

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年10月18日
發文字號：府都規字第1101178301A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）案」自110年10月19日起依法再公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

- 一、再公開展覽時間：自民國110年10月19日起30天。
- 二、再公開展覽地點：再公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及本市後壁區公所公告欄。
- 三、公告圖說：再公開展覽計畫書、圖各1份。
- 四、都市計畫說明會共舉辦2場，舉辦時間及地點如下，歡迎踴躍參加：
 - （一）110年11月9日上午10時0分，假本市後壁區公所3樓會議室舉行（地址：臺南市後壁區後壁里129號）。
 - （二）110年11月9日下午2時30分，假本市後壁區公所3樓會議室舉行（地址：臺南市後壁區後壁里129號）。
- 五、再公開展覽範圍：再公展編號擴1、4、7、9-1、9-2、10、11、12、13-1、13-2、14-1、14-2、15-1、15-2、17等15案。
- 六、為因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情，建議優先利用本府都市發展局網站下載相關說明會資訊，或電洽本府都市發展局都市規劃科（06-2991111轉6260）瞭解案情。如欲參加說明會者，請先電話（06-2991111轉6260）或傳真（06-

6325430) 報名，並配合現場防疫措施如下：

- (一)為因應實名登記制，座談會當天請攜帶身分證以供現場查驗。
 - (二)考量場地因素，為防範疫情擴散，請自行攜帶口罩並全程配戴，居家檢疫、居家隔離、自主健康管理期間者，及有發燒（耳溫38度以上、口溫37.5度以上、額溫37度以上或腋溫37度以上）、呼吸道症狀、腹瀉、嗅味覺異常等疑似症狀之民眾，應避免參加座談會。
 - (三)其他配合行政院衛生福利部公布之最新防疫措施。
- 七、若因應疫情警戒管制，無法辦理上開實體說明會時，屆時將配合防疫措施於本府都市發展局網站首頁 (<https://udweb.tainan.gov.tw/>) 之「最新消息」發布更新說明會辦理資訊。說明會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網站首頁 (<https://udweb.tainan.gov.tw/>) 之「多媒體專區—影音專區」，歡迎多加利用。
- 八、公開展覽期間內任何公民或團體如對本次公開展覽範圍（詳計畫圖）有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。



市長黃偉哲

「變更後壁主要計畫（第四次通盤檢討）

（含都市計畫圖重製）案」

再公開展覽計畫書

臺南市政府

中華民國 110 年 10 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	變更後壁都市計畫 (第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽起迄日期	公 告 徵 求 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。
	第 一 次 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。
	次 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)
	第 二 次 公 開 展 覽	
	次 說 明 會	
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 次會議審查通過。
	中 央 級	內政部都市計畫委員會 民國 110 年 5 月 11 日第 990 次會審查通過。

目錄

壹、再公開展覽辦理依據.....	1
貳、再公開展覽變更案件.....	2
附件 110年5月11日內政部都市計畫委員會第990次會議紀錄.....	附 1

圖目錄

圖 1 再公開展覽變更位置示意圖.....	10
圖 2 擴大變更案第 1 案示意圖.....	11
圖 3 變更案第 7 案示意圖(1).....	11
圖 4 變更案第 7 案示意圖(2).....	12
圖 5 變更案第 7 案示意圖(3).....	12
圖 6 變更案第 7 案示意圖(4).....	13
圖 7 變更案第 9-1 案示意圖.....	13
圖 8 變更案第 9-2 案示意圖.....	14
圖 9 變更案第 10 案示意圖.....	14
圖 10 變更案第 11 案示意圖.....	15
圖 11 變更案第 12 案示意圖.....	15
圖 12 變更案第 13-1、13-2 示意圖.....	16
圖 13 變更案第 14-1、14-2 案示意圖.....	16
圖 14 變更案第 15-1、15-2 案示意圖.....	17
圖 15 變更案第 17 案示意圖.....	18

表目錄

表 1 再公開展覽變更內容明細表.....	2
-----------------------	---

壹、再公開展覽辦理依據

一、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，已達通盤檢討年限。原臺南縣市於 99 年合併改制為直轄市，實質環境變遷及空間發展條件亦有所改變，實有必要透過本次通盤檢討，盤點後壁都市計畫區內各項條件，賦予未來發展定位。

原擬定後壁都市計畫圖係民國 61 年公告實施，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。

本案依相關規定辦理通盤檢討暨都市計畫圖重製作業，並於 106 年 10 月 31 日起，進行公開展覽 30 天，並於 106 年 11 月 20 日辦理公開展覽說明會，後於 107 年 8 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 73 次會議審議通過後逕送內政部審議，並於 110 年 5 月 11 日內政部都市計畫委員會第 990 次大會審議通過，依會議決議：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府 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。」，其中依專案小組初步建議意見「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」，為本次辦理再公開展覽之依據。

二、再公開展覽書圖依據

計畫書圖修正係依 110 年 5 月 11 日內政部都市計畫委員會第 990 次會議決議辦理（詳附件）。

貳、再公開展覽變更案件

經查變更內容超出原公開展覽範圍部分包括：公展編號擴 1、第 4、7、9-1、9-2、10、11、12、13-1、13-2、14-1、14-2、15-1、15-2、17 案內容，本次針對上述變更案件共計 11 案辦理再公開展覽作業。(詳表 1 及圖 1)

表 1 再公開展覽變更內容明細表

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
擴 1	擴 1	擴 1	計畫區西南側非都市土地	非都市土地(7.0006)	農業區(5.4295)	1.本案原屬非都市土地，且夾雜於鐵路都市計畫工業區間，現況為鐵路、農業及臨時建物使用。 2.原計畫範圍說明西至縱貫鐵路，南至後壁高中大排水溝，然現況計畫菁寮排水以北部分仍夾雜非都市土地，且西側部分鐵路用地未納入都市計畫範圍內。 3.為維持計畫範圍完整，據以整體考量地方發展，提高細碎夾雜之土地利用價值，爰將夾雜細碎之土地及現況為鐵路使用範圍納入本計畫範圍內，做整體規劃。 4.考量原工業區內道路用地等公共設施不足，以及未來交通動線規劃，應參酌既有農路留設相關出入道路，已符使用需求。 5.考量未來整體規劃及發展所需，故擴大都市計畫區作為未來發展腹地。	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。
					鐵路用地(1.5711)		
變 4	變 5	變 5	計畫面積	149.45	149.8403	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。	
變 7	變 8	變 9	省道臺 1 線西側，工業區北	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.綠帶用地、兒童遊戲場用地	本案變更道路廣場用地名稱為道路用地及廣場用地(兼供

再 公 展 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			側中油 後壁站 鐵路、 加油站 及水溝 兩側	綠帶用地 (1.5211)	綠地用地 (1.5211)	及道路廣場用地，依「都市計畫定期通盤檢討施辦法」第 10、17、24 條規定，統一分區用地名稱。 3.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)」。	道路使用)，涉及道路廣場面積調整，詳變更案第 9-1、9-2、10、12、13-1、15-1、15-2、17 案內容。
		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 (18.9329)	道路用地 (18.5532)			
				廣場用地 (兼供道路使用) (0.3797)			
變 9-1	變 10-1	變 11-1	後壁黃 家古厝	住宅區 (1.8289) 機關用地 「機二」 (0.0997) 道路廣場用地 (0.3253)	保存區 (2.2539)	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、1187、1239、1239-1、1240、1241、1242、1243、1244、1245、1246、1247、1252、1255 地號等 29 筆土地。 2.參酌「後壁黃家古厝古蹟研究調查暨修復計畫」調查結果，考量黃家古厝實際範圍之完整性，及實際建築主體座落位置，依古蹟保存整體情形檢討變更為古蹟保存區。 3.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。 4.頭前段 1169、1176、1177、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」	1.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、1239-1、1240、1241、1242、1243、1244、1245、1246、1247、1252、1255 地號等 29 筆土地。 2.頭前段 1239、1239-1、1240 地號等 3 筆土地，經所有權人簽具同意書後，將前述 3 筆地號納入保存區。

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						<p>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>5.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 9-2	變 10-2	變 11-2	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。	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.查部分路段位於黃家古厝範圍內，配合市定古蹟實際坐落範圍檢討變更為保存區，並留設既有道路對外通行，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。 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。 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。	經 99 年 6 月 15 日新建課字第 003 號指定建築線在案。

再 公 展 編 號	報 部 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 10	變 11	變 12	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。	
				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)			
			兒童遊戲場用地 「兒一-二」 (0.0128)	道路用地 (0.0128)			
變 11	變 12	變 13	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	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。	

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					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 12	變 13	變 14	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.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。	
變 13-1	變 14	變 15 、 逾 人 1-3	文小用地南側 4M 人行步用地(人行步道編號 11)及南側	住宅區(0.0221) 道路廣場用地(0.0365)	道路用地(0.0221) 住宅區(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	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	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部分 906、部分 905、

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			8M 計畫道路 (計畫道路編號 10)		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。	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。	部分 909 等地號 3 筆土地。
變 13-2				住宅區 (0.0012)	道路用地 (0.0012)	配合計畫道路路型偏移調整劃設直線標準截角。	住宅區變更為道路用地範圍為頭前段部分 915 地號等 1 筆土地。
變 14-1	變 15	人 1-11	機二東 南側 8 米計畫 道路	住宅區 (0.0555)	道路用地 (0.0555)	1. 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 1119、部分 1151、部分 1110、部分 1101 地號等 5 筆土地。 3. 土地所有權人應於內政部都委會委員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 (0.0626) 附帶條件： 住宅區增加 0.0071 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。		
變 14-2			住宅區 (0.0019)	道路用地 (0.0019)	配合計畫道路路型偏移調整劃設直線標準截角。	住宅區變更為道路用地範圍為頭前段部分 1097、部分 1099 地號。	
變 15-1	變 16	逾人	油專西 北側 8	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，	

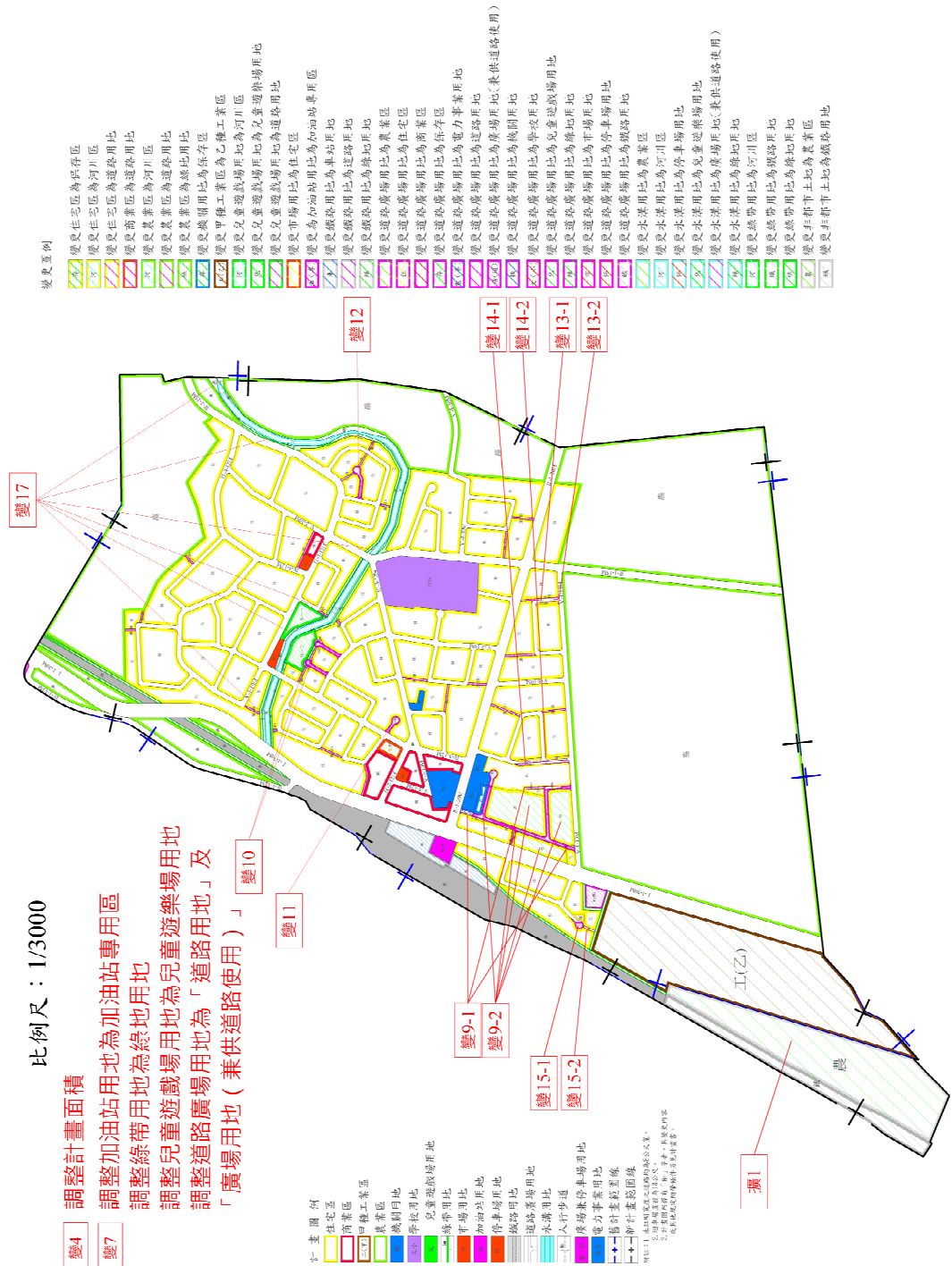
再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 15-2		1-1	米計畫 道 路 (囊 底 路)及 4 米人行 步道	道路廣場用地 (0.0275)	住宅區 (0.0275)	寬度分別為 8 米及 4 米，且 劃設迄今尚未徵收開闢。 2. 考量土地完整利用，且囊底 路變更範圍內土地均為相 同土地所有權人所有，故以 等面積酌予調整囊底路位 置，另南側 4 米人行步道予 以取消，據本府交通局表 示，本案道路變更與否影響 現況交通甚小。故本案調整 後尚不影響指定建築線權 益及道路通行功能。 3. 考量變更範圍畸零狹小，不 利開發，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。	
				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%， 不 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 17	變 18	變 16	後壁都 市計畫 區水溝 用地及 綠帶用 地	住宅區 (0.0119) 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)	河川區 (1.3766) 農業區 (0.2001) 兒童遊樂場用 地 「兒一-一」 (0.0278)	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	

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					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)	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。	



比例尺：1/3000

- 變4 調整計畫面積
- 變7 調整加油站用地為加油站專用區
- 調整綠帶用地為綠地用地
- 調整兒童遊戲場用地為兒童遊樂場用地
- 調整道路廣場用地為「道路用地」及「廣場用地（兼供道路使用）」



- 變更圖例
- 變1 住宅區為住宅區
 - 變2 住宅區為住宅區
 - 變3 住宅區為住宅區
 - 變4 住宅區為住宅區
 - 變5 住宅區為住宅區
 - 變6 住宅區為住宅區
 - 變7 住宅區為住宅區
 - 變8 住宅區為住宅區
 - 變9 住宅區為住宅區
 - 變10 住宅區為住宅區
 - 變11 住宅區為住宅區
 - 變12 住宅區為住宅區
 - 變13 住宅區為住宅區
 - 變14 住宅區為住宅區
 - 變15 住宅區為住宅區
 - 變16 住宅區為住宅區
 - 變17 住宅區為住宅區

圖 1 再公開展覽變更位置示意圖

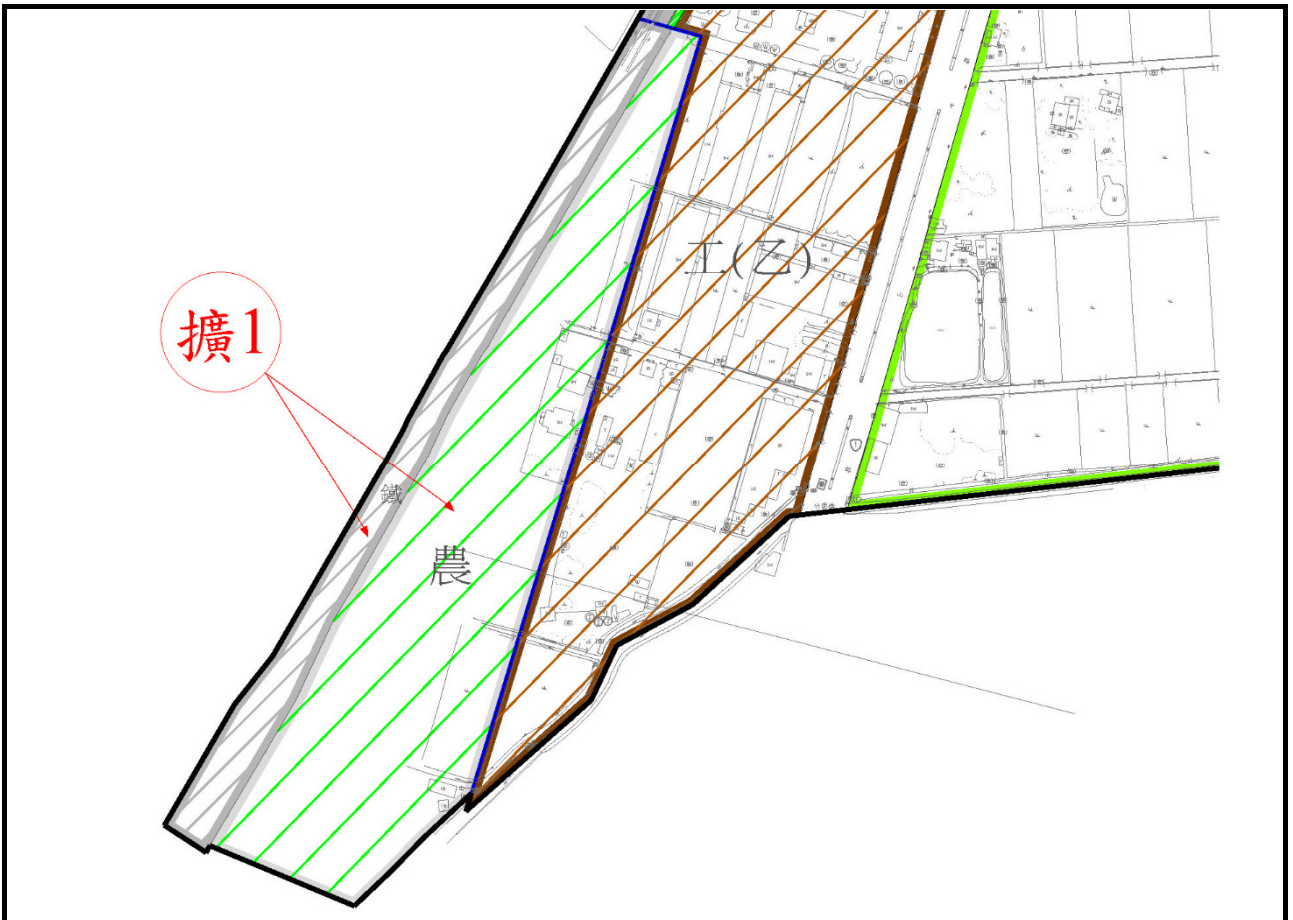


圖 2 擴大變更案第 1 案示意圖

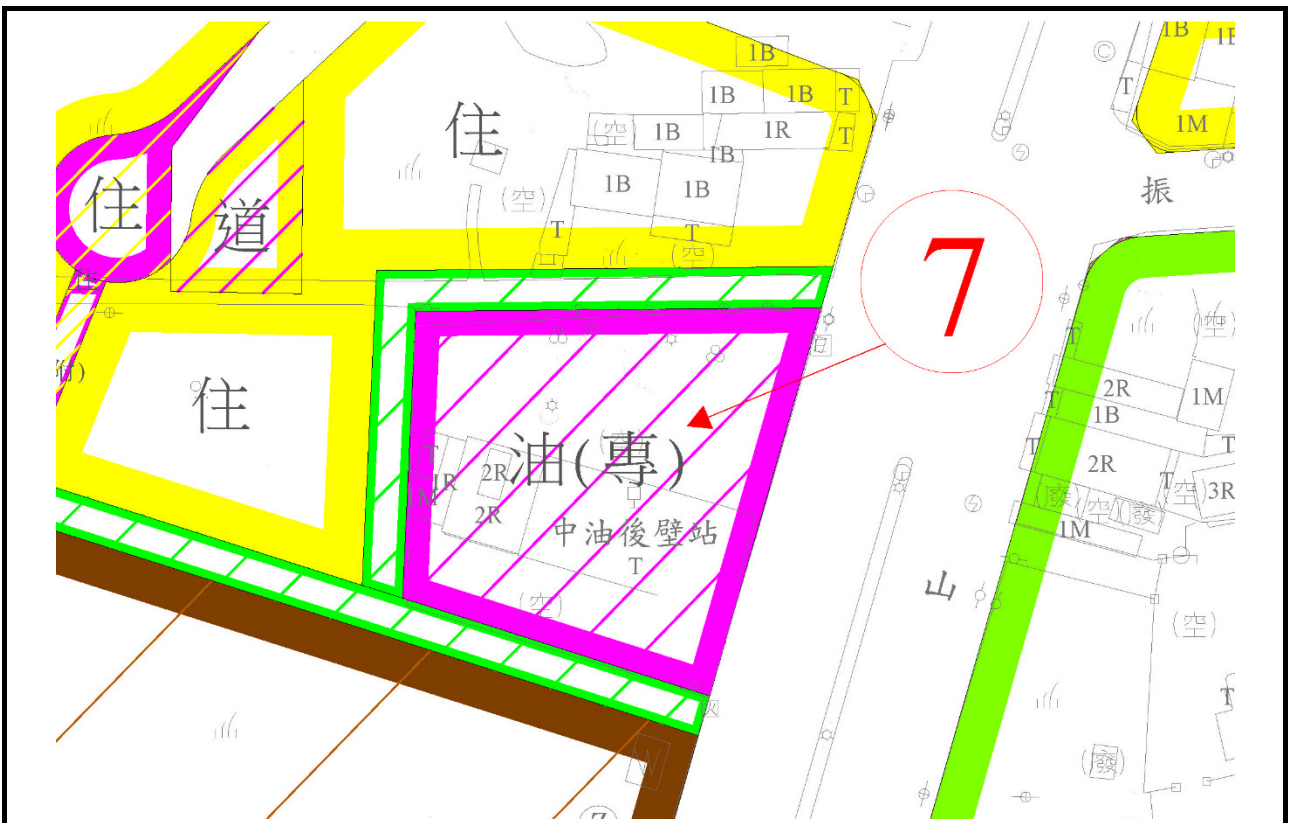


圖 3 變更案第 7 案示意圖(1)

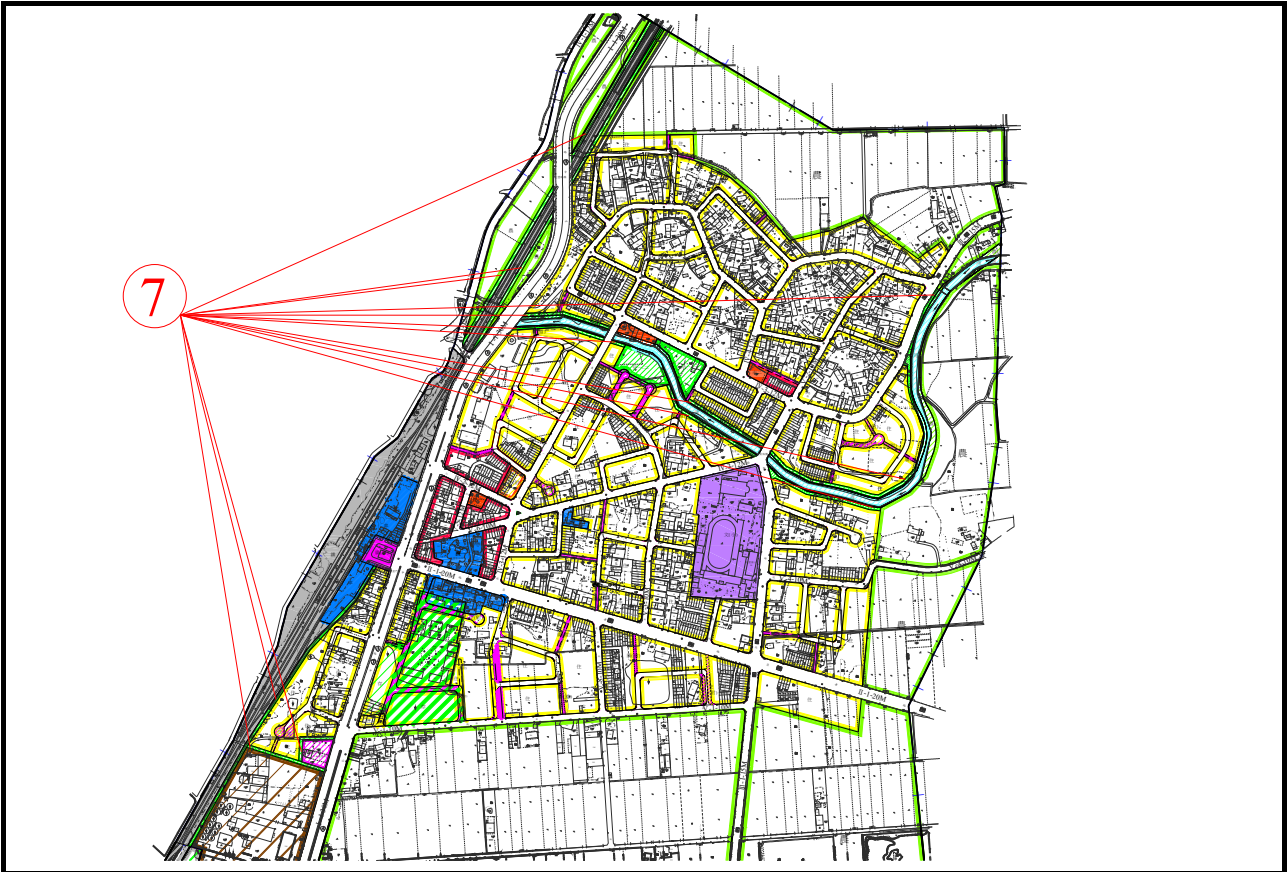


圖 4 變更案第 7 案示意圖(2)

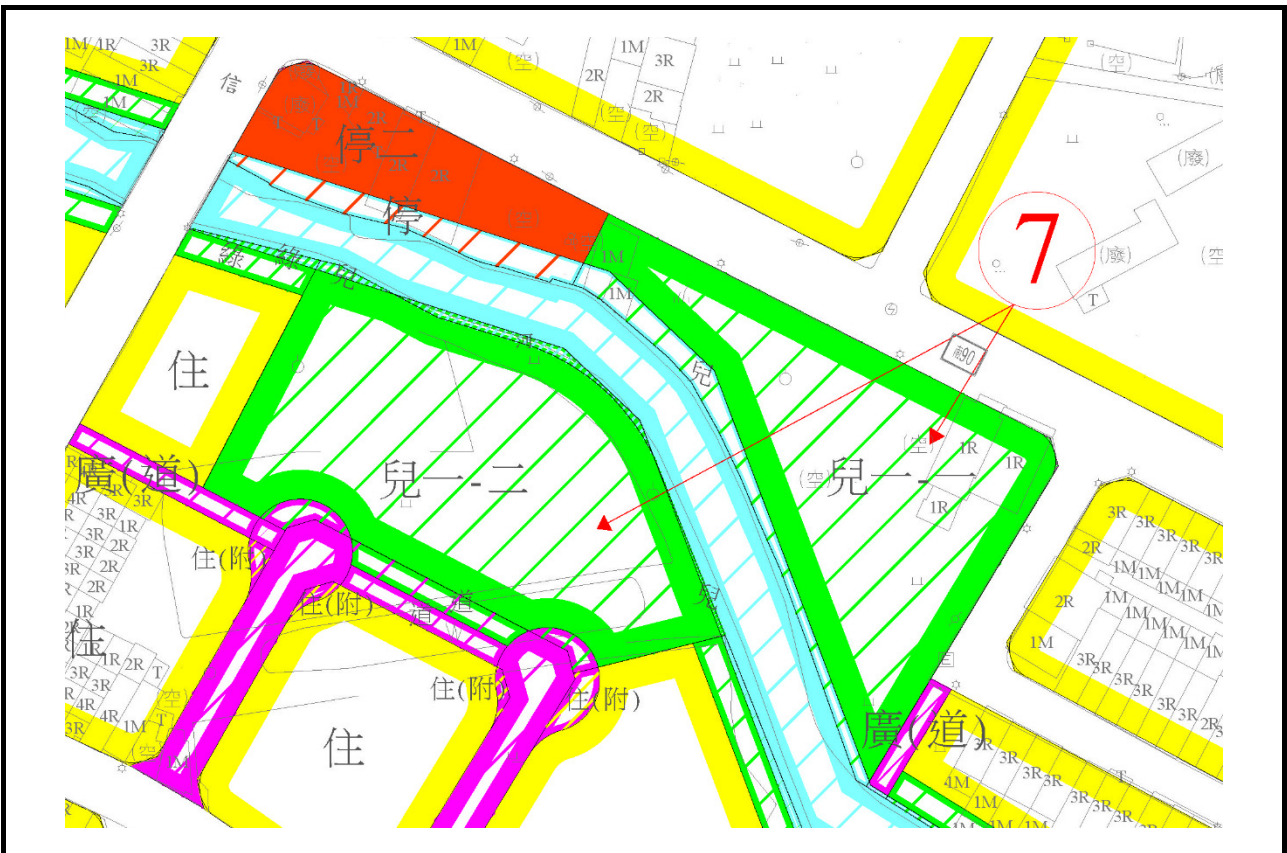


圖 5 變更案第 7 案示意圖(3)

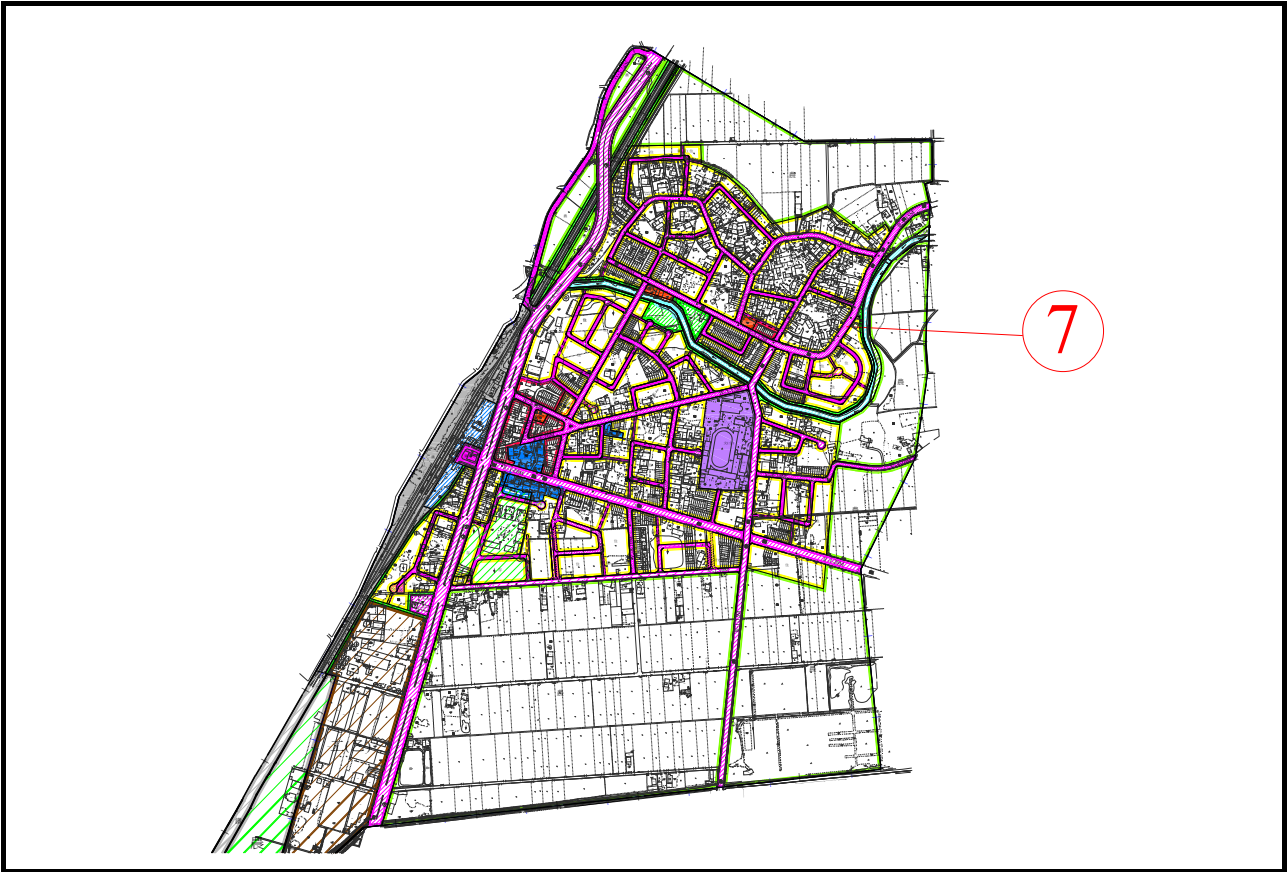


圖 6 變更案第 7 案示意圖(4)

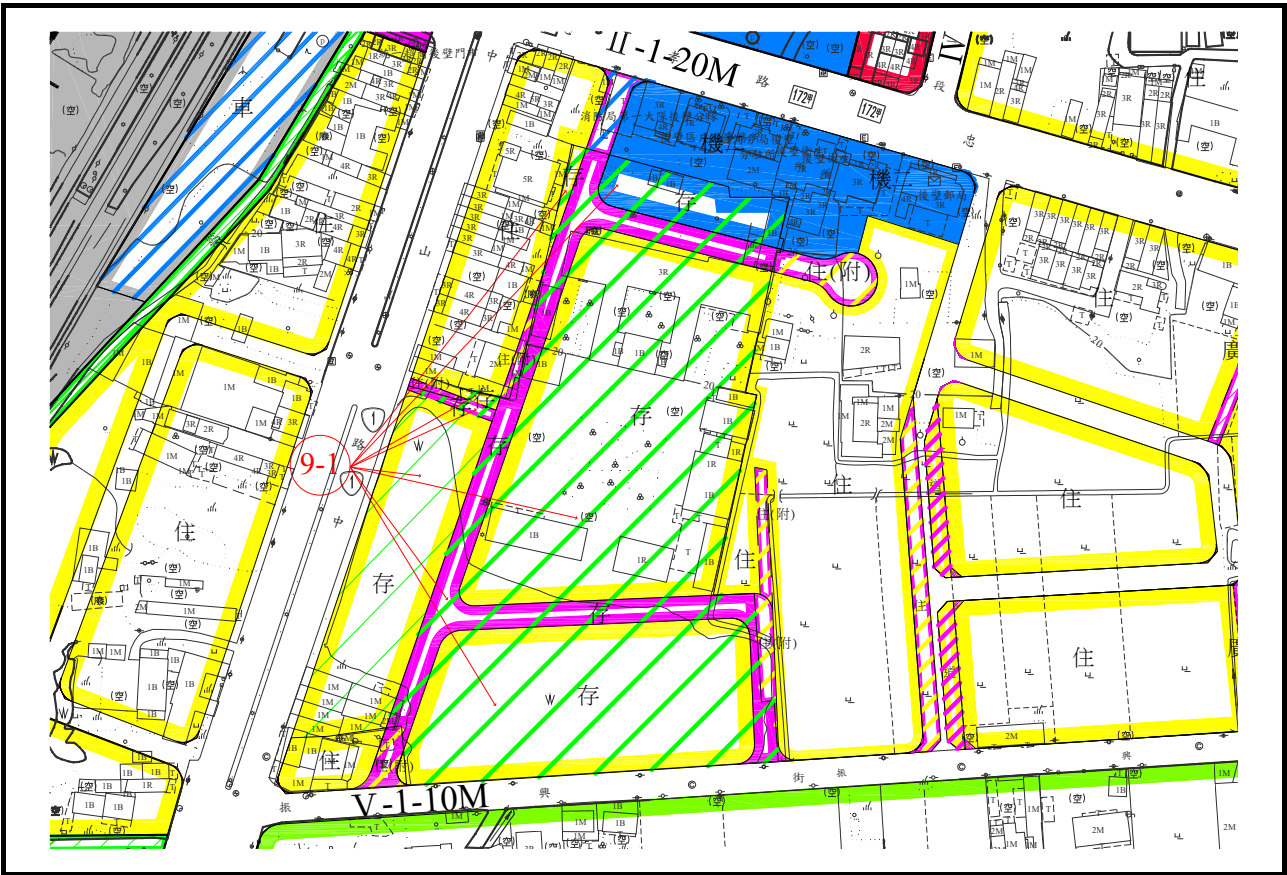


圖 7 變更案第 9-1 案示意圖

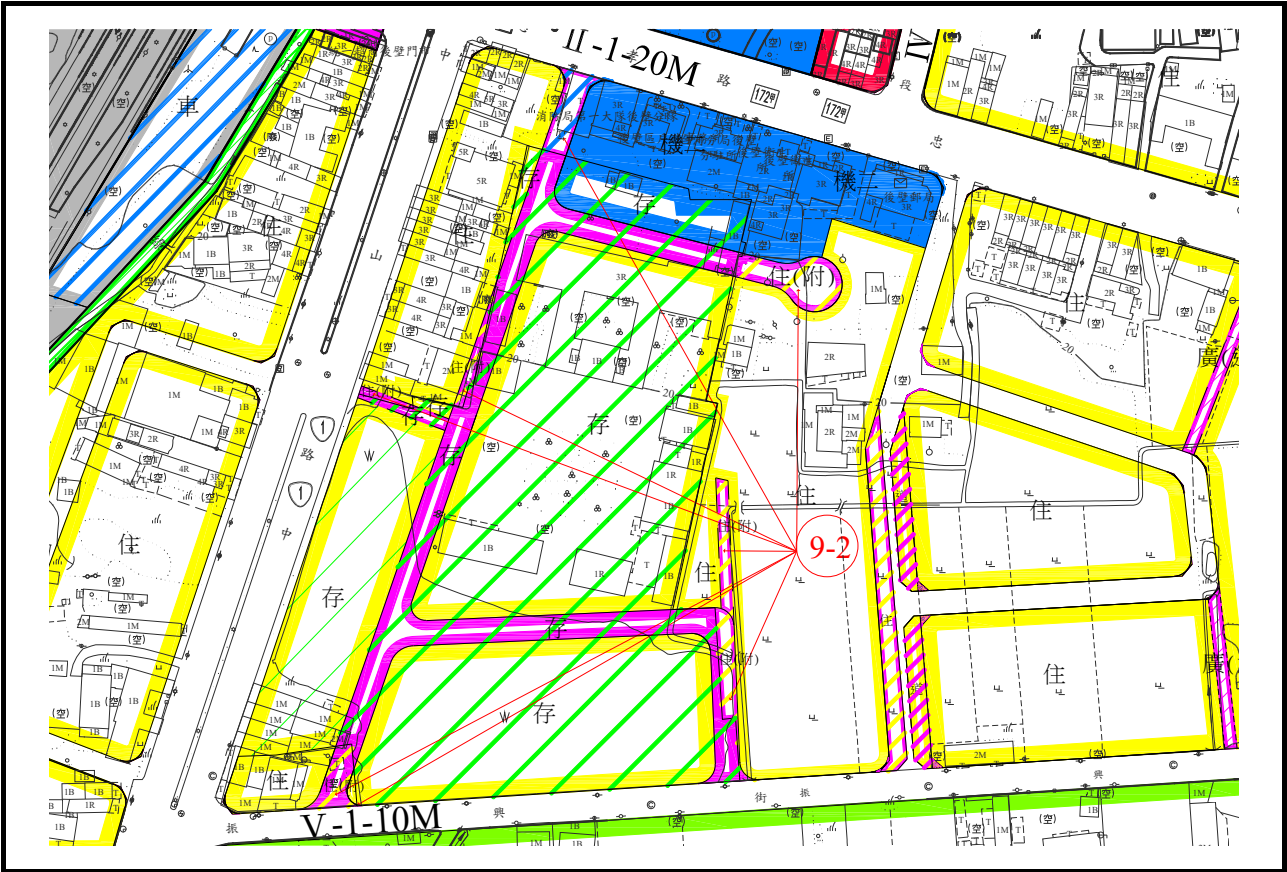


圖 8 變更案第 9-2 案示意圖

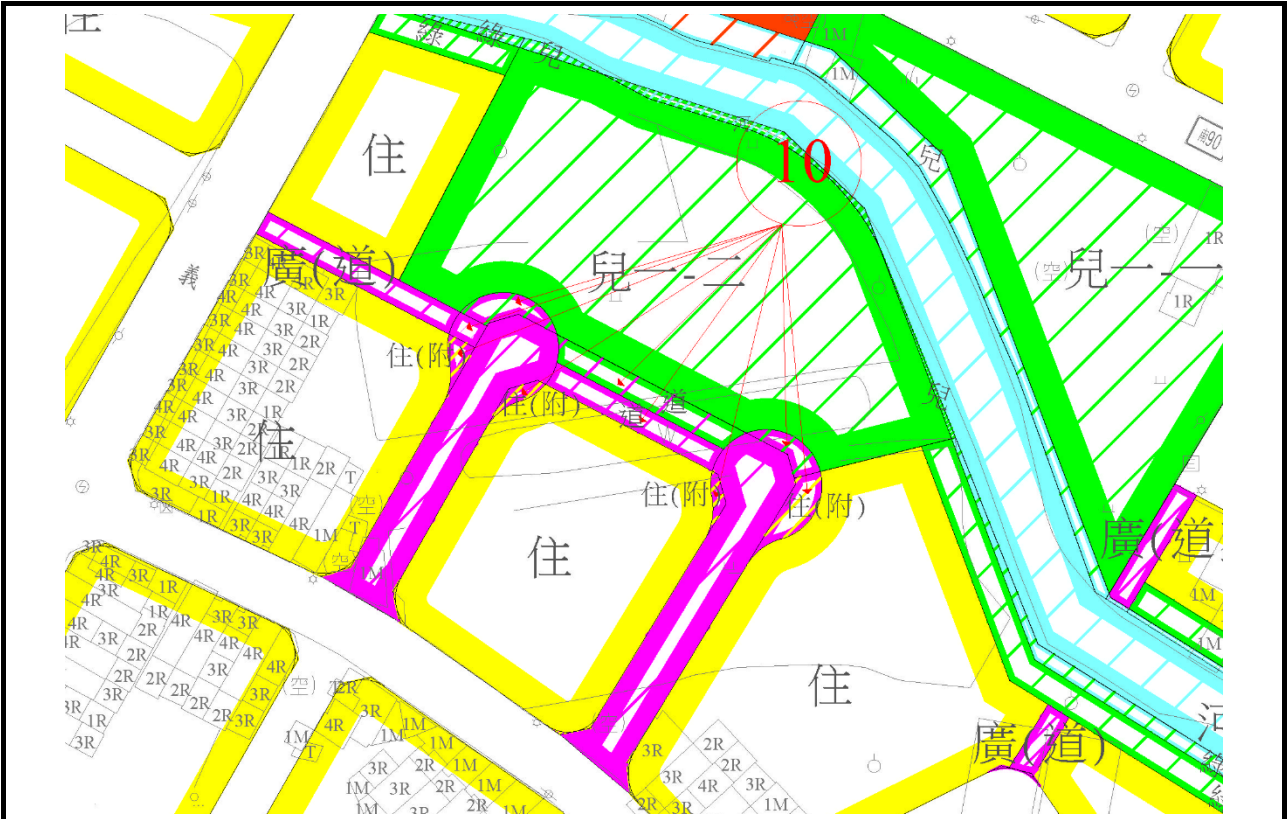


圖 9 變更案第 10 案示意圖

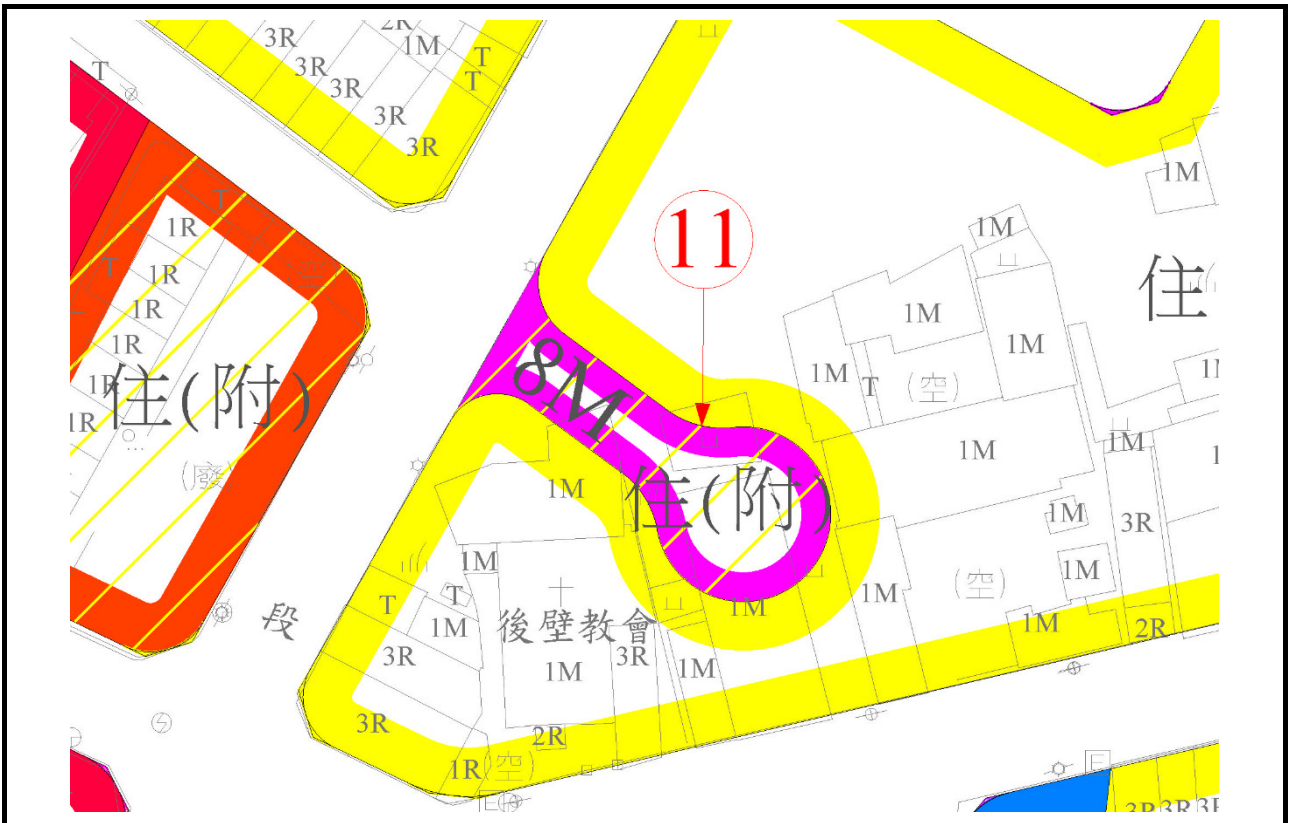


圖 10 變更案第 11 案示意圖

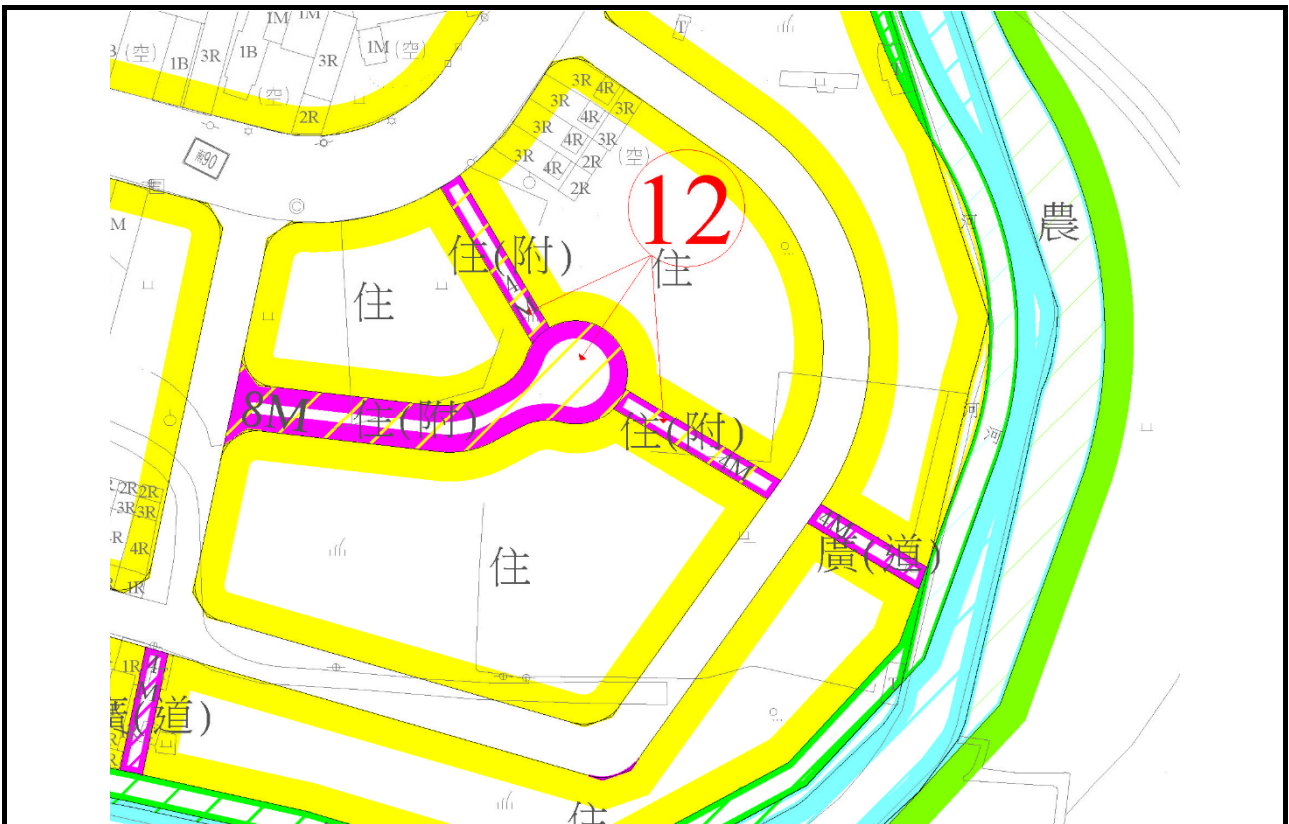
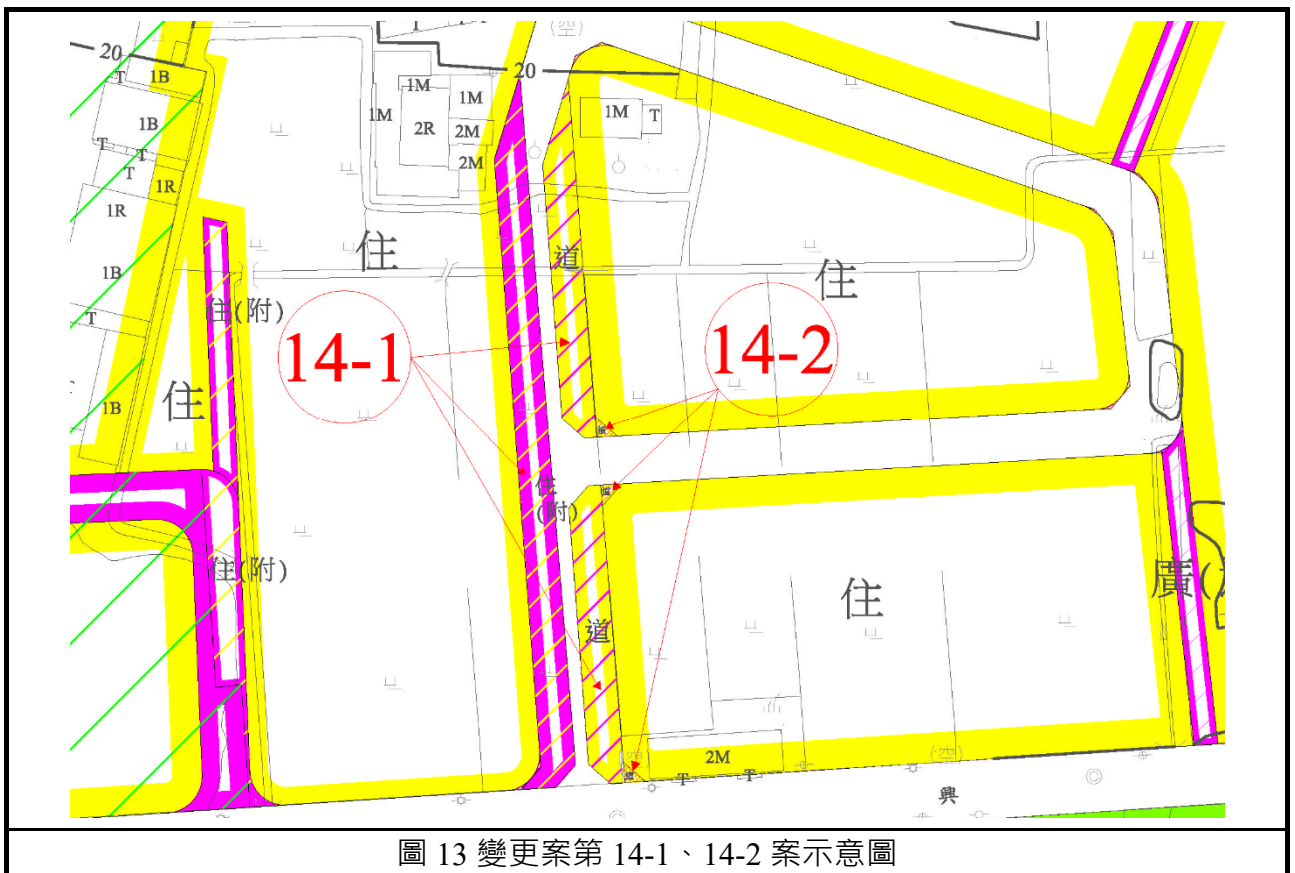
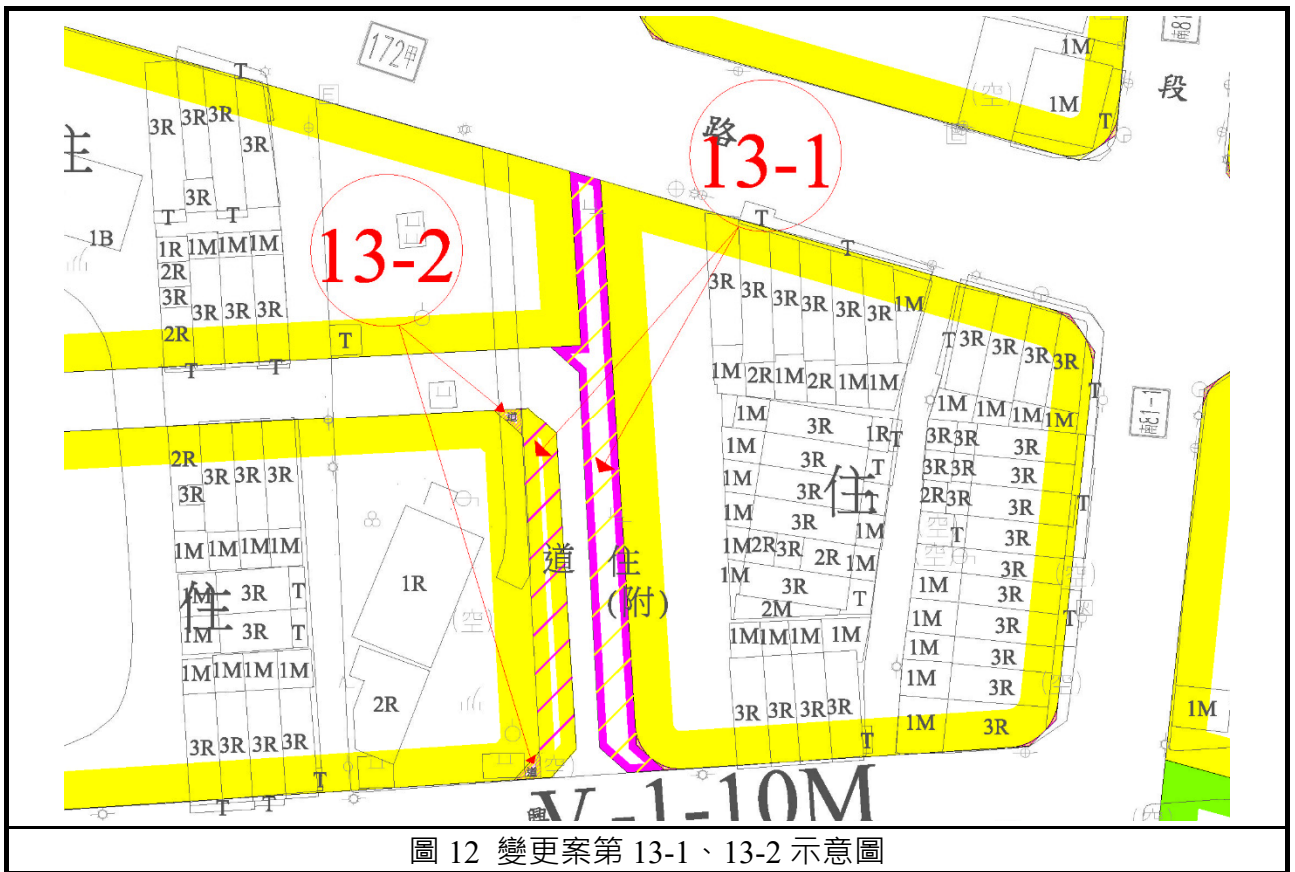


圖 11 變更案第 12 案示意圖



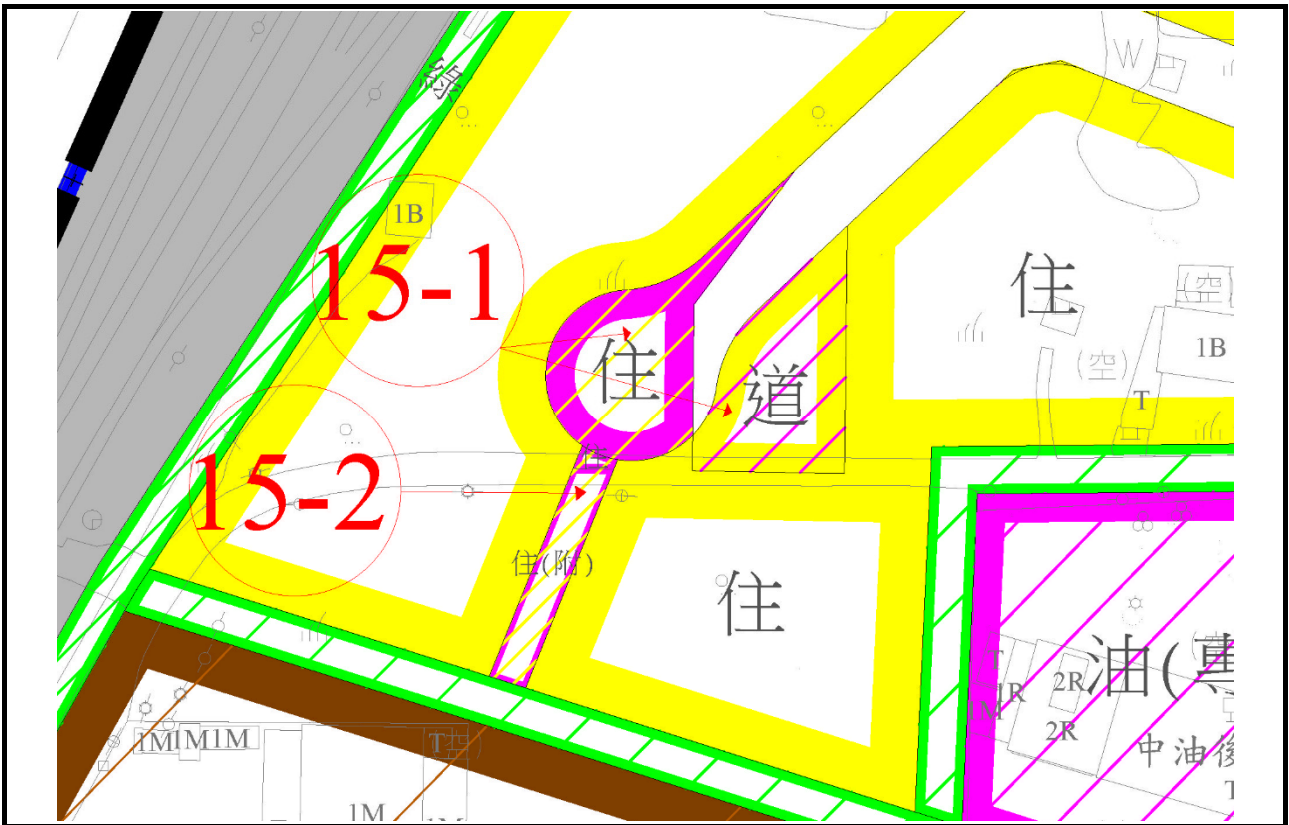


圖 14 變更案第 15-1、15-2 案示意圖

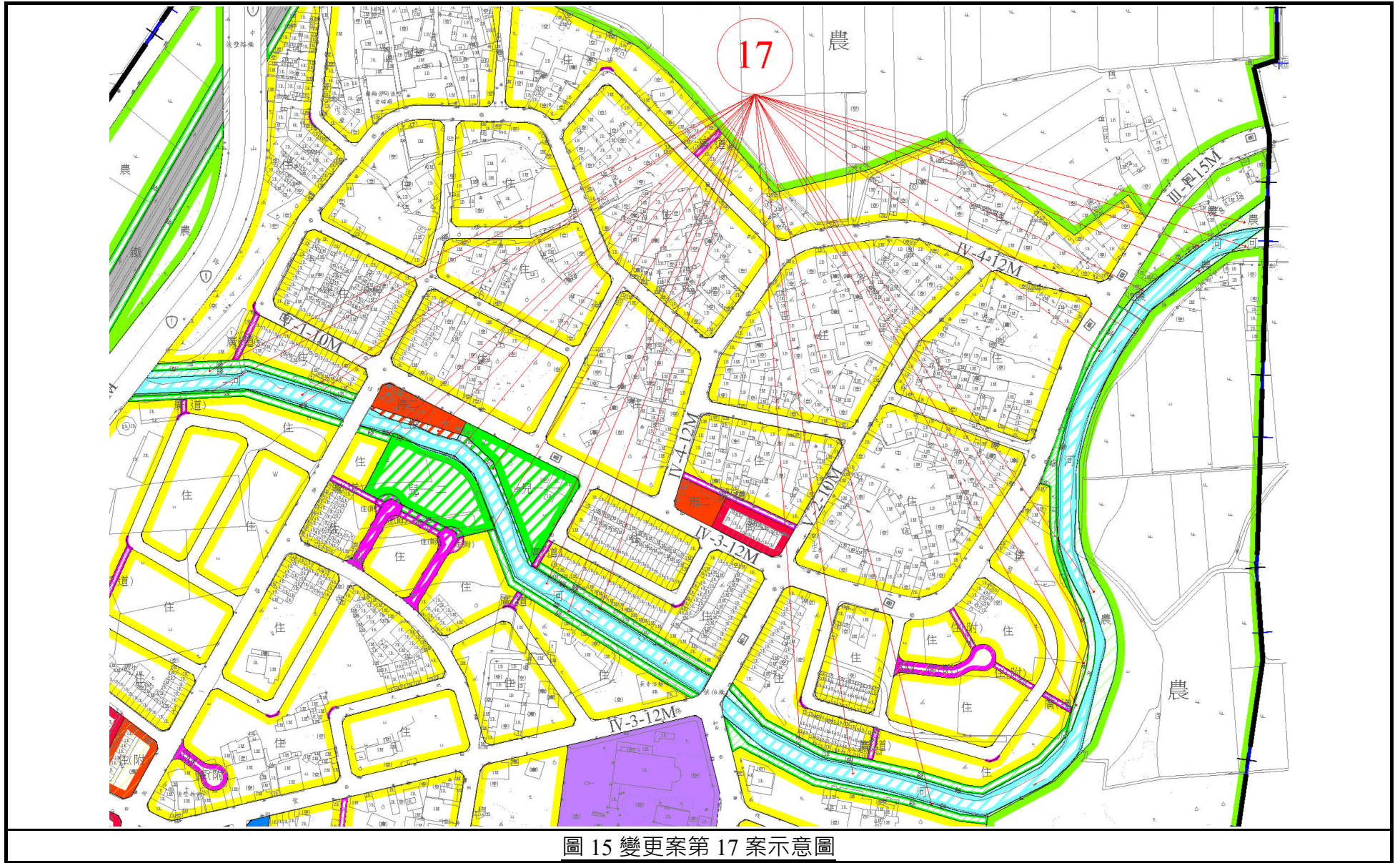


圖 15 變更案第 17 案示意圖

**附件 110 年 5 月 11 日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「擴大及變更高雄市茄苳主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）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 1 2 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，建議納入台鐵局管有之鐵路土地，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、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、1239-1、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次變更有所出入，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輛使用，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)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，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 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 方式，以自願 捐贈總面積30% 作為公共設施 用地，並以當 期公告現值為 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。
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 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 方式，以自願 捐贈總面積30% 作為公共設施 用地，並以當 期公告現值為 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。

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)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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為住宅區。 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)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 住宅區變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。 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。 	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米人行步道予以取消，調整後尚不影響指點建築線權益及道路通行功能。 3. 考量變更範圍時窄小，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。		府說及所建平規如請主書納 政代表涉地之公饋正並通之書 市本案土地人用回饋四交關後 採席本權使人用回修件附機見 參列明相有築性定附檢管面入 明計畫書
		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%；如於建蔽率未達50%，則容積率不得大於115%。 2. 如後續開發地積增加，主率之需求，於申請建交後恢復原積方贈變後總面積為地，並當加代			
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利得，免予回饋。		除機關用地住宅計 變更區為持原入辦 畫維持原入辦 刻正都計畫用 府之共設通盤 地公設施處 檢專案「餘照 外討」市 府核其議 通過。
			住宅區 (0.0007)			

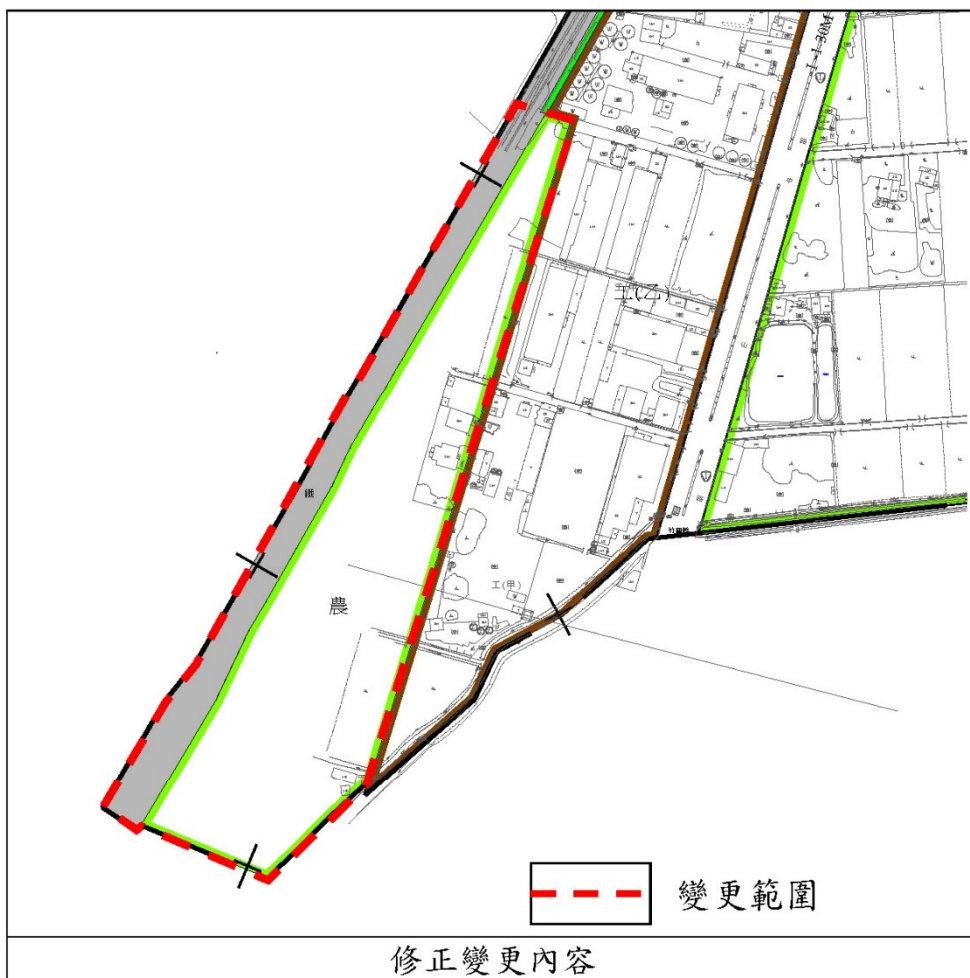
報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初 步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 18	後壁都市 計畫區水 溝用地及 綠帶用地	住宅區 (0.0119)	河川區 (1.3766)	1. 配合重製疑義第 E-7 案。 2. 本案位於菁寮排水系統，配 合民國 100 年 7 月 21 日府 水工字第 10005533124 號函 核定之臺南市市管區域排 水菁寮排水系統治理計 畫，及核可之堤防預定線範 圍予以變更。		照市政府核 議意見通過。
		農業區 (0.0271)				
		水溝用地 (1.2649)				
		兒童遊戲場用地 「兒一--一」 (0.0058)				
		綠帶用地 (0.0669)				
		水溝用地 (0.4688)	農業區 (0.2001)	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。		
			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)	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。				
	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」。

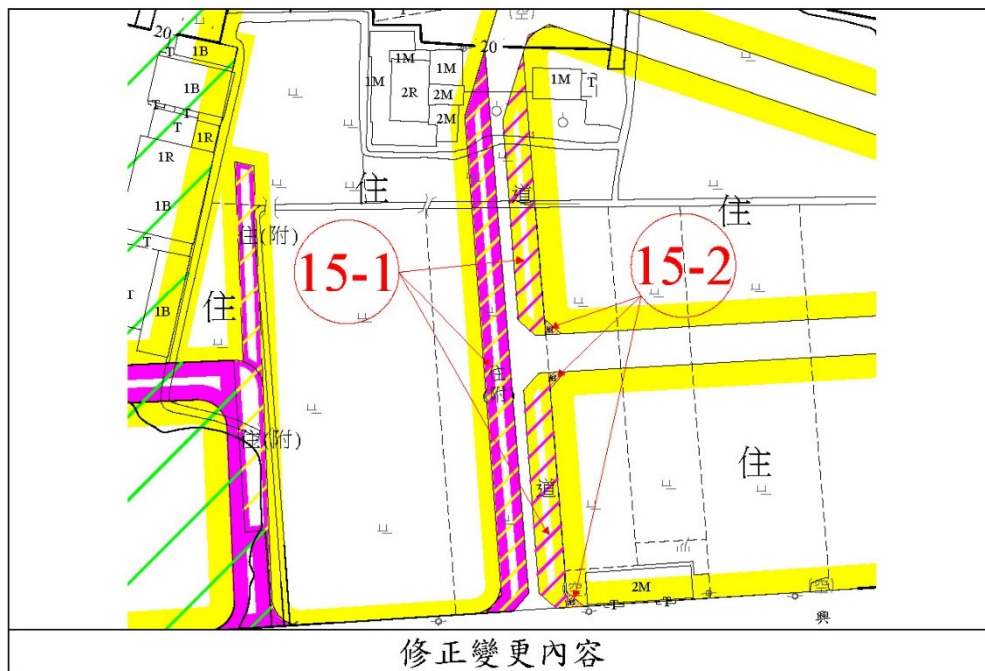
附件一、報部編號擴 1 之修正內容

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 南側 8 米 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)	附帶條件： 住宅區增加 0.0071 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 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(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。
	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。

