臺南市都市計畫委員會
第 122 次會議紀錄

中華民國 112 年 5 月 29 日

臺南市都市計畫委員會第 122 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 5 月 29 日(星期一)下午 3 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：變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

(預計時間 15:00 至 15:30)

第 二 案：變更仁德都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

(預計時間 15:00 至 15:30)

第 三 案：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案

(預計時間 15:30 至 16:30)

第 一 案：變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

說　　明：一、本案係內政部為配合行政院核定「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅，利用閒置及區位良好之公有地興建示範性社會住宅，擬將部分轉運及旅遊服務專用區(附)變更為社會福利設施用地，並經內政部 111 年 5 月 27 日內授營宅字第 1110810010 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、座談會：無涉及取得私有土地，得免依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第 4 點第 1 項規定舉行座談會。

六、公開展覽：自民國 112 年 4 月 12 日起 30 天於仁德區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 112 年 4 月 27 日上午 10 時整，假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

七、人民或團體所提意見：無。

決　　議：除下列各點意見外，其餘建議准照公開展覽計畫書圖內容通過。

一、有關本案社會住宅基地選址及預計興建規模、建物樓層、戶數等內容請納入計畫書適當章節敘明。

二、增列細部計畫指導事項，如下：

（一）考量本案基地北側為捷運機廠預定地、南側保留為捷運及轉運開發區，應於基地西側妥為預留南北連通廊道，並於細部計畫訂定相關管制內容。

（二）基地東側與鄰房應退縮適當距離，以避免影響既有建物。

第 二 案：變更仁德都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫（增訂社會福利設施用地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、本細部計畫係依據「變更仁德都市計畫（部分轉運及旅遊服務專用區（附）為社會福利設施用地）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」主要計畫之指導，於細部計畫增訂「社會福利設施用地」之土地使用分區管制相關規定，以為執行依據。

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：無涉及取得私有土地，得免依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第 4 點第 1 項規定舉行座談會。

六、公開展覽：自民國 112 年 4 月 12 日起 30 天於仁德區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 112 年 4 月 27 日上午 10 時整，假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

七、人民或團體所提意見：無。

決　　議：除下列各點意見外，其餘建議准照公開展覽計畫書圖內容通過。

一、配合本市通案性名稱，案名修正為「變更仁德都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」。

二、配合本案主要計畫補充社會住宅基地選址及預計興建規模、建物樓層、戶數等內容及增列細部計畫指導事項之管制規定修正相關章節。

三、考量本案社會住宅基地與周邊公共建設之整體性，增訂本案基地範圍內，應配合周邊公共建設保留通暢性，並提送

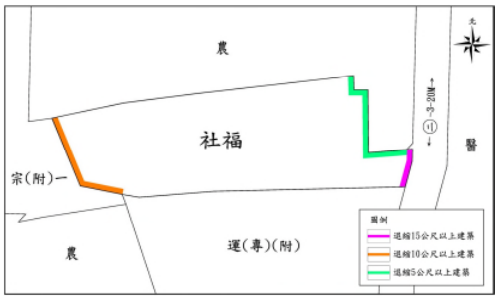
都市設計審議委員會審議。

四、土地使用分區管制要點：詳如附表 1。

附表 1　土地使用分區管制要點綜理表

原條文	變更後條文	備　註
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。	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。	未修正。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 住宅區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，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恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%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。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 住宅區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，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恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%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。	未修正。
三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%;「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%;「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	未修正。
四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修正。
五、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「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。	五、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「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。	未修正。
六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修正。
七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	未修正。
八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	未修正。
九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南	九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南	未修正。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>備　註</th></tr>
<tr><td>市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。</td><td>市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。</td><td></td></tr>
<tr><td>十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</td><td>十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</td><td>未修正。</td></tr>
<tr><td></td><td>十一、社會福利設施用地除供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，並得依住宅法第 33 條規定之項目使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%。</td><td>1. 本點增訂。
2. 配合主要計畫變更為社會福利設施用地，以供設置社會住宅等使用，爰增訂相關管制規定。</td></tr>
<tr><td>十一、建築退縮規定：
(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td rowspan="2">自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td rowspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>商業區</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>
</table>
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th>分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
</table></td><td>十二、建築退縮規定：
(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td rowspan="2">自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td rowspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>商業區</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>
</table>
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
</table></td><td>1. 點次調整。
2. 考量退縮一致性，參照原計畫(轉運及旅遊服務專用區)之退縮建築規定予以增訂自計畫道路境界線退縮建築規定。
3. 為避免影響本案基地東側既有建物，及考量本案社會住宅基地與周邊公共建設之整體性及通暢性，預留本案基地西側南北連通廊道，予以增訂自地界線退縮建築規定。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>備　註</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>住宅區</td><td>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。</td><td rowspan="2">1. 退縮建築之空地應植綠化，但得計入法定空地。
2. 如屬角地，臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。</td></tr>
</table>
(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。
</td><td>
<table>
<tr><td>住宅區</td><td>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。</td><td rowspan="3">1. 退縮建築之空地應植綠化，但得計入法定空地。
2. 如屬角地，臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。</td></tr>
<tr><td>社會福利設施用地</td><td>1. 基地東側自計畫道路境界線至少退縮15公尺建築，自地界線至少退縮5公尺建築。（詳附圖）
2. 基地西側考量與周邊交通建設之連通性，應自地界線至少退縮10公尺建築或於基地內預留捷運路線通廊，經交通單位同意後，提本市都市設計審議委員會審議。</td></tr>
</table>


附圖 社會福利設施用地退縮示意圖
(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。
</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>十三、下列指定地區，應依規定辦理都市設計審議：
(一)社會福利設施用地</td><td>1. 本點增訂。
2. 考量本案社會住宅基地與周邊公共建設之整體性及通暢</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>備　註</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>性，增訂應提送都市設計審議委員會審議之規定。</td></tr>
<tr><td>十二、停車空間劃設標準
(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr>
<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 colspan="2">超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部</td></tr>
</table>
(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。
(三)建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車位。
(四)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。</td><td>十四、停車空間劃設標準
(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理:
<table>
<tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr>
<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 colspan="2">超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部</td></tr>
</table>
(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。
(三)建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車位。
(四)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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>十三、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。</td><td>十五、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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>十四、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。</td><td>十六、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>十五、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。
廣場用地之建築基地內綠化</td><td>十七、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。
廣場用地之建築基地內綠化</td><td>點次調整。</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	備　註
面積不得低於法定空地30%。	面積不得低於法定空地30%。	
十六、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	十八、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	點次調整。
十七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	點次調整。

第 三 案：「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（配合九六新村整體規劃）案」

說　　明：一、計畫緣起：本案緣起係為民國 90 年代期間由國防部政治作戰總局及軍備局與臺南市政府協議以國公有土地範圍為主辦理之「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」，後續因未能完成都市計畫相關規定，由國防部政治作戰局 108 年賡續委託臺南市政府都市發展局代辦都市更新計畫，本次都市計畫變更即依上開委託所研擬之臺南市北區九六新村整體規劃及都市更新計畫據以辦理都市計畫變更，改善計畫範圍道路系統，強化都市新舊空間系統的串連規劃，後續國防部土地則交由本市辦理公辦都市更新進行招商，並由實施者捐贈都市更新基金後，由各公共設施管理機關負責辦理公共設施開闢。經臺南市政府 110 年 11 月 30 日府都更字第 1101050556 號函核准列為本市興建之重大設施，准予辦理都市計畫迅行變更，以加速推動都市更新。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例第 9 條第 1 項。

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：於民國 110 年 12 月 2 日下午 3 時，假臺南市北區大興里活動中心舉行。

六、公開展覽：自民國 111 年 7 月 4 日起 30 天於臺南市北區區公所及臺南市政府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 111 年 7 月 21 日下午 2 時 30 分假臺南市北區大興里活動中心舉辦公開說明會。

七、人民及團體所提意見：共 5 件（公開展覽期間 2 件、逾期 3 件；詳【附錄表 3】）。

八、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人)、李委員佩芬、曾委員憲嫻、陳委員淑美、莊委員德樑(因業務機關代表職務異動，本案第 3 次專案小組起改聘為徐委員中強)等 5 人組成專案小組，於 111 年 9 月 28 日、10 月 17 日、12 月 26 日共召開 3 次專案小組會議，經提本市都市計畫委員會第 120 次會議審議後，決議:「…逾公開展覽期間暨逾期人民及機關團體陳情意見編號逾人-3 陳情案…請規劃單位就上開陳情案件之建議配置內容，針對本案基地之發展定位、周邊未來發展狀況、道路設計之可行性等進行整體分析，再由本案專案小組聽取簡報並獲致具體建議意見後，再提大會討論。」，因本案原專案小組組成委員涉跨年度重新聘任有所異動，經重新簽奉核可，由本會徐委員中強（召集人)、賴委員美蓉、曾委員憲嫻、魏委員健宏、陳委員淑美等 5 人重新組成專案小組，並於 112 年 4 月 24 日召開第 4 次專案小組，獲致具體建議意見（如【附錄】)，爰提會討論。

決　　議：一、逾人-2 案決議修正如下：

陳情人建議調整土地使用計畫之意見，有關建議規劃方案部分未便採納、規劃理念部分則酌予採納併請都市更新主管機關納入後續招商時參考。

理由：

1. 本案依主要計畫及相關計畫指導屬優質生活住宅之發展定位，陳情案建議基地內加強土地使用分區管制及都市設計以留設弧型帶狀開放空間及道路系統，營造不規則(特殊)街廓及各建築群整體開放空間氛圍；原審議方案則以方整大街廓土地及直線型道路系統開發，集中留設塊狀公共設施，並於招商時提出需求，經綜合考量原審議方案，更有利於公共空間整體規劃設計，並有助於提升建築設計彈性、容積率整合利用及土地使用效益，

未來推動都市更新招商之可行性較高，較具優勢。

2. 另參酌市府交通局及工務局意見，經綜合考量陳情內容之道路安全性、用路人使用習慣、路口交通衝突點等，直線型道路系統配置較具合理性、聯外順暢性及交通管理優勢，維持原審議方案較適合本市交通特性。

3. 綜上，公共設施及道路系統配置應有助於提升都市更新招商可行性等考量，建議維持原審議方案，惟陳情案建議之綠廊串連、開放空間整合、植栽保存等規劃理念，併提供予都市更新主管機關納入後續招商時參考。

二、計畫書、圖內容無涉及實質變更內容者，授權業務單位覈實校正。

【附錄】歷次專案小組出席委員初步建議意見彙整

一、綜合意見

（一）請修正並補充本案計畫緣起，說明本案歷年相關辦理過程及年期、機關協議共識、規劃範圍及本案研擬之都市更新計畫等，俾利釐清本案辦理依據及開發方式。

（二）請於適當章節補充課題與對策內容並於計畫定位與發展構想補充敘明本案都市更新計畫，以加強論述本案配合都市更新推動之整體規劃架構。

（三）規劃單位配合前次會議結論所提補正內容，包含：較新之交通調查結果、補充課題與對策章節、交通系統之道路等級、不同權屬之公共設施用地取得及開發方式列表與示意圖、價值平衡原則及計算後結論說明等補充資料，請修正於都市計畫說明書本文內。

（四）國防部軍備局管有之土地經市府召開相關協商會議取得共識，依公開展覽草案內容採無償撥用方式取得；另財政部國有財產署召開相關協商會議之建議意見已納入人民團體對本計畫之反映意見辦理，詳表 3。

（五）請配合都市更新計畫公告公開展覽，補充及修正計畫書內相關計畫一節之公開展覽時間及計畫摘要等。

（六）參採市府交通局意見，有關交通調查結果引用之臺南都會區家庭旅次起迄調查為民國 90 年間數據，請更新為民國 100 年起較新調查數據計算之。

（七）配合人民陳情案件修正內容，相關變更內容、事業及財務計畫等處數據請一併配合修正。

（八）事業及財務計畫內容請覈實依都市更新計畫之開發方式敘明，並刪除「或市府逐年編列預算開闢」等文字。

（九）計畫書、圖內容請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理，未涉及實質變更部分授權業務單位覈實校正。

二、變更內容綜理表：詳【表 1】。

表 1 變更內容明細表小組委員初步建議意見

<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">其他說明
或附帶條件</th><th rowspan="2">專案小組
初步建議意見</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">1</td><td>臨和緯路處「住四」住宅區街廓</td><td>「住四」
住宅區
(1.6549公頃)</td><td rowspan="3">「住七」
住宅區
(1.9195公頃)</td><td rowspan="3">1.為強化計畫範圍與周邊地區道路聯繫，健全整體交通系統發展，配合眷村改建及公有土地再發展政策，重新調整規劃住宅區配置，並調整公共設施與道路系統布設，改善新舊社區的交通系統完整銜接。
2.配合九六新村地區再開發、都市景觀、土地使用強度公共設施需求，及國防部眷改土地價值平衡原則，調整部分公共設施用地及部分「住四」住宅區為「住七」住宅區。
3.計畫範圍內規劃東西向NH-98-15M計畫道路，並以NH-203-15M向北銜接和緯路一段(NH-90-20M)，以提高本計畫新舊社區交通可及性，並連通本計畫區各住</td><td rowspan="3">【其他說明】
以國防部政治作戰局之國有眷地依變更前後價值不減損之原則(詳附件三)，國防部政治作戰局應自願捐贈所管有之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府。</td><td rowspan="3">建議修正後通過。
1. 修正【其他說明】：國防部政治作戰局管有土地之開發方式係採調整土地使用強度與捐贈公共設施方式達成價值平衡，經價值平衡計算後並經國防部政治作戰局認可(詳附件三)，由國防部政治作戰局自願捐贈所管有之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府。
2. 除國防部政治作戰局管有土地外，變更案如涉及其他公有土地管理機關(如財政部國有財產署)應一併列出其土地開發方式。
3. 需補充各開發方式之土地地段、地號列表，於變更案【其他說明】註記其列表對應內容。
4. 配合人民陳情案件編號人-2 案內容修正「NH-93-12M」為「NH-93-8M」，「住七」住宅區、相關公共設</td></tr>
<tr><td>原「NH-92-8M」、「NH-93-8M」道路用地</td><td>「NH-92-8M」
道路用地
、
「NH-93-8M」
道路用地
(0.0798公頃)</td></tr>
<tr><td>原「公(兒)N74」</td><td>「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地
(0.1848公頃)</td></tr>
</table>

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明或附帶條件	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
				宅街廓、道路系統及開放空間，改善道路系統整體性及連貫性。另「NH-98-15M」計畫道路南緣臨接私有土地處(北區延平段1165-69、1165-71地號兩筆土地)應以其地籍線北緣為界。 4.為利計畫範圍南側舊有社區對外交通，拓寬原有8公尺寬「NH-93-8M」及部分「NH-94-8M」至12公尺、10公尺寬，並調整「NH-93-12M」路型，銜接「NH-101-10M」及和緯路一段(NH-90-20M)。 5.於計畫範圍東側劃設設「公兒)N74」，提升區內外開放空間服務水準。 6.考量規劃「住七」住宅區所引入人口與商業活動，劃設停車場用地，以因應計畫範圍內停車需求。 7.考量原有三處公		施(「公(兒)N74」、「停N23」、「廣道N1」)依據國防部政治作戰局土地價值平衡之計算一併修正變更面積。另配合人民陳情案件編號逾人-2案修正「住四」變更為「住七」住宅區之面積。
2	臨和緯路處「住四」住宅區街廓	「住四」住宅區(0.5735公頃)	「NH-93-12M」、「NH-94-10M」、「NH-98-15M」、「NH-203-15M」道路用地(0.5735公頃)			建議修正後通過，併人民陳情案件編號人-2案內容，修正「NH-93-12M」為「NH-93-8M」，變更面積、變更理由4一併修正。
3	臨和緯路處「住四」住宅區街廓東側	「住四」住宅區(0.0967公頃)	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地(0.0967公頃)			建議修正後通過。 修正意見同變更編號1。
4	臨和緯路處「住四」住宅區街廓南側	「住四」住宅區(0.1225公頃)	「停N23」停車場用地(0.1225公頃)			建議修正後通過。 本案應考量劃設停車場用地之服務對象為何，建議刪除其「引入人口」之文字說明，其餘修正意見同變更編號1。
5	原「公(兒)N66」	「住四」	「公			建議修正後通過。 修正意見同變更編號

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明或附帶條件	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
	用地北側住宅區	住宅區(0.1930公頃)	(兒)N66」公園兼兒童遊樂場用地(0.2653公頃)	(兒)用地分散、規模小，不利開闢使用，且其中「公(兒)N66」已提供為興北里活動中心使用；在整合並擴大社區服務規模的前提下，調整「公(兒)N74」與「公(兒)N75」二處用地，保留並擴大「公(兒)N66」之範圍，以改善公共設施服務品質，部分「公(兒)N75」則併相鄰分區變更為「住四」。 8.原「NH-98-8M」、「NH-99-8M」計畫道路土地及現況地上物產權複雜，配合整體道路系統規劃，取消該段計畫道路併相鄰分區變更為住宅區，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」採調降容積方式負擔公共設施。 9.配合整體公兒用地及道路系統規劃為改善區		1(第4點意見除外)。
	原「NH-101-6M」、「NH-102-6M」道路用地	「NH-101-6M」道路用地、「NH-102-6M」道路用地(0.0685公頃)				
	原「公(兒)N75」	「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地(0.0038公頃)				
6	原「公(兒)N75」	部分「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地(0.1573公頃)	「住四」住宅區(0.1573公頃)			建議修正後通過。 修正意見同變更編號1(第4點意見除外)。
7	原「NH-98-8M」、「NH-99」道路用地	「NH-98-8M」、「NH-99-8M」道路用地(0.1400公頃)	「住四(附)」住宅區(0.1400公頃)		【附帶條件】 1.變更後住宅區容積率不得大於117%。 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恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積35%作為	建議修正後通過。 有關附帶條件調降容積率文字說明，依本市他案共通一致性敘述修正如下： 1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於117%。 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恢復原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地

<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">其他說明
或附帶條件</th><th rowspan="2">專案小組
初步建議意見</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="4">內公共設施服務水準調整路網系統，於「公(兒)N66」東側規劃南北向「NH-101-10M」交通動線。考量周邊地區出入需求，並拓寬南側原計畫道路「NH-104-6M」至10公尺寬，及於「公(兒)N66」西側增劃南北向「NH-204-10M」10公尺寬計畫道路，銜接「NH-98-15M」及「NH-104-10M」計畫道路，提升公共設施的可及性與服務品質。
10.依既成道路路型，劃設廣場用地(兼供道路使用)，以銜接「NH-93-12M」及「NH-92-8M」計畫道路，供既成道路附近民眾通行。
11.北區延平段1063-9地號土地原為「公(兒)N74」部份</td><td>公共設施用地，考量擬捐贈公設面積狹小不具使用效益，故改採捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。</td><td>變更負擔公共設施審議原則」辦理。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">8</td><td>原「NH-101-6M」計畫道路兩側「住四」住宅區</td><td>「住四」住宅區(0.1258公頃)</td><td rowspan="3">「NH-98-15M」、「NH-101-10M」、「NH-104-10M」、「NH-204-10M」道路用地(0.2162公頃)</td><td rowspan="3">【其他說明】
涉國防部政治作戰局之土地依變更編號1其他說明辦理</td><td rowspan="3">建議修正後通過。
修正意見同變更編號1(第4點意見除外)。</td></tr>
<tr><td>原「公(兒)N75」</td><td>「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地(0.0338公頃)</td></tr>
<tr><td>原「公(兒)N66」</td><td>「公(兒)N66」公園兼兒童遊樂場用地(0.0566公頃)</td></tr>
<tr><td>9</td><td>原「NH-92-8M」計畫道路
道路兩側「住四」住宅區街廓</td><td>「住四」住宅區(0.0547公頃)</td><td>「廣道N1」廣場用地(兼供道路使用)(0.0968公頃)</td><td>建議修正後通過。
修正意見同變更編號1。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">其他說明
或附帶條件</th><th rowspan="2">專案小組
初步建議意見</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>原「公(兒)N74」</td><td>「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地(0.0329公頃)</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="3">範圍，係財團法人台灣省私立台南仁愛之家管理之私有土地，現為延平國中校方租用。考量調整「公(兒)N74」後本案土地較為畸零，爰變更公園兼兒童遊樂場用地為綠地。
12.考量調整「公(兒)N74」後，延平國中南側部分北區延平段1169-126土地較為畸零，開闢為公園兼兒童遊樂場用地不易利用未具效益，爰變更公園兼兒童遊樂場用地為綠地。</td><td rowspan="3"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>原「NH-92-8M」道路用地</td><td>「NH-92-8M」道路用地(0.0092公頃)</td></tr>
<tr><td>10</td><td>原「公(兒)N74」</td><td rowspan="2">「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地(0.0222公頃)</td><td>「綠N7」綠地(0.0007公頃)</td><td>建議修正後通過。
修正意見同變更編號1(第4點意見除外)。</td></tr>
<tr><td>11</td><td>本計畫土地使用分區管制要點</td><td>已訂定</td><td>增修訂如本計畫第七章內容</td><td>配合本計畫變更計後續開發，訂定土地使用分區管制要點。</td><td>-</td><td>建議修正後通過。
如表2土地使用分區管制要點修正對照表之專案小組初步建議意見</td></tr>
<tr><td>12</td><td>本計畫事業及財務計畫</td><td>已訂定</td><td>增修訂本計畫第八章內容</td><td>為加速計畫範圍內公共設施用地開闢，訂定事業及財務計畫。</td><td>-</td><td>建議修正後通過。
依出席委員初步建議意見綜合意見(三)、(四)、(七)、(八)修正。</td></tr>
</table>

三、土地使用分區管制要點除依下表內容建議修正外，其餘照公開展覽草案內容通過。

表 2 土地使用分區管制要點修正對照表

<table>
<tr><th>項次</th><th>公開展覽草案內容</th><th>專案小組會議建議修正內容</th><th>專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><td>1</td><td>五、退縮建築規定
第七條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定退縮建築：
<table>
<tr><th>編號</th><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr>
<tr><td>1</td><td>住四</td><td>依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理</td></tr>
<tr><td>2</td><td>住七</td><td>1.面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。
2.面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。
3.免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>公共設施用地</td><td>1.「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。
2.「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。
3.免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。
4.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</td></tr>
</table></td><td>五、退縮建築規定
第七條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定退縮建築：
<table>
<tr><th>編號</th><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr>
<tr><td>1</td><td>住四</td><td>依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理</td></tr>
<tr><td>2</td><td>住七</td><td>1.面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。
2.面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。
3.免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>公共設施用地</td><td>1.「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。
2.「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。
3.免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。
4.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</td></tr>
</table></td><td>1.依據現行一致性規定酌予修正退縮建築之文字敘述。
2.為維持計畫道路與廣道退縮留設內容之連續性，住七面臨廣道之無遮簷人行步道寬度修正與計畫道路一致。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>新增條次</td><td>第十二條 本計畫「住七」住宅區範圍需辦理都市設計審議。</td><td>依現行北區細部計畫規定僅臨和緯路側街廓須辦理都市設</td></tr>
</table>

項次	公開展覽草案內容	專案小組會議建議修正內容	專案小組初步建議意見
			計審議，為使三處住七住宅區開發具一致性，故增列此規定。
3	第十二條 本計畫土地及建築物之使用應依臺南市北區都市計畫都市設計準則及本市相關規定辦理。	第十三條 除上開規定外，本計畫土地及建築物之使用應依臺南市北區都市計畫都市設計準則及本市相關規定辦理。	配合增列第十二條，條次調整。

四、公開展覽期間暨逾期人民及機關團體陳情意見綜理表：詳【表 3】。

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

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	備註
人-1	陳情人：楊〇安 陳情位置(區域)：臺南市北區精忠街 28 巷 83 號(附圖 1,陳情人之陳情位置【區域】地圖標示)	陳情人之陳情位置區域前與九六新村完全係屬共同生活圈，但本案將該緊臨接本案位置區域排除於計畫外(附圖 2，臺南市北區都市計畫圖【黑筆斜線標示為本案陳情位置經排除於計畫外之區域】)，實有未洽之處。本案本部分應予變更理由說明如下： 1. 本案僅配備國防部「眷村改建土地公辦都市更新」幾乎僅以國防部拆遷完成最簡單執行之九六新村範圍為主，未依臺南市國土計畫「大臺南宜居城」為發展願景，未能充分考量周邊區域發展，以「改善生活設施並建構臺南市宜居都會與集約發展」、及「藉以改善或提升都市環境之生活品質，並藉公辦都市更新協助提升都市環境生活品質、協助開開公共設施以帶動都市再生及再發展」、更遑論「結合整體規劃、公共設施整併與空間營造再發展模式，符合永續發展廊帶居住機能定位;同時透過使用分區調整、道路系統串聯與公辦都市更新政策，達成公益性發展目標。」 2. 陳情人之陳情位置區域現有房屋老舊破敗，但因受限於巷道狹隘、無鄰接道路、住民貧困等因素，地區環境幾無改善更新之機會，此勢必成為都市毒瘤，在本案完成後，緊鄰於全新完成的都市計畫區域旁卻有一塊類似貧民區的破敗景象，豈非本計畫及「大臺南宜居城」的反諷和笑話(請參附圖 3，計畫-圖 5-1 本計劃發展定位構想示意圖)，必將大大影響本案執行效果。 3. 退萬步言,縱若仍不更改本案計畫範圍，亦應對陳情人陳情位置區域之配合更新發展，提供優惠配套措施，如陳情位置區域內進出道路巷道與水電瓦斯管線及排水管路之規劃、鄰接住戶之國(公)有地或畸零地之合併購用、建蔽率與容積率之優惠等等攸關都會市容與永續	1. 請將陳情人之陳情位置區域(如附圖 2，臺南市北區都市計畫圖【黑筆斜線標示為本案陳情位置經排除於計畫外之區域】)，納入本「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案」一併執行。 2. 如若不更改本案計畫範圍,亦應對陳情人陳情位置區域之配合更新發展,提供優惠之配套措施。	**建議部份酌予採納，所陳案地範圍由後續都市計畫通盤檢討時另劃設都市更新地區提供陳情人申請整合都市更新之可能性，本計畫依本案延續維持公開展覽草案計畫範圍。** 理由： 1. 本案係由民國 90 年代期間由國防部政治作戰總局及軍備局與臺南市政府協議，以國公有土地為主辦理「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」,後續因未能完成都市計畫相關規定，由國防部政治作戰局 108 年賡續委託臺南市政府都市發展局代辦都市更新計畫，本次都市計畫變更即由上開委託所研擬臺南市北區九六新村整體規劃及都市更新計畫辦理變更，故本都市計畫變更案係延續前開專案之國公有土地範圍為原則。 2. 陳情人所提意見係建議將陳情案地納入本案計畫範圍，然本計畫依國防部政治作戰局委託之國公有土地範圍為考量，仍維持原有計畫範圍；另因應陳情人需求，部份採納其意見，請臺南市政府後續於臺南市北區都市計畫通盤檢討時納入規劃參考，劃設都市更新地區，使土地所有權人可循都市更新條例等相關規定申請規劃開發。 3. 另有關陳情區域位置接鄰道路問題，後續配合本案公辦都市更新招商作業，針對陳情案地周邊「NH-92-8M」及「NH-93-8M」計畫道路用地將一併辦理徵收開闢完成，陳情案地可藉由現有巷道連接至上述兩計畫道路出入，相關交通、管線等將藉由本案公辦都更後之計畫道路開闢而完善。 4. 有關國公有地合併購用應另洽國有土地管理機關，而建蔽率、容積率優惠，陳情人得洽社團法人臺南市建築公會危老重建輔導團評估是否適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」,以利申請相關優惠措施。	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

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	備註
		發展事項，亦方能符應「臺南市國土計畫」所揭櫫之「大臺南宜居城」有關「···藉公辦都市更新協助提升都市環境生活品質、···帶動都市再生及再發展」、「結合整體規劃，··符合永續發展廊帶居住機能定位；同時透過···道路系統串聯與公辦都市更新政策，達成公益性發展目標。」之發展願景。 **111.10.17 第二次專案小組陳情人列席補充書面意見：** 主旨：對「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案」公開展覽所提意見(陳情案編號：人-1),陳情人補充說明。 說明: 一、本計畫案規刻依循與目的所見：台南市國土計畫以「大台南宜居城」為發展願景，從「建構台南市宜居都會」、「及藉公辦都市更新協助提升都市環境生活品質、協助開闢公共設施以帶動都市再生及再發展」、「結合整體規劃、公共設施整併與空間營造再發展模式，符合永續發展廊帶居住機能定位；同時透過使用分區調整、道路系統串聯與公辦都市更新政策，達成公益性發展目標。」足見，本計畫願景恢弘、規劃縝密、執行有方、目標遠大。惟就本案公告之計畫圖顯示，有刻意忽略、避難就易的未將本案計畫範圍西側共同生活圈之住四住宅區一併納入，此除造成本計畫美中不足之憾，同時未能以宏觀的角度和更大格局充分考量周邊區域發展，有違「大台南宜居城」上述有關發展願景；另從施政角度而言，未能利用時機做完整規劃，亦不免成為主政者重要施政績效中加分有限的瑕疵。 二、本案計畫範圍西側共同生活圈之住四住宅區因諸多受限因素，無法自行改善更新，此狀況若無天災事變，永無自解之道。按個人認知此區土地所有或使用狀況，大致為國有土地			

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

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	備註
		(含絕戶遺產)、軍方土地、私人土地，及上述土地的承租戶或占用戶。本計畫如納入「計畫範圍西側之住四住宅區」，對於國公(軍)有土地請主管機關進行清理、排除占有；私人土地則可協助以地易地參與開發或行徵收。此些涉及公共建設之作為，都有待政府公權力積極介入，方能克竟其功，這也是政府存在的功能與意義。建請本計畫納入「計畫範圍西側之住四住宅區」以真正形成本案之完整性、周延性以及符合發展願景之規劃。 三、本計畫案位於和緯路一段，西側近延平國中，如能納入「計畫範圍西側之住四住宅區」，和緯路一段東西兩端接北門路二段與公園路之間的範圍，將成為一個漂亮完整的帶狀連接區塊如此規模的都市計畫，執行是否困難應該不是重點，如何能成就城市願景，甚而能附帶成為重要施政績效才應該是需要思考之處，期望本案能掌握時機做更完美的規畫。 四、以上建議與說明，粗淺簡陋，在各位委員專家與主管機關面前只是班門弄斧，貽笑大方。但懇請並期望各位委員及市府相關局處長官，擴大思考本計畫案的規畫，運用這次整體規畫的最好時機，達成本地區宜居適居的城市願景。			

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

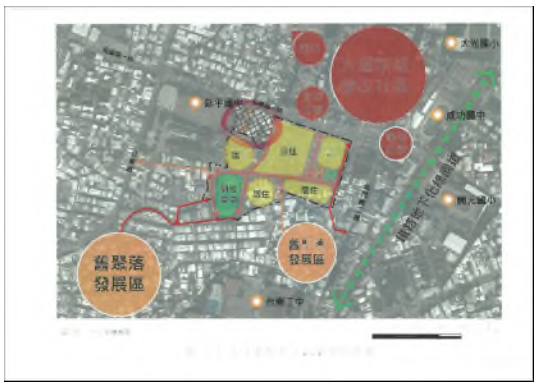
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
		   附圖			
人-2	蔡○琴、地號1167-365	1. 新計畫道路 12M 路僅向東側方向拓寬，影響本人居住權甚鉅，且日後房屋之重建曠日廢時及所需花費之費用恐非議價金額所能補償，亦嚴重造成本人財產權之損失，爰此，礙難同意上開計畫道路之單向拓寬。 2. 新計畫道路 12M 路之拓寬應以公平正義原則為實施準則，惟僅以道路一側拓寬拆除本人房舍，顯有違平等原則。再者，原計畫道路 8M 顯已足供一般人使用，毋須過度拓寬以致本人遭受財產上損失，不致有違比例原則。	■建議以損害最小方式，亦即維持原有 8M 計畫道路拓寬，不致使本人之財產權及居住權受到損害，以符比例原則。	**建議酌予採納，修正公開展覽草案之計畫道路寬度，由「NH-93-12M」調整為「NH-93-8M」，路型則維持原公開展覽草案內容。** 理由： 1. 考量公開展覽草案「NH-93-12M」與計畫範圍內南北向道路「NH-203-15M」、「NH-94-10M」之功能性相似，且聯繫北側和緯路之主要道路為「NH-203-15M」，本陳情之計畫道路屬次要道路性質，修正本計畫道路由 12M 改為 8M 寬度影響之服務水準尚屬輕微，故採納陳情人所陳建議維持 8M 路寬。 2. 有關本案道路調整路寬影響之公共設施比例、國有土地價值平衡計算等，另請規劃單位一併調整草案內容。	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

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	備註
逾人-1	財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 陳情位置：計畫範圍內本案增設公共設施署國產署管理之土地 (於111.10.11工作會議逕提)	有關本都計變更案，變更前後應秉持國有土地權利價值衡平，本署經管國有土地因涉價值降低，變更後應有相對補償機制，即變更為道路用地無法使用之容積應調派至其他可建築土地，否則不予同意變更。	■變更前後應秉持國有土地權利價值衡平	**併逾人-2 案建議意見。**	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

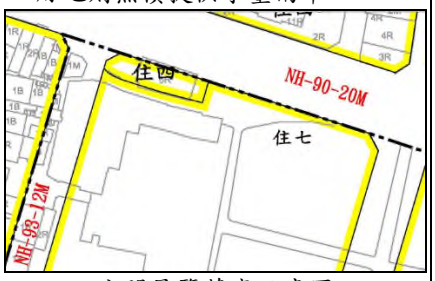
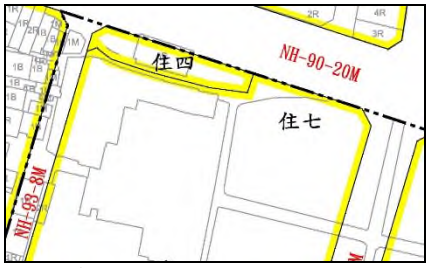
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
逾人-2	陳情人：財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 陳情位置：計畫範圍內本案增設公共設施屬國產署管理之土地	查前開都市計畫案，設籍本屬經管台南市北區延平段 1161、-30、-35、1165-7、1167-145、-366、1169-70、1324 地號等 9 筆國有土地，都市計劃擬由「住四」住宅區變更為「道路用地」，因涉及前項國有土地權利價值衡平及國有地補償機制，爰本辦事處有不同意見，認仍應維持原都市計畫為「住宅區」，倘貴府認為有配合都市更新整體開發及開闢為道路等公共設施使用必要，應劃入都更單元內整體規劃設計開闢，而非單獨劃出另以徵收或撥用等方式取得整體開發範圍之公共設施用地，以免圖利特定對象之虞，請參考審議。	■應維持原都市計畫為「住宅區」，倘貴府認為有配合都市更新整體開發及開闢為道路等公共設施使用必要，應劃入都更單元內整體規劃設計開闢，而非單獨劃出另以徵收或撥用等方式取得整體開發範圍之公共設施用地。	**建議部份酌予採納。所陳情土地考量道路系統整體性、連貫性建議仍規劃為道路用地。另調整公開展覽草案臨和緯路側之國有財產署管有現有巷道以北土地之使用強度，大部分恢復為原計畫「住四」住宅區，僅保留部分「住七」住宅區作為本次陳情道路用地容積調派之用，俾符合國有土地權利價值衡平之一致性處理方式，所陳情之道路用地則由該署無償提供予臺南市。** 理由： 1. 本案配合整體規劃調整道路系統，依該署所陳情維持原有住宅區，將影響道路完整性、連續性以及道路截角設計，恐影響交通及行車安全，故不宜維持住宅區。 2. 另該署陳情地號納入都市更新單元，將使都市更新單元之完整性欠佳，建議亦不納入都市更新單元。 3. 惟考量該署土地臨和緯路側之既成巷道現況以及所管理國有土地權利價值衡平之意見，修正該署管有土地臨和緯路側之公開展覽草案內容，其部分土地之使用分區恢復為「住四」住宅區，並比照國防部政治作戰局價值平衡計算基準，計算應保留之公開展覽草案「住七」住宅區面積，其「住七」住宅區則作為該署陳情道路用地容積調派之用，以符合該署建議之國有土地價值衡平，而陳情之道路用地則無償提供予臺南市。  公開展覽草案示意圖  專案小組建議方案示意圖	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

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	備註
逾人-3	陳情人：黃〇山 陳情位置：計畫範圍全區	1. 公開展覽計畫之道路系統配置無法有效營造新社區與和緯路活動的關聯，對於本基地扮演帶動南側現有社區與和緯路串連的角色而言，應有更積極有效的道路規劃方案，提昇土地活化的交通效益。 2. 九六新村範圍內有一大榕樹，位於既成道路「精忠街 25 巷」以南，依於現行都市計畫變更草案內容，該樹變更後將位於預定辦理公辦都市更新招商之「住七」住宅區範圍內，不利於老樹保存，建議調整都市計畫方案，強化空間記憶元素的保存。 3. 本計畫未因應發展構想擬定都市設計規範；計畫範圍屬市區少有之大面積閒置公有土地，為維持公有土地再開發土地活化效益，並形塑地區未來整體環境與景觀意象，應針對環境意象形塑，訂定相關規範。	1. 建議調整交通系統方案，配置中央景觀綠帶，將既有榕樹位置納入中央帶狀公園範圍內，便於保存管理並規劃為社區綠意地標意象，強化既有空間記憶。 2. 配合中央帶狀景觀公園，調整道路系統，沿公園綠地兩側設置 10m 單向道路，作為更新地區連結舊社區與和緯路連結的主要交通動線；中央景觀公園除作為主要交通動線，亦可透過二側住宅區法定空地留設位置之規範，營造具綠意與低碳效益的特蘇意象軸帶，以營造未來住宅區推動都市更新事業的整體價值。 3. 配合都市計畫變更方案，訂定必要的都市計畫規範，以形塑整體都市更新地區的整體環境品質與開放空間意象，營造臺南市區新的住宅環境品質。	~~**一、陳情調整土地使用計畫之意見，建議未便採納，維持專案小組原審議通過內容。**~~ ~~理由：~~ ~~陳情內容之道路及路口設計，經臺南市政府交通局考量本市相關案例及評估，其後續管理及執行遭遇下列問題：~~ ~~1. 無法貼近用路人習慣，後續管理維護常有使用者陳情反映道路設計不佳。~~ ~~2. 中央景觀公園之設計產生過多路口交會節點及彎曲路型，其交通節點易造成車流複雜壅塞。~~ ~~3. 本市單行道常衍生逆向違規等問題。~~ ~~**二、另有關現有植栽保存之意見，轉請市府都市更新主管機關於後續招商時妥處。**~~ ~~**三、考量陳情人之規劃理念及設計內容，另於本市都市計畫委員會大會審議時，由陳情人再行列席說明供委員知悉，並由臺南市政府交通局說明相關道路設計及交通管制問題。**~~ **一、陳情調整土地使用計畫之意見，建議未便採納，維持專案小組原審議通過內容。** 理由： 1. 基地發展定位部分，陳情案與原審議方案均符合本基地未來發展，另有關開放空間之設置部分，陳情案建議基地內加強土地使用分區管制及都市設計以留設開放空間並面臨帶狀綠帶，營造各建築群整體	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

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	備註
				開放空間氛圍，而原審議方案則以彈性大街廓開發，另集中留設塊狀公共設施。 2. 惟考量陳情內容之道路安全性、用路人使用習慣、路口交通衝突點等，綜合考量交通局及工務局意見，在道路系統配置合理性與聯外順暢性下，維持第三次專案小組建議方案較適合本市交通特性。 3. 再者考量原審議方案後續招商設計係以大街廓土地開發，提供潛在投資者建築設計彈性、容積率整合利用，以利提高都市更新招商之成功率。 4. 現有植栽保存之意見，轉請市府都市更新主管機關於後續招商時妥處。 5. 綜合以上交通及都市計畫規定應利於都市更新招商等考量，建議維持原第三次小組審議後方案，惟人陳建議之綠廊串連、開放空間整合等概念，提供予都市更新主管機關於後續招商時列入招商文件予以規範。	