

# 變更安定主要計畫(第五次 通盤檢討)再公開展覽計畫書

(依內政部都市計畫委員會第 1051 次會議辦理)

擬定機關：臺南市政府

中華民國 113 年 5 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	變更安定主要計畫(第五次通盤檢討)案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條
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 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	臺南市政府
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見 自民國 107 年 10 月 16 日起公告 30 天，並刊登於 10 月 16~18 日自由時報 G1 版。
	公 開 展 覽 自民國 108 年 11 月 7 日起 30 天，並刊登於 108 年 11 月 8~10 日聯合報南版 4 段。
	公 開 展 覽 說 明 會 108 年 11 月 28 日下午 2 時 30 分。 地點：安定區公所舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民陳情意見表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級 臺南市政府都市計畫委員會民國 109 年 7 月 31 日第 91 次會議審議通過。
	部 級 內政部都市計畫委員會民國 113 年 2 月 27 日第 1051 次會議審議通過。

## 目錄

第一章 緣起.....	1
第二章 法令依據 .....	1
第三章 再公開展覽變更案件 .....	2
附件 內政部都市計畫委員會第 1051 次會議紀錄 .....	附件 1

## 圖目錄

圖 3-1 再公開展覽變更位置示意圖.....	4
圖 3-2 變 7-1 與 7-2 案變更內容示意圖.....	5
圖 3-3 變 8 案變更內容示意圖-1.....	5
圖 3-4 變 8 案變更內容示意圖-2.....	6
圖 3-5 變 8 案變更內容示意圖-3.....	6
圖 3-6 變 8 案變更內容示意圖-4.....	7
圖 3-7 變 8 案變更內容示意圖-5.....	7

## 表目錄

表 3-1 變更安定主要計畫(第五次通盤檢討)變更內容明細表.....	2
-------------------------------------	---

## 第一章 緣起

本次通盤檢討於 107 年 10 月 16 日辦理公告徵求意見，並於 108 年 11 月 7 日辦理公開展覽後，於 109 年 7 月 31 日經臺南市都市計畫委員會第 91 次會議審議通過，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 113 年 2 月 27 日第 1051 次會議審議通過，依該次會議決議(略以)：「九、後續應辦理事項(一)本案如經本會審決通過，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，則報由內政部經予核定，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(詳附件)」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。

## 第二章 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；再公開展覽書圖係依 113 年 2 月 27 日內政部都市計畫委員會第 1051 次會議決議辦理(詳附件)。

### 第三章 再公開展覽變更案件

依內政部都市計畫委員會第 1051 次會議決議修正，變更內容與原公開展覽內容不一致者共計 2 個變更案件，變更內容及位置詳表 3-1 及圖 3-1 至圖 3-7。

表 3-1 變更安定主要計畫(第五次通盤檢討)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)		
7-1	8	8	市場用地(市二)北側街廓	市場用地(市二)(0.13 公頃)	住宅區(附 2)(0.09 公頃)	1. 市場用地(市二)原係 75 年 6 月「變更安定第一次通盤檢討案」劃設市場用地，30 餘年未取得影響地主權益。為解決公共設施保留地長年未徵收問題，配合中央政策辦理公共設施專案通盤檢討。	1. 土地所有人應於內政部審議通過後與臺南市政府簽訂協議書，並依「臺南市計畫區土地變更負擔公共設施原則」規定之期限，將應捐贈之公共設施用地一次全數移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
					綠地(附 2)(0.04 公頃)		
					附帶條件 2：應自願捐贈變更後公共設施用地。		
7-2	8	8	市場用地(市二)南側街廓	市場用地(市二)(0.18 公頃)	住宅區(附 2)(0.13 公頃)	2. 案地經主管機關評估已無使用需求，依據本市公共設施用地專案通盤檢討原則，考量本計畫區尚無其他公共設施用地辦理跨區市地重劃，本案因私有土地權屬單純且變更面積符合最小建築面積，故以回饋 30% 公共設施用地辦理回饋捐贈。	2. 綠地、廣場兼停車場用地及人行步道興
					廣場兼停車場用地(附 2)(0.05 公頃)		
					附帶條件 2：應自願捐贈變更後公共設施用地。		
			人行步道(保加段 877、878 地號)	人行步道(附 3)(0.001 公頃)	3. 考量市場用地分屬不同街廓，且土地所有權人組成不同，為利後續附帶條件之執行，分列 2 案變更內容，俾利個別執行變更及回饋。另考量案地週邊土地權屬分布情形，南側街		
					附帶條件 3：供納入「市場用地(市二)南側街廓」私有土地計算抵徵應捐贈之公共設施用地。		

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)		
						<p>廓北側之 4M 人行步道用地未徵收取得部分(保加段 877、878 地號)，併同納入本案捐贈標的。</p> <p>4. 為維護國有地權益與基於分區範圍完整性，保加段 881 地號國有土地併毗鄰近分區變更為住宅區及廣場兼停車場用地。</p>	<p>需經公共設施主管機關認可後，始得申請變更範圍內住宅區建築執照作業。</p>
8	9	9	零星工業區東側住宅區、農業區及甲種工業區	住宅區 (0.03 公頃) 農業區 (0.02 公頃) 甲種工業區 (0.04 公頃)	廣場用地兼供排水使用 (廣(排)) (0.09 公頃)	<p>為維持良好排水功能，參酌土地權屬、現況使用情形，且不影響既有建築線指示權益，調整變更為廣場用地兼供排水使用。</p>	

註 1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：本次通盤檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

資料來源：本計畫彙整。

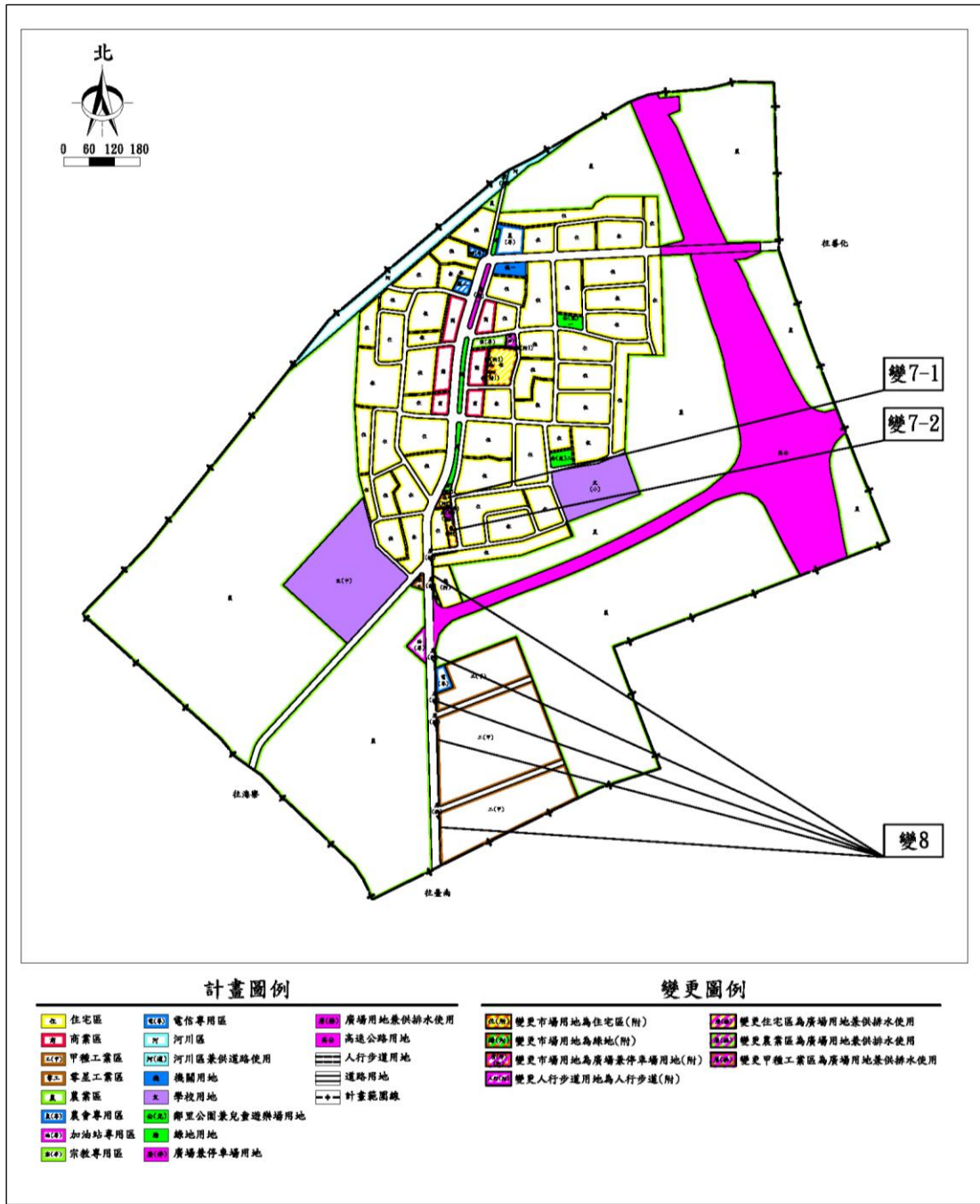


圖 3-1 再公開展覽變更位置示意圖



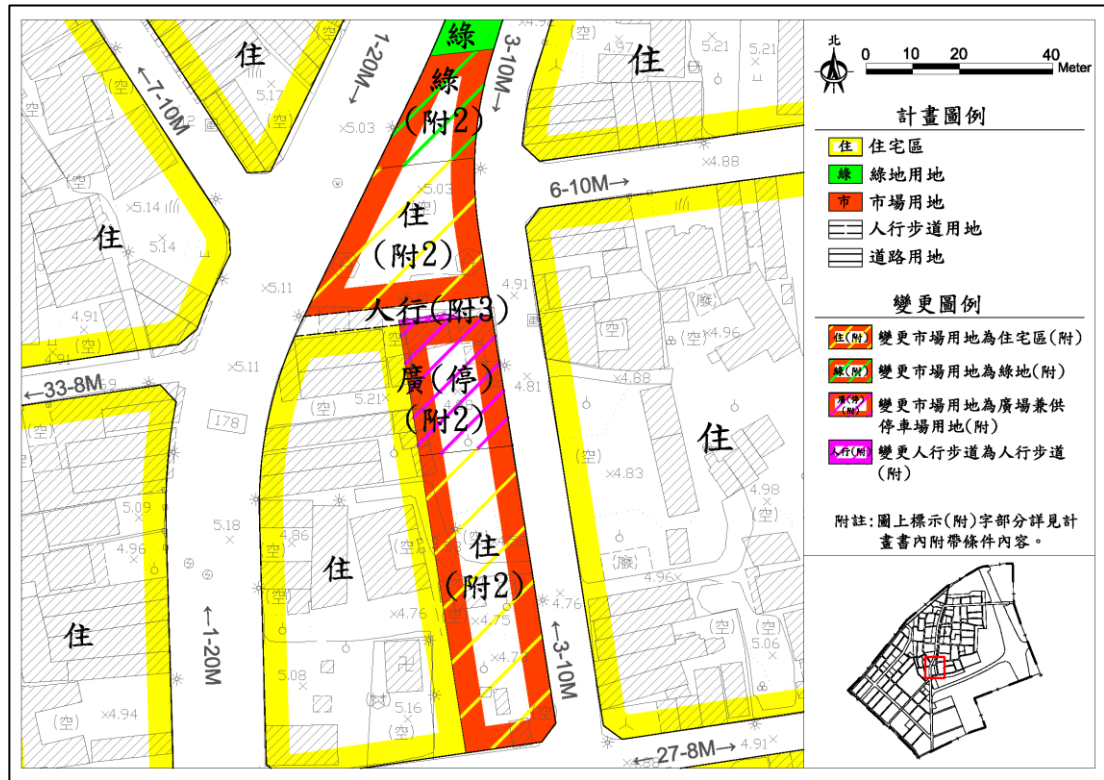


圖 3-2 變 7-1 與 7-2 案變更內容示意圖

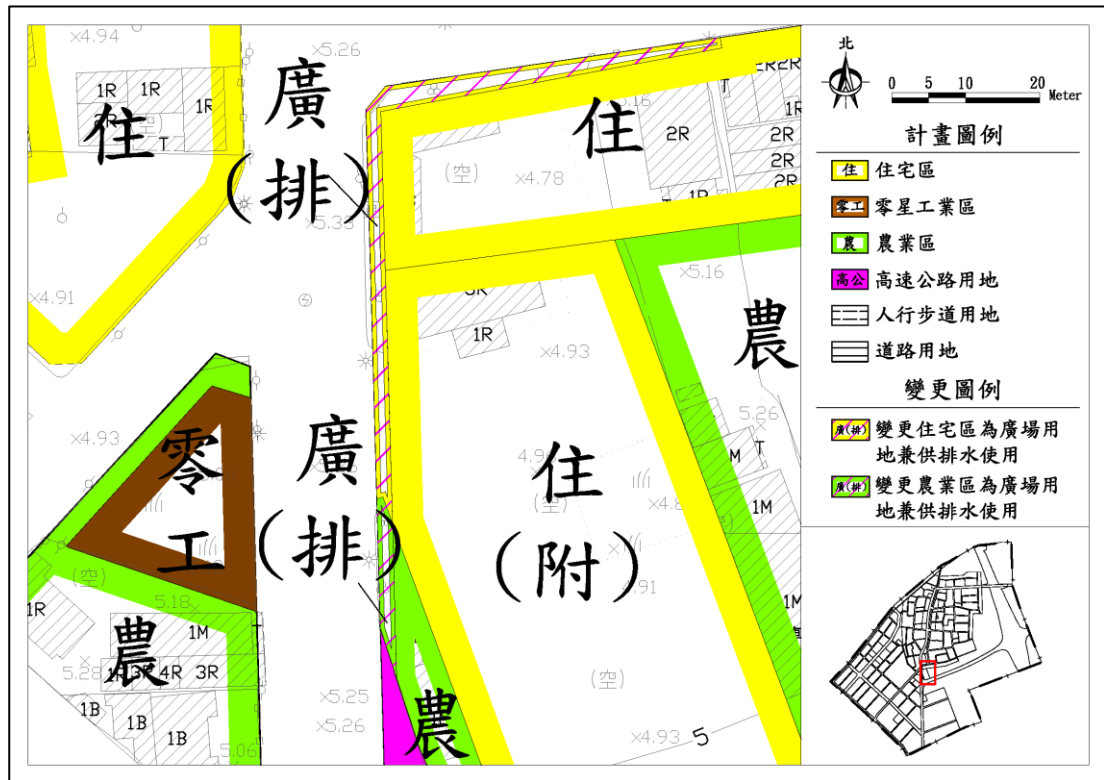


圖 3-3 變 8 案變更內容示意圖-1

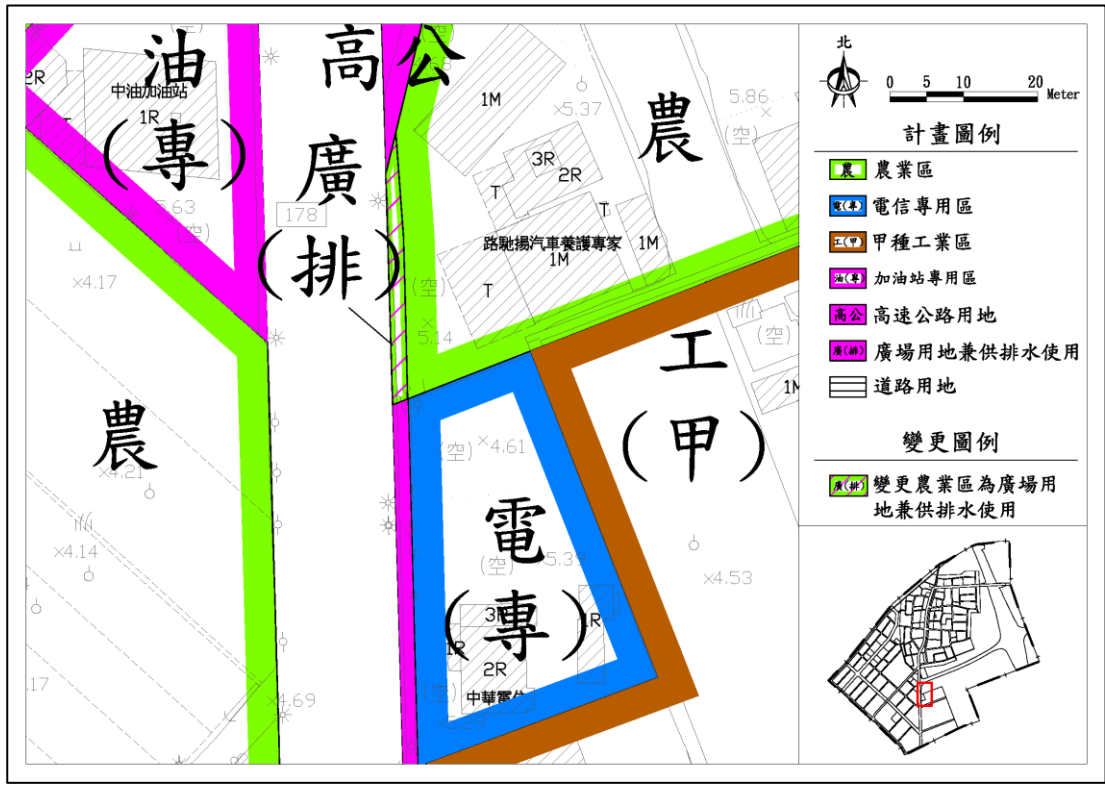


圖 3-4 變 8 案變更內容示意圖-2

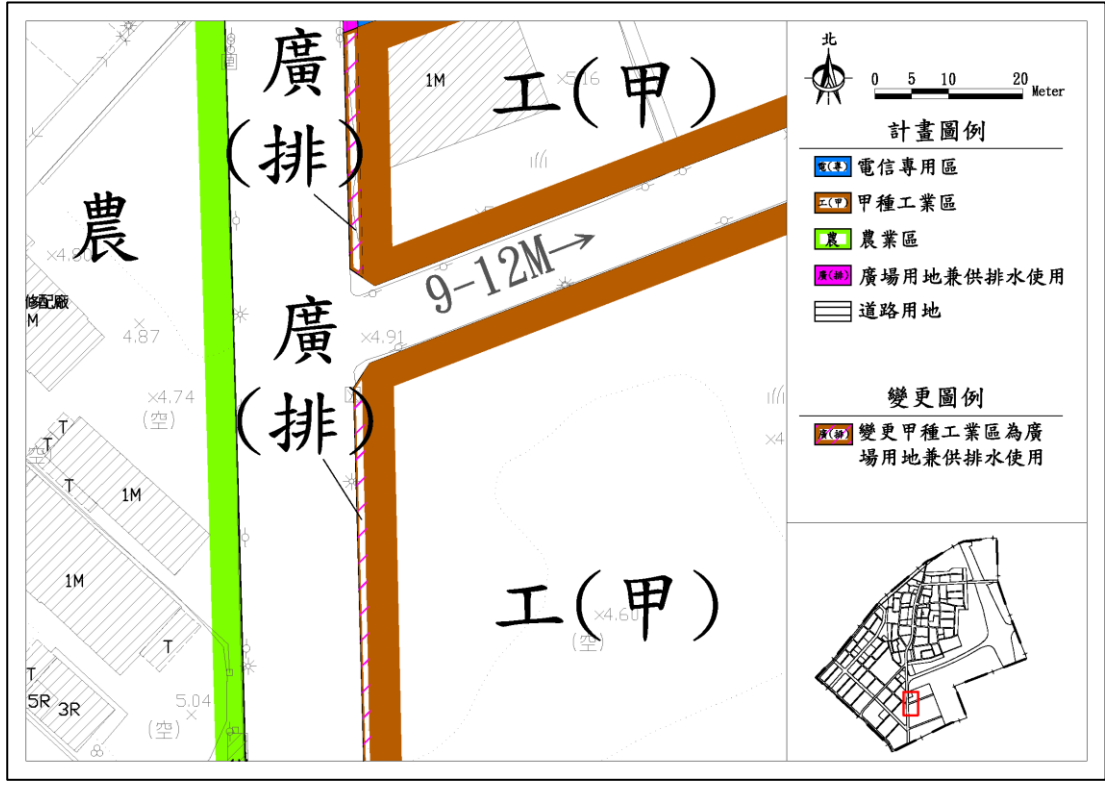


圖 3-5 變 8 案變更內容示意圖-3

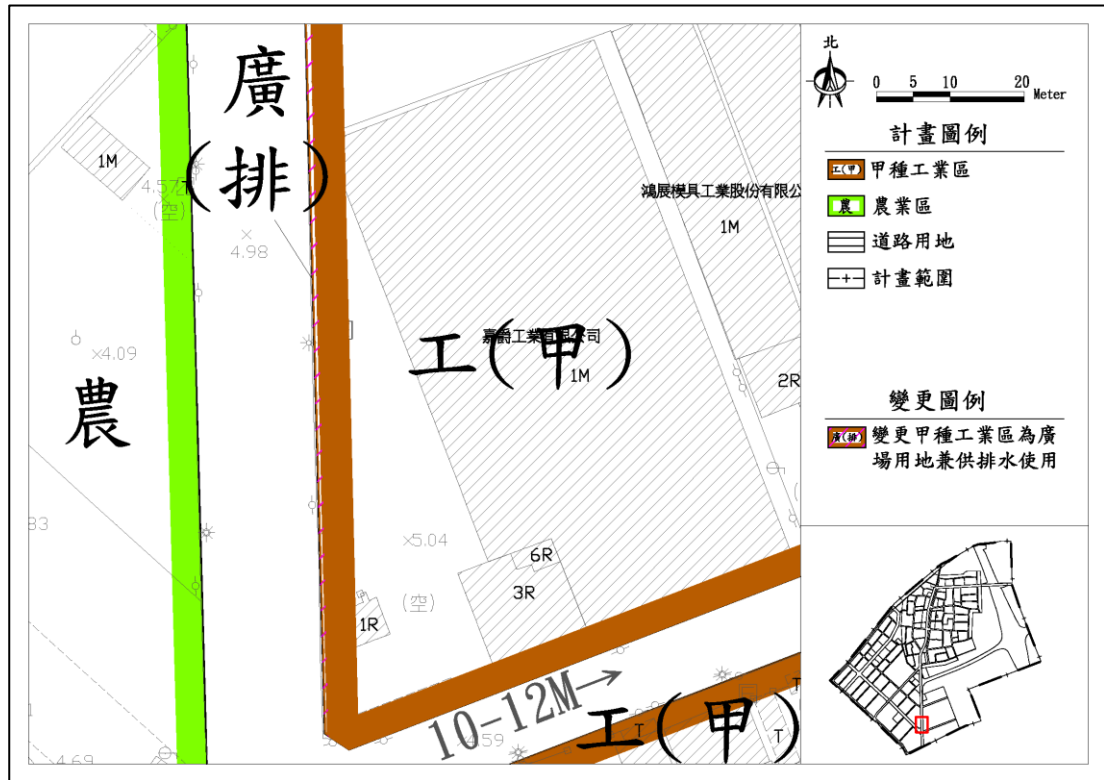


圖 3-6 變 8 案變更內容示意圖-4

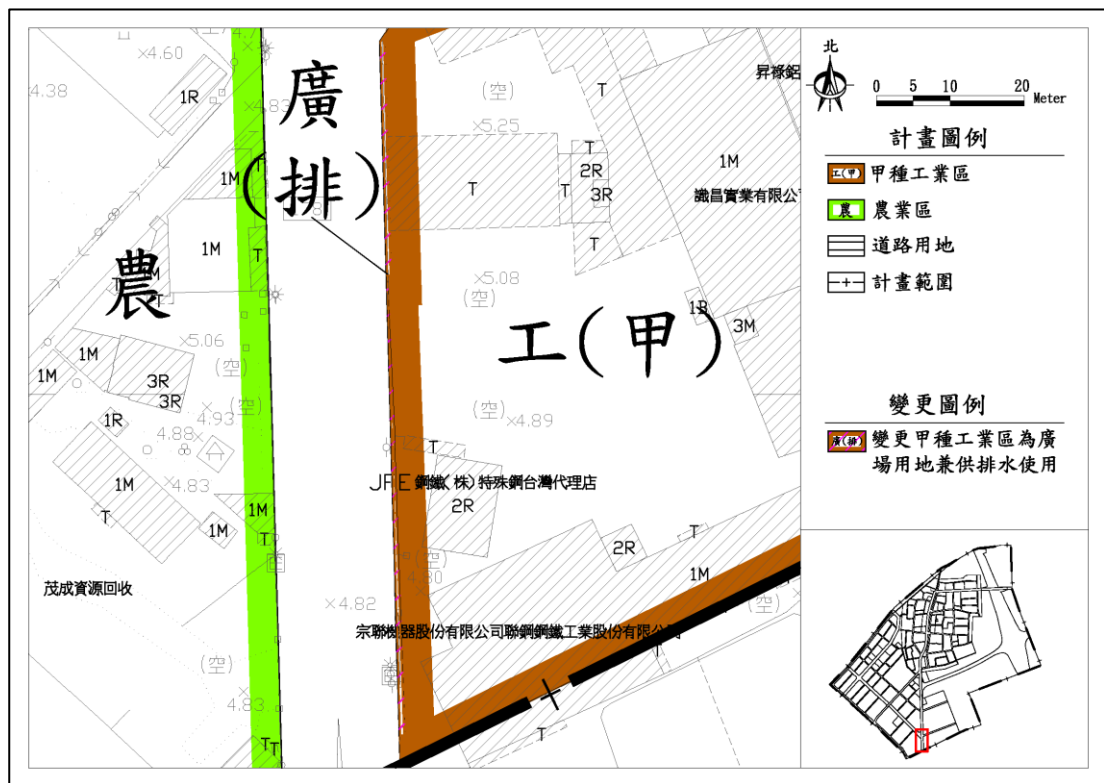


圖 3-7 變 8 案變更內容示意圖-5

附件 內政部都市計畫委員會第 1051  
次會議紀錄

# 附件 內政部都市計畫委員會第 1051 次會議紀錄

## 內政部都市計畫委員會第 1051 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 113 年 2 月 27 日（星期二）上午 9 時 30 分。
- 二、地點：本部國土管理署 601 會議室。
- 三、主席：林兼主任委員右昌 花兼副主任委員啟群批  
(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不出席會議時，由副主任委員代理主席，核定案件第 2、6 案與與陳委員互交有利關係，茲依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：朱育璇

- 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 1050 次會議紀錄。
- 決 定：確定。

核定案件  
第 5 案

### 七、核定案件

#### 審議案件一覽表

- 第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更壯圍都市計畫(第三次通盤檢討)(變更編號第 7 案)申請展延開發期程案」再提會討論案。
- 第 2 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫(部分甲種工業區、醫療專用區為道路用地)案」。
- 第 3 案：雲林縣政府函為「變更古坑都市計畫(部分農業區為道路用地)(配合國道三號古坑交流道平面側車道工程)案」。
- 第 4 案：臺南市政府函為「變更白河都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。
- 第 5 案：臺南市政府函為「變更安定主要計畫(第五次通盤檢討)案」。
- 第 6 案：新北市政府函為「變更汐止主要計畫(第三次通盤檢討暨

1

都市計畫圖重製檢討)案」再提會討論案。

- 第 7 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合新埔海堤環境改善工程)案」。
- 第 8 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(文教區為文中小用地及文中 2 用地為住宅區)案」及「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(文教區為文中小用地及文中 2 用地為第四種住宅區)案」。
- 第 9 案：臺中市政府函為「變更台中港特定區計畫(部分農業區為乙種工業區)案」。

### 八、報告案件

- 第 1 案：臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略修訂版案。

九、散會：上午 11 時 52 分。

2

第 5 案：臺南市政府函為「變更安定主要計畫（第五次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 109 年 7 月 31 日第 91 次會審議通過，並准臺南市政府 109 年 10 月 15 日府都綜字第 1091155779 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

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，由本會張前委員學聖（召集人）、張前委員梅英（召集人）、王委員翠雲（召集人）、蘇前委員瑛敏、彭前委員光輝、石前委員豐宇、邵委員珮君、古委員宜靈及王委員成機組成專案小組，於 110 年 1 月 28 日、110 年 10 月 22 日、111 年 7 月 20 日及 112 年 7 月 26 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經臺南市政府 112 年 10 月 27 日府都綜字第 1121263117 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，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 112 年 10 月 27 日府都綜字第 1121263117 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、變更內容核定編號第 8 案，因變更地號屬地籍未重測地區致面積誤繕，經市府重新檢核後同意照附表一修正通過。

二、參採市府列席人員說明，基於全市通案一致性考量，同意市府於計畫書內敘明後續執行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辦理。

附表一：變更內容核定編號第 8 案提會修正明細表

編號	位置	原計畫	新計畫
8	零星工業區東側住宅區、農業區及甲種工業區	住宅區 (0.03 公頃)	廣場用地兼供排水使用 (原(排))(0.09 公頃)
		農業區 (0.02 公頃)	
		甲種工業區 (0.04 公頃)	

【附錄】本會專案小組初步建議意見(彙整 110 年 1 月 28 日、110 年 10 月 22 日、111 年 7 月 20 日及 112 年 7 月 26 日 4 次會議)

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請市府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部份請加劃底線)、圖到署後，提請委員會審議。

#### 一、整體發展構想

- (一) 請市府補充說明計畫區未來發展定位及構想、產業政策等，有無符合臺南市國土計畫相關指導原則。
- (二) 本計畫區以「作為支援科學園區之生活發展腹地」為發展定位，請補充說明其與本次通檢提出之整體發展構想及變更內容關聯性，並納入計畫書中敘明。
- (三) 本次通檢為輔導未登記工廠合法化，擬研提「安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則」。為瞭解現況工廠發展情況，請於計畫書內敘明現況合法及未登記工廠之數量、行業別及分布區位；又上開處理原則是否與「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」、「都市計畫農業區變更使用審議規範」及 108 年 6 月 27 日立法院三讀通過之工廠管理輔導法相關規定相連結或競合之處，請市府詳予補充納入計畫書。

二、為因應全球氣候變遷，本次檢討應符合節能減碳之生態都市規劃理念，以朝向永續都市發展，故請市府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，詳予補充分析計畫地區之相關基本調查資料(第五條)，並就流域型蓄洪及滯洪設施進行規劃檢討(第六條)，納入計畫書敘明。

三、計畫人口：本次檢討計畫人口由 6,500 人調整為 8,000 人，請就臺南市國土計畫規劃之開發容量與人口分派、南科特定區及其周邊鄉鎮人口分佈、計畫人口達成率、人口成長預測，以及人口引進策略、公共設施容受力等面向，補充計畫人口增加之理由及合

理性分析。

#### 四、公共設施：

- (一) 本計畫區五項公共設施用地比例低於都市計畫法第 45 條規定，請市府詳予說明調整因應策略，並請補充公共設施用地取得情形及檢討原則。
- (二) 依內政部 102 年 11 月 29 日訂頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，為確保同一計畫區內公共設施保留地處理方式之公平、一致性，審議案件於 102 年 11 月 29 日後辦理公開展覽者，原則應另案辦理公共設施用地專案通盤檢討。本案公開展覽時間為 108 年 11 月，依市府與會人員表示，因安定都市計畫未另案辦理公共設施用地專案通盤檢討，故有關公共設施用地檢討部分納入本案處理。基此，請市府補充說明全市公共設施保留地整體檢討構想、安定都市計畫公共設施保留地檢討情形，俾供審議參考。

#### 五、都市防災計畫

- (一) 請就本計畫區位詳予說明災害潛勢及災害史歷程，並針對水災及地震特性妥為規劃防災應變措施，納入計畫書敘明。
- (二) 有關計畫區內防災避難場所區位，請補充防救災中長期計畫之分布據點；另請修正引用之地震震度與規模。

六、參採市府列席人員說明，考量本次通檢新增一處區段徵收整體開發，案情複雜尚待討論，為求地方政策及公共建設順利推行，建議除專案小組審議並有具體共識之部分案件提請大會討論外，其餘變更內容綜理表編號第 11 案請市府依下列意見補充資料，併同編號第 2 案計畫人口交由專案小組續審：

- (一) 安定都市計畫係屬鄉街計畫，本次新增一處整體開發區擬作為南科特定區之生活發展腹地，整體都市發展定位應隨之調整。故請依臺南市國土計畫說明開發次序及總量、南

- 科周邊地區現況人口分派及人口成長需求預測、開發區位選址評估、農業生產空間維護措施，以及如何補足周邊既有都計區不足之公共設施項目，俾強化本案變更正當性
- (二) 請補充土地使用配置及公共設施規劃構想，包括土地分區劃設合理性、公共設施項目及規模供需分析、現有校地是否足敷未來人口成長所需、開放空間留設區位及提升劃設比例、改善周邊整體環境之助益分析等內容。
- (三) 為增進本案開發公益性及配合本部社會住宅政策之推動，請市府評估規劃一定比例(如 5%以上)之托育、照護機構及社會住宅等社會福利設施用地。
- (四) 針對剔除區段徵收範圍之土地，請市府重新盤點剔除區位，如零星土地維持農業區，其灌溉水路能否維持農業生產功能，並檢視剔除原則及附帶條件之合理性。
- (五) 本案西北側毗鄰曾文溪堤頂道路，東側臨接安定交流道聯絡道路(市 178)，請補充本案與舊市區道路銜接情形、計畫區內道路系統佈設構想、計畫路寬及路網串聯之適宜性，俾供審議參考。
- (六) 依土地徵收條例第 3 條之 1 第 3 項及農業發展條例第 10 條規定，涉有農業用地變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得直轄市或縣(市)農業主管機關同意。爰請市府補充農業主管單位意見，以及後續開發對農業生產環境產生衝擊之因應對策。
- (七) 依據經濟部水利署 108 年 10 月 30 日經水河字第 10816149580 號函有關土地開發利用如符合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第 2 條及第 3 條規定，應於變更都市計畫送本部核定前，取得經主管機關核定之出流管制規劃書等文件。故請市府徵詢水利主管機關意見，並出具公文以茲完備。
- 七、計畫案名建議修正為「變更安定主要計畫(第五次通盤檢討)

案」。

八、其他及應補充事項：

- (一) 農田水利會土地現為公有，相關土地權屬及財務計畫請配合修正。
- (二) 土地使用分區管制要點第一點法令依據及學校用地檢討標準，請配合現行法令名稱修正。
- (三) 依計畫書所載，計畫區北側農業區存有一處考古遺址，請補充說明遺址現況及後續維護保存之因應措施。

九、後續應辦理事項

- (一) 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。
- (二) 如有涉及回饋部分，請市府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，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。
- (三) 本案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。
- (四) 計畫書未來辦理核定作業時，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，並將相關統計資料更新至最近年期，以茲妥適。

十、變更內容明細表：詳表一；逕向內政部陳情意見綜理表，詳表二。



表一 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案變更內容明細表

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	新計畫		
1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合「全國國土計畫」之計畫年期，調整為 125 年。	除變更理由修正為臺南市國土計畫外，其餘照市府核議意見通過。
2	計畫人口	6,500 人	8,000 人	依計畫區人口發展趨勢預測，加上臺南科學工業園區未來引進安定之人口數，預估為 7,518-8,607 人，故調整計畫人口為 8,000 人。	併綜合意見第三、六點辦理。
3	機關用地(機四)	機關用地(機四)(0.09 公頃)	第一類型郵政專用區(郵(專)-1)(0.09 公頃)	依據「都市計畫圖管事業土地檢討變更處理原則」及「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，變更部分機關用地為第一類型郵政專用區，因未容許供該事業以外之商業使用，故不予回饋。	照市府核議意見通過。
4	機關用地(機二)	機關用地(機二)(供警察分駐所使用)(0.13 公頃)	機關用地(機二)(0.13 公頃)	現行機(二)用地供警察分駐所使用及戶政事務所使用，為保留機關用地使用彈性，予以刪除指定用途。	照市府核議意見通過。
5	機關用地(機二)	機關用地(機二)(0.0003 公頃)	住宅區(0.0003 公頃)	經管理機關表示已無使用需求，為維護所有權人之權益，未取得之部分土地(保加段 120-1、125-1 地號等 2 筆土地，面積合計 2.77m <sup>2</sup> )，予以變更為住宅區，因面積較小，符合「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。	照市府核議意見通過。
6	廣場用地	廣場用地(0.07 公頃)	廣場兼停車場用地(廣停二)(0.07 公頃)	配合本計畫之整體發展構想，考量其區位為人口聚集之節點，且現況已做廣場使用，因此予以變更為廣場兼停車場用地，改善停車場用地不足之情形。	參採市府與會人員意見，除補充說明變更必要性及土地權屬外，其餘照市府核議意見通過。
7	市場用地(市一)	市場用地(市一)(0.55 公頃)	住宅區(0.54 公頃) 住宅區(附 1)(0.01 公頃)	1.經主管機關評估市場用地已無使用需求，考量現況以住宅使用為主，將土地予以變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫	查市場用地現行計畫已有附帶條件，除請加註附帶條件內容外，

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	新計畫		
			附帶條件 1:保安段 910、1018、1020 地號依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之回饋規定調降容積率，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%。  住宅區(附 2)(0.31 公頃)	區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理回饋。 2.經查市一範圍內之土地部分屬都市計畫發布實施前已為建地目之土地，得先予回饋；惟保安段 910、1018、1020 地號等三筆土地非屬都市計畫發布實施前已為建地目之土地，因屬公有土地，考量其回饋可行性，改採調降容積率方式辦理回饋。	其餘照市府核議意見通過。
8	市場用地(市二)	市場用地(市二)(0.31 公頃)	住宅區(附 2)(0.31 公頃)  附帶條件 2: 1.應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並得以捐贈當期公告現值加四成換算為代金繳納。 2.土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納，使得檢具計畫書、圖報內政部核定。 3.保加段 881 地號因屬於國有土地，於申請建築使用前，再由開發者或使用	1.經主管機關評估市場用地已無使用需求，配合毗鄰分區，將土地予以變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理回饋。 2.考量市二土地權屬單純，改採代金方式辦理回饋。	1.參採市府列席人員說明，依全市公共設施用地專業通盤檢討原則，本案因私有土地權屬單純且變更面積符合最小建築面積，茲建議以回饋 30%公共設施用地辦理回饋。 2.考量市場用地分屬不同街廓，且土地所有權人組成不同，為利後續附帶條件之執行，建議分列 2 案變更內容，俾利個別執行變更及回饋。 3.為維護國有地權益與基於分區範圍完整性，保加段 881 地號國有土地

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	新計畫		
			若繳交代金,以符實際。		建議併毗鄰分區變更為住宅區及廣場兼停車場用地。 4.修正後如附表一、附圖一所示。
9	零屋工業區未甸住宅區、農業區及甲種工業區	住宅區(0.02公頃) 農業區(0.01公頃) 甲種工業區(0.01公頃)	廣場用地兼供排水使用(原(排)) (0.04公頃)	為維持良好排水功能,參酌土地推展、現況使用情形及建築線指定狀況,調整變更為廣場用地兼供排水使用。	除請補充變更範圍土地權屬及有無影響既有建築線指示推益外,其餘照市府核議意見通過。
10	學校用地(文小)	學校用地(文小)(0.06公頃)	農業區(0.06公頃)	依實際使用範圍檢討,部分文小用地尚未取得,其土地所有權人為農田水利會,現況為水溝使用,考量周邊地區之排水情形,予以變更為農業區。	參據市府列席人員說明,因教育主管機關表示未來仍有設校需求,須維持2公頃設校門檻,故維持原計畫,並請市府補充具體事業財務計畫。
11	學校用地(文中)西側及高側農業區、北側住宅區及人行步進用地	農業區(0.22公頃)	住宅區(附3)(0.22公頃) 附帶條件3: 1.按農業區變更為住宅區應負擔公共設施比例40%予以調整容積率,並予以回饋,調整後建築率不得大於60%,容積率不得大於90%,惟建築率不大於50%時,容積率得調整為不得大於120%。 2.後續開發地土如有增加容積率需求,得於申請建照前完成繳交代金後恢復法定容積率,代金計算方式以自願捐贈	1.本計畫住宅區及商業區已趨於飽和,為因應地方發展需求,補充居住空間及相關公共設施,以提升都市發展潛力。 2.配合農業區整體開發需求,為使交通網絡順暢,故變更部分住宅區及2條人行步進步進用地為道路用地;及變更部分河川區為河川區兼供道路使用,以連接聯外交通系統,另為劃設道路截角提升交通安全,變更部分學校用地(文中)為道路用地。 3.配合農業區整體開發計畫,保留本計畫區邊界之灌排系統(善化支線、安定分線),以保障農民灌溉權益。 4.依現行法令規定,除變更範圍東北側與住宅區銜接地區,因建物密集且有合法建物而剔除整體開發範圍之農業區外,餘以區段徵收方式辦理開發。	併綜合意見第六點辦理。

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	新計畫			
					變更後土地總面積40%作為公共設施用地,並以捐贈首期公告現值加四成核算為代金抵繳。	
	農業區(49.91公頃)		住宅區(附4)(30.73公頃) 商業區(附4)(1.68公頃) 公園用地兼供淨洪池使用(公(淨))(附4)(2.94公頃) 公園用地(公)(附4)(0.59公頃) 廣場用地(廣一、廣二)(附4)(0.07公頃) 廣場兼停車場用地(廣(附三))(附4)(0.18公頃) 停車場用地(停一、停二)(附4)(1.10公頃) 綠園道用地(園道)(附4)(4.52公頃) 機關用地(機三)(附4)(0.28公頃) 道路用地(34-12M、35-10M、36-8M、37-8M、38-8M、39-8M、40-8M、41-8M、42-8M、43-8M、44-8M、45-8M、46-8M、47-8M)(附4)(5.97公頃) 灌溉專用區(1.85公頃)			
	住宅區(0.03公頃)		道路用地(36-8M、38-8M)(附4)(0.03公頃)			

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	新計畫		
	人行步道用地(0.03公頃)		道路用地(35-8M、38-8M)(附4)(0.03公頃)		
	學校用地(文中)(0.0012公頃)		道路用地(35-10M)(附4)(0.0012公頃)		
	河川區(0.06公頃)		河川區兼供道路使用(附4)(0.06公頃)		
			附帶條件4： 變更範圍除灌溉專用區外，其餘併部分二號道路納入區段徵收整體開發。		
12	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	刪除	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討辦理主細計分層管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫內容。	查安定期市計畫已於109年3月13日完成主要計畫及細部計畫拆離，本案請予以刪除。
13	高速公路用地、一號道路與甲種工業區所圍之農業區	未訂定	增訂「安定期市計畫農業區變更為工業區處理原則」(詳第九章其他事項)	依108年7月24日修訂工廠管理輔導辦法第33條規定：「為輔導未登記工廠合法經營，中央主管機關應會同有關機關擬定相關措施辦理之；輔導期間自中華民國99年6月2日至109年6月2日止。」本計畫區內特定地區業已逾輔導期限，爰刪除原有特定區相關規定，並增訂「安定期市計畫農業區變更為工業區處理原則」，以作為後續辦理都市計畫變更之依據。	參縣府列席人員說明，本案研擬之處置原則與內政部111年4月13日公告訂定「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」意旨相符，建議維持原計畫，未登記工廠回歸中央法令管理。

**附表一 報部編號第8案修正後變更內容明細表**

新編號	原編號	位置	變更內容	
			原計畫	新計畫
8-1	8	市場用地(市二)北側街廓	市場用地(市二)(0.13公頃)	住宅區(附2)(0.09公頃) 綠地(附2)(0.04公頃) 附帶條件2： 應自願捐贈變更後公共設施用地。
8-2	8	市場用地(市二)南側街廓	市場用地(市二)(0.18公頃)	住宅區(附2)(0.13公頃) 廣場兼停車場用地(附2)(0.05公頃) 附帶條件2： 應自願捐贈變更後公共設施用地。
		人行步道(保加段877、878地號)	人行步道(0.001公頃)	附帶條件3： 供納入「市場用地(市二)南側街廓」私有土地計算抵繳應捐贈之公共設施用地。

**附圖一 報部編號第8案修正後變更內容示意圖**

表二：變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案逕向內政部陳情意見  
綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
部1	商○○ ○○股 份有限 公司	保加段 212、 213地 號	本公司所有之左揭土地 位屬都市計畫之住宅 區，該地號土地已於109 年1月21日核准建築基 地之東側 8M 計畫通 路、西側 6M 現有巷道及 南側 4M 人行步道為指 定建築線，於 109 年 3 月 9 日取得(108)字第 001599203 號建造執 照，新建 9 戶集合住 宅，並已申報開工。 本案建築基地南側 4M 人行步道於都市計畫草 案擬變更部分土地為 8M 計畫道路(37-8M)，惟核 准開發於 4M 人行步道 並無車輛通行使用必 要，且變更後造成部分 戶(A3、B7戶)土地面積 狹小及面寬不足無法開 發。	保加段 212、 213 地號土地 陳情維持現行 都市計畫使用 分區(住宅 區)。	建議同意採納 理由： 1.本案陳情地號已 取得建造執照 (109 年 3 月 10 日)，並指定建築 線於東側 8m 計 畫道路、南側 4m 人行步道及西側 6m 現有巷道，為 避免影響土地所 有權人權益，故維 持原計畫。 2.陳情位置於公開 展覽草案之規劃 係為銜接住宅區 與新增禁器開發 區之道路系統，變 更及拓寬原 4m 人行步道為 8m 計畫道路並納入 整體開發，惟維持 原計畫後不符 規劃原意，爰配合 調整草案內容，將 計畫道路用地調 整為 6m 寬「廣場 兼供道路使用」以 銜接現有巷道，並 一併調整整體開 發範圍(詳附圖)。	除市府研析意 見第 2 點予以 刪除外，其餘 照市府研析意 見通過。另有 關陳情位置西 側農業區出入 動線配置，併 入變更內容編 號第 11 案另行 討論。
部2	王○義	保加段 107、 112、 111、 115-1 地號	陳情「變更安定都市計 畫(第五次通盤檢討) 案」，安定區保加段 107、112、111 及 115-1 等地號 4 米人行步道上 地為住宅區。	陳情範圍南側 已有既成巷道 可供通行，且 自有之保加段 地號土地，因 4 米人行步道之 劃設，無法整 體規劃利用， 建議解編調整 為住宅區使 用。	建議部分採納 理由： 1. 本案陳情之 4m 人行步道(編號 110-114 等地 號)係於民國 65 年擬定安定都 市計畫時所劃 設，尚未開闢。 2. 依本市通案性 「人行步道檢 討原則」檢討， 本案 4m 人行步	照市府研析意 見通過。

						進層尚未開 闢，但與周邊交 通動線構成完 整系統之類 型，以維持原計 畫為原則，如土 地所有權人有 使用需求，得提 出申請變更。 3. 另土地權屬部 分，陳情範圍包 括保加段 107、 112、111、115-1 及部分 135 地 號、分層王○義 等 8 人所有；人 行步道南側 106、108、109、 110、113、114、 115、141 等地號 分層王○義等 11 人所有。 4. 本案考量陳情 範圍南側已有 現有巷道通行 使用在案，惟道 路取消或調整 將涉及其他土 地所有權人權 益，爰請陳情人 取得道路調整 範圍涉及土地 之全部土地所 有權人同意變 更與回饋意願 文件後，再提送 內政部都市計 畫委員會審議 調整 4M 人行步 道路路型可行 性。	
部3	彭○華	報部編 號第 11 案(原 編號第 12 案)	一、有關台南安定區段徵收採購抵價地， 110 年 8 月 10 日為市地徵字第 1100916834 號函(略以：土地徵收條 例第 39 條...區段徵收土地時，應依 第三十條規定補償地價...以徵收 後可供建築之折價地折算抵付外，其 餘各項補償費...實施區段徵收時，原	建議未採納 理由： 一、查本案係係考量 安定都市計畫 區內住宅區及 商業區已趨飽 和，為因應地方	併變更內容編 號第 11 案討論。		

		<p>土地所有權人不願...主管機關發給抵償地...」云云。</p> <p>二、所稱區段徵收之都市計畫係：「目前『變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫(變 11 案農業區整體開發計畫)區段徵收』，尚存審議階段...」經查此案係 109 年 10 月所公布『變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案』第 6-11 頁第編號 11(原編號 12)第三欄稱「4. 依現行法令規定，除變更範圍東北側與住宅區銜接地區，因建物密集且有合法建物而劃除整體開發範圍之農業區外，餘以區段徵收方式辦理開發。『把農戶所再保留，他們的土地被徵收為公共設施，剝奪其所有權，係都市計畫法第 48 條規定，係都市計劃委員會責任。』其農業區面積 0.22 公頃(已有農戶?)，區段徵收面積 49.91 公頃，合計共 50.13 公頃。此項應全部徵收(非區段徵收)，應由都市計畫委員會作成農業用地 50.13 公頃是否變更土地使用分區決定，始為合法(台南市政府應無對力一次區段徵收)。至於案內所稱，土地徵收條例第 39、40 條規定地價地補償、發給抵償地等，均係區段徵收依據土地徵收條例第四條，辦理全區土地徵收後事項，此函先不評論，以免錯謬先後秩序。</p> <p>三、請函轉都市計劃委員會作成相關第 11 案農業區相關決定。有關土地使用分區的「公益性、必要性」由都市計劃委員會依據事實計畫、財務計畫等決定使用分區變更(都市計畫法第 26 條後段)，並訂立變更使用分區的土地使用分區管制，與成長管理一併審查，此與區段徵收處例所稱之「公益性、必要性」不同，併予敘明。</p>	<p>發展需求，爰循都市計畫通盤檢討程序補充地區居住空間及相關公共設施用地，以提升都市發展潛力。</p> <p>二、依土地徵收條例第四條(略以)：「有下列各款情形之一者，得為區段徵收：三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者；」爰本案依都市計畫法暨相關規定辦理通盤檢討程序，變更內容依各級都市計畫委員會審議通過為準。</p> <p>三、另依「區段徵收實施辦法」第 4 條規定與「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應注意事項」，本案於公開展覽說明會已由地政主管機關就區段徵收作業進行說明，並於都市計畫審議階段時亦同步處理區段徵收評估報告、評估分析公益性、必要性、可行性與財務等內容。</p> <p>四、又本案依「區段徵收實施辦法」第 4 條(略以)：「需用土地人</p>
--	--	--	--

			<p>應於內政部區域計畫委員會或內政部都市計畫委員會審議通過前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性」併予敘明。</p> <p>五、綜上，本案後續仍依都市計畫法與區段徵收實施辦法等相關規定辦理。</p>
--	--	--	---



附圖 人陳(部1)案意見調整前後對照圖