

變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)
(含計畫圖重製)書

擬定機關：臺南市政府

中華民國 108 年 8 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	變更善化都市計畫(第四次通盤檢討) (含計畫圖重製) 案	
變更法令 依 據	都市計畫法第 26 條	
擬定都市 計畫機關	臺南市政府	
本案公開 展 覽 起迄日期	公 告 徵 求 意 見	自民國 101 年 9 月 28 日起至 101 年 10 月 27 日止， 刊登於新新聞報 101 年 9 月 28 日~30 日第 7 版
	公 開 展 覽	自民國 105 年 6 月 1 日起至 105 年 6 月 30 日止， 刊登於臺灣時報 106 年 6 月 1 日~3 日公告資訊
	公 開 說 明 會	日期：民國 105 年 6 月 14 日上午 10 時 地點：善化區文康育樂中心
人民團體對 本 案 之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表	
本案提交 各 級 都市計畫 委員會審 核 結 果	市 級	臺南市都市計畫委員會 106 年 7 月 7 日第 61 次 會議審議通過
	部 級	內政部都市計畫委員會 108 年 5 月 21 日第 946 次會議審議通過

目 錄

壹 緣起.....	1
貳 法令依據.....	1
參 再公開展覽變更案件.....	2
肆 後續辦理事項.....	21
附件 內政部都市計畫委員會第 946 次會議紀錄.....	23

表 目 錄

表 1 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)變更內容明 細表.....	2
---	---

圖 目 錄

圖 1 變更位置示意圖.....	11
圖 2 變 4 案變更內容示意圖.....	12
圖 3 變 5 案變更內容示意圖.....	12
圖 4 變 6 案變更內容示意圖.....	13
圖 5 變 7 案變更內容示意圖.....	14
圖 6 變 8 案變更內容示意圖.....	14
圖 7 變 9 案變更內容示意圖.....	15
圖 8 變 11 案變更內容示意圖.....	15
圖 9 變 12 案變更內容示意圖.....	16
圖 10 變 13 案變更內容示意圖.....	16
圖 11 變 14 案變更內容示意圖.....	17
圖 12 變 15 案變更內容示意圖.....	18
圖 13 變 16 案變更內容示意圖.....	18
圖 14 變 17 案變更內容示意圖.....	19
圖 15 變 18 案變更內容示意圖.....	19
圖 16 變 19 案變更內容示意圖.....	20
圖 17 變 20 案變更內容示意圖.....	20
圖 18 納入後續辦理事項之陳情位置示意圖.....	22

壹 緣起

本次通盤檢討於101年9月28日辦理公告徵求意見，並於105年6月1日辦理公開展覽後，於106年7月7日經本市都市計畫委員會第61次會議審查通過，其後提送內政部都市計畫委員會審議，並經內政部都市計畫委員會108年5月21日第946次會議審查通過。考量各級都市計畫委員會審議通過後，新增或調整部分變更內容，依內政部都市計畫委員會第946次會議決議(略以)：「本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見者，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，則應再提會討論。」爰此，依上述決議，本計畫再辦理公開展覽及說明會，以求周延。

貳 法令依據

依據都市計畫法第26條規定，辦理本次通盤檢討作業。

參 再公開展覽變更案件

經內政部都市計畫委員會第946次會議決議內容，變更內容與原公開展覽內容不一致者共計17個變更案件，變更內容及位置詳表1及圖1。

表 1 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)變更內容明細表

再 公 展 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
二	二	-	計 畫 人 口	25,000 人	28,000 人	本 案 都 市 計 畫 人 口 達 成 率 已 逾 9 成 ， 爰 參 照 未 來 發 展 及 歷 年 人 口 成 長 情 形 ， 酌 予 調 整 修 正 計 畫 人 口 數 。	
都 市 計 畫 圖 重 製 變 更 案							
四	四	三	中 興 路 與 中 和 街 、 大 信 路 交 叉 口	廣 一 0.20	道 路 用 地 0.10 廣 場 兼 停 車 場 用 地 0.10	1. 廣一用地於現行計畫圖並未標示明確範圍，配合現況調整。 2. 另配合逕 11 案陳情內容及本府 107 年 9 月 19 日機關協調會議決議，考量周邊皆為商業區，停車空間缺乏，且南側商業區住戶有其出入之需求，爰配合現況調整為廣場兼停車場用地。	
一 般 通 盤 檢 討 變 更 案							
五	五	四	機 一 用 地	機 關 用 地 一 0.2641	住 宅 區 0.0559	1. 原「機一」機關用地範圍，經善化區公所表示除現況已作辦公廳舍使用之土地外，剩餘土地已無使用需求，故予以調整為適當分區。 2. 光華段 825 地號土地，依陳情人所附資料，該土地於善化都市計畫 45 年擬定前，已為建地目並申請建築使用，並於 35 年取得設籍證明，爰調整為住宅區，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。	依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。

再 公 展 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
				廣 場 用 地 0.0056	1. 光華段 817、819(部分)、820、821、823、824、845 及 857(部分)地號等 8 筆土地調整為附帶條件住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，於變更範圍西北側回饋變更土地總面積 30%作為廣場兼停車場用地。 2. 光華段 846、847、857(部分)地號為公有土地，一併變更為廣場兼停車場用地，剩餘光華段 857(部分)，併同畸零光華段 854、855 地號土地一併變更為廣場用地。	附帶條件： 應以捐贈土地或市地重劃方式辦理。 1. 以捐贈土地方式辦理：回饋變更土地總面積 30%作為公共設施用地，土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內，將應捐贈之公共設施用地開闢完成，一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 2. 以市地重劃方式辦理： (1) 應依平均地權條例相關規定，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、圖報由內政部逕予核定後實施；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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (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。	
			廣 停 用 地 0.0019				
			住 宅 區 (附)0.1364				
			廣 停 用 地 (附) 0.0585				
				電 信 專 用 區 0.0058	配合因 101 年地籍圖重測結果，增加光華段 828、819、819-1 地號等 3 筆土地，其中光華段 819(部分)、828 地號土地現為善化區公所使用，仍維持機關用地，光華段 819-1 地號土地則變更為第二種電信專用區。		

再 公 展 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
六	六	五	運動場 及 北側、 東側人 行步道	運動場用 地 4.12	住宅區 (附)2.63 公(兒)用 地 (附)0.68 道路用地 (附)0.71 綠地用地 (附)0.10	<p>1. 運動場自 71 年擴大都市計畫時劃設，以供善化區發展全民運動為原意，惟運動場用地依目前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定應考量實際需要設置，又該用地鄰近善化高中之運動場，本計畫區西北側亦有已開闢之社教用地(善化文康育樂中心)，已達服務水準，且運動場劃設迄今尚未開闢，實無存在之必要，故予以檢討變更，以利土地利用。</p> <p>2. 配合運動場整體開發規劃內容，運動場北側住宅區內道路路口配合規劃道路截角，除臨接興華路之截角納入整體開發範圍外，其他住宅區內道路因尚未開闢，故剔除整體開發範圍。</p> <p>3. 文(高)西南側為未徵收私有地，經善化高中表示已無使用需求，故予以解編納入整體開發範圍。</p> <p>4. 另為促進土地利用及保障土地所有權人權益，將鄰近尚未開闢之公(兒)用地一併檢討，將公(兒)(二)-二及其南側西側 4 米人行步道、公(兒)(二)-三及其西側北側 4 米人行步道及公(兒)(二)-四及其東側 4 米人行步道及其西北側計畫道路納入整體開發取得。</p> <p>5. 將鄰近公(兒)用地變更為住宅區，於原運動場</p>
			4 米人行步 道用地 0.19	道路用地 (附)0.17 綠地用地 (附)0.02		
			運動場 北側住 宅區道 路截角	住宅區 0.0033	道路用地 (附)0.000 9 道路用地 0.0024	
			文(高) 西南側 部分學 校用地	學校用地 0.62	住宅區 (附)0.38 綠地用地 (附)0.24	
			公 (兒) (二)-二 及南 側、西 側人行 步道	公(兒)用 地 0.20 4 米人行步 道用地 0.04	住宅區 (附)0.24	
			公 (兒) (二)-三 及西 側、北 側人行 步道	公(兒)用 地 0.03 4 米人行步 道用地 0.02	公用事業 地 (二)0.05	
			公 (兒) (二)-四 及東 側人 行步	公(兒)用 地 0.19 4 米人行步 道用地 0.02	住宅區 (附)0.21	
			公 (兒) (二)-四 及東 側人 行步	公(兒)用 地 0.20 4 米人行步 道用地 0.02	住宅區 (附)0.22	

再 公 展 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
			道、西 北側計 畫道路	道路用地 0.09	道路用地 (附)0.09	<p>用地集中劃設公(兒)用地。</p> <p>6. 考量台灣電力公司於公(兒)(二)-三，現況亦已做為服務所及放置巡修車輛及設備使用之土地，於 71 年都市計畫發布實施時已合法取得建築執照，故剔除於整體開發範圍，並配合調整為公用事業用地。</p>	
七	七	六	文(高) 興華路 東側	文(高)用 地 0.15	廣停用地 0.14 住宅區 0.01	<p>1. 因基地位置及土地形狀不利學校使用，且經善化高中及教育局表示已無用地使用需求，又依據 71 年變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案之規劃原意，本案係依據省有地範圍劃設，爰就公有土地範圍調整為適當分區。</p> <p>2. 公有地(善駕段 119(公私共有)、120、121、122、123 地號等 5 筆土地)變更為廣(停)用地以提升計畫區內公共設施服務水準，私有地(善駕段 115(部分)、116、117(部分)、118、134(部分)地號等 5 筆土地)併同鄰近分區變更為住宅區，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，「依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋。」</p>	
			住宅區 0.001	廣停用地 0.001			

再 公 展 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
八	八	七	文(中)用地	學校用地 2.53	住宅區(附) 1.60 道路用地(附) 0.47 公(兒)用地(附) 0.40 農業區 0.06	1. 文(中)用地於 71 年擴大都市計畫時劃設，迄今尚未開闢，經徵詢教育局表示已無用地需求且無開闢使用計畫，故予以解編。 2. 文(中)用地西側與計畫道路間夾雜之農業區，現況供排水使用，致無出入道路對外通行，爰配合現況劃設道路兼灌溉設施用地及灌溉設施專用區，惟灌溉設施專用區不納整體開發範圍；用地南側現為水利會排給水路使用，故配合現況變更為農業區，亦不納整體開發範圍。	附帶條件：本案應以市地重劃方式辦理開發，其規定如后： 1. 應依平均地權條例相關規定，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、圖報由內政部逕予核定後實施；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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 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。
			文(中)西側之農業區	農業區 0.13	灌溉設施專用區 0.11 道路兼灌溉設施用地(附) 0.02		
九	九	七	機六及其東側 4 米人行步道、停三、周邊部分道路	機六用地 0.18 4 米人行步道用地 0.01 停三用地 0.14 道路用地 0.10	住宅區(附) 0.28 停車場用地(附) 0.05 道路用地(附) 0.10	1. 機(六)、停(三)等用地，自 71 年擴大都市計畫時劃設，迄今尚未開闢。 2. 周邊道路僅東側部分開闢，依據市地重劃實施辦法規定將東側 12 公尺計畫道路中心線以內及南側 8 公尺計畫道路納入整體開發範圍，以利連接聯外道路。 3. 爰將機六及其東側 4 米人行步道、停(三)、周邊部分道路一併納入辦理整體開發，調整變更為適當分區。	附帶條件：本案應以市地重劃方式辦理開發，其規定如后： 1. 應依平均地權條例相關規定，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、圖報由內政部逕予核定後實施；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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 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。

再 公 展 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
十一	十一	九	機七周 邊	農業區 0.80	機關用地 0.72 (供行政機 關使用) 社教用地 0.08	1. 慶安段 58(部分) 地號現況供善化區清潔隊使用，另該地號部分南側與土地與 110 地號現況供善化文康育樂中心使用，權屬均為公有。 2. 為符管用合一原則，並依臺南市政府環保局及善化區公所意見，因應未來清潔隊及社教設施有擴大使用之需求，故配合將鄰近公有土地調整變更為機關用地(供行政機關使用)及社教用地。	
十二	十二	十一	機二西 北側	加油站 用地 0.10	加油站 專用區 0.10	1. 善化區慶安段 860 地號土地權屬為台灣中油股份有限公司，現況為中油加油站使用。 2. 台灣中油股份有限公司已民營化，不適用現行之公設用地，考量該地仍有提供加油站服務之需要，依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」變更為加油站專用區。 3. 本變更屬配合現況修改計畫名稱，使用強度及內容並未增加，故免負擔回饋。	
十三	十三	十二	市場 一-二	市場用地 0.33	機關用地 0.13 住宅區 0.20	1. 配合逕 11 案陳情內容及本府 107 年 9 月 19 日機關協調會議決議，現況除公有地未來有活動中心等使用需求外，餘已非做市場使用，且經臺南市市場處評估已無使用需求，故配合調整為機關用地。 2. 又查其餘私有土地於 45 年「善化鎮都市計畫」發布實施時未劃設分區(爰視為住宅區)，且多於	

再 公 展 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
						60幾年合法申請店舖使用，於71年「變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案」方劃設為市場用地，故調整恢復為原分區(住宅區)，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定免予回饋。	
十四	十四	十三	公三東 北側10 米道路 及兩側 住宅區	住宅區 0.03 道路用地 0.03	道路用地 0.03 住宅區 0.03	1. 本案屬重製疑義類型B2類(都市計畫展繪線=樁位展繪線)≠(地籍展繪線=現況)，應依都市計畫展繪線展繪。 2. 經查該地區原以73年地籍逕為分割之成果執行都市計畫之分區管理，且有部分計畫道路路段以該成果指示建築線在案。 3. 為保障土地所有權人權益及利於後續都市計畫管理執行，以73年地籍逕為分割之成果為基準及考量道路系統完成性，提列變更範圍。 4. 另依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，「依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋。」	
十五	十五	-	大成國 小西南 側	文(小)二 (0.01)	住宅區 (附)(0.01)	1. 配合人21案辦理。 2. 原文小(二)範圍未徵收開闢且經教育局確認無使用需求部分，建議恢復為住宅區。	附帶條件： 1. 依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，回饋變更土地總面積30%為公共設施用地，並得以繳納代金方式辦理(應以捐贈當期市價換算為代金抵繳之) 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起1年內與臺南市

再 公 展 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
							政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內繳納完畢後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
十 六	十 六	-	墳墓用 地東側	農 業 區 (1.64)	公 園 用 地 (1.64)	1. 配合人 14 案辦理。 2. 現地已配合內政部「城鄉風貌型塑整體計畫」爭取經費作為灣裡街公園使用，爰配合調整為公園用地。	
十 七	十 七	-	工(乙) 五西南 側	農 業 區 (0.02)	乙 種 工 業 區(0.02)	1. 配合逾 12 案辦理。 2. 工廠於 60 年 7 月 15 日已辦理工廠登記(包含小新營段 784 等 16 筆土地)，後於 71 年變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案時，納入都市計畫範圍並劃定為乙種工業區；又查小新營段 784-26 地號土地，於 72 年 9 月 5 日分割自 784 地號，故 784-26 地號土地應屬原工廠登記範圍，爰配合調整變更為乙種工業區。	
十 八	十 八	-	工 乙 三 西北側	道 路 用 地 (0.08)	住 宅 區 (附) (0.02)	1. 配合逾 5 案及本府 107 年 9 月 19 日機關協調會議決議辦理。 2. 本案於都市計畫發布實施前已合法申請做為店舖住宅使用者，大多藉由私設通路或現有巷道建築使用或通行，解除此道路之劃設不致影響週邊土地建築使用及產生交通衝擊，因此配合人民陳情解編道路用地為住宅區。	附帶條件： 應依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施用地總面積 30% 為公共設施用地，惟考量其變更面積過小，得依前開審議原則規定降容積率方式辦理。 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50% 時，則容積率不得大於 140%。 2. 如後續開發地主有增加容積前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈為當期市價換算為代金抵繳之。

再 公 展 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
				原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
					住 宅 區 (0.06)		善中段 1225~ 1235、1492、1493、1496~1501 地號於都市計畫發布實施前已合法申請作為店舖住宅使用，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。
十 九	十 九	-	計 畫 範 圍 西 側 工 (乙) 二 - 一 北 側	乙 種 工 業 區 (0.03)	住 宅 區 (0.03)	1. 配合人 16 案辦理。 2. 本案屬重製疑義類型 B2 類(都市計畫展繪線=樁位展繪線)≠(地籍展繪線=現況)，應依都市計畫展繪線展繪。 3. 都市計畫線與地籍分割線不符；變更範圍經善化區公所核發分區證明為住宅區，且部分土地於臺南市政府地政局 103 年第 4 批地籍清理公告清冊，標示住宅區標售，為維護土地所有權人權益，依據地籍分割線提列變更。	依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則第 6 點第 2 項規定，因土地關係人並無因變更有所利得，建議免予回饋。
二 十	二 十	-	機 八 東 側 農 業 區	農 業 區 (0.76)	機 關 用 地 (0.14) 公 園 用 地 (0.62)	配合逾 14 案並依「臺南市里社區活動中心無使用執照之建物研商會議」會議決議事項辦理。 善南段 16 及 24(部分)地號土地配合現況做為文昌社區活動中心使用部分變更為機關用地，同段 23 及 24(部分)地號土地現況作為福田公園使用部分，併同善南段 25、26 地號土地，一併調整為公園用地。	

註：表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準，凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

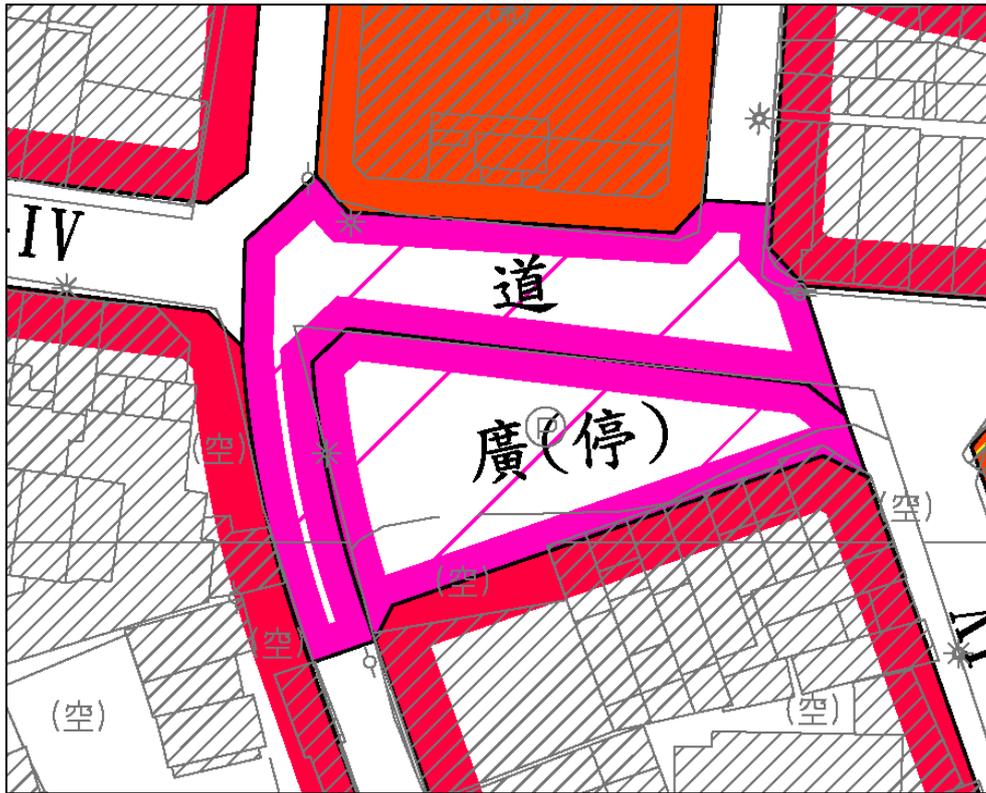


圖 2 變 4 案變更內容示意圖

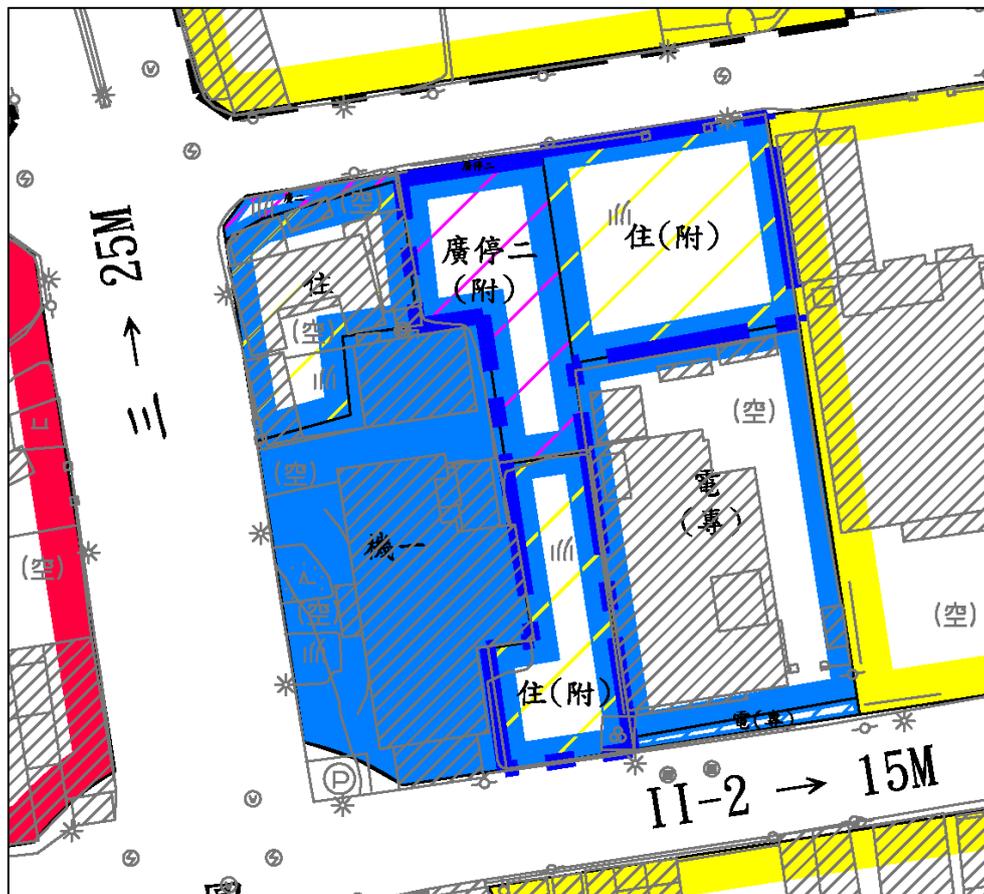


圖 3 變 5 案變更內容示意圖

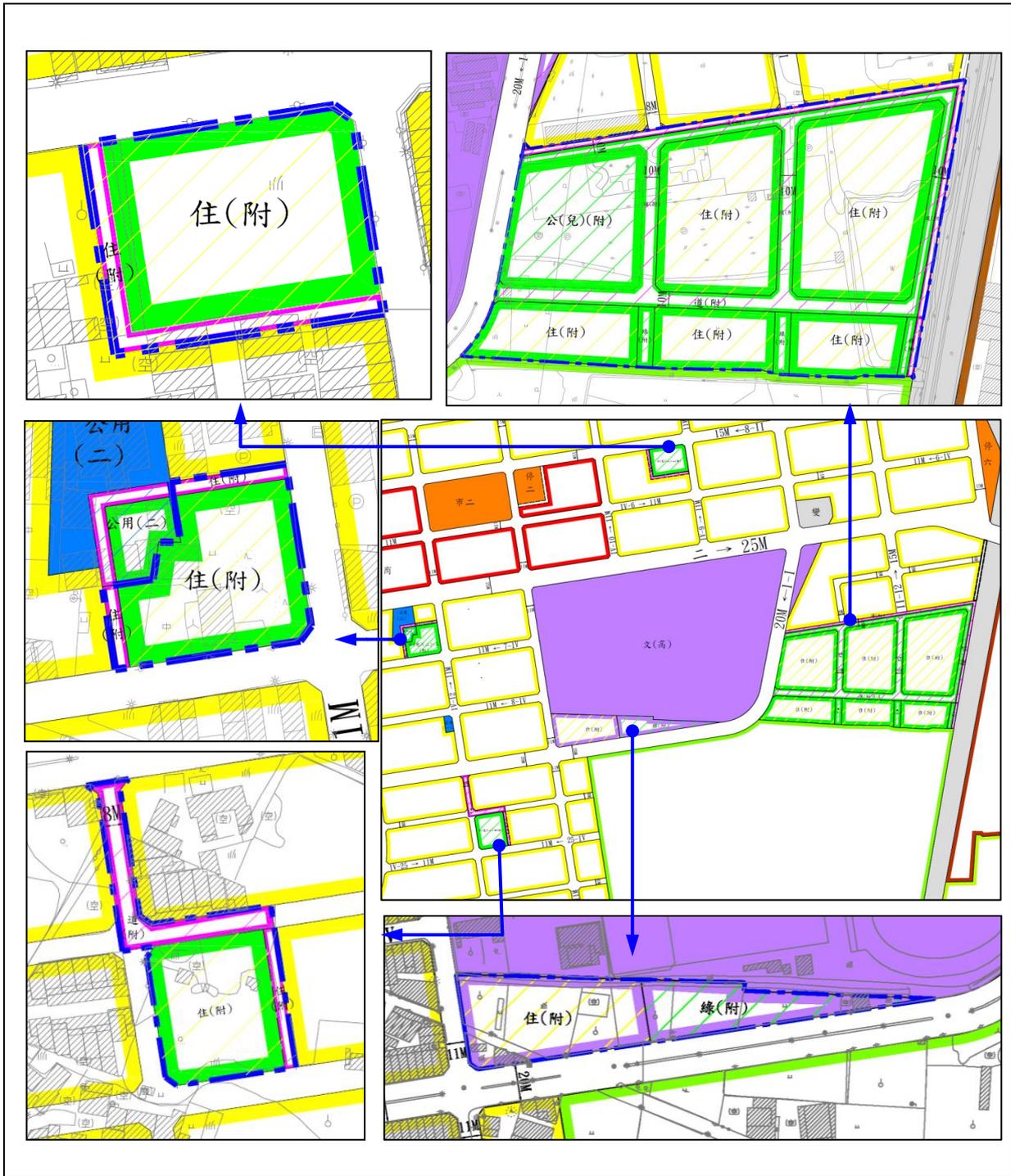


圖 4 變 6 案變更內容示意圖



圖 5 變 7 案變更內容示意圖

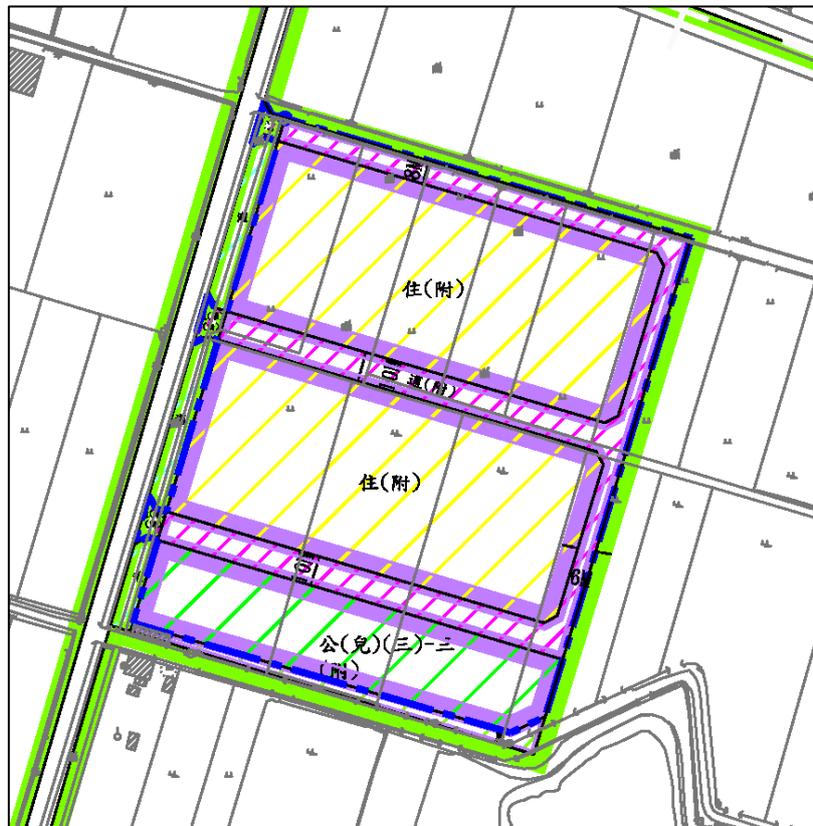


圖 6 變 8 案變更內容示意圖

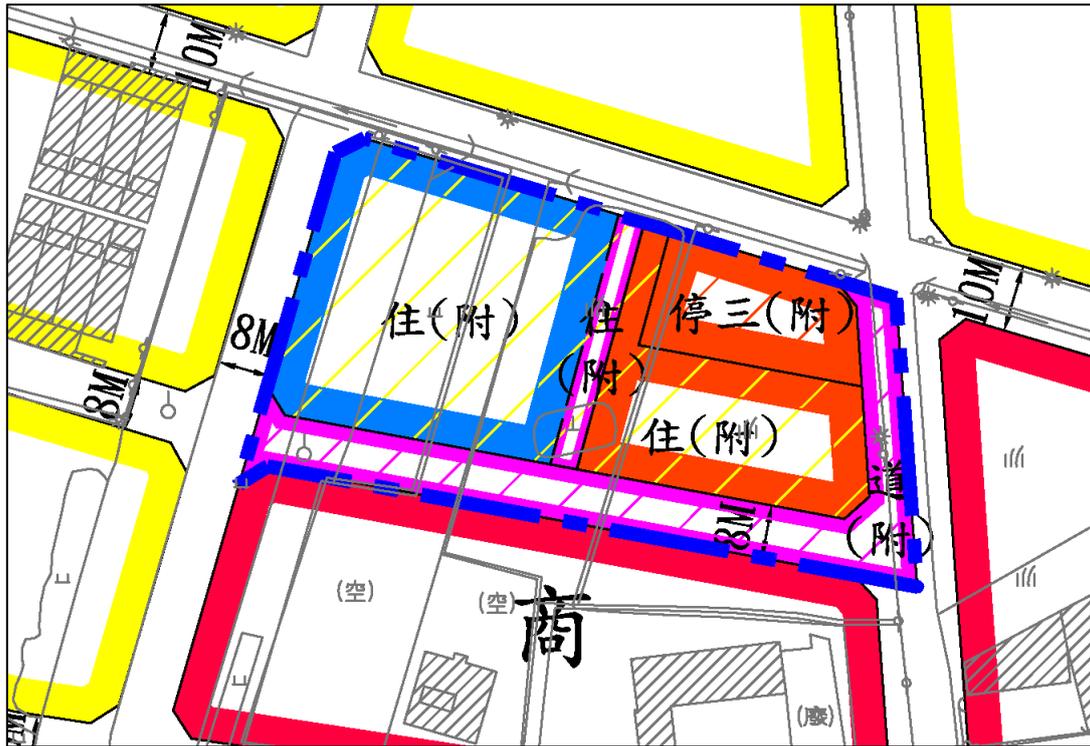


圖 7 變 9 案變更內容示意圖

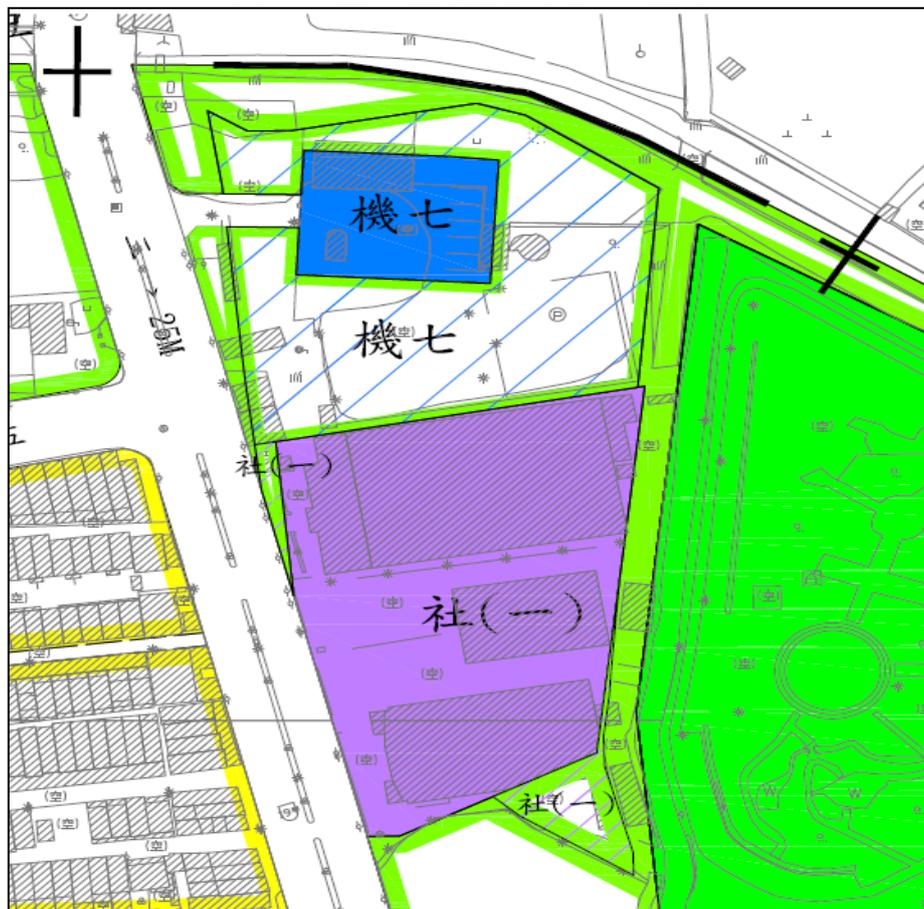


圖 8 變 11 案變更內容示意圖

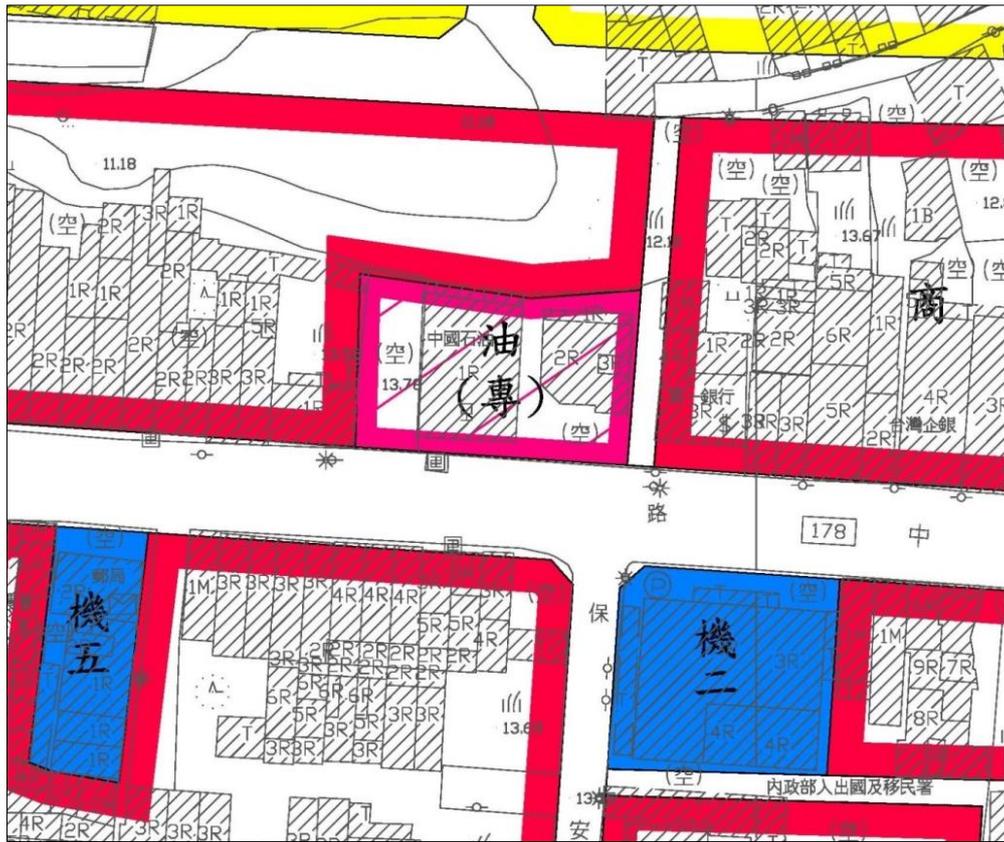


圖 9 變更案 12 變更示意圖

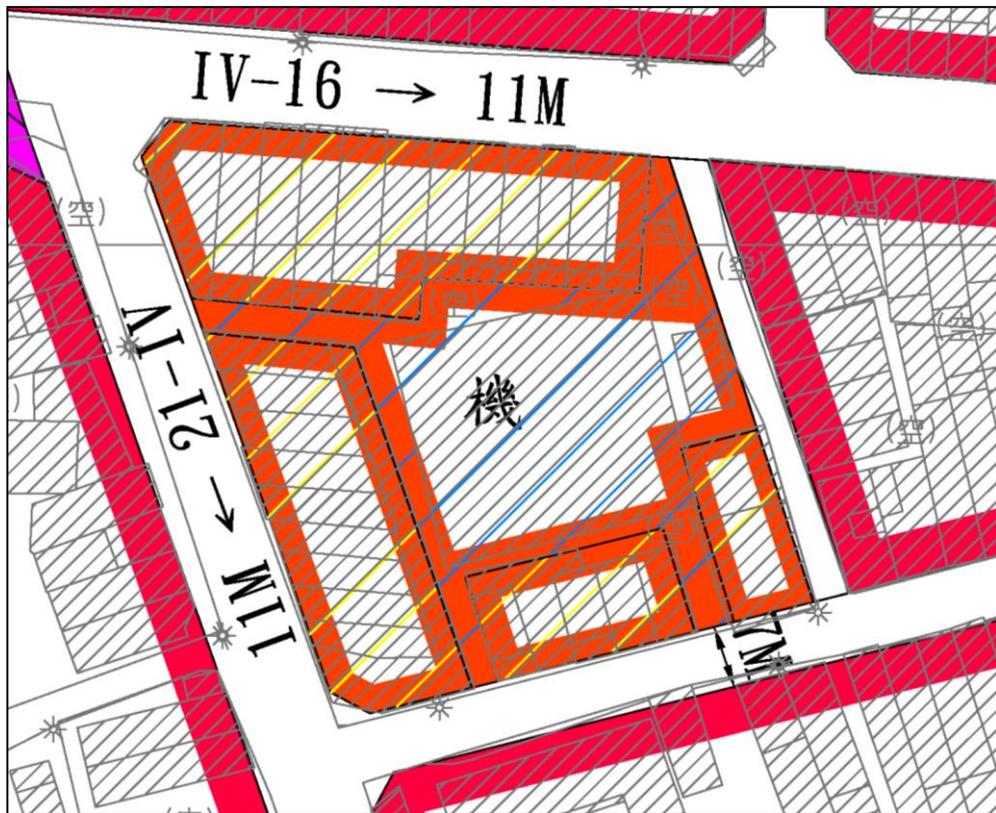


圖 10 變 13 案變更內容示意圖



圖 11 變 14 案變更內容示意圖

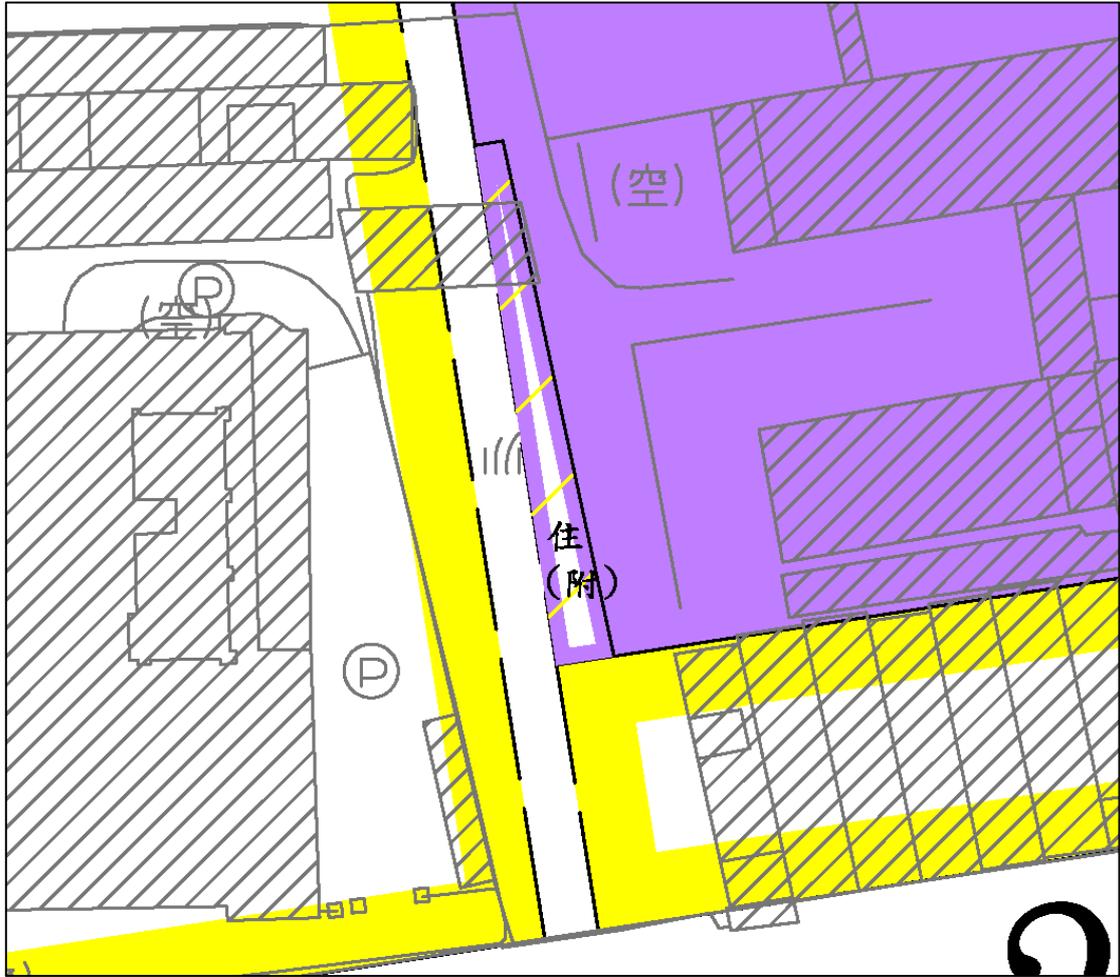


圖 12 變 15 案變更內容示意圖

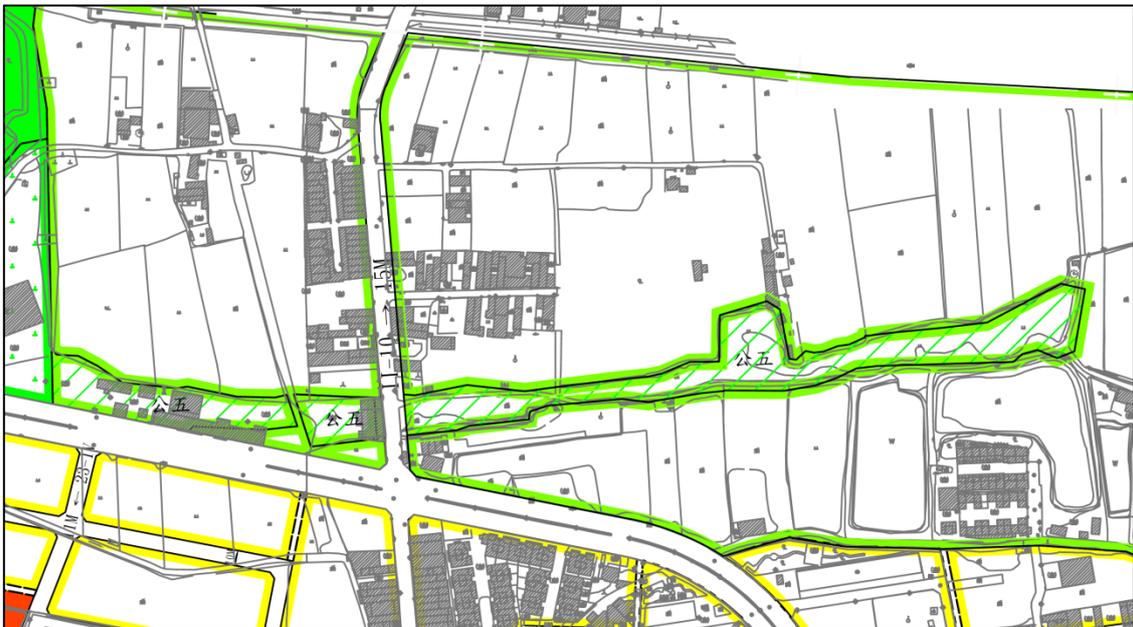


圖 13 變 16 案變更內容示意圖



圖 14 變 17 案變更內容示意圖

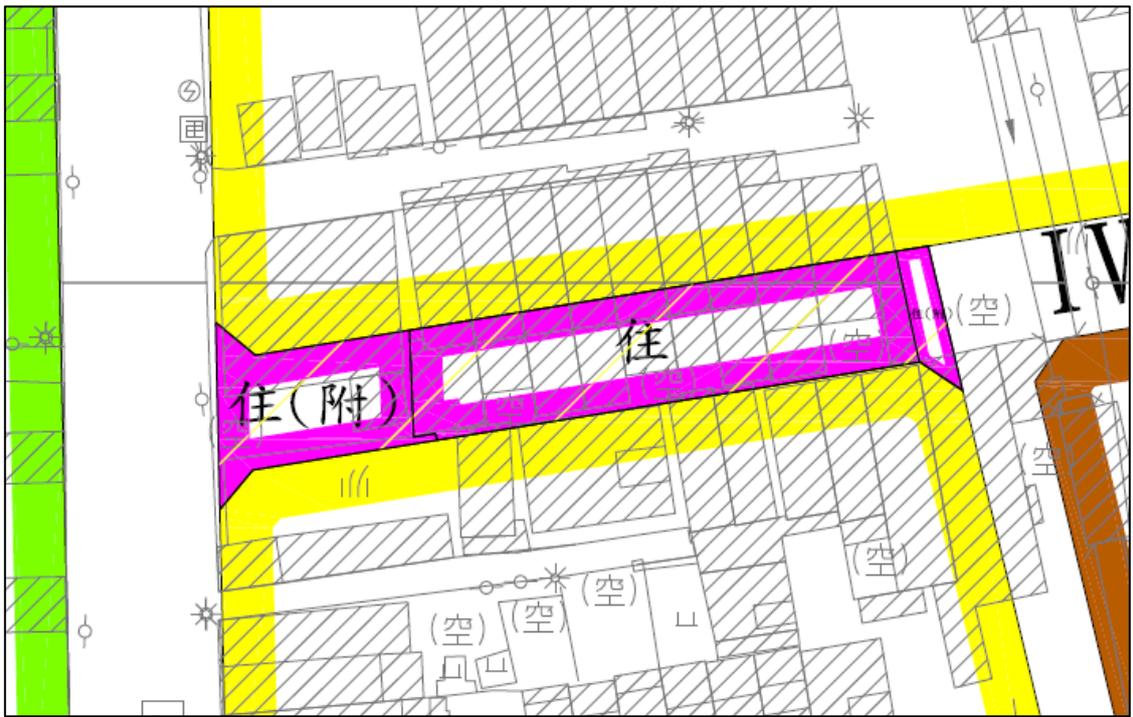


圖 15 變 18 案變更內容示意圖

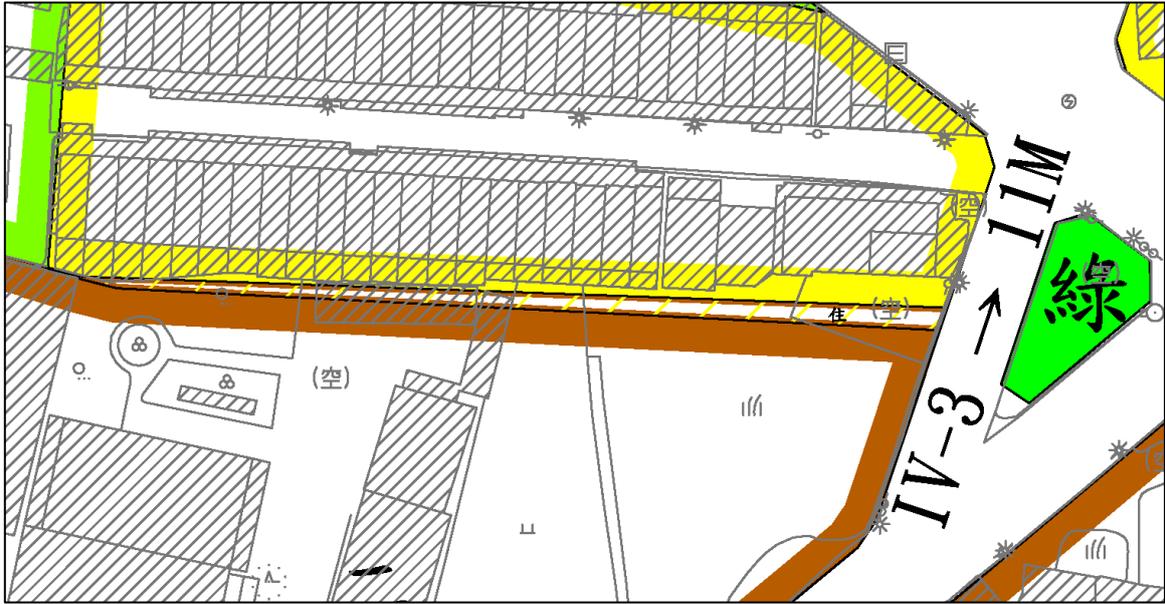


圖 16 變 19 案變更內容示意圖

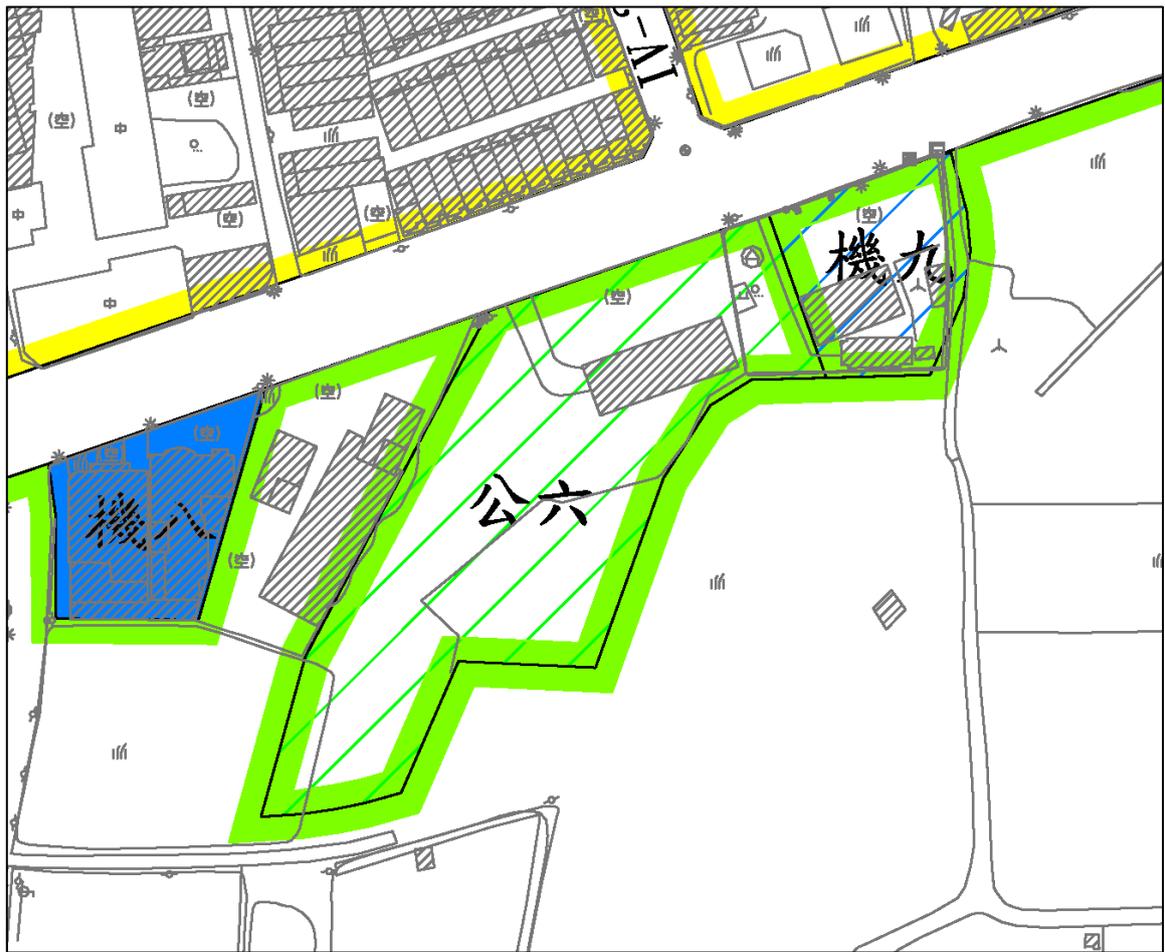


圖 17 變 20 案變更內容示意圖

肆 後續辦理事項

逕向內政部陳情意見編號2、6、8、14案陳情農業區變更，及編號4案陳情工業區變更，依據下列變更原則同意採納，惟應另案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都市計畫都市計畫工業區檢討變更審議規範」法定程序辦理。

一、農業區變更原則(逕向內政部陳情意見編號2、6、8、14案)

1. 本次檢討除配合現況檢討變更、整體開發檢討變更外，考量目前計畫區內人口已超過計畫人口，住宅區使用率亦已達8成以上，爰就周邊農業區進行檢討。
2. 經檢討符合下列全部條件，且如取得完整土地形狀之所有權人同意者，得依「都市計畫農業區變更審議作業規範」規定，循都市計畫個案方式辦理檢討變更。
 - (1) 申請變更基地應取得臺南市農業主管機關同意。
 - (2) 區位條件：申請變更基地應以鄰近已發展地區或距離主要公共設施（如鐵路車站、區公所、學校等）1500公尺範圍內為優先，以使變更後提供之住宅用地得滿足居住需求，並能增加土地利用效益，避免零星變更。
 - (3) 交通條件：申請變更基地應連接都市計畫區內寬度15公尺以上計畫道路，其連接部分不小於100公尺，且應完整連接。
 - (4) 回饋之公共設施用地及代用地規定：
 - A. 應劃設之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地不得低於申請變更使用面積15%，以彌補善化都市計畫區5項公共設施不足。
 - B. 依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」應劃設之公共設施及公用設備用地及代用地等，應優先配合善化重大建設所需（如與現有公園綠地整合，擴大效益，或代用地可配合社區照護、長照等發展需求）。

二、工業區變更原則(逕向內政部陳情意見編號4案)

1. 依據「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」內容，善化區屬明星產業生活圈(包含善化、新市、安定、大內及山上等區)，經評估後，工業用地尚不足76.98公頃，且臨近臺南科學工業園區，需預留未來園區擴展腹地。
2. 惟陳情基地如有下列情形其一，且經臺南市政府主管機關同意者，得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢討變更為其他分區
 - (1)極易造成污染及危害公共安全之工廠，經臺南市政府主管機關審核應予搬遷者。
 - (2)工業區之區位，因都市發展結構之改變，如繼續作工業使用，將對社區生活環境發生不良影響者。

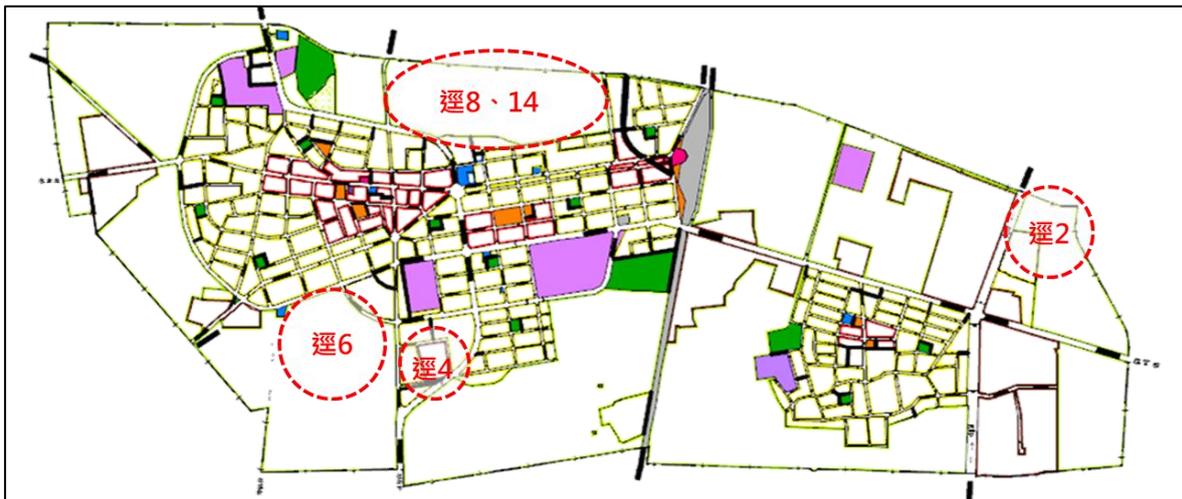


圖 18 納入後續辦理事項之陳情位置示意圖

附件 內政部都市計畫委員會第 946 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 946 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 5 月 21 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：徐兼主任委員國勇
花兼副主任委員敬群代

（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：莊主民

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 945 次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件
第 9 案

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區湖山段三小段 738-3 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 9-9 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 52 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

第 4 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 38 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

第 5 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 44-2 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

第 6 案：臺北市政府函為「變更『臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案』內士林區至善段五小段 80 地號等公園用地為交通用地（供遊客中心使用）主要計畫案」。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為河道用地）（配合『新興大排系統治理計畫』）案」。

第 8 案：雲林縣政府函為「變更褒忠都市計畫（部分農業區為河川區）（配合舊虎尾溪快速道路段治理工程 17K+950~18K+616）案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

第 10 案：臺中市政府函為「變更臺中港特定區計畫（配合臺中國際機場門戶及周邊整體開發）案」。

八、報告案件

第 1 案：臺中市政府函為「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略案」。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市湖內（大湖地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」。

九、散會：下午 12 時 50 分

第 9 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

說 明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會106年7月7日第61次會審議通過，並准臺南市政府106年9月29日府都綜字第1061011656號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第26條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪委員啟東（召集人）、施前委員鴻志、邵委員珮君、林委員旺根、王委員靚琇組成專案小組，於107年1月18日、107年3月15日、107年7月27日、107年12月25日及108年1月11日召開5次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府於108年4月19日府都綜字第1080412688號函依照專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案除本會專案小組會後逕向內政部陳情意見部分，詳附表本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府於108年4月19日府都綜字第1080412688號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

附表：本會專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
1	蘇○容 善成段 1300地號	<p>臺南市善化區善成段 1300 及周遭土地，被政府自民國 45 年劃為公園用地及民國 82 年重劃為兒童遊樂園地迄今，被以公共設施用地保留無限期徵收至今已超過 60 幾年，偽政府以公權力及錯誤政策法規，嚴重侵害影響人民權益，有違合理及公平正義。</p> <p>從民國 45 年至今 108 年，如果該區段土地確實有徵收為公共設施用地之必要，政府當局理應設法萬難籌措財源編列經費完成徵收，至今仍遲遲未完成辦理稱收，只是顯示目前依都市計畫規定仍保留之該區段土地劃分使用，並無其必要性亦無其合理性，如撤銷保留更無政府認定所謂妨礙都市計畫功能及降低生活環境品質，甚至讓全體市民受害危及公共利益之事，有關財源不足、尚無編列相關徵收經費等之說詞，只更加凸顯該區劃分保留之極其不合情理之處；另擬透過都市重劃強迫削減地主 50% 土地面積換地更是擺明欺負人佔百姓便宜。</p>	<p>鄭重懇請解編，撤銷本段公設保留地，並請正視及重新檢討都市計畫法取消訂定徵收年限卻又長達 60 幾年無財力徵收仍還要無限期徵收保留下去之道理及公平正義何在。</p>	<p>臺南市政府研析意見</p> <p>1. 陳情建議公設保留地解編酌予採納，併變更內容綜理表第六案辦理。</p> <p>2. 陳情建議免回原址及分配不予採納。</p> <p>理由：本案公設保留地已編入變更第六案，回饋及分配事宜，應依市地重劃法令辦理。</p>	<p>照臺南市政府研析意見。</p>
2	蘇○博 善中段 1593、1640地號	<p>1. 所有人之土地於民國 95 年變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案被劃為「道路用地」極不合理。民所有善化區善終段 1593、1460 地號土地被劃入 8 公尺計畫道路，佔此計畫道路寬度 5 分之</p>	<p>陳情人懇請計畫道路政府無力徵收就應廢除此計畫道路，將其改至相鄰之中正路 188 巷既成道路，不</p>	<p>併逕向內政部陳情意見綜理表編號第 5 案辦理。</p>	<p>請臺南市政府邀集相關土地所有權人協調，如能取得所有權人同意時，納入補辦公開展覽內容，否</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
		<p>4, 其餘5分之1為嘉南農田水利灌溉溝渠, 灌溉溝渠寬度7公尺, 緊鄰灌溉溝渠即為善化區中正路188巷8公尺既成道路(包含路肩及公所鋪設之水溝), 路旁即為一排住宅。</p> <p>2、此條計畫道路與中正路呈丁字路口而在經過本人土地後即向左轉延伸(未向前延伸至建國路)長度100公尺而已, 大部分都使用私人土地。而中正路188巷既成道路直線向西穿過中正路為中正路223巷, 向東直行連結善化區24公尺寬建國路, 對交通暢通為便利。</p> <p>3. 計畫道路日後開關必先遷移嘉南農田水利會灌溉溝渠, 而旁邊已無土地可遷移, 必造成農民無水可用, 再則計畫道路開關後與中正路188巷既成道路並行, 形成100公尺16公尺車道, 由中正路進入前寬後窄由建國路進入前窄後寬容易造成交通混亂。</p> <p>4. 既成道路東西直線貫穿中正路, 旁邊已有合法申請建造民宅, 已無可能廢除, 然後截直取彎對交通暢更是不利。</p> <p>5. 都市計畫法第四章公共設施用地第42條也規定公共設施用地應儘先利用適當之公有土地, 現有既成道路地權皆屬公有地, 為何不優先劃設?</p>	<p>應任由土地荒廢遷地於民至成德澤。</p>		<p>則照臺南市政府研析意見。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
3	胡○益 善南段 206-209、 211、214、 215、356地 號	<p>1. 把握新契機，加速善化都市計畫與南科超大投資設廠發展的結合。陳情土地區面向南科，並緊鄰新興餐飲區與貼近善化中心街區，交通與生活機能皆便利，配合南科台積電等新設廠，可發展包括國內外工程廠商服務駐點，生活服務機能區與住宅等，形成優質社區，與善文商圈連結，加速善化工商繁榮。</p> <p>2. 台灣面臨人口老化，城鄉發展與南北等差異問題，可參考如德國瑞士等發展小型鄉鎮，在原市區週邊建立優質生活共生社區。如結合綠能、資訊、文創、休閒或長照等友善環境。使生活便利，為多世代共處互照應；和諧居住的創新小鎮新社區。</p> <p>3. 本區土地所有權人，具有科技產業與國際化合作等多年背景。已共同研商，配合此南科與善化都市發展新契機，具積極意向進行土地開發，同意提出申請農地變更住宅區，並檢附土地變更同意書。</p> <p>4. 建議將此土地區塊，依政府都市計畫法令規定，變更為住宅區。本陳情土地面積或不足，但因本案開發為配合南科新擴廠，具有時效性與專業一體性。因此小區塊開發有其必要性，更能及早帶</p>	建議善南段 206-209、211、 214、215、356 地號等都市計 畫農業區變更 為住宅區。	未便採納 不符合都市 計畫農業區 變更使用審 議規範規定 最小面積標 準。	照臺南市政府 研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
		<p>頭發揮重劃效益。此土地臨大同路，相鄰週邊土地部份已開發，西側土地則已提出陳情申請農地變更。因此，祈此善南段的農業區，能一起通盤性考量變更，而分別的獨立開發，以因應需求，達到最快最好成效。</p> <p>5. 待土地變更同意後，將積極洽商結合國內外產學專業團隊或專家合作，來協助推動執行，實現具有特色與創新，善南優質小而美的土地與社區開發案例。</p>			
4	臺南市政府變更內容綜理表編號第 18 案	<p>1. 本案業於 108 年 1 月 11 日經鈞部都市計畫委員會專案小組審竣並獲致具體決議，將道路用地於都市計畫發布實施前已合法申請作為店鋪住宅使用部分，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋，調整變更為住宅區，其餘土地則依前開審議原則，回饋變更土地總面積 30% 為公共設施用地，惟考量其變更面積過小，採調降容積率方式辦理，並變更為住宅區（附）。</p> <p>2. 配合本府公共設施用地變更為附帶條件住宅區，採調降容積率方式辦理回饋者，通案性規定附帶條件內容，建議附帶條件規定明確載明其建蔽率及容積</p>	建議修正原附帶條件規定（詳附表 1）。	建議採納。理由：配合本府公共設施用地變更為附帶條件住宅區，採調降容積率方式辦理回饋者，通案性規定內容，修正原附帶條件規定。	照臺南市政府研析意見。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情概要	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會決議
		率，以避免後續執行衍 生爭議，另考量後續開 發地主有增加容積率 之需求，得以繳交代金 恢復其原容積。			

附表 1：變更內容明細表新編號第 18 案

本會專案小組會後臺南市政府（府都綜字第 1080536303 號函）建議修正內容

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十 八	逾 5	工 乙 三 西 道 路 用 地 北 側	(0.08)	住宅區 (附) (0.02)	1. 配合逾 5 案及本府 107 年 9 月 19 日機關協調會議決議辦理。 2. 本案於都市計畫發布實施前已合法申請做為店舖住宅使用者，大多藉由私設通路或現有巷道建築使用或通行，解除此道路之劃設不致影響週邊土地建築使用及產生交通衝擊，因此配合人民陳情解編道路用地為住宅區。	附帶條件： 應依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，回饋變更土地總面積 30% 為公共設施用地，惟考量其變更面積過小，得依前開審議原則規定調降容積率方式辦理。 <u>1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50% 時，則容積率不得大於 140%。</u> <u>2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期市價換算為代金抵繳之。</u>
				住宅區 (0.06)		

【附錄】本會專案小組初步建議意見（彙整 107 年 1 月 18 日、107 年 3 月 15 日、107 年 7 月 27 日、107 年 12 月 25 日及 108 年 1 月 11 日）

善化都市計畫於民國 45 年 11 月 6 日發布實施，期間曾於民國 71 年、82 年、95 年辦理三次通盤檢討，自前次通盤檢討發布實施至今已逾 12 年，考量國土保安與永續生態之理念與善化區便利的交通與區位條件。本次通盤檢討中之未來發展定位擬積極結合居住、產業、科技及環境，期透過全區發展情形進行檢討，並結合鄰近地區強化地方發展機能、創造適合居住與就業的空間，成為中臺南都會區。故本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過。

一、計畫性質及整體發展構想：

- (一) 請臺南市政府詳為補充上位計畫及相關計畫，對本計畫區發展定位及構想之指導，及如何透過地方資源特色，產業活動（糖廠、亞蔬），整合各該相關指導並結合國土計畫等，以作為本計畫區空間結構界定，與土地利用合理規劃之原則，納入計畫書敘明。
- (二) 本計畫區緊鄰南科特定區計畫並參據縣、市合併後大臺南空間發展策略及都市計畫整合方案將本區劃定為「科技新城」，故請將本計畫區發展願景、構想及示意圖（包括土地使用規劃構想、交通運輸系統路網）、周邊重大建設計畫示意圖及本計畫區與周邊鄉鎮都市發展之關聯性等整體性事項，納入計畫書敘明，作為本計畫區未來發展之引導。

(三) 請補充有關善化區產業之特色、人文景觀及公共設施之分析資料包括自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及住宅供需、交通運輸等項目，並研擬計畫發展定位、構想、土地使用型態並以課題與對策回應資料納入計畫書，作為擬定細部計畫或下次通盤檢討之參據。

二、本次檢討同意將計畫人口由 25,000 人調整為 28,000 人，惟請詳予補充本計畫區人口成長、人口結構及住宅供需之推計，敘明推估模式及計算式，並將相關人口資料補充至最新年度，另就本計畫區人口成長之現象，參據最新年度人口資料重新預測並調整，以利檢討土地使用分區及公共設施用地之劃設。

三、公共設施用地：依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及計畫人口 28,000 人核算，本計畫區停車場用地面積不足 2.79 公頃。又本計畫區公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積，為計畫面積 1.61%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，故建請市政府於未來增加可建築用地時，妥為調整補充。

四、都市防災計畫：有關都市防災部分，請市政府針對善化區之地理環境、環境地質、地方特性、空污、水災及水源水質維護並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，參據都市災害發生歷史、特性及潛在洪水平原災害潛勢情形資料之更新與補充，並就都市

防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶及因應高雄石化管線氣爆引發公共安全之議題，依內政部 103 年 8 月 18 日內授營都字第 1030809251 號函之規定，於辦理都市計畫通盤檢討作業時，應查明有無石化管線氣爆新型態之都市災害類型等事項後妥為進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，作為執行之依據。

- 五、生態都市發展策略：為將大自然、循環平衡的機制導入都市內，以解決都市消耗大於再生，污染大於容受的嚴重課題，故請配合善化區當地自然及景觀資源，公共設施用地及其他開放空間之綠色網路，人文景觀，大眾運輸發展模式，資源再利用等發展策略或計畫，以落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之指導原則。
- 六、環保設施計畫：為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。
- 七、社會福利設施：善化區有高齡少子化之趨勢，故請補充本區人口結構型態，尤其有關老年化指數，以因應人口結構型態轉變，落實社區照護，並請市政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。

八、本計畫區未來發展定位宜朝向綠色科技新城主軸，除可保護自然生態、創造休閒觀光及科技產業永續經營之模式，更能帶來優質生活環境品質，故參據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，研訂生態都市發展策略，調查分析本計畫區之廊道系統，並研擬都市藍帶、綠帶之生態城市規劃構想，以作為未來開發與訂定都市設計準則之參據。

九、其他及應補充事項：

- (一) 為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第28條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請市政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。
- (二) 為提高社會住宅供給規模，請市政府參據內政部營建署103年8月21日營署都字第1032914882號函之規定，研擬規劃適當住宅區，專供社會住宅使用。
- (三) 請於本案核定前將計畫書內各項統計資料更新至最近年度。
- (四) 本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施或以無償捐贈方式辦理者，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- (五) 為利執行，本次通盤檢討之變更案規定如以市地重劃方式開發者：
 1. 請臺南市政府於委員會審議通過紀錄文到3年內依

平均地權條例相關規定，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。

2. 如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，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。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。

(六) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見者，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，則應再提會討論。

(七) 為符實際及講求效率，本計畫臺南市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十、主要計畫與細部計畫應請分開擬定，另除應將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範外，並依下列各點辦理：

(一) 為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，請臺南市政府視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。

(二) 細部計畫擬定後，請依法定程序及本部91年6月13日台內營字第0910084279號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

十一、變更內容：

(一) 變更內容明細表：

1. 涉及公共設施保留地變更案件(變更內容明細表新編號五、六、八、九、十三、十五、十八等7案)同意照臺南市政府列席人員建議：比照本會已審決通過之原台南縣通盤檢討案件之原則辦理：

(1) 涉及回饋部分請依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理，並請將相關法令規定納入計畫書中敘明。

(2) 如採市地重劃整體開發方式，除應依專案小組初步建議意見九-(五)辦理外，並請市政府提出市地重劃可行性評估文件後提會報告，以資完備。

(3) 如採繳納代金方式，應以捐贈時之當期市價換算代金。

(4) 如採調降容積方式，應以現行容積率*(1-回饋負擔比例)計算其調降後之容積率。

(5) 如符合免于回饋規定者，則免于回饋。

2. 其餘詳如附表一專案小組初步建議意見欄。

(二) 逕向內政部陳情意見綜理表：如附表二。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					地，其中光華段 819(部分)、828 地號土地現為善化區公所使用，仍維持機關地，光華段 819-1 地號土地則變更為第二種電信專用區。 附帶條件： 光華段 817、819(部分)、820、821、823、824、845、857(部分)地號等 8 筆土地：應捐贈變更土地總面積 30%作為公共設施用地，故以北側地積 30%土地作為廣停用地，土地所有權人應於內政臺南都會區審議通過並經內政臺南市政府通知日起 1 年內，與臺南市政府簽訂協議書，並將臺南應捐贈之公共設施用地全數無償移交予臺南市政府，始得檢具報內政部核定。	
	六五	運動場及北側人行道	運動場地 4.12	住宅區(附) 3.31 道路用地(附) 0.71 綠地(附) 0.10 道路用地(附) 0.17 綠地(附) 0.02	1. 運動場自 71 年擴大發展，以善化區運動場期應用，計畫劃設，為目前「都市計畫」之實施，又該場開闢且，檢核，發區內截納住宅區外圍，未收私無入地，經善化高以解編納。另為促進土地利用及保障鄰近其公(兒)用地一及其公(兒)(二)-二及公(兒)(二)-三及其西側北側 4 米人行步道及公(兒)(二)-四及其東側 4 米人行步	本府場設外所通 1-3)；至於併案小意見(一)-1 案併本
		運動場北側住宅區截角	4 米人行道 0.19	住宅區 0.0009 道路用地 0.0024	2. 配合運動場北側住宅區截角，除接興華路外，其餘未開闢範圍，因尚未開闢，故予以保留。3. 文(高)西側 4 米人行步道及公(兒)(二)-二及公(兒)(二)-三及其西側北側 4 米人行步道及公(兒)(二)-四及其東側 4 米人行步	除同意於本府場設外所通 1-3)；至於併案小意見(一)-1 案併本
		文(高)西南側學校用地	0.62	住宅區(附) 0.38 綠地(附) 0.24	4. 另為促進土地利用及保障鄰近其公(兒)用地一及其公(兒)(二)-二及公(兒)(二)-三及其西側北側 4 米人行步道及公(兒)(二)-四及其東側 4 米人行步	
		公(兒)(二)-二及南	0.20	公(兒)地 (附)		

新編 原號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				得會同有關機關，擬具古蹟... 保存計畫，並依... 法、都市計畫法... 定、編定或保存... 維安宮建築體所... 段975地號土地... 存區」。公告古蹟... 3. 原慶安段998、999... 筆土地目前仍維持... 路用地，仍維持有... 不納入本次變更。		
十九	機七周 邊	農業區 0.74	機關用 地 (供行 政機 關使 用)	1. 慶安段58地號現況... 區清潔隊使用，權屬... 市政府。管理單位... 2. 經徵詢臺南市政府... 及善化區公所，因未... 之需求，故配合將鄰... 地調整變更為機關... (供行政機關使用)。	化南環 善臺府 供屬為 善屬市 局環保 清潔使 用有地	量土地管、用 考合一照市、府 量一修政通 提所過(詳附1-4)。
十二	機二西 北側	加油站 用地 0.10	加油站 專用區 0.10	1. 善化區慶安段860地... 屬為台灣中油股份有... 公司，現況為中油加... 油站。... 2. 灣中油股份有限公... 司，不適用現行之公... 民營化，考量該地仍... 有服務之需要，依「... 油計畫處理原則」變... 更為專用區。... 3. 本畫名稱，使用強... 度及回饋。... 未增加，故免負擔回... 饋。	土地限 使	照市政府核議 見通過。
十三	市場 一一二	市場用 地 0.33	社教用 地 0.13 住宅區 0.20	1. 現況除公有地外，... 發展協會使用，另... 市場處評估，已無... 配合調整。... 2. 教公有地，又查... 年實住「善化鎮都... 住區」(善化區)且... 及擴區)善化都... 前大案」劃設為... 用，故調(住宅區)...	社區做 非市場 社45 布為 更盤 地使 區	本照現 案除 善化所 修正通 (詳附過 其核議 過小見 意之(一)-I

新編 原號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		(0.08)	(0.08)	<p>路或現有巷道建築使用或影響兩側地益，且經107年9月19日機關會議決議，交市府所通。</p> <p>條件： 附帶條市計畫發布實施前已合於法都申請作爲回市公設其變式與後土地繳納代繳公變後土地當期繳納。</p>	<p>變更後系統及權屬，經市府107年9月19日機關會議決議，交市府所通。</p> <p>專案小組建議：修正(一)1</p>
十九	範圍西側(乙)北側 計畫區二側	乙種工業區 (0.03)	住宅區 (0.03)	<p>1. 配合人16案辦理。 2. 都市計畫線與地籍分區不符；變更範圍經證明於部分土地，且部分土地於103年公告清冊，為維護地籍權權益，依據地籍變更。</p> <p>備註：市都計區土地變更第6點並予負擔2項規定，因有所利，建。</p>	<p>除請妥為修補，並重製原圖見。</p> <p>變更處其餘核對外，核議。</p>
二十四	逾八東側 機側區 農業區	農業區 (0.76)	機關用地 (0.14) 公園用地 (0.62)	<p>1. 配合逾14案並依「臺南市執行社區活動中心無使用執照之建物研商會議」會議事項辦理。 2. 善南段16及24(部分)地號配合現況做爲文昌社區活動中心使用部分變爲機關用地，同段23及24(部分)地號土地現況併爲福田公園使用部分，善南段25、26地號土地一併調整爲公園用地。</p>	<p>照市政府核議意見通過。</p>
二十一	土地管制要點	原土地管制要點	刪除	<p>為落實計畫分層管理，於本次管盤檢討辦理主細計分區管制將土地細部計畫</p>	<p>照市政府核議意見刪除。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組建議意見
		<p>次通盤檢討)(含都市計畫圖重製案)、『變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案』都市計畫委員會專案小組說明,惟未見對本案有明確審議及具體作為。</p> <p>三、旨案基地位於合併後臺南市都市發展核心軸帶及南科省發展核心區內,緊臨臺一號省道並鄰善化火車站、國道三號善化交流道等,區位條件優異;南側緊鄰之國宅專用區亦開闢完成,所處善化區不僅人口持續成長,且南部科學工業園區設置以來,就業人口數亦呈現數倍數之成長,以此現況及成長趨勢,目前善化都市計畫區住宅區面積存在無法容納之虞。另善化區住宅區,於旨案審議期間,開闢率已超過85%,且建物申請開工數為鄰近地區(新營區、新市區、安定區、麻豆區)之首,亦為舊臺南縣建物申請開工戶數前二位,顯見善化區高度住宅需求及增加住宅區計畫之必要。另又依據農業局100年10月7日南市工字第1000772641號函(略):「……善化區屬適合城鄉發展適宜性高之地區……位於城鄉發展適宜性高之農地,可根據重大建設或城鄉發展需要變更之為其他符合土地使用效率之地類別。……本計畫區於北、東、南側設置隔離綠帶……東側與農地間有嘉南大圳間隔,尚不影響農業生產環境。」顯見旨案基地亦符合農地資源變更轉用原則,不違背臺南市農業發展政策及已完臺南市區域計畫(草案)指導原則。</p> <p>四、旨案於98年5月依據「都市計畫農業區變更審議作業規範」及「都市計畫法第二十七條第一項第四款」之配合重大建設計畫(南科發展)提送都市計畫變更迄今,已逾8年。期間各次審議結論,交下相關事項,均已提供資料、相關必要文件、資訊,並充分討論。大部都市計畫委員會795次大會決議事項,臺南</p>			<p>整合,擴大效益,或代用區發展(選6案、選8案及選14案併本案討論)</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>政府不僅未納入「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」列案討論,規劃及審議期間對於本人函請,亦未錄案回應或處理,106年4月本人第三度發函後,始納入逾人陳第11案,實有違都市計畫審議程序及行政程序法對於民人之保障;變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案經106年7月7日臺南市都市計畫委員會第61次大會決議後陳報大會辦理後續審議。</p> <p>五、隨函檢附大部交下研議事項之逐一回應及相關說明資料,陳情大部就旨續為審議或納入「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」中辦理,以昭公允。</p>			
3	董志君 北子店段 782地號 等文中 地	<p>1. 本案(公展編號第七案)公展方案已參照內政部公共設計法施行細則,嘗試採用跨區學校用地與重劃區公共設施跨區重劃開發。然經台南市都市計畫委員會第61次會議決議採市地重劃開發方式辦理。</p> <p>2. 本案同意變更土地所有權人與持有面積大於1/2。</p> <p>3. 都市計畫通盤檢討雖有法令上啟動之時程限制,但因為諸多主客觀因素,時常導致都市計畫未能如期啟動檢討之。103年起內政部辦理全台灣公共設施用地專案通盤檢討主要目的,是為解決公共設施保留地土地所有權人長期被劃設為公共設施用地但未徵收而受損之權益,如今善化都市計畫委員會審議,並報請內政部進行審議,但台南市幅員廣大,專案通盤檢討期程難以預期,公共設施保留地土地所有權人之權益已被影響一二次(等了36年,人生有幾個36年!!!),本案已獲土地所有權人同意變更共識之部分不應再被影響第二次!!!重新再走一次都市計畫程序!!!行政資源也不應該被浪費!!!</p>	<p>「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)案」編號第七案-無使用與開發之現值,與案內現值差距過大,業經106年7月7日台南市都市計畫委員會第61次會議通過修正建議案,同意將案內跨區開發部分並予報請內政部核定,懇請內政部審議通過。</p>	<p>需視內政委員會議定後,再行研析是否採布。</p>	<p>併變更內容明細表討論。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>4. 參照內政部審議通過案例，新增加採用市地重劃開發之計畫書核定後方可辦理，計畫發布實施作業，民國106年7月26日修訂發布的「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」增加相當的行政作業程序，增加辦理之難度與程序。若能早日完成審議並與政府可以無償取得公園與路用地。</p>	<p>年，且同意變持更人地與面積均土地已過半之狀況下，將涉及公用設施之用地，比照內政部核定之第5式，維持於該市盤檢審議(甚至)地權人完成時程。</p>		
4	<p>王○榮君 善化都市區 計畫(乙種) 「三區」工業區</p>	<p>1. 基地已開置約40年未開發使用，係於民國71年茂食後遷移迄今已40年未開發使用。 2. 周邊皆已開發完成之住宅區，如再作工業使用將嚴重影響地區環境。基地周邊再作工業使用將嚴重影響地區環境，本條件符合「都市計畫區檢討變更審議規範」之區位條件：「<u>工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。</u>」</p>	<p>建議將善化之「三區」工業區檢討變更，依「工業區檢討變更審議規範」辦理。</p>	<p>酌予採納。 1. 依本府107年9月19日機關會議決議，因考量住宅區、易對生活環境產生較嚴重影響，經主管機關同意調整為符合本案檢討變更後，依「都市計畫區檢討變更審議規範」辦理。 2. 符合本案檢討變更後，依「都市計畫區檢討變更審議規範」辦理，並將周邊交通、環境及公共設施。</p>	<p>參採市政府原應市畫變更，惟都計審議程序完備。依「臺南縣產業發展策略」及「臺南縣產業發展策略」之內容，包含「<u>化、新、安、山、區</u>」等，經評估後，尚不臨且科學園地。惟陳情地情形如下：</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	小組意見 初審意見
5	蘇○博君 善化區 1593 1640地號	<p>民所有土地被編為公共設施 計畫道路用地非常不合理的。市 1. 都市計畫的目的：促進都市生活交 通、衛生、保安、國防、文有 教、康樂等重要設施，做有 計畫之發展，以達成合理的 土地利用。又都市計畫法第 四章公共設施用地第42 條：都市計畫地區範圍內，左 列公共設施用地：一 道路、 公園、綠地、廣場、停車場 、河道及港埠用地。二 學 校、社教機關、體育場所、 市場、醫療衛生機構及機關 用地。三 上下水道、郵政、 電信、變電所及其他公用事 業用地。四 本章規定之其他 公共設施用地。前項各款公 共設施用地應儘先利用適當 之公有土地。 本件所有人之土地於民國 95年2月17日變更善化都 市計畫（第三次通盤檢討）</p>	<p>1. 建議計畫變更之 道路至隔鄰成 既路。 2. 都市計畫第26 條規定，畫實 都經發布，不 得變更，但畫 定機關至少 該通盤檢討 一次，發展 並參建要。 非公用子 之而必共設 應</p>	<p>未便採納。 1、查該計畫道 路取消後，陳 情入土鄰道 可供使用。 2、取消此計 畫後，東側 工業區西側 通畫道路， 影響系統之 工業發展。 3、不符合本 案原 則。(附2-1)</p>	<p>照市研 意府見 納)(未 便採 納)。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>案被劃為「道路用地」極不合理。民所有善化區善中不段1593.1460地號土地此計畫入8公尺計畫道路，佔此計畫5道路寬度5分之4，其餘5分之1為嘉南農田水利會灌溉溝渠，灌溉溝渠即為善化區中正路188巷8公尺既成道路（包含路肩及公所鋪設之水溝），路旁即為一排住宅。</p> <p>2. 此條計畫道路與中正路呈丁字路口而在經過本人土地後即向左轉延伸（未向前延伸）長度100公尺而已，大部分都使用私人土地。而中正路188巷既成道路直線向西穿過中正路為中正路223巷，向東直行連結善化區24公尺寬建國路，對交通暢通為便利。</p> <p>3. 計畫道路日後開關必先遷移嘉南農田水利會灌溉溝渠，而旁邊已無土地可遷移，必造成農民無水可用，再則計畫道路開關後與中正路188巷既成道路並行，形不成100公尺16公尺車道，由中正路進入前寬後窄由建國路進入前窄後寬容易造成交通混亂（附件4）。</p> <p>4. 既成道路東西直線貫穿中正路，旁邊已有合法申請建造民宅，已無可能廢除，然後截直取彎對交通暢通更是不利。</p> <p>5. 都市計畫法第四章公共設施用地第42條也規定公共設施用地應儘先利用適當之公有土地，現有既成道路地權皆屬公有地，為何不優先劃設？</p> <p>綜上所述此計畫道路畫設違反都市計畫的目的「達成合理的土地利用」，違反都市計畫法第四章公共設施用地第42條也規定「利用適當之公有土地」長度100公尺截直取彎，完全不符合交通暢流便利性。</p>	<p>以撤銷並變更。使其根據都市計畫定期討論「都市計畫盤辦法」第2條都發已實施滿計或五年者應予全盤檢討，並視所人除道此路，至中188巷既成道路於澤。</p>		
6	康○宗君 左下部分	一、依臺南市政府107年3月2日南市都綜字第1070218574	善化都市計畫區內善南	酌予採納。 查本案都市計畫	併逕向內政部陳情意見綜理

編號	陳情人及 陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組 初步建議意見
	農業區	<p>號函，逕向大部陳情。</p> <p>二、承一，旨揭農業區範圍土地所有權人已整合，並依「都市計畫農業區變更使用審議規範」提出相關書件送台南市政府審議，惟市府以說明一函復。</p> <p>(一)依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第4點規定，申請農業區變更仍應經認定符合都市計畫法第二十七條規定，又依現行善化都市計畫(第三次通盤檢討)案之內容，本案申請範圍並未列有變更指導原則，亦非屬計畫優先發展區範圍，爰本案未符相關辦理依據。</p> <p>(二)又「善化都市計畫(第四次通盤檢討)案」目前仍於內政部審議中，針對農業區變更原則上未審議確認，故臺端可檢具旨揭計畫文件逕向內政部陳情。</p> <p>三、承二，陳情人針對台南市政府函覆內容之意見如下：</p> <p>(一)現行善化都市計畫(第三次通盤檢討)案之內容未針對農業區訂定相關指導原則，故應依其他上位計劃或相關法令指導辦理。</p> <p>(二)現行善化都市計畫(第三次通盤檢討)案所示「優先發展區」，僅針對都市發展用地做相關規範，農業區部分於都市計畫書中並未加以說明，此點與說明一市府函復內容不符。</p> <p>(三)此外，現行善化都市計畫(第三次通盤檢討)案自95年發布實施已逾11年，並已超過開計畫所訂計畫目標年100年逾5年，計畫內容已無法因應善化都市計畫區現況與未來發展需求。</p> <p>(四)有關上位計劃與相關法令針對善化都市計畫農業區之發展指導彙整如下：</p> <p>1.依據106年發布「修正全國區域計畫」針對城鄉發展之原則：「(略以)..倘有新增住商發展需求(如當地都市計</p>	<p>農業區，都 段農業區， 準依「都市 市計畫農業 區變更審議 申請書件為 審議申請區。</p>	<p>人口23,646人(104年)已占計畫人口94.58%，住宅區使用率亦已達85.58%，爰建議農業區土地取得之所有權人同意後，得另案審議使用「都市計畫農業區變更審議規範」規定辦理。</p>	<p>專案小組 初步建議意見 表編號2案。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>畫之發展率超過 80%者)，且確實無法將人口引導鄰近都市計畫地區者，應優先變更使用既有都市計畫農業區。</p> <p>2. 依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第 5 點規定：「為符合區域計畫所指定城鄉發展優先次序，新訂或擴大都市計畫，應先檢討利用鄰近或原有都市計畫整體發展地區、推動都市更新地區及都市計畫農業區。」</p> <p>3. 依據 106 年發布「修正全國區域計畫」針對都市計畫農業區之指導原則：「(略以) ..1. 直轄市或縣(市)區域計畫應依據農業主管機關辦理之農地分類分級成果，針對各該計畫範圍內之各都市計畫農業區，提出發展定位，以作為未來各該計畫範圍內都市計畫辦理新訂或擴大、個案變更或通盤檢討之指導。」</p> <p>4. 依據 103 年公開展覽之「臺南市區域計畫(草案)」針對臺南市都市計畫地區之農業區指導原則：「(略以) 善他都市計畫區內之農業區發展定位，應以作為人口需求之腹地。」</p> <p>5. 綜上，上位全國區域計畫與臺南市區域計畫(草案)之指導，位因應南科引申之居住人口需求，陳情基地之農業區應優先變更使用，供住宅所需之發展用地。</p> <p>四、陳情基地完全符合申請農業區變更使用之相關條件： (一) 依據善他都市計畫(第四次通盤檢討)案(草案)，善化都市計畫區內住宅發展用地已達 85%以上，計畫人口達成率亦達 95%，已符合「修正全國區域計畫」與「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」中有新增住商發展需求之條件，故應優先利用區內之農業區變更使用作為住商發展之地。</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>(二)本案位處善他區光復路、中正路交會處，周邊為善他發展較早且人口密集之區域，且西側為刻正發展之南科F、G區，該地區適宜且應優先作為善化都市計畫區住商發展用地。</p> <p>(三)台南科學工業園區內之旗艦廠商—台灣積體電路製造股份有限公司目前已在南科設置五奈米廠，後續先進製程廠亦確定會於南科設置，除台積電公司外，相關產業鏈亦將進駐設廠，將引更多就業人口，將衍生更多居住需求。</p>			
7	<p>董賢、董子君、志北、782號等文店中用地</p>	<p>1. 公共設施保留地影響土地所有權人權益甚深，無使用曲球公共設施保留地已影響土地所有權人權益長達3-40年，都市計畫法雖規定三到五年應辦理通盤檢討，但由於都市計畫檢討內容議題與應檢討事項甚多甚廣，所以檢討時乘從地方到中央往往超過三到五年(本案106年7月7日審定迄今又快一年了)，對政府與土地所有權人都是傷害。</p> <p>2. 無使用需求公共設施保留地解編扣除地方政府規範一定之回饋比例後選給土地所有權人可建築用地不僅符合內政部公共設施保留地專案通盤檢討之原則(原則都已經符合了，不用被踢到全台南市的公設地專案通檢，就好像一個正常的小學生年到四年級要升五年級了，因為搬家需要換一個新學校讀書也不會從小學一年級讀起)也符合近期內政部審定通過之案例：如107年5月1日內政部都會第921次會議審定之「變更埔鹽都市計畫(第三次通盤檢討)」變更編號第七案(變更機關用地為住宅區)、105年1月12日「變更玉井都市計畫</p>	<p>有關「變更正都市計畫(第四次盤檢)」第七案無使用需求範圍內權識，市都計審通過(106年7月7日市委會請審南內委盡過，36年保問題!!</p>	<p>需視內政都審計畫委員會能採否實施。</p>	<p>併變更內容新編第八表討論。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>(第四次通盤檢討)」變更編號第二案(變更市場用地為住宅區、公兒用地與道路用地)等族繁不及備載。</p> <p>3. 本案同意變更土地所有權人與持有面積大於 1/2。(前一次 107 年 2 月陳情公文部分土地所有權人因故未聯絡到，經努力已完成人數與持有土地面積過半)。</p>			
8	林君光 ○ 仁 華路 以西、以東 正農業區	<p>1. 善化都市計畫區計畫人口數 25000 人，迄至 104 年現況人口已有 23646 人(估計畫面積 149.31 公頃，使用率 85.58%。為因應台南科學園區發展帶來大量人口移入之趨勢，增加住宅用地之供應有其需要性。</p> <p>2. 陳情範圍鄰近善化火車站、善化舊市中心區，交通、區位條件甚佳，且本地區鄰近都市計畫住宅區，藉由「都市計畫農業區變更使用審議規範」之作業程序，及市地重劃整體開發方式，開發為善化新興市區，將可提供公共設施完善之住宅用地。</p> <p>3. 陳情範圍經土地所有權人發起，並已獲得全部土地所有權人同意依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，申請變更都市計畫、自擬細部計畫及自辦市地重劃加速本地區開發。</p>	<p>1. 情於「變 更善化都 市計畫(第 四次通盤 檢討)案」 同意本區 農業區 「農業區 使用審議 規範」作 為申請變 更之依據。 2. 因地方 政府開發 多且礙於 財政、不 足，建議 由土地權 人依自擬 細部計畫 及自辦市 地重劃加 速開發。 3. 現與區 鄰零散重 劃設計區 蔽。</p>	<p>酌予採納 本案都市 計畫人口 (104 年)已 占計畫人 口 94.58%， 住宅區使 用率亦達 85.58%， 土地權人 取得所有 權後，另 案農審辦 理。</p>	<p>併運向內政 部意見綜 理。 表編號 2 案。</p>
9	林君善 ○ 儒 善化區 光文路 19 號	<p>1. 目前允成工業股份有限公司在善化區經營已將 68 個年頭，遷廠的確實有其必然性，但目前公認其一半以上之員工(善化區)有相對貢獻與發展。因此遷廠並非目前公司經營首要考量。</p> <p>2. 公司在未來遷廠後，現有土</p>	<p>現有廠區 週圍因新 細調整及 使用容積 率。</p>	<p>未便採納。 1、本案係 於 71 年變 更及擴大 善化都市 計畫通盤 檢討時，將 原農業區 、商業區 、公園道 路等</p>	<p>照市政府研 析意見(未 便採納)。 (逕 15 案 併本討論)</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組 初步建議意見
		<p>地之運用上亦有相當的不確定性，且早年在都市計畫之初將目前現有公司土地與周遭毗鄰區域未有完整性計畫，導致道路與公共設施分散零亂，即便已變更為住宅用地，但目前整體上並不是一個理想的規劃。</p> <p>3. 陳情位置於全省火車站前剩存工廠，為促進善化區發展與永續經營之理念，遷廠必然有其需求，企業之責任亦須也必然要有意願配合政府整體規劃政策之執行，但期望政府位能夠考量其公司未來之發展與後續經營，在目前土地規劃上能夠有所修正使其加速達成政府與企業之期待並城鄉(善化)發展。</p>		<p>2、現況工廠與土地分區不符情形，應請相關單位協助辦理遷廠事宜。</p> <p>3、變更方案應考量街廓之整體性，遷廠後，就街廓開發後再行提案。</p>	
10	楊○堂、楊○雲、楊○聯君 善化區善西段 937、943、944、947、948、850地號	<p>1. 善化區善西段 936、937、942、944、945、947、948、949、850 等 10 筆地號，依據善化區都市計畫使用區分其中 936、942、945、949 號地屬住宅區，937、943、944、947、948、850 屬農業區。</p> <p>2. 依據新化地政「台灣省台南縣土地登記簿」地號 936、937、942、944、945、948、949 等 7 筆土地皆於民國 66 年 12 月 16 日變更為建地，且鄰近土地 928-964 等數十筆土地亦於同時變更為建地，且已建為 2 層樓之透天住宅，然後續發佈之都市計畫，獨遺漏 937、943、944、948 等筆土地未納住宅區。</p> <p>3. 地號 850 土地原為完整 4 公畝 95M² 之田地(善化段 903)，因光復路開通徵收剩餘地號 850 土地僅 18.93M²，已完全無耕作價值，且該筆土地其他剩餘土地地號 848 於光復路北側均已納入住宅區，因剩餘土地面積過小無法農用，建請本筆土地劃入住宅區。</p> <p>4. 因所有土地屬狹長型，若依目前土地分區僅地號 936、942、945、949 之土地可供建築(住宅區)，因土地過於狹長無法建築(寬約 3-4 米)，而 937、943、944、947、</p>	懇請貴局可將善化區善西段 937、943、944、947、948、850 等 6 筆土地比照鄰近地區納入住宅區，或回歸其原用途，以土地開發避免浪費公源為原則。	<p>未便採納。地於 71 年善化變更為擴大時方劃設為分區農業區。</p> <p>2、另依所附陳情資料，善西段 937、944 及 948 地於 71 年善化變更為農業區，自南側住宅建築使用。</p>	照市政府研析意見(未便採納)。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		948 屬農業區亦因面積過小，已無實質耕種價值，造成所有土地既無法建造，亦無法耕種之窘境。			
11	善化區公所	<p>一、變四案原計畫為「廣一」用地，於現行計畫圖未標示明確範圍，配合重製劃設為「廣一」用地，就實地現況緊鄰菜市場且長期（約 40 年）作為攤販集中供當地民眾採買使用，造成顧客停車與附近住戶行車出入不易，經由本所及當地民意代表多次協議提議可於本次第四次通盤檢討案中檢討變更符合當地需要，供攤販擺設市場用地及增設得以讓住戶出入計畫道路，另本第四次通盤檢討案變三案中擬將「市場用地」變更為「社教用地」，由於現地變四案，常接獲民眾陳情停車空間不足，建議兩案中可作通盤性檢討變四案中「廣一」用地配合變更為「市場用地」及「道路用地」，另變十三案可配合變更檢討廣場及停車場需求之地使用需求。</p> <p>二、變十六案原計畫為「農業區」，於現地作為公園使用故配合調整為「公園用地」；本案地位於本都市計畫北端鄰近住宅區、農業區、墳墓用地及公園用地，該區域近期人口成長迅速，民眾對公園綠地需求增加，本所於 105 年間完成灣裡街公園綠美化建置工作，目前正提供鄰近民眾使用，且該土地位於住宅區與農業區交界處為帶狀形態，可整合鄰近公共設施能全面性有效利用，本所建議配合本次通盤檢討變更為「公園用地」，以利後續管理維護正當性及經費補助合法性。</p> <p>三、變二十案原計畫為「農業區」，於現地作為公園使用故配合調整為「公園用地」及「機關用地」；其善南段 16 及 24 部</p>		併變更內容綜理表第四、十三、十六及二十案，陳情意見及內政部長第 4 案辦理。	照市政府研析意見。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組 初步建議意見
		<p>分)地號土地現況為文昌里活動中心使用，經結構初評尚不堪用，為配合該建築物合法申請許可，建議變更為「機關用地」，另本案地位於本都市計畫南端鄰近南科工業區，面臨近期人口成長迅速，民眾對公園綠地需求增加之問題，本所於105年間完成福田公園綠美化建置工作，目前作為鄰近民眾使用，為使公園綠地後續維護管理正當性及經費補助合法性，本所建議配合本次通盤檢討變更為「公園用地」。</p> <p>四、工(乙)三變更案，查該土地現況為閒置狀態，為本區所環境髒亂管制重點區域，為使區內土地得以有效利用及避免未來鄰近民眾因工業區開發而產生環境問題，本所建議原「乙種工業區」土地使用分區變更可提高公共設施比例公園綠地或活動中心讓民眾增加休憩場所或解決環境髒亂提昇該區域生活品質住宅區域環境問題。</p>			
12	楊周○ 雲、楊○ 驊君 善化區善 西段、 937、 943、 944、948 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 善化區善西段地號 937、943、944、948 號土地等 4 筆土地屬楊周○雲及楊○驊君共有土地，依據善化區都市計畫使用區分均屬農業區。 2. 依據新化地政「台灣省台南縣土地登記簿」地號善西段地號 937、944、948 號土地等 3 筆土地於民國 66 年已編列為建地，惟於後續都市計畫又將上開 3 筆土地納入農業區，造成農用土地面積過小無法耕作，亦無法與相鄰之建地共同利用之窘境(善化區善西段地號 936、937、942、943、944、945、947、948、949 號，均屬楊氏夫妻及楊○驊所有)。 3. 另善化區善西段地號 943 號土地雖於民國 66 年地目為水，但其面積僅 5.41 平方公尺，且為 937、944、942 號土地包圍(建地)，考量地形之完整性及全區土地有效利用，請同意將善西段地號 	懇請賣局同 意將善化區 善西段地號 937、943、 944、948 號 等 4 筆土地 核定為農 地。	併逕向內政部陳 情意見綜理表 編第 10 案辦理。	照市政府研析 意見。

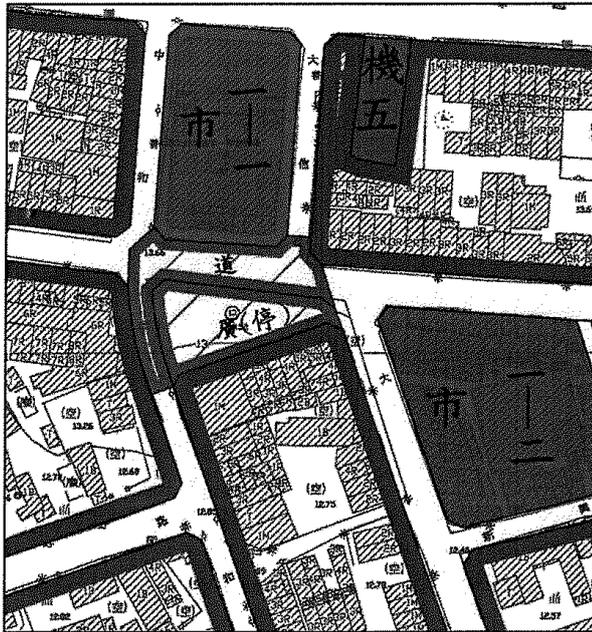
編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		943 號土地一併核定為農建地。			
13	周○仁 善化區 善中段 1126-1、 1113-2 地號	<p>一、陳情人周○仁為善化區善中段 1126-1、1113-2 地號土地所有權人，依臺南市都市計畫區現有巷道改道或廢止申請辦法第 3 條規定，檢具書面文件提出廢道陳情。</p> <p>二、陳情人周耀仁所有周圍土地 1117、1121、1125 地號住宅區用地因標的土地劃設為道路用地，將陳情人所有土地一分為二，嚴重侵害陳情人所有土地之財產權。且 1126-1、1113-2 地號道路用地現場雜草叢生，自始無人通行。</p> <p>三、標的道路用地土地從未鋪設柏油，未有電力、自來水、電信管線及公共設施之申請，顯已無供公眾通行之必要，且鄰近 50 公尺內已有中正路可供大眾通行。</p>	<p>請變更台南善化區善中段、1126-1、1113-2 地號土地為住宅區並廢除該段計畫道路。</p>	<p>未便採納。</p> <p>1、經檢討後如行人將部分土地無形指定建築線之情形，且得該 4 米步行道所有權人同意。</p> <p>2、不符合道路（含人行步道）檢討原則。（附 2-1）</p>	照市政府研析意見（未便採納）。
14	林○仁 君光華路 以西、中東 正路、以東 農業區	<p>本人陳情土地已於前次專案小組審議在案，陳情編號 8，針對小組委員討論意見再予補充說明。</p> <p>1. 南科園區開發預計引入居住人口 12 萬，當時周邊都市計畫剩餘的土地只夠容納 2.8 萬人，所以特定區內劃設了浮動分區（預計容納 6.8 萬人），還有不足的 2.4 萬人則保留由周邊都市計畫之農業區釋出。</p> <p>2. 這 10 年來南科周邊都市計畫區的住宅、商業區土地都漸趨於飽和，上一次小組審議時委員也有提出適合釋出的農業區應考量區位合理性（要有生活機能、靠近重大建設、不能蛙躍式變更），還有農業區變更相關法令規定回饋之範圍越大越好等建載，所以政府應該建立一個評估機制檢視這些農業區的開發條件、建立優先順序以為指導。</p>	<p>1. 本區運輸（善化火車站、教小、國中、舊市區與行政區公所）等各項綜合都具備區位適宜性，請優先發用地。</p> <p>2. 透過農發區回饋可通盤計畫新增地，在計畫開發中，由開</p>	<p>併逕向內政部陳情意見綜理表第 2 案辦理。</p>	<p>併逕向內政部陳情意見綜理表編號 2 案。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>公共設施，包括公園、運動場、高齡日照中心、兒童遊藝場、圖書館、托兒所、老人日間中心等，應在開發前，即行規劃，並與住宅開發同步進行，以確保公共設施之品質及服務之完整性。</p> <p>3. 在開發方面，應依照都市計畫法及相關法規辦理，並應與土地權人充分溝通，以達成共識。</p> <p>4. 在開發過程中，應加強與當地居民之溝通，並應採取必要之措施，以減輕開發對環境之影響。</p>		
15	○○○ 工善化區 善光文路 19號	<p>(一) 陳情土地依現行善化都市計畫範圍之土地使用計畫及道路系統劃設成多處路衝、且道路切割本公司地形成多畸零土地、不利未來土地開發利用。</p> <p>(二) 對外聯絡之道路系統均未開闢，陳情土地將無法申請建築開發利用，本公司未來可接受於衡量財務可行下循自辦市地重劃方式自行開發，但依台南市政府103年12月24日公告之「臺南市受理申請審立自辦市地重劃籌備會審查基準」第二點之(一)公共設施非規定以市地重劃方式取得者，無法辦理，致形同對本公司土地限建，影響未來土地開發權益。</p>	<p>(一) 建議依本公司所提之入辦現計本附見書內容辦理。</p> <p>(二) 陳情變更公用列地予以增重取得，來依法開闢。</p>	<p>逕向內政部陳情意見第9案辦理。</p>	照市政府研析意見。
16	張○誠 君善成段、 1309	本人所有位於台南市善化區善成段1309地號、1309-1地號、1309-2地號，目前1309地號之使用分區為鄰里公園		酌予採納： 1、併變更內容第六案辦理。	照市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
	1309-1、1309-2地號 (變五案公(兒)(二)-三)	兼兒童遊樂場用地、1309-1地號使用分區為人行步道用地、1309-2地號之分區為住宅區，自95/02/17變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案以來至今，該二筆公共設施保留地未徵收亦未開發利用，致土地無法建設使用；未來貴局將1309地號、1309-1地號開闢為公園或其他公共設施後，1309-2地號即形成畸零地，其面積過小亦無法單獨建築使用，影響本人之權益，煩請貴局將1309地號及1309-1地號變更使用分區為住宅區，以利未來土地之使用。		2、公(兒)(二)-三用地仍納入跨區調整範圍，惟調整條件為住宅區，公(兒)用地集中至原運動場用地劃設，依重劃原則，可解決面積過小問題。	
17	蔡○林君等4人大成段213地號(公(兒)(二)-二)	本人土地所有權地號台南市善化區大成段213地號等土地，即善化區公(兒)2-2預定地，憲法保障人民生存權、財產權，本地主不同意市地重劃開發並懇請將上述土地予以解編，還地於民。		未便採納： 1. 併變更內容綜理表第六案辦理。 2. 公(兒)(二)-二用地仍納入跨區重劃範圍，惟配合調整陳情意見住宅區，公(兒)用地集中至原運動場用地劃設。	照市政府研析意見(未便採納)。
18	周○仁善化區善中段1122-1、1123-1地號	一、陳情人周○仁為善化區善中段1122-1地號等2筆土地所有權人，依據請願法第2條規定，為其權益之維護，檢具書面文件提出變更分區之申請。 二、陳情人周○仁所有之1122-1及1123-1地號土地，經貴府95/02/17變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)劃定為國小用地，惟今社會面臨少子化現象，且附近已有大成國小、善化國小等多所小學，是否仍有增設國民小學，陳情人認為無必要。 三、標的國小用地土地鄰接1121地號土地，該筆土地劃定為住宅區，倘將標的土地亦變更為住宅區，則可增加土地利用之價值，亦符合土地地盡其利之精神。	請變更台南市善化區善中段1122-1、1123-1地號土地使用分區為住宅區。	併變更內容綜理表第十五案辦理。	照市政府研析意見。

附1-1：變更內容明細表新編號四案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
四	三	中興路與中和街、大信路交叉口	廣一 0.20	道路用地 0.10 廣場兼停車場 用地 0.10	1. 廣一用地於現行計畫圖並未標示明確範圍，配合現況調整。 2. 另配合逕11案陳情內容及本府107年9月19日機關協調會議決議(詳附件十一)，考量周邊皆為商業區，停車空間缺乏，且南側商業區住戶有其出入之需求，爰配合現況調整為廣場兼停車場用地。

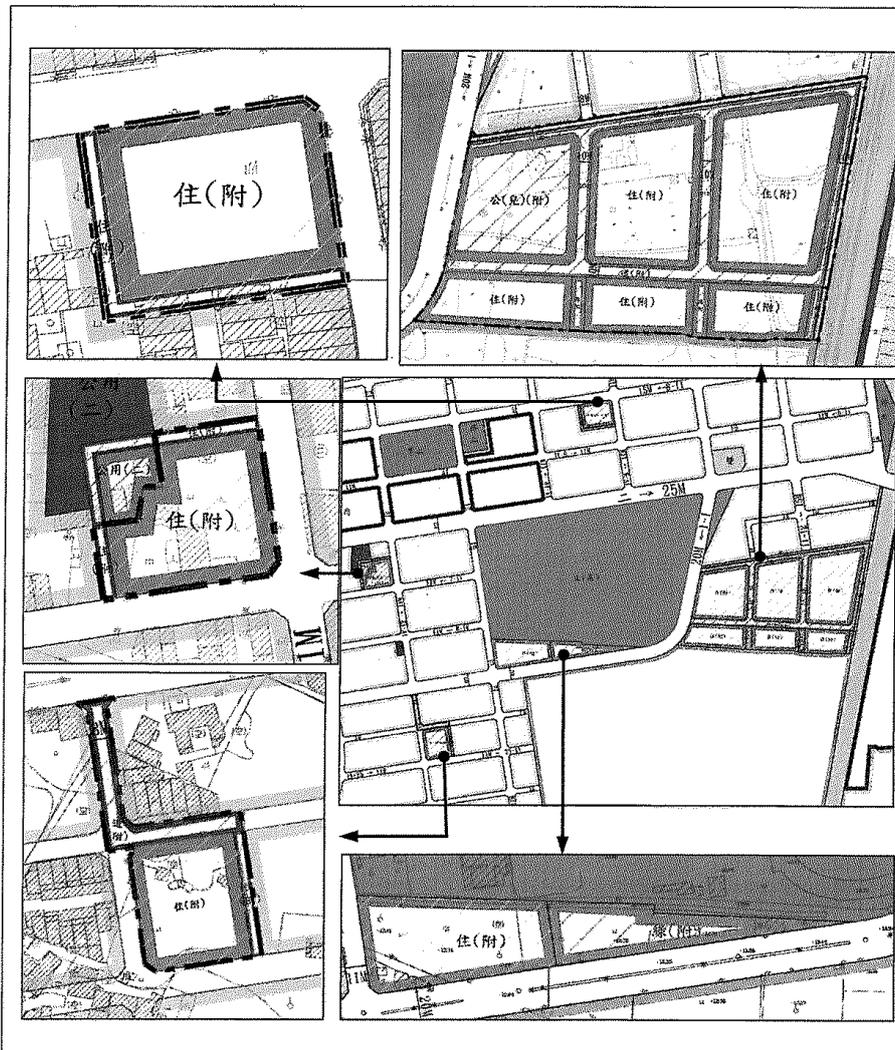


附 1-2：變更內容明細表新編號五案

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
五	四	機 關 用 地 一 用 地	機 關 用 地 一	住宅區 0.0559	1. 原「機一」機關用地範圍，經善化區公所表示除現況已作辦公廳舍使用之土地外，剩餘土地已無使用需求，故予以調整為適當分區。 2. 光華段 825 地號土地，依陳情人所附資料，該土地於善化都市計畫 45 年擬定前，已為建地目並申請建築使用，並於 35 年取得設籍證明，爰調整為住宅區，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。	依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。	
			廣 場 用 地	0.0056	1. 光華段 817、819(部分)、820、821、823、824、845 及 857(部分)地號等 8 筆土地調整為附帶條件住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，於變更範圍西北側回饋變更土地總面積 30%作為廣場兼停車場用地。 2. 光華段 846、847、857(部分)地號為公有土地，一併變更為廣場兼停車場用地，剩餘光華段 857(部分)，併同畸零光華段 854、855 地號土地一併變更為廣場用地。	附帶條件： 應以捐贈土地或市地重劃方式辦理。 1. 以捐贈土地方式辦理：回饋變更土地總面積 30%作為公共設施用地，土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內，將應捐贈之公共設施用地開闢完成，一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 2. 以市地重劃方式辦理： (1)應依平均地權條例相關規定，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、圖報由內政部逕予核定後實施；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，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (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。	
			廣 停 用 地	0.0019			
			住 宅 區 (附)	0.1364			
			廣 停 用 地 (附)	0.0585			
			電 信 專 用 區	0.0058	配合因 101 年地籍圖重測結果，增加光華段 828、819、819-1 地號等 3 筆土地，其中光華段 819(部分)、828 地號土地現為善化區公所使用，仍維持機關用地，光華段 819-1 地號土地則變更為第二種電信專用區。		

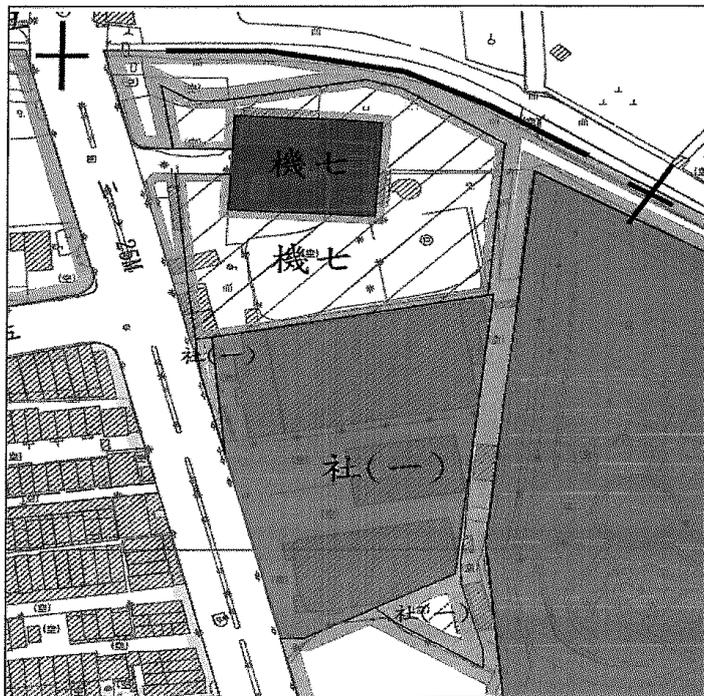
附 1-3：變更內容明細表新編號六案

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
六	五	運動場及 北側、東側 人行步道	運動場用地 4.12	住宅區 (附)2.63	1. 運動場自 71 年擴大都市計畫時劃 設，以供善化區發展全民運動為原 意，惟運動場用地依目前「都市計 畫定期通盤檢討實施辦法」規定應 考量實際需要設置，又該用地鄰近 善化高中之運動場，本計畫區西北 側亦有已開闢之社教用地(善化文 康育樂中心)，已達服務水準，且 運動場劃設迄今尚未開闢，實無存 在之必要，故予以檢討變更，以利 土地利用。 2. 配合運動場整體開發規劃內容， 運動場北側住宅區內道路路口配 合規劃道路截角，除臨接興華路之 截角納入整體開發範圍外，其他住 宅區內道路因尚未開闢，故剔除整 體開發範圍。 3. 文(高)西南側為未徵收私有地， 經善化高中表示已無使用需求，故 予以解編納入整體開發範圍。 4. 另為促進土地利用及保障土地所 有權人權益，將鄰近尚未開闢之公 (兒)用地一併檢討，將公(兒)(二) 二及其南側西側 4 米人行步道、公 (兒)(二)-三及其西側北側 4 米人 行步道及公(兒)(二)-四及其東側 4 米人行步道及其西北側計畫道 路納入整體開發取得。 5. 將鄰近公(兒)用地變更為住宅 區，於原運動場用地集中劃設公 (兒)用地。 6. 考量台灣電力公司於公 (兒)(二)-三，現況亦已做為服務所 及放置巡修車輛及設備使用之土 地，於 71 年都市計畫發布實施時已 合法取得建築執照，故剔除於整體 開發範圍，並配合調整為公用事業 用地。	附帶條件：本案應以 市地重劃方式辦理開 發，其規定如下： 1. 應依平均地權條例 相關規定，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 內政部逕予核定後 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，應 於期限滿前敘明 理由，重新提會審 議延長上開開發期 程。 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。
				公(兒)用地 (附)0.68		
				道路用地 (附)0.71		
				綠地用地 (附)0.10		
				道路用地 (附)0.17		
				綠地用地 (附)0.02		
		4 米人行步 道用地 0.19	住宅區 道路用地 (附)0.0009	住宅區 (附)0.24		
		運動場北側 住宅區道路 截角 0.0033	道路用地 0.0024			
		文(高)西南 側部分學校 用地 0.62	住宅區 (附)0.38			
		公 (兒)(二)- 二及南側、 西側人行步 道 0.04	住宅區 (附)0.24			
公用事業用 地(二)0.05						
公 (兒)(二)- 三及西側、 北側人行步 道 0.02	住宅區 (附)0.21					
	住宅區 (附)0.22					
公 (兒)(二)- 四及東側人 行步道、西 北側計畫道 路 0.09	住宅區 (附)0.22					
	道路用地 (附)0.09					



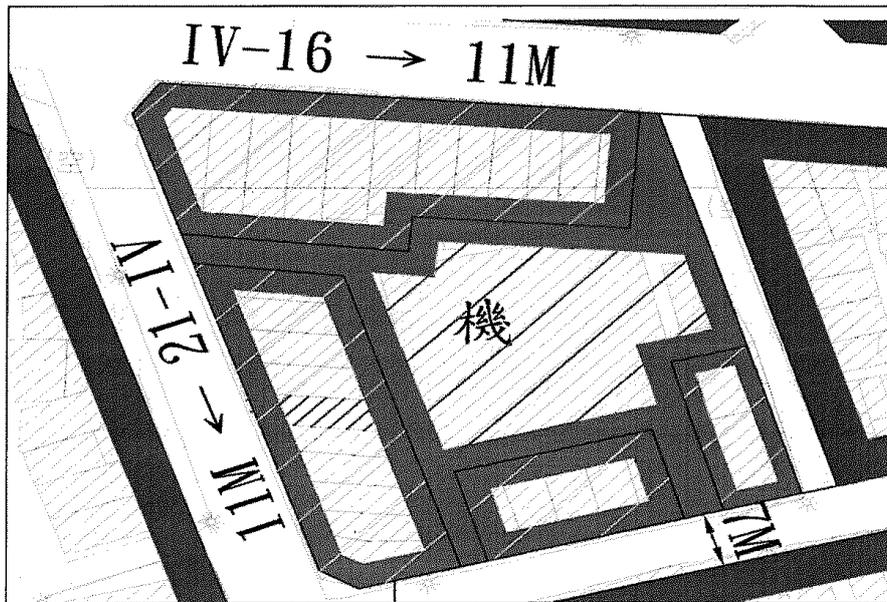
附 1-4：變更內容明細表新編號十一案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
十一	九	機七周邊	農業區 0.80	機關用地 0.72 (供行政機關使用) 社教用地 0.08	1. 慶安段 58(部分) 地號現況供善化區清潔隊使用，另該地號部分南側與土地與 110 地號現況供善化文康育樂中心使用，權屬均為公有。 2. 為符管用合一原則，並依臺南市政府環保局及善化區公所意見，因應未來清潔隊及社教設施有擴大使用之需求，故配合將鄰近公有土地調整變更為機關用地(供行政機關使用)及社教用地。



附 1-5：變更內容明細表新編號十三案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
十三	十二	市場 一一二	市場用地 0.33	機關用地 0.13 住宅區 0.20	<p>1.配合逕11案陳情內容及本府107年9月19日機關協調會議決議(詳附件十一),現況除公有地未來有活動中心等使用需求外,餘已非做市場使用,且經臺南市市場處評估已無使用需求,故配合調整為機關用地。</p> <p>2.又查其餘私有土地於45年「善化鎮都市計畫」發布實施時未劃設分區(爰視為住宅區),且多於60幾年合法申請店舖使用,於71年「變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案」方劃設為市場用地,故調整恢復為原分區(住宅區),依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定免于回饋。</p>

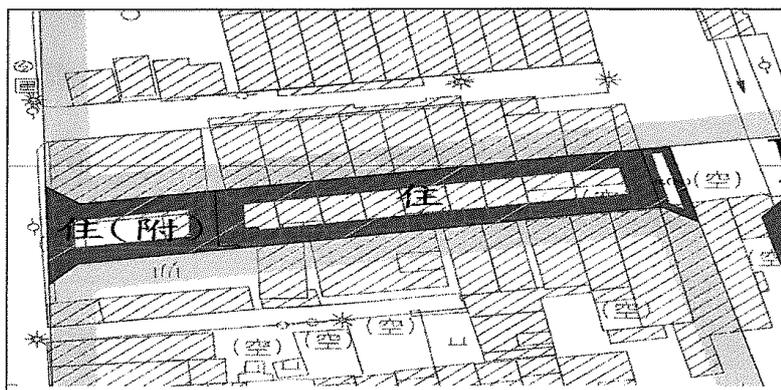


附 1-6：變更內容明細表新編號十五案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十五	人	大成文(小)住宅區 國小二(附) 西南(0.01) 側(0.01)			1. 配合人 21 案辦理。 2. 原文小(二)範圍未徵收開闢且經教育局確認無使用需求部分,建議恢復為住宅區。	附帶條件： 1. 依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，回饋變更土地總面積 30% 為公共設施用地，並得以繳納代金方式辦理（應以捐贈當期市價換算為代金抵繳之） 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內繳納完畢後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

附 1-7：變更內容明細表新編號十八案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十八	逾	工 乙 三 西北側	道路用地 (0.08)	住宅區 (附) (0.02) 住宅區 (0.06)	1. 配合逾 5 案及本府 107 年 9 月 19 日機關協調會議決議辦理。 2. 本案於都市計畫發布實施前已合法申請做為店舖住宅使用，大多藉由私設積率或現有巷道建築使用，解除此道路之建築週邊土地建築使用及產生交通衝擊，因配合人民陳情解編此用地為住宅區。	附帶條件： 應依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，回饋變更土地總面積 30% 為公共設施用地，惟考量其變更面積過小，得依前開審議原則規定調降容積率方式辦理。 善中段 1225-1235、1492、1493、1496-1501 地號於都市計畫發布實施前已合法申請作為店舖住宅使用，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。



附 2-1：道路用地(含人行步道)檢討

本次通盤檢討暨重製案之道路用地(含人行步道)檢討，除配合重製作業及人陳調整及符合下列原則外，其餘仍維持原計畫：

1. 經檢討後確無出入通行需要，且不影響防災避難功能。
2. 尚未開闢且附近有替代道路者，以不影響相鄰土地所有權人權益為原則下，得併鄰近分區變更。

業務主管人員	
業務承辦人員	