

變更柳營都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

報部審議版

臺南市政府
中華民國一一〇年五月

臺南市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更柳營都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款
變更都市計畫機關	臺南市政府
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 1. 自民國 106 年 8 月 22 日起 30 天，刊登於 106 年 8 月 22 日自由時報第 G1 版。 徵求意見 2. 自民國 108 年 8 月 16 日起 30 天，刊登於 108 年 8 月 16 日臺灣時報第 19 版。
	公開展覽 自民國 109 年 8 月 31 日起 30 天，刊登於中國時報 109 年 8 月 29 日第 B4 版、8 月 30 日第 C8 版及 8 月 31 日第 B4 版。
	公開展覽 說明會 民國 109 年 9 月 16 日上午 10 時整假臺南市柳營區公所 3 樓會議室舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳各級都市計畫委員會議紀錄之公民或團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級 民國 110 年 2 月 25 日臺南市都市計畫委員會第 98 次會議審查、民國 110 年 4 月 15 日臺南市都市計畫委員會第 100 次會議審查通過。
	內 政 部

目錄

第一章 緒論

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

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程	2-1
第二節 現行計畫內容概要	2-2

第三章 發展現況分析

第一節 人口成長現況	3-1
第二節 實質發展現況	3-2
第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見	3-8

第四章 發展預測與檢討構想

第一節 公共設施用地需求分析	4-1
第二節 公共設施用地檢討構想	4-3
第三節 私有公共設施用地檢討原則	4-5
第四節 附帶條件內容	4-9

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析	5-1
第二節 變更計畫內容	5-6

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期與人口	6-1
第二節 土地使用計畫	6-1
第三節 公共設施計畫	6-1
第四節 交通運輸計畫	6-5
第五節 附帶條件地區	6-8
第六節 都市防災計畫	6-11
第七節 其他	6-13

第七章 實施進度及經費

7-1

附件

附件一 柳營都市計畫公共設施用地分析表

附件二 變更範圍公告現值分布示意圖

附件三 臺南市都市計畫委員會第 98 次會議紀錄

附件四 臺南市都市計畫委員會第 100 次會議紀錄

報部審議版

圖目錄

圖 1-1	柳營都市計畫檢討範圍示意圖	1-2
圖 2-1	柳營都市計畫現行計畫示意圖	2-5
圖 3-1	柳營都市計畫土地使用現況示意圖	3-4
圖 3-2	柳營都市計畫公共設施開闢情形示意圖	3-5
圖 3-3	柳營都市計畫公共設施取得情形示意圖	3-6
圖 3-4	柳營都市計畫公共設施權屬分布圖	3-7
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖	4-4
圖 5-1	柳營都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖	5-4
圖 5-2	柳營都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖	5-5
圖 5-3	柳營都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	5-9
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 2、3 案變更內容示意圖	5-10
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖	5-11
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖	5-11
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖	6-4
圖 6-2	變更後交通系統計畫示意圖	6-7
圖 6-3	本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖	6-9
圖 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件(市地重劃)(編號 1)示意圖	6-10
圖 6-5	本計畫變更前後災害防救空間示意圖	6-12

表目錄

表 2-1	柳營都市計畫辦理歷程表	2-1
表 2-2	柳營都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表	2-3
表 2-3	柳營都市計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-4
表 3-1	臺南市、柳營區及本計畫區近 5 年人口數量統計表	3-1
表 3-2	柳營都市計畫土地使用現況面積表	3-2
表 3-3	柳營都市計畫公共設施取得開闢情形綜整表	3-3
表 4-1	柳營都市計畫公共設施用地面積需求檢核表	4-2
表 4-2	私有公共設施用地檢討原則表	4-5
表 4-3	道路用地檢討原則表	4-7
表 4-4	跨區重劃公共設施用地規劃原則表	4-8
表 4-5	附帶條件編號及內容對照表	4-9
表 5-1	柳營都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表	5-6
表 5-2	變更面積增減統計表	5-8
表 6-1	變更後土地使用計畫面積表	6-2
表 6-2	公共設施用地明細表	6-3
表 6-3	變更後道路編號一覽表	6-6
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表	6-8
表 6-5	本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表	6-8
表 7-1	實施進度及經費估算表	7-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。本府於獲內政部核定補助經費，隨即啟動全市公共設施保留地專案通盤檢討作業。

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

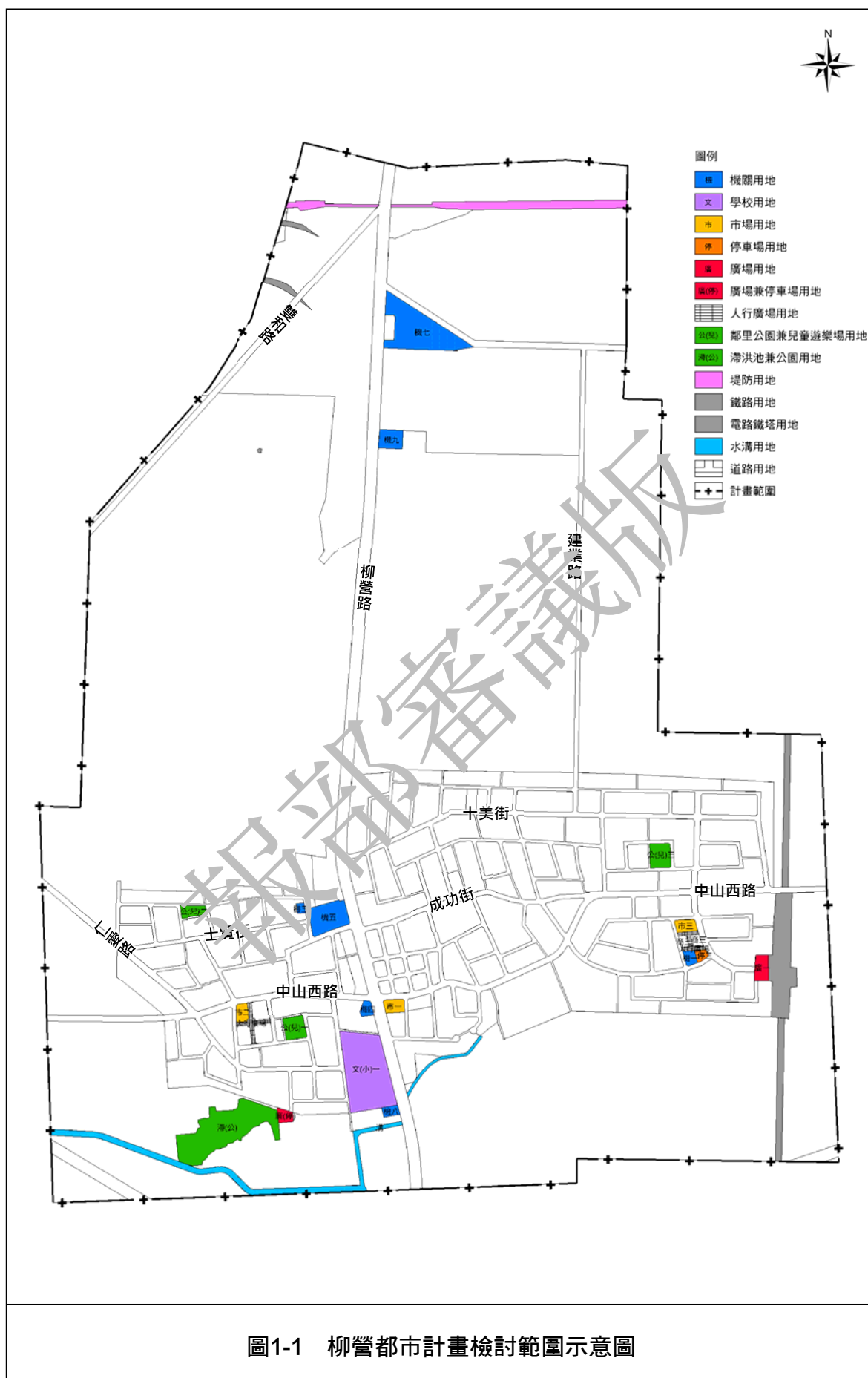
另本府刻辦理「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」，並於 105 年 5 月 24 日辦理公開展覽，目前於內政部都市計畫委員會審議中。有關計畫人口檢討已納入第三次通盤檢討案予以檢討分析，本次辦理柳營都市計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據檢討變更原則與相關法令之指導，檢討不必要之公共設施用地，同時研議跨區市地重劃、調降容積率等多元開發回饋方式，以期妥善解決公共設施保留地問題。

第二節 法令依據

依據「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 14 條第 1 項第 4 款辦理公共設施用地專案通盤檢討。

第三節 計畫位置與範圍

本案以柳營都市計畫區內公共設施用地面積為檢討範圍，面積 43.42 公頃。



第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

柳營都市計畫於民國 62 年核定，其後於民國 73 年發布實施第一次通盤檢討，民國 80 年發布實施第一期公共設施保留地專案通盤檢討，民國 86 年發布實施第二次通盤檢討。本計畫區第二次通盤檢討之後，分別於民國 97 年發布實施中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討、民國 104 年發布實施農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，並且辦理 4 次個案變更，詳表 2-1。

表 2-1 柳營都市計畫辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	柳營都市計畫核定案	62.08.15 府建都字第 72700 號	-
2	變更柳營都市計畫(第一次通盤檢討)案	73.04.05 府建都字第 32080 號	-
3	變更柳營都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	80.03.28 府工都字第 39410 號	-
4	變更柳營都市計畫(第二次通盤檢討)案	86.08.21 府工都字第 144313 號	86.08.25
5	變更柳營都市計畫(部分農業區為道路用地)案	89.05.05 府城都字第 70359 號	89.05.10
6	變更柳營都市計畫(部分農業區為電路鐵塔地)案	91.01.18 府城都字第 0910004922 號	91.01.21
7	變更柳營都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	97.12.29 府城都字第 0970293700A 號	98.01.06
8	變更柳營都市計畫(部分農業區為滯洪池兼公園用地)案	99.07.26 府城都字第 0990177046A 號	99.07.26
9	變更柳營都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104.09.23 府都規字第 1040909139A 號	104.09.29
10	變更柳營都市計畫(部分住宅區為道路用地及部分農業區為廣場兼停車場用地)(配合櫻花社區滯洪池周邊改善計畫)案	107.07.09 府都規字第 1070723792A 號	107.07.10

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

第二節 現行計畫內容概要

一、計畫範圍與面積

本計畫區位於柳營區公所所在地，範圍東至縱貫鐵路以東約 100 公尺處，西至台糖鐵路，南至柳營國小南側約 200 公尺，北至新營區界之急水溪，計畫面積合計 397.44 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 90 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口 16,000 人，居住密度每公頃約 200 人。

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含住宅區、商業區、工業區、保存區、河川區、加油站專用區、第二種電信專用區、農會專用區及農業區等，計畫面積合計 354.02 公頃，佔本計畫面積 89.08%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含機關用地、學校用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、人行廣場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、滯洪池兼公園用地、堤防用地、水溝用地、鐵路用地、電路鐵塔用地及道路用地等，計畫面積合計 43.42 公頃，佔本計畫面積 10.92%。

表 2-2 柳營都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		現行計畫 面積(公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔總計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	77.84	46.22	19.59
	商業區	2.79	1.66	0.70
	工業區	46.19	27.42	11.62
	保存區	0.45	0.27	0.11
	河川區	9.38	-	2.36
	加油站專用區	0.18	0.11	0.05
	第二種電信專用區	0.14	0.08	0.04
	農會專用區	0.75	0.45	0.19
	農業區	216.30	-	54.42
	小計	354.02	76.20	89.08
公共 設施 用地	機關用地	3.00	1.78	0.75
	學校用地	2.08	1.23	0.52
	市場用地	0.50	0.30	0.13
	停車場用地	0.05	0.03	0.01
	廣場兼停車場用地	0.12	0.07	0.03
	廣場用地	0.26	0.12	0.05
	人行廣場用地	0.27	0.16	0.07
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.74	0.44	0.19
	滯洪池兼公園用地	2.07	1.23	0.52
	堤防用地	1.55	-	0.39
	水溝用地	1.78	-	0.45
	鐵路用地	2.20	1.31	0.55
	電路鐵塔用地	0.01	0.01	0.00
	道路用地	28.85	17.13	7.26
	小計	43.42	23.80	10.92
計畫面積合計		397.44	-	100.00
都市發展用地面積合計		168.43	100.00	-

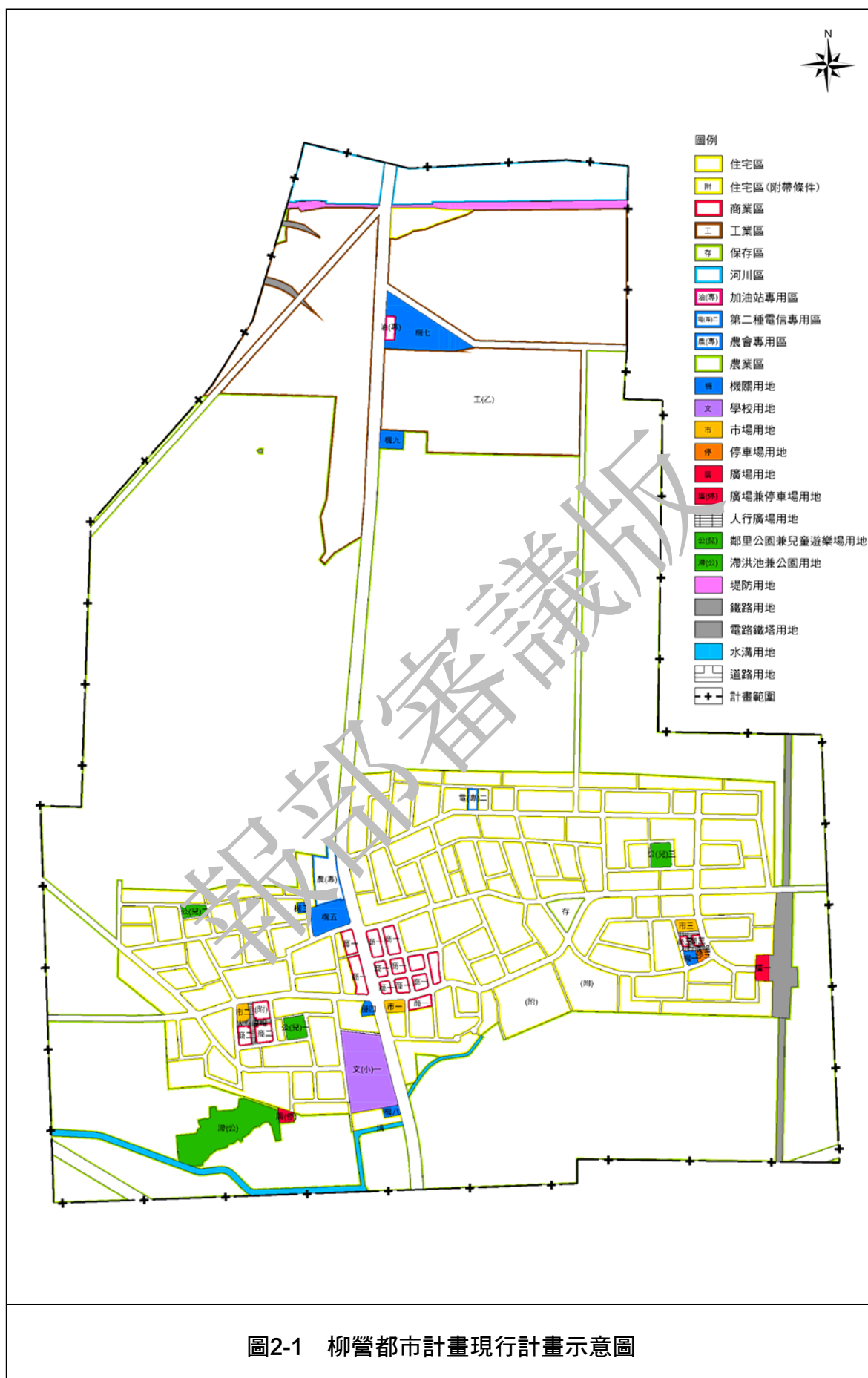
註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河川區、農業區、堤防用地及水溝用地。

表 2-3 柳營都市計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	說明
機關用地	機 1	0.10	停 3 西側	鄰里機關用
	機 3	0.05	機 5 西側	現有衛生所
	機 4	0.10	市 1 西側	現有派出所
	機 5	0.74	機 3 東側	現有鄉公所
	機 7	1.63	加油站北側	供軍事機關及台南地方法院使用
	機 8	0.10	文(小)1 南側	現有郵局
	機 9	0.28	加油站南側	消防隊等使用
	合計	3.00	-	
學校用地	文(小)1	2.08	機 8 北側	現有柳營國小
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.26	商二東側	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)2	0.19	五號道路東側	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)3	0.29	十一號道路西側	鄰里公園兼兒童遊樂場
	合計	0.74	-	
滯洪池兼公園用地	滯(公)	2.07	文(小)1 西側	
市場用地	市 1	0.18	商一南側	零售市場
	市 2	0.14	商二北側	零售市場
	市 3	0.18	商三北側	零售市場
	合計	0.50	-	
停車場用地	停 3	0.05	商三南側	
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.12	滯(公)東側	
廣場用地	廣 1	0.26	火車站前廣場	
人行廣場用地		0.27	市 2 東南側、市 3 南側	
堤防用地		1.55	河川區南側	
水溝用地		1.78	滯(公)南側	
鐵路用地		2.20	工(乙)西側、市 3 東側	
電路鐵塔用地		0.01	工(乙)西南側	
道路用地		28.85	-	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。



第三章 發展現況分析

第一節 人口成長現況

本計畫區 108 年人口總數為 8,706 人，佔柳營區人口總數 41.32%，柳營區 108 年底人口總數為 21,068 人，佔臺南市人口總數 1.12%；另從成長率來看，本計畫區近 5 年人口成長呈現正成長情形，平均人口成長率為 0.37%，高於柳營區(-0.65%)及臺南市(-0.06%)。

表 3-1 臺南市、柳營區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年度 (年)	本計畫區		柳營區		臺南市	
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率
104	8,580	-0.56%	21,629	-0.51%	1,825,541	0.07%
105	8,630	0.59%	21,520	-0.50%	1,836,033	0.03%
106	8,656	0.31%	21,365	-0.72%	1,886,522	0.03%
107	8,651	-0.06%	21,205	-0.75%	1,883,831	-0.14%
108	8,706	0.63%	21,068	-0.65%	1,880,906	-0.16%
平均	8,644	0.37%	21,357	-0.65%	1,884,567	-0.06%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里統計資料推估。
資料來源：臺南市民政局人口統計資料(108 年)及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

柳營都市計畫各使用分區計畫面積為 354.02 公頃，其中住宅區面積為 77.84 公頃，使用率為 55.77%；商業區面積為 2.79 公頃，使用率為 82.23%；工業區面積為 46.19 公頃，使用率為 60.98%。有關柳營都市計畫內土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 柳營都市計畫土地使用現況面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
住宅區	77.84	43.41	55.77%
商業區	2.79	2.29	82.23%
工業區	46.19	28.17	60.98%
保存區	0.45	0.45	100.00%
河川區	9.38	-	-
加油站專用區	0.18	0.18	100.00%
第二種電信專用區	0.14	0.14	100.00%
農會專用區	0.75	0.75	100.00%
農業區	213.30	-	-
總計	354.02	-	-

資料來源：本計畫調查整理。

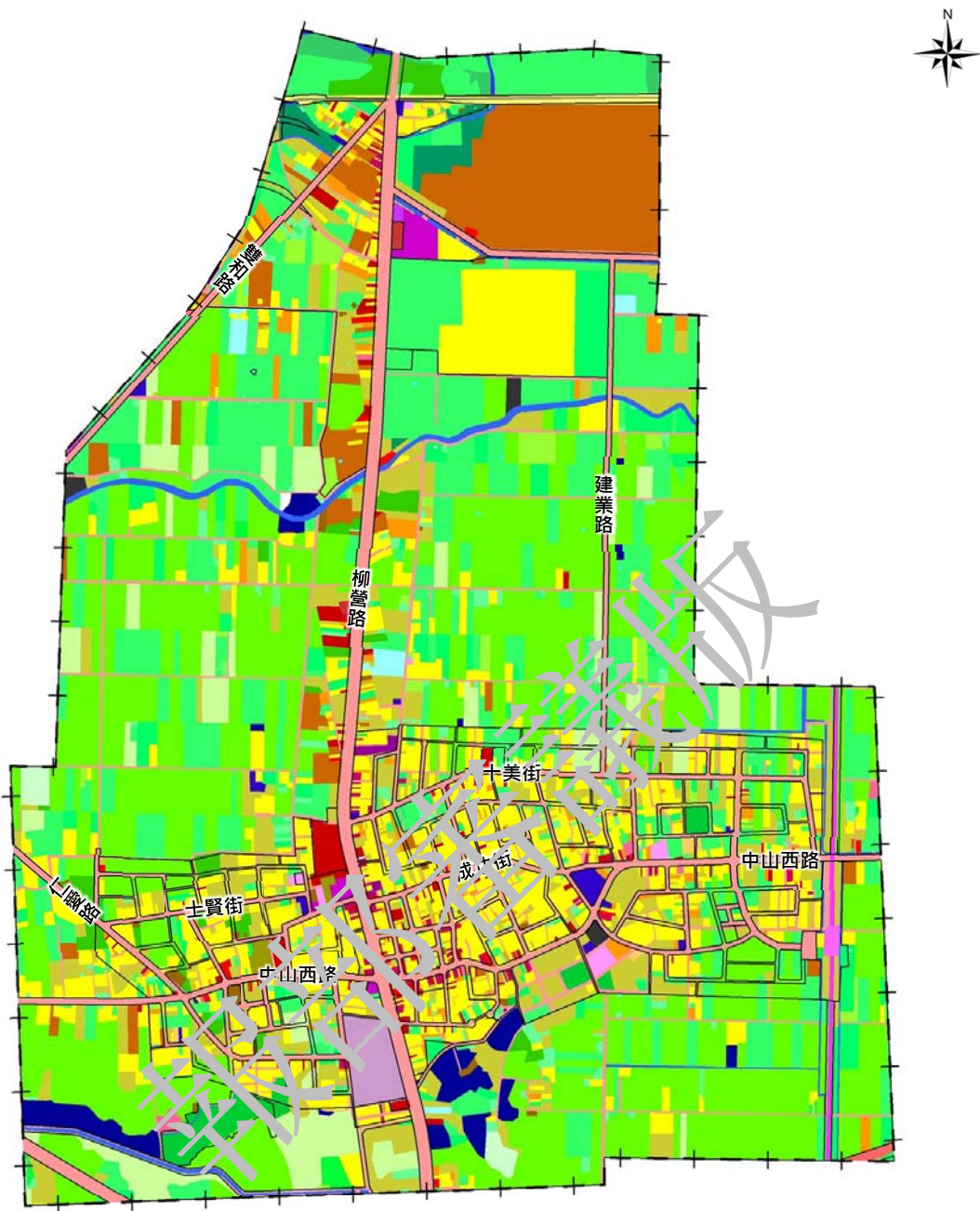
二、公共設施現況

柳營都市計畫公共設施用地計畫面積為 43.42 公頃，其中私有公共設施保留面積約為 9.21 公頃，有關各項公共設施用地現況開闢與取得情形，詳表 3-3、圖 3-2、圖 3-3、圖 3-4。

表 3-3 柳營都市計畫公共設施取得開闢情形綜整表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
機關用地	機 1	0.10	部分取得	未開闢	0.00%
	機 3	0.05	已取得	已開闢	100.00%
	機 4	0.10	部分取得	已開闢	100.00%
	機 5	0.74	部分取得	部分開闢	80.94%
	機 7	1.63	部分取得	已開闢	100.00%
	機 8	0.10	已取得	已開闢	100.00%
	機 9	0.28	未取得	未開闢	0.00%
學校用地	文(小)1	2.08	已取得	已開闢	100.00%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.26	部分取得	未開闢	0.00%
	公(兒)2	0.19	部分取得	未開闢	0.00%
	公(兒)3	0.29	已取得	已開闢	100.00%
滯洪池兼公園用地	滯(公)	2.07	已取得	已開闢	100.00%
市場用地	市 1	0.18	部分取得	部分開闢	34.98%
	市 2	0.14	未取得	未開闢	0.00%
	市 3	0.18	未取得	未開闢	0.00%
停車場用地	停 3	0.65	已取得	已開闢	100.00%
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.12	部分取得	未開闢	0.00%
廣場用地	廣	0.20	部分取得	已開闢	100.00%
人行廣場用地		0.27	已取得	已開闢	100.00%
堤防用地		1.55	部分取得	已開闢	100.00%
水溝用地		1.78	部分取得	已開闢	100.00%
鐵路用地		2.20	部分取得	部分開闢	91.85%
電路鐵塔用地		0.01	已取得	已開闢	100.00%
道路用地		28.85	部分取得	部分開闢	85.71%

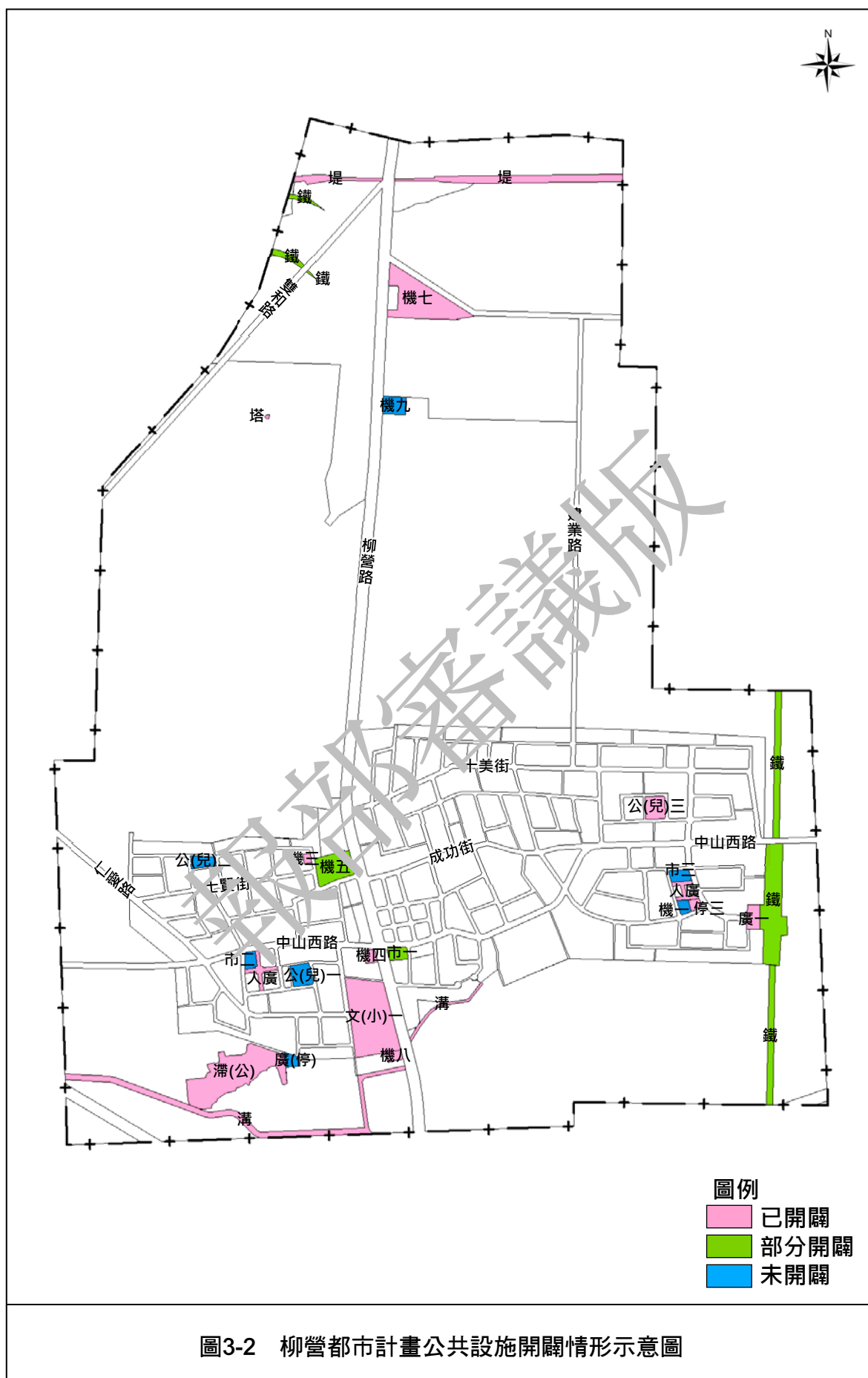
資料來源：本計畫調查整理，民國 104 年 3-4 月。

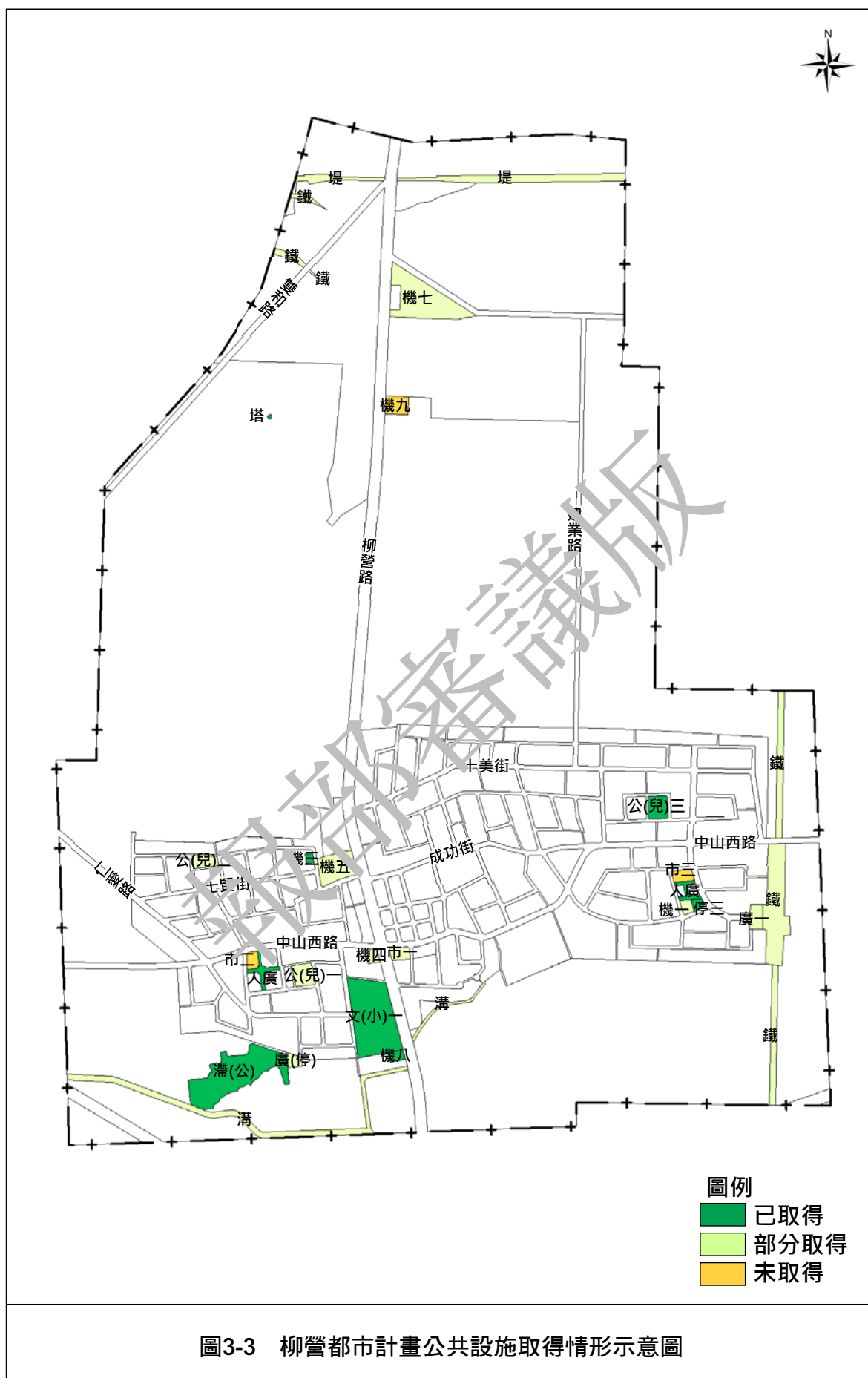


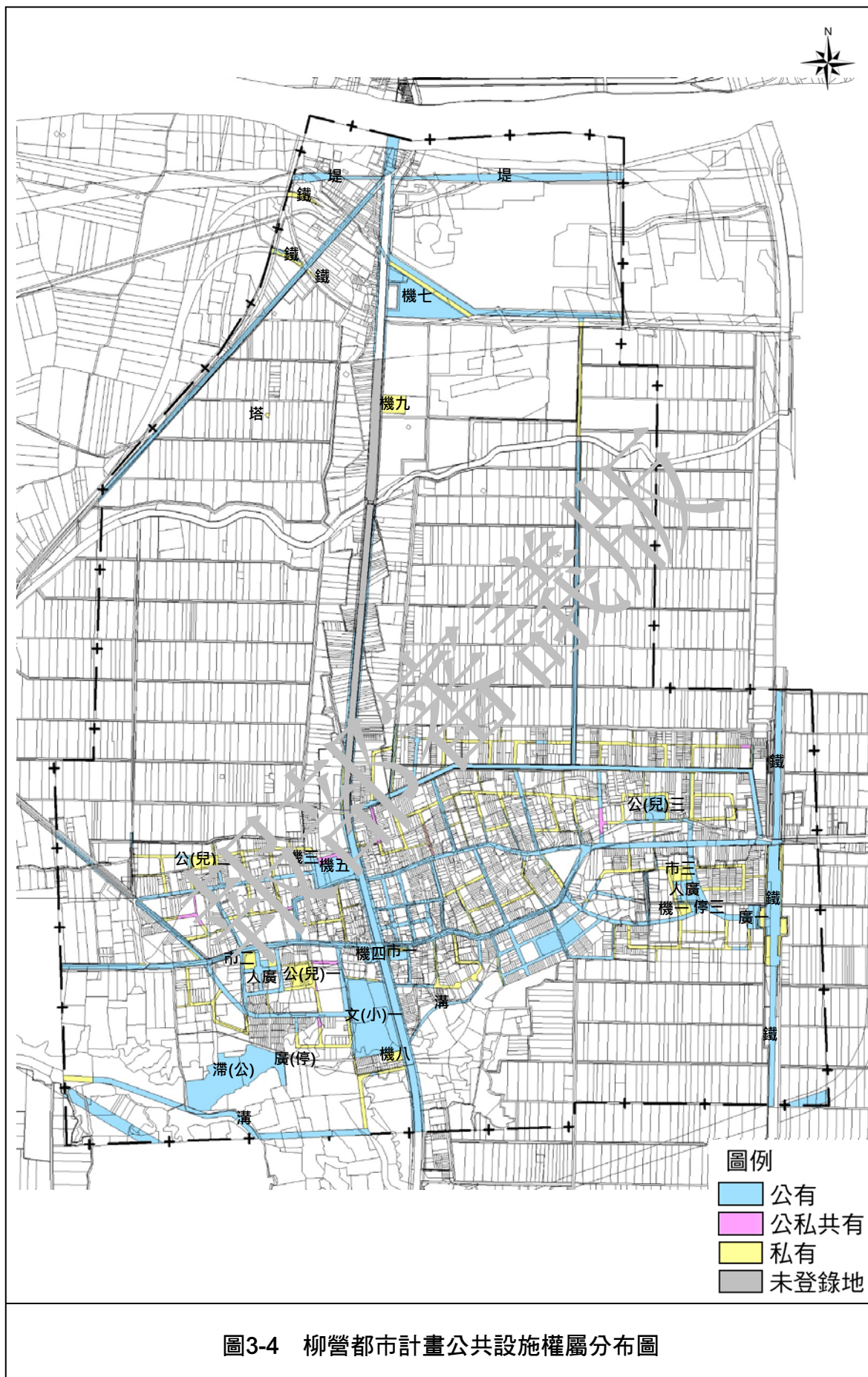
圖例

住宅使用	河道使用	殯葬設施使用	公用設備使用
商業使用	溝渠使用	倉儲使用	社會福利設施使用
住商使用	機關使用	文化設施使用	宗教使用
工業使用	學校使用	軍事用地使用	興建中
農業使用	幼稚園使用	水產養殖使用	
森林使用	加油站使用	公園綠地使用	
道路使用	空地	遊樂場所	

圖3-1 柳營都市計畫土地使用現況示意圖







第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見

本計畫區分別於民國 106 年 3 月 22 日及民國 108 年 8 月 16 日辦理公開徵求意見之公告，共接獲 3 件公民或團體陳情意見，並於 109 年 6 月 22 日召開機關協調會。

報部審議版

第四章 發展預測與檢討構想

第一節 公共設施用地需求分析

本計畫區現行計畫人口為 16,000 人，依據辦理中「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」，計畫人口調降為 13,000 人，故依目標年計畫人口數 13,000 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施用地等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積，詳表 4-1。有關公共設施用地供需情形說明如下：

一、學校用地

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。現行計畫國小用地面積 2.08 公頃，已超過需求面積 0.03 公頃，另國中需求係以周邊非都市土地柳營國中提供服務。

二、停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。現行計畫停車場用地面積 0.11 公頃，不足需求面積 2.33 公頃。

三、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 39.74 公頃，惟現行計畫劃設面積 3.21 公頃，不足需求面積 36.53 公頃。

表 4-1 柳營都市計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：13,000 人)

項目		現行計畫 面積(公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
學校用地	國小用地	2.08	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 12 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學面積不得少於 2 公頃。	2.00	+0.08
	國中用地	0.00	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 14.3 m ² 。 2.都市計畫區內國民中學面積不得少於 2.5 公頃。	2.50	-2.50
	合計	2.08	-	4.50	-2.42
停車場用地	停車場用地	0.05	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	0.44	-2.33
	廣場兼停車場用地	0.12/2=0.06			
	合計	0.11			
遊憩設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.74	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	39.74	-36.53
	滯洪池兼公園用地	2.07			
	廣場兼停車場用地	0.12/2=0.06			
	廣場用地	0.20			
	人行廣場用地	0.27/2=0.14			
	合計	3.21			
機關用地		0.00	依實際需要檢討之。	-	-
市場用地		0.50	依實際需要檢討之。	-	-
人行廣場用地		0.27	依實際需要檢討之。	-	-
堤防用地		1.55	依實際需要檢討之。	-	-
水溝用地		1.78	依實際需要檢討之。	-	-
鐵路用地		2.20	依實際需要檢討之。	-	-
電路鐵塔用地		0.01	依實際需要檢討之。	-	-
道路用地		28.85	依實際需要檢討之。	-	-

註：1.目標年學齡人口依 108 年 12 月底國小人數以 7-12 歲、國中人數以 13-15 歲占總人口比例×計畫人口推計。

2.廣場兼停車場用地 1/2 面積分別計入停車場用地及遊憩設施用地。

3.停車場用地需求係以計畫人口×108 年臺南市汽車持有率 313.10 輛/千人×20%×單位停車面積 30 m²/輛計算。

第二節 公共設施用地檢討構想

有關公共設施用地檢討係依據內政部函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，同時考量公共設施性質、發展特性，及參酌各公共設施主管機關之意見進行檢討分析，詳圖 4-1。

一、維護公共設施服務品質

(一)公共維生系統公共設施

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

(二)都市防災系統公共設施

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

(三)開放空間系統公共設施

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

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

二、依實際使用需求檢討

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

公共設施性質、使用需求	檢討原則
-------------	------

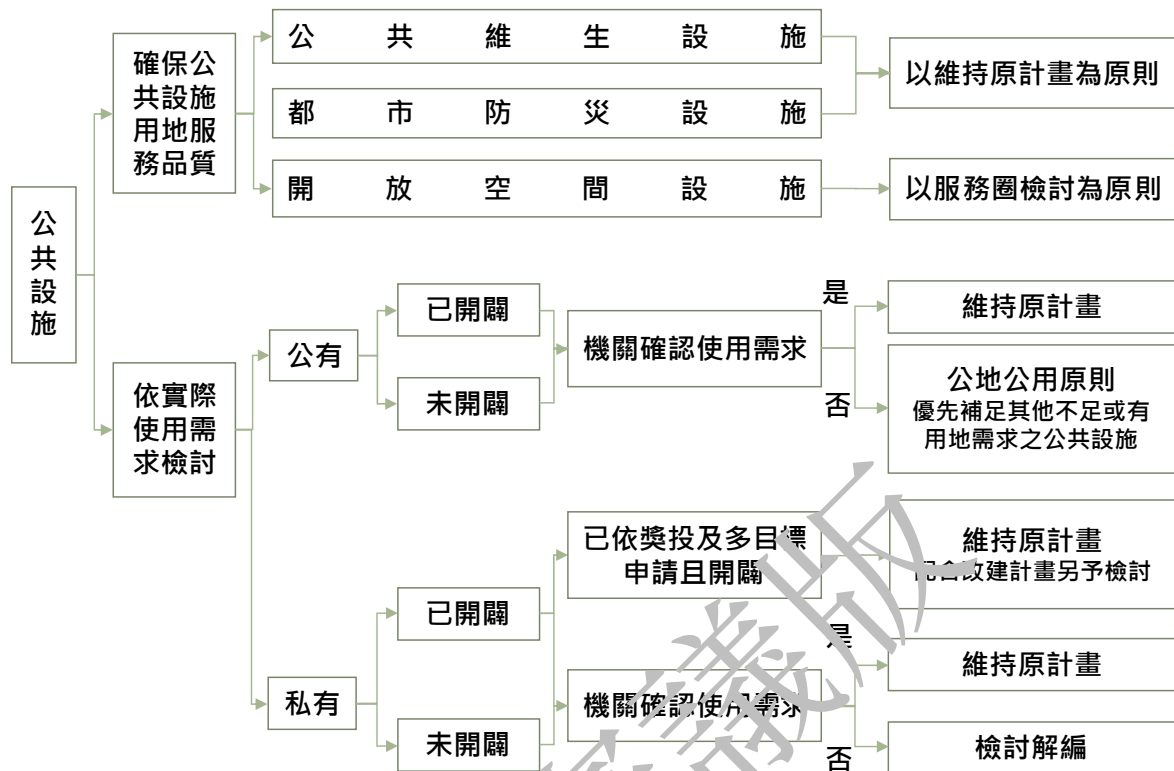


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

第三節 私有公共設施用地檢討原則

一、私有公共設施用地檢討原則

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

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開發方式辦理，包含自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，詳表 4-2。

表 4-2 私有公共設施用地檢討原則表

項目	開發方式	檢討原則
保留	市地重劃	考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊。
		原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃辦理或併同納入本次跨區重劃。
	徵購	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，惟尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
		私有地零星或基地條件不佳，解編亦難以開發建築。
		考量地區發展情形，仍有使用需求，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		系統性公共設施或事業用地。
		事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地等，非屬優先檢討解編公共設施保留地。

項目	開發方式	檢討原則
解編		已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」核准興建，或建物密集且產權複雜者，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
		墳墓用地尚須辦理禁葬或清理者予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。
	市地重劃	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為住宅區。
		原附帶條件未完成開發，已無使用需求，併鄰近分區解編為住宅區。
	自願捐贈公共設施用地	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，應回饋土地區位及面積可整合規劃。
	抵繳代金	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，惟地上物密集或變更面積狹小難以劃設公共設施用地。
	調降容積率	已無使用需求，基地形狀呈狹長形狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
		已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
	免予回饋	已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區。
		已無使用需求，解編恢復原分區。
		原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編住宅區。
	另行擬定細部計畫	已無使用需求，惟周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。

二、道路用地檢討原則

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

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

另位於整體開發地區四鄰道路，則應視公共設施可及性、重劃開發配地之可行性及工程接管需求、聯外交通可及性等予以檢討是否納入跨區整體開發範圍。有關本計畫道路用地檢討原則詳表 4-3。

表 4-3 道路用地檢討原則表

類型		檢討原則		編號
A.非整開區周邊道路	人陳案件	不影響道路系統完整性	不影響道路用地及其兩側土地所有權人權益者，得解編或調整路型。	道 A-1
			取得道路用地及其兩側土地所有權人同意者，得解編或調整路型。	道 A-2
B.整開區四鄰道路(納入重劃範圍原則)	公設四鄰	為使公共設施具可及性。		道 B-1
	住宅四鄰	計畫道路	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求。	道 B-2
			聯外交通可及性。	道 B-3
		4 米人行步道	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，予以調整為計畫道路。	道 B-4
			尚無配地需求，且解編不影響道路系統及指定建築線權益，予以解編。	道 B-5

三、跨區重劃公共設施用地規劃原則

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

表 4-4 跨區重劃公共設施用地規劃原則表

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

第四節 附帶條件內容

配合市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率及另行擬定細部計畫等多元解編方式，依附帶條件性質與以編號區分。有關本計畫附帶條件編號及內容對照詳表 4-5。

表 4-5 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	於內政部都委會審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 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。
附帶條件三	應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 115.5%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	-

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據檢討變更原則，納入本次通盤檢討範疇之各項公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式，詳圖 5-1、5-2。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 7 處，其中部分機 5 解編為農會專用區免予回饋，機 9 解編為農業區免予回饋，另辦理中之「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」檢討變更機 1 為住宅區(附帶條件)、廣場兼道路用地(附帶條件)及廣場兼停車場用地(附帶條件)，並且取消機 7 之指定使用機關，機 8 則另案納入郵政專案通盤檢討辦理，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準，其餘維持原計畫。

二、學校用地

現行計畫劃設學校用地 1 處，予以維持原計畫。

三、市場用地

現行計畫劃設市場用地 3 處，辦理中之「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」檢討變更部分市 1 為商業區(附帶條件)，變更市 2 為住宅區(附帶條件)、停車場用地(附帶條件)及道路用地，變更市 3 為住宅區(附帶條件)，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準，其餘維持原計畫。

四、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 1 處，除配合後續興闢、管理及利用，將部分細部計畫停車場用地調整為主要計畫層級外，另辦理中之「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」檢討變更部分停 3 為廣場兼道路用地及廣場兼停車場用地，並增加 1 處停車場用地，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準，其餘維持原計畫。

五、廣場兼停車場用地

現行計畫劃設廣場兼停車場用地 1 處，辦理中之「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」增加 2 處廣場兼停車場用地，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準，其餘維持原計畫。

六、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 1 處，予以維持原計畫。

七、人行廣場用地

辦理中之「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」將人行廣場用地檢討變更為道路用地、廣場兼道路用地及廣場兼停車場用地，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

八、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 3 處，除公(兒)1 與其他公園服務範圍重疊，故予以解編，公(兒)2 周邊無其他可替代之公園，故將西側保留、其餘部分予以解編，以該區市地重劃辦理外，其餘維持原計畫。

九、滯洪池兼公園用地

現行計畫劃設滯洪池兼公園用地 1 處，予以維持原計畫。

十、堤防用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十一、水溝用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十二、鐵路用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十三、電路鐵塔用地

現行計畫劃設電路鐵塔用地 1 處，予以維持原計畫。

十四、道路用地

除考量跨區重劃配地、進出需求，將部分道路用地併同納入取得開闢，或屬解編不影響道路系統及指定建築線權益之情形，予以檢討變更外，其餘維持原計畫。

報部審議版

保 留	
市地重劃	徵購
考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求。	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，惟尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。 -廣1
	私有地零星或基地條件不佳，解編亦難以開發建築。 -機4、機7
	考量地區發展情形，仍有使用需求，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。 -廣(停)
開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊。	開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊。 -性
-公(社)2(部分)	系統性公共設施或事業用地。 -堤防用地、水溝用地、鐵路用地、道路用地
	事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地等，非屬優先檢討解編公共設施保留地。
原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃辦理或併同納入本次跨區重劃。	已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」核准興建，或建物密集且產權複雜者，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。 -市1
	墳墓用地尚須辦理禁葬或清理者予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。

圖5-1 柳營都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖

解 編					
市地重劃	捐地	繳納代金	調降容積率	免予回饋	另擬細計
已無使用需求， 周邊為已發展區 ，併鄰近分區解 編為住宅區。 -機1、市3	已無使用需求， 周邊為已發展區 ，併鄰近分區解 編為住宅區，且 權屬單純，變更 後基地能鄰接建 築線，應回饋土 地區位及面積可 整合規劃。 -市2	已無使用需求， 周邊為已發展區 ，併鄰近分區解 編為住宅區，且 權屬單純，變更 後基地能鄰接建 築線，惟地上物 密集或變更面積 狹小難以劃設公 共設施用地。 -市1(部分)	已無使用需求， 基地形狀呈狹長 帶狀或面積畸零 狹小，併鄰近分 區解編為住宅區 或其他使用分區。 -機9	已無使用需求，周邊 發展程度不高，併鄰 近分區解編為農業區 或保護區。 -機5	已無使用需求， 惟周邊計畫道路 未開闢且亦無既 成道路可供車輛 通行或建物密集 且產權複雜，由 土地所有權人依 「都市計畫法臺 南市施行細則」 第5條再另案辦理 變更。
開放空間系統公 共設施(公園、兒 童遊樂場、體育 場)以服務圈範圍 檢討為原則，周 邊已有可替代之 公園，併鄰近分 區解編為住宅區。 -公(兒)1、 公(兒)2(部分)			已無使用需求， 現況建築物具有 歷史保存價值， 併鄰近分區解編 為住宅區或其他 使用分區。	開放空間系統公共設 施(公園、兒童遊樂場 、體育場)以服務圈範 圍檢討為原則，周邊 已有可替代之公園， 併鄰近分區解編為農 業區或保護區。 -機5	
原附帶條件未完 成開發，已無使 用需求，併鄰近 分區解編為住宅 區。				供民營化公營事業體 使用，解編為事業專 用區。 已無使用需求，解編 恢復原分區。 原屬合法建物之法定 空地，經剔除於公共 設施範圍外，併鄰近 分區解編住宅區。	

※藍色字為變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案之檢討內容。

圖5-2 柳營都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖

第二節 變更計畫內容

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

表 5-1 柳營都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 90 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。	
2-1	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)1)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)1)(0.26 公頃)	住宅區(附一)(0.23 公頃)	1.公(兒)1 部分服務範圍與公(兒)2 及滯(公)重疊，未與其他公園服務範圍重疊部分亦可由文(小)一(柳營國小)補足，故解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 2.考量重劃配地及工程需要，街廓內新增劃設 6 公尺計畫道路，另配合道路動線進出，北側 4 公尺人行步道用地部分路段拓寬為 6 公尺計畫道路，併同南側未開闢計畫道路納入重劃範圍取得開闢。 3.西側 4 公尺人行步道用地廢除尚不影響二側土地指定建築線權益，併同解編為住宅區。 4.依據原則重 B-1、重 B-2、重 B-3、道 B-2、道 B-3、道 B-4、道 B-5。	1.變更案第 2-1 案至第 2-4 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2.於內政部審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更書、圖報由內政部逕予核定後實施。
		道路用地(0.10 公頃)	住宅區(附一)(0.02 公頃)		
			道路用地(附一)(0.08 公頃)		
			附帶條件一： 以市地重劃方式開發。		
2-2	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)2)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)2)(0.19 公頃)	住宅區(附一)(0.10 公頃)	1.考量公(兒)2 周邊無其他可替代之公園，且西側涉及農田水利署管理之排水路，故西側部分保留，東側解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 2.南側人行步道用地現況尚未開闢，考量廢除尚不影響指定建築線，故將西側配合北側變更為公(兒)2，東側解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 3.依據原則道 B-5、重 A-1。	
		道路用地(0.03 公頃)	住宅區(附一)(0.02 公頃)		
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)2)(附一)(0.01 公頃)		
			附帶條件一： 以市地重劃方式開發。		
2-3	商業區(附)(原機 2、停 2)	商業區(附)(0.10 公頃)	住宅區(附一)(0.10 公頃)	1.本案原於 62 年係劃設為機關用地(機 2)及停車場用地(停 2)；80 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，將機關用地及停車場用地檢討變更為商業區，並附帶條件規定應另行擬定細部計畫(含配置適當之公	
		附帶條件： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用	附帶條件一： 以市地重劃方式開發。		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。		共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2.本案業於 83 年擬定細部計畫，並於事業及財務計畫規定應由私人無償提供細部計畫劃設之公共設施用地(停車場用地)，其中部分土地所有權人已於 89 年完成公共設施用地及商業區之捐贈(柳南段 927、927-1 地號)，其餘尚未依附帶條件規定辦理開發(柳南段 924、925、926、926-1 地號)，故配合將未完成附帶條件地區及柳南段 927 地號市有地併同納入跨區重劃辦理。 3.另考量重劃負擔一致性，配合調整為住宅區(附帶條件)。	
2-4	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍(0.68 公頃)	變更範圍內未徵收開闢之公共設施用地檢討變更，採跨區市地重劃方式辦理。	
3	商業區(附)(原機 2、停 2)	商業區(附)(0.04 公頃) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	停車場用地(停 4)(0.04 公頃)	1.本案原於 62 年係劃設為機關用地(機 2)及停車場用地(停 2)；80 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，將機關用地及停車場用地檢討變更為商業區，並附帶條件規定應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2.本案業於 83 年擬定細部計畫，並於事業及財務計畫規定應由私人無償提供細部計畫劃設之公共設施用地(停車場用地)，且土地所有權人已於 89 年完成停車場用地之捐贈，惟現況尚未開闢。 3.為利後續興闢、管理及利用，爰調整為主要計畫層級之公共設施用地。	變更範圍：柳南段 927-1 地號。
4	機關用地(機 5)	機關用地(機 5)(0.12 公頃)	農會專用區(0.12 公頃)	機 5 現況部分為柳營區農會使用，故配合實際使用變更為農會專用區。	變更範圍：士林段 638、643 地號。
5	機關用地(機 9)	機關用地(機 9)(0.28 公頃)	農業區(0.28 公頃)	機 9 現況未開闢，經消防局評估已無使用需求，故予以解編恢復為農業區。	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-2 變更面積增減統計表

單位：公頃

項目	變 1	變 2-1	變 2-2	變 2-3	變 2-4	變 3	變 4	變 5	小計
土地 使用 分區	住宅區								0.00
	住宅區(附帶條件)		+0.25	+0.12	+0.10				+0.47
	商業區				-0.10	-0.04			-0.14
	工業區								0.00
	保存區								0.00
	河川區								0.00
	加油站專用區								0.00
	第二種電信專用區								0.00
	農會專用區						+0.12		+0.12
	農業區							+0.28	+0.28
	小計		+0.25	+0.12	0.00	-0.04	+0.12	+0.28	+0.73
	機關用地	調 整 計 畫 年 期				新 增 市 地 重 劃 區 圍	-0.12	-0.28	-0.40
公 共 設 施 用 地	學校用地								0.00
	市場用地								0.00
	停車場用地						+0.04		+0.04
	廣場兼停車場用地								0.00
	廣場用地								0.00
	人行廣場用地								0.00
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		-0.26	-0.19					-0.45
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件)			+0.10					+0.10
	滯洪池兼公園用地								0.00
	堤防用地								0.00
	水溝用地								0.00
	鐵路用地								0.00
	電路鐵塔用地								0.00
	道路用地		-0.10	-0.03					-0.13
	道路用地(附帶條件)		+0.11						+0.11
	小計		-0.25	-0.12	0.00		+0.04	-0.12	-0.73
合計			0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

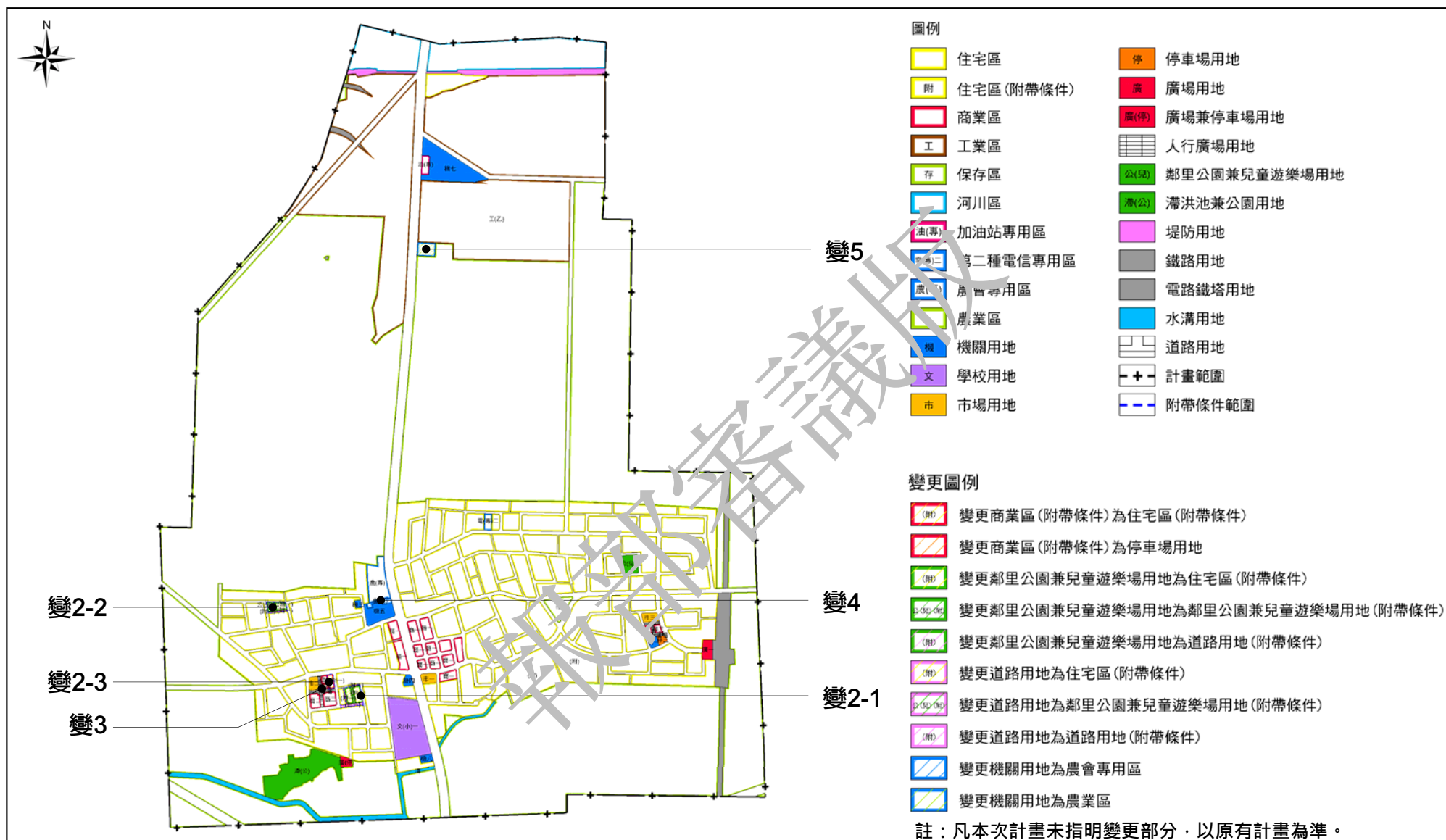
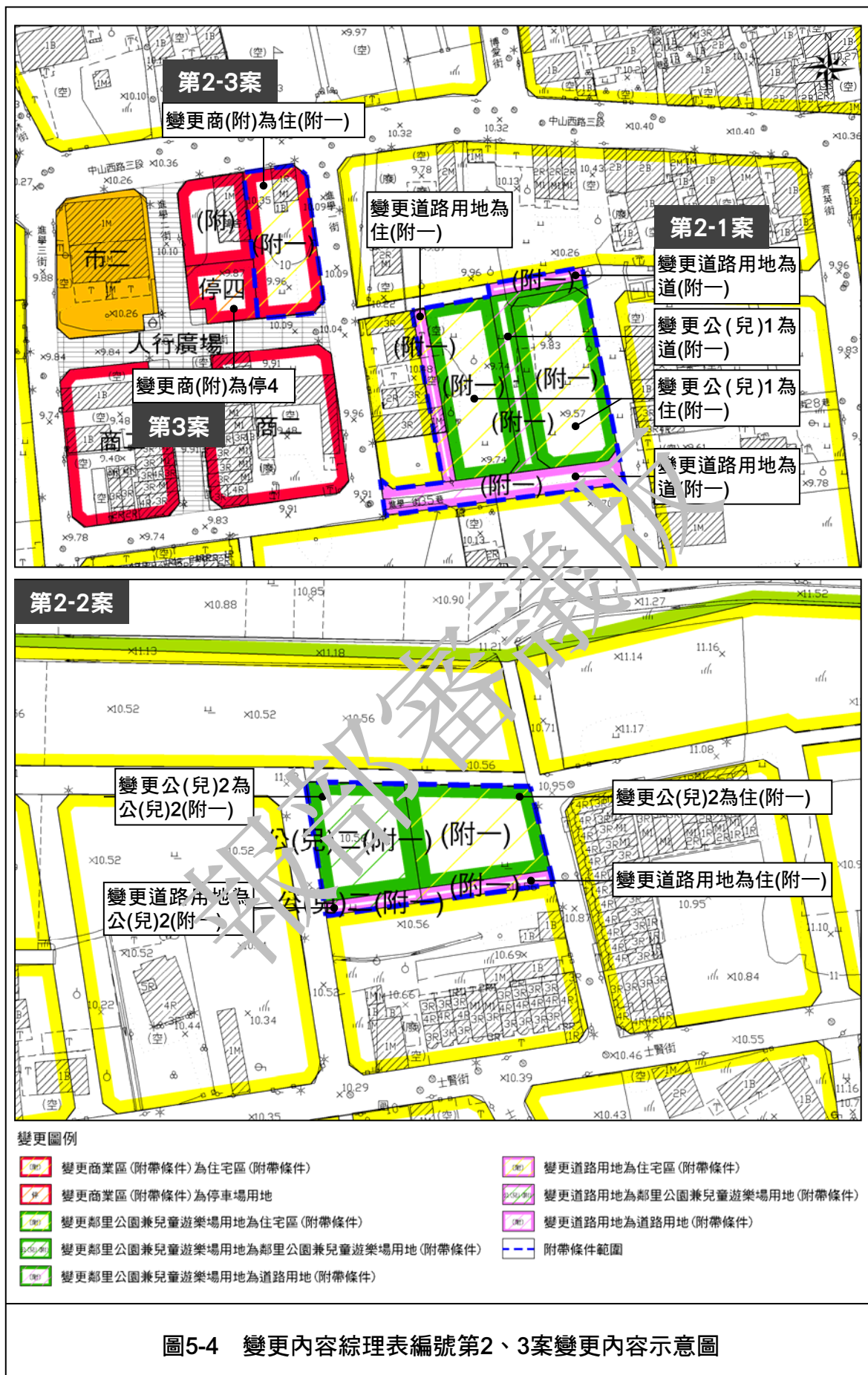
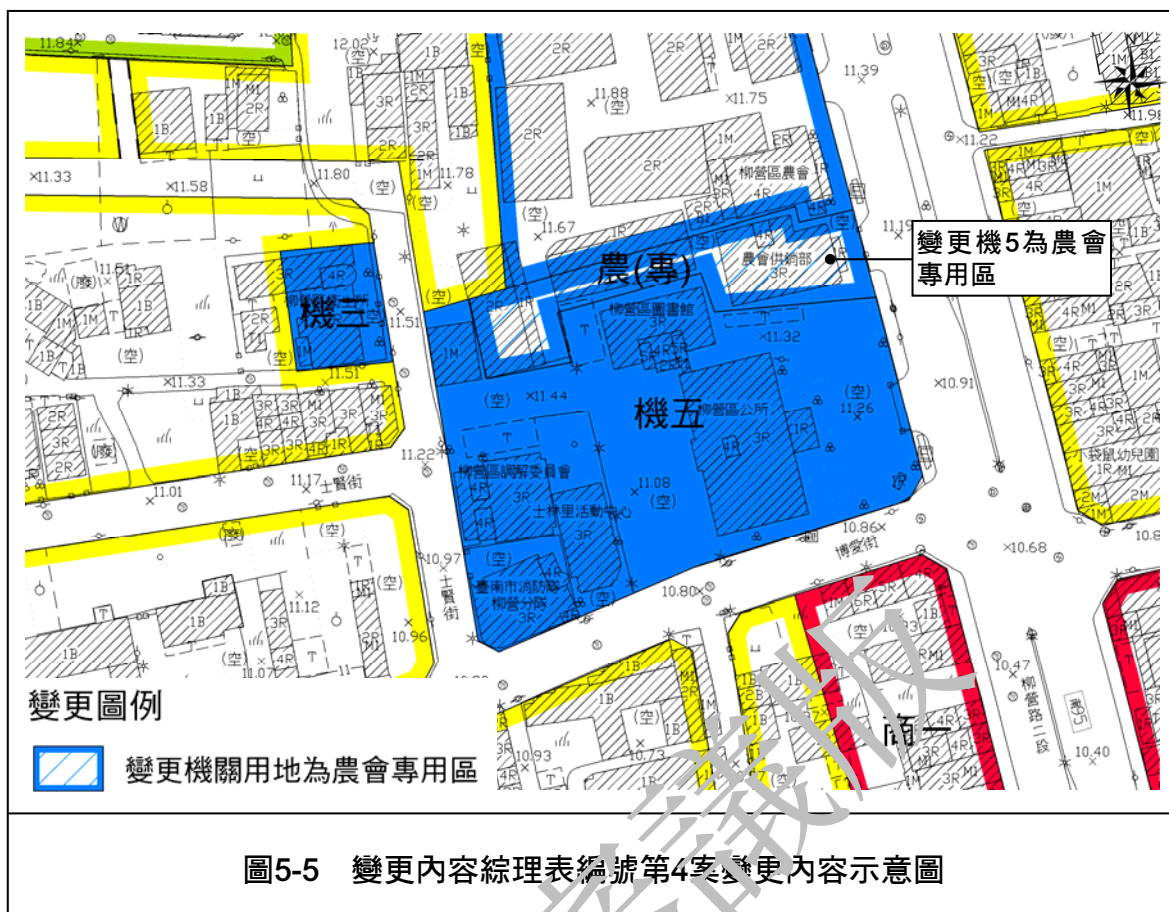


圖5-3 柳營都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖





第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

依辦理中「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」，計畫人口為 13,000 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設住宅區、住宅區(附帶條件)、商業區、工業區、保存區、河川區、加油站專用區、第二種電信專用區、農會專用區及農業區等土地使用分區，計畫面積合計 354.75 公頃，佔本計畫面積 89.26%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設機關用地、學校用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、人行廣場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件)、滯洪池兼公園用地、堤防用地、水溝用地、鐵路用地、電路鐵塔用地、道路用地及道路用地(附帶條件)等公共設施用地，計畫面積合計 42.69 公頃，佔本計畫面積 10.74%，詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-1 所示。

此外於辦理中「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」，變更部分機關用地為住宅區(附帶條件)、廣場兼道路用地(附帶條件)及廣場兼停車場用地(附帶條件)，取消部分機關用地(機 7)之指定使用機關，變更部分市場用地為商業區(附帶條件)、住宅區(附帶條件)、停車場用地(附帶條件)及道路用地，變更部分停車場用地為廣場兼道路用地及廣場兼停車場用地，變更人行廣場用地為道路用地、廣場兼道路用地及廣場兼停車場用地，並增加 1 處停車場用地及 2 處廣場兼停車場用地，另部分機關用地(機 8)則另案納入郵政專案通盤檢討辦理，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

表 6-1 變更後土地使用計畫面積表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)		
				面積 (公頃)	佔都市發展 用地百分比 (%)	佔總面積 百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	77.84	0.00	77.84	46.29	19.59
	住宅區(附帶條件)	-	+0.47	0.47	0.27	0.11
	商業區	2.79	-0.14	2.65	1.58	0.67
	工業區	46.19	0.00	46.19	27.47	11.62
	保存區	0.45	0.00	0.45	0.27	0.11
	河川區	9.38	0.00	9.38	-	2.36
	加油站專用區	0.18	0.00	0.18	0.11	0.05
	第二種電信專用區	0.14	0.00	0.14	0.08	0.04
	農會專用區	0.75	+0.12	0.87	0.52	0.22
	農業區	216.30	+0.28	216.58	-	54.49
	小計	354.02	+0.73	354.75	76.59	89.26
公共 設施 用地	機關用地	3.00	-0.40	2.60	1.55	0.65
	學校用地	2.08	0.00	2.08	1.24	0.52
	市場用地	0.50	0.00	0.50	0.30	0.13
	停車場用地	0.05	+0.04	0.09	0.05	0.02
	廣場兼停車場用地	0.12	0.00	0.12	0.07	0.03
	廣場用地	0.20	0.00	0.20	0.12	0.05
	人行廣場用地	0.27	0.00	0.27	0.16	0.07
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.34	-0.45	0.29	0.17	0.07
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附帶條件)	-	0.10	0.10	0.06	0.03
	滯洪池兼公園用地	2.07	0.00	2.07	1.23	0.52
	堤防用地	1.55	0.00	1.55	-	0.39
	水溝用地	1.78	0.00	1.78	-	0.45
	鐵路用地	2.20	0.00	2.20	1.31	0.55
	電路鐵塔用地	0.01	0.00	0.01	0.01	0.00
	道路用地	28.85	-0.13	28.72	17.07	7.23
	道路用地(附帶條件)	-	+0.11	0.11	0.07	0.03
	小計	43.42	-0.73	42.69	23.41	10.74
	合計		397.44	0.00	397.44	-
都市發展用地面積合計		168.43	-0.28	168.15	100.00	42.31

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河川區、農業區、堤防用地及水溝用地。

表 6-2 公共設施用地明細表

項目	用地別及編號	檢討後面積 (公頃)	備註
機關用地	機 1	0.10	鄰里機關用
	機 3	0.05	現有衛生所
	機 4	0.10	現有派出所
	機 5	0.62	現有鄉公所
	機 7	1.63	供軍事機關及台南地方法院使用
	機 8	0.10	現有郵局
	合計	2.60	
學校用地	文(小)1	2.08	現有柳營國小
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)2(附)	0.10	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)3	0.29	鄰里公園兼兒童遊樂場
	合計	0.39	
滯洪池兼公園用地	滯(公)	2.07	
市場用地	市 1	0.18	零售市場
	市 2	0.14	零售市場
	市 3	0.18	零售市場
	合計	0.50	
停車場用地	停 3	0.35	
	停 4	0.24	
	合計	0.59	
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.12	
廣場用地	廣 1	0.20	
人行廣場用地		0.27	
堤防用地		1.55	
水溝用地		1.78	
鐵路用地		2.20	
電路鐵塔用地		0.01	
道路用地		28.72	
道路用地(附帶條件)		0.11	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

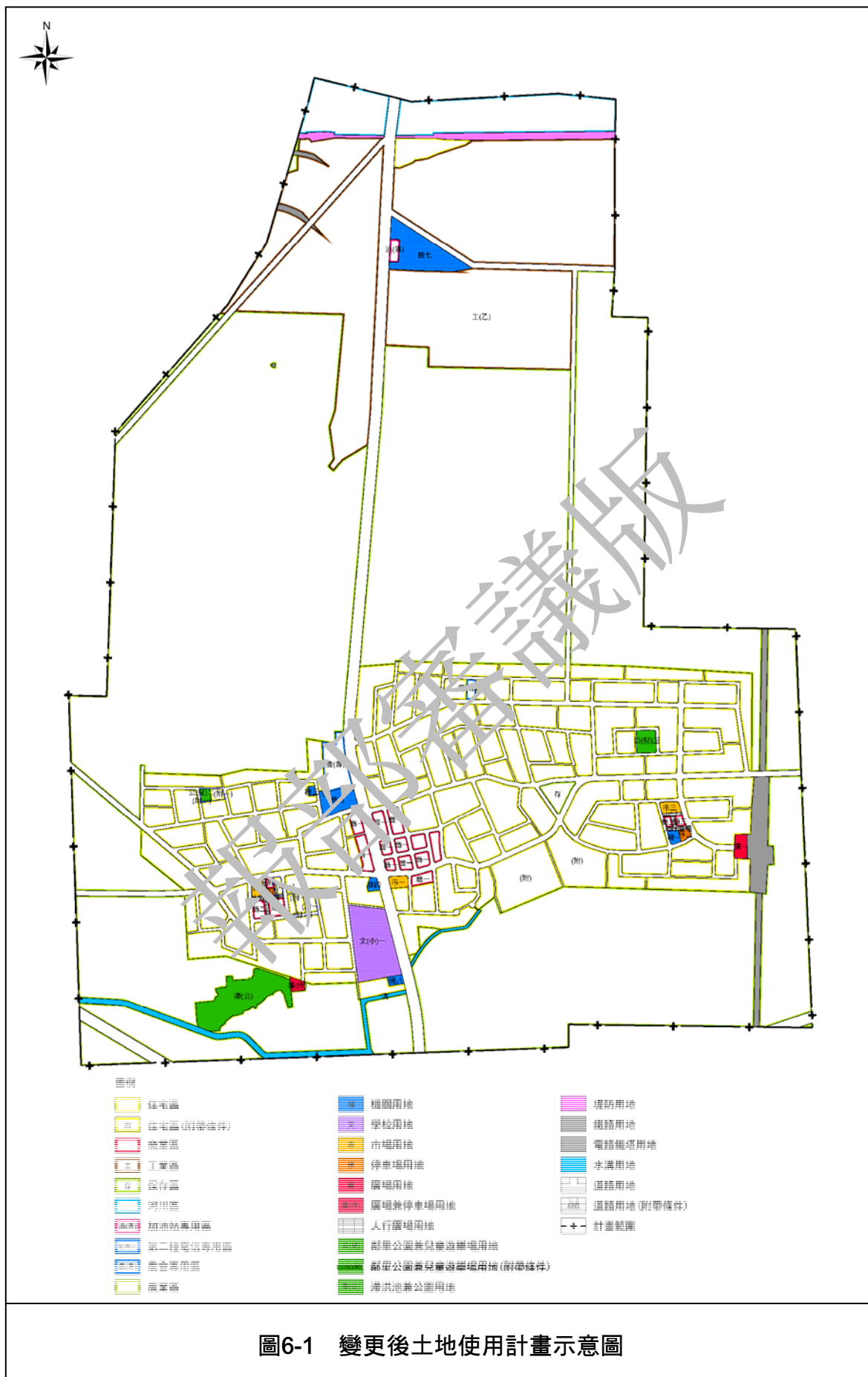


圖6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第四節 交通運輸計畫

計畫區範圍內道路系統分成聯外道路及區內道路 2 種道路層級，說明如下：

一、聯外道路

- (一)特一道路(新台一號省道)為改善台一號省道而專案辦理變更之新台一號省道路線，北接新營之外環道，南接原台一號省道南往臺南。
- (二)一號道路(舊台一號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往臺南，北通嘉義，計畫寬度 30 公尺。
- (三)二號道路為本計畫區東西間之幹道為東接一號道路，向西通往八老爺之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (四)三號道路為本計畫區向東通往太康之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (五)四號道路為本計畫區向西通往八翁村之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (六)五號道路為本計畫區向西通往火燒店之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (七)六號道路為本計畫區向東通往路東之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

二、區內道路

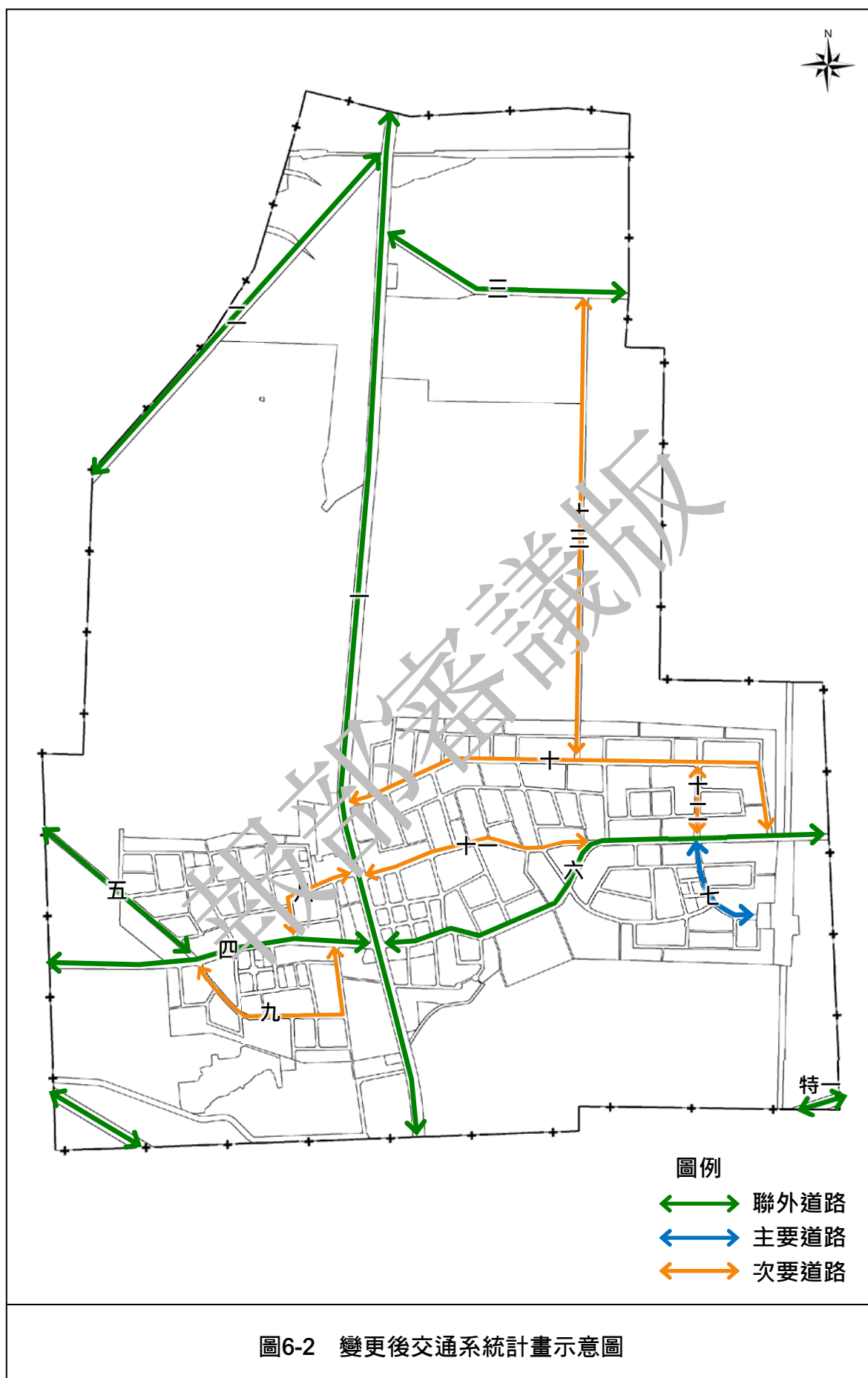
計畫寬度分別為 15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺，另為方便行人步行，酌設 4 公尺寬之人行步道。

表 6-3 變更後道路編號一覽表

編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	道路長度 (公尺)	備註
特一	自本計畫區東南角穿越	約 45	約 80	新台一號省道
一	自計畫南端至北端	30	2,640	聯外道路(北往嘉義，南往臺南)
二	自一號道路至計畫區西端	15	1,146	聯外道路(往八老爺)
三	自一號道路至計畫區東南側邊界	15	657	聯外道路(往太康)
四	自一號道路至計畫區西北側邊界	15	828	聯外道路(往八翁村)
五	自一號道路至計畫區西北側邊界	15	495	聯外道路(往火燒店)
六	自四號道路至計畫區東端	15	1,236	聯外道路(往路東接台一線)
七	自一號道路至火車站	15	276	主要道路
八	自一號道路至四號道路	12	270	次要道路
九	自四號道路至四號道路	12	750	次要道路
十	自一號道路至一號道路	12	1,230	次要道路
十一	自一號道路至六號道路	12	600	次要道路
十二	自六號道路至十號道路	12	190	次要道路
十三	自十號道路至三號道路	12	1,274	次要道路
十四	自十三號道路至社區運動場	12	284	次要道路
未編號	自本計畫區西南角穿越	30	265	聯外道路(北往嘉義，南往臺南)
		10	3,066	出入道路
未編號		6	5,973	出入道路

註：表內長度應依核定圖實地釘樁之中心樁距離為準。

資料來源：本計畫整理。



第五節 附帶條件地區

本次通盤檢討新增 1 處附帶條件整體開發地區，開發方式為市地重劃整體開發，詳表 6-4、表 6-5、圖 6-3、圖 6-4。

表 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表

編號	位置	計畫面積 (公頃)	開發方式	附帶條件內容	備註
1	公(兒)1 公(兒)2 商(附)(原機 2、 停 2)	0.68	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 2

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 6-5 本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.47	69.12
	小計	0.47	69.12
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.10	14.71
	道路用地	0.11	16.17
	小計	0.21	30.88
總計		0.68	100.00





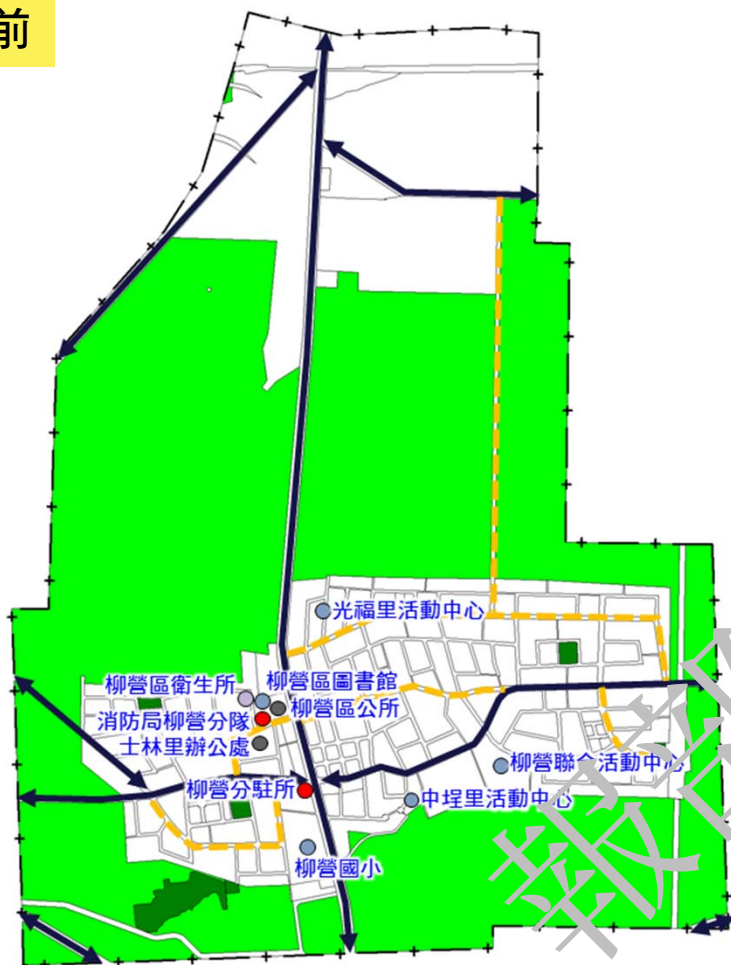
圖 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件(市地重劃)(編號 1)示意圖

第六節 都市防災計畫

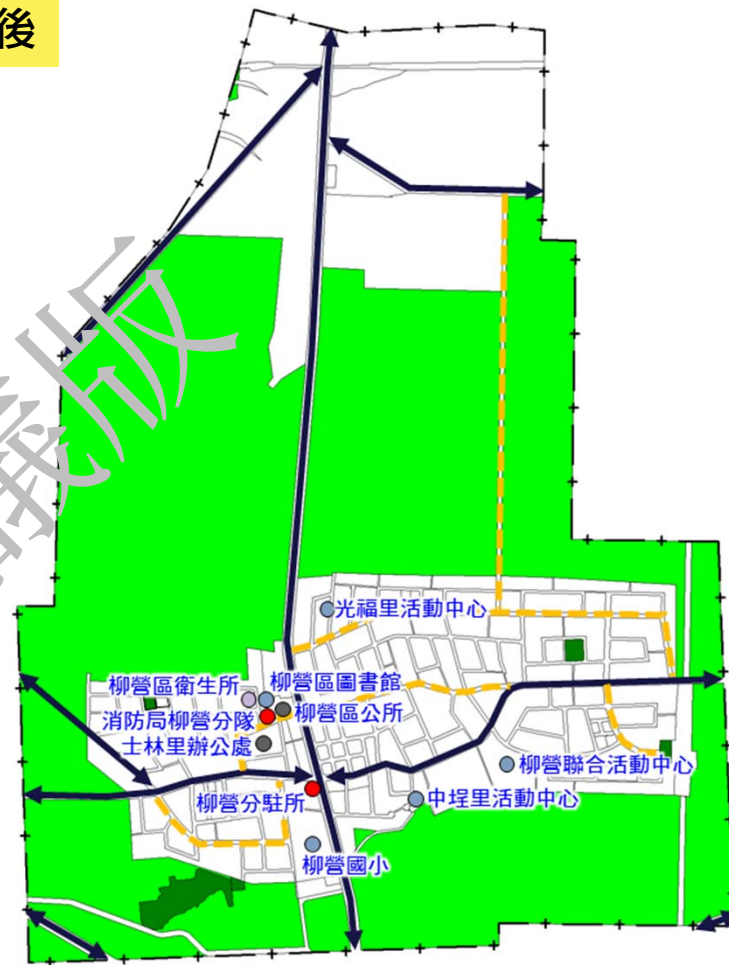
依據 108 年「柳營區地區災害防救計畫」，計畫區內共劃設 5 處避難收容場所，包含柳營國小、柳營區圖書館、光福里活動中心、柳營聯合活動中心及中埕里活動中心，其中柳營圖書館、柳營聯合活動中心及柳營國小屬區內已開闢之公設用地，本次檢討後均予以保留(如圖 6-5)，不影響避難收容所數量，其餘 2 處則非屬公設用地。

報部審議版

變更前



變更後



- 火災延燒防止(開放空間) ■ 火災延燒防止(農業區) ■ 火災延燒防止(道路) ↔ 緊急避難動線
 ● 防救災指揮中心 ● 防救災據點 ● 救災醫護中心 ● 臨時收容中心 —●— 救援、輔助動線

圖6-5 本計畫變更前後災害防救空間示意圖

第七節 其他

本計畫公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地等五項公共設施用地檢討前開闢取得面積 2.70 公頃，每千人享有已開闢公園及兒童遊樂場用地面積為 0.11 公頃，配合本次跨區市地重劃整體開發後開闢取得面積增加為 2.80 公頃，每千人享有公園及兒童遊樂場用地面積為 0.11 公頃。

報部審議版

第七章 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待公共設施主管機關以徵購、市地重劃、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 7-1 所示。

表 7-1 實施進度及經費估算表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵購、撥用	市地重劃	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計			
機關用地	機 1	0.10	◎			1,388	1	405	1,794	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	機 4	0.10	◎			30	0	3	33	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	機 7	1.63	◎			2,832	3	1,113	3,948	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)2(附)	0.10		◎		145	36	628	809	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
市場用地	市 1	0.18	◎		◎	3,056	1	237	3,288	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	市 2	0.14	◎		◎	3,785	2	34	4,021	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	市 3	0.18	◎		◎	2,679	2	815	3,437	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.12	◎		◎	104	1	120	225	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
廣場用地	廣 1	0.20	◎			49	0	0	49	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
停車場用地	停 4	0.04			◎	0	0	80	80	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
堤防用地		1.55	◎			3	0	0	3	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
水溝用地		1.78	◎			983	0	0	983	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
鐵路用地		2.20	◎			7,879	0	0	7,879	目的事業主管機關	民國 125 年	主辦單位籌措經費
道路用地		28.67	◎			112,806	65	26,189	139,060	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
道路用地(附)		0.11		◎		159	39	690	888	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費

註：1.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。

2.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。

3.表內土地取得方式註明徵購、撥用方式取得之各項公共設施用地得視實際開發需求。

4.土地取得方式「其他」係指獎勵投資或捐贈。

附件一 柳營都市計畫公共設施用地分析表

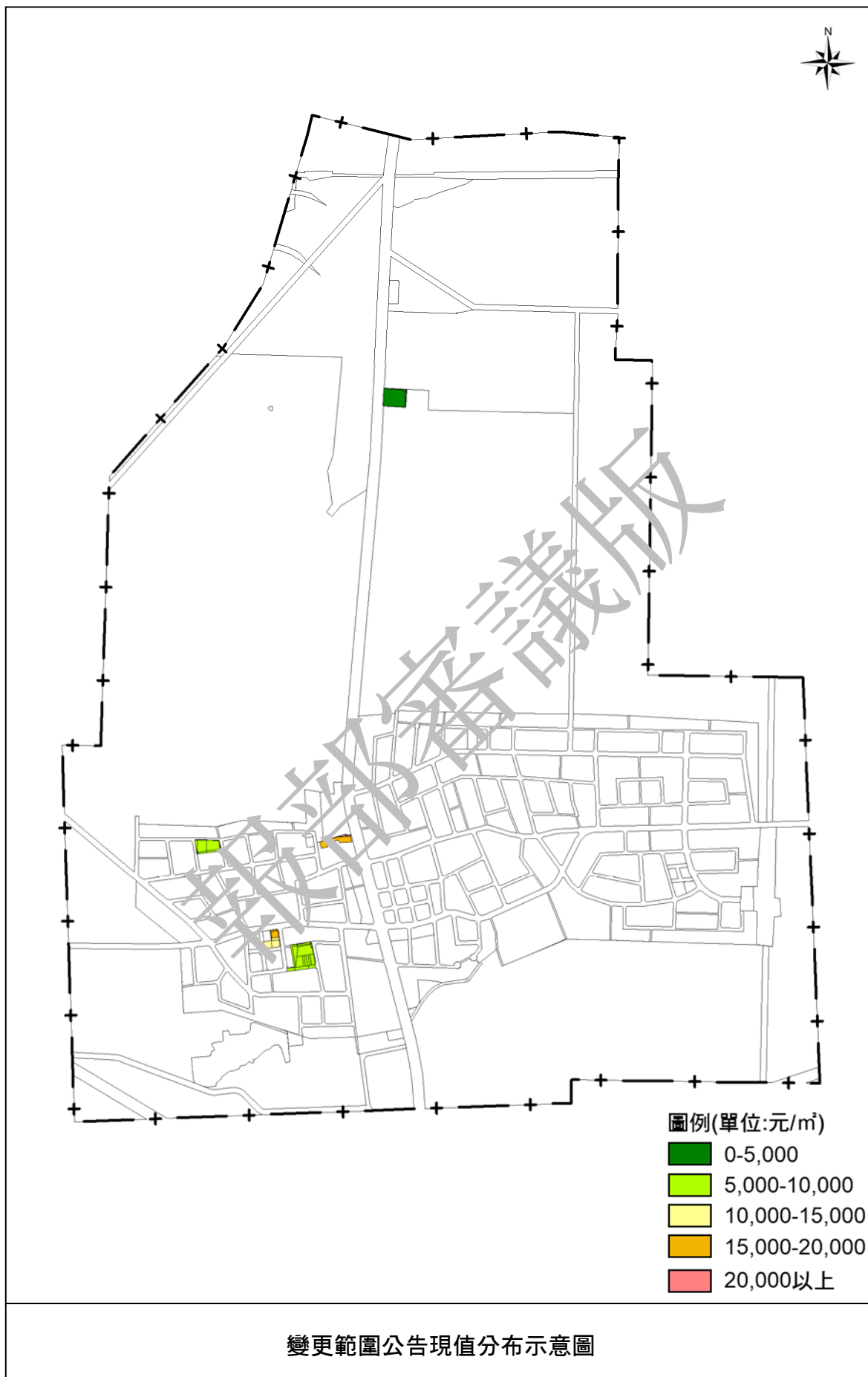
附件一 柳營都市計畫公共設施用地分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	本次 檢討結果	未來 開發方式	提列 變更	理由
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒)1	0.26	部分解編	跨區重劃	○	1.公(兒)1 部分服務範圍與公(兒)2 及滯(公)重疊，未與其他公園服 務範圍重疊部分亦可由文(小)一 (柳營國小)補足，故解編為住宅 區，納入市地重劃整體開發辦 理。 2.考量重劃配地及工程接管需求， 街廓內新增劃設 6 公尺計畫道 路，另配合道路動線進出，北側 4 公尺人行步道用地部分路段拓 寬為 6 公尺計畫道路。
			部分調整 公設名稱			
	公(兒)2	0.19	部分解編	跨區重劃	○	考量公(兒)2 周邊無其他可替代之公 園，且西側為農田水利署管理之 排水路，故西側部分保留，東側解 編為住宅區，納入市地重劃整體開 發辦理。
			部分保留			
	公(兒)3	0.29	保留	-	-	權屬皆為公有。
廣場用地	廣 1	0.20	保留	徵購	-	柳營火車站站前廣場，現況為停車場 使用，尚有畸零私有地未取得。
停車場 用地	停 3	0.08	保留	-	-	權屬皆為公有。
市場用地	市 1	0.18	部分解編	調降 容積率	-	已納入柳營三通辦理(部都委審議 中)。
	市 2	0.14	解編	捐地	-	已納入柳營三通辦理(部都委審議 中)。
	市 3	0.18	解編	市地重劃	-	已納入柳營三通辦理(部都委審議 中)。
學校用地	文(小)1	2.08	保留	-	-	權屬皆為公有(柳營國小)。
機關用地	機 1	0.10	解編	市地重劃	-	已納入柳營三通辦理(部都委審議 中)。
	機 3	0.05	保留	-	-	權屬皆為公有(衛生所)。
	機 4	0.10	保留	徵購	-	私有地零星且夾雜於道路用地間， 解編亦無法開發利用(派出所)。
	機 5	0.74	部分解編	免予回饋	○	現況部分為柳營區農會使用，故配 合實際使用變更為農會專用區。
	機 7	1.63	保留	徵購	-	1.未取得部分包括嘉南農田水利 會、臺糖公司及 1 筆私有地，現 況係作為水溝使用。 2.依私有公共設施用地檢討原則， 嘉南農田水利會及臺糖公司非屬

項目	編號	計畫面積 (公頃)	本次 檢討結果	未來 開發方式	提列 變更	理由
						優先檢討公共設施保留地，且該筆私有地面積畸零狹小，解編亦難以開發利用，故予以維持原計畫，未來由臺南地方法院以徵購方式取得。
	機 8	0.10	保留	-	-	現況為郵局，另案納入郵政專案通盤檢討辦理。
	機 9	0.28	解編	免予回饋	○	現況未開闢，經消防局評估已無使用需求，故予以解編恢復為農業區。
電路鐵塔用地		0.01	保留	-	-	已取得。
滯洪池兼公園用地		2.07	保留	-	-	權屬皆為公有。
道路用地		32.78	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
人行廣場用地		0.27	保留	-	-	權屬皆為公有。
水溝用地		1.78	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
鐵路用地		2.20	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
堤防用地		1.55	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
未完成附帶條件地區	商(附) (原機 2、停 2)	0.14	-	跨區重劃	○	1.本案原於 62 年係劃設為機關用地(機 2)及停車場用地(停 2)；80 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，將機關用地及停車場用地檢討變更為商業區，並附帶條件規定應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2.本案業於 83 年擬定細部計畫，並於事業及財務計畫規定應由私人無償提供細部計畫劃設之公共設施用地(停車場用地)，其中部分土地所有權人已於 89 年完成公共設施用地及商業區之捐贈(柳南段 927、927-1 地號)，其餘尚未依附帶條件規定辦理開發(柳南段 924、925、926、926-1 地號)，故配合將未完成附帶條件地區及柳南段 927 地號市有地併同納入跨區重劃辦理。 3.另考量重劃負擔一致性，配合調整為住宅區(附帶條件)。
				-	○	1.本案原於 62 年係劃設為機關用地(機 2)及停車場用地(停 2)；80 年

項目	編號	計畫面積 (公頃)	本次 檢討結果	未來 開發方式	提列 變更	理由
						辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，將機關用地及停車場用地檢討變更為商業區，並附帶條件規定應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2.本案業於 83 年擬定細部計畫，並於事業及財務計畫規定應由私人無償提供細部計畫劃設之公共設施用地(停車場用地)，且土地所有權人已於 89 年完成停車場用地之捐贈，惟現況尚未開闢。 3.為利後續開闢、管理及利用，爰調整為主要計畫層級之公共設施用地。

附件二 變更範圍公告現值分布示意圖



附件三 臺南市都市計畫委員會第 93 次會議紀錄

第 二 案：「變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 109 年 8 月 31 日起 30 天於柳營區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 9 月 16 日上午 10 時整假柳營區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 3 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、胡委員大瀛、曾前委員志民、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 12 月 15 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：一、有關變更案第 2-1 案及第 2-2 案，請**依照公共設施用地專案通盤檢討之**道路系統劃設及處理原則，**重新檢視**周邊道路系統完整性及重劃負擔合理性等，研議調整道路系統**之**可行性，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。

二、有關人陳案第 1 案，陳情人於 110 年 1 月 29 日申請撤案及取消列席陳述意見，爰同意撤案。

附件四 臺南市都市計畫委員會第 100 次會議紀錄

七、審議案件

第一案：變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

說明：一、本案前經本會 110 年 2 月 25 日第 98 次會決議(略以)：「有關變更案第 2-1 案及第 2-2 案，請依照公共設施用地專案通盤檢討之道路系統劃設及處理原則，重新檢視周邊道路系統完整性及重劃負擔合理性等，研議調整道路系統之可行性，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。」。

二、案經 110 年 3 月 19 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，爰再提會討論。

決議：准照 110 年 2 月 25 日第 98 次會決議及 110 年 3 月 19 日本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫人口：

- (一) 考量內政部都市計畫委員會審議中之「變更柳營都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」（下稱第三次通盤檢討）已進行計畫人口檢討預測分析，故本次專案通盤檢討依第三次通盤檢討之檢討後計畫人口13,000人，並據以進行公共設施用地供需檢討分析。
- (二) 有關本次公共設施檢討解編為住宅區之合理性及必要性，係配合內政部補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討之政策，依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式，請將上述內容納入計畫書敘明。

二、發展現況分析：

有關專案小組會議中補充之公共設施用地公告現值，請納入計畫書敘明。

三、公共設施檢討原則：

- (一) 公共設施用地檢討須兼顧公平性、合理性及執行性，應依實際需求予以檢討，請將各公共設施之保留與解編之考量原因納入計畫書敘明。
- (二) 有關開放空間系統公共設施係以服務圈為檢討，並依公園規模劃分服務半徑，考量大型公園及鄰里公園之服務對象、使用率及可及性不盡相同，另以500公尺等距離服務圈檢核，經檢核後計畫區雖有部分住宅聚落未能涵蓋，考量鄰近有柳營國小之校園設施可提供社區民眾活動使用，尚可確保公共設施服務品質。
- (三) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，請納入計畫書敘明。
- (四) 依私有公共設施用地檢討原則，考量基地特性採用多元解編方式，包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，惟依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，仍以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開發方式辦理。
- (五) 請於變更理由補充變更範圍內之基地條件及其適用之檢討原則，以資明確。
- (六) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後都市防災計畫之緊急避難空間及救災路線，請納入計畫書敘明。

四、跨區重劃部分：

- (一) 有關專案小組會議中補充之跨區重劃公共設施用地規劃原則，請納入計畫書敘明。
- (二) 為提高後續重劃執行之可行性，有關重劃費用負擔部分，請地政局協助檢討並調整重劃工程費及重劃後地價。

五、附帶條件部分：

依通案性公共設施用地檢討原則，涉及開發方式包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金及調降容積率，附帶條件請依開發方式予以編號，以資明確（詳附表 1）。

六、變更內容綜理表部分：附詳表 2。

七、公民及團體陳情意見部分：詳附表 3。

報部審議版

附表 1 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 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。
附帶條件三	應自願捐贈變更後土地總面積 30 %作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	1. 變更後住宅區之容積率不得大於 140%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	-

附表 1 「變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 100 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國125年。		建議准照公展草案通過。
2-1	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公（兒）1）	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公（兒）1） (0.26 公頃) 道路用地 (0.11 公頃)	住宅區(附) (0.24 公頃) 道路用地(附) (0.02 公頃) 道路用地(附) (0.11 公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。	1. 公（兒）1部分服務範圍與公（兒）2及滯（公）重疊，未與其他公園服務範圍重疊部分亦可由文（小）一補足，故解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 2. 考量重劃配地及進出需求，將西側、北側人行步道拓寬為6公尺計畫道路，併同南側未開闢計畫道路納入重劃範圍取得開闢。	1. 變更案第2-1案至第2-4案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。	1. 建議修正後通過（詳圖1）。 2. 北側及西側4公尺人行步道用地係配合原公（兒）1之人行動線需求而劃設，依週邊道路系統非屬次要道路，尚無串連地區道路系統之需求。 3. 考量重劃配地及工程接管需求，街廓內新增劃設6公尺計畫道路，另配合道路動線進出，北側4公尺人行步道用地部分路段拓寬為6公尺計畫道路；部分路段尚無重劃配地及工程接管需求，且廢除將影響二側土地指定建築線權益，故維持原計畫，剔除重劃範圍。 4. 西側4公尺人行步道用地廢除尚不將影響二側土地指定建築線權益，予以解編為住宅區。
2-2	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公（兒）2）	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公（兒）2） (0.19公頃) 道路用地 (0.03公頃)	住宅區(附) (0.11公頃) 兒童遊樂場用地 (兒(附)) (0.08公頃) 住宅區(附) (0.01公頃) 兒童遊樂場用地 (兒(附)) (0.02公頃)	1. 考量公（兒）2周邊無其他可替代之公園，故東側部分調整為兒童遊樂場用地，西側解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 2. 南側人行步道用地現況尚未開闢，考量廢除尚不影響指定建築線，故配合北側公（兒）2將東側變更		1. 建議修正後通過（詳圖2）。 2. 西側涉及農田水利署管理之排水路，故將新計畫兒童遊樂場用地調整至西側，並維持「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」名稱，以保留重劃工程設計之彈性。 3. 北側及南側4公尺

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。	為兒童遊樂場用地，西側解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。		人行步道用地係配合原公(兒)2之人行動線需求而劃設，依週邊道路系統非屬主要道路，尚無串連地區道路系統之需求。 4. 考量該區塊仍保留部分公(兒)2，尚有留設4公尺人行步道需求，故北側4公尺人行步道用地維持原計畫。惟考量公(兒)2西側8公尺計畫道路現況已供通行使用，依道路用地檢討原則，該4公尺人行步道尚無開闢之急迫性，剔除重劃範圍。 5. 南側4公尺人行步道用地廢除尚不將影響二側土地指定建築線權益，予以解編為住宅區。
2-3	商業區(附)(原機2、停2)	商業區(附)(0.10公頃) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	住宅區(附)(0.10公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。	1. 本案原於62年係劃設為機關用地(機2)及停車場用地(停2)；80年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，將機關用地及停車場用地檢討變更為商業區，並附帶條件規定應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 本案業於83年擬定細部計畫，並於事業及財務計畫規定應由私人無償提供細		建議准照公展草案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				部計畫劃設之公共設施用地(停車場用地)，其中部分土地所有權人已於89年完成公共設施用地及商業區之捐贈(柳南段927、927-1地號)，其餘尚未依附帶條件規定辦理開發(柳南段924、925、926、926-1地號)，故配合將未完成附帶條件地區及柳南段927地號市有地併同納入跨區重劃辦理。 3. 另考量重劃負擔一致性，配合調整為住宅區(附帶條件)。		
2-4	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (0.69公頃)	變更範圍內未徵收開闢之公共設施用地檢討變更，採跨區市地重劃方式辦理。		1. 修正後通過。 2. 配合變2-1案調整跨區市地重劃範圍。
3	商業區(附)(原機2、停2)	商業區(附) (0.04公頃) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	停車場用地(停4) (0.04公頃)	1. 本案業於82年係劃設為機關用地(機2)及停車場用地(停2)，80年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，將機關用地及停車場用地檢討變更為商業區，並附帶條件規定應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 本案業於83年擬定細部計畫，並於事業及財務計畫規定應由私人無償提供細部計畫劃設之公共設施用地(停車場用地)，且土地所有權人已於89年完成停車場用地之捐贈，惟現況尚未開闢。		建議准照公展草案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				3. 為利後續興闢、管理及利用，爰調整為主要計畫層級之公共設施用地。		
4	機關用地（機5）	機關用地（機5） （0.12公頃）	農會專用區 （0.12公頃）	機5現況部分為柳營區農會使用，故配合實際使用變更為農會專用區。	變更範圍：士林段638、643地號。	建議准照公展草案通過。
5	機關用地（機9）	機關用地（機9） （0.28公頃）	農業區 （0.28公頃）	機9現況未開闢，經消防局評估已無使用需求，故予以解編恢復為農業區。		建議准照公展草案通過。

報部審議版

附表 2 「變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」公民及團體陳情意見
綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	楊○財	1. 兒3公園現在西面有現有道路，向南僅目前道路尾一點私人土地，其餘部份公園北端與轉東方向南可說多設部份。 2. 如目前由十美街向南部用地高低差可說很順又方便，不必再使用那麼多土地，請為祈考慮。 3. 若需要就馬上徵收，不必讓百姓犧牲那麼大用地又困難開發。	公(兒)3 北側及東側道路用地可說多設部份，不必再使用那麼多土地，若需要就馬上徵收。	建議部分採納。 維持道路用地，由道路主管機關視財源情形研議辦理。 理由： 1. 陳情土地位於 8 公尺計畫道路。 2. 廢除計畫道路將影響道路系統完整性及指定建築線權益，故仍予維持計畫道路，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
2	行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處 士林段 1036 、 1037 、 1048、1051 地號	涉及本處柳營區士林段 1036、1037、1048、1051 地號土地，因現況有本處北柳營小排 2-19 水路。	請規劃單位於開發時保持原有灌、排功能，並將設計圖送本處檢討無虞後始得施設。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2-2 案。 2. 依農田水利署嘉南管理處列席人員意見，士林段 1048、1051 地號土地恐涉及水路。 3. 為避免影響既有排水功能，將兒童遊樂場用地調整至西側，並維持「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」名稱，未來辦理公共設施重劃工程規劃設計時妥予考量排水功能。
3	劉○田 柳南段 815 地號	本案 815 地號另外的 1/2 所有權人，為本人之配偶。	希望解編後，分配的土地可以相鄰，爾後好運作。	涉及重劃配地事宜，依市地重劃實施辦法相關規定辦理，非屬都市計畫實質變更範疇。

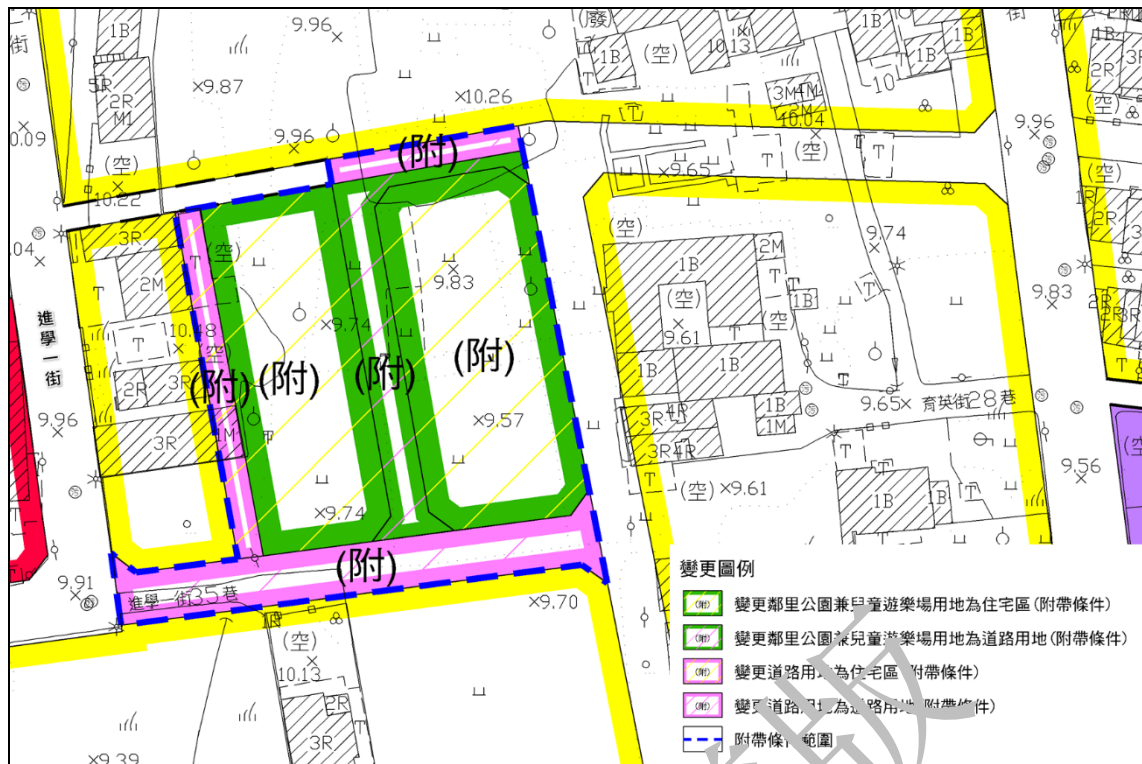


圖 1 變更案第 2-1 案修正方案示意圖



圖 2 變更案第 2-2 案修正方案示意圖

變更柳營都市計畫(公共設施用地
專案通盤檢討)書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 一 一 〇 年 五 月