

變更下營都市計畫(修訂市場用地
土地使用分區管制要點)案

計 畫 書

臺南市政府

中華民國 102 年 元 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更下營都市計畫(修訂市場用地土地使用分區管制要點)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
變更都市計畫機關	臺南市政府
申請變更都市計畫之機關名稱	臺南市市場處
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽：民國 101 年 5 月 28 日起至 6 月 26 日止， 刊登於民國 101 年 6 月 19 日~21 日新新聞報 公開說明會日期：民國 101 年 6 月 21 日下午 2 時 30 分 地點：下營區公所 2 樓會議室
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣市級 臺南市都市計畫委員會 101 年 8 月 6 日 第 18 次會審議通過
	內政部 內政部都市計畫委員會 101 年 11 月 27 日 第 793 次會議審議通過

目 錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起	1
二、法令依據	2
三、變更位置與面積	2
貳、現行計畫概要	3
一、計畫沿革	3
二、計畫位置與範圍	3
三、計畫人口及密度	3
四、土地使用計畫	3
五、公共設施計畫	3
六、土地使用分區管制要點	5
參、環境現況概述	9
一、鄰近交通系統	9
二、周邊環境現況	9
三、下營市場範圍與土地權屬	11
四、使用現況	12
肆、下營市場改建工程概述	15
伍、變更理由與內容	16
一、變更理由	16
二、變更內容	17

附件一	臺南市下營區(原臺南縣下營鄉)市場安全鑑定報告書(97.06.30)
附件二	府經場工字第 1010340651 號函(101.04.24)
附件三	經中字第 09802607340 號函(98.05.08)
附件四	下營上帝廟所有市場攤販協調會會議記錄(100.05.18)
附件五	臺南市政府經濟發展局歲出計畫說明提要與各項費用明細表(101 年度)
附件六	臺南市都市計畫委員會第 18 次會議記錄(101.08.06)
附件七	內政部都市計畫委員會第 793 次會議記錄(101.11.27)

圖目錄

圖 1 變更位置示意圖.....	2
圖 2 現行都市計畫示意圖.....	5
圖 3 下營市場鄰近交通示意圖.....	9
圖 4 下營市場周邊環境現況.....	10
圖 5 下營市場範圍示意圖.....	11
圖 6 下營市場土地權屬.....	12
圖 7 下營市場現況平面配置示意圖.....	12
圖 8 下營市場使用現況.....	14
圖 9 下營市場周邊停車使用現況.....	14
圖 10 下營市場改建後平面配置示意圖.....	15

表目錄

表 1 現行都市計畫土地使用面積表.....	4
表 2 土地權屬分析表.....	11
表 3 變更內容綜理表.....	17

壹、緒論

一、計畫緣起

傳統市場使用型態，基於使用者便利性及逛選習慣所致，常以一層樓營運為主，二樓以上大多營運狀況不佳，此情形尤以中南部為甚，然早期都市計畫訂定時，尚未考量此一使用者行為，常致市場改建時因受建蔽率限制，無法容納既有攤商數量，難以維持市場改建前的榮景，本案刻正改建之下營市場亦同如此。

下營市場為興建於民國 40~50 年間，為一 U 型配置及一南北縱向長條型二樓加強磚造建築所組成，容納店鋪位及攤位計 94 位，原為上帝廟租賃予攤商的市場集中地，民國 61 年下營都市計畫制定時依其現況將之劃設為市場用地，至今仍未徵收。由於該市場硬體結構興建已五十餘載，期間除歷經計畫道路 3-5-10M 開闢時因部分拆除，店家自行以鋼構架撐外，屋頂層亦自行搭建鋼架鐵棚，外觀顯為上重下輕，已無整體結構性觀念，安全堪虞，並於民國 97 年時，經「臺灣省建築師公會」之安全鑑定建議(詳附件一)，該硬體結構應終止現況之不當使用與作為，以避免天然災害之發生，確保公共安全。

臺南市市場處秉持改善市場經營環境、解決傳統市場老舊窳陋危險骯髒的成立宗旨，鑒於下營市場為下營區居民重要市集地，卻存在窳陋、建築結構堪慮危險及不衛生等問題，然礙於市府財政短絀，暫無財源徵收該市場用地，而此問題攸關當地居民購物及身家安全亟需改善，遂擬採公辦公營方式辦理改建，預計於民國 101 年辦理該市場改建工程設計、監造，102 年辦理施工。

惟改建除須全數安置原有攤位外，尚考量將來市場攤商營業模式、顧客消費方式、動線安排、使用空間及須符合經濟部訂定之建築設計原則等，以致現行市場用地之土地使用管制強度不敷改建空間之需，擬循都市計畫法相關規定修訂市場用地土地使用分區管制要點，俾利市場改建工程之進行，改善現有市場經營與購物環境，解決危險及髒亂等問題，同時促進當地經濟發展。

二、法令依據

本案之變更業經臺南市政府民國 101 年 4 月 24 日府經場工字第 1010340651 號函同意(詳附件二)，依「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」認定配合直轄市重大設施之興建，乃辦理本案都市計畫變更。

三、變更位置與面積

本計畫變更位置如下圖 1 所示，為下營都市計畫範圍內之四處市場用地，面積總計約 0.74 公頃。



貳、現行計畫概要

本計畫位屬『下營都市計畫』範圍，該都市計畫之現行計畫內容概要如下：

一、計畫沿革

下營都市計畫制定於民國 61 年 9 月 11 日，於民國 73 年發布實施公共設施通盤檢討案；民國 79 年發布實施第一期公共設施保留地專案通盤檢討案；民國 86 年發布實施訂定土地使用分區管制要點案；分別於民國 71 年 8 月 21 日、89 年 5 月 16 日及 94 年 9 月 30 日發布實施第一、二及第三次通盤檢討。

二、計畫位置與範圍

下營都市計畫區位處下營區公所所在地，其計畫範圍東至新興村之灌溉溝渠，南至仁里村，西至大埤寮，北至紅厝村聚落南端，計畫面積約 327 公頃。

三、計畫人口及密度

計畫人口 20,000 人，居住密度為每公頃約 162 人(計畫人口除以住宅區、商業區面積之商數)。

四、土地使用計畫

計畫區內劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、宗教專用區、加油站專用區、電信專用區及農業區等土地使用分區，面積約 261.46 公頃，佔計畫區總面積 79.96%。

五、公共設施計畫

劃設 5 處機關用地、3 處國小用地、1 處國中用地、8 處公園用地(含「公(兒)」用地)、4 處市場用地、3 處停車場用地、2 處「廣(停)」用地及溝渠用地、綠地、道路用地、人行廣場用地等公共設施用地約 65.54 公頃，佔計畫區總面積 20.04%。

表1 現行都市計畫土地使用面積表

土地使用類別		現行計畫面積 (公頃)	佔計畫區總面積(%)	佔都市發展用地 面積(%)
土地 使用 分區	住宅區	119.11	36.42	60.00
	商業區	4.21	1.29	2.12
	乙種工業區	8.91	2.73	4.49
	宗教專用區	0.52	0.16	0.26
	加油站專用區	0.14	0.04	0.07
	電信專用區	0.08	0.03	0.04
	農業區	128.49	39.29	--
	小計	261.46	79.96	66.98
公共 設施 用地	機關用地	0.54	0.16	0.27
	學校用地	12.19	3.73	6.14
	公園用地	7.98	2.44	4.02
	公(兒)用地	1.24	0.38	0.63
	綠地	5.02	1.53	2.53
	人行廣場用地	0.90	0.28	0.45
	廣(停)用地	0.50	0.15	0.25
	停車場用地	0.43	0.13	0.22
	市場用地	0.74	0.23	0.37
	電力事業用地	0.07	0.02	0.04
	溝渠用地	1.95	0.60	0.98
	道路用地	33.94	10.38	17.10
	臺糖鐵路用地	0.04	0.01	0.02
	小計	65.54	20.04	33.02
合計		327.00	100.00	—
都市發展用地		198.51	—	100.00

資料來源：變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)。

註： 1.表列面積除指明變更地號者，以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不含農業區土地面積。

3.表列數字計算至小數點以下第三位四捨五入。



圖2 現行都市計畫示意圖

六、土地使用分區管制要點

為維護居住環境品質，促進土地合理利用，訂定土地使用分區管制要點如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。

三、商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。

四、乙種工業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。

五、加油站專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

六、電信專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

不適用都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定。

七、宗教專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。

八、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

九、國中、小用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百五十，但現況建蔽率已超過百分之四十者，則得提高至百分之五十。

十、市場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

十一、電力事業用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、

勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十三、建築線退縮規定

(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由臺南市都市設計審議委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	

十四、停車空間劃設標準

(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地

情形特殊經提報臺南市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下類推	

(二) 前項以外地區則依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十五、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。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

參、環境現況概述

下營區市場用地，目前僅位於「市一」市場用地上的下營市場現況營運中，以下就其基地本身條件及環境現況概述如下：

一、鄰近交通系統

縣道 173 線為本計畫區向南往麻豆之聯外道路，向北往歪頭港則以鄉道南 67 線作為經鹽水區通往新營之聯外動線，而縣道 174 線為東西向之聯外道路，東往新營，西往學甲；而下營市場位於縣道 173 與 174 交會處，往北透過鄉道南 67 線通往鹽水，往南與省道台 19 線連接，交通機能性良好(詳圖 3)。



二、周邊環境現況

下營市場位於「商業區」之核心地帶，並透過中山路的廟前廣場與信仰中心上帝廟串連，為下營區人潮聚集的節點，並鄰近區公所、衛生所、圖書館、消防局、學校及公園等公共設施(詳圖 4)，考量商業活動之聚集性與區民之消費習性，下營市場區位應屬適當。



圖4 下營市場周邊環境現況

三、下營市場範圍與土地權屬

(一)範圍

下營市場範圍如圖 5 所示，分別以中山路一段 29 巷為北界，民生街為東界，中山路一段為西界，復興街為南界。

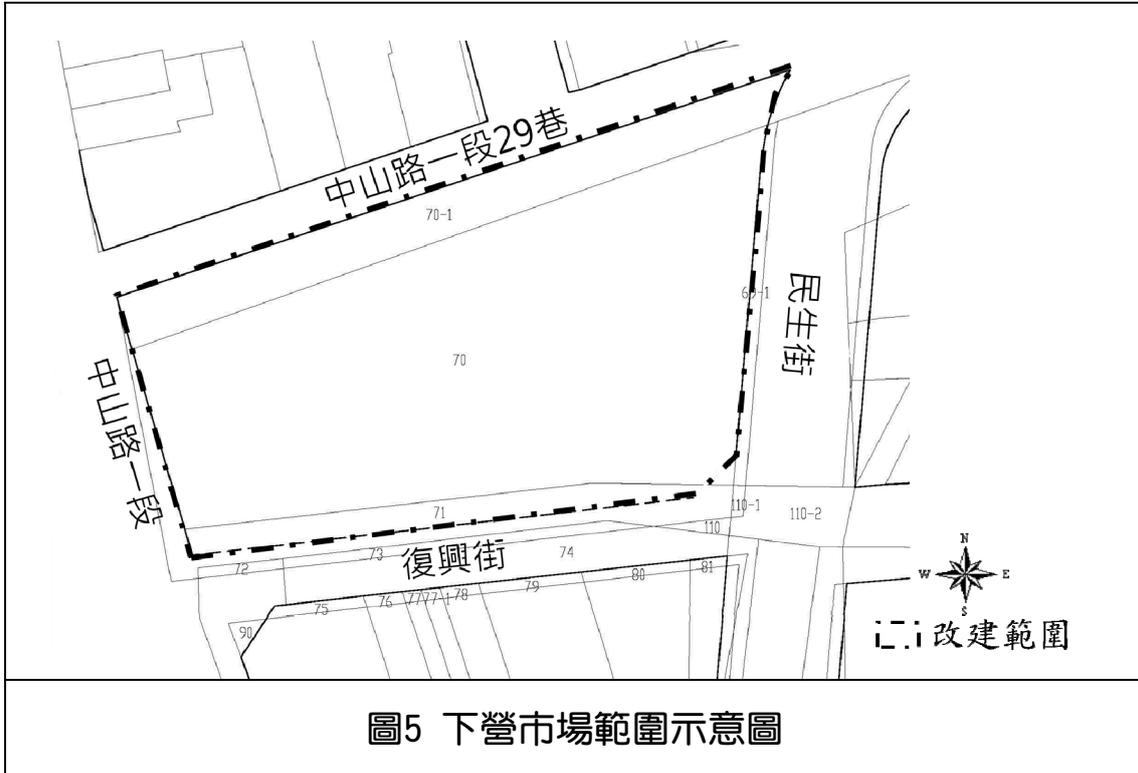


圖5 下營市場範圍示意圖

(二)土地權屬

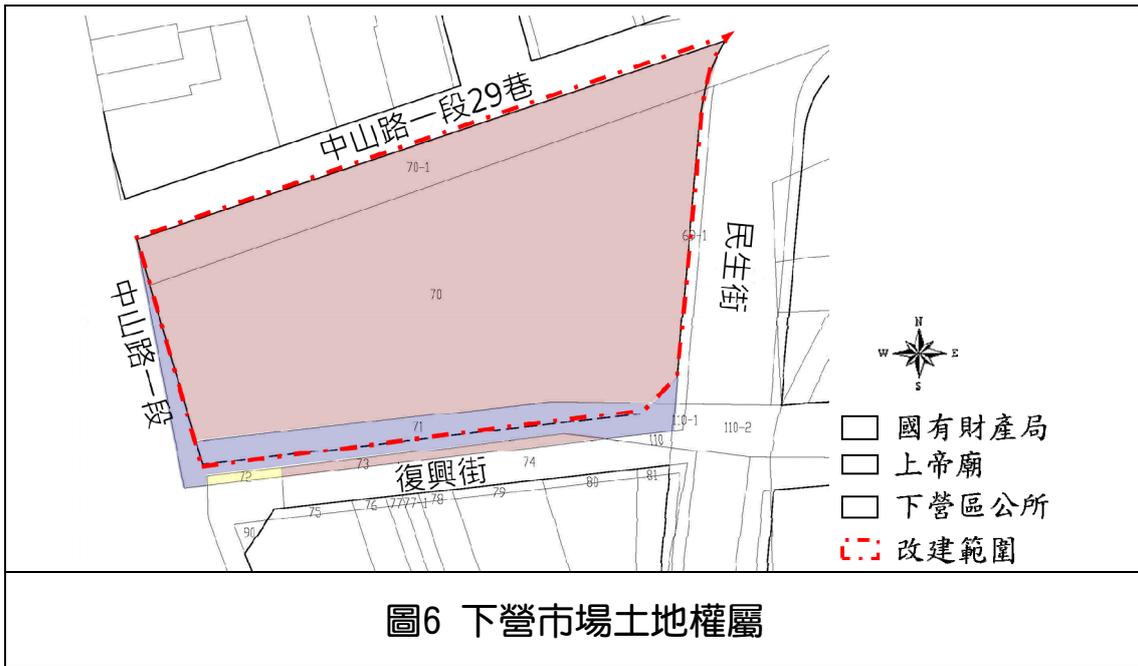
如表 2 所示，土地權屬單純，僅為上帝廟與國有財產局所有，上帝廟佔土地總面積 93.72%，國有地 6.28%。

表2 土地權屬分析表

項目	類別	土地清冊			面積	
		地段	地號	所有權人	面積(m ²)	持有面積(m ²)
私有地	營南段	70	下營上帝廟	1,078.08	1,313.70	93.72
		70-1	下營上帝廟	235.62		
公有地	段	71	國有財產局	88.05*	88.05	6.28
合計	--	--	--	1,401.75	1,401.75	100.00

註：1.上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍範圍線為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

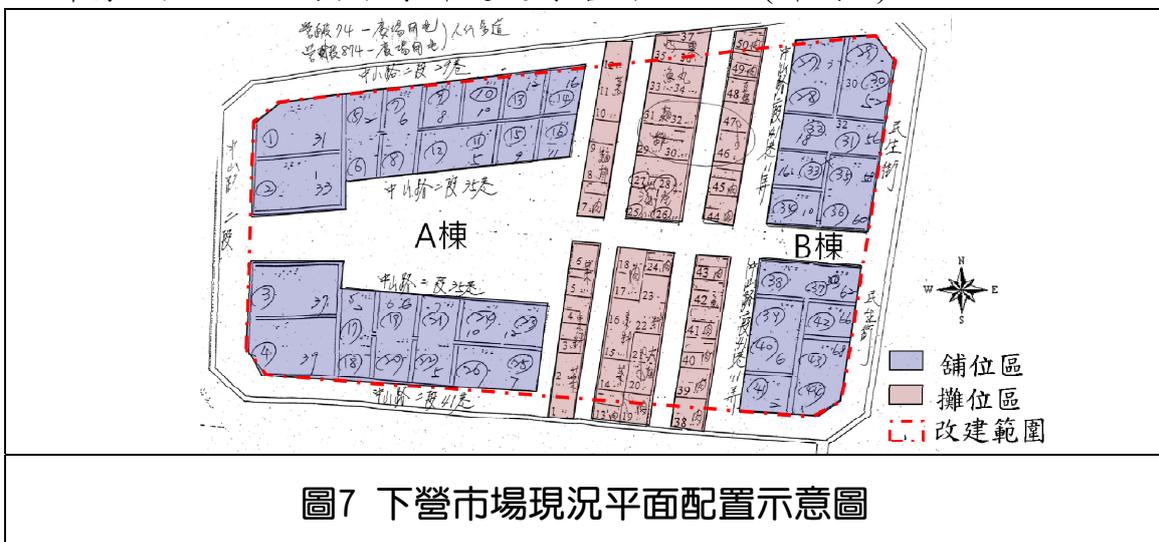
2.71 號土地權屬面積為 175.73 m²，*者面積為改建範圍內面積，係由數值圖面量測得之。



四、使用現況

(一)攤位使用現況

市場現況承租攤商計有 53 位，分別設有舖位區(44 個)、攤位區(50 個)，現況使用已超出改建範圍(詳圖 7)。建築構造分為 A、B 棟，A 棟係由臨中山路二段之 4 戶店舖、臨中山路二段 29 巷 6 戶店舖及臨中山路二段 41 巷 5 戶店舖所組成之一橫 U 型配置建築物，其構造屬二樓加強磚造，屋頂層多有自行搭建之違建物分戶間牆多為磚造，屋頂為鋼架鐵棚，外觀顯為「上重下輕」形式，並由臨中山路二段側穿廊進入中庭，中庭覆有鋼架頂棚座；B 棟為臨民生街之南北向縱向長條型建物，臨街計有九戶，並由其中穿廊連通零售攤販區。(詳圖 8)



由於 B 棟建物，曾於計畫道路 3-5-10M 開闢時被部分拆除，除北側少部分未損及結構外，餘臨接側梁柱均被大量拆除，於南側部分甚至整戶幾被拆除，拆除後之剩餘建築物由店家自行以鋼構架撐，無整體結構性觀念，且屋頂層多自行搭建之違建物(分戶隔間牆多為磚造，屋頂為鋼架鐵棚)，外觀較 A 棟更形「上重下輕」。

(二)停車使用現況

目前之停車情形主要是利用「公二」武承恩公園之入口廣場(距下營市場約 20 公尺)及「停一」停車場用地(提供 45 個停車位，距下營市場約 100 公尺)，請詳圖 9。另部分機車停放則使用市場內穿廊處劃設之停車格及周圍道路臨時暫停。

因此，本次市場改建工程除需全數安置現有承租攤商攤位，另須符合經濟部針對傳統零售市場更新改善之建築規劃指導，應以興建一層樓為宜(附件三)，以致現行都市計畫訂定之市場用地使用強度不敷改建空間之需。



圖8 下營市場使用現況



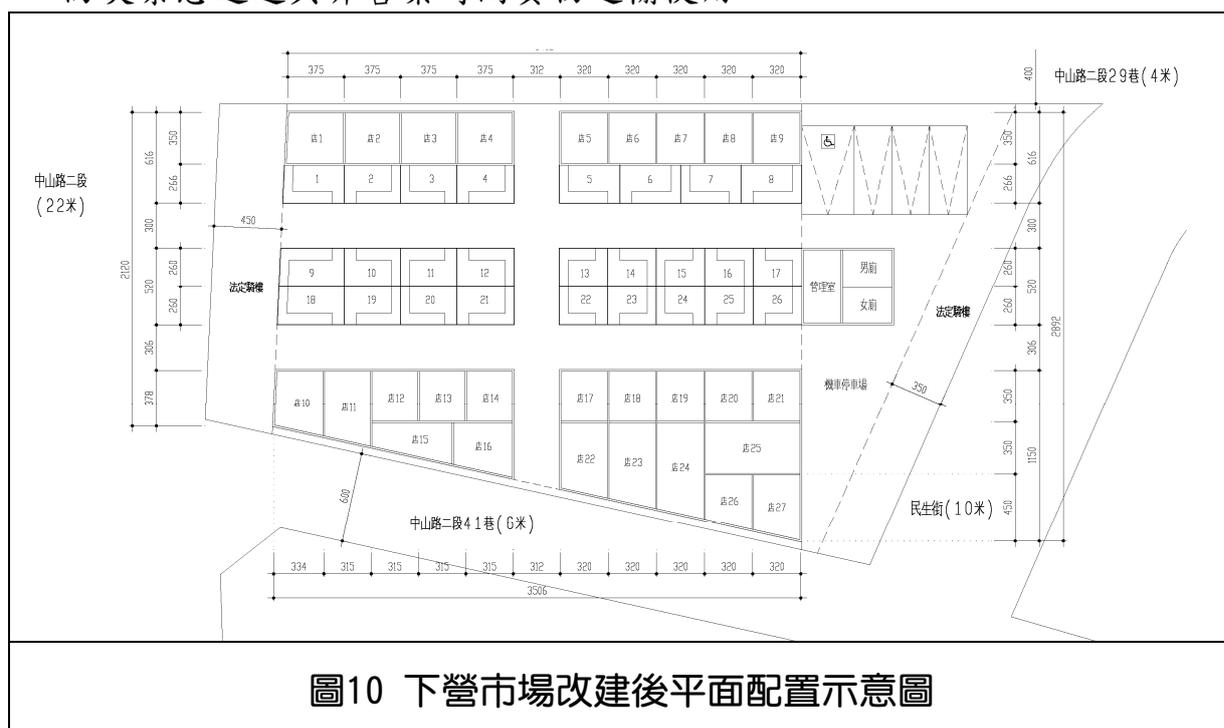
圖9 下營市場周邊停車使用現況

肆、下營市場改建工程概述

下營市場改建係採公辦公營方式辦理，於民國 100 年 5 月 18 日下營上帝廟所有市場攤販協調會中決議「由市府承租下營上帝廟現有市場用地興建市場供市民使用，原承租戶有新市場優先分配權...」(詳附件四)。爰此，市府為達市場安全、衛生及整潔明亮目的進行原址改建工程，委建築師進行改建規劃草案。

惟現況建蔽率高達 100%，考量原所有承租攤商之容納，依現有承租攤商數量 53 位進行改建規劃，擬拆除原攤位區棚架及鋪位區建物，以興建一層樓為主，並優先安置原承租攤商，依其營業類種區劃攤位分區，改建為 53 個攤位數之挑高鋼骨構造結構物，足敷安置現有攤位使用並增設公廁(含管理室)1 間及含設法定停車位(詳圖 10 所示)。

該改建規劃案之空間設計係引用節能減碳之環保概念，利用適當的開窗、開口，引進自然光源與自然通風，並設置遮陽板避免陽光直曬，以塑造綠建築之環保空間；水電工程之設計為符合建築法規對市場之相關規定，則規劃有機電、消防、冷凍空調及供水等新增設備，以提供安全、舒適整潔、明亮之購物環境；改建後之市場主要出入口為臨接中山路(22M)處，區內設計約 3M 寬之通行動線，除供購物步行外，也供作防災緊急通道與非營業時間貨物運輸使用。



伍、變更理由與內容

一、變更理由

- (一)原址改建之妥適性：本市場位於下營區商業核心地帶，與地方信仰中心上帝廟為鄰，是下營區人潮聚集之重要節點，市場原址改建後結合觀光人潮預期帶來商機無限；另現有攤商及鋪位商之安置，將透過改建說明會之召開，獲致協議。
- (二)市場改建之必要性：本市場因年代久遠、建物老舊，前於民國 96 年 11 月委請「臺灣省建築師公會」對全區進行安全鑑定(附件一)，報告中闡明該鑑定標的物若採用補強措施，除所需費用龐大外，尚無法提昇結構安全為首要的耐震能力，因此基於結構安全，建議應即終止對鑑定標的物現況繼續不當使用與作為。
- (三)工程施作之急迫性：基於前述一、二變更理由，本改建工程具有亟需改善以維公共安全之急迫性，日前市府已於本年度編列 200 萬預算辦理本市場改建工程規劃、設計，俟都市計畫變更完成後，旋即辦理。
- (四)土地使用強度之合理性：下營市場始建於民國 40~50 年間，而下營都市計畫之土地使用管制要點則於民國 86 年 5 月 8 日發布實施之「訂定下營都市計畫土地使用分區管制要點」始訂定，惟訂定當時未參酌現有攤(鋪)之實際情形，致未能符現況改建之需；又依「都市計畫法台灣省施行細則」所訂市場用地建蔽率為 80%，故為市場現況攤鋪之安置及土管要點之合理性，乃參照「都市計畫法台灣省施行細則」變更計畫區市場用地之建蔽率為 80%，容積率則維持 240%。
- (五)市場逛選行為的習慣性：傳統市場使用型態，基於使用者便利性及逛選習慣所致，以一層樓營運為主，二層以上常乏人問津、營運狀況不佳；下營市場受制現行都市計畫建蔽率 60%上限，以致興建一層樓結構物無法容納既有攤商數量。

二、變更內容

本變更案內容參照「都市計畫法台灣省施行細則」修訂市場用地之土地使用分區管制內容；本計畫變更內容參見表3。

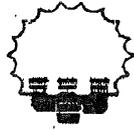
表3 變更內容綜理表

位置	變 更 內 容		變 更 理 由
	原條文	新條文	
下營都市計畫之市場用地	十、市場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	十、市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	<p>(一)原址改建之妥適性：本市場位於下營區商業核心地帶，與地方信仰中心上帝廟為鄰，是下營區人潮聚集之重要節點，市場原址改建後結合觀光人潮預期帶來商機無限；另現有攤商及舖位商之安置，將透過改建說明會之召開，獲致協議。</p> <p>(二)市場改建之必要性：本市場因年代久遠、建物老舊，前於民國96年11月委請「臺灣省建築師公會」對全區進行安全鑑定(附件一)，報告中闡明該鑑定標的物若採用補強措施，除所需費用龐大外，尚無法提昇結構安全為首要的耐震能力，因此基於結構安全，建議應即終止對鑑定標的物現況繼續不當使用與作為。</p> <p>(三)工程施作之急迫性：基於前述一、二變更理由，本改建工程具有亟需改善以維公共安全之急迫性，日前市府已於本年度編列200萬預算辦理本市場改建工程規劃、設計，俟都市計畫變更完成後，旋即辦理。</p> <p>(四)土地使用強度之合理性：下營市場始建於民國40~50年間，而下營都市計畫之土地使用管制要點則於民國86年5月8日發布實施之「訂定下營都市計畫土地使用分區管制要點」始訂定，惟訂定當時未參酌現有攤(舖)之實際情形，致未能符現況改建之需；又依「都市計畫法台灣省施行細則」所訂市場用地建蔽率為80%，故為市場現況攤舖之安置及土管要點之合理性，乃參照「都市計畫法台灣省施行細則」變更計畫區市場用地之建蔽率為80%，容積率則維持240%。</p> <p>(五)市場逛選行為的習慣性：傳統市場使用型態，基於使用者便利性及逛選習慣所致，以一層樓營運為主，二層以上常乏人問津、營運狀況不佳；下營市場受現行都市計畫建蔽率60%上限，以致興建一層樓結構物無法容納既有攤商數量。</p>

附件一

臺南市下營區(原臺南縣下營鄉)市場安全鑑定報告書(97.06.30)

101 SEC 1, CHUNG KONG RD
TAICHUNG, TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
04-23160922



臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

台南縣下營鄉公有市場
安全鑑定報告書
(台南縣下營鄉營南段 70、70-1 地號)



NO. 400, SEC. 1, CHUNG KONG RD
TAICHUNG, TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
TEL: (04)23160922



臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

目 錄

一、鑑定申請單位.....	1
二、鑑定標的物基本資料.....	1
三、鑑定要旨.....	3
四、鑑定依據.....	3
五、履(會)勘歷程.....	4
六、鑑定標的物現況及分析.....	5
七、修復方式說明.....	7
八、修復補強費用評.....	8
九、鑑定結果與分析.....	9
十、附件.....	14
十一、參考文獻.....	14



400, SEC 1, CHUNG KONG RD
TAICHUNG, TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
(04)23160922



臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

台南縣下營鄉公有市場 安全鑑定報告書

臺南縣下營鄉營南段70、70-1地號

一、鑑定申請單位

單位名稱：下營上帝廟

聯絡地址：台南縣下營鄉下營村中山路一段1號

負責人：姜瑞興

聯絡人：姜正德

聯絡電話：06-6892362

二、鑑定標的物基本資料

(一)座落：台南縣下營鄉中山路二段(營南段70、70-1地號)

使用：零售市場(攤戶)

(二)標的物座落於下營鄉營南段70、70-1地號土地，依61.9.11下營鄉都市計畫土地使用分區為市場用地(詳附件12)，70地號佔地面積為1,078.08平方公尺，所有權人為下營上帝廟(管理者：姜瑞興)(詳附件12)，計有地上物分佈如下表：

標的物	A	B	
型態	東側開口橫U型	南北縱向長條型	南北縱向長條型
構造	加強磚造	加強磚造	鋼架鐵棚頂
一樓	○	○	○
二樓	○	○	×
屋頂層	擅自搭建	擅自搭建	×

NO 400, SEC 1, CHUNG KONG RD
TAICHUNG, TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
TEL: (04)23160922



臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

備註：1. 詳下營公有零售市場平面圖(詳附件 12)

2. 鋼架鐵棚頂零售攤販區，於民國 49 年改建時為木構造(詳附件 12)

(三)鑑定標的物 A、B 棟，其實際興建年代久遠，乏確切登載資料，惟依「下營鄉市場自治委員會聯合聲明四. 本市場之硬體結構已歷經四十餘載，屬危險建築...」，可判斷興建年代應於民國 40~50 年間。

(四)鑑定標的物為 A 棟，由臨中山路二段之甲種店舖(四戶)與臨中山路二段 29 巷乙種店舖(六戶)、臨中山路二段 41 巷乙種店舖(五戶)所組成一橫 U 型配置建築物(詳附件 12)，其構造屬二樓加強磚造，屋頂層多有自行搭建之違建物分戶間牆多為磚造，屋頂為鋼架鐵棚，外觀顯為「上重下輕」形式；並由臨中山路二段側有穿廊進入中庭，中庭覆有鋼架頂棚座。

(五)鑑定標的物 B 棟臨民生街為南北縱向長條型，臨街計有九戶，並由其中穿廊連通零售攤販區(詳附件 12)；標的物 B 棟於計畫道路開闢時被部份拆除，除北側少部份未損及結構外，餘臨接側梁柱均被大量拆除，於南側部份甚至整戶幾被拆除，拆除後之剩餘建築物由店家自行以鋼構架撐，無整體結構性觀念，且屋頂層多自行搭建之違建物(分戶隔間牆多為磚造，屋頂為鋼架鐵棚)，外觀量體較 A 棟更形「上重下輕」。

400, SEC 1, CHUNG KONG RD
TAICHUNG, TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
(04)23160922



臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

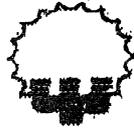
三、鑑定要旨

- (一)鑑定標的物所有權人下營上帝廟與現租戶下營鄉市場自治委員會，歷有租金致衍生改建之紛爭(詳附件12)，並經台南縣政府民國97年1月21日府經公字第0970019408號函協助釋疑及調整在案(詳附件12)。
- (二)綜上，本案鑑定項目為建築物結構安全之鑑定。
- (三)本案由鑑定建築師依現有資料、履勘現況可目視範圍、參考文獻，並基於勿擾及現租戶，和諧順利方式，同意以非破壞性檢測法，「外觀能評估為主、耐震能力評估為輔」，由鑑定建築師依據其所具專業技術與經驗，秉公處理。

四、鑑定依據

- (一)下營上帝廟民國96年11月1日申請函。
- (二)台灣省建築師公會民國96年11月5日96台建師鑑(96091)字第3358號函。
- (三)台灣省建築師公會鑑定彙編，高雄市建築師公會鑑定作業手冊。
- (四)建築物耐震能力評估表。
- (五)標的物原興建圖面。
- (六)標的物現況平面示意圖。
- (七)標的物屋頂層擅自架建示意圖。
- (八)室內得允進入拍攝位置圖。

NO. 50, SEC 1, CHUNG KONG RD
TAICHUNG, TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
(04)23160922



臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

(九)外觀拍攝位置圖。

(十)履勘過程及各項資料。(如鑑定報告書內載)

五、履(會)勘歷程

(一)第一次

會勘日期：民國 96 年 11 月 8 日(四)上午 9 時

申請人：姜瑞興

鑑定人：王文楷

助理人員：郭鳳嬌、王明正

會勘概況：1. 現況了解。

2. 鑑定項目確認。

3. 餘如會勘紀錄表。

(二)第二次

會勘日期：民國 97 年 4 月 7 日(一)上午 10 時

申請人：姜瑞興

鑑定人：王文楷

助理人員：郭鳳嬌、張立怡

會勘概況：1. 確認標的物範圍。

2. 臨民生街側乙種店舖因計畫道路開闢拆除情形。

3. 現租戶強烈關心。

4. 餘如會勘紀錄表。

NO. SEC 1, CHUNG KONG RD
TAICHUNG TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
(04)23160922



臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

(三)第三次

會勘日期：民國 97 年 4 月 11 日(五)上午 10 時

申請人：姜瑞興

鑑定人：王文楷

助理人員：郭鳳嬌、張立怡

- 會勘概況：
1. 確認標的物結構系統。
 2. 現租戶強烈關心。
 3. 現況拍攝。
 4. 餘如會勘紀錄表。

(四)第四次

會勘日期：民國 97 年 4 月 14 日(一)上午 10 時

申請人：姜瑞興

鑑定人：王文楷

助理人員：郭鳳嬌、張立怡

- 會勘概況：
1. 確認屋頂層搭建情形。
 2. 現租戶強烈關心。
 3. 餘如會勘紀錄表。

鑑定標的物現況及分析

1. 標的物已興建四十餘載，由外觀清楚可見滲漏及白華情形嚴重，部分居民反應室內有滲水情形，且經由室內勘查，多數牆面油漆剝落，白華情況明顯，多處呈現混凝土中性化現象，保護層剝落、龜裂，可目視鋼筋鏽蝕情形。



2. 標的物 A、B 棟，現況為零售市場攤戶商業使用，經建築物耐震能力(初步)評估(詳附件 4)，結構系統顯為強梁弱柱，甲種店舖一樓為騎樓、乙種店舖一樓為外挑懸臂式通廊，一樓軟弱層顯著，且騎樓平頂及小梁有油漆剝落、白華及混凝土膨脹導致鋼筋裸露銹蝕。
3. 兩戶之間室內磚牆，住戶因商業用途，而將磚牆打除，形成梁柱結構承載能力降低，現租戶自行打除樓板加設通往屋頂層樓梯，開口部份因修繕不佳多有混凝土剝落情形。
4. 標的物二樓皆開窗，窗台緊貼柱邊，短柱現象嚴重。
5. 標的物屋頂層(第三層)為現租戶自行打除平頂自設樓梯，加蓋磚牆鐵厝，作為儲放物品之用，經勘查內部磚牆皆有明顯龜裂，而地面磚可能因混凝土中性化現象，或導致粉刷層膨脹，面磚裂縫嚴重。
6. B 棟標的物因道路拓寬，二分之一以上的梁柱構架及牆體遭到拆除，造成整體平、立面不對稱，而住戶仍於屋頂加蓋頂層，不當的加載對已遭到破壞的梁柱框架造成更加重負擔，耐震能力更形堪慮。
7. 遭破壞梁柱鋼筋裸露部分未做後續防水及補強處理，在外觀上已有明顯銹蝕及造成周圍混凝土膨脹剝落，騎樓平頂及翼牆有多處白華、混凝土剝落及鋼筋裸露銹蝕情形，恐因滲水情形持續惡化，有安全之虞。
8. 標的物 RC 柱依圖示其箍筋間距為 25 公分，不符合現行耐震規範(結構混凝土設計規範第 13.9.5、15.5.4 條)，其韌性能力不足。

NO 400, SEC 1, CHUNG KONG RD
TAICHUNG, TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
(04)23160922



臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

七、修復方式說明

1. 梁柱裂縫與剝離

裂縫寬度大於 0.3mm(含)，可採用壓力注入法將環氧樹脂灌注填滿裂縫後粉刷及裝修復原；裂縫寬度在 0.3mm 以下，以彈性補土劑填補後粉刷及裝修復原，或將破損之飾材更換。

2. 牆部份

可將其表面粉刷層砂漿及飾材敲除，裂縫寬度大於 0.3mm(含)以上者，沿裂縫鑿成 V 型並將縫口清除乾淨，填補樹脂砂漿後粉刷及裝修復原；裂縫寬度在 0.3mm 以下者，以彈性補土劑填補後粉刷及裝修復原，或將破損之飾材更換。

3. 表面裝修部份

- (1) 梁、柱及牆面磚隆起或剝落嚴重者，應敲除面磚及底層砂漿，若結構體已損壞者應予以修復，若僅飾材損壞者重新黏貼即可。
- (2) 粉刷層或油漆剝落之表面，可重新加以粉刷油漆。

4. 混凝土剝落

梁、柱、版保護層脫落鋼筋銹蝕外露或保護層隆起者，應先將混凝土鬆動部份敲除至堅實面。鋼筋除銹並塗佈銹轉化劑後，接合面再塗以環氧樹脂，並以環氧樹脂砂漿修補至原斷面。部份構件視需要再以鋼板或碳纖維網補強。

NO 400, SEC 1, CHUNG KONG RD
TAICHUNG, TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
TEL: (04)23160922



臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

5. 油漆

平頂及內牆面於損壞修復完成後，將原有漆面磨除後重新油漆。

八、修復補強費用評估

- (一)依前項修復方式說明，經履勘現況依最低干擾的修復補強法，採梁、柱、梁柱接頭包板工法。
- (二)依據建築師公會鑑定作業手冊，重建費用每平方公尺約為 14,500 元。
- (三)標的物 A 棟 1、2 樓面積約為 988 平方公尺，B 棟 1、2 樓面積約為 464 平方公尺，總計 1,452 平方公尺，重建費用約為 21,054,000 元。
- (四)補強修復費用，包括不當搭建物拆除(含屋頂層擅自增建、中庭鋼架覆棚)、B 棟梁柱基礎系統增作、裂縫修補、滲漏水處理、混凝土中性化處理、鋼筋銹蝕修補、表面裝飾修復、門窗拆除修作回復及假設工程，依鑑定建築師個案累積經驗，其修復費用每平方公尺約 9,000~12,000 元。
- (五)綜此，修復費用約佔重建費用達 62%-83%，故採用修復方式顯不符合效益。



九、鑑定結果與分析

本鑑定報告書係依現有資料、履勘現況可目視範圍、參考文獻，由鑑定建築師依所具之專業技術與經驗，根據會勘人員所述形成結論如下：

一、文獻分析

1. 中國四川省發生大地震，台灣嘉南地區可能發生強震的傳聞甚囂塵上，國家實驗研究院地震工程研究中心主任蔡克銓表示，地震中心關切的是下一次比較可能發生地震的地點，就地震發生週期推算，「台灣最危險的斷層是雲嘉南地區」。(註1)
2. 但中央氣象局副局長辛在勤表示，九二一大地震發生後一個月，位於嘉南地區的梅山斷層曾發生過兩次規模六點五的地震，雖然一般認為是九二一的餘震，不過因為位置就在梅山斷層上，這樣的錯動也有助於釋放能量，因此週期可能要重新計算。(註1)
3. 蔡克銓解釋，會說嘉南最危險，是因為早在一九九九年發生九二一大地震之前，地震中心就研判嘉南地區斷層距離上次一九〇六年梅山大地震已超過一百年的週期，因此認為下次最有可能發生地震的地區在嘉南，但結果強震發生在南投集集，顯示地震的時間和位置是無法正確預測的。(註1)
4. 四川大地震發生之後，坊間即流傳嘉義地區有「百年地震週期」說，造成人心惶惶，嘉義縣政府於6月26日舉辦「地震論壇

NO 400, SEC 1, CHUNG KONG RD
TAICHUNG, TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
TEL: (04)23160922



臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

—四川烈震談台灣因應之道」座談會，邀請國立中正大學地震研究所教授陳朝輝，以及國內地震、地球科學及地質等學術領域專家進行座談，並由陳朝輝與縣長陳明文召開記者會，發表科學論述，呼籲民眾莫輕信流言。(註2)

陳朝輝表示，依現有活動斷層現況來看，台灣發生類似四川大地震（芮氏規模8）的機率非常低，若從車籠埔斷層槽溝碳化分析，台灣地震回復期應在三、四百年之間，且GPS監測嘉義地區的地殼形變量較大，是在九二一大地震之前就已存在的現象，所以並不代表嘉義將會發生大地震。(註2)

陳朝輝強調，如果台灣發生大地震，住在台灣的任何一個角落都難以倖免，……。(註2)

5. 台灣地震乃屬環太平洋地震帶的一部份，且為亞洲區域中有感地震最頻繁發生的地區之一，此乃由於台灣東部的花東縱谷是歐亞大陸板塊與菲律賓海板塊之交界處，兩板塊在此地相互俯衝與擠壓所導致。而其中斷層帶通過嘉南平原既有三條，分別為梅山斷層、觸口斷層以及新化斷層，均曾經使得雲林、嘉義與台南三縣市造成嚴重的傷害。(註3)

依據中央氣象局所提供的台灣地區的地震發生次數統計資料中顯示1900年以前有紀錄可考之地震災害約有五十多次，至西元1900至2002年，其中地震規模大於5的共計92筆其中發

NO. 400, SEC. 1, CHUNG KONG RD
TAICHUNG, TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
TEL: (04)23160922



臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

生於嘉南平原中的既佔有30筆。因此不論就斷層帶分佈之型態
研判與相關地震次數統計分析，都再再顯示出嘉南平原防災機
制之建立，此乃刻不如緩之重要課題。(註3)

二、履勘分析

1. 標的物現況混凝土抗壓強度依目視、經驗略判，強度值可能
僅達30%-40%，而混凝土強度與鋼筋之搭接長度及錨定長度具
有密切的關聯性；依申請人所提供昔時興建藍圖可見，包括
柱、梁、懸臂梁之肋筋、箍筋其間距設計，顯未達應有的圍
束區配筋規範。故相對於混凝土與鋼筋係互為補強的機制，
標的物顯有結構混凝土的安全性之虞慮。
2. 混凝土材料除提供強度外，同時包裹鋼筋提供防銹蝕機制。
此種防銹功能是由水泥之水和反應產生強鹼性之氫氧化鈣所
扮演。但是空氣、土壤及水中含有酸性物質；例如二氧化碳、
鹽酸鹽、硫酸鹽等，一旦侵入混凝土內便迅速和混凝土的鹼
化物產生質化反應，中和的結果會使鹼性物質消失，而失去
對鋼筋的防銹蝕機能。履勘現況除處處可見的龜裂、滲漏水、
白華、混凝土剝落、鋼筋銹蝕現象外，隱性的潛在缺失如商
家自行僱工粉刷油漆或自行加釘天花板，造成缺失被遮蔽無
法得見；但是依整體顯性與隱性缺失比例判斷，標的物顯有
結構混凝土的安全性之虞慮。

11F, NO. 400, SEC. 1, CHUNG KONG RD.
TAICHUNG, TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
TEL: (04)23160922



臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

3. 依配置圖示，臨中山路側係由西側甲種店舖與北、南側乙種店舖，形成一橫U型配置；中山路側藉由穿廊進入中庭，中庭覆有鋼架頂棚，整體評估如下：
- (1) 店舖屋頂層商家擅自搭建頂層，大多為磚牆分戶隔間，形成「老背少」的不當加載，而往頂層的通路，又多擅自打除樓板形成開口，建築物的自重與外力荷重形成不當的傳遞分配，除了造成梁撓剪裂縫的增加外，也造成柱軸向力及剪力的變大。
- (2) 標的建築物形成橫U型配置，整體結構系統相當混亂，且節點處無設置伸縮縫，形成結構弱點；履勘可見節點處均有裂縫損壞及嚴重滲漏現象。
- (3) 中庭覆蓋鋼架頂棚，除形成額外的加載外，橫力對鋼架頂棚的加載，並造成不當的推擠；於履勘可見，承座鋼架頂棚的短牆，造成裂縫損壞，如果遇有地震產生較大的返復橫向作用力，恐有造成鋼架頂棚崩塌掉落之虞慮。
4. 臨東側乙種店舖因計劃道路的開闢拆除現有房屋，造成剩餘建築物結構系統的不完整，而拆除後的建築物又任意以型钢支撐，履勘可見不完整的結構平面系統與框架立面系統，令人怵目驚心，而任意加撐的鋼柱直接錨固於地坪，如果遇有地震產生上下的返復縱向作用力，恐有造成貫穿地盤導致沈

NO. 400, SEC. 1, CHUNG KONG RD.
TAICHUNG, TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
TEL: (04)23160922



臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

陷，而使建物傾斜倒塌，造成公共危險之虞慮。

5. 標的物經依現行規範檢討原斷面尺寸、配筋量、梁柱接頭區之剪力強度、箍筋彎鉤均呈現明顯不足，且混凝土抗壓強度因衰退的不足強度，雖可採以梁包板工法或柱包板工法或梁柱接頭區包板工法等補強措施，防止損害的繼續擴大；但對構造物回復現況的耐震能力，仍有諸多；不足問題尚無法有效解決。而若欲符合現行規範對建築物的耐震能力，則尚需輔以拆除不當的搭建物減輕自重、基礎改良(地盤改良、基樁補強)、系統補強(梁柱框架系統、剪力牆)。

6. 綜前各項論述，本案建築物若採用補強措施，除所需費用龐大外，且尚無法提升結構安全為首要的耐震能力，及符合消防安全、購物生活機能(日照、通風、採光)等等考量。本標的建築物基於結構安全為首之考量，建議應即終止對標的物現況繼續不當使用與作為，以避免天然災害之發生，方是符合建築法開宗明義「維護建築物公共安全」的宗旨。

十、附件

附件 1：下營上帝廟民國 96 年 11 月 1 日申請函

附件 2：台灣省建築師公會民國 96 年 11 月 5 日 96 台建師鑑(96091)字第 3358 號函。

附件 3：初勘紀錄表、會勘紀錄表。

NO. 400, SEC. 1, CHUNG KONG RD.
TAICHUNG TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
TEL: (04)23160922



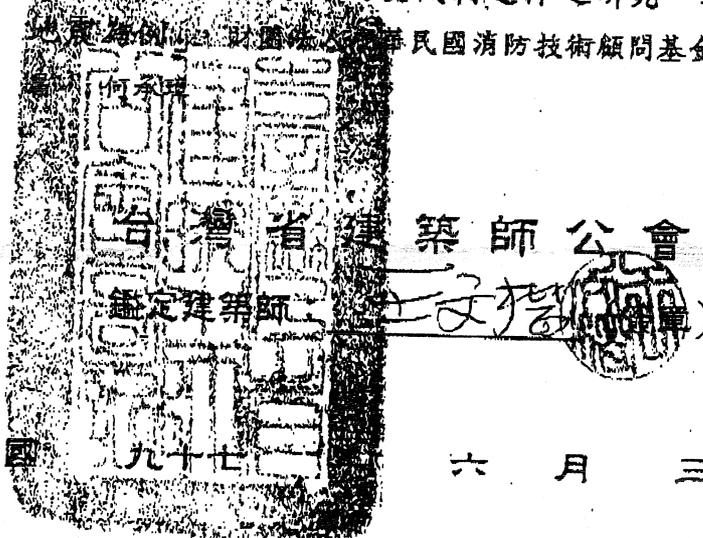
臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

中華民國台灣省
台中市台中港路一段400號11F
電話：(04)23160922

- 附件 4：建築物耐震能力評估表。
- 附件 5：標的物原興建圖面。
- 附件 6：標的物現況平面示意圖。
- 附件 7：標的物屋頂層控自架建示意圖。
- 附件 8：室內得允進入拍攝位置圖。
- 附件 9：外觀拍攝位置圖。
- 附件 10：標的物 A、B 棟外部照片。
- 附件 11：標的物內部照片。
- 附件 12：履勘過程及各項資料。(如鑑定報告書內載)

十一、參考文獻

- 註 1. 台灣強震嘉南最危地震中心據百年週期推估「全台都應防震」
<http://blog.pixnet/pp920254/post/18143052>
- 註 2. 「百年地震週期說流傳，嘉縣府籲民眾勿輕信」，中央社記者江俊亮嘉義縣二十六日電
- 註 3. 「重大地震災害緊急應變機制運作之研究—以嘉南平原發生大地震為例」，財團法人中華民國消防技術顧問基金會，曹文琥，張敏



中華民國九十七年六月三十日

附件二

府經場工字第 1010340651 號函(101.04.24)

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

2-11初級中心

70801

臺南市安平區永華路2段6號

地址：71753臺南市仁德區正義一街39號4樓

承辦人：劉耀升

電話：2796269

傳真：2792238

電子信箱：skying456@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國101年4月24日

發文字號：府經場工字第1010340651號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：隨文

主旨：有關「臺南市下營區市場用地都市計畫變更」提升下營區市場用地建蔽率，如說明，惠請貴局協助辦理，請 查照。

說明：

- 一、本案為促進下營區地方發展及建構安全、舒適、衛生的市場購物環境，並考量將來市場攤商營業模式、顧客消費方式、動線安排及使用空間，致辦理該市場用地建蔽率由60%提升至80%，俾利空間利用、促進經濟發展。
- 二、旨揭案件依都市計畫法第27條規定及內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之會議結論，尚符地方政府之重大設施建設計畫，請 貴局依都市計畫法第27條第1項第4款辦理「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」建蔽率提高事宜。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市市場處經營二課、臺南市市場處工程課

市長賴清德

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

101.4.27

1011.427

都市發展局

第1頁 共1頁



1010306084

附件三

經中字第 09802607340 號函(98.05.08)

經濟部 函

機關地址：台北市福州街 15 號
聯絡人：郭信義
聯絡電話：(049) 2359171 分機 5522

受文者：

發文日期：中華民國 98 年 5 月 8 日
發文字號：經中字第 09802607340 號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文

主旨：檢送 98 年 5 月 7 日本部召開「振興經濟擴大公共建設投資計畫」—「傳統零售市場更新改善計畫」審議委員會會議紀錄 1 份，請 查照。

正本：行政院經濟建設委員會、行政院公共工程委員會、行政院研究發展考核委員會、內政部、財政部、行政院主計處
副本：本部林次長室、經濟部研發會、經濟部國營會、經濟部會計處、本部中部辦公室（主任室、副主任室、第四科科長室、第一股、第二股、第三股）【均含附件】

「振興經濟擴大公共建設投資計畫」一

「傳統零售市場更新改善計畫」審議委員會會議紀錄

一、時間：98年5月7日上午9時

二、地點：經濟部簡報室

三、主持人：林次長聖忠 紀錄：郭信義

四、出席單位及人員：(詳如簽名冊)

五、林次長致詞：

本部辦理「傳統零售市場更新改善計畫」，主辦單位中部辦公室已就98年度整修二期計畫及新、改建計畫完成複審程序。本次會議之召開係就複審結論進行確認，請各位委員提供建言，俾利計畫更臻完善。

六、中部辦公室簡報：(略)

七、與會委員及各單位建議：

(一) 行政院經濟建設委員會：

- 1.目前監察院對蚊子館查核很嚴格，為避免日後之閒置，應以興建一樓為宜，另新、改建計畫應注意其有無商機，並確立計畫書之內容正確及落實執行。
- 2.地方承諾事項部分，應於核定函內強制要求執行10%「綠色內涵」，並於核定後建立檢核機制。
- 3.新建之經費分配跨越至99年度部分，報院時應交待清楚。

(二) 行政院公共工程委員會：

附件四

下營上帝廟所有市場攤販協調會會議記錄(100.05.18)

from 洪股長

下營上帝廟管理委員會 函

寺廟地址：台南縣下營鄉中山路一段一號

傳 真：06-6896362

聯絡人及電話：06-6892362

受文者：台南市政府市場管理科科長陳建棠

發文日期：中華民國 100 年 5 月 22 日

發文字號：(100)下廟管字第 0125 號

速別：

密等及解密條件或保密期限

附件：

主旨：檢送本會所有市場承租戶協調會會議記錄乙分，請查照。

說明：

正本：本會全體委員 台南市副市長顏純左 經濟發展局局長 市場管理科科长
台南市政府工商發展投資審查會 台南市議員陳文賢 下營區公所

副本：前下營鄉鄉長 市場代表 六姓信徒代表主席 下營分駐所

下營上帝廟管理委員會 主任委員姜金利



下營上帝廟所有市場攤販協調會會議記錄

一、開會時間：100年5月18日(星期三)晚上6時

二、開會地點：本廟香客大樓二樓會議室

三、主持人：顏副市長純左
姜主任委員金利

記錄：蔡金津

四、出席人員：另如簽名冊

五、會議結論：1. 台南市政府承租下營上帝廟現有市場用地興建新市場供市民使用，原承租戶有新市場優先分配權，每年租金以土地公告地價5%計算，公告地價調高租金應隨之調高。

2. 籌建期間市府應租臨時市場供承租戶使用或承租戶自行處理，惟不得影響公共安全及他人權益。

3. 有關租約細節(如地價稅何方負擔、租約期限)俟台南市政府與廟方再行研議。

七、散

會：同日晚上7時45分正

附件五

臺南市政府經濟發展局歲出計畫說明提要與各項費用明細表(101 年度)

臺南市政府經濟發展局

歲出計畫說明提要與各項費用明細表

單位：新臺幣元

中華民國 101 年度

一般建築及設備 — 建築及設備	業務計畫及工作計畫 名稱與編號		承辦單位		預算金額	
	61146509001 一般建築及設備-建築及設備		臺南市政府經濟發展局		202,257千元	
歲出計畫說明	一.計畫內容：推動太陽能光電發電系統、節能減碳設備設置及偏遠地區設置防災型太陽光電系統等計畫 二.預期成果：如期完成					
用途別科目	單位	數量	單價	預算數	說明	
合計				202,257,000	市款202,207,000元，收支對列50,000元	
0300 設備及投資				202,257,000	市款202,207,000元，收支對列50,000元	
0301 土地				17,330,000		
	年	1	10,830,000	10,830,000	下營市場國有土地撥用費用	
	年	1	6,500,000	6,500,000	鹽水攤販集中區土地徵收費	
0302 房屋建築及設備費				92,700,000		
	年	1	7,200,000	7,200,000	興建「大臺南會展中心」	
	年	1	4,000,000	4,000,000	各公有零售市場零星整修及修繕等費用	
	年	1	2,000,000	2,000,000	下營公有零售市場改建規劃設計費	
	年	1	2,000,000	2,000,000	鹽水攤販集中區改建規劃設計費	
	年	1	17,500,000	17,500,000	友愛公有零售市場改建	
	年	1	60,000,000	60,000,000	各公有零售市場攤臺、地板、排水溝等更新改善	
0303 公共建設及設施費				66,408,000		
	年	1	26,408,000	26,408,000	建置電動車充電站、充電樁及再生能源系統地方配合款	
	年	1	40,000,000	40,000,000	執行老舊工業區更新改善	
0306 資訊軟硬體設備費				769,000		

與正本相符

附件六

臺南市都市計畫委員會第 18 次會議紀錄(101.08.06)

臺南市都市計畫委員會第 18 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 101 年 8 月 6 日(星期一)上午 9 時 00 分
- 二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室
- 三、主席：林兼主任委員欽榮
- 四、記錄彙整：李珀青、陳祖耀、黃昱彬、蔡仲苓
- 五、出席委員：(詳會議簽到簿)
- 六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)
- 七、審議案件

第一案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討」特定文化專用區允許為住宅使用案

第二案：「變更臺南科技工業區(東區部分)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點暨變更停車場用地「停 3」為廣場兼停車場用地)(配合莫拉克颱風災後民間捐款興建安置住宅)」案再提會討論

第三案：「變更下營都市計畫(修訂市場用地土地使用分區管制要點)」案

第四案：「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)」再提會討論案

第三案：「變更下營都市計畫(修訂市場用地土地使用分區管制要點)」案

說明：一、本案係為將老舊之下營市場朝公辦公營方式辦理改建，經本府 101 年 4 月 24 日府經場工字第 1010340651 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款為配合直轄市興建之重大設施，且有迅行變更都市計畫之必要，將提升市場用地建蔽率，俾利空間利用。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 101 年 5 月 28 日起 30 天於下營區公所與本府辦理計畫書公開展覽完竣。並於 101 年 6 月 21 日下午 2 時 30 分整假下營區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無

決議：本案除補充說明建蔽率提升之變更理由外，餘照案通過。

附件七

內政部都市計畫委員會第 793 次會議紀錄(101.11.27)

內政部都市計畫委員會第 793 次會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 11 月 27 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：李主任委員鴻源
簡副主任委員太郎 代
（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳志賢

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 792 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更羅東都市計畫（部分道路用地為住宅區）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更平溪都市計畫（部分農業區為機關用地）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更石門都市計畫（部分保護區為機關用地）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更八里（龍形地區）都市計畫（部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、公園用地及道路用地）再提會討論案」。

第 5 案：新北市政府函為「變更新店主要計畫（工商綜合專用區、工商綜合專用區（生態自然公園）、生態綠地）（修訂購物中心為工商服務使用暨實施進度及經費）案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高

榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)再提會討論案」。

第 7 案：桃園縣政府函為「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(配合地形圖重製專案通盤檢討)案」。

第 8 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)(訂正書圖不符部份)案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更下營都市計畫(修訂市場用地土地使用分區管制要點)案」。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更富里都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

八、報告案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「變更復興都市計畫(第四次通盤檢討)案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更下營都市計畫（修訂市場用地土地使用分區管制要點）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 101 年 8 月 6 日第 18 次會審議通過，並准臺南市政府 101 年 10 月 3 日府都規字第 1010808333 號函送計畫書等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更理由及內容：詳計畫書。

四、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、依計畫書記載，本次市場改建須符合經濟部訂定之市場改建規定，故請將該市場改建原則、內容等納入計畫書補充敘明。

二、本次市場改建並未劃設停車場用地，有關停車係利用「公二」之入口廣場及「停一」停車場用地，除請詳為檢核目前停車需求及供給量外，併將市場與停車場間關聯性，補充納入計畫書敘明。

三、本次市場改建後，是否已足敷安置現有攤位使用，請於計畫書中補充敘明。

四、計畫書內部分圖示（如圖 1、圖 2）請確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定，改以彩色繪製，以資明確。