

## 內政部都市計畫委員會第 680 次會議紀錄

一、時間：中華民國 97 年 4 月 15 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員均不克出席，由委員互推黃委員景茂代理主席）。

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 679 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區奇岩新社區主要計畫案」。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫(左營區)部分公園用地、部分保存區(蓮潭路西側)為住宅區、公園用地」案。

第 3 案：臺南市政府函為「變更台南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」。

第 4 案：臺南縣政府函為「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫（配合台南市德高保護區區段徵收地區變更）案」。

第 5 案：臺南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分甲種工業區及乙種工業區為文教區）

(供私立南臺科技大學使用)」案。

第 6 案：連江縣政府函為「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為機關用地)(供連江縣公路監理所使用)案」案。

第 7 案：連江縣政府函為「變更連江縣(莒光地區)風景特定區計畫(部分保護區為航空站用地)(直昇機場)」案。

第 8 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)」案。

第 9 案：新竹市政府函為「變更新竹科技特定區計畫(配合台鐵後站地區都市更新計畫)案」。

第 10 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫(貨櫃倉儲區、部分住宅區、社教用地、車站用地、道路用地及人行步道為林業文化產業專用區)案」。

#### 八、報告案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區三玉段一小段 22-3 地號等體育場用地(天母運動公園)為臺北市立體育學院用地主要計畫案」。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區奇岩新社區主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 97 年 1 月 25 日第 578 次會議審決照案通過，並准臺北市政府 97 年 3 月 6 日府都規字第 09700496300 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

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、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體對本計畫案所提意見綜理表。

決議：本案因案情複雜，請本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報，研提具體意見後，再行提會討論。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫(左營區)部分公園用地、部分保存區(蓮潭路西側)為住宅區、公園用地」案。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 96 年 10 月 23 日第 321 次會議審議通過，並准高雄市政府 97 年 3 月 7 日高市府都二字第 0970011509 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫書示意圖。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公開展覽期間公民或團體異議案件綜理表。

決議：一、請高雄市政府就下列各點並參酌逕向本部陳情之意見等補充相關分析及說明資料報部後，再行提會討論，必要時邀請本會委員先行赴現地勘查。

(一)請補充說明本地區原有保存區劃設之目的、歷年都市計畫辦理情形、歷史建築或古蹟保存維護之相關措施。

(二)請詳予調查並說明變更範圍內現有建物是否為合法之建築物。

(三)變更範圍內約有 50% 之土地為公有地，請補充說明未來公有地之處理原則，並請市府考量是否以公私有土地權益交換之方式，將臨蓮池潭畔土地劃為公共設施用地，使私有土地與蓮池潭有適當之緩衝空間並創造水域旁之

環境景觀；另請調查並說明本地區公有土地是否有佔用、承租或設定地上權之情形。

(四)本案僅敘明擬改善蓮池潭旁現有保存區內環境景觀及區內建物窳陋情形，請補充說明本案與蓮池潭風景區整體都市景觀或相關環境改善計畫之關係。

(五)請參酌其他縣市都市計畫有關保存區變更為住宅區之提供捐贈或其他附帶事項，作為本案審議之參考。

(六)請補充說明本地區是否有退縮建築或都市設計之管制措施及構想。

## 二、逕向本部陳情案件部分：

編號	陳情人	位置	陳情意見	陳情理由	高雄市政府研析意見	本會決議
逕1	吳幼芳君等	計畫區變更保存區為住宅區部分	<ol style="list-style-type: none"> <li>於都市計畫前即已為所有人或其繼承人，且未獲得政府任何補償者，應採用「住三」。</li> <li>於都市計畫前雖已為所有人或其繼承人，但已獲得政府補償者；或於都市計</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>高雄市政府回函請逕向內政部都委會提出陳情異議。</li> <li>陳情人等所提出之陳情異議的主要訴求在於：一高雄市政府地政處楠梓地政事務所土地及建物登記謄本之記載，現今陳情人所有之自用住宅建物，建築完成日為民國56年11月20日；且陳情人吳幼芳等均為民國58年4月30日都市計畫實施前即已為土地所有人之繼承人。又土地由原本之建地改劃為公共設施保留地及保存區後，均未獲得政府任何補償(金錢或容積移轉等)。是故陳情人以為此次都市計畫「變更保存區為住宅區」之部分；若參照毗鄰基地西側變更為第三種住宅區，亦應僅是回復陳情人原有合法之使用權利，因次並無回饋之必要。</li> <li>由高雄市都委會處理本案其他陳情人與吳幼芳等所提之異議均是以「住三」為基點，向高雄市政府對「住三加20%回饋之合理性」提出陳情，但主辦單位卻逕至將「住</li> </ol>	<p>(高雄市政府97年4月2日高市府都二字第0970016067號函)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>依本市通案性變更負擔回饋規定及精神，由低度使用變更為較高強度使用，為確保環境品質，須負擔一定比例之公共設施用地。參照本案保存區大部分土地近3年(94、95、96年)公告現值約為18,500(元/平方公尺)，鄰近第三種住宅區近3年公告現值區段價平均為22,000元，保存區與住宅區公告現值經換算約相差20%。按本市「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都</li> </ol>	併本案決議一辦理。

編號	陳情人	位 置	陳情意見	陳 情 理 由	高 雄 市 政 府 研 析 意 見	本會決議
			畫後方取得土地所有權人，應於徵詢所有人之意願後，由「住三」增加20%回饋或「住二」兩者擇一。	三」改為「住二」來處理回饋金的爭議。高雄市政府要求各土地所有人一體適用唯一「住二」的選擇，是不合情、理、法的解決回饋金爭議的方法，嚴重侵害人民之權益。	<p>市發展用地負擔比例規定」計畫書表中未匡列保存區變更為住宅區之負擔比例，故考量本案土地之變更歷程(原為公園用地，後變更為保存區)、基地係為本市蓮池潭風景區之特性、原都市計畫發布實施以前已有之部分住戶及可利用區內公有土地提供公共設施等特性，旨揭都市計畫公開展覽草案負擔比例建議原訂為20%，以降低地主重建成本、提高地主開發意願，亦達成蓮池潭周邊環境改善之目的。</p> <p>2. 前開本案公開展覽草案負擔比例，民眾於本府辦理公開展覽期間提出陳情異議，經本市96年10月23日第321次會議審議決議：「考量地區發展歷程之特性、居民開發意願及意見、參酌本市整體開發案例、本市負擔通案規定並無規範保存區變更為都市發展用地之負擔規定，惟基於負擔規定公平性之原則，本案採調降容積免負擔方式，參照毗鄰基地西側第三種住宅區容積率240%予以調降一級為第二種住宅區容積率150%，變更部分保存區為住宅區，以降低基地開發之外部性衝擊。」</p>	
逕	謝蔡素	計畫區	1. 請修正	壹、計畫歷程說明	--	併本案決

編號	陳情人	位 置	陳情意見	陳 情 理 由	高 雄 市 政 府 研 析 意 見	本會決議
2	卿君	變更保存區為住宅區部分	<p>計畫書「參、實質發展現況分析」第一點有關58年左營都市計畫有關公園綠地之敘述，應於本案計畫書內全段摘錄，以還原事件真相。</p> <p>2. 請刪除計畫書「陸、實施進度及經費」第三點第一項，其內容與市都委議不符。</p> <p>3. 應於主要計畫書註明未來細部計畫公共設施用地時應以公有土地為優先的原則。</p>	<p>1. 本地區係本市最早開發地區之一，早於明末就有聚落形成，部份建物更建於康熙年間，正式有文件記載始於明治39年（西元1906年），因此民國58年發布都市計畫前，本地業以民宅密集（如簡報檔附圖）。</p> <p>2. 日據時代並未於左營地區公告市區計畫，民國58年擬定左營都市計畫時，計畫書載明「本社區之公園綠地，主要為龜山、蓮潭及其四周之綠地。因蓮池公園為高雄區域計劃中之三大區域公園之一。而完全處於本社區範圍之內，故本社區之平均綠地面積，頗為廣大。若單以純粹之綠地（共62.34公頃）除以居住人口一萬五千人計算，則每千人之綠地面積約為4.16公頃。倘若包括水域面積計算在內，共約120.92公頃綠地面積，則每千人將近8.06公頃之綠地面積，故不可謂不大。其次，為將來蓮池之發展成一觀光區域，蓮池四周之綠地計畫定位為綠地使用。池西與龜山交界處之綠地，為春秋閣等名勝之所在，但原有居民建物已不少，擴大利用將有所限。故蓮池東北側一帶之綠地則成為將來觀光事業發展之主要地區…」，然而對照58年之計畫圖，卻發現所謂的東北側綠地（當時為蓮池潭的一部份，係水利會及公有土地）竟劃為住宅區，而所謂原有居民建物已不少，擴大利用將有所限之地區竟是劃為公園用地，此陳年之書圖不符及不合理之情形，導致歷代居住超過百年之居民不停之陳情。</p> <p>3. 更另左營舊部落居民不平的是公園綠地總面積竟佔了計畫總面積40.62%，而公共設施用地總面積佔了計畫總面積的62.47%（計畫範圍不包含左營軍區及半屏山等），對照44年公告的高雄原都市計畫區公園綠地佔計畫總面積之4.69%及66年發布的灣子內凹子底地區細部計畫區公園綠地僅佔</p>		議一辦理。

編號	陳情人	位 置	陳情意見	陳 情 理 由	高 雄 市 政 府 研 析 意 見	本會決議
				<p>計畫總面積之 2.98%、公共設施用地僅佔計畫總面積之 35.97%（該地區擬定計畫時土地使用現況農業使用佔總計畫面積的 83%），一個有數百年歷史的舊部落竟劃設如此高比例的公園綠地及公共設施，而聚落稀殊的農業地區擬定都市計畫竟劃設如此低比例之公園綠地及公共設施，可見當年擬定都市計畫時之不合理之處。</p> <p>4. 經過多年的陳情，本地區終於 79 年變更為保存區，惟限制僅能興建寺廟使用，導致變相禁建至今近 40 年。</p> <p>5. 故請委員同意應修正計畫書「參、實質發展現況分析」第一點有關 58 年左營都市計畫有關公園綠地之敘述，應於本案計畫書內全段摘錄，並敘述及釐清當年書圖不符之疑義，以還原事件真相。</p> <p>貳、本地區居民與市府協商變更回饋說明</p> <p>1. 古今中外討論一個都市的都市發展史，一定是從有人類聚居時開始討論，並不會只從依據都市計畫法劃定使用分區後才開始討論。另外，如高雄市都市計畫法施行細則第 25 條第 2 項第 3 款就有保障農業區原為「建」地目，且在都市計畫前已建築供居住使用之合法建築物修建、增建、改建或拆除後新建之權利。</p> <p>2. 然而市府都發局認為本地區從保存區恢復為原住宅使用，所有權人將獲得暴利，故要求本地區居民依據民國 87 年訂定之「都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」，比照公共設施變更為住宅區之比例回饋 42% 之土地，惟本地區係於民國 79 年即為保存區，非屬公共設施用地，市府自不應援引 91 年 12 月 11 日修正之都市計畫法第 27 條之 1 規定，要求本地區土地所有權人繳付變更公共設施用地為其它分區之回饋金才得以建築。（</p>		

編號	陳情人	位 置	陳情意見	陳 情 理 由	高 雄 市 政 府 研 析 意 見	本會決議
				<p>本地區已不是公共設施用地)</p> <p>3. 另依據 79 年的「高雄市都市計畫公共設施用地(民國 62 年 9 月 6 日以前公告部份)通盤檢討」案中與本保存區同樣是都市計畫前已民宅密集,檢討後列為變更案之楠梓 9 號國小(由國小用地變更為住宅區)、左營國小西側(由國小用地變更為住宅區)、新莊國小西側地區(由國小用地變更為住宅區)、高雄女中西側(由高中用地變更為住宅區)、崗山仔 4 號 10 公尺綠地變更為住宅區、左公 5 兒童遊戲場變更為住宅區、道路用地變更為住宅區..等,其變更理由為該地區都市計畫前皆已建築完成,故變更為住宅區,並未要求回饋。惟市府認為應比照 58 年為公共設施負擔回饋,上開變更為住宅區的地區是否亦需追繳回饋金或回饋土地?</p> <p>4. 經查市府於民國 87 年訂定之「都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」,未訂有保存區變更為住宅區之負擔比例,且該規定亦存有許多不合理之處,例如都市計畫前已合法建築的建地與農地或未開發使用之土地從公共設施用地變更為住宅區,其回饋負擔之比例怎會一樣呢?因未劃設都市計畫前其土地持有成本有極大差距(建地地價一定比農地高),造成不公平及不合理之情形。</p> <p>5. 後於計畫書(草案)提及比照風景區變更為住宅區之容積差額,訂定本地區應負擔 20% 之規定,實屬荒謬,因風景區容積率僅 60% ,與目前保存區容積率(160% )差了 100% 的容積,怎能如此比照?</p> <p>6. 另內政部都市計畫委員會於民國 94 年 3 月 8 日第 604 次審議第 15 案「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)案」內編號第 25 案,保存區變更為住宅區案時,因原擬定</p>		

編號	陳情人	位 置	陳情意見	陳 情 理 由	高 雄 市 政 府 研 析 意 見	本會決議
				<p>計畫前該地區民宅皆已建築完成，故變更為住宅區，並未要求土地所有權人回饋土地及代金。</p> <p>7. 本地區居民與市府多次溝通，市府屢提出要求回饋之依據，但經居民求證後，發現在法、理、情皆有瑕疵。故回復本地區原「住宅使用」性質，僅回復本地區土地所有權人之原被剝奪權利，並未有「開發利得」與「變更利得」之情形。</p> <p>8. 目前保存區之容積率為 160%，本人同意變更為「第二種住宅區」（容積率為 150%，三樓），其容積還低於目前保存區的 10%，並不會導致都發局有「圖利」地主之情形，而所有權人能得以改建或維護建物，將能改善地區觀光環境品質，並達到公平及合理之目標。</p> <p>9. 故本案經高雄市都市計畫委員會於 96 年 10 月 23 日第 321 次會議審議時，委員們一致認同本地區居民之意見，決議「..採調降容積免負擔方式..為第二種住宅區...」。</p> <p>10. 但市府報部之計畫書「陸、實施進度及經費」第三點第（一）項（第 25 頁），卻又載明「..由低度使用變更為較高強度使用，為確保環境品質，變更應負擔一定比例之公共設施用地」，產生與市都委會決議不符之情形。基於本地區民眾與市府溝通之歷程中，有多次被誤導欺瞞及提供錯誤資訊之經驗，故懇請委員同意本地區由保存區變更為第二種住宅區，並刪除「陸、實施進度及經費」第三點第（一）項，避免屆時市府於細部計畫時依此規定要求負擔公共設施用地，又僅能為第二種住宅區使用。</p>		

第 3 案：臺南市政府函為「變更台南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 94 年 9 月 2 日第 243 次會議及 94 年 12 月 26 日第 247 次會議審決修正通過，並准臺南市政府 95 年 2 月 9 日南市都計字第 09516505600 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會楊委員龍士、賴委員美蓉、洪委員啟東、黃委員德治、吳前委員萬順（孫委員寶鉅接任）等 5 人組成專案小組，並由楊委員龍士擔任召集人，復於 95 年 3 月 7 日召開專案小組會議，惟臺南市政府尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經本會 95 年 7 月 25 日第 638 次會議報告略以：「一、洽悉，並退請台南市政府依本會專案小組 95 年 3 月 7 日第 1 次會議審查意見補充相關資料後，再由本會專案小組繼續審查。．．．」。

七、復經臺南市政府 95 年 8 月 11 日南市都計字第 09516540640 號函送補充資料，經專案小組 95 年 9 月 4 日召開第 2 次會議，惟臺南市政府尚未依

專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，提經本會 96 年 4 月 10 日第 656 次會議報告決定略以：「一、洽悉，並退請台南市政府依本會專案小組 95 年 9 月 4 日第 2 次會議審查意見（如附錄）（略）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續審查。二、專案小組審查後逕向本部陳情意見：如下表（略），併前項意見辦理。」。

八、案經臺南市政府 96 年 7 月 20 日南市都計字第 0961538840 號函送修正計畫書、圖及相關補充資料到部，復於 96 年 8 月 13 日、97 年 3 月 20 日再召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組出席委員初步建議意見（如附錄）通過，並退請臺南市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、變更內容明細表：

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	本會決議
		原計畫	新計畫			
一-3	商 20 北側	低密度 住宅區 0.15 公頃	商 20 商業區 0.15 公頃	1. 變更台南市主要計畫(通盤檢討)案(72年)中所劃設之商20,未考量現況使用情形,致使同一建築基地分屬兩種不同土地使用管制。 2. 商20及周圍地區除和緯路、中華北路、大興街部分沿街面為商業使用,其餘皆為住宅使用或空地,考量實際商業活動分佈及商業區街廓完整性,在不損及原商業區之民眾權益之情形下,配合細部計畫街廓,調整商業區範圍,以利土地使用。	【附帶條件】依『台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』辦理。	照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	本會決議
		原計畫	新計畫			
五-5	陸軍兵工 配件廠	<u>中密度 住宅區</u> 4.85 公頃	<u>公 66 公園用地</u> 5.64 公頃	<p>1. 陸軍兵工配件廠已無軍事需求，且本基地面積大且完整，位於台南公園旁，為提高本市市民生活水準、提供市民休憩場所及串聯台南公園，故變更公園用地。</p> <p>2. 本案已與國防部完成協商，同意以「公 66」公園用地無償捐贈市府，列入一-4 案變更商業區及四-4 案變更觀光藝文商業專用區之義務負擔。</p>	<p>【附帶條件】</p> <p>1. 未來一-4 案之「商業 131」商業區及四-4 案之觀光藝文商業專用區開發前，本案之「公 66」公園用地應先由地主將地上物拆除騰空並由市府無償取得。</p> <p>2. 未來應與所包圍古蹟保存區整體規劃設計。</p>	<p>本案經臺南市都委會 97 年 3 月 7 日第 265 次會議決議，為積極爭取國家圖書館南部分館設置於該市，並配合國家圖書館南部分館設置所需面積，本案由原「公園用地」調整為「機關用地」，如國家圖書館南部分館確定於本案地點設置，則同意變更為機關用地，並請將規劃構想及如何增加開放空間等，納入計畫書敘明；如國家圖書館南部分館未能於本案地點設置，則依市府建議意見，變更為公園用地。</p>

二、建議事項：基於配合臺南縣市及高雄縣市未來都會區整體發展，以及不宜以個別行政區辦理通盤檢討等由，建請臺南市政府針對交通運輸、居住環境及公共設施等作全市性都市計畫通盤檢討。

### 【附錄】 本會專案小組出席委員初步建議意見

本案前經本專案小組召開 3 次會議，經臺南市政府 97 年 2 月 21 日南市都劃字第 09716505610 號函依歷次會議意見，檢送修

正計畫書、圖及處理情形對照表（如附件一），建議除下列各點外，其餘准照該府上開號函送修正計畫書、圖通過，並提近期委員會議審議。

一、計畫書應加強說明部分：

（一）有關未來應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理之商業區申請案，為避免產生疑義，請於擬定或變更細部計畫時，明確敘明依照或不依照該規定辦理回饋之土地使用管制事項，以利執行。

（二）有關常淹水地區之都市防災規劃及設施，請再重新檢討調整。

（三）有關交通部運研所研提下列意見，請補充說明。

1、台南二中附近開元陸橋與北門路及公園南路交叉口之交通狀況？台南二中以北地區往來中區（火車站地區）之交通是否受開元陸橋之阻隔而有所影響？（受限於陸橋下之淨高，公車由北門路進出不方便，以致少有公車行經）

2、計畫書第五章列有多項民眾/民代意見，然有多少為臺南市政府規劃單位採納？市府回應情形如何？

二、變更內容明細表：案經臺南市政府 95 年 2 月 9 日南市都計字第 09516505600 號函送計畫書變更內容明細表，部分變更內容經該府 95 年 8 月 31 日南市都計字第 09516546090 號函、96 年 8 月 13 日於專案小組會中及 97 年 2 月 21 日南市都劃字第 09716505610 號函參酌歷次專案小組意見檢送修正提案（經臺南市都委會審議通過），經臺南市政府列席代表補充

說明，應以 97 年 2 月 21 日函送修正計畫書內容為準，詳附件二。

三、市地重劃開發：本案擬以市地重劃方式開發部分，除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件外，如經本會審決通過，應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

(一) 請臺南市政府於臺南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，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序辦理檢討變更。

(三) 配套措施及辦理程序：

1、有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，辦理擬定細部計畫先期作業。

2、於臺南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通

過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

- 3、都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

四、逕向本部陳情意見或相關機關建議：

編號	陳情人及陳情事項	台南市政府處理意見	出席委員初步建議意見
1	顧飛龍君等95年1月23日陳情書及台南市政府95年2月13日南市都計字第09500100250號函轉顧飛龍君陳情廢除「變更台南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」內文中72學校用地，並變更為住宅區，以保障民眾權益乙案。	<p>1. 經提 94.09.02 台南市都委會第 243 次會議審查決議：不予採納。 理由：考量北區國中用地仍有需求本案不予採納。</p> <p>2. 本府教育局於 96 年 1 月 31 日以南市教國字第 09612505140 號函表示現階段無設校需求，但不排除未來 25 年有增設學校之可能性，因此建議保留此案地為學校用地。</p> <p>3. 有關人口結構、國有地是否有承租關係、鄰近學校就學情形及學校服務半徑補充說明如下： (1) 人口結構：目前北區人口結構與台灣地區相同，均呈現老年化及少子化之現象，而文中 72 位於北區西門路以東地區，屬較早期開發區，且周圍目前尚無重大開發案，倘未來本地區在無大型開發或產業進駐時，依目前之人口成長趨勢推估未來人口數(學童數)，學童數應維持目前水準或逐年下降。(近六年 14 歲以下人口數有逐年遞減之趨勢) (2) 國有地是否有承租關係：文中 72 目前土地產權大多屬國有土地，目前地上建物多為早期遭所佔用，國有財產局表示，案地至民國 64 年才由該局進行接管，88 年間始有佔用戶向該局承租。目前佔用戶共計 42</p>	本案土地為國有，陳情人已於96年8月13日列席專案小組會議說明，經臺南市政府教育局96年1月31日以南市教國字第09612505140號函建議保留為學校用地，同意依照辦理。

		<p>戶，其中僅有 29 戶向該局承租。次查陳情人所陳情之土地屬 64 年度由國有財產局接管，並於 96 年始向國有財產局承租該土地。</p> <p>(3) 鄰近學校就學情形：鄰近學校目前就學情形，其學生數從 93 學年度的 4589 人，減少至 96 學年度的 4442 人，顯示目前學童人口有下降之趨勢，故本府教育局表示，目前文中 72 尚無設校需求。另依國民中小學設備基準推估目前鄰近學校可容納學生數為 8797 人，則學童人數僅佔鄰近各校可容納學生數約 5 成左右，顯示各校尚有空間供新增學童使用。</p> <p>(4) 學校服務半徑另依據： A、國民中小學設備基準之規定，校地應位於學區適中位置、交通便利、其半徑以不超過 1.5 公里、徒步通學所耗費之時間不宜超過半小時；或 B、以都市計劃定期通盤檢討實施辦法第十八條第二款之規定，國中之服務半徑不超過一千五百公尺設置為原則等規定，檢視目前文中 72 可服務之地區皆在鄰近國中之服務範圍內。</p>	
2	<p>國防部軍備局工程營產中心南部地區營產管理處 95 年 3 月 3 日旭迺字第 0950000586 號函送下列異議書及申請列席本會說明乙案。</p> <p>陳情位置：1、土地標示：台南市北區公園段 765-1、765-2、766、629-2、629-6、765、765-4、765-5 地號。2、門牌號：台南市北區成功路 22 巷 3 號。3、聯絡電話：07-3412571</p> <p>理由：</p> <p>一、國軍考量地方整體發展需求，配合提供各級政府所需土地，均不遺餘力。惟地方政府在都市規劃時，亦應以公平正義及比例原則為前提考量。</p> <p>二、陸軍兵工配件廠位於北區行政區三核心範圍內，部分（1 公頃）規劃為商業區，部分（1.36 公頃）規劃為古蹟保存區，部分（1.75 公頃）規劃為觀光藝文商業專用區，部分（5.64 公頃）規劃為公園用地，部分規劃為道路用地，並將軍備局台南供配站營區（0.91 公頃）規劃為停車場用地（作多目標使用）。</p> <p>三、公共設施用地應就人口、土地使用、交通等現況及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積，此為都市計畫法第 43 條所明定，同法第 44 條、45 條，道路系統、停車場、加油站及公園亦應按土地使用分區及交通</p>	<p>1. 有關台南公園變更為多目標乙案，非本次檢討範疇，將轉請相關單位參考。</p> <p>2. 有關新規劃之「商 131」商業區未來規劃時需辦理都市設計乙案，將納入細部計畫考量。</p> <p>3. 觀光藝文商業專用區之劃設係考量細部計畫街廓、土地權屬及未來整體開發之可能性，故不宜向南延伸。</p> <p>4. 有關軍備局台南供配站變更停車場乙案，依 95 年 3 月 7 日內政部第一次專案小組會議決議，本案照報部方案通過，惟為維護軍公教福利總處繼續使用之權益，本案停車場用地應俟該處已搬遷或有具體搬遷計畫後，再依法辦理取得及興闢相關事宜。</p>	<p>本案除建議事項四併變更內容明細表編號五-6 外，其餘建議依臺南市政府處理意見辦理。</p>

	<p>情形、人口密度及自然環境作有系統之配置，案內將台南供配站用地由「商業區」變更為「停車場（停 20）」，在緊鄰加油站、郵局、古蹟保存區、公園國小週邊，因道路系統未形完善，未來將造成該地區交通混亂。且公園用地（公 66）亦因中密度住宅區阻隔，造成景觀視覺不連貫。</p> <p>四、文小 14（立人國小）、文小 15（公園國小）、文小 18（成功國小）等用地規劃，在鄰近週邊大部分規劃供作商業行為及公共設施用地情形下，有無必要再開闢文小 15、文小 18 用地，深值商確。</p> <p>五、軍備局台南供配站現況為聯勤台南留守業務中心及國軍台南市福利站使用，負責台南地區軍、榮（遺）眷之軍眷服務及國軍部隊福利品申請與配貨作業，現址位置適當，且符合土地使用內容。</p> <p>建議事項：</p> <p>一、台南公園（公 1）變更為多目標使用，運用廣大用地闢建地下停車場。</p> <p>二、新規劃之商業區於開闢興建時，需辦理都市設計，並留設及規劃相當空間作為停車場使用，以使該核心區永續經營與發展。</p> <p>三、陸軍兵工配件廠規劃「觀光藝文商業專用區」建議向南延伸規劃，俾與商 114（附）商業區連貫，並就該區整體商業行為律定使用項目。</p> <p>四、公共設施開闢應就市政財源審慎評估，考量交通狀況及道路系統動線，建議將文小 15 變更為停車場用地，並將軍備局台南供配站位置維持原「商業區」。</p>		
3	<p>顏裕昌先生 95 年 3 月 8 日陳情基於大興街兩側土地使用管制關係曖昧不明、避免零星土地仍須送請都市設計審議委員會審議增加土地開發阻力，建議依道路中心及土地使用開發完整性，略為調整大興街第二種商業區北側範圍線乙案。</p>	<p>臺南市都委會 97 年 3 月 7 日第 265 次會議決議：</p> <p>本次雖在不損及原商業區之民眾權益及配合細部計畫街廓，將變更範圍由 2.15 公頃調整為 0.15 公頃，惟並未考量街廓完整性及陳情人土地位置，故建議仍維持原 95.11.21 臺南市都委會第 256 次會議審查決議：「考量商業區街廓之完整性及不影響民眾權益之原則下，變更住宅區為商業區，面積 2.15 公頃，附帶條件為『依臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』辦理。」。</p>	<p>併變更內容明細表編號一-3。</p>
4	<p>台南市北區力行里林水龍里長 95 年 5 月 3 日陳情台南市華興段寶仁國小右側屬於文化區地段國有財產局所有土地，因該里屬於老舊社區，道路狹窄載，而且又彎又小，舊建築沒有停車場，居民經常將車停在家門口，造成進出不便，遇有緊急事故（火災、傷患等）無法進入處理，造成更大災害，建議由里辦公處認養闢為免費停車場，造福廣大里民乙案。</p>	<p>1. 經提 95.11.21 臺南市都委會第 256 次會議審查決議：建議採納。</p> <p>考量本區停車場用地仍嚴重不足，在公地公用之原則下，變更文 5 文教區為停 22 停車場用地，面積為 0.25 公頃。</p> <p>2. 詳計畫書第七章變更內容明細表新編號五-9。</p>	<p>併變更內容明細表編號五-9。</p>

		3. 本案財政部國有財產局 96 年 10 月 3 日以台財產局改字第 0960027674 號函同意變更為停車場用地。	
5	<p>王進成君 95 年 5 月未署日期陳情所有土地(即台南市北區北元段 722、723、724、725 等 4 筆土地)於台南市北區主要計畫通盤檢討作業變更住宅區為商業區之回饋規定,希望得比照「台南市都市計畫變更回饋規定」之全市一致性通則內容辦理,即可由地主自行選擇以捐贈土地,或折抵代金方式處理之,不要只限訂特定之捐贈、回饋內容,以利後續申請回饋作業之進行,並期促進地區早日發展,惠請查照。</p> <p>說明:</p> <p>一、感謝台南市政府所辦理之「變更台南市北區主要計畫(通盤檢討)案」採納其陳情異議,同意採納其所有土地(即北區北元段 722 等 4 筆地號)變更為商業區,以提昇地區商業服務機能,促進地區健全發展。</p> <p>二、惟未來本陳情案若順利通過,則建議市府應依循「台南市都市計畫變更回饋規定及變更商業區申請規範」之全市一致性通則規定,由地主自行選擇以回饋百分之十公共設施用地,或以折抵代金兩方式擇一均可的型式辦理回饋市府作業,以符合公平、合理之原則,而不要僅限定僅得以特定之回饋、捐贈內容辦理之,俾維持土地所有權人權益,並可促進地區早日發展,惠請核可。</p> <p>三、上述陳情事項實在是基於未來辦理回饋作業實際狀況之審慎考量,若地主在無充裕之資金情況下,仍可選擇以捐贈土地方式而不採折抵代金方式進行,故可促進地區土地之有效利用,不致辜負政府美意。</p> <p>四、同時依前市府所訂定之代金折抵單價(公告現值加四成),按目前土地買賣市場的行情檢視,應為較不適宜,超出市價標準約四成有餘,故請都委會諸公得體恤民情,實感德便。</p>	<p>經提 95.11.21 台南市都委會第 256 次會議審查決議:維持原計畫,不予變更。</p> <p>理由如下:基於陳情人針對市場發展狀況與土地開發利用之綜合考量,本案維持原計畫。</p>	本案建議依市府處理意見維持原計畫。
6	<p>王進成君 95 年未署日期陳情所有土地(即台南市北區北元段 722、723、724、725 等 4 筆土地)於台南市北區主要計畫通盤檢討作業變更住宅區為商業區之回饋規定,希望得比照「台南市都市計畫變更回饋規定」之全市一致性通則內容辦理,即可由地主自行選擇以捐贈土地,或折抵代金方式處理之,不要只限訂特定之捐贈土地或回饋代金內容,俾利後續申請回饋作業之進行,並期促進地區早日發展。否則,陳情人強烈堅持撤銷原變更為商業區之申請提案作業,回復都市計畫住宅區之規劃內容,俾維護陳情人之權益,惠請查照。</p>	併逕人陳 5 案處理。	併本表編號 5 辦理。
7	<p>中國石油股份有限公司油品行銷事業部嘉南營業處 95 年 9 月 12 日嘉行字第 0950003538 號函建議如下:</p>	<p>本案業提 95.11.21 台南市都委會第 256 次會議審決議:建議酌予採納。</p>	本案建議依市府處理意見維持原計畫。

	<p>一、位置及面積：台南市前鋒路西側，前鋒路加油站（土地標示：台南市北區東豐段 1158-1 等 6 筆地號），面積：0.2358 公頃。</p> <p>二、使用分區：原計畫：加 19，加油站用地。新計畫：商 106，商業區。</p> <p>三、陳情理由：</p> <p>（一）依據「台南市都市計畫變更回規定及變更為商業區申請規範」之規定，加油站用地變更為商業區之回饋比例，比照公共設施保留地，定為百分之 45，本公司認為不太合理，因加油站之營運已具商業行為，與公共設施保留地之道路用地及公園用地等，同一回饋標準，顯不合理，且回饋比例過高，缺乏誘因，失去變更為商業區之意義。</p> <p>（二）即使不申請變更為商業區使用，維持原來加油站之使用，無形中地價稅倍增，對本公司亦不公平。</p> <p>四、建請維持為加油站用地。</p>	<p>理由如下：考量案地目前已為加油站使用，無變更商業區之迫切性，另考量未來配合公營事業民營化，應另案就加油站用地變更辦理專案通盤檢討，故本次不予變更，維持原計畫。</p>	
8	<p>交通部台灣鐵路管理局 95 年 9 月 27 日鐵產地字第 0950022519 號函建議台南市政府提案修正內容新編號四一案，該案土地所有權屬該局，該局同意主要計畫之變更，惟採細部計畫辦理將影響該局未來土地階段性時程開發利用，建議新編號四一案附帶條件修改為整體開發方式乙案。</p>	<p>1. 經提 95.11.21 台南市都委會第 256 次會議審查決議：建議酌予採納。 理由如下：為配合未來鐵路地下化工程，保留開發方式之彈性，建議本案開發方式應於後續另擬細部計畫時訂定之。</p> <p>2. 詳計畫書第七章變更內容明細表新編號四-1。</p>	<p>併變更內容明細表編號四—1。</p>
9	<p>立法委員賴清德服務處 95 年 9 月 26 日彥胤字（95）092601 號函轉顧飛龍君等 95 年 9 月 25 日陳情書基於人口少子化現象、附近學校足以容納北區學子及地區發展需要等由，建議廢除「變更台南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」內文中 72 學校用地，並變更為住宅區，並列席本會說明，以保障民眾權益乙案。</p>	<p>併逕人陳 1 案處理。</p>	<p>併本表編號 1 辦理。</p>
10	<p>王進成君 95 年 9 月 22 日陳情所有土地（即台南市北區北元段 722、723、724、725 等 4 筆土地）於台南市北區主要計畫通盤檢討作業變更住宅區為商業區之計畫案件，基於實際市場發展狀況及土地有效利用之綜合考量，希望撤銷原陳情變更計畫回復為原住宅區計畫，俾利未來之開發使用乙案。</p>	<p>併逕人陳 5 案處理。</p>	<p>併本表編號 5 辦理。</p>
11	<p>臺南市政府 96 年 6 月 28 日南市都計字第 09600582500 號函轉吳秀春君 96 年 6 月 15 日春字第 96061501 號陳情書建議台南市大豐段 1470-2 地號土地，已無整體規劃之必要乙案。</p>	<p>1. 經提 96.6.27 台南市都委會第 260 次會議臨時動議案審查決議：建議酌予採納。 理由： （1）考量本案原「住宅區變更商業區」之部分係屬早期建成區，並考量民眾商業行為及都市計畫法臺灣省施行細則規定已修訂等因素，取消「應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時</p>	<p>併變更內容明細表編號七—2。</p>

		<p>，予以劃設停車場用地。」之規定，並加註「依臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範辦理」。</p> <p>(2) 有關建闢率、容積率係屬細部計畫範疇，建請納入刻正辦理之「變更台南市北區都市計畫(細部計畫)通盤檢討草案」中研議酌處。</p> <p>2. 詳計畫書第七章變更內容明細表新編號七-2。</p>	
12	國軍台南財務組 96 年 9 月 10 日世洙字第 0960001434 號函為臺南市北區公園段 239-2 等七筆土地(台南市成功路 22 巷 3 號)，為利使用與編定相符，建議商業區變更為機關用地或行政區，以符實際作業需要乙案。	建議同意採納(詳變更內容明細表編號五-10 案) 理由：為達其管用合一，同意變更機關用地。	併變更內容明細表編號五-10。
13	國防部軍備局工程營產中心南部地區營產管理處 96 年 9 月 10 日旭迺字第 0960002367 號函為台南市北區公園段土地(面積 0.4856 公頃)，因坐落台南火車站周邊區域，因位置適中方便，為利各項服務工作均能有效提供及時服務，請考量國軍土地運用之整體性，及台南縣市軍、榮(遺)眷洽公所需，予以保留原駐地，以利持續台南縣市之軍、榮(遺)眷服務工作，建議「一、將新南營區納入，一併變更為『機關用地』，或本案維持土地原使用分區，以利土地保留運用。二、請考量將鄰近之『公 1』或『文小 15 公園』用地，以公共設施多目標之方式闢建為地下停車場，並予以規劃停車空間」乙案。	建議不予採納。 理由如下： 1. 本案前於國防部軍備局工程營產中心南部地區營產管理處 95 年 3 月 3 日旭迺字第 0950000586 號函逕向內政部委員會陳情，並於 95 年 3 月 7 日經都委會第一次專案小組決議：「依照報部方案通過，惟為維護軍公教福利總處繼續使用之權益，本案停車場用地應俟該處已搬遷或有具體搬遷計畫後，再依法辦理取得及興闢相關事宜。」在案。 2. 查「公 1」及「文小 15」依規定得作地下停車使用，惟「公 1」及「文小 15」已開闢完成，且地下停車場開闢經費高，同時，考量市中心停車空間嚴重不足，且案地位處本市交通樞紐中心，故建議維持原變更方案。 3. 另依都市計畫法第 51 條規定，變更為停車場後仍得繼續為原來之使用，應無影響其繼續使用之權益。 4. 本案經臺南市都市計畫委員會第 243 次決議：「縮小變更範圍，僅保留公園段 765、765-1、765-2、766 地號作為停車場用地，惟案地北側國軍台南財務組亦陳情建議變更機關用地(詳人陳 13)，考量土地利用完整性，建議將福利站所有之公園段 629-2 地號土地一併變更為停車場用地，面積由原來 0.43 公頃調整為 0.47 公頃(詳變更內容明細	併變更內容明細表編號五-6。

## 五、後續辦理事項：

- (一) 本通盤檢討案變更計畫內容已大幅修正，如經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，重新辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- (二) 為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟臺南市都委會審定細部計畫後，臺南市政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。
- (三) 本案未來報請本部核定時，有關依本會決議之修正計畫內容，請以對照表說明，以利查核。

六、其他：本案計畫範圍內目前土地及建築物之使用，如有違反現行法令規定者，請台南市政府依都市計畫法、建築法等相關規定查明依法妥處。

附件一 「變更台南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」內政部都委會專案小組第3次會議意見處理情形對照表(臺南市政府97年2月21日南市都劃字第09716505610號函送)

項次	專案小組意見	市府辦理情形
	<p>本案前經本專案小組召開2次會議，經臺南市政府96年7月20日南市都計字第0961538840號函依上開會議意見，檢送修正計畫書、圖及於會中補送處理情形對照表(如附表一)，建請除下列各點外，其餘部分准照開府上開號函提送修正計畫書、圖通過，並請該府依本次會議出席委員初步審查意見修正計畫書(修正部份請劃線)、圖後，下次會議繼續聽取該府簡報說明。</p>	
(一)	<p>計畫書應修正補強部分： 1. 有關都市防災請針對易淹水及易發生災害地區，將相關防救災計畫，摘要納入計畫書敘明。 2. 本案為主要計畫性質，計畫區有關「事業及財務計畫」請修正為「實施進度及經費」。</p>	<p>1. 詳計畫書： P 七-48~58 2. 遵照 辦理</p>
(二)	<p>變更內容明細表：詳附件二、三、四，有關變更內容明細表除新編號一-2、五-3、新一-1、新一-5、新四-1、新四-4、新五-6、新新-3、新新七-1、七-3等，仍請依出席委員出部審查意見修正計畫書內容外，其餘變更內容已納入臺南市政府96年7月20日南市都計字第0961538840號函修正計畫書，建議同意依照辦理。至於各變更內容編號於計畫圖標示如有錯誤，請配合修正。</p>	<p>詳計畫書： P 七-2~15</p>
(三)	<p>市地重劃開發：本案擬以市地重劃方式開發部分，除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件外，如經本會審決通過，應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。</p> <p>1. 請台南市政府於台南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請台南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，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序辦理檢討變更。</p> <p>3. 配套措施及辦理程序： (1) 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。 (2) 於台南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。 (3) 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。</p>	
(四)	<p>逕向本部陳情意見或相關機關建議：(詳附表四)</p>	<p>處理情形詳附表五(略)。</p>
(五)	<p>後續辦理程序： 1. 本通盤檢討案變更計畫內容已大幅修正，如經本會審決通過後，建議依都市計畫第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案直接相關者，則再提會討論。 2. 本案如經本會審定後，有關計畫內容台南市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。 3. 本案未來報請本部核定時，有關依本會決議增修之計畫書內容，請予以劃線及註明修正頁次，以利查核。</p>	<p>遵照辦理</p>
(六)	<p>其他：本案目前土地及建築物之使用，如有違反現行法令規定者，請台南市政府依都市計畫法、建築法等相關規定辦理。</p>	



附件一 「變更台南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」內政部都委會專案小組第2次會議意見暨申請機關回覆情形納入計畫書內容對照表（臺南市政府97年2月21日南市都劃字第09716505610號函送）

項次	專案小組意見	市府辦理情形
	本案請臺南市依下列各點意見，以對照表方式補充處理情形及重新修正計畫書圖後，再召開專案小組第3次審查會。	-
(一)	本專案小組第1次會議審查意見：有關整體發展、人口與經濟發展、土地使用分區、公共設施用地、都市防災、計畫書應加強補充事項及相關機關意見等審查意見，台南市政府以95年8月31日南市都計字第09516546090號函送補充資料（如附件），原則同意依該府意見辦理，並請納入計畫書敘明。	詳專案小組第1次會議意見市府辦理情形
(二)	變更內容明細表：附表一、二。	-
(三)	<p>市地重劃開發：本案擬以市地重劃方式開發部分，除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件外，如經本會審決通過，應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>請台南市政府於台南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請台南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</li> <li>委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，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序辦理檢討變更。</li> <li>配套措施及辦理程序： <ol style="list-style-type: none"> <li>有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。</li> <li>於台南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。</li> <li>都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。</li> </ol> </li> </ol>	-
(四)	<p>計畫書應再補強部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>有關都市防災計畫請將最近幾年該地區災害歷史及地區防災計畫，整合納入計畫書敘明，以資周延。</li> <li>為引導台南市商業區有秩序合理發展，請台南市政府加強違規土地使用之取締，以及訂定適當獎勵措施以引導商業活動進駐，請納入計畫書敘明。</li> <li>有關未來應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理之商業區申請案，為避免產生疑義，請於擬定或變更細部計畫時，明確敘明依照或不依照該規定辦理回饋之土地使用管制事項，以利執行。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>配合修正於計畫書第七章第七節P七-48~P七-58</li> <li>配合修正於計畫書第五章第四節P五-10~P五-12</li> <li>配合修正於計畫書第七章變更內容明細表</li> </ol>

(五)	逕向本部陳情意見：詳附表三。	-
(六)	後續辦理程序： 1.本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍部分（請市府查明後，提下次會議討論確定），經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。 2.本案如經本會審定後，有關計畫內容台南市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。 3.本案未來報請本部核定時，有關依本會決議增修之計畫書內容，請予以劃線及註明修正頁次，以利查核。	-
(七)	其他：本案目前土地及建築物之使用，如有違反現行法令規定者，請台南市政府依都市計畫法、建築法等相關規定辦理。	-

附件一 「變更台南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」內政部都委會專案小組第1次會議意見暨申請機關回覆情形納入計畫書內容對照表(臺南市政府97年2月21日南市都劃字第09716505610號函送)

專案小組意見	申請單位回覆情形
<p>壹、整體發展：</p> <p>一、依計畫緣起敘明「在台南市主要計畫第四次通盤檢討『文化首都、科技新城、親水之都、學術重鎮』之發展建設目標架構下，北區行政區主要定位於住宅機能分區，而計畫區內之商業區以地區及鄰里性商業機能為主」，建請補充台南市全市發展構想(包括<u>土地使用</u>、主要交通路網、開放空間規劃構想等)、台南市北區交通運輸系統圖(含道路交通服務水準)、重要人文景觀資源分布，以瞭解整體規劃方向與實質計畫內容之關係。</p> <p>二、有關本計畫區重要商業、文化及宗教活動現況及其與現行都市計畫是否能相互配合，請補充相關說明。</p>	<p>壹、整體發展：</p> <p>一、</p> <p>(一)台南市全市發展構想</p> <p>1.土地使用：第六章第一節P六-1~P六-5</p> <p>2.主要交通路網：第六章第一節P六-6~P六-8</p> <p>3.開放空間規劃構想：第六章第一節P六-9~P六-10</p> <p>4.北區定位及目標：第六章第三節P六-15</p> <p>(二)台南市北區交通運輸系統圖(含道路交通服務水準)：第四章第四節P四-7~P四-8</p> <p>(三)重要人文景觀資源分布：第四章第六節P四-14~P四-16</p> <p>二、計畫書第五章第四節P五-10~P五-12</p>
<p>貳、人口與經濟發展：</p> <p>一、本案應依都市計畫法第15條規定，補充計畫年內人口與經濟發展之推計等相關資料，據以檢討各類土地使用分區及公共設施用地</p> <p>二、因應當前台灣地區人口高齡化及少子化之趨勢，本通盤檢討案是否有具體因應措施或配合檢討變更事項。</p>	<p>貳、人口與經濟發展：</p> <p>一、</p> <p>(一)人口與經濟發展：第六章第四節P六-16~P六-17、第四章第二節P四-2~P四-4</p> <p>(二)檢討：第六章第四節P六-17、第七章第五節P七-45~P七-46</p> <p>二、人口高齡化及少子化：第五章第四節P五-10~P五-12、第七章第五節P七-45</p>
<p>參、土地使用分區：</p> <p>本案擬規劃之各種使用分區之配置，應於主要計畫書增列其劃設目的及功能定位等相關說明，以作為擬定細部計畫之準則。</p>	<p>計畫書第七章第四節P七-37~P七-38</p>
<p>肆、公共設施用地：</p> <p>本案請依都市計畫法第45條規定及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，如有不足，請儘可能於細部計畫檢討時補足。</p>	<p>計畫書第四章第五節P四-10、第七章第五節P七-45~P七-46</p>
<p>伍、都市防災：</p> <p>本案應依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，針對地方特性就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，妥為規劃相關災害防救設施。</p>	<p>第七章第七節P七-48~P七-58</p>
<p>陸、變更內容明細表：詳附表。</p>	<p>-</p>

<p>柒、市地重劃開發：本案擬以市地重劃方式開發部分，除應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件外，應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請台南市政府於台南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請台南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</li> <li>2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，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序辦理檢討變更。</li> <li>3. 配套措施及辦理程序： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。</li> <li>(2) 於台南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。</li> <li>(3) 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。</li> </ol> </li> </ol>	-
<p>捌、計畫書應加強補充事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區及既成道路檢討情形，應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形，納入計畫書敘明。</li> </ol>	計畫書第四章第八節 P 四-20~P 四-22

<p>2. 交通部運輸研究所書面意見，請查明補充說明。</p> <p>(1) 台南二中附近開元陸橋與北門路及公園南路交叉口之交通狀況？台南二中以北地區往來中區(火車站地區)之交通是否受開元陸橋之阻隔而有所影響？(受限於陸橋下之淨高，公車由北門路進出不方便，以致少有公車行經)</p> <p>(2) 小北商圈轉型定位宜明確具體。</p> <p>(3) 眷村改建速度太慢(近 20 年)，影響地區發展。</p> <p>(4) 第四-3 頁，四知五村位置標示錯誤，應靠近成功國中。</p> <p>(5) 第四章列有多項民眾/民代意見，然有多少為台南市政府規劃單位採納？市府回應情形如何？</p> <p>(6) 成功國中、大光國小、開元國小三所學校相鄰，且均緊鄰鐵路，長久以來，上課受台鐵列車通過之噪音影響，上課品質不佳(目前是否有隔音設施?)未來立體化之施工期間應加強學童之安全維護措施。</p> <p>(7) 又大光國小、開元國小兩所國小距離相近，而大光國小之北側及西側均無國小用地，對於北側、西側地區學童就學問題如何處理？國小區位配置似有調整之空間。(註：北側、西側地區規劃為中密度住宅區)</p>	<p>(1) 第七章第一節變更案五-7</p> <p>(2) 小北商圈之變更於 95.8.11 通過，市府正著手進行重劃作業</p> <p>(3) 第五章第四節 P 五-10~P 五-12</p> <p>(4) 已修正四知五村位置</p> <p>(5) 回應如下：</p> <p>a. 第五章第四節 P 五-10~P 五-12</p> <p>b. 第五章第四節 P 五-10~P 五-12</p> <p>c. 第五章第四節 P 五-10~P 五-12</p> <p>d. 第五章第四節 P 五-10~P 五-12</p> <p>e. 第五章第四節 P 五-10~P 五-12</p> <p>f. 非屬都市計畫範疇之課題，轉本市相關單位納入參考</p> <p>g. 非屬都市計畫範疇之課題，轉本市相關單位納入參考</p> <p>h. 未來九六新村之商業區可提供地區居民購物需求</p> <p>i. 第七章第一節變更案一-4、變更案四-4、變更案五-5</p> <p>j. 非屬都市計畫範疇之課題，轉本市相關單位納入參考</p> <p>k. 配合</p> <p>(6) 非屬都市計畫範疇之課題，轉本市相關單位納入參考</p> <p>(7) 本地區屬建成區，學校位置恐難調整。</p>
<p>玖、逕向本部陳情意見：</p>	<p>-</p>

附件二 變更內容明細表

一、變更商業區類

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	出席委員初 步建議意見
		原計畫	新計畫			
一-1	1. 林森路(公道七-40M)東側之開元路(3-2-20M)兩側、油19(前鋒路西側)	高密度住宅區 0.21公頃	商106 商業區 1.55公頃	1. 為健全本市商業區空間結構，接續既有帶狀沿街商業空間，串連整體發展。 2. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本市商業區規模仍有增設空間，變更後之商業區面積符合檢討標準之規定。 3. 為使目前商業活動合法化，在容積率不增加及提供完善交通舒緩措施(於細部計畫土地使用分區管制規定加倍留設停車空間)之情況下，考量面臨道路條件(道路寬度與鄰近道路交通服務水準皆在D級以上)及土地使用現況實際商業使用比例已逾半者，變更沿街面進深三十公尺部份住宅區為商業區。	【附帶條件】依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。	建議照案通過。
		低密度住宅區 1.34公頃				
	2. 公園北路(3-2-20M)以北之西門路(2-6-30M)道路兩側、加6加油專用區(西門路和緯路口)	中密度住宅區 4.76公頃	商104 商業區 7.22公頃			
		低密度住宅區 2.28公頃				
		加油專用區 0.18公頃				
	3. 文賢路(4-30-18M)及成功路(3-39-23M)兩側	低密度住宅區 7.26公頃	商103 商業區 7.51公頃			
		中密度住宅區 0.25公頃				
	4. 小東公園以東之小東路(1-1-40M)北側	低密度住宅區 1.71公頃	商93 商業區 1.71公頃			
5. 東豐路(公道二-40M)北側	高密度住宅區 2.11公頃	商115 商業區 2.54公頃				
	低密度住宅區 0.43公頃					
6. 海安路(公道六-40M)兩側	中密度住宅區 1.05公頃	商1 商業區 1.05公頃				
7. 北安路(3-32-30M)兩側	低密度住宅區 2.79公頃	商113 商業區 2.79公頃				
8. 公園南路(公道一-40M)北側	中密度住宅區 1.39公頃	商114 商業區 1.39公頃				

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

附件二 變更內容明細表

一、變更商業區類 (續一)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	出席委員初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
一-2	民德路 (3-1-20M) 南側(大潤發批發倉儲)	低密度 住宅區 1.40 公頃	商 105 商業區 1.40 公頃	1. 配合都市發展現況調整土地使用之住、商分區。 2. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本市商業區規模仍有增設空間，變更後之商業區面積符合檢討標準之規定。 3. 為使目前商業活動合法化，在容積率不增加及提供完善交通舒緩措施(於細部計畫土地使用分區管制規定加倍留設停車空間)之情況下，考量面臨道路條件(道路寬度與鄰近道路交通服務水準為D級以上)及土地使用現況為大潤發批發倉儲之使用，予以變更商業區。	【附帶條件】 依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。	建議照案通過。
一-3	商 20 北側	低密度 住宅區 0.15 公頃	商 20 商業區 0.15 公頃	1. 變更台南市主要計畫(通盤檢討)案(72年)中所劃設之商20，未考量現況使用情形，致使同一建築基地分屬兩種不同土地使用管制。 2. 商20及周圍地區除和緯路、中華北路、大興街部分沿街面為商業使用，其餘皆為住宅使用或空地，考量實際商業活動分佈及商業區街廓完整性，在不損及原商業區之民眾權益之情形下，配合細部計畫街廓，調整商業區範圍，以利土地使用。	【附帶條件】 依『台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』辦理。	建議照案通過。市府或陳情人如有不同意見者，則逕提委員會討論。
一-4	兵工配件廠 (公園南路 (公道一-40M)北側)	中密度 住宅區 1.00 公頃	商 131 商業區 1.00 公頃	1. 配合未來國家圖書館設置，並有效促進眷改土地之再利用，串連相關商業、觀光、藝文使用，故於公園南路商業軸北側增加商業區面積，以帶動整體商業發展。 2. 已符合『台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』提供公共設施負擔比例。	【附帶條件】 未來本案之「商131」商業區及四-4案之觀光藝文商業專用區開發前，五-5案之「公66」公園用地應先由地主將地上物拆除騰空並由市府無償取得	本案除下列各點外，其餘建議准予通過。 一、「公66」公園用地請配合本表編號五-5案修正。 二、「市府無償取得」請修正為「需地機關無償取得」，以保留彈性及符合實際。

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

附件二 變更內容明細表

一、變更商業區類(續二)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	出席委員初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
一-5	九六新村 (延平國中東側)	中密度 住宅區 2.30 公頃	商 119 商業區 2.30 公頃	為配合眷村改建，營造良好都市環境、同時解決延平國中運動設施缺乏問題及提供地區商業服務機能，將九六新村土地及週邊部分道路系統以市地重劃方式辦理整體規劃開發。	【附帶條件】 以市地重劃方式開發。	本案經市府評估市地重劃具體可行，除下列各點外，其餘建議准予通過。 一、有關商業區規模需求，請補充說明。 二、本案應依出席委員初步建議意見三，先行辦理市地重劃，再核定主要計畫外，其餘建議准予通過。
		中密度 住宅區 2.11 公頃	中密度 住宅區 2.11 公頃			
		中密度 住宅區 0.26 公頃	文中 31 國中學校用地 0.26 公頃			

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

附件二 變更內容明細表

二、變更住宅區類

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	出席委員初 步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-1	商 4 部分畸 零地	商 4 商業區 0.02 公頃	中密度 住宅區 0.02 公頃	商業區因細部計 畫劃設產生畸零 地且現況合併為 住宅使用，故變更 為住宅區。	【其他說明】 詳圖七-1-1	建議照案通 過。
二-2	文中 31(延 平國中) (G-1-20M 北 側部分)	文中 31 國中學校用地 0.16 公頃	中密度 住宅區 0.16 公頃	延平國中 被 G-1-20M 計畫道路 切割，致極小面積 於道路北側，因此 ，建議併其他鄰近 分區使用。	【其他說明】 於細部計畫規劃 為公共設施用地	建議照案通 過。
二-3	市 11(長榮 路西側、長 勝路北側)	市 11 市場用地 0.07 公頃	高密度 住宅區 0.07 公頃	市 11 市場用地為 新勝市場，使用率 不高，鄰近已無傳 統市場之需求，故 配合鄰近土地使 用分區變更為高 密度住宅區。	【其他說明】 市 11 用地係於 「變更台南市主 要計畫通盤檢討 案」中由高密度住 宅區變更為市場 用地，今又恢復為 原分區，符合「台 南市都市計畫變 更回饋規定及變 更商業區申請規 範」-壹、都市計 畫變更回饋規定 第四條第一點規 定所定免回饋條 件規定，故得免予 回饋。	建議照案通 過。

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

附件二 變更內容明細表

三、變更古蹟保存區類

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	出席委員初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
三-1	西華堂	商 1 商業區 0.36 公頃	古 37 古蹟保存區 0.38 公頃	三級古蹟西華堂用地 範圍地號業經內政部 辦理公告在案，依「文 化資產保存法」第 34 、35 條規定辦理都市 計畫變更。	【其他說明】 詳圖七-1-2	建議照案通過 。
	文小 15 國小學校用地 0.02 公頃					
三-2	王姓大宗祠	商 1 商業區 0.07 公頃	古 49 古蹟保存區 0.07 公頃	市訂古蹟王姓大宗祠 用地範圍地號業經市 政府辦理公告在案， 依「文化資產保存法」 第 34、35 條規定辦 理都市計畫變更。	【其他說明】 變更範圍應 依古蹟主管 機關公告之 劃定範圍為 準	建議照案通過 。
三-3	舊陸軍兵工 配件廠內之 原日軍步兵 第二聯隊官 舍群	中密度 住宅區 1.21 公頃	古 66 古蹟保存區 1.36 公頃	市訂古蹟原日軍步 兵第二聯隊官舍群 用地範圍地號業經 市政府辦理公告在 案，依「文化資產保 存法」第 34、35 條 規定辦理都市計畫 變更。	【其他說明】 變更範圍 應依古蹟主 管機關公告 之劃定範圍 為準	建議照案通過 。
	商 1 商業區 0.15 公頃					

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

附件二 變更內容明細表

四、變更專用區類

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	出席委員初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
四-1	小東路以北、東豐路以南、北門路以東及前鋒路以西之高密度住宅區	高密度住宅區 2.61 公頃	車(專)2 車站專用區 2.33 公頃	<p>為因應鐵路地下化之重大建設開發，及南側鄰近基地被列選為「挑戰 2008 國家發展重點計畫-規劃設置創意文化園區計畫」，配合車站商圈發展，提供必要之展演、藝術、商業等機能，並充分利用現有土地資源，以提昇地區發展整體效益。</p> <p>為改善地區環境品質、促進商業活動發展並形塑都市景觀，劃設廣場作為本地區入口意象及人行開放空間使用。</p>	<p>【附帶條件】</p> <p>1. 回饋比例：依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定：</p> <p>(1) 住宅區變更為車站專用區：比照住宅區變更為商業區之回饋比例 10%，</p> <p>(2) 細部計畫公共設施用地（公兒用地）於配合調整為車站專用區：比照公共設施用地變更為商業區之回饋比例 45%。</p> <p>2. 回饋方式：</p> <p>(1) 交通部鐵路局及國防部軍備局土地：於申請建築物變更使用前或於申請新建、增建或改建前，交通部鐵路局及國防部軍備局應分別先將「廣 10」0.19 公頃及「廣 11」0.08 公頃之地上物拆除騰空並由市府無償取得。</p> <p>(2) 國有財產局土地：於申請建築物變更使用前或於申請新建、增建或改建前，國有財產局除先將部分「廣 11」0.01 公頃之地上物拆除騰空並由市府無償取得外，其餘應回饋之部分可以回饋區內土地作為公共設施用地或區外應由市府有償取得之公共設施用地作為回饋項目，或採繳納代金方式辦理。</p> <p>(3) 私人土地則依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。</p> <p>【其他說明】</p> <p>1. 為因應地區發展需求，未來全區提供機能如下：</p> <p>(1)轉運及停車等服務機能。</p> <p>(2)創意文化及展演活動等機能。</p> <p>(3)消費及購物等活動機能。</p> <p>(4)消費及學習等服務機能。</p> <p>(5)住宿及辦公等服務機能。</p> <p>2. 本案細部計畫公共設施用地（公兒用地）於細部計畫通檢案中配合調整為車站專用區。</p>	本案原則同意朝向車站專用區規劃，惟因涉及鐵路地下化、都市更新、細部計畫及開發方式等，建議暫予保留，俟市府與相關機關協商後，檢具變更都市計畫書、圖及相關協調文件，再行報部提會討論。
			廣 10 廣場用地 0.19 公頃			
			廣 11 廣場用地 0.09 公頃			

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

附件二 變更內容明細表

四、變更專用區類

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	出席委員初 步建議意見
		原計畫	新計畫			
四-2	北區區公所 前縣城隍廟	商 1 商業區 0.02 公頃	宗(專)16 宗教專用 區 0.02 公頃	縣城隍廟為一歷史 建築，興建於 1711 年，且位於北區重要 歷史街巷總爺街與 中西區赤崁樓之必 經據點，極具歷史保 存價值，為維護歷史 建築及延續都市紋 理，變更宗教專用區 。		建議照案通 過。
四-3	寶仁國小北 側 文 2 文教區	文 2 文教區 1.29 公頃	宗(專)17 宗教專用 區 1.29 公頃	本基地現況為教會 使用，為供社會福利 機關使用及兼顧原 有宗教使用，故變更 宗教專用區。	【附帶條件】 1. 經主管機關同 意得兼供社會 福利相關使用 。 2. 變更後使用強 度維持原分區 之使用強度。	建議照案通 過。
四-4	陸軍兵工配 件廠	<u>中密度 住宅區</u> 2.06 公頃	觀光藝文 商業專用 區 2.34 公頃	1. 配合未來國家圖 書館設置觀光藝 文商業專用區。 提供觀光、藝文 等商業需求。 2. 已符合『台南市 都市計畫變更回 饋規定及變更為 商業區申請規範 』提供公共設施 負擔比例。	【附帶條件】 未來本案之觀 光藝文商業專 用區及一-4 案 之「商 131」商 業區開發前，五 -5 案之「公 66 」公園用地應先 由地主將地上 物拆除騰空並 由市府無償取 得。	本案除下列 各點外，其餘 建議准予通 過。 一、「公 66 」公園用地請 配合本表編 號五-5 案修 正。 二、「市府無 償取得」請修 正為「需地機 關無償取得」 ，以保留彈性 及符合實際。

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

附件二 變更內容明細表

五、變更公共設施類

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	出席委員初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
五-1	大光國小(文小十七)南側之公兒31	中密度住宅區 0.18公頃	文小17 國小學校 用地 0.18公頃	1. 原變更台南市北區(開元路以北、西門路以東地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案第一次公展逾期陳情案第五案：『附帶條件採納：基於學校學生活動空間需求，原則上同意採納。計畫區全區之遊憩用地在扣除公兒31、公兒29後，仍符合法令要求，故原則上同意採納。因涉及主要計畫變更層級，應另案辦理之。』 2. 考量原實踐派出所所在位置道路狹窄，辦公廳舍不敷使用，且經相關單位(大光國小、成功國中、本府教育局、本市警察局)多次協商後達成共識，故將部份公兒用地於細部計畫中劃設為機關用地。	【附帶條件】未來校園入口之停等空間及開放性應納入校園整體規劃並經都市設計審議。	建議照案通過。
五-2	崑山中學西側華興段87地號鄰近	低密度住宅區 0.01公頃	私校8 私立學校 用地 0.01公頃	原計畫道路D-13-8M(原台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫區)高低差過大無法開闢，故進行檢討，將計畫道路往西移。		本案請市府詳予查明，如符合行政院核示學校籌設四項原則者，則建議同意變更；否則，建議維持原計畫。
五-3	文中56(文元國小南側)	文中56 國中 學校用地 0.47公頃	機77 機關用地 0.47公頃	原北區區公所位於巷內，停車機能不足，將部份文中用地變更機關用地以作為北區區鎮中心供區公所及其他市府所屬機關使用。		建議照案通過。
五-4	文中56	文小64 國小 學校用地 2.42公頃 文中56 國中 學校用地 2.51公頃	文中小7 文中小 學校用地 4.93公頃	配合變更案五-3案文中56南側變更機關用地，將北側文小用地結合為文中小用地以利校地整合利用。		建議照案通過。

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

附件二 變更內容明細表

五、變更公共設施類 (續一)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	出席委員初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
五-5	陸軍兵工配件廠	中密度住宅區 4.85 公頃	公 66 公園用地 5.64 公頃	1. 陸軍兵工配件廠已無軍事需求，且本基地面積大且完整，位於台南公園旁，為提高本市市民生活水準、提供市民休憩場所及串聯台南公園，故變更公園用地。 2. 本案已與國防部完成協商，同意以「公 66」公園用地無償捐贈市府，列入一-4 案變更商業區及四-4 案變更觀光藝文商業專用區之義務負擔。	【附帶條件】 1. 未來一-4 案之「商 131」商業區及四-4 案之觀光藝文商業專用區開發前，本案之「公 66」公園用地應先由地主將地上物拆除騰空並由市府無償取得。 2. 未來應與所包圍古蹟保存區整體規劃設計。	本案經臺南市都委會 97 年 3 月 7 日第 265 次會議決議，為積極爭取國家圖書館南部分館設置於該市，並配合國家圖書館南部分館設置所需面積，本案由原「公園用地」調整為「機關用地」，有關機關用地規劃構想及如何增加開放空間等，請市府補充相關說明，提委員會討論。
五-6	現軍公教福利總處	商 1 商業區 0.47 公頃	停 20 停車場用地 0.47 公頃	檢討市中心區停車場用地不足，利用公有土地開發並作多目標使用。	【其它說明】 為維護軍公教福利總處繼續使用之權益，本案停車場用地應俟該處已搬遷或有具體搬遷計畫後，再依法辦理取得及興關相關事宜。	為維護軍公教福利總處繼續使用之權益，以及本案停車場用地開闢目前無急迫性，建議變更為機關用地，俟該處已搬遷或有具體搬遷計畫後，再依法定程序變更為停車場用地。
五-7	台南二 中東側	高密度住宅區 0.66 公頃 鐵路用地 0.18 公頃 鐵路用地 0.06 公頃 中密度住宅區 0.18 公頃	公 73 公園用地 0.84 公頃 公道 2 公園道用地 0.06 公頃 停 21 停車場用地 0.18 公頃	因應未來鐵路地下化，本基地為車站通往柴頭港溪之重要入口意象，故將公有土地劃設公園用地及停車場用地以供應未來市民使用。		建議照案通過。
五-8	北區區公所與 縣城隍廟前	商 1 商業區 0.31 公頃 機 17 機關用地 0.02 公頃	廣 9 廣場用地 0.33 公頃	為維護歷史建築及延續都市紋理，將縣城隍廟前空地變更廣場用地，供人行廣場使用。		建議照案通過。

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

附件二 變更內容明細表

五、變更公共設施類（續二）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或 其它說明	出席委員初 步建議意見
		原計畫	新計畫			
五-9	寶仁國小北側	文 5 文教區 0.25 公頃	停 22 停車場用 地 0.25 公頃	1. 毗鄰之財團法人天主教會臺南教區及私立寶人國小表示無使用之需求，且地區巷道狹窄，社區居民多於巷道兩側停車，造成民眾進出不便。 2. 且基地現臨接一 8m 既成巷道，進出動線良好，故配合都市防災及解決地區停車需求，配合變更為停車場用地。		建議照案通過。
五-10	公園段 239-2 、244-2、626 、627、628、 629、630-2 地 號等 7 筆土地	商 1 商業區 0.18 公頃	機 78 機關用地 0.18 公頃	配合現況使用及國防部國軍台南財務組之需求，予以變更機關用地以達管用合一之效。		建議照案通過。

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

附件二 變更內容明細表

六、變更道路用地類

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	出席委員初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
六-1	本計畫區	中密度 住宅區 0.68公頃	道路用地 0.74公頃	配合兵工配件廠整體開發，調整原A-10-20M細部計畫為主要計畫道路。		建議照案通過。
		商1 商業區 0.06公頃				

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

七、其他類

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	出席委員初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
七-1	計畫區東側計畫範圍	範圍外地區 (台南市土地)	<u>中密度住宅區</u> 0.37公頃  <u>低密度住宅區</u> 0.02公頃  <u>宗(專)8宗教專用區</u> 0.03公頃  <u>河川區</u> 0.33公頃  <u>機64機關用地</u> 0.03公頃  <u>道路用地</u> 0.01公頃	1. 本計畫區東側與台南縣為界，經套會台南市地籍圖檢測後，發現部分地區地籍線與計畫範圍線不吻合，故依臺南市地籍範圍線修正本計畫範圍。 2. 原計畫範圍內非屬台南市地籍之土地，恐涉及縣市交界之未登錄地，故暫不予變更，維持原計畫，俟台南縣市完成地籍重測作業，並辦理未登錄地登錄作業後，再行辦理變更。前述未變更部分除後續與台南縣政府進行地籍測量作業外，並協調將相關土地使用管制、建築管理及納入鄰近都市計畫範圍等事項。	【其他說明】詳圖七-1-3~圖七-1-12	建議照案通過。

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

附件二 變更內容明細表

七、其他類(續一)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	出席委員初 步建議意見
		原計畫	新計畫			
七-2	「2-2-30m 東側、H-5-15m 北側與 A-12-6m 西側」及「A-25-8m 東側、H-4-18m 西側」之商 20 商業區（原計畫由住宅區變商業區之部份，現屬擬定台南市北區（鄭仔寮地區）細部計畫區範圍）	本案於 72.10.6 「變更台南市主要計畫（通盤檢討）案」規定：為配合本市鄭子寮新變更增加之住宅區，所產生集居規模並提供該地區居民購物之便捷，將於 2 等 2 號道路東側與 4 等 30 號道路西側，及 3 等 23 號道路北側之 18 公頃農漁區及 1.87 公頃住宅區變更為商業區（商 20）。	為配合本市鄭子寮新變更增加之住宅區，所產生集居規模並提供該地區居民購物之便捷，將於 2 等 2 號道路東側與 4 等 30 號道路西側，及 3 等 23 號道路北側之 18 公頃農漁區及 1.87 公頃住宅區變更為商業區（商 20）。	<p>1.原主要計畫由「農漁區變商業區」部分為新開發區，由「住宅區變商業區」部分為舊聚落建成區。其中「農漁區變商業區」部分已於「變更鄭子寮三等二十三號道路以北第一區細部計畫（第一次通盤檢討）配合變更主要計畫案」中酌予修正，業將商業區用途修正為依都市計畫法台灣省施行細則規定管制，且本地區規定以市地重劃方式開發，故視同已完成整體規劃，並配合附帶規定「應先經本市都市設計委員會審查」。</p> <p>2.惟本次變更範圍係為「住宅區變商業區」之部分，為早期鄭子寮地區之建成區，現況建物密集，週邊土地皆已開發，已無再進行整體規劃之必要及可行，土地所有權人礙於上述規定無法申請建築，為避免影響土地所有權人權益並加速地區發展，提昇整體環境品質，建議修正應整體規劃之規定。</p> <p>3.另考量商業發展型態之改變，以及都市計畫法台灣省施行細則已修訂，且本地區亦無觀光旅館及大型百貨商場使用之需求，故取消作為「觀光旅館及大型百貨商場使用」之規定，回歸都市計畫法台灣省施行細則規定管制。</p> <p>4.綜上所述，考量本案原「住宅區變商業區」之部分係屬早期建成區，並考量民眾商業行為及都市計畫法台灣省施行細則規定已修訂等因素，取消「應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時，予以劃設停車場用地。」之規定，並加註「依臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範之『住宅區變商業區回饋規定辦理』辦理」。</p>	【附帶條件】依臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範『住宅區變商業區回饋規定辦理』。	建議照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	出席委員初 步建議意見
		原計畫	新計畫			
七-3	計畫人口	未訂定	增訂為 177,050 人	考量本計畫區未擬定計畫人口，故依台南市主要計畫人口分派、細部計畫容納人口、台南市綜合發展計畫分派結果及各細部計畫之計畫人口總和，訂定本計畫區之計畫人口。		建議照案通過。
七-4	分區及用地面積	依航空地形測量資料修正各項土地使用分區及用地面積，詳如表七-3 及表七-4。		<p>1. 早期計畫書圖製作多為人工繪製，其後才由市府或辦理通盤檢討時將其數位化，但說明書之面積並未隨數位圖檔進行修正，造成書圖面積不符，故予以修正之。</p> <p>2. 本計畫經彙整後，以本市北區行政轄區為界，並配合台南市政府民國85年之航空地形測量資料修正本計畫各項分區及用地面積。</p>		建議照案通過。

註：1. 凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2. 實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

第 4 案：臺南縣政府函為「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫（配合台南市德高保護區區段徵收地區變更）案」。

說明：一、本案業經臺南縣都委會 96 年 4 月 27 日第 198 次會議審決照案通過，並准臺南縣政府 97 年 3 月 24 日府城都字第 0970065371 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

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、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、依計畫書第 12 頁，本案包括非都市土地劃設為農業區，經本部營建署（綜合計畫組）表示，尚符合「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」立法說明有關為簡化作業程序，提升行政效率，對於辦理新訂或擴大都市計畫之地區，影響整體區域發展有限下之擴大都市計畫情形，且面積在 10 公頃以下，得逕依都市計畫法定程序辦理，請納入計畫書敘明，並請配合修正計畫書有關擴大都市計畫部分之相關內容。

二、計畫書審核摘要表漏填部分，請補列。

三、本案擬以區段徵收方式開發，應依下列各點辦理

，以配合區段徵收整體開發之期程，並確保計畫具體可行。

- (一) 請臺南縣政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請臺南縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，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序辦理檢討變更。

第 5 案：臺南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分甲種工業區及乙種工業區為文教區）（供私立南臺科技大學使用）」案。

說明：一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 97 年 1 月 30 日第 202 次會議審議通過，並准臺南縣政府 97 年 3 月 24 日府城都字第 0970059790 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：照案通過。

第 6 案：連江縣政府函為「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為機關用地)(供連江縣公路監理所使用)」案。

說明：一、本案業經連江縣都市計畫委員會 97 年 1 月 4 日第 23 次會議審議通過，並准連江縣政府 97 年 3 月 13 日府連工都字第 0970006452 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫書示意圖。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：一、本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，必要時得先行赴現地勘查，研提具體審查意見後，再行提會討論。

二、本案請連江縣政府依下列各點辦理並修正都市計畫書後，向專案小組簡報說明，俾利研提初步建議意見。

(一)按保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定，本案擬變更大面積之保護區為機關用地，請連江縣說明本計畫保護區劃設之背景因素、劃定原則及發展現況，以及本計畫範圍內是否已無環境敏感之虞而無需再劃設為保護區之必要。

(二)本案係保護區變更且面積達 3.31 公頃，依計

畫書第8頁所載，本地區大部分地形陡峭，平均坡度在30%以下者僅佔總面積之20.8%，請連江縣政府考量是否就實際擬使用之範圍酌予縮小變更範圍將平均坡度40%以上地區予以剔除，或參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」第20點有關山坡地使用限制規定：「(一) 坵塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，其面積之80%以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，… (二) 坵塊圖上之平均坡度在30%以上未逾40%之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。」辦理。

- (三) 本地區擬供興建新監理所辦公廳舍及車輛考檢驗場，是否將大規模變更地形及土石採取，請連江縣政府補充說明本計畫之細部規劃構想及開發計畫。
- (四) 本變更範圍原為軍方營區，請就現況實際使用情形，重新檢測變更範圍內之坡度分析，俾供審議之參考。
- (五) 計畫書第13頁「土地使用分區管制要點」擬將本案之建蔽率訂為不得大於60%，容積率不得大於300%，考量本案變更面積廣大，且當地地形陡峭，平均坡度高達46%，請連江縣政府就實際需求予以適度之調降，以避免影響景觀與大規模之變更地形。

(六)請連江縣政府補充說明本變更範圍附近地區  
有關水文、植被、地質等自然環境相關資料  
，俾供審議之參考。

第 7 案：連江縣政府函為「變更連江縣(莒光地區)風景特定區計畫(部分保護區為航空站用地)(直昇機場)」案。

說明：一、本案業經連江縣都市計畫委員會 97 年 1 月 4 日第 23 次會議審議通過，並准連江縣政府 97 年 3 月 13 日府連工都字第 0970006343 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫書示意圖。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除計畫書第 12 頁「實施進度及經費」內容應配合本案變更內容作適度之修正外，其餘准照連江縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 8 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

說明：一、本案業經南投縣都市計畫委員會 96 年 12 月 18 日第 198 次會議審議通過，並准南投縣政府 97 年 3 月 18 日府建都字第 09700482390 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案涉及中華電信股份有限公司之機關用地變更恢復為原使用分區（商業區），是否應提供相關變更開發義務負擔或回饋相關公益設施問題，查類似案例刻正由本會專案小組就台東縣關山、台東市、成功及大武等處都市計畫之中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討案，研議適當之處理方式中，爰本案暫予保留，俟本會上開專案小組就類似案例研獲具體建議意見，並提會討論確定通案性處理原則後，再行提會討論，以資妥適。

第 9 案：新竹市政府函為「變更新竹科技特定區計畫（配合台鐵後站地區都市更新計畫）案」。

說明：一、本案業經新竹市都市計畫委員會 97 年 3 月 25 日第 178 次會議審議通過，並准新竹市政府 97 年 4 月 3 日府都發字第 0970031347 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新竹市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案基地鄰近新竹市後火車站地區，配合該火車站未來地下化之可行性，建議請新竹市政府會同交通部、台灣鐵路管理局研提本案基地與火車站地下化後土地之整體規劃發展構想，以作為新竹市火車站周邊地區都市發展之上位指導計畫。

二、本案擬變更後休閒商業區之使用強度與行為，對新竹市火車站周邊地區之土地使用、交通道路系統及環境景觀將造成一定之影響，為促進火車站周邊土地再利用，應請新竹市政府會同鐵路管理局研提本案開發後之土地使用承載量、交通衝擊影響評估與改善方案、停車供給需求與交通轉乘

接駁、改善景觀構想對策等資料，以建立新竹市新門戶意象。

- 三、本案請補充防救災計畫空間、路線、據點等資料。
- 四、本案擬變更部分道路用地（0.749 公頃）為休閒商業區（0.749 公頃），部分道路用地為商業區（0.022 公頃）乙節，應依本部 93 年 2 月 19 日訂頒之「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」或新竹市公共設施用地變更為可建築用地之通案性處理原則等規定，研提本案擬提供捐贈回饋事項或其他附帶之公益性事項，並納入計畫書敘明，以利執行。
- 五、為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照，以及相關稅賦減免問題，建請新竹市政府於本會審定後，先依審定之都市計畫書、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草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。

第10案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（貨櫃倉儲區、部分住宅區、社教用地、車站用地、道路用地及人行步道為林業文化產業專用區）案」。

說明：一、本案業經嘉義市都市計畫委員會97年3月26日第88次會議審議通過，並准嘉義市政府97年4月1日府工都字第0970125998號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

決議：本案除擬變更社教用地（9.08公頃）、車站用地（0.49公頃）、道路用地（0.52公頃）及人行步道（0.04公頃）為林業文化產業專用區乙節，應依本部93年2月19日訂頒之「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」或嘉義市公共設施用地變更為可建築用地之通案性處理原則等規定，研提本案擬提供捐贈回饋事項或其他附帶之公益性事項，並納入計畫書敘明，以利執行外，其餘准照嘉義市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

八、報告案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區三玉段一小段 22-3 地號等體育場用地（天母運動公園）為臺北市立體育學院用地主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 96 年 2 月 13 日第 565 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 96 年 4 月 23 日府都規字第 09631627600 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

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：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳計畫書公民或團體所提意見綜理表。

六、案經本會 96 年 5 月 22 日第 659 次會議審決略以：  
：「

一、本案因案情複雜，請本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。

二、有關天母台北市民權益促進會 4 位代表意見（黃世豐先生：本案違反徵收目的使用，未開放公眾使用，未經都市計畫變更即大興土木，應勒令停工。邱澄清先生：環評審查結論為文教設施，且預算科目為學校，與本案體育設施不同。王百祿先生：建議不要通過本案。楊麗美女士：26000 人連署反對變

更為學校，學校不宜放在高度開發地區，且已提告相關人員。)、臺北市議會顏議員聖冠意見(建議應找尋適當解決方案，以培育體育選手)、天母地區居民4位代表意見(孫彩麗女士：有關公共安全及鄰損問題，應加以重視。魏先生：贊成體育學院進駐，學校與社區發展會密切結合，並尊重專業判斷。郭家驊先生：天母台北市民權益促進會不能代表全部天母居民意見。莊林貴先生：尊重專業審查。)、立法院田委員秋堇代表意見(有關違法失職應處理，環評審查結論中規模及設施，與本案體育場興建計畫是否相符)、臺北體院代表意見(賴政秀女士：希望理性溝通，尊重專業審查。)等，併決議文一辦理，如仍有相關陳情意見，請相關陳情人以書面意見送請本部營建署，納入本計畫案審議參考。

### 三、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會決議
1	天母台北市民權益促進會 2007 年 4 月 30 日 (07)天權字第 0430 號函陳情基於違反原來徵收目的、違反都市計畫法第 45 條規定、違反環評法、違反公共安全、剝奪地區公共財、剝奪市民運動權益、溼地不適合深度開挖等，嚴重違法侵犯市民權益，堅決反對「變更臺北市士林區三玉段一小段 22-3 地號等體育場用地(天母運動公園)為臺北市立體育學院用地主要計畫案」，地目不能變更，追究違法失職人員，立即停工，並希望能充分參與本部都委會表達意見乙案。	併決議文一辦理。

」。

七、經簽奉核可，由本會周委員志龍、楊委員重信、楊委員龍士、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、張委員金鶚、劉委員佳鈞等 7 人組成專案小組，並由周委員志龍擔任召集人，復於 96 年 6 月 13 日、96 年 11 月 20 日召開 2 次專案小組會議，惟臺北市政府迄今逾 4 個月尚未依專案小組意見補充相關資料，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決 定：一、洽悉，並退請臺北市政府依本會專案小組 96 年 11 月 20 日會議出席委員初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，再由本會專案小組繼續聽取簡報。

## 二、專案小組會議後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	初審意見
1	財團法人綠色消費者基金會 96 年 12 月 5 日傳真文件，檢送該會告發臺北市政府相關單位、人員偽造公文書罪告發狀，請提供都委會專案小組參考。 說明： 一、該會已於 96 年 11 月 24 日依法告發臺北市政府相關單位、人員偽造公文書罪，刻正由台北地方法院地檢署受理中。事由為臺北市政府答覆本部都委會公文中妄以民國 59 年、70 年之歷史資料，指臺北市士林區綠地面積達 10.01%，企圖欺騙都委會之審議，依都市計畫法第 45 條規定公園綠地應大於 10% 之規定。依臺北市主計處民國 95 年底統計，士林區公園綠地面積僅為 2.21%。 二、該會另於 96 年 11 月 9 日依法告發臺北市政府相關單位違法核發建照，向台北地方法院士林分院檢察署提出告發，刻正由檢調單位調查中。	併前項意見辦理。
2	財團法人綠色消費者基金會 96 年 12 月 19 日傳真文件，檢送教育部 96 年 12 月 18 日台體（一）字第 0960193980C 號函（關於「臺北市立體育學院地目為體育場設施而非學校」及請教育部撤回函轉行政院環境保護署之公文案，以及可能涉及違反都市計畫法、土地法、預算法及環境影響評估法等）及教育部 96 年 12 月 18 日台體（一）字第 0960193980D 號函（「臺北市立體育學院天母校區新建工程環境影響說明書」中承諾進行都市計畫變更但迄今未予完成，請臺北市政府儘速檢討改善，以及可能涉及違反都市計畫法、土地法、預算法及環境影響評估法等）影本，請提供都委會委員參考乙案。	併前項意見辦理。

## 【附錄】 本會專案小組出席委員初步建議意見：

一、繼續協商處理：本案係臺北市政府為發展體育，並推廣全民體育，擬變更體育場用地為臺北市立體育學院用地（約 8.46 公頃），該府依本專案小組第 1 次會議意見補充處理情形（如附件），經市府簡報後，與會專案小組委員充分表達意見，認為仍有協商取得共識之空間，建請市府就臺北市立體育學院用地規模縮小至 5.8 公頃、開發量體縮減、減緩環境衝擊、回饋社區措施、改善周邊環境及本案辦理歷程等，重新檢討研提替選方案及修正都市計畫內容，由市府邀集天母台北市民權益促進會、相關民意代表及臺北市立體育學院等召開協商會議後，研提相關資料送署，再召開第 3 次專案小組會議繼續聽取簡報。

### 二、爭議處理：

（一）有關本專案小組第 1 次會議研提「本案目前為體育場用地，依都市計畫法第 51 條規定，應作體育相關設施使用，不得為妨礙其指定目的之使用，且依下列徵收土地計畫書、土地使用管制、環境影響評估審查結論、預算編列及核發建造執照情形等相關說明，似有不一致或不符合規定之處」之意見，經市府依 80 年徵收土地計畫書認定本案體育場用地之土地使用管制為「棒球場、綜合體育館、小型體育館、田徑場、運動練習區、體專學校教室、停車場等」，相關辦理情形補充如附件，如有違反都市計畫法、建築法、環境影響評估法、預算法等，請依相關法令規定予以查處。

（二）至於本案是否有涉及其他不法行為之情事，非屬本會

權責，請相關陳情人檢具具體資料，送交相關檢調單位依法究辦。

### 三、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會專案小組建議意見
1	<p>天母台北市民權益促進會 2007 年 4 月 30 日(07)天權字第 0430 號函陳情基於違反原來徵收目的、違反都市計畫法第 45 條規定、違反環評法、違反公共安全、剝奪地區公共財、剝奪市民運動權益、溼地不適合深度開挖等，嚴重違法侵犯市民權益，堅決反對「變更臺北市士林區三玉段一小段 22-3 地號等體育場用地（天母運動公園）為臺北市立體育學院用地主要計畫案」，地目不能變更，追究違法失職人員，立即停工，並希望能充分參與本部都委會表達意見乙案。</p>	<p>陳情人已於 96 年 6 月 13 日、11 月 20 日列席本專案小組說明，有關陳情事項併前開意見辦理，並請臺北市政府持續與相關陳情人溝通說明。</p>
2	<p>有關本會 96 年 5 月 22 日第 659 次會議審議時，天母台北市民權益促進會 4 位代表意見（黃世豐先生：本案違反徵收目的使用，未開放公眾使用，未經都市計畫變更即大興土木，應勒令停工。邱澄清先生：環評審查結論為文教設施，且預算科目為學校，與本案體育設施不同。王百祿先生：建議不要通過本案。楊麗美女士：26000 人連署反對變更為學校，學校不宜放在高度開發地區，且已提告相關人員。）、「臺北市議會顏議員聖冠意見（建議應找尋適當解決方案，以培育體育選手）、天母地區居民 4 位代表意見（孫彩麗女士：有關公共安全及鄰損問題，應加以重視。魏先生：贊成體育學院進駐，學校與社區發展會密切結合，並尊重專業判斷。郭家驊先生：天母台北市民權益促進會不能代表全部天母居民意見。莊林貴先生：尊重專業審查。）、「立法院田委員秋堃代表意見（有關違法失職應處理，環評審查結論中規模及設施，與本案體育場興建計畫是否相符）、「臺北體院代表意見（賴政秀女士：希望理性溝通，尊重專業審查。）等乙案。</p>	<p>併前開意見辦理。</p>
3	<p>立法院田秋堃委員國會辦公室 2007 年 6 月 6 日九六董字第 960606 號函有關天母運動公園環境影響評估說明書與相關都市計畫變更違法等事宜，懇請本部依法儘速處理及函復乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、茲就本部 96 年 5 月 2 日台內營字第 0960067590 號函示台北市查明「變更天母運動公園案」未完成法定程序即先行發照乙事，請本部提出北市府是否依本部 69 年 3 月 4 日 69 台字第 2583 號函「有關失職人員如有涉及刑責應移送司法機關處理者外，應依照公務人員獎懲有關規定嚴予議處」及本部 80 年 11 月 8 日台內營字第 8078964 號函「…其所核發之建照並應予吊銷，…」。請儘速以書面函覆處理細節及過程。</p>	<p>立法院田秋堃委員國會辦公室已派員於 96 年 6 月 13 日、11 月 20 日列席本專案小組說明，有關陳情事項併前開意見辦理。</p>

	二、本案之根源在於環保署 88 年 11 月核可之「台北市體育學院天母校區新建工程環境說明書」，請本部查明該說明書所核可之量體與「台北市天母運動公園場新建工程都市設計審議報告書第一次變更」內容之差異，並儘速函覆違反法令之情形。	
4	立法院田秋堇委員國會辦公室方儉先生 96 年 6 月 21 日傳真行政院環保署有關臺北體育學院違反環評案的處分執行現況及按日連續處分的原則、日期之相關資料乙案。	已納入聽取簡報參考。
5	立法院田秋堇委員 2007 年 11 月 19 日強烈建議依法駁回「變更臺北市士林區三玉段一小段 22-3 地號等體育場用地（天母運動公園）為臺北市立體育學院用地主要計畫案」，並要求北市府追究相關失職人員行政、刑事責任乙案。	併前開意見辦理。

#### 四、其他：

- (一) 本案體育場用地之開發與行政院環保署原審查通過之環境影響說明書不符者（如綜合體育館、體育館、活動中心等），應依「環境影響評估法」有關規定辦理變更。
- (二) 本案體育場目前正在施工及變更都市計畫，在相關疑義未釐清前，請臺北市政府考量可否暫緩施工，以杜紛爭。
- (三) 有關教育部同意籌設或升格之大專院校，如校地涉及都市計畫變更者，建議應先行完成都市計畫變更程序，以避免爭議。
- (四) 相關民眾如仍有陳情意見，請以書面意見送請本署，納入本計畫案審議參考。

附件 本會專案小組 96 年 6 月 13 日召開「變更臺北市士林區三玉段一小段 22-3 地號等體育場用地(天母運動公園)為臺北市立體育學院用地主要計畫案」意見臺北市府辦理情形表(臺北市府 96 年 10 月 15 日府都規字第 09634766900 號函)

	內政部都委會專案小組審查意見	辦理情形
(一)	<p>尚待釐清事項：本案目前為體育場用地，依都市計畫法第 51 條規定，應做體育相關設施使用，不得妨礙其指定目的之使用，且依徵收土地計畫書、土地使用管制、環境影響評估審查結論、預算編列及核發建造執照情形等相關說明，似有不一致或不符合規定之處，建請臺北市政府查明，提下次會議說明。如涉違反都市計畫法、建築法、環境影響評估法、預算法等，請依相關法令規定與以查處。</p>	<p>有關 貴部都委會專案小組表示尚待釐清事項，謹就「擬變更『部分』體育場用地為臺北市立體育學院用地之都市計畫變更案」與「原『天母運動場新建工程』之進行」說明如下：</p> <p>本都市計畫變更案係源於原臺北市立體育專科學校於 85 年報奉教育部遵照行政院核定改制為體育學院，並自 86 年度起進行相關籌辦作業；其中環境影響評估 1 節，經環保署同意以文化、教育設施項目提送環境影響說明書審查，並在環境影響說明書內文載明未來將進行都市計畫變更為學校用地為附加承諾方式有條件通過，並於 88 年 11 月經環保署核定在案；今就體育發展與教學及相關市政建設與延續推動考量，爰辦理都市計畫變更。</p> <p>至於目前體育場用地部分，係本府於 80 年為興建「臺北市天母運動場工程」之需要，奉行政院核准辦理土地徵收，徵收計畫之興辦事業性質為「教育事業，推展全民體育，提高生活品質。」，計畫範圍為「棒球場、綜合體育館、小型體育館、田徑場、運動練習區、體專學校教室、停車場等」；且「臺北天母運動場新建工程」都市設計審議部分則經本府以 89 年 3 月 28 日北市都三字第 8920433900 號函准予核備，同意體育場用地興建運動場及相關運動附屬設施(體育館、體育訓練大樓)；續於 89 年 4 月取得第一區工程建照，96 年 2 月取得第二區工程建照，各項工程於取得建照後即依法陸續開工。</p> <p>上述事項本府業以 95 年 5 月 16 日府都規字第 09632441500 號函說明並未涉及都市計畫未完成法定程序即先行發照建築之情形，餘如下說明：</p>

<p>1.</p> <p>2.</p>	<p>徵收土地計畫書：本案土地依 80 年徵收土地計畫書，係為興建「臺北市天母運動場工程」之需要，在充實臺北市體育設施以符合國際性比賽及推展全民體育，計畫範圍為「棒球場、綜合體育館、小型體育館、田徑場、運動練習區、體專學校教室、停車場等」。</p> <p>土地使用管制：本案體育場用地因都市計畫法、都市計畫法臺北市施行細則、臺北市土地使用分區管制規則及原計畫都市計畫書等，均未有相關土地使用管制規定，僅「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定得多目標於地下及看臺下分別作「一、變電所。二、停車場。三、商場。四、展覽場。五、休閒運動設施。六、電信機房。七、資源回收場。八、天然氣整壓站及遮斷設施。」、「（一）展覽場。（二）停車場。（三）倉庫。（四）消防隊址。（五）警察派出所。（六）交通分隊。（七）集會所、民眾活動中心。（八）其他政府必要之機關。（九）體育訓練中心。（十）電信機房。（十一）雨水儲留設施。（十二）小型商店。二、音樂廳臺。」之使用。因此，依都市計畫法第 2 條「都市計畫依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律之規定。」，體育場用地允許供體育相關設施之使用項目，應由體育主管機關依法本於職權認定之，惟體育主管機關認定之使用項目，應不包括上開多目標使用項目。</p>	<p>本府為興辦天母運動場工程，經報奉內政部 80 年 4 月 18 日台（80）內地自第 915845 號函准徵收，並經本府地政處 80 年 4 月 23 日北市第四字第 14927 號公告徵收本市士林區三五段一小段 22-3 地號等 145 筆土地，面積 15.197618 公頃。依徵收土地計畫書記載，本案事業之性質為「教育事業。為推廣全民體育，提高生活品質」；計畫範圍為「棒球場、綜合體育館、小型體育館、田徑場、運動練習區、體專學校教室、停車場等」；計畫進度為「依照都市計畫法第 83 條規定，列入本府中長程計畫，自民國 81 年 7 月起至民國 88 年 6 月止，依計畫使用。」，另土地徵收計畫書之附件「臺北市立體育場徵收土地有無妨礙都市計畫證明書」亦記載徵收天母運動場工程用地並無妨礙都市計畫。</p> <p>有關本都市計畫變更案，依行政院 56 年 5 月 2 日台（56）內字第 3263 號函示內容：「…。故徵收土地如已依原核准計畫所定之使用期限內使用，則其法定要件既已具備，縱令此後對於該項土地另有使用或處分，係屬於土地所有權之行使範疇，要不發生原土地所有權人得照原徵收價格收回其土地之問題。」，及該函示要旨：「徵收土地增加使用效能而無違原徵收目的的用途者，無土地法第 219 條之適用」，又本案徵收土地計畫書之計畫範圍亦包含「體專學校教室」，故臺北體專改制後之市立臺北體育學院如於本案土地內興建教室使用，應無違反當初徵收目的之疑慮。</p>
<p>3.</p> <p>(1)</p>	<p>環境影響評估審查結論</p> <p>依行政院環保署 96 年 5 月 22 日環署綜字第 0960035286 號函（如附件一）說明二，「臺北市立體育學院天母校區新建工程環境影響說明書」開發單位為臺北市立體育學院，教育部於 86 年 11 月 27 日以台（86）體（一）字第 86138772 號函轉送該環境影響說明書至該署，經該署審竣，於 87 年 5 月 25 日以（87）環署綜字第 0032538 號公告審查結論在案。有關經審查通過之範圍，經陳情人代</p>	<p>88 年環境影響說明書核定之全案計畫營運管理面積為 16.8 公頃（原體育場用地面積），開發興建面積為 5.8 公頃；目前依臺北市都市計畫委員會審查決議申請變更學校用地面積約為 8.47 公頃，故本案營運管理面積自 16.8 公頃變更為 8.47 公頃部分，因符合教育部「大學及其分校分部專科部設立變更停辦辦法」第 3 條規定學校校地可開發面積至少 5 公頃之設立基準，且依「開發行為應實施環境影響評估細則及範圍認定標準」相關規定，</p>

<p>(2)</p>	<p>表說明僅 5.8 公頃。 依臺北市政府 96 年 5 月 16 日府授都規字第 09632441500 號函（如附件二）說明二略以：「有關旨揭報請 貴部核定之都市計畫變更案，係源於原本臺北市立體育專科學校於 85 年經報奉教育部遵照行政院核定改制為體育學院，並自 86 年度起即進行相關籌辦作業；其中環境影響評估一節，經環保署同意以文化、教育設施項目提送環境影響說明書審查，並在環境影響說明書內文載明未來將進行都市計畫變更為學校用地，為附加承諾方式有條件通過，並於 88 年 11 月奉環保署核定在案；今就體育發展與教學及相關市政建設與延續推動考量，爰辦理都市計畫變更。」</p>	<p>尚未達到應實施環評之規模，經本府 96 年 8 月 6 日府授教工字第 09636071900 號函請行政院環境保護署准予免實施環評中。</p> <p>87 年申請開發時，環境影響說明書中已載明用地仍為體育場用地。85 年本府計畫將該場區作為臺北市立體育學院使用，且因符合 80 年徵收計畫之計畫使用項目，故環保署同意以文化、教育設施項目提送環境影響說明書審查，並在環境影響說明書內文載明未來將進行都市計畫變更為學校用地，以附加承諾方式有條件通過，目前即依原承諾辦理都市計畫變更之法定程序。</p> <p>就歷史背景而言，臺北市立體育學院自 57 年創校以來均為場校一家，校區係附屬在體育場用地內，民國 80 年通過之徵收計畫中預定在天母運動場內開發之體育設施，已包括開發體專學校教室範圍，故目前開發之設施一切均以原徵收計畫內容先進行開發。</p>
<p>4.</p>	<p>預算編列：依 88 年下半年度及 89 年度臺北市立體育學院歲出計畫提要及分之項目概況表（如附件三），有關天母校區新建工程基地位於士林區天母忠誠路，基地總面積為 50,855 坪，總工程經費 5,962,438,445 元，惟本案目前仍為體育場用地，並非學校用地，是否符合預算法第 25 條「政府不得於預算所定外，動用公款、處分公有財物或為投資之行為。違背前項規定之支出，應依民法無因管理或侵權行為之規定請求返還。」等相關規定。</p>	<p>開發工程係編列 89 至 98 年度連續性工程預算，其總工程費 59 億 6,243 萬 8,445 元，業經市府編列送市議會於 88 年下半年及 89 年度審議通過，故該項計畫之預算業已完成法定程序，並依核定預算科目執行，符合預算法第 25 條規定。</p>
<p>5.</p>	<p>核發建照執照情形：依臺北市政府 96 年 5 月 16 日府授都規字 09632441500 號函說明三略以：「『台北天母運動場新建工程』都市設計部份則經本府以 89 年 3 月 28 日北市都三字第 8920433900 號函准予核備，同意體育場用地興建運動場及相關運動附屬設施（體育館、體育訓練大樓）；續於 89 年 4 月取得第一區工程建照，96 年 2 月取得第二區工程建照，各項工程於取得建照後即依法陸續開工。」</p>	<p>本案目前核發建照係於都市計畫使用分區「體育場用地」下，依都市設計審議委員會審查通過之內容，興建運動場及相關運動附屬設施（如：體育館、體育訓練大樓）而申請各期建照，各項工程於取得建照後始依規定陸續開工。</p>

<p>(二) 1.</p>	<p>實質計畫內容：前項意見釐清後，請臺北市政府就下列各點補充相關說明，由本專案小組繼續審查。 本案請臺北市政府慎重思考維持體育場用地，並選擇其他適當土地，作為臺北市立體育學院校地，以利未來學校整體發展需要。</p>	<p>依教育部頒規定，大學校地設立面積標準至少 5 公頃，並考量以往體育場、校合一，學校並無校地之歷史背景，本都市計畫變更案通過後，可符合部頒設校基準及實際使用需求，且另覓校地所需土地面積及開發經費龐大，本府並無其他資源及土地可供選擇。況未來學校校地與運動場用地結合，體育學院可提供專業體育人力管理，各項體育設施完成開發後，亦有助運動場館之使用管理。</p>
<p>2.</p>	<p>如經評估後，仍必須選擇本案土地作為臺北市立體育學院校地者，請依下列各點補充相關說明，並參酌「都市計畫書圖製作規則」第 11 條規定，補充相關內容，重新修正主要計畫書。</p>	<p>本案已參考「都市計畫書圖製作規則」第 11 條規定補充主要計畫書相關內容，另補附交通衝擊影響評估報告 1 份供參。</p>
<p>(1)</p>	<p>請將民國 85 年教育部同意改制為體育學院未能及時辦理都市計畫變更之理由、相關機關協調過程、環境影響評估報告書係由教育部轉行政院環保署審查而非臺北市政府審查之緣由、教育部對全國體育學院規劃構想，以及臺北市政府對於市立大學教育之政策等。</p>	<p>本都市計畫變更案自原臺北市立體育專科學校於 85 年報奉教育部遵照行政院核定改制為體育學院後，即進行相關籌辦作業；其中環境影響評估 1 節俟 88 年 11 月經環保署核定在案。 本案並於 91 年編列都市計畫變更之經費預算，92 年度通過預算，惟因故未能順利標脫，94 年正式進入都市計畫變更之法定程序。 又依環境影響評估法第 7 條「開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查」，本案係由臺市立體育學院提出申請，依大學法規定之主管機關為教育部，同級之主管機關為環保署，故本案之環境影響評估報告書係由教育部轉行政院環保署審查而非本府環保局審查。 另教育部原有將全國體育學院整併之構想，惟本府經評估後，臺北市立體育學院仍以單獨設校或與市立教育大學整併方向發展，且教育部之構想目前已因故未再議。</p>
<p>(2)</p>	<p>本案變更後該地區公園體育場所綠地廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積與其服務水準、是否符合都市計畫法第 45 條規定之立法意旨（請以都市計畫</p>	<p>以本府 59 年 7 月 4 日府工二字第 29248 號公告之「陽明山管理局轄區主要計畫案」及 70 年 5 月 28 日府工二字第 21745 號公告之「變更臺北市士林區、北</p>

	<p>區為計算依據），以及減少體育場用地補足措施等，請補充說明。</p>	<p>投區都市計畫公共設施用地（通盤檢討）案」為檢討範圍，該檢討範圍內都市發展用地合計內約 3,636.14 公頃，而其內公園、綠地、廣場合計約 364.03 公頃（未含體育場用地 16.8 公頃），佔 10.01%。</p> <p>本案經本市都市計畫委員會審議，縮小原公展計畫之變更範圍（167,958.65 平方公尺）至 84,663 平方公尺作為臺北市立體育學院用地，原多用途草坪、戶外劇場、青少年活動區、籃球場、棒球場等區域則仍維持現況使用型態，並要求於細部計畫內明確規範不可設置圍牆、敘明相關敦親睦鄰之承諾事項及市府訂定社區及體院共同監督辦法以監督臺北市立體育學院確實執行計畫內容及相關承諾事項等。</p>
<p>(3)</p>	<p>本案原計畫體育場用地及擬變更後臺北市立體育學院用地，請就土地使用強度、土地使用項目、開發量體、使用對象、對當地公共設施、交通運輸及環境影響等，列表評估其優劣。</p>	<p>目前開發工程項目係在都市計畫使用分區「體育場用地」下，依徵收計畫範圍執行，本案倘變更為臺北市立體育學院用地，使用方式仍然相同，其差異僅在體育場用地範圍內之 8.4663 公頃變更為臺北體院用地後，該區域之管理機關由臺北市體育處變更為臺北市立體育學院。茲就本都市計畫案變更前後對周邊環境影響之優劣比較及「體育場用地」依徵收計畫範圍使用對交通影響評估結果詳附件二。</p>
<p>(三)</p>	<p>逕向內政部陳情意見</p>	
<p>1. 2.</p>	<p>天母臺北市民權益促進會 2007 年 4 月 30 日（07）天權字第 0430 號函陳情甚於違反原來徵收目的、違反都市計畫法第 45 條規定、違反環評法、違反公共安全、剝奪地區公共財、剝奪市民運動權益、溼地不適合深度開挖等，嚴重違法侵犯市民權益，堅決反對「變更臺北市士林區三玉段一小段 22-3 地號等體育場用地（天母運動公園）為臺北市立體育學院用地主要計畫案」，地目不能變更，追究違法失職人員，立即停工，並希望能充分參予本部都委會表達意見乙案。</p> <p>有關本會 96 年 5 月 22 日第 659 次會議審議時，天母臺北市民權益促進會 4 位代表意見（黃世豐先生：本案違反徵收</p>	<p>關於民眾陳情事項及本府查復意見，分述如下：</p> <p>（一）本案涉違反原來徵收目的疑義：詳應辦事項（一）1. 之回應意見。</p> <p>（二）本案涉違反都市計畫法第 45 條疑義：詳應辦事項（二）2.（2）之回應意見。</p> <p>（三）本案涉違反環評法疑義：詳應辦事項（一）3. 之回應意見。</p> <p>（四）本案涉違反公共安全疑義：有關都市防災部分，已於臺北市都市計畫委員會審查時提出相關防災建置計畫充分討論，未來都市計畫完成變更為學校用地將依</p>

<p>目的使用，未開放公眾使用，未經都市計畫變更即大興土木，應勒令停工。邱澄清先生：環評審查結論為文教設施，且預算科目為學校，與本案體育設施不同。王百祿先生：建議不要通過本案。楊麗美女士：26000人連署反對變更為學校，學校不宜放在高度開發地區，且已提告相關人員。)、臺北市議會顏議員聖冠意見(建議應找尋適當解決方案，以培育體育選手)、天母地區居民4位代表意見(孫彩麗女士：有關公共安全及鄰損問題，應加以重視。魏先生：贊成體育學院進駐，學校與社區發展會密切結合，並尊重專業判斷。郭家驊先生：天母臺北市民權益促進會不能代表全部天母居民意見。莊林貴先生：尊重專業審查。)、立法院田委員秋堃代表意見(有關違法失職應處理，環評審查結論中規模及設施，與本案體育場興建計畫是否相符)、臺北體院代表意見(賴政秀女士：希望理性溝通，尊重專業審查。)等乙案。</p>	<p>其組織編制規劃各級防救災避難空間及防救災組織編組等，使災難發生時學校能迅速投入救災行列，協助天母居民在大型災難發生時能獲得最完善的急難救助。</p> <p>(五) 本案涉剝奪地區公共財及市民運動權益疑義：</p> <p>有關民眾參與都市計畫之方式及法律規定，已於「都市計畫法」第19條第1項及同法第28條規定有案，本府業依上述法定程序辦理完成。</p> <p>就地區居民主張之公共空間使用權益而言，學校用地已依臺北市都市計畫委員會審查決議，縮減範圍至8.47公頃，原多用途草坪、戶外劇場、青少年活動區、籃球場、棒球場、網球場等區域則仍維持現況使用型態，未來亦針對校區設施，體院亦會秉持回饋地方精神，訂定明確之開放及優惠地區居民措施及辦法，並於細部計畫內明確規範訂定社區及體院共同監督辦法來監督計畫執行，以保障並提升民眾對公共空間之使用權益。</p> <p>(六) 本案涉溼地不適合深度開挖疑義：</p> <p>開發工程基地之土層為軟弱粘土層，至地面下20~30公尺則為安山岩塊層，該工程在建築物結構體下方設計基樁，故建物之重量直接傳到安山岩塊層上，建物本身安全無慮。此外，工程在進行地下層開挖時，不僅實施地質改良，更設置包括鄰房安全傾斜觀測儀、觀測水壓計及抽水試驗，開挖過程中各項監測數據均在安全範圍內，不致對附近鄰房之結構產生安全上之顧慮。</p> <p>(七) 本案涉大興土木之適法性疑義：</p> <p>請參見(一)之回應說明。</p> <p>(八) 本案涉學校放在高度開發區疑義：</p> <p>本案另行研析之交通衝擊評估報告結論顯示學校進駐後對地區交通現況未造成嚴重影響。</p>
--	--

基地所在都市計畫區有關公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊戲場等公共設施現況供給亦足敷法令規定之標準。

學校建物與設施規劃，未來可提供周邊地區居民完善之室內運動空間與休閒、進修之場所，對於改善地區生活環境品質與提升公共設施服務水準均有正面效益。

(九) 本案涉損鄰疑義：

開發工程施工前已完成地質鑽探分析報告並委託專家學者與土木技師公會作施工前鄰房鑑定。

建築興建後，95 年應民眾質疑，本府教育局請專家學者針對啟明學校、啟智學校、三玉國小及天母國中進行實地會勘，並完成具體會勘結論：

1. 上述學校結構體大致完好，無立即危險。
2. 上述學校之部分伸縮縫損壞因原設計缺陷，後因地震及溫度收縮造成破壞。
3. 三玉國小周邊附屬物因地下水位變動、土壤自然壓密及體院施工等多重因素所致，體院已修繕完成。
4. 大部分鄰損於施工前即已形成，建商並已進行敦親睦鄰之修繕工作。
5. 96 年 4 月再次鑑定與紀錄，並視情況必要時將再次進行敦親睦鄰修繕。

(十) 建議尋找適當之解決方案，以培育體育選手：

民眾陳情原意係指臺北市立體育學院長期對台灣體育技職教育之貢獻卓越，培育無數優秀且在世界體育競賽中成績卓著的運動人才，但多年來校地問題卻一直無法獲得圓滿解決，故就目前辦理都市計畫之變更作業，建議

		<p>應就目前用地及管理等問題能與地方居民取得共識，以良性之溝通及互動讓本案僵局獲得解決，讓體院能有機會繼續為地方、為國家作出更長足的貢獻。</p> <p>臺北市立體育學院對於本案始終秉持「尊重地方需求」與「創造共榮雙贏」的理念及原則，故從體育設施規劃、興建及都市計畫變更作業過程中，即安排多次座談與說明加強與民眾溝通，並為兼顧保障民眾使用現有體育場用地與設施權益，未來針對體育場及校區設施開放，社區亦能監督學校確實執行設施之開放及管理，民眾除既有設施使用權益不變外，尚能因校區完善體育設施之興建與開放，增加進修、休閒與運動之設施與場所，對於地區運動、休閒設施空間之品質提升，將有積極正面之效益。</p> <p>(十一) 贊成體育學院進駐，學校與社區發展會密切結合，並尊重專業判斷之意見回應：</p> <p>民眾表示：學校進駐後，對目前體育場用地全部範圍之土地及地上設施將可提供更有效率的管理，對於設施品質維護及各項敦親睦鄰政策更能確實落實，體育學院除就硬體設備環境秉持品質承諾外，並可提供地方社區及各級學校，各項運動、健康、保健、養生及運動傷害防治等等專業諮詢、進修課程及教育推廣活動，對於各項生活品質提升的軟體層面亦能提供更多發展與學習機會。</p>
(四)	其他	
1	相關民眾如有陳情意見，請以書面意見送請本署，納入本計畫案審議參考。	
2	本案體育場目前正在施工及變更都市計畫，在相關疑義未釐清前，請臺北市政府考量可否暫緩施工，以杜紛爭。	本案體育場用地範圍內進行之開發工程，均依建築法規規定領有建築執照，目前尚無違反法令應予暫緩施工之因素。

附件 本案原計畫與變更用地後對環境影響之優劣比較表（臺北市政府 96 年 10 月 15 日府都規字第 09634766900 號函）

項次	項目	原計畫體育場用地設置內容	變更為臺北市立體育學院用地設置內容
一	土地使用強度	依 80 年徵收土地計畫書，計畫設施內容為「棒球場、綜合體育館、小型體育館、田徑場、運動練習區、體專學校教室、停車場等」，設施之土地使用強度係依據徵收計畫內容規定及使用需要規劃。	與原計畫體育場用地設置內容相同。
二	開發量體	依徵收計畫內容及使用需求規劃。	
三	使用對象	一般市民及體育學院學生	
四	公共設施	徵收計畫設施項目	
五	交通運輸	依徵收計畫設施使用內容，衍生之交通需求。	
六	環境影響	依徵收計畫設施使用內容	
綜合比較說明			
<p>本案原都市計畫對於體育場用地之土地使用管制內容並沒有使用項目及強度之相關規定，目前設施內容係依徵收計畫規定執行，區內土地使用項目與未來本案都市計畫變更後之土地使用完全相同，僅全區之 8.47 公頃變更為「臺北市立體育學院用地」，故就兩計畫之相關比較因內容完全相同並無影響上之差異。</p>			

附件 「台北市立體育學院天母校區新建工程環境說明書」與「台北市天母運動場新建工程都市設計審議報告書（第一次變更）」之開發量體比較（臺北市政府 96 年 10 月 15 日府都規字第 09634766900 號函）

		環境影響說明書開發量體（88 年 11 月）	原核准都市設計審議開發內容（第一次變更）（95 年 7 月）	差異內容說明
1	體育訓練大樓（行政大樓）	學校行政辦公中心，供校務人員、全校師生及賓客使用，開發為地下 3 層、地上 12 層，共計一棟。	訓練空間及訓練附屬空間、停車空間，開發為地下 3 層、地上 12 層，共計一棟。	原 88 年環境說明書中預計興建之宿舍大樓，應周邊地區民眾要求遷至本棟大樓並縮減為 5 層樓，故 89 年都市設計審議，本棟大樓增加 5 層樓宿舍為地上 17 層，後又因與民眾溝通取消宿舍興建，故 95 年都審第一次變更又更正為地上 12 層。
	體育訓練大樓（教學大樓）	容納師生一般學科課程授受用，開發為地下 3 層地上 8 層，共計一棟。	訓練空間及訓練附屬空間、停車空間，開發為地下 3 層地上 8 層，共計一棟。	量體內容均相同。
	體育訓練大樓（科學資訊大樓）	提供師生藝能、實驗、視聽教學等術科課程授受用，開發為地下 3 層地上 10 層，共計一棟。	訓練空間及訓練附屬空間、停車空間，開發為地下 3 層地上 10 層，共計一棟。	量體內容均相同。
2	宿舍大樓	容納學生及客座教授住宿使用功能，開發為地下 2 層地上 14 層，共計一棟。	本棟建築經與周邊居民溝通後已取消興建	
3	綜合體育館	包含室內游泳館、舞蹈館及社團活動等用途空間，計畫容納總人數為 2000 人，開發為地下 3 層、地上 1 層，共計一棟。	游泳館、表演廳、射擊場、球類館、社團辦公室，計畫容納總人數為 2000 人，地上 6 層、地下 2 層，共計一棟。88 年環境說明書中所述地上 1 層為數據誤植，已更正為地上 6 層，95 年都審第一次變更將地下 3 層減為地下 2 層。	

4	體育館	提供學生室內球類活動及競技比賽場地使用空間，計畫容納總人數為 3500 人，開發為地下 3 層、地上 1 層，共計一棟。	技擊館、體操訓練室、多功能球場、停車空間，計畫容納總人數為 3500 人，開發為地上 4 層、地下 2 層，共計一棟。88 年環境說明書中所述地上 1 層為數據誤植，已更正為地上 4 層，並將地下 3 層減為地下 2 層。	
5	停車場	行政、教學、科學資訊大樓地下 1、2、3 層汽車停車位 548 輛；體育館地下 2 層汽車停車位共計 302 輛；共計汽車停車位 850 輛；另地下 1 層汽車停車位共計 1666 輛。	行政、教學、科學資訊大樓地下 1、2、3 層汽車停車位 498 輛機車 743 輛；體育館地下 2 層汽車停車位 186 輛；田徑場地下 1 層停車場汽車停車 525 輛機車 757 輛，共計汽車位 1209 輛機車位 1500 輛。	95 年都審第一次變更主要為配合台北市政府交通局對停車空間需求檢討及台北市都市計畫委員會審議結論，將原多用途草坪下方之停車場調整設置於田徑場下方所作之變更。

行政院環境保護署 函

機關地址：10042 台北市中華路1段41號  
承辦單位：綜計處 承辦人：蔡玲儀  
電話： 分機：

附  
件  
一

10556

台北市八德路2段342號

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國96年5月22日

發文字號：環署綜字第0960035286號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關臺北市政府報內政部核定之「變更臺北市士林區三五段一小段 22-3 地號等體育場用地（天母運動公園）為臺北市立體育學院用地主要計畫案」，復請 查照。



說明：

- 一、復 貴署96年5月8日營署都字第0962907512號函。
- 二、「臺北市立體育學院天母校區新建工程環境影響說明書」開發單位為臺北市立體育學院，教育部於86年11月27日以台(86)體(一)字第86138772號轉送該環境影響說明書至署，經本署審竣，於87年5月25日以(87)環署綜字第0032538號公告審查結論在案。
- 三、「環境影響評估法」第18條第1項規定：「開發行為進行中及完成後使用時，應由目的事業主管機關追蹤，並由主管機關監督環境影響說明書、評估書及審查結論之執行情形。」本案本署依上述規定進行監督，發現開發單位有未依原通過之環境影響說明書所載內容切實執行情形，即依同法第23條規定裁罰。



正本：內政部營建署

送 5 / 23

副本：

代理署長 陳重信

本署依照分層負責規定  
授權單位主管執行



檔 號：  
保存期限：

營 建 署 都 計 組  
臺 北 市 政 府 函

附 件 二

機關地址：臺北市市府路1號9樓南區  
承辦人：宋寶麟  
電話：02-2725-8268  
電子信箱：soongpg@udd.taipei.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國96年5月16日  
發文字號：府授都規字第09632441500號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：有關本府報請 貴部核定之「變更臺北市士林區三五段一小段22-3地號等體育場用地（天母運動公園）為臺北市立體育學院用地主要計畫案」，並未涉及都市計畫未完成法定程序即先行發照建築之情形，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依 貴部96年5月2日內授營都字第0960067590號函、96年5月10日內授營都字第0960803039號函及臺北市立體育學院96年5月14日北市體峰總字第09630296600號函辦理。
- 二、有關旨揭報請 貴部核定之都市計畫變更案，係源於原本臺北市立體育專科學校於85年經報奉教育部遵照行政院核定改制為體育學院，並自86年度起即進行相關籌辦作業；其中環境影響評估1節，經環保署同意以文化、教育設施項目提送環境影響說明書審查，並在環境影響說明書內文載明未來將進行都市計畫變更為學校用地，為附加承諾方式有條件通過，並於88年11月奉環保署核定在案；今就體育發展與教學及相關市政建設與延續推動考量，爰辦理都市計畫變更。
- 三、另就目前體育場用地部分，係本府於80年為興建「臺北市天母運動場工程」之需要，奉行政院核准辦理土地徵收，徵收計畫之興辦事業性質為「教育事業，推展全民體育，提高生活品質。」，計畫範圍為「棒球場、綜合

第 1 頁 共 2 頁

總收 96.5.17

電子公文



內政部



0961081754



# 臺北市立體育學院 歲出計畫提要及分支項目概況表

中華民國八十八年下半年及八十九年度

5-4-82

工作計畫名稱及編號	5211111 設備購置及數量	承辦單位	總金額	預算金額	備註		
<p>一、計畫內容及預期成果：</p> <p>一、計畫內容及預期成果：</p> <p>(一)計畫內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 充實設備採購工程通則及工作程序及委託採購。委託採購金額 68,483 元。核工經費 2,482,421,462 元。擬採年增預算採購。</li> <li>2. 本計畫內容包括採購。分二部採購一次發包方式。第一區工通採購計 500 萬元 12 月開工。工通採購 12 月-1 月開工。第二區工通。預計 88 年 1 月開工。工通 88 年 1 月-88 年 12 月。第四區採購 88 年 1 月開工。</li> </ol> <p>(二)預期成果：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 充實設備採購工程通則及工作程序及委託採購。採購。圖說管理人才及技術教育。</li> <li>2. 因應內容承辦單位之設備。可於設備及本學期設備在正式比賽之場地。對本學期設備之場地之更新與改善。</li> <li>3. 充實內容承辦單位之圖說及圖說。新設備之採購。圖說及圖說。因應設備之更新。</li> <li>4. 採購及設備之更新及設備之更新。因應設備之更新。因應設備之更新。</li> <li>5. 可於設備採購之更新。提升設備品質。提升設備品質。</li> </ol> <p>二、各分支項目及用途說明及預算編列：</p>							
計							
分支項目及用途說明		預算數	單位	數量	金額	內容	預算
一、充實設備採購工程		120,000,000					
工程費		120,000,000					
總工費		120,543,000	式	1	120,543,000.00	第一區工通採購工程、第二區、採購工程、(晚上11時、早上7時)	
工程費		11,455,000	式	1	23,455,000.00	在設備一區第一區採購工程及設備採購	

三 年 報

九、散會：下午 13 時 20 分。