設施使用及引進產業研發服務、工商服務及展覽、購物中心及商業、觀光遊憩及醫療保健服務等相關產業為主，其土地及建築物應符合下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(二) 得容許下列項目之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工廠與其必要附屬設施、工業發展有關設施使用，依都市計畫法臺南市施行細則第17條第1項第1款至第3款、第2項第1款至第2款規定辦理。 2. 產業研發服務使用：研究發展服務業。 3. 工商服務及展覽使用： <ol style="list-style-type: none"> (1) 旅館。 (2) 資訊及通訊傳播業。 (3) 金融及保險業。 (4) 不動產業。 (5) 專業、科學及技術服務業。 (6) 支援服務業。 (7) 運輸及倉儲業。 (8) 教育服務業。 (9) 會展設施：會議中心（廳）、展覽中心（場）。 (10) 辦公場所：辦公建築（室）、企業營運總部。 4. 購物中心及商業使用： <ol style="list-style-type: none"> (1) 綜合商品零售業。 (2) 批發及零售業（不得為化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用）。 (3) 餐飲業。 5. 觀光遊憩使用： <ol style="list-style-type: none"> (1) 藝術、娛樂及休閒服務業（不含博弈業、特殊娛樂業）。 (2) 社教設施：圖書館、博物館、藝術館及類似機構。 (3) 文康設施：音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、劇場、表演廳。 6. 醫療保健服務使用： <ol style="list-style-type: none"> (1) 醫療保健及社會工作服務服務業（不含傳染病及精神病院）。 (2) 藥局。 (3) 衛生站（所）。 	照公展草案條文

公展草案條文	修正後條文																				
7.其他使用：經臺南市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。（註：有關無污染性之認定，比照都市計畫法臺南市施行細則第20條相關內容）																					
五、灌溉設施專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。	照公展草案條文																				
<p>六、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 第三種住宅區、商業區及產業專用區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊，經提報臺南市都市設計審議委員會審議同意者，免受本點規定限制。</p> <table border="1" data-bbox="172 600 805 835"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下(含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>超過550平方公尺，每增加150平方公尺，增設1部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 前項以外地區，依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p> <p>(三) 本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下(含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	超過550平方公尺，每增加150平方公尺，增設1部		<p>六、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 第三種住宅區、商業區及產業專用區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊，經提報臺南市都市設計審議委員會審議同意者，免受本點規定限制。</p> <table border="1" data-bbox="853 600 1487 757"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下(含250平方公尺)</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺，每增加150平方公尺，增設1部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 前項以外地區，依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p> <p>(三) 本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部	超過250平方公尺，每增加150平方公尺，增設1部					
總樓地板面積	停車位設置標準																				
250平方公尺以下(含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																				
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，增設1部																					
總樓地板面積	停車位設置標準																				
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部																				
超過250平方公尺，每增加150平方公尺，增設1部																					
七、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。	照公展草案條文																				
<p>八、退縮建築規定</p> <p>(一) 實施區段徵收地區之退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="159 1205 805 1727"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>退縮範圍留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td rowspan="3">自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td rowspan="3">1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>產業專用區</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依法議內容辦理，免受本點規定限制。</p>	分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定	第三種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區	產業專用區	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<p>八、退縮建築規定</p> <p>(一) 實施區段徵收地區之退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="837 1205 1487 1469"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>退縮範圍留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td rowspan="4">自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td rowspan="4">1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>產業專用區</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依法議內容辦理，免受本點規定限制。</p>	分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定	第三種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區	產業專用區	公共設施用地
分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定																			
第三種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																			
商業區																					
產業專用區																					
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																			
分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定																			
第三種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																			
商業區																					
產業專用區																					
公共設施用地																					
九、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。	照公展草案條文																				
十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	照公展草案條文																				

第四案：「變更七股都市計畫細部計畫（配合整體開發部分土地使用分區管制要點）專案通盤檢討案」

決議：除土地使用分區管制要點第 14 點有關住宅區之建築基地容積移入規定，考量尚無排除整體開發區內第三種住宅區適用之特殊情形及必要性，且「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」已明訂本府執行都市計畫容積移轉相關規定，予以刪除本條文，並配合調整要點點次外，其餘准照公展條文內容通過（詳附錄及附表 1）。

【附 錄】本會專案小組 112 年 10 月 2 日第 4 次會議出席委員初步
建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）

點次第 14 點「住宅區之建築基地得依……作為容積移入之接受基地」條
文部分，請評估排除整體開發區內第三種住宅區之適用，提送大會審議。

附表 1 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

原條文	公展草案條文	市都委會決議	備註
<p>三、農業區之建築物及土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>(一)第一種農業區：應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。</p> <p>(二)第二種農業區：以供造林使用為主，另得比照「都市計畫公共設施多目標使用辦理」公園用地類別之休閒運動設施及兒童遊樂場設施使用項目，經公園主管機關同意後使用。</p> <p>(三)第三種農業區：於未完成整體開發前之土地使用，除保持農業生產使用外，經審查得作農舍興建、農業產銷必要設施使用。</p>	<p>三、農業區之建築物及土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>(一)第一種農業區：應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。</p> <p>(二)第二種農業區：以供造林使用為主，另得比照「都市計畫公共設施多目標使用辦理」公園用地類別之休閒運動設施及兒童遊樂場設施使用項目，經公園主管機關同意後使用。</p>	准照公展條文通過。	理由： 配合「變更七股都市計畫主要計畫(配合整體開發部分)專案通盤檢討案」變一案及「擬定七股都市計畫(配合整體開發部分)細部計畫」內容，刪除第三種農業區管制規定。
<p>九、灌溉溝渠專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。</p>	<p>九、灌溉設施專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。</p>	准照公展條文通過。	理由： 配合七股都市計畫主要計畫分區名稱，酌予修正文字。
<p>十四、住宅區之建築基地得依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第四點第一項第一款作為容積移入之接受基地。</p>	<p>十四、住宅區之建築基地得依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第四點第一項第一款作為容積移入之接受基地。</p>	予以刪除本條文。	理由： 住宅區之建築基地作為容積移入之接受基地，尚無排除整體開發區內第三種住宅區適用之特殊情形及必要性，且臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點已明訂本府執行都市計畫容積移轉相關規定。
<p>十五、本點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>十五、本點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	點次調整。	-

第五案：本市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)範圍內「特定住宅專用區」擬適用「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」第五點第一項第二款(住宅區)容積移轉之接受基地條件，「特定商業專用區」擬適用同點第三款(商業區)容積移轉之接受基地條件。

說明：一、依 113 年 1 月 18 日修正發布「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」(以下稱本要點)第五點規定，接受基地以下列地區或土地為限：

- (一)都市計畫指定之地區。
- (二)位於住宅區或類似用途使用分區之土地，且符合下列各款情形之一：...。
- (三)位於商業區或類似用途使用分區之土地...。
- (四)位於工業區或類似用途使用分區之土地...。
- (五)位於其他使用分區之土地...。但經本市都市計畫委員會審議確認，其使用分區具第二款至第四款使用分區之類似用途者，不在此限。(附件 1)

二、依本市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案土地使用分區管制要點，範圍內之「特定住宅專用區」之使用除表中規定外(附件 2)，餘依都市計畫法臺南市施行細則第 14 條規定辦理(即住宅區規定)，「特定商業專用區」之使用除表中規定外，餘依同細則第 16 條規定辦理(即商業區規定)。爰本市安平港歷史風貌園區特定區內之「特定住宅專用區」及「特定商業專用區」其使用性質分別具「住宅區」及「商業區」類似用途，其接受基地條件擬同意分別適用本要點第五點第(二)(三)款規定。

三、決議：

(一)照案通過。

(二)理由如下：

- 1、按本市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案土地使用分區管制要點，「特定住宅專用區」及「特定商業專用區」之使用除表中規定外，其餘係分別依都市計畫法臺南市施行細則第14條(即住宅區規定)及第16條(即商業區規定)規定辦理，其使用強度類似住宅區或商業區。
- 2、安平港歷史風貌園區特定區計畫範圍，已訂有「禁止容積接受基地」「指定容積接受基地」範圍，其餘地區則依本要點辦理，對於維護安平舊部落樣貌及容積管控已有周詳考量。
- 3、安平港歷史風貌園區特定區計畫區為單一主要計畫區範圍，依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，容積移轉尚無法跨越主要計畫區，為順利取得本計畫區未徵收私有公共設施保留地，提升公共設施服務水準，有關「特定住宅專用區」及「特定商業專用區」接受基地條件宜分別適用本要點第五點第(二)(三)款規定。

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。

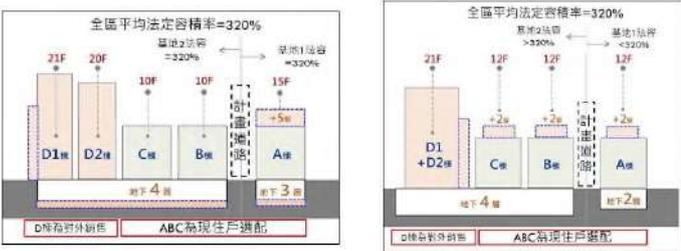
七、再公開展覽期間公民或團體所提意見：共計 4 件，詳公民或團體陳情意見綜理表(詳表 1)。

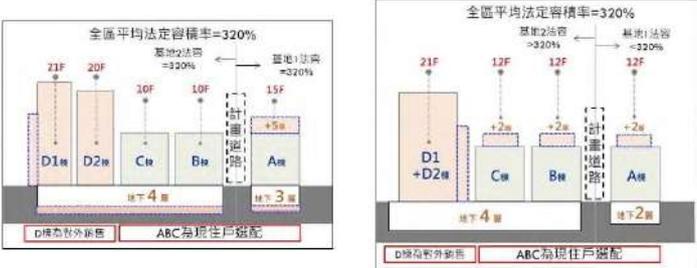
決議：

- 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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>不予討論。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>不予討論。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
		<div style="text-align: center;">  </div> <p>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</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>陳請停止該不公平、致使被移出基地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 財產價值減損、 2. 無法維持公共安全改善居住環境 <p>之不當決議</p> <p>113 年 3 月 1 日陳情人列席都委會說明及提供陳情文：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>議與核定。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>不予討論。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。	<p>國土管理署函轉陳情書：</p> <p>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。</p> <p>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。</p>  <p>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</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>陳請停止該不公平、致使被移出基地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 財產價值減損、 2. 無法維持公共安全改善居住環境 <p>之不當決議</p>	不予討論。 理由：併人2案。

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<變更台南市北區都市計畫(修訂<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"> 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。 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

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
				<p>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3	<p>陳情人：黃○容</p> <p>陳情位置：本計畫範圍</p> <p>(南市都綜字第1130170501A、1130170501B號)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本市需要優先整頓及美化之旅館商圈為火車站前。 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。 3. 如地下有骨骸開發是否影響附近住戶平安？ 	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 3. 未來開發將透過停車需求內部化、停車出入口規劃

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： https://ws.ndc.gov.tw/Download.ashx?u=LzAwMS9hZG1pbmlzdHJhdG9yLzEwL3JlbGZpbGUvMC8xNTA0MC8yZTZhZTA0Mi0wYjUyLTQ4OTAtOGY5NC1hYjk5MzgzNWZlucGRm&n=6le654GjMjA1MOa3qOmbtuaOkuaUvui3r%2bW%2bkeWPiuetlueVpee4veiqquaYij5wZGY%3d&icon=.pdf</p> <p>參考資料 2、3、4： https://tw.news.yahoo.com/%E5%85%B1%E8%BB%8D-%E6%94%</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>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</p> <p>https://ws.moi.gov.tw/Download.ashx?u=LzAwMS9VcGxvYWQvT2xkRmlsZV9BynJpXOdvdi9yZXNIYXJiaC8xMDQ4LZEONdc5Mik5MTMxLnBkZg%3D%3D&n=Y29tcGxldGUucGRm</p> <p>https://drrstat.ncdr.nat.gov.tw/evaluation/evacuation/article/66</p> <p>參考資料：</p> <p>https://www.tainan.gov.tw/News_Content.aspx?n=13370&s=7912456</p>		