

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國111年2月8日
發文字號：府都規字第1110157831A號
附件：計畫書圖各1份



主旨：「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第三階段)(報部編號第18案變更機關用地(機四)為住宅區(附))」案自111年2月9日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

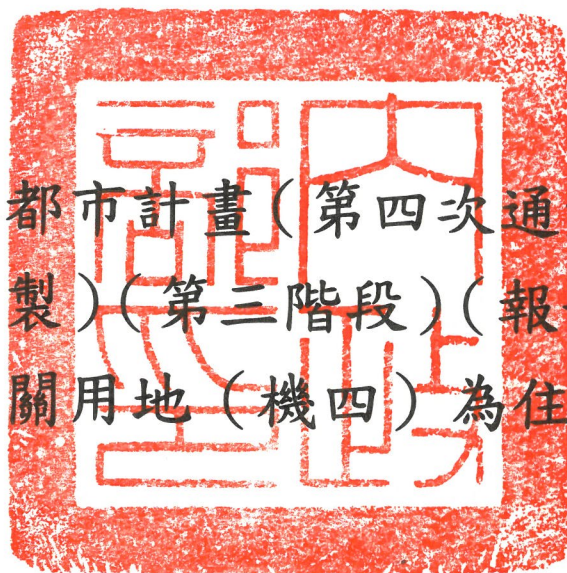
- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部111年1月12日台內營字第1110800053號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國111年2月9日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市歸仁區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含
計畫圖重製)(第三階段)(報部編號第 18
案變更機關用地(機四)為住宅區(附))



臺南市政府

中華民國 110 年 10 月



變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第三階段）（報部編號第 18 案變更機關用地（機四）為住宅區（附））

臺南市政府

中華民國 110 年 10 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	變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第三階段）（報部編號第18案變更機關用地（機四）為住宅區（附））		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條		
變更都市計畫機關	臺南市政府		
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	公 告 徵 求 意 見	自民國100年12月1日起30日，並刊登於台灣新生報民國100年12月1日全國版廣告13版。
		公 展 開 覽	第一次： 自民國104年6月8日起30日，並刊登於台灣新生報民國104年6月8日全國版廣告12版、民國104年6月9日全國版廣告13版、民國104年6月10日全國版廣告13版。 第二次： 自民國108年1月11日起30天，並刊登於台灣新生報民國108年1月11日全國版廣告13版、民國108年1月12日全國版廣告10版、民國108年1月13日綜合新聞版10版。
		公 開 說 明 會	民國104年6月24日（星期三）上午10時整，假歸仁區公所3樓會議室 民國108年1月30日（星期三）上午10時整，假歸仁區公所3樓會議室
人民團體對本案之反映意見	詳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	臺南市都市計畫委員會民國105年8月26日第53次會審議通過	
	內政 部 級	內政部都市計畫委員會民國107年10月2日第931次會審議通過 內政部都市計畫委員會民國108年6月4日第947次會審議通過	

目 錄

壹、前言	01
貳、法令依據	01
參、現行計畫概要	02
肆、變更內容	09
伍、檢討後計畫	14
陸、後續待處理案件	19

附件一、回饋協議書

附件二、代金繳納證明

附件三、內政部都市計畫委員會第 947 次會議紀錄

附件四、內政部都市計畫委員會第 931 次會議紀錄

附件五、臺南市都市計畫委員會第 53 次會議紀錄

表目錄

表 1 歸仁都市計畫發布實施歷程一覽表	02
表 2 現行歸仁都市計畫土地使用計畫面積表	07
表 3 變更內容明細表	10
表 4 變更前後土地使用計畫面積表	12
表 5 變更後土地使用計畫面積表	18

圖目錄

圖 1 現行歸仁都市計畫示意圖	08
圖 2 變更範圍示意圖	09
圖 3 土地權屬示意圖	09
圖 4 變更內容示意圖	11
圖 5 變更後土地使用計畫示意圖	13
圖 6 審竣未發布實施案件分布示意圖	21

壹、前言

歸仁都市計畫於民國 94 年 7 月 29 日發布實施第三次通盤檢討，有鑒於該計畫之原計畫年期已屆滿，且因應縣市合併整體都市發展結構改變，以及都市計畫紙圖老舊涉及之計畫圖重製問題，故於民國 102 年間啟動「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）(含計畫圖重製)案」(以下簡稱歸仁四通)，其於民國 104 年 6 月 8 日起辦理公開展覽，民國 107 年 10 月 2 日、108 年 6 月 4 日經內政部都市計畫委員會第 931、947 次會審議通過，並於 108 年 12 月 30 日發布實施「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）(含計畫圖重製)(第一階段)案」。

本次核定案件為變更內容綜理表「報部編號第 18 案」，其變更緣由係配合公共設施用地檢討，將未開闢且無使用需求之部分機關用地「機四」變更為住宅區，本案涉及協議書簽訂及附帶條件回饋事宜，業依內政部都市計畫委員會決議，完成協議書簽訂及回饋事宜，爰辦理本次都市計畫核定及發布實施。

貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。……」

參、現行計畫概要

一、發布實施經過

「歸仁都市計畫」於民國 63 年 7 月 6 日公告發布實施，民國 71 年 9 月 30 日、民國 83 年 4 月 18 日、民國 94 年 7 月 28 日及民國 108 年 12 月 30 日發布實施第一次通盤檢討、第二次通盤檢討、第三次通盤檢討及第四次通盤檢討第一階段，其變更歷程詳表 1。

表 1 歸仁都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	歸仁都市計畫核定案	63.07.06 府建都字第 67424 號
2	歸仁鄉都市計畫圖漏將新民針織廠地列入工業區用覆議案	63.12.26 府建都字第 120820 號
3	變更歸仁鄉都市計畫（第一次通盤檢討）案	71.09.30 府建都字第 101572 號
4	變更歸仁鄉都市計畫（公共設施用地通盤檢討）案	75.04.10 府建都字第 35936 號
5	變更歸仁都市計畫（第二次通盤檢討）案	83.04.18 府工都字第 52353 號
6	變更歸仁都市計畫（部分住宅區、工業區、農業區、綠帶、道路用地、人行步道為鐵路用地，道路用地為道路用地兼供鐵路用地）（供高速鐵路使用）案	84.09.19 府工都字第 149752 號
7	變更歸仁都市計畫（部分農業區為醫療專用區）案	87.03.12 府工都字第 43720 號
8	變更歸仁都市計畫（部分農業區、住宅區、工業區、綠帶為道路用地）案	90.03.29 府城都字第 91276 號
9	變更歸仁都市計畫（第三次通盤檢討）案	94.07.28 府城都字第 9401488720 號
10	變更歸仁都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	98.09.14 府城都字第 0980210318A 號
11	變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））案	102.11.29 府都規字第 1021037979A 號
12	變更歸仁都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	104.09.29 府都規字第 1040909139A 號
13	變更歸仁都市計畫【部分廣場用地及附帶條件商業區為市場用地（附帶條件）、部分商業區附帶條件修訂】	105.07.26 府都規字第 1050684129A 號
14	變更歸仁都市計畫（修訂住宅區土地使用分區管制要點）（配合幸福大樓重建）案	105.09.30 府都規字第 1060913445A 號

15	變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第一階段）案	108.12.30 府都規字第 1081487193A 號
16	變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫（第一階段）案	108.12.31 都規字第 1081488519A 號
17	變更歸仁都市計畫（部份體育場用地為社教用地）（配合歸仁文化中心整建）案	109.10.16 府都規字第 1091211962A 號
18	變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）（變更內容綜理表報部編號第 5 案）案	110.03.30 府都規字第 1100365801A 號

資料來源：1.臺南市都市發展資訊系統。
2.本計畫彙整。

二、計畫範圍及計畫年期

（一）計畫範圍

本計畫範圍以現有區公所所在地為中心，範圍東至看東里約 500 公尺處、南至看西里南方約 100 公尺處、西南以溝渠北側邊界為界、西至仁德區界、北至八甲里北方約 100 公尺處，包括八甲、歸仁、看東、看西、崙頂、辜厝、歸南、許厝（部分）、新厝（部分）、後市（部分）、南保（部分）、南興（部分）、文化（部分）等 13 里，計畫面積約 550.59 公頃。

（二）計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口與密度

計畫人口為 50,000 人，居住密度為每公頃約 225 人。

四、土地使用計畫

（一）住宅區

面積共計 212.66 公頃，占總計畫面積 38.62%，占都市發展用地面積 52.69%。

（二）商業區

以既有中心圓環商業區及鄰里單元之鄰里商業區為基礎，檢討後面積共計 9.58 公頃，占總計畫面積 1.74%，占都市發展用地面積 2.37%。

（三）工業區

計畫區西側之工業區為甲種工業區，編號有「工一」、「工二」、「工三」、「工四」及「工五」；計畫區東側之工業區為乙種工業區，編號有「工六」、「工七」。面積共計 57.50 公頃，占總計畫面積 10.44%，占都市發展用地面積 14.25%。

（四）宗教專用區

分為第一種及第二種宗教專用區。第一種宗教專用區包括「宗（專）一-一」（面積約 0.95 公頃）供孔廟及教會使用，「宗（專）一-二」（面積約 1.39 公頃）供善化寺使用，「宗（專）一-三」（面積約 0.50 公頃）供修元堂使用，面積共計 2.84 公頃，占總計畫面積 0.52%，占都市發展用地面積 0.70%。另本次檢討新增之第二種宗教專用區為朱府千歲壇，惟其涉及協議書簽訂，故列為審竣未發布實施案件。

（五）醫療專用區

醫療專用區範圍為歸仁北段 20-14、1312、1313-4、1314、1314-3、1312-10、1315-3（部分）、94-1 地號等 8 筆土地。面積約 0.70 公頃，占計畫總面積 0.13%，占都市發展用地 0.17%。

（六）電信專用區

將現有供中華電信公司電信機房使用之土地劃設為電信專用區，惟不適用都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 5 款規定，面積為 0.17 公頃，占總計畫面積 0.03%，占都市發展用地面 0.04%。

（七）加油專用區

將現有中油加油站使用土地劃設為加油站專用區，面積為 0.18 公頃，占總計畫面積 0.03%，占都市發展用地面 0.04%。

（八）農業區

將都市發展用地外圍劃設為農業區，面積為 146.97 公頃，占總計畫面積 26.69%。

五、公共設施計畫

（一）機關用地

面積為 1.16 公頃，占計畫總面積 0.21%，占都市發展用地 0.29%。

（二）學校用地

計畫區內共有 6 處，現況皆已完成，包括國小用地 4 處、國中及高中用地各 1 處。面積共計 23.46 公頃，占計畫總面積 4.26%，占都市發展用地 5.81%。

（三）公園用地

計畫區內共有 2 處公園用地「公一」、「公二」。面積為 3.68 公頃，占計畫總面積 0.67%，占都市發展用地 0.91%。

（四）公園兼兒童遊樂場用地

計畫區內共有 9 處公兒用地，面積共計 2.43 公頃，占計畫總面積 0.44%，占都市發展用地 0.60%。

（五）市場用地

計畫區內共有 5 處市場用地，場用地面積共計 1.20 公頃，占計畫總面積 0.22%，占都市發展用地 0.30%。

（六）停車場用地

停車場用地共 3 處，面積共計 0.56 公頃，占計畫總面積 0.10%，占都市發展用地 0.14%。

（七）廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地共 5 處，面積共計 0.89 公頃，占計畫總面積 0.16%，占都市發展用地 0.22%。

（八）廣場用地

計畫區內共 3 處，「廣二」及「廣三」為工業區與聯外道路、工業區與住宅區間，沿街劃設之 5~10 公尺緩衝帶，尚未開闢。面積共計 3.14 公頃，占計畫總面積 0.57%，占都市發展用地 0.78%。

（九）廣場用地（兼供道路使用）

因應現況計畫區內人行廣場業提供車輛通行使用，故調整人

行廣場為廣場兼供道路使用，現況皆已開闢使用。面積共計 1.66 公頃，占計畫總面積 0.30%，占都市計畫發展用地 0.41%。

(十) 綠地

本計畫區內綠地為臺糖舊鐵道轉型之帶狀綠地，面積共計 0.74 公頃，占計畫總面積 0.13%，占都市發展用地 0.18%。

(十一) 體育場用地

計畫區內共有 1 處體育場用地，目前已開闢使用，面積共計 2.83 公頃，占計畫總面積 0.51%，占都市發展用地 0.70%。

(十二) 社教用地

計畫區內共有 1 處社教用地，面積共計 1.60 公頃，占計畫總面積 0.29%，占都市發展用地 0.40%。

(十三) 郵政用地

計畫區內共有 1 處，目前已開闢使用。面積共計 0.11 公頃，占計畫總面積 0.02%，占都市發展用地 0.03%。

(十四) 溝渠用地

面積共計 0.26 公頃，占計畫總面積 0.05%，占都市發展用地 0.06%。

(十五) 高速鐵路用地

配合臺灣地區西部走廊高速鐵路建設計畫，劃設高速鐵路用地，目前已開闢，計畫面積 1.04 公頃。

(十六) 道路用地（兼供鐵路使用）

劃設道路用地兼供鐵路使用，指定高速鐵路使用，面積共計 0.02 公頃。

(十七) 道路用地

面積共計 75.21 公頃，占計畫總面積 13.66%，占都市發展用地 18.60%。

表 2 現行歸仁都市計畫土地使用計畫面積表

項 目		面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)	估計畫面積 百分比(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	212.66	52.69	38.62
	商業區	9.58	2.37	1.74
	工業區	57.50	14.25	10.44
	宗教專用區	2.84	0.70	0.52
	醫療專用區	0.70	0.17	0.13
	電信專用區	0.17	0.04	0.03
	加油站專用區	0.18	0.04	0.03
	農業區	146.97	—	26.69
	小計	430.60	70.27	78.21
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.16	0.29	0.21
	學校用地	23.46	5.81	4.26
	公園用地	3.68	0.91	0.67
	公園兼兒童遊樂場用地	2.43	0.60	0.44
	市場用地	1.20	0.30	0.22
	停車場用地	0.56	0.14	0.10
	廣場兼停車場用地	0.89	0.22	0.16
	廣場用地	3.14	0.78	0.57
	廣場用地（兼供道路使用）	1.66	0.41	0.30
	綠地	0.74	0.18	0.13
	體育場用地	2.83	0.70	0.51
	社教用地	1.60	0.40	0.29
	郵政用地	0.11	0.03	0.02
	溝渠用地	0.26	0.06	0.05
	高速鐵路用地	1.04	0.26	0.19
	道路用地（兼供鐵路使用）	0.02	0.00	0.00
	道路用地	75.21	18.65	13.66
	小計	119.99	29.73	21.79
都市發展用地		403.62	100.00	73.31
計畫總面積		550.59	—	100.00

註：1.都市發展用地不含農業區面積。

2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積實際仍依分割測量結果為準。

3.依 109 年 10 月 15 日府都規字第 1091211962A 號函公告發布實施之「變更歸仁都市計畫(部分體育場用地為社教用地)(配合歸仁文化中心整建)」案內社教用地為 1.62 公頃，惟本表配合重製後圖面計算面積調整為 1.60 公頃。

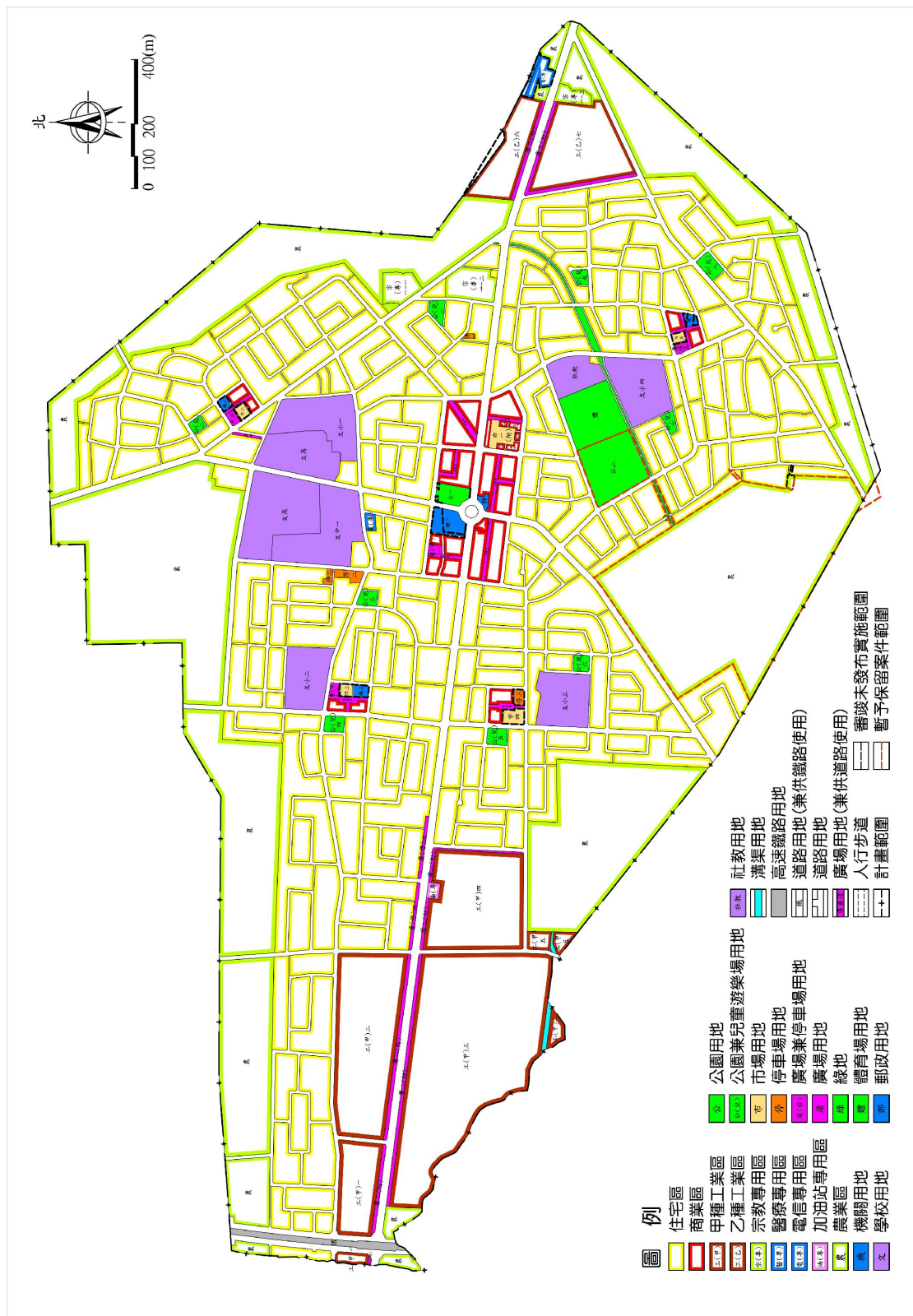


圖 1 現行歸仁都市計畫示意圖

肆、變更內容

一、變更位置、範圍與面積

本案位於都市計畫區東南側「機四」機關用地內歸仁北段 977 地號土地，面積 0.04 公頃，基地北側現況係供作老人活動中心、歸仁幼稚園使用。

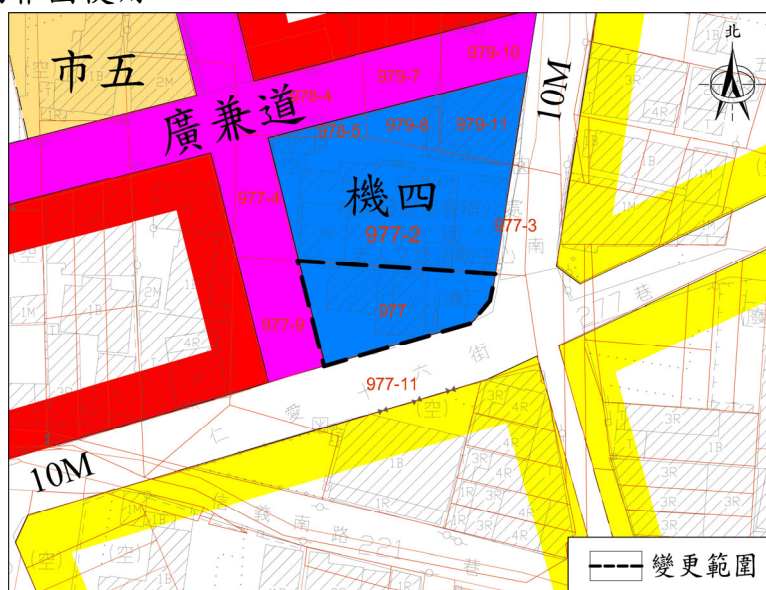


圖 2 變更範圍示意圖

二、土地權屬

機四用地內共有 5 筆地號，除歸仁區歸仁北段 977-2 為臺南市歸仁區農會所有，餘為私有土地，本案變更範圍為歸仁區歸仁北段 977 地號土地（詳圖 3）。

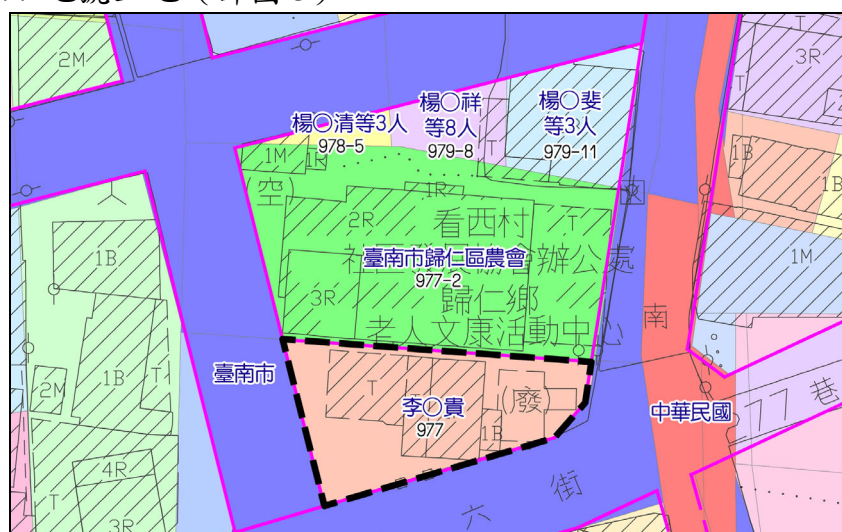


圖 3 土地權屬示意圖

三、變更內容

108 年 12 月 30 日發布實施之「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫書圖重製）（第一階段）案」，其審竣未發布實施案件變更內容明細表新編號審 9 案（報部編號第 18 案），業依內政部都市計畫委員會第 931 次及第 947 次會議決議，應無償提供變更後土地總面積 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，變更內容詳表 3 及圖 3。

表 3 變更內容明細表

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
審 9	18	16	「機四」機關用地南側	機關用地 (0.04 公頃)	住宅區(附) (0.04 公頃)	1.機四現況尚未完全開闢,部分係供作老人活動中心、歸仁幼稚園使用,其餘則無相關單位提出用地需求,故予以檢討變更。 2.因機關用地南側剩餘未開闢土地面積狹小,且土地所有權人曾以公共設施保留地申請臨時建築在案,故依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」回饋得改採代金方式繳納。	本案已簽訂協議書及完成回饋代金繳納事宜(詳附件一、二)。
					附帶條件: 1.應無償提供變更後土地總面積 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。 2.土地所有權人應於內政部都委會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,始得檢具計畫書、圖報內政部核定。		

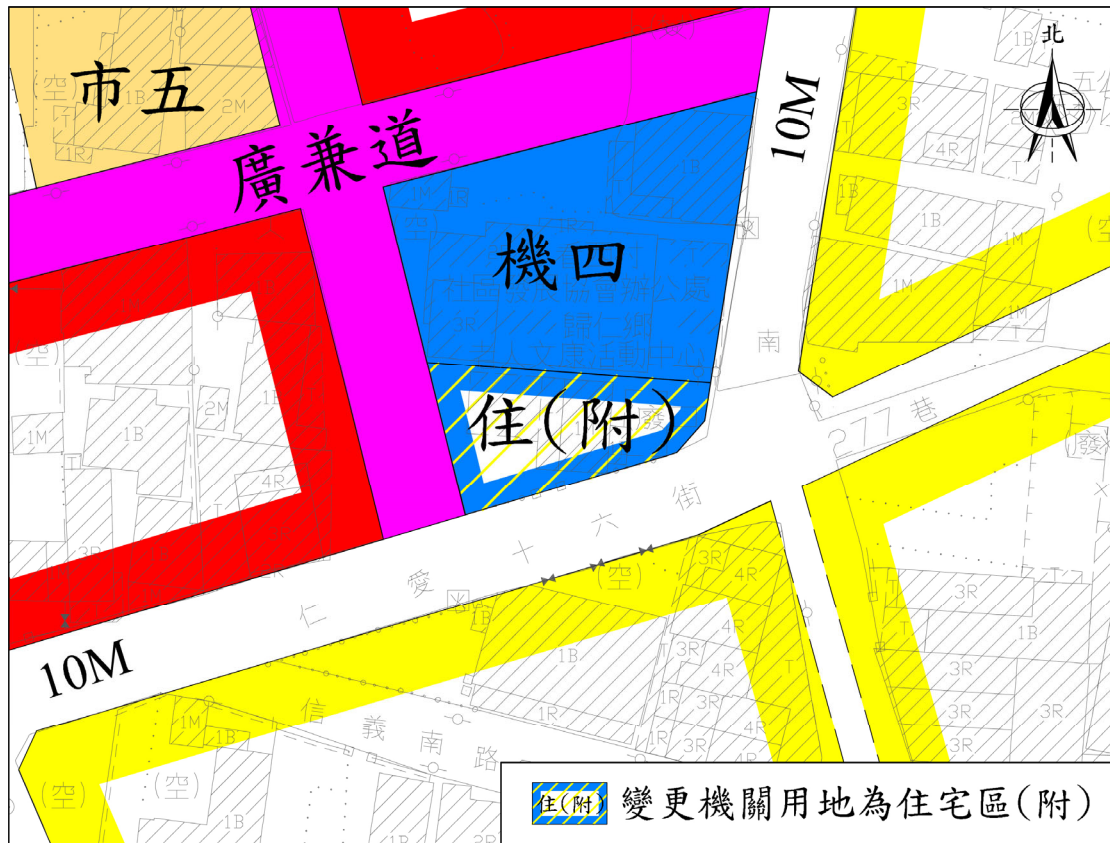


圖 4 變更內容示意圖

表 4 變更前後土地使用計畫面積表

項 目		現行計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後		
				面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)	佔計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	212.66	0.04	212.70	52.70	38.63
	商業區	9.58		9.58	2.37	1.74
	工業區	57.50		57.50	14.25	10.44
	宗教專用區	2.84		2.84	0.70	0.52
	醫療專用區	0.70		0.70	0.17	0.13
	電信專用區	0.17		0.17	0.04	0.03
	加油站專用區	0.18		0.18	0.04	0.03
	農業區	146.97		146.97	—	26.69
	小計	430.60	0.04	430.64	70.28	78.21
公共 設施 用地	機關用地	1.16	-0.04	1.12	0.28	0.20
	學校用地	23.46		23.46	5.81	4.26
	公園用地	3.68		3.68	0.91	0.67
	公園兼兒童遊樂場用地	2.43		2.43	0.60	0.44
	市場用地	1.20		1.20	0.30	0.22
	停車場用地	0.56		0.56	0.14	0.10
	廣場兼停車場用地	0.89		0.89	0.22	0.16
	廣場用地	3.14		3.14	0.78	0.57
	廣場用地（兼供道路使用）	1.66		1.66	0.41	0.30
	綠地	0.74		0.74	0.18	0.13
	體育場用地	2.83		2.83	0.70	0.51
	社教用地	1.60		1.60	0.40	0.29
	郵政用地	0.11		0.11	0.03	0.02
	溝渠用地	0.26		0.26	0.06	0.05
	高速鐵路用地	1.04		1.04	0.26	0.19
	道路用地（兼供鐵路使用）	0.02		0.02	0.00	0.00
	道路用地	75.21		75.21	18.63	13.66
	小計	119.99	-0.04	119.95	29.72	21.79
合計（1）-都市發展用地		403.62		403.62	100.00	73.31
合計（2）-計畫總面積		550.59		550.59	—	100.00

註：1.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積實際仍依分割測量結果為準。

2.合計（1）都市發展用地不包括農業區面積。

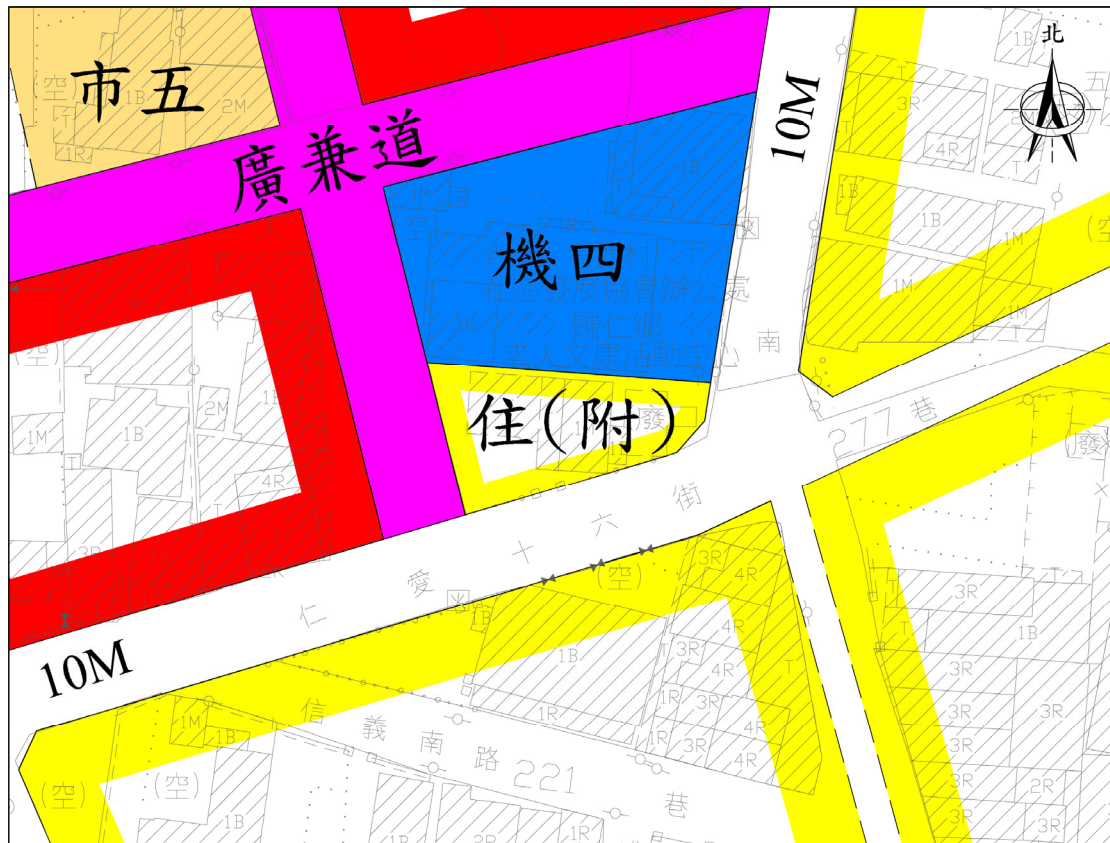


圖 5 變更後土地使用計畫示意圖

伍、檢討後計畫

本案辦理後之計畫內容，涉及歸仁都市計畫實質內容異動者，計有住宅區及機關用地二項分區用地面積之增減，其餘計畫內容暫無配合修正之必要。另本計畫未指明變更部分，應以原先公告發布實施之第一階段計畫內容為準。

一、土地使用計畫

（一）住宅區

配合本案變更內容調整，面積共計 212.70 公頃，占總計畫面積 38.63%，占都市發展用地面積 52.70%。

（二）商業區

以既有中心圓環商業區及鄰里單元之鄰里商業區為基礎，面積共計 9.58 公頃，占總計畫面積 1.74%，占都市發展用地面積 2.37%。

（三）工業區

計畫區西側之工業區為甲種工業區，編號有「工一」、「工二」、「工三」、「工四」及「工五」；計畫區東側之工業區為乙種工業區，編號有「工六」、「工七」。面積共計 57.50 公頃，占總計畫面積 10.44%，占都市發展用地面積 14.25%。

（四）宗教專用區

分為第一種及第二種宗教專用區。第一種宗教專用區包括「宗（專）一-一」（面積約 0.95 公頃）供孔廟及教會使用，「宗（專）一-二」（面積約 1.39 公頃）供善化寺使用，「宗（專）一-三」（面積約 0.50 公頃）供修元堂使用，面積共計 2.84 公頃，占總計畫面積 0.52%，占都市發展用地面積 0.70%。另本次檢討新增之第二種宗教專用區為朱府千歲壇，惟其涉及協議書簽訂，故列為審竣未發布實施案件。

（五）醫療專用區

醫療專用區範圍為歸仁北段 20-14、1312、1313-4、1314、

1314-3、1312-10、1315-3（部分）、94-1 地號等 8 筆土地。面積約 0.70 公頃，占計畫總面積 0.13%，占都市發展用地 0.17%。

（六）電信專用區

將現有供中華電信公司電信機房使用之土地劃設為電信專用區，惟不適用都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 5 款規定，面積為 0.17 公頃，占總計畫面積 0.03%，占都市發展用地面 0.04%。

（七）加油專用區

將現有中油加油站使用土地劃設為加油站專用區，面積為 0.18 公頃，占總計畫面積 0.03%，占都市發展用地面 0.04%。

（八）農業區

將都市發展用地外圍劃設為農業區，面積為 146.97 公頃，占總計畫面積 26.69%。

二、公共設施計畫

（一）機關用地

配合本案變更內容調整，檢討後面積為 1.12 公頃，占計畫總面積 0.21%，占都市發展用地 0.29%。

（二）學校用地

計畫區內共有 6 處，現況皆已完成，包括國小用地 4 處、國中及高中用地各 1 處。面積共計 23.46 公頃，占計畫總面積 4.26%，占都市發展用地 5.81%。

（三）公園用地

計畫區內共有 2 處公園用地「公一」、「公二」。面積為 3.68 公頃，占計畫總面積 0.67%，占都市發展用地 0.91%。

（四）公園兼兒童遊樂場用地

計畫區內共有 9 處公兒用地，面積共計 2.43 公頃，占計畫總面積 0.44%，占都市發展用地 0.60%。

（五）市場用地

計畫區內共有 5 處市場用地，場用地面積共計 1.20 公頃，占計畫總面積 0.22%，占都市發展用地 0.30%。

（六）停車場用地

停車場用地共 3 處，面積共計 0.56 公頃，占計畫總面積 0.10%，占都市發展用地 0.14%。

（七）廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地共 5 處，面積共計 0.89 公頃，占計畫總面積 0.16%，占都市發展用地 0.22%。

（八）廣場用地

計畫區內共 3 處，「廣二」及「廣三」為工業區與聯外道路、工業區與住宅區間，沿街劃設之 5~10 公尺緩衝帶，尚未開闢。面積共計 3.14 公頃，占計畫總面積 0.57%，占都市發展用地 0.78%。

（九）廣場用地（兼供道路使用）

因應現況計畫區內人行廣場業提供車輛通行使用，故調整人

行廣場為廣場兼供道路使用，現況皆已開闢使用。面積共計 1.66 公頃，占計畫總面積 0.30%，占都市計畫發展用地 0.41%。

(十) 綠地

本計畫區內綠地為臺糖舊鐵道轉型之帶狀綠地，面積共計 0.74 公頃，占計畫總面積 0.13%，占都市發展用地 0.18%。

(十一) 體育場用地

計畫區內共有 1 處體育場用地，目前已開闢使用，面積共計 2.83 公頃，占計畫總面積 0.51%，占都市發展用地 0.70%。

(十二) 社教用地

計畫區內共有 1 處社教用地，面積共計 1.60 公頃，占計畫總面積 0.29%，占都市發展用地 0.40%。

(十三) 郵政用地

計畫區內共有 1 處，目前已開闢使用。面積共計 0.11 公頃，占計畫總面積 0.02%，占都市發展用地 0.03%。

(十四) 溝渠用地

面積共計 0.26 公頃，占計畫總面積 0.05%，占都市發展用地 0.06%。

(十五) 高速鐵路用地

配合臺灣地區西部走廊高速鐵路建設計畫，劃設高速鐵路用地，目前已開闢，計畫面積 1.04 公頃。

(十六) 道路用地（兼供鐵路使用）

劃設道路用地兼供鐵路使用，指定高速鐵路使用，面積共計 0.02 公頃。

(十七) 道路用地

面積共計 75.21 公頃，占計畫總面積 13.66%，占都市發展用地 18.60%。

表 5 變更後土地使用計畫面積表

項 目		面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)	佔計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	212.70	52.70	38.63
	商業區	9.58	2.37	1.74
	工業區	57.50	14.25	10.44
	宗教專用區	2.84	0.70	0.52
	醫療專用區	0.70	0.17	0.13
	電信專用區	0.17	0.04	0.03
	加油站專用區	0.18	0.04	0.03
	農業區	146.97	—	26.69
	小計	430.64	70.28	78.21
公共 設施 用地	機關用地	1.12	0.29	0.21
	學校用地	23.46	5.81	4.26
	公園用地	3.68	0.91	0.67
	公園兼兒童遊樂場用地	2.43	0.60	0.44
	市場用地	1.20	0.30	0.22
	停車場用地	0.56	0.14	0.10
	廣場兼停車場用地	0.89	0.22	0.16
	廣場用地	3.14	0.78	0.57
	廣場用地（兼供道路使用）	1.66	0.41	0.30
	綠地	0.74	0.18	0.13
	體育場用地	2.83	0.70	0.51
	社教用地	1.60	0.40	0.29
	郵政用地	0.11	0.03	0.02
	溝渠用地	0.26	0.06	0.05
	高速鐵路用地	1.04	0.26	0.19
	道路用地（兼供鐵路使用）	0.02	0.00	0.00
	道路用地	75.21	18.63	13.66
	小計	119.95	29.72	21.79
合計（1）-都市發展用地		403.62	100.00	73.31
合計（2）-計畫總面積		550.59	—	100.00

註：1. 表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積實際仍依分割測量結果為準。

2. 合計（1）都市發展用地不包括農業區面積。

陸、後續待處理案件

本案報請核定後，尚有 9 件審竣未發布實施案件，因變更回饋涉及協議書簽定及捐贈公共設施或代金繳納、開發方式涉及市地重劃等方式，列為後續發布實施案件。

一、變更回饋涉及協議書簽訂及捐贈公共設施或代金繳納（審 2、審 3、審 8、審 11）

變更回饋涉及捐贈公共設施或代金繳納，須與本府簽訂協議書及完成代金繳納或捐贈公共設施用地後，始得報部核定，列為後續階段發布實施案件。

1. 審 2 案涉及將部分都市計畫範圍外之土地非都市土地變更為乙種工業區，附帶條件規定：「1. 應無償提供變更後土地總面積 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。2. 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，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。」。
2. 審 3 案涉及配合朱府千歲壇將農業區及住宅區變更為第二種宗教專用區及廣場用地(兼供道路使用)，附帶條件規定：「1. 應無償提供變更後土地總面積不得少於 30% 作為公共設施用地。2. 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 年內將公共設施用地一次全數無償捐贈予臺南市政府，並就捐贈面積不足 30% 部分以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。」。
3. 審 8 案涉及機關用地（機四）北側檢討變更為住宅區，附帶條件規定：「1. 應無償提供變更後土地總面積 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。2. 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，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。」。

4.審 11 案涉及將部分都市計畫範圍外之土地非都市土地及醫療專用區變更為乙種工業區，附帶條件規定：「1.應無償提供變更後土地總面積 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。2.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，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。」。

二、開發方式涉及市地重劃（審 4、審 5、審 6、審 7、審 10）

共有 5 案開發方式涉及市地重劃開發，應依下列規定辦理：「1.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，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。2.委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」，故須於完成市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，始得報部核定，列為後續階段發布實施案件。

- 1.審 4 案涉及市場用地（市二）、機關用地（機二）及人行步道用地檢討變更為商業區、公園兼兒童遊樂場用地（公（兒）十）及道路用地，附帶條件以市地重劃方式辦理開發。
- 2.審 5 案涉及市場用地（市三）、機關用地（機三）及人行步道用地檢討變更為商業區及廣場兼停車場用地（廣（停）六），附帶條件以市地重劃方式辦理開發。
- 3.審 6 案涉及市場用地（市四）、停車場用地（停三）及人行步道用地檢討變更為商業區、停車場用地（停三）及廣場用地（兼供道路使用），附帶條件以市地重劃方式辦理開發。
- 4.審 7 案涉及市場用地（市五）及人行步道用地檢討變更為住宅區及廣場兼停車場用地（廣（停）七），附帶條件以市地重劃方式辦理開發。

5.審 10 案涉及部分機關用地（機一）、部分公園用地（公一）及人行步道用地檢討變更為商業區、機關用地（機一）、公園用地（公一）、停車場用地（停四）及道路用地，附帶條件以市地重劃方式辦理開發。

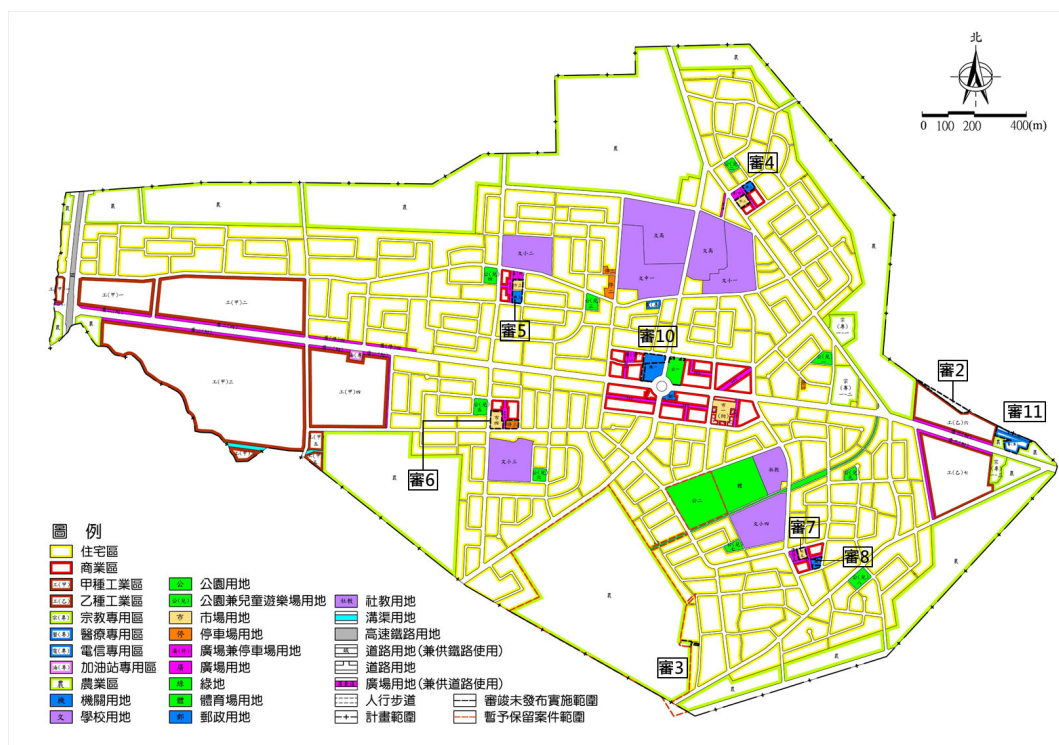


圖 6 審竣未發布實施案件分布示意圖

附件一、回饋協議書

正本



「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)
(變更內容綜理表報部編號第 18 案(新編號審
9 案)：變更機關用地(機四)為住宅區(附))」

協議書



立協議書人 甲方：臺南市政府
乙方：李○貴

協 議 書

立協議書人 臺南市政府（以下簡稱甲方）

李○貴（以下簡稱乙方）

李○貴



雙方同意簽訂「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(變更內容綜理表報部編號第 18 案(新編號審 9 案):變更機關用地(機四)為住宅區(附))」(以下簡稱本案)協議書，協議條款如下：

第一條 協議書簽訂之依據與目的

- (一) 本協議書係依據都市計畫法第 27-1 條規定及內政部都市計畫委員會 108 年 6 月 4 日第 947 次會議及 107 年 10 月 2 日第 931 次會議決議辦理。
- (二) 本協議書簽訂目的係乙方具結保證依本案之附帶條件，辦理相關回饋措施。
- (三) 雙方達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。

第二條 變更標的及範圍

- (一) 報部審議編號第 18 案(新編號審 9 案)變更標的及範圍為臺南市歸仁區歸仁北段 977 地號土地，變更面積總計約 375 平方公尺(詳附件一：變更內容綜理表、變更內容示意圖、附件二：變更範圍土地清冊)。
- (二) 乙方持有座落於前款變更範圍內臺南市歸仁區歸仁北段 977 地號等 1 筆土地，土地變更面積約為 375 平方公尺(詳附件二：變更範圍土地清冊、附件三：地籍圖謄本、附件四：土地登記謄本)。
- (三) 前 2 款土地面積僅係估算，其實際面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。

第三條 回饋措施及履約期限

- (一) 本案回饋措施視個案採代金回饋或土地回饋之情形於本協議書中勾選；未勾選者，表示本案無適用該回饋措施：

☒ 代金回饋

1. 乙方同意捐贈本案變更範圍內其所有之土地變更面積 30% 作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為預估代金抵繳，並俟甲方書面通知之日起辦理代金繳納事宜。
2. 前款代金之繳納期限，應自簽訂協議書之日起 2 年內繳納予甲方。
3. 本案變更標的及範圍土地如須依核定發布實施之都市計畫圖辦理逕為分割作業，致預估代金與應繳納代金數額有短少或溢繳者，乙方應於核發建築執照前，完成補繳或向甲方申請退款。

☐ 土地回饋

1. 乙方同意捐贈本案變更範圍內○區○段○、○、○地號等○筆土地（變更前土地使用分區為○○用地）中，變更後土地使用分區為「○○用地」之部分（詳附件一之附帶條件辦理內容示意圖及附件二）予甲方作為公共設施用地，回饋土地面積約【分別為○及○平方公尺，合計為】○平方公尺，並俟甲方書面通知之日起辦理土地所有權或其應有部分移轉事宜。
2. 前款土地所有權移轉之期限，應自簽訂協議書之日起 2 年內，將土地所有權或其應有部分一次全數無償移轉登記予甲方。
3. 乙方應完成及擔保下列事項：
 - (1) 捐贈之公共設施用地地上及地下無管線、土地改良物、設施物及其他占用情形。
 - (2) 已終止或解除現存於該用地範圍之租賃契約、使用

借貸契約，無第三人得對該用地主張合法權益且無產權糾紛。

(3) 已消滅現存於該用地範圍之限定物權或他項權利，並塗銷相關限制登記，無欠稅及設定他項權利等負擔。

(二) 倘本案變更範圍內有其他土地所有權人亦應辦理回饋時，第一款甲方之書面通知應於變更範圍內負回饋義務之土地所有權人均與甲方簽訂協議書後，始得為之。

(三) 甲方於變更範圍內負回饋義務之土地所有權人均完成土地捐贈及繳納代金後，始得將本協議書納入變更計畫書，檢具變更計畫書、圖報內政部核定後發布實施。

第四條 土地協議後之移轉告知

(一) 乙方於本協議書生效之日起，若因故擬將變更標的之全部或一部移轉予第三人，應將簽立本協議書情事告知第三人。乙方並應與第三人簽訂載有「該第三人願受本協議書內容之拘束，並與乙方負連帶履行本協議書義務」意旨之書面協議，另以書面檢附前揭協議書通知甲方。

(二) 乙方未依前款規定辦理或對第三人為虛偽不實陳述，應自負法律責任；如致甲方受有損害，亦應負損害賠償責任。

第五條 違反都市計畫內容及協議書相關規定

(一) 乙方未能依發布實施之都市計畫內容或本協議書規定辦理者，由甲方依法定程序進行檢討，已完成所有權移轉登記之公共設施用地或已繳納代金不予返還，乙方不得提出任何異議。

(二) 倘因非可歸責於乙方之事由，變更範圍內負回饋義務之土地所有權人未於期限內完成土地捐贈或代金繳納者，甲方應無償（息）返還乙方所繳納代金或所捐贈土地，乙方不得提出任何異議。

- (三) 乙方如有違反或未履行本協議書約定條款，甲方得依行政程序法第 148 條第 1 項規定以本協議書為執行名義，逕送強制執行。

第六條 通知及送達

- (一) 甲、乙雙方應送達本協議書之通知、文件或資料，均應以書面為之，並於送達時生效。
- (二) 乙方應受送達之地址以本協議書地址為準。如有變更應以書面通知甲方；若乙方未通知甲方，甲方按本協議書所載地址，並按當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達；其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第七條 協議書之附件及其效力

- (一) 協議書附件如下：
1. 附件一：變更內容綜理表、變更內容示意圖。
 2. 附件二：變更範圍土地清冊。
 3. 附件三：地籍圖謄本。
 4. 附件四：土地登記謄本。
- (二) 本協議書之附件為本協議之一部分，與本協議書具同等效力。

第八條 協議書份數

- (一) 協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本貳份，以為憑證。
- (二) 前款副本如有誤繕，以正本為準。

第九條 協議書之補充規定

- (一) 本協議書如有未盡事宜，除依其他相關法令規定辦理外，得經雙方同意另訂立書面變更或補充之。

(二) 雙方依前款所為變更或補充文件，視為本協議書之一部分，與本協議書具同等效力。

第十條 管轄法院

依本協議書所發生之糾紛或訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣四十萬元以下者以臺灣臺南地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院，餘以高雄高等行政法院為管轄法院。

立協議書人：

甲方：臺南市政府

地址：臺南市安平區永華路二段6號

臺南市新營區民治路36號

代表人：市長 黃偉哲

住址：同上

乙方：李○貴

李○貴



住址：台南市

身分證字號/統一編號：

連絡電話

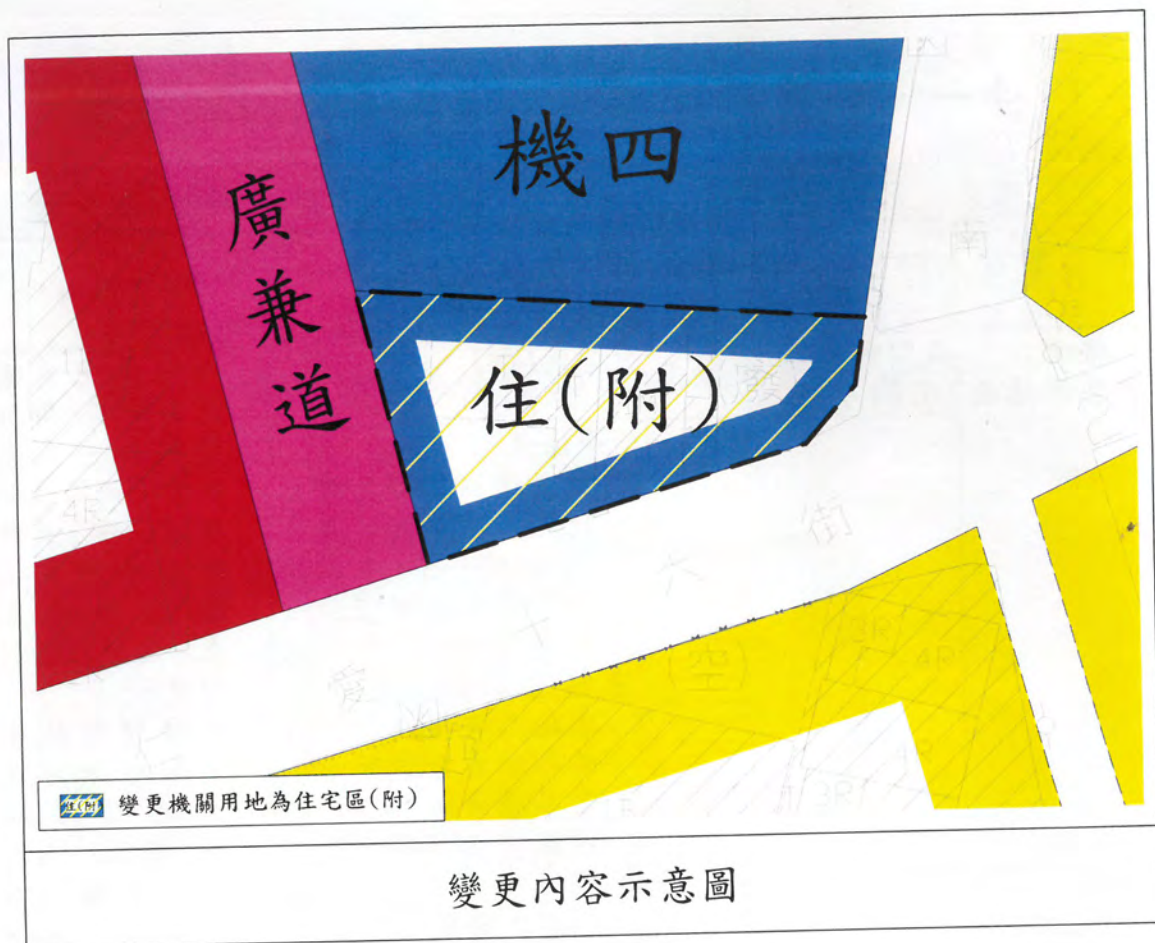
中華民國 110 年 8 月 10 日

附件一、變更內容綜理表、變更內容示意圖

變更內容綜理表

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫	新 計 畫		
審 9	18	「機四」 機關用地南 側	機關用地 (0.04 公頃)	住宅區(附) (0.04 公頃)	1. 機四現況尚未完全開闢，部分係供作老人活動中心、歸仁幼稚園使用，其餘則無相關單位提出用地需求，故予以檢討變更。 2. 因機關用地南側剩餘未開闢土地面積狹小，且土地所有權人曾以公共設施保留地申請臨時建築在案，故相關回饋得改採代金方式繳納。	
				附帶條件： 1. 應無償提供變更後土地總面積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。 2. 土地所有權人應於內政部都委會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，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。		





附件二、變更範圍土地清冊

編號	地段	地號	面積		變更範圍 變更前 使用分區	變更範圍 變更後 使用分區	所有 權人	持分 比例
			騰本 面積 (m ²)	使用 面積 (m ²)				
1	歸仁北段	977	375	375	機關用地	住宅區(附)	李○貴	1/1
總計			375	375	--	--	--	--

李

李

附件三、地籍圖謄本

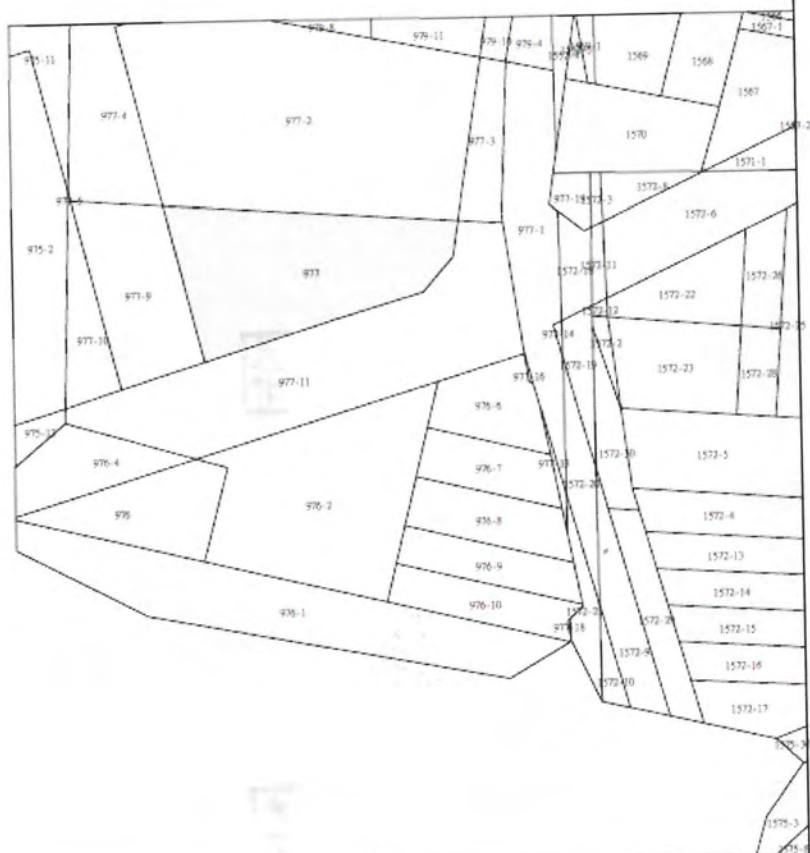
臺南市歸仁區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國110年01月14日14時13分 收件號：110D1000803
土地坐落：臺南市歸仁區歸仁北段977地號共1筆

北



列印人員：翁士勛



比例尺：1/600

比例尺: 1/600
查驗碼: 110D1000803P1C10D234D9D38B54F4C9CBB563E8157

附件四、土地登記謄本

土地登記第一類謄本(所有權個人全部)

歸仁區歸仁北段0977-0000地號

列印時間:民國110年07月23日11時38分

歸仁地政事務所 主任:楊文松

謄字第010909號

資料管轄機關:臺南市歸仁地政事務所

土地標示部

登記日期:民國079年04月03日

登記原因:更正

面積:****375.00平方公尺

使用分區:(空白)

使用地類別:(空白)

民國110年01月 公告土地現值:***25,861元/平方公尺

其他登記事項:因分割增加地號:977-9至-12

土地所有權部

(0001)登記次序:0003

登記日期:民國110年07月23日

登記原因:買賣

原因發生日期:民國110年06月25日

所有權人:李○貴

出生日期:民國0○年○月○日

統一編號:

住址:

權利範圍:全部*****1分之1*****

權狀字號:110歸地所字第013475號

當期申報地價:109年01月 ****3,520.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

098年06月 ****4,008.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:*****2分之1*****

098年06月 ****4,008.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:*****2分之1*****

其他登記事項:(空白)

本謄本僅係所有權個人全部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本

(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



臺南縣歸仁地政事務所

附件二、代金繳納證明

副 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：陳祖耀
電話：06-2991111#6827
傳真：06-6325430
電子信箱：ai0124@mail.tainan.gov.tw

受文者：本府都市發展局（秘書室、都市規劃科）

發文日期：中華民國110年9月3日

發文字號：府都規字第1101060760號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：收據1份

主旨：檢送臺端繳納「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)【變更內容綜理表報部編號第18案(新編號審9案)：變更機關用地(機四)為住宅區(附)】」一案代金之繳款收據1份（單據編號：B110188100000000000069），請查照。

說明：

- 一、依貴我於110年8月10日簽訂協議書第三條(一)規定：「乙方同意捐贈本案變更範圍內其所有之土地變更面積30%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為預估代金抵繳，並俟甲方書面通知之日起辦理代金繳納事宜。」，有關本案實際應繳納代金金額業經本府於110年8月24日府都規字第1101004067號函說明在案。
- 二、依110年8月26日京城銀行匯款委託書(匯款人：李○貴)，旨揭代金業經繳納本府公庫(繳納金額：新台幣4,073,108元整)。
- 三、另依協議書第三條(三)約定：「甲方於變更範圍內負回饋義務之土地所有權人完成繳納代金後，始得將本協議書納入變更計畫書，檢具變更計畫書、圖報內政部核定後發布實施。」，有關本案變更內容仍應俟後續計畫書圖發布實施為準。

正本：李○貴 君

副本：本府都市發展局（秘書室、都市規劃科）

市長黃偉哲

附件三、內政部都市計畫委員會第 947 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 947 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 6 月 4 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 吳委員兼執行秘書欣修 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席，本次會議由委員互推吳委員兼執行秘書欣修代理主持。）

紀錄彙整：曾義權

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 946 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（訂正書圖不符部分）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更北海岸風景特定區計畫機關用地（機六）刪除指定用途案」。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分機關用地「機一」為第六種產業專用區）再提會討論案」。

第 4 案：內政部為「擬定林口特定區計畫（第六種產業專用區）細部計畫案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（第二次通盤檢討）先行提會討論案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更和美都市計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合台灣百和工業股份有限公司擴廠）案」。

- 第 7 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）再提會討論案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（「機 35」機關用地及周邊地區）（配合臺南榮譽國民之家遷建計畫）案」。
- 第 9 案：屏東縣政府函為「變更內埔都市計畫（機四取消指定用途）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會107年10月2日第931次會審議完竣，其中決議附錄第十點之(一)：「本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」在案。

二、案經臺南市政府依本會前開決議於108年1月11日起補辦公開展覽30天，期間計接獲公民或團體陳情意見共計8件，案經該府研擬研析意見後以108年4月17日府都規字第1080327509號函送補充資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除如附表一、二本會決議欄外，其餘准照臺南市政府 108 年 4 月 17 日府都規字第 1080327509 號函及 108 年 5 月 28 日府都規字第 1080596565 號函送補充資料通過，並退請該府併同本會第 931 次會議決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

補辦公 展人陳 編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會決議
逕人 4	翁○盛 歸仁北段 1091-53、 1094-2 地 號	自辦無人可整 合，可行不高。	希望市地重 劃可由市府 以公辦。	1.位屬再公展新編號 第 18 案。 2.變更案附帶條件規 定採市地重劃方式 開發，有關市地重劃 之開發主體，後續依 市地重劃實施辦法 規定辦理。	本案陳情事 項涉及市地 重劃範疇，故 同意照市政 府研析意見 辦理。
逕人 5	李○錫 南興段 840、 840-1、 841、 841-2、 841-3 地號 歸仁南段 0203-1、 0203-3 地 號	-	是否可以水 溝加蓋，以利 進出。	1.陳情地號部分為再 公展新編號第 5 案調 整為工業區；部分地 號仍為港尾溝溪(屬 溝渠用地)、未屬本次 變更範圍。 2.陳情建議事項非屬 都市計畫實質變更 範疇。	本案陳情事 項非屬都市 計畫範疇，故 同意照市政 府研析意見 辦理。
逕人 6	黃○英、楊 ○琳 (機四北 側) 歸仁北段 979-11、 979-8 地號	1.現有建物希望保 留。 2.機四北側變為綠 地，南側卻為住 宅，有失公平。	1.建議變更 做住宅 區。 2.自民國 60 年， <u>地價</u> <u>稅已繳</u> <u>納，一般</u> <u>用地稅</u> <u>別</u> ，較自 用住宅 高。 3.希望照市 價賠償， 不回饋部 分面積做 公共設 施。	建議部分採納。 1.位屬再公展新編號 第 17 案。 2.原機四部分調整附 帶條件規定如下： (1)應無償提供變更後 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。 (2)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，始得檢具 計畫書、圖報內政部	1.參採市政 府列席代 表之說 明，考量陳 情範圍形 狀不完 整，不利參 與市地重 劃以分回 建地，故同 意照市政 府會中所 提意見，將 陳情範圍 剔除市地 重劃，另為 維持公平 性，土地所 有權人應

補辦公 展人陳 編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會決議
				核定。 3.另原市五及人行步道解編部分依原公設負擔比例配合調整重劃範圍及其公共設施負擔配置。 理由： 機四用地部分土地作為看西老人活動中心使用，而將原機四分割為南北兩塊，形狀較不完整、不利重劃後配置公共設施或分配建築，故變 17 案機四解編部分予以改採代金繳納方式負擔回饋。	回饋 30% 公共設施用地，並得改採捐贈代金方式辦理回饋。 2.另原機關用地(四)南側因形狀非屬方形街廓，故同意比照北側，剔除市地重劃範圍，並應回饋 30% 公共設施用地，並得改採捐贈代金方式辦理回饋。 3.原機關用地(四)北側除陳情範圍外，尚有一筆土地未確認土地所有權人是否同意剔除市地重劃範圍，並改採回饋公共設施用地，故請市政府會後與土地所有權人聯

補辦公 展人陳 編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會決議
					繫，如需調整計畫內容，請市政府提下次大會說明。 4. 變更內容配合修正如后附表四及附圖二。
逕人 7	李○憲 八甲東段 745、 747、749 地號(市 一) 八甲東段 768、769 地號(計畫 路)	一、為鈞府「變更 歸仁都市計畫 (第四次通盤 檢討)在 108 年 1 月 11 日起 辦理再公開展 覽 30 天編號 15 <u>變十四案不同 意。</u> (一)在 104 年 6 月 5 日府都規字 第 104049261A 已公開展覽 30 天完成，「市一」 十三案變成「商 業區附」(0.14 公頃)在案。現 「市一」市場用 地位於歸仁里 與八甲里、七甲 里之中間，及面	一、請鈞府 依府 104 年 6 月 5 日府都規 字 第 1040492 61A 十三 案已公告 30 天完成 商業區 (附) (0.14 公 頃)恢復 編定。 二、如鈞府 認為恢復 十三案不 妥，請恢復 現「市一」市場 用地；因為此區確 實位於歸	建議酌予採納。 理由： 1. 位屬再公展新編號 第 14 案 2. 本案原公開展覽方 案擬併同毗鄰分區 為商業區，且公開展 覽期間地主問卷調 查回收結果(回收率 約 6 成)皆同意商業 區方案。 3. 按內政部都委會第 931 次會決議，考量 周邊現況皆為住宅 使用，較無變更為商 業區之必要性及理 由，故調整為住宅 區。 4. 惟考量變更案鄰近 新豐高中、且面臨 15 米之計畫道路(忠孝 北路)為重要南北向	參採市政府 列席代表之 說明，考量陳 情範圍面臨 15 米計畫道 路且土地所 有權人有發 展商業需求 之意願，故同 意照市政府 會中所提意 見，將住宅區 (附)調整為商 業區(附)，變 更內容配合 修正如后附 表五及附圖 三。

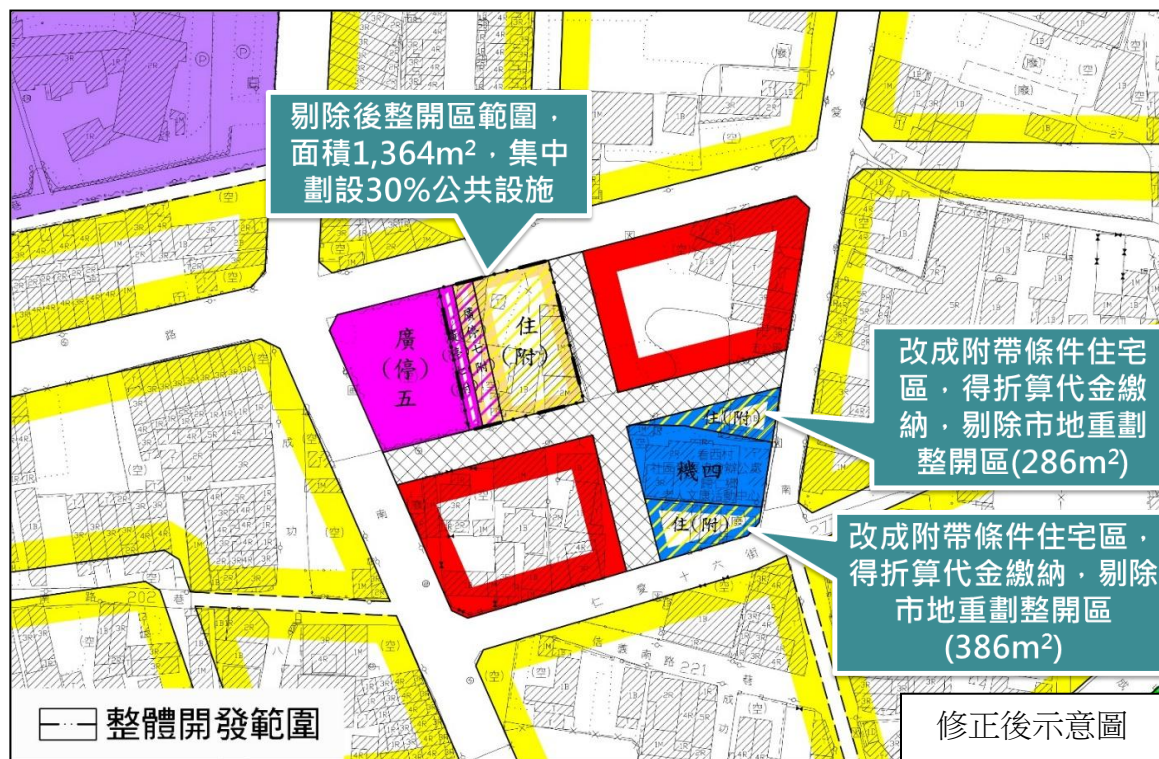
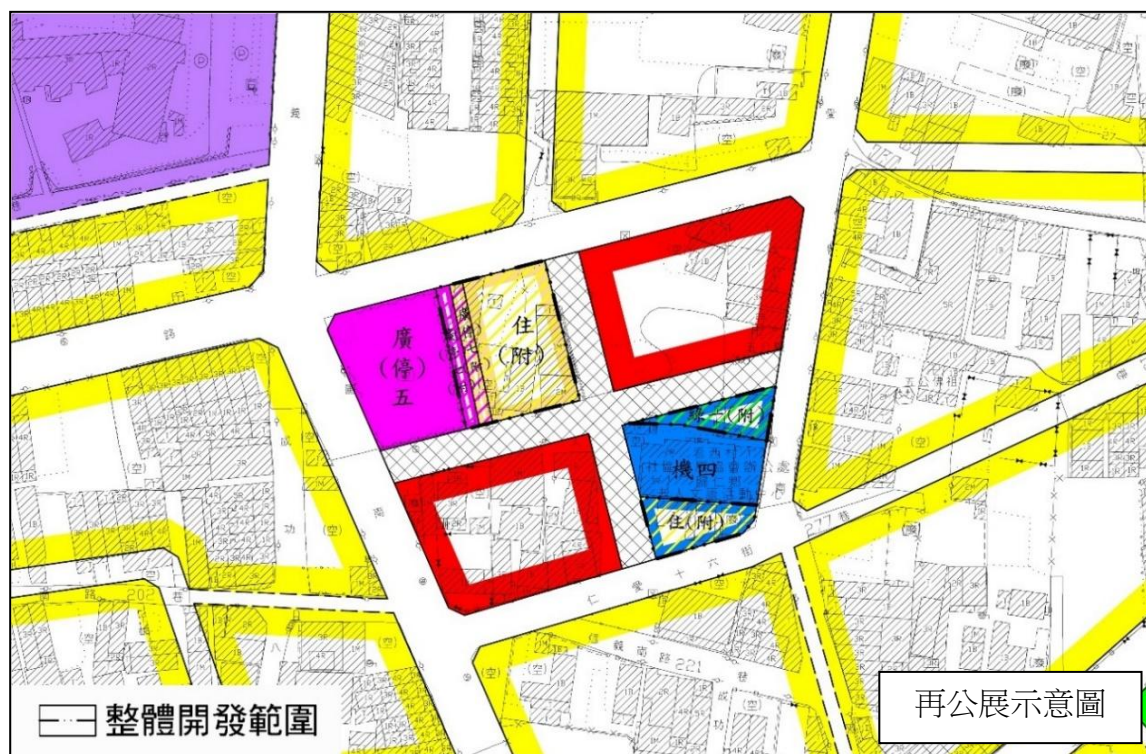
附表四、配合逕人 6 調整變更內容綜理表

再公展內容				修正後內容			
原計畫	新計畫	變更理由	備註	原計畫	新計畫	變更理由	備註
「市五」市場用地 (0.12 公頃)	住宅區(附) (0.10 公頃)	1. 隨社會結構及消費習慣改變，傳統市場功能已漸趨式微，經目的事業主管機關確認市五已無用地需求；機四現況尚未完全開闢，部分係供作老人活動中心、歸仁幼稚園使用，其餘則無相關單位提出用地需求；另市四毗鄰未開闢人行步道用地廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，爰一併檢討變更。	配合 105 年 7 月 26 日「變更歸仁都市計畫【部分廣場用地及附帶條件商業區為市場用地(附帶條件)】」發布實施，予以調整現行計畫市場用地編號。	「市五」市場用地 (0.12 公頃)	住宅區(附) (0.10 公頃)	1. 隨社會結構及消費習慣改變，傳統市場功能已漸趨式微，經目的事業主管機關確認市五已無用地需求；另毗鄰未開闢人行步道用地廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，爰一併檢討變更。	配合 105 年 7 月 26 日「變更歸仁都市計畫【部分廣場用地及附帶條件商業區為市場用地(附帶條件)】」發布實施，予以調整現行計畫市場用地編號。
	「廣(停)七」(附) 廣(停)用地 (0.02 公頃)				「廣(停)七」(附)用地 (0.02 公頃)		
人行步道用地 (0.02 公頃)	「廣(停)七」(附) 廣(停)用地 (0.02 公頃)	2. 考量周邊發展現況皆為住宅使用，故檢討變更為住宅區。		人行步道用地 (0.02 公頃)	「廣(停)七」(附)用地 (0.02 公頃)	3. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施用地比例至少不得低於 30%。變更負擔之公共設施用地配合市五西側廣(停)五用地集中劃設為廣(停)七用地，以增加停車空間。	
「機四」機關用地 (0.07 公頃)	綠地(附) (0.03 公頃)				附帶條件： 以市地重劃方式辦理開發，其規定如后： 1. 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，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明		

再公展內容				修正後內容			
原計畫	新計畫	變更理由	備註	原計畫	新計畫	變更理由	備註
		狀非方整，不利建築，故劃設為綠地。其餘公共設施則配合市四西側廣（停）五用地集中劃設為廣（停）七用地，以增加停車空間。			理由，重新提 會審議延長 上開開發期 程。 2. 委員會審議 通過紀錄文 到3年內未能 依照前項意 見辦理者，仍 應維持原土 地使用分區 或公共設施 用地，惟如有 繼續開發之 必要，應重新 依都市計畫 法定程序辦 理檢討變更。		
	住宅區（附） （0.04 公頃）			「機四」 機關用 地 （0.03 公頃）	住宅區（附） （0.03 公頃） 附帶條件： 1. 應無償提供 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。 2. 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	1. 機四現況尚未 完全開闢，部分 係供作老人活 動中心、歸仁幼 稚園使用，其餘 則無相關單位 提出用地需求， 故予以檢討變 更。 2. 因機關用地北 側剩餘未開闢 土地面積狹小、 故採納陳情人 意見，相關回饋 得改採代金方式 繳納。	
	附帶條件： 以市地重劃方式 辦理開發，其 規定如后： 1. 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， 再檢具變更計 畫書、圖報由 內政部逕予核 定後實施；如 無法於委員會 審議通過紀錄 文到 3						

再公展內容				修正後內容			
原計畫	新計畫	變更理由	備註	原計畫	新計畫	變更理由	備註
	年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。				書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。		
				「機四」機關用地 (0.04 公頃)	住宅區 (附) (0.04 公頃) 附帶條件： 1. 應無償提供變更後土地總面積 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。 2. 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，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	1. 機四現況尚未完全開闢，部分係供作老人活動中心、歸仁幼稚園使用，其餘則無相關單位提出用地需求，故予以檢討變更。 2. 因機關用地南側剩餘未開闢土地面積狹小、且土地所有權人曾以公共設施保留地申請臨時建築在案，故相關回饋得改採代金方式繳納。	

附圖二



附件四、內政部都市計畫委員會第 931 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 931 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 10 月 2 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持；核定案件第 7 案係臺南市政府提請本會審議案件，吳委員兼執行秘書欣修當時擔任臺南市政府都市發展局長，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：林岳標

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 930 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市中山區長安段四小段 79、234-1 地號土地（臺北啤酒工場）工業區為特定專用區、道路用地主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區瑞安段一小段 131 地號等土地商業區、國中用地為文教用地（供臺北市音樂與圖書中心使用）主要計畫案」再提會討論案。

第 3 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫（調整機十機關用地指定用途）案」。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更溪湖都市計畫（部分墳墓用地、住宅區及農業區為公園用地，部分墳墓用地為農業區）（配合前瞻基礎建設計畫『城鎮之心工程計畫』-溪湖綠色生活基盤營造計畫之大型核心綠地營造）案」。

第 5 案：雲林縣政府函為「變更莿桐都市計畫（部分農業區為水資源淨化設施用地）案」。

- 第 6 案：嘉義縣政府函為「變更阿里山（達邦地區）都市計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）再提會討論案」。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。
- 第 8 案：屏東縣政府函為「變更長治都市計畫（部分河道用地、部分住宅區、部分農業區為河川區）（配合流域綜合治理計畫-牛稠溪排水長興橋上游段改善工程）案」。
- 第 9 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（部分水溝用地、部分住宅區、部分工業區為河川區）（配合流域綜合治理計畫-牛稠溪排水長興橋上游段改善工程）案」。
- 第 10 案：臺東縣政府函為「變更長濱都市計畫（「社二」社教用地為機關用地）（指定供臺東縣長濱鄉衛生所使用）案」。
- 第 11 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳（新馬地區）主要計畫（配合新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫）（第一次通盤檢討）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會105年8月26日第53次會審議通過，並准臺南市政府106年1月17日府都規字第1060072917號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案前經簽奉核可由本會謝前委員靜琪（擔任召集人）、施委員鴻志、宋委員立堔、陳委員永森、邵委員珮君、劉委員芸真、王委員靚琇等7位委員組成專案小組，於106年3月9日、106年7月31日、106年10月23日及106年11月28日共召開4次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經臺南市政府以107年8月31日府都規字第1070848654號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書圖等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如後附錄）及臺南市政府107年8月31日府都規字第1070848654號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免

再提會討論。

- 一、有關變更內容綜理表新編號第 21 至 25 案，參採市政府列席代表之說明，同意變更內容調整如后附表一及附圖一；另人行步道用地檢討原則及變更位置示意圖等，請市政府一併納入計畫書中敘明，以利查考。
- 二、有關變更內容綜理表新編號第 27 案，參採市政府列席代表之說明，本案因目前尚無具體開發計畫，故同意維持原計畫，後續俟開發計畫確認後，請市政府再另案辦理都市計畫變更。
- 三、市政府刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理公共設施保留地專案通盤檢討中，本次定期通盤檢討變更內容如涉及公共設施保留地解編事宜，市政府應於計畫書相關章節詳為補充敘明本案公共設施保留地未納入公設專通辦理檢討變更之緣由與急迫性，以及其回饋比例及原則與前開公設專通是否一致，以資妥適。

【附錄】

本會專案小組初步建議意見：(106年3月9日、106年7月31日、106年10月23日及106年11月28日共召開4次會議)(本次係彙整歷次小組建議意見)：

臺南市歸仁區位於臺南市東南隅，東側鄰關廟區，西側鄰仁德區，北側臨永康區及新化區，南側臨高雄市阿蓮區，本計畫區為歸仁區公所所在地，查「歸仁都市計畫」係於民國63年7月6日公告發布實施，並於71年9月30日辦理第一次通盤檢討，83年4月8日辦理第二次通盤檢討，94年7月28日辦理第三次通盤檢討，現行計畫面積為551.03公頃，現行都市計畫年期至民國100年，計畫人口為50,000人，居住密度約每公頃223人，本次係依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法就計畫區全區進行實質性之檢討，計畫年期調整至115年，計畫人口調整為55,000人，居住密度調整為每公頃225人，並配合計畫圖重製將面積調整為549.45公頃。

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請臺南市政府依照修正計畫書(修正部分加劃底線)、圖及補充處理情形對照表到部後，提請大會審議：

一、上位及相關計畫：

- (一)請補充臺南市區域計畫(草案)對本計畫區之指導，如：
發展定位及構想、總人口分派、防災發展策略及規劃、
第一級環境敏感區是否涉及使用分區或公共設施用地之
調整等，以為計畫之遵循。
- (二)請補充說明本計畫區與周邊計畫區或行政區之都市發展
關聯性，與原臺南市都市計畫區如何進行縫合或整體性
規劃，並重新檢視部分上位計畫及相關計畫對本計畫區
之指導內容適宜性及合理性；另部分計畫年期較為久

遠，請重新檢視其計畫年期、計畫內容及與本計畫區未來發展是否密切相關並具指導性意義，以資明確。

(三)茲因國土計畫法業已施行（總統 105 年 1 月 6 日華總一義字第 10400154511 號令公布，行政院自 105 年 5 月 1 日施行），本計畫區周邊仍為非都市土地，未來區內各項土地使用分區（如城鄉發展地區、國土保育地區與現行都市計畫區如何套疊）、產業發展類型、定位，以及計畫區未來發展構想等，是否符合現行國土計畫之相關指導原則？請市政府補充說明並納入計畫書中。

二、基本調查分析：請補充本計畫區建物密度分布、產業結構及發展（需含觀光產業及資源等）與原臺南市產業結構是否有相互影響或關連性存在等內容，另請補充前次通盤檢討後迄今尚未完成附帶條件之案件，其目前處理情形及對策，請納入計畫書中敘明。

三、人口組成：請補充說明本計畫區開發總量容納人口、公共設施服務人口計算方式；另本次通盤檢討將計畫人口調整為 55,000 人，目前計畫區實際人口數為 44,534 人，雖逐年攀升，惟成長幅度有限，請市政府評估是否有調整計畫人口之必要性，並補充相關之人口引進或吸引人口政策，納入計畫書中敘明。

四、整體發展構想、課題及對策：

(一)請市政府就本計畫區都市發展特性，如本區對於大臺南地區（原臺南縣+臺南市）所扮演之角色或功能定位，與「高速鐵路臺南車站特定區計畫」之關聯性等項目提出完善說明。

- (二)另因市政府將本計畫區定位為「臺南休閒旅遊圈之入口門戶」，惟未針對觀光遊憩人口進行探討分析，以及對計畫區現有交通之衝擊、公共設施需求及停車空間需求等，請市政府詳為補充說明並提出相關課題及因應對策。

五、公共設施：依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及檢討後之計畫人口 55,000 人核算：

- (一)本計畫區公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積為 16.89 公頃，僅佔全部計畫面積 3.07%，遠低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，請市政府研提公共設施不足之具體可行處理方案。
- (二)停車場用地不足 7.89 公頃部分，請市政府檢視計畫區閒置土地利用情形，並加以活化運用，研提可行變更方案或相關配套措施。
- (三)鑑於近年來少子化現象逐年顯現，請市政府補充是否針對學校用地或文教區（含大學、國高中及國小等）進行評估檢討，並提出配套措施方案。

六、交通運輸計畫：

- (一)請提供本計畫區地區（區內及區外）道路系統（含鄰近高速公路、鐵路、公路、高速鐵路等對歸仁區交通運輸之協助）、交通流量及道路服務水準、主要、次要道路開闢狀況、停車需求（包含大客車）及大眾運輸（鐵路、公車）、人行及自行車道系統等最近年度之發展現況資料，以作為檢討分析及研提課題、因應對策之基準。
- (二)涉及道路用地（4 米人行步道）及人行廣場用地調整部分：請補充說明是否業依土地權屬、實際發展現況及需

求、交通系統及鄰近道路寬度、人行步道鄰近使用分區或用地、人行步道劃設情形是否影響兩側建築基地車輛出入通行等項目，逐案檢討後，提出檢討變更處理原則及具體可行變更方案，以資妥適。

七、都市計畫圖重製：

- (一)本案都市計畫圖完成法定程序後，將作為都市計畫後續執行之依據，為維護民眾合法權益，避免產生疑義，請依據內政部 99 年 12 月 23 日台內營字第 0990818254 號函新訂「都市計畫圖重製作業要點」規定，重新檢視補充本案作業程序、測量資料及疑義案件處理原則等內容，以資完妥。
- (二)請於適當章節詳予補充各項使用分區或用地面積大幅增減之原因，並全面性檢視是否有其他缺漏未列入本次變更案之案件，如仍有涉及分區調整或回饋者，請補充納入變更內容綜理表，以免影響民眾權益。

八、計畫書應補充事項：

- (一)都市防災：請依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，以及參照相關環境地質資料，妥為敘明本計畫區歷年降雨量、災害歷史（包含 2015 年 02 月 06 日南台大地震、歷次颱風影響範圍及災損情形）、特性、災害潛勢情形及分佈地區（含淹水潛勢範圍、地震災害敏感區、土壤液化區及斷層帶）等內容，針對本計畫區可能發生之災害，補充規劃防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以及針對地方特性，並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，建立災

害標示、維生設施及警消系統等事項，以資完妥。

- (二)實施進度及經費：計畫區部分公園、停車場及廣場等公共設施尚未開闢，請重新檢視各項公共設施保留地預定完成開闢期限；如無實際需求者，請參照內政部刻正辦理「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」檢討變更為其他適當分區或用地為原則，如有開闢之需求者，請妥為編列各項公共設施開闢經費與預算來源、研訂興闢時程，以增益都市生活環境品質。
- (三)生態都市發展策略：請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定，補充研提生態都市發展策略（包括自然及景觀資源之生態發展、公共設施及開放空間之綠色網絡、大眾運輸導向及綠色運輸之都市發展模式、資源再利用土地使用發展…等），以作為後續都市規劃與管理之指導原則。
- (四)都市衛生：鑑於公共衛生議題日趨重視，如登革熱、因淹水引發之疾疫等日漸攀升，為確保都市體質及居住環境衛生，請將本計畫目前公共衛生相關議題處理方案、垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請依法定程序辦理。
- (五)社會福利設施：老年化指數逐年升高，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，請市政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體

系。

- (六)為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。
- (七)為提高社會住宅供給規模，請依內政部營建署 103 年 8 月 21 日營署都字第 1032914882 號函之規定，評估本計畫區是否需要規劃適當住宅區（供社會住宅使用），或住宅區增訂附帶條件：一定比例專供社會住宅使用，以符實際需求。
- (八)為因應高雄石化管線氣爆引發公共安全之議題，請依內政部 103 年 8 月 18 日內授營都字第 1030809251 號函之規定，於辦理都市計畫通盤檢討作業時，應針對石化管線氣爆新型態之都市災害類型，妥為規劃及檢討。
- (九)本案計畫書未來辦理核定作業時，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，並將相關統計資料更新至最近年期，以茲完妥。

九、有關開發方式涉及區段徵收部分（變更內容綜理表新編號第 14 案）：

- (一)因本案變更面積高達 32.59 公頃，請補充本計畫區及緊鄰之「高速鐵路臺南車站特定區計畫」現有住宅區、商業區開闢程度及住宅供給需求量，以及本案變更急迫性、必要性、變更內容配置之合理性、選址原則等，以及是否參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規

定，劃設至少 40%之公共設施及公用設備用地及代用地等，再行提會說明。

(二)請依區段徵收實施辦法第 4 條及第 5 條規定繕製可行性評估報告，並出具經地政單位認可之相關評估資料，以利後續召開本部都委會專案小組與土地徵收審議小組聯席會議。

(三)本案如經委員會審議通過後應參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」，依下列各點辦理以配合整體開發期程：

1. 請臺南市政府依土地徵收條例第 4 點規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項暨第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後發布實施；如無法於委員會審議通過記錄文到 3 年內完成者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
2. 委員會審議通過記錄文到 3 年內，未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

十、後續辦理事項：

(一)本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

(二)為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第 17

條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，建議本計畫案部分變更內容如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。

(三)如有涉及回饋部分，請市政府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

(四)本案臺南市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

(五)如經同意變更，為確保都市計畫具體可行，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，請臺南市政府依下列各點辦理：

1. 請於完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，依「平均地權條例」等相關法令規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

2. 前經委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。

十一、變更內容綜理表：涉及重製疑義案件請市政府新增重製疑義變更綜理表處理，如后附表一。

十二、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：如后附表二。

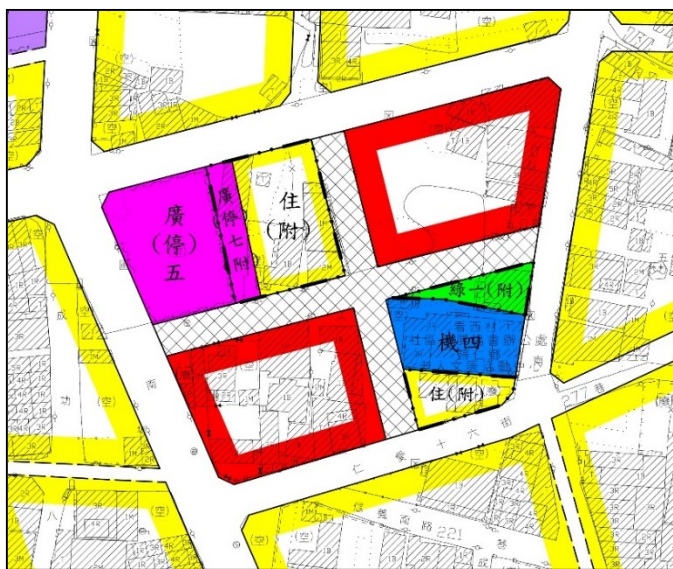
新 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
				意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。		
18	16	市五、機四	「市五」市場用地 (0.12 公頃)	商業區(附) (0.08 公頃) (註:0.084 公頃)	1. 隨社會結構及消費習慣改變，傳統市場功能已漸趨式微，經目的事業主管機關確認市五已無用地需求；機四現況尚未完全開闢，部分係供作老人活動中心、歸仁幼稚園使用，其餘則無相關單位提出用地需求；另市四毗鄰未開闢人行步道用地廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，爰一併檢討變更。 2. 變更負擔之公共設施用地，因機關用地北側剩餘未開闢土地面積較小且形狀非方整，不利建築，故劃設為綠地。其餘公共設施則配合市四西側廣(停)五用地集中劃設為廣(停)七用地，以增加停車空間。	1. 併綜合意見第十點之(五)辦理。 2. 考量本案變更範圍周邊現況皆為住宅使用，變更為商業區之必要性及理由不夠充分，故建議新計畫變更為商業區部分調整為住宅區，其餘照市政府核議意見通過(調整後之變更內容詳如附表六及附圖四)。 3. 請市政府於變更理由中敘明本案係依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理回饋。
			「廣(停)七」(附) 廣(停)用地 (0.04 公頃) (註:0.036 公頃)	「廣(停)七」(附) 廣(停)用地 (0.02 公頃) (註:0.017 公頃)		
			人行步道用地 (0.02 公頃)	「廣(停)七」(附) 廣(停)用地 (0.02 公頃) (註:0.017 公頃)		
			「機四」機關用地 (0.07 公頃)	「綠一」(附)綠地 (0.03 公頃) (註:0.029 公頃)		

新 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
				商業區（附） （0.04 公頃） （註：0.038 公頃） 附帶條件： 以市地重劃方式辦理開發，其規定如后： 1. 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，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開		4. 另因貴府刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理公共設施專案通盤檢討中，請市政府補充敘明本案未納入公設專通辦理之緣由與急迫性。

新 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
				發期程。 2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。		
19	17	機一、公一	「機一」機關用地 (0.30 公頃)	「停四」(附)停車場用地 (0.08 公頃) (註:0.078 公頃) 道路用地(附) (0.04 公頃) (註:0.042 公頃) 商業區(附) (0.18 公頃) (註:0.179 公頃)	1. 機一現況尚未完全開闢，部分係供作區公所及衛生所使用，其餘則無相關單位提出用地需求。另毗鄰未開闢人行步道用地廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，爰一併檢討變更。 2. 變更負擔之公共設施用地，部分配合中正北路一段 3 巷劃設東西向 6 公尺計畫道路，並考量與北側街廓之交通出入動線銜接，再往北延伸劃設南北向 8 公尺計畫道路至大通路；於新劃設之南北向 8 公尺計畫道路東側劃設停車場用地，以解決該地區停車空間不足問題；另	1. 併綜合意見第十點之(五)辦理。 2. 本案同意照市政府會中簡報內容通過(詳如后附表七及附圖五)，惟請於變更理由中敘明本案係依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理回饋，以資妥適。 3. 另因貴府刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更
			人行步道用地 (0.04 公頃)	商業區(附) (0.04 公頃) (註:0.040 公頃)		

附表六、變 18 案修正後變更內容明細表

新 編 號	編 號	位 置	變更內容		附帶條件
			原計畫	新計畫	
18	16	市 五、機 四	「市五」 市場用地 (0.12 公頃)	住宅區 (附) (0.10 公頃) (註：0.104 公頃)	附帶條件： 以市地重劃方式辦理開發，其規定 如后： 1.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 檢具變更計畫書、圖報由內政部 逕予核定後實施；如無法於委員 會審議通過紀錄文到 3 年內擬 具市地重劃計畫書，送經市地重 劃主管機關審核通過者，應於期 限期滿前敘明理由，重新提會審 議延長上開開發期程。 2.委員會審議通過紀錄文到 3 年內 未能依照前項意見辦理者，仍應 維持原土地使用分區或公共設 施用地，惟如有繼續開發之必 要，應重新依都市計畫法定程序 辦理檢討變更。
				「廣 (停) 七」 (附) 廣 (停) 用地 (0.02 公頃) (註：0.017 公頃)	
			人行步道用地 (0.02 公頃)	「廣 (停) 七」(附) 廣 (停) 用地 (0.02 公頃) (註：0.017 公頃)	
			「機四」 機關用地 (0.07 公頃)	「綠一」(附) 綠地 (0.03 公頃) (註：0.029 公頃)	
				住宅區 (附) (0.04 公頃) (註：0.038 公頃)	



附圖四、變 18 案修正方案土地使用計畫圖

附件五、臺南市都市計畫委員會第 53 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第 53 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 5 年 9 月

臺南市都市計畫委員會第 53 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 8 月 26 日(星期五)下午 2 時

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：吳兼副主任委員宗榮代理

四、紀錄彙整：蔡仲苓

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第 一 案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 號道路附近附帶條件地區）」案

第 二 案：「訂定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 號道路附近附帶條件地區）（土地使用分區管制要點）」案

第 三 案：「變更臺南市主要計畫（『社 E3』社教用地為中密度住宅區）」案

第 四 案：「擬定西港都市計畫（部分農業區為甲種工業區）（配合南寶樹脂化學股份有限公司擴廠）細部計畫」案再提會討論

第 五 案：「擬定臺南市中西區細部計畫（中國城暨運河星鑽地區）」案再提會討論

第 六 案：「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」案

第 七 案：「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案

第 六 案：「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」
案

說 明：一、歸仁都市計畫係於 63 年 7 月 6 日核定公告實施，后於 71 年 9 月 30 日、83 年 4 月 18 日及 94 年 7 月 29 日分別發布實施第一次、第二次及第三次通盤檢討；該都市計畫自發布實施第三次通盤檢討迄今已屆辦理期限，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：土地使用管制相關事項。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 104 年 6 月 8 日至民國 104 年 7 月 8 日於歸仁區公所本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 104 年 6 月 24 日上午 10 時整假歸仁區公所禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，由胡委員學彥(召集人)、詹委員達穎、陳委員淑美、吳委員欣修及林委員燕山(因職務異動，105 年 6 月改由洪委員得洋擔任)等 5 人組成專案小組先行審查，於 104 年 9 月 7 日、104 年 11 月 10 日、105 年 3 月 29 日、105 年 6 月 3 日、105 年 6 月 23 日召開 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提請大會討論。

決 議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)。

一、配合新增變更內容將部分農業區變更為宗教專用區(採納人陳案編號 4、12、逾 2)，故將計畫區內原有宗教專用區劃設為第一種宗教專用區(孔廟及教會、善化寺、修元堂)，另本次新增宗教專用區劃設為第二種宗教專用區(朱府千歲壇)。

二、逾公展期間人陳案逾人7，基於陳情工業區變更旅館專用區與周邊工業區使用性質仍有衝突之虞，且所提變更範圍變更零星未具完整性，將影響周邊工業區使用而不易進行整體規劃利用，又考量陳情人原已取得工業區內籌設旅館許可，依原許可範圍內即可使用，另依陳情人於會議中補充資料，建築配置係以宴會廳為主，旅館為輔，且客房數減少，尚無擴大及變更為旅館專用區之必要性，故未便採納。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫人口：

本次通檢將計畫人口由 50,000 人調整至 55,000 人，請於變更計畫內容明細表內增列變更案；另涉及住宅區及商業供需檢討、公共設施供需檢討部分，應以變更後人口數及本次通檢增加住宅區及商業區面積（含農業區區段徵收及公設解編等）核算供需檢討，並納入計畫書敘明。

二、檢討變更原則：

原則同意於專案小組會議補充有關使用分區及公共設施用地（含人行步道）變更檢討原則，並請納入計畫書敘明。

三、變更案開發方式如涉及區段徵收或市地重劃，請補充經地政單位認可之可行性評估資料。

四、變更內容綜理表部分：詳附表 1 之專案小組初步建議意見欄。

五、公展及逾公展期間公民或團體陳情意見部分：詳附表 2 之專案小組初步建議意見欄。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
			廣場用地(兼供道路使用) (附) (0.02 公頃) (註：0.017 公頃)	停三用地仍未取得開闢，一併納入整體開發辦理，以加速其開發。	
			附帶條件： 以市地重劃方式辦理開發，其規定如后： 1.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，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 2.委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。		
16	市四、機四	「市四」市場用地 (0.12 公頃)	商業區(附) (0.08 公頃) (註：0.084 公頃)	1.隨社會結構及消費習慣改變，傳統市場功能已漸趨式微，經目	1.建議准照公展草案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
			「廣（停）七」（附） 廣（停）用地 （0.04 公頃） （註：0.036 公頃）	的事業主管機關確認市四已無用地需求；機四現況尚未完全開闢，部分係供作老人活動中心、歸仁幼稚園使用，其餘則無相關單位提出用地需求；另市四毗鄰未開闢人行步道用地廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，爰一併檢討變更。 2. 變更負擔之公共設施用地，因機關用地北側剩餘未開闢土地面積較小且形狀非方整，不利建築，故劃設為綠地。其餘公共設施則配合市四西側廣（停）五用地集中劃設為廣（停）七用地，以增加停車空間。	2. 請補充地政單位認可之可行性評估資料。
	人行步道用地 （0.02 公頃）		「廣（停）七」（附） 廣（停）用地 （0.02 公頃） （註：0.017 公頃）		
	「機四」 機關用地 （0.07 公頃）		「綠一」（附） 綠地 （0.03 公頃） （註：0.029 公頃）		
			商業區（附） （0.04 公頃） （註：0.038 公頃）		
			附帶條件： 以市地重劃方式辦理開發，其規定如后： 1. 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，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用		

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
			地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。		
17	機一、公一	「機一」機關用地 (0.30 公頃) 人行步道用地 (0.04 公頃) 「公一」公園用地 (0.03 公頃)	「停四」(附)停車場用地 (0.09 公頃) (註：0.087 公頃) 道路用地(附) (0.05 公頃) (註：0.049 公頃) 商業區(附) (0.16 公頃) (註：0.164 公頃) 商業區(附) (0.04 公頃) (註：0.040 公頃) 「公一」(附)公園用地 (0.03 公頃) (註：0.026 公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式辦理開發，其規定如	1.機一現況尚未完全開闢，部分係供作區公所及衛生所使用，其餘則無相關單位提出用地需求。另毗鄰未開闢人行步道用地廢除後不影響道路系統及二側指定建築線權益，爰一併檢討變更。 2.變更負擔之公共設施用地，部分配合中正北路一段3巷劃設8公尺計畫道路；東北側劃設停車場用地，以解決該地區停車空間不足問題；另機一及公一尚有部分土地未取得，一併納入整體開發辦理。	建議修正通過。(詳圖6、表4) 1.為避免新劃設計畫道路與原有道路路口過近，請調整計畫道路往北延伸，餘准照公展草案通過。 2.請補充地政單位認可之可行性評估資料。

業 務 承 辦 人 員	
業 務 單 位 主 管	