檔　　號：
保存年限：

大台南不動產建築公會
收文字號第0039號
日期：115. 1. 29

臺南市政府　函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：吳依伶
電話：06-2991111#8443
電子信箱：t9606145@mail.tainan.gov.tw

710
臺南市永康區中華路349號16號樓之2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會
發文日期：中華民國115年1月27日
發文字號：府都綜字第1150098436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

裝

主旨：檢送114年12月31日「臺南市都市計畫委員會第144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。

訂

正本：趙兼主任委員卿惠、林兼副主任委員榮川、陳委員淑美、王委員銘德、陳委員世仁、李委員建賢、張委員婷媛、林委員嘉申、葉委員如萍、張委員慈佳、賴委員美蓉、李委員佩芬、盧委員沛文、陳委員彥仲、吳委員彩珠、曾委員憲嫻、莊委員德樑、洪委員于婷、魏委員健宏、洪委員德勝、楊委員毅文、顏執行秘書永坤、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處（審１案）、臺南市政府觀光旅遊局（審２案）、臺南市政府文化局（審２案）、聯上實業股份有限公司（審２案）、臺南市政府工務局(審３案-再人5)、吳Ｏ財（審３案）、許Ｏ貞（審３案）、高Ｏ祥（審３案）、許ＯＯ蓮（審３案）、施Ｏ厚、施Ｏ正（審３案）、臺南市西港區公所（審４案）、臺南市政府交通局（臨１案）、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、臺南市不動產開發商業同業公會

線

副本：臺南市都市計畫委員會、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主任秘書室、臺南市政府都市發展局專門委員室、臺南市政府都市發展局副總工程司室、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綜合企劃及審議科

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會
第 144 次會議紀錄

中華民國 114 年 12 月 31 日

臺南市都市計畫委員會第 144 次會議紀錄

一、時間：中華民國 114 年 12 月 31 日(三)上午 9 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：

1. 「變更西港都市計畫（第五次通盤檢討）(土地使用分區管制要點)細部計畫案」再提會討論

2.「聯上實業股份有限公司申請安平區古堡段2005地號『特文二』特定文化專用區作住宅使用案」

3.「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

4.「變更西港主要計畫（部分農業區及宗教專用區為機關用地）(配合西港里活動中心新建工程）案」

八、臨時動議：

1. 「臺南市捷運第一期藍線捷運開發區基準容積率訂定及分配原則」提會報告

七、審議案件

第 一 案：「變更西港都市計畫（第五次通盤檢討）(土地使用分區管制要點)細部計畫案」再提會討論

說　　明：本案細部計畫業經本會 111 年 9 月 15 日第 116 次會審議通過，然為配合內政部都市計畫委員會 114 年 9 月 9 日第 1086 次會審竣之「變更西港主要計畫（第五次通盤檢討）(含都市計畫圖重製)案」變 7 案之結果，重新修正住宅區之土地使用分區管制要點條文，爰再提會討論。

決　　議：除計畫書補充標明本案現況已做現有巷道(或既成道路)及灌溉溝渠等公共使用土地無需回饋外，其餘准照本次提會資料內容通過。

第 二 案:「聯上實業股份有限公司申請安平區古堡段2005地號『特文二』特定文化專用區作住宅使用案」

說　　明：一、聯上實業股份有限公司申請安平區古堡段2005地號「特文二」特定文化專用區（面積11,038.85 平方公尺）作住宅使用，依都市計畫書規定提送本市都市計畫委員會審查。

二、法令依據：依據111年5月9日發布實施之「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案（第二階段）」土地使用分區管制要點第3條第1項第1款之土管表-2規定，「特文二」特定文化專用區作住宅使用，應經本市都委會審查通過後允許使用。

三、提案審查內容詳申請書（附件）。

四、本案因案情複雜，經簽奉核可，由林委員榮川、張委員慈佳、賴委員美蓉、莊委員德樑、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114年5月12日及114年9月22日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，依專案小組會議結論將專案小組意見併案提送大會審議【附錄】。

決　　議：一、本案基於以下理由並考量本會審議此類案件裁量基準之一致性與公平性，請市府先研擬「特文二」特定文化專用區作住宅使用之審議原則送本會研議通過後，再由申請人提出申請。

（一）「特文二」環繞安平歷史水景公園，周邊有豐富的水岸與文化觀光資源，因此定位為藝文創意研發型，並以複合型觀光住宿機能之使用為主。轉為住宅使用後，發展觀光旅遊帶動觀光人潮之目的將會受到限制。因此，在申請作住宅使用時，對於如何達成「特文二」之規劃目的，應提出相應之論述及套配措施。

（二）「特文二」允許之住宅使用，應能彰顯安平台江文化意象並吸引觀光人潮，以符合分區功能定位。因此，申請作住宅使用時應提出具體建築計畫，並說明住宅產品定位及提供公眾使用之藝文及觀光機能等。

（三）考量本會審議「特文二」作住宅使用申請案件之公平性，針對允許住宅使用之條件，宜由市府研提通案性審議原則，包括得申請作住宅使用之比例、樓層別、回饋之公益設施項目及其他配套措施等，使申請人有所依循。

二、另鑑於特定文化專用區結合歷史與水岸資源之區位特性及「特文二」提供複合型觀光住宿機能之分區功能定位，請申請人再評估作其他「特文二」允許使用項目可行性。

【附錄】專案小組出席委員初步建議意見：

(一)本申請案經專案小組2次會議討論後已獲具體建議意見如下,請業務單位將專案小組意見併案提送大會審議。

1. 依據108年10月31日本市都市計畫委員會第84次會研議訂定「『變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案』土地使用分區管制要點第3條第1項第1款之土管表-2所列條件式允許使用項目」住宅使用之審議原則決議：「一、本案開放住宅使用涉及安平港歷史風貌園區特定區現行住宅市場供需檢討，考量現行住宅區及商業區發展仍未達飽合，爰暫緩研訂開放住宅使用之審議原則；後續俟研析本計畫區住宅開發情形及人口成長程度後，再行研議開放住宅使用可行性…」，經查安平區計畫人口達成率及住宅區、商業區開闢率皆未達飽和。

2. 經查安平港歷史風貌園區特定區內之「特文二」特定文化專用區，包括已開發營運之福爾摩沙遊艇酒店、中華電信古堡會館，以及申請開發中之古堡段2004地號聲寶樂齡宅、古堡段2006地號臺鹽旅館店舖新建工程等，皆是依據「特文二」特定文化專用區之使用分區特性所賦予之機能（藝文創意研發型，提供複合型觀光住宿機能之使用為主）作旅館使用。另查「特文二」特定文化專用區依據現行計畫土地使用分區管制要點規

定尚有多項允許使用項目，申請人得評估作其他允許使用項目之可行性。

(二)申請單位補充資料中有關藝文產業發展分析及觀光旅宿空間供需分析等內容,另送請本府文化局及觀光旅遊局協助提供審查意見。

第 三 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、本府辦理「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）案」，鑑於大部分變更內容業經 110 年 12 月 24 日本市都委會第 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」，嗣後因部分涉及民眾權益或公共建設時程具時效性，本府爰於 111 年 10 月 17 日先行發布「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討)(第一階段）案」、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」、112 年 11 月 6 日發布「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第三階段）案」及 114 年 1 月 23 日發布「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討)(第四階段）案」。

二、本案實質變更內容經本市都委會第 110 次、124 次、131 次大會審議，部分修正後案件、已執行附帶決議之案件、住宅區附帶條件變更為商業區之回饋計算方式、以及計畫道路截角原則處理等、或參採人陳意見後，超出原公開展覽範圍部分，業自 114 年 8 月 27 日起依都市計畫法第 19 條規定辦理再公開展覽及說明會。因本案再公開展覽作業期間有人民提出陳情，爰將超出原公開展覽範圍之變更案及再公開展覽期間人民或團體陳情意見，再提會討論，並納入本計畫第五階段案辦理。

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 114 年 8 月 27 日起於臺南市政府、都市發展局及安南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 114 年 8 月 27、28、29 日中華日報，於 114 年 9 月 11 日下午 15 時 0 分假安南區公所 4 樓禮堂舉辦公開說明會。

七、再公開展覽期間暨逾期公民或團體所提意見：共計 7 件，詳公民或團體陳情意見綜理表（表 1）。

決　　議：除下列各點外，其餘准照再公開展覽計畫書圖內容通過。

一、 本案再公開展覽期間人陳意見編號再人 1、2、4、7，涉及再公展第 3 案，經本會第 110、124 次會議審議，為兼顧全體地主權益、市地重劃負擔公平性及開發可行性，請業務單位研擬替代方案，以重劃總負擔 45% 為原則調整本案公共設施用地比例，再提大會討論。

二、 再公開展覽期間暨逾期人民或團體陳情意見綜理表：詳表 1。

表 1：再公開展覽期間暨逾期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	本會決議
再人1（變3案）	陳情人：施○鎮 三塊厝重劃區	1.市都委會決議之負擔回饋方案不具可行性： 本案自 68 年安南區發布實施都市計畫迄今已逾 40 年，三塊厝重劃區及周邊建成區於實施都市計畫前本為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，依 114 年 5 月 20 日市都委會決議附帶條件，須全部土地所有權人同意並回饋 35%公設用地或依市價繳納代金且開闢計畫道路完竣，本案因土地所有權人經濟條件不同、地主複雜，無法達成市都委會要求全部所有權人同意。數十年來皆無法整合過半數土地所有權人意願辦理重劃，而今解除重劃的附帶條件卻需要全部土地所有權人同意並全部完成回饋，比辦理重劃更加困難，更不具可行性，根本無法實際解決問題。	1.綜上，原都市計畫劃設之整體開發區完全無公益性及必要性，但卻因此妨害土地所有權人使用土地權益數十年，陳請市都委會同意解除重劃，比照周邊建成區變更為「住一」，因為這塊地本來就應該歸入建成區，所以不應該要求要再回饋。 2.倘市府對於本案土地當初劃設為整開區之公益性及必要性能提出具體理由或論述，而要求維持「住四」及 35%負擔，請准予各土地所有權人得個別以同一細部計畫區內之道路用地(包括重劃區及非重劃區)抵付 35%負擔，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。	併會議決議第一點辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
		2.原計畫劃設整體開發區缺乏達成公益目的之正當性： 計畫自由的行使，最重要的就是進行利益衡量，以形塑具體的計畫內容。所謂利益衡量原則，係指行政機關於擬定或核定計畫時，應權衡可能受到計畫影響的各方不同公益及私益，而使各種利益於計畫內容中處於協調的狀態(最高行政法院 108 年度上字第 626 號判決)。 當初市府擬定細部計畫時將三塊厝舊聚落施姓家族完整土地範圍中間一塊僅約 0.5 公頃尚未建築的空地特別挖出來規定要以市地重劃方式整體開發，其土地面積不過一般住宅區街廓或一宗大樓建築基地大小，而實際範圍也不是完整街廓，地政局也表示辦理市地重劃無實質效益。 89 年擬定細部計畫時在整體開發區內所劃設的公兒用地，至 98 年第一次		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
		通盤檢討時就因實用綜效不大，經都委會決議變更為住宅區，只維持原有細部計畫道路。然而，只需要道路的住宅區還需要透過市地重劃來整體開發嗎？差不多就是一宗建地私設道路的規模而已。實際上，0.5公頃的住宅區土地建築使用，如有實際通行需求，地主或建商自己就會自行留設通路，根本不需要透過重劃整體開發。是以，將施姓家族土地中劃出0.5公頃空地為整體開發區，並無達成公益目的之正當性，僅存在對私人土地使用權益之剝奪，不符比例原則，有明顯的利益衡量瑕疵。		
再人2（變3案）	陳情人：許○蓮 三塊厝地區	貴府考量三塊厝面積過小，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。故予以解除市地重劃。惟查三塊厝地區僅0.517公頃，除0.0976公頃道路用地並無劃設鄰里性公共設施。	1.道路8M地主已興闢建置，市府也沒有其他建設性措施嘉惠本地三塊厝。可否將「住四」更改為「住一」，以符合三塊厝地區「住一」整體性、一致性聚落，且道	併再人陳1案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
			路僅 8M。 2.倘市政府執意要35%公設用地回饋，則市政府可有其他公益性建設嘉惠三塊厝地區。	
再人3（變1案）	陳情人： 吳○財 114.09.08 淵西段 397 號	1.我的房子在安中路四段○巷○弄○號於 70 年建好，政府於 75 年就畫好計畫道路，當初 397 地號是 2 位地主自行出入使用，近 10 年才有 2 戶(○號、○號)入住巷內房子，我好心把土地(淵西段 397 號、397-1 號、397-2 號、398 號)讓人通行，卻要變成道路用地，嚴重影響我的權益，沒有理由土地好意讓人通行就要變成道路吧。 2.淵西段 397 號二位地主於 108 年分割 440 號時，有將 397 號土地規劃使用納入整體考量，才發分割出來的，如今因私設巷道要變成道路，這讓我情何以堪。 3.這是我的土地，我拒絕變成計畫道路，我好意讓人家通行，不	依 75 年計畫道路直通到大馬路(安中路四段 4 巷)，截彎取直以提高行車安全性、順暢度、減少追撞和自撞機率，並提供行人安全通行權，減少柏油用量，有助於城市永續發展。而且政府徵收土地面積也不用增加。	酌予採納，維持原計畫。 理由如下： 1.本案依臺南市都市計畫委員會第 110 次會決議「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」，而後公展人 26 土地所有權人業依 111 年 5 月 13 日南市都綜字第 1110477124 號函提供變更範圍二側地主同意證明，故予列案變更，辦理再公開展覽作業。 2.本次陳情淵西段 397 號不同意變更，雖列於上述變更範圍二側地主同意證明文件，惟該地號經查係2土地所有權人共同持分，目前公展人 26 土地所有權人檢附該地號之同意證明文件僅為 1 人，不符臺南市都市計畫委員會第 110 次會決議，爰維持原計畫。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
		代表我要變成計畫道路，我是好意在計畫道路還沒通之前，為了社區敦親睦鄰，當時吳里長也勸說為了美化環境才鋪設紅磚道，暫時讓大家走，結果現在有路讓人通行，你們就要廢掉原本計畫道路，改在我的土地上面，這我不能接受，而且計畫道路本來就是直的又寬，怎麼會改彎來彎去，增加車禍風險性且不便利。 4.如果堅持要廢掉原本計畫道路的話，我不能夠接受自己土地變成計畫道路，如果真要這樣做，那我就要將土地封起來不讓大家通行，請政府來把紅磚道都挖掉，這樣才能保障我的權益。		
再人4（變3案）	陳情人：施○厚、施○正 三塊厝重劃區	當年臺南市政府規劃是否合理？本案重劃地，四周都是「住一」用地，皆已開發完成，為何當年把中間土地單獨規劃出來成重劃「住四」用地，且細部計劃後20餘年來都無法整合地主辦理重劃	1.本區經過歷代施姓宗親地建設，公設開發率已高達80%至90%，已無開發之必要性，陳情薦請解除重劃，減少容積率將原土地用途由「住四」調	併再人陳1案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
		及執行，臺南市政府為何還要堅持不可行的方案，沿用當年不合理的規劃，無限期的限制地主合法土地使用。可煩請市府調整為「住一」讓本重畫地和四周土地的細部計劃一致。	整為「住一」無須繳納代金。本區各土地所有權人經濟條件皆不同，欲拿出35%的代金，對於多數土地所有權人來說，是無力負擔的一大筆代金費用，希望臺南市政府可以符合都市計劃原則「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。 2.本案重劃地，依114年5月20日台南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，以重劃「住四」用地開發，本案因土地所有權人經濟條件差異，無法達成臺南市都市發展局要求全部所有權人同意。如果臺南市政府堅持要以「住四」開發的話，希望以單獨所有權人，有繳納代金	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
			的方式處理，或是否能夠提供其他合宜可行替代方案。	
再人5（變6案）	陳情人：高○祥 公塭段359-9號	此地號有局部土地擋住重劃道路，造成道路不完全，但重劃規劃均未處理，個人認為很明顯地阻擋道路為何不處理，政府也通過重劃，現在突然將此部分劃為道路用地，未考慮地主權益，造成地主損失，是否應予處理。	建議由政府徵收，因為個人認為重劃時核准人員未確實審核，故應由政府買單，而不是由地主來承擔。	酌予採納。 理由如下： 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。 2.本次再公展變6案考量AN03-245-10M計畫道路已重劃開闢使用，為使該計畫道路之都市計畫程序完備，補列變更程序，變更為道路用地，以符合道路劃設原則及街廓完整性，並考量本案係屬市地重劃範圍外，用地取得方式除由政府徵收外，並增列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，增加辦理彈性。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
再人6（變1案）	陳情人：許○貞 淵西段396、396-1號	不同意變更，會影響土地面積及建物。	-	酌予採納，維持原計畫。 理由如下： 1.本案依臺南市都市計畫委員會第110次會決議「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」，而後公展人26土地所有權人業依111年5月13日南市都綜字第1110477124號函提供變更範圍二側地主同意證明，故予列案變更，辦理再公開展覽作業。 2.本次陳情淵西段396、396-1地號不同意變更，惟與上述變更範圍二側地主同意證明文件相左，不符臺南市都市計畫委員會第110次會決議，爰維持原計畫。
再人7（變3案）	陳情人：許○蓮 新順段782-2、782-3、782-4、811及支號	1.市都委會決議之負擔回饋方案不具可行性： 本案自68年安南區發布實施都市計畫迄今於40年，三塊厝重劃區及周邊建成區於實施都市計畫前本為施姓家族聚落土地，歷經數十年數代後，區內地主	敬請考量執行之可行性及回饋金負擔之合理性： 1.綜上，原都市計畫劃設之整開發區完全無公益性及必要性，但卻因此妨害土地所有權人使用土地權益數十年，陳請市都委會同意	1.有關陳情意見「比照周邊建成區變更為住一」，併再人陳1案。 2.有關陳情意見「為免新順段782-2土地淪為畸零地，敬請惠予併入執行」，經查111.10.17發布實施之「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」變更內容明

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
		複雜、面積小，依 114 年 5 月 20 日市都委會決議附帶條件，須全部土地所有權人同意並回饋 35%公設用地或依市價繳納代金且開闢計畫道路完竣，本案因土地所有權人經濟條件不同、親戚間關係複雜，無法達成市都委會要求全部所有權人同意。數十年來皆無法整合過半數土地所有權人意願辦理重劃，而今解除重劃的附帶條件卻需要全部土地所有權人同意並全部完成回饋，比辦理重劃更加困難，更不具可行性，根本無法實際解決問題。 2.原計畫劃設整體開發區以重劃方式開發缺乏公益目的之正當性： 市府將一定規模之區域範圍劃設為整體開發區並規定以市地重劃開發，應具備相當之公益目的，才能要求範圍內地主為相對之負擔。重劃區應規劃完整的公共設施，讓重	解除重劃，比照周邊建成區變更為「住一」，因為這塊地本來就應該歸入建成區，所以不應該再回饋負擔。 2. 為免欣順段 782-2 土地淪為畸零地，敬請惠予併入執行。 (1)先人所有新順段 782(原始)，74 年地籍重測矩少 60.09m2，江入道路用地新順 743，該道路於地籍重測前先人鄰里共識開闢建置，先人為查，改道路 743 地號為國有局所有。 (2)先人施和興所有新順段 782 土地，歷經都市計畫 782 化為道路用地，782-1 建成已售出，782-2 782-3 782-4 待都計完成，分割多重地號，致土地所有人(先人)未能改善全部	細表核定編號第二-1 案，業將新順段 782-2 土地(原狹長農業區)，依循臺南市主要計畫第五次通盤檢討指導，納入三塊厝整體開發範圍並劃為「住四」住宅區。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
		劃地主有實際受益，要求地主負擔公共設施用地及重劃費用才具正當性。平均地權條例規定重劃共同負擔之公共設施用地包括道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項，一般重劃區之公共設施除道路用地外，至少應劃設公兒用地或廣場用地等鄰里休憩活動空間，如果僅有道路用地，私人建築時可自行留設，無須辦理重劃開發。 (1)市府於 68 年將安南區納入都市計畫範圍時，將施姓家族於三塊厝之舊聚落(建成區)劃為住宅區，但卻將完整土地中間一塊僅約 0.5 公頃尚未建築的空地特別挖出來保留為農漁用地。72 年才再由農漁區變更為住宅區並規定儘量以市地重劃方式整體開發。然而其土地面積不過	使用，已達經濟效率，土地幅員七零八落，多重地號，土地經濟效益有減少。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
		一般住宅區街廓或一宗大樓建築基地大小，而且實際範圍也不是完整街廓，地政局也表示辦理市地重劃無實質效益。 (2)89 年擬定細部計畫時在整體開區內所劃設的公兒用地，至98年第一次通盤檢討時就因「實用綜效不大」，經都委會決議變更為住宅區，只維持原有細部計畫道路。然而，只有道路的住宅區還需要透過市地重劃來整體開發嗎?而且0.5公頃就差不多是一宗建地私設道路的規模而已，如有實際通行需求，地主或建商自己就會自行留設通路，無需透過重劃來取得公共設施用地，現況以供通行之計劃道路也都是私人闢建的，地主還要另外負擔，實在不合理。 (3)68 年將安南區納入都市計畫範圍時並未將各個舊聚落建成區內或區外之空		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
		地都劃為農漁用地，也並非所有72年由農漁區變更為住宅區之土地皆規定以市地重劃方式開發。就算有通則性規畫原則，也應該要審視個案差異情形，才能真正符合平等原則。 因此，將我們施姓家族土地中劃出0.5公頃空地為重劃區，並無達成整體開發公益目的之正當性，僅存在對私人土地使用權益之剝奪，不符平等原則與比例原則。		

第 四 案：「變更西港主要計畫（部分農業區及宗教專用區為機關用地）(配合西港里活動中心新建工程)案」

說　　明：一、本市西港區公所為辦理「西港里活動中心新建工程」，經協調土地所有權人（保安宮）同意無償提供土地使用，興建計畫並經簽奉市府核可認屬本市興建之重大設施，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理迅行變更，變更西港都市計畫內部分農業區（港東段 160、170、171 地號）及部分宗教專用區(港東段 142 地號)為機關用地。

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、公開展覽期間：自民國 114 年 4 月 28 日起 30 天於西港區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣；並於 114 年 5 月 13 日上午 10 時整假本市西港區公所舉辦公開說明會。

六、團體或人民建議：共 1 件，詳陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，已由本會莊委員德樑（召集人）、陳委員彥仲、吳委員彩珠、陳委員世仁、李委員建賢等 5 位委員組成專案小組於 114 年 7 月 31 日召開會議先行聽取本案簡報並獲致具體建議意見(詳附錄)，由西港區公所依意見補充回應後再提專案小組繼續討論。惟嗣經西港區公所 114 年 12 月 5 日所民人字第 1140018020 號函復撤銷本案，爰提會討論。

決　　議：同意撤案。

「變更西港主要計畫（部分農業區及宗教專用區為機關用地)(配合西港里活動中心新建工程）案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議
1	保安宮主委蕭○○(港東段141地號等20筆土地面積約5550.54平方公尺)		建請於本案辦理變更時，一併將保安宮鄰近所屬土地列入通盤檢討，變更為宗專用區。	

【附　錄】本會專案小組初步建議意見

本案請西港區公所依下列各點建議意見，以對照表補充處理及回應情形後，再提由專案小組會議繼續討論。

一、由於土地所有權人（保安宮）對於本案變更後宗教專用區之形狀完整、日常或節慶活動期間停車空間、交通進出動線以及寺廟基地建照申請等仍有疑慮。故請就本案活動中心設置位置及機關用地變更範圍重新評估。

二、計畫書於實施進度及經費載明土地無償使用 60 年期限屆滿後，保安宮同意繼續提供無償使用一節，因與附錄土地使用同意書之認證內容不一致，請區公所與土地所有權人再行釐清確認。另機關用地如確定以土地所有權人無償提供使用，因已非屬留待將來應由主管機關取得之公共設施用地，請於計畫書內敘明，該用地非屬都市計畫法所稱公共設施保留地。

三、本案涉及農業用地變更為非農業使用，依照後續審議通過基地範圍，請依農業發展條例規定徵得農業主管機關同意，並將相關文件納入計畫書備查。

四、有關本案經重新評估調整後，如與原公開展覽計畫草案不同，請區公所敘明是否與土地所有權人重新達成共識，並衡量活動中心新建工程辦理時程，評估是否重新辦理公開展覽，或俟修正方案提各級都委會審議通過後，再行辦理再公開展覽。

五、現有計畫書、圖部分內容與「都市計畫書圖製作要點」要求不符，請按該要點規定格式及標準圖例修正。

【附 件】

檔　　號：
保存年限：

臺南市西港區公所 函

地址：723015臺南市西港區文化路1號
承辦人：梁貴安
電話：06-7952601 #160
傳真：06-7953274
電子信箱：Liang1993@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國114年12月5日
發文字號：所民人字第1140018020號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一(0018020A00_ATTCH1.pdf)

主旨：有關本所辦理「變更西港主要計畫（部分農業區及宗教專用區為機關用地）（配合西港里活動中心新建工程）案」一案，申請計畫結案核銷，並撤銷本案，請查照。

說明：

一、依據本所114年10月21日1140015527號大簽辦理。

二、另與本所委託辦理之技師事務所辦理後續契約終止及契約第一期結算核銷事宜。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：臺南市政府民政局、本所民政及人文課

都市發展局　114/12/08
1141700746

八、臨時動議

第 一 案：「臺南市捷運第一期藍線捷運開發區基準容積率訂定及分配原則」提會報告

說　　明：一、交通局為配合臺南市捷運第一期藍線需要，前已申請辦理都市計畫個案變更，第一階段先行辦理較無爭議之變更內容(涉東區、仁德區)，所涉「變更臺南市主要計畫(配合臺南市先進運輸系統第一期藍線)(第一階段)案」暨「變更臺南市東區細部計畫(配合臺南市先進運輸系統第一期藍線)(第一階段)案」、「變更仁德都市計畫(配合臺南市先進運輸系統第一期藍線)(第一階段)案」暨「變更仁德都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(配合臺南市先進運輸系統第一期藍線)(第一階段)案」等 4 案，前經 114 年 5 月 9 日本市都市計畫委員會第 137 次會議審議通過，主要計畫刻於內政部審議中，至涉及變更為捷運開發區部分則納入後續階段續辦。

二、臺南市捷運第一期藍線綜合規劃已於 114 年 10 月 21 日獲行政院核定，為辦理第一期藍線後續都市計畫變更及用地取得作業，涉及與相關土地所有權人協商捷運開發區事宜，爰交通局擬具「臺南市捷運第一期藍線捷運開發區基準容積率訂定及分配原則」(詳附錄)，為利後續推動作業，先提本市都市計畫委員會報告，後續將依都市計畫法定程序辦理個案變更作業。

決　　定：洽悉。附帶建議將來配合各場站開發需要變更為捷運開發區之基地面積應合理，及容積率訂定需考量機場航高限制。

【附錄】

提會資料

臺南市捷運第一期藍線捷運開發區基準容積率訂定及分配原則

一、背景說明

(一)政策目的

臺南市人口主要集中於鹽水溪以南，都市核心區路幅有限，難以負荷現有及未來之人流、車流。本市為達成永續發展之目標，積極推動綠色運輸之大眾捷運系統建設工程，並促進捷運沿線發展，經由核心區的立體集約發展，形塑大眾運輸導向的便捷安居都市。

臺南市大眾捷運系統(先進運輸)自民國 101 年即著手擘劃，期藉由建置新穎、舒適、安全之優質軌道運輸系統，提高公共運輸之運作機能，同時滿足周邊重要設施與開發計畫之旅運需求，鼓勵民眾搭乘公共運輸工具。

第一期藍線為臺南市第一條捷運路線，北起台鐵大橋站，沿省道台 1 線佈設，南至文化中心。路線主要涵蓋臺南市長期高度發展之府城都心區。未來路線可藉由紅線銜接至高雄岡山路竹線；向東銜接藍延線，可行至高鐵臺南站、沙崙智慧綠能科學城與關廟地區，平衡區域發展。全線預計於民國 120 年完工營運，將可提升公共運輸服務品質，舒緩道路負荷，並帶動周邊區域發展。

(二)取代徵收方式，保障私有地主權益

考量捷運路線大多行經已發展成熟之建成區域，其站區開發基地係多位在私有土地上執行捷運建設，開發本質及屬性與一般土地開發不同。為取得臺南市先進運輸系統第一期藍線之車站、出入口、軌道墩柱、主變電站等相關設施設施用地並促進沿線地區有序發展，擬依據「大眾捷運法」第 7 條規定，採「土地開發」模式辦理，劃設「捷運開發區」作為土地徵收之替代方案，維護土地所有權人居住權利，俾取得捷運設施所需用地，兼顧公共建設推動與土地所有權人權益維護，透過公私協力機制整合開發潛

能，提升土地使用效率與整體環境品質。

(三)財務與發展效益

大眾捷運系統之土地開發可兼顧財務效益面，捷運設施開發效益應能有效挹注政府捷運建設之經費及提高捷運本業利用率。透過「土地開發」收益回饋與效益分配，可回收綜合規劃所核定之自償性經費，減輕市府財政負擔，同時導入市場機制以強化開發區域經濟活力。確保捷運建設所需資源之可持續供應，亦促進以大眾運輸為核心的城市發展模式，實現交通、土地與財務三者間的良性循環。

(四)社會公平性與合理性

從社會效益觀點來看，大眾捷運建設之土地開發可提升當地都市生活與環境品質，並塑造當地之都市意象；從社會公平觀點來看，土地開發之受益者應適當回饋其所得予地方政府，而地方政府應將其獲得之稅收或回饋金挹助於大眾捷運系統建設及地區之公共設施；效益與公平兩者相互不衝突，都委會審議類似案件時可就個案情況予以衡平之考量。

(五)建立通案性共識

臺南市尚無訂定通案性捷運開發區基準容積率之原則，致使各捷運開發區土地所有權人權利不一，且有公平性疑義。為爭取開發時效，提升基地開發效益及市容景觀，並基於維護土地所有權人權益及土地取得之必要性，爰經本局研析後研擬訂定「臺南市捷運第一期藍線捷運開發區基準容積率訂定及分配原則」。

二、捷運開發區容積率訂定

配合臺南市先進運輸系統第一期藍線之推動，為設置捷運相關設施（捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、轉乘設施、變電站、及其相關設施）所需用地，經捷運主管機關依據**「大眾捷運法」**及**「大眾捷運系統土地開發辦法」**劃設為「捷運開發區」，並以土地開發方式辦理。容積率之訂定與分配方式攸關私有土地所有權人權益，為兼顧地主權益維護、地主參與捷運開發誘因、捷運建設財務自償及第一期藍線開發機制一致性，爰訂定第一期藍線捷運開發區之法定容積率原則如下：

(一)變更前為住宅區或商業區者：

1.容積訂定係基於以下因素：

(1)地主誘因考量：提供原法定容積50%之開發誘因，以鼓勵地主參與開發。

(2)市府財政考量：市府另以原法定容積50%作為地主提升容積之對價，挹注捷運建設財務。

計算式：原法定容積率x(1+0.5+0.5)＝捷運開發區法定容積率

2.依前點原則計算，住宅區或商業區變更為捷運開發區之容積率設計為原土地使用分區法定容積率之 2 倍。

3.依本原則申請變更之捷運開發區不適用都市計畫法臺南市施行細則第三十七條之一、第三十七條之二、都市更新條例容積獎勵及容積移轉之規定。

4.變更前各宗基地之原有合法建築物容積高於法定容積者，其原有合法建築物容積與法定容積之差額，得另核予容積，該部分主管機關不參與分配。

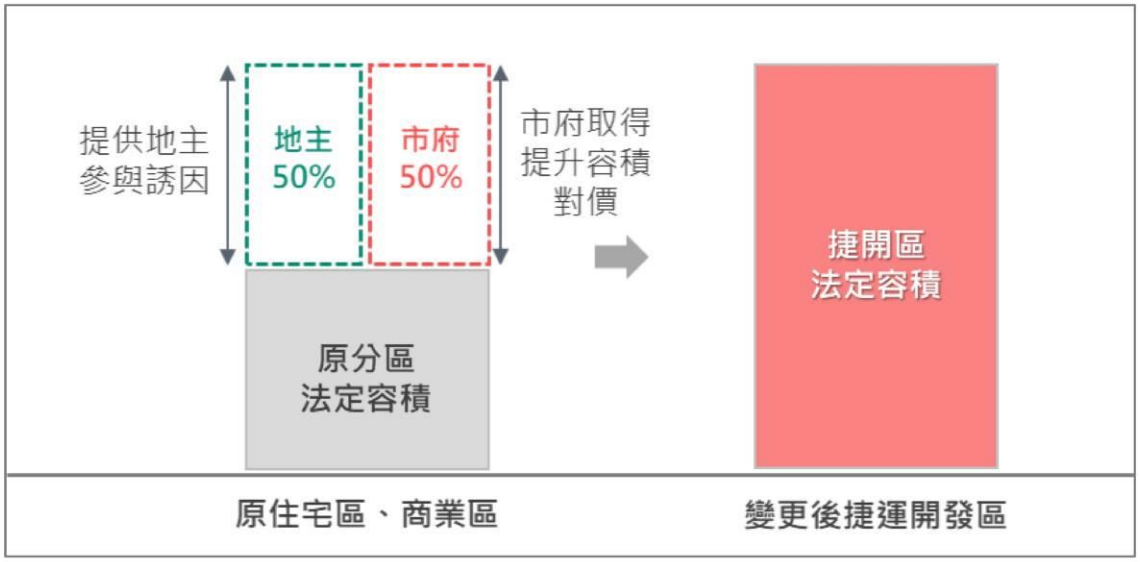

圖 1 原住宅、商業區變更為捷運開發區法定容積率訂定示意圖

(二)其他

變更前為工業區、農業區、公共設施保留地或其他土地使用分區者，其容積率訂定及分配方式，由臺南市都市計畫委員會依個案情形訂定之。

三、參與捷運開發容積獎勵

(一)捷運容積獎勵法源依據

依「大眾捷運系統土地開發辦法」第 29 條第一項第一款，依本辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，**其建築物樓地板面積與高度得依下列規定放寬**：

除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，以不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。

(二)捷運容積獎勵計算方式

本案捷運土地開發獎勵容積之計算參依「北市府 79 年 7 月 17 日 79 府捷六字第 79042060 號函」說明，地面及地下各層所提供捷運設施垂直投影於平面上之面積除以實際之建蔽率(即加上配比之空地)。

開發大樓依據都市計畫規定之法定基準容積率為基礎計算

捷運獎勵容積，計算方式如下：

(1)捷運設施投影面積＝地面及地下各層垂直投影於水平面上之面積。

(2)捷運設施使用土地面積＝捷運設施投影面積／設計建蔽率，大於基地面積以基地面積計算。

(3)捷運獎勵容積＝捷運設施使用土地面積×基準容積×1/2。

(4)捷運獎勵容積率＝捷運獎勵容積／基地面積。

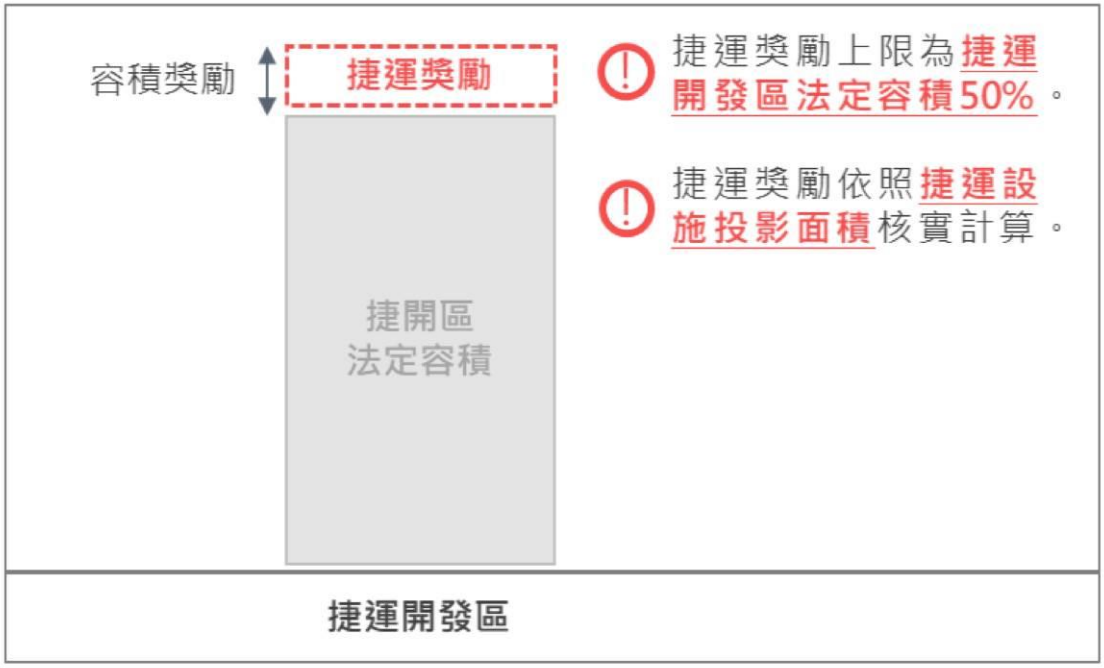

圖 2 大眾捷運系統土地開發辦法容積獎勵示意圖

四、捷運開發區土地開發分配方式

依據第一期藍線捷運開發區容積率訂定原則，土地開發分配方式如下：

<table>
<tr><th>階段</th><th>項目</th><th colspan="2">說明</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="2">階段一</td><td>A.市府</td><td colspan="2">(一)無償取得捷運設施所需使用樓地板面積及其土地持分面積。
(二)市府於容積提升量中，取得原法定容積50%之樓地板面積及其相應土地持分。
(三)市府於捷運開發案件中整合各部門行政資源之貢獻，取得依「大眾捷運法土地開發辦法」獎勵所增加樓地板及其土地持分之50%。</td><td>1.左列第一點之樓地板免計容積。
2.市府取得左列第二、三點樓地板面積需支付投資人營建成本。</td></tr>
<tr><td>B.地主及投資人</td><td colspan="2">地主及投資人共同取回扣除A市府取回之樓地板</td><td>扣除市府取回部分後，地主及投資人分回樓地板。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">階段二</td><td rowspan="2">地主</td><td>貢獻成本計算</td><td>依捷運開發後土地總市值計算土地貢獻成本，計算地主權益分配。</td><td rowspan="2">土地貢獻成本依開發基地條件委託不動產估價師事務所估算。</td></tr>
<tr><td>權益分配</td><td>B×單位樓地板價格×土地貢獻成本比例</td></tr>
<tr><td rowspan="2">投資人</td><td>貢獻成本計算</td><td>依建物貢獻成本，計算投資人權益分配。</td><td rowspan="2">建物貢獻成本
1.建造費用
2.建築設計費
3.共構歸墊費用
4.建造費用及共構費用利息
5.稅管費
6.其他經主管機關認定必要之費用</td></tr>
<tr><td>權益分配</td><td>B×單位樓地板價格×建物貢獻成本比例</td></tr>
</table>

註：階段二之地主及投資人權益分配係依「臺南市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知(草案)」相關規定計算。

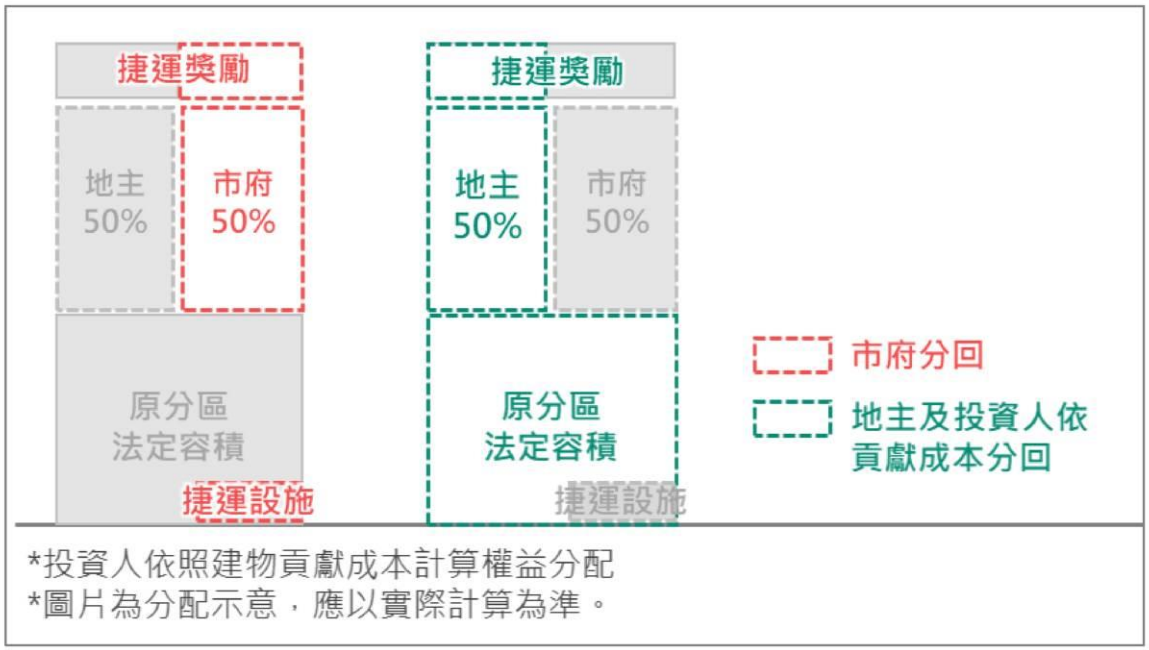

圖 3 捷運開發區土地開發地主及投資人分配示意圖

五、捷運開發區公益性設施之容積處理方式

第一期藍線捷運開發區，若基地條件許可，得依地區或政策需要有償提供公益性設施，該公益性設施容積應免計處理方式如下。

項目	計入容積	免計容積
土地權屬	私有土地	100%公有土地。
分配來源	市府可分配之樓地板面積內	--
取得方式	需地機關需有償取得需求樓地板，費用回歸軌道建設發展基金，不影響挹注捷運建設經費	

六、後續辦理事項

先就第一期藍線之捷運土地開發基地，依本基準容積率訂定及分配原則，循都市計畫變更法定程序個案檢討辦理。