

# 變更台南市安南區和順工業區 細部計畫(專案通盤檢討)案說明書

擬定機關：台南市政府

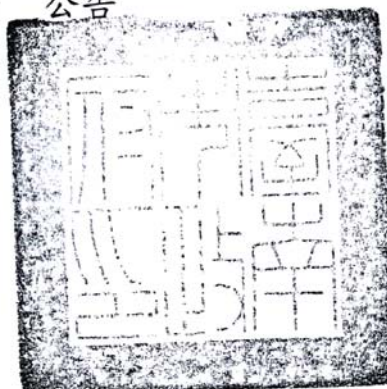
中華民國 94 年 10 月

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國94年10月25日  
發文字號：南市都計字第09416556980號  
附件：都市計畫說明書、圖（1/1000）各乙份。



主旨：「變更台南市安南區和順工業區細部計畫（專案通盤檢討）案」業經本府依法核定，於94年10月26日起依法發布實施，特此公告週知。

依據：

- 一、都市計畫法第二十六條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

公告事項：

- 一、公告時間：自94年10月26日零時起生效。
- 二、公告地點：本府公告欄、本府都市發展局都市計畫課公告欄，抄本請本市安南區區公所張貼，計畫示意圖說請東和里、安順里、新順里、安東里里辦公室代為張貼。
- 三、公告內容：都市計畫說明書、圖（一千分之一）各乙份。

# 市長許添財

| 台南市變更都市計畫審核摘要表   |                                 |  |                              |
|------------------|---------------------------------|--|------------------------------|
| 項                | 目                               | 說  | 明                            |
| 都市計畫名稱           | 變更台南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案      |  |                              |
| 變更都市計畫法令依據       | 都市計畫法第 26 條。<br>都市計畫定期通盤檢討實施辦法。 |  |                              |
| 變更都市計畫機關         | 台南市政府                           |  |                              |
| 本案公開展覽之起訖日期      | 檢討前公告                           | 自民國 94 年 2 月 22 日起自民國 94 年 3 月 23 日止。並刊登於民國 94 年 2 月 22、23、24 日中國時報。 |                              |
|                  | 公開展覽                            | 自民國 94 年 8 月 18 日起至民國 94 年 9 月 16 日止。並刊登於民國 94 年 8 月 18、19、20 日台灣時報。 |                              |
|                  | 公開說明會                           | 日期   | 民國 94 年 8 月 31 日下午 2 時 30 分。 |
|                  |                                 | 地點   | 安南區新順里活動中心                   |
| 人民及機關團體對本案之反映意見  | 詳人民或機關團體陳情意見綜理表。                |  |                              |
| 本案提各級都市計畫委員會審核結果 | 市級                              | 台南市都市計畫委員會 94 年 9 月 23 日第 244 次會審議通過。                                |                              |
| 備                | 註                               |  |                              |

# 目 錄

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| 第一章 緒論                             | 1    |
| 第二章 現行計畫內容概述                       | 2    |
| 第三章 發展現況概述                         | 15   |
| 第四章 變更內容                           | 18   |
| 第五章 檢討後成果                          | 23   |
| 附 件 台南市都市計畫委員會第 244 次會議記錄          |      |
| 附件一 南市都計字第 09416544520 號函請內政部營建署釋示 | 附-30 |
| 附件二 台內營字第 0940085818 號函            | 附-32 |
| 附件三 94 年度和順工業區事業稽查處分情形             | 附-34 |

# 圖 目 錄

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 圖 2-1 計畫區位示意圖                    | 3  |
| 圖 2-2 計畫範圍示意圖                    | 4  |
| 圖 2-3 現行土地使用計畫示意圖                | 5  |
| 圖 2-4 本工業區建築基地建物退縮線及牆面線設置位置模擬示意圖 | 13 |
| 圖 3-1 計畫區土地使用現況示意圖               | 16 |
| 圖 4-1 變更內容示意圖                    | 19 |
| 圖 5-1 變更後都市計畫示意圖                 | 24 |
| 圖 5-2 本工業區建築基地建物退縮線及牆面線設置位置模擬示意圖 | 31 |

# 表 目 錄

|       |                                |      |
|-------|--------------------------------|------|
| 表 2-1 | 現行計畫土地使用面積統計表                  | 2    |
| 表 2-2 | 現行計畫各項公共設施面積統計表                | 6    |
| 表 2-3 | 現行計畫道路編號明細表                    | 7    |
| 表 2-4 | 現行計畫事業及財務計畫表                   | 10   |
| 表 2-5 | 現行計畫規定計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表     | 14   |
| 表 3-1 | 計畫區土地使用現況面積統計表                 | 15   |
| 表 4-1 | 變更內容明細表                        | 18   |
| 表 5-1 | 計畫區各項土地使用變更前後面積對照表             | 23   |
| 表 5-2 | 專案通盤檢討後各項公共設施面積統計表             | 25   |
| 表 5-3 | 專案通盤檢討後事業及財務計畫表                | 26   |
| 表 5-4 | 專案通盤檢討後計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表    | 32   |
| 附表一   | 通盤檢討作業增訂開發基地須捐贈土地規定分析表         | 附-6  |
| 附表二   | 有關以捐贈土地或繳交代金取得公共設施用地之影響分析表     | 附-7  |
| 附表三   | 本次專案通檢研擬替選方案(草案)之對照表           | 附-8  |
| 附表四   | 「和順工業區通盤檢討方案」研商會議(94.5.23)會議紀錄 | 附-9  |
| 附表五   | 變更內容綜理表                        | 附-13 |
| 附表六   | 土地使用分區管制對照表                    | 附-19 |
| 附表七   | 人民及機關團體陳情意見綜理表                 | 附-22 |

# 第一章 緒論

## 一、計畫緣起

「擬定台南市安南區和順工業區細部計畫」案係於民國 76 年 9 月 1 日發布實施，並於 93 年 10 月完成第一次通盤檢討作業。針對原細部計畫案於 76 年發布實施後，歷經台南市主要計畫第三次及第四次通盤檢討，涉及變更計畫區內主要計畫道路，以及捷運路線未來將通過計畫區西側等重大變更作出調整，並針對原計畫規定之土地使用分區管制條文中，乙種工業區所允許設廠類別無法符合目前工業發展需求，且未能與「都市計畫法台灣省施行細則」第 18 條「乙種工業區」工廠設置規定配合，爰辦理第一次通盤檢討作業。

惟本計畫自第一次通盤檢討發布至今，當地多家廠商及部分地主即多次向市府陳情，有關本案計畫說明書中土地使用分區管制要點第三點規定「為促進本計畫公共設施用地取得及開發建設，本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地 20% 面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值(公告現值計)代金後，始得申請建築執照。」嚴重影響人民權益，故經市長指示依法辦理專案通盤檢討；同時，土地使用分區管制要點第十二點內容規定計畫區各類建築使用類別設置停車空間標準內容部份，也比內政部頒之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」來得嚴格許多，故考量未來實際執行及配合全市性通則修改該條條文；另外，並考量地方政府財政狀況及未來發展需求狀況，詳實檢討計畫區之公共設施計畫及事業及財務計畫等內容，以促進工業區之整體發展。

因此，針對上述內容，爰依「都市計畫法」第 26 條通盤檢討相關規定辦理本次專案通盤檢討作業，以符合實際發展需求，期促進和順工業區早日開發完成。

## 二、法令依據

本計畫區此次專案通盤檢討遵循之法令如下：

- (一) 依據「都市計畫法」第 26 條規定辦理通盤檢討作業。
- (二) 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理相關事宜。

### 第三章 發展現況概述

#### 一、土地使用現況概述

本計畫區於民國 68 年 10 月 23 日發布之變更及擴大台南市主要計畫時始納入都市計畫範圍，並且規劃為工業區，故已發展地區多為工業使用，目前工業區使用率已達約 60%，如表 3-1。區內的工廠多屬中小型工廠，且大部分為住工混合的老舊建築，僅少部分新興工業建築規模較大。

計畫區周圍 2-7 號及 4-59 號此兩條主要聯外道路尚未開闢，此外，貫穿區內的 3-33 號道路亦未開闢，以致無論是新興工業區或老舊工業區皆設置於已開闢的 3-31 號、幹-1 號、幹-2 號、幹-3 號及次-1 號道路兩旁(如圖 3-1 所示)。於圖中可看出老舊工業區大部分設置於 3-31 號(安和路)東側及計畫區西南側，而新興工業區則大部分設立於幹-2 號道路兩旁及次-1 號道路東側；其餘地區為未發展地區，由區內工廠分佈情形可知其設置主要係考量交通運輸的便利性。

表 3-1 計畫區土地使用現況面積統計表

| 項目  |        | 面積(公頃) | 佔總計畫面積百分比(%) |
|-----|--------|--------|--------------|
| 使用別 | 工業使用   | 96.81  | 59.58        |
|     | 農業使用   | 1.20   | 0.74         |
|     | 住宅使用   | 0.49   | 0.30         |
|     | 商業使用   | 0.42   | 0.26         |
|     | 停車場    | 0.16   | 0.10         |
|     | 施工     | 1.70   | 1.05         |
|     | 排水溝    | 1.70   | 1.05         |
|     | 水塘     | 0.72   | 0.44         |
|     | 空地     | 42.92  | 26.42        |
|     | 道路     | 16.36  | 10.07        |
| 總計  | 162.48 | 100.00 |              |

資料來源：規劃單位 94.4.10 補調取得。

## 二、發展課題與對策

課題一：原土地使用分區管制要點規定，工業區申請需提供基地面積 20% 公共設施用地或繳納同等值代金，有執行上困難。

說明：原土地使用分區管制要點第三點：「為促進本計畫區公共設施用地取得及開發建設，本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地 20% 面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值(公告現值計)代金後，始得申請建築執照。」，經當地地主及相關單位反應並不合理，表示強烈之反彈，造成市府業務執行單位之困難，故有調整修正之必要。

對策：依當地地主及相關單位反應意見，經市府研議後，考量和順工業區未來開發之可行性，檢討修正該條條文規定。

課題二：由於區內公共設施用地開闢率偏低，致使本計畫區環境品質低落，污水處理廠用地遲遲未能闢建完成，更衍生地區環境及嘉南大圳嚴重污染的情形。

對策：確實檢討污水處理廠用地之實際發展需求，並訂定相關獎勵措施及闢建計畫，以改善本計畫區之環境品質，並促進本工業區之發展與轉型。

課題三：原土地使用分區管制要點規定，不同建築使用類別項目之停車空間標準，有執行上困難。

說明：原計畫規定之停車空間標準均比內政部頒之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」嚴格許多，於執行上有其困難性。

對策：經市府研議，檢討酌予放寬停車空間標準之規定，以利未來計畫之執行。



## 第四章 變更內容

本次檢討作業係考量實際發展、管理及執行之需要，故基於促進工業區之合理開發，降低工業興辦人開發成本等因素綜合考量，故針對現行和順工業區細部計畫之土地使用分區管制要點、事業及財務計畫內容進行檢討作業，刪除或修正部分不合時宜及存有執行困難或疑義條文。變更內容明細表及變更位置示意圖詳表 4-1 及圖 4-1 內容所示。

表 4-1 變更內容明細表

| 類別                         | 新編號 | 舊編號 | 變更位置              | 原計畫  | 新計畫   | 變更理由   | 附帶條件或說明  |
|----------------------------|-----|-----|-------------------|--|---|--|--|
| 土地<br>使用<br>計畫             | 一   | 一、一 | 前次通盤檢討作業變更之(乙)工業區 | 工(乙)工業區<br>(原 A-11-12M 道路<br>用地)(0.25 公頃)  | 工(乙)工業區(附)<br>(0.25 公頃)   | 依都市計畫法第 27 條之 1，基於公平正義原則之考量，針對上次通盤檢討作業中由道路用地、加油站用地等變更為(乙)工業區之土地，增列附帶條件之規範。 | 應比照『台南市都市計畫變更回饋規定』辦理，申請建築基地 30% 面積之公共設施用地或繳納同等價值金。 |
|                            | 二   | 一、二 |                   | 工(乙)工業區<br>(原次-2-15M 道路<br>用地)(0.27 公頃)  | 工(乙)工業區(附)<br>(0.27 公頃)   |  |  |
|                            | 三   | 一、三 |                   | 工(乙)工業區<br>(原「油 2」加油站<br>用地)(0.20 公頃)  | 工(乙)工業區(附)<br>(0.20 公頃)   |  |  |
|                            | 四   | 一、四 |                   | 工(乙)工業區<br>(原「油 1」加油站<br>用地)(0.18 公頃)  | 工(乙)工業區(附)<br>(0.18 公頃)   |  |  |
| 土地<br>使用<br>分區<br>管制<br>要點 | 五   | 六   | 第二內<br>點容         | 二、乙種工業區之土地使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定辦理。惟其依該條第二項第四款供一般商業設施使用者，應比照「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。 | 二、乙種工業區之土地使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定辦理。惟其依該條第二項第四款供一般商業設施使用者，應比照 92.1.16.「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。另為促進本工業區之轉型及加速全區之開發，未來開發案件若依上述規定申請供作一般商業設施基地面積及樓地板面積均超過 3000 m <sup>2</sup> ，則得提出回饋減半作業之申請，並提都市設計審議通過後，據以執行。 | 訂定本工業區申請設置一般商業設施使用之獎勵規定，期有效促進本工業區之轉型及加速全區之開發。                              |  |

表 4-1 變更內容明細表(續一)

| 類別                         | 新編號 | 舊編號 | 變更位置                   | 原計畫   | 新計畫   | 變更理由   | 附帶條件或說明                  |
|----------------------------|-----|-----|------------------------|---|---|--|--------------------------|
| 土地<br>使用<br>分區<br>管制<br>要點 | 五   | 六   | 第三<br>點<br>內<br>容      | 三、為促進本計畫區公共設施用地取得及開發建設，本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地20%面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值(公告現值計)代金後，始得申請建築執照。   | 刪除本條文。  | 一、本工業區為已開發之工業區，考量公平性，不宜由區內全部工業區土地之地主共同負擔區內公共設施用地及少數廠商所造成之環境污染問題。<br>二、請市府環保局嚴格取締污染排放並監控本工業區之列管廠商，另有關本工業區廠商違規罰款部分應專款專用於改善本工業區污染防治工作。<br>三、建議市府編列預算或向中央爭取預算，儘速興建本計畫區之污水處理廠用地。<br>四、建議市府輔導本工業區廠商成立管理委員會，負責協助政府取締污染排放之查核與監督工作。 |                          |
|                            |     |     | 第十<br>二<br>點<br>內<br>容 | 十二、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如表 2-5 所示：<br>(一) 本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。<br>(二) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：<br>1. 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。 | 十一、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如表 5-4 所示：<br>(一) 本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。<br>(二) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：<br>1. 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。 | 一、條文部分不合時宜及存有執行困難或疑義，考量實際發展、管理及執行之需要，予以變更。<br>二、依本市都市計畫委員會第 241 次會第四案「擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)案」會議決議內容修正之。<br>三、點次配合調整之。   | 修正「計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表」 |

表 4-1 變更內容明細表(續二)

| 類別                                 | 新編號 | 舊編號 | 變更位置  | 原計畫   | 新計畫  | 變更理由   | 附帶條件或說明 |
|------------------------------------|-----|-----|-------|---|--|--|---------|
| 土地<br>使用<br>分區<br>管<br>制<br>要<br>點 | 五   | 六   | 第十點內容 | <p>2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。</p> <p>(三) 機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的 20%。</p> <p>1. 本規定留設貨車裝卸位：每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。</p> <p>2. 最小裝卸位尺寸：</p> <p>(1) 小貨車裝卸位：長 6M，寬 2.5M，淨高 2.75M。</p> <p>(2) 大貨車裝卸位：長 13M，寬 4M，淨高 4.2M。</p> <p>(四) 詳表 2-5 現行計畫規定計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表(詳第 14 頁)</p> | <p>2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。</p> <p>(三) 機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的 20%。</p> <p>1. 本規定留設貨車裝卸位：每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。</p> <p>2. 最小裝卸位尺寸：</p> <p>(1) 小貨車裝卸位：長 6M，寬 2.5M，淨高 2.75M。</p> <p>(2) 大貨車裝卸位：長 13M，寬 4M，淨高 4.2M。</p> <p>(四) 詳表 5-4 專案通盤檢討後計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表(詳第 31 頁)</p> |  |         |
|                                    |     |     | 第十點內容 | <p>十三、為維護地區環境景觀，本計畫區內建築物及各項公共設施符合下列條件之一者，應辦理都市設計，並依台南市都市設計審議作業規定申請都市設計審議，並俟審查通過後始准發照建築及工程發包：</p> <p>(一) 30 公尺(含)以上道路兩側臨路界之新建或改建建築基地。</p> <p>(二) 其他依「台南市都市設計審議委員會設置要點規定」之審議範圍者。</p>  | <p>十二、為提昇地區之環境品質，本計畫區內之建築基地與各項公共設施用地應依本市各類都市設計審議原則辦理，並逕授權由建管單位查核，無須再提本市都市設計委員會審議。</p>  | <p>一、為兼顧本地區環境景觀之維護，並簡化申請建築之行政程序。</p> <p>二、點次配合調整之。</p> |         |

表 4-1 變更內容明細表(續三)

| 類別         | 新編號 | 舊編號 | 變更位置           | 原計畫  | 新計畫   | 變更理由   | 附帶條件或說明 |
|------------|-----|-----|----------------|--|---|--|---------|
| 土地使用分區管制要點 | 五   | 六   | 新條文            | (空白)   | 十三、針對區內直接毗鄰排水溝用地之工業區，規定須自道路境界線退縮五公尺建築，做為無遮簷人行道以供公眾通行。至於退縮部分得計入法定空地計算。   | 配合道路通行現況及考量地區排水溝整治、防汛、防災等功能，故予以增設本管制要點。                      |         |
|            |     |     | 新條文            | (空白)   | 十四、針對計畫區內工業區土地鄰接 20 公尺以上之已開闢道路，基地面積超過 3000 m <sup>2</sup> ，申請開發之建蔽率低於 50%，且其法定空地集中並沿道路留設，並予以綠化供公眾使用者，經本市都市設計委員會審核通過者，得酌以獎勵容積提昇最高至 250%。 | 為加速本工業區主要幹道沿線土地大規模整體開發，並同意降低建蔽率留設集中性或沿街性之綠化供公眾使用者，增訂本容積獎勵辦法。 |         |
| 事業及財務計畫    | 六   | 七   | 第七章<br>事業及財務計畫 | <p>另外，為促進本計畫區公共設施用地之取得及開發建設，故增列規定：「本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地 20%面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等代金後，始得申請建築執照。」期帶動本工業區整體發展。</p> <p>本計畫區公共設施計有公園、道路、機關、污水處理廠、排水溝等，其徵關費用約需 8,293,661 萬元(如表 7-1)。</p> | <p>本計畫區公共設施計有公園、道路、機關、污水處理廠、排水溝等，其徵關費用約需 8,293,661 萬元(如表 5-3)。</p>  | 配合本表第五案土地使用分區管制要點第三點修正內容修正「事業及財務計畫」內文。                       |         |

## 第五章 檢討後成果

### 一、計畫年期及面積

#### (一) 計畫年期

係依循台南市主要計畫內容，以民國 114 年為計畫目標年。

#### (二) 計畫面積

本計畫範圍係依都市計畫航空數值化測量地形圖為基礎，計畫面積計約 162.48 公頃。

### 二、土地使用計畫

本通盤檢討後土地使用規劃內容詳圖 5-1 所示，各項土地使用面積對照表詳表 5-1 所示。茲分項敘述如下：

表 5-1 計畫區各項土地使用變更前後面積對照表

| 分區類別       |       | 項目 | 通盤檢討前都市<br>計畫面積(公頃) | 通盤檢討增減<br>面積(公頃) | 通盤檢討後  |        |
|------------|-------|----|---------------------|------------------|--------|--------|
|            |       |    |                     |                  | 面積(公頃) | 百分比(%) |
| 乙種工業區      |       |    | 126.54              | -0.90<br>+0.90   | 126.54 | 77.88  |
| 公共設施<br>用地 | 機關用地  |    | 0.39                | —                | 0.39   | 0.24   |
|            | 污水處理廠 |    | 2.61                | —                | 2.61   | 1.61   |
|            | 公園用地  |    | 3.46                | —                | 3.46   | 2.13   |
|            | 排水溝用地 |    | 1.42                | —                | 1.42   | 0.87   |
|            | 道路用地  |    | 27.77               | —                | 27.77  | 17.09  |
|            | 河道用地  |    | 0.29                | —                | 0.29   | 0.18   |
| 合計         |       |    | 162.48              | —                | 162.48 | 100.00 |

註：上列數據僅供參考，實際面積依實地定樁測量為準。

#### (一) 土地使用計畫—乙種工業區

本次通盤檢討作業後，工(乙)工業區面積共計 126.54 公頃。本次通盤檢討作業變更內容茲針對上次通盤檢討作業中，考量實際發展需求，故予變更「A-11-12M」、「3-33-20M」及「次-2-15M」等道路用地及「油 1」、「油 2」兩處加油站用地為乙種工業區等部分，均增訂附帶條件要求辦理回饋事宜，以符合公平正義原則。

## (二) 公共設施計畫

本計畫區各項公共設施計畫內容，計劃設機關 1 處、污水處理廠 2 處、公園用地 4 處、排水溝用地 1 處及道路用地，詳表 5-2 所示。

表 5-2 專案通盤檢討後各項公共設施面積統計表

| 編號          | 面積(公頃) | 備註     |
|-------------|--------|--------|
| 機關用地        | 0.39   |        |
| 污 1 污水處理廠用地 | 1.41   | 主要計畫劃設 |
| 污 2 污水處理廠用地 | 1.20   | 主要計畫劃設 |
| 公 2 3 公園用地  | 1.99   | 主要計畫劃設 |
| 公 1 公園用地    | 0.53   |        |
| 公 2 公園用地    | 0.44   |        |
| 公 3 公園用地    | 0.50   |        |
| 排水溝用地       | 1.42   |        |
| 道路用地        | 27.77  |        |
| 合計          | 35.65  | —      |

註：上列數據僅供參考，實際面積依實地定樁測量為準。

## 三、事業及財務計畫

本計畫區公共設施用地計有公園、道路、污水處理廠用地等，其事業及財務計畫內容詳表 5-3 所示。

表 5-3 專案通盤檢討後事業及財務計畫表

| 公共設施<br>種類    |      | 計畫<br>面積<br>(公頃) | 未開闢面<br>積<br>(公頃) | 平均公告<br>現值<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 土地取得<br>方式 | 開闢經費 (千元)          |        |           |           | 主辦單位         | 預定完<br>成期限 | 經費來源              |
|---------------|------|------------------|-------------------|-----------------------------------|------------|--------------------|--------|-----------|-----------|--------------|------------|-------------------|
|               |      |                  |                   |                                   |            | 土地徵購<br>及地上物<br>補償 | 整地費    | 工程費       | 合計        |              |            |                   |
| 機關            | 機    | 0.39             | 0.39              | ---                               | 徵收         | ---                | ---    | ---       | ---       | 台南市政府<br>建設局 | 98 年       | 上級補助、市府<br>逐年編列預算 |
| 公園<br>用地      | 公 23 | 1.99             | 1.99              | 23,500                            | 徵收         | 794,845            | 1,990  | 37,810    | 834,645   | 台南市政府<br>建設局 | 98 年       | 上級補助、市府<br>逐年編列預算 |
|               | 里公 1 | 0.53             | 0.53              | 7,000                             | 徵收         | 51,940             | 530    | 10,070    | 62,540    | 台南市政府<br>建設局 | 98 年       | 上級補助、市府<br>逐年編列預算 |
|               | 里公 2 | 0.44             | 0.44              | 7,000                             | 徵收         | 43,120             | 440    | 8,360     | 51,920    | 台南市政府<br>建設局 | 98 年       | 上級補助、市府<br>逐年編列預算 |
|               | 里公 3 | 0.50             | 0.50              | 7,000                             | 徵收         | 49,000             | 500    | 9,500     | 59,000    | 台南市政府<br>建設局 | 98 年       | 上級補助、市府<br>逐年編列預算 |
| 道路用地          |      | 27.77            | 27.5561           | 11,000                            | 徵收         | 徵收                 | 27,556 | 785,000   | 6,212,556 | 台南市政府<br>工務局 | 98 年       | 上級補助、市府<br>逐年編列預算 |
| 污水<br>處理<br>廠 | 污 1  | 1.41             | 1.41              | 8,559                             | 徵收         | 253,908            | 1,621  | 324,138   | 579,667   | 台南市政府<br>工務局 | 98 年       | 上級補助、市府<br>逐年編列預算 |
|               | 污 2  | 1.20             | 1.20              | 8,559                             | 徵收         | 216,092            | 1,379  | 275,862   | 493,333   | 台南市政府<br>工務局 | 98 年       | 上級補助、市府<br>逐年編列預算 |
| 合計            |      | 34.23            | 34.0161           | 72,618                            |            | 6,808,905          | 34,016 | 1,450,740 | 8,293,661 |              |            |                   |

備註：上列數據僅供參考，各項設施用地之實際開發費用依主管單位實際設計內容及經費籌措等狀況酌予修正之。

#### 四、土地使用分區管制要點

基於本市主要計畫劃定本工業區作為乙種工業區使用之旨意，並考慮廠區環境品質與安全，本細部計畫之土地使用分區管制內容如下：

- (一) 本計畫區內土地及建物使用應依本要點之規定，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。
- (二) 乙種工業區之土地使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定辦理。惟其依該條第二項第四款供一般商業設施使用者，應比照 92.1.16.「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。

另為促進本工業區之轉型及加速全區之開發，未來開發案件若依上述規定申請供作一般商業設施基地面積及樓地板面積均超過 3000 m<sup>2</sup>，則得提出回饋減半作業之申請，並提都市設計審議通過後，據以執行。

附註：一般商業設施：

1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
  2. 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
  3. 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
  4. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
  5. 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經縣(市)都市計畫委員會審查通過者。
  6. 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經縣(市)都市計畫委員會審議通過者。
  7. 旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，並以使用整棟建築物為限。
- (三) 本計畫區除面臨 3-31 號、2-7、3-33 號及 4-59 號(原 1-2 號)道路之基地應依本要點第 7 條之規定辦理外，面臨其餘道路之基地應依



本要點第五、六條之規定辦理免設置騎樓。

- (四) 乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過 70%、容積率不得超過 210%。
- (五) 本計畫區內建築物(不包括座落面臨 3-31 號、2-7 號、3-33 號及 4-59 號(原 1-2 號)道路之基地者內)，其面臨道路之牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自道路境界線退縮 3 公尺。至背面、側面連接鄰地者，其背面、側面牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自基地境界線退縮 1.5 公尺，詳圖 5-2 所示。
- (六) 本計畫區內圍牆(不包括座落面臨 3-31 號、2-7 號、3-33 號及 4-59 號(原 1-2 號)道路之基地者內)，其面臨道路部份，至少需自道路境界線退縮 1.5 公尺建築。於退縮地應設置無遮簷人行道供公眾通行，圍牆高度應在 1.5 公尺以下，且鏤空率三分之二以上，其與建築物之間應植栽綠化，詳圖 5-2 所示。
- (七) 本計畫區基地面臨 3-31 號、2-7 號、3-33 號及 4-59 號(原 1-2 號)道路部份應按臺南市騎樓地設置自治條例留設騎樓地，於騎樓地設置無遮簷人行道供公眾通行並應植喬木綠化，人行道淨寬不得小於 2.5 公尺，其建築牆面線至少自該騎樓地境界線再退縮 1.5 公尺，圍牆則按騎樓地(內側)境界線建築(詳圖 5-2 所示)，其餘各側依本要點第五、六條管制。
- (八) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- (九) 乙種工業區內之機關用地係為設置工業區之服務中心，供各種行政、郵電、銀行、醫療、消防及福利等設施使用。
- (十) 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超下列規定：

| 項 目           | 建 蔽 率 ( % ) | 容 積 率 ( % ) |
|---------------|-------------|-------------|
| 機 關 用 地       | 60          | 250         |
| 污 水 處 理 廠 用 地 | 60          | 150         |

- (十一) 本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如表 5-4 所示：
1. 本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。
  2. 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：
    - (1) 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。
    - (2) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設

；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。

3. 機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的 20%。

(1) 本規定留設貨車裝卸位：每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。

(2) 最小裝卸位尺寸：

① 小貨車裝卸位：長 6M，寬 2.5M，淨高 2.75M。

② 大貨車裝卸位：長 13M，寬 4M，淨高 4.2M。

4. 專案通盤檢討後計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表(詳表 5-4)

(十二) 為提昇地區之環境品質，本計畫區內之建築基地與各項公共設施用地應依本市各類都市設計審議原則辦理，並逕授權由建管單位查核，無須再提本市都市設計委員會審議。

(十三) 針對區內直接毗鄰排水溝用地之工業區，規定須自道路境界線退縮五公尺建築，做為無遮簷人行道以供公眾通行。至於退縮部分得計入法定空地計算。

(十四) 針對計畫區內工業區土地鄰接 20 公尺以上之已開闢道路，基地面積超過 3000 m<sup>2</sup>，申請開發之建蔽率低於 50%，且其法定空地集中並沿道路留設，並予以綠化供公眾使用者，同時經本市都市設計委員會審核通過者，得酌以獎勵容積提昇最高至 250%。

## 五、其他事項

(一) 針對本計畫區污水處理問題之附帶決議如下：

1. 有關污水處理廠用地，依市府工務局於會中表示，考量本工業區之面積及廠商數，僅需保留「污 2」污水處理廠用地一處，故將「污 1」污水處理廠用地以附帶條件予以變更為乙種工業區與道路用地，並另案補辦公展相關程序，徵求民眾意見。

2. 「污 1」污水處理廠用地配合其西側(東西向)之 B-7-15M 計畫道路向東延伸劃設至 4-59-15M，其餘「污 1」污水處理廠用地配合鄰近土地使用分區劃設為乙種工業區。

3. 附帶條件：「應比照『台南市都市計畫變更回饋規定』辦理，申請建築時應回饋建築基地 30%面積之公共設施用地或繳納同等值代金。」

(二) 針對本工業區污染防治問題附帶規定如下：

1. 請市府環保局嚴格取締污染排放並監控本工業區之列管廠商，另有關本工業區廠商(詳附件三)違規罰款部分應專款專用於改善本工業區污染防治工作。
2. 建議市府編列預算或向中央爭取預算，儘速興建本計畫區之污水處理廠用地。
3. 建議市府輔導本工業區廠商應成立管理委員會，負責協助政府取締污染排放之查核與監督工作。

(三) 有關「人民或機關團體陳情意見綜理表」編號第7案，依陳情人之建議撤銷 A-4-12M 南側計畫道路，並以其東側之既成道路劃設 8 公尺寬之計畫道路替代之。並另案補辦公展相關程序，徵求民眾意見。

表 5-4 專案通盤檢討後計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表

| 類別  | 建築物用途  | 汽車              |      | 機車          |      | 裝卸車位         |      |
|-----|--|-----------------|------|-------------|------|--------------|------|
|     |  | 樓地板面積           | 設置標準 | 樓地板面積       | 設置標準 | 樓地板面積        | 設置標準 |
| 第一類 | 戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物 | 每滿 150 平方公尺     | 一輛   | 每滿 50 平方公尺  | 一輛   | 每滿 2000 平方公尺 | 一輛   |
| 第二類 | 住宅、集合住宅等居住用途建築物  | 每滿 150 平方公尺以下部分 | 一輛   | 每滿 100 平方公尺 | 一輛   | —            | —    |
| 第三類 | 旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物                              | 每滿 150 平方公尺     | 一輛   | 每滿 100 平方公尺 | 一輛   | 每滿 2000 平方公尺 | 一輛   |
| 第四類 | 倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物  | 每滿 200 平方公尺     | 一輛   | 每滿 100 平方公尺 | 一輛   | 每滿 3000 平方公尺 | 一輛   |
| 第五類 | 前四類以外建築物   | 同第四類之規定。        |      |             |      |              |      |

附件 台南市都市計畫委員會  
第 244 次會議紀錄

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

地址：70801台南市安平區永華路2段6號  
承辦人：邵月鳳  
電話：06-3901414  
傳真：06-2982963

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國94年10月13日

發文字號：南市都計字第09416552410號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：臺南市都市計畫委員會第244次會議記錄

主旨：檢送94年9月23日臺南市都市計畫委員會第244次會議記錄乙份，請 查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議記錄。
- 二、本案會議記錄電子檔已放置於本府都市發展局都市計畫課網站（網址：<http://www.tncg.gov.tw/>）之都市計畫審議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：許主任委員添財、洪副主任委員正中、蔡委員長山、葉委員南明、魏委員文輝、吳委員宗榮、李委員得全、鄭委員典誠、黃委員斌、王委員明衡、賴委員光邦、凌委員瑞賢、葉委員光毅、孔委員憲法、李委員泳龍、陳委員坤宏、詹委員達穎、吳委員綱立、梁委員又文、許委員俊雄、林委員清華、本府工務局、本府建設局、本府財政局、臺南市環境保護局、臺南市消防局、臺南市安南區公所、立城工程顧問有限公司

副本：臺南市都市計畫委員會(掛號存檔)、簡執行秘書誠福、本府都市發展局(以上均含附件)、本府都市發展局局長室(不含附件)

# 市長許添財

## 臺南市都市計畫委員會第二四四次会议簽到簿

一、時間：94年9月23日(五)下午二時正

二、地點：十樓都委會會議室

三、主持人：許主任委員添財

四、記錄：陳進昌、邵月鳳

五、都委會出席委員：

| 職稱    | 姓名  | 簽名  | 職稱   | 姓名  | 簽名  |
|-------|-----|-----|------|-----|-----|
| 主任委員  | 許添財 | 許添財 | 委員   | 賴光邦 | 賴光邦 |
| 副主任委員 | 洪正中 | 洪正中 | 委員   | 凌瑞賢 | 請假  |
| 委員    | 李得全 | 李得全 | 委員   | 孔憲法 | 孔憲法 |
| 委員    | 吳宗榮 | 吳宗榮 | 委員   | 李泳龍 | 請假  |
| 委員    | 蔡長山 | 蔡長山 | 委員   | 陳坤宏 | 請假  |
| 委員    | 葉南明 | 葉南明 | 委員   | 詹達穎 | 請假  |
| 委員    | 魏文輝 | 魏文輝 | 委員   | 吳綱立 | 請假  |
| 委員    | 鄭典誠 | 請假  | 委員   | 梁又文 | 梁又文 |
| 委員    | 黃斌  | 黃斌  | 委員   | 許俊雄 | 許俊雄 |
| 委員    | 葉光毅 | 葉光毅 | 委員   | 林清華 | 林清華 |
| 委員    | 王明蘅 | 請假  | 執行秘書 | 簡誠福 | 簡誠福 |

六、列席人員：

| 單位             | 簽名         | 單位             | 簽名              |
|----------------|------------|----------------|-----------------|
| 工務局            | 林玉茹<br>黃家子 | 建設局            | 郭國樞 林鈴力         |
| 財政局            | 高永春        | 本市環保局          | 蔡文雄             |
| 本市消防局          | 林紀永        | 臺南市安南區公所       | 戴國顯 林鈴力         |
| 都發局都市計畫課       | 吳建德 陳進昌    | 立城工程顧問有限公司     | 郭級綺             |
| 施鴻圖(土地權利關係人)   |            | 唐議員瑞明          | 唐瑞明             |
| 黃國城(土地權利關係人代表) |            | 黃戊寅(土地權利關係人代表) | 楊明河 邱茂賢         |
| 楊天德(土地權利關係人代表) | 楊錦昌        | 安南區議員          | 譚升義 郭清華 吳金宗 郭級綺 |

郭位宇 黃國顯 譚江海  
 郭國樞 郭國樞  
 黃國顯



|    |   |      |     |
|----|---|------|-----|
| 編號 | 第二案   | 所屬鄉鎮 | 台南市 |
| 案名 | 請審議「變更台南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案」   |      |     |
| 說明 | <p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據：依據都市計畫法第 26 條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法辦理</p> <p>三、計畫緣起：變更台南市安南區和順工業區細部計畫（第一次通盤檢討）案自 93 年 11 月 8 日發布實施以來，當地多家廠商及部分地主即多次向市府陳情，有關計畫說明書中土地使用分區管制要點第三點規定「為促進本計畫公共設施用地取得及開發建設，本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地 20% 面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值（公告現值計）代金後，始得申請建築執照。」嚴重影響人民權益。故經市長指示依法辦理專案通盤檢討。</p> <p>四、計畫範圍：位於台南市安南區東側，檢討範圍為和順工業區，東以嘉南大圳排水路為界，西至三等三十一號二十四公尺道路，北至二等七號八十公尺道路，南以安順排水路及一小丘塊住宅區為界（詳圖一）。</p> <p>五、計畫面積：計畫面積共約 162.48 公頃。</p> <p>六、事業及財務計畫：計畫區內之公共設施用地計有公園、道路、機關、污水處理廠、排水溝用地等，其徵闢費用約需 8,293,661 仟元。</p> <p>七、第一次通盤檢討作業簡述：<br/>變更成果與目標：</p> <p>(一) 檢討不必要之公共設施用地，如變更二處加油站用地及廢除不必要之道路，增加工業區面積（0.90 公頃），以降低公共設施負擔。</p> <p>(二) 依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定，放寬工業區使用項目，除增加乙種工業區之設置項目外，尚可設置工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、…等使用內容。</p> <p>(三) 檢討事業及財務計畫，明定開發方式、主管機關及開發時程，以促進地方發展。</p> <p>綜上，以活絡工業區開發，提昇工業區的品質及競爭力，並訂定配套措施以促成「短期開發成本降低，長期資產增加」的目標。</p> <p>八、本次專案通檢公開徵求意見：於 94 年 2 月 21 日 94 南市都計字第 09416501580 號公告自 94 年 2 月 22 日起公開徵求意見 30 天，並刊登於 94 年 2 月 22、23、24 日中華日報。</p> |      |     |

- 九、本次專案通檢之變更內容：詳變更內容綜理表（附表五）。
- 十、本次專案通檢公開展覽作業：市府於94年8月17日南市都計字第09416521570號函公告自94年8月18日起至94年9月16日止公開展覽30天，並刊登於94年8月18、19、20日之台灣時報，期間於94年8月31日假安南區新順里活動中心召開公展說明會。
- 十一、計畫年期：依據主要計畫以民國114年為計畫目標年。
- 十二、本計畫區現有公園、道路、機關、污水處理廠、排水溝公共設施用地等，其徵關費用約需8,293,661仟元。
- 十三、本次專案通檢之辦理情形如下：
- （一）本次辦理專案通檢期望能秉持使用者付費之公平正義原則以延續第一次通盤檢討之計畫目標，尋求能促成公、私部門通力合作之最適方案，其分析內容詳附表一及附表二，研擬之規劃方案詳附表三。並於94年5月23日邀集本府各相關單位、本市都委會委員與專家學者召開「和順工業區通盤檢討替選方案」研商會議進行討論，會議紀錄詳附表四。
- （二）建設局(工業主管機關)於94年6月2日建議本工業區之事業及財務計畫修正內容如下（詳附件四）：
1. 本局所主管和順工業區公共設施(包括：公園機關)建議比照其他工業區其公共設施關設方式辦理，由市府編列預算逐年設置，並隨著公共設施增設可提升廠商進駐投資意願，增加稅收，提供就業機會。
  2. 隨著和順工業區公共設施完備，將帶動當地房地產交易之熱絡，市庫同時也增加地價稅及房屋稅收益，短期內市府雖須支應龐大公共設施開關經費，但長期而言卻可逐年增加市庫收入，改善和順整體投資環境，應是較為可行方案。
- （三）提送本市都市計畫委員會第242次會研議（第1案），其決議內容如下：(94.6.15)
- 依下列意見修正專案通檢之計畫草案：
1. 事業及財務計畫於實際執行窒礙難行者，研擬可行方案。
  2. 檢討不必要之公共設施用地，以降低公共設施負擔。
  3. 研訂相關獎勵與回饋措施以加速取得公共設施用地。
  4. 針對本工業區內污染源，請主管機關研擬相關配套措施，加強輔導與管理。

|               |   |
|---------------|---|
|               | <p>十四、茲檢附資料如下：</p> <p>(一) 圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(二) 圖二 現行土地使用計畫示意圖</p> <p>(三) 圖三 變更位置示意圖</p> <p>(四) 附表一 通盤檢討作業增訂開發基地須捐贈土地規定分析表</p> <p>(五) 附表二 有關以捐贈土地或繳交代金取得公共設施用地之影響分析表</p> <p>(六) 附表三 本次專案通檢研擬替選方案(草案)之對照表</p> <p>(七) 附表四 「和順工業區通盤檢討方案」研商會議(94.5.23)會議紀錄</p> <p>(八) 附表五 變更內容綜理表</p> <p>(九) 附表六 土地使用分區管制要點對照表</p> <p>(十) 附表七 人民及機關團體陳情意見綜理表</p> <p>(十一) 附件四 和順工業區專案通盤檢討替選方案 (本府建設局)</p> <p>十五、以上提請審議</p>   |
| <p>市府研議意見</p> | <p>一、有關本計畫區污水處理問題，請工務局及本市環保局依據 94 年 8 月 23 日市務會議決議事項，報告說明因應措施，俾利供都委會委員併案討論審議。</p> <p>二、本計畫之公展草案之變更案共有六案（詳「附表五 變更內容綜理表」），公展期間之人民陳情案件共九案，及逾公開展覽期限案件一案（「附表七 人民及機關團體陳情意見綜理表」）。</p> <p>三、本府研議意見詳「附表五 變更內容綜理表」、「附表六 土地使用分區管制對照表」、及「附表七 人民及機關團體陳情意見綜理表」之「市府研議意見」欄。</p> <p>四、以上提請審議。</p>  |
| <p>決議</p>     | <p>審議修正通過。</p> <p>一、修正內容詳附表五、附表六及附表七之「市都委會決議」欄，其中附表六第七點「新條文」欄之條文誤載為第八點，一併更正。</p> <p>二、依市府研議意見第一點之附帶決議：</p> <p>(一) 有關污水處理廠用地，依市府工務局於會中表示，考量本工業區之面積及廠商數，僅需保留「污 2」污水處理廠用地一處，故將「污 1」污水處理廠用地以附帶條件予以變更為乙種工業區與道路用地，並另案補辦公展相關程序，徵求民眾意見。</p> <p>(二) 「污 1」污水處理廠用地配合其西側（東西向）之 B-7-15M 計畫道路向東延伸劃設至 4-59-15M，其餘「污 1」污水處理廠用地配合鄰近土地使用分區劃設為乙種工業區。</p> <p>(三) 附帶條件：「應比照『台南市都市計畫變更回饋規定』辦理，申請建築時應回饋建築基地 30%面積之公共設施用地或繳納同等值代金。」</p> <p>二、有關「附表七」編號第 7 案，依陳情人之建議撤銷 A-4-12M 南側計畫道路，並以其東側之既成道路劃設 8 公尺寬之計畫道路替代之。並另案補辦公展相關程序，徵求民眾意見。</p> |

附表一 通盤檢討作業增訂開發基地須捐贈土地規定分析表

| 一、公平性問題              | <p>和順工業區細部計畫案之原計畫於民國 76 年 9 月 1 日發布實施至今已逾 17 年。礙於政府財政困難，區內之公共設施用地一直無法徵收開闢，對於當初土地被劃設為公共設施用地（約 39.52 公頃，佔計畫區 24.29%）之地主極不公平。</p>  |          |        |        |    |     |     |     |        |        |        |    |                          |          |  |      |
|----------------------|---|----------|--------|--------|----|-----|-----|-----|--------|--------|--------|----|--------------------------|----------|--|------|
| 二、財務面的考量             | <p>一、依據各公共設施用地管理機關所提之事業及財務計畫表，尚未開闢之公共設施用地約 34.23 公頃（約佔計畫區 21.07%），其開發建設總機費約需 82.9 億元，其中「土地徵購費用及地上物補償費」即需 68 億餘元。若採一般徵收方式辦理，實非政府財政所能負擔，開發時程將遙遙無期。</p> <p>二、本案經由地政局評估以市地重劃方式開發之可行性，因公共設施用地之負擔高達 45% 而不可行。此次通檢係參考市地重劃之精神，規定共同負擔為申請建築基地面積之 20%，尚未及市地重劃負擔之一半。</p>  |          |        |        |    |     |     |     |        |        |        |    |                          |          |  |      |
| 三、環境品質惡化、土地價格下降      | <p>多年來公共設施用地一直無法開闢，致使環境品質持續惡化，也造成本地區地價的逐年下降。</p>  |          |        |        |    |     |     |     |        |        |        |    |                          |          |  |      |
| 四、公、私部門通力合作          | <p>為促進本計畫區之建設發展與環境品質的提昇，秉持使用者付費之公平正義原則，增訂「本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地 20% 面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值（公告現值計）代金後，始得申請建築執照。」之規定，即希望在公、私部門共同合作下早日達成目標。</p>  |          |        |        |    |     |     |     |        |        |        |    |                          |          |  |      |
| 五、成立建設基金專護專款專用       | <p>一、申請開發地主無償提供之公共設施用地若以代金方式繳交，將責由本府主管機關本於權責設置建設基金專戶，以專款專用方式辦理，確保本計畫區之開發建設。</p> <p>二、建議本計畫區內廠商組成「工廠聯誼會」，共同參與決定本計畫區公共設施用地之開闢順序與時程，以促進地方之繁榮發展。</p>  |          |        |        |    |     |     |     |        |        |        |    |                          |          |  |      |
| 六、實施分期繳納代金辦法         | <p>「和順工業區申請建築無償提供公共設施用地或繳納代金執行辦法」<br/>（94 年 2 月 18 日南市都計字第 09416507450 號函頒自發文日起實施）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.應繳納代金超過金額超過新台幣 50 萬者，得申請分期繳納。</li> <li>2.分期繳納部分，最長以半年為一期，分期繳納最多為 40 期，每期繳納之金額不得低於五萬元。</li> <li>3.申請人應於取得使用執照前至少繳納代金百分之二十。</li> <li>4.申請分期繳納者，應先取得臺灣銀行之履約保證。</li> <li>5.分期繳納者，應逐期按未繳納之代金餘額，其計息方式由申請者自行選擇金融機構當時所訂之長期借款的固定利率或浮動利率。</li> </ol>  |          |        |        |    |     |     |     |        |        |        |    |                          |          |  |      |
| 七、本市各工業區之公共設施佔計畫區之比例 | <p>相較本市其他已開發之工業區，本工業區之公設比為最低，故除不必要之公共設施用地外，其餘經主管機關表示確有保留必要者，仍予保留。如本市環保局依「水污染防治法」於本工業區中列管之 20 家工廠，自民國 89 年至 94 年共 13 家工廠有被處分紀錄，總次數為 30 次。因此，環保局表示污水處理廠用地有其設置必要。</p> <p>本市各工業區之公共設施佔計畫區之比例</p> <table border="1" data-bbox="422 1877 1300 2018"> <thead> <tr> <th>工業區</th> <th>安平</th> <th>安南科技</th> <th>和順</th> <th>總頭寮</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>百分比</td> <td>30%</td> <td>32.63%</td> <td>22.12%</td> <td>25.58%</td> </tr> <tr> <td>備註</td> <td>1.中華工程公司提供<br/>2.經濟部工業局開發</td> <td>經濟部工業局開發</td> <td></td> <td>市地重劃</td> </tr> </tbody> </table> | 工業區      | 安平     | 安南科技   | 和順 | 總頭寮 | 百分比 | 30% | 32.63% | 22.12% | 25.58% | 備註 | 1.中華工程公司提供<br>2.經濟部工業局開發 | 經濟部工業局開發 |  | 市地重劃 |
| 工業區                  | 安平  | 安南科技     | 和順     | 總頭寮    |    |     |     |     |        |        |        |    |                          |          |  |      |
| 百分比                  | 30%   | 32.63%   | 22.12% | 25.58% |    |     |     |     |        |        |        |    |                          |          |  |      |
| 備註                   | 1.中華工程公司提供<br>2.經濟部工業局開發  | 經濟部工業局開發 |        | 市地重劃   |    |     |     |     |        |        |        |    |                          |          |  |      |

附表二 有關以捐贈土地或繳交代金取得公共設施用地之影響分析表

| 項目            | 短期影響  | 長期影響   |
|---------------|---|--|
| 公設地地主         | 基於使用者付費原則，長久以來公共設施用地地主的權益終於得到保障，較符合公平正義原則。  | 公共設施用地得以開闢，地主不再蒙受因土地長期無法使用的損失。   |
| 工業區地主         | 因廠商（工業興辦人）觀望或暫緩進駐，使得工業區地主因土地暫無買賣或出租行為，總體收益將受影響。                                       | 1. 促進土地利用。<br>2. 各項公共設施興闢完成，地區環境品質改善，全區土地價值得以有效提高。                                   |
| 廠商<br>(工業興辦人) | 土地成本(含買賣價格或租金)上升，致使短期之投資成本上升，造成投資廠商裹足不前或觀望。   | 1. 環境品質的提昇，促進土地價值的提昇，長期投資效益增加。<br>2. 投資環境改善，提高廠商之投資意願。                               |
| 員工            | 部分廠商無法順利投資，影響就業機會。  | 1. 整體環境品質提昇，提高工作效率。<br>2. 提高工作環境之安全性與舒適度。  |
| 市民            | 工業區之公共設施服務品質低落，隱藏工安事件發生之危機，生命財產深受威脅。  | 1. 因道路、污水處理廠及公園的綠美化，環境品質提昇，居住環境更加衛生、安全。<br>2. 污水處理廠將可順利興闢，得有效改善地區地下水及塩水溪(含下游地區)之污染源。 |
| 市府            | 1. 本於使用者付費的原則，區內所有公共設施用地，由所有地主與廠商共同負擔，故較符合公平正義原則。<br>2. 成立本工業區之開發建設基金，專款專用於本工業區之開發建設。 | 1. 增加本工業區成長管理基金之挹注，有助於爭取建設經費之編列，以促成、改善及興闢區內各項公共設施用地，完成本區之開發建設。<br>2. 地方繁榮發展，將使稅收增加。  |
| 備註            | 經查本工業區 94 年之區段地價相較於安平工業區、科工區是調降的，因為公共設施未開闢，環境品質低落。反觀科工區與安平工業區因公共設施完備，環境品質佳，期地價將逐年調漲。  |  |

附表三 本次專案通檢研擬替選方案(草案)之對照表

| 替選方案   | A                    | B   | C   |
|--|----------------------|---|---|
| 方案內容   | 維持原計畫(仍需捐贈20%土地或繳代金) | 1.捐贈20%土地(或繳代金)。<br>2.不捐地或不繳代金者降低容積30%(註1)。 | 1.調降捐贈比例為10%土地(或繳代金),並降低容積20%。<br>2.不捐地或不繳代金者降低容積30%。 |
| <p>註：</p> <p>1.本市正辦理各行政區都市計畫通盤檢討，為解決都市計畫書中規定應辦理整體開發(市地重劃)地區多年來未能依規定辦理所產生的問題，擬依「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策第三點：「降低容積後解除整體開發限制」。本次專案通檢擬比照此一精神，若公共設施用地遲遲無法取得，擬以降低容積方式以減緩計畫區內環境品質的持續惡化。</p> <p>2.比照市地重劃地主負擔45%(35%土地、10%工程費用)之精神，不捐地不繳代金者，除降低原容積率20%，另比照工程費負擔之精神再降低10%之容積率，故擬調降原容積率30%。</p> <p>3.經查目前本計畫區內工業區土地開闢率約55.94%(70.79公頃)，故未闢建之工業區土地計約55.75公頃。若依本回饋精神辦理之，則市府計可有效取得約部分公共設施用地或部分開發建設基金，將可有效促進本工業區公共設施用地之建設發展。</p> |                      |   |   |

附表四 「和順工業區通盤檢討方案」研商會議(94.5.23)會議紀錄

| 發言單位  | 研商建議內容  |
|-------|---|
| 洪慶宜教授 | 自 92 年 6 月以影像做紀錄，發現和順工業區之排水道有綠色排放水，至 94 年 5 月仍未見改善。經檢測發現重金屬（鉛、鋅、銅、鎳、鉻）濃度超過國家標準的百倍甚至千倍，顯示有極高頻率之電鍍廢液排放，並嚴重污染鹽水溪，顯見污水處理廠確有興建必要。  |
| 凌委員瑞賢 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市府對和順工業區之民意代表或廠商是否已有承諾？若有，則此次會議毫無意義。</li> <li>2. 本案發布至今僅六個多月，因有反對聲音即再次辦理專案檢討變更，如此是否符法定程序與相關規定？即使不違反法令規定，此例一開日後類此情形即翻案，將造成不良影響。</li> <li>3. 本案於 93 年 11 月 8 日發布實施，當初於都委會審議時亦經過委員們的充分討論，且仍有多位成員為現任委員，如此反覆顯對都委會的不夠尊重。</li> <li>4. 建議以洪教授（慶宜）的調查報告為基礎，更精確的分析本工業區相對於安平工業區及科工區的比較情形，再與地方民意代表、廠商及地主理性的溝通，並讓民眾能瞭解污染問題的嚴重性與都市計畫的長遠目標。</li> </ol> |
| 王委員明蘅 | 捐贈公共設施用地者若確定為未來申請建築開發者，則就新、舊開發者其不同之開發時空與當時的社經背景而論，其實是很難做到公平的。本案或應換另一種邏輯思考以解決公共設施用地之問題，而非定要以都市計畫之方式解決。   |
| 黃教授煥彰 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關本工業區之河川污染實際上取締有其困難，因地下涵管源自哪一家廠商，無從查起。</li> <li>2. 污水處理廠確有興建之必要，且應由區內廠商共同負擔其污水處理之費用。</li> </ol>  |
| 陳委員坤宏 | 附議凌委員的意見，有關變更本案之土地使用管制要點的法定程序應先釐清。  |
| 葉委員光毅 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 專款專用基金是否可用於「某一」工業區，因本市有不同特性的工業區（科工區、傳統工業區），可否為了救濟某工業區而動用基金？</li> <li>2. 「容積率」可決定使用強度及污染的嚴重性，「業種別」可釐清責任歸屬與作為污染成本分擔之依據。建議針對容積率、業種別與污染源之關係再作明確的分析，以利討論。</li> </ol>   |

附表四 「和順工業區通盤檢討方案」研商會議(94.5.23)會議紀錄(續一)

| 發言單位   | 研商建議內容  |
|--------|---|
| 台南市環保局 | 如黃教授（煥彰）所言，地下涵管之污染源確實不易查明，然依據實際污染情形，污水處理廠之闢建確實有其必要。   |
| 建設局工業課 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 就執行面而言，由 44% 未開闢工業區之地主共同負擔區內 20% 的公共設施負擔，確實失之公平。</li> <li>2. 將本工業區與安平及科技工業區比較並不恰當，因安平及科技工業區係依促產條例開發，最後再依總開發成本訂定地價賣給廠商，即由全部廠商共同負擔區內公共建設，而和順工業區則是由民間自行開發，且區內部分廠商也已先行留設出入道路。</li> <li>3. 本工業區 20 年來僅開闢約 70 公頃，平均一年約開闢 3.5 公頃，以此推算未開闢之工業區（約 56 公頃）若要全部開闢完成仍需 16 年的時間。考量近年來經濟不景氣，本工業區廠商的進駐緩慢，因此若依現行計畫之管制規定執行，顯見短期內並無法達成具體的成效。</li> <li>4. 就稅收而言，各工業區廠商繳稅的情形都一樣，但相較於科工區因都是高科技產業，反而享有多項稅賦的優惠，甚至可以退稅，本工業區則無此優惠。</li> <li>5. 有關降低容積的方案徒增違建，在市府無法全面查處的情形下，僅會使得工業區的環境品質更加惡化。</li> <li>6. 若維持本案一通之管制內容（A 方案），建議訂定確切之開發期程並由全體和順工業區的新舊廠商共同負擔公共設施建設，以達公平性。惟如此勢將引起更大的反彈，故建議應比照全省其他都市計畫區內編訂之工業區，由政府逐年編列預算開發闢建區內之公共設施。</li> </ol> |
| 許委員俊雄  | 建議另擬一方案由區內全體新舊廠商共同負擔公共設施，以符合公平原則。   |
| 翁教授義聰  | A 方案並不公平，因舊廠商已將內部成本外部化，現又無需負擔公共設施，顯然不符公平正義原則。   |
| 李教授泳龍  | 市府對於本工業區的政策、定位為何？應先確定。若無，就管制的內容與公共設施的負擔而言，仍贊成維持方案 A。  |
| 洪教授慶宜  | 很贊成能有一可行的方案以解決本工業區污染的問題。  |



附表四 「和順工業區通盤檢討方案」研商會議(94.5.23)會議紀錄(續二)

| 發言單位  | 研商建議內容  |
|-------|---|
| 地政局   | 曾評估本工業區以市地重劃方式取得公共設施用地之可行性，結果不可行。   |
| 王委員明蘅 | 建議針對需負擔及不需負擔公共設施之廠商訂定不同的管制項目，如舊廠商不能使用污水處理廠。   |
| 工務局   | 污水處理廠要先營運才能收處理費用，本市目前有 5 座污水處理廠建設計畫，並擬以 BOT 方式興建，但不包含本計畫區之污水處理廠。  |
| 主席結語  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請規劃單位將今天與會各位專家、學者及單位代表之意見整理後，再研提解決方案。</li> <li>2. 本計畫區內各公共設施用地（道路、污水處理廠、公園、機關）之主管機關（工務局、建設局）亦請依公平合理之原則提供用地取得及開闢之解決方案。</li> <li>3. 本案請速提 6 月份本市都市計畫委員會研議，以尋求解決方案。</li> </ol> |

附表五 變更內容綜理表

| 類別          | 編號 | 變更位置           | 原計畫                            | 新計畫                | 變更理由  | 附帶條件或說明   | 市府研議意見  | 市都委會決議  |
|-------------|----|----------------|--------------------------------|--------------------|---|---|---|---|
| 土地使用及公共設施計畫 | 一一 | 前次通盤檢討作業變更之工業區 | 工(乙)工業區(原A-11-12M道路用地)(0.25公頃) | 工(乙)工業區(附)(0.25公頃) | 依都市計畫法第27條之1,基於公平正義原則之考量,針對上次通盤檢討作業中由道路用地、加油站用地等變更為工(乙)工業區之土地,增列附帶條件之規範。  | 附帶條件:應回饋申請建築土地30%面積之公共設施用地或繳納同等值(公告現值加四成)代金,並依92.1.16.台南市都市計畫變更回饋規定辦理。  | 擬提請討論。<br>理由:<br>1. 依都市計畫法台灣省施行細則規定,道路用地無建蔽率與容積率;加油站用地之建蔽率為40%、容積率為120%;而後,其為工業區後,其建蔽率為70%、容積率為210%。<br>2. 變更更利得,惟要求回饋比例應超過過去「計畫規定」訂定之條件文字,應比照「市更回饋規定」辦理,申請回饋建築地30%面積之公共設施用地或繳納同等值代金。 | 修正通過。市府意見修正條文應比照「市更回饋規定」辦理,申請回饋建築地30%面積之公共設施用地或繳納同等值代金。 |
|             | 一二 |                | 工(乙)工業區(原次-2-15M道路用地)(0.27公頃)  | 工(乙)工業區(附)(0.27公頃) |   |   |   |   |
|             | 一三 |                | 工(乙)工業區(原「油2」加油站用地)(0.20公頃)    | 工(乙)工業區(附)(0.20公頃) |   |   |   |   |
|             | 一四 |                | 工(乙)工業區(原「油1」加油站用地)(0.18公頃)    | 工(乙)工業區(附)(0.18公頃) |   |   |   |   |
|             | 二  | 「公1」用地         | 「公1」公園用地(0.53公頃)               | 工(乙)工業區(附)(0.53公頃) | 一、本計畫區係均規劃為乙種工業區,而非住宅使用,故區內之居住人口應為少數,因此針對現開闢之公園用地(即公1、公2、公3等),基於降低開發成本之考量,故鄰近使用分區變更為乙種工業區。<br>二、至於本工業區內因環境淨化及景觀美化面積則於區管制要點植栽比例確保地區確係淨化、景觀、綠化、植栽、環境、品質。<br>三、依都市計畫法第27條之1,基於公平正義原則,公共設施使用之工業區土地應 | 附帶條件:應回饋申請建築土地30%面積之公共設施用地或繳納同等值(公告現值加四成)代金,並依92.1.16.台南市都市計畫變更回饋規定辦理。<br>附帶說明:「公23」公園係屬主要計畫之內容,故為加速計畫之時程,因此該用地「變更為台南市主要計畫(通盤檢討)」案再予檢討。 | 建議維持原計畫。<br>理由:<br>1. 依據都市計畫法第45條規定,公園、體育場及兒童遊樂場佔用土地總面積不得少於10%。而前述5項公共設施用地之面積僅佔2.13%,且嚴重不足。另考量都市救災之實際需要,本計畫區有保留園地之必要。   | 維持原計畫。理由:同市研議。  |
|             | 三  | 「公2」用地         | 「公2」公園用地(0.44公頃)               | 工(乙)工業區(附)(0.44公頃) |   |   |   |   |
|             | 四  | 「公3」用地         | 「公3」公園用地(0.50公頃)               | 工(乙)工業區(附)(0.50公頃) |   |   |   |   |

附表五 變更內容綜理表

| 類別          | 編號 | 變更位置       | 原計畫   | 新計畫   | 變更理由  | 附帶條件或說明                                  | 市府研議意見   | 市都委會決議                 |
|-------------|----|------------|---|---|---|--|--|------------------------|
| 土地使用及公共設施計畫 | 五  | 「公23」用地東南側 | 「機」機關用地<br>(0.39公頃)<br>「A-10-8M」計畫道路<br>(0.0533公頃)  | 「工(乙)5(附)」乙種工業區<br>(0.4433公頃)                 | 一、據工業主管機關(建設局)表示,目前區內機關用地並無相關單位之用地需求,且規定乙種工業區內即可申設工業發展所之管理機構,故為工業區,期降低工業興辦人之開發成本。<br>二、A-10-8M計畫原為自用之連通道路,已變更為工(乙)區,故配合撤銷計畫路,並變更為乙種工業區。<br>三、依都市計畫法第27條之1,基於公平正義原則,公共設施使用強度應低度使用,地應宜。 | 附帶條件：應回饋申建地積或繳納等值代金,並依92.1.16.台南市都計回饋辦理。 | 建議維持原計畫。<br>理由：<br>1. 機關用地前於93.8.23本市都委會第233次會議認為保留必要,並修正「供行政、郵、銀行、療、消防及福利設施使用」。<br>2. 「公3」恢復園地,若則仍有必要,供其出入。 | 維持原計畫。<br>理由：同右欄「市意見」。 |
| 土地使用分區管制要點  | 六  | 第二點內容      | 二、乙種工業區之土地使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第18條規定辦理。惟其依該條第四款供一般商業設施使用者,應比照92.1.16.「台南市都市計畫變更回饋規定及變更申請規範」辦理。<br>另為促進本工業區之轉型及加速全區之開發,未來開發案件若依上述規定申請供一般商業設施基地面積及樓地板面積超過3000㎡,則得提出回饋減半作業之申請,並提都市設計審議通過後,據以執行。 | 訂定本工業區申請設置一般商業設施使用之獎勵規定,期有效促進本工業區之轉型及加速全區之開發。 |   | 建議同意採納。                                  | 修正通過。<br>修正文字：「...供一般商業設施基地面積及樓地板面積均超過3000㎡,則得提出回饋減半作業之申請,…」   |                        |



附表五 變更內容綜理表

| 類別         | 編號   | 變更位置  | 原計畫  | 新計畫                | 變更理由                 | 附帶條件或說明 | 市府研議意見 | 市都委會議                          |     |         |    |     |   |    |         |         |         |    |     |   |  |                                |
|------------|--|---|--|--------------------|----------------------|---------|--------|--------------------------------|-----|---------|----|-----|---|----|---------|---------|---------|----|-----|---|--|--------------------------------|
| 土地使用分區管制要點 | 六  | 第十點內容   | 十、乙種工業區內之機關用地係為設置工業區之服務中心，供各種行政、郵電、銀行、醫療、消防及福利等設施使用。   | 刪除。                | 配合變四案，機關用地已變更為乙種工業區。 |         | 同案。    | 修正通過。理由：用持畫係條惟調整之。由關維計故本，次點合之。 |     |         |    |     |   |    |         |         |         |    |     |   |  |                                |
|            |  | 第十一點內容  | <p>十一、公共設施用地之建蔽率及容積率不得超下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>60</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table> | 項目                 | 建蔽率 (%)              | 容積率 (%) | 機關用地   | 60                             | 250 | 污水處理廠用地 | 60 | 150 | <p>十、公共設施用地之建蔽率及容積率不得超下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>60</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table> | 項目 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 污水處理廠用地 | 60 | 150 | <p>一、配合變四案，機關用地已變更為乙種工業區。</p> <p>二、點次配合調整之。</p> |  | 機關用之意見五仍調。修正通過。由併第六十「變案點」。點配合。 |
|            |  | 項目  | 建蔽率 (%)  | 容積率 (%)            |                      |         |        |                                |     |         |    |     |   |    |         |         |         |    |     |   |  |                                |
| 機關用地       | 60   | 250   |  |                    |                      |         |        |                                |     |         |    |     |   |    |         |         |         |    |     |   |  |                                |
| 污水處理廠用地    | 60   | 150   |  |                    |                      |         |        |                                |     |         |    |     |   |    |         |         |         |    |     |   |  |                                |
| 項目         | 建蔽率 (%)  | 容積率 (%)   |  |                    |                      |         |        |                                |     |         |    |     |   |    |         |         |         |    |     |   |  |                                |
| 污水處理廠用地    | 60   | 150   |  |                    |                      |         |        |                                |     |         |    |     |   |    |         |         |         |    |     |   |  |                                |
| 第十二點內容     | <p>十二、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如表5-1所示：</p> <p>(一)本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。</p> <p>(二)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <p>1. 機車停車位尺寸：長1.8M，寬0.9M。</p> <p>2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於2M。</p> | <p>十一、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如表5-2所示：</p> <p>(一)本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。</p> <p>(二)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <p>3. 機車停車位尺寸：長1.8M，寬0.9M。</p> <p>4. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於2M。</p> <p>(三)機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的20%。</p> | <p>一、條文部分不合時宜及存有執行困難或疑義，考量實際發展、管理及執行之需要，予以變更。</p> <p>二、依本市計畫委員會第241次會第四案「擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)案」會議決議內容修正之。</p> <p>三、點次配合調整之。</p>  | 修正計畫各類停車管定表。建議採同案。 | 修正通過。點次調整內容通過。       |         |        |                                |     |         |    |     |   |    |         |         |         |    |     |   |  |                                |

附表五 變更內容綜理表

| 類別         | 編號 | 變更位置     | 原計畫  | 新計畫  | 變更理由   | 附帶條件或說明 | 市府研議意見  | 市都委會決議                |
|------------|----|----------|--|--|--|---------|---|-----------------------|
| 土地使用分區管制要點 | 六  | 第十二點內容   | <p>(三) 機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的 20%。</p> <p>1. 本規定留設貨車裝卸位：每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。</p> <p>2. 最小裝卸位尺寸：<br/>                     (1) 小貨車裝卸位：長 6M，寬 2.5M，淨高 2.75M。<br/>                     (2) 大貨車裝卸位：長 13M，寬 4M，淨高 4.2M。</p> <p>(四) 詳表 2-5 現行計畫規定計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表(詳第 14 頁)</p> | <p>1. 本規定留設貨車裝卸位：每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。</p> <p>2. 最小裝卸位尺寸：<br/>                     (2) 小貨車裝卸位：長 6M，寬 2.5M，淨高 2.75M。<br/>                     (3) 大貨車裝卸位：長 13M，寬 4M，淨高 4.2M。</p> <p>(四) 詳表 5-3 專案通盤檢討後計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表(詳第 35 頁)</p> |  |         |   |                       |
|            |    | 第十三點內容   | <p>十三、為維護地區環境景觀，本計畫區內建築物及各項公共設施符合下列條件之一者，應辦理都市設計，並依台南市都市設計審議作業規定申請都市設計審議，並俟審查通過後始准發照建築及工程發包：</p> <p>(一) 30 公尺(含)以上道路兩側臨路界之新建或改建建築基地。</p> <p>(二) 其他依「台南市都市設計審議委員會設置要點規定」之審議範圍者。</p>   | <p>十二、為提昇地區之環境品質，本計畫區內之建築基地與各項公共設施用地應依本市各類都市設計審議原則辦理，並逕授權由建管單位查核，無須再提本市都市設計委員會審議。</p>  | <p>一、為兼顧本地區環境景觀之維護，並簡化申請建築之行政程序。</p> <p>二、點次配合調整之。</p> | 建議同採納。  | 修正通過。點次配合調整之內容照案通過。                               |                       |
|            |    | 新條文 (空白) |  | <p>十三、針對區內直接毗鄰排水溝用地之工業區，規定須自道路境界線退縮五公尺建築使用。至於退縮部分得計入法定空地計算。</p>  | <p>配合道路通行現況及考量地區排水溝整治、防汛、防災等功能，故予以增設本管制要點。</p>         |         | 建議酌予採納。建議修正「...以供地區防汛道路使用...」為「...」修改「...」為「...」。 | 修正通過。依市府研議意見修正為「...」。 |

附表五 變更內容綜理表

| 類別         | 編號 | 變更位置     | 原計畫   | 新計畫  | 變更理由   | 附帶條件或說明 | 市府研議意見             | 市都委會議                                   |
|------------|----|----------|---|--|--|---------|--------------------|---|
| 土地使用分區管制要點 | 六  | 新條文      | (空白)  | 十四、針對計畫區內工業區土地鄰接20公尺以上之已開闢道路，基地面積超過3000m <sup>2</sup> ，申請開發之建蔽率低於50%，且其法定空地集中並沿道路留設，並予以綠化供公眾使用者，經本市都市設計委員會審核通過者，得酌以獎勵容積提昇最高至250%。  | 為加速本工業區主要幹道沿線土地大規模整體開發，並同意降低建蔽率留設集中性或沿街性之綠化供公眾使用者，增訂本容積獎勵辦法。 |         | 建議同納。              | 修正通過。次配合調整內容通過。                         |
| 事業及財務計畫    | 七  | 第七章及財務計畫 | <p>另外，為促進本計畫區公共設施用地之取得及開發建設，故增列規定：「本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地20%面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值(以公告現值計)代金後，始得申請建築執照。」期帶動本工業區整體發展。</p> <p>本計畫區公共設施計有公園、道路、機關、污水處理廠、排水溝等，其徵關費用約需8,293,661萬元(如表7-1)。</p> | <p>為促進本計畫區公共設施用地取得及開發建設，全區未來申請新建、修建、改建等開發事宜時，均需符合下列規定：</p> <p>(一)本工業區申請開發時，應參考市地重劃實施辦法相關規定等內容，協予負擔污水處理廠用地徵關費用，由申請開發者無償提供建築基地7%面積之計畫區內污水處理廠用地或繳納同等值(公告現值加四成計)代金後，始得申請開發事宜。</p> <p>(二)為促進區內計畫道路之開闢，申請開發者須切結其出入道路供公眾通行或無償提供建築基地臨接之區內計畫道路用地部分後，始得申請開發事宜。惟上述捐贈道路用地部分，仍得依照一般稅務規定辦理稅捐減免相關事宜。</p> <p>有關捐贈之公共設施用地或繳納之代金應成立「台南市和順工業區污水處理建設基金」專戶，以專款專用統籌運開闢建設本計畫區內之污水處理廠用地之闢建、維護與管理，以及道路用地之維護與管理。</p> <p>本工業區內道路用地不得適用民國93年2月26日內政部台內營字第0930082310號函訂定有關取得既成道路之相關辦法辦理之。</p> | 配合本表第五案修正「事業及財務計畫」內文。  |         | 配合之使用區要點(案三)及點三調整。 | 修正通過。理由：「案變四」、「案變五」、「案變六」及「案變七」之議水廠之調整。 |

附表六 土地使用分區管制對照表

| 原條文內容  | 新條文內容   | 市府研議意見     | 市都委會決議                 |
|--|---|------------|------------------------|
| 一、本計畫區內土地及建物使用應依本要點之規定，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。   | 一、本計畫區內土地及建物使用應依本要點之規定，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。  | 原條文保留      | 維持原計畫。理由：同右欄意見。        |
| 二、乙種工業區之土地使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第18條規定辦理。惟其依該條第二項第四款供一般商業設施使用者，應比照「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。   | 二、乙種工業區之土地使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第18條規定辦理。惟其依該條第二項第四款供一般商業設施使用者，應比照92.1.16.「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。<br>另為促進本工業區之轉型及加速全區之開發，未來開發案件若依上述規定申請供作一般商業設施基地面積及樓地板面積超過3000m <sup>2</sup> ，則得提出回饋減半作業之申請，並提都市設計審議通過後，據以執行。   | 同「變六案」第二點。 | 修正通過。理由併「變六案第二點」。      |
| 三、為促進本計畫區公共設施用地取得及開發建設，本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地20%面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值(公告現值計)代金後，始得申請建築執照。  | 三、為促進本計畫區公共設施用地取得及開發建設，全區未來申請新建、修建、改建等開發事宜時，均需符合下列規定：<br>(一)本工業區申請開發時，應參考市地重劃實施辦法之精神，共同負擔污水處理廠用地闢建費用，由申請開發者無償提供建築基地7%面積之計畫區內污水處理廠用地或繳納同等值(公告現值加四成計)代金後，始得申請開發事宜。<br>(二)為促進區內計畫道路之開闢，申請開發者須切結其出入道路供公眾通行或無償提供建築基地臨接之道路用地部分後，始得申請開發事宜。惟上述捐贈道路用地部分，得依照一般稅務規定辦理稅捐減免相關事宜。 | 同「變六案」第三點。 | 刪除本條文。理由併「變六案第三點」。     |
| 四、本計畫區除面臨3-31號、2-7、3-33號及4-59號(原1-2號)道路之基地應依本要點第7條之規定辦理外，面臨其餘道路之基地應依本要點第五、六條之規定辦理免設置騎樓。  | 四、本計畫區除面臨3-31號、2-7、3-33號及4-59號(原1-2號)道路之基地應依本要點第7條之規定辦理外，面臨其餘道路之基地應依本要點第五、六條之規定辦理免設置騎樓。   | 原條文保留      | 修正通過。點次配合調整之，文字內容照案通過。 |
| 五、乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過70%、容積率不得超過210%。  | 五、乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過70%、容積率不得超過210%。   | 原條文保留      | 修正通過。點次配合調整之，文字內容照案通過。 |
| 六、本計畫區內建築物(不包括座落面臨3-31號、2-7號、3-33號及4-59號(原1-2號)道路之基地者內)，其面臨道路之牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自道路境界線退縮3公尺。至背面、側面連接鄰地者，其背面、側面牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自基地境界線退縮1.5公尺，詳圖2-4所示。 | 六、本計畫區內建築物(不包括座落面臨3-31號、2-7號、3-33號及4-59號(原1-2號)道路之基地者內)，其面臨道路之牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自道路境界線退縮3公尺。至背面、側面連接鄰地者，其背面、側面牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自基地境界線退縮1.5公尺，詳圖2-4所示。  | 原條文保留      | 修正通過。點次配合調整之，文字內容照案通過。 |



附表六 土地使用分區管制對照表

| 原條文內容  | 新條文內容   | 市府研議意見      | 市都委會決議                     |      |    |     |         |    |     |   |    |        |        |         |    |     |             |                       |
|--|---|-------------|----------------------------|------|----|-----|---------|----|-----|---|----|--------|--------|---------|----|-----|-------------|-----------------------|
| 七、本計畫區內圍牆(不包括座落面臨3-31號、2-7號、3-33號及4-59號(原1-2號)道路之基地者內),其面臨道路部份,至少需自道路境界線退縮1.5公尺建築。於退縮地應設置無遮簷人行道供公眾通行,圍牆高度應在1.5公尺以下,且鏤空率三分之二以上,其與建築物之間應植栽綠化,詳圖2-4所示。  | 七、本計畫區內圍牆(不包括座落面臨3-31號、2-7號、3-33號及4-59號(原1-2號)道路之基地者內),其面臨道路部份,至少需自道路境界線退縮1.5公尺建築。於退縮地應設置無遮簷人行道供公眾通行,圍牆高度應在1.5公尺以下,且鏤空率三分之二以上,其與建築物之間應植栽綠化,詳圖2-4所示。   | 原條文保留       | 修正通過。<br>點次配合調整之,文字內容照案通過。 |      |    |     |         |    |     |   |    |        |        |         |    |     |             |                       |
| 八、本計畫區基地面臨3-31號、2-7號、3-33號及4-59號(原1-2號)道路部份應按臺南市騎樓地設置自治條例留設騎樓地,於騎樓地設置無遮簷人行道供公眾通行並應植喬木綠化,人行道淨寬不得小於2.5公尺,其建築牆面線至少自該騎樓地境界線再退縮1.5公尺,圍牆則按騎樓地(內側)境界線建築(詳圖2-4所示),其餘各側依本要點第五、六條管制。   | 八、本計畫區基地面臨3-31號、2-7號、3-33號及4-59號(原1-2號)道路部份應按臺南市騎樓地設置自治條例留設騎樓地,於騎樓地設置無遮簷人行道供公眾通行並應植喬木綠化,人行道淨寬不得小於2.5公尺,其建築牆面線至少自該騎樓地境界線再退縮1.5公尺,圍牆則按騎樓地(內側)境界線建築(詳圖2-4所示),其餘各側依本要點第五、六條管制。  | 原條文保留       | 修正通過。<br>點次配合調整之,文字內容照案通過。 |      |    |     |         |    |     |   |    |        |        |         |    |     |             |                       |
| 九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。   | 九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。  | 原條文保留       | 修正通過。<br>點次配合調整之,文字內容照案通過。 |      |    |     |         |    |     |   |    |        |        |         |    |     |             |                       |
| 十、乙種工業區內之機關用地係為設置工業區之服務中心,供各種行政、郵電、銀行、醫療、消防及福利等設施使用。   | 刪除。   | 同「變六案」第十點。  | 修正通過。<br>理由併「變六案第十點」。      |      |    |     |         |    |     |   |    |        |        |         |    |     |             |                       |
| 十一、公共設施用地之建蔽率及容積率不得超下列規定：<br><table border="1" data-bbox="156 1167 644 1283"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>60</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table> | 項目  | 建蔽率(%)      | 容積率(%)                     | 機關用地 | 60 | 250 | 污水處理廠用地 | 60 | 150 | 十一、公共設施用地之建蔽率及容積率不得超下列規定：<br><table border="1" data-bbox="660 1182 1145 1265"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>60</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table> | 項目 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 污水處理廠用地 | 60 | 150 | 同「變六案」第十一點。 | 修正通過。<br>理由併「變六案第十點」。 |
| 項目   | 建蔽率(%)  | 容積率(%)      |                            |      |    |     |         |    |     |   |    |        |        |         |    |     |             |                       |
| 機關用地   | 60  | 250         |                            |      |    |     |         |    |     |   |    |        |        |         |    |     |             |                       |
| 污水處理廠用地  | 60  | 150         |                            |      |    |     |         |    |     |   |    |        |        |         |    |     |             |                       |
| 項目   | 建蔽率(%)  | 容積率(%)      |                            |      |    |     |         |    |     |   |    |        |        |         |    |     |             |                       |
| 污水處理廠用地  | 60  | 150         |                            |      |    |     |         |    |     |   |    |        |        |         |    |     |             |                       |
| 十二、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外,各項建築使用類別之停車空間設置基準如表2-5所示：<br>(一)本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。<br>(二)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：<br>1.機車停車位尺寸：長1.8公尺，寬0.9公尺。<br>2.機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於2公尺。<br>(三)機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的20%。                                | 十一、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外,各項建築使用類別之停車空間設置基準如表5-3所示：<br>(一)本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。<br>(二)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：<br>1.機車停車位尺寸：長1.8公尺，寬0.9公尺。<br>2.機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於2公尺。<br>(三)機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的20%。 | 同「變六案」第十二點。 | 修正通過。<br>理由併「變六案第十二點」。     |      |    |     |         |    |     |   |    |        |        |         |    |     |             |                       |

附表六 土地使用分區管制對照表

| 原條文內容   | 新條文內容  | 市府研議<br>意見  | 市都委會<br>決議            |
|---|--|-------------|-----------------------|
| <p>1. 本規定留設貨車裝卸位：每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。</p> <p>2. 最小裝卸位尺寸：</p> <p>(1) 小貨車裝卸位：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。</p> <p>(2) 大貨車裝卸位：長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。</p> <p>(四) 詳表 2-5 現行計畫規定計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表(詳第 14 頁)</p> | <p>1. 本規定留設貨車裝卸位：每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。</p> <p>2. 最小裝卸位尺寸：</p> <p>(1) 小貨車裝卸位：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。</p> <p>(2) 大貨車裝卸位：長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。</p> <p>(四) 詳表 5-3 專案通盤檢討後計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表(詳第 35 頁)</p> |             |                       |
| <p>十三、 為維護地區環境景觀，本計畫區內建築物及各項公共設施符合下列條件之一者，應辦理都市設計，並依台南市都市設計審議作業規定申請都市設計審議，並俟審查通過後始准發照建築及工程發包：</p> <p>(一) 30 公尺(含)以上道路兩側臨路界之新建或改建建築基地。</p> <p>(二) 其他依「台南市都市設計審議委員會設置要點規定」之審議範圍者。</p>                             | <p>十二、 為提昇地區之環境品質，本計畫區內之建築基地與各項公共設施用地應依本市各類都市設計審議原則辦理，並逕授權由建管單位查核，無須再提本市都市設計委員會審議。</p>   | 同「變六案第十三點」。 | 修正通過。理由併「變六案第十三點」。    |
| (空白)  | <p>十三、 針對區內直接毗鄰排水溝用地之工業區，規定須自道路境界線退縮五公尺建築，以供地區防汛道路使用。至於退縮部分得計入法定空地計算。</p>  | 建議同意採納。     | 修正通過。理由併「變六案新條文第十三點」。 |
| (空白)  | <p>十四、 針對計畫區內工業區土地鄰接 20 公尺以上之已開闢道路，基地面積超過 3000 m<sup>2</sup>，申請開發之建蔽率低於 50%，且其法定空地集中並沿道路留設，並予以綠化供公眾使用者，經本市都市設計委員會審核通過者，得酌以獎勵容積提昇最高至 250%。</p>  | 建議同意採納。     | 修正通過。理由併「變六案新條文第十四點」。 |

附表七 人民及機關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   | 市府研議意見                    | 市都委會決議           |
|----|--------------|--|--|---------------------------|------------------|
| 1  | 郭國村          | 請解決和順工業區增收 20% 問題。   | 請解決和順工業區增收 20% 問題。   | 同土地使用分區管制要點(變六案)第三點之研議意見。 | 理由併「變六案第三點」酌予參採。 |
| 2  | 三奇電機等 70 家公司 | <p>對「變更台南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案」說明書(草案)所示之編號(六)第三點內容及編號(七)之內容表示異議，如說明，請查照。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>閱悉 貴府公開展覽「變更台南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案」所示之編號(六)第三點內容及編號(七)之內容(草案)，經查行政單位若依此以取得和順工業區之公共設施保留地或取得經費來源，則有違反「都市計畫法第 48 條及第 77 條」之規定，市政府涉有「非法取得私人財產」之嫌。</li> <li>本工業區自編定發布至今已歷經十餘年期間由業者自行開發，設廠率約已 70%，而今市政府再擬定未來要開發者或要設廠興建者，須負擔污水處理廠用地徵收費用，及無償提供或捐出道路用地之辦法，對 70% 之已設立者既不能以溯往，而卻由後來 30% 之設廠者來負擔，已不符合公平正義之原則。</li> <li>其實全區之道路系統沒有建立，則污水下水道勢必未能佈建，擬設立污水處理廠之事可謂是「本末倒置、不切實際」；況且目前已設立廠家大多已自行設立污廢水處理設施，市府之構想誠屬不必。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>建請市政府利用本次「專案通盤檢討」之機會，一併將 93 年之「第一次通盤檢討」所訂定之 20% 公共設施捐贈條例予以取消，並且恢復為 93 年「第一次通盤檢討」前之情況。</li> <li>本次專案通盤檢討審議時，擬請准予陳情人推派代表列席說明及聽取意見。</li> </ol> | 同土地使用分區管制要點(變六案)第三點之研議意見。 | 理由併「變六案第三點」酌予參採。 |

附表七 人民及機關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   | 市府研議意見   | 市都委會決議  |
|----|-------------|---|----|--|--|---|
| 3  | 楊文貴等<br>51人 | 對「變更台南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案」說明書(草案)所示之編號(六)第三點內容及編號(七)之內容表示異議,如說明,請查照。<br>1. 據閱 鈞府公開展覽「變更台南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案」所示之編號(六)第三點內容及編號(七)之內容(草案),經查行政單位若依此以取得和順工業區之公共設施保留地或取得經費來源之方式,由後來30%之投資者負擔,已不符合「公平正義」之原則,並涉有「非法謀取私人財產」之嫌。<br>2. 該工業區編定自民國 76 年發布至今,期間政府單位稅收多年,行政單位卻未負起公共設施闢建之責,如今再要由業者來負擔實在有欠公允而且極不合理,吾等陳情主張市政府依照「都市計畫法第 48 條及第 77 條」之規定來辦理。<br>3. 有關設立污水處理廠一事,吾等業者皆不反對,惟主張市政府應自行編列預算(包含尋求中央補助)來設立,並以使用者付費之原則來處理,方為合理。<br>4. 草案明顯不符公平、正義之原則,於法亦有違誤之嫌,甚至已造成投資人怯步,未來更可能致使廠商外移,市政府應加以正視。   |    | 建議市政府能本著獎勵,並能以提供有競爭力之投資條件,以吸引廠家進駐設廠為上策,建議如下:<br>1. 建請市政府利用本次「專案通盤檢討」之機會,一併將 93 年之「第一次通盤檢討」所訂定之 20%公共設施捐贈條例予以取消,並且恢復為 93 年「第一次通盤檢討」前之情況。<br>2. 有關和順工業區公共設施之闢建事宜,建議市政府應以依循「都市計畫法第 48 條及第 77 條」之途徑處理。   | 同土地<br>使用分<br>區管制<br>要點<br>(變<br>案)第<br>三點<br>之<br>研<br>議<br>意<br>見。 | 理由併<br>「變<br>案<br>第<br>三<br>點」<br>酌<br>予<br>參<br>採。 |
| 4  | 黃戊寅等<br>97人 | 對「變更台南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案」說明書(草案)所示之編號(六)第三點內容及編號(七)之內容表示異議,如說明,請查照。<br>1. 經閱 鈞府公開展覽「變更台南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案」所示之編號(六)第三點內容及編號(七)之內容,以所謂參考「市地重劃實施辦法」規定之意,用以作為都市計畫法第 48 條之「市地重劃」方式以取得公共設施用地之解釋,或用以作為都市計畫法第 77 條之「興辦經費」來源之解釋,於法已有違誤之疑。<br>2. 該工業自編定發布至今,已歷經 19 年期間由業者自行開發,設廠率約達 70%,現今市政府再擬定未來要新開發者或要設廠興建者,須負擔污水處理廠用地徵收費用,及無償提供或捐出道路用地之辦法,對 70%之已設立者既不能溯往,而卻要由後來 30%之投資者來負擔,是非常不公、不義的行為。<br>3. 市政府考量環保問題,要設立污水處理廠一事,事實上絕大多數業者不反對,惟起自民國 76 年發布至今,政府單位稅收多年卻未負起設立之責,現今又要以此方式來作經費來源,有欠公平,實為不妥,爾來廠家聽聞有此額外負擔後,皆已視為畏途(經查自 93 年 10 月公布至今已無廠商進駐設廠);市政府此一政策可謂「適得其反」,興辦計畫簡直是遙不可及。 |    | 草案修例既已明顯不公不義,於法也有違誤之疑,甚而已造成未來投資者怯步,同時阻礙「和順工業區」未來發展;希望市政府能本著獎勵,並能以提供有競爭力之投資條件,以吸引廠家進駐設廠為策,方能擴大財政收入;建議如下:<br>1. 建請市政府利用本次「專案通盤檢討」之機會,一併將 93 年之「第一次通盤檢討」所訂定之 20%公共設施捐贈條例取消。<br>2. 有關和順工業區公共設施之闢建事宜,市政府應能秉持公平正義之原則,要則市政府自行籌措經費以公市地重劃之方式辦理,或是獎勵業主成立「和順工業區發展協會」之模式,由市府協助及監督方式來完成。<br>3. 本次專案通盤檢討審議時,擬請准予陳情人推派代表列說明及聽取意見。 | 同土地<br>使用分<br>區管制<br>要點<br>(變<br>案)第<br>三點<br>之<br>研<br>議<br>意<br>見。 | 理由併<br>「變<br>案<br>第<br>三<br>點」<br>酌<br>予<br>參<br>採。 |

附表七 人民及機關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  | 市府研議意見                    | 市都委會決議  |
|----|--|---|---|---------------------------|---|
| 5  | 林通富<br>台南市安南區和工段 117、117-1、146、147、116、116-1、116-2 地號共七筆 | 台南市安南區和工段土地地號 117、117-1、146、147、116、116-1、116-2 為東和里五塊寮中排排水幹線，請維持本排水幹線。   | 請保留本排水幹線之完整，並於都市計畫中變更為水利用地，以保障本居民生命財產之安全。   | 請工務局針對陳情人所陳說明，並提請討論。      | 維持原計畫。<br>理由：<br>查案地係屬水利用之灌溉排水與給水線，並非排水幹線，且產權係屬私人所有，而其西側已規劃有排水溝用地，故維持原計畫。 |
| 6  | 台南市政府法制室   | <p>一、爭點<br/>本府於細部計內載明申請開發者應提供建築基地之一比率土地或繳變代金方得進行後續之開發，其適法性尚有疑義？</p> <p>二、本室意見：</p> <p>1. 按「細部計應以細部計畫書及細部計圖就左列事項表明之：一計畫地區範圍。二居住密度及容納人口。三土地使用分區管制。四事業及財務計畫。五道路系統。六地區性之公共設施用地。七其他。」「擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點；並得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關規定。前項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間建築物高度及有關交通、景觀、防災等事項。」有關細部計畫應明之事項及得訂定土地使用分區管制要點規定及其內容，都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條分別訂有明文，合先說明。</p> <p>2. 有關細部計畫內得加以規範者，僅限於上開法規所規定之事項，如逾越上開規定者，自有逾越法規授權之嫌。</p> <p>3. 本府於辦理有關細部計案時自應遵守相關法規之規定，除法規有明確授權外，本府不得訂定其他法規所無之特別規定，尤其是涉及人民之權利義務者(涉及人民之權利義務者應以法律或自治條例訂之)。否則有牴觸法律之嫌。</p> <p>4. 本府辦理變更臺南市安南區和順工業區細部計畫(第一次通盤檢討)案及變更臺南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案，分別於細部計畫內載明申請開發者應提供建築基地之一定比率土地或繳納代金方得進行後續開發之規定，似有逾越都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條授權之規定。應予重新檢討為宜。</p> | <p>1. 本府於 93 年 11 月 8 日發布實施之變更臺南市安南區和順工業區細部計畫(第一次通盤檢討)案及 94 年 8 月公開閱覽之變更臺南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案於細部計畫內載明涉及限制人民權利部分(提供一定比率之土地或代金方得開發或始得申請建築執照)因有逾越都市計畫法及都市計畫法臺灣省施行細則規定之虞，且地主認為此項規定有違公平合理原則。建請業務單位都市發展局重檢討，以符公平正義。</p> <p>2. 重新檢討期間，於該工業區提出建築申請時，仍請依建築法有關規定據以核發建築、使用執照。不得以未提供一定比率之土地或代金拒之。</p> <p>3. 重新檢討確定之前有關本工業區之申請案件，是否提供一定比率之土地或代金於檢討確定後，依臺南市法規標準自治條例第 22 條從新從優原則規定辦理。</p> | 同土地使用分區管制要點(變六案)第三點之研議意見。 | <p>1. 建議事項第 1 點之理由併「變六案第三點」。</p> <p>2. 建議事項第 2、3 點，非都委會審議權責。</p>          |

附表七 人民及機關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   | 市府研議意見  | 市都委會決議  |
|----|------------|--|--|---|---|
| 7  | 金台灣企業(股)公司 | 本內有關建議變更內容之路段內所興建之廠房，均由安和路四段 36 巷作為建築線(道路)依建築法令規定，需自基地各自行退縮建築，且目前退縮之道路寬度，已足夠車輛行駛，為免再造成損失，請准建議取消。   | 1. 請取消 A-3-12M 與 A-6-12M 間之 A-4-12M 計畫道路，以維持大街廓之工業區型態以利興建大型生產廠房，並減少因該段道路之合法廠房之拆除。<br>2. 請於審議時，准由陳情人列席說明。 | 1. 本案前於 90.6.25 第 209 次市都委會決議「請陳情人取得私有土地所有權人同意書後，以現有巷道規劃 8 公尺道路，以取代道路，否則本案維持原計畫。」<br>2. 因道路調整涉及他人權益，故請陳情人依 209 次都委會決議辦理，否則擬維持原計畫。 | 依陳情人之建議撤銷 A-4-12M 南側計畫道路，並以其東側之既成道路劃設 8 公尺寬之計畫道路替代之。並另案補辦公展相關程序，徵求民眾意見。<br>理由：<br>1. 陳情人提供 A-4-12M 計畫道路南段兩側之地主同意書。<br>2. 依建管相關法令，工業區中面臨既成巷道之基地需面臨 8 公尺道路始可建築，該既成道路似可替代 A-4-12M 計畫道路之功能。 |
| 8  | 林錦池等 32 人  | 和順工業區工(乙)5 內左列陳情人所有連棟式集合住宅，於民國 64 年 10 月 2 日經台南市政府工務局核發使用執照(各層用途住宅)，比同處鄰比之低密度住宅區更早興建，本巷弄住宅被前市府委託外包之顧問公司惡意分割為不同使用分區，有些房屋三分之二為住宅區，有二戶整間劃編為住宅區，市政府疏忽，導致陳情人等憤恨不滿，請台南市政府及都市計畫委員明察，以消民怨。 | 納入鄰比台南市安南區安和路一段 496 巷一弄低密度住宅區內，使用分區由工業區變更為住宅區。   | 建議維持原計畫。<br>理由：<br>工業區變更為住宅區涉及變更主要計畫，故建議另案納入「變更台南市安南區都市計畫通盤檢討案」中作為規劃參考。   | 維持原計畫。<br>理由同「市府研議意見」。  |
| 9  | 唐議員瑞明      | 和順工業區所公佈之都市計畫，若要興建工廠，須回饋 20% (目前要改為 7%)，不符合公平正義，過去開發之錯誤，今後仍須要政府負擔。   | 1. 恢復原狀，不要回饋。<br>2. 都計委員會針對此案若要開會請通知唐議員瑞明列席。   | 同土地使用分區管制要點(變六案)第三點之研議意見。   | 理由併「變六案第三點」酌予參採。  |

附表七 人民及機關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  | 市府研議意見  | 市都委會決議   |
|-----|--|---|---|---|--|
| 逾 1 | <p>陳坤亮</p> <p>1. 編號五「機關用地」(0.39公頃)</p> <p>2. 編號二、三、四「公1(0.53公頃)、公2(0.44公頃)、公3(0.5公頃)」公園用地</p> <p>3. 公23公園用地</p> <p>4. 編號一、一之1、之2、之3、之4道路用地</p> | <p>一、都市計畫使用分區內已劃設的全部公共設施，其取得與開闢費用由區內土地有權人共同負擔，符合公平正義原則，應予維持。</p> <p>(一) 查本案通盤檢討細部計畫規定本區內須負擔「污水處理廠(污1、污2)用地」全部取得費用(比例約 7.63%)，道路用地由區內工業興辦者自行開闢並切結供公眾通行、公園用地爭取上級補助或由市府逐年編列預算理。前者(污1、污2)，符合公平原則；惟後二者(道路用地及公園用地)，卻不符合公平原則，蓋劃設道路用地之地主須全部無償提供與開闢供公眾使用，未劃設道路用地之其餘地主卻得享受開闢之成果，如此合乎公平正義原則嗎？其次，劃設公園用地之土地，雖然得由政府徵收或由地主無償提供取得，並由政府編列預算開闢，但仍與上開「區內公共設施取得與開闢費用應由區內地主全部負擔」之原則不符。</p> <p>(二) 故仍請維持原 93 年 10 月間細部計(第 1 次通盤檢討)，有關本區全部公共設施用地取得費用及開闢費用，除地主自願提供與負擔開闢費用外，應維持由區內地主全部共同平均分擔之規定。</p> <p>二、惟區內應劃設「那幾種類」之公共設施，及應設公共設施之「比例」，則可以廣泛討論。</p> <p>(一) 本工業區內應劃設「那幾種類」之公共設施：</p> <p>1. 查市府 76 年 9 月 1 日發布實施之和順區細部計畫，主要公共設施有機關用地 1 處(0.39 公頃)、公園用地 1 處(0.53 公頃)、污水處理廠 2 處(污 1 為 1.41 公頃、污 2 為 1.2 公頃)、加油站用地 2 處(油 1 為 0.18 公頃、油 2 為 0.2 公頃)、變電所用地 1 處(0.44 公頃)、自來水加壓站用地 1 處(0.5 公頃)。</p> <p>2. 市府 93 年 10 月就和順工業區細部計作第 1 次通盤檢討，將加油站用地(油 1 為 0.18 公頃、油 2 為 0.2 公頃)、變電所用地(0.44 公頃)、自來水加壓站用地(0.5 公頃)等公共設施用地變更為非公共設施用地，其餘仍維持不變。即因依都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定，乙種工業區本得設置加油站，故無再劃設必要，乃將加油站用地(油 1：0.18 公頃、油 2：0.2 公頃)全部變更為乙種工業用地。又變電所用地(0.44 公頃)及自來水加壓站用地(0.5 公頃)，亦因台電公司及臺灣省自來水公司第六區管理處皆表示無意劃設，乃分別變更為公 2、公 3 用地。</p> | <p>1. 不僅污水處理廠用地(污 1 及污 2)，凡劃設為公共設施用地(如道路用地及公園用地)之取得與開闢費用，除地主願意捐贈與負擔開闢費用外，應由區內地主共同分擔。惟「編號六」侷限於污水處理廠用地開建費用始由區內地主共同平均分擔 7%，不符合公平原則，建請仍應維持原來 93 年 10 月細部計畫(通盤檢討)規定之分擔比例(20%)。</p> <p>2. 「編號五」之原機關用地(0.39 公頃)，應仍維持。並應將緊鄰原機關用地之公 3 用地(0.5 公頃)，同時變為機關用地，而非變更為乙種工業區(編號四)，以擴大服務規模。</p> | <p>1. 同土地使用分區管制要點(變六案)第三點之研議意見。</p> <p>2. 同變五案。</p> | <p>一、理由併「變六案第三點」及「變五案」部分酌予參採。</p> <p>二、修法建議函轉中央參辦。</p> |

附表七 人民及機關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 | 市府研議意見 | 市都委會決議 |
|----|----------|--|------|--------|--------|
|    |          | <p>3. 市府 94 年 8 月間公開展覽之和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)說明書,擬再將細部計畫劃設之機關用地(0.39 公頃)、公 1(0.53 公頃)、公 2(0.44 公頃)、公 3(0.5 公頃),全部變更為乙種工業區用地。故專案通盤檢討後之主要共設施,除道路用地後,至此僅剩主要計畫劃設之公園用地 1 處(即公 23 用地 0.53 公頃)、污水處理廠 2 處(污 1 為 1.41 公頃、污 2 為 1.2 公頃)。</p> <p>4. 故綜觀本區,除主要計畫劃設之公 23、污 1、污 2 用地及道用地外,其他服務性設施(如行政服務中心、郵電、銀行、醫療、消防及福利設施)皆付諸闕乏。尤其,本工業區將來發生火災,若未設有消防隊及醫療院所,可能產生重大災害及死傷。故仍請維持原機關用地(0.39 公頃),並將緊鄰原機關用地之公 3 用地(0.5 公頃),同時變更為機關用地,以擴大服務規模。</p> <p>三、再者,建築執照及使用執照應否核發,與土地主應負擔區內公共設施開闢及取得費用全部或一一定比例之規定,二者並無一定之關聯。如無相關配措施(如修改土地稅法第 31 條第 1 項第 2 款規定)或法律依據,即在「細部計畫」中規定在整體開發前,地主應先捐贈一定比率之土地或繳納代,方准許核發建築執照及使用照者,除有限制人民申請建築權利之嫌外,將造成稅捐不公平情形:</p> <p>(一) 自主要計畫農業區變更為工業區並無回饋規定言:查和順工業區用地原為都市計畫農業區,民國 68 年 10 月 23 日主要計畫變更為工業區,無論當時法令或主要計畫,並無地主須負擔一定比例之公共設施取得及開闢費用始能整體開發(取得建築執照或使用執照)之規定。</p> <p>(二) 自司法院字第 406 號解釋文言:次查,和順區細部計畫於民國 76 年 9 月 1 日發布實施,細部計畫既已發布實施,則除有法律之原因『如依市地重劃辦法規定,重劃完成前公告禁止建築,及都市計畫第 27 條之情形』外,地主自申請建築執照,主管機關不得任意拒絕(內政部 73 年 8 月 15 日台內密伯營字第 3375 號函)。準此,無法律依據,而在細部計畫書內附帶規定:「應以市地重劃完成後,始准核發建築執照」,應為法所不許,此徵諸司法院 85 年 6 月 21 日公布之釋字第 406 號解釋文甚明。故內政部遂於 85 年 10 月 30 日停止適用「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並於完成整體開發後始准核發建築執照處理規定」第五點之規定。(即停止適用「細部計畫書如有規定『應以市地重劃、區段收或其他方式整體開發,並於完成整體開發後,始准核發建築執照』之規定者,在未完成整體開發或依第 4 點辦理都市計畫通盤檢討,人民申請建築,該管政府應詳予說明整體開發之目的,建築可能造成之損害,婉予勸導緩申請,以免公私兩損。但細部計畫發布實施已屆滿 5 年,仍未辦理整體開發者,除係規定由權利關係人自行整體開發或另有法律原因不得發照外,如土地所有權人同意負擔必要之公共設施者,得依細部計畫及有關建築法規之規定,核發建築執照」之規定)。</p> |      |        |        |



附表七 人民及機關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 | 市府研議意見 | 市都委會決議 |
|----|----------|---|------|--------|--------|
|    |          | <p>(三) 自都市計畫法第 27 條之規定言：再查，民國 91 年 12 月 11 日雖然增訂都市計畫法第 27 條之第 1 項，規定「土地權利關係人依第 24 條規應自行擬定或變『細部計畫』，或擬定計畫機關依第 26 條或第 27 條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得依要求土地權利關係人提供或捐贈『都市計畫變更範圍內』之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣市政府或鄉鎮縣轄市公所。」故如依上開規定，須要捐贈者，為(1)由公共設施用地變為非公共設施用地者，或(2)使用強度低者變更為高者，始有適用。本次和順區細部計畫專案通盤檢討說明書，亦將(1)道路用地(編號一、之一、之二、之三及之四)變為乙種工業區、(2)公園用地(即編號二、三、四之公 1、公 2 及公 3)變更為乙種工業區、(3)機關用地(編號五)變為乙種區用地等情形，附帶條件規定：「應回饋申請建築 30%面積之公共設施用地或繳納同等值代金，並依 92 年 1 月 16 日台南市都市計畫變回饋規定辦理」，即是此條項規定適用之印證。</p> <p>(四) 然而，並非在上開細部計畫變範圍之用地，自無上開都市計畫第 27 條之規應之適用。然而，和順工業區細部計畫書，卻在附件之「和順工業區申請建築分期繳納代金行法」第 1 點，規定土地所有權人或權利關係人「申請建時，捐贈公共設施用地者，應先完成所無償提供建築基地 7%面積之計畫區內公共設施用地產權移轉予本府。其立意雖然良善，雖然亦能達成早日取得與開闢公共設之目的，但如無相關配套措施(如修改土地稅法第 31 條第 1 項第 2 款規定)或法律依據，即逕行為，除有限制人民申請建築權利之嫌外，恐將造成稅捐不公平情形，蓋：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自法律保留原則言：<br/>           承上，本工業細部計畫書既已發布實施，則除有法律之原因(如依市地重劃辦法規定，重劃完成前公告禁止建築，及都市計畫法第 27 條之 1 情形)外，地主自得申請建築執照，主管機關不得任意拒絕。</li> <li>2. 自造成稅捐不公平言：<br/>           土地移轉時，計算土地增值稅漲價數額時，對於土地所有權人為改良土地已支付之全部費用得予減除，依土地稅法第 31 條第 1 項第 2 款規定，包括(2)已繳納之工程受益費、(2)土地重劃費用，及(3)因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者。查在市地重劃前，地主先捐贈一定之公共設施用地，嗣後移轉時主張減除土增稅，稅捐機關基於租稅法定主義，不准許減除，司法實務亦支持上開作法(高雄高等行政法院 93 年訴字第 678 號判決)。如此，則試問：地主在整體開發前，先捐贈一定土地或繳納一定代金，將來移轉時卻無法主張減除以計徵土增稅。另雖然並非整體開發地區(如和順工業區)，但地主先捐贈一定比率土地或繳納一定代金，依上開規定，將來移轉時恐亦無法主張減除以計徵土增稅；反之，地主在市地重劃所繳納之重劃費用，將來移轉時卻得減除重劃費用以計徵土增稅。二相比較，在稅制上實甚不公平。</li> </ol> |      |        |        |

附表七 人民及機關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 | 市府研議意見 | 市都委會決議 |
|----|----------|---|------|--------|--------|
|    |          | <p>3. 自早日取得與開闢公共設施言：</p> <p>和順工業都市計畫書中，雖然未規定應以整體開發(市地重劃或區段徵收)方式，取得公共設施用地，但基於公平原則，區內公共設施取得與開闢費用，應由區內地主全部平均分擔。故為早取得與開闢公共設施，應修正相關稅制，以鼓勵地主如捐贈已劃設公設用地之土地，或繳納一定代金，將來移轉時得予減除計徵土地增值稅。如自限制核發建照著眼，雖然亦能達成目的，但就無法減除土地增值稅言，終非最佳手段。</p> <p>四、陳情理由總結：</p> <p>(一) 和順工業區內所有公共設施取得與開闢，應有區內地主全部平均分擔的原則，應維持不變。所以，污水處理廠用地(污 1 及污 2)、道路用地及公園用地取得與開闢費用。</p> <p>(二) 公共設施種類，雖然可以討論。但和順工業區服務性設施付諸闕乏。尤其，本工業區將來發生火災，若未設有消防隊及醫療院所，可能產生重大災害及死傷。故應維持原機關用地(0.39 公頃)，並將緊鄰原機關用地之公 3 用地(0.5 公頃)，同時變更為機關用地，以擴大服務規模。</p> <p>(三) 和順工業區民國 76 年 9 月間既已發布實施細部計畫，除有法律之原因(如重劃公告禁止建築，或依都市計畫法第 27 條之 1 規定須先捐贈土地或繳納代金後始能准許發照建築)外，縱然在整體開發前，建築主管機關仍無權要求地主應先捐贈一定比率土地或繳納代金後，始能核發建照及使照。</p> <p>(四) 不論是整體開發地區或非整體開發地區(如和順工業區)，惟有鼓勵地主能捐贈一定比率公共設施用地或繳納一定代金，才能早日達成取得與開闢和順工業區公共設施之目的。就此而言，和順工業區細部計畫專案通盤檢討案說明書附件之「和順工業區申請建築分期繳納代金執行辦法」第 1 點規定，立意雖然良善，但恐有限制人民申請建築權利之嫌，且在稅制上造成不公平，尚非最佳手段。尤其，在整體開發地區(如都市計畫規定應市地重劃方式開發地區)，如未要求地主先捐贈土地或繳納代金，即准許核發建照，雖於法有據，但區內大部分地主一旦取得建照或使照，將來擬辦理市地重劃時，必定無法獲得已建築之地主支持，則對土地遭劃設為公共設施保留地之地主，擬藉市地重劃方式取得建築用地途徑，必遙遙無期，實不甚公平。</p> <p>(五) 故為解決上開二難問題，宜先配合修正(1)土地稅法第 31 條第 1 項第 2 款規定，將重劃前地主捐贈之土地價值，或繳納之代金數額，將來移轉時，得予減除以計徵土地增值稅。(2)並在建築法中增訂，任何地區(包括都市計畫書規定整體開發地區，及非整體開發地區)，地主未依都市計畫書規定先捐贈一定比率土地或繳納代金前，主管機關不核發建照及使照。倘能如此，不僅主管機關在地主未捐贈或繳納前，拒絕核發建照或使用，能符合法律保留原則，且地主亦較樂意捐贈土地或繳納代金，上開取得與開闢和順工業區公共設施目的亦能迅速達成，不失為最佳手段，建議將來參採。</p> |      |        |        |