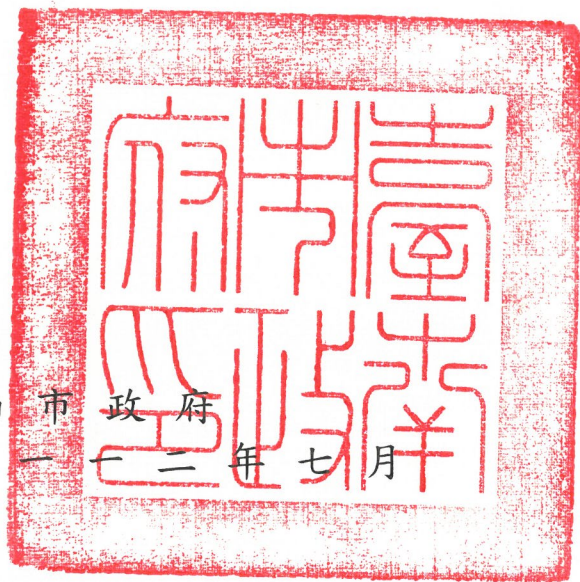


發布實施

變更虎頭埤特定區計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書



臺南市政府
中華民國二十二年七月

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年11月10日
發文字號：府都規字第1121445318A號
附件：



主旨：「變更虎頭埤特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」
自112年11月13日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部112年10月19日台內國字第1120830611號函及行政院112年10月20日院授內國營字第1120830612號函准予備案。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國112年11月13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）及臺南市新化區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

臺南市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	1. 自民國 106 年 3 月 22 日起 30 天，刊登於 106 年 3 月 22 日自由時報第 G1 版。 2. 自民國 108 年 8 月 16 日起 30 天，刊登於 108 年 8 月 16 日臺灣時報第 19 版。
	公 開 展 覽	自民國 108 年 10 月 31 日起 60 天，刊登於聯合報 108 年 10 月 30 日第 C8 版、10 月 31 日第 E1 版及 11 月 1 日第 C8 版。
	公 開 展 覽 說 明 會	民國 108 年 12 月 18 日下午 2 時 30 分假臺南市新化區公所 3 樓展演廳舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳各級都市計畫委員會議紀錄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	民國 109 年 3 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 87 次會議審議通過。
	內 政 部	民國 112 年 5 月 30 日內政部都市計畫委員會第 1034 次會議審議通過。

目錄

第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起 1-1
- 第二節 法令依據 1-1
- 第三節 計畫位置與範圍 1-1

第二章 現行計畫概要

- 第一節 發布實施歷程 2-1
- 第二節 現行計畫內容概要 2-2

第三章 發展現況分析

- 第一節 社經發展現況 3-1
- 第二節 實質發展現況 3-1
- 第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見 3-3

第四章 發展預測與檢討構想

- 第一節 計畫年期與計畫人口檢討 4-1
- 第二節 公共設施用地需求分析 4-2
- 第三節 公共設施用地檢討構想 4-4
- 第四節 私有公共設施用地檢討原則 4-8
- 第五節 附帶條件內容 4-12

第五章 實質計畫檢討

- 第一節 公共設施用地檢討分析 5-1
- 第二節 變更計畫內容 5-4

第六章 檢討後實質計畫

- 第一節 計畫年期與人口 6-1
- 第二節 土地使用計畫 6-1
- 第三節 公共設施計畫 6-1
- 第四節 交通運輸計畫 6-5
- 第五節 都市防災計畫 6-9
- 第六節 其他 6-10

第七章 實施進度及經費 7-1

附件一 內政部都市計畫委員第 1034 次大會會議紀錄

附件二 臺南市都市計畫委員第 87 次大會會議紀錄

附件三 涉及本案變更之公共設施用地現況分析表

圖目錄

圖 1-1	虎頭埤特定區計畫檢討範圍示意圖	1-2
圖 2-1	虎頭埤特定區計畫現行計畫示意圖	2-5
圖 3-1	虎頭埤特定區計畫土地使用現況示意圖	3-4
圖 3-2	虎頭埤特定區計畫公共設施開闢情形示意圖	3-5
圖 3-3	虎頭埤特定區計畫公共設施取得情形示意圖	3-6
圖 3-4	虎頭埤特定區計畫公共設施權屬分布圖	3-7
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖	4-6
圖 4-2	虎頭埤特定區計畫開放空間系統公共設施服務圈檢討示意圖	4-7
圖 5-1	虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	5-6
圖 5-2	變更內容綜理表編號第 2 案變更內容示意圖	5-7
圖 5-3	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖	5-8
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖	6-4
圖 6-2	變更後交通系統計畫示意圖	6-8
圖 6-3	本計畫災害防救空間示意圖	6-9
圖 6-4	本計畫變更前後公園(含公兒用地)服務圈域分布示意圖	6-11

表目錄

表 2-1	虎頭埤特定區計畫歷次通盤檢討辦理歷程表	2-1
表 2-2	虎頭埤特定區計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表	2-3
表 2-3	虎頭埤特定區計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-4
表 3-1	臺南市、新化區及本計畫區近 5 年人口數量統計表	3-1
表 4-1	人口預測分析法結果比較分析	4-1
表 4-2	虎頭埤特定區計畫公共設施用地面積需求檢核表	4-3
表 4-3	私有公共設施用地檢討原則表	4-8
表 4-4	道路用地檢討原則表	4-10
表 4-5	跨區重劃公共設施用地規劃原則表	4-11
表 4-6	附帶條件編號及內容對照表	4-12
表 5-1	虎頭埤特定區計畫公共設施用地分析表	5-2
表 5-2	虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表	5-4
表 5-3	變更面積增減統計表	5-5
表 6-1	變更後土地使用計畫面積表	6-2
表 6-2	公共設施用地明細表	6-3
表 6-3	變更後道路編號一覽表	6-7
表 6-4	本計畫檢討後效益一覽表	6-10
表 7-1	實施進度及經費估算表	7-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

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 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。本府於獲內政部核定補助經費，隨即啟動全市公共設施保留地專案通盤檢討作業。

本次全市性專案通盤檢討作業除依循相關檢討變更原則，並考量地區發展特性、使用需求及基地條件，檢視公共設施用地之存廢並提出檢討變更內容，同時參酌歷年人口變遷趨勢核實檢討計畫人口。此外，於 78~80 年間辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討案，多以附帶條件或另擬細部計畫方式，釋出部分公共設施保留地，惟迄今仍有多處未完成細部計畫，本次併同將未完成附帶條件地區納入跨區整體開發方案。另外，經檢討仍有保留需求之未取得公共設施用地，視財務可行性評估亦盡量納入跨區整體開發方案併同取得開闢。

爰此，本次辦理虎頭埤特定區公共設施用地專案通盤檢討將依據檢討變更原則與相關法令之指導，核實檢討計畫人口及不必要之公共設施用地，以期妥善解決公共設施保留地問題。

第二節 法令依據

依據「都市計畫法」第 26 條。

第三節 計畫位置與範圍

本案以虎頭埤特定區計畫區內公共設施用地面積為檢討範圍，面積 116.3751 公頃，詳圖 1-1。

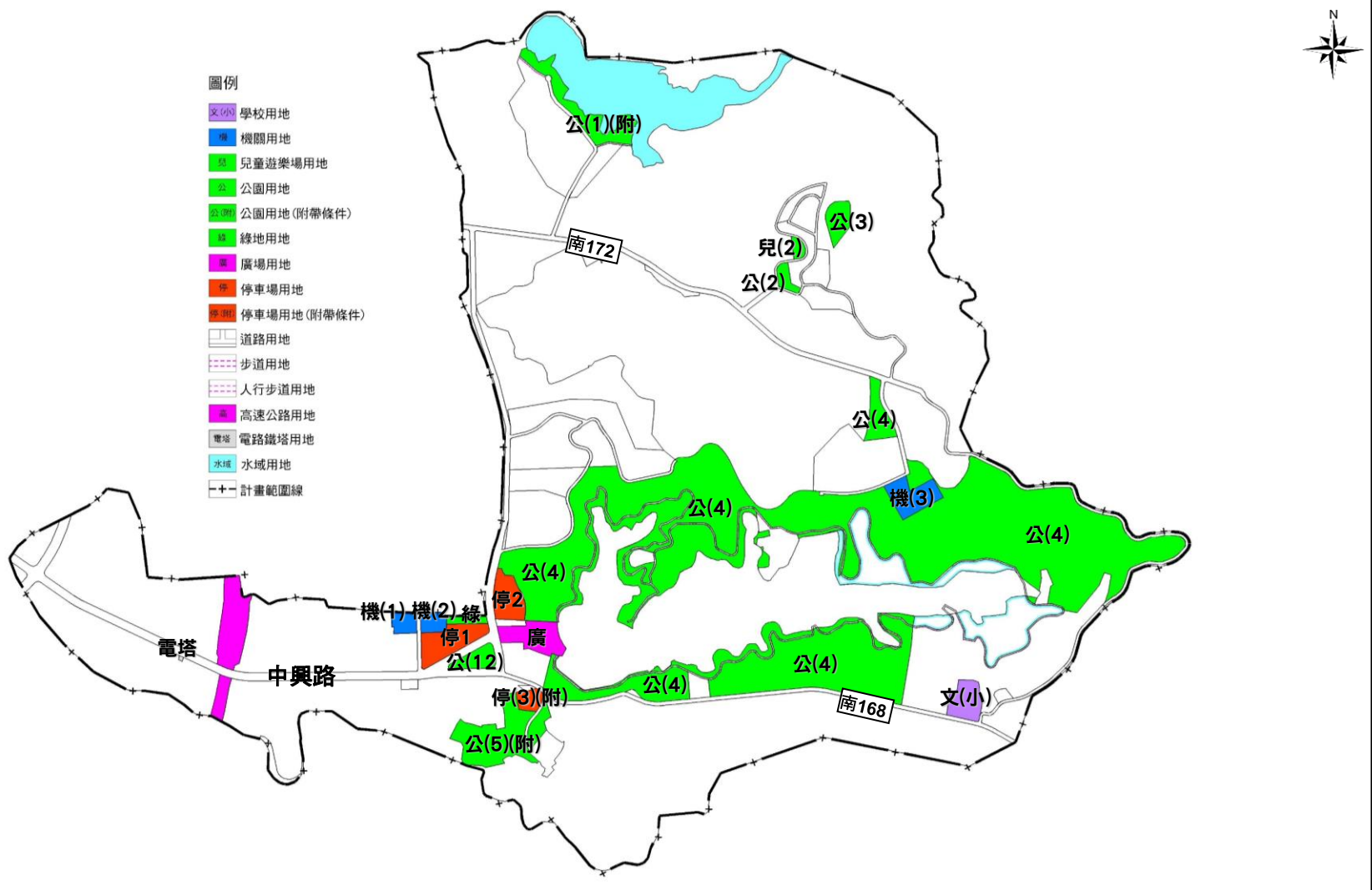


圖1-1 虎頭埤特定區計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

虎頭埤特定區計畫於民國 70 年發布實施，民國 85 年發布實施第一次通盤檢討，於民國 101 年發布實施擴大暨第二次通盤檢討，後於民國 104 年發布實施農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，其後於民國 109 年發布實施主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討，詳表 2-1。

表 2-1 虎頭埤特定區計畫歷次通盤檢討辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	虎頭埤特定區計畫	70.7.31 府建都 80624 號	-
2	變更虎頭埤特定區計畫(第一次通盤檢討)案	85.3.26 府工都 50825 號	85.03.30
3	擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)案	101.9.25 府都規字第 1010679254A 號	101.9.26
4	變更虎頭埤特定區計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104.9.23 府都規字第 1040909139A 號	104.9.29
5	變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案	109.03.25 府都規字第 1090337480A 號	109.03.30

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

第二節 現行計畫內容概要

一、計畫範圍與面積

本計畫範圍北面以鹽水埤北側為界；東面之北段界線為鳳凰新城以東約 500 公尺，其南段大致以主 5 號道路(區道 173)為界；南面大致止於中興路以南約 150~500 公尺之天然水溝；西面北段大致以天然水溝為界，中段大致以主 1 號道路及高爾夫球場西側為界，區道 168 以南大致以高速公路往西約 700 公尺之天然水溝為界，計畫面積合計 424.1591 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

(二)計畫人口與遊憩人口

計畫人口為 600 人，全年遊憩人次為 523,610 人次，假日尖峰遊憩人次為 3,477 人次。

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含低密度住宅區、商業區、第一種宗教專用區、第二種宗教專用區、第三種宗教專用區、高爾夫球場專用區、旅遊服務區、第一種旅館區、第二種旅館區、乙種旅館區(1)、乙種旅館區(2)、遊樂區、加油站專用區、農業區、水庫專用區、水庫專用區兼供人行步道使用、河川區(排水使用)等，計畫面積合計 307.7840 公頃，佔本計畫面積 72.58%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含學校用地、機關用地、兒童遊樂場用地、公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地、道路用地、步道用地、人行步道用地、高速公路用地、電路鐵塔用地、水域用地等，計畫面積合計 116.3751 公頃，佔本計畫面積 27.42%。

表 2-2 虎頭埤特定區計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔總計畫面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	低密度住宅區	2.9197	1.74	0.69	
	商業區	1.8329	1.09	0.43	
	第一種宗教專用區	0.5696	0.34	0.13	
	第二種宗教專用區(附件條件)	0.9180	0.55	0.22	
	第三種宗教專用區(附件條件)	0.0600	0.04	0.01	
	高爾夫球場專用區	43.3328	25.82	10.22	
	旅遊服務區	1.3090	0.78	0.31	
	第二種旅館區	0.2900	0.17	0.07	
	第一種旅館區(附帶條件)	4.1904	2.50	0.99	
	乙種旅館區	乙種旅館區(1)	5.9766	3.56	1.41
		乙種旅館區(2)	7.7873	4.64	1.84
	遊樂區	3.0028	-	0.71	
	加油站專用區	0.1534	0.09	0.04	
	農業區	203.5156	-	47.98	
	水庫專用區	31.4804	-	7.42	
	水庫專用區兼供人行步道使用	0.0827	-	0.02	
	河川區(排水使用)	0.3628	-	0.09	
	小計	307.7840	41.33	72.58	
公共 設施 用地	學校用地	1.0623	0.63	0.25	
	機關用地	2.2565	1.34	0.53	
	兒童遊樂場用地	0.2209	0.13	0.05	
	公園用地	67.4850	40.21	15.91	
	綠地用地	0.3142	0.19	0.07	
	廣場用地	1.4855	0.89	0.35	
	停車場用地	3.2457	1.93	0.77	
	道路用地	17.2574	10.28	4.06	
	步道用地	0.0855	0.05	0.02	
	人行步道用地	2.5020	1.49	0.59	
	高速公路用地	2.5583	1.52	0.60	
	電路鐵塔用地	0.0180	0.01	0.00	
	水域用地	17.8838	-	4.22	
	小計	116.3751	58.67	27.42	
計畫面積合計		424.1591	-	100.00	
都市發展用地面積合計		167.8310	100.00	-	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括遊樂區、農業區、水庫專用區、水庫專用區兼供人行步道使用、河川區(排水使用)及水域用地。

資料來源：擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)書，101年9月，臺南市政府；變更虎頭埤特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合南172線道路拓寬工程)案計畫書，107年3月，臺南市政府；本計畫整理。

表 2-3 虎頭埤特定區計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	說明
學校用地	文(小)	1.0623	現為口埤國小	口埤國小
機關用地	機(1)	0.4885	次 7 號道路東側	虎踞營區
	機(2)	0.4695	次 7 號道路西側	虎踞營區
	機(3)	1.2985	虎頭埤東北側	忠烈祠
	合計	2.2565	-	
兒童遊樂場用地	兒(2)	0.2209	鳳凰新城內	
公園用地	公(1)	1.9804	鹽水埤畔	
	公(2)	0.3520	鳳凰新城內	
	公(3)	0.7668	鳳凰新城內	
	公(4)	60.1384	虎頭埤風景區內	
	公(5)	3.5580	商業區南側	
	公(12)	0.6894	虎頭埤風景區入口西側	
	合計	67.4850	-	
綠地用地	綠	0.3142	主 1 號道路西側，幹 1 號道路北側	
廣場用地	廣	1.4855	虎頭埤風景區大門口前	
停車場用地	停 1	1.5889	主 1 號道路西側，幹 1 號道路北側	
	停 2	1.1968	廣場用地北側	
	停(3)	0.4600	商業區南側	
	合計	3.2457	-	
道路用地		17.2574		
步道用地		0.0855	鹽水埤南岸	
人行步道用地		2.5020	虎頭埤沿岸	
高速公路用地		2.5583	國道 3 號(屬計畫範圍內部分)	
電路鐵塔用地		0.0180	高速公路用地(國道 3 號)西側	
水域用地	水域(虎頭埤)	6.3134	計畫區中央偏南	
	水域(鹽水埤)	11.5704	計畫區北側	
	合計	17.8838		

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

資料來源：擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)書，101 年 9 月，臺南市政府；變更虎頭埤特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合南 172 線道路拓寬工程)案計畫書，107 年 3 月，臺南市政府；本計畫整理。

圖例

- | | |
|----------------|-------------|
| 低密度住宅區 | 機關用地 |
| 商業區 | 兒童遊樂場用地 |
| 第一種宗教專用區 | 公園用地 |
| 第二種宗教專用區(附帶條件) | 公園用地(附帶條件) |
| 第三種宗教專用區(附帶條件) | 綠地用地 |
| 高爾夫球場專用區 | 廣場用地 |
| 旅遊服務區 | 停車場用地 |
| 第二種旅館區 | 停車場用地(附帶條件) |
| 第一種旅館區(附帶條件) | 道路用地 |
| 乙種旅館區 | 步道用地 |
| 遊樂區 | 人行步道用地 |
| 加油站專用區 | 高速公路用地 |
| 農業區 | 電路鐵塔用地 |
| 水庫專用區 | 水域用地 |
| 水庫專用區兼供人行步道使用 | 計畫範圍線 |
| 河川區(排水使用) | |
| 學校用地 | |

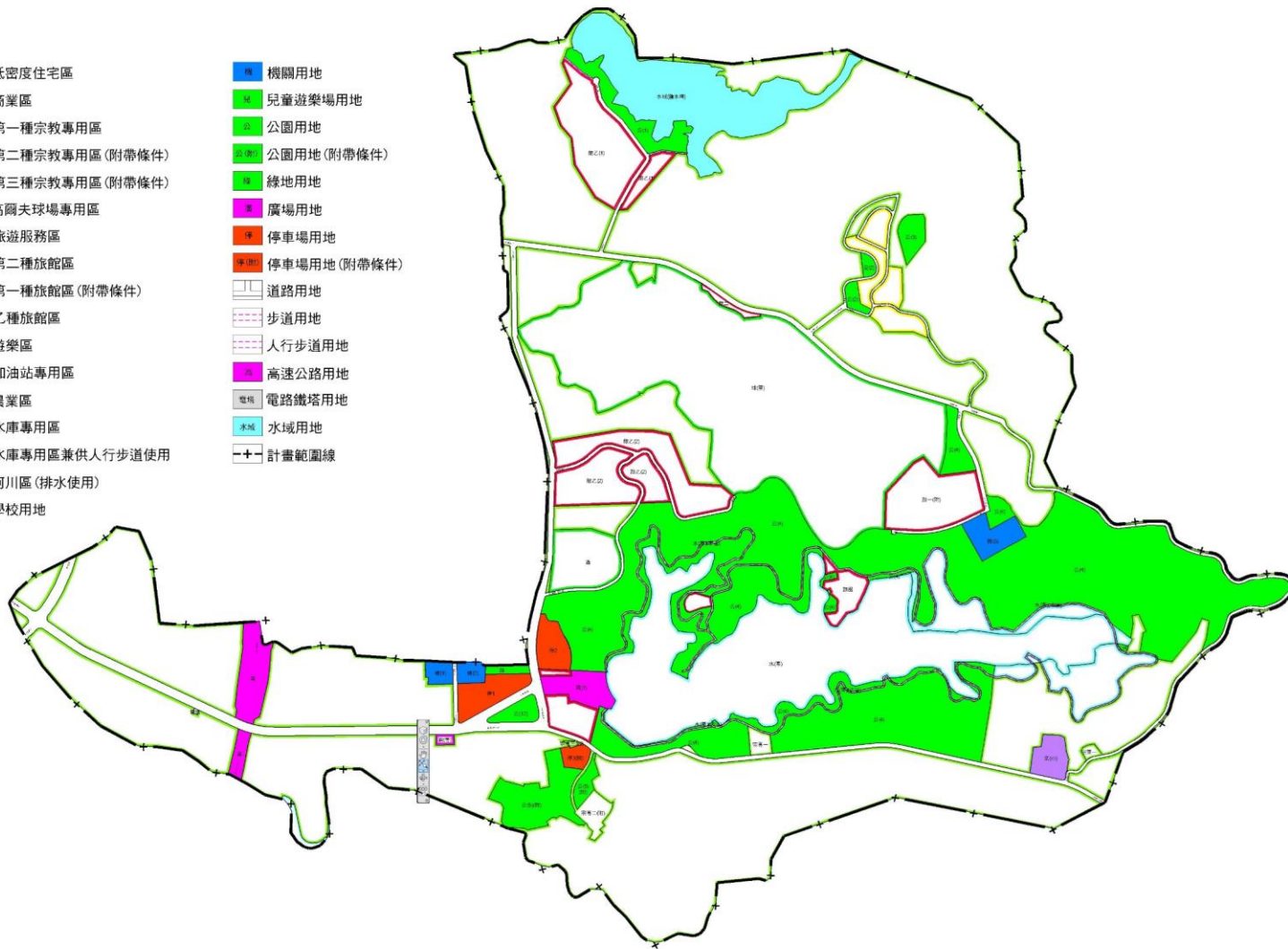


圖2-1 虎頭埤特定區計畫現行計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 社經發展現況

一、人口成長

本計畫區 110 年人口總數為 356 人，佔新化區人口總數 0.83%，新化區 110 年底人口總數為 42,809 人，佔臺南市人口總數 2.30%；另從成長率來看，本計畫區近年人口成長呈現負成長情形，平均人口成長率為-1.64%。

表 3-1 臺南市、新化區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年度 (年)	本計畫區		新化區		臺南市	
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率
106	381	-0.99%	43,630	-0.22%	1,886,522	0.03%
107	378	-0.98%	43,456	-0.40%	1,883,831	-0.14%
108	373	-1.19%	43,254	-0.46%	1,880,906	-0.16%
109	366	-1.91%	43,317	0.15%	1,874,917	-0.32%
110	356	-2.66%	42,809	-1.17%	1,863,435	-0.61%
平均	371	-1.64%	43,293	-0.47%	1,877,922	-0.31%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里統計資料推估。
資料來源：臺南市民政局人口統計資料(110 年)及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

虎頭埤特定區計畫各使用分區計畫面積為 307.7840 公頃，其中住宅區面積為 2.9197 公頃，使用率約為 77.02%；商業區面積為 1.8329 公頃，使用率約為 4.29%。有關土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 虎頭埤特定區計畫土地使用現況面積表

項目	現行計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率
低密度住宅區	2.9197	2.2487	77.02%
商業區	1.8329	0.0787	4.29%
第一種宗教專用區	0.5696	0.5696	100.00%
第二種宗教專用區(附件條件)	0.9180	0.0000	0.00%
第三種宗教專用區(附件條件)	0.0600	0.0600	100.00%
高爾夫球場專用區	43.3328	43.3328	100.00%
旅遊服務區	1.3090	1.3090	100.00%

項目	現行計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率
第二種旅館區	0.2900	0.0000	0.00%
第一種旅館區(附帶條件)	4.1904	0.0000	0.00%
乙種旅館區	13.7639	0.0000	0.00%
遊樂區	3.0028	-	-
加油站專用區	0.1534	0.0000	0.00%
農業區	203.5156	-	-
水庫專用區	31.4804	-	-
水庫專用區兼供人行步道使用	0.0827	-	-
河川區(排水使用)	0.3628	-	-
總計	307.7840	47.5988	68.65%

資料來源：擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)書，101年9月，臺南市政府；變更虎頭埤特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合南172線道路拓寬工程)案計畫書，107年3月，臺南市政府；本計畫調查整理。

二、公共設施現況

虎頭埤特定區計畫公共設施用地計畫面積為 116.3751 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 31.3235 公頃，有關各項公共設施用地現況開闢情形，詳表 3-3、圖 3-2～圖 3-4。

表 3-3 虎頭埤特定區計畫公共設施取得開闢情形綜整表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
學校用地	文(小)	1.0623	部分取得	部分開闢	99.92%
機關用地	機(1)	0.4885	部分取得	部分開闢	92.74%
	機(2)	0.4695	部分取得	已開闢	100.00%
	機(3)	1.2985	已取得	已開闢	100.00%
兒童遊樂場用地	兒(2)	0.2209	未取得	未開闢	0.00%
公園用地	公(1)(附)	1.9804	未取得	未開闢	0.00%
	公(2)	0.3520	未取得	已開闢	100.00%
	公(3)	0.7668	未取得	未開闢	0.00%
	公(4)	60.1384	部分取得	部分開闢	43.50%
	公(5)(附)	3.5580	未取得	未開闢	0.00%
	公(12)	0.6894	部分取得	未開闢	0.00%
綠地用地	綠	0.3142	未取得	未開闢	0.00%
廣場用地	廣	1.4855	已取得	已開闢	100.00%
停車場用地	停1	1.5889	部分取得	未開闢	0.00%
	停2	1.1968	已取得	已開闢	100.00%
	停(3)(附)	0.4600	未取得	未開闢	0.00%
道路用地		17.2574	部分取得	部分開闢	53.34%
步道用地		0.0855			

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
人行步道用地		2.5020			
高速公路用地		2.5583	已取得	已開闢	100.00%
電路鐵塔用地		0.0180	已取得	已開闢	100.00%
水域用地	水域(虎頭埤)	6.3134	部分取得	部分開闢	57.63%
	水域(鹽水埤)	11.5704			

資料來源：擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)書，101年9月，臺南市政府；變更虎頭埤特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合南172線道路拓寬工程)案計畫書，107年3月，臺南市政府；本計畫調查整理，民國104年3-4月。

第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見

本計畫區分別於民國106年3月22日及民國108年8月16日辦理公開徵求意見之公告，並未接獲公民或團體陳情意見，並於108年9月23日召開機關協調會。

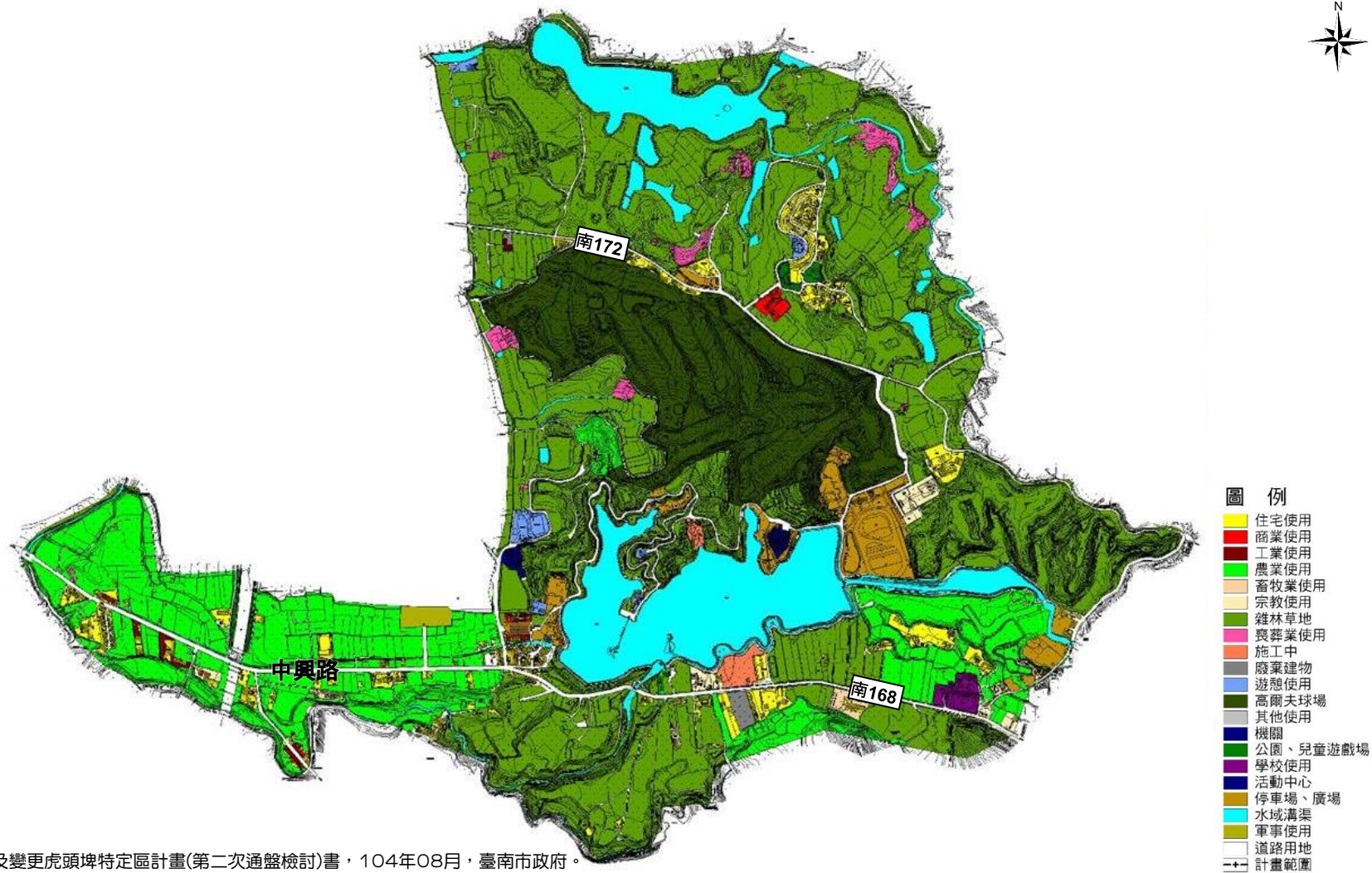


圖3-1 虎頭埤特定區計畫土地使用現況示意圖

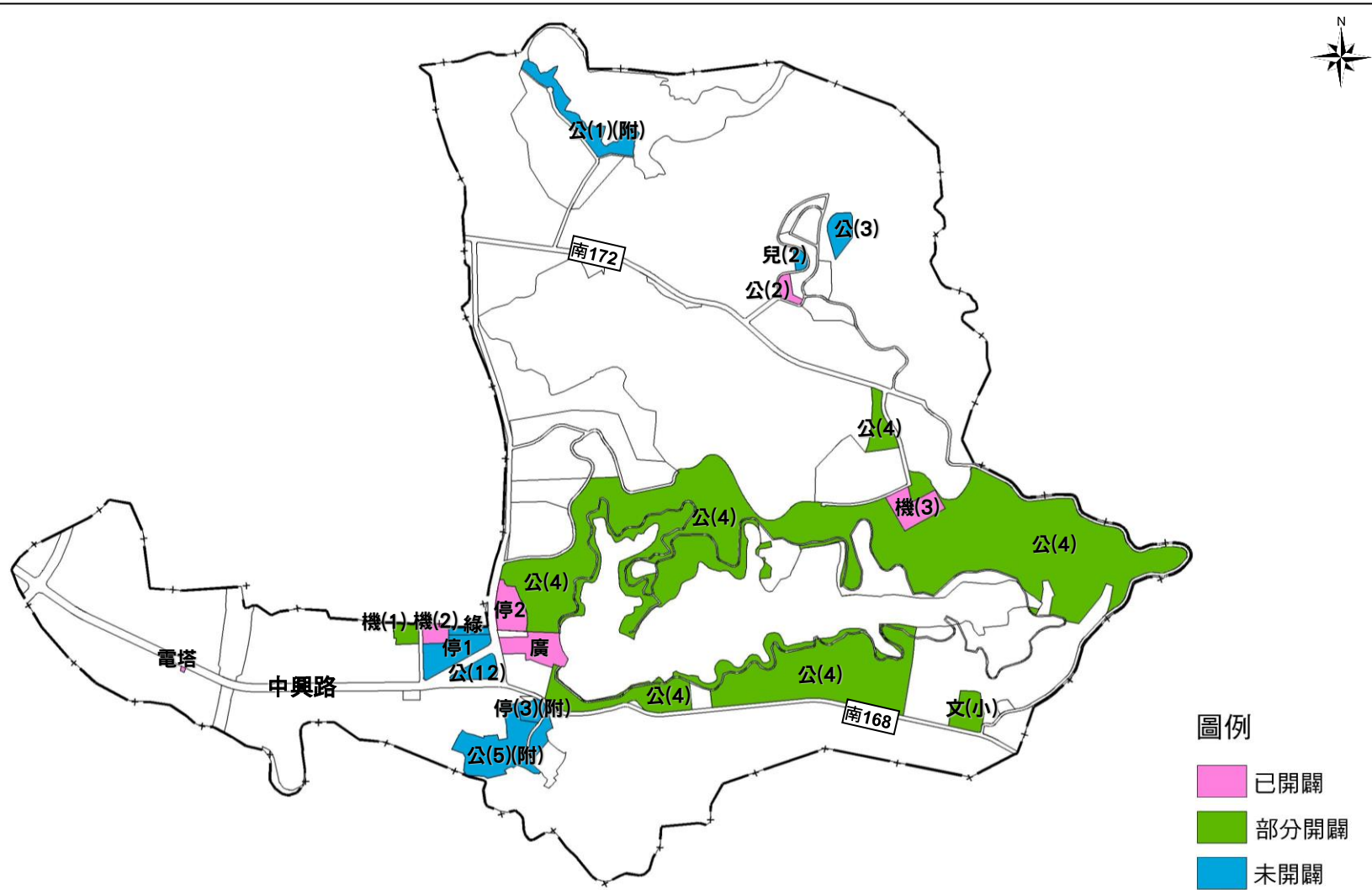


圖3-2 虎頭埤特定區計畫公共設施開闢情形示意圖

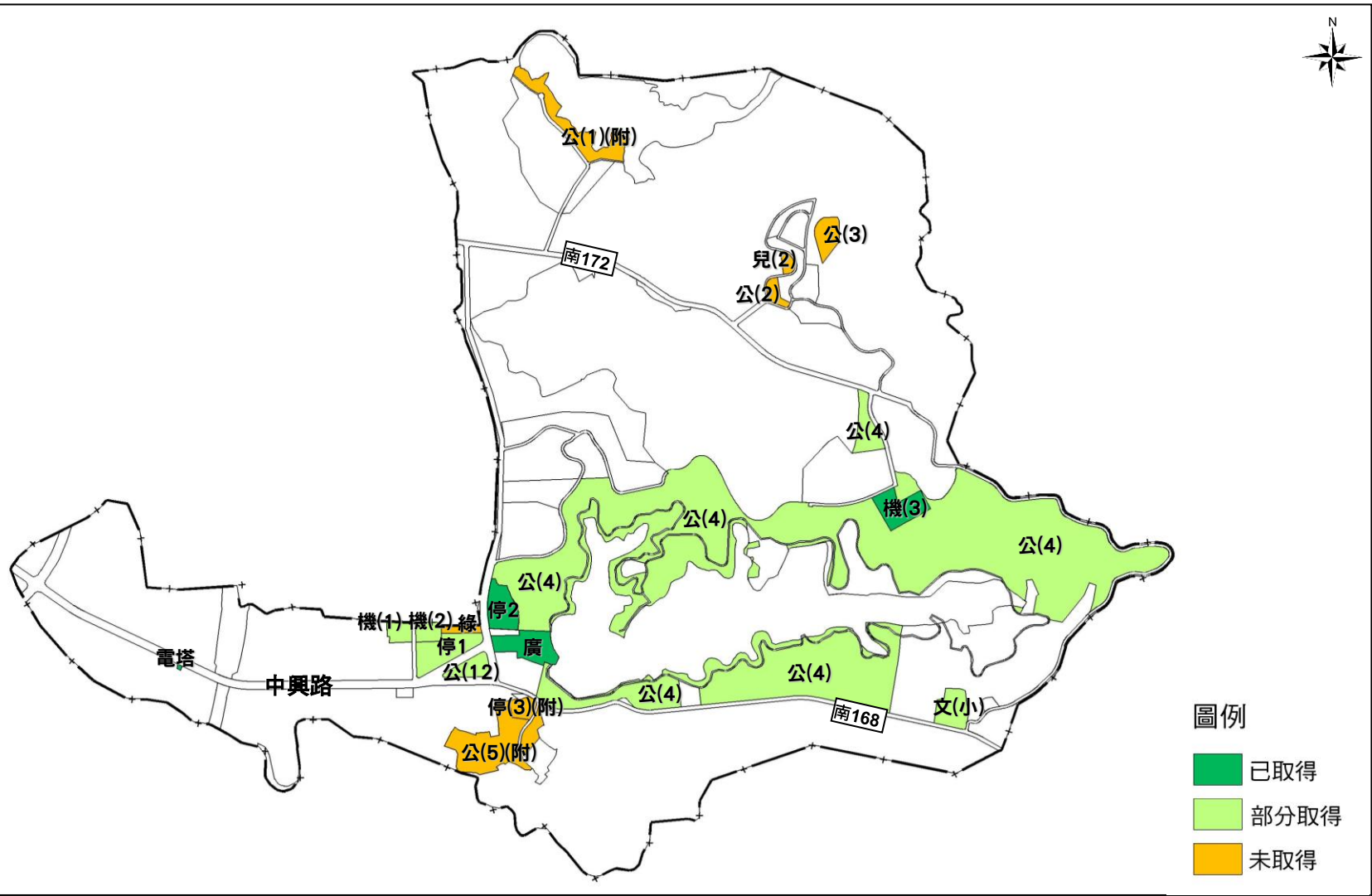


圖3-3 虎頭埤特定區計畫公共設施取得情形示意圖

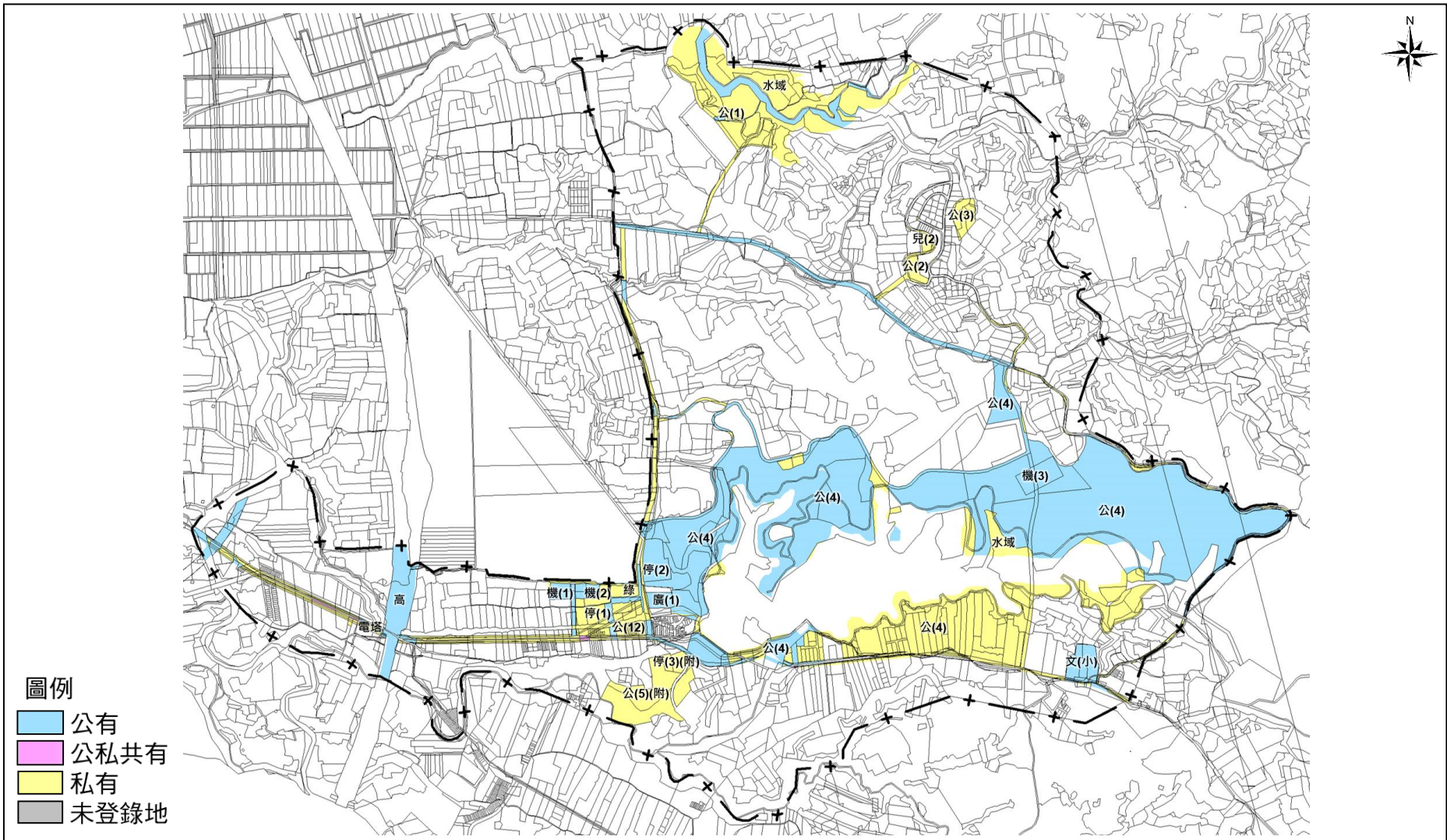


圖3-4 虎頭埤特定區計畫公共設施權屬分布圖

第四章 發展預測與檢討構想

第一節 計畫年期與計畫人口檢討

一、計畫年期

依全國國土計畫及臺南市國土計畫目標年，檢討本計畫目標年期為民國 125 年。

二、計畫人口推估

(一)趨勢預測推估

參酌近 10 年人口變遷趨勢，以數學模式進行計畫目標年人口預測，預估民國 125 年人口數約可達到 301~366 人。

(二)臺南市國土計畫分派

依據臺南市國土計畫人口分派結果，南臺南發展區各都市計畫區(包含新化、仁德、仁德(文賢地區)、歸仁、關廟、高速公路永康交流道附近特定區、永康六甲頂、高速公路臺南交流道附近特定區、虎頭埤特定區、臺南都會公園特定區、臺南市都市計畫及安平港歷史風貌園區特定區)民國 125 年人口總數為 122.92 萬人，分派至虎頭埤特定區之人口數為 553 人。

(三)可容納人口總量推估

依據臺南市國土計畫，以每人享有樓地板面積 80 m²之居住水準進行推估，虎頭埤特定區之可容納人口總量為 1,000 人。

(四)計畫人口檢討結果

現行計畫人口數為 600 人，參考上述各項推估結果，建議維持計畫人口為 600 人。

表 4-1 人口預測分析法結果比較分析

預測方法	民國 125 年預測人口數
數學模式趨勢預測	301~366
臺南市國土計畫(草案)分派	553 人
可容納人口總量推估	1,000 人

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 600 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施用地等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積，詳表 4-2。有關公共設施用地供需情形說明如下：

一、學校用地

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。現行計畫國小用地面積 1.0623 公頃，不足需求面積 0.9377 公頃，未劃設國中用地，不足需求面積 2.5000 公頃。

二、停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。現行計畫停車場用地面積 3.2457 公頃，超過需求面積 3.1318 公頃。

三、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 42.4159 公頃，現行計畫劃設面積 69.5056 公頃，超過需求面積 27.0897 公頃。

表 4-2 虎頭埤特定區計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：600 人)

項目		現行計畫 面積(公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
學校 用地	國小用地	1.0623	1.依教育部「國民小學及國民 中學設施設備基準」規定， 學校班級數 24 班以下，每生 享有之校地面積為 13.8 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學 12 班 以下，學校校地面積不得少 於 2 公頃。	2.0000	-0.9377
	國中用地	0.0000	1.依教育部「國民小學及國民 中學設施設備基準」規定， 學校班級數 24 班以下，每生 享有之校地面積為 16.7 m ² 。 2.都市計畫區內國民中學 12 班 以下，學校校地面積不得少 於 2.5 公頃。	2.5000	-2.5000
	合計	1.0623	-	4.5000	-3.4377
機關用地		2.2565	依實際需要檢討之。	-	-
遊 憩 設 施 用 地	兒童遊樂場用地	0.2209	公園、體育場所、綠地、廣場 及兒童遊樂場，應依計畫人口 密度及自然環境，作有系統之 布置，除具有特殊情形外，其 占用土地總面積不得少於全部 計畫面積 10%。	42.4159	+27.0897
	公園用地	67.4850			
	綠地用地	0.3142			
	廣場用地	1.4855			
	合計	69.5056			
停車場用地		3.2457	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	0.1139	+3.1318
道路用地		17.2574	依實際需要檢討之。	-	-
步道用地		0.0855	依實際需要檢討之。	-	-
人行步道用地		2.5020	依實際需要檢討之。	-	-
高速公路用地		2.5583	依實際需要檢討之。	-	-
電路鐵塔用地		0.0180	依實際需要檢討之。	-	-
水域用地		17.8838	依實際需要檢討之。	-	-

註：1.目標年學齡人口依 110 年 12 月底國小人數以 7-12 歲、國中人數以 13-15 歲占總人口比例×計畫人口推計。

2.廣場兼停車場用地 1/2 面積分別計入停車場用地及遊憩設施用地。

3.停車場用地需求係以計畫人口×110 年臺南市汽車持有率 316.37 輛/千人×20%×單位停車面積 30 m²/輛計算。

第三節 公共設施用地檢討構想

有關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」，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意見進行檢討分析，詳圖 4-1。

一、維護公共設施服務品質

(一)公共維生系統公共設施

水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施公共設施，應維持應有之服務品質，以維持原計畫為原則。

(二)都市防災系統公共設施

消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統公共設施，應維持應有之服務品質及配合都市防災規劃需要維持防災體系功能，以維持原計畫為原則。

(三)開放空間系統公共設施

公園、兒童遊樂場、體育場、綠地(不含帶狀綠地)等開放空間系統公共設施，為維護環境品質及都市景觀風貌，以服務圈檢討為原則，服務圈範圍內至少應有一處公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地或綠地。

- 1.面積大於 3 公頃者，服務半徑 2,000 公尺。
- 2.面積 1~3 公頃者，服務半徑 1,500 公尺。
- 3.面積小於 1 公頃者，服務半徑 500 公尺。

二、依實際使用需求檢討

非屬上述公共維生系統、都市防災系統及開放空間系統之公共設施用地，參考開闢情形、基地條件及各公共設施主管經關評估實際使用需求予以檢討。

三、原附帶條件未完成開發

為原附帶條件未完成開發，其原已解編之公共設施用地已無需求，予以檢討變更為可建築用地採市地重劃方式辦理。

四、配合政府單位增設公共設施需求

配合政府單位增設公共設施需求，優先利用公有土地劃設，並以撥用、租用或其他方式辦理。

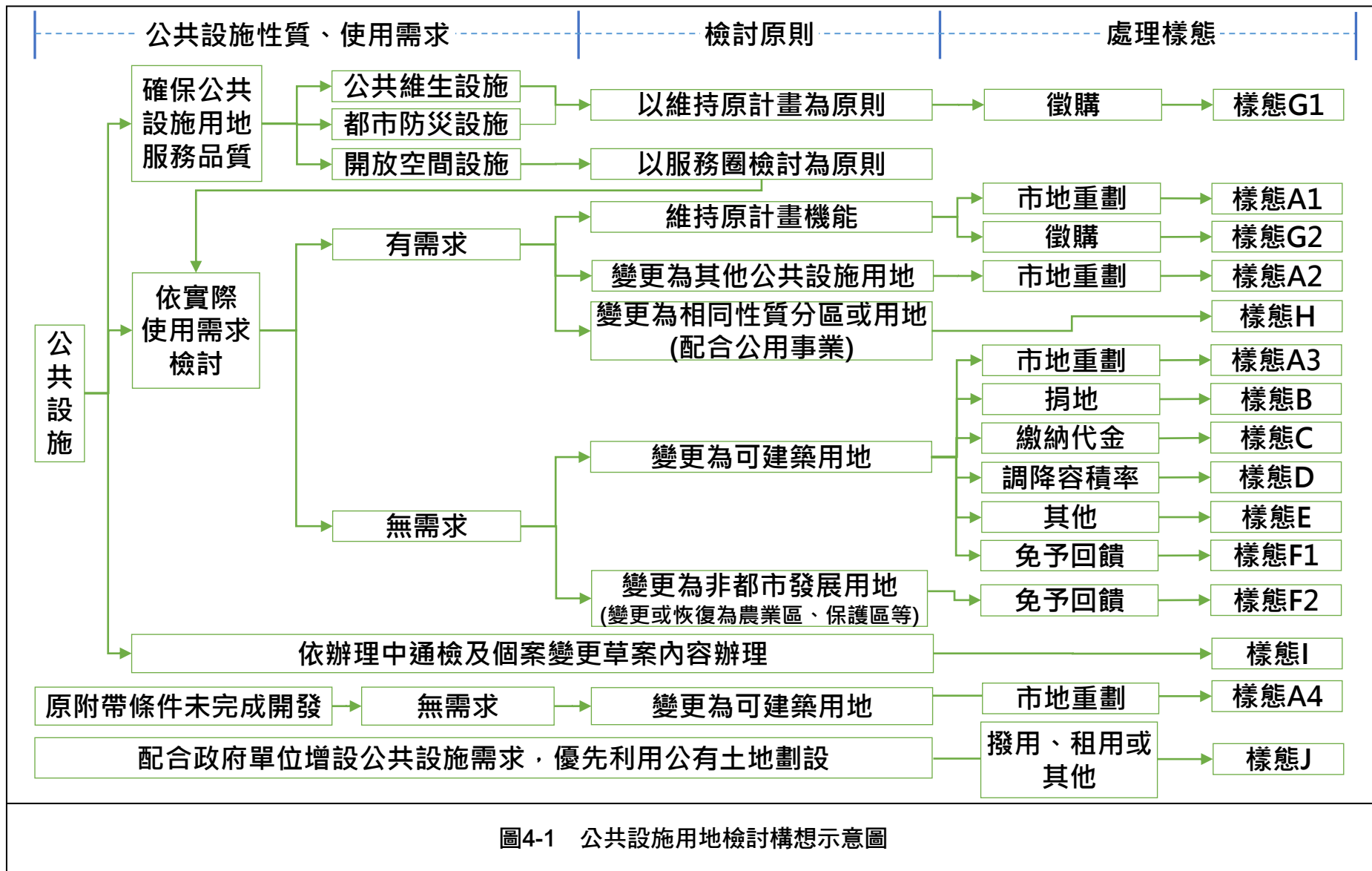


圖4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

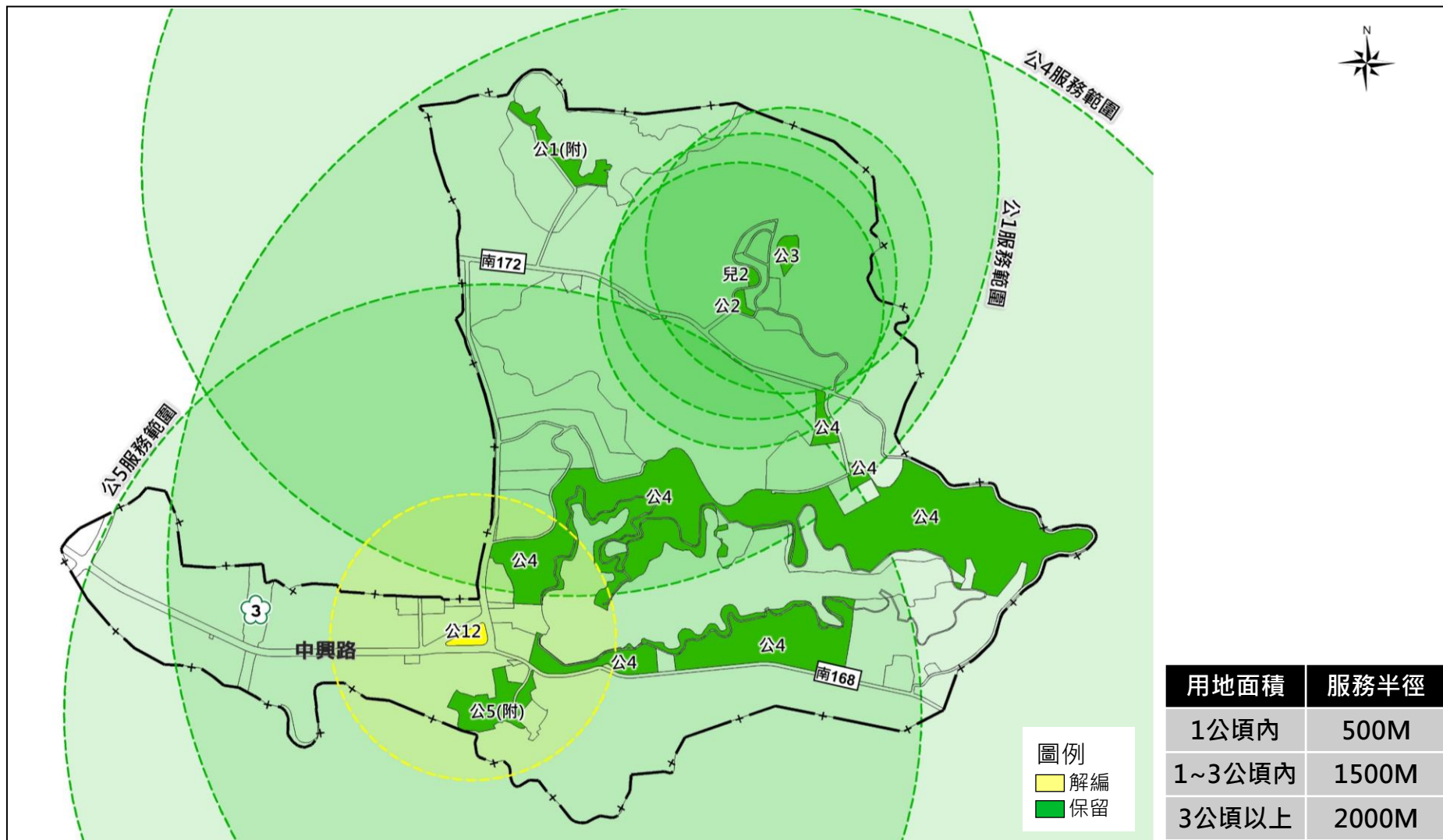


圖4-2 虎頭埤特定區計畫開放空間系統公共設施服務圈檢討示意圖

第四節 私有公共設施用地檢討原則

一、私有公共設施用地檢討原則

依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式。爰此，經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，或評估基地完整性及財務可行性，併同納入跨區市地重劃範圍，以加速公共設施取得開闢。其餘檢討解編之公共設施用地，考量基地特性並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，採用多元解編方式辦理。

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開發方式辦理，包含捐地、抵繳代金、調降容積率、其他、免予回饋及變更為相同性質分區或用地等，詳表 4-3。

表 4-3 私有公共設施用地檢討原則表

態樣說明	處理情形說明	
市地重劃 (附帶條件一)	樣態 A1	考量地區發展情形，仍有使用需求，故維持原計畫機能，納入跨區市地重劃整體開發。
	樣態 A2	考量地區發展情形，仍有其他使用需求，故配合變更為其他公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發。
	樣態 A3	已無使用需求且周邊為已發展區，或周邊已有可替代之公園，故變更為可建築用地，納入跨區市地重劃整體開發。
	樣態 A4	原附帶條件未完成開發，已無使用需求，故變更為可建築用地，納入本案跨區市地重劃整體開發。
捐地 (附帶條件二)	樣態 B	1.無使用需求，周邊為已發展區，權屬單純且變更面積符合最小建築基地。 2.回饋土地之區位及面積可整合規劃。 3.併鄰近分區變更為可建築用地，以捐地方式回饋。
繳納代金 (附帶條件三)	樣態 C	1.無使用需求，周邊為已發展區，權屬單純且變更面積或併鄰近同一地主持有之可建築用地，符合最小建築基地。 2.回饋土地之區位及面積難以整合規劃，符合下列情形之一： (1)地上物密集。 (2)現況建築物具有歷史保存價值。 (3)回饋土地之面積狹小或區位不佳，不具公共設施效益。 3.併鄰近分區變更為可建築用地，以繳納代金方式回饋。

態樣說明	處理情形說明	
調降容積率 (附帶條件四)	樣態 D	1.無使用需求，周邊為已發展區，符合下列情形之一： (1)權屬複雜且個別持有之面積或基地深度或寬度，未符合最小建築基地。 (2)公有地。 2.回饋土地之區位及面積難以整合規劃，符合下列情形之一： (1)地上物密集。 (2)現況建築物具有歷史保存價值。 (3)回饋土地之面積狹小或區位不佳，不具公共設施效益。 3.併鄰近分區變更為可建築用地，以調降容積率方式辦理。
其他 (附帶條件五)	樣態 E	1.無使用需求，周邊為已發展區，且依權屬狀況符合下列情形之一： (1)權屬複雜，惟經評估跨區市地重劃開發不可行。 A.周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行。 B.地上物密集。 (2)權屬單純，惟保留土地所有權人自行規劃之權利。 A.變更面積達2公頃以上，應辦理出流管制規劃。 B.登記有案之幼兒園，經主管機關評估仍有學前教育之需求，由土地所有權人考量基地條件整合規劃。 2.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，並以整體開發方式(市地重劃或捐地)辦理。
免予回饋	樣態 F1	已無使用需求、供民營化公營事業體使用或原屬合法建物之法定空地，故配合變更為可建築用地(包含恢復原分區)。
	樣態 F2	已無使用需求或開放空間系統公共設施周邊已有可替代之公園，故併鄰近分區變更為農業區或保護區等非都市發展用地。
變更為相同性質分區或用地	樣態 H	仍有其他使用需求，故配合變更為相同性質分區或用地。
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。	

二、道路用地檢討原則

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，考量實際開發可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍。有關本計畫道路用地檢討原則詳表 4-4。

本次專案通盤檢討以塊狀公共設施為主，有關道路用地檢討如個別陳情案件，應視週邊地區發展狀況，考量道路系統完整性及兩側土地所有權人權益予以檢討。

表 4-4 道路用地檢討原則表

類型		檢討原則		編號
A. 非整開區 周邊道路	人陳案件	不影響道路 系統完整性	不影響道路用地及其兩側土地所有權人權益者，得解編或調整路型。	道 A-1
			取得道路用地及其兩側土地所有權人同意者，得解編或調整路型。	道 A-2
B. 整開區周邊 道路(納入 重劃範圍 原則)	公設四鄰	為使公共設施具可及性。		道 B-1
	住宅四鄰	計畫道路	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求。	道 B-2
			聯外交通可及性。	道 B-3
		4 米人行 步道	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，予以調整為計畫道路。	道 B-4
	尚無配地需求，且解編不影響道路系統及指定建築線權益，予以解編。		道 B-5	

三、跨區重劃公共設施用地規劃原則

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，經檢討變更為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。故有關整體開發範圍內公共設施規劃原則，原則優先納入評估仍有使用需求之必要性公共設施用地，及考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求之計畫道路，其餘則配合基地特性及需求予以檢討規劃適當之公共設施用地。有關本計畫跨區重劃公共設施用地規劃原則詳表 4-5。

表 4-5 跨區重劃公共設施用地規劃原則表

類型		規劃原則	編號
一般性原則	A. 評估仍有使用需求之必要性公共設施用地	予以保留或調整區位。	重 A-1
	B. 考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求	周邊未開闢計畫道路納入。	重 B-1
		4M 人行步道予以調整為 6M 以上計畫道路。	重 B-2
		新增劃設計畫道路。	重 B-3
配合性原則	C. 配合基地特性調整公共設施用地名稱或範圍	配合鄰接住宅區已開發建築考量界面劃設 1.5M 廣場用地。	重 C-1
		配合既成道路通行功能劃設廣(道)用地。	重 C-2
		配合地方需求或基地條件調整公設名稱。	重 C-3

第五節 附帶條件內容

配合市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率及另行擬定細部計畫等多元解編方式，依附帶條件性質予以編號區分。有關本計畫附帶條件編號及內容對照詳表 4-6。

表 4-6 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	於內政部都委會審議通過後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。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過後與臺南市政府簽訂協議書，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之捐贈期限，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。
附帶條件三	應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過後與臺南市政府簽訂協議書，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之繳納期限，完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2. 後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	-

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據檢討變更原則，納入本次通盤檢討範疇之各項公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式，詳表 5-1。

一、學校用地

現行計畫劃設學校用地 1 處，尚有零星私有地未取得。

二、機關用地

現行計畫劃設機關用地 3 處，其中機(1)、機(2)為虎踞營區，機(3)為忠烈祠，予以維持原計畫。

三、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地 1 處，予以維持原計畫。

四、公園用地

現行計畫劃設公園用地 6 處，除公 12 與其他公園服務範圍重疊，予以檢討解編為農業區外，其餘維持原計畫。

五、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地 1 處，予以檢討解編為農業區。

六、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 1 處，予以維持原計畫。

七、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 3 處，除停 1 予以檢討解編為農業區外，其餘維持原計畫。

八、道路用地

除配合停 1、公 12、綠地解編完整性，將臨接之部分幹 1 號道路併同解編為農業區外，其餘維持原計畫。

九、步道用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十、人行步道用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十一、高速公路用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十二、電路鐵塔用地

現行計畫劃設電路鐵塔用地 1 處，予以維持原計畫。

十三、水域用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

表 5-1 虎頭埤特定區計畫公共設施用地分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	本次 檢討結果	未來 開發方式	處理 樣態	說明
公園用地	公 1(附)	1.9804	保留	-	-	公 1 位屬「變更虎頭埤特定區計畫【健康休閒專用區(原「旅乙(1)」旅館區附近地區)】細部計畫，刻辦理自辦市地重劃作業中。
	公 2	0.3520	保留	徵購	G	現況已開闢，且為財團法人臺南市奇美文化基金會所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	公 3	0.7668	保留	徵購	G	位於鳳凰新城社區內，且主要為財團法人臺南市奇美文化基金會所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	公 4	60.1384	保留	徵購	G	位於水庫週邊，具景觀及隔離功能。
	公 5(附)	3.5580	保留	-	-	101 年虎頭埤二通劃設，附帶條件規定由天乾道院繳納代金持有土地，非屬公共設施保留地。
	公 12	0.6894	解編	免予回饋	F2	與公 4、公 5 服務圈範圍重疊，解編為農業區。
綠地	綠	0.3142	解編	免予回饋	F2	配合鄰近之停 1 及公 12 解編為農業區。

項目	編號	計畫面積 (公頃)	本次 檢討結果	未來 開發方式	處理 樣態	說明
廣場用地	廣 1	1.4855	保留	-	-	權屬皆為公有。
兒童 遊樂場 用地	兒	0.2209	保留	徵購	G	位於鳳凰新城社區內，且為財團法人臺南市奇美文化基金會所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
停車場 用地	停 1	1.5889	解編	免予回饋	F2	周邊開發強度低且鄰近停 2，解編為農業區。
	停 2	1.1968	保留	-	-	權屬皆為公有。
	停 3(附)	0.4600	保留	-	-	101 年虎頭埤二通劃設，附帶條件規定由天乾道院繳納代金持有土地，非屬公共設施保留地。
學校用地	文小	1.0623	部分解編	免予回饋	F2	依口埤國小意見礁坑子段 544-55 地號已無需求，配合鄰近分區解編為農業區；另同段 544-56 地號屬於學校使用範圍仍有需求故予以保留。
機關用地	機 1	0.4885	保留	徵購	G	現況為虎距營區，配合軍方使用需求予以保留。
	機 2	0.4695	保留	徵購	G	現況為虎距營區，配合軍方使用需求予以保留。
	機 3	1.2985	保留	-	-	權屬皆為公有(忠烈祠)。
電路鐵塔 用地	塔	0.0180	保留	-	-	已取得。
水域用地	水	17.8838	保留	徵購	G	系統性公共設施用地。
高速公路 用地	高	2.5583	保留	徵購	G	系統性公共設施用地。
道路用地	道	16.6680	保留	徵購	G	1.系統性公共設施用地。 2.幹 1 號道路配合鄰近之停 1、公 12、綠地解編為農業區。
	道(附)	0.5894	保留	-	-	位屬「變更虎頭埤特定區計畫【健康休閒專用區(原「旅乙(1)」旅館區附近地區)】細部計畫，刻辦理自辦市地重劃作業中。
步道用地	步	0.0855	保留	-	-	位屬「變更虎頭埤特定區計畫【健康休閒專用區(原「旅乙(1)」旅館區附近地區)】細部計畫，刻辦理自辦市地重劃作業中。
人行步道 用地	人	2.5020	保留	徵購	G	系統性公共設施用地。

第二節 變更計畫內容

綜整前述檢討分析，本次通盤檢討共提出 3 個變更案件，詳表 5-2、圖 5-1。

表 5-2 虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫及臺南市國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。	
2	公 12、綠地、停 1 及部分幹 1 號道路	公園用地 (公 12) (0.6894 公頃) 綠地 (0.3142 公頃) 停車場用地 (停 1) (1.5889 公頃) 道路用地 (0.5387 公頃)	農業區 (3.1312 公頃)	1.公 12 現況未開闢，經檢討與公 4、公 5 服務圈範圍重疊，另停 1 依停管處評估已無使用需求，故予以解編為農業區。 2.配合停 1、公 12 解編完整性，將綠地及臨接之部分幹 1 號道路併同解編為農業區。	
3	口埤國小	文小用地 (0.0009 公頃)	農業區 (0.0009 公頃)	文小用地權屬多為公有，僅零星私有地未取得。依口埤實驗小學評估礁坑子段 544-55 地號已無需求，故併同鄰近分區予以變更為農業區。	變更範圍：礁坑子段 544-55 地號。

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-3 變更面積增減統計表

單位：公頃

項目		變 1	變 2	變 3	小計	
土地 使用 分區	低密度住宅區	調 整 計 畫 年 期				
	商業區					
	第一種宗教專用區					
	第二種宗教專用區(附件條件)					
	第三種宗教專用區(附件條件)					
	高爾夫球場專用區					
	旅遊服務區					
	第二種旅館區					
	第一種旅館區(附帶條件)					
	乙種旅館區		乙種旅館區(1)			
			乙種旅館區(2)			
	遊樂區					
	加油站專用區					
	農業區			+3.1312	+0.0009	+3.1321
	水庫專用區					
	水庫專用區兼供人行步道使用					
	河川區(排水使用)					
小計		+3.1312	+0.0009	+3.1321		
公共 設施 用地	學校用地			-0.0009	-0.0009	
	機關用地					
	兒童遊樂場用地					
	公園用地		-0.6894		-0.6894	
	綠地用地		-0.3142		-0.3142	
	廣場用地					
	停車場用地		-1.5889		-1.5889	
	道路用地		-0.5387		-0.5387	
	步道用地					
	人行步道用地					
	高速公路用地					
	電路鐵塔用地					
	水域用地					
小計		-3.1312	-0.0009	-3.1321		
合計			0.0000	0.0000	0.0000	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。



圖例

- | | | |
|----------------|--------------|--------|
| 低密度住宅區 | 第一種旅館區(附帶條件) | 廣場用地 |
| 商業區 | 乙種旅館區 | 高速公路用地 |
| 農業區 | 遊樂區 | 電路鐵塔用地 |
| 河川區(排水使用) | 加油站專用區 | 水域用地 |
| 第一種宗教專用區 | 機關用地 | 步道用地 |
| 第二種宗教專用區(附帶條件) | 學校用地 | 人行步道用地 |
| 第三種宗教專用區(附帶條件) | 公園用地 | 道路用地 |
| 高爾夫球場專用區 | 公園用地(附帶條件) | 計畫範圍 |
| 水庫專用區 | 兒童遊樂場用地 | |
| 水庫專用區兼供人行步道使用 | 綠地用地 | |
| 旅遊服務區 | 停車場用地 | |
| 第二種旅館區 | 停車場用地(附帶條件) | |

變更圖例

- 變更文小用地為農業區
- 變更公園用地為農業區
- 變更停車場用地為農業區
- 變更綠地用地為農業區
- 變更道路用地為農業區

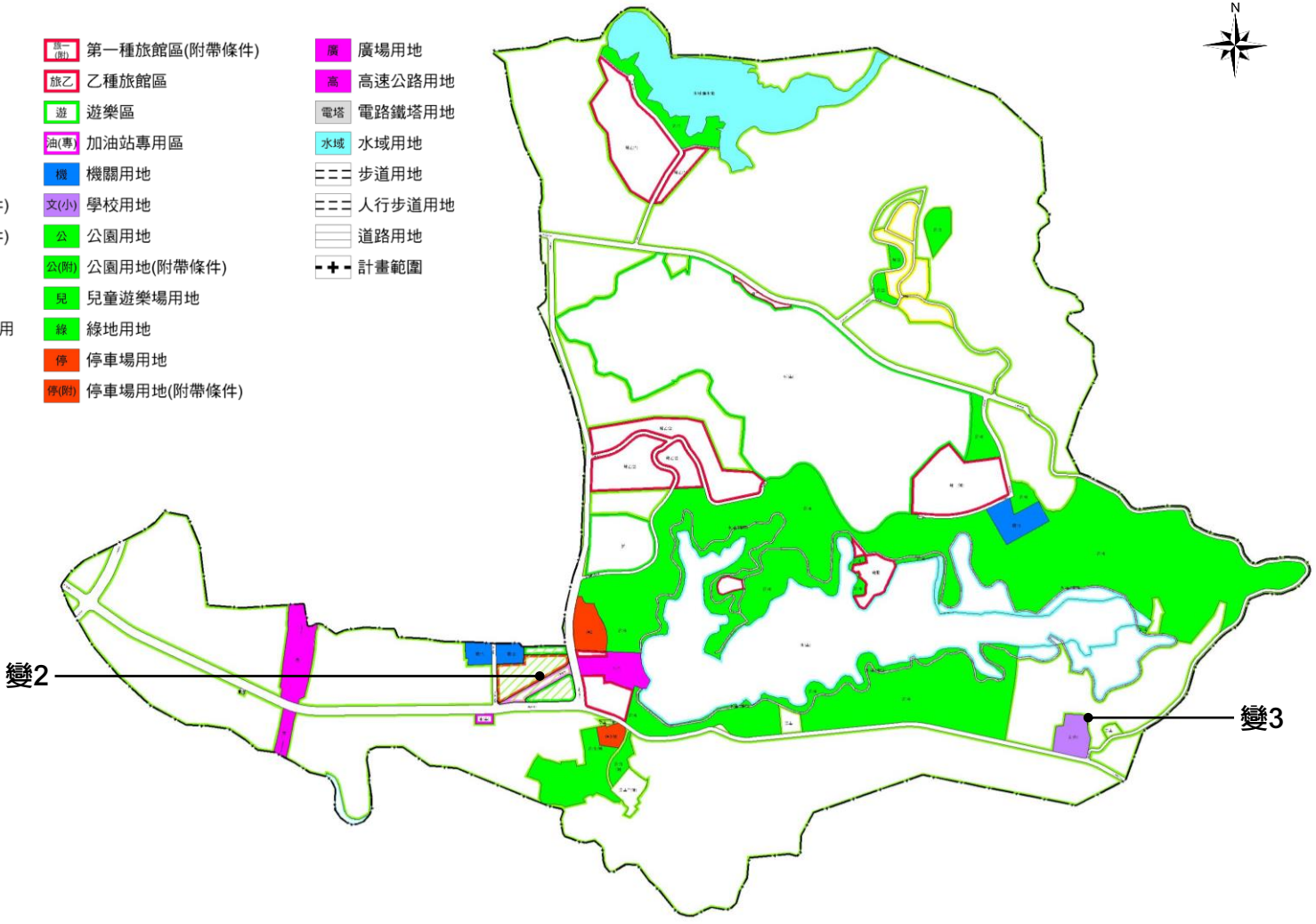


圖5-1 虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

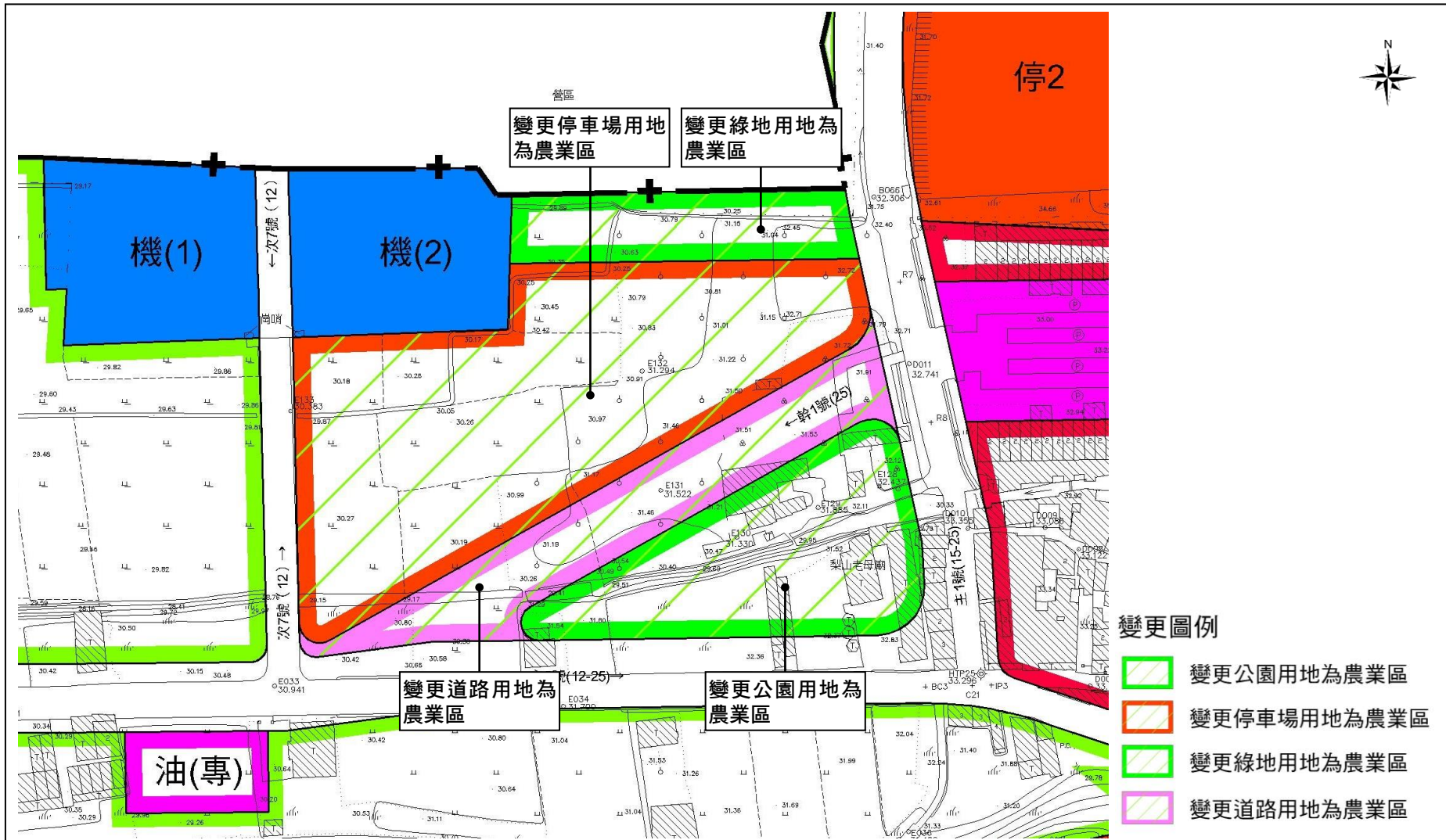


圖5-2 變更內容綜理表編號第2案變更內容示意圖

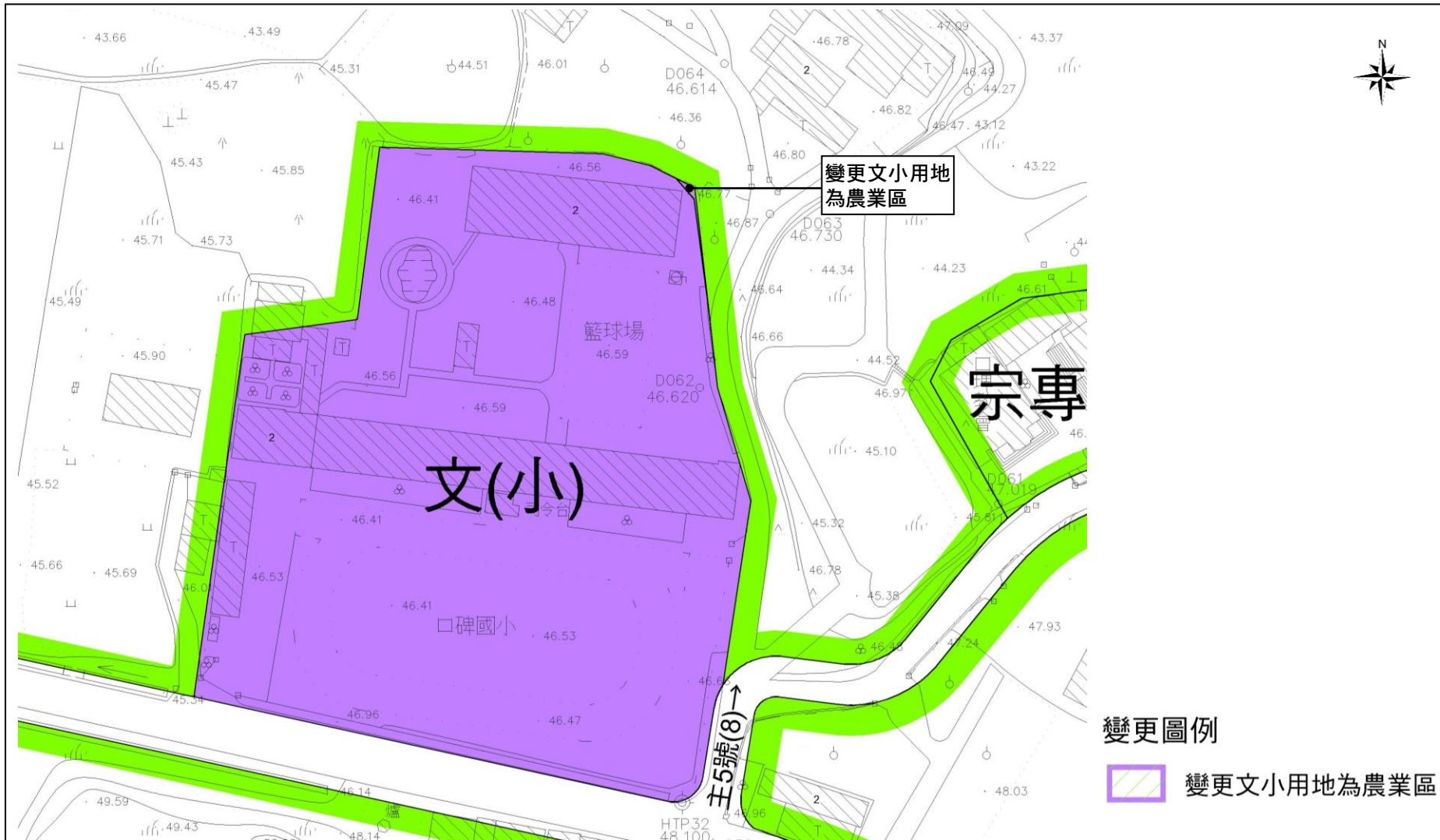


圖5-3 變更內容綜理表編號第3案變更內容示意圖

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為 600 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設低密度住宅區、商業區、第一種宗教專用區、第二種宗教專用區、第三種宗教專用區、高爾夫球場專用區、旅遊服務區、第一種旅館區、第二種旅館區、乙種旅館區(1)、乙種旅館區(2)、遊樂區、加油站專用區、農業區、水庫專用區、水庫專用區兼供人行步道使用、河川區(排水使用)等土地使用分區，計畫面積合計 310.9161 公頃，佔本計畫面積 73.30%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設學校用地、機關用地、兒童遊樂場用地、公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地、道路用地、步道用地、人行步道用地、高速公路用地、電路鐵塔用地、水域用地，計畫面積合計 113.2430 公頃，佔本計畫面積 26.70%，詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-1 所示。

表 6-1 變更後土地使用計畫面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)			備註	
			面積 (公頃)	佔都市發 展用地百 分比(%)	佔總面積 百分比 (%)		
土地 使用 分區	低密度住宅區	2.9197	0.0000	2.9197	1.77	0.69	
	商業區	1.8329	0.0000	1.8329	1.11	0.43	
	第一種宗教專用區	0.5696	0.0000	0.5696	0.35	0.13	
	第二種宗教專用區(附件條件)	0.9180	0.0000	0.9180	0.56	0.22	
	第三種宗教專用區(附件條件)	0.0600	0.0000	0.0600	0.04	0.01	
	高爾夫球場專用區	43.3328	0.0000	43.3328	26.31	10.22	
	旅遊服務區	1.3090	0.0000	1.3090	0.79	0.31	
	第二種旅館區	0.2900	0.0000	0.2900	0.18	0.07	
	第一種旅館區(附帶條件)	4.1904	0.0000	4.1904	2.54	0.99	
	乙種旅館區	乙種旅館區(1)	5.9766	0.0000	5.9766	3.63	1.41
		乙種旅館區(2)	7.7873	0.0000	7.7873	4.73	1.84
	遊樂區	3.0028	0.0000	3.0028	--	0.71	
	加油站專用區	0.1534	0.0000	0.1534	0.09	0.04	
	農業區	203.5156	+3.1321	206.6477	--	48.72	
	水庫專用區	31.4804	0.0000	31.4804	--	7.42	
	水庫專用區兼供人行步道使用	0.0827	0.0000	0.0827	--	0.02	
	河川區(排水使用)	0.3628	0.0000	0.3628	--	0.09	
小計	307.7840	+3.1321	310.9161	42.10	73.30		
公共 設施 用地	學校用地	1.0623	-0.0009	1.0614	0.64	0.25	
	機關用地	2.2565	0.0000	2.2565	1.37	0.53	
	兒童遊樂場用地	0.2209	0.0000	0.2209	0.13	0.05	
	公園用地	67.485	-0.6894	66.7956	40.56	15.75	
	綠地用地	0.3142	-0.3142	0.0000	0.00	0.00	
	廣場用地	1.4855	0.0000	1.4855	0.90	0.35	
	停車場用地	3.2457	-1.5889	1.6568	1.01	0.39	
	道路用地	17.2574	-0.5387	16.7187	10.15	3.94	
	步道用地	0.0855	0.0000	0.0855	0.05	0.02	
	人行步道用地	2.5020	0.0000	2.5020	1.52	0.59	
	高速公路用地	2.5583	0.0000	2.5583	1.55	0.60	
	電路鐵塔用地	0.0180	0.0000	0.0180	0.01	0.00	
	水域用地	17.8838	0.0000	17.8838	--	4.22	
小計	116.3751	-3.1321	113.2430	57.90	26.70		
計畫面積合計	424.1591	0.0000	424.1591	-	100.00		
都市發展用地面積合計	167.8310	-3.1321	164.6989	100.00	-		

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區。

表 6-2 公共設施用地明細表

項目	用地別及編號	檢討後面積 (公頃)	備註
學校用地	文(小)	1.0614	口埤國小
機關用地	機(1)	0.4885	虎踞營區
	機(2)	0.4695	虎踞營區
	機(3)	1.2985	忠烈祠
	合計	2.2565	
兒童遊樂場用地	兒(2)	0.2209	
公園用地	公(1)	1.9804	
	公(2)	0.3520	
	公(3)	0.7668	
	公(4)	60.1384	
	公(5)	3.5580	
	合計	66.7956	
廣場用地	廣	1.4855	
停車場用地	停 2	1.1968	
	停(3)	0.4600	
	合計	1.6568	
道路用地		16.7187	
步道用地		0.0855	
人行步道用地		2.5020	
高速公路用地		2.5583	
電路鐵塔用地		0.0180	
水域用地	水域(虎頭埤)	6.3134	
	水域(鹽水埤)	11.5704	
	合計	17.8838	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

圖例

- | | |
|----------------|-------------|
| 低密度住宅區 | 機關用地 |
| 商業區 | 兒童遊樂場用地 |
| 第一種宗教專用區 | 公園用地 |
| 第二種宗教專用區(附帶條件) | 公園用地(附帶條件) |
| 第三種宗教專用區(附帶條件) | 廣場用地 |
| 高爾夫球場專用區 | 停車場用地 |
| 旅遊服務區 | 停車場用地(附帶條件) |
| 第二種旅館區 | 道路用地 |
| 第一種旅館區(附帶條件) | 步道用地 |
| 乙種旅館區 | 人行步道用地 |
| 遊樂區 | 高速公路用地 |
| 加油站專用區 | 電路鐵塔用地 |
| 農業區 | 水域用地 |
| 水庫專用區 | 計畫範圍線 |
| 水庫專用區兼供人行步道使用 | |
| 河川區(排水使用) | |
| 學校用地 | |

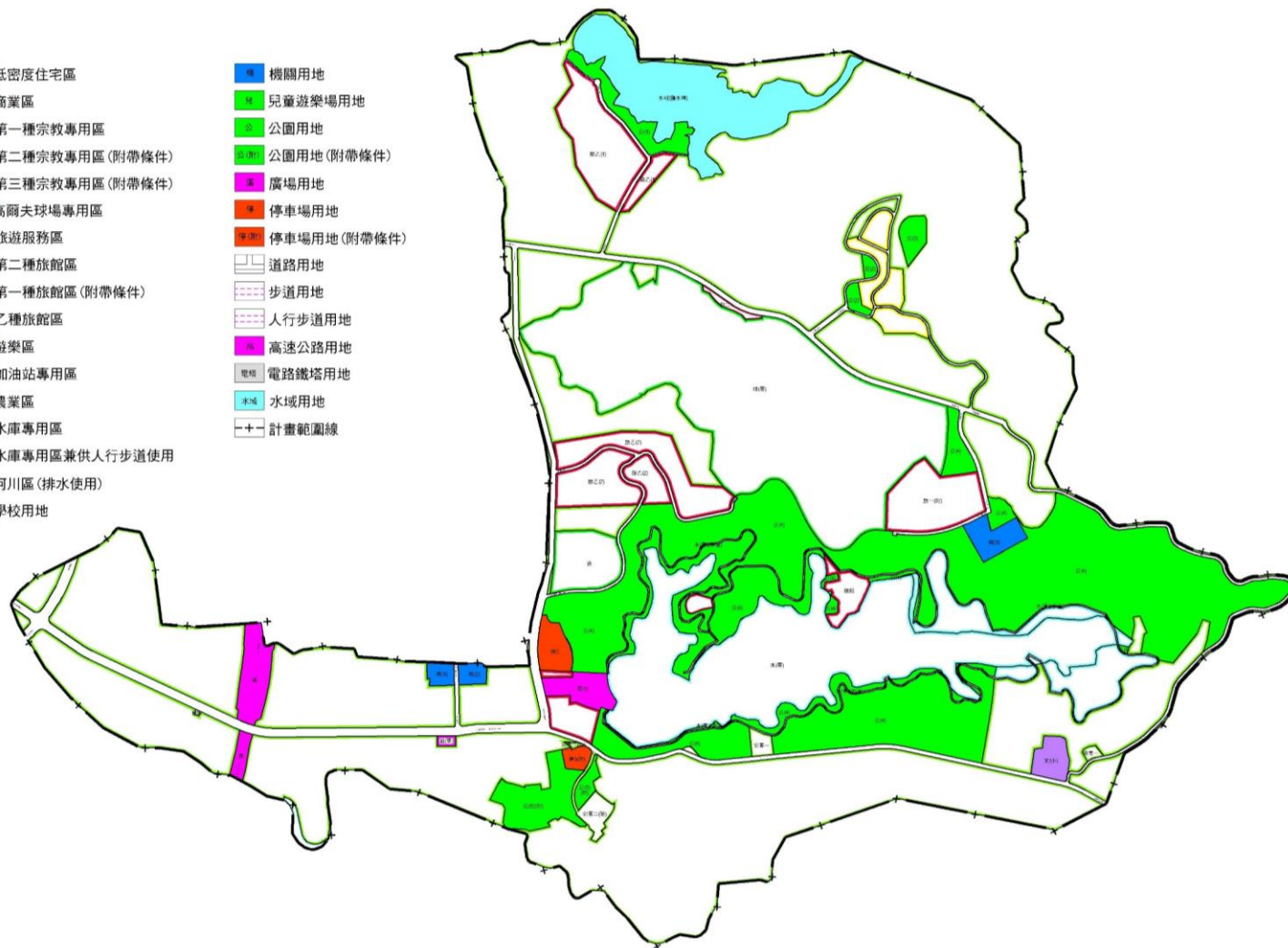


圖6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第四節 交通運輸計畫

計畫區範圍內道路系統分成聯外道路及區內道路 2 種道路層級，其說明如下：

一、聯外道路

國道 3 號自本計畫區西側由北向南穿越，計畫寬度約自 38 公尺至 85 公尺不等，道路編號為特 1 號道路。

台 19 甲線(新化至關廟段拓寬工程)自本計畫區西側由北向南穿越，計畫寬度約 30 公尺，道路編號為幹 3 號道路。

二、區內道路系統

(一)主要道路

1. 幹 1 號道路

南 168(中興路)為聯絡新化鎮及左鎮之主要聯外幹道，向西穿越國道 3 號銜接省道台 19 線甲(中正路)，計畫寬度為 25 公尺，道路編號為幹 1 號道路。

2. 幹 2 號道路

南 172(信義路)為聯絡新化鎮及礁坑里之主要聯外幹道，向西穿越國道 3 號銜接省道台 20 線(中山路)，計畫寬度為 15 公尺，道路編號為幹 2 號道路。

3. 主 1 號道路

主 1 號道路自主 2 號道路起至幹 2 號道路止，計畫寬度為 15~25 公尺。其位於遊樂區以北部分，計畫寬度為 15 公尺。其位於遊樂區以南部分，計畫寬度為 25 公尺。

4. 主 2 號道路

自幹 1 號道路至計畫區東界，計畫寬度為 12~25 公尺，道路編號為主 2 號道路。其位於主 1 號道路西側部分，計畫寬度為 25 公尺。

其位於主 1 號道路東側部分，計畫寬度為 12 公尺。

5.主 5 號道路

自口碑國小東側至次 2 號道路止，計畫寬度為 8 公尺。

(二)次要道路

1.次 3 號道路

原鳳凰新城之進口道路，計畫寬度為 15 公尺。

2.次 5 號道路

原鹽水埤南面旅館區內，計畫寬度為 10 公尺。

3.次 7 號道路

原加油站北側營區道路，計畫寬度為 12 公尺。

4.主 3 號道路

幹 2 號道路起至主 4 號道路，計畫寬度為 12 公尺。

(三)出入道路

1.次 1 號道路

設於鳳凰新城之中心地區，計畫寬度為 6 公尺。

2.次 2 號道路

設於鳳凰新城之東側，計畫寬度為 6 公尺。

3.次 8 號道路

設於旅乙(2)至公 4 用地間，計畫寬度為 8 公尺。

4.次 9 號道路

設於旅一(附)至公 4 用地間，計畫寬度為 8 公尺。

表 6-3 變更後道路編號一覽表

編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	道路長度 (公尺)	備註
特一號	位於計畫區西側自北面計畫範圍線至南面計畫範圍線	38-85	415	國道 3 號，位於計畫區範圍內部分
幹 1 號	西側計畫界起至主 1 號及主 2 號道路止	25	1,920	中興路(南 168)
幹 2 號	高爾夫球場之北側	15	1,540	信義街(南 172)
幹 3 號	位於計畫區西側自北面計畫範圍線至南面計畫範圍線	30	254	台 19 甲線，位於計畫區範圍內部分
主 1 號	幹 2 號道路起至主 2 號道路	15-25	1,410	
主 2 號	幹 1 號道路起至計畫區東界	12-25	1,920	中興路(南 168)
主 3 號	幹 2 號道路起至主 2 號道路	12	300	
主 5 號	設於計畫區之東面之山丘區	8	2,060	南 173
次 1 號	設於鳳凰新城之中心地區	6	970	
次 2 號	設於鳳凰新城之東側	6	540	
次 3 號	設於鳳凰新城之進口道路	15	120	
次 5 號	鹽水埤南面旅館區內	10	550	
次 7 號	加油站北側營區道路	12	180	
次 8 號	設於旅乙(2)至公 4 用地間	8	1,029	
次 9 號	設於旅一(附)至公 4 用地間	8	277	

註：1.表內長度應依核定圖實地釘樁之中心樁距離為準。

2.主 5 號道路拓寬後之 8 公尺範圍內應包括 2 公尺寬之人行步道設計。

資料來源：本計畫整理。

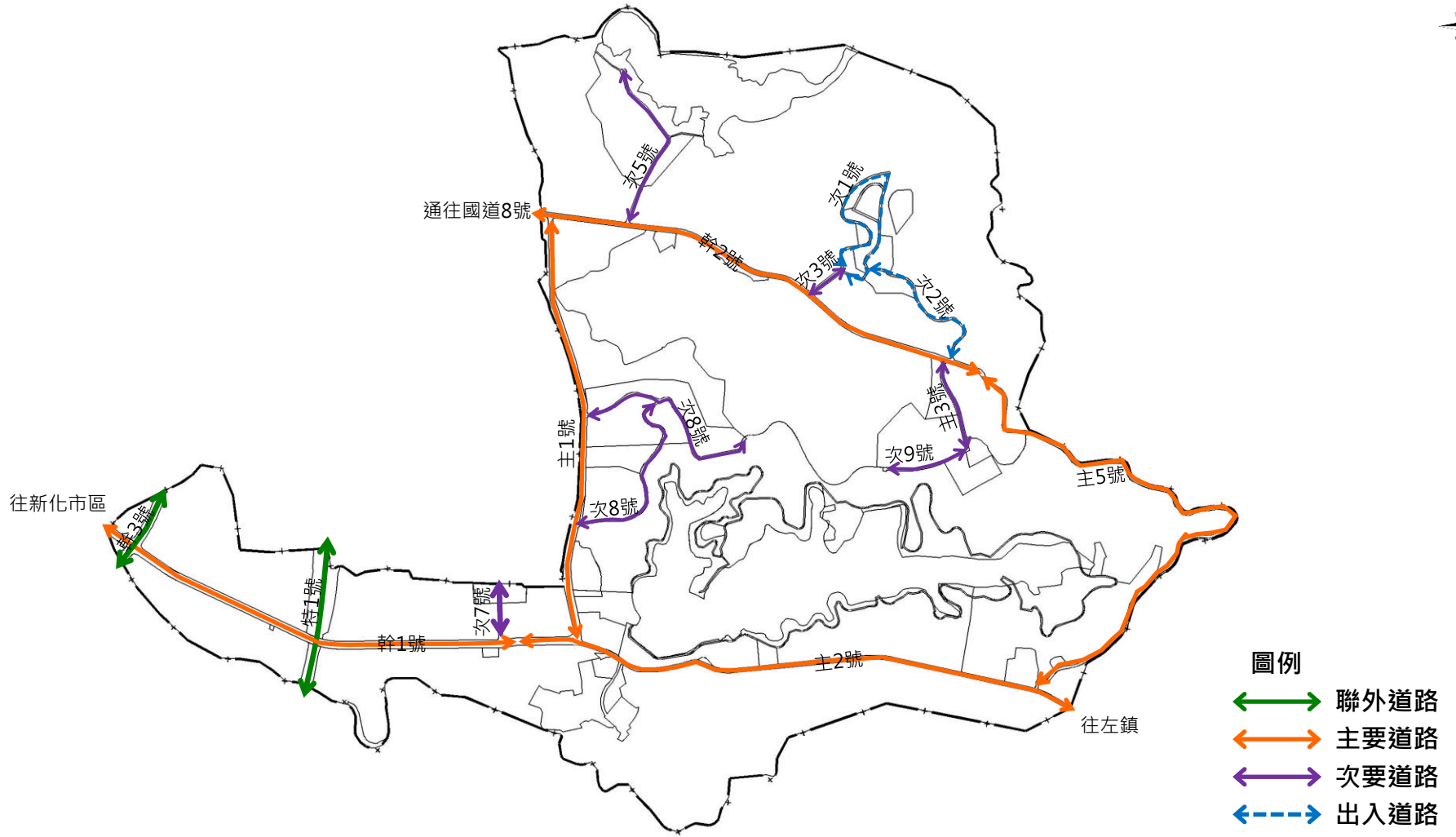


圖6-2 變更後交通系統計畫示意圖

第五節 都市防災計畫

依據「臺南市地區災害防救計畫」，本計畫區內共劃設 3 處臨時收容場所，其中 2 處係屬區內已開闢之公設用地，包含機 3(忠烈祠)、文小(口埤國小)，本次檢討後均予以保留，不影響避難收容所數量，其餘 1 處則非屬公設用地。

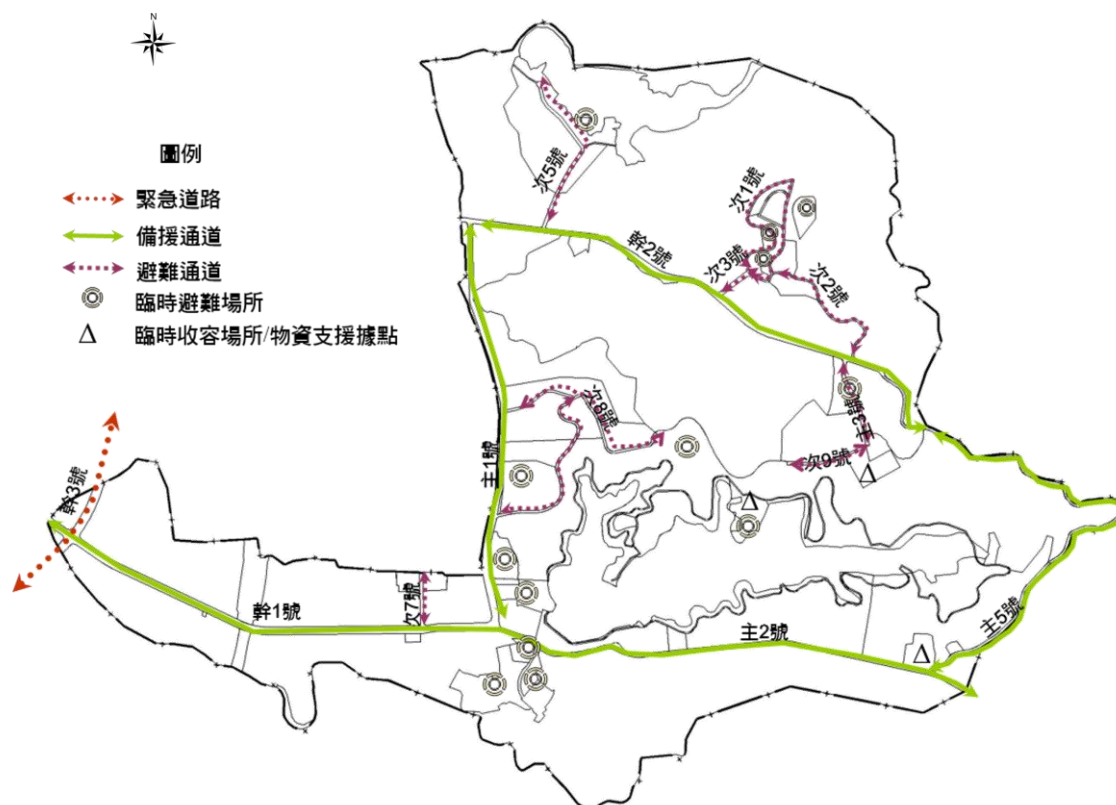


圖 6-3 本計畫災害防救空間示意圖

第六節 檢討成果與效益

本計畫公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地等五項公共設施用地檢討前開闢取得面積 51.1887 公頃，每千人享有已開闢公園及兒童遊樂場用地面積為 85.31 公頃，本次公共設施用地專案通盤檢討後並無新增跨區市地重劃整體開發，故未新增開闢取得面積。爰此，本計畫變更前後，不影響公園用地(含公(兒)用地)服務圈域。

表 6-4 本計畫檢討後效益一覽表

本次公共設施用地專案通盤檢討後效益		
財務面	專案通盤檢討前取得公共設施保留地所需經費總額	135,200 萬元
	專案通盤檢討後取得公共設施保留地所需經費總額	122,444 萬元
	公共設施保留地取得經費降低總額	12,756 萬元
	公共設施保留地取得經費降低比率	9.43%
土地面	專案通盤檢討公共設施用地解編面積	2.5934 公頃
	專案通盤檢討後可取得開闢公設面積	0.0000 公頃

註：本表經費總額為預估，實際費用應以開發當期價格為準。

資料來源：本計畫彙整。

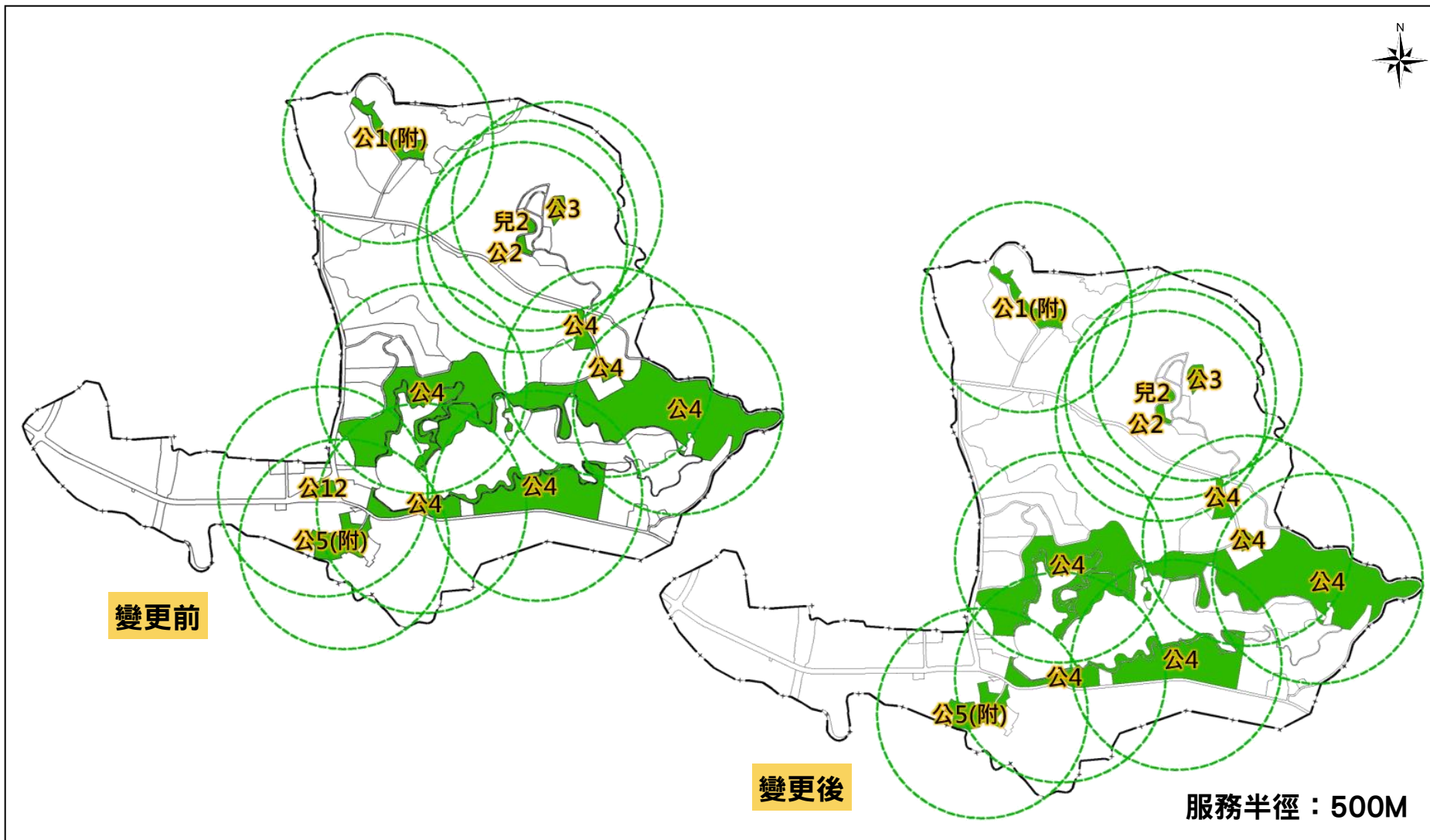


圖6-4 本計畫變更前後公園(含公兒用地)服務圈域分布示意圖

第七章 實施進度及經費

本次通盤檢討後，仍待公共設施主管機關土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 7-1 所示。

表 7-1 實施進度及經費估算表

項目	編號	計畫面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵收價購	市地重劃	區段徵收	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計			
學校用地	文(小)	1.0614	✓				14	0	0	14	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
機關用地	機 1	0.4885	✓				548	4	71	623	國防部	民國125年	國防部編列預算
	機 2	0.4695	✓				434	—	—	434	國防部	民國125年	國防部編列預算
兒童遊樂場用地	兒 2	0.2209	✓				1,010	22	442	1,474	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
公園用地	公 2	0.3520	✓				1,790	—	—	1,790	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	公 3	0.7668	✓				1,444	77	1,534	3,055	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	公 4	60.1384	✓				70,442	3,398	67,956	141,796	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
水域用地		17.8838	✓				5,328	758	15,155	21,241	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
道路用地		17.2574	✓				39,116	793	15,863	55,772	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
人行步道用地		2.5020	✓				2,318	130	2,603	5,051	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算

- 註：1.本表開發經費及預定完成期限除另有規定外，餘得視主辦單位財務狀況酌予調整。
 2.本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期價格為準。
 3.表內土地取得方式註明徵收價購方式取得之各項公共設施用地，得視實際開發需求調整之。
 4.本計畫區公(5)及停(3)係由申請人自行開闢及管理維護，故表內不包括公(5)及停(3)用地。

附件一 內政部都市計畫委員第 1034 次大會會
議紀錄

內政部 函

地址：540204 南投縣南投市省府路38號
(營建署)select
聯絡人：楊靜怡
聯絡電話：0492352911#111
電子郵件：an5646@cpami.gov.tw
傳真：

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年6月28日
發文字號：內授營中字第1120809066號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1121155274_1120809066_112D2030889-01.pdf)

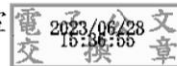
主旨：為「變更虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」1案，檢送本部都市計畫委員會第1034次會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府111年12月20日府都規字第1111624953號函辦理。
- 二、案經本部都市計畫委員會112年5月30日第1034次會議審決(詳會議紀錄核定案件第10案)在卷。
- 三、本案計畫書、圖請依國家地理資訊系統所定資料標準格式製作電子檔，於報請本部核定時預先上傳至國家地理資訊系統(<https://ngis.tcd.gov.tw>)，並以副本抄送本部營建署城鄉發展分署知悉。

正本：臺南市政府

副本：本部營建署城鄉發展分署、中部辦公室



內政部都市計畫委員會第 1034 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 5 月 30 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：林兼主任委員右昌

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持至第 8 案後，因公離席，再由委員互推吳委員堂安代理主席；核定案件第 2、10 案與陳委員玉雯有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：王靜雯

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 1033 次會議紀錄。

決 定：確定。



審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：臺中市政府函為「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（豐原都市計畫-第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 2 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分乙種工業區取消指定用途）（配合桃園市龜山區華亞段 406 地號亞東工業氣體新建廠投資計畫）案」。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫（第二種產業專用區（附）-桃園市龜山區華亞段 98、115-2、121 地號等 3 筆土地修正變更理由及指定用途）案」及「變更林口特定區（工五工業區）細部計畫（第二種產業專用區（附）-桃園市龜山區華亞段 98、115-2、121 地號等 3 筆土地修正變更理由及指定用途）案」再提會討論案。

- 第 4 案：桃園市政府函為「變更八德(大湳地區)都市計畫(污水處理廠用地為公園用地)案」。
- 第 5 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(部分農業區、學校用地、公園用地為道路用地)(配合南園二路延伸中豐北路道路新闢工程)案」。
- 第 6 案：新竹市政府函為「變更新竹市(朝山地區)都市計畫主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合宏齊科技股份有限公司香山廠擴廠計畫)案」。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫(左營區)觀光發展特定專用區及綠地用地為公園用地案」。
- 第 8 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)案」。
- 第 9 案：彰化縣政府函為「變更埔心都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)變更內容明細表新編號第 8 案申請展延開發期程」再提會討論案。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

八、散會：上午 11 時 59 分

第10案：臺南市政府函為「變更虎頭埤特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會109年3月27日第87次會審議通過，並准臺南市政府109年9月17日府都規字第1091088082號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

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、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張前委員學聖（召集人）、張前委員桂鳳（召集人）、謝委員靜琪、古委員宜靈、邵委員珮君及王委員成機組成專案小組，於110年1月19日及110年11月11日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經臺南市政府111年12月20日府都規字第1111624953號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府111年12月20日府都規字第1111624953號函送修正計畫書、圖通過，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。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整 110 年 1 月 19 日及 110 年 11 月 11 日 2 次會議)

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

一、依本部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。

二、本案檢討變更通案性原則：

(一)本案公共設施檢討原則劃分方式，請市府再行檢視予以精簡，並將各公共設施用地處理方式依其樣態分類陳述，以利檢視變更內容有無符合原則。

(二)本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說明其變更內容，以保障土地所有權人權益。

(三)本案公共設施用地檢討應以整體開發為原則，個別變更回饋為例外，建請補充說明得依都市計畫通案性變更回饋比例辦理之原則及其回饋比例與市地重劃方式之負擔差異是否具有公平性與合理性，並於個別變更案中補充難以整體開發方式辦理之具體理由，以資妥適。

(四)樣態 C、D(繳納代金及調降容積率)請具體說明各自適用範疇或特殊因素，如以產權或最小建築面積作為檢討要件，以符合公平原則。

(五)樣態 E 擬由地主另依法定程序自行辦理變更一事，因未實

質將公共設施保留地檢討變更，為避免影響土地所有權人之權益，建議市府研提其他具體可行之替代方案辦理。

(六)關於未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請於計畫書內補充納入道路範圍之合理性、公益性、必要性、地主權益及具體可行策略。

三、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地（公園綠地等）檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。

四、本計畫公共設施保留地檢討，如維持原計畫，應詳予說明具體取得年限、方式及相關配套措施，以保障土地所有權人之權益，避免主管機關無明確事業及財務計畫，再次造成無限期保留之情形。

五、涉及變更之公共設施用地，請補充其使用現況、土地權屬、擬定時間等資料，納入計畫書中敘明；經檢討後無使用需求者，請檢附相關主管機關書面文件，以利查考。

六、擬以跨區整體開發辦理者，請依都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則採「政府公辦方式」辦理，並於實施進度及經費章節內敘明主辦機關為臺南市政府，以符規定。另請補充整體開發區劃設原則、公共設施負擔比例，以及檢附地政單位認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。

七、其他及應補充事項：

(一)因應臺南市國土計畫已發布實施，計畫書內引用之內容請配合修正。

(二)發展現況資料請更新至最新年份。

(三)請補充開放空間系統公共設施服務半徑範圍示意圖、檢討成果與效益等內容，並納入計畫書敘明。

(四)交通系統示意圖請標註道路編號以利檢視。

(五)實施進度及經費表內有關土地取得方式(徵購、撥用)，請分開欄位敘明。

(六)計畫書、圖之內容請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

八、變更內容明細表：詳表一。

表一：虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。		除變更理由補充臺南市國土計畫外，其餘照市府核議意見通過。
2	公 12、綠地、停 1 及部 1 號道路	公園用地 (公 12) (0.6894 公頃) 綠地 (0.3142 公頃) 停車場用地 (停 1) (1.5889 公頃) 道路用地 (0.5387 公頃)	農業區 (3.1312 公頃)	1. 公 12 現況未開闢，經檢討與公 4、公 5 服務圈範圍重疊，另停 1 依停管處評估已無使用需求，故予以解編為農業區。 2. 配合停 1、公 12 解編完整性，將綠地及臨接之部分幹 1 號道路併同解編為農業區。		照市府核議意見通過。
3	口埤國小	文小用地 (0.0029 公頃)	農業區 (0.0029 公頃)	文小用地權屬多為公有，僅零星私有地未取得，且緊鄰農業區。考量私有地解編後尚不影響學校之完整性，故併同鄰近分區予以變更為農業區。	變更範圍：礁坑子段 544-55、544-56 地號	參採市府列席代表說明，除礁坑子段 544-56 地號土地經校方表示仍有使用需求，故維持原計畫並請研提具體財務計畫及取得年限外，其餘照市府核議意見通過。

附件二 臺南市都市計畫委員第 87 次大會會議
紀錄

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：羅介姝
電話：06-2991111分機8021
傳真：06-2982852
電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國109年4月14日
發文字號：府都綜字第1090416884號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄一份

主旨：檢送109年3月27日「臺南市都市計畫委員會第87次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）會議紀錄之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：王兼主任委員時思、方兼副主任委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、蘇委員金安、葉委員澤山、黃委員耀光、邱委員志健、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、姚委員希聖、林委員裕盛、張委員仁郎、曾委員志民、王委員逸峰、卓委員建光、胡委員大瀛、徐委員國潤、郭委員建志、顏執行秘書永坤、內政部營建署(審4、5案)、交通部高速公路局(審1案)、臺灣嘉南農田水利會(審2案)、台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處(審4、5案)、台灣電力股份有限公司台南區營業處(審4、5案)、臺南市政府工務局(審1-6案)、臺南市政府交通局(審3、4、5案)、臺南市政府水利局(審1、2、4、5、6案)、臺南市政府地政局(審4、5案)、臺南市政府教育局(審3案)、臺南市停車管理處(審3案)、臺南市新化區公所(審1、2、3案)、臺南市新化區口碑實驗小學(審3案)、展碩城鄉規劃設計顧問有限公司(審6案)、龍邑工程顧問股份有限公司(審4、5、7、8案)

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會第 87 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 3 月 27 日(星期五)上午 9 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：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介奴

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：變更虎頭埤特定區計畫(部分農業區及公園用地為河川區(排水使用)、部分道路用地為道路用地兼供排水使用、部分高速公路用地為高速公路用地兼供排水使用)案

第二案：變更新化都市計畫(部分農業區、灌溉設施專用區為河川區、部分道路用地為道路用地兼供排水使用)(配合前瞻基礎建設計畫-虎頭溪排水離子尾橋至穗芳橋(3K+938~4K+578)護岸治理工程)案

第三案：變更虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

第四案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討配合變更主要計畫」案再提會討論

第五案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討」案再提會討論

第六案：變更臺南市主要計畫(部分河川區為道路用地兼供排水使用、部分農業區為道路用地)(配合安南區六塊寮排水總安橋改建工程)案

第七案：「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」再提會討論

第八案：「變更臺南中西區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」再提會討論

第三案：變更虎頭埤特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

說明：一、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102年11月29日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

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108年10月31日起60天於新化區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於108年12月18日下午2時30分假新化區公所3樓展演廳舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計4件。

決議：一、准照公開展覽計畫書圖內容通過。

二、人民或團體陳情意見：詳附表決議欄。

附表：公展及逾公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
1	翁○宏 新化段 王公廟小段 1109-5 地號	因本人之土地上已早有舊有合法建物，再變更成農業區實屬無理。	建議通盤檢討後將本人之土地變更為住宅區。	未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2 案。 2. 陳情土地位屬公園用地(公 12)。 3. 考量本計畫區係為保持優美風景而劃定之特定區計畫，非屬住商型都市計畫，尚無新增住宅區需求。 4. 該地區現況仍多為農業使用，且周邊亦多劃設為農業區，故併鄰近分區變更為農業區。
2	王○珍 新化段 王公廟小段 1281-2 地號	1. 為配合虎頭埤風景區入口門戶發展策略 為活絡虎頭埤風景區之觀光能量，解決入口門戶發展雜亂、動線不明之問題，原臺南縣政府於民國九〇年代完成「新化虎頭埤風景區入口門戶再造計畫」規劃案後，並接續辦理「新化虎頭埤風景區入口門戶都市更新計畫」擬訂作業，擬將陳情土地新化段王宮廟小段 1281-2 地號所在之虎頭埤風景區入口周邊地區劃定為都市更新地區，面積約計 7.32 公頃，並區劃三處整體開發單元，期望透過整體性的都市更新計畫與策略，以促進觀光旅遊的復甦，並帶動地區新活力。 有關前述都市更新計畫案經提送原臺南縣都市計畫委員會 98 年 4 月 3 日第 211 次會議、臺南市都市計畫委員會 101 年 11 月 23 日第 21 次會議審議，惟考量實質發展計畫缺乏具體開發誘	1. 為配合虎頭埤風景區入口門戶發展策略，建議貴府重新評估「變更第 2 案」併鄰近分區變更為農業區之空間規劃策略性、土地利用合理性及觀光發展效益性。 2. 為改善虎頭埤風景區入口門戶公共設施，建議「變更第 2 案」採整體開發規劃並以市地重劃方式辦理解編，並請將「變更第 2 案」南側主 1 號道路一併考量納入重劃考量。 3. 為提升虎頭埤風景區入口門戶商業環境，建議「變更第 2 案」重劃後除可提供變更範圍內 30%~40% 作為公共設施用地外，其餘可配回之住宅區或商業區等可建築土地，訂定有關旅遊住宿、餐飲零售、	未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2 案。 2. 陳情土地位屬部分公園用地(公 12)、部分道路用地。 3. 依「新化虎頭埤風景區入口門戶都市更新計畫」空間發展定位，係以商業區及廣場用地(廣 1)為再發展地區，提供計畫區內旅館、住宿、商業活動等機能，公 12、停 1、綠地則作為開放空間。故變更範圍土地依發展定位，即規劃為低強度之非供開發建築地區。 4. 考量本計畫區係為保持優美風景而劃定之特定區計畫，非屬住商型都市計畫，尚無新增住宅區需求。 5. 查現行計畫已劃設商業區、旅館區、旅遊服務區及遊樂區等，已可提供旅遊住宿、餐飲零售、觀光遊憩等機能。 6. 另該地區現況仍多為農業使用，且周邊亦多劃

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		<p>因，未獲委員會審議通過，並決議虎頭埤入口地區未來發展，應再由貴府觀光旅遊局、財政處（現為財政稅務局）、交通局與都市發展局再召開協調會議研商。隨著時間的推移，貴府已於民國107年順利完成「虎頭埤湖濱旅館BOT案」招商作業，因此貴府亦應加速策定虎頭埤入口地區再發展計畫，並同時研提可行之具體方案，以改善虎頭埤風景區公共安全、生活機能及都市環境品質，然而本次公共設施用地專案通盤檢討卻將陳情土地研擬變更為農業區，恐未符原規劃空間發展策略，建請貴府再予評估考量。</p> <p>2. 為改善虎頭埤風景區入口門戶公共設施</p> <p>虎頭埤北側與南側之「公四」用地主要係供風景區內遊客使用，因需由管制收費口進入，較不具對外直接開放性，因此為提供當地居民足夠開放空間，應配合前述空間發展策略以加強開放空間圍塑入口意象，並妥善規劃所需之公共設施，如廣場、藍綠軸帶系統。為取得所必要之公共設施，建議本次專案通盤檢討「變更第2案」將變更範圍內之公12、綠地、停1及部分幹1號道路等，採整體開發規劃並以市地重劃方式辦理解編。</p> <p>另虎頭埤特定區計畫辦理第二次通盤檢討時，為配合南175（聯外道路）台南生活圈道路系</p>	<p>觀光遊憩機能土地使用分區管制及都市設計規範。</p>	<p>設為農業區，故併鄰近分區變更為農業區。</p> <p>7. 有關主1號道路取得開闢事宜，考量道路系統完整性及交通安全，仍宜就完整路段取得開闢，未來由道路主管機關以徵購方式辦理。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		<p>統建設計畫（第一次修正）拓寬，將「變更第2案」南側部分主1號路（中興路，南168）拓寬為25米（自主2號道路起至主4號道路止），以形塑虎頭埤入口景觀意象。因此，為紓解貴府道路用地徵收龐大財政壓力，且「變更第2案」與南側主1號道路之地主結構組成相似，建請貴府一併考量納入市地重劃內妥予研議。</p> <p>3. 為提升虎頭埤風景區入口門戶觀光商業</p> <p>按原都市計畫擬定意旨，廣場用地南側商業區係定位為樣式新穎之土產店、餐飲店等綜合商業建築，以增進風景區之環境及遊客之便利。該商業區土地權屬以公有及嘉南農田水利會為主，現況卻多為私人違章建築佔用，且既有房屋竄漏、鄰棟間隔不足、道路彎曲狹小，雖然一般實務多採權利變換方式實施都市更新處理，但該商業區恐因法定基準容積偏低、更新後樓地板價值不高、違建戶拆遷安置不易等，均難以有效執行都市更新，故可窺知前述第1點有關擬定都市更新計畫（草案）涉及實質發展計畫缺乏具體開發誘因之可能關鍵原因。</p> <p>有鑑於此，廣場用地南側商業區長久以來未能依都市計畫指導落實發展，造成虎頭埤風景區入口門戶改善遲滯不前，為促使該地區注入一股新動能並持續促發連</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		<p>續發展效應，「變更第 2 案」如解編並以市地重劃方式開發後，除可提供變更範圍內 30%~40%作為公共設施用地(面積約 0.94~1.25 公頃)外，其餘重劃分配後可建築之住宅區或商業區土地，依循貴府已策定實質發展定位構想，並導入土地使用分區管制及都市設計訂定，以提升虎頭埤風景區旅遊住宿、餐飲零售、觀光遊憩機能。更進一步地，「變更第 2 案」土地作為示範點讓整體觀光商業環境改善後，將有助於未來廣場用地南側商業區之都市更新推動，並配合「湖濱旅館 BOT 案」渡假中心開發，由內而外使虎頭埤風景區展現新的風貌。</p>		
3	<p>王○月 新化段 王公廟小段 1280-13 地號</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 虎頭埤風景區和中興大學實驗林都在此風景優美，一大片樹林空氣新鮮到夏天很涼爽，真是人間仙境，到周末大家想到鄰近風景區度假吸收芬多精，此地很適合觀光飯店，很好渡假地點，發展新化觀光。現代人的生活品質很高，住的舒適才能放鬆自己，才能吸引遊客。 2. 虎頭埤內住宿房間很老舊，房間小、住有壓迫感，無法吸引遊客入住。 	<p>中興路旁改為商業用地，促進地方繁榮。</p>	<p>未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2 案。 2. 陳情土地位屬部分公園用地(公 12)、部分道路用地。 3. 查現行計畫已劃設商業區、旅館區、旅遊服務區及遊樂區等，已可提供旅遊住宿、餐飲零售、觀光遊憩等機能。 4. 該地區現況仍多為農業使用，且周邊亦多劃設為農業區，故併鄰近分區變更為農業區。</p>
逾人 1	<p>翁○勇 新化段 王公廟小段 1119-4、 1119-5 地號</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民等是「變更虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」第二案的地主，土地被劃為公共設施用地到現在已經將近四十年了，長久以來一直未能徵收開發，權益受損甚鉅。現在終於等到政 	<p>將本案重新納入檢討，應將這一區塊土地變為住宅、商業使用。</p>	<p>未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2 案。 2. 陳情土地位屬部分機關用地(機 2)、部分停車場用地(停 3)及部分道路用地。 3. 考量本計畫區係為保持</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		<p>府的重視，卻是將土地變更為農業區，這叫地主情何以堪？請問農作灌溉的水要從哪裡來，農業機具的路要從哪裡進去，這樣的規劃完全沒有配套措施，土地只能繼續荒廢在那裡。</p> <p>2.民等土地位在虎頭埤的入口處前面，地點相當適合發展零售商業和觀光旅遊，應將這一區塊土地變為住宅、商業使用，不但能促進新化地區的發展，還可以增加政府的稅收，更何況虎頭埤目前的住、商面積還不夠容納計畫人口 600 人，所以這次增加住、商面積完全符合發展需求，懇請貴府將本案重新納入檢討，以維護民眾權益，實感德便。</p>		<p>優美風景而劃定之特定區計畫，非屬住商型都市計畫，尚無新增住宅區需求。</p> <p>4. 查現行計畫已劃設商業區、旅館區、旅遊服務區及遊樂區等，已可提供旅遊住宿、餐飲零售、觀光遊憩等機能。</p> <p>5. 該地區現況仍多為農業使用，且周邊亦多劃設為農業區，故併鄰近分區變更為農業區。</p>

附件三 涉及本案變更之公共設施用地現況分析表

附件三、涉及本案變更之公共設施用地現況分析表



計畫名稱	虎頭埤特定區計畫	位置 示意圖	
劃設年期、案名	70年擬定虎頭埤特定區計畫案		
公設編號	公園用地(公(12))		
計畫面積	0.6894 公頃		
使用現況	住宅使用、宗教使用、河川溝渠使用、空地、畜牧業使用、停車場廣場使用、農業使用、道路使用		
現況照片		現況地形示意圖	地籍套繪圖
			
目前取得及開闢使用情形		需地機關檢討需求情形 (臺南市政府工務局 111 年 7 月 19 日南市工園二字第 1110938496 號)	
<input type="checkbox"/> 全部取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 全部未開闢		<input type="checkbox"/> 已開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 已開闢無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 未開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 未開闢無使用需求(檢討變更)	
<input checked="" type="checkbox"/> 部分取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input checked="" type="checkbox"/> 未開闢		<input type="checkbox"/> 已開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 已開闢無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 未開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input checked="" type="checkbox"/> 未開闢無使用需求(檢討變更)	
<input checked="" type="checkbox"/> 部分未取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input checked="" type="checkbox"/> 未開闢		<input type="checkbox"/> 未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ---取得之事業及財務計畫 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更)	
<input type="checkbox"/> 全部未取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 全部未開闢		<input type="checkbox"/> 仍有使用需求(維持原計畫) ---取得之事業及財務計畫 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更)	

計畫名稱	虎頭埤特定區計畫	位置 示意圖	
劃設年期、案名	70年擬定虎頭埤特定區計畫案		
公設編號	綠地用地(綠)		
計畫面積	0.3142 公頃		
使用現況	農業使用		
現況照片	現況地形示意圖	地籍套繪圖	
			
目前取得及開闢使用情形	需地機關檢討需求情形 (臺南市政府工務局 111年7月19日南市工園二字第 1110938496 號)		
<input type="checkbox"/> 全部取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 全部未開闢	<input type="checkbox"/> 已開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 已開闢無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 未開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 未開闢無使用需求(檢討變更)		
<input checked="" type="checkbox"/> 部分取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input checked="" type="checkbox"/> 未開闢	<input type="checkbox"/> 已開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 已開闢無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 未開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input checked="" type="checkbox"/> 未開闢無使用需求(檢討變更)		
<input checked="" type="checkbox"/> 部分未取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input checked="" type="checkbox"/> 未開闢	<input type="checkbox"/> 未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更)		
<input type="checkbox"/> 全部未取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 全部未開闢	<input type="checkbox"/> 仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更)		

計畫名稱	虎頭埤特定區計畫	位置 示意圖	
劃設年期、案名	70年擬定虎頭埤特定區計畫案		
公設編號	停車場用地(停1)		
計畫面積	1.5889公頃		
使用現況	農業使用、雜林草地		
現況照片	現況地形示意圖	地籍套繪圖	
			
目前取得及開闢使用情形	需地機關檢討需求情形 (臺南市政府交通局 111年5月30日南市交停工字第 1110686283 號)		
<input type="checkbox"/> 全部取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 全部未開闢	<input type="checkbox"/> 已開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 已開闢無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 未開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 未開闢無使用需求(檢討變更)		
<input checked="" type="checkbox"/> 部分取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input checked="" type="checkbox"/> 未開闢	<input type="checkbox"/> 已開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 已開闢無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 未開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input checked="" type="checkbox"/> 未開闢無使用需求(檢討變更)		
<input checked="" type="checkbox"/> 部分未取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input checked="" type="checkbox"/> 未開闢	<input type="checkbox"/> 未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更)		
<input type="checkbox"/> 全部未取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 全部未開闢	<input type="checkbox"/> 仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更)		

計畫名稱	虎頭埤特定區計畫	位置 示意圖	
劃設年期、案名	70年擬定虎頭埤特定區計畫案		
公設編號	學校用地(文(小))		
計畫面積	1.0623 公頃		
使用現況	學校幼兒園用地、雜林草地		
現況照片		現況地形示意圖	
			
		地籍套繪圖	
			
目前取得及開闢使用情形		需地機關檢討需求情形 (臺南市新化區口埤實驗小學 110年5月11日口埤小總字第 1100477938 號)	
<input type="checkbox"/> 全部取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 全部未開闢		<input type="checkbox"/> 已開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 已開闢無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 未開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 未開闢無使用需求(檢討變更)	
<input checked="" type="checkbox"/> 部分取得 <input checked="" type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 未開闢		<input checked="" type="checkbox"/> 已開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 已開闢無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 未開闢仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 未開闢無使用需求(檢討變更)	
<input checked="" type="checkbox"/> 部分未取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input checked="" type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 未開闢		<input type="checkbox"/> 未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更)(礁坑子段 544-55 地號)	
<input type="checkbox"/> 全部未取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 全部未開闢		<input type="checkbox"/> 仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更)	

變更虎頭埤特定區計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	



陳威傑

臺南市政府
中華民國一十二年七月