臺南市政府

發文日期:中華民國113年11月21日 發文字號:府都規字第1132272595A號

附件:細部計畫書及圖各1份。



主旨:「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文(小) 二」學校用地、人行步道用地變更為住宅區)細部計畫案」 自113年11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113年11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都市發展局永華市政中心公告欄、新營辦公室公告欄及本市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說:再公開展覽細部計畫書及圖各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為113年12月10日下午2時0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。

福高



再公開展覽

擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫 (原「文(小)二」學校用地、人行步道 用地變更為住宅區)細部計畫案 再公開展覽計畫書

【依臺南市都市計畫委員會民國 113 年 9 月 20 日第 132 次會議決議事項辦理】

擬定機關:臺南市政府 申請單位:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會 中華民國113年10月

臺南市擬定都市計畫審核摘要表				
項目	說明			
都市計畫名稱	擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文 (小)二」學校用地、人行步道用地變更為住宅 區)細部計畫案			
擬定都市計畫	1. 都市計畫法第 24 條			
法令依據	2. 都市計畫法臺南市施行細則第5條			
擬 定 都 市計 畫 機 關	臺南市政府			
申請擬定都市				
計畫之機關名稱或土地權利	臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會			
關係人姓名本案公開展覽之起記日期	第 公開 自民國 110 年 4 月 20 日起 30 天。 刊登於民國 110 年 4 月 20 日、21 日、22 日自由時報第 G1 版。 公開 民國 110 年 5 月 6 日下午 3 時整,假臺南 前仁德區公所 3 樓禮堂舉行。 第			
人民團體對本案之反映意見	無			
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	臺南市都市計畫委員會民國 113 年 5 月 17 直轄市 日第 130 次會議、民國 113 年 9 月 20 日第 132 次會議審議通過。			

目 錄

壹、計畫緣起1
貳、法令依據1
参、計畫位置與範圍2
肆、主要計畫指導原則
伍、主要計畫概要6
陸、實質發展現況12
柒、整體發展構想39
捌、計畫內容
玖、土地使用分區管制要點
拾、事業及財務計畫69
附件
附件一、臺南市政府函覆同意成立自辦重劃籌備會函文 附 1
附件二、計畫範圍內土地所有權人及面積清冊 附 4
附件三、有關機關相關公文函覆 附 10
附件四、「都市計畫細部計畫審議原則」審查表 附 26
附件五、重劃可行性評估報告書(節錄第拾章內容)
附件五、重劃可行性評估報告書(節錄第拾章內容)
附件六、台電與本案重劃籌備會針對電桿位置及其相關問題協調會

圖 目 錄

圖	1	本案位於高速公路臺南交流道附近特定區計畫位置示意圖2
圖	2	本案擬定細部計畫位置示意圖3
圖	3	現行高速公路臺南交流道附近特定區計畫示意圖11
圖	4	本計畫地質土壤與活動斷層分布情形意圖13
圖	5	水文分析示意圖14
昌	6	淹水潛勢 (24hr350mm) 示意圖17
圖	7	後甲里斷層活動示意圖18
置	8	擬定細部計畫範圍及周邊現況土地使用30
置	9	本計畫區域環境關係示意圖31
昌	10	上崙街道路斷面示意圖
圖	11	上崙街平日昏峰現行道路服務水準示意圖34
昌	12	擬定細部計畫範圍內地籍權屬示意圖36
昌	13	主要計畫空間發展構想示意圖39
昌	14	本計畫空間發展構想示意圖41
昌	15	重劃配地與退縮範圍示意圖42
圖	16	基地及其建築配置範例示意圖43
昌	17	道路標準橫斷面示意圖44
昌	18	計畫範圍附近電纜支撐桿形式(含現況及改建後)高度、位
		置示意圖
圖	19	評估電塔(#36)支撐桿可移動區位範圍及相關限制條件示
		意圖
置	20	改建前後電塔形式示意圖47
圖	21	鐵柱與電力事業專用區示意圖47
昌	22	架空輸電線與應退縮住宅區示意圖47
圖	23	架空輸電線最大擺動與住宅區關係示意圖48
圖	24	架空輸電線與建物(連棟透天)關係示意圖(1)49
圖	24	架空輸電線與建物(連棟透天)關係示意圖(2)50
圖	25	架空輸電線與建物(高層建築物)關係示意圖(1)51

圖 25	架空輸電線與建物(高層建築物)關係示意圖(2)52
圖 26	出流管制設施規劃平面示意圖54
圖 27	公園用地(兼供滯洪池使用)暨停車場整體規劃平面示意圖
圖 28	公園用地 (兼供滯洪池使用)規劃平面與剖面示意圖 58
圖 29	擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文(小)二」
	學校用地、人行步道用地變更為住宅區)細部計畫內容示
	意圖61
圖 30	道路系統示意圖62
圖 31	主要計畫防災規劃示意圖64
圖 32	本計畫防災規劃示意圖65
	表目錄
表 1	高速公路臺南交流道附近特定區計畫歷次通盤檢討含三通以
	後變更案件發布實施歷程綜理表6
表 2	高速公路臺南交流道附近特定區計畫現行土地使用面積一覽
	表9
表 3	仁德區災害史統計表15
表 4	仁德區及上崙里人口數概況表19
表 5	仁德區各里人口數統計表20
表 6	仁德區及上崙里近10年人口結構分析表22
表 7	仁德區 95 年、100 年工業及服務業場所單位、從業員工及全
	年生產總額綜理表23
表 8	仁德區/臺南市 95 年、100 年場所單位數、從業員工數及全年
	生產總額 LQ 區位商數分析表25
表 9	高速公路臺南交流道附近特定區計畫區內公共設施檢討 26
表 10	道路容量計算公式表32
表 11	本計書周邊主要聯外道路幾何佈設調查表32

表 12	道路服務水準評估準則表	. 33
表 13	本計畫周邊路段平日車種組成分析表	. 34
表 14	本計畫周邊路段平日服務水準表現分析表	. 34
表 15	計畫範圍土地清冊	. 35
表 16	申請擬定細部計畫人數及面積統計表	. 38
表 17	開發前後集水區洪峰流量統計表	. 53
表 18	本基地出流管制設施項目表	
表 19	停車格為數統計表	. 55
表 20	綠覆率計算公式表	. 56
表 21	喬木植栽種類說明表	. 56
表 22	細部計畫土地使用計畫面積表	
表 23	細部計畫道路編號明細表	
表 24	市地重劃開發費用概估表	
表 25	事業及財務計畫表	. 70
附表一	計畫範圍內私有土地所有權人及面積清冊	竹 5
附表二	計畫範圍內公有土地所有權人及面積清冊	针 9
附表三	有關機關相關公文函覆彙整表附	11
附表四	「都市計畫細部計畫審議原則」處理情形對照表 附	127

壹、計畫緣起

「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)」第一階段案件於107年12月21日發布實施後,尚有五案應依相關規定辦理,始得報由內政部核定,其中報部審議編號第九案係將無開闢需求文小(二)及其東側4米人行步道用地變更為附帶條件住宅區,其附帶條件規定應另擬細部計畫,配置適當合理之公共設施,並採市地重劃方式整體開發。

有關前開主要計畫附帶條件應以市地重劃方式開發部分,依內政部都市計畫委員會 109 年 12 月 8 日第 982 次會議決議,暨 112 年 10 月 17 日第 1043 次會議決議,須於該部委員會審議通過紀錄文到九年內(115 年 11 月 26 日)完成細部計畫審定,以及擬具重劃計畫書並送經市地重劃主管機關審核通過。據此,本計畫範圍內土地所有權人申請成立「臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會」,經本府以 109 年 5 月 18 日府地劃字第 1090223354 號函核准(詳附件一),以積極推動細部計畫擬定及市地重劃作業。

為落實主要計畫之指導,合理規劃整體土地使用及公共設施用地, 遂依都市計畫法第24條及都市計畫法臺南市施行細則第5條規定,爰辦 理本細部計畫擬定作業。

貳、法令依據

本次都市計畫擬定作業係依據下列法令及規定辦理:

- 一、都市計畫法第24條
- 二、都市計畫法臺南市施行細則第5條

参、計畫位置與範圍

本案位於高速公路臺南交流道附近特定區計畫東南側原文小(二) 及 4 米人行步道用地,東鄰仁德上崙仔住宅區,南與上崙街接壤,西側 隔農業區與仁德系統交流道相望(詳圖 2),面積約 2.02 公頃。

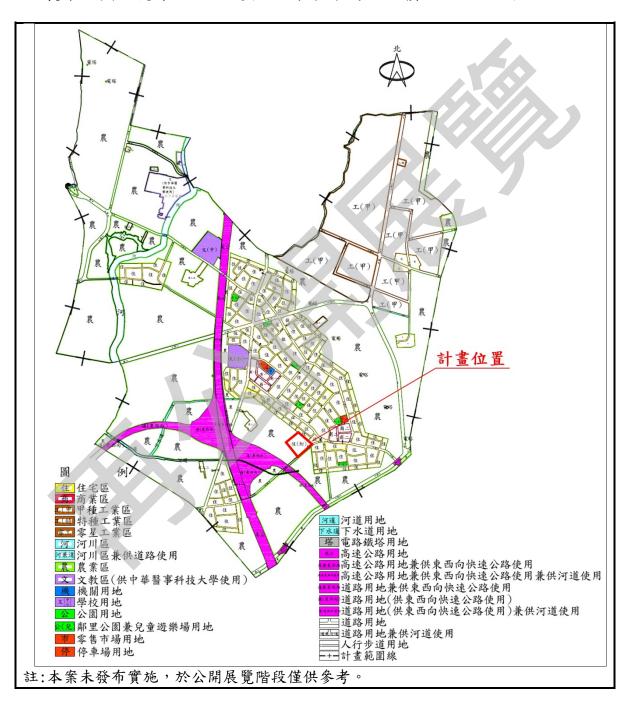


圖1 本案位於高速公路臺南交流道附近特定區計畫位置示意圖



圖2 本案擬定細部計畫位置示意圖

肆、主要計畫指導原則

一、內政部都市計畫委員會第865次會議決議

有關「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)」報部編號第九案,係文小(二)及其東側4米人行步道用地皆未徵收開闢,考量已無留設之必要,爰變更為附帶條件住宅區,其附帶條件規定應另擬細部計畫,配置適當合理之公共設施,並採市地重劃方市整體開發。另市地重劃規定如下:

- (一)於完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後,依平均 地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經市 地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更主要計畫書、 圖報由內政部逕予核定後實施;如無法於委員會審議通 過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃 主管機關審核通過者,於期限屆滿前敘明理由,重新提 會審議延長上開開發期程。
- (二)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者,仍應維持原計畫,惟如有繼續開發之必要,應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

二、內政部都市計畫委員會第982次會議決議

本案地主意見整合耗費時日及自辦重劃籌備會成立時間較晚等因素,未能依內政部都市計畫委員會第 865 次會議決議所訂期限內完成附帶條件,爰經內政部都市計畫委員會第 982 次會議再提會討論決議准予延長開發期程 3 年,惟為符合規定,有關該委員會第 865 次會議決議部分修正為:

- (一)於完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後,依平均 地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經市 地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更主要計畫書、 圖報由內政部逕予核定後實施。
- (二)如無法於委員會審議通過紀錄文到 6 年內擬具市地重劃 計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過者,於期限屆 滿前敘明理由,重新提會審議延長上開開發期程。

三、內政部都市計畫委員會第 1043 次會議決議

本案因地主眾多整合耗時,雖於 109 年 5 月 18 日經市府核 准成立籌備會,然後續市地重劃作業與細部計畫審議尚須時日 推動,無法於上開期限內完成市地重劃計畫書報由內政部審核 通過,為繼續推動保障地主權益,爰經內政部都市計畫委員會 第 1043 次會議再提會討論決議准予延長開發期程 3 年,惟為符合規定,有關該委員會第 865 次會議決議部分修正為:

- (一)於完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後,依平均 地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經市 地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更主要計畫書、 圖報由內政部逕予核定後實施。
- (二)如無法於委員會審議通過紀錄文到 9 年內擬具市地重劃 計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過者,於期限屆 滿前敘明理由,重新提會審議延長上開開發期程。

伍、主要計畫概要

一、高速公路臺南交流道附近特定區都市計畫實施經過

高速公路臺南交流道附近特定區計畫於 66 年 6 月 2 日公告發布後,迄今共辦理三次定期通盤檢討,其中辦理第三次通盤檢討時,除配合莫拉克颱風災後重建經費執行,完成都市計畫圖重製作業外,另將計畫區與 93 年 6 月 21 日劃設之「臺南都會公園特定區計畫」重疊範圍予以剔除。第三次通盤檢討第一階段於 107 年 12 月 21 日發布實施,另於 111 年 9 月 9 日發布實施第三次通盤檢討第二階段案。有關本計畫區歷次通盤檢討含三通以後變更案件及發布實施日期,詳表 1 所示。

表1 高速公路臺南交流道附近特定區計畫歷次通盤檢討含三通以後變更案件發布實施歷程綜理表

計畫名稱	發布實施日期
高速公路臺南交流道附近特定區計畫核定案	66年06月02日
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫 (第一次 通盤檢討)案	73年10月08日
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(土地使用管制要點通盤檢討)案	85年06月07日
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第二次 通盤檢討)(變更內容明細表第三案)案	90年09月10日
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫 (第二次 通盤檢計)案	92年08月12日
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104年09月29日
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次 通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖 重製專案檢討)案(第一階段)	107年12月21日
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(部分農業區為甲種工業區)(配合大成不銹鋼工業股份有限公司擴廠)」案	108年06月14日
變更高速公路台南交流道附近特定區計畫(第三次	111年9月9日

計畫名稱	發布實施日期
通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖 重製專案檢討)案(第二階段)	

資料來源:臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統及本計畫整理。

二、計畫範圍及面積

計畫範圍東至上崙聚落,南迄 152 號市道與臺糖鐵路,西 至台南市東區、文賢地區及臺南都會公園特定區都市計畫界, 北至仁德都市計畫界,面積 760.15 公頃。

三、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

四、計畫人口及密度

計畫人口為23,000人,居住密度每公頃約225人。

五、土地使用計畫

現行計畫以後壁、上崙之既有集居地區為基礎並配合集居規模,劃設2個住宅鄰里單元、並劃設商業區、甲種工業區、特種工業區、零星工業區、河川區、河川區兼供道路使用、文教區(供中華醫事科技大學使用)、農業區、宗教專用區等10種土地使用分區,面積計648.43公頃(詳表2)。

六、公共設施計畫

公共設施劃設機關用地、國小用地、國中用地、公園用地、 鄰里公園兼兒童遊樂場用地、零售市場用地、停車場用地、下 水道用地、電路鐵塔用地、高速公路用地、高速公路兼供東西 向快速公路使用、高速公路用地兼供東西向快速公路使用兼供 河道使用、道路用地、道路用地(供東西向快速公路使用)、道 路用地兼供東西向快速公路使用、道路用地(供東西向快速道 路使用)兼供河道使用、道路用地兼供河道使用、河道用地、 道路用地(人行步道)等19種用地,面積計111.72公頃(詳表 2)。

七、交通系統計畫

(一) 主要道路

屬於主要道路等級者計有 8 條,除高速公路及東西向快速 道路外,1號道路中山路,北通仁德,南往二層行,計畫寬度為 20 公尺,9 號道路係配合臺南生活圈道路系統而規劃,計畫寬 度為 24 公尺,26 號道路向西南通往文賢地區,計畫寬度為 25 公尺,6 號、27 號及 28 號道路分別通往市 183、臺 1 號及交流 道,計畫寬度均為 25 公尺。

(二) 次要道路

屬次要計畫等級者共 15 條,計畫寬度分別為 18、15 及 12 公尺。

(三) 服務道路及人行步道

服務道路計畫寬度分別為 10 公尺及 8 公尺; 人行步道寬度 為 4 公尺。

表2 高速公路臺南交流道附近特定區計畫現行土地使用面積一覽表

土地使用類別		現行計畫面積	佔都市發展	佔計畫區
		(公頃)	用地面積(%)	總面積(%)
	住宅區	99. 72	29. 35	13. 12
	商業區	4.69	1. 38	0. 62
	甲種工業區	110.49	32. 52	14. 53
	特種工業區	0.36	0.10	0.05
土地	零星工業區	5. 08	1.49	0.67
使用	文教區(供中華醫事科技大學 使用)	7.40	2.18	0.97
分區	宗教專用區	0.33	0.10	0.04
	河川區	10.00	(1//)	1.31
	河川區兼供道路使用	0.13	\\\/ / /	0.02
	農業區	410. 23		53. 79
	小計	648. 43	67. 12	85. 30
	公園用地	2.24	-0.66	0. 29
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1. 23	0.36	0.16
	停車場用地	0.13	0.04	0.02
	廣場用地	0.15	0.04	0.02
	零售市場用地	0.67	0. 20	0.09
	學校用地 (文小用地)	4. 62	1. 36	0.61
	學校用地 (文中用地)	3.83	1.13	0.50
	機關用地	0.31	0.09	0.04
	下水道用地	1.36	0.40	0.18
	電路鐵塔用地	0.37	0.11	0.05
	高速公路用地	9. 33	2. 75	1.23
公共設施	高速公路兼供東西向快速公路 使用	8. 98	2. 64	1.18
用地	高速公路用地兼供東西向快速 公路使用兼供河道使用	0.05	0.01	0.01
	道路用地	52. 94	15. 58	6. 96
	道路用地兼供河道使用	0.01	0.00	0.00
	道路用地(供東西向快速公路 使用)	21.58	6. 35	2.84
	道路用地兼供東西向快速公路 使用	0.70	0.21	0.09
	道路用地(供東西向快速公路 使用)兼供河道使用	0. 29	0.09	0.04
	河道用地	1.35	0.40	0.18
	道路用地(人行步道)	1.58	0.46	0. 21
	小計	111.72	32. 88	14.70

土地使用類別	現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積(%)	佔計畫區 總面積(%)
都市發展用地面積	339. 79	100.00	44. 70
計畫區總面積	760.15		100.00

資料來源:「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風 災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)案(第二階段)」

註:1.表內面積僅供參考,實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不包括農業區、河川區、河川區兼供道路使用。



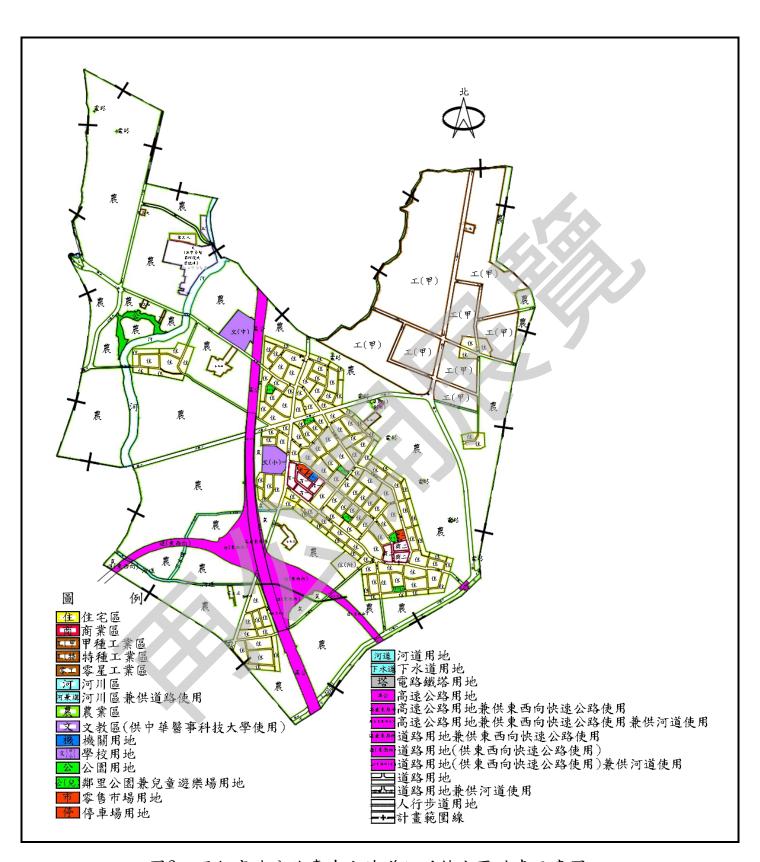


圖3 現行高速公路臺南交流道附近特定區計畫示意圖

陸、實質發展現況

一、自然環境分析

(一) 氣候

仁德區位於臺灣南部地臺南市境內,屬西部平原亞熱帶氣候, 氣候溫和,季節變化不明顯,民國 111 年年均溫約為 24.7 度,以 7 月溫度最高,月均溫為 29.4 度,以 2 月溫度最低,月均溫為 17.7 度。雨量則在夏、冬雨季差異明顯,年雨量合計 1,080.5mm,大多 集中於 5~8 月份。惟近年因氣候變遷等因素,乾旱雨季時偶有強降 雨等現象。

(二) 地形地勢

仁德區地處嘉南平原一部分,計畫區內無山嶺丘陵,地面高程 介於 7~9 公尺之間,皆屬一級坡,地勢相當平坦。

(三) 地質土壤

仁德區所在地層屬嘉南平原現代沖積層,土壤分布以極細砂土 與粉土居多,少部分為壤質細砂土、粘壤土、壤土及細砂土。

(四)活動斷層

本計畫區周邊之活動斷層計有後甲里斷層,距離計畫區約2公里。

(五)水系

本計畫區內屬於三爺溪排水(二仁溪水系)之上崙排水系統, 其流向由東北至西南,由上崙排水流至三爺溪。

(六) 地下水位

參考鑽孔調查,實測地下水位約於地表下 1.50m 至 1.60m 之間。

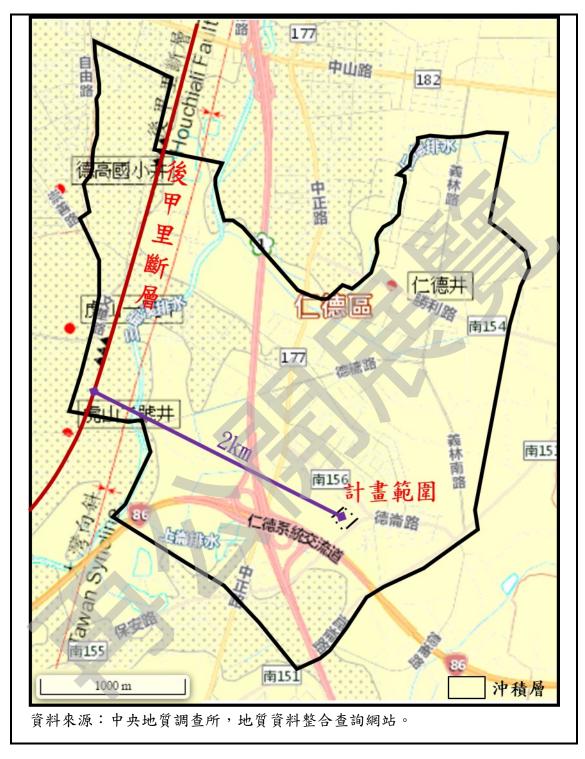


圖4 本計畫地質土壤與活動斷層分布情形意圖



圖5 水文分析示意圖

二、災害史及災害潛勢

(一)災害史

依據「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討案)(第一階段) 案」之相關統計資料,仁德區歷年重大災害史主要為颱風洪災及地 震災害,其中主要淹水地區為三爺溪流經之行政區,例如一甲、土 庫、太子里等地區。

表3 仁德區災害史統計表

時間	地點	規模	仁德區災情			
近 20 年颱風洪災						
民國 90 年 6	奇比	仁德區	一甲里工業區路面積水、中正路 (漢平前)			
月 22 日	颱風		路面積水。			
民國 90 年 9	納莉	仁德區	1. 一甲里工業區積水。			
月 17 日	颱風		2. 中山高便道通往華醫科大積水。			
民國 93 年 7	敏督利	仁德區	1. 中正路、仁義路水溝阻塞。			
月 02 日	颱風		2. 太乙路及中正路三段積水嚴重 20 公分。			
			3. 中正路方面橋墩雜物堆積(漢平電子			
			邊)義林路146號水溝被稻田阻塞(鴻			
			百實業公司附近)。			
民國 94 年 6	豪雨	保安、中洲、大甲、	部分地區(太子里、上崙里及保安里)淹水			
月 11 日		成功、上崙、後壁、	持續四天 (6/13~6/16), 平均淹水深度約 50			
		仁義、一甲、土庫、	公分,最深達 100 公分。			
		太子、三甲等里				
民國 94 年 7	海棠	一甲、太子等里	1. 漢平電子附近積水。			
月 17 日	颱風		2. 長興五街、太子路已淹水。			
民國 94 年 9	泰利	太子里	往台南東區太子路之高速公路旁淹水。			
月1日	颱風					
民國 95 年 7	碧利斯	一甲、仁義等里	1. 一甲里、漢平電子附近淹水。			
月 13 日	颱風		2. 中正路三段淹水。			
77224	1- 10	77	3. 後壁厝高速公路下淹水。			
民國 96 年 8	梧提	一甲里	1. 一甲里漢平淹水,三爺溪水位滿。			
月8日	颱風	T + 1 7 kk	2. 漢平至忠義路積水。			
民國 96 年 8	豪雨	一甲、土庫、太子等	1. 平均淹水深度約 30~50 公分。			
月 10 日		里	2. 中正路三段漢平公司前道路淹水。			
R. W. oc. tr. o	To 17		3. 忠義路口至中正路三段路口水深及腰。			
民國 96 年 8	聖帕	中正路三段及一甲排	淹水戶數約 100 户。			
月 21 日	颱風	水沿岸	T. 11 + 1, 12 + 11 20 TO)			
民國 97 年 6	豪雨	仁義里、一甲里	平均淹水深度約 30~50 公分。			
月5日	++ 1, +	一父母生にしたコロ				
民國 98 年 8	莫拉克	三爺溪流經之行政區	1. 因二仁溪部分堤防潰堤、三爺溪水位暴			
月6日	颱風	均有災情	漲水淹沿線區域。 2 如八次水黑香山區水次,東京、刁影鄉			
			2. 部分淹水嚴重地區水淹一樓高,已影響			
尼田 00 左 0	n 20 1	<i>旧中田</i> 上フ田	交通及危害人民生命財產安全。			
民國 99 年 9	凡那比	保安里、太子里、一	1. 二仁溪、三爺溪及港尾溝溪之溪水位暴			
月 19 日	颱風	甲里	漲。 2 十乙田、一田田中工助二郎次少畝深虚			
			2. 太子里、一甲里中正路三段淹水較深處			

時間	地點	規模	仁德區災情
			達 100 公分,其餘區域亦有 30~50 公
			分。
民國 101 年	豪雨	一甲里、仁義里、仁	1. 仁德區中正路三段淹水1公尺,道路封
5月19日		德里、太子里	閉。
			2. 東區虎尾寮、中華醫事科技大學、仁德
			里、太子里太子路積水 20~40 公分、淹
			水 40 公分。
			3. 仁義里1失蹤、1溺斃。
民國 101 年	豪雨	一甲里、仁德里、太	1. 一甲排水、仁德里高速公路旁便道,淹
6月14日		子里	水 30 公分。
			2. 太子里太子路側溝倒灌,排水箱涵溢淹
			至路面。
民國 102 年	康芮	一甲里、土庫里、太	最大時雨量為 90mm/hr (沙崙站),造成太子
8月29日	颱風	子里、文賢里、保安	廟中排及一甲土庫溝等水沿線淹水災害,地
		里	勢低窪處淹水至 40 公分。
民國 103 年	豪雨	一甲里、土庫里、太	最大時雨量 91mm/hr (台南站),造成一甲
8月12日		子里、文賢里、二行	里、土庫里等淹水災害,平均淹水深度約40
		里	公分,局部地區超過1公尺。
民國 105 年	梅姬	一甲里、太子里、仁	造成仁德區多處路段淹水,遍及太乙工業區
9月27日	颱風	德里、仁義里、後壁	及數里轄區,包括一甲里、太子里、仁德
		里、上崙里、文賢	里、仁義里、後壁里、上崙里等,淹水深度
		里、二行里	局部地區超過1公尺。
民國 108 年	豪雨	一甲里、太子里、仁	發生短延強降雨(3小時最大累積雨量
8月13日		德里、仁義里、後壁 	183mm),平均淹水深度約 50 公分。
		里、保安里、文賢	
		里、大甲里	
		地震災	经害
民國 35 年	新化	6.1	房屋毀損、地裂、電線桿歪斜等災情。
12月5日	附近		
民國 53 年 1	臺南東	6.3	房屋毀損、地裂、噴砂等災情。
月 18 日	北東 43		
	公里		
民國 105 年	高雄市	6.6	房屋毀損、地裂、電線桿歪斜等災情。
2月6日	美濃區		

資料來源:變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討案)(第一階段)案計畫書。

(二) 災害潛勢地區

- 1.地震災害:依經濟部中央地質調查所提供資料,後甲里斷層未來 50年地震矩規模 6.5 以上之發生機率介於 2%~4%。
- 2.颱風洪災:依水利地理資訊服務平台災害潛勢地圖資料,以24小時350mm之情境下,基地內並無淹水之情況。

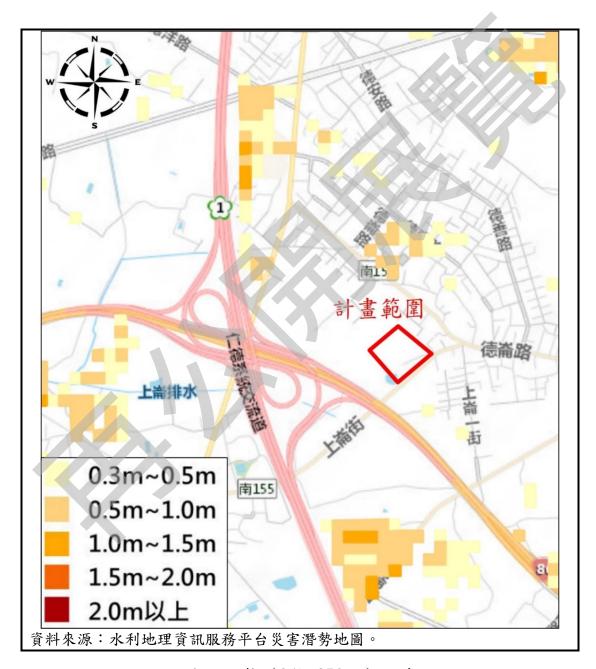


圖6 淹水潛勢 (24hr350mm) 示意圖

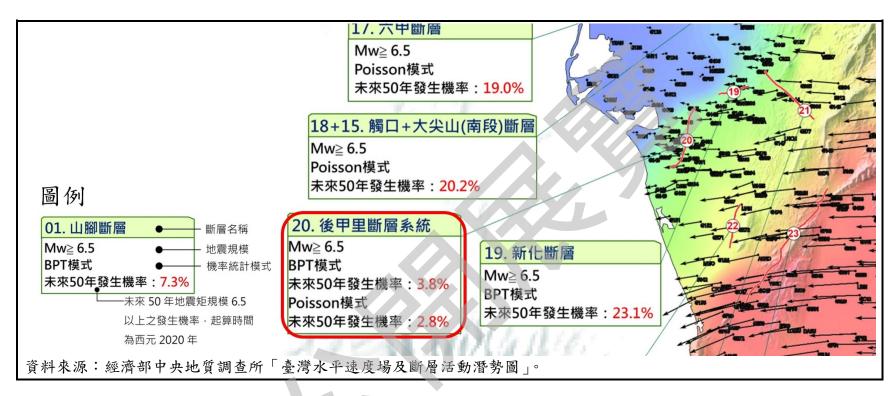


圖7 後甲里斷層活動示意圖

二、人口及產業現況分析

(一)人口規模

仁德區於民國 112 年之人口數為 77,312 人,上崙里之人口數為 7,050 人。仁德區總人口數 112 年比 102 年增加約 4,868 人,近十年 平均成長率為 0.67%;上崙里總人口數 112 年比 102 年增加約 966 人,近十年平均成長率為 1.59%,近十年人口數呈現緩慢增加之趨勢。

表4 仁德區及上崙里人口數概況表

	仁德區人口數		上崙里人口數		
年度	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)	占仁德區比例(%)
102 年	72, 444	_	6, 084		8. 40%
103 年	73, 099	0.90%	6, 175	1.50%	8. 45%
104 年	73, 887	1.08%	6, 314	2. 25%	8. 55%
105 年	74, 637	1.02%	6, 587	4. 32%	8.83%
106 年	75, 518	1.18%	6, 783	2.98%	8. 98%
107年	75, 878	0.48%	7, 008	3. 32%	9. 24%
108 年	76, 094	0.28%	7, 110	1.46%	9. 34%
109 年	76, 385	0.38%	7, 059	-0.72%	9. 24%
110年	76, 072	-0.41%	7, 072	0.18%	9. 30%
111年	76, 896	1.08%	7, 090	0. 25%	9. 22%
112 年	77, 312	0.54%	7, 050	-0.56%	9. 12%
平均		0.67%		1.59%	

資料來源:臺南市仁德戶政事務所網站。

(二)人口結構

從表 6 可看出仁德區 106 年之老年人口已經超出幼年人口,人口老化情形嚴重,然上崙里之老化指數相對仁德區較低,顯見上崙里人口結構相對較於年輕。

(三)人口密度

民國 112 年 12 月仁德區平均人口密度為 1,523 人/平方公里,人口非均匀分布。上崙里在 17 個里中人口數排名第 4、人口密度排名第 9。

表5 仁德區各里人口數統計表

H 다	面積	民國 112 年 12 月	人口密度
里別	(平方公里)	人口數	(人/平方公里)
太子里	1. 55	6, 357	4, 101
土庫里	1. 94	3, 242	1, 671
一甲里	1. 96	3, 000	1, 531
仁德里	3. 03	10, 698	3, 531
仁義里	2. 35	10, 344	4, 402
新田里	3. 18	3, 913	1, 231
後壁里	2.48	11, 130	4, 488
上崙里	4. 72	7, 050	1, 494
保安里	3. 6	3, 074	854
成功里	7. 88	5, 582	708
仁和里	0.11	1, 616	14, 691
仁愛里	1.81	1, 321	730
二行里	1. 09	2, 285	2, 096
大甲里	4. 51	2, 478	549
中洲里	7. 63	2, 845	373
文賢里	2. 92	2, 377	814
合計	50. 76	77, 312	1, 523

資料來源:臺南市仁德戶政事務所網站。

資料來源:變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討案)(第一階段)案計畫書。

(四)產業發展分析

仁德區工業及服務業部門總體之場所單位、從業員工及全年生產總額等三項指標均為正成長趨勢,民國 100 年仁德區工業部門之主要產業為製造業,於場所單位、從業員工及全年生產總額佔全區之比例分別為 33.56%、71.17%及 90.84%;在服務部門方面,批發及零售業為其主要產業,其比例分別為 31.49%、13.15%及 3.05%。

工業部門方面,民國 95 年及 100 年製造業之 LQ 值介於 1.18~2.25,分析這五年期間之變化所示,製造業佔全市該產業部分 之重要性呈現下滑趨勢。服務業部門方面,各產業之 LQ 值普遍低於 1.00 之水準,顯示仁德區既有的產業結構仍以工業部門為主,然於 95 年至 100 年期間之變化,仁德區服務業部門佔全市該部門之重要性呈現上升趨勢,其中以批發及零售業、運輸及倉储業、金融及保險業等為主要驅動產業。

表6 仁德區及上崙里近10年人口結構分析表

	0-14 歲人口數		15-64 歲人口數 65 歲			上人口數	扶老比(%)		扶幼比(%)		老化指數(%)	
	仁德區	上崙里	仁德區	上崙里	仁德區	上崙里	仁德區	上崙里	仁德區	上崙里	仁德區	上崙里
103 年	9, 525	916	55, 332	4, 653	8, 242	606	14.90%	13. 02%	17. 21%	19.69%	86. 53%	66. 16%
104 年	9, 603	919	55, 560	4, 757	8, 724	638	15. 70%	13. 41%	17. 28%	19. 32%	90.85%	69. 42%
105 年	9, 545	919	55, 795	4, 968	9, 297	700	16.66%	14. 09%	17.11%	18.50%	97. 40%	76. 17%
106 年	9, 667	947	55, 964	5, 086	9, 887	750	17.67%	14. 75%	17. 27%	18.62%	102. 28%	79. 20%
107 年	9, 620	1,001	55, 768	5, 215	10, 490	792	18.81%	15. 19%	17. 25%	19.19%	109.04%	79. 12%
108 年	9, 581	1, 013	55, 354	5, 259	11, 159	838	20.16%	15. 93%	17. 31%	19. 26%	116. 47%	82. 72%
109 年	9, 570	975	55, 004	5, 207	11, 811	877	21.47%	16.84%	17. 40%	18. 72%	123. 42%	89. 95%
110 年	8, 643	880	55, 450	5, 248	12, 404	937	22. 37%	17.85%	15. 59%	16. 77%	143. 51%	106. 48%
111 年	8, 598	869	55, 316	5, 236	12, 982	985	23. 47%	18.81%	15. 54%	16.60%	150.99%	113. 35%
112 年	8, 423	826	55, 226	5, 197	13, 663	1, 027	24. 74%	19. 76%	15. 25%	15.89%	162. 21%	124. 33%

資料來源:臺南市仁德戶政事務所網站。

註:扶老比為年齡在65歲以上人口除以15-64歲人口的百分比;扶幼比為年齡在0-14歲人口除以15-64歲人口的百分比;老化指數為年齡在65歲以上人口除以0-14歲人口的百分比。

表7 仁德區95年、100年工業及服務業場所單位、從業員工及全年生產總額綜理表

			場所	f單位數			從業	美員工數	Y	全年生產總額			
	項目	95 年 (家)	100年 (家)	成長率 (%)	佔全區成 長量比例 (%)	95年(人)	100年(人)	成長率 (%)	佔全區成 長量比例 (%)	95年 (億元)	100年 (億元)	成長率 (%)	佔全區成 長量比例 (%)
	礦業及土石採取業	1	0	-100.00	-0. 23	(D)	0	(D)	(D)	(D)	0.00	(D)	(D)
	製造業	1, 589	1,649	3. 78	13. 92	31, 577	31, 781	0.65	19.88	2, 022. 40	2, 294. 33	13. 45	91.66
工業	電力及燃氣供應業	4	4	0.00	0.00	(D)	59	(D)	(D)	(D)	13.05	(D)	(D)
部門	用水供應及污染整 治業	22	36	63. 64	3. 25	163	137	-15. 95	-2. 53	5. 27	4. 18	-20. 70	-0.37
	製造業	310	326	5. 16	3. 71	1, 711	1, 387	-18. 94	-31.58	30. 52	29. 98	-1.75	-0.18
	工業部門小計	1, 926	2, 015	4.62	20.65	33, 522	33, 364	-0.47	-15. 40	2, 063. 40	2, 341. 54	13. 48	93. 75
	批發及零售業	1, 388	1, 547	11.46	36.89	5, 175	5, 872	13. 47	67. 93	75. 44	77. 13	2. 25	0.57
	運輸及倉儲業	104	133	27. 88	6. 73	449	754	67. 93	29. 73	12. 27	25. 02	103. 90	4. 30
服務	住宿及餐飲業	305	405	32. 79	23. 20	811	944	16. 40	12. 96	7. 31	8. 59	17. 49	0.43
業	資訊及通訊傳播業	11	12	9.09	0. 23	25	30	20.00	0.49	1.67	0.82	-50.88	-0.29
部門	金融及保險業、強 制性社會安全	45	58	28. 89	3. 02	276	358	29. 71	7. 99	9. 61	14. 70	52. 88	1.71
	不動產業	43	54	25. 58	2. 55	116	165	42. 24	4. 78	2.66	3. 92	47. 53	0.43
	專業、科學及技術 服務業	86	96	11.63	2. 32	759	776	2. 24	1.66	28. 48	26. 56	-6. 73	-0.65

		場所	前單位數			從業	員工數		全年生產總額			
項目	95 年 (家)	100年 (家)	成長率 (%)	佔全區成 長量比例 (%)	95 年 (人)	100年(人)	成長率 (%)	佔全區成 長量比例 (%)	95 年 (億元)	100 年 (億元)	成長率 (%)	佔全區成 長量比例 (%)
支援服務業	77	73	-5. 19	-0.93	724	303	-58. 15	-41.04	5. 71	2. 79	-51. 20	-0.97
教育服務業	36	38	5. 56	0.46	122	133	9. 02	1.07	0.57	0.66	14. 58	0.03
醫療保健及社會工 作服務業	56	62	10. 71	1.39	821	1, 018	24. 00	19. 20	11. 94	11.83	-0. 91	-0.04
藝術、娛樂及休閒 服務業	79	60	-24. 05	-4. 40	180	228	26. 67	4. 68	2. 55	4. 35	70. 72	0.61
其他服務業	326	360	10.43	7. 89	646	707	9. 44	5. 95	7. 30	7. 67	4. 99	0.12
服務業部門小計	2, 556	2, 898	13. 38	79. 35	10, 104	11, 288	11. 72	115. 40	165. 52	184. 04	11.19	6. 25
業及服務業合計	4, 482	4, 913	9.62	100.00	43, 626	44, 652	2.35	100.00	2, 228. 92	2, 525. 58	13. 31	100.00

註:(D)表示元史資料不陳示數值,以保護個別資料。 資料來源:變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討案)(第一階段)案計畫書。

表8 仁德區/臺南市95年、100年場所單位數、從業員工數及全年生產總額 LQ區位商數分析表

		場所單	置位數	從業員	工數	全年生	產總額
	項目	LQ 區化	立商數	LQ 區化	立商數	LQ 區化	立商數
		95 年	100年	95 年	100 年	95 年	100年
	礦業及土石採取業	2.63	0.00	(D)	0.00	(D)	0.00
_ [製造業	2. 25	2.17	1.54	1.46	1.23	1.18
工業	電力及燃氣供應業	1.72	1.76	(D)	0.42	(D)	0.22
部	用水供應及 污染整治業	1.52	1.76	1.01	0.80	0.58	0.53
門	營造業	1.33	1.19	0.78	0.69	0.41	0.42
	工業部門小計	2.02	1. 91	1.46	1.38	1.18	1. 13
	批發及零售業	0.70	0.74	0.55	0.66	0.41	0.52
	運輸及倉儲業	0.77	1.17	0.39	0.82	0.50	0.89
	住宿及餐飲業	0.73	0.73	0.45	0.43	0.23	0.25
	資訊及通訊傳播業	0.46	0.40	0.06	0.08	0.06	0.04
	金融及保險業、強制 性社會安全	0.64	0.72	0.20	0.25	0.13	0.17
服	不動產業	0. 93	0.90	0.39	0.43	0.19	0.23
務業	專業、科學及 技術服務業	0.65	0.63	1.11	0. 99	1.30	1. 34
部	支援服務業	0. 98	0. 90	0.48	0. 24	0.38	0.23
門	教育服務業	0.56	0.48	0.26	0.26	0.13	0.13
	醫療保健及 社會工作服務業	0.50	0.50	0.37	0.44	0. 21	0. 22
	藝術、娛樂及 社會工作服務業	0. 95	0.86	0.48	0.63	0.35	0. 79
	其他服務業	0.87	0.84	0.66	0.71	0.45	0.47
	服務業部門小計	0.72	0.75	0.49	0.55	0.35	0.41
	二業及服務業部門小計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

資料來源:變更仁德都市計畫 (第三次通盤檢討案) (第一階段) 案計畫書。

三、公共設施用地需求分析

高速公路臺南交流道附近特定區計畫區內機關用地、零售市場用地皆已開闢,學校用地除本次採附帶條件變更為住宅區之外,其餘皆已開闢,鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地皆尚未開闢。此外,依據公共設施檢討需求,可以看出目前此區的停車空間相對不足。

表9 高速公路臺南交流道附近特定區計畫區內公共設施檢討

				計畫人口	:23,000 人			
		原計	畫		4	需求面積	不足/超	
項目	編號	面積	已開闢面積	開闢率	檢討標準	(公頃)	過面積	備註
	が用 か し	(公頃)	(公頃)	(%)			(公頃)	
機關用地	_	0. 20	0. 20	100	視實際需要檢討	-	_	商一北側,鄰里性機
					之。			關用地,現況為後壁
					, KAK-			老人文康中心使用。
	_	0.11	0.11	100				自由段與虎山段間夾
								雜一處未登錄土地,
								為臺南市政府環境保
	1 51	0.01	0.01	100				護局東區清潔隊。
数15. 型 . 1	小計	0.31	0.31	100	+ > - > + + + + + + + + + + + + + + + +	1.05	.0.55	
學校用地	文文小	2.66	2.66	100	應會同主管教育行	1.85	+2.77	商一西側,德南國小
	小 (一)				政機關依據學齡人			
	文小	1.96	0.00	0	口數占總人口數之 比例或出生率之人			 附帶條件變更為住宅
		1. 50	0.00	U	口發展趨勢,推計			區,本案擬定細部計
					計畫目標年學齡人			書地區
	文中	3. 83	3.83	100	數,參照國民教育	1. 25	+2. 58	高速公路西側,仁德
					法第八條之一授權			國中
	小計	8. 45	6. 49	76	訂定之規定檢討學	3. 10	+5. 35	
					校用地之需求。			
鄰里公園兼	公(兒)一	0. 22	0.00	0	公兒按閣鄰單位設	0.60	0.63	高速公路東側、7號
兒童遊樂場					置,每處最小面積			道路南側

				計畫人口	:23,000 人			
		原計	畫			需求面積	不足/超	
項目	編號	面積	已開闢面積	開闢率	檢討標準	(公頃)	過面積	備註
		(公頃)	(公頃)	(%)			(公頃)	
用地	公(兒)二	0.18	0.00	0	不得小於 0.1 公頃			台糖鐵路南側
	公(兒)三	0.21	0.00	0				4號道路西北側
	公(兒)四	0. 20	0.00	0				4號與13號道路間
	公(兒)五	0. 22	0.00	0				商二北側
	公(兒)六	0.20	0.00	0				11 號道路東側
	小計	1. 23	0.00	0				
公園用地	_	2. 24	0.00	0	1. 閣鄰公園每一計	0.50	+1.74	零工七南側,仁德虎
					畫處所最小面積			山段 46 地號
					不得小於 0.5 公			
					頃。			
					2. 社區公園每一計			
					★畫處所最少設置 一處。			
零售市場用	市一	0.34	0. 34	100	視實際需要檢討	_	_	商一北側
地	市二	0. 33	0. 33	100	之。			商二北側
	小計	0.67	0.67	100				
停車場用地	停一	0.13	0.00	0	1. 不得低於計畫區	3. 53	-3. 40	商一北側
					20%之停車需求。			
					2. 不得低於商業區			
					10% °			

				計畫人口	23,000 人				
		原計	畫			需求面積	不足/超		
項目	編號	面積	已開闢面積	開闢率	檢討標準	(公頃)	過面積	備註	
	多时 沙心	(公頃)	(公頃)	(%)		A	(公頃)		
下水道用地		1. 36	0.00	0	視實際需要檢討	-	-	劃設下水道用地6處	
					之。				
電路鐵塔用地		0.37	0.37	100	視實際需要檢討	_	_	161 千伏龍崎台南線	
					之。			之電塔8處	
道路用地		52. 94	41.31	78	視實際需要檢討	-	_		
					之。	,			
合計		67. 70							

資料來源:「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫 (第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)(第一階段)案)」,及本計畫整理。

四、土地使用現況

(一) 本案基地使用現況

本案基地範圍內地勢平坦,無既有農水路與灌溉系統,現況大 多為閒置土地,西南隅鄰上崙街有一水池。另地上物部分,共有 2 楝鋼鐵造及 1 棟加強磚造建築物,其建築高度均為一層。其中範圍 內之現有道路及高壓電塔、架空輸電線分布詳圖 8 所示。

(二) 毗鄰土地及周邊地區使用現況

本案基地東側鄰近上崙仔聚落住宅區;西側之農業區並無農作, 多為閒置土地,北側之農業區為農作使用,南側隔上崙街之農業區 部分土地種植玉米,其餘多為閒置土地,分布零散工廠及住宅使用。

五、對毗鄰農業設施及現有農業灌溉排水系統之影響

本案基地內及毗鄰農業區土地依前述使用現況分析,範圍內尚 無既有農路及灌溉系統,爰本市地重劃擬定細部計畫後,未對鄰近 農業區土地造成使用影響,詳附件三。

依據「農業發展條例」第 10 條及「農業主管機關同意農業用 地變更使用審查作業要點」,基地內或周邊土地如有農業用地變更 使用,依規定檢送農地變更說明書,本計畫係原為「文(小)二」 學校用地與人行步道用地,非屬農業區變更之開發案,詳附件三。

六、區域環境關係

本計畫區主要聯外道路為上崙街,往西南可通往仁德(文賢) 地區,往東北可通往上崙集居聚落。此區交通便利,生活機能健全, 距離上崙商業中心僅約300公尺之距離;距離學區僅約800公尺, 走上崙街轉德崙路,約3分鐘車程,可抵達德南國小;距離就業中 心約1,200公尺之距離,走上崙街轉德崙路,接義林南路,可抵達 工業區,約6分鐘車程。詳圖9所示。

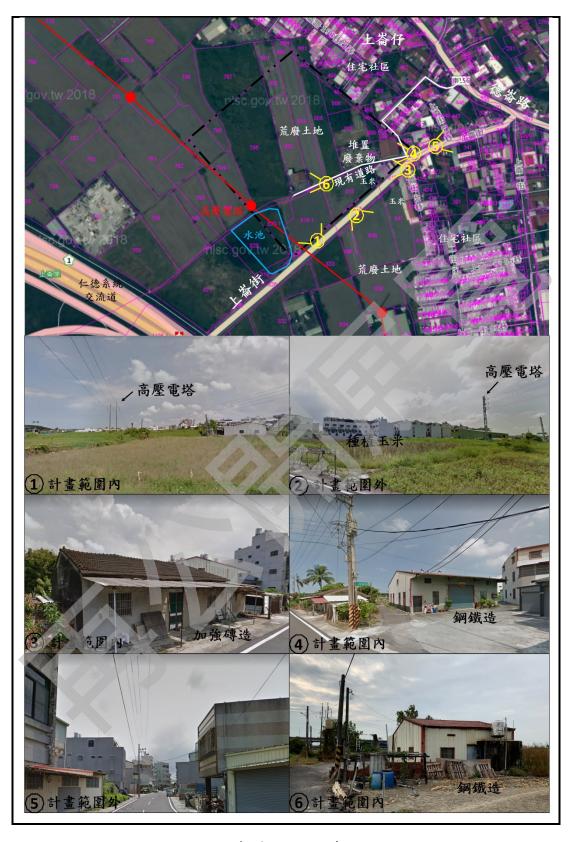


圖8 擬定細部計畫範圍及周邊現況土地使用

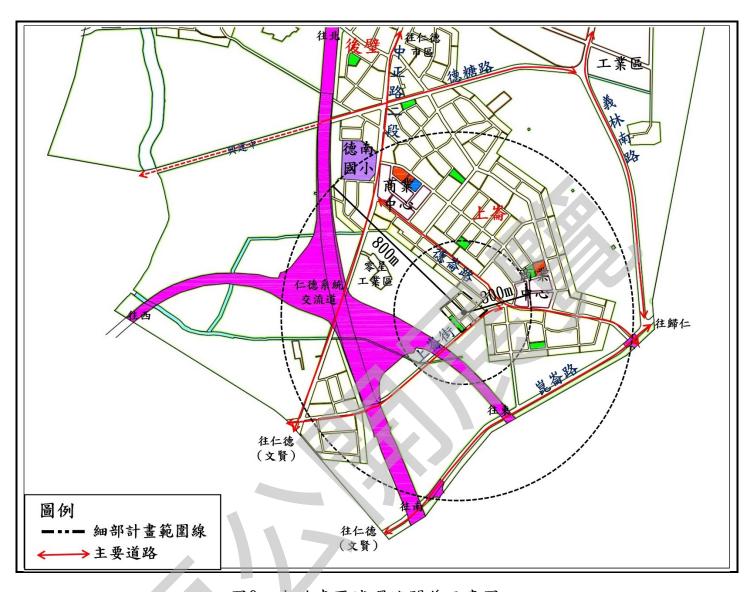


圖9 本計畫區域環境關係示意圖

七、道路服務水準分析

(一)交通系統特性分析

本計畫主要聯外道路為上崙街,現況為 12M 寬之道路,路型為無標線,無劃設停車格,道路容量計算方式乃依據臺北市政府交通局「市區道路交通工程管理策略之研究」報告內容,經計算上崙街之道路容量為 2,400PCU/hr。

C=F*N*1000+ (W-P) *200

=0.6*0*1000+ (6-0) *200

=1,200PCU/hr (單向)

表10 道路容量計算公式表

C=F*N*1000+ (W-P) *200	路型係數F	修正係數
C:路段容量(PCU)	中央與快慢分隔	1.3
F: 路型修正係數	快慢分隔	1.1
N:快車道數量	中央分隔	1.0
W:慢車道寬(公尺)	中央標線分隔	0.8
P:停車道寬(公尺)	無標線	0.6

資料來源:臺北市政府交通局,「市區道路交通工程管理策略之研究」,民國81年。

表11 本計畫周邊主要聯外道路幾何佈設調查表

路名	道路寬度	功能分類	車道數 (單向)		分隔型態	停車狀況	人行道寬度		
	(公尺)		快	混	機	自	註		(公尺)
上崙街	12	主要聯外	_	1	_	_	NMD	開放路邊	-
		道路						停車	

註:1.分隔型態: "M" 表中央分隔, "D" 表快慢分隔, "MD" 表中央+快慢分隔, "NMD" 表無分隔。

^{2.} 快車道係指供汽車行駛之車道,混合車道係指汽車、機車、腳踏車行駛之車道。

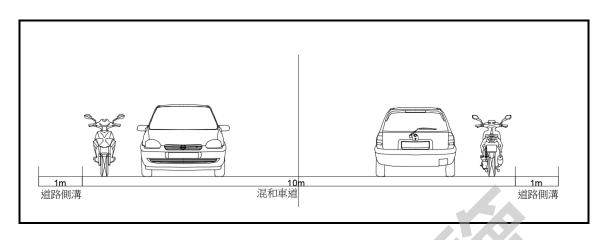


圖10 上崙街道路斷面示意圖

(二) 路段服務水準分析

因上崙街非主要計畫之重要幹道,因此本計劃評估以平日上下班時段昏峰(16:30~17:30),共計一個時段實際調查資料,並參考 2011 年台灣地區公路容量手冊之服務水準劃分標準,有關路段服務水準分析主要以 V/C 值為主,作為路段服務水準之分析。由表 14 調查資料可看出,上崙街因車流量少,服務水準維持在 A 級,交通情形尚稱良好。

表12 道路服務水準評估準則表

服務水準	道路飽和度 (V/C)	交通性質(車流情況)
A	~0.37	自由車流
В	0.38~0.62	穩定車流(少許延滯)
С	0. 63~0. 79	穩定車流(延滯可接受)
D	0.80~0.91	接近不穩定車流(可容忍延滯)
Е	0. 92~1. 00	不穩定車流(延滯不可容忍)
F	1.00~	強迫車流 (交通阻塞)

資料來源:2011年台灣地區公路容量手冊,交通部運輸研究所,民國 100年 10月。

表13 本計畫周邊路段平日車種組成分析表

調查日期:110年7月8日(週四)

路名	方向	平日昏峰					
		大車	大車比	小車	小車比	機車	機車比例
		(輛)	例 (%)	(輛)	例 (%)	(輛)	(%)
上崙街	往東北	2	1.13	56	31.64	119	67. 23
	往西南	2	1.71	37	31.62	78	66. 67

資料來源:本案調查分析。

表14 本計畫周邊路段平日服務水準表現分析表

調查日期:110年7月8日(週四)

		公旦		昏峰	
路名	方向	容量 (pcu/hr)	流量 (pcu/hr)	V/C	LOS
上崙街	往東北	1, 200	109. 58	0.0913	A
上 無 付	往西南	1, 200	73. 36	0.0611	A

資料來源:本案調查分析。

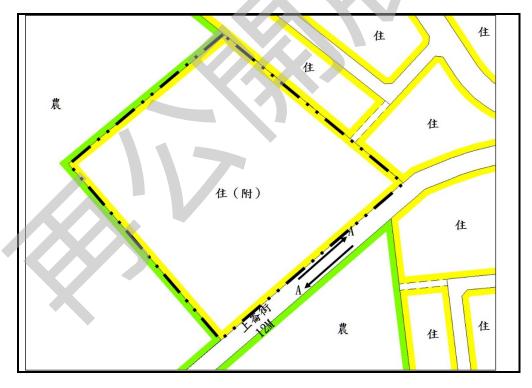


圖11 上崙街平日昏峰現行道路服務水準示意圖

八、土地權屬

本計畫案土地座落於臺南市仁德區中軍段 434 地號等 26 筆土地,土地面積合計約 20180.78 平方公尺,其中公有土地僅有中軍段 811-1 地號 1 筆國有地 (管理機關:財政部國有財產署),面積 407.74 平方公尺,占總面積 2.02%;其餘均為私有土地,面積約 19,773.04 平方公尺,占總面積高達 97.98%,私有地主人數共 61 人 (詳表 15 及圖 12;清冊詳附件二)。

表15 計畫範圍土地清冊

項次	地段	地號	土地面積 (平方公尺)	百分比 (%)	使用分區	所有權人
1	中軍段	811-1	407. 74	2.02	國小用地	中華民國(財政部 國有財產署)
	公有土地面积	責小計	407.74			
1	中軍段	434	3. 92		國小用地	私有
2	中軍段	435-1	3. 52		人行步道	私有
3	中軍段	453	85.79		人行步道	私有
4	中軍段	454-1	83. 58		人行步道	私有
5	中軍段	490	64. 51		人行步道	私有
6	中軍段	491	25. 32		人行步道	私有
7	中軍段	493	194. 70		人行步道	私有
8	中軍段	662	112. 97		人行步道	私有
9	中軍段	663	12. 29	97. 98	人行步道	私有
10	中軍段	794-1	1, 400. 15	91.90	國小用地	私有
11	中軍段	795	374. 84		國小用地	私有
12	中軍段	796	4,601.41		國小用地	私有
13	中軍段	802	433.00		國小用地	私有
14	中軍段	803	1, 565. 58		國小用地	私有
15	中軍段	804	1, 923. 30		國小用地	私有
16	中軍段	805	1, 815. 66		國小用地	私有
17	中軍段	806	470. 79		國小用地	私有
18	中軍段	807	1, 072. 78		國小用地	私有

項次	地段	地號	土地面積 (平方公尺)	百分比 (%)	使用分區	所有權人
19	中軍段	808	188. 66		國小用地	私有
20	中軍段	809	65. 05		國小用地	私有
21	中軍段	810	1, 293. 25		國小用地	私有
22	中軍段	812	168. 57		國小用地	私有
23	中軍段	818	1, 264. 57		國小用地	私有
24	中軍段	819-1	1, 672. 75		國小用地	私有
25	中軍段	820-1	876. 08		國小用地	私有
私有土地面積小計		19, 773. 04				
	面積總言	+	20, 180. 78	100.00		///>>

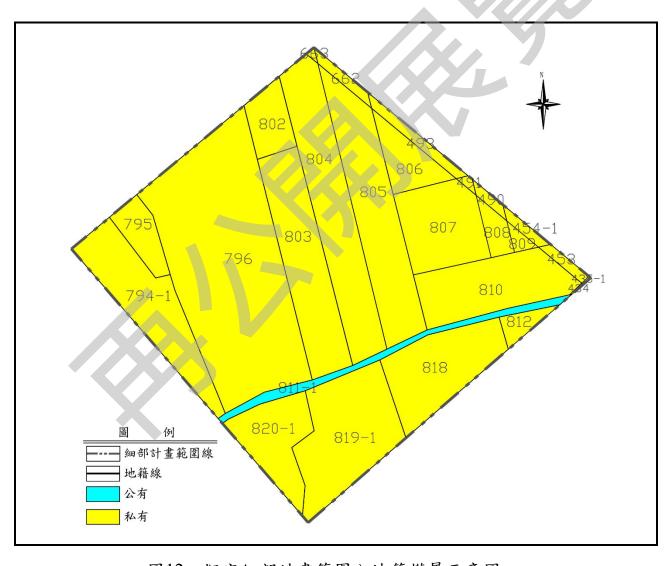


圖12 擬定細部計畫範圍內地籍權屬示意圖

九、申請擬定細部計畫同意比例

(一)核算基準依據

1、依都市計畫法臺南市施行細則第5條第1項

依本法第 24 條或第 61 條規定,土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫時,應檢具載明下列事項...:「三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但以市地重劃方式開發者,所檢具之同意書,其同意人數及所有土地面積比例,應符合市地重劃有關規定。」

2、平均地權條例第58條第3項

重劃會辦理市地重劃時,應由重劃區內私有土地所有權人半 數以上,而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上 者之同意,並經主管機關核准後實施之。

3、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條第2項

籌備會核准成立之日起前一年至重劃會申請核准實施市地重 劃之日前取得所有權之重劃範圍土地,除繼承取得者外,土地所 有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積 者,不計入同意與不同意人數及土地面積比例;都市計畫未規定 者,其所有土地面積未達該直轄市、縣(市)畸零地使用自治法 規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者,不計入同意 與不同意人數及土地面積比例。

(二) 同意比例核算結果

本案土地所有權人共計 62 人,其中私有為 61 人,公有為 1 人,按現行都市計畫並未規範最小建築基地面積,爰依「臺南市畸零地使用規則」第 3 條附表一規定,本基地日後土地分配最小建築基地面積不得小於 49 ㎡(=最小面寬×最小深度=3.5×14)。

「臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會」係 109年 5月 18日准予核備成立,依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 26 條第 2項規定核算後 (詳附件二),本案計入同意總人數為 61 人,總土地面積為 19,773.04 ㎡,同意辦理細部計畫擬定及市地重劃之人數為 36 人,同意土地面積為 12,858.64 ㎡,爰已達前開辦法規定之同意 門檻。

表16 申請擬定細部計畫人數及面積統計表

	總人數	不列入計算人數			
	61		0		
	列入計算	巨]意	未	同意
	總人數	人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)
私有	61	36	59. 02	25	40. 98
部分	總面積	不列入計算面積			
	19, 773. 04		0.0	00	
	計入計算	面積 (m²)	百分比(%)	面積	百分比(%)
	總面積(m²)	山頂(加)	H // 10 (70)	(m^2)	H // 12 (/0)
	19, 773. 04	12, 858. 64	65. 03	6, 914. 40	34. 97
公有	總面積(m²)				
部分			407.74		

柒、整體發展構想

一、發展定位

本計畫依循現行高速公路臺南交流道附近特定區計畫指導, 以「生產、生活、生態」三生並重之概念為發展核心,透過整 體開發規劃,導入寧適性之居住及休憩機能,塑造高品質居住 生活環境,並配合鄰里社區發展需要提供必要之公共設施,以 發揮生活核心價值。



圖13 主要計畫空間發展構想示意圖

二、空間規劃構想

依循主要計畫之指導原則,並配合相關法令規定,研擬本 細部計畫區之規劃構想如下說明。

(一) 土地使用規劃構想

- 配合建築退縮及最小建築面積規定,劃設足夠深度之街廓, 避免畸零地產生,並符合市地重劃配地需求。。
- 為使市地重劃分配後之土地能有效利用,區內住宅區採方格狀規劃,並以道路用地作區隔,規劃適當之出入動線, 連接區外土地。
- 3. 配合開發空間及公共設施用地之劃設,規劃以低密度、高 品質之住宅空間為主軸,塑造寧適之住宅環境。
- 4. 配合電塔之設置,考量建築安全性,訂定相關建築退縮原則。
- 5. 擬訂土地使用分區相關管制規定,作為計畫區內建築發展之依據,確保計畫區之發展符合都市計畫內容,塑造良好都市景觀及促進土地合理利用。

(二)公共設施規劃構想

- 1. 依據「都市計畫細部計畫審議原則」第 11 點之規定,劃設 不低於該等地區總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場 所、兒遊樂場用地。
- 為創造公共設施用地最大實質功效及提升開放空間品質, 除必要之道路用地,應劃設能服務周邊住宅區居民之開放 性公共設施用地為主,為配合鄰里單元之規劃,劃設公園 用地(兼供滯洪池使用)一處,以提供此區生活所需機能。
- 鄰區外農業區土地劃設道路,另鄰農業區之住宅街廓,採 退縮規定與開放性公共空間作區隔,達到隔離作用。
- 配合區內既有電塔架設需求,劃設電力事業專用區一處, 其區位、範圍皆配合臺灣電力股份有限公司評估最佳使用 需求劃設。



圖14 本計畫空間發展構想示意圖

三、重劃土地分配情形

為避免建築退縮及停車空間留設,導致重劃分配後住宅區可建築基地面積過小,已檢視各住宅街廓單元劃設之合理性, 土地分配後各宗基地得以臨道路建築與出入無虞,道路退縮後, 各宗土地皆達分配土地最小建築基地面積 49 平方公尺,並均可 符合建築相關法規停車空間留設等規定,有關重劃配地與退縮 範圍示意圖詳圖 15 所示。



註:1.依據「臺南市畸零地使用規則」第3條附表一,分配土地最小建築基地面積不得小於49平方公尺(最小面寬3.5×最小深度14),分配土地最小建築基地面積不得小於49平方公尺(最小面寬3.5×最小深度14)。

2.本圖土地分配情形為預估情況,實際內容應依市地重劃主管機關核定為準。

圖15 重劃配地與退縮範圍示意圖

以公園用地(兼供滯洪池使用)左上角住宅街廓為範例說明,配合電力事業專用區電塔暨架空輸電線路之設置,訂定自土地使用分區界線至少退縮5公尺建築,並自計畫道路境界線至少退縮2公尺建築,假設自行再退縮至5.5公尺建築,並以此連棟透天建築物採面寬5.15公尺設計,可供建築投影面積約為53.045平方公尺(約16坪),假設建築形式皆相同,此處預計可供建設10户住宅使用,相關範例詳圖16所示。

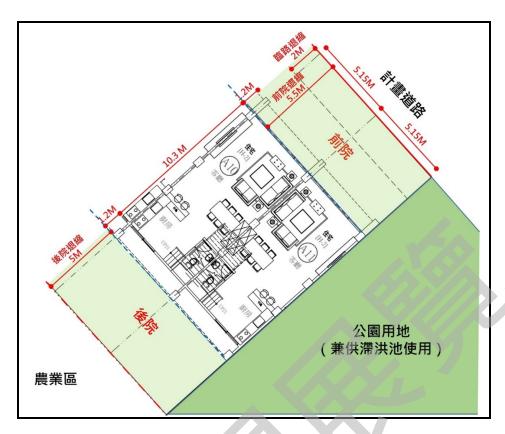


圖16 基地及其建築配置範例示意圖

四、工程接管需求

依據共同管道法第 11 條:「新市鎮開發、新社區開發、農村社區更新重劃、辦理區段徵收、市地重劃、都市更新地區、大眾捷運系統、鐵路地下化及其他重大工程應優先施作共同管道...略。」本案屬市地重劃之開發方式,有關共同管道之規劃一般包含自來水管線、電信管線、電力管線、瓦斯管線等。為提升本區生活品質,將優先採地下化方式處理,埋設於道路用地下方。另外,雨污水則採道路側溝及管涵設置,並劃設適當之道路寬度,分別採主要聯外道路8公尺;一般出入道路6公尺設置,詳圖 17 所示。各項工程接管,後續將依相關法令,於市地重劃工程規劃設計階段,接洽相關主管單位妥適處理。

有關區內既有高壓電塔,經與臺灣電力股份有限公司協商, 劃設電力事業專用區一處,並設置於計畫範圍邊界,以公園用 地(兼供滯洪池使用)環繞之,以降低對住宅區之影響,並於 四周留設人行空間,以便維修人員進出維護使用。

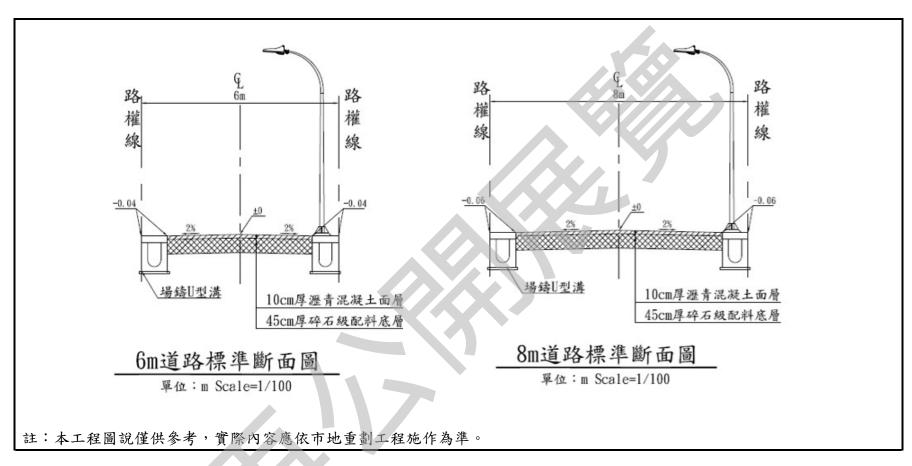


圖17 道路標準橫斷面示意圖

五、高壓電塔線路配置

區內原有一座高壓電塔經過,為不影響重劃後電塔之使用,經與台灣電力股份有限公司協商,詳附件三與附件六,電塔原為水泥桿,因配合重劃作業改建為鐵柱提高,惟其位置,考量前後電塔相對位置(詳圖18、19),僅能於現有架空輸電線既設路徑上,不宜左右偏離路徑,且向前(往#35)移動,將使架空輸電線更接近住宅區,不可行;向後(往#37)移動,將重疊於地下滯洪池位置,不利工程施作,亦不可行,綜上,目前劃設為電力事業專用區之位置,係經台電公司評估為最佳設塔地點,且計畫可行之方案。

計畫範圍內電塔(#36)重設水泥桿為鐵柱(詳圖 20),電 塔位置劃設 4*4公尺範圍為電力事業專用區(詳圖 21),以符合 台電電塔設置需求,並保障重劃後住宅使用之安全性。(電力事 業專用區擬配合市地重劃開發採協議價購方式取得,詳附件 三。)

有關架空輸電線最大擺幅與住宅街廓之水平距離關係詳圖22、23 所示,在未偏移之情況下,改建後架空輸電線(a 點情況)距離住宅區水平距離為0.34公尺(0.3+0.04)。再者,經台電公司確認,架空輸電線與建築物兩側之空間(垂直或水平),其安全距離至少須為3.5公尺以上。(詳附件三,民國111年11月16日南供字第1112708302號函)本案於土地使用管制要點第三點增訂,該街廓B「後院應退縮5公尺建築」之規定,即可符合台電安全距離3.5公尺以上之相關安全準則。不同建築形態與架空輸電線之距離模擬詳圖24、25所示。

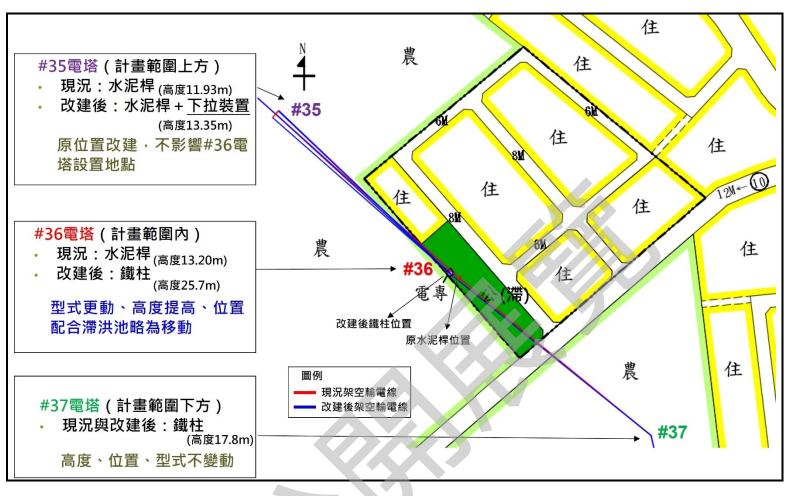


圖18 計畫範圍附近電纜支撐桿形式(含現況及改建後)高度、位置示意圖



圖19 評估電塔(#36)支撐桿可移動區位範圍及相關限制條件示意圖

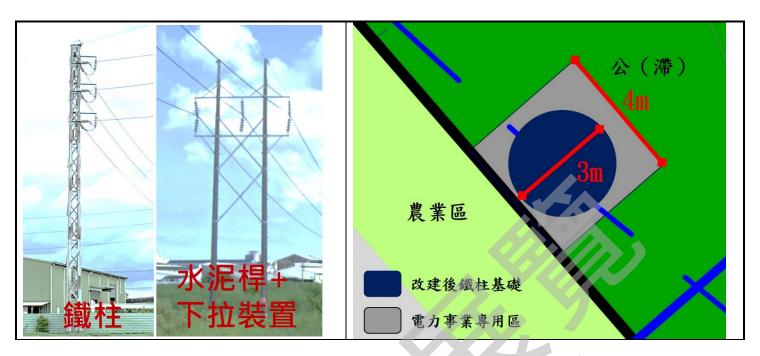


圖20 改建前後電塔形式示意圖

圖21 鐵柱與電力事業專用區示意圖

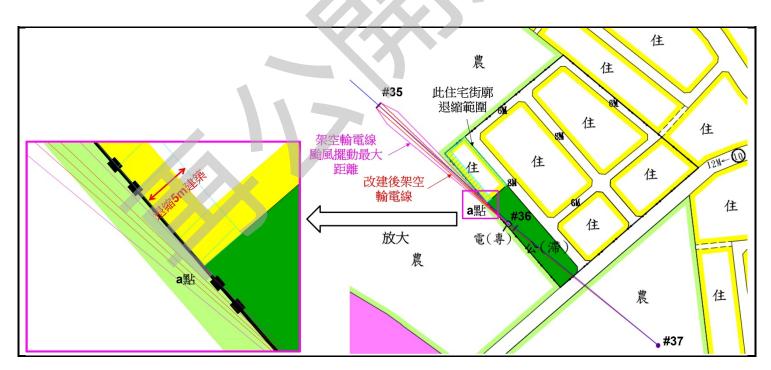


圖22 架空輸電線與應退縮住宅區示意圖

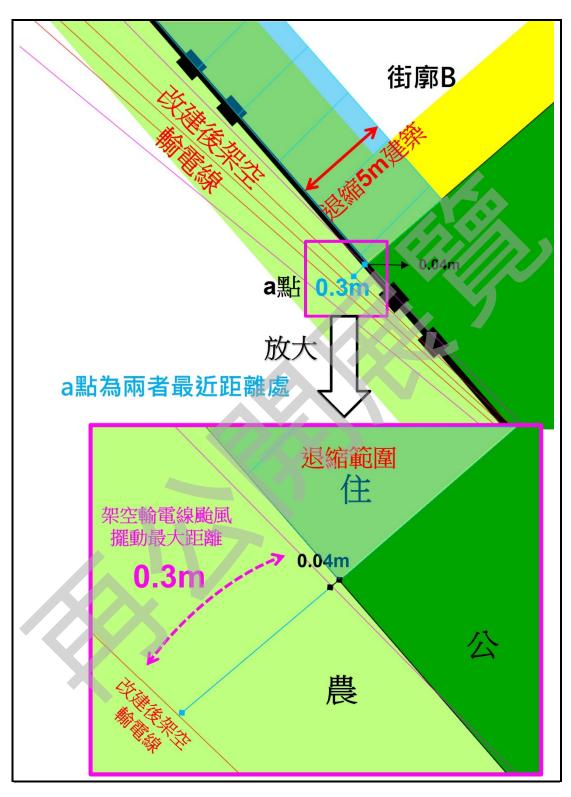


圖23 架空輸電線最大擺動與住宅區關係示意圖

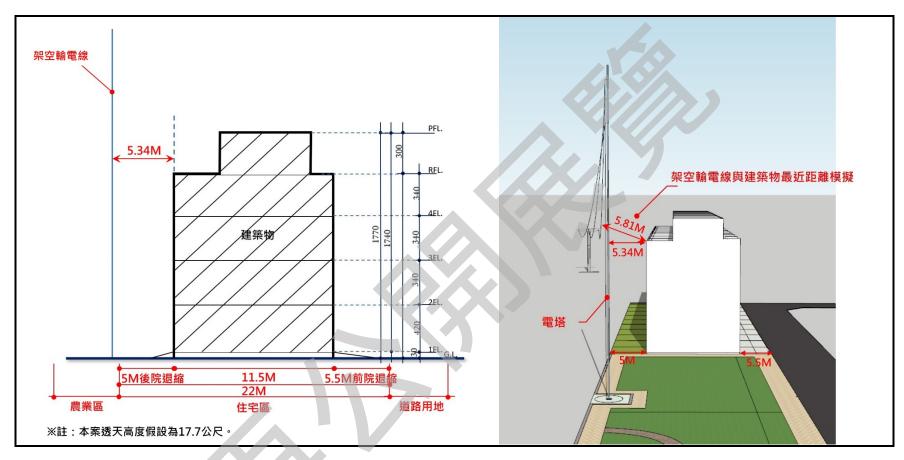


圖24 架空輸電線與建物(連棟透天)關係示意圖(1)

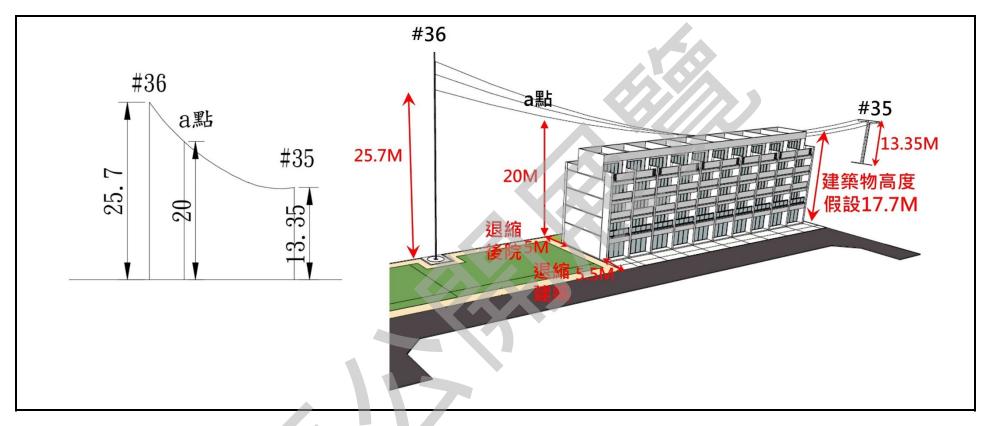


圖24 架空輸電線與建物(連棟透天)關係示意圖(2)

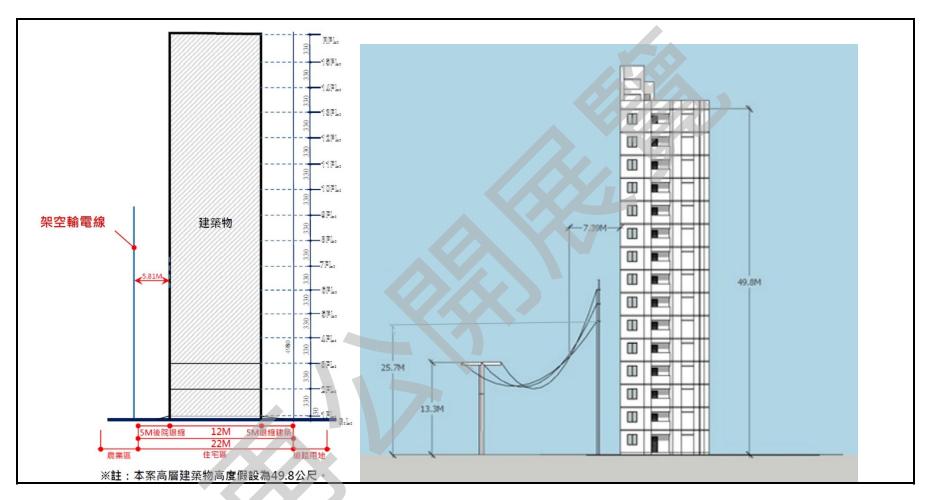


圖25 架空輸電線與建物(高層建築物)關係示意圖(1)

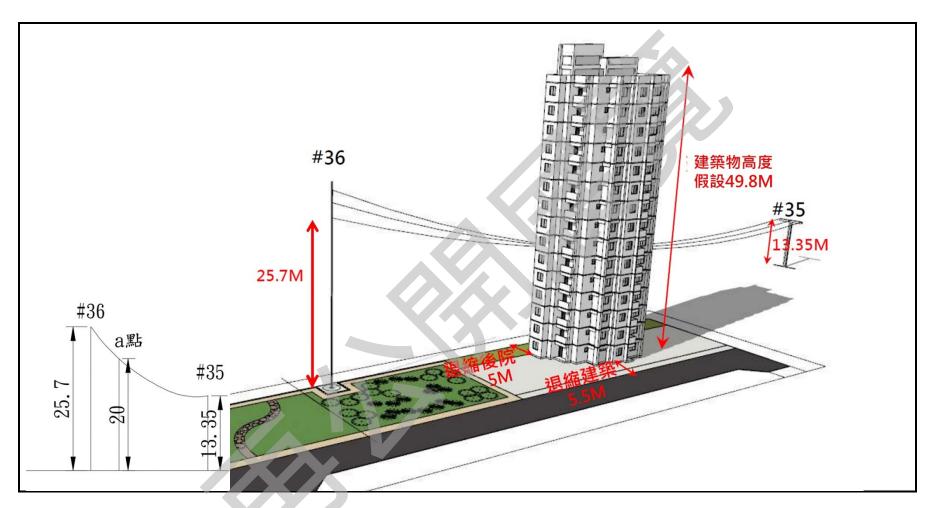


圖25 架空輸電線與建物(高層建築物)關係示意圖(2)

六、滯洪量體規劃

基地開發行為並無改變集水分區,基地內雨水由上崙街雨水下水道水道箱涵 (TK 幹線)排入上崙排水 1K+435 處,最終排入三爺溪。基地內出流管制設計標準採 10 年重現期 24 小時降雨,基地開發前後個重現期距洪峰流量統計如表 17 所示,利用開發後地勢較低之西南側公園用地地下作為滯洪池使用,設計體積為 1,336 立方公尺,在十年重現期距 24 小時暴雨期間減少逕流對下游之影響,排放方式以重力排放為原則,有關出流管制設施內容如表 18 所示,相關圖說詳圖 26 所示。

另依據「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,本案開發可建築用地面積達2公頃,並依相關規定 已取得出流管制核定函,詳附件三。

表17 開發前後集水區洪峰流量統計表

	集水區	重現期距		
	未 个回	2年	5年	10 年
洪峰流量	開發前	0. 298	0.339	0. 457
(cms)	開發後	0.464	0.494	0.620

表18 本基地出流管制設施項目表

項目	尺寸	數量
滯洪池	頂部面積/底部面積:1,336m ² /1,336m ² 滞洪水深:1.0m 出流箱涵底部高程:EL.6.50m 設計體積:1,336m ³	1座
出流孔口	直徑:0.30m 底部高程:EL.6.50m	2個
出流管涵	直徑:0.30m 長度:7.0m 上游底部高程:EL.6.50m 下游底部高程:EL.6.49m 坡度:0.14%	2 支
入流孔口	0.4m (H) ×1m (W) 底部高程:EL.7.1m	1個

項目	尺寸	數量
集水井	1.0m (W ₁)×1.0m (W ₂)×1.1m (H) 底部高程:EL.7.1m	1座

註:實際內容應依相關主管機關核准之出流管制規劃書與工程設計內容施作為准。

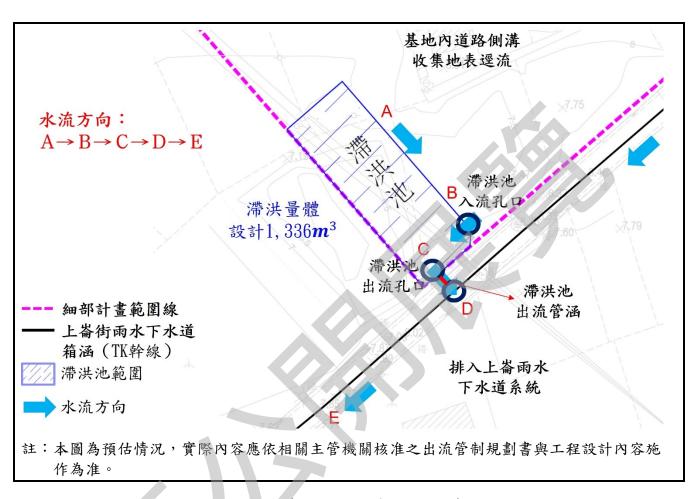


圖26 出流管制設施規劃平面示意圖

七、公園用地(兼供滯洪池使用)整體空間配置

依據主要計畫三通,本區現行計畫每人平均居住樓地板面 積為88 m³,本計畫住宅面積1.3992 公頃,容積率200%,預估 總容納人口約為318 人。另,依據臺南市重要統計指標(112 年),每千人汽車持有數為322.88 輛,推估本計畫區持有汽車約 為102.68 輛,以車量數之20%劃設停車位,為21部。

本案於公園用地規劃 22 格停車位,詳圖 27,符合「都市計畫細部計畫審議原則」第十二點所示:「依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十一條規定檢討劃設足夠之停車場用地」之規定。

另,此區域除作為基地內住宅區開放空間使用外,並採多目標使用,包含停車空間、減洪設施使用,此外,為配合電塔之施作,於其內夾雜電力事業專用區,為避免影響公用設備之使用及考量住宅之安全性,留設日後維修出入之空間,有關此區空間規劃平面配置及剖面圖說詳圖 27、28 所示。

另,考量公園應兼具休憩、景觀與生態等複合功能,非位於滯洪池上方之公園用地,採種植喬木設計,其餘區域配置草皮、灌木等,整體綠覆率達 80%,詳表 20,並增訂於本案土地使用分區管制規定。

表19 停車格為數統計表

種類	停車格位數
一般停車格	19
身心障礙停車格	1
孕婦、育有六歲以下兒童者之停車格	1
綠能優先停車格	1
總計	22

註:本表為預估情況,實際內容應依相關主管機關核准之工程設計內容施作為准。

表20 綠覆率計算公式表

種類	數量	綠覆面積		
喬木	33 株	33*15=495		
灌木	112.526m ²	112.526*1.5=168.79		
草皮	$883.75m^2$	883.75*1=883.75		
停車位植草磚	$280m^{2}$	280/3=93.33		
總計	495+168.79+883.75+93.33=1,640.87			
綠覆率	1,640.87/2019=81.27%>80%			

註:本表為預估情況,實際內容應依相關主管機關核准之工程設計內容施作為准。

表21 喬木植栽種類說明表

項次	圖例	樹種名 稱	胸徑	樹高樹型説明	樹冠寬	單位	數量	覆土 深度	植栽特性 說明	花期
1		欅木	10- 12cm 樹型完整	6-7m	3-3.5m 健	株	17	≥150cm	臺灣原生 物種觀葉 植物	秋名
2		黄連木	10- 12cm 樹形完整	5-6m , 樹枝強	2.5-3m 健	株	16	≥150cm	臺灣原生 物種誘鳥 植物	1-2月 淺紅 花

註:本表為預估情況,實際內容應依相關主管機關核准之工程設計內容施作為准。

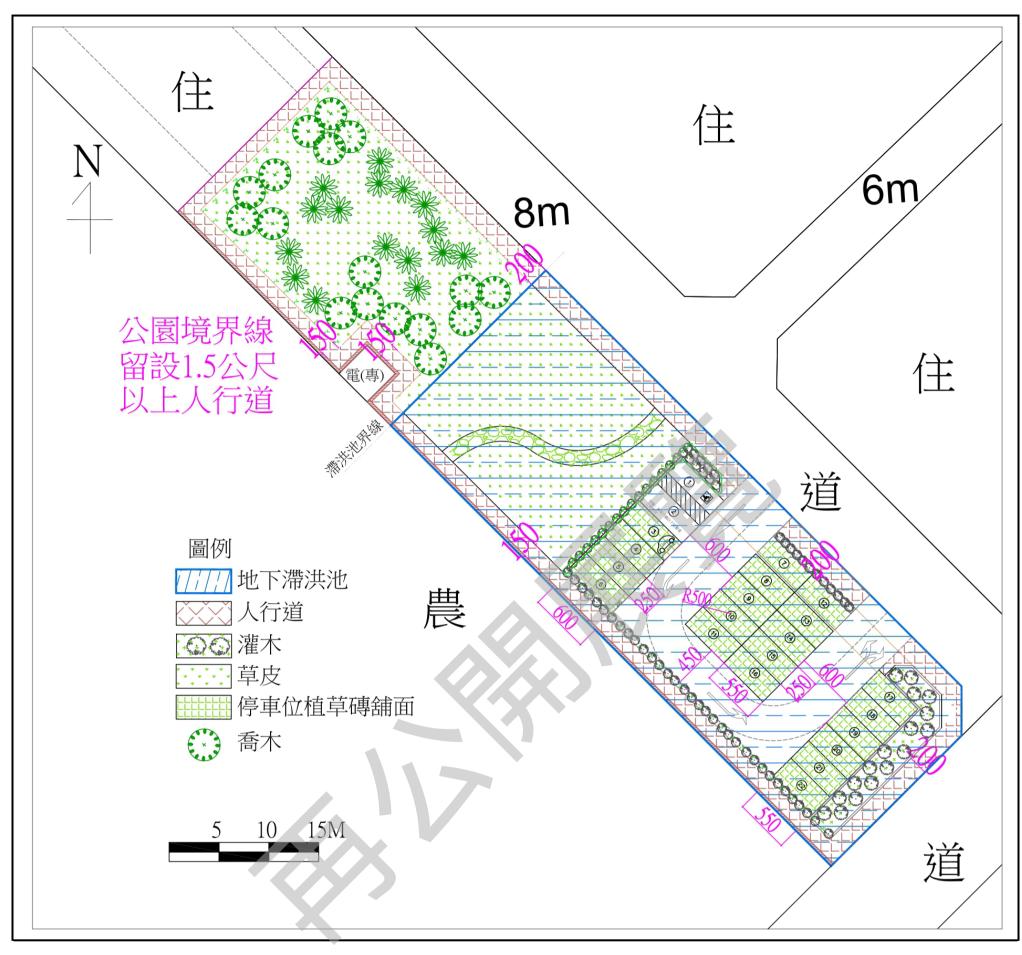


圖27 公園用地(兼供滯洪池使用)暨停車場整體規劃平面示意圖

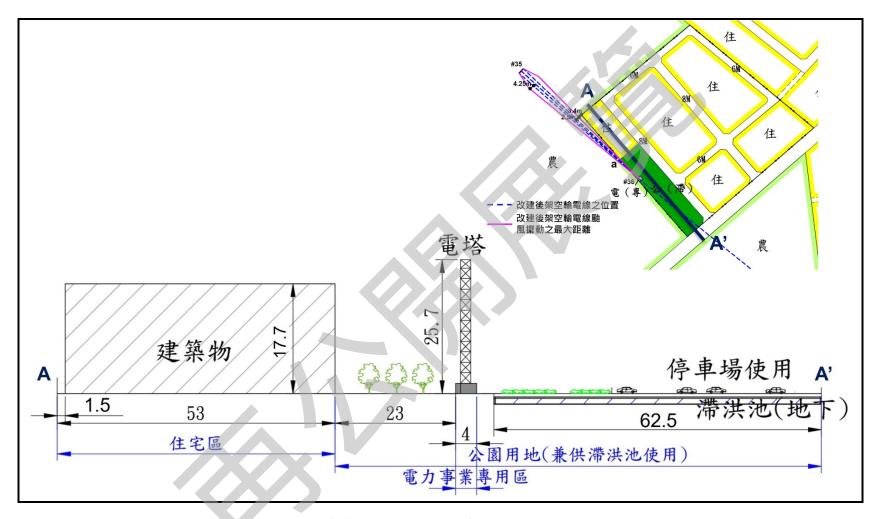


圖28 公園用地 (兼供滯洪池使用) 規劃平面與剖面示意圖

捌、計畫內容

一、計畫位置與範圍

計畫區位於高速公路臺南交流道附近特定區計畫東南側, 面積共計 2.02 公頃。

二、計畫年期

配合臺南市國土計畫及本案開發時程及實際需要,訂於民國 125 年。

三、居住密度及容納人口

就計畫範圍內可提供之居住樓地板觀之,區內住宅區面積為 1.3992 公頃,以住宅區容積率 200%計,估計可提供 2.8 公頃之居住樓地板面積。若以每人居住樓地板 88 平方公尺估算,則計畫範圍可容納人口為 318 人,居住密度約為 227 人/公頃。

四、土地使用計畫

本細部計畫之土地使用計畫內容係承接主要計畫附帶條件 規定,於住宅區內劃設 30%公共設施用地,劃設住宅區 1.3992 公頃,佔計畫區面積 69.34%,為配合臺灣電力股份有限公司電 塔之設置,劃設電力事業專用區 0.0016 公頃,佔計畫區面積 0.08%,並由臺灣電力股份有限公司向重劃會採協議價購取得, 詳附件三,其餘 30.58%劃設為公共設施用地,面積為 0.6172 公 頃。

五、公共設施計畫

依計畫位置特性,參酌整體空間結構、發展需求及主要計畫之指導,公共設施用地優先留設3條各為6、8公尺寬之西北與東南向細部計畫道路,與2條各為6公尺寬之東北與西南向細部計畫道路,道路面積共計0.4153公頃,佔計畫區面積20.58%。 另考量單元所在鄰里單元現況,為提供周邊居民休閒遊憩之場 所與停車空間於本單元西南側劃設一處公園用地(兼供滯洪池使用),面積為 0.2019 公頃,佔計畫區面積 10.00%,以提高都市計畫區內鄰里性公共設施用地服務水準,同時符合「都市計畫細部計畫審議原則」第 11 點規定:「主要計畫變更土地使用分區規模達一公頃以上地區,應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。」。

表22 細部計畫土地使用計畫面積表

	土地使用類別	面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地使用分區	住宅區	1. 3992	69. 34	
	電力事業專用區	0.0016	0.08	
	小計	1.4008	69. 42	
公共設施用地	道路用地	0. 4153	20. 58	
	公園用地(兼供滯洪池使用)	0. 2019	10.00	
	小計	0.6172	30. 58	
	合計	2. 0181	100.00	

- 註:1. 表內面積僅供參考,實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
 - 2. 電力事業專用區由臺灣電力股份有限公司向重劃會採協議價購取得。
 - 3. 市地重劃公共設施負擔為 30.58%。

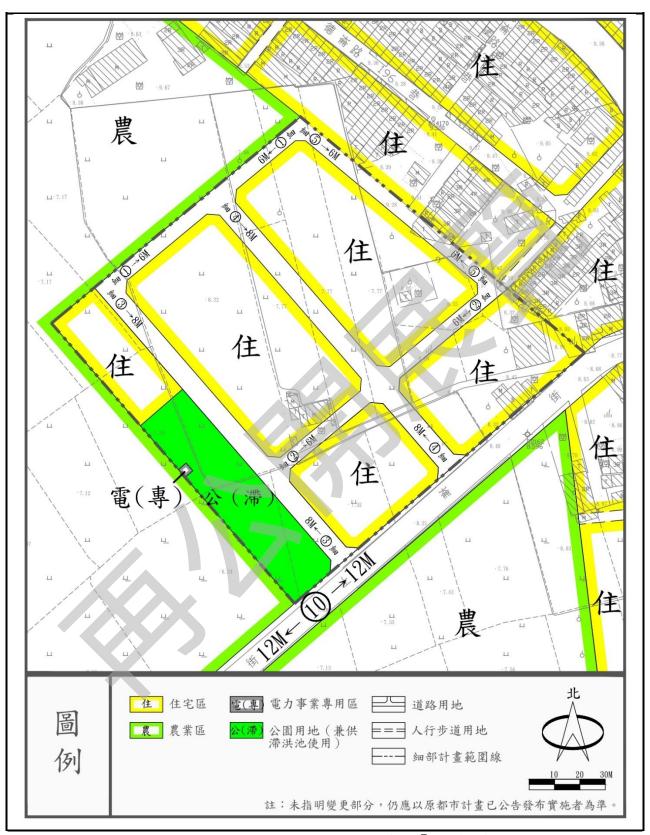


圖29 擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文(小)二」學校用地、 人行步道用地變更為住宅區)細部計畫內容示意圖

六、交通系統計畫

本計畫劃設 5 條細部計畫道路,考量交通流量、工程施作 及防救災等實際需求,劃設道路寬度採 6、8 公尺設計,並均可 透過細部計畫道路連接周邊道路系統,通往高速公路臺南交流 道附近特定區計畫區內各處。

表23 細部計畫道路編號明細表

道路層級 分類	道路寬度及編號	起點	迄點	長度 (公尺)
細部計畫 道路	細 1-6M	本計畫範圍東北側 範圍線	%m 3-8M	105
	細 2-6M	人行步道	細 3-8M	122
	細 3-8M	細 1-6M	主要計畫道路編號10	145
	細 4-8M	細 1-6M	主要計畫道路編號 10	145
	細 5-6M	本計畫範圍東北側 範圍線	細 2-6M	105

註:表內道路長度應以核定計畫圖實地測釘之椿距為準。



圖30 道路系統示意圖

七、都市防災計畫

本計畫區之防災計畫係依土地利用型態及道路系統,規劃 防災避難場所及設施、防災路線、火災防止延燒地帶,以因應 遭逢不可抗拒之緊急災害,相關內容分述如下:

(一)防(救)災避難場所及設施

依據主要計畫之指導,指定德南國小、仁德國中等作為長期避難場所;指定德南派出所等作為救災指揮中心。本計畫以計畫區內及範圍外鄰近之公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地作為主要之緊急疏散地區,如遇大型災害以就近之德南國小作為長期避難場所。

依據「地震災害避難疏散最適路徑之研究-以南投都市計畫 範圍為例」之研究,臨時避難場所每3.3平方公尺收容4人,本 基地劃設公園用地(兼供滯洪池使用)面積2,019.14公頃,可 供臨時避難使用之人數約2,447人,遠高於本計畫總容納人口 318人。

(二)防(救)災疏散路線

依據主要計畫之指導,消防救災路線系統之規劃主要依據 火災及震災來設定,並指定中正路二段、德糖路、義林南路等 (寬20~25M)為緊急道路;指定勝利路、上崙街、德崙路(寬 12~18M)等為救援、輔助道路,作為消防及救難車輛運送區外 援物資之救援輔助機能為主,同時亦作為居民通往避難場所之 路徑使用。

考量防救災疏散需求,本基地內道路系統劃設2條8M聯外道路以通往上崙街,並依循主要計畫之指導,指定南側之上崙街(寬12M)為主要防(救)災疏散路線,可快速連結其他聯外道路獲取相關救災資源,並經由德崙路轉中正路二段,快速抵達就近指定之長期避難場所(德南國小),以提高救災效率。

(三)火災防止延燒地帶

依據主要計畫之指導,以開放空間及道路系統可作為火災 防止延燒地帶。本計畫以計畫區內之公園用地(兼供滯洪池使 用)及棋盤式規劃之道路系統等區域作為計畫區內之火災防止 延燒地帶。此外,本計畫區由上崙街及西北側鄰近農業區所包 圍,以有效阻隔計畫範圍外之火災延燒情形。

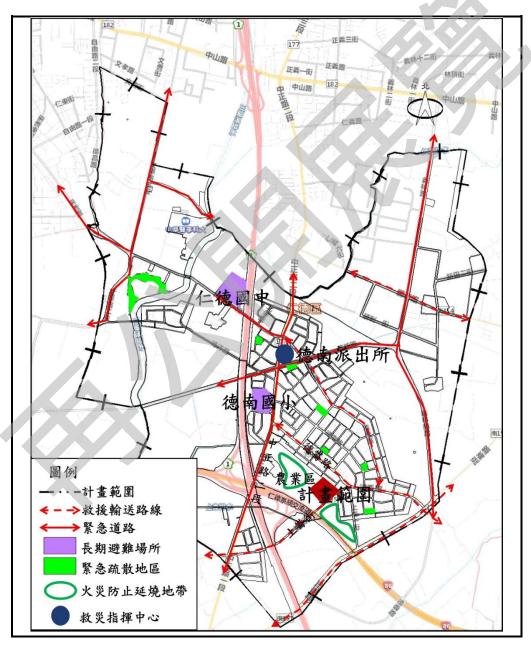


圖31 主要計畫防災規劃示意圖

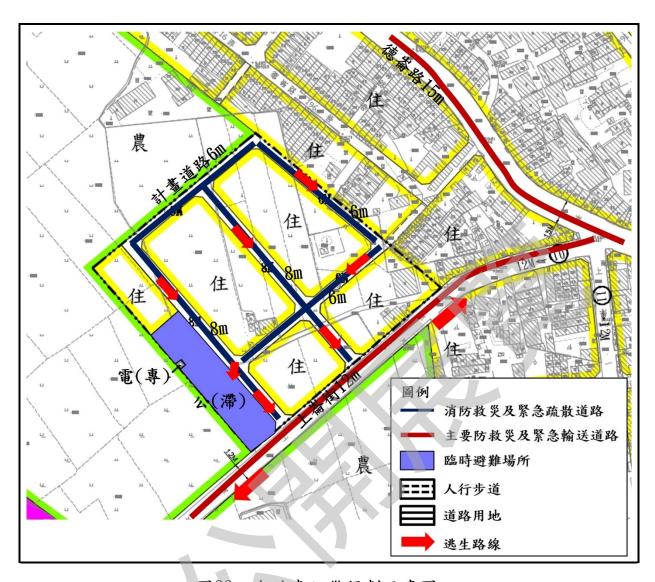
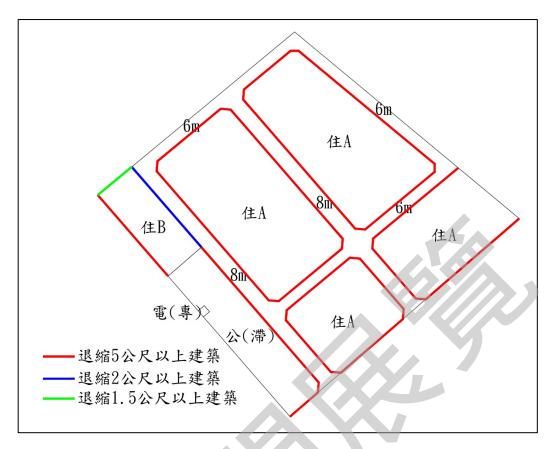


圖32 本計畫防災規劃示意圖

玖、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法臺南市施行細則第 12 條規 定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於60%,容積率不得大於200%。
- 三、各使用分區及公共設施用地應自計畫道路境界線退縮建築,詳附圖1:

分區及 用地別	退縮規定	備註
住宅區 (街廓 編號 A)	自計畫道路境界線至少退縮5公尺 建築。	1. 退縮建築部分不得 設置圍牆,但得計 入法定空地。 2. 如屬角地,面臨計 畫道路部分均應退 縮建築。
住宅區 (街縣 B)	1.自計畫道路 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是	退縮建築部分得計入法定空地。
公地 供港 () () () () () () () () () (自計畫道路境界線至少退縮5公尺 建築,如有設置圍牆之必要者,圍 牆應自道路境界線至少退縮3公 尺。	1. 退縮建築部分得計 入法定空地。 2. 如有特殊情形者, 得由臺南市都市設 計審議委員會審議 決定。



附圖 1 本細部計畫退縮示意圖

住宅區 (街廓編號 B) 之建築執照須經台電公司檢視符合相關架空輸電線路安全距離規定後,始得發照建築。

四、住宅區停車空間應依下列規定辦理:

	總樓地板面積	停車位設置標準		
	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置1部		
	超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部		
	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部		
超過 550 平方公尺,每增加 150 平方公尺,應增設 1 部				

本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

五、住宅區建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。

六、電力事業專用區提供電力事業及其附屬設施使用。

七、公園用地(兼供滯洪池使用)應採複層式植栽綠化,綠覆率不得小於80%,並使其兼具防洪、休憩、景觀及生態等多目標功能。另除必要留設之出入口及車道外,於公園用地境界線周圍應至少提供淨寬1.5公尺以上無遮簷人行道,且該人行空間範

圍內應淨空,不得設置樹穴、植栽、電箱、花臺等,或其他阻 礙行走之設施物。

八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理,本要點 未規定者,適用其他法令規定。



拾、事業及財務計畫

一、開發方式

「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案」經內政部都市計畫委員會104年12月8日第865次會議及106年11月7日第911次審議通過在案。其中尚有報部審議編號第九案等四案應依相關規定辦理後,始得報由內政部核定。

有關報部審議編號第九案,系將無開闢需求文小(二)及 其東側 4 米人行步道用地變更為附帶條件住宅區,其附帶條件 規定應另擬細部計畫,配置適當合理之公共設施,並採市地重 劃方式整體開發。

二、財務計畫

依照本計畫市地重劃可行性評估,詳附件五,市地重劃所需經費包括工程費用、重劃費用及貸款利息。工程費用包括整地及道路工程、公園兼滯洪池工程、雨水污水下水道工程、共同管線工程、環境保護及雜項工程等,預估所需工程經費約7,370.8 萬元;重劃費用部分,包括地上物拆遷補償費及重劃作業費,共計966.8 萬元;貸款利息約783.7 萬元,合計總開發費用約9,121.3 萬元,詳表24所示。並依112年12月12日南市地劃字第1121651966號函,詳附件三,取得臺南市政府地政局認可。

本案以土地所有權人自辦市地重劃方式開發,所需經費將由重劃會籌措支應。

三、市地重劃負擔比例

有關本案公共設施用地平均負擔比率為 30.58%;費用平均 負擔比率為 14.62%,總平均負擔比率為 45.20%。

表24 市地重劃開發費用概估表

項次	工作項目	數量	單位	單價(元)	複價(元)	備註
壹、	工程費用					
- \	工程相關費用	1	式	73, 707, 765	73, 707, 765	
	小計 (1)				73, 707, 765	
貳、	重劃費用					
- \	地上物拆遷補償費	1	式	5, 894, 652	5, 894, 652	
二、	重劃作業費	2.0180	公頃	1,870,000	3, 773, 805	
	小計 (2)				9, 668, 457	
參、	利息費用					
,	貸款利息費用	3. 133	%	7, 836, 531	7, 836, 531	以五大銀行平 均基準利 3.133%為貸款 利率,開發年 期3年,複利計 算
	小計 (3)				7, 836, 531	
	總計=(1)~(3)				91, 212, 753	

註:本表所列費用僅供參考,未來應以實際發生費用為準,實際面積應以範圍邊界分割 測量後,實際登記面積為準。

表25 事業及財務計畫表

	面積	土	地取	得方式	ť	開發	·經費(萬元	5)		西宁	
項目	山 (公)		市地重劃	撥用	捐贈	土地徵購費 及地上物補 償費	工程費	合計	主辨單位	預定成則	經費 來源
道路用地	0.42		V						臺南市		以市地
公園用地						500 <i>5</i>	7 270	7.050.5	中軍自	民國	重劃方
(兼供滯	0.20		\mathbf{v}			589.5	7, 370	7,959.5	辦市地 重劃區	117 年	式共同
洪池使	0.20		v						里	十	負擔
用)									奇佣胃		

註:1、本表開發經費及預定完成期限應視市地重劃工程辦理為準。

- 2、本表為概算之結果,實際之地上物補償費、整地費及工程費仍需以實際施工費用、利率及物價指數核實計算為準。
- 3、表列面積應以核定圖實地釘樁分割量測面積為準。

附件一、臺南市政府函覆同意成立自辦重劃籌備 會函文

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9樓

承辦人:蔡孟哲 電話:06-2991111#1279

電話: 06-2991111#1273 傳真: (06)2982786

電子信箱: rfkind_b014@mail. tainan.gov.

tw

受文者:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會(代表人:林家瑜 君 請轉知其它發起人)等

發文日期:中華民國109年5月18日 發文字號:府地劃字第1090223354號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

附件:

主旨:有關臺端等20人申請成立仁德區中軍段自辦市地重劃區籌備 會乙案,核復如說明,請查照。

說明:

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第8條規定辦理,兼復臺端等20人109年2月4日局收文字第1090059565號申請書。
- 二、查旨案申請自辦市地重劃範圍為本市「變更高速公路臺南交流道特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案」之「文小(二)」學校用地及人行步道用地,涉及報部審議編號第九案係擬變更案地為附帶條件住宅區,並獲內政部都市計畫委員會104年12月8日第865次、106年11月7日第911次會議審議通過,審議通過之附帶條件為:應另擬細部計畫,配合適當合理之公共設施,並採市地重劃方式整體開發。」;先審定後核定之兩階段實施期程:「如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內(109年11月26日前)擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關通過者,請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由,重新提會審議延長開發期程。」,先予敘明。
- 三、有關臺端等申請書所附資料經核與獎勵土地所有權人辦理市 地重劃實施辦法及臺南市政府受理申請成立自辦市地重劃籌

第1頁 共2頁

備會審查基準等相關法令尚無不符,本府原則准予成立「臺 南市中軍自辦市地重劃區籌備會,代表人:林家瑜,聯絡地 址:臺南市仁德區德崙段196巷22號」。

- 四、貴籌備會應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第11 條規定六個月內向本府申請核准成立重劃會,如因故未能於 期限內申請核准成立重劃會請於期限屆滿前提出申請展延, 未提出者視為不申請展延,本府得依上開規定解散之。
- 五、另請依內政部都市計畫委員會106年11月7日第911次會議審 議通過之附帶條件,於109年11月26日前擬具市地重劃計畫 書送經本府審核通過,請於期限屆滿前敘明裡由,由本府報 請內政部延長開發期程。
- 六、如對本行政處分不服,應自送達之次日起30日內循訴願法規 定,繕具訴願書載明事項,送由本府轉向內政部提起訴願。
- 七、近期有自稱臺端等委辦人員代為聯繫重劃行政事項之情形, 倘貴籌備會確有委託他人或相關公司承辦重劃行政等作業, 請函知本府有關聯繫人或公司及電話,以利確認及重劃業務 洽詢。
- 八、副知有關單位並檢送擬辦重劃區位置示意圖1份,俾利籌備 會申請提供相關資料。

正本:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會(代表人:林家瑜 君 請轉知其它發起人) 副本:臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局、臺南市歸仁地政事務所、臺南市政 府地政局

市長黄偉哲

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

第2頁 共2頁

附件二、計畫範圍內土地所有權人及面積清冊

附表一 計畫範圍內私有土地所有權人及面積清冊

編號	地段	地號	所有權人	持分比例	謄本面積	持分面積	登記日期	登記原因	原因發生 日期	是否列入計算	細計擬意願
1	中軍段	819-1	吳○庭	7/15	1672. 75	780.62	109. 05. 04	買賣	109. 04. 13	是	同意
2	中軍段	819-1	吳○輝	3/15	1672.75	334. 55	109.05.04	買賣	109. 04. 13	是	同意
3	中軍段	490	林○恒	1/3	64. 51	21.50	99. 06. 04	分割 繼承	98. 12. 27	是	同意
	中軍段	808	林○恒	1/3	188. 66	62. 89	99. 06. 04	分割繼承	98. 12. 27	Æ	内心
4	中軍段	490	林○軒	1/3	64. 51	21.50	99. 06. 04	分割繼承	98. 12. 27	是	同意
	中軍段	808	林〇軒	1/3	188. 66	62. 89	99. 06. 04	分割繼承	98. 12. 27	<i>,</i>	
5	中軍段	820-1	林○傑	1/28	876. 08	31. 29	101.05.10	繼承	101.01.17	是	同意
6	中軍段	820-1	林○懋	1/4	876. 08	219. 02	97. 02. 05	贈與	97. 01. 24	是	同意
7	中軍段	820-1	林○成	1/28	876. 08	31. 29	101.05.10	繼承	101.01.17	是	同意
8	中軍段	820-1	林〇助	1/28	876. 08	31. 29	101. 05. 10	繼承	101.01.17	是	同意
9	中軍段	820-1	林○宏	1/28	876.08	31. 29	101. 05. 10	繼承	101.01.17	是	同意
10	中軍段	820-1	林〇祥	1/60	876.08	14.60	98. 09. 28	贈與	98. 09. 08	是	同意
11	中軍段	490	林○徳	1/3	64. 51	21.50	99. 06. 04	分割 繼承	98. 12. 27	是	同意
11	中軍段	808	林○徳	1/3	188.66	62. 89	99. 06. 04	分割 繼承	98. 12. 27	足	円心
12	中軍段	453	林○崑	1/1	85. 79	85. 79	101. 04. 11	共有 物分 割	101. 03. 26	足	同意
12	中軍段	810	林○崑	1/2	1, 293. 25	646.63	68. 06. 20	分割 轉載	68. 06. 05	及	門息
	中軍段	435-1	林○崑	1/4	3. 52	0.88	101.04.10	贈與	101. 03. 26		
13	中軍段	820-1	林〇田	1/28	876.08	31. 29	101.05.10	繼承	101. 01. 17	是	同意
14	中軍段	820-1	林〇宏	1/60	876. 08	14.60	98. 09. 28	贈與	98. 09. 08	是	同意
15	中軍段	820-1	林〇菁	1/60	876. 08	14. 60	98. 09. 28	贈與	98. 09. 08	是	同意
16	中軍段	820-1	林○蓉	1/60	876.08	14.60	98. 09. 28	贈與	98. 09. 08	是	同意
17	中軍段	796	林○弘	1/6	4, 601. 41	766. 90	94. 12. 05	分割 繼承	94. 05. 23	是	同意

¹指依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 26 條,於民國 108 年 5 月 18 日後取得土地面積小計未達 49 平方公尺 之私有土地所有權人,繼承除外,不得列入同意人數及面積計算。表列「是」指可列入同意人數及面積計算者;「否」指 不得列入同意人數及面積計算者。本案計畫範圍內之土地所有權人經檢核皆可列入計算。

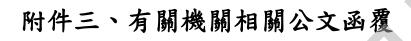
					•						
編號	地段	地號	所有權人	持分 比例	謄本面積	持分面積	登記日期	登記原因	原因發生 日期	是否 列入 計算	細計擬意願
18	中軍段	796	林〇琳	1/4	4, 601. 41	1, 150. 35	102.07.17	贈與	102.07.10	是	同意
19	中軍段	796	林〇菁	1/6	4, 601. 41	766. 90	94. 12. 05	分割 繼承	94. 05. 23	是	同意
20	中軍段	796	林○瑜	1/920	4, 601. 41	5.00	102.07.17	贈與	102.07.10	是	同意
21	中軍段	796	林〇綺	1/6	4, 601. 41	766. 90	94. 12. 05	分割 繼承	94. 05. 23	是	同意
22	中軍段	820-1	林〇宇	1/28	876. 08	31.29	101.05.10	繼承	101.01.17	是	同意
23	中軍段	820-1	林〇輝	1/60	876. 08	14.60	98. 09. 28	贈與	98. 09. 08	是	同意
24	中軍段	820-1	林〇香	1/20	876. 08	43.80	84. 11. 16	繼承	84. 01. 07	是	同意
25	中軍段	803	林○清	1/1	1, 565. 58	1, 565. 58	59. 12. 14	買賣	59.12.07	是	同意
26	中軍段	820-1	林〇紘	1/4	876. 08	219.02	96. 07. 19	贈與	96. 07. 02	是	同意
27	中軍段	820-1	林○衛	1/20	876. 08	43.80	84. 11. 16	繼承	84. 01. 07	是	同意
28	中軍段	820-1	林〇傑	1/60	876. 08	14.60	98. 09. 28	贈與	98. 09. 08	是	同意
29	中軍段	820-1	林〇村	1/28	876. 08	31. 29	101. 05. 10	繼承	101. 01. 17	是	同意
30	中軍段	663	柳〇〇	2/6	12. 29	4.10	107. 10. 25	贈與	107. 09. 14	是	同意
30	中軍段	804	柳〇〇	2/6	1, 923. 30	641.10	107. 10. 25	贈與	107. 09. 14	及	内总
31	中軍段	818	曾○豪	1/1	1, 264. 57	1, 264. 57	102.07.08	贈與	102. 06. 26	是	同意
32	中軍段	819-1	黄○義	1/3	1672. 75	557. 58	109.05.04	買賣	109. 04. 13	是	同意
33	中軍段	663	蕭○昌	2/6	12. 29	4. 10	107. 10. 25	贈與	107. 09. 14	是	同意
აა	中軍段	804	蕭○昌	2/6	1, 923. 30	641.10	107. 10. 25	贈與	107. 09. 14	及	門息
34	中軍段	663	蕭○利	2/6	12. 29	4. 10	107. 10. 25	贈與	107. 09. 14	是	同意
04	中軍段	804	蕭○利	2/6	1, 923. 30	641.10	107. 10. 25	贈與	107. 09. 14	及	門息
35	中軍段	796	陳○勝	4/92	4, 601. 41	200.06	110.05.24	買賣	110.04.08	是	同意
36	中軍段	796	劉○琴	189/920	4, 601. 41	945. 29	112.06.27	買賣	112.06.13	是	同意
	利	山有土地	也同意面	積小計		12, 858. 64					
37	中軍段	491	王〇全	1/4	25. 32	6. 33	68. 06. 20	分割 轉載	68. 06. 05	是	
	中軍段	807	王〇全	1/4	1, 072. 78	268. 20	51. 03. 10	買賣	51.01.26		
38	中軍段	491	王○崑	1/4	25. 32	6. 33	93. 10. 12	分割 繼承	93. 09. 14	是	
50	中軍段	807	王○崑	1/4	1, 072. 78	268. 20	93. 10. 12	分割 繼承	93. 09. 14	人	
39	中軍段	434	呂○澤	1/8	3. 92	0.49	109. 06. 15	分割 繼承	109. 01. 06	是	

編號	地段	地號	所有權人	持分比例	謄本面積	持分面積	登記日期	登記原因	原因發生 日期	是否列入計算	細計擬意願
	中軍段	810	呂○澤	1/4	1, 293. 25	323. 31	109. 06. 15	分割 繼承	109. 01. 06		
40	中軍段	794-1	林〇輝	1/1	1400.15	1, 400. 15	89. 06. 29	買賣	89. 06. 14	是	
41	中軍段	434	林〇元	1/8	3. 92	0.49	104. 08. 11	分割 繼承	104. 04. 14	是	
41	中軍段	810	林○元	1/4	1, 293. 25	323. 31	104. 08. 11	分割 繼承	104. 04. 14	Æ	
	中軍段	434	林○旺	1/4	3. 92	0. 98	68. 06. 20	分割轉載	68. 06. 05		
42	中軍段	809	林○旺	1/3	65. 05	21. 68	68. 06. 20	分割 轉載	68. 06. 05	是	
	中軍段	435-1	林〇旺	1/4	3. 52	0.88	67. 07. 06	繼承	66. 10. 02		
	中軍段	454-1	林〇旺	1/3	83. 58	27. 86	68. 06. 20	分割轉載	68. 06. 05		
	中軍段	434	林○權	1/4	3. 92	0.98	68. 06. 20	分割 轉載	68. 06. 05		
43	中軍段	809	林○權	1/3	65. 05	21.68	68. 06. 20	分割 轉載	68. 06. 05	是	
	中軍段	435-1	林○權	1/4	3. 52	0.88	67. 07. 06	繼承	66. 10. 02		
	中軍段	454-1	林○權	1/3	83, 58	27. 86	68. 06. 20	分割 轉載	68. 06. 05		
	中軍段	434	林〇賢	1/4	3.92	0. 98	93. 06. 07	分割 繼承	93. 03. 21		
44	中軍段	809	林〇賢	1/3	65. 05	21.68	93. 06. 07	分割 繼承	93. 03. 21	是	
44	中軍段	435-1	林〇賢	1/4	3. 52	0.88	93. 06. 07	分割 繼承	93. 03. 21	Æ.	
	中軍段	454-1	林〇賢	1/3	83. 58	27. 86	93. 06. 07	分割 繼承	93. 03. 21		
45	中軍段	820-1	夏〇〇珠	1/20	876. 08	43. 80	84.11.16	繼承	84. 01. 07	是	
46	中軍段	662	許○化	1/4	112. 97	28. 24	76. 08. 01	繼承	76. 03. 12	是	
40	中軍段	805	許○化	1/4	1, 815. 66	453. 92	76. 08. 01	繼承	76. 03. 12	人	
47	中軍段	662	許○永	1/4	112. 97	28. 24	76. 08. 01	繼承	76. 03. 12	是	
11	中軍段	805	許○永	1/4	1, 815. 66	453. 92	76. 08. 01	繼承	76. 03. 12	~	
48	中軍段	493	許○銘	1/8	194. 7	24. 34	103. 03. 05	分割 繼承	102. 10. 07	是	

編號	地段	地號	所有權人	持分 比例	謄本面積	持分面積	登記日期	登記原因	原因發生 日期	是否列入計算	細計擬意願
	中軍段	806	許○銘	3/8	470. 79	176. 55	103. 03. 05	分割 繼承	102. 10. 07		
49	中軍段	493	許○衡	18/144	194. 7	24. 34	76. 05. 26	繼承	76. 02. 13	是	
40	中軍段	806	許○衡	18/144	470.79	58.85	76. 05. 26	繼承	76. 02. 13	尺	
50	中軍段	493	許○富	1/8	194. 7	24. 34	103. 03. 05	分割繼承	102. 10. 07	是	
50	中軍段	806	許○富	1/8	470. 79	58. 85	103. 03. 05	分割繼承	102. 10. 07	, C	
51	中軍段	493	許○樂	1/12	194. 7	16. 23	94. 03. 28	分割 繼承	93. 12. 09	是	
<i>J</i> 1	中軍段	806	許○樂	1/12	470. 79	39. 23	94. 03. 28	分割繼承	93. 12. 09	Æ	
52	中軍段	493	許○徳	1/12	194. 7	16. 23	94. 03. 28	分割繼承	93. 12. 09	是	
32	中軍段	806	許○德	1/12	470. 79	39. 23	94. 03. 28	分割 繼承	93. 12. 09	Æ	
53	中軍段	493	許○泰	1/12	194. 7	16. 23	94. 03. 28	分割 繼承	93. 12. 09	是	
50	中軍段	806	許○泰	1/12	470. 79	39. 23	94. 03. 28	分割 繼承	93. 12. 09	Æ	
54	中軍段	662	許○山	1/4	112. 97	28. 24	76. 08. 01	繼承	76. 03. 12	是	
	中軍段	805	許○山	1/4	1, 815. 66	453. 92	76. 08. 01	繼承	76. 03. 12		
55	中軍段	493	許○新	36/144	194. 7	48. 68	98. 05. 04	繼承	97. 06. 25	是	
56	中軍段	493	許○量	18/144	194. 7	24. 34		繼承	76. 02. 13	是	
	中軍段	806	許○量	18/144	470. 79	58. 85	76. 05. 26	繼承	76. 02. 13	_	
57	中軍段	662	許○清	1/4	112. 97	28. 24	76. 08. 01	繼承	76. 03. 12	是	
	中軍段	805	許○清	1/4	1, 815. 66	453. 92	76. 08. 01	繼承	76. 03. 12		
58	中軍段	491	陳○鶴	1/2	25. 32	12. 66		拍賣	105. 01. 19	是	
Γ0	中軍段	807	陳〇鶴	1/2	1, 072. 78			拍賣	105. 01. 19		
59	中軍段	802	曾○哲	1/1	433	433. 00	108. 04. 08	贈與	108. 03. 22	是	
60	中軍段	795	曾〇田	1/1	374. 84	374. 84	68. 06. 20	分割轉載	68. 06. 05	是	
61	中軍段	812	曾○枝	1/1	168. 57	168. 57	88. 10. 11	分割繼承	88. 06. 18	是	
	私		未同意面			6, 914. 40					
		私有占	上地面積	總計		19, 773. 04					

附表二 計畫範圍內公有土地所有權人及面積清冊

編號	地段	地號	所有 權人	持分比例	謄本面積	持分面積	登記日期	登記原因	原因發生 日期	是否入計算	細計擬意願
1	中軍段	811-1	中華民國	1/1	407. 74	407. 74	77. 08. 24	第一 次登 記	77. 07. 11	_	-
		公有土地面積總計									



附表三 有關機關相關公文函覆彙整表

編號 養文単位 養文目期及文號 公文概述 回覆意見 一 行政院農業委員會農田水利 12 日農水島南宇區域外,未涉及該處水利設學表高的學院 第 1106666457 號 地。 基高市政府農業 1100642206 號 地方及該處水利設學, 大業未涉及基地內或周達土地如有農業用地變更使用,請依「農業 1100842206 號 土管機關同意農業用地變更使 (and and a			T. b
日本の	編號	餐文单位	餐文日期及文號	公文概述	回覆意見
	_	行政院農業委	民國 110 年 7 月	本計畫範圍位於農田水利事業	感謝指導。
□ 全南市政府農		員會農田水利	12 日農水嘉南字	區域外,未涉及該處水利設	
業局 日南市農工字第 1100842206 號 生管機關同意農業用地變更使 用審查作業要點」等相關規定 檢送農地變更使用認明書。		署嘉南管理處	第 1106666457 號	施。	
上 管機關同意農業用地變更使 個此無需檢送農地變更 使用說明書 , 另已訂定 檢送農地變更使用說明書。	=	臺南市政府農	民國 110 年 8 月 4	本案基地內或周邊土地如有農	本案未涉及基地內或問
日常電力股份 民國 111 年 11 月 有關本業等 36 號水泥桿規劃 遵照辦理,或謝指導。		業局	日南市農工字第	業用地變更使用,請依「農業	邊土地農業用地變更,
接送農地變更使用說明書。 檢送農地變更使用說明書。 鑑農業區側退縮之規定,詳土地使用分區管制要點第三點,詳計畫書第66-67頁及附圖 1 說明。 這照辦理,感謝指導。			1100842206 號	主管機關同意農業用地變更使	因此無需檢送農地變更
定,詳土地使用分區管制要點第三點,詳計畫書第66-67頁及附圖 1 說明。 三 台灣電力股份 民國 111 年 11 月 有關本業第 36 號水泥桿規劃 選照辦理,感謝指導。				用審查作業要點」等相關規定	使用說明書,另已訂定
制要點第三點,詳計畫書第 66-67 頁及附圖 1 說明。 三 台灣電力股份				檢送農地變更使用說明書。	臨農業區側退縮之規
書第 66-67 頁及附圖 1 說明。 三 台灣電力股份 民國 111 年 11 月 有關本案第 36 號水泥桿規劃 遵照辦理,感謝指導。					定,詳土地使用分區管
三 台灣電力股份 民國 111 年 11 月 有關本案第 36 號水泥桿規劃 遵照辦理,感謝指導。 16 日南供字第 提高改建為鐵柱案 1. 有關本案之電力事業 專用區劃設為 4×4m 範圍 範圍無誤,詳計畫書 2. 經評估目前規劃改設鐵柱 位置,改建後線路最大擺 恒置,改建後線路最大擺 恒置,改建後線路最大擺 恒置,改建後線路最大擺 恒置 2. 經評估目前規劃改設鐵柱 位置,改建後線路最大擺 恒 2. 經評估目前規劃改設鐵柱 原圖 29。 2. 遵照台灣電力股份有 下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下下				CX CL	制要點第三點,詳計畫
三 台灣電力股份					書第 66-67 頁及附圖 1 說
有限公司嘉南 供電區營運處 1112708302 號 1. 改建後鐵柱基礎直徑最大 3m,符合規劃 4×4m 範圍 2. 經評估目前規劃改設鐵柱 位置,改建後線路最大擺 幅不會跨越特定區範圍,符合輸配電設備裝置規則 規定。 2. 遵照台灣電力股份有限公司克姆 29。 3. 本處改建後鐵柱無須申請 建照或使用執照,無涉及 土地使用強度之規定。 4灣電力股份 民國 112 年 4 月 有關涉及電力事業專用區後續 取得方式,擬配合市地重劃開 60 頁,表 22, 註 2 說					明。
供電區營運處 1112708302號 1. 改建後鐵柱基礎直徑最大 3m,符合規劃 4×4m 範圍 2. 經評估目前規劃改設鐵柱 第 47 頁圖 21 及第 61 頁圖 29。 幅不會跨越特定區範圍, 符合輸配電設備裝置規則 規定。 3. 本處改建後鐵柱無須申請 建照或使用執照,無涉及 直經 25 頁。 3. 本處改建後鐵柱無須申請 建照或使用執照,無涉及 直經 3. 感謝指導。 台灣電力股份 民國 112 年 4 月 有關涉及電力事業專用區後續 遵照辦理,詳計畫書第 60 頁,表 22,註 2 說	三	台灣電力股份	民國 111 年 11 月	有關本案第36號水泥桿規劃	遵照辦理,感謝指導。
3m,符合規劃 4×4m 範圍 2. 經評估目前規劃改設鐵柱 位置,改建後線路最大擺 恒置,改建後線路最大擺 幅不會跨越特定區範圍, 符合輸配電設備裝置規則 規定。 3. 本處改建後鐵柱無須申請 建照或使用執照,無涉及 土地使用強度之規定。 台灣電力股份 有限公司嘉南 民國 112 年 4 月 有關涉及電力事業專用區後續 取得方式,擬配合市地重劃開 60 頁,表 22,註 2 說		有限公司嘉南	16 日南供字第	提高改建為鐵柱案	1. 有關本案之電力事業
2. 經評估目前規劃改設鐵柱 第 47 頁圖 21 及第 61 頁圖 29。 幅不會跨越特定區範圍,符合輸配電設備裝置規則規定。 3. 本處改建後鐵柱無須申請 理照或使用執照,無涉及土地使用強度之規定。 4 四,		供電區營運處	1112708302 號	1. 改建後鐵柱基礎直徑最大	專用區劃設為 4×4m
位置,改建後線路最大擺幅不會跨越特定區範圍,符合輸配電設備裝置規則規定。 3. 本處改建後鐵柱無須申請理照或使用執照,無涉及土地使用強度之規定。 台灣電力股份有限公司嘉南 [29] [29] [20] [20] [20] [20] [20] [20] [20] [20				3m,符合規劃 4×4m 範圍	範圍無誤,詳計畫書
幅不會跨越特定區範圍, 符合輸配電設備裝置規則 規定。 3. 本處改建後鐵柱無須申請 建照或使用執照,無涉及 土地使用強度之規定。 台灣電力股份 民國 112 年 4 月 有限公司嘉南 民國 112 年 4 月 24 日南供字第 取得方式,擬配合市地重劃開 2. 遵照台灣電力股份 限公司之規劃設置, 詳計畫書第 45-52 頁。 3. 感謝指導。 達照辦理,詳計畫書第 60 頁,表 22,註 2 說			. 11/	2. 經評估目前規劃改設鐵柱	第 47 頁圖 21 及第 61
符合輸配電設備裝置規則 規定。 3. 本處改建後鐵柱無須申請 建照或使用執照,無涉及 土地使用強度之規定。 台灣電力股份 有限公司嘉南 24 日南供字第 有限公司嘉南 (24 日南供字第 (25) 展配電設備裝置規則 東照或使用執照,無涉及 土地使用強度之規定。 有關涉及電力事業專用區後續 取得方式,擬配合市地重劃開 (26) 頁,表 22,註 2 說				位置,改建後線路最大擺	頁圖 29。
規定。 3. 本處改建後鐵柱無須申請				幅不會跨越特定區範圍,	2. 遵照台灣電力股份有
3. 本處改建後鐵柱無須申請 頁。 建照或使用執照,無涉及 3. 感謝指導。 土地使用強度之規定。 台灣電力股份 民國 112 年 4 月 有關涉及電力事業專用區後續 遵照辦理,詳計畫書第 有限公司嘉南 24 日南供字第 取得方式,擬配合市地重劃開 60 頁,表 22,註 2 說				符合輸配電設備裝置規則	限公司之規劃設置,
建照或使用執照,無涉及 土地使用強度之規定。 台灣電力股份 有限公司嘉南 24日南供字第 取得方式,擬配合市地重劃開 60頁,表 22,註 2 說				規定。	詳計畫書第 45-52
土地使用強度之規定。 台灣電力股份 民國 112 年 4 月 有關涉及電力事業專用區後續 遵照辦理,詳計畫書第 有限公司嘉南 24 日南供字第 取得方式,擬配合市地重劃開 60 頁,表 22,註 2 說				3. 本處改建後鐵柱無須申請	頁。
台灣電力股份 民國 112 年 4 月 有關涉及電力事業專用區後續 遵照辦理,詳計畫書第 有限公司嘉南 24 日南供字第 取得方式,擬配合市地重劃開 60 頁,表 22,註 2 說				建照或使用執照,無涉及	3. 感謝指導。
有限公司嘉南 24日南供字第 取得方式,擬配合市地重劃開 60頁,表 22,註 2 說				土地使用強度之規定。	
		台灣電力股份	民國 112 年 4 月	有關涉及電力事業專用區後續	遵照辦理,詳計畫書第
供電區營運處 1122702393 號 發採協議價購方式取得。 明。		有限公司嘉南	24 日南供字第	取得方式,擬配合市地重劃開	60 頁,表 22,註 2 說
		供電區營運處	1122702393 號	發採協議價購方式取得。	明。

編號	發文單位	發文日期及文號	公文概述	回覆意見
四	臺南市政府工	民國 111 年 7 月	1. 有關基地內既設支撐桿及	遵照辦理,感謝指導,
	務局	26 日南市工管一	架空輸電線路等配電設備	有關電線配置已限制其
		字第 1110957590	裝置規則,非屬本局權	建築退縮,並已納入本
		號	責。	案土地使用分區管制要
			2. 倘電線配置確有限制建築	點第三點訂定,詳計畫
			物高度之必要,建請一併	書第 66-67 頁及附圖 1 說
			納入細部計畫之土地使用	明。
			管制説明,以作為建物起	
			造人規劃設計之依憑。	
五	臺南市政府交	民國 111 年 11 月	有關修正計畫之停車空間規	遵照辦理,感謝指導,
	通局	14 日南市交綜字	劃,本局無意見,另區內7米	有關道路開發時即劃設
		第 1111472382 號	道路建議於道路開闢時即劃設	禁止臨時停車線予以管
			禁止臨時停車線予以管制。	制,將於後續重劃階段
				辦理。
	臺南市政府交	民國 112 年 5 月	1. 有關公共設施應自計畫道	遵照辦理,感謝指導。
	通局	15 日南市交綜字	路境界線至少退縮5公尺	1. 退縮5公尺建築泛指
		第 1120630548 號	建築,請檢視是否符合前	建築物本身,本案規
			揭規定。	劃為平面停車場,並
		A I V	2. 其餘有關車道及停車格尺	無建築行為,並另訂
			寸,經檢視尚符相關規	相關規定於土地使用
		/ /	定。	分區管制要點第七
			3. 有關道路交通系統部分,	點,詳計畫書第67-
			考量本案開發面積及使用	68 頁
			密度預估衍生之交通量尚	2. 感謝指導,有關車
			屬有限,惟道路設計宜有	道,詳計畫書第 44
			主次之分,本案銜接聯外	頁,圖 17。有關停車
			12 米道路者,寬度建議不	格規劃,詳計畫書第
			低於8米。	57 頁,圖 27。

編號	發文單位	發文日期及文號	公文概述	回覆意見
				3. 遵照辦理,已修正為
				6米(次要道路)與
				8米(主要道路)道
				路配置,詳計畫圖。
六	臺南市政府地	民國 112 年 12 月	有關籌備會檢送修正後之市地	遵照辦理,感謝指導,
	政局	12日南市地劃字	重劃可行性評估報告書,經檢	詳計畫書附件五內容。
		第 1121651966 號	視資料內容尚屬合理。	
セ	臺南市政府水	民國 111 年 8 月 3	有關「台南市仁德區中軍段自	遵照辦理,感謝指導,
	利局	日南市水行字第	辦市地重劃」出流管制規劃	詳計畫書第 53-54 頁。
		1110971925 號	書,臺南市政府水利局同意核	7
			定。	

一、行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處函覆公文

正本

檔 號:保存年限:

行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處 函

地址:700 臺南市友爱街25號

承辦人:蘇文化

電話: (06)220-0622-337 傳真: (06)2211492

高雄市岡山區富貴南街32巷1號

受文者:臺南市中軍自辦市地重劃區

籌備會

發文日期:中華民國110年7月12日 發文字號:農水嘉南字第1106666457號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

附件:土地清冊

主旨:貴籌備會為辦理「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文(小)二」學校用地、人行步道用地變更為住宅區) 細部計畫」,因都市計畫審議過程委員提示,應函請農業主管機關釐清基地對周邊農業設施之生產及灌溉排水系統影響關係案,復請查照。

說明:

一、復貴籌備會110年7月5日中軍籌字第110007017號函。

二、依所附計畫範圍土地臺南市仁德區中軍段434地號等26筆土地(詳如土地清冊),位於本處農田水利事業區域外,未涉及本處水利設施;至於是否對周邊農業設施之生產影響等一節, 請洽權責機關。

正本:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會 副本:本處新化分處、西勢工作站、管理組

行政院農業委員會 四水利署嘉南管理處

一、行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處函覆公文

附件一

計畫範圍土地清冊

有处	地段	Legi,	生地面積 (平方公尺)	百分肚 (%)	使用分離	所有權人
1	中軍殺	811-1	407.74	2. 02	國小用地	中華民國 (財政部 國有財產署)
公有土地面積小計		407.74	3			
1	中軍段	434	3. 92		圆小用地	私有
2	中軍段	435-1	3.52		人行步道	私有
3	中軍段	453	85.79		人行步道	私有
4	中軍段	454-1	83. 58		人行步道	私有
5	中軍段	490	64. 51		人行步道	私有
6	中軍殺	491	25. 32		人行步道	私有
7	中軍段	493	194. 70		人行步道	私有
8	中軍段	662	112. 97		人行步道	私有
9	中軍役	663	12, 29	97. 98	人行步道	私有
10	中軍段	794-1	1, 400. 15		國小用地	私有
11	中軍段	795	374. 84		圆小用地	私有
12	中軍段	796	4, 601. 41		國小用地	私有
13	中軍段	802	433.00		國小用地	私有
14	中軍殺	803	1, 565. 58		國小用地	私有
15	中軍段	804	1, 923, 30		國小用地	私有
16	中軍段	805	1, 815, 66		圆小用地	私有
17	中軍段	806	470. 79		國小用地	私有
18	中軍殺	807	1, 072, 78		國小用地	私有
19	中軍段	808	188, 66		圆小用地	私有
20	中军段	809	65. 05		國小用地	私有
21	中軍股	810	1, 293. 25		國小用地	私有
22	中軍段	812	168, 57		國小用地	私有
23	中軍段	818	1, 264, 57		圈小用地	私有
24	中軍段	819-1	1, 672, 75		國小用地	私有
25	中軍殺	820-1	876, 08		图小用地	私有
私有土地面積小計			19, 773. 04			
面積總計			20, 180. 78	100.00		

二、臺南市政府農業局函覆公文

發文方式:郵寄

檔 號:

保存年限:

臺南市政府農業局 函

地址:730201臺南市新營區民治路36號

承辦人:張小姐 電話:062991111#6884 傳真:066350971

電子信箱: nyyin0128@mail. tainan. gov.

受文者:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備處

發文日期:中華民國110年8月4日 發文字號:南市農工字第1100842206號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

高雄市岡山區富貴南街32巷1號

附件:

82055

主旨:貴會為辦理「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原 「文(小)二」學校用地、人行步道用地變更為住宅區)細部 計畫」函詢本局案,詳如說明,請查照。

說明:

- 一、復貴會110年7月5日中軍籌字第110007017號函
- 二、本案基地內或周邊土地如有農業用地變更使用,請依「農業 主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」等相關規定 檢送農地變更說明書予本局。
- 三、開發行為是否影響農業灌溉排水系統及灌排系統分布圖請向 行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處洽詢。

正本:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備處

副本:行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處、本局農地管理工程科

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正本

檔

台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處

地址:73044臺南市新營區太子路137號

820103 高雄市岡山區富貴南街32巷1號 聯絡人:陳霆宥 電子信箱:u019594@taipower.com.tw

連絡電話: (06)6563711-23223

受文者:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

發文日期:中華民國111年11月16日 發文字號: 南供字第1112708302號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

主旨:有關貴會依據臺南市政府都市計劃委員會第3次會議紀錄, 詢問臺南市交流道附近特定區內有本處轄管電桿及特高壓線 路(新設69千伏保安~歸仁輸電線路第36號鐵柱)跨越一案, 詳如說明,請查照。

說明:

- 一、復貴會111年11月1日中軍籌字第111011030號函。
- 二、有關特定區內69千伏保安~歸仁輸電線路第36號水泥桿規劃 提高改建為鐵柱案,本處說明如下:
 - (一)改建後鐵柱基礎直徑最大3米,符合貴會規劃4*4(米)4方 範圍。
 - (二)經評估目前規劃新設鐵柱位置,改建後線路最大擺幅不會 跨越特定區範圍,導線垂直間隔距離與預計新建住宅(17.2米)達3.5米以上,符合輸配電設備裝置規則規定,另 後院是否退縮3公尺,本公司並無相關規定。
 - (三)經電洽貴會承辦人員了解,使用強度係指土地建蔽率及容 積率規定,本處改建後鐵柱並無須申請建照或使用執照, 故無涉及土地使用強度之規定。
- 、本案目前正積極配合辦理鐵柱提高改建設計相關事宜,定案 後如需利用鄰地(或跨越鄰地上空),必要時請貴會出面協 助洽商,以取得地主同意。

第1頁 共2頁

三、台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處函覆公文



三、台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處函覆公文

正本

820103

保存年限:

台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處 函

地址:73044臺南市新營區太子路137號

聯絡人:楊明麗傳真:06-6568290

電子信箱: u957884@taipower.com.tw 連絡電話: 06-6563711 #23211

受文者:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

發文日期:中華民國112年4月24日 發文字號: 南供字第1122702393號

高雄市岡山區富貴南街32巷1號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

主旨:有關貴會函詢「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文(小)二」學校用地、人行步道用地變更為住宅區) 細部計畫案」涉及電力事業專用區後續取得方式一案,本處 擬配合市地重劃整體開發採協議價購方式取得,請查照。

說明:復貴會112年4月6日中軍籌字第112004033號函。

正本:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

副本:



四、臺南市政府工務局函覆公文

正本

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:顏資盈

電話: 06-2991111#1352 傳真: 06-2953442

電子信箱: sherryyen211@mail.tainan.

gov.tw

受文者:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

發文日期:中華民國111年7月26日

高雄市岡山區富貴南街32巷1號

發文字號:南市工管一字第1110957590號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

主旨:有關「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「 二」」學校用地、人行步道用地變更為住宅區)細部計畫」

一案,復如說明,請查照。

說明:

一、依據貴會111年7月14日中軍籌字第111007026號函及本府111 年5月13日府都規字第1110549949號函附會議紀錄辦理。

二、有關基地內既設支撐稈及架空電纜線路等配電設備裝置規則, 非屬本局權責,爰本局尚無意見。

三、另有關貴會來文說明三,倘電纜線配置確有限制建築物高度 之必要,建請一併納入細部計畫之土地使用管制說明,以作 為建物起造人規劃設計之依憑。

正本:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

副本:臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局建築管理科(均含附件)

本案依分層負責規定授權主管科長決行

五、臺南市政府交通局函覆公文

發文方式:郵寄

保存年限:

臺南市政府交通局 函

地址:70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人:康啓峰 電話:06-2991111#8153 傳真:06-2953219

電子信箱: cifong@mail. tainan. gov. tw

受文者:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

發文日期:中華民國111年11月14日 發文字號:南市交綜字第1111472382號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

高雄市岡山區富貴南街32巷1號

附件:

主旨:有關貴會依「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫 (原 「文(小)二」學校用地、人行步道變更為住宅區)細部計 畫案 | 第3次會議紀錄,提送修正之細部計畫配置圖,本局 意見如說明,復請查照。

說明:

- 一、復貴會111年11月4日中軍籌字第111011031號函。
- 二、有關所送修正計畫之停車空間規劃,本局無意見;另區內7 米道路建議於道路開闢時即劃設禁止臨時停車線予以管制。

正本:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

副本:本局綜合規劃科

發文方式:郵寄(普通掛號)

檔 號:

保存年限:

臺南市政府交通局 函

地址:708201臺南市安平區永華路2段6號

承辦人: 蔡侑君

電話:06-2991111分機8387

電子信箱:g0627@mail. tainan. gov. tw

受文者:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

發文日期:中華民國112年5月15日 發文字號:南市交綜字第1120630548號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

高雄市岡山區富貴南街32巷1號

附件:

主旨:有關「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文(小)二」學校用地、人行步道用地變更為住宅區)細部計畫」 一案,復如說明,請查照。

說明:

一、復貴籌備會112年4月27日中軍籌字第112004034號函。

二、依據該都市計畫區現行土地使用分區管制要點(詳參閱本府 107年12月變更高速公路臺南交流道附近特地區計畫(第三次 通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案 檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫書)第四點規定略 以,市地重劃整體開發區之公共設施及公用事業用地應自計 畫道路境界線至少退縮5公尺建築,貴籌備會來函附件三停 車場配置圖標示臨8米道路(或7米)退縮距離為4.16公尺,面 12米道路則無退縮,請檢討現行配置是否符合前揭規定,其 餘有關車道及停車格尺寸,經檢視尚符相關規定。

三、另有關道路交通系統部分,考量本案土地開發面積及使用密度預估衍生之交通量尚屬有限,惟道路設計仍宜有主次之分,本案銜接聯外12米道路者,寬度建議不低於8米,爰道路配置方式以方案二為優。

正本:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

副本:臺南市政府都市發展局、臺南市政府地政局

局長王銘德

正本

發文方式: 郵寄

檔 號:

保存年限:

臺南市政府地政局 函

地址:70801臺南市安平區永華路2段6號9

樓 承辦人:蔡欣萍 電話:2991111#8640

高雄市岡山區富貴南街32巷1號

電子信箱: singping@mail, tainan.gov.

受文者:臺南市中軍自辦市地重劃籌備會

發文日期:中華民國112年12月12日 發文字號:南市地劃字第1121651966號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

附件:

主旨:有關貴籌備會檢送修正後之「擬定高速公路臺南交流道附近 特定區計畫(原「文(小)二」學校用地、人行步道用地變更 為住宅區)細部計畫」市地重劃可行性評估報告書1案,經本 局檢視資料內容後尚屬合理,請查照。

說明:依112年7月24日臺南市都市計畫委員會專案小組第5次會議 紀錄辦理暨復貴籌備會112年12月1日中軍籌字第112012038 號函。

正本:臺南市中軍自辦市地重劃籌備會

副本:臺南市政府都市發展局、臺南市政府地政局(市地重劃科)

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

號:

保存年限:

臺南市政府水利局

地址:73001臺南市新營區民治路36號

承辦人:黃士庭 電話:(06) 6322231#6705 傳真:(06) 6359592

電子信箱: eric760122@mail.tainan.gov

受文者:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

發文日期:中華民國111年8月3日

高雄市岡山區富貴南街32巷1號

發文字號:南市水行字第1110971925號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

主旨:所送「台南市仁徳區中軍段自辦市地重劃」出流管制規劃書 乙案,本局同意核定,請查照。

說明:

- 一、依據社團法人臺灣省水土保持技師公會111年7月5日111省水 保技字第1110703500號函及「出流管制計畫書與規劃書審核 監督及免辦認定辦法、辦理
- 二、旨揭出流管制規劃書經社團法人臺灣省水土保持技師公會審 查結果通過,本局同意核定。

三、計畫書摘要:

- (一)地點:臺南市仁德區中軍段434等26筆地號。
- (二)基地面積:2.018公頃。
- (三) 聯外排水路:上崙街道路箱涵TK幹線匯入上崙排水。
- (四)出流管制量: 0.323cms。
- (五)滯洪池體積及安全係數: 需求353m3, 設計1,336m3, FS= $3.38 \ge 1.2 \circ$
- 四、開發單位後續應提出出流管制計畫書,並於開工前取得計畫 書核定函。
- 五、如涉其他相關法規需核准事項,請依規定向各目的事業主管

第1頁 共2頁

機關辦理。

六、請檢附出流管制規劃書核定本6份予本局用印。

正本:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

副本:川尚股份有限公司、臺南市政府地政局、社團法人臺灣省水土保持技師公會、本

局雨水下水道工程科、本局水利行政科

局長韓紫葉

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行



附件四、「都市計畫細部計畫審議原則」審查 表

附表四 「都市計畫細部計畫審議原則」處理情形對照表

條文內容	處理情形
一、本原則依都市計畫法(以下簡稱本法)	-
第二十三條第二項規定訂定之。	
二、擬定、變更細部計畫之審議,除都市計	-
畫相關法規及主要計畫另有規定外,應	
依本原則規定辦理。	
三、各級都市計畫委員會審議細部計畫所作	本案經本市都市計畫委員會審決後,未逾
決議,不得逾越本法第22條所定都市計	都市計畫法第22條規定應表明事項。
畫書圖所應表明事項。	
四、擬定細部計畫並配合變更主要計畫,應	本案非屬擬定細部計畫並配合變更主要計
以非變更原主要計畫無以配合實際地形	畫之情形。
或現況,且為局部性修正,並不影響原	A 44///4
規劃意旨者為限。	
五、擬定細部計畫並配合變更主要計畫,或	1、本案主要計畫「變更高速公路台南交
個案變更主要計畫時,其細部計畫得與	流道附近特定區計畫(第三次通盤檢
主要計畫同時辦理擬定及審議,並於主	討暨配和莫拉克颱風災後重建及都市
要計畫完成法定程序後,核定發布實	計畫圖重製專案檢討)」報部審議編號
施。	第九案業經內政部都市計畫委員會於
	104年12月8日第865次、106年11
	月7日第911次、109年12月8日第
	982 次 112 年 10 月 17 日第 1043 次會
	議審議通過後,始辦理細部計畫擬定
	及審議作業。
	2、另本案細部計畫將俟主要計畫完成法
	定程序後,始得核定發布實施。
六、細部計畫審議前,應先檢視其計畫範	1、本案擬定細部計畫之位置及範圍遵循
圍、公共設施用地面積、位置等是否符	主要計畫指導並符合相關規定。
合主要計畫相關規定,以及細部計畫書	2、有關本案書圖製作內容符合「都市計
圖之製作是否符合都市計畫書圖製作規	畫書圖製作要點」之規定。
則相關規定。	
七、細部計畫內各種住宅區及商業區之容積	本案細部計畫劃設住宅區、電力事業專用
率,應依據主要計畫分派之人口數或細	區、道路用地、公園用地,有關住宅區之
部計畫推計之計畫人口數、直轄市、縣	容積率係參酌 107 年 12 月 28 日發布實施
(市)政府所訂每人平均居住樓地板面	「變更高速公路台南交流道附近特定區計
積,並參酌實際發展現況需要與公共設	畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災
施用地面積服務水準檢討訂定之。其他	後重建及都市計畫圖重製專案檢討)(土
各使用分區及公共設施用地應依其計畫	地使用分區管制要點)細部計畫案」內容
特性、區位、面臨道路功能、寬度、鄰	訂定。
近公共設施之配置情形、地形、地質、	
水文及發展現況,分別訂定不同之容積	

條文內容	處理情形
條文內容 率。 八、依書計訂定之容積率,不得逾越都市 計畫治規則不進度之指導規定。 九、與理等,應依下列規定 一) 山坡地之與藥子,應依所規則,持 一) 山坡地之類。 一) 山坡地 之經藥, 一) 山坡地 之經藥, 一) 山坡地 以 沒 在 百 所 始 另 , 一) 山 上 地 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與	處理情形 本案細部計畫住宅區之容積率係參酌 107 年 12 月 28 日發布實施「變更高速公路盤一套一套一套一套一套一套一套。
定。 十、細部計畫之土地使用分區管制,應依據 地區特性,按各種土地使用分區類別, 分別訂定其土地使用容許項目以及使用	本案細部計畫之土地使用分區管制係參酌 107年12月28日發布實施「變更高速公 路台南交流道附近特定區計畫(第三次通
強度,並就其合理性與可行性予以審議 之。 十一、細部計畫內公共設施用地之劃設與配	盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」內容訂定。 1、依「臺南市都市計畫區土地變更負擔
十一、細部計畫內公共設施用地之劃設與配置,應依下列原則審議: (一)各項公共設施用地應依都市計畫定期 通盤檢討實施辦法所定之檢討標準劃 設,並應就人口、土地使用、交通等 現況及未來發展趨勢,決定其項目、	1、依·室南市都市計畫區土地變更貝擔 公共設施審議原則」第 3 點規定,本 案細部計畫應至少劃設計畫總面積 30 %之公共設施用地,詳計畫書第 60 頁 表 22。 2、本案細部計畫考量住宅街廓單元及重
位置與面積。	劃土地分配合理性、架空輸電線路及

條文內容

- (二)鄰里性公共設施用地之區位,應考慮 其服務範圍、可及性、迫切性,以及 與主要計畫劃設之公共設施用地之相 容性。
- (三)現有公共設施用地因不適於原來之使 用而變更者,應優先變更為該地區其 他不足之公共設施用地。
- (四)主要計畫變更土地使用分區規模達一 公頃以上地區,應劃設不低於該等地 區總面積百分之十之公園、綠地、廣 場、體育場所、兒童遊樂場用地。
- (五)道路系統應按土地使用分區及交通情 形與預期之發展配置之。
- (六)公共設施用地應儘量優先利用公有土 地劃設之。
- 十二、細部計畫內停車場用地之劃設及停車 空間之留設,依下列規定辦理:
- (一)依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法 第21條規定檢討劃設足夠之停車場用 地。
- (二)已實施區段徵收或市地重劃尚未配地之地區,及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區,其住宅區、商業區區內規定 建築基地於申請建築時,依下列規定留設停車空間。但基地情形特殊重直轄市、縣(市)都市設計審議委員會(或小組)審議同意,或直轄市、與所已訂定相關規定者,從其規定。
 - 建築樓地板面積在250平方公尺以下 者,應留設一部停車空間。
 - 2、建築樓地板面積超過250平方公尺 者,其超過部分,每增加150平方公 尺及其零數應增設一部停車空間。
- 十三、細部計畫之事業及財務計畫,應就開發主體、開發條件、開發方式、開發時程及開發經費來源等事項分別表明之,並就其合理性與可行性予以審

處理情形

既設支撐桿安全性、社區休憩及開放 空間需求性等,並透過區內服務道路 系統連結,予以合理規劃配置相關土 地使用及公共設施。

3、主要計畫變更面積為 2.0181 公頃,另 擬定細部計畫劃設之公園用地(兼供 滯洪池使用)面積為 0.2019 公頃,佔 總計畫面積 10%,符合左列第(四) 項之規定,詳計畫書第60頁表 22。。

1、公共停車空間

- (1)本案細部計畫住宅區面積 1.3992 公 頃,容積率 200%,依主要計畫居 住密度(每人平均居住樓地板面積 為 88 ㎡)推算,預估可容納人口約 為 318 人。另依據 112 年度臺南市 重要統計指標,每千人汽車持有數 為 322.88 輛,以車輛預估數 20%, 應至少留設 21 部小汽車停車格位(=318/1000×322.88×20%≅21)。
- (2)本案細部計畫於公園用地(兼供滯 洪池使用)留設停車空間,預計可 提供22部小汽車格位,符合上述需 求,詳計畫書第55-57頁及圖27。
- 2、建築基地停車空間

建築基地停車空間留設係參酌 107 年 12 月 28 日發布實施「變更高速公 路台南交流道附近特定區計畫(第三 次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重 建及都市計畫圖重製專案檢討)(土 地使用分區管制要點)細部計畫案」 內容訂定。

1、本案細部計畫採市地重劃方式辦理開發,依內政部都市計畫委員會第865次、第911次、第982次及第1042次會議決議,應擬具重劃計畫書並送經

條文內容	處理情形
議。	市地重劃主管機關審核通過。 2、依 112 年 12 月 12 日南市地劃字第 1121651966 號函,地政局表示:「市地 重劃可行性評估報告書 1 案,經本局 檢視資料內容後尚屬合理。」詳計畫 書附件三。
十四、主要計畫指定應辦理都市設計之地區 ,應依據地區環境特性分別訂定各該 地區之都市設計基準,並納入細部計 畫。	依本案主要計畫「變更高速公路台南交流 道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配 合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製 專案檢討)(第一階段)」指導,擬定細部 計畫範圍非指定應辦理都市設計之地區。
十五、第十四點都市設計基準之內容,得視實際需要,表明下列事項: (一)公共開放空間系統配置事項。 (二)人行空間或步道系統動線配置事項。 (三)交通運輸系統配置事項。 (四)建築基地細分規模限制事項。 (五)建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項。 (六)景觀計畫。 (七)管理維護計畫。	併第十四點處理情形辦理。
十六、細部計畫院及用地支退縮 一)已經築,依區段1,000平方公尺用號中重劃尚未基地支力,以上度之數,依區段有與大學更別,在是是與一個人,是是一個人,是是一個人,是是一個人,是一個人,是一個人,是一個人,是一個	本案細部計畫建築退縮係參酌 107年 12 月 28 日發布實施「變更高速公路台南交 流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨 配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖 製專案檢討)(土地使用分區管制要點) 細部計畫案」內容訂定。另配合電力事業 專用區電塔暨架空輸電線之設置,訂定退 縮限制,詳土地使用分區管制要點第三 點,計畫書第 66-67 頁。

條文內容	處理情形
(二)前款以外之地區,由各都市計畫擬定 機關依據地方實際發展需要,自行訂 定適當之退縮建築規定,並納入細部 計畫規定。 依前項規定退縮建築所留設之空地,應 予植栽綠化,並得計入法定空地。	



附件五、重劃可行性評估報告書(節錄第拾章 內容) 擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫 (原「文(小)二」學校用地、人行步道用 地變更為住宅區)細部計畫

重劃可行性評估報告書

擬定機關:臺南市政府

申請單位:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

中華民國 112 年 12 月 01 日

目 錄

壹	`	計	畫	緣	起		٠.	٠.								•														1
貮	`	法	令	依	據																									1
参	`	計	畫	位	置	與	範	崖																						2
肆	`	主	要	計	畫	指	導	原	貝].																				3
伍																														
陸																														
柒																								- 4				h .		
捌	`	計	畫	內	容	٠																			•				2	20
玖	`	土	地	使	用	分	品	管	伟	1	更	點	í.								٠,	٠							2	24
拾	`	事	業	及	財	務	計	書													2								6	26

圖 目 錄

圖 1	本案位於高速公路臺南交流道附近特定區計畫位置	示意圖 . 2
圖 2	本案擬定細部計畫位置示意圖	3
圖 3	現行高速公路臺南交流道附近特定區計畫示意圖	10
圖 4	擬定細部計畫範圍及周邊現況土地使用	12
圖 5	本計畫區域環境關係示意圖	13
圖 6	擬定細部計畫範圍內地籍權屬示意圖	15
圖 7	主要計畫空間發展構想示意圖	18
圖 8	本計畫空間發展構想示意圖	19
圖 9	擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文	(小) =
	學校用地、人行步道用地變更為住宅區)細部計畫	內容示意圖
		22
圖 10	道路系統示意圖	23

表目錄

表1	高速公路臺南交流道附近特定區計畫歷次通盤檢討含三通以後
	變更案件發布實施歷程綜理表5
表 2	高速公路臺南交流道附近特定區計畫現行土地使用面積一覽表
表 3	計畫範圍土地清冊14
表 4	申請擬定細部計畫人數及面積統計表17
表 5	本計畫市地重劃整體開發範圍面積表
表 6	市地重劃工程費用明細表29
表 7	市地重劃總費用明細表30
表 8	市地重劃財務分析表 37

拾、事業及財務計畫

一、事業計畫

(一) 開發方式

本計畫整體開發範圍內公共設施用地之取得與興闢,應由土地所有權人,以市地重劃方式辦理。

(二) 開發期程

本計畫整體開發範圍係以市地重劃方式整體開發,其預定完成期限為民國 117 年。

表5 本計畫市地重劃整體開發範圍面積表

		整體開發範圍面積	百分比
土	地使用類別	(平方公尺)	(%)
1.14.14.19	住宅區	13, 992. 30	69. 34
土地使用	電力事業專用區	16.00	0. 08
77 60	小計	14, 008. 30	69. 42
	道路用地	4, 153, 33	20. 58
公共設施 用地	公園用地(兼供滯洪 池使用)	2, 019. 15	10.00
	小計	6, 172. 48	30. 58
	合計	20, 180. 78	100.00

註:表內面積僅供參考,實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

二、市地重劃可行性評估

(一)預估公共設施用地負擔比率

土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目包括道路、鄰里公園兼兒童遊樂場用地,面積約為 2.02 公頃,估算公共設施用地平均負擔比率為 30.58%。

公共設施用地負擔比率

- 共同負擔之公共改施用地總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積 重劃區總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積
- $= \frac{6172.48 0}{20,180.78 0}$
- = 30.58%

(二)預估費用負擔比率

費用負擔平均負擔比率

- $=\frac{73,707,765+9,668,457+7,836,531}{30,900\times(20,180.78-0)}$
- = 14.62%

(三) 重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比率

- = 公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率
- = 30.58% + 14.62%
- = 45.20%

三、重劃可行性評估說明

(一) 財務收支原則

財務計畫關係一個開發案成敗之重要因素,對於市地重劃而言尤其重要,此因市地重劃著重於自價性開發之目標,重劃後藉由處分開發完成後抵費地所得地價款用以償還開發總費用,俾使開發案在出資者足以自理開發經費前提下,完成市地重劃各項建設並使當地主管機關取得所需公共設施用地。而另一方面,當開發時程因故延宕時,亦將造成開發費用孳生之利息增加而使本案之財務負擔日益沈重,因此如何在重劃作業程序及時程規劃下,妥善評估一開發案財務計畫,實為執行本案財務評估之目標。

(二)收入核計原則

本計畫之開發模式係以土地所有權人自行辦理重劃方式,開發方式應依據平均地權條例第60條第1項:「依本條例規定實施市地重劃時,重劃區內供公共使用之道路...略,等十項用地,除以原公有道路、渠、河川及未登記地等四項土地抵充外,其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息,由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔...略。」;及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第42條第2項:「...略,前項抵費地出售方式、對象、價款及盈餘款之處理應由理事會訂定並提報會員大會通過後辦理之。...略。」規定辦理。

(三)支出核計原則

依據平均地權條例第60條第1項規定,市地重劃費用負擔項目係指工程費用、重劃費用及貸款利息三項,合計為重劃總費用。依據市地重劃實施辦法第21條及平均地權條例施行細則第82條規定,所稱工程費用係指道路、路燈、橋樑、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計、施工、整

地、材料及工程管理費用及應徵之空氣污染防制費;重劃費用則 包括土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區 必要之業務費。

前揭所列每一項金額多寡都直接影響整個開發案之資金需求及財務負擔,以下將合理預估執行本案所需費用,期能確立評估本案開發之可行方案。

(四) 重劃開發費用支出說明

1.工程費用

本計畫工程費用之估算,係依據土地使用計畫內容,進行 工程規劃設計,並參考臺南市近年來辦理市地重劃之公共工程 金額,估計本計畫範圍區內公共工程所需費用,如表 6 所示, 其費用合計為 73,707,765 元,故平均每公頃工程費用約 36,523,744 元。

表6 市地重劃工程費用明細表

項次	工程費項目	單價(萬元)	數量(公頃)	合計(萬元)	備註
1	整地及道路工程	1400	2.0180	2825	
2	公園兼滯洪池工程	8340	0. 2019	1684	
3	雨水污水下水道工程	690	2.0180	1392	
4	共同管線工程	500	2.0180	1009	
5	環境保護及雜項工程	460	1式	460	
	直接工程費共計			7370	

註:本表工程費用為預估值,實際內容應依市地重劃主管機關核定為準;另原「地上物拆除費用」已納入重劃費用之土地改良物拆遷補償費中。

2.重劃費用

(1) 土地改良物拆遷補償費

重劃區內之土地改良物或墳墓以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限,並予以補償。由於本區尚未實際辦理地上物查估作業,故參酌臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例及相關補償辦法規定,初估為5,894,652元(詳如附件一)。

(2) 重劃作業費

指辦理重劃過程實際執行所產生之人事費用、設備費用、差旅費用、雜項費用、各項地政與測量規費與委託辦理市地重劃相關顧問費等,初步估計約以每公頃1,870,000元計算,合計為3,773,805元。

3.貸款利率

依據前述工程費用與重劃費用總額,以近期五大銀行平均 基準利率 3.133%為貸款利率,貸款年期 3 年複利估算,基於 上述假設情形,推算貸款利息費用為 7,836,531 元。

綜合評估後本計畫開發所需費用統整如表7所示,本計畫 市地重劃總費用約9,668,457元。

表7 市地重劃總費用明細表

項次	工作項目	數量	單位	單價(元)	複價 (元)	備註
壹、	工程費用					
-,	工程相關費用	1	式	73, 707, 765	73, 707, 765	
	小計 (1)				73, 707, 765	
貳、	重劃費用					
- 1	地上物拆遷補償費	1	式	5, 894, 652	5, 894, 652	
= \	重劃作業費	2.018078	公頃	1, 870, 000	3, 773, 805	
	小計(2)				9, 668, 457	
參、	利息費用					

項次	工作項目	數量	單位	單價(元)	複價 (元)	備註
- \	貸款利息費用	3. 133	%	7, 836, 531	7, 836, 531	以五大銀行平 均 基 準 利 貸 款 3.133% 為 貸 款 利率,開發年期 3 年,複利計算
	小計 (3)				7, 836, 531	
	總計=(1)~(3)				91, 212, 753	

註:本表相關費用為預估值,實際內容應依市地重劃主管機關核定為準。

(五) 重劃後平均地價

重劃後地價評估係依市地重劃實施辦法第 20 條;重劃後之 地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設 施、土地使用分區及重劃後預期發展情形,估計重劃後各路街之 路線價或區段價。

本重劃區重劃後地價之估算,為參考內政部不動產實價登錄 110年1月至111年9月鄰近已完成開發之土地買賣交易實例(詳如附件重劃區週邊住宅區土地交易案例一覽表),扣除特殊交易 案例與極端值,住宅區交易價格每平方公尺約在為33,238元至 49,202元區間,該交易價格為重劃範圍周邊已發展地區可建築用 地之成交價格,而本案範圍內土地未來重劃完成後尚需一定時間 方可達到與已發展地區相同條件,因此價格需經成熟度修正始能 反應其地價。

依據本案細部計畫之街廓圖,可供建築用地住宅區劃分為9個地價區段 (詳如附件重劃後地價區段圖),依分析重劃後各地價區段條件因素,選定地價區段編號 1-1 為比準地,經與鄰近其他已完成開發之土地買賣交易實例比較評估,並考量本區開發年期與特性,並預期其未來成熟度修正等因素,最終估算比準地 1-1單價為 35,900 元/平方公尺。依市地重劃實施辦法第 20 條之規定,以比準地之價格為基礎,針對影響重劃後地價之因素,如土

地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及 重劃後預期發展情形等因素,運用百分率法進行比較調整,估算 出重劃後住宅區各地價區段之價格為每平方公尺 28,700~35,900 元間 (詳如附件重劃後地價評估表),經計算本案重劃後住宅區各 地價區段之平均價格預估每平方公尺約為 30,900 元。

另有關案例表編號 7、8、13-17、24-26 等交易經查為同一建設公司購買,部分交易單價較高之價格隱含合併使用效益,非於一般正常條件下之交易價格,故應不採用參考。

	重劃區週邊住宅區土地交易案例一覽表											
編號	地段位置或門牌	交易日期	總面積 (m [*])	總價(元)	單價(元/ ㎡)	備註						
1	上崙段1141地號	112/08/18	8. 00	277, 199	34, 650	土增稅由買方負擔親 友、員工、共有人或其 他特殊關係間之交易;						
2	中軍段603-1地號	112/04/25	13. 68	550, 000	40, 205	畸零地或有合併使用效 益;						
3	中軍段315地號	112/03/05	210. 50	13, 500, 000	64, 133							
4	德崙段443地號	112/03/28	203. 42	5, 500, 000	27, 038	親友、員工、共有人或 其他特殊關係間之交易;						
5	後壁段1100地號	112/02/09	224. 81	1, 950, 000	8, 674	(包含)公共設施保留地 (用地);						
6	上崙段589地號	112/02/20	73. 24	2, 658, 000	36, 292	增值稅由買方負擔,土 地按現況交付。						
7	中軍段765地號	112/01/16	0.26	18, 000		建設公司收購合併開發						
8	中軍段765地號	112/01/16	0.35	100, 000		建設公司收購合併開發						
9	崑崙段265地號	112/01/07	3. 55	180,000	50, 704	265地號交易價格為新台 幣18萬元,274地號交易 價格為新台幣8萬元,二 筆土地總價為新台幣26 萬元,						
10	中軍段723地號	111/10/27	58, 52	2, 478, 000	42,344							
11	中軍段315地號	111/09/17	210.50	9, 230, 569	43, 851							
12	上崙段434地號	111/06/14	57. 42	1, 650, 000	28, 736	持分土地買賣;土增 稅、代書費、印花稅及 登記移轉相關費用由買 方支付急買急賣;						
13	中軍段765地號	111/06/06	0.26	70, 000		建設公司收購合併開發						
14	中軍段765地號	111/06/15	0.18	50, 000		建設公司收購合併開發						
15	中軍段765地號	111/05/24	0.18	50, 000		建設公司收購合併開發						
16	中軍段750地號	111/05/12	284.57	21,520,000	75, 623	建設公司收購合併開發						
17	中軍段760地號	111/05/12	432, 20	32, 685, 000	75, 625	建設公司收購合併開發						
18	中軍段757地號	111/05/12	747. 84	36, 795, 000	49, 202	(包含)公共設施保留地 (用地);						
19	崑崙段407-3地號	111/05/26	79. 58	3, 009, 000	37, 811							
20	崑崙段407-2地號	111/05/27	174. 89	6, 613, 000	37, 812							
21	中軍段315-8地號	111/05/20	105. 24	3, 498, 000	33, 238							
22	中軍段223-1地號	111/05/04	189. 91	7, 000, 000	36, 860	ha L 2						
23	中軍段615地號	111/03/21	187. 07	5, 200, 546	27, 800	親友、員工、共有人或 其他特殊關係間之交易;						
24	中軍段766地號	111/03/23	455.15	19, 143, 700	42, 060	建設公司收購合併開發						
25	中軍段751地號	111/03/23	234. 34	9, 856, 300	42, 060	建設公司收購合併開發						
26	中軍段747地號	111/02/22	209.00	12, 200, 000	58, 373	建設公司收購合併開發						



重劃範圍重劃後地價區段示意圖

(六) 重劃總平均負擔比率訂定

1.公共設施用地平均負擔比率

公共設施用地負擔比率

- 共同負擔之公共政施用地總面積一原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積 × 100% 重劃區總面積一原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積
- $= \frac{6172.48 0}{20,180.78 0}$
- = 30.58%

34

2.費用平均負擔比率 費用平均負擔比率 $=rac{$ 工程費總額+重劃費用總額+貸款利息總額 $}$ 重劃後平均地價imes(重劃區總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積) $=\,\frac{73,707,765+9,668,457+7,836,531}{30,900\times\,(20,180.78-0\,)}$ = 14.62% 35

3.重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比率

- = 公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率
- = 30.58% + 14.62%
- = 45.20%

申請人業已取得本計畫整體開發範圍內私有土地所有權人半數以上(57.63%)且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數(65.03%)之同意。

(七) 結論

1.財務之可行性分析

本計畫公共工程費用之估算,係依據土地使用計畫內容, 進行工程規劃設計,並參考臺南市近年來辦理市地重劃之公共 工程金額,估計本計畫範圍區內公共工程所需費用,如上表7 所示,其費用合計為91,212,753元,故平均每公頃本計畫市地 重劃總費用約45,197,833元。

依上述各項研析後,土地所有權人總平均負擔比例為 45.20%,可推算其土地所有權人得配回土地比例為 54.80%,則土地所有權人配回可供建築用地(住宅區)總面積為 11,059.06 平方公尺。本重劃區總面積為 20,180.78 平方公尺,扣除土地所有權人配回可供建築用地(住宅區)總面積(11,059.06 m²)、共同負擔之公共設施用地總面積(6,172.48 m²)及電路鐵塔用地總面積(16.00 m²),則出資者可取得之抵費地總面積為 2,933.24 平方公尺。未來開發完成後可促進區內土地開發利用,完成各項公共設施建設、地籍整理、美化市容與景觀,並可增加政府稅收,最終目的為塑造整齊美觀的健康

休閒發展環境,顯示本計畫自辦市地重劃財務結構足以達成財 務自償目標,實屬可行。

2.取得土地所有權人之同意分析

本案以自辦市地重劃方式辦理,需徵得區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。

表8 市地重劃財務分析表

1		Jul 107	1117 A.	(11)
項次	項目	數量	單位	備註
壹	重劃前情形			未來應以依據核定圖後地政事
丑	至 型 和 1月 70			務所實地分割測量面積為準
_	重劃區總面積	20, 180, 78	m²	未來應以依據核定圖後地政事
	里動四總山預	20, 100. 10	111	務所實地分割測量面積為準
1	私有地面積	19, 773. 04	m²	
2	公有地面積	407. 74	m²	
3	未登錄地面積	0	m³	
	T1 - 11 + T A	0	2	重劃前原公有道路、溝渠、河川
_	預計可抵充面積	0	m	及未登錄土地等
貳	土地使用			
_	可供配回建地面積	13, 992, 30	m²	住宅區
	可供配回建地面積比例	69. 34	%	
_	共同負擔公設用地	6, 172. 48	m²	公兒用地、道路用地
	共同負擔公設用地比例	30.58	%	
三	電路鐵塔用地	16, 00	m²	電路鐵塔用地
	電路鐵塔用地比例	0. 08	%	
參	開發費用			
_	工程費用	73, 707, 765	元	
_	重劃費用	9, 668, 457	元	1+2
1	地上物補償費	5, 894, 652	元	
2	去划化世典		=	
7	重劃作業費	3, 773, 805	元	
				以五大銀行平均基準利率
=	利息費用	7, 836, 531	元	3.133%為貸款利率,開發年期3
				年,複利計算
	開發費用總額	91, 212, 753	元	-+=+=
肆	計算負擔比例			
				•

項次	項目	數量	單位	備註
	工事174 工 17-11 /	30, 900	元/㎡	
	重劃後平均地價	102, 148	元/坪	
_	公共設施用地平均負擔比例	30. 58	%	
三	費用平均負擔比例	14. 62	%	
四	重劃總平均負擔比例	45. 20	%	_+ =
五	預計地主配回建地總面積	11, 059. 06	m²	(重劃區總面積-可抵充地面積)×(1-重劃總平均負擔比率)
六	預計可取得抵費地總面積	2, 933. 24	m²	可供配回建地面積-預計地主 配回建地面積+非共同負擔公 設用地面積

註:本表相關費用及負擔比例為預估值,實際內容應依市地重劃主管機關核定為準。

附	件	. —

項次

再	臺南市仁德區中軍市地重劃區地上物預估表(全區地上物	地上物預(估表	(全區地上	物)	
受淡谷	4 7 4 4 4 4	面積	≯	補償單價	補償總價	***
14.6 平耳	するとも	平方公尺	級	$(\bar{\mathcal{R}})$	$(\tilde{\kappa})$	[期 5本
中軍段 812等地號	磚造平房	121.00	4	10, 300	1, 246, 300	
	栩架, 圍牆, 雜項物遷移	1.00		200,000	200,000	
	人口遷移費	1.00		115,840	115,840	以一戶六口計
中軍段 810等地號	銅鐵造平房	267.00	4	6, 321	1, 687, 707	以非法建物50%計, 約5M高
	棚架, 圍牆, 雜項物遷移	1.00		200,000	200,000	
	人口遷移費	1.00		115, 840	115, 840	以一戶六口計
中軍段 803等地號	銅鐵造平房	115.00	4	4, 515	519, 225	以非法建物50%計
	地坪,棚架,雜項物遷移	1.00		200,000	200,000	
	人口遷移費	1.00		115,840	115,840	以一戶六口計
	芒果樹等果樹	10.00		3, 630	36, 300	
	黃槿等觀賞喬木	10.00		9, 460	94, 600	
	短期葉菜	15, 000. 00		20	300,000	
	凉棚,工寮,擋土牆,圍籬,圍牆,地坪 及其他地上物	1.00		500,000	500, 000	
	補償費預估合計				5, 331, 652	
	房屋自拆獎勵金	3.00		50,000	150,000	以戶計

製表:大邑不動產估價師事務所

413,000 以平方公尺計

1,000

413.00

房屋自拆獎勵金

563, 000 5, 894, 652

第1頁,共1頁

註4:全區地上改良物補償費以實地查估,經需地機關通過送請主管機關審核後公告為準

註2:本評估建物以非法建物評估,如有合法建物證明文件,金額以合法建物全額補俏。 註3:本評估之預估補償費係以現行法規預估,其金額因評點金額調整而有所變動。

註]:上述初估金額僅供委託者參考,實際補償金額以實地查估測量後為準

自拆獎勵金預估合計 補償費含自拆金預估合計

9

∞

附件六、台電與本案重劃籌備會針對電桿位置 及其相關問題協調會議 正本

保存年限:

台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處

地址:73044臺南市新營區太子路137號

聯絡人:陳泓翔傳真:06-6561934

電子信箱: u593715@taipower.com.tw 連絡電話: 06-6563711轉611

受文者:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

發文日期:中華民國113年9月10日 發文字號: 南供字第1132706475號

高雄市岡山區富貴南街32巷1號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

82055

主旨:有關113年5月22日「69千伏保安~歸仁線#36電桿位置及其相

關問題協商會議」會議紀錄,復如說明,請查照。

說明:

一、復貴會113年9月4日中軍籌字第113009041號函。

二、有關計畫範圍內69千伏保安~歸仁線第36號水泥桿規劃提高 改建為鐵柱案,請貴會依會議紀錄協調事項辦理,以維供電 安全。

正本:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

副本:臺南市政府都市發展局

公出 處 長 宗 副處長 代行



第1頁 共1頁

正本

臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會 函

聯絡地址: 高雄市岡山區富貴南街 32 巷 1 號

連絡電話: 07-6220727 傳 真: 07-6220927

受文者:台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處

73044 臺南市新營區太子路 137 號

發文日期:中華民國113年9月4日 發文字號:中軍籌字第113009041號

速別:普通件

密等及解密碼條件或保密期限:普通

附件:

主旨:檢送113年5月22日「69千伏保安~歸仁線#36 電桿位置及其相關問題協商會議」會議紀錄1份,詳如說明,請查照見復。 說明:

- 一、 依據臺南市政府 113 年 6 月 11 日府都綜字第 1130750719 號 函辦理。
- 二、 依據臺南市都市計畫委員會第130次大會會議紀錄決議,由申請人洽貴處討論協商,協商會議業於113年5月22日辦理完成,相關會議記錄特此發文徵詢貴單位書面意見(詳附件一)。
- 三、 本案申請人已全權委託「盈冠創新資產股份有限公司」代為 辦理,案情聯繫處置惠請逕洽該公司 06-2951611 吳宜潔助 理,自當盡力配合!

正本:台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處

副本:臺南市政府都市發展局、本籌備會

臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

代表人林 家 瑜

「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文(小)二」學校用地、人行步道用地變更為住宅區)細部計畫案」

台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處與本案重劃籌備會針對69千伏保安~歸仁線#36電桿位置及其相關問題協調會議

壹、會議時間:113年5月22日(星期三)下午1點30分

貳、會議地點:台灣電力公司嘉南供電區營運處

(臺南市新營區太子路 137 號)

參、召集人:籌備會委託代表人吳弘庭 紀錄:吳宜潔

肆、出席單位及人員:如簽到簿影本

伍、討論過程:略。

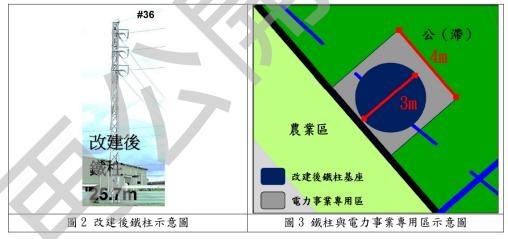
陸、雙方獲致具體結論如下:

一、台電公司對計畫範圍內之電塔(編號#36),規劃單位於計畫資料所 呈現之各項分析與設置方案皆表認同,各項資料與台電公司所提供 皆係相同並無改變。樂見本案之開發提供適宜土地以改建新的電塔 設施,提昇區域供電線路系統之安全性。詳細內容如下說明:

說明1.目前規劃電力事業用地為最適宜位置

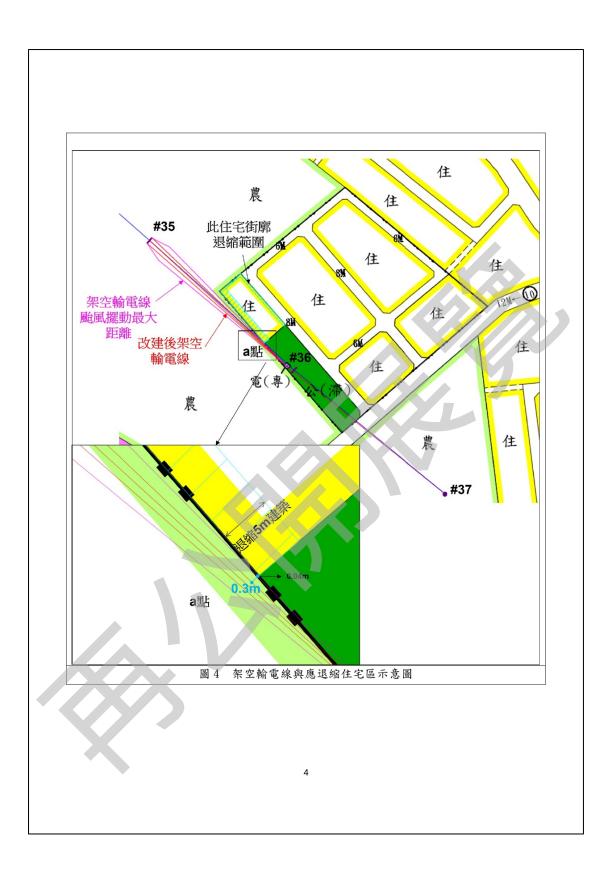
· #36 電塔原為水泥桿柱,因配合重劃作業改建為鐵柱提高,惟其位置,考量前後電塔相對位置(詳圖1),僅能於現有架空輸電線路徑上前後略為移動,不宜偏移路徑或位移過大。目前劃設為電力事業專用區之位置,係經台電公司評估為最佳設塔地點,且計畫可行之方案。相關圖說如下:

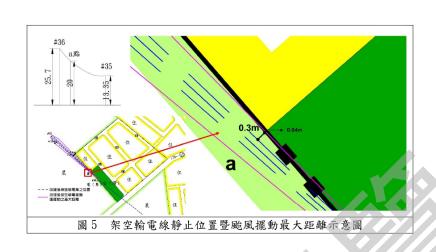




說明 2. 架空輸電線與本案住宅區之距離尚符台電安全規定

- · 依據台電依相關法規安全評估 (111.11.16 南供字第 1112708302 號函)後,致函本案重劃會辦理。
- ·依前開法規規定,架空輸電線與建築物兩側之空間(垂直或水平),其安全距離至少須為3.5公尺(已考慮最大擺幅之安全距離規定)。據此,本案土地使用分區管制要點第三點業已規定該住宅街廓:「後院臨農業區側,配合架空輸電線之設置,自土地使用分區界線至少退縮5公尺建築…」、「住宅區(街廓編號B)之建築執照須經台電公司檢視符合相關架空輸電線路安全距離規定後,始得發照建築。」,上述退縮5公尺規定業可符合台電安全距離3.5公尺之相關安全準則,詳如圖4。
- ·本案電力事業專用區改建後之電塔,其架空輸電線與住宅 區邊界之靜態距離約為 0.34 公尺 (詳圖 5)。架空輸電線 皆有安全保護系統,倘因架空輸電線故障時有自動斷電功 能保護,以確保供電安全,一併述明。





二、本案有關台電專業用語部分,請於計畫內容酌予修改:「電纜線」請 修正為「架空輸電線」。「木構造電塔」請修正為「水泥桿」。 「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文 (小)二」學校用地、人行步道用地變更為住宅區) 細部計畫案」

台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處與籌備會 針對 69 千伏保安~歸仁縣#36 電桿位置及其相關問題 討論協調

一、 會議時間:113年5月22日(星期三)下午1點30分

二、 會議地點:台灣電力公司嘉南供電區營運處 (臺南市新營區太子路137號)

三、 出席人員簽到

出席單位	職稱	簽到
2476-7 (22		
	經 理	林見他
	建是	相等
	事養	公 草宗
台灣電力股份有限公		
司嘉南供電區營運處		
111		
臺南市中軍自辦市地 重劃區籌備會	信至 中	表别

	出席單位	職稱	簽到	
		神質問	3 1, y	
		都市計畫	要言外	
展	碩城鄉規劃設計顧 問有限公司	根剔炉	吴自漯	
	其他參與單位			
	3			
X				

附件七、臺南市都市計畫委員會第 130 次會議 紀錄 發文方式:郵寄

楼 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9

樓

承辦人: 吳依伶 電話: 2991111#8443

電子信箱: t9606145@mail. tainan. gov.

受文者:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會(審1案)

發文日期:中華民國113年6月11日 發文字號:府都綜字第1130750719號

速別:普通件

820

密等及解密條件或保密期限:

高雄市岡山區富貴南街32巷1號

附件:會議紀錄1份

主旨: 檢送113年5月17日「臺南市都市計畫委員會第130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: https://udweb.tainan.gov.tw/) 各計畫審議會議紀錄之市 都委會會議項目內,如有需要請自行上網下載閱覽。

正本:趙兼主任委員卿惠、徐兼副主任委員中強、陳委員淑美、王委員銘徳、陳委員世 仁、邱委員寶彧、林委員祭川、宋委員自強、張委員梅英、張委員桂鳳、賴委員 美蓉、陳委員彥仲、李委員佩芬、盧委員沛文、莊委員德樑、周委員士雄、曾委 員憲嫺、洪委員于婷、魏委員健宏、林委員漢清、洪委員德勝、顏執行秘書永坤 、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(審1案)、臺南市政府地政局(市地重 劃科) (審1案)、臺南市政府交通局(審1案)、臺南市政府工務局(新建工程 科) (審1案)、臺南市政府工務局(公園管理科) (審1案)、臺南市政府水利 局 (審1、3案)、臺南市政府消防局 (審4案)、臺南市政府消防局 (德興分隊) (審4案)、臺南市政府消防局(第七穀災穀護大隊)(審4案)、臺南市政府經 濟發展局(能源科)(研1案)、臺南市動物防疫保護處(研1案)、臺南市仁德 區公所(審1案)、臺南市官田區公所(審2案)、台灣電力股份有限公司嘉南供 電區營運處(審1案)、臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會(審1案)、源環工程 顧問有限公司(審2案)、遠曙都市計畫技師事務所(審3案)、臺南市不動產開 發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本:臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局總工程司室、臺南市政府都市發 展局主任秘書室、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南市政府都市發 展局都市規劃科、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科



一、審議案件

- 第 1 案:「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文(小)二」 學校用地、人行步道用地變更為住宅區)細部計畫案」
- 說 明:一、本細部計畫係依據「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)案」報部審議編號第九案,係將無開闢需求文(小)二及其東側4米人行步道用地變更為附帶條件住宅區,其附帶條件規定應另擬細部計畫,配置適當合理之公共設施,並採市地重劃方式整體開發。為落實主要計畫之指導,範圍內土地所有權人成立「臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會」,推動細部計畫擬定及市地重劃作業。爰依都市計畫法第24條及都市計畫法臺南市施行細則第5條規定,辦理本細部計畫擬定作業。
 - 二、法令依據:都市計畫法第24條。
 - 三、擬定計畫範圍:詳計畫書示意圖。
 - 四、擬定計畫內容:詳計畫書。
 - 五、公開展覽期間:自民國 110 年 4 月 20 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 110 年 5 月 6 日下午 3 時整假仁德區公所 3 樓禮堂舉行公開說明會。
 - 六、人民或團體所提意見:無。
- 央 議:請申請人洽台電公司確認有關計畫範圍附近電纜支撑桿形式(含現況及改建後)、高度,以及評估支撑桿可移動區位範圍及相關限制條件,並研提電力事業專用區劃設位置之適宜性及住宅區 街廓之安全距離配套措施後,再提會討論。

附件八、臺南市都市計畫委員會第 132 次會議 紀錄 副本

發文方式:郵寄

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9

樓

承辦人:吳依伶 電話:2991111#8443

電子信箱: t9606145@mail. tainan.gov.

受文者:臺南市都市計畫委員會

發文日期:中華民國113年10月8日 發文字號:府都綜字第1132146650號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

附件:會議紀錄1份

主旨:檢送113年9月20日「臺南市都市計畫委員會第132次大會

會議紀錄一份,請查照。

說明:

訂

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: https://udweb.tainan.gov.tw/) 各計畫審議會議紀錄之市

都委會會議項目內,如有需要請自行上網下載閱覽。

正本:趙兼主任委員卿惠、徐兼副主任委員中強、陳委員淑美、王委員銘德、陳委員世 仁、邱委員寶彧、林委員祭川、宋委員自強、葉委員如萍、張委員慈佳、賴委員 美蓉、陳委員彦仲、李委員佩芬、盧委員沛文、莊委員德樑、周委員士雄、曾委 員憲嫺、洪委員于婷、魏委員健宏、林委員漢清、洪委員德勝、顏執行秘書永坤、 財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(審1、3案)、臺南市政府地政局市地 重劃科 (審1案)、臺南市政府水利局 (審1案)、臺南市政府交通局 (審1、 3案)、臺南市政府工務局新建工程科(審1案)、臺南市政府工務局公園管理 科(審1案)、臺南市政府觀光旅遊局(審2案)、臺南市政府都市發展局住宅科 (審3案)、臺南市仁德區公所(審1案)、臺南市北門區公所(審2案)、台灣 電力股份有限公司嘉南供電區營運處(審1案)、臺南市中軍自辦市地重劃區籌 備會(審1案)、大北開發建設股份有限公司(審3案)、龍邑工程顧問股份有 限公司(審3案)、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發 商業同業公會

副本:臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局總工程司室、臺南市政府都市發 展局主任秘書室、臺南市政府都市發展局都市規劃科、臺南市政府都市發展局綜 合企劃及審議科

第1頁 共1頁

- 第 一 案:「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文(小)二」 學校用地、人行步道用地變更為住宅區)細部計畫案」
- 說 明:一、本細部計畫係依據「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)案」報部審議編號第九案,係將無開闢需求文(小)二及其東側4米人行步道用地變更為附帶條件住宅區,其附帶條件規定應另擬細部計畫,配置適當合理之公共設施,並採市地重劃方式整體開發。為落實主要計畫之指導,範圍內土地所有權人成立「臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會」,推動細部計畫擬定及市地重劃作業。爰依都市計畫法第24條及都市計畫法臺南市施行細則第5條規定,辦理本細部計畫擬定作業。
 - 二、法令依據:都市計畫法第24條。
 - 三、擬定計畫範圍:詳計畫書示意圖。
 - 四、擬定計畫內容、詳計畫書。
 - 五、公開展覽期間:自民國 110 年 4 月 20 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 110 年 5 月 6 日下午 3 時整假仁德區公所 3 樓禮堂舉行公開說明會。
 - 六、人民或團體所提意見:無。
 - 七、本案因案情複雜,經簽奉核可,由本會5位委員組成專案 小組先行提供初步建議意見,於110年至112年召開5次 專案小組會議,獲致具體建議意見,爰提本會113年5月 17日第130次會議審議。
 - 八、本案前經本會第 130 次會議審議,決議:「請申請人洽台電公司確認有關計畫範圍附近電纜支撐桿形式(含現況及改建後)、高度,以及評估支撐桿可移動區位範圍及相關限制條件,並研提電力事業專用區劃設位置之適宜性及住宅

區街廓之安全距離配套措施後,再提會討論。」經申請人 113年7月12日中軍籌字第113007040號函送相關資料, 爰再提會討論。

- 決 議:除下列各點意見外,其餘准照本會專案小組建議意見通過(詳 附錄)。
 - 一、有關申請人補充說明計畫範圍附近電纜支撐桿形式(含現 況及改建後)、高度,以及評估支撐桿可移動區位範圍及相 關限制條件,並研提電力事業專用區劃設位置之適宜性及 住宅區街廓之安全距離配套措施等內容,及經台電公司確 認同意之文件,請納入計畫書適當章節及附件敘明。
 - 二、有關計畫書內引用專有名詞部分及土地使用分區管制規定 條文內容,配合台電公司意見修正。「電纜線」修正為「架 空輸電線」;「木構造電塔」修正為「水泥桿」。



【附 錄】本會專案小組初步建議意見

- 一、計畫目標年擬訂為民國 112 年,應配合本市國土計畫目標年,修正為民國 125 年。
- 二、本案涉及細部計畫擬定,請依內政部 91 年 6 月 13 日台內營字第 091008 427911 號令訂定「都市計畫細部計畫審議原則」辦理,請補充說明查核 情形,並納入計畫書附件。

三、土地使用計畫

- (一)為避免建築退縮及停車空間留設,導致重劃分配後住宅區可建築基地面積過小,請將重劃土地分配情形納入評估,並檢視各住宅街廓單元劃設之合理性,納入計畫書敘明。
- (二)基地內西側有架空電纜線路行經及既設支撑桿一座,為避免影響住宅區建築使用權益,請補充支撑桿遷移至適當地點之評估說明。經考量重劃後抵費地登記及處分方式,故將支撐桿座落所需範圍劃為「電力事業專用區」,後續台電公司將配合重劃工程,辦理電纜敷設及高度改善作業。另經台電公司表示電力事業專用區擬採「協議價購」方式取得,請將相關文件納計畫書附件供查考。
- (三)配合電力事業專用區位置調整後之纜線路徑,請補充平面、多向剖面或 3D模擬圖說,評估路線下高度及兩側空間(含可能最大擺幅)寬度對本案土地使用規劃之安全影響,另有關建物之屋突、露台等設施,依內政部 92 年 4 月 30 日內授營都字第 0920086275 號函示係依建築法令規定辦理,尚非屬退縮建築規定事項,惟不同建築形態之高度,其屋突、露台等設施之安全距離亦應一併模擬考量並具體標示,以及研議不同建築形態高度應考量之相關因應管制措施,提請大會確認,並將台電公司及建築主管機關書面意見,納入計畫書敘明。為求審慎及避免安全疑慮,建議增訂電路纜線路徑影響之住宅區街廓,其建築執照須經台電公司檢視符合相關電纜線路安全距離規定後,始得發照建築。

四、公共設施計畫

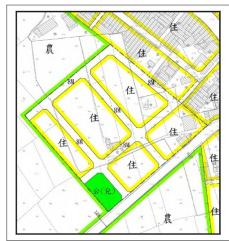
- (一)主要計畫變更面積已達一公頃以上,依「都市計畫細部計畫審議原則」第11點規定,應提供不低於總計畫面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等五項公共設施用地。經檢討修正後,五項公共設施用地面積已符合前開規定,請將公共設施劃設原則、重劃配地及工程接管需求及相關因應對策納入計畫書敘明。(詳附圖1)
- (二)為促進地區性公共設施多元使用,同意將鄰里公園兼兒童遊樂場用地修正為公園用地(兼供滯洪池使用),除將停車空間、減洪設施共同納入整體規劃設置,並將電力事業專用區包圍夾雜於內。惟為避免影響各公共設施、公用設備之最小需求面積及基本使用功能,請補充相關平面配置圖說,及檢視整體規劃之合理性,納入計畫書敘明。
- (三)按「都市計畫細部計畫審議原則」第12點規定,本案基地開發衍生停車需求經依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第22條規定檢討後,應至少留設20輛汽車停車空間。有關停車空間及其應留設供汽車進出用之車道請確實依停車場法或建築法等相關規定辦理,並補充相關規定檢核表、停車空間配置方案及停車主管機關書面意見,納入計畫書敘明。
- (四)本案土地開發應依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」之規定,於都市計畫核定前向水利主管機關提出出流管制規劃書並取得核定函,相關滯洪量體需求、減洪設施型式及區位、以及所需設置經費,併納入計畫書敘明。
- (五)本案申請單位提出之出流管制減洪設施採地下式滯洪池設計,以銜接 既有水路排放為原則,有關該滯洪池設置除考量當地地下水位外,亦 應確保地面層之地表覆土深度及整體公園用地(兼供滯洪池使用)相 關設施之配置,留有足供喬木健康生長之空間,使兼具防洪、休憩、 景觀及生態等多目標功能。

五、交通系統計畫

(一)交通系統應考量與周邊區外道路系統連接性,整體系統配置及寬度設

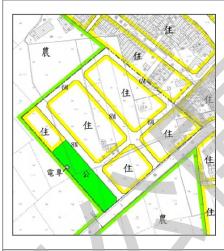
計應考量交通流量、人行空間串連、公共設施帶及防救災等實際需求 ,另本案計畫道路斷面規劃及型式,應符合市區道路及附屬工程設計 標準及其他相關法令規定,並取得道路主管機關意見文件,納入計畫 書敘明。

- (二)有關區內道路系統,考量道路收集進出車流量之特性,原則同意依檢 討修正後規劃為具層級性(主要、次要)道路系統,劃設8公尺及6 公尺計畫道路。
- 六、本案基地毗鄰農業區土地,請補充說明對該農業設施及現有農業灌溉排 水系統之影響與措施,並請將農業主管機關書面意見,納入計畫書敘明
- 七、為加強整體都市防災規劃,請補充說明基地自然環境(如水文、地下水 位、高層、斷層、淹水潛勢等),並依據都市災害發生歷史、特性及災害 潛勢情形,就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災 路線、火災延燒防止地帶等事項納入計畫書敘明。
- 八、為落實整體開發案件之執行,參據「都市計畫法臺南市施行細則」第 8 條規定,請檢附本府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件,納入計畫書作為執行之依據;有關本案重劃工程費用、重劃作業費及重劃後地價等內容請核實檢討後,再送地政主管機關查核。
- 九、本案如經本會審議通過內容與原公開展覽內容不一致者,應依都市計畫 法第19條規定,另案辦理公開展覽及說明會。
- 十、修正前後土地使用及公共設施計畫內容,詳如附圖1。
- 十一、土地使用分區管制要點,詳如附表1。



項目		面積 (ha)	百分比
土地使用	住宅區	1.4123	69.98%
公共	鄰 園 童 場 出 場 出 地	0.0980	4.86%
設施	道路用 地	0.5078	25.16%
	小計	0.6058	30.02%
合計		2.0181	100.00%

公開展覽草案內容



項目		面積 (ha)	百分比
	住宅區	1.3992	69.34%
1. 1.1.	電力事		
土地	業專用	0.0016	0.08%
使用	品		
	小計	1.4008	69.42%
	公園用		
	地(兼		
	供滯洪	0.2019	10.00%
公共	池 使		
設施	用)		
	道路用	0.4153	20.58%
	地	0.4133	20.30%
	小計	0.6172	30.58%
	合計	2.0181	100.00%

專案小組建議修正內容

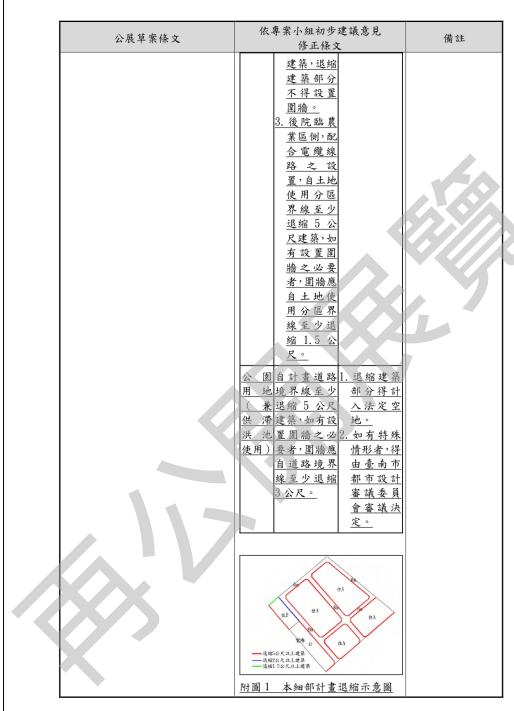
附圖 1 「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文(小)二」學校用地、人行步道用地變更為住宅區)細部計畫案」修正前後土地使用及公共設施計畫示意圖

審1案-6

附表 1 「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫(原「文(小)二」學校用 地、人行步道用地變更為住宅區)細部計畫案」土地使用分區管制要點 綜理表

一、本要點依都市計畫法第 22 條 及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。 二、住宅區建嚴率不得大於 60% ,容積率不得大於 200%。 三、住宅區應自計畫道路境界線至 少退縮 5 公尺建築,退縮建築 之空地應植栽綠化,不得設置 園牆,但得計入法定空地;申請建築基地如屬角地、面臨計畫道路部分均應退縮建築。 (在 笔 直 計畫道路部分均應退縮建築。) 在 笔 自 計畫道路,但得計入法定空地。 2. 為 廣 角地、面臨計畫道路部分均應退縮建築。 (在 笔 自 計畫道路部分均應退縮建築。) 在 笔 自 計畫道路部分均應退縮建築。 在 笔 自 計畫道路部分均應退縮建築。 在 笔 自 計畫道路部建築。 在 笔 自 計畫道路部建築。 在 笔 自 計畫道路鄉建築。 在 笔 自 計畫道路鄉建築。 在 笔 自 計畫道路鄉建築。 在 笔 自 計畫道路報建築。 在 笔 自 計畫道路部建築。 在 笔 自 計畫道路鄉建築。 在 笔 自 計畫道路部設定之 經濟。 如 屬 所,與建築。 在 笔 自 計畫道路鄉建築。 在 笔 自 計畫道路鄉建築。 在 笔 自 計畫道路部設定之 經濟。 如 圖 個 一個 一	公展草案條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	備註
□ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	及同法臺南市施行細則第 12	及同法臺南市施行細則第 12	依修正條文。
少退縮 5 公尺建築,退縮建築之空地應植栽綠化,不得設置團牆,但得計入法定空地;申請建築基地如屬角地,面臨計畫道路境界線至少原來。			依公展條文。
分區界線 至少退縮	三、住宅區應自計畫道路境界線至 少退縮5公尺建築,退縮建築 之空地應植栽綠化,不得設置 圍牆,但得計入法定空地;申 請建築基地如屬角地,面臨計	三、各使用分區及公共線退縮建 應自計畫圖 1: 分及用 退縮規定 備註 道至 2. 與 6	徑影響之住宅物 等 其建線故 所 等 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東

審1案-7



審1案-8

公展草案條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	備註
	住宅區(街廓編號B)之建 築執照須經台電公司檢視符 合相關電纜線路安全距離規 定後,始得發照建築。	
四、住宅區停車空間應依下列規定 辦理: 總樓地板面積 停車位 設置標準 250平方公尺以下(含250 改置1部 平方公尺) 超過250至400平方公尺 設置2部 超過400至550平方公尺 設置3部 超過550平方公尺,每增加150平方公 尺,應增設1部 本條總樓地板面積計算依 建築技術規則建築設計施工 編第59條規定辦理。	四、住宅區停車空間應依下列規定辦理: 總樓地板面積 停車位設置標準 250平方公尺以下(含250 设置 1部 超過250至400平方公尺 設置2部 超過400至550平方公尺 設置3部 超過550平方公尺,每增加150平方公尺,應增設1部 本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。	
五、住宅區建築基地內綠化面積不 得低於法定空地面積 50%。	五、住宅區建築基地內綠化面積 不得低於法定空地面積 50% 。	
(未訂定)	六、電力事業專用區提供電力事 業及其附屬設施使用。	配合土地使用計畫新增分區予以增訂。
(未訂定)	七、公園用地 (兼供滯洪池使用)應採養層式植栽綠化,綠覆 率不得小於 80%,並使其兼 具防洪、休憩、景觀及生態等 多目標功能。另除必要留設之 出入口及車道外,於公園用地 境界線周圍應至少提供淨寬 1.5 公尺以上之無遮簷人行道 ,且該人行空間範圍內應淨空 ,不得設置樹穴、植栽、電箱 、花臺等,或其他阻礙行走之 致施物。	。 2.為利後續實際執 行之查核,以綠 覆率方式訂定相 關規定。並參酌 「臺南市都市設 計審議原則」第 参章第二點訂定
六、本計畫區內土地及建築物之使 用應依本要點規定辦理,本要 點未規定者,適用其他法令規 定。	八、本計畫區內土地及建築物之 使用應依本要點規定辦理, 本要點未規定者,適用其他 法令規定。	點次調整。

擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫 (原「文(小)二」學校用地、人行步道 用地變更為住宅區)細部計畫案 再公開展覽計畫書

業務承辦人員

業務單位主管

師規辦鄉伊峻

擬定機關:臺南市政府

申請單位:臺南市中軍自辦市地重劃區籌備會

中華民國113年10月