第 七 案：「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」案

說　　明：一、仁德都市計畫於 64 年 11 月 20 日擬定公告實施，后於 81 年 5 月 7 日、99 年 7 月 16 日分別發布實施第一次及第二次通盤檢討；該都市計畫自發布實施第二次通盤檢討迄今已屆辦理期限，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 106 年 10 月 12 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 106 年 11 月 3 日下午 2 時 30 分，假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 44 件（含專案小組後新增人陳案 3 件），詳人民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會莊委員德樑（召集人）、徐委員中強、周委員士雄、林前委員本（因任期屆滿，107 年 1 月改由張委員仁郎擔任）、蘇委員金安等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 106 年 11 月 21 日、107 年 4 月 17 日、107 年 5 月 25 日、107 年 6 月 15 日及 107 年 6 月 29 日召開 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決　　議：一、除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

（一）有關工業區檢討，依專案小組初步建議意見考量都市發展定位及空間結構趨勢、產業結構轉變、使用現況及淹水潛勢環境限制等，將本計畫區之工業區空間指

導劃分為「維持工業使用地區」及「產業轉型地區」（詳附圖 1）。

（二）義林路變更方案，依專案小組建議意見優先利用公有土地及台糖公司土地為原則，以地籍中心線向兩側均等拓寬 12 公尺，惟經檢視調整後計畫道路兩側夾雜台糖公司之剩餘畸零地，造成部分非屬台糖公司之私有土地指定建築線問題，故將台糖公司之剩餘畸零地變更為廣場（兼供道路使用）（詳附圖 2 及附圖 3）。

（三）變更案「第 6-2 案」：配合變更案第 6-1 案維持原計畫，將該變更範圍內鐵路用地（約 44 ㎡）納入本案併同變更為附帶條件乙種工業區。惟考量北側鐵路用地現況為現有巷道（義林路 168 巷），將該範圍內之林仔段 1100、1102、1105（部分）及 1141 地號採調降容積率辦理回饋，附帶條件內容如下：

1.變更後乙種工業區容積率為 147%。

2.後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。

（四）人陳案「第 3 案」：因陳情人尚未取得所涉及相關權利關係人（含人行步道及其兩側之地主）同意變更文件，故未便採納。

（五）人陳案「第 16 案」：依專案小組初步建議意見將綠地變更為附帶條件住宅區，並採調降容積率辦理回饋。另涉及電路鐵塔部分，因臺灣電力股份有限公司尚未

提供電塔（＃57～＃59）所需之用地位置及範圍，俟該公司確認具體變更範圍後，再請該公司另逕向內政部提出陳情意見。

二、專案小組後新增公民或團體陳情意見：詳附表 1 決議欄。

附表 1 專案小組後新增人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
逾人19	鄭○泉 仁德區岳王段610、610-1、610-3地號	本人老爸有一塊地位於仁德區岳王段 610、610-1、610-3 等三筆，仁德都市計畫分區劃分為農業區及水利用地，經公所告知為政府長期占用越過 40 年以上，想回復農業使用公所告知不可能，也不能認定為公共用地保留地，存在不合理性及爭議，是否能於第三次都市計畫分區列入人民意見檢討。	—	1.岳王段 610、610-3 地號為農業區，同段 610-1 地號為河川區，現況係供通路使用。 2.有關公共設施保留地認定非屬都市計畫實質變更範疇。
逾人20	陳胡○香 仁德區白崙段21、21-3地號	再次表達本人堅決反對「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」及「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」有關商二-1 地區解除大型購物中心使用及允許三樓以上供住宅使用之立場。	1.本人為旨揭都市計畫範圍內（白崙段 21 及 21-3 地號）土地所有權人。 2.再次表達本人不同意都委會之變更案有關取消大型購物中心開發限制及擴大本商業區住宅使用強度之意見；如說明一土地是本人之財產，對於本都市計畫變更內容可能使本商業區土地價值貶低嚴重損害土地所有權人之利益。 3.依據「擬定仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫書」中載明本案商業區的計畫原則為「促進臺南都會生活圈之商業活動發展與仁德鄉之繁榮，本計畫區以提供大型購物中心使用為主。」而大型購物中心是集休閒、娛樂、購物及餐飲於一身，它能匯	未便採納。 【涉及變更第 18 案】 理由： 1.依地主意願調查，同意解除商二-1 指定供大型購物中心使用之地主人數及土地面積比例均逾八成以上，另反對地主之土地持有面積約 8382.01 平方公尺，其面積規模難以興建大型購物中心。 2.該商業區已閒置多年，為促進土地有效利用，考量交通衝擊及環境敏感因素，不宜作為高強度活動使用，且仁德區商業型態仍以住商混合之鄰里性商業為主，經參考多數地主意願，予以解除商

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
			集人潮帶動地區發展，全臺不乏成功案例有目共睹，應不容任意變動。 4.商業區為促進商業發展而劃定，若大幅開放供住宅使用，除違背商業區編定之目的，住商混合使用衍生治安等社會問題也時有所聞；且貴府已在本區之對面規劃為轉運站用地，未來勢必吸引更多的人潮進出，所以本區維持更高的商業使用強度，實有其必要性，請貴府多為當地市民之利益設想，並以促進地區繁榮。 5.上述意見於臺南市政府都市計畫委員會專案小組於 107 年 6 月 15 日召開「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」及「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」第四次專案小組會議，本人委任曾〇榮先生當場陳述過，為表達更堅定立場再函文貴府，請遵守憲法保障人民財產之規定，並兼顧到所有地主的利益。 6.本次通盤檢討屬貴府市政之重大決策，地方政府選舉將屆，請貴府暫予保留本重大議案，俟新市長產生後，再行決議為妥。且本人為捍衛「憲法保障人民財產之規定」，不惜訴之行政訴訟，俾確保自身權益。 7.請貴府於下次召開專案小組會議有涉及本土地議題時，再函告本人派員列席參加。	二指定供大型購物中心使用。
		【補充意見】 對於「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」及「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用	1.本人為旨揭都市計畫範圍內（白崙段 21 及 21-3 地號）土地所有權人。 2.經檢視中華民國 86 年元月仁德鄉公所擬定仁德都市計畫	

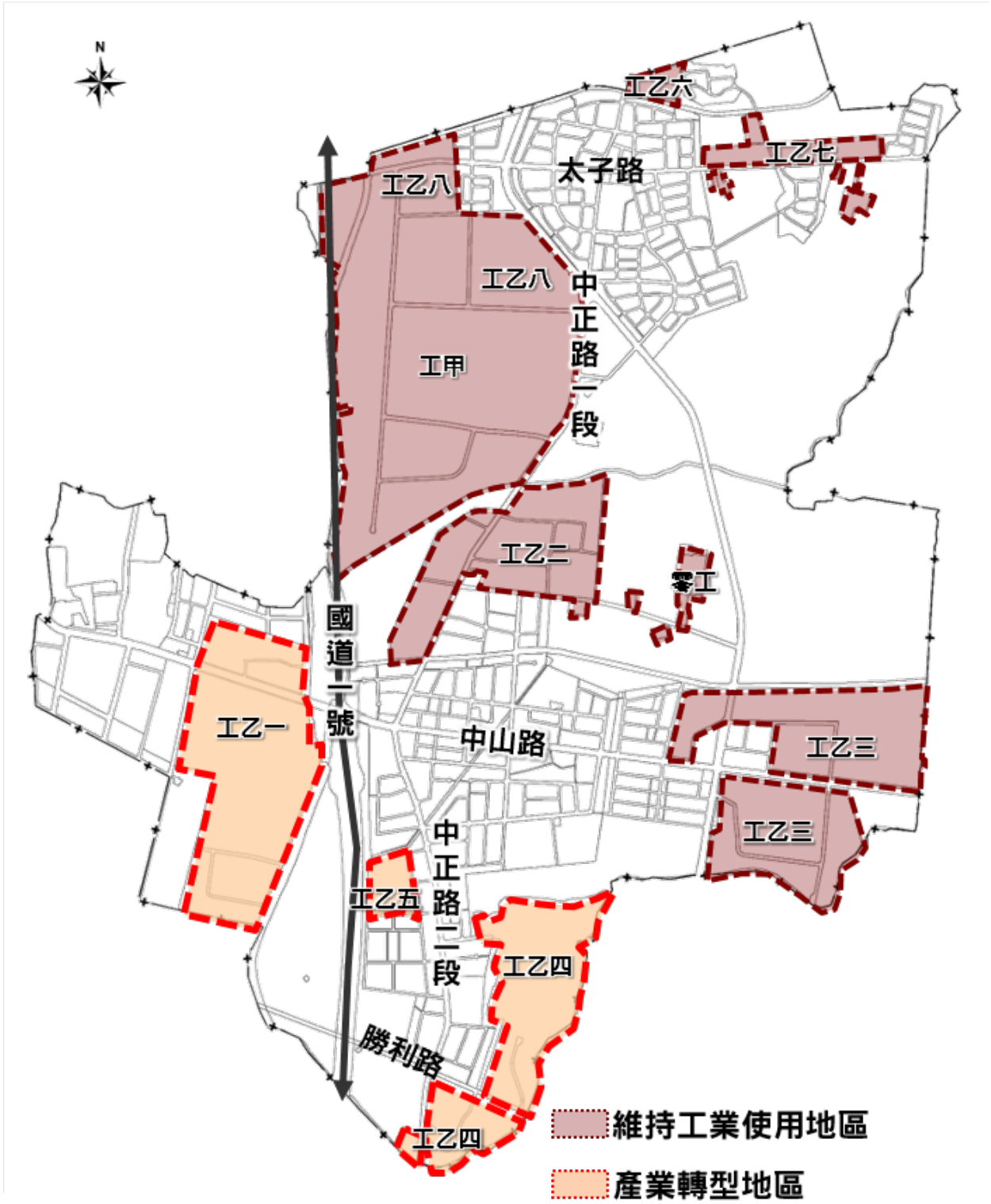
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		分區管制要點）細部計畫」取消「商二-1」應整體規劃並實施都市設計之規定，本人持堅決反對之立場。	（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫書第三章第四節土地使用計畫：一、商業區其中中央街廓（「商一」街廓）應整體規劃並實施都市設計及第八節其他管制規定第三小項:「商一」商業區應整體規劃並實施都市設計，等等規定之宗旨，再再強調最大計畫精神應整體規劃都市設計。 3.日前本人已來函表達本人不同意都委會之變更案有關取消大型購物中心開發限制及擴大本商業區住宅使用強度之意見；今除持原反對立場外，對於變更案中取消「商二-1」應整體規劃並實施都市設計之規定，已嚴重傷害本人之利益，再次向貴府提出嚴正抗議。 4.若貴府不理會本人之意見執意通過變更案，本人為顧及自身利益，將向法院提出行政救濟，爭取土地所有權人應有之權益。 5.請貴府於下次召開專案小組會議有涉及本土地議題時，再函告本人派員列席參加。	
逾人21	東○股份有限公司 仁德區白崙段21-1地號	再次表達本公司堅決反對「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」及「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」有關商二-1 地區解除大型購物中心使用及允許三樓以上供住宅使用之立場。	1. 本公司為旨揭都市計畫範圍內（白崙段21-1地號）土地所有權人（信託財產，委託人：東○股份有限公司，受託人：陳○讚），合先敘明。 2. 再次表達本公司不同意都委會之變更案有關取消大型購物中心開發限制及擴大本商業區住宅使用強度之意見；如說明一土地是本公司自益信託之財產，對於本都市計畫變更內容可能使本商業區土地價值貶低嚴重損害土地所有權人之利益，公司專業經理人有責任維護龐大股份	未便採納。 【涉及變更第18案】 理由： 1.依地主意願調查，同意解除商二-1指定供大型購物中心使用之地主人數及土地面積比例均逾八成以上，另反對地主之土地持有面積約8382.01 平方公尺，其面積規模難以興建大型購物中心。 2.該商業區已閒置多年，為促進土地有效利用，考量交通

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
			之權益。 3. 本區土地原全屬本公司所有，當初公司取得本區原農業區之土地，以自辦市地重劃之方式辦理都市計畫變更為商業區，也是花了很多心力及經費並依規定提撥公共設施用地等，後因故大面積土地被拍賣剩下目前較小面積土地，但公司對於原變更為大型購物中心使用以繁榮地方的目標並未改變。 4.上述意見於臺南市政府都市計畫委員會專案小組於 107 年 6 月 15 日召開「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」及「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」第四次專案小組會議，本公司已派員當場陳述過，為表達更堅定立場再函文貴府，請遵守憲法保障人民財產之規定，並兼顧到所有地主的利益。 5.本次通盤檢討屬貴府市政之重大決策，地方政府選舉將屆，請貴府暫予保留本重大議案，俟新市長產生後，再行決議為妥。且本公司為捍衛「憲法保障人民財產之規定」，不惜訴之行政訴訟，俾確保自身權益。 6.請貴府於下次召開專案小組會議有涉及本土地議題時，再函告本公司派員列席參加。	衝擊及環境敏感因素，不宜作為高強度活動使用，且仁德區商業型態仍以住商混合之鄰里性商業為主，經參考多數地主意願，予以解除商二指定供大型購物中心使用。
		【補充意見】 對於「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」及「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」取消「商二-1」應整體規劃	1.本公司為旨揭都市計畫範圍內（白崙段 21-1 地號）土地所有權人（信託財產，委託人：東〇股份有限公司，受託人：陳〇讚），合先敘明。 2.經檢視中華民國 86 年元月仁德鄉公所擬定仁德都市計畫	

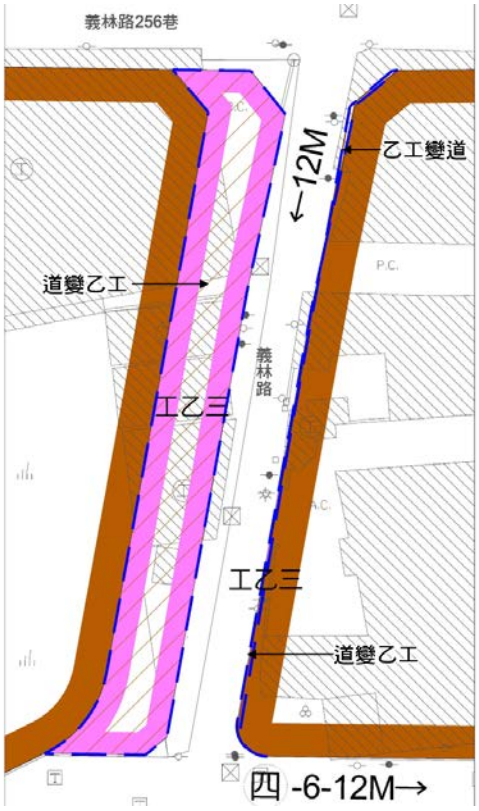
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		並實施都市設計之規定，本公司持堅決反對之立場。	（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫書第三章第四節土地使用計畫：一、商業區其中中央街廓(「商一」街廓）應整體規劃並實施都市設計及第八節其他管制規定第三小項:「商一」商業區應整體規劃並實施都市設計，等等規定之宗旨，再再強調最大計畫精神應整體規劃都市設計在案。 3.日前本公司已來函表達本公司不同意都委會之變更案有關取消大型購物中心開發限制及擴大本商業區住宅使用強度之意見；今除持原反對立場外，對於變更案中取消「商二-1」應整體規劃並實施都市設計之規定，已嚴重傷害本公司及所有股東之利益，再次向貴府提出嚴正抗議。 4、若貴府不理會本公司之意見執意通過變更案，本公司為顧及所有股東利益，將向法院提出行政救濟，爭取土地所有權人應有之權益。 5.請貴府於下次召開專案小組會議有涉及本土地議題時，再函告本公司派員列席參加。	
逾人22	蔡○根、蔡○金 仁德區鍾厝段326、327、329、330地號	1.事情之經過： 本人蔡振根（與蔡琇金、蘇茂勇）所持有臺南市仁德區鍾厝段地號326、327、329、330四筆土地編列為道路預定地至今已逾44年。 （1）民國91年5月本人向台南縣（舊）仁德鄉公所陳情，希其能依合理價格來徵收這些土地，但仁德鄉公所以地方政府財	本人之立場： 1.希貴會能確實遵照民國102年內政部所頒佈之都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，確實積極有效率來檢討本人之問題。(逾25年仍未取得開發之公共設施用地） 2.因本人土地對面已興建民宅（仁義四路門牌奇數1至31號)，此8米路應有其開闢之必要（否則發生緊急事故，消防車無法進入)，希望台南	未便採納。 理由： 1.鍾厝段326、329地號為住宅區，同段327、330地號為道路用地，考量取消南北向8M計畫道路，將影響兩側地主指定建築線權益及出入通行，另考量道路系統完整性，且部分道路用地業經認定為現有巷道（仁義四街)，仍予以

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		源困窘，其將視以後年度籌編財源徵收補償，之後此問題如石沉大海，無疾而終。(所建字第 0910007894 號) (2) 民國 92 年 1 月本人向台南縣(舊)政府提起行政訴願，縣府亦不願依合理價格來徵收這些土地，此問題依然無解。(府行法字第 0920008973 號) (3) 民國 103 年 11 月本人向台南市政府工務局陳情，其回函所需總經費約 2840 萬，將視市府財政研議，此問題仍懸而未決。(南市工新二字第 1031071420 號) (4) 民國 106 年與 107 年間曾多次向行政院、監察院、內政部與台南市都發局、工務局陳情，但全部都擲回台南市都發局。之前台南縣市政府，不肯確實檢討此路是否有開通之必要，若無，亦不肯將這些土地解編回一般的建築用地還地於民，若要，亦不肯依法逐年預算將這些土地用合理之價格徵收。台南縣市政府在此事件上一直無所作為，讓此事延宕但至今。 二、關於仁德區第三次通盤檢討： (1)106 年 11 月 3 日參與	市政府能列出明確徵收時間表與合理價格(請地產估價公司按市價來估價)，來徵收本人之土地。 3.若無開闢之必要，請將其解編回一般之建築用地，還土地全部之使用權於本人，勿再長久如盜匪般強佔本人之土地。 4.民國 62 年本人正值壯年，用標會與出售老婆之金飾才湊出購買此筆土地的資金，而今我已如日落西山，步入人生最後階段。現因罹患氣喘與失智症，必須依賴氧氣製造機來維生(如附圖)，看護費與醫療費用龐大，已造成家中經濟沉重之負擔，正需台南市政府伸張正義，來解決本人之問題，讓吾能安穩地走完此生之最後一哩路，勿讓此問題遺留至下個世代，讓本人無法善終。	維持計畫道路。 2.有關計畫道路之取得期程、徵收價格評定及空地認定之法令適用疑義等，涉及土地徵收事宜及其他法令，非屬都市計畫實質變更範疇。

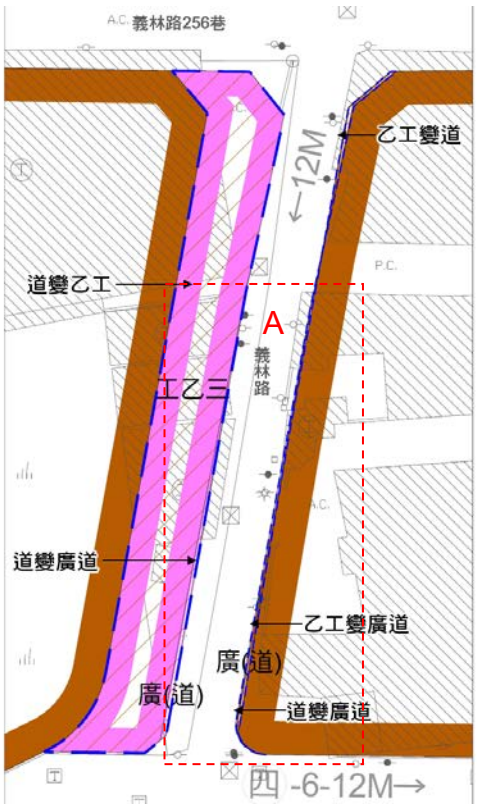
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		仁德區第三次通盤檢討公聽會，本人向貴局提出此問題，希望能得到解決。 (2)107 年 4 月 17 日參與仁德區第三次通盤檢討之小組會議，本人在會中重申本人之訴求。 (3) 台南市都發局預定 107 年 8 月 20 日欲將此案提交市都委會討論，本人在此向貴局提出欲列席之申請，希貴局能准許本人（家屬同其他之土地所有權人，共約 3 人）出席，讓本人再次表達吾之立場。		



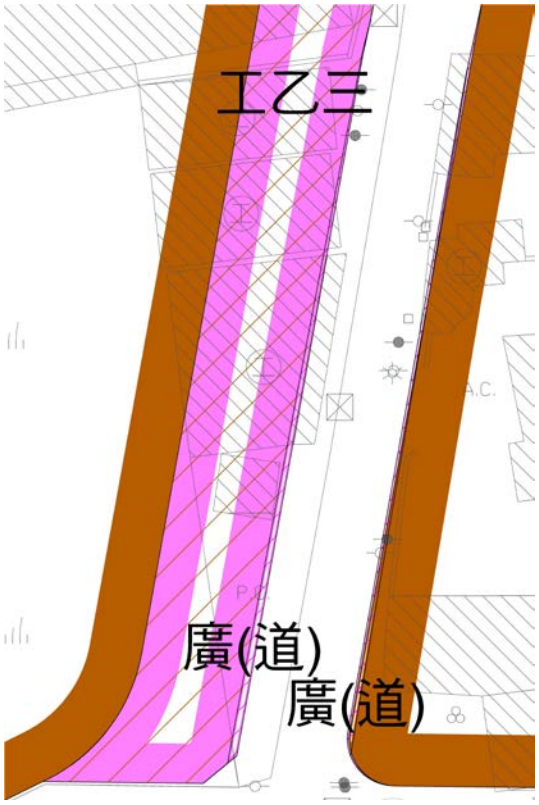
附圖 1 本計畫區工業區空間指導區位圖



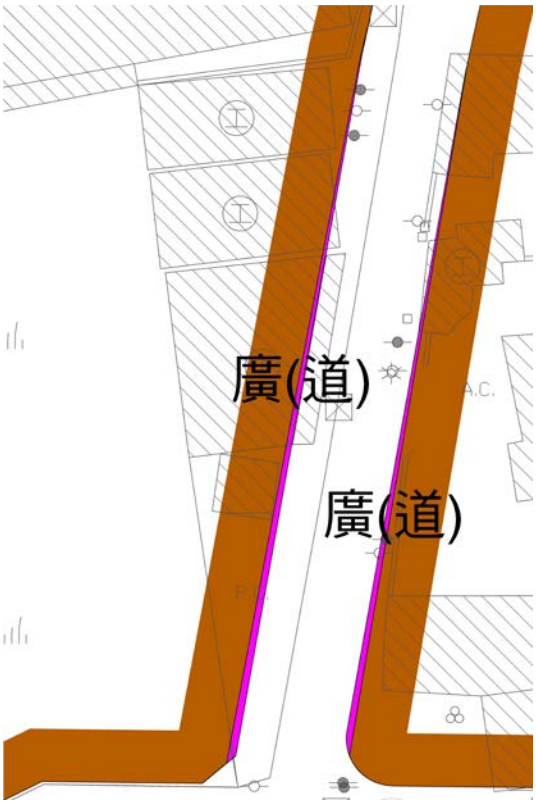
依專案小組建議修正變更內容



依本次會議決議修正變更內容

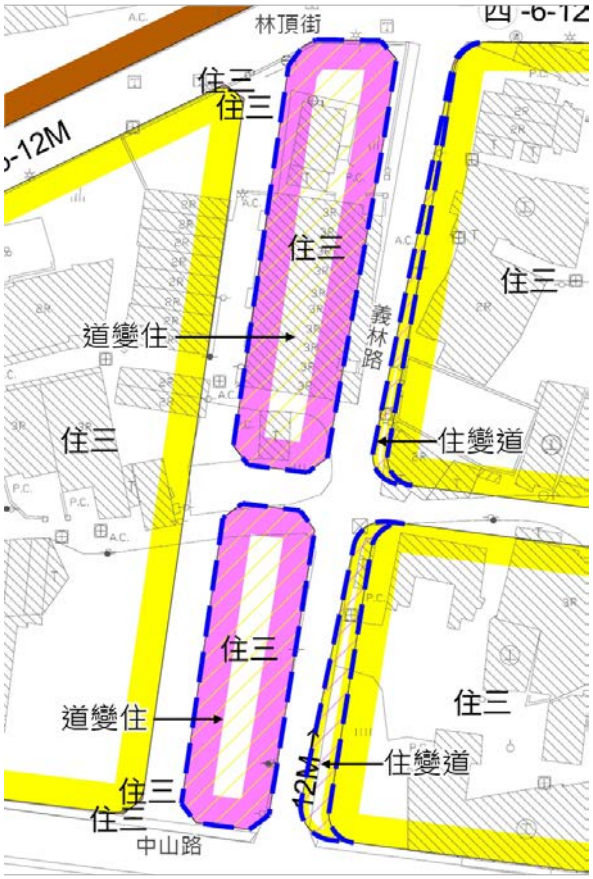


依本次會議決議修正變更內容（範圍 A）

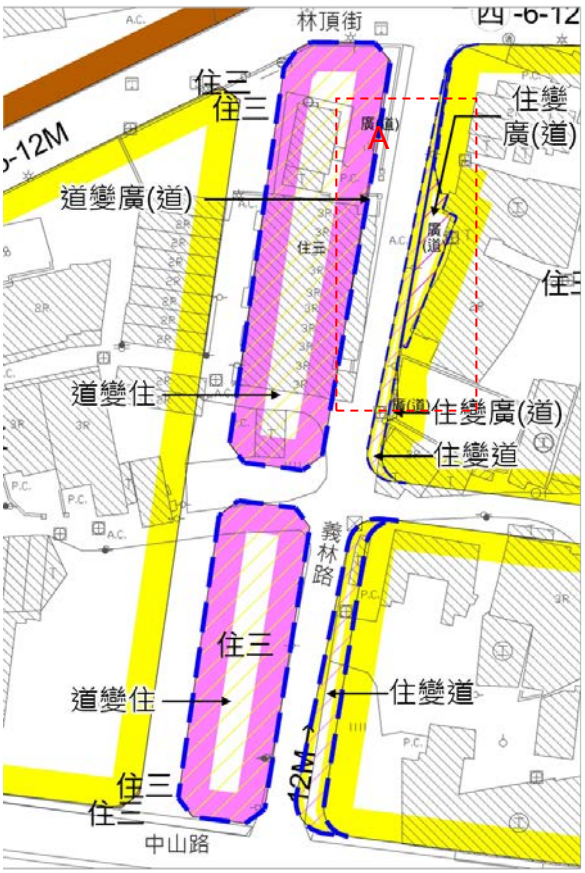


依本次會議決議修正變更內容（範圍 A：變更後計畫）

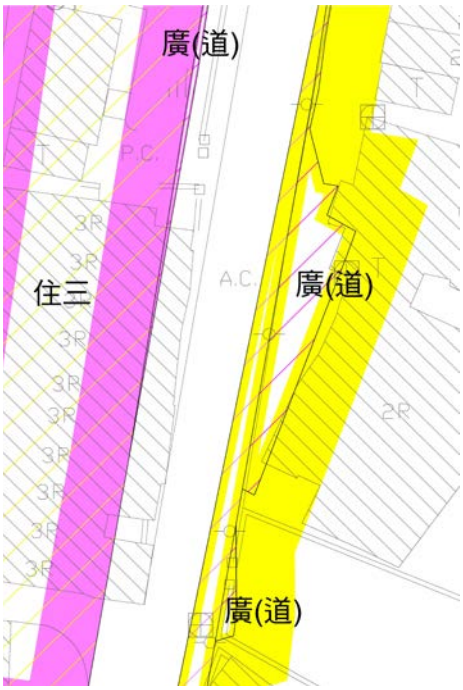
附圖 2　㊀-5-25M計畫道路（行經工業區路段）修正變更示意圖



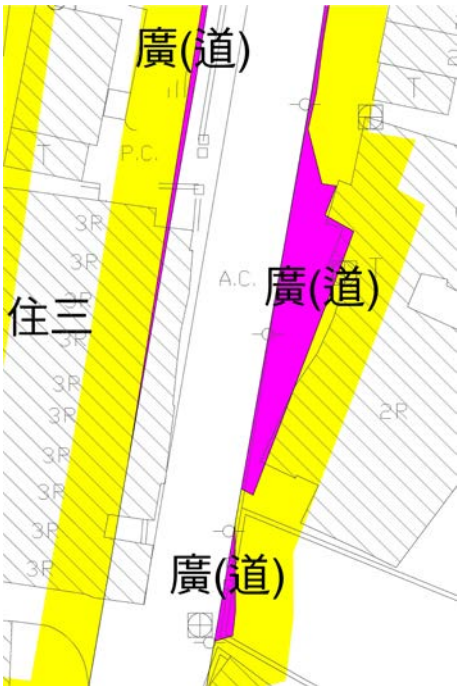
依專案小組建議修正變更內容



依本次會議決議修正變更內容



依本次會議決議修正變更內容（範圍 A）



依本次會議決議修正變更內容（範圍 A：變更後計畫）

附圖 3　㊀-5-25M計畫道路（行經住宅區路段）修正變更示意圖

【附錄】專案小組初步建議意見

一、整體發展構想

（一）原則同意於專案小組會議補充說明本計畫區基於都市縫合之區位發展優勢、與周邊產業發展鏈結完整、先進運輸系統及轉運站等重大交通建設投入，於大臺南市空間結構將扮演交通核心節點及生活轉運功能，以實踐「健康適居、仁德副都心」之發展願景等內容，並請納入計畫書敘明。

（二）原則同意依循全國國土計畫針對國土功能分區之劃設原則，本計畫農業區建議將考量未來都市發展腹地、農業使用情形、及農地資源分級分類等條件因素，以因應未來國土功能分區「城鄉發展地區第一類」及「農業發展地區第五類」之劃設。

二、上位及相關計畫

原則同意於專案小組會議補充說明各上位及相關計畫之指導原則，以及落實於實質變更內容之情形，並請納入計畫書敘明。

三、發展現況分析

（一）中山高速公路仁德交流道附近已施作仁德滯洪池，經補充本計畫區河川與區域排水整治成果等資料及最新淹水潛勢圖，並套繪公共設施用地及工業區分布情形後，位於高淹水潛勢地區之工業區，於工業區轉型策略建議不宜作為工業發展；另都市防災計畫之防（救）災避難場所已排除高淹水潛勢地區範圍內。

（二）本計畫區主要道路（中山路、中正路）尖峰交通量與服務水準分析，資料來源係援引臺南市政府交通局「臺南市市區道路交通量調查及分析」，其中部分路段晨峰及昏峰時段之道路服務水準差異較大部分，經覆核相關數據後無誤，原則同意於專案小組會議補充說明，免再檢討修正。

（三）依經濟發展局列席人員表示，有關工業區之使用面積及開闢率統計資料與該局之調查成果有差異，原則同意於專案小組會議補充說明，係因兩者調查年期及調查項目同所致，仍採本次通盤檢討之調查成果資料。

四、土地使用分區檢討

（一）變更案第 18 案係解除商二指定供大型購物中心使用：

1、考量該商業區位於中山路，為避免大型購物中心衍生大量交通流量加重該道路負荷造成交通衝擊，且鄰近亦有後甲里斷層帶，不宜作為高強度活動使用，宜以鄰里性商業使用為主。

2、依地主意願調查，同意解除指定供大型購物中心使用之地主人數佔 80％、土地面積佔 84.01％，另反對地主之土地持有面積約 8382.01 平方公尺，其面積規模難以興建大型購物中心。該商業區已閒置多年，為促進土地有效利用，另考量上述交通衝擊及環境敏感因素，不宜作為高強度活動使用，且仁德區商業型態仍以住商混合之鄰里性商業為主，及參考多數地主意願，原則同意解除商二指定供大型購物中心使用。

3、另涉及最小建築基地開發規模、退縮建築、停車空間及應作為商業使用樓層數等土地使用分區管制內容，因屬「仁德都市計畫（十一號道路以西，一號道路以南商業區）細部計畫」範疇，建議納入該細部計畫通盤檢討妥為研議檢討。

（二）工業區檢討

1、因應「臺南市發展產業暨工業區變更策略案」之指導，有關工業區空間發展原則同意於專案小組會議補充說明，係考量都市發展定位及空間結構趨勢、產業結構轉變、使用現況及淹水潛勢環境限制等，另依經濟發展局列席人員表示，近年民間報編開發工業區已有往歸仁、關廟移動擴散趨勢，加上中央工業政策及地區產業結構轉變，顯示仁德區產業用地有轉型之空間，將本計畫區之工業區空間指導劃分為「維持工業使用地區」及「產業轉型地區」，提請大會討論。

2、為保留未來產業發展彈性，僅指導空間結構發展構想，有關產業機能及類型則依產業發展需求個案考量，不予明訂。

五、公共設施用地檢討

（一）為確保公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場等遊憩設施型用地服務

水準，原則同意於專案小組會議補充說明。有關無用地需求之遊憩設施型用地是否解編，應具有全市通案性檢討及處理原則，另於公共設施專案通盤檢討案辦理。

（二）經本次檢討後核算公園、綠地、廣場、體育場、兒童遊樂場用地計畫面積低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10%之規定，原則同意於專案小組會議補充說明，未來配合工業區、農業區轉型並採整體開發方式辦理時，透過土地變更負擔公共設施之機制，得酌予增加上開五項公共設施用地劃設比例。

（三）人陳第 16 案涉及綠地檢討，查該綠地係 64 年擬定都市計畫時，將高壓電線通過住宅區部分地帶，劃設為 10 公尺綠帶。依臺灣電力股份有限公司（下稱台電公司）列席人員表示該高壓電線仍有需求，惟僅得對架空電線支持物所座落土地辦理用地取得。考量地主使用權益，除三座電塔（＃57～＃59）依台電公司使用需求變更為電路鐵塔用地外，其餘土地併鄰近分區變更為住宅區（附），並採調降容積率辦理回饋。另請台電公司提供擬變更為電路鐵塔用地範圍，提請大會討論。

六、道路交通系統檢討

（一）㊀-5-25M計畫道路於前次通盤檢討係基於「臺南縣仁德鄉城鄉建設綜合發展計畫」指導增設南北向聯絡道路而劃設，就區域路網而言，往北可銜接永大路通往永康，往南銜接德糖路通往快速道路台 86，其中位於中山路至義林十二街之路段，因合法建物密集衍生拆遷爭議。考量該計畫道路肩負紓解中正路交通量及改善地區性交通路網機能，仍具有劃設之必要性及需求性，惟為避免涉及合法建物拆遷，朝分流方式規劃，爭議路段參考公有地及台糖土地權屬酌予縮減道路寬度，另未來配合義林路 256 巷（㊁-8-20M）辦理拓寬，以引導部分車輛分流至台 86 線。

（二）有關義林路變更方案，原則同意於專案小組補充爭議路段兩側建築物之建築結構、使用現況、退縮建築情形、土地權屬等內容，為盡量避免涉及私有地徵收酌予修正計畫道路並增列變更案（詳附圖 1、2），請

依下列意見補充內容，提請大會討論。

1、考量義林路之功能定位為聯外道路，建議道路寬度至少 12 公尺以上。惟為避免涉及大量建物拆遷，採分階段拓寬方式，短期優先利用公有土地及台糖公司土地為原則，以地籍中心線向兩側均等拓寬 12 公尺，並規定兩側建築基地應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺建築，以預留長期拓寬需求。

2、義林路 241 巷 2 弄兩側建築基地多以原 8 公尺計畫道路作為建築線指定及出入通行，仍有維持計畫道路之必要。

3、本次變更除配合上述劃設 12 公尺寬及 8 公尺寬計畫道路外，其餘則檢討恢復為乙種工業區及住宅區，另依「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（一）規定，得免予回饋。

4、配合上述變更內容，請補充所涉及合法建物拆遷情形、是否影響指定建築線及造成畸零地等。

七、都市縫合計畫檢討

（一）計畫區與毗鄰都市計畫邊界未重合，為避免日後執行產生疑義，配合地政局 104 年已完成「臺南縣市邊界地籍測量作業成果」，以及歸仁都市計畫、高速公路臺南交流道特定區計畫之計畫圖重製成果，原則同意於專案小組會議補充說明之調整原則，並請納入計畫書敘明。

（二）84 年 11 月 6 日發布實施「變更仁德都市計畫（部分農業區為道路用地）案」係為配合文華路興闢需要辦理變更，當時考量本計畫區與高速公路臺南交流道附近特定區範圍不盡一致，經研商結果以兩計畫區道路中心樁之連線為界。惟現行計畫為「計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線」，已與前揭變更意旨未合，應予以訂正變更。（詳附圖 3、4）

八、有關公共設施用地變更為附帶條件住宅區，採調降容積率方式辦理回饋者，依本市通案性規定附帶條件內容如下：

（一）變更後住宅區容積率調降為 140%。

（二）如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為

公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。

九、計畫書請補充各變更案之變更內容示意圖，以資明確。

十、計畫書內容文字有部分誤繕，請一併檢視修正。

十一、變更內容綜理表：詳附表 1。

十二、人民或團體陳情意見：詳附表 2。

附表 1 「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	擬定機關	仁德鄉公所	臺南市政府	因應臺南縣市合併改制，原擬定機關仁德鄉公所已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。		建議准照公展草案通過。
2	計畫目標年期	民國 110 年	民國 115 年	配合臺南市區域計畫(草案)計畫目標年予以修訂之。		建議准照公展草案通過。
3	計畫總面積	922.19 公頃	922.01 公頃	配合計畫邊界檢討，調整計畫總面積。		建議准照公展草案通過。
4-1	計畫區鄰接臺南市東區都市計畫之範圍界	未劃入計畫範圍(0.32)	第三種住宅區(0.03) 河川區(0.01) 農業區(0.11) 學校用地(文中)(0.03) 醫院用地(0.02) 公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(0.00) 廣場用地「廣3」(0.04) 道路用地(0.08)	1.本計畫第二次通盤檢討辦理都市計畫重製作業時，依 85 年 7 月 3 日原臺南縣市協調會議結論，中山高速公路側之計畫範圍以虎尾寮重劃區界線作為縣市界，並配合調整本計畫範圍界。 2.配合本府地政局於 104 年完成「臺南縣市邊界地籍測量作業成果」，以釐清兩行政區地籍段界之重合(單線)及錯開(雙線)情形。 3.地籍套疊成果為單線段，而與本計畫範圍線未重合者，依地籍單線位置調整本計畫範圍線；另為雙線段者，除位於中山高速公路側之計畫範圍線已與東區地籍線重合，維持原計畫範圍外，其餘均依仁德區地籍調整。	未劃入計畫範圍變更為公園用地(兼供兒童遊樂場用地)約 4 ㎡。	建議准照公展草案通過。
		宗教專用區(0.03) 農業區(0.18) 醫院用地(0.06) 道路用地(0.03)	剔除計畫範圍外(0.30)			
4-2	計畫區鄰接歸仁都市計畫、高速公路臺南交流道附近特定區計畫	未劃入計畫範圍(0.17)	乙種工業區(0.11) 道路用地(0.01) 河川區(0.02) 農業區	1.歸仁都市計畫、高速公路臺南交流道附近特定區業已完成都市計畫圖重製作業，並研提變更案調計畫範圍界。 2.故配合「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）(含	未劃入計畫範圍變更為道路用地(兼供河川使用)約 12 ㎡。	建議准照公展草案通過。

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
	之範圍界		(0.03) 道路用地 (兼供河川使用) (0.00)	計畫圖重製)」變更第 4 案，本計畫與歸仁都市計畫鄰接部分，依仁德區地籍線調整。 3.另與高速公路臺南交流道附近特定區鄰接部分，配合「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）」案變更第 4 案辦理，以維持本計畫範圍界外，其餘兩計畫區範圍為重合處，考量該特定區計畫已完成重製及樁位測釘作業，爰參照其重製後計畫範圍予以調整。		
		乙種工業區 (0.04) 農業區 (0.09) 廣場用地(附)「廣(附)10」(0.01) 道路用地 (0.22) 河川區 (0.01)	剔除計畫範圍外 (0.37)			
5	機 5、市 3 附近地區	機關用地 「機 5」 (0.13)	第三種住宅區(附) (0.27) 附帶條件： 應自願捐贈變更土地總面積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。	1.本變更範圍部分係前次通盤檢討經內政部都市計畫委員會第 703 次會審定但尚未核定發布實施案件，機 5、市 3 及人行步道變更為住宅區審定之附帶條件規定應另行擬定細部計畫，以不低於變更面積之30％為原則，優先補足停車場等不足之公共設施用地，並採市地重劃方式辦理。惟範圍內舊有房屋密集，且產權分割細碎，若採整體開發執行困難及興闢經費偏高，實未具效益。 2.機 5、市 3 經洽詢相關主管機關均表示已無用地需求，考量地主權益及開發可行性，爰改以代金方式負擔回饋。 3.另興安段 204、205 地號為東、西兩側住戶出入通路，為符合現況使用及土地完整利用，依地籍形狀兩側均等調整為 4 米寬之廣場用地(兼供道路使用)。	第三種住宅區(附)之土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過並經臺南市政府通知日起一年內與該市府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	建議准照公展草案通過。
		市場用地 「市 3」 (0.13)				
		人行步道用地 (0.01)				
		市場用地 「市 3」 (0.01)	廣場用地 (兼供道路使用) (0.02)			
		人行步道用地 (0.01)				
6-1	義林路東側鐵路用地	廣場用地(兼供停車場使用)「廣(停)2」 (0.01)	道路用地 (0.03)	1.㊃-8-12M計畫道路(未開闢)與南側義林路 168 巷現有巷道銜接義林路之路口相近，考量道路交通安全	1.乙種工業區(附)之土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經	1.建議維持原計畫。 2.依仁德區公所列席人員

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		鐵路用地 (0.00) 乙種工業區 (0.02)		及土地所有權人土地利用完整性，爰按義林路 168 巷位置調整㊃-8-12M計畫道路線型。 2.計畫道路調整後，剩餘道路用地、鐵路用地與東側乙種工業區土地所有權人相同，原併鄰近分區調整為乙種工業區(附)。	臺南市政府通知日起一年內與該市府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 2.鐵路用地變更為道路用地約為 40 ㎡，另鐵路用地變更為乙種工業區(附)約為 4 ㎡。	意見，㊃-8-12M計畫道路業獲中央核定經費補助辦理用地取得及興闢。
		道路用地 (0.01)	廣場用地(兼供停車場使用)「廣(停)2」 (0.01)			
		道路用地 (0.03) 鐵路用地 (0.00)	乙種工業區(附) (0.03) 附帶條件： 應自願捐贈變更土地總面積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。			
6-2	義林路東側鐵路用地	鐵路用地 (0.10)	乙種工業區(附) (0.10) 附帶條件： 應自願捐贈變更土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	1.本變更範圍部分係屬前次通盤檢討經內政部都市計畫委員會第 703 次會審定但尚未核定發布實施之案件，原審定之附帶條件規定應就變更土地總面積 35%，以前次通盤檢討案公告發布實施後當期公告土地現值加四成之自願捐獻代金方式折算繳納地方政府。 2.考量鐵路用地範圍現況已從事工業使用，且土地權屬與東側乙種工業區相同，為利地主完整利用，爰變更為乙種工業區(附)；另本案鐵路用地係本計畫辦理第一次通盤檢討時由農業區變更，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回饋精神，將前述內政部都市計畫委員會決議之負擔比例由 35%調降至 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一年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	1.建議修正後通過(詳附圖5）。 2.配合變6-1案維持原計畫內容，該變更範圍內鐵路用地(約44㎡)納入本案併同變更為乙種工業區(附)。
7	機 1 東北側及西側	機關用地 「機 1」	第三種住宅區(附) (0.11)	機1尚有未取得之私有土地，部分現況已興建房屋供居住使用，經函詢民政局、衛	1.第三種住宅區(附)之土地所有權人應於內政	1.建議修正後通過(詳附圖6）。

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
		(0.11)	附帶條件： 應自願捐贈變更土地總面積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。	生局、仁德區公所、衛生所、戶政事務所等單位均表明無用地需求，為維護地主權益，予以變更為第三種住宅區(附)。	部都委會審議通過並經本府通知日起一年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	2.仁德區正義段1162地號經工務局107年3月30日南市工使二字第1070354611號函認定「陳情人檢附原仁德鄉公所核發之建築完工證明書係屬都市計畫發布實施前（64年11月20日）之合法房屋證明文件」，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（四）規定，得免予回饋，刪除附帶條件規定。
8	機1北側	第三種住宅區(0.02)	機關用地「機1」(0.02)	機1北側部分住宅區土地權屬係屬公有，現況為仁德區公所等機關使用，原配合地籍變更為機關用地。	用地範圍包含正義段1164(部分)、1165、1167。	建議准照公展草案通過。
9	機1西側及工乙一北側	機關用地「機1」(0.00) 第三種住宅區(0.01)	道路用地(0.01)	1.正義段於民國94年完成地籍圖重測，然現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線」，參酌該年度樁位疑義研討結果，乃配合地籍展繪情形變更都市計畫。 2.南側部分道路用地配合變6案，予以變更為第三種住宅區(附)。	1.第三種住宅區(附)之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一年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 2.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」該公共設施變更為第三種住宅	建議准照公展草案通過。
		第三種住宅區(0.01)	人行步道用地(0.01)			
		道路用地(0.01)	第三種住宅區(0.01)			
		人行步道用地(0.01)	乙種工業區(0.01)			
		道路用地(0.00)	人行步道用地(0.00)			
		道路用地(0.00)	第三種住宅區(附)(0.00)			

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
					區及乙種工業區係依現況及地籍劃分調整原訂定之使用分區，爰免予回饋。 3.機關用地變更為道路用地約為 21 ㎡；道路用地變更為第三種住宅區(附)約為 24 ㎡；道路用地變更為人行步道用地約 15 ㎡。	
10	義林路東側臺糖鐵路用地	臺糖鐵路用地(0.49)	廣場用地(兼停車場使用)「廣(停)3」及「廣(停)4」(0.49)	1.計畫區內廢棄臺糖鐵路土地閒置，且多已無軌道遺跡，造成土地資源浪費。 2.為顧及臺糖鐵路用地東側所有權人權益及建築線指定，並為解決中正路（㊀-4-30M）停車需求，爰變更「臺糖鐵路用地」為「廣場用地(兼供停車場使用)」。		建議准照公展草案通過。
11	廣 1	廣場(含人行廣場)用地「廣 1」(0.77)	廣場用地(兼供道路使用)(0.77)	1.原擬定計畫於仁德鄉公所所在之鄰里單元劃設商業中心，並為臻進商業中心機能與氛圍，劃設人行廣場用地，以供徒步購物。 2.部分建築基地因面臨人行廣場用地不得供車輛通行，而未能依有關規定留設停車空間，影響地主建築權益；另考量現今都市發展發展需求及商業使用型態轉變，無法發揮原有劃設之功能，爰併同「廣 1」屬廣場用地部分，變更為廣場用地(兼供道路使用)，以維持道路通行之必要。		建議准照公展草案通過。
12	廣 4	廣場用地「廣 4」(0.20)	廣場用地(兼供道路使用)(0.20)	1.廣 4 原屬高速公路臺南交流道附近特定區計畫之行人專用道用地，係為臻進商業中心機能與氛圍而劃設，以供徒步購物，後於本計畫辦理第二次		建議准照公展草案通過。

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
				通盤檢討時，將仁德鄉轄區部分納入，為統一計畫區內同一使用性質公共設施用地名稱，變更為廣場用地。 2.考量現今都市發展發展需求及商業使用型態轉變，無法發揮原有劃設之功能，爰變更為廣場用地(兼供道路使用)，以供道路通行之必要。		
13	正義二街	第三種住宅區(0.06) 人行步道用地(0.05)	道路用地(0.11)	1.正義二街之都市計畫係為8米計畫道路及4米人行步道相互間隔，以區隔人行及車行動線。 2.人行步道路段現況使用大於計畫寬度，且建築線以現有寬度8米予以指定，使人行步道路段亦得供車輛通行，並無任何阻礙。配合實際通行狀況且土地權屬均為公有，爰調整第三種住宅區及人行步道用地為8米計畫道路。		1.建議修正後通過(詳附圖7)。 2.為避免劃設道路截角影響原住宅區私有土地所有權人建築權益，將正義二街銜接中正路之路段公有地範圍變更為廣場用地(兼供道路使用)。
14	鍾厝林仔重劃區西北側	第二種住宅區(0.02) 第三種住宅區(0.01) 人行步道用地(0.01)	道路用地(0.04)	1.正義路205巷現況寬度為8～9米，其道路線型、寬度與現行都市計畫未一致，其位於鍾厝林仔自辦市地重劃區之路段肇因於重劃配地結果與都市計畫不符，重劃區外路段則係現況使用大於計畫寬度。 2.考量該巷道土地權屬均為公有，而重劃區路段於民國86年已完成配地登記，為符合實際使用，爰依現況使用及公有土地範圍予以變更，另為道路設計安全，於銜接正義路路口處留設道路截角。	按原核准重劃配地結果，林頂段15地號係由國有財產署配回可建築土地，惟重劃完成後尚未循都市計畫程序完成變更，爰人行步道用地變更為第二種住宅區得免予回饋。	1.建議修正後通過(詳附圖8)。 2.為避免劃設道路截角影響原住宅區私有土地所有權人建築權益，將公有地範圍變更為廣場用地(兼供道路使用)。
		人行步道用地(0.01)	第二種住宅區(0.01)			
15	㊃-11-12M計畫道路西側農業區	農業區(0.19)	道路用地(0.19)	為建構乙種工業區「工乙一」周邊完整道路系統，將㊃-11-12M計畫道路向西延伸至文華路。		1.建議修正後通過(詳附圖9)。 2.依綜合意見七(二)，縮減㊃-11-12M計畫道路延伸段之路

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
						長，並請於變更理由補充㊃-11-12M計畫道路及其延伸段係列屬本市重大投資案之配合辦理事項。
16	零星工業區(零工六)範圍訂正	農業區(0.06) 零星工業區(零工六)(0.03)	零星工業區(零工六)(0.06) 農業區(0.03)	1.按民國67年7月21日公告發布「高速公路永康交流道附近特定區計畫核定案」規劃原意，本計畫「零工六」原係依「三榮印刷廠有限公司（已於80年8月20日撤銷公司登記）」取得之工業用地範圍劃設為「零工37」，其核准範圍係仁德區太子廟段1818、1819、1820地號。 2.經查原工業用地核准登記範圍經地籍圖重測及土地分割後，現為岳王段785、785-1、786、786-1、787、787-2、788、789、790、790-1地號。 3.考量「零工六」現行都市計畫圖與工業主管機關核准登記範圍不符，係屬計畫圖轉繪錯誤，造成都市計畫書圖不符情形，故於本次檢討調整該零星工業區範圍，以使計畫圖與計畫書所載內容一致。	1.農業區變更為零星工業區之範圍為岳王段785-1、786-1、787-2、790地號。 2.零星工業區變更為農業區範圍為岳王段779-3、780-6、781、783、784、784-1、1295、1117-2地號。	1.建議修正後通過。 2.岳王段784-1地號非屬零星工業區變更為農業區範圍，爰備註欄地號誤植，應予刪除。
17	道路截角	道路用地(0.03)	乙種工業區(0.00) 學校用地(文(小))(0.00) 學校用地(文(中))(0.00) 第三種住宅區(附)(0.00) 第三種住宅區(0.03) 兒童遊樂場用	1.因部分都市計畫圖之截角為標準圓角，而地籍圖截角為標準切角，未免執行疑義，配合地籍圖變更道路截角形式。 2.道路用地變更為第三種住宅區(附)係配合機5市3附近地區(變5案)辦理。 3.道路用地變更為廣場用地(附)係配合變10案辦理。	1.道路用地變更為乙種工業區面積約4㎡；變更為學校用地「文(小)」面積約4㎡；變更為學校用地(文(中))面積約2㎡；變更為第三種住宅區(附)面積約4㎡；變更為公園用地(兼供兒童遊樂場使用)面積約4㎡；變更為宗教專用區	1.建議修正後通過。 2.變更理由第3點說明係屬誤植，應予刪除。

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
			地(0.00) 宗教專用區(0.00) 加油站專用區(0.00) 第一種商業區(0.00) 綠地(帶)用地(0.00) 廣場用地(附)(0.00)		面積約 2 ㎡；變更為加油站專用區面積約 2 ㎡；變更為第一種商業區面積約 11 ㎡；變更為綠地(帶)用地面積約 1 ㎡；變更為廣場用地(附)面積約 10 ㎡。 2.廣場(含人行廣場)用地變更為第一種商業區面積約 8 ㎡。 3.第三種住宅區變更為道路用地面積約 17 ㎡。	
		廣場(含人行廣場)用地(0.00)	第一種商業區(0.00)			
		第三種住宅區(0.00)	道路用地(0.00)			
18	「商二」商業區	「商二」商業區（供大型購物中心使用為主）（附） 附帶條件： (1)應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，訂定土地使用分區管制規定與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 (2)為避免影響所銜接主要幹道之交通流量，於擬定細部計畫	「商二」商業區（附） 附帶條件： (1)應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地，訂定土地使用分區管制規定與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。 (2)為避免影響所銜接主要幹道之交通流量，於擬定細部計畫時，對進出本商業區之	1.「商二」商業區原係配合國家建設六年計畫，以提供大型購物中心為主，爰於民國 80 年本計畫辦理第一次通盤檢討時將農業區變更為商業區（附），並應另行擬定細部計畫。該細部計畫業於民國 86 年完成擬定，並依管制規定劃分為商二-1、商二-2。 2.民國 104 年辦理「變更仁德都市計畫（修訂商業區土地分區管制要點）案」刪除本計畫商業區指定以商業使用為限之規定，並回歸「都市計畫法臺南市施行細則」有關商業區容許使用項目，惟仍限定商二-1指定供大型購物中心之商業使用為限。 3.考量商二周邊商業核心包括現有東區文化中心、南紡購物中心與仁德量販店等商圈，區域型商業機能發展蓬勃，本地區已無發展大型購物中心之利基，且生活與消費型態轉變促使綜合性商品零售服務興起，爰早期國家建設計畫（現名為國家發展	1.本案附帶條件規定應擬定細部計畫部分已於民國 86 年完成擬定，並於民國 93 年完成市地重劃開發作業。 2.配合內政部第 845 次大會決議通檢待處理議題，商二-1 僅允許3樓以上作住宅使用，且供住宅使用樓地板面積不得大於建築基地總樓地板面積 50%。	1.建議修正後通過。 2.依綜合意見第四點（一），刪除備註欄第 2 點說明。

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
		時，對進出本商業區之交通系統應妥為規劃。	交通系統應妥為規劃。	計畫）以大型購物中心設立帶動市區近郊發展政策，已被百貨公司、超級市場、便利商店所取代，為促使商二-1 使用彈性，故取消原指定用途，惟為確保商業區仍應提供原規劃目的之商業服務機能，於細部計畫訂定其管制內容。		
19	土地使用分區管制要點	已訂定	刪除	依都市計畫法第 22 條及第 23 條規定，有關「土地使用分區管制」係屬細部計畫之範疇，為落實計畫分層管理，將土地使用分區管制要點規定事項及檢討變更納入細部計畫管制。	另訂「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討) (土地使用分區管制要點)細部計畫」	建議准照公展草案通過。
20	分期分區發展計畫	未訂定	新訂定	依實際發展趨勢、新增附帶條件整體開發地區及建議轉型之農業區，劃分為已發展區及優先發展區。		建議准照公展草案通過。
21	事業及財務計畫	已訂定	修訂名稱及內容	1.依都市計畫法第 15 條及第 22 條規定，修訂名稱為「實施進度及經費」。 2.為期本計畫健全發展，配合計畫年期延長，計畫內容之調整變更及實際發展需要，修訂內容，以供開發建設之參考。		建議准照公展草案通過。

附表 2「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」公開展覽及逾公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
人1	蔡○根、蔡○金 仁德區鍾厝段326、327、329、330地號	本人所有座落臺南市仁德區仁義里（鍾厝段329、330地號）與親友蔡○勇與蔡○金等共同持有之鍾厝段326、327地號等4筆私有土地，業經政府編列為道路用地（公共設施保留地）已四十多年，政府限制建築，已損害人民權利甚鉅，剝奪所有權的管理、使用（建築）及處分的效益，至今又引用臺南市政府自己訂定的自治條例，要求所有權人、管理人、使用人清理空地雜草等，雙重加害人民，依照土地法第87條規定，凡編為建築用地，未依法使用者，即屬空地，本人土地為道路用地（非建築用地），非為空地，與臺南市政府自己訂定自治條例第3條規定的空地（閒置、荒廢之土地），定義不同，該條例擴大解釋，依法規效力位階，土地法為中央法規，應高於直轄市自治條例，是空地定義應採土地法為準。 如貴所執意依自治條例執行非法的規定，本人則申請依該條例第6條規定，將本人的土地在政府機關徵收前，提供給政府機關無償使用，政府機關可自行開闢臨時停車場、綠美化、運動場或其他公益性活動場所，以供公眾利用，為達臺南市政府有效管理土地，提升生活環境品質，並請政府機關自負管理人及使用人之義務。 再次懇請臺南市政府儘速編列預算，徵收本人土地，補償多年來的損失，如無能力徵收，應不能編列為道路用地，還實質所有權的管理、使用（建築）及處分的全部效益予民，屆時本人自會有效管理土地。 註明： 1.仁德區公所之承辦人員已來電知悉此案相關情形（本案之根本問題並未解決）。 2.本案經臺南市政府工務局來函回覆目前無相關道路用地徵收開闢計畫（南市工新三字第1060760332號，如影本附件）。 3.若市府財務吃緊且不會造成當地民眾交通往來之不便性下，希望在都市計畫委員會中審查將其變更為建築用地，還使用權予土地所有人，讓45年未解之問題得到解決，勿讓它遺留到下一個世代，再次懇求。	—	建議未便採納。 理由： 1.鍾厝段326、329地號為住宅區，同段327、330地號為道路用地，考量取消南北向8M計畫道路，將影響兩側地主指定建築線權益及出入通行，另考量道路系統完整性，且部分道路用地業經認定為現有巷道（仁義四街），仍予以維持計畫道路。 2.有關計畫道路之取得期程、徵收價格評定及空地認定之法令適用疑義等，涉及土地徵收事宜及其他法令，非屬都市計畫實質變更範疇。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		【補充意見 1】 1.本人所有座落臺南市仁德區仁義里（鍾厝段 0329-0330 地號）與親友蘇○勇與蔡○金等共同持有之鍾厝段 0326-0327 地號等 4 筆私有土地，業經政府編列為道路用地（公共設施保留地）已四十多年，當地主要道路，已經開發完成，附近居民往來已相當便利，再次懇請貴局確實會同相關單位前去會勘是否必要將此小巷開通，若因仁德地區人口快速成長，必須開通此小路，請依法逐年編列預算，訂定土地徵收開闢計畫，確實徵收此 4 筆土地，若無必要性（坦白說臺南市人口增長緩慢，停滯在 188 萬人左右，且 44 年來這條路一直未開通，可見並止會造成當地居民交通上之不便）請將其解編回一般的建築用地將使用（建築）及處分的全部效益予民，讓這些土地能被妥善利用且又不損及人民之權利，何樂而不為呢？ 2.這些土地本屬本人與蘇陳○治在民國 62 年購得，之後蘇陳○治因病過往，由其子蘇○勇與蘇○法繼承，又蘇○法在民國 97 年因病去世，蘇○法所持有部份由其太太蔡○金繼承，且本人已逾 78 歲，蘇○勇與蔡○金也都近 60 歲，漫長 44 已過去，人民已逐漸凋零，臺南市政府在此事件上為人民做了些什麼呢？想想人生有幾個 44 年，44 年後你又在哪裡呢？時間拖越久，這個問題將越複雜，更難解決，勿以所需經費龐大（依法逐年編列預算，44 年積沙成塔，老早就有了），勿以目前無相關道路用地徵收開闢計畫（44 年了，這麼多年都沒有，試問到何年何月才會有），若無必要，請將其解編回一般的建築用地，將使用（建築）及處分的全部效益予民，勿再以任何的理由來搪塞民眾，請拿出具體的作為來讓人民相信臺南市政府是個可以讓人民信服的有為的政府。	—	
		【補充意見 2】 賴院長您好，日理萬機的您，不知是否有空可以看到此封陳情書，我是臺南市民蔡○根（現今 78 歲），全家皆支持賴院長（從立委到臺南市市長）一直都非常欣賞院長的果斷，負責與解決正式問題的能力，從民國 62 年後，一直有個問題遲遲無法解決，懇請院長能協助，幫忙讓問題在我有生之年能得到完美的結果。 在民國 62 年與岳母（蘇陳○治已於	—	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		民國 72 年病逝，購得臺南市仁德區仁義里 2 筆土地，本人為鍾厝段 329、330 地號，岳母為 326、327）之後不久這 4 筆土地便被編為道路預定地，至今（民國 106 年）已逾 44 年，多次向臺南市政府陳情，都是回函說市府財務吃緊，年年無預算可以徵收這些道路預定地，另一方面此區附近主要道路業已開通，這條原本要開通之道路，44 年來一直未開通，可見不會影響當地居民在交通上之不便，市府也不肯將其解編為一般建築用地，將使用（建築）及處分全部效益予民，所以這些土地一直被閒置，荒廢至今（民國 106 年）。 　希望能以院長之睿智，能力與高度，讓此問題能盡快得到解決，但最後不管如何，我們全家會一直支持賴院長到連任總統。 附註： 1.本人於民國 106 年 9 月 29 日陳情至臺南市政府都市發展局，但須等到明年 7、8 月才知結果。 2.附上地籍圖謄本供參考。		
		【補充意見 3】 1.仁義里 100 年 9 月人口 10370 人，106 年人口 10676 人，6 年人口只增長 306 人。 2.根據監察院 102 年 5 月 9 日糾正內政部及各級地方政府，逾 25 年未取得開發之公共設施用地，應確實檢討，不必要的部分應減速解編，於 30、40 年仍不取得使用，更表示已無公共設施之保留必要。 請確實去會勘與檢討，勿紙上作業。	—	
		【補充意見 4】 臺南市都市發展局莊局長： 您好，日理萬機的您，不知是否有空可以看到此封陳情書。我是臺南市居民蔡○根（現年 78 歲），從民國 62 年後，一直有個問題遲遲無法解決。懇求 局長能協助，幫忙讓問題在我有生之年能得到完美的結果。 　我的問題為：在民國 62 年與岳母（蘇陳○治已於民國 72 年病逝），購得臺南市仁德區仁義里 2 筆土地，本人為鍾厝段 329、330 地號，岳母則為 326、327 地號之後不久這 4 筆土地便被編列為道路預定地，至今（民國 106 年）已逾 44 年，多次向臺南市政府工務局陳情，都回函說此計畫道路路寬為 8 公尺，所需經費龐大，需視市政建設期程與市府財務狀況而議，年年無預算可以徵收這些道路預定地。	—	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		我的岳母在民國 72 年因病過世，由其子蘇○法與蘇○勇繼承，又蘇○法也在民國 97 年因病過往，蘇○法所持有的部分由其太太蔡○金繼承（蘇○勇與蔡○金二人今年已都逾 60 歲），這些土地問題會因時間越拖越長與長者的凋零，將來的持有者會越來越多，問題將會複雜，越難解決。 後來又陳情於貴局並參與 106 年 11 月 3 日假臺南市仁德區公所會議廳，所舉辦的仁德區都市計畫第 3 次通盤檢討之公聽會（公開展覽時間為 10 月 12 日至 11 月 11 日共 30 天 ）。但又在內政部營建署網站上看到，監察院在 102 年 5 月 9 日曾糾正內政部與各級地方政府：都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未開發之公共設施，理應限期檢討，對不必要的部分應盡速解編。如逾 30，40 年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要等資訊。 下列是參加完仁德區都市計畫第 3 次通盤檢討之公聽會後，覺得有些問題想請教貴局 3 個問題. (1)會議中提及約 18 個新的都市計劃案，完美勾畫仁德區亮麗的新願景。但 44 年前所規劃的道路預定地至今仍以各種理由遲遲不肯依法逐年編列預算來徵收，這些新的計畫案真的可以如期徵收成功嗎？還是會重複上演我們家(逾 44 年來都無法徵收）的老戲碼呢？臺南市政府假道路預定地之虛名，行長久強佔人民財產之具體行為是否又會再次不斷重複上演呢？（與盜匪無異）且會議中隻字未提及與主動檢討那些已逾 30、40 年仍不徵收的舊的都市計劃案，是否有違反監察院之糾正。試想人生有幾個 44 年，44 年後你又在哪裡呢？時間拖越久，這個問題將越複雜，更難解決。 (2) 會議中並無仁義里，鍾厝段居民發言陳情（會後的紀錄與書面的陳情單也沒有提及）必須開通此路，交通往來才會更方便（附近主要的道路業已開通，鍾厝段只是單純的住宅區，無公共設施會吸引外來人口前來這裡）且仁德區仁義里人口數在 100 年 9 月為 10370 人，106 年 9 月為 10676 人，6 年來只增長 306 人，相當於一年只增加 51 人，再再突顯出此路無開通之必要性，若這條道路無開通之必要請儘速將其解		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		編回一般的建築用地將使用（建築）及處分的全部效益予民。當場詢問都發局人員也閃爍其詞，無法正視此問題？ （3）在會議前曾詢問都發局人員如何斷定此預定地是否有開闢之必要性，也無法告知用時麼具體的數據和方法來判斷是否要開闢此路（不去當地會勘與詢問民眾是否因此路未開通，而造成交通上之不便，只會開會憑空想像，用紙上作業的方式，就能解決嗎？)。但道路是供民眾使用的，44 年來民眾並不會因此路未開闢而造成不便（若會，當地居民老早就連署，此問題就不會拖至今日)，若這條道路實無開通必要請儘速將其解編回一般的建築用地將使用（建築）及處分的全部效益予民。臺南市政府一直都在迴避此問題，一直都是紙上作業無法正確地知道當地人民是否真正需要開闢此路，也一直拿各種理由來搪塞與欺壓土地所有權人，無徵收期限表，亦不肯解編回建築用地，實為可惡！ 希望貴局能確實檢討臺南市內已逾 30、40 年仍不徵收的舊的都市計劃案，以符合監察院在 102 年 5 月 9 日糾正內政部與各級地方政府：都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未開發之公共設施，理應限期檢討，對不必要的部分應盡速解編，為人民伸張正義來保障憲法所賦予人民之財產權，勿繼續讓臺南市政府如盜匪般無限期的強佔人民之私有財產。		
		【補充意見 5】 內政部葉部長、交通部賀部長： 您好，日理萬機的您，不知是否有空可以看到此封陳情書。我是臺南市居民蔡〇根（現年 78 歲)，從民國 62 年後，一直有個問題遲遲無法解決，懇求部長能協助，幫忙讓問題在我有生之年能得到完美的結果。 我的問題為：在民國 62 年與岳母（蘇陳〇治已於民國 72 年病逝)，購得臺南市仁德區仁義里 2 筆土地，本人為鍾厝段 329、330 地號，岳母則為 326、327 地號之後不久這 4 筆土地便被編列為道路預定地，至今（民國 106 年）已逾 44 年，多次向臺南市政府工務局陳情，都回函說此計畫道路路寬為 8 公尺，所需經費龐大,需視市政建設期程與市府財務狀況而議，年年無預算可以徵收這些道路預定地。	—	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		我的岳母在民國 72 年因病過世，由其子蘇○法與蘇○勇繼承，又蘇○法也在民國 97 年因病過往，蘇○法所持有的部分由其太太蔡○金繼承（蘇○勇與蔡○金二人今年已都逾 60 歲），這些土地問題會因時間越拖越長與長者的凋零，將來的持有者會越來越多，問題將會複雜，越難解決。 記得聯合報曾在 102 年 3 月 23 日報導前內政部李鴻源部長表示，由於少子化影響人口結構，再加上都市計畫的改變，有些公共設施保留地已不再需要，且前李部長在 101 年底在監察院接受監委吳豐山先生與劉玉山先生等人約詢時承諾，政府將在四年內還地於民，政府只要付出 1.9 億元的行政費用，即可以將價值七兆元的二萬五千公頃未能徵收的保留地透過都市計畫的解編作業，還地給人民做最適當的利用等報導，一直深刻烙印在人民心中。但事隔已逾四年，也政黨輪替，這些可以平息人民怒火的政策應該繼續不斷的被檢討與執行（畢竟政府長久強佔人民土地之行為如長在人民身上逾 30、40 年之毒瘤，是該被拔除的時刻了）希望民進黨的政府不要辜負人民的高度的期望，與輕忽人民憤怒的力量。 後來又陳情於臺南市政府都發局並參與 106 年 11 月 3 日假臺南市仁德區公所會議廳，所舉辦的仁德區都市計畫第 3 次通盤檢討之公聽會（公開展覽時間為 10 月 12 日至 11 月 11 日共 30 天）。但又在貴部營建署網站上看到，監察院在 102 年 5 月 9 日曾糾正內政部與各級地方政府：都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未開發之公共設施，理應限期檢討，對不必要的部分應盡速解編。如逾 30、40 年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要等資訊。 下列是參加完仁德區都市計畫第 3 次通盤檢討之公聽會後，覺得有些問題想請教貴部，若貴部覺得這些問題不合法或違背上述，是否可以請貴部去函督導與指正臺南市政府之不當作法。 (1)會議中提及約 18 個新的都市計劃案，完美勾畫仁德區亮麗的新願景。但 44 年前所規劃的道路預定地至今仍以各種理由遲遲不肯依法逐年編列預算來徵收，這些新的計畫案真的可以如期徵收成功嗎？還是會重複上演我們家(逾 44 年來都無法徵收）的老戲碼呢？臺南市政府假		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		道路預定地之虛名，行長久強佔人民財產之具體行為是否又會再次不斷重複上演呢？（與盜匪無異）且會議中隻字未提及與主動檢討那些已逾30、40年仍不徵收的舊的都市計劃案，臺南市至今逾期未能徵收的公共設施保留地面積高居全台灣第四名，約有2460公頃。試想人生有幾個44年，44年後你又在哪裡呢？時間拖越久，這個問題將越複雜，更難解決。 （2）會議中並無仁義里，鍾厝段居民發言陳情（會後的紀錄與書面的陳情單也沒有提及）必須開通此路，交通往來才會更方便（附近主要的道路業已開通，鍾厝段只是單純的住宅區，無公共設施會吸引外來人口前來這裡）且仁德區仁義里人口數在100年9月為10370人，106年9月為10676人，6年來只增長306人，相當於一年只增加51人，再再突顯出此路無開通之必要性，若這條道路無開通之必要請儘速將其解編回一般的建築用地將使用（建築）及處分的全部效益予民，當場詢問都發局人員也閃爍其詞，無法正視此問題？ （3）在會議前曾詢問都發局人員如何斷定此預定地是否有開闢之必要性，也無法告知用時麼具體的數據和方法來判斷是否要開闢此路（不去當地會勘與詢問民眾是否因此路未開通，而造成交通上之不便，只會開會憑空想像，用紙上作業的方式，就能解決嗎？)。但道路是供民眾使用的，44年來民眾並不會因此路未開闢而造成不便（若會，當地居民老早就連署，此問題就不會拖至今日)，若這條道路實無開通必要請儘速將其解編回一般的建築用地將使用（建築）及處分的全部效益予民。臺南市政府一直都在迴避此問題，一直都是紙上作業無法正確地知道當地人民是否真正需要開闢此路，也一直拿各種理由來搪塞與欺壓土地所有權人，無徵收期限表，亦不肯解編回建築用地，實為可惡！ 希望貴部能協助且充份發揮其督導之功能，為人民伸張正義來保障憲法所賦予人民之財產權，勿讓地方政府如盜匪般無限期的強佔人民之私有財產。		
		【補充意見6】 11月3日去仁德區第三次都市計劃通盤	—	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		檢討，會議中都發局又提了很多都市計劃以下二點想了解： 1.之前舊的都市計劃若沒有能力實現，為何有新的經費可以實施新的計劃？市府財政有這個能力可以徵收土地嗎？若可以支付新的計劃是否要先實施舊的計劃，是否該先把仁德區仁義里鍾厝段 329、330 地號，鍾厝段 326、327 地號，這幾塊幾十年前預計要徵收因經費不足而沒有徵收的地先做徵收。 2.現場沒有看到的工務局人員參與，想了解是否有工務局人員前往參與？		
		【補充意見 7】 賴院長： 您好，日理萬機的您，不知是否有空可以看到此封陳情書。我是臺南市居民蔡○根（現年 78 歲），從民國 62 年後，一直有個問題遲遲無法解決。懇求院長能協助，幫忙讓問題在我有生之年能得到完美的結果。 我的問題為：在民國 62 年與岳母（蘇陳○治已於民國 72 年病逝，購得臺南市仁德區仁義里 2 筆土地，本人為鍾厝段 329、330 地號，岳母則為 326、327 地號）之後不久這 4 筆土地便被編列為道路預定地，至今（民國 106 年）已逾 44 年，多次向臺南市政府工務局陳情，都是回函說此計畫道路路寬僅為 8 公尺，所需經費龐大，需視市政建設期程與市府財務狀況而議。年年無預算可以徵收這些道路預定地。另一方面此區附近主要道路業已開通，這條原本要開通之道路，44 年來一直未開通，可見不會影響當地居民在交通上之不便，市府也不肯將其解編回一般的建築用地，將使用（建築）及處分的全部效益予民，所以這些土地一直被閒置，荒廢至今（民國 106 年）。 記得聯合報曾在 102 年 3 月 23 日（國民黨執政時）報導前內政部李鴻源部長表示，由於少子化影響人口結構，再加上都市計畫的改變，有些公共設施保留地已不再需要。且前李部長在 101 年底在監察院接受監委吳豐山先生與劉玉山先生等人約詢時承諾，政府將在四年內還地於民，政府只要付出 1.9 億元的行政費用，即可以將價值七兆元的二萬五千公頃未能徵收的保留地 透過都市計畫的解編作業，還地給人民做最適當的利用等報導，一直深刻烙印在人民心中。但事隔已逾四年，原本國民黨政府可以完成之事，卻因政黨輪替，而中	—	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		斷，民進黨政府更應該繼續不斷的被檢討與執行這些可以平息人民怒火的政策（畢竟政府長久強佔人民土地之行為如長在人民身上逾30、40年之毒瘤，是該被拔除的時刻了）希望民進黨的政府不要辜負人民的高度的期望，與輕忽人民憤怒的力量。 底下是最近向臺南市政府相關單位所陳情事件之發展經過： （1）多次向臺南市政府工務局陳情，都回函說此計畫道路路寬為8公尺，所需經費龐大，需視市政建設期程與市府財務狀況而議。年年無預算可以徵收這些道路預定地。 （2）也多次陳情於臺南市政府都發局並參與106年11月3日假臺南市仁德區公所會議廳，所舉辦的仁德區都市計畫第3次通盤檢討之公聽會（公開展覽時間為10月12日至11月11日共30天)。但又在內政部營建署網站上看到，監察院在102年5月9日曾糾正內政部與各級地方政府：都市計畫編定公共設施用地，最長應於25年內完成，逾25年仍未開發之公共設施，理應限期檢討，對不必要的部分應盡速解編。如逾30、40年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要等資訊 。 下列是參加完仁德區都市計畫第3次通盤檢討之公聽會後，覺得有些問題是否不合法或違背上述是否可以請貴院去函指正臺南市政府之不當作法。 (1)會議中提及約18個新的都市計劃案，完美勾畫仁德區亮麗的新願景。但44年前所規劃的道路預定地至今仍以各種理由遲遲不肯依法逐年編列預算來徵收，這些新的計畫案真的可以如期徵收成功嗎？還是會重複上演我們家(逾44年來都無法徵收）的老戲碼呢？臺南市政府假道路預定地之虛名，行長久強佔人民財產之具體行為是否又會再次不斷重複上演呢？（與盜匪無異）且會議中隻字未提及與主動檢討那些已逾30、40年仍不徵收的舊的都市計劃案，臺南市至今逾期未能徵收的公共設施保留地面積高居全台灣第四名，約有2460公頃，試想人生有幾個44年，44年後你又在哪裡呢？時間拖越久，這個問題將越複雜，更難解決。 （2）會議中並無仁義里，鍾厝段居民發		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		言陳情（會後的紀錄與書面的陳情單也沒有提及）必須開通此路，交通往來才會更方便（附近主要的道路業已開通，鍾厝段只是單純的住宅區，無公共設施會吸引外來人口前來這裡）且仁德區仁義里人口數在 100 年 9 月為 10370 人，106 年 9 月為 10676 人，6 年來只增長 306 人，相當於一年只增加 51 人，再再突顯出此路無開通之必要性，若這條道路無開通之必要請儘速將其解編回一般的建築用地將使用（建築）及處分的全部效益予民。當場詢問都發局人員也閃爍其詞，無法正視此問題？ （3）在會議前曾詢問都發局人員如何斷定此預定地是否有開闢之必要性，也無法告知用時麼具體的數據和方法來判斷是否要開闢此路（不去當地會勘與詢問民眾是否因此路未開通，而造成交通上之不便。，只會開會憑空想像，用紙上作業的方式，就能解決嗎？)。但道路是供民眾使用的，44 年來民眾並不會因此路未開闢而造成不便（若會，當地居民老早就連署，此問題就不會拖至今日)，若這條道路實無開通必要請儘速將其解編回一般的建築用地將使用（建築）及處分的全部效益予民。臺南市政府一直都在迴避此問題，一直都是紙上作業無法正確地知道當地人民是否真正需要開闢此路，也一直拿各種理由來搪塞與欺壓土地所有權人，無徵收期限表，亦不肯解編回建築用地，實為可惡！該向臺南市政府相關單位陳情的事情，我都已經努力做過了。但始終都沒有結果，問題一直未獲得解決。 希望能以院長之睿智，能力與高度，讓此問題能盡快得到解決。但最後不管如何，我們全家會一直支持賴院長到連任總統，但勿因政黨輪替，讓那些可以平息人民怒火的政策因此而中斷掉（畢竟政府長久強佔人民土地之行為如長在人民身上逾 30、 40 年之毒瘤，是該被拔除的時刻了)，再次懇求貴院能持續不斷的來為人民伸張正義來保障憲法所賦予人民之財產權，勿讓地方政府如盜匪般無限期的強佔人民之私有財產。勿再將問題丟回臺南市政府，自貶 貴院長之高度如地方政府一般，讓人民錯判 貴院長之處理事情的能力與動搖人民對貴		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		院長之支持度，反之應更積極督促內政部朝 （1）每次各級地方政府提出新的都市計劃案 必須同時附上財源籌措方式，最慢必須在 5 年的期限內完成徵收。各監督單位必須確實督導是否確實編列預算，且徵收價格不得低於當年公告現值的 1.4 倍。 （2）逾 25 年仍未開發之公共設施，因督促各地方政府在 3 年內儘速確實檢討，如無徵收之必要因立刻解編或應自動無條件解編回建築用地。還土地使用權於人民。而非無限期的一直強佔人民之土地。 等方向盡快向立法院提出相關的修正案來修法，才不會辜負人民對 貴黨的高度的期望，		
		【補充意見 8】 回覆貴監察院發文文號：院台業四字第 1060165244、1060781957 與 1060782036，這次是本人第四次向 貴院陳情與表達自己的見解（國父革命第 11 次才成功，本人不怕辛苦會持續不斷舉出新事證與見解給貴院參考）。全國尚有約二萬五千公頃公共設施保留地面積至今逾期（逾 30、40、50 年）尚未徵收，貴院可曾思考是甚麼原因所造成的呢？本人親自向貴院報告：一個新的都市計劃案形成到最後執行的過程如下： （1）首先由各級地方政府都市發展局都市計劃科編定計畫（雛形）。 （2）開公聽會請權利受影響的民眾前來，告知民眾家中的土地地目即將被變更了。 （3）其內部開始開小組會議（數次），邀請相關的專家與學者、都發局與編訂預算之工務局相關之人員與民眾前來共同討論（但不一定根據最真實的數據與最貼近民眾需求等方向來考慮與判斷）。 （4）大勢底定之後，送交議會要預算來執行。 貴院看出其癥結所在了嗎？本人再親自向貴院剖析其中失當之處。 （1）若議會不肯買單，試問這些新的都市計畫案的下場是不是會胎死腹中，當年度無法被執行，是否又會無限期地被延宕，政府又再度上演無限期的強佔人民之私有土地。全國未能徵收逾期（逾 30、40、50 年）的公共設施保留地面積會一直不斷地增加，此事將永無止盡的延宕下去，全國民眾的憤怒將無限被累積	—	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		，總有爆發之一日。(臺南市政府都發局 12 月 9 日在將軍區公所舉辦「擬定臺南市國土計畫」座談會，200 名民眾不滿沿海大面積土地畫為國土保育區，火爆掀桌抗議，會議草草結束。官員說會向中央轉達民意。) (2) 每次各級地方政府提出新的都市計劃案，其內部討論議會必須邀請財政局說明是否有足夠的預算來支付這些新的都市計畫案之費用。若無，應附上財源籌措方式，若再無，應立刻中止此計劃，還地於民。各監督單位必須確實監督是否確實編列預算，且徵收價格不得低於當年公告現值的 1.4 倍，且必須在期限內完成徵收。 懇請貴院能善用其監察，督導與糾正之權利，勿又再次讓人民失望與辜負國父辛苦創立的監察權，也希望貴院能站在真正替全國人民解決問題的方向來思考問題而非將問題丟回各級地方政府就算處理完畢了。		
人2	黃○厚 仁德區長興段651-1地號	本地經市府規劃為公兒公園於民國 64 年至今有 42 年已太久未開闢，望請貴府編列預算開闢，如無法需求請解編還地於民。	請儘速開闢或解編。	1.陳情土地位屬公(兒)16，另案納入內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理之公共設施專案通盤檢討中研議。 2.另有關陳情儘速開闢部分，涉及土地徵收及開闢事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。
人3	蔡○宏 仁德區長興段283、283-1、284、284-1、284-2、206-3、206-12 206-13地號	我是臺南市長興段地號 283、283-1、284、284-1、284-2、206-3、206-12 206-13 的地主蔡○宏，這些地使用分區原來是住宅用地，是幾十年前為了長興國小學生通行使用而劃為道路用地，但現況是幾十年來此路一直沒有徵收開闢，影響本人權益的重大損失，仔細去現場觀察，現在長興國小學生已減少許多，而且學校附近已有土庫路 33 巷和土庫路 53 巷和土庫六街（10 米路）已有現有巷道可供學生及人車通行，要行走此小巷道也不是必要了。我們認為已沒重新開闢此小巷道的價值，所以前述計畫道路已無需要。敬請貴局於都市計畫通盤檢討時，請予修改解除現行道路用地之編定改為原來住宅用地以還我權益，如此一來本人將感激不盡，必要公聽會時本人願意出席到場說明並陳情。	同陳情理由。	建議陳情人先行取得所涉及相關權利關係人(含道路用地及其兩側之地主)同意變更文件，提請大會討論。 理由： 1.長興段 283、284、284-1、206-3、206-12 地號為住宅區，同段 283-1、284-2、206-13 地號為人行步道用地。 2.該 4 米人行步道尚未開闢，廢除人行步道尚不影響道路兩側之指定建築線權益。 3.請陳情人先行取得道路用地及其兩側

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				之地主同意變更文件，以免爭議。
人4	陳○哲、陳○斐、黃○雅、黃○棻 「工乙一」乙種工業區西側之農業區	1.旨揭畸零農地係包圍計畫道路（文華路三段）及「工乙一」乙種工業區之中，除無農業生產之必要性外，現況亦多為閒置或零星之非農業使用，並無農業耕作用途。 2.此外，本農業區毗鄰之「工乙一」乙種工業區亦因為本農業區之間隔及東西向「㊹-11-12M」計畫道路無法連通等因素，導致開發困難，故建議將本農業劃設為乙種工業區，並檢討聯外道路系統，期能落實工業區開發之可行性，解決工業區土地供需失衡之問題。	為達土地有效利用，建議將「工乙一」乙種工業區西側之農業區變更為乙種工業區。	建議未便採納。 理由： 1.依本次通盤檢討所提農業區發展策略原則，案地非位於優先轉型地區，故尚無檢討變更需求。 2.另陳情㊹-11-12M計畫道路無法連通部分，變更案第 15 案已規劃將該計畫道路向西延伸至文華路。
人5	黃○金 仁德區白崙段19、20地號	1.本人持有土地於變更仁德（三通）公展草案變 18 案，取消供大型購物中心使用為主之定位，回歸為一般商業區，變更理由第二點略以：「…惟為確保商業區仍應提供原規劃目的之商業服務機能，於細部計畫訂定其管制內容」，惟本人檢視「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」公展計畫書內容頁 3-4、圖 3-3，又敘明本人所屬土地為另行擬定細部計畫區（見附件一圖面標示 3），則上述變更理由所述之細部計畫管制內容如何執行？ 2.依公展草案頁 6-7 所載，於「變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要點）案審議中，要求本計畫區商業區應作為商業使用之樓層數納入刻正辦理之通盤檢討中一併考量」，並無要求訂定相關樓地板面積比例限制，既然已有規定僅允許 3F 以上作住宅使用，又何需增訂僵化的樓地板比例限制、劃地自限。 3.依仁德三通計畫書頁 4-34 所載，本計畫區商業區 17.16 公頃、開闢使用率 45.05%，其開闢率相對於周邊臺南市東區、永康、歸仁如此之低，就是因為商二-1 的管制過於嚴格，如本商業區能務實檢討、開闢，則整體商業區開闢使用率將可達 76%，方可帶動其他分區轉型利用之契機，商業區之服務機能、層級，與所在都市人口規模、發展屬性息息相關，在電子商務崛起、消費模式改變之際，商業服務設施之提供應重質不重量，給予開發商更具規劃彈性之使用分區、自然能視基地條件提出最適合的商業服務設施，過於嚴格與僵化的規定，反而造成招商困難、令人裹足不前。	1.建議該細部計畫「11 道路以西、1 號道路以南商業區細部計畫區」應配合本次仁德都市計畫三通一併辦理通盤檢討，以落實檢討理念。 2.建議變更案備註事項有關商二-1 僅允許 3 樓以上作住宅使用，已有所回應，應刪除後段相關樓地板面積比例規定，且依都市計畫法第 22 條，土地使用分區管制係屬細部計畫內容，建議併同陳情建議事項一，納入細部計畫通盤檢討辦理。 3.衡量本商二-1 街廓之臨路條件、鄰地發展屬性，既然已經限制 3F 以上才可作住宅使用，無需訂定嚴格又難以達到的標準，懇請併同上述陳情一、二點加速檢討審議，使本街廓能早日建築利用。	建議部分採納。 【涉及變更第 18 案】 理由： 考量住宅使用樓層數及樓地板比例涉及土地使用分區管制內容，屬「仁德都市計畫（十一號道路以西，一號道路以南商業區）細部計畫」範疇，故刪除變更案第 18 案備註欄第 2 點有關住宅使用樓層及樓地板比例之說明，另納入細部計畫通盤檢討妥為研議檢討。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
人6	陳○榮 仁德區 太子段 1164-4 地號	本戶仁德區中正三段 630 號前之太子段 1164-4 臺糖鐵路地號。 1.經住戶向臺糖價購登記在案並由市府按一般用地年年徵稅逾 10 年。 2.現住戶皆自作廣場停車用。	請不納編「公設地使用」。	建議未便採納。 【涉及變更第 10 案】 理由： 考量東側部分住宅區土地指定建築線權益，仍維持公展方案，將臺糖鐵路用地變更為廣(停)用地。
人7	財政部國有財產署南區分署臺南辦事處/ 本計畫公開展覽變更第 5 案、第 6-1 案、第 9 案內國有土地	1. 針對編號 9 案(正義段 1228 地號住三變更為道路用地)，基於公平、合理性，貴府應有相對回饋補償措施（如將本次通盤檢討範圍內部分國有土地變更商業區，或以容積調派方式辦理）。及編號 5、6-1 案（國有土地變更為住宅區，附帶條件為應捐贈變更土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳)，因本署尚無編列預算抵繳回饋代金，現行均採回饋土地方式辦理，爰宜通盤考量請就本次通盤檢討變更案內涉本署經管國有土地由可建築用地變更為其他公共設施用地作為抵充回饋；倘本計畫案無「可建築用地變更為其他公共設施用地」之國有土地可作為抵充回饋者，請貴府於需抵繳代金之國有土地，參處納入本案計畫書內載明「本案國有土地應捐贈並以繳交代金等事項，於申請建築使用前，再由開發者或使用者繳交，以符實際」。 2.又，本案都市計畫變更後之國有公共設施土地，亦請貴府儘速依國有財產法第 38 條及各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則等相關規定辦理撥用。	—	建議未便採納。 【涉及變更第 5 案、第 6-1 案、第 9 案】 理由： 涉及國有土地回饋事宜,建議通盤考量國有土地變更案及回饋措施另案協商。
人8	黃○南、 林○秀、 黃○華、 潘○賢、 許○嘉、 童○藤、 林○緒、 黃○花、 林○崇、 洪○登、 黃許○枝、 林翁○月 仁德區 中清段 71-1 地號	1.本公司所屬土地之建築物，早於民國 89 年 2 月取得合法建築使用執照，惟都市計畫地形圖標示為農田乃為錯誤資訊，現況已為合法工廠使用。 2.民國 99 年 7 月發布實施「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討）案（第一階段）案」之變更案第八案，為抒解二號道路（182 縣道、中山路）交通流量配合現有巷道拓寬至 25M～40M 不等寬之計畫道路，將本公司所座落之土地由工三乙種工業區變更為道路用地，並於 100 年地籍分割為中清段 71-1 地號。 3.現中山路（182 縣道）為主要幹道，今擬拓寬替代道路支線路寬大於幹道，其參考依據包括離尖峰車流數量、未來人口成長比率及經濟發展指標等資	—	併綜合意見第六點。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		訊均不透明公開，如貿然執行恐生民怨。 4.如上述計畫道路拓寬拆除現營運址場，勢必造成公司營運衝擊及員工生計所需，另該道路前次通盤檢討，僅以現有巷道東側邊界往西拓寬，並非兩側拓寬，有失公允。		
人9	陳○讚、曾○榮、王○玲 仁德區白崙段21-1地號	1.本商業區是仁德都市計畫內面積較大、街廓最完整的商業區，是帶動仁德區甚至是鄰近歸仁區、永康區區域繁榮的開發地，尤其是大型購物中心的開發，更是帶動地區發展的重要工具，全省都有成功案例可供參考，若改變其使用規定，恐影響附近土地之價值，徒增民怨。 2.政府一在強調區域平衡發展的重要性，沒有商業活動一切都是空談，如今將本商業區開放可供住宅使用，可說是開經濟發展的倒車，更令人質疑是否為特定人士而大開後門，請相關部門三思而後行。 3.依憲法第15條明文規定人民之財產應予保障。尚祁臺南市政府都市發展局切勿違憲為禱。並請參酌臺北市永春都更案，最高行政法院106年8月2日之判決。	本商業區應維持大型購物中心使用及整體開發的原則不變。	建議未便採納。 【涉及變更第18案】 理由： 1.依地主意願調查，同意解除商二-1指定供大型購物中心使用之地主人數及土地面積比例均逾八成以上，另反對地主之土地持有面積約8382.01平方公尺，其面積規模難以興建大型購物中心。 2.該商業區已閒置多年，為促進土地有效利用，考量交通衝擊及環境敏感因素，不宜作為高強度活動使用，且仁德區商業型態仍以住商混合之鄰里性商業為主，經參考多數地主意願，予以解除商二指定供大型購物中心使用。
人10	陳胡○香、曾○榮、王○玲 仁德區白崙段21、21-3地號	1.本區之都市計畫是以自辦市地重劃方式辦理，變更農業區為商業區，依當時之計畫目標規劃為大型購物中心使用，是以提供相當的公共設施用地為抵費地，現在當局竟擅自變更其使用規定，置土地所有權人之權益於不顧。 2.大型購物中心是集休閒、娛樂、購物及餐飲於一身，是本商業區鄰近工業區內之量販店或便利商店所無法取代的，其匯集人潮繁榮地方之功能，更是帶動地區發展的重要利器，應不容任意變更。 3.依憲法第15條明文規定人民之財產應予保障。尚祁臺南市政府都市發展局切勿違憲為禱。並請參酌臺北市永春都更案，最高行政法院106年8月2日之判決。 【補充意見】 再次表達本人堅決反對「變更仁德都市	本商業區應維持大型購物中心使用及整體開發的原則不變。	建議未便採納。 【涉及變更第18案】 理由： 1.依地主意願調查，同意解除商二-1指定供大型購物中心使用之地主人數及土地面積比例均逾八成以上，另反對地主之土地持有面積約8382.01平方公尺，其面積規模難以興建大型購物中心。 2.該商業區已閒置多年，為促進土地有效利用，考量交通衝擊及環境敏感因素，不宜作為高強度活動使用，且仁德區商業型態仍以住商混合之鄰里性商業為主

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」有關商二-1 地區解除大型購物中心使用及允許三樓以上供住宅使用之立場。 1.本人為旨揭都市計畫範圍內（白崙段 21 及 21-3 地號）土地所有權人。 2.臺南市政府於 107 年 1 月 17 日召集旨揭商二-1 地區範圍內土地所有權人針對該區都市計畫變更事宜進行座談，本人委任曾〇榮先生到場表達本人不同意該地區解除大型購物中心使用及允許三樓以上供住宅使用之意見，為表達本人堅決反對之立場，再次函告貴府。 3.依據「擬定仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫書」中載明本案商業區的計畫原則為「促進臺南都會生活使用為主」，而大型購物中心是集休閒、娛樂、購物及餐飲於一身，它能匯集人睹，應不容任意變更潮帶動地區發展，全臺不乏成功案例有目共。 4.商業區為促進商業發展而劃定，若大幅開放住宅使用，除違背商業編定之目的，住商混合使用衍生治安等社會問題也時有所聞；且貴府已在本區之對面規劃為轉運站用地，未來市地吸引更多的人潮進出，所以本區維持更高的商業使用強度，實有其必要性，請貴府多位當地市民之利益設想，並以促進地區繁榮。 5.本人堅決反對任何方式改變當初以農業區變更為商業區提供為大型購物中心使用的初衷，仍期望貴府能兼顧到所以地主的利益，並僅遵憲法保障人民財產之規定，勿擅自變更擬訂都市計畫。		，經參考多數地主意願，予以解除商二指定供大型購物中心使用。
人 11	徐〇梁 仁德區太子里內台糖鐵路用地	太子里因為鐵道用地阻礙鐵道東邊住宅區內 8 米道路都無法路中正路三段 30 米道路連通。現今臺糖鐵道用地變更為廣場用地，能否將住宅區內 8 米道路能貫通中正路三段 30 米道路，以利地方發展。	能將鐵道用地現今變更廣場用地以東住宅區內的 8 米計畫道路貫穿中正路 30 米，以利地方發展。	建議未便採納。 理由： 1.中正路（㊀-4-30M）為本計畫南北向之主要幹線道路，位於太子里臺糖鐵路用地東側周邊地區已有太子路（㊁-10-20M）及土庫五街（㊃-20-12M）等次要幹線道路可供銜接中正路。 2.劃設計畫道路將涉及既有建物拆遷，影響地主權益甚鉅。

<table>
<tr><th>編號</th><th>陳情人及陳情位置</th><th>陳情理由</th><th>建議事項</th><th>本市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><td>人12</td><td>臺〇股份有限公司

仁德區興安段5、5-1、6-1、11、12-1、12-3、12-4、12-6、13～15、15-1、15-4、16、40～42、173-1、211-1、300～302、554～564地號。</td><td>1.乙種工業區配合上位及相關計畫政策之指導。
2.產業結構變化，工業生產不符經濟效益，陳情人欲進行產業轉型。
3.改善工業土地對周邊住宅區之都市發展阻礙，順應都市發展需求。
4.增加地方性公共設施，提升環境品質。
5.改善地區東西向動線不足。
6.回歸都市計畫土地使用之管制，塑造土地使用之秩序。
7.避免未來閒置土地造成都市發展之阻礙，達成地盡其利。
8.原有工業區部分轉型提供商業服務，可促進地區就業機會與產品加值效果。
各項說明詳如本案陳情書內容。</td><td>陳情地區已不適宜續為乙種工業區使用，故為維護土地所有權人權益、增進地區發展及提昇環境品質，建議乙種工業區應檢討調整為其他分區。
<table><tr><th colspan="2">陳情變更內容</th></tr><tr><th>原計畫（面積）</th><th>新計畫（面積）</th></tr><tr><td rowspan="8">乙種工業區(18.34 公頃)</td><td>商業區(4.69 公頃)</td></tr><tr><td>住宅區(6.59 公頃)</td></tr><tr><td>公園用地(1.27 公頃)</td></tr><tr><td>公園用地(兼供道路使用)(0.15 公頃)</td></tr><tr><td>綠地用地(1.55 公頃)</td></tr><tr><td>停車場用地(0.63 公頃)</td></tr><tr><td>道路用地(3.46 公頃)</td></tr></table></td><td>建議未便採納。
理由：
1.依106年9月5日內政部都市計畫委員會第907次會報告之「臺南市產業發展暨工業區發展策略案」，本計畫區位屬「優先辦理工業區變更之都市計畫地區」。
2.乙種工業區「工乙四」現況仍有廠房營運中，俟整合土地所有權人意願再依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，另循法定程序辦理。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">人13</td><td rowspan="3">臺灣嘉南農田水利會西勢工作站

仁德區太子段549、563、563-5、563-6、563-7、岳王段1117-2地號</td><td>1.太子段 549 地號上原有排水路請納入未來都市計畫之排水規劃。</td><td>—</td><td>建議未便採納。
理由：
1.太子段549地號為部分住宅區、部分人行步道用地，現況供排水箱涵使用。
2.依水利局107年6月21 日南市水雨字第1070699605號函，尚無規劃納入區域排水之必要性。</td></tr>
<tr><td>2.岳王段 1117-2 地號請維持原水路使用功能。</td><td>—</td><td>涉及變更第16案，擬由零星工業區變更為農業區，因屬計畫圖訂正案件，未影響原水路功能。</td></tr>
<tr><td>3.涉及本會土地請於都市計畫開發前辦理徵收或價購。</td><td>—</td><td>涉及公共設施用地土地價購或徵收事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。</td></tr>
<tr><td>人14</td><td>蔣〇宗、蔣〇哲

仁德區白崙段21-4、21-5地號</td><td>商二-1已不符國家經濟發展政策作為大型購物中心開發使用，仁德都市計畫（第三次通盤檢討）對策回歸一般商業區使用並提供3樓以上作為住宅使用。</td><td>建請解除大面積開發之限制，以維護小面積地主之權利彰顯社會公平正義。</td><td>建議酌予採納。
【涉及變更第18案】
理由：
1.依地主意願調查，同意解除商二-1 指定供大型購物中心使用之地主人數及土地面積比例均逾八</td></tr>
</table>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				成以上，另反對地主之土地持有面積約8382.01 平方公尺，其面積規模難以興建大型購物中心。 2.該商業區已閒置多年，為促進土地有效利用，考量交通衝擊及環境敏感因素，不宜作為高強度活動使用，且仁德區商業型態仍以住商混合之鄰里性商業為主，經參考多數地主意願，予以解除商二指定供大型購物中心使用。
人15	吳○麗 仁德區土庫段752、754、948、949、949-1地號	1.本計畫已公告多年遲遲不實施，本人土地與房屋無法買賣運用，對本人與家庭權利影響極大。 2.本人土地原為建地，計畫卻劃為農業區，對本人土地價格的補償，究竟以何為標準？	1.請政府提出明確實施進程，依照計畫儘快實施。 2.請明確說明徵收補償辦法。	1.查土庫段949地號為農業區，同段752、754、948、949-1 為道路用地。 2.有關陳情徵收期程及補償價格，涉及土地徵收事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。
人16	泰○有限公司、李○修 仁德區仁義段826、827、941、942、943地號	高壓電線橫跨整個地段，致使公司未能順利結束。	懇請與台電公司共同研究解決之道。	併綜合意見第五點（三）。
人17	楊○蓉 仁德區太子段1164-1、1164-3、1164-4地號	1.於95年7月向臺糖購買，且變為所有權人，如徵收，其權益為何？ 2.地價稅已繳95～106年，每年約1000多。	—	【涉及變更第10案】有關補償價格涉及土地徵收事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。
人18	黃○榮 仁德區土庫段449、449-1、	1.被任意分割私有地。 2.本件曾於101年5月8日陳情書致臺南市賴清德市長。 3.本陳情書曾於104年7月21日陳情於貴通盤檢討單位。	1.政府如有需要開發公共設施，也要向土地所由權人說明清楚。 2.開發要有公正心，別受特權人士、企業集	建議未便採納。 理由： 1.考量該計畫道路肩負紓解中正路交通量及改善地區性交通路網機能，仍具有

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
	1173、1173-1、1178、1178-1 地號		團影響，該用而不用，全部偏西。 3.請重新檢討（別以法條讓弱勢農民為難）。 4.附地籍圖謄本（內有地號 6 筆）	劃設之必要性及需求性。 2.除中山路至義林十二街之路段，因合法建築物密集衍生拆遷爭議併綜合意見第六點提請大會討論外，其餘路段仍維持原計畫。
人 19	王○進 仁德區太子段 550-5、563-1、565-2 地號	仁德區太子段 550-5、563-1、565-2 地號已購買近 15 年，近期公告「變更仁德都市計畫」,欲將私人土地變更為火車站前停車格，為維護個人權益，盼變更都市計畫設計。	陳情土地建議變更為住宅區。	建議未便採納。 【涉及變更第 10 案】 理由： 考量東側部分住宅區土地指定建築線權益，仍維持公展方案，將臺糖鐵路用地變更為廣（停）用地。
人 20	葉○松 仁德區太新段 994、994-5、996、999 地號	本人所有位於仁德區太新段 994、994-5、996、999 地號，市府若有都市計畫檢討仁德區工業用地需求時，本人之土地毗鄰太乙工業區煩請貴局惠予併入檢討，實感德便不勝感激。	—	建議未便採納。 理由： 1.太新段 994-5 地號為河川區，位於中央管三爺溪排水公告治理線範圍內，仍予維持原計畫。 2.另同段 994、996、999 地號為農業區，依本次通盤檢討所提農業區發展策略原則，案地非位於優先轉型地區，故尚無檢討變更需求。
人 21	陳○吉、陳潘○美 仁德區正義段 1162 地號	1.貴府 106 年 10 月 3 日南都規字第 1060966066 號公告「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」內所列，「機 1」機關用地變更為第三種住宅區之附帶條件規定如下：「應自願捐贈變更土地總面積 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。」。 2.臺南市仁德區在縣市合併前為臺南縣仁德鄉。該鄉於民國 63 年實施都市計畫，再實施計畫前之仁德鄉公所所在地之土地使用範圍已涵蓋現有仁德區鄉公所、衛生所、戶政事務所等三機關以及南側面臨中山路之「商 1」帶狀商業區等，其實際所使用範圍已較現行「機 1」機關用地面積大很多，只要按原址全部規劃為機關用地，就足供現有機關使用，且尚有餘地供市民洽公停車使用。 該鄉於擬定都市計畫時，其主辦機關未依公地公用優先配置為公共設	—	建議酌予採納。 【涉及變更第 7 案】 修正內容： 正義段 1162 地號變更為住宅區，刪除附帶條件規定。 理由： 依工務局 107 年 3 月 30 日南市工使二字第 1070354611 號函認定「陳情人檢附原仁德鄉公所核發之建築完工證明書係屬都市計畫發布實施前（64 年 11 月 20 日）之合法房屋證明文件」，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（四）規定，得免予回饋。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		施原則進行規劃，而將面臨大馬路之土地劃為商業區。然後，再以機關用地不足為由強行將西側及北側部分面積 0.11 公頃劃入為「機 1」機關用地。其成因純屬原政府政策錯誤所致。 3.本人所有之仁德區正義段 1162 號土地，於該地區實施都市計畫前就建有磚造平房四棟四戶，並分別領有仁德鄉公所核發的 64 年 10 月 4 日南仁建字第 14011、14012、14013、14014 號等四張「仁德鄉實施都市計畫以外地區建築物完工證明書」，均屬合法房屋，理應受政府政策保護。 4.已建有合法房屋之土地被規劃為機關用地，如前所述，其原因為主辦機關未依「公地公用優先配置公共設施原則」將原來之仁德鄉公所使用之公地優先規劃為「機 1」機關用地所造成。且被規劃為機關用地之期間已長達四十三年之久，又不被徵收，形同禁建。過往情形彰顯出政府的顢頇、無能與自私。 5.為謀求解除過往政府不合理的政策與決定，陳情將來未被徵收的機關用地變更為住宅區，僅屬恢復原本的土地使用，並無增加利得。建請取消此項不合理的附帶條件規定，真正落實轉型正義，還給土地所有權人一個公道。		
人 22	盧〇圍 仁德區 仁義路 各巷口 街口	仁義路全面打通、徵收，四十年來還是這樣能對的起鄉親，對愛民進黨嗎？	錢花在刀口上當務之急，有利仁義路、體育公園發展、住宅區順暢，很多鄉長都沒做、沒建設市中心，仁義路現有舊黃昏市場應該拆除、道路要徵收、改建住宅區，仁義宮旁道路往北直通中山路加油站旁應全面打通徵收，也有利消防車出入救災，現有住宅更需要建設。政府去建設一些沒人住、在養蚊子地方，才是　政府、郭區長願望，市中心要建設，地方首長要無我精神。	建議未便採納。 理由： 1.有關建議自仁義宮旁之仁義路 70 巷往北直通中山路部分，考量既有建築物密集，劃設計畫道路將涉及拆遷補償，影響地主權益甚鉅。 2.仁義路（㊂-3-15M）現況已依計畫寬度 15 公尺全線取得及興闢。 3.有關建議拆除仁義黃昏市場部分，非屬都市計畫實質變更範疇。
逾人 1	黃〇窓 仁德區 太子段 1258 地號	仁德都變 10 案。	希望變更為住宅或商用用地。	建議未便採納。 【涉及變更第 10 案】 理由： 考量東側部分住宅區土地指定建築線權益，仍維持公展方案，將臺糖鐵路用地變更為廣（停）用地。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
逾人2	謝〇禧 仁德區 仁義段 633 地號	陳情有關臺南市仁德區仁義段 633 地號土地解編事宜。 1.旨揭地號位於仁德區仁義路 95 巷，土地使用分區為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。 2.經函詢貴工務局並無相關用地取得及開闢計畫，請速辦理解編為住宅區，活化土地價值，以解民怨。	—	陳情土地位屬兒童遊樂場用地（兒 16），另案納入內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理之公共設施專案通盤檢討中研議。
		【補充意見】 陳請有關臺南市仁德區仁義段 633 地號辦理徵收或變更使用分區。	1.旨揭地號土地使用分區為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，附近住宅林立且人口持續增加，方圓又無公園等娛樂設施，為了里民健康著想，懇請貴局速辦徵收以維護民眾權益。 2.如不徵收，請速辦理變更為住宅區。	
逾人3	黃〇南 仁德區 林頂街 63 號	1.㊀-5-25M計畫道路（義林路）現況部分已供車行使用，惟未來如依計畫道路寬度開闢，影響周邊土地所有權人權益甚大。 2.本企業工廠目前仍於營運使用中，且建物屬於合法建物並有合法工廠登記證明，該計畫道路開闢恐涉及道路兩側既有建物拆遷，亦會影響本公司之既有工廠建物，影響本人之建物財產。	1.建請貴局考量該計畫道路沿側之土地所有權人權益，且本路段交通運輸並未達其承載流量，僅為仁德區中山路與義林路之支線分流，實無拓寬之必要。 2.或者可建議重新考量該計畫道路（㊀-5-25M義林路）之路型，將原規劃行經工業區及住宅區之路段改至高鐵橋下道路（台 39），增進仁德與歸仁地區之交通聯繫。	併綜合意見第六點。
逾人4	蘇〇廷 仁德區 林頂街 72 號	1.㊀-五-25M計畫道路（義林路）現況部分已供車行使用，惟未來如依計畫道路寬度開闢，影響周邊土地所有權人權益甚大。 2.本自宅當時政府合法批准建物，用畢生積蓄，花費合計不含土地新台幣捌千萬元，為了 300 公尺道路浪費公帑民怨沸騰、擾民有傷財、且影響本人建物財產以及精神折磨。	1.建請貴局考量該計畫道路沿側之土地所有權人權益，且本路段交通運輸並未達其承載流量，僅為仁德區中山路與義林路之支線分流，實無拓寬之必要。 2.或者可建議重新考量該計畫道路（一-5-25M 義林路)之路型，將原規劃行經工業區及住宅區之路段改至高鐵橋下道路（台 39），增進仁德與歸仁地區之交	併綜合意見第六點。

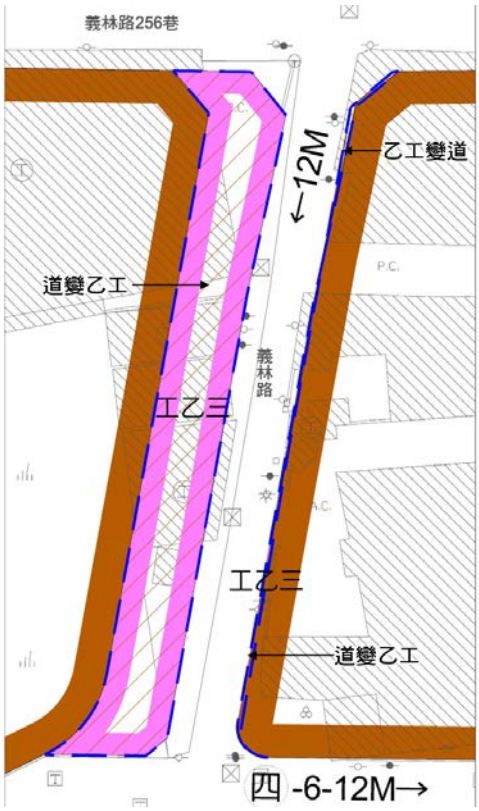
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
			通聯繫。	
逾人5	林○崇 仁德區義林路241巷2弄2號	1.㊀-五-25M計畫道路（義林路）現況部分已供車行使用，惟未來如依計畫道路寬度開闢，影響周邊土地所有權人權益甚大。 2.該計畫道路開闢恐涉及道路兩側既有建物拆遷，影響本人之建物財產。	1.建請貴局考量該計畫道路沿側之土地所有權人權益，且本路段交通運輸並未達其承載流量，僅為仁德區中山路與義林路之支線分流，實無拓寬之必要。 2.或者可建議重新考量該計畫道路（一-5-25M義林路)之路型，將原規劃行經工業區及住宅區之路段改至高鐵橋下道路（台39)，增進仁德與歸仁地區之交通聯繫。	併綜合意見第六點。
逾人6	黃許○枝 仁德區義林路241巷2弄6號			
逾人7	黃○花 仁德區義林路241巷2弄4號			
逾人8	洪○登 仁德區義林路241巷2弄8號			
逾人9	黃○華 仁德區仁義路98巷38號（中清段97地號）			
逾人10	林○緒 仁德區仁義路299號			
逾人11	林翁○月 仁德區義林路241巷2弄20號			
逾人12	潘○賢 仁德區義林路241巷2弄14號			
逾人13	顏邱○梅 仁德區義林路241巷2弄12號			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
逾人14	童○藤 仁德區 義林路 301 號			
逾人15	東○股份有限公司 仁德區 白崙段 21-1 地號	再次表達本公司堅決反對「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」有關商二-1 地區解除大型購物中心使用及允許三樓以上供住宅使用之立場。	1.本公司為旨揭都市計畫範圍內（白崙段21-1 地號）土地所有權人（信託財產，委託人：東○股份有限公司，受委託人：陳○讚）。 2.臺南市政府於 107 年 1 月 17 日召集旨揭商二-1 地區範圍內土地所有權人針對該區都市計畫變更事宜進行座談，本公司委任曾○榮先生到場表達本公司不同意該地區解除大型購物中心使用及允許三樓以上供住宅使用之意見，為表達本公司堅決反對之立場，再次函告貴府。 3.依據「擬定仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫書」中載明本案商業區的計畫原則為「促進臺南都會生活使用為主」，而大型購物中心是集休閒、娛樂、購物及餐飲於一身，它能匯集人潮帶動地區發展，全臺不乏成功案例有目共睹，應不容任意變更。 4.商業區為促進商業發展而劃定，若大幅開放住宅使用，除違背商業編定之目的，住商混合使用衍生治安等社會問題也時有所聞；且貴府已在本區之對面規劃為轉運站用地，未來市地吸引更多的人潮進出，所以本區維	建議未便採納。 【涉及變更第 18 案】 理由： 1.依地主意願調查，同意解除商二-1 指定供大型購物中心使用之地主人數及土地面積比例均逾八成以上，另反對地主之土地持有面積約 8382.01 平方公尺，其面積規模難以興建大型購物中心。 2.該商業區已閒置多年，為促進土地有效利用，考量交通衝擊及環境敏感因素，不宜作為高強度活動使用，且仁德區商業型態仍以住商混合之鄰里性商業為主，經參考多數地主意願，予以解除商二指定供大型購物中心使用。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
			持更高的商業使用強度，實有其必要性，請貴府多為當地市民之利益設想，並以促進地區繁榮。 5.本公司為公開發行公司，股東數以萬計，董監事及專業經理人對全體股東附有經營責任，堅決反對任何方式改變當初以農業區變更為商業區提供為大型購物中心使用的初衷，仍期望貴府能兼顧到所以地主的利益，並僅遵憲法保障人民財產之規定，勿擅自變更擬訂都市計畫。	
逾人16	黃○夫、黃○鶯、黃○代、黃○龍、黃○惠、黃○鶯 仁德區興安段553地號	1.自民國46年起本地及承租於仁德國小作為綜合球場使用（附件一），104年12月31日租期屆滿，該校不再續租。 2.學校既已使用在先卻被劃為公園用地，至民國80年該校之所有私地都被徵收，唯獨此60餘載之公設地除外。 3.依據本次公告都市計畫實施進度及經費表（P.13）其中公園用地（公2）公地部分已由仁德國小作溜冰場使用（興安段596地號，2376.9平方公尺）與民等（533地號，3146.99平方公尺）之私有地是相連接（附件二），兩地既然是連接，都市計畫發布實施進度完成期限106-110年，鄉有地與私有地自然應當一併考慮使用，否則對地主很不公平。 4.懇請鈞局體恤民情，將興安段553地號這塊公園預定地編列預算予以徵購一起開發，充分利用土地，造福百姓，實感德便！	—	涉及土地徵收及開闢事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。
逾人17	臺南市仁德區仁德國民小學 仁德區興安段596地號	1.臺南市仁德區仁德國民小學（以下簡稱本校）坐落於仁德區興安段592、593、595、597、598、599、600、601、602、603、604、605、606、607、608、609、610、611地號等18筆。 2.本校將於107年邁入擺年老校行列，位於學校東邊的東棟教室，是一幢二層的教室群，於民國77年至民國82年間分批建造。新近剛完成教育部校舍結構補強工程，美中不足處在沒有建築物使用執照，亟需補照辦理。 3.但本棟建築物部分坐落於仁德區興安	—	建議酌予採納(詳附圖10)。 修正內容： 仁德區興安段596(部分)地號變更為國民小學用地。 理由：` 1.依仁德國小列席人員說明，考量校舍現況使用情形，並配合隔離帶施作以維護學童安全之需要，自

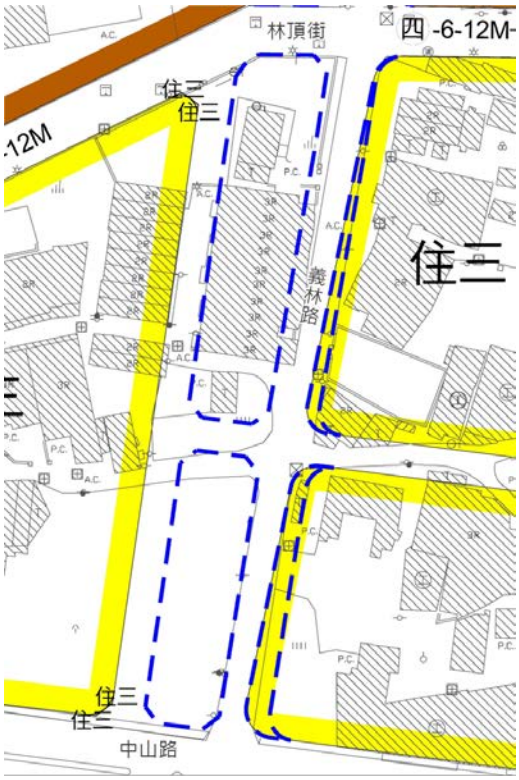
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		段 596 地號，其都市計畫土地使用分區為公園用地（公 2），依「都市計畫公共設施用地多目標辦法」公園用地無法興建學校。而本校舍於民國 77 年即已使用至今，懇請貴局將仁德區興安段 596 地號之土地，由公園用地變更為學校用地，以利後續補辦使用執照之進行。		該校舍東側及南側外牆面各垂直延伸 7 米之範圍變更為國民小學用地。 2.變更後「公 2」公園用地最狹窄處約餘 7 米，尚無影響未來公園用地之連通及整體使用。
逾人 18	李〇興 仁德區中清段 918、918-1 地號	小民於本月 17 日前往新營民治市政中心都市發展局都市計畫管理科，請教本人仁德區中清段 918、918-1 地號二筆土地「都市計畫第三次通盤檢討」案一事，經承辦人員指示再次陳情一次，請通盤檢討委員會再次開會檢討時，在討論本案土地是否可申請變更地目，讓土地能物盡其用，免得荒廢可惜，請承辦人協助再次呈請委員會討論，時感德便。	—	建議未便採納。 理由： 1.中清段 918 地號為農業區，依本次通盤檢討所提農業區發展策略原則，案地非位於優先轉型地區，故尚無檢討變更需求。 2.另同段 918-1 地號為道路用地（忠義路），考量現況已供道路通行使用，故仍維持原計畫。

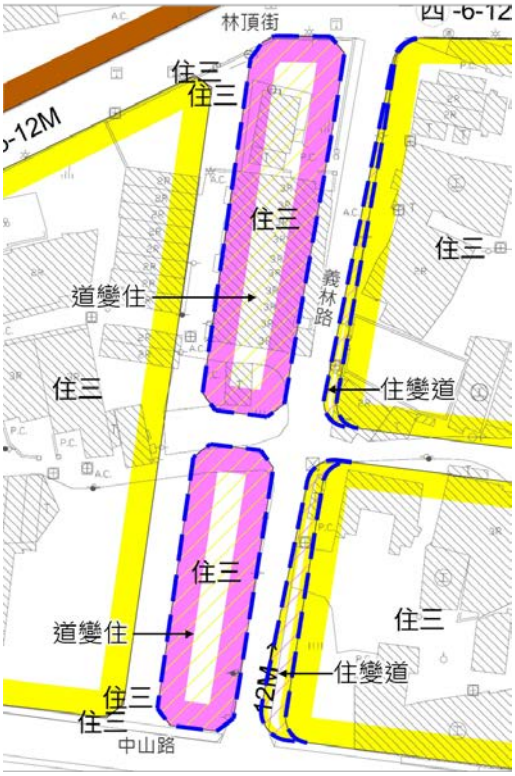
公展草案內容



專案小組建議修正變更內容

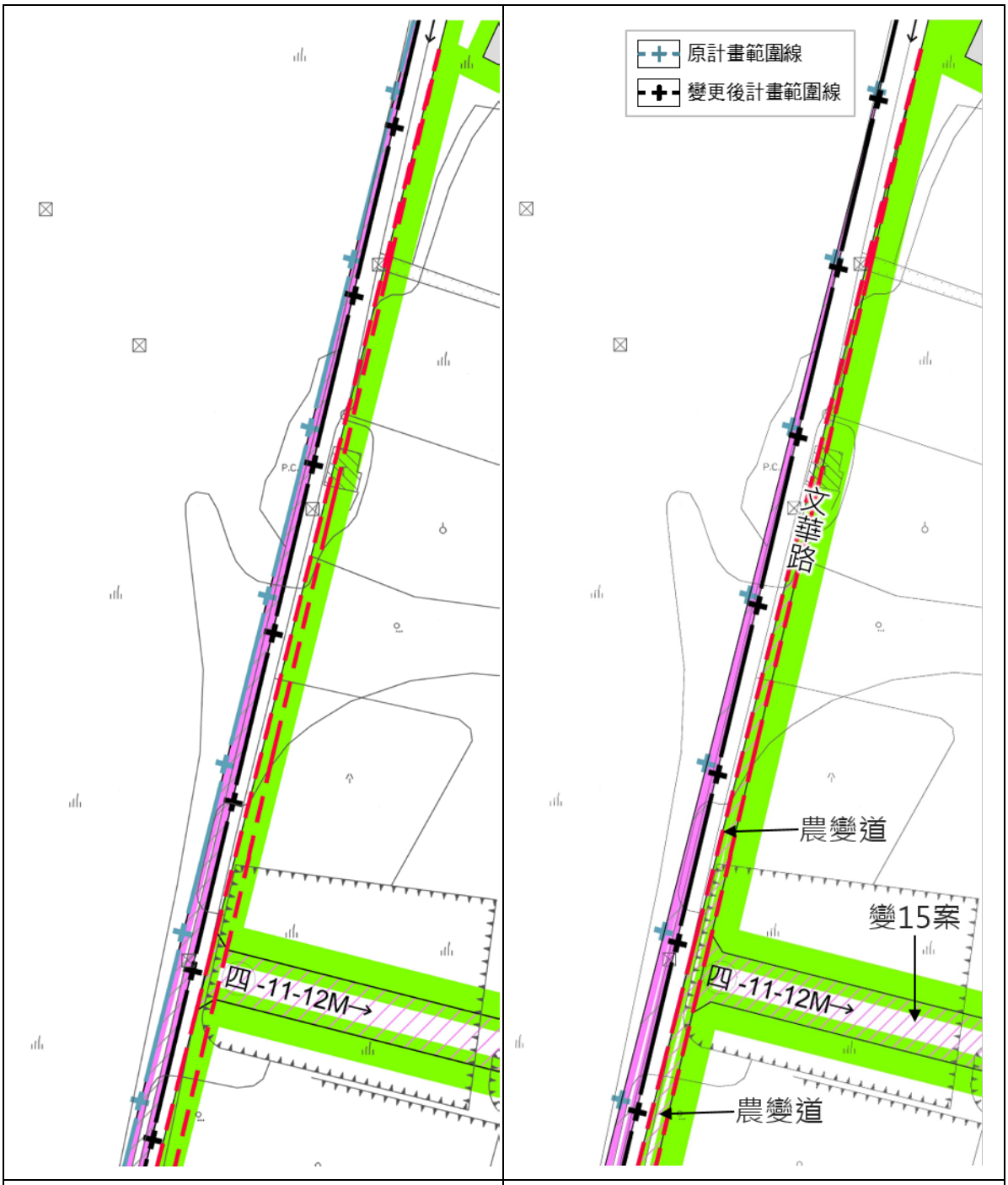
附圖 1　㈠-5-25M計畫道路（行經工業區路段）公展草案及專案小組建議修正變更示意圖





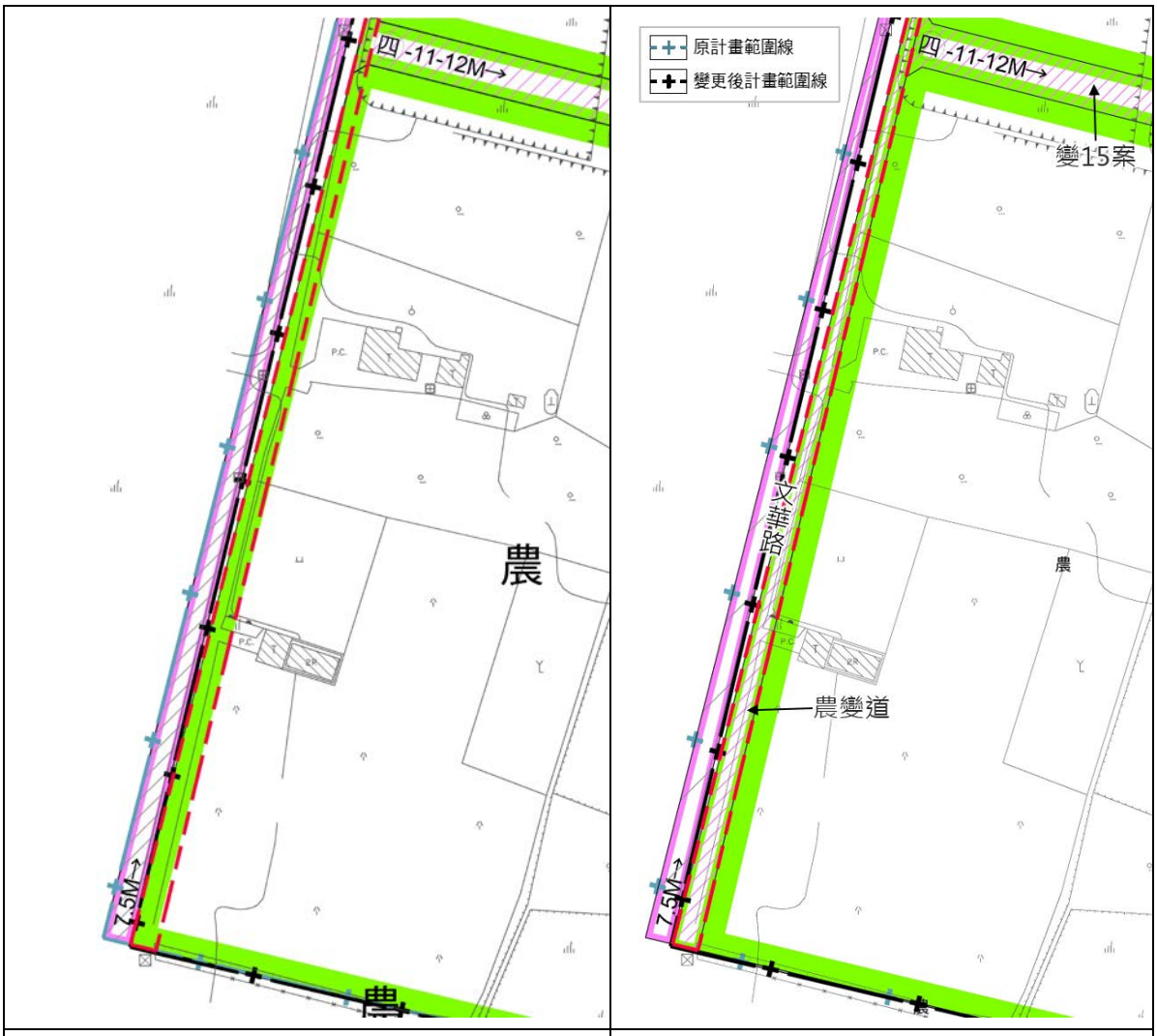
公展草案內容	專案小組建議修正變更內容

附圖 2　㈠-5-25M計畫道路（行經住宅區路段）公展草案及專案小組建議修正變更示意圖



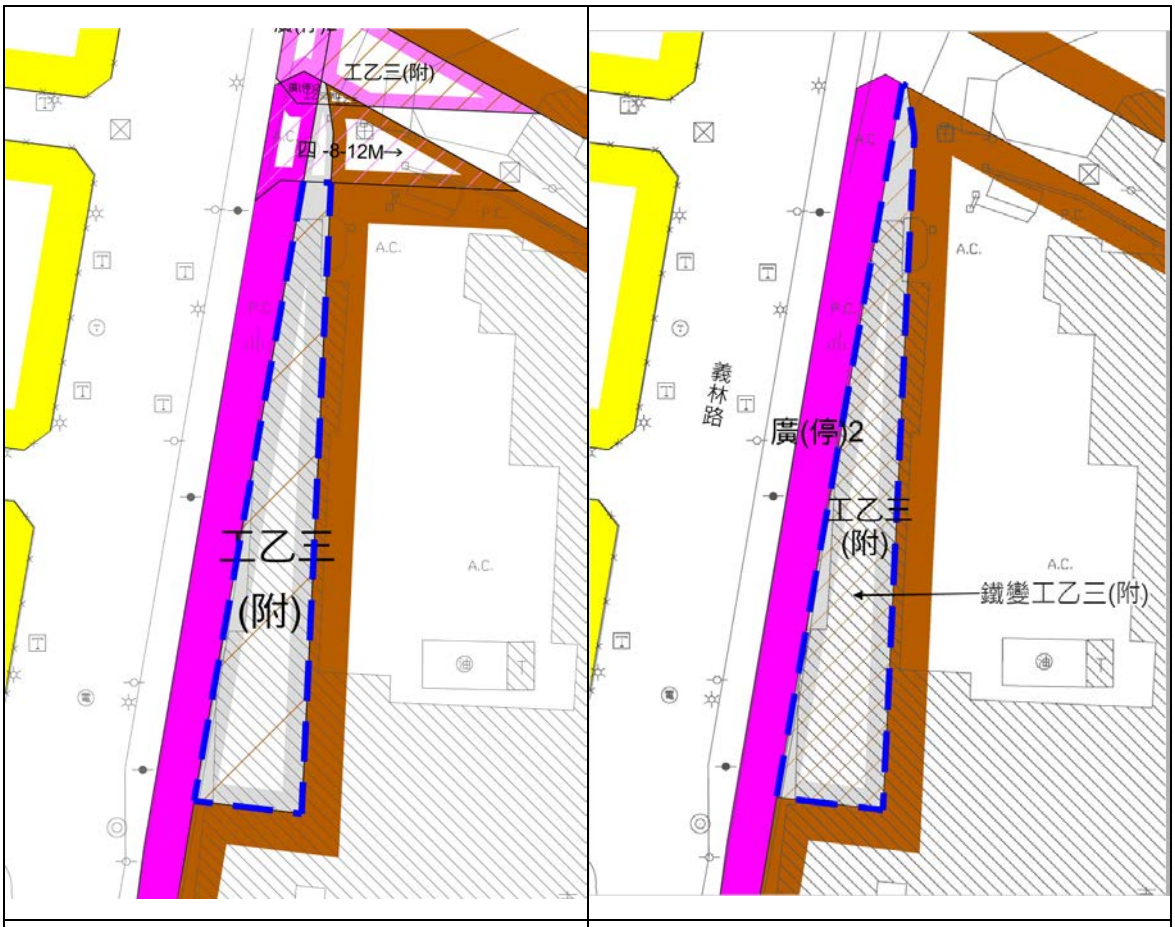
公展草案內容	專案小組建議訂正內容

附圖 3　文華路東側農業區範圍專案小組建議訂正示意圖（北段）



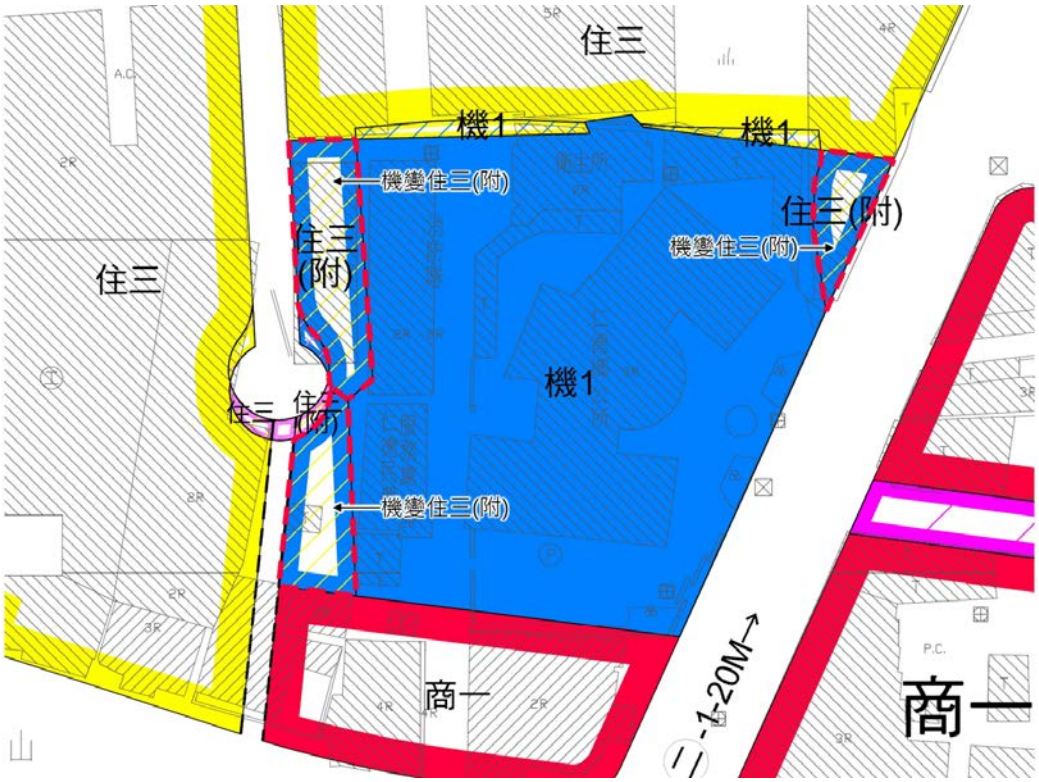
公展草案內容	專案小組建議訂正內容

附圖 4　文華路東側農業區範圍專案小組建議訂正示意圖（南段）

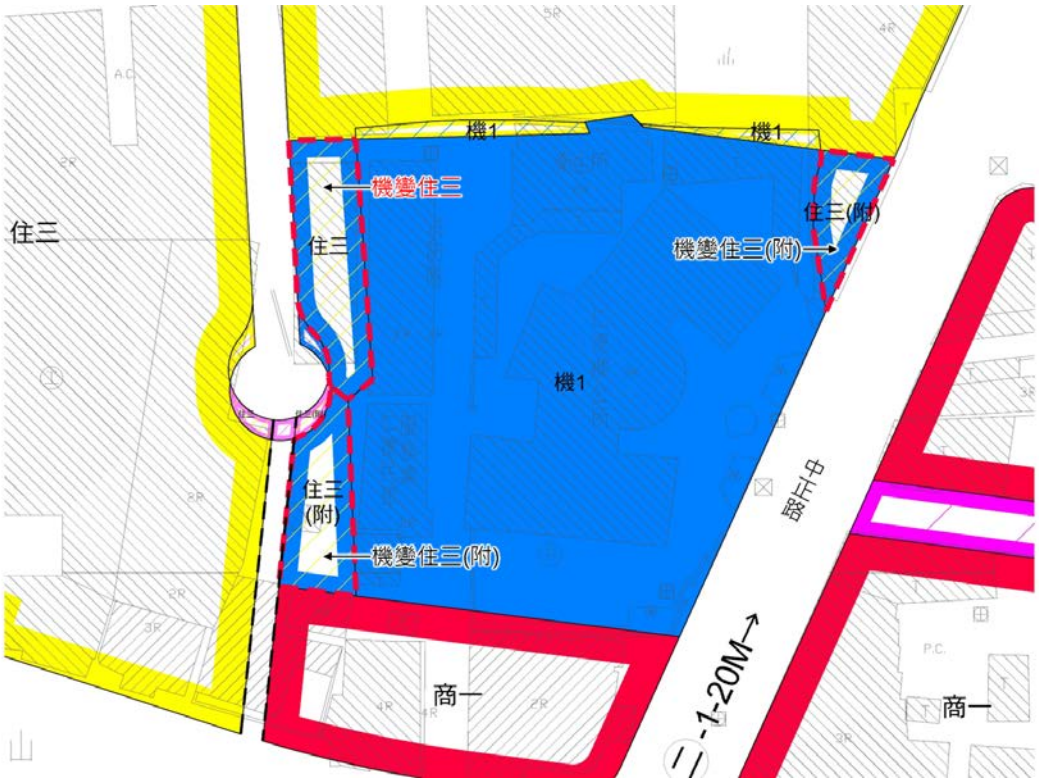


公展草案變更內容	專案小組建議修正變更內容

附圖 5　變 6-2 案公展草案及專案小組建議修正變更示意圖



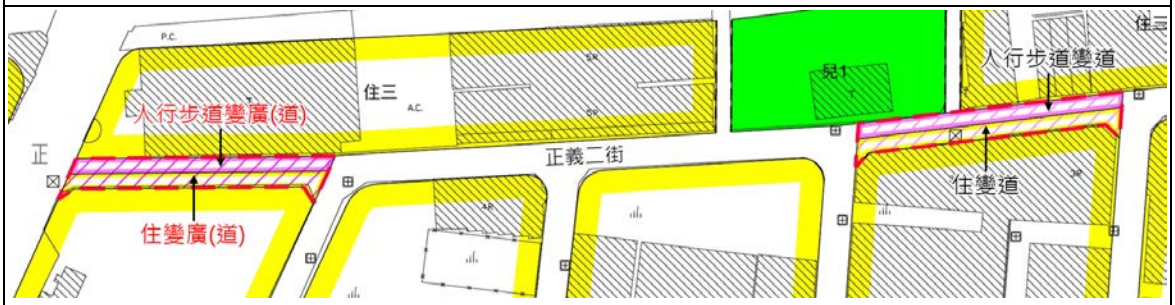
公展草案變更內容



專案小組建議修正變更內容

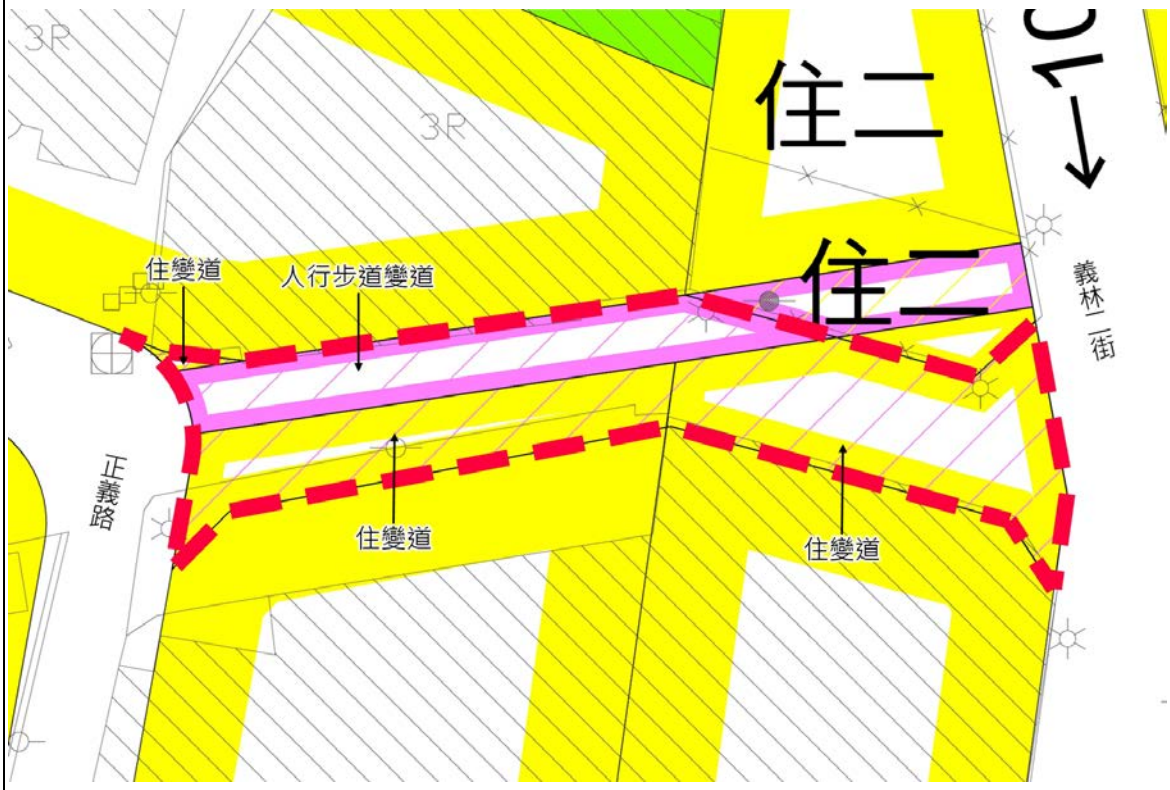
附圖 6　變 7 案公展草案及專案小組建議修正變更示意圖

公展草案變更內容

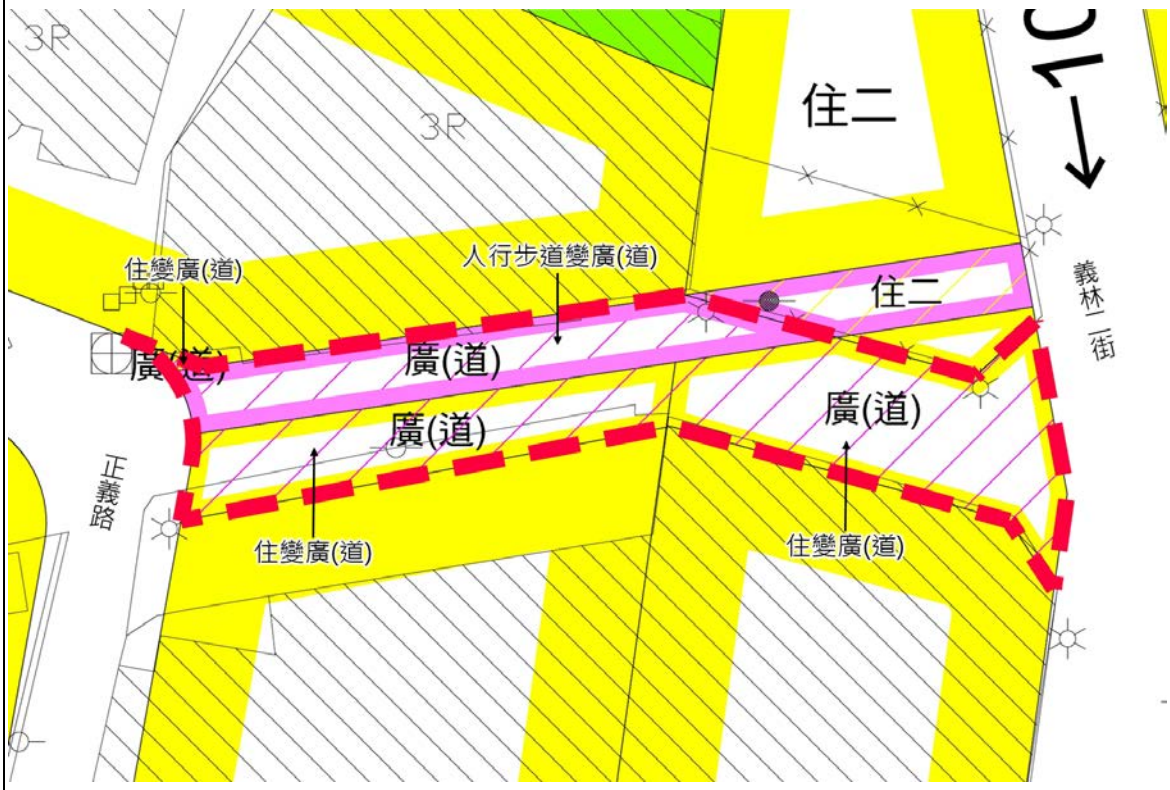


專案小組建議修正變更內容

附圖 7　變 13 案公展草案及專案小組建議修正變更示意圖

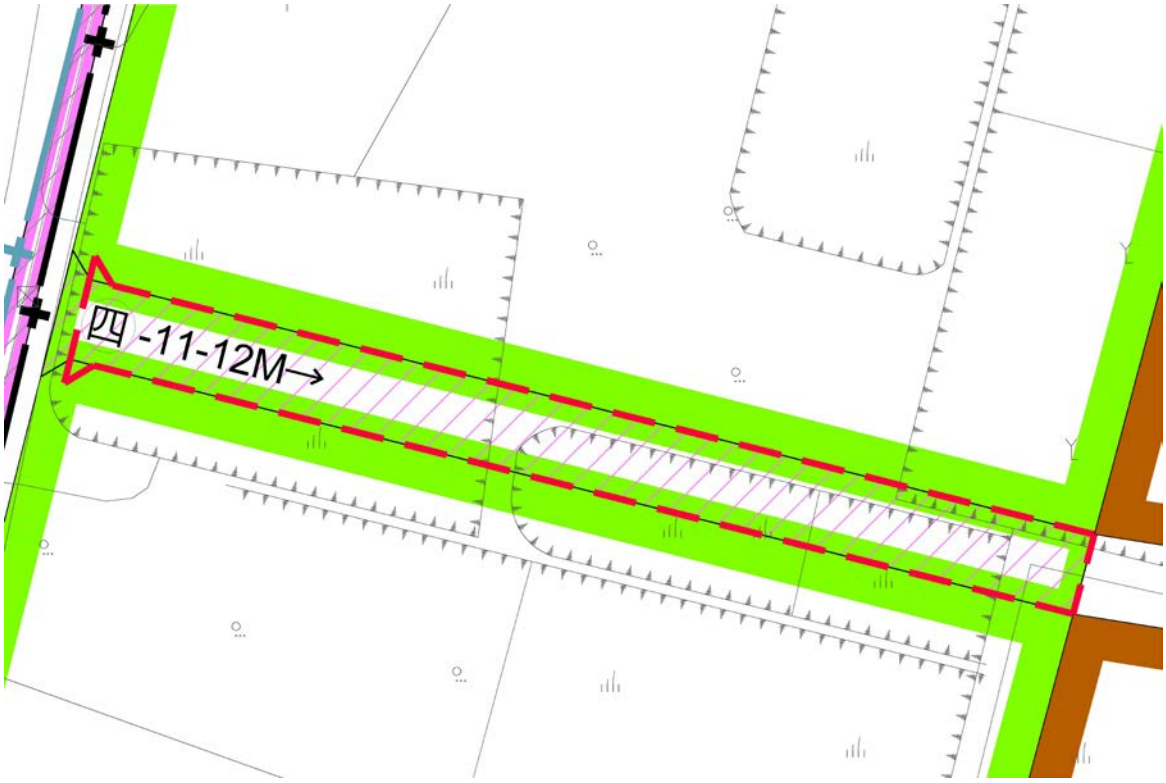


公展草案變更內容

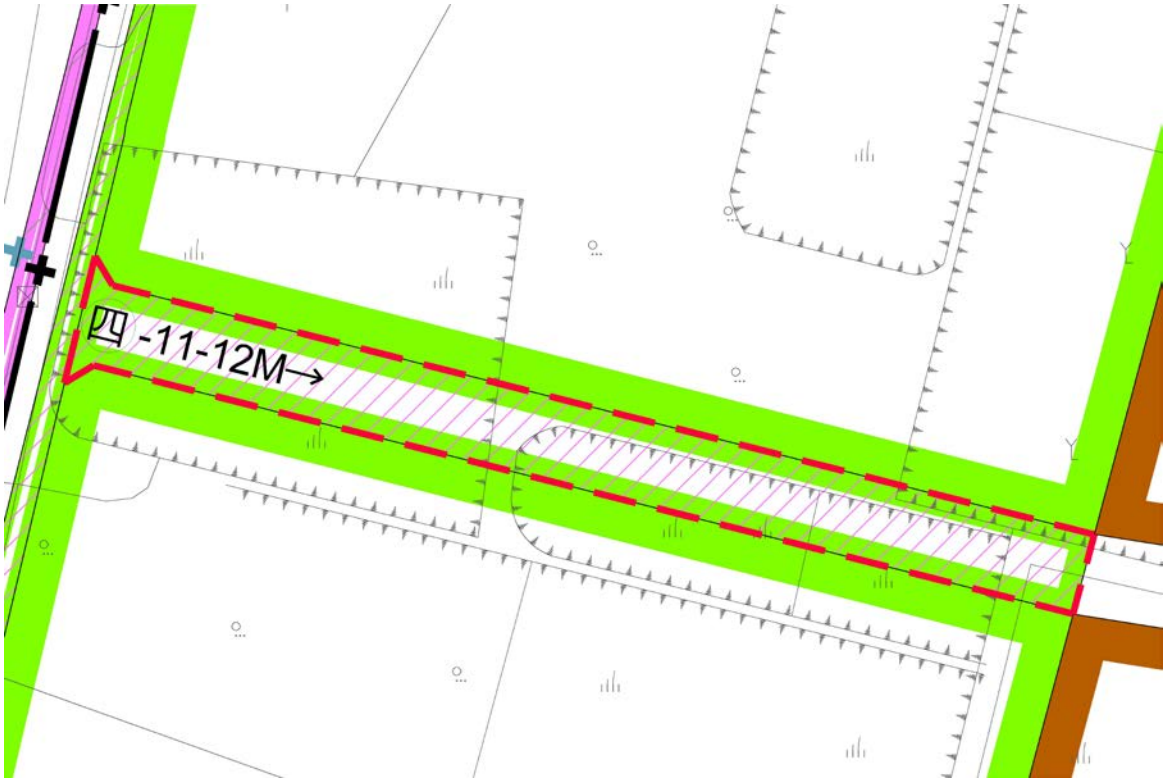


專案小組建議修正變更內容

附圖 8　變 14 案公展草案及專案小組建議修正變更示意圖

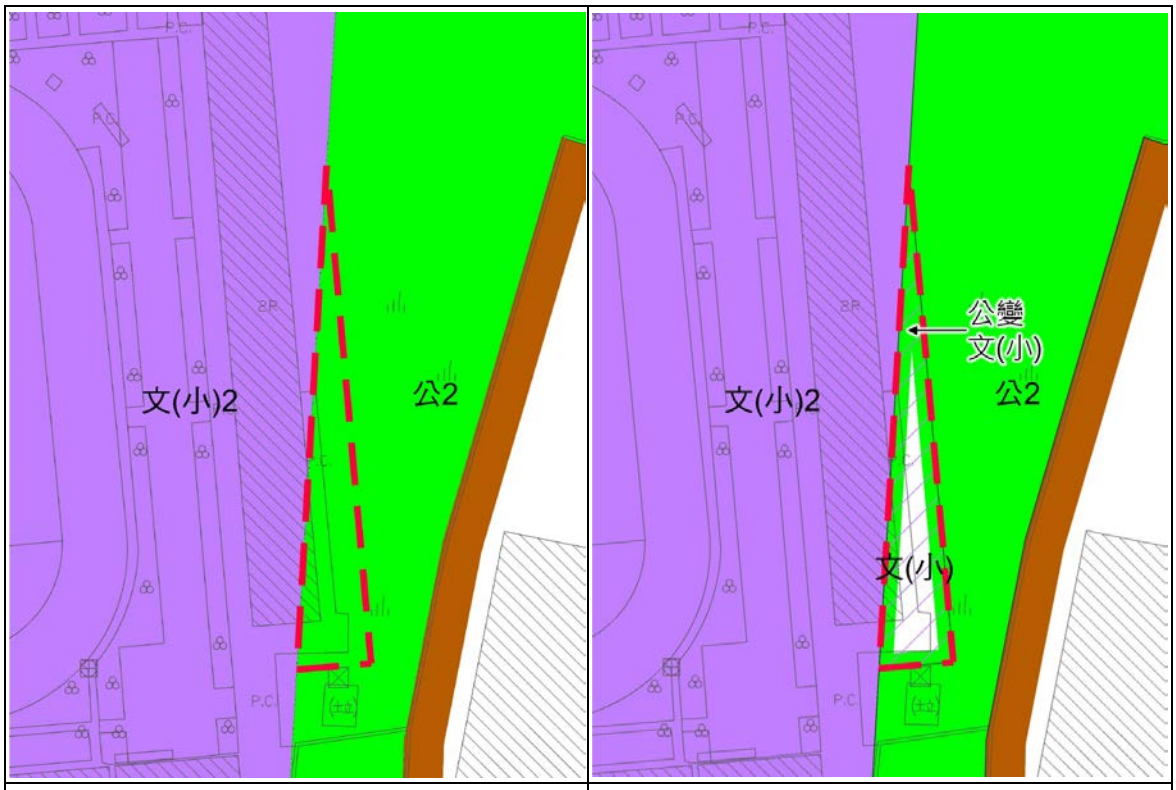


公展草案變更內容



專案小組建議修正變更內容

附圖 9　變 15 案公展草案及專案小組建議修正變更示意圖



公展草案內容	專案小組建議修正變更內容

附圖 10　逾人 17 案公展草案及專案小組建議修正變更示意圖