

**變更臺南市北區細部計畫（公共設施
用地專案通盤檢討）案
再公開展覽計畫書**

臺南市政府

中華民國 113 年 9 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	變更臺南市北區細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
變更都市計畫 法令依據	1.都市計畫法第 26 條 2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
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	民國 106 年 3 月 22 日起 30 天，並刊登於民國 106 年 3 月 22 日自由時報 G1 版、3 月 23 日自由時報 G1 版及 3 月 24 日自由時報 G1 版。
	公 開 展 覽	民國 108 年 10 月 31 日起 30 天，並刊登於民國 108 年 11 月 1 日中國時報南版、11 月 2 日中國時報南版及 11 月 3 日中國時報南版。
	公 開 展 覽 說 明 會	108 年 11 月 15 日(星期五)下午 3 時整東區德光里活動中心 1 樓禮堂 108 年 11 月 18 日(星期一)下午 3 時整北區和順里活動中心 1 樓禮堂 108 年 11 月 19 日(星期二)下午 3 時整南區區公所 3 樓禮堂 108 年 11 月 19 日(星期二)下午 7 時整南區灣裡聯合里活動中心 1 樓禮堂 108 年 11 月 20 日(星期三)下午 3 時整中西區西賢里活動中心 1 樓禮堂 108 年 11 月 25 日(星期一)下午 3 時整安南區區公所 4 樓禮堂 108 年 11 月 25 日(星期一)下午 7 時整安南區城東里活動中心 1 樓禮堂 108 年 11 月 26 日(星期二)下午 7 時整安南區梅花里活動中心 1 樓禮堂
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人民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	直轄市	民國 110 年 4 月 30 日臺南市都市計畫委員會第 101 次會議審議通過

目 錄

一、再公開展覽辦理緣起	1
二、法令依據.....	1
三、再公開展覽變更案件	2
附錄一、內政部都市計畫委員會第 1055 次會議紀錄	
附錄二、臺南市都市計畫委員會第 101 次會議紀錄	
附錄三、北區細部計畫跨區市地重劃單元概述	

圖 目 錄

圖 1 北區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)再公開展覽位置示意圖	6
圖 2 變更內容綜理表再公開展覽編號再 1 案變更內容示意圖	7
圖 3 變更內容綜理表再公開展覽編號再 2 案變更內容示意圖	7
圖 4 變更內容綜理表再公開展覽編號再 3 案變更內容示意圖	8

表 目 錄

表 1 北區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)再公開展覽變更內容明細表	2
表 2 變更面積增減統計表	5

一、再公開展覽辦理緣起

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並依據檢討變更原則考量都市計畫地區特性、使用需求及都市發展情形，全面檢視公共設施用地存廢提出檢討變更構想，同時參酌近 10 年人口變遷趨勢、計畫人口達成率及全國區域計畫之人口總量分派，核實檢討計畫人口。此外，經檢討仍有保留需求之未取得公共設施用地，視財務可行性評估亦盡量納入跨區整體開發方案併同取得開闢，以期妥善解決公共設施保留地問題。

爰此，本次辦理北區細部計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」與相關法令之指導，核實檢討計畫人口、檢討不必要之公共設施用地，同時依基地特性研議跨區市地重劃、調降容積率等多元開發回饋方式，以取得、開闢仍具需求之公共設施用地，藉此提升地區居住環境品質外，亦可減輕政府取得公共設施用地之財務負擔。

變更臺南市北區細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案係於 108 年 10 月 31 日辦理公開展覽 30 天，並經臺南市都市計畫委員會 110 年 4 月 30 日第 101 次會議審查通過，依會議決議(略以)：「有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，建請於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」，配合主要計畫另於內政部都市計畫委員會 113 年 4 月 30 日第 1055 次會議審查通過，故依上述決議，本案再辦理公開展覽及說明會，以資周延。

二、法令依據及再公開展覽書圖依據

依「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 14 條第 1 項第 4 款規定辦理本次專案通盤檢討作業；再公開展覽書圖係依內政部都市計畫委員會 113 年 4 月 30 日第 1055 次會議（詳附錄一）及民國 110 年 4 月 30 日臺南市都市計畫委員會第 101 次會議（詳附錄二）決議辦理。

三、再公開展覽變更案件

有關變更計畫內容詳如表 1、2 及圖 1~4。

表 1 北區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)再公開展覽變更內容明細表

再公展編號	新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
再 1	3-1	--	海安路三段西側、文賢國中東北側，原「國小(文小)54」學校用地北側部分「NC-155-10M」計畫道路	「NC-155-10M」道路用地(0.16公頃)	「NC-155-10M(附一)」道路用地(0.16公頃)	1. 經檢討對於無使用需求的學校用地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。 2. 原文小 54 用地四鄰道路為聯外交通及重劃配地需求，依道路檢討原則(道 B-2 具有配地及工程接管需求、道 B-3 聯外交通可及性) NC-155-10M 鄰原文小 54 路段納入跨區市地重劃範圍辦理整體開發。	1. 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發(詳附錄三)。 2. 於內政部或本市都委會審議通過後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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。
					附帶條件一：以市地重劃方式開發。		
再 2	3-6	--	和緯路四段南側、文賢路西側，「公兒 N21」公園兼兒童遊樂場用地周邊部分「NC-96-8M」、	「NC-96-8M」道路用地(0.03公頃)	「NC-96-8M(附一)」道路用地(0.03公頃)	1. 經檢討對於無使用需求的公兒用地予以變更為住宅區，並以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。	1. 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發(詳附錄三)。 2. 於內政部或本市都委會審議通過後應
				「NC-101-11M」道路用地(0.08公頃)	「NC-101-11M(附一)」道路用地(0.08公頃)		
					附帶條件一：以市		

再公展編號	新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
			「NC-101-10M」計畫道路		地重劃方式開發。	2. 公兒 N21 東側屬於已辦理完成 45 期大豐重劃區、北側刻正辦理 143 期大豐（二）重劃，其餘南側及西側現況道路多屬私有，考量重劃開發可行性，為配地及工程接管需求，依道路檢討原則（道 B-2、道 B-3）將南側 NC-101-11M 及西側非屬重劃範圍 NC-96-8M 計畫道路納入跨區市地重劃範圍辦理整體開發。	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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。
再 3	3-7	主計逾人 6	北區和緯路南側與海安路西側部分公 19 用地	低密度住宅區（附一）（原「公 19」）（0.50 公頃）	「住四(附一)」住宅區（0.18 公頃） 「公兒 N82 (附一)」公園兼兒童遊樂場用地（0.29 公頃） 「綠 N8(附一)」綠地（0.03 公頃） 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	1. 公 19 用地屬於市區重要公園綠地及防救災系統之一環，應有繼續保留之必要，考量海安路開闢後已將公 19 分為左右兩區塊，而海安路是市區重要南北向 40M 幹道，公 19 已無法達成公園合併整體使用規劃的目的，故將海安路東側面積較小、權屬相對單純的區塊，參酌地主陳情變更為附帶條	1. 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發（詳附錄三）。 2. 於內政部或本市都委會審議通過後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

再 公 展 編 號	新 編 號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		

註 1：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

註 2：「再公展編號」欄係指經臺南市都市計畫委員會審議後超出公開展覽範圍之變更案編號；「新編號」欄係指經臺南市都市計畫委員會審議後變更案編號；「原編號」欄係指公開展覽時之變更案編號。

表 2 變更面積增減統計表

(單位：公頃)

項目		再 1	再 2	再 3	合計	
土地 使用 分區	高密度住宅區					
	中密度住宅區					
	低密度住宅區			-0.32	-0.32	
	商業區					
	古蹟保存區					
	宗教專用區					
	河川區					
	河川區(兼作道路使用)					
	加油站專用區					
	電信專用區					
	觀光藝文商業專用區					
	文教區					
公共 設施 用地	公園用地					
	公園兼供兒童遊樂場用地			+0.29	+0.29	
	兒童遊樂場用地					
	綠地			+0.03	+0.03	
	綠地(兼供排水溝使用)					
	綠地(兼供道路使用)					
	學校 用地	大專學校用地				
		高中(職)學校用地				
		國中學校用地				
		國小學校用地				
		文中小學校用地				
	機關用地					
	市場用地					
	停車場用地					
	廣場用地					
	廣場兼供停車場用地					
	廣場用地(兼供道路使用)					
	郵政用地					
	變電所用地					
	河道用地					
	鐵路用地					
	鐵路用地(兼作河川使用)					
	公園道用地					
	公園道用地(兼供鐵路使用)					
	公園用地(兼供鐵路使用)					
	主要計畫道路(兼供鐵路使用)					
	道路用地(兼供河川使用)					
主要計畫道路						
細部計畫道路	-0.16	-0.11		-0.27		
	+0.16	+0.11		+0.27		
合計	0.00	0.00	0.00	0.00		

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

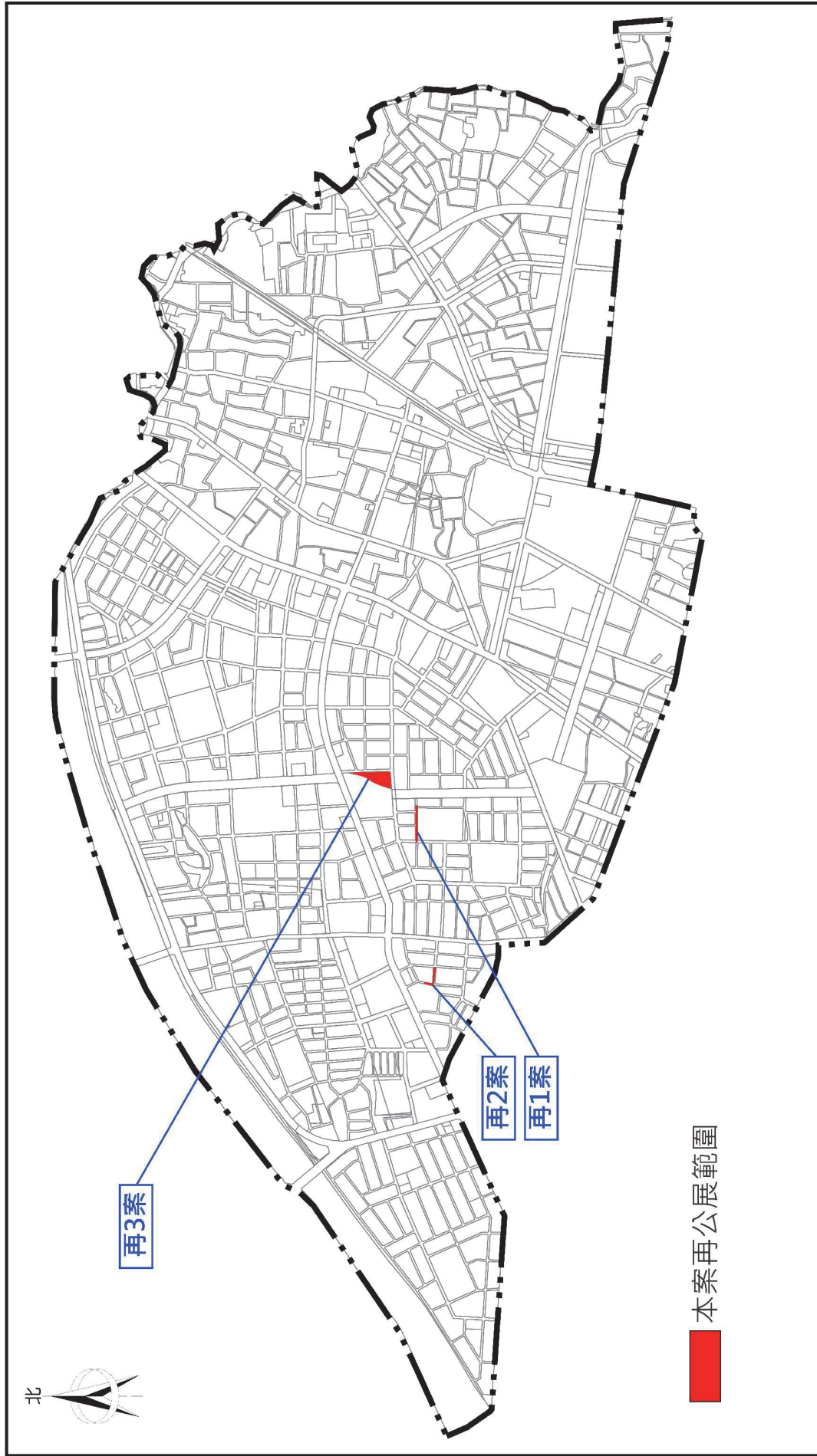


圖 1 北區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)再公開展覽位置示意圖

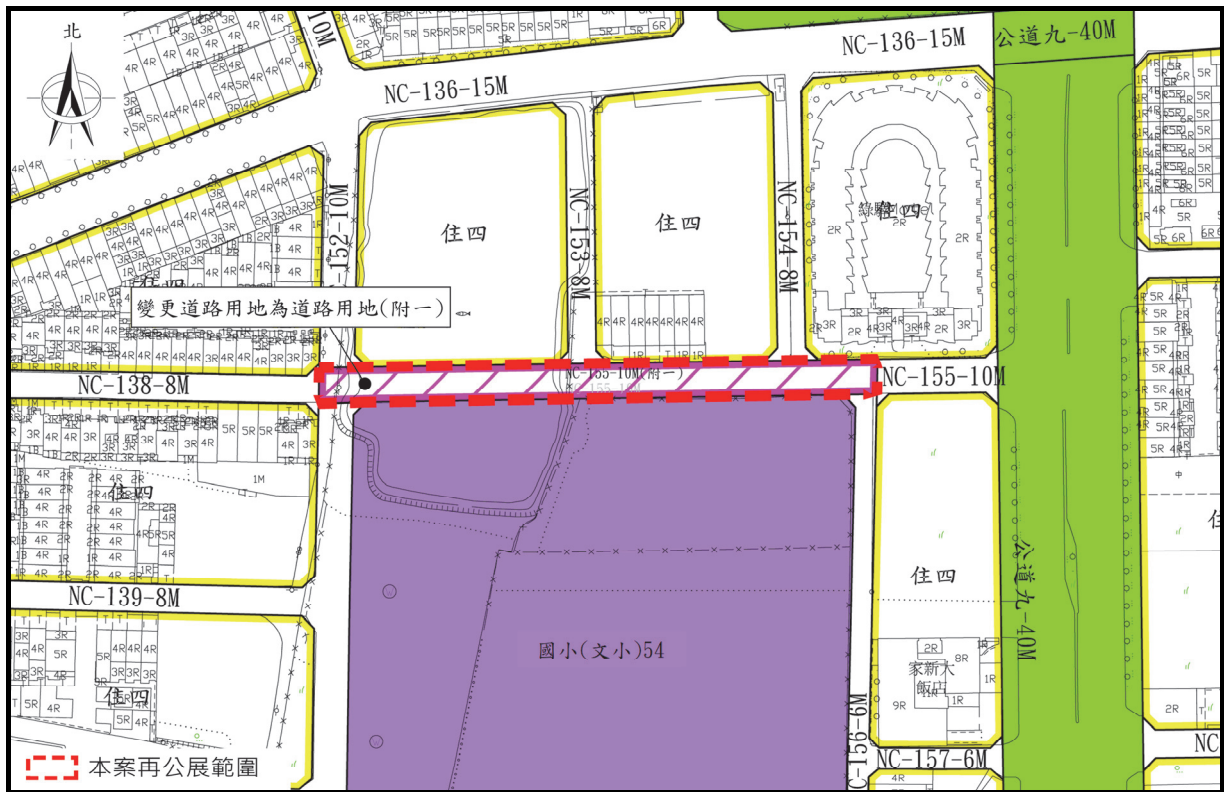


圖 2 變更內容綜理表再公開展覽編號再 1 案變更內容示意圖

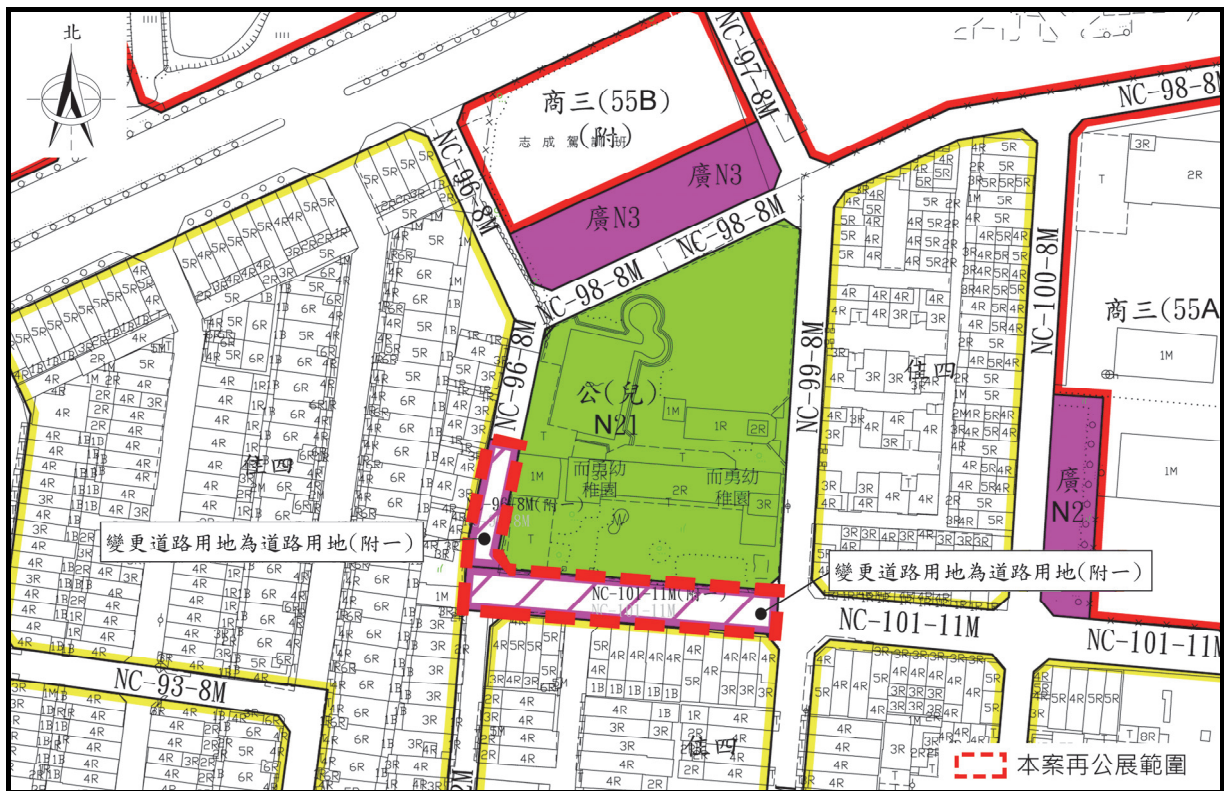


圖 3 變更內容綜理表再公開展覽編號再 2 案變更內容示意圖

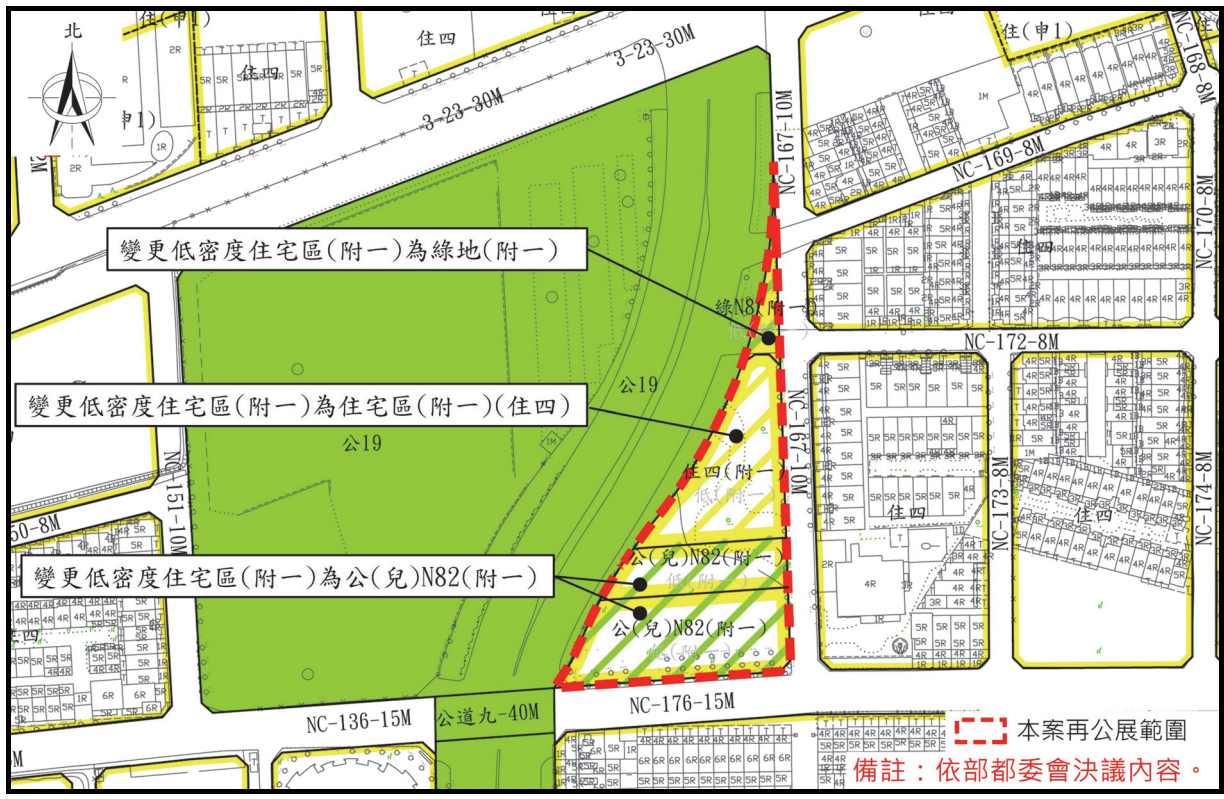


圖 4 變更內容綜理表再公開展覽編號再 3 案變更內容示意圖

附錄一、內政部都市計畫委員會第 1055 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1055 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 4 月 30 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席。核定案件第 1、4、6 案與陳委員玉雯有間接利害關係，第 7 案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：楊靜怡

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 1054 次會議紀錄。

決 定：確定。



七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：新北市政府函為「變更坪林水源特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

第 2 案：桃園市政府函為「變更中壢（龍岡地區）主要計畫（部分綠地用地為住宅區、綠地用地及道路用地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更觀音（草漯地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 4 案：新竹縣政府函為「變更新豐（新庄子地區）都市計畫（重製專案通盤檢討）案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更花壇都市計畫（部分住宅區、溝渠用地、綠地用地為道路用地、道路用地兼供溝渠使用）（配合花壇鄉花秀路道路改善）案」再提會討論案。

第 6 案：雲林縣政府函為「變更土庫都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表編號第 17 案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 8 案：高雄市政府函為「變更高雄市内惟埤文化園區細部計畫（第二次通盤檢討）案並配合變更主要計畫案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「擬定高速鐵路屏東車站特定區計畫（主要計畫）案」。

八、報告案件

第 1 案：臺中市政府函為「臺中市豐原區『豐富專案一期』執行情形說明案」。

九、散會：中午12時28分。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 110 年 4 月 30 日第 101 次及 110 年 6 月 22 日第 102 次會審議通過，並准臺南市政府 110 年 7 月 8 日府都綜字第 1100797400 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、變更計畫內容及理由：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，由本會張前委員桂鳳（召集人）、邵委員珮君（召集人）、徐前委員中強、陳委員永森、陳委員玉雯、古委員宜靈及王委員成機組成專案小組，於 110 年 11 月 30 日、111 年 10 月 31 日、111 年 11 月 16 日及 112 年 8 月 17 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 113 年 1 月 5 日府都綜字第 1121723476 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 113 年 1 月 5 日府都綜字第 1121723476 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、基於本次檢討後主要變更為住宅區，故請詳予補充計畫區之住宅供需情形與房地產市場變動，並就五項開放性

公共設施檢討變更之減緩措施與調整策略，納入計畫書敘明。

- 二、請補充地政單位認可之安南區市地重劃可行性評估資料與文中 51、文小 55 後續處理方式。
- 三、請核實修正現行計畫發布實施歷程；另防災計畫所載之直接避難區及階段避難區，請敘明劃設依據、定義及與避難救災路線之串聯。
- 四、因應臺南縣、市合併升格為直轄市，建議市政府下次辦理通盤檢討時妥予調整計畫案名及主要計畫分區名稱，以符規定。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整 110 年 11 月 30 日、111 年 10 月 31 日、111 年 11 月 16 日及 112 年 8 月 17 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(修正部分請加劃底線)、圖到署後，提請委員會審議。

一、有關本案檢討變更通案性原則，請依下列意見修正納入計畫書：

- (一) 本案公共設施檢討原則劃分方式，請市府再行檢視予以精簡，並將各公共設施用地處理方式依其樣態分類陳述，以及具體說明附帶條件有關捐地、代金及調降容積率之各自適用範疇，以利檢視變更內容有無符合原則。
- (二) 本案公共設施用地檢討應以整體開發為原則，個別變更回饋為例外，建請補充說明得依都市計畫通案性變更回饋比例辦理之原則及其回饋比例與市地重劃方式之負擔差異是否具有公平性與合理性，並於個別變更案中補充難以整體開發方式辦理之具體理由，以資妥適。
- (三) 查本案所訂之回饋比例與原臺南縣地區略有不同，請市府補充說明差異之理由，並請依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」修正代金計算方式。
- (四) 附帶條件五擬由地主另依法定程序自行辦理變更一事，因未實質將公共設施保留地檢討變更，為避免影響土地所有權人之權益，建議市府評估改以其他方式辦理。
- (五) 涉及市地重劃開發之變更案，部分規定另行於細部計畫劃設必要之公共設施用地，請補充說明前開劃設原則及細部計畫內容，供審議參考。
- (六) 關於未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請於計畫書內補充納入道路範圍之合理性、公益性、必要性、地主權益及具體可行策

略。

(七) 本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說明其變更內容，以保障土地所有權人權益。

二、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地（公園綠地等）檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。

三、本計畫公共設施保留地檢討，如維持原計畫，應詳予說明具體取得年限、方式及相關配套措施，以保障土地所有權人之權益。

四、涉及變更之公共設施用地，請補充其使用現況、土地權屬、擬定時間等資料，納入計畫書中敘明；經檢討後無使用需求者，請檢附相關主管機關書面文件，以利查考。

五、本次檢討以整體開發方式辦理部分，請市府就開發規模、區位合理性、負擔公平性、民眾意願等，補充本計畫區整體開發範圍之劃設原則，並依下列各項意見辦理：

(一) 依據經濟部 110 年 1 月 14 日經授水字第 11020200700 號函規定，整體開發單一區塊面積達 2 公頃以上，應提出流管制規劃書。

(二) 考量臺南市主要計畫及細部計畫已完成拆離，故涉及跨區重劃之案件，請補充整體開發區包含哪些變更內容，並檢附地政單位認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。另實施進度及經費章節，請依都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則採「政府公辦方式」，由臺南市政府擔任主辦機關，以符規定。

(三) 為確保都市計畫具體可行，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；未能依照上開意見

辦理者，則維持原計畫。

六、細部計畫建議事項

- (一) 未徵收之停車場用地應依各地區都市發展情形，核實檢討實際停車需求。如有使用需要，宜由目的事業單位編列預算或循獎勵投資興建公設等途徑取得土地，以資妥適。
- (二) 變更內容編號 8-2 案有關公園用地變更為低密度住宅區，並於細部計畫規劃綠地及公兒用地一事，考量公 19 用地已被海安路區隔為兩塊，基於用地完整性及使用效益，建議市府評估劃設為其他開放性公共設施用地之可行性。

七、變更範圍涉及多筆土地者，為避免日後地籍變動造成執行疑義，建議市府將變更內容明細表備註欄所載之地號予以刪除。

八、參採市府列席人員說明，本次提會新增討論案件如下：

- (一) 配合「變更臺南市主要計畫(配合臺南都會區北外環道路第四期新建工程)案」，將工程範圍外之綠地(綠 13)納入本案處理，修正如附表一(變更案編號 8-3)、附圖三所示。
- (二) 有關文中 51 及文小 55 建議暫予保留一事，考量本案程序未完備，請市府以備文方式研提可行方案提請大會討論。如無，則維持原計畫，敘明後續具體處理方式，以茲妥適。

九、其他及應補充事項：

- (一) 請補充現況人口、土地權屬示意圖、公共設施服務半徑範圍示意圖、檢討成果與效益等內容，並納入計畫書敘明。
- (二) 變更內容請配合現行計畫調整小數點位數，並依計畫年期修正公共設施用地預定完成期限。

十、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) 本次檢討涉及變更回饋部分，請市府與土地所有權人於核定

前簽訂協議書並納入計畫書內，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。

十一、本次會議討論之變更內容，詳表一；逕向內政部陳情意見，詳表二。

表一、變更臺南市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容明細表

編號	變更位置	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	計畫年期	115 年	125 年	配合「全國國土計畫案」所訂定之計畫年期，調整計畫年期至民國 125 年。		除變更理由補充臺南市國土計畫外，其餘照市府核議意見通過。
2	計畫人口	1,100,000 人	1,054,100 人	參考「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」指導，並依據人口成長需求，核實檢討計畫人口。		照市府核議意見通過。
3	安南區長和路三段北側，「高中(文中)21」學校用地	「高中(文中)21」學校用地 (0.73 公頃)	低密度住宅區 (附一) (0.73 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	1. 未徵收部分文中 21 學校用地，因校方未有徵收計畫，且尚未經教育部同意，文中用地(高中)亦非屬平均地權條例規定之共同負擔項目，故仍納入跨區重劃，並調整公兒用地位置緊鄰學校，未來學校如有增設需求再另案辦理。 2. 經檢討對於無使用需求的學校用地予以變更為住宅區，另行於細部計畫劃設必要之公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	跨區重劃單元 安南 9。	除修正變更理由及補充教育主管機關無使用需求之文件外，其餘照市府核議意見通過。
4	安南區本淵路南側，「公 24」公園用地	「公 24」公園用地 (1.20 公頃)	低密度住宅區 (附一) (0.46 公頃) 「公 24」(附一)公園用地 (0.74 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	1. 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。 2. 經檢討對於部分公園用地予以變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 3. 變更為住宅區之範圍界線以西側分區界線向街廓內等深劃設，使其街廓深度一致，以利後續重劃配地。	跨區重劃單元 安南 10。	除修正變更理由外，其餘照市府核議意見通過。
5	安南區怡安路二段與安中路一段路口南側，「國中(文中)42」學校用地	「國中(文中)42」學校用地 (3.73 公頃)	中密度住宅區 (附一) (3.73 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	1. 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。 2. 經檢討對於無使用需求的學校用地予以變更為住宅區，另行於細部計畫劃設必要之公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重	跨區重劃單元 安南 14。	除修正變更理由及補充教育主管機關無使用需求之文件外，其餘照市府核議意見通過。

編號	變更位置	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			
6	安南區長溪路二段東側與北安路三段西側，「國小(文小)74(附)」學校用地	「國小(文小)74(附)」學校用地 (2.98公頃)	中密度住宅區(附一) (2.98公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	1.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。 2.經檢討對於無使用需求的學校用地予以變更為住宅區，另行於細部計畫劃設必要之公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	跨區重劃單元 安南 16。	本案請依下列意見辦理： 1.併毗鄰分區變更為農業區，並配合修正變更理由，修正如附表一、附圖一所示。 2.補充教育主管機關無使用需求之文件。
7	安南區府安路五段北側，「公12」公園用地	「公12」公園用地 (2.53公頃)	低密度住宅區(附一) (1.26公頃) 「公12」(附一)公園用地 (1.27公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	1.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。 2.經檢討對於無使用需求的公園用地予以變更為住宅區，另行於細部計畫劃設必要之公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	跨區重劃單元 安南 18。	除修正變更理由外，其餘照市府核議意見通過。
8-1	北區海安路三段西側、文賢國中東北側，「國小(文小)54」學校用地	「國小(文小)54」學校用地 (2.82公頃)	低密度住宅區(附一) (2.82公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	1.文小54於68年10月「變更暨擴大臺南市主要計畫案」劃設，40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。 2.依「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」徵詢教育主管機關意見，文小54經評估為低度需求，列為優先解編學校。 3.經檢討對於無使用需求的學校用地予以變更為住宅區，另行於細部計畫劃設必要之公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重		除修正變更理由及補充教育主管機關無使用需求之文件外，其餘照市府核議意見通過。

編號	變更位置	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			
8-2	公19用地(北區小北段 1068-2、 1068-3、 1068-4、 1068-5地號)	「公19」 公園用地 (0.27公頃)	低密度住宅區 (附一) (0.27公頃) 附帶條件一：以 市地重劃方式 開發。	1.公19用地屬於市區重要公園綠地及防救災系統之一環，應有繼續保留之必要，考量海安路開闢後已將公19分為左右兩區塊，而海安路是市區重要南北向40M幹道，公19用地已無法達成公園合併整體使用規劃的目的，故同意將海安路東側面積較小、權屬相對單純的區塊，參酌地主陳情變更為附帶條件住宅區。 2.主要計畫住宅區應於細部計畫規劃綠地、住宅區及公兒用地，屬於私有土地範圍者，附帶條件規定應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	屬於公有土地，細部計畫規劃為綠地及公兒用地，不納入市地重劃範圍。	參採國有財產署書面意見及市府列席人員說明，考量變更範圍有部分土地為國、市有地共同持分，故併同納入重劃範圍，修正如附表一、附圖二所示。
	公19用地(北區小北段部分1068-1、1068-6地號)	「公19」 公園用地 (0.23公頃)	低密度住宅區 (0.23公頃)			
9-1	東區生產路南側、崇德路東側，部分「公21」公園用地	「公21」 公園用地 (1.13公頃)	中密度住宅區 (附一) (0.96公頃)	1.公21用地係於68年6月「變更臺南市東區竹篙厝段主要計畫通盤檢討案」劃設，40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。 2.公21範圍內台糖土地，現況已開闢為公園開放民眾使用，原則仍應保留為公園用地；對於無徵收計畫的私有公園用地，配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區。 3.經檢討對於無使用需求的公園用地及停車場用地予以變更為住宅區，另行於細部計畫劃設必要之公共設施，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。		除修正變更理由外，其餘照市府核議意見通過。
			「公21」 (附一) 公園用地 (0.17公頃) 附帶條件一：以 市地重劃方式 開發。			
9-2	東區臺南一中北側、育樂街南側，「停4」停車場用地	「停4」 停車場用地 (0.34公頃)	中密度住宅區 (附一) (0.34公頃) 附帶條件一：以 市地重劃方式 開發。			
9-3	東區中華東路三段東側、仁和路西	「甲 (工)(附)」 工業區	「甲(工)(附 六)」工業區 (1.49公頃)	原仁和工業區範圍內公共設施，其都市計畫發展歷程背景與一般公共設施保留地不同，應剔除於跨區重劃範圍，並參照107	1.如土地所有權人自行整合取得變更範圍內全部	參採市府列席人員說明，本案附帶條件另於細部計畫規

編號	變更位置	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			
	側 公 兒 E21、停 E4； 東門路三段 南側、自由路 二段西側公 兒 E27；原仁 和工業區	(1.49 公頃)	附帶條件六： 應依「都市計畫 工業區檢討變 更審議規範」另 行擬定住宅區 細部計畫並配 合變更主要計 畫。 其餘規定詳如 備註。	年「變更臺南市東區細部計畫第 二次通盤檢討案（暫予保留第 1、3 案）」變更案編號暫 3 案例， 予以變更為未完成附帶條件前 之工業區，不納入市地重劃整體 開發。	地主同意(變 更範圍依各 細部計畫規 定)並與本府 簽訂協議書 時，得免另 行擬定細部 計畫及參照 上開東區細 計二通暫予 保留暫 3 案 例，改以「申 請變更土地 面積之 37%」 作為回饋， 並以捐贈公 共設施用地 或以「繳交 當期公告現 值」之自願 捐獻代金方 式抵繳辦理 後，始得做 為第五種住 宅區使用。 2.未依規定完 成回饋前， 僅得繼續為 原有之使用 ，且不得 新申請做都 市計畫法臺 南市施行細 則第 17 條第 2 項第 2、3 款之使用， 並依下列規 定處理之： (1)原有合法建 築物不得 增建、改 建、增加設 備、變更使 用或變更 原工廠登 記所載產	專案小組初步 建議意見 範，故同意市 府撤案。

編號	變更位置	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			
					<p>業類別、主要產品之項目內容。</p> <p>(2)建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。</p> <p>(3)因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p> <p>【其他說明】</p> <p>本案先變更為未完成附帶條件前之工業區，待主要計畫與細部計畫之附帶條件確實完成後，依都市計畫變更程序由申請人或市府完成變更書圖後每年彙整案件，報請內政部逕予核定為住宅區。</p>	
10	南區金華路一段西側、永華國小東	「國中(文中)48」學校用地	中密度住宅區(附一)(2.38公頃)	1.文中48於68年10月「變更暨擴大臺南市主要計畫案」劃設，40餘年未取得影響地主權益。為解決公共設施保留地		除修正變更理由及補充教育主管機關無使用需求之文件

編號	變更位置	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			
	側，「國中(文中)48」學校用地	(2.38 公頃)	附帶條件一：以市地重劃方式開發。	<p>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。</p> <p>2.依「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」徵詢教育主管機關意見，文中 48 經評估為低度需求，列為優先解編學校。</p> <p>3.經檢討對於無使用需求的學校用地予以變更為住宅區，另行於細部計畫劃設必要之公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>		外，其餘照市府核議意見通過。
11	南區中華南路二段北側、永安街東側，「高中(文中)24」學校用地	「高中(文中)24」學校用地 (4.27 公頃)	低密度住宅區 (附一) (4.27 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	<p>1.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。</p> <p>2.依教育部及教育局 104 年函文表示境內國中端畢業學生數呈現下降趨勢，現有高中職均無明顯成長，暫無設校計畫。</p> <p>3.經檢討對於無使用需求的學校用地予以變更為住宅區，另行於細部計畫劃設必要之公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>		除修正變更理由及補充教育主管機關無使用需求之文件外，其餘照市府核議意見通過。
		「高中(文中)24」學校用地 (0.78 公頃)	河川區 (0.78 公頃)	<p>1.變更範圍內涉及竹溪部分尚需配合竹溪治理計畫與河川整治時程辦理，應回歸水利工程專業，不宜納入跨區市地重劃範圍。</p> <p>2.本河段治理計畫尚未經水利單位公告，相關治理線或堤防預定線未能完全確定，而竹溪北側範圍涉及非屬本次公設專案通檢範圍之住宅區；故於竹溪南側先依水利局「竹溪治理計畫」堤防預定(用地範圍)線建議位置規劃為河川區，並剔除於市地重劃範圍，以避免影響其餘文中用地解編權益；河川區完整範圍俟日後水利單位完成規劃公告後，另行納入通盤檢討或辦理都市計畫變更。</p>		

編號	變更位置	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			
12	安南區青草里(細部計畫之「公(兒)AN02-8」公園兼兒童遊樂場用地及「AN02-131-4M」計畫道路部分)	低密度住宅區 (0.0047公頃)	農業區 (0.0047公頃)	1.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。 2.開發單元北側現況為堤防通道,部分路段位於細部計畫公兒用地範圍,為避免影響堤防通道及後續開發利用,將該公兒用地部分剔除於跨區重劃單元安南1整體開發地區範圍,依毗鄰分區變更為農業區,並免予回饋。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	除修正變更理由及依現行計畫修正小數點位數外,其餘照市府核議意見通過。
13	嘉南大圳排水線及府安路七段南側,「公36」公園用地	「公36」公園用地 (0.83公頃)	農業區 (0.83公頃)	1.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。 2.經檢討對於無使用需求的公園用地,配合鄰近分區予以變更為農業區,並免予回饋。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	除修正變更理由外,其餘照市府核議意見通過。
14	安南區青砂街二段南側青草國小,青草段172、174、180、181、199-1、200-1、267-2、267-3地號	「國小(文小)27」學校用地 (0.08公頃)	農業區 (0.08公頃)	1.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。 2.經檢討對於無使用需求的學校用地且現況非屬學校使用範圍,配合鄰近分區予以變更為農業區,並免予回饋。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	本案除請依下列意見修正外,其餘照市府核議意見通過: 1.修正變更理由並配合綜合意見七刪除地號。 2.補充教育主管機關無使用需求之文件。
15-1	安南區台江大道四段南側,農場段25、26、27、28、29地號	「國中(文中)63」學校用地 (0.21公頃)	農業區 (0.21公頃)	1.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。 2.經檢討仍有該學校用地之使用需求,惟對於非屬台糖土地的學校用地,並考量學校用地之完整性,配合鄰近分區予以變更為農業區,並免予回饋。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	本案除請依下列意見修正外,其餘照市府核議意見通過: 1.修正變更理由並配合綜合意見七刪除地號。 2.補充教育主管機關無使
15-2	安南區台江大道四段北側,安南區公塭段1206-1、	「高中(文中)64」學校用地 (0.28公頃)	農業區 (0.28公頃)			

編號	變更位置	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			
	1207-1、 1210-1、 1211-1、 1212-1、 1213-1、 1216-1、 1217-1、 1220-1、 1221-1、 1222-2(部分)、 1218-1(部分)、 1205-1(部分)、 1203-1(部分)、521-4(部分)、 1152-1(部分)、907-1(部分)地號					求之文件，並強化說明學校用地變更原則。
16	南區興隆路南側、明興路西側，「污13」污水處理廠用地	「污13」污水處理廠用地 (0.05公頃)	農業區 (0.05公頃)	1.污13用地原為85年主要計畫三通時為配合污水下水道系統截流站設置使用，由農漁區變更而來。 2.經檢討對於無使用需求的污水處理廠用地予以回復原計畫，配合鄰近分區劃設為農業區，並免予回饋。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	照市府核議意見通過。
17	南區省躬三街西側、濱南路東側，部分「公15」公園用地	「公15」公園用地 (2.19公頃)	農業區 (2.19公頃)	1.公15用地為72年主要計畫通檢時所劃設，原計畫屬於農漁區。 2.原公園用地範圍內公有土地部分，依公地公用原則應保留為公園用地；對於無徵收使用需求的私有公園用地，予以回復原計畫，配合鄰近分區劃設為農業區，並免予回饋。 3.為土地使用方整考量，一併修正檢討公園用地範圍平整性。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	除修正變更理由外，其餘照市府核議意見通過。

編號	變更位置	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			
18	南區鯤鯨路西側、龍崗國小南側，部分「文中小6」學校用地及部分「綠9」綠地	「文中小6」學校用地 (0.86公頃) 「綠9」綠地 (20.77公頃)	農業區 (21.63公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1.文中小6係68年主計通盤檢討所規劃文小10,101年南區主計通檢調整為文中小6,現況已部分開闢為龍崗國小使用。 2.依機關協調會結論文中小6(龍崗國小)南側未開闢使用部分(鯤鯨路137巷以南)及其南側綠9,因目前尚無使用需求,故配合鄰近分區變更為農業區,並免予回饋。 3.綠9屬於狹長型綠地,鄰近分區多為農業區,依本案公共設施用地檢討原則,已無使用需求,周邊發展程度不高,併鄰近分區解編為農業區,以避免公共設施用地限制土地使用。 	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	除請補充綠地規劃原意、併鄰近分區變更原則、土地適宜性分析及教育主管機關無使用需求之文件外,其餘照市府核議意見通過。
19	南區興農段192-1、194-1、201-1、201-9地號	「垃1」垃圾處理廠用地 (0.08公頃)	「保8」保護區 (0.08公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1.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。 2.垃圾處理廠用地現況已闢建完成,餘私有未徵收使用土地,係供現況道路及空地使用,經機關協調會徵詢環保主管機關意見,並無後續徵收計畫,為維護私有土地所有權人權益,依毗鄰分區變更為保護區。 3.經檢討對於無使用需求的垃圾處理廠用地,配合鄰近分區予以變更為保護區,並免予回饋。 	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	除修正變更理由及配合綜合意見七刪除地號外,其餘照市府核議意見通過。
20	安南區城安路南側土城國小,城東段218-2、254-1、258-1、259-1、260-1、261-7	「國小(文小)26」學校用地 (0.08公頃)	低密度住宅區 (附四) (0.08公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1.經徵詢主管機關表示無後續使用需求,故為保障私有土地所有權人權益,故將私有土地依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區 2.因土地畸零面積狹小、難以建築利用,故以調降容積方式辦理回饋。 	調降後住宅區容積率,應依細部計畫書規定辦理。	參採市府列席人員說明,本案產權因分屬私人及農田水利署所有,故依其權屬修正附帶條件,修正如附表一、附圖四所示。

編號	變更位置	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			
	262-11、 263-2、 266-18 地號					
21	北區北園街 東側兒 N1， 開元段 371-1、 374-1、 375-1、 376-1、 377-1、 378-1、 379-1、 380-1、 381-1、 382-1、 383-1、 384-1、 385-1、 386-1、 431-40、 431-42、 433-1、 434-1、 435-1、 436-1、 437-1、 438-1、 439-1、440-1 地號	「商 4」 商業區 (0.0153 公 頃)	中密度住宅區 (0.0153 公頃)	<p>1.案地係 68 年「變更及擴大臺南市主要計畫案」由住宅區變更為兒童遊樂場用地，72 年主計通檢將兒童遊樂場變更為商業區，79 年「擬定臺南市北區（西門路以東、開元路以北地區）細部計畫案」規劃為兒童遊樂場用地。</p> <p>2.兒 N1 用地範圍已於 86 年辦理徵收，現況業開闢完成。左列變更範圍全部為建地目，現況屬於私人使用，係 94 年 10 月自母地號住宅區逕為分割而來，且面積介於 1.3 m²~23 m² 之間，難謂有變更利得，故依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」依實際使用現況或地籍劃分調整訂正，同意免予回饋。</p> <p>3.配合細部計畫面積登載一致性，計畫書變更內容欄原計畫與新計畫面積修正為 0.0153 公頃。</p>	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	除修正變更理由、配合綜合意見七刪除地號及依現行計畫修正小數點位數外，其餘照市府核議意見通過。
22	北區公園路西側、延平國中西南側， 「市 10」市場用地	「市 10」 市場用地 (0.12 公頃)	中密度住宅區 (0.12 公頃)	1.該市場用地係 72 年主要計畫通盤檢討時由住宅區變更為市場用地，依市場處表示現況市場攤位數少於 5 攤視無使用需求。於 79 年「擬定臺南市北區（西門路以東、開元路以北地區）細部計畫」，係依主要計畫之範圍再依其現況	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	除修正變更理由外，其餘照市府核議意見通過。

編號	變更位置	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				
				<p>予以擴大劃設。</p> <p>2.正興段 1010-1 地號(面積 13 m²)係 82 年由母地號 1010 逕為分割,查 1010 地號有 62 年登記(61 建築完成,用途住商用)之合法建物(建號 319),經參酌 62 年航測地形圖,1010 地號建築物已涵蓋日後於 82 年逕為分割的 1011-1 地號,故同意視為都市計畫發布前已供住宅使用之建築基地,免予回饋。</p> <p>3.其餘市 10 用地除 1019-1、1019-3 兩筆市有地及 1018-1 地號(國產署)外,均屬細部計畫前已登記合法建物建號之建築用地或建地目土地。</p> <p>4.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」回復原計畫住宅區,免予回饋。</p>			
23	北區公園路西側、正覺社區活動中心兩側,正覺段 553-1、554-1、569、571(部分)、598、600、602、604、606、608、636 地號	「機 64」機關用地(0.03 公頃)	中密度住宅區(0.03 公頃)	<p>1.機 64 係 68 年 10 月「變更及擴大臺南市主要計畫案」由住宅區變更為文小用地,85 年「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案」將文小 70 配合已興建活動中心及托兒所變更為機 64,其餘變更為住宅區。</p> <p>2.本案係主要計畫機關用地回復原計畫住宅區,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。</p>	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	本案除請釐清原計畫分區是否為中密度住宅區並配合修正變更理由及刪除地號外,其餘照市府核議意見通過。	
24	北區開南街北側、勝利國小西側,華興段 1952-1、1953-1、1954-2 地號	「國中(文中)72」學校用地(0.0004 公頃)	低密度住宅區(0.0004 公頃)	<p>1.文中 72 係 72 年 10 月「變更臺南市主要計畫通盤檢討案」由住宅區變更為文小用地,85 年「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案」,擴大變更為文中用地。</p> <p>2.除案地 3 筆地號外均為國有地,經機關協調會徵詢相關主管機關意見,表示無後續徵收計畫,故為保障私有土地所有權人權益,將私有土地予以回復原計畫住宅區,並免予回</p>	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	本案除請釐清原計畫分區是否為低密度住宅區並配合修正變更理由,以及依現行計畫修正小數點位數外,其餘照市府核議意見通過。	

編號	變更位置	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			
				饋。		
25-1	中西區忠義路一段西側，南門段315、317、319地號	「機15」機關用地 (0.0033公頃)	中密度住宅區 (0.0033公頃)	1.機15係68年10月「擴大及變更臺南市主要計畫案」由住宅區變更為機15用地，供南區區公所使用，現在使用管理單位為動物防疫所。 2.依機關協調會主管機關臺南市動物防疫所使用需求意見，以實際管理地籍範圍調整都市計畫，故南門段321、304地號變更為機關用地；南門段315、317、319地號回復原計畫變更為住宅區，並免予回饋。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	除修正變更理由、配合綜合意見七刪除地號及依現行計畫修正小數點位數外，其餘照市府核議意見通過。
25-2	中西區忠義路一段西側，南門段304、321地號	中密度住宅區 (0.0018公頃)	「機15」機關用地 (0.0018公頃)			
26-1	中西區民權路三段協進國小北側協進段1076-1、1077-5地號	「機65」機關用地 (0.0042公頃)	中密度住宅區 (0.0042公頃)	1.機65係68年10月「擴大及變更臺南市主要計畫案」由住宅區變更為文小12用地，供協進國小使用；85年主計三通時以學校現有圍牆外實際做為派出所與活動中心使用部分依公地公用原則變更為機關用地。 2.依機關協調會主管機關警察局使用需求意見調整都市計畫，將警察局管有協進段1077-4地號變更為機關用地；協進段1076-1、1077-5地號回復原計畫住宅區，並免予回饋。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	除修正變更理由、配合綜合意見七刪除地號及依現行計畫修正小數點位數外，其餘照市府核議意見通過。
26-2	中西區民權路三段協進國小北側協進段1077-4地號	中密度住宅區 (0.0011公頃)	「機65」機關用地 (0.0011公頃)			
27	南區西門路一段西側、新興國小東側，鹽埕段148-1地號	「國小(文小)7」學校用地 (0.01公頃)	中密度住宅區(附四) (0.01公頃)	1.案地係38年劃設公園八用地，59年配合新興國小需求將鄰地「公八」都市計劃保留地劃歸該校合併使用俾建運動場以利教育。 2.現況學校運動場已闢建完成，遺留鹽埕段148-1地號1筆私有土地。經機關協調會徵詢教育主管機關意見，並無後續徵收計畫，且該地號與鄰近住宅區同地主，為維護私有土地所有權人權益，配合毗鄰分區變更為附帶條件住宅區。 3.因土地畸零面積狹小、難以建築利用，故以調降容積方式辦理回饋。	調降後住宅區容積率，應依細部計畫書規定辦理。	參採市府列席人員說明，因變更範圍土地權屬單純，故修改附帶條件改以繳納代金方式辦理，修正如附表一、附圖五所示。

編號	變更位置	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			
28	安南區怡中段 456 地號	「變 4」變電 所用地 (0.33 公頃)	低密度住宅區 (附二) (0.33 公頃) 附帶條件二：應自願捐贈變更後公共設施用地。	1. 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。 2. 經檢討已無使用需求，配合毗鄰分區變更為住宅區，且考量權屬單純，變更後能鄰接建築線，由私人土地所有範圍內劃設 35% 公共設施用地並興闢完成，無償回饋移轉登記為市府所有。		除修正變更理由外，其餘照市府核議意見通過。
29	北區西門路三段西側、民德國中南側，裕民段 39(部分)、40、41(部分)、57(部分)、58 地號	「文中小 4」 學校用地 (0.0103 公頃)	「商 1」 商業區 (0.0103 公頃)	1. 案地係 68 年「變更及擴大臺南市主要計畫案」由住宅區變更為文中用地，95 年「變更臺南市主要計畫(文小 53 用地及低密度住宅區為市場用地及商業區、文中 36 用地為文中小 4 用地)案」變更為文中小用地，現況已開闢為民德國中使用，未徵收部分屬於狹長畸零土地，且與鄰地同一地主。 2. 經機關協調會徵詢相關主管機關意見，未徵收部分屬於狹長畸零土地，現況非屬學校使用範圍，尚無後續徵收計畫。 3. 案地夾雜於學校與商業區之間，狹長畸零(約 103 m ²)，解編後應併鄰近分區，變更為商業區較為妥適，其中裕民段 40、41(部分)、58 地號等 3 筆土地(面積合計約 99 m ²)已於 70 年申請建築有合法建號在案，故免于回饋。 4. 裕民段 39(部分)、57(部分)地號非屬 95 年個案變更所列學校用地地籍範圍，裕民段 39 地號為建地目，57 地號有 70 年建築完成建物(建號 882)，使用分區屬於部分商業區部分學校用地(尚未分割)，經依圖面量測屬於學校範圍合計僅約 4 m ² ，現況亦非屬學校使用，故依地籍劃分調整訂正使用分區為商業區，並依「臺	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免于回饋規定。	參採市府列席人員說明，考量原計畫屬中密度住宅區，故變更為住宅區並訂定附帶條件，修正如附表一、附圖六所示。

編號	變更位置	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			
				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。		
30-1	中西區公園路西側湯德章紀念公園北側，部分「機26」白金段 635-1、 636-1、 638-1、 641-1、 642-1、 645-1、 649-1、 650-1、 651-1、 665-1 地號	「機26」機關用地 (0.0020公頃)	「商1」商業區 (0.0020公頃)	1.機26係68年10月「擴大及變更臺南市主要計畫案」由商業區變更為機26用地，供臺南氣象測候所使用(現改名為交通部中央氣象局)；85年主計三通時曾依氣象測候所使用現況與套繪誤差修正機關用地範圍。 2.依氣象局實際管理地籍範圍調整都市計畫，未徵收部分屬於狹長畸零土地，故回復原計畫商業區，並免予回饋；範圍為白金段635-1、636-1、638-1、641-1、642-1、645-1、649-1、650-1、651-1、665-1地號等10筆土地。 3.白金段626-1、626-2、626-3、626-4地號管理機關為交通部中央氣象局，依原規劃意旨調整變更為機關用地，以符管管合一原則。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	本案除請刪除地號及依現行計畫修正小數點位數外，其餘照市府核議意見通過。
30-2	中西區公園路西側湯德章紀念公園北側，「機26」周邊商業區白金段626-1(部分)、626-2、626-3、626-4地號	「商1」商業區 (0.0033公頃)	「機26」機關用地 (0.0033公頃)			本案除請刪除地號及依現行計畫修正小數點位數外，其餘照市府核議意見通過。
31	中西區公園路西側、臺南天壇東側，「古27(附)」古蹟保存區及細部計畫	「古27(附)」古蹟保存區 (0.2平方公尺)	「商1」商業區 (0.2平方公尺)	1.主要計畫「商1」商業區於細部計畫係規劃為「廣C2(附)」廣場用地，該廣場用地係93年2月「變更臺南市中西區細部計畫(鶯料理原址及鄰近商一為廣場用地)案」劃設，係配合鶯料理原址及周邊公有	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	本案除請依現行計畫修正小數點位數及統一計量單位外，其餘照市府核議意見通過。
		「商1」	「古27(附)」			

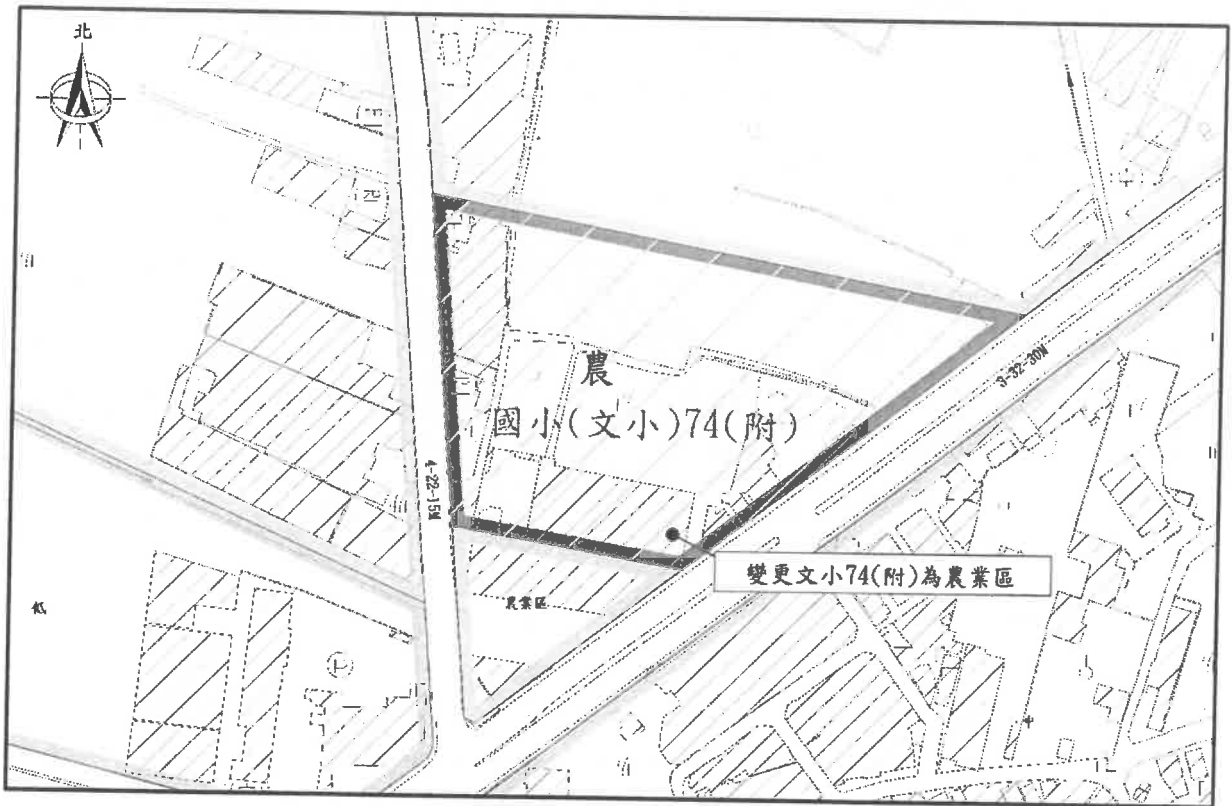
編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
	「廣 C2」廣場用地	商業區 (0.0002 公頃)	古蹟保存區 (0.0002 公頃)	地由商業區變更為廣場用地，惟 105 年地籍逕割出白金段 673-1、673-2 地號(權屬為天壇所有)及 672-1 地號(國產署)等 3 筆土地，為避免影響私有地主權益，故依照原規劃意旨調整「廣 C2」廣場用地範圍。 2.本案係依地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得，故免予回饋。		
32	中西區民生路一段南側永福國小，樣仔林段 46-1、54-1、55-1 地號	「國小(文小)19」學校用地 (0.0010 公頃)	「商 1」商業區 (0.0010 公頃)	1.案地文小 19 係 85 年 6 月「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案」依永福國小使用現況，將學校西側及北側現有圍牆內商業區變更為文小 19 用地。 2.經清查文小 19 範圍內，樣仔林段 46-1 地號(建號樣仔林段 361)、樣仔林段 54-1、55-1 地號(建號樣仔林段 29)，等 3 筆土地為私有，並有合法建物登記，故依學校實際管理地籍範圍調整都市計畫，樣仔林段 46-1、54-1、55-1 地號回復原計畫變更為商業區，並免予回饋。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	本案除請依現行計畫修正小數點位數外，其餘照市府核議意見通過。
33	東區長榮路二段東側、東門路一段北側，東安段 745-2、746-1、993-1、994、995、997、998、999 地號，市 14 用地	「市 14」市場用地 (0.07 公頃)	「商 1」商業區 (0.07 公頃)	市 14 用地係 72 年「變更臺南市主要計畫通盤檢討」時由商業區變更為市場用地，經本市市場處主管機關表示無使用需求，故調整恢復為原使用分區，並免予回饋。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	除配合綜合意見七刪除地號外，其餘照市府核議意見通過。
34	東區仁和路西側、崇善東路東側，油 1	「油 1」加油站用地 (0.12 公頃)	「油 1(附五)」加油站用地 (0.12 公頃) 附帶條件五： 土地權利關係	1.油 1 用地係 68 年 6 月「變更臺南市東區竹篙厝段主要計畫通盤檢討案」劃設，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。	為提高地區可及性，細部計畫擬定時得併週邊道路系統納入整體規劃開發。	本案請依下列意見辦理： 1. 為保障地主權益，建議將加油站用地變更為住宅區，並以

編號	變更位置	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			
			<p>人得依「都市計畫法」第 24 條及「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。</p>	<p>2. 因地上物密集產權細分複雜，為避免增加跨區重劃整合難度，另由土地權利關係人依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，並應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定回饋負擔公共設施，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。</p>		<p>市地重劃方式開發，另行於細部計畫劃設必要之公共設施用地，修正如附表一、附圖七所示。</p> <p>2. 請於計畫書內補充基地現況所符之公共設施檢討原則及樣態，以作為細部計畫指導原則。</p>

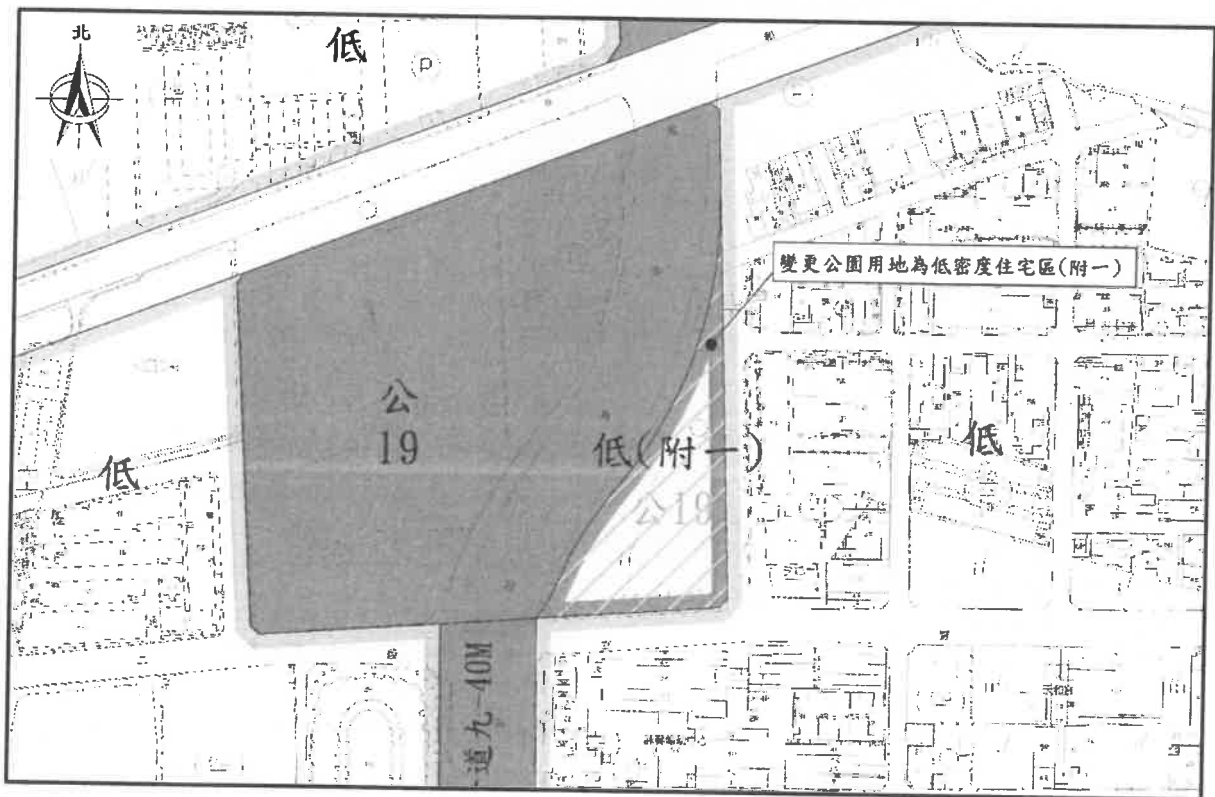
附表一、提會新增及修正變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		備註
		原計畫	新計畫	
6	安南區長溪路二段東側與北安路三段西側，「國小(文小)74(附)」學校用地	「國小(文小)74(附)」學校用地 (2.98 公頃) 附帶條件：學校用地之劃設係配合附近地區於前次通盤檢討擴大住宅區之需求而劃定，是以學校用地之取得應併該擴大住宅區部分一併辦理重劃取得之。	農業區 (2.98 公頃)	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免于回饋規定。
8-2	公 19 用地	「公 19」公園用地 (0.50 公頃)	低密度住宅區(附一) (0.50 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	
8-3 (新增)	北區中華北路一段西側、安明路一段東側，「綠 13」綠地	「綠 13」綠地 (0.60 公頃)	低密度住宅區(附一) (0.60 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	
20	安南區城安路南側土城國小部分	「國小(文小)26」學校用地 (0.08 公頃)	低密度住宅區(附四) (0.05 公頃) 中密度住宅區(附三) (0.03 公頃) 附帶條件三：應自願捐贈變更後土地總面積 35% 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。	調降後住宅區容積率，應依細部計畫書規定辦理。

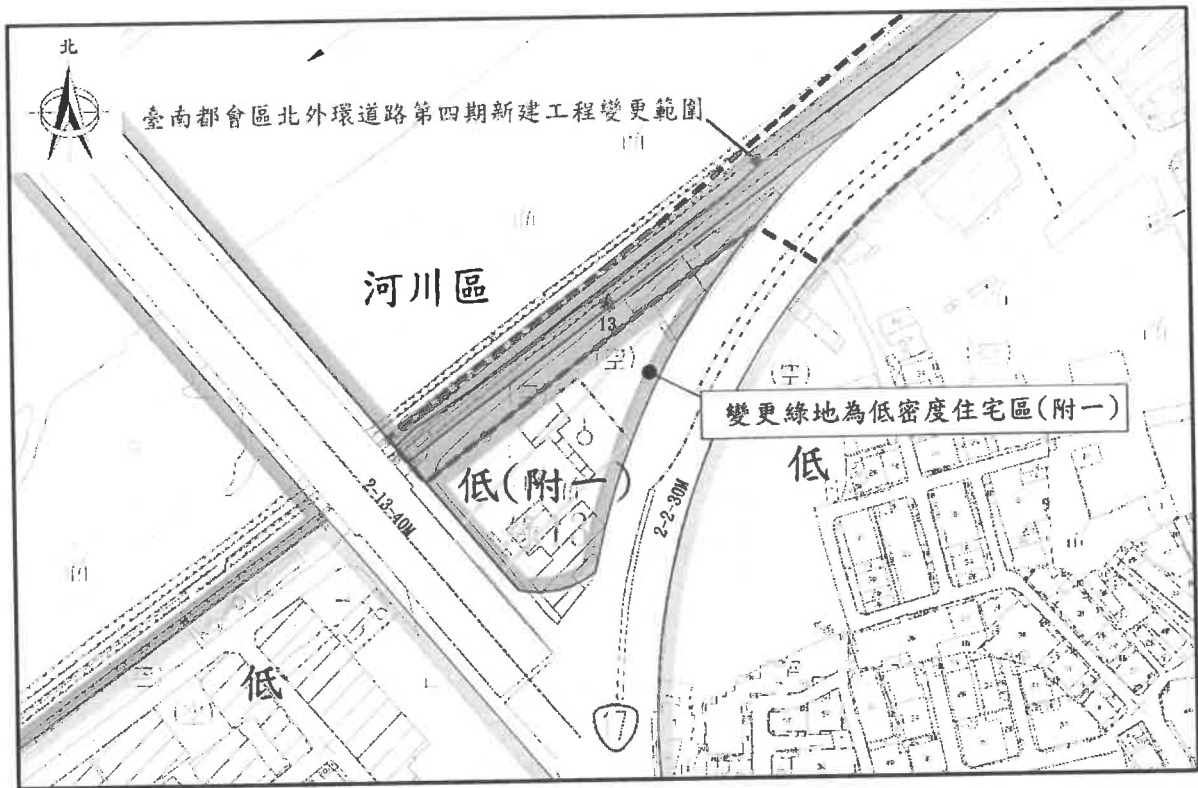
編號	變更位置	變更內容		備註
		原計畫	新計畫	
27	南區西門路一段西側、新興國小東側部分	「國小(文小)7」 學校用地 (0.01 公頃)	中密度住宅區(附三) (0.01 公頃)	
			附帶條件三：應自願捐贈變更後土地總面積 35% 作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。	
29	北區西門路三段西側、民德國中南側	「文中小 4」 學校用地 (0.01 公頃)	中密度住宅區(附六) (0.01 公頃)	
			附帶條件六：得依「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」申請變更為商業區，自願負擔變更後土地總面積 10% 作為公共設施用地，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。	
34	東區仁和路西側、崇善東路東側，油 1 用地	「油 1」 加油站用地 (0.12 公頃)	中密度住宅區(附一) (0.12 公頃)	
			附帶條件一：以市地重劃方式開發。	



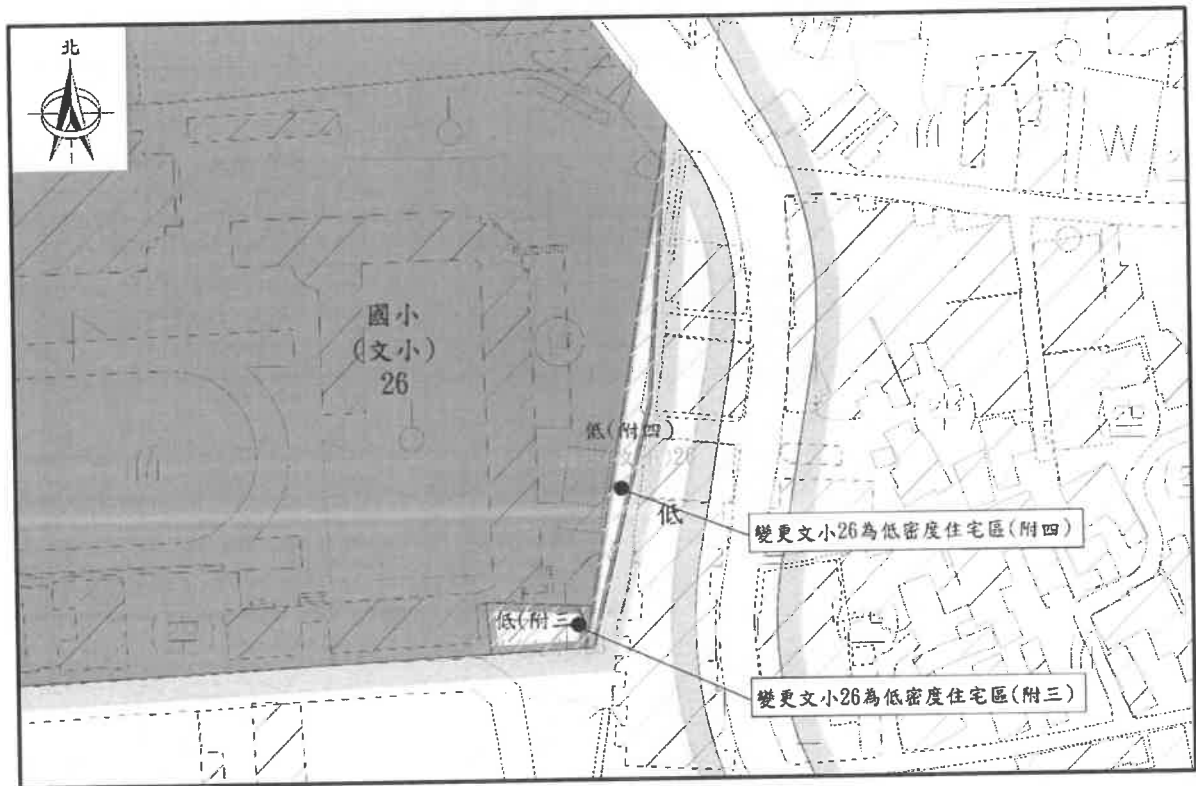
附圖一、變 6 案修正變更內容示意圖



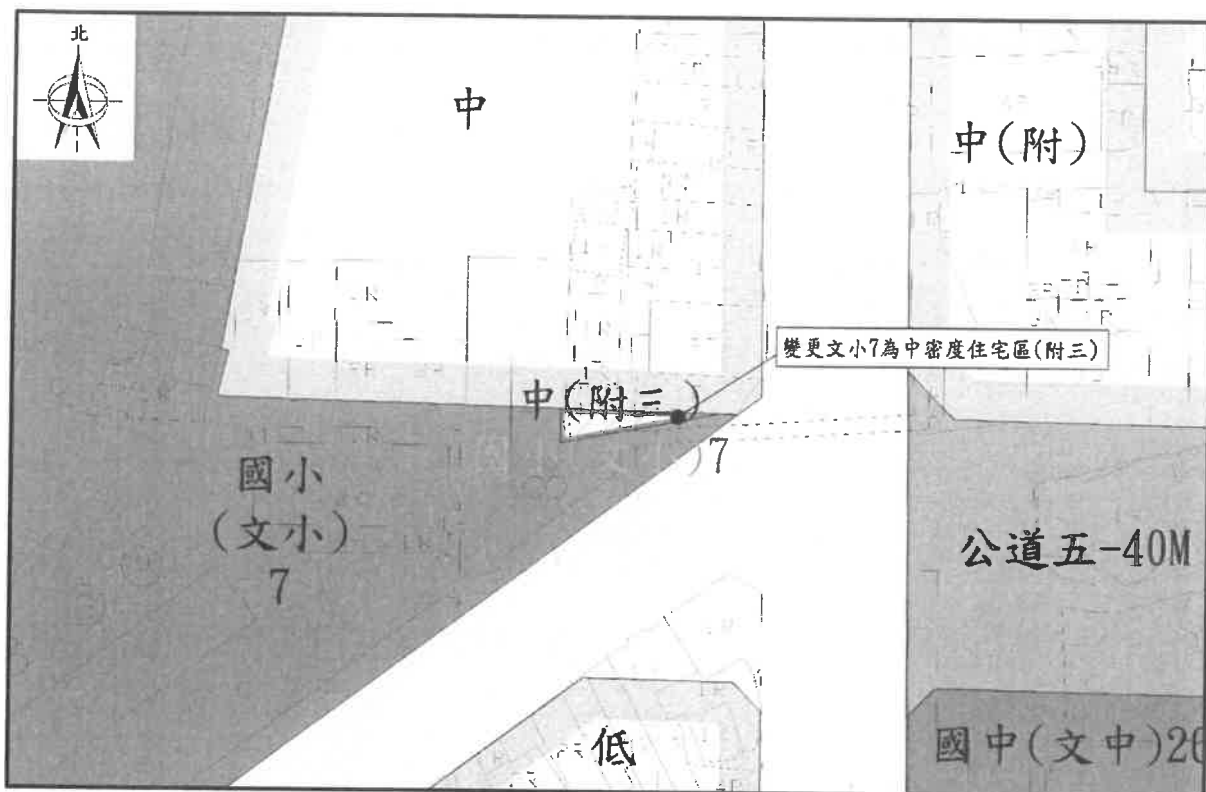
附圖二、變 8-2 案修正變更內容示意圖



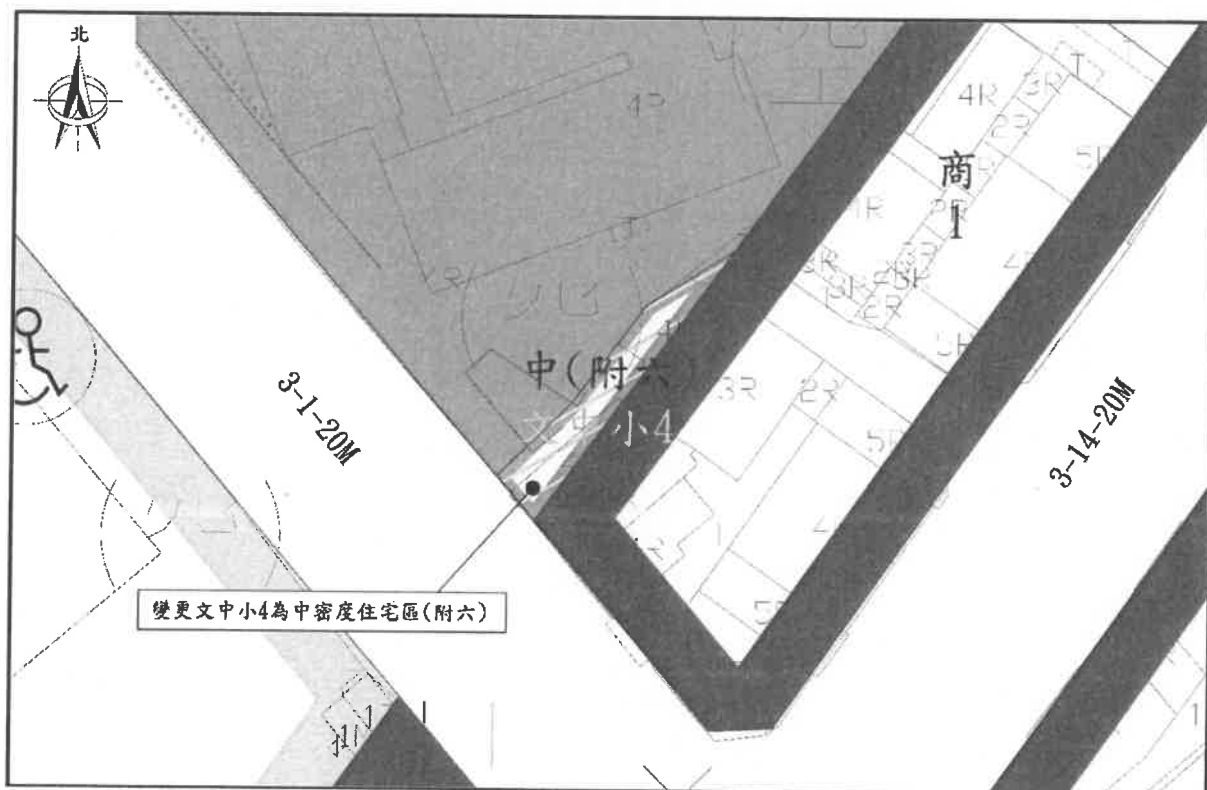
附圖三、新增變 8-3 案變更內容示意圖



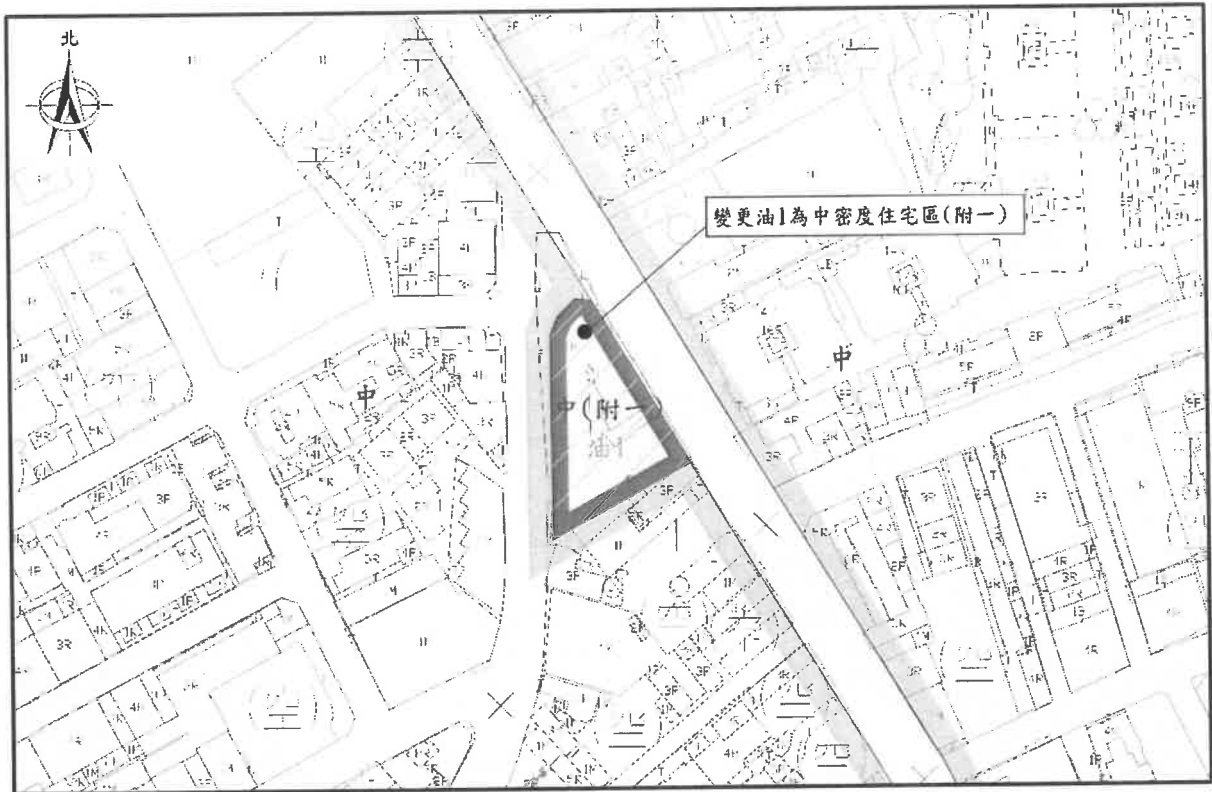
附圖四、變 20 案修正變更內容示意圖



附圖五、變 27 案修正變更內容示意圖



附圖六、變 29 案修正變更內容示意圖



附圖七、變 34 案修正變更內容示意圖

表二、變更臺南市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人	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
逕人 1	立法委員王定宇國會辦公室函轉東智里里長及里民連署 110.7.22	「公 21」公園用地	<p>主旨：有關臺南市東區公園預定地公 21 陳情納入跨區重劃案。</p> <p>說明：東區公 21 公園預定地為台糖土地，目前為東智里與鄰近里鄰市民休憩之用，因目前市府尚未徵收，且目前臺南市辦理跨區類重劃土地檢討中，因公 21 為鄰近台南副都心都市計畫案、台南鐵路地下化，未來人口移入需求大增，交通規劃設施完善，且本里也需要一個活動中心機關用地，若公 21 解編納入跨區類重劃中檢討，政府也能取得公設設施土地，利於未來里鄰建置發展與規劃，建議將公 21 納入檢討解編並以跨區類重劃方式開發，以取得地方建設用地。勞煩之處，不勝感激。</p>		<p>併主要計畫變更案新編號第 9-1 案。建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 公 21 屬於私人土地部分已納入變更案新編號第 9-1 案處理。原計畫係於 68 年「變更臺南市東區竹篙厝段主要計畫(通盤檢討)案」利用原有之天然地形及水池規劃為公園，台糖土地部分多已綠美化及設置休憩設施開放民眾使用多年，已是地區性休閒活動場所，考量現況台糖公園使用總面積超過 2 公頃，無法納入跨區重劃取得全部公園面積。 如將全部公園用地解編為住宅區，應負擔至少 35% 公共設施，再配合劃設聯外道路後，本案約僅能保留不足 30% 公園用地，與現況使用面積差距太大，影響市民可使用公園面積與環境品質，且不符內政部公共設施檢討變更作業原則：檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園綠地等 5 項都市計畫法第 45 條規定應予劃設之項目)應不低於檢討前之服務水準。 考量台糖公司於周邊尚有多處住宅、商業可建築用地及公共設施用地等，建議於下次通盤檢討時研議整合性規劃方案，以容積調派、整體變更回饋等合宜方式，俾完整保留公園用地及提升台糖土地使用效能。 依民政局 110 年 8 月 11 日南市民自字第 1100966958 號函復意見，原則尊重及同意東 	照市府研析意見通過。

編號	陳情人	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
					區區公所表示東智里有興建活動中心必要。另依修正後東區細部計畫變更案編號第3-1案，重劃後市府取得之公21面積約0.17公頃，最大區塊公園面積約0.11公頃，以多目標使用辦法得申請活動中心使用(1樓面積約50坪)，已大於目前使用面積(約20餘坪)。	
逕人2	陳情人代表：葉朝祿 110.8.5	「綠9」綠地(南區喜北段222、222-1、222-2、222-3、222-4、222-5、222-6、222-7、227-1、227-4、227-5、240、241地號)	主旨： 一、台南市政府辦理「變更台南市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」主計20案解編後未考量符合現況率將綠9用地全部變更為農業區，但已開闢的3等22號30米寬的清水路早已將綠9用地切割成二部份(如附件一)，應將清水路以北鄰近鯤鯓里住宅區的本陳情異議案土地重新檢討，本陳情異議案喜北段227-1號等13筆相連土地緊鄰接喜北段227-2的住宅區(如附件二)，依鄰近分區為住宅區時應將該13筆土地變更為住宅區，非目前台南市政府變更後的農業區，有損百姓權益。 二、不服台南市都市計畫委員會大會決議：(如附件三)因周邊發展程度不高未便採納本陳情異議案所提有關主計20案解編後應變更為住宅區的建議，目前編定的農業區有損土地所有權人的權益甚鉅。(事實上是沒有建地來改善當地的居住品質) 三、不服台南市都市計畫委員會併104年4月30日第101次大會決議：如變為商業區會超出公設專通討論範圍，未便採納(如附件四)該項決議，有故意斷章取義，陷百姓於不義有異於本案陳情人110年4月30日陳情書的主旨：應將13筆土地變更為住宅區(如附件五)及110年5月10日陳情書主旨：應變更為住宅區或商業區(如附件六)其內容沒有指定僅需變更為商業區的文字，本案陳情人在此重新陳情僅以市地重劃方式變更為住宅區，不需變更為商業區但主張為兼顧保障市民財產及減少政府財源負擔，解編後應落實還地於民的理念與德政，減少民怨。		併主要計畫變更案新編號第18案。建議未便採納。 理由： 1. 陳情人業於110年6月22日臺南市都市計畫委員會第102次會議及109年3月19日專案小組第3次會議列席說明陳情內容，並多次陳情業經錄案為主計人3、主計逾人5、主計逾人6、主計逾人21及主計逾人22案等，案經本市都市計畫委員會決議併變更案編號第20案(報部變更案編號18案)，未便採納。 2. 綠9用地係68年擴大及變更臺南市主要計畫案所劃設，海岸綠帶因防風林茂密風景優美，所以保留為綠地；綠9東側農業區主要為魚塭使用、綠9現況亦有部分為水池魚塭使用，尚無土地無法使用之虞。 3. 綠9屬於帶狀型綠地，北側雖有局部鄰近住宅區，惟大部分鄰近分區仍以農業區為主，為綠9用地範圍公平性與一致性，依公共設施用地檢討原則，已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為	本案除請市府妥與陳情人說明外，其餘照市府研析意見通過。

編號	陳情人	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
			<p>四、不服台南市政府以本案鄰近分區為農業區而編定農業區，台南市政府不曾標示或告知該農業區位於本案13筆土地的何位置？是否何理？土地所有權人應該有知的權利，但本案喜北段 227-1 土地的鄰近分區是隔鄰的喜北段 227-2 的住宅區。(如附件二)</p> <p>五、不服台南市政府將本案13筆土地編定為農業區，有違背都市計畫法第27條規定：農業區為保持農業生產而劃定(如附件七)但本案土地原屬鯤鯓海水浴場的範圍其無養份、貧脊的海灘沙質土壤具有高鹽份且該區無淡水井及水源可供灌溉，種不活農作物而且此區亦無淡水、海水的渠道可供引進水源及排出水源亦無法做為養殖，目前該區土地除了可蓋房子外，皆為荒廢(如附件八)，該區350年來未曾有農業生產的記載與記錄。政府強編農業區於不能生產農業的土地上，叫老百姓如何生存下去？有損百姓權益與生存。</p> <p>六、本陳情人代表願列席本案於內政部都委會審議會議的說明。</p> <p>說明：</p> <p>一、目前都市計畫的擬訂，變更或審議都是將權力全集中在行政機關首長及進行審議的都委會委員亦是由地方首長派聘之，他們是向首長負責而不是向人民負責，台灣的土地制度依舊沒有解嚴，威權保守，強凌弱的壓迫及掠奪體制把人民民主參與的權力完全排除在決策機制之外，審議委員會有時故意不願採納、有時亦故意不聽進去陳情者所提公平、合理的主張與聲音，使得本案被強編為農業區無法獲得正當性及合理性，損及百姓權益甚鉅。(如附件九)</p> <p>二、本陳情案土地台南市南區喜北段 222、222-1、222-2、222-3、222-4、222-5、222-6、222-7、227-1、227-4、227-5、240、241 等13筆地號的土地於民國68年10月23日被發佈為「公共設施保留地」至今已被受限低效使用並荒廢長達近42年，百姓的生計長期因受限而苦不堪言，難以用文字形容的淒慘。</p> <p>三、反駁並舉證台南市都計審議委員會未便採納本陳情案變更為住宅區的三個錯誤主張與理由：</p>		<p>農業區。</p> <p>4. 南區人口近10年平均年成長率為負值並低於全市平均值，案地鯤鯓里人口數也呈現下降趨勢，所陳變更為住宅區乙節，考量目前該地區尚無明確住宅需求，故先解編為農業區，以避免公共設施用地限制土地使用。</p> <p>5. 綠9用地解編面積超過20公頃與市區一般鄰里公園綠地解編狀況不同，有關案地暨周邊土地之規劃再利用應考量地區整體開發定位與規劃策略導向，牽涉範圍廣泛，超出本案公設專通討論範圍，建議於後續定期性通盤檢討視屆時陳情情形及發展狀況再行研議。</p>	

編號	陳情人	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
			<p>反駁 1: 周邊發展程度不高，不需變更為住宅區 舉證一、檢附鯤鯓里細部計畫圖(如附件十)</p> <p>(1) 橘色區代表 350 年前先民渡海來此早期已形成巷道窄小的聚落(如附件十一)歷經台灣光復後政府擬定的細部計畫也因財源不足無法補償於大量的拆屋闢路以致巷道窄小，連自用小轎車、工程車、怪手機具等全部都進不來，以致無法拆舊屋蓋新屋，形成屋舍破陋住不了人的景像，以致人口外流嚴重，僅剩老人快形成滅村，四周被魚塭包圍(如附件十二)，亦沒有新的建地做為腹地可供建築使用，非大會所言：周邊發展不高不需要住宅區，真正的原因是沒有新增的住宅區來改善百姓的居住品質，這是政府的責任與職責。</p> <p>(2) 紅色區代表日後增設有規劃的少部份住宅區(如附件十三)，目前早已蓋滿房子已無建地可用(如附件十四)兩者落差很大。</p> <p>結論：本陳情案土地經市地重畫後能增為四鯤鯓的新生腹地，改善當地的居住品質並能增加人口量補救已快滅村的鯤鯓里。</p> <p>反駁 2: 本案 13 筆土地的鄰近分區為住宅區非農業區 舉證二、</p> <p>(1) 檢附 227-2 地號分區使用證明屬住宅區(如附件二)緊臨的 227-1 等 13 筆土地地號皆屬綠 9 及文中小 6(如附件十五)故本案鄰近分區為住宅區非農業區。</p> <p>(2) 檢附鯤鯓里細部計畫圖本案 13 筆土地的四周分區使用圖分別為住宅區、綠 9、北面是文中小 6、東面面臨鯤鯓路 119 巷、西面面臨 1 等 6 號安平港聯外道路，(如附件十六)。</p> <p>(3) 檢附 94.3.23 年台南市政府工務局 0762 號僅臨時建築配置圖(如附件十七)本案土地最南側的喜北段 240 地號是面臨 3 等 22 號道路(清水路)。</p> <p>結論：以上三項皆證明且顯示本陳情案 13 筆土地的四周鄰近分區沒有農業區是台南市政府錯誤的主張。</p> <p>反駁 3: 台南市政府應負有標示並舉證責任證明農業區位於本案 13 筆土地的何位置？</p>			

編號	陳情人	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
			四、檢附陳情人名單(如附件十八)本案曾於108年11月26日都市計畫意見書土地所有權人主張應變更為住宅區的簽名蓋章正本存查於台南市政府。			
	陳情人代表：葉朝祿 112.1.30	同逕人2案	<p>主旨：不服內政部都市計畫委員會專案小組於111年10月31日上午10時召開(逕人2案)的會議結果(本案除請市府妥與陳情人說明外,其餘照市府研析意見通過),該內容使得人民認為行政機關依都市計畫法發佈都市計畫將本案土地變更為農業區有直接損害百姓權益甚鉅及法律上的利益,內政部及台南市政府辦理本案有下列重大違法,本案陳情人代表願列席下次會議陳述意見。</p> <p>違法一：本案內政部會議記錄的市府研析意見3.台南市政府有承認綠9北側有鄰近住宅區(如附件一),足證明本案土地連接住宅區是台南市政府不可否認的事實,且有細部計畫圖為證(如附件二、三),但台南市政府在辦理「公共設施保留地專案通盤檢討」時違法未依3等22號道路(清水路)早已將綠9從中切割成二個綠9區塊的事實與現況辦理。都市計畫法早已有明文規定：道路供人、車通行屬於公共設施用地(如附件四),該道路確實有隔離綠9變成兩個綠9的事實及該道路擁有開放空間的功能與作用,台南市政府應將二個綠9依地段、地理條件及周圍條件的不同,同時辦理二個綠9的檢討,方符合公平、公正的原則。但,台南市政府失去理智及故意盲目的主張綠9用地範圍需公平性與一致性,無視3等22號(清水路)早已隔離綠9的存在,以黑箱作業強勢壓迫人民需接受3等22號道路的不存在,僅有一個完整綠9的思維,沒有二個地理條件不同的綠9存在,強勢違法將二個地理條件不同的綠9,不分是非、青紅皂白的全部變為農業區,對本案土地連接住宅區的土地所有權人是不公平的,是傷害的。</p> <p>台南市政府將本案土地連接住宅區應屬鄰近分區為住宅區的事實,違法故意扭曲為鄰近分區是農業區,但又標示不出農業區位於本案土地的何處?嚴重損及百姓權益及法律利益甚鉅,內政部再不依陳情人提示的證據事實,認定本案土地的鄰近分區為住宅</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經查原陳情13筆地號,僅喜北段227-1地號(74 m²)1筆土地鄰接住宅區,土地所有權人為匯永裕建設股份有限公司(該公司另持有陳情範圍內喜北段222-1、222-3、222-4等地號土地);惟該公司未在陳情書署名。 2.綠9用地係68年擴大及變更臺南市主要計畫案所劃設,當時海岸線帶因防風林茂密風景優美,所以保留為綠地。多年來地貌環境改變並因應交通建設需要增設穿越性道路用地,已無法維持原計畫海岸連續性綠地之精神。故對於無徵收使用需求未取得之公共設施用地依本次檢討原則辦理解編。 3.依營建署國土規劃地理資訊圖台綠9屬於土壤液化之中潛勢地區(部分為高潛勢地區)、淹水潛勢區、海嘯潛勢等環境敏感易致災地區,應維持較低度土地使用狀態為宜。 4.依68年都市計畫地形圖,綠9用地以旱田、魚塢等農業使用為主,嗣依現行都市計畫地形圖陳情位置係駕訓班使用;依都市計畫法臺南市施行細則規定農業區得申請設置汽車駕駛訓練班等。經考量周邊發展現況、地理環境條件與都市規劃情形,建議綠9解編後宜變更為農業區,以低強度使用因應環境特性並維護所有權人現在使用權益。 5.有關毗鄰分區部分,依現行都市計畫圖綠9東側確實為農業區;依相關規定 	照市府研析意見通過。	

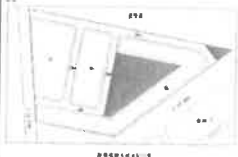
編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>區，將本案土地以重劃方式變更為住宅區，日後將向行政法院提告貴部，請求宣告本案的都市計畫變更為農業區是無效，依徵收補償條例第30條為證，已將公共設施保留地的毗鄰訂的很清楚（如附件五），內政部、台南市政府故意違背政府要解編維護民眾權益的決心與美意。</p> <p>違法二：台南市政府未依內政部會議記錄內容妥與陳情人說明。（未曾和陳情人代表有任何接觸及說明。）</p> <p>違法三：內政部及台南市政府主張本案土地的鄰近分區為農業區，與事實不符。（本案於111年10月31日內政部開會異議書的內容主張三及四，皆要求內政部、台南市政府應明確標示農業區位於本案土地的何處？結果內政部、台南市政府違法心虛避而不答，不見於會議記錄的結果，你們有何特權不標示出來！土地所有權人應有知的權利。</p> <p>違法四：本案13筆土地和台南市南區喜北段227-2的住宅區相連接，為何內政部、台南市政府官員解釋本案土地的鄰近分區不是住宅區？而是農業區。（見111年10月31日異議書內容的主張二，在細部計畫圖和住三住宅區連接（毗鄰）已很明確，不見內政部及台南市政府解釋於會議記錄的結果，同樣違法心虛避而不答，你們有何特權可規避不告知土地所有權人及陳情人代表為什麼會是農業區？農業區所依據的證據及法律證據在哪裡？</p> <p>違法五：將本案土地劃設為農業區有違背都市計畫法第27條規定：農業區為保持農業生產而劃定。（見111年10月31日異議書主張五，本案土地是屬於廢棄前鯤鯓海水浴場的範圍，遺留下來的貧脊海灘沙質土壤具有高鹽份且該區無淡水井及水源可供灌溉，種不活農作物皆荒廢有照片為證。而且該區無淡水、海水的渠道可供引進水源及排出水源來做養殖，故不能做為養殖農用，在會議記錄市府研析意見2...官員主張綠9現況亦有部分為水池魚塭使用，尚無土地無法使用之虞，該論述令人汗顏，台南市政府官員知法犯法，目前私自抽取大量地下水屬違法，會使得地層下陷，官員違法亂紀，慫恿、暗示陳情人等亦</p>		<p>農業區之使用項目除農業生產外、得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場、客（貨）運站、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園、加油站...等，其使用用途相對原計畫綠地更為廣泛，對地主權益有正面提升；另本府已於112年2月21日下午於東區蔡議員服務處與陳情人說明案情。</p> <p>6.參酌民眾對於地區發展之建議，並考量綠9用地周邊在龍岡國小北側有榮獲「2008 國家卓越建設獎最佳規劃設計類金質獎」的四鯤鯓海景天橋、南側為昔日鯤鯓海水浴場與小美軍沙灘，再往南即為黃金海岸，未來往北透過跨港大橋（規劃中）可連接安平漁光島，應有結合周邊觀光資源、重新檢視整體發展規劃策略、恢復昔日榮景的機會；惟此一規劃範疇已超出本次公設專通檢討範圍，建議納入下次定期通盤檢討（市府預計113年度編列預算辦理）研議，以配合地區發展需求。</p>	

編號	陳情人	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
			<p>可同樣違法大量抽取地下水，這是對的嗎？官員沒有養殖經驗亦胡亂吹噓、無知的很！本陳情人代表在台南市安南區有漁塭具有經驗，養殖業需有渠道來引進或排出大量的水來調節水質及鹹度方能養殖，否則是一灘死水，怎能養殖？本案該區沒有渠道及水源，請內政部提出本案土地可種活農作物的證據及依據何在？</p> <p>違法六：市府研析意見 4. …鯤鯓里目前該區尚無明確住宅需求，內政部及市府官員睜眼說瞎話漠視該區 350 年前已有先民渡海來此，早期已形成巷道窄小的聚落，自用轎車、工程車、怪手機具等全部進不來，以致無法拆舊屋蓋新屋形成屋舍破陋住不了人的景像，以致人口外流嚴重，僅剩老人快形成滅村。(111 年 10 月 31 日異議書主張七，有照片為證為憑，令人心酸。) 但，內政部、市府官員昧著良心，沒有同理心及同情心。你們不知最快的方式是應該在附近增加新生腹地，馬上來改善當地的居住品質，來增加人口量補救已快滅村的鯤鯓里嗎？這是政府官員的責任與職責，你們不知道嗎？</p> <p>說明：一、檢附內政部 111 年 10 月 31 日召開（逕人 2 案）的會議結果乙份。(附件一) 二、檢附 111 年 10 月 31 日的異議書乙份。(附件六)</p>			
逕人 3	郭彩秀君等 5 人 110.8 .23	「文小 26」文小用地 (安南區城東段 223、226、227、228、229、230 地號)	<p>為不服臺南市政府民國 110 年 7 月 15 日公告臺南市都市計畫委員會第 101 次大會決議，謹依法提出陳情事：</p> <p>陳情請求</p> <p>一、撤銷原處分。 二、原處分機關應將坐落台南市安南區城東段 223 地號土地解編，並返還予陳情人使用。</p> <p>事實</p> <p>一、緣陳情人所有坐落台南市安南區城東段 223 地號土地（以下簡稱系爭土地）自民國（下同）82 年起即出借予臺南市土城國民小學使用，並經都市計畫編地為學校用地。陳情人於 105 年間向原處分機關申請將系爭土地解編，並返還予陳情人使用。惟原處分機關仍於 110 年 7 月 15 日公告臺南市都市計畫委員會第 101 次大會決議內容，系爭土地仍不予解編，不將系爭土地返還予陳情人使</p>		<p>併主要計畫變更案新編號第 20 案。建議未便採納。</p> <p>理由： 依公共設施用地檢討原則及主管機關教育局 111 年 11 月 10 日南市教永字第 1111447371 號函： 1. 99 年起即依土城國小辦學需求編列預算徵購北側用地(含東北側用地)，學校於 106 年整體規劃時仍表示東北側用地有使用需求，且無擴大南側校地之必要，爰依學校使用需求建議維持東北側學校用地，並同意都發</p>	<p>本案除請補充學校用地具體徵收取得年期外，其餘照市府研析意見通過。</p>

編號	陳情人	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
			<p>用。</p> <p>二、原處分機關否准陳情人之申請，陳情人不服，為此，爰提起本件陳情。</p> <p>理由</p> <p>一、本件原處分機關因以臺南市都市計畫委員會第 101 次大會決議，仍認主管機關教育局與會代表表示經評估仍有用地需求，決議系爭土地仍不予解編，不將系爭土地返還予陳情人使用。</p> <p>二、惟查：</p> <p>(一) 臺南市土城國民小學雖自 99 年間起即曾數次辦理周邊校地協議價購會議，卻懸而未決。近年來因應少子化問題，學生人數減少，實際上該校校地面積已無擴增之必要，是以，該校既無徵收周邊校地（包括陳情人所有之系爭土地）之意願，亦無實際使用之需求，徒留系爭公共設施保留地實對陳情人造成嚴重生存權及財產權之侵害。</p> <p>(二) 109 年 3 月 27 日都市計畫委員會專案小組第四次會議，相關土地所有權與會者向臺南市政府教育局提出請求，請臺南市政府教育局依照土地徵收條例相關規定向土地所有權人辦理土地徵收，臺南市政府教育局卻只表示本案整體預算考量，暫緩執行土地取得相關事宜，其經費於 103 年度截止，後續並未再繼續辦理相關土地徵收作業，由此已說明臺南市土城國民小學並無需要繼續使用系爭土地。</p> <p>(三) 如前述，由於少子化之影響，臺南市土城國民小學學生人數越來越少，學校亦無擴增校地之必要，根本無再使用系爭土地之必要，原處分機關未說明理由，亦未提出由於少子化之影響，臺南市土城國民小學學生人數已越來越少，何以仍有使用系爭土地之相關依據，指空言經評估仍有用地需求，即遽認系爭土地仍不予解編，不將系爭土地返還予陳情人使用，顯有未當。</p> <p>(四) 臺南市土城國民小學有多處校門可分流供學生上下學使用（附件一），並無利用陳情人所有系爭土地之必要。另新設幼兒園在地界線有建築圍牆（附件二），內外分明，況陳情人所有系爭土地</p>		<p>局解編東南側學校用地。</p> <p>2. 查學校 100 年提出購地需求計畫係將文小 26 用地北側 14 筆土地（即包含陳情人土地）納入校園整體規劃，惟考量至 103 年度仍有 6 筆土地未協議價購取得，爰校方才分階段開闢籃球場、校門口，且預計未來取得東北側土地，將接續規劃通學步道等事宜，爰東北側用地業列入校園整體規劃一環。</p> <p>3. 評估文小 26 東北側土地仍有使用需求，爰建議維持使用分區，且將安南區域東段 223、226、227、228、229、230 地號列入未來分年編列預算中徵購取得。</p>	

編號	陳情人	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
			與幼兒園及國小之間另有國有財產署土地分隔，故實無利用陳情人土地之必要。 三、綜所上述，原處分顯有違法不當甚明，祈請 貴部明察，狀請 貴部依法撤銷原處分，另為適法之處分。以維陳情人之權益，無認感荷。			
逕人 4	郭彩秀等 5 人 110.9.11 、 111.10.26	「文小 26」文小用地 (安南區城東段 223、226、227、228、229、230 地號)	110.9.11 補充理由書 為不服臺南市政府民國 110 年 7 月 15 日公告臺南市都市計畫委員會第 101 次大會決議，謹依法提出陳情事： 陳情請求		併主要計畫變更案新編號第 20 案及逕人 3 案。	併逕人 3 案。
			一、撤銷原處分。 二、原處分機關應將坐落台南市安南區城東段 223、226、227、228、229、230、地號等 6 號學校用地應予解編一案檢附相關文件，附件補充說明： (一) 台南市安南區土城國小民國 99 年校地徵收會議記錄。 (二) 台南市安南區土城國小民國 100 年辦理地上建物及農林作物查估作業。 (三) 台南市安南地政事務所 102 年徵收土地宗地市價清冊土城國小校地徵收案號 1010301-DB-018。 (四) 台南市安南區土城國小民國 102 年徵收協議價購會議記錄。 (五) 台南市安南區土城國小民國 102 年第二次徵收協議價購會議。 (六) 台南市安南區土城國小民國 103 年第三次協議價購會議開會通知單，備註二、編列購置學校週邊校地之經費、執行期程為 103 年 12 月 31 日止。 (七) 105 年向台南市政府申請校地解編。 (八) 106 年台南市政府教育局公文函，說明二經綜合評估學校目前整體規劃仍有使用需求……辦理用地取得相關事宜。 (九) 107 年台南市政府教育局公文函，說明二：本案因囿於整體預算考量暫緩執行土地取得相關事宜。 (十) 108 年台南市政府教育局公文函，說明二、安南區文小 26 學校用地，本府自 99 年編列經費……所編經費執行至 103 年度止。 (十一) 110 年 8 月 30 日臺南市政府地政局函說明：三、經查旨揭地號等 6 筆土地臨近安南區土城國民小學，目前乃為私人			

編號	陳情人	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
			<p>所有，並未辦理徵收。</p> <p>(十二) 土地登記第二類謄本。</p> <p>(十三) 地籍圖謄本。</p> <p>三、土地徵收作業，未在法定期限完成徵購收作業遙遙無期，後續又辦理未取得土地仍有需求，又沒有任何經費情況下空言評估，違法不當甚明，向內政部提出應予解編。</p> <p>111.10.26 補充理由書(2)</p> <p>為不服臺南市政府民國 110 年 7 月 15 日公告臺南市都市計畫委員會第 101 次大會決議，謹依法提出陳情事：</p> <p>陳情請求</p> <p>一、撤銷原處分</p> <p>二、原處分機關應將坐落台南市安南區城東段 223、226、227、228、229、230 地號等 6 號學校用地應予解編一案檢附相關文件，附件補充說明：</p> <p>(一) 台南市政府線上即時服務系統人民陳情案件處理聯單(A-TB-20-21-68637)，台南市政府教育局 110 年 9 月 9 日南市教永字第 1101079214 號，說明二事項提出意見，文小 26 學校用地，東南側仍有數筆土地(公共設施保留地)，教育局自行提出解編，另系爭土地等六筆在東北側，教育局不肯解編，其做法有待商確。</p> <p>(二) 另台南市政府民國 99 年編列土城國小購地經費間內，學校陸續協議價購取得 8 筆土地和此案並無關係，學校陸續設置幼兒園、土城國民小學校門口、風雨籃球場等。</p> <p>(三) 在沒有任何經費情況下，又需要系爭土地等六筆違法顯明，向內政部提出解編。</p> <p>(四) 台南市政府地政局，110 年 8 月 30 日南市地用字第 1101011017 號說明三，經查旨揭地號等 6 筆土地臨近安南區土城國民小學，目前乃為私人所有，並未辦理徵收。</p> <p>三、土地徵收作業，未在法定期限完成徵購收作業遙遙無期，後續又辦理未取得土地仍有需求，又沒有任何經費情況下空言評估，違法不當甚明，向內政部提出應予解編。</p> <p>檢附相檢附相關文件，台南市政府教育</p>			

編號	陳情人	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
			局 110 年 9 月 9 日南市教永字第 1101079214 號公文			
逕人 5	陳火樹等 29 人	「文小 74(附)」文小用地(安南區長溪段 604-1 地號等 57 筆土地)	<p>1. 本案陳情範圍區位獨立。</p> <p>2. 陳情土地的公告現值為 11,701~13,092 元/m²，跨區重劃單元 16 的其他土地公告現值為 18,000~25,200 元/m²(均值約 21,000 元/m²)，重劃前土地價值差了快兩倍，實際辦理跨區市地重劃以後對本區地主太不公平，本區土地所有權人嚴重抗議。</p> <p>3. 台南市都市計畫委員會第 88 次會議審議第七案「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」變更編號第 25 之公展變更內容，因跨區市地重劃地價差異過大，於市都委會審議期間便決議將市地重劃開發範圍調整為分案開發。</p> <p>4. 市都委會修正之土地使用計畫公兒用地都偏在東南側。</p>	<p>1. 本案文小 74 用地自跨區重劃單元 16 剔除為單獨一個市地重劃開發範圍。</p> <p>2. 在市都委會審議通過之公設比原則下，土地使用計畫修改如附圖。</p> 	併主要計畫變更案新編號第 6 案。有關陳情意見涉跨區重劃單元範圍及土地使用分區配置部分，係屬細部計畫範疇，建議另納細部計畫研議。	陳情事項屬細部計畫層級，請市府納入細部計畫研議。
逕人 6	程丁順 110.1 2.8	「文小 35」文小用地(安南區	安南區佃西段 855 地號土地於民國 52 年 1 月已建有房舍，地目為「建」，	既然市府劃學校用地 42 年都沒徵收，陳情多年也沒有任何作為。請都市計畫	建議未便採納。理由：依公共設施用地檢討原則，主管機關教育局 111	本案除請補充學校用地具體徵收取得年期外，其

編號	陳情人	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
		佃西段 855地號)	68年10月安南區實施都市計畫時劃為「文小35」國小學校用地，迄今尚未徵收。屢向市府反映，教育局和安佃國小皆表示有需求，以致106年陳情臺南市主要計畫五通案和現在進行的公設保留地專通都無法同意解編，5年過去教育局還是沒徵收。老屋想要翻修，又擔心被徵收。	委員會體恤民情，同意將學校用地解編為住宅區，遷地於民，以符合辦理公共設施保留地專案通盤檢討的目的與意旨。	年2月7日南市教永字第1110163448號函表示經評估仍有用地需求，續請教育局視地區發展及財源辦理徵購取得。	餘照市府研析意見通過。
逕人7	程裕凱 110.1 2.28	「文小35」文小用地 (安南區佃西段833、833-2、833-5地號)	案由：台南市安南區安佃國民小學學校變更「取消學校用地」之規劃。 說明：因長年來我家地變更學校用地已經長達30餘年，至今學校從未擴展校園之計畫，學校外的場地也早已經變成附近居民的停車場，安佃國小的學生也逐年遞減！佃東里與佃西里的人口數6,393人，相對於人口一直往外移的情況，懇請相關單位能變更此地，把學校用地取消，在此十萬分的感謝，希望貴單位能對此事能有個解決方案！謝謝		併逕人6案。	併逕人6案。

附錄二、臺南市都市計畫委員會第 101 次會議紀錄

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：羅介奴

電話：06-2991111分機8021

傳真：06-2982852

電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國110年7月5日

發文字號：府都綜字第1100597051號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄(請至公文附件區下載)

主旨：檢送110年4月30日「臺南市都市計畫委員會第101次大會」
會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：趙兼主任委員卿惠、方兼副主任委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、陳委員凱凌、陳委員柏誠、黃委員耀光、邱委員志健、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、姚委員希聖、林委員裕盛、張委員仁郎、林委員裕豐、王委員逸峰、周委員士雄、胡委員大瀛、施委員鴻圖、徐委員國潤、顏執行秘書永坤、臺南市政府交通局(審1~6案)、臺南市政府水利局(審1~6案)、臺南市政府地政局(審1~6案)、臺南市政府教育局(審1~6案)、臺南市政府工務局(公園管理科、新建工程科)(審1~6案)、臺南市市場處(審1~6案)

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會第 101 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 4 月 30 日(星期五)上午 9 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：莊委員德樑代理(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。副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

四、紀錄彙整：羅介奴

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：「變更臺南市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第二案：「變更臺南市東區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第三案：「變更臺南市南區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第四案：「變更臺南市中西區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第五案：「變更臺南市北區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第六案：「變更臺南市安南區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第七案：「擬定臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(新市區建設地區開發區塊 F 及 G)細部計畫」再提會討論

第五案：「變更臺南市北區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而未取得之問題，市府配合內政部政策依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理本市公共設施用地專案通盤檢討作業，並於106年3月22日辦理公告徵求意見以廣徵民意。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

二、法令依據：「都市計畫法」第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書、計畫圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書、計畫圖。

五、公開展覽期間：自民國108年10月31日起計30天於北區區公所及本府辦理計畫書公開展覽完竣，並於同年11月18日下午3時整假北區和順里活動中心1樓禮堂舉行公開展覽說明會。

六、公民或團體所提意見：共計3件，詳公開展覽暨逾期公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥(召集人)、張委員仁郎、張委員慈佳、黃委員偉茹、莊委員德樑、陳委員淑美及蘇委員金安(110年委員改聘為陳委員柏誠)等7位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於108年12月20日、109年3月2日、3月19日、3月27日、4月17日、5月15日、6月4日、7月10日、7月31日、8月14日、8月28日、9月11日、9月25日、10月16日、10月19日、10月23日、10月30日、11月3日、11月16日、110年1月29日及2月26日召開21次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

一、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。

附錄

本會專案小組初步建議意見彙整

- 一、公共設施專案通盤檢討作業目標是檢討變更不必要之公共設施保留地，並透過整體開發方式取得與興闢仍有需要之公共設施用地，以提升居民生活環境品質；故依內政部檢討變更作業原則，本案公設解編後開發方式以跨區市地重劃為主。對於土地所有權單純、取得變更範圍內全部地主同意者，在變更負擔符合公平性的原則下，得視個案研議以簡便的開發方式來加速公設解編的時程；非以跨區市地重劃辦理者，應依本市都市計畫土地變更負擔公共設施審議原則辦理。應負擔之公共設施用地以提供變更範圍內土地並闢建完成為原則，除符合審議原則外，如涉及公共設施開闢整體性與連結性，得以捐贈土地或代金方式折抵興闢費用。
- 二、公園綠地服務範圍與檢討標準計算、檢討結果及變更前後面積增減情形，請補充納入計畫書敘明並應依通盤檢討相關規定補充都市防災計畫等資料。
- 三、原則同意本案計畫人口調整、公共設施及道路用地檢討變更原則（詳附表 1、表 2 及圖 1），相關內容及附帶條件規定（詳附表 3）請納入計畫書補充以資完備。對於重劃整體開發區四鄰道路，擬納入市地重劃範圍者，應補充說明其適用之道路檢討原則並納入計畫書變更理由敘明；因重劃可行性未能完全納入市地重劃範圍者建議請道路主管機關配合重劃進度，依地區發展需求視財源辦理徵購開闢。
- 四、公共設施用地變更為住宅區或商業區涉及免回饋部分，應補充具體理由納入計畫書變更內容綜理表敘明。
- 五、計畫書誤繕文字，除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。
- 六、有關土地使用分區管制與都市設計準則應回歸各細部計畫區規定，變更後屬於市地重劃範圍者，適用整體開發區相關規定；非屬市地重劃範圍者，應適用一般性規定據以執行。
- 七、有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，建請於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 八、應提請大會審決部分：
 - （一）為市地重劃整體開發財務可行性，應考慮地價差異性予以彈性調整公共設施比率（如本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，對於原縣市

行政區就有 5% 差距)，故建議本案地價較低之南區及安南區，其負擔公共設施用地比例應視個案情形酌予彈性調降為 33%（後續得視個案市地重劃財務可行性調整修正比例，惟最低不應少於 30%）。

（二）東區原仁和工業區範圍內公共設施：主要計畫變更案編號 11-3 案、細部計畫變更案編號 7（原 2-3）、8（原 2-4）、9（原 2-5）案。

（三）文中 51 及文小 55 暫予保留 1 案（主要計畫變更案編號 10-1、10-2 案及其細部計畫變更案編號 2-1 案、3 案及人民陳情案件主計逾人 20 案）為求慎重，應提請大會審決。

（四）安南區細部計畫部分：人民陳情案件編號安南逾人 48（涉及細部計畫變更案編號 13-6 案）、安南逾人 49（涉及細部計畫變更案編號 19-3（原 14-2））等兩案，應提請大會審決。

九、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案得視實際發展需要，分階段報請核定後依法公告發布實施。

附件

公共設施檢討原則及附帶條件彙整

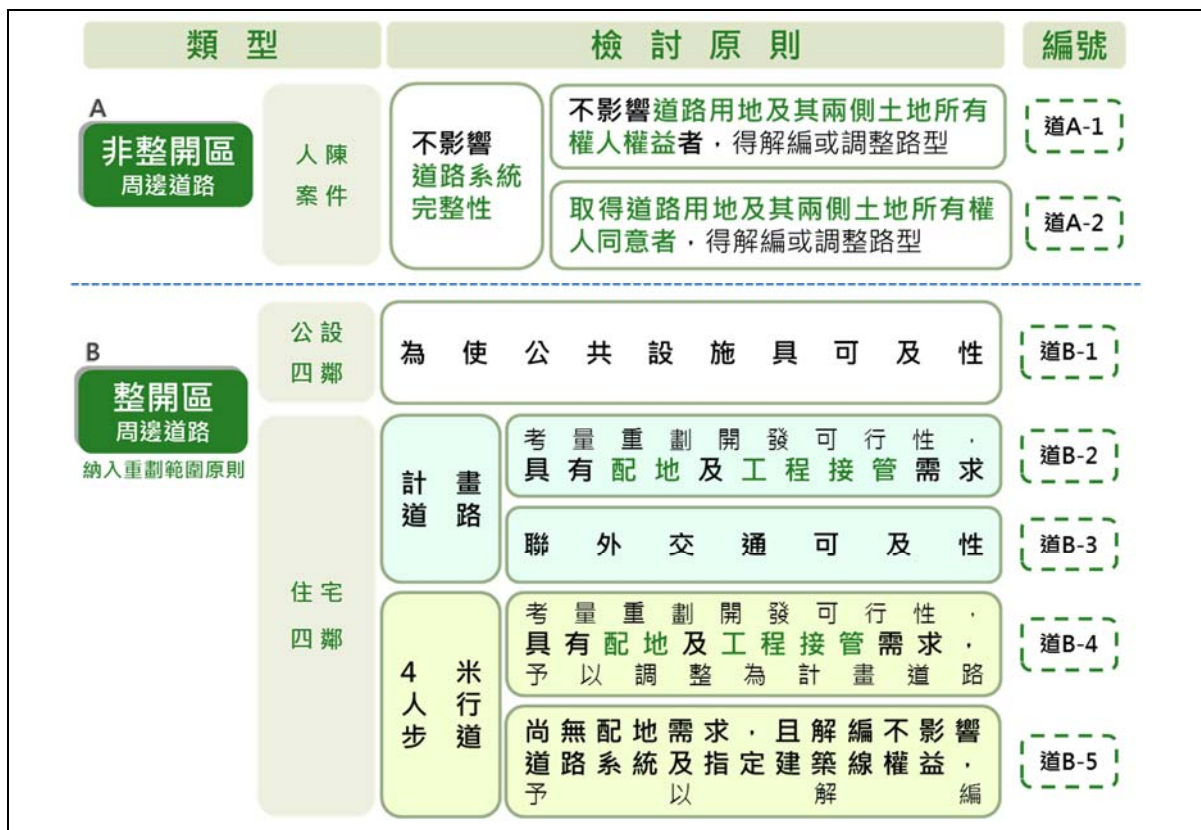
附表 1 私有公共設施用地檢討原則

項目	開發方式	檢討原則
保留	市地重劃	考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊。
		原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃辦理或併同納入本次跨區重劃。
	徵購	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，惟尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
		私有地零星或基地條件不佳，解編亦難以開發建築。
		考量地區發展情形，仍有使用需求，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		系統性公共設施或事業用地。
	事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地等，非屬優先檢討解編公共設施保留地。	
	已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」核准興建，或建物密集且產權複雜者，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。	
	墳墓用地尚須辦理禁葬或清理者予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。	
解編	市地重劃	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為住宅區。
		原附帶條件未完成開發，已無使用需求，併鄰近分區解編為住宅區。
	自願捐贈公共設施用地	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，應回饋土地區位及面積可整合規劃。
	抵繳代金	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，惟地上物密集或變更面積狹小難以劃設公共設施用地。
	調降容積率	已無使用需求，基地形狀呈狹長帶狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
		已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區。
	免予回饋	已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區。
		已無使用需求，解編恢復原分區。
		原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編住宅區。
	另行擬定細部計畫	已無使用需求，惟周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條再另案辦理變更。

附表 2 道路用地檢討原則

類型		檢討原則		編號
A.非整開區周邊道路	人陳案件	必須不影響道路系統完整性	不影響道路用地及其兩側土地所有權人權益者，得解編或調整路型。	道 A-1
			取得道路用地及其兩側土地所有權人同意者，得解編或調整路型。	道 A-2
B.整開區四鄰道路(納入重劃範圍原則)	公設四鄰	為使公共設施具可及性。		道 B-1
	住宅四鄰	計畫道路	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求。	道 B-2
			聯外交通可及性。	道 B-3
		4 米人行步道	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，予以調整為計畫道路。	道 B-4
			尚無配地需求，且解編不影響道路系統及指定建築線權益，予以解編。	道 B-5

附圖 1 道路用地檢討原則示意圖



附表 3 附帶條件編號及內容對照表


編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	於內政部或本市都委會審議通過後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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	土地所有權人應於內政部或本市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 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報請核定。
附帶條件三	應自願捐贈變更後土地總面積 35% 作為公共設施用地，考量擬捐贈公設面積狹小不具使用效益，故改採捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	土地所有權人應於內政部或本市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、圖報請核定。
附帶條件四	1. 變更後住宅區容積率不得大於 137%、143%、176% 等。 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 35% 作為公共設施用地，考量擬捐贈公設面積狹小不具使用效益，故改採捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	變更後各都市計畫區住宅區容積率規定不一，應依各細部計畫書規定。
附帶條件五	土地權利關係人得依「都市計畫法」第 24 條及「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	為提高地區可及性，細部計畫擬定時得併週邊道路系統納入整體規劃開發。
附帶條件六	其他	不屬於以上 5 種附帶條件者適用之。 執行時應依各細部計畫書規定。

「變更臺南市北區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

本會專案小組初步建議意見彙整

表 1 變更臺南市北區細部計畫 (公共設施用地專案通盤檢討) 案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	114 年	125 年	配合「全國國土計畫案」所訂定之計畫年期，調整計畫年期至民國 125 年。		同意照公開展覽內容通過。
2	計畫人口	177,050 人	147,500 人	參考「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」指導，並依據人口成長需求，核實檢討計畫人口。		同意照公開展覽內容通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
3-1	海安路三段西側、文賢國中北側，原「國小(文小)54」學校用地、「公兒N18」公園兼兒童遊樂場用地及部分「NC-152-10M」、「NC-156-6M」、「NC-158-10M」計畫道路	低密度住宅區(附)(附一) (2.82公頃) (原「國小(文小)54」) 「公兒N18」公園兼兒童遊樂場用地 (0.65公頃) (0.64公頃)	「住四(附)(附一)」住宅區 (2.51公頃) (2.67公頃) 「NC-153-8M(附)」道路用地 (0.16公頃) 「NC-156-8M(附)(附一)」 道路用地 (0.04公頃) 「NC-228-8M(附)(附一)」 道路用地 (0.11公頃) 「住四(附)(附一)」住宅區 (0.17公頃) 「公兒N18(附)(附一)」 公園兼兒童遊樂場用地 (0.45公頃) 「NC-152-10M(附)」道路用地 「NC-158-10M(附一)」道路用地 (0.02公頃) 「NC-153-8M(附)」道路用地 (0.01公頃) 「NC-156-8M(附)(附一)」 道路用地 (0.0003公頃) 「NC-152-10M」 道路用地 (0.20公頃) (0.22公頃) 「NC-156-6M」 道路用地 (0.12公頃) 「NC-158-10M(附)(附一)」 道路用地 (0.0007公頃) 「公兒N18(附)(附一)」 公園兼兒童遊樂場用地 (0.01公頃) 「NC-158-10M(附)(附一)」 道路用地 (0.13公頃)	1. 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。 2. 配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地、公兒用地、 兒童遊樂場用地及綠地 予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。 4. 原規劃區內東西向 NC-140-15M 銜接 NC-228-8M 再銜接 NC-157-6M 連通公道九-40M 道路規劃，因寬度不一容易造成交通瓶頸，爰調整區內細部計畫道路規劃，並新增北側 NC-155-10M 納入跨區重劃整體開發。 5. 原文小 54 用地四鄰道路為聯外交通及重劃配地需求，依道路檢討原則(道B-2具有配地及工程接管需求、道B-3聯外交通可及性)NC-155-10M、NC-152-10M、NC-156-6M 及 NC-158-10 鄰原文小 54 路段均納入重劃範圍。 6. 原公開展覽公兒N18變更為「NC-152-10M」係道路編號誤植，應更正為「NC-158-10M」。	附帶條件一：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 1. 變更案第3-1案至第3-7案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部或本市都委會審議通過後，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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。	修正後通過。 修正內容及理由： 1. 公開展覽草案原規劃區內東西向 NC-140-15M 銜接 NC-228-8M 再銜接 NC-157-6M 連通公道九-40M 道路規劃，容易造成交通瓶頸，爰調整區內細部計畫道路規劃，並新增北側 NC-155-10M 納入跨區重劃整體開發。 2. 原文小 54 用地四鄰道路為聯外交通及重劃配地需求，依道路檢討原則(道B-2具有配地及工程接管需求、道B-3聯外交通可及性)NC-155-10M、NC-152-10M、NC-156-6M 及 NC-158-10M 均納入重劃範圍。 3. 原公開展覽公兒N18變更為「NC-152-10M」係道路編號誤植，應更正為「NC-158-10M」。 4. 餘照公開展覽內容通過。
		附帶條件一：以市地重劃方式開發。				
<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>專案小組初步建議意見變更內容示意圖</p> </div> </div>						

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
3-2	文成路北側、文賢路西側，「公兒 N13」公園兼兒童遊樂場用地 文元段 1094、1095、1677-4、1679	「公兒 N13」公園兼兒童遊樂場用地 (0.22 公頃)	「公兒 N13 (附) (附一)」公園兼兒童遊樂場用地 (0.22 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	1. 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。 2. 配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地、公兒用地、兒童遊樂場用地及綠地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 1. 變更案第 3-1 案至第 3-7 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部或本市都委會審議通過後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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。	同意照公開展覽內容通過。
3-3	大興街北側、文賢路西側，「公兒 N14」公園兼兒童遊樂場用地	「公兒 N14」公園兼兒童遊樂場用地 (0.32 公頃)	「公兒 N14 (附) (附一)」公園兼兒童遊樂場用地 (0.32 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。			同意照公開展覽內容通過。
3-4	和緯路四段南側、文賢一路西側，「公兒 N19」公園兼兒童遊樂場用地及部分「NC-108-6M」計畫道路	「公兒 N19」公園兼兒童遊樂場用地 (0.28 公頃)	「住四(附)」住宅區 「公兒 N19 (附一)」公園兼兒童遊樂場用地 (0.28 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	1. 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。 2. 配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地、公兒用地、兒童遊樂場用地及綠地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。 3. 配合綠 13 維持原計畫，公兒 N19 調整變更為公兒 N19(附)，附帶條件應納入跨區市地重劃範圍，以維持公設負擔公平性與市地重劃可行性。 4. 公兒 N19 四周道路多已開闢通行，具備連通性與公設使用便利性，依道路檢討原則(道 B-1 公共設施可及性)北側 NC-108-6M(市有地)不納入重劃範圍。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 1. 變更案第 3-1 案至第 3-7 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部或本市都委會審議通過後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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。	修正後通過。 修正內容及理由： 1. 配合綠 13 維持原計畫，公兒 N19 調整變更為公兒 N19(附)，附帶條件應納入跨區市地重劃範圍，以維持公設負擔公平性與市地重劃可行性。 2. 公兒 N19 周邊道路多已開闢通行，具備連通性與公設使用便利性，依道路檢討原則(道 B-1 公共設施可及性)北側 NC-108-6M(市有地)不納入重劃範圍。




專案小組初步建議意見變更內容示意圖

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
3-5	文賢一路西側、文賢國中側，「公兒 N20」公園兼兒童遊樂場用地及部分「NC-124-8M」、「NC-125-8M」計畫道路	「公兒 N20」公園兼兒童遊樂場用地 (0.48 公頃) 「NC-124-8M」道路用地 (0.08 公頃) 「NC-125-8M」道路用地 (0.09 公頃)	「住四(附)(附一)」住宅區 (0.48 公頃) 「NC-124-8M(附)(附一)」道路用地 (0.08 公頃) 「NC-125-8M(附)(附一)」道路用地 (0.09 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	1. 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。 2. 配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地、公兒用地、兒童遊樂場用地及綠地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。 3. 考量重劃開發可行性，為配地及工程接管需求，依道路檢討原則(道B-2、道B-3)將東側NC-125-8M及西側NC-124-8M計畫道路納入重劃範圍。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 1. 變更案第3-1案至第3-7案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部或本市委會審議通過後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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。	同意照公開展覽內容通過。 修正及補充變更理由： 公兒 N20 週邊道路現況為東側未開闢、西側部分開闢、南側及北側已開闢通行，考量重劃開發可行性，為配地及工程接管需求，依道路檢討原則(道B-2、道B-3)將東側 NC-125-8M 及西側 NC-124-8M 計畫道路納入重劃範圍。
3-6	和緯路四段南側、文賢路西侧，「公兒 N21」公園兼兒童遊樂場用地及部分「NC-98-8M」、「NC-99-8M」、「NC-101-11M」、「NC-96-8M」計畫道路	「公兒 N21」公園兼兒童遊樂場用地 (0.51 公頃) 「NC-98-8M」道路用地 (0.07 公頃) 「NC-99-8M」道路用地 (0.08 公頃) 「NC-101-11M」道路用地 (0.08 公頃) 「NC-96-8M」道路用地 (0.03 公頃)	「住四(附)(附一)」住宅區 (0.51 公頃) 「NC-98-8M(附)」道路用地 (0.07 公頃) 「NC-99-8M(附)」道路用地 (0.08 公頃) 「NC-101-11M(附一)」道路用地 (0.08 公頃) 「NC-96-8M(附一)」道路用地 (0.03 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	1. 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。 2. 配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地、公兒用地、兒童遊樂場用地及綠地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。 3. 配合市府 108 年核定大豐(二)自辦市地重劃區，應剔除已辦理完成重劃之東側道路(NC-99-8M)與刻正辦理重劃之北側道路(NC-98-8M)，新增納入南側及部分西側計畫道路為跨區重劃範圍。 4. 公兒 N21 東側屬於已辦理完成 45 期大豐(二)重劃，其餘南側及西側現況道路多屬私有，考量重劃開發可行性，為配地及工程接管需求，依道路檢討原則(道B-2、道B-3)將南側NC-101-11M及西側非屬重劃範圍NC-96-8M計畫道路納入跨區市地重劃範圍辦理整體開發。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 1. 變更案第3-1案至第3-7案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部或本市委會審議通過後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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。	修正後通過。 修正內容及理由： 1. 配合市府 108 年核定大豐(二)自辦市地重劃區，應剔除已辦理完成重劃之東側道路與刻正辦理重劃之北側及道路，新增納入南側及部分西側計畫道路為跨區重劃範圍。 2. 公兒 N21 東側屬於已辦理完成 45 期大豐重劃區、北側刻正辦理 143 期大豐(二)重劃，其餘南側及西側現況道路多屬私有，考量重劃開發可行性，為配地及工程接管需求，依道路檢討原則(道B-2、道B-3)將南側 NC-101-11M 及西側非屬重劃範圍 NC-96-8M 計畫道路納入跨區市地重劃範圍辦理整體開發。



專案小組初步建議意見變更內容示意圖

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明 備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
3-7 本案 刪除	中華北路一段西側、安明路一段東側、「綠13」綠地及部分「NE-15-8M」計畫道路	低密度住宅區(附一)(原「綠13」)(0.61公頃)	「住四(附一)住宅區」(0.33公頃) 「綠N7(附一)綠地」(0.28公頃)	1. 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。 2. 配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地、公兒用地、兒童遊樂場用地及綠地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	綠13用地維持原計畫。理由： 水利局(109.11.4南市水雨字第1091350084號函)為配合營建署辦理「臺南市都會區北外環道路第4期新建工程」，部份道路用地及出流管制之滯洪設施將設置於「綠13」用地範圍內，建議保留為公共設施用地，核屬需要；故同意綠13用地維持原計畫，納入「臺南市都會區北外環道路第4期新建工程」辦理用地取得。
3-7	和緯路南側與海安路西側公19用地(北區小北段部分1068-1、1068-2、1068-3、1068-4、1068-5、1068-6地號)	低密度住宅區(附一)(原「公19」)(0.27公頃)	「住四(附一)住宅區」(0.18公頃) 「公兒N82(附一)公園兼兒童遊樂場用地」(0.09公頃)	1. 公19用地屬於市區重要公園綠地及防救災系統之一環，應有繼續保留之必要，考量海安路開闢後已將公19分為左右兩區塊，而海安路是市區重要南北向40M幹道，公19已無法達成公園合併整體使用規劃的目的，故將海安路東側面積較小、權屬相對單純的區塊，參酌地主陳情變更為附帶條件住宅區。 2. 主要計畫住宅區應於細部計畫規劃綠地、住宅區及公兒用地，屬於私有土地範圍者，附帶條件規定應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。公有公共設施用地免納入重劃範圍。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 1. 變更案第3-1案至第3-7案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部或本市都委會審議通過後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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。 變更位置：北區小北段部分1068-1及1068-6地號屬於公有土地，免納入市地重劃範圍。	配合逾期陳情案(編號主計逾人6)酌予採納。採納事項： 海安路東側部分公19用地變更為住宅區，並於細部計畫規劃綠地、住宅區及公兒用地，屬於私有土地範圍者，納入跨區市地重劃整體開發範圍；公有土地規劃為公共設施。 理由： 1. 公19用地屬於市區重要公園綠地及防救災系統之一環，應有繼續保留之必要，考量海安路開闢後已將公19分為左右兩區塊，而海安路是市區重要南北向40M幹道，公19用地已無法達成公園合併整體使用規劃的目的，故同意將海安路東側面積較小、權屬相對單純的區塊，參酌地主陳情變更為附帶條件住宅區。 2. 主要計畫住宅區應於細部計畫規劃綠地、住宅區及公兒用地，屬於私有土地範圍者，附帶條件規定應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
		低密度住宅區(原「公19」)(0.23公頃)	「綠N8」綠地(0.03公頃) 「公兒N82」公園兼兒童遊樂場用地(0.20公頃)			
		附帶條件一： 以市地重劃方式開發。				
				專案小組初步建議意見變更內容示意圖		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
4	北區北園街東側，兒N1開元段 371-1、374-1、375-1、376-1、377-1、378-1、379-1、380-1、381-1、382-1、383-1、384-1、385-1、386-1、431-40、431-42、433-1、434-1、435-1、436-1、437-1、438-1、439-1、440-1地號	「兒N1」兒童遊樂場用地 (0.0153公頃)	「住四」住宅區 (0.0153公頃)	<p>1. 案地係68年「變更及擴大臺南市主要計畫案」由住宅區變更為兒童遊樂場用地，72年主計通檢將兒童遊樂場變更為商業區，79年「擬定臺南市北區(西門路以東、開元路以北地區)細部計畫案」規劃為兒童遊樂場用地。</p> <p>2. 考量該兒童遊樂場用地已開闢使用，未徵收部分屬於狹長畸零土地，故予以回復原計畫住宅區，並免予回饋。兒N1兒童遊樂場用地範圍已於86年4月徵收，現況已開闢完成。左列變更範圍全部為建地目，現況屬於私人使用，係94年10月自母地號住宅區逕為分割而來，且面積介於1.3㎡~23㎡之間，難謂有變更利得，故依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」依實際使用現況或地籍劃分調整訂正，同意免予回饋。</p> <p>3. 配合主要計畫變更內容為中密度住宅區，併鄰近分區劃分為適當住宅區。</p>	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	同意照公開展覽內容通過。 修正及補充變更理由： 兒N1兒童遊樂場用地範圍已於86年4月徵收，現況已開闢完成。左列變更範圍全部為建地目，現況屬於私人使用，係94年10月自母地號住宅區逕為分割而來，且面積介於1.3㎡~23㎡之間，難謂有變更利得，故依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」依實際使用現況或地籍劃分調整訂正，同意免予回饋。
5	北區西門路三段西側、民德國中南側，裕民段39(部分)、40、41(部分)、57(部分)、58地號	「商1」商業區 (0.0103公頃) (原文中小4)	「商四(1)」商業區 (0.0103公頃)	配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當住宅區商業區。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	同意照公開展覽內容通過。 修正及補充變更理由： 1. 配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為「商四(1)」商業區(原公開展覽計畫書變更理由文字誤植為住宅區，特予訂正)。 2. 依主要計畫變更內容，於備註欄增列：符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。
6	北區東豐路南側、前鋒路西側，東興段921-1、920-1、918-1、917-1、916-1、915-1、914-1、913-2地號	「公兒N6」公園兼兒童遊樂場用地 (0.01公頃)	「住七(高)(附四)」住宅區 (0.01公頃)	<p>1. 公兒N6係75年3月「擬定臺南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫案」劃設公兒七，案地幾乎全為國有地。</p> <p>2. 經機關協調會徵詢主管機關意見，並無後續徵收計畫，且私有地鄰近住宅區，不致影響公兒服務機能，故為維護私有土地所有權</p>	原容積係指細部計畫規定住七容積率。	同意照公開展覽內容通過。 修正及補充變更理由： 變更理由3修正為：本案變更範圍畸零狹小(每筆地號面積約7~15㎡)，無面臨道路難以單獨建築利用，除國有地外均與鄰地住宅區同地主，故難

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			<p>附帶條件四：</p> <p>1. 變更後住宅區容積率調降如下：遮蔽率不得大於60%，容積率不得大於176%。</p> <p>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35%作為公共設施用地，並以捐增當期公告現值加四成換算成代金抵繳之。</p>	<p>人權益，依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區。</p> <p>3. 因土地畸零面積狹小、難以建築利用，故以調降容積方式辦理回饋。本案變更範圍畸零狹小（每筆地號面積約7~15 m²），無面臨道路難以單獨建築利用，除國有地外均與鄰地住宅區同地主，難以納入跨區重劃辦理整體開發；爰附帶條件變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」以調降容積率方式抵付應負擔公共設施。</p>		<p>以納入跨區重劃辦理整體開發；爰同意附帶條件變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」以調降容積率方式抵付應負擔公共設施。</p>
7	公園路西側、延平國中西南側「市10」市場用地	中密度住宅區 (0.12公頃) (原「市10」)	「住四」住宅區 (0.12公頃)	<p>1. 本案係主要計畫無使用需求市場用地，解編回復原計畫使用分區。</p> <p>2. 配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當住宅區。</p>	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	<p>同意照公開展覽內容通過。</p> <p>修正及補充變更理由：依主要計畫變更內容於備註欄增列：符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。</p>
8	公園路西側、正覺社區活動中心兩側，正覺段553-1、554-1、569、571(部分)、598、600、602、604、606、608、636地號	中密度住宅區 (0.03公頃) (原「機64」)	「住四」住宅區 (0.03公頃)	<p>1. 本案係主要計畫未徵收使用機關用地回復原計畫使用分區。</p> <p>2. 配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當住宅區。</p>	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	<p>同意照公開展覽內容通過。</p> <p>修正及補充變更理由：依主要計畫變更內容於備註欄增列：符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。</p>
9	北區開南街北側、勝利國小西側，華興段1952-1、1953-1、1954-2地號	低密度住宅區 (0.0013公頃) (0.0004公頃) (原「國中(文中)72」)	「住三」住宅區 (0.0013公頃) (0.0004公頃)	<p>1. 本案係主要計畫學校用地，對於無徵收使用計畫之畸零私有土地，予以回復原計畫使用分區。</p> <p>2. 配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當住宅區。</p>	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	<p>同意照公開展覽內容通過。</p> <p>修正及補充變更理由：1. 依主要計畫變更內容於備註欄增列：符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」</p>

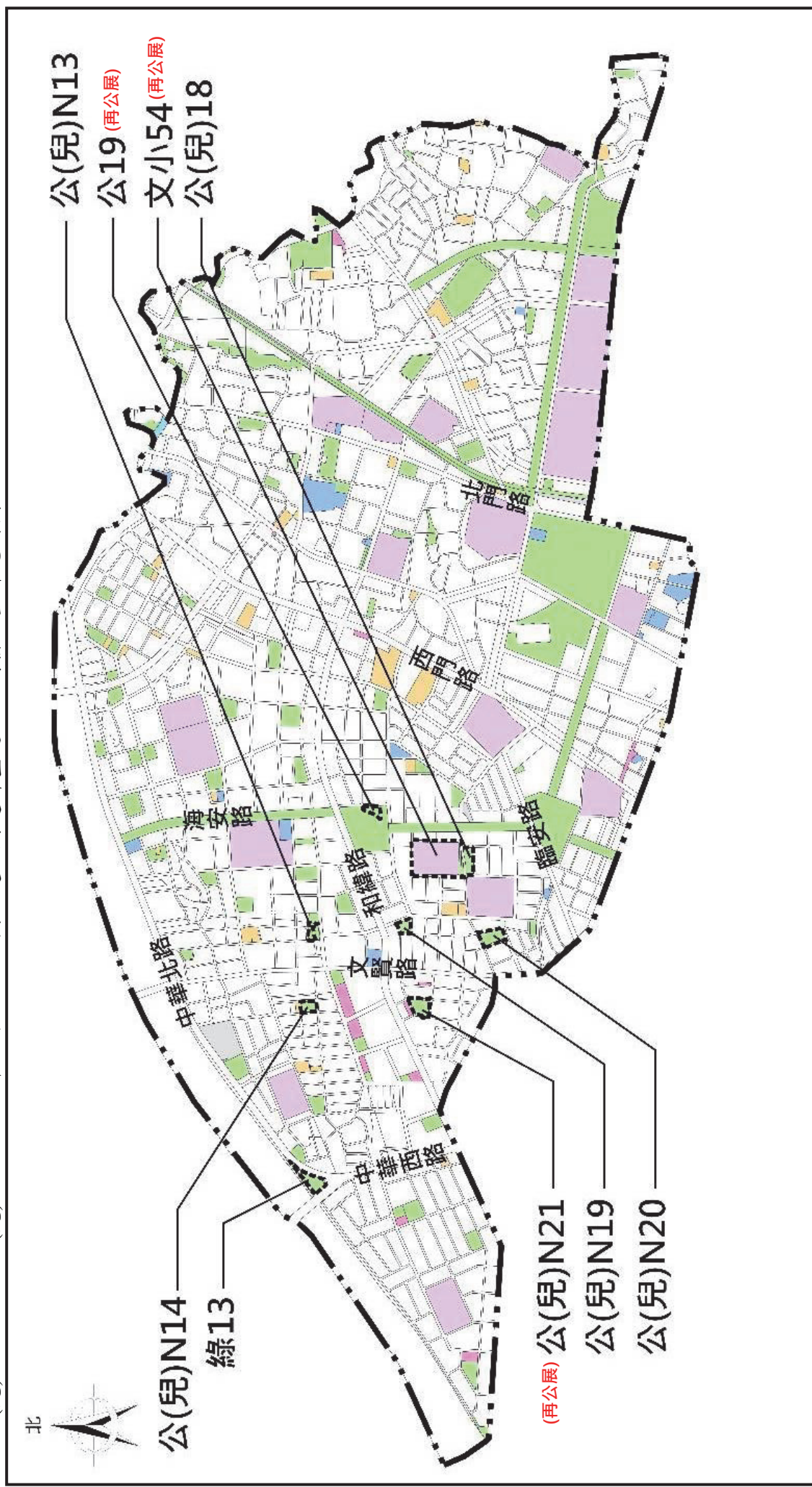
編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明備 註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				專案小組初步建議意見變更內容示意圖		<p>則」免予回饋規定。</p> <p>2. 依地籍資料華興段1952-1、1953-1、1954-2等3筆地號變更面積合計4 m²，計畫書變更內容欄原計畫與新計畫面積應修正為 0.0004 公頃。</p>

表 2 變更臺南市北區細部計畫公共設施用地專案通盤檢討案公開展覽暨逾公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
北區人 1	黃○敏 黃○心 黃○心 108.11.2 2	北區 NC-213-15M、NC-219-15M 道路(北區裕民段 70、227-1 地號)	本人所持有之裕民段 70、227-1 地號目前使用分區為公共設施保留地(道路用地)已供民眾使用數十年(自父執輩期間)本人年事已高,懇請政府早日編列預算徵收。	本人年事已高,懇請政府早日編列預算徵收裕民段 70、227-1 地號之道路用地(目前有些共有人土地已賣掉,給政府持分已變少,徵收經費已減少)請政府同情所有人之處境,盡速徵收,謝謝。	非屬本次專案檢討範圍,不予討論。 理由: 陳情早日編列預算儘速徵收,非屬都市計畫委員會審議範疇,請工務局視財源及地區發展辦理徵購取得。
北區人 2	黃○敏 108.11.2 2	北區 NC-219-15M 道路(北區裕民段 70 地號)	道路用地今被規劃為機車停車位及汽車停車位,根據停車管理處的說法目前機車停車位未收停車費,汽車停車位有收停車費,懇請臺南市政府派員查明,盡速徵收為荷。	市府有需求,懇請政府盡速徵收。	非屬本次專案檢討範圍,不予討論。 理由: 陳情查明劃設停車位及儘速徵收等,非屬都市計畫委員會審議範疇,請交通局參照並請工務局視財源及地區發展辦理徵購取得。
北區人 3	黃胡○毛 蔡林○ 黃謝○蘭 108.11.2 2	北區公(兒)N2 用地(仁愛段 1073-9、1083-5、1097-1、1097-23、1097-24、1097-25、1097-26、1097-57、1097-58、1097-59、1107-1、1108-1 地號)	先前向國產署承購土地(住宅區)後續變更為公兒用地,希望回復住宅區。		部分土地為住宅區非屬本次專案檢討範圍,不予討論;其餘未便採納。 理由: 1. 經查仁愛段 1097-1、1097-57、1097-59 等 3 筆地號為住宅區,非屬本次專案檢討範圍,不予討論。 2. 次查仁愛段 1097-58 為道路用地,該 8M 道路現況已開闢通行,仍有保留之必要,且非屬本次解編整體開發區周邊必要聯外道路,尚無法納入跨區重劃取得;另道路之解編尚涉及地區出入動線及兩側土地所有權人指定建築線之權益,故應予以維持原計畫,請工務局視財源及地區發展辦理徵購取得。 3. 次查仁愛段 1107-1 為國有地,其餘 7 筆土地依財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 109 年 6 月 19 日(台財產南南二字第 10906088360 號)函表示,係 69 年間出售予民眾,經核對僅 1097-23 地號(黃謝○○,面積 98 m ²)係當初向國產署直接承購,其餘 6 筆土地係私人間陸續互相買賣取得。 4. 公兒 N2 係 75 年「擬定台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫案」所劃設。考量案內 7 筆私有土地屬零星分佈於公兒範圍內,且部分為裡地(如 1097-23),解編後難以直接建築使用,故依檢討原則,仍以維持原計畫為宜,請工務局視財源及地區發展辦理徵購取得。

附錄三、北區細部計畫跨區市地重劃單元概述

北區細部計畫跨區市地重劃單元包含文小54用地、部份公19用地、部份公(兒)N13用地、公(兒)N14用地、公(兒)N18用地、公(兒)N19用地、公(兒)N20用地、公(兒)N21用地、部份綠13用地共9處及周邊計畫道路，開發位置詳見附圖。



附圖 北區細部計畫跨區市地重劃單元位置示意圖

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

規劃單位：龍邑工程顧問股份有限公司

技師執業執照證號：技執字第 006246 號

技師執業圖記及簽名：