

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年12月25日
發文字號：府都規字第1121660714A號
附件：計畫圖(比例尺三千分之一)及計畫書各1份



主旨：「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)」案自112年12月27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12月6日台內國字第1120832653號函。

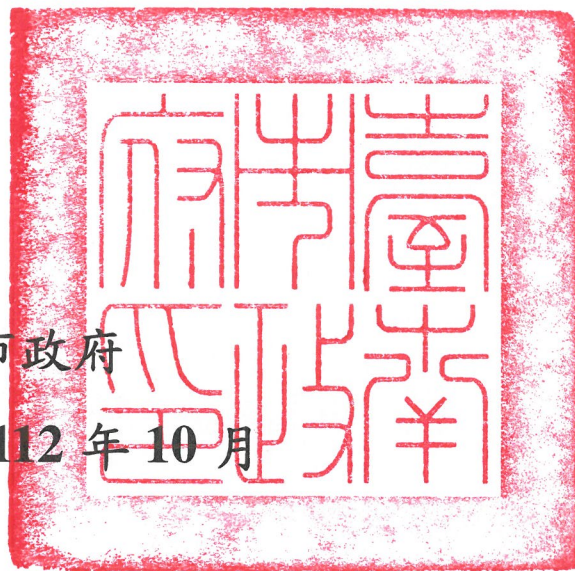
公告事項：

- 一、公告時間：自民國112年12月27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)及臺南市關廟區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

變更關廟都市計畫
(第四次通盤檢討)(第三階段)
計畫書

臺南市政府
中華民國 112 年 10 月



臺南市變更都市計畫審核摘要表

項	目說	明
都市計畫名稱	變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)	
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	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市政府	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	自民國 101 年 5 月 31 日起公告 30 天，並刊登於民國 101 年 5 月 31 日自由時報 G1 版
	公開展覽	1.自民國 105 年 2 月 1 日起至 105 年 3 月 1 日止刊登於民國 105 年 2 月 1~3 日自由時報 G1 版 2.自民國 109 年 2 月 12 日起 30 天，刊登於民國 109 年 2 月 12~14 日中國時報
	公開展覽說明會	1.日期：民國 105 年 2 月 18 日上午 10 時 地點：關廟區公所 3 樓會議室舉行 2.日期：民國 109 年 2 月 27 日上午 10 時 地點：關廟區公所 3 樓會議室舉行
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表(詳附件二)	
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 106 年 7 月 7 日第 61 次會議審議通過
	內 政 部	1.內政部都市計畫委員會 108 年 12 月 10 日第 959 次會議審議通過 2.內政部都市計畫委員會 109 年 8 月 25 日第 975 次會議審議通過

目 錄

壹、前言	1
貳、法令依據.....	1
參、現行計畫概要	2
肆、土地使用現況.....	10
伍、變更內容.....	12
陸、檢討後計畫	15
柒、實施進度與經費	22
附件一、臺南市都市計畫委員會第 61 次會議紀錄	
附件二、內政部都市計畫委員會第 959、975 次會議紀錄	
附件三、協議書	
附件四、回饋證明文件	
附件五、變更範圍內土地權屬	

圖目錄

圖 1 現行關廟都市計畫示意圖	9
圖 2 變更位置暨變更範圍示意圖	10
圖 3 土地使用現況示意圖	11
圖 4 變更內容示意圖	13
圖 5 變更後內容示意圖	13
圖 6 變更後都市計畫示意圖	21

表目錄

表 1 關廟都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程一覽表	2
表 2 現行關廟都市計畫土地使用面積表	8
表 3 變更內容明細表	12
表 4 變更前後土地使用面積對照表	14
表 5 變更後土地使用面積表	20
表 6 實施進度及經費表	22

壹、前言

關廟都市計畫自民國61年發布實施迄今，分別於民國69年、78年及91年辦理三次通盤檢討作業，有鑑於前次通盤檢討發布實施至今已逾法令規定檢討之期限，並歷經原臺南縣市於民國99年12月合併升格，本計畫區之實質環境已有所變遷，實有必要進行通盤檢討，重新審視關廟都市計畫區的各项發展現況及條件，給予適切的發展定位及規範，提升整體都市環境品質及土地使用之效益。民國108年12月10日、109年8月25日經內政部都市計畫委員會第959、975次會審議通過，第一階段於109年12月29日發布實施；第二階段於110年6月25日發布實施。

本次核定案件為變更內容綜理表「報部審議編號第30案」，該變更案涉及計畫區內8公尺計畫道路部分取消，北側4公尺人行步道併同取消案件。按內政部都市計畫委員會第975次會決議(附件二)：「土地所有權人應於內政部都委會審議通過，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年內完成公共設施用地捐贈後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。」。

本案土地所有權人業於110年8月2日與本府簽訂協議書在案(詳附件三)，並經臺南市政府工務局於112年2月17日以南市工新三字第1120227900號函復完成公共設施用地捐贈(詳附件四)，故依上述第975次大會決議，辦理核定作業。

貳、法令依據

依據都市計畫法第26條規定。

參、現行計畫概要

一、發布實施歷程

「關廟都市計畫」於民國 61 年 2 月 1 日公告發布實施，其後分別民國 69 年 10 月 3 日、民國 78 年 3 月 15 日、民國 91 年 3 月 1 日、民國 109 年 12 月 28 日發布實施第一次通盤檢討、第二次通盤檢討、第三次通盤檢討、第四次通盤檢討（第一階段）；110 年 6 月 23 日發布實施第四次通盤檢討（第二階段）迄今並無個案變更。有關關廟都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程，詳表 1 所示。

表 1 關廟都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程一覽表

計畫案名	公告日期與文號	發布實施日期
關廟都市計畫案	61年2月1日 府建都字第4164號	--
核定關廟都市計畫（通盤檢討）案	69年10月3日 府建都字第105878號	69年10月3日
變更關廟都市計畫（公共設施保留地通盤檢討）案	72年7月13日 府建都字第71798號	--
變更關廟都市計畫（第二次通盤檢討）案	78年3月15日 府建都字第27501號	78年3月15日
變更關廟都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	79年1月22日 府工都字第7383號	79年1月22日
變更關廟都市計畫（土地使用管制要點通盤檢討）案	85年5月23日 府工都字第83077號	--
變更關廟都市計畫（第三次通盤檢討）案	91年2月26日 府城都字第0910023401號	91年3月1日
變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	98年9月1日 府城都字第0980201858A號	98年9月2日
變更關廟都市計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	104年9月23日 府都規字第1040909139A號	104年9月29日
變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案	109年12月25日 府都規字第1091500711A號	109年12月28日
變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫（第一階段）案	109年12月28日 府都規字第1091510353A號	109年12月29日
變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）（變更內容綜理表報部編號第7案）案	110年6月23日 府都規字第1100738393A號	110年6月25日

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統；本計畫彙整。

二、計畫內容概述

(一) 計畫範圍與面積

本計畫位於臺南市關廟區區公所所在地，其範圍東至大潭埤之東側丘陵，南至東勢里，西至歸仁區區界，北至新埔溪，計畫面積 543.6700 公頃。

(二) 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(三) 計畫人口及密度

計畫人口為 36,000 人，居住密度每公頃約 205 人。

(四) 土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、工業區、農業區等 13 種土地使用分區，面積共計 427.8566 公頃。其中以住宅區占計畫總面積比例最高（175.5655 公頃，32.29%），其次為農業區（141.9820 公頃，26.12%），其餘各分區占計畫總面積比例，詳見表 2。

1.住宅區

劃設面積為 175.5655 公頃，占都市發展用地面積 51.60%，占計畫總面積 32.29%。

2.商業區

劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 6 處，面積合計為 11.6890 公頃，占都市發展用地面積 3.44%，占計畫總面積 2.15%。

3.工業區

劃設乙種工業區 4 處，面積合計為 36.2380 公頃，占都市發展用地面積 10.65%，占計畫總面積 6.67%。

4.農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計為 141.9820 公頃，占計畫總面積 26.12%。

5.保護區

都市發展用地外圍坡度較大之地區劃設為保護區，面積合計為 48.6668 公頃，占計畫總面積 8.95%。

6.保存區

計畫區內維持保存區 1 處，面積共計 0.1501 公頃，占都市發展用地面積 0.04%，占計畫總面積 0.03%。

7.行政區

計畫區內之民眾服務中心劃設為行政區，面積為 0.0300 公頃，占都市發展用地面積 0.01%，占計畫總面積 0.01%。

8.加油站專用區

劃設加油站專用區 2 處，面積合計為 0.2300 公頃，占都市發展用地面積 0.07%，占計畫總面積 0.04%。

9.電信專用區

劃設電信專用區 2 處，面積合計為 0.1900 公頃，占都市發展用地面積 0.06%，占計畫總面積 0.03%。

10.宗教專用區

劃設宗教專用區 2 處，供代天府及明德堂使用，面積合計為 0.3072 公頃，占都市發展用地面積 0.09%，占計畫總面積 0.06%。

11.河川區

於計畫區北側鹽水河流域劃設河川區，面積合計為 12.5000 公頃，占計畫總面積 2.30%。

12.河川區兼供道路使用

於計畫區北側鹽水河流域劃設河川區兼供道路使用，面積合計為 0.3000 公頃，占計畫總面積 0.06%。

13.灌溉設施專用區

劃設灌溉設施專用區 1 處，供大潭埤抽水站使用，面積合計為 0.0080 公頃，占都市發展用地面積 0.00%，占計畫總面積 0.00%。

(五) 公共設施計畫

劃設學校、機關、市場、公園等 16 種公共設施用地，面積共計 115.8134 公頃。其中以道路用地占計畫總面積比例最高（56.0514 公頃，10.31%），其次為公園用地（26.8959 公頃，4.95%），其餘各用地占計畫總面積比例，詳見表 2。

1.學校用地

劃設學校用地 6 處，面積合計為 16.8443 公頃，占都市發展用地面積 4.95%，占計畫總面積 3.10%。

(1) 文小用地

劃設文小用地 4 處，其中文小一、文小四為現有之關廟國小、五甲國小，面積合計為 9.3883 公頃，占都市發展用地面積 2.76%，占計畫總面積 1.73%。

(2) 文中用地

劃設文中用地 2 處，其中文中一為現有之關廟國中，面積合計為 7.4560 公頃，占都市發展用地面積 2.19%，占計畫總面積 1.37%。

2.機關用地

劃設機關用地 2 處，供區公所及警察分駐所使用面積合計為 0.2900 公頃，占都市發展用地面積 0.08%，占計畫總面積 0.05%。

3.市場用地

劃設市場用地 3 處，面積合計為 2.0184 公頃，占都市發展用地面積 0.59%，占計畫總面積 0.37%。

4.公園用地

劃設公園用地 3 處，其中公一為為大潭埤親水公園，面積合計為 26.8959 公頃，占都市發展用地面積 7.91%，占計畫總面積 4.95%。

5.公園用地兼供兒童遊樂場使用

劃設公園用地兼供兒童遊樂場使用 1 處，現為關廟健康公園，面積 0.2186 公頃，占都市發展用地面積 0.06%，占計畫總面積 0.04%。

6.兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 12 處，面積合計為 2.7400 公頃，占都市發展用地面積 0.81%，占計畫總面積 0.50%。

7.停車場用地

劃設停車場用地 4 處，面積合計為 1.0240 公頃，占都市發展用地面積 0.30%，占計畫總面積 0.19%。

8.車站用地

劃設車站用地 1 處，面積為 0.1586 公頃，占都市發展用地面積 0.05%，占計畫總面積 0.03%。

9.廣場用地

劃設廣場用地 13 處，面積合計為 0.7253 公頃，占都市發展用地面積 0.21%，占計畫總面積 0.13%。

10.墓地

劃設墓地 1 處，面積為 2.6800 公頃，占都市發展用地面積 0.79%，占計畫總面積 0.49%。

11.溝渠用地

配合關廟下水道計畫內容，劃設溝渠 2 條，面積合計為 0.1000 公頃，占都市發展用地面積 0.03%，占計畫總面積 0.02%。

12.自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，供自來水公司之加壓站及蓄水池使用，面積為 0.2906 公頃，占都市發展用地面積 0.08%，占計畫總面積 0.05%。

13.郵政事業用地

劃設郵政事業用地 2 處，供現有郵局使用，面積合計為 0.1750 公頃，占都市發展用地面積 0.05%，占計畫總面積 0.03%。

14.公園道用地

劃設公園道用地 1 處，面積合計為 2.3670 公頃，占都市發展用地面積 0.70%，占計畫總面積 0.44%。

15.道路用地

劃設道路用地面積共計為 56.0514 公頃，占都市發展用地面積 16.48%，占計畫總面積 10.31%。

16.廣場用地兼供道路使用

劃設廣場用地兼供道路使用 8 處，面積合計為 3.2343 公頃，占都市發展用地面積 0.95%，占計畫總面積 0.59%。

表 2 現行關廟都市計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 百分比(%)	占計畫總面積 百分比(%)	
土地 使用 分 區	住宅區	175.5655	51.60	32.29	
	商業區	11.6890	3.44	2.15	
	工業區	36.2380	10.65	6.67	
	農業區	141.9820	--	26.12	
	保護區	48.6668	--	8.95	
	保存區	0.1501	0.04	0.03	
	行政區	0.0300	0.01	0.01	
	加油站專用區	0.2300	0.07	0.04	
	電信專用區	0.1900	0.06	0.03	
	宗教專用區	0.3072	0.09	0.06	
	河川區	12.5000	--	2.30	
	河川區兼供道路使用	0.3000	--	0.06	
	灌溉設施專用區	0.0080	0.00	0.00	
	小計	427.8566	65.96	78.71	
公 共 設 施 用 地	學校用地	文小用地	9.3883	2.76	1.73
		文中用地	7.4560	2.19	1.37
		小計	16.8443	4.95	3.10
	機關用地	0.2900	0.08	0.05	
	市場用地	2.0184	0.59	0.37	
	公園用地	26.8959	7.91	4.95	
	公園用地兼供兒童遊樂場使用	0.2186	0.06	0.04	
	兒童遊樂場用地	2.7400	0.81	0.50	
	停車場用地	1.0240	0.30	0.19	
	車站用地	0.1586	0.05	0.03	
	廣場用地	0.7253	0.21	0.13	
	墓地用地	2.6800	0.79	0.49	
	溝渠用地	0.1000	0.03	0.02	
	自來水事業用地	0.2906	0.08	0.05	
	郵政事業用地	0.1750	0.05	0.03	
	公園道用地	2.3670	0.70	0.44	
	道路用地	56.0514	16.48	10.31	
	廣場用地兼供道路使用	3.2343	0.95	0.59	
	小計	115.8134	34.04	21.29	
都市發展用地		340.2212	100.00	-	
計畫總面積		543.6700	-	100.00	

資料來源：變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）（變更內容綜理表報部編號第 7 案）案
註：1.都市發展用地不含農業區、保護區及河川區面積。

2.實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

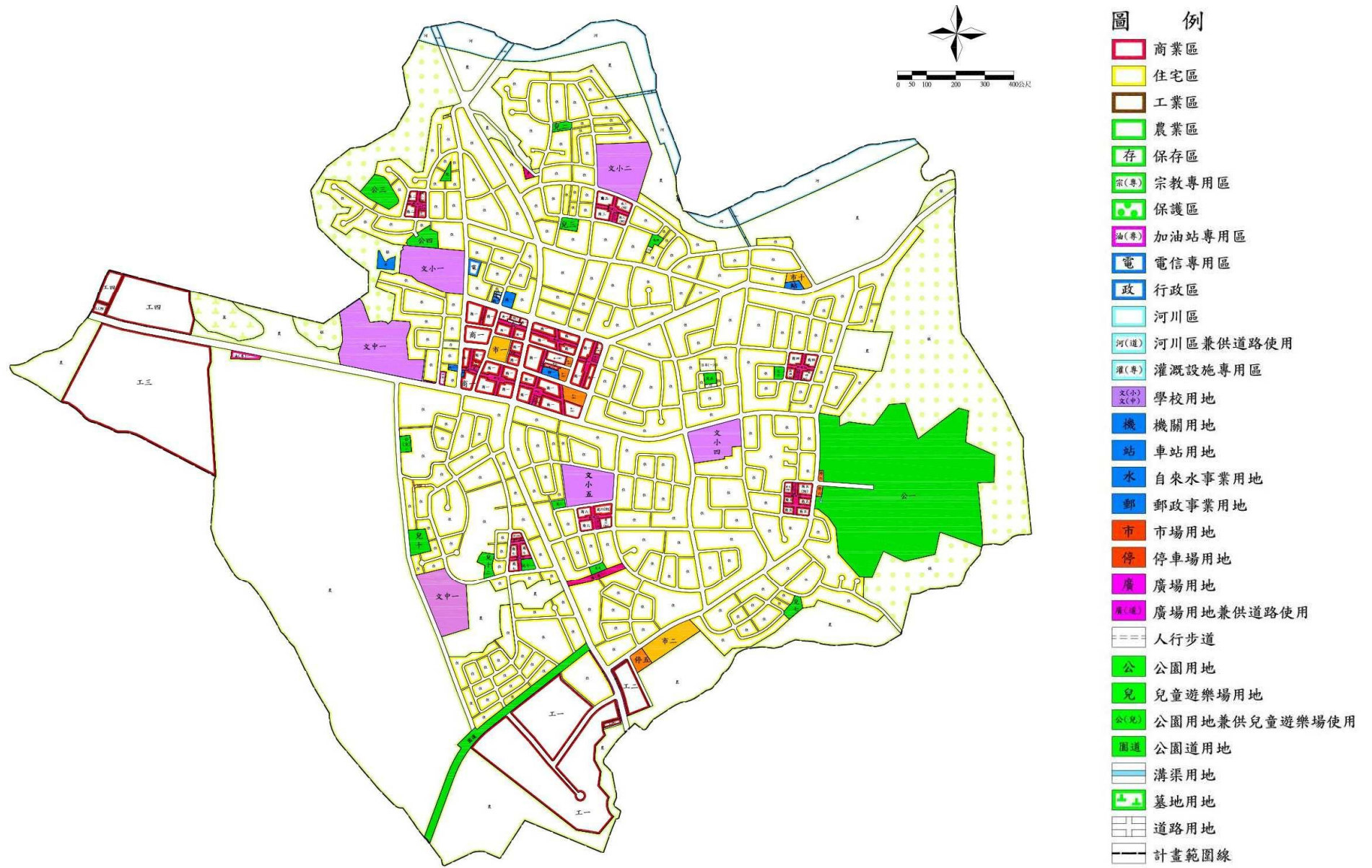


圖 1 現行關廟都市計畫示意圖

肆、土地使用現況

一、變更位置與範圍

位於關廟都市計畫區公(兒)一與兒十用地間之部分 8 公尺計畫道路、部分住宅區及住(附)、道(附)、4 公尺人行步道，合計變更面積為 0.0619 公頃，詳圖 2。



資料來源：本計畫繪製。

圖 2 變更位置暨變更範圍示意圖

二、使用現況

變更範圍位於住宅區街廓內，除北側 8 米計畫道路及東側 12 米計畫道路已開闢通行外，街廓內 8 米計畫道路及 4 米人行步道皆未徵收開闢，變更範圍周邊僅有零星建物分布，其餘為雜草空地，詳圖 3。



圖 3 土地使用現況示意圖

三、權屬現況

變更範圍涉及地段號包括民生段 1289、1289-1、1289-2、1289-3、1289-4、1291-1、1291-2，五甲段 2143-8、2163-145 及未登錄地等 10 筆地號，變更範圍內土地清冊及地籍圖，如附件五所示。

伍、變更內容

本案考量道路系統及防災動線不足，且未執行附帶條件，爰於本次提出檢討，經檢討後於道路兩側劃設足夠之迴車道空間，北側四米人行步道併同取消，且變更後內容未影響他人土地權益。有關變更內容明細如表 3、圖 4，變更後內容示意圖如圖 5。

表 3 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
30	關廟區民生段1289地號	住宅區(附) (0.0300公頃)	住宅區(附二) (0.0300公頃)	1.本案於78年第一期公共設施保留地專案通盤檢討至今未辦理回饋，考量現行計畫將造成周邊道路系統完整性及防災動線不足，爰提出檢討。 2.查計畫道路與周邊住宅區相鄰地號係屬陳情人所有，考量道路系統完整性，參酌建築技術規則迴車道劃設寬度之規定，於計畫道路兩側新增9公尺寬囊底路，囊底路範圍未涉及他人土地。 3.為兼顧計畫合理性及公平正義原則，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」捐贈回饋公共設施，並經陳情民眾表示同意提高回饋比例。 4.修正後方案業經本府工務局109年6月24日南市工新一字第1090748715號函及交通局109年6月24日南市交綜字第1090765844號表示尚屬合理。 5.配合8公尺計畫道路部分取消，北側4公尺人行步道併同取消，不影響他人指建權益，考量形狀狹長面積畸零，採調降容積率辦理回饋。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過，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年內完成公共設施用地捐贈後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
		住宅區 (0.0008公頃)	道路用地(附二) (0.0008公頃)		
		道路用地 (0.0071公頃)	住宅區(附二) (0.0071公頃)		
		道路用地 (0.0153公頃)	道路用地(附二) (0.0153公頃)		
			附帶條件二： 應無償提供變更後土地總面積30%作為公共設施用地。		
		4公尺人行步道 (0.0087公頃)	住宅區(附四) (0.0087公頃)		
	附帶條件四： 1.變更後住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以無償提供變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加4成換算為代金抵繳。				

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.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

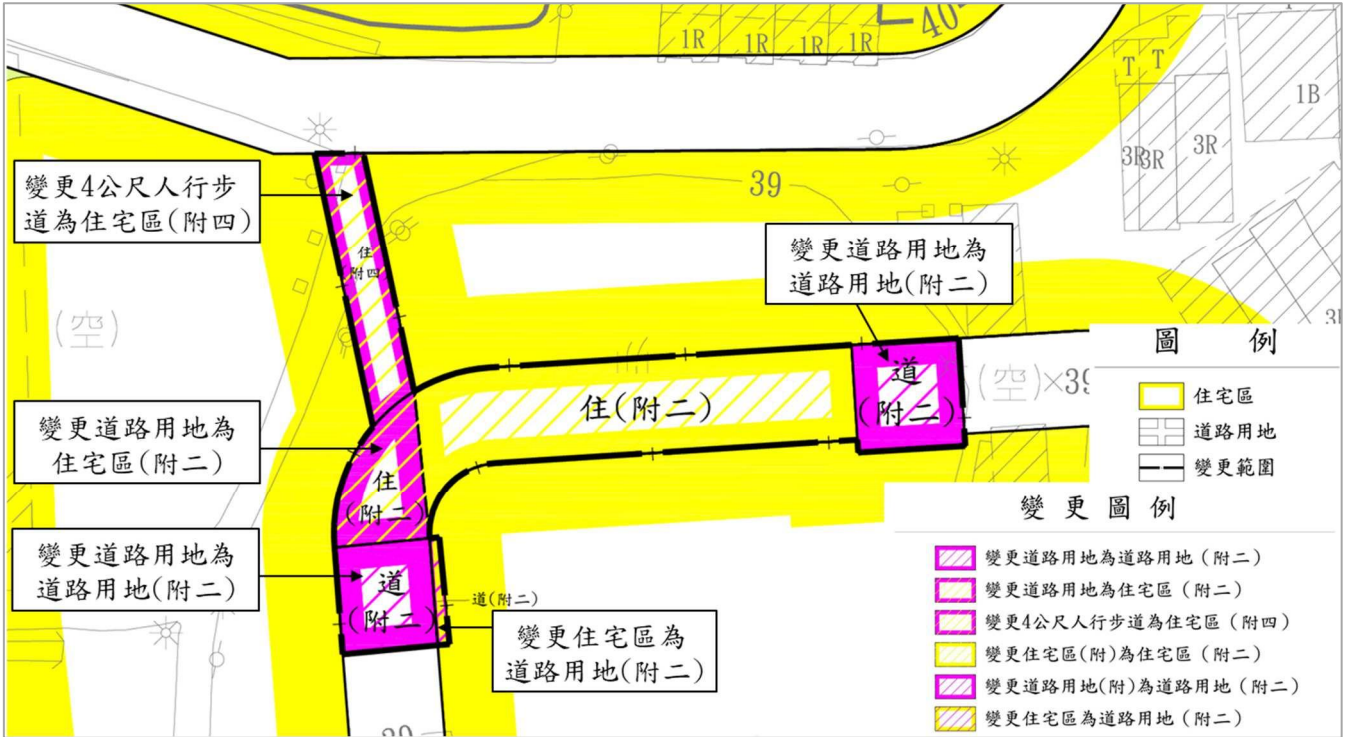


圖 4 變更內容示意圖

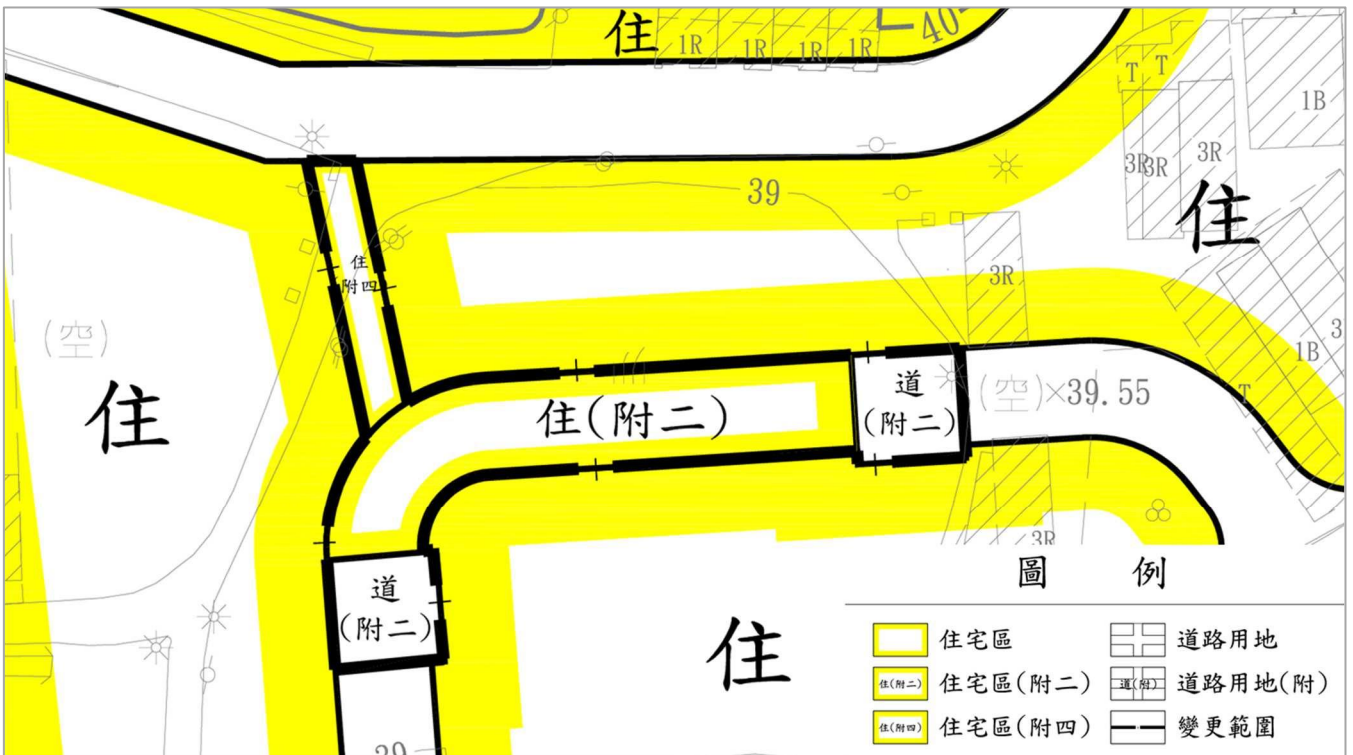


圖 5 變更後內容示意圖

表 4 變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫 面積(公頃)	本次變更 增減面積(公頃)	變更後 面積(公頃)
土地 使用 分 區	住宅區	175.5655	+0.0150	175.5805
	商業區	11.6890		11.6890
	工業區	36.2380		36.2380
	農業區	141.9820		141.9820
	保護區	48.6668		48.6668
	保存區	0.1501		0.1501
	行政區	0.0300		0.0300
	加油站專用區	0.2300		0.2300
	電信專用區	0.1900		0.1900
	宗教專用區	0.3072		0.3072
	河川區	12.5000		12.5000
	河川區兼供道路使用	0.3000		0.3000
	灌溉設施專用區	0.0080		0.0080
	小計	427.8566	+0.0150	427.8716
公共 設施 用 地	學校 用地	9.3883		9.3883
	文小用地	7.4560		7.4560
	文中用地			
	機關用地	0.2900		0.2900
	市場用地	2.0184		2.0184
	公園用地	26.8959		26.8959
	公園用地兼供兒童遊樂場使用	0.2186		0.2186
	兒童遊樂場用地	2.7400		2.7400
	停車場用地	1.0240		1.0240
	車站用地	0.1586		0.1586
	廣場用地	0.7253		0.7253
	墓地用地	2.6800		2.6800
	溝渠用地	0.1000		0.1000
	自來水事業用地	0.2906		0.2906
	郵政事業用地	0.1750		0.1750
公園道用地	2.3670		2.3670	
道路用地	56.0514	-0.0150	56.0364	
廣場用地兼供道路使用	3.2343		3.2343	
小計	115.8134	-0.0150	115.7984	
都市發展用地		340.2212	0.0000	340.2212
計畫總面積		543.6700	0.0000	543.6700

註：1.都市發展用地不含農業區、保護區及河川區面積。

2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

陸、檢討後計畫

關廟都市計畫經本案變更後，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計畫面積之增減，其餘未指明變更部分，仍以原公告發布實施計畫為準。

一、計畫範圍與面積

本計畫位於臺南市關廟區區公所所在地，其範圍東至大潭埤之東側丘陵，南至東勢里，西至歸仁區區界，北至新埔溪，計畫面積 543.6700 公頃。

二、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 36,000 人，居住密度每公頃約 205 人。

四、土地使用計畫

本案變更後仍維持 13 種土地使用分區，面積共計 427.8716 公頃。其中以住宅區占計畫總面積比例最高（175.5805 公頃，32.29%），其次為農業區（141.9820 公頃，26.12%），其餘各分區占計畫總面積比例，詳見表 5。

（一）住宅區

本案變更後增加 0.0150 公頃，變更後面積為 175.5805 公頃，占都市發展用地面積 51.61%，占計畫總面積 32.29%。

（二）商業區

劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 6 處，面積合計為 11.6890 公頃，占都市發展用地面積 3.44%，占計畫總面積 2.15%。

(三) 工業區

劃設乙種工業區 4 處，面積合計為 36.2380 公頃，占都市發展用地面積 10.65%，占計畫總面積 6.67%。

(四) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計為 141.9820 公頃，占計畫總面積 26.12%。

(五) 保護區

都市發展用地外圍坡度較大之地區劃設為保護區，面積合計為 48.6668 公頃，占計畫總面積 8.95%。

(六) 保存區

計畫區內維持保存區 1 處，面積共計 0.1501 公頃，占都市發展用地面積 0.04%，占計畫總面積 0.03%。

(七) 行政區

計畫區內之民眾服務中心劃設為行政區，面積為 0.0300 公頃，占都市發展用地面積 0.01%，占計畫總面積 0.01%。

(八) 加油站專用區

劃設加油站專用區 2 處，面積合計為 0.2300 公頃，占都市發展用地面積 0.07%，占計畫總面積 0.04%。

(九) 電信專用區

劃設電信專用區 2 處，面積合計為 0.1900 公頃，占都市發展用地面積 0.06%，占計畫總面積 0.03%。

(十) 宗教專用區

劃設宗教專用區 2 處，供代天府及明德堂使用，面積合計為 0.3072 公頃，占都市發展用地面積 0.09%，占計畫總面積 0.06%。

(十一) 河川區

於計畫區北側鹽水溪流域劃設河川區，面積合計為 12.5000 公頃，占計畫總面積 2.30%。

(十二) 河川區兼供道路使用

於計畫區北側鹽水溪流域劃設河川區兼供道路使用，面積合計為 0.3000 公頃，占計畫總面積 0.06%。

(十三) 灌溉設施專用區

劃設灌溉設施專用區 1 處，供大潭埤抽水站使用，面積合計為 0.0080 公頃，占都市發展用地面積 0.00%，占計畫總面積 0.00%。

五、公共設施計畫

本案變更部分 8 公尺計畫道路，併同取消其北側 4 公尺人行步道，調整後仍維持 16 種公共設施用地，面積共計 115.7984 公頃。其中以道路用地占計畫總面積比例最高（56.0364 公頃，10.31%），其次為公園用地（26.8959 公頃，4.95%），其餘各用地占計畫總面積比例，詳見表 5。

(一) 學校用地

劃設學校用地 6 處，面積合計為 16.8443 公頃，占都市發展用地面積 4.95%，占計畫總面積 3.10%。

1. 文小用地

劃設文小用地 4 處，其中文小一、文小四為現有之關廟國小、五甲國小，面積合計為 9.3883 公頃，占都市發展用地面積 2.76%，占計畫總面積 1.73%。

2. 文中用地

劃設文中用地 2 處，其中文中一為現有之關廟國中，面積合計為 7.4560 公頃，占都市發展用地面積 2.19%，占計畫總面積 1.37%。

(二) 機關用地

劃設機關用地 2 處，供區公所及警察分駐所使用面積合計為 0.2900 公頃，占都市發展用地面積 0.08%，占計畫總面積 0.05%。

(三) 市場用地

劃設市場用地 3 處，面積合計為 2.0184 公頃，占都市發展用地面積 0.59%，占計畫總面積 0.37%。

(四) 公園用地

劃設公園用地 3 處，其中公一為大潭埤親水公園，面積合計為 26.8959 公頃，占都市發展用地面積 7.91%，占計畫總面積 4.95%。

(五) 公園用地兼供兒童遊樂場使用

劃設公園用地兼供兒童遊樂場使用 1 處，現為關廟健康公園，面積 0.2186 公頃，占都市發展用地面積 0.06%，占計畫總面積 0.04%。

(六) 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 12 處，面積合計為 2.7400 公頃，占都市發展用地面積 0.81%，占計畫總面積 0.50%。

(七) 停車場用地

劃設停車場用地 4 處，面積合計為 1.0240 公頃，占都市發展用地面積 0.30%，占計畫總面積 0.19%。

(八) 車站用地

劃設車站用地 1 處，面積為 0.1586 公頃，占都市發展用地面積 0.05%，占計畫總面積 0.03%。

(九) 廣場用地

劃設廣場用地 13 處，面積合計為 0.7253 公頃，占都市發展用地面積 0.21%，占計畫總面積 0.13%。

(十) 墓地

劃設墓地 1 處，面積為 2.6800 公頃，占都市發展用地面積 0.79%，占計畫總面積 0.49%。

(十一) 溝渠用地

配合關廟下水道計畫內容，劃設溝渠 2 條，面積合計為 0.1000 公頃，占都市發展用地面積 0.03%，占計畫總面積 0.02%。

(十二) 自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，供自來水公司之加壓站及蓄水池使用，面積為 0.2906 公頃，占都市發展用地面積 0.08%，占計畫總面積 0.05%。

(十三) 郵政事業用地

劃設郵政事業用地 2 處，供現有郵局使用，面積合計為 0.1750 公頃，占都市發展用地面積 0.05%，占計畫總面積 0.03%。

(十四) 公園道用地

劃設公園道用地 1 處，面積合計為 2.3670 公頃，占都市發展用地面積 0.70%，占計畫總面積 0.44%。

(十五) 道路用地

本案變更後減少 0.0150 公頃，變更後面積為 56.0364 公頃，占都市發展用地面積 16.47%，占計畫總面積 10.31%。

(十六) 廣場用地兼供道路使用

劃設廣場用地兼供道路使用 8 處，面積合計為 3.2343 公頃，占都市發展用地面積 0.95%，占計畫總面積 0.59%。

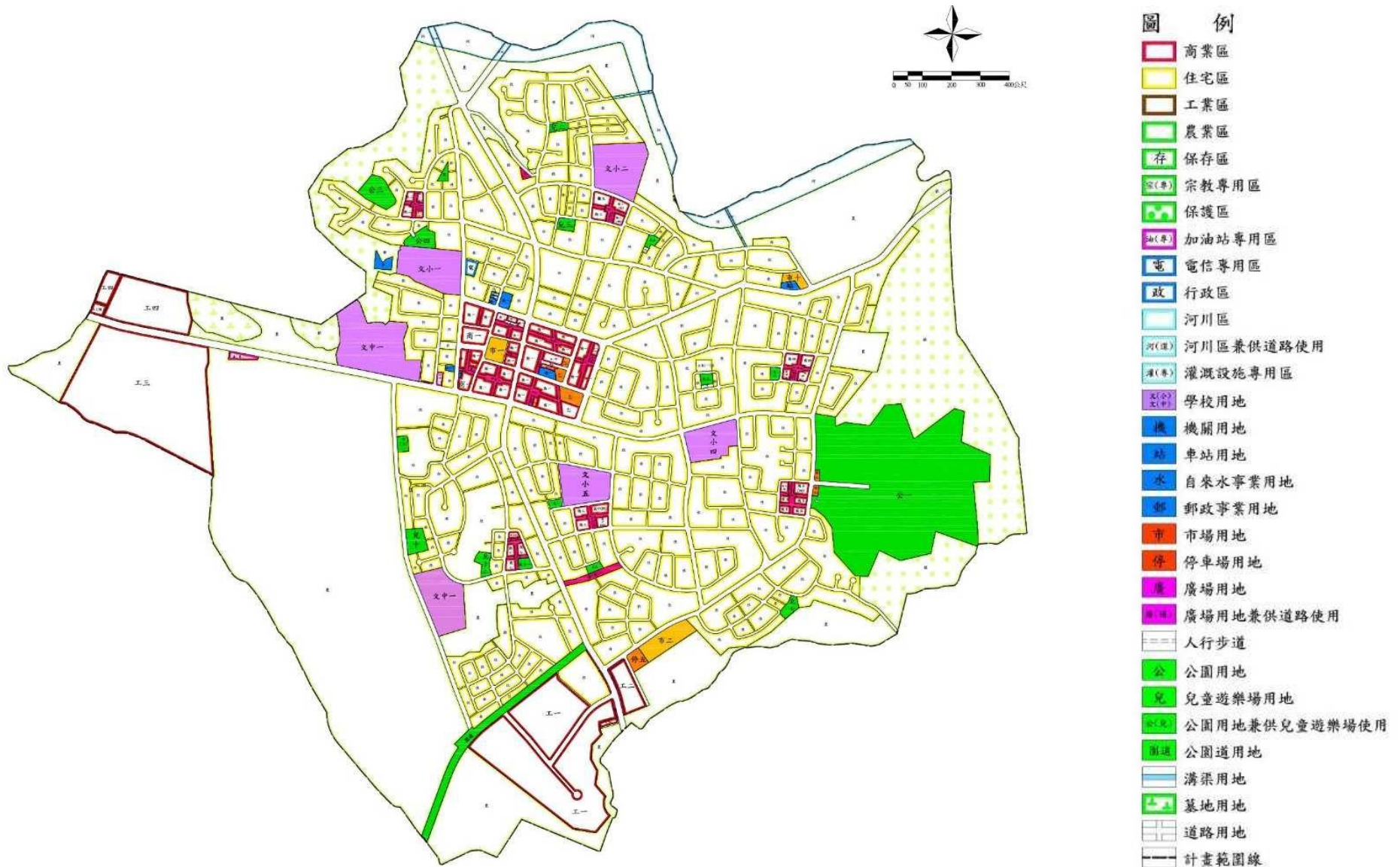
表 5 變更後土地使用面積表

項目		變更後面積 (公頃)	占都市發展用地 百分比(%)	占計畫總面積 百分比(%)	
土地 使用 分 區	住宅區	175.5805	51.61	32.29	
	商業區	11.6890	3.44	2.15	
	工業區	36.2380	10.65	6.67	
	農業區	141.9820	--	26.12	
	保護區	48.6668	--	8.95	
	保存區	0.1501	0.04	0.03	
	行政區	0.0300	0.01	0.01	
	加油站專用區	0.2300	0.07	0.04	
	電信專用區	0.1900	0.06	0.03	
	宗教專用區	0.3072	0.09	0.06	
	河川區	12.5000	--	2.30	
	河川區兼供道路使用	0.3000	--	0.06	
	灌溉設施專用區	0.0080	0.00	0.00	
	小計	427.8716	65.97	78.71	
公 共 設 施 用 地	學校用地	文小用地	9.3883	2.76	1.73
		文中用地	7.4560	2.19	1.37
		小計	16.8443	4.95	3.10
	機關用地	0.2900	0.08	0.05	
	市場用地	2.0184	0.59	0.37	
	公園用地	26.8959	7.91	4.95	
	公園用地兼供兒童遊樂場使用	0.2186	0.06	0.04	
	兒童遊樂場用地	2.7400	0.81	0.50	
	停車場用地	1.0240	0.30	0.19	
	車站用地	0.1586	0.05	0.03	
	廣場用地	0.7253	0.21	0.13	
	墓地用地	2.6800	0.79	0.49	
	溝渠用地	0.1000	0.03	0.02	
	自來水事業用地	0.2906	0.08	0.05	
	郵政事業用地	0.1750	0.05	0.03	
	公園道用地	2.3670	0.70	0.44	
	道路用地	56.0364	16.47	10.31	
廣場用地兼供道路使用	3.2343	0.95	0.59		
小計	115.7984	34.03	21.29		
都市發展用地		340.2212	100.00	-	
計畫總面積		543.6700	-	100.00	

註：1.都市發展用地不含農業區及墓地面積。

2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

3.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6 變更後都市計畫示意圖

柒、實施進度與經費

本案道路用地（附二）應由原土地所有權人開闢並負擔所有開發費用，且應經公共設施主管機關認可後，始得申請變更範圍內住宅區（附二）之建築執照；依照本次變更後新增公共設施用地編列實施進度與經費計畫，其土地取得方式、開發經費、主辦單位、經費來源及預定完成期限詳如表 6。

表 6 實施進度及經費表

用地種類	規劃面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	經費來源	預定完成期限(年度)
		徵購	市地重劃	區段徵收	其他	土地取得費用	工程費用	合計			
道路用地(附二)	0.0161	--	--	--	✓ (註1)	--	25	25	臺南市政府	土地所有權人興闢(註2)	依協議書約定

註 1：土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過，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 年內將道路用地(附二)一次全數無償捐贈移轉予臺南市。

註 2：道路用地(附二)興闢部分，土地所有權人應於工程施工前將規劃設計內容提送道路用地主管機關認可後，始得動工。由土地所有權人開闢並負擔所有開發費用，且應經道路用地主管機關認可後，始得申請住宅區(附二)內之建築執照。

註 3：本表開發經費僅概估所列公共設施工程費用，不含整地費、工程設計等費用，實際費用仍應以開發當期設計施工價格為準。

附件一、臺南市都市計畫委員會第 61 次會議紀錄

(僅節錄與本變更計畫相關內容)

臺南市政府 函

權 號：
保存年限：

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：蔡仲苓
電話：06-2991111分機1420
傳真：06-2982852
電子信箱：athena@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局都市規劃科

發文日期：中華民國106年7月26日
發文字號：府都綜字第1060744470號

類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議記錄

主旨：檢送106年7月7日臺南市都市計畫委員會第61次會議紀錄一份，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/）會議紀錄之都會委員會紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：賴兼主任委員清德、吳兼副主任委員宗榮、莊委員德標、洪委員得洋、林委員炎成、彭委員紹博、蘇委員金安、黃委員耀光、陳委員崑和、詹委員雅嘯、陳委員淑美、徐委員中強、林委員峰田、陳委員彥仲、詹委員達穎、周委員士雄、姚委員昭智、林委員本、曾委員憲嫻、杜委員瑞良、林委員佐鼎、顏執行秘書永坤、臺南市關廟區公所（審1-2案）、臺灣自來水股份有限公司第六區管理處（審1-2案）、臺南市政府地政局（審3、5-6案）、臺南市政府工務局（審3案）、龍邑工程顧問股份有限公司（審4案）、臺南市政府經濟發展局（審4案）、合美工程股份有限公司（審5-6案）、臺南市善化區公所（審5-6案）、紫陽工程顧問有限公司（審5-6案）

副本：臺南市政府都市發展局都市規劃科、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南市政府都市計畫委員會

市長 賴清德

臺南市都市計畫委員會第61次會議紀錄

一、時間：中華民國106年7月7日(星期五)下午2時

二、地點：本府永華市政中心10樓都委會會議室

三、主席：吳兼副主任委員宗榮代理

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、報告案件：

第一案：「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第2項但書『情形特殊』審議原則」案

八、審議案件：

第一案：「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)」案

第二案：「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案

第三案：「變更臺南市安南區區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及原農漁區變更住宅區部分)(配合單元一自辦市地重劃)」案

第四案：「變更台南科學工業園區特定區計畫(南科液晶電視及產業支援工業區)細部計畫(土地使用分區管制要點)」案

第五案：「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案

第六案：「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案

八、會議紀錄：

第一案：「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)」案

說明：一、關廟都市計畫於61年發布實施迄今，期間分別於69年、78年及91年共辦理過三次通盤檢討，其中第三次通盤檢討迄今已逾14年，爰辦理本次通盤檢討作業。

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105年2月1日起於關廟區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽30天，並於105年2月18日上午10時整，假關廟區公所3樓舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計30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，由本會吳前委員欣修(召集人)(因職務異動，106年2月改由莊委員德樑擔任)、林委員燕山(因職務異動，105年6月改由洪委員得洋擔任)、周委員士雄、詹委員達穎、張委員學聖(因任期屆滿，106年1月改由曾委員憲嫻擔任)等5位委員組成專案小組先行審議，於105年5月12日、105年6月30日、105年8月16日、105年11月15日、105年12月30日及106年3月24日召開7次專案小組會議，獲致具體建議意見(詳附錄)，爰提會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

一、公展期間人陳4、逾7案：

(一) 依專案小組建議意見，因應部分計畫道路廢除配合劃設迴車道，並考量都市防災需求，劃設足夠寬度迴車空間，修正方案如附表1及附圖1。

(二) 涉及回饋規定部分，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，公共設施用地變更為住宅區，應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。另涉及國有地部分，併同人陳13案修正方案經土地價值衡平原則檢討變更，免予回饋。

二、公展期間人陳13案：依專案小組建議意見，查該道路之計畫圖與樁位圖及地籍圖不符(樁位圖與地籍圖相符)，考量該地區已辦理地籍重測作業，故依樁位圖調整計畫道路範圍；另為避免涉及寺廟拆遷補償，酌予調整囊底路位置，修正方案如附表2及附圖2。

三、公展期間人陳23案：經辦理土地所有權人說明會，地主對於變更內容尚無意見，惟希望維持農耕使用，考量公共設施保留地得繼續為原來之使用，故同意依專案小組建議意見維持公展草案內容，將車站用地變更為公園用地。

四、專案小組後新增公民或團體陳情意見：詳附表3 本都會決會議錄。

附錄【專案小組初步建議意見】

一、計畫人口：

現況人口雖僅 23,933 人，考量本區屬本市山林保育與生態觀光發展區，居住環境優良，且鄰近之仁德及歸仁都市計畫區居住空間趨於飽和，可吸引其外溢人口，另本計畫區內多處大型公共設施已徵收開闢完成，較無計畫人口過高影響公共設施保留地開闢，故本次通檢之計畫人口仍維持 47,000 人，並請於計畫書補充說明。

二、發展定位與構想：

(一) 有關本區發展定位與構想，原則同意於專案小組會議補充說明交通區位條件、都市發展服務條件及觀光農特產等優勢，將其定位為支援城鄉服務機能之綠意樂活小鎮，並請於計畫書補充說明。

(二) 關廟國中西側土地位處門戶位置且權屬多為公有，經關廟區公所建議變更為工商綜合區一案，尚須考量關廟區現有產業發展現況、農特產資源、交通區位條件及與周邊區域競合關係，俟公所研提具體內容後再行辦理；惟考量本區為關廟門戶位置，原則同意於專案小組會議補充上述之發展定位及構想，並納入計畫書敘明，作為本區未來指導原則。

三、工業區檢討

依經濟發展局評估，因關廟區鄰近工業區皆尚有空地面積，且配合本市老舊工業區改善工程，已於 104 年及 105 年辦理本區工一、工二道路排水改善作業，考量現況未有劃設工業區之必要性及急迫性，本次通檢不予新增工業區。

四、公共設施計畫

(一) 考量關廟國中南側部分住宅區(五甲段 2163-4、2163-23 地號)因現況已開闢作公園使用，且財政稅務局及關廟區公所列席人員均表示同意變更更為公(兒)用地，故配合現況予以變更更為公(兒)用地(如附表 1 及附圖 1)。

(二) 文小一(關廟國小)西北側五甲段 2264-9、2263-1 地號等土地，經教育局 105 年 12 月 5 日南市教永字第 1051232220 號函表示已無使用需求，且現況非學校使用範圍，故併鄰分區變更更為保護區(如附表 2 及附圖 2)。

五、未完成附帶條件地區檢討

(一) 有關地政局建議因各整體開發區面積多未達 1 公頃，如權屬單純且土地已臨計畫道路者則以代金辦理回饋乙節，經整體檢討後，

原則同意於專案小組會議補充說明有關採重劃開發或代金繳納之檢討變更原則，並請納入計畫書敘明。

(二) 有關市中心區較具發展潛力之三處附帶條件地區是否採合併跨區重劃開發乙節，考量公告現值差異大、建築物密集程度不一等情形，仍予維持發展方案不予指定跨區重劃範圍，以維彈性。

(三) 經清查公展草案尚有二處未完成附帶條件地區未予以檢討，請依下列意見增列變更案。

1. 工一東北側附帶條件工業區【變更關廟第二次通盤檢討變更編號第 23 案】(如附表 3 及附圖 3)：

(1) 本案係 78 年辦理第二次通盤檢討時，考量該地北鄰工業區且無農業利用價值，配合實際發展需求檢討變更為附帶條件工業區，規定由土地所有權人無償提供 4 米人行步道，惟迄今仍未依附帶條件規定辦理。

(2) 經清查該範圍內土地權屬，除冠昌塑膠企業股份有限公司(下稱冠昌)外，尚包含其他 3 筆私有地及 2 筆未登錄地，故依冠昌持有土地調整附帶條件地區範圍，並修正公共設施配置，於基地南側劃設附帶條件地區範圍內總面積之 30% 綠地，以作為農業區與工業區之隔離。

(3) 其他私有地部分檢討恢復為農業區；未登錄地部分，考量公共設施用地完整性及工業區指定建築線需求，部分檢討恢復為農業區，部分調整為廣場用地及綠地。

(4) 為加速附帶條件地區之執行，依通案性規定予以訂定辦理期限，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 年內完成公共設施用地之地上物拆除及捐贈後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。如未於期限內辦理協議書簽訂或公共設施用地捐贈，則併同未登錄地全部予以恢復為農業區。

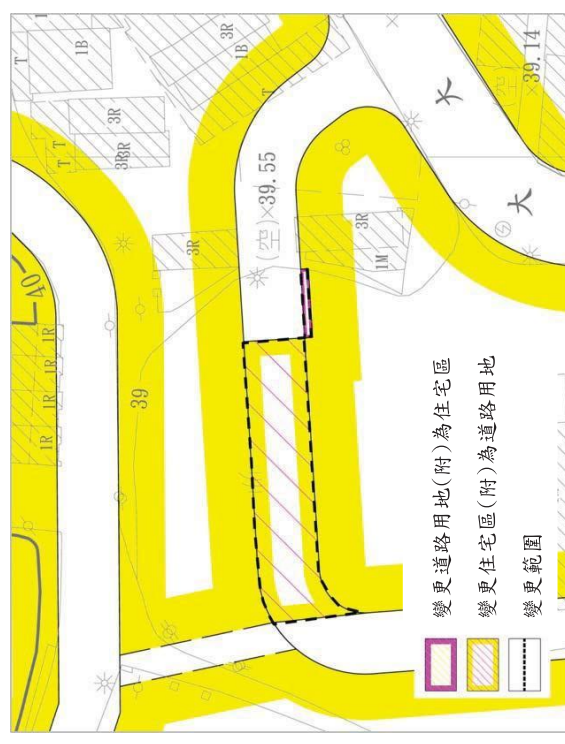
2. 兒十北側附帶條件住宅區【變更關廟都市計畫(第一期)公共設施保留地專案通盤檢討)案變更編號第 7 案】(如附表 4 及附圖 4)：

(1) 本案係 78 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，將部分道路取消並改劃設迴車道，變更部分道路用地為住宅區及住宅區住宅區為道路用地，規定由土地所有權人無償提供迴車道用地，惟迄今仍未依附帶條件規定辦理。

- (2) 經地主意願調查未接獲地主回覆，故予以檢討恢復為原計畫。
- 六、計畫書內容文字部分誤繕，請一併檢視修正。
- 七、變更內容綜理表：詳附表一。
- 八、人民及機關團體陳情案：詳附表二。

附表 4 未執行附帶條件住宅區依專案小組建議意見新增變更案變更內容
明細表

位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
兒十北側住宅區(附計畫道路)	住宅區(附) (0.0300ha)	道路用地 (0.0300ha)	本案係 78 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，將部分道路取消並改劃設迴車道，變更部分道路用地為住宅區及部分住宅區為道路用地，規定由土地所有權人無償提供迴車道用地，惟迄今仍未依附帶條件規定辦理，爰恢復原計畫。	
	道路用地(附) (0.0010ha)	住宅區 (0.0010ha)		
	附帶條件： 迴車道用地由 土地所有權人 無償提供。			



附圖 4 未執行附帶條件住宅區依專案小組建議意見新增變更案變更示意圖

附件二、內政部都市計畫委員會第 959、975 次會議紀錄

(僅節錄與本變更計畫相關內容，原文請參閱本計畫第一階段計畫書附件)

內政部 函

檔 號：
保存年限：

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)
select
聯絡人：翁國軒
聯絡電話：0492352911#126
電子郵件：wkh1015@cpami.gov.tw
傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國108年12月30日
發文字號：內授營中字第1080823782號

類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本都都市計畫委員會108年12月10日第959次會審議「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)案」會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年11月22日府都規字第1081332502號函。
- 二、案經本都都市計畫委員會第959次會議審決(詳會議紀錄核定案件第8案)在卷。

正本：臺南市政府
副本：中部辦公室(營建業務)

內政部都市計畫委員會第959次會議紀錄

- 一、時間：中華民國108年12月10日(星期二)上午9時30分。
- 二、地點：本部營建署601會議室。
- 三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群 代
(依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。)

紀錄彙整：曾義權

核定案件 第8案

- 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958次會議紀錄。
決 定：確定。

審議案件一覽表：

- 七、核定案件：
 - 第1案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫(部分農業區為河川區及部分鐵路用地為鐵路用地兼河川使用)(配合建築排水系統改善工程計畫)案」。
 - 第2案：宜蘭縣政府函為「變更五結都市計畫(部分農業區為河川區)(配合五結排水系統改善工程計畫)案」。
 - 第3案：桃園市政府函為「變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留)再提會討論案」。
 - 第4案：新竹縣政府函為「變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容明細表新編號七暫予保留)再提會討論案」。
 - 第5案：彰化縣政府函為「變更埔鹽主要計畫(第三次通盤檢討)(暨都市計畫圖重製)再提會討論案」。

- 第 6 案：嘉義縣政府函為「變更曾文水庫特定區計畫（配合水庫治理及穩定供水書圖重製暨專案通盤檢討）案」。
- 第 7 案：嘉義縣政府函為「變更民雄都市計畫（部分綠地為社會福利專用區及廣場兼停車場用地）（配合前瞻基礎建設計畫－少子化友善育兒空間建設）案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更白河都市計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）主要計畫案」等 16 案。
- 第 10 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分文教區【原文小九】開發期程再展延）案」再提會討論案。
- 第 11 案：新北市府函為「變更三峽都市計畫（第三次通盤檢討）（再公展編號第 26 案）再提會討論案」。

八、散會時間：下午 1 時 10 分

第 8 案：臺南市政府函為「變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經 106 年 7 月 7 日臺南都市計畫委員會第 61 次會議審議通過，並准臺南市政府 106 年 10 月 5 日府都規字第 1061001920 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，由本會邵委員珮君（召集人）、施前委員鴻志、陳委員永森、洪前委員鴻智、王委員靚組成專案小組，於 107 年 4 月 26 日、107 年 8 月 16 日、108 年 1 月 8 日、108 年 3 月 31 日及 108 年 10 月 17 日等召開 5 次會議，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府 108 年 11 月 22 日府都規字第 1081332502 號函送依本會專案小組初步建議意見補充書面資料及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺南市政府 108 年 11 月 22 日府都規字第 1081332502 號函送修正計畫內容通過，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、本會專案小組後逕向本部陳情意見編號第 8 案及逕向

附表：本會專案小組後逕向本部陳情意見表

編號	部人8	申請人或代表	至誠資產開發有限公司	陳情位置	文小二學校用地	陳情理由	有關前經臺南市關廟區文(小)乙業區計畫變更案，業經臺南市議會通過，並由市府協助辦理，現正由市府辦理。該區土地位於關廟區文(小)乙業區，面積約1.29公頃，原為住宅區，現擬變更為商業區，以利開發。該區土地目前由至誠資產開發有限公司持有，該公司負責人陳文乙，現正與市府接洽，希望能儘快取得該區土地，以利開發。該區土地目前由至誠資產開發有限公司持有，該公司負責人陳文乙，現正與市府接洽，希望能儘快取得該區土地，以利開發。	建議事項	依據都市計畫法第二十六條；對於非必要之公共設施用地，應變更其使用，另內政部102.11.29台內營字第10203489291號函都市計畫變更作業原則；已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關具有具體計畫，經各級都市計畫委員會同意後，應檢討變更為其他適當分區或用地。	市府研析意見	建議未便採納。理由：依估，文小二學校用地，目前仍由至誠資產開發有限公司持有，該公司負責人陳文乙，現正與市府接洽，希望能儘快取得該區土地，以利開發。該區土地目前由至誠資產開發有限公司持有，該公司負責人陳文乙，現正與市府接洽，希望能儘快取得該區土地，以利開發。	本會決議	採納市府意見，該項用地已徵收，且現已育使中，故請市府依第1點妥為充入計畫書，並敘資備餘府意。該項用地已徵收，且現已育使中，故請市府依第1點妥為充入計畫書，並敘資備餘府意。該項用地已徵收，且現已育使中，故請市府依第1點妥為充入計畫書，並敘資備餘府意。
----	-----	--------	------------	------	---------	------	---	------	--	--------	--	------	--

本部陳情意見編號第7案，請臺南市政府詳予補充該學校用地現況使用計畫、未來使用需求及相關之實施進度等內容，並納入計畫書敘明。

二、報部編號第3、9案中涉及國有公共設施用地之土地取得方式一節，請臺南市政府於計畫書第九章實施進度與經費補充載明，以資明確。

三、報部編號第4、7、8、10、26案有關國有公共設施用地取得方式為有償撥用一節，應請依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定辦理外，並請配合修正計畫書內敘述文字。

四、報部編號第12案：國有財產署代表表示其經營土地尚未與山西宮建立合法使用關係，請山西宮於都市計畫核定發布實施前，應依國有財產法等相關規定取得合法使用權及國有財產署同意都市計畫變更函或取得所有權。

五、本案都市防災計畫一節，請參考地區區防救災計畫妥為補充修正。

六、計畫區土地使用現況面積統計資料部分，請修正以各土地使用分區作為統計項目。

【附錄】本會專案小組 108 年 10 月 17 日(彙整歷次 107 年 4 月 26 日、108 年 1 月 8 日、108 年 1 月 31 日及 108 年 10 月 17 日)初步建議意見：

關廟都市計畫於民國 61 年公告實施，民國 69 年、78 年、91 年分別發布第一次、第二次、第三次通盤檢討。本次辦理第四次通盤檢討，計畫面積 543.67 公頃，計畫年期民國 115 年，計畫人口 47,000 人及居住密度約 250 人/公頃，本次檢討配合實際發展需要，辦理全面性通盤檢討，並將土地使用分區管制要點納入細部計畫管制，建立計畫管制層次。本案請臺南市政府依下列各點詳予補充後，提請大會討論。

一、上位計畫及相關計畫指導原則及本計畫發展定位與目標：

(一)請補充上位計畫及相關重大建設計畫、歸仁區沙崙綠能科學城之發展及陸軍飛彈砲兵學校遷移至關廟基地等，對於本計畫區發展之關聯影響及未來發展之指導。

(二)請補充臺南縣市合併升格後，本計畫區功能定位、方向與發展願景構想，並透過本次檢討，利用西拉雅國家風景區之曾文水庫遊憩系統，以優質休閒服務理念，提高觀光發展機會，並提出產業政策、促進產業轉型及活化產業等，以引導本計畫區達成上開功能定位與發展願景目標。

二、計畫區之基本調查分析：

請臺南市政府補充敘明本計畫區之自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、公共設施容受力、住宅供需、交通運輸等發展現況基本調查並詳為推計，以為本次發展預測與檢討分析之依據。

三、計畫人口：

本計畫區人口呈現負成長趨勢，且依據綜合人口推估結果，至目標年計畫人口約僅計畫人口一半，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、現有公共設施服務人口、飽和人口及周邊重大建設未來可能引進人口之機會等，進行檢討分析計畫人口供需面，並據以調整計畫人口，如不調整計畫人口，應詳予敘明理由，納入計畫書敘明。

四、土地使用計畫：

請市政府依關廟都市發展特性、地理環境、都市階層、計畫性質、目前發展現況及未來發展需求等，詳為補充敘明各使用分區發展課題後研提解決對策，為落實計畫內容，請研提具體可行之檢討變更方案，納入計畫書敘明。

五、公共設施計畫：

(一)本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 47,000 人核算，停車場用地面積不足 6.2260 公頃外，公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場用地面積，亦未達全部計畫面積百分之十，請臺南市政府研提公共設施不足之具體可行處理方案，納入計畫書敘明。

(二)有關本計畫公共設施檢討涉及本部正推動公共設施用地專案通盤檢討部分，如地方發展需要擬納入本次檢討，應請詳為補充敘明變更之急迫性與必要性外，並請敘明不納入專案通檢之原則，納入計畫書敘明。

六、交通運輸計畫：

為提昇整體道路系統服務水準，以因應關廟周邊地區重大建設衍生之交通流量，請市政府針對地區道路系統、聯外路網、服務水準、停車需求及大眾運輸路線、服務成效等課題，並詳予檢

討分析及研具體可行方案，納入計畫書敘明。

七、生態都市發展策略：

為因應全球氣候變遷、溫室氣體減量、國際環保及能源衝擊等議題，請就都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7、8條有關都市應朝向生態、永續、節能等，及配合關廟當地自然及人文景觀資源、公共設施用地及其他開放空間、大眾運輸發展模式、資源再利用等，擬定自然及景觀維護管理、水與綠網路發展、人本交通及土地使用配置等都市發展策略或計劃，以落實永續發展之生態城市及後續都市規劃與管理之指導。

八、都市防災計畫：

有關都市防災計畫部分，請市政府針對關廟地理環境、環境地質、地方特性、街道系統並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，並依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，作為執行之依據，並儘速建置相關防災計畫系統，以確保民眾生命財產安全。

九、環保設施計畫：

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，請另依法定程序辦理。

十、社會福利設施：

為因應本計畫區老年化指數逐年升高，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。

十一、本計畫整體開發：

(一)本計畫整體開發案計有17處，至今只有一處實施開發，請市政府檢討尚未辦理整體開發地區之原因？並確實依本部於98年5月8日以台內營字第0980804103號函修正之「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容妥為處理外，市政府建議解除附帶條件應整體開發地區之限制條件，除考量整體開發可行性，並應對其都市環境品質及公共利益可能造成之衝擊影響，研擬相關因應策略，納入計畫書。

(二)本案擬以市地重劃方式開發，應依下列各點辦理，以確保計畫具體可行：

1. 請檢附地政主管單位認可之市地重劃可行性評估報告後，再據以提大會討論。

2. 請於臺南市都委會審定細部計畫後，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、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過過紀錄文到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，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

3. 委員會審議通過過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，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。

十二、其他及應補充事項：

- (一) 本案如有涉及回饋部分，應由市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
 - (二) 本案擬變更內容與原公開展覽草案不一致部分，為避免影響他人權益，本案經本會審決後，另案補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無人民或團體提出異議，則准予通過；否則應再提會討論。
 - (三) 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。
- 十三、(一) 變更內容綜理表部分：詳表一。
 (二) 人民陳情意見部分：詳表二。

報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步意見
			原計畫	新計畫		
30	--	兒十北側計畫道路	住宅區(附)(0.0300ha) 道路用地(附)(0.0010ha) 附帶條件：迴車道用地由土地所有權人無償提供。	道路用地(0.0300ha) 住宅區(0.0010ha)	1.本案係78年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，將部分道路取消並改劃設迴車道，變更部分道路用地為住宅區及部分迴車道用地，惟迄今仍未由土地所有權人無償提供。迴車道用地，惟迄今仍未依附帶條件規定辦理。 2.經地主意願調查未接獲地主回覆，故予以檢討恢復為原計畫。	照臺南市政府核議意見通過。
31	24	都市防災計畫	未規劃	新增都市防災計畫	配合本次通盤檢討之變更內容及相關法令規定之更新新訂，並就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃。	併綜合意見八辦理。
32	25	事業及財務計畫	已訂定	修訂實施進度與經費	配合本計畫書第3-30變更案之內容，修正實施進度與經費。	請依審議結果修正。
33	26	主、細計畫分離	原土地使用分區管制要點	刪除	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討將主細計分管制要點，並將土地使用管制要點納入細部計畫管制。	照臺南市政府核議意見。

機 號：
保存年限：

內政部 函

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)
select

聯絡人：翁國軒

聯絡電話：0492352911#126

電子郵件：wkh1015@cpami.gov.tw

傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年9月11日
發文字號：內授營中字第1090816130號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1091194391_1090816130_109D2027953-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會109年8月25日第975次會審議

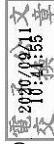
「變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」
會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、復貴府109年7月10日府都規字第1090789517號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第975次會議審決（詳會議紀錄核定案件第10案）在卷。

正本：臺南市政府

副本：中部辦公室(營建業務)



內政部都市計畫委員會第975次會議紀錄

一、時間：中華民國109年8月25日（星期二）上午9時30分。

二、地點：本部營建署107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，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推邱委員昌嶽代理主持。)

紀錄彙整：林岳標

核定案件 第10案

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974次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

- 第1案：新北市政府函為「變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容明細表新編號20)再提會討論案」。
- 第2案：新北市政府函為「變更樹林(含山佳地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。
- 第3案：桃園市政府函為「變更楊梅都市計畫(部分農業區、河道用地、綠地用地為河川區，部分電路鐵塔用地為電路鐵塔用地(兼供河川使用)及部分道路用地為道路用地(兼供河川使用))(配合社子溪整治計畫)案」。
- 第4案：桃園市政府函為「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)主要計畫(第三次通盤檢討)案」。
- 第5案：雲林縣政府函為「變更北港都市計畫(配合糖廠文化園區及其附近土地細部計畫第一次通盤檢討)主要計畫案」。
- 第6案：嘉義縣政府函為「變更大埔都市計畫(停一停車場用

地為社會福利設施用地)(配合前瞻基礎建設計畫—
整建長照衛福據點)案」。

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更民雄(頭橋地區)都市計畫(「機
十三」機關用地為商業區住宅區及社會福利設施用
地)案」。

第 8 案：臺南市政府函為「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)
特定區計畫(部分住宅區、農業區、加油站專用區、
機關用地為道路用地)(配合市道 172 線拓寬工程
案)」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更六甲都市計畫(都市計畫圖重
製專案通盤檢討)案」。

第 10 案：臺南市政府函為「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢
討)再提會討論案」。

第 11 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫(不含嘉義交
流道附近特定區、仁義潭風景特定區)(配合嘉義市
區鐵路高架化計畫—嘉義市部分)主要計畫案」。

八、散會：中午 12 時 45 分。

第 10 案：臺南市政府函為「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢
討)再提會討論案」。

說 明：

一、本案前經本會 108 年 12 月 10 日第 959 次會審議完竣，其中
決議略以：「本案擬變更內容與原公開展覽草案不一致
部分，為避免影響他人權益，本案經本會審決後，另
案補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無人民或
團體提出異議，則准予通過；否則應再提會討論。」
在案。

二、案經臺南市政府依本會前開決議於 109 年 2 月 12 日起辦理
再公開展覽 30 日，並於 109 年 2 月 27 日假關廟區公所 3 樓
禮堂舉行說明會，期間計接獲公民或團體陳情意見 5
件，因案情複雜，由本案原專案小組邵委員珮君(召
集人)、陳前委員永森及王委員靚琇，於 109 年 5 月 21
日召開 1 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意
見，案經臺南市政府 109 年 7 月 10 日府都規字第
1090789517 函送依本會專案小組初步建議意見處理情
形補充資料到部，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(詳附錄)及臺南市政府 109 年 7 月 10 日府都規
字第 1090789517 函送修正計畫內容通過，並退請該府
併同本會 108 年 12 月 10 日第 959 次會決議依照修正
計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。
一、專案小組後逕向本部陳情意見(詳附表本會決議
欄)。

附件三、協議書

協議書

「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(報部審議編號第30案：變更住宅區(附二)、道路用地為住宅區(附二)、道路用地(附二)、道路用地(附二)、道路用地(附二)、4公尺人行步道為住宅區(附四))」
(民生段1289、1291地號)

協議書

立協議書人 臺南市政府 (以下簡稱甲方)
蔡○○連 (以下簡稱乙方)

雙方同意簽訂「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(報部審議編號第30案：變更住宅區(附二)為住宅區(附二)、住宅區為道路用地(附二)、道路用地為住宅區(附二)、道路用地為道路用地(附二)、道路用地(附二)為道路用地(附二)、4公尺人行步道為住宅區(附四))」(以下簡稱本案)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108年12月10日第959次會議及109年8月25日第975次會議決議辦理。
- (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) 報部審議編號第30案變更標的及範圍為臺南市關廟區民生段1289(部分)、1291(部分)等2筆土地及未登錄地，變更面積總計約619平方公尺(詳附件一：變更內容綜理表、變更內容示意圖及附帶條件)。
- (二) 乙方持有座落於前款變更範圍內臺南市關廟區民生段1289(部分)、1291(部分)地號等2筆土地，土地變更面積計約532.03平方公尺(詳附件二：變更範圍土地清冊、附件三：地籍圖土地登記謄本、附件四：土地登記謄本地籍圖)。
- (二) 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

立協議書人 甲方：臺南市政府
乙方：蔡○○連

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

代金回饋

1. 乙方同意捐贈本案變更範圍內其所有之土地變更面積○%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加○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，致預估代金與應繳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關廟區民生段1289(部分)、1291(部分)地號等2筆土地(變更前土地使用分區為道路用地、住宅區、道路用地(附)、住宅區(附))中，變更後土地使用分區屬「道路用地(附二)」之部分予甲方作為公共設施用地，回饋土地面積計約161.27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其他權利，並塗銷相關限制登記，無欠稅及設定他項權利等負擔。

(4) 道路用地(附)應由乙方開闢並負擔所有開發費用，且應經公共設施主管機關認可後，始得申請變更範圍內住宅區(附)之建築執照。

(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負回饋義務之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之全部或一部移轉予第三人，應將簽立本協議書之情事告知第三人。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、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第七條 協議書之附件及其效力

(一) 協議書附件如下：

1. 附件一：變更內容綜理表、變更內容示意圖及附帶條件。
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，與本協議書具有同等效力。

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台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：

甲方：臺南市政府
地址：臺南市安平區永華路二段6號
臺南市新營區民安路36號
代表人：市長 黃偉哲

住址：同上

乙方：蔡○○連

住址：台南市關廟區山西里崇明街○號

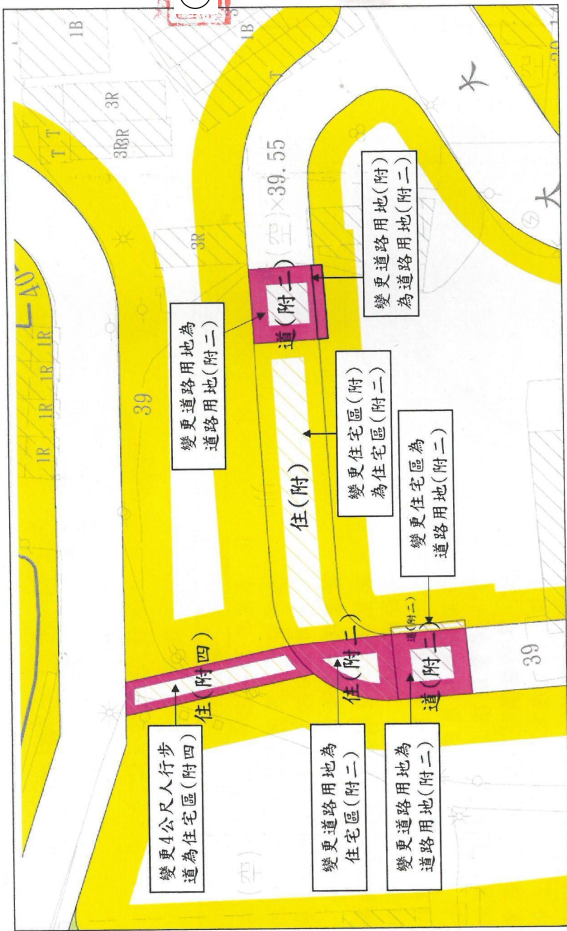
身分證字號/統一編號：R200000000

中華民國110年8月2日

附件一、變更內容綜理表、變更內容示意圖及附帶條件

變更內容明細表

編號	位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
30	關廟區民生段1289地號	住宅區(附) (0.0300公頃) 住宅區 (0.0008公頃) 道路用地 (0.0071公頃) 道路用地 (0.0153公頃)	住宅區(附二) (0.0300公頃) 道路用地(附二) (0.0008公頃) 住宅區(附二) (0.0071公頃) 道路用地(附二) (0.0153公頃)	<p>1. 本案於78年第一期公共設施保留地專案通盤檢討至今未辦理回饋，考量現行計畫將造成周邊道路線線完整性及防災動線線線完整性提出檢討。</p> <p>2. 查計畫道路與周邊住宅區相鄰地號係屬陳情人所查有，考量道路系統完整性，參酌建築技術規定之規定，於計畫道路兩側新增9公尺寬囊底路，囊底路範圍未涉及他人土地。</p> <p>3. 為兼顧計畫合理性及公益義務，依「臺南市都市計畫區土地變更原則」及「臺南市公共設施，並經陳情民眾表示同意提高回饋比例。</p> <p>4. 修正後方案業經本府工務局109年6月24日南市工新一字第1090748715號函及交通局109年6月24日南市交綜字第1090765844號表示尚屬合理。</p> <p>5. 配合8公尺計畫道路部分取消，北側4公尺人行步道併同取消，不影響他人指建權益，考量形狀狹長面積畸零，採調降容積率辦理回饋。</p>	土地所有權人應於內政部都委會審議通過，經本府通知日起1年內與臺南市府簽訂協議書，並於協議書完成之日起2年內完成用地捐贈後，始得檢具圖報內政審核定。
		4公尺人行步道 (0.0087公頃)	住宅區(附四) (0.0087公頃)		
		附帶條件四：			
		<p>1. 變更後住宅區建築容積率不得大於60%，容積率不得大於140%。</p> <p>2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建築前完成繳交代金後恢復原容積，代償供變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加4成換算為代金抵繳。</p>			



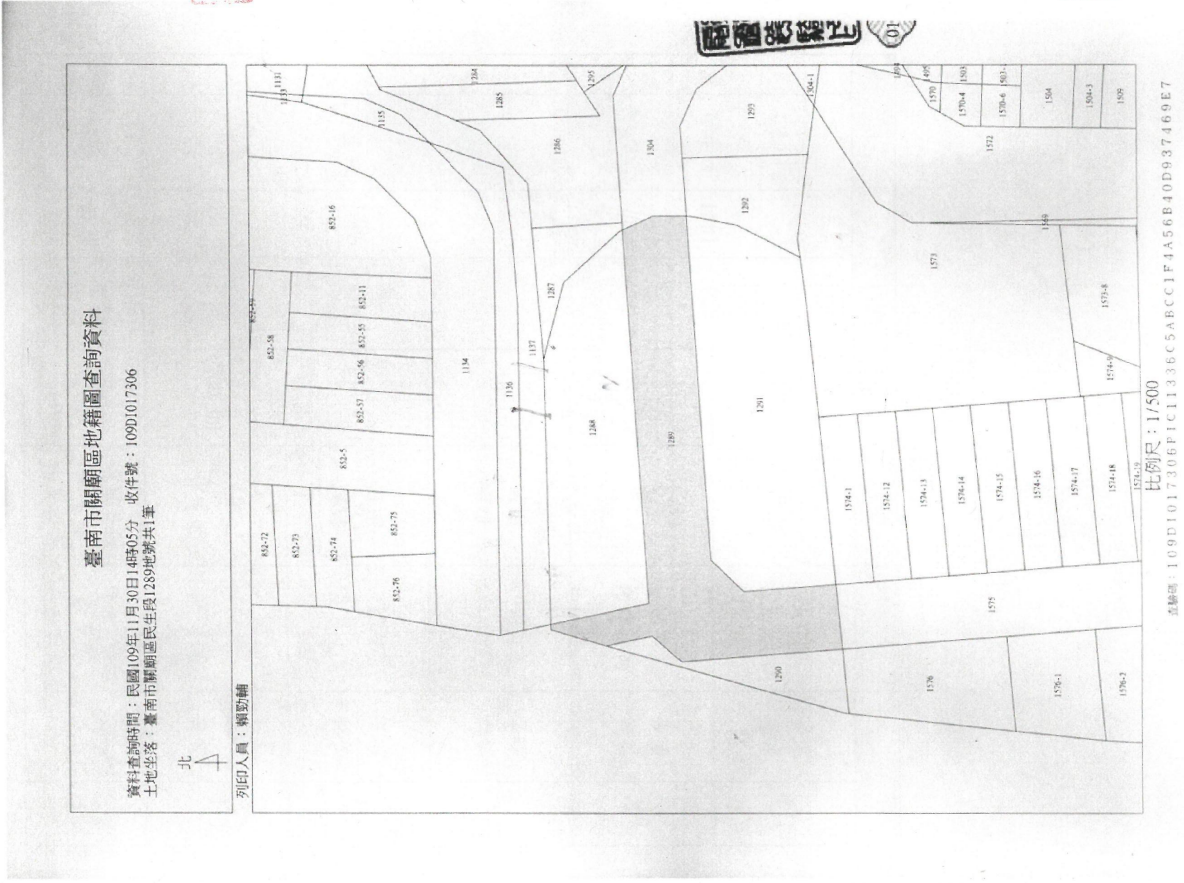
變更內容示意圖

附件二、變更範圍土地清冊

編號	地段	地號	面積		變更範圍 變更前 使用分區	變更範圍 變更後 使用分區	所有 權人	持分 比例
			謄本 面積 (m ²)	使用 面積 (m ²)				
1	民生段	1289	604	300.00	住宅區 (附)	住宅區 (附二)	OO OO	1/1
				143.43	道路 用地	道路用地 (附二)	OO OO	1/1
				70.76	道路 用地	住宅區 (附二)	OO OO	1/1
2	民生段	1291	626	9.56	道路/ 用地 (附)	道路用地 (附二)	OO OO	1/1
				8.28	住宅區	道路用地 (附二)	OO OO	1/1
總計			1230	532.03	--	--	--	1/1

1289

附件三、地籍圖謄本



附件四、土地登記謄本

土地建物查詢資料

臺南市關廟區民生段 1289-0000地號

資料查詢時間：民國109年11月30日14時04分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國074年05月09日
使用分區：(空白)
公告土地現值：***11,900元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前：關廟段871-31地號。

登記原因：地籍圖重測
面積：*****604.00平方公尺
使用地類別：(空白)

等則：15

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國062年05月24日
原因發生日期：民國062年05月10日
所有權人：蔡○○○
統一編號：R00000000
地址：台南縣關廟鄉山西村11鄰忠孝街000
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：074地字第020131號
當期申報地價：109年01月***1,840.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****120.0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)
(資料顯示完畢)

登記原因：贈與

列印人員：賴勁輔
收件號：109D1017306
查詢號碼：109D1017306REGESB7FE5488DB4E26ABDB61112BEF4
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

臺南市關廟區民生段 1291-0000地號

資料查詢時間：民國109年11月30日14時04分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國074年05月09日
使用分區：(空白)
公告土地現值：***12,358元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前：關廟段871-32地號。

登記原因：地籍圖重測
面積：*****626.00平方公尺
使用地類別：(空白)

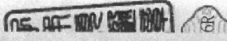
等則：15

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國062年05月24日
原因發生日期：民國062年05月10日
所有權人：蔡○○○
統一編號：R00000000
地址：台南縣關廟鄉山西村11鄰忠孝街119巷000
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：074地字第020132號
當期申報地價：109年01月***1,917.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****120.0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)
(資料顯示完畢)

登記原因：贈與

列印人員：賴勁輔
收件號：109D1017306
查詢號碼：109D1017306REGESB7FE5488DB4E26ABDB61112BEF4
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



附件四、回饋證明文件

臺南市政府工務局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：張宏誠
電話：06-2991111#8199
傳真：06-2982941
電子信箱：kyworkman@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年2月17日
發文字號：南市工新三字第1120227900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端於本市關廟區民生段1289地號土地申請變更回饋捐贈關廟區民生段1289-3等4筆地號土地案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺南市政府112年2月3日南市都規字第1120161792號函暨臺端112年2月10日申請書及切結書辦理。
- 二、本案前經本府都市發展局依「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(報部審議編號第30案：變更住宅區(附)為住宅區(附二)、住宅區為道路用地(附二)、道路用地為住宅區(附二)、道路用地為道路用地(附二)、道路用地(附)為道路用地(附二)、4公尺人行步道為住宅區(附四))」，變更後土地使用分區為道路用地之部分作為公共設施用地，先予敘明。

三、本局核准臺端捐贈之道路用地如下：

- (一)關廟區民生段1289-3地號土地，面積75平方公尺，權利範圍1/1。

(二)關廟區民生段1289-4地號土地，面積81平方公尺，權利範圍1/1。

(三)關廟區民生段1291-1地號土地，面積9平方公尺，權利範圍1/1。

(四)關廟區民生段1291-2地號土地，面積11平方公尺，權利範圍1/1。

四、請於辦妥產權移轉登記後，將移轉後土地登記謄本正本、土地所有權贈與移轉契約書正本及土地增值稅免稅證明書正本等交由本局收執。

正本：蔡○○連 君

副本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局



土地登記第一類謄本(所有權個人全部)
關廟區民生段1289-0003地號

列印時間:民國112年03月28日11時32分
歸仁地政事務所 主任:楊文松
謄字第004214號
資料管轄機關:臺南市歸仁地政事務所

頁次:000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:楊惠貞
謄本核發機關:台南市歸仁地政事務所

土地標示部

登記原因:分割

登記日期:民國111年10月21日
面積:*****75.00平方公尺
使用分區:(空白)
民國112年01月 公告土地現值:***12,800元/平方公尺
地上建物建號:(空白)
其他登記事項:分割自:1 2 8 9 - 0 0 0 0地號

登記日期:民國111年10月21日
面積:*****81.00平方公尺
使用分區:(空白)
民國112年01月 公告土地現值:***12,800元/平方公尺
地上建物建號:(空白)
其他登記事項:分割自:1 2 8 9 - 0 0 0 0地號

土地所有權部

登記原因:贈與

(0001)登記次序:0003
登記日期:民國112年03月27日
原因發生日期:民國112年02月17日
所有權人:臺南市
統一編號:0006700000
住址:(空白)
管理 者:臺南市政府工務局
統一編號:36724649
住址:(空白)
權利範圍:全部*****1分之1*****
當期申報地價:111年01月 *****1,920.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
112年02月 ***12,800.0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:申請免繕發權利書狀:公有土地權利登記。
本謄本僅係所有權個人全部節本,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。
二、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。

(0001)登記次序:0002
登記日期:民國112年03月27日
原因發生日期:民國112年02月17日
所有權人:臺南市
統一編號:0006700000
住址:(空白)
管理 者:臺南市政府工務局
統一編號:36724649
住址:(空白)
權利範圍:全部*****1分之1*****
當期申報地價:111年01月 *****1,920.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
112年02月 ***12,800.0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:申請免繕發權利書狀:公有土地權利登記。
本謄本僅係所有權個人全部節本,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。
二、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。

土地登記第一類謄本(所有權個人全部)
關廟區民生段1289-0004地號

列印時間:民國112年03月28日11時32分
歸仁地政事務所 主任:楊文松
謄字第004214號
資料管轄機關:臺南市歸仁地政事務所

頁次:000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:楊惠貞
謄本核發機關:台南市歸仁地政事務所

土地標示部

登記原因:分割

登記日期:民國111年10月21日
面積:*****81.00平方公尺
使用分區:(空白)
民國112年01月 公告土地現值:***12,800元/平方公尺
地上建物建號:(空白)
其他登記事項:分割自:1 2 8 9 - 0 0 0 0地號

土地所有權部

登記原因:贈與

(0001)登記次序:0002
登記日期:民國112年03月27日
原因發生日期:民國112年02月17日
所有權人:臺南市
統一編號:0006700000
住址:(空白)
管理 者:臺南市政府工務局
統一編號:36724649
住址:(空白)
權利範圍:全部*****1分之1*****
當期申報地價:111年01月 *****1,920.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
112年02月 ***12,800.0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:申請免繕發權利書狀:公有土地權利登記。
本謄本僅係所有權個人全部節本,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。
二、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。

土地登記第一類謄本(所有權個人全部)
關廟區民生段1291-0001地號

列印時間:民國112年03月28日11時32分
歸仁地政事務所 主任:楊文松
謄字第004214號
資料管轄機關:臺南市歸仁地政事務所

頁次:000001

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:楊惠貞

謄本核發機關:台南市歸仁地政事務所

土地標示部

登記原因:分割

登記日期:民國111年10月21日

面積:*****9.00平方公尺

使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)

民國112年01月 公告土地現值:***12,800元/平方公尺

地上建物建號:(空白)

其他登記事項:分割自:1291-0000地號

土地所有權部

(0001)登記次序:0002

登記原因:贈與

登記日期:民國112年03月27日

原因發生日期:民國112年02月17日

所有權人:臺南市

統一編號:0006700000

住址:(空白)

管理者:臺南市政府工務局

統一編號:36724649

住址:(空白)

權利範圍:全部*****1分之1*****

當期申報地價:111年01月 ***1,927.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

112年02月 ***12,800.0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:申請免繕發權利書狀:公有土地權利登記。

本謄本僅係所有權個人全部節本,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。

二、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。

土地登記第一類謄本(所有權個人全部)
關廟區民生段1291-0002地號

列印時間:民國112年03月28日11時32分
歸仁地政事務所 主任:楊文松
謄字第004214號
資料管轄機關:臺南市歸仁地政事務所

頁次:000001

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:楊惠貞

謄本核發機關:台南市歸仁地政事務所

土地標示部

登記原因:分割

登記日期:民國111年10月21日

面積:*****11.00平方公尺

使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)

民國112年01月 公告土地現值:***12,800元/平方公尺

地上建物建號:(空白)

其他登記事項:分割自:1291-0000地號

土地所有權部

(0001)登記次序:0002

登記原因:贈與

登記日期:民國112年03月27日

原因發生日期:民國112年02月17日

所有權人:臺南市

統一編號:0006700000

住址:(空白)

管理者:臺南市政府工務局

統一編號:36724649

住址:(空白)

權利範圍:全部*****1分之1*****

當期申報地價:111年01月 ***1,927.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

112年02月 ***12,800.0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:申請免繕發權利書狀:公有土地權利登記。

本謄本僅係所有權個人全部節本,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。

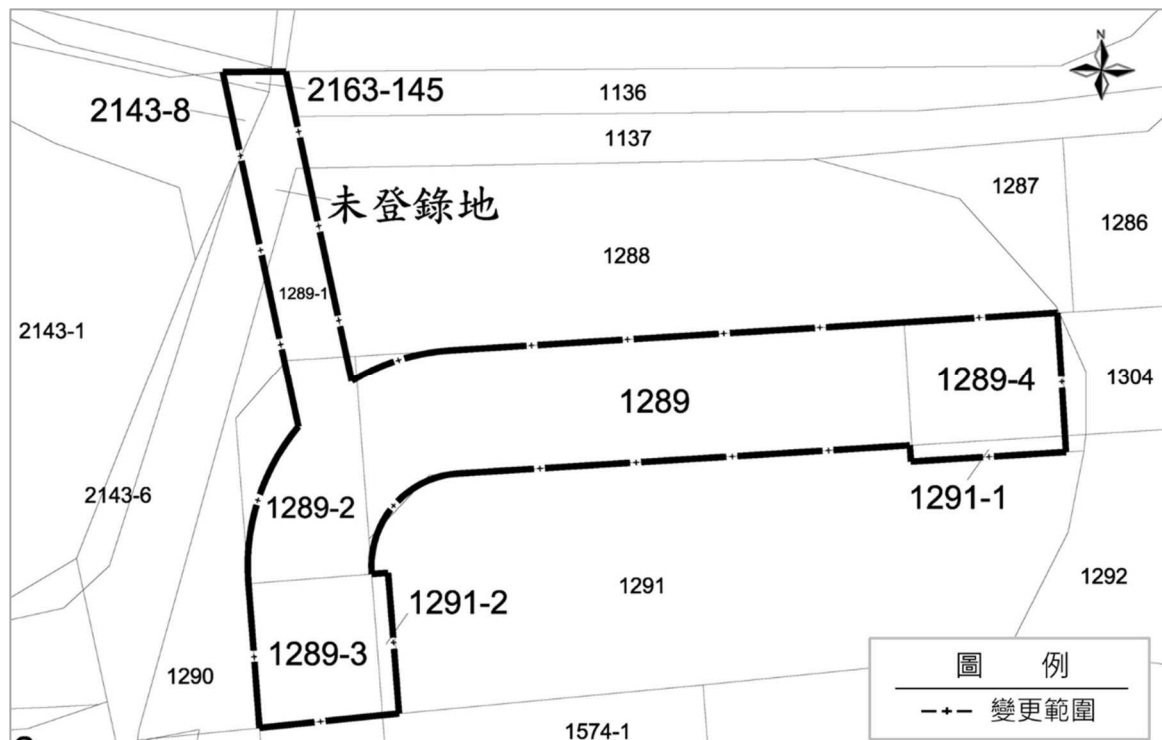
二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件五、變更範圍內土地權屬

變更範圍內土地清冊表

縣市區	地段	地號	公私別	謄本面積 (公頃)	備註
臺南市 關廟區	民生段	1289	私人	0.0293	蔡○○連
		1289-1	私人	0.0039	蔡○○連
		1289-2	私人	0.0108	蔡○○連
		1289-3	公有	0.0075	已完成捐贈
		1289-4	公有	0.0081	已完成捐贈
		1291-1	公有	0.0009	已完成捐贈
		1291-2	公有	0.0011	已完成捐贈
	五甲段	2143-8	公有	0.0007	
		2163-145	公有	0.0003	
		未登錄地	公有	-	

註：表列土地面積係依範圍內土地謄本登載面積統計及圖面套繪估算，實際面積應俟都市計畫發布實施以樁位公告成果辦理之地籍分割結果為準。



資料來源：本計畫繪製。

變更範圍內地籍示意圖

都市計畫技師圖記頁

穎達開發工程顧問有限公司辦理之「變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）（第三階段）」，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據、計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫（或都市更新.....等）係依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會.....等）審議確定，故所有內容依最終審定為準。

都市計畫技師姓名：賴瑩穎	技師執業執照證號：技執字第 007851 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0179 號
技師執業機構名稱：穎達開發工程顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日期：_____

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	