

變更高速公路臺南交流道附近特定區
計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

計畫書

報部審議版

臺 南 市 政 府

中 華 民 國 110 年 7 月

報部審議版

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都 市 計 畫 名 稱	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	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	臺南市政府		
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	1.自民國 106 年 3 月 22 日起 30 天，刊登於 106 年 3 月 22 日自由時報第 G1 版。 2.自民國 108 年 8 月 16 日起 30 天，刊登於 108 年 8 月 16 日臺灣時報第 19 版。	
	公 開 展 覽	自民國 109 年 6 月 23 日起 30 天，刊登於聯合報 109 年 6 月 21 日 C4 版、6 月 22 日 C8 版及 6 月 23 日 C8 版。	
	公 開 展 覽 說 明 會	民國 109 年 7 月 10 日下午 2 時整，假仁德區公所三樓禮堂舉行。	
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人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 6 月 22 日臺南市都市計畫委員會第 102 次會議審議通過	
	內 政 部		

報部審議版

目錄

第一章	緒論	1-1
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	2-1
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	3-1
第一節	人口成長現況	3-1
第二節	實質發展現況	3-1
第三節	公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	3-3
第四章	發展預測與檢討構想	4-1
第一節	計畫年期與計畫人口檢討	4-1
第二節	公共設施用地需求分析	4-3
第三節	公共設施用地檢討構想	4-5
第四節	私有公共設施用地檢討原則	4-7
第五節	附帶條件內容	4-11
第五章	實質計畫檢討	5-1
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	6-1
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	6-9
第七章	實質進度與經費	7-1

附錄 1 110 年 6 月 22 日臺南市都市計畫委員第 102 次會議
紀錄審 5 案

附錄 2 高速公路臺南交流道附近特定區公共設施用地分析表

附錄 3 高速公路臺南交流道附近特定區公共設施用地公告現
值示意圖

附錄 4 高速公路臺南交流道附近特定區檢討前後防災計畫示
意圖

報部審議版

圖目錄

圖 1-1	高速公路臺南交流道附近特定區計畫檢討範圍示意圖	1-2
圖 2-1	高速公路臺南交流道附近特定區計畫現行計畫示意圖	2-5
圖 3-1	高速公路臺南交流道附近特定區計畫土地使用現況示意圖	3-4
圖 3-2	高速公路臺南交流道附近特定區計畫公共設施開闢情形示意圖	3-5
圖 3-3	高速公路臺南交流道附近特定區計畫公共設施取得情形示意圖	3-6
圖 3-4	高速公路臺南交流道附近特定區計畫公共設施權屬分布圖	3-7
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖	4-6
圖 5-1	高速公路臺南交流道附近特定區計畫私有公共設施用地檢討原則(保留) 示意圖	5-4
圖 5-2	高速公路臺南交流道附近特定區計畫私有公共設施用地檢討原則(解編) 示意圖	5-5
圖 5-3	高速公路臺南交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更 位置示意圖	5-9
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 2-1 案變更內容示意圖	5-10
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 2-2 案變更內容示意圖	5-10
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 2-3 案變更內容示意圖	5-11
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 2-4 案變更內容示意圖	5-11
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 2-5 案變更內容示意圖	5-12
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 2-6 案變更內容示意圖	5-12
圖 5-10	變更內容綜理表編號第 2-7 案變更內容示意圖	5-13
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖	6-4
圖 6-2	變更後交通系統計畫示意圖	6-8
圖 6-3	本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖	6-10
圖 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意 圖	6-11

表目錄

表 2-1	高速公路臺南交流道附近特定區計畫第三次通盤檢討後歷次個案變更辦理歷程表	2-1
表 2-2	高速公路臺南交流道附近特定區計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表	2-3
表 2-3	高速公路臺南交流道附近特定區計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-4
表 3-1	臺南市、仁德區及本計畫區近 5 年人口數量統計表	3-1
表 3-2	高速公路臺南交流道附近特定區計畫土地使用現況面積表	3-1
表 3-3	高速公路臺南交流道附近特定區計畫公共設施開闢面積	3-2
表 4-1	人口預測分析法結果比較分析	4-2
表 4-2	高速公路臺南交流道附近特定區公共設施用地面積需求檢核表	4-4
表 4-3	私有公共設施用地檢討原則表	4-7
表 4-4	道路用地檢討原則表	4-9
表 4-5	跨區重劃公共設施用地規劃原則表	4-10
表 4-6	附帶條件編號及內容對照表	4-11
表 5-1	高速公路臺南交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表	5-6
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	6-7
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表	6-9
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	6-9
表 7-1	實施進度及經費估算表	7-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

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

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

爰此，本次辦理高速公路臺南交流道附近特定區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，核實檢討計畫人口及不必要之公共設施用地，同時研議跨區市地重劃、抵繳代金及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

一、都市計畫法第 26 條。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款。

第三節 計畫位置與範圍

本案以高速公路臺南交流道附近特定區計畫區內公共設施用地面積為檢討範圍，面積 111.57 公頃。

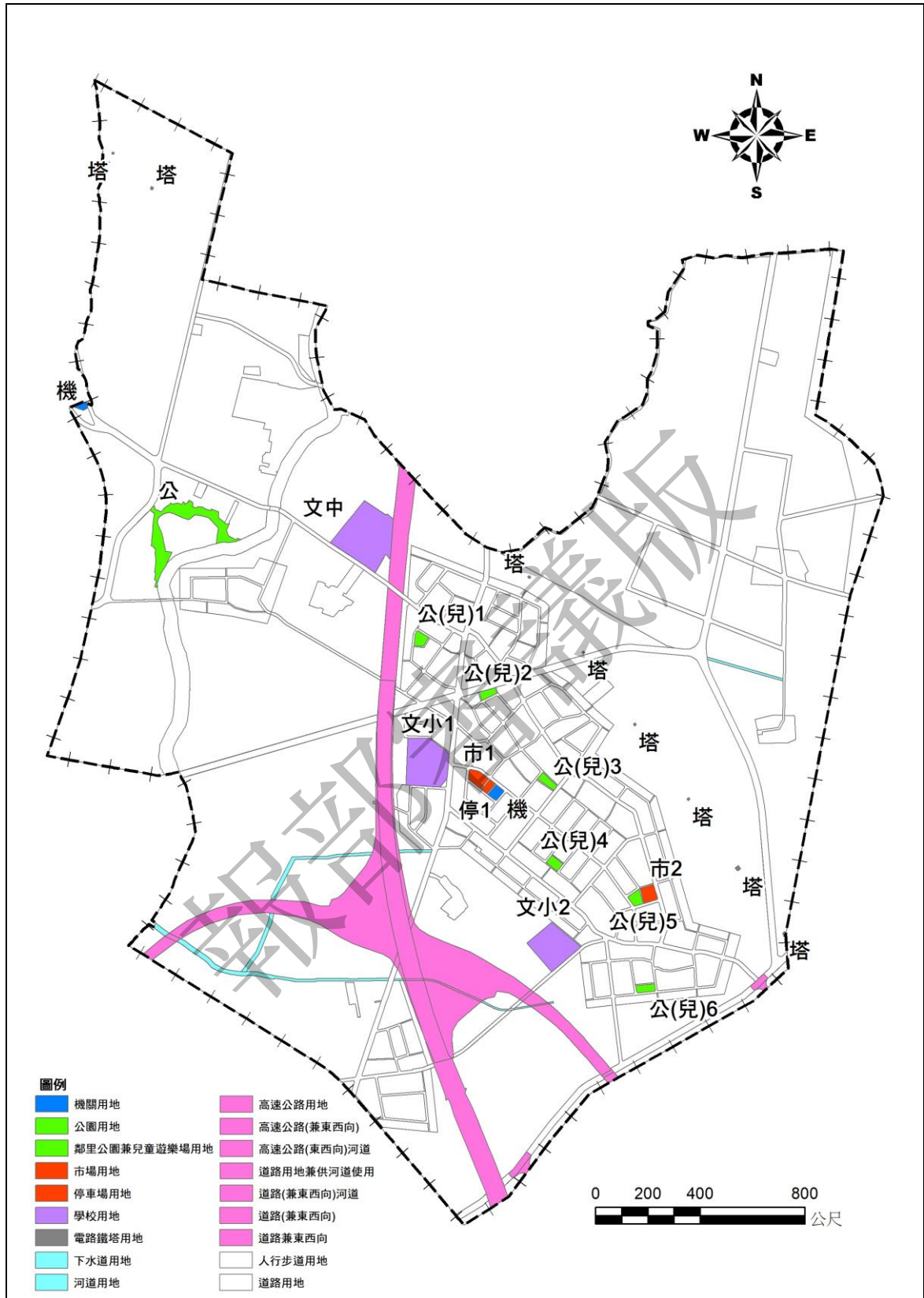


圖 1-1 高速公路臺南交流道附近特定區計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

高速公路臺南交流道附近特定區計畫於民國 66 年 6 月擬定發布實施，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，因應氣候劇烈變遷影響，鑒於都市計畫書、圖係作為執行都市發展建設之重要依據，爰配合內政部營建署編列莫拉克颱風災後重建特別條例預算，補助本府辦理地形圖重測、都市計畫圖重製及都市計畫通盤檢討作業，該次通盤檢討案已於民國 107 年 12 月 21 日辦理第一階段發布實施。此外，第一階段發布實施後尚有 1 次個案變更，詳如表 2-1 所示。

表 2-1 高速公路臺南交流道附近特定區計畫第三次通盤檢討後歷次個案變更辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	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	107.12.20 府都規字第 1071400666A 號	107.12.21
2	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	108.06.13 府都規字第 1080635613A 號	108.06.14

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

第二節 現行計畫內容概要

一、計畫範圍與面積

本計畫範圍東至上崙聚落，南迄 152 號市道與臺糖鐵路，西至臺南市東區、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，計畫面積約為 760.15 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口 23,000 人，居住密度每公頃約 220 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、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)、農業區等，計畫面積合計 648.58 公頃，佔本計畫面積 85.32%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、零售市場用地、學校用地(文小用地)、學校用地(文中用地)、機關用地、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、道路用地兼供河道使用、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、河道用地、道路用地(人行步道)等，計畫面積合計 111.57 公頃，佔本計畫面積 14.68%。

表 2-2 高速公路臺南交流道附近特定區計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔總計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	99.72	29.39	13.12
	商業區	4.69	1.38	0.62
	甲種工業區	110.49	32.56	14.54
	特種工業區	0.36	0.11	0.05
	零星工業區	5.08	1.50	0.67
	河川區	10.00	--	1.32
	河川區兼供道路使用	0.13	--	0.02
	文教區(供中華醫事科技大學使用)	7.40	2.18	0.97
	農業區	410.71	--	54.03
	小計	648.58	67.12	85.32
公共 設施 用地	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
	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
	高速公路兼供東西向快速公路使用	8.98	2.65	1.18
	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	15.60	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	6.36	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(供東西向快速道路使用)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	0.47	0.21
	小計	111.57	32.88	14.68
計畫面積合計		760.15	--	100.00
都市發展用地面積合計		339.31	100.00	44.64

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、河川區兼供道路使用及農業區。

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)(第一階段)案暨歷次相關都市計畫書；本計畫整理。

表 2-3 高速公路臺南交流道附近特定區計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置及說明
公園用地	公	2.24	零工七南側
鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	公(兒)1	0.22	高速公路東側、7 號道路南側
	公(兒)2	0.18	台糖鐵路南側
	公(兒)3	0.21	4 號道路西北側
	公(兒)4	0.20	4 號與 13 號道路間
	公(兒)5	0.22	商二北側
	公(兒)6	0.20	11 號道路東側
	小計	1.23	-
停車場用地	停 1	0.13	商一北側
零售市場用地	市 1	0.34	商一北側
	市 2	0.33	商二北側
	小計	0.67	-
學校用地	文小 1	2.66	商一西側，德南國小
	文小 2	1.96	-
	文中	3.83	高速公路西側，仁德國中
	小計	8.45	-
機關用地	機	0.20	商一北側，鄰里性機關用地
	機	0.11	⑦-2-15M 道路西側
	小計	0.31	-
下水道用地	下水道	1.36	計畫區東側工業區及住宅邊界
電路鐵塔用地	電塔	0.37	161 千伏龍崎台南線之電塔共 8 處
高速公路用地	高公	9.33	-
高速公路兼供東西向快速公路使用	高兼東西向	8.98	-
高速公路用地兼供東西向快速公路使用兼供河道使用	高兼東西向兼河道	0.05	-
道路用地	-	52.94	-
道路用地兼供河道使用	道兼河道	0.01	-
道路用地(供東西向快速公路使用)	道(東西向)	21.58	-
道路用地兼供東西向快速公路使用	道兼東西向	0.70	-
道路用地(供東西向快速公路使用)兼供河道使用	道(東西向)兼河道	0.29	-
河道用地	河道	1.35	上崙排水
道路用地(人行步道)	-	1.58	-
合計		111.5	-

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

資料來源：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)案暨歷次相關都市計畫書；本計畫整理。

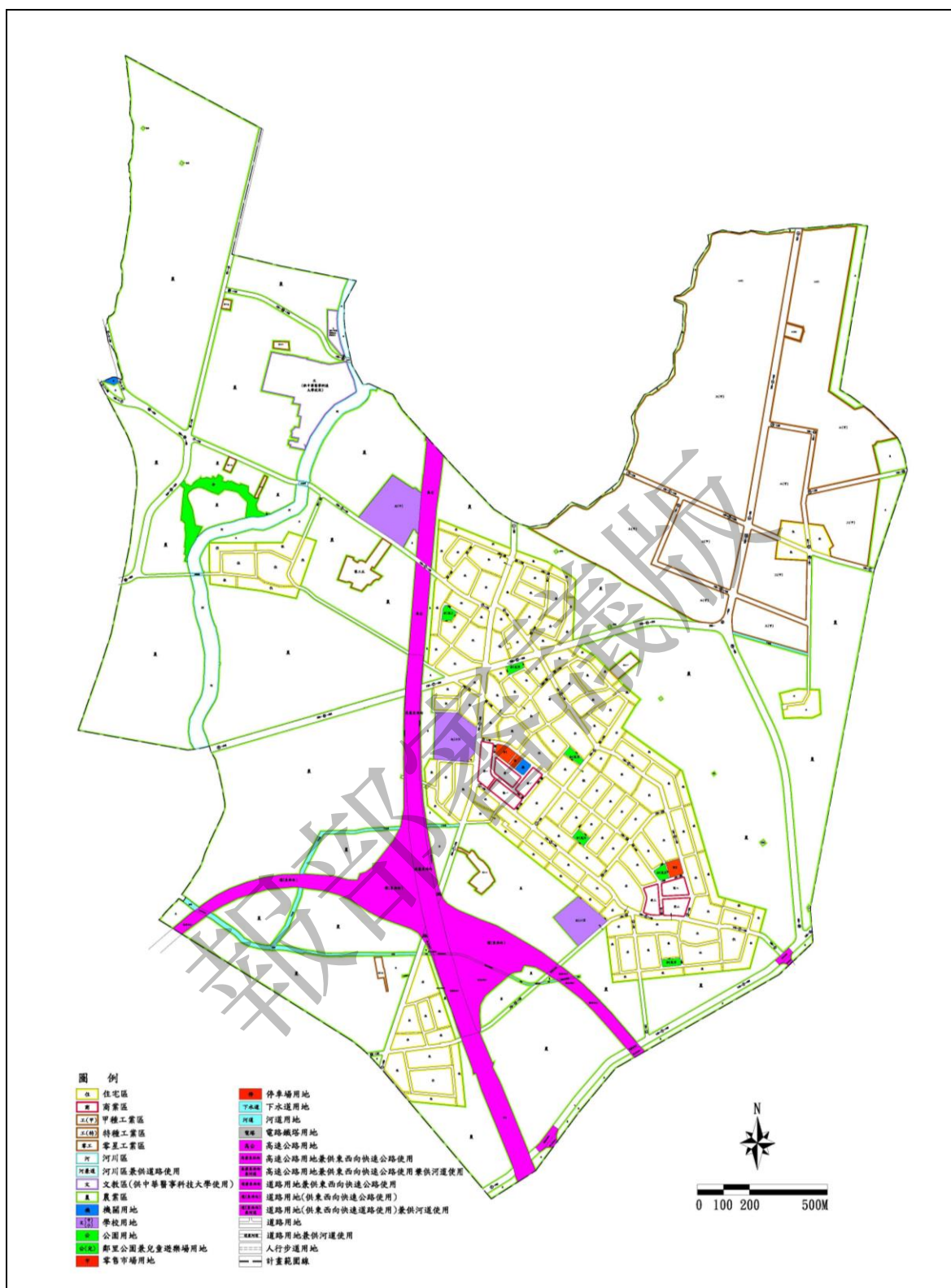


圖 2-1 高速公路臺南交流道附近特定區計畫現行計畫示意圖

報部審議版

第三章 發展現況分析

第一節 人口成長現況

本計畫區 109 年人口總數為 21,981 人，佔仁德區人口總數 28.78%，仁德區 108 年底人口總數為 76,385 人，佔臺南市人口總數 4.07%；另從成長率來看，本計畫區近年人口成長呈現正成長情形，平均人口成長率為 1.31%。

表 3-1 臺南市、仁德區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年度 (年)	本計畫區		仁德區		臺南市	
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率
105	21,016	2.01%	74,637	1.02%	1,886,033	0.03%
106	21,445	2.04%	75,518	1.18%	1,886,522	0.03%
107	21,645	0.93%	75,878	0.48%	1,883,831	-0.14%
108	21,893	1.15%	76,094	0.28%	1,880,906	-0.16%
109	21,981	0.40%	76,385	0.38%	1,874,917	-0.32%
平均	21,596	1.31%	75,702	0.67%	1,882,442	-0.11%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里統計資料(新田里、後壁里、上崙里)推估。

資料來源：臺南市民政局人口統計資料(105-109 年)及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

高速公路臺南交流道附近特定區計畫各使用分區計畫面積為 648.58 公頃，其中住宅區面積為 99.72 公頃，使用率約為 73.03%；商業區面積為 4.69 公頃，使用率約為 66.74%；甲種工業區面積為 110.49 公頃，使用率約為 70.00%；特種工業區面積為 0.36 公頃，使用率約為 100.00%；零星工業區面積為 5.08 公頃，使用率約為 100.00%。有關高速公路臺南交流道附近特定區計畫內土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 高速公路臺南交流道附近特定區計畫土地使用現況面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
住宅區	99.72	72.83	73.03%
商業區	4.69	3.13	66.74%
甲種工業區	110.49	77.34	70.00%
特種工業區	0.36	0.36	100.00%
零星工業區	5.08	5.08	100.00%

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
河川區	10.00	-	-
河川區兼供道路使用	0.13	-	-
文教區(供中華醫事科技大學使用)	7.40	7.40	100.00%
農業區	410.71	-	-
小計	648.58	166.14	25.62%

資料來源：變更臺南交流道特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)計畫書(民國 104 年 3 月)及本計畫調查整理(民國 109 年 3 月)。

二、公共設施現況

(一)公共設施開闢情形

高速公路臺南交流道附近特定區計畫公共設施用地計畫面積為 111.57 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 23.13 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 高速公路臺南交流道附近特定區計畫公共設施開闢面積

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率(%)
公園用地	公	2.24	已取得	未開闢	0.00%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.22	部分未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)2	0.18	部分未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)3	0.21	未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)4	0.20	未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)5	0.22	未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)6	0.20	未取得	未開闢	0.00%
停車場用地	停 1	0.13	部分未取得	未開闢	0.00%
零售市場用地	市 1	0.34	未取得	已開闢	100.00%
	市 2	0.33	未取得	已開闢	100.00%
學校用地	文小 1	2.66	已取得	已開闢	100.00%
	文小 2	1.96	部分未取得	未開闢	0.00%
	文中	3.83	部分未取得	已開闢	100.00%
機關用地	機	0.20	已取得	已開闢	100.00%
	機	0.11	已取得	已開闢	100.00%
下水道用地		1.36	部分未取得	已開闢	100.00%
電路鐵塔用地		0.37	部分未取得	已開闢	100.00%
高速公路用地		9.33	已取得	已開闢	100.00%

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率(%)
高速公路兼供東西向快速公路使用		8.98	已取得	已開闢	100.00%
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	已取得	已開闢	100.00%
道路用地		52.94	部分未取得	部分開闢	88.06%
道路用地兼供河道使用		0.01	已取得	已開闢	100.00%
道路用地 (供東西向快速公路使用)		21.58	已取得	已開闢	100.00%
道路用地 兼供東西向快速公路使用		0.70	已取得	已開闢	100.00%
道路用地(供東西向快速道路使用) 兼供河道使用		0.29	已取得	已開闢	100.00%
河道用地		1.35	部分未取得	已開闢	100.00%
道路用地(人行步道)		1.58	部分未取得	部分開闢	22.15%

資料來源：本計畫調查整理(民國 109 年 3 月)。

第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

本計畫區分別於民國 108 年 8 月 16 日及民國 108 年 9 月 13 日辦理公開徵求意見之公告，共接獲 1 件公民或團體陳情意見，並於 108 年 9 月 19 日召開機關協調會。

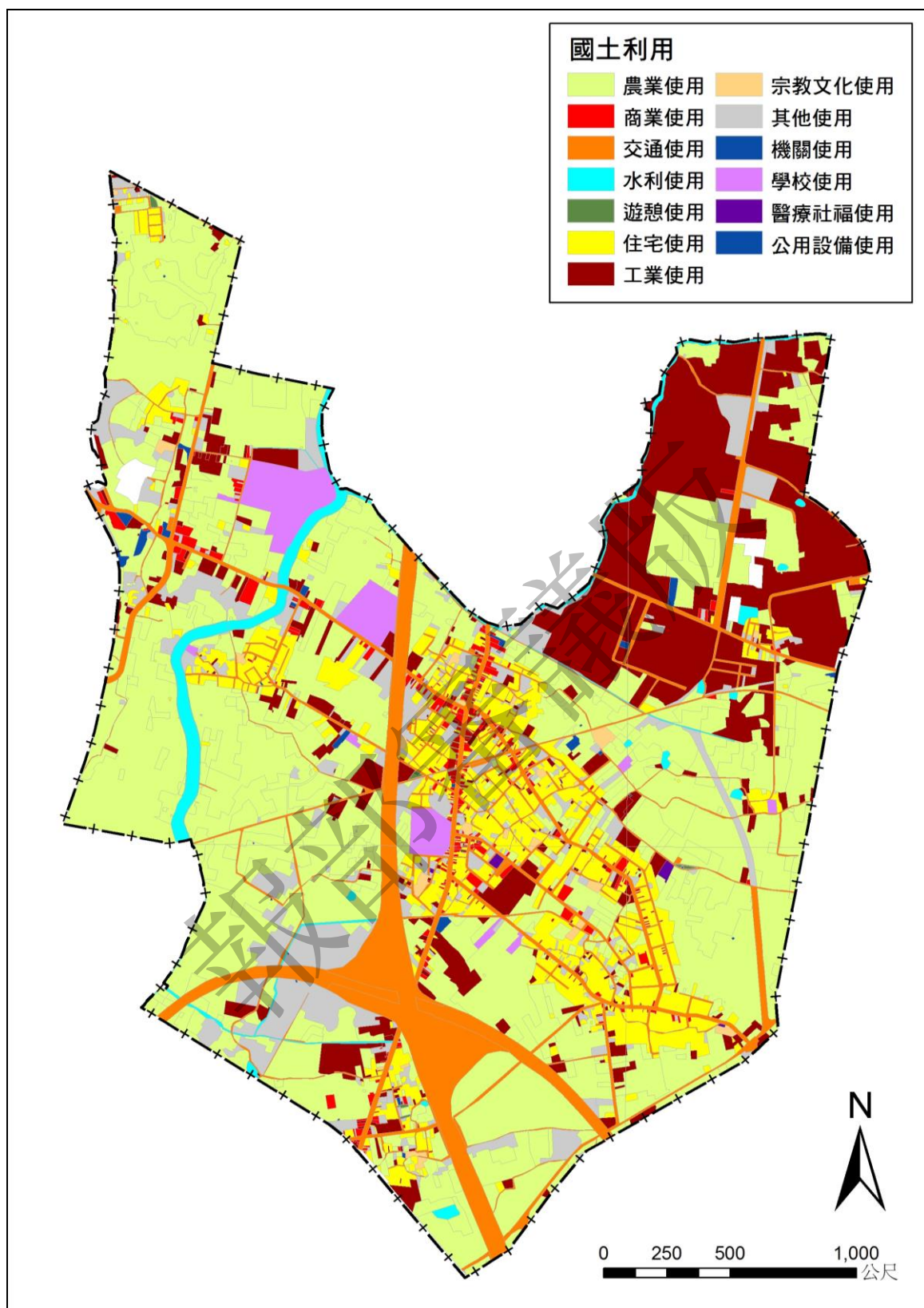


圖 3-1 高速公路臺南交流道附近特定區計畫土地使用現況示意圖

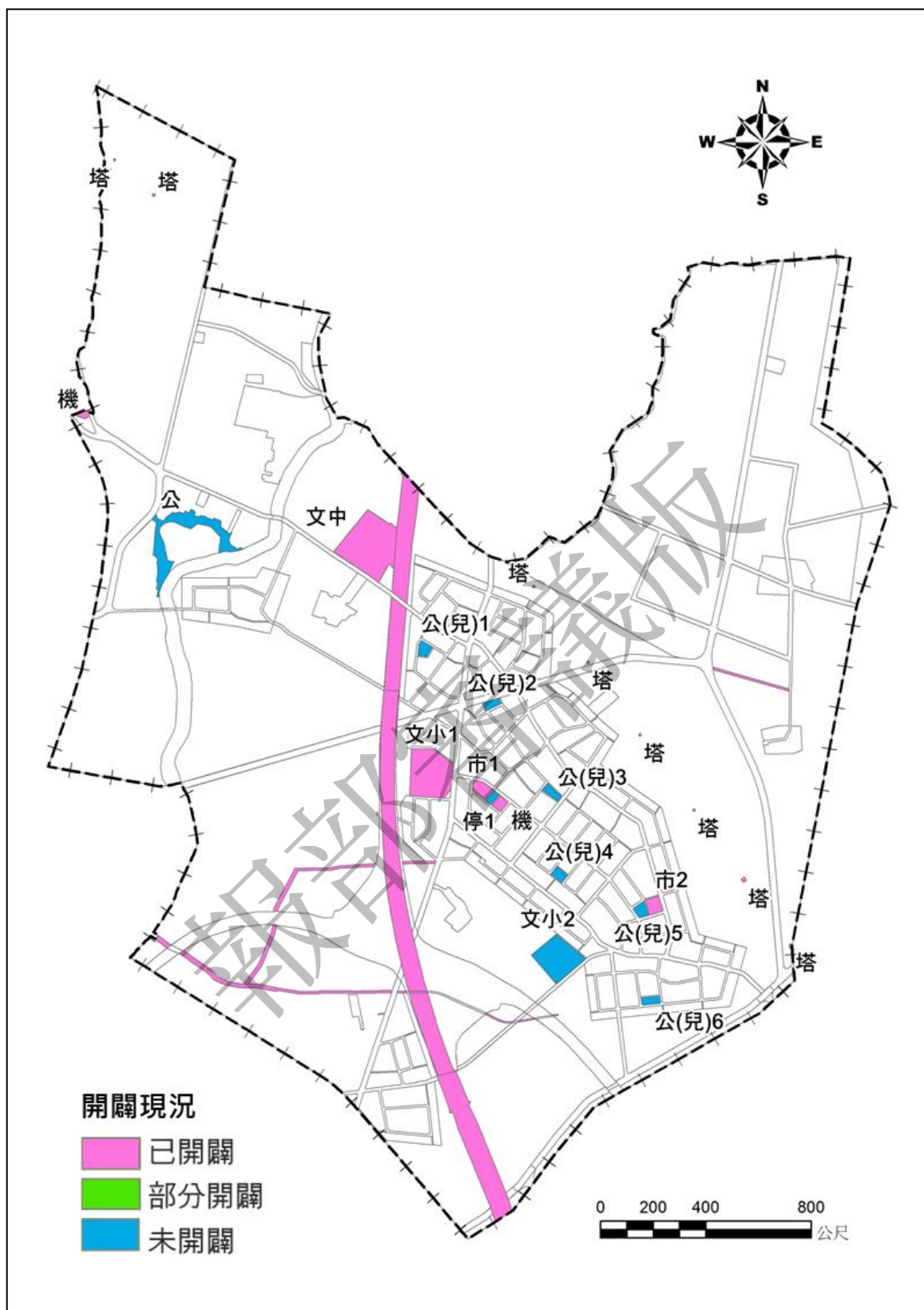


圖 3-2 高速公路臺南交流道附近特定區計畫公共設施開闢情形示意圖

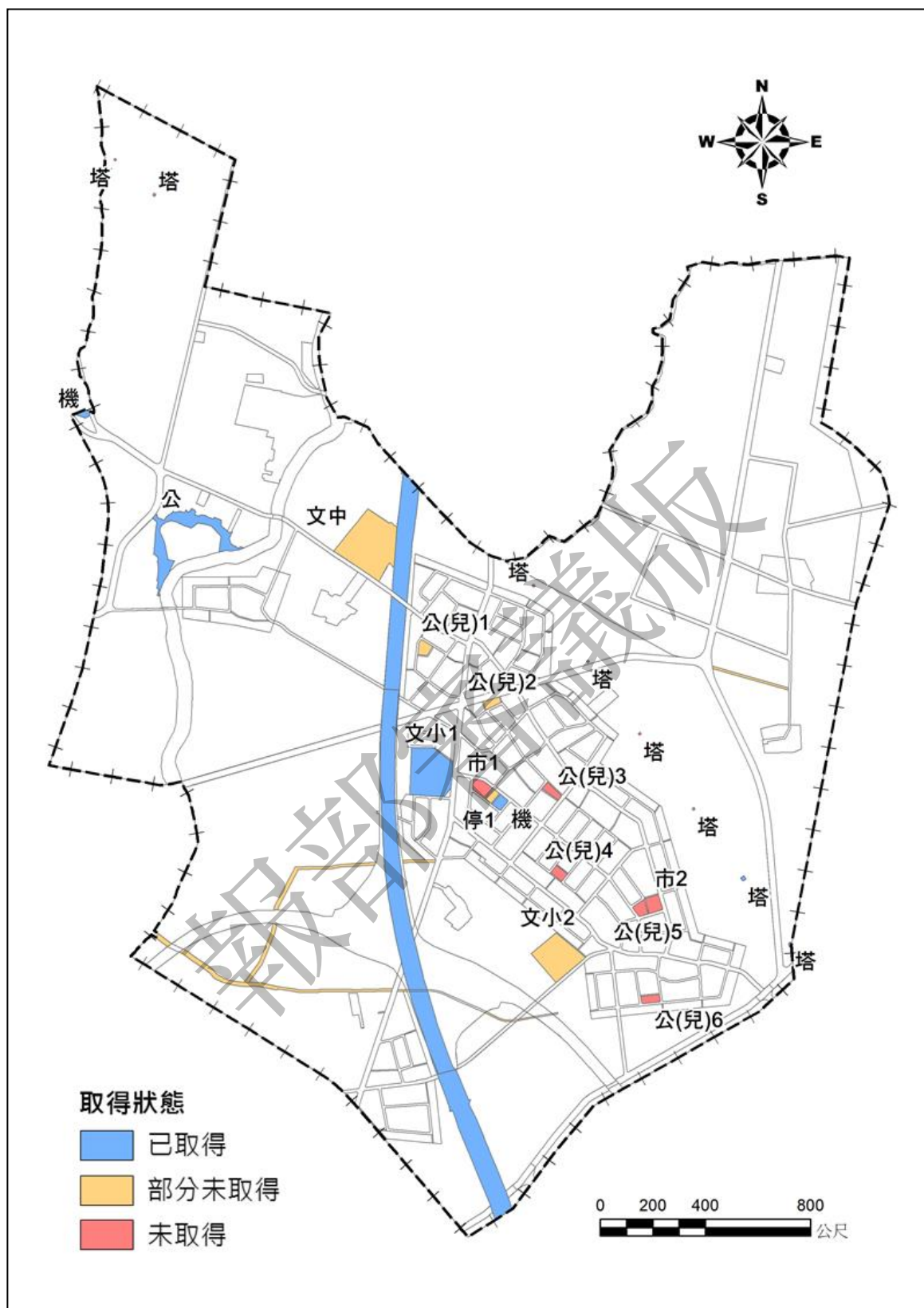


圖 3-3 高速公路臺南交流道附近特定區計畫公共設施取得情形示意圖

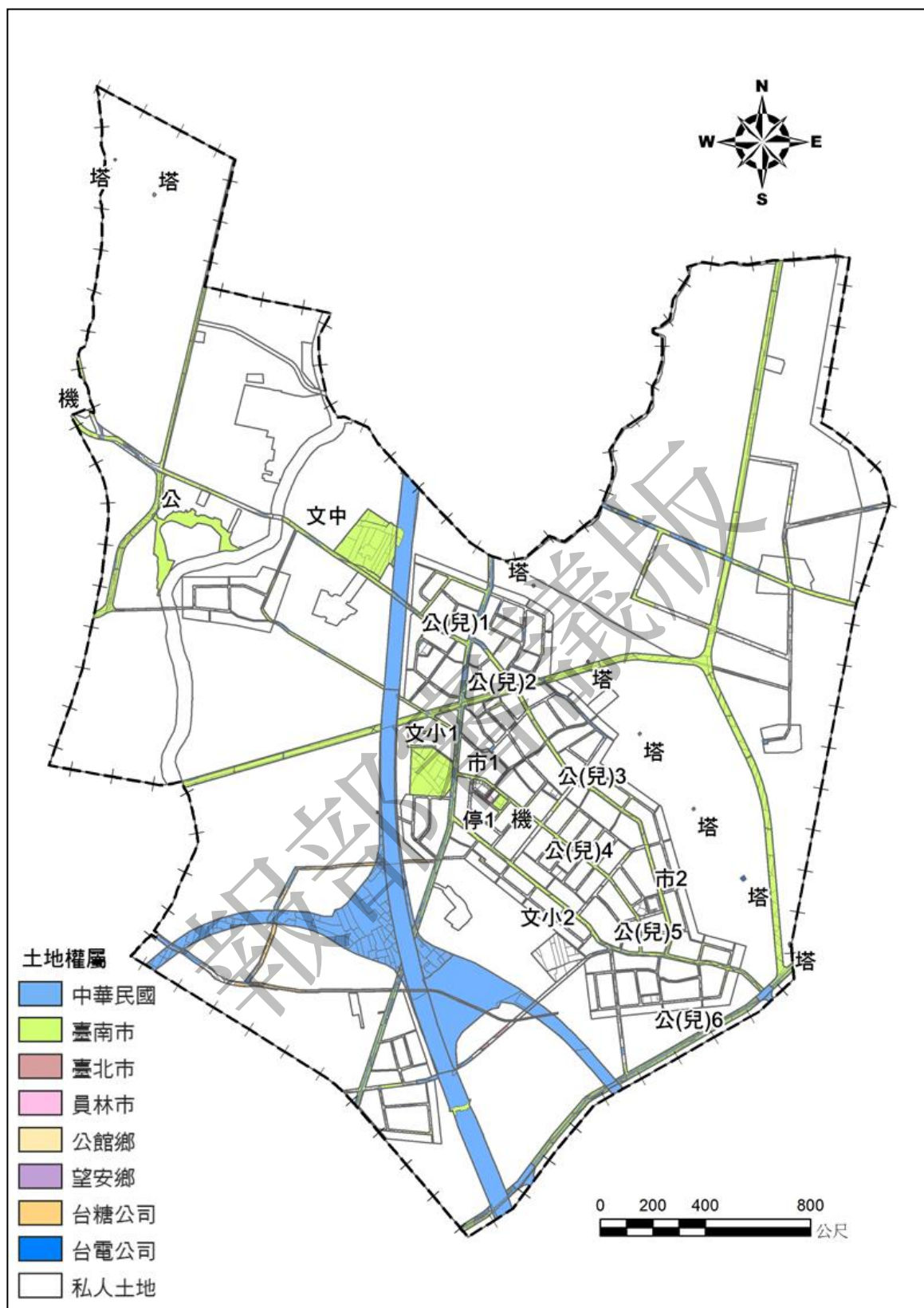


圖 3-4 高速公路臺南交流道附近特定區計畫公共設施權屬分布圖

報部審議版

第四章 發展預測與檢討構想

第一節 計畫年期與計畫人口檢討

一、計畫年期

依全國國土計畫目標年，檢討本計畫目標年期為民國 125 年。

二、計畫人口推估

(一)趨勢預測推估

參酌近 10 年人口變遷趨勢，以數學模式進行計畫目標年人口預測，預估民國 125 年人口數約 24,921~28,055 人。

(二)臺南市國土計畫分派

依據臺南市國土計畫之人口分派結果，南臺南發展區各都市計畫區(包含新化、仁德、仁德(文賢地區)、歸仁、關廟、高速公路臺南交流道附近特定區、永康六甲頂、高速公路永康交流道附近特定區、虎頭埤特定區、高速鐵路臺南車站特定區、臺南都會公園特定區、臺南市都市計畫、安平港歷史風貌園區特定區)民國 125 年人口總數為 122.92 萬人，分派至高速公路臺南交流道附近特定區人口數為 23,044 人。

(三)可容納人口總量推估

依據臺南市國土計畫(草案)，以每人享有樓地板面積 80 m²之居住水準進行推估，高速公路臺南交流道附近特定區之可容納人口總量為 24,900 人。

(四)計畫人口檢討結果

現行計畫人口數為 23,000 人，參考上述各項推估結果，建議維持計畫人口為 23,000 人。

表 4-1 人口預測分析法結果比較分析

預測方法	現況人口 (109 年)	推估標準	民國 125 年 預測人口數
數學模式趨勢預測	21,981 人	1.線形成長法：24,921 人。 2.對數成長法：25,902 人。 3.二次曲線成長法：25,378 人。 4.指數成長法：25,322 人。 5.乘冪成長法：28,055 人。	24,921~28,055 人
臺南市國土計畫分派		南臺南發展區各都市計畫區(包含新化、仁德、仁德(文賢地區)、歸仁、關廟、高速公路永康交流道特定區、虎頭埤特定區、高速鐵路臺南車站特定區、臺南都會公園特定區、臺南市都市計畫、安平港歷史風貌園區特定區)民國 125 年分派人口為 122.29 萬人，本計畫區現況人口約佔發展區 1.87%。	23,044 人
可容納人口總量推估		1.現行住宅區面積：99.72 公頃、可供居住樓地板面積：199 公頃。 2.以每人享有樓地板面積 80 m ² /人估算。	24,900 人

註：本計畫區現況人口數係依村里面積比例及村里統計資料推估。

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 23,000 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。現行計畫文小用地面積 4.62 公頃，已超過需求面積 2.62 公頃，文中用地面積 3.83 公頃，已超過需求面積 1.33 公頃。

二、停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。現行計畫停車場用地面積 0.13 公頃，不足需求面積 4.19 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 76.01 公頃，惟現行計畫劃設面積 3.47 公頃，不足需求面積 72.54 公頃。

本次檢討前每千人享有公園綠地面積為 0.15 公頃/千人，檢討後為 0.11 公頃/千人，雖低於通盤檢討前計畫劃設之面積，然檢討前公園及公(兒)用地已取得面積約為 2.24 公頃，檢討後公園及公(兒)用地預計取得面積約為 2.44 公頃，另參考內政部訂定之「都市計畫通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則」，毗鄰之「臺南都會公園特定區計畫」已闢建面積約 40 公頃之都會公園，具有提供居民休閒遊憩之功能。

表 4-2 高速公路臺南交流道附近特定區公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：23,000 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)
機關用地		0.31	依實際需要檢討之。	-	-
學校用地	文小用地	4.62	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 13.8 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學面積不得少於 2 公頃。	2.00	+2.62
	文中用地	3.83	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 16.7 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	+1.33
	合計	8.45	-	4.50	+3.95
遊憩設施用地	公園用地	2.24	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%。	76.01	-72.54
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.23			
	合計	3.47			
零售市場用地		0.67	依實際需要檢討之。	-	-
停車場用地		0.13	不得低於計畫區內車量預估數 20%之停車需求。	4.39	-4.26
下水道用地		1.36	依實際需要檢討之。	-	-
河道用地		1.35	依實際需要檢討之。	-	-
電路鐵塔用地		0.37	依實際需要檢討之。	-	-
高速公路用地	高速公路用地	9.33	依實際需要檢討之。	-	-
	高速公路兼供東西向快速公路使用	8.98	依實際需要檢討之。	-	-
	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	依實際需要檢討之。	-	-
道路用地	道路用地	52.94	依實際需要檢討之。	-	-
	道路用地兼供河道使用	0.01	依實際需要檢討之。	-	-
	道路用地(供東西向快速公路使用)	21.58	依實際需要檢討之。	-	-
	道路用地兼供東西向快速公路使用	0.70	依實際需要檢討之。	-	-
	道路用地(供東西向快速道路使用)兼供河道使用	0.29	依實際需要檢討之。	-	-
	人行步道用地	1.58	依實際需要檢討之。	-	-

註：1.目標年學齡人口依 109 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×109 年臺南市汽車持有率 317.93 輛/千人×20%×單位停車面積 30 m²/輛計算。

第三節 公共設施用地檢討構想

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

一、維護公共設施服務品質

(一)公共維生系統公共設施

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

(二)都市防災系統公共設施

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

(三)開放空間系統公共設施

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

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

二、依實際使用需求檢討

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

公共設施性質、使用需求

檢討原則

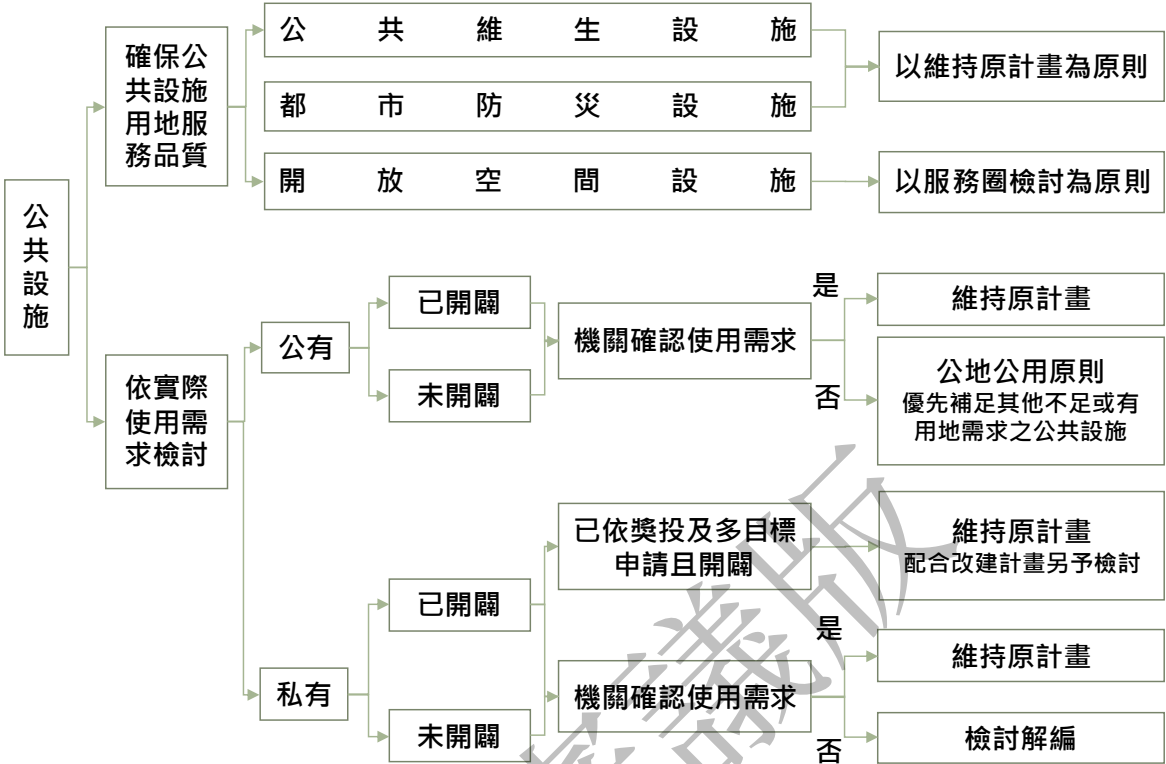


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

第四節 私有公共設施用地檢討原則

一、私有公共設施用地檢討原則

依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式。爰此，經檢討後仍須保留公共設施用地者，由公共設施主管機關編列預算以徵購方式取得開闢，或評估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 4-3。

表 4-3 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。
		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

項目	開發方式	檢討原則
		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。
解編	市地重劃	已無使用需求，且權屬複雜，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。
		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、重劃開發可行性之配地及工程接管需求、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 4-4。

表 4-4 道路用地檢討原則表

類型		檢討原則		編號
A.非整開區 周邊道路	人陳案件	不影響道路 系統完整性	不影響道路用地及其兩側土地所有權人權益者，得解編或調整路型。	道 A-1
			取得道路用地及其兩側土地所有權人同意者，得解編或調整路型。	道 A-2
B.整開區四鄰 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 4-5。

表 4-5 跨區重劃公共設施用地規劃原則表

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

第五節 附帶條件內容

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

表 4-6 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	於內政部都委會審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 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。	-

報部審議版

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、公園用地

現行計畫劃設公園用地 1 處，予以維持原計畫。

二、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 6 處，除公(兒)2、公(兒)3、公(兒)5、公(兒)6 與其他公園服務範圍重疊，予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理；公(兒)1、公(兒)4 週邊無其他可替代公園，考量區位適宜性，部分保留，部分檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理。

以公園 500 公尺等距離服務圈檢核，檢討後南側仍有部分住宅區未涵蓋，惟考量計畫區南側之文(小)2 用地，已經內政部都市計畫委員會決議擬變更為附帶條件住宅區(部編號第九案)，並未來於文(小)2 整體開發地區將可提供開放空間設施，即可涵蓋計畫區南側服務範圍，尚可確保公共設施服務品質。

三、廣場用地(兼供道路使用)

現行計畫未劃設廣場用地(兼供道路使用)，配合公(兒)3 跨區重劃整體規劃，新增劃設廣場用地(兼供道路使用)(廣(道)1)。

四、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 1 處，考量仍有使用需求，部分保留，部分檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理。

五、零售市場用地

現行計畫劃設零售市場用地 2 處，予以維持原計畫。

六、學校用地

現行計畫劃設學校用地 3 處(文(小)用地 2 處、文(中)用地 1 處)，除文(小)2 已無使用需求，於「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)」，經內政部都市計畫委員會決議擬變更為附帶條件住宅區(部編號第九案)，並於期限內完成細部計畫審定及重劃計畫審核通過，變更主要計畫始得報部核定後發布實施。目前土地所有權人已成立自辦重劃籌備會，刻依前開決議辦理相關作業；如未能於 6 年內完成且又無申請延長開發期程者，仍應維持原公共設施用地外，其餘維持原計畫。

七、機關用地

現行計畫劃設機關用地 1 處，予以維持原計畫。

八、下水道用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

九、電路鐵塔用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十、高速公路用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十一、高速公路用地兼供東西向快速公路使用

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十二、高速公路用地兼供東西向快速公路使用兼供河道使用

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十三、道路用地(含道路用地(人行步道))

除配合現有巷道予以調整計畫道路及考量跨區重劃配地及進出需求，將部分道路用地併同納入取得開闢外，其餘維持原計畫。

十四、道路用地(供東西向快速公路使用)

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十五、道路用地兼供東西向快速公路使用

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十六、道路用地(供東西向快速道路使用)兼供河道使用

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十七、道路用地兼供河道使用

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十八、河道用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

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，納入跨區重劃取得。	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。 -文中
-停1(部分)	私有地零星或基地狹長，解編亦無法開發利用。
以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，周邊無其他可替代之公園或考量基地特性，納入跨區重劃取得。	考量地區發展情形仍有使用需求，或基地條件不佳解編亦難以開發建築，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。
-公兒1(部分)、公兒4(部分)	以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，周邊無其他可替代之公園或考量基地特性，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。
周邊計畫道路均未開闢，尚無計畫道路可對外通行或地勢高差大，解編亦無法開發建築，納入跨區重劃取得。	系統性公共設施或事業用地。 -下水道、電塔、河道
	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，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，依原市地重劃或併同納入跨區重劃開發。	已核准獎投多目標使用市場或建物密集且產權複雜，予以保留，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。 -市1、市2
	墳墓用地尚須辦理禁葬或清理，予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。

圖 5-1 高速公路臺南交流道附近特定區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，且權屬複雜，周邊為已發展區，解編為住宅區，以跨區重劃開發。 -停1(部分) 以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園或考量基地特性，解編為住宅區，以跨區重劃開發。 -公兒1(部分)、公兒2、公兒3、公兒4(部分)、公兒5、公兒6 原附帶條件未完成開發，已無使用需求，予以解編，併同納入跨區重劃開發。	已無使用需求，權屬單純，以捐贈公共設施用地辦理回饋。	已無使用需求，權屬單純，且地上物密集或面積狹小，難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。	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。 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。	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，免予回饋。 供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區，免予回饋。 以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園，或考量基地特性，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。 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，併鄰近分區解編者，免予回饋。	已無使用需求，惟週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。

圖 5-2 高速公路臺南交流道附近特定區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 2 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 高速公路臺南交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 115 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	公(兒)1 用地及周邊道路用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)1)(0.22 公頃)	住宅區(附一)(0.12 公頃)	1.考量區位適宜性，公(兒)1 服務範圍可涵蓋計畫區北側周邊住宅區，故部分解編、部分保留。(重 A-1) 2.考量重劃配地及工程接管需求，東北側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。(道 B-2、重 B-1)	1.變更案第 2-1 案至第 2-7 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
		道路用地(0.04 公頃)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附一)(公(兒)1)(附一)(0.10 公頃)		
			道路用地(附一)(0.04 公頃)		
2-2	公(兒)2 用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)2)(0.18 公頃)	住宅區(附一)(0.17 公頃)	1.公(兒)2 用地經檢討與公(兒)1、公(兒)4 服務圈範圍重疊，另西側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。(道 B-5) 2.東側 4 公尺人行步道及部分公(兒)2 用地現況已供作道路通行使用(德糖路 407 巷，現況通行寬度約 6 至 7 公尺)，為確保既有通行功能，故將東側 4 公尺人行步道調整為 8 公尺計畫道路。(重 B-2)	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。
		人行步道用地(0.02 公頃)	道路用地(附一)(0.01 公頃)		
			住宅區(附一)(0.01 公頃)		
			道路用地(附一)(0.01 公頃)		
2-3	公(兒)3 用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)3)(0.21 公頃)	住宅區(附一)(0.18 公頃)	1.公(兒)3 用地經檢討與公(兒)1、公(兒)4 服務圈範圍重疊，故予以解編。 2.西北側現況有既成道路穿越，為保留現況通行需求及路口銜接安全性，配合現況既成道路通行範圍劃設廣場用地(兼供道路使用)。(重 C-2) 3.考量重劃配地及工程接管需求，南側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路。(道 B-4、重 B-2)	
			廣場用地(兼供道路使用)(附一)(廣(道)1)(附一)(0.01 公頃)		
			道路用地(附一)(0.02 公頃)		
		人行步道用地(0.03 公頃)	道路用地(附一)(0.03 公頃)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2-4	公(兒)4 用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)4)(0.20 公頃)	住宅區(附一)(0.10 公頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附一)(公(兒)4)(附一)(0.10 公頃)	1.考量區位適宜性，公(兒)4 服務範圍可涵蓋計畫區東南側周邊住宅區，故部分解編、部分保留。(重 A-1) 2.考量重劃配地、工程接管需求及聯外交通可及性，西北側 8 公尺計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢，俾銜接德崙路 77 巷。(道 B-2、道 B-3、重 B-1) 3.考量公(兒)4 之可及性，西南側 4 公尺人行步道併同納入重劃範圍取得開闢。(道 B-1)	
		人行步道用地(0.02 公頃)	人行步道用地(附一)(0.02 公頃)		
		道路用地(0.06 公頃)	道路用地(附一)(0.06 公頃)		
2-5	公(兒)5 用地及周邊道路用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)5)(0.22 公頃)	住宅區(附一)(0.22 公頃)	1.公(兒)5 用地經檢討與公(兒)4 服務圈範圍重疊，故予以解編。 2.考量重劃配地及工程接管需求，北側及南側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。(道 B-2、重 B-1)	
		道路用地(0.08 公頃)	道路用地(附一)(0.08 公頃)		
2-6	公(兒)6 用地及周邊道路用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)6)(0.20 公頃)	住宅區(附一)(0.20 公頃)	1.公(兒)6 用地經檢討與公(兒)4 服務圈範圍重疊，故予以解編。 2.考量重劃配地、工程接管需求及聯外交通可及性，南側及東側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。(道 B-2、道 B-3、重 B-1)	
		道路用地(0.09 公頃)	道路用地(附一)(0.09 公頃)		
2-7	停 1 用地	停車場用地(停 1)(0.13 公頃)	住宅區(附一)(0.08 公頃) 停車場用地(附一)(停 1)(附一)(0.05 公頃)	停 1 用地現況已部分供停車使用，經停車管理處評估仍有使用需求，故予以部分解編、部分保留。(重 A-1)	
2-8	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍(1.71 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。	

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	總計
土地 使用 分區	住宅區		+1.08	+1.08
	商業區			0.00
	甲種工業區			0.00
	特種工業區			0.00
	零星工業區			0.00
	河川區			0.00
	河川區兼供道路使用			0.00
	文教區(供中華醫事科技大學使用)			0.00
	農業區			0.00
	小計		+1.08	+1.08
公共設施 用地	公園用地			0.00
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		-1.03	-1.03
	廣場用地(兼供道路使用)		+0.01	+0.01
	停車場用地		-0.08	-0.08
	零售市場用地			0.00
	學校用地(文小用地)			0.00
	學校用地(文中用地)			0.00
	機關用地			0.00
	下水道用地			0.00
	電路鐵塔用地			0.00
	高速公路用地			0.00
	高速公路兼供東西向快速公路使用			0.00
	高速公路用地兼供東西向快速公路使用兼供河道使用			0.00
	道路用地		+0.07	+0.07
	道路用地兼供河道使用			0.00
	道路用地(供東西向快速公路使用)			0.00
	道路用地兼供東西向快速公路使用			0.00
	道路用地(供東西向快速道路使用)兼供河道使用			0.00
	河道用地			0.00
	道路用地(人行步道)		-0.05	-0.05
	小計		-1.08	-1.08
	合計		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。

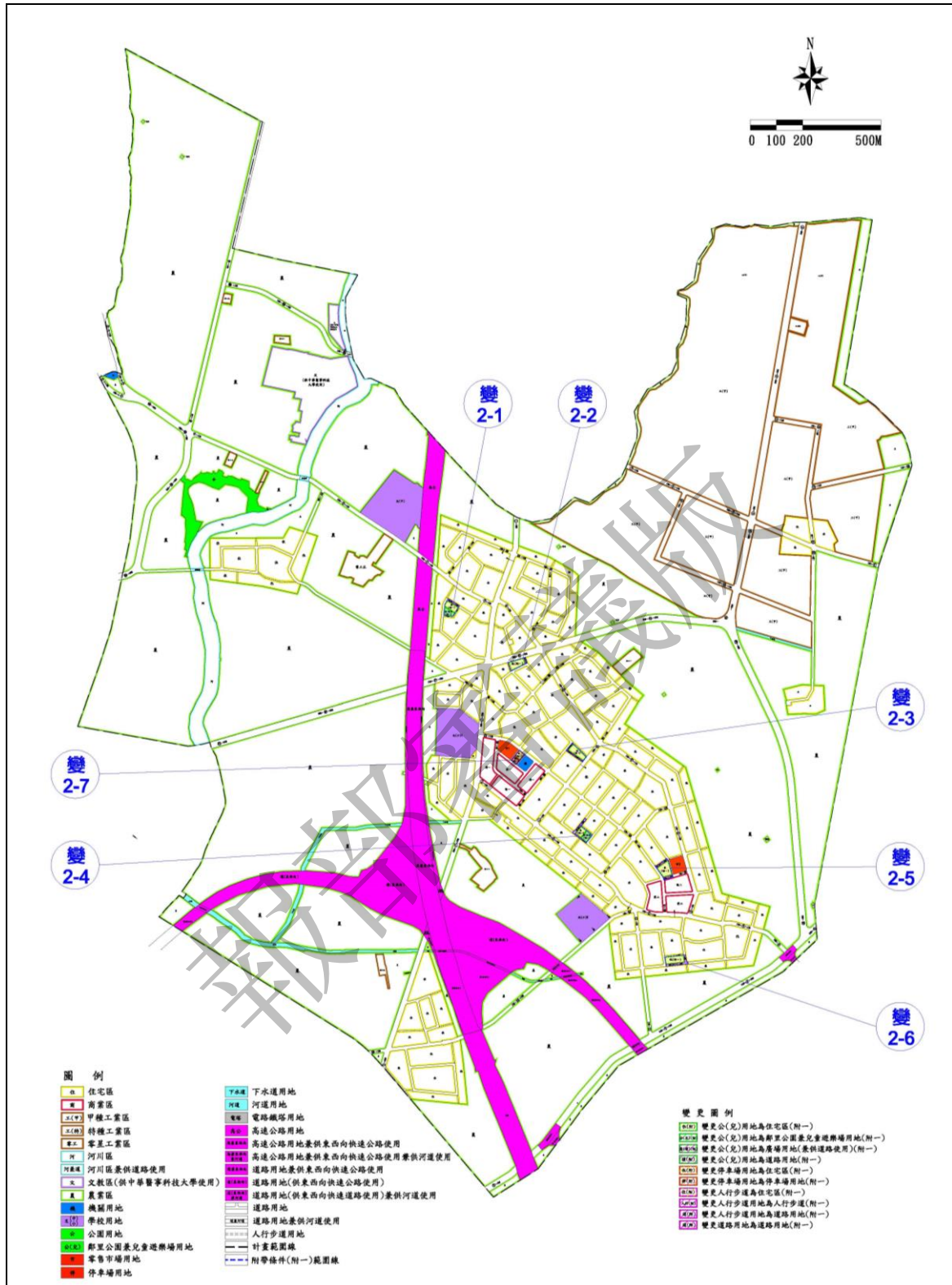


圖 5-3 高速公路臺南交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖



圖 5-4 變更內容綜理表編號第 2-1 案變更內容示意圖



圖 5-5 變更內容綜理表編號第 2-2 案變更內容示意圖



圖 5-6 變更內容綜理表編號第 2-3 案變更內容示意圖



圖 5-7 變更內容綜理表編號第 2-4 案變更內容示意圖



圖 5-8 變更內容綜理表編號第 2-5 案變更內容示意圖



圖 5-9 變更內容綜理表編號第 2-6 案變更內容示意圖

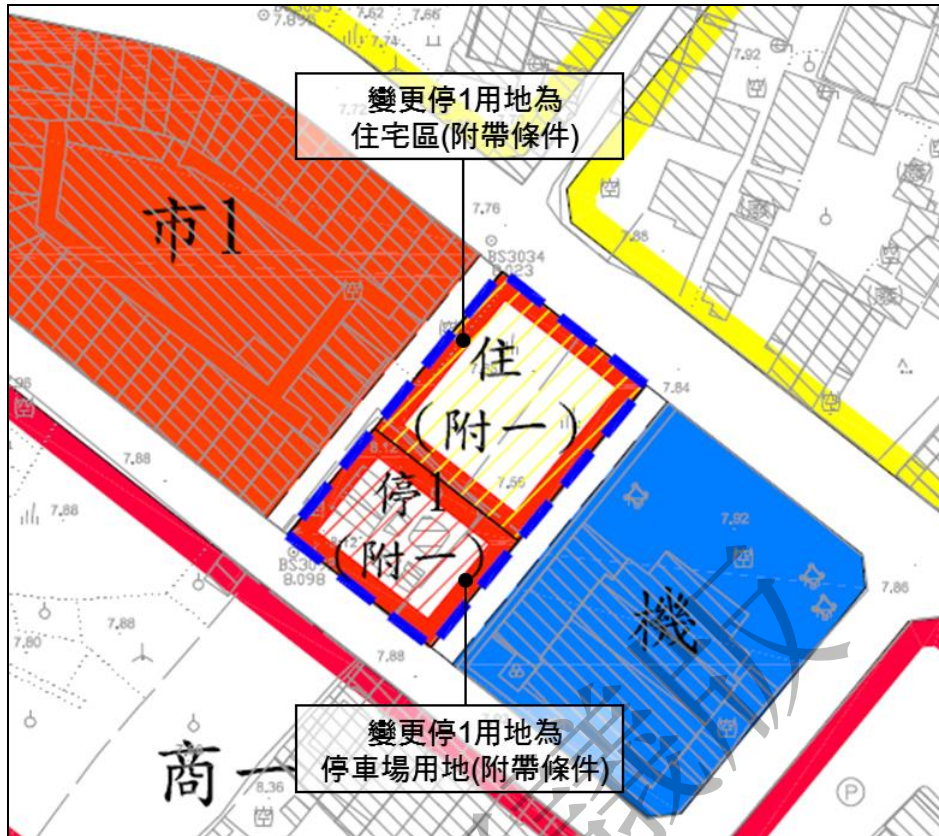


圖 5-10 變更內容綜理表編號第 2-7 案變更內容示意圖

報部審議版

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口 23,000 人，居住密度每公頃約 218 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設土地使用分區包含住宅區、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)、農業區等，計畫面積合計 649.66 公頃，佔本計畫面積 85.46%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設公共設施用地包含公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地(兼供道路使用)、停車場用地、零售市場用地、學校用地(文小用地)、學校用地(文中用地)、機關用地、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、道路用地兼供河道使用、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、河道用地、道路用地(含人行步道)，計畫面積合計 110.49 公頃，佔本計畫面積 14.54%，詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-1 所示。

表 6-1 變更後土地使用計畫面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討增減 面積 (公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)			備註
			面積	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	99.72	+1.08	100.80	29.71	13.26
	商業區	4.69		4.69	1.38	0.62
	甲種工業區	110.49		110.49	32.56	14.54
	特種工業區	0.36		0.36	0.11	0.05
	零星工業區	5.08		5.08	1.50	0.67
	河川區	10.00		10.00	-	1.32
	河川區兼供道路使用	0.13		0.13	-	0.02
	文教區(供中華醫事科技大學使用)	7.40		7.40	2.18	0.97
	農業區	410.71		410.71	-	54.03
	小計	648.58	+1.08	649.66	67.44	85.46
公共設施 用地	公園用地	2.24		2.24	0.66	0.29
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.23	-1.03	0.20	0.06	0.03
	廣場用地(兼供道路使用)	0.00	+0.01	0.01	0.00	0.00
	停車場用地	0.13	-0.08	0.05	0.01	0.01
	零售市場用地	0.67		0.67	0.20	0.09
	學校用地(文小用地)	4.62		4.62	1.36	0.61
	學校用地(文中用地)	3.83		3.83	1.13	0.50
	機關用地	0.31		0.31	0.09	0.04
	下水道用地	1.36		1.36	0.40	0.18
	電路鐵塔用地	0.37		0.37	0.11	0.05
	高速公路用地	9.33		9.33	2.75	1.23
	高速公路兼供東西向快速公路使用	8.98		8.98	2.65	1.18
	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		0.05	0.01	0.01
	道路用地	52.94	+0.07	53.01	15.62	6.97
	道路用地兼供河道使用	0.01		0.01	0.00	0.00
	道路用地(供東西向快速公路使用)	21.58		21.58	6.36	2.84
	道路用地兼供東西向快速公路使用	0.70		0.70	0.21	0.09
	道路用地(供東西向快速道路使用) 兼供河道使用	0.29		0.29	0.09	0.04
	河道用地	1.35		1.35	0.40	0.18
	道路用地(人行步道)	1.58	-0.05	1.53	0.45	0.20
	小計	111.57	-1.08	110.49	32.56	14.54
計畫面積合計		760.15	0.00	760.15	-	100.00
都市發展用地面積合計		339.31	0.00	339.31	100.00	-

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河川區、河川區兼供道路使用及農業區。

表 6-2 公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置及說明
公園用地	公	2.24	零工七南側
鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	公(兒)1(附一)	0.10	高速公路東側、7 號道路南側
	公(兒)4(附一)	0.10	4 號與 13 號道路間
	小計	0.20	-
廣場用地 (兼供道路使用)	廣(道)1(附一)	0.01	原公(兒)3 西北側
停車場用地	停 1(附一)	0.05	商一北側
零售市場用地	市 1	0.34	商一北側
	市 2	0.33	商二北側
	小計	0.67	-
學校用地	文小 1	2.66	商一西側，德南國小
	文小 2	1.96	-
	文中	3.83	高速公路西側，仁德國中
	小計	8.45	-
機關用地	機	0.20	商一北側，鄰里性機關用地
	機	0.11	⑦-2-15M 道路西側
	小計	0.31	-
下水道用地	下水道	1.36	-
電路鐵塔用地	電塔	0.37	計畫區東側工業區及住宅邊界
高速公路用地	高公	9.33	161 千伏龍崎台南線之電塔共 8 處
高速公路兼供東西向快速公路使用	高兼東西向	8.98	-
高速公路用地兼供東西向快速公路使用兼供河道使用	高兼東西向兼河道	0.05	-
道路用地	-	53.01	-
道路用地兼供河道使用	道兼河道	0.01	-
道路用地(供東西向快速公路使用)	道(東西向)	21.58	-
道路用地兼供東西向快速公路使用	道兼東西向	0.70	-
道路用地(供東西向快速公路使用)兼供河道使用	道(東西向)兼河道	0.29	-
河道用地	河道	1.35	上崙排水
道路用地(人行步道)	-	1.53	-
合計		110.49	-

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

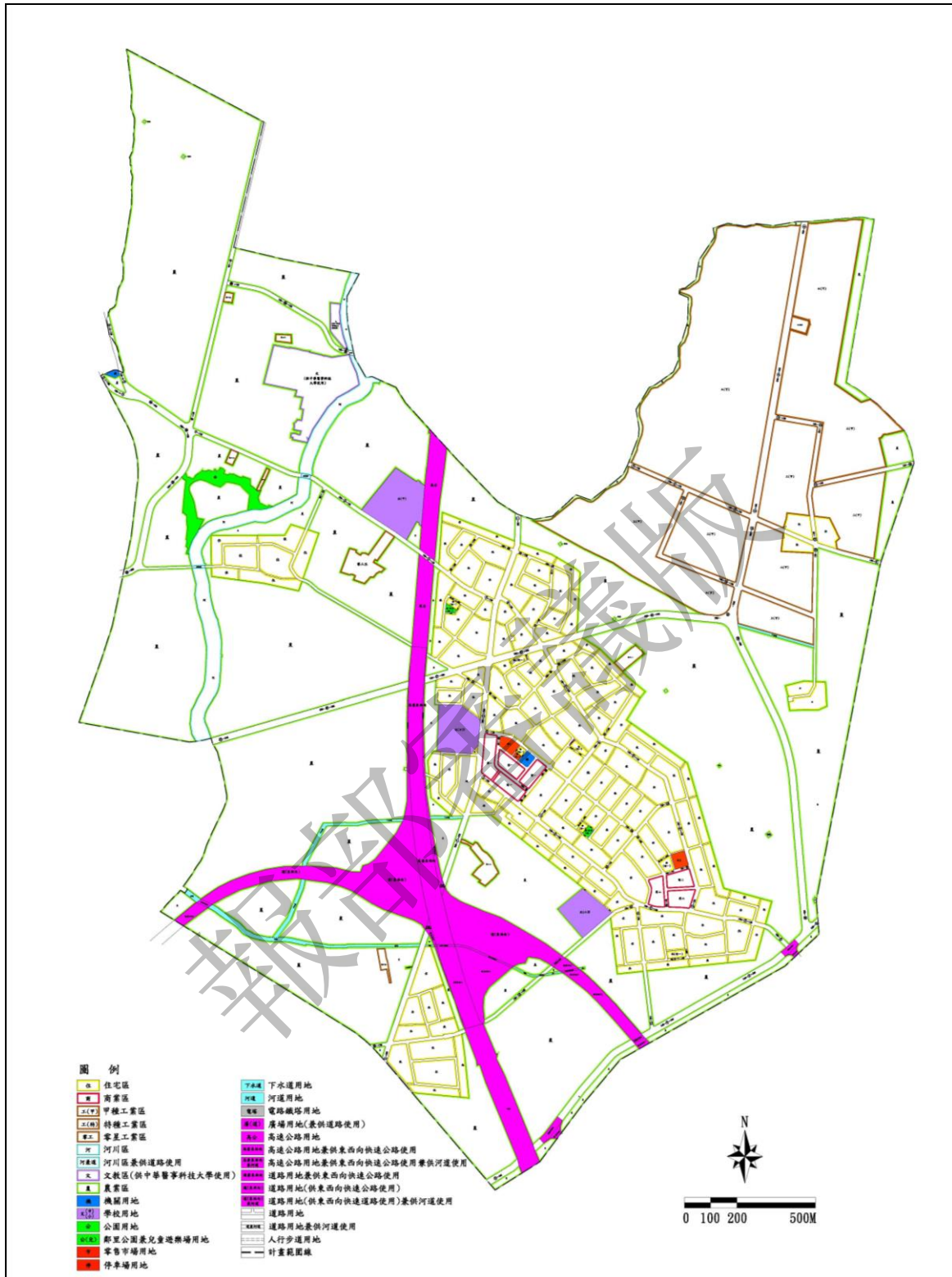


圖 6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第四節 交通運輸計畫

計畫區範圍內道路系統分成高速公路系統、快速道路系統、聯外道路及區內道路 4 種道路層級，其說明如下：

一、高速公路系統-國道一號

高速公路國道一號，自計畫範圍北側縱貫至計畫範圍南側，計畫寬度 66 公尺。

二、快速道路系統-86 號東西向快速道路

東西向快速道路臺南－關廟線，為本計畫區內之區域性聯外快速道路，向西通往臺南市，向東通往關廟地區，計畫寬度 45 公尺。

二、聯外道路系統

(一) 主要道路

1. 1 號道路(中正路)

北通仁德，南往二層行，計畫寬度為 20 公尺。

2. 6 號道路

由 5 號道路向北至計畫範圍線，計畫寬度為 25 公尺。

2. 9 號道路

由計畫區東側範圍線至西側台糖鐵路，計畫寬度為 24 公尺。

3. 26 號道路

由 7 號道路分歧向西南至文賢計畫範圍線，計畫寬度為 25 公尺。

4. 27 號道路

由 6 號道路往南沿台糖鐵路往西接仁德(文賢地區)都市計畫範圍線，計畫寬度為 25 公尺。

(二) 次要道路

1. 2 號道路

由 1 號路向東南至計畫範圍線，計畫寬度為 15 公尺。

2. 5 號道路

由三爺宮溪向東至計畫範圍線，計畫寬度為 15 公尺。

3. 7 號道路

由 1 號路向西北至 26 號路，計畫寬度為 15 公尺。

4. 7-1 號道路

由 26 號路向西北至計畫範圍線，計畫寬度為 18 公尺。

5. 7-2 號道路

由 26 號路向北至計畫範圍線，計畫寬度為 15 公尺。

6. 8 號道路

由 7 號道路向北至計畫範圍線，計畫寬度為 18 公尺。

7. 10 號道路

由 2 號道路向西南至台糖鐵路，含部分不等寬路段，計畫寬度為 12 公尺。

8. 29 號道路

由 8 號道路向東至計畫範圍線，計畫寬度為 15 公尺。

三、區內道路系統

區內道路為聯繫計畫區內部之要交通路線，包含 28、3、4、11、12、13、14、15、16 號道路計畫寬度為 12~28 公尺，皆為區內聯絡鄰里間之重要道路。

除上述高速公路、快速道路、聯外道路、區內道路外，依土地使用計畫及發展需要分別配設 10、8 公尺寬等兩種寬度之服務道路，並酌予劃設 4 公尺寬人行步道。

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
高速公路	由北面計畫範圍線至南面計畫範圍線	66	2,880	快速道路
東西向快速道路	由西面計畫範圍線至東南計畫範圍線	45	1,600	快速道路
1	北自仁德都市計畫界，南至台糖鐵路	20	2,070	聯外主要道路
6	由 5 號道路向北至計畫範圍線	25	1,140	聯外主要道路
9	由計畫區東側範圍線至西側台糖鐵路	24	1,290	聯外主要道路
26	由 7 號道路分歧向西南至文賢計畫範圍線	25	920	聯外主要道路
27	由 6 號道路往南沿台糖鐵路往西接仁德文賢計畫範圍線	25	2,930	聯外主要道路
2	由 1 號路向東南至計畫範圍線	15	1,410	聯外次要道路
7	由 1 號路向西北至 26 號路	15	1,300	聯外次要道路
7-1	由 26 號路向西北至計畫範圍線	18	150	聯外次要道路
7-2	由 26 號路向北至計畫範圍線	15	380	聯外次要道路
5	由三爺宮溪向東至計畫範圍線	15	1,035	聯外次要道路
8	由 7 號道路向北至計畫範圍線	15	720	聯外次要道路
10	由 2 號道路向西南至台糖鐵路，含部分不等寬路段	12	1,110	聯外次要道路
29	由 8 號道路向東至計畫範圍線	15	559	聯外次要道路
28	由 27 號道路往南接 9 號道路	25	1,200	區內主要道路
3	由 1 號路向東南至 2 號道路	15	1,410	區內次要道路
4	由 2 號路向東北至 3 號道路	15	1,470	區內次要道路
11	由 2 號路向南至 9 號道路	12	465	區內次要道路
12	由 1 號路向東南至 13 號道路	12	675	區內次要道路
13	由 2 號路向東北至 3 號道路	12	360	區內次要道路
14	由 5 號路向北至 6 號道路	15	630	區內次要道路
15	由 14 號路向東至計畫範圍線	15	390	區內次要道路
16	由 5 號路向南再折回 5 號道路	15	1,200	區內次要道路
17	由 1 號路向西北至 7 號道路	10	1,140	服務道路
18	由 7 號路向東北至 1 號道路	10	315	服務道路
19	由 1 號路向東南至 3 號道路	10	405	服務道路
20	由 1 號路向東北至 3 號道路	10	330	服務道路
21	由 3 號路向東折回 3 號道路	10	570	服務道路
22	由 12 號路向東南至 23 號道路	10	150	服務道路
23	由 2 號路向東北至 12 號道路	10	270	服務道路
24	由 3 號路向西北至 13 號道路	10	300	服務道路
25	由 3 號路向西南至 24 號道路	10	99	服務道路
未編號		10		服務道路
未編號		8	-	服務道路
未編號		4	-	人行步道

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。

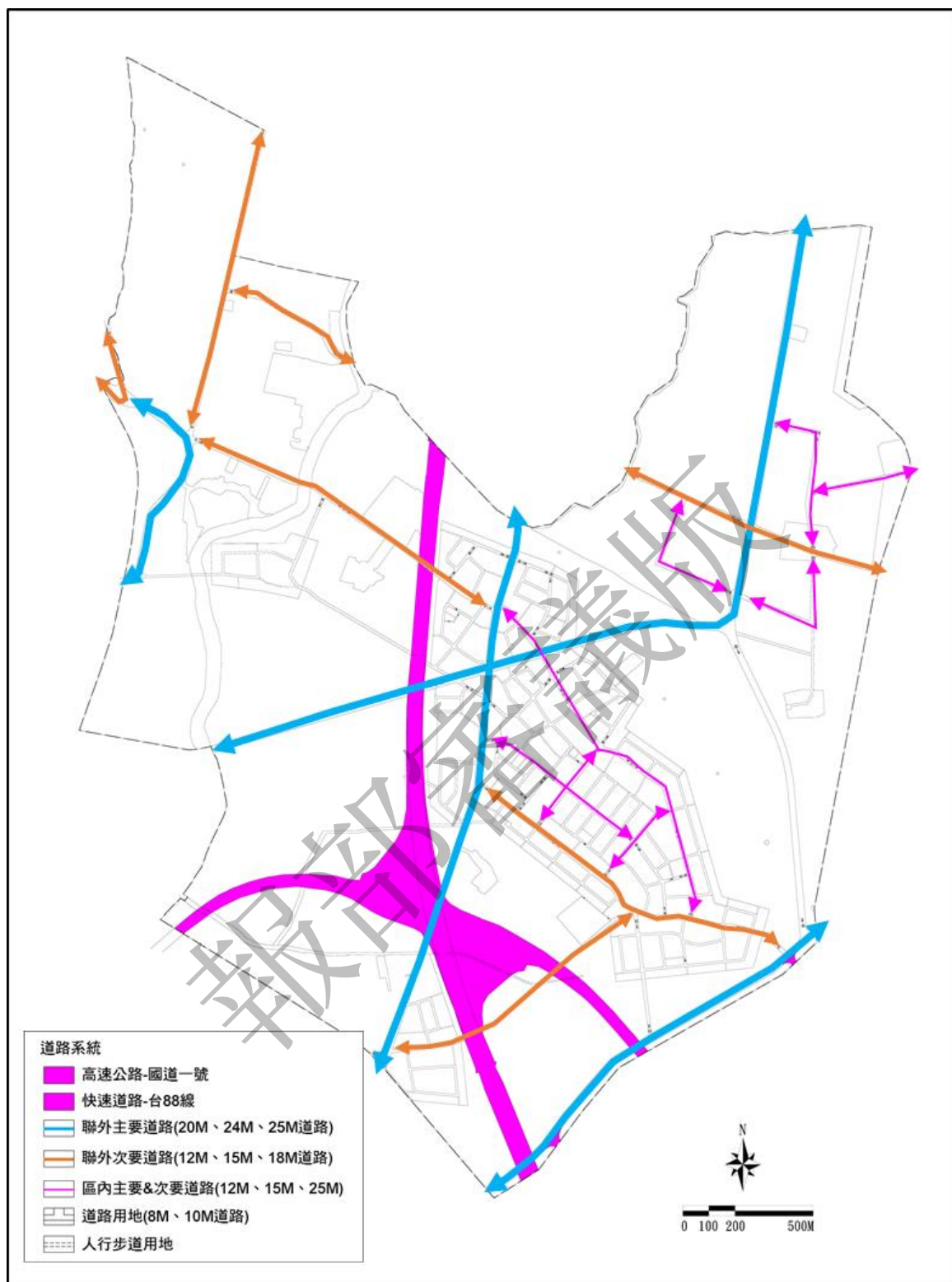


圖 6-2 變更後交通系統計畫示意圖

第五節 附帶條件地區

本次通盤檢討後新增 1 處附帶條件地區，以市地重劃方式辦理整體開發，詳表 6-4、表 6-6 及圖 6-3～圖 6-6。

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 公(兒)3 公(兒)4 公(兒)5 公(兒)6 停 1	1.71	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 2

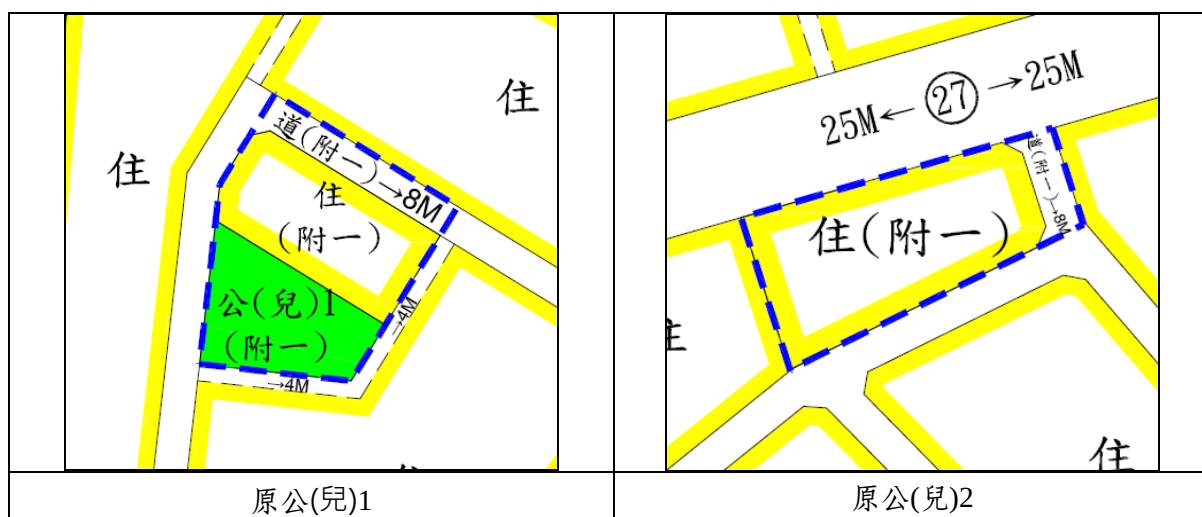
註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

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	1.08	63.16%
	小計	1.08	63.16%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.20	11.70%
	停車場用地	0.05	2.92%
	廣場用地(兼供道路使用)	0.01	0.58%
	4 米人行步道用地	0.02	1.17%
	道路用地	0.35	20.47%
	小計	0.63	36.84%
總計		1.71	100.00%



圖 6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖



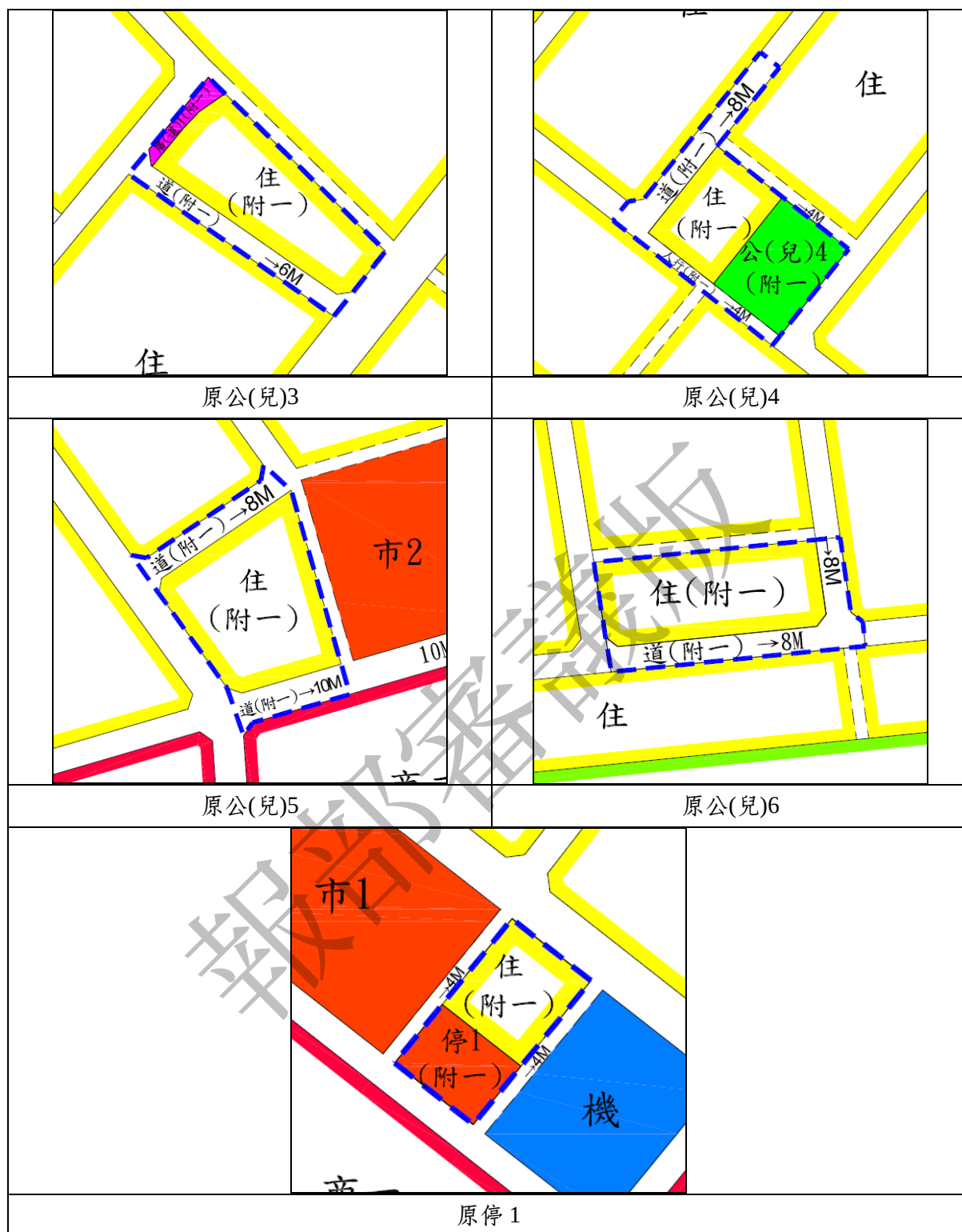


圖 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖

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	捐贈	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計			
文小用地	文小 2	1.96	✓				5,844	157	3,920	9,921	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
文中用地	文中	3.83	✓				6	已開闢	已開闢	6	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
公園用地		2.24				✓	-	220	5,507	5,727	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)1(附一)	0.10		✓			280	8	200	488	註 4	註 5	註 6
	公(兒)4(附一)	0.10		✓			280	8	200	488			
廣場用地(兼供道路使用)	廣(道)1(附一)	0.01		✓			28	1	20	49	註 4	註 5	註 6
市場用地	市 1	0.34	✓				924	已開闢	已開闢	924	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	市 2	0.33	✓				840	已開闢	已開闢	840	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
停車場用地	停 1(附一)	0.05		✓			140	4	100	244	註 4	註 5	註 6
下水道用地		1.36	✓				2,773	79	1,981	4,834	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
電路鐵塔用地		0.37	✓				211	6	151	368	臺電公司	民國 125 年	臺電公司編列經費
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				✓	-	-	100	100	交通部	民國 125 年	交通部編列預算
河道用地		1.35	✓				14,213	407	10,152	24,772	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
道路用地(供東西向快速道路使用)兼供河道使用		0.29				✓	-	-	580	580	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
道路用地兼供河道使用		0.01				✓	-	-	20	20	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
道路用地(含道路用地(人行步道))	道	54.17	✓				47,008	1,343	33,577	81,928	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	道(附一)	0.37		✓			1,036	30	740	1,806	註 4	註 5	註 6

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。

註 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。

註 3：表內各項公共設施用地得視實際開發需求，以區段徵收或市地重劃等整體開發方式取得。

註 4：主辦單位依市地重劃相關規定辦理。

註 5：預定完成期限依主管機關核定之重劃計畫書規定辦理。

註 6：經費來源依市地重劃相關規定辦理。

報部審議版

**附錄 1 110 年 6 月 22 日臺南市都市計畫
委員第 102 次會議紀錄**

報部審議

報部審議版

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：羅介姝

電話：06-2991111分機8021

傳真：06-2982852

電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局都市規劃科

發文日期：中華民國110年7月8日

發文字號：府都綜字第1100786548號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄一份

主旨：檢送110年6月22日「臺南市都市計畫委員會第102次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員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、方兼副主任委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、陳委員凱凌、陳委員柏誠、黃委員耀光、邱委員志健、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、姚委員希聖、林委員裕盛、張委員仁郎、林委員裕豐、王委員逸峰、周委員士雄、胡委員大瀛、施委員鴻圖、徐委員國潤、顏執行秘書永坤、內政部營建署(審2案)、臺南市政府水利局(審4案)、臺南市政府工務局(審1、4、5、6案)、臺南市政府地政局(審1、2、3、5、6、7案)、臺南市政府交通局(審7案)、臺南市仁德區公所(審4、5案)、臺南市官田區公所(審6案)、臺南市政府都市發展局(都市更新科，審2案、都市設計科及都市計畫管理科，審7案)

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會第 102 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 6 月 22 日(星期二)上午 10 時 0 分

二、地點：co-life 視訊會議

三、主席：莊委員德樑代理(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

四、紀錄彙整：羅介奴

五、出席委員：

趙主任委員卿惠(請假)、方副主任委員進呈(請假)、莊委員德樑、陳委員淑美、陳委員凱凌(吳建德代)、陳委員柏誠(邱保華代)、黃委員耀光、邱委員志健、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳(請假)、姚委員希聖(請假)、林委員裕盛、張委員仁郎、林委員裕豐、王委員逸峰、周委員士雄、胡委員大瀛、徐委員國潤、施委員鴻圖、顏執行秘書永坤。

六、列席單位及人員：

內政部營建署 賴正偉

臺南市政府水利局 黃信銓、黃群堯

臺南市政府工務局 許名漢、曾朝祇、何沛卿

臺南市政府地政局 洪智仁、方正添、邱榮杰、李怡賢

臺南市仁德區公所 黃文宏

臺南市官田區公所 蕭仙浣

臺南市政府都市發展局 林惠真、呂國隆、鄭伊峻、梅國慶、廖育德、邱淑華、曹秋河、李佳璋、蕭立瑩、薛卜賓、林純玉、黃佩菁

第 五 案：「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案

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

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 109 年 6 月 23 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 109 年 7 月 10 日下午 2 時整，假仁德區公所三樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 9 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥（召集人）、張委員仁郎、姚委員希聖、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 9 月 14 日、110 年 1 月 28 日及 110 年 4 月 6 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決 議：除開發方式涉及市地重劃部分，將實施進度及經費之主辦單位及經費來源修正為「依市地重劃相關規定辦理」外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附

錄)。

報部審議版

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫人口：

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，其中計畫區南側部分範圍未涵蓋，惟考量文小 2 用地於本計畫辦理第三次通盤檢討時，經內政部都市計畫委員會決議擬變更為附帶條件住宅區，並於期限內完成細部計畫審定及重劃計畫審核通過，變更主要計畫始得報部核定後發布實施。目前土地所有權人已成立自辦重劃籌備會，刻依前開決議辦理相關作業。爰未來文小 2 整體開發地區將可提供開放空間設施，即可涵蓋計畫區南側服務範圍，尚可確保公共設施服務品質，請納入計畫書補充說明。
- (三) 本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，經核算檢討前為

1.51 平方公尺/千人，檢討後為 1.06 平方公尺/千人，雖低於通盤檢討前計畫劃設之面積，惟毗鄰之「臺南都會公園特定區計畫」已闢建面積約 40 公頃之都會公園，具有提供居民休閒遊憩之功能，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。

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 2 「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」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 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。	1. 變更案第 2-1 案至第 2-7 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	建議准照公展草案通過。
2-1	公(兒)1 用地及周邊道路用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)1)(0.22 公頃)	住宅區(附)(0.12 公頃) 兒童遊樂場用地(附)(兒 1)(附)(0.10 公頃)	1. 考量區位適宜性，公(兒)1 服務範圍可涵蓋計畫區北側周邊住宅區，故部分分解編、部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。	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. 為保留重劃工程設計之彈性，新計畫兒童遊樂場用地修正為「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」，並維持原計畫編號。
		道路用地(0.04 公頃)	道路用地(附)(0.04 公頃)	2. 考量重劃配地及進出需求，東北側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		
2-2	公(兒)2 用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)2)(0.18 公頃)	住宅區(附)(0.17 公頃) 道路用地(附)(0.01 公頃)	1. 公(兒)2 用地經檢討與公(兒)1 服務範圍重疊，另西側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。		1. 建議修正後通過，請配合修正變更理由。 2. 東側 4 米人行步道及部分公(兒)2 用地現況已供作道路通行使用(德糖路 407 巷，現況通行寬度約 6 至 7 公尺)，為確保既有通行功能，故將東側 4 公尺人行步道調整為 8 公尺計畫道路，請納入變更理由補充說明。
		人行步道用地(0.02 公頃)	住宅區(附)(0.01 公頃) 道路用地(附)(0.01 公頃)	2. 考量重劃配地及進出需求，東側 4 公尺人行步道拓寬為 8 公尺計畫道路。		
2-3	公(兒)3 用地及周邊	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)3)	住宅區(附)(0.08 公頃)	1. 考量區位適宜性，公(兒)1 服務範圍可涵蓋計畫區中心		1. 建議修正後通過(詳圖 2)。
			兒童遊樂場用			

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			
	道路用地(含人行步道使用)	(0.21 公頃)	地(附) (兒2)(附) (0.10 公頃) 廣場用地(附) (廣1)(附) (0.01 公頃) 道路用地(附) (0.02 公頃)	周邊住宅區，故部分解編、部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。 2. 西北側現況有既成道路穿越，配合現況部分調整為廣場用地，以保留原有通行功能。 3. 考量重劃配地及進出需求，南側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路。		2. 考量公(兒)3 與公(兒)4 服務範圍重疊，配合公(兒)4 部分保留以提供開放空間遊憩設施，故新計畫之兒童遊樂場用地予以調整為住宅區(附)。 3. 新計畫廣場用地係為保留現況既成道路通行需求而劃設，故名稱調整為廣(道)用地。另考量西北側路口銜接安全性，配合現況既成道路通行範圍將部分新計畫住宅區調整為廣(道)用地。
2-4	公(兒)4 用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)4) (0.21 公頃) 人行步道用地 (0.04 公頃) 道路用地 (0.03 公頃)	住宅區(附) (0.19 公頃) 道路用地(附) (0.02 公頃) 住宅區(附) (0.02 公頃) 道路用地(附) (0.02 公頃) 道路用地(附) (0.03 公頃)	1. 公(兒)4 用地經檢討與公(兒)3 服務圈範圍重疊，另北側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，南側 4 公尺人行步道拓寬為 8 公尺計畫道路，西側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		1. 建議修正後通過(詳圖 3)。 2. 參考公民及團體陳情意見及地主意願調查結果，部分保留維持公(兒)4，部分解編為住宅區(附)。 3. 考量重劃配地、工程接管及聯外交

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			
						通可及性，將西北側 8 公尺計畫道路(德崙段 471 地號等土地)併同納入重劃範圍取得開闢，俾銜接德崙路 77 巷。 4. 西南側原計畫之 4 公尺人行步道用地非屬重劃配地及工程接管需求，仍維持人行步道用地。惟考量公(兒)4 之可及性，併同納入重劃範圍取得開闢。 5. 參考公民及團體陳情意見，東北側 4 公尺人行步道經查已有指定建築線在案，予以維持人行步道用地，剔除重劃範圍。
2-5	公(兒)5 用地及周邊道路用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)5)(0.22 公頃)	住宅區(附)(0.22 公頃)	1. 公(兒)5 用地經檢討與公(兒)3 服務圈範圍重疊，故予以解編。		1. 建議修正後通過(詳圖 4)。
		道路用地(0.04 公頃)	道路用地(附)(0.04 公頃)	2. 考量重劃配地及進出需求，南側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		2. 考量重劃配地及工程接管需求，北側 8 公尺計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。

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			
2-6	公(兒)6 用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)6)(0.20 公頃)	住宅區(附)(0.20 公頃)	公(兒)6 用地經檢討與公(兒)3 服務圈範圍重疊，故予以解編。		1. 建議修正後通過(詳圖5)。 2. 考量重劃配地、工程接管需求及聯外交通可及性，南側及東側 8 公尺計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。
2-7	停 1 用地	停車場用地(停 1)(0.13 公頃)	停車場用地(附)(停 1)(附)(0.13 公頃)	經交通局評估仍有使用需求，予以保留，併同納入重劃範圍取得開闢。		1. 建議修正後通過(詳圖6)。 2. 為適度調降公共設施用地負擔比例，北側部分調整為住宅區(附)。 3. 東南側 4 公尺人行步道已開闢供通行使用，另西北側 4 公尺人行步道現況為市場用地(市 1)建築物之出入通路使用，故予以維持原計畫，不納入重劃範圍。
2-8	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍(1.58 公頃)	計畫區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. 建議修正後通過。 2. 請配合變更案 2-1 至 2-7 案調整市地重劃範圍。

附表 3 「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（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	張○仁 後壁段 755、756、 566 地號	1. 不願意參與跨區市地重劃，因被限制利用，結果是這樣對待人民，民怨如何來，就是這樣來。 2. 條件苛刻，令人對政府寒心。 3. 被限制 40 年不能使用，現在竟以此方式要「共同開發」，政府實在令人無法相信，無法苟同此刁蠻方式。	直接還地於民。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2-2 案。 2. 後壁段 755 地號為部分道路用地、部分人行步道用地；同段 756 地號為公(兒)2；同段 566 地號為人行步道用地。 3. 有關公共設施用地變更為可建築用地，涉及土地使用價值提高，為落實受益者負擔之精神，仍應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔回饋公共設施。 4. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，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。考量變更範圍權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
2	張○輝 後壁段 566 地號	負擔比例過高。	不願意參與跨區市地重劃。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2-2 案。 2. 後壁段 566 地號為人行步道用地。 3. 該人行步道現況已供作道路通行使用(德糖路 407 巷，現況通行寬度約 6~7 公尺)，為確保既有通行功能，故將東側 4 公尺人行步道調整為 8 公尺計畫道路。

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
				4. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，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。考量變更範圍權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。 5. 陳情事項涉及重劃負擔事宜，依市地重劃實施辦法相關規定辦理。
3	觀音廟、劉○聰 後壁段 1221 地號	願意參與跨區市地重劃。	此地號上有建立一座環保金爐，路尾是否往東移一點點約 2 公尺。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2-3 案。 2. 後壁段 1221 地號為部分道路用地、部分人行步道用地。 3. 陳情之計畫道路位於公(兒)3 西北側，該計畫道路非屬重劃配地及工程接管需求，故未納入納入重劃範圍。另北側為配合既成道路之通行需求，予以劃設廣(道)用地。 4. 有關陳情事項涉及計畫道路之調整，非屬本次專案通盤檢討範疇，建議另於未來辦理定期通盤檢時，將依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 44 條及都市計畫法第 19 條規定將相關資料公告及登報週知，屆時得以書面載明姓名、地址提出意見，俾錄案納供定期通盤檢討之參考。
4	巨 ○ 股份有限公司、	1. 土地座落臺南市仁德區德崙段 482、482-	1. 公(兒)4 北側 4 米人行步道剔除重劃範圍	建議部分採納。 公(兒)4 部分保留納入重

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
	陳○楨、 吳○宏 德崙段 466、517 地號	1、482-2、482-3、482-4 號，五筆土地上興建五戶房屋，建照號碼(108)南工造字第 02847-01、02848-01、02849-01、02850-01、02851-01 號，目前興建完成，預計 109 年 12 月份交屋給客戶，這 5 戶房屋出入口均朝向同段 466 地號著黃色部分，是唯一通行出入口，此處 4 米路不要納入重劃範圍內(附上地籍圖及各戶建照影本)。 2. 敝公司在同段 442、442-1 至 442-12 地號及 486、486-1 地號及 482、482-1 至 482-4 地號上興建整批建案共 20 戶，推出預售銷售至今，均依都市計畫使用分區所定向客戶介紹 484 地號為公園兼兒童遊樂場用地，客戶都因住家前面是公園兼兒童遊樂場用地前來購買，欣喜將來有散心走路運動的好地方，若依貴處規劃變更為住宅區導致敝公司銷售與廣告不實、以致衍生許多消費糾紛爭議。 3. 同段 484、485、517、466 地號(著黃色部分除外)，這幾筆土地相鄰，為整體開發規畫考量應一併納入檢討使道路如未納入 517 及 466 地號公共排水如何完成如何完整，否則會有道路通行	。 2. 公(兒)4 西側及東側 8 米計畫道路應一併納入檢討，以利公共排水完整。 3. 公(兒)4 解編將造成房屋銷售與廣告不實，並衍生許多消費糾紛爭議。	劃範圍；另東北側 4 公尺人行步道用地予以維持原計畫，剔除重劃範圍。 理由： 1. 涉及變更案第 2-4 案。 2. 德崙段 466、517 地號為部分人行步道用地及部分道路用地，同段 522 地號為道路用地，同段 484、485 地號為公(兒)4 用地，同段 442、442-1~-12、482、482-1~-4、486、486-1 地號為住宅區。 3. 有關公(兒)4 東北側 4 公尺人行步道用地，經查已有指定建築線在案，故予以維持原計畫，剔除重劃範圍。 4. 公(兒)3 與公(兒)4 服務範圍重疊，考量公(兒)3 鄰近之觀音廟廟前廣場可提供開放空間，且公(兒)4 周邊住宅使用密集，故公(兒)4 部分予以保留，另公(兒)3 全部解編。 5. 考量重劃配地、工程接管及聯外交通可及性，將西北側 8 公尺計畫道路(德崙段 517(部分)地號等土地)併同納入重劃範圍取得開闢，俾銜接德崙路 77 巷。 6. 東南側 8 公尺計畫道路(德崙段 466(部分)地號等土地)及西南側 4 公尺人行步道用地，非屬重劃配地及工程接管需求，惟考量公(兒)4 之可及性，將西南側 4 公尺

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
		私權糾紛，鄰近道路地 517、466 號未納入為何納入較遠不相鄰的 522 號道路地。 4. 敝公司依照現在都市計畫規劃興建整批房屋，興建一半突遇都市計畫欲變更，實在令人不知所措無所適從，如何對買方客戶交代？		人行步道用地併同納入重劃範圍取得開闢，另東南側 8 公尺計畫道路不予納入重劃範圍。
5	劉○來 德崙段 485 地號	解編後坪數少太多。	不願意參加跨區市地重劃。	建議未便採納 理由： 1. 涉及變更案第 2-4 案。 2. 德崙段 485 地號為公(兒)4 用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，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。考量變更範圍權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
6	王○俊 德崙段 484、466 地號	1. 願意參與跨區市地重劃，因德崙段 484、466 地號持有面積共 586 .2 平方公尺，能就原地公(兒)4 用地分配取得住宅區(附)。 2. 對德崙段 466 地號應全部納入市地重劃範圍，不要分 4 公尺或 8 公尺。	1. 願意參與跨區市地重劃。 2. 德崙段 466 地號應全部納入市地重劃範圍。	建議未便採納 理由： 1. 涉及變更案第 2-4 案。 2. 德崙段 484 地號為公(兒)4 用地，同段 466 地號為部分人行步道用地及部分道路用地。 3. 東北側 4 公尺人行步道用地，經查已有指定建築線在案，故予以維持原計畫，剔除重劃範圍。 4. 考量公(兒)4 之可及性，將西南側 4 公尺人行步道用地併同納入重劃範圍取得開闢。

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
				5. 東南側 8 公尺計畫道路（德崙段 466（部分）地號等土地）非屬重劃配地及工程接管需求，不予納入重劃範圍，涉及道路徵收部分，將由道路主管機關視財源情形研議辦理。
7	陳○山、王○盛 上崙段 792~794、845~847 地號 中軍段 129、130 地號	1. 因貴局只編定上崙段 775、776、777、778 地號部分重劃，其周邊上崙段 792、793、794、845、846、847 地號及中軍段 129、130 地號未列入重劃。 2. 本案土地重劃完成土地分發後，地主有土地沒有道路怎麼蓋房子。 3. 懇請貴局將上述地號併入重劃，是感德便。	公(兒)5 用地變更為住宅區周邊計畫道路理應全部併入重劃範圍。	建議部分採納。 公(兒)5 北側 8 公尺計畫道路納入重劃範圍。 理由： 1. 涉及變更案第 2-5 案。 2. 上崙段 792、793、845~847 地號為人行步道用地，上崙段 794 地號、中軍段 129、130 地號為道路用地。 3. 考量重劃配地及工程接管需求，將公(兒)5 北側 8 公尺計畫道路部分，併同納入重劃範圍取得開闢。 4. 另涉及 4 公尺人行步道用地部分，非屬重劃配地及工程接管需求，不予納入重劃範圍，涉及道路徵收部分，將由道路主管機關視財源情形研議辦理。
8	何○琴 崑崙段 399 地號	1. 憲法第十五條保障人民之財產權，使財產所有人得依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，以確保人民得賴以維繫其生存及自由之生活資源。惟為求國家社會安定繁榮在公共利益的考量下，亦得以法律對於人民之財產權予以限制，如都市計畫將某部分	本案依法依情，實無不將 399 地號之計畫道路土地納入重劃範圍之理，為此懇請均局體察民情，妥適行政，實感德便。	建議部分採納 公(兒)6 南側 8 公尺計畫道路納入重劃範圍。 理由： 1. 涉及變更案第 2-6 案。 2. 崑崙段 399 地號為道路用地。 3. 考量配合重劃配地及工程接管需求，將公(兒)6 南側 8 公尺計畫道路部分，併同納入重劃範圍取得開闢。 4. 南側未臨接公(兒)6

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
		土地規劃為公共設施保留地，留待將來由政府編列預算給予補價徵收，可知為社會利益犧牲某些人權益，造成幾家歡樂幾家愁的境遇，實乃政府不得不為的措施，然行政機關依法行政仍須以盡可能減低人民之損害為最大考量，方為所謂的適當行政。 2. 申請人原有的土地經所謂的「都市計畫後」，變成 399 地號的計畫道路及 398 地號的公兒用地，既無法建築也難以出售或貸款，形同財產被凍結無法利用，且政府又由於預算編列有限，長久以來的公共設施保留地（尤其是計畫道路），寄望政府的補償徵收，將是遙遙無期，難以想像之事。 3. 今適逢公兒 6 用地解編重劃，周遭除現已闢為公共使用之道路外，應將周圍尚未開闢的計畫道路涵蓋在重劃範圍內，一併解決周圍道路還需留待將來政府編列預算徵收開闢的困境，否則即難謂適當行政。基此，本公兒 6 用地（如圖），東臨為既成的村里道路，南臨為建商取得現已闢供公共使用之道路，只剩西臨為尚未開闢的計畫道路，如將其一併納入重劃範圍內，豈非		及西側計畫道路部分，非屬重劃配地及工程接管需求，不予納入重劃範圍，涉及道路徵收部分，將由道路主管機關視財源情形研議辦理。

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
		兩全之舉，此既可解決政府無法編列預算，遙遙無期的徵收闢路問題，又能稍解民怨，幫無助百姓紓困，也是功德一件。 4. 申請人現住老屋早已破不堪住居，因基地為多人共有改建不易，本案如依現訂方案，將來分配到的可能不到 17、18 坪建地，連蓋個一般通常規格房屋仍不可得，恐難叫人心服，又豈能無怨！為此，村中長輩曾建議將來或可走抗爭，及向有關機關提起訴願及行政訴訟救濟途徑，以冀求得公義。		
9	林○哲、 林○鴻 崑崙段 359 地號	本地號已有二邊的道路，並建有車庫、網式蔬菜園、絲瓜棚等作物。	不願意參與跨區市地重劃。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2-6 案。 2. 崑崙段 359 地號為公(兒)6。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，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。考量變更範圍權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。



圖 1 變 2-1 案專案小組意見修正後示意圖

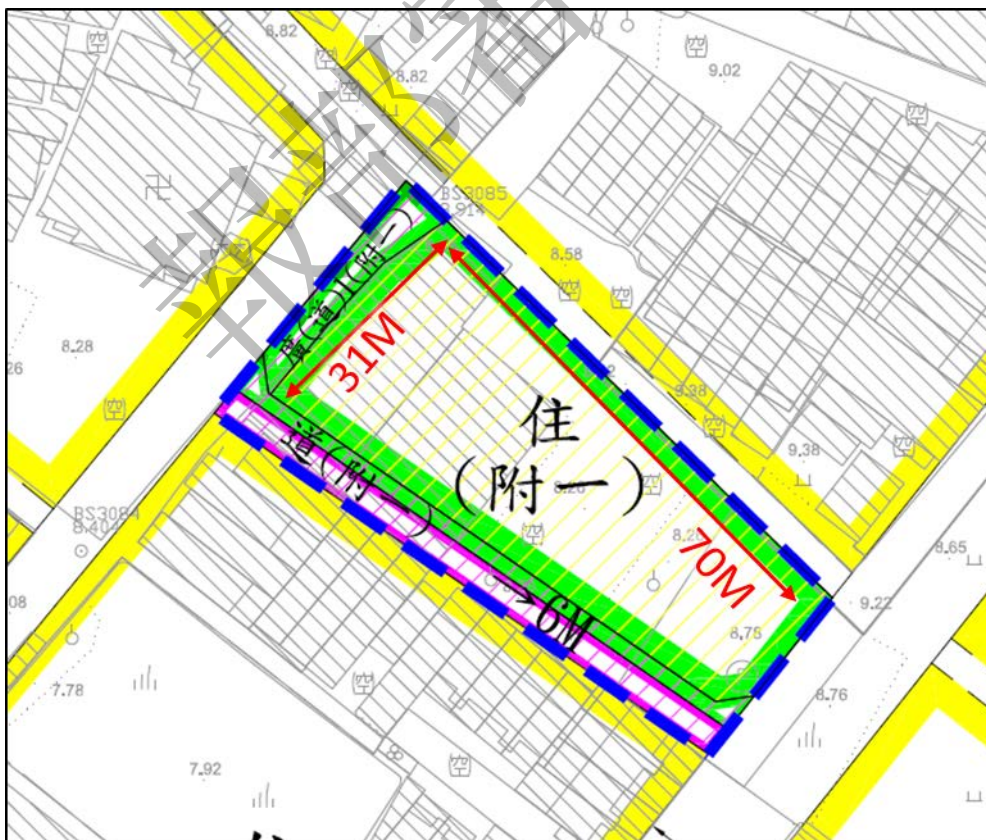


圖 2 變 2-3 案專案小組意見修正後示意圖

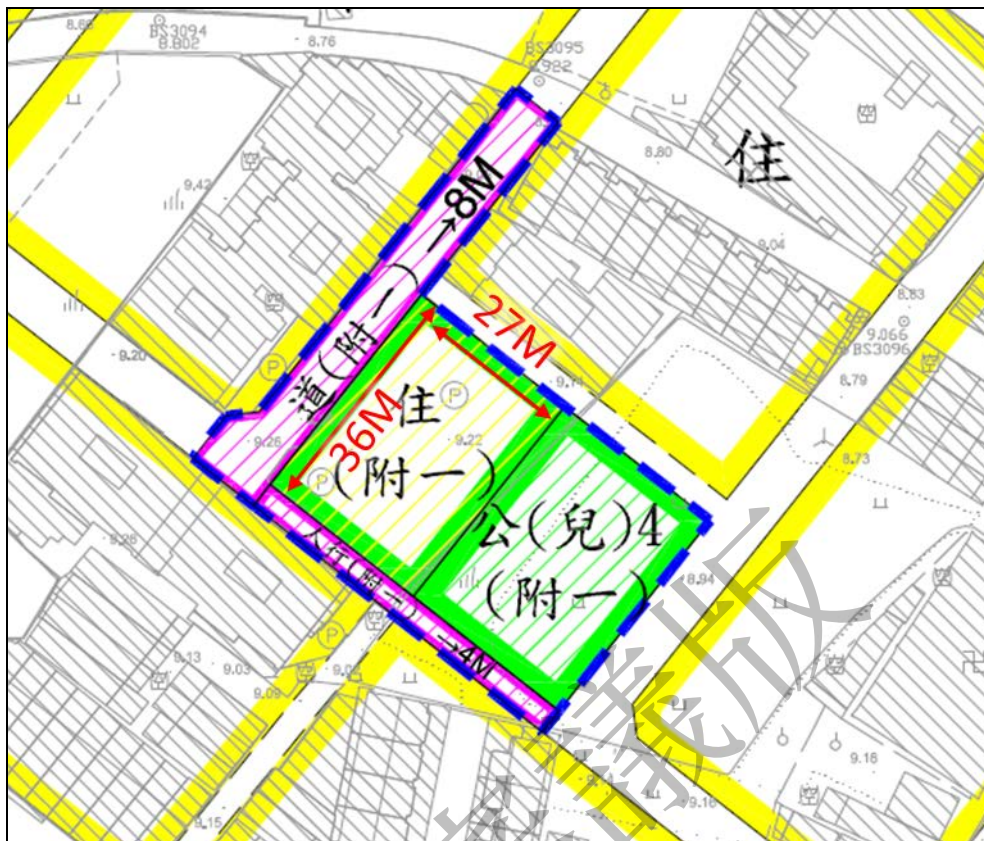


圖 3 變 2-4 案專案小組意見修正後示意圖

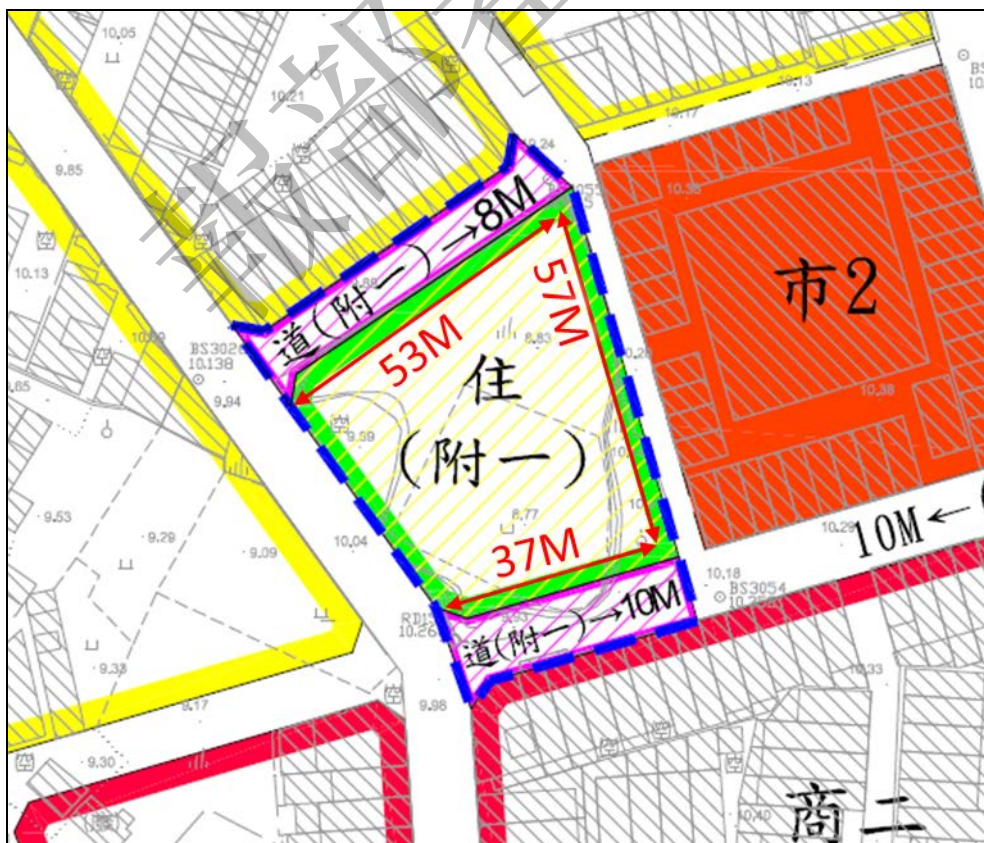


圖 4 變 2-5 案專案小組意見修正後示意圖

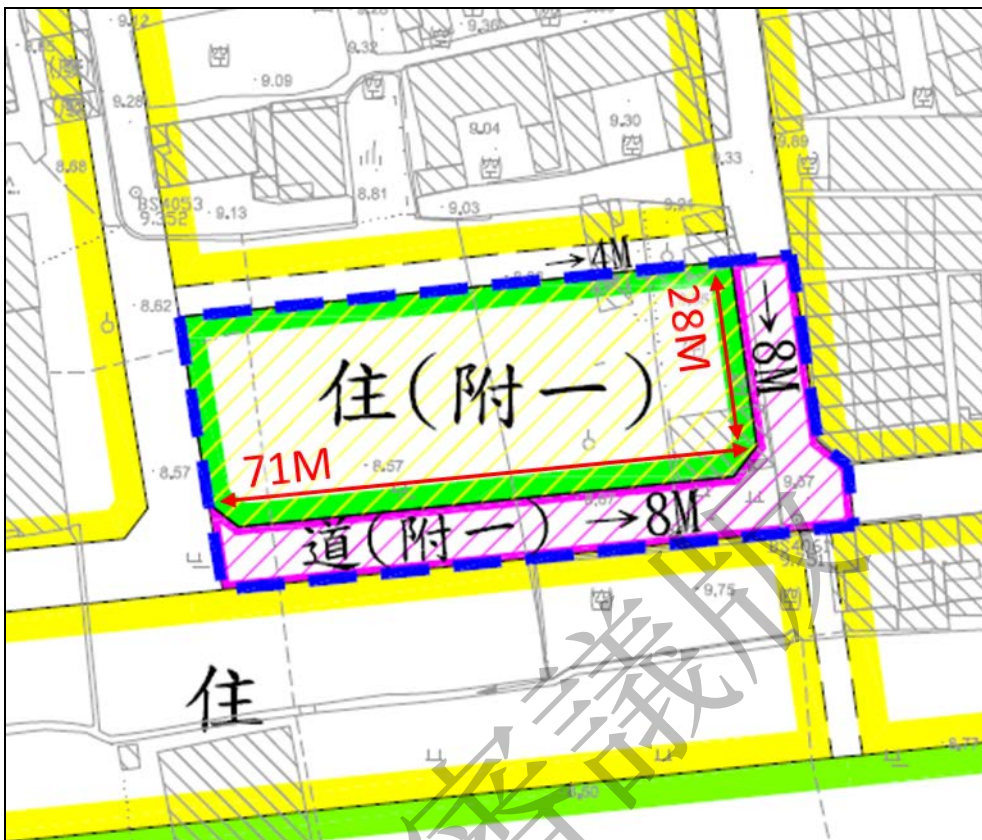


圖 5 變 2-6 案專案小組意見修正後示意圖

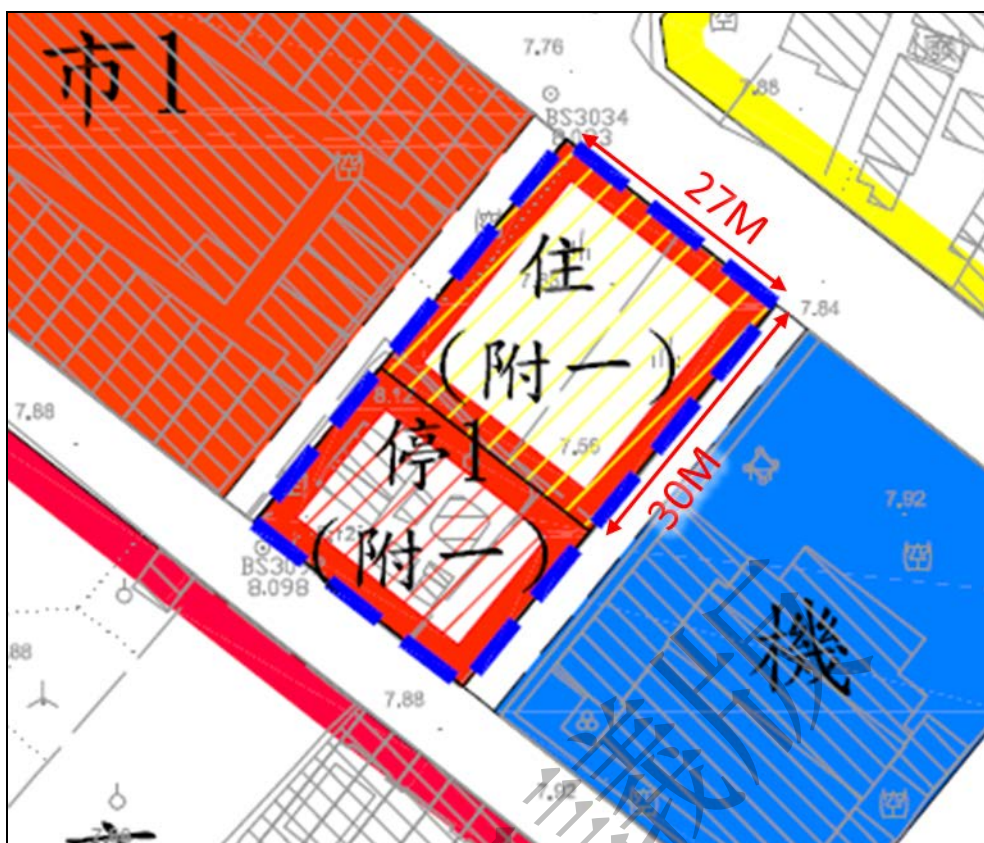


圖 6 變 2-7 案專案小組意見修正後示意圖

附錄 2 高速公路臺南交流道附近特定區 公共設施用地分析表

報部審議

報部審議版

附表 1 高速公路台南交流道附近特定區計畫公共設施用地分析表

項目	編號	現行計畫面積(公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更	說明
公園用地	公	2.24	保留	-	-	權屬皆為公有。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.22	部分保留	跨區重劃	○	考量區位適宜性，公(兒)1 服務範圍可涵蓋計畫區北側周邊住宅區，故部分保留，部分解編為住宅區。
			部分解編			
	公(兒)2	0.18	解編	跨區重劃	○	與公(兒)1、公(兒)4 服務範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)3	0.21	解編	跨區重劃	○	1.與公(兒)1、公(兒)4 服務範圍重疊，解編為住宅區。 2.北側計畫道路尚有部分路段未開闢，且現況既成道路大於計畫道路，建築物係依該既成道路退讓建築，為保留原有通行功能及路口銜接安全性，變更範圍西北側涉及現況既成道路部分調整為廣場用地(兼供道路使用)。 3.南側配合 4M 人行步道拓寬為 6M 計畫道路，部分調整為道路用地。
	公(兒)4	0.20	部分保留	跨區重劃	○	考量區位適宜性，公(兒)4 服務範圍可涵蓋計畫區東南側周邊住宅區，故部分保留，部分解編為住宅區。
			部分解編			
	公(兒)5	0.22	解編	跨區重劃	○	與公(兒)4 服務範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)6	0.20	解編	跨區重劃	○	與公(兒)4 服務範圍重疊，解編為住宅區。
停車場用地	停 1	0.13	部分保留 部分解編	跨區重劃	○	現況已部分供停車使用，經停管處評估仍有使用需求，故予以部分解編、部分保留。
零售市場用地	市 1	0.34	保留	徵購	-	考量建物密集且產權複雜，後續如有改建需求再另案辦理變更。
	市 2	0.33	保留	徵購	-	考量建物密集且產權複雜，後續如有改建需求再另案辦理變更。
學校用	文(小)1	2.66	保留	-	-	權屬皆為公有。

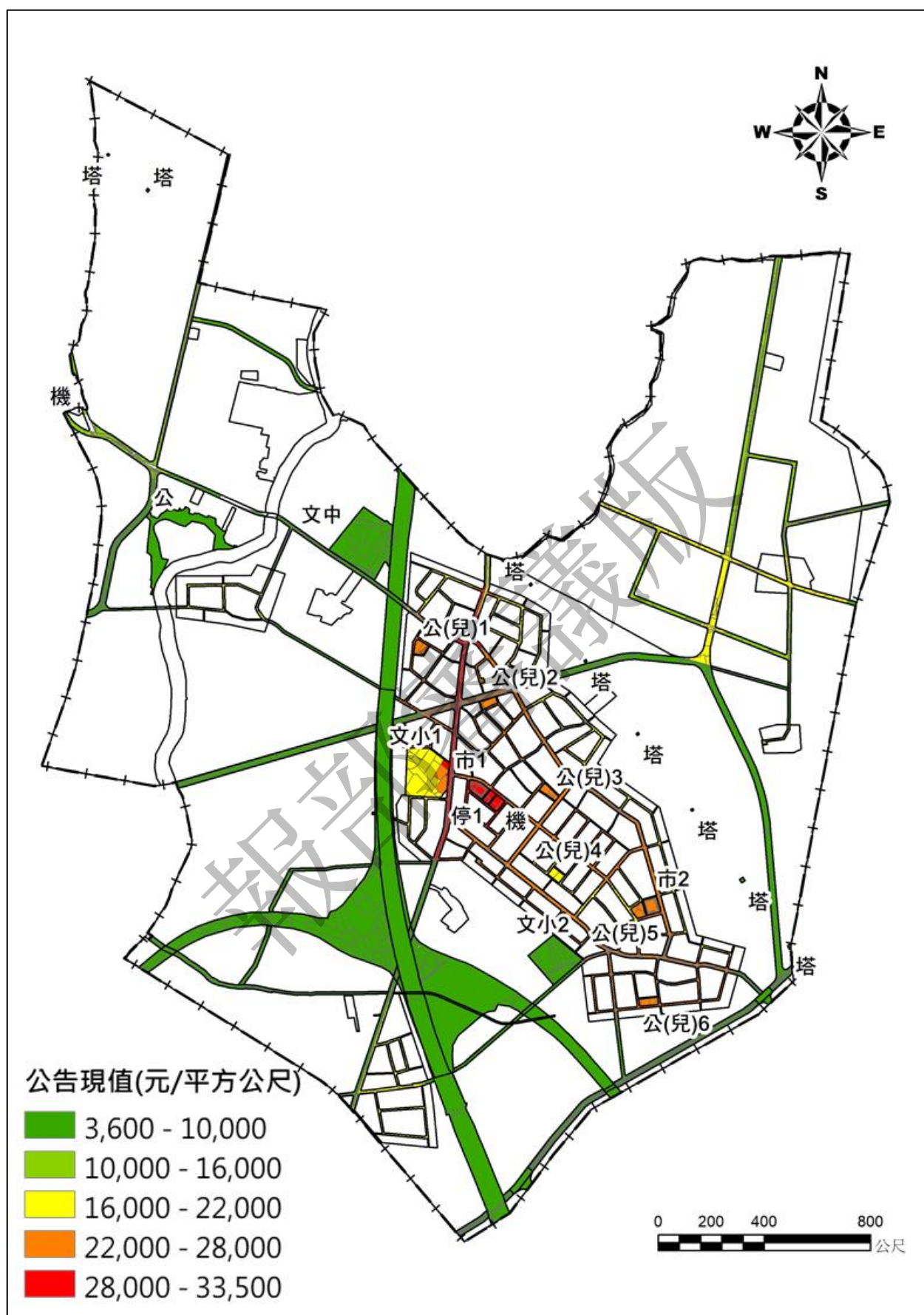
項目	編號	現行計畫面積(公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更	說明
地	文(小)2	1.96	保留	徵購	-	1.已納入「變更高速公路臺南交流道特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)」辦理。 2.文(小)2 前於辦理「變更高速公路臺南交流道特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)」擬檢討解編為住宅區，並經內政部都市計畫委員會 104 年 12 月 8 日第 865 次會議、106 年 11 月 7 日第 911 次會議及 109 年 12 月 8 日第 982 次會議審議通過，決議：「應另擬細部計畫，配置適當合理之公共設施，並採市地重劃整體開發」。其中涉及市地重劃部分，應於委員會審議通過紀錄文到 6 年內(112 年 11 月 26 日前)擬具重劃計畫書，送經主管機關審核通過；如未能於 6 年內完成且又無申請延長開發期程者，仍應維持原公共設施用地。 3.目前變更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」，經市府以 109 年 5 月 18 日府地劃字第 1090223354 號函核准在案，以推動細部計畫擬定及市地重劃作業。
	文(中)	3.83	保留	徵購	-	現況為仁德國中，尚有畸零私有地未取得，予以保留。
機關用地	機	0.20	保留	-	-	權屬皆為公有。
	機	0.11	保留	-	-	權屬皆為公有。
下水道用地		1.36	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
電路鐵塔用地		0.37	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
高速公路用地		9.33	保留	-	-	權屬皆為公有。
高速公路兼供東西向快速公路使用		8.98	保留	-	-	權屬皆為公有。
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	保留	-	-	權屬皆為公有。

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更	說明
道路用地		52.94	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
道路用地兼供河道使用		0.01	保留	-	-	權屬皆為公有。
道路用地(供東西向快速公路使用)		21.58	保留	-	-	權屬皆為公有。
道路用地兼供東西向快速公路使用		0.70	保留	-	-	權屬皆為公有。
道路用地(供東西向快速公路使用) 兼供河道使用		0.29	保留	-	-	權屬皆為公有。
河道用地		1.35	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
道路用地 (人行步道)		1.58	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。

報部審議版

**附錄 3 高速公路臺南交流道附近特定區
公共設施用地公告現值示意圖**

報部審議版

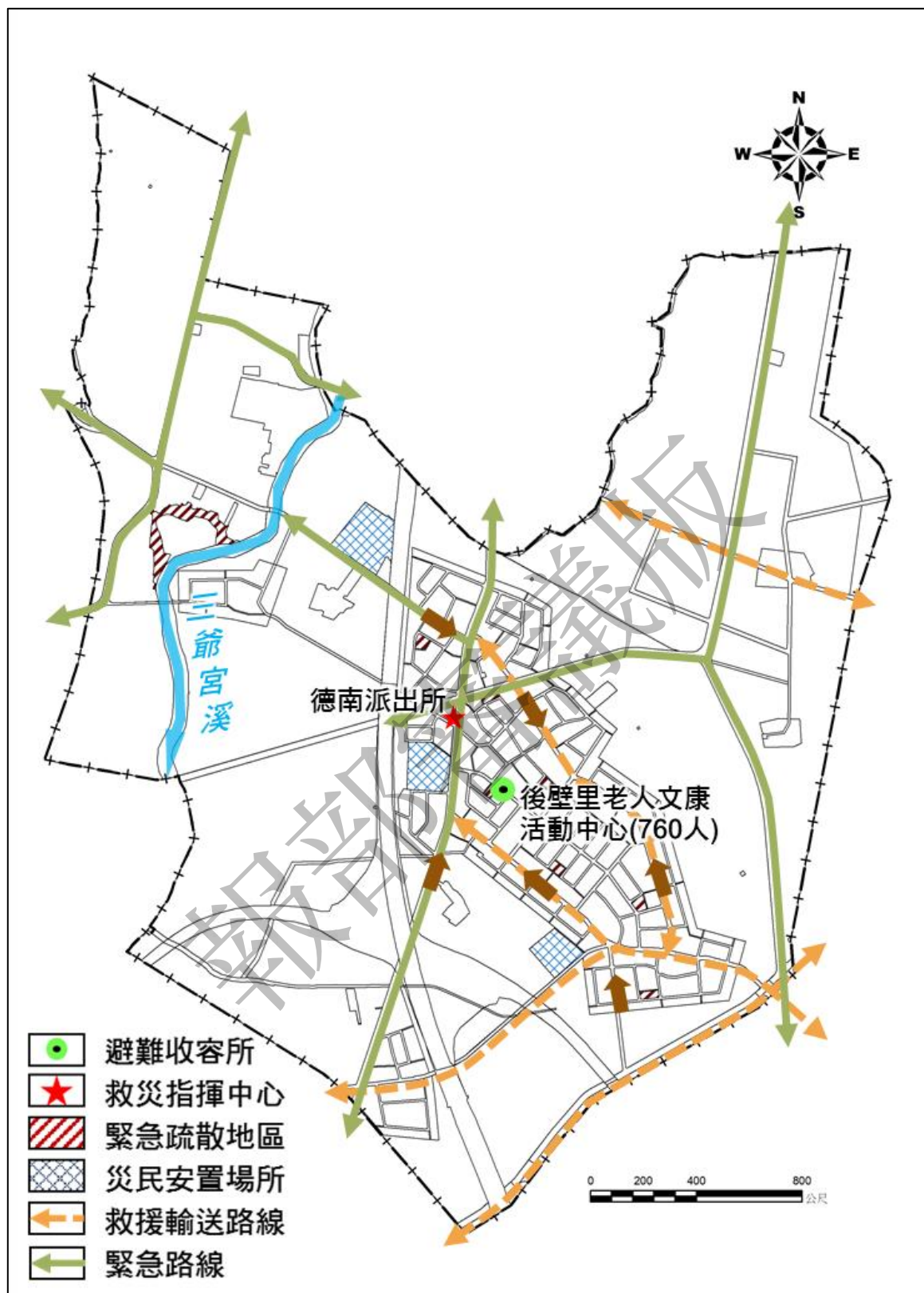


附圖 3-1 高速公路臺南交流道附近特定區計畫公共設施用地公告現值示意圖

報部審議版

**附錄 4 高速公路臺南交流道附近特定區
檢討前後防災計畫示意圖**

報部審議版



附圖 4-1 高速公路臺南交流道附近特定區計畫檢討前防災示意圖



附圖 4-2 高速公路臺南交流道附近特定區計畫檢討後防災示意圖

變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫

(公共設施用地專案通盤檢討)書

業務承辦人員	
業務單位主管	

李聖裕

臺南市政府

中華民國 110 年 7 月