

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年3月10日
發文字號：府都規字第1120274592A號
附件：再公開展覽主要計畫書、圖各1份



主旨：「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）案」自112年3月13日起依法再公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

- 一、再公開展覽時間：自民國112年3月13日起30天。
- 二、再公開展覽地點：再公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及本市北門區公所公告欄。
- 三、公告圖說：再公開展覽書、圖各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國112年3月24日上午10時整，假本市北門區公所2樓會議室舉行（臺南市北門區北門里舊埕108號），歡迎踴躍參加。
- 五、再公開展覽期間內任何公民或團體如對本次再公開展覽計畫內容有意見者，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。

市長黃偉哲

變更南鯤鯓特定區計畫
(第四次通盤檢討)案

再公開展覽計畫書

再公開展覽版

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 1 2 年 3 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	變更南鯤鯓特定區計畫(第四次通盤檢討)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	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公告 徵求意見	自民國 105 年 7 月 29 日起 30 天，刊登於 105 年 7 月 29 日臺灣時報第 23 版。
	公開展覽	公開展覽期間自民國 107 年 10 月 15 日起 30 天，刊登於民國 107 年 10 月 15、16 及 17 日聯合報。
	公開展覽 說明會	民國 107 年 10 月 31 日上午 10 時整，於臺南市北門區公所 2F 會議室舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳各級都市計畫委員會審議本案之公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	民國 108 年 12 月 23 日臺南市都市計畫委員會第 85 次會審查通過。
	內政部	民國 111 年 12 月 6 日內政部都市計畫委員會第 1024 次會審查通過。

壹、再公開展覽辦理緣起

「南鯤鯓特定區計畫(第四次通盤檢討)案」係於 107 年 10 月 15 日辦理公開展覽 30 天，後於 108 年 12 月 23 日經臺南市都市計畫委員會第 85 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 111 年 12 月 6 日第 1024 次會議審查通過。依會議決議(略以):「本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」(詳附件一)，故依上述決議，本案再辦理公開展覽及說明會，以資周延。

貳、法令依據及再公開展覽書圖依據

依「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 111 年 12 月 6 日內政部都市計畫委員會第 1024 次會議決議辦理。

參、再公開展覽變更案件

經內政部都市計畫委員會第 1024 次會議決議內容，變更內容超出原公開展覽範圍者共計 10 案，並新增第 4 案第二階段內容，本次針對上述變更案件共計 11 案辦理再公開展覽作業，變更內容及位置詳表 1 及圖 1。

- 圖例**
- | | |
|---------|----------|
| 住宅區 | 市場用地 |
| 商業區 | 停車場用地 |
| 農業區 | 公園用地 |
| 保存區 | 綠地用地 |
| 旅館區 | 廣場用地 |
| 遊樂區 | 廣場兼停車場用地 |
| 鹽田區 | 抽水站用地 |
| 河川區 | 堤防用地 |
| 車站專用區 | 行人專用道 |
| 加油站專用區 | 人行步道 |
| 自來水事業用地 | 道路用地 |
| 機關用地 | 附帶條件範圍線 |
| 學校用地 | 計畫範圍線 |

- 變更圖例**
- 變更農業區為產業專用區(附帶條件)
 - 變更旅館區為農業區
 - 變更旅館區為觀光遊憩服務專用區(附帶條件)
 - 變更旅館區為停車場用地(附帶條件)
 - 變更旅館區為道路用地(附帶條件)
 - 變更河川區為港埠專用區
 - 變更河川區為廣場用地兼供停車場使用
 - 變更遊樂區為住宅區(附帶條件)
 - 變更遊樂區為農業區
 - 變更遊樂區為道路用地
 - 變更車站專用區為住宅區(附帶條件)
 - 變更加油站專用區為觀光遊憩服務專用區(附帶條件)
 - 變更學校用地為住宅區(附帶條件)
 - 變更學校用地為學校用地(附帶條件)
 - 變更學校用地為公園兼滯洪池用地(附帶條件)
 - 變更機關用地為觀光遊憩服務專用區(附帶條件)
 - 變更廣場用地為農業區
 - 變更廣場用地為觀光遊憩服務專用區(附帶條件)
 - 變更廣場用地為港埠專用區
 - 變更廣場用地為道路用地(附帶條件)
 - 變更廣場兼停車場用地為港埠專用區
 - 變更停車場用地為觀光遊憩服務專用區(附帶條件)
 - 變更停車場用地為停車場用地(附帶條件)
 - 變更公園用地為住宅區(附帶條件)
 - 變更公園用地為住宅區
 - 變更公園用地為農業區
 - 變更公園用地為保存區(供出入通道使用)
 - 變更公園用地為道路用地(附帶條件)
 - 變更公園用地為觀光遊憩服務專用區(附帶條件)
 - 變更公園用地為廣場用地(附帶條件)
 - 變更公園用地為綠地用地(附帶條件)
 - 變更綠地用地為廣場用地兼供停車場使用
 - 變更綠地用地為綠地用地(附帶條件)
 - 變更綠地用地為廣場用地兼供道路使用
 - 變更道路用地為農業區
 - 變更道路用地為觀光遊憩服務專用區(附帶條件)
 - 變更道路用地為停車場用地(附帶條件)
 - 變更道路用地為道路用地(附帶條件)



變1 計畫年期
變2 計畫人口

附註：1.凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。
2.圖面註明「附帶條件」部分詳見計畫書內附帶條件內容。
3.未註明寬度之道路均為八公尺。

圖1 再公開展覽位置示意圖

表 1 再公開展覽變更內容明細表

再公展編號	報部編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	1	1	調整計畫目標年期	民國 100 年	民國 125 年	計畫年期依臺南市國土計畫目標年，予以調整至民國 125 年。	
2	2	2	調整計畫人口	3,600 人	3,100 人	1. 考量本計畫區人口成長未如預期，應依計畫區內人口發展趨勢核實調降計畫人口。 2. 以臺南市國土計畫之計畫人口分派至計畫區為基礎，並參酌計畫區近 10 年人口變遷趨勢，將計畫人口調整為 3,100 人。	
3-1	3	3	一 -1-20M 計畫道路北側、一 -2-25M 計畫道路南側、文小用地東南側	遊樂區 (0.2879) 車站專用區 (0.1179) 公園用地(公4) (0.6553) 學校用地(文(小)) (0.2980) 道路用地 (0.0390) 遊樂區 (0.4684) 學校用地(文(小)) (0.3263) 道路用地 (0.2458)	商業區(附) (1.3981) 公園兼滯洪池用地(公(滯)1)(附) (0.4684) 學校用地(附)(文(小)) (0.0023) 公園兼滯洪池用地(公(滯)1)(附) (0.3240) 公園兼滯洪池用地(公(滯)1)(附) (0.0326) 道路用地(附) (0.2132) 附帶條件： 應以市地重劃方式辦理整體開發。	1. 本變更案範圍除車站專用區外，其餘皆屬「變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)」之暫予保留案第 1 案範圍，現況尚未依內政部都市計畫委員會專案小組 93 年 12 月 21 日、94 年 5 月 24 日召開之審查會議的審查意見(一)、(五)規定辦理整體開發。 2. 遊樂區(遊 2)為利用現有魚塢挖深提供水面活動區所劃設，公園用地(公 4)為維護南鯤鯓廟前視野景觀及美化之需求劃設，劃設迄今逾 35 年均未開發利用；車站專用區為提供客運輸送旅客及香客所需劃設，惟現況尚未開闢僅設置公車站牌；學校用地為提供蚵寮國小使用所需劃設，迄今僅部分開闢為蚵寮國小使用，經市府教育局函覆除鯤江段 232、233、234 地號位於學校圍牆範圍內尚有使用需求外，其餘文小用地已無使用需求。 3. 經查本計畫遊憩設施用地超過檢討標準 17.4186 公頃，且本案土地內公共設施用地皆未開闢，納入整體開發範圍後，除可減輕公部門	1. 變更案第 3-1 案及第 3-2 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發，並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，再檢具主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實

再公展編號	報部編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						財務壓力外，亦可提升本計畫公共設施服務水準。 4. 考量本案位於計畫區核心地區，且東側緊鄰南鯤鯓代天府，具商業機能發展性及潛能，爰變更為商業區；另配合土地使用紋理，將現況魚塭使用範圍變更為公園兼滯洪池用地。	2. 如無法於委員會議通過紀錄文到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發期程。 3. 委員會審議通過紀錄文到3年內未照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續發之必要，應重新依
3-2	5	5	一 -1-20M計畫道路東側、河川區北側之旅(甲)1、停2、停3、機、加油站專用區及部分旅(甲)2、廣5用地、公5用地；部分一 -1-25M計畫道路、綠地、停1用地	旅館區(旅(甲)1) (1.7093)	觀光遊憩服務專用區(附) (1.6588) 道路用地(附) (0.0505)	1. 本變更範圍南側係屬「變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)」之暫予保留案第2案範圍，現況尚未依規定辦理整體開發。 2. 另考量南鯤鯓代天府周邊公共設施長期未開闢，為解決公設保留地議題，予以併同南側暫予保留案第2案範圍納入整體開發地區。 3. 考量本計畫區觀光發展需求，將臨台17線省道東側土地部分變更為觀光遊憩服務專用區，以提高土地使用效率，加速地方發展，另規劃廣場用地兼供停車場使用，以滿足台17線省道東側地區之停車需求，並因應出流管制規定於東北側增劃一處公園兼滯洪池用地。	3. 委員會審議通過紀錄文到3年內未照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續發之必要，應重新依
			旅館區(旅(甲)2) (1.0747)	觀光遊憩服務專用區(附) (1.0747)			
			加油站專用區 (0.1778)	觀光遊憩服務專用區(附) (0.1778)			
			廣場用地(廣5) (1.9441)	觀光遊憩服務專用區(附) (1.6503) 公園兼滯洪池用地(公(滯)2) (附) (0.0375) 道路用地(附) (0.2563)			
			機關用地 (0.3013)	觀光遊憩服務專用區(附) (0.3013)			
			公園用地(公5) (0.7427)	觀光遊憩服務專用區(附) (0.2188) 公園兼滯洪池用地(公(滯)2) (附) (0.2202) 廣場用地(廣5)(附) (0.1331) 道路用地(附) (0.1706)			
			停車場用地(停1)	停車場用地(停1)(附)			

再公展編號	報部編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				(0.0249) 停車場用地 (停 2) (1.5742)	(0.0249) 觀光遊憩服務 專用區(附) (0.8644) 廣場用地兼供 停車場使用 (廣(停)4)(附) (0.7098)		都市計畫法定程序辦理檢討變更。
				停車場用地 (停 3) (0.4455)	觀光遊憩服務 專用區(附) (0.4450) 道路用地(附) (0.0005)		
				綠地用地 (0.0427)	綠地用地(附) (0.0427)		
				道路用地 (1.4293)	道路用地(附) (1.1287)		
					觀光遊憩服務 專用區(附) (0.3006)		
				-	附帶條件： 應以市地重劃 方式辦理整體 開發。		
4	4	4	公 4	公園用地 (公 4) (0.1312)	住宅區 (0.1312)	<p>1.本變更案範圍屬「變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)」之暫予保留案第 1 案之變更範圍，應依內政部都市計畫委員會專案小組 93 年 12 月 21 日、94 年 5 月 24 日召開之審查會議的審查意見(一)、(五)規定辦理，迄今尚未依附帶條件辦理整體開發。</p> <p>2.經查公園用地(公 4)沿街面自民國 70 年「擬定南鯤鯓特定區計畫」土地使用現況已有住商混合使用，蚵寮段 592-2、592-55、592-58 地號(重測後為鯤江段 148、150、161 地號)地上物(蚵寮里蚵寮 953~961、963~966 號)，經本府工務局 108 年 8 月 14 日南市工使二字第 1080945638 號函認屬都市計畫發布實施前(70 年 5 月</p>	

再公展編號	報部編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						6 日)之合法房屋，本案依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點規定，變更為住宅區，免予回饋。 3. 本案夾雜鯤江段 146、147、149(部分)等 3 筆地號國有土地，現況為住宅、道路使用，依計畫區整體土地變更前後價值平衡原則得免予回饋。	
5	5	5	部分旅(乙)、廣 5 及周邊道路用地	廣場用地(廣 5)(0.7940)	公園用地(公 8、公 9)(0.7932) 道路用地(0.0008)	1. 考量本計畫配合使用現況、人民陳情意見等因素，涉及解編公 4、公 5、公 6、公 7 等部分公園用地，為補足計畫區東側之公園用地需求，爰劃設兩處公園用地。 2. 另因應計畫區人口高齡化現象，以及位屬環境敏感地區可能衍生面臨災害時之安置需求，劃設社福用地以供後續社會福利或臨時性安置場所設施使用。	
			旅館區(旅(乙))(1.1723)	社會福利設施用地(0.2367) 公園用地(公 9)(0.9356)			
6	6	-	公 6 南側旅館區、遊樂區以及公 7	旅館區(旅(甲)2)(0.5838) 旅館區(旅(甲)3)(0.6823) 旅館區(旅(乙))(0.3106) 道路用地(0.8351) 公園用地(公 7)(0.3527) 遊樂區(遊 1)(8.7376) 遊樂區(遊 1)(0.0426)	農業區(11.5021) 道路用地(0.0426)	1. 本變更範圍係屬「變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)」之暫予保留案第 2 案範圍，現況尚未依規定辦理整體開發。 2. 考量五項公共設施用地已超過檢討標準逾 17 公頃，為保障私有土地所有權人權益配合檢討公共設施保留地。 3. 範圍內旅館區、公 7、及遊樂區皆尚未開闢，考量都市計畫實施前地目與編定多為養殖或農牧用地，使用現況則為雜林草地、零星建物及魚塢、農作使用，爰變更為農業區。 4. 另考量鯤江聚落都市防災需求檢討聯外道路系統，於聚落北側配合現況農路、田埂或土堤位置新增 8 公尺	

再公展編號	報部編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						計畫道路，以銜接二-1-15公尺計畫道路。	
7	7	8	廣場用地(廣1)西側	河川區(0.4644)	港埠專用區(0.6095)	依據臺南市政府103年12月10日發佈之蚵寮漁港區域劃定說明書暨漁港計畫書所劃設範圍調整，因應漁業環境變化及蚵寮漁港未來相關建設推動、加速改善漁港環境設施及帶動漁港整體繁榮。	
		廣場用地(廣1)(0.0719)					
		廣場用地兼供停車場使用(廣(停)1)(0.0124)					
		廣場用地兼供停車場使用(廣(停)2)(0.0608)					
			河川區(0.0027)	廣場用地兼供停車場使用(廣(停)1)(0.0027)			
8-1	8-1	9	計畫範圍西南側農業區	農業區(0.7396)	產業專用區(附)(0.7396)	1.本案農業區於民國70年「擬定南鯤鯓特定區計畫」依使用現況劃設為魚塭區，嗣後於民國95年「變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」為符合稅賦法定用語，變更為農業區。 2.本案位於台61線西部濱海快速公路以西，早期以養殖漁業為主，現況為取得臨時工廠登記之漁業加工廠使用，土地包括公、私有土地，考量地方產業發展參照北門區公所建議併同鄰近公有土地一併辦理變更為附帶條件產業專用區，並依公、私有土地權屬區分為2案。 3.參酌「都市計畫農業區變更使用審議規範」農業區變更為工業區之規定，訂定本案回饋比例30%。	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年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
		-		附帶條件：應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。			
8-2	8-2	9	農業區(0.2233)	產業專用區(附)(0.2233)			
			-	附帶條件：應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。			
9	10	-	部分公5、公6、	公園用地(公5)	農業區(5.7678)	1.考量五項公共設施用地已超過檢討標準逾17公頃，	

再公展編號	報部編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			部分廣 5	(0.6309) 公園用地 (公 6) (4.3334) 廣場用地 (廣 5) (0.8035)		為保障私有土地所有權人權益配合檢討公共設施保留地。 2.另配合變更案第 5 案變更內容調整，除將部分廣 5 及公 5 用地納入整體開發區範圍外，其餘部分廣 5、公 5 用地及公 6 用地，考量都市計畫實施前地目與編定多為養殖或農牧用地，使用現況則為雜林草地、零星建物及魚塢、農作使用，爰變更為農業區。	
10	11	-	停 1 南側、綠地 廣(停)3 東側 側綠地	綠地 (0.0189)	廣場用地兼供 道路使用 (廣(道)) (0.0189)	1.考量雲嘉南濱海國家風景區管理處管有之部分停 1 及廣 3 用地已開闢作停車場使用，並分別於停 1 南側、廣(停)3 東側規劃動線銜接一-2-25 公尺計畫道路及台 17 線省道，依停車場工程圖說展繪出入口設置現況使用範圍變更，以符使用分區管制。 2.除停 1 南側變更綠地為廣場用地兼供道路使用外，廣(停)3 東側套疊圖資後夾雜零星綠地，考量銜接面之完整性，併同變更綠地為廣場用地兼供停車場使用。	
				綠地 (0.0320)	廣場用地兼供 停車場使用 (廣(停)3) (0.0320)		

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2 變 4 案變更內容明細表(第二階段)

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
4	公 4	住宅區 (0.1312)	商業區(附) (0.1312)	考量本案位於計畫區核心地區，且東側緊鄰南鯤鯓代天府，具商業機能發展性，爰訂定後續得透過繳納代金方式，提升至商業區之機制，其代金之計算方式，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；本案夾雜鯤江段 146、147、149(部分)等 3 筆地號國有土地，依計畫區整體土地變更前後價值平衡原則得免予回饋。	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 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
		-	附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 10%作為公共設施地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。		

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

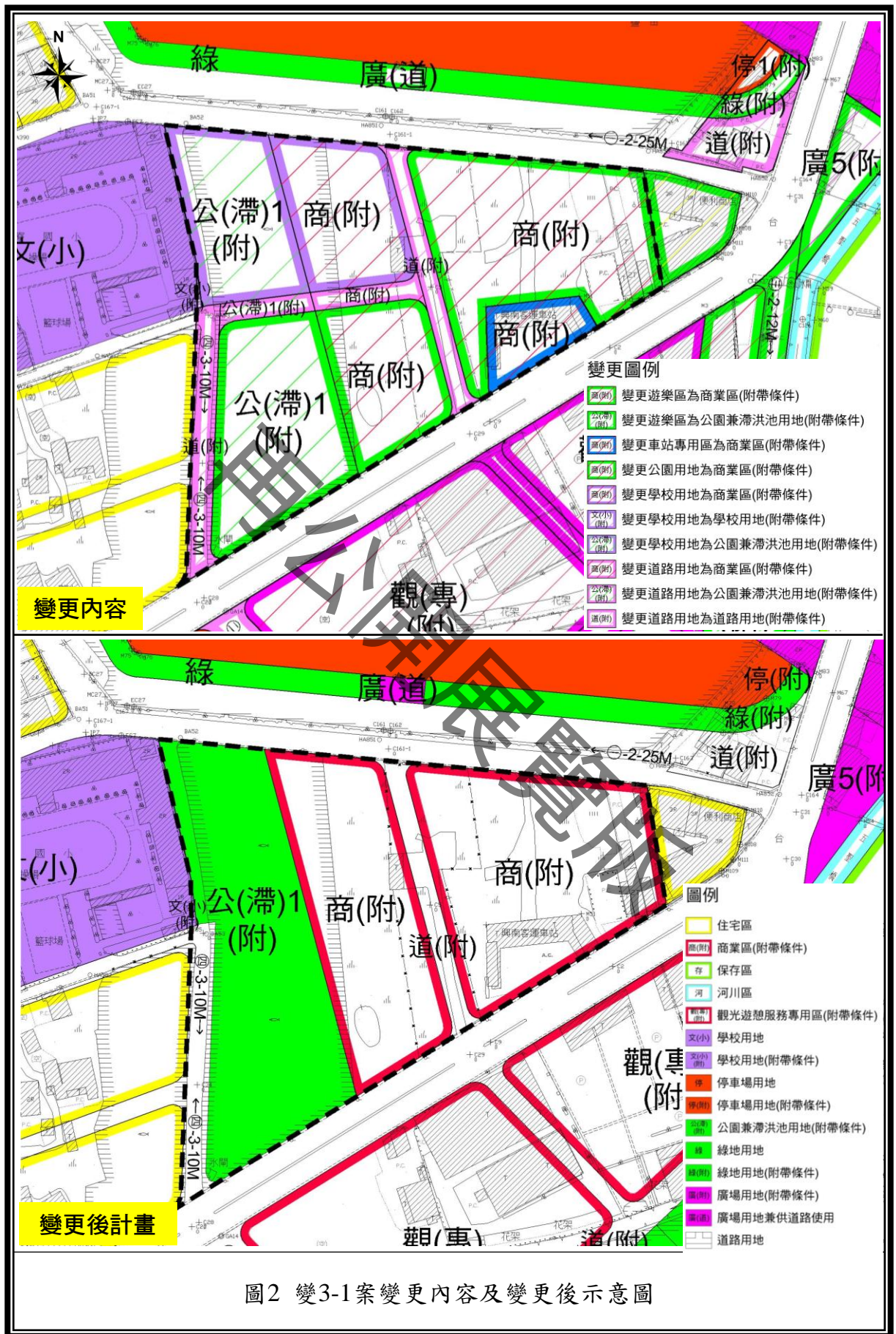


圖2 變3-1案變更內容及變更後示意圖

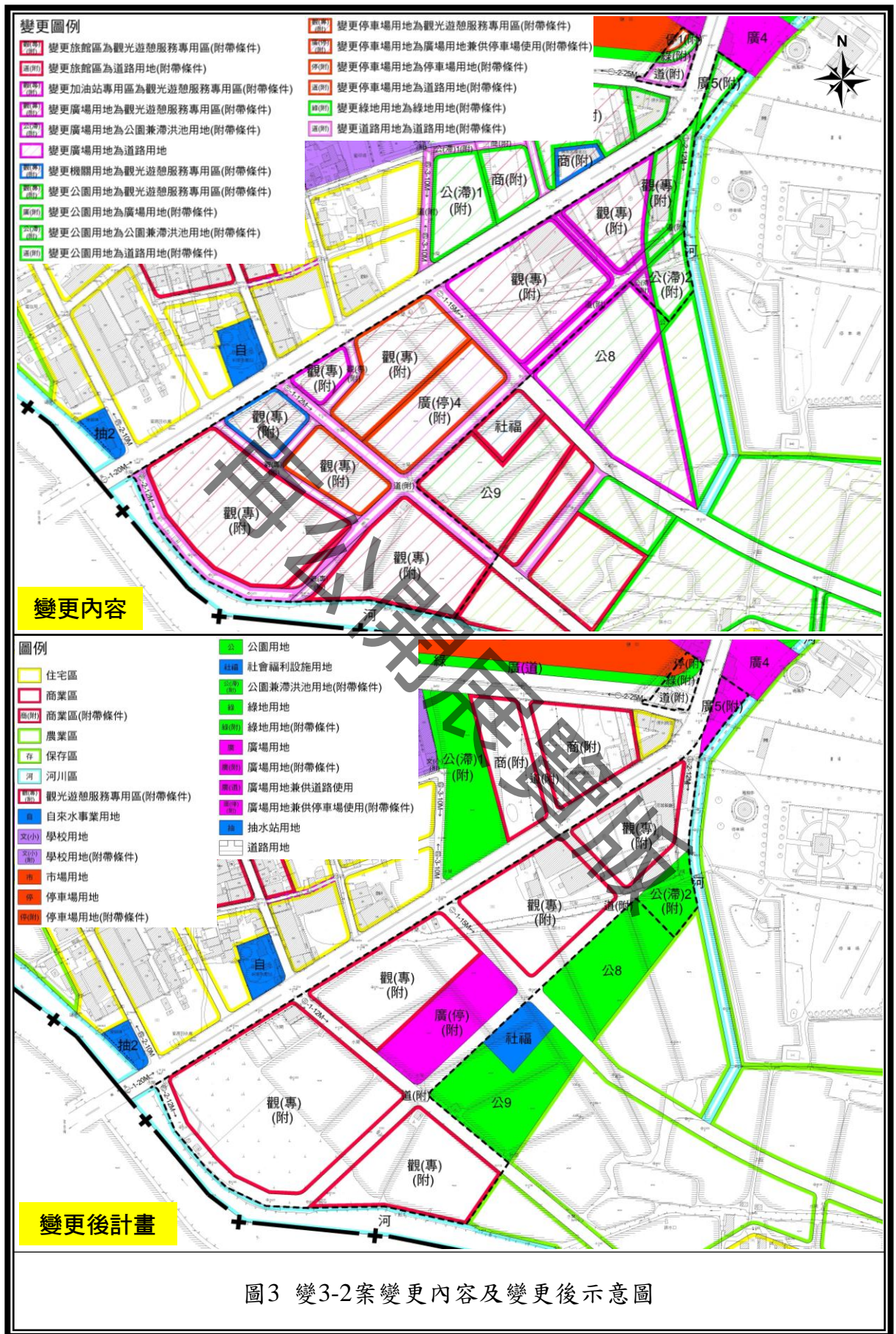


圖3 變3-2案變更內容及變更後示意圖

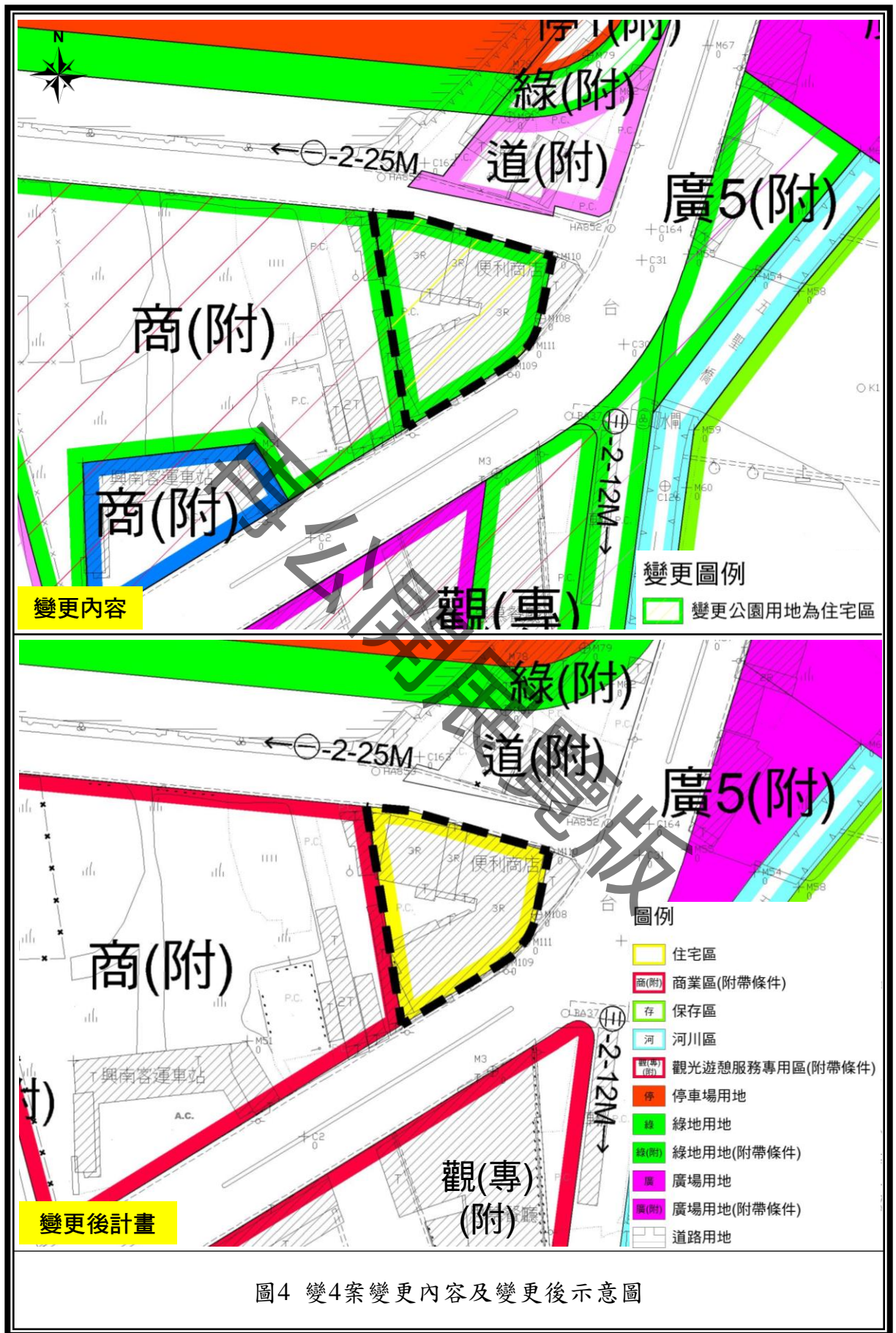
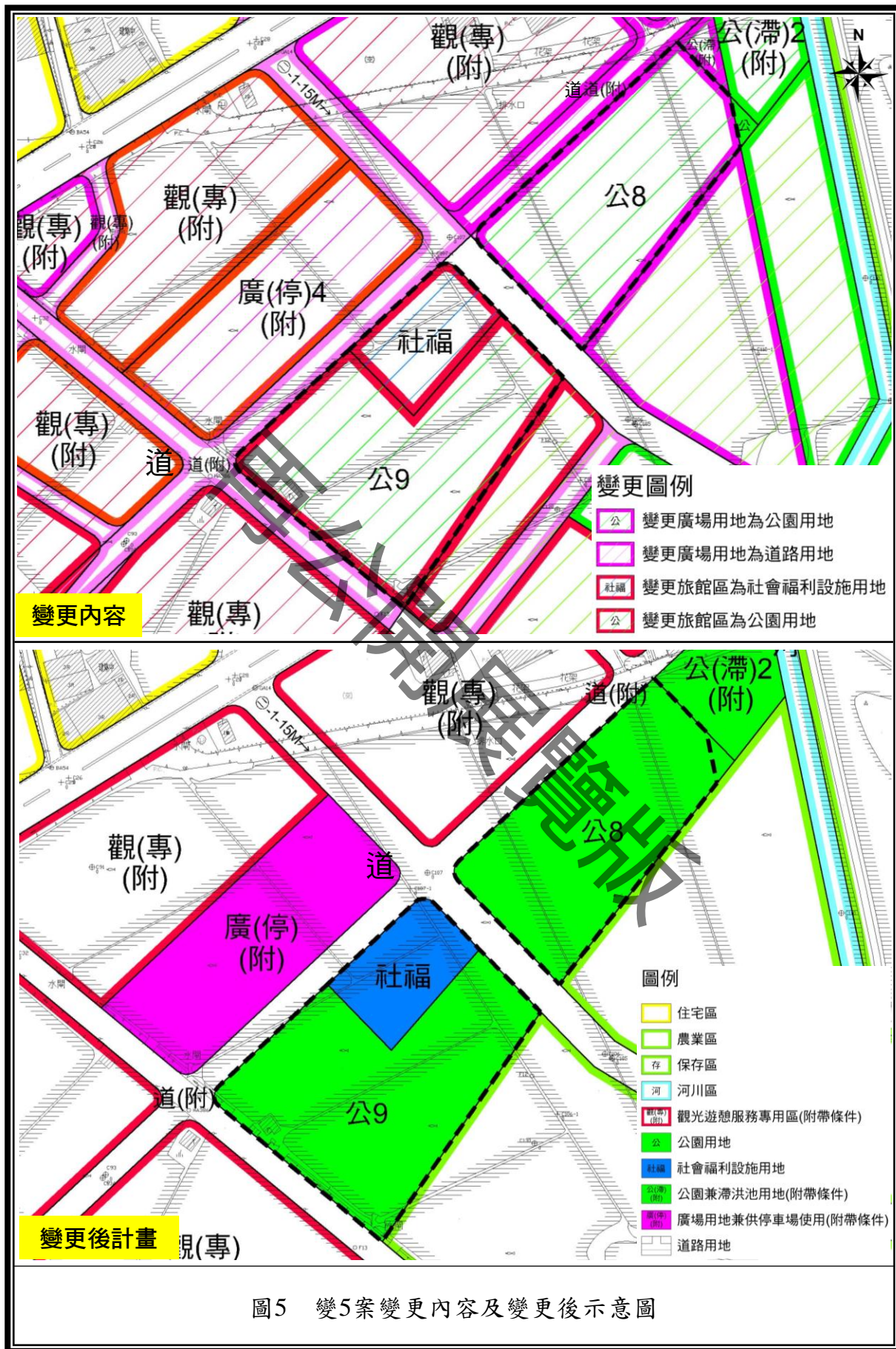


圖4 變4案變更內容及變更後示意圖



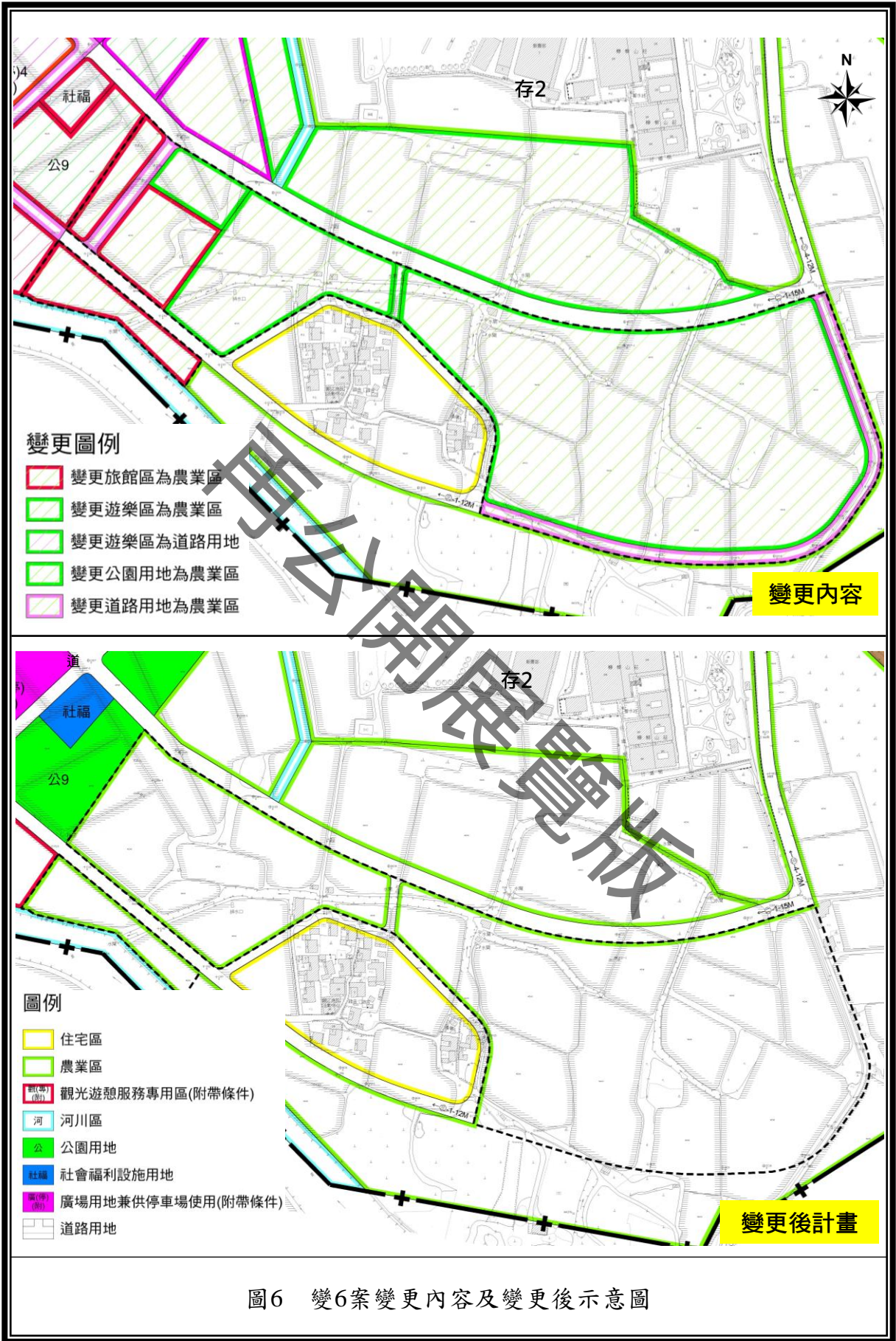
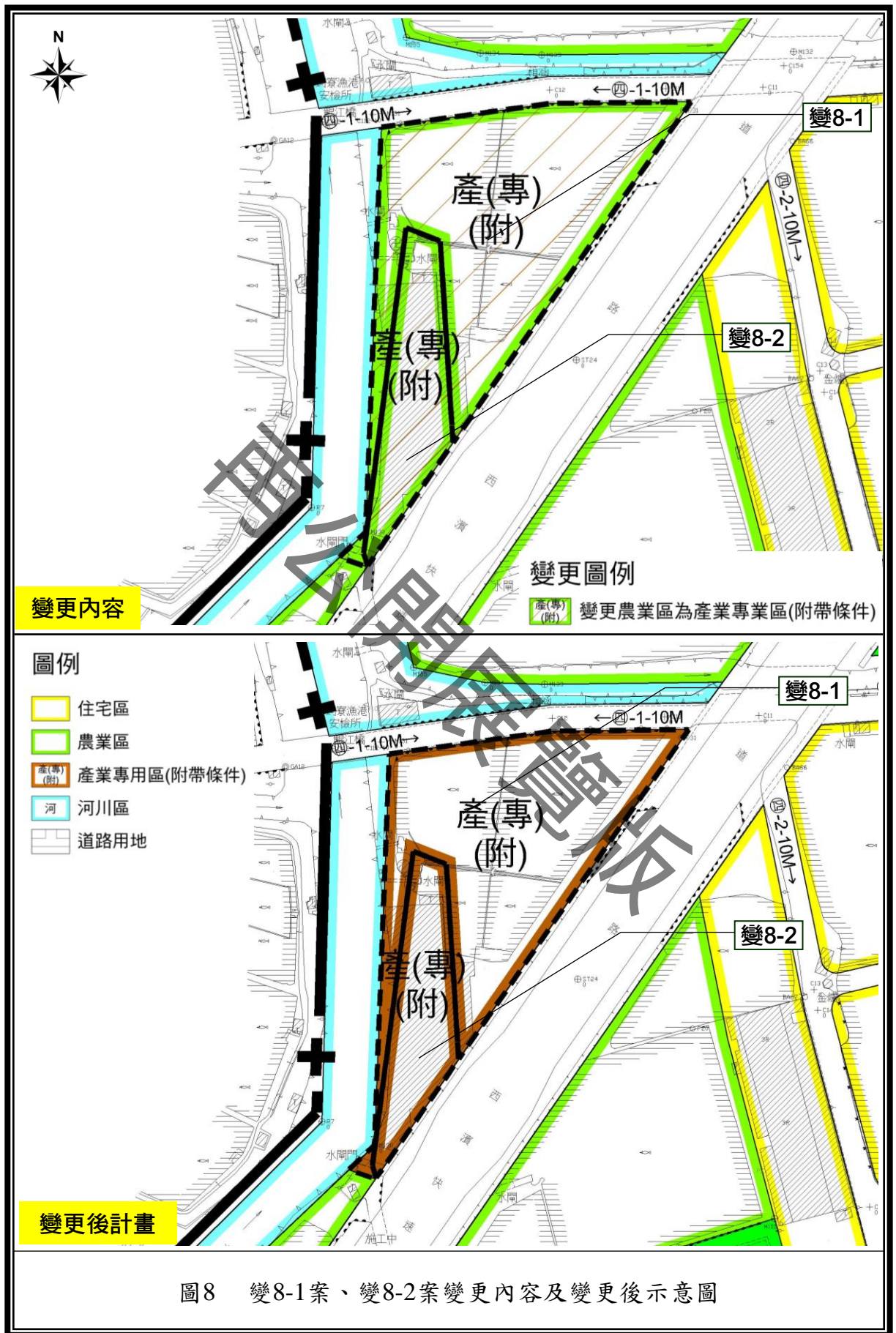


圖6 變6案變更內容及變更後示意圖



圖7 變7案變更內容及變更後示意圖



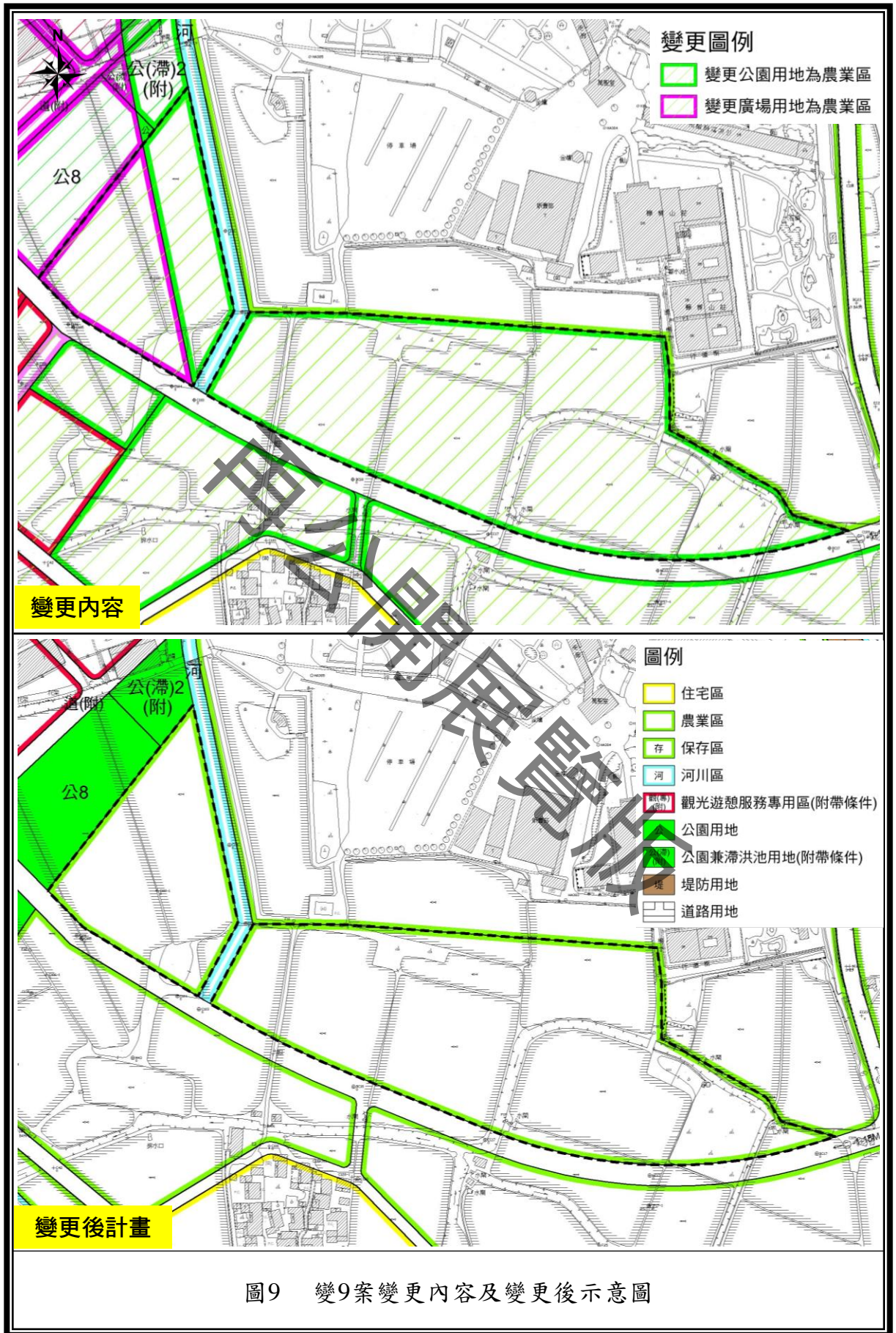
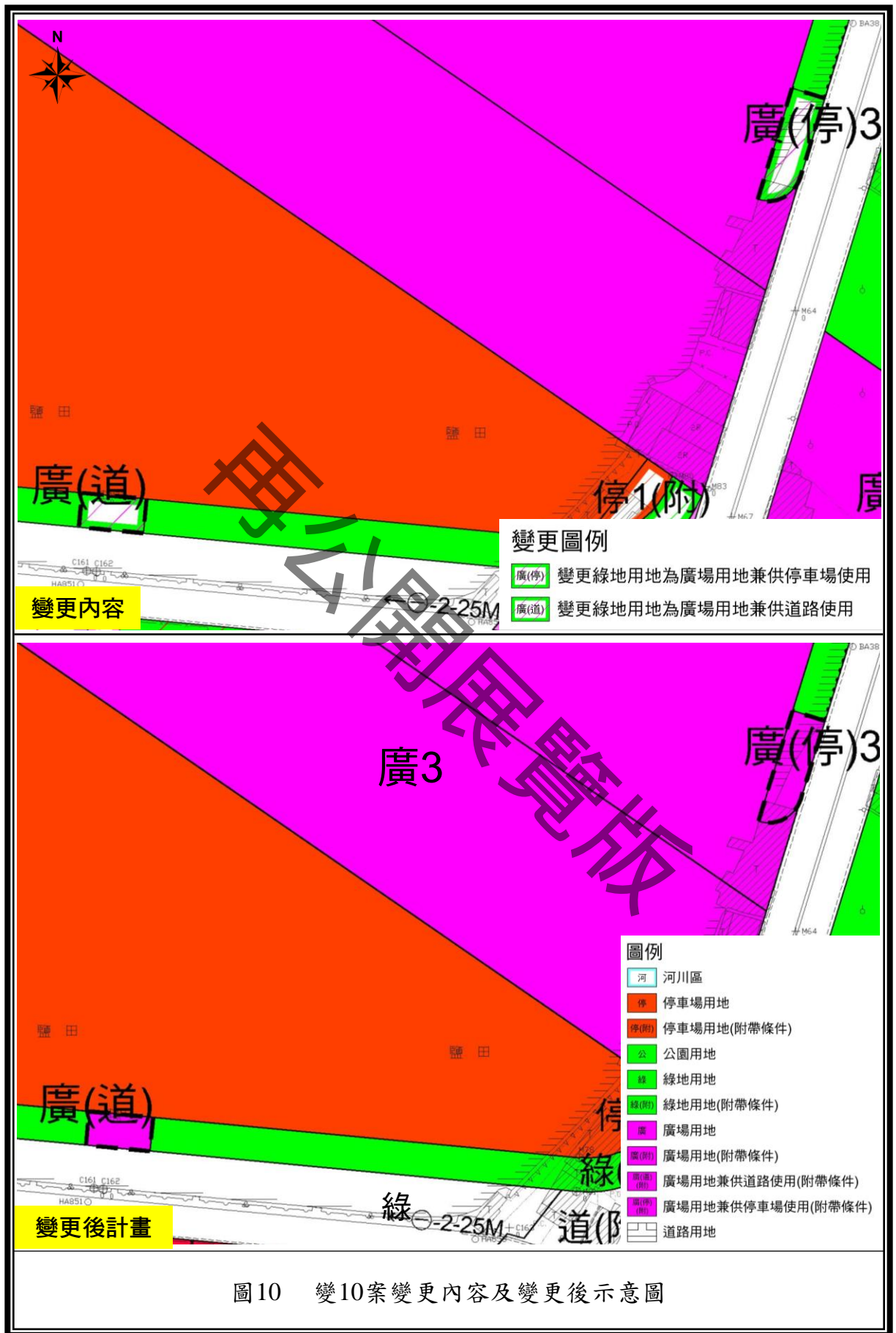


圖9 變9案變更內容及變更後示意圖



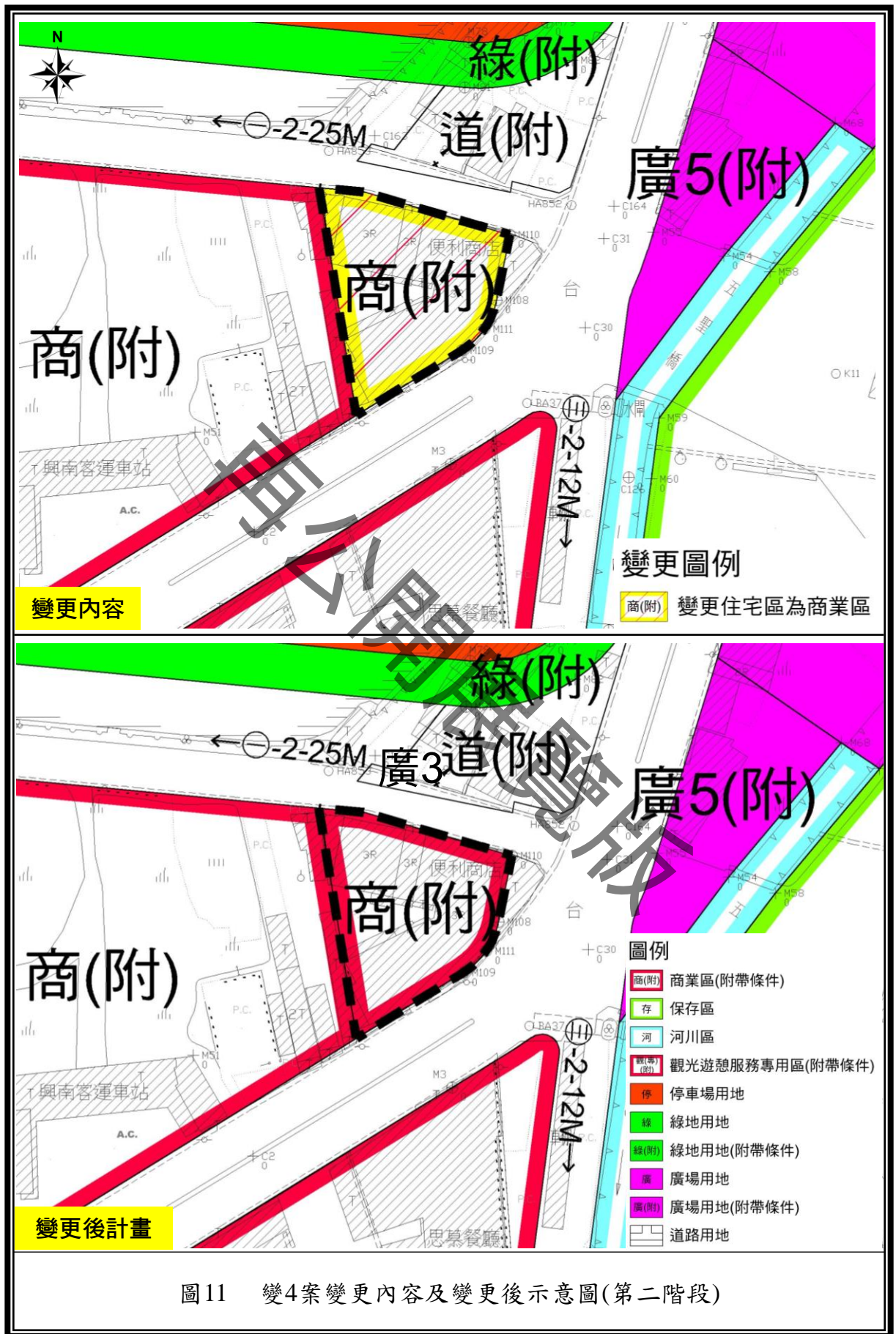


圖11 變4案變更內容及變更後示意圖(第二階段)

附件一 內政部都市計畫委員會1024次會審議會議紀錄

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：540204 南投縣南投市省府路38號
(營建署)select
聯絡人：曾義權
聯絡電話：0492352911#121
電子郵件：chain@cpami.gov.tw
傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

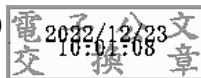
發文日期：中華民國111年12月23日
發文字號：內授營中字第1110822160號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1111277621_1110822160_111D2046632-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會111年12月6日第1024次會議審議
「變更南鯤鯓特定區計畫(第四次通盤檢討)案」會議紀錄
1份，請迅依決議辦理俾憑續辦，請查照。

說明：

- 一、復貴府111年11月3日府都規字第1111358113號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第1024次會議審決(詳會議紀錄核定案件第10案)在卷。

正本：臺南市政府
副本：中部辦公室(營建業務)



內政部都市計畫委員會第 1024 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 12 月 6 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；核定案件第 6 案因與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：王靜雯

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 1023 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區都市計畫機關用地為社福及機關用地(配合光華社會住宅興建工程)主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「臺北市信義區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」再提會討論案。

第 3 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫（鼓山地區）（部分學校用地為住宅區）(配合仁愛河濱商城社區都市更新)案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫(第二種產業專用區(附)-桃園市龜山區華亞段 98、115-2、121 地號等 3 筆土地修正變更理由及指定用途)案」及「變更林口特定區(工五工業區)細部計畫（第二種產業專用區(附)-桃園市龜山

區華亞段 98、115-2、121 地號等 3 筆土地修正變更理由及指定用途)案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更社頭主要計畫(第三次通盤檢討)案」先行提會討論案。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)新編號變 3、變 4、逕 11 申請延長開發期程」再提會討論案。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更中埔(和睦地區)都市計畫(機關用地為社會福利設施用地)案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」先行提會討論案。

第 10 案：臺南市政府函為「變更南鯤鯓特定區計畫(第四次通盤檢討)案」。

八、散會：上午 11 時 33 分

第10案：臺南市政府函為「變更南鯤鯓特定區計畫(第四次通盤檢討)案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會108年12月23日第85次會審議通過，並准臺南市政府109年3月4日府都規字第1090273305號函檢附計畫書、圖等請核定等由到部。

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，由本會王前委員秀娟(召集人)、張委員桂鳳(召集人)、彭委員光輝、謝委員靜琪、王前委員靚琇、劉前委員欣蓉及王委員成機組成專案小組，於109年4月23日、110年6月28日、111年3月29日及111年8月19日召開4次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經臺南市政府111年11月3日府都規字第1111358113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(如附錄)及臺南市政府111年11月3日府都規字第1111358113號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、變更內容明細表變更編號5修正變更內容5-2涉及國有

土地變更為公共設施用地部分，參採臺南市政府列席人員補充說明，南鯤鯓代天府周邊劃設大規模之公共設施用地及旅館區因長期未開闢且市場條件不足，故配合本次整體開發需求及公地公用原則予以調整，惟考量公平性與可行性，請市府補充公私有土地變更權益平衡處理情形、補足必要性公共設施之分析及後續土地租約處理機制，並納入計畫書敘明。

二、變更內容明細表變更編號8-1涉及國有土地變更部分，請臺南市政府通知申請人應與國有財產署建立合法使用關係及負擔回饋，並切結於都市計畫核定發布實施後依國有財產法等相關規定取得國有土地合法使用權或所有權，納入計畫書敘明。

三、交通系統：考量當地宗教活動於特殊慶典活動帶來大量車潮而衍生交通壅塞與停車問題，請市政府詳予補充周邊交通量調查、公共運輸接駁系統及常態性交通管制措施等，以降地當地交通影響衝擊。

四、補充及修正事項：

(一)本案之土地使用現況調查與統計表，請重新檢視查核。

(二)計畫書相關統計分析資料請更新至最新年度，整體發展構想請配合變更內容重新調整修正。

(三)實施進度與經費之文字誤繕、公共設施開闢方式及法律規定請核實檢討修正。

【附錄】本會專案小組 111 年 8 月 19 日第 4 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

本案建議除下列各點外，其餘照該府核議意見通過，並請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、本特定區內有具宗教文化特色之代天府及傳統蚵寮漁村聚落型態，相異於一般之市鎮或鄉街之都市計畫，且位於西濱觀光遊憩軸帶上，擁有豐富天然與人文生態景觀，為強化雲嘉南濱海觀光明珠之發展目標，請詳予補充與本計畫區相關之最新市政發展政策及其他部門發展相關計畫（如產業發展、觀光遊憩等），及融合宗教與漁村等語彙之風貌意象，以引導在地特色之發展願景。
- 二、本計畫位於北門區中北側，除西南之學甲與將軍（漚汪地區）等兩處都市計畫外，與西南側刻正辦理新訂之北門都市計畫最為緊鄰與密切，故請市政府補充北門都市計畫之辦理時程、規劃內容、發展目標等基本資料，並檢視與本特定區之競合關係，納入計畫書敘明。
- 三、計畫人口：本案原計畫人口為 3,600 人，現況人口約 2,500 人，且近年人口呈現負成長趨勢，相關人口推估與現況一致，此次通盤檢討調降計畫人口為 3,100 人，請市政府補充臺南市整體人口總量、人口分派等合理預測分析資料，並敘明相關人口引進或高齡化人口政策。
- 四、觀光遊憩發展分析：為配合新型態觀光遊憩之發展，並結合當地宗教文化特色產業，促進永續經營模式，除加強論述遊憩

人口之推估與觀光住宿需求預測外，並請補充雲嘉南濱海觀光之系統發展，區域之優越條件、鄰近各遊憩之次系統遊憩資源、交通路網連結與觀光遊憩服務設施，以及本計畫區與台江國家公園之競合關係，納入計畫書敘明。

五、公共設施用地：

(一) 本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口核算，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積約 35 公頃，佔全部計畫面積 20%，已符合都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定；惟部分規劃之公共設施區位及內容與現有聚落紋理及代天府之關係，形成無法提升既有漁村聚落環境與服務品質，請市政府詳予補充後續檢討調整之對策。

(二) 考量市政府刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理公共設施專案通盤檢討中，請市政府補充敘明本案公共設施用地檢討變更未納入公設專通辦理之緣由與急迫性，及兩者處理之共通性與差異性，並納入計畫書載明。

六、開發方式：本案擬重新檢討三通之暫予保留案並以市地重劃方式辦理整體開發，故請市政府補充相關市地重劃範圍、現況發展、地籍分布情形及該府地政主管機關審認之可行性評估、財務計畫及開發效益等，以供審議之參考。

七、本計畫區之交通系統仍以公路為主，縱貫鐵路及高速公路均無行經本計畫區，大眾運輸之運具選擇較少，且考量當地宗

教活動所帶來大量車潮衍生停車問題，請市政府補充相關公共運輸系統、接駁轉乘模式及停車管制措施等，以提高本計畫區之公共運輸系統之效益。

八、都市防災計畫：本計畫區位於多樣環境敏感地區，且為河口地帶屬水災潛勢範圍，為確保都市防災功能健全，請詳予套疊分析本計畫區之災害圖說資料（大比例尺）、歷年災害潛勢分析及配合相關防洪、防災等因地制宜之策略、措施及安全管理運作機制，納入計畫書敘明。

九、為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。」規定，請市政府妥為補充既成道路是否納入都市計畫道路系統及檢討計畫道路存廢之原則與評估分析資料。

十、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

十一、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

（一）請於臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，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；如無法於委員會審

議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

- (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

十二、涉及回饋部分：

- (一) 本次通盤檢討涉及低強度之分區使用變更為高強度之分區使用仍應有適當之回饋措施，請依臺南市市都委會 110 年 9 月 28 日第 106 次會議修訂「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理，如無須回饋，請於計畫書敘明具體理由，以利查考。
- (二) 本次通盤檢討之變更案需採回饋措施方式辦理者，市政府應與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

十三、主要計畫、細部計畫分離部分：本次通盤檢討擬將土地使用分區管制要點納入細部計畫，故請市政府詳予評估主細分離之可行性、原則、主要公共設施內容、道路用地之劃設、主要、細部計畫示意圖說等，並納入計畫書敘明。

十四、本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽

及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

十五、為符實際及講求效率，本計畫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。

十六、其他：

(一) 計畫書審核摘要表及相關分析資料請詳實檢核並更新。

(二) 本案如經本會審議通過，案名請配合審議結果修正；計畫書、圖內容請依「都市計畫書圖製作要點」之規定辦理，以符規定。

十七、變更內容綜理表及逕向本部陳情意見綜理表詳附表一、二。

附表一、變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	調整計畫目標年期	民國 110 年	民國 115 年	計畫年期依修正全國區域計畫目標年予以調整至民國 115 年。		配合臺南市國土計畫之計畫年期修正為民國 125 年。
2	調整計畫人口	3,600 人	3,100 人	1. 考量本計畫區人口成長未如預期，應依計畫區內人口發展趨勢核實調降計畫人口。 2. 以臺南市國土計畫(草案)之計畫人口分派至計畫區為基礎，並參酌計畫區近 10 年人口變遷趨勢，將計畫人口調整為 3,100 人。		除更新變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
3	一 -1-20M 計畫道 路北 側、一	遊樂區 (0.7563) 車站專用區 (0.1179) 公園用地	住宅區(附) (1.7070)	1. 本變更案範圍除車站專用區外，其餘皆屬「變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)」之暫予保留	1. 以市地重劃方式辦理時，應依平均地權條例相關	本案除車站專用區外，其餘皆屬民國 95 年三通納入暫予保留第一案，迄今尚未完

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	
		原計畫	新計畫				
-2-25M 計畫道路 路南側、 文小用地 東側 南側	(公4) (0.6553)			<p>案第一案範圍，現況尚未依內政部都市計畫委員會專案小組93年12月21日、94年5月24日召開之審查會議的審查意見(一)、(五)規定辦理整體開發。</p> <p>2. 遊樂區(遊2)為利用現有魚塭挖深提供水面活動區所劃設、公園用地(公4)為維護南鯤鯓廟前視野景觀及美化之需求劃設，劃設迄今逾35年均未開發利用；車站專用區為提供客運輸送旅客及香客所需劃設，惟現況尚未開闢僅設置公車站牌；學校用地為提供蚵寮國小使用所需劃設，迄今僅部分開闢為蚵寮國小使用，經市府教育局函覆除鯤江段232、233、234地號位於學校圍牆範圍內尚有使用需求外，其餘文小用地已無使用需求。</p> <p>3. 經查遊憩設施用地超過檢討標準17.4186公頃，且本變更範圍內土地大部分屬於私有公共設施保留地。</p> <p>4. 考量本案臨近南鯤鯓廟入口處，具備延伸香(遊)客外溢住宿、餐飲零售等效益，在保障私有土地所有權人權益、配合觀光發展需求及土地使用現況等因素，爰以附帶條件變更為住宅區並取得</p>	<p>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。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 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</p>	<p>成附帶條件整體開發，考量均位處計畫區核心地區、東側緊鄰南鯤鯓代天府，具有引導計畫區商業機能發展潛力之重要區位，故參採市政府列席人員建議，修正變更內容如附件一，並請依綜合意見六及十一辦理。</p>	
	學校用地 (文(小)) (0.1775)						
	學校用地 (文(小)) (0.4468)	學校用地 (附)(文(小)) (0.0023)					
		公園兼滯洪池用地(附) (0.4445)					
	道路用地 (0.2847)	道路用地 (附) (0.2847)					
	附帶條件： 應以市地重劃方式辦理整體開發。						

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
4	公4	公園用地 (公4) (0.1312)	住宅區 (0.1312)	<p>1. 本變更案範圍屬「變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)」之暫予保留案第一案之變更範圍，應依內政部都市計畫委員會專案小組93年12月21日、94年5月24日召開之審查會議的審查意見(一)、(五)規定辦理，迄今尚未依附帶條件辦理整體開發。</p> <p>2. 經查公園用地(公4)沿街面自民國70年「擬定南鯤鯓特定區計畫」土地使用現況已有住商混合使用，蚵寮段592-2、592-55、592-58地號(重測後為鯤江段148、150、161地號)地上物(蚵寮里蚵寮953-961、963-966號)，經本府工務局108年8月14日南市工使二字第1080945638號函認屬都市計畫發布實施前(70年5月6日)之合法房屋，得免依附帶條件規定辦理回饋。</p> <p>3. 本案夾雜鯤江段146、147、149(部分)等3筆地號國有土地，依計畫區整體土地變更前後價值平衡原則得免予回饋。</p>	其公共設施用地。 討變更。	<p>1. 本案係屬民國95年三通納入暫予保留第一案，迄今尚未完成附帶條件整體開發，為維護變更範圍內既有都市計畫前合法建築之權益，且現況均為沿街住商混合使用，故同意照市政府核議意見先行變更為住宅區，並請市政府詳予敘明公有土地之現況及後續處理情形。</p> <p>2. 另考量本案位處計畫區核心地區、東側緊鄰南鯤鯓代天府，具有引導計畫區商業機能發展潛力之重要區位，故參採市政府列席人員建議，同意後續採附帶條件方式變更為商業區(如附件二)，並俟市政府依綜合意見十二辦理後，分階段發布實施。</p>
5	一 -1-20M 計畫道	公園用地 (公5) (0.7545)	觀光遊憩服務專用區 (附)	1. 本變更案範圍除部分停2、停3及道路用地外，其餘皆屬	1. 以市地重劃方式辦理時，應依	本案除部分停2、停3及道路用地外，其餘皆屬

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	
		原計畫	新計畫				
	路東側、河川區北側之旅(甲)1、停2、停3、機、加油站專用區及部分旅(甲)2、旅(乙)、廣5用地、公5用地；部分一-1-25M計畫道路、綠地、停1用地		(0.6214)	<p>「變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)」之暫予保留案第二案範圍，現況尚未依規定辦理整體開發。</p> <p>2. 另考量南鯤鯓代天府周邊公共設施長期未開闢，為解決公設保留地議題，予以併同南側暫予保留案第二案範圍納入整體開發地區。</p> <p>3. 考量本計畫區觀光發展需求，將鄰台17線東側土地部分變更為觀光遊憩服務專用區及其必要公共設施用地，包含停車場用地、綠地等，以提高土地使用效率，加速地方發展。</p>	<p>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。</p> <p>2. 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，應於限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>3. 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</p>	<p>民國95年三通納入暫予保留第二案，迄今尚未完成附帶條件整體開發，考量南鯤鯓代天府周邊大規模之公共設施用地及旅館區開發不易及觀光遊憩服務供需量能，故參採市政府列席人員建議，並配合公有土地優先補足公共設施之原則，修正變更內容如附件三，並請依綜合意見六及十一辦理。</p>	
		廣場用地(附)	(0.1331)				
		廣場用地(廣5)(2.7381)	觀光遊憩服務專用區(附)				(2.4215)
			道路用地(附)				(0.3166)
		機關用地(0.3013)	觀光遊憩服務專用區(附)				(0.3013)
		停車場用地(停3)(0.4455)	觀光遊憩服務專用區(附)				(0.4455)
		旅館區(旅(甲)1)(1.7092)	觀光遊憩服務專用區(附)				(1.7092)
		旅館區(旅(甲)2)(1.0749)	觀光遊憩服務專用區(附)				(0.8424)
			道路用地(附)				(0.2325)
		旅館區(旅(乙))(1.1725)	停車場用地(附)				(1.0171)
			道路用地(附)				(0.1554)
		加油站專用區(0.1778)	觀光遊憩服務專用區(附)				(0.1778)
	停車場用地(停2)(1.5742)	停車場用地(附)	(0.3783)				
		觀光遊憩服務專用區(附)					

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			(1.1959)		依都市計畫法定程序辦理檢討變更。	
		道路用地(1.4625)	觀光遊憩服務專用區(附)(0.4037)			
			道路用地(附)(0.8956)			
			停車場用地(附)(0.1632)			
		停車場用地(停1)(0.0249)	停車場用地(附)(0.0249)			
		綠地用地(0.0427)	綠地用地(附)(0.0427)			
		道路用地(0.0982)	道路用地(附)(0.0982)			
			附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。			
6	公6南側旅館區、遊樂區以及公7	旅館區(旅甲)2(0.5837)	農業區(11.5018)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本變更範圍係屬「變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)」之暫予保留案第二案範圍，現況尚未依規定辦理整體開發。 2. 考量五項公共設施用地已超過檢討標準逾17公頃，為保障私有土地所有權人權益配合檢討公共設施保留地。 3. 範圍內旅館區、公園用地(7)、及遊樂區皆尚未開闢，考量都市計畫實施前地目與編定多為養殖或農牧用地，使用現況則為雜林草地、零星建物及魚塢、農作使用，爰變更為農業 	除配合變更編號3及5之整體開發範圍修正部分面積外，其餘照市政府核議意見通過。	
	旅館區(旅甲)3(0.6823)					
	旅館區(旅乙)(0.3104)					
	道路用地(0.8351)					
	公園用地(公7)(0.3527)					
	遊樂區(遊1)(8.7376)					
	遊樂區(遊1)(0.0426)	道路用地(0.0426)				

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				區。 4. 另考量鯤江聚落都市防災需求檢討聯外道路系統，於聚落北側配合現況農路、田埂或土堤位置新增 8 公尺計畫道路，以銜接二-1-15 公尺計畫道路。		
7	廣場用地(廣1)西側	河川區(0.4644)	港埠專用區(0.6103)	依據臺南市政府 103 年 12 月 10 日發佈之蚵寮漁港區域劃定說明書暨漁港計畫書所劃設範圍調整，因應漁業環境變化及蚵寮漁港未來相關建設推動、加速改善漁港環境設施及帶動漁港整體繁榮。		除參採市政府列席代表說明，依地籍分割結果修正部分面積外，其餘照市政府核議意見通過。
		廣場用地(廣1)(0.0719)				
		廣(停)用地(廣(停)1)(0.0124)				
		廣(停)用地(廣(停)2)(0.0616)				
		河川區(0.0027)	廣(停)用地(廣(停)1)(0.0027)			
8-1	計畫範圍西南側農業區	農業區(0.7396)	產業專用區(0.7396)	1. 本案農業區於民國 70 年「擬定南鯤鯓特定區計畫」依使用現況劃設為魚塭區，嗣後於民國 95 年「變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」為符合稅賦法定用語，變更為農業區。 2. 本案位於省道台 61 線以西，早期以養殖漁業為主，現況為取得臨時工廠登記之漁業加工廠使用，土地含括公、私有土地，考量地方產業發展參照北門區公所建議併同鄰近公有土地一併辦理變更為附帶條件產業專用區，並依公、私有土地權屬區分為 2 案。	土地所有權人應於內政部都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 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	除請市政府檢視有無影響滯洪排水之功能，並檢附水利主管機關之書面意見，與代金計算方式依綜合意見第十二修正外，其餘照市政府核議意見通過。
8-2		農業區(0.2233)	產業專用區(0.2233)			
			附帶條件：應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。			

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				3. 參酌「都市計畫農業區變更使用審議規範」農業區變更為工業區之規定，訂定本案回饋比例 30%。		
9-1	部分公 3	公園用地 (公 3) (1.3458)	住宅區 (0.9217) 廣場用地 (0.0238) 綠地用地 (0.1622) 道路用地 (0.2381) 附帶條件： 應以市地重劃方式辦理整體開發。	1. 考量五項公共設施用地以超過檢討標準逾 17 公頃，為保障私有土地所有權人權益配合檢討公共設施保留地。 2. 公 3 用地原指定用途為供南鯤鯓代天府廟前視野景觀之維護需求，惟迄今尚未開闢，現況為雜林草地及零星臨時性建築。 3. 除南側鯤江段 128 及 119 地號(部分)等 2 筆土地檢討變更為保存區外，檢討後與廣 4 用地間夾雜之鯤江段 129-1 及 130-1 等 2 筆地號土地，考量形狀狹長無法使用，依鄰近分區建議變更為廣場用地，併同北側解編為住宅區範圍，納入整體開發區。	1. 以市地重劃方式辦理時，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。 2. 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。 3. 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	併綜合意見第五點(二)，參採市政府列席代表說明，本案納入公共設施專案通盤檢討案中辦理，故予以撤案。

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
9-2		公園用地(公3) (0.3270)	保存區(供出入通道使用) (存3) (0.3270)	1. 公3用地南側南鯤鯓代天府持有之鯤江段128地號及公有之鯤江段119地號(部分)等2筆土地範圍, 考量現況已供出入通行使用, 爰變更為保存區並指定用途供出入通道使用。 2. 變更後指定用途僅得供出入通道使用, 得免予回饋。	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。	
10	部分公5、公6、部分廣5	公園用地(公5) (0.6309) 公園用地(公6) (4.3334) 廣場用地(廣5) (0.8035)	農業區 (5.7678)	1. 考量五項公共設施用地已超過檢討標準逾17公頃, 為保障私有土地所有權人權益配合檢討公共設施保留地。 2. 另配合變更案第5案變更內容調整, 除將部分廣5及公5用地納入整體開發區範圍外, 其餘部分廣5、公5用地及公6用地, 考量都市計畫實施前地目與編定多為養殖或農牧用地, 使用現況則為雜林草地、零星建物及魚塢、農作使用, 爰變更為農業區。		除配合變更編號3及5之整體開發範圍修正部分面積外, 其餘照市政府核議意見通過。
11	停1南側、廣(停)3東側綠地	綠地 (0.0189) 綠地 (0.0320)	廣場用地兼供道路使用 (0.0189) 廣場用地兼供停車場使	1. 考量雲嘉南濱海國家風景區管理處管有之部分停1及廣3用地已開闢作停車場使用, 並分別於停		照市政府核議意見通過。

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			用 (0.0320)	<p>1 南側、廣(停)3 東側規劃動線銜接一-2-25 公尺計畫道路及台 17 線省道，依停車場工程圖說展繪出入口設置現況使用範圍變更，以符使用分區管制。</p> <p>2. 除停 1 南側變更綠地為廣場用地兼供道路使用外，廣(停)3 東側套疊圖資後夾雜零星綠地，考量銜接面之完整性，併同變更綠地為廣場用地兼供停車場使用。</p>		
12	事業及財務計畫	原事業及財務計畫	實施進度及經費	為期本計畫健全發展，配合計畫年期之延長、計畫內容之調整變更及實際發展需要，修訂事業及財務計畫，並因應本次通盤檢討將主細計分離管制，將「事業及財務計畫」修正為「實施進度及經費」。		照市政府核議意見通過。
13	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，於本次通盤檢討將主細計分離管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫管制之。		照市政府核議意見通過。

附件一、變更內容明細表變更編號3修正變更內容

變更編號	位置	變更內容	
		原計畫	新計畫
3	一 -1-20M 計畫道路北側、一 -2-25M 計畫道路南側、文小用地東南側	遊樂區(0.2879)	商業區(附)(1.3981)
		車站專用區(0.1179)	
		公園用地(公4)(0.6553)	
		學校用地(文(小))(0.2980)	
		道路用地(0.0390)	公園兼滯洪池用地(附)(0.4684)
		遊樂區(0.4684)	
		學校用地(文(小))(0.3263)	
		公園兼滯洪池用地(附)(0.3240)	
道路用地(0.2458)	公園兼滯洪池用地(附)(0.0326)		
	道路用地(附)(0.2132)		
	附帶條件： 應以市地重劃方式辦理整體開發。		



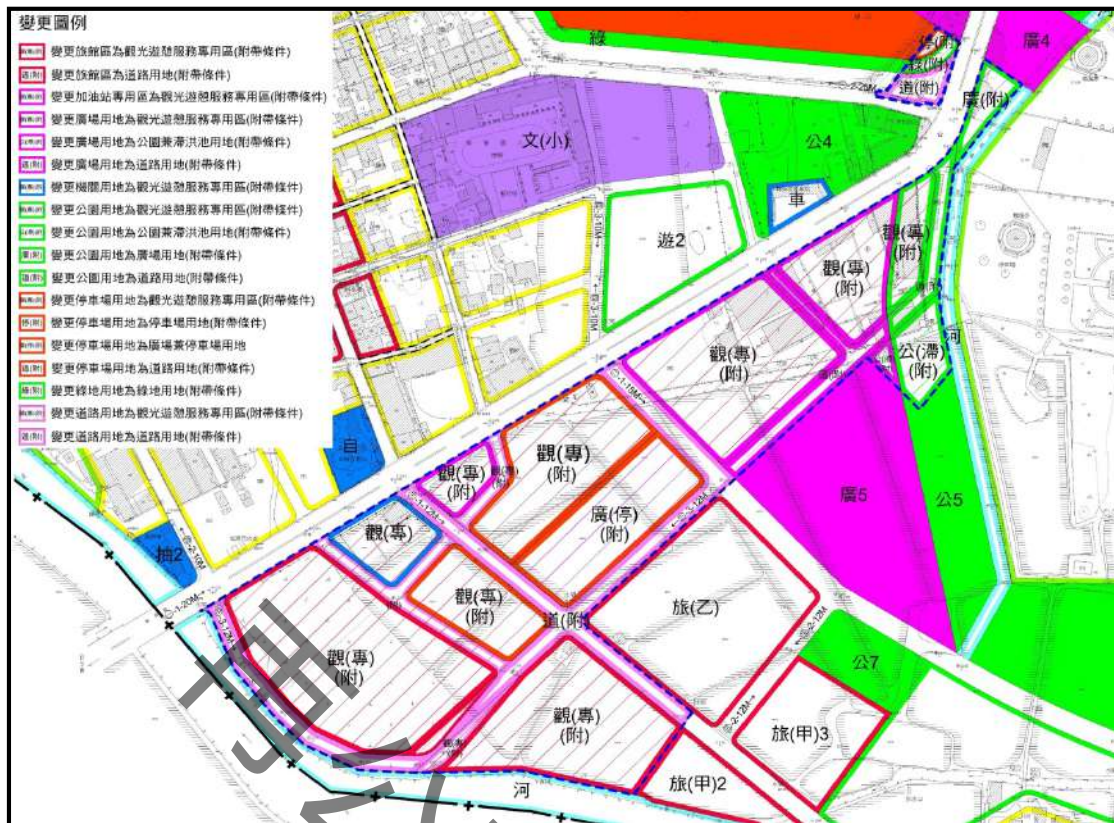
附件二、變更內容明細表變更編號 4 之後續變更內容

變更編號	位置	變更內容	
		原計畫	新計畫
4	公 4	住宅區(0.1312)	商業區(附)(0.1312)
		-	附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。



附件三、變更內容明細表變更編號5修正變更內容

變更編號	位置	變更內容	
		原計畫	新計畫
5-1	一-1-20M計畫道路東側、河川區北側之旅(甲)1、停2、停3、機、加油站專用區及部分旅(甲)2、廣5用地、公5用地；部分一-1-25M計畫道路、綠地、停1用地	旅館區(旅(甲)1)(1.7093)	觀光遊憩服務專用區(附)(1.6588) 道路用地(附)(0.0505)
		旅館區(旅(甲)2)(1.0747)	觀光遊憩服務專用區(附)(1.0747)
		加油站專用區(0.1778)	觀光遊憩服務專用區(附)(0.1778)
		廣場用地(廣5)(1.9441)	觀光遊憩服務專用區(附)(1.6503)
			公園兼滯洪池用地(附)(0.0375)
			道路用地(附)(0.2563)
		機關用地(0.3013)	觀光遊憩服務專用區(附)(0.3013)
		公園用地(公5)(0.7427)	觀光遊憩服務專用區(附)(0.2188)
			公園兼滯洪池用地(附)(0.2202)
			廣場用地(附)(0.1331)
			道路用地(附)(0.1706)
		停車場用地(停1)(0.0249)	停車場用地(附)(0.0249)
		停車場用地(停2)(1.5742)	觀光遊憩服務專用區(附)(0.8644)
			廣場用地兼供停車場使用(附)(0.7098)
		停車場用地(停3)(0.4455)	觀光遊憩服務專用區(附)(0.4450)
道路用地(附)(0.0005)			
綠地用地(0.0427)	綠地用地(附)(0.0427)		
道路用地(1.4293)	道路用地(附)(1.1287)		
	觀光遊憩服務專用區(附)(0.3006)		
-	附帶條件： 應以市地重劃方式辦理整體開發。		
5-2	部分旅(乙)、廣5及周邊道路用地	廣場用地(廣5)(0.7940)	公園用地(0.7932)
			道路用地(0.0008)
		旅館區(旅(乙))(1.1723)	社會福利設施用地(0.2367)
			公園用地(0.9356)



變更編號 5-1 示意圖



變更編號 5-2 示意圖

八、散會：上午11時33分

變更南鯤鯓特定區計畫
(第四次通盤檢討)案

再公開展覽計畫書

再公開展覽計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	