

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國113年8月6日
發文字號：府都規字第1131046540A號
附件：



主旨：「變更後壁主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)」案自113年8月7日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部113年7月17日台內國字第1130807821號函。

公告事項：

- 一、自民國113年8月7日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)、都市規劃科公告欄(民治市政中心)及臺南市後壁區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲



變更後壁主要計畫 (第四次通盤檢討)

(含都市計畫圖重製)(第二階段)書

臺南市政府

中華民國 113 年 6 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	變更後壁主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)案	
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫 機關	臺南市政府	
公開徵詢意見 起迄日期	公 開 徵 詢 意 見	公告：自民國 102 年 9 月 9 日起 30 天。 登報：刊登於 102 年 9 月 10 日中華日報 D7 版。
本案公開展覽 起迄日期	公 開 展 覽	公告：自民國 106 年 10 月 31 日起 30 天。 登報：刊登於 106 年 11 月 2 日中華日報 D6 版。
	說 明 會	民國 106 年 11 月 20 日上午 10 時整，假本市後壁區公所 3 樓禮堂舉行(地址：台南市後壁區後壁里 6 鄰 129 號)
	再 公 開 展 覽 時 間	公告：自民國 110 年 10 月 19 日起 30 天。 登報：刊登於 110 年 10 月 19 日自由時報 G1 版。
	再 公 開 展 覽 說 明 會	民國 110 年 11 月 09 日上午 10 時整，假本市後壁區公所 3 樓禮堂舉行(地址：台南市後壁區後壁里 6 鄰 129 號)
人民團體對本 案之反映意見	詳人民團體陳情意見表	
本案提交各級 都市計畫委員 會審查結果	市 級	臺南市都市計畫委員會民國 107 年 8 月 27 日第 73 次會議審議通過。
	部 級	內政部都市計畫委員會民國 110 年 5 月 11 日第 990 次會議、民國 111 年 5 月 10 日第 1011 次會議審議通過。

目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起與目的.....	1
第二節 法令依據.....	1
第二章 現行都市計畫概要.....	2
第一節 發布實施歷程.....	2
第二節 實質計畫內容.....	2
第三章 實質計畫檢討.....	10
第一節 變更內容.....	10
第四章 檢討後計畫.....	13
第一節 計畫範圍與面積.....	13
第二節 計畫年期.....	13
第三節 計畫人口及密度.....	13
第四節 土地使用計畫.....	13
第五節 公共設施計畫.....	16
第五章 其他應表明事項.....	18
第一節 後續應表明事項.....	18
附件一 內政部都市計畫委員會第 990 次會議紀錄	
附件二 內政部都市計畫委員會第 1011 次會議紀錄	
附件三 協議書	
附件四 代金繳納證明文件	

圖目錄

圖 2-1	現行後壁都市計畫示意圖.....	7
圖 2-2	現行都市計畫交通系統示意圖.....	9
圖 3-1	變更後壁主要計畫 (第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段) 變更位置示意圖.....	10
圖 3-2	核定編號 1 案示意圖.....	12
圖 4-1	變更後壁主要計畫 (第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段) 土地使用計畫示意圖.....	14

表目錄

表 2-1	後壁都市計畫制定歷程一覽表.....	2
表 2-2	現行後壁都市計畫土地使用面積一覽表.....	5
表 2-3	現行後壁都市計畫公共設施明細表.....	6
表 2-4	現行後壁都市計畫道路編號明細表.....	8
表 3-1	變更後壁主要計畫 (第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段) 變更內容綜 理表	11
表 4-1	變更後壁主要計畫 (第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段) 變更前後土 地使用面積對照表	15
表 4-2	變更後壁主要計畫 (第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段) 公共設施用 地明細表	17

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

後壁都市計畫於民國 61 年擬定，分別於民國 72 年 4 月 20 日、民國 79 年 6 月 2 日、79 年 11 月 20 日及 104 年 9 月 29 日發布實施第一次通盤檢討、公共設施保留地專案通盤檢討、第二次通盤檢討及農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，民國 90 年 12 月 3 日發布實施之第三次通盤檢討迄今已經歷 15 年，依法已達通盤檢討年限。

原擬定後壁都市計畫圖係民國 61 年公告實施，計畫圖比例尺為三千分之一。現今使用之都市計畫圖，經多次複製造成伸縮變形，地形圖資資訊因年代久遠已與現況不符，歷年計畫與實際發展現況易造成執行紛爭及民眾誤解，不敷現今都市計畫通盤檢討所需，且後壁都市計畫區地形圖已於民國 101 年重測完成。為解決都計底圖老舊、精度不佳及計畫執行偏差等情形，遂於本次通盤檢討辦理都市計畫圖重製作業。

本次通盤檢討除配合都市計畫圖重製調整變更外，因臺南縣市改制為直轄市，爰此，後壁都市計畫之擬定機關依法應由後壁鄉公所變更為臺南市政府，原計畫土地使用分區管制要點則另納入細部計畫辦理，以落實主要計畫與細部計畫分層管理之功能，提高計畫執行效率。

「變更後壁主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」自民國 102 年 9 月 9 日起 30 天辦理公開展覽完竣，經臺南市都市計畫委員會 107 年 8 月 27 日第 73 次會議審議通過，於內政部都市計畫委員會 110 年 5 月 11 日 990 次、111 年 5 月 10 日 1011 次會議審議通過，依會議決議得視案發展需要，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施；「變更後壁主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」於 112 年 1 月 11 日公告發布實施。本次變更案為再公開展覽陳情意見編號再人 7 案，經內政部都市計畫委員會決議同意變更，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」採代金辦理回饋，因土地所有權人已完成代金繳納在案，故辦理本次核定作業。

第二節 法令依據

依據「都市計畫法」第 26 條規定辦理。

第二章 現行都市計畫概要

第一節 發布實施歷程

後壁都市計畫於民國 61 年 11 月 15 日發布實施，後於民國 72 年 4 月 20 日辦理第一次通盤檢討，民國 79 年 6 月 2 日辦理公共設施保留地專案通盤檢討，同年 11 月 20 日發布實施第二次通盤檢討，民國 90 年 12 月 3 日發布實施第三次通盤檢討，民國 104 年 9 月 29 日發布實施農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，民國 112 年 1 月 11 日發布實施第四次通盤檢討，總計迄今計畫區共辦理 4 次通盤檢討、1 次公共設施專案通盤檢討及 1 次土地使用管制要點專案通盤檢討，迄今尚未辦理個案變更。

表 2-1 後壁都市計畫制定歷程一覽表

編號	計畫名稱及內容	發文日期與文號	實施日期
1	後壁都市計畫核定案	0611115 府建都字第 102177 號	61.11.15
2	變更後壁都市計畫(通盤檢討)案	0720420 府建都字第 37540 號	72.04.20
3	變更後壁都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	0790601 府工都字第 63114 號	79.06.02
4	變更後壁都市計畫(第二次通盤檢討)	0791120 府工都字第 143326 號	79.11.20
5	變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)	0901128 府城都字第 173774 號	90.12.03
6	變更後壁都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)	1040923 府都規字第 1040909139A 號	104.09.29
7	變更後壁主要計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)	1120109 府都規字第 1111351808A 號	112.01.11

資料來源：本計畫整理

第二節 實質計畫內容

一、計畫範圍及面積

後壁都市計畫位於(原)後壁鄉公所所在地，其範圍東至計畫區社區之外約 100 公尺處，南至後壁高中北側大排水溝，西至縱貫鐵路，北至後壁陸橋橋端，包括後壁區之後壁、侯伯二村，計畫面積 156.8409 公頃。

二、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 6,000 人，居住密度為每公頃約 39 人。

四、土地使用計畫

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積為 40.0538 公頃。

(二) 商業區

共劃設商業區二處，合計面積 1.5466 公頃。

(三) 乙種工業區

劃設乙種工業區一處，面積 1.5466 公頃。

(四) 行政區

劃設行政區 1 處，面積 0.0509 公頃。

(五) 河川區

配合重製作業檢討及易淹水地區水患治理計畫，劃設面積 1.3766 公頃。

(六) 保存區

配合市定古蹟黃家古厝範圍，劃設保存區 1 處，面積 2.2539 公頃。

(七) 加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.1828 公頃。

(八) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 70.4697 公頃。

五、公共設施計畫

(一) 機關用地

共劃設機關用地 2 處，其中機一為現有區公所、圖書館等，機二為現有分駐所、衛生所、戶政事務所等使用，面積合計 0.7071 公頃。

(二) 學校用地

劃設文小用地 1 處，面積 2.1285 公頃。

(三) 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊戲場 2 處，面積合計 0.6441 公頃。

(四) 市場用地

劃設市場用地 2 處，面積 0.2027 公頃。

(五) 綠地用地

係供鐵路、加油站及河川區兩側之隔離或維護使用，面積 1.7599 公頃。

(六) 停車場用地

共劃設停車場 2 處，面積合計 0.1735 公頃。

(七) 廣場用地 (兼供道路使用)

共劃設 24 處，面積合計 0.3780 公頃。

(八) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積 0.2057 公頃。

(九) 車站用地

劃設車站用地 1 處，面積合計 0.7584 公頃。

(十) 電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積合計 0.0732 公頃。

表 2-2 現行後壁都市計畫土地使用面積一覽表

單位：公頃

項 目	現 行 計 畫 面 積 (公 頃)	佔 計 畫 總 面 積 (%)	佔 都 市 發 展 用 地 (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	40.0538	25.54	46.37
	商 業 區	1.5466	0.99	1.79
	乙 種 工 業 區	9.0256	5.75	10.45
	行 政 區	0.0509	0.03	0.06
	河 川 區	1.3766	0.88	1.59
	保 存 區	2.2539	1.44	2.61
	加 油 站 專 用 區	0.1828	0.12	0.21
	農 業 區	70.4697	44.93	--
	小 計	124.7771	79.68	63.08
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.7071	0.45
學 校 用 地		2.1285	1.36	2.46
兒 童 遊 樂 場 用 地		0.6441	0.41	0.75
市 場 用 地		0.2027	0.13	0.23
綠 地 用 地		1.7599	1.12	2.04
停 車 場 用 地		0.1735	0.11	0.20
廣 場 用 地 (兼 供 道 路 使 用)		0.3780	0.24	0.44
廣 場 兼 停 車 場 用 地		0.2057	0.13	0.24
車 站 用 地		0.7584	0.48	0.88
道 路 用 地		18.8446	12.01	21.82
鐵 路 用 地		6.0056	3.83	6.95
電 力 事 業 用 地		0.0732	0.05	0.09
小 計	32.0638	20.32	36.92	
都 市 發 展 用 地	86.3712	--	100.00	
合 計	156.8409	100.00	--	

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不包含農業區面積。

表 2-3 現行後壁都市計畫公共設施明細表

項 目	編 號	面積 (公頃)	位置說明	備註
機 關 用 地	機 一	0.4096	現有區公所、圖書館等	
	機 二	0.2975	現有分駐所、消防隊、衛生所、戶政事務所	
	小 計	0.7071	--	
學 校 用 地	文 小	2.1285	現有後壁國小	
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一 - 一	0.3073	大排水溝北側	
	兒 一 - 二	0.3368	大排水溝南側	
	小 計	0.6441	--	
市 場 用 地	市 一	0.1356	兒一-一東北側	
	市 二	0.0671	兒一-一東北側	
	小 計	0.2027	--	
綠 地 用 地	綠	1.7599	鐵路、工業區、加油站及河川區地之隔離或維護綠帶	
停 車 場 用 地	停 一	0.0573	機一北側	
	停 二	0.1162	兒一北側	
	小 計	0.1735	--	
廣 場 用 地 (兼供道路使用)	廣(道)	0.3780		
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.2057	火車站前	
車 站 用 地		0.7584	現有後壁車站	
道 路 用 地		18.8446	--	
鐵 路 用 地	鐵	6.0056	--	
電 力 事 業 用 地	電 力	0.0732	現有電力公司服務處	
合 計		32.0638	--	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

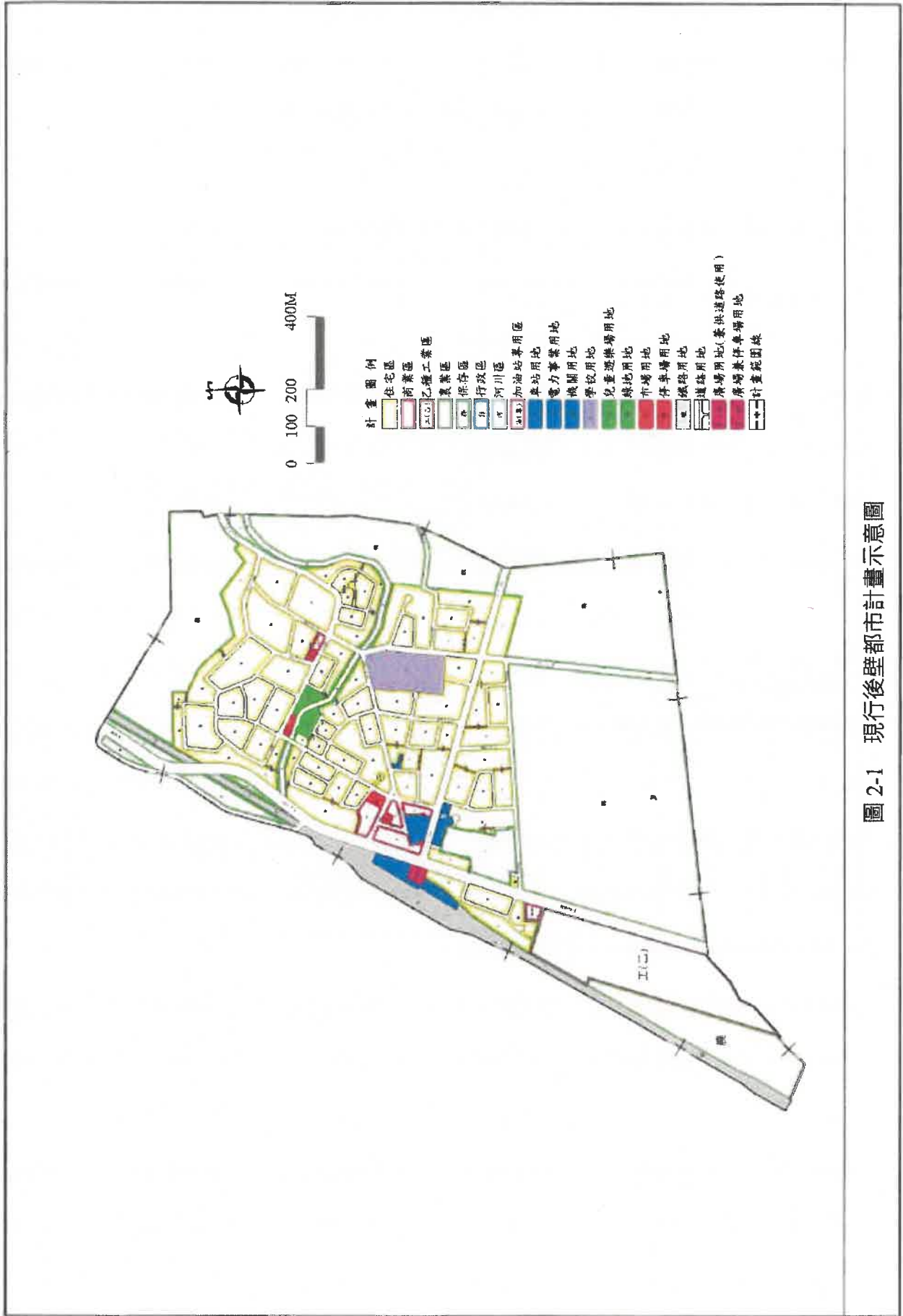


圖 2-1 現行後壁都市計畫示意圖

六、交通系統計畫

(一) 道路用地

1. 主要及次要聯外道路

- (1) I-1 號道路(臺 1 線省道)為本計畫區之主要聯外道路，南往新營、北通嘉義，計畫寬度 30 公尺。
- (2) II-1 號道路為本計畫區東西向之幹道，西接 I-1 號道路，向東通往白河之次要道路，計畫寬度 20 公尺。
- (3) III-1 號道路為本計畫區南北向之幹道，向南通往(原)嘉苓村，向北通往土溝之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

2. 區內道路

配設區內次要道路及服務道路等，其計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺及 8 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

(二) 鐵路用地

本計畫區後壁火車站、調車場用地及縱貫鐵路沿線等劃設為鐵路用地。

表 2-4 現行後壁都市計畫道路編號明細表

道路層級分類	編號	路寬 (公尺)	路長 (公尺)	起迄點	備註
主要道路	I-1	30	1800	自計畫區西南側至計畫區西北側	聯外道路
次要道路	II-1	20	510	自 I-1 號道路至計畫區東側	聯外道路
	III-1	15	1485	自計畫區南側至計畫區東北側	聯外道路
	IV-1	12	670	自鐵路西側向北至計畫區西北側	區內道路
	IV-2	12	570	自 I-1 號道路向東至侯伯橋	區內道路
	IV-3	12	790	自 II-1 號道路向北至市二南側	區內道路
	IV-4	12	470	自市二西側向北至 III-1 號道路	區內道路
	V-1	10	550	自 IV-3 號道路至 IV-4 號道路	區內道路
	V-2	10	250	自 III-1 號道路向北至 IV-4 號道路	區內道路
	V-3	10	390	自 III-1 號道路至兒一、二南側	區內道路
	V-4	10	365	自文小東側至計畫區東側	區內道路
	V-5	10	75	自機一北側向北至 IV-2 號道路	區內道路
	V-6	10	150	自機一北側向北至 IV-2 號道路	區內道路
	V-7	10	640	自加油站東北側至 III-1 號道路	區內道路
	V-8	10		自 II-1 號道路向南至計畫區南側農地	區內道路
	服務道路	未編號	8		--
廣場用地 (兼供道路使用)	未編號	4		--	

註：1. 表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之橋距為準。

2. 各計畫道路交叉路口之截角長度應以臺南市建築管理自治條例之規定為準。



圖 2-2 現行都市計畫交通系統示意圖

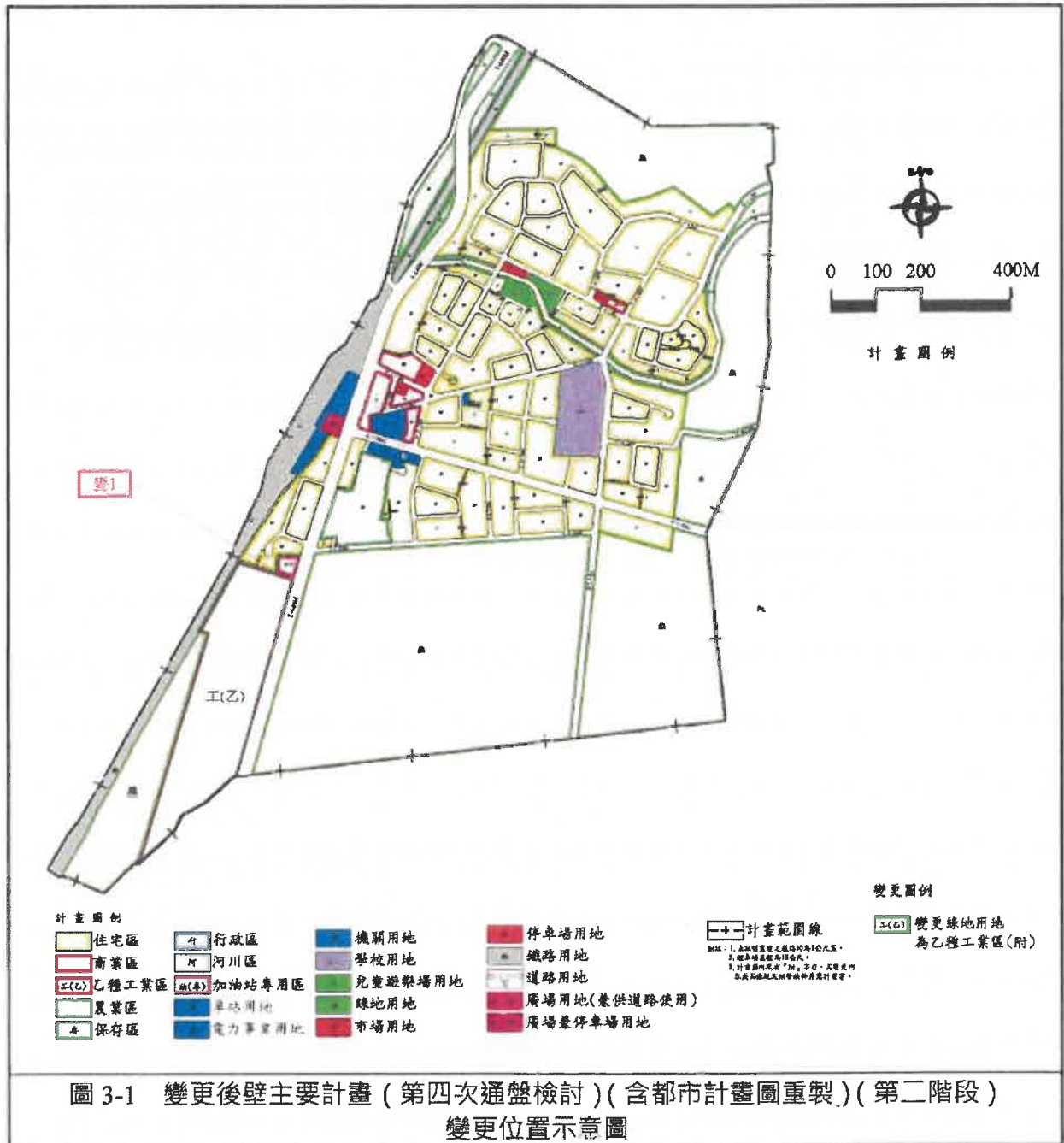
第三章 實質計畫檢討

第一節 變更內容

本次變更案件計有變更案 1 案，本階段報請內政部核定編號第 1 案(再公開展覽陳情意見編號：再人 7 案)」，變更位置與面積、變更內容分述之，詳表 3-1 及圖 3-1 所示。

一、變更位置與面積

變更案第 1 案位於加油站專用區南側綠帶用地，變更面積 0.0193 公頃。



二、變更內容

「變更後壁主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」於民國 112 年 1 月 11 日發布實施。本次變更核定編號第 1 案為再公開展覽陳情意見(編號:再人 7)，詳表 3-1 及圖 3-1、圖 3-2 所示。

表 3-1 變更後壁主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更內容綜理表

核定編號	再公展人陳案編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	再人 7	省道台 1 線西側·工業區北側中後壁站南側	綠地用地 (0.0193)	乙種工業區 (附) (0.0193) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 30%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。	原加油站用地與乙種工業區間之綠地，依規劃原意係作為隔離使用。考量乙種工業區現行土地使用管制規定得做為加油站使用，尚無劃設該綠地之需求，故依台灣中油股份有限公司油品行銷事業部嘉義營業處民國 111 年 2 月 9 日嘉行發字第 11110092490 號函說明，因工業區用途較廣，嗣後可併同頭前段 1539 地號工業區供中油公司多角化使用。	頭前段 1530 地號

註：1.表列面積應依據核定圖時地分割測量面積為準。

2.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

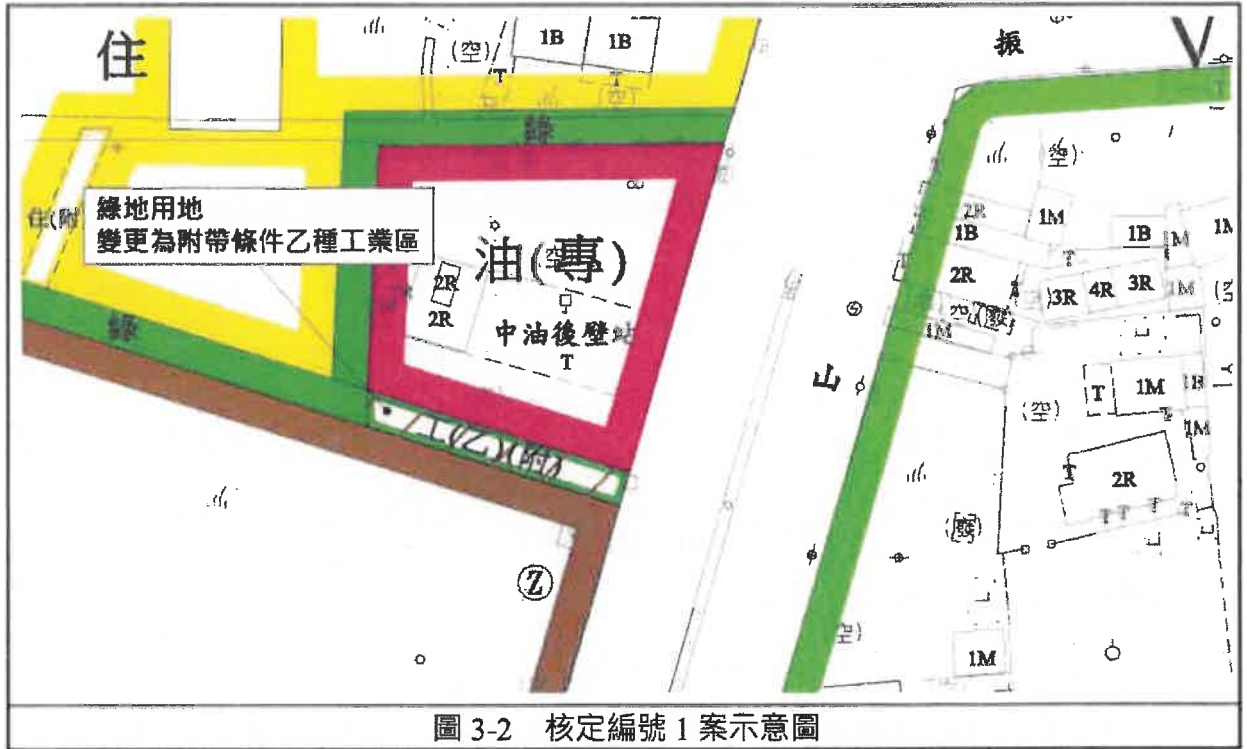


圖 3-2 核定編號 1 案示意圖

第四章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍與面積

後壁都市計畫位於後壁區公所所在地，其範圍東至計畫區社區之外約 100 公尺處，南至後壁高中北側大排水溝，西至縱貫鐵路，北至後壁陸橋橋端，包括後壁區之後壁里、侯伯里及嘉苓里，計畫面積 156.8409 公頃。

第二節 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

第三節 計畫人口及密度

計畫人口為 6,000 人，居住密度每公頃約 39 人。

第四節 土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，面積為 40.0538 公頃。

二、商業區

共劃設商業區 5 處，合計面積 1.5466 公頃。

三、乙種工業區

配合劃設乙種工業區 1 處，面積 9.0449 公頃。

四、行政區

劃設行政區 1 處，面積 0.0509 公頃。

五、河川區

配合重製作業檢討及易淹水地區水患治理計畫，面積為 1.3766 公頃。

六、保存區

配合市定古蹟黃家古厝範圍，劃設保存區 1 處，保存區面積 2.2539 公頃。

七、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.1828 公頃。

八、農業區

都市發展用地外劃設農業區，面積 70.4697 公頃。

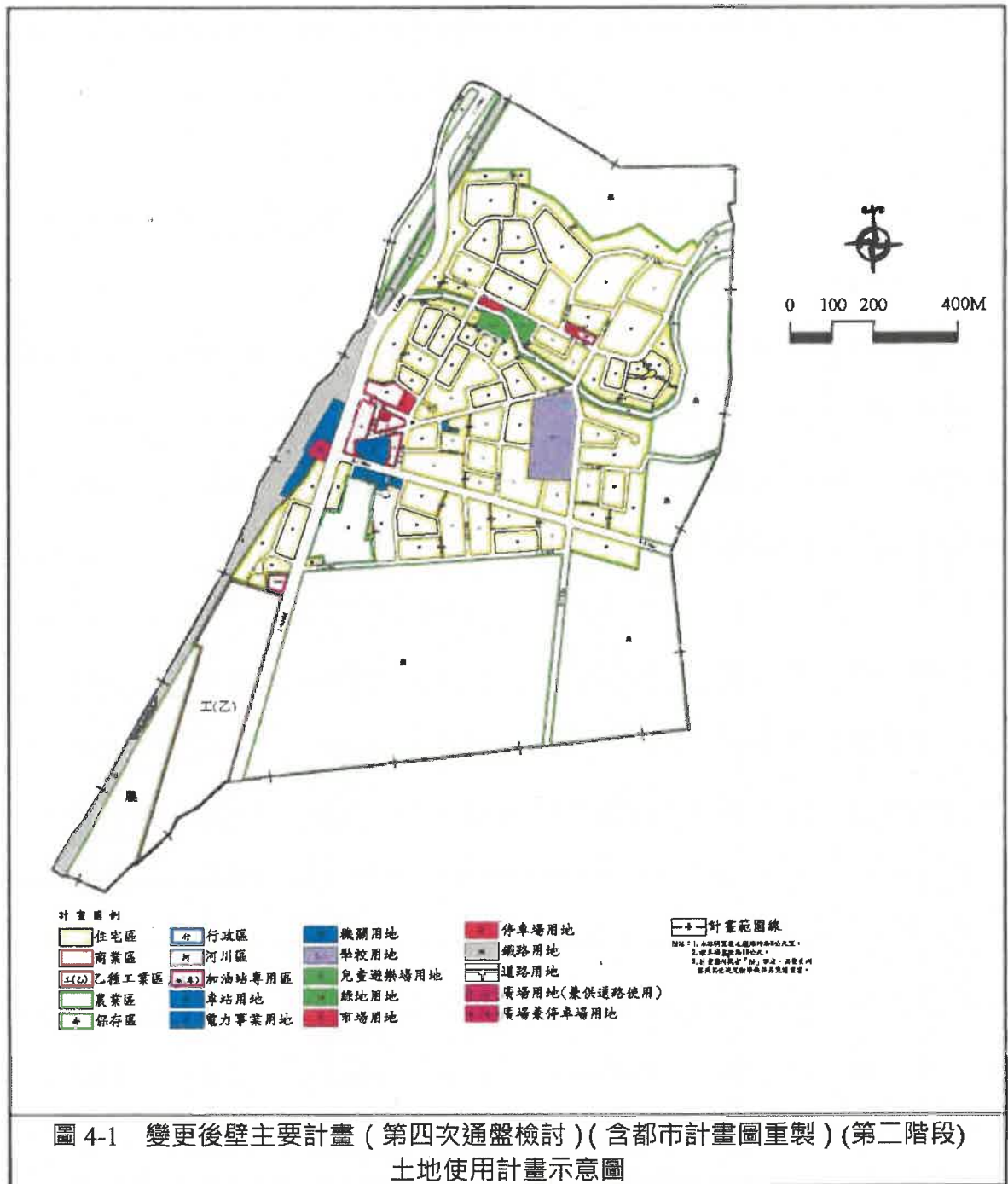


表 4-1 變更後壁主要計畫 (第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)
變更前後土地使用面積對照表

項 目	通盤檢討前 計畫面積 (公頃)	本次通盤檢 討增減面積 (公頃)	通 盤 檢 討 後			備 註
			面 積 (公 頃)	估 計 畫 面 積 百 分 比 (%)	佔 都 市 用 地 面 積 百 分 比 (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	40.0538	--	40.0538	25.54	46.37
	商 業 區	1.5466	--	1.5466	0.99	1.79
	乙 種 工 業 區	9.0256	+0.0193	9.0449	5.76	10.47
	行 政 區	0.0509	--	0.0509	0.03	0.06
	河 川 區	1.3766	--	1.3766	0.88	1.59
	保 存 區	2.2539	--	2.2539	1.44	2.61
	加 油 站 專 用 區	0.1828	--	0.1828	0.12	0.21
	農 業 區	70.4697	--	70.4697	44.93	--
	小 計	124.7771	+0.0193	124.7964	79.57	62.90
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.7071	--	0.7071	0.45
學 校 用 地		2.1285	--	2.1285	1.36	2.46
兒 童 遊 樂 場 用 地		0.6441	--	0.6441	0.41	0.75
市 場 用 地		0.2027	--	0.2027	0.13	0.23
綠 地 用 地		1.7599	-0.0193	1.7406	1.11	2.02
停 車 場 用 地		0.1735	--	0.1735	0.11	0.20
廣 場 用 地 (兼供道路使用)		0.3780	--	0.3780	0.24	0.44
廣 場 兼 停 車 場 用 地		0.2057	--	0.2057	0.13	0.24
車 站 用 地		0.7584	--	0.7584	0.48	0.88
道 路 用 地		18.8446	--	18.8446	12.01	21.82
鐵 路 用 地	6.0056	--	6.0056	3.83	6.95	
電 力 事 業 用 地	0.0732	--	0.0732	0.05	0.09	
小 計	32.0638	-0.0193	32.0445	20.43	37.10	
都 市 發 展 用 地	86.3712	--	86.3712	--	100.00	
合 計	156.8409	0.0000	156.8409	100.00	--	

註 1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：都市發展用地不包含農業區面積。

第五節 公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地 2 處，面積合計 0.7071 公頃。

二、學校用地

劃設文小用地 1 處，面積 2.1285 公頃。

三、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場 2 處，面積合計 0.6441 公頃。

四、市場用地

劃設市場用地 2 處，面積 0.2027 公頃。

五、綠地用地

綠地用地係供鐵路、加油站及河川區兩側之隔離或維護使用，面積合計為 1.7406 公頃。

六、停車場用地

劃設停車場用地 2 處，面積合計 0.1735 公頃。

七、廣場用地(兼供道路使用)

劃設廣場用地 (兼供道路使用) 24 處，面積合計 0.3780 公頃。

八、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積 0.2057 公頃。

九、車站用地

劃設車站用地 1 處，檢討後面積合計 0.7584 公頃。

十、電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積 0.0732 公頃。

表 4-2 變更後壁主要計畫 (第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)
公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積 (公頃)	位置說明	備註
機 關 用 地	機 一	0.4096	現有區公所、圖書館等	
	機 二	0.2975	現有分駐所、消防隊、衛生所、戶政事務所	
	小 計	0.7071	--	
學 校 用 地	文 小	2.1285	現有後壁國小	
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一 - 一	0.3073	大排水溝北側	
	兒 一 - 二	0.3368	大排水溝南側	
	小 計	0.6441	--	
市 場 用 地	市 一	0.1356	兒一-一東北側	
	市 二	0.0671	兒一-一東北側	
	小 計	0.2027	--	
綠 地 用 地	綠	1.7406	鐵路、工業區、加油站及河川區地之隔離或維護綠帶	
停 車 場 用 地	停 一	0.0573	機一北側	
	停 二	0.1162	兒一北側	
	小 計	0.1735	--	
廣 場 用 地 (兼供道路使用)	廣(道)	0.3780		
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.2057	火車站前	
車 站 用 地		0.7584	現有後壁車站	
道 路 用 地		18.8446	--	
鐵 路 用 地	鐵	6.0056	--	
電 力 事 業 用 地	電 力	0.0732	現有電力公司服務處	
合 計		32.0445	--	

第五章 其他應表明事項

第一節 後續應表明事項

本案第一階段內容係依民國 110 年 5 月 11 日內政部都市計畫委員會第 990 次、內政部都市計畫委員會 111 年 5 月 10 日第 1011 次會議審議通過在案，並得分階段報由內政部核定。

本案第二階段報請核定後，尚有 3 案審竣未核定案件，包含報部編號第 7 案、第 10-2 案及第 15 案。前述案件計有 1 案涉及環境及景觀綠美化與確認有無涉及撤銷或廢止徵收、2 案涉及變更回饋協議書簽訂，應完成協議書簽訂後，始得報由內政部核定，爰列為後續階段發布實施案件。

附件一 內政部都市計畫委員會第 990 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 990 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 5 月 11 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 989 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」再提會討論案。

第 2 案：臺中市政府函為「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫【部分文教區（供宜寧中學使用）為農業區】案」。

第 3 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（道路用地專案通盤檢討）案」。

第 4 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合鐵道技術研究暨驗證中心計畫調整計畫範圍）案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更高雄市茄苳主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 6 案：連江縣政府函為「擴大及變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（配合海巡署金馬澎分署第一〇岸巡隊隊部暨福澳安檢所新建工程）案」。

- 第 7 案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫主要計畫（部分風景區為機關用地）（配合重要觀光景點建設中程計畫-建置行政旅遊服務中心）案」。
- 第 8 案：屏東縣政府函為「變更鹽埔漁港特定區計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 9 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案」再提會討論案。
- 第 10 案：桃園市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（部分道路用地為捷運系統用地兼供道路使用）（桃園市轄區）（配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線）案」。
- 第 11 案：彰化縣政府函為「擬定擴大彰化市都市計畫主要計畫（第一階段）案」。
- 第 12 案：臺南市政府函為「變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

八、臨時動議核定案件

- 第 1 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議『暫予保留，另案辦理』編號第十九案）（部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地）（修訂實施進度）案」。

九、散會：上午 11 時 52 分

第 12 案：臺南市政府函為「變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 107 年 8 月 27 日第 73 次會審議通過，並准臺南市政府 108 年 3 月 21 日府都規字第 1080340860 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張前委員馨文（召集人）、洪前委員鴻智、劉前委員曜華、盧委員沛文及王前委員靚琇組成專案小組，於 108 年 6 月 27 日、12 月 26 日及 109 年 8 月 17 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經臺南市政府 110 年 2 月 2 日府都規字第 1100111611 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後計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺南市政府 110 年 2 月 2 日府都規字第 1100111611 號函送修正計畫內容通過，並退請市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、變更內容綜理表新編號 20 部分，考量該道路廣場用地

已徵收開闢完成，請市政府查明檢視該土地取得之方式，以避免產生土地徵收條例第 49 條撤銷或廢止之情事，並納入計畫書敘明。

二、為符合都市計畫法第 15 條意旨，有關本案重製後都市計畫圖比例尺仍維持原計畫 1/3,000，以資妥適。

三、有關本會專案小組建議意見十、（二）涉及回饋繳納代金之計算方式，參採市政府列席代表說明，同意有關本次通盤檢討之回饋附帶條件仍依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理；惟考量代金執行需因地制宜並兼顧可行，建議仍以市價換算為原則，例外改以公告現值部分，則請市府針對特殊之適用條件與計算方式訂定通案性處理原則，以利執行。

四、計畫案名稱請依主細拆離修正為「變更後壁主要計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

【附錄】本會專案小組 109 年 8 月 17 日第 3 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請大會審議。

- 一、本計畫區位於台南市北方，北鄰嘉義縣，縱貫鐵路及省道 1 號穿越計畫區西側，又鄰近國道 1 號，交通便利，且為區公所所在地，本次通盤檢討發展定位為農業觀光遊憩、安居樂活之田園生活，為強化此發展目標與指導性，請補充全國國土計畫、修正全國區域計畫等計畫對本計畫之指導方向與原則，及與本計畫區相關之最新市政發展政策及其他部門發展相關計畫（如產業發展、觀光遊憩等），以落實計畫引導發展之理念。
- 二、計畫圖重製：本次檢討計畫圖係採用新測繪地形圖，依計畫書內顯示，總面積增加 1.14 公頃，其中住宅區減少 1.06 公頃、農業區減少 0.75 公頃，請補充說明重製前後各分區土地使用面積增減原因、對民眾權益之影響及處理原則，並依 99 年 12 月 23 日訂定之「都市計畫圖重製作業要點」之規定將相關因應處理對策，納入計畫書敘明，以資明確。
- 三、計畫人口：
 - （一）本計畫人口為 8,500 人，現況人口及未來推估約 3,000 人，且近年後壁區人口呈現負成長現象，此次通盤檢討調降計畫人口為 6,000 人，請市政府從臺南市整體人口總量、人口分派等面向補充本案計畫人口之合理性及具體之人口引進策略（如觀光旅遊人次之衍生服務需求），以利推估計畫人口合理數值。
 - （二）本計畫區之老年人口比逐年攀升至 200% 以上，面臨高齡

社會之挑戰，為配合政府推動「長期照顧計畫」落實社區照護，請市政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，並依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之長期照顧體系或居住環境。

- 四、公共設施用地：本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口核算，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積約 2.43 公頃，佔全部計畫面積僅 1.62%，遠低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定，請市政府補充相關調整因應策略，以確保都市生活環境品質。
- 五、本次通盤檢討針對區內之囊底路現況進行檢討變更，請市政府就區域性之交通動線補充相關交通影響評估、改善措施及回饋標準內容等資料，並納入計畫書敘明。
- 六、都市防災計畫：本計畫區位於淹水災害潛勢區，且屬多樣環境敏感地，為確保都市防災功能健全，請詳予補充環境敏感區之評估、歷年災害潛勢分析及配合相關防洪、防災等因地制宜之策略、措施及安全管理運作機制，以資完備。
- 七、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請市政府妥為補充既成道路是否納入都市計畫道路系統及檢討計畫道路存廢之原則與評估分析資料。
- 八、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為

公共服務基礎設施之參據。

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

十、涉及回饋部分

(一) 本次通盤檢討涉及低強度之分區使用變更為高強度之分區使用仍應有適當之回饋措施，請依市府通案性處理原則辦理，如無須回饋，請於計畫書敘明具體理由，以利查考。

(二) 有關市政府訂定之附帶條件以公告現值加四成折算部分，建議配合現行相關法規修正為取市價折算或公告現值加四成折算兩者較高者。

(三) 本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，市政府應與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

十一、本次通盤檢討內容包含都市計畫圖重製，本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。

十二、本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由

內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論

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

十四、其他：

(一) 計畫書土地使用現況分析資料請予以詳實檢核並更新。

(二) 第九章實施進度及經費之土地取得方式，請配合實際情形修正相關開闢經費。

(三) 計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」之規定辦理，以符規定。

十五、變更內容綜理表詳附表一。

附表一、變更內容綜理表

報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
擴 1	計畫區西 南側非都 市土地	非都市土地 (5.4295)	農業區 (5.4295)	<p>1. 本案原屬非都市土地，且夾雜於鐵路及都市計畫工業區間，現況為農業及臨時建物使用，已不適宜作為農業生產環境。</p> <p>2. 參考農地空間資源調查成果，變更範圍土地為第三種農業用地，非屬優良農田。</p> <p>3. 本案非都市土地與工業區既有道路系統串聯，仰賴工業區道路進出省道臺一線，具交通區位優勢。依產業發展需求及農業區現況使用率評估，考量現況使用及區位因素，作為優先變更區域，配合發展需求適度調整分區及用地。</p> <p>4. 另原工業區內公共設施不足，未來可配合工業區擴廠需求，納入變更範圍整體開發補充工業區公共設施不足問題。</p> <p>5. 考量未來整體規劃及發展所需，故擴大都市計畫區以納入變更範圍，作為未來發展腹地。</p>	<p>下茄苳段 2417、 2417-2、 2417-3、 2417-4、 2418、2419、 2420、2421、 2421-1、 2421-2、 2422、 2422-1、 2422-2、 2422-3、 2422-4、 2423、2424、 2425、2426、 2427-2、 2432、2433、 2434、2435、 2436、 2436-1、 2436-2、 2436-3、 2436-4、 2437、2438、 2439、2440、 2448-6、 2458、2459、 2460、2461、 2461-5、 2461-6、 2461-7、 2462、 2462-1、 2463-1、 2470-4、 2477-6、 2477-7、9084 地號等 48 筆 土地。</p>	<p>除考量計畫範圍之整體性及地形完整性，建議納入台鐵路管有之鐵路土地，新增劃設為鐵路用地（詳附件一），並請市政府配合修正變更理由，有關鐵路系統性之公共設施原則，及補充本計畫工業區及擴大農業區之未來交通動線規劃指導原則，以利計畫範圍及未來道路系統完整性外，其餘照市政府核議意見通過。</p>
變 1	擬定機關	後壁鄉公所	臺南市政府	因縣市合併升格，原擬定機關「後壁鄉公所」已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。		照市政府核議意見通過。

報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 2	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	配合「修正全國區域計畫」計畫年期，調整本計畫年期至民國 115 年。		照市政府核 議意見通過。
變 3	計畫人口	計畫人口 8,500 人	計畫人口 6,000 人	1. 民國 90 年第三次通盤檢討以 8,500 人為計畫人口數。 2. 現況人口發展預測與計畫人口數仍有落差，人口達成率僅 38%。 3. 配合全國區域計畫人口分派，及考量地區實際發展情形調降計畫人口。		照市政府核 議意見通過。
變 4	都市計畫 圖	變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）圖，比例尺：1/3,000	變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）圖，比例尺：1/1,000	原計畫地形圖比例尺為三千分之一，由於計畫圖使用多年且經度較低，又地形地物隨都市發展有所變遷，現況與計畫圖已明顯不符，為提升計畫圖精度及利於執行管理，爰配合本次通盤檢討重測地形圖並重製計畫圖，比例尺改為 1/1,000。		維持原計畫。 理由： 依都市計畫法第 15、22 條規定，並考量主細計畫之內容與層級，建議主要計畫圖比例尺仍維持 1/3,000。
變 5	計畫面積	149.45	155.2698	1. 配合都市計畫書圖重製作業，重新量測計畫面積，總計為 149.8403 公頃。 2. 配合擴 1 案計畫範圍增加 5.4295 公頃，故變更後面積總計為 155.2698 公頃。		刪除變更理由第 2 點，並將新計畫面積修正為 149.8403 公頃。
變 6	後壁火車站周邊部分鐵路用地	鐵路用地 (0.7584)	車站用地 (0.7584)	1. 本案於擬定時劃設為鐵路用地，現況除車站及相關附屬設施外，其餘部分為空地。 2. 為促進後壁車站周邊地區土地使用效率，並配合地區農村觀光核心之發展定位，變更車站周邊鐵路用地為車站用地，作為旅遊服務、伴手禮中心、自行車租賃等服務，以達刺激車站周遭地區都市活化之目的，亦帶動後壁地區都市及產業發展，故於本次通盤檢討變更為車站用地。		照市政府核 議意見通過。

報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 7	停一用地 北側市一 用地	市場用地 「市一」 (0.1353)	住宅區(附) (0.1353) 附帶條件： 應自願捐贈變更 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 金抵繳之。	1. 該市場用地自民國 61 年擬 定都市計畫劃設迄今仍未 開闢，現況為廢棄建物，且 未依「獎勵投資辦理都市計 畫公共設施辦法」核准興 建。 2. 市場處表示已無用地需 求，故配合鄰近分區辦更為 住宅區。 3. 考量權屬單純且變更範圍 已有建築物，以繳納代金辦 理回饋。	1. 頭前段 307、308、 310地號等 3 筆土地。 2. 土地所有權 人應於內政 部都委會審 議通過並經 本府通知日 起 1 年內與 臺南市政府 簽訂協議 書，並於簽 訂協議書之 日起 2 年內 完成代金繳 納後，始得 檢具計畫 書、圖報內 政部核定。	除市場處無 用地使用需 求部分，請檢 附書面文 件，並納入計 畫書載明 外，其餘照市 政府核議意 見通過。
變 8	省道臺 1 線西側， 工業區北 側中油後 壁站	加油站用地 (0.1828)	加油站專用區 (0.1828)	1. 配合公營事業民營化政策 並依「都市計畫定期通盤檢 討施辦法」第 8、10、17、 24 條規定，統一分區用地名 稱。 2. 原計畫為 4 米寬之「道路廣 場用地」，具有供車輛通行 功能，為確保原通行功能， 變更為「廣場用地(兼供道 路使用)」。		照市政府核 議意見通過。
	鐵路、加 油站及水 溝兩側	綠帶用地 (1.5211)	綠地用地 (1.5211)			
	兒一—一 用地、兒 一—二用 地	兒童遊戲場用地 (0.6047)	兒童遊樂場用地 (0.6047)			
	計畫區道 路廣場用 地	道路廣場用地 (18.9324)	道路用地 (18.5429) 廣場用地(兼供 道路使用) (0.3900)			

報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 9	計畫區西 南側甲種 工業區	甲種工業區 (9.0256)	乙種工業區 (9.0256)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民國 61 年擬定都市計畫時，考量實施分區管制後工廠設廠需要，並得於提供就業機會，劃設工業區。 2. 民國 72 年辦理第一次通盤檢討，因原工業區面積狹小，為發展設廠予以擴大工業區面積。 3. 民國 79 年辦理第二次通盤檢討，考量該工業區內設有製油工廠，為配合使用現況及發展需要，將工業區劃分為甲種工業區。 4. 為避免甲種工業區造成周邊農地污染，並配合本次通盤檢討針對工業區未來發展定位-食品加工並配合後壁地區一級產業之豐富資源，作為其發展優勢，予以變更甲種工業區為乙種工業區。 5. 另查該工業區目前共有 6 家工廠，其所經營之項目尚符都市計畫法臺南市施行細則第 17 條之使用管制規定，未影響既有工廠之權益。 		照市政府核 議意見通過。
變 10-1	後壁黃家 古厝	住宅區 (1.8289)	保存區 (2.2539)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「後壁黃家古厝」前經原臺南縣政府於民國 97 年 4 月 9 日府文資字 0970077999 號公告為縣定古蹟，並於民國 97 年 8 月 18 日府文資字 0970184634 號函更正古蹟公告範圍為頭前段 1155、1159、1160、1161、1162、1163、1164、1166、1169、1176、1177、1178、1179、1180、1185、1186、1241、1243、1244、1247、1252、1255、1257、1263、1264 地號等 19 筆土地。 2. 上述公告古蹟範圍中，其中頭前段 1263、1264 地號土地現況為省道台一線，另頭前段 1257 地號土地位於振興街南側，均未位於古蹟主體範圍，故該 3 筆土地維持原計畫，其餘變更為保存區。 3. 頭前段 1169、1176、1177、 	保存區範圍為頭前段 1155、1159、1160、1161、1162、1163、1164、1166、1169、1176、1177、1178、1179、1180、1185、1186、1187、1239、1240、1241、1242、1243、1244、1245、1246、1247、1252、1255 地號等 29 筆土地。	考量公告之歷史建物地籍範圍與本所變更有出入，除於變更理由詳予敘明保存區劃設範圍之完整性與妥適性，並補充古蹟公告資料及土地所有權人同意相關文件，納入計畫書外，其餘照市政府核議意見通過。

報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				<p>1180、1185、1187、1242、1245、1246、1163 地號等 10 筆土地均座落於黃家古厝圍牆內，依「後壁黃家古厝古蹟研究調查暨修復計畫」調查結果，頭前段 1169、1176、1177 地號土地為日式建築，同段 1180、1185、1187 地號土地為後院，及同段 1242、1245、1246、1163 地號土地為出入道路，故一併檢討變更為保存區。</p> <p>4. 頭前段 1240 地號土地係座落於圍牆外，另變更後將造成同段 1239 地號土地未臨接計畫道路，經徵詢土地所有權人意見，同意將頭前段 1239、1239-1、1240 地號土地變更為保存區。</p>		
變 10-2	後壁黃家 古厝周邊 計畫道路	道路廣場用地 (0.1321)	機關用地「機二」 (0.0232) 住宅區(附) (0.1089) 附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 115%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	<p>1. 該道路廣場用地係於民國 61 年擬定都市計畫時劃設，寬度分別為 8 米及 4 米。</p> <p>2. 除機關用地南側部分路段現況為消防局進出及簡易車棚使用，其餘均尚未徵收開闢。</p> <p>3. 查部分路段位於黃家古厝範圍內，已配合檢討變更為保存區，其餘路段則檢討廢除，廢除後尚不影響兩側指定建築線權益。</p> <p>4. 機關用地南側路段配合現況檢討變更為機關用地，其餘併同鄰近分區檢討變更為住宅區。</p> <p>5. 考量變更範圍畸零狹小，不利開發，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3. 規定，採調降容積率方式辦理回饋。</p>		除道路系統取消部分，請市政府補充相關出入因應措施，並納入計畫書敘明外，其餘照市政府核議意見通過。

報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 11	信義路一段東側， 兒一-二南側計畫 道路 (囊底路 編號1、2 與人行步 道編號 3)	道路廣場用地 (0.0332)	住宅區(附) (0.0106) 附帶條件： 1. 變更後住宅區 容積率調降如 下：建蔽率不 得大於60%， 容積率不得大 於105%；如 建蔽率未大於 50%，則容積 率不得大於 115%。 2. 如後續開發地 主有增加容積 率之需求，得 於申請建照前 完成繳交代金 後恢復原容 積，代金計算 方式以自願捐 贈變更後土地 總面積30%作 為公共設施用 地，並以捐贈 當期公告現值 加四成換算為 代金抵繳。	1. 該道路廣場用地係於民國 61年擬定都市計畫時劃 設，寬度分別為8米及4 米，且劃設迄今尚未徵收開 闢。 2. 為健全道路系統，將東段4 米道路廣場用地拓寬為8米 計畫道路，並調整囊底路路 型以形成完整迴路系統。 3. 另西段4米道路廣場用地可 銜接兒童遊樂場用地，仍有 保留之必要，並配合調整為 廣場用地(兼供道路使用)。 4. 考量變更範圍時零狹小，不 利開發，依「臺南市都市計畫 區土地變更負擔公共設施審 議原則」第五點(四)3.規定， 採調降容積率方式辦理回饋。		照市政府核 議意見通過。
			兒童遊樂場用地 「兒一-二」 (0.0087)			
			道路用地 (0.0120)			
			廣場用地 (兼供道路使用) (0.0019)			
			道路用地 (0.0128)			
	兒童遊戲場用地 「兒一-二」 (0.0128)					

報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 12	信義路一 段東側， 電力事業 用地北側 8M 囊底 路(囊底 路編號 3)	道路廣場用地 (0.0455)	住宅區(附) (0.0455) 附帶條件： 1. 變更後住宅區 容積率調降如 下：建蔽率不 得大於60%， 容積率不得大 於105%；如 建蔽率未大於 50%，則容積 率不得大於 115%。 2. 如後續開發 地積增加，得 於申請建交前 完成繳交代金 後恢復原容積 ，代金計算捐 方式以自願捐 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。	1. 該道路廣場用地係於民國 61年擬定都市計畫時劃 設，為8米囊底路，且劃設 迄今尚未徵收開闢。 2. 廢除道路尚不影響兩側建 築基地指定建築線權益及 通行，故配合鄰近分區變更 為住宅區。 3. 考量變更範圍畸零狹小，不 利開發，依「臺南市都市計 畫區土地變更負擔公共設 施審議原則」第五點(四) 3. 規定，採調降容積率方式 辦理回饋。		照市政府核 議意見通過。
變 13	區道南 81-1線 東側，區 道南90 南側，8M 囊底路及 4M 人行 步道用地 (囊底路 編號8、 人行步道 編號16)	道路廣場用地 (0.0947)	住宅區(附) (0.0947) 附帶條件： 1. 變更後住宅區 容積率調降如 下：建蔽率不 得大於60%， 容積率不得大 於105%；如 建蔽率未大於 50%，則容積 率不得大於 115%。 2. 如後續開發 地積增加，得 於申請建交前 完成繳交代金 後恢復原容積 ，代金計算捐 方式以自願捐 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。	1. 該道路廣場用地係於民國 61年擬定都市計畫時劃 設，寬度分別為8米及4 米，且劃設迄今尚未徵收開 闢。 2. 廢除道路尚不影響兩側建 築基地指定建築線權益及 通行，故配合鄰近分區變更 為住宅區。 3. 考量變更範圍畸零狹小，不 利開發，依「臺南市都市計 畫區土地變更負擔公共設 施審議原則」第五點(四) 3. 規定，採調降容積率方式 辦理回饋。		照市政府核 議意見通過。

報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 14	文小用地 南側4M 人行步道 用地(人 行步道編 號11)及 南側8M 計畫道路 (計畫道 路編號 10)	住宅區 (0.0233)	道路用地 (0.0233)	1. 該道路廣場用地係於民國61年擬定都市計畫時劃設，寬度分別為8米及4米，且劃設迄今尚未徵收開闢。 2. 涉及8米道路廣場用地部分，考量道路系統完整性及周邊已指定建築線，尚無法廢除，惟查頭前段905、906、907、908地號為同一土地所有權人，故將該8米道路廣場用地往西偏移，以利土地完整利用開發建築。 3. 涉及4米道路廣場用地部分，廢除道路尚不影響兩側建築基地指定建築線權益及通行，故配合鄰近分區變更更為住宅區。 4. 考量變更範圍畸零狹小，不利開發，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3.規定，採調降容積率方式辦理回饋。		參採市政府列席代表說明，本案涉及相關土地所有權人之建築使用公平性與回饋規定，故修正如附件二。
		道路廣場用地 (0.0233)	住宅區 (0.0233)			
		道路廣場用地 (0.0132)	住宅區(附) (0.0132) 附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於105%；如建蔽率未大於50%，則容積率不得大於115%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。			
變 15	機二東南 側8米計 畫道路	住宅區 (0.0574)	道路用地 (0.0574)	1. 該道路廣場用地係於民國61年擬定都市計畫時劃設，寬度為8米，且劃設迄今尚未徵收開闢。 2. 考量土地完整利用，將計畫道路南段往東偏移，且變更範圍內土地除道路截角外，其餘均為相同土地所有權人所有，尚不影響道路通行功能。	1. 住宅區變更更為道路用地範圍為頭前段1100，部分1102，部分1111，部分1112，部分1113，部分1114，部分1097，部分1099。 2. 道路用地變更更為住宅區範圍為頭前段部分1118，部分1109，部分1151，部分1110，部分1101。	參採市政府列席代表說明，本案涉及相關土地所有權人之建築使用公平性與回饋規定，故修正如附件三。
		道路廣場用地 (0.0626)	住宅區 (0.0626)			

報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 16	油專西北 側8米計 畫道路 (囊底路) 及4米人 行步 道	住宅區 (0.0275)	道路用地 (0.0275)	1. 該道路廣場用地係於民國61年擬定都市計畫時劃設，寬度分別為8米及4米，且劃設迄今尚未徵收開闢。 2. 考量土地完整利用，且囊底路變更範圍內土地均為相同等土地所有權人所有，故以等面積酌予調整囊底路位置，另南側4米人行步予以取消，調整後尚不影響指建建築線權益及道路通行功能。 3. 考量變更範圍時零狹小，不利開發，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)規定，採調降容積率方式辦理回饋。		參採市政府 列席代表說 明，本案涉 及土地之建 築權使用公 平規正，並 請修正通 車後書 相權使與 性故修 附件四 檢管交 面入關 明。後 書 繳
		道路廣場用地 (0.0275)	住宅區 (0.0275)			
		道路廣場用地 (0.0096)	住宅區(附) (0.0096) 附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於105%；如建蔽率未大於50%，則容積率不得大於115%。 2. 如後續開發地積增加，得率之需求，得於申請建交後恢復原積，代金計算方式以自願捐贈總面積30%為公共設施用地，並以現值為地當期公告現值為代金抵繳。			
變 17	機二 用地	機關用地 「機二」 (0.0516)	行政區 (0.0509)	1. 該機關用地係於民國61年擬定都市計畫時劃設；民國79年辦理第一期公共設施 2. 依內政部民國68年3月13日台內營字第942號函：「都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制。」爰此，據以訂正並都市計畫法定程序辦理變更。 3. 後壁區頭前段1138地號土地權屬為私有土地，依臺灣嘉南農田水利會106年8月16日嘉南財字第1060013336號函表示尚無用地需求，故依鄰近使用區變更更為住宅區。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(二)規定，依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設都市計畫使用區，且關係人並無因變更所得，免予回饋。		除機用 變區住 區維原 畫持 並納 正該 刻都理 正市 之計 公設 地施 檢用 外整 府核處 通議理 過。市 見
			住宅區 (0.0007)			

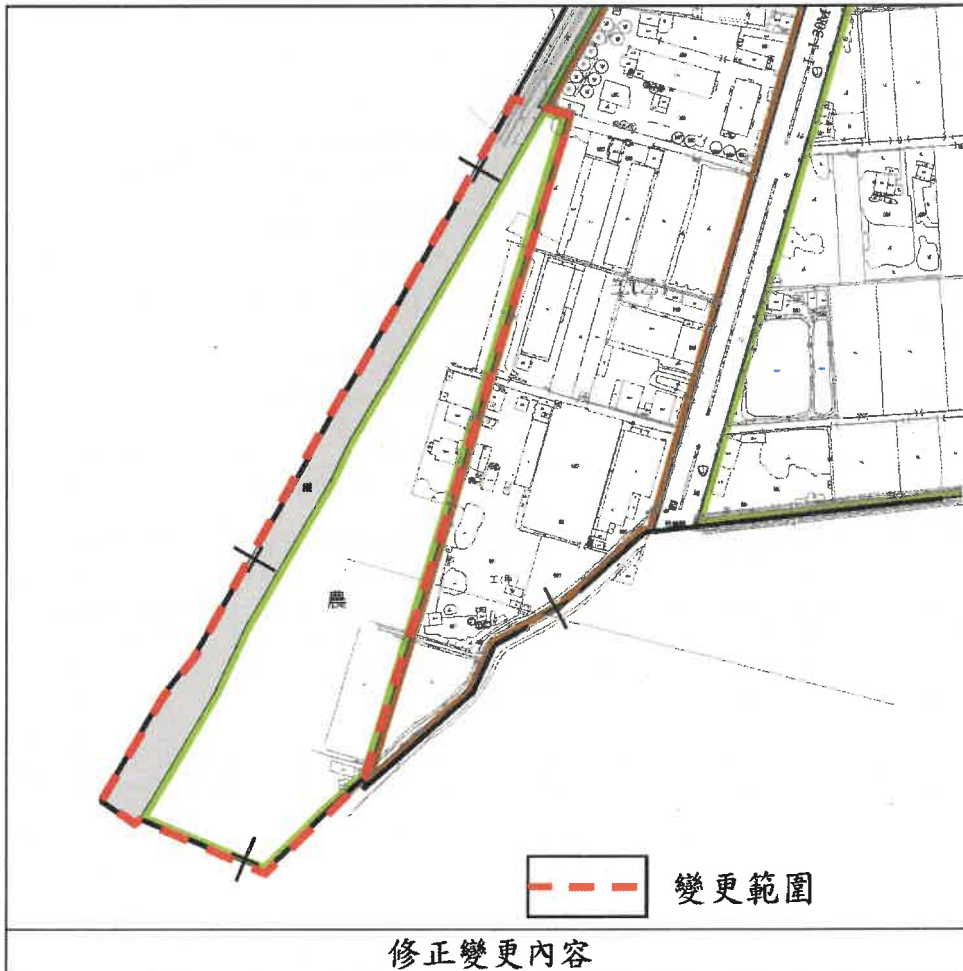
報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 18	後壁都市 計畫區水 溝用地及 綠帶用地	住宅區 (0.0119)	河川區 (1.3766)	1. 配合重製疑義第 E-7 案。 2. 本案位於菁寮排水系統，配合民國 100 年 7 月 21 日府水工字第 10005533124 號函核定之臺南市市管區域排水菁寮排水系統治理計畫，及核可之堤防預定線範圍予以變更。 3. 依水利局 106 年 2 月 13 日南市行水字第 1060159802 號函，後壁都市計畫範圍涉及菁寮排水系統治理計畫中之市管區排-後壁排水，依內政部及經濟部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函訂之「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，將後壁都市計畫內核定市管區排依治理計畫範圍之土地劃為河川區。 4. 河川區實際範圍應依原臺南縣「易淹水地區水患治理計畫」臺南縣管區排水系統規劃堤防預定線地籍套繪圖範圍為準。	照市政府核 議意見通過。	
		農業區 (0.0271)				
		水溝用地 (1.2649)				
		兒童遊戲場用地 「兒一--一」 (0.0058)				
		綠帶用地 (0.0669)				
		水溝用地 (0.4688)	農業區 (0.2001)			
			兒童遊樂場用地 「兒一--一」 (0.0278)			
			兒童遊樂場用地 「兒一--二」 (0.0027)			
			綠地用地 (0.2117)			
			停車場用地 「停二」 (0.0262)			
	廣場用地 (兼供道路使用) (0.0003)					
	農業區 (0.2001)					

報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 19	計畫區道 路截角	道路廣場用地 (0.0322)	住宅區 (0.0281)	1. 配合都市計畫圖重製疑義 檢討第一次會議結論，有關 道路截角疑義提列變更。 2. 地籍有114處路口依樁位展 繪線直線標準截角辦理分 割，8處路口地籍尚未辦理 分割。 3. 依105年8月22日重製疑 義結論：「...為保障土地所 有權人權益，本案納入通盤 檢討變更圓弧標準截角為 直線標準截角。」 4. 為使現況符合土地使用分 區，故配合地籍劃分情形， 將道路廣場用地轉折之外 側截角，以鄰近分區變更為 道路用地；其餘部分道路廣 場用地依鄰近使用分區予 以變更。 5. 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(三)3.規定， 都市計畫辦理檢討、變更， 原核定都市計畫、樁位成果 與地籍分割資料不吻合而 需要調整變更，免予回饋。		參採市政府 列席代表說 明，本案涉及 相關土地所 有權人之建 築使用公平 性與回饋規 定，除請市府 依變更性質 分別修正變 更內容及理 由，並將相關 示意圖說納 入計畫書敘 明外，其餘照 市政府核議 意見通過。
			商業區 (0.0017)			
			農業區 (0.0007)			
			機關用地 (0.0003)			
			電力事業用地 (0.0002)			
			停車場用地 (0.0003)			
			兒童遊樂場用地 (0.0002)			
			市場用地 (0.0001)			
			綠地用地 (0.0002)			
			學校用地 (0.0001)			
			鐵路用地 (0.0003)			
			住宅區 (0.0281)			
		住宅區 (0.0029)	道路用地 (0.0030)			
商業區 (0.0000)						
農業區 (0.0000)						
綠帶用地 (0.0001)						
鐵路用地 (0.0000)						
變 20	計畫區西 北側IV -1-12米 計畫道路	道路廣場用地 (0.0171)	農業區 (0.0171)	1. 配合重製疑義第E-9案。 2. 該道路廣場用地係於民國 61年擬定都市計畫時劃 設，並已完成徵收開闢。 3. 變更範圍內現況為農路及 排水灌溉使用，為使現況符 合土地使用分區，故配合現 況道路開闢情形變更為農 業區。		照市政府核 議意見通過。

報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 21	計畫區西 北側鐵路 用地、綠 帶及農業 區	農業區 (0.0199)	綠地用地 (0.0269)	1. 配合重製疑義第 B-13 案。 2. 本案依圖資套疊成果，都市 計畫展繪線與與樁位展繪 線相符，但與地籍線不符， 其中地籍線係向東北側偏 移。 3. 依現況使用情形，變更範圍 內原鐵路用地及農業區現 況係作為綠地及農業使 用，另原綠帶用地現況作為 鐵路使用。 4. 為避免土地零碎使用，參考 地籍、土地使用現況及管理 單位等，以鐵路實際使用情 形及地籍權屬予以檢討變 更，將部分鐵路用地及農業 區變更為綠地用地，部分綠 帶用地變更為鐵路用地。		照市政府核 議意見通過。
		鐵路用地 (0.0070)				
		綠帶用地 (0.0150)	鐵路用地 (0.0150)			
變 22	本計 畫區	土地使用分區管 制要點	刪除	配合實際發展需求、相關法令 規定，修定本要點。 為落實計畫分層管理，於本次 通盤檢討辦理主細計分離管 制，將土地使用分區管制要點 納入細部計畫。		照市政府核 議意見通過。
變 23	本計 畫區	修訂分期分區發展計畫		配合本次通盤檢討之變更內 容更新修訂之。		照市政府核 議意見通過。
變 24	本計 畫區	修訂都市防災計畫		配合本次通盤檢討之變更內 容及相關法令規定之更迭修 訂之。		照市政府核 議意見通過。
變 25	本計 畫區	修訂事業及財務計畫		配合本次通盤檢討公共設施 開發面積增減調整，修訂事業 及財務計畫。		請依都市計 畫法第 15 條 及第 22 條規 定修訂名稱 為「實施進度 及經費」。

附件一、報部編號擴 1 之修正內容

原報部內容	建議修正內容	備註
農業區 (5.4295 公頃)	農業區 (5.4295 公頃)	下茄苳段 2417 地號等 48 筆土地。
--	鐵路用地 (1.5711 公頃)	下茄苳段 2478-3、9085 地號等 2 筆土地。



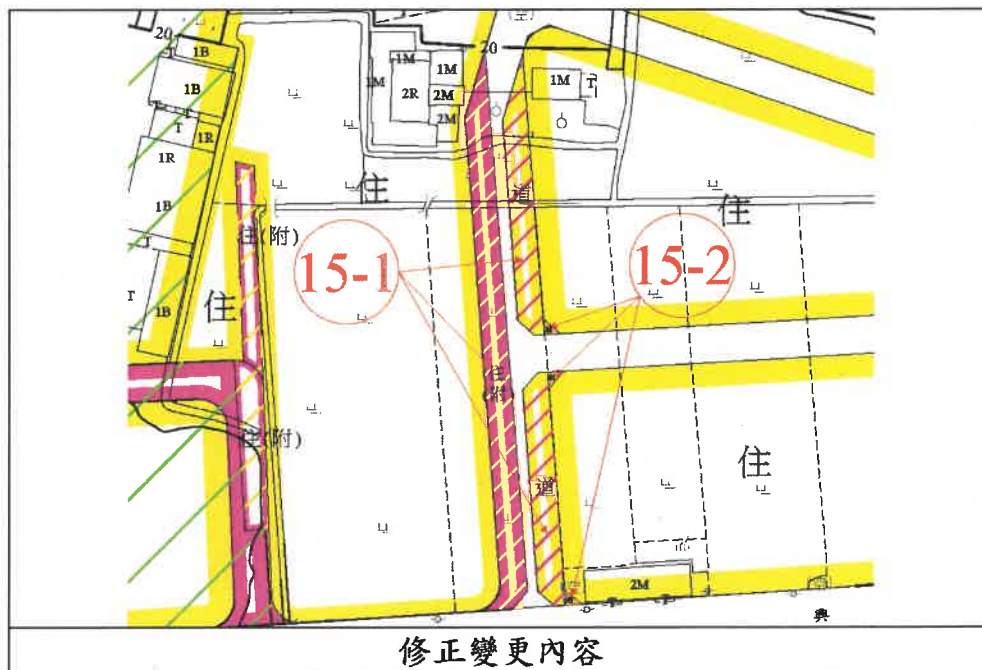
附件二、報部編號變 14 之修正內容

報部編號	新編號	位置	變更內容		備註
			原計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)	
變 14	變 14-1	文小用地 南側 4M 人行步 道用地(人行步 道編號 11) 及南側 8M 計畫道路 (計畫道路 編號 10)	住宅區 (0.0221)	道路用地 (0.0221)	1. 住宅區變更為道路用 地範圍為頭前段 907 地號等 1 筆土地。 2. 道路用地變更為住宅 區範圍為頭前段 906 部分、905 部分、部分 909 部分等地號 3 筆土 地。
	道路廣場用地 (0.0365)		住宅區 (附) (0.0365)	附帶條件： 住宅區增加 0.0132 公 頃部分，應自願捐贈變 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 之。	
	變 14-2		住宅區 (0.0012)	道路用地 (0.0012)	住宅區變更為道路用地 範圍為頭前段 915 地號 部分等 1 筆土地。



附件三、報部編號變 15 之修正內容

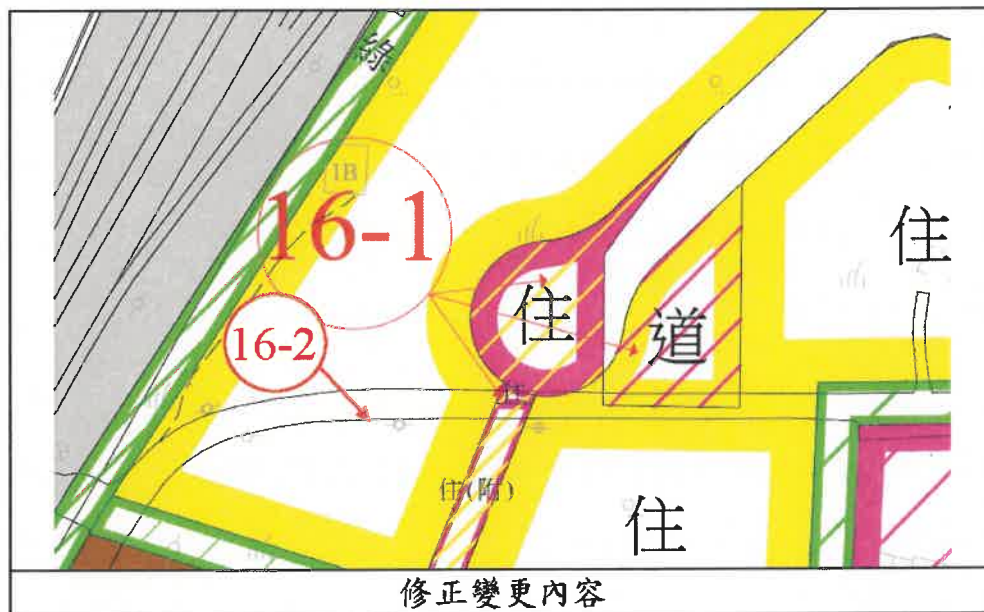
報部編號	新編號	位置	變更內容		備註
			原計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)	
變 15	變 15-1	機二東米 南側8道 計畫道	住宅區 (0.0555)	道路用地 (0.0555)	1. 住宅區變更為道路用地範圍為頭前段 1100、1102、部分 1111、部分 1112、部分 1113、部分 1114、地號等 6 筆土地。 2. 道路用地變更為住宅區範圍為頭前段部分 1118、部分 1109、部分 1151、部分 1110、部分 1101 等地號 5 筆土地。 3. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
			道路廣場用地 (0.0626)	住宅區 (附) (0.0626)	
	變 15-2		住宅區 (0.0019)	道路用地 (0.0019)	住宅區變更為道路用地範圍為頭前段 1097 地號部分、1099 地號部分。



附件四、報部編號變 16 之修正內容

報部編號	新編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫 (公頃)	原計畫 (公頃)	
變 16	變 16-1	油專西北側 8 米計畫道路(糞底路)及 4 米人行步道	住宅區 (0.0275)	道路用地 (0.0275)	1. 該道路廣場用地係於民國 61 年擬定都市計畫時劃設，寬度分別為 8 米及 4 米，且劃設迄今尚未徵收開闢。 2. 考量土地完整利用，且糞底路變更範圍內土地均為相同土地所有權人所有，故以等面積酌予調整糞底路位置，另南側 4 米人行步道予以取消，調整後尚不影響指定建築線權益及道路通行功能。 3. 考量變更範圍畸零狹小，不利開發，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3. 規定，採調降容積率方式辦理回饋。
	變 16-2		道路廣場用地 (0.0275)	住宅區 (0.0275)	
			道路廣場用地 (0.0096)	住宅區(附) (0.0096)	

附帶條件：
1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 115%。
2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。



附件二 內政部都市計畫委員會第 1011 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1011 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 5 月 10 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。)

紀錄彙整：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 1010 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(路線段)案」再提會討論案。

第 2 案：新北市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG21站)案」再提會討論案。

第 3 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫、龜山都市計畫、八德(大湳地區)都市計畫及縱貫公路桃園內壢間都市計畫(主要計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更龜山都市計畫(第四次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案」。

- 第 5 案：桃園市政府函為「變更石門都市計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」再提會討論案。
- 第 6 案：臺南市政府函為「變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」再提會討論案。
- 第 7 案：臺東縣政府函為「變更綠島風景特定區計畫（部分景觀保護區為海堤（兼道路）用地）案」。
- 第 8 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分機關用地（機6）、部分機關用地（機62）及部分道路用地為社教用地、部分機關用地（機6）及部分機關用地（機6）為道路用地及人行步道用地、部分機關用地（機6）為林業文化產業專用區）（嘉義市圖書館總館園區興建計畫）案」。
- 第 9 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 10 案：雲林縣政府函為「變更箔子寮漁港特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

八、報告案件

- 第 1 案：基隆市政府函為「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」。

九、散會：中午 12 時 31 分。

第 6 案：臺南市政府函為「變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會110年5月11日第990次會議決議略以：「本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽內容者，請依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」在案。

二、案經臺南市政府依本會上開決議於110年5月11日起依法再公開展覽30日，期間共接獲公民或團體陳情意見8件，並經該府111年3月8日府都規字第1110302329號函送再公開展覽公民或團體陳情意見等資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘再公開展覽公民或團體陳情意見部分，詳附表本會決議欄，並退請臺南市政府併同本會110年5月11日第990次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、再公開展覽公民及團體陳情意見綜理表編號1：參採市政府列席代表說明，考量本案仍有機關使用之需求，且已將陳情人土地變更為附帶條件住宅區，以便整體開發利用，故同意市政府所提修正變更內容如附表1及附圖1，並請市政府於後續妥為處理道路廣場用地

變更為住宅區（附）有無涉及撤銷或廢止徵收，以維護陳情人應有之權益保障；另轉請消防局針對變更為機關用地與住宅區邊界進行環境景觀之綠美化，降低對鄰近住宅區之干擾，增進敦親睦鄰之效。

二、本次通盤檢討之附帶條件涉及回饋代金執行部分，考量係屬地方政府權責，無需納入主要計畫之規定，請市政府配合修正，以利因地制宜並兼顧可行。

附表、再公開展覽公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	民眾建議事項	市府研析意見	大會決議
1	洪○山 頭前段 1188、 1188- 1、188- 5 地號 (變七)	關於變更後壁主要計畫第四次通盤檢討，其說明公告網檔案 9-2、10-2、11-2，原計畫道路廣場用地，新計畫為機關用地，機二、住宅區。但如果變更為機關用地，則 1188、1188-1、1188-5 之所有權人，則勢必無法由原計畫的公共設施保留地的 8 公尺巷道出入。	陳情人等希望保留原計畫 8 公尺道路，並且儘快開闢，俾方便民眾通行、出入，至於該道路有黃家古厝之圍牆阻隔，但只要開闢至黃家古厝圍牆之外沿即可，不但方便民眾通行，亦無損黃家古厝之完整性，實為兩利之計畫，而且原計畫道路規劃在先，黃家古厝之古蹟認定在後，希望不要以後計畫否定前計畫，保護民眾行的權利，保留原計畫道路，並請儘快開闢俾利民眾通行。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及再公展變更案第 9-2 案。 2. 頭前段 1188、1188-5 地號為住宅區，同段 1188-1 地號為道路廣場用地。 3. 考量該廣場道路用地因臨接變更案第 9 案，大部分路段已配合黃家古厝古蹟檢討變更為保存區，尚無法維持完整道路系統。 4. 現況部分土地係作為消防局停車使用，依消防局表示仍有使用需求。故依公共設施檢討原則，優先補足其他有用地需求之公共設施，將道路廣場用地	除併決議外，其餘照市府研析意見。
		1. 貴府都市發展局變更後壁區主要	該預定道路如被廢除，則與之		

編號	陳情人及位置	陳情理由	民眾建議事項	市府研析意見	大會決議
		<p>計畫第四次通盤檢討案。該案內容：「9-1」、「9-2」部分將公共設施保留地，8公尺寬之預定道路廢除，變更為機關用地，民認為該變更計畫有礙社區發展，因此於去年110年9月說明會中表示強烈反對，現將反對理由敘述如左懇請市長明鑑。</p> <p>2. 原計畫預定道路計畫已有大約五十年之久，只因貴府遲未開闢，才成為民眾與消防單位停放機車與通行之路，因此該處未開闢之土地早已成為民眾通行的既成道路，因此民眾等人希望將此段繼承道路做為道路或空地或綠地提供民眾使用，不要將該地作為消防單位員工之專用停車場。</p> <p>3. 如果照第四次通盤檢討變更案，將原計畫道路用地變更為機關用地，就公益觀點論述變更為機關用地僅為該消防單位員工提供私用車輛停車之用</p>	<p>相鄰的住戶建地則被堵塞，建地無路可通將成無法興建房屋的建地，對居民的權益損害甚鉅。</p>	<p>變更為機關用地。</p> <p>5. 另經檢視該道路廣場用地之權屬，頭前段1188-1地號道路廣場用地之面積僅3.59平方公尺，且與周邊同段1188、1188-5地號住宅區土地為相同土地所有權人，未來可併同整體規劃開發建築，且尚不影響變更後機關用地之完整性，故建議將頭前段1188-1地號調整為附帶條件住宅區。</p> <p>6. 考量該道路廣場用地變更為機關用地，尚無需劃設道路截角，建議將頭前段1192(部分)、1183(部分)等2筆地號涉及道路截角部分，併同調整為附帶條件住宅區。</p> <p>7. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3.規定，變更後土地畸零難以建築利用，採調降容積率方式辦理</p>	

編號	陳情人及位置	陳情理由	民眾建議事項	市府研析意見	大會決議
		<p>途，但是如果維持原計畫道路用地、或將該地變更為廣場、空地、綠地、做為民眾停車、休憩、或散步之處所，則其公益性顯然大於機關用地之用途。請市長明鑑。而且路段係在古蹟圍牆之外，無礙於古蹟之維護，也不牴觸文史法。</p> <p>4. 原計畫之預定八公尺道路有一小部分需徵收陳情人洪聰山、洪光毅、洪聰文之私有土地，如果這一小部分土地被徵收做為道路用地使用陳情人尚可接受，但如果變更為機關用地，做為其員工停車之用，那陳情人定當依法據理力爭反對到底而且當初做為預定道路，在拓寬172 甲道路時就將預定道路與172 甲道路交叉路口畫出斜線並予以徵收，如照此方式變更為機關用地，則無異在與機關相鄰的住戶的大門口築了一道牆壁，如</p>		<p>回饋。(有關修正變9-2變更內容詳附表1、附圖1)</p>	

編號	陳情人及位置	陳情理由	民眾建議事項	市府研析意見	大會決議
		<p>附圖「」這叫人如何忍受，懇請市長主持公道。</p> <p>5. 後壁區的人口數根據戶政單位的資料顯示，109年是8785戶，人口數合計22755口，110年為8751戶，人口數22322口也就是戶數與人口數皆呈現下降趨勢，因此戶政事務所主任的編制也遭到裁撤，顯然消防單位也就沒有擴大駐地的需求性或必要性。</p>			
2	<p>楊○忠等 22人</p> <p>忠孝路以南農業區、東南側排水以北非都市土地</p>	<p>1. 區內都市規劃時間已過五十年，發展依然不變。有些規劃不符合現代生活機能，更限制後壁的發展，更不能帶動外來的投資，跟別的都市發展相差太遠。</p> <p>2. 區域內舊有老部落土地所有權人持分小、零散不易整頓，現規劃說明只變更小巷弄，無法滿足社區發展建設及外來投資，更限制了發展。</p> <p>3. 都市計畫區農業專區要通盤檢討，及擴編為住宅區或商業區，方能帶動新的動力，提升部落的更新發展。</p>	<p>1. 擴編都市計畫區範圍。</p> <p>2. 取消都市計畫區內農業區塊，改規劃為商業區域或住宅區，帶動後壁區發展的新思維。</p> <p>3. 商業區大小要重新規劃，用新的發展遠望模式，來實現新的空間規劃。東起黎明江山，西側及白河路兩側，後壁大排以北皆納入商業區及住宅區，也可以加速後壁發展，為後代留</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關擴大都市計畫區範圍涉及上位計畫之指導，依110年4月30日發布實施「臺南市國土計畫」，陳情範圍未座落於指認擴大都市計畫之未來發展地區。</p> <p>2. 現況住宅區開闢率約43%，另依計畫人口預測分析，計畫區內現況人口為負成長，人口達成率約38%，本次通盤檢討已配合實際發展情形，酌予調降計畫人口，尚無新增劃</p>	照市府研析意見。

編號	陳情人及位置	陳情理由	民眾建議事項	市府研析意見	大會決議
		4.舊有商業區，區區一塊小面積不合時宜，要擴大範圍，才不會淪為全台灣最小的一塊商業區。	下美好的生活空間及遠景。 4.區域發展圖面(附件二)。	設住宅區及商業區之需求。	
3	許○量 許○慶 頭前段 905、 906、 907地 號 (變十三-一案)	與我陳情內容(市都委會陳情內容)不符。	不參與變 13-1。	建議酌予採納(即維持原計畫)。 理由： 1.涉及再公展變更案第 13-1 案。 2.頭前段 905、907 地號為住宅區，同段 906 地號為道路廣場用地。 3.陳情人前於市都委審議期間陳情將頭前段 906 地號公共設施用地變更為住宅區，經 107 年 8 月 27 日本市都市計畫委員會第 73 次會議部分採納，考量道路系統完整性及周邊已指定建築線，該道路廣場用地尚無法廢除，惟查頭前段 905、906、907、908 地號為同一土地所有權人，故將該 8 米道路廣場用地往西偏移，以利土地完整利用開發建築；其中涉及增加住宅區面積	照市府研析意見。

編號	陳情人及位置	陳情理由	民眾建議事項	市府研析意見	大會決議
				部分，採調降容積率辦理回饋。 4. 考量土地所有權人未便同意再公展變更案第13-1案相關變更內容，故建議維持原計畫。	
4	李王○溢 下茄苳段 2424、 2417、 2417-1 地號 (擴一案)	原屬非都市土地。	同意納入「後壁都市計畫」作為未來發展腹地。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及再公展變更案擴1案。 2. 下茄苳段2417-1地號為甲種工業區，本次通盤檢討將甲種工業區變更為乙種工業區。 3. 下茄苳段下茄苳小段2417-2424地號為非都市土地，考量該等土地夾雜於鐵路與都市計畫工業區之間，為維持計畫完整性，提高細碎夾雜之土地利用價值，將部分非都市計畫納入都市計畫範圍。	照市府研析意見。
5	李○廷 下茄苳段 2417-2 地號 (擴1案)	原屬非都市土地，本宗北側緊鄰現有工業區，西臨縱貫鐵路，南及東側為後壁高中大排水溝，四周皆屬自然屏障。	建議規劃為單一用地性質使用，相關土地管理也較單純，有助既有工業區使用再提升，對日後招商應較有說服力。	建議部分採納、部分不採納。 理由： 1. 涉及再公展變更案擴1案。 2. 下茄苳段2417-2地號為非都市土地，考量該等土地夾雜於鐵路與都市計畫工業區之間，為	照市府研析意見。

編號	陳情人及位置	陳情理由	民眾建議事項	市府研析意見	大會決議
				<p>維持計畫完整性，提高細碎夾雜之土地利用價值，將部分非都市計畫納入都市計畫範圍並劃設為農業區，作為未來發展腹地。</p> <p>3.有關建議變更為工業區，尚涉及產業發展需求、土地使用配置、公共設施整體規劃及回饋、土地所有權人意見整合等，俟土地所有權人有明確興辦事業及開發計畫，另依相關審議規範循法定程序辦理。</p>	
6	李○山下茄苳段 2418、2419、2420、2021地號 (擴 1 案)	<p>1. 原屬非都市土地，本案北側緊鄰現有工業區(新勝光源區、卡多利亞食品...等)，西側緊鄰縱貫鐵路、東側有在來小排、南側有東後壁中排等天然屏障。</p> <p>2. 本後壁都市計畫案於民國 61 年擬定(頁 1，本人當時就讀後壁國小，現已屆齡退休)，民國 102 年 9 月公告徵求意見，迄今未能定案公告實施，希</p>	<p>1. 同意此擴 1 案變更為都市用地，並迅速變更為工業用地，如此後壁區將有完整之工業區，利於日後招商及政府單位統一管理。</p> <p>2. 趁此時全世界均遭受 COVID-19(或稱武漢肺炎)肆虐之際，大陸台商大量回流之際，應</p>	<p>建議部分採納、部分不採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 涉及再公展變更案擴 1 案。</p> <p>2. 下茄苳段 2418、2419、2420、2421 地號為非都市土地，考量該等土地夾雜於鐵路與都市計畫工業區之間，為維持計畫完整性，提高細碎夾雜之土地利用價值，將部分非都市計畫納入都市計畫範圍並劃設為</p>	照市府研析意見。

編號	陳情人及位置	陳情理由	民眾建議事項	市府研析意見	大會決議
		<p>望中央與地方政府密切聯繫充分合作加快腳步，如此牛速如何讓我們在國際上與眾多列強競爭，甚至對岸都快超過我們了。</p> <p>3. 吾愛鄉人士均希望故鄉人丁興旺、經濟繁榮，附三之計畫人口竟背道而馳，計畫人口由8000降為6000人，是否擺明了執政當局放棄努力不想努力了呢？吾人真是無法苟同。</p>	<p>把握此良機大量招商，以繁榮後壁鄉經濟繁榮為第一考量。</p> <p>3. 應擴大工業區用地，大量招商促進地方經濟繁榮，讓北漂游子也願意返鄉。</p> <p>4. 此變更後壁都市計畫計畫案含擴1、變15-1、15-2、9-1、9-2、11、10、17、14-1、14-2、13-1、13-2... 涵蓋範圍大，意見也多，建議分案審核，不同意的案暫且擱置日後再議，無異議的案盡速通過公告實施，不要因某些少數不同意案影響整個後壁都市計畫案進度，阻礙後壁區都市發展。</p>	<p>農業區，作為未來發展腹地。</p> <p>3. 有關建議變更為工業區，尚涉及產業發展需求、土地使用配置、公共設施整體規劃及回饋、土地所有權人意見整合等，俟土地所有權人有明確興辦事業及開發計畫，另依相關審議規範循法定程序辦理。</p> <p>4. 有關分案審核部分，依110年5月11日內政部都市計畫委員會第990次會議，為符實際及講求效率，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。</p>	
7	台灣中油股份有限公司油品	1. 本公司為100%公股之國營事業，並非以民營化公司，應不符	有關再公展版本，建議將本公司所有之後壁區頭前段1525、	建議部分採納。 理由： 1. 涉及再公展變方案第7案。	照市府研析意見，修正變更內容如附表

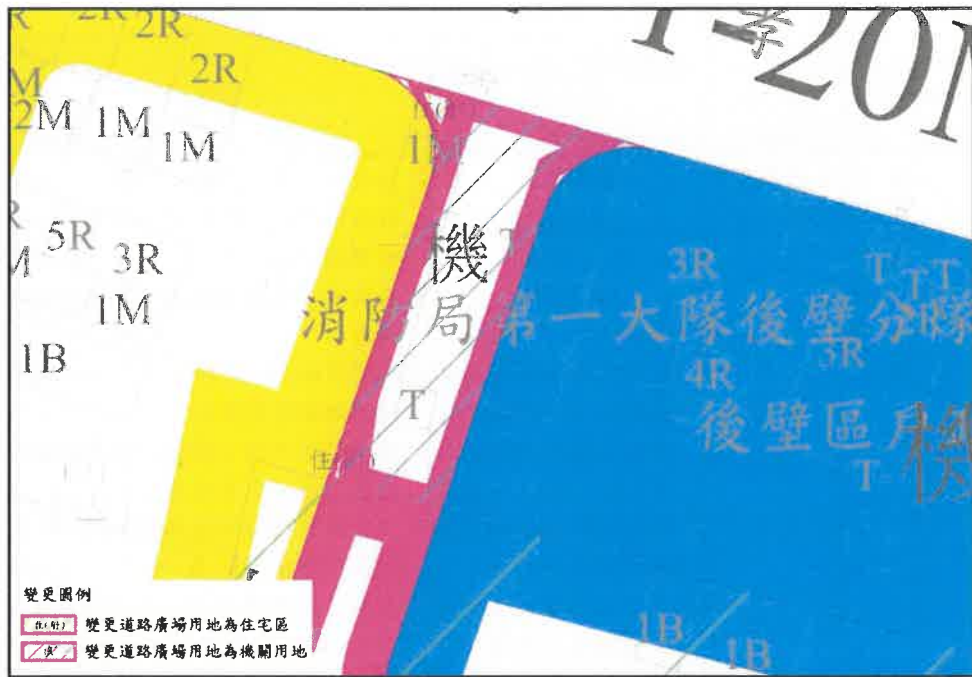
編號	陳情人及位置	陳情理由	民眾建議事項	市府研析意見	大會決議
	行銷事業部嘉義營業處 頭前段 1525、1528、1530 地號 (變 7 案)	<p>合「都市計畫定期通盤檢討實施法」第 29 條條文之變更要件，故建請仍頭前段 1528 地號土地維持原使用分區「加油站用地」。</p> <p>2. 該區綠帶(地)用地目的似作為「住宅區」及「甲種工業區」間之緩衝，為本公司所有 1530 地號(綠帶用地)係位於 1528 地號(加油站用地)及 1539 地號(甲種工業區)間。而甲種工業區使用性質與「加油站用地」間應無需劃設綠地作為緩衝，建請變更 1530 地號為「加油站用地」。</p> <p>3. 倘鈞府擬通檢總合作業，考量長期現況本公司所有之後壁區 1525、1528、1530 地號等 3 筆相鄰土地，皆為後壁加油站營業之周邊使用，為求整體開發以促進該區土地使用之效率，建請一併劃設檢討變更為「加油站用地」。</p>	1528、1530 地號等三筆土地全數劃設為「加油站用地」。	<p>2. 頭前段 1528 地號為加油站用地，現況為中油後壁站使用。考量加油站管理規則已開放民間企業得以經營加油站，為利管制一致性，依通案性處理原則，無論是公營或民營，均將加油站用地變更為加油站專用區，並於細部計畫訂定土地使用管制內容。</p> <p>3. 頭前段 1525、1530 地號為綠地，依規劃原意，係作為加油站與住宅區及工業區之隔離使用。考量加油站具公共危險性質，有關加油站與住宅區間之綠地仍予以維持原計畫。</p> <p>4. 另加油站與工業區間之綠地部分，建議依據台灣中油股份有限公司油品行銷事業部嘉義營業處 111 年 2 月 9 日嘉行字第 11110092490 號函辦理(變更內容詳附表 2 及附圖 2)。</p>	2 及附圖 2。

編號	陳情人及位置	陳情理由	民眾建議事項	市府研析意見	大會決議
				5.至於台灣中油股份有限公司因年度預算執行期限，爭取附帶條件執行之寬限期，有關回饋期限仍應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。	
8	廖○惠 侯伯段 1023、 1025地 號	1.原訂計畫道路開發屬未開發之道路。道路半已開發，惟開發之道路用地均屬私人用地，上設有地主之私有建物，地主均已按國家規定按時繳納土地等稅金。規劃道路兩側土地人居也為原地住所有，原地主之房屋及原定應徵收拆除之建物前後均有道路可以通行，不須新設道路通行。且該為開發道路其餘兩側人居已有該未開發道路之已開發路段可以日常及緊急通行，亦不存在必須開發未開發路段方可通行之理由。換言之，依個別住戶及土地視之，皆已存在可替代該未開發道路之路段可以通行，並不妨礙日常通行及避難之所必需。 2.該道路用地係於民國 61 年擬定都	建議將該未開發道路規劃成囊底路，維持目前土地使用現況。若將此道路開發成囊底路，可在最少侵害人民土地財產權之基礎上，兼顧裡地建築線及道路之使用之最大效益。	建議未便採納。 理由： 1. 侯伯段 1023 地號為住宅區，同段 1025 地號為道路廣場用地。 2. 考量道路系統完整性，廢除部分計畫道路將影響周邊動線進出及土地所有權人權益。 3. 另建築技術規則訂有迴車道之設置標準，調整為囊底路須劃設迴車空間，涉及部分住宅區變更為道路廣場用地，將影響周邊住宅區之開發權利。	照市府研析意見。

編號	陳情人及位置	陳情理由	民眾建議事項	市府研析意見	大會決議
		<p>市計畫時劃設，迄今尚未徵收開闢且長年對土地所有人徵收相關土地及建物稅金。衡量私人之土地所有權及土地徵收後所欲達到之公眾利益，就目前之道路配置，已可充分達到沿路所有居民之日常通行及緊急避難之需求。徵收土地以開發道路並無法新增任何使用效益，徒然侵犯人民之私有財產權。</p>			

附表 1、修正變 9-2 案變更內容明細表

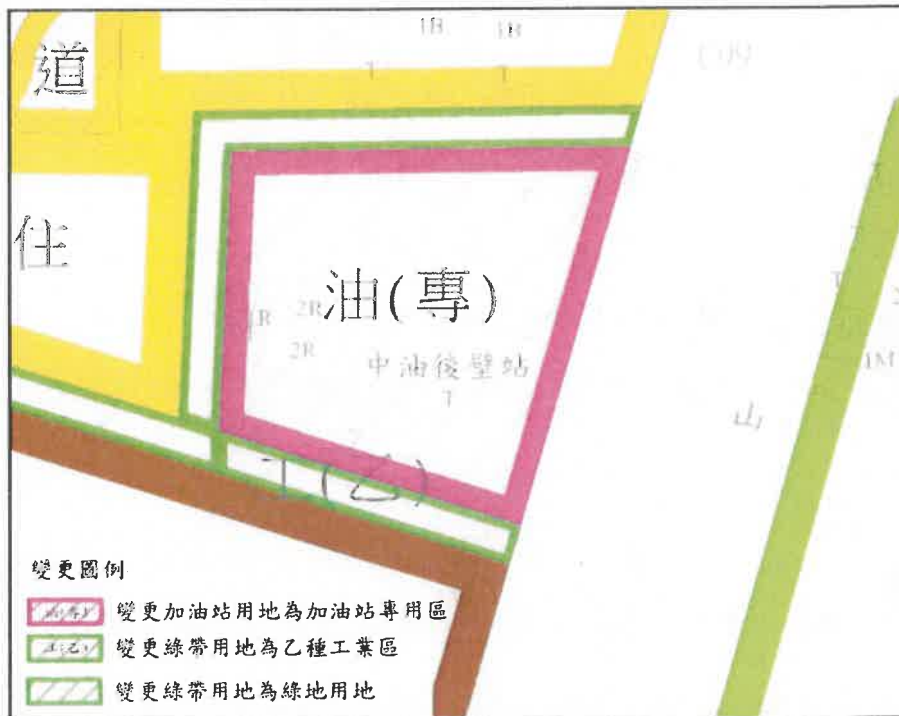
再公 展編 號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變 9- 2	後壁 黃家 古厝 周邊 計畫 道路	道路廣場用 地(0.1321)	機關用地 (0.0222)	1. 該道路廣場用地係於民國 61 年擬定都市計畫時劃設，寬度分別為 8 米及 4 米。 2. 除機關用地南側部分路段現況為消防局進出及簡易車棚使用，其餘均尚未徵收開闢。 3. 機關用地(機二)西側 8 公尺道路廣場用地因鄰接變更案第 9 案，大部分路段已配合黃家古厝古蹟檢討變更為保存區，尚無法維持完整道路系統，且現況部分土地係作為消防局停車使用，依消防局表示仍有使用需求。故依公共設施檢討原則，優先補足其他有用地需求之公共設施，將道路廣場用地變更為機關用地。 4. 頭前段 1188-1 地號道路廣場用地之面積僅 3.59 平方公尺，且與周邊同段 1188、1188-5 地號住宅區土地為相同土地所有權人，未來可併同整體規劃開發建築，且尚不影響變更後機關用地之完整性，故將頭前段 1188-1 地號調整為附帶條件住宅區。 5. 考量該道路廣場用地變更為機關用地，尚無需劃設道路截角，將頭前段 1192(部分)、1183(部分)等 2 筆地號涉及道路截角部分，併同調整為附帶條件住宅區。 6. 其餘路段則檢討廢除，廢除後尚不影響兩側指定建築線權益，其鄰近土地仍可依周邊計畫道路指定建築，併同鄰近分區檢討為住宅區。 7. 考量變更範圍畸零狹小，不利開發，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3. 規定，採調降容積率方式辦理回饋。
			住宅區(附) (0.1099) 附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%；如建蔽於未大於 50%，則容積率不得大於 115%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。	



附圖 1、修正變 9-2 案變更內容示意圖

附表 2、修正變 7 案變更內容明細表

再公 展編 號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變七	省道 台 1 線西 側工 業區 北側 中後 壁站	加油站用地 (0.1828)	加油站專用區 (0.1828)	1. 加油站用地配合公營事業民營化政策統一用地分區名稱。 2. 原加油站用地與乙種工業區間之綠地，依規劃原意係作為隔離使用。考量乙種工業區現行土地使用管制規定得做為加油站使用，尚無劃設該綠地之需求，故依台灣中油股份有限公司油品行銷事業部嘉義營業處民國 111 年 2 月 9 日嘉行發字第 11110092490 號函說明，因工業區用途較廣，嗣後可併同侯伯段 1539 地號工業區供中油公司多角化使用。
		綠帶用地 (0.0193)	乙種工業區(附) (0.0193) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。	



附圖 2、修正變 7 案加油站用地及其周邊檢討變更內容示意圖

附件三 協議書

正本

「變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）（含
都市計畫圖重製）案（再公展人陳第7案）」
協議書

立協議書人 甲方：臺南市政府
乙方：台灣中油股份有限公司

協 議 書

立協議書人 臺南市政府（以下簡稱甲方）

台塑中油股份有限公司（以下簡稱乙方）

雙方同意簽訂「變更後壁都市計畫
都市計畫圖重製)案(再公展人陳第7案
書，協議條款如下：

第一條 協議書簽訂之依據與目的

- (一) 本協議書係依據都市計畫法第27-1條規定及內政部都市計畫委員會111年5月10日第1011次會議(核定條件第6案)及110年5月11日第990次會議(核定條件第12案)決議辦理。
- (二) 本協議書簽訂目的係乙方具結保證於本案之開發條件，辦理相關回饋措施。
- (三) 雙方達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。

第二條 變更標的及範圍

- (一) 本案變更標的及範圍為臺南市後壁區頭前段1530地號等1筆土地，變更內容及附帶條件詳附件一：變更內容綜理與變更內容示意圖及附件二：變更範圍土地清冊。
- (二) 乙方持有座落於前款變更範圍內臺南市後壁區頭前段1530地號等1筆土地，土地變更面積依持分比例計算約為191.68平方公尺。(詳附件二：變更範圍土地清冊、附件三：地籍圖謄本及附件四：土地登記謄本)。
- (三) 前二款土地面積僅係估算，其實際面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。

第三條 回饋措施及履約期限

- (一) 本案回饋措施視個案採代金回饋或土地回饋之情形於本協議書中勾選；未勾選者，表示本案無適用該回饋

措施：

■代金回饋

1. 乙方同意捐贈本案變更範圍內其所有之土地變更面積 30% 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」（詳附件五）計算代金抵繳，並俟甲方書面通知之日起辦理代金繳納事宜。
2. 前款代金之繳納期限，應自簽訂協議書之日起 2 年內繳納予甲方。
3. 本案變更標的及範圍土地如須依核定發布實施之都市計畫圖辦理逕為分割作業，致預估代金與應納代金數額有短少或溢繳者，乙方應於核發建築執照前，完成補繳或向甲方申請退款。

□土地回饋

1. 乙方同意捐贈本案變更範圍內○區○段○、○、○地號等○筆土地（變更前土地使用分區為○○用地）中，變更後土地使用分區為「○○用地」之部分（詳附件一之附帶條件辦理內容示意圖及附件二）予甲方作為公共設施用地，回饋土地面積約【分別為○及○平方公尺，合計為】○平方公尺，並俟甲方書面通知之日起辦理土地所有權或其應有部分移轉事宜。
2. 前款土地所有權移轉之期限，應自簽訂協議書之日起 2 年內，將土地所有權或其應有部分一次全數無償移轉登記予甲方。
3. 乙方應完成及擔保下列事項：
 - (1) 捐贈之公共設施用地地上及地下無管線、土地改良物、設施物及其他占用情形。
 - (2) 已終止或解除現存於該用地範圍之租賃契約、使用借貸契約，無第三人得對該用地主張合法權益且無產權糾紛。

(3) 已消滅現存於該用地範圍之限定物權或他項權利，並塗銷相關限制登記，無欠稅及設定他項權利等負擔。

(二) 倘本案變更範圍內有其他土地所有權人亦應辦理回饋時，第一款甲方之書面通知應於變更範圍內全體土地所有權人均與甲方簽訂協議書後，始得為之。

(三) 甲方於變更範圍內負回饋義務之土地所有權人均完成土地捐贈及繳納代金後，始得將本協議書納入變更計畫書，檢具變更計畫書、圖報內政部核定後發布實施。

第四條 土地協議後之移轉告知

(一) 乙方於本協議書生效之日起，若因故擬將變更標的全部或一部移轉予第三人，應將簽立本協議書情事告知第三人。乙方並應與第三人簽訂載有「該第三人願受本協議書內容之拘束，並與乙方負連帶履行本協議書義務」意旨之書面協議，另以書面檢附前揭協議書通知甲方。

(二) 乙方未依前款規定辦理或對第三人為虛偽不實陳述，應自負法律責任；如致甲方受有損害，亦應負損害賠償責任。

第五條 違反都市計畫內容及協議書相關規定

(一) 乙方未能依發布實施之都市計畫內容或本協議書規定辦理者，由甲方依法定程序進行檢討，已完成所有權移轉登記之公共設施用地或已繳納代金不予返還，乙方不得提出任何異議。

(二) 倘因非可歸責於乙方之事由，變更範圍內之全體土地所有權人未於期限內完成土地捐贈或代金繳納者，甲方應無償（息）返還乙方所繳納代金或所捐贈土地，乙方不得提出任何異議。

(三) 乙方如有違反或未履行本協議書約定條款，甲方得依行政程序法第 148 條第 1 項規定以本協議書為執行名義，逕送強制執行。

第六條 通知及送達

- (一) 甲、乙雙方應送達本協議書之通知、文件或資料，均應以書面為之，並於送達時生效。
- (二) 乙方應受送達之地址以本協議書地址為準。如有變更應以書面通知甲方；若乙方未通知甲方，甲方按本協議書所載地址，並按當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達；其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第七條 協議書之附件及其效力

- (一) 協議書附件如下：
 1. 附件一：變更內容綜理表、變更內容示意圖、附帶條件辦理內容示意圖。
 2. 附件二：變更範圍土地清冊。
 3. 附件三：地籍圖謄本。
 4. 附件四：土地登記謄本。
 5. 附件五：臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則。
- (二) 本協議書之附件為本協議之一部分，與本協議書具同等效力。

第八條 協議書份數

- (一) 協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本貳份，以為憑證。
- (二) 前款副本如有誤繕，以正本為準。

第九條 協議書之補充規定

- (一) 本協議書如有未盡事宜，除依其他相關法令規定辦理外，得經雙方同意另訂立書面變更或補充之。
- (二) 雙方依前款所為變更或補充文件，視為本協議書之一

部分，與本協議書具同等效力。

第十條 管轄法院

依本協議書所發生之糾紛或訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣五十萬元以下者以地方行政法院(高雄高等行政法院地方行政訴訟庭)為第一審管轄法院，餘以高雄高等行政法院為管轄法院。

立協議書人：

甲方：臺南市政府

地址：臺南市安平區永華路二段8號

臺南市新營區民治路36號

代表人：市長 黃偉哲

住址：同上

乙方：台灣中油股份有限公司

住(地)址：台北市信義區松仁路3號

身分證字號 統一編號：03707901

代表人：董事長 李順欽

住址：同上

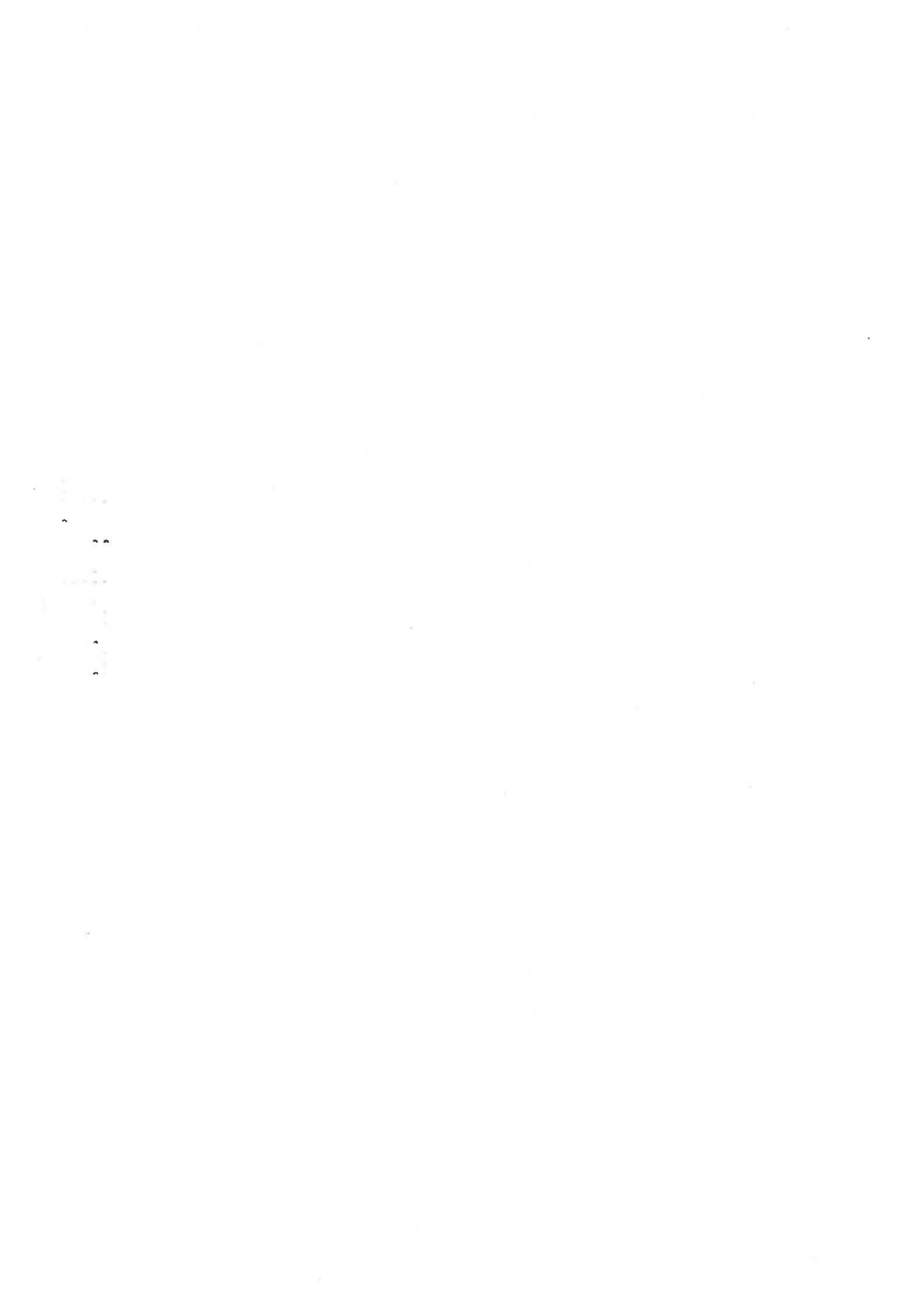
中華民國 112 年 12 月 18 日

附件一、變更內容綜理表

再 公 展 人 陳 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
7		省道 台1 線西 側， 工業 區北 側中 後段 油壁 站	綠帶用地 (0.0193)	乙種工業區(附) (0.0193) 附帶條件： 應自願捐贈變更 後土地總面積30 %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。	原加油站用地與乙種工業 區間之綠地，依規劃原意 係作為隔離使用。考量乙 種工業區現行土地使用管 制規定得做為加油站使 用，尚無劃設該綠地之需 求，故依台灣中油股份有 限公司油品行銷事業部 嘉義營業處民國111年 2月9日嘉行發字 第11110092490號函說 明，因工業區用途較廣， 嗣後可併同頭前段1539 地號工業區供中油公司 多角化使用。	頭前段1530地號



變更內容示意圖

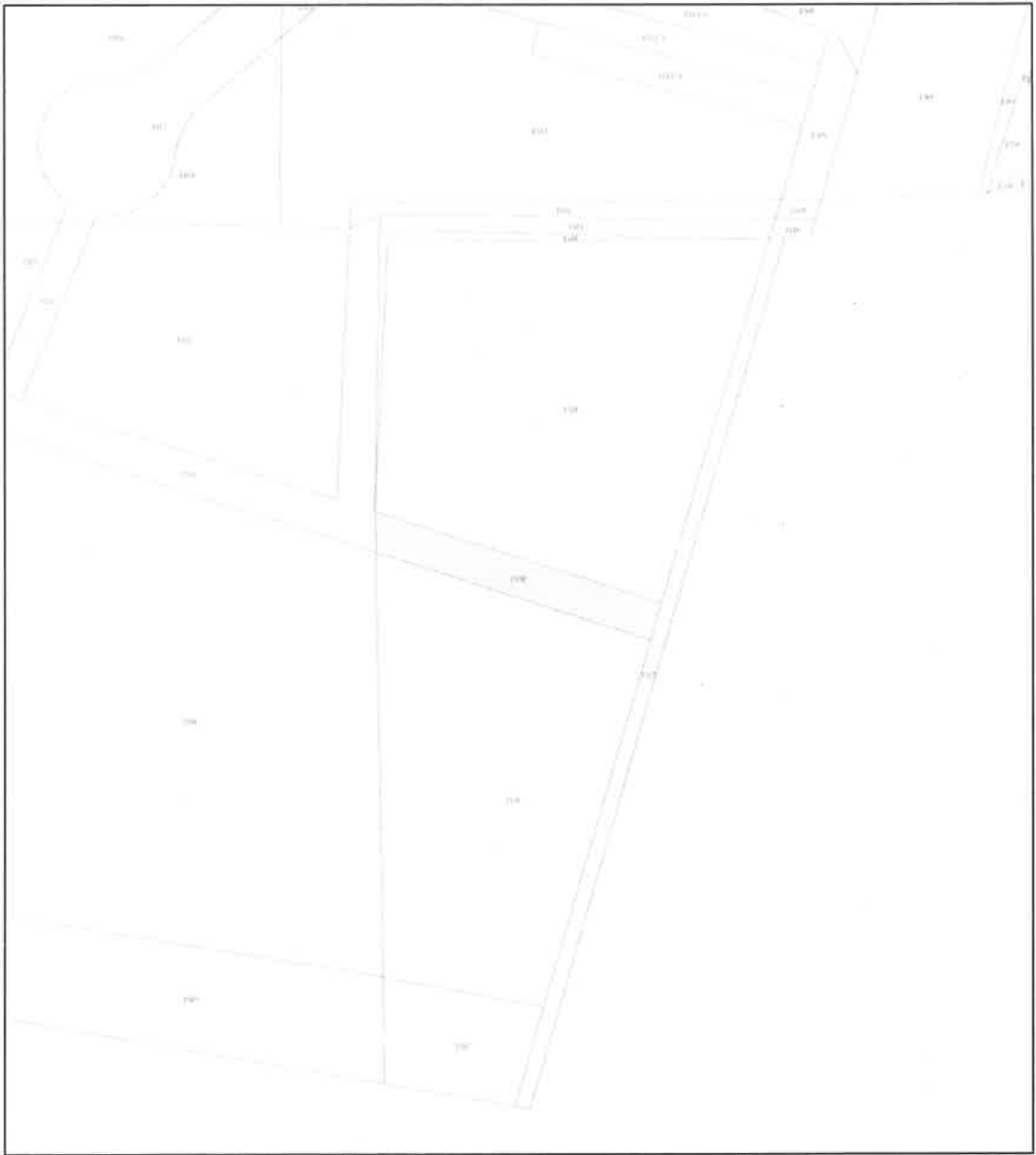


附件二、變更範圍土地清冊

編號	地段	地號	面積		變更範圍 變更前 使用分區	變更範圍 變更後 使用分區	所有權人	公有土地 管理機關	持分 比例
			謄本 面積 (m ²)	使用 面積 (m ²)					
1	頭前	1530	191.68	191.68	綠地用地	工業區	台灣中油股 份有限公司		1/1
合計				191.68					

註：表列使用面積僅係估算，實際面積應以發布實施都市計畫實地測量後地籍分割結果為準。

附件三、地籍圖謄本



附件四、土地登記謄本

土地建物查詢資料

臺南市後港區碩頂前段 15.30-0000地號

查詢日期：民國112年08月23日 15:53:51

***** 土地標示部 *****

查詢日期：民國108年06月28日
地籍區段：7-3-1
使用分區：7-3-1
地號：112年01月公告土地現值：191.68
土地建物建築：共0棟
其他登記事項：重測前：碩頂前段0195-0001地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記數字：0001
查詢日期：民國106年03月01日
原發生效日期：民國065年12月30日
所有權人：台灣中油股份有限公司
地址：03707901
住址：台北市信義區松仁路3號
權利範圍：全部
權狀字號：096自地字第003937號
當期申報地價：111年01月1.238.4元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：066年10月72.0元/平方公尺
取得權利範圍：全部
其他登記事項：(空)

列印人員：陳敬民
案件號：112DE005045
驗證碼：112DE005045REK05753FR 5464A67993ABB40A2137
本謄本係由地籍管理系統自動生成，如有錯誤，請逕向地籍管理處洽詢。

附件五

臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

110年5月21日臺南市都市計畫委員會第31次會議訂定
 110年5月28日臺南市都市計畫委員會第33次會議修訂第3點、第4點
 及增加第5點、第6點
 110年5月28日臺南市都市計畫委員會第35次會議修訂第5點

- 一、為促進都市土地有效之利用，並兼顧社會公平原則，特依據各級都市計畫委員會組織規程第13條規定，針對本市都市計畫區內土地使用之變更審議訂定本原則。
- 二、本市都市計畫區內土地變更之負擔公共設施條件，其他法令已有規定者，從其規定。
- 三、本原則係因都市計畫區土地變更多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變為高使用價值之土地，為符合都市計畫實施之社會公平及使用者付費原則，應負擔之公共設施用地。

(一)負擔公共設施用地比例如下表：

變更後使用分區		住宅區	商業區 ¹	備註
負擔公共設施 用地比例(%)				
變更前使用分區				
住宅區			10	維持原住宅區之容積率
公共設施 用地 (亦稱用地增片)	中西區、東區、南區、 北區、安平區、安南 區及水善區之都市區	35	45	
	非屬上述行政區之都 計區	36	40	
甲種 用地	中西區、東區、南區、 北區、安平區、安南 區及水善區之都市區	20	30	除該範圍內公共設施用地合 併給付以整體開發方式辦理 者，則其變更負擔公共設施 用地比例仍依原公共設施用 地比例辦理。
	非屬上述行政區之都 計區	15	25	

第一類	中西區、東區、西區、北區、太平路—晏南區及中區之都市計畫	35	30
	非屬上述行政區之都市計畫	30	30
商業區		依院函或都區規定辦理	
住宅區		變更為文教區者其公共設施用地比例為30%。	
住宅區		依院函或都區規定辦理	
工業區		依院函或都區規定辦理	

註1：如變更商業區之容積率或變更工業區之容積率或變更住宅區之容積率或變更住宅區之容積率，其容積率或容積率之比例以都市計畫委員會決議為準。

註2：如都市計畫委員會決議變更容積率，其容積率、高度、容積率等。

(二)負擔公共設施用地比例之規定，係指土地所有權無償登記為臺南市所有，其為下限之基準，但情況特殊之個案提報本市都市計畫委員會審議通過者不在此限。

(三)未明列之其他土地使用分區之變更負擔公共設施用地比例，依各該都市計畫或各目的事業中央主管機關訂定之該設置管理辦法、容積率或容積率等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由本市都市計畫委員會視實際情況審議。

四、變更後建築率及容積率規定

都市計畫變更後，建築率及容積率規定如下表：

變更後使用分區	住宅區	商業區
負擔公共設施 用地比例(%)		
變更前使用分區	依都市之相同土地使用分區規定查對，若 此類土地有相同分區但不同類型之狀況(如 住一、住二)，另依都市計畫委員會決議內容為 準。	
商業區		
住居區		
工業區		
公共設施用地		

五、負擔公共設施辦法：

(一)為確保申請變更都市計畫之實施，應於都市計畫審定並經本府通知之日起一年內，依都市計畫委員會決議由申請人與本府簽訂協議書，具體保證負擔公共設施方式及內容均依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入計畫書規定。

(二)土地所有權人或權利關係人，應於完成負擔公共設施後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。

(三)應負擔之公共設施用地，以提供變更範圍內土地並開建完成為原則，但變更面積小於1,000平方公尺或難以提供土地，非以繳納代金無法執行者，經各級都市計畫委員會同意後，得以繳納代金方式辦理。

(四)負擔公共設施方式

1. 以土地回饋者：

(1)為確保申請變更都市計畫之實施，應於都市計畫審定前及簽訂協議書之日起二年內，依都市計畫委員會決議內容，將變更範圍內應負擔公共設

統之全部土地，一次全數無償轉移予臺南市為原則。

(2)如變更範圍應另行擬定細部計畫者，應於都市計畫發布實施之日起二年內另行擬定細部計畫，配置適當之公共設施用地，依所載開發期限內，將回饋土地所有權一次全數無償轉移予臺南市。

(3)如變更範圍採整體開發者，應於都市計畫發布實施之日起二年內另行擬具整體開發計畫書，配置適當之公共設施用地，依所載開發期限內，將回饋土地所有權一次全數無償轉移予臺南市。

(4)提供之公共設施土地以面臨計畫道路或面臨留設可供公眾出入之通路為原則。

2. 以抵繳代金者：

(1)回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，並於都市計畫核定所及簽訂協議書之日起二年內繳納完畢。

(2)回饋代金數額以應回饋之土地面積 \times 申請繳交當期公告土地現值之1.4倍估算低於新臺幣1000萬元者，由本府委託三家專業估價業者估市價，並經臺南市不動產估價師公會協審後按變更後土地價格計算，所究相關費用由申請人負擔，但回饋代金數額以應回饋之土地面積 \times 申請繳交當期公告土地現值之1.4倍估算低於新臺幣200萬元者，得以該金額為繳納數額。

(3) 回饋代金數額以應回饋之土地面積×申請變更年期公告土地現值之
1.4倍估其新量型1000萬元以上者，由本府委託3家專業估價者查
估市價，並取量內不動產估價師公會協審後按變更後土地價格計
算(取平均值)，所定相關費用由申請人負擔。

(4) 前二子目查估市價之價格日期，以申請人向本府提出查估市價書函
申請之本府收文日為準，且查估市價之行政計算期間不予計入第1
子目規定之期限計算；依查估市價結果計算之代金數額於本府通知
之日起6個月內有效。

該調整容積率方式者：於大型公共設施用地變更，因地主眾多權屬複雜
且積分面積狹小，變更後土地時容難以建築利用，亦難以與商訂協
議者，致辦理時程難以預測者，得採調整容積率方式辦理。

(五) 土地所有權人或權利關係人，未依規定完成負擔公共設施前，土地得概
變更前原都市計畫規定使用。

六、先予回饋規定：

(一) 都市計畫細部計畫公告實施之住宅區或商業區等，經確實表明於都市計
畫發布時為住宅區或商業區者，或曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設
施用地或其他分區，若經再次完成都市計畫法定程序變更後為原土地
使用分區者。

(一) 依實際使用現況或地籍劃分調整訂正等劃設之都市計畫使用分區，經該
係人並無變更其所利用者。

(三) 都市計畫地理繪圖、量數、為核定都市計畫，其他成果均地籍分割資料
不合而需調整變更，或其他特殊情形經都市計畫委員會審議通過者。

(四) 變更範圍內之土地在都市計畫發布前已為建地目，經定為可供興建住宅
使用之建築用地，或土地所有權人出具經建築主管機關審認屬都市計畫
發布實施前之合法房屋證明文件者。

七、本原則經本市都市計畫委員會審查或修正後實施。

八、本規範規定事項，如有特殊情形者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之。

九、簽訂協議書及照條件程序流程依附圖辦理。

附件四 代金繳納證明文件

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：陳啟民

電話：06-6331248

受文者：本局都市規劃科

發文日期：中華民國113年1月10日

發文字號：南市都規字第1121727871號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：繳款收據一份

主旨：本局已收迄貴公司繳納「變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）案（含計畫圖重製）（再公展人陳第7案）」之變更回饋代金，後續本局將檢具變更計畫書、圖報內政部核定後發布實施，請查照。

說明：

- 一、依照旨揭都市計畫變更案附帶條件規定及貴我雙方協議書約定，貴公司同意捐贈本案變更範圍內其所有之土地變更面積30%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」計算代金抵繳。依照貴公司持有土地面積及112年1月公告土地現值，試算貴公司應繳納代金總額為新臺幣546,714元。
- 二、本局已收訖貴公司112年12月21日繳納代金新臺幣546,714元，核與上開估算金額相符，茲檢送本局開立繳款收據一份，請惠存。

正本：台灣中油股份有限公司

副本：台灣中油股份有限公司油品行銷事業部嘉義營業處、本局都市規劃科

局長徐中強

第1頁 共1頁

