

# 臺南市都市計畫公共設施用地 專案通盤檢討分析

撰研機關：都市發展局

中華民國 110 年 6 月

# 目錄

---

---

壹、計畫緣起 .....	1
貳、文獻回顧與政策檢討.....	2
參、公共設施用地專案通盤檢討範圍.....	4
肆、公共設施用地專案通盤檢討構想與原則.....	7
伍、公共設施用地專案通盤檢討初步成果.....	10
陸、結論與建議 .....	19

## 圖目錄

---

---

圖 1	公共設施保留地權屬及項目分析示意圖 .....	4
圖 2	公共設施用地優先納入檢討項目示意圖 .....	5
圖 3	公共設施用地專案通盤檢討計畫範圍示意圖 .....	6
圖 4	公共設施用地專案通盤檢討構想示意圖 .....	8
圖 5	公共設施用地專案通盤檢討地主分佈示意圖 .....	11
圖 6	公共設施保留地解編面積示意圖 .....	12
圖 7	各都市計畫區解編面積統計示意圖 .....	13
圖 8	各計畫區公園用地解編面積統計示意圖 .....	14
圖 9	各計畫區學校用地解編面積統計示意圖 .....	15
圖 10	各計畫區綠地用地解編面積統計示意圖 .....	16
圖 11	專案通盤檢討取得公共設施面積統計示意圖 .....	17
圖 12	專案通盤檢討後公共設施覆蓋服務範圍示意圖（以北區細部計畫為例） .....	18

---

---

## 表目錄

表 1	公共設施用地專案通盤檢討原則 .....	9
表 2	都市計畫公共設施用地專案通盤檢討辦理情形 .....	10
表 3	公共設施保留地解編面積統計表 .....	12

## 壹、計畫緣起

都市計畫的發展可說是一場人類對於空間環境的追求、反省與檢討。早期著眼於生活環境的改善，近期則加入了對自然環境的省思。十七世紀「巴黎大恐慌」導因於城市人口的急速擴張造成都市生活環境的條件惡化、流行病蔓延，使生活其中的人惶惶不安，直到對飲用水質、廢污水系統和家屋進行重整，才邁開都市文明的大步。18世紀末，工業革命之後，在英國工業發展初期，工人群居於工廠周邊，因衛生環境窳陋、公共衛生落後、疾病滋生，遂產生透過國家權力介入，以進行都市計畫擬定並安排工業區、住宅區、商業區及公共設施，範圍從基礎公共建設到社會服務設施（例如：道路、公園、學校、醫院、機關用地、社會福利與社教機構用地等）。因此，為確保我們居住的城市有良好的生活環境，都市計畫會就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，規劃配置必要及適當的公共設施用地，以服務居民的需求提供優良生活品質。

惟依都市計畫規定所劃設之公共設施用地面積龐大，扣除各級政府機關已取得土地，經內政部清查全國尚未取得者，公私有土地合計面積約 2 萬餘公頃；本市未取得的公共設施保留地面積共計約 3,000 多公頃，其中約 1,850 公頃仍為私有尚未取得的公共設施保留地。由於公共設施土地取得經費龐大，非地方政府財政能力所能負擔，公共設施劃設保留許久卻未能辦理徵收開闢，不僅限制土地所有權人的使用，讓其土地價值深受影響，對市府來說無力負擔龐大土地徵收費用，亦無法如規劃願景投資公共建設以促進市政繁榮及提升環境品質。爰此，實有辦理公共設施用地專案通盤檢討之必要。

## 貳、文獻回顧與政策檢討

### 一、文獻回顧

#### (一) 公共設施意涵

公共設施是為了滿足社區居民之運輸、遊憩、教育、醫療、衛生、通訊、能源等方面之需要而作之公用建設，從概念上來講是指為市民提供普遍性公共服務的各種公共性、服務性設施。

公共設施範圍包括依都市計畫法第 42 條規定劃設的：道路、公園、綠地、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地、學校、社教機構、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地等。

政府得視實際情況，就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定公共設施之項目、位置與規模，以增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。

#### (二) 公共設施保留地定義

**§內政部 87 年 6 月 30 日台內營字第 8772176 號函§**

1. 都市計畫法所稱之「公共設施保留地」，依都市計畫法第 48 條至第 51 條之立法意旨，係指依同法所定都市計畫擬定、變更程序及同法第 42 條規定劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。已取得或非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，仍非屬公共設施保留地。
2. 左列經都市計畫主管機關列冊或都市計畫書規定有案之土地，為非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之公共設施用地，應非屬都市計畫法所稱之「公共設施保留地」。
  - (1) 經依都市計畫法第 30 條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
  - (2) 依都市計畫法第 61 條第 2 項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。
  - (3) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

3. 經各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所開闢使用，但尚未依法取得之公共設施用地，依前述都市計畫法之立法意旨，仍屬公共設施保留地。

## 二、政策檢討

都市計畫早期未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。內政部統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，並造成政府巨大之潛藏債務。

針對公共設施保留地的問題歷年來透過撤銷不必要之公共設施保留地、檢討放寬使用上法令的限制、以整體開發方式取得、建立發展權移轉制度優先推動容積移轉取得、推動都市更新或獎勵民間捐地或投資興闢公共設施、成立受益回饋基金優先使用於公共設施用地取得及建設及多元化自償性方案等；近年更因應高齡少子化，修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之公共設施用地檢討標準，都是希望讓公共設施保留地問題能突破窠臼，讓土地資源更有效的使用。

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 90 年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並於 99 年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。為再進一步落實該方案之處理措施「三、檢討變更不必要之公共設施保留地」，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，102 年訂定發布「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，俾作為各該都市計畫擬定機關積極辦理檢討都市計畫公共設施保留地作業之參據。

本府為因應人口結構改變所造成的社會變遷，妥善解決公共設施保留之問題，依內政部頒訂「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」特辦理「臺南市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」，針對沒有使用需求的公園、綠地、學校、市場、停車場、機關用地等私有公共設施保留地提出檢討方案與解編機制，促使有限之土地資源合理利用，發揮效能，並減少民怨，透過跨區重劃整體開發方式，不僅地主可拿回部分可建築土地，政府也可以取得已開闢公共設施，提供市民使用。

本專題分析將先從公共設施保留地解編範圍著手、從檢討構想與原則、整體規劃開發方案、檢討辦理進度、初步成果與預期效益統計分析，目標是希望可以凸顯政府解決問題的決心以及展現施政成果，提升市民對市府施政的信心。

### 參、公共設施用地專案通盤檢討範圍

臺南市都市計畫公共設施用地總面積超過 9,300 公頃，經統計尚未由該目的事業主管機關取得之公共設施保留地面積統計超過 3,000 公頃，其中私有尚未取得的公共設施用地面積約 1,850.32 公頃(20%)，以道路 1,377.78 公頃最多、其次為公園 110.80 公頃、學校 98.19 公頃、兒童遊樂場 54.07 公頃、溝渠河道 51.72 公頃等，詳見圖 1 所示。

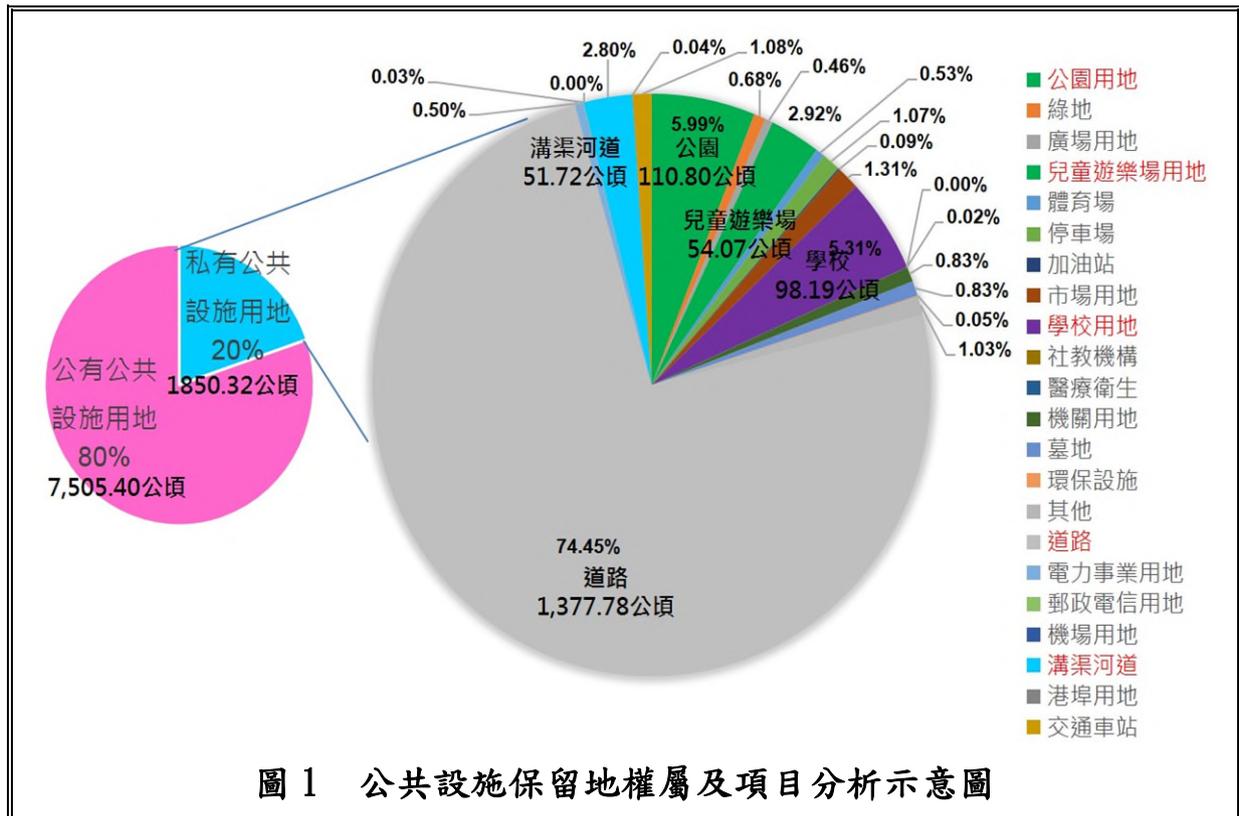
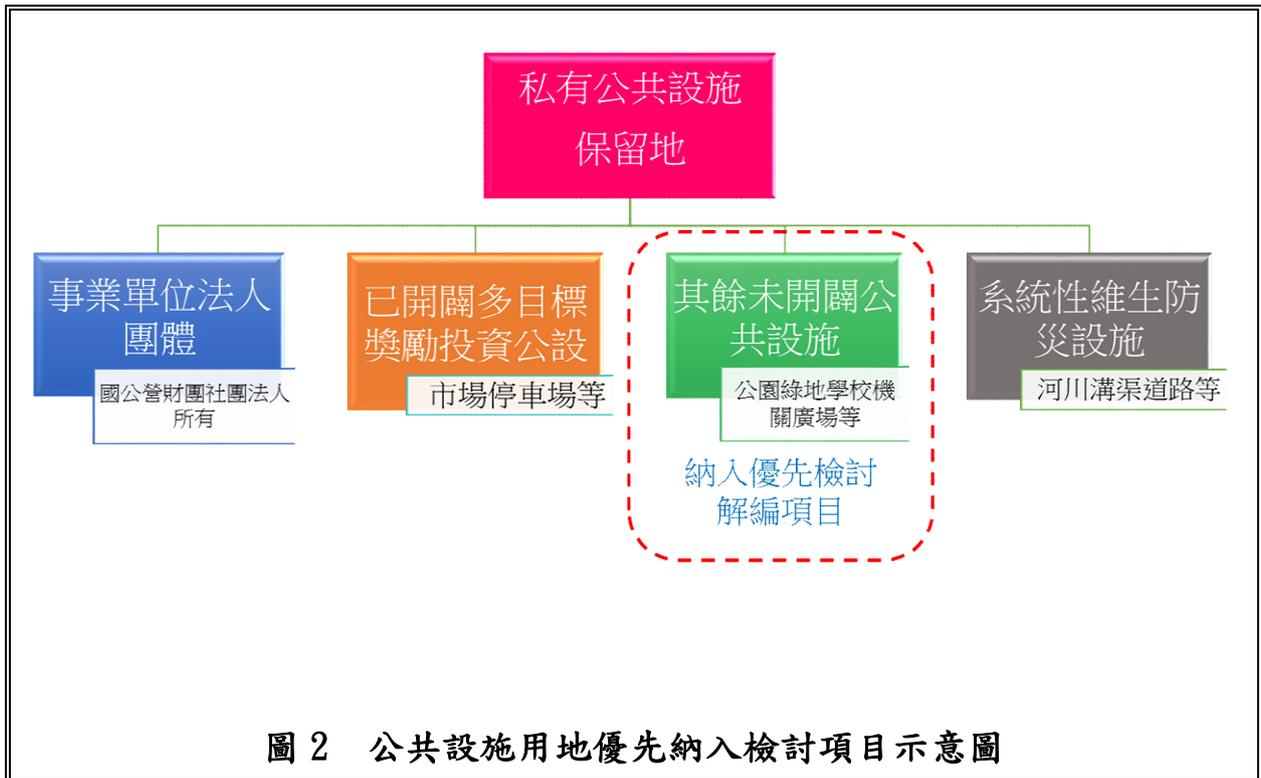


圖 1 公共設施保留地權屬及項目分析示意圖

## 一、公共設施用地檢討項目

本次專案通盤檢討優先解編項目係以互補性與替代性較高的公園、綠地、兒童遊樂場用地、因應少子化已無設校需求的學校用地、配合時代變遷無須保留的市場用地及無用地需求之機關用地等項目為主，希望在解決公設保留地問題之餘，亦可以兼顧公共設施服務水準，避免影響生活環境品質。

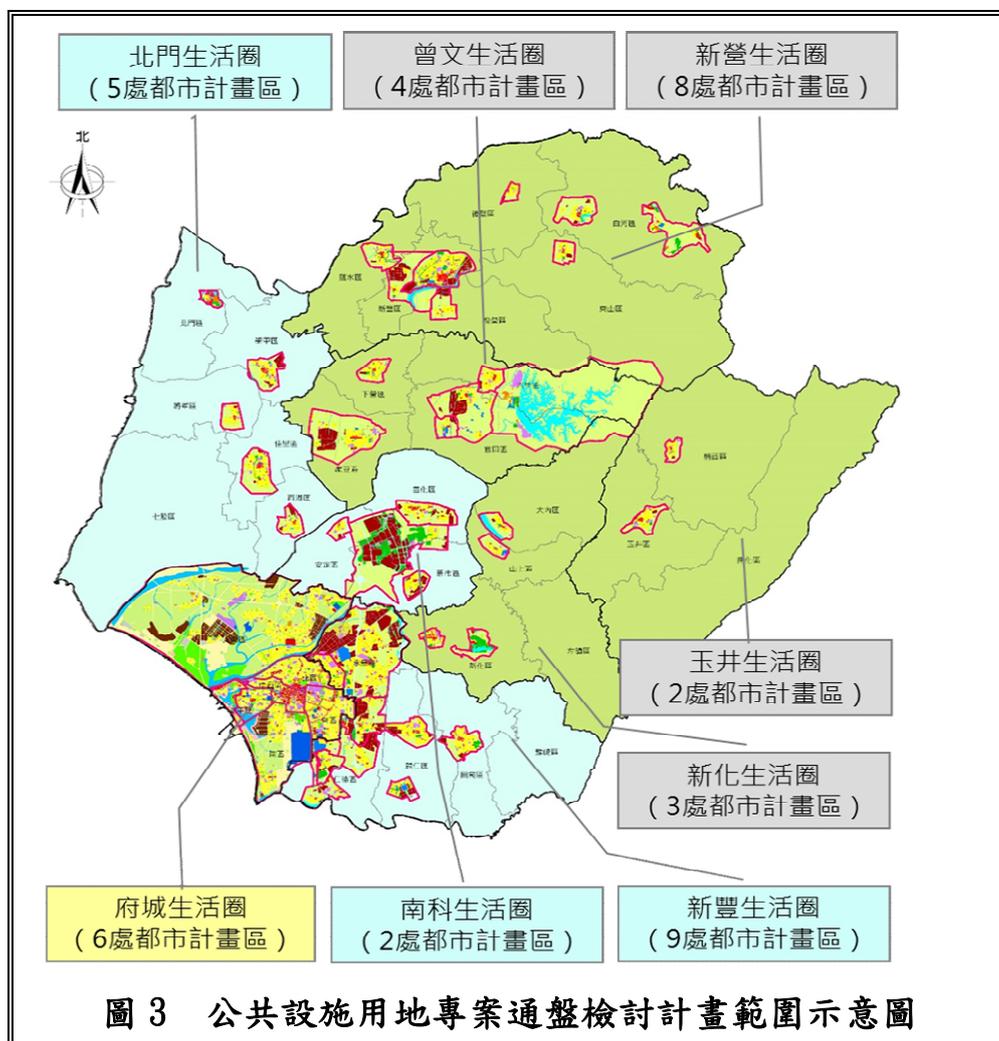
私有地如涉及具有系統性及公共通行功能（例如系統性公園道、河川溝渠、道路用地）、早年已依獎勵投資或多目標辦法興闢完成公共設施用地、事業單位或相關法人團體、原計畫附帶條件規定辦理整體開發或自願捐贈、配合施政計畫已編列預算待取得用地及因應其他政策需求專案辦理者，則暫不納入本次專案通盤檢討範圍，詳下圖 2 所示。



## 二、專案通盤檢討計畫範圍

原則上全市都市計畫區均納入公共設施用地專案通盤檢討計畫範圍，惟已有定期性通盤檢討案得納入公共設施用地解編者則併案辦理。

總計全市主要計畫與細部計畫合計 47 個都市計畫區（不包括 2 處新訂都市計畫區），除安平港歷史風貌園區特定區、下營、新化、安定等 4 處都市計畫區公設解編併入定期性通盤檢討作業辦理、曾文水庫特定區由嘉義縣統籌辦理、南科特定區、高鐵特定區及安平細部計畫等 3 處區內公共設施多屬整體開發，除另有計畫使用外，尚無符合應納入專案通盤檢討解編對象，故本次辦理公共設施用地專案通盤檢討共計有 39 處都市計畫區，範圍如圖 3 所示。



## 肆、公共設施用地專案通盤檢討構想與原則

都市計畫辦理通盤檢討時，應依據每一都市計畫地區之實質、社會、經濟等現況及未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議，檢討增修訂原計畫內容。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

### 一、公共設施用地專案通盤檢討構想

公共設施用地檢討係依據內政部函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理，同時考量公共設施性質、發展特性及參酌各公共設施主管機關之使用需求進行檢討分析。

#### (一) 維護公共設施用地服務品質

1. 為確保公共設施服務品質與功能維持，對於公共維生系統設施用地，應維持應有之服務品質。
2. 消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統設施用地，應配合都市防災規劃需要，維持防災體系功能。
3. 為維護環境品質，增進都市景觀風貌，檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等5項都市計畫法第45條規定應予劃設之項目)應不低於檢討前之服務水準。

#### (二) 核實檢討總人口成長需求

人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並依檢討後人口重新檢核公共設施用地需求，檢討變更不必要之公共設施用地。

#### (三) 以生活圈模式檢討公共設施用地

#### (四) 依實際使用需求檢討

已開闢公共設施仍以維持原計畫為宜，未開闢之私有公共設施保留地，經目的事業主管機關表明無使用需求者，則納入檢討解編範圍；至於已經依據獎勵投資辦理公共建設、公共設施興闢完成者，仍應維持原計畫目的使用。公共設施用地專案通盤檢討構想詳圖4所示。

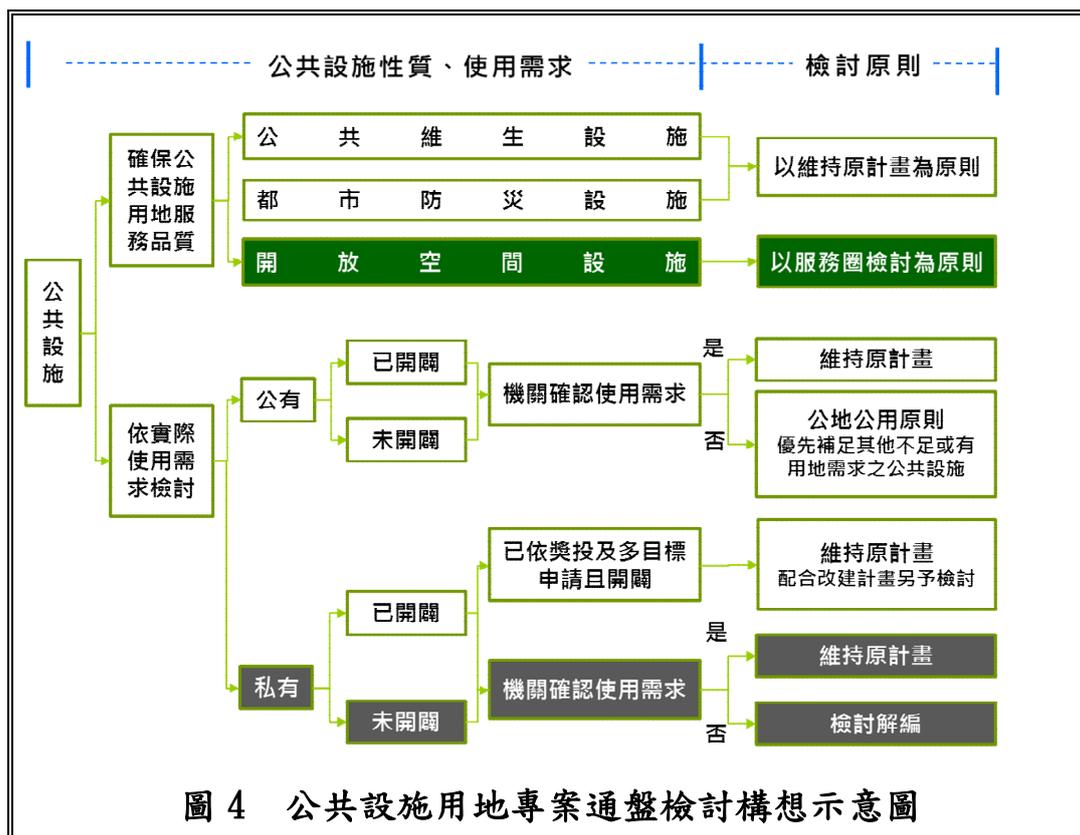


圖 4 公共設施用地專案通盤檢討構想示意圖

## 二、公共設施用地專案通盤檢討原則

經盤點私有公共設施用地，依據上述公共設施檢討構想，經通盤檢討後仍須保留公共設施用地者，由公共設施主管機關編列預算以徵購方式取得開闢，或評估基地之完整性及財務可行性，併同納入跨區市地重劃辦理整體開發，以加速公共設施取得開闢。

其餘納入檢討解編之公共設施用地，會先考量公共設施服務範圍與替代性功能，將重疊性與主管機關沒有使用需之公共設施予以解編，回饋部分係依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定負擔公共設施，並優先以跨區整體開發市地重劃方式辦理，以取得必要之公共設施、維護地區生活品質；另因應個別基地如有特殊情形，亦搭配多元解編方式（如自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率等）辦理，詳如下表 1 所示。

表 1：公共設施用地專案通盤檢討原則

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

## 伍、公共設施用地專案通盤檢討初步成果

本次全市辦理公共設施用地專案通盤檢討 39 處計畫區，已全部完成都市計畫公開展覽並舉辦說明會周知，詳表 2 所示。

表 2：都市計畫公共設施用地專案通盤檢討辦理情形

生活圈	編號	都市計畫案	公開展覽	生活圈	編號	都市計畫案	公開展覽
府城 生活圈	1	變更臺南市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31	新化 生活圈	21	變更虎頭埤特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31
	2	變更臺南市東區細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31		22	變更大內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31
	3	變更臺南市南區細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31		23	變更山上都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/09/30
	4	變更臺南市中西區細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31	北門 生活圈	24	變更將軍(漚江地區)都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31
	5	變更臺南市北區細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31		25	變更佳里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31
	6	變更臺南市安南區細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31		26	變更西港都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/05/18
新營 生活圈	7	變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31		27	變更南鯤鯓特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/08/31
	8	變更白河都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31		28	變更學甲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/09/30
	9	變更新營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/06/23		南科 生活圈	29	變更新市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）
	10	變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/06/23	30		變更善化都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/12/31
	11	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/05/18	新豐 生活圈	31	變更仁德(文賢地區)都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31
	12	變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/08/31		32	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/06/23
13	變更後壁都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/08/31	33		變更仁德都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/06/23	
14	變更東山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/08/31	34		變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	109/12/31	
曾文 生活圈	15	變更六甲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31		35	變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	109/12/31
	16	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/06/23		36	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/12/31
	17	變更烏山頭水庫風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/05/18	37	變更歸仁都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/09/30	
	18	變更官田(含隆田地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	109/12/31	38	變更關廟都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/12/31	
玉井 生活圈	19	變更玉井都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31	39	變更臺南都會公園特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	109/12/31	
	20	變更楠西都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）	108/10/31				

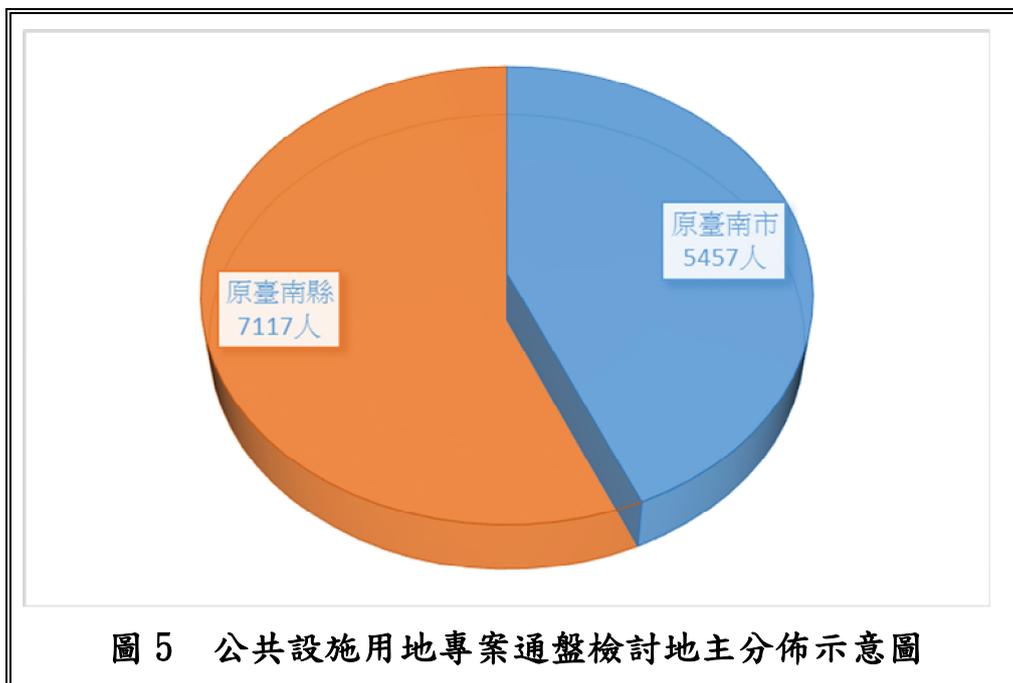
資料來源：本研究整理。

## 一、公設解編初步成果

本市公設解編 39 處都市計畫區已辦理完成公開展覽，正陸續進行各級都市計畫委員會審議作業，依據公開展覽草案內容，初步成果說明如下：

### (一) 公設解編受惠地主人數

本次公共設施用地專案通盤檢討所解編公共設施保留地，涉及私有土地所有權人均已書面掛號通知，總計私有地主共計 12,574 人，範圍分佈上屬原臺南市都市計畫轄區部分有 5,457 人（43%），原臺南縣都市計畫範圍部分有 7,117 人（57%）。



### (二) 公設解編面積

由於各計畫區城市發展特性與審議時程不一，為資料統計一致性，茲以 39 處都市計畫區已辦理完成之公開展覽資料為基礎；統計範圍因都市計畫公共設施項目眾多（如臺南市主要計畫所列舉公共設施項目達 52 種），故篩選出與民眾日常生活較為相關及可能影響服務水準的公園、兒童遊樂場、體育場、廣場、綠地、停車場及學校用地為統計分析對象。

#### 1. 依解編公共設施類別分析

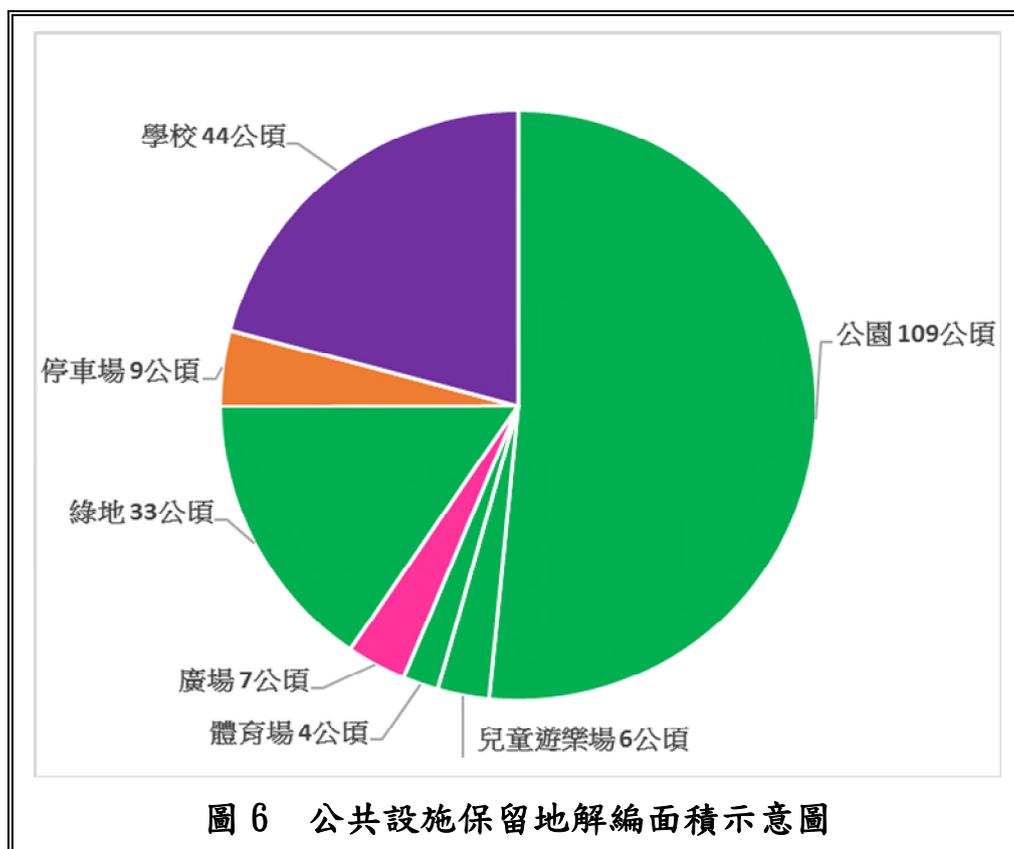
本次公設專通所解編公園綠地等 5 項公共設施及停車場與學校等用地，合計解編 212.01 公頃，並透過跨區市地重劃等方式，可以取得並興闢約 30 公頃公共設施。其中以公園用地解編面積最多，達 109.33 公頃，同時將興闢取得 21.57 公頃公園；

其次為學校用地，解編 44.31 公頃。詳見表 3 及圖 6 所示。

表 3：公共設施保留地解編面積統計表

項目	計畫面積 (公頃)	解編面積 (公頃)	公設專通取得並興闢 面積(公頃)
公園用地	1,051.06	109.33	21.57
兒童遊樂場用地	18.49	5.94	0.99
體育場用地	106.63	4.10	—
廣場用地	68.00	6.88	0.98
綠地用地	298.84	32.68	1.32
停車場用地	73.32	8.76	1.53
學校用地	1,008.02	44.31	3.33
合計	2,624.35	212.01	29.72

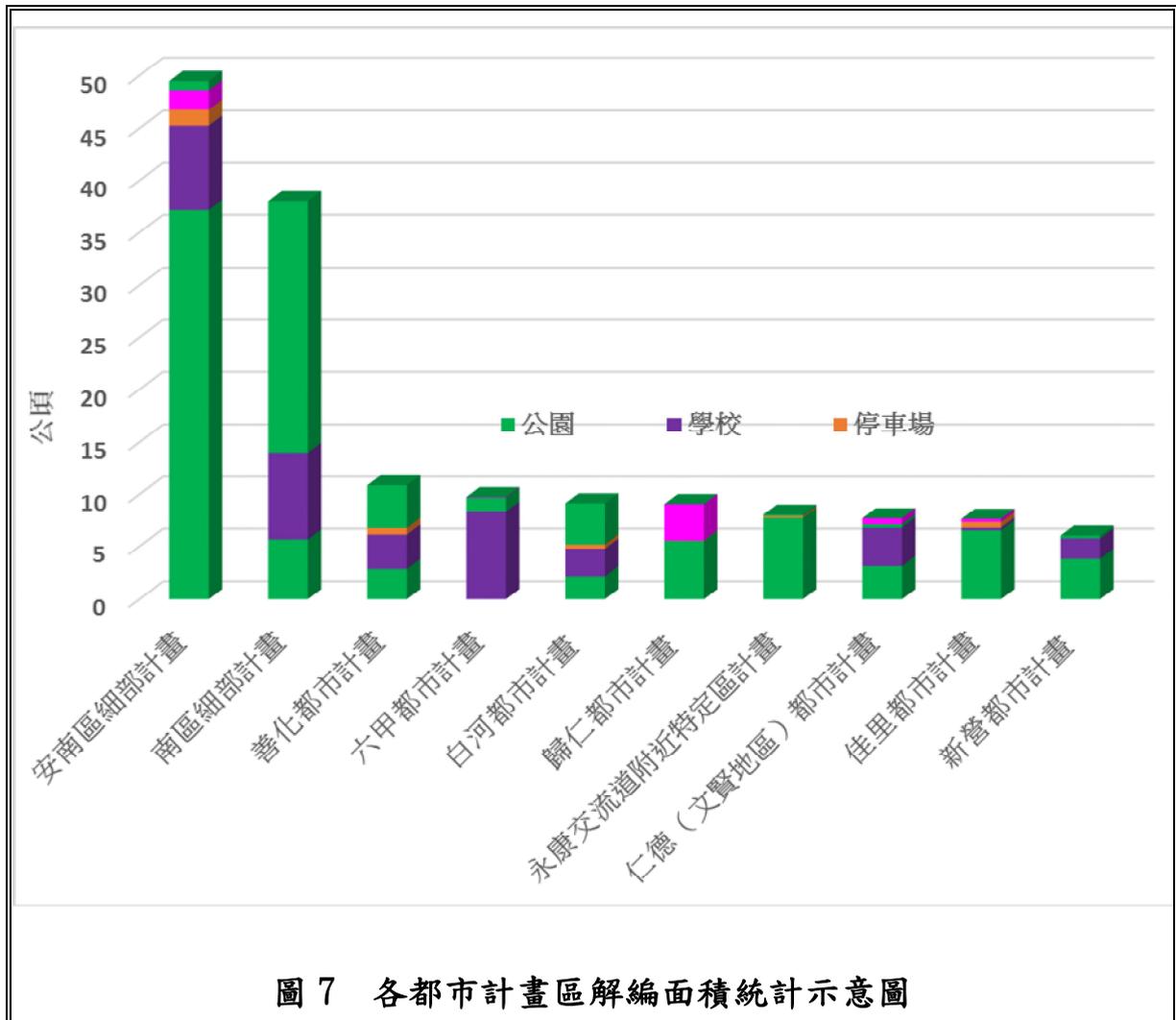
備註：表內面積係依各計畫區公開展覽內容資料彙整。



## 2. 依都市計畫區分析

### (1) 公共設施用地解編面積

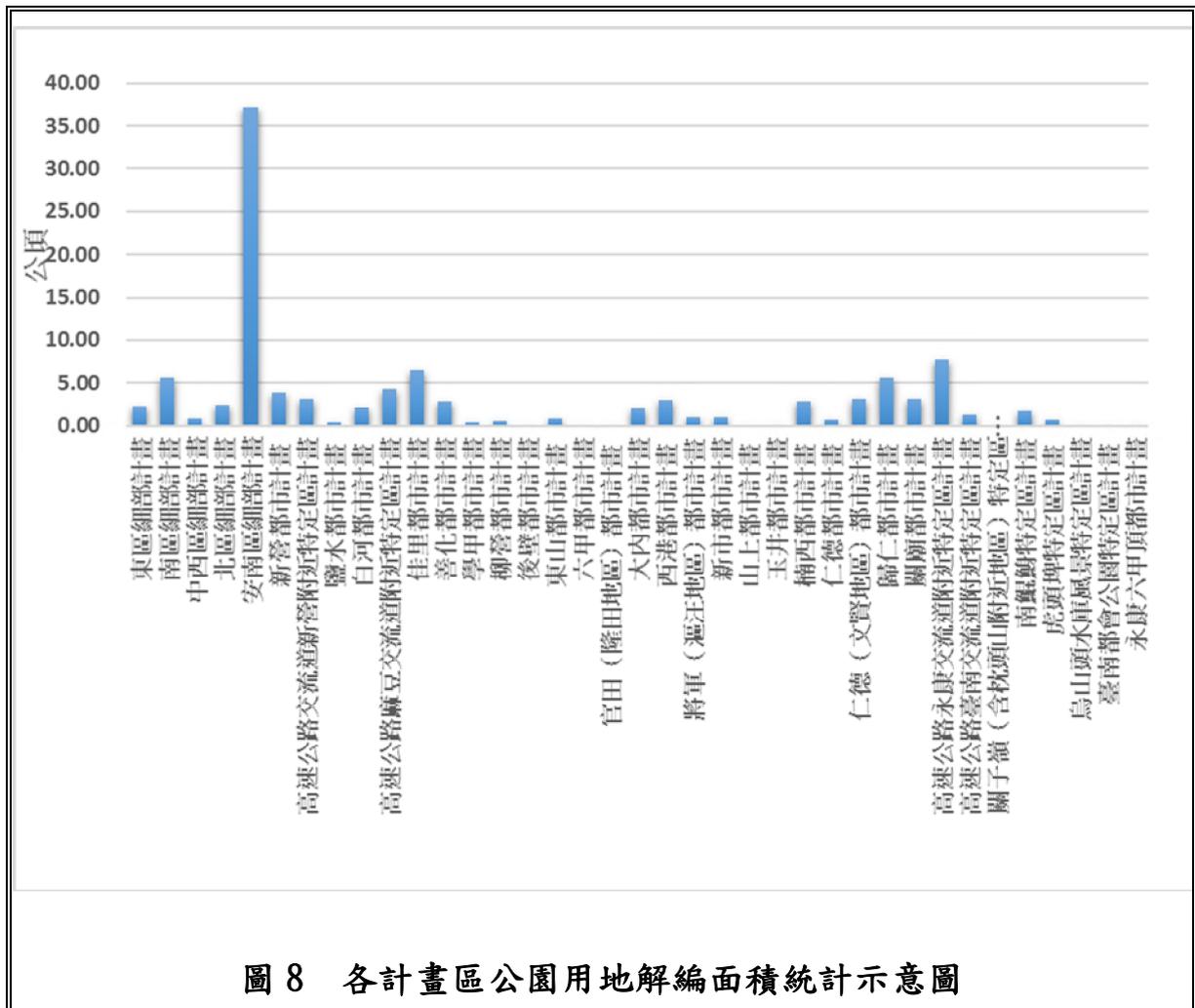
全部 39 個都市計畫區公共設施檢討解編面積以原市區安南區 49.47 公頃最多 (佔全部解編面積 23%)，其次為南區細部計畫區 37.99 公頃 (佔全部解編面積 18%)，其餘計畫區解編面積在 10 公頃左右的有善化、六甲、白河及歸仁都市計畫區等，詳下圖 7 所示；另有永康六甲頂、學甲、柳營、後壁、東山等 17 個計畫區解編面積小於 2 公頃，解編面積偏少者係地區發展較為單純或部分公設保留地已於定期性通盤檢討處理。



## (2) 公園用地解編內容

公園用地解編面積總計約 109 公頃，主要集中在安南區 37.17 公頃（佔全部解編面積 34%）、高速公路永康交流道附近特定區 7.73 公頃（佔全部解編面積 7%）、佳里 6.55 公頃（佔全部解編面積 6%）、南區 5.67 公頃（佔全部解編面積 5%）、歸仁 5.54 公頃（佔全部解編面積 5%）等，詳如圖 8。

市府辦理公共設施解編之餘亦同步檢討調整計畫人口，以避免影響市民生活品質。以安南區為例，計畫人口配合本次檢討由 41.6 萬人調降為 33 萬人，人口降幅為 20.67%；而公園用地由 224 公頃減少 37 公頃，減幅為 16.60%。經檢討後公園用地面積減幅尚低於計畫人口減幅，以維持公園用地服務水準不致低於通盤檢討前水準。



### (3) 學校用地解編內容

因應全臺少子化趨勢，本專案通盤檢討學校用地是由學校主管機關依據人口發展趨勢，推計學校用地之需求。

本次學校解編面積約 44 公頃，主要集中在安南區、六甲區、南區，解編面積都有 8 公頃以上，經分析這些地區除少子化亦面臨計畫人口調降趨勢，其中安南區計畫人口調降 8.6 萬人、六甲區調降 1 萬人；其次學校用地解編 3 公頃以上者分佈在中西區、善化、仁德文賢地區等，詳如下圖 9 所示。

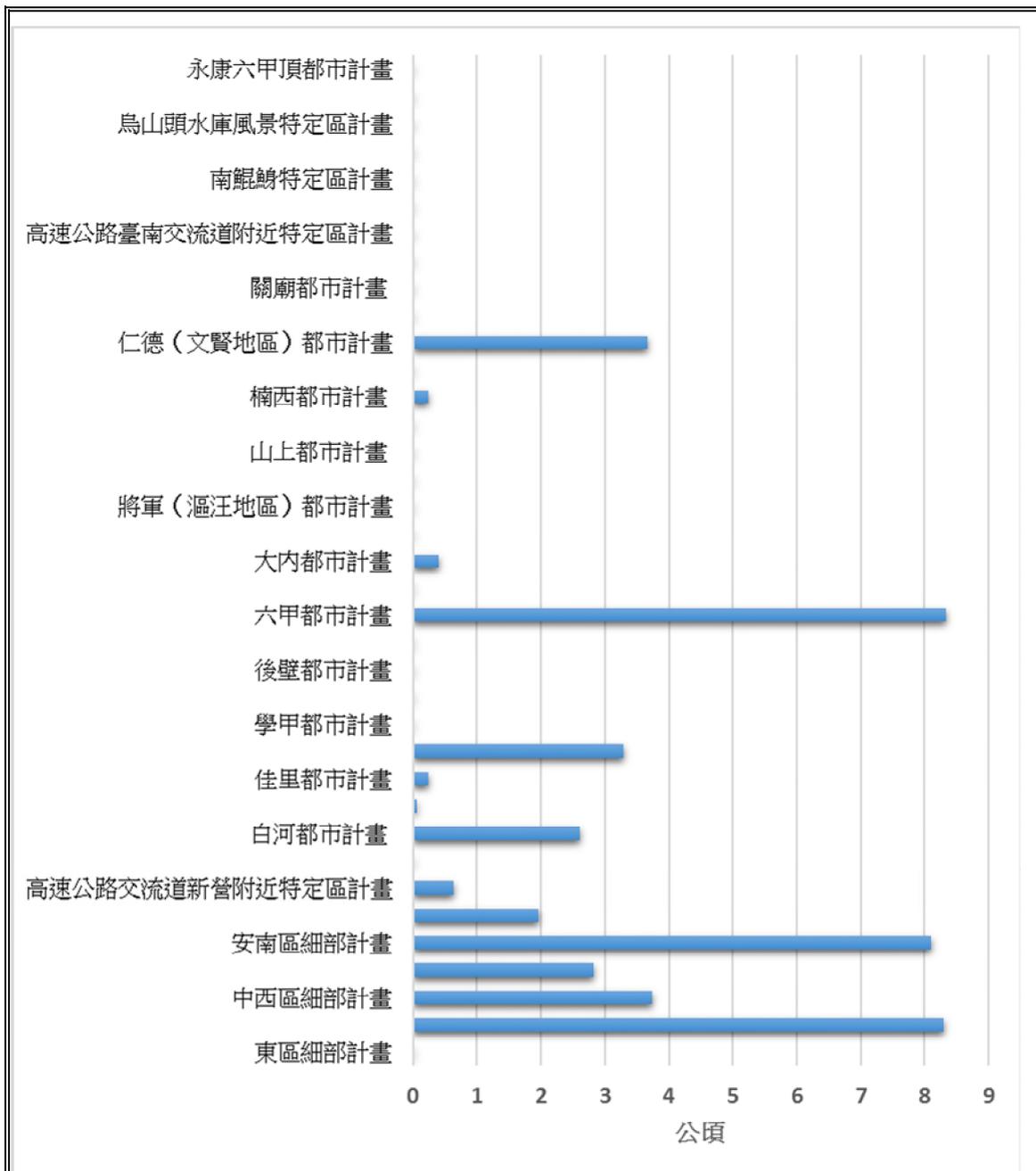


圖 9 各計畫區學校用地解編面積統計示意圖

(4) 其他公共設施用地解編內容

其餘公共設施以綠地用地解編面積較多，達 32.68 公頃。依地區別觀察，大部分集中在南區細部計畫範圍，主要原因是該公共設施目的事業主管機關尚無徵收使用需求計畫，故解編 24 公頃（佔全市綠地解編面積 73%），並配合鄰近分區變更為農業區，詳如圖 10 所示。

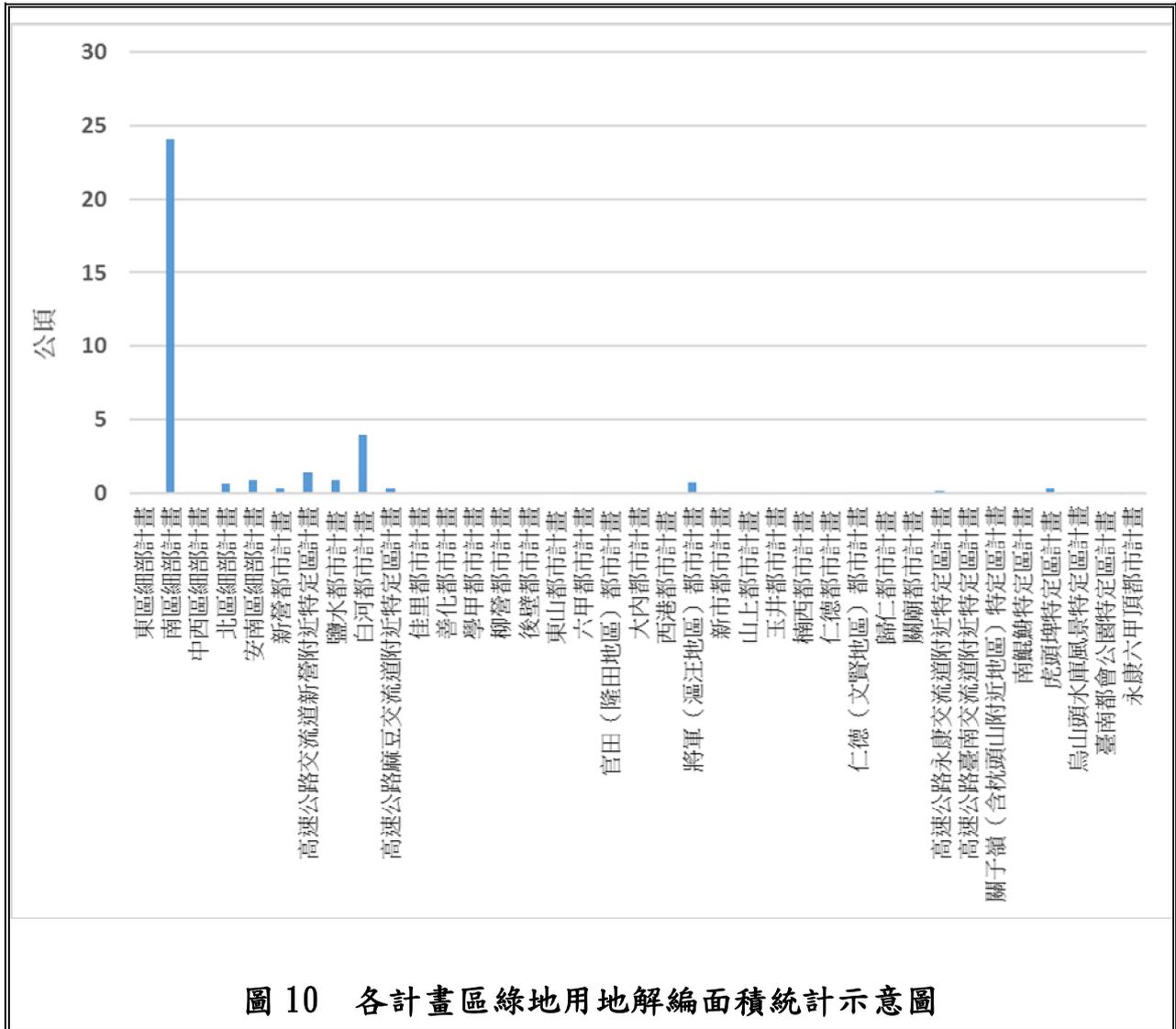


圖 10 各計畫區綠地用地解編面積統計示意圖

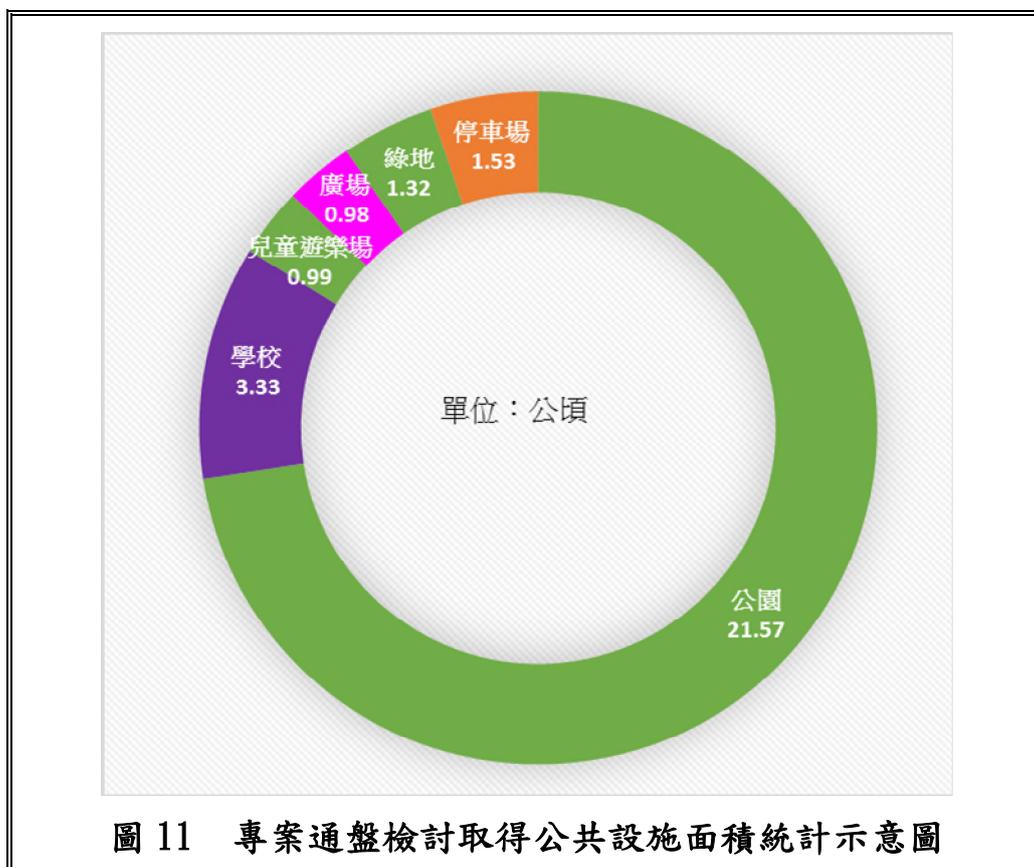
其餘兒童遊樂場用地、停車場用地、體育場用地、廣場用地全市總計解編面積規模均小於 10 公頃，這些公共設施特性是服務功能已為鄰近公園綠地、民營停車場等公共設施或停車空間所取代，或與既有公共設施服務範圍重疊，故納入本次檢討一併解編。

## 二、公設解編初步效益

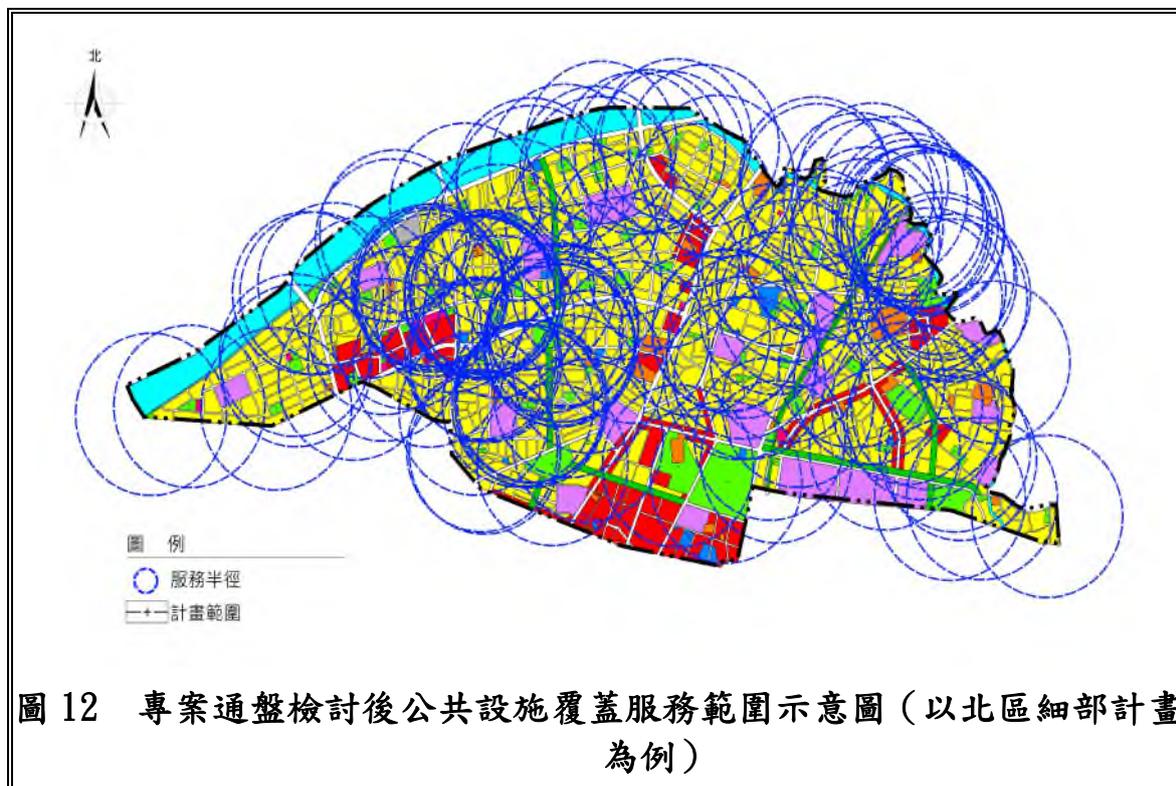
公共設施解編除解決私有公共設施保留地未徵收問題，亦同步透過整體開發跨區市地重劃來取得及興闢必要性公共設施。

### (一) 取得興闢完成公共設施

經檢討沒有使用需求、主管機關沒有徵收使用計畫的公共設施解編後，透過整體開發市地重劃或土地所有權人自願回饋等方式，政府可以取得並興闢完成約 30 公頃公共設施，以服務地區民眾。這些回饋取得的公共設施項目主要以公園用地為主，達 21.57 公頃，其次為學校用地 3.33 公頃及停車場用地 1.53 公頃，詳下圖 11 所示。



公共設施解編除檢討無使用需求公設用地，亦針對地區發展需要保留必要公共設施並以整體開發方式一併興闢完成，以增加公共設施服務水準、提升社區生活環境品質。解編公設同時市府亦重視公共設施服務水準及服務範圍影響，經檢討後公園綠地服務範圍均能覆蓋現有生活圈域，如下圖 12 所示。



## （二）節省公共設施徵收費用

經檢討本市私有公共設施保留地透過本次專案通盤檢討約解編 300 公頃，所節省用地徵收費用，以公共現值估算計約 900 億元。其中與民眾日常生活較為相關的公園、兒童遊樂場、體育場、廣場、綠地、停車場及學校用地等項目共計解編 212 公頃，並且取得及興闢約 30 公頃必要性公共設施用地，大幅減輕市府財政負擔。

## 陸、結論與建議

為因應人口成長結構改變所造成的社會變遷，妥善解決公共設施保留之問題，本府依內政部頒訂「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」特辦理「臺南市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」，針對沒有使用需求的公園、綠地、學校、市場、停車場、機關用地等私有公共設施保留地提出檢討方案與解編機制，促使有限之土地資源合理利用，發揮效能，並減少民怨，同時透過跨區市地重劃整體開發方式，不僅地主分配回可建築土地，市政府也可以取得開闢完成之公共設施，提供市民使用及提升社區生活環境品質。

經辦理 39 處專案通盤檢討都市計畫區公開展覽，擬解編約 300 公頃私有公共設施保留地，涉及私有土地所有權人達 12,574 人，預計節省市府用地徵收費用約 900 億元。同時透過整體開發跨區市地重劃，興闢必要性公共設施，約取得 30 公頃公共設施，包含 22 公頃公園用地、3 公頃學校用地及其他公共設施等。公設解編面積以安南區 49 公頃最高，主要為公園用地並配合調降 8.6 萬計畫人口，南區 38 公頃次之，再次之為善化區 11 公頃、六甲區 10 公頃。

公共設施用地專案通盤檢討一方面係解決私有公設保留地長年未徵收影響民眾權益問題，另一方面透過整體開發地主分配回公設完善的可建築用地，以有效促進地區發展，政府則無償取得興闢完成公共設施，提升社區環境品質，市民共享其利；實為私有公設保留地地主、市府與市民大眾，三方共贏的政策作為。目前除積極辦理公設解編作業程序外，規劃時也會透過公共設施服務範圍檢討，解編服務範圍重疊並補充地區不足之公共設施，俾提升整體服務水準。後續本局將持續推動 39 處專案通盤檢討地區都市計畫審議程序，務期早日完成解編作業。