

檔 號：

保存年限：

大台南建商公會
收文字號第0470號
日期:114.10.15

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：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114年10月8日

發文字號：府都綜字第1141341806號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送114年9月17日「臺南市都市計畫委員會第140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、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、臺南市政府水利局（審1、2案）、臺南市政府財政稅務局（審3案）、臺南市安南區公所（審1案）、臺南市新市區公所（審2案）、龍邑工程顧問有限公司（審1、2案）、邱淑華都市計畫技師事務所（審3案）、陳○越（審2案）、王○雄（審2案）、台灣糖業股份有限公司台南區處（審3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

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綜合企劃及審議科

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會 第 140 次會議紀錄

中華民國 114 年 9 月 17 日

臺南市都市計畫委員會第 140 次會議紀錄

一、時間：中華民國 114 年 9 月 17 日(三)下午 3 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. 「變更臺南市主要計畫（部分農業區為供水用地、部分河川區為河川區（兼供供水使用））（配合臺南市永康水資源回收中心放流水回收再利用推動計畫）案」
2. 「變更臺南科學工業園區特定計畫（不含科學園區部分）（部份農業區為供水用地、部份河川區為河川區（兼供供水使用））（配合臺南市永康水資源回收中心放流水回收再利用推動計畫）案」
3. 「變更臺南市東區細部計畫(商四-1(142)土地使用分區管制要點)(配合臺南市東區商四複合式商業設施促參案)案」

第一案：「變更臺南市主要計畫（部分農業區為供水用地、部分河川區為河川區（兼供供水使用））（配合臺南市永康水資源回收中心放流水回收再利用推動計畫）」案

說明：一、本變更案係配合「臺南市永康水資源回收中心放流水回收再利用推動計畫」辦理，該計畫已於 111 年底開始供水，不僅有助於改善永康地區居民生活環境，並可提供再生水予臺南科學園區及樹谷園區等高科技產業製程用水使用，挹補產業用水缺口及穩定產業發展，解決本市供水缺口問題。該計畫輸水管線定線路徑範圍多屬公有或台灣糖業股份有限公司所有，皆已同意埋設管線使用，惟部分涉及未取得同意書之私人土地，需辦理土地使用分區變更，俾利後續辦理用地取得作業，業經內政部准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更，爰辦理本次都市計畫變更作業。

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 7 月 4 日起 30 天於安南區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 114 年 7 月 15 日下午 3 時整假本市安南區公所舉辦公開說明會。

六、團體或人民建議：無。

決議：同意臺南市政府水利局 114 年 9 月 16 日南市水污養字第 1141301250 號函(如附)及列席補充說明，不予變更原土地使用分區，撤案維持原計畫。

【附件】

檔 號：

保存年限：

臺南市政府水利局 函

地址：708臺南市安平區健康路三段15號

承辦人：江潮穎

電話：062986672#7677

電子信箱：joe2324462@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9月16日

發文字號：南市水污養字第1141301250號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「變更臺南市主要計畫（部分農業區為供水用地、部分河川區為河川區（兼供供水使用））（配合臺南市永康水資源回收中心放流水回收再利用推動計畫）」案、「變更臺南科學工業園區特定計畫（不含科學園區部分）（部份農業區為供水用地、部份河川區為河川區（兼供供水使用））（配合臺南市永康水資源回收中心放流水回收再利用推動計畫）」案，提請撤銷臺南市都市計畫委員會第140次大會審議，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府114年9月8日府都綜字第1141215442號開會通知單辦理。
- 二、本局為辦理「臺南市永康水資源回收中心放流水回收再利用推動計畫」之輸水管線用地取得，原擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更，將輸水管線定線路徑範圍「未取得同意書之私有土地」所涉及使用分區變更為供水相關用地，以利土地取得。
- 三、另查本案同意埋設管線情形，公有土地各管理單位、私有土地台灣糖業股份有限公司皆已同意埋設管線，為前揭農業區計3筆、河川區計2筆之一般私人土地，因管線均埋設

都市發展局

114/09/16



1141315458

於地下無影響原使用分區使用目的，爰經本局考量在不影響本案輸水管線工程施作下，研擬其他地主權益補償方式，不予調整變更原土地使用分區，故將旨案申請撤銷臺南市都市計畫委員會第140次大會審議。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局局長室、本局黃主任秘書信銓、亞興測量有限公司、美商傑明工程顧問股份有限公司台灣分公司、本局污水養護工程科

都市發展局 114/09/16



1141315458

第 二 案：「變更臺南科學工業園區特定計畫（不含科學園區部分）（部份農業區為供水用地、部份河川區為河川區（兼供供水使用））（配合臺南市永康水資源回收中心放流水回收再利用推動計畫）」案

說 明：一、本變更案係配合「臺南市永康水資源回收中心放流水回收再利用推動計畫」辦理，該計畫已於 111 年底開始供水，不僅有助於改善永康地區居民生活環境，並可提供再生水予臺南科學園區及樹谷園區等高科技產業製程用水使用，挹補產業用水缺口及穩定產業發展，解決本市供水缺口問題。該計畫輸水管線定線路徑範圍多屬公有或台灣糖業股份有限公司所有，皆已同意埋設管線使用，惟部分涉及未取得同意書之私人土地，需辦理土地使用分區變更，俾利後續辦理用地取得作業，業經內政部准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更，爰辦理本次都市計畫變更作業。

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 7 月 4 日起 30 天於新市區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 114 年 7 月 15 日上午 10 時整假本市新市區文康育樂中心舉辦公開說明會。

六、團體或人民建議：1 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：一、同意臺南市政府水利局 114 年 9 月 16 日南市水污養字第 1141301250 號函(如附)及列席補充說明，不予變更原土地使用分區，撤案維持原計畫。

二、涉及人民陳情建議部分，請水利局妥為函覆陳情人。

公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由/建議事項	本會決議
1	陳 ○ 越 、王 ○ 雄	民等土地為新市區大洲段 922 號，請求 本次辦理徵收後須讓土地有完整性及有 建築線之使用。	詳大會決議事項。

檔 號：

保存年限：

臺南市政府水利局 函

地址：708臺南市安平區健康路三段15號

承辦人：江潮穎

電話：062986672#7677

電子信箱：joe2324462@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9月16日

發文字號：南市水污養字第1141301250號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「變更臺南市主要計畫（部分農業區為供水用地、部分河川區為河川區（兼供供水使用））（配合臺南市永康水資源回收中心放流水回收再利用推動計畫）」案、「變更臺南科學工業園區特定計畫（不含科學園區部分）（部份農業區為供水用地、部份河川區為河川區（兼供供水使用））（配合臺南市永康水資源回收中心放流水回收再利用推動計畫）」案，提請撤銷臺南市都市計畫委員會第140次大會審議，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府114年9月8日府都綜字第1141215442號開會通知單辦理。
- 二、本局為辦理「臺南市永康水資源回收中心放流水回收再利用推動計畫」之輸水管線用地取得，原擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更，將輸水管線定線路徑範圍「未取得同意書之私有土地」所涉及使用分區變更為供水相關用地，以利土地取得。
- 三、另查本案同意埋設管線情形，公有土地各管理單位、私有土地台灣糖業股份有限公司皆已同意埋設管線，為前揭農業區計3筆、河川區計2筆之一般私人土地，因管線均埋設

都市發展局

114/09/16



1141315458

於地下無影響原使用分區使用目的，爰經本局考量在不影響本案輸水管線工程施作下，研擬其他地主權益補償方式，不予調整變更原土地使用分區，故將旨案申請撤銷臺南市都市計畫委員會第140次大會審議。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局局長室、本局黃主任秘書信銓、亞興測量有限公司、美商傑明工程顧問股份有限公司台灣分公司、本局污水養護工程科

都市發展局 114/09/16



1141315458

第 三 案：「變更臺南市東區細部計畫(商四-1(142)土地使用分區管制要點)(配合臺南市東區商四複合式商業設施促參案)案」

說 明：一、本案係臺南市政府財政稅務局為配合「臺南市東區商四複合式商業設施促參案」需要，擬變更所涉之「商四-1(142)」商業區土地(東區新都心段 18、20、25、26 地號)之土地使用分區管制要點，調整容許使用項目，回歸都市計畫法臺南市施行細則之商業區規定，增加土地使用彈性以利招商作業，並經臺南市政府 114 年 7 月 18 日府財綜字第 1141034461 號函核准依促進民間參與公共建設法第 14 條及都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理變更都市計畫作業。

二、法令依據：促進民間參與公共建設法第 14 條第 1 項、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 114 年 8 月 11 日起 30 天於東區區公所與本府辦理計畫書公開展覽完竣，並於 114 年 8 月 29 日下午 15 時 00 分假本市東區崇明里活動中心舉行公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 1 件，詳公民或團體陳情案綜理表。

決 議：考量本案係為配合「臺南市東區商四複合式商業設施促參案」需要，為增加土地使用彈性以提高促參計畫財務可行性，進而促成民間機構投資，除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫書內容通過。

一、考量變更範圍未毗鄰住宅區，及原計畫土地使用分區管

制要點之第 8 條第 1 項條文內容除第 1 款「加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施」尚屬可服務民生需求之設施外，餘第 2 款(殯葬服務業)、第 3 款(毒性化學物質或爆竹煙火之販賣)、第 4 款(舞廳、酒家等)皆不適合納為招商內容，故不宜回歸都市計畫法臺南市施行細則之商業區規定，且為符合商業設施之促參招商原意，亦不宜作為住宅或集合住宅使用，爰同意本案變更範圍如以促參方式辦理招商開發，得不受第 8 條第 1 項第 1 款之限制，且應規範不得作為住宅或集合住宅使用。

二、變更後土地使用分區管制要點：詳表 1。

三、公民或團體陳情意見部分：詳表 2 市都委會決議欄。

四、計畫書內容除涉及實質變更內容，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位覈實校正。

表 1 「變更臺南市東區細部計畫(商四-1(142)土地使用分區管制要點)(配合臺南市東區商四複合式商業設施促參案)案」變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫(市都委會決議)	
土地使用分區管制要點第 8 條(新都心段 18、20、25、26 地號)	為維持鄰近住宅區之居住環境品質，「商一-1(E1)(附)」、「商一-1(E4)(附)」、「商一-1(E7)(附)」、「商三(65-2)」、「商四-1(E2)」、「商五(E5)(附)」、「更商(E5-2)(附)」商業區及依「臺南市都市計畫變更回饋規定」申請變更為商業區使用者等街廓(詳附圖所示)，不得作為以下使用： 一、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 二、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業等，含殯儀館、壽具店、葬儀社)。 三、毒性化學物質或爆竹煙火之	為維持鄰近住宅區之居住環境品質，「商一-1(E1)(附)」、「商一-1(E4)(附)」、「商一-1(E7)(附)」、「商三(65-2)」、「商四-1(E2)」、「商五(E5)(附)」、「更商(E5-2)(附)」商業區及依「臺南市都市計畫變更回饋規定」申請變更為商業區使用者等街廓(詳附圖所示)，不得作為以下使用： 一、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 二、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業等，含殯儀館、壽具店、葬儀社)。 三、毒性化學物質或爆竹煙火之	1. 配合鐵路地下化增設南臺南車站之契機，以大眾運輸導向為概念進行南臺南站副都心之規劃，期透過車站周邊商業區之開發帶來引擎效果，加速南臺南站副都心之發展。 2. 市府已於民國 114 年 5 月啟動「臺南市東區商四商業設施促參案」招商作業，由於變更範

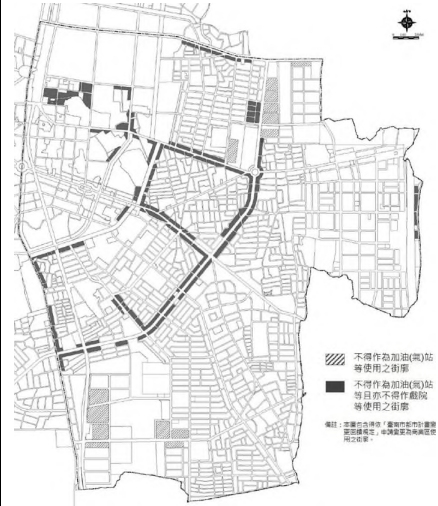
位 置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫(市都委會決議)	
	<p>販賣者。</p> <p>四、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所之使用。</p> <p>另「商一-1(E1)(附)」、「商一-1(E4)(附)」、「商一-1(E7)(附)」商業區及依「臺南市都市計畫變更回饋規定」申請變更為商業區使用者等街廓(詳附圖所示)，亦不得作為以下使用：戲院、電影片映演業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、電子遊戲場、動物園、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場。</p>  <p>附圖 不得作為加油(氣)站等使用之街廓位置示意圖</p>	<p>販賣者。</p> <p>四、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所之使用。</p> <p>另「商一-1(E1)(附)」、「商一-1(E4)(附)」、「商一-1(E7)(附)」商業區及依「臺南市都市計畫變更回饋規定」申請變更為商業區使用者等街廓(詳附圖所示)，亦不得作為以下使用：戲院、電影片映演業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、電子遊戲場、動物園、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場。</p> <p><u>「商四-1(E2)」商業區(新都心段18、20、25、26地號)，如以「促進民間參與公共建設法」辦理開發，得不受第一項第一款之限制，惟不得作為住宅或集合住宅使用。</u></p>  <p><u>附圖 不得作為加油(氣)站等使用之街廓位置示意圖</u></p>	<p>圍所在之商業區街廓未毗鄰住宅區，及考量第一項第一款「加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施」尚屬可服務民生需求之設施，另本案開發型態屬於促參法重大公共建設範圍中「商業設施」，為增加土地使用彈性以提高促參計畫財務可行性，進而促成民間機構投資，並符合商業設施之招商原意不宜作為住宅或集合住宅使用，爰增訂第三項規定。</p> <p>3. 依本促參案之開發期程，預計於民國116年完成國際物流商城之興建及營運，具有時程之急迫性。</p>

表 2 「變更臺南市東區細部計畫(商四-1(142)土地使用分區管制要點)(配合臺南市東區商四複合式商業設施促參案)案」公開展覽期間公民或團體陳情案綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	需地機關研析意見	市都委會決議
1	台○○○股份有限公司台南區處 東區新都心段 18 地號等 4 筆土地	<p>台○○○股份有限公司台南區處 函 發文日期：中華民國 114 年 8 月 26 日 發文字號：南仁資字第 1140005686 號 主旨：有關貴府辦理「變更臺南市東區細部計畫(商四-1(142)土地使用分區管制要點)(配合臺南市東區商四複合式商業設施促參案)案」公展一案，涉及本區處經管臺南市東區新都心段 18 地號等 4 筆面積計 56,699.02 m²土地，本公司意見如說明二，請查照。</p> <p>說明： 一、依據本公司 114 年 8 月 20 日糖資綜字第 1140012140 號函辦理。 二、考量變更後增加之使用項目，均屬鄰避型設施，恐影響本公司周邊住商土地利用價值及鄰近住宅區之居住品質環境，爰提出意見，建議土地使用分區管制要點仍維持原規定。</p>	(如左)	<p>建議未便採納。 理由： 1.依 99 年 12 月 24 日發布實施之「擬定臺南市東區細部計畫(南臺南站副都心地區)案」，商四-1(142)商業區之容許使用項目係依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理(東區細計(第二次通盤檢討)時修改為依都市計畫法臺南市施行細則第 16 條規定辦理)，本次為增加招商彈性，建議回歸原土地使用分區管制之規定；另三樓(含)以下樓層應作商業使用，不得作為住宅或非必要性附屬設施使用則仍維持原條文規定。 2.變更範圍所在之商四-1(142)街廓周邊無直接鄰接住宅區，尚不影響鄰近住宅區之居住環境品質，另本案開發型態亦未作為住宅使用。 3.本變更案土地已由市府向台糖公司承租在案，承租目的即為提升本區域公共服務水準、加速社會經濟發展、導入民間參與公共建設，爰依「促進民間參與公共建設法」辦理建設招商作業，引進之公建類別當符合促參法第 3 條規定商業設施類別及市府招商條件，以確保公共建設類別與市府政策目標相符，並帶動該區域社經發展，對周邊土地價值係收提升之效。 4.為利後續促參案件之執行，故依 99 年擬定都市計畫之原規劃意旨，回歸都市計畫法臺南市施行細則第 16 條商業區之規定辦理；另三樓(含)以下樓層應作商業使用，不得作為住宅或非必要性附屬設施使用則仍維持原條文規定。</p>	<p>酌予採納。 理由：詳大會決議第一點。</p>