

變更學甲都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案

計畫書

臺 南 市 政 府

中華民國 110 年 10 月

報部審議草案

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都 市 計 畫 名 稱	變更學甲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案		
擬 定 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。 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。	
	公 開 展 覽	自民國 109 年 9 月 30 日起 30 天，刊登於 109 年 9 月 28 日、9 月 29 日及 9 月 30 日臺灣新生報。	
	公 開 展 覽 說 明 會	民國 109 年 10 月 22 日上午 10 時整，假學甲區華宗公園活動中心二樓舉行。	
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 8 月 6 日臺南市都市計畫委員會第 103 次會議審議通過。	
	部 級		

報部審議草案

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	3-4
第四章	發展預測與檢討構想	4-1
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	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	6-6
第五節	附帶條件地區	6-10
第七章	實施進度及經費	7-1

附錄 1 學甲公共設施用地分析表

附錄 2 配合公共設施用地專案通盤檢討及第三次通盤檢討計畫
(草案)檢討後計畫面積增減表

附錄 3 學甲都市計畫公共設施用地公告現值示意圖

附錄 4 學甲都市計畫檢討前後防災計畫示意圖

報部審議草案

圖目錄

圖 1-1	學甲都市計畫檢討範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	學甲都市計畫現行計畫示意圖	2-6
圖 3-1	學甲都市計畫土地使用現況示意圖	3-5
圖 3-2	學甲都市計畫公共設施開闢情形示意圖	3-6
圖 3-3	學甲都市計畫公共設施取得情形示意圖	3-7
圖 3-4	學甲都市計畫公共設施權屬分布圖	3-8
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖	4-4
圖 5-1	學甲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	學甲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	學甲計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	5-10
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 1-1 案變更內容示意圖	5-11
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 1-2 案變更內容示意圖	5-11
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 1-3 案變更內容示意圖	5-12
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 1-4 案變更內容示意圖	5-12
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 2 案變更內容示意圖	5-13
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖	5-13
圖 5-10	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖	5-14
圖 5-11	變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖	5-14
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖	6-5
圖 6-2	變更後交通系統計畫示意圖	6-9
圖 6-3	本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖	6-11
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	6-12
圖 6-5	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(捐贈公設)(編號 2)變更後計畫示意圖	6-13
圖 6-6	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(捐贈公設)(編號 3)變更後計畫示意圖	6-13
圖 6-7	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(抵繳代金)(編號 4)變更後計畫示意圖	6-14
圖 6-8	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(抵繳代金)(編號 5)變更後計畫示意圖	6-14

表目錄

表 2-1	學甲都市計畫第二次通盤檢討後歷次變更辦理歷程表	2-1
表 2-2	學甲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	學甲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、學甲區及本計畫區近 5 年人口數量統計表	3-1
表 3-2	學甲都市計畫土地使用現況面積表	3-1
表 3-3	學甲都市計畫公共設施開闢面積	3-2
表 4-1	學甲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	學甲都市計畫(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	5-9
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	本計畫區計畫道路編號一覽表	6-7
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表	6-10
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(變 1)	6-10
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「變更學甲都市計畫（第三次通盤檢討）案」，並於 104 年 9 月 30 日辦理公開展覽，目前由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，本次辦理學甲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，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，爰辦理本次專案通盤檢討。

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

本案以學甲都市計畫區內公共設施用地面積為檢討範圍，面積 114.10 公頃。

圖例

- | | | |
|-------------|--------|-----------|
| 公園用地兼供滯洪池使用 | 零售市場用地 | 抽水站用地 |
| 公園用地 | 廣場用地 | 自來水事業用地 |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 機關用地 | 臺糖鐵路用地 |
| 運動公園 | 水溝用地 | 郵政及電信事業用地 |
| 學校用地 | 河道用地 | 電力事業用地 |
| 停車場用地 | 綠地、綠帶 | 道路廣場用地 |

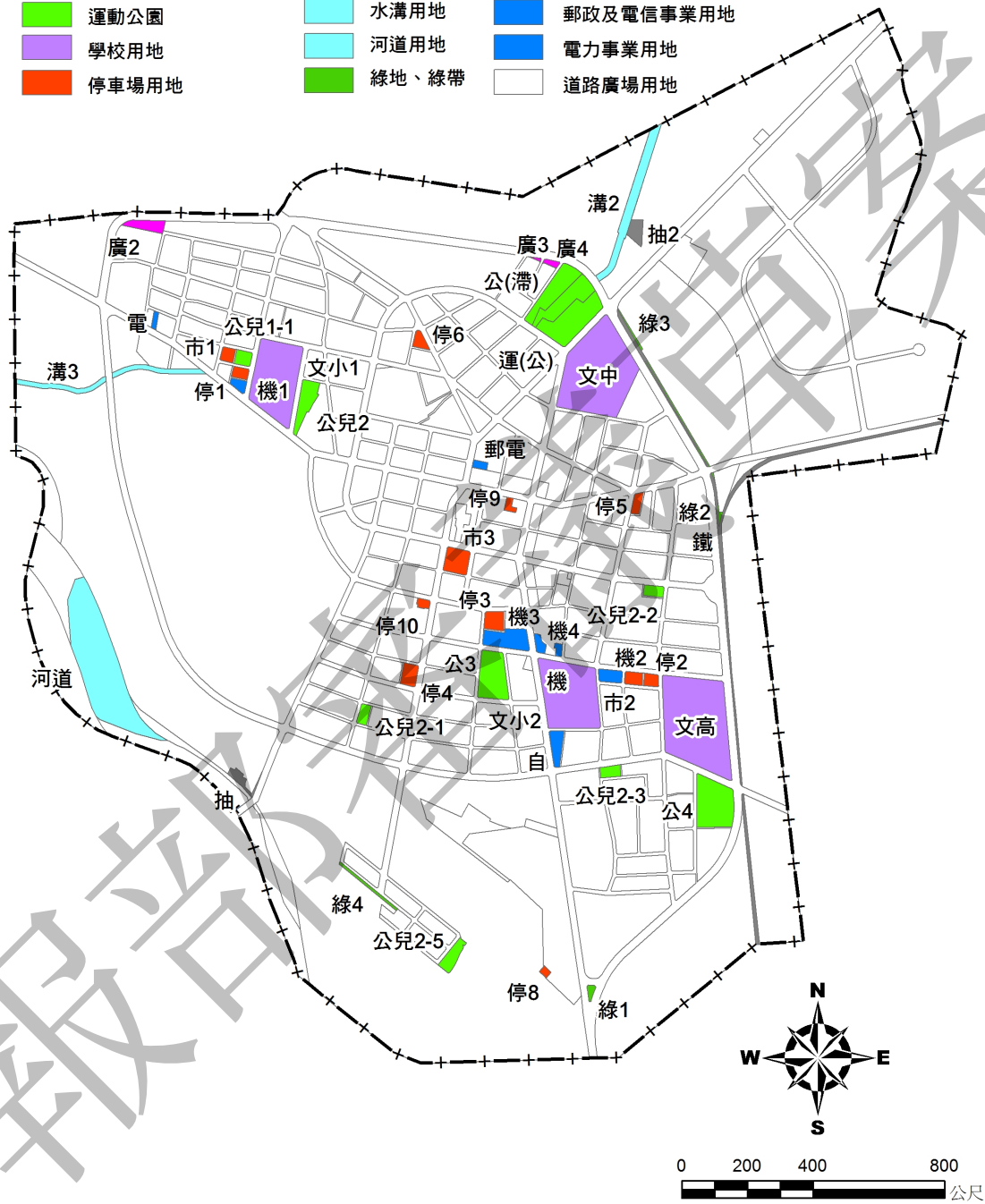


圖 1-1 學甲都市計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

學甲都市計畫自民國 45 年 4 月擬定後，於民國 70 年 10 月發布實施變更及擴大學甲都市計畫案，民國 77 年 10 月發布實施第一次通盤檢討案，民國 88 年 8 月發布實施第二次通盤檢討案，民國 92 年 3 月發布實施土地使用分區管制要點專案通盤檢討案，民國 98 年 12 月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 9 月發布實施農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，民國 108 年 8 月發布實施都市計畫圖重製專案通盤檢討案，另自第二次通盤檢討後迄今，辦理 6 次個案變更。有關發布實施歷程，詳見表 2-1。

表 2-1 學甲都市計畫第二次通盤檢討後歷次變更辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	變更學甲都市計畫（第二次通盤檢討）案	88.08.27 府工都149738號	88.08.30
2	變更學甲都市計畫（部分農業區為河道用地，部分行水為農業區）案	90.05.03 府城都58992號	90.05.09
3	變更學甲都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案	92.03.17 府城都第0920035186號	92.03.21
4	變更學甲都市計畫（部分行水區為農業區，部分農業區為河川區）案	96.06.28 府城都字第0960139523號	96.06.29
5	變更學甲都市計畫（部分住宅區為機關用地【供消防隊使用】）	97.02.22 府城都字第0970207579A號	97.09.22
6	變更學甲都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	98.12.01 府城都字第0980296626A號	98.12.03
7	變更學甲都市計畫（修訂零售市場用地土地使用分區管制要點）案	99.04.30 府城都字第0990097934A號	99.05.04
8	變更學甲都市計畫（部分農業區為抽水站用地)(配合設置華宗橋抽水站)	104.01.22 府都規字第1040028744A號	-
9	變更學甲都市計畫(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	變更學甲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案	108.08.20 府都規字第1080943113A號	108.08.21
11	變更學甲都市計畫（部分農業區為抽水站用地及部分運動公園用地為公園用地兼供滯洪池使用）案	108.12.12 府都規字第1081417079A號	108.12.13

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

本計畫區位於學甲行政區域內的南側，為學甲區區公所所在地，計畫範圍東至編定工業區東側邊界與台糖鐵路以東約 120 公尺之水圳，南至台 19 線省道與 1 之 1 號道路交叉口向南約 200 公尺之水圳，西至將軍溪排水，北至台糖鐵路以北約 150 公尺處之水圳。本計畫範圍總面積為 585.60 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 94 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口 30,000 人，居住密度每公頃約 215 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、乙種工業區、特種工業區、農業區、倉儲區、行水區、私立高職、寺廟用地、河川區、農會專用區、加油站專用區、電信專用區等，計畫面積合計 471.50 公頃，佔本計畫面積 80.52%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含公園用地、公園用地兼供滯洪池使用、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地(帶)用地、廣場用地、運動公園用地、停車場用地、零售市場用地、學校用地、機關用地、抽水站用地、道路廣場用地、自來水事業用地、電力事業用地、郵政及電信事業用地、水溝用地、河道用地、臺糖鐵路用地等，計畫面積合計 114.10 公頃，佔本計畫面積 19.48%。

表 2-2 學甲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)	佔總計畫面積百 分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區		122.12	20.85	37.80
	商業區		18.02	3.08	5.58
	工業區	甲種工業區	0.26	0.04	0.08
		乙種工業區	70.46	12.03	21.81
		特種工業區	1.07	0.18	0.33
		合計	71.78	12.26	22.22
	農業區		240.71	41.11	-
	倉儲區		0.45	0.08	0.14
	行水區		6.49	1.11	-
	私立高職		2.57	0.44	0.80
	寺廟用地		0.35	0.06	0.11
	河川區		8.33	1.42	-
	農會專用區		0.32	0.05	0.10
	加油站專用區		0.21	0.04	0.06
	電信專用區		0.14	0.02	0.04
小計		471.50	80.52	66.85	
公共 設施 用地	公園用地		2.74	0.47	0.85
	公園用地兼供滯洪池使用		0.94	0.16	0.29
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.79	0.31	0.55
	綠地(帶)用地		0.45	0.08	0.14
	廣場用地		0.44	0.07	0.14
	運動公園用地		2.42	0.41	0.75
	停車場用地		1.57	0.27	0.49
	零售市場用地		0.90	0.15	0.28
	學校用地	文小	6.30	1.08	1.95
		文中	4.94	0.84	1.53
		文高	5.14	0.88	1.59
		小計	16.38	2.80	5.07
	機關用地		1.39	0.24	0.43
	抽水站用地		0.49	0.08	0.15
	道路廣場用地		75.00	12.81	23.22
	自來水事業用地		0.34	0.06	0.10
	電力事業用地		0.08	0.01	0.03
	郵政及電信事業用地		0.11	0.02	0.03
	水溝用地		2.20	0.38	-
	河道用地		4.82	0.82	-
	臺糖鐵路用地		2.03	0.35	0.63
	小計		114.10	19.48	33.15
計畫面積合計			585.60	100.00	-
都市發展用地面積合計			323.04	55.16	100.00

註：1.面積四捨五入至小數點第2位，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含農業區、行水區、河川區、水溝用地、河道用地之面積。

資料來源：變更學甲都市計畫（部分農業區為抽水站用地及部分運動公園用地為公園用地兼供滯洪池使用）案，108年12月，臺南市政府。

表 2-3 學甲都市計畫現行計畫公共設施編號明細表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置或說明
類別	編號		
公園用地	公 3	1.16	現有華宗紀念公園
	公 4	1.58	文(高)南側
	小計	2.74	-
公園用地兼供滯洪池使用		0.94	文(中)西北側
鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	公(兒)2	0.61	現有網球場
	公(兒)1-1	0.21	現有學甲親子森林公園
	公(兒)2-1	0.19	現有學甲兒童公園
	公(兒)2-2	0.20	廣1西側
	公(兒)2-3	0.20	公4西側
	公(兒)2-5	0.38	現有社區兒童公園
	小計	1.79	-
綠地(帶)用地	綠 1 至綠 4	0.45	-
廣場用地	廣 2	0.33	-
	廣 3	0.02	-
	廣 4	0.08	-
	小計	0.44	-
運動公園用地	運(公)	2.42	文(中)西北側
停車場用地	停 1	0.16	現有學甲親子森林公園
	停 2	0.17	第二鄰里中心停車場
	停 3	0.33	現有學甲行政中心停車場
	停 4	0.30	住宅區內停車場
	停 5	0.17	住宅區內停車場
	停 6	0.17	住宅區內停車場
	停 8	0.07	乙種工業區內停車場
	停 9	0.11	商業區內停車場
	停 10	0.10	住宅區內停車場
	小計	1.57	-
零售市場用地	市 1	0.17	第一鄰里單位零售市場
	市 2	0.20	第二鄰里單位零售市場
	市 3	0.53	學甲公有市場
	小計	0.90	-
學校用地	文(小)1	3.00	現有學甲國小
	文(小)2	3.30	現有東陽國小
	文(中)	4.94	現有學甲國中
	文(高)	5.14	位於計畫區西側一號道路旁
	小計	16.38	-
機關用地	機 1	0.15	現有學甲幼兒園
	機 2	0.26	供第二鄰里單位機關與公共建築使用
	機 3	0.75	現有學甲區公所、代表會、圖書館、戶政事務所
	機 4	0.15	現有警察局使用
	機 5	0.08	現有學甲消防分隊使用
	小計	1.39	-

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置或說明
類別	編號		
抽水站用地		0.49	華宗抽水站、溝2東側
道路廣場用地		75.00	-
自來水事業用地		0.34	-
電力事業用地		0.08	-
郵政及電信事業用地		0.11	-
水溝用地	溝 2	1.29	-
	溝 3	0.92	-
	小計	2.20	-
河道用地		4.82	-
臺糖鐵路用地		2.03	-

註：面積四捨五入至小數點第 2 位，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。

資料來源：變更學甲都市計畫（部分農業區為抽水站用地及部分運動公園用地為公園用地兼供滯洪池使用）案，108 年 12 月，臺南市政府。

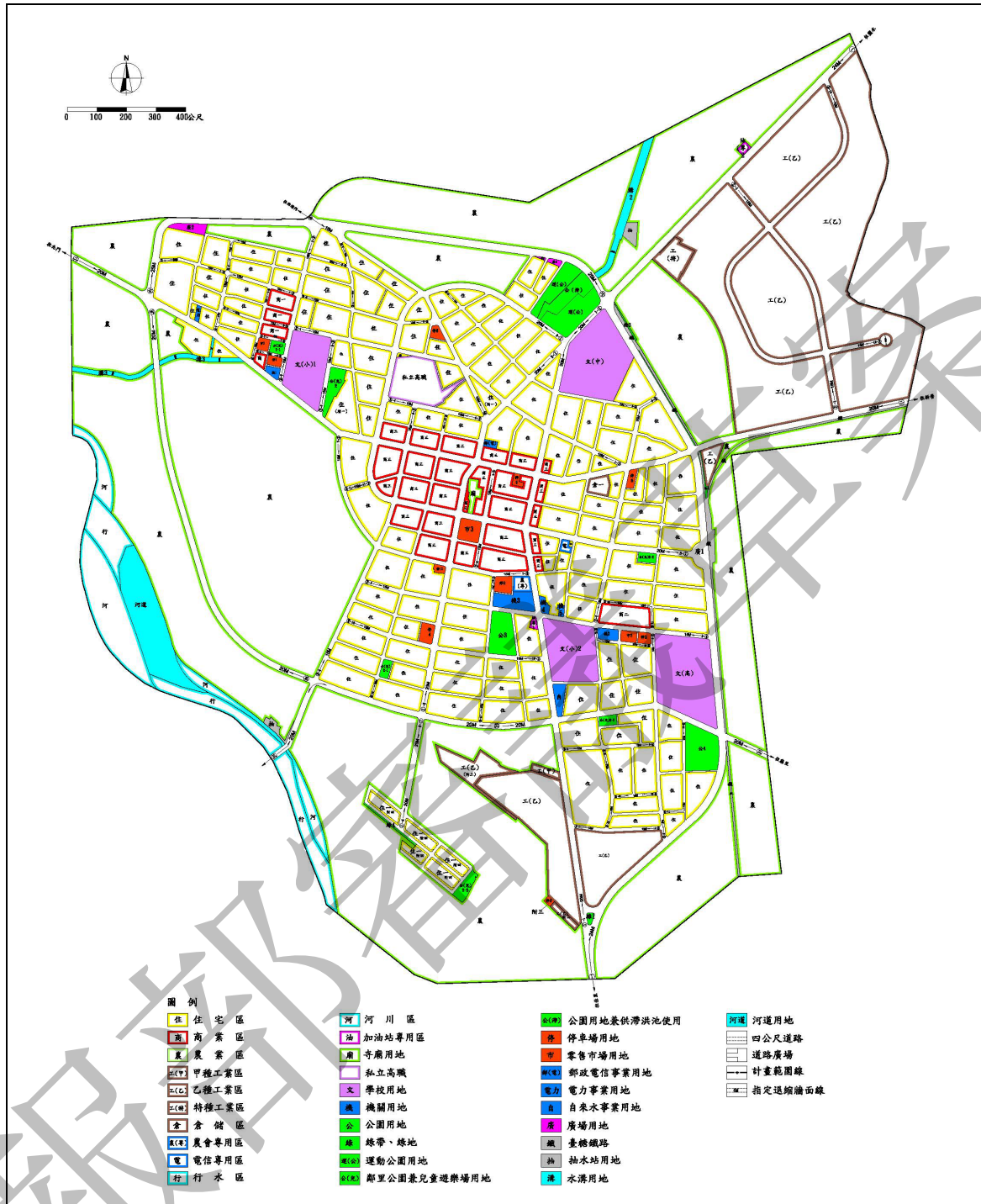


圖 2-1 學甲都市計畫現行計畫示意圖

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 16,613 人，佔學甲區人口總數 65.68%，學甲區 109 年底人口總數為 25,293 人，佔臺南市人口總數 1.35%；另從成長率來看，本計畫區近年人口成長呈現負成長情形，平均人口成長率為-0.53%。

表 3-1 臺南市、學甲區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年度 (年)	本計畫區		學甲區		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	16,960	-0.59%	26,377	-1.03%	1,886,033	0.03%
106	16,830	-0.77%	26,078	-1.13%	1,886,522	0.03%
107	16,612	-1.30%	25,665	-1.58%	1,883,831	-0.14%
108	16,644	0.19%	25,501	-0.64%	1,880,906	-0.16%
109	16,613	-0.19%	25,293	-0.82%	1,874,917	-0.32%
平均	16,732	-0.53%	25,783	-1.04%	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(仁得里、新榮里、慈福里、秀昌里、明宜里、新達里)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

學甲都市計畫各使用分區計畫面積為 471.50 公頃，其中住宅區面積為 122.12 公頃，使用率約為 45.57%；商業區面積為 18.02 公頃，使用率約為 73.20%；工業區面積為 71.78 公頃，使用率約為 31.73%。有關學甲都市計畫內土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 學甲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	122.12	55.64	45.57
商業區	18.02	13.19	73.20
甲種工業區	0.26	22.78	31.73
乙種工業區	70.46		
特種工業區	1.07		
農業區	240.71	-	-
倉儲區	0.45	0.45	100.00

項目	現行計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(%)
行水區	6.49	-	-
私立高職	2.57	2.57	100.00
寺廟用地	0.35	0.35	100.00
河川區	8.33	-	-
農會專用區	0.32	0.27	84.38
加油站專用區	0.21	0.21	100.00
電信專用區	0.14	0.14	100.00
小計	471.50	95.60	20.28

資料來源：變更學甲都市計畫(第三次通盤檢討)(草案)及本計畫調查整理，109年6月。

二、公共設施現況

(一)公共設施開闢情形

學甲都市計畫公共設施用地計畫面積為 114.10 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 43.74 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 學甲都市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 3	1.16	已取得	已開闢	100.00
	公 4	1.58	部分未取得	未開闢	0.00
	小計	2.74	-	-	-
公園用地兼供滯洪池使用		0.94	已取得	未開闢	0.00
鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	公(兒)2	0.61	部分未取得	部分開闢	92.32
	公(兒)1-1	0.21	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)2-1	0.19	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)2-2	0.20	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)2-3	0.20	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)2-5	0.38	已取得	已開闢	100.00
小計		1.79	-	-	-
綠地(帶)用地	綠 1	0.45	已取得	已開闢	100.00
	綠 2		部分未取得	未開闢	0.00
	綠 3		部分未取得	未開闢	0.00
	綠 4		已取得	已開闢	100.00
廣場用地	廣 2	0.33	未取得	未開闢	0.00
	廣 3	0.02	未取得	未開闢	0.00
	廣 4	0.08	未取得	未開闢	0.00
	小計	0.44	-	-	-

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率(%)
運動公園用地	運(公)	2.42	部分未取得	未開闢	0.00
停車場用地	停 1	0.16	已取得	部分開闢	50.00
	停 2	0.17	未取得	未開闢	0.00
	停 3	0.33	已取得	已開闢	100.00
	停 4	0.30	部分未取得	未開闢	0.00
	停 5	0.17	部分未取得	未開闢	0.00
	停 6	0.17	已取得	未開闢	0.00
	停 8	0.07	未取得	未開闢	0.00
	停 9	0.11	未取得	未開闢	0.00
	停 10	0.11	未取得	未開闢	0.00
	小計	1.57	-	-	-
零售市場用地	市 1	0.17	已取得	未開闢	0.00
	市 2	0.21	部分未取得	未開闢	0.00
	市 3	0.53	部分未取得	已開闢	100.00
	小計	0.90	-	-	-
學校用地	文(小)1	3.00	已取得	已開闢	100.00
	文(小)2	3.29	部分未取得	已開闢	100.00
	文(中)	4.94	部分未取得	已開闢	100.00
	文(高)	5.14	部分未取得	未開闢	0.00
	小計	16.38	-	-	-
機關用地	機 1	0.15	已取得	已開闢	100.00
	機 2	0.26	部分未取得	未開闢	0.00
	機 3	0.75	部分未取得	部分開闢	58.67
	機 4	0.15	已取得	已開闢	100.00
	機 5	0.08	已取得	已開闢	100.00
	小計	1.39	-	-	-
抽水站用地		0.49	已取得	部分開闢	44.90
道路廣場用地		75.00	部分未取得	部分開闢	-
自來水事業用地		0.34	部分未取得	已開闢	100.00
電力事業用地		0.08	已取得	已開闢	100.00
郵政及電信事業用地		0.11	未取得	已開闢	100.00
水溝用地	溝 2	1.29	部分未取得	已開闢	100.00
	溝 3	0.92	部分未取得	部分開闢	-
	小計	2.20	-	-	-
河道用地		4.82	已取得	已開闢	100.00
臺糖鐵路用地		2.03	部分未取得	已開闢	100.00

資料來源：變更學甲都市計畫(都市計畫書圖重製專案通盤檢討)案(民國 108 年 6 月)及本計畫調查整理(民國 110 年 6 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 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 4 件公民或團體陳情意見，並於 109 年 8 月 24 日召開機關協調會。

報部審議草案

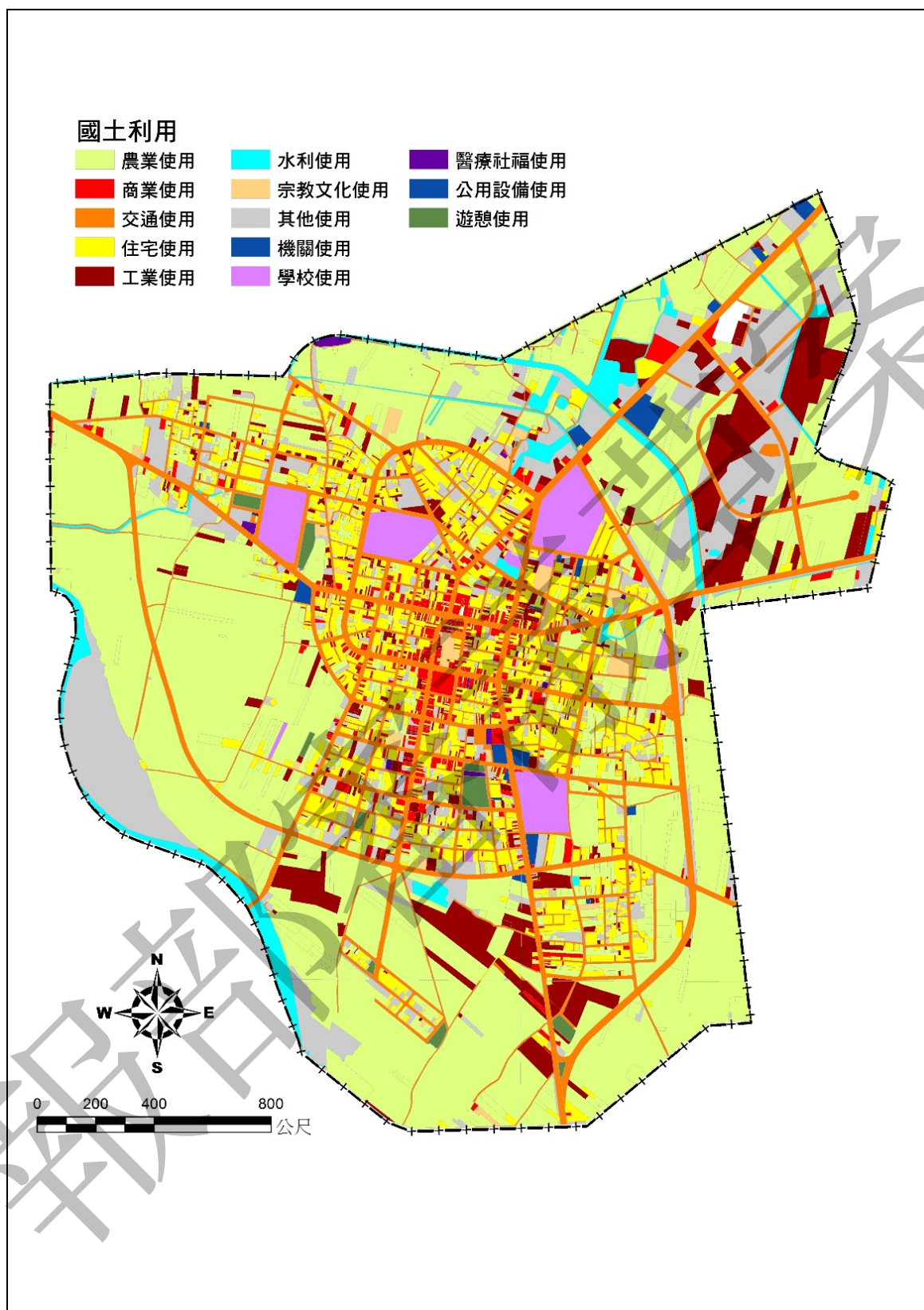


圖 3-1 學甲都市計畫土地使用現況示意圖

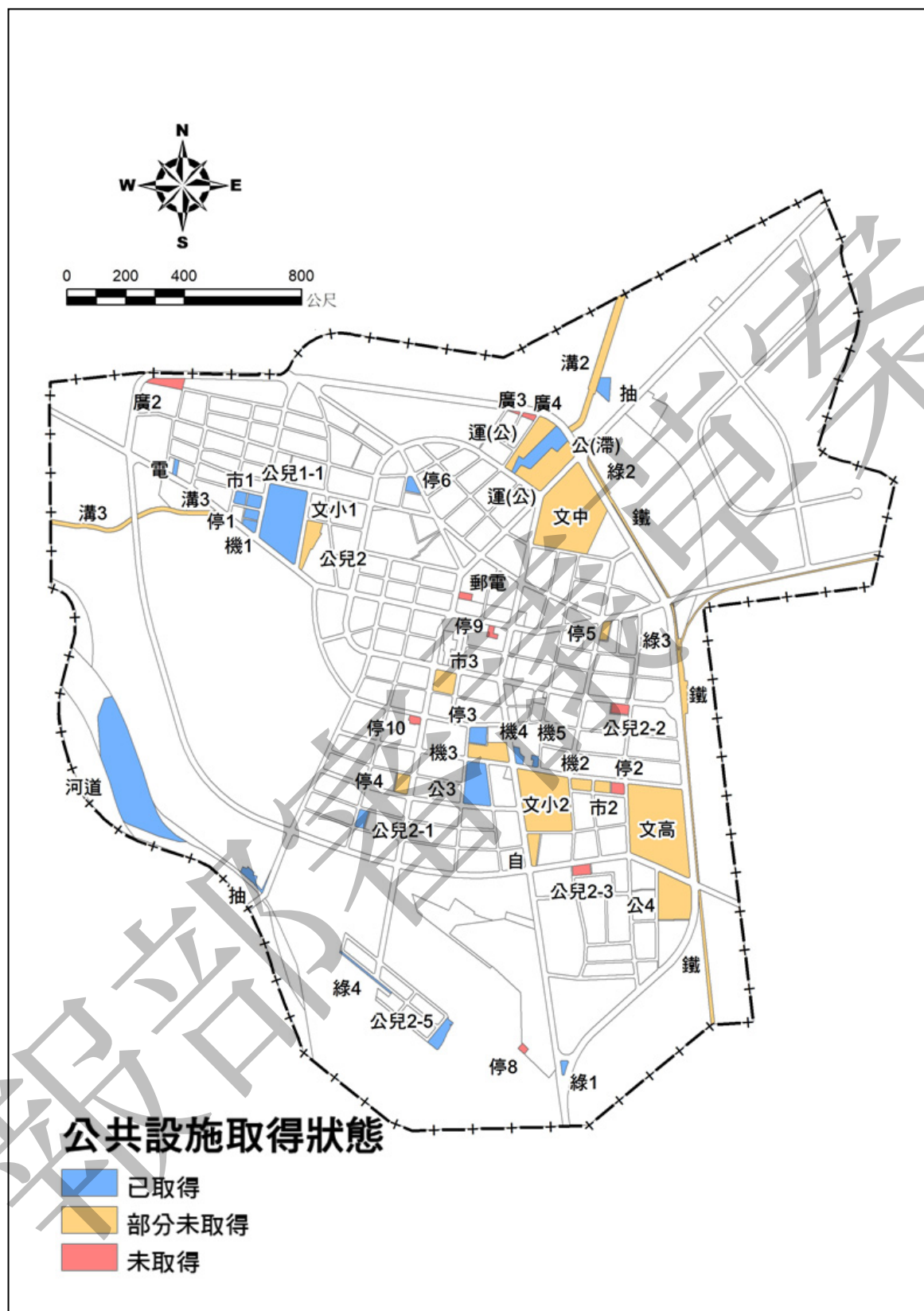


圖 3-3 學甲都市計畫公共設施取得情形示意圖

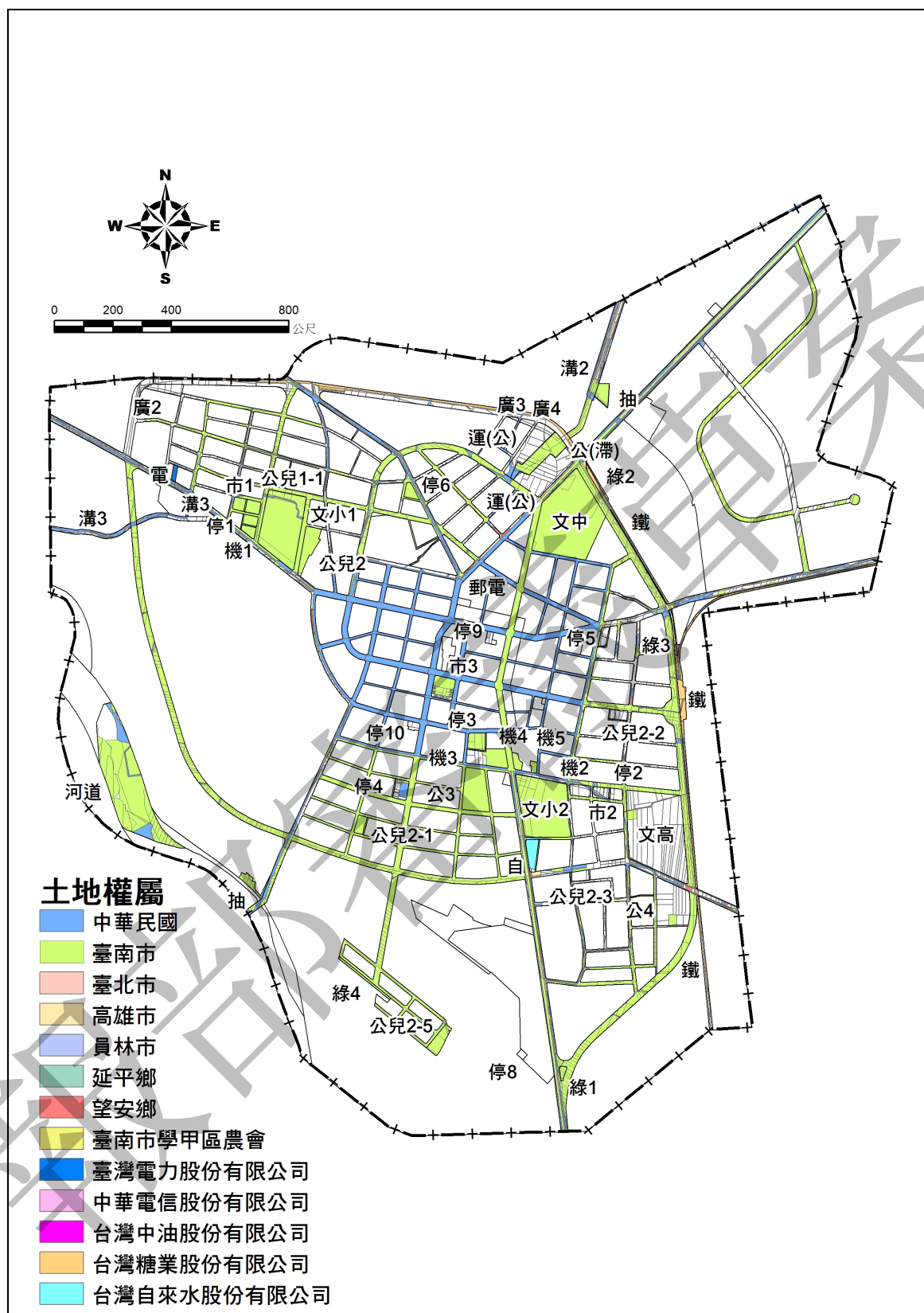


圖 3-4 學甲都市計畫公共設施權屬分布圖

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 30,000 人，依據辦理中「變更學甲都市計畫(第三次通盤檢討)」(草案)之計畫人口調降為 16,000 人，故本案目標年計畫人口數亦維持 16,000 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 6.30 公頃，已超過需求面積 4.30 公頃，文中用地面積 4.94 公頃，已超過需求面積 2.44 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 1.57 公頃，不足需求面積 1.48 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 58.56 公頃，惟現行計畫劃設面積 8.78 公頃，不足需求面積 49.78 公頃。

本次檢討前每千人享有公園綠地面積為 0.26 公頃/千人，檢討後(含辦理中三通之檢討結果)為 0.47 公頃/千人，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」，本次檢討前運動公園、公園、公(滯)及公(兒)用地實際取得面積為 1.94 公

項，檢討後(含辦理中三通之檢討結果)運動公園、公園、公(滯)及公(兒)用地預計取得面積約為 4.63 公頃。

表 4-1 學甲都市計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：16,000 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		1.39	依實際需要檢討之。	-	-
學校用地	文小用地	6.30	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	+4.30
	文中用地	4.94	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	+2.44
	文高用地	5.14	依實際需要檢討之。	-	-
	合計	16.38	-	-	-
遊憩設施用地	公園用地	2.74	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%。	58.56	-49.78
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.79			
	公園用地(兼供滯洪池使用)	0.94			
	運動公園用地	2.42			
	綠地用地	0.45			
	廣場用地	0.44			
	合計	8.78			
零售市場用地		0.90	依實際需要檢討之。	-	-
停車場用地		1.57	不得低於計畫區內車量預估數 20%之停車需求。	3.05	-1.48
水溝用地		2.20	依實際需要檢討之。	-	-
自來水事業用地		0.34	依實際需要檢討之。	-	-
郵政及電信事業用地		0.11	依實際需要檢討之。	-	-
電力事業用地		0.08	依實際需要檢討之。	-	-
河道用地		4.82	依實際需要檢討之。	-	-
台糖鐵路用地		2.03	依實際需要檢討之。	-	-
道路廣場用地		75.00	依實際需要檢討之。	-	-
抽水站用地		0.49	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.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

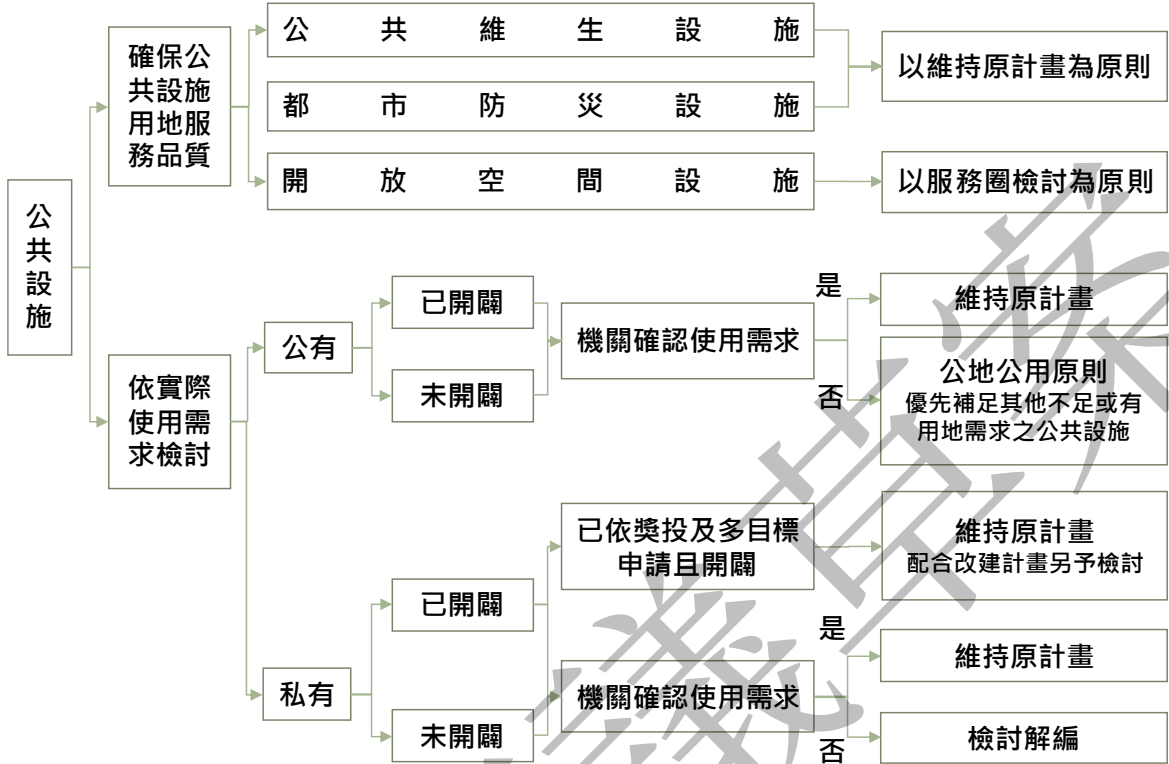


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

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
		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。
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它使用分區。
	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。
	另行擬定細部計畫	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。
		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 4-3。

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。	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。	-

報部審議草案

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 2 處，除公 4 納於辦理中「變更學甲都市計畫(第三次通盤檢討)草案」部分保留，部分調整為停車場用地，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準外，其餘維持原計畫。

二、公園用地(兼供滯洪池使用)

現行計畫劃設公園用地(兼供滯洪池使用)1 處，予以維持原計畫。

三、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 6 處，除公(兒)2-2 則考量其區位適宜性，保留其公園服務範圍可涵蓋計畫區東側住宅聚落(新達里、慈福里)，故部分保留、部分解編為住宅區，以跨區重劃辦理；公(兒)2-3 與其他公園服務圈範圍重疊，予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

四、綠地(帶)用地

現行計畫劃設綠地(帶)用地 4 處，屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

五、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 3 處，其中廣 3、廣 4 經檢討非屬外環道之道路用地範圍，且土地所有權人與南側住宅區相同，皆為單一地主，然廣 4 變更範圍非面積狹小且形狀方正，故予以檢討解編為住宅區，以捐贈公共設施用地方式辦理回饋，廣 3 則變更範圍面積狹小，以抵繳代金方式辦理回饋外，其餘予以維持原計畫。

六、運動公園用地

現行計畫劃設運動公園用地 1 處，於辦理中「變更學甲都市計畫(第三次通盤檢討)草案」，部分調整為公園用地，部分解編為住宅區，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

七、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 9 處，除停 8 因現況已有廠房使用，納於辦理中「變更學甲都市計畫(第三次通盤檢討)草案」解編為乙種工業區（附），以抵繳代金方式辦理回饋，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準；停 4 經交通局評估周邊發展強度不高，停車需求尚未有顯著成長，故公有地部分予以保留、私有地部分檢討解編為住宅區，考量該用地係屬「臺南縣第 2 期市地重劃區」，並完成相關重劃作業在案，經扣除原重劃公共設施用地負擔比例，尚應負擔公共設施用地比例僅 6.51%，考量面積規模太小不具效益性，故以抵繳代金方式辦理回饋；停 5 經評估周邊開發強度不高，停車需求尚未有顯著成長，予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理；停 9 位於學甲區中心地帶，周邊多為商業區，經交通局評估現行計畫無其他停車場用地可提供路外停車服務，仍有開闢停車場之需求，故納入跨區重劃取得開闢；停 10 經全數土地所有權人同意以捐贈公共設施用地方式辦理回饋，部分解編為住宅區，部分解編為停車場用地，其餘維持原計畫。

八、零售市場用地

現行計畫劃設零售市場用地 3 處，除市 2 解編為住宅區、市 3 部分解編為住宅區，皆納於辦理中「變更學甲都市計畫(第三次通盤檢討)草案」，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準外，其餘維持原計畫。

九、學校用地

現行計畫劃設學校用地 4 處，除文(高)於辦理中「變更學甲都市計畫(第三次通盤檢討)草案」，部分調整為機關用地，部分解編為住宅區，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準外，其餘維持原計畫。

十、機關用地

現行計畫劃設機關用地 5 處，除機 2 解編為住宅區、機 3 部分解編為住宅區，皆納入辦理中「變更學甲都市計畫(第三次通盤檢討)草案」，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準外，其餘維持原計畫。

十一、抽水站用地

現行計畫劃設抽水站用地 2 處，予以維持原計畫。

十二、道路廣場用地(含人行步道用地)

除配合跨區重劃調整部分人行步道及將部分未開闢道路用地併同納入範圍取得開闢，以跨區市地重劃辦理外，其餘維持原計畫。

十三、自來水事業用地

現行計畫劃設自來水事業用地 1 處，予以維持原計畫。

十四、電力事業用地

現行計畫劃設電力事業用地 1 處，予以維持原計畫。

十五、郵政及電信事業用地

現行計畫劃設郵政及電信事業用地 1 處，另案納入郵政專案通盤檢討辦理，予以維持原計畫。

十六、水溝用地

現行計畫劃設水溝用地 2 處，屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十七、河道用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十八、臺糖鐵路用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

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。 - 停9	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。 - 公(兒)2、文(小)2、文(中)
以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週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。 - 公(兒)2-2(部分)	私有地零星或基地狹長，解編亦無法開發利用。 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。 - 廣2
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。	以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週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。 系統性公共設施或事業用地。 - 綠2、綠3、溝2、溝3、自、鐵
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。	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：郵電 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。 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 學甲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，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5	已無使用需求，權屬單純，以捐贈公共設施用地辦理回饋。 -停10、廣4	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。 -部分停4、廣3	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，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。	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。
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)2-2(部分)、公(兒)2-3				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，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。	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。	

圖 5-2 學甲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 5 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 學甲都市計畫(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		
1-1	公(兒)2-2 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)2-2)(0.20 公頃)	住宅區(附一)(0.12 公頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附一)(公(兒)2-2)(附一)(0.08 公頃)	1.公(兒)2-2 用地與公 3、公 4、公(兒)2-1 服務圈範圍重疊，以 500 公尺等距離服務圈檢核後，公(兒)2-2 部分解編、部分保留，可涵蓋計畫區東側部分住宅聚落，以確保公共設施服務品質；另南側 4 公尺人行步道廢除尚不影響道路系統完整性及二側土地指定建築線權益，部分併同調整名稱為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，部分解編為住宅區。 2.考量重劃配地及接管需求，東側 8 公尺計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。 3.西側 4 公尺人行步道現況已供通行，經學甲區公所查明未經認定為現有巷道，故調整為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，未來辦理公共設施重劃工程規劃設計時，妥予考量通行功能。	1.變更案第 1-1 案至第 1-5 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2.於內政部審議後應依平均地權條例規定，先行擬具市地重劃計畫書，送地主管機關審核通過後，再檢具主要計畫、圖則由內政部核定實施。
1-2	公(兒)2-3 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)2-3)(0.20 公頃)	住宅區(附一)(0.19 公頃) 道路用地(附一)(0.01 公頃)	1.公(兒)2-3 用地與公 3、公 4、公(兒)2-1、公(兒)2-5 服務圈範圍重疊，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響道路系統完整性及二側土地指定建築線權益，故予以解編。 2.考量重劃配地及工程接管需求，西側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路。	
1-3	停 5 用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	停車場用地(停 5)(0.17 公頃)	住宅區(附一)(0.17 公頃)	1.停 5 用地經交通局評估周邊開發強度不高，停車需求尚未有顯著成長，且西側及北側已臨接 15 米及 20 米計畫道路，足以劃設路邊停車空間，故予以解編。 2.變更範圍現況為水池，依行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處意見，水池非屬農田灌溉及排水功能，且非位屬學甲東寮小給 1-14 水	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				路之範圍，尚不影響周邊灌排系統；另依水利局意見，亦未涉及雨水下水道系統。 3.東側及南側 4 公尺人行步道現況尚未開闢，亦無通行之功能，廢除尚不影響道路系統完整性及二側土地指定建築線權益，故予以解編。	
1-4	停 9 用地	停車場用地 (停 9) (0.11 公頃)	停車場用地(附一) (停 9)(附一) (0.11 公頃)	1.經交通局評估，停 9 用地位於學甲區中心地帶，周邊多為商業區，現行計畫無其他停車場用地可提供路外停車服務，故予以保留，納入跨區重劃取得開闢。 2.變更範圍土地權屬為大部分為興南汽車客運股份有限公司持有土地，且現況已有合法建築物座落，並領有(74)南建局使字第 5803 號使用執照(用途:候車室、辦公室)。 3.依交通局意見，考量後續開發效益及土地完整性，且經公共運輸處表示未來亦無規劃設置轉運站需求，建議地上物配合市地重劃工程拆除，以擴大停車場開發之面積。	
1-5	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍(0.82 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。	
2	停 10 用地	停車場用地 (停 10) (0.10 公頃)	住宅區(附二) (0.07 公頃) 停車場用地(附二) 停 10(附二) (0.03 公頃) 附帶條件: 應自願捐贈變更後公共設施用地。	1.停 10 用地經交通局評估雖位處學甲區市中心區，然周邊已有其他停車場用地可提供路外停車服務，並考量東側及北側已臨接 15 米及 20 米計畫道路，足以劃設路邊停車空間，故予以解編。 2.考量變更範圍形狀完整，且經全數土地所有權人同意，故以捐贈公共設施用地方式辦理回饋。 3.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第三點規定，停車場用地變更為住宅區者，應負擔公共設施用地比例為 30%，為盡量避免涉及既有建物拆遷，西側部分保留為停車場用地。	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
3	廣 4 用地	廣場用地 (廣 4) (0.08 公頃)	住宅區(附二) (0.06 公頃) 廣場用地(兼供停車場使用)(附	1.廣 4 用地為民國 88 年第二次通盤檢討時，為因應北外環狀道路規劃而劃設，惟至今尚未開闢，經檢討非	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			二) 廣(停)1(附二) (0.02 公頃) 附帶條件: 應自願捐贈變更後公共設施用地。	屬外環道之道路用地範圍，故予以解編。 2. 考量土地所有權人與南側住宅區相同，為單一地主，並變更範圍非面積狹小且形狀方正，故以捐贈公共設施用地方式辦理回饋。	南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
4	廣 3 用地	廣場用地 (廣 3) (0.03 公頃)	住宅區(附三) (0.03 公頃) 附帶條件: 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當其公告現值加四成換算為代金抵繳之。	1. 廣 3 用地為民國 88 年第二次通盤檢討時，為因應北外環狀道路規劃而劃設，惟至今尚未開闢，經檢討非屬外環道之道路用地範圍，故予以解編。 2. 考量土地所有權人與南側住宅區相同，為單一地主，且變更面積規模狹小不具效益性，故以抵繳代金方式辦理回饋。	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。
5	部分停 4 用地	停車場用地 (停 4) (0.14 公頃)	住宅區(附三) (0.14 公頃) 附帶條件: 應自願捐贈變更後土地總面積 6.51% 作為公共設施用地，並以捐贈當其公告現值加四成換算為代金抵繳之。	1. 停 4 用地經交通局評估其周邊開發強度不高，停車需求尚未有顯著成長，公有地部分(0.16 公頃)仍保留為停車場用地，私有地部分則原則同意解編。 2. 經地政局查明，停 4 用地已於 71 年間辦理「臺南縣第 2 期市地重劃區」，並完成相關重劃作業在案，基於公平性，故不納入跨區重劃開發，並依當時重劃公共設施用地負擔比例為 23.49%，扣除原重劃公共設施用地負擔比例，尚應負擔公共設施用地比例僅 6.51%，如劃設公共設施用地，考量面積規模太小不具效益性，故以抵繳代金方式辦理回饋。	

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	變 3	變 4	變 5	小計
土地 使用 分區	住宅區	+0.56	+0.07	+0.06	+0.03	+0.14	+0.86
	商業區						
	工業區	甲種工業區					
		乙種工業區					
		特種工業區					
		合計					
	農業區						
	倉儲區						
	行水區						
	私立高職						
	寺廟用地						
	河川區						
	農會專用區						
	加油站專用區						
	電信專用區						
	小計	+0.56	+0.07	+0.06	+0.02	+0.14	+0.86
公共 設施 用地	公園用地						
	公園用地兼供滯洪池使用						
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	-0.30					-0.30
	綠地(帶)用地						
	廣場用地			-0.08	-0.03		-0.11
	廣場用地(兼供停車場使用)			+0.02			+0.02
	運動公園用地						
	停車場用地	-0.17	-0.07			-0.14	-0.38
	零售市場用地						
	學校用地	文小					
		文中					
		文高					
		合計					
	機關用地						
	抽水站用地						
	道路廣場用地(含人行步道用地)	-0.09					-0.09
	自來水事業用地						
	電力事業用地						
	郵政及電信事業用地						
	水溝用地						
	河道用地						
	臺糖鐵路用地						
	小計	-0.56	-0.07	-0.06	-0.03	-0.14	-0.86
	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。

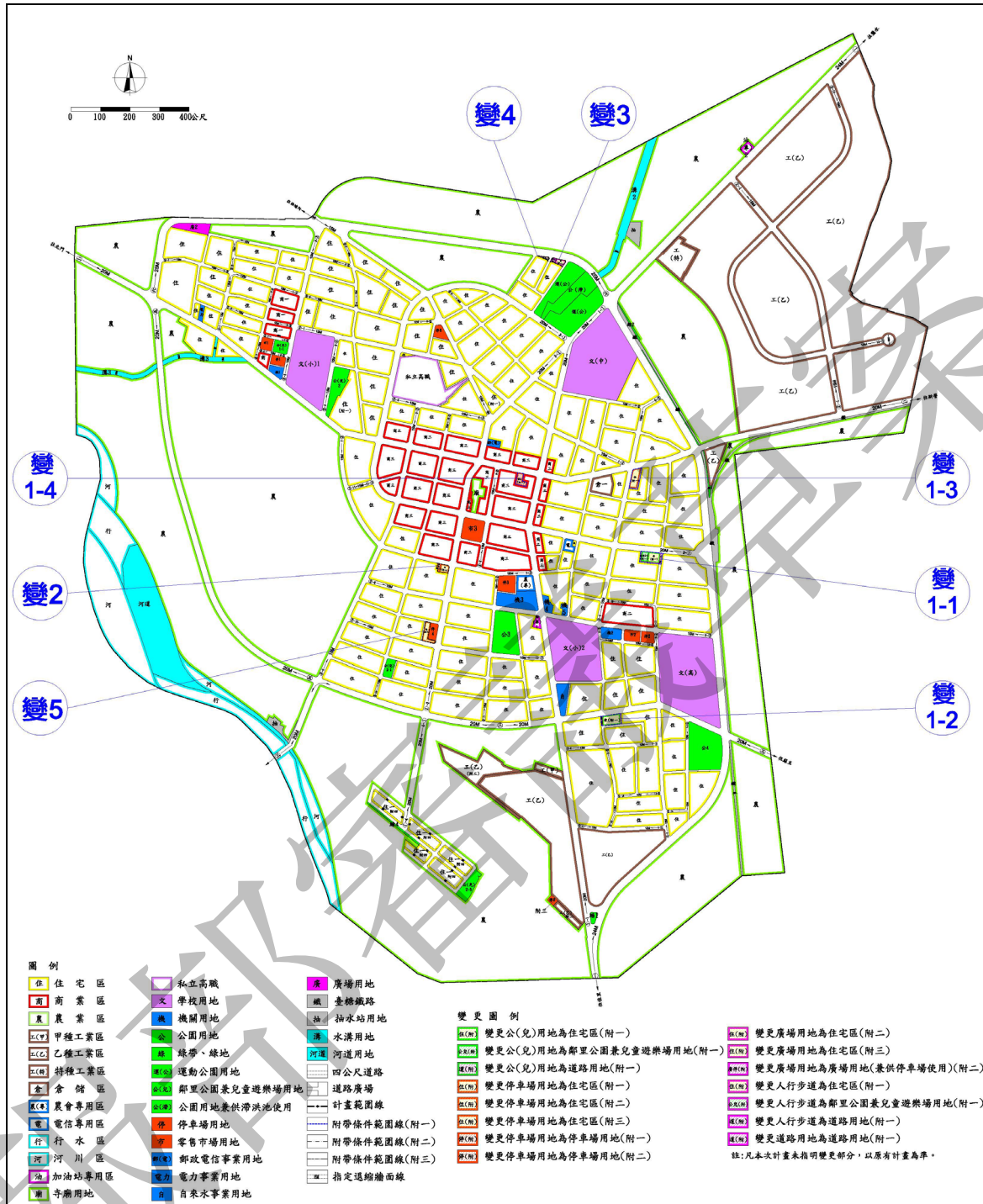


圖 5-3 學甲都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

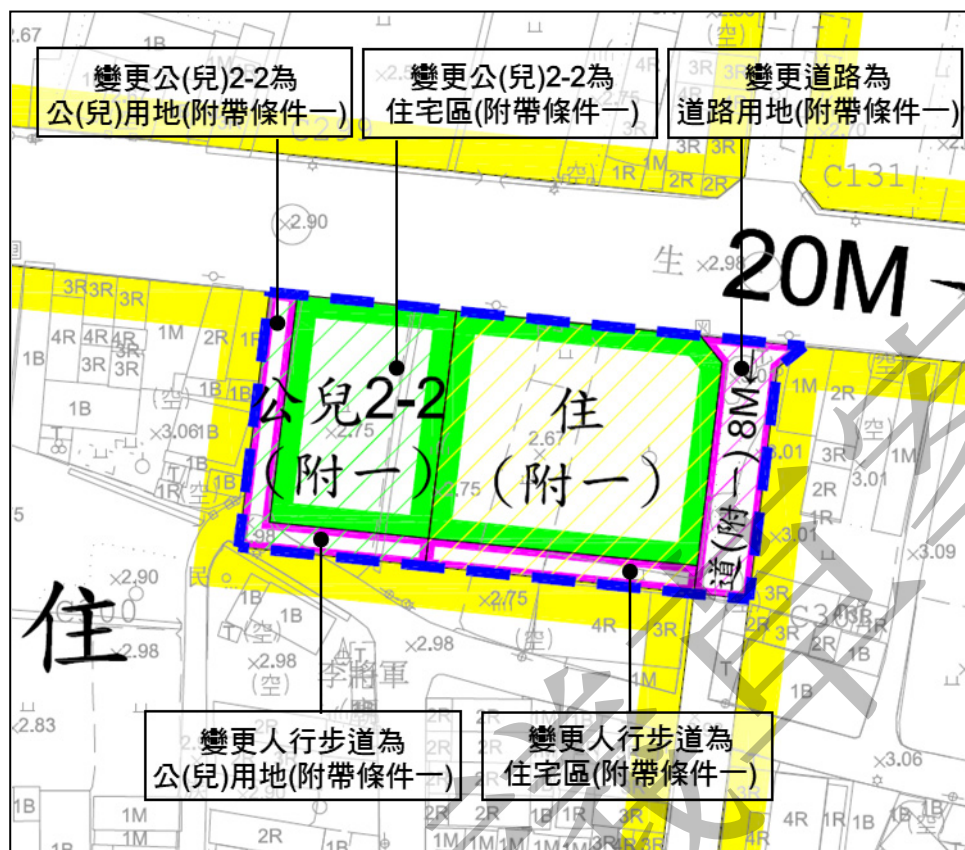


圖 5-4 變更內容綜理表編號第 1-1 案變更內容示意圖



圖 5-5 變更內容綜理表編號第 1-2 案變更內容示意圖

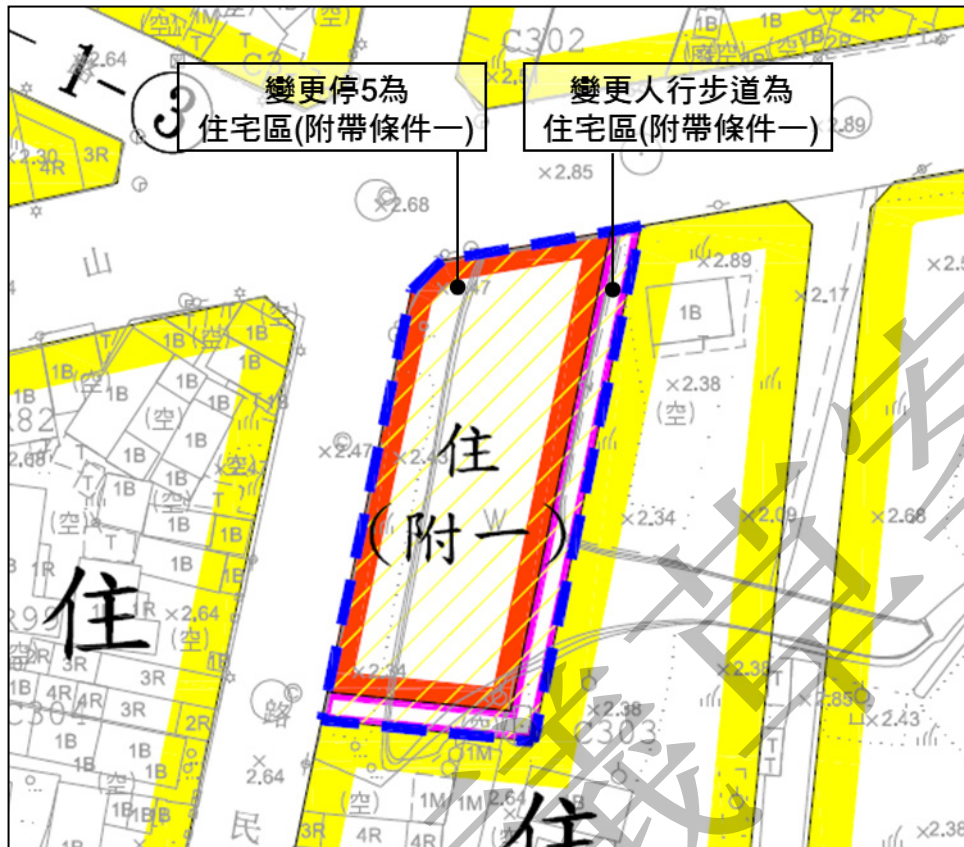


圖 5-6 變更內容綜理表編號第 1-3 案變更內容示意圖

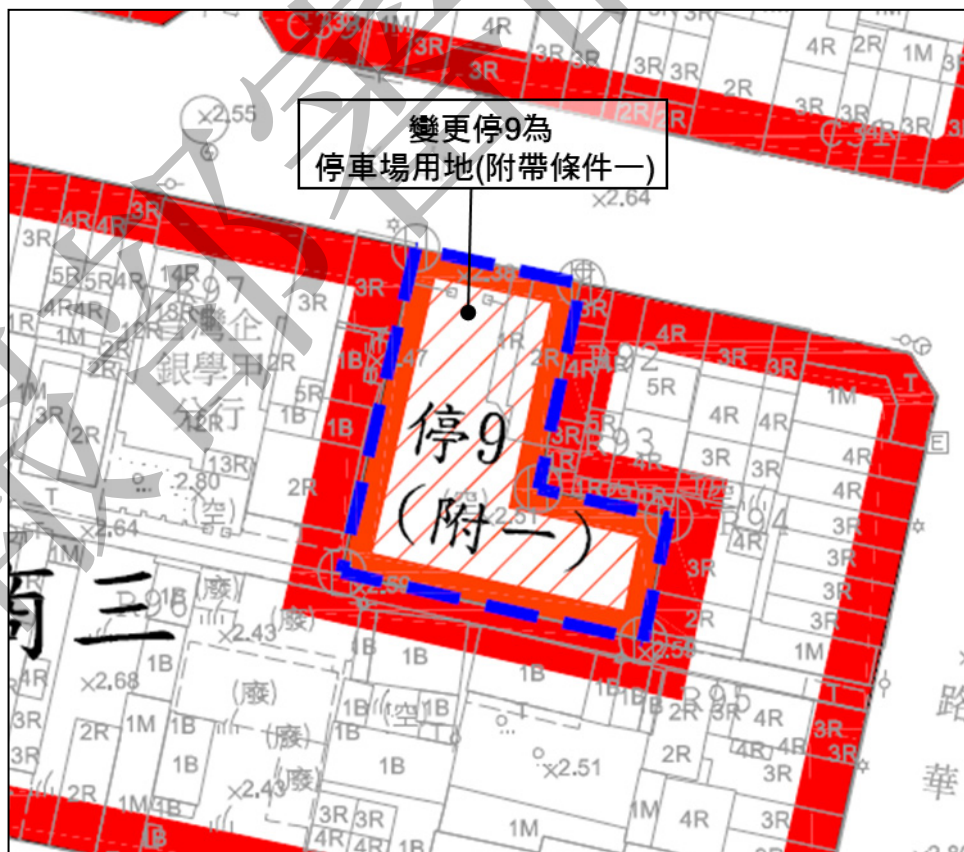


圖 5-7 變更內容綜理表編號第 1-4 案變更內容示意圖



圖 5-8 變更內容綜理表編號第 2 案變更內容示意圖

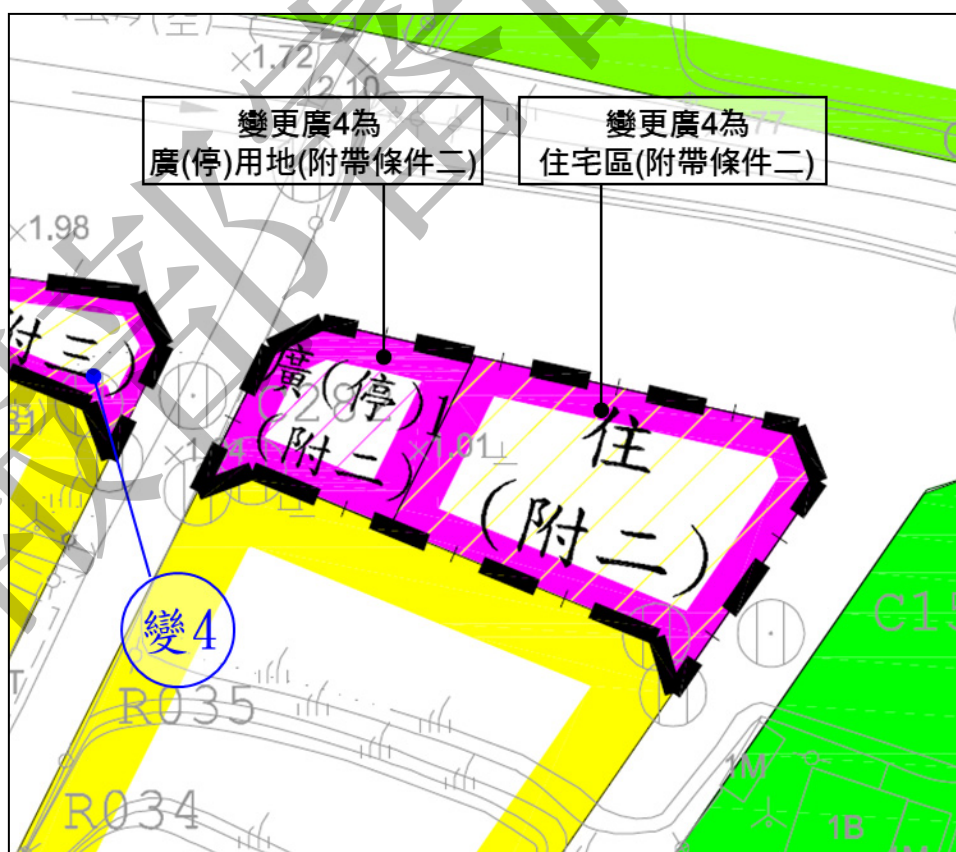


圖 5-9 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖

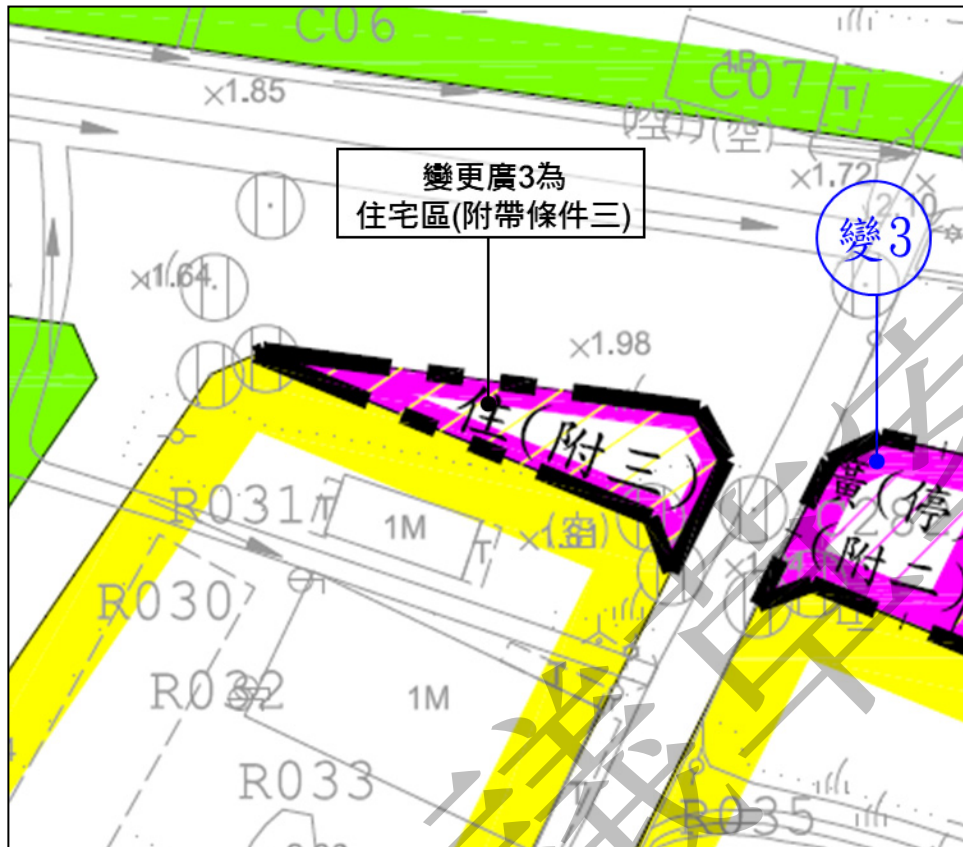


圖 5-10 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖

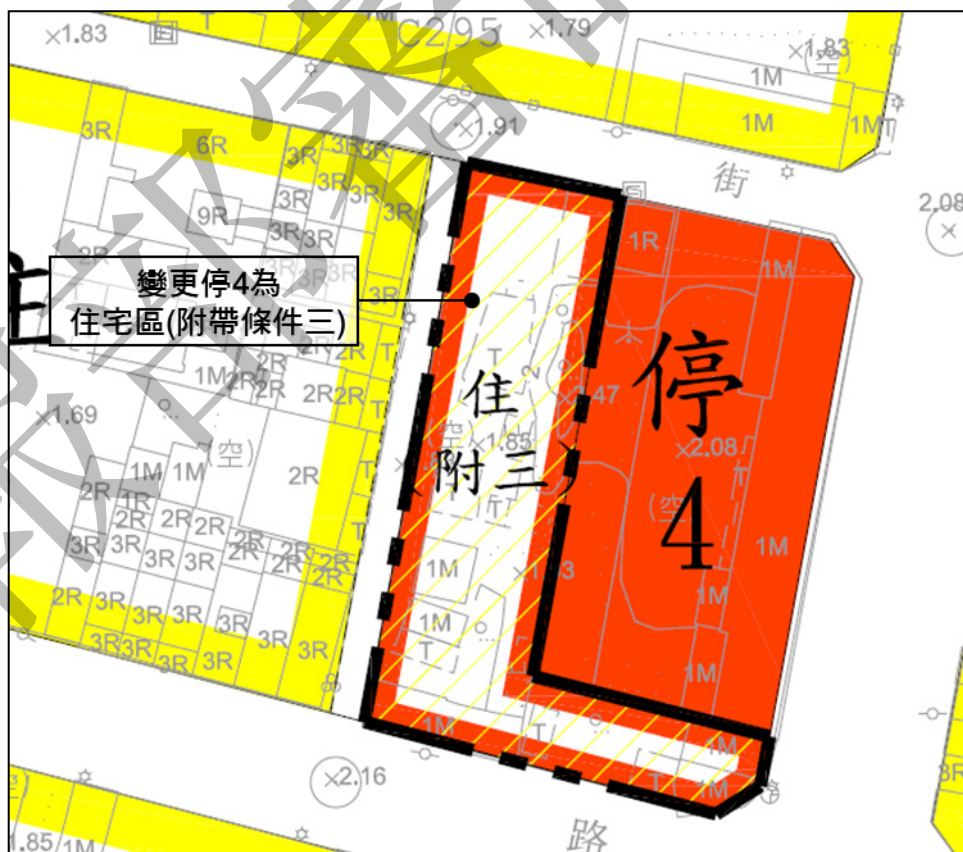


圖 5-11 變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖

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 94 年為計畫目標年。

二、計畫人口

依辦理中「變更學甲都市計畫(第三次通盤檢討)草案」，計畫人口 16,000 人，居住密度每公頃約 113 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、乙種工業區、特種工業區、農業區、倉儲區、行水區、私立高職、寺廟用地、河川區、農會專用區、加油站專用區、電信專用區等，計畫面積合計 472.35 公頃，佔本計畫面積 80.66%，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、公園用地兼供滯洪池使用、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地(帶)用地、廣場用地、廣場用地(兼供停車場使用)、運動公園用地、停車場用地、零售市場用地、學校用地、機關用地、抽水站用地、道路廣場用地、自來水事業用地、電力事業用地、郵政及電信事業用地、水溝用地、河道用地、臺糖鐵路用地等，計畫面積合計 113.25 公頃，佔本計畫面積 19.34%，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)			
				面積	佔總計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	122.12	+0.86	122.98	21.00	38.07	
	商業區	18.02		18.02	3.08	5.58	
	工業區	甲種工業區	0.26		0.26	0.04	0.08
		乙種工業區	70.46		70.46	12.03	21.81
		特種工業區	1.07		1.07	0.18	0.33
		合計	71.78		71.78	12.26	22.22
	農業區	240.71		240.71	41.11	-	
	倉儲區	0.45		0.45	0.08	0.14	
	行水區	6.49		6.49	1.11	-	
	私立高職	2.57		2.57	0.44	0.80	
	寺廟用地	0.35		0.35	0.06	0.11	
	河川區	8.33		8.33	1.42	-	
	農會專用區	0.32		0.32	0.05	0.10	
	加油站專用區	0.21		0.21	0.04	0.06	
電信專用區	0.14		0.14	0.02	0.04		
小計	471.50	+0.86	472.36	80.66	67.12		
公共 設施 用地	公園用地	2.74		2.74	0.47	0.85	
	公園用地兼供滯洪池 使用	0.94		0.94	0.16	0.29	
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	1.79	-0.30	1.49	0.25	0.46	
	綠地(帶)用地	0.45		0.45	0.08	0.14	
	廣場用地	0.44	-0.11	0.33	0.06	0.10	
	廣場用地 (兼供停車場使用)	0.00	+0.02	0.02	0.00	0.01	
	運動公園用地	2.42		2.42	0.41	0.75	
	停車場用地	1.57	-0.38	1.19	0.20	0.37	
	零售市場用地	0.90		0.90	0.15	0.28	
	學校用地	文小	6.30		6.30	1.08	1.95
		文中	4.94		4.94	0.84	1.53
		文高	5.14		5.14	0.88	1.59
		合計	16.38		16.38	2.80	5.07
	機關用地	1.39		1.39	0.24	0.43	
	抽水站用地	0.49		0.49	0.08	0.15	
	道路廣場用地	75.00	-0.09	74.91	12.79	23.19	
	自來水事業用地	0.34		0.34	0.06	0.10	
	電力事業用地	0.08		0.08	0.01	0.03	
	郵政及電信事業用地	0.11		0.11	0.02	0.03	
	水溝用地	2.20		2.20	0.38	-	
	河道用地	4.82		4.82	0.82	-	
	臺糖鐵路用地	2.03		2.03	0.35	0.63	
	小計	114.10	-0.86	113.24	19.34	32.88	
計畫面積合計		585.60	+0.00	585.60	100.00	-	
都市發展用地面積合計		323.04	+0.00	323.04	55.16	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農業區、行水區、河川區、水溝用地、河道用地之面積。

表 6-2 公共設施用地明細表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置或說明
類別	編號		
公園用地	公 3	1.16	現有華宗紀念公園
	公 4	1.58	文(高)南側
	小計	2.74	-
公園用地兼供滯洪池使用		0.94	文(中)西北側
鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	公(兒)2	0.61	現有網球場
	公(兒)1-1	0.21	現有學甲親子森林公園
	公(兒)2-1	0.19	現有學甲兒童公園
	公兒 2-2(附一)	0.10	廣 1 西側
	公(兒)2-5	0.38	現有社區兒童公園
	小計	1.49	-
綠地(帶)用地	綠 1 至綠 4	0.45	-
廣場用地	廣 2	0.33	-
廣場用地 (兼供停車場使用)	廣(停)1(附二)	0.02	本次新增(原廣 4 位置)
運動公園用地	運(公)	2.42	文(中)西北側
停車場用地	停 1	0.16	現有學甲親子森林公園
	停 2	0.17	第二鄰里中心停車場
	停 3	0.33	現有學甲行政中心停車場
	停 4	0.16	住宅區內停車場
	停 6	0.17	住宅區內停車場
	停 8	0.07	乙種工業區內停車場
	停 9(附一)	0.11	商業區內停車場
	停 10(附二)	0.03	住宅區內停車場
	小計	1.19	-
零售市場 用地	市 1	0.17	第一鄰里單位零售市場
	市 2	0.21	第二鄰里單位零售市場
	市 3	0.53	學甲公有市場
	小計	0.90	-
學校用地	文(小)1	3.00	現有學甲國小
	文(小)2	3.29	現有東陽國小
	文(中)	4.94	現有學甲國中
	文(高)	5.14	位於計畫區西側一號道路旁
	小計	16.38	-
機關用地	機 1	0.15	現行學甲幼兒園
	機 2	0.26	供第二鄰里單位機關與公共建築使用
	機 3	0.75	現有學甲區公所、代表會、圖書館、 戶政事務所

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置或說明
類別	編號		
	機 4	0.15	現有警察局使用
	機 5	0.08	供學甲消防分隊使用
	小計	1.39	-
抽水站用地		0.49	華宗抽水站、溝 2 東側
道路廣場用地	道	74.86	-
	道(附一)	0.05	本次新增
	小計	74.91	
自來水事業用地		0.34	-
電力事業用地		0.08	-
郵政及電信事業用地		0.11	-
水溝用地	溝 2	1.29	-
	溝 3	0.92	-
	小計	2.20	-
河道用地		4.82	-
臺糖鐵路用地		2.03	-

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

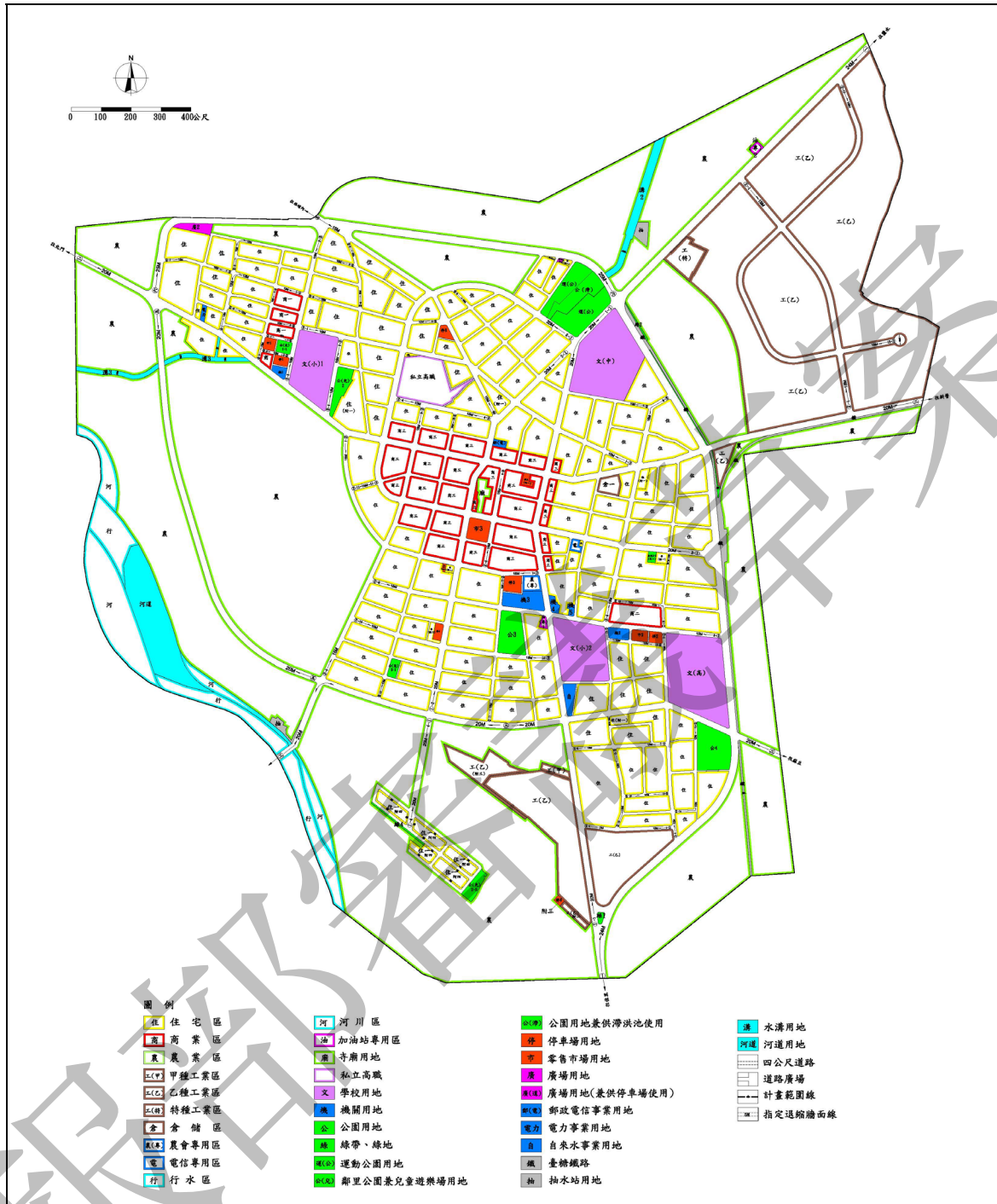


圖 6-1 變更後土地使用計畫示意圖

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系統、區內道路系統、臺糖鐵路 3 種道路層級，其說明如下：

一、聯外道路系統

(一) 主要道路

1. 一號道路(省道台 19 號)

計畫區之主要聯外幹道，南經佳里往臺南，北經鹽水通往新營，計畫寬度 24 公尺。

2. 二號道路(市道 174 號)

本計畫區東西間之聯外道路東往下營，西達北門，計畫寬度 20 公尺。

3. 三號、五號道路

本計畫區東西向之主要聯外道路，東往麻豆及高速公路麻豆交流道，南往漚汪及西北通往北門，計畫寬度 20 公尺。

4. 六號道路

新劃設之北外環道路，自一號道路至五號道路，計畫寬度 25 公尺。

(二) 次要道路

四號道路為本計畫區向西北經西埔內通往南鯤鯓、北門之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

二、區內道路系統

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為主要道路 20 公尺、18 公尺及 15 公尺，次要道路 12 公尺、10 公尺，出入道路 8 公尺、6 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

三、臺糖鐵路

穿越本計畫區之臺糖鐵路沿線，劃設為臺糖鐵路用地，面積 2.03 公頃。

表 6-3 本計畫區計畫道路編號一覽表

編號	起迄點	計畫寬度(公尺)	道路長度(公尺)	備註
一	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線	24	3,749	省道台 19 號
二	自東側計畫範圍線至西側計畫範圍線	20	3,038	市道 174 號
三	自東側計畫範圍線向西經發展區南側後轉南至計畫範圍線	20	1,873	
四	自 1-2 號道路向西北至計畫範圍線	15	875	
五	自二號道路至三號道路	20	1,481	
六	自一號道路至五號道路	25	1,812	北外環道
1-1	北自一號道路北段，南至一號道路南段	20	2,207	
1-2	北自 1-1 號道路，南至三號道路	20	1,331	
1-3	東自一號道路向西後轉北並再轉東至 1-1 號道路	20	1,771	
1-4	自綠 4 起北至三號道路	20	378	
2-1	自一號道路北段向南至二號道路	18	894	計畫區東側乙工業區主要道路
3-1	東自二號道路向西至 3-2 號道路	15	1,163	
3-2	南自二號道路向北至四號道路	15	523	
3-3	南自二號道路向北至 3-1 號道路	15	259	
3-4	東自 1-2 號道路向西至 1-3 號道路	15	327	
3-5	北自 3-4 號道路向南至三號道路	15	941	
3-6	北自一號道路至 3-9 號道路	15	765	
3-7	東自 1-1 號道路向西至二號道路	15	901	
3-8	北自二號道路向南至 3-7 號道路	15	322	
3-9	東自一號道路向西至 3-5 號道路	15	1,144	
3-10	東自 1-1 號道路向西至 3-5 號道路	15	663	
3-11	自 3-7 號道路至 1-3 號道路	15	82	
3-12	自一號道北段至迴車道（半徑 18 公尺）	15	1,510	
4-1	自二號道路至 3-2 號道路	12	442	
4-2	自 3-9 號道路向南至一號道路	12	676	

編號	起迄點	計畫寬度(公尺)	道路長度(公尺)	備註
4-3	自 4-2 號道路向西至 1-1 號道路	12	315	
4-4	自 4-2 號道路向西至 1-1 號道路	12	297	
5-1	東自 4-1 號道路向至至六號道路	10	234	
5-2	自 4-1 號道路至 5-4 號道路	10	493	
5-3	自 3-2 號道路向東至四號道路	10	429	
5-4	自 5-3 號道路向北至四號道路	10	243	
5-5	自 4-1 號道路向東至 3-2 號道路	10	226	
5-6	自二號道路向北至 4-1 號道路	10	252	
5-7	自 5-6 號道路向東至 3-2 號道路	10	92	
5-8	自 5-6 號道路向東至 3-2 號道路	10	94	
5-9	自 1-3 號道路至 3-6 號道路	10	757	
5-10	自 3-4 號道路向南至三號道路	10	909	
5-11	自 3-7 號道路向南至三號道路	10	466	
5-12	自 3-6 號道路至 3-9 號道路	10	245	
5-13	自 3-9 號道路至 4-2 號道路	10	228	
5-14	自三號道路向南至 4-2 號道路	10	375	
5-15	自 4-3 號道路向南至 4-4 號道路	10	279	
5-16	自 5-15 號道路向東至 4-2 號道路	10	148	
	未編號且未註明寬度	8	14,949	出入道路
	未編號但註明寬度	6	191	
		4	1,470	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。

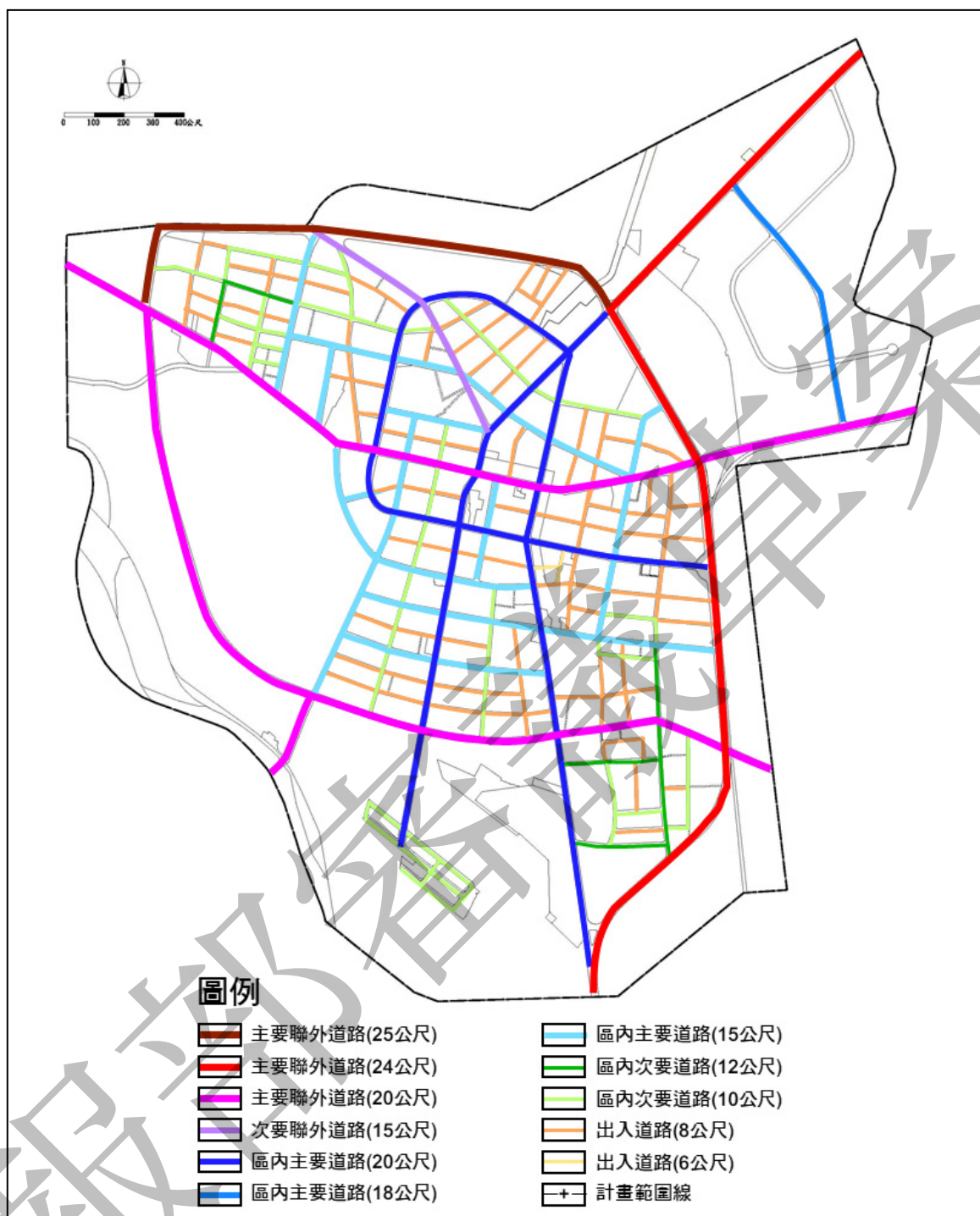


圖 6-2 變更後交通系統計畫示意圖

第五節 附帶條件地區

本次通盤檢討後新增 5 處附帶條件地區，包含市地重劃整體開發、捐贈公設及抵繳代金，詳表 6-4、表 6-5 及圖 6-3～圖 6-8。

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)2-2 公(兒)2-3 停 5 停 9	0.82	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 1
2	停 10	0.10	捐贈公設	應自願捐贈變更後公共設施用地。	變 2
3	廣 4	0.08	捐贈公設	應自願捐贈變更後公共設施用地。	變 3
4	廣 3	0.02	抵繳代金	應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當其公告現值加四成換算為代金抵繳之。	變 4
5	部分停 4	0.14	抵繳代金 ^{註 1}	應自願捐贈變更後土地總面積 6.51%作為公共設施用地，並以捐贈當其公告現值加四成換算為代金抵繳之。	變 5

註 1：依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，公共設施用地變更為住宅區應回饋公共設施比例為 30%，扣除原重劃公共設施用地負擔比例，尚須回饋 6.51%公共設施用地。

註 2：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(變 1)

項目		變更後	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.56	68.29%
	小計	0.56	68.29%
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.10	12.20%
	停車場用地	0.11	13.41%
	道路用地	0.05	6.10%
	小計	0.26	31.71%
	總計	0.82	100.00%

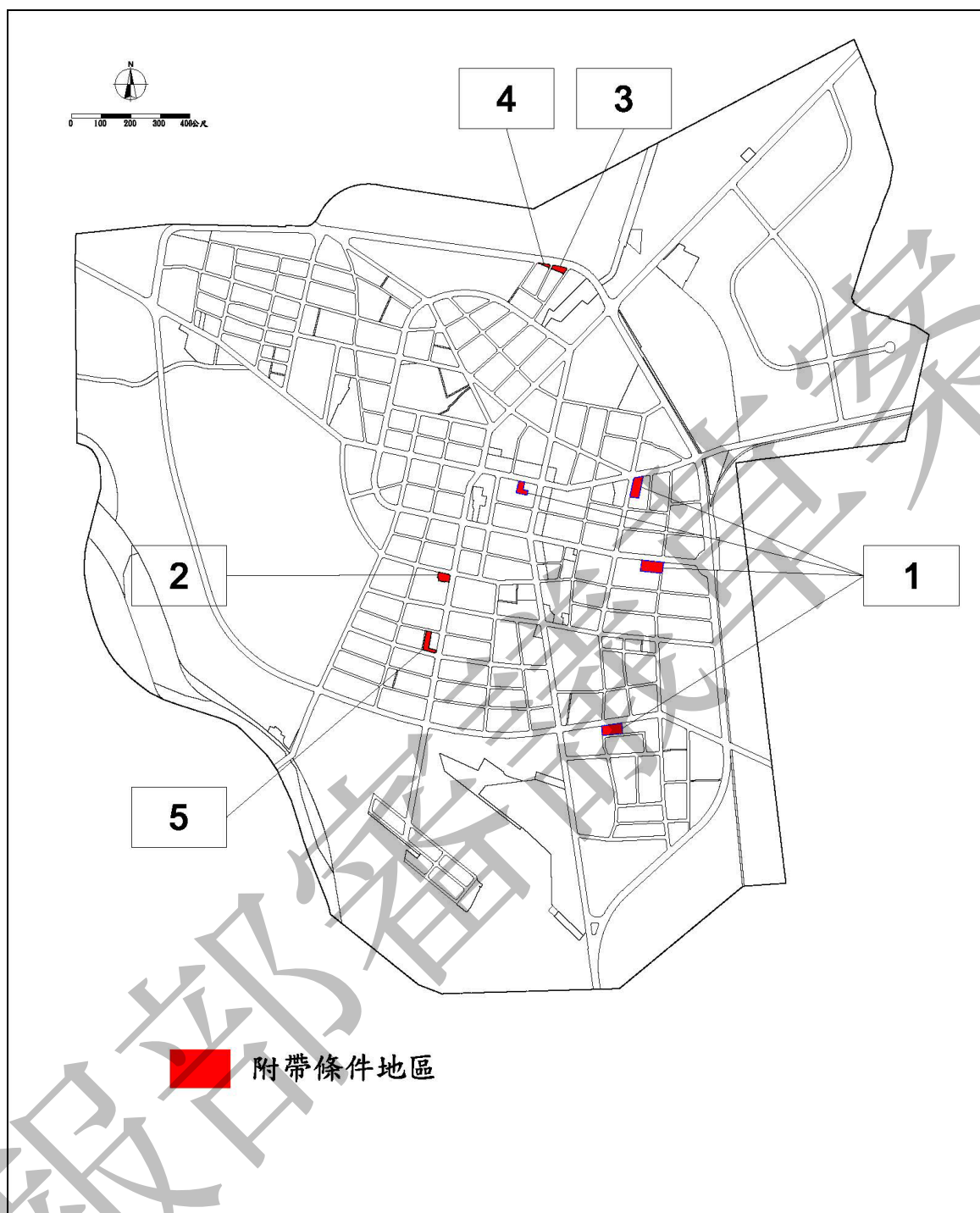


圖 6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖

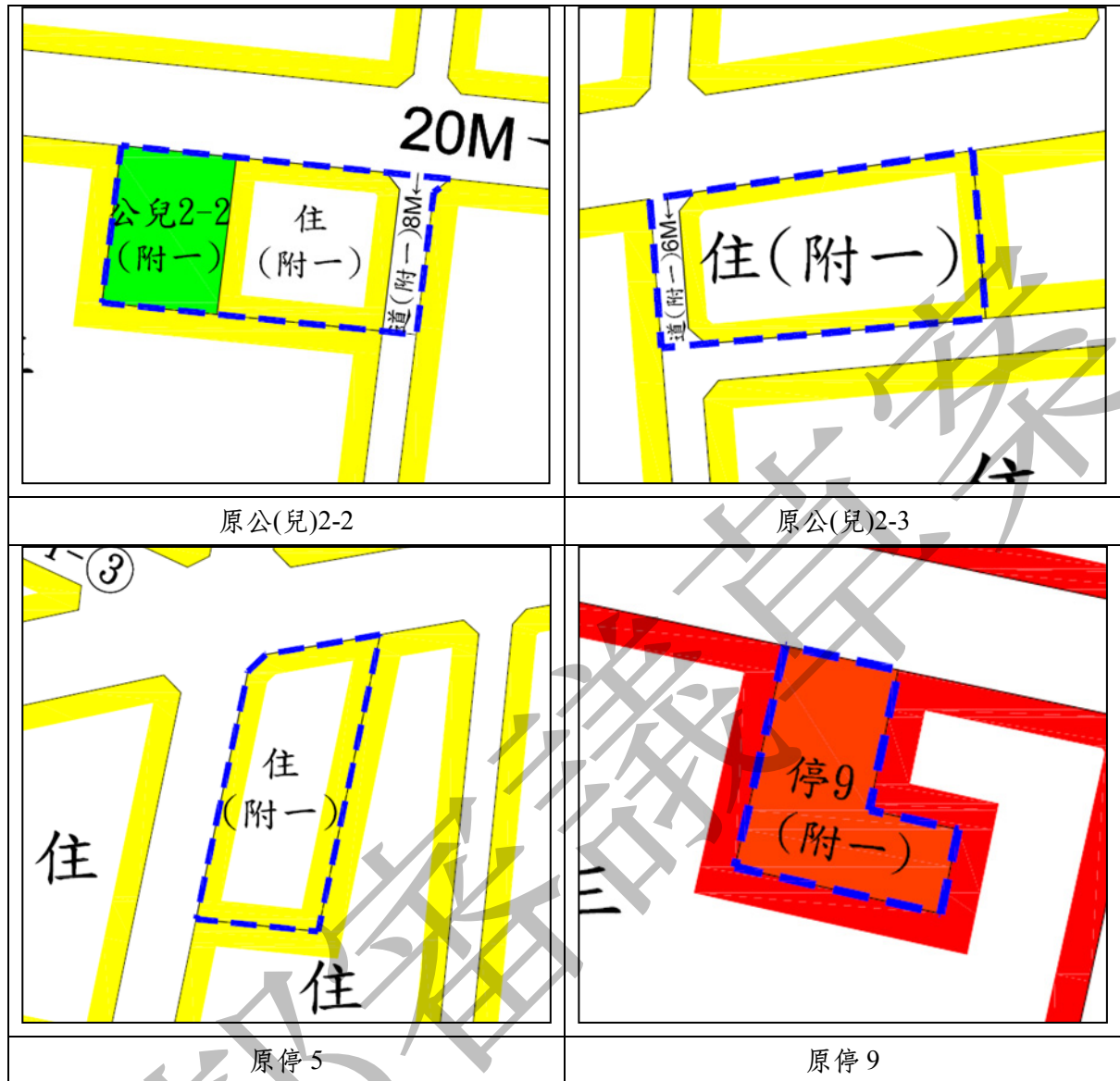


圖 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖

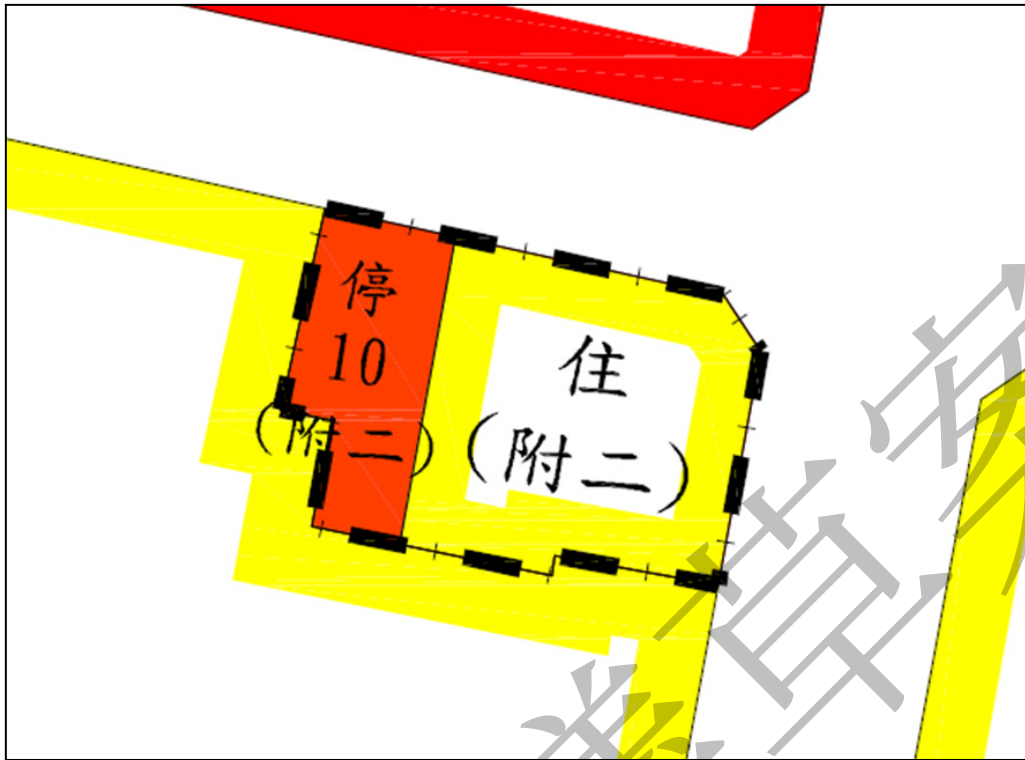


圖 6-5 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(捐贈公設)(編號 2)變更後計畫示意圖

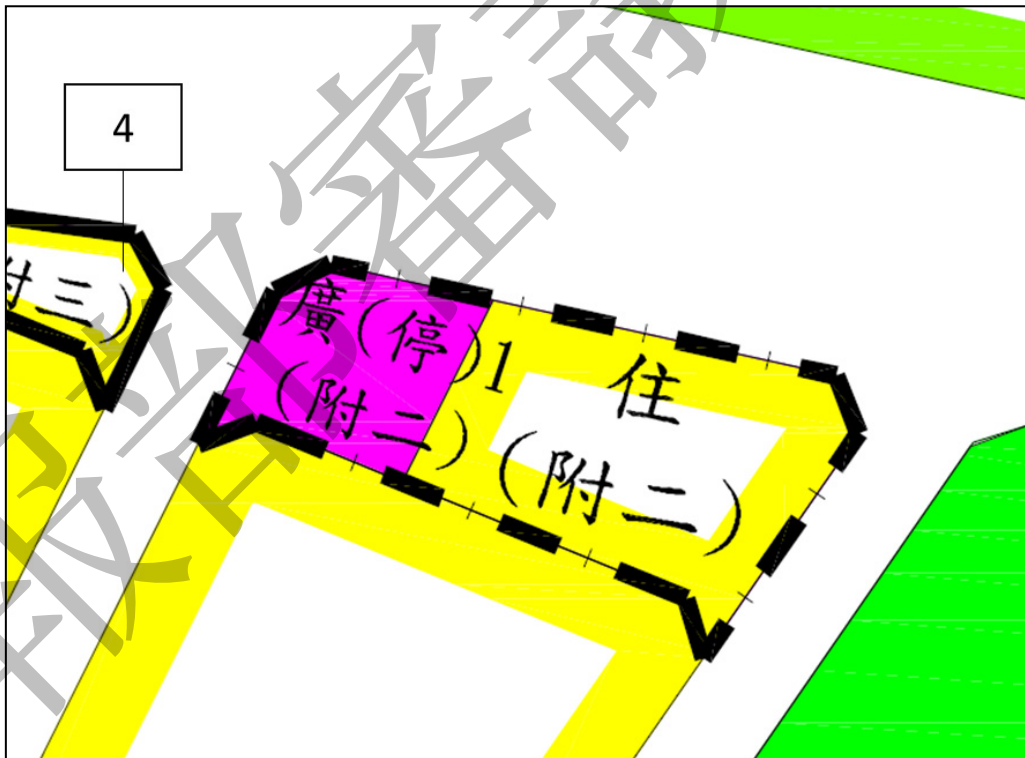


圖 6-6 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(捐贈公設)(編號 3)變更後計畫示意圖

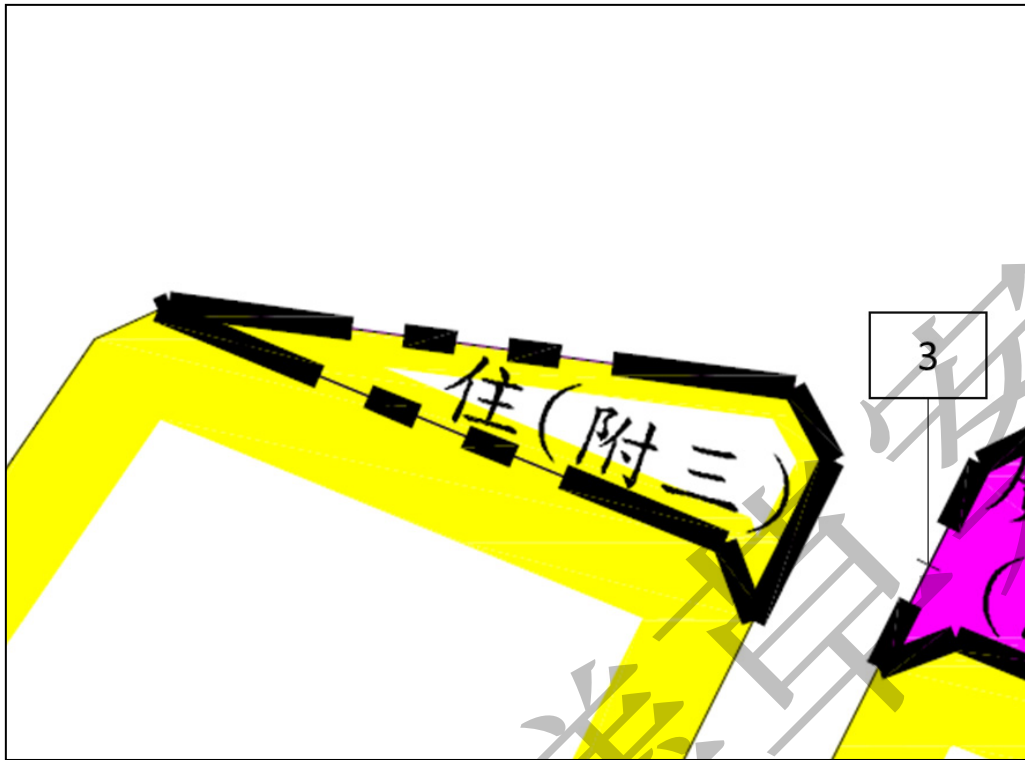


圖 6-7 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(抵繳代金)(編號 4)變更後計畫示意圖

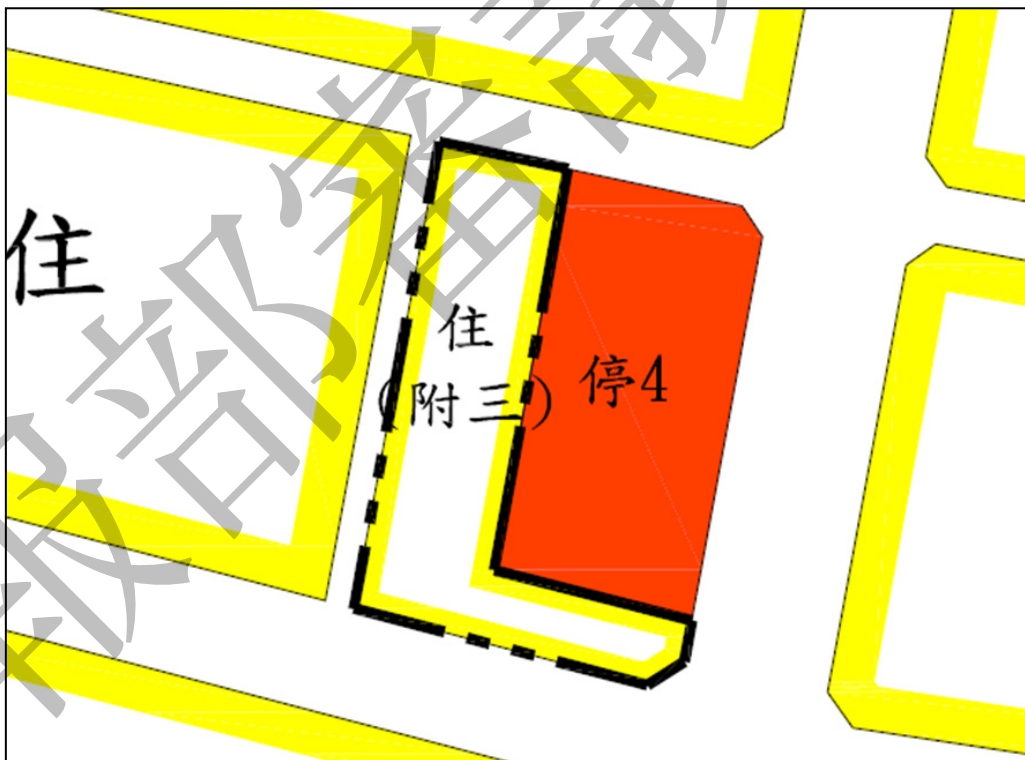


圖 6-8 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(抵繳代金)(編號 5)變更後計畫示意圖

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
			徵收 價購	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地 取得 費用	整地 費用	開發 工程 費用	合計			
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)2	0.61	✓				15	1	25	42	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公(兒)2-2 (附一)	0.10		✓			120	10	200	330	依市地重劃相關規定	依主管機關核定之重劃計畫書規定	依市地重劃相關規定
公園用地兼供滯洪池使用	公滯	0.94	✓				已取	94	1,880	1,974	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
綠地(帶)用地	綠 2	0.07	✓				48	7	140	195	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	綠 3	0.07	✓				78	7	140	225	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
廣場用地	廣 2	0.33	✓				396	33	660	1,089	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
廣場用地 (兼供停車場使用)	廣(停)1 (附二)	0.02				捐贈 土地 (註 4)	0	2	40	42	土地所有權人	依附帶條件期程規定	土地所有權人負擔
停車場用地	停 6	0.17	✓				已取	17	340	357	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	停 9 (附一)	0.11		✓			132	11	220	363	依市地重劃相關規定	依主管機關核定之重劃計畫書規定	依市地重劃相關規定
	停 10 (附二)	0.03				捐贈 土地 (註 4)	0	3	60	63	土地所有權人	依附帶條件期程規定	土地所有權人負擔
市場用地	市 1	0.17	✓				已取	17	340	357	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
學校用地	文(小)2	3.29	✓				14	已開	已開	14	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	文(中)	4.94	✓				1	已開	已開	1	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算

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
			徵收 價購	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地 取得 費用	整地 費用	開發 工程 費用	合計			
抽水站用地		0.49	✓				已取	27	540	567	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
道路廣場 用地	道廣	74.86	✓				22,827	1,902	38,045	62,775	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	道(附一)	0.05		✓			60	5	100	165	依市地重劃相關規定	依主管機關核定之重劃計畫書規定	依市地重劃相關規定
自來水事業用地		0.34	✓				21	已開	已開	21	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
郵政事業用地		0.11	✓				132	已開	已開	132	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
水溝用地	溝 2	1.29	✓				508	已開	已開	508	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	溝 3	0.92	✓				495	41	825	1,362	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
臺糖鐵路用地		2.03	✓				2,329	194	3,882	6,406	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算

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：表內各項規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第 48 條規定之其他方式辦理

註 4：土地應無償登記為臺南市所有。

附錄 1 學甲都市計畫公共設施用地分析表

報部審議草案

附表 1 學甲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 3	1.16	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 4	1.58	保留	跨區重劃	-	已納入學甲三通辦理(部都委審議中)。
公園用地兼供滯 洪池使用		0.94	保留	-	-	權屬皆為公有。
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)2	0.61	保留	徵購	-	現況為網球場，尚有畸零私有地未取得，且夾雜於計畫道路間，予以保留。
	公(兒)1-1	0.21	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公(兒)2-1	0.19	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公(兒)2-2	0.20	部分 保留 部分 解編	跨區重劃	○	與公 3、公 4、公(兒)2-1 服務圈範圍重疊，部分解編為住宅區，部分保留。
	公(兒)2-3	0.21	解編	跨區重劃	○	與公 3、公 4、公(兒)2-1、公(兒)2-5 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)2-5	0.38	保留	-	-	權屬皆為公有。
綠地 (帶)用 地	綠 1	0.08	保留	-	-	權屬皆為公有。
	綠 2	0.07	保留	徵購	-	帶狀系統性公共設施用地。
	綠 3	0.07	保留	徵購	-	帶狀系統性公共設施用地。
	綠 4	0.01	保留	-	-	權屬皆為公有。
廣場 用地	廣 2	0.33	保留	徵購	-	1.該廣場用地係 88 年第二次通盤檢討時，為因應未來交通需求，增劃設北外環道 25 公尺，使成為一環狀道路系統，將農業區及道路用地變更為廣場用地。 2.廣場用地現況尚未開闢，惟解編將影響南側住宅區指定建築線權益，故予以保留。
	廣 3	0.02	解編	抵繳代金	○	1.該廣場用地係 88 年第二次通盤檢討時，為因應未來交通需求，增劃設北外環道 25 公尺，使成為一環狀道路系統，將農業區及道路用地變更為廣場用地。 2.廣場用地現況尚未開闢，且非屬外環道之道路用地範圍，予以解編為住宅區，另查土地所有權人與南側住宅區相同，為單一地主且面積狹小，以抵繳代金辦理回饋。

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
	廣 4	0.08	解編	捐贈公設	○	1.該廣場用地係 88 年第二次通盤檢討時，為因應未來交通需求，增劃設北外環道 25 公尺，使成為一環狀道路系統，將農業區及道路用地變更為廣場用地。 2.廣場用地現況尚未開闢，且非屬外環道之道路用地範圍，予以解編為住宅區，另查土地所有權人與南側住宅區相同，為單一地主，並變更範圍非面積狹小且形狀方正，以捐贈公共設施辦理回饋。
運動公園用地	運(公)	2.42	解編	跨區重劃	-	已納入學甲三通辦理(部都委審議中)。
停車場用地	停 1	0.16	保留	-	-	權屬皆為公有。
	停 2	0.17	保留	跨區重劃	-	已納入學甲三通辦理(部都委審議中)。
	停 3	0.33	保留	-	-	權屬皆為公有。
	停 4	0.30	部分解編	抵繳代金	○	1.停 4 用地經交通局評估其周邊開發強度不高，停車需求尚未有顯著成長，公有地部分(0.16 公頃)仍保留為停車場用地，私有地部分則原則同意解編。 2 考量該用地係屬 71 年辦理「臺南縣第 2 期市地重劃區」，並完成相關重劃作業在案，基於公平性，故不納入跨區重劃開發，並依當時重劃公共設施用地負擔比例為 23.49%，扣除原重劃公共設施用地負擔比例，尚應負擔公共設施用地比例僅 6.51%，如劃設公共設施用地，考量面積規模太小不具效益性，故以抵繳代金方式辦理回饋。
	停 5	0.17	解編	跨區重劃	○	1.停 5 用地經交通局評估周邊開發強度不高，停車需求尚未有顯著成長，且西側及北側已臨接 15 米及 20 米計畫道路，足以劃設路邊停車空間，故予以解編。 2.變更範圍現況為水池，依行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處意見，

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
						水池非屬農田灌溉及排水功能，且非位屬學甲東寮小給 1-14 水路之範圍，取消尚不影響周邊灌排系統；另依水利局意見，亦未涉及雨水下水道系統。
	停 6	0.17	保留	-	-	權屬皆為公有。
	停 8	0.07	解編	抵繳代金	-	已納入學甲三通辦理(部都委審議中)。
	停 9	0.11	保留	跨區重劃	○	1.交通局評估週邊商業區使用強度高，仍有使用需求，予以保留。 2.變更範圍土地權屬係與南汽車客運股份有限公司持有，且現況已有合法建築物座落，領有(74)南建局使字第 5803 號使用執照(用途:候車室、辦公室)。 3.依交通局意見，通盤考量停車場用地後續開發效益及土地完整性，且經本局公共運輸處表示未來亦無規劃設置轉運站需求，建議地上物配合市地重劃工程拆除，以擴大停車場開發之面積。
	停 10	0.10	解編	捐贈公設	○	1.停 10 用地經交通局評估雖位處學甲區市中心區，然周邊已有其他停車場用地可提供路外停車服務，並考量東側及北側已臨接 15 米及 20 米計畫道路，足以劃設路邊停車空間，故予以解編。 2.考量變更範圍形狀完整，且經全數土地所有權人同意，以捐贈公共設施用地方式辦理回饋。
零售 市場 用地	市 1	0.17	保留	-	-	權屬皆為公有。
	市 2	0.21	解編	跨區重劃	-	已納入學甲三通辦理(部都委審議中)。
	市 3	0.53	部分 解編	免予回饋	-	已納入學甲三通辦理(部都委審議中)。
學校 用地	文(小)1	3.00	保留	-	-	權屬皆為公有(學甲國小)。
	文(小)2	3.29	保留	徵購	-	現況已開闢(東陽國小)，尚有畸零私有地未取得，且夾雜於計畫道路間，予以保留。
	文(中)	4.94	保留	徵購	-	現況已開闢(學甲國中)，尚有畸零私有地未取得，予以保留。

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
	文(高)	5.14	解編	跨區重劃	-	已納入學甲三通辦理(部都委審議中)。
機關 用地	機 1	0.15	保留	-	-	權屬皆為公有。
	機 2	0.26	解編	跨區重劃	-	已納入學甲三通辦理(部都委審議中)。
	機 3	0.75	部分 解編	免予回饋 抵繳代金	-	已納入學甲三通辦理(部都委審議中)。
	機 4	0.15	保留	-	-	權屬皆為公有。
	機 5	0.08	保留	-	-	權屬皆為公有。
抽水站用地		0.49	保留	-	-	權屬皆為公有。
道路廣場用地		75.00	保留	徵購	-	帶狀系統性公共設施用地。
自來水事業用地		0.34	保留	徵購	-	現況已開闢，尚有零星私有地未取得，予以保留。
電力事業用地		0.08	保留	-	-	權屬皆為公有。
郵政及電信事業 用地		0.11	保留	-	-	另案納入郵政專案通盤檢討辦理。
水溝 用地	溝 2	1.29	保留	徵購	-	帶狀系統性公共設施用地。
	溝 3	0.92	保留	徵購	-	帶狀系統性公共設施用地。
河道用地		4.82	保留	-	-	權屬皆為公有。
臺糖鐵路用地		2.03	保留	徵購	-	帶狀系統性公共設施用地。

附錄 2 配合公共設施用地專案通盤檢討
及第三次通盤檢討計畫(草案)
檢討後計畫面積增減表

報部審議草案

附表二 配合公共設施用地專案通盤檢討及第三次通盤檢討計畫(草案)檢討後計畫面積增減表

項目		現行計畫面積 (公頃)	公設專通 增減面積 (公頃)	三通增 減面積 (公頃)	總增減 面積 (公頃)	檢討後計畫		
						面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)	佔都市發展 用地百分比 (%)
土地使用分區	住宅區	122.12	+0.86	+6.62	+7.48	129.60	22.07	39.56
	商業區	18.02				18.02	3.07	5.50
	工業區	甲種工業區	0.00			0.26	0.04	0.08
		乙種工業區	0.00	-0.23	-0.23	70.23	11.96	21.43
		乙種工業區 (供作停車場使用)	0.00	+0.06	+0.06	0.06	0.01	0.02
		特種工業區	0.00	-0.02	-0.02	1.05	0.18	0.32
		合計	0.00	-0.19	-0.19	71.59	12.19	21.85
	農業區	240.71		-2.85	-2.85	237.86	40.50	-
	倉儲區	0.45				0.45	0.08	0.14
	行水區	6.49		-6.49	-6.49	0.00	0.00	-
	私立高職	2.57				2.57	0.44	0.78
	寺廟用地	0.35		-0.35	-0.35	0.00	0.00	0.00
	宗教專用區	0.00		+0.74	+0.74	0.74	0.13	0.22
	河川區	8.33		+11.31	+11.31	19.64	3.34	-
	農會專用區	0.32				0.32	0.05	0.10
	加油站專用區	0.21				0.21	0.04	0.06
	電信專用區	0.14				0.14	0.02	0.04
	小計	471.50	+0.86	+8.79	+9.65	481.15	81.92	68.26
公共設施用地	公園用地	2.74		+0.30	+0.30	3.04	0.52	0.93
	公園用地兼供滯洪池使用	0.94		+2.07	+2.07	3.01	0.51	0.92
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.79	-0.30	+0.13	-0.17	1.62	0.28	0.49
	綠地(帶)用地	0.45				0.45	0.08	0.14
	廣場用地	0.44	-0.11		-0.11	0.33	0.06	0.10
	廣場用地 (兼供停車場使用)	0.00	+0.02	+0.07	+0.09	0.09	0.02	0.03
	運動公園用地	2.42		-2.42	-2.42	0.00	0.00	0.00
	停車場用地	1.57	-0.38	+0.10	-0.28	1.29	0.22	0.39
	零售市場用地	0.90		-0.33	-0.33	0.57	0.10	0.17
	學校用地	文小	6.30			6.30	1.07	1.92
		文中	4.94			4.94	0.84	1.51
		文高	5.14	-5.14	-5.14	0.00	0.00	0.00
		合計	16.38	-5.14	-5.14	11.24	1.91	3.43
	機關用地	1.39		-0.47	-0.47	0.92	0.16	0.28
	抽水站用地	0.49				0.49	0.08	0.15
	道路廣場用地	75.00	-0.09	+3.48	+3.39	78.39	13.35	23.92
	自來水事業用地	0.34				0.34	0.06	0.10
	電力事業用地	0.08				0.08	0.01	0.02
	郵政及電信事業用地	0.11				0.11	0.02	0.03
	水溝用地	2.20				2.20	0.37	-
	河道用地	4.82		-4.82	-4.82	0.00	0.00	-
	臺糖鐵路用地	2.03				2.03	0.35	0.62
	小計	114.10	-0.86	-7.03	-7.89	106.21	18.08	31.74
	計畫面積合計	585.60	0.00	+1.76	+1.76	587.36	100.00	-
	都市發展用地面積合計	323.04	0.00	+4.61	+4.61	327.65	55.78	100.00

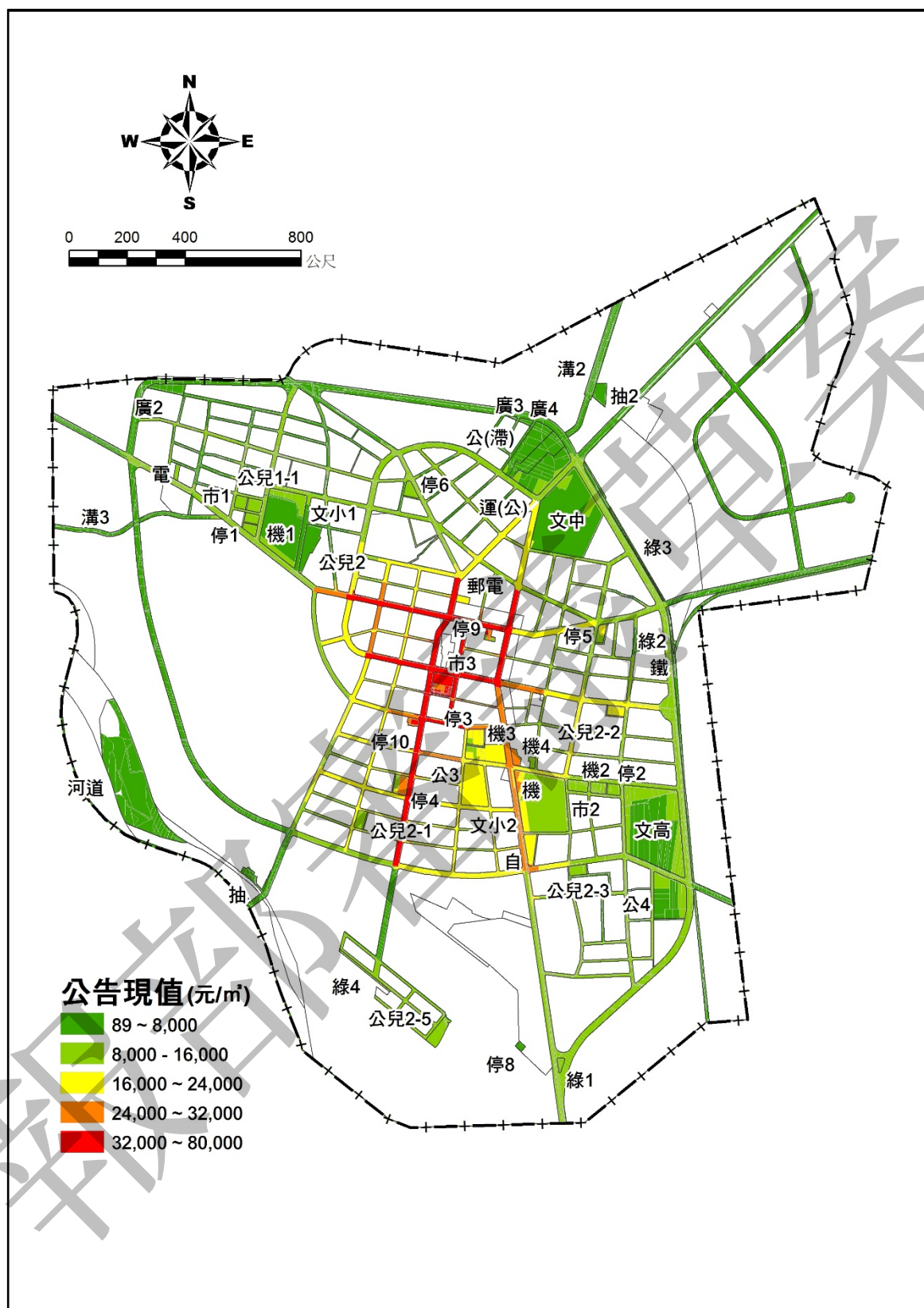
註：1.面積四捨五入至小數點第2位，表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不含農業區、行水區、河川區、水溝用地及河道用地之面積。

報部審議草案

附錄 3 學甲都市計畫公共設施用地
公告現值示意圖

報部審議草案

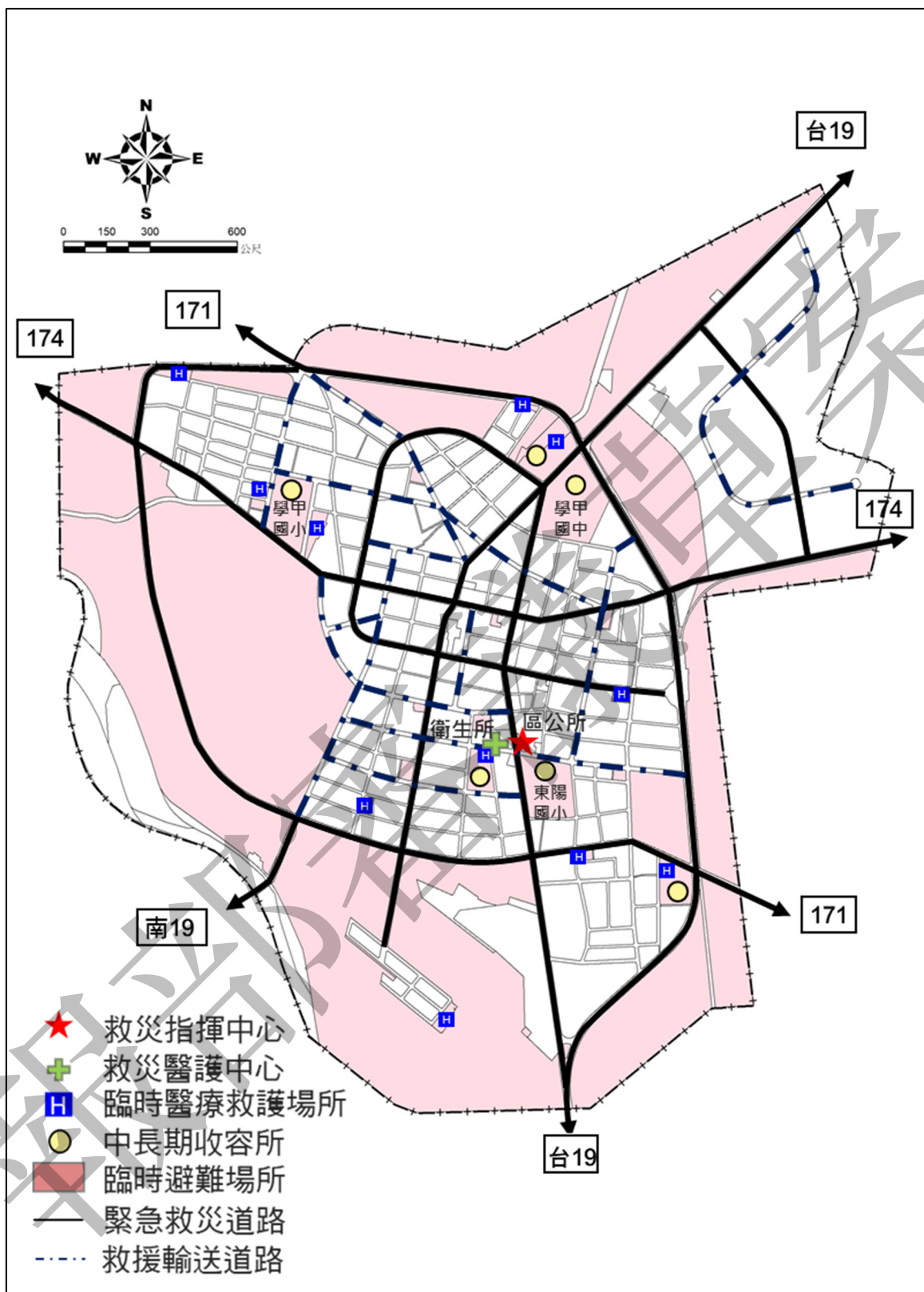


附圖 1 學甲都市計畫公共設施用地公告現值示意圖

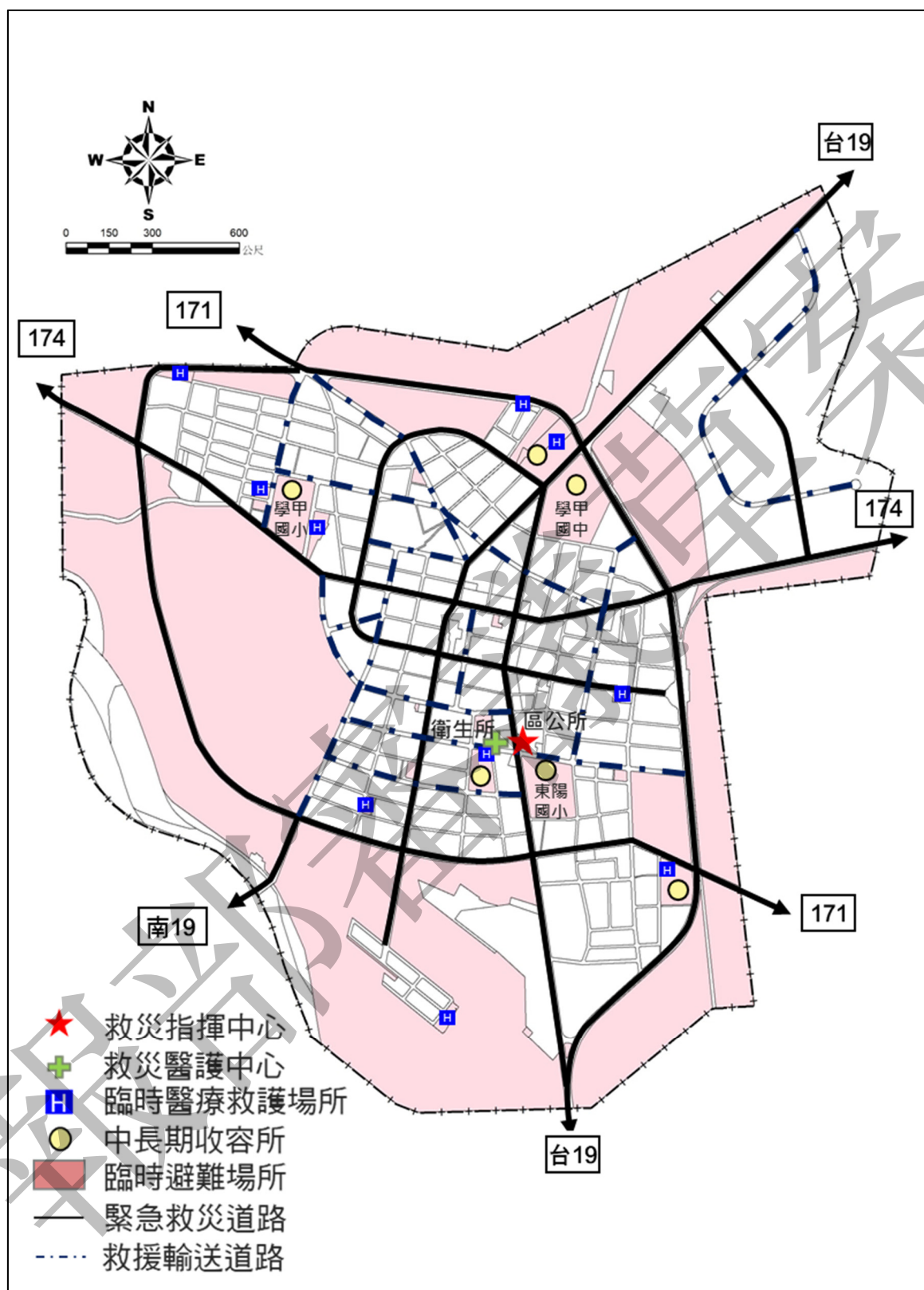
報部審議草案

附錄 4 學甲都市計畫檢討前後
防災計畫示意圖

報部審議草案



附圖 2 學甲都市計畫檢討前防災示意圖



附圖 3 學甲都市計畫檢討後防災示意圖