

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國111年7月19日
發文字號：府都規字第1110911663A號
附件：計畫圖(比例尺三千分之一)及計畫書



主旨：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）（報部編號第14案(停3)）」自111年7月20日起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111年7月1日台內營字第1110811230號函核定。
- 三、行政院111年7月4日院授內營都字第1110811235號函備案。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國111年7月20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）及臺南市永康區公所公告欄。
- 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

發布實施

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫

(第四次通盤檢討)(第四階段)

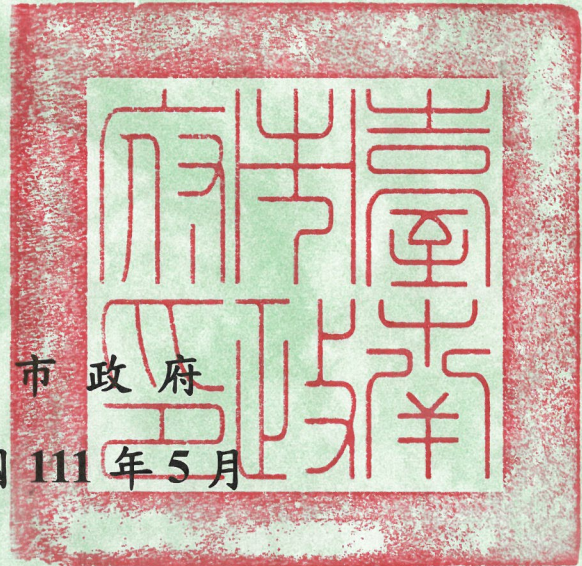
(報部編號第14案(停3))

計畫書



臺南市政府

中華民國111年5月



變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(第四次通盤檢討)(第四階段)
(報部編號第 14 案(停 3))
計畫書

臺南市政府

中華民國 111 年 5 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 | | 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第四階段)(報部編號第14案(停3)) | |
| 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 | |
| 本案公開展覽之起訖日期 | 公告徵求意見 | 第一次：自民國100年8月5日起30天，刊登於100年8月4日中華日報D7版。 第二次：自民國100年12月2日起30天，刊登於100年12月2日民眾日報第7版。 | |
| | 公開展覽 | 民國103年5月8日府都規字第1030144222A號函公告辦理，公告期間自民國103年5月10日起30天，刊登於民國103年5月9~11日中國時報。 | |
| | 再公開展覽 | 民國108年8月5日府都規字第1080862142A號函公告辦理，公告期間自民國108年8月12日起30天，刊登於民國108年8月12~14日中華日報D3版。 | |
| | 公開展覽說明會 | 1.民國103年5月22日下午2時整，於新市區多功能活動中心召開。 2.民國103年5月27日下午3時整，於新化區公所召開。 3.民國103年5月29日下午7時整，於永康區社教中心召開。 4.民國103年6月3日下午7時整，於永康區東橋里活動中心召開。 5.民國103年6月5日下午7時整，於永康區鹽行社教文化會館召開。 | |
| | 再公開展覽說明會 | 民國108年9月5日下午2時整，於本市永康區社教中心2樓演藝廳(地址：臺南市永康區永大二路88號)召開。 | |
| | 人民團體對本案之反映意見 | 詳各級都市計畫委員會審議本案之公民或團體陳情意見綜理表。 | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 市級 | 臺南市都市計畫委員會104年7月30日第43次會議、105年4月22日第51次會議審議通過。 | |
| | 內政部 | 內政部都市計畫委員會107年12月18日第937次會議、109年3月24日第965次會議審議通過。 | |

目錄

| | |
|----------------|----|
| 壹、前言..... | 3 |
| 貳、法令依據..... | 4 |
| 參、現行計畫概要..... | 4 |
| 肆、基地現況..... | 17 |
| 伍、變更計畫內容..... | 20 |
| 陸、變更後計畫..... | 26 |
| 柒、實施進度與經費..... | 37 |

附件一、內政部都市計畫委員會第 965 次會議紀錄

附件二、內政部都市計畫委員會第 937 次會議紀錄

附件三、臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

附件四、臺南市都市計畫委員會第 43 次會議紀錄

附件五、報部編號第 14 案（停 3）私有地主回饋證明文件

附件六、報部編號第 14 案（停 3）私有地主協議書

附件七、臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

圖目錄

| | | |
|-----|--------------------------|----|
| 圖 1 | 現行都市計畫示意圖 | 11 |
| 圖 2 | 變 14 案(停 3)土地使用現況 | 17 |
| 圖 3 | 變 14 案(停 3)土地權屬示意圖 | 19 |
| 圖 4 | 變 14 案(停 3)變更位置示意圖 | 22 |
| 圖 5 | 變 14 案(停 3)變更內容示意圖 | 23 |
| 圖 6 | 變更後都市計畫示意圖 | 30 |

表目錄

| | | |
|-----|-----------------------|----|
| 表 1 | 都市計畫變更歷程一覽表 | 5 |
| 表 2 | 現行都市計畫面積一覽表 | 9 |
| 表 3 | 變 14 案(停 3)土地清冊 | 18 |
| 表 4 | 變更內容綜理表 | 21 |
| 表 5 | 變更前後面積統計表 | 24 |

壹、前言

「高速公路永康交流道附近特定區計畫」於民國 67 年 7 月 21 日公告發布實施，歷經 75 年、85 年及 95 年共 3 次通盤檢討。現行計畫已逾法定通盤檢討年限，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理本次都市計畫第四次通盤檢討。

本計畫區之發展歷經縣市合併升格，從原有的縣市交界轉變為臺南市都會核心之重要地位，在原有縣市發展銜接上，包括都市景觀、土地利用、公共設施、產業經濟與交通系統皆需透過本次通盤檢討適當調整實質規劃內容，有效引導都市之空間發展，以提升永康區整體都市環境品質與土地使用效率。

「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」業經本市及內政部都市計畫委員會審議通過，依據內政部都委會第 937 次會議決議略以，本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。爰本計畫已完成發布實施前三階段計畫內容。

本次通盤檢討審竣未核定案件計有 26 案，依都委會決議須俟完成市地重劃計畫審核(15 案)、捐地及繳納代金(9 案)、道路規劃定線(1 案)及取得土地所有權人同意書(1 案)後，始得分階段報內政部核定暨發布實施。前述案件已依都委會決議完成附帶條件執行，由本府完成分階段報部核定暨發布實施者，計有 2 案。

本件報部編號第 14 案(停 3)為審竣未核定案件，依照都委會審竣結果，停車場用地(停 3)為 71 年大灣市地重劃私人配回土地，迄今未開闢，為維護土地所有權人權益，依相鄰分區變更為商業區並附帶規定應回饋 25%，並以代金繳納方式回饋。由於私有土地所有權人與本府已完成協議書簽訂並繳納變更回饋代金(詳附件)，爰檢送本階段計畫書、圖提請內政部核定暨發布實施。

貳、法令依據

依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

本特定區計畫距前次定期通盤檢討已超過上開法定年限，爰依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法等相關法令規定，辦理第四次通盤檢討作業。

參、現行計畫概要

一、發布實施歷程

高速公路永康交流道附近特定區計畫始於民國 67 年 7 月 21 日公告發布實施，分別於民國 75 年 12 月 30 日發布實施第一次通盤檢討、民國 85 年 2 月 15 日發布實施第二次通盤檢討、95 年 2 月 6 日發布實施第三次通盤檢討第一階段，同年 5 月 22 日發布實施第三次通盤檢討第二階段。

本案為本計畫區之第四次通盤檢討作業，全案經本市及內政部都委會審議通過後，本府已於 106 年 7 月 13 日及 109 年 10 月 23 日發布實施第一階段及第二階段計畫內容。後續階段發布實施案件與其他個案變更計畫辦理情形彙整如表 1。

表 1 都市計畫變更歷程一覽表

| 編號 | 計畫名稱 | 公告文號與實施日期 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1 | 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案 | 106年7月13日府都規字第1060684322A號公告自106年7月14日起發布實施 |
| 2 | 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)(第三次通盤檢討暫予保留)案 | 107年2月9日府都規字第1070181872A號公告自107年2月10日起發布實施 |
| 3 | 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分住宅區及道路用地為旅館專用區、部分住宅區為廣場兼道路用地、綠地、停車場用地)案 | 107年3月22日府都規字第1070300555A號公告自107年3月28日起發布實施 |
| 4 | 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為抽水站用地及溝渠用地)(配合大灣抽水站第一、二期工程)案 | 108年6月17日府都規字第1080658477A號公告自108年6月18日起發布實施 |
| 5 | 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為道路用地及電路鐵塔用地、部分甲種工業區及公園用地為道路用地、部分道路用地為甲種工業區、農業區及公園用地)(配合北外環道路第二期新建工程)案 | 109年2月14日府都規字第1090193034A號公告自109年2月17日起發布實施 |
| 6 | 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案 | 109年10月23日府都規字第1091243187A號公告自109年10月28日起發布實施 |
| 7 | 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(變更內容綜理表報部編號第十四案(停4)及第二十六案) | 110年5月12日府都規字第1100559418A號公告自110年5月13日起發布實施 |
| 8 | 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整幹3-1號道路附近附帶條件地區)案 | 111年2月14日府都規字第1110196258A號公告自111年2月16日起發布實施 |

資料來源：臺南市政府公告資料及本計畫整理。

二、計畫內容概述

(一)計畫範圍與面積

本計畫區東與新市、新化及歸仁等區相鄰，南至永康區行政界線，西與「永康六甲頂都市計畫」相鄰接，北至鹽水溪，包括永康區之大部分、新化區及新市區之一小部分，計畫面積約 3,544.603 公頃。

(二)計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

(三)計畫人口及密度

計畫人口為 200,000 人，居住密度每公頃約 240 人。

(四)土地使用計畫

1.住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設 17 個住宅鄰里單元，住宅區面積合計 840.635 公頃，佔都市發展用地面積 32.43%，佔計畫總面積 23.72%。

2.商業區

劃設市鎮中心商業區及 16 個鄰里中心商業區，面積合計 41.760 公頃，佔都市發展用地面積 1.61%，佔計畫總面積 1.18%。

3.工業區

劃設工業區面積 814.723 公頃，佔都市發展用地面積 31.43%，佔計畫總面積 22.98%。

4.零星工業區

劃設零星工業區 29 處，編號為「零工(1)~(17)」及「零工(19)~(40)」，面積合計 6.603 公頃，佔都市發展用地面積 0.25%，佔計畫總面積 0.19%。

5.保存區

劃設保存區 1 處，即鄭成功墓址紀念碑所在位置，面積 0.058 公頃。

6.旅館專用區

劃設旅館專用區 1 處，面積為 0.436 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%，估計畫總面積 0.01%。

7.旅館區

劃設旅館區 1 處，面積為 2.05 公頃，佔都市發展用地面積 0.08%，估計畫總面積 0.06%。

8.保護區

高速公路沿線兩側部分配合劃設為保護區，面積 12.908 公頃，佔計畫總面積 0.36%。

9.文教區

劃設文教區 3 處，即「文教區(供私立崑山科技大學使用)」、「文教區(供私立南台科技大學使用)」、「文教區(供私立台南應用科技使用)」，現為私立崑山科技大學、私立南台科技大學及台南應用科技大學所使用，面積共計 39.188 公頃，佔都市發展用地面積 1.51%，估計畫總面積 1.11%。

10.農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 871.891 公頃，佔計畫總面積 24.60%。

11.河川區

大灣大排、太子廟中排、計畫區東北側豐化橋以南鹽水溪河道及永康大排劃設為河川區，面積合計 67.413 公頃，佔計畫總面積 1.90%。

12.物流及轉運服務設施專用區

劃設物流及轉運服務設施專用區 1 處，面積 10.81 公頃，佔都市發展用地面積 0.42%，估計畫總面積 0.30%。

13.加油站專用區

劃設加油站專用區 4 處，面積合計 0.581 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%，估計畫總面積 0.02%。

14.天然氣儲氣槽等設施專用區

劃設天然氣儲氣槽等設施專用區 1 處，面積 1.735 公頃，佔都市發展用地面積 0.07%，估計畫總面積 0.05%。

15.液化天然氣專用區

劃設液化天然氣專用區 1 處，面積為 0.22 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%，估計畫總面積 0.01%。

16.第一種電信事業專用區

劃設第一種電信事業專區 1 處，即鹽行機房，面積 0.21 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%，估計畫總面積 0.01%。

17.第二種電信事業專用區

劃設第二種電信事業專區 2 處，即大灣機房及永康長途通信中心，面積合計 0.76 公頃，佔都市發展用地面積 0.03%，估計畫總面積 0.02%。

18.倉儲批發專用區

劃設倉儲批發專用區 1 處，面積為 1.19 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%，估計畫總面積 0.03%。

19.宗教專用區

劃設宗教專用區 2 處，面積為 0.61 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%，估計畫總面積 0.02%。

20.創意設計園區專用區

劃設創意設計園區專用區，面積 13.256 公頃，佔都市發展用地面積 0.51%，估計畫總面積 0.37%。

21.經貿複合專用區

劃設經貿複合專用區，面積 15.695 公頃，佔都市發展用地面積 0.61%，估計畫總面積 0.44%。

22.生活服務專用區

劃設生活服務專用區，面積 12.999 公頃，佔都市發展用地面積 0.50%，佔計畫總面積 0.37%。

23. 灌溉設施專用區

灌溉設施專用區為行政院農委會農田水利署嘉南管理處設置農灌排水路設施，面積 0.019 公頃。

表 2 現行都市計畫面積一覽表

| 項目 | | 面積 (公頃) | 佔計畫面積 比例 | 佔都市發展用地 面積比例 | |
|----------------|----------------|--------------------|-------------|-----------------|-------|
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 840.635 | 23.72% | 32.43% | |
| | 商業區 | 41.760 | 1.18% | 1.61% | |
| | 工業區 | 814.723 | 22.98% | 31.43% | |
| | 零星工業區 | 6.603 | 0.19% | 0.25% | |
| | 保存區 | 0.058 | 0.00% | 0.00% | |
| | 旅館專用區 | 0.436 | 0.01% | 0.02% | |
| | 旅館區 | 2.050 | 0.06% | 0.08% | |
| | 保護區 | 12.908 | 0.36% | - | |
| | 文教區 | 文教區(供私立崑山科技大學使用) | 16.125 | 0.45% | 0.62% |
| | | 文教區(供私立南台科技大學使用) | 9.551 | 0.27% | 0.37% |
| | | 文教區(供私立台南應用科技大學使用) | 13.512 | 0.38% | 0.52% |
| | 農業區 | 871.891 | 24.60% | - | |
| | 河川區 | 67.413 | 1.90% | - | |
| | 物流及轉運服務設施專用區 | 10.810 | 0.30% | 0.42% | |
| | 加油站專用區 | 0.581 | 0.02% | 0.02% | |
| | 天然氣儲氣槽等設施專用區 | 1.735 | 0.05% | 0.07% | |
| | 液化天然氣專用區 | 0.220 | 0.01% | 0.01% | |
| | 第一種電信專用區 | 0.210 | 0.01% | 0.01% | |
| | 第二種電信專用區 | 0.760 | 0.02% | 0.03% | |
| | 倉儲批發專用區 | 1.190 | 0.03% | 0.05% | |
| | 宗教專用區 | 0.610 | 0.02% | 0.02% | |
| | 創意設計園區專用區 | 13.256 | 0.37% | 0.51% | |
| | 經貿複合專用區 | 15.695 | 0.44% | 0.61% | |
| | 生活服務專用區 | 12.999 | 0.37% | 0.50% | |
| | 灌溉設施專用區 | 0.019 | 0.00% | 0.00% | |
| | 小計 | 2,755.750 | 77.74% | 69.58% | |
| | 公共 設施 用地 | 機關用地 | 40.430 | 1.14% | 1.56% |
| 學校 用地 | | 國小用地 | 32.215 | 0.91% | 1.24% |
| | | 國中用地 | 21.730 | 0.61% | 0.84% |
| | | 國中小用地 | 9.628 | 0.27% | 0.37% |
| | | 國中用地(供完全中學使用) | 7.560 | 0.21% | 0.29% |
| | | 高中(職)用地 | 23.010 | 0.65% | 0.89% |
| 水利用地 | | 1.929 | 0.05% | 0.07% | |
| 市場用地 | | 3.580 | 0.10% | 0.14% | |
| 公園用地 | 57.776 | 1.63% | 2.23% | | |

| 項目 | | 面積 (公頃) | 估計畫面積 比例 | 佔都市發展用地 面積比例 |
|----------------|-------------------|------------|-------------|-----------------|
| 公共設施用地 | 公園兼滯洪池用地 | 9.610 | 0.27% | 0.37% |
| | 公園用地(兼供體育場使用) | 5.420 | 0.15% | 0.21% |
| | 綠地 | 6.553 | 0.18% | 0.25% |
| | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 15.909 | 0.45% | 0.61% |
| | 兒童遊樂場用地 | 1.400 | 0.04% | 0.05% |
| | 變電所用地 | 1.117 | 0.03% | 0.04% |
| | 停車場用地 | 9.850 | 0.28% | 0.38% |
| | 停車場兼交通設施用地 | 1.034 | 0.03% | 0.04% |
| | 墓地 | 6.190 | 0.17% | 0.24% |
| | 殯葬設施用地 | 0.656 | 0.02% | 0.03% |
| | 自來水事業用地 | 2.030 | 0.06% | 0.08% |
| | 電路鐵塔用地 | 0.239 | 0.01% | 0.01% |
| | 垃圾處理場用地 | 10.240 | 0.29% | 0.40% |
| | 社教用地 | 1.111 | 0.03% | 0.04% |
| | 體育場用地 | 9.077 | 0.26% | 0.35% |
| | 抽水站用地 | 3.136 | 0.09% | 0.12% |
| | 廣場用地 | 1.181 | 0.03% | 0.05% |
| | 廣場(兼供道路使用) | 6.588 | 0.19% | 0.25% |
| | 廣場(兼停車場)用地 | 8.127 | 0.23% | 0.31% |
| | 廣場用地(兼供自行車道使用) | 7.058 | 0.20% | 0.27% |
| | 廣場用地(兼供下水道使用) | 1.008 | 0.03% | 0.04% |
| | 河道用地 | 3.103 | 0.09% | 0.12% |
| | 河道用地(兼供道路使用) | 0.019 | 0.00% | 0.00% |
| | 污水處理廠用地 | 9.030 | 0.25% | 0.35% |
| | 電業設施用地 | 0.003 | 0.00% | 0.00% |
| | 溝渠用地 | 1.108 | 0.03% | 0.04% |
| | 道路用地 | 375.002 | 10.61% | 14.47% |
| | 道路廣場用地 | 0.080 | 0.00% | 0.00% |
| | 道路用地(兼供綠地使用) | 0.460 | 0.01% | 0.02% |
| | 道路用地(兼供河川使用) | 3.698 | 0.10% | 0.14% |
| | 道路用地(兼供體育場使用) | 0.522 | 0.01% | 0.02% |
| | 道路用地(兼供高速公路側車道使用) | 0.051 | 0.00% | 0.00% |
| | 園道用地 | 2.697 | 0.08% | 0.10% |
| | 高速公路用地 | 61.389 | 1.73% | 2.37% |
| | 高速公路用地兼供水利使用 | 0.010 | 0.00% | 0.00% |
| | 高速公路用地兼供道路使用 | 1.458 | 0.04% | 0.06% |
| 縱貫鐵路用地 | 24.821 | 0.70% | 0.96% | |
| 縱貫鐵路用地兼供高速公路使用 | 0.010 | 0.00% | 0.00% | |
| 小計 | 788.853 | 22.26% | 30.42% | |
| 合計 | 3,544.603 | 100.00% | - | |
| 都市發展用地 | 2,592.391 | - | 100.00% | |

資料來源：本府 111 年 2 月 14 日公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 號道路附近附帶條件地區）案」計畫書。

註 1：表列面積僅供統計參考，實際面積應依變更計畫現地定樁測量與地籍分割結果為準。

註 2：都市發展用地不含農業區、河川區及保護區。

註 3：凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

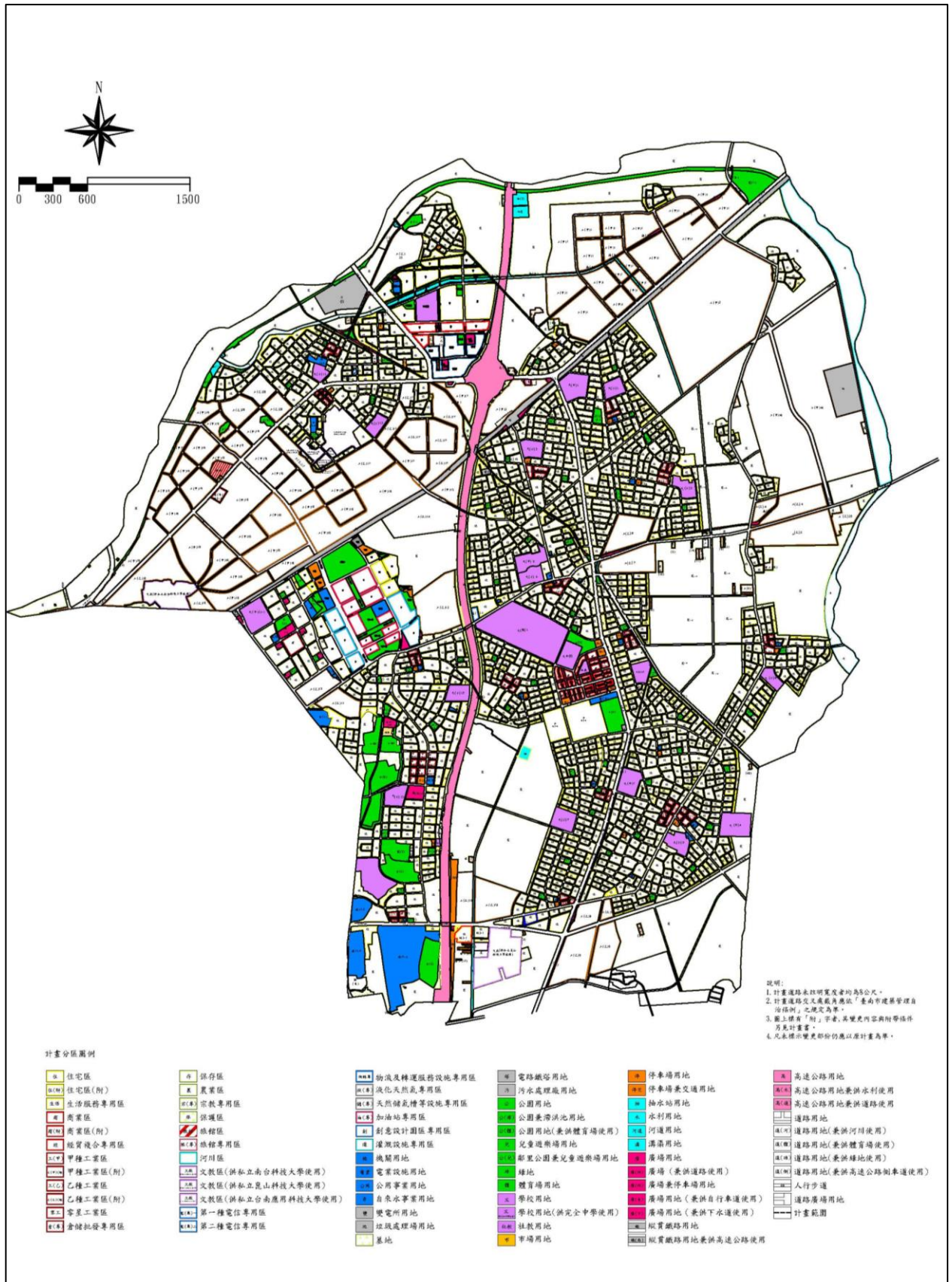


圖 1 現行都市計畫示意圖

(五)公共設施計畫

1.機關用地

共劃設機關用地 30 處，面積共計 40.430 公頃，佔都市發展用地面積 1.56%，估計畫總面積 1.14%。

2.學校用地

計畫面積共計 94.143 公頃，佔都市發展用地面積 3.63%，估計畫總面積 2.66%。

(1)國小用地：共劃設國小用地 12 處，面積共計 32.215 公頃。

(2)國中用地：共劃設國中用地 5 處，面積共計 21.730 公頃。

(3)國中小用地：共劃設國中用地 1 處，面積共計 9.628 公頃。

(4) 國中用地(供完全中學使用)：共劃設國中用地 1 處，面積共計 7.560 公頃。

(5)高中(職)用地：共劃設國中用地 1 處，面積共計 23.01 公頃。

3.水利用地

工(甲)1 向南至工(甲)2 西側之現有排水溝劃設為水利用地，面積為 1.929 公頃，佔都市發展用地面積 0.07%，估計畫面積 0.05%。

4.市場用地

劃設市場用地 17 處，面積共計 3.580 公頃，佔都市發展用地面積 0.14%，估計畫總面積 0.10%。

5.公園用地

劃設公園用地 18 處，面積共計 57.776 公頃，佔都市發展用地面積 2.23%，估計畫總面積 1.63%。

6.公園兼滯洪池用地

劃設公園兼滯洪池用地 4 處，面積合計 9.610 公頃，佔都市發展用地面積 0.37%，估計畫面積 0.27%。

7.公園用地(兼供體育場使用)

劃設公園用地(兼供體育場使用)，面積 5.420 公頃，佔都市發展用地面積 0.21%，估計畫總面積 0.15%。

8.綠地

依自然地形或其設置目的劃設，面積合計 6.553 公頃，佔都市發展用地面積 0.25%，估計畫面積 0.18%。

9.鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 58 處，面積合計 15.909 公頃，佔都市發展用地面積 0.61%，估計畫面積 0.45%。

10.兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場 4 處，均位於大橋國中區段徵收區，面積合計 1.400 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%，估計畫面積 0.04%。

11.變電所用地

劃設變電所用地 3 處，面積合計 1.117 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%，估計畫面積 0.03%。

12.停車場用地

劃設停車場用地 11 處，面積合計 9.850 公頃，佔都市發展用地面積 0.38%，估計畫面積 0.28%。

13.停車場兼交通設施用地

劃設停車場兼交通設施用地 1 處，面積 1.034 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%，估計畫面積 0.03%。

14.墓地

劃設墓地面積合計 6.190 公頃，佔都市發展用地面積 0.24%，估計畫面積 0.17%。

15.殯葬設施用地

配合計畫區內殯葬處理需要劃設，面積 0.656 公頃，佔都市發展用地面積 0.03%，估計畫面積 0.02%。

16.自來水事業用地

配合自來水公司臺南配水中心、加壓站劃設，面積合計 2.030 公頃，佔都市發展用地面積 0.08%，估計畫面積 0.06%。

17.電路鐵塔用地

配合臺灣電力公司興建鐵塔需要面積合計 0.239 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%，估計畫面積 0.01%。

18.垃圾處理場用地

配合計畫區內廢棄物處理需要劃設 1 處，面積 10.24 公頃，佔都市發展用地面積 0.40%，估計畫面積 0.29%。

19.社教用地

配合計畫區內興建文化中心及里活動中心，劃設社教用地 2 處，面積合計 1.111 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%，估計畫面積 0.03%。

20.體育場用地

劃設體育場 2 處，面積合計 9.077 公頃，佔都市發展用地面積 0.35%，估計畫面積 0.26%。

21.抽水站用地

配合計畫區排水劃設抽水站用地面積合計 3.136 公頃，佔都市發展用地面積 0.12%，估計畫面積 0.09%。

22.廣場用地

劃設廣場用地面積合計 1.181 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%，估計畫面積 0.03%。

23.廣場(兼供道路使用)

劃設廣場(兼供道路使用) 23 處，位於市鎮、鄰里中心商業區及永康創意設計園區內，面積合計 6.588 公頃，佔都市發展用地面積 0.25%，估計畫面積 0.19%。

24.廣場(兼停車場)用地

劃設廣場(兼停車場)用地 20 處，面積合計 8.127 公頃，佔都市發展用地面積 0.31%，估計畫面積 0.23%。

25.廣場用地(兼供自行車道使用)

配合原台糖鐵路劃設廣場用地(兼供自行車道使用)，面積合計 7.058 公頃，佔都市發展用地面積 0.27%，估計畫面積 0.20%。

26.廣場用地(兼供下水道使用)

配合永康雨水下水道廣場用地(兼供下水道使用)，面積合計 1.008 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%，估計畫面積 0.03%。

27.河道用地

配合永康排水系統劃設河道用地，面積合計 3.103 公頃，佔都市發展用地面積 0.12%，估計畫面積 0.09%。

28.河道用地(兼供道路使用)

劃設河道用地兼供道路使用，面積合計 0.019 公頃。

29.污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地 1 處，面積 9.03 公頃，佔都市發展用地面積 0.35%，估計畫面積 0.25%。

30.電業設施用地

劃設電業設施用地 1 處，面積 0.003 公頃。

31.溝渠用地

劃設溝渠用地，面積合計 1.108 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%，估計畫面積 0.03%。

32.道路用地

劃設道路用地，面積 375.002 公頃，佔都市發展用地面積 14.47%，估計畫面積 10.61%。

33.道路廣場用地

劃設道路廣場用地 1 處，面積 0.08 公頃。

34.道路用地(兼供綠地使用)

劃設道路用地(兼供綠地使用)，面積 0.46 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%，估計畫面積 0.01%。

35.道路用地(兼供河川使用)

劃設道路用地(兼供河川使用)，面積為 3.698 公頃，佔都市發展用地面積 0.14%，估計畫面積 0.10%。

36.道路用地(兼供體育場使用)

劃設道路用地(兼供體育場使用)，面積 0.522 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%，估計畫面積 0.01%。

37.道路用地(兼供高速公路側車道使用)

劃設道路用地(兼供高速公路側車道使用)，面積 0.051 公頃。

38.園道用地

劃設園道用地，面積 2.697 公頃，佔都市發展用地面積 0.10%，估計畫面積 0.08%。

29.高速公路用地

劃設高速公路用地，面積 61.389 公頃，佔都市發展用地面積 2.37%，估計畫面積 1.73%。

40.高速公路用地兼供水利使用

劃設高速公路用地兼供水利使用，面積 0.01 公頃。

41.高速公路用地兼供道路使用

劃設高速公路用地兼供道路使用，面積 1.458 公頃，佔都市發展用地面積 0.06%，估計畫面積 0.04%。

42.縱貫鐵路用地

劃設縱貫鐵路用地，面積 24.821 公頃。

43.縱貫鐵路用地兼供高速公路使用

劃設縱貫鐵路兼高速公路使用，面積 0.01 公頃。

肆、基地現況

一、變更位置

變 14 案(停 3)位於計畫區東側，永吉路西側、永華路與文化路口東北側，現行都市計畫為「停 3」停車場用地，計畫面積 0.41 公頃，尚未開闢。

二、土地使用現況

變更基地位於永華路旁，其東側文化路沿線多做為商業使用、南側則為大灣市地重劃區；基地內多為鐵皮構造之臨時建築。



圖 2 變 14 案(停 3)土地使用現況

三、土地權屬

變 14 案(停 3)範圍包括永康區大灣段 6277 地號等 11 筆土地，依土地謄本登記地籍面積合計為 3955.00 平方公尺。變更範圍土地權屬，大灣段 6283、6285 及 6286 地號等 3 筆土地為臺南市所有，市有地面積計 19 平方公尺；其餘 8 筆土地則為和通建設股份有限公司(計 1,331 平方公尺)及興泰投資股份有限公司(計 2,605 平方公尺)等分別持有。

大灣段 6283、6285、6286 地號等 3 筆市有地，為原縣府時期辦理永康大灣市地重劃，配供設置變電箱使用土地。因市有地實際使用未因都市計畫變更產生利得，爰參照本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則(詳附件)之免予回饋規定，未列入本案變更回饋計算。

表 3 變 14 案(停 3)土地清冊

| 地段 | 地號 | 謄本面積 (m ²) | 變更前分區 | 變更後分區 | 所有權人 | 管理單位 |
|-----|--------|---------------------------|-------|-------|------------|----------|
| 大灣段 | 6277 | 182.00 | 停車場用地 | 商業區 | 和通建設股份有限公司 | - |
| 大灣段 | 6278 | 576.00 | 停車場用地 | 商業區 | 興泰投資股份有限公司 | - |
| 大灣段 | 6279 | 476.00 | 停車場用地 | 商業區 | 興泰投資股份有限公司 | - |
| 大灣段 | 6280 | 392.00 | 停車場用地 | 商業區 | 興泰投資股份有限公司 | - |
| 大灣段 | 6280-1 | 393.00 | 停車場用地 | 商業區 | 興泰投資股份有限公司 | - |
| 大灣段 | 6281 | 130.00 | 停車場用地 | 商業區 | 和通建設股份有限公司 | - |
| 大灣段 | 6282 | 768.00 | 停車場用地 | 商業區 | 興泰投資股份有限公司 | - |
| 大灣段 | 6283 | 8.00 | 停車場用地 | 商業區 | 臺南市 | 臺南市政府交通局 |
| 大灣段 | 6284 | 1019.00 | 停車場用地 | 商業區 | 和通建設股份有限公司 | - |
| 大灣段 | 6285 | 5.00 | 停車場用地 | 商業區 | 臺南市 | 臺南市政府交通局 |
| 大灣段 | 6286 | 6.00 | 停車場用地 | 商業區 | 臺南市 | 臺南市政府交通局 |
| 合計 | | 3955.00 | | | | |

資料來源：本計畫統計彙整。

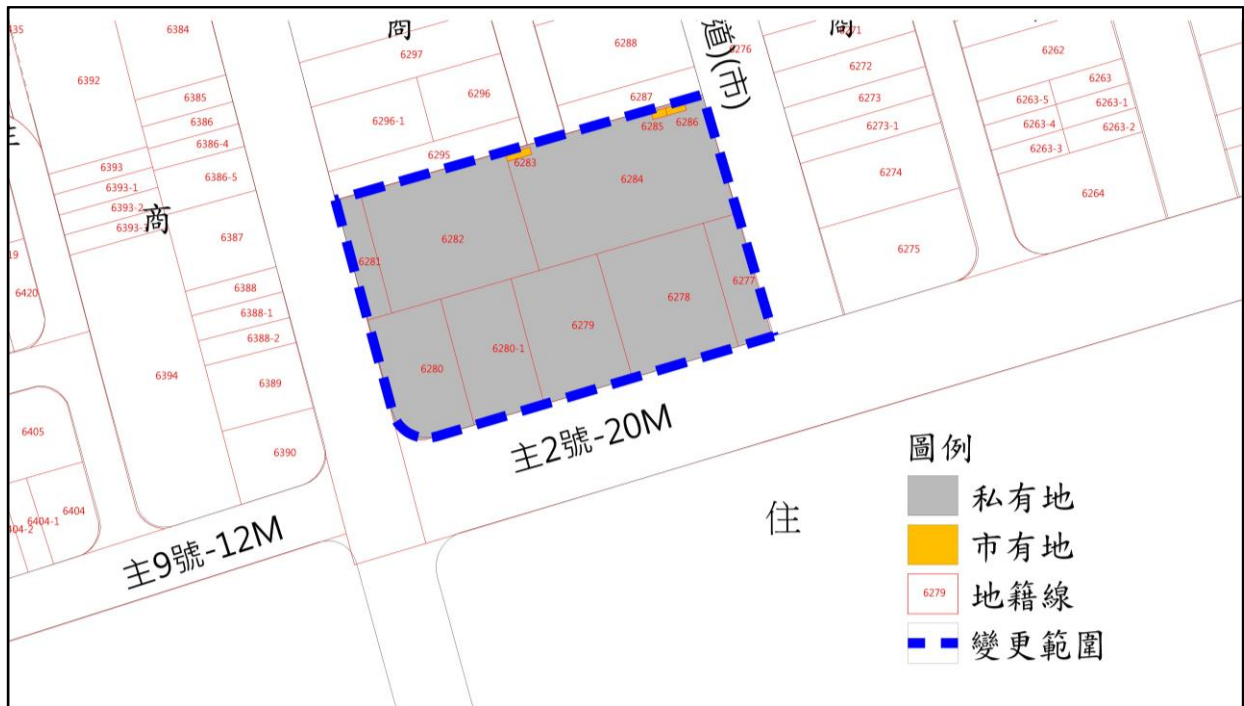


圖 3 變 14 案(停 3)土地權屬示意圖

伍、變更計畫內容

本計畫係依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，基於維護公共設施服務品質，考量公共設施性質與發展特性，依據各用地主管機關實際使用需求，因應人口少子化及生活消費習慣改變等因素，辦理各項公共設施用地檢討規劃。

為符合都市計畫實施之社會公平及使用者付費原則，本次檢討解編之公共設施用地，依循「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，應捐贈回饋變更範圍內一定比例公共設施用地為原則；但為因應個別條件差異，如面積規模、地籍權屬、土地細分、基地使用現況等，經各級都市計畫委員會同意者，得採市地重劃、抵繳代金或調降容積率等方式辦理，或免予回饋。

本次提報內政部核定案件為變更內容綜理表之變 14 案（停 3），經內政部都市計畫委員會審竣內容：「停 3」為 71 年大灣市地重劃私人配回之土地，迄今未開闢，為維護土地所有權人權益，依相鄰分區變更為商業區，並附帶條件規定回饋 25%，以繳納代金方式辦理。

由於變 14 案(停 3)之私有地所有權人已於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知日起 1 年內（即 110 年 10 月 6 日前）與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內（即 112 年 3 月 12 日前）繳納代金（詳附件），爰檢具本件變 14 案(停 3)之計畫書、圖報內政部核定暨分階段發布實施。

表 4 變更內容綜理表

| 編號 | 報部編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 |
|----|------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | 現行計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | |
| 一 | 十四 (停3) | 「停3」 停車場 用地 | 「停3」 停車場用地 (0.410) | 商業區 (附三) (0.410) | <p>1.本案位屬 71 年大灣市地重劃範圍，案內土地參與市地重劃及共同負擔後，「停3」停車場用地係由私人配回持有，惟迄今未取得開闢。</p> <p>2.為維護公共設施保留地土地所有權人權益，爰依相鄰使用分區變更為商業區。</p> <p>3.有關周邊停車場用地需求，另於南側機關用地（機（市））變更案內，另增設停車場用地（停 14），並以市地重劃方式開發。</p> <p>4.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第 3 點規定，公共設施用地變更為商業區，應至少負擔公共設施用地比例為 45%，扣除本案土地曾參與大灣市地重劃共同負擔比例（20.17%），實際應回饋比例為 25%。另本案因土地所有權人眾多，且依地籍劃分難以整合共同捐贈單一用地方式辦理回饋，爰改以代金繳納方式回饋。</p> | <p>本案私有地所有權人已於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知日起 1 年內（即 110 年 10 月 6 日前）與本府簽訂協議書；並於簽訂協議書之日起 2 年內（即 112 年 3 月 12 日前）完成繳納代金。爰檢具本案計畫書、圖報內政部核定暨發布實施。</p> |
| | | | - | <p>附帶條件三： 應自願捐贈變更後土地總面積 25% 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。</p> | | |

註:1.表列面積僅供統計參考，實際應依變更計畫現地定樁及地籍謄本登記面積為準。

2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

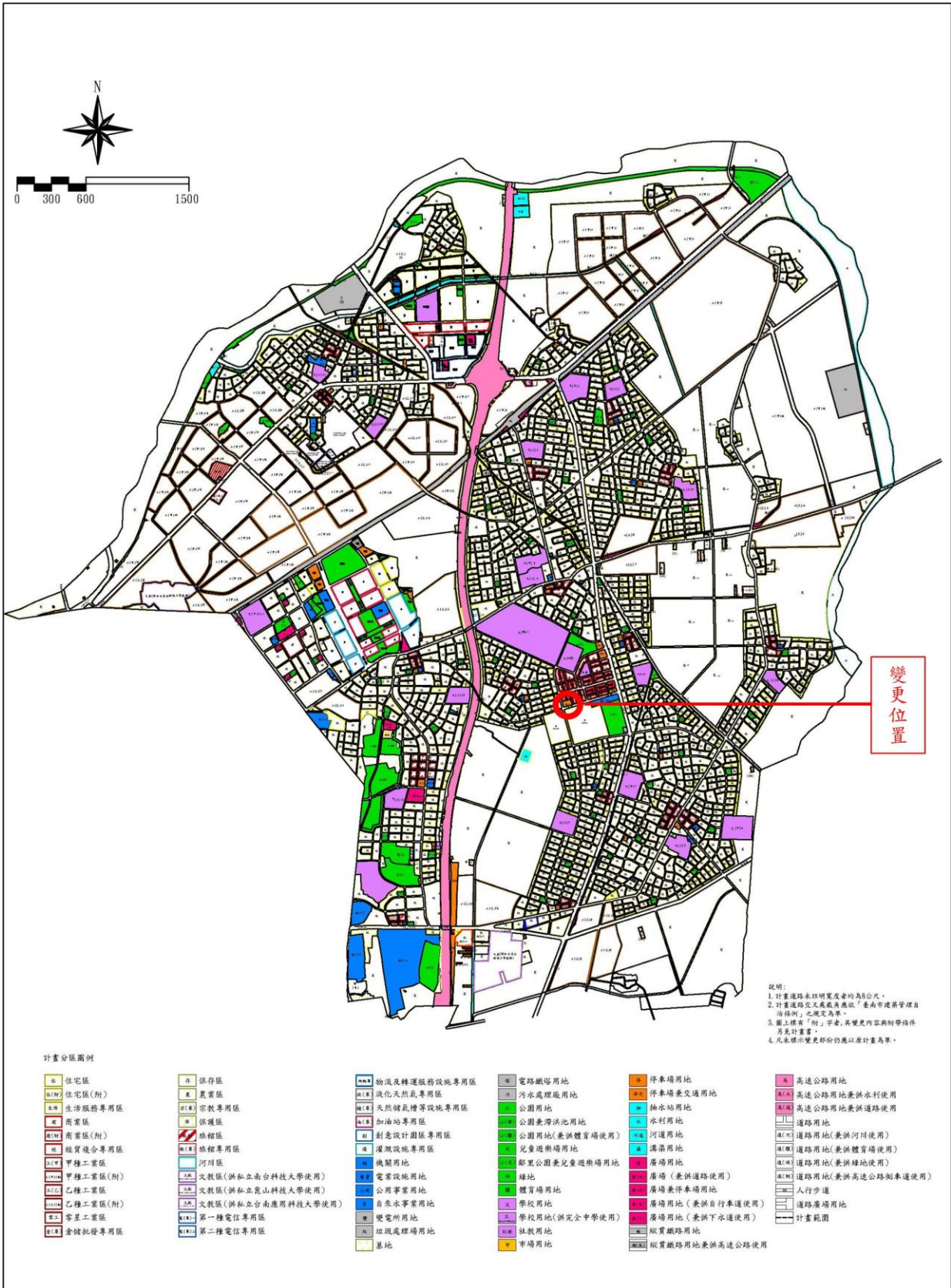


圖 4 變 14 案(停 3)變更位置示意圖



圖 5 變 14 案(停 3)變更內容示意圖

表 5 變更前後面積統計表

| 項目 | | 原計畫 面積 (公頃) | 本次變更 增減面積 (公頃) | 變更後 面積 (公頃) | 估計畫 面積比例 | 佔都市 發展用地 面積比例 | |
|----------------|---------------|--------------------|----------------------|-------------------|-------------|---------------------|--------|
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 840.635 | | 840.635 | 23.72% | 32.43% | |
| | 商業區 | 41.760 | 0.410 | 42.170 | 1.19% | 1.63% | |
| | 工業區 | 814.723 | | 814.723 | 22.98% | 31.43% | |
| | 零星工業區 | 6.603 | | 6.603 | 0.19% | 0.25% | |
| | 保存區 | 0.058 | | 0.058 | 0.00% | 0.00% | |
| | 旅館專用區 | 0.436 | | 0.436 | 0.01% | 0.02% | |
| | 旅館區 | 2.050 | | 2.050 | 0.06% | 0.08% | |
| | 保護區 | 12.908 | | 12.908 | 0.36% | - | |
| | 文教區 | 文教區(供私立崑山科技大學使用) | 16.125 | | 16.125 | 0.45% | 0.62% |
| | | 文教區(供私立南台科技大學使用) | 9.551 | | 9.551 | 0.27% | 0.37% |
| | | 文教區(供私立台南應用科技大學使用) | 13.512 | | 13.512 | 0.38% | 0.52% |
| | 農業區 | 871.891 | | 871.891 | 24.60% | - | |
| | 河川區 | 67.413 | | 67.413 | 1.90% | - | |
| | 物流及轉運服務設施專用區 | 10.810 | | 10.810 | 0.30% | 0.42% | |
| | 加油站專用區 | 0.581 | | 0.581 | 0.02% | 0.02% | |
| | 天然氣儲氣槽等設施專用區 | 1.735 | | 1.735 | 0.05% | 0.07% | |
| | 液化天然氣專用區 | 0.220 | | 0.220 | 0.01% | 0.01% | |
| | 第一種電信專用區 | 0.210 | | 0.210 | 0.01% | 0.01% | |
| | 第二種電信專用區 | 0.760 | | 0.760 | 0.02% | 0.03% | |
| | 倉儲批發專用區 | 1.190 | | 1.190 | 0.03% | 0.05% | |
| | 宗教專用區 | 0.610 | | 0.610 | 0.02% | 0.02% | |
| | 創意設計園區專用區 | 13.256 | | 13.256 | 0.37% | 0.51% | |
| | 經貿複合專用區 | 15.695 | | 15.695 | 0.44% | 0.61% | |
| | 生活服務專用區 | 12.999 | | 12.999 | 0.37% | 0.50% | |
| | 灌溉設施專用區 | 0.019 | | 0.019 | 0.00% | 0.00% | |
| | 小計 | | 2755.750 | 0.410 | 2756.160 | 77.76% | 69.59% |
| 公共 設施 用地 | 機關用地 | 40.430 | | 40.430 | 1.14% | 1.56% | |
| | 學校 用地 | 國小用地 | 32.215 | | 32.215 | 0.91% | 1.24% |
| | | 國中用地 | 21.730 | | 21.730 | 0.61% | 0.84% |
| | | 國中小用地 | 9.628 | | 9.628 | 0.27% | 0.37% |
| | | 國中用地(供完全中學使用) | 7.560 | | 7.560 | 0.21% | 0.29% |
| | | 高中(職)用地 | 23.010 | | 23.010 | 0.65% | 0.89% |
| | 水利用地 | 1.929 | | 1.929 | 0.05% | 0.07% | |
| | 市場用地 | 3.580 | | 3.580 | 0.10% | 0.14% | |
| | 公園用地 | 57.776 | | 57.776 | 1.63% | 2.23% | |
| | 公園兼滯洪池用地 | 9.610 | | 9.610 | 0.27% | 0.37% | |
| | 公園用地(兼供體育場使用) | 5.420 | | 5.420 | 0.15% | 0.21% | |
| | 綠地 | 6.553 | | 6.553 | 0.18% | 0.25% | |
| | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 15.909 | | 15.909 | 0.45% | 0.61% | |
| 兒童遊樂場用地 | 1.400 | | 1.400 | 0.04% | 0.05% | | |
| 變電所用地 | 1.117 | | 1.117 | 0.03% | 0.04% | | |

| 項目 | | 原計畫 面積 (公頃) | 本次變更 增減面積 (公頃) | 變更後 面積 (公頃) | 估計畫 面積比例 | 佔都市 發展用地 面積比例 |
|----------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------|---------------------|
| 公共 設施 用地 | 停車場用地 | 9.850 | -0.410 | 9.440 | 0.27% | 0.36% |
| | 停車場兼交通設施用地 | 1.034 | | 1.034 | 0.03% | 0.04% |
| | 墓地 | 6.190 | | 6.190 | 0.17% | 0.24% |
| | 殯葬設施用地 | 0.656 | | 0.656 | 0.02% | 0.03% |
| | 自來水事業用地 | 2.030 | | 2.030 | 0.06% | 0.08% |
| | 電路鐵塔用地 | 0.239 | | 0.239 | 0.01% | 0.01% |
| | 垃圾處理場用地 | 10.240 | | 10.240 | 0.29% | 0.40% |
| | 社教用地 | 1.111 | | 1.111 | 0.03% | 0.04% |
| | 體育場用地 | 9.077 | | 9.077 | 0.26% | 0.35% |
| | 抽水站用地 | 3.136 | | 3.136 | 0.09% | 0.12% |
| | 廣場用地 | 1.181 | | 1.181 | 0.03% | 0.05% |
| | 廣場(兼供道路使用) | 6.588 | | 6.588 | 0.19% | 0.25% |
| | 廣場(兼停車場)用地 | 8.127 | | 8.127 | 0.23% | 0.31% |
| | 廣場用地(兼供自行車道使用) | 7.058 | | 7.058 | 0.20% | 0.27% |
| | 廣場用地(兼供下水道使用) | 1.008 | | 1.008 | 0.03% | 0.04% |
| | 河道用地 | 3.103 | | 3.103 | 0.09% | 0.12% |
| | 河道用地(兼供道路使用) | 0.019 | | 0.019 | 0.00% | 0.00% |
| | 污水處理廠用地 | 9.030 | | 9.030 | 0.25% | 0.35% |
| | 電業設施用地 | 0.003 | | 0.003 | 0.00% | 0.00% |
| | 溝渠用地 | 1.108 | | 1.108 | 0.03% | 0.04% |
| | 道路用地 | 375.002 | | 375.002 | 10.58% | 14.47% |
| | 道路廣場用地 | 0.080 | | 0.080 | 0.00% | 0.00% |
| | 道路用地(兼供綠地使用) | 0.460 | | 0.460 | 0.01% | 0.02% |
| | 道路用地(兼供河川使用) | 3.698 | | 3.698 | 0.10% | 0.14% |
| | 道路用地(兼供體育場使用) | 0.522 | | 0.522 | 0.01% | 0.02% |
| | 道路用地(兼供高速公路側車道使用) | 0.051 | | 0.051 | 0.00% | 0.00% |
| | 園道用地 | 2.697 | | 2.697 | 0.08% | 0.10% |
| | 高速公路用地 | 61.389 | | 61.389 | 1.73% | 2.37% |
| | 高速公路用地兼供水利使用 | 0.010 | | 0.010 | 0.00% | 0.00% |
| | 高速公路用地兼供道路使用 | 1.458 | | 1.458 | 0.04% | 0.06% |
| | 縱貫鐵路用地 | 24.821 | | 24.821 | 0.70% | 0.96% |
| | 縱貫鐵路用地兼供高速公路使用 | 0.010 | | 0.010 | 0.00% | 0.00% |
| 小計 | 788.853 | -0.410 | 788.443 | 22.24% | 30.41% | |
| 計畫面積合計 | | 3544.603 | 0.000 | 3544.603 | 100.00% | - |
| 都市發展用地合計 | | 2592.391 | 0.000 | 2592.391 | - | 100.00% |

註1：表列面積僅供統計參考，實際面積應依變更計畫現地定樁測量與地籍分割結果為準。

註2：都市發展用地不含農業區、河川區及保護區。

註3：凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

陸、變更後計畫

永康交流道附近特定區計畫經本案變更後，涉及實質內容異動者，計有土地使用計畫及公共設施計畫等二項計畫之面積增減，其餘未指明變更部分，仍以原公告發布實施計畫為準。

本計畫除第一階段與第二階段發布實施內容外，後續審竣未核定案件計有 26 案，得俟其附帶條件執行完成後，分階段報內政部核定暨發布實施。包含本變更案在內，現已完成 2 案發布實施，尚有 24 案暫予保留中。

一、計畫範圍與面積

本計畫區東與新市、新化及歸仁等區相鄰，南至永康區行政界線，西與「永康六甲頂都市計畫」相鄰接，北至鹽水溪，包括永康區之大部分、新化區及新市區之一小部分，計畫面積約 3,544.603 公頃。

二、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 200,000 人，居住密度每公頃約 240 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 17 個住宅鄰里單元，住宅區面積合計 840.635 公頃，佔都市發展用地面積 32.43%，佔計畫總面積 23.72%。

(二)商業區

劃設市鎮中心商業區及 16 個鄰里中心商業區，面積合計 42.170 公頃，佔都市發展用地面積 1.63%，佔計畫總面積 1.19%。

(三)工業區

劃設工業區面積 814.723 公頃，佔都市發展用地面積 31.43%，佔計畫總面積 22.98%。

(四)零星工業區

劃設零星工業區 29 處，編號為「零工(1)~(17)」及「零工(19)~(40)」，面積合計 6.603 公頃，佔都市發展用地面積 0.25%，估計畫總面積 0.19%。

(五)保存區

劃設保存區 1 處，即鄭成功墓址紀念碑所在位置，面積 0.058 公頃。

(六)旅館專用區

劃設旅館專用區 1 處，面積為 0.436 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%，估計畫總面積 0.01%。

(七)旅館區

劃設旅館區 1 處，面積為 2.05 公頃，佔都市發展用地面積 0.08%，估計畫總面積 0.06%。

(八)保護區

高速公路沿線兩側部分配合劃設為保護區，面積 12.908 公頃，估計畫總面積 0.36%。

(九)文教區

劃設文教區 3 處，即「文教區(供私立崑山科技大學使用)」、「文教區(供私立南台科技大學使用)」、「文教區(供私立台南應用科技使用)」，現為私立崑山科技大學、私立南台科技大學及台南應用科技大學所使用，面積共計 39.188 公頃，佔都市發展用地面積 1.51%，估計畫總面積 1.11%。

(十)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 871.891 公頃，估計畫總面積 24.60%。

(十一)河川區

大灣大排、太子廟中排、計畫區東北側豐化橋以南鹽水溪河道及永康大排劃設為河川區，面積合計 67.413 公頃，估計畫總面積 1.90%。

(十二)物流及轉運服務設施專用區

劃設物流及轉運服務設施專用區 1 處，面積 10.81 公頃，佔都市發展用地面積 0.42%，估計畫總面積 0.30%。

(十三)加油站專用區

劃設加油站專用區 4 處，面積合計 0.581 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%，估計畫總面積 0.02%。

(十四)天然氣儲氣槽等設施專用區

劃設天然氣儲槽等設施專用區 1 處，面積 1.735 公頃，佔都市發展用地面積 0.07%，估計畫總面積 0.05%。

(十五)液化天然氣專用區

劃設液化天然氣專用區 1 處，面積為 0.22 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%，估計畫總面積 0.01%。

(十六)第一種電信事業專用區

劃設第一種電信事業專區 1 處，即鹽行機房，面積 0.21 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%，估計畫總面積 0.01%。

(十七)第二種電信事業專用區

劃設第二種電信事業專區 2 處，即大灣機房及永康長途通信中心，面積合計 0.76 公頃，佔都市發展用地面積 0.03%，估計畫總面積 0.02%。

(十八)倉儲批發專用區

劃設倉儲批發專用區 1 處，面積為 1.19 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%，估計畫總面積 0.03%。

(十九)宗教專用區

劃設宗教專用區 2 處，面積為 0.61 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%，估計畫總面積 0.02%。

(二十)創意設計園區專用區

劃設創意設計園區專用區，面積 13.256 公頃，佔都市發展用地面積 0.51%，估計畫總面積 0.37%。

(二十一)經貿複合專用區

劃設經貿複合專用區，面積 15.695 公頃，佔都市發展用地面積 0.61%，估計畫總面積 0.44%。

(二十二)生活服務專用區

劃設生活服務專用區，面積 12.999 公頃，佔都市發展用地面積 0.50%，估計畫總面積 0.37%。

(二十三)灌溉設施專用區

灌溉設施專用區為行政院農委會農田水利署嘉南管理處設置農灌排水路設施，面積 0.019 公頃。

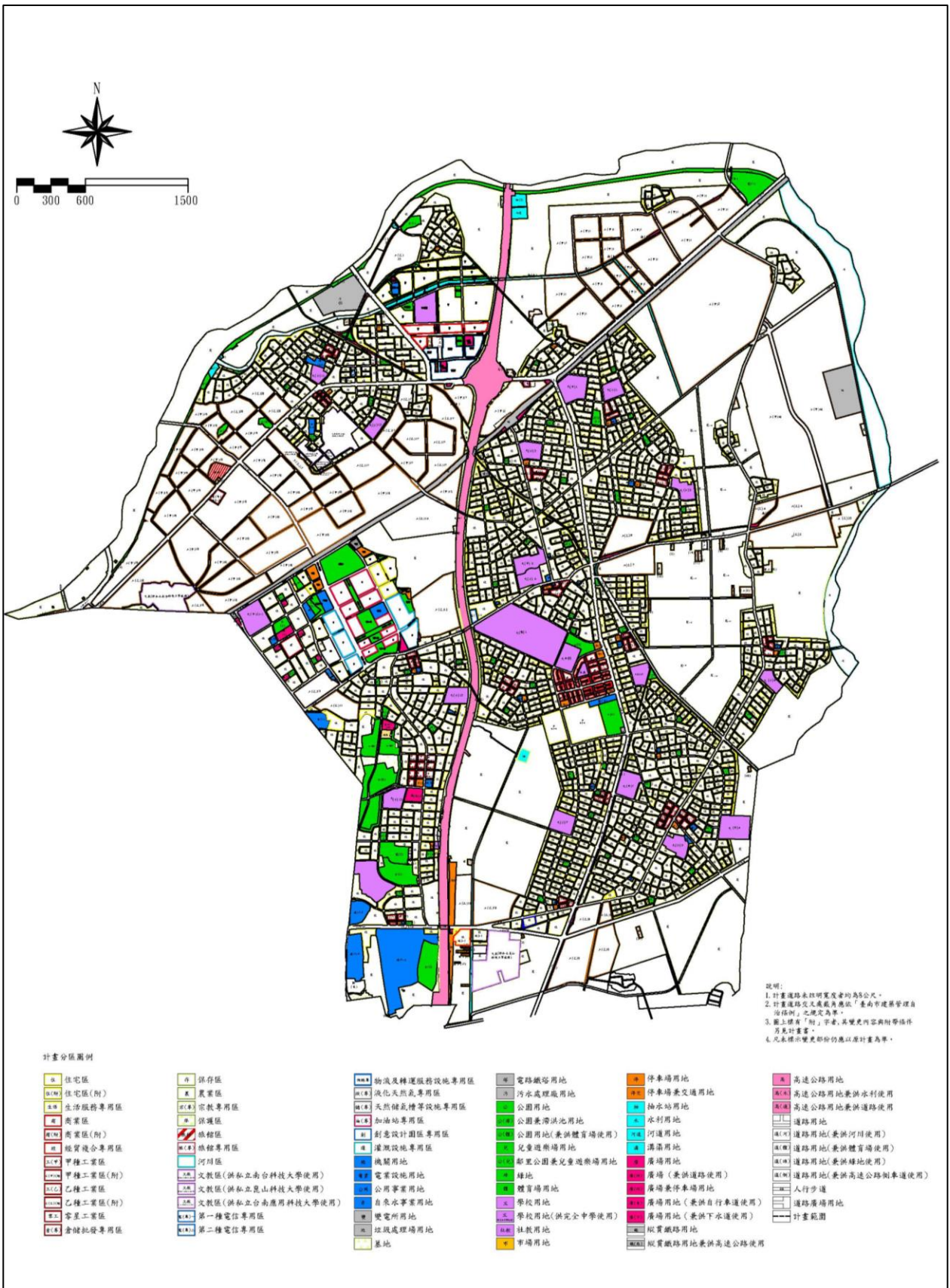


圖 6 變更後都市計畫示意圖

五、公共設施計畫

(一)機關用地

共劃設機關用地 30 處，面積共計 40.430 公頃，佔都市發展用地面積 1.56%，佔計畫總面積 1.14%。

(二)學校用地

計畫面積共計 94.143 公頃，佔都市發展用地面積 3.63%，佔計畫總面積 2.66%。

- 1.國小用地：共劃設國小用地 12 處，面積共計 32.215 公頃。
- 2.國中用地：共劃設國中用地 5 處，面積共計 21.730 公頃。
- 3.國中小用地：共劃設國中用地 1 處，面積共計 9.628 公頃。
- 4.國中用地(供完全中學使用)：共劃設國中用地 1 處，面積共計 7.560 公頃。
- 5.高中(職)用地：共劃設國中用地 1 處，面積共計 23.01 公頃。

(三)水利用地

工(甲)1 向南至工(甲)2 西側之現有排水溝劃設為水利用地，面積為 1.929 公頃，佔都市發展用地面積 0.07%，佔計畫面積 0.05%。

(四)市場用地

劃設市場用地 17 處，面積共計 3.580 公頃，佔都市發展用地面積 0.14%，佔計畫總面積 0.10%。

(五)公園用地

劃設公園用地 18 處，面積共計 57.776 公頃，佔都市發展用地面積 2.23%，佔計畫總面積 1.63%。

(六)公園兼滯洪池用地

劃設公園兼滯洪池用地 4 處，面積合計 9.610 公頃，佔都市發展用地面積 0.37%，佔計畫面積 0.27%。

(七)公園用地(兼供體育場使用)

劃設公園用地(兼供體育場使用)，面積 5.420 公頃，佔都市發展用地面積 0.21%，估計畫總面積 0.15%。

(八)綠地

依自然地形或其設置目的劃設，面積合計 6.553 公頃，佔都市發展用地面積 0.25%，估計畫面積 0.18%。

(九)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 58 處，面積合計 15.909 公頃，佔都市發展用地面積 0.61%，估計畫面積 0.45%。

(十)兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場 4 處，均位於大橋國中區段徵收區，面積合計 1.400 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%，估計畫面積 0.04%。

(十一)變電所用地

劃設變電所用地 3 處，面積合計 1.117 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%，估計畫面積 0.03%。

(十二)停車場用地

劃設停車場用地 10 處，面積合計 9.440 公頃，佔都市發展用地面積 0.36%，估計畫面積 0.27%。

(十三)停車場兼交通設施用地

劃設停車場兼交通設施用地 1 處，面積 1.034 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%，估計畫面積 0.03%。

(十四)墓地

劃設墓地面積合計 6.190 公頃，佔都市發展用地面積 0.24%，估計畫面積 0.17%。

(十五)殯葬設施用地

配合計畫區內殯葬處理需要劃設，面積 0.656 公頃，佔都市發展用地面積 0.03%，估計畫面積 0.02%。

(十六)自來水事業用地

配合自來水公司臺南配水中心、加壓站劃設，面積合計 2.030 公頃，佔都市發展用地面積 0.08%，估計畫面積 0.06%。

(十七)電路鐵塔用地

配合臺灣電力公司興建鐵塔需要面積合計 0.239 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%，估計畫面積 0.01%。

(十八)垃圾處理場用地

配合計畫區內廢棄物處理需要劃設 1 處，面積 10.24 公頃，佔都市發展用地面積 0.40%，估計畫面積 0.29%。

(十九)社教用地

配合計畫區內興建文化中心及里活動中心，劃設社教用地 2 處，面積合計 1.111 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%，估計畫面積 0.03%。

(二十)體育場用地

劃設體育場 2 處，面積合計 9.077 公頃，佔都市發展用地面積 0.35%，估計畫面積 0.26%。

(二十一)抽水站用地

配合計畫區排水劃設抽水站用地面積合計 3.136 公頃，佔都市發展用地面積 0.12%，估計畫面積 0.09%。

(二十二)廣場用地

劃設廣場用地面積合計 1.181 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%，估計畫面積 0.03%。

(二十三) 廣場(兼供道路使用)

劃設廣場用地(兼供道路使用) 23 處，位於市鎮、鄰里中心商業區及永康創意設計園區內，面積合計 6.588 公頃，佔都市發展用地面積 0.25%，估計畫面積 0.19%。

(二十四)廣場(兼停車場)用地

劃設廣場(兼停車場)用地 20 處，面積合計 8.127 公頃，佔都市發展用地面積 0.31%，估計畫面積 0.23%。

(二十五)廣場用地(兼供自行車道使用)

配合原台糖鐵路劃設廣場用地(兼供自行車道使用)，面積合計 7.058 公頃，佔都市發展用地面積 0.27%，估計畫面積 0.20%。

(二十六)廣場用地(兼供下水道使用)

配合永康雨水下水道廣場用地(兼供下水道使用)，面積合計 1.008 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%，估計畫面積 0.03%。

(二十七)河道用地

配合永康排水系統劃設河道用地，面積合計 3.103 公頃，佔都市發展用地面積 0.12%，估計畫面積 0.09%。

(二十八)河道用地(兼供道路使用)

劃設河道用地兼供道路使用，面積合計 0.019 公頃。

(二十九)污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地 1 處，面積 9.03 公頃，佔都市發展用地面積 0.35%，估計畫面積 0.25%。

(三十)電業設施用地

劃設電業設施用地 1 處，面積 0.003 公頃。

(三十一)溝渠用地

劃設溝渠用地，面積合計 1.108 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%，估計畫面積 0.03%。

(三十二)道路用地

劃設道路用地，面積 374.768 公頃，佔都市發展用地面積 14.46%，估計畫面積 10.57%。

(三十三)道路廣場用地

劃設道路廣場用地 1 處，面積 0.08 公頃。

(三十四)道路用地(兼供綠地使用)

劃設道路用地(兼供綠地使用)，面積 0.46 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%，估計畫面積 0.01%。

(三十五)道路用地(兼供河川使用)

劃設道路用地(兼供河川使用)，面積為 3.698 公頃，佔都市發展用地面積 0.14%，估計畫面積 0.10%。

(三十六)道路用地(兼供體育場使用)

劃設道路用地(兼供體育場使用)，面積 0.522 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%，估計畫面積 0.01%。

(三十七)道路用地(兼供高速公路側車道使用)

劃設道路用地(兼供高速公路側車道使用)，面積 0.051 公頃。

(三十八)園道用地

劃設園道用地，面積 2.697 公頃，佔都市發展用地面積 0.10%，估計畫面積 0.08%。

(三十九)高速公路用地

劃設高速公路用地，面積 61.389 公頃，佔都市發展用地面積 2.37%，估計畫面積 1.73%。

(四十)高速公路用地兼供水利使用

劃設高速公路用地兼供水利使用，面積 0.01 公頃。

(四十一)高速公路用地兼供道路使用

劃設高速公路用地兼供道路使用，面積 1.458 公頃，佔都市發展用地面積 0.06%，估計畫面積 0.04%。

(四十二)縱貫鐵路用地

劃設縱貫鐵路用地，面積 24.821 公頃。

(四十三)縱貫鐵路用地兼供高速公路使用

劃設縱貫鐵路兼高速公路使用，面積 0.01 公頃。

柒、實施進度與經費

本案係將「停3」停車場用地變更為附帶條件商業區，並未新增公共設施用地，不涉及實施進度與經費內容之調整。

附件一 內政部都市計畫委員會第 965 次會議紀錄
(節錄本案相關部分)

內政部都市計畫委員會第965次會議紀錄

一、時間：中華民國109年3月24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

邱委員昌嶽代

(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，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席，本次會議由委員互推邱委員昌嶽代理主持。)

紀錄彙整：林岳標

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964次會議紀錄。

決 定：確定。

核定7案件案

七、核定案件：

- 第 1 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(三重及蘆洲地區)(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)案」。
- 第 2 案：桃園市政府函為「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)主要計畫案」。
- 第 3 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)再提會討論案」。
- 第 4 案：南投縣政府函為「變更南投(含南崗地區)都市計畫(部分農業區、綠地用地為園道用地及部分保護區為園道用地、道路用地及人行道用地為廣場用地)案」。
- 第 5 案：雲林縣政府函為「變更虎尾都市計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)再提會討論案」。
- 第 6 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢

討)案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)再提會討論案」。

第 8 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮主要計畫(部分景觀步道為道路用地【兼供廣場使用】)案」。

第 9 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫(部分機關用地為機關用地(供花蓮縣消防局使用)案」。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更鹽埔漁港特定區計畫(配合東港鹽埔漁港計畫)案」。

第 11 案：臺中市政府函為「變更大雅主要計畫(原『公3』公園用地為住宅區、商業區、公園用地及道路用地)案」。

八、散會：中午12時00分。

第 7 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會 107 年 12 月 18 日第 937 次會審議完竣，其中決議附錄第十三點之(一)：「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，請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前開決議於 108 年 8 月 12 日起辦理再公開展覽 30 天，期間計接獲公民或團體陳情意見計 60 件，逾期及逕向內政部陳情意見計 4 件，共計 64 件，經該府彙整後以 108 年 10 月 18 日府都規字第 1081190713 號函送補充資料報請審議。

三、本案因案情複雜，由本會原專案小組邱委員英浩(召集人)、林委員旺根、陳委員永森、劉委員芸真、曾委員玟芬，於 108 年 11 月 15 日(上、下午)、108 年 11 月 27 日(上、下午)及 108 年 12 月 27 日共召開 5 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府 109 年 3 月 13 日府都規字第 1090331490 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表到部，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及臺南市政府 109 年 3 月 13 日府都規字第 1090331490 號

函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表通過，並退請該府併同本會第 937 次會議決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本會專案小組出席委員初步建議意見(108 年 11 月 15 日(上、下午)、108 年 11 月 27 日(上、下午)及 108 年 12 月 27 日共召開 5 次會議)(本次係彙整歷次小組建議意見)：

本案建議請臺南市政府以處理情形對照表方式詳為補充資料後，提請委員會審議。

一、考量本通盤檢討案補辦公開展覽期間所提之陳情案件，多數為針對市地重劃案件之計畫內容所提出，建議市政府應就市地重劃範圍劃設評估、剔除或納入與否、涉及水利會土地處理模式等考量因素，提出具體可行之檢討原則，以為變更之依循。

二、補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表：詳附表。

附表：再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 臺南市政府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|---------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1 | 陳○人 YSI(市長信箱案號 B-170934) | (變更案第 37 案) | 請都發局查明永康區臺 20 線側面設置國道兩側平面道路工程,都發局基本上已經不再徵收是確定的,所以都發局會 7 月和 8 月召開做土有權人會狀況說明,再來檢討使用分區的變更使用,請問進度如何? | | 建議酌予採納。修正內容： 部分高速公路用地變更為農業區及保護區(詳附表 14、附圖 14 位置 4、附圖 15 位置 5)。 理由： 1. 陳情土地位屬高速公路用地(中正路以南、中山南路以北路段)。其中原高速公路兩側平面道路延伸工程之地範圍部分,經本府工務局檢討調整後已縮減並剔除除路役範圍內私有土地。 2. 納入變更案第 37 案將已無徵收使用需求之私有地進行檢討解編,一併變更為恢復為原使用分區或用地。 | 照市政府研析意見(即酌予採納),並配合修正如附表 14、附圖 14 及附圖 15。 |
| 2 | 楊○依、李○朔、楊○琬、林○安、林○○、林○玉、林○芳、林○武 | (變更案第 12 案) | 變 12 案「機關用地變更為住宅區」陳情增設道路。 | 1.有關「變更高速公路永康交流道附近特定區通計畫(第四次通盤檢)案」再發展案內變 12 案「機關住宅區 | 建議部分採納。修正內容： 變部分機關用地為廣場使用(附一)(詳附表 8、附圖 8)。 | 照市政府研析意見(即部分採納),並配合修正如附表 8、附圖部分,請市府補充分明 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 臺南市政府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|-----|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|
| 29 | 汪○珍 | 大灣段 6278 地號(變更案第 11 案) | 1.代金計算方式以當期公告現值另加四成計算,此相當不合理,台南市現值併後調高已相對提高 | 1.建議以過 30 年來一個合理的平均現值的公告現值,且不可再增加有權人日後選價值。 2.按「臺南市都市變計畫區公共設施負擔原原則」共設三點規定,公共設施住宅區至少為負擔公共設施 35%,建議是否可收近道路用地抵償,而土地增加積並做規劃使用的需求。因周邊道路土地(二王段 881、885、886 地號)皆為本人所有可否同意將二王段 881、885、886 地號以土地抵充公路用地與住宅區現值公告地同,採同等面積公平土地所有權人負擔。 | 備,仍應考量變更範圍分布,劃設同比例之公地。 | 不予討論。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 臺南市政府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|-----|--------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 30 | 李○瑋 | 二段地 240、241 號(變更案第 16 案) | <p>金的金額。</p> <p>2. 要求全部的土 地所有權人全 數完成代金繳 納才可通過變 更實不合理。</p> | <p>有土地增值稅 的負擔。</p> <p>2. 基於每個地主 所擁有的土地 皆已獨立，本停 3、停 4 的所有 權人的數眾多，各人的經濟 能力也不同，建 議的決定是否繳 代金直接變更 地目的，或是照原 有的地，尊重他 人意願，保障個 人權利。</p> | <p>臺南市政府 研析意見</p> | <p>本會專案小組 初步建議意見</p> |
| | | | <p>(陳情人另於 108 年 11 月 26 日來函 撤回本件陳情建議內容。)</p> | <p>建議是否將毗 鄰南邊 12M 計畫更 變為 15 用地變更 案改為毗鄰北邊 8M 計畫道路同孫 土地面積移到北 邊。</p> | <p>建議酌予採納。 部分機關用地(附 更) (詳附表 8、 附圖 8)。</p> <p>理由： 1. 考量變更案第 16 案涉及之 人陳第 30、64 案建議事項， 為預留地方設 置里民活動中 心之用地，其 他回饋公共設 施項目多採調整 並調整至北 側。</p> <p>2. 考量變更回 饋公共設施 地項目用地</p> | <p>照市政府研析 意見(即酌予 採納)，並配合 修正如附表 8、附圖 8。</p> |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 臺南市政府研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 47 | 汪○珍、 陳○恩、 柯○助、 柯○益、 柯○○、 柯○○、 柯○○、 汪○○、 黎○○、 朱○○、 蔡○○、 林○○、 任○○ | 大 灣 段 6277、6278、 6279、6280、 6280-1、 6282、6284 地號(變更案 第 11 案) | <p>房與二三樓皆面 臨拆除部分面 積，影響甚大，陳 情體恤民瘼，<u>停止 變更計畫</u>。</p> <p>1. 代金金額太 高，無力負擔如 此龐大金額。</p> <p>2. 因市政府的錯 誤，於第一次重 劃時，竟讓地號 6282 成為裏 地，無可通行之 道路。長期以來 受制於人，或租 或借或請求他 人，困擾至極。</p> | <p>1. 已取得所有權 人同意，以下列 方式共同整合： (1) 部分繳交代 金。 (2) 共同捐贈土地 抵繳代金。 (3) 不足部分再以 代金繳交。</p> <p>2. 依捐贈地形圖： 共同捐贈 25%土地 抵繳代金 (1) 將地號 6280、 6280-1、6279、 6278、6277 後方 共同捐贈之土 地，規劃成 8 米 道路，以供共同 捐贈之土地及 地號 6282 及居 民通行，以解除 長期以來受制 於人的困境。 (2) 不足部分由地 號 6282、6284 共同捐贈而路 此道路之土地 補足。</p> | <p>建議酌予採納。 修正內容： 停 3、停 4 停車場 用地變更為商業 區(附三)分列 2 案變更內容(詳 附表 6、附表 附圖 7。</p> | <p>不予討論。</p> |
| 48 | 王○俊、 王○夫、 王○曜、 周○翰、 李○輝、 楊○其等 6 人 | 大 灣 段 6043、6047、 6040、6048、 6049 地號 案(變更案第 11 案) | <p>(陳情人另於 108 年 11 月 26 日來函 撤回本件陳情建議內容。)</p> <p>1. 本人土地係 108 年 8 月 12 日 起辦理變更 案第 11 車場 地。</p> | <p>1. 建議將停 3 與停 4 拆案處理。 2. 建議停 4 維持以 回饋代金方式 予以解編。</p> | <p>建議酌予採納。 修正內容： 停 3、停 4 停車場 用地變更為商業 區(附三)分列 2 案變更內容(詳 附表 6、附表 附圖 7。</p> | <p>照市政府研析 意見(即酌予 採納)，並配合 修正變更內容 如附表 6、附 圖 7。</p> |

附表 6、變更案第十一案(停3)修正變更內容明細表

| 再公展編號 | 再公展變更內容 | | 建議修正變更內容 | |
|-------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | 現行計畫(公頃) | 新計畫(公頃) | 現行計畫(公頃) | 新計畫(公頃) |
| 十一 | 「停3」停車場用地 (0.410) | 商業區(附三) (0.640) | 「停3」停車場用地 (0.410) | 商業區(附一) (0.410) |
| | 「停4」停車場用地 (0.230) | | | |
| | - | | 附帶條件三： 應繳納代金回饋。 | 附帶條件三： 應繳納代金回饋。 |



附圖 6、變更案第十一案(停3)修正前後變更示意圖

附表 7、變更案第十一案(停4)修正變更內容明細表

| 再公展編號 | 再公展變更內容 | | 建議修正變更內容 | |
|-------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | 現行計畫(公頃) | 新計畫(公頃) | 現行計畫(公頃) | 新計畫(公頃) |
| 十一 | 「停3」停車場用地 (0.410) | 商業區(附三) (0.640) | 「停4」停車場用地 (0.230) | 商業區(附一) (0.230) |
| | 「停4」停車場用地 (0.230) | | | |
| | - | | 附帶條件三： 應繳納代金回饋。 | 附帶條件三： 應繳納代金回饋。 |



附圖 7、變更案第十一案(停4)修正前後變更示意圖

附件二 內政部都市計畫委員會第 937 次會議紀錄
(節錄本案相關部分)

內政部都市計畫委員會第 937 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 12 月 18 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

林委員慈玲 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，由副主任委員主持，副主任委員因有其他要公不克出席會議，由本會委員互推林委員慈玲代理主持，本會會議由林委員慈玲代理主持至核定案件第 3 案完竣後，再由副主任委員繼續主持，吳委員兼執行秘書欣修當時擔任臺南市政府都市發展局長，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：曾義權

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 936 次會議紀錄。

決議：本次會議與第 936 次會議僅間隔 1 週，會議紀錄尚未陳判完竣，故延至第 938 次會議確認。

核定案件
核第 11 案

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更中和主要計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）變更內容綜理表報部編號第 37 案再提會討論案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更深坑都市計畫（部分乙種工業區及部分行水區為住宅區、公園用地及綠化步道用地）再提會討論案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫（部分農業區為遊憩區、公園用地、道路用地及部分綠地用地為道路用地）（大八里空段大坎腳小段 168-9 地號等 10 筆土地及大坎段 207 地號土地）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更鶯歌（鳳鳴地區）主要計畫（配合鳳鳴消防分隊興建廳舍工程）案」。

第 5 案：新北市政府函為「變更烏來水源特定區計畫（配合覽勝大橋改建工程）案」。

第 6 案：桃園市政府函為「變更巴陵連觀山風景特定區計畫（部分停車場用地（停一）為加油站用地）案」。

第 7 案：桃園市政府函為「變更大溪都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 8 案：桃園市政府函為「變更大園都市計畫（部分農業區為工業區及河川區）再提會討論案」。

第 9 案：新竹縣政府函為「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（綠能園區用地、公園用地(公15)為產業專用區、文中用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)案」。

第 10 案：臺南市政府函為「變更大內都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 11 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」。

第 12 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（部分遊憩區為河道用地、部分公園用地為河道用地）（配合南埔埤排水幹支線改善工程）案」。

第 1 1 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」。

說明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 104 年 7 月 30 日第 43 次會及 105 年 4 月 22 日第 51 次會審議通過，並准臺南市政府 105 年 7 月 13 日府都規字第 1050728942 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會邱委員英浩（召集人）、施委員鴻志、林前委員秋綿、宋委員立堃、陳委員永森、游委員振偉及劉委員芸真等 7 人組成專案小組，於 105 年 10 月 21 日及 105 年 11 月 25 日召開 2 次會議，獲致具體初步建議意見，其中因出席委員初步建議意見第一點：「有關臺南市政府列席代表於 105 年 10 月 21 日第 1 次會議表示，考量本案變更內容眾多、牽涉民眾權益甚廣，為求地方政策及公共建設順利推行，希冀經提本案專案小組審議並有具體共識之部分案件，建議採分階段方式，先行提請大會討論，以利工進。惟為求審慎及妥適，本案請市政府應將擬先行提會之案件其考量因素及計畫內容等，以正式函文方式，以利內政部營建署辦理後續提請審議程序之

完整。」，案准臺南市政府並於 105 年 11 月 22 日府都規字第 1051190269 號函送相關意見到署（略）：「…本案提送貴部都委會審議內容，部分變更內容因屬本市推動中交通建設、公共設施取消與公共設施調整等，因屬案情單純或具辦理急迫性之案件，為爭時效，建議同意自旨揭計畫案內先行提會討論，並分階段核定，依法公告發布實施。」，第一階段經提本會 106 年 4 月 11 日第 897 次會審議決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見…」，並經臺南市政府於 106 年 7 月 13 日發布實施在案。

七、第二段段嗣經本會專案小組續於 106 年 12 月 12 日、107 年 1 月 22 日（暨現場勘查）、107 年 2 月 23 日、107 年 3 月 23 日、107 年 3 月 30 日、107 年 3 月 31 日、107 年 8 月 21 日及 107 年 8 月 31 日召開 9 次會議，獲致具體初步建議意見，案經臺南市政府以 107 年 12 月 4 日府都規字第 1071355969 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書圖等資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳後附錄）及臺南市政府 107 年 12 月 4 日府都規字第 1071355969 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、有關變更內容綜理表新編號第十七案，同意照市政府列席代表會中所提意見，並請配合修正變更理由(變更面積修正如後附表一)。
- 二、有關變更內容綜理表新編號第四十七案，同意照市政府列席代表會中所提意見，並請配合修正變更理由(變更面積修正如後附表二)。
- 三、有關變更內容綜理表新編號第四十九案：
 - (一)本案變更內容同意照市政府會中所提意見修正(如後附圖一)。
 - (二)參採市政府列席代表之說明，因本案市地重劃可行性評估報告尚未取得地政主管機關之同意，為利可行，請市政府於本案辦理補辦公開展覽前取得相關同意文件，以資妥適。
 - (三)另本會專案小組初步建議意見第十四點之(三)第4點涉及回饋應簽訂協議書部分，參採市政府列席代表之意見，因本案未來將採市地重劃方式辦理開發，無涉協議書簽訂事宜，故相關文字配合刪除。
- 四、專案小組後逾期及逕向內政部陳情意見綜理表如後附表三。

【附錄】
 本會專案小組出席委員初步建議意見(105年10月21日、105年11月25日、106年9月22日、106年12月12日、107年1月22日(現勘)、107年2月23日、107年3月23日、107年3月30日、107年3月31日、107年8月21日及107年8月31日共召開11次會議)(本次係彙整歷次小組建議意見)：

查「高速公路永康交流道附近特定區計畫」自民國67年7月21日公告發布實施，於75年12月30日發布實施第一次通盤檢討，於85年2月15日發布實施第二次通盤檢討，於95年2月6日發布實施第三次通盤檢討(第一階段)，同年5月22日第二階段。

本計畫區位於台南市永康區，計畫區東側緊鄰新化區，北側緊鄰新市區，西側緊鄰「永康六甲頂都市計畫區」(刻正辦理第一次通盤檢討)，計畫面積為3,544.603公頃，現行都市計畫年期至民國100年，計畫人口為180,000人，居住密度約每公頃210人，本次係依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法，就計畫區全區進行實質性之檢討，檢討後計畫年期調整至115年，計畫人口擬調整為200,000人，居住密度調整為每公頃240人。

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請臺南市政府依照修正計畫書(修正部分加劃底線)、圖及補充處理情形對照表到部後，提請大會審議：

- 一、茲因「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」業經本會106年4月11日第897次會審議完竣，並經臺南市政府於106年7月13日發布實施在案，故本計畫案名請配合修正為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」，以資妥適。

二、考量本計畫區緊鄰「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」，皆位屬臺南市永康區內，兩處都市計畫區發展趨勢、土地使用、公共設施及交通系統等皆緊密聯繫且相互影響，建議市政府評估於下次通盤檢討時將兩處都市計畫區整併為「永康都市計畫區」，以利進行全區實質性之檢討。

三、上位及相關計畫：

（一）請補充臺南市區域計畫（草案）對本計畫區之指導，如：發展定位及構想、總人口分派、防災發展策略及規劃、第一級環境敏感區是否涉及使用分區或公共設施用地之調整等，以為計畫之遵循。

（二）為考量台南市目前發展重心係以永康區、原台南市及歸仁區等為主，故請補充說明本計畫區與周邊都市計畫區（如：原台南市主要計畫、六甲頂都市計畫、歸仁都市計畫等）或鄰近行政區之都市發展關聯性，與原台南市都市計畫區如何進行縫合或整體性規劃，並納入計畫書中敘明。

（三）請市政府重新檢視部分上位及相關計畫對本計畫區之指導內容適宜性及合理性；另部分計畫年期較為久遠，請重新檢視其計畫年期、計畫內容及與本計畫區未來發展是否密切相關並具指導性意義，以資明確。

（四）茲因國土計畫法業已實施（總統 105 年 1 月 6 日華總一義字第 10400154511 號令），則本計畫區各項土地使用分區（如城鄉發展地區、國土保育地區與現行都市計畫區如何套疊）、產業發展類型、定位，以及計畫區未來發展構想等，未來是否符合國土計畫之相關指導原則？

請市政府補充說明，納入計畫書中敘明。

四、公共設施保留地解編事宜：茲因市政府刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理公共設施專案通盤檢討中，請市政府就本案公共設施用地檢討變更未納入公設專通辦理之緣由、急迫性，如納入本次通盤檢討中辦理，其檢討變更原則及整體開發後土地所有權人領回之可建築用地比例是否與公設專通一致等內容詳為補充，並納入計畫書中敘明。

五、基本調查分析：請補充本計畫區建物密度分布、產業結構及發展（含觀光產業及資源等）、歷史及人文資源（除市定古蹟外）等內容；另請市政府將觀光遊憩人口一併納入考量，以及對計畫區現有交通之衝擊、公共設施需求及停車空間需求等項目，詳為補充說明及提出相關課題、因應對策等，納入計畫書中敘明。

六、人口組成：請補充說明本計畫區人口成長、人口結構計算公式之推計，以及開發總量容納人口、公共設施服務人口計算方式；另經本次通盤檢討後，計畫人口修正為 200,000 人，除請市政府補充說明與「臺南市區域計畫（草案）」之總人口分派，及「臺南市都市計畫公共設施用地規劃及專案通盤檢討案」分派至本計畫區之計畫人口，是否有競合之處外，並請重新檢討合理性，補充相關之人口引進或吸引人口政策及理由，審慎核算本案公共設施用地需求，納入計畫書中敘明。

七、整體發展構想、課題及對策：按計畫書提出之願景目標、構想、策略等皆以永康區為定位，並未就本計畫區都市發展特性提出未來發展需求、構想及定位；另針對工業區及農業區

提出之發展策略，除內容未具完整性外，其指定作產業轉型之地區（如變更案新編號第49案新計畫為商務專用區部分，其可能發展功能與分區名稱、容許使用項目、開發強度是否符合相關法令規定及目前工商發展需求、既有廠商安置計畫、檢討變更原則、公益性及必要性、對周邊交通及環境之衝擊、是否需辦理環境影響評估、本案變更完成後對永康區及臺南市之效益及影響，以及經濟效益等項目一併再詳加研議）、農業區申請變更為都市發展用地（如工業區）等，是否符合「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」計畫內容，請市政府一併補充，並納入計畫書中敘明。

八、公共設施：本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及依現行計畫人口180,000人核算：

(一) 經檢討後之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等5項公共設施用地面積為102,671公頃，僅佔全部計畫面積2.897%，遠低於「都市計畫法」第45條不得少於10%之規定，請市政府研提補充公共設施不足之具體可行處理方案，並納入計畫書中敘明。

(二) 停車場用地不足22,983公頃部分，請市政府檢視計畫區閒置土地利用情形（如軍方土地一併納入考量），並加以活化運用，研提可行變更方案或相關配套措施；另本次通盤檢討將調整部分市場用地，惟調整或轉型原則並不明確，故請市政府詳為補充納入計畫書中敘明。

九、涉及學校用地解編事宜（變更內容綜理表新編號第六案至十三案），請市政府依下列各點辦理：

(一) 本次通盤檢討擬將部分學校用地以跨區方式辦理市地

重劃，考量本次將解編5所未開闢國小用地及3所國中用地，其選址原則（採解編或保留之評估方式）、開發原則合理性、人口結構、土地所有權人意願、回饋比例是否與「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定內容一致、辦理優先解編之考量因素、周邊現況發展、學校用地減少是否影響學齡人口之需求及其就學範圍等項目，以及教育主管機關同意文件等，請市政府補充納入計畫書中敘明。

(二) 有關人口推算部分，請市政府就學齡人口數減少，卻大幅增加住宅區之原因、永康區平均每人居住面積、學校用地解編檢討原則及考量因素（如留下「文小3」學校用地及「文中8」學校用地之緣由及具體理由）等項目詳為補充敘明，以資妥適。

(三) 因本次辦理學校用地解編涉及農田水利會土地處理原則部分，請市政府補充說明其給水排水檢討原則、考量因素、相關排水計畫、永康區是否研擬滯洪池劃設計畫及排水系統取消後是否會對防災計畫造成影響等項目，納入計畫書中敘明。

十、交通運輸計畫：請提供本計畫區地區（區內及區外）道路系統（含鄰近高速公路、鐵路、公路、高速鐵路等對永康交通運輸之協助）、交通流量及道路服務水準、主要、次要道路開闢狀況、停車需求（包含大客車）及大眾運輸（鐵路、公車）、人行及自行車道系統等最近年度之發展現況資料，以作為檢討分析及研提課題、因應對策之基準。

十一、變更內容涉及以附帶條件方式開發部份，請依下列各點辦

理：

- (一) 本次通盤檢討提出變更內容以附帶條件方式開發案件部分，為利執行，請市政府就變更及檢討處理原則、各案屬性列表分類、現況照片、實際變更範圍、妨礙及影響整體開發地區發展之因素與解決辦法、各案預計辦理開發期程等逐項提出說明。
 - (二) 擬採市地重劃方式開發部分，請檢附市地重劃可行性評估分析資料，包括重劃範圍、公共設施用地及費用負擔比例、土地所有權人意願、財務計畫、財務敏感度分析、地區發展潛力等項目，以確保具體可行。
 - (三) 如經同意變更，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，請臺南市政府依下列各點辦理：
 1. 請於完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，依「平均地權條例」等相關法令規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
 2. 前經委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。
- 十二、計畫書應補充事項：
- (一) 都市防災：請依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」

第 6 條規定，及參照相關環境地質資料，妥為敘明本計畫區歷年降雨量、災害歷史（包含 2015 年 02 月 06 日南台大地震、歷次颱風影響範圍及災損情形）、影響、特性、災害潛勢情形及分佈地區（含淹水潛勢範圍、地震災害敏感區、土壤液化區及斷層帶）等內容，針對本計畫區可能發生之災害，補充規劃防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以及針對地方特性，並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，建立災害標示、維生設施及警消系統等事項，以資完妥。

- (二) 實施進度及經費：考量都市計畫之落實，有賴充沛的財源與周詳而切實際的財務計畫，計畫區內部分公共設施保留地尚未開闢，請重新檢視其預定完成開闢期限，如經評估尚有開闢之需求，請妥為編列各項公共設施開闢經費與預算來源、研訂興闢時程，以增益都市生活環境品質；如無實際需求，請參照內政部刻正辦理「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，納入公共設施專案通盤檢討中一併辦理，以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。

- (三) 涉河川排水部分：本計畫區之「河川區」、「河道用地」應由市政府函請水利主管機關依大法官會議第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內警字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將相關公文納入計畫書中敘明，

以利查考。

- (四) 生態都市發展策略：請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，補充研提生態都市發展策略（包括自然及景觀資源之生態發展、公共設施及開放空間之綠色網絡、大眾運輸導向及綠色運輸之都市發展模式、資源再利用土地使用發展…等），以作為後續都市規劃與管理之指導原則。
- (五) 都市衛生：為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請依法定程序辦理。
- (六) 社會福利設施：老年化指數逐年升高，為因應人口結構型態轉變，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，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。
- (七) 為加強落實「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。」之規定，請市政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。
- (八) 為提高社會住宅供給規模，請市政府依內政部營建署103年8月21日營署都字第1032914882號函之規定，規劃適當住宅區（供社會住宅使用），如住宅區增訂附

帶條件：一定比例專供社會住宅使用。

- (九) 為因應高雄石化管線氣爆引發公共安全之議題，請市政府依內政部103年8月18日內授營都字第1030809251號函之規定，於辦理都市計畫通盤檢討作業時，應針對石化管線氣爆新型態之都市災害類型，妥為規劃及檢討。
- (十) 本案計畫書部分圖說模糊不清、標示不明（如：圖4-3、4-4、4-5~4-7、4-11~4-18、4-20~4-32等相關圖示以黑白輸出，恐致無法判讀其差異性），未來辦理核定作業時，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，以茲完妥。
- 十三、後續辦理事項：
- (一) 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，請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。
- (二) 為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照疑義，建議本計畫案部分變更內容如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。
- (三) 本次通盤檢討涉及低強度之使用分區變更為高強度之使用分區或公共設施用地變更為非公共設施用地部分，涉及回饋事宜部分，應優先以土地為回饋項目，如因產權複雜或公共設施用地取得後管理不易等原因，必

須改採繳交代金為回饋方式者，應於變更理由中詳予敘明未能回饋土地之因素，以資妥適；另有涉及回饋土地部分，請市政府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，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。

(四) 本案臺南市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十四、變更內容綜理表：除下列各點外，其餘如后附表一。

(一) 涉及協議書簽訂時程部分，請參本會 107 年 6 月 26 日第 925 次會審議「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」決議，修正為「…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 1 年內簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內……」，以資妥適。

(二) 有關變更新編號第十四案：

1. 涉及公共設施解編及回饋部分，請市政府依綜合意見第四點及第十三之（三）點辦理。

2. 本案因涉及部分土地所有權人曾經參與大灣市地重劃，並業已負擔比例，故建議市政府應於變更理由中詳予補充說明市地重劃辦理歷程及負擔之比例等，以資妥適。

3. 因本次變更係將停車場用地予以解編，請市政府提供變更前後周邊地區停車需求及供給，另請評估停車場用地申請獎勵投資之可行性，以提高公共設施用地之使用效益。

4. 本案回饋條件與代金計算方式應符合市政府通案性規定，避免影響土地所有權人之權益。

(三) 有關變更新編號第四十九案：

1. 涉及市地重劃部分，請併綜合意見第十一點辦理。

2. 本案新計畫-商務專用區（面積：7.084 公頃）部分，為提高土地使用多樣化及可行性，建議市政府調整為產業專用區，以維持產業發展及交通轉運服務為優先，並參採市政府列席代表之說明，以提供產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施使用為主，其建築率不得大於 70%，變更後容積率按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點規定，不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率，並得視實際需要，於細部計畫中分別予以不同程度之使用管制，請市政府配合修正變更理由，以資妥適。

3. 本案因涉及工業區變更議題，有關回饋內容及條件部分，參酌「都市計畫工業區檢討變更審議規範」至少提供 30% 公共設施用地，10.5% 可建築土地，參採市政府列席代表之說明，為提高本案變更之公益性及改善周邊環境品質，本案擬改以捐贈 40.5% 之公共設施用地，其中至少劃設 30% 公共設施用地於主要計畫層級，並請市政府將修正後之變更內容提請大會報告，以資妥適。

4. 涉及回饋計畫部分，請臺南市政府於主要計畫核定前與土地所有權人簽訂協議書，並納入主要計畫書內。

5. 另為強化本案變更之公眾效益，請市政府依前開審議

規範第九點規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，並納入細部計畫中敘明。

6. 有關交通部臺灣鐵路管理局管有之土地，考量市政府刻正辦理「臺南鐵路立體化延伸至善化地區暨周邊土地整合發展可行性研究案」，為避免本案完成變更後恐影響後續鐵路立體化之土地使用整體發展構想，故參採該局列席代表人員之意見，請市政府納入前開都市計畫個案變更中處理，另本案辦理核定作業時，請將台鐵局相關文件納入計畫書中，以利查考。

7. 涉及臺灣中油股份有限公司陳情意見部分(詳附表二-人陳編號第 18 案及第 23 案)，同意照中油公司輸油設施之需求，劃設清管站專用區(面積：0.225 公頃)，並剔除於本案市地重劃範圍外。

8. 參採市政府列席代表補充說明，為因應高速公路側車道延伸至台一省道，須預留高架跨越佈設匝道之腹地需求，建議蔦松二街部分路段因工程所需部分，路寬增加為 25 公尺，其餘路段路寬則維持 20 公尺，同意照市政府所提意見修正，並請將相關內容納入計畫書中敘明。

9. 有關變更範圍西北側緊鄰國道一號永康交流道之保護區，因具有隔離高速公路交流道與產業專用區之效益，為避免鄰近使用分區相互干擾，故建議原變更內容為保護區變更為公園用地部分，調整為綠地用地，並納入本案市地重劃範圍，以加速開闢公共設施。

10. 本案市地重劃可行性評估文件，請於本次通盤檢討案提請大會審議前，取得地政主管機關同意文件，以利查考。

十五、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：如后附表二。

十六、新增變更內容：如后附表三。

| 新編號 | 公展編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 | 本會專案小組初步建議意見 |
|-----|------|----|--------------|-------------|--------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| | | | 現行計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | | |
| | | | | | 變更應例參地地與大劃之用地例地(20.17%)，故後本業區變更自願土地總面積納代金積式辦理回饋。 | 後，始得檢具計畫報內政部核定。 | |

附件三 本市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄
(節錄本案相關部分)

臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 105 年 4 月 22 日(星期五)下午 1 時 30 分
- 二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室
- 三、主席：曾兼副主任委員旭正代理
- 四、紀錄彙整：蔡仲苓
- 五、出席委員：(詳會議簽到簿)
- 六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)
- 七、審議案件：
 - 第一案：「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(部分農業區為道路用地、部分水溝用地為道路用地兼供水溝使用)(配合南 80 道路延伸新建工程)」案
 - 第二案：「變更鹽水都市計畫(部分公園用地為道路用地)(配合南 80 道路延伸新建工程)」案
 - 第三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)」案
 - 第四案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案
 - 第五案：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)」案
 - 第六案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)」案

第三案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案

說

明：一、高速公路永康交流道附近特定區計畫於民國 67 年 7 月 21

日發布實施後，分別於 75 年 12 月 30 日、85 年 2 月 15 日、95 年 2 月 3 日及 95 年 5 月 22 日發布實施第一次通盤檢討、第二次通盤檢討及第三次通盤檢討(第一階段)、(第二階段)；第三次通盤檢討發布實施迄今已屆滿 5 年，本會依辦理第四次通盤檢討

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 103 年 5 月 10 日起 30 天辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並分別於 103 年 5 月 22 日下午 2 時新市區多功能活動中心、5 月 27 日下午 3 時新化區公所、5 月 29 日下午 7 時永康區社教中心、6 月 3 日下午 7 時永康區東橋里活動中心、6 月 5 日下午 7 時永康區鹽行社教文化會館舉辦共五場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 216 件(含逾期陳情案 70 件)，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修(召集人)、林委員本、林委員燕山、張委員學聖、詹委員達穎等 5 人組成專案小組先行審查。於 103 年 7 月 31 日、9 月 10 日、10 月 27 日、104 年 1 月 23 日、3 月 19 日、4 月 27 日、5 月 11 日、6 月 29 日、6 月 30 日召開 9 次專案小組審查會議，並將部分案件(計有變更案 27 案、陳情案件 80 案)先行提本會 104 年 7 月 30 日第 43 次會議通過。其餘案件陸續於 104 年 9 月 17 日、10 月 17 日、11 月 13 日、11 月 20 日、11 月 27 日、12 月 20 日、105 年 1 月 11 日、1 月 18 日召開 8 次專案小組審查會議(合計共召開 17 次)。

獲致具體建議意見，爰再提本會討論。

決 議：除下列各點意見外，其餘准照 104 年 7 月 30 日第 43 次會決

議及本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過。

一、變更案第三案：同意採納人陳案第 3-021 案，將原廣（停）4 南側未開闢 8 米計畫道路納入重劃範圍併同開發，以利通行。

二、公展期間人陳案第 3-013 案：有關陳情建議代金回饋買回王新段 817 地號等 20 筆已捐贈公共設施用地，依臺南市市有財產管理自治條例規定，無法讓售予特定私人，故未便採納。

三、逾公展期間人陳案第 6-022 案：配合實際使用需求及地籍重測後地段地號，變更範圍修正為三民段 1699（部分）、1700（部分）、1701、1702 地號變更為抽水站用地；三民段 1689、1691、1690、1692、1688 地號變更為河道用地。

四、逾公展期間人陳案第 6-052 案：

（一）因應高速公路側車道延伸需求，及考量臺鐵永康車站腹地不足，推動永康車站增設後站，並配合產業用地轉型再開發，酌予採納陳情意見，將甲種工業區及週邊廣場（兼停車場）用地、廣場（兼供自行車道使用）用地及保護區等畸零土地一併納入整體規劃，變更為商務專用區及車站專用區，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，劃設不低於變更土地總面積 40.5% 之公共設施用地，採市地重劃方式開發。

（二）涉及細部計畫內容部分，請詳為補充說明本案商務專用區及車站專用區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度及項目、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間、都市設計管制）等資料，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。

五、細部計畫公展期間人陳案第 5-001 案：酌予採納陳情意見第二點，比照「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）」於主要計畫增訂容積率級距申請變更審議規範，並考量永康區道路系統及服務水準，指定幹 2 號道路（永大路）兩側街廓為適用地區。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

一、整體性綜合意見

(一) 發展定位與規劃構想：

請依據上位及相關計畫對本區未來發展方向、策略之指導，並針對本區發展特色研訂本計畫區功能定位與發展願景目標，納入計畫書敘明。

(二) 土地使用計畫檢討：

1. 二處都市計畫區內工業區面積合計約 837.1 公頃，尤以高速公路永康交流道附近特定區計畫更佔總計畫面積之 23.2%。除永康科技工業區、永康工業區等報編工業區外，都市計畫劃定之工業區主要分布台鐵縱貫線北側，並沿台 1 線省道設置，因應空間發展板塊重整，以及強化大臺南地區之鏈結，請就各工業區發展區塊研提發展構想及策略，於計畫書補充。

2. 為引導農業區有秩序發展，請研提農業區分期分區發展策略，納入計畫書。

(三) 學校用地檢討：

本次檢討後文小用地減少 12.21 公頃（永康交流道附近特定區計畫區減少 10.21 公頃、永康六甲頂都市計畫區減少 2.00 公頃）、文中用地減少 15.19 公頃（永康交流道附近特定區計畫區減少 11.55 公頃、永康六甲頂都市計畫區減少 3.64 公頃），請就二處都市計畫區及鄰近東區、北區、安南區之未來發展及學區劃分，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條相關規定檢討，提供詳細資料，納入計畫書敘明。

(四) 整體開發：

1. 本案市地重劃可行性評估所列費用負擔，除重劃工程費外，應依法定費用負擔項目，將地上物拆遷補償等其他費用均列入評估，以符實際。各案並應於內政部審定前完成經地政單位認可之可行性評估。

2. 有關應辦市地重劃整體開發地區之附帶條件，請依通案性規定修正如下：「應以市地重劃方式開發，並依下列各點辦理：(1)

應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。(2) 未依上開規定辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」

(五) 回饋方式如涉及捐贈土地或繳納代金，依本市通案性訂定附帶條件規定如下：

1. 以捐贈土地方式：

(1) 應自願捐贈變更後所劃設之公共設施用地。

(2) 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

2. 以繳納代金方式：

(1) 應按都委會審議結果自願捐贈一定比例之變更後土地作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。

(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。

(六) 公展計畫書部分文字及表格內容誤植，請予以修正。

二、變更內容綜理表：詳附表 1 之專案小組初步建議意見欄。

三、人民或機關團體陳情案：詳附表 2 之專案小組初步建議意見欄。

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註或附帶條件 | 專案小組初步建議意見 |
|----|----------|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | 現行計畫 (公頃) | 變更後計畫 (公頃) | | | |
| 一 | 計畫年期 | 民國 100 年 | 民國 115 年 | 配合全國區域計畫調整計畫年期為民國 115 年。 | — | 建議依照公展草案通過。 |
| 二 | 計畫人口 | 180,000 人 | 200,000 人 | 本計畫區民國 101 年現況人口已逾 17 萬人，近年來人口仍呈持續成長，經人口預測民國 115 年可達 205,000 人，酌予調整計畫人口數為 200,000 人。 | — | 建議依照公展草案通過。 |
| 三 | 二王公墓及周邊地 | 住宅區 (0.047) | 道路用地 (附) (0.047) | 1.永康二王公墓及其周邊地區位處永康區發展核心，為配合大臺南都會區交通系統及永康整體發展之需求，同時配合二王公墓遷葬計畫，調整現況閒置土地為適當分區，並規劃公園及體育場用地以重整永康綠色市容，以形塑地區中心意象。 | 附帶條件： 六甲頂都市計畫（第二次通盤檢討）案「變更內容明細表」第一案，本整體規劃地區應以區段微收方式開發。 | 為配合永康國民住宅基地，本會 104 年 7 月 30 日第 32 次會議內容，建議修正如下（如圖 1-1-4、表 1-1）： 1.開發方式及範圍修正： (1)考量整體開發範圍內農業區僅約 12.21% (3,668 公頃)，且含原公墓土地，市地重劃採原位次土地配回方式，較易為私有地主接受，故開發方式修正為市地重劃。 (2)為利土地整體規劃，變更第一案一併納入本案整體開發範圍。 (3)永康國民住宅基地（永仁段 1088、1089、1090、1091 地號等 4 筆土地）（位屬永康六甲頂都市計畫）已於 72 年興建完成取得使用執照，變更為第二種住宅區。 (4)原農業區內現有合法建築物基地範圍，以調降容積率方式辦理（如附圖 |
| | | 工(乙)11 乙種工業區 (0.205) | 道路用地 (附) (0.205) | 2.原忠孝路寬約 12 公尺，路型多處彎曲，為考量道路安全及整體道路系統規劃需求，配合調整路型並拓寬為 20 公尺道路。 | | |
| | | 自 自來水事業 用地 (0.101) | 道路用地 (附) (0.101) | 3.為增強區內東西向道路之聯繫，考量忠孝路車流可分流至中山南路與復興路，爰調整中正南路 316 巷路型並拓寬為 15 公尺。 | | |
| | | 公(兒)16-5 鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地 (附) (0.023) | 道路用地 (附) (0.239) | 4.因應未來永康人口成長及本區中心意象發展需求，配合道路系統路型調整及拓寬、綠色用地集中等規劃原則，原部分綠地、農業區、墓地、公兒用地及公園用地配合調整為附帶條件住宅區；原永康區第一公墓納骨塔因仍有使用需求，爰將部分墓地調整變更為殯葬設施用地，同時規劃/廢(停)用地及帶狀綠地，以供給本區停車需求且同時與東側住宅區區隔。 | | |
| | | 廣(停)10 廣場(兼停 車場)兼地 (附) (0.095) | 綠地(附) (0.153) | | | |
| | | 體3 體育場用地 (附) (0.611) | 住宅區(附) (1.014) | | | |
| | | 公(兒)16-5 鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地 | 農業區 (3.668) | | | |

附表 1-1

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註或附帶條件 | 專案小組初步建議意見 |
|----|----------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | 現行計畫 (公頃) | 變更後計畫 (公頃) | | | |
| 十一 | 機(市)、 停3、停4 | 公(兒)15-2 鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地 (0.240) | 商業區 (附) (0.740) 廣6 廣場用地 (附) (0.040) 商業區 (附) (0.410) | 1.機(市)、停3、停4自民國 71 年辦理大灣市地重劃發還所有權人，除機(市)部分用地已開闢作衛生所及地政事務所外，其餘均未徵收取得。 2.考量所有權人前已負擔重劃區公共設施，惟分回土地卻無發開發利用，實有違社會公平原則。 3.為維護所有權人權益，依公共設施保留地跨區市地重劃範圍劃定原則，將同一鄰里單元內機(市)、停3、停4納入重劃範圍，配合鄰近土地使用分區變更為商業區，並應負擔 15% 之公共設施用地。 | 附帶條件： 以市地重劃方式辦理開發，並應負擔 15% 之公共設施用地。 | 3.請依整體性綜合意見第(四)項辦理。 (專 11) 建議修正通過。(如圖 1-11、表 1-7) 1.原機(市)7： 依地政局查明機(市)非位於 73 年辦理大灣市地重劃範圍內，考量權屬複雜且現行地籍不利建築，故修正開發方式以市地重劃辦理，並於基地西側劃設面積不低於變更土地總面積 35% 之停車場用地。 2.原停3、停4： 參考本特定區計畫三通變更案例，按「臺南市都市計畫區公共設施審議原則」規定，公共設施用地變更為商業區應回饋比例 (45%) 扣除參與大灣市地重劃之地負負擔比例 (20.17%)，本案變更為商業區應自願捐贈變更土地總面積 25%，並以繳納代金方式辦理回饋。 3.因機(市)與停3、停4 停車場用地變更後之開發方式及回 |

附表 1-9

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註或附帶條件 | 專案小組初步建議意見 |
|----|----------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | 現行計畫 (公頃) | 變更後計畫 (公頃) | | | |
| 十二 | 機 12-1 機關用地 (0.250) | | 住宅區 (附) (0.250) | 1.機12-1已無使用需求，為維護所有權人權益及配合鄰近使用分區予以變更為住宅區。 2.依公共設施保留地跨區市地重劃範圍劃定原則，以及考量機12-1解編後之部分土地未臨接建築線，爰應以市地重劃方式辦理開發。 | 附帶條件： 應另行擬定細部計畫，且應劃設不得低於變更土地面積35%公共設施用地，並以市地重劃方式辦理開發。 | 備註： 建議修正通過。(如圖1-12、表1-8) 1.基地東南側劃設廣場用地，以利建築線指定。 2.基地東側未開闢計畫道路，納入重劃範圍。 3.上述廣場用地及道路用地之面積合計不得低於重劃區總面積之35%。 4.附帶條件修正為「以市地重劃方式開發」，免再另擬細部計畫。 |
| 十三 | 市 1-2 市場用地 (0.180) | | 住宅區 (附) (0.180) | 1.市1-2已無使用需求，為維護所有權人權益及配合鄰近使用分區予以變更為住宅區。 2.依公共設施保留地跨區市地重劃範圍劃定原則，以及考量市1-2解編後之部分土地未臨接建築線，爰應以市地重劃方式辦理開發。 | 附帶條件： 應另行擬定細部計畫，且應劃設不得低於變更土地面積35%公共設施用地，並以市地重劃方式辦理開發。 | (專6) 建議修正通過。(如圖1-13、表1-9) 1.基地南側劃設廣場用地，以利建築線指定。 2.基地西側未開闢計畫道路，納入重劃範圍。 3.上述廣場用地及道路用地之面積合計不得低於重劃區總面積之35%。 4.附帶條件修正為「以市地重劃方式開發」，免再另擬細部計畫。 |
| 十四 | 市 6、機 6 機關用地 (0.170) | 市 6 市場用地 (0.190) | 住宅區 (附) (0.360) | 1.市6及機6已無使用需求，為維護所有權人權益及配合鄰近使用分區予以變更為住宅區。 2.考量市6及機6解編後之土地均可臨接建築線，爰以變更回饋方式辦理。 | 附帶條件： 1.考量市6與機6之公告現值無有差異，爰各應自願捐贈變更後土地總面積35%作為公共設施用地，並以捐贈當 | (專10) 建議修正通過。(如圖1-14、表1-10) 1.機6： 基地範圍內僅2筆土地且皆為同地主，考量權屬單純，於基地南側劃 |

附表 1-10

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案變更內容綜理表

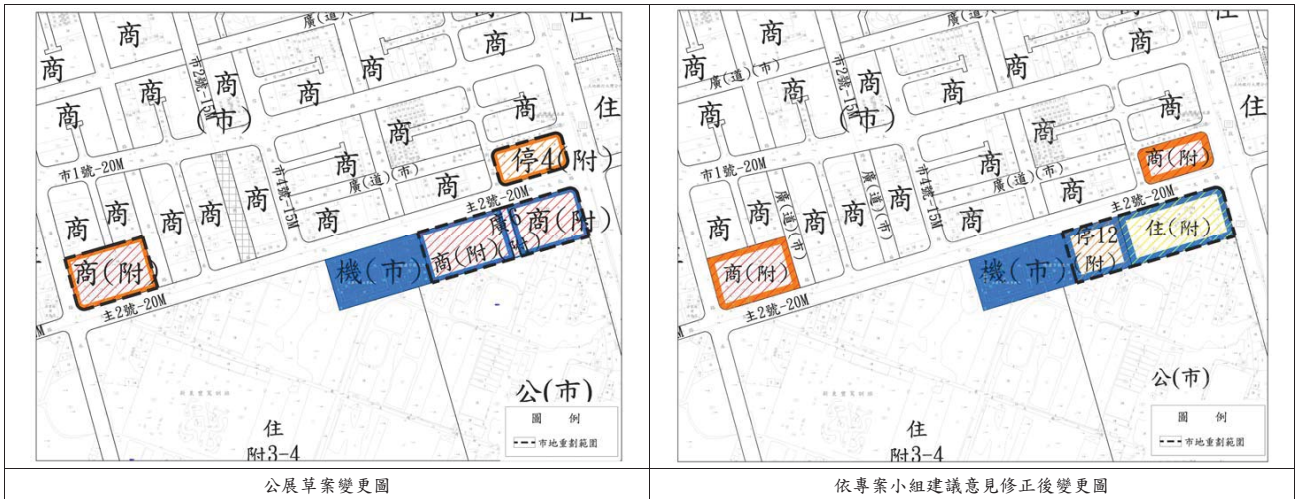


圖 1-11 第 11 案依專案小組建議意見修正方案示意圖

表 1-7 第 11 案（機(市) 機關用地部分）依專案小組建議意見修正面積對照表

| 變更前使用項目 | | 面積(公頃) | 變更後使用項目 | | 面積(公頃) | 比例(%) |
|------------|------|--------|------------|-------|--------|--------|
| 使用分區 | — | — | 使用分區 | 住宅區 | 0.507 | 65.00 |
| | 小計 | | | 小計 | 0.507 | 65.00 |
| 公設用地 | 機關用地 | 0.780 | 公設用地 | 停車場用地 | 0.273 | 35.00 |
| | 小計 | 0.780 | | 小計 | 0.273 | 35.00 |
| 全區(重劃範圍)合計 | | | 全區(重劃範圍)合計 | | | 100.00 |

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表 2 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案人民或機關團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 642、643 地號 | 之查制，何事？請一視同仁，變更為住宅區。 | | |
| 3-142 | 王○麟 大灣段 6043、6047 地號 | 1.本人土地係位於變更案編號 11 之土地範圍內。 2.本人土地以前參加市地重劃，結果仍發回公共設施土地，限制使用迄今，有失公平。 | 1. 停車位之位置可以調整至公(市)側。 | (專 11) 建議酌予採納。 【併變更案第 11 案專案小組初步建議意見】 |
| 3-143 | 周○蔚 大灣段 6040 地號 | 3. 現在第四次通盤檢討將本人的土地納入跨區重劃範圍，違反公道，讓人高興。 | | 理由： 1. 停車位位於 73 年辦理大灣市地重劃範圍參考本特定區計畫三通變更案例，按「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施費課原則」規定，公共設施用地變更為商業區應回饋比例 (45%) 扣除參與大灣市地重劃之用地負擔比例 (20.17%)，本案變更後商業區應自願捐贈變更土地總面積 25%。 |
| 3-144 | 楊○隆 大灣段 6044 地號 | 4. 停車位之位置鄰近都是商業區原本設計是很好，但是這裡鄰近商業區多為透天厝住家，如果可以移至對面 (如圖示)，可以更鄰近公園及地政事務所、衛生所更可提昇未來的利用率。 | | 2. 考量權屬單純且均臨接計畫道路可指定建築線，改以繳納代金方式辦理回饋。 |
| 3-145 | 李○緯 大灣段 6048、6049 地號 | | | (專 15) 建議未便採納。 |
| 3-146 | 鄭○和、鄭○美 王田段 (重測前) (重測後王新) 編號 A：重測前 257-5、426-5、 426-6 等主五號道路東側沿線未開闢道路用地。 編號 B：重測前 256-1、256-2、 1451、257-12、 427-15、427-8、 427-9、427-10、 427-11、428-6 等 主 5 號道路西側 | 1. 編號 A：因未依公告徵收主 5 號道路範圍開闢，道路西側約 1.6 米導致道路東側已徵收之道路用地未開闢使用，(重測前 257-5、426-5、426-6、426-3 地號等東側沿線土地)，因有部分未開闢為道路用地之土地認定為住宅區後撤銷徵收 (426-6 地號)，且如「變更高速公路永康交流道附近特定計畫區 (第四次通盤檢討) 案計畫書」表 4-19 所載該 20 米道路已開闢，未開闢使用東側道路恐無開闢之必要性與迫切性。 | 1. 編號 A：建議主 5 號道路東側已徵收未開闢使用之道路用地變更為原來之住宅區、農業區等非道路使用分區。(詳附圖 3-1、3-2) | 理由： 該計畫道路於 67 年擬定都市計畫時即已劃設，仍宜維持原計畫道路。 |

附件四 本市都市計畫委員會第 43 次會議紀錄
(節錄本案相關部分)

臺南市都市計畫委員會第 43 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 104 年 7 月 30 日(星期四)下午 1 時 30 分
- 二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室
- 三、主席：曾兼副主任委員旭正代理
- 四、記錄彙整：吳慧中
- 五、出席委員：(詳會議簽到簿)
- 六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)
- 七、審議案件：
 - 第一案：「變更臺南市主要計畫(部分機關用地為道路用地)案」(第一、二案併審)
 - 第二案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分道路用地為廣場用地及機關用地)案」(第一、二案併審)
 - 第三案：「變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)(土地使用分區暨都市設計管制要點)案」
 - 第四案：「變更歸仁都市計畫(部分廣場用地、附帶條件商業區為市場用地、部分商業區附帶條件修訂)」案
 - 第五案：變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案(第五、六、七案併審)
 - 第六案：變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案(第五、六、七案併審)
 - 第七案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案(第五、六、七案併審)

第七案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案

說明：一、高速公路永康交流道附近特定區計畫於民國 67 年 7 月 21 日發布實施後，分別於 75 年 12 月 30 日、85 年 2 月 15 日、95 年 2 月 3 日及 95 年 5 月 22 日發布實施第一次通盤檢討、第二次通盤檢討及第三次通盤檢討(第一階段)、(第二階段)；第三次通盤檢討發布實施迄今已屆滿 5 年，本次係辦理第四次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書附圖。

四、變更計畫內容：依公開展覽計畫內容，本案共提列 44 件變更案；本次提大會審議第一階段內容，為已由本會專案小組獲致具體建議意見部分，計有 27 案(詳計畫書)。

五、公開展覽期間：本案計畫書、圖已自民國 103 年 5 月 10 日起依法公開展覽 30 天完竣。並分別於 103 年 5 月 22 日下午 2 時新市區多功能活動中心、5 月 27 日下午 3 時新化區公所、5 月 29 日下午 7 時永康區社教中心、6 月 3 日下午 7 時永康區東橋里活動中心、6 月 5 日下午 7 時永康區鹽行社教文化會館舉辦共五場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：與本次提會審議內容相關陳情案件共計 80 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修(召集人)、林委員本、林委員燕山、張委員學聖、詹委員達穎等 5 人組成專案小組先行審查，於 103 年 7 月 31 日至 104

年 6 月 30 日期間，小組已召開 9 次會議討論，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見修正通過(詳附錄)。

- 一、變更案第三-1 案(公展編號第三-1 案)：為增加公共停車空間及強化地區滯洪能力，「公 13」公園用地未來開闢時應考量提供滯洪設施與公共停車場等多目標使用。
- 二、變更案第四-1 案(公展編號第二十二案)：永仁段國有土地係配合永仁中學實際使用修正變更範圍，請於變更理由再詳予補充說明。
- 三、本次變更案開發方式擬以市地重劃辦理部分，請補充辦理可行性評估並由地政局出具認可公文。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

一、 整體性綜合意見

(一) 發展定位與規劃構想：

請依據上位及相關計畫對本區未來發展方向、策略之指導，並針對本區發展特色補充研訂本計畫區功能定位與發展願景目標。

(二) 計畫範圍：

縣市合併前，原臺南縣市間都市計畫係由不同行政單位辦理都市計畫測量、釘樁及行政管理，加上都市計畫測量部分亦存在控制點與新舊座標系統間之問題，因此縣市交界處之都市計畫範圍線與土地使用分區存在差異，為解決上述問題，延續大臺南都市計畫整併作業，請針對土地使用分區、公共設施用地及交通系統等都市縫合課題進行檢討規劃。

(三) 土地使用計畫檢討：

1. 二處都市計畫區內工業區面積合計約 837.1 公頃，尤以高速公路永康交流道附近特定區計畫更佔總計畫面積之 23.2%。除永康科技工業區、永康工業區等報編工業區外，都市計畫劃定之工業區主要分布台鐵縱貫線北側，並沿台 1 線省道設置，因應空間發展板塊重整，以及強化大臺南地區之鏈結，請就各工業區發展區塊研提發展構想及策略。

2. 為引導農業區有秩序發展，請研提農業區分期分區發展策略。

(四) 公共設施用地檢討：

1. 停車場用地：

本案停車場用地檢討係以車輛預估數之 20%推計需求面積，「高速公路永康交流道附近特定區計畫」尚不足 24 公頃，「永康六甲頂都市計

畫」則不足 9.35 公頃，請研提停車場用地不足之處理對策；另有關土地使用分區管制要點有關停車空間劃設標準，請研議以樓地板面積或戶作為檢討標準，並考量增訂機車停車位劃設標準。

2. 學校用地：

本次檢討後文小用地減少 12.21 公頃（永康交流道附近特定區計畫區減少 10.21 公頃、永康六甲頂都市計畫區減少 2.00 公頃）、文中用地減少 15.19 公頃（永康交流道附近特定區計畫區減少 11.55 公頃、永康六甲頂都市計畫區減少 3.64 公頃），請就二處都市計畫區及鄰近東區、北區、安南區之未來發展及學區劃分，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條相關規定檢討，提供詳細資料，納入計畫書敘明。

3. 水利用地：

請配合經濟部核定之永康排水堤防預定線範圍，檢討原水利用地範圍，並請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 0920261614 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定。

(五) 整體開發：

1. 開發方式如有涉及區段徵收或市地重劃部分，請補充經地政單位認可之可行性評估資料，俾供委員會審議參考。
2. 請補充永康區及周邊地區現有學校開闢及使用情形，以及本次通盤檢討後整體學校用地減少面積、新增住宅區衍生人口、加速闢建公園綠地面積，並預估全區學童容納及各項公設服務水準變動情形。
3. 請檢討各整體開發地區週邊道路是否一併納入重劃開發；並檢視各區聯外道路進出功能，如需道路主管機關配合優先開闢者，請一併提出建議方案。

4. 本案市地重劃可行性評估所列費用負擔，除重劃工程費外，應依法定費用負擔項目，將地上物拆遷補償等其他費用均列入評估，以符實際。

5. 有關應辦市地重劃整體開發地區之附帶條件，請依通案性規定修正如下：「應以市地重劃方式開發，並依下列各點辦理：(1) 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。(2) 未依上開規定辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」

(六) 回饋方式如涉及捐贈土地或繳納代金，依本市通案性訂定附帶條件規定如下：

1. 以捐贈土地方式：

(1) 應自願捐贈變更後所劃設之公共設施用地。

(2) 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

2. 以繳納代金方式：

(1) 應按都委會審議結果自願捐贈一定比例之變更後土地作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。

(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。

(七) 公展計畫書部分文字及表格內容誤植，請予以修正。

(八) 本案得採分期分階段方式辦理，先行提請大會審議，以爭取時效。

二、變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案

(一) 變更內容綜理表：詳附表 1 之專案小組初步建議意見欄。

(二) 人陳或機關團體陳情案：詳附表 2 之專案小組初步建議意見欄。

附件五 報部編號第 14 案（停 3）私有地主回饋證明
文件

發文方式：紙本遞送

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(民
治市政中心)

承辦人：鄒明志

電話：2991111轉6678

傳真：6325430

電子信箱：tmc@mail.tainan.gov.tw

受文者：本局都市規劃科

發文日期：中華民國110年6月30日

發文字號：南市都規字第1100763331號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：代金收據

主旨：本局已收迄貴公司繳納「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案（編號第14案-停3）」之變更回饋代金，復如說明，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持有土地變更面積25%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算代金抵繳。依照貴公司持有土地面積及110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26,433,190元。
- 二、本局已收訖貴公司110年6月10日繳納代金新臺幣26,433,190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。
- 三、本案俟變更範圍內負回饋義務之土地所有權人均完成繳納代金後，即得由本府檢具變更計畫書、圖報內政部核定後發布實施。變更範圍內如有其他負回饋義務之土地所有權人未於期限內完成代金繳納者，本府將無償（息）返還貴公司本次繳納代金，貴公司不得提出任何異議。

正本：和通建設股份有限公司

副本：本局秘書室、本局都市規劃科

局長 莊 德 樑

第1頁 共1頁

裝

訂

線

發文方式：紙本遞送

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(民
治市政中心)

承辦人：鄒明志

電話：2991111轉6678

傳真：6325430

電子信箱：tmc@mail.tainan.gov.tw

受文者：本局都市規劃科

發文日期：中華民國110年6月30日

發文字號：南市都規字第1100763328號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：代金收據

主旨：本局已收訖貴公司繳納「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案（編號第14案-停3）」之變更回饋代金，復如說明，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持有土地變更面積25%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算代金抵繳。依照貴公司持有土地面積及110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52,326,798元。
- 二、本局已收訖貴公司110年6月10日繳納代金新臺幣52,326,798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。
- 三、本案俟變更範圍內負回饋義務之土地所有權人均完成繳納代金後，即得由本府檢具變更計畫書、圖報內政部核定後發布實施。變更範圍內如有其他負回饋義務之土地所有權人未於期限內完成代金繳納者，本府將無償（息）返還貴公司本次繳納代金，貴公司不得提出任何異議。

正本：興泰投資股份有限公司

副本：本局秘書室、本局都市規劃科

局長莊德樑

附件六 報部編號第 14 案（停 3）私有地主協議書

正本

副本

「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(第四次通盤檢討)案(編號第14案-停3)」
協議書

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

立協議書人 甲方：臺南市政府
乙方：和通建設股份有限公司

協 議 書

立協議書人 臺南市政府（以下簡稱甲方）

和通建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

雙方同意簽訂「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案（編號第 14 案-停 3）」協議書，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 109 年 3 月 24 日第 965 次會議決議「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案（編號第 14 案-停 3）」（以下簡稱本案）辦理。

（二）本協議書簽訂目的係乙方具結保證依本案之附帶條件，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永康區大灣段 6277 地號等 11 筆土地，變更內容及附帶條件詳附件一及附件二。

（二）乙方持有座落於前款變更範圍內臺南市永康區大灣段 6277 地號等 3 筆土地，土地變更面積依持分比例計算約為 1331.00 平方公尺。（詳附件二、附件三及附件四）。

（三）前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負回饋義務之土地變更面積 25% 作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為預估代金抵繳，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，變更範圍內負回饋義務之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、快捷執據或收執聯所載之交付日期，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。(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)。

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。

(二) 本協議書之附件為本協議之一部分，與本協議書具有同等效力。

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

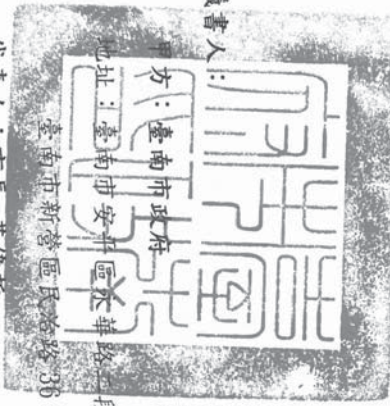
(一) 本協議書如有未盡事宜，除依其他相關法令規定辦理外，得經雙方同意另訂立書面變更或補充之。

(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四十萬元以下者以臺灣臺南地方法院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：



地址：臺南市安平區本華路一段 6 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：和通建設股份有限公司

負責人：李

統一編號：25155402

聯絡地址：台南市東區裕豐三街 148 號

聯絡電話：06-3311558

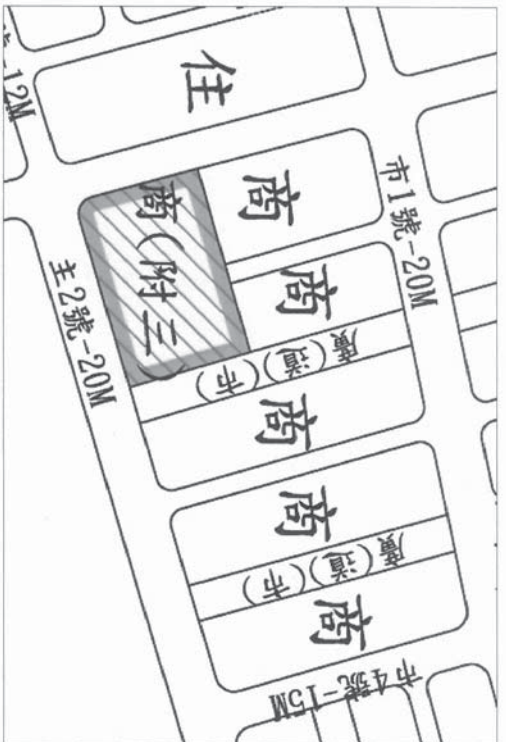


中華民國 110 年 2 月 12 日

附件一

變更內容綜理表

| 報部 編號 | 公展 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | 現行計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | |
| 十四 (停 3) | 十一 | 「停3」停 車場用地 | 「停3」 停車場用地 (0.410) | 商業區(附 三) (0.410) | 1. 本案位屬 71 年大 灣市地重劃範圍， 案內土地參與市地 重劃及共同負擔 後，「停3」停車場 用地係由私人配回 持有，惟迄今未取 得開闢。 2. 為維護公共設施保 留地土地所有權人 權益，爰依相鄰使 用分區變更商業業 區。 3. 另有開闢違停車場 用地需求，另於南 側機關用地(機市) 變更案內，另增設 停車場用地(停 14)，並以市地重劃 方式開發。 4. 依「臺南市都市計 畫區土地變更實施 公則」第3點規定， 公共設施用地變少 為擔公共設施用地 比例為 45%，扣除 本案土地曾參與大 灣市地重劃共同負 擔比例 (20.17 %)，實際應回饋比 例為 25%。另本案 因土地所有權人眾 多，且依地籍劃分 難以整合共同辦理 回饋，爰改以代金 繳納方式回饋。 | 1. 涉及市都委會 逕入陳 6-026 及 再提會運向內 政部入陳 48。 2. 應於內政部權 審本府通知日起 1 年內與臺南協 議會之日期起 2 年 內完成代金繳 納後，始得檢具 計畫書、圖報 政部核定。 |
| <p>附帶條件三： 應自願捐贈 變更後土地 總面積 25% 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。</p> | | | | | | |



變更內容示意圖

土地登記第二類謄本 (土地標示及所有權部)
永康區大灣段 6277-0000地號

列印時間：民國110年01月19日13時53分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由和通建設股份有限公司自行列印
本謄本種類碼：AMPVRSBT19，可至<https://cp.land.nat.gov.tw>查詢本謄本之正確性
永康地政事務所 主任 周彥廷
永康電謄字第008789號
資料管轄機關：臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市永康地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國073年07月24日 登記原因：土地重劃
面積：*****182.00平方公尺 使用地類別：(空白)

民國110年01月公告土地現值：***56,400元/平方公尺

地上建物建號：*0000棟
其他登記事項：*遷移前：大灣段5033地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004 登記原因：買賣
登記日期：民國109年12月30日
原因發生日期：民國109年12月07日

所有權人：和通建設股份有限公司
統一編號：25155402
住 址：台南市東區關聖里裕農三街148號一樓

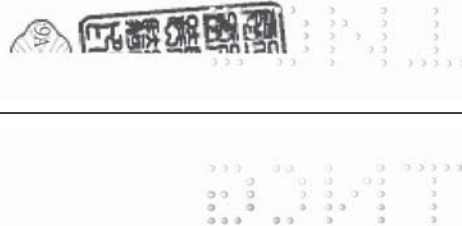
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：109永權字第018406號

當期申報地價：109年01月***7,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
109年12月 ***55,100.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
本謄本列印完畢

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效
力，應上網至 <https://cp.land.nat.gov.tw> 網站查詢。以上傳電子謄本
密文檔案，或輸入已解密之明文資料，本第一頁的謄本種類碼、查驗謄本
之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第
20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核章者為依據。



土地登記第二類謄本 (土地標示及所有權部)

永康區大灣段 6281-0000地號

列印時間：民國110年01月19日13時53分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由和通建設股份有限公司自行列印

謄本種類碼：AMPVRSBT19，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

永康地政事務所 主任 周彥廷

永康地政事務所 主任 周彥廷

資料管轄機關：臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市永康地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國073年07月24日

登記原因：土地重劃

使用分區：(空白)

使用地類別：(空白)

面積：*****130.00平方公尺

民國110年01月公告土地現值：***59,900元/平方公尺

其他登記事項：(空白)

其他登記事項：(空白)

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004

登記日期：民國109年10月28日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國109年09月29日

所有權人：和通建設股份有限公司

統一編號：25155402

住 址：台南市東區關聖里裕農三街148號一樓

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：109永權字第014162號

當期申報地價：109年01月***7,840.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：***57,800.0元/平方公尺

109年09月歷史取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：(空白)

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

本謄本列印完畢

土地登記第二類謄本 (土地標示及所有權部)
永康區大灣段 6284-0000地號



列印時間：民國110年01月19日 13時53分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由和通建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：AMDPRSBJ19，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查詢本謄本之正確性

永康地政事務所 主任 周彥廷
永康電謄字第008789號
資料管轄機關：臺南市永康地政事務所

謄本核發機關：臺南市永康地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國073年07月24日

登記原因：土地重劃

面積：****1,019.00平方公尺

使用地類別：(空白)

民國110年01月公告土地現值：****56,400元/平方公尺

地上建物建號：共0棟
其他登記事項：大灣段5032地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002

登記原因：買賣

登記日期：民國110年01月15日

原因發生日期：民國109年12月07日

所有權人：和通建設股份有限公司

統一編號：25155402

住 址：台南市東區關聖里裕農三街148號一樓

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：110永權字第000700號

當期申報地價：109年01月****7,600.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：****5,100.0元/平方公尺

109年12月****5,100.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：(空白)

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效

力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查詢。以上傳電子謄本

密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查詢謄本

之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第

20條及第29條規定辦理。

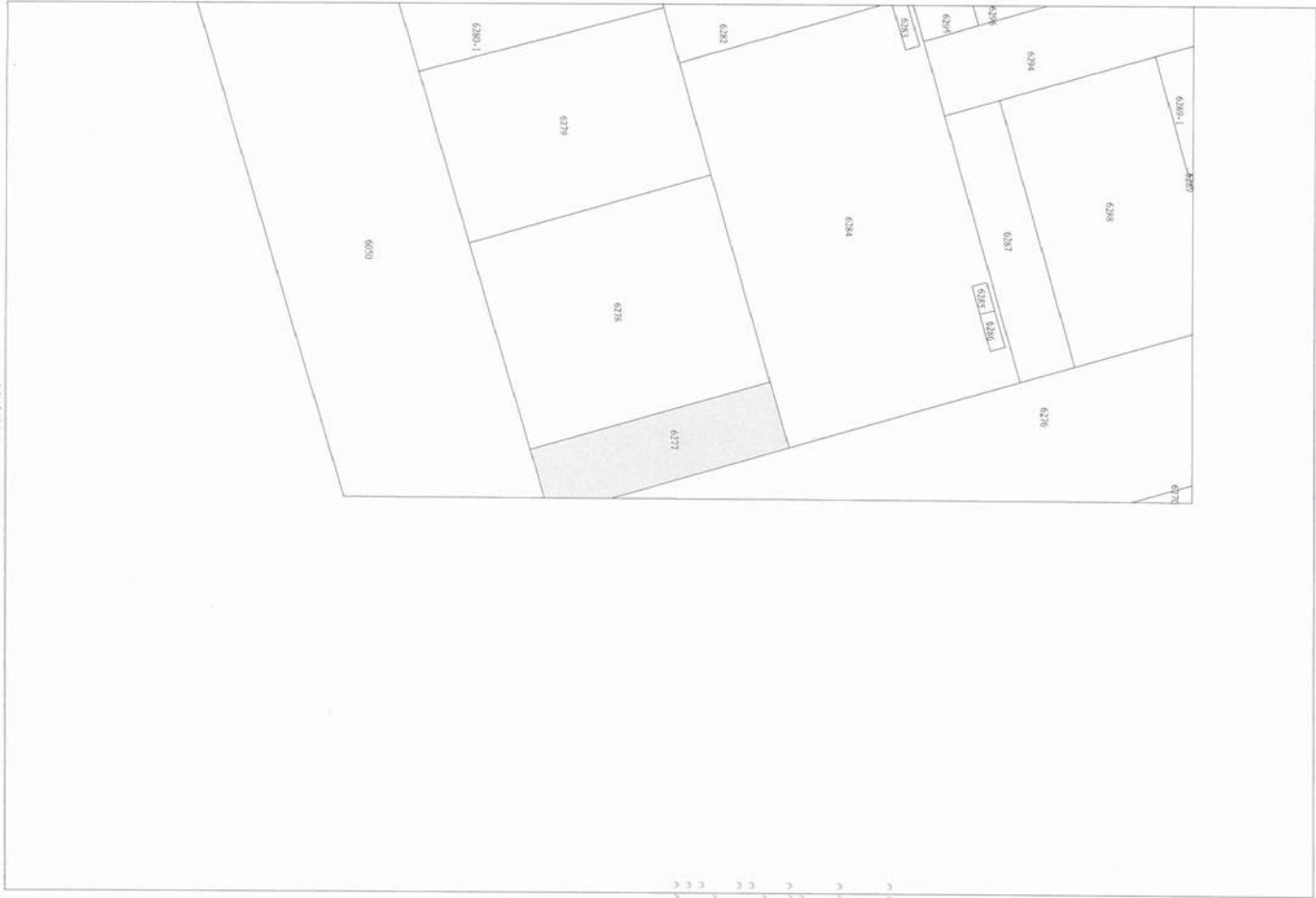
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



78



比例尺：1/500



比例尺：1/500

6276 6277 6278 6279 6280 6281 6282 6283 6284 6285 6286 6287 6288 6289 6290 6291 6292 6293 6294 6295 6296 6297 6298 6299 6300 6301 6302 6303 6304 6305 6306 6307 6308 6309 6310 6311 6312 6313 6314 6315 6316 6317 6318 6319 6320 6321 6322 6323 6324 6325 6326 6327 6328 6329 6330 6331 6332 6333 6334 6335 6336 6337 6338 6339 6340 6341 6342 6343 6344 6345 6346 6347 6348 6349 6350 6351 6352 6353 6354 6355 6356 6357 6358 6359 6360 6361 6362 6363 6364 6365 6366 6367 6368 6369 6370 6371 6372 6373 6374 6375 6376 6377 6378 6379 6380 6381 6382 6383 6384 6385 6386 6387 6388 6389 6390 6391 6392 6393 6394 6395 6396 6397 6398 6399 6400

6276 6277 6278 6279 6280 6281 6282 6283 6284 6285 6286 6287 6288 6289 6290 6291 6292 6293 6294 6295 6296 6297 6298 6299 6300 6301 6302 6303 6304 6305 6306 6307 6308 6309 6310 6311 6312 6313 6314 6315 6316 6317 6318 6319 6320 6321 6322 6323 6324 6325 6326 6327 6328 6329 6330 6331 6332 6333 6334 6335 6336 6337 6338 6339 6340 6341 6342 6343 6344 6345 6346 6347 6348 6349 6350 6351 6352 6353 6354 6355 6356 6357 6358 6359 6360 6361 6362 6363 6364 6365 6366 6367 6368 6369 6370 6371 6372 6373 6374 6375 6376 6377 6378 6379 6380 6381 6382 6383 6384 6385 6386 6387 6388 6389 6390 6391 6392 6393 6394 6395 6396 6397 6398 6399 6400

臺南市永康區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國109年10月06日11時40分 收件號：109DK013574
土地坐落：臺南市永康區大灣段6281地號共1筆

北

列印人員：翁士助



比例尺：1/500

查詢碼：109DK013574P1C100ECL1E8B67D046C5BF1F7D859596

臺南市永康區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國109年10月06日11時40分 收件號：109DK013574
土地坐落：臺南市永康區大灣段6284地號共1筆

北

列印人員：翁士助



比例尺：1/500
查詢碼：109DK013574P1C100ECL1E8B67D046C5BF1F7D859596

60

永康路

正本

本五

「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(第四次通盤檢討)案(編號第14案-停3)」
協議書

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

立協議書人 甲方：臺南市政府
乙方：興泰投資股份有限公司

協 議 書

立協議書人 臺南市政府 (以下簡稱甲方)

興泰投資股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方同意簽訂「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案(編號第14案-停3)」協議書，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109年3月24日第965次會議決議「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案(編號第14案-停3)」(以下簡稱本案)辦理。

(二) 本協議書簽訂目的係乙方具結保證依本案之附帶條件，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永康區大灣段6277地號等11筆土地，變更內容及附帶條件詳附件一及附件二。

(二) 乙方持有座落於前款變更範圍內臺南市永康區大灣段6278地號等5筆土地，土地變更面積依持分比例計算約為2605.00平方公尺。(詳附件二、附件三及附件四)。

(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負回饋義務之土地變更面積25%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為預估代金抵繳，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，變更範圍內負回饋義務之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、快速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。(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)。

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。

(二) 本協議書之附件為本協議之一部分，與本協議書具有同等效力。

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

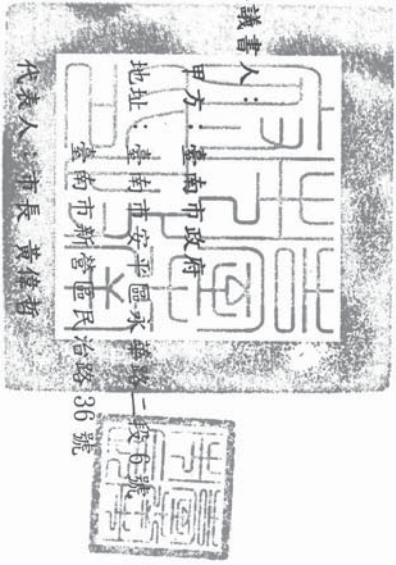
(一) 本協議書如有未盡事宜，除依其他相關法令規定辦理外，得經雙方同意另訂立書面變更或補充之。

(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四十萬元以下者以臺灣臺南地方法院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



住址：同上

乙方：興泰投資股份有限公司

負責人：朱 煌

統一編號：29805424

聯絡地址：台南市東區裕豐三街148號

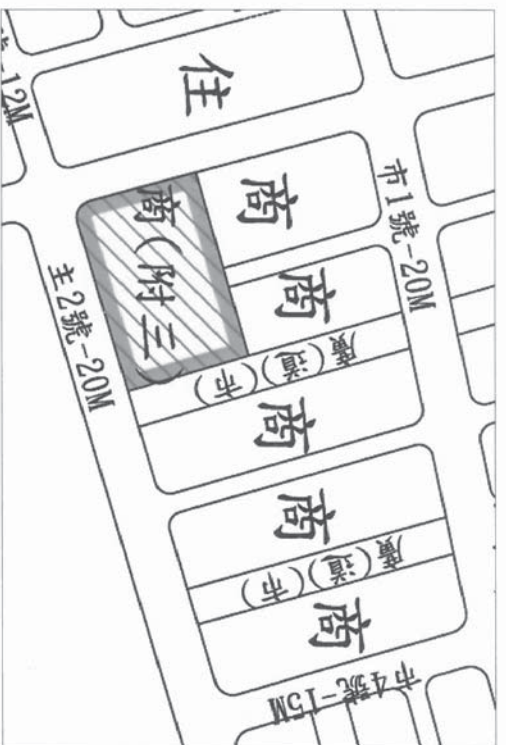
聯絡電話：06-3315558

中華民國 110 年 3 月 12 日

附件一

變更內容綜理表

| 報部編號 | 公展編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 |
|----------------|------|---------------|--------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | 現行計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | |
| 十四 (停 3) | 十一 | 「停3」地 車場用地 | 「停3」 停車場用地 (0.410) | 商業區(附 三) (0.410) | <p>1. 本案位屬 71 年大 灣市地重劃範圍， 案內土地參與市地 重劃及共同負擔 後，「停3」停車場 用地係由私人配回 持有，惟迄今未取 得開闢。</p> <p>2. 為維護公共設施保 留地土地所有權人 權益，爰依相關使 用分區變更商業 區。</p> <p>3. 另有開闢違停車場 用地需求，另於南 側機關用地(機市) 變更案內，另增設 停車場用地(停 14)，並以市地重劃 方式開發。</p> <p>4. 依「臺南市都市計 畫公共設施審議原 則」第3點規定， 公共設施用地變少 為商業區，應至少 負擔公共設施用地 比例為 45%，扣除 本案土地曾參與大 灣市地重劃共同負 擔比例 (20.17 %)，實際應回饋比 例為 25%。另本案 因土地所有權人眾 多，且依地籍劃分 難以整合共同捐贈 單一用地方式辦理 回饋，爰改以代金 繳納方式回饋。</p> | <p>1. 涉及市都委會 及再提會運向內 政部人陳48。 2. 土地所有權人 應於內政都會 審計查通過日起 1 年內與臺南協 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。</p> |



變更內容示意圖

土地登記第二類謄本 (土地標示及所有權部)

永康區大灣段 6278-0000地號

列印時間：民國110年01月19日13時53分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由和通建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：AMPVRSBT19，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
永康地政事務所 主任 周彥廷
資料管理科 08789號
資料管理科 臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市永康地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國080年11月18日

登記原因：更正

面積：*****576.00平方公尺

使用地類別：(空白)

民國110年01月公告土地現值：***56,400元/平方公尺
地上建物建號：A031棟
其他登記事項：重劃前：大灣段5031地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0005
登記日期：民國110年01月15日
原因發生日期：民國109年11月17日
所有權人：興泰投資股份有限公司
統一編號：27805424
地址：臺南市東區德昌路66號十一樓之1
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110永權字第000701號
當期申報地價：109年01月*****7,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
109年11月 *****5,100.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

登記原因：買賣

本謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用。
若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本兼具文書證明效
力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本
密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼、查驗謄本
之完整性，以免被篡改，惟本謄本查驗期限為三個月。
本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第
20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

本謄本僅係土地標示及所有權部節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
本謄本列印完畢



74

土地登記第二類謄本 (土地標示及所有權部)
永康區大灣段 6279-0000地號

列印時間：民國110年01月19日13時53分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由和通建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：AMDVRSBJ19，可至<https://cp.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
永康地政事務所 主任 周彥廷
永康電機字第008789號
資料管轄機關：臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市永康地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國075年03月07日 登記原因：土地重劃
積：*****476.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)

民國110年01月公告土地現值：***56,400元/平方公尺

地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004 登記原因：買賣
登記日期：民國109年12月22日
原因發生日期：民國109年11月27日

所有權人：興泰投資股份有限公司
統一編號：27805424

住 址：臺南市東區德昌路66號十二樓之一

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：109永權字第017586號

當期申報地價：109年01月***7,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：109年11月***5,100.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效
力，應上網至 <https://cp.land.nat.gov.tw> 網站查詢。以上傳電子謄本
密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼、查驗謄本
之完整性，以免被竊改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第
20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

內政部國土行政研究院

內政部國土行政研究院

土地登記第二類謄本 (土地標示及所有權部)
永康區大灣段 6280-0000地號

列印時間：民國110年01月19日13時53分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由和通建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：AMDVRSB119，可至<https://cp.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
永康地政事務所 主任 周彥廷
永康區地政事務所 008789號
資料管轄機關：臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市永康地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年07月04日

登記原因：分割

面積：*****392.00平方公尺

使用地類別：(空白)

民國110年01月

公告土地現值：***59,900元/平方公尺

其他登記事項：
重劃前：大灣段5030-1地號
因分割增加地號：6280-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0005

登記日期：民國110年01月04日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國109年11月27日

所有權人：興泰投資股份有限公司

統一編號：27805424

地址：臺南市東區德昌路66號千禧樓21

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：110永權字第000030號

舊期申報地價：109年01月***7,840.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：***57,800.0元/平方公尺

109年11月

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：(空白)

本謄本係土地標示及所有權部節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

本謄本列印完畢

本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發

紙張謄本具有同等效用。

若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要員文書證明效

力，應上網至 <https://cp.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本

密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼查驗謄本

之完整性，以免被篡改，惟本謄本查驗期限為三個月。

本謄本之處理及利用申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第

20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發

紙張謄本具有同等效用。

若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要員文書證明效

內政部地政司

內政部地政司

土地登記第二類謄本 (土地標示及所有權部)

永康區大灣段 6280-0001地號

列印時間：民國110年01月19日13時53分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由和通建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：AMPVRSBJT9，可至<https://cp.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
永康地政事務所 主任 周彥廷
永康電謄字第08789號
資料管轄機關：臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市永康地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年07月04日 登記原因：分割

面積：*****393.00平方公尺 使用地類別：(空白)

民國110年01月公告土地現值：***56,400元/平方公尺

其他登記事項：分割自：6280-0000地號

本謄本未申請列印地籍建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0006 登記原因：買賣

登記日期：民國109年12月08日

原因發生日期：民國109年11月19日

所有權人：興泰投資股份有限公司

統一編號：27805424

住 址：臺南市東區德昌路66號十一樓之一

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：109永權字第016498號

當期申報地價：109年01月***7,600.07元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：***55,100.07元/平方公尺

109年11月 *****1分之1*****

歷史取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：(空白)

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效

力，應上網至 <https://cp.land.nat.gov.tw> 網站查詢。以上傳電子謄本

密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼、查驗謄本

之完整性，以免被篡改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第

20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

和通建設股份有限公司

和通建設股份有限公司

土地登記第二類謄本 (土地標示及所有權部)
永康區大灣段 6282-0000地號

列印時間：民國110年01月19日13時53分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由和通建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：AMPVRSBJ19，可至<https://cp.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
永康地政事務所 主任 周彥廷
資料管轄機關：臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市永康地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國079年06月13日

面積：*****768.00平方公尺

使用分區：(空白)

民國110年01月公告土地現值：****57,977元/平方公尺

使用地類別：(空白)

地上建物建號：(空白)

其他登記事項：(空白)

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004

登記日期：民國109年12月22日

原因發生日期：民國109年11月27日

所有權人：興泰投資股份有限公司

統一編號：27805424

住 址：臺南市東區德昌路66號十二樓之一

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：109永權字第017587號

當期申報地價：109年01月****7,708.07元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：****56,316.07元/平方公尺

109年11月 *****1分之1*****

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：(空白)

登記原因：買賣

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發

紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效

力，應上網至 <https://cp.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本

密文檔案，或輸入已解密之明文資料，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第

20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



15

臺南市永康區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國109年10月06日11時40分 收件號：109DK013574
土地坐落：臺南市永康區大灣段6280地號共1筆

北

列印人員：翁士勛



比例尺：1/500

查詢碼：109DK013574P1C100EC1E8B67D046C5B1F7D859596

臺南市永康區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國109年10月06日11時40分 收件號：109DK013574
土地坐落：臺南市永康區大灣段6280-1地號共1筆

北

列印人員：翁士勛



比例尺：1/500

查線碼：109DK013574P1C100EC1E8B67D046C5BF1F7D859596



臺南市永康區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國109年10月06日11時40分 收件號：109DK013574
土地坐落：臺南市永康區大灣段6282地號共1筆

北



列印人員：翁士助



比例尺：1/500

查檢碼：109DK013574P1C100EC1E8B67D046C5BF1F7D8559596

附件七 臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審
議原則

臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

103年7月21日臺南市都市計畫委員會第34次會議訂定

106年8月28日臺南市都市計畫委員會第63次會議修訂第5點、第6點及增訂第8點、第9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更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 ^{註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 (市場用地除外) | 中西區、東區、南區、北區、安平區、安南區及永康區之都計區 | 35 | 45 | — | |
| | 非屬上述行政區之都計區 | 30 | 40 | | |
| 市場用地 | 已開闢 ^{註2} | 中西區、東區、南區、北區、安平區、安南區及永康區之都計區 | 20 | 30 | 如經與周邊公共設施用地合併檢討以整體開發方式辦理者，則其變更負擔公共設施用地比例須依照公共設施用地辦理。 |
| | | 非屬上述行政區之都計區 | 15 | 25 | |
| | 未開闢 | 中西區、東區、南區、北區、安平區、安南區及永康區之都計區 | 35 | 45 | |
| | | 非屬上述行政區之都計區 | 30 | 40 | |
| 農業區 | | 依院函或部頒規定辦理 | | — | |
| | | 變更為文教區負擔公共設施用地比例為30%。 | | | |

| | | | |
|------------------------------|----------------|-------------------|------------|
| 變更後使用分區 負擔公共設施 用地比例(%) | 住宅區 | 商業區 ^{註1} | 備註 |
| 變更前使用分區 | | | |
| 住宅區 | — | 10 | 維持原住宅區之容積率 |
| 保護區 | 依院函或部頒規定 辦理 | | — |
| 工業區 | 依院函或部頒規定 辦理 | | — |

註1：如變更為商業區後之容積率擬提昇，則其負擔公共設施用地比例依都市計畫委員會決議為準。

註2：指依法申請並經主管機關核准，合法登記、設立、經營之市場。

(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經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，依各該都市計畫書或各目的事業中央主管機關訂定之該設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；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決。

四、變更後建蔽率及容積率規定

都市計畫變更後，建蔽率及容積率規定如下表：

| | | |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----|
| 變更後使用分區 負擔公共設施 用地比例(%) | 住宅區 | 商業區 |
| 變更前使用分區 | | |
| 農業區/ 保護區/ 工業區/ 公共設施用地 | 依毗鄰之相同土地使用分區規定為原則。若毗鄰土地有相同分區但不同類型之狀況(如住一、住二)，另依都委會審議通過內容為準。 | |

五、負擔公共設施辦法：

(一)為確保申請變更都市計畫之實施，應於都委會審定並經本府通知之日起一年內，依都委會決議由申請人與本府簽訂協議書，具結保證負擔公共設施方式及內容與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

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）
（第四階段）（報部編號第 14 案(停 3)）計畫書

| | |
|--------|--|
| 業務承辦人員 | |
| 業務單位主管 | |

臺南市政府
中華民國 111 年 5 月

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闢建完成為原則，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，得以抵繳代金方式辦理。

(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，應於都市計畫核定前及簽訂協議書之日起二年內，依都委會決議內容，將變更範圍內應負擔公共設施之全部土地，一次全數無償移轉予臺南市為原則。

(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移轉予臺南市。

(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移轉予臺南市。

(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：回饋代金之計算方式，以變更後相當土地回饋面積乘以繳交當期公告現值加四成計算為原則，並於都市計畫核定前及簽訂協議書之日起二年內繳納完畢。

3. 調降容積率方式者：狹長型公共設施用地變更，因地主眾多權屬複雜且持分面積狹小，變更後土地畸零難以建築利用，亦難以如期簽訂協議書，致辦理時程難以預測者，得採調降容積率方式辦理。

(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，土地得依變更前原都市計畫規定使用。

六、免予回饋規定：

(一)都市計畫細部計畫公告實施之住宅區或商業區等，經確實查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恢復為原土地使用分區者。

(二)依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者。

(三)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料

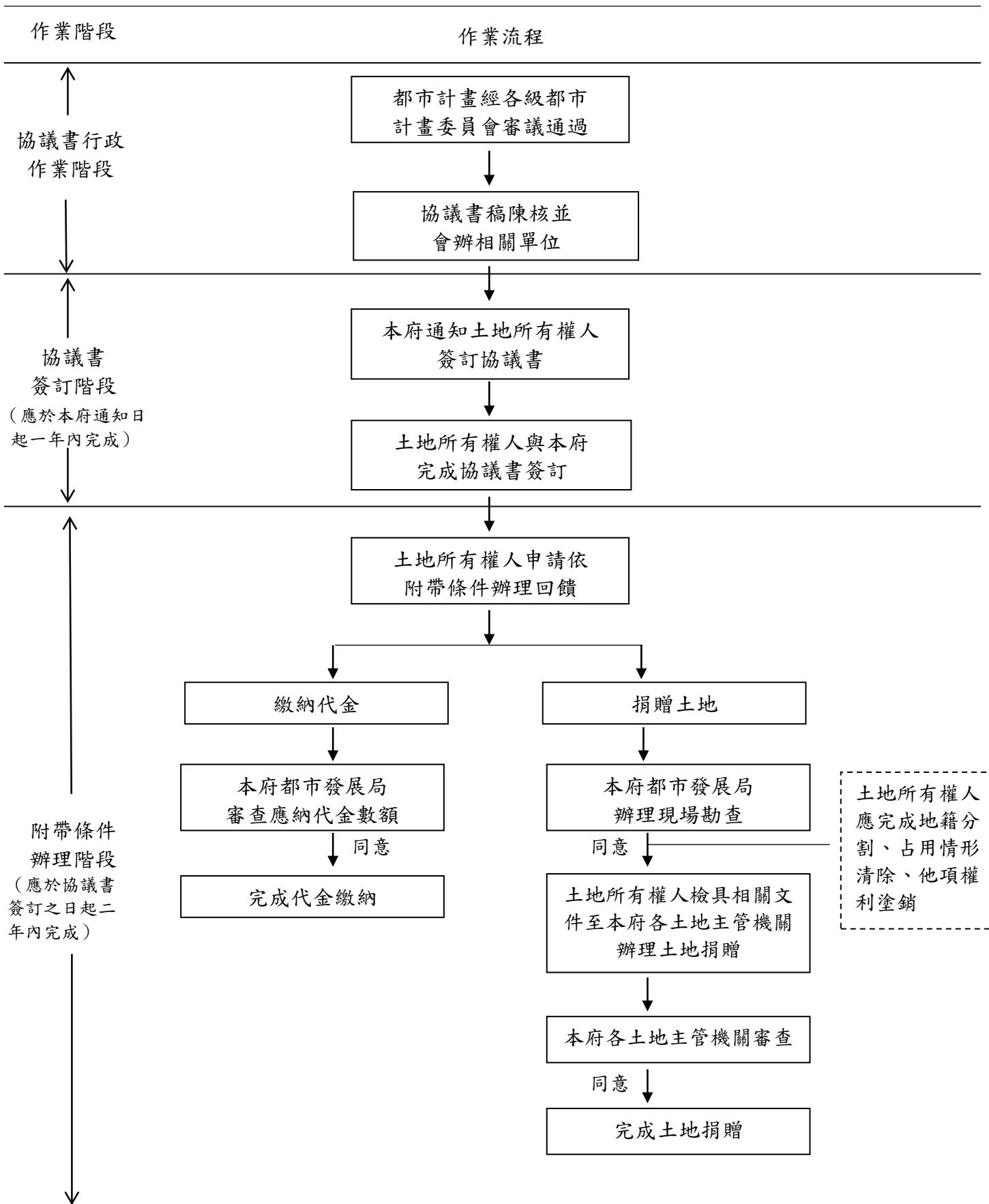
不吻合而需調整變更，或其他特殊情形經都市計畫委員會審議通過者。

(四)變更範圍內之土地在都市計畫發布前已為建地目、編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、簽訂協議書及附帶條件程序流程依附圖辦理。



附圖-簽訂協議書及附帶條件辦理程序流程圖