檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　公告

發文日期：中華民國112年8月23日
發文字號：府都規字第1121026409A號
附件：主要計畫書及圖、細部計畫書及圖各1份

主旨：「變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農5、農6住宅社區開發)案」、「擬定臺南都會公園特定區計畫(原農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農5、農6住宅社區開發)細部計畫案」自112年8月25日起依法再公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

一、再公開展覽時間：自民國112年8月25日起30天。

二、再公開展覽地點：再公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及本市仁德區公所公告欄。

三、公告圖說：再公開展覽主要計畫書及圖、細部計畫書及圖各1份。

四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為112年9月11日上午10時30分，假本市仁德區公所3樓禮堂舉行（地址：臺南市仁德區中正路3段5號），歡迎踴躍參加。

五、再公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出，以供各

級都市計畫委員會審議參考，惟實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

六、說明會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網頁（臺南市政府都市發展局首頁—都市發展熱門點閱—多媒體專區—影音專區—公開展覽說明會影音專區），歡迎多加利用。

市長黃偉哲

變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農 5、農 6 住宅社區開發)案

再公開展覽計畫書

【依內政部都市計畫委員會民國 112 年 4 月 18 日第 1031 次會議決議事項辦理】

再公開展覽

變更都市計畫機關：臺南市政府
申請人：富立建設股份有限公司
中華民國 112 年 8 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

<table>
<tr><th colspan="3">項目</th><th>說明</th></tr>
<tr><td colspan="3">都市計畫名稱</td><td>變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農5、農6住宅社區開發)案</td></tr>
<tr><td colspan="3">變更都市計畫法令依據</td><td>都市計畫法第27條第1項第4款</td></tr>
<tr><td colspan="3">變更都市計畫機關</td><td>臺南市政府</td></tr>
<tr><td colspan="3">自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名</td><td>富立建設股份有限公司</td></tr>
<tr><td rowspan="4">本案公開展覽之起訖日期</td><td rowspan="2">第一次</td><td>公開展覽</td><td>自民國106年9月1日起30天，並刊登於自由時報民國106年9月1日至3日G1版。</td></tr>
<tr><td>公開說明會</td><td>民國106年9月15日下午3時整，於本市仁德區公所3樓會議室舉行。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">第二次</td><td>公開展覽</td><td></td></tr>
<tr><td>公開說明會</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">人民及機關團體對本案之反應意見</td><td>無</td></tr>
<tr><td rowspan="2">本案提交各級都市計畫委員會審核結果</td><td colspan="2">市級</td><td>臺南市都市計畫委員會民國109年4月24日第88次會議審議通過。</td></tr>
<tr><td colspan="2">內政部級</td><td>內政部都市計畫委員會民國112年4月18日第1031次會議審議通過</td></tr>
</table>

再公開展覽

目錄

壹、緒論 1

一、計畫緣起與目的 1
二、法令依據 2
三、變更位置、面積及範圍 2

貳、現行都市計畫概述 5

一、辦理歷程 5
二、計畫內容 8

參、上位及相關建設計畫 12

一、上位計畫 12
二、相關建設計畫 14

肆、發展現況分析 15

一、人口發展分析 15
二、住宅供需分析 19
三、土地使用現況分析 22
四、住宅區及商業區權屬結構 30
五、交通系統現況分析 31
六、土地開發適宜性分析 33

伍、檢討分析與發展預測 42

一、人口檢討 42
二、公共設施需求檢討 43
三、公用設備之配合條件 49
四、周邊道路交通預測評估與服務水準 50

陸、整體發展構想 53

一、發展定位 53
二、土地使用規劃原則 53

柒、變更理由與內容 55

一、變更理由 55
二、變更內容 56

捌、實施進度及經費 60

一、開發主體及方式 60
二、公共設施用地之實施進度 60
三、經費來源 60

再公開展覽

玖、細部計畫指導原則及協議書應載明事項 61
一、細部計畫指導原則 61
二、協議書應載明事項 62

附件

附件一、內政部都市計畫委員會第 1031 次會議紀錄(審 4 案部份)
附件二、臺南市都市計畫委員會第 88 次會議紀錄(審 1 案部分)
附件三、符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款同意函
附件四、變更範圍地籍謄本
附件五、土地使用分區證明書
附件六、地主同意書
附件七、授權同意書
附件八、都市計畫農業區變更使用審議規範檢核對照表
附件九、開發限制區位調查結果
附件十、水文水理計算
附件十一、公共設施管理維護原則同意公文
附件十二、現況分析內容補充

再公開展覽

圖目錄

圖 1、本案變更位置示意圖 3
圖 2、變更範圍示意圖 4
圖 3、分期發展區示意圖 11
圖 4、臺南市空間發展示意圖 13
圖 5、臺南市各發展區平均人口成長分布示意圖 16
圖 6、南臺南發展各行政區民國 99-110 年平均人口成長率分布示意圖 16
圖 7、109 年南臺南發展區都市計畫人口達成率 17
圖 8、民國 102-110 年南臺南發展區累積開工戶數示意圖 19
圖 9、南臺南發展區公告現值暨公告地價平均漲幅示意圖 21
圖 10、南臺南發展區房地買賣累積土地移轉總面積比例示意圖 21
圖 11、南臺南發展區房地買賣交易平均單價示意圖 22
圖 12、南臺南發展區住宅區使用率示意圖 22
圖 13、富立建設與台糖合建情形示意圖 24
圖 14、住宅開發概況示意圖 25
圖 15、已開闢公共設施現況分布示意圖 27
圖 16、基地範圍周邊土地使用現況示意圖 29
圖 17、公園段及虎山段權屬分布示意圖 30
圖 18、周邊道路系統示意圖 32
圖 19、鄰近區域道路系統示意圖 32
圖 20、環境敏感地區套疊分析示意圖 33
圖 21、地震潛勢圖 39
圖 22、淹水潛勢示意圖 40
圖 23、規劃構想示意圖 54
圖 24、變更內容示意圖 58

再公開展覽

表目錄

表 1、土地面積及權屬統計表 4
表 2、臺南都會公園特定區計畫發布實施歷程一覽表 6
表 3、臺南都會公園特定區計畫土地使用面積一覽表 9
表 4、上位計畫一覽表 12
表 5、相關計畫一覽表 14
表 6、臺南市五大發展區列表 15
表 7、臺南都會公園特定區住宅區公告現值暨公告地價 20
表 8、臺南都會公園特定區住宅街廓開發情形彙整一覽表 24
表 9、公共設施及公用設備使用情形一覽表 26
表 10、已開闢公共設施現況一覽表 28
表 11、都市計畫農業區變更限制檢核表 36
表 12、辦理環境影響評估查詢結果綜理表 38
表 13、現行計畫區可容納人口數推估表 43
表 14、110 年度 4 所實際班級學生數之供需檢討表 44
表 15、滯洪設施設置需求檢討標準表 47
表 16、公共設施需求檢討表 47
表 17、公用設備需求檢討表 49
表 18、衍生之旅次量 50
表 19、衍生交通量試算表(到達) 50
表 20、衍生交通量試算表(離開) 51
表 21、計畫區開發前後周邊聯外高架快速公路系統尖峰服務水準分析表 52
表 22、計畫區開發前後周邊聯外快速公路系統尖峰服務水準分析表 52
表 23、計畫區內開發前後主要道路尖峰服務水準分析表 52
表 24、變更內容綜理表 56
表 25、變更前後土地使用面積對照表 59
表 26、實施進度及經費表 60

再公開展覽

壹、緒論

一、計畫緣起與目的

（一）計畫緣起

「臺南都會公園特定區計畫」原屬「仁德(文賢地區)都市計畫」及「高速公路臺南交流道附近特定區計畫」內，為配合行政院核定之「臺南都會公園開發計畫」於民國93年6月21日完成都市計畫擬定發布實施作業，並由原臺南縣政府與台灣糖業股份有限公司(以下簡稱台糖公司)採協議合作開發方式辦理。

有關該特定區計畫擬定時，考量都會公園推動具有急迫性與必要性，故將台糖公司協議合作開發區以外之其他私有農業區及工業區土地予以保留劃設，惟為避免夾雜於都市發展用地內，故採分期分區方式納入「先期發展區」，並明訂得依都市計畫法第27條或都市計畫農業區變更使用審議規範有關規定辦理。

本案農5、農6二處農業區位於「先期發展區」範圍內，其所在規劃單元之住宅區已開發建築使用，周邊公共設施機能完善且道路系統建構完整，而農5、農6長期零星夾雜於發展區土地，難以落實臺南都會公園特定區之長期發展目標，以及合理促進土地資源利用。因此，基於都市空間集約發展及成長管理策略，農5、農6確有調整為都市發展用地之計畫指導性、區位合理性及發展急迫性，為縫合都市隙地空間並健全住宅市場機能，故依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理本次都市計畫變更。

（二）辦理目的

本案申請變更範圍鄰近臺南都會公園，周邊交通便利，本計畫將以「低密度樂活社區」為發展目標，辦理目的包括以下各項：

1、增加居住發展用地，帶動臺南都會公園周邊住宅區發展。

2、配合已開發住宅街廓環境，建構優質住宅生活圈。

3、透過整體開發，增加公共設施用地。

4、促進地方建設繁榮，提升居住環境品質。

再公開展覽

二、法令依據

（一）都市計畫法第27條第1項第4款

本案經臺南市政府以106年7月14日府都規字第1060620045號函認定符合都市計畫法第27條第1項第4款「配合直轄市興建之重大設施」，具有辦理都市計畫迅行變更之急迫性及必要性（詳附件三）。

（二）都市計畫農業區變更使用審議規範

都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。

三、變更位置及範圍

（一）變更位置

本案南側鄰近「都會公園特定專用區」(臺南都會公園)北側，變更範圍包含農5及農6兩處農業區，為4號計畫道路(文賢路)分隔於東西兩側，周邊為住宅區、商業區等已發展區或規劃為發展區所包圍(詳圖1)。

（二）變更範圍

變更範圍位於臺南都會公園特定區計畫之「農5」、「農6」，土地係座落於臺南市仁德區公園段175及178地號等2筆土地，變更面積為14,450.57平方公尺，土地權屬皆為私人所有(詳表1、圖2)。

再公開展覽

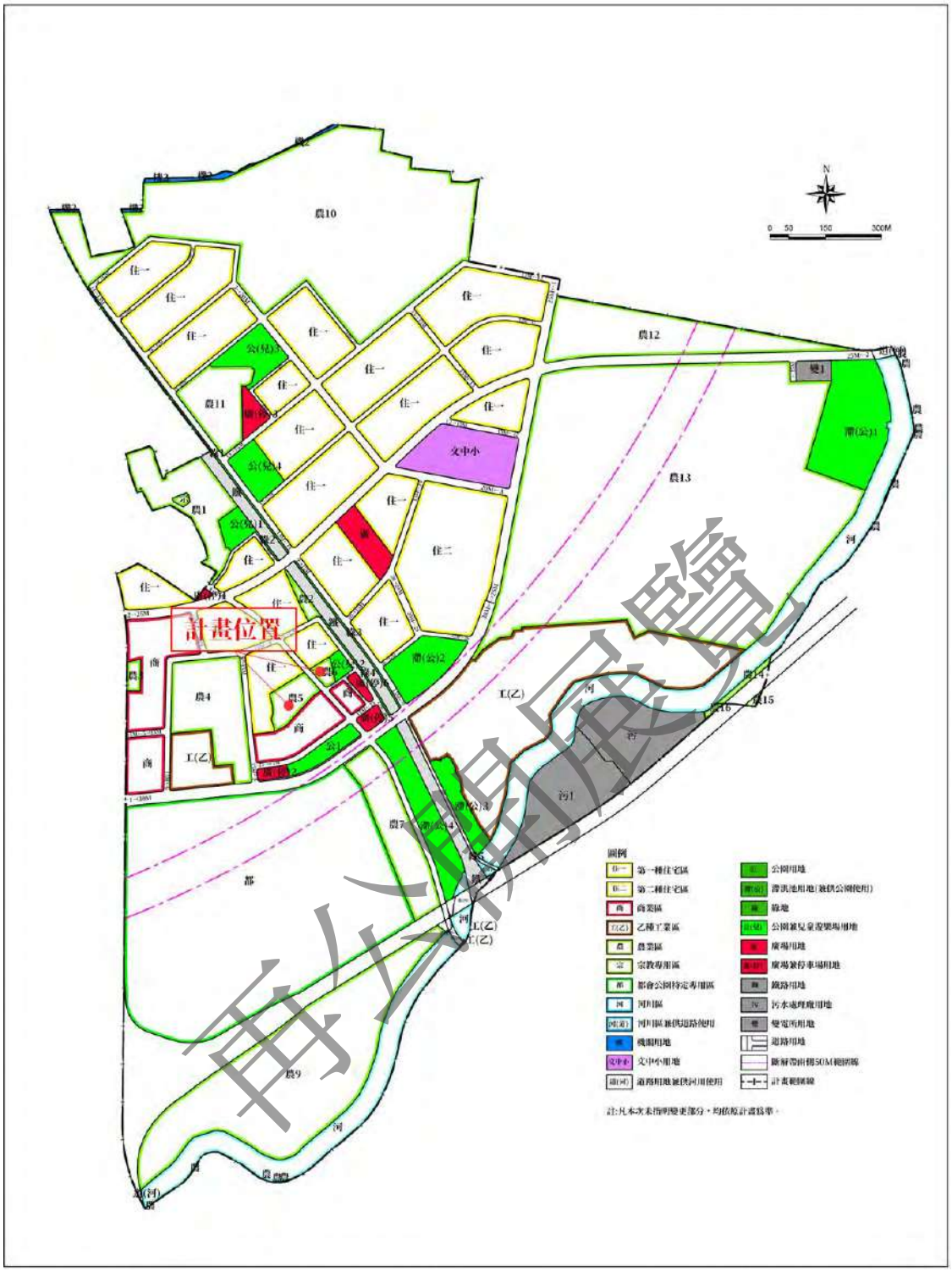


圖 1、本案變更位置示意圖

再公開展覽

表 1、土地面積及權屬統計表

分區	鄉鎮市區	地段	地號	土地所有權人（權利範圍）	謄本面積(平方公尺)	變更範圍
農 5	仁德區	公園段	178	1、 高○大（5/16） 2、 高○全（5/16） 3、 高○復（2/16） 4、 高○博（2/16） 5、 臺○銀行股份有限公司(信託委託人：高○倩)（2/16）	11,368.80	全部
農 6	仁德區	公園段	175		3,081.77	全部
合計					14,450.57	—

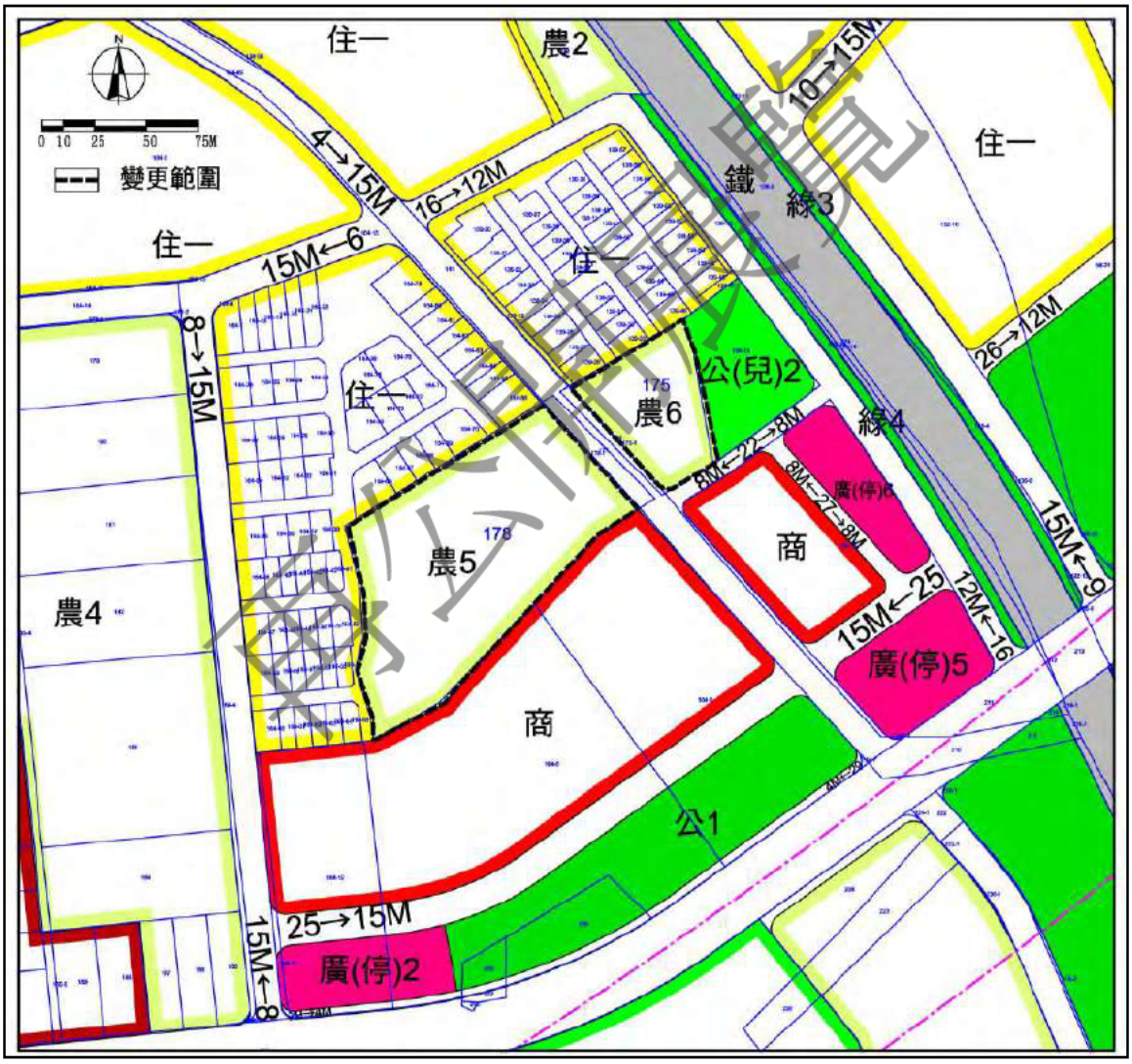


圖 2、變更範圍示意圖

專公傳閱覽

貳、現行都市計畫概述

一、辦理歷程

(一)開發計畫階段辦理歷程

1、 開發計畫推動初期階段

內政部營建署依據民國 77 年行政院核定之「臺灣地區都會區域休閒設施發展方案」，藉此推動臺北、臺中、臺南、高雄等四處都會區開發都會公園建設，以提供都會民眾休閒、社交及自然教育之活動場所。嗣後，行政院於民國 86 年核定「臺南都會公園開發計畫」，惟用地徵收費用龐大，爰依原行政院經濟建設委員會民國 86 年 7 月 3 日都 86 字第 3255 號函意見，改以區段徵收方式，並配合都市計畫擬定作業辦理。

2、 計畫開發模式轉變階段

因原臺南縣政府面臨財務籌措不易、市場景氣低迷導致抵費地去化壓力等問題，經該府與台糖公司採「協議合作辦理」模式推動，原則由台糖公司提供 100 公頃做為合作開發區位，並集中回饋捐贈 40 公頃土地，由原臺南縣政府自行開發為臺南都會公園及博物館園區使用。另原計畫開發方式配合前開合作協議，經奉行政院民國 93 年 3 月 19 日院臺內字第 0930013138 號函同意照內政部研商結論，免以區段徵收方式辦理開發。

(二)都市計畫階段辦理歷程

臺南都會公園特定區自民國93年6月21日發布實施後，於辦理第一次通盤檢作業時，為配合營建署「臺南縣仁德鄉污水下水道系統規劃」之污水處理廠用地(含其聯外道路)取得時程，亟需擴大都市計畫範圍以規劃相關土地使用及公共設施，故該案先行報部審議通過後於99年8月30日發布實施；至其餘案件經審議通過後乃於102年7月16日發布實施，經第一次通盤檢討發布實施後，尚辦理農業區土地使用管制要點專案檢討、主要計畫及細部計畫分離專案檢討及二次個案變更，歷次都市計畫辦理情形(詳表2)。

再公開展覽

表 2、臺南都會公園特定區計畫發布實施歷程一覽表

類型	時間與函文(實施日期)	計畫案名	內容概述
開發計畫階段	民國 77 年 5 月 24 日內字第 13418 號函	臺灣地區都會區域休閒設施發展方案	希望藉由都會公園之建設提供都會民眾休閒、社交及自然教育之活動場所，且亦調解整個都會區之自然生態機能。
	民國 86 年 7 月 14 日臺 86 內字第 28352 號函	臺南都會公園開發計畫	臺南都會公園用地採一般徵收方式辦理，經民國 86 年 7 月 7 日都 86 字第 3255 號函意見，改採區段徵收方案辦理。
	民國 92 年 10 月 20 日院臺內字第 0920056644 號函	臺南都會公園開發計畫書(第一次修正)[1]	以台糖公司之虎山農場 100 公頃土地中之 40 公頃，規劃設置「臺南都會公園(第一期計畫)」，並採 BOT 方式興建博物館，本案所需都會公園用地由台糖公司出具土地使用同意書，由原臺南縣政府據以辦理相關土地開發。
都市計畫階段	民國 93 年 6 月 16 日府城都字第 09301048771 號(民國 93 年 6 月 21 日)	擬定臺南都會公園特定區計畫案	配合都會公園開發計畫(第一次修正)，選定先期發展地區，開發成為本特定區之生活、休閒及服務地區，藉以引導鄰近地區健全發展。
	民國 96 年 6 月 25 日府城都字第 0960129322A 號(民國 96 年 6 月 28 日)	變更臺南都會公園特定區計畫(部分工業區、住宅區、農業區為道路用地)案	配合「臺南生活圈道路系統建設計畫」延伸 1 號道路，取得工程用地及符合都市計畫土地使用管制辦理變更。
	民國 99 年 8 月 30 日府城都字第 0990212535A 號(民國 99 年 8 月 30 日)	擴大及變更臺南都會公園特定區計畫(第一次通盤檢討)(污水處理廠及其聯外道路部分)案	配合「三爺宮溪治理計畫」及「臺南縣仁德鄉污水下水道系統規劃」，選定非都市土地作為水資源回收中心使用，另考量污水處理廠用地(含其聯外道路)取得時程急迫性，先行報部審議。
	民國 102 年 3 月 18 日府都綜字第 1020213157B 號(民國 102 年 3 月 19 日)	變更臺南都會公園特定區計畫(配合臺南市區鐵路地下化案)(第一階段)案	依據民國 98 年「臺南市鐵路地下化計畫」綜合規劃報告核定，針對鐵路地下化工程範圍辦理都市計畫變更。

[1]行政院分別於民國 94 年 8 月 15 日院臺建字第 0940034892 號函核定「臺南都會公園開發計畫（第 2 次修正）」及民國 96 年 2 月 13 日院臺建字第 0960006031 號函核定之「臺南都會公園開發計畫（第 3 次修正）」辦理。

再公開展覽

類型	時間與函文(實施日期)	計畫案名	內容概述
	民國 102 年 7 月 15 日府都規字第 1020641231A 號(民國 102 年 7 月 16 日)	擴大及變更臺南都會公園特定區計畫(第一次通盤檢討)案	1. 檢討計畫區排洪能力，佈設滯洪池。 2. 配合各需地機關需求，予以檢討變更。 3. 檢討清查公共設施用地權屬，研擬公共設施取得開闢。 4. 依循漸進取得二期都會公園用地。
	民國 104 年 4 月 23 日府都規字第 1040909139A 號(民國 104 年 9 月 29 日)	變更臺南都會公園特定區計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	針對保護區或農業區之土地使用分區管制內容進行檢討。
	民國 108 年 10 月 21 日府都規字第 1081178950A 號(民國 108 年 10 月 23 日)	變更臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為污水處理廠用地）案	配合「科學城低碳智慧環境基礎建置-公共建設部分」計畫，進行水資源回收中心用地擴建。
	民國 109 年 3 月 30 日府都規字第 1090371938A 號(民國 109 年 3 月 31 日)	變更臺南都會公園特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案	將主要計畫內原屬細部計畫之土地使用分區管制內容予以刪除，並配合另定細部計畫。
	民國 110 年 6 月 18 日府都規字第 1100494949A 號(民國 110 年 6 月 21 日)	變更臺南都會公園特定區計畫（變更部分農業區及綠地為道路用地、部分河川區為道路用地兼供河川區使用）(配合文賢橋改建工程）案	配合「104-107 年度生活圈道路系統建設計畫」，新增核定項目表之「仁德區文賢路一段(臺 1 線至保安路)拓寬工程」辦理，其中文賢喬枝塔基座落之綠地、農業區、河川區變更為適當分區。

資料來源：本計畫區歷次通盤檢討書及個案變更都市計畫書(製表日期：民國 111 年 9 月)。

再公開展覽

二、計畫內容

（一）發展定位及目標

臺南都會公園係屬於臺灣第三座都會公園，其發展定位係以博物館為核心之都會公園，提供多元化文化藝術、休閒、遊憩、環境教育之功能。整體園區規劃結合自然生態與人文藝術，適時提供都會區民眾休閒空間與都市自然生態的新景點，另外配合生活品質意識之提高，民眾講求親近大自然、舒適之居住環境，構築「悠活・新綠心 知性・藝文趣」之發展願景，並提出自然共生的生態都市，文藝美學的生活空間、體驗行銷的生產環境等三大發展目標。

（二）計畫年期

計畫目標年為民國117年。

（三）計畫人口

總計畫人口為36,000人，其中屬先期發展地區之住宅區及商業區之計畫人口為18,400人，居住淨密度為每公頃300人，其餘計畫人口則保留供先期發展地區之農業區及後期發展區未來開發之容納人口使用。

(四) 土地使用計畫

劃設第一種住宅區、第二種住宅區、商業區、都會公園特定專用區、乙種工業區、宗教專用區、農業區、河川區等8種分區，面積共285.95公頃。

(五) 公共設施計畫

劃設文中小用地、機關用地、滯洪池用地(兼供公園使用)、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地、污水處理廠用地、變電所用地、鐵路用地、河川區兼供道路使用、道路用地、道路用地兼供河川使用、道路用地兼供河川區使用等15種公共設施用地，面積共76.75公頃(詳

表3)。

再公開展覽

表 3、臺南都會公園特定區計畫土地使用面積一覽表

項目			計畫面積(公頃)	佔計畫總面積百分比(%)	佔都市發展用地百分比(%)
土地使用分區	第一種住宅區		53.84	14.84	25.68
	第二種住宅區		9.08	2.50	4.33
	商業區		8.05	2.22	3.84
	都會公園特定專用區		40.87	11.27	19.49
	乙種工業區		20.95	5.78	9.99
	宗教專用區		0.11	0.03	0.05
	農業區	先期發展區	18.20	5.02	-
		後期發展區	116.26	32.05	-
		小計	134.46	37.07	-
	河川區		18.59	5.13	-
	小計		**285.59**	**78.84**	**63.39**
公共設施用地	文中小用地		3.70	1.02	1.76
	機關用地		0.51	0.14	0.24
	滯洪池用地(兼供公園使用)		12.00	3.31	5.72
	公園用地		0.87	0.24	0.41
	公園兼兒童遊樂場用地		3.84	1.06	1.83
	廣場用地		1.27	0.35	0.61
	廣場兼停車場用地		1.47	0.41	0.70
	綠地用地		0.91	0.25	0.43
	污水處理廠用地		9.53	2.63	4.55
	變電所用地		0.52	0.14	0.25
	鐵路用地		4.18	1.15	1.99
	河川區兼供道路使用[註1]		0.05	0.01	0.02
	道路用地		37.37	10.30	17.82
	道路用地兼供河川區使用[註2]		0.00	0.00	0.00
	道路用地兼供河川使用		0.53	0.15	0.25
	小計		76.75	21.16	36.61
都市發展用地面積(1)			209.65	-	100.00
計畫總面積(2)			362.70	100.00	-

註 1：「河川區兼供道路使用」於擴大及變更臺南都會公園特定區計畫(第一次通盤檢討)案計畫書列屬於公共設施用地項目，並計入都市發展用地面積，惟計畫圖及圖例繪製則為土地使用分區項目，有關前開書圖不符疑義，建議納入下次通盤檢討予以釐清。

註 2：「道路用地兼供河川區使用」面積約 24.95 平方公尺。

註 3：都市發展用地不包括農業區及河川區。

註 4：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量為準。

資料來源：變更臺南都會公園特定區計畫（變更部分農業區及綠地為道路用地、部分河川區為道路用地兼供河川區使用）(配合文賢橋改建工程）案(民國 110 年 6 月 21 日)

再公開展覽

（六）分期分區發展計畫

1、 劃設原則及構想

為符合修訂臺南都會公園建設計畫（第一期）及合作開發協議書內容規定，選定由台糖公司自行開發土地之完整範圍作為先期發展區，因考量都會公園推動具有急迫性與必要性，該發展區內尚有其他私有農業區及工業區土地則予以保留劃設，並制定相關變更機制。另其餘非屬先期發展區之土地，列為臺南都會公園特定區計畫之後期發展區，以作為未來發展腹地。

2、 分期發展區劃定範圍

(1)先期發展區

先期發展區多集中於計畫區西界以東，臺86線快速公路以北，文華路及縱貫鐵路以西、計畫區西北隅以南，土地使用包括第一種住宅區、第二種住宅區、商業區、都會公園特定專用區、乙種工業區、農業區（農1～農7、農11）、宗教專用區及各項公共設施用地(詳圖3)。

(2)後期發展區

本計畫非屬先期發展區之土地列為後期發展區，以保留供做未來都市發展之腹地，土地使用包括農業區（農9、農10、農12～農16）、河川區等(詳圖3)。

3、土地開發機制

(1)第一種住宅區及商業區

劃設5處整體規劃單元，並規範各單元範圍內全區應經都市設計審議通過後，始得進行公共設施工程施工；另申請開發時應以完整規劃單元整體考量，於興闢完成規劃單元內全部公共設施後，始得申請建築。

(2)第二種住宅區

係依原都市計畫保留劃設，為仁德糖廠原宿舍區，應經都市設計審議通過後，始得申請建築。

再公開展覽

(3)農業區

A. 先期發展區：除農 7 預定保留供都會公園第二期開發外，其餘農 1～農 6、農 11 等 7 處得依「都市計畫法第 27 條」或「都市計畫農業區變更使用審議規範」有關規定辦理。

B. 後期發展區：除農 9 預定保留供都會公園第二期開發外，其餘農 10、農 12～農 16、農 11 等 6 處得依「都市計畫法第 27 條」或「都市計畫農業區變更使用審議規範」有關規定辦理，或於下次通盤檢討時，視特定區發展情形與需求，酌予增加都市發展用地。

(4)乙種工業區

得依「都市計畫法第 27 條」或「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規定辦理。

再公開展覽

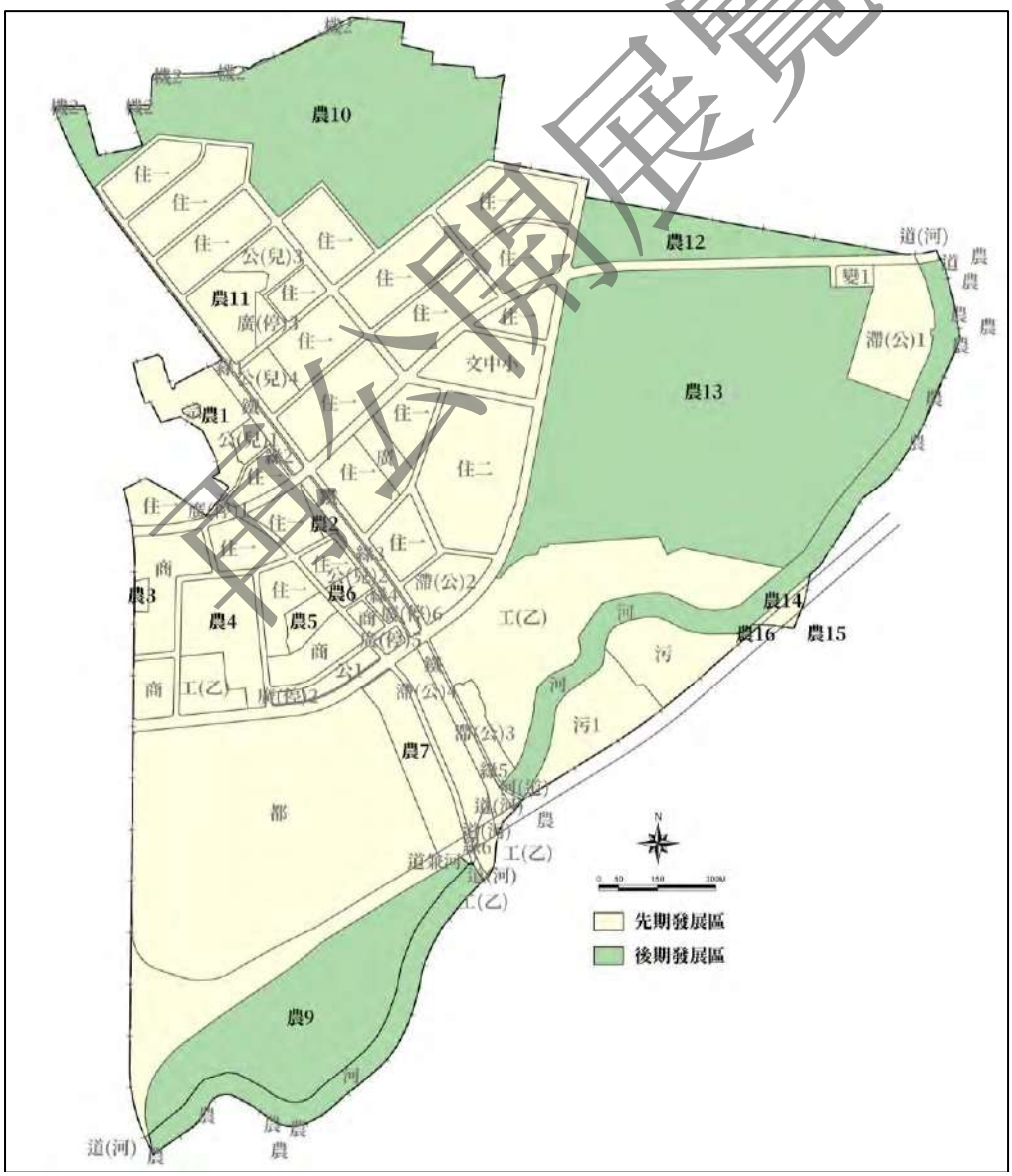


圖 3、分期發展區示意圖

參、上位及相關建設計畫

一、上位計畫

本案住宅社區開發涉及區域發展指導及土地利用原則，相關上位計畫包括全國國土計畫、修正全國區域計畫、臺南市國土計畫以及配合縣市合併升格研提大臺南空間發展策略及都市計畫整合方案先期規劃暨擬定都市更新綱要計畫，其相關內容摘要及與本計畫之關係(詳表4)。

表 4、上位計畫一覽表

計畫名稱	內容摘要	與本計畫之關係
全國國土計畫 (民國 107 年 4 月 30 日)	針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。有別於直轄市、縣（市）國土計畫係以地方實質空間發展及使用管制為內容，本計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下 就全國尺度所研訂具有目標性 政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。 基於保育利用及管理之需要，根據土地資源特性，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。	本計畫位於臺南都會公園特定區，屬都市計畫地區，本計畫應為城鄉發展地區第一類，依都市計畫法及其相關法規實施管制，並配合國土計畫指導事項進行必要之檢討。
修正全國區域計畫 (民國 106 年 5 月 16)	全國區域計畫為所有縣市區域計畫之最高指導原則，為配合國土計畫法草案之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，針對現階段區域發展課題，提出八項計畫項目標及發展策略。	全國區域計畫為所有縣市區域計畫之最高指導原則，因此本計畫未來之規劃構想將依循全國區域發展方向為指導。
臺南市國土計畫(民國110年4月 30 日)	為推動臺南市空間永續發展之契機；爰依據「全國國土計畫」指導擬定「臺南市國土計畫」，以實踐國土計畫之成長管理，並作為臺南市土地空間規劃之最高指導計畫。 延續臺南市區域計畫(草案)及臺南市政方向，汲取全球城市發展趨勢及經驗，展望未來大臺南發展格局，研提「臺南宜居城」之發展願景，打造「一都-大眾運輸環行都會」、「雙科-南部科學園區與綠能科學	延續「臺南市區域計畫(草案)」之生活圈內容及依據臺南市各地區發展現況酌於調整生活圈劃分，並參考全國國土計畫所指導都市劃分層級，一般市鎮層級之都市的生活機能完整性、服務可及性為一般性原則，依都市計畫地區為基礎區劃五大發展區(詳圖4)，而依空間發展結構分

再公開展覽

計畫名稱	內容摘要	與本計畫之關係
	」、「三心-臺南都心、北臺南副都心、中臺南副都心」、「四鏈-海線珍珠鏈、山線翡翠鏈、古城文創鏈、產業智慧鏈」、「五區-北臺南、中臺南、南臺南、西臺南與東臺南發展區」之臺南新發展藍圖。	類，仁德區為南臺南發展區。本計畫為城鄉發展地區第一類，臺南市國土計畫（草案）發布實施後屬於城鄉發展地區第一類範圍內之都市計畫土地，都市計畫擬定機關應於通盤檢討時，參酌有關環境敏感地區主管機關意見，檢討土地使用計畫，變更為適當使用分區、用地，或土地使用管制規定。
配合縣市合併升格研提大臺南空間發展策略及都市計畫整合方案先期規劃暨擬定都市更新綱要計畫案 (民國 101 年 3 月)	針對原縣市邊界兩側土地使用、交通運輸上的斷層，而造成之空間發展的阻礙，進行整合之討論。透過以生活圈概念、層次分明的交通系統，配合 TOD 的開發構想，兼顧商業發展與寧靜生活居住環境。	計畫範圍屬新豐生活圈，仁德區屬都會外環衛星城鎮帶，發展策略包含縫合原縣市交界發展、活化土地使用及工業區資源、改善二仁溪流域淹水問題、整合文化觀光資源、改善道路系統，提昇交通服務水準、加速開闢公共設施，提升環境品質，發展文化生態、觀光幸福城。

再公開展覽

圖 4、臺南市空間發展示意圖

二、相關建設計畫

本案周邊主要相關建設計畫包括「臺南市區鐵路地下化計畫」、「臺南市捷運化公共運輸系統」、「臺86號南關線東西向快速道路工程」等交通建設計畫(詳表5)，整體而言，除有助於本案之交通便捷性外，更能使變更基地延續東區既有生活機能、同時提升土地區位之優勢。

表 5、相關計畫一覽表

計畫名稱	內容摘要	與本計畫之關係
臺南市區鐵路地下化計畫(規劃中)(民國 98 年-106 年)	因應臺鐵轉型及臺南車站地區都市更新發展、消除鐵路對市區之阻隔、疏解日益嚴重的都市交通、整合都會區運輸系統，辦理「臺南市區鐵路地下化計畫」。範圍北起臺南縣永康站南端之永康橋以南約 0.17 公里處，南至生產路以南約 1.91 公里，全長 8.23 公里。 鐵路地下化計畫自民國 82 年完成鐵路立體化可行性研究迄今近 20 年於民國 98 年 8 月 10 日經經建會審議通過，同年 9 月 9 日經行政院核定「臺南市區鐵路地下化計畫」，正式進入工程實踐階段，預定於 106 年完工營運，耗資 293.6 億元，屬於新十大建設的臺鐵捷運化計畫。	增設南臺南站，未來將成為空中、地下、地面交通的轉運樞紐，便捷地方交通，建立與都會區完整的交通運輸系統，增加土地開發利用，促進地方產業經濟發展，帶動周邊地區人口就業機會，提升南臺南之區域發展。
捷運化公共運輸系統(民國 101 年 9 月)	為提昇服務品質、縮短城鄉差距、提高公共運輸使用率，臺南市政府於 101 年 9 月份推出「捷運化公共運輸系統」的改革方案，希望能吸引公車族及公共運輸使用者回流，讓臺南市從公共運輸使用率 4.9%的谷底翻升，期望提昇公眾運輸系統之服務品質、縮短城鄉差距、提高使用率。	「臺南市捷運化公共運輸系統」內容包含公車捷運化、臺鐵捷運化、轉運站開發、彈性運輸、票證整合及先進運輸系統等六大項目。透過捷運化公共運輸系統之建設，未來將大幅提昇本計畫範圍的可及性，進而帶動周邊商業活動及生活服務發展。
臺 86 號南關線東西向快速道路工程(民國 99 年-102 年)	銜接臺南市南區、仁德區、歸仁區至關廟區，藉由快速公路功能，使本路段串連國道 3 號、國道 1 號及臺 17 線，連結高鐵臺南站、臺南機場、與安平港聯絡道路，是一條南臺南很重要的交通路線。	建立起完整的快速公路網，大大縮短大臺南合併後的城鄉差距，且可有效紓解南區、仁德區、歸仁區等路廊道周邊擁擠車流，有效分離通過性及地區性交通，增強關廟、歸仁、仁德等鄉與臺南市間的互動，全線已於 102 年年底通車，亦是目前與高鐵仁德站連接之主要路線。

再公開展覽

肆、發展現況分析

一、人口發展分析

(一)人口成長趨勢及分布

1、臺南市各國土空間發展區

臺南市國土計畫依都市劃分層級、生活機能完整性及服務可及性等原則，將全市區劃五大發展區，本案位屬南臺南發展區。經分析縣市合併後迄今（民國 99～110 年）之人口變遷趨勢，臺南市總人口平均成長率為負成長（-0.06%），但區內南臺南發展區、中臺南發展區呈現逆勢成長趨勢，平均人口成長率分別為 0.19%、0.08%(詳表 6、圖 5)。

表 6、臺南市五大發展區列表

發展區	行政區	定位	民國 99 年-110 年人口數			
			110 年人口數	佔臺南市比例	平均人口數	平均成長率
北臺南	白河、東山、後壁、柳營、鹽水、下營	環保科技溫泉觀光	212,766	11.43%	224,620	-0.88%
中臺南	六甲、官田、大內、山上、新市、善化、安定、麻豆	就業引擎、研發中心	220,856	11.86%	220,102	0.08%
西臺南	西港、北門、學甲將軍、七股、佳里	田園居住、農漁生計	158,955	8.54%	165,431	-0.67%
東臺南	楠西、南化、左鎮、玉井	觀光、青果供給、水資源保育	35,065	1.88%	37,990	-1.30%
南臺南	府城(原臺南市)、永康、仁德、歸仁、關廟、龍崎、新化	臺南市對外門戶	1,234,417	66.29%	1,231,833	0.19%
臺南市			1,862,059	100.00	1,879,975	-0.06%

資料來源：110年4月30日臺南市國土計畫書、臺南市政府民政局，臺南市歷年各區人口成長數。

再公開展覽

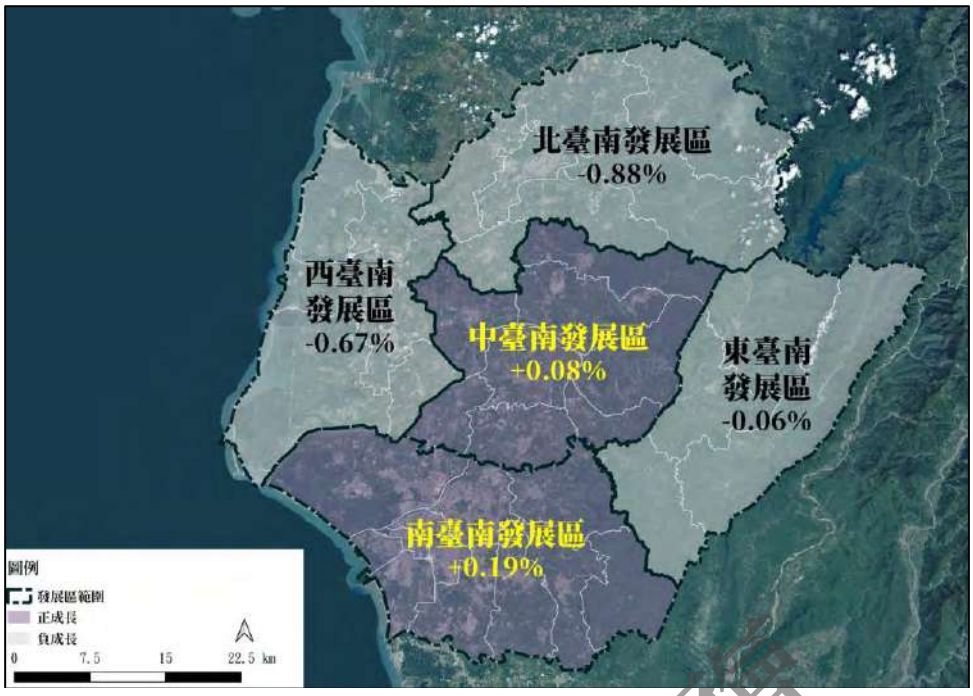


圖 5、臺南市各發展區平均人口成長分布示意圖

2、 南臺南發展區

（1）各行政區成長情形

南臺南發展區為縣市合併後全市人口正成長幅度最高之地區，該發展區內共有12個行政區(詳附件十二、附表1及圖6)，其中人口正成長地區依增加幅度排序依次為安南區（0.92%）、仁德區（0.90%）、永康區（0.73%）、安平區（0.68%）及歸仁區（0.30%）。

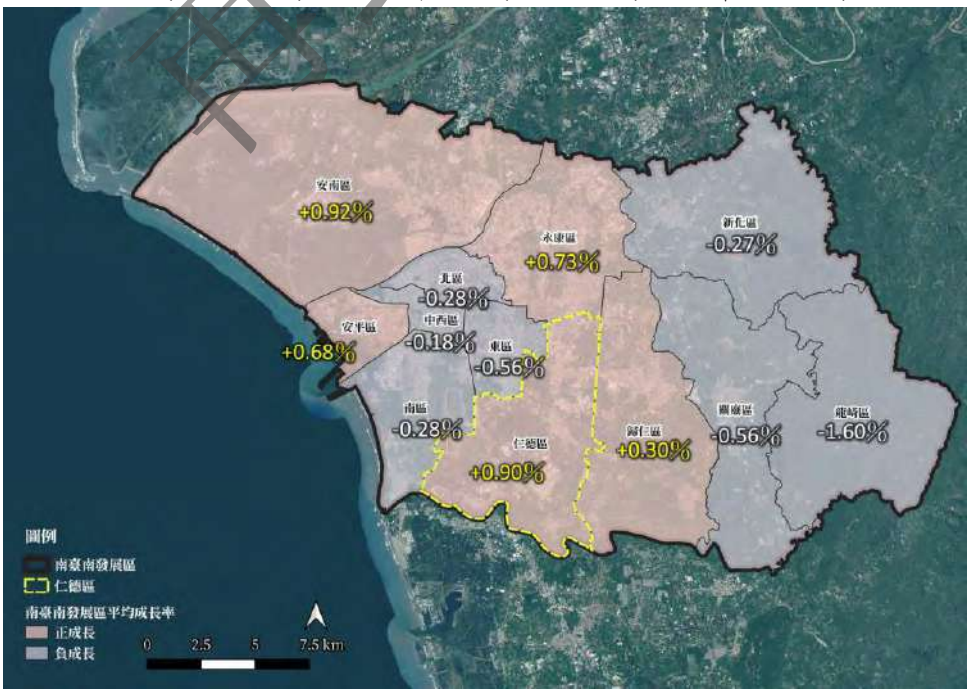


圖 6、南臺南發展各行政區民國 99-110 年平均人口成長率分布示意圖

非公開展覽

（2）各都市計畫區成長情形

南臺南發展區內共有18處都市計畫區，按109年臺南市統計年報資料所示(詳附件十二、附表2)臺南都會公園特定區周邊鄰近都市計畫區之計畫人口達成率均有七成以上，包括仁德區內之仁德都市計畫區、仁德（文賢地區）都市計畫區、高速公路臺南交流道附近特定區(詳圖7)因仁德區近年人口仍有持續成長，顯有都市發展需求。

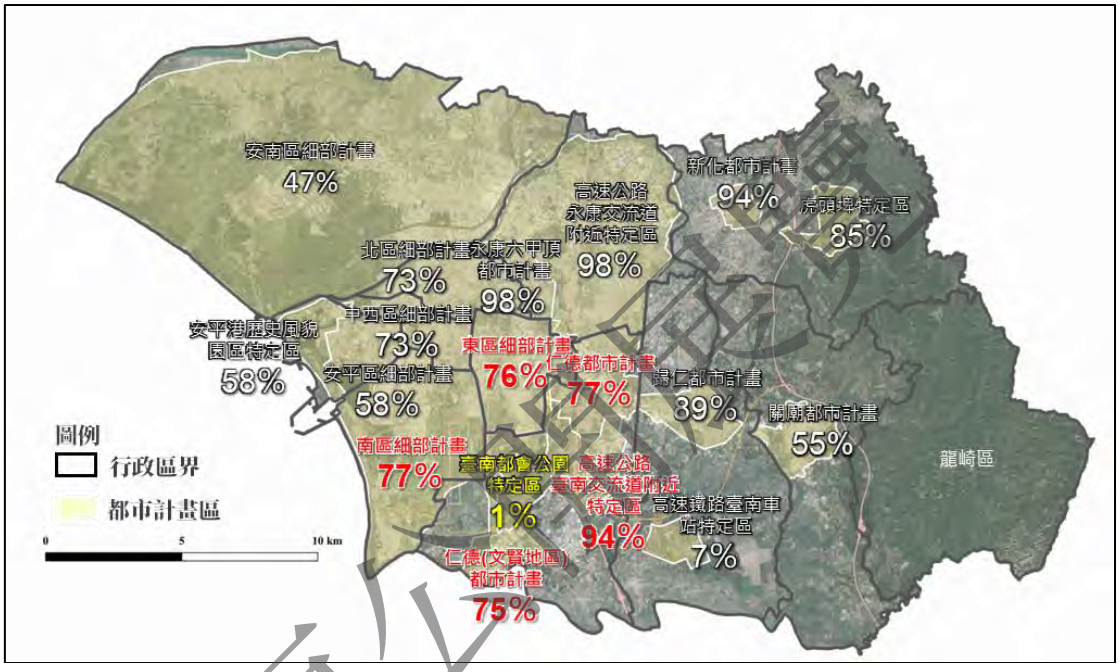


圖7、109年南臺南發展區都市計畫人口達成率

（二）上位計畫人口指導原則

1、臺南市國土計畫人口分派

臺南市國土計畫對於未來住商用地發展以既有都市計畫地區、非都市已開發地區為優先考量範圍，以民國 125 年為計畫目標年，分派至都市計畫及非都市計畫土地之人口分別為 162 萬人及 38 萬人。

有關南臺南發展區內都市計畫土地依民國 105 年現況人口數比例分派數為 122.92 萬人，惟考量該特定區係由市政府與台糖公司辦理合作開發，部分地區現況尚未辦理相關開發作業，較不宜採總量分派方式進行本案後續人口訂定。

2、可容納人口總量推估

以每人享有樓地板面積 50 平方公尺之居住水準進行推估，臺南都會公園特定區屬先期發展地區之住宅區及商業區可容納 18,742 人，另將指定可調整變更之農業區併入計算後，總共可容納 36,222 人，可滿足該特定區計畫目標年 36,000 人之居住需求。

(三)人口引入策略

1、郊區都市化發展帶動地區居住需求

縣市合併改制後，南臺南發展區為本市人口穩定成長之地區，受都市外溢影響及地區機能分工作用，以圍繞府城市區周邊之安南、安平、永康、仁德、歸仁為人口主要成長區。基於臺南都會公園特定區整體發展潛力與區位優勢，並因應成長優勢所衍生之居住生活需求，考量本案鄰近都市計畫區土地使用已接近飽和，應積極促進該特定區之整體都市發展與土地有效利用。

2、居住需求誘導台糖公司加速開發腳步

臺南都會公園特定區現況人口達成率僅有 0.75%，但縣市合併後市政府推動宜居城市政策，並積極投入各項產業園區開發建設，如南臺南發展區刻正辦理中之沙崙智慧綠能科學城及綠能產業園區，估計可增加 14,000 個就業機會，有助於帶動住宅需求。因此以住宅需求誘導供給，催化台糖公司加速先期發展區第一種住宅區及商業區之開發進度。

3、開發腳步配合農地變更符合總量管制

臺南都會公園特定區之計畫人口訂定，已將農業區變更為住宅區所衍生人口納入，並應經都市設計審議通過後，始得申請建築，落實計畫人口總量管制檢討，引導人口朝向都市計畫地區集中發展。

再公開展覽

二、住宅供需分析

（一）南臺南發展區住宅市場需求

1、建築物申報開工戶數

依據臺南市大臺南不動產開發商業同業公會統計資料所示，民國 102 年～110 年間建築物累積申報開工戶數，安南區及永康區分別站居第一位（15,608 戶）及第二位（12,563 戶），而居第三位之東區未達永康區之五成戶數。有關本計畫所在仁德區之累積申報開工戶數為 5,160 戶，僅排名在南臺南發展區的中段班，但自 106 年起開工戶數開始超越周邊之東區及南區，顯示人口成長效應逐漸發酵，並帶動住宅市場發展(詳附件十二、附表 3、圖 8)。

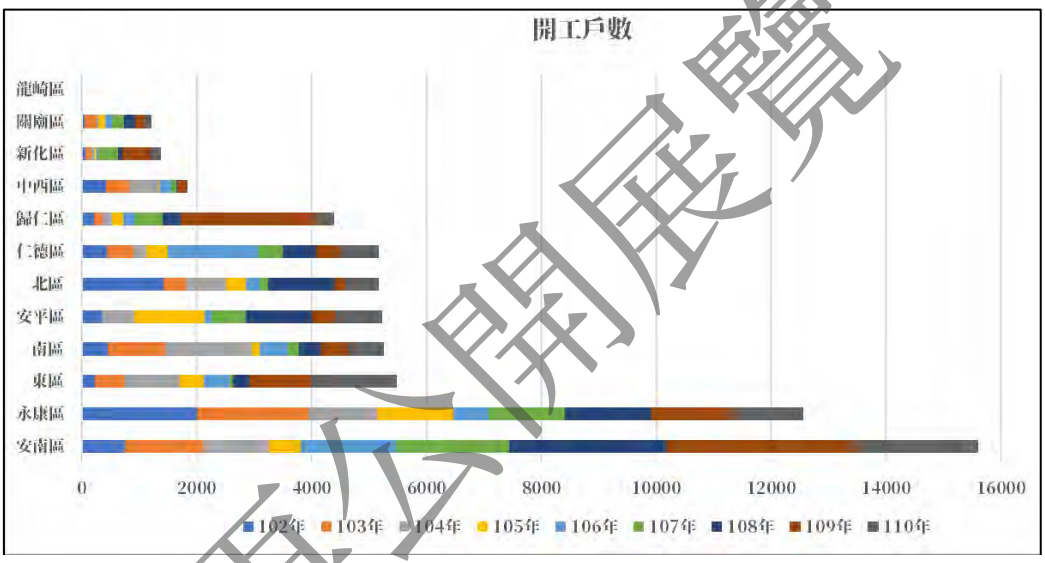


圖 8、民國 102-110 年南臺南發展區累積開工戶數示意圖

2、公告現值暨公告地價漲幅

公告土地現值係反映市場交易價格及土地利用現況因素，有關南臺南發展區各行政區100年～109年間之公告現值平均漲幅，依據臺南市地政統計之臺南市公告土地現值暨公告地價調整情形表所示(詳附件五、附表4、附表5)，平均公告現值前三位依次分別為永康區（7.78%）、安平區（6.36%）及歸仁區（5.90%），平均公告地價前三位分別為永康區（18.74%）、歸仁區(11.77%)及仁德區(11.22%)。

其中臺南都會公園特定區內住宅區之公告土地現值及公告地價皆為正成長趨勢(詳表7)。在各項建設投入及土地開發

再公開展覽

區發展帶動，道路系統陸續開闢、公共設施興闢、臺南都會公園等開發，提升居住生活品質，皆會帶動土地市場行情。

表 7、臺南都會公園特定區住宅區公告現值暨公告地價

基期年月	公告土地現值				公告地價	
	已開闢住宅區		未開闢住宅區		已開闢住宅區	未開闢住宅區
	元/平方公尺	成長率	元/平方公尺	成長率		
101 年 1 月	7,500	--	7,500	--	--	--
102 年 1 月	8,300	10.67%	8,300	10.67%	1,500	1,500
103 年 1 月	12,500	50.60%	9,300	12.05%	--	--
104 年 1 月	16,800	34.40%	15,500	66.67%	--	--
105 年 1 月	20,000	19.05%	17,500	12.90%	2,700	2,700
106 年 1 月	20,400	2.00%	17,500	0.00%	--	--
107 年 1 月	20,400	0.00%	17,500	0.00%	2,800	2,800
108 年 1 月	20,400	0.00%	17,500	0.00%	--	--
109 年 1 月	21,000	2.94%	18,800	7.43%	3,000	3,000
110 年 1 月	22,100	5.24%	20,600	9.57%	--	--

3、不動產實價登錄

依據臺南市地政局之歷年臺南市不動產實價登錄資訊(買賣案件)資料，南臺南發展區之各行政區都市計畫區內房地交易情形近年(102年-110年)申報，每年度交易筆數以東區、安南區、永康區為大宗，累積土地移轉總面積則以安南區、永康區及仁德區為主。另在交易單價的部分以仁德區、關廟區及中西區成長率最為明顯(詳附件十二、附表6至附表8、圖10、圖11)。

(二) 各都市計畫區住宅使用情形

本計畫周邊住宅發展經彙整各都市計畫案計畫書，周邊住宅區開闢率皆達70%以上(附附件十二、表11、圖12)，顯示都市發展用地空間趨近飽和。目前永康及歸仁於近一次定

再公開展覽

期通盤檢討分別提出二王公墓及南側農業區整體開發規劃，約可提供25公頃住宅區，考量都市成長管理採用階段性成長方案，對土地開發時程進行調配與控制，透過公共建設引導都市發展方向，爰該整體規劃案屬中、長期住宅發展需求，短期內仍應優先考量公共設施系統為完備、交通路網便捷之臺南都會公園定區，使土地開發與公共建設依計畫時程均衡發展。

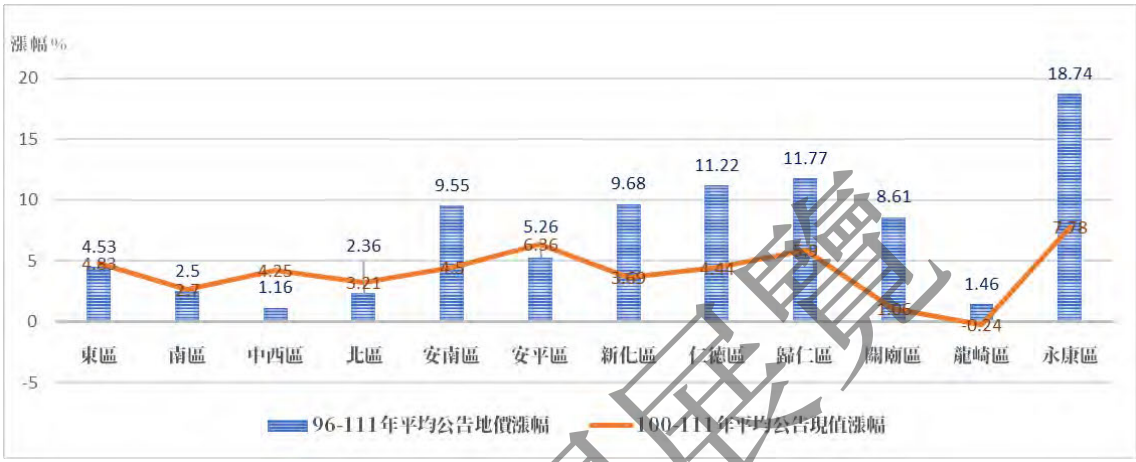


圖 9、南臺南發展區公告現值暨公告地價平均漲幅示意圖

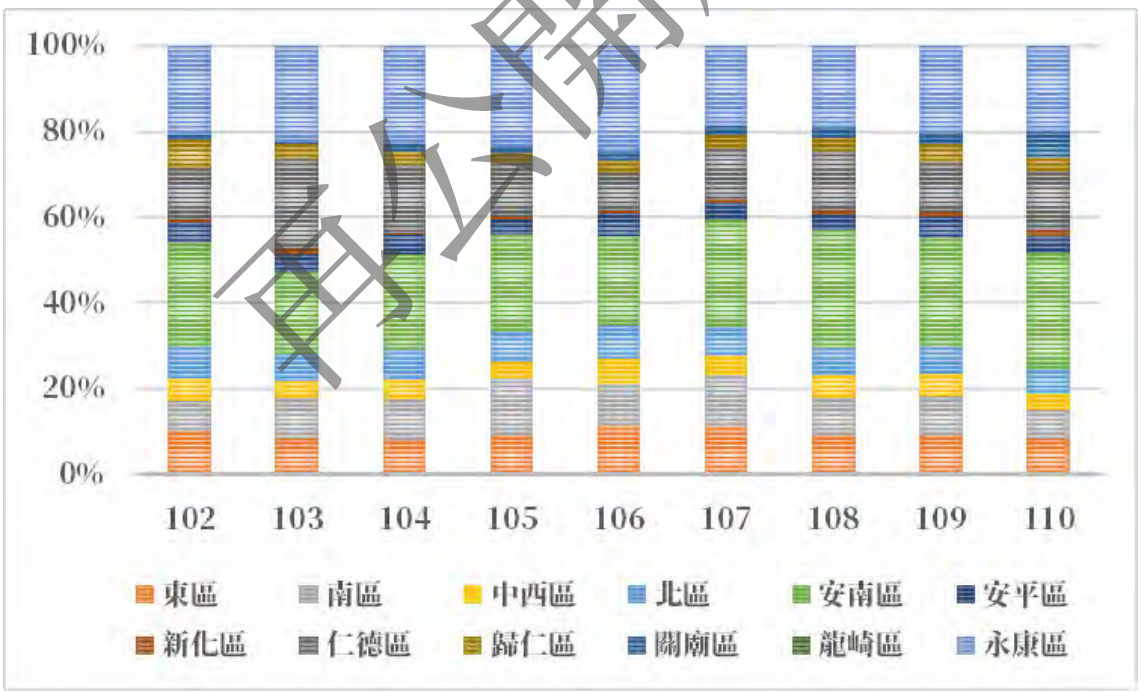


圖 10、南臺南發展區房地買賣累積土地移轉總面積比例示意圖

再公開展覽

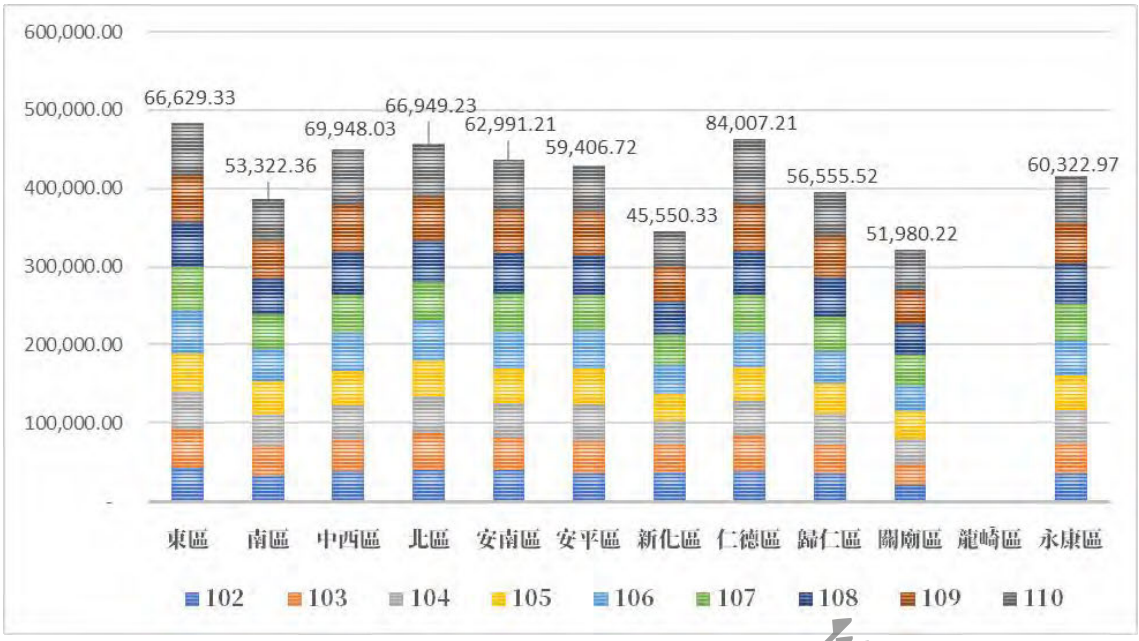


圖 11、南臺南發展區房地買賣交易平均單價示意圖

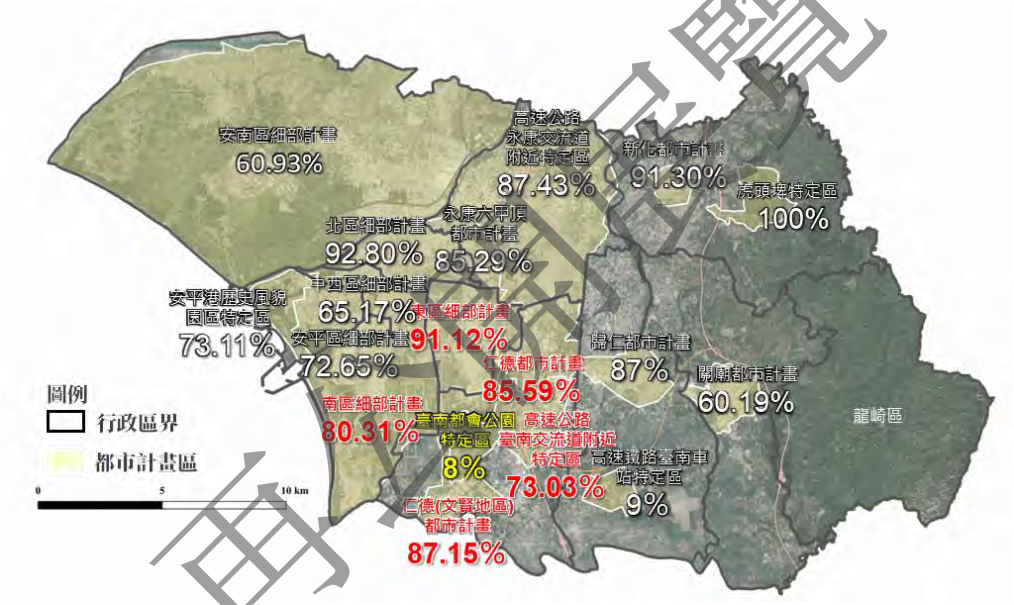


圖 12、南臺南發展區住宅區使用率示意圖

三、土地使用現況分析

（一）變更範圍內土地使用現況

1、 農5農業區：農5目前為閒置農地，現況多為高莖野草，無任何農作使用。

2、 農6農業區：農6目前亦為閒置農地，並未從事農作使用。

（二）規劃單元5土地使用現況

規劃單元5包括2處第一種住宅區（街廓編號A7、A8）、2處商業區及6處公共設施用地，並將本計畫農5、農6夾雜包圍於內，詳(圖16)。有關農5、農6北側毗鄰第一種住宅區部

再公開展覽

分，皆已開闢為低層莊園住宅社區使用（禾雅內及田雅內），另南側商業區均未開發建築。至公共設施部分，農6東側毗鄰之公(兒)2用地已開闢為鄰里公園使用，其餘公1、廣(停)2、廣(停)5、廣(停)6、綠地等，因配合第一次通盤檢討調整單元5之部分土地使，暫未辦理開闢，惟台糖公司後續進行商業區開發時，仍需依「整體開發作業程序」辦理。

(三)臺南都會公園特定區住宅發展現況

本計畫變更涉及都市計畫區內容受力之影響衝擊，以下分別對區內住宅區、商業區(詳圖14)及公共設施用地之開闢情形進行分析。

1、住宅區

(1)第一種住宅區

第一種住宅區開發係由台糖公司以公開標售方式辦理，目前皆由富立建設股份有限公司得標，雙方以合建附買回模式共同開發。有關臺南都會公園特定區共劃分5處規劃單元，除規劃單元5如前述分析外，另單元4目前僅街廓編號A3（築雅內）、A6（宜雅內）之住宅區完成開發，其餘規劃單元均位於縱貫鐵路東側，需俟出流管制計畫書完成審查程序後，始得賡續申請開發建築(詳表8、圖13)。

(2)第二種住宅區

第二種住宅區位於文華路西側，係依原計畫保留劃設，早期提供作為糖廠員工宿舍使用，惟糖廠停止製糖後轉型為文創園區，目前宿舍區僅少數建築予以保留並部分出租供餐飲使用，其餘大部分土地均為閒置使用。

2、商業區

臺南都會公園特定區共劃設4處商業區，分別位於規劃單元4及單元5內，目前均未開發建築。

再公開展覽

表 8、臺南都會公園特定區住宅街廓開發情形彙整一覽表

街廓編號	A3	A6	A7	A8
建案名稱	築雅內	宜雅內	禾雅內	田雅內
建築型式	透天別墅	透天別墅	透天別墅	透天別墅
面積(m^2)	4,690.53	17,176	20,073	10,146
建蔽率(%)	49.86	48.52	45.16	43.72
容積率(%)	120.55	121.22	120.91	121.69
戶數	29	60	66	37

資料來源：本計畫整理。

田雅內(A8)
(民國 101 年 12 月完成)

禾雅內(A7)
(民國 103 年 5 月完成)

宜雅內(A6)
(民國 107 年 9 月完成)

築雅內(A3)
(民國 110 年 10 月完成)

圖 13、富立建設與台糖合建情形示意圖

內部開發參考

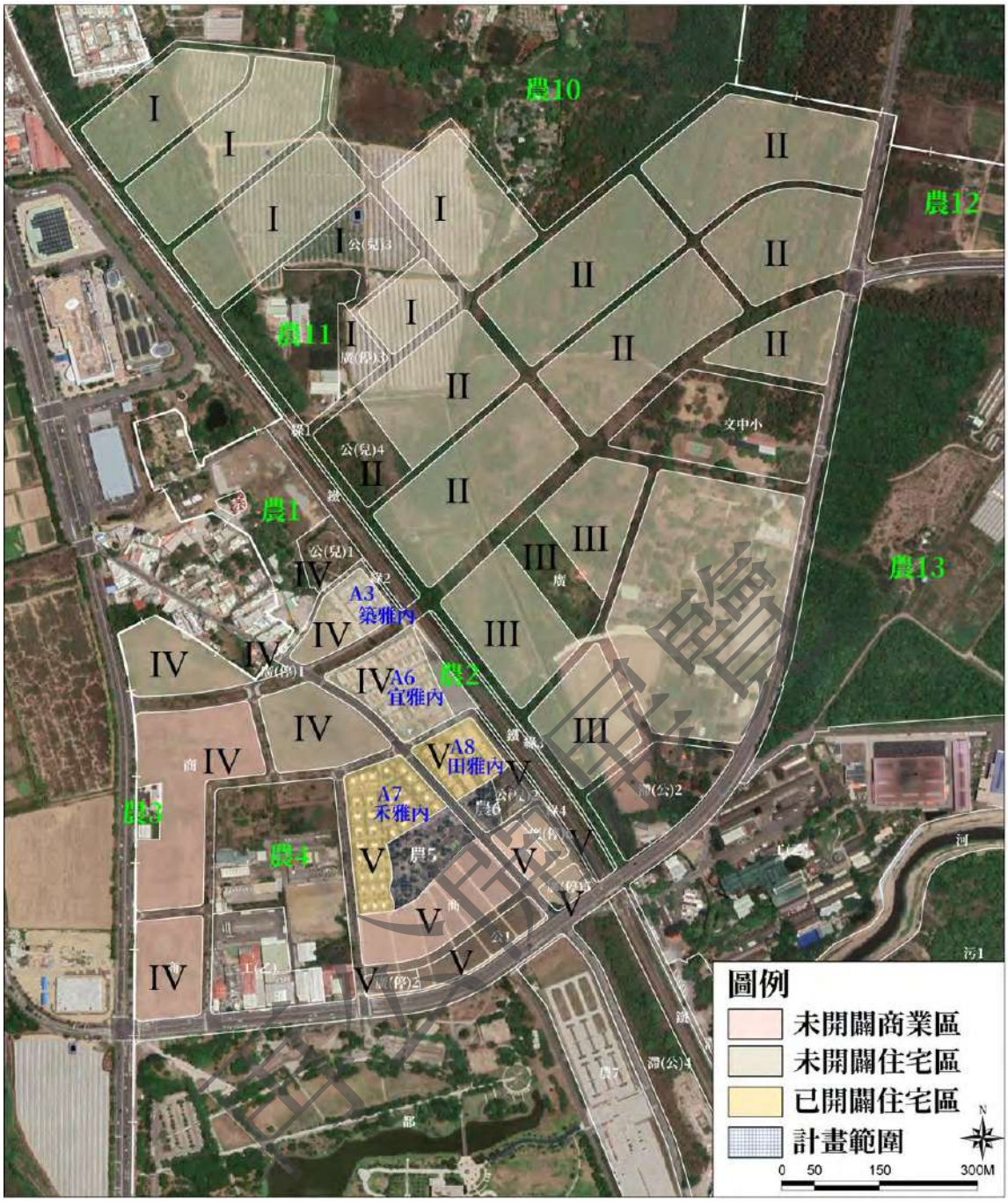


圖 14、住宅開發概況示意圖

3、公共設施現況分析

依臺南都會公園特定區計畫之相關規範，申請開發時應以規劃單元整體考量，各規劃單元應經都市設計審議通過後，始得進行公共設施工程施工，於興闢完成規劃單元內全部公共設施後，始得申請建築。

因此，本計畫經現地調查特定區內各公共設施開闢情形，目前已開闢之公共設施多位於已申請開發之規劃單元4跟單元5內(詳表9、表10、圖15)。

表9、公共設施及公用設備使用情形一覽表

項目編號		計畫面積(公頃)	位置	使用現況
公園用地	公1	0.87	農7西北側	空置地
公園兼兒童遊樂場用地(4處)	公(兒)1	0.68	綠2西北側	社區鄰里公園
	公(兒)2	0.3	綠4西側	社區鄰里公園
	公(兒)3	1.57	農11東側	旱田
	公(兒)4	1.29	廣停3南側	旱田
	小計	3.84		
滯洪池用地(兼供公園使用)(4處)	滯(公)1	5.56	農13東北側	果園
	滯(公)2	2.22	綠3東側	闊葉林、倉儲、休閒設施
	滯(公)3	1.26	污1西側	休閒設施
	滯(公)4	2.96	農7東側	闊葉林、空置地
	小計	12		
機關用地	機2	0.51	農10北側	長安營區
學校用地	文中小	3.7	農13西側	虎山國小
廣場用地	廣	1.27	綠3東側	休閒設施(壘球場使用)
廣場兼停車場用地(5處)	廣停1	0.08	農1南側	廣場
	廣停2	0.26	公1西側	空置地
	廣停3	0.6	公(兒)3南側	旱田
	廣停5	0.31	公1東側	旱田
	廣停6	0.22	綠4西側	旱田
	小計	1.47		
綠地(7處)	綠1	0.45	農11西側	闊葉林
	綠2	0.05	公(兒)1東南側	闊葉林
	綠3	0.24	綠1東南側	闊葉林
	綠4	0.16	公(兒)2東側	闊葉林
	綠5	0.01	滯(公)3西側	空置地
	綠6	0.0004	滯(公)4南側	草生地
	綠7	0.0024	農9東南側	空置地
	小計	0.9128		

再公開展覽

項目編號		計畫面積(公頃)	位置	使用現況
污水處理廠用地	污 1	9.53	河川區南側	仁德水資源回收中心使用
變電所用地	變 1	0.52	滯(公)1 西側	果園
鐵路用地		4.18		臺鐵縱貫線鐵路
河川區兼供道路使用		0.05		三爺溪排水
道路用地		37.37		1 號及 4 號計畫道路屬台糖土地部分已完成開闢(部分私有土地刻正辦理土地徵收相關事宜)，2 號道路尚有部分未開闢。
道路用地兼供河川使用		0.53		
合計		76.75		

註：調查日期 107 年 6 月。

再公開展覽

圖 15、已開闢公共設施現況分布示意圖

表 10、已開闢公共設施現況一覽表

公共設施類型	公共設施編號	使用現況	現況照片
機關用地	機 2	位於農 10 北側，面積共 0.51 公頃，為配合長安營區使用劃設，現況設有圍牆。	
文中小用地		位於農 13 西側，面積 3.70 公頃，現況為虎山實驗小學使用。	
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	位於綠 2 西北側，面積 0.68 公頃。現況為社區鄰里公園使用。	
	公(兒)2	位於綠 4 西側(緊鄰本基地東側) 面積 0.30 公頃，現況為社區鄰里公園使用。	
污水處理廠用地	污 1	位於河川區西側，面積 5.06 公頃，現況為仁德水資源回收中心使用。	
廣場兼停車場用地	廣(停)1	農 1 南側，面積 0.08 公頃，現況已設有照明燈具。	
鐵路用地		為臺鐵通行使用	

資料來源：本計畫 107 年 9 月 21 日拍攝。

再公開展覽

圖 16、基地範圍周邊土地使用現況示意圖

再公開展覽

四、住宅區及商業區權屬結構

因本特定區開發模式的特殊性，以下分別對區內住宅區、商業區套疊土地權屬資料，以分析地主結構對於本計畫區開發之影響。

本特定區擬定特定區計畫時，因與台糖公司合作協議，故住宅區及商業區土地權屬皆為台灣糖業股份有限公司所有，至今已開闢及開闢中之住宅區因應市場機制，已分割地籍，並產權移轉為一般私人所有，餘未開闢住宅區及商業區仍為台灣糖業股份有限公司所有(詳圖17)，爰未開闢之住宅區及商業區仍需視台糖公司政策及各單元公共設施興建計畫時程辦理。

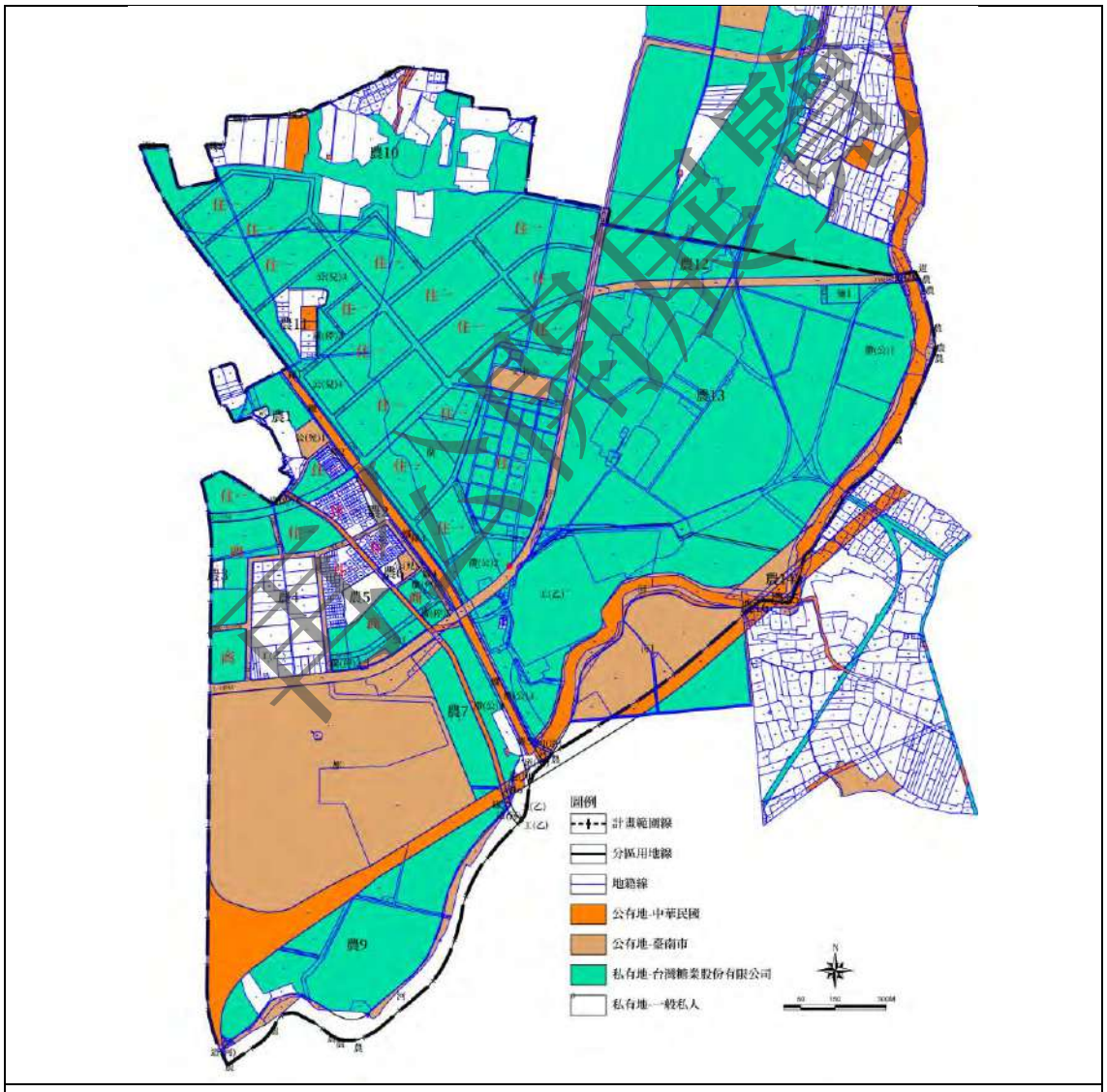


圖 17、公園段及虎山段權屬分布示意圖

(資料日期：111 年 1 月 25 日)

五、交通系統現況分析

(一) 道路系統

本案變更範圍位於臺南都會公園北側，鄰近臺1線及臺86線快速道路，由臺86線快速道路可串連國道1號及國道3號系統，為重要之聯外道路系統，極具交通便利性(詳圖19)；另農6農業區西側及農5農業區東側臨4號計畫道路(文賢路)，南側臨22號計畫道路，皆可快速串連聯外系統及區內動線系統(詳圖18)。

1、 聯外道路

本案距臺 1 線(二仁路)僅約 1 公里，距臺 86 線東西向快速公路則約 1.5 公里，兩者均為臺南都會公園特定區對外交通之主軸，主要提供該特定區與臺南市及其周邊重要鄉鎮市之城際交通動線使用。

2、 主要道路

4 號道路(文賢路)係臺南都會公園特定區計畫南北交通要徑，現況寬度為 15 公尺，可以疏緩本案交通量。

3、 次要道路與進出道路

為於先期發展區內規劃之道路，作為分擔部分主要道路功能之替代道路及提供住宅區內居民進出使用之道路，目前基地所處規劃單位元五之四向所臨次要及進出道路業已開闢完畢。

(二) 大眾運輸系統

本案周邊大眾運輸系統完善，包括公路客運系統、鐵路運輸系統高速鐵路運輸系統、臺南機場等，其中公路運輸主要由大臺南市公車服務，鄰近十鼓文化藝術村、臺南都會公園、奇美博物館設置有公車停靠站，距離本案基地約200～500公尺；另本案基地區距臺鐵保安車站約6分鐘車程，與臺灣高鐵臺南站約15分鐘車程，因此往來周邊鄉鎮之軌道系統十分便捷。

再公開展覽

圖 18、周邊道路系統示意圖

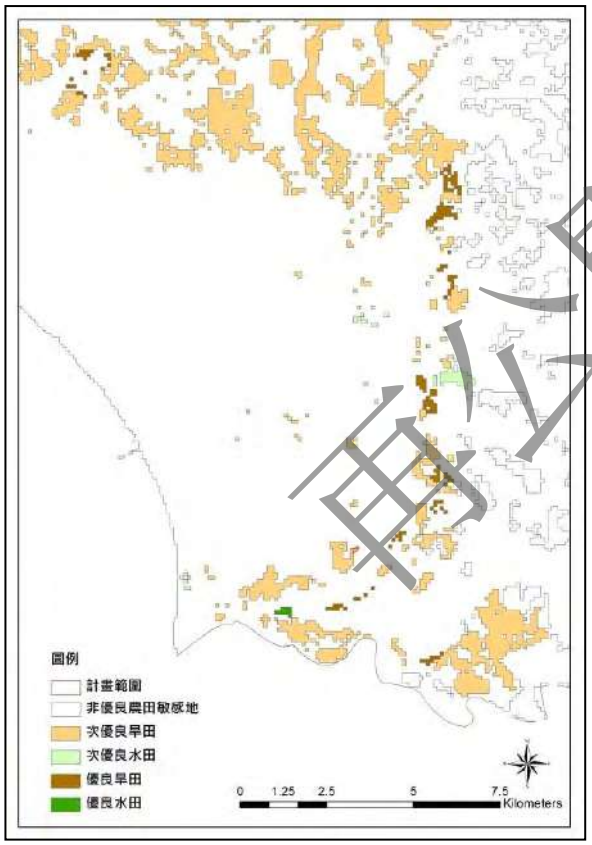
圖 19、鄰近區域道路系統示意圖

公開展覽

六、土地開發適宜性分析

（一）環境敏感地區分析

依據內政部營建署國土規劃地理資訊圖之全國災害潛勢圖(1/5000以上顯示)，以及環境敏感區位查詢系統套疊分析之結果（詳圖20），本案基地皆無未於第一級環境敏感地區及限制發展地區，整體區位列屬於地下水補注區與洪水平原敏感地上，部分處於優良農田敏感地上(次優良旱田)。惟因前項圖資年代以及比例尺度等因素，套疊結果並與實際環境狀況有所差異，爰依據經濟部水利署民國101年7月19日經水工字第10105204701號函查復，臺南市尚無劃設洪水平原一級及二級管制區，且現況周邊住宅區均已開發完成，基地亦無任何農作使用，本案亦已取得農業主管機關同意變更使用。

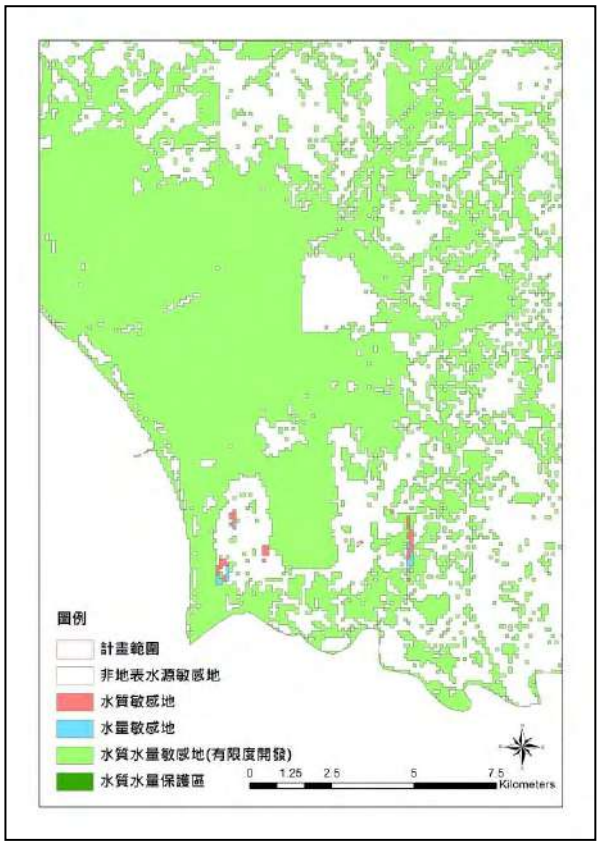


優良農田敏感地

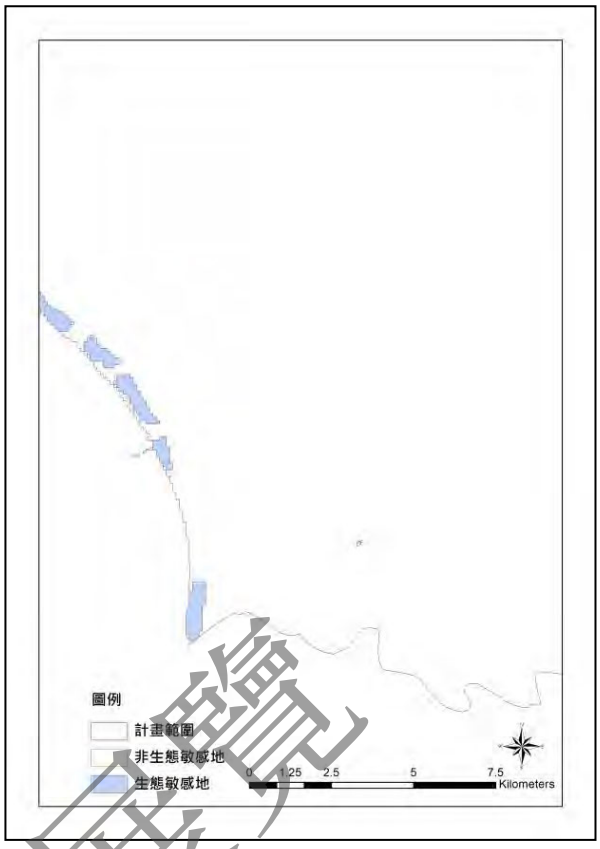
文化景觀敏感地

圖 20、環境敏感地區套疊分析示意圖

再公開展覽

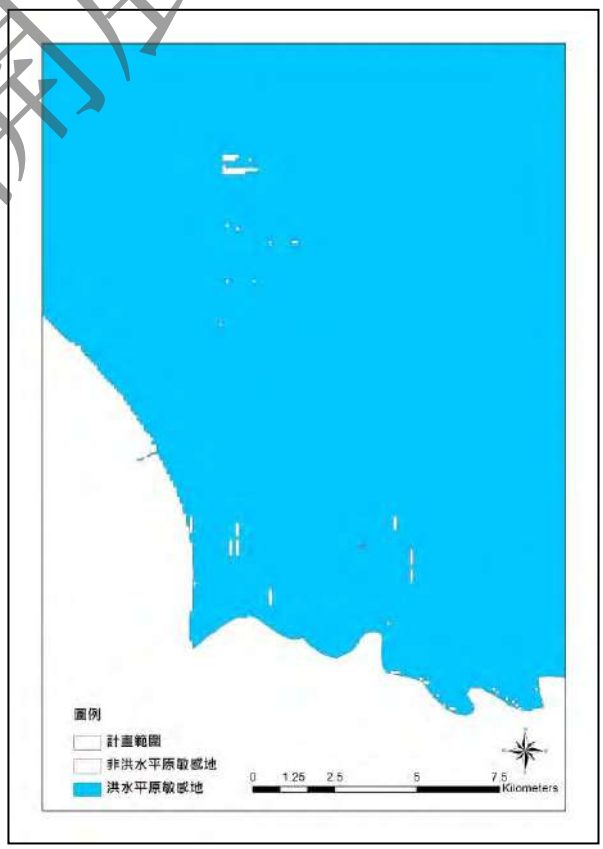


地表水源敏感地



生態敏感地

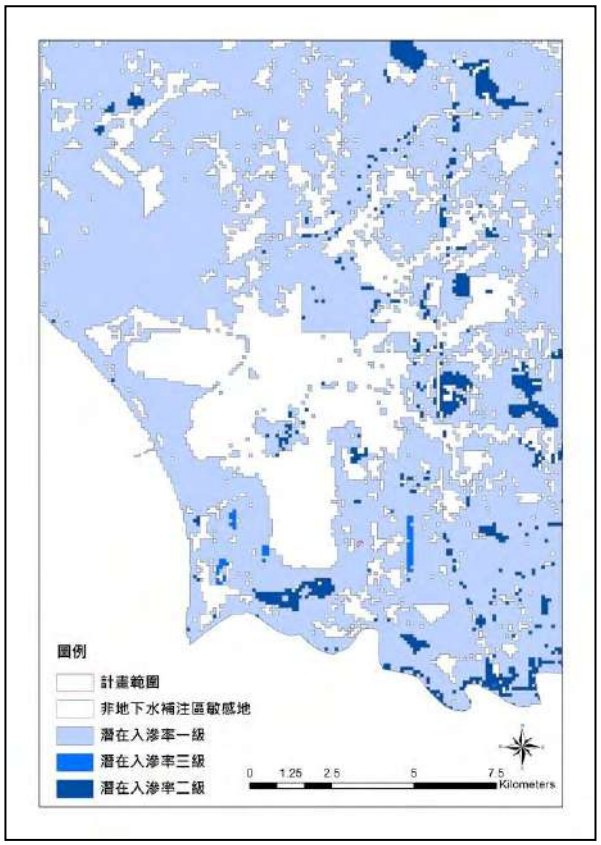
自然景觀敏感地



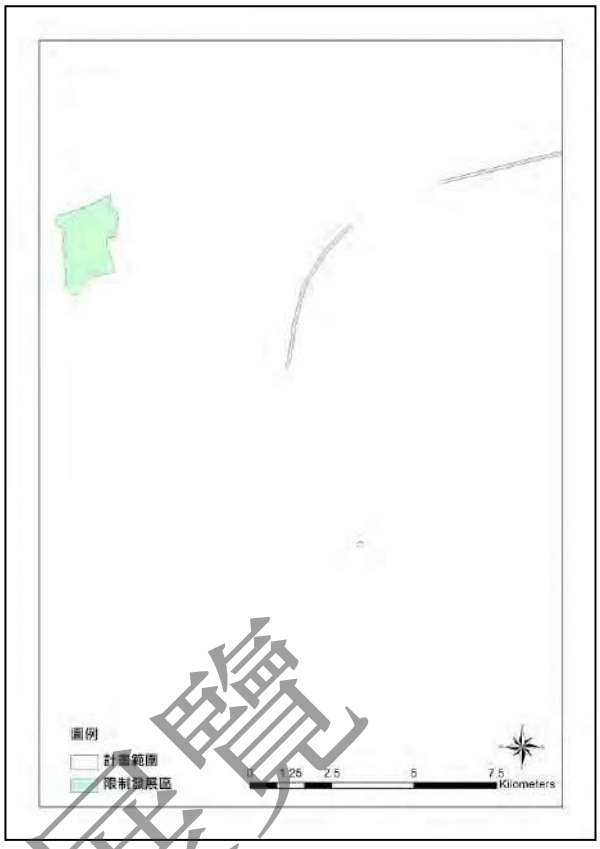
洪水平原敏感地

(續)圖 20、環境敏感地區套疊分析示意圖

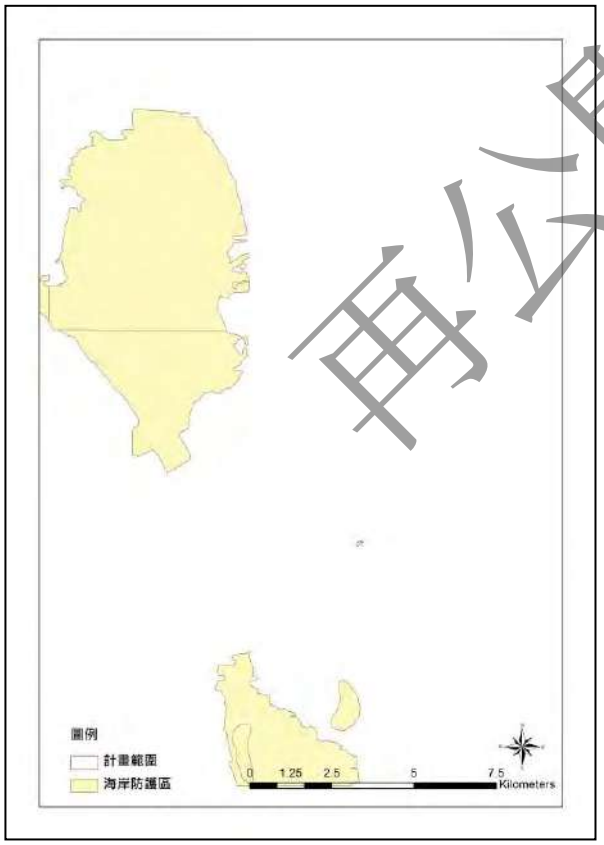
再公開展覽



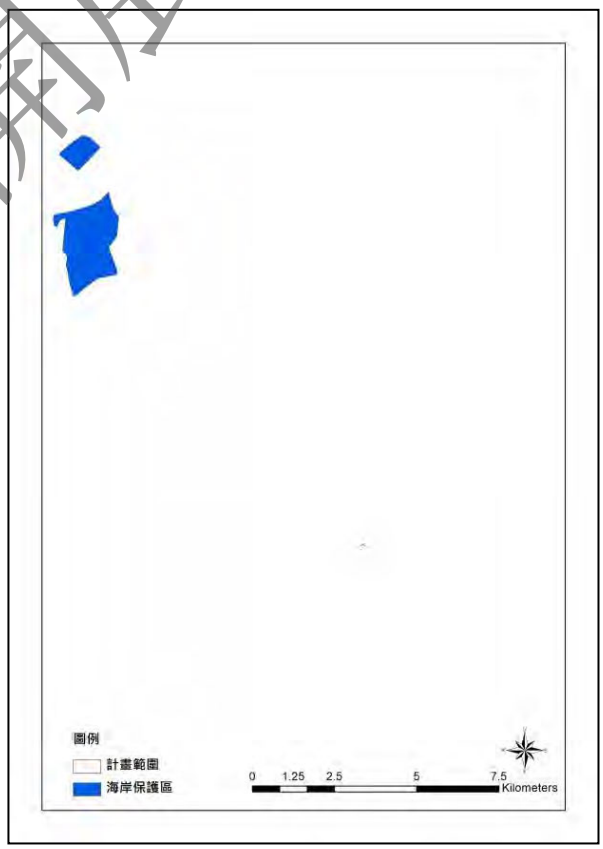
地下水補注區



限制發展區



海岸防護區



海岸保護區

(續)圖 20、環境敏感地區套疊分析示意圖

再公開展覽

(二)都市計畫農業區變更限制檢核

依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，經函詢各主管機關是否位列於限制變更範圍結果(詳表11)，本案計畫區非位於不得申請變更之區域。

表 11、都市計畫農業區變更限制檢核表

項次及相關法規規定	查詢結果	查核單位或相關單位及文號
一、依水利法及臺灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	□是■否	經濟部水利署 105 年 7 月 29 日經水工字第 10551111570 號函
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	□是■否	臺南市政府水利局 105 年 7 月 22 日南市水行字第 1050742019 號函
三、依水利法劃設之河道或行水區	□是■否	經濟部水利署 105 年 7 月 29 日經水工字第 10551111570 號函
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	□是■否	臺南市文化資產管理處 105 年 7 月 29 日南市文資處字第 1050799667 號函
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	□是■否	(一)生態保育區 臺南市政府農業局 105 年 11 月 4 日南字農森字第 1051142319 號函 (二)自然保留區 行政院農業委員會林務局 105 年 7 月 15 日林保字第 1051609974 號函
六、依野生動物保育法之野生動物保護區	□是■否	臺南市政府農業局 105 年 7 月 14 日南市農森字第 1050737039 號函
七、依國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一)海岸管制區之禁建區 (二)山地管制區之禁建區 (三)重要軍事設施管制區之禁建區	□是■否	(一)海岸管制區之禁建區 海岸巡防署海岸巡防總局南部地區巡防局 105 年 7 月 18 日南局巡字第 1050010275 號函 (二)山地管制區之禁建區 第四作戰區指揮部 105 年 10 月 20 日陸八軍作字第 1050013391 號函 (三)重要軍事設施管制區之禁建區 第四作戰區指揮部 105 年 10 月 20 日陸八軍作字第 1050013391 號函
八、依電信法及衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法劃定之禁止建築地區	□是■否	國家通訊傳播委員會 105 年 7 月 18 日通傳資源決字第 10500317950 號函
九、位屬依民用航空法及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法劃定之禁止建築地區	□是■否	交通部民用航空局 105 年 7 月 21 日系統字第 1051702019 號函

再公開展覽

項次及相關法規規定	查詢結果	查核單位或相關單位及文號
十、依公路法及公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法劃定之禁建地區	□是■否	臺南市政府工務局 105 年 7 月 18 日南市工養一字第 1050738655 號函交通部公路總局第五區養護工程處新化工務段 106 年 8 月 1 日五工化段字第 1060061231 號函
十一、依大眾捷運法及大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法劃定之禁建地區	□是■否	臺南市政府工務局 105 年 7 月 15 日南市工管一字第 1050741847 號函
十二、依原子能法施行細則劃定之禁建區	□是■否	行政院原子能委員會 105 年 7 月 14 日會核字第 1050010090 號函
十三、依行政院核定之臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區	□是■否	內政部營建署 105 年 7 月 20 日營署綜字第 1050043555 號函(內政部 103 年 12 月 23 日內授營綜字第 1030815359 號函)
十四、其他 (是否位屬國家公園、重要濕地、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區、自來水水質水量保護區自來水淨水廠水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內範圍)	□是■否	(一)國家公園 內政部營建署 105 年 7 月 15 日營署園字第 1050043557 號函 (二)重要濕地 內政部營建署城鄉發展分署 105 年 7 月 28 日城海字第 1050003273 號函 (三)飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區 臺南市政府環境保護局 105 年 8 月 19 日環水字第 1050083903 號函 (四)自來水水質水量保護區自來水淨水廠水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內範圍 臺灣自來水股份有限公司第六區管理處 105 年 9 月 23 日臺水六操字第 1050051599 號函

註：所列函文請參照附件八。

再公開展覽

(三) 開發行為是否應實施環境影響評估

因本案基地將規劃變更為住宅社區使用，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第1項規定自評，本案計畫之開發行為初步檢核無須辦理環境影響評估(詳表12)。惟後續於開發階段，以開發單位向目的事業主管機關申請開發許可(審議)之計畫內容(開發行為、面積)及敏感區位證明等文件，由相關主管單位正式予以認定應否實施環境影響評估。

表 12、辦理環境影響評估查詢結果綜理表

項次及相關法規規定	查詢結果	查核單位或相關單位及文號 (自評結果說明)
一、是否位於國家公園。但申請開發或累積開發面積未滿一公頃或未滿一百住戶或未滿五百人居住，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限	□是 ■否	內政部營建署 105 年 7 月 15 日營署園字第 1050043557 號函
二、是否位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境	□是 ■否	臺南市政府農業局 105 年 7 月 14 日南市農森字第 1050737039 號函
三、是否位於國家重要濕地	□是 ■否	內政部營建署城鄉發展分署 105 年 7 月 28 日城海字第 1050003273 號函
四、是否位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區	□是 ■否	內政部營建署 105 年 7 月 20 日營署綜字第 1050043555 號函
五、是否位於自來水水質水量保護區。但申請開發或累積開發面積未滿一公頃或未滿一百住戶或未滿五百人居住，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限	□是 ■否	臺灣自來水股份有限公司第六區管理處 105 年 7 月 18 日臺水操字第 10500091480 函
六、是否位於海拔高度一千五百公尺以上。但原住民族社區，經原住民族主管機關同意者，不在此限	□是 ■否	臺南市最高點在大凍山，海拔高度 1,241 公尺，故本基地非位於海拔高度 1,500 公尺以上
七、是否位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上	□是 ■否	(一)山坡地 臺南市政府水利局 105 年 7 月 15 日南市水保字第 1050741812 號函 (二)臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區

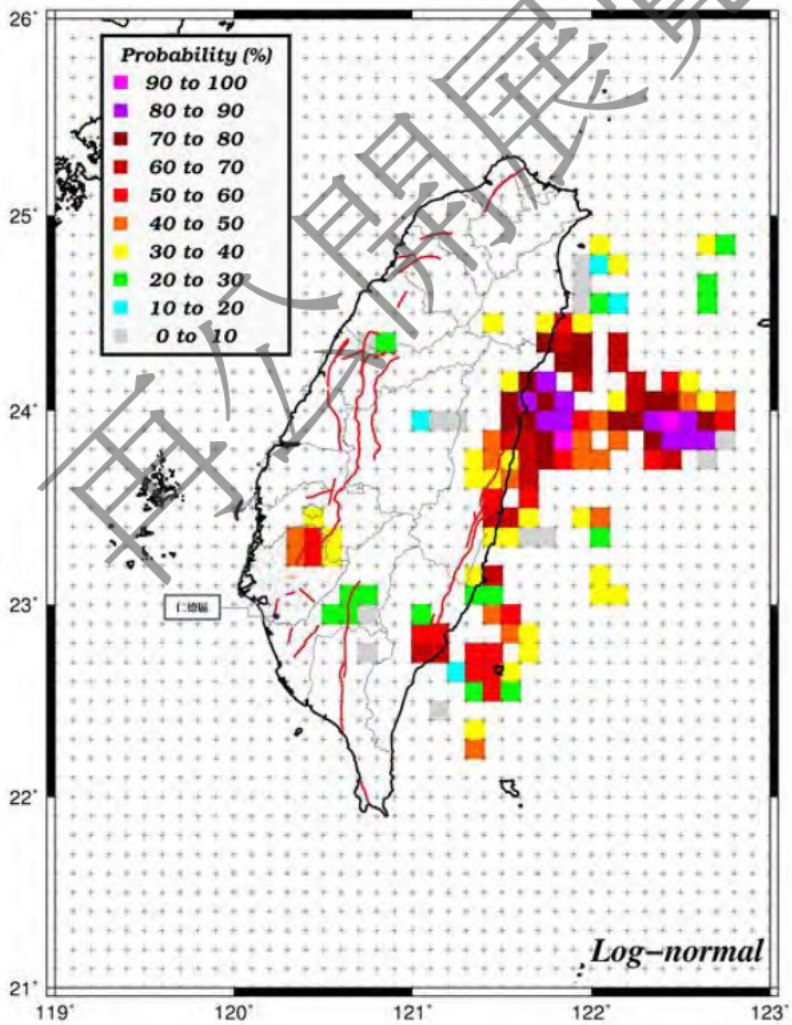
再公開展覽

項次及相關法規規定	查詢結果	查核單位或相關單位及文號 (自評結果說明)
		內政部營建署 105 年 7 月 20 日 營署綜字第 1050043555 號函
八、是否位於特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地，農業主管機關同意變更使用，且申請開發或累積開發面積一公頃以上	□是 ■否	本基地位於臺南都會公園特定區內，非屬非都市土地之特定農業區
九、是否位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上	□是 ■否	本基地位於臺南都會公園特定區內，非屬非都市土地

註：所列函文請參照附件八。

(四)地震災害分析

依據中央氣象局2001迄今的災害性地震列表資料顯示，計畫區周邊並無發生災害性地震。另依地震潛勢圖，仁德區10-50年內發生規模6以上地震之機率為0-10%(詳圖21)。



資料來源：中央氣象局地震測報中心/2021 潛勢圖

圖 21、地震潛勢圖

再公開展覽

（五）水災災害分析

依據108年仁德區災害防救計畫之歷史淹水區域顯示，主要發生地區太子里，本計畫所在成功里於近年無相關水災紀錄。另於仁德區各種日雨量事件下之淹水潛勢圖(詳圖22)，本基地亦無位於淹水潛勢地區。

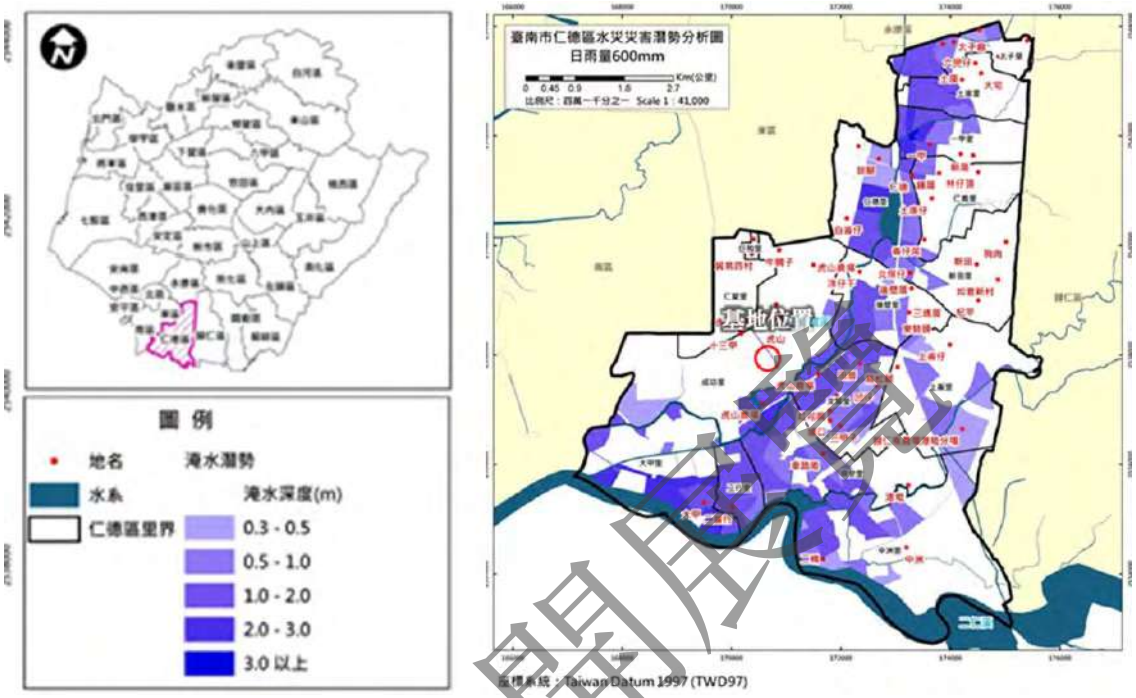


圖 22、淹水潛勢示意圖

（六）小結

1、 現況發展潛力

本案位屬南臺南發展區，為臺南市主要人口成長地區，同時亦位於南臺南發展區內主要正成長之行政區內。在仁德區內之都市計畫區除臺南都會公園特定區外皆達 70%。依國土計畫指導策略，應分配至都市計畫區集約管理，執行發展總量控管，在周邊都市計畫區人口達成率及可開發腹地逐漸達飽和下，本特定區發展腹地充足、周邊公共設施開闢完成、具有交通便利之優勢下，顯示本特定區可吸納外來人口之發展潛力。

2、 土地開發適宜性

本案被已開發或規劃為發展區之住宅區、商業區等土地所夾雜包圍，且現況已無任何農作使用；另按臺南市政府農業局 106 年 5 月 19 日南市農工字第 1060507109 號函

再公開展覽

表示，本案基地範圍「…未毗鄰其他農業區，得免依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第 9 點規定設施隔離綠帶，其周邊亦無臺灣嘉南農田水利會所轄農業灌排水系統，爰本案並無該要點第 5 點第 1、2 項之情事，…」，「…本案由農業用地變更為非農業使用，本局原則同意。」。因此，本案農業區變更依循上位計畫「人口需求發展腹地」指導，並已徵得農業主管機關原則同意。

再公開展覽

伍、檢討分析與發展預測

一、人口檢討

（一）主要計畫人口總量分派

臺南都會公園特定區計畫人口係依每人居住樓地板面積50平方公尺推算，總計畫人口為36,000人，其中屬先期發展地區之住宅區及商業區之計畫人口為18,400人，其餘計畫人口則保留供先期發展地區之農業區及後期發展區未來開發之容納人口使用(詳表13)。因此本案農5、農6變更後，依主要計畫人口分派可容納人口總量為217[2]人。

（二）宜居性最小居住規模水準

本案為營造都會公園休閒多元發展及生活品質，未來基地開發及建築設計將依循都市設計之規範，變更後第一種住宅區採獨戶或雙拼住宅單元為主之建築型式。爰本案變更所衍生之人口以每戶最小建築基地面積不得小於150平方公尺，以及仁德區110年底戶量2.61人推計後，約151人[3]。

（三）細部計畫人口訂定及公共設施檢討原則

有關「主要計畫人口總量分派」及「宜居性最小居住規模水準」兩者戶數分別為83戶及58戶，其衍生人口推估之合理性除考量前述住宅區建築開發型態外，囿於變更基地形狀、可開發建築面積及都市設計最小建築面寬限制，經建築配置檢討可供設置戶數尚低於「宜居性最小居住規模水準」，爰後續細部計畫人口訂定及公共設施檢討原則將以衍生人口151人為基準。

再公開展覽

[2] 可容納人口依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第32、33、34條農業區變更為住宅區提供至少40%公共設施用地，再以每人居住平均樓地板面積50m^2，分派至本案推計為14,450.57×60%(住宅區面積)×125%(容積率)/50(每人居住平均樓地板面積)≒217人。

[3] 本案農業區總面積為14,450.57m^2，擬定細部計畫將劃設變更總面積之60%作為第一種住宅區，以每戶最小建築基地不得小於150m^{2}及仁德區110年戶量2.61人/戶推計衍生人數為14,450.57(m^2)×60%/150(m^2/戶)×2.61(人/戶)≒151(人)。

表 13、現行計畫區可容納人口數推估表

項目		農業區釋出前計畫面積（公頃）A	農業區釋出後計畫面積（公頃）B	容積率（%）C	每人居住平均樓地板面積（平方公尺/人）D	農業區釋出前可容納人口（人）A×C×10000/D	農業區釋出後可容納人口（人）B×C×10000/D
先期發展區	第一種住宅區	53.84	123.78 註2	125	50	13,460	30,945
	第二種住宅區	9.08	9.08	200	50	3,632	3,632
	商業區	8.05	8.05	205 註3	50	1,650	1,650
	農業區	14.04 註1	0	–	–	–	–
後期發展區	農業區	102.53 註1	0	–	–	–	–
合計						**18,742**	**36,222**

註：1.因先期發展區之農 7（4.16 公頃）及後期發展區之農 9（18.25 公頃）均係留供都會公園第二期開發，爰本表農業區之計畫面積未將兩者計入核算。
2.依「都市計畫農業區變更使用審議規範」農業區變更為住宅區應至少提供 40%公共設施用地，假設其餘 60%可建築用地均係劃設為「第一種住宅區」。
3.商業區容積率為 205%，依本計畫第一次通盤檢討估計商業區可容納人口係假設容積率一半作住宅使用：205/2＝102.5。

二、公共設施需求檢討

參酌臺南都會公園特定區第一次通盤檢討成果，區內各項公共設施均符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準，故無亟需優先補足之公共設施及公用設備。因此，本案相關公共設施需求將主要依「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等相關規定進行檢討(詳表16)。

(二)學校用地

1、學齡人口推估

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學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。本案衍生人口為 151 人，依 110 年臺南市學齡人口等比例分派，推計本案國小學齡人口約 9 人，國中學齡人口約 4 人。

再公開展覽

2、周邊學校用地可容納學生數檢討基準

本案基本學區及共同學區之國民小學共有 3 所，國民中學共有 3 所，依「國民小學及國民中學設施設備基準」第 6 點及「國民小學與國民中學班級編制及教職員員額編制準則」第 2 條推計該學區學校用地可容納學生數之基準。

3、周邊學校用地可容納學生檢討

經與 110 年度實際班級學生數比較後(詳表 14)，本案周邊 6 所國小及國中用地可容納學生數之供需比均大於 1，顯示目前學校用地尚足敷使用。另將變更後所衍生之國小及國中學齡人口分別為 9 人及 4 人加計各學校後，學生供需比仍係大於 1，故本案公共設施劃設無需優先提供學校用地。

表 14、110 年度 4 所實際班級學生數之供需檢討表

行政區	學區學校	校地面積(公頃)	供給標準		衍生需求			需求檢討	
			依據「國民小學及國民中學設施設備基準」		110 年度實際班級學生數		加計目標年學生數	110 年	目標年
			班級數	學生數(A)	班級數	學生數(B)	學生數(C)	學生數供需比（A）/（B）	學生數供需比（A）/（C）
仁德區	仁德國中*	3.80	38	1,140	21	239	243	4.77	4.69
	仁德文賢國中	3.28	27	810	8	186	190	4.35	4.26
東區	崇明國中	5.17	65	1,950	56	1,543	1,547	1.26	1.26
仁德區	虎山實小*	1.13	8	232	8	141	150	1.65	1.55

註 1：標註「*」為基本學區，未標註者為共同學區。

註 2：供給標準國小推計以每校 12 班、面積 2 公頃為基準，13 班以上每增一班得增加校地 400 平方公尺；每班學生人數以 29 人為原則推估。國中推計以每校 12 班、面積 2.5 公頃為基準，13 班以上每增一班得增加校地 500 平方公尺；每班學生人數以 30 人為原則推估。

註 3：市立虎山實驗小學(虎山實小)計畫面積 3.70 公頃，現況校地使用面積為 1.13 公頃。入學類型為「自由入學+總量管制」，其招生上限為 8 班，每班 29 人，學生數上限 232 人。

註 4：計畫區衍生學齡人口以衍生人口 13 人依 110 年臺南市國小學齡人口(6-12 歲)佔總人口之比例為 5.88%，國中學齡人口(13-15 歲)佔總人口之比例為 2.50%等比例分派，推估計畫區國小學齡人口 9 人及國中學齡人口 4 人。

註 5：目標年學生數係以 110 學年度實際學生數，各國中及國小分別加計國小學齡人口 9 人及國中學齡人口 4 人推計。

資料來源：臺南市國小學籍子系統，臺南市教育局資訊中心-教育局各級學校基本資料。

再公開展覽

(二)停車場用地

依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第38點規定，變更範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場，因此本案變更後衍生人口為151人，依110年本市小客車持有率為326.41輛/千人[4]，本案至少應提供10格[5]停車空間。

(三)遊憩用地

1、檢討標準

依「都市計畫通定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理。

(1) 兒童遊樂場

按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。

(2)公園

包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於4公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。

2、檢討結果

本案基地位於臺南都會公園特定區第5規劃單元，該閭鄰單元內已劃設1處面積0.30公頃「公(兒)2」用地，爰為達前述「都市計畫通定期通盤檢討實施辦法」規定之閭鄰公園最小面積0.50公頃，尚不足1,908.11平方公尺。可由本案變更提供不足之面積。

再公開展覽

[4] 110 年底臺南市小客車登記車輛共計 607,802 輛，登記人口 1,862,059 人，年底平均每千人持有之小客車數為 326.41 輛/千人。

[5] 衍生人口 151 人，推計衍生約 49 輛車輛，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 38 條，規定推計 49.29*20%≒9.86(10 格)

(四)四項開放空間

依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第36點規定，變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。爰本案變更後應至少提供該四項開放空間面積合計1,445.06平方公尺(約0.14451公頃)。

(五)滯洪設施

1、開發前對外排放逕流量

本案以文賢路劃分為二處集水分區，基地開發前對外排放逕流量依「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」第 14 條及「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 22-1 點規定，分別採 10 年及 25 年重現期推算。

依水文水理推算(參附件十)本案10年及25年重現期合計逕流量分別為每秒0.076立方公尺及每秒0.093立方公尺。

2、滯洪體積

經考量本案開發利用面積為2公頃以下，除依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第22-1點規定，以100年發生一次暴雨產生之計算標準提供滯洪設施，另參考「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」第14條規定檢核，檢核基準為開發基地每公頃滯洪體積不小於520立方公尺。

依水理計算(參附件十)推算所需滯洪體積分別為76.49立方公尺及751.45立方公尺。

3、開發後滯洪設施及逕流設計

依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 22-1 點規定，滯洪設施標準為 76.49 立方公尺，開發前 25 年重現期逕流量為每秒 0.093 立方公尺，另依「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」第 14 條規定，

再公開展覽

滯洪設施標準為 751.45 立方公尺，開發前 10 年重現期逕流量合計為每秒 0.076 立方公尺(詳表 15)。

經考量集水區間之文賢路底下之既設區域排水幹線(C幹線)之負擔能力，本案滯洪體積採 751.45 立方公尺及放流口設計採每秒 0.076 立方公尺為原則。

表 15、滯洪設施設置需求檢討標準表

集水分區	面積(公頃)	都市計畫農業區變更使用審議規範第 22-1 點		出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法第 14 條規定	
		25 年重現期逕流量(Qp)	滯洪設施	10 年重現期逕流量(Qp)	滯洪設施
農 5	1.1369	0.073cms	66.59m^3	0.060cms	591.19m^3
農 6	0.3082	0.020cms	9.90m^3	0.016cms	160.26m^3
合計	1.4451	0.093cms	76.49m^3	0.076cms	751.45m^3

資料來源：本計畫彙整(參附件九)。

表 16、公共設施需求檢討表

公共設施項目	檢討標準	需求面積/數量	備註
學校用地	國民中小學應會同主管教育行政機關依據學齡人口數佔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。	無需求	1、本案衍生之國小學齡人口為 9 人，國中學齡人口為 4 人。 2、本案基本學區及共同學區之國民小學共有 1 所，國民中學共有 3 所，依檢討標準之規定核算現行學校用地可容納之學生數為供給量；另實際需求量部分，將衍生學齡人口計入 110 年度班級學生數，經檢討後學生數供需比大於 1。
公共停車場	按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置。	10 輛	衍生居住人口：151 人 小客車持有率 326.41 輛/千人 1、本案車輛預估數為 151(人)×326.41/1,000×20%≒10 輛 2、經都市計畫委員會同意後，得將停車需求內部化。
閭鄰公園	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	0.2 公頃	本案基地位於臺南都會公園特定區第 5 規劃單元，該閭鄰單元內已劃設一處「公(兒)2」用地，計畫面積 0.30 公頃地籍面積為(3,091.89m^2)，尚不足 0.2 公頃(地籍面積為 1,908.11m^2)。

再公開展覽

公共設施項目	檢討標準	需求面積/數量	備註
滯洪設施	應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施。 (每公頃滯洪體積不小於 520 立方公尺)	76.49m^3 (751.45m^3)	每公頃滯洪體積不小於 520 立方公尺，本案所需滯洪設施為 1.4451 公頃×520m^3≒751.45m^3
開放空間(公園、綠地、廣場、兒童遊樂場)比例	變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積不得低於申請變更使用總面積之百分之十。	0.14451 公頃	總變更面積：14,450.57m^2 本案應設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場為 14,450.57m^2×10%≒1,445.06m^2(約 0.14451 公頃)
公共設施及公用設備比例	應劃設之公共設施、公用設備用地及提供之代用地，其面積合計不得低於變更使用總面積百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。	公共設施用地及代用地＝0.5780 公頃	總變更面積：14,450.57m^2 本案應劃設之公共設施、公用設備用地及提供之代用地為 14,450.57m^2×40% ≒5780.23m^2(約 0.5780 公頃)

註：計畫面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。
資料來源：本計畫整理。

再公開展覽

三、公用設備之配合條件

依據衍生人口條件檢核，尚可配合衍生之需求(詳表17)。

表 17、公用設備需求檢討表

<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>人口規模(151 人)</th><th>檢核</th></tr>
<tr><td rowspan="4">用水計畫</td><td rowspan="2">平均日需水量(CMD)</td><td>37.75</td><td rowspan="4">符合
平均日需水量 87CMD，最大用水量 104CMD，且未來各分區建築設計完成後，應向自來水公司提出用水申請，並應檢附建築物內受水池及受水點等相關資料，以利配水管線之佈設。</td></tr>
<tr><td>依每人每日單位用水量 250 公升，推估本區每日自來水</td></tr>
<tr><td rowspan="2">最大用水量(CMD)</td><td>45.30</td></tr>
<tr><td>全日最大供水量以平均量 1.2 倍推估計算。</td></tr>
<tr><td colspan="2">污水系統計畫</td><td colspan="2">本計畫係開發為住宅社區使用，污水類型為家庭污水，污水下水道系統採雨、污水分流式規劃設計，污水管線應配合地勢沿道路坡度順向而下，始蒐集匯流到污水下水道系統，匯流至水資源回收中心。惟整體污水處理系統未建置完成之前，基地未來申請建照時仍應依建築技術規則第 49 條規定設置污水處理設施辦理。</td></tr>
<tr><td colspan="2">電力系統計畫</td><td>831kw
住宅區約以每平方公尺樓地板面積 50w 估計，約 542kw；公共設施用地約以每平方公尺 50w 估計約 289kw。</td><td>符合
由忠孝變電所以 1 相 3 線 110/220 伏方式饋供 1200kw，並待各建築物設計完成後，應依程序向電力公司提出用電申請及電器設計圖送審。</td></tr>
<tr><td colspan="2">電信系統計畫</td><td colspan="2">由文賢路之中華電信股份有限公司既有線路引接，並配合旁邊既成住宅社區管線系統，經區內道路連接至各住宅街廊</td></tr>
<tr><td colspan="2">垃圾清運計畫</td><td colspan="2">本計畫區施工期間所產生之廢棄物，將委託合格民間廢棄物清運業者清運處理。另住宅社區開發完成後，主要廢棄物為社區居民之一般生活廢棄物，將委由臺南市環境保護局協助至本社區採垃圾不落地，定時沿街清運方式處理。</td></tr>
<tr><td colspan="2">消防系統計畫</td><td colspan="2">本案變更範圍內應設置消防設施，以因應預防火災發生、災後搶救及緊急救護之需要，其相關消防設施設置應徵得消防機關及自來水事業機構同意。</td></tr>
</table>

資料來源：本計畫整理

開發單位

四、周邊道路交通預測評估與服務水準

(一)變更住宅區衍生之總交通量

依「都市計畫農業區變更使用規範審議」需劃設之公共設施及公用設備用地比例為40%，本案以面積8,670.34平方公尺(＝14,450.57m^2×60%)為基準，經參酌臺南都會公園特定區計畫第一次通盤檢討之旅次發生模式、專程旅次及旅次比率標準，配合住宅區開發需求推估後，所衍生到達及離開旅次量分別為125人/旅次及118人/旅次(詳表18)。

表 18、衍生之旅次量

住宅區	旅次發生模式	專程旅次	旅次比率	衍生旅次量(人旅次)
到達	0.201+0.025*總樓地板面積(平方公尺)	89.51%	51.45%	125
離開			48.55%	118

註：總樓地板面積＝8,670.34m^2*125%(住一容積率)＝11,741.09m^2。
資料來源：臺南都會公園特定區第一次通盤檢討書。

另依旅次運具分配率及運具乘載率(表19、表20)，推估本案到達衍生交通量為約36(PCU)、離開衍生交通量約為36(PCU)，並將衍生交通量予以分派之計畫區之主要道路。

表 19、衍生交通量試算表(到達)

衍生旅次量(人旅次)	運具別	運具分配率	運具分配(旅次)	乘載率(人/車)	車旅次	當量	PCU	總(PCU)
125	小客車	19.60%	24.50	2.52	10	1	10	36
	機車	37.60%	47.00	1.30	36	0.5	18	
	計程車	0.80%	1.00	1.00	1	1	1	
	公車	8.60%	10.75	15.00	1	2	1	
	貨車	3.30%	4.13	1.46	3	2	6	
	腳踏車	2.70%	3.38	--	--	--	--	
	步行或其他	27.40%	34.25	--	--	--	--	

資料來源：臺南都會公園特定區第一次通盤檢討書。

申公開展覽

表 20、衍生交通量試算表(離開)

衍生旅次量(人旅次)	運具別	運具分配率	運具分配(旅次)	乘載率(人/車)	車旅次	當量	PCU	總(PCU)
118	小客車	19.30%	22.77	1.62	14	1	14	36
	機車	37.90%	44.72	1.75	26	0.5	13	
	計程車	0.80%	0.94	1.31	1	1	1	
	公車	7.30%	8.61	7	1	2	2	
	貨車	3.30%	3.89	1.4	3	2	6	
	腳踏車	3.00%	3.54	--	--	--	--	
	步行或其他	28.40%	33.51	--	--	--	--	

資料來源：臺南都會公園特定區第一次通盤檢討書。

(二) 現況道路服務水準

臺86線快速公路與省道臺1線為本案周邊之重要聯外道路，以聯絡臺南市區以及關廟、歸仁地區之交通要徑，而臺南都會公園特定區計畫4號計畫道路（文賢路）為本案最主要之區內道路，往北銜接臺1線通往南區及東區，往南與區內其他市道交會，可通往保安火車站、車路墘及中洲聚落。

本案依據交通部公路總局所公佈之「104年度公路交通量調查統計表」與現地調查監測所得之道路交通流量資料，並分別透過交通部運研所「2001年臺灣地區公路容量手冊」多車道郊區公路以及雙車道郊區公路之分析模式予以進行評估，分析可得本案周邊主要道路系統現況尖峰服務水準，周邊聯外及主要道路皆為A級之良好行車水準(詳表21至表23)。

(三) 開發後道路服務水準

開發後周邊道路系統尖峰服務水準如表，以每路段尖峰小時交通量皆單向增加36(PCU)，周邊聯外道路皆維持原道路服務水準，主要道路仍維持A級之行車水準，本案開發並無對本區交通造成嚴重之衝擊。

再公開展覽

表 21、計畫區開發前後周邊聯外高架快速公路系統尖峰服務水準分析表

道路	路段起迄	方向	現況道路服務水準					開發後道路服務水準				
			尖峰小時交通量(PCU)	密度(vph/km/lane)	平均行車速率(km/h)	佔有率(%)	服務水準	尖峰小時交通量(PCU)	密度(vph/km/lane)	平均行車速率(km/h)	佔有率(%)	服務水準
臺86線	臺南交流道～鋼拱橋	往東	2,839	9.5	77.2	6	A	2,875	9.6	77.1	6.1	A
		往西	2,815	9.3	77.2	5.9	A	2,851	9.5	77.2	6	A

註：臺86線快速公路服務水準評估標準參酌「2001公路容量手冊」市區高架快速道路基本路段評估標準，以密度D與平均速率V為劃分標準：A：D≦13,V≧70；B：13<D≦20,65≦V；C：20<D≦28,60≦V；D：28<D≦38,50≦V；E：38<D≦50,40≦V；F：D>50,V<40。

資料來源：交通部公路總局，104年度公路交通量調查統計表、交通部運輸研究所-市區高架快速道路基本路段服務分析。

表 22、計畫區開發前後周邊聯外快速公路系統尖峰服務水準分析表

道路	路段起迄	方向	道路容量(PCU)	現況道路服務水準			開發後道路服務水準		
				交通量(PCU)	V/C	服務水準	交通量(PCU)	V/C	服務水準
臺1線	牛稠子~二層行橋	往北	5,355	2,197	0.32	A	2,233	0.32	A
		往南	5,356	1,941	0.28	A	1,977	0.29	A

註：臺1線服務水準評估標準參酌「2001公路容量手冊」郊區多車道公路評估標準，以V/C為劃分標準：A：0~0.371；B：0.371~0.54；C：0.54~0.714；D：0.714~0.864；E：0.864~1；F：1以上。

資料來源：交通部公路總局，104年度公路交通量調查統計表、交通部運輸研究所-郊區多車道公路評估標準分析。

表 23、計畫區內開發前後主要道路尖峰服務水準分析表

道路	方向	道路容量(PCU)	現況道路服務水準			開發後道路服務水準		
			交通量(PCU)	V/C	服務水準	交通量(PCU)	V/C	服務水準
文賢路一段(南160)	雙向(快車道)	2,787	1,010	0.12	A	1,082	0.13	A
文華路二段	東向	3,721	162	0.03	A	198	0.03	A
	西向	3,721	284	0.07	A	320	0.07	A

註：文賢路一段服務水準評估標準參酌「2001公路容量手冊」郊區雙車道公路(平原區，禁止超車區段0~20%)評估標準，以V/C為劃分標準：A：0~0.12；B：0.12~0.24；C：0.24~0.39；D：0.39~0.62；E：0.62~1；F：1以上。

文華路服務水準評估標準參酌「2001公路容量手冊」郊區多車道公路評估標準，以V/C為劃分標準：A：0~0.371；B：0.371~0.54；C：0.54~0.714；D：0.714~0.864；E：0.864~1；F：1以上。

資料來源：交通部運輸研究所-郊區雙車道公路評估標準及郊區多車道公路評估標準分析。

再公開展覽

陸、整體發展構想

一、發展定位

本案依循現行臺南都會公園特定區計畫指導，以營造健康城市概念為核心，並以「低密度休閒社區」為發展目標，透過自然綠蔭交織的退縮綠帶系統及安全的人行動線，導入寧適性的居住及休憩機能，建構高品質低密度休閒住宅社區，使其融合臺南仁德地區獨具風格之健康悠活生活圈。

二、土地使用規劃原則

基於整體空間發展架構，本案土地使用規劃於主要計畫層級上，歸納為低密度樂活區及區域公共設施發展區；另於細部計畫層級上，為維護住宅社區生活私密及提供滯洪需求，規劃多層次鄰里性開放空間設施(詳圖23)。

(一)使用機能規劃原則

1、低密度樂活生活機能

(1)住宅開發單元劃設應符合「臺南都會公園特定區」最小建築基地規模1,000平方公尺，且單元街廓應以方整為原則。

(2)規劃多層次開放空間，除維持住宅社區私密性，更提供鄰里居民互動交流，增進鄰里認同感，凝聚社區向心力。

2、區域公共設施機能

因應整體規劃需求及依法令所訂檢討標準，本案應配置適當合理之公共設施用地(以優先補足臺南都會公園特定區計畫所需公共設施及滯洪設施)。

(二)開放空間規劃原則

1、區域公共設施發展區

公(兒)2用地現行計畫面積僅0.30公頃，本案農6土地調整後可增加公(兒)2之面積，同時結合南側廣(停)6用地，以型塑更完整之休閒遊憩空間，創造在地優質景觀環境。

再公開展覽

2、低密度樂活生活發展區

(1)公共開放空間原則沿文賢路西側配置，並以多層次設計規劃，以維護住宅社區私密性。

(2)為避免南側商業區開發後，高強度活動干擾造成負面外部性影響，透過建築退縮等方式，以適度區隔商業區。

(3)考量建築面積規模及動線系統，於開放空間周圍建構迴圈之進出動線系統。

(4)建築基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫。

(三)滯洪設施規劃原則

本案以文賢路為界劃分不同集水範圍，區內整體地勢平坦，滯洪設施應配合現有排水系統規劃設置。另滯洪設施如併同其他公共設施劃設，為避免影響該公共設施之使用機能，滯洪設施宜採地下化方式設置。

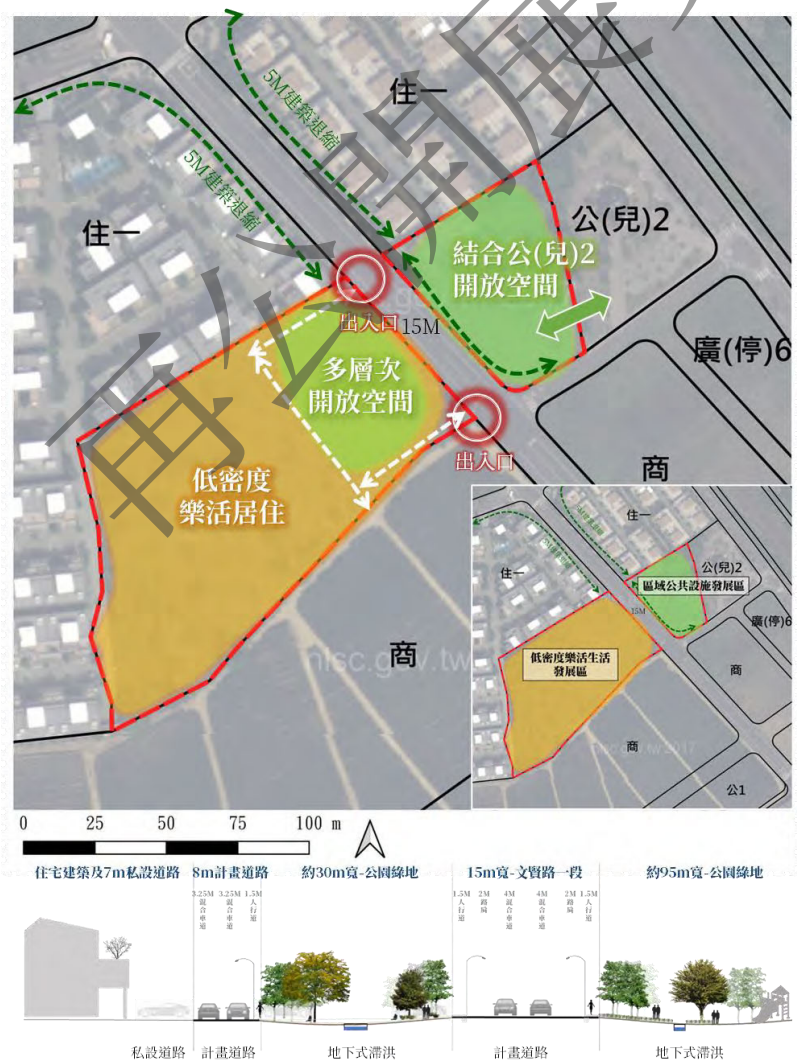


圖 23、規劃構想示意圖

再公開展覽

柒、變更理由與內容

一、變更理由

（一）上位計畫指導之策略性

臺南都會公園特定區擬定都市計畫時，將農5、農6等非屬台糖公司所有之其他私有土地維持原計畫使用，致長期零星夾雜於可發展區土地內。為促進土地資源永續利用，依原都市計畫規劃原意，該農業區已無保留作農業使用，並列為分期分區發展計畫之先期發展區範圍，爰依現行計畫指導循都市計畫法第27條或都市計畫農業區變更使用審議規範之規定辦理。

（二）區位發展之合理性

變更範圍為毗鄰住宅、商業區所包圍之零星土地，其所在之開發單元現況已開闢，公共設施服務較完善，且鄰近都會公園及奇美博物館，具有便捷完善之道路系統，可與周邊都市發展紋理縫合，避免蛙躍式發展，符合都市成長管理機制，實有變更使用與周邊都市發展紋理縫合之合理性。

（三）公共設施取得之公益性

本案將公（兒）2用地擴增後，合計面積達0.5082公頃，以提升公共設施服務層級，型塑更完整之地區休閒遊憩空間；另變更後第一種住宅區衍生之居住人口、交通停車及雨水滯洪等外部性影響，由土地權利關係人另行擬定細部計畫，配置適當合理之公共設施，並將各項公共設施無償捐贈予臺南市後賡續完成開闢，有助於撙節市府財政支出。

再公開展覽

二、變更內容

本案變更內容為都市計畫農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場，變更面積為1.4451公頃，其變更範圍併同擬定細部計畫(詳表24、圖24)。

表 24、變更內容綜理表

變更位置	變更計畫內容		變更理由	備註
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
公園段175及178地號	農業區「農5」(1.1369)	第一種住宅區(附)(1.1369)	1、上位計畫指導之策略性 臺南都會公園特定區擬定都市計畫時，將農5、農6等非屬台糖公司所有之其他私有土地維持原計畫使用，致長期零星夾雜於可發展區土地內。為促進土地資源永續利用，依原都市計畫規劃原意，該農業區已無保留作農業使用，並列為分期分區發展計畫之先期發展區範圍，爰依現行計畫指導循都市計畫法第27條或都市計畫農業區變更使用審議規範之規定辦理。 2、區位發展之合理性 變更範圍為毗鄰住宅、商業區所包圍之零星土地，其所在之開發單元現況已開闢，公共設施服務較完善，且鄰近都會公園及奇美博物館，具有便捷完善之道路系統，可與周邊都市發展紋理縫合，避免蛙躍式發展，符合都市成長管理機制，實有變更使用與周邊都市發展紋理縫合之合理性。 3、本案將公（兒）2用地擴增後，合計面積達0.5082公頃，以提升公	附帶條件： 1、第一種住宅區及公(兒)2(附)應另行擬定細部計畫，並配置適當合理之公共設施用地(優先以開放空間及滯洪設施使用)。 2、前開細部計畫之公共設施用地含公(兒)2(附)用地合計面積，不得低於變更計畫總面積40%。 3、土地所有權人應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之協議書簽訂期限及公共設施用地捐贈期限辦理，並將應自願捐贈至少40%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。
	農業區「農6」(0.3082)	公園兼兒童遊樂場用地(附)「公(兒)2」(附)(0.3082)		

再公開展覽

變更位置	變更計畫內容		變更理由	備註
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			共設施服務層級，型塑更完整之地區休閒遊憩空間；另變更後第一種住宅區衍生之居住人口、交通停車及雨水滯洪等外部性影響，由土地權利關係人另行擬定細部計畫，配置適當合理之公共設施，並將各項公共設施無償捐贈予臺南市後賡續完成開闢，有助於撙節市府財政支出。	

註：1.凡本計畫未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2.實際面積應以地政單位依據核定圖實施地籍分割測量後之數值為準。

再公開展覽

再公開展覽

圖 24、變更內容示意圖

表 25、變更前後土地使用面積對照表

項目			變更前計畫面積(公頃)	變更案增減面積(公頃)	變更後都市計畫		
					面積	佔計畫總面積百分比(%)	佔都市發展用地百分比(%)
土地使用分區	第一種住宅區		53.84	+1.1369	54.98	26.61	26.22
	第二種住宅區		9.08	--	9.08	2.50	4.33
	商業區		8.05	--	8.05	2.22	3.84
	都會公園特定專用區		40.87	--	40.87	11.27	19.49
	乙種工業區		20.95	--	20.95	5.78	9.99
	宗教專用區		0.11	--	0.11	0.03	0.05
	農業區	先期發展區	18.20	-1.4451	16.75	5.02	-
		後期發展區	116.26		116.26	32.05	-
		小計	134.46	-1.4451	133.01	37.07	-
	河川區		18.59	--	18.59	5.13	-
	小計		**285.59**	**-0.3082**	**285.28**	**78.66**	**63.39**
公共設施用地	文中小用地		3.70	--	3.70	1.02	1.76
	機關用地		0.51	--	0.51	0.14	0.24
	滯洪池用地(兼供公園使用)		12.00	--	12.00	3.31	5.72
	公園用地		0.87	-	0.87	0.24	0.41
	公園兼兒童遊樂場用地		3.84	+0.3082	4.15	1.14	1.98
	廣場用地		1.27	--	1.27	0.35	0.61
	廣場兼停車場用地		1.47	--	1.47	0.41	0.70
	綠地用地		0.91	--	0.91	0.25	0.43
	污水處理廠用地		9.53	--	9.53	2.63	4.55
	變電所用地		0.52	--	0.52	0.14	0.25
	鐵路用地		4.18	--	4.18	1.15	1.99
	河川區兼供道路使用[註1]		0.05	--	0.05	0.01	0.02
	道路用地		37.37	--	37.37	10.30	17.82
	道路用地兼供河川區使用[註2]		0.00	--	0.00	0.00	0.00
	道路用地兼供河川使用		0.53	--	0.53	0.15	0.25
	小計		76.75	+0.3082	77.06	21.25	36.70
都市發展用地面積(1)			209.65			-	100.00
計畫總面積(2)			362.70			100.00	-

註 1：「河川區兼供道路使用」於擴大及變更臺南都會公園特定區計畫(第一次通盤檢討)案計畫書列屬於公共設施用地項目，並計入都市發展用地面積，惟計畫圖及圖例繪製則為土地使用分區項目，有關前開書圖不符疑義，建議納入下次通盤檢討予以釐清。

註 2：「道路用地兼供河川區使用」面積約 24.95 平方公尺。

註 3：都市發展用地不包括農業區及河川區。

註 4：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量為準。

再公開展覽

捌、實施進度及經費

一、開發主體及方式

本案涉及變更後，由土地權利關係人依都市計畫法第24條規定自行擬定細部計畫，並進行土地開發建設；另所需之公共設施用地由土地所有權人無償捐贈予臺南市後，應依所訂開發期限內完成開闢。

二、公共設施用地之實施進度

(一)第一階段：公共設施所有權移轉

土地所有權人應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之協議書簽訂期限及公共設施用地捐贈期限辦理，並將應自願捐贈至少40%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。

(二) 第二階段：公共設施開闢與建設

本案公共設施用地須經各公共設施主管機關同意相關規劃設置內容，並應由土地權利關係人於另行擬定細部計畫發布實施之日起三年內完成興闢及負責管理維護。考量公共設施日後使用管理之整體性及一致性，土地權利關係人應於公共設施完成興闢並經同意點交三個月內，提供管理維護經費予臺南市政府後，始得申請第一種住宅區之建築使用執照。

三、經費來源

本案變更範圍內公共設施用地均由土地所有權人自行籌措經費開發(詳表26)。

表 26、實施進度及經費表

項目	面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	捐贈	土地取得及地上物補償費	整地費	工程費	合計			
公(兒)2(附)	0.3082			✓	0	79	462	541	土地所有權人	配合本案另行擬定細部計畫發布實施之日起三年內	自有資金及銀行貸款

註 1：實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。
註 2：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
註 3：本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期設計發包施工價格為準。

再公開展覽

玖、細部計畫指導原則及協議書應載明事項

一、細部計畫指導原則

本案應另行擬定細部計畫，以供未來土地使用、公共設施計畫及開發管理依據，茲對細部計畫指導原則如下：

(一)計畫人口

農業區變更所衍生之人口採宜居性最小居住規模水準推算，並考量變更基地形狀、可開發建築面積及都市設計最小面寬限制，細部計畫人口以151人為基準。

(二)土地使用分區管制

土地使用分區管制之訂定應以現行「臺南都會公園特定區計畫」為基礎，並參考「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定予以制定之。

(三)公共設施

1、 本案細部計畫應劃設變更都市計畫土地總面積40%之土地作為公共設施用地。

2、 人行空間或步道系統配置事項。

3、 給水、污水、電力、電信及垃圾清運等公用設備需求。

4、 土地開發對區外排水影響及滯洪設施規劃，其中總留設之滯洪設施留設體積合計至少應達變更使用總面積之751.45立方公尺。

5、 公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路上時，應加以美化。

6、 都市防災應規劃設置足夠之防(救)災據點及設施、防(救)災路線及火災延燒防止帶，並應消防法設置消防設施。

7、 本案細部計畫應考量停車需求內部化。

再公開展覽

二、協議書應載明事項

為確保土地權利關係人依各級都市計畫委員會決議，以及本案附帶條件內容辦理，協議書應載明下列事項：

(一)具結保證之履行事項

1、 土地所有權人自願捐贈或提供之公共設施用地及代金一次全數無償移轉予臺南市政府。

2、 土地權利關係人(含起照人)應依各級都市計畫委員會審議通過之都市計畫實施進度及事業財務計畫以及社區經營管理計畫辦理。

3、相關消防設施設置應徵得消防機關及自來水事業機構同意。

(二)違反協議之處理方式

1、 廢止開發許可並公告之。

2、 限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。

3、 已完成所有權移轉登記之公共設施用地及提供之代金不予發還。

再公開展覽

附件一、內政部都市計畫委員會第 1031 次會議紀錄
（審 4 案部份）

再公開展覽

檔　　號:
保存年限:

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：曾義權
聯絡電話：0492352911#121
電子郵件：chain@cpami.gov.tw
傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年5月4日
發文字號：內授營中字第1120806323號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1121103323_1120806323_112D2019991-01.pdf)

主旨：為「變更臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農5、農6住宅社區開發）案」1案，檢送本部都市計畫委員會第1031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112年1月10日府都規字第1120070650號函辦理。

二、案經本部都市計畫委員會112年4月18日第1031次會議審決（詳會議紀錄核定案件第4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(營建業務) 電子公文交換章 2023/05/04 09:33:33

再公開展覽

附1-1

內政部都市計畫委員會第1031次會議紀錄

一、時間：中華民國112年4月18日(星期二)上午9時30分。

二、地點：本部營建署601會議室。

三、主席：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；核定案件第6案與陳委員玉雯有間接利害關係，第9案與王委員翠霙有間接利害關係，故依前開組織規程第11條規定自行迴避。）

紀錄彙整：吳姵嬅

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1030次會議紀錄。

決　　定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（新莊地區學校用地專案通盤檢討）案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更觀音都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 3 案：臺南市政府函為「變更新營都市計畫（配合新營區延平路與柳營區柳營路跨急水溪橋改建工程）案」。

第 4 案：臺南市政府函為「變更臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農5、農6住宅社區開發）案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（第一種商業區及廣場用地為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系

再公開展覽

統岡山路竹延伸線RK1站土地開發）案」再提會討論案。 第 6 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫（苓雅區）部分體育場用地（體2）為捷運開發區（配合高雄捷運09站土地開發）案」。 第 7 案：屏東縣政府函為「變更九如都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）報部編號變五、十九、十二案申請展延開發期程及調整開發方式」再提會討論案。 第 8 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮主要計畫（配合美崙溪主流用地範圍）（第二階段）案」。 第 9 案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（停車場用地（停二）為文教用地及部分綠地用地為道路用地）案」再提會討論案。

八、散會：中午 12 時整。

再公開展覽

第 4 案：臺南市政府函為「變更臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農5、農6住宅社區開發）案」。

說　　明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會109年4月24日第88次會議審議通過，並准臺南市政府109年9月4日府都規字第1091012444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27條第1項第4款。

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：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張前委員桂鳳(召集人)、謝委員靜琪、張前委員學聖、盧前委員沛文及王委員成機組成專案小組，於110年1月19日及110年12月9日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經臺南市政府112年1月10日府都規字第1120070650號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、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(詳附錄)及臺南市政府112年1月10日府都規字第1120070650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。

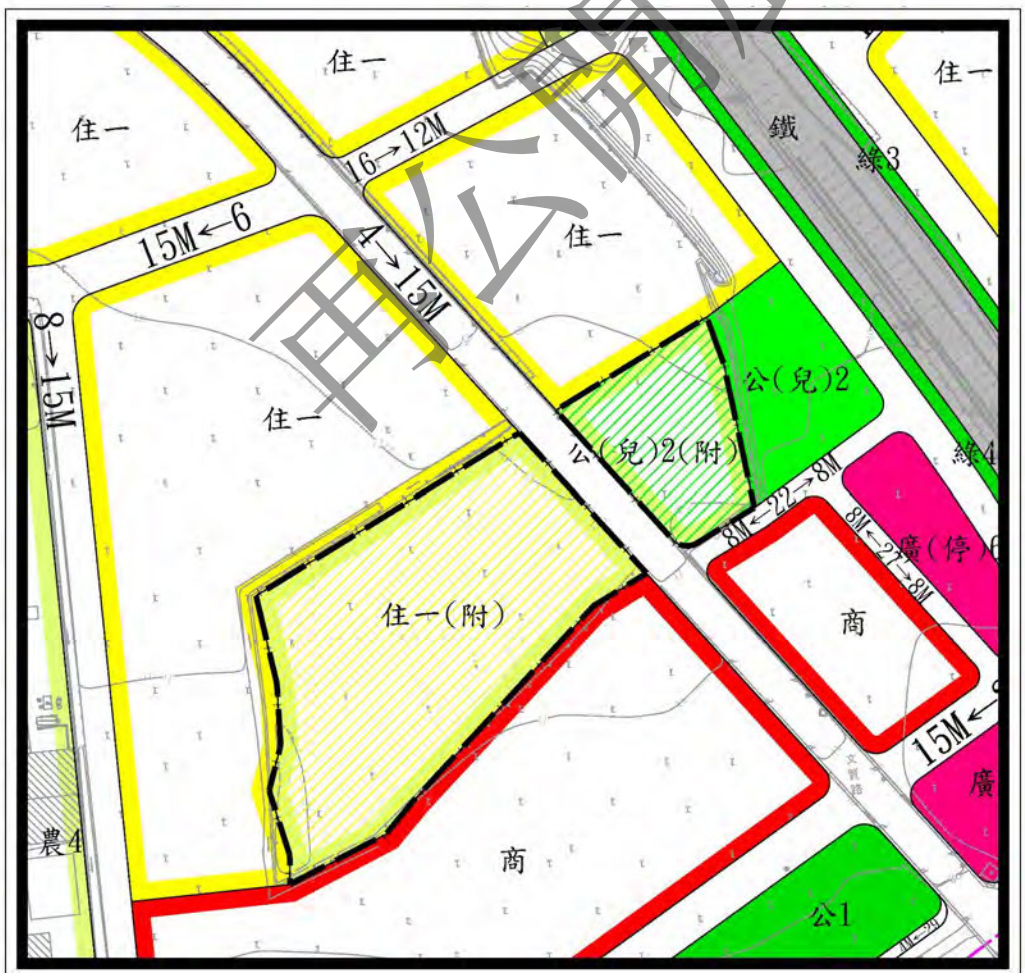
一、有關專案小組初步建議意見四，參採臺南市政府列席代表補充說明，變更內容及公共設施用地劃設如附件所示，並請配合修正變更內容綜理表之備註文字，以茲正確。

再公開展覽

二、本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽不一致者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

附件、變更內容示意圖說

變更內容	
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
農業區「農5」 (1.1369)	第一種住宅區(附) (1.1369)
農業區「農6」 (0.3082)	公園兼兒童遊樂場用地(附) 「公(兒)2(附)」 (0.3082)



再公開展覽

【附錄】本會專案小組110年12月9日會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）

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

一、本案係屬農業區調整變更為可建築用地，為強化個案變更之合理性，故請市政府詳予補充「臺南都會公園特定區計畫」之定位與目標、台糖土地與私有農業區之開發策略與分期分區方式、第一次通盤檢討整體農業區轉型利用之策略、指導方向與開發優先順序等，並納入計畫書敘明。

二、計畫人口：本案計畫人口為36,000人，現況人口達成率約8%，周邊都市計畫人口達成率則達70%，且本計畫區緊鄰臺南市之東區、仁德區等都市機能完善及發展成熟等地區，為避免人口往市中心集中形成本案人口成長有限，請市政府詳予分析整體人口成長分派、外來人口引進、未來人口發展之具體評估及住宅用地需求與開發規模間之關聯性等推估資料，以符合計畫之指導。

三、本案變更涉及本計畫區之計畫人口、土地使用計畫及公共設施等容受力之影響衝擊，故請補充計畫書內住宅區、商業區開闢情形，並套繪土地權屬資料，以分析地主結構對於本計畫區開發之影響；另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」標準主要計畫層級提供不低於總面積10%之五項公共設施用地，請詳予分析計畫區之公共設施用地實際情形，並增劃設不足之公共設施或公用設施，如蓄洪設施、污水下水道系統、

再公開展覽

電力或自來水設備等；有關就學部分，則請一併補充現有國中、小學之服務範圍及學區之劃分，及本案變更後所增加學童之就學需求，納入計畫書敘明。

四、有關本案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」劃設公共設施及代用地部分，請市政府重新研議劃設40%公共設施用地，並採集中留設方式規劃該配置、區位、出入動線、與周邊公共設施之銜接措施及回饋機制，並經召集人確認後，提請大會討論；否則再交由專案小組續行討論。

五、都市防災計畫：為確保本計畫區之都市防災功能健全，請詳予補充本案環境敏感區之評估、歷年災害潛勢分析及配合相關防洪、防災等因地制宜之策略、措施及管理機制，並納入計畫書敘明。

六、為利後續計畫執行與管制，有關依都市計畫農業區變更審議規範規定辦理之捐贈回饋事項，本案申請開發人應於報部核定前與市政府簽訂協議書，並納入都市計畫書規定，據以執行。

七、依據經濟部水利署108年10月30日經水河字第10816149580號函有關土地開發利用如符合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第2條及第3條規定，應於變更都市計畫送本部核定前，取得經主管機關核定之出流管制規劃書等文件，並納入計畫書。

八、後續請依調整後之都市計畫變更內容，重新逐項檢核「都市計畫農業區變更使用審議規範」並補充其處理情形，彙製成表納入計畫書。

再公開展覽

附件二、臺南市都市計畫委員會第 88 次會議紀錄
（審 1 案部分）

再公開展覽

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：羅介妏
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5月13日
發文字號：府都綜字第1090531820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

裝

主旨：檢送109年4月24日「臺南市都市計畫委員會第88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/）審議委員會之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

訂

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、臺南市政府工務局(建築管理科、使用管理科、公園管理科)(審1、2案)、臺南市政府農業局(審1、2案)、臺南市政府水利局(審1、2、3案)、臺南市政府交通局(審1、2、3案)、臺南市政府地政局(審3案)、臺南市政府教育局(審5案)、臺南市停車管理處(審1、2案)、臺南市仁德區公所(審1、2案)、臺南市新市區公所(審3案)、富立建設股份有限公司(審1、2案)、臺南市政府都市發展局都市設計科(審4、5案)、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科(審4案)

線

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市都市發展局總工程司室、臺南市都市發展局副總工程司室、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科

市長黃偉哲

電子開展覽

附2-1

臺南市都市計畫委員會第 88 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 4 月 24 日(星期五)上午 10 時 0 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：羅介妏

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第 一 案：「變更臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農 5、農 6 住宅社區開發）案」

第 二 案：「擬定臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農 5、農 6 住宅社區開發）細部計畫案」

第 三 案：「擬定新市都市計畫（附帶條件農業區）細部計畫案」再提會討論

第 四 案：「變更臺南市都市計畫(中西區等 5 處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」

第 五 案：修正「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」案(草案)

第 六 案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論

網公開展覽

七、審議案件

第 一 案:「變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區)(配合農5、農6住宅社區開發）案」

說　　明:一、本案係富立建設股份有限公司為辦理住宅社區開發，依據102年7月16日發布實施「擴大及變更臺南都會公園特定區計畫（第一次通盤檢討）案」之指導，及「都市計畫農業區變更審議規範」相關規定，申請先期發展區內農業區（農5、農6）變更為第一種住宅區，並經本府106年7月14日府都規字第1060620045號函同意辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

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106年9月1日起30天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於106年9月15日下午3時整，假仁德區公所3樓禮堂舉辦公開說明會。

七、人民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜 經簽奉核可，由本會詹委員達穎（召集人，因任期屆滿，108年1月改由張委員仁郎擔任）、莊委員德樑、蘇委員金安、陳委員彥仲及林前委員本（108年1月改由黃委員偉茹擔任）等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於106年12月5日、107年5月28日、108年5月2日及108年9月26日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決　　議：除社區經營管理計畫內容，考量未來如採分期分區開發，應載明配合開發單元個別輔導成立社區住戶管理委員會及釐定其公共設施管理維護範圍，以資明確外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

再公開展覽

【附錄】專案小組初步建議意見

一、本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更都市計畫，有關變更認定要件原則同意於專案小組會議補充說明，依 102 年 7 月 16 日發布實施之「擴大及變更台南都會公園特定區計畫（第一次通盤檢討）案」（下稱南都一通）計畫書規定，先期發展區內之農業區（農 1～農 7、農 11），除街廓編號農 7 預定保留供都會公園第二期開發外，其餘街廓得依「都市計畫法」第 27 條或「都市計畫農業區變更使用審議規範」有關規定辦理，並經臺南市政府 106 年 7 月 14 日府都規字第 1060620045 號函准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫迅行變更。

二、依台南都會公園特定區「分期分區發展計畫」之先期發展區，其中優先開發範圍之住宅區、商業區土地仍多未完成開發，有關申請變更範圍之區位及面積必要性、合理性與急迫性，原則同意於專案小組會議補充說明，並請納入計畫書敘明。

（一）依原都市計畫規劃原意，該農業區已無保留作為農業使用之必要，得轉型作為住宅區並已載明指導原則。

（二）南都一通所指定之優先開發範圍及非優先開發範圍均位屬「先期發展區」，其中優先開發範圍係以原台糖公司持有土地為主，其他私有地則位屬非優先開發範圍，如有轉型需求得依相關審議規範辦理，尚無指定順序。

（三）變更範圍為毗連住宅、商業區所包圍之零星土地，其所在之開發單元現況已開闢，公共設施服務較完善，且鄰近都會公園及奇美博物館，具有便捷完善之道路系統，可與周邊都市發展紋理縫合，避免蛙躍式發展，符合都市成長管理機制。

三、有關仁德區之人口成長與分布趨勢、住宅供需、公共設施容受力及公用設備之配合條件等，原則同意於專案小組會議補充說明，並請納入計畫書敘明。另本案原申請之計畫用水、用電時程將屆，應向各該公用事業單位重新提出申請，以確保供應無虞。

再公開展覽

四、有關台南都會公園特定區現況公共設施用地開闢情形，原則同意專案小組之說明，並請納入計畫書敘明。另為因應本案住宅區開發後衍生之就學需求，依本市學齡人口比例推計計畫目標年學齡人口，經檢討所屬學區之鄰校供需比均大於 1，足敷本案計畫目標年之學齡人數。

五、交通預測評估部分，考量毗鄰類似住宅社區開發案較少，尚難作為評估基礎，原則同意於專案小組會議補充說明，依南都一通之檢討分析內容推估開發前、後衍生之交通量，並參考民國 100 年「臺灣公路容量手冊」修正毗鄰之道路容量，據以進行交通量預測及服務水準評估，並請納入計畫書敘明。

六、本案原擬採市地重劃方式辦理開發，考量土地權屬單純且範圍方整，經申請人列席表示同意改採捐公共設施用地之開發方式，並依通案性規定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。

七、「都市計畫農業區變更使用審議規範」（下稱審議規範）檢核部分依下列意見辦理，其中涉及社區經營管理計畫內容，提請大會確認。

（一）第 22-1 點：涉及基地開發前後逕流量、滯洪量計算

1、依經濟部水利署第六河川局書面意見，本案土地開發應依經濟部公告之「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」相關規定辦理，且出流管制減洪設施量體不得以建築技術規則或臺南市低碳城市自治條例規定應設置之雨水貯集滯洪設施代替。

2、依本府水利局書面意見，依法建築物雨水貯集設施所規定之每單位建築面積不得小於 0.045m3/m2，該值不得以整體開發之滯蓄洪設施替代。但如細部計畫公共設施用地面積不足以設置應設之蓄洪設施時，滯蓄洪設施之量體可平均分配之建築面積之之雨水貯集採累加方式處理。

3、依審議規範第 22-1 點第 2 項規定，逕流量之計算，應經依法登

再公開展覽

記開業之相關專業技師簽證。請依上開規定，將簽證文件納入計畫書附件，以資查考。

（二）第 24 點、第 27 點、第 28 點：開放空間、都市設計、公共管線

1、考量本案基地已納入都市設計審議範圍，且台南都會公園特定區已訂有都市設計及整體開發審議規定，為維持整體都市景觀之一致性，得免依審議規範第 27 點訂定都市設計管制事項。

2、另涉及審議規範第 24 點法定空地集中留設、以及第 28 點公共管線地下化，應納入計畫書敘明，以作為未來公共設施開闢及建築規劃設計之指導。

（三）第 25 點、第 29 點：都市防災

1、有關審議規範第 25 點規定於變更範圍內規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，原則同意配合台南都會公園特定區都市防災計畫指導，規劃設置適當之公共設施用地，以形成小區域型防災系統，並請將防（救）災系統規劃納入計畫書敘明。

2、依審議規範第 29 點規定本案變更範圍內應設置消防設施，以因應預防火災發生、災後搶救及緊急救護之需要，其相關消防設施設置除應徵得消防機關及自來水事業機構同意外，並納入計畫書及協議書載明，以為執行依據。

（四）第 26 點：與毗鄰範圍外側土地設置隔離綠地或退縮建築

考量本案變更面積僅 1.4451 公頃，基地範圍未毗鄰其他農業區，周邊亦無水利會所轄農業灌排水系統，變更後未影響周邊農業生產環境。另為利基地與北側住宅社區整體規劃，原則同意本案得免依審議規範第 26 點規定辦理。

（五）第 32 點至第 34 點：公共設施及代用地之劃設

1、本案住宅區開發後衍生之公共設施與公用設備需求，請依細部計畫人口覈實推估與檢討。

再公開展覽

2、本案細部計畫配置修正後，公共設施用地劃設比例由 40%調整為 35%，考量最小建築基地不得低於 1,000 平方公尺，未能另行留設 5%完整可建築之代用地，經專案小組同意改以捐贈代金方式折算捐贈，並應按審議規範第 33 點第 2 項規定辦理市價查估。

3、依審議規範第 32 點及第 33 點第 1 項之規定，在本案變更範圍內或台南都會公園特定區內，請補充說明未能規劃提供所需之公共設施及公用設備之事由。

（六）第 37 點：道路規劃

依審議規範第 37 點規定，變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。查本案主要計畫未劃設計畫道路，爰細部計畫仍請考量周邊道路系統串連及完整性，檢討道路系統之劃設。

（七）第 38 點：停車空間設置及劃設

1、依審議規範第 38 點規定，變更使用範圍內除每一單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之 20%設置足夠之公共停車場。有關設置路外汽車停車位部分，請於細部計畫土地使用分區管制要點增訂建築物附設停車空間劃設標準。

2、有關公共停車場之劃設，本案周邊地區雖已劃設廣（停）2、廣（停）5、廣（停）6 等三處廣場用地（兼供停車場使用），惟目前均未開闢使用，且基於公共設施內部化原則，不得作為本案基地衍生停車需求之替代措施，仍請依上開規定估算所需停車場用地面積，並於細部計畫適當區位劃設停車場用地。

（八）第 43 點：社區經營管理計畫

1、申請人（含起造人）應與市府簽訂協議書具結保證依社區經營管理計畫實施，納入計畫書內，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

2、申請人（含起造人）應負輔導成立社區住戶管理委員會之責，公共基金除依公寓大廈管理條例第 18 條規定執行外，為公共設施

再公開展覽

用地之管理及維護，另增訂應依第一種住宅區之基準容積樓地板面積，隨量提撥二年之社區管理維護基金，提撥標準為每年每平方公尺 300 元；其成立與公共基金之設置，應依公寓大廈管理條例相關規定辦理。

3、公共設施用地應由申請人（含起造人）負責興闢，並經主管機關認可同意後，始得申請建築開發。

4、有關公共設施用地之管理及維護，社區住戶核准成立管理委員會前由申請人（含起造人）負責；核准成立管理委員會後，由管理委員會負責，並明訂於買賣雙方之房地買賣契約書中，有關管理及維護事項依各公共設施主管機關相關規定辦理，必要時各公共設施主管機關得視實際狀況修正。

（九）第 46 點：污水處理

依水利局書面意見，依內政部核定「臺南市仁德區污水下水道系統第二期實施計畫」，本案基地並無公共污水下水道佈設。因此，本案基地設置容量如無法收集處理因開發產生之污水量者，仍應依審議規範第 46 點、下水道法及其相關法令規定檢討專用下水道系統及管理組織設置需求，並應採雨水與污水分流方式處理。

八、按臺南市政府環境保護局 106 年 11 月 30 日環綜字第 1060120295 號函之書面意見表示，本案初步認定免實施環境影響評估，惟仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項及同法施行細則第 11 條之規定，於開發許可申請階段以開發單位向目的事業主管機關申請開發許可（審議）之計畫內容（開發行為、面積）及敏感區位證明文件者，正式予以認定應否實施環境影響評估。

九、現況使用與分析預測內容相關統計數據，請更新至最近年度，以利審視變更範圍及周邊地區發展情形。

十、本案變更內容經各級都委會審議通過如與農業主管機關同意之「農地變更使用說明書」未一致者，申請人應提具修正計畫內容徵得該機關同意，並於報請核定時，檢附相關同意文件。

再公開展覽

附件三、符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
同意函

再公開展覽

正 本

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：薛卜賓
電話：06-2991111轉6263
傳真：06-6325430
電子信箱：allen8705117@mail.tainan.gov.tw

708
臺南市安平區永華路二段768號2樓之2

受文者：富立建設股份有限公司

發文日期：中華民國106年7月14日
發文字號：府都規字第1060620045號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為貴公司辦理「臺南都會公園特定區計畫」之住宅社區開發，同意依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合本市興建之重大設施」辦理都市計畫迅行變更，請查照。

說明：

一、復貴公司105年11月29日富立總字第1051129號函。

二、貴公司申請將農業區（農5、農6）（仁德區公園段175、178地號，面積為1.445公頃）變更為第一種住宅區，並配合擬定細部計畫一節，依102年7月16日發布實施之「擴大及變更台南都會公園特定區計畫（第一次通盤檢討）案」計畫書規定，先期發展區內之農業區（農1～農7、農11），除街廓編號農7預定保留供都會公園第二期開發外，其餘街廓得依「都市計畫法第27條」或「都市計畫農業區變更使用審議規範」有關規定辦理。

三、又依上開審議規範第4點規定（略以）：「辦理都市計畫變更之機關依第3點及第12點至第19點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第27條規定後，應即依法辦理公開展覽…」，本案涉及上開審議規範之基地條件查核部分，本府都市發展局前於105年10月7日邀集有關單位辦理現地勘查，經初步查核尚符基地條件規定。

再公開展覽

附3-1

四、依「擬定臺南都會公園特定區計畫」都市計畫說明書之指導，及參酌內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函示有關迅行變更認定原則，同意依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合本市興建之重大建設」辦理迅行變更。

五、另請依「都市計畫書圖製作要點」相關規定提送都市計畫書、圖草案各1式13份，俾辦理都市計畫變更法定程序。

正本：富立建設股份有限公司
副本：臺南市政府農業局、臺南市政府水利局、臺南市政府交通局、臺南市政府工務局、臺南市政府地政局、臺南市仁德區公所、臺南市政府都市發展局

市長 賴清德

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

再公開展覽

附3-2

附件四、變更範圍地籍謄本

再公開展覽

土地登記第二類謄本（地號全部）
仁德區公園段 0175-0000地號

列印時間：民國106年03月27日10時40分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：NVM!HX8CH4G，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
歸仁地政事務所　主　任　　林建良
歸仁電謄字第023865號
資料管轄機關：臺南市歸仁地政事務所　謄本核發機關：臺南市歸仁地政事務所

**********　土地標示部　**********

登記日期：民國095年01月03日　　登記原因：逕為分割
面　　積：****3,081.77平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國106年01月　公告土地現值：****4,900元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：十三甲段１１６７－００００地號
　　因分割增加地號：１７５－１地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

**********　土地所有權部　**********

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國097年03月10日　　登記原因：贈與
原因發生日期：民國097年02月14日
　所有權人：高＊＊
　統一編號：
　住　　址：
權利範圍：********16分之5*********
權狀字號：097歸地所字第003256號
當期申報地價：105年01月******736.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年01月　　****4,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：********16分之5*********
其他登記事項：（空白）

（0002）登記次序：0004
登記日期：民國097年03月10日　　登記原因：贈與
原因發生日期：民國097年02月14日
　所有權人：高＊＊
　統一編號：
　住　　址：
權利範圍：********16分之5*********
權狀字號：097歸地所字第003257號
當期申報地價：105年01月******736.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年01月　　****4,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：********16分之5*********
其他登記事項：（空白）

（0003）登記次序：0007
登記日期：民國098年05月08日　　登記原因：贈與
原因發生日期：民國098年04月27日
　所有權人：高＊＊
　統一編號：
　住　　址：
權利範圍：*********8分之1*********
權狀字號：098歸地所字第005607號
當期申報地價：105年01月******736.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年01月　　****4,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********8分之1*********

（續次頁）

臺南市歸仁地政事務所
再公開展覽

列印時間：民國106年03月27日10時40分　　頁次：2

其他登記事項：（空白）

（0004）登記次序：0008
登記日期：民國098年07月03日　　登記原因：信託
原因發生日期：民國098年06月30日
所有權人：臺灣銀行股份有限公司
統一編號：03557311
住　　址：臺北市城中區重慶南路一段１２０號
權利範圍：*********8分之1*********
權狀字號：098歸地所字第008166號
當期申報地價：105年01月******736.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年01月　　****4,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********8分之1*********
其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿
委託人：高＊＊。

（0005）登記次序：0010
登記日期：民國100年04月01日　　登記原因：塗銷信託
原因發生日期：民國100年03月31日
所有權人：高＊＊
統一編號：
住　　址：
權利範圍：*********8分之1*********
權狀字號：100歸地所字第004931號
當期申報地價：105年01月******736.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年01月　　****4,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********8分之1*********
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

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

為落實個人資料保護法規定，本土地謄本供公開閱覽時應予以遮蔽個人資料。

土地登記第二類謄本（地號全部）
仁德區公園段 0178-0000地號

列印時間：民國106年03月27日10時40分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：NVM!HX8CH4G，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
歸仁地政事務所　主　任　　林建良
歸仁電謄字第023865號
資料管轄機關：臺南市歸仁地政事務所　謄本核發機關：臺南市歸仁地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國095年01月03日　　登記原因：逕為分割
面　　積：***11,368.80平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國106年01月　公告土地現值：****4,900元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：十三甲段１２０４－０００００地號
　　因分割增加地號：１７８－１地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國097年03月10日　　登記原因：贈與
原因發生日期：民國097年02月14日
　所有權人：高＊＊
　統一編號：
　住　　址：
權利範圍：********16分之5*********
權狀字號：097歸地所字第003258號
當期申報地價：105年01月******736.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年01月　　****4,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：********16分之5*********
其他登記事項：（空白）

（0002）登記次序：0004
登記日期：民國097年03月10日　　登記原因：贈與
原因發生日期：民國097年02月14日
　所有權人：高＊＊
　統一編號：
　住　　址：
權利範圍：********16分之5*********
權狀字號：097歸地所字第003259號
當期申報地價：105年01月******736.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年01月　　****4,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：********16分之5*********
其他登記事項：（空白）

（0003）登記次序：0007
登記日期：民國098年05月08日　　登記原因：贈與
原因發生日期：民國098年04月27日
　所有權人：高＊＊
　統一編號：
　住　　址：
權利範圍：*********8分之1*********
權狀字號：098歸地所字第005619號
當期申報地價：105年01月******736.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年01月　　****4,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********8分之1*********

（續次頁）

臺南市歸仁地政事務所
再公開展覽

仁德區公園段 0178-0000地號

列印時間：民國106年03月27日10時40分　　頁次：2

其他登記事項：（空白）

（0004）登記次序：0008
登記日期：民國098年07月03日　　登記原因：信託
原因發生日期：民國098年06月30日
　所有權人：臺灣銀行股份有限公司
　統一編號：03557311
　住　　址：臺北市城中區重慶南路一段１２０號
權利範圍：*********8分之1*********
權狀字號：098歸地所字第008170號
當期申報地價：105年01月******736.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年01月　　****4,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********8分之1*********
其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿
　　委託人：高＊＊。

（0005）登記次序：0010
登記日期：民國100年04月01日　　登記原因：塗銷信託
原因發生日期：民國100年03月31日
　所有權人：高＊＊
　統一編號：
　住　　址：
權利範圍：*********8分之1*********
權狀字號：100歸地所字第004935號
當期申報地價：105年01月******736.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年01月　　****4,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********8分之1*********
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

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

為落實個人資料保護法規定，本土地謄本供公開閱覽時應予以遮蔽個人資料。

附件五、土地使用分區證明書

再公開展覽

臺南市仁德區公所

都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

核發日期：中華民國105年11月17日
核發字號：105仁德03118號

申請人：衍古開發顧問有限公司

主 旨：

一、本證明書係依據都市計畫地籍套繪圖查明，僅供參考使用，詳細情形仍應以地政機關依都市計畫樁測量分割為準。

二、本證明書查列之都市計畫分區(或公共設施用地)及整體開發方式、基準建蔽率、基準容積率之規定，均依都市計畫說明書規定載列，詳細情形或其它相關規定仍應以說明書為準。

三、本證明書有效期間為八個月，惟前述期間經都市計畫變更時，應依公告發布實施之計畫為準，不再另行通知。

區	地段	小段	地號暨土地使用分區（或公共設施用地）名稱	現行都市計畫名稱及發布實施日期	都市計畫說明書中之特殊土地使用管制規定		
					有關整體開發之規定	基準建蔽率（%）	基準容積率（%）
仁德	公園		175、178地號屬「農業區」。 以下空白	93/06/21台南都會公園特定專用區計畫	–	–	–

再公開展覽

附件六、地主同意書

再公開展覽

土地使用變更同意書

立同意書人位於臺南市仁德區公園段175、178地號屬台南都會公園特定區計畫之農業區土地(土地標示如后表列)，同意依「都市計畫法」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定，申請變更都市計畫及辦理相關作業，特立本同意書為憑。

土　地　標　示

鄉鎮市	地段	地號	使用分區	土地登記面積（㎡）	所有權人	權利範圍
仁德區	公園段	175	農業區	3,081.77	高○大	5/16
仁德區	公園段	178	農業區	11,368.80	高○大	5/16

立同意書人：　　蓋章

身份證字號：

地　　址：

再公開展覽

中　華　民　國　105　年　7　月　　日

為落實個人資料保護法規定，本同意書供公開閱覽時應予以遮蔽個人資料。

土地使用變更同意書

立同意書人位於臺南市仁德區公園段175、178地號屬台南都會公園特定區計畫之農業區土地(土地標示如后表列)，同意依「都市計畫法」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定，申請變更都市計畫及辦理相關作業，特立本同意書為憑。

土　地　標　示

鄉鎮市	地段	地號	使用分區	土地登記面積（㎡）	所有權人	權利範圍
仁德區	公園段	175	農業區	3,081.77	高○全	5/16
仁德區	公園段	178	農業區	11,368.80	高○全	5/16

立同意書人　　蓋章：

身份證字號

地　　址：

再公開展覽

中　華　民　國　105　年　7　月　　日

為落實個人資料保護法規定，本同意書供公開閱覽時應予以遮蔽個人資料。

土地使用變更同意書

立同意書人位於臺南市仁德區公園段175、178地號屬台南都會公園特定區計畫之農業區土地(土地標示如后表列)，同意依「都市計畫法」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定，申請變更都市計畫及辦理相關作業，特立本同意書為憑。

土　地　標　示

鄉鎮市	地段	地號	使用分區	土地登記面積(㎡)	所有權人	權利範圍
仁德區	公園段	175	農業區	3,081.77	高○博	1/8
仁德區	公園段	178	農業區	11,368.80	高○博	1/8

立同意書人：　　(蓋章)

身份證字號：

地　　址：

再公開展覽

中　華　民　國　105　年　10　月　14　日

為落實個人資料保護法規定，本同意書供公開閱覽時應予以遮蔽個人資料。

土地使用變更同意書

立同意書人位於臺南市仁德區公園段175、178地號屬台南都會公園特定區計畫之農業區土地(土地標示如后表列)，同意依「都市計畫法」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定，申請變更都市計畫及辦理相關作業，特立本同意書為憑。

土　地　標　示

鄉鎮市	地段	地號	使用分區	土地登記面積（㎡）	所有權人	權利範圍
仁德區	公園段	175	農業區	3,081.77	高○復	1/8
仁德區	公園段	178	農業區	11,368.80	高○復	1/8

立同意書人：　　（蓋章）

身份證字號：

地　　址：

再公開展覽

中　華　民　國　105　年　10　月　14　日

為落實個人資料保護法規定，本同意書供公開閱覽時應予以遮蔽個人資料。

土地使用變更同意書

立同意書人位於臺南市仁德區公園段175、178地號屬台南都會公園特定區計畫之農業區土地(土地標示如后表列)，同意依「都市計畫法」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定，申請變更都市計畫及辦理相關作業，特立本同意書為憑。

土　地　標　示

鄉鎮市	地段	地號	使用分區	土地登記面積（m^2）	所有權人	權利範圍
仁德區	公園段	175		3,081.77	臺灣銀行股份有限公司	1/8
仁德區	公園段	178		11,368.80	臺灣銀行股份有限公司	1/8

（土地信託委託人：高〇倩）

立同意書人：臺灣銀行股份有限公司　　（蓋章）

代表人：呂桔誠

統一編號：03557311

土地信託委託人：　　（蓋章）

身份證字號：

地　　址：

此致

臺南市都市發展局

中　華　民　國　　年　　月　　日

為落實個人資料保護法規定，本同意書供公開閱覽時應予以遮蔽個人資料。

再公開展覽

附件七、授權同意書

再公開展覽

授權書

甲方(高○大、高○全)同意將所持有之仁德區公園段175及178地號等二筆土地，地籍面積共計14,450.57平方公尺(權利範圍5/8)，委由乙方(富立建設股份有限公司)依「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都市計畫法」相關法令規定，以乙方為代表人名義變更都市計畫農業區為住宅區及相關公共設施用地，並於完成後依都市計畫所規定之開發方式進行後續之土地開發作業，特立本授權書為憑。

再公開展覽

甲方：

地址：

聯絡電話：

乙方：富立建設股份有限公司

代表人：陳聰徒

地址：臺南市安平區永華路2段768號2樓之2

聯絡電話：06-2977858

中 華 民 國 105 年 8 月 日

為落實個人資料保護法規定，本授權書供公開閱覽時應予以遮蔽個人資料。

授權書

甲方(高○復、高○倩、高○博)同意將所持有之仁德區公園段175及178地號等二筆土地，地籍面積共計14,450.57平方公尺(權利範圍 3/8)，委由乙方依「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都市計畫法」相關法令規定，以乙方為代表人名義變更都市計畫農業區為住宅區及相關公共設施用地，於變更完成後依都市計畫所規定之開發方式進行後續之土地開發作業，但雙方的權利義務應另以合約訂之，特立本授權書為憑。

甲方：

代表人：

地址：

聯絡電話：

乙方：富立建設股份有限公司

代表人：陳聰徒

地址：臺南市安平區永華路2段768號2樓之2

聯絡電話：06-2977858

中 華 民 國 105 年 9 月 日

再公開展覽

為落實個人資料保護法規定，本授權書供公開閱覽時應予以遮蔽個人資料。

附件八、都市計畫農業區變更使用審議規範檢核對照表

再公開展覽

表 1、「都市計畫農業區變更使用審議規範」檢核對照表

條次	規範內容	臺南市政府檢核情形	對照頁次
壹、總則			
一	本規範依都市計畫法第 27 條之 1 第 2 項訂定之。	免予查核。	—
二	都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	免予查核。	—
二之一	都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。 （一）變更範圍內現有聚落建築密集者。 （二）因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。 （三）經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。 （四）各級政府整體開發而變更者。	本案基地無本規範第二之一點所列各款情形。	—
三	申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含**建築計畫及環境調查分析報告**）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。申請人擬舉辦之事業依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。	1、本案業依規定檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖送臺南市政府查核。 2、本案擬申請變更農業區為住宅區，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理迴行變更都市計畫，業徵得臺南市政府同意。	詳變更主要計畫書「肆、發展現況分析」p.15～p.41、變更主要計畫書之附件三、附件六及附件七及擬定細部計畫「參、發展現況分析」p.6~p.26、「伍-五、建築計畫」p.36。
四	辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣（市）政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。 各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情	申請人將確實依左列規定辦理。	—

再公開展覽

條次	規範內容	臺南市政府檢核情形	對照頁次
	說明，並表達意見。		
五	依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定時，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。	1、環境影響評估： （1）本案擬申請變更為住宅區使用，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項規定查核，本案初步檢核未有應實施環境影響評估。 （2）另按臺南市政府環境保護局 105 年 9 月 23 日環綜字第 1050095260 號函查復「…本案應否實施環境影響評估，應於開發許可階段，以開發單位向目的事業主管機關申請開發許可（審議）計畫內容（開發行為、面積）及敏感區位證明文件，正式予以認定…」。 2、水土保持之處理與維護： （1）按經濟部水利署第六河川局 105 年 11 月 11 日水六管字第 10550161970 號函查復，「依…排水管理辦法第 12 條，於區域排水及區域內辦理土地開發利用或變更使用計畫之面積達二公頃以上，致增加其集水區域內之逕流量者，…應依本辦法擬具排水規劃書及排水計畫書送目的事業主管機關轉該區域排水之管理機關審查核定後始得辦理。」。 （2）經查本案申請變更面積為 14,450.57 平方公尺（約 1.45 公頃），爰未達上開排水管理辦法之 2 公頃門檻，尚無須提送排水規劃書及排水計畫書審查核定。	詳變更主要計畫書「肆-六、土地開發適宜性分析」p.38～p.39 及變更主要計畫書之附件九 p.附 9-67~附 9-68 及附件十。
六	申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣(市)政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣(市)政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。	有關機關及申請人將確實依左列規定辦理。	—
七	申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣(市)政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。 前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。	申請人將確實依左列規定辦理。	—
八	依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉(鎮、市)公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省（市）境或縣（市）境者，由	查臺南都會公園特定區計畫原擬定機關為「臺南縣政府」，於 99 年 12 月 25 日縣市合併改制後由直轄市「臺南市政府」繼受。另申請變更範圍未有跨越省（市）境或縣（市）境之情形。	—

民公開閱覽

條次	規範內容	臺南市政府檢核情形	對照頁次
	申請範圍較大之直轄市或縣(市)政府主辦之。		
九	依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。	本案業已檢附相關書件提請一併辦理擬定細部計畫。	—
十	辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符(全)者，應一次限期申請人補正(件)。申請人無正當理由逾期不補正(件)者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。	有關機關及申請人將確實依左列規定辦理。	—
十一	依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。	併本規範第五點意見辦理。	詳變更主要計畫書「肆-六、土地開發適宜性分析」p.38～p.39 及變更主要計畫書之附件九 p.附 9-67~附 9-68 及附件十。
貳、基地條件			
十二	都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積應符合下列規定： (一)直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。 (二)鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。 申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制： (一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。 (二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。 (三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。	本案位屬臺南都會公園特定區計畫範圍內，申請變更面積為 14,450.57 平方公尺（約 1.45 公頃），未達本規範第十二點第一項第（二）款規定之 5 公頃門檻，惟查本案「農 5」、「農 6」土地分別臨接 4-15M 計畫道路（文賢路）西、東兩側，並被已發展或規劃為發展區之住宅區、商業區等土地所包圍，爰符合本規範第十二點第二項第（二）款及第（三）款規定。	詳變更主要計畫書「壹-三、變更位置、面積及範圍」p.2~p.4。
十三	申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。	查本案「農 5」、「農 6」土地分別臨接 4-15M 計畫道路（文賢路）西、東兩側，爰符合本規範第十三點但書規定。	詳變更主要計畫書「壹-三、變更位置、面積及範圍」p.2~p.4。

再公開展覽

條次	規範內容	臺南市政府檢核情形	對照頁次
十四	申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。	1、查申請變更基地臨接 4-15M 計畫道路（文賢路）列屬「臺南都會公園特定區計畫」道路系統之主要道路層級，係作為計畫區對外聯繫之用，現況寬度為 15M。 2、本案調查文賢路一段與文華路二段交叉路口尖峰時段之道路服務水準為 A 級，經開發後交通影響評估，各向路口尖峰小時交通量均增加 36PCU，道路服務水準仍維持 A 級。	詳變更主要計畫書「肆-五、交通系統現況分析」p.31~p.32 及「伍-四、周邊道路交通預測評估與服務水準」p.50~p.52。
十五	依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區： （一）重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流域面積。 （二）相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地（詳如附表）。	本案非位於重要水庫集水區、相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地。	詳變更主要計畫書「肆-六、土地開發適宜性分析」p.36~p.37 及主要計畫書之附件九 p.附 9-1~9-48。
十六	申請變更使用之土地，如位於**自來水水質水量保護區**之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地**污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準**或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。 前項土地所在之自來水水質水量保護區，如已依法公告**飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區**者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。 （一）距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水	本案非位於自來水水質水量保護區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。	詳變更主要計畫書「肆-六、土地開發適宜性分析」p.37 及變更主要計畫書之附件九 p.附 9-49~附 9-51。

開發展覽

條次	規範內容	臺南市政府檢核情形	對照頁次
	土保持以外之一切開發整地行為。 （二）取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。 （三）距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。		
十七	第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下： （一）河川：指河川（溪流）之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河(溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者。 （二）水體： 1.河川已築有堤防者，以堤防為準。 2.未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。 3.未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。	左列規定為名詞定義，免予查核。	—
十八	申請變更使用之土地，若位於**自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內**，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。 前項土地如位於**自來水水質水量保護區**，依第十六點規定辦理。	本案基地非位於「自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內範圍」或「自來水水源水質水量保護區」。	詳變更主要計畫書「肆-六、土地開發適宜性分析」p.37及變更主要計畫書之附件九 p.附9-49~附9-51。
十九	申請變更使用之土地，若位於依法劃定之**海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區**或**要塞堡壘地帶**之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。	本案基地非位於海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶。	詳變更主要計畫書「肆-六、土地開發適宜性分析」p.36及變更主要計畫書之附件九 p.附9-26~附9-30。
參、土地使用與公共設施計畫			
二十	申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外	本案基地非屬公告山坡地，基地內部無平均坡度超過百分之三十以上地區。	詳變更主要計畫書之附件九 p.9-67。

再公開展覽

條次	規範內容	臺南市政府檢核情形	對照頁次
	，其使用限制如下： （一）坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。 （二）坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。		
二十一	申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁崁，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。	本案基地係屬平地，未位於公告山坡地範圍。	詳變更主要計畫書之附件九 p.9-67。
二十二	申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。	本案基地無原有水路及農路。	詳變更主要計畫書「肆-三、土地使用現況分析」p.22 及「肆-六、土地開發適宜性分析」p.40～p.41。
二十二之一	申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，**應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和**，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。 前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。 第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。	1、依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第 2 條規定，面積應達 2 公頃以上，本案計畫面積未達 2 公頃。 2、檢討標準如下說明 (1)依左列規定，滯洪設施標準為 76.49m^3，開發前 25 年重現期逕流量農 5 集水區為每秒 0.073cms；農 6 集水區為每秒 0.020cms (2)本案於變更範圍內規劃設置滯洪設施且開發利用面積為五公頃以下，爰準依「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」第 14 條規定，滯洪設施標準為 751.45m^3，開發前 10 年重現期逕流量農 5 集水區為每秒 0.060cms；農 6 集水區為每秒 0.016cms。 (3)本計畫檢討標準以 108 年 2 月 14 日規定之出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法。 3、經檢討分析本計畫規劃一處公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件)及一處綠地（兼供滯洪設施使用）提供所需滯洪設施，相關水理計算及設置規劃參主要計畫附件 9。 4、有關依法登記開業之相關專業技師簽證參主要計畫附件 9。	詳變更主要計畫書「伍-二、公共設施需求檢討」p.43~p.48、主要計畫附件十、擬定細部計畫書「伍-七、排水計畫」p.38~p.40 及擬定細部計畫書附件二。
二十三	申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。	本案申請變更使用範圍屬一次開發，範圍內並無未申請開發土地。	詳變更主要計畫書「壹-三、變更位置、面積及範圍」

事務展覽

條次	規範內容	臺南市政府檢核情形	對照頁次
			p.2~p.4。
二十四	可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。	1、本案基地地勢平坦，且未座落於臺南都會公園特定區計畫之後甲斷層帶（疑似活動斷層）兩側 50 公尺範圍內，故免依現行土地使用分區管制計畫第 5 點規定檢送鑽探資料。 2、有關左列基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫之規定，業納入變更主要計畫第陸章「二-（二）開放空間規劃原則」及擬定細部計畫土地使用分區管制要點第七點敘明。	詳變更主要計畫書「陸-二、土地使用規劃原則」p.54 及擬定細部計畫「伍-九、土地使用分區管制要點」p.47。
二十五	申請變更使用範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。	配合台南都會公園特定區計畫「都市防災計畫」指導，本案細部計畫劃設一處綠地（兼供滯洪設施使用）可作為防災避難場所；本計畫劃設之計畫道路寬度為 8 公尺，且緊鄰 4 號道路(文賢路)緊急道路系統，可滿足消防救災道路需求。	詳變更主要計畫書「玖-一、細部計畫指導原則」p.62 及擬定細部計畫書「伍-八、都市防災計畫」p.40~p.45。
二十六	申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。照明設計規定	臺南市政府農業局 106 年 5 月 19 日南市農工字第 1060507109 號函表示，本案基地範圍「…未毗鄰其他農業區，得免依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第 9 點規定設施隔離綠帶，其周邊亦無臺灣嘉南農田水利會所轄農業灌排水系統，爰本案並無該要點第 5 點第 1、2 項之情事，…」，並獲該局原則同意由農業用地變更為非農業使用。	詳變更主要計畫書之附件九 p.附 9-73。
二十七	依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。 前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項： （一）公共開放空間系統配置與管制事項。 （二）人行空間或步道系統動線配置事項。 （三）交通運輸系統配置及管制事項。 （四）建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。 （五）環境保護設施配置與管制事項。 （六）綠化植栽及景觀計畫。	1、為營造都會公園特定區成為兼具休閒與養生的高品質居住環境，查該特定區已訂定「臺南都會公園特定區都市設計審議原則」，對於車行、人行及自行車動線系統、退縮地景觀控制、建築物控制、公共設施用地設計、植栽計畫、整體開發等予以管制。另按上開審議原則第一章第四點點規定，本案基地農 5、農 6 應提送本市都市設計委員會審議。 2、爰此，本案建議宜採整體計畫區適用之都市設計審議原則，免再另訂之。	詳擬定細部計畫書「伍-九、土地使用分區管制要點」p.47。
二十八	公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。	左列規定已納入擬定細部計畫第伍章第九節「土地使用分區管制要點」第 8 點規定。	詳擬定細部計畫書「伍-九、土地使用分區管制要點」p.47。
二十九	申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。	相關消防設施設置除應徵得消防機關及自來水事業機構同意外，並納入擬定細部計畫第伍章第六節公用設備計畫中「(六)消防系統計畫」敘明及協議書載明。	詳變更主要計畫書「玖-一、細部計畫指導原則」p.62。
三十	依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總	本案申請變更範圍土地為住宅社區，無規劃做為社區性商業使用。	詳變更主要計畫書「陸-二、土地使用規劃原則」

再公開徵詢

條次	規範內容	臺南市政府檢核情形	對照頁次
	面積之百分之十。		p.53~p.54。
三十一	依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	左列規定已納入擬定細部計畫第伍章第九節「土地使用分區管制要點」第 2 點規定。	詳擬定細部計畫書「伍-九、土地使用分區管制要點」p.46。
三十二	依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。	1、本案變更主要計畫調查及分析臺南都會公園特定區計畫內學校、公園、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地開闢情形，以及基地鄰近公共設施服務現況，現行計畫公共設施尚可滿足，未有亟需補足之公共設施及公用設備。 2、另本案變更之住宅區衍生之公共設施需求依法檢討優先提供公共停車、滯洪設施及公園綠地空間，各項公共設施均能符合其相關規定。	詳變更主要計畫書「伍-二、公共設施需求檢討」p.43～p.48 及擬定細部計畫「伍-三、公共設施計畫」p.32～p.34。
三十三	應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈。 前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣(市）主管機關委託三家以上專業估價者按變更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由申請人負擔。 捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積。	本案劃設 0.5780 公頃公共設施用地，佔變更計畫面積 40%，後續將於開發完成捐贈予臺南市政府。	詳變更主要計畫書「伍-二、公共設施需求檢討」p.43～p.48、「柒-二、變更內容」p.56～p.59 及擬定細部計畫「伍-二、土地使用計畫」p.30。
三十四	依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。	本案劃設 0.5780 公頃公共設施用地，佔變更計畫面積 40%，後續將於開發完成捐贈予臺南市政府。	詳變更主要計畫書「伍-二、公共設施需求檢討」p.43～p.48、「柒-二、變更內容」p.56～p.59 及擬定細部計畫「伍-二、土地使用計畫」p.30。
三十五	依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。	已納入擬定細部計畫第伍章第九節「土地使用分區管制要點」規定本計畫區內公共設施用地不得作多目標使用。	詳擬定細部計畫書「伍-九、土地使用分區管制要點」p.47。
三十六	變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。	本案細部計畫劃設一處「公園兼兒童遊樂場用地，一處「綠地（兼供滯洪設施使用）二處綠地。共計 0.4684 公頃，佔變更使用計畫面積 32%。	詳變更主要計畫書「伍-二、公共設施需求檢討」p.48 及詳擬定細部計畫書「伍-三、公共設施計畫」p.32。

市公開展覽

條次	規範內容	臺南市政府檢核情形	對照頁次
三十七	變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一・五公尺。	1、按「臺南都會公園特定區都市設計審議原則」第三章第七點（三）1.道路規劃設計原則規定，「本區道路以車行與人行兼顧為主要原則，並考慮整體景觀之延續，寬度 12 公尺以上之道路均須於路權範圍內設置行人步行空間，步行空間之淨寬度至少不得小於 1 公尺，並於鄰接車道部分設置 1.2 公尺以上之設施帶。」 2、屬變更範圍外之 4-15M 計畫道路（文賢路）為本案主要聯外道路，其道路規劃設計應依上開審議規範之規定辦理。 3、為整體考量人行空間串連及防救災等實際需求，原則同意計畫道路單側設置 1.5 公尺以上人行步道，人行步道應予相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平銜接。	詳擬定細部計畫書「伍-伍、建築計畫」p.35。
三十八	變更使用範圍內除每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。	1、經檢討本案應留設約 10 輛停車空間。 2、考量停車需求內部化，於細部計畫規定每一戶應至少設置 2 輛汽車停車空間及公共設施用地合計須提供至少 10 格公共停車格。	詳變更主要計畫書「伍-二、公共設施需求檢討」p.45、p.47 及詳擬定細部計畫書「伍-三、公共設施計畫」p.33。
三十九	依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。	1、本案基地地形為平地，其原始地形無平均坡度 15%以上地區。 2、擬定細部計畫書「土地使用分區管制要點」訂定本案第一種住宅區之建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 125%。 3、本案劃設 0.5780 公頃公共設施用地，佔變更計畫面積 40%，未超過本規範所定最低比例，爰無左列但書規定之適用。	詳變更主要計畫書「伍-二、公共設施需求檢討」p.43～p.48、「柒-二、變更內容」p.56～p.59、附件九 p.9-66；及擬定細部計畫「伍-二、土地使用計畫」p.30。
肆、附帶條件			
四十	申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供都市計畫變更後第一次土地公告現值與該規劃作為商業使用土地面積乘積之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣（市）政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。	本案申請變更範圍土地為住宅社區，無規劃做商業使用之土地。	詳變更主要計畫書「陸-二、土地使用規劃原則」p.53～p.54。
四十一	申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。	本案係採捐贈方式辦理，公設設施興闢完成後將無償捐贈登記為臺南市所有。	詳變更主要計畫書「捌、實施進度及經費」p.60 及「玖-二、協議書應載明事項」p.63～p.64。
四十二	代用地及前二點捐贈之土地及提供之	有關機關及申請人將確實依左列規定辦理。	詳變更主要計畫書

開發展覽

條次	規範內容	臺南市政府檢核情形	對照頁次
	現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。		「捌、實施進度及經費」p.62 及「玖-二、協議書應載明事項」p.63。
四十二之一	申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	申請人將確實依左列規定辦理。另經市府都市發展局 105 年 10 月 7 日邀集地政局等有關單位至現場會勘後，開發範圍內未有原公有道路、溝渠、河川及未登記地。	—
四十三	依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。	左列規定事項已載明於擬定細部計畫第柒章「社區經營管理計畫」。	詳擬定細部計畫書「柒、社區經營管理計畫」p.50~p.51。
四十四	協議書應載明下列事項： （一）具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。 （二）自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 （三）違反前二款規定之效力。	1、左列規定事項已載明於變更主要計畫第玖章「二、協議書應載明事項」敘明。 2、有關機關及申請人亦將確實依左列規定辦理。	詳變更主要計畫書「玖-二、協議書應載明事項」p.63。
四十五	第四十四點第三款所定之效力包括： （一）廢止開發許可並公告之。 （二）限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。 （三）已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	1、左列規定事項已載明於變更主要計畫第玖章「二、協議書應載明事項」敘明。 2、有關機關及申請人亦將確實依左列規定辦理。	詳變更主要計畫書「玖-二、協議書應載明事項」p.63。
四十六	申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。	1、本計畫係開發為住宅社區使用，污水類型為家庭污水，污水下水道系統採雨、污水分流式規劃設計，污水管線應配合地勢沿道路坡度順向而下，始蒐集匯流到污水下水道系統，匯流至水資源回收中心。惟整體污水處理系統未建置完成之前，基地未來申請建照時仍應依建築技術規則第 49 條規定設置污水處理設施與專用污水下水道管線辦理。 3、本計畫人口 157 人，規劃興建戶數 34 戶，非屬依下水道法第 8 條第 2 項規定新開發社區、工業區獲經主管機關指定之區域或場所，暨同法施行細則第四條稱「新開發社區」為可容納 500 以上居住或總計興建 100 住戶以上之社區，應設置專用下水道。 2、另雨水部分則主要利用計畫道路兩旁側溝及暗溝匯集至區內主要道路旁排水溝。	詳擬定細部計畫書「伍-六、公用設備計畫」p.36。
四十七	申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、	1、臺南市政府環境局 105 年 8 月 3 日函	詳擬定細部計畫書

非公開展覽

條次	規範內容	臺南市政府檢核情形	對照頁次
	收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。	示：「本案現階段尚非屬行政院環境保護署公告應檢具事業廢棄物清理計畫書之事業，另產出之廢棄物請依廢棄物清理法規定妥善清除，處理及再利用。」。 2、另該局復表示：「日後如涉及營建工程且屬 96 年 8 月 1 日起繳交空氣污染防制費之營建工程，且其興建工程面積達 500 平方公尺以上或工程合約經費為新臺幣 500 萬元以上或屬拆除工程者，承攬工程之營造業應檢具事業廢棄物清理計畫送本局查核准後，始得興建（拆除）。」	之附件三。
四十八	申請人應檢附相關事業（電力、電信、自來水）主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。	本案電力、電信及自來水供應業已取得各該主管機構同意配合文件。 相關公用事業計畫後續依相關計畫人口視都委大會決議檢討後配合時程重新申請辦理。	詳擬定細部計畫書之附件三。
四十九	（本點刪除）	—	—
伍、附則			
五十	申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	1、左列規定事項已載明於變更主要計畫第玖章「二、協議書應載明事項」敘明。 2、有關機關及申請人亦將確實依左列規定辦理。	詳變更主要計畫書「玖-二、協議書應載明事項」p.63。
五十一	基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。	本案基地未有夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地之情形。	—
五十二	本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	本表內容相關第二十二之一、二十六及三十八條次內容事項，建請另提送各級都市計畫委員會衡酌基地條件討論之。	—

預公開展覽

附件九、開發限制區位調查結果

再公開展覽

正本

都市計畫農業區變更限制檢核-項次一、三

檔　　號：
保存年限：

經濟部水利署　函

機關地址：臺中市南屯區黎明路二段501號
聯 絡 人：張登波
聯絡電話：04-22501309
電子信箱：a650330@ w ra.gov.tw
傳　　真：04-22501615

302
新竹縣竹北市文興路263號4樓
受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月29日
發文字號：經水工字第10551111570號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關函詢「臺南市仁德區公園段175、178地號等2筆土地」環境敏感區位案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071301號函。

二、依所附圖籍資料，經查該位址：

(一)非位於中央管河川區域內。

(二)非位於中央管區域排水設施範圍內；是否位於市管排水，請逕洽臺南市政府水利單位查詢。

(三)非位於一般性海堤區域範圍內。

(四)非位於目前已公告之中央管河川水道治理計畫線或用地範圍線內。

(五)非位於中央管區域排水用地範圍線內；是否位於市管排水，請逕洽臺南市政府水利單位查詢。

(六)位於中央管區域排水-三爺溪排水集水區域範圍，如有符合排水管理辦法第12條規定，於排水集水區域內辦理土地開發利用或變更使用計畫等，致增加逕流量之情形，且開發面積達2公頃以上者，請依排水管理辦法第12條及本署103年8月28日經水政字第10306103540號令頒「中央管區域排水計畫書審查作業要點」

再公開展覽

附9-1

規定(詳本署全球資訊網\水利法規\行政規則\河川海岸類查詢)，提送排水計畫書予本署第六河川局審查。

(七)非位於本署興建中水庫計畫區內。

(八)非位於公告之水庫蓄水範圍內。

(九)與堰、壩水利建造物有100公尺以上之距離。

(十)非位於地下水管制區內。

(十一)非位於經濟部已公告之嚴重地層下陷地區。

(十二)非位於自來水水質水量保護區內。

(十三)該地區中央管河川本署未劃定公告防洪區（洪氾區）。

(十四)該地區本署未劃定公告洪水平原管制區。

三、本案依環境影響評估法查詢之水庫集水區，因該等法規未定義且未以劃設公告為限，本署係依水土保持法之定義，採事實認定。目前依水利法公告為水庫及其管理機關(構)者計95處，經查案址非位於任何水庫之集水區內。

四、為簡政便民，有關「水庫集水區及自來水水質水量保護區」查詢，本署已建立系統，提供當地縣(市)政府辦理查詢，後續不再受理。倘有需要查詢，請逕洽臺南市政府水利局辦理。

達章

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：

署長王瑞德

再公開展覽

附9-2

正 本 都市計畫農業區變更限制檢核-項次二

發文方式：郵寄

檔　　號：

保存年限：

臺南市政府水利局　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：謝宛吟
電話：06-6322231#6341
傳真：06-6359592
電子信箱：bpking@mail.tainan.gov.tw

新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月22日
發文字號：南市水行字第1050742019號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司函詢本市仁德區公園段175、178地號等2筆土地是否位屬河川區域、區域排水設施、洪水平原管制區、山坡地、山坡地加強保育地、溫泉露頭及其一定範圍、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離、公告之水庫蓄水範圍，復如說明，請查照。

訂

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071327號函。

二、本市尚無市管河川，中央管河川請依「河川管理辦法」第4條逕洽河川管理機關。

三、經查本案土地未位於本市依水利法劃設公告之市管區域排水設施範圍內，如申請設置後有涉及他人權益，應由申請人自行負責，本局僅針對申請人所送待查土地資料進行書面查註，倘現況有供公共使用之水路通行，仍請維持現有排水機能。

線

四、中央管區域排水請逕洽中央管區域排水管理機關。

五、依據經濟部水利署101年7月19日經水工字第10105204701號函，本市尚無劃設洪水平原一級及二級管制區，惟日後倘經劃設公告，仍須依「水利法」相關規定辦理，目前全區免查。

再公開展覽

六、旨揭2筆地號土地皆非位屬公告之山坡地範圍，且無涉及加強保育地之使用地類別查定編註。

七、溫泉法雖已於92年7月2日發布，有關溫泉露頭及其一定範圍內之劃定，目前本府配合中央調查蒐集資料中，俟建立資料庫並劃定後將公告週知，目前該區尚未劃定。惟日後經開發或調查倘發現溫泉露頭，仍需依溫泉法相關規定辦理。

八、飲用水水源水質保護區係由環境保護主管機關管理，請逕洽臺南市政府環境保護局。

九、是否位屬公告之水庫蓄水範圍，請逕洽經濟部。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本局水利行政科

局長彭紹博

再公開展覽

本案依分層負責規定授權主管科長決行

附9-4

正 本 都市計畫農業區變更限制檢核-項次四

檔　　號：

發文方式：郵寄

保存年限：

臺南市文化資產管理處　函

地址：70041臺南市中西區中正路5巷1號3樓
承辦人：談家明
電話：06-2213569#602
電子信箱：luckmaru@mail.tainan.gov.tw

30264
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月29日
發文字號：南市文資處字第1050799667號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司洽詢本市仁德區公園段175、178地號共2筆土地，是否屬「文化資產保存法」第3條規定指定或登錄之文化資產範疇土地乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071309號函。

二、查該址非依「文化資產保存法」指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀，先予敘明。

三、另查案地鄰近本市疑似遺址「十三甲東遺址」、「虎山遺址」。如於現地有基地下挖工程事宜，有涉及疑似遺址之可能，建議自聘考古學者協助施工監看，俾利遺址保存。

四、依「文化資產保存法」第30條規定(略以)：「工程或開發行為進行中，發見具古蹟價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理。」同法第50條第2款規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並報所在地直轄市、縣(市)主管機關處理。」又依「文化資產保存法施行細則」第15條之1：「主管機關就本法第五十條所發見之疑似遺址，應邀請考古學者專家、學術或專業機構進行會勘或專案研究評估後，得採取下列措施：一、停止工程進行。二、變更施工方式或工程配置。三、進行搶救發掘。四、施工監看。五、其他必要措施。」同法第94條規定：「毀損遺址之全部、一部或其遺物、遺跡者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併新台幣二十萬元以上一百萬元以下罰金。」

網公開展覽

六、旨揭2筆地號土地皆非位屬公告之山坡地範圍，且無涉及加強保育地之使用地類別查定編註。

七、溫泉法雖已於92年7月2日發布，有關溫泉露頭及其一定範圍內之劃定，目前本府配合中央調查蒐集資料中，俟建立資料庫並劃定後將公告週知，目前該區尚未劃定。惟日後經開發或調查倘發現溫泉露頭，仍需依溫泉法相關規定辦理。

八、飲用水水源水質保護區係由環境保護主管機關管理，請逕洽臺南市政府環境保護局。

九、是否位屬公告之水庫蓄水範圍，請逕洽經濟部。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本局水利行政科

局長彭紹博

本案依分層負責規定授權主管科長決行

再公開展覽

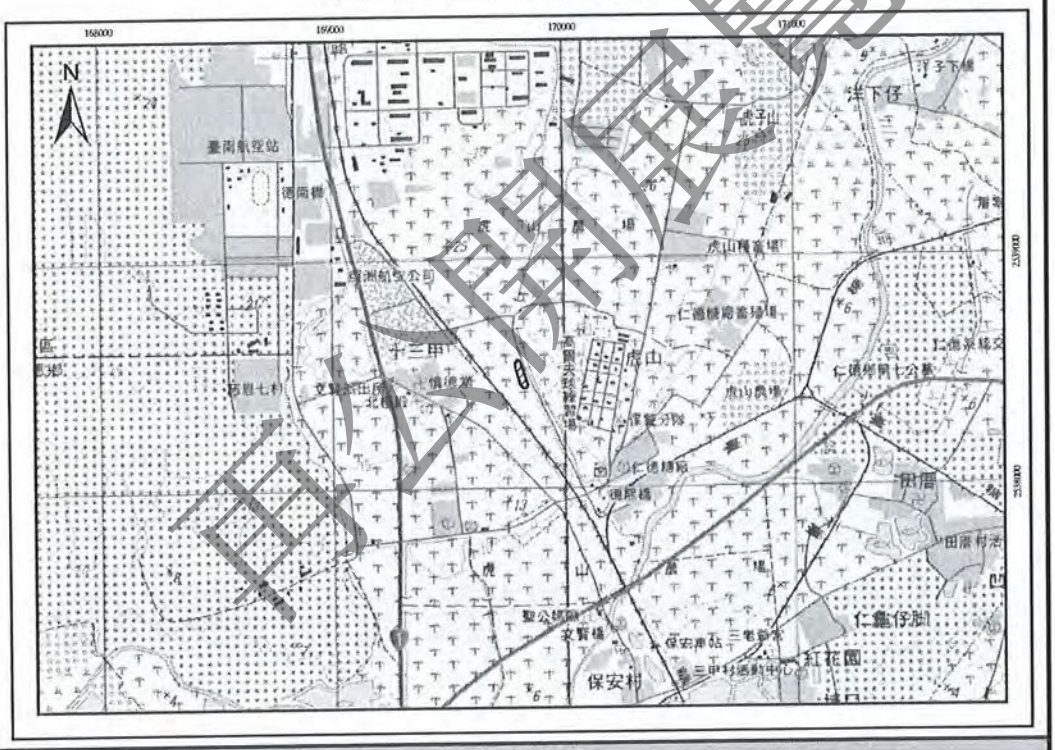
十三甲東遺址

代號：1127-SSCE

地理環境

經緯度：	東經 120°13'06"	北緯 23°56'44"	方格座標：	E169840×N2538493m
行政隸屬：	台南縣仁德鄉成功村			
地理區：	嘉南平原－二仁溪沖積平原			
海拔高度：	14m			
所屬水系：	車路墘溪（三爺宮溪／二仁溪集水區）			
相關道路：	南 160：0.9K；過鐵道北轉小路即可到達			
簡要描述：	遺址位於十三甲聚落之東側約 250 公尺處，爲高爾夫球練習場西側與台鐵之間，其東側有三爺宮溪支流流經，地勢平緩。			

（地形圖附道路及水道並劃記範圍）



遺址狀態

遺物分布：	1994 年調查此遺址，遺物分布零星，無明顯遺物堆積（臧振華等 1994：1127-SSCE）。而本計畫調查遺址範圍現爲台糖植樹區及植被覆蓋區，東側種植甘蔗，部分區域可見外來之二次堆土覆蓋，未採得文化遺物。
面積：	長寬大致 50m×25m，面積約 1500m²（臧振華等 1994：1127-SSCE）。
保存狀況：	根據 1994 年調查所示，遺址因開闢鐵路及農業耕作而擾動，受到相當程度之破壞。
文化類型：	蔦松文化（臧振華等 1994：1127-SSCE，許清保 2004：186）

1127-SSCE-1

內公開展覽

年　代　：	2000-400B.P.（臧振華等　1994：1127-SSCE）
遺　跡　：	貝塚，長 1 公尺，厚 30 公分（林朝棨　1960，臧振華等　1994：1127-SSCE）。
遺物類別（附照片）	
文化遺物	
石　器　：	
陶　器　：	1. 橙色夾砂陶：夾細砂，器型可見有罐形器，器表爲素面，未見紋飾（臧振華等　1994：1127-SSCE，許清保　2004：186）

圖說：臺閩二期調查採集之陶片（臧振華等 1994：圖版 1127-SSCE）

骨　器　：	
金屬器：	
其　他　：	
自然遺物	
動　物　：	
植　物　：	
岩　石　：	
土　壤　：	黃褐色壤土
其　他　：	貝殼（林朝棨　1960，臧振華等　1994：1127-SSCE）
遺址代表意義	
文化意義：	
歷史沿革：	
評鑑等級：	一般性遺址
建議事項	
遺址處理：	保持現狀，避免重大開發及翻整。
遺物保存：	
行政處理：	☐指定遺址　☑列冊遺址　☐疑似遺址
其　他　：	
備　註	

再公開展覽

1127-SSCE-2

研究簡史

1. 1960 年 2 月 5 日林朝棨調查發現。
2. 1994 年 4 月 8 日臺閩地區考古遺址普查研究計畫調查（第二年）。
3. 2009 年 4 月 16 日本計畫鄒騰露調查。

參考文獻

1. 1960 林朝棨〈台灣西南部之貝塚與其地史學意義〉《考古人類學刊》15/16：49-89.
2. 1994 臧振華、陳仲玉、劉益昌《臺閩地區考古遺址：臺南縣、臺南市》內政部委託中央研究院歷史語言研究所之研究報告。

土地管理基本資料

定著土地地號：　　總面積：　　平方公尺

使用分區（類別）：

地號： 面積：	姓名	戶籍或連絡地址	聯絡電話
所有人（代表）			
使用人			
管理人			

土地使用現況

使用分區（類別）	
附近景觀：	遺址目前以台糖土地及農業用地為多數。

圖說：遺址周邊有台鐵經過

圖說：此為台糖用地之植樹區

使用現況：	☐荒廢地　☑農耕　☐景觀綠地　☐建築區　☐其他 說明：遺址目前為台糖用地，現植小葉欖仁。

展覽用

圖說：遺址周邊景觀爲植被茂密區	圖說：地表上未見陶片分布

其他相關事項
執行單位：台灣打里摺文化協會
計畫主持人：劉益昌　　填表人：吳佩秦／顏廷伃／劉益昌

再公開展覽

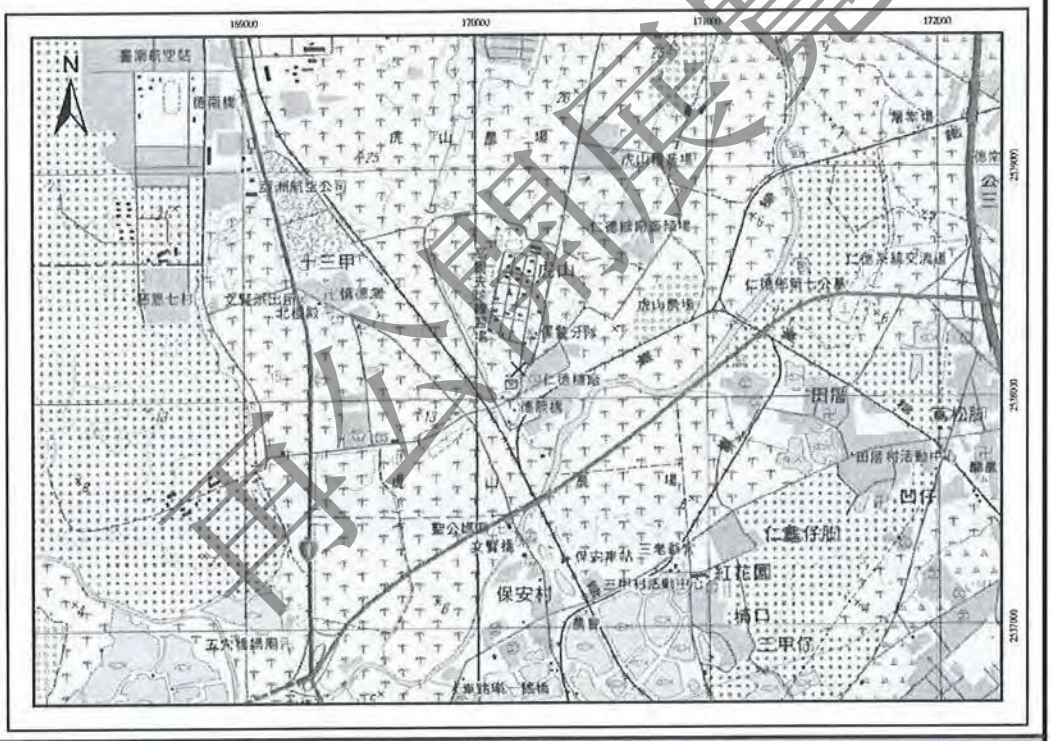
虎山遺址

代號：1127-HS

地理環境

經緯度：	東經 120°13’18”	北緯 22°56’32”	方格座標：	E170185×N2538124m
行政隸屬：	台南縣仁德鄉成功村			
地理區：	嘉南平原－二仁溪沖積平原			
海拔高度：	10-12m			
所屬水系：	三爺宮溪（二仁溪／二仁溪集水區）			
相關道路：	南 160：0.9K；虎山一街；虎山路；台糖仁德廠			
簡要描述：	遺址位於虎山聚落之西南側約 250 公尺處，仁德糖廠門口北向約 80 公尺處虎山路和虎山一街交會處，三爺宮溪流經遺址東南側。			

（地形圖附道路及水道並劃記範圍）



遺址狀態

遺物分布：	台糖農地內可見細碎之夾砂陶片，而虎山路北側路邊斷面可見文化層，現地曾設有墓園，而今台糖虎山社區內目前爲重建虎山路之範圍，整地過程中擾出不少夾砂陶片。
面積：	點狀分布。
保存狀況：	遺址因已因位於社區內，因正在興建的道路工程，而遭到嚴重的破壞，保存狀況不佳。
文化類型：	牛稠子文化

年　代　：	約 4200-3300B.P.
遺　跡　：	
遺物類別（附照片）	
文　化　遺　物	
石　器　：	
陶　器　：	1. 牛稠子文化：罐口緣、陶腹片、圈足（本計畫採集）

圖說：本計畫採集之橙色夾細砂口緣、圈足及腹片

骨　器　：	
金屬器　：	
其　他　：	
自　然　遺　物	
動　物　：	
植　物　：	
岩　石　：	
土　壤　：	
其　他　：	
遺址代表意義	
文化意義：	
歷史沿革：	
評鑑等級：	一般性遺址
建議事項	
遺址處理：	保持現狀，避免重大開發及翻整。
遺物保存：	
行政處理：	☐指定遺址　☑列冊遺址　☐疑似遺址
其　他　：	
備　註	
研究簡史	

再公開展覽

1. 2009 年 4 月 16 日本計畫鄒騰露調查發現。

參考文獻

土地管理基本資料

定著土地地號：　　總面積：　　平方公尺

使用分區（類別）：

地號： 面積：	姓名	戶籍或連絡地址	聯絡電話
所有人（代表）			
使用人			
管理人			

土地使用現況

使用分區（類別）	
附近景觀：	遺址周邊爲可見虎山國小、虎山農場等。

圖說：遺址周邊之景觀

圖說：遺址上頭之標的物阿彌陀佛亭

使用現況：☐荒廢地　☐農耕　☑景觀綠地　☐建築區　☐其他

說明：遺址目前爲仁德糖廠。

圖說：地表上可見夾砂陶片分布

圖說：其高差斷面上可見陶片分布

其他相關事項

執行單位：台灣打里摺文化協會

計畫主持人：劉益昌　　填表人：吳佩秦／顏廷伃／劉益昌

1127-HS-3

非公開資料

再公開展覽

姓名	學經歷、聯絡地址	電話・傳真
陳有貝教授	日本九州大學比較社會與文化（考古學研究室）博士 **現任：國立台灣大學人類學系副教授** 聯絡地址：台北市羅斯福路 4 段 1 號　國立台灣大學人類學系 隆田考古工作站：台南市官田區新生街 43 號　聯絡人:陳俊廷 0988-212808	TEL：(02)33664739
李坤修先生	國立台灣大學人類學碩士 **現任：國立台灣史前文化博物館助理研究員** 聯絡地址：台東市豐田里博物館路 1 號　國立台灣史前文化博物館	TEL：(089)381166 分機 311
朱正宜先生	國立台灣大學人類學博士 **現任：庶古文創事業股份有限公司總經理** 聯絡地址：71299 臺南市新化郵局第 13 號信箱	TEL：(06)5905168 FAX：(06)5901021 CEL：0933-091463
邱鴻霖教授	日本九州大學比較社會與文化博士 **現任：國立清華大學人類學系助理教授** 聯絡地址： 30013 新竹市光復路二段 101 號	TEL：(03) 571-5131 分機 80015
顏廷伃小姐	國立台灣大學人類學博士 國立暨南國際大學人類學研究所兼任助理教授 聯絡地址：54561 南投縣埔里鎮大學路一號「人類學研究所」	CEL：0933-764253
陸泰龍先生	國立台灣大學人類學碩士、國立台灣大學人類學研究所博士班 **現任：龍門顧問有限公司負責人** 聯絡地址：23559 新北市中和區景平路 618 巷 7 號 5 樓	TEL：(02)2246-5585
黃瓊誼小姐	國立台灣大學人類學碩士 **現任：龍門顧問有限公司專員** 聯絡地址：23559 新北市中和區景平路 618 巷 7 號 5 樓	TEL：(02)2246-5585 CEL：0952-986-877

專家審閱

工程單位委託考古學者環境評估聯絡名單

姓名	學經歷、聯絡地址	電話・傳真
臧振華教授	美國哈佛大學人類學和東亞語言文明系聯合博士 **現任：中央研究院歷史語言研究所特聘研究員** 聯絡地址：台北市南港區研究院路 2 段 128 號　中央研究院歷史語言研究所	TEL：(02)26523161
劉益昌教授	國立台灣大學人類學碩士 **現任：國立成功大學考古學研究所所長** 聯絡地址：台南市東區大學路 1 號　國立成功大學考古學研究所	TEL：(06)2757575 分機 52551
陳光祖教授	美國哈佛大學人類學博士 **現任：中央研究院歷史語言研究所研究員** 聯絡地址：台北市南港區研究院路 2 段 128 號　中央研究院歷史語言研究所	TEL：(02)26523199
李匡悌教授	美國亞歷桑那州立大學人類學博士 **現任：中央研究院歷史語言研究所研究員、清華大學人類學系副教授** 聯絡地址：台北市南港區研究院路 2 段 128 號　中央研究院歷史語言研究所	TEL：(02)26523158
陳維鈞教授	美國亞歷桑那州立大學人類學博士 **現任：中央研究院歷史語言研究所副研究員、國立台灣大學兼任副教授** 聯絡地址：台北市南港區研究院路 2 段 128 號　中央研究院歷史語言研究所	TEL：(02)26523147
郭素秋小姐	台灣大學人類學系碩士　日本東京大學博士 **現任：中央研究院歷史語言研究所副研究員** 聯絡地址：台北市南港區研究院路 2 段 128 號　中央研究院歷史語言研究所	TEL：(02)26523146
屈慧麗小姐	美國亞歷桑那州立大學人類學系碩士、英國倫敦大學博物館與文化資產系碩士、台灣彰化師範大學地理系博士 **現任：國立自然科學博物館人類學組副研究員** 聯絡地址：台中市館前路 1 號　國立自然科學博物館	TEL：(04)23226940 分機 352
劉克竑先生	國立台灣大學人類學碩士 **現任：國立自然科學博物館人類學組研究助理** 聯絡地址：台中市館前路 1 號　國立自然科學博物館	TEL：(04)23226940 分機 333

專家審閱

正 本 都市計畫農業區變更限制檢核-項次五

檔　　號：
保存年限：

行政院農業委員會林務局　函

地址：10050臺北市中正區杭州南路1段2號
承辦人：張雅玲
電話：02-23515441分機655
傳真：02-23217661
電子信箱：m6033@forest.gov.tw

30264
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月15日
發文字號：林保字第1051609974號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴公司函詢臺南市仁德區公園段175、178地號等2筆土地，經查非位屬依文化資產保存法第79條指定公告之自然地景（自然保留區）及自然保護區設置管理辦法（森林法）公告之自然保護區範圍，請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071315號函。

二、本案土地雖非屬自然地景（自然保留區）範圍，惟文化資產保存法第86條第2項規定「營建工程或其他開發行為進行中，發見具自然地景價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理」，否則處新台幣10萬元以上50萬元以下罰鍰，請遵照辦理。

三、為利查詢環境敏感區位之便利性及執行性，內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址 http://60.248.163.236），透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建議善加利用。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：

局長 李桃生

本案依照分層負責授權單位主管決行

正 本

檔　　號：
保存年限：

行政院農業委員會林務局　函

地址：10050臺北市中正區杭州南路1段2號
承辦人：張雅玲
電話：02-23515441-655
傳真：02-23217661
電子信箱：m6033@forest.gov.tw

30264
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月19日
發文字號：林保字第1050721164號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明四

裝

主旨：貴公司函詢臺南市仁德區公園段175、178地號等2筆土地，經查非位屬依文化資產保存法第79條指定公告之自然地景（自然保留區）範圍，至是否屬優良農地，已副知臺南市政府酌復，請查照。

訂

說明：

一、依據行政院農業委員會交下貴公司105年7月13日衍古字第10501071316號函辦理。

二、本案土地雖非屬自然地景（自然保留區）範圍，惟文化資產保存法第86條第2項規定「營建工程或其他開發行為進行中，發見具自然地景價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理」，否則處新台幣10萬元以上50萬元以下罰鍰，請遵照辦理。

線

三、為利查詢環境敏感區位之便利性及執行性，內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址 http://60.248.163.236 ），透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建議善加利用。

再公開展覽

四、副本抄送臺南市政府，檢附來函影本1份及行政院農業委員會104年3月9日農企字第1040706819號函釋，請酌復。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：臺南市政府(檢附來函影本)

局長林華慶

本案依照分層負責授權單位主管決行

再公開展覽

裝

訂

線

都市計畫農業區變更限制檢核-項次五、六

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府農業局　函

地址：70801臺南市新營區民治路36號
承辦人：陳美娥
電話：06-6321731
傳真：06-6334348
電子信箱：chen5212@mail.tainan.gov.tw

新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司
發文日期：中華民國105年7月14日
發文字號：南市農森字第1050737039號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司申請查詢位於仁德區公園段175及178號土地區位情形案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071325號函。

二、旨揭地號土地，經查截至目前為止，非位於本府依法公告之野生動物保護區及野生動物重要棲息環境範圍內。

訂

三、依貴公司所附臺南市仁德區公所都市計畫土地使用分區證明書，非屬編定森林區。

四、是否位屬自然保留區，檢附內檢附內政部102年12月24日內授中辦地字第1026042245號函影本供參

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：臺南市政府農業局森林及自然保育科

線

局長許漢卿

本案依分層負責規定授權主管科長決行

再公開展覽

內政部　函

地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號
承辦人：李秀華
電話：04-22502205
電子郵件：shli@land.moi.gov.tw
傳真：04-22502374

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國102年12月24日
發文字號：內授中辦地字第1026042245號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1026042245-Attach1.pdf)

主旨：有關「非都市土地變更編定執行要點」第4點附錄一（二）興辦事業計畫應查詢項目及應加會之有關機關（單位）1、限制發展地區內查詢項目「7.是否位屬自然保留區、8.是否位屬野生動物保護區、9.是否位屬野生動物重要棲息環境、10.是否位屬自然保護區」之查詢範圍，茲修正本部101年6月1日函送之補充附表如附件，請　查照。

說明：

一、依據行政院農業委員會林務局102年12月17日林保字第1021701278號函辦理。

二、查本案前經本部101年6月1日內授中辦地字第1016035364號函（該達）將旨揭7、8、9、10項之需查詢區域補充如案附「自然保護區域土地區位查詢須查及免查行政區彙總表」，茲依據該局上開函意見，修正該彙總表如附件。

正本：行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、行政院海岸巡防署、文化部、行政院原子能委員會、行政院國家科學委員會、國防部、經濟部標準檢驗局、經濟部國營事業委員會、行政院農業委員會、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會漁業署、行政院農業委員會水土保持局、行政院勞工委員會、行政院原住民族委員會、教育部、教育部體育署、經濟部、經濟部工業局、經濟部水利署、經濟部礦務局、經濟部能源局、經濟部中央地質調查所、財政部國有財產署、台灣

1026042245

再公開展覽

自來水股份有限公司、台灣電力股份有限公司、交通部、交通部民用航空局、交通部中央氣象局、交通部觀光局、交通部高速鐵路工程局、衛生福利部、衛生福利部社會及家庭署、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、宜蘭縣政府、桃園縣政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、澎湖縣政府、基隆市政府、新竹市政府、內政部警政署、內政部營建署、內政部消防署、內政部民政司

副本：本部地政司(中)(編定管制科) 電2015-12-24 16:26:19

裝

訂

線

再公開展覽

保存年限：

行政院農業委員會林務局　函

地址：10050臺北市中正區杭州南路1段2號
承辦人：劉泰成
電話：(02)2351-5441#665

受文者：內政部

發文日期：中華民國102年12月17日
發文字號：林保字第1021701278號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：自然保護區域土地區位查詢須查及免查行政區彙總表（自然保護區域土地區位查詢須查及免查行政區彙總表20131216.pdf）(1701278A00_ATTCH1.pdf)

主旨：修正「非都市土地變更編定執行要點」附錄一（二）興辦事業計畫應查詢項目及應加會之有關機關（單位）之限制發展地區內查詢項目7、8、9、10項之需查詢區域表如附，惠請列入該附錄之附註事項，請查照。

說明：本次變動部份為「8.野生動物保護區」新增新北市石碇區（102年12月10日新公告劃定「翡翠水庫食蛇龜野生動物保護區」）及「9.野生動物重要棲息環境」新增新北市石碇區（102年12月10日新公告劃定「翡翠水庫食蛇龜野生動物重要棲息環境」）並納入先前漏植之臺中市大安區。

正本：內政部
副本：本局各林管處（含附件）[illegible]

內政部　總收文(中)
1026042245

1020375395

電子公文

再公開展覽

裝　訂　線

自然保護區域土地區位查詢須查及免查行政區彙總表

查詢類目	應查詢區域
限制發展地區 7.自然保留區	本項查詢範圍包括：基地位於臺北市(北投區)、新北市(淡水區、八里區、坪林區、烏來區、三峽區)、桃園縣(復興鄉)、新竹縣(尖石鄉)、苗栗縣(苑裡鎮、三義鄉)、臺中市(太平區、霧峰區)、南投縣(草屯鎮、國姓鄉)、嘉義縣(阿里山鄉)、高雄市(燕巢區、桃源區、茂林區)、宜蘭縣(南澳鄉、員山鄉、蘇澳鎮)、臺東縣(卑南鄉、延平鄉、金峰鄉、達仁鄉)、屏東縣(恆春鎮、牡丹鄉)、澎湖縣(望安鄉、湖西鄉、白沙鄉)需查詢，其餘區域得免查詢。
限制發展地區 8.野生動物保護區	本項查詢範圍包括：基地位於基隆市(中正區)、臺北市(萬華區、中正區)、新北市(石碇區)、桃園縣(楊梅鎮)、新竹市(香山區)、臺中市(和平區、清水區、大安區、龍井區、大肚區)、彰化縣(和美鎮、鹿港鄉)、臺南市(安南區、七股區)、高雄市(那瑪夏區)、宜蘭縣(蘇澳鎮、員山鄉、壯圍鄉、五結鄉)、花蓮縣(卓溪鄉)、臺東縣(海端鄉)、澎湖縣(望安鄉)、連江縣(北竿鄉、南竿鄉、東引鄉、莒光鄉)需查詢，其餘區域得免查詢。
限制發展地區 9.野生動物重要棲息環境	本項查詢範圍包括：基地位於基隆市(中正區)、臺北市(中正區、萬華區)、新北市(石碇區)、桃園縣(楊梅鎮、復興鄉)、新竹市(香山區)、新竹縣(尖石鄉)、苗栗縣(泰安鄉)、臺中市(和平區、清水區、大安區、龍井區、大肚區)、彰化縣(和美鎮、伸港鄉)、南投縣(信義鄉、仁愛鄉)、雲林縣(林內鄉、斗六市)、嘉義縣(東石鄉、阿里山鄉)、臺南市(安南區、七股區)、高雄市(那瑪夏區、茂林區)、屏東縣(春日鄉、霧臺鄉、獅子鄉、瑪家鄉、泰武鄉)、宜蘭縣(蘇澳鎮、員山鄉、大同鄉、壯圍鄉、五結鄉、南澳鄉)、花蓮縣(秀林鄉、壽豐鄉、萬榮鄉、卓溪鄉、富里鄉)、臺東縣(成功鎮、卑南鄉、海端鄉、延平鄉)、澎湖縣(望安鄉)、連江縣(北竿鄉、南竿鄉、東引鄉、莒光鄉)需查詢，其餘區域得免查詢。
限制發展地區 10.自然保護區	本項查詢範圍包括：基地位於新竹縣(五峰鄉、尖石鄉)、苗栗縣(泰安鄉)、臺中市(和平區)、高雄市(六龜區、甲仙區)、臺東縣(東河鄉、海端鄉、達仁鄉)需查詢，其餘區域得免查詢。

附註一：有關查詢「自然地景」部份，依據文化資產保存法第76條規定：「自然地景依其性質，區分為自然保留區及自然紀念物；自然紀念物包括珍貴稀有植物及礦物」，自然保留區之查詢請依上表辦理，至於自然紀念物部份，目前已公告之珍貴稀有植物為「臺灣穗花杉、臺灣油杉、南湖柳葉菜、臺灣水青冈、清水圓柏」等5種，尚無公告礦物為自然紀念物。故請自行辦理現地調查以瞭解函詢之地號土地上是否有自然紀念物存在；且當建工程或其他開發行為進行中，發見具自然地景價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理。

附註二：國內尚無依照野生動物保育法劃定之「獵捕區」及「禁獵區」。

製表單位：林務局保育組　最後更新：102年12月16日

再公開展覽

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府農業局　函

地址：70801臺南市新營區民治路36號
承辦人：陳美娥
電話：06-6321731
傳真：06-6334348
電子信箱：chen5212@mail.tainan.gov.tw

新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司
發文日期：中華民國105年11月4日
發文字號：南市農森字第1051142319號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司申請查詢位於仁德區公園段175及178號土地區位情形案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年11月3日衍古字第105011103 01號函。

二、有關查詢是否位屬生態保育區，依據新修訂文化資產保存法指定並無該區。

訂

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：臺南市政府農業局森林及自然保育科

局長許漢卿

線

本案依分層負責規定授權主管科長決行

開放公開閱覽

行政院海岸巡防署海岸巡防總局南部地區巡防局
函

機關地址：852高雄市茄萣區崎漏里正遠路1號
聯 絡 人：蔡尚呈
聯絡電話：07-6989196#762206分機762206
傳　　真：07-6986931
e-mail：abcd4522@cga.gov.tw

320
新竹縣竹北市文興路263號4樓
受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月18日
發文字號：南局巡字第1050010275號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：復貴公司函詢臺南市仁德區公園段175及178地號等2筆土地是否位屬海岸管制區之禁建、限建地區案，請查照。

說明：

一、依貴公司105年7月14日衍古字第10501071322號函辦理。

二、旨揭2筆土地經查後，土地位置未位屬海岸管制區。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本局巡防科

局長滕永俊

再公開展覽

第四作戰區指揮部　函

機關地址：高雄旗山郵政90763號信箱
傳　　真：
承辦人及電話：陳明傑 07-6691409#732342

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國 105 年 10 月 20 日
發文字號：陸八軍作字第1050013391號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：函復「臺南市仁德區公園段175、178地號」等2筆土地查詢案，請查照。

說明：

一、依據貴公司105年9月20日衍古字第10501092001號函辦理。

二、經查案址「臺南市仁德區公園段175、178地號」等2筆土地，未涉及公告重要軍事設施、海岸及山地禁、限建管制區與「要塞堡壘地帶法」第3條公告之「要塞堡壘地帶」禁、限建管制範圍。

三、案內有關查詢地資料由貴公司提供，本部依國防部部頒「海岸山地及重要軍事設施管制區與禁建限建範圍劃定公告及管制作業規定」實施審查，如有疑慮可逕洽縣（市）政府協助釐清，俾利禁、限建審查作業。

正本：衍古開發顧問有限公司(30264新竹縣竹北市文興路263號4樓)
副本：臺南市政府(708臺南市安平區永華路2段6號，請查照)

兼指揮官
陸軍中將 李連成

本件保存　年　　縮影：　　檔號：

再公開展覽

裝

訂

線

再公開展覽

正 本　都市計畫農業區變更限制檢核-項次七(三)、十一

檔　　號：

發文方式：郵寄

保存年限：

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：郭晋溢
電話：06-2991111#8790
傳真：06-2982952
電子信箱：jinyi170@mail.tainan.gov.tw

新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月15日
發文字號：南市工管一字第1050741847號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：來文影本

裝

主旨：有關貴公司函詢本市「仁德區公園段175、178地號」，是否位屬重要軍事設施管制之禁限建地區一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071319號函。

二、旨揭地號禁限建疑義經查本局禁限建資訊查詢系統，結果如下：

訂

(一)經查本局建管資訊系統旨揭地號不在禁限建範圍內。

(二)非位於依「大眾捷運法」第45條第2項及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」劃定之禁建限建地區。

(三)案址是否位於依「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」及「公路法」第59條劃定之禁建限建地區，按交通部公路總局95年1月25日路規劃字第0951000615號函，請逕洽各轄管之養護工程處。

線

三、上開禁限建查詢系統係為民國90年間建置，有否異動更新情形，仍請台端（貴公司）另洽目的事業主管機關確認；（以下如有詢問再覆…）另所詢其他相關禁限建疑義，依內政部100年10月13日台內營字第1000808063號令修正之「非都市土地開發審議作業規範」及內政部101年2月3日內授中辦

再公開展覽

地字第1000726343號令修正「非都市土地變更編定執行要點」之規定，洽詢主管機關如下：

(一)「地質遺跡、地下水補注、活動斷層、山崩與地滑之地質敏感區範圍」：經濟部中央地質調查所(地質敏感區查詢系統)。

(二)「民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍」：交通部民用航空局。

(三)依獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法劃設之「高速鐵路兩側禁建限建地區」：交通部高速鐵路工程局。

(四)依國家安全法劃設之「海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區」：國防部。

四、為保障相關查詢資料之有效期限，惠請貴公司逕洽上開主管機關辦理或至該管網路查詢系統查詢。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本局建築管理科一股

局長蘇金安

專公開展覽

本案依分層負責規定授權主管股長決行

正本

都市計畫農業區變更限制檢核-項次八

檔　　號：
保存年限：

國家通訊傳播委員會　函

機關地址：10052臺北市中正區仁愛路1段50號
傳　　真：02-23433857
聯 絡 人：鄭盛丰　02-3343-8447
電子郵件：chengsf@ncc.gov.tw

302
新竹縣竹北市文興路 263 號 4 樓
受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月18日
發文字號：通傳資源決字第10500317950號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢之臺南市仁德區公園段175、178地號等2筆土地，並未位於電信法第34條第1項規定實施禁、限建之範圍內，請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071329號函。

二、關於來函所提「衛星及微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」已於89年10月23日由交通部與內政部以交郵發字第8956號及台89內營字第8984693號令會銜發布廢止，現行有關衛星及微波通信放射電波範圍內禁、限建之規定，係依電信法第34條第1項辦理。

三、依本會97年10月13日通傳資字第09700353440號公告，劃定陽明山衛星電臺周邊禁限建範圍為臺北

國家通訊傳播委員會 馬奇

再公開展覽

市陽明山地區（士林區、北投區）。

四、依內政部104年12月30日內授中辦地字第1041311281號令及104年1月6日內授中辦地字第1031303826號令修正發布「非都市土地變更編定執行要點」附錄一之二，興辦事業計畫應查詢項目及加會之有關機關（單位）2、第二級環境敏感地區之查詢項目「22.是否位屬電信法之禁止或限制建築地區」，除臺北市(士林區、北投區)應辦理查詢外，其餘各直轄市、縣（市）均無需查詢。

五、內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址為http://60.248.163.236/），透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建議貴公司善加利用。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：

主任委員 石世豪

依分層負責規定授權單位主管決行

再公開展覽

正本

都市計畫農業區變更限制檢核-項次九

檔　　號：
保存年限：

交通部民用航空局　函

機關地址：台北市敦化北路340號
傳真：(02)2349-6122
聯絡人：陳翊崴
聯絡電話：(02)2349-6199
電子郵件：yiwei@mail.caa.gov.tw

30264
新竹縣竹北市文興路263號4樓
受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月21日
發文字號：系統字第1051702019號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司查詢臺南市仁德區公園段175及178地號等2筆土地，是否位於禁止或限制建築地區，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071314號函。

二、查本案場址非位於依「民用航空法」、「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」及「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃定之禁止或限制建築地區或高度管制範圍內。本場址爾後若有地上物興建計畫，請提供建物高度及基地高程等資料，俾利本局評估儀航程序。

三、本案場址是否影響軍事管制區，請洽詢相關軍事機構辦理。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：

局長林志明

再公開展覽

正 本 **都市計畫農業區變更限制檢核-項次十**

發文方式：郵寄

檔　　號：

保存年限：

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：楊怡君
電話：06-2991111#8516
傳真：06-2932474
電子信箱：yossiyang@mail.tainan.gov.tw

302
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月18日
發文字號：南市工養一字第1050738655號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：申請書及相關資料1份

裝

主旨：有關貴公司函詢本市仁德區「公園段175、178地號等2筆土地是否位屬公路兩側禁限建地區」1案，經查前述地號土地本局並無依公路法令公告禁建、限建，惟是否為其他等級公路(國道、省道)所劃定之禁建、限建地區，請逕向各該管主管機關查詢，請查照。

訂

說明：

一、依據貴公司105年7月13日衍古字第10501071307號函辦理。

二、副本抄送本府交通局，有關來函詢問是否位屬大眾捷運系統兩側禁限建地區部分，惠請貴局卓處逕覆，隨函檢附相關申請資料供參。

線

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：臺南市政府交通局（含附件）、臺南市政府工務局養護工程科

局長蘇金安

再公開展覽

附9-34

本案依分層負責規定授權主管股長決行

再公開展覽

正 本 都市計畫農業區變更限制檢核-項次十一

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府交通局　書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：孫沁芬
電話：06-3901346
傳真：06-2953219
電子信箱：cfsun@mail.tainan.gov.tw

302
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司
發文日期：中華民國105年7月19日
發文字號：南市交綜字第1050757996號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：所詢本市仁德區公園段175、178地號等2筆土地，是否位屬依大眾捷運法第45條規定之「禁建或限建範圍」乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據本府工務局105年7月18日南市工養一字第1050738655號函辦理，兼復貴公司105年7月13日衍古字第10501071307號函。

訂

二、查大眾捷運法第45條第1項規定，略以：「.....主管機關於規劃路線經行政院核定後，應會同當地直轄市或縣(市)主管機關，於大眾捷運系統兩側勘定範圍，公告禁建或限建範圍.....」，惟本市轄內暫無經行政院核定之大眾捷運系統路線，即旨揭地號等2筆土地非位屬依大眾捷運法劃定之禁建或限建範圍。

線

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：臺南市政府工務局、本局綜合規劃科

臺南市政府交通局

再公開展覽

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正本

都市計畫農業區變更限制檢核-項次十二

檔號：

保存年限：

行政院原子能委員會 書函

機關地址：23452新北市永和區成功路1段80號2樓
承辦人：趙國興
聯絡電話：02-22322115
傳真：02-22322113
電子信箱：kschao@aec.gov.tw

302
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月14日
發文字號：會核字第1050010090號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所詢台南市仁德區公園段175、178等地號共2筆土地是否位於核子反應器設施管制法第4條劃定之禁制區及低密度人口區案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071320號函。

二、本案不在核能電廠所在地之新北市或屏東縣，均非屬「禁制區及低密度人口區」範圍，得免予查詢，嗣後類似案件請援例辦理。

正本：衍古開發顧問有限公司(新竹縣竹北市文興路263號4樓)
副本：臺南市政府、本會核能管制處

再公開展覽

檔　　號：
保存年限：

內政部營建署　函

機關地址：10556臺北市八德路二段342號
聯絡人：謝幸芳
聯絡電話：02-87712874
電子郵件：sadalin@cpami.gov.tw
傳真：02-27772358

302
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月20日
發文字號：營署綜字第1050043555號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：貴公司所詢臺南市仁德區公園段175、178地號等2筆土地，是否位屬「海域區」及「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」所劃設之「自然保護區」範圍1案，請逕依本部104年9月22日內授營綜字第1040814328號函及103年12月23日內授營綜字第1030815359號函（如附件）辦理，請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071317號函。

二、另本署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址為http://60.248.163.236/），透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建請善加利用。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本署綜合計畫組（三科）

署長許文龍

本案依分層負責規定授權組室主管判發

再公開展覽

副本

檔　號：
保存年限：

內政部　函

機關地址：10556臺北市八德路二段342號
聯絡人：許嘉玲
聯絡電話：02-87712602
電子郵件：cute2013@cpami.gov.tw
傳真：02-27772358

內政部署騎縫

受文者：綜合計畫組

發文日期：中華民國104年9月22日
發文字號：內授營綜字第1040814328號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：有關非都市土地海域區範圍查詢作業，為簡政便民及減少無謂公文往返，檢送本部營建署修正「各直轄市、縣（市）鄰海之行政轄區表」供貴單位辦理查詢參考，請查照。

說明：

一、為避免可確定非屬「依區域計畫法劃定之非都市土地海域區」範圍之申請案件仍向本部營建署查詢，致申請機關（人）與受理機關間無謂公文往返，請貴單位辦理相關案件時參考本函附件「各直轄市、縣（市）鄰海之行政轄區表」，如有下列情形之一者，即非屬依區域計畫法劃定之非都市土地海域區範圍，無須再函送本部營建署查詢：

（一）非位屬表列鄉（鎮、市、區）。

（二）位屬表列鄉（鎮、市、區），但已劃定其他非都市土地使用分區。

（三）實施都市計畫地區及國家公園範圍之土地。

二、相關申請案件如無上開情形者，請申請機關（人）就基

再公開展覽

地位置套繪1/5000像片基本圖或1/25000地形圖（標示道路等重要標的名稱）送本部營建署查詢，後續如有行政轄區修正，本部將再另行函知。本表並已上傳至本部營建署網站（http://www.cpami.gov.tw/）／營建署家族／營建業務／綜合計畫組提供下載。

三、旨揭修正表係增列屏東縣琉球鄉及臺東縣綠島鄉、蘭嶼鄉等3鄉。

四、另本部104年1月27日內授營綜字第1040801182號函自即日起停止適用。

正本：臺灣14縣（市）政府、6直轄市政府、福建省連江縣政府、金門縣政府、財政部國有財產署、行政院環境保護署、經濟部礦務局、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國土木技師公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國環境工程技師公會全國聯合會

副本：內政部地政司、內政部營建署城鄉發展分署、資訊室、國家公園組、都市計畫組、綜合計畫組（以上均含附件）

部長 陳威仁

再公開展覽

各直轄市、縣（市）鄰海之行政轄區表（104 年 9 月）

縣（市）別	鄉（鎮、市、區）名稱
基隆市(3)	中正區、中山區、安樂區
新北市(9)	貢寮區、瑞芳區、萬里區、金山區、石門區、三芝區、淡水區、八里區、林口區
桃園市(4)	蘆竹區、大園區、觀音區、新屋區
新竹縣(2)	新豐鄉、竹北市
新竹市(2)	北區、香山區
苗栗縣(4)	竹南鎮、後龍鎮、通霄鎮、苑裡鎮
臺中市(5)	大甲區、大安區、清水區、梧棲區、龍井區
彰化縣(6)	伸港鄉、線西鄉、鹿港鎮、福興鄉、芳苑鄉、大城鄉
雲林縣(4)	麥寮鄉、臺西鄉、四湖鄉、口湖鄉
嘉義縣(2)	東石鄉、布袋鎮
臺南市(6)	北門區、將軍區、七股區、安南區、安平區、南區
高雄市(10)	茄萣區、永安區、彌陀區、梓官區、林園區、鼓山區、左營區、楠梓區、旗津區、小港區
屏東縣(11)	新園鄉、東港鎮、林邊鄉、佳冬鄉、枋寮鄉、枋山鄉、車城鄉、恆春鎮、滿州鄉、牡丹鄉、琉球鄉
宜蘭縣(5)	頭城鎮、壯圍鄉、五結鄉、蘇澳鎮、南澳鄉
花蓮縣(6)	豐濱鄉、壽豐鄉、吉安鄉、花蓮市、新城鄉、秀林鄉
臺東縣(10)	達仁鄉、大武鄉、太麻里鄉、臺東市、卑南鄉、東河鄉、成功鎮、長濱鄉、綠島鄉、蘭嶼鄉
澎湖縣(6)	馬公市、湖西鄉、白沙鄉、西嶼鄉、望安鄉、七美鄉
金門縣(6)	金城鎮、金沙鎮、金寧鎮、金湖鄉、烈嶼鄉、烏坵鄉
連江縣(4)	南竿鄉、北竿鄉、東引鄉、莒光鄉

再公開展覽

副本

檔　號：
保存年限：

內政部　函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：游智能
聯絡電話：02-87712600
電子郵件：cnyu@cpami.gov.tw
傳真：02-27772358

受文者：資訊室

發文日期：中華民國103年12月23日
發文字號：內授營綜字第1030815359號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：為簡政便民及減少無謂公文往返，檢送本部營建署修正「臺灣沿海地區自然環境保護計畫範圍之行政轄區表」供貴單位辦理查詢參考，請查照。

說明：

一、為避免可確定非屬「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」範圍之申請案件仍向本部營建署查詢，致申請機關（人）與受理機關間無謂公文往返，請貴單位辦理相關案件時參考本函附件「臺灣沿海地區自然環境保護計畫範圍之行政轄區表」（含自然保護區及一般保護區），如非位於表列鄉鎮市區及其鄰接海域者，即非屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫範圍，無須再函送營建署查詢。本表並已上傳至營建署網站（http://www.cpami.gov.tw/）／營建署家族／營建業務／綜合計畫組提供下載。

二、相關申請案件如位於表列鄉鎮市區別者，請申請機關（人）就基地位置套繪1/5000像片基本圖或1/25000地形圖（標示道路等重要標的名稱）送本部營建署查詢，後續如有行政轄區修正，本部將再另行函知。

三、旨揭修正表係因格式及備註文字修正，未涉及實際行政

再公開展覽

轄區修正，併予敘明。

正本：臺灣15縣（市）政府、5直轄市政府、福建省連江縣政府、金門縣政府、財政部國有財產署、行政院環境保護署、經濟部礦務局、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國土木技師公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國環境工程技師公會全國聯合會

副本：內政部地政司、內政部營建署城鄉發展分署、資訊室、國家公園組、綜合計畫組（以上均含附件）

部長陳威仁

再公開展覽

裝 訂 線

臺灣沿海地區自然環境保護計畫範圍之行政轄區表（103 年 12 月）

保護區計畫	管理單位	行政轄區	
		一般保護區	自然保護區
淡水河口	臺北市政府	北投區、士林區	北投區
	新北市政府	淡水區、八里區、五股區、蘆洲區	淡水區、八里區
北海岸沿海	新北市政府	三芝區、金山區、石門區、萬里區	石門區、萬里區
東北角沿海（註 1）	新北市政府	瑞芳區、貢寮區	瑞芳區、貢寮區
	宜蘭縣政府	頭城鎮	頭城鎮
蘭陽海岸	宜蘭縣政府	頭城鎮、礁溪鄉、壯圍鄉、宜蘭市、五結鄉	壯圍鄉、宜蘭市、五結鄉
蘇花海岸	宜蘭縣政府	蘇澳鎮、南澳鄉	蘇澳鎮、南澳鄉
	花蓮縣政府	秀林鄉	秀林鄉
花東沿海	花蓮縣政府	壽豐鄉、豐濱鄉	壽豐鄉、豐濱鄉
	臺東縣政府	成功鎮、長濱鄉、東河鄉、卑南鄉、臺東市	成功鎮
彰雲嘉沿海	彰化縣政府	芳苑鄉、大城鄉	–
	雲林縣政府	麥寮鄉、台西鄉、四湖鄉、口湖鄉	–
	嘉義縣政府	東石鄉、布袋鎮	東石鄉
好美寮自然	嘉義縣政府	–	布袋鎮
北門沿海	臺南市政府	北門區、學甲區	北門區
尖山沿海	屏東縣政府	車城鄉、獅子鄉	車城鄉
九棚沿海	屏東縣政府	滿州鄉	滿州鄉
墾丁沿海（註 2）	屏東縣政府	恆春鎮、車城鄉、滿州鄉	恆春鎮、車城鄉、滿州鄉

再公開展覽

備註：

1.「東北角沿海保護區計畫」並未劃設實際範圍（含自然保護區及一般保護區），對東北角地區之保護，係依都市計畫法及東北角海岸風景特定區計畫辦理，倘經查非屬「東北角海岸風景特定區計畫」範圍，自非「東北角沿海保護區計畫」範圍。否位屬「東北角海岸風景特定區計畫」範圍及相關土地使用管制規定，請另洽新北市政府或宜蘭縣政府查詢。

2.「墾丁沿海保護區計畫」並未劃設實際範圍（含自然保護區及一般保護區），對墾丁地區之保護，係依國家公園法及墾丁國家公園計畫辦理，倘經查非屬「墾丁國家公園計畫」範圍，自非「墾丁沿海保護區計畫」範圍。是否位屬「墾丁國家公園計畫」範圍及相關土地使用管制規定，請逕洽墾丁國家公園管理處查詢。

再公開展覽

檔　　號：
保存年限：

內政部營建署　函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：王淑芳
聯絡電話：02-87712398
電子郵件：sufang@cpami.gov.tw
傳真：02-87712681

30264
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月15日
發文字號：營署園字第1050043557號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明二（請至:http://edoc.cpami.gov.tw下載）

主旨：有關貴公司函詢臺南市仁德區公園段175地號等2筆土地，經查仁德區全區皆非位屬「國家公園」範圍，復請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071324號函。

二、檢附本部103年6月24日內授營園字第1030806890號函及其附件「國家公園範圍之行政轄區及管理機關表」影本1份，提供爾後查詢國家公園範圍時參考，如非位於表列鄉鎮區者，即未位於國家公園範圍內，無須再函送本署查詢；如位於表列鄉鎮區者，則逕洽該管理機關（各國家公園管理處）查詢。

三、本署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址為http：//60.248.163.236/），透過收費方式提供單一窗口服務，可縮短各別查詢所需時間及減少公文往返，建議爾後可善加利用。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本署國家公園組

署長許文龍

本案依分層負責規定授權組室主管判發

裝 訂 線

申公開展覽

正本

檔　　號：
保存年限：

內政部營建署城鄉發展分署　函

機關地址：10556臺北市八德路二段342號2樓
聯 絡 人：湯筱妤、賴建良
電　　話：02-27721350#314
傳　　真：02-27523920
電子信箱：amber953@tcd.gov.tw

302
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年07月28日
發文字號：城海字第1050003273號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關貴公司函詢臺南市仁德區公園段175、178地號共2筆土地，是否位於重要濕地範圍內1案，請查照。

說明：

一、依據貴公司105年7月13日衍古字第10501071332號函辦理。

二、依據所附圖資評判，旨揭土地未位於「重要濕地」範圍內。

三、為簡政便民，有關「非重要濕地所在鄉鎮市區地段清冊」另公告於國家重要濕地保育計畫入口網站http://wetland-tw.tcd.gov.tw「最新消息」及「下載專區」，如非屬重要濕地所在鄉鎮市區地段，即非屬重要濕地範圍，請逕依該公文辦理其他相關申請作業，無須再函本分署查詢。倘所查土地未列於上開清冊，請檢附下列文件送本分署查詢：

(一)開發或利用計畫之名稱。

(二)基地面積、位置及地籍資料。其位於水域或屬未登記土地者，並應提供座標數位資料。

再公開展覽

四、另內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址為http://60.248.163.236/），透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建請善加利用。

正本： 衍古開發顧問有限公司

副本： 本分署海岸復育課

本案依分層負責規定授權決行

分署長 陳繼鳴

再公開展覽

正 本

檔　　號：

發文方式：郵寄

保存年限：

臺南市政府環境保護局　函

地址：70155臺南市東區中華東路二段133巷72號
承辦人：葉美蘭
電話：06-6572813分機333
傳真：06-6564106
電子信箱：optopt1015@mail.tnepb.gov.tw

302
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年8月19日
發文字號：環水字第1050083903號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司查詢本市仁德區公園段175、178地號土地位址一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年8月17日衍古字第105010817 01號函。

二、茲查貴公司函文查詢之旨揭地區，目前尚未公告為飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。

訂

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本局水域及毒物管理科

局長李賢衛

再公開展覽

線

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正 本

發文方式：郵寄

檔　　號：

保存年限：

台灣自來水股份有限公司第六區管理處　函

70045臺南市中西區南門路22號
聯絡方式：承辦人 林郁傑
電話 06-2138101#352
電子信箱 lifexyz@mail.water.gov.tw

302
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月18日
發文字號：台水六操字第10500091480號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關貴公司函詢「臺南市仁德區公園段175、178等2筆地號土地」是否位屬依自來水法劃定公告之自來水水質水量保護區範圍內，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071313號函。

二、經查旨揭2筆地號土地均未座落於本處所轄南化水庫、鏡面水庫、曾文溪自來水水質水量保護區範圍內。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本處操作課

經理 王明孝

本案依分層負責規定授權課(室)主管判發

再公開展覽

正　本

檔　　號：
保存年限：

台灣自來水股份有限公司第六區管理處　函

機關地址：台南市中西區南門路22號
承辦人：林郁傑
電話：06-2138101分機352
傳真：
電子信箱：lifexyz@mail.water.gov.tw

302
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司
發文日期：中華民國105年9月23日
發文字號：台水六操字第1050051599號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司函詢「臺南市仁德區公園段175、178等2筆地號土地」是否位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內範圍，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年9月19日衍古字第10501091901號函。

訂

二、經查旨揭2筆地號土地未位於本公司自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內範圍。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本處操作課

線

經理 王明孝

本案依分層負責規定授權課(室)主管簽發

再公開展覽

檔　　號：
保存年限：

辦理環境影響評估查詢檢核-項次一

內政部營建署　函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：王淑芳
聯絡電話：02-87712398
電子郵件：sufang@cpami.gov.tw
傳真：02-87712681

30264
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月15日
發文字號：營署園字第1050043557號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明二（請至:http://edoc.cpami.gov.tw下載）

主旨：有關貴公司函詢臺南市仁德區公園段175地號等2筆土地，經查仁德區全區皆非位屬「國家公園」範圍，復請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071324號函。

二、檢附本部103年6月24日內授營園字第1030806890號函及其附件「國家公園範圍之行政轄區及管理機關表」影本1份，提供爾後查詢國家公園範圍時參考，如非位於表列鄉鎮區者，即未位於國家公園範圍內，無須再函送本署查詢；如位於表列鄉鎮區者，則逕洽該管理機關（各國家公園管理處）查詢。

三、本署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址為http：//60.248.163.236/），透過收費方式提供單一窗口服務，可縮短各別查詢所需時間及減少公文往返，建議爾後可善加利用。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本署國家公園組

署長許文龍

本案依分層負責規定授權組室主管判發

裝 訂 線

申公開展覽

發文方式：郵寄 **辦理環境影響評估查詢檢核-項次二**

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府農業局　函

地址：70801臺南市新營區民治路36號
承辦人：陳美娥
電話：06-6321731
傳真：06-6334348
電子信箱：chen5212@mail.tainan.gov.tw

新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司
發文日期：中華民國105年7月14日
發文字號：南市農森字第1050737039號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司申請查詢位於仁德區公園段175及178號土地區位情形案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071325號函。

二、旨揭地號土地，經查截至目前為止，非位於本府依法公告之野生動物保護區及野生動物重要棲息環境範圍內。

三、依貴公司所附臺南市仁德區公所都市計畫土地使用分區證明書，非屬編定森林區。

四、是否位屬自然保留區，檢附內檢附內政部102年12月24日內授中辦地字第1026042245號函影本供參

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：臺南市政府農業局森林及自然保育科

局長許漢卿

本案依分層負責規定授權主管科長決行

再公開展覽

內政部　函

地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號
承辦人：李秀華
電話：04-22502205
電子郵件：shli@land.moi.gov.tw
傳真：04-22502374

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國102年12月24日
發文字號：內授中辦地字第1026042245號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1026042245-Attach1.pdf)

主旨：有關「非都市土地變更編定執行要點」第4點附錄一（二）興辦事業計畫應查詢項目及應加會之有關機關（單位）1、限制發展地區內查詢項目「7.是否位屬自然保留區、8.是否位屬野生動物保護區、9.是否位屬野生動物重要棲息環境、10.是否位屬自然保護區」之查詢範圍，茲修正本部101年6月1日函送之補充附表如附件，請　查照。

說明：

一、依據行政院農業委員會林務局102年12月17日林保字第1021701278號函辦理。

二、查本案前經本部101年6月1日內授中辦地字第1016035364號函（該達）將旨揭7、8、9、10項之需查詢區域補充如案附「自然保護區域土地區位查詢須查及免查行政區彙總表」，茲依據該局上開函意見，修正該彙總表如附件。

正本：行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、行政院海岸巡防署、文化部、行政院原子能委員會、行政院國家科學委員會、國防部、經濟部標準檢驗局、經濟部國營事業委員會、行政院農業委員會、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會漁業署、行政院農業委員會水土保持局、行政院勞工委員會、行政院原住民族委員會、教育部、教育部體育署、經濟部、經濟部工業局、經濟部水利署、經濟部礦務局、經濟部能源局、經濟部中央地質調查所、財政部國有財產署、台灣

1026042245

再公開展覽

自來水股份有限公司、台灣電力股份有限公司、交通部、交通部民用航空局、交通部中央氣象局、交通部觀光局、交通部高速鐵路工程局、衛生福利部、衛生福利部社會及家庭署、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、宜蘭縣政府、桃園縣政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、澎湖縣政府、基隆市政府、新竹市政府、內政部警政署、內政部營建署、內政部消防署、內政部民政司

副本：本部地政司(中)(編定管制科)[電2015-12-24 16:26:19]

裝

訂

線

再公開展覽

保存年限：

行政院農業委員會林務局　函

地址：10050臺北市中正區杭州南路1段2號
承辦人：劉泰成
電話：(02)2351-5441#665

受文者：內政部

發文日期：中華民國102年12月17日
發文字號：林保字第1021701278號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：自然保護區域土地區位查詢須查及免查行政區彙總表（自然保護區域土地區位查詢須查及免查行政區彙總表20131216.pdf）(1701278A00_ATTCH1.pdf)

主旨：修正「非都市土地變更編定執行要點」附錄一（二）興辦事業計畫應查詢項目及應加會之有關機關（單位）之限制發展地區內查詢項目7、8、9、10項之需查詢區域表如附，惠請列入該附錄之附註事項，請查照。

說明：本次變動部份為「8.野生動物保護區」新增新北市石碇區（102年12月10日新公告劃定「翡翠水庫食蛇龜野生動物保護區」）及「9.野生動物重要棲息環境」新增新北市石碇區（102年12月10日新公告劃定「翡翠水庫食蛇龜野生動物重要棲息環境」）並納入先前漏植之臺中市大安區。

正本：內政部
副本：本局各林管處（含附件）[illegible]

內政部　總收文(中)
1026042245

再公開展覽

1020375395

電子公文

自然保護區域土地區位查詢須查及免查行政區彙總表

查詢類型	查詢區域
限制發展地區 7.自然保留區	本項查詢範圍包括：基地位於臺北市(北投區)、新北市(淡水區、八里區、坪林區、烏來區、三峽區)、桃園縣(復興鄉)、新竹縣(尖石鄉)、苗栗縣(苑裡鎮、三義鄉)、臺中市(太平區、霧峰區)、南投縣(草屯鎮、國姓鄉)、嘉義縣(阿里山鄉)、高雄市(燕巢區、桃源區、茂林區)、宜蘭縣(南澳鄉、員山鄉、蘇澳鎮)、臺東縣(卑南鄉、延平鄉、金峰鄉、達仁鄉)、屏東縣(恆春鎮、牡丹鄉)、澎湖縣(望安鄉、湖西鄉、白沙鄉)需查詢，其餘區域得免查詢。
限制發展地區 8.野生動物保護區	本項查詢範圍包括：基地位於基隆市(中正區)、臺北市(萬華區、中正區)、新北市(石碇區)、桃園縣(楊梅鎮)、新竹市(香山區)、臺中市(和平區、清水區、大安區、龍井區、大肚區)、彰化縣(和美鎮、伸港鄉)、臺南市(安南區、七股區)、高雄市(那瑪夏區)、宜蘭縣(蘇澳鎮、員山鄉、壯圍鄉、五結鄉)、花蓮縣(卓溪鄉)、臺東縣(海端鄉)、澎湖縣(望安鄉)、連江縣(北竿鄉、南竿鄉、東引鄉、莒光鄉)需查詢，其餘區域得免查詢。
限制發展地區 9.野生動物重要棲息環境	本項查詢範圍包括：基地位於基隆市(中正區)、臺北市(中正區、萬華區)、新北市(石碇區)、桃園縣(楊梅鎮、復興鄉)、新竹市(香山區)、新竹縣(尖石鄉)、苗栗縣(泰安鄉)、臺中市(和平區、清水區、大安區、龍井區、大肚區)、彰化縣(和美鎮、伸港鄉)、南投縣(信義鄉、仁愛鄉)、雲林縣(林內鄉、斗六市)、嘉義縣(東石鄉、阿里山鄉)、臺南市(安南區、七股區)、高雄市(那瑪夏區、茂林區)、屏東縣(春日鄉、霧臺鄉、獅子鄉、瑪家鄉、泰武鄉)、宜蘭縣(蘇澳鎮、員山鄉、大同鄉、壯圍鄉、五結鄉、南澳鄉)、花蓮縣(秀林鄉、壽豐鄉、萬榮鄉、卓溪鄉、富里鄉)、臺東縣(成功鎮、卑南鄉、海端鄉、延平鄉)、澎湖縣(望安鄉)、連江縣(北竿鄉、南竿鄉、東引鄉、莒光鄉)需查詢，其餘區域得免查詢。
限制發展地區 10.自然保護區	本項查詢範圍包括：基地位於新竹縣(五峰鄉、尖石鄉)、苗栗縣(泰安鄉)、臺中市(和平區)、高雄市(六龜區、甲仙區)、臺東縣(東河鄉、海端鄉、達仁鄉)需查詢，其餘區域得免查詢。

附註一：有關查詢「自然地景」部份，依據文化資產保存法第76條規定：「自然地景依其性質，區分為自然保留區及自然紀念物；自然紀念物包括珍貴稀有植物及礦物」，自然保留區之查詢請依上表辦理，至於自然紀念物部份，目前已公告之珍貴稀有植物為「臺灣穗花杉、臺灣油杉、南湖柳葉菜、臺灣水青冈、清水圓柏」等5種，尚無公告礦物為自然紀念物。故請自行辦理現地調查以瞭解函詢之地號土地上是否有自然紀念物存在；且當建工程或其他開發行為進行中，發見具自然地景價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理。

附註二：國內尚無依照野生動物保育法劃定之「獵捕區」及「禁獵區」。

製表單位：林務局保育組　最後更新：102年12月16日

再公開展覽

檔　　號：
保存年限：

辦理環境影響評估查詢檢核-項次四、七

內政部營建署　函

機關地址：10556臺北市八德路二段342號
聯絡人：謝幸芳
聯絡電話：02-87712874
電子郵件：sadalin@cpami.gov.tw
傳真：02-27772358

302
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月20日
發文字號：營署綜字第1050043555號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：貴公司所詢臺南市仁德區公園段175、178地號等2筆土地，是否位屬「海域區」及「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」所劃設之「自然保護區」範圍1案，請逕依本部104年9月22日內授營綜字第1040814328號函及103年12月23日內授營綜字第1030815359號函（如附件）辦理，請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071317號函。

二、另本署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址為http://60.248.163.236/），透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建請善加利用。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本署綜合計畫組（三科）

署長許文龍

本案依分層負責規定授權組室主管判發

再公開展覽

副本

檔　號：
保存年限：

內政部　函

機關地址：10556臺北市八德路二段342號
聯絡人：許嘉玲
聯絡電話：02-87712602
電子郵件：cute2013@cpami.gov.tw
傳真：02-27772358

內政部署騎縫

受文者：綜合計畫組

發文日期：中華民國104年9月22日
發文字號：內授營綜字第1040814328號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：有關非都市土地海域區範圍查詢作業，為簡政便民及減少無謂公文往返，檢送本部營建署修正「各直轄市、縣（市）鄰海之行政轄區表」供貴單位辦理查詢參考，請查照。

說明：

一、為避免可確定非屬「依區域計畫法劃定之非都市土地海域區」範圍之申請案件仍向本部營建署查詢，致申請機關（人）與受理機關間無謂公文往返，請貴單位辦理相關案件時參考本函附件「各直轄市、縣（市）鄰海之行政轄區表」，如有下列情形之一者，即非屬依區域計畫法劃定之非都市土地海域區範圍，無須再函送本部營建署查詢：

（一）非位屬表列鄉（鎮、市、區）。

（二）位屬表列鄉（鎮、市、區），但已劃定其他非都市土地使用分區。

（三）實施都市計畫地區及國家公園範圍之土地。

二、相關申請案件如無上開情形者，請申請機關（人）就基

再公開展覽

地位置套繪1/5000像片基本圖或1/25000地形圖（標示道路等重要標的名稱）送本部營建署查詢，後續如有行政轄區修正，本部將再另行函知。本表並已上傳至本部營建署網站（http://www.cpami.gov.tw/）／營建署家族／營建業務／綜合計畫組提供下載。

三、旨揭修正表係增列屏東縣琉球鄉及臺東縣綠島鄉、蘭嶼鄉等3鄉。

四、另本部104年1月27日內授營綜字第1040801182號函自即日起停止適用。

正本：臺灣14縣（市）政府、6直轄市政府、福建省連江縣政府、金門縣政府、財政部國有財產署、行政院環境保護署、經濟部礦務局、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國土木技師公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國環境工程技師公會全國聯合會

副本：內政部地政司、內政部營建署城鄉發展分署、資訊室、國家公園組、都市計畫組、綜合計畫組（以上均含附件）

部長 陳威仁

再公開展覽

各直轄市、縣（市）鄰海之行政轄區表（104 年 9 月）

縣（市）別	鄉（鎮、市、區）名稱
基隆市(3)	中正區、中山區、安樂區
新北市(9)	貢寮區、瑞芳區、萬里區、金山區、石門區、三芝區、淡水區、八里區、林口區
桃園市(4)	蘆竹區、大園區、觀音區、新屋區
新竹縣(2)	新豐鄉、竹北市
新竹市(2)	北區、香山區
苗栗縣(4)	竹南鎮、後龍鎮、通霄鎮、苑裡鎮
臺中市(5)	大甲區、大安區、清水區、梧棲區、龍井區
彰化縣(6)	伸港鄉、線西鄉、鹿港鎮、福興鄉、芳苑鄉、大城鄉
雲林縣(4)	麥寮鄉、臺西鄉、四湖鄉、口湖鄉
嘉義縣(2)	東石鄉、布袋鎮
臺南市(6)	北門區、將軍區、七股區、安南區、安平區、南區
高雄市(10)	茄萣區、永安區、彌陀區、梓官區、林園區、鼓山區、左營區、楠梓區、旗津區、小港區
屏東縣(11)	新園鄉、東港鎮、林邊鄉、佳冬鄉、枋寮鄉、枋山鄉、車城鄉、恆春鎮、滿州鄉、牡丹鄉、琉球鄉
宜蘭縣(5)	頭城鎮、壯圍鄉、五結鄉、蘇澳鎮、南澳鄉
花蓮縣(6)	豐濱鄉、壽豐鄉、吉安鄉、花蓮市、新城鄉、秀林鄉
臺東縣(10)	達仁鄉、大武鄉、太麻里鄉、臺東市、卑南鄉、東河鄉、成功鎮、長濱鄉、綠島鄉、蘭嶼鄉
澎湖縣(6)	馬公市、湖西鄉、白沙鄉、西嶼鄉、望安鄉、七美鄉
金門縣(6)	金城鎮、金沙鎮、金寧鎮、金湖鄉、烈嶼鄉、烏坵鄉
連江縣(4)	南竿鄉、北竿鄉、東引鄉、莒光鄉

再公開展覽

副本

檔　號：
保存年限：

內政部　函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：游智能
聯絡電話：02-87712600
電子郵件：cnyu@cpami.gov.tw
傳真：02-27772358

受文者：資訊室

發文日期：中華民國103年12月23日
發文字號：內授營綜字第1030815359號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：為簡政便民及減少無謂公文往返，檢送本部營建署修正「臺灣沿海地區自然環境保護計畫範圍之行政轄區表」供貴單位辦理查詢參考，請查照。

說明：

一、為避免可確定非屬「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」範圍之申請案件仍向本部營建署查詢，致申請機關（人）與受理機關間無謂公文往返，請貴單位辦理相關案件時參考本函附件「臺灣沿海地區自然環境保護計畫範圍之行政轄區表」（含自然保護區及一般保護區），如非位於表列鄉鎮市區及其鄰接海域者，即非屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫範圍，無須再函送營建署查詢。本表並已上傳至營建署網站（http://www.cpami.gov.tw/）／營建署家族／營建業務／綜合計畫組提供下載。

二、相關申請案件如位於表列鄉鎮市區別者，請申請機關（人）就基地位置套繪1/5000像片基本圖或1/25000地形圖（標示道路等重要標的名稱）送本部營建署查詢，後續如有行政轄區修正，本部將再另行函知。

三、旨揭修正表係因格式及備註文字修正，未涉及實際行政

再公開展覽

轄區修正，併予敘明。

正本：臺灣15縣（市）政府、5直轄市政府、福建省連江縣政府、金門縣政府、財政部國有財產署、行政院環境保護署、經濟部礦務局、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國土木技師公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國環境工程技師公會全國聯合會

副本：內政部地政司、內政部營建署城鄉發展分署、資訊室、國家公園組、綜合計畫組（以上均含附件）

部長陳威仁

再公開展覽

裝 訂 線

臺灣沿海地區自然環境保護計畫範圍之行政轄區表（103 年 12 月）

保護區計畫	管理單位	行政轄區	
		一般保護區	自然保護區
淡水河口	臺北市政府	北投區、士林區	北投區
	新北市政府	淡水區、八里區、五股區、蘆洲區	淡水區、八里區
北海岸沿海	新北市政府	三芝區、金山區、石門區、萬里區	石門區、萬里區
東北角沿海（註 1）	新北市政府	瑞芳區、貢寮區	瑞芳區、貢寮區
	宜蘭縣政府	頭城鎮	頭城鎮
蘭陽海岸	宜蘭縣政府	頭城鎮、礁溪鄉、壯圍鄉、宜蘭市、五結鄉	壯圍鄉、宜蘭市、五結鄉
蘇花海岸	宜蘭縣政府	蘇澳鎮、南澳鄉	蘇澳鎮、南澳鄉
	花蓮縣政府	秀林鄉	秀林鄉
花東沿海	花蓮縣政府	壽豐鄉、豐濱鄉	壽豐鄉、豐濱鄉
	臺東縣政府	成功鎮、長濱鄉、東河鄉、卑南鄉、臺東市	成功鎮
彰雲嘉沿海	彰化縣政府	芳苑鄉、大城鄉	–
	雲林縣政府	麥寮鄉、台西鄉、四湖鄉、口湖鄉	–
	嘉義縣政府	東石鄉、布袋鎮	東石鄉
好美寮自然	嘉義縣政府	–	布袋鎮
北門沿海	臺南市政府	北門區、學甲區	北門區
尖山沿海	屏東縣政府	車城鄉、獅子鄉	車城鄉
九棚沿海	屏東縣政府	滿州鄉	滿州鄉
墾丁沿海（註 2）	屏東縣政府	恆春鎮、車城鄉、滿州鄉	恆春鎮、車城鄉、滿州鄉

再公開展覽

備註：

1.「東北角沿海保護區計畫」並未劃設實際範圍（含自然保護區及一般保護區），對東北角地區之保護，係依都市計畫法及東北角海岸風景特定區計畫辦理，倘經查非屬「東北角海岸風景特定區計畫」範圍，自非「東北角沿海保護區計畫」範圍。否位屬「東北角海岸風景特定區計畫」範圍及相關土地使用管制規定，請另洽新北市政府或宜蘭縣政府查詢。

2.「墾丁沿海保護區計畫」並未劃設實際範圍（含自然保護區及一般保護區），對墾丁地區之保護，係依國家公園法及墾丁國家公園計畫辦理，倘經查非屬「墾丁國家公園計畫」範圍，自非「墾丁沿海保護區計畫」範圍。是否位屬「墾丁國家公園計畫」範圍及相關土地使用管制規定，請逕洽墾丁國家公園管理處查詢。

再公開展覽

正 本 辦理環境影響評估查詢檢核-項次五

發文方式：郵寄

檔　　號：

保存年限：

台灣自來水股份有限公司第六區管理處　函

70045臺南市中西區南門路22號
聯絡方式：承辦人 林郁傑
電話 06-2138101#352
電子信箱 lifexyz@mail.water.gov.tw

302
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月18日
發文字號：台水六操字第10500091480號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關貴公司函詢「臺南市仁德區公園段175、178等2筆地號土地」是否位屬依自來水法劃定公告之自來水水質水量保護區範圍內，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071313號函。

二、經查旨揭2筆地號土地均未座落於本處所轄南化水庫、鏡面水庫、曾文溪自來水水質水量保護區範圍內。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本處操作課

經理 王明孝

本案依分層負責規定授權課(室)主管判發

再公開展覽

正 本 辦理環境影響評估查詢檢核-項次七

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府水利局　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：蔡佩雅
電話：06-6373350
傳真：06-6359943
電子信箱：peiya@mail.tainan.gov.tw

新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司
發文日期：中華民國105年7月15日
發文字號：南市水保字第1050741812號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司函詢本市仁德區公園段175、178等2筆地號土地區位乙案，復請查照。

說明：

一、復貴公司105年7月13日衍古字第10501071310及10501071306號函。

二、經查2筆地號土地皆非位屬公告之山坡地或特定水土保持區範圍內。

訂

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本局水土保持工程科

線

局長鄧紹博

本案依分層負責規定授權主管科長決行

開公展覽

正 本　辦理環境影響評估查詢檢核-項次八

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府地政局　函

地址：730臺南市新營區民治路36號(民治市政中心)
承辦人：謝坤志
電話：6322231-6245
傳真：6325847
電子信箱：lan281@mail.tainan.gov.tw

新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年7月15日
發文字號：南市地農字第1050640160號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：為 貴公司函請查明仁德區公園段175、178地號等2筆土地，是否位屬優良農地經辦竣農地重劃或政府曾經投資建設重大農業改良設施之農業用地乙案，經查該等土地非屬農地重劃，請查照。

說明：復 貴公司105年7月13日衍古字第10501071328號函。

訂

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：

局長 林得洋

線

本案依分層負責規定授權主管科長決行

再公開展覽

正 本

發文方式：郵寄

檔　　號：

保存年限：

臺南市政府水利局　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：蔡佩雅
電話：06-6373350
傳真：06-6359943
電子信箱：peiya@mail.tainan.gov.tw

新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年9月21日
發文字號：南市水保字第1050989434號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢本市仁德區公園段175、178等2筆地號土地區位乙案，復請查照。

說明：

一、復貴公司105年9月19日衍古字第10501091904號函。

二、經查2筆地號土地皆非位屬公告之山坡地及特定水土保持區範圍內，免依水土保持法規定辦理水土保持計畫送核。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本局水土保持工程科

局長鄧紹博

本案依分層負責規定授權主管科長決行

再公開展覽

裝 訂 線

正 本

發文方式：郵寄

檔　　號：

保存年限：

臺南市政府環境保護局　函

地址：70155臺南市東區中華東路2段133巷72號
承辦人：陳玫瑾
電話：06-2686751#324
傳真：06-3353546
電子信箱：mjchen@mail.tnepb.gov.tw

302
新竹縣竹北市文興路263號4樓

受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年9月23日
發文字號：環綜字第1050095260號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司函詢臺南市仁德區公園段175、178地號等2筆土地應否實施環境影響評估一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年9月19日衍古字第105010919 03號函。

二、依據貴公司所提書面資料，本案未說明開發行為及其內容故未能判定應否實施環境影響評估，另依據環境影響評估法第7條第1項規定：「開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查。」同法施行細則第11條規定：「開發單位依本法第7條第1項提出環境影響說明書者，除相關法令另有規定程序者外，於開發審議或開發許可申請階段辦理。」故本案應否實施環境影響評估，應於開發許可申請階段，以開發單位向目的事業主管機關申請開發許可（審議）之計畫內容（開發行為、面積）及敏感區位證明等文件，正式予以認定應否實施環境影響評估。

訂

線

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本局綜合規劃科

局長 李賢衛

電公開展覽

正本

檔　　號：
保存年限：

經濟部水利署第六河川局　函

機關地址：82050高雄市岡山區柳橋西路15號
聯 絡 人：黃勝麟
聯絡電話：07-6279020
電子信箱：wra06043@wra06.gov.tw
傳　　真：07-6250982

30264
新竹縣竹北市文興路263號4樓
受文者：衍古開發顧問有限公司

發文日期：中華民國105年11月11日
發文字號：水六管字第10550161970號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢臺南市仁德區公園段175、178地號等2筆土地是否需依排水管理辦法第12條規定，應提送排水規劃書及排水計畫書審查核定乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年10月31日衍古字第10501103101號函。

二、依據經濟部105年4月12日經水字第10504601250號令修正發布排水管理辦法第12條，於區域排水集水區域內辦理土地開發利用或變更使用計畫之面積達二公頃以上，致增加其集水區域內之逕流量者，該土地利用計畫之開發人、經營人、使用人或土地所有權人應依本辦法擬具排水規劃書及排水計畫書送目的事業主管機關轉該區域排水之管理機關審查核定後始得辦理。

正本：衍古開發顧問有限公司
副本：本局管理課、規劃課

局長蔡宗憲

電子開展覽

副 本

發文方式：郵寄（普通）

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府農業局　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：傅意涵
電話：06-6322231#6190
傳真：06-6350971
電子信箱：YHFu@mail.tainan.gov.tw

台南市安平區永華路二段768號2樓之2

受文者：富立建設股份有限公司

發文日期：中華民國106年5月19日
發文字號：南市農工字第1060507109號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：富立建設股份有限公司申請本市都市計畫農業區仁德區公園段175、178地號等2筆土地為住宅區案，復如說明。

說明：

一、復貴局106年5月11日南市都規字第1060495999號函。

二、農業主管機關同意農業用地編更使用審查作業要點第5點（略以）：「五、農業用地變更使用，應避免影響農業生產環境之完整。有下列情形之一者，不同意變更使用：（一）未依規定規劃設置隔離綠帶或設施。（二）使用具有農業灌溉功能之系統作為廢污水排放使用或有妨礙上、下游農業灌排水系統輸水能力之虞。…」，第9條規定（略以）：「變更農業用地作與農業生產性質不相容之目的事業使用者，應配置適當寬度之隔離綠帶或設施，並具體標繪於土地使用配置圖上。隔離綠帶或設施之配置原則如下：（一）配置區位應與毗鄰農業用地相緊臨。…」，合先敘明。

三、經查旨揭土地範圍未毗鄰其他農業用地，得免依前開要點第9條規定設置隔離綠帶或設施，其週邊亦無臺灣嘉南農田水利會所轄之農業灌排水系統，本案並無前開要點第5點第1、2項之情事，本局原則同意。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：富立建設股份有限公司、臺南市政府農業局農地管理工程科

局長許漢卿

附9-72

再公開展覽

附件十、水文水理計算

再公開展覽

一、土地開發前後排水衝擊評估

(一) 土地開發行為對區外排水影響評估

本開發區經土地開發後並無改變區域排水集水區及妨礙原有水路之集、排水功能，全區之整體排水系統規劃主要排入文賢路道路下方之區域排水幹線(成功排水分區雨水下水道之 C 幹線)，最後直接匯入三爺溪排水內，區內排水系統配合土地使用主要分為東西集水區，由各道路側溝或截流系統收集地表逕流後，匯集排入滯洪池並於離峰時段再排入區域排水幹線(C 幹線)，因此不會衝擊下游排水路之排洪能力。

(二) 排水系統規劃原則

1、本排水計畫書洪峰流量及減洪設施量體計算方法依據排水管理辦法第二十二條第一項規定訂定之。

2、土地開發以不變更區域排水集水區範圍為原則，且不得妨礙原有水路之集、排水功能，變更原有水路者，應以對地形、地貌影響最小之方式做合理之規劃。

3、計畫區採用延遲排洪及逕流抑制等方式設置減洪設施，基地經整地後，雨水均由區內之排水系統匯集後排放至滯洪池，以削減其排水出口之洪峰增量，不致影響四周之環境。

4、排水設施應配合整地高程與道路系統，各排水幹支線設置矩型溝、箱涵、管涵，採重力排水方式為原則。

(三) 排水系統構想

開發後其產生的地面逕流，比一般未開發地區之地面逕流更大，其原因乃由於開發後地面截流量、儲存量、滲透量、蒸散量都減少很多，雨水落於地面都直接變為逕流。此等之巨量逕流應設法安全順利排出，以免沖毀各種結構物，沖蝕表土損害基地。依現有道路、地形及地物，經檢討擬將本基地劃分為二個集水分區（詳見附圖 1)，並依此設計區內排水系統。各集水分區面積如附表 1。

附表 1、集水分區面積表

集水分區編號	面積(ha)
A	0.3082
B	1.1369
合計	1.4451

再公開展覽

附圖 1、集水分區示意圖

(四) 排水設施

本基地地勢平坦，高程在 12.7～12.0 公尺之間，基地排水計畫則以排除地表逕流為主，本基地參照整地後地形，以各排水溝渠之集水區為單位，排水系統設計以二十五年一次頻率年降雨強度，加以水理計算其逕流量 作為排水系統斷面設計時之依據，水理計算說明如下：

1、 水文分析

(1) 暴雨量

暴雨量以開發基地所在區域排水治理規劃報告，各重現期距之二十四小時延時總降雨量為原則。本開發基地所在位置無前項規定之規劃報告，故暴雨量計算則以鄰近開發基地之中央氣象局或經濟部水利署(以下稱水利署)雨量站 Horner 公式推估，經調查本基地所在位置之鄰近雨量站，最後採用鄰近開發基地之中央氣象局臺南雨量站 Horner 公式推估 24 小時暴雨量。

(2) 雨型分析

雨型以鄰近開發基地之中央氣象局臺南雨量站之 Horner 公式設計，其單位時間刻度採十分鐘計算，公式如下：。

$$I_t^T = \frac{a}{(t+b)^c}$$

再公開展覽

式中，T：重現期距(年)，

t：降雨延時(分鐘)，

I_t^T：重現期距T年，降雨延時t分鐘之降雨強度(公釐/小時)，

a、b、c：迴歸係數。

參考水利署最新相關成果報告，得出之迴歸參數(a、b、c)及24小時降雨延時之平均降雨強度如附表2：

附表 2、降雨強度迴歸參數

雨量站：臺南			a	b	c	I_t (mm/hr)
集水分區	A	10	1376.34	35.76	0.6156	15.413
		25	1268.75	25.80	0.5811	18.347
		50	1197.45	18.85	0.5587	20.442
		100	1135.26	12.46	0.5387	22.473
	B	10	1376.34	35.76	0.6156	15.413
		25	1268.75	25.80	0.5811	18.347
		50	1197.45	18.85	0.5587	20.442
		100	1135.26	12.46	0.5387	22.473

資料來源：90水文設計應用手冊-全臺降雨強度公式分析結果

(3) 降雨損失

降雨損失計算以美國水土保持局(Soil Conservation Service 簡稱SCS)之曲線號碼法(Curve Number，簡稱CN)計算為原則，公式如下：

$$P_e = \frac{(P-0.2S)^2}{P+0.8S}$$

$$S = 25.4\left(\frac{1000}{CN}-10\right)$$

式中，P_e：累積有效降雨量(公釐)。

P：累積降雨量(公釐)。

S：集水區最大蓄水量(公釐)。

CN：Curve Number，一般稱為CN曲線號碼，由土壤類別、水文臨前狀況、土地利用狀況及水土保持工程措施等因素所影響。CN曲線號碼範圍介於0至100，完全不

再公開展覽

透水鋪面之 CN=100。美國水土保持局提出 CN 曲線號碼可由土壤分類及土地使用情況決定之，如附表 3 及附表 4 所示，國土利用現況對應土地利用型態 SCS 曲線值表詳如附表 5 所示。

附表 3、臺灣土壤性質分類表

分類代碼	表土質地分類	美國水土保持局分類
0	粗砂土、砂土	A
1	細砂土、壤質砂土、壤質粗砂土	
2	壤質細砂土、粗砂質壤土、砂質壤土、細砂質壤土	
3	極細砂土、壤質極細砂土、極細砂質壤土	B
4	坋質壤土、坋土	
5	壤土	
6	砂質黏壤土	
7	黏質壤土、坋質黏壤土	C
8	坋質壤土、砂質黏土	
9	黏土	

附表 4、SCS 曲線號碼表【AMCII】

SCS 分類	土地利用情形	土壤分類			
		A	B	C	D
	耕地：				
1	無保護措施	72	81	88	91
2	有保護措施	62	78	78	81
	牧草地或放牧地：				
3	不良情況	68	79	86	89
4	良好情況	39	61	74	80
5	草地：良好情況	30	58	71	78
	森林：				
6	稀疏、覆蓋少、無覆蓋物	45	66	77	83
7	良好覆蓋	25	55	70	77
	空地、林間空地、公園、高爾夫球場、墓地等：				
8	良好情況：草地覆蓋面積超過 75%	39	61	74	80
9	稍好情況：草地覆蓋面積 50~75%	49	69	79	84
10	商業區(85%面積不透水)	89	92	94	95
11	工業區(72%面積不透水)	81	88	91	93

再公開展覽

SCS 分類	土地利用情形	土壤分類			
		A	B	C	D
	住宅：				
12	≦1/8 英畝 (65%)	77	85	90	92
13	1/4 英畝 (38%)	61	75	83	87
14	1/3 英畝 (30%)	57	72	81	86
15	1/2 英畝 (25%)	54	70	80	85
16	1 英畝 (20%)	51	68	79	84
17	鋪石(混凝土或柏油)、停車場、屋頂、道路等	98	98	98	98
18	街道	98	98	98	98
19	鋪石(混凝土或柏油)道路及雨水下水道	76	85	89	91
20	碎石道路及泥土道路	72	82	87	89
21	水體	98	98	98	98

資料來源：(USACE,2000)。

附表 5、國土利用現況對應土地利用型態 SCS 分類表

國土利用分類						SCS 分類
第I類		第II類		第III類		
類別	代碼	類別	代碼	類別	代碼	
農業使用土地	01	農作	0101	稻作	010101	2
				旱作	010102	1
				果樹	010103	2
				廢耕地	010104	1
		水產養殖	0102	水產養殖	010200	21
		畜牧	0103	畜禽舍	010301	9
				牧場	010302	4
		農業附帶設施	0104	溫室	010401	9
				倉儲設施	010402	9
				農產品展售場	010403	9
				其他設施	010404	9
森林使用土地	02	天然林	0201	天然針葉樹純林	020101	7
				天然闊葉樹純林	020102	7
				天然竹林	020103	7
				天然竹針闊葉混淆林	020104	7
		人工林	0202	人工針葉樹純林	020201	7
				人工闊葉樹純林	020202	7
				人工竹林	020203	7

再公開展覽

國土利用分類						SCS分類
第I類		第II類		第III類		
類別	代碼	類別	代碼	類別	代碼	
				人工竹針闊葉混淆林	020204	7
		其他森林使用土地	0203	伐木跡地	020301	6
				苗圃	020302	6
				防火線	020303	6
				土場	020304	6
交通使用土地	03	機場	0301	機場	030100	17
		鐵路	0302	一般鐵路	030201	19
				高速鐵路	030202	19
				鐵路相關設施	030203	18
		道路	0303	國道	030301	18
				省道、快速道路	030302	18
				一般道路	030303	18
				道路相關設施	030304	18
		港口	0304	商港	030401	21
				漁港	030402	21
				專用港	030403	21
				其他港口相關設施	030404	21
水利使用土地	04	河道	0401	河川	040101	21
				減河	040102	21
				運河	040103	21
				堤防	040104	18
		溝渠	0402	溝渠	040200	18
		蓄水池	0403	水庫	040301	21
				湖泊	040302	21
				其他蓄水池	040303	21
				人工湖	040304	21
		水道沙洲灘地	0404	水道沙洲灘地	040400	21
		水利構造物	0405	水閘門	040501	17
				抽水站	040502	17
				水庫堰壩	040503	17
				地下取水井	040504	17
				其他設施	040505	17
		防汛道路	0406	防汛道路	040600	18

再公開展覽

國土利用分類						SCS分類
第I類		第II類		第III類		
類別	代碼	類別	代碼	類別	代碼	
		海面	0407	海面	040700	21
建築使用土地	05	商業	0501	零售批發	050101	10
				服務業	050102	10
		住宅	0502	純住宅	050201	12
				兼工業使用住宅	050202	12
				兼商業使用住宅	050203	12
				兼其他使用住宅	050204	12
		工業	0503	製造業	050301	11
				倉儲	050302	11
		其他建築用地	0504	宗教	050401	9
				殯葬設施	050402	9
				興建中	050403	9
				其他	050404	9
公共設施使用土地	06	政府機關	0601	政府機關	060100	10
		學校	0602	幼稚園	060201	9
				小學	060202	9
				中學	060203	9
				大專院校	060204	9
				特種學校	060205	9
		醫療保健	0603	醫療保健	060300	9
		社會福利設施	0604	社會福利設施	060400	9
		公用設備	0605	氣象	060501	10
				電力	060502	11
				瓦斯	060503	11
				自來水	060504	11
				加油站	060505	11
		環保設施	0606	環保設施	060600	11
遊憩使用土地	07	文化設施	0701	法定文化資產	070101	9
				一般文化設施	070102	9
				其他文化設施	070103	9
		休閒設施	0702	公園綠地廣場	070201	8
				遊樂場所	070202	9
				體育場所	070203	9

非公開展覽

國土利用分類						SCS分類
第I類		第II類		第III類		
類別	代碼	類別	代碼	類別	代碼	
礦鹽使用土地	08	礦業	0801	礦場	080101	9
				礦業相關設施	080102	9
		土石	0802	土石採取場	080201	19
				土石相關設施	080202	17
		鹽業	0803	鹽田	080301	9
				鹽業相關設施	080302	9
其他使用土地	09	軍事用地	0901	軍事用地	090100	9
		溼地	0902	溼地	090200	21
		草生地	0903	草生地	090300	5
		裸露地	0904	灘地	090401	1
				崩塌地	090402	1
				礁岩	090403	1
				裸露空地	090404	3
		灌木荒地	0905	灌木荒地	090500	4
		災害地	0906	災害地	090600	9
		營建剩餘土石方	0907	營建剩餘土石方	090700	9
		空置地	0908	未使用地	090801	9
				人工改變中土地	090802	9
				測量標	090803	17

本開發基地屬於閒置農地，經由附表 3、附表 4 及附表 5 查得曲線號碼 CN=81，基地內之累積有效降雨量計算結果如附表 6 所示。

附表 6、累積有效降雨量計算表

雨量站：臺南			I_t (mm/hr)	P (mm)	P_e (mm)	S
集水分區	A	10	15.413	369.91	306.92	59.58
		25	18.347	440.33	376.11	59.58
		50	20.442	490.61	425.71	59.58
		100	22.473	539.35	473.90	59.58
	B	10	15.413	369.91	306.92	59.58
		25	18.347	440.33	376.11	59.58
		50	20.442	490.61	425.71	59.58
		100	22.473	539.35	473.90	59.58

再公開展覽

(4) 集流時間 TC 之計算

集流時間之計算應考量地表逕流至開發基地內排水路之流入時間及流至開發基地排水出口之流下時間。其計算式如下：

$$T_C = T_1 + T_2$$

式中 T_C：集流時間 (小時)。
T_1：流入時間(小時)。
T_2：流下時間(小時)。

前項流入時間得依地表逕流型態計算，本開發基地內無明顯流路區域其逕流屬於漫地流型態，採 SCS 集流時間公式計算，公式如下：

$$T_1 = L^{0.8}\frac{(S+25.4)^{0.7}}{4238\cdot H^{0.5}}$$

$$S = 25.4(\frac{1000}{CN} - 10)$$

式中 T_1：流入時間 (小時)。
L：流路長度 (公尺)。
S：集水區最大蓄水量 (公釐)。
H：集水區地表平均坡度 (%)。
CN：曲線號碼，詳表 3 至表 5。

第一項規定之流下時間以渠流流速法並依曼寧公式計算：

$$T_2 = \frac{L}{V}$$

$$V = \frac{1}{n}R^{2/3}S^{1/2}$$

式中 T_2：流下時間 (小時)。
L：流路長度 (公尺)。
V：渠流流速 (公尺/秒)。
n：排水路的糙度係數
R：排水路水力半徑 (公尺)。
S：排水路坡度 (%)。

各集水分區排水幹線集流時間計算結果如附表 7 所示。

再公開展覽

附表 7、排水幹線集流時間計算表

集水分區	*L*(漫地流) (m)	*H* 坡度 (%)	T_1 (小時)	*L*(流水路) (m)	流速 V (m/sec)	T_2 (小時)	*Tc* (小時)
A	20.00	0.87	0.060	80.00	1.16	0.019	0.079
B	20.00	0.14	0.160	140.00	0.39	0.099	0.259

(5)逕流係數

逕流係數為逕流量與降雨量的比值，視地形、地勢、土壤、地質、集水區面積、土地利用及覆蓋情形、降雨總量、強度及延時等因子而異。逕流係數參考水土保持技術規範第18條規定，開發前採用無開發整地區之C值，申請區之集水區依地形情況，開發前為農業使用，開發後為非農業使用，其逕流係數整理於附表8所示：

附表 8、逕流係數C值表

集水區狀況	時期	逕流係數
無開發整地區	開發前	0.60
有開發整地區	開發中	1.00
有開發整地區	開發後	1.00

在一般水土保持工程構造物設計時，皆採用一次暴雨逕流係數計算逕流量，並依水土保持技術規範所列之逕流係數參考值中取上限值計算以提高結構物的安全水位，考慮基地開發期間，地表裸露及工程因素之影響，為安全計於開發期間之逕流係數取1.00，開發後為非農業使用取1.00，開發前為農業使用取0.60，以作為本細部計畫之設計原則。

2、 逕流量之估算

本開發基地範圍內，降雨-逕流模式以SCS無因次單位歷線法計算為原則，其洪峰流量與洪峰到達時間計算公式如下，計算結果如附表9集水區逕流量計算表所示。

審公開展覽

$$T_{lag} = 0.6T_c$$

$$T_p = \frac{t_r}{2} + T_{lag}$$

$$T_b = 2.67 \times T_p$$

$$Q_p = \frac{0.208AR}{T_p}$$

T_{lag}：洪峰稽延時間(小時)。
T_c：集流時間(小時)。
T_p：洪峰到達時間(小時)。
t_r：單位降雨延時(小時)。
T_b：逕流歷線基期(小時)。
Q_p：洪峰流量(立方公尺/秒)。
A：集水區面積(平方公里)。
R：單位有效降雨量(公釐)。

附表 9、集水區逕流量計算表

	集水分區	面積 (ha)	重現期距 (年)	I (mm/hr)	R (mm)	t_r (hr)	T_c (hr)	T_P (hr)	Q_P (cms)
雨量站：臺南	A	0.3082	10	15.413	306.92	24	0.079	12.047	0.016
			25	18.347	376.11				0.020
			50	20.442	425.71				0.023
			100	22.473	473.90				0.025
	B	1.1369	10	15.413	306.92	24	0.259	12.155	0.060
			25	18.347	376.11				0.073
			50	20.442	425.71				0.083
			100	22.473	473.90				0.092

3、排水溝斷面之計算 (曼寧公式)

本細部計畫排水溝渠將採用矩型溝設計，排水溝渠之水力計算採用曼寧公式計算其斷面尺寸及水力坡降，基地內之排水設施計算內容詳水理計算表，其計算公式如下：

再公開展覽

Q=A*Vd

Vd = R2/3*S1/2／n　(曼寧公式)

R=A /P　，水力半徑(m)

Q：設計流量(cms)

Vd：設計流速(m/s)

n：粗糙係數

R：水力半徑(m)

A：設計斷面(m^2)

P：潤周(m)

S：水力坡降，可用溝底坡降代之

(1) 粗糙係數 n 值之選用

本基地全區排水溝渠將採用矩型溝設計，為鋼筋混凝土溝，故粗糙係數 n 值採 0.012

附表 10、曼寧粗糙係數 n 值表

溝內物質		N 值範圍	平均值	溝內物質		N 值範圍	平均值
無內面工者	粘土質溝身整齊者	0.016~0.022	0.020	有內面工者	漿砌磚	0.012~0.017	0.014
	砂壤粘壤土,溝身整齊者	0.016~0.022	0.020		漿砌石	0.017~0.030	0.020
	稀疏草生	0.035~0.045	0.040		乾砌石	0.025~0.035	0.033
	全面密草生	0.040~0.060	0.050		有規則土底兩岸砌石	0.025~0.035	0.025
	雜有直徑 1-3cm 小石子	0.040~0.060	0.022		不規則土底兩岸砌石	0.023~0.035	0.030
	雜有直徑 2-6cm 小石子	0.040~0.060	0.025		純水泥砂漿平滑面	0.010~0.014	0.012
	平滑均勻岩質	0.030~0.035	0.0325				
	不平滑岩質	0.035~0.045	0.040				

(2) 流速限制

本細部計畫採用鋼筋混凝土矩型溝，其最大安全流速在 4.57～6.10 m/sec，詳見附表 11 坡地排水最大安全流速表。

再公開展覽

附表 11、坡地排水最大安全流速表

土質	最大安全流速	土質	最大安全流速
純細砂	0.23～0.30	平常礫石	1.23～1.52
不密緻之細砂	0.30～0.46	全面密草生	1.50～2.50
粗石及細砂石	0.46～0.61	粗砂礫石	1.52～1.83
平常砂土	0.61～0.76	礫岩水成岩	1.83～2.44
砂質壤土	0.76～0.84	硬　岩	3.05～4.57
堅壤土	0.91～1.14	混凝土	4.57～6.10

資料來源：水土保持技術規範第 85 條

4、 排水設施配置計畫

本基地集水區分為 A、B 二區(詳附圖 1)，開發完成後基地內之降雨全部由區內規劃之排水溝渠順其坡向朝計畫出水口排放。A 區之地表逕流將沿基地內所設置之排水溝匯集地表逕流後流入新設置之沉砂滯洪池內滯洪，最後於洪峰稽延時間過後再經由道路邊溝排放至基地西側 15M 文賢路底下之既設區域排水幹線(C 幹線) B 區之地表逕流則沿基地內之計畫道路旁設置排水溝，新設排水溝匯集逕流後排入新增設之沉砂滯洪池內，最後於洪峰稽延時間過後再經由道路邊溝排入基地東側 15M 文賢路底下之既設區域排水幹線(C 幹線)。由於基地內所產生之逕流量都先匯入新設置之滯洪沉砂池內滯洪後於洪峰稽延時間過後再經由道路邊溝排入區域排水幹線(C 幹線)，因此對文賢路底下之既設區域排水幹線(C 幹線)並不會額外增加其洪峰流量。

5、水理計算

水土保持技術規範之水土保持技術之審議規定開發地區對外排放之洪峰流量，以不小於重現期距二十五年之降雨強度計算，且不得大於開發前之洪峰流量。本開發區排水系統的設計排洪量則依重現期距二十五年之降雨強度設計；根據以上所述方法為設計原則，求算出各集水分區之洪峰逕流量，再分別求出各出流點之洪峰流量，以作為各排水溝及其他排水設施設計之參考。設計排水路之要求為：設計排水量應大於逕流量，且水流速度不可大於最大安全流速，設計排水量之估算採用曼寧公式，排水溝採安全出水高至少 20 公分設計。

6、土壤流失量計算

再公開展覽

依據水土保持技術規範第 92 條規定，臨時性沉砂設施之泥砂生產量估算，依通用土壤流失公式估算值之二分之一，但開挖整地部分每公頃不得小於 250m^3，未開挖整地或完成水土保持處理部分每公頃不得小於 15m^3。故本開發基地之臨時性沉砂設施之土壤流失量估算將依未挖填部分與挖填部分分別估算，依通用土壤流失公式估算值之二分之一估算之，且未挖填部分不得小於 15m^3/ha/yr，挖填部分不得小於 250m^3/ha/yr。而設計永久性沉砂設施，其土壤流失量估算不得小於 30m^3/ha/yr。

本基地集水面積為 1.4451 公頃，集水區內挖填部分面積為 1.1561 ha，未挖填部分面積為 0.2890 公頃，其土壤流失量估算，見附表 12 所示：

附表 12、土壤流失量計算表

狀況		土壤流失量 (m^3/ha/yr)	面積(ha)			合計土壤流失量 (m^3/yr)	
開發前		15	A 集水區	0.3082	1.4451	4.62	21.68
			B 集水區	1.1369		17.05	
施工中	有整地	250	A 集水區	0.2466	1.1561	61.64	289.02
			B 集水區	0.9095		227.38	
	未整地	15	A 集水區	0.0616	0.2890	0.92	4.34
			B 集水區	0.2274		3.41	
開發後		30	A 集水區	0.3082	1.4451	9.25	43.35
			B 集水區	1.1369		34.11	

7、滯洪設施

開發基地應採延遲排洪及逕流抑制等方式設置減洪設施，以削減其排水出口之洪峰增量，本開發區則設置滯洪池為減洪設施。依照水土保持技術規範第 95 及 96 條規定，因土地開發利用而增加之洪峰流量，足以影響下游防洪及排水系統者，應設置適當之滯洪設施；滯洪設施之最大洪峰流量，得依合理化公式估算之。其入流歷線至少採重現期距五十年以上之洪水，入流歷線採用重現期距一百年之洪水，出流歷線則為重現期距二十五年以下之洪水。滯洪設施對外排放之洪峰流量，不得超過開發前之洪峰流量。本基地滯洪設施之規劃設計採用一百年一次洪水頻率之降雨強度設計所需容量，而開發中之 C 值設定為 1。

滯洪設施之滯洪量水理計算如下：

再公開展覽

(1) 滯洪量公式

利用入流洪峰流量、出流洪峰流量繪製成三角單位歷線圖，如附圖 2 所示，以三角形同底不等高，依下列公式求出滯洪量。

$$V_{S1} = \frac{t_b'(Q_2 - Q_1)}{2} \times 3600$$

$$V_{S2} = \frac{t_b'(Q_3 - Q_1)}{2} \times 3600$$

$$t_p = \sqrt{tc} + 0.6tc$$

$$t_b' = 2.67 t_p$$

式中 V_{S1}：臨時滯洪量(立方公尺)

V_{S2}：永久滯洪量(立方公尺)

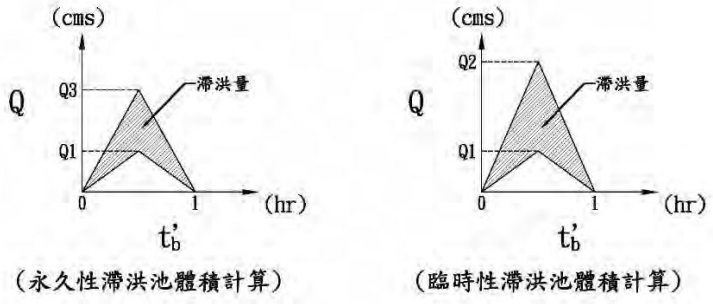
Q_1：開發前之洪峰流量(立方公尺/秒)

Q_2：開發中之洪峰流量(立方公尺/秒)

Q_3：開發後之洪峰流量(立方公尺/秒)

t_p：洪峰到達時間(小時)

t_b'：基期，設計降雨基期至少應採一小時以上之設計(不足一小時者，仍以一小時計算)



附圖 2、洪峰流量三角單位歷線圖

再公開展覽

(2) 滯洪量估算(排放流量以 25 年重現期距計算)

滯洪設施之設計滯洪量，依其屬永久性或臨時性滯洪設施之不同，分別規定如下，詳見附表 13：

永久性滯洪設施：$V_{sd} = 1.1V_{s2}$

臨時性滯洪設施：$V_{sd} = 1.2V_{s1}$

式中，V_{sd}：滯洪設施之蓄洪量(m^3)

滯洪量計算：

A 集水區：

滯洪量(永久性)＝1/2×1.0×(0.025-0.020)×3600×1.1

＝9.90 立方公尺

滯洪量(臨時性)＝1/2×1.0×(0.030-0.020)×3600×1.2

＝21.60 立方公尺

B 集水區：

滯洪量(永久性)＝1/2×1.77×(0.092-0.073)×3600×1.1

＝66.59 立方公尺

滯洪量(臨時性)＝1/2×1.77×(0.109-0.073)×3600×1.2

＝137.64 立方公尺

附表 13、集水區之永久性及臨時性滯洪設施計算表

所需永久性滯洪設施 Vsd(m^3)	A 集水區	9.90
	B 集水區	66.59
所需臨時性滯洪設施 Vsd(m^3)	A 集水區	21.60
	B 集水區	137.64

(3) 滯洪量估算(排放流量以 10 年重現期距計算)

滯洪設施之設計滯洪量，依其屬永久性或臨時性滯洪設施之不同，分別規定如下，詳見附表 14：

再公開展覽

永久性滯洪設施：$V_{sd} = 1.1V_{s2}$

臨時性滯洪設施：$V_{sd} = 1.2V_{s1}$

式中，V_{sd}：滯洪設施之蓄洪量(m^3)

滯洪量計算：

A 集水區：

滯洪量(永久性)＝1/2×1.0×(0.025-0.016)×3600×1.1

＝17.82 立方公尺

滯洪量(臨時性)＝1/2×1.0×(0.027-0.016)×3600×1.2

＝23.76 立方公尺

B 集水區：

滯洪量(永久性)＝1/2×1.77×(0.092-0.060)×3600×1.1

＝112.15 立方公尺

滯洪量(臨時性)＝1/2×1.77×(0.102-0.060)×3600×1.2

＝160.57 立方公尺

附表 14、集水區之永久性及臨時性滯洪設施計算表

所需永久性滯洪設施 Vsd(m^3)	A 集水區	17.82
	B 集水區	112.15
所需臨時性滯洪設施 Vsd(m^3)	A 集水區	23.76
	B 集水區	160.57

8、滯洪設施及沉砂設共構設計

本基地之滯洪設施及沉砂設施採共構設計，其中沉砂容量以泥砂生產量 1.5 倍計算。

本開發基地面積約 1.14 公頃，面積小於 5 公頃，依農業區審議規範第 22-1 條規定需提供滯洪設施，故本細部計畫書仍需以出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法第十四條檢核，相關檢核如下。

再公開展覽

(一) 開發基地每公頃滯洪體積不小於五百二十立方公尺。

本開發區面積約 1.14 公頃，依開發基地每公頃滯洪體積不小於五百二十立方公尺，檢討所需滯洪體積詳下附表 15。

附表 15、集水區之滯洪池體積

滯洪沉砂池	A 集水區	B 集水區	合計
面積 (ha)	0.3082	1.1369	1.4451
滯洪體積 (m^3)	160.26	591.19	751.45

因此，本開發基地其滯洪沉沙池所需容量須符合開發基地每公頃滯洪體積不小於五百二十立方公尺的最基本需求，故設計容量如附表 16 所示。

附表 16、集水區之臨時性及永久性滯洪沉砂池容量設計表

	臨時性		永久性	
滯洪沉砂池	A 集水區	B 集水區	A 集水區	B 集水區
沉砂體積 (m^3)	93.85	346.19	13.87	51.16
滯洪體積 (m^3)	23.76	160.57	17.82	112.15
所需滯洪沉砂體積 (m^3)	160.26	591.19	160.26	591.19
池表面積 (m^2)	170	600	114	405
深度 (m)	1.0	1.0	1.5	1.5
設計容量 (m^3)	170.0	600.0	171.0	607.5
備註			新設	新設

9、排放口設計

排放口大小設計依據水土保持技術規範第 95 條規定，開發後之出流洪峰流量至少小於入流洪峰流量百分之八十，並不得大於開發前之洪峰流量。滯洪池圓形開口放流量之計算公式如下：

$$Q = 2.78 D^2 h^{1/2}$$

式中 D：孔口直徑(公尺)

h：入流口水頭高度(公尺)

A 集水區

開發後之一百年洪水頻率之洪峰流量為 0.025cms，出流量應小於 0.025×0.8＝0.020cms；又開發前之十年洪水頻率之

再公開展覽

洪峰流量為 0.016cms，故放流量以小於 0.016cms 為設計依據。

採用 D＝0.1m，h＝0.3m 之圓形溢洪口

則 $Q＝2.78D^2h^{1/2}$＝0.015cms＜0.016cms　(OK)

B 集水區

發後之一百年洪水頻率之洪峰流量為 0.092cms，出流量應小於 0.092×0.8＝0.074cms；又開發前之十年洪水頻率之洪峰流量為 0.060cms，故放流量以小於 0.060cms 為設計依據。

採用 D＝0.2m，h＝0.3m 之圓形溢洪口

則 $Q＝2.78D^2h^{1/2}$＝0.060cms≦0.060cms　(OK)

本基地內所設置之排水溝匯集地表逕流後流入新設置之沉砂滯洪池內滯洪，最後於洪峰稽延時間過後再經由道路邊溝排放至 A、B 兩集水區間之文賢路底下之既設區域排水幹線(C 幹線)，C 排水幹線尺寸為寬 1.5 公尺、深度 1.5 公尺、坡度為 1/100 之大排水溝，疏洪量為 9.9cms，本基地 A、B 兩集水區滯洪池圓形開口放流量合計為 0.075cms 並不會影響原有區域排水幹線(C 幹線)之疏洪能力。

再公開展覽

整地排水　專業技師簽證表	
案名	「變更台南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農5、農6住宅社區開發）案」及「擬定台南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農5、農6住宅社區開發）細部計畫案」水理計算分析
規劃位置	臺南市仁德區公園段175及178地號等2筆土地
簽證技師	姓名：謝○勝
	身份證字號：R1○
	技師證書科別：土木工程科
	技師證照文號：(98)專高技免字第000032號
	職業執照字號；技證字第006777號
	職業機構名稱：宏鎮工程顧問有限公司
	職業機構地址：臺南市永康區中正二街16號
	職業機構電話：06-2532787
	職業圖記及技師簽章 宏鎮工程顧問有限公司 謝○勝 技證字第006777號 土木工程科 謝○勝
日期	中華民國107年10月　日
備註	

再公開展覽

正 本

發文方式：紙本遞送

檔　號：
保存年限：

111. 4. 07

臺南市政府都市發展局　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：薛卜賓
電話：06-2991111轉6263
傳真：06-6325430
電子信箱：allen8705117@mail.tainan.gov.tw

708
臺南市安平區永華路二段768號2樓之2

受文者：富立建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年4月1日
發文字號：南市都規字第1110451431號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：臺南市政府水利局111年3月30日南市水雨字第1110423760號函影本1份。

裝

主旨：有關貴公司所送「變更臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農5、農6住宅社區開發）」草案之滯洪設施留設評估資料，經本府水利局核處意見如附，請納入前揭都市計畫案研議，請查照。

說明：依據臺南市政府水利局111年3月30日南市水雨字第1110423760號函辦理，兼復貴公司同年月9日富立總字第1110309號函。

訂

正本：富立建設股份有限公司
副本：臺南市政府水利局、本局都市規劃科

線

局長莊德樑

本案依分層負責規定授權主管科長決行

再公開展覽

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府水利局 函

地址：70844臺南市安平區健康路三段15號
承辦人：黃群堯
電話：06-2986672#7652
傳真：06-2970440
電子信箱：frank_huang@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111年3月30日
發文字號：南市水雨字第1110423760號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局函為「變更臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農5、農6住宅社區開發）」草案之滯洪設施留設評估案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴局111年3月17日南市都規字第1110376956號函。

二、旨案住宅社區變更及開發面積為1.4451公頃，相關水文水理分析經專業技師簽證在案，變更範圍內所應留設之最小滯洪體積及滯洪設施留設區位，經核尚屬合理。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：臺南市政府水利局 電交 2022/03/30 16:06:32 文書

再公開展覽

附件十一、公共設施管理維護原則同意公文

再公開展覽

正 本

檔　　號：　　111. 8. 10

發文方式：紙本遞送

保存年限：

臺南市政府都市發展局　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：薛卜賓
電話：06-2991111轉6263
傳真：06-6325430
電子信箱：allen8705117@mail.tainan.gov.tw

708
臺南市安平區永華路二段768號2樓之2

受文者：富立建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年8月8日
發文字號：南市都規字第1111008114號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：臺南市政府工務局111年5月17日南市工園二字第1110613080號函及111年8月1日南市工園二字第1110748837號函影本各1份。

裝

主旨：有關貴公司所送「變更臺南都會公園特定區計畫（部分農業區為第一種住宅區）（配合農5、農6住宅社區開發）」草案之公共設施用地後續管理維護方式及費用方案評估資料，經本府工務局核處意見如附，請納入前揭都市計畫案研議，請查照。

訂

說明：依據臺南市政府工務局111年5月17日南市工園二字第1110613080號函、111年8月1日南市工園二字第1110748837號函兼復貴公司111年3月9日富立總字第1110309號函。

正本：富立建設股份有限公司
副本：臺南市政府工務局、本局都市規劃科

線

局長莊德樑

再公開展覽

附11-1

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府工務局 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：黃令易
電話：06-6377449
傳真：06-6377486
電子信箱：ja830903@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111年8月1日
發文字號：南市工園二字第1110748837號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區)(配合農5、農6住宅社區開發)」後續管理維護方式及費用方案評估1案，請查照。

說明：

一、續本局111年5月17日南市工園二字第1110613080號函及臺南市政府都市發展局111年7月6日南市都規字第1110658805號函辦理。

二、有關公共設施維護經費部分，申請人所送旨揭都市計畫方案內容，維護費用計算方式係依公共設施用地面積每平方公尺50元，以繳交20年估算，本局同意依申請人建議方式辦理。

三、有關「綠(滯)1」用地日後是否同意接管部分，本局同意接管，依據102年2月18日府工公園一字第1020012349A號公告，日後由仁德區公所接管負責管理維護，請申請人負責興闢完成後，捐贈予臺南市政府，並邀集仁德區公所辦理移交相關事宜。

電子公文

再公開展覽

附11-2

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府工務局 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：黃今易
電話：06-6377449
傳真：06-6377486
電子信箱：ja830903@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111年5月17日
發文字號：南市工園二字第1110613080號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區)(配合農5、農6住宅社區開發)」後續管理維護方式及費用方案評估1案，請查照。

說明：

一、復貴局111年3月17日南市都規字第1110359640號函。

二、公共設施部分由申請人負責興闢完成後捐贈予臺南市政府，惟開發單位需辦理點交臺南市政府工務局及台南市仁德區公所俾利後續維護管理，旨案涉及農業區「農6」變更為公園兼兒童遊戲場用地(附)「公(兒)2」，面積為0.3082公頃，依據102年2月18日府工公園一字第1020012349A號公告，日後由仁德區公所接管負責管理維護；有關公共設施維護經費，本局同意依申請人建議每平方公尺50元計。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：臺南市仁德區公所、本局公園管理科二股 2022/05/17 13:53:58

再公開展覽

附件十二、現況分析內容補充

再公開展覽

附表 1、南臺南發展區行政區人口統計表

年度	安南區		仁德區		永康區		安平區	
	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率
99	178,119	--	69,343	--	216,748	--	62,602	--
100	179,987	1.05%	70,232	1.28%	220,825	1.88%	63,593	1.58%
101	182,749	1.53%	71,270	1.48%	224,303	1.58%	64,348	1.19%
102	185,412	1.46%	72,444	1.65%	226,875	1.15%	64,589	0.37%
103	187,775	1.27%	73,099	0.90%	228,651	0.78%	64,898	0.48%
104	189,620	0.98%	73,887	1.08%	230,806	0.94%	65,380	0.74%
105	191,196	0.83%	74,637	1.02%	232,210	0.61%	65,813	0.66%
106	192,224	0.54%	75,518	1.18%	233,905	0.73%	66,496	1.04%
107	193,438	0.63%	75,878	0.48%	234,891	0.42%	66,775	0.42%
108	194,228	0.41%	76,094	0.28%	235,699	0.34%	67,119	0.52%
109	195,623	0.72%	76,385	0.38%	235,415	-0.12%	67,213	0.14%
110	197,061	0.74%	76,497	0.15%	234,624	-0.34%	67,446	0.35%
平均	--	+0.92%	--	+0.90%	--	+0.73%	--	+0.68%

年度	歸仁區		中西區		新化區		北區	
	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率
99	65,924	--	79,271	--	44,096	--	131,925	--
100	66,104	0.27%	78,741	-0.67%	44,023	-0.17%	132,098	0.13%
101	66,655	0.83%	78,666	-0.10%	43,940	-0.19%	132,233	0.10%
102	67,101	0.67%	78,498	-0.21%	43,836	-0.24%	132,336	0.08%
103	67,504	0.60%	77,910	-0.75%	43,782	-0.12%	132,558	0.17%
104	67,906	0.60%	77,498	-0.53%	43,828	0.11%	132,651	0.07%
105	68,170	0.39%	76,967	-0.69%	43,727	-0.23%	133,091	0.33%
106	68,424	0.37%	77,770	1.04%	43,630	-0.22%	132,726	-0.27%
107	68,403	0.03%	78,167	0.51%	43,456	-0.40%	132,112	-0.46%
108	68,135	0.39%	78,493	0.42%	43,254	-0.46%	131,480	-0.48%
109	68,164	0.04%	78,556	0.08%	43,317	0.15%	130,094	-1.05%
110	68,001	-0.24%	77,704	-1.08%	42,809	-1.17%	127,913	-1.68%
平均	--	+0.30%	--	-0.18%	--	-0.27%	--	-0.28%

再公開展覽

年度	南區		東區		龍崎區		關廟區	
	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率
99	126,173	--	194,183	--	4,382	--	36,026	--
100	126,129	-0.03%	193,782	-0.21%	4,311	-1.62%	35,593	-1.20%
101	126,018	-0.09%	192,972	-0.42%	4,325	0.32%	35,353	-0.67%
102	125,611	-0.32%	191,576	-0.72%	4,310	-0.35%	35,105	-0.70%
103	125,691	0.06%	190,233	-0.70%	4,292	-0.42%	34,865	-0.68%
104	125,738	0.04%	188,865	-0.72%	4,196	-2.24%	34,719	-0.42%
105	125,768	0.02%	187,834	-0.55%	4,107	-2.12%	34,601	-0.34%
106	125,394	-0.30%	186,841	-0.53%	4,038	-1.68%	34,433	-0.49%
107	124,824	-0.45%	186,250	-0.32%	3,995	-1.06%	34,353	-0.23%
108	124,696	-0.10%	186,009	-0.13%	3,900	-2.38%	34,202	-0.44%
109	123,789	-0.73%	184,958	-0.57%	3,768	-3.38%	33,941	-0.76%
110	122,345	-1.17%	182,489	-1.33%	3,668	-2.65%	33,860	-0.24%
平均	--	-0.28%	--	-0.56%	--	-1.60%	--	-0.56%

資料來源：臺南市政府民政局，臺南市歷年各區人口成長數。

再公開展覽

附表 2、南臺南發展區都市計畫區人口達成率

行政區	計畫區	109 年		
		計畫人口數	現況人口數	人口達成率
安南區	安南區細部計畫	416,000	195,623	47%
東區	東區細部計畫	244,781	184,958	76%
中西區	中西區細部計畫	107,600	78,556	73%
北區	北區都市計畫(細部計畫)	177,050	130,094	73%
南區	南區都市計畫(細部計畫)	160,000	123,789	77%
安平區	安平區都市計畫(細部計畫)	96,500	56,174	58%
	安平港歷史風貌園區特定區	20,000	11,039	55%
永康區	高速公路永康交流道附近特定區	180,000	176,927	98%
	永康六甲頂都市計畫	59,500	58,488	98%
仁德區	仁德都市計畫	38,500	29,464	77%
	仁德(文賢地區)都市計畫	22,000	16,460	75%
	高速公路臺南交流道附近特定區	23,000	21,532	94%
	臺南都會公園特定區	36,000	269	1%
歸仁區	歸仁都市計畫	50,000	44,292	89%
	高速鐵路臺南車站特定區	32,000	2,122	7%
關廟區	關廟都市計畫	47,000	25,891	55%
新化區	新化都市計畫	25,000	23,559	94%
	虎頭埤特定區	600	511	85%

註：臺南都會公園特定區 36,000 人為總計畫人口，18,400 人為先期發展區之住宅區及商業區計畫人口。

資料來源：109 年臺南市統計年報。

再公開展覽

附表 3、南臺南發展區申報開工戶數一覽表

區域	類型	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	累積戶數
安南區	透天	685	1,355	555	533	1,096	989	597	1,705	844	15,608
	大樓/公寓	62	0	600	21	551	984	2,144	1,597	1,290	
	合計	747	1,355	1,155	554	1,647	1,973	2741	3,302	2,134	
	成長率	--	81%	-15%	-52%	197%	20%	39%	1.91%	-35.37%	
永康區	透天	807	524	465	279	414	515	307	376	376	12,563
	大樓/公寓	1,199	1,414	734	1,050	190	820	1189	1,034	870	
	合計	2,006	1,938	1,199	1,329	604	1,335	1,496	1,410	1,246	
	成長率	--	-3%	-38%	11%	-55%	121%	12%	-12.04%	-11.63%%	
南區	透天	199	260	100	141	134	163	128	128	219	7,048
	大樓/公寓	254	737	1404	0	351	32	247	352	408	
	合計	453	997	1504	141	485	195	375	480	627	
	成長率	--	120%	51%	-91%	244%	-60%	92%	25.98%	30.63%	
安平區	透天	144	87	82	152	86	47	38	140	78	7,046
	大樓/公寓	199	1,740	485	1,072	39	541	1,112	269	735	
	合計	343	18,27	567	1,224	125	588	1,150	409	813	
	成長率	--	433%	-69%	116%	-90%	370%	96%	-65.86%	98.78%	
東區	透天	221	218	103	134	131	27	144	101	60	5,486
	大樓/公寓	0	292	869	288	308	30	148	972	1,440	

再公開展覽

區域	類型	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	累積戶數
	合計	221	510	972	422	439	57	292	1,073	1,500	
	成長率	--	131%	91%	-57%	4%	-87%	412%	267.47%	39.79%	
北區	透天	138	85	166	117	171	40	78	70	50	5,164
	大樓/公寓	1,276	307	534	233	65	100	1,083	125	526	
	合計	1,414	392	700	350	236	140	1161	195	576	
	成長率	--	-72%	79%	-50%	-33%	-41%	729%	-84.45%	195.38%	
仁德區	透天	396	277	173	196	250	367	131	241	77	5,160
	大樓/公寓	40	187	47	170	1,334	52	451	160	611	
	合計	436	464	220	366	1 584	419	582	401	688	
	成長率	--	6%	-53%	66%	333%	-74%	39%	-31.10%	71.57%	
歸仁區	透天	210	149	95	154	159	316	181	332	65	4,388
	大樓/公寓	0	0	67	40	35	181	125	2,015	264	
	合計	210	149	162	194	194	497	306	2,347	329	
	成長率	--	-29%	9%	20%	0%	156%	-38%	666.99%	-85.98%	
中西區	透天	57	37	22	12	6	82	16	137	6	1,829
	大樓/公寓	352	374	497	12	176	20	0	23	0	
	合計	409	411	519	24	182	102	16	160	6	
	成長率	--	0%	26%	-95%	658%	-44%	-84%	2566.67%	-96.25%	
新	透天	57	87	55	33	36	250	71	127	95	1,370

再公開展覽

區域	類型	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	累積戶數
化區	大樓/公寓	0	16	0	0	0	89	10	364	80	
	合計	57	103	55	33	36	339	81	491	175	
	成長率	--	81%	-47%	-40%	9%	842%	-76%	506.17%	-64.36%	
關廟區	透天	46	207	28	121	123	179	181	99	106	1,210
	大樓/公寓	0	0	0	0	0	32	0	70	18	
	合計	46	207	28	121	123	211	181	169	124	
	成長率	--	350%	-86%	332%	2%	72%	-14%	-6.63%	-26.63%	
龍崎區	透天	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	大樓/公寓	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	成長率	--	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

資料來源：臺南市大臺南不動產開發商業同業公會 103、106、110 年度 37 區開工戶數統計表。

再公開展覽

附表 4、南臺南發展區公告現值漲幅一覽表

單位：%

行政區	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	平均漲幅
東區	0.68	2.98	2.62	10.51	11.12	10.99	2.79	1.89	2.5	2.18	6.22	3.47	4.83
南區	0.53	2.61	2.76	5.52	6.14	9.39	1.11	-0.12	0.32	0.34	1.64	2.15	2.70
中西區	0.03	2.6	3.94	13.28	11.05	9.15	1.72	-0.14	1.4	2.08	4.38	1.46	4.25
北區	0.22	2.35	2.38	8.05	9.84	7.36	1.12	-0.1	1.19	0.89	2.26	2.97	3.21
安南區	0.38	2.36	2.97	13.65	16.88	8.78	1.69	0.17	1.12	0.87	2.32	3.18	4.50
安平區	0.32	3.21	7.63	26.7	16.67	10.83	1.72	-0.23	2	1.62	2.85	3.03	6.36
新化區	0.3	4.28	4.91	14.62	12.99	3.43	0.53	-0.23	0.39	0.35	1.06	1.61	3.69
仁德區	0.87	6.21	6.96	9.17	17	6.89	1.44	0.05	0.31	0.38	1.19	2.82	4.44
歸仁區	1.08	8.77	12.61	15.24	18.41	7.4	0.5	-0.66	0.05	0.56	2.07	4.78	5.90
關廟區	0.04	-0.12	0.22	1.87	4.1	4.88	0.23	-0.18	0.34	0.14	0.6	0.62	1.06
龍崎區	-1.59	-3.13	-1.31	2.67	2.55	0.2	-1.3	-0.25	-0.77	0	0	0	-0.24
永康區	1.68	8.96	14.68	22.46	19.3	11.98	1.64	0.12	1.28	1.25	4.01	5.98	7.78

資料來源：臺南市政府地政局(Data.Tainan 臺南市政府資料開放平台)

再公開展覽

附表 5、南臺南發展區公告地價漲幅一覽表

單位：%

行政區	96 年	99 年	102 年	105 年	107 年	109 年	111 年	平均漲幅
東區	1	-0.02	0.17	23.81	1.66	0.62	4.46	4.53
南區	0.44	-0.04	0.88	17.44	-1.76	-0.13	0.64	2.50
中西區	-0.68	-0.21	-0.48	12.07	-2.63	-0.56	0.61	1.16
北區	1.91	-0.1	0.18	16.18	-1.66	-0.5	0.5	2.36
安南區	9.51	0.18	5.47	43.59	0.7	1.79	5.6	9.55
安平區	2.55	-0.68	0.36	32.19	-0.47	0.55	2.29	5.26
新化區	6.13	3.01	8.6	44.99	0.5	1.44	3.11	9.68
仁德區	7.92	5.18	10.72	48.25	0.44	1.64	4.36	11.22
歸仁區	6.52	2.18	12.17	52.52	0.95	2.01	6.02	11.77
關廟區	7.73	5.34	7.2	37.03	-0.08	0.35	2.67	8.61
龍崎區	4.26	-0.03	0.82	10.73	-2.2	-1.96	-1.38	1.46
永康區	16.59	5.11	21.25	71.25	2.96	4.3	9.72	18.74

資料來源：臺南市政府地政局(Data.Tainan 臺南市政府資料開放平台)

附表 6、南臺南發展區不動產買賣交易筆數

申報年度	102	103	104	105	106	107	108	109	110
東區	1,947	1,642	1,282	1,048	1,218	1,318	1,288	1,355	1,354
南區	988	1,110	898	788	850	822	813	925	798
中西區	1,076	893	761	574	691	640	722	697	720
北區	1,231	1,037	1,214	928	855	798	774	902	879
安南區	2,326	1,526	1,539	1,229	1,145	1,450	1,555	1,690	1,850
安平區	925	851	637	416	624	505	500	567	652
新化區	95	124	58	54	52	65	66	99	102
仁德區	982	659	668	538	573	684	669	663	822
歸仁區	334	297	279	181	224	212	280	299	296
關廟區	63	70	142	96	101	133	169	211	176
龍崎區	-	-	-	-	-	-	-	-	-
永康區	2,855	2,485	2,348	1,740	1,945	1,855	2,117	2,067	1,936

資料來源：臺南市政府地政局(Data.Tainan 臺南市政府資料開放平台)

再公開展覽

附表 7、南臺南發展區不動產買賣累積土地移轉總面積(平方公尺)

申報年度	102		103		104		105		106		107		108		109		110	
東區	110,215.47	10%	87,846.17	8%	68,396.39	8%	58,556.55	9%	72,945.85	11%	75,860.15	11%	70,050.63	9%	73,208.70	9%	74,563.76	8%
南區	74,211.33	7%	101,783.67	10%	80,972.25	9%	86,923.61	13%	63,058.88	10%	85,317.64	12%	68,148.24	9%	77,098.41	9%	63,766.77	7%
中西區	58,870.12	5%	40,893.44	4%	38,728.47	5%	27,027.43	4%	38,036.70	6%	32,273.18	5%	39,449.71	5%	42,747.72	5%	34,390.82	4%
北區	77,859.94	7%	69,972.03	7%	63,365.85	7%	45,161.15	7%	50,905.65	8%	46,667.06	7%	48,752.47	6%	52,119.26	6%	51,826.94	6%
安南區	264,343.43	24%	201,336.58	19%	188,856.64	22%	148,243.66	23%	134,604.45	21%	173,004.76	25%	212,856.92	28%	207,988.76	25%	248,855.67	27%
安平區	50,710.08	5%	46,915.35	4%	39,753.59	5%	23,210.31	4%	35,265.22	5%	26,301.52	4%	28,177.82	4%	42,436.31	5%	35,943.21	4%
新化區	8,581.14	1%	13,014.33	1%	3,412.65	0%	4,280.84	1%	4,094.43	1%	4,635.60	1%	5,960.77	1%	7,804.23	1%	12,396.36	1%
仁德區	128,563.44	12%	224,712.19	21%	135,201.28	16%	80,434.40	12%	56,733.80	9%	85,394.55	12%	105,649.05	14%	97,642.97	12%	127,375.18	14%
歸仁區	74,272.33	7%	35,507.62	3%	28,771.74	3%	16,310.85	2%	18,631.98	3%	21,043.31	3%	25,592.35	3%	33,989.84	4%	28,979.55	3%
關廟區	10,561.07	1%	7,344.59	1%	15,486.36	2%	10,259.78	2%	12,882.26	2%	14,829.41	2%	18,660.70	2%	20,640.40	3%	54,891.48	6%
龍崎區	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
永康區	226,182.30	21%	239,974.20	22%	197,030.17	23%	153,897.64	24%	160,536.48	25%	130,088.72	19%	147,626.11	19%	168,234.97	20%	184,840.72	20%

資料來源：臺南市政府地政局(Data.Tainan 臺南市政府資料開放平台)

再公開展覽

附表 8、南臺南發展區不動產買賣平均單價

申報年度		102	103	104	105	106	107	108	109	110
東區	平均單價(每平方公尺)	42,713.56	48,129.42	49,583.82	48,478.48	54,118.14	56,701.05	56,630.54	60,245.92	66,629.33
	成長率	--	13%	3%	-2%	12%	5%	0%	6%	11%
南區	平均單價(每平方公尺)	33,036.94	37,488.50	40,058.47	42,467.37	41,946.97	43,937.15	45,081.23	49,477.74	53,322.36
	成長率	--	13%	7%	6%	-1%	5%	3%	10%	8%
中西區	平均單價(每平方公尺)	38,235.51	40,656.09	43,025.58	44,889.30	48,332.34	49,317.79	53,588.44	61,660.32	69,948.03
	成長率	--	6%	6%	4%	8%	2%	9%	15%	13%
北區	平均單價(每平方公尺)	39,910.43	46,545.60	47,084.41	46,873.31	51,109.87	49,033.91	52,822.14	56,654.45	66,949.23
	成長率	--	17%	1%	0%	9%	-4%	8%	7%	18%
安南區	平均單價(每平方公尺)	39,509.12	41,143.01	44,184.25	45,530.54	46,600.09	48,194.27	51,266.73	56,967.46	62,991.21
	成長率	--	4%	7%	3%	2%	3%	6%	11%	11%
安平區	平均單價(每平方公尺)	35,818.52	41,092.67	46,382.50	45,723.72	49,066.87	46,022.72	50,609.82	55,285.35	59,406.72
	成長率	--	15%	13%	-1%	7%	-6%	10%	9%	7%
新化區	平均單價(每平方公尺)	36,824.56	36,147.10	30,920.95	33,971.61	36,500.31	37,471.31	43,406.94	44,712.75	45,550.33
	成長率	--	-2%	14%	10%	7%	3%	16%	3%	2%
仁德區	平均單價(每平方公尺)	38,467.40	45,308.19	44,884.15	42,053.21	43,987.19	48,975.38	56,633.65	59,407.78	84,007.21
	成長率	--	18%	-1%	-6%	5%	11%	16%	5%	41%
歸仁區	平均單價(每平方公尺)	35,563.08	37,051.49	40,029.72	38,466.33	40,008.60	45,332.82	50,278.00	51,999.32	56,555.52
	成長率	--	4%	8%	-4%	4%	13%	11%	3%	9%
關廟區	平均單價(每平方公尺)	21,407.92	25,922.46	32,067.96	36,180.34	32,400.70	38,658.92	39,906.75	43,706.01	51,980.22
	成長率	--	21%	24%	13%	-10%	19%	3%	10%	19%
龍崎區	平均單價(每平方公尺)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	成長率	--	--	--	--	--	--	--	--	--
永康區	平均單價(每平方公尺)	35,224.16	39,328.04	42,459.09	43,531.02	44,844.71	46,643.27	51,165.16	52,521.76	60,322.97
	成長率	--	12%	8%	3%	3%	4%	10%	3%	15%

資料來源：臺南市政府地政局(Data.Tainan 臺南市政府資料開放平台)

再公開展覽

附表 9、南臺南發展區內各都市計畫區住宅發展情形一覽表

行政區	都市計畫區	住宅區面積(公頃)	住宅區使用率(%)	近一次定期通盤檢討
東	臺南市東區都市計畫(細部計畫)	566.4248	91.12	106.10.31 二通(發布實施)
中西	臺南市中西區都市計畫(細部計畫)	181.48	65.17	107.6.20 二通(發布實施)
南	臺南市南區都市計畫(細部計畫)	492.05	80.31	109.9.18 二通(公開展覽)
北	臺南市北區都市計畫（細部計畫）	462.75	92.80	108.11.7 二通(發布實施)
安南	臺南市安南區都市計畫(細部計畫)	1,466.23	60.93	109.8.7 二通(公開展覽)
安平	臺南市安平區都市計畫(細部計畫)	195.55	72.65	110.12.17 二通(發佈實施)
	臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)	50.41	73.11	111.5.9 二通二階(發布實施)
永康	高速公路永康交流道附近特定區計畫	840.635	87.43	111.7.20 四通四階(發布實施)
	永康六甲頂都市計畫主要計畫	222.529	85.29	109.8.17 一通一階(發布實施)
仁德	仁德都市計畫	150.52	85.59	111.3.25 三通二階(發布實施)
	高速公路臺南交流道附近定區計畫	99.72	73.03	111.9.9 三通二階(發布實施)
	仁德（文賢地區）都市計畫	108.28	87.15	107.1.11 三通四階(發布實施)
	臺南都會公園特定區計畫		0 現況：8	102.7.16 一通(發布實施)
歸仁	歸仁都市計畫	212.70	87	111.2.9 四通三階(發布實施)
	高速鐵路臺南車站特定區計畫	81.68	9	111.8.19 一通(發布實施)
關廟	關廟都市計畫	175.52	60.19	109.12.28 四通一階(發布實施)
新化	新化都市計畫	101.8829	91.30	105.7.8 三通(公開展覽)
	虎頭埤特定區	2.9197	100	111.12.13 二通(發布實施)

資料來源：除臺南都會公園特定區計畫係依實際情形調查外，其餘各都市計畫區係依近一次定期通盤檢討案計畫書所載內容。

再公開展覽

變更臺南都會公園特定區計畫(部分農業區為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農5、農6住宅社區開發)案

再公開展覽計畫書

業務承辦人員	
業務單位主管	

再公開展覽

變更都市計畫機關：臺南市政府

申請人：富立建設股份有限公司

中華民國112年8月