

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14日
發文字號：府都規字第1110196721A號
附件：



主旨：「擬定更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整幹3-1道路附近附帶條件地區)細部計畫案」自111年2月17日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國111年2月17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）及臺南市永康區公所公告欄。
- 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

**擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫
(調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區)
細部計畫書**

擬定機關：臺南市政府
中華民國 110 年 12 月

臺南市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整幹3-1道路附近附帶條件地區)細部計畫
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第二十二條
擬定都市計畫機關	臺南市政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市政府
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽 1. 自民國 105 年 1 月 4 日起公開展覽 30 天。刊登於聯合報 105 年 1 月 1 日 AA 版、2 日 AA4 版、3 日 A9 版。 2. 自民國 107 年 09 月 28 日起公開展覽 30 天。刊登於臺灣時報 107 年 09 月 28 日 19 版、29 日 23 版、30 日 23 版。
	說明會 1. 民國 105 年 1 月 19 日下午 2 時假臺南市永康區公所 3 樓禮堂舉行公開展覽說明會。 2. 民國 107 年 10 月 22 日上午 10 時假臺南市永康區公所 3 樓禮堂舉行公開展覽說明會。
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 次會議、 民國 107 年 6 月 20 日第 71 次會議、 民國 107 年 11 月 23 日第 76 次會議及 民國 108 年 4 月 16 日第 78 次會議審議通過。

目錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起	1-1
貳、法令依據	1-1
參、計畫位置與範圍	1-2

第二章 主要計畫概要

壹、計畫性質與年期	2-1
貳、土地使用及公共設施計畫	2-1
參、交通系統計畫	2-2
肆、開發方式	2-2

第三章 發展現況分析

壹、自然環境分析	3-1
貳、社會經濟環境	3-7
參、實質發展環境分析	3-11

第四章 實質發展計畫

壹、計畫年期與計畫人口	4-1
貳、土地使用計畫	4-1
參、公共設施計畫	4-4
肆、交通系統計畫	4-7
伍、排水、污水系統計畫	4-11
陸、都市防災計畫	4-11
柒、土地使用分區管制要點	4-14

第五章 事業及財務計畫

壹、開發方式	5-1
貳、實施進度	5-1
參、財務計畫	5-1

附件

附件一、臺南市政府民國 104 年 7 月 16 日府都規字第 1040672667 號函

附件二、內政部 110 年 9 月 24 日台內地字第 1100265275 號函及「臺南市第十一期永康崑大路市地重劃區重劃計畫書(草案)」

附件三、臺南市都市計畫委員會 105 年 8 月 26 日第 53 次、107 年 6 月 20 日第 71 次、107 年 11 月 23 日第 76 次及 108 年 4 月 16 日第 78 次會議紀錄

圖目錄

圖 1-1	計畫位置示意圖	1-2
圖 1-2	計畫範圍示意圖	1-3
圖 2-1	主要計畫土地使用計畫示意圖	2-3
圖 3-1	本計畫區地形示意圖	3-1
圖 3-2	本計畫區水文系統示意圖	3-2
圖 3-3	本計畫區灌溉排水系統現況分布示意圖	3-2
圖 3-4	本計畫區周邊活動斷層分布示意圖	3-3
圖 3-5	本計畫區環境敏感區示意圖	3-4
圖 3-6	本計畫區淹水潛勢地區示意圖	3-4
圖 3-7	本計畫區土壤液化潛勢分布示意圖	3-5
圖 3-8	95 年至 100 年臺南市及永康區從業員工數統計示意圖.....	3-8
圖 3-9	95 年至 100 年臺南市及永康區場所單位統計示意圖.....	3-9
圖 3-10	95 年至 100 年臺南市及永康區生產總額統計示意圖.....	3-10
圖 3-11	本計畫區周邊土地使用現況示意圖	3-11
圖 3-12	本計畫建物分布示意圖	3-13
圖 3-13	本計畫土地使用現況示意圖	3-14
圖 3-14	本計畫建物結構分布示意圖	3-15
圖 3-15	本計畫建物樓層數分布示意圖	3-15
圖 3-16	本計畫區土地權屬分布示意圖	3-17
圖 3-17	本計畫區周邊交通系統示意圖	3-19
圖 4-1	細部計畫土地使用計畫示意圖	4-3
圖 4-2	細部計畫公共設施用地計畫示意圖	4-6
圖 4-3	細部計畫交通系統計畫示意圖	4-10
圖 4-4	細部計畫防災計畫示意圖	4-13

表目錄

表 2-1	主要計畫土地使用計畫面積表	2-2
表 3-1	本計畫區周邊活動斷層資料表	3-3
表 3-2	永康區重大災害史綜整表	3-5
表 3-3	臺南市及永康區歷年人口成長統計表	3-7
表 3-4	本計畫區土地使用現況面積表	3-12
表 3-5	本計畫區內建物結構與樓層數綜整表	3-13
表 3-6	本計畫區土地權屬綜整表	3-16
表 3-7	本計畫區主要聯外道路幾何概況綜理表	3-17
表 3-8	大灣路服務水準分析表	3-18
表 4-1	細部計畫土地使用計畫面積表	4-2
表 4-2	細部計畫公共設施用地明細表	4-4
表 4-3	細部計畫公共設施用地檢討表	4-5
表 4-4	本計畫計畫道路編號明細表	4-7
表 4-5	本計畫區衍生交通量推估表	4-8
表 4-6	目標年大灣路有無本計畫區開發情境服務水準分析表	4-9
表 5-1	本計畫公共設施用地實施進度與經費表	5-2

第一章 緒論

壹、計畫緣起

「臺南生活圈道路系統建設計畫-幹 3-1 號道路」，為省道臺 39 線之橫向聯絡道路，提供臺南市、永康區與南科特定區、高鐵臺南站特定區間之聯絡道路系統，並直接銜接新設置之國道一號大灣交流道；周邊地區鄰近臺南市東區、東臺南副都心(平實營區)、崑山科技大學等，為未來臺南都會重要交通門戶及都會生活腹地，近年住宅及人口發展快速。此外，臺南市永康區及高速公路永康交流道附近特定區位於臺南市未來發展的都會核心區，連接與延續臺南市東、北區之發展動能，為都會與產業聚落生活發展腹地。

幹 3-1 號道路周邊附帶條件地區原於民國 85 年「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)」時，即已配合道路重大建設及都市發展趨勢規劃為整體開發地區，然迄今仍無法依相關規定辦理開發。為因應現況發展趨勢及配合相關重大建設所帶動之發展動能，加速推動幹 3-1 號道路周邊附帶條件地區（原農業區變更為住宅區部分）之整體開發建設，以健全周邊生活機能與道路系統，爰辦理「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，本細部計畫為承接主要計畫變更內容，依都市計畫法第 22 條擬定細部計畫，以作為都市計畫執行開發及管制之依據。

貳、法令依據

本計畫係依「都市計畫法」第 22 條規定辦理。

參、計畫位置與範圍

本計畫區位屬臺南市永康區「高速公路永康交流道附近特定區計畫」之南側地區，位於國道一號東側、市道 180 線（大灣路）南側、永大路西側、幹 3-1 號道路（崑大路）北側地區。

本計畫共分布西側、東側 2 處，西側地區北以幹 3-1 號道路（崑大路）為界、東南以原文教區變更為住宅區案為界；東側地區南以幹 3-1 號道路（崑大路）為界、北以永大路一段 287 巷計畫道路為界；計畫面積合計 4.339 公頃，詳圖 1-1、圖 1-2 所示。



圖 1-1 計畫位置示意圖

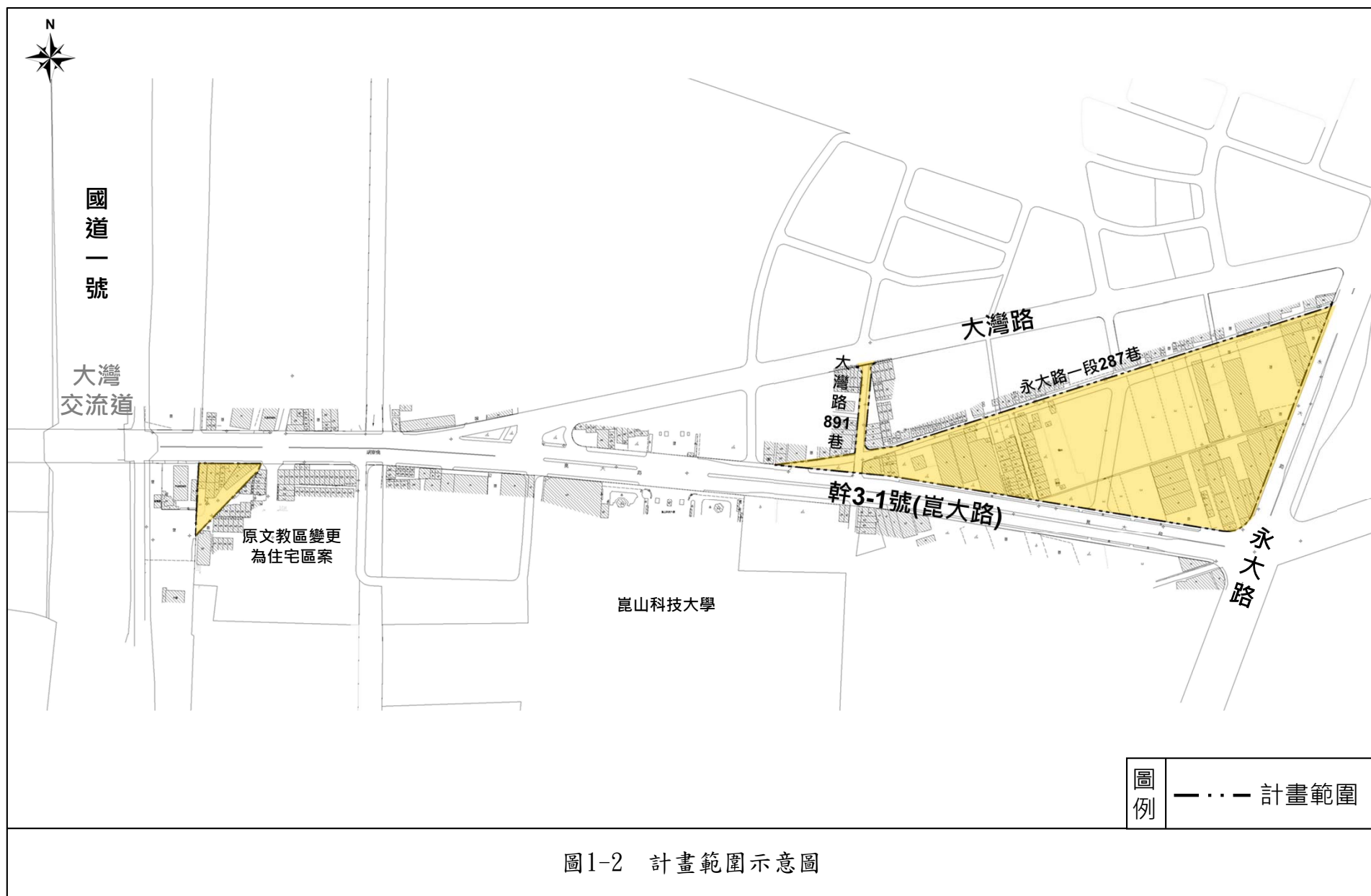


圖1-2 計畫範圍示意圖

第二章 主要計畫概要

本細部計畫係依據「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)」案之計畫內容據以實施，主要計畫內容說明如下。

壹、計畫性質與年期

一、計畫性質

考量計畫分層管理及公共設施服務層級劃分，主要計畫劃設土地使用分區及主要道路系統，公共設施用地由細部計畫劃設，並訂定相關規範及管制。

二、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

三、計畫範圍與面積

計畫範圍共分東側、西側兩處，西側地區北以幹 3-1 號道路(崑大路)為界、東南側以原文教區變更為住宅區案為界、西以加油站專用區及停車場用地為界；東側地區東以永大路為界、南以幹 3-1 號道路(崑大路)為界、北以永大路一段 287 巷為界。計畫面積 4.339 公頃。

貳、土地使用及公共設施計畫

主要計畫劃設住宅區、灌溉設施專用區及道路用地，詳如下表所示。

表 2-1 主要計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	占計畫面積比例(%)
土地使用分區	住宅區(附一)	3.705	85.39
	住宅區(附二)	0.002	0.05
	灌溉設施專用區(附一)	0.019	0.44
	小計	3.726	85.88
公共設施用地	道路用地(附一)	0.613	14.12
合計		4.339	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

參、交通系統計畫

一、主要道路

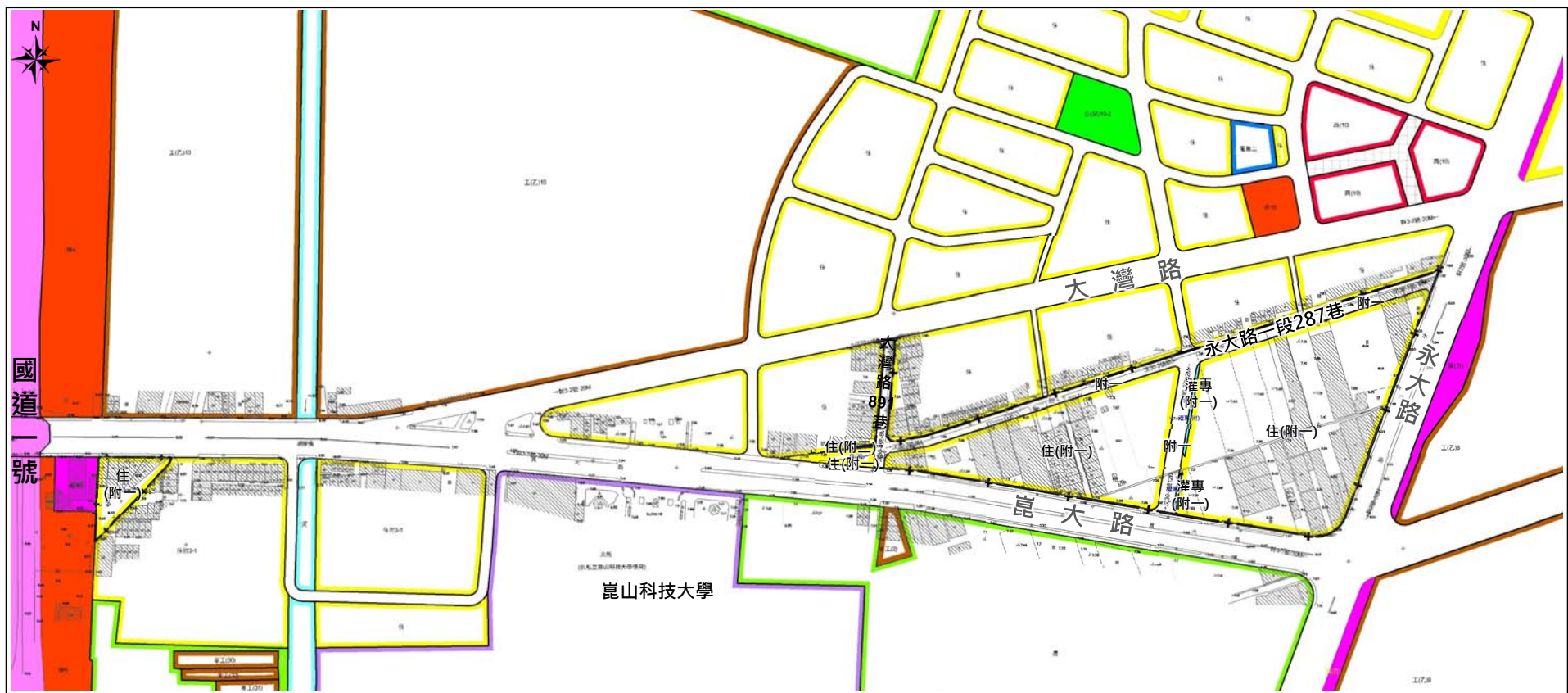
主要道路為次 30-1 號-10M 以及次 30-2 號-12M 道路。

二、次要道路

次要道路包括次 30-3 號-8M 及次 30-4 號-8M。

肆、開發方式

本計畫開發除原採區段徵收方式，本次增列公辦市地重劃方式辦理，開發主體為臺南市政府。其中附帶條件一係規定應以區段徵收或公辦市地重劃方式辦理開發；而附帶條件二之住宅區規定容積率調降為不得大於 140%，惟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。



圖例

住 住宅區	乙工 乙種工業區	文教 文教區(供私立崑山科技大學使用)	公(場) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地	道路用地
住(附一) 住宅區(附帶條件一)	零工 零星工業區	第二種電信專用區	市 市場用地	道路用地(附帶條件一)
住(附二) 住宅區(附帶條件二)	農 農業區	灌溉設施專用區(附帶條件一)	停車場用地	行人專用區
商 商業區	河 河川區		廣(自) 廣場用地兼供自行車道使用	本計畫範圍
			高 高速公路用地	
			高(道) 高速公路用地兼供道路使用	

註1:本圖除標示變更者外,餘均應以現行計畫內容為準。
註2:計畫圖上註有「附」者,請詳見本計畫書。

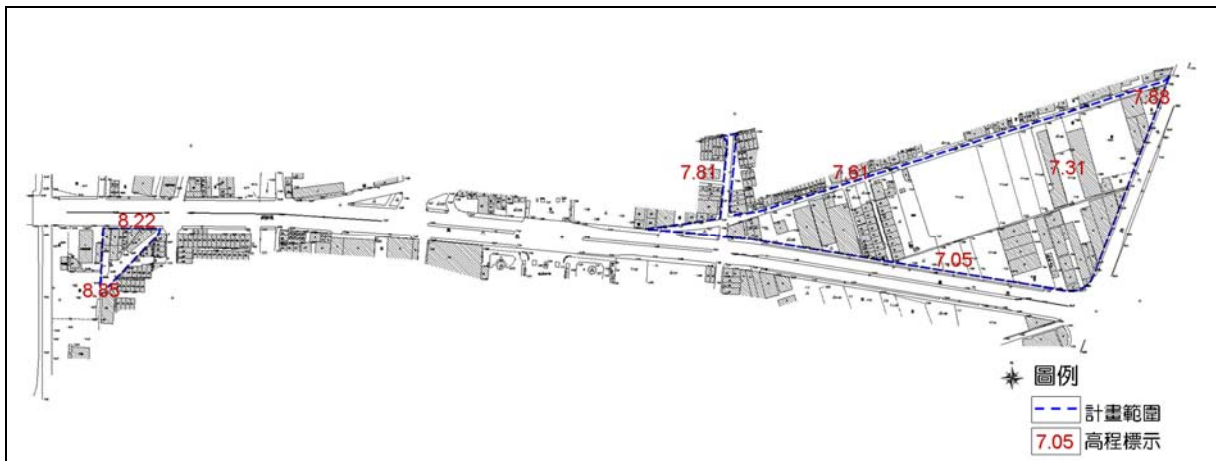
圖2-1 主要計畫土地使用計畫示意圖

第三章 環境現況分析

壹、自然環境分析

一、地形地勢

本計畫區範圍內地形平坦，地表高程約 7~9 公尺。



資料來源：本計畫調查。

圖 3-1 本計畫區地形示意圖

二、地下水

依據 102 年臺南市政府水利局「臺南市永康區雨水下水道系統規劃檢討」資料，永康區地下水位約為地面下 2.0 公尺。

三、水文

本計畫區位於三爺溪排水支流大灣排水之集水分區，其源自臺南市永康區大灣里，坡降平緩，排水路由北向南流（詳圖 3-2）。另參照臺灣嘉南農田水利會資料，本計畫區及周邊分布灌溉排水設施（西北灣給排水），該灌溉排水設施往西排入大灣排水，往南流經都市計畫農業區（現況為零星建築使用），並匯流至大灣排水。（詳圖 3-3）。

四、地質

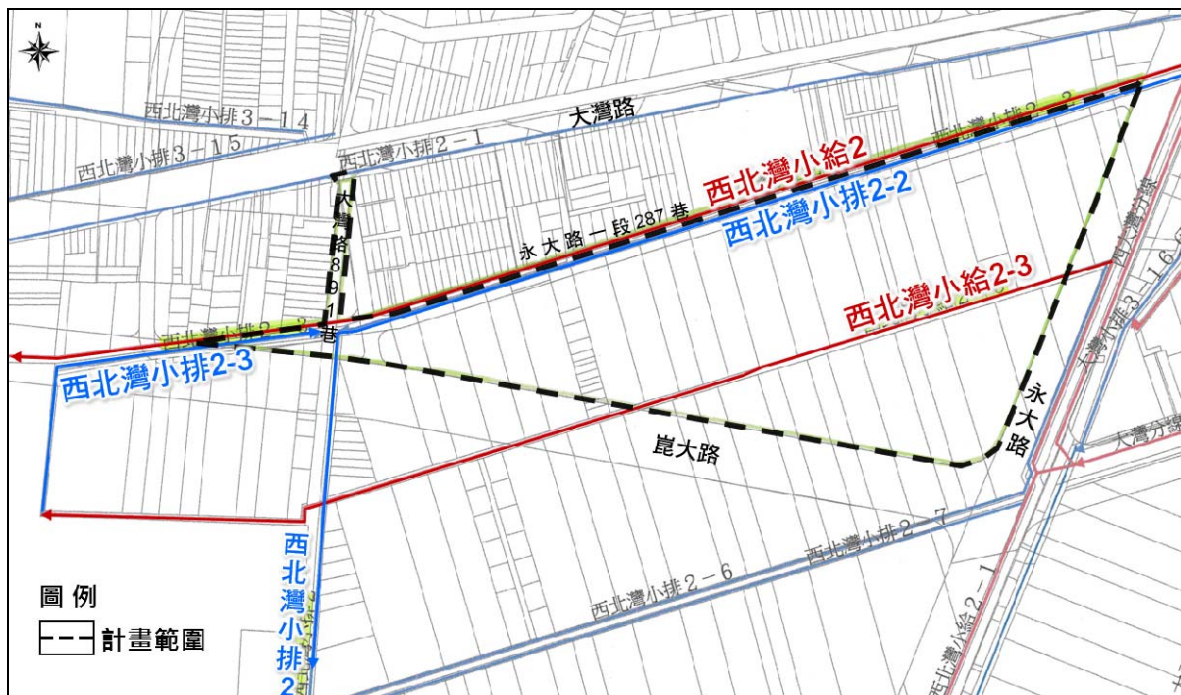
本計畫區所在之地層係屬第四紀沖積層，其地層主要由未固結的黏土、粉土、砂或礫石所組成，特性土質鬆軟，滲透力甚強。根據鄰近工程之鑽探資料顯示，計畫範圍內之地層分布除地表覆蓋約 1 公尺厚之回填層

外，多屬粉土質細砂與粉土質黏土互層。另依經濟部中央地質調查所資料，本計畫區鄰近之活動斷層計有新化斷層、後甲里斷層，均屬尚未公告之活動斷層地質敏感區，各斷層資料整理如下。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-2 本計畫區水文系統示意圖



資料來源：臺灣嘉南農田水利會。

圖 3-3 本計畫區灌溉排水系統現況分布示意圖

表 3-1 本計畫區周邊活動斷層資料表

斷層名稱	位置	種類	備註
新化斷層	計畫區東北側約 8 公里處	第一類活動斷層	有不明顯的潛移現象
後甲里斷層	計畫區西側約 0.2 公里處	第二類活動斷層	屬於盲斷層

資料來源：經濟部中央地質調查所臺灣活動斷層查詢系統，104 年 6 月查詢；本計畫整理。

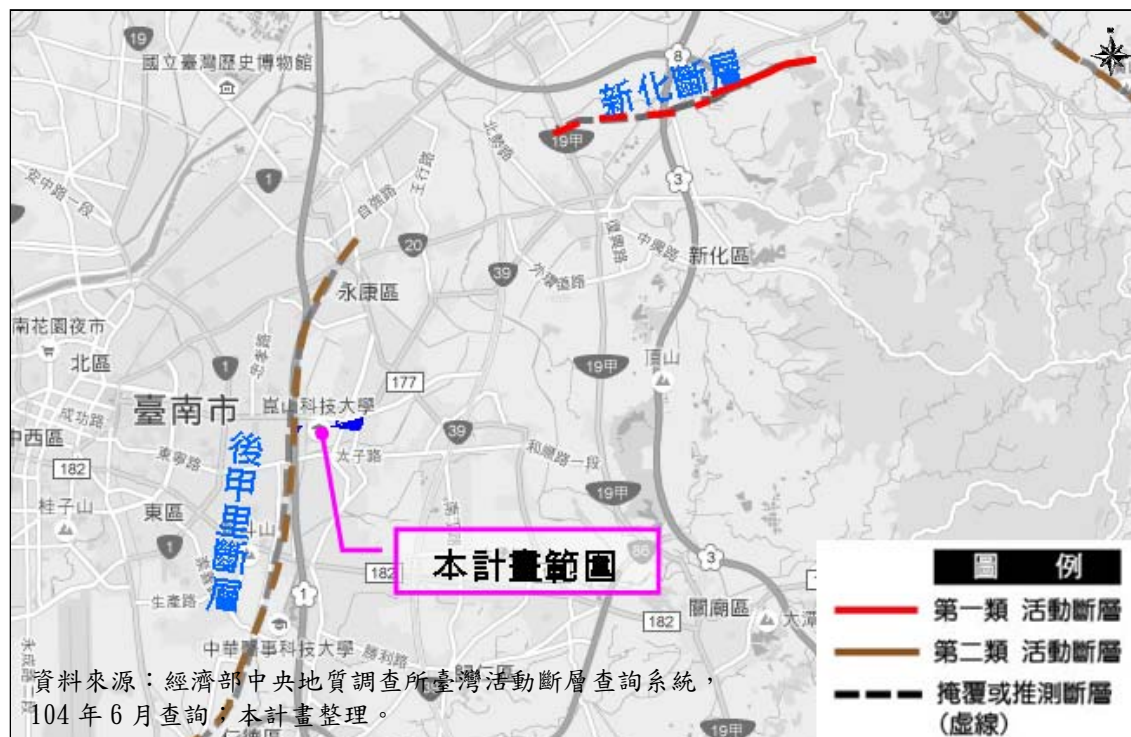
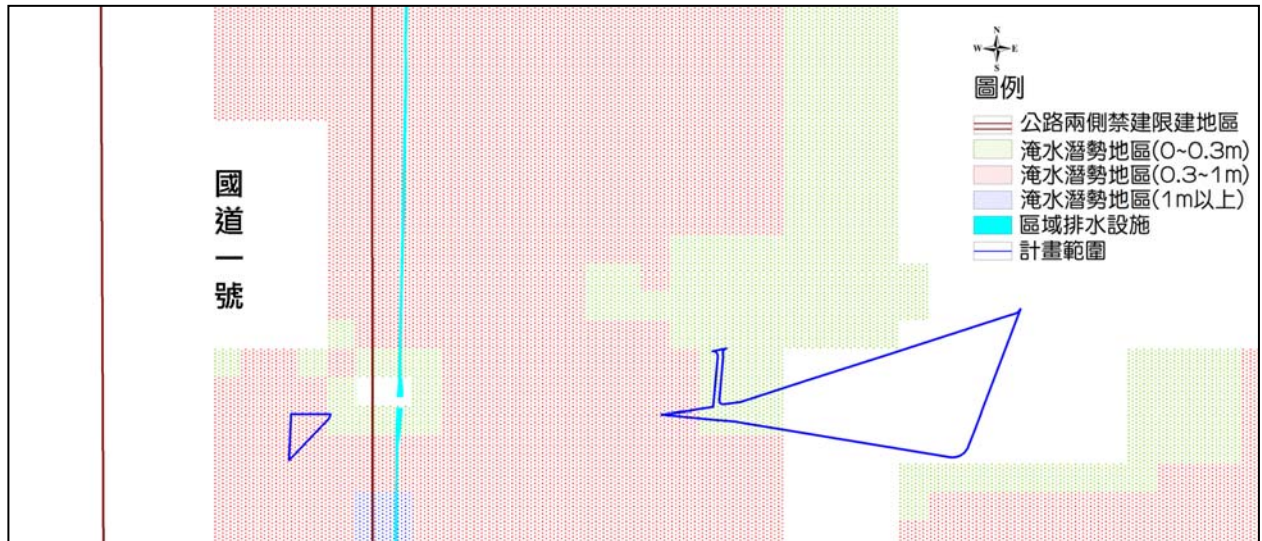


圖 3-4 本計畫區周邊活動斷層分布示意圖

五、環境適宜性分析

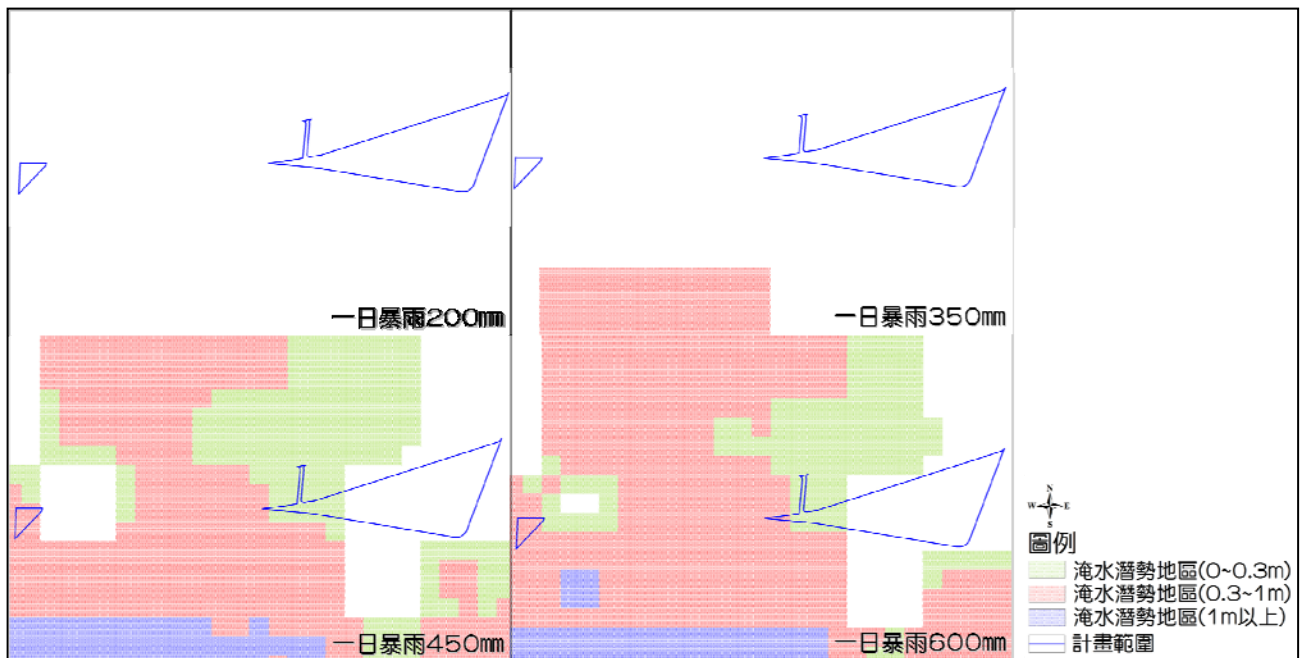
- (一)環境敏感地區：本計畫區涉及第二級環境敏感地區，包括淹水潛勢地區及公路(國道一號)兩側限建地區等。其中公路兩側限建範圍依法不得建造、設置危害公路路基、妨礙行車安全或有礙沿途景觀之建築物及廣告物。
- (二)淹水潛勢地區：於一日暴雨 600 mm 情境下，計畫區西側地區淹水潛勢深度約 0 至 30 公分，鄰近大灣排水之西側地區則為 30 公分以上。
- (三)地質敏感區：依據中央地質調查所民國 105 年 12 月 29 日更新之各縣(市)以公告地質敏感區之行政區列表中，臺南市目前已公告地質敏感區包含山崩與地滑、活動斷層、地下水補注等三類，其中永康區尚未公告。另經地質敏感區查詢系統線上查詢結果得知，本計畫區未座落於地質敏感區內。

(四)土壤液化潛勢：依據中央地質調查所地質線上查詢系統查詢得知，永康區中央及西側多位於土壤液化低潛勢範圍，北側、東側及南側多位於土壤液化中潛勢範圍，部分位於土壤液化高潛勢範圍；本計畫區位於永康區南側地區，其中本計畫區西側地區位於土壤液化高潛勢範圍，東側地區位於土壤液化中潛勢範圍。



資料來源：各項目目的事業主管機關提供圖資，本計畫整理。

圖 3-5 本計畫區環境敏感區示意圖



資料來源：經濟部水利署；本計畫整理。

圖 3-6 本計畫區淹水潛勢地區示意圖



圖 3-7 本計畫區土壤液化潛勢分布示意圖

六、災害史

經查永康區之災害史，震災以民國 35 年因新化斷層錯動發生的新化地震、民國 53 年之白河地震以及民國 105 年之高雄美濃地震，造成部分地區民房倒塌、管線破裂等災情較為嚴重；水災則分別於民國 85 年葛樂禮颱風、民國 93 年敏督莉颱風、民國 94 年海棠颱風及泰利颱風、民國 96 年帕布、梧提及聖帕颱風、民國 98 年八八風災等因颱風夾帶之豪雨造成永康區多處淹水，尤以南側三爺溪，北側鹽水溪、永康大排等之周邊區域較為嚴重；而本計畫區內則較少相關災害史。

表 3-2 永康區重大災害史綜整表

震災			
時間	地點	規模	永康區災情
民國 35 年 12 月 5 日	新化附近	6.1	34 人死亡、1,036 棟房屋全毀、地裂、電線桿歪斜等災情
民國 53 年 1 月 18 日	臺南東北東 43 公里	6.3	106 人死亡、10,924 棟房屋全毀、地裂、噴砂等災情
民國 105 年 2 月 6 日	高雄市 美濃區	6.6	114 人死亡、2 棟房屋全毀、地裂、噴砂等災情

颱風災害			
時間	名稱	臺南市主要影響區域	永康區災情
民國 93 年 6 月 28 日	敏督利颱風	永康、後壁、左營、學甲等行政區	鹽水溪、永康大排、三爺溪排水周邊等處淹水情形較為嚴重
民國 94 年 7 月 16 日	海棠颱風	麻豆、學甲、佳里、下營、將軍、北門等行政區	
民國 94 年 8 月 30 日	泰利颱風	永康、安定、白河、善化、新市、仁德、學甲、大內、北門等行政區	
民國 98 年 8 月 8 日	莫拉克颱風	後壁、鹽水、北門、七股、六甲、柳營、學甲、玉井、南化、楠西、山上、新化、歸仁、左鎮、官田、大內、西港、安定、善化、麻豆、將軍、新市、安南、東等行政區	

資料來源：民國 101 年臺南市地區防救災計畫、0206 地震災情專案工作報告，民國 105 年；本計畫整理。

貳、社會經濟環境分析

一、人口成長

依據近 10 年之人口歷史統計資料(詳表 3-3)，永康區人口由 216,748 人增加至 235,415 人，10 年間共增加 18,667 人，年平均成長率為 0.85%，相較於所在之臺南市年平均成長，永康區人口成長相對快速；而永康交流道特定區計畫區歷年人口平均成長率則為 0.52%，亦高於臺南市之年平均成長率。

表 3-3 臺南市及永康區歷年人口成長統計表

年別 (民國)	臺南市(註)		永康區			永康交流道特定區計畫		
	人口數	成長率	人口數	成長率	佔臺南市比例	人口數	成長率	佔永康區比例
99 年	1,873,794	-0.09%	216,748	0.99%	11.57%	168,822	0.90%	77.89%
100 年	1,876,960	0.17%	220,825	1.88%	11.77%	172,072	1.93%	77.92%
101 年	1,881,645	0.25%	224,303	1.58%	11.92%	172,072	0.00%	76.71%
102 年	1,883,208	0.08%	226,875	1.15%	12.05%	176,572	2.62%	77.83%
103 年	1,884,284	0.06%	228,651	0.78%	12.13%	178,664	1.18%	78.14%
104 年	1,885,541	0.07%	230,806	0.94%	12.24%	180,462	1.01%	78.19%
105 年	1,886,033	0.03%	232,210	0.61%	12.31%	172,855	0.61%	74.44%
106 年	1,886,522	0.03%	233,905	0.73%	12.40%	174,348	0.86%	74.54%
107 年	1,883,831	-0.14%	234,891	0.42%	12.47%	175,450	0.63%	74.69%
108 年	1,881,156	-0.14%	235,720	0.35%	12.53%	177,030	0.90%	75.10%
109 年	1,874,917	-0.33%	235,415	-0.13%	12.56%	176,927	-0.06%	75.16%
年平均	1,881,628	0.00%	229,123	0.85%	12.18%	174,472	0.52%	76.18%

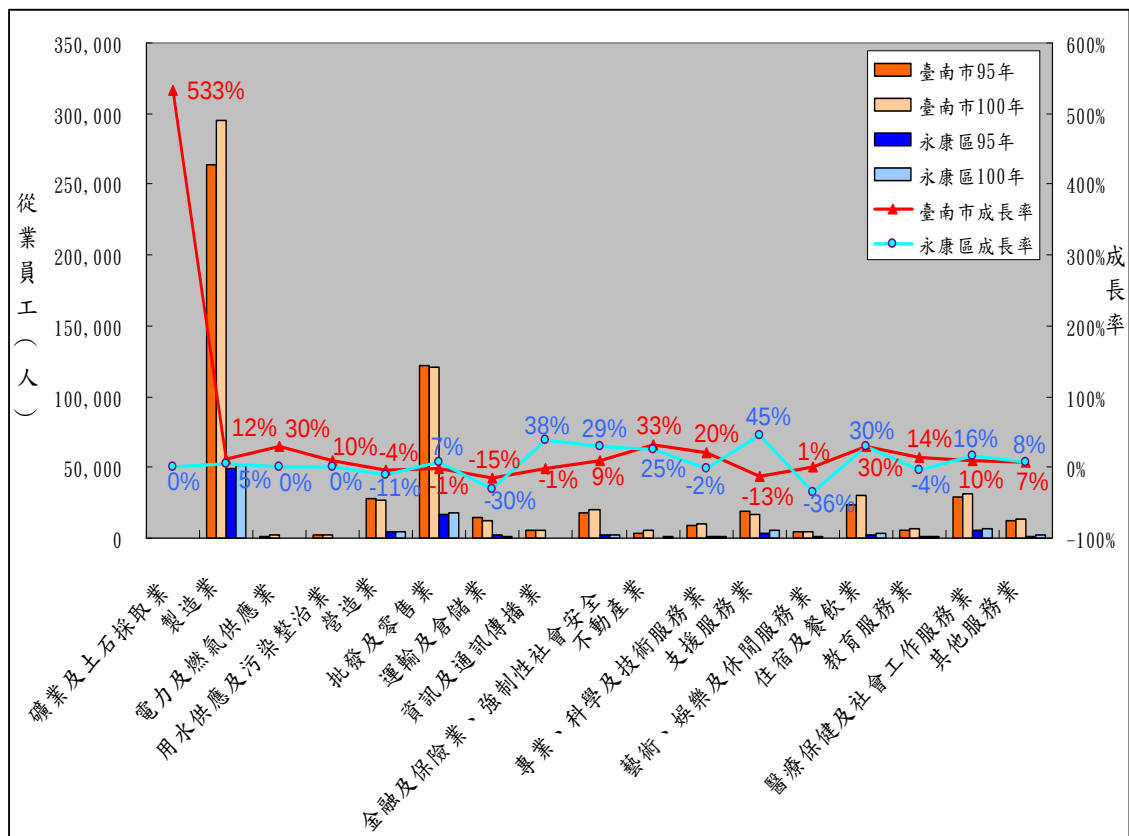
資料來源：臺南市政府民政局網站；變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案，民國 109 年 10 月。

二、產業分析

(一)從業員工成長情形

依據民國 100 年工商及服務業普查報告，永康區目前工商產業就業人口結構，是以二級產業人口為主，約 55,962 人，比例 57.25%，三級產業人口約 41,790 人，比例則為 42.75%。

就產業別而言，永康區 95 到 100 年在二級產業的就業人數增幅不大，而三級產業就業人口成長比例達 12%，其中又以資訊及通訊傳播業、金融及保險業、強制性社會安全、支援服務業有較顯著的表現，這些產業除成長率均大於 25% 外，其成長亦優於臺南市整體表現。

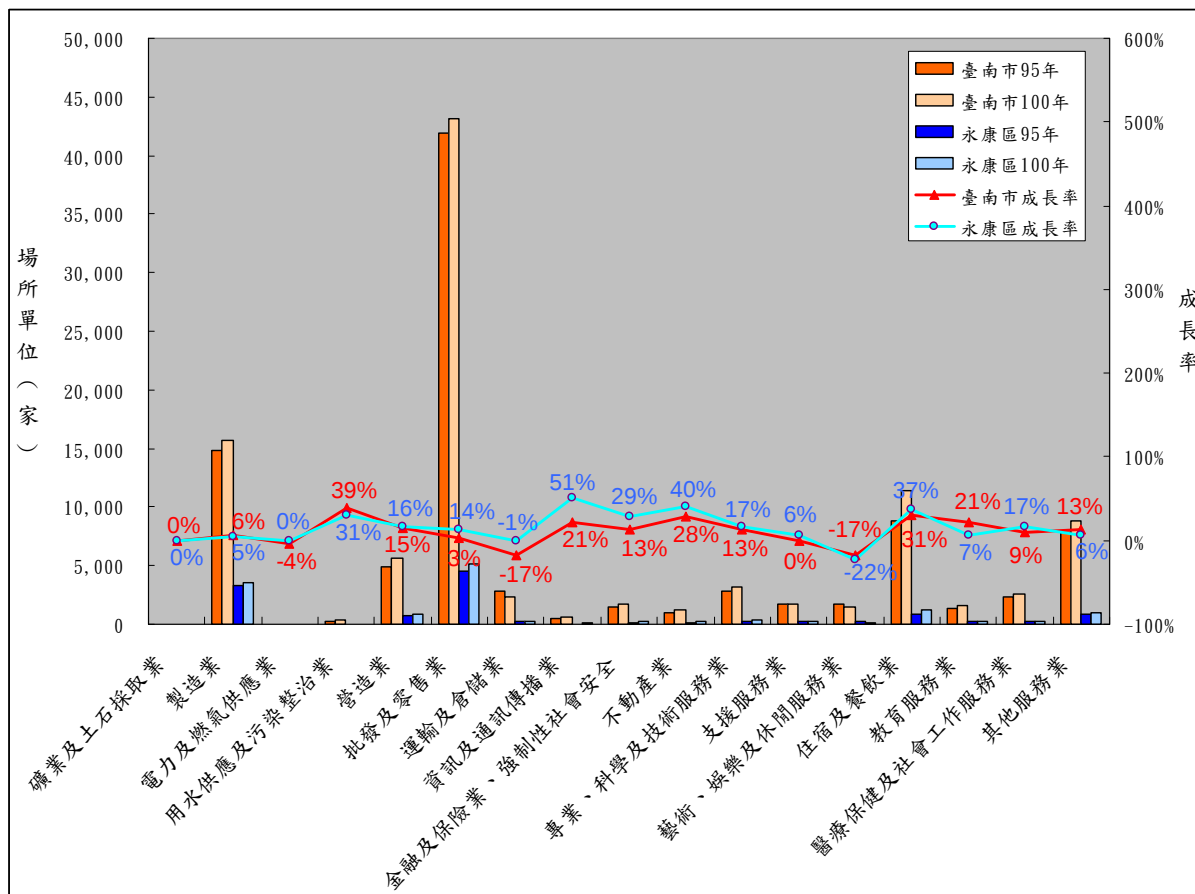


資料來源：95 年、100 年工商及服務業普查報告，行政院主計總處。

圖 3-8 95 年至 100 年臺南市及永康區從業員工數統計示意圖

(二)場所單位成長情形

永康區 95 到 100 年二、三級產業場所單位數分別有 7%以及 15%的成長，個別產業中以用水供應及污染整治業、資訊及通訊傳播業、金融及保險業、強制性社會安全、不動產業與住宿及餐飲業有 29%以上的成長率，其中除用水供應及污染整治業外，成長率均優於臺南市整體表現。

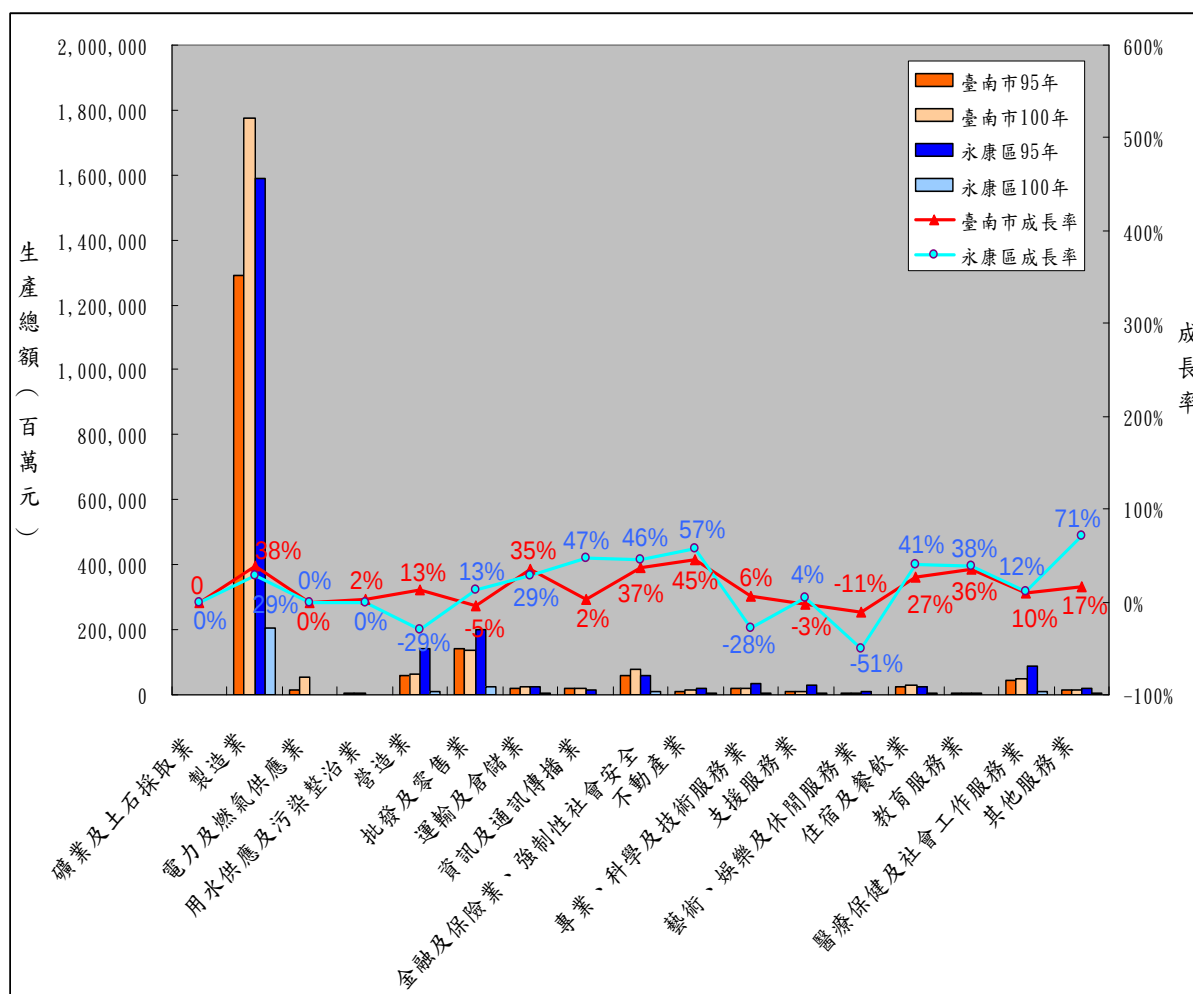


資料來源：95 年、100 年工商及服務業普查報告，行政院主計總處。

圖 3-9 95 年至 100 年臺南市及永康區場所單位統計示意圖

(三)生產總額成長情形

永康區 95 到 100 年二、三級產業生產總額整體成長率皆有 19%以上，與臺南市整體表現比較下，又以三級產業表現較佳，三級產業中僅專業、科學及技術服務業與藝術、娛樂及休閒服務業呈現衰退外，其餘產業別均有相當的成長，其中又以消費性服務業成長趨勢較為顯著。



資料來源：95 年、100 年工商及服務業普查報告，行政院主計總處。

圖 3-10 95 年至 100 年臺南市及永康區生產總額統計示意圖

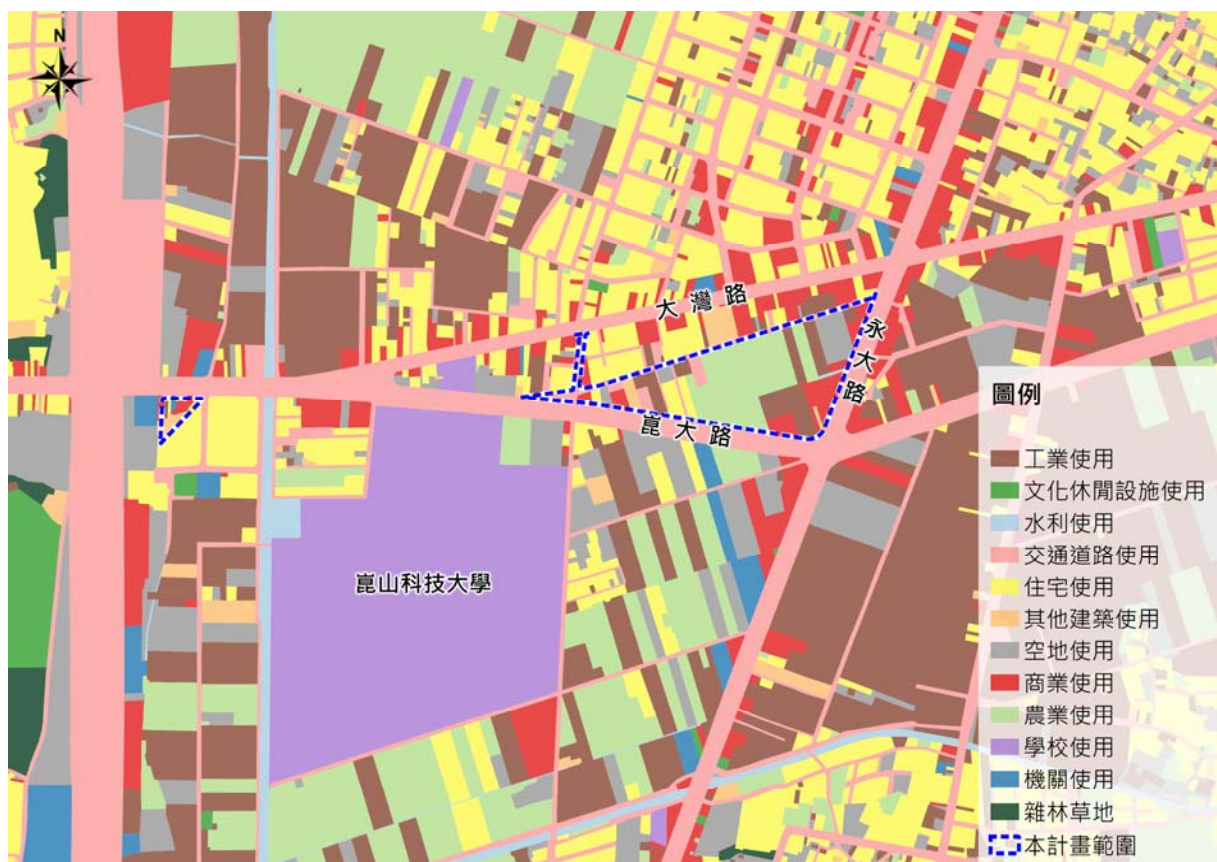
綜整前述的產業分析內容，以從業員工與生產總額來看，永康區目前產業結構雖以二級產業為主，但 95 至 100 年的產業整體表現是以三級產業成長較為顯著，其中與數位內容產業、電腦軟體設計有關的資訊及通訊傳播業，以及金融及保險業、強制性社會安全兩個中行業類別無論是從業員工、場所單位或者生產總額等統計數據均有較大的成長趨勢。

參、實質發展環境分析

一、土地使用現況

(一)本計畫周邊地區

本計畫周邊地區分布崑山科技大學，沿大灣路路段以零售商業使用為主，並零星分布住宅使用，隨著國道一號大灣交流道、幹 3-1 號道路(崑大路)逐步完工後，藉由交通便利性提升效益，將更具備發展大學城型態之發展條件。



資料來源：國土利用調查(民國 100 年)，本計畫整理。

圖 3-11 本計畫區周邊土地使用現況示意圖

(二)本計畫區

本計畫區內土地使用現況主要為空屋、空地、雜林，面積約 2.012 公頃，約佔本計畫區面積 46.36%；其次為工業使用，約 0.916 公頃，約佔本計畫區面積 21.12%，主要為汽機車維修、五金零件製造等行業，多分布於本計畫區東側地區；而住宅使用則多分布於永大路一段 287 巷之住宅

聚落，面積約 0.375 公頃，約佔本計畫區面積 8.63%；商業使用面積約 0.360 公頃，約佔本計畫區面積 8.31%，多為餐飲小吃、五金零件及汽機車販售，主要分布於永大路及崑大路周邊。詳表 3-4、圖 3-13。

表 3-4 本計畫區土地使用現況面積表

項目	面積(公頃)	比例	備註
空屋、空地、雜林	2.012	46.36%	
工業使用	0.916	21.12%	汽機車維修、五金零件製造、紙業等
住宅使用	0.375	8.63%	
商業使用	0.360	8.31%	餐飲小吃、五金零件及汽機車販售等
道路使用	0.277	6.37%	
倉庫	0.229	5.27%	
興建中	0.115	2.66%	
河川、溝渠	0.027	0.62%	
其他	0.016	0.38%	
醫院、診所	0.010	0.24%	診所，位於復興路
農業使用	0.002	0.04%	
總計	4.339	100.00%	

資料來源：本計畫調查，民國 104 年 6 月。

(三)建物現況

1. 既有建物分布情形

本計畫區內既有建築物面積共 1.44 公頃，經清查建物登記、建照、建地目等資料套繪後，其中合法建築物面積共 0.18 公頃，占既有建築物面積 12.50%、占本案變更範圍面積 4.15%；非合法建築物面積共 1.26 公頃，占既有建築物面積 87.50%、占本案變更範圍面積 29.04%，惟合法建物之認定仍應依開發單位實際查估認定為準。

2. 建物結構及樓層數

本計畫區內建物主要沿復興路、幹 3-1 號道路(崑大路)、永大路分布，建物結構以鐵皮或臨時結構建築為主，樓層數則以 1 層樓為最多，詳表 3-5 及圖 3-14、3-15。

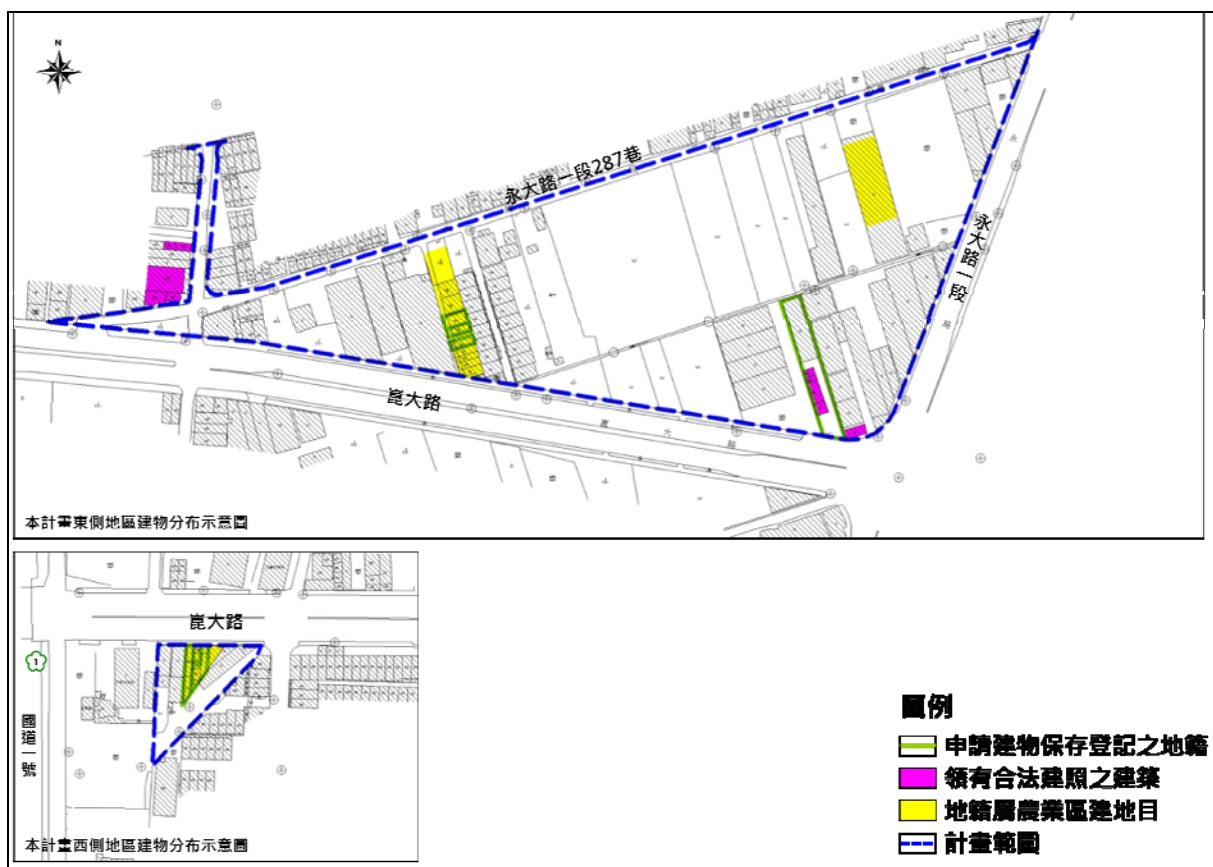


圖 3-12 本計畫建物分布示意圖

表 3-5 本計畫區內建物結構與樓層數綜整表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
建物結構	磚造結構	0.05	3.47
	鋼筋混凝土結構	0.20	13.89
	鐵皮或臨時結構	1.19	82.64
	合計	1.44	100.00
建物樓層數	1 樓	1.37	95.14
	2 樓	0.03	2.08
	3 樓	0.01	0.69
	4 樓	0.02	1.39
	5 樓	0.01	0.69
	合計	1.44	100.00

資料來源：本計畫調查，民國 104 年 6 月。



圖3-13 本計畫土地使用現況示意圖

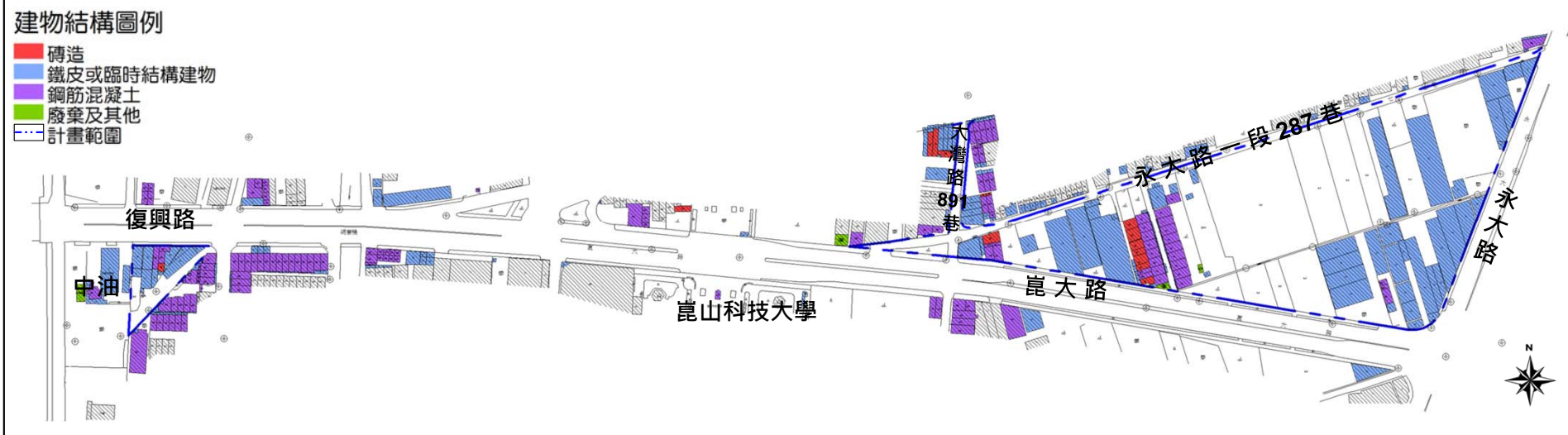


圖3-14 本計畫建物結構分布示意圖

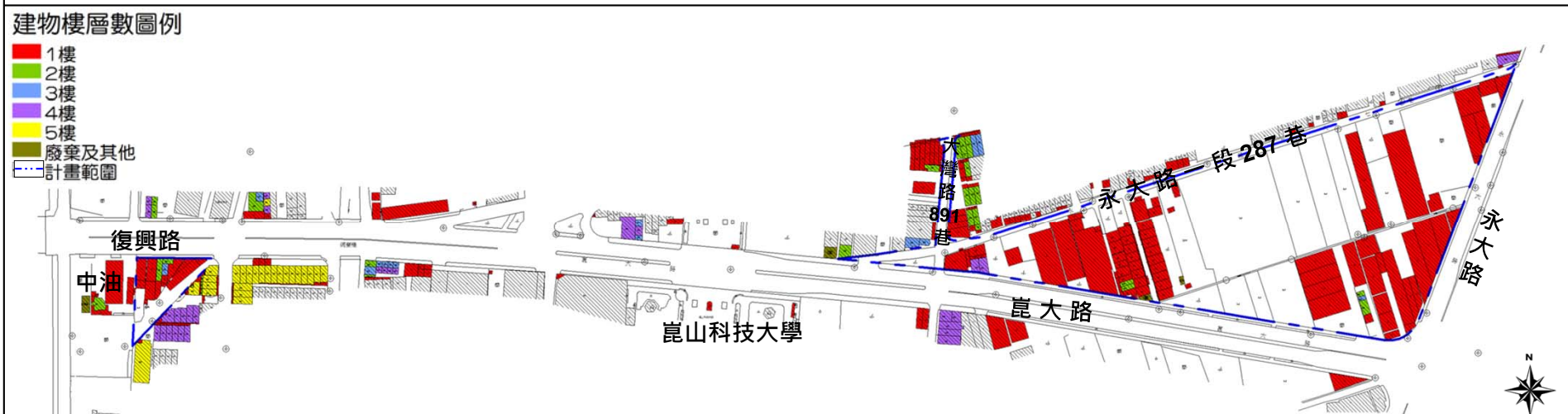


圖3-15 本計畫建物樓層數分布示意圖

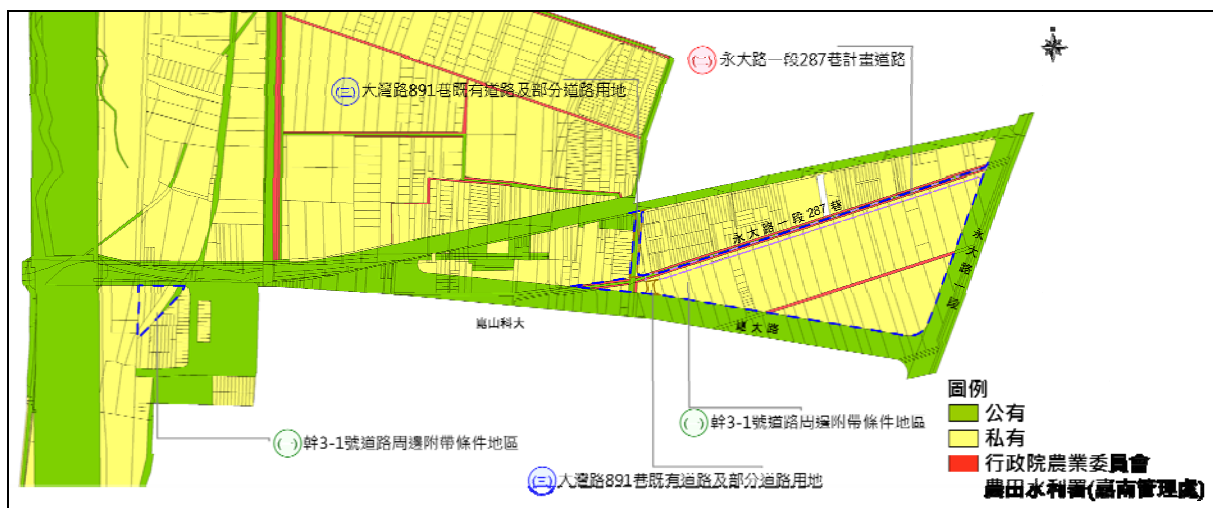
二、土地權屬

本計畫範圍內土地包括臺南市永康區建國段、崑山段部分土地，土地權屬以私有土地為主，面積約 3.986 公頃，佔本計畫面積 91.86%；公有土地則以中華民國及臺南市土地為主，面積約 0.353 公頃，約佔本計畫區 8.14%，主要分布於道路，詳表 3-6 及圖 3-16。

表 3-6 本計畫區土地權屬綜整表

變更範圍	土地權屬	所有權人	管理機關	面積(公頃)	百分比
(一) 幹 3-1 號道路 周邊附帶 條件地區	公有	中華民國	財政部國有財產署	0.020	0.51%
			行政院農委會農田水利署嘉南管理處	0.116	2.97%
		臺南市	臺南市永康區公所	0.029	0.74%
		合計		0.165	4.22%
	私有			3.749	95.78%
	總計			3.914	100.00%
(二) 永大路一段 287 巷計畫 道路	土地權屬	所有權人	管理機關	面積(公頃)	百分比
	公有	中華民國	行政院農委會農田水利署嘉南管理處	0.077	22.45%
			臺南市永康區公所	0.063	18.37%
		合計		0.140	40.82%
	私有			0.203	59.18%
	總計			0.343	100.00%
(三) 大灣路 891 巷(8M)既有 道路及部分 道路用地	土地權屬	所有權人	管理機關	面積(公頃)	百分比
	公有	中華民國	財政部國有財產署	0.0006	0.61%
			臺南市永康區公所	0.0006	0.61%
			小計	0.001	1.22%
		臺南市	臺南市永康區公所	0.046	56.10%
			臺南市政府工務局	0.001	1.22%
			小計	0.047	57.32%
		合計		0.048	58.54%
	私有			0.034	41.46%
	總計			0.082	100.00%

資料來源：臺南市政府地政局；本計畫整理。



資料來源：臺南市政府地政局；本計畫整理。

圖 3-16 本計畫區土地權屬分布示意圖

三、交通系統

(一)道路系統

本計畫範圍東側與南側分別臨永大路(30M)與崑大路(30M)，北側則鄰近市道 180 線大灣路(20M)，其中市道 180 線大灣路屬臺南生活圈道路，西向通往臺南市區，東向則可聯絡新化地區，其與國道 1 號交會處為大灣交流道，計畫範圍與國道 1 號間聯繫之便利性高；永大路縱貫永康大灣地區，北端銜接省道臺 1 線，南向則可通往仁德地區；崑大路西向可經市道 180 線連絡臺南市區與國道 1 號大灣交流道，東向則可連絡市道 177 線與省道台 39 線，整體而言，計畫範圍周邊道路系統甚為便利。

表 3-7 本計畫區主要聯外道路幾何概況綜理表

道路	道路寬(M)	單向車道數	分隔概況	人行道
市道 180 線(大灣路)	20	2	中央標線分隔	無
永大路	30	2	中央實體分隔	有
崑大路	30	2	中央實體分隔	有

資料來源：本計畫整理。

依據既有調查資料，本計畫區周邊之道路服務水準如下表。大灣路為本計畫區往返臺南市區之主要幹道，上、下午尖峰時段服務水準為 C 級，顯示車行狀況尚屬順暢。

表 3-8 大灣路服務水準分析表

道路	時段	方向	道路容量 (pcu/hr)	晨峰			昏峰		
				尖峰流量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準	尖峰流量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準
市道 180 (大灣路)	平日	東向	2400	1314	0.55	B	1260	0.53	B
		西向	2400	1340	0.56	B	1351	0.56	B
	假日	東向	2400	1074	0.45	B	1524	0.64	C
		西向	2400	1418	0.59	B	1347	0.56	B

註：服務水準參酌交通部運研所「2011 年臺灣公路容量手冊」之標準調整(員資料來源係依「2001 年公路容量手冊」之標準評定服務水準)。

資料來源：中山高速公路員林至高雄段拓寬工程計畫(國道 1 號增設大灣交流道工程)環境影響差異報告書。

(二)大眾運輸系統

軌道運輸系統部份，計畫範圍距臺鐵臺南站與永康站皆約 5.5 公里；市區公車部分，各路公車營運路線主要行駛經計畫範圍北側大灣路與東側永大路，並於大灣路與永大路上分別設有停靠站包括天公廟站、崑山社區站以及大灣站，現況營運中之市區公車路線包括府城客運營運之 19(安平-大灣)、20(南紡夢時代-崑山科大-安南醫院)與興南客運營運之綠 17(安工區-大灣-新化)、紅 10(關廟-奇美醫院)四路線公車，其中 19、20 路公車每日單向服務班次約 30 班，綠 17 與紅 10 路公車每日單向服務班次則分別約 27 與 11 班。整體而言，計畫範圍周邊大眾運輸系統之使用尚屬便利。

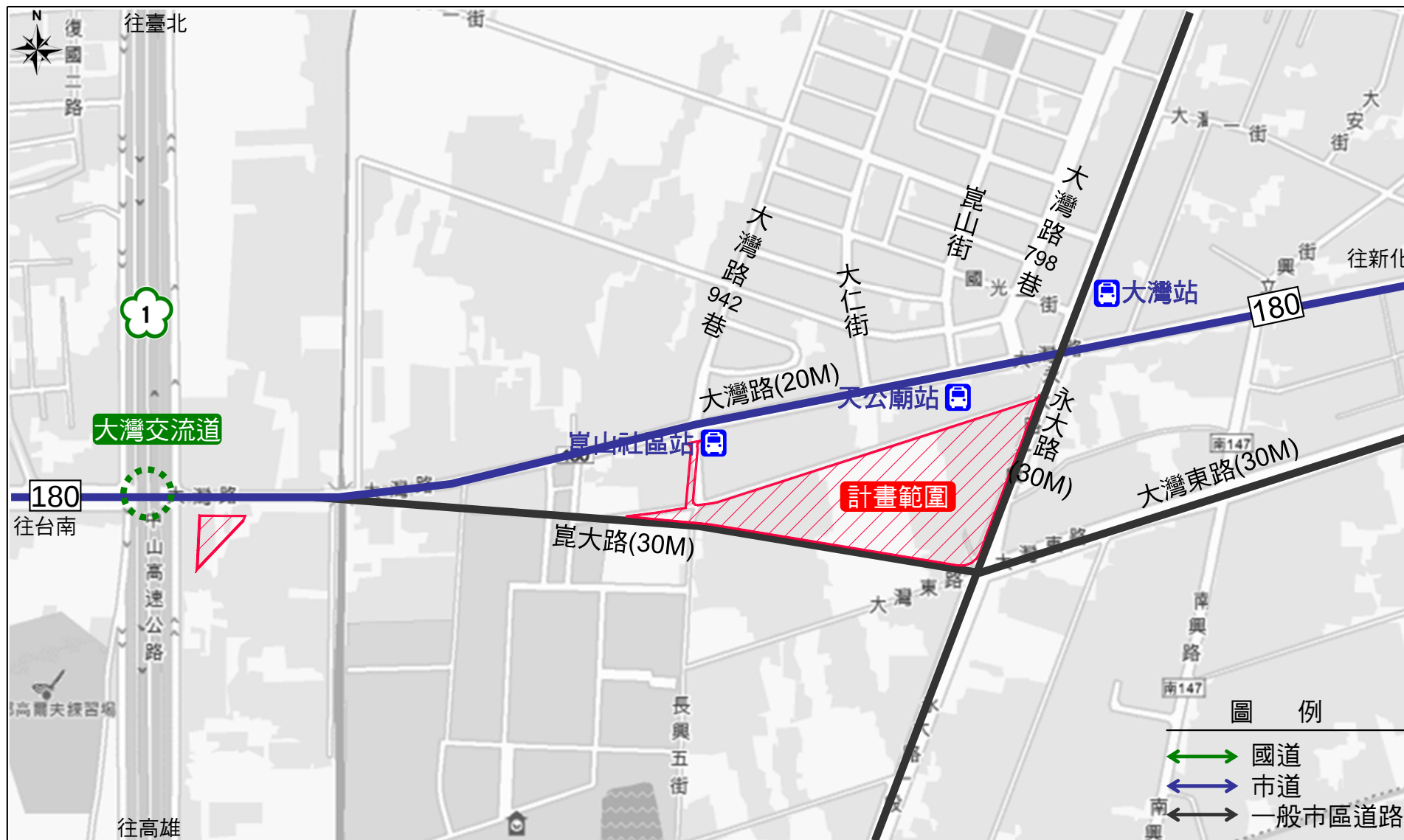


圖3-17 本計畫區周邊交通系統示意圖

第四章 實質發展計畫

壹、計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫年期。

二、計畫人口

本計畫住宅區面積為 2.585 公頃，以建蔽率 60%、容積率 200%、每人享有樓地板面積 50 平方公尺計算，訂定本計畫區計畫人口為 1,000 人。

貳、土地使用計畫

本計畫各項土地使用分區規劃內容及面積詳圖 4-1、表 4-1 所示，分述如下：

一、住宅區

參考現況紋理、建物分布位置及合適規模等原則，共劃設 4 處住宅區(附一)及 1 處住宅區(附二)街廓，面積合計 2.585 公頃，住宅區(附一)佔整體開發區計畫面積 59.55%。

二、灌溉設施專用區

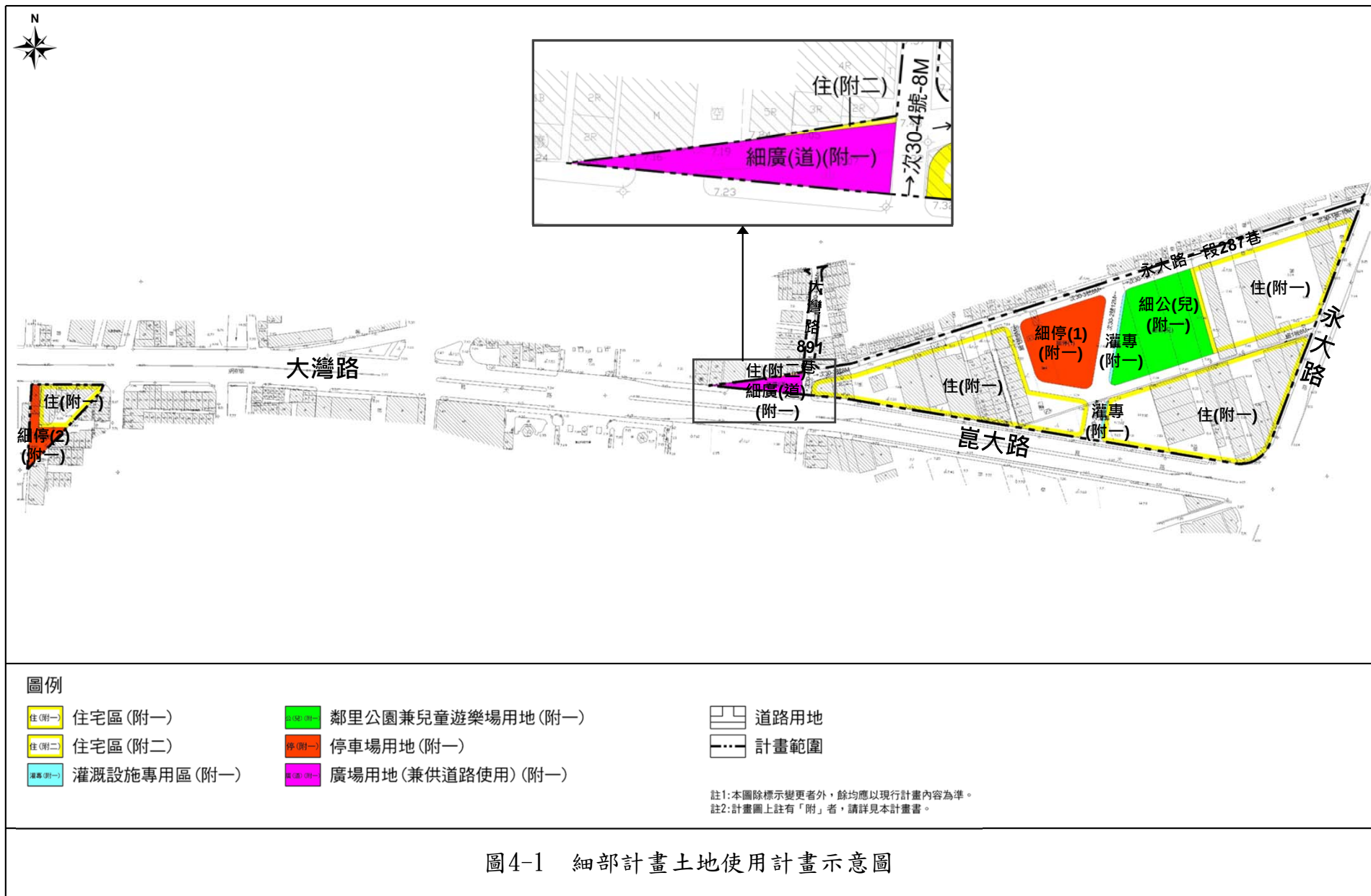
考量農灌排水路尚有上、下游連貫需求，於次 30-1 號 12M 道路東側劃設 2 處灌溉設施專用區，面積合計 0.019 公頃，佔整體開發區計畫面積 0.45%。

表 4-1 細部計畫土地使用計畫面積表

項目			整體開發區		非整體開發區	
			面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	住宅區(附一)	2.583	59.55	-	-
		住宅區(附二)	-	-	0.002	100.00
	灌溉設施專用區(附一)		0.019	0.45	-	-
	小計		2.602	60.00	-	-
	公共 設施 用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附一)		0.452	10.42	-
廣場用地(兼供道路使用)(附一)		0.056	1.29	-	-	
停車場用地(附一)		0.396	9.13	-	-	
道路用地(附一)		0.831	19.16	-	-	
小計		1.735	40.00	-	-	
合計			4.337	100.00	0.002	100.00

註：1. 表列分項及加總面積統一以四捨五入至小數點後三位表示。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。



參、公共設施計畫

一、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

為供民眾休憩、塑造計畫區內景觀意象及提升環境品質，於計畫區劃設 1 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，面積為 0.452 公頃，佔計畫面積 10.39%。

二、廣場用地(兼供道路使用)

考量計畫範圍之特性與兼顧現況巷道紋理，劃設 1 處廣場用地(兼供道路使用)，面積為 0.056 公頃，佔計畫面積 1.34%。

三、停車場用地

因應區內及周邊地區停車需求，劃設 2 處停車場用地，面積合計 0.396 公頃，佔計畫面積 9.13%。

四、道路用地

配合計畫區內之交通需求及周邊道路系統，並考量南北向交通動線串連，劃設道路用地，面積合計 0.831 公頃，佔計畫面積 19.14%。

表 4-2 細部計畫公共設施用地明細表

項目	用地編號	計畫面積 (公頃)	位置與說明
鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	細公(兒)	0.452	次 30-2 號道路東側，次 30-1 號道路南側。
廣場用地 (兼供道路使用)	細廣(道)	0.056	幹 3-1 號道路北側，次 30-4 號道路西側。
停車場用地	細停(1)	0.328	次 30-2 號道路西側，次 30-3 號道路南側。
	細停(2)	0.068	幹 30-1 號道路南側，國道 1 號東側。

五、公共設施用地檢討

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定檢討本計畫區各項公共設施設置，均符合相關規定，詳見表 4-3 所示。

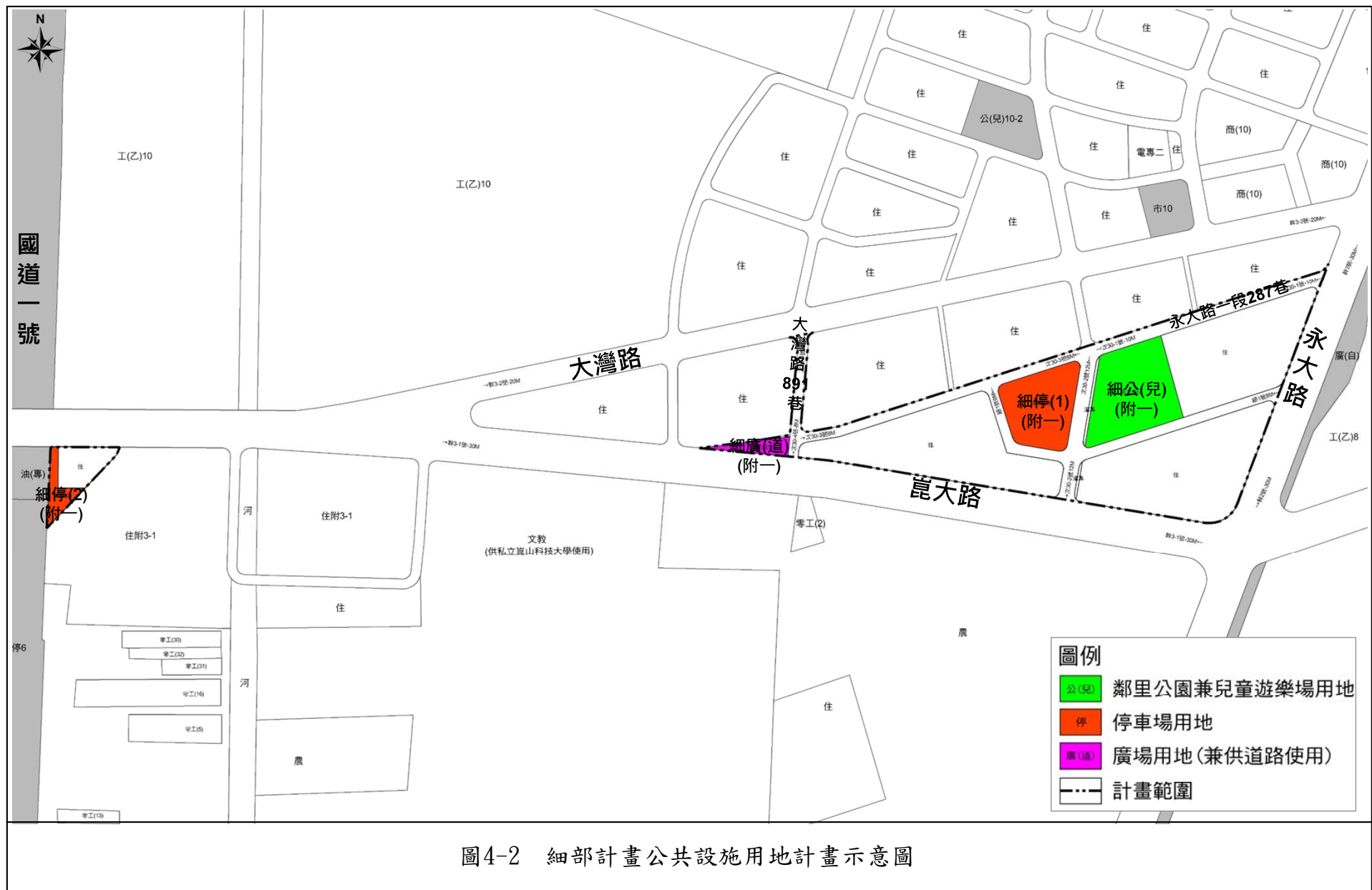
表 4-3 細部計畫公共設施用地檢討表

項目		檢討標準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
遊憩設施用地	公園用地	1. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每處不得小於 0.5 公頃。 2. 社區公園每計畫區至少設置一處，十萬人口以上不得小於 4 公頃；在一萬人以下且外圍為空曠之山林或農地得免設置。	0.500	0.932 (註 1)	+0.432
	兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.100	0.932 (註 1)	+0.832
	公園、綠地等開放空間	不得低於該計畫總面積 10%	0.434	0.480 (註 2)	+0.046
	停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數 20%。	0.171(註 3) (依車輛持有率預測)	0.396	+0.225

註：1. 本計畫位屬崑山里，崑山里範圍包括公兒 10-1(0.240 公頃)、公兒 10-2(0.240 公頃)及本計畫劃設之細公(兒)用地(0.452 公頃)等 3 處公(兒)用地，合計為 0.932 公頃。

2. 包括鄰里公園兼兒童遊樂場用地、二分之一廣場用地(兼供道路使用)。

3. 本地區依 103 年臺南市每千人汽車持有率 285.35 輛推估，本地區之車輛預估數 20%為 57 輛，並以每輛停車位面積 30 m²估算停車需求為 1,710 平方公尺。



肆、交通系統計畫

一、聯外道路

(一)中山高速公路

本計畫區西側鄰接中山高速公路大灣交流道，為本計畫往來南北各縣市之聯外道路。

(二)幹 3-1 號道路(崑大路)

計畫寬度 30M，位於本計畫區南側，東往新化區，西往臺南市區。

(三)幹 2 號道路(永大路)

計畫寬度 30M，位於本計畫區東側，向北可接臺一省道，向南通往仁德地區。

(四)幹 3-2 號道路(大灣路)

計畫寬度 20M，為 180 號市道，位於本計畫區北側，往東通往大灣地區及新化區，往西經國道一號後接復興路，可通往臺南市區。

二、區內道路

(一)主要道路

本計畫區內主要道路為次 30-1 號-10M 以及次 30-2 號-12M 道路。

(二)次要道路

本計畫區內次要道路包括次 30-3 號-8M、次 30-4 號-8M 以及細 1 號-8M 道路。

表 4-4 本計畫計畫道路編號明細表

道路編號	起點	迄點	長度(公尺)
次 30-1 號-10M	本計畫區東側界線	次 30-2 號-12M	196
次 30-2 號-12M	次 30-1 號-10M	本計畫區南側界線	113
次 30-3 號-8M	次 30-4 號-8M	次 30-1 號-10M	230
次 30-4 號-8M	幹 3-2 號-20M	幹 3-1 號-30M	98
細 1 號-8M	次 30-3 號-8M	本計畫區東側界線	274

註：實際長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

三、交通影響分析

本計畫區計畫人口 1,000 人，援引內政部營建署「臺南生活圈道路系統建設計畫(第二次修正)」所推估臺南市永康區 110 年全日旅次產生吸引預測值，並依交通部運研所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」第四群住宅區各時段旅次發生量占全日比例估算各尖峰旅次發生比率，續參考交通部統計處 103 年度「民眾日常使用運具狀況調查」臺南市所有旅次運具之市占率及相關運具使用參數推估本計畫區各尖峰時段衍生交通量如表 4-5。

表 4-5 本計畫區衍生交通量推估表

時段	旅次別	全日旅次發生率(人/人)	尖峰比率(%)	運具使用參數						衍生交通量(pcu/hr)	
				運具	小汽車	機車	計程車	貨車	大眾運輸及其他		
平日晨峰	到達	1.12	4.54	使用率(%)	23.4	60.1	0.3	1.0	15.2	12	85
	離開	1.29	23.43	承載率(人/車)	2.07	1.53	1.16	1.43	-	73	
平日昏峰	到達	1.12	24.77	使用率(%)	23.4	60.1	0.3	1.0	15.2	68	91
	離開	1.29	7.38	承載率(人/車)	2.07	1.53	1.16	1.43	-	23	
假日尖峰	到達	1.12	6.63	使用率(%)	23.4	60.1	0.3	1.0	15.2	18	33
	離開	1.29	4.68	承載率(人/車)	2.07	1.53	1.16	1.43	-	15	

資料來源：本計畫分析。

廣續參考內政部營建署「臺南生活圈道路系統建設計畫(第二次修正)」臺南生活圈 92~110 年平均成長率 1.0%估算計畫區周邊道路在未有本計畫區開發之情境下，目標年期 115 年各尖峰時段交通量與服務水準，續參酌該報告針對臺南生活圈交通旅次分布之模擬預測，計畫區以北側市道 180 大灣路與南側崑崙大路可供對外聯通，據此現地條件將衍生交通量予以進行指派後，估算可得目標年在有無本計畫區開發之情境下，計畫區周邊道路尖峰交通量與服務水準如表 4-6，由該分析結果顯示，本計畫區開發衍生交通量甚小，目標年大灣路於有無本計畫區開發之情境皆可維持正常之行車服務水準。

表 4-6 目標年大灣路有無本計畫區開發情境服務水準分析表

道路	時段	方向	道路容量 (pcu/hr)	本計畫區未開發			本計畫區開發後		
				尖峰流量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準	尖峰流量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準
市道 180 (大灣路)	平日 晨峰	東向	2400	1526	0.64	C	1547	0.64	C
		西向	2400	1556	0.65	C	1577	0.66	C
	平日 昏峰	東向	2400	1463	0.61	B	1486	0.62	B
		西向	2400	1568	0.65	C	1591	0.66	C
	假日 尖峰	東向	2400	1769	0.74	C	1777	0.74	C
		西向	2400	1564	0.65	C	1572	0.65	C

資料來源：本計畫分析。

伍、排水、污水系統計畫

一、排水計畫

本計畫區屬永康區雨水下水道大灣排水分區及市管區域排水太子廟中排排水範圍，現況雨水下水道幹線沿大灣路、大灣東路、永大路等分布，均已鋪設完成。

二、污水系統計畫

本計畫區已列入永康區污水下水道系統之主幹管線設置範圍，未來於本計畫區公共工程施作時，將配合道路系統之規劃，一併施作污水下水道系統，以建構完善下水道系統。

陸、都市防災計畫

本細部計畫區防救災動線系統與防救災據點說明如后。

一、防救災動線系統

依防救災動線系統規劃構想以道路層級劃分方式及視道路系統實質空間條件，指定緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路，說明如后：

(一)緊急道路

指定主要聯外道路(國道一號、崑大路、永大路)為第一層級之緊急道路。

(二)救援輸送道路

指定次 30-1-10M、次 30-2-12M、次 30-3-8M、次 30-4-8M 以及細 1-8M 道路為救援輸送道路，配合緊急道路架構成為完整之路網。

二、防救災據點

(一)避難生活據點

包括臨時避難場及中長期收容場所等，說明如后：

1. 臨時避難場所

指定計畫區外之鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)10-2)、本計畫區之細公(兒)作為臨時避難場所，以提供妥適的避難空間。

2. 中長期收容場所

指定本計畫區外之文教區(私立崑山科技大學)為中長期收容場所，可提供大面積之開放空間作為安全停留之處所，待災害穩定至某程度後再進行必要之避難生活，其同時成為醫療體系之臨時醫療場所指定據點。

(二)消防據點

永康區設有一個消防大隊及四個消防分隊，本計畫區位於大灣分隊服務範圍內(五分鐘可及地區)，爰指定其為消防據點。

(三)警察據點及指揮中心

指揮中心為永康區公所，區公所位於中山北路上，可透過永大路、永華路連接本計畫區。另以大灣派出所為警察據點(五分鐘可及地區)，進行情報資訊的蒐集及災後秩序之維持，亦為災難發生時之指揮中心。

(四)物資支援據點

指定中長期收容場所(私立崑山科技大學)為物資接收及發放據點，並配合指揮中心之指揮，執行救援物資及賑災物品的分發與存放工作。



圖4-4 細部計畫防災計畫示意圖

柒、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條訂定之。

二、住宅區

(一)住宅區(附一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

(二)住宅區(附二)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。得於申請建照前完成繳交代金後，提昇為容積率 200%。

三、灌溉設施專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。

四、住宅區與公共設施用地之退縮建築規定應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築部分不得設置圍牆。
公共設施用地		二、臨計畫道路側留設 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設 2.5 公尺以上透水性人行步道。 三、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 四、如有特殊情形者，得經由本市都市設計委員會審議決定。

五、住宅區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%；公共設施用地部份，除廣場用地(兼供道路使用)之綠覆面積，不得低於計畫面積 30%外，其餘項目不得低於法定空地面積 50%。綠覆面積計算標準依臺南市都市設計審議原則規定辦理。

六、本計畫區之都市設計管制事項由本府另定之。

七、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定辦理。

第五章 事業及財務計畫

壹、開發方式

本計畫開發得採區段徵收方式以及公辦市地重劃方式(住宅區(附二)除外)辦理，開發主體為臺南市政府。其中住宅區(附二)規定於申請建照前完成繳交代金後提昇為容積率 200%；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。

貳、實施進度

本計畫係以全區一期整體開發，作業預定進度為民國 108 年至 114 年，惟實際整體開發作業時程，仍應依土地開發主辦機關實際之執行狀況為準。

參、財務計畫

以下針對本次市地重劃內容說明，評估詳附件二。

一、市地重劃實施範圍

本計畫變更範圍除變 1-3 案(崑山段 888 及 889 地號等 2 筆土地)外，其餘土地均納入市地重劃範圍，市地重劃範圍面積為 4.337 公頃。

二、原水利會溝渠土地處理原則

依 109 年 7 月 22 日公布之農田水利法第 23 條規定：「農田水利會改制後資產及負債由國家概括承受，…第一項資產不受土地徵收條例第四十三條第一項但書、平均地權條例第六十條第一項及農村社區土地重劃條例第十一條第二項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。」爰此，本重劃區內原水利會土地除指配於灌溉設施專用區外，餘位於公共設施用地之地將以調配方式處理。

三、經費籌措

公辦市地重劃之經費籌措方式包括編列預算、向平均地權基金貸款、向金融機構貸款。

表 5-1 本計畫公共設施用地實施進度與經費表

公共設施項目		計畫 面積 (公頃)	土地取得方式					預估開發經費(萬元)				主辦 單位	預定完成 年限(年度)	經費 來源
			徵 收 價 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	撥 用	其 他	土地取得、補償 及作業費用	工程費用	貸款利息	合計			
鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	細公(兒)	0.452		√	√			6,215	16,575	569	23,359	臺南市 政府	依主管機關 核定之開發 計畫規定	由市府 籌措
廣場用地 (兼供道路使用)	細廣(道)	0.056		√	√									
停車場用地	細停1	0.328		√	√									
	細停2	0.068		√	√									
道路用地		0.831		√	√									

註：1. 本表開發經費及預計完成期限除另有規定外，餘得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2. 本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期價格為準。

附件一

臺南市政府民國 104 年 7 月 16 日

府都規字第 1040672667 號函

副 本

發文方式：紙本遞送

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(民
治市政中心)

承辦人：鄒明志

電話：2991111轉6678

傳真：6325430

電子信箱：tmc@mail.tainan.gov.tw

70801

臺南市安平區永華路2段6號

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國104年7月16日

發文字號：府都規字第1040672667號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為配合本市公辦市地重劃政策，同意「永康區幹3-1號道路
附近附帶條件地區（農業區變更為住宅區）」案依都市計畫
法第27條第1項第3款「為適應經濟發展之需要」辦理都市計
畫個案變更並配合擬定細部計畫，請查照。

正本：本府地政局

副本：本府都市發展局

市長賴清德

本案依照分層負責授權局長決行

附件二

內政部 110 年 9 月 24 日台內地字第 1100265275
號函及「臺南市第十一期永康崑大路市地重劃區
重劃計畫書(草案)」

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：張雅玲

聯絡電話：04-22502249

傳真：04-22502375

電子信箱：ylc@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國110年9月24日

發文字號：台內地字第1100265275號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所送臺南市第十一期永康崑大路市地重劃區重劃計畫書
（草案）報請審核1案，復請查照。

說明：

一、復貴府110年4月28日府地徵字第1100544964號函。

二、本案計畫書（草案）內容經審核尚無不合，原則同意辦理。請於重劃區所在都市計畫變更主要計畫及細部計畫案依程序發布實施後，將其發布日期及文號補註於重劃計畫書，並加蓋印信及騎縫章後報部正式核定。

正本：臺南市政府

副本：本部營建署



臺南市第十一期永康崑大路市地重劃區
重劃計畫書(草案)

擬定機關：臺南市政府

中華民國 110 年 3 月

目 次

一、市地重劃地區及範圍.....	1
二、法令依據.....	3
三、辦理重劃原因及預期效益.....	4
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	7
五、土地所有權人同意重劃情形.....	8
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	9
七、土地總面積.....	9
八、預估公共設施用地負擔.....	10
九、預估費用負擔.....	11
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	12
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則.....	12
十二、財務計畫.....	12
十三、預定重劃工作進度表.....	13
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	13
十五、座談會會議紀錄.....	13
十六、附件.....	13

附 件

附件一:免環境影響評估.....	附一-1
附件二:免水土保持計畫.....	附二-1
附件三:無珍貴樹木.....	附三-1
附件四:無古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀.....	附四-1
附件五:無敏感地質.....	附五-1
附件六:重劃區土地使用現況圖.....	附六-1
附件七:公有土地分布示意圖.....	附七-1
附件八:舉行座談會之通知及紀錄.....	附八-1
附件九:抵充土地分布示意圖.....	附九-1
附件十:抵充地會勘決議.....	附十-1
附件十一:鄰近土地交易價格參考表.....	附十一-1
附件十二:合法建物或既成社區位置略圖.....	附十二-1
附件十三:預定重劃工作進度表.....	附十三-1
附件十四:重劃範圍都市計畫地籍套繪圖.....	附十四-1
附件十五:市地重劃及區段徵收開發評估比較表.....	附十五-1
附件十六:水利會溝渠土地處理方式.....	附十六-1
附件十七:內政部都市計畫委員會第 923 次會議紀錄(107.05.29).....	附十七-1
附件十八:內政部都市計畫委員會第 939 次會議紀錄(108.01.29).....	附十八-1
附件十九:臺南市都市計畫委員會第 53 次會議紀錄(105.08.26).....	附十九-1
附件二十:臺南市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄(107.06.20).....	附二十-1
附件二十一:臺南市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄(107.11.23).....	附二十一-1
附件二十二:臺南市都市計畫委員會第 78 次會議紀錄(108.04.16).....	附二十二-1

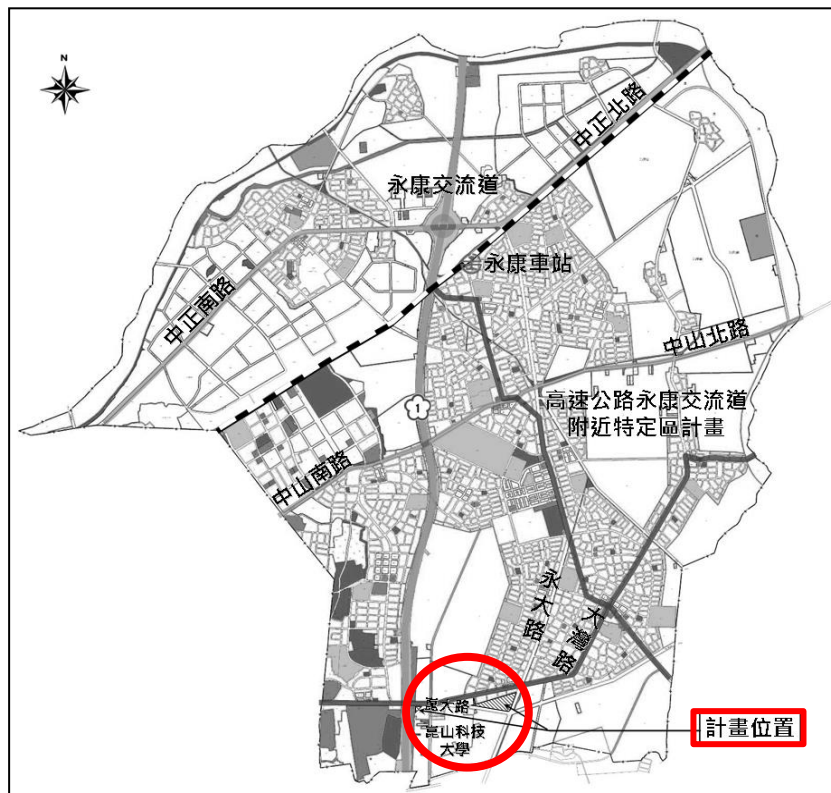
臺南市第十一期永康崑大路市地重劃區重劃計畫書(草案)

一、市地重劃地區及範圍

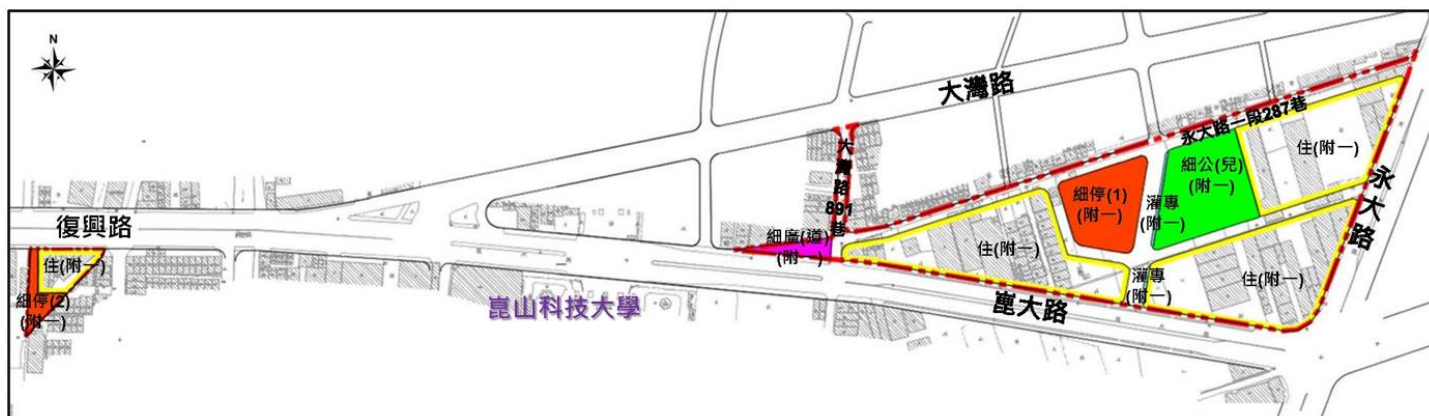
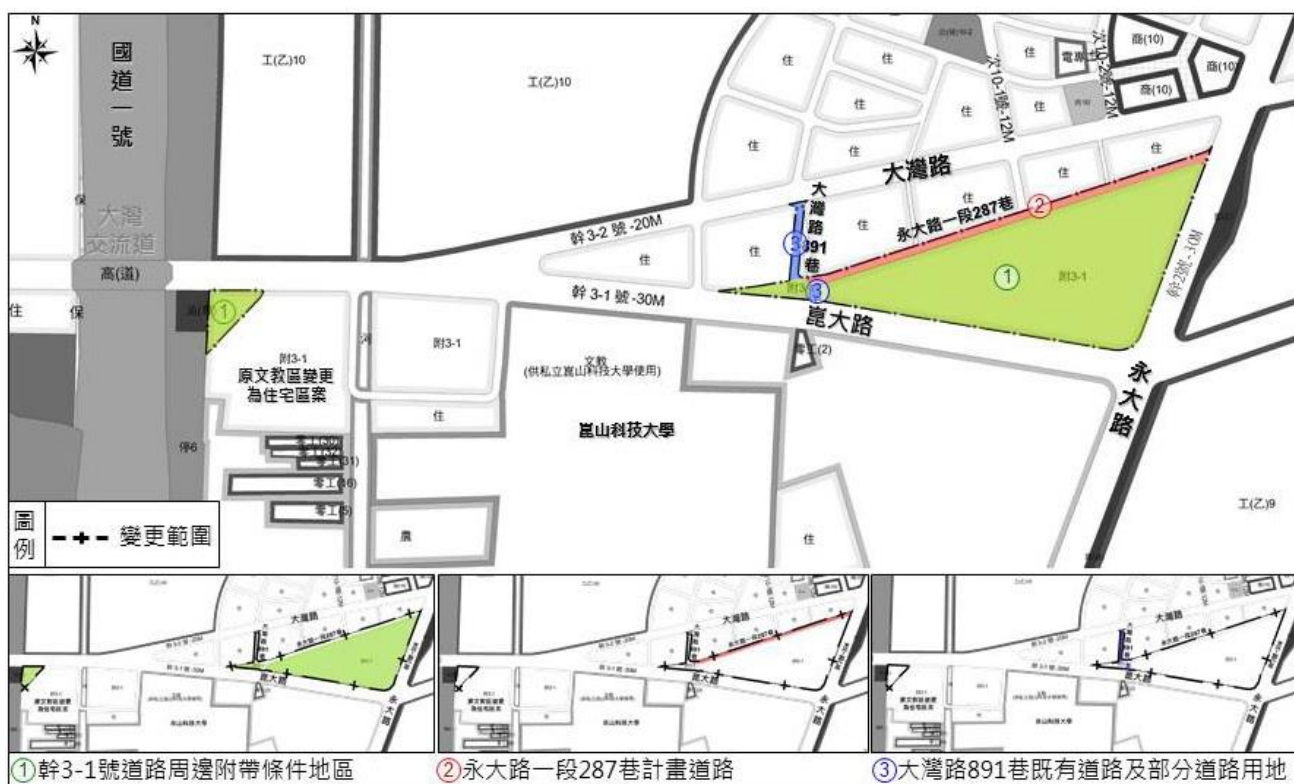
本市地重劃區位屬臺南市永康區「高速公路永康交流道附近特定區計畫」之南側地區，位於國道一號東側、市道 180 線（大灣路）南側、永大路西側、幹 3-1 號道路(崑大路)北側地區。

重劃區共分成幹 3-1 號道路周邊附帶條件地區(西側地區、東側地區)及永大路一段 287 巷計畫道路與大灣路 891 巷(8M)既有道路及其西側計畫道路用地等三區塊，範圍包括崑山段及建國段內之部分土地，總面積約為 43,370.35 平方公尺，範圍敘明如下(詳圖 1-1、圖 1-2、圖 1-3)：

- (一)幹 3-1 號道路周邊附帶條件地區（原農業區變更為住宅區部分）：包含分布於鄰近國道一號之西側地區，與臨接永大路之東側地區；其中西側地區北以幹 3-1 號道路(崑大路)為界、東南側以原文教區變更為住宅區案為界、西以加油站專用區、停車場用地為界。東側地區北以永大路一段 287 巷計畫道路為界，東以永大路為界、南以幹 3-1 號道路(崑大路)為界。
- (二)永大路一段 287 巷計畫道路(8M)：為位於大灣路 891 巷東側之永大路一段 287 巷 8M 計畫道路用地。
- (三)大灣路 891 巷(8M)既有道路及其西側計畫道路用地。



本重劃區地理位置示意圖



本重劃區範圍示意圖

二、法令依據

- (一)依據平均地權條例第 56 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二)本重劃區都市計畫「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）主要計畫案」業經本府 ○ 年 ○ 月 ○ 日府都規字第 ○ 號公告發布實施及「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區）細部計畫案」亦經本府 ○ 年 ○ 月 ○ 日府都規字第 ○ 號公告發布實施。(俟都市計畫公告發布實施後填列)
- (三)內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次會議審定「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」，內政部都市計畫委員會 108 年 1 月 29 日第 939 次會議審定「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）」再提會討論案；本市都市計畫委員會 108 年 4 月 16 日第 78 次會議審定「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區)細部計畫」案再提會討論。
- (四)本重劃區經臺南市政府環境保護局 108 年 9 月 23 日環綜字第 1080101706 號函查告：本市地重劃區非屬行政院環境保護署 107 年 4 月 11 日環署綜字第 1070026361 號令修正發布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」內規範之開發行為，免實施環境影響評估。惟請主管機關逕行管制，爾後如涉及擴建，屆時需依擴建內容重新認定應否實施環境影響評估。檢附公文影本 1 份（如附件一）。
- (五)本重劃區經臺南市政府水利局 108 年 9 月 9 日南市水保字第 1081055695 號函查告：本重劃案全區皆非位屬公告之山坡地及特定水土保持區範圍內，免依水土保持法規定辦理水土保持計畫送核，檢附公文影本 1 份（如附件二）。
- (六)本重劃區經臺南市政府農業局 108 年 9 月 9 日南市農森字第 1081056667 號函查告：無列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份（如附件三）。
- (七)本重劃區經臺南市文化資產管理處 108 年 9 月 9 日南市文資處字第 1081057945 號函答覆：「自 107 年 1 月 1 日起，本市開發行為涉及有形文化資產項目查詢服務已全面改為無紙化線上查詢方式提供，請逕洽「臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」(<http://tchgis.tainan.gov.tw>)查詢」。本重劃區經線上查詢，重劃範圍內現無屬「文化資產保存法」第 3 條規定指

定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀等有形及無形文化資產文化資產。但因重劃範圍西側鄰近本市「網寮Ⅱ遺址」，且案地現況多為既成建物，未來分配階段，部份建物將予以保留，另案地部分土地規劃鋪設車道磚為平面停車場用地，故未來案地如有工程施工情事，將配合辦理施工監看，並依「文化資產保存法」第 57 條第 2 項規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。」另於工程進行中如發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物及考古遺址等潛在文化資產，將遵照《文化資產保存法》、《文化資產保存法施行細則》及文化部文化資產局書面意見：「未來考古遺址周邊營建工程或開發行為仍應遵守文資法第 57 條及同法施行細則第 27 條規定，於工程進行中如有發現疑似考古遺址時，應即停止工程或停止開發行為之進行，通知所在地直轄市、縣（市）主管機關（本案主管機關為臺南市政府），由主管機關進行調查，送相關文化資產審議會審議，以採取或決定停止工程進行、變更施工方式或工程配置、進行搶救發掘、施工監看或其他必要措施，避免發生疑似考古遺址遭毀損或破壞之憾事；而於主管機關完成前揭審議程序前，相關工程或開發單位不得復工。」等相關規定辦理，俾利遺址保存。檢附公文影本及查詢結果 1 份（如附件四）。

- (八)本重劃區非位屬目前已公告地質敏感區內，檢附經濟部中央地質調查所 109 年 5 月 6 日經地企字第 10900087120 號函影本 1 份（如附件五）。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革：

幹 3-1 號道路附近附帶條件地區計畫原於民國 85 年「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)」時，為配合道路重大建設及都市發展趨勢規劃為整體開發地區，規定以區段徵收方式辦理。民國 95 年 2 月 6 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」時，為加速幹 3-1 號道路之開闢，變更附帶條件改採一般徵收方式取得用地並興闢完成。惟原農業區變更為住宅區部分之附帶條件地區仍未依相關規定辦理開發，以致土地低度利用影響土地所有權人權益，民國 100 年 10 月 4 日「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(附

帶條件地區專案通檢)」發布實施，增列農業區變更為住宅區附帶條件部分，得由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條自行擬定細部計畫辦理開發之多元開發方式，惟地主間因意見分歧仍難以整合開發。本府於民國 103 年為落實市地重劃開發公平性、公益性及減少民間自辦市地重劃之爭議，發布「臺南市政府受理申請成立自辦市地重劃籌備會審查基準」，規定重劃範圍超過 3 公頃，應以公辦市地重劃方式辦理開發。為能有效解決整體開發區限制，及增加本案開發彈性與可行性，經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次會議審議通過，除原規定之區段徵收方式外，於附帶條件部分增列「公辦市地重劃」，以加速推動幹 3-1 號道路周邊附帶條件地區（原農業區變更為住宅區部分）之整體開發建設，健全周邊生活機能與道路系統。

上開變更內容涉及主要計畫部份，業經本府提內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次會議、108 年 1 月 29 日第 939 次會議審決，決議應由本府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、圖報由內政部予核定後實施。另其有關細部計畫土地使用分區管制要點內容，業提本市都市計畫委員會 105 年 8 月 26 日第 53 次、107 年 6 月 19 日第 71 次及 107 年 11 月 23 日第 76 次、108 年 4 月 16 日第 78 次會議「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區）細部計畫」案審議通過在案。

(二)重劃區辦理原因及特殊情形：

永康區為二、三級產業發展最為顯著的地區之一，境內因工商業與交通發達導致人口與都市規模成長相當快速，也是臺南市轄區繁華的精華地帶，區內人口約有 23.5 萬人，為臺南市人口最多且唯一超過 20 萬人的轄區，是未來大臺南都市計畫優先發展之重點。本重劃區鄰近臺南市東區、東臺南副都心(平實營區)、崑山科技大學等，大灣交流道開通後重劃區為未來臺南都會重要交通門戶，肩負疏散進出臺南都會區車流之機能及都會生活腹地，截至目前為止，整體開發地區僅餘本計畫之西側範圍(國道一號東側街廓)與東側範圍(永大路西側街廓)，迄今已近 20 年，仍無法依相關規定辦理開發，然計畫區現況建物分布零散，部分土地仍屬低度利用並缺乏公共設施，致使土地使用發展遲緩且凌亂，土地所有權人使用權益受損，

伴隨周圍等重大建設陸續完成之際，重劃區發展契機已然形成。

為使本開發區整體開發確實可行，本府針對區段徵收及市地重劃開發方式進行評估比較(區段徵收及市地重劃開發評估表詳如附件十五)，考量合法建物保留、土地所有權人配回土地比率及分配位置等因素，採市地重劃方式較能提升建物保留及維持原鄰里關係，有助於開發之可行性，又本重劃區面積大於 3 公頃，為落實市地重劃開發公平性、公益性及減少民間自辦市地重劃之爭議，本案開發採公辦重劃方式辦理。寄望藉由公辦市地重劃整體開發，增闢滯洪池、公園及道路等公共設施，改善當地淹水趨勢及重新連結地區交通系統，並結合崑山科大優質學區，擴大崑大地區生活與商圈發展。

(三)公共設施取得與闢建數量：

本重劃區內劃設公共設施用地(如下表所示)有鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積約 4521.43 平方公尺；廣場用地(兼供道路使用)面積約 560.13 平方公尺；停車場用地面積約 3956.88 平方公尺；道路用地面積約 8311.61 平方公尺。本案重劃區公共設施用地以土地所有權人共同負擔方式取得，合計約 17,350.05 平方公尺。

項目	面積(平方公尺)	佔重劃區比例(%)
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4,521.43	10.43%
廣場用地(兼供道路使用)	560.13	1.29%
停車場用地	3,956.88	9.12%
道路用地	8,311.61	19.16%
共同負擔取得	17,350.05	40.00%

註：1.實際面積以地政事務所測量面積為準。

(四)提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

1.提供可建築用地面積：

本重劃區住宅區面積約計 25,828.04 平方公尺。

2.容納人數：

依據「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區)細部計畫」計畫書所載，以民國 115 年為計畫年期，本重劃區住宅區面積約為 2.58 公頃，以建蔽率 60%、容積率 200%、每人

享有樓地板面積 50 平方公尺計算，本計畫區計畫人口為 1,000 人。

3. 預估土地增值幅度：

依內政部實價登錄鄰近重劃前土地市場交易行情，並參考本重劃區範圍土地目前公告土地現值，評估本重劃區範圍土地於重劃前合理地價約在 23,000~25,000 元/平方公尺，計算後重劃前平均地價約 24,000 元/平方公尺；而未來經市地重劃地籍重新整理、公共設施興建後，依據鄰近其他已經開發完成之土地買賣交易，並考量各案例宗地條件差異及發展成熟度進行修正，預估重劃後平均地價約 64,500 元/平方公尺，預估土地增值幅度約 2.6~2.8 倍。

(五) 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本重劃區範圍內沿路街一帶土地，重劃前已有部分土地作住宅、工廠使用，其餘多為空屋、空地及雜林使用，現況較為凌亂且屬低度利用。未來藉由重劃土地開發，除重新釐正開發區內土地及建物使用情形外，並讓地主於重劃後領回建築用地，確保地主權益及解決長年被限制開發問題。藉由重劃工程開發，協助開闢社區必要公共設施，除可完善公共設施及交通動線，並可改善當地淹水趨勢，未來結合周邊已開發完整之區域環境，帶來永康區城市發展之新貌，塑造臺南市城市發展東移趨勢，降低原市區人口擁擠及交通量能壓力。

(六) 檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（如附件六）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一) 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項 目	土地所有權人數	面積(m ²)	備註
公有土地	2	3,529.68	
私有土地	79	39,840.67	
合計	81	43,370.35	

註：1. 實際面積以地政事務所測量面積為準。

2. 依地籍資料系統記載，水利會所有土地已於 109 年 12 月 12 日辦理公有土地權利登記為行政院農業委員會農田水利署。

(二)重劃區公有土地產權及使用情形如下，公有土地分布示意圖（如附件七）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	3	203.13	鐵皮屋建物
	中華民國	行政院農業委員會農田水利署	11	1,926.51	道路
	中華民國	臺南市永康區公所	2	5.71	道路
2	臺南市	臺南市永康區公所	8	1,388.31	道路
	臺南市	臺南市政府工務局	2	6.02	道路
合計			26	3,529.68	

註：1.實際面積以地政事務所測量面積為準。

2.依地籍資料系統記載,水利會所有土地已於 109 年 12 月 12 日辦理公有土地權利登記為行政院農業委員會農田水利署。

五、土地所有權人同意重劃情形

(一)重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 46.85%，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後列入土地所有權人共同負擔。

統計至 110 年 3 月

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請 (同意)		未申請 (同意)		總面積 (平方公尺)	申請 (同意)		未申請 (同意)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
79	42	53.16	37	46.84	39,840.67	30,819.42	77.36	9,021.25	22.64
公有土地面積: 3,529.68 平方公尺					可抵充之公有土地面積: 1,400.04 平方公尺				

註：1.已符合平均地權條例第 60 條第 3 項規定，徵得私有地主人數及面積過半同意。

2.依地籍資料系統記載,水利會所有土地已於 109 年 12 月 12 日辦理公有土地權利登記為行政院農業委員會農田水利署。

依上表所列，本重劃區私有土地所有權人總數計 79 人，目前同意人數 42 人，約佔私有地主總人數比例 53.16%，同意者面積 30,819.42 平方公尺，約佔私有土地總面積比例 77.36%，未出具同意書者共計 37 人，其中 6 位地主或代理人出席座談會，其中 3 位未表達意見，3 位未出具同意書之原因係考量後續土地分配內容(如配回率、位置)具不確定因素；其餘地主雖有收到公文通知，但因未出席座談會且無聯繫方式，尚無法確認其意願。針對未出具同意書者，本府將持續溝通，以提高同意人數比例。

(二)座談會辦理情形：

本府於 109 年 4 月 7 日假臺南市永康區埔園龍埔里活動中心召開重劃區土地所有權人座談會，計 40 位地主(約 50%)到場，會中土地所有權人提出建議事項包含重劃費用負擔的比例、開發工程費用、土地分配等建議事項，經與會現場說明及納入地主意見後，修訂調整重劃計畫書內容，檢附座談會會議紀錄 1 份(如附件八)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計 1,400.04 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖(如附件九)。

本府於 108 年 9 月 24 日辦理公有土地抵充情形會勘，抵充之面積如下表，並檢附會議決議及同意抵充之紀錄(如附件十)。

序號	所有權人	管理機關	同意抵充面積(m ²)	同意抵充筆數
1	中華民國	臺南市永康區公所	5.71	2
2	臺南市	臺南市永康區公所	1,388.31	8
	臺南市	臺南市政府工務局	6.02	2
總 計			1,400.04	12

註：1.實際面積以地政事務所測量面積為準。

2.依農田水利法第 23 條規定，資產不受土地徵收條例第四十三條第一項但書、平均地權條例第六十條第一項及農村社區土地重劃條例第十一條第二項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積約計 3,529.68 平方公尺，私有土地面積約計 39,840.67 平方公尺，合計約 43,370.35 平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

公共設施項目	面積(平方公尺)
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4,521.43
廣場用地(兼供道路使用)	560.13
停車場用地	3,956.88
道路用地	8,311.61
合計	17,350.05

註：1.實際面積以地政事務所測量面積為準。

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積＝共同負擔之公共設施用地及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

$$= 17,350.05 \text{ 平方公尺} - 1,400.04 \text{ 平方公尺} = 15,950.01 \text{ 平方公尺}$$

(三)公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積(扣除灌溉設施專用區)} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{17,350.05_{(m^2)} - 1,400.04_{(m^2)}}{43,370.35_{(m^2)} - 192.26_{(m^2)} - 1,400.04_{(m^2)}} = \frac{15,950.01_{(m^2)}}{41,778.05_{(m^2)}} = 38.18\%$$

九、預估費用負擔

(一)本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項目		金額(萬元)	備註
工程費用	1.整地工程	643	
	2.道路工程	1,692	
	3.排水工程	5,312	
	4.污水工程	796	
	5.共同管道	1,388	
	6.其他公共設施	3,615	
	7.工程管理費 (空氣污染防治費、設計監造服務費、專案管理服務費、工程準備金、物價調整款)	3,129	
	小計	16,575	
重劃費用	1.地上物拆遷補償費	5,601	
	2.重劃業務費	614	
	小計	6,215	
貸款利息		569	依據臺南市政府 109 年二年期借款之承作利率，目前財稅局二年期對外借款利率為 0.65%，另預估調整幅度 0.25%，貸款利率以年利率 0.9 計算，貸款 5 年分年估算，未來以實際借貸利率為準。
總計		23,359	

(二)費用負擔平均負擔比率：

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積}(\text{扣除灌溉設施專用區}) - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地})} \times 100\%$$

$$= \frac{16,575 \text{ 萬元} + 6,215 \text{ 萬元} + 569 \text{ 萬元}}{6.45 \text{ 萬元/㎡} \times (43,370.35 \text{ ㎡} - 192.26 \text{ ㎡} - 1400.04 \text{ ㎡})} = 8.67\%$$

(三)本重劃區貸款利息係依據臺南市政府 109 年二年期借款之承作利率，目前財稅局二年期對外借款利率為 0.65%，另預估調整幅度 0.25%，貸款利率以年利率 0.9 計算，貸款 5 年分年估算，未來以實際借貸利率為準。

(四)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 64,500 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網蒐集重劃區周邊土地交易案例，依案例與勘估區段條件差異及發展成熟度進行調整計算後，重劃後區段地價分別區段 1、3、4、5 為 82,300、區段 2、6、7、8 為 53,600 元/平方公尺，重劃後平均地價為 64,500 元/平方公尺 (如附件十一)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 38.18\% + 8.67\% = 46.85\%\end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

經清查重劃區範圍內建物坐落情形，除有零星合法建物外，其他土地上之建築物多為非合法建築，概估重劃後有部分原合法建物申請原位置保留分配。惟查估後若有都市計畫發布前合法建物，在不妨礙土地分配及重劃工程之前提下，其費用負擔減輕原則之訂定，將以不增加重劃區內其他土地所有權人負擔原則為考量，依實際情形及受益比例研訂並提請臺南巿市地重劃委員會以合議制方式審議(如附件十二)。

十二、財務計畫

(一)重劃負擔總費用：約新台幣 23,359 萬元。

(二)財務籌措方式：

- 1.向金融機構借貸支應。
- 2.視需要由本府編列平均地權重劃基金預算支應。

(三)償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

(四)現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表：

單位:萬元

項目		合計	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
重劃負擔總費用	工程費	16,575	195	732	9,485	5,491	672
	重劃費用	6,215	120	3,155	680	1,700	560
	小計	22,790	315	3,887	10,165	7,191	1,232
	貸款利息	569	3	38	129	194	205
	小計	23,359	318	3,925	10,294	7,385	1,437
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	23,368	0	0	0	0	23,368
	小計	23,368	0	0	0	0	23,368
當期淨值		9	-318	-3,925	-10,294	-7,385	21,931

註：1. 當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

2. 貸款利息係依據臺南市政府 109 年二年期借款之承作利率，目前財稅局二年期對外借款利率為 0.65%，另預估調整幅度 0.25%，貸款利率以年率 0.9 計算，貸款 5 年分年估算，未來以實際借貸利率為準。

(五)重劃區預估取得抵費地面積約 3,623 平方公尺，預估重劃後平均地價每平方公尺 64,500 元，經試算後預估土地處分收入約 23,368 萬元，預估收支平衡，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

自民國 108 年 9 月至民國 114 年 8 月止-重劃區預定重劃工作進度表
(如附件十三)。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖 (如附件十四)。

十五、座談會會議紀錄 (如附件八)。

十六、附件

附件一:免環境影響評估

附件二:免水土保持計畫

附件三:無珍貴樹木

附件四:無古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀

附件五:無敏感地質

附件六:重劃區土地使用現況圖

附件七:公有土地分布示意圖

附件八:舉行座談會之通知及紀錄

附件九:抵充土地分布示意圖

附件十:抵充地會勘決議

附件十一:鄰近土地交易價格參考表

附件十二:合法建物或既成社區位置略圖

附件十三:預定重劃工作進度表

附件十四:重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

附件十五:市地重劃及區段徵收開發評估比較表

附件十六:水利會溝渠土地處理方式

附件十七:內政部都市計畫委員會第 923 次會議紀錄(107.05.29)

附件十八:內政部都市計畫委員會第 939 次會議紀錄(108.01.29)

附件十九:臺南市都市計畫委員會第 53 次會議紀錄(105.08.26)

附件二十:臺南市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄(107.06.20)

附件二十一:臺南市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄(107.11.23)

附件二十二:臺南市都市計畫委員會第 78 次會議紀錄(108.04.16)

附件三

臺南市都市計畫委員會 105 年 8 月 26 日第 53
次、107 年 6 月 20 日第 71 次、107 年 11 月 23
日第 76 次及 108 年 4 月 16 日第 78 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

說明：一、依 100 年 10 月 14 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（附帶條件地區專案通檢）」案，幹 3-1 號道路附近地區附帶條件規定：「農業區變更為住宅區部分，以區段徵收方式辦理；或由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條自行擬定細部計畫，並應附具事業及財務計畫，且劃設不低於變更範圍 40% 之公共設用地，申請臺南市政府依都市計畫法定程序辦理」，惟迄今仍未辦理擬定細部計畫作業。為配合公辦地重劃政策，辦理本次變更調整開發方式並劃設土地使用及公共設施配置，以加速整體開發。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書、圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書、圖。

五、公開展覽期間：自 105 年 1 月 4 日起 30 天於永康區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 105 年 1 月 19 日（星期二）下午 2 時整假永康區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 6 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修（召集人）、洪委員得洋、胡委員學彥、周委員士雄、徐委員明福等 5 人組成專案小組先行審查，於 105 年 5 月 27 日及 8 月 1 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體初步建議意見，爰提本會討論。

決議：本案除依地政局與會代表意見，於實施進度與經費增列得將嘉南農田水利會管有灌排設施改道及與區外銜接之必要工程

費用納入本案市地重劃費用負擔外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附 錄】本會專案小組初步建議意見

一、土地使用配置請依下列意見修正（詳附圖）。

- （一）考量地上物分佈情形，且為提高後續辦理整體開發時，現有建物依法申請原地保留彈性，參採人民或團體陳情意見，調整公兒用地及停車場用地區位，並採完整集中劃設，以利規劃設計。
- （二）考量西側住宅區形狀為三角形不利配地，酌予調整住宅區形狀，於其西南側劃設停車場用地，與區外現有停車場用地（停6）整體規劃使用。
- （三）農田水利會管有之西北灣小排 2-2、2-3 保留於原位置，與區內計畫道路、廣道用地等公共工程共構處理；西北灣小給 2、2-3 則部分改道，於公兒用地與住宅區西側劃設寬度 2 公尺之灌溉設施專用區，以利區內給水由北向南集中至崑大路端，銜接區外既有給水設施。

二、考量公共設施服務層級劃分，本次增設公兒用地、停車場用地、廣道用地及部分地區性服務道路，改列為細部計畫內容，併配合修正細部計畫案名稱為「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區）細部計畫」。

三、變更內容綜理表部分：詳附表 1。

四、公民或團體陳情意見部分：詳附表 2。

附圖 依專案小組初步建議意見修正後都市計畫示意圖（含面積表）



項目		面積(公頃)	占計畫面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	2.584	59.55%
	灌溉設施專用區	0.019	0.45%
	小計	2.603	60.00%
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.451	10.39%
	廣場用地(兼供道路使用)	0.058	1.34%
	停車場用地	0.396	9.13%
	道路用地	0.831	19.14%
	小計	1.736	40.00%
合計		4.339	100.00%

註：表列面積僅供統計參考，實際數據應依核定計畫圖實地釘樁測量結果為準。

附表 1 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）案變更內容綜理表

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(公頃)	新計畫(公頃)		
1	幹 3-1 號道路附近附帶條件地區(原農業區變更為住宅區部份)	住宅區(附)(3.914) 附帶條件(附 3-1)：以區段徵收方式辦理；或由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條自行擬定細部計畫，並應附具事業及財務計畫，且劃設不低於變更範圍面積 40% 之公共設施用地，申請臺南市政府依都市計畫法定程序辦理。	住宅區(附)(2.591) 灌溉設施專用區(附)(0.012) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.534) 停車場用地(附)(0.238) 廣場用地(兼供道路使用)(附)(0.109) 道路用地(附)(0.430) 附帶條件：本案全部變更範圍(含變 1、變 2 及變 3 案)應以區段徵收或公辦市地重劃方式辦理開發。	1. 幹 3-1 號道路周邊附帶條件地區原係配合幹 3-1 號道路取得所需，規定以區段徵收方式辦理整體開發，後幹 3-1 號道路道路部分改採一般徵收方式辦理，且已取得用地並興闢完成。惟原農業區變更為住宅區部分之附帶條件地區迄今仍未依相關規定辦理開發，以致土地閒置且影響土地所有權人權益。 2. 計畫區周邊鄰「臺南生活圈道路系統建設計畫-幹 3-1 號道路」、國道一號大灣交流道、崑山科技大學等，區位條件佳且位處交通門戶，然計畫區內夾雜工廠、雜林、空地等環境較為凌亂，且部分土地仍屬低度利用。為提升環境品質並引導地區合理發	1. 併綜合意見第(一)點及第(二)點。 2. 新計畫修正為住宅區(附)(3.691 公頃)、灌溉設施專用區(附)(0.019 公頃)、道路用地(附)(0.204 公頃)。

附表 1 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）案變更內容綜理表

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(公頃)	新計畫(公頃)		
				展，實有開發之需求。 3. 幹 3-1 號道路周邊附帶條件地區現行計畫之開發方式，包括區段徵收或土地權利關係人依相關規定辦理開發，其已意涵多元開發方式之精神，為加速附帶條件地區開發及配合形塑交通門戶之意象，及兼顧現有合法建物所有權人權益，爰增列公辦市地重劃方式辦理開發，並以臺南市政府為開發主體，實符合整體都市發展之需求。 4. 為維持周邊農灌排水路上下游連貫，劃設灌溉設施專用區供農灌排水路設施改道使用。 5. 劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地（兼供道路使用）、道路等公共設施，以提升地區生活環境	

附表 1 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）案變更內容綜理表

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(公頃)	新計畫(公頃)		
					品質。	
2	永大路一段 287 巷		道路用地 (0.343)	道路用地(附) (0.343) 附帶條件： 本案全部變更範圍(含變 1、變 2 及變 3 案)應以區段徵收或公辦市地重劃方式辦理開發。	為完善地區交通系統，納入未開闢完成之計畫道路。	建議准照公展計畫內容通過。
3	3-1	大灣路 891 巷	道路用地 (0.020)	道路用地(附) (0.020) 附帶條件： 本案全部變更範圍(含變 1、變 2 及變 3 案)應以區段徵收或公辦市地重劃方式辦理開發。	現行 8 公尺計畫道路尚未開闢且已有地上物，考量以不影響整體道路系統及避免建築物拆遷影響，爰以既有巷道劃設 8 公尺道路取代現行計畫道路。	建議准照公展計畫內容通過。
			住宅區 (0.046)	道路用地(附) (0.046) 附帶條件： 本案全部變更範圍(含變 1、變 2 及變 3 案)應以區段徵收或公辦市地重劃方式辦理開發。		建議准照公展計畫內容通過。
	3-2	大灣路 891 巷東側	道路用地 (0.016)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.016) 附帶條件： 本案全部變更範圍(含變 1、		1. 併綜合意見第(一)點。 2. 新計畫修正為住宅區(附)(0.016 公頃)。

附表 1 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）案變更內容綜理表

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(公頃)	新計畫(公頃)		
				變 2 及變 3 案)應以區段徵收或公辦市地重劃方式辦理開發。		

註：1. 凡本計畫未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

附表 2 「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 31 號道路附近附帶條件）案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
人 1	嘉南農田水利會	崑山段 1184 地號 等 10 筆		一、請依 104 年 9 月 14 日第 2 次工作會議紀錄辦理。 (上開工作會議結論略以： 1. 依嘉南農田水利會代表意見，區內現有三處排水路（西北灣小排 2、2-2、及 2-3）仍有保留需要，在不影響整體排水功能前提下，原則可併入區內道路之側溝工程共構留設，故取消方案三於北側道路規劃之「灌溉設施專用區」。 2. 區內現有西北灣小給 2-3，為維持區外南側農業區土地灌溉需要，改於西北灣小給 2-3 與崑大路接口劃設帶狀「廣場用地」，以帶狀廣場向西銜接公(兒)用地，再改於公(兒)用地東側增設「灌溉設施專用區」，往北接入西北灣小給 2。）	建議酌予採納。 理由： 為避免因本案整體開發影響區內農水路功能，已配合排水需要劃設灌溉設施專用區。
				二、本會參與市地重劃土地，請貴府依 104 年 10 月 1 日嘉南財	涉及市地重劃土地分配事宜，非屬都市計畫變更範疇。

附表 2 「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 31 號道路附近附帶條件）案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				字第 1040015479 號函辦理。即本會參與市地重劃前本會依法登記之土地參與市地重劃後應比照私有土地分配之比率分配可建築用地予本會。	
人 2	楊○ 勇	崑山 段 1272 、 1273 、 1275 、 1276 地號		一、應修改細部計畫圖。 二、崑大路與永大路臨路面應劃為住宅區。 三、應將臨崑大路面的公共設施移至後方腹地內，且計畫區內的計畫道路應劃為 12 米，以利地方發展，符合經濟效益。	建議部分採納。 理由： 1. 考量地上物分佈情形，且為提高後續辦理整體開發時，現有建物依法申請原地保留彈性，調整公兒用地及停車場用地區位，並採完整集中劃設，以利規劃設計。 2. 為避免增加公共設施負擔，並考量道路系統之功能及層級，劃設 12 公尺、10 公尺及 8 公尺之計畫道路。
人 3	翁○ 明	崑山 段 1227 、 1228 、 1229 、 1230 地號	一、目前很多地主因崑大路擴建時徵收土地，大部分土地被徵收已權益受損很大，保留下來的僅剩區區一小塊土地，如今土地重劃，希望能體諒地主，保留原地。	一、建請原地重劃保留原有三角窗歸還地主。 二、公園地及停車場應劃設於土地重劃區內側(如左圖)。 三、外圍面臨崑大路及永大路應重劃住宅區(如左圖)。 四、重劃區內道路應與	建議酌予採納。 理由： 考量地上物分佈情形，且為提高後續辦理整體開發時，現有建物依法申請原地保留彈性，調整公兒用地及停車場用地區位，並採完整集中劃設，以利規劃設計。

附表 2「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 31 號道路附近附帶條件）案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			二、本人土地位於三角窗角地目前已有舊有建物使用中，貴局規劃為公園用地，不符合原有土地使用效益，相當不合理，希望能原地重劃保留歸還地主，一方面減少重劃賠償成本，另一方面保障土地所有權人原有權益。	永大路及崑大路互相連接，可活化住宅區的方便性(如左圖)。 五、住宅區內每棟住宅均面臨道路(如左圖)。	
人 4	鄭○先等 48 人		一、依據貴府 100 年 10 月 12 日府都規字第 1000767817A 號發布變更高速公路永康交流道附近特定區(附帶條件地區專案通盤檢討)書內容載明:「農業區變更為住宅區部分，以區段徵收方式辦理；或由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條自行擬定細部計畫，並應附具事業及財務計畫，且劃設不低於變更範圍面積 40%之公共設施	1. 無論細部計畫為臺南市政府擬定或土地權利關係人自行擬定，切勿明定開發方式為「公辦市地重劃」。 2. 本計畫增加永大路一段 287 巷、大灣路 891 巷道路公設，變更主計範圍及公共設施面積，造成本計畫需經內政部都市計畫委員會審議通過，延長開發時程。原巷道依法應由政府單位依市價徵收土地開闢，如今卻納入附帶條件整體開發範圍，此舉造成原土地所有權人損失，陳情人等反對擴	建議部分採納。 理由： 1. 考量地上物分佈情形，且為提高後續辦理整體開發時，現有建物依法申請原地保留彈性，調整公兒用地及停車場用地區位，並採完整集中劃設，以利規劃設計。另考量公共設施服務層級劃分，本次增設公兒用地、停車場用地、廣道用地及部分地區性服務道路，改列為細部計畫內容 2. 為完善地區交通系統，將週邊未開闢之必要性道路一併納入整體開發範圍加

附表 2 「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 31 號道路附近附帶條件）案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			用地，申請台南市政府依都市計畫法定程序辦理。」 二、陳情人鄭淵先等人依前開規定內容，已於 104 年 1 月 17 日向貴府提出細部計畫申請(附件一)，貴府卻以不相干之都市計畫法第 17 條退回該申請案(附件二)，並遲至 105 年 1 月 4 日辦理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)書圖公开展覽。 三、陳情人鄭淵先等人所提之自擬細部計畫申請案，人數共 71 人，佔全區總面積比例 60.68%，面積 21305.30 平方公尺，佔全區總面積比例 55.35%，依據都市計畫法臺南市施行細則第五條規定，符合本區私有土地	大本計畫範圍，建議以原變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(附帶條件地區專案通檢)範圍擬定細部計畫，不應再變更主要計畫。 3. 若依貴府計畫，本計畫區內現有住戶如：永大路一段 287 巷 69、71、73、75、76、77、79、81、83、85、91、93、95、97、99、101、103、107、109、111、113、115、117、119、121、123、125 號，部分建物於開發後會造成無法指定建築線情況，嚴重損害人民權利。且部分住戶雖非土地所有權人但擁有合法建物所有權，本計畫卻與其息息相關，惟貴府召開都市計畫說明會竟未通知權利關係人到場，程序上有重大瑕疵。建議依鄭淵先等人於 104 年 1 月 7 日所申請擬定細部計畫方案，將前述住戶既成舊有社區列為再發展區，並減免其公設與費用負擔比	速開闢，且尚不影響公共設施負擔比例(修正方案公共設施比例仍維持 40%)。 3. 計畫區位處永大路崑大路之重要交通節點，且整體開發面積規模達 3 公頃以上，為加速該地區開發，配合臺南市政府政策，仍以公辦市地重劃方式開發。

附表 2 「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 31 號道路附近附帶條件）案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			所有權人同意人數及其面積過半之相關規定，顯係鄭淵先等之細部計畫申請案，於法有據。 四、依平均地權條例第 60 條規定「共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」經查，貴府所提出之細部計畫負擔比率為 49.93%，已超過百分之四十五，勢必徵求土地所有權人半數以上同意，本陳情人等不同意貴府所提之公辦開發計畫，懇請貴府順從民意將本區開發方式以自辦市地重劃，勿限定為公辦市地重劃。	例。 4. 依貴府所擬細部計畫，道路設計歪斜，街廓排列呈斜角狀，臨永大路、崑大路建築規劃時會造成畸零閒置地，影響土地所有權人權益，且銜接路口易有視線盲點，在出入永大路與崑大路等主要幹道時極為危險。建議規劃平行崑大路、永大路之計畫道路，增加重劃後土地利用價值。 5. 臨崑大路邊的地主已於崑大路開闢時被徵收部分土地，如今按貴府所擬計畫，崑大路旁均規劃為公共設施用地，原位置所有權人於重劃後只能分配內側土地，對其權益影響甚大，建議重新規劃公共設施配置。 6. 所有住宅區街廓均過深，不利建築利用。若建築 5 米面寬透天建築，需 50 至 60 坪以上用地，不符合土地利用效率，建議重新檢討街廓及道路規劃。	

附表 2「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 31 號道路附近附帶條件）案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			五、陳情人等對本案發展至為關心，敬請貴府召開有關本計畫之都市計畫委員會時，請務必通知本陳情人等列席參與。	7. 本計畫開發費用價格過高，工程費用每公頃 2000 萬元明顯不合理，建議重新檢討計畫內容，降低開發費用。	目前尚未進行工程細部設計，所列經費僅概估，實際仍應依重劃實施後所核定之經費為準。
人 5	盧○祥、 盧○富	崑山段 1270、 1271 地號	一、本人所有坐落永康區崑山段 1270 及 1271 地號等 2 筆土地（重測前大灣段 3916 及 3916-1 地號），民國 63 年時地目為「建」，於 67 年 7 月 21 日始劃入高速公路永康交流道附近特定區計畫，使用分區為農業區，復於 100 年 10 月完成之專案通盤檢討，劃入「幹 3-1 號道路附近整體開發區」，新計畫為住宅區，附帶條件為：「農業區變更為住宅區部分，以區段徵收方式辦理；或由土地權益關係人依都	建議變更「幹 3-1 號道路附近整體開發區」附帶條件，即原屬農業區建地目之土地，免予負擔公共設施。	建議未便採納。 理由： 1. 為兼顧計畫合理性及公平正義原則，農業區變更為住宅區仍應依現行都市計畫規定採整體開發，由地主自行共同負擔所需必要公共設施。 2. 有關農業區建地目土地價值之差異，後續辦理市地重劃作業時，於重劃前後地價評定時再予考量。

附表 2「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 31 號道路附近附帶條件）案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			市計畫法地 24 條自行擬定細部計畫，並劃設不低於變更範圍面積 40%之公共設施用地，申請臺南市政府依都市計畫法定程序辦理。」 二、本人所有土地面積約 60 坪(2 人共有)，原屬農業區，於都市計畫發布前已為建地目，依都市計畫法臺南市施行細則第 30 條規定，可新建建蔽率 60%、容積率 180%之住宅、小型商店及飲食店等使用。如依上開附帶條件，以區段徵收或市地重劃方式開發，劃設 40%之公共設施用地後，本人所有之可建築面積將大幅縮減，嚴重影響權益。		
人 6	楊○雄	崑山段 1101、1100	一、本次所陳情之崑山段 1101 與 1102 地號土地現況已被劃設為 10M 計畫道路用地，該	既然大灣路 891 巷已納入本次整體開發範圍，而在「次 30-1 號-10M」計畫道路在重要性、系統性、可行性與	建議未便採納。 理由： 所陳計畫道路非位屬原公展計畫範圍，納入整體開發將額外增加

附表 2 「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 31 號道路附近附帶條件）案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		、 1094 地號	10 米道路為本整體開發區「次 30-1 號-10M」往北可否銜接大灣路之重要關鍵，此路段如要透過政府編列預算徵收，開闢將遙遙無期，因此建議將本 10 米計畫道路納入本計畫區整體開發範圍內，方能有效建構完整地區交通系統。 二、本次所陳情之崑山段 1101 與 1102 地號土地恰銜接大灣路兩側南北向主要道路系統，南側為「次 30-1 號-10M」，北側為「次 10-1 號-12M」(大仁街)，其中大仁街又為該地區南北向重要之交通系統，往北可直接通往崑山國小，南北交通之重要性不言而喻。 三、目前位於「次 30-1 號-10M」計畫道路上為作為五金百貨之鐵皮屋與空地，現況建物相當	未來開發效益皆大於大灣路 891 巷前提下，更應納入本次整體開發一併開闢。因此，建議將「次 30-1 號-10M」計畫道路納入本計畫區整體開發範圍內，除可有效建構完整地區交通系統，亦能大大提升未來本整體開發地區之整體效益。	本計畫整體開發負擔。

附表 2「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 31 號道路附近附帶條件）案」公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			單純，加上長度不到 60 公尺，納入整體開發地區將不會影響整體重劃財務負擔。 四、整體開發地區之目的，無非是要改善當地環境品質，例如公園的開闢或者是道路系統之建構；惟檢視本開發地區道路系統，南北向連通僅透過西側之「次 30-4 號-8M」連接大灣路，因此，既然大灣路 891 巷已納入整體開發範圍，那本 10 米計畫道路在重要性、系統性、可行性與未來開發效益皆大於大灣路 891 巷前提下，哪有不納入整體開發範圍之道理。		

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

說 明：一、配合本府同步辦理中「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」及後續土地開發使用管制需求，依都市計畫法第 22 條規定，訂定土地使用分區管制要點內容。

二、法令依據：都市計畫法第 22 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書內示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自 105 年 1 月 4 日起 30 天於永康區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 105 年 1 月 19 日（星期二）下午 2 時整假永康區公所 3 樓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，經簽奉核可，由吳委員欣修（召集人）、洪委員得洋、胡委員學彥、周委員士雄、徐委員明福等 5 人組成專案小組先行審查，於 105 年 5 月 27 日及 8 月 1 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體初步建議意見，爰提本會討論。

決 議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、依地政局與會代表意見，於事業及財務計畫增列得將嘉南農田水利會管有灌排設施改道及與區外銜接之必要工程費用納入本案市地重劃費用負擔。

二、有關土地使用分區管制要點第 4 點第 1 項第 3 款涉及集合住宅之汽車停車空間設置標準，請都市發展局、交通局及工務局等相關單位依本府停車管理政策研議條文內容後，再提會討論。

【附 錄】本會專案小組初步建議意見

- 一、考量公共設施服務層級劃分，本次增設公兒用地、停車場用地、廣道用地及部分地區性服務道路，改列為細部計畫內容，併配合修正細部計畫案名稱為「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區）細部計畫」。
- 二、修正後細部計畫如經本會審決通過後，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- 三、土地使用分區管制要點部分：詳附表。

附表「訂定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區）（土地使用分區管制要點）案」土地使用分區管制要點修正前後對照表

公展條文				專案小組建議條文		說明	
第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條訂定之。				第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條訂定之。		依公展條文。	
第二點 住宅區之最大建蔽率不得大於 60%，最大容積率不得大於 200%。				第二點 住宅區之最大建蔽率不得大於 60%，最大容積率不得大於 200%。		依公展條文。	
第三點 灌溉設施專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。				第三點 灌溉設施專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。		依公展條文。	
第四點 本計畫區內各公共設施用地之建蔽率、容積率，應符合下表規定：				刪除。		規範內容與都市計畫法臺南市施行細則相同，刪除本條文。	
公共設施用地類別		最大建蔽率	最大容積率				
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	45%				
停車場用地	平面使用	10%	20%				
	立體使用	80%	960%				
廣場用地（兼供道路使用）		-	-				
第五點 住宅區建築物附設停車空間設置標準： （一）建築物總樓地板面積在 250 m ² (含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250 m ² ，超過部分每超過 150 m ² 及其零數應增設 1 部汽車				第四點 住宅區建築物附設停車空間設置標準： （一）建築物總樓地板面積在 250 m ² (含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250 m ² ，超過部分每超過 150 m ² 及其零數應增設 1 部汽車		1. 配合 105 年 5 月 12 日本會第 51 次會審議通過之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區	

公展條文			專案小組建議條文			說明
停車空間；機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置。 (二)建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 (三) <u>上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為住宅、集合住宅者，應依實際需要增設至每一居住單元一輛。</u>			停車空間；機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置。 (二)建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 (三) <u>上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積（不含公用部分）超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間。</u>			管制要點）案」，修正集合住宅停車空間設置標準。 2. 條次修正。
第六點 住宅區與公共設施用地之退縮建築規定應依下表規定辦理：			第五點 住宅區與公共設施用地之退縮建築規定應依下表規定辦理：			1. 考量部分位於角地之建築基地非方正，增列特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。 2. 條次修正。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築部分不得設置圍牆。 二、臨計畫道路側留設 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設 2.5 公尺以上透水性人行步道。 三、如屬角地，面臨	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築部分不得設置圍牆。 二、臨計畫道路側留設 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設 2.5 公尺以上透水性人行步道。 三、如屬角地，面臨	
公共設施用地			公共設施用地			

公展條文			專案小組建議條文			說明
		道路部分均應退縮建築。			道路部分均應退縮建築。 四、如有特殊情形者，得由得經本市都市設計委員會審議決定。	
第七點	住宅區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%；公共設施用地部份，除廣場用地(兼供道路使用)之綠覆面積，不得低於計畫面積 30% 外，其餘項目不得低於法定空地面積 50%。 綠覆面積計算標準依臺南市都市設計審議原則規定辦理。		第六點	住宅區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%；公共設施用地部份，除廣場用地(兼供道路使用)之綠覆面積，不得低於計畫面積 30% 外，其餘項目不得低於法定空地面積 50%。 綠覆面積計算標準依臺南市都市設計審議原則規定辦理。		條次修正。
第八點	計畫區內建築基地達到下列條件者，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照。 (一)公有公共建築預算達新臺幣 2 千萬元以上者。 (二)住宅區面積達 2 千平方公尺以上者。 (三)建築法令規定之高層建築物。		第七點	計畫區內建築基地達到下列條件者，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照。 (一)公有公共建築預算達新臺幣 2 千萬元以上者。 (二)住宅區面積達 2 千平方公尺以上者。 (三)建築法令規定之高層建築物。		條次修正。
第九點	本要點未規定事項，適用其他相關法令規定辦理。		第八點	本要點未規定事項，適用其他相關法令規定辦理。		條次修正。

臺南市都市計畫委員會 第 7 1 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 7 年 6 月 2 0 日

臺南市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 6 月 20 日(星期三)下午 3 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：李兼主任委員孟諺

吳兼副主任委員宗榮代理

(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，由副主任委員主持)

四、紀錄彙整：羅介奴

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：「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區)案」再提會討論

第 二 案：「變更臺南市東區細部計畫(配合臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃)案」

第 三 案：「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)(「停 18」停車場用地土地使用分區管制要點)案」

第 四 案：「變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)(第三次通盤檢討)案」

第 五 案：「變更台南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)(土地使用分區暨都市設計管制要點)

八、臨時動議

第 一 案：「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」(暫予保留第 3 案)再提會報告

七、審議案件

第一案：「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區）細部計畫案」再提會討論

說明：本案細部計畫業經本會 105 年 8 月 26 日第 53 次會審議通過，惟為配合 107 年 5 月 29 日內政部都市計畫委員會第 923 次會審竣之「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）」，重新修正土地使用分區管制要點，並新增公民或團體陳情意見 2 件，爰再提會討論。

決議：

- 一、土地使用分區管制要點准照本會 105 年 8 月 26 日第 53 次會決議及本次提會修正條文通過（詳附表 1）。
- 二、新增逾公开展覽期間公民或團體陳情意見：詳附表 2 之市都委會決議欄。

附表 1 土地使用分區管制要點修正條文對照表

105.8.26 第 53 次會 審議通過條文			本次提會修正條文	說明	
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條訂定之。			一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條訂定之。	依第 53 次會審議通過條文。	
二、住宅區之最大建蔽率不得大於 60%，最大容積率不得大於 200%。			二、住宅區之最大建蔽率不得大於 60%，最大容積率不得大於 200%。	依第 53 次會審議通過條文。	
三、灌溉設施專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。			三、灌溉設施專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。	依第 53 次會審議通過條文。	
四、住宅區建築物附設停車空間設置標準： (一) 建築物總樓地板面積在 250 m ² (含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250 m ² ，超過部分每超過 150 m ² 及其零數應增設 1 部汽車停車空間；機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置。 (二) 建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 (三) 上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積（不含公用部分）超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間。			(刪除)	1. 為因應都會型都市計畫區之停車空間需求，目前刻研議修訂「臺南市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準」，並交由本會專案小組審查中。 2. 後續將配合上述修訂之停車空間設置標準，另案辦理專案通盤檢討，故本條文刪除。 3. 上開停車空間設置標準專案通盤檢討未發布實施前，本細部計畫區之停車空間設置標準依現行「高速公路永康交流道附近特定區計畫」土地使用分區管制要點規定留設停車空間。	
五、住宅區與公共設施用地之退縮建築規定應依下表規定辦理：			四、住宅區與公共設施用地之退縮建築規定應依下表規定辦理：	1. 按規劃原意，退縮建築係自基地與「計畫道路」境界線起算，為免執行疑義，統一條文用語。	
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註

附表 1 土地使用分區管制要點修正條文對照表

105.8.26 第 53 次會 審議通過條文			本次提會修正條文			說明
住宅區 公共設施用地	自 <u>道路</u> 境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築部分不得設置圍牆。 二、臨計畫道路側留設 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設 2.5 公尺以上透水性人行步道。 三、如屬角地，面臨 <u>道路</u> 部分均應退縮建築。 四、如有特殊情形者，得由得經本市都市設計委員會審議決定。	住宅區 公共設施用地	自 <u>計畫道路</u> 境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築部分不得設置圍牆。 二、臨計畫道路側留設 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設 2.5 公尺以上透水性人行步道。 三、如屬角地，面臨 <u>計畫道路</u> 部分均應退縮建築。 四、如有特殊情形者，得由得經本市都市設計委員會審議決定。	2. 條次調整。
六、住宅區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%；公共設施用地部份，除廣場用地(兼供道路使用)之綠覆面積，不得低於計畫面積 30%外，其餘項目不得低於法定空地面積 50%。綠覆面積計算標準依臺南市都市設計審議原則規定辦理。			五、住宅區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%；公共設施用地部份，除廣場用地(兼供道路使用)之綠覆面積，不得低於計畫面積 30%外，其餘項目不得低於法定空地面積 50%。綠覆面積計算標準依臺南市都市設計審議原則規定辦理。			條次調整。
七、 <u>計畫區內建築基地達到下列條件者，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照。</u> (一) <u>公有公共建築預算達新臺幣 2 千萬元以上者。</u> (二) <u>住宅區面積達 2 千平方公尺以上者。</u> (三) <u>建築法令規定之高層建築物。</u>			六、 <u>本計畫區之都市設計管制事項由本府另定之。</u>			1. 為簡化審議程序及提昇效率，授權都市設計管制事項另訂。 2. 條次調整。
八、本要點未規定事項，適用其他			七、本要點未規定事項，適用其他			條次調整。

附表 1 土地使用分區管制要點修正條文對照表

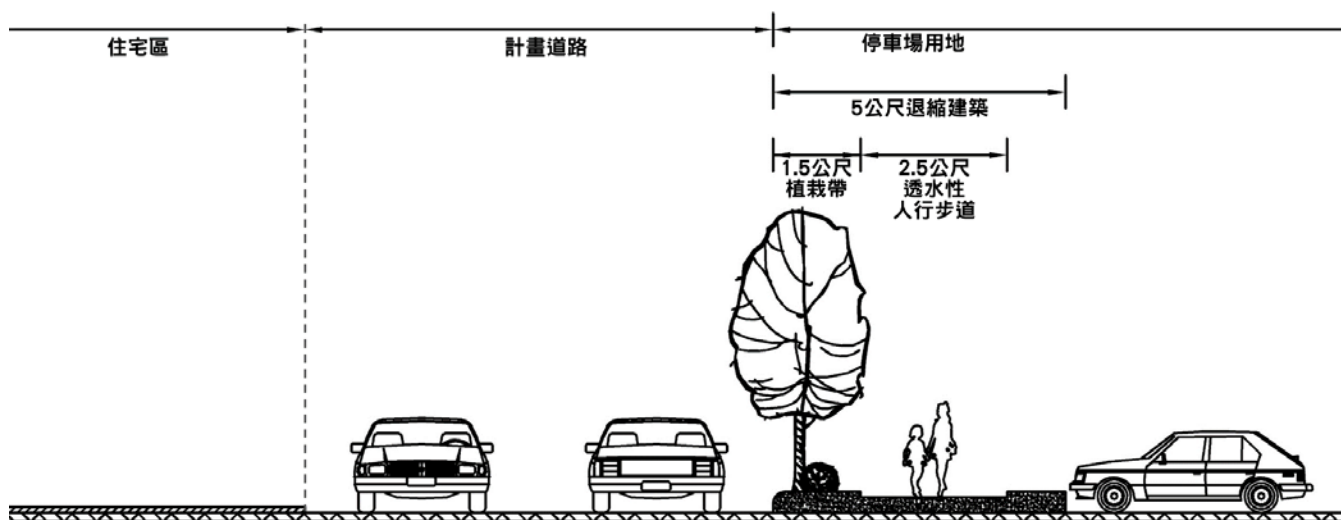
105.8.26 第 53 次會 審議通過條文	本次提會修正條文	說明
相關法令規定辦理。	相關法令規定辦理。	

附表 2 逾公展期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會決議
1	方○○ (106 年 11 月 8 日 陳情書)	1. 陳情人乃台南市永康區永大路一段 287 巷之居民，係旨揭都市計畫利害關係之第三人，於本（106）年 11 月 6 日始知有旨揭計畫事，遂於隔日（106 年 11 月 7 日）電詢台南市政府都市發展局承辦人，知悉旨揭都市計畫案業於 105 年正月已舉辦過變更計畫說明會。亦即，旨揭都市計畫建立、變更過程陳情人均未參與並陳述意見。 2. 經查台南市政府都市發展局 105 年 12 報內政部審議方案配置圖（如附件），因停車場位置緊鄰台南市永康區永大路一段 287 巷，倘通過後，勢必車輛排氣污染，嚴重影響本巷現有住戶生活品質。 3. 懇請李代理市長孟諺百忙之中關心此事，完成陳情人之訴求，讓台南市永康區永大路一段 287 巷居民，能與崑崙大路居民一樣，均擁有良好的生活品質。	據此針對旨揭變更都市計畫，陳情人建議事項如下： 1. 將原停車場面積分布於二處，亦即原停車場面積之一半挪置於東側公園用地。 2. 原停車場另一半面積，鄰近本巷周邊退縮變更為綠地使用。	未便採納。 理由： 1. 該地區鄰近崑崙山商圍有停車需求，仍應維持停車場用地面積。另為利停車設施之整體規劃利用採集中劃設，不宜分散區位。 2. 依土地使用分區管制要點有關退縮建築規定，臨計畫道路側應留設 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設 2.5 公尺以上透水性人行步道（詳附圖），已有適度隔離。未來停車場規劃設計，應考量盡量降低場內車輛對週邊住戶影響。
	方○○ (106 年 11 月 19 日 陳情書 補充理由)	1. 本（106）年 11 月 14 日下午 7 時 30 分於台南市永康區崑崙山里活動中心舉辦台南市政府變更高速公路永康交流道附近特定區計畫〔調整永康幹 3-1 號道路（崑崙大路）附近附	縮減公共設施用地之停車場計畫總面積： 依據 105 年 12 月報內政部審議方案配置圖（如附件 2），停車場計畫總面積為 0.396 公頃，因此，建議能縮減原停車場計畫總面積至 105 年 1 月公	

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會決議
		帶條件地區案〕說明會（如附件 1），由立法委員王定宇主持，與會人員包含台南市政府都市發展局蔡總工程師、鄭科長、鄒承辦人、永康區公所經建課長及長豐工程顧問公司代表出席說明，陳情人對上開人員百忙之中出席表達無上謝意，先予敘明。 2. 有關上開會議就台南市政府都市發展局 105 年 12 報內政部部審議方案配置圖（如附件 2）結論建議事項如下： (1) 將原停車場面積分布於二處，亦即原停車場面積之一半挪置於東側公園用地；原停車場另一半面積，鄰近本巷周邊退縮並變更為公園綠地使用。又停車場出入口均設置於大仁街以南至延伸至崑大路之 12 米計畫道路。 (2) 現今永大路一段 287 巷巷道，自永大路起變更為十米並增加往西延伸至原規劃停車場用地。	展草案之 0.238 公頃（如附件 3），另二者相差之總面積 0.158 公頃則變更為公園用地面積。	
2	永康區崑山里辦公室	為里民反映新設停車場緊鄰住戶易生使用干擾，建議延伸本案永大路一段 287 巷 10 米道路長度，以為相互隔離空間。	本案原計畫 10 米道路長度為永大路一段至永大路一段 287 巷公園西側轉角，現本里里民欲擬向西延伸至永大路一段 287 巷停車場西側轉角。	未便採納。 理由： 1. 依土地使用分區管制要點有關退縮建築規定，臨計畫道路側應留設 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設 2.5 公尺以上透水性人行步道（詳附圖），已有適度隔離。未來停車

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	市都委會決議
				場規劃設計，應考量盡量降低場內車輛對週邊住戶影響。 2. 為維持道路系統規劃完整性，不予調整計畫道路寬度。



附圖 停車場用地退縮建築及植栽綠帶規劃示意圖

註：實際仍應以未來工程規劃設計內容為準。

臺南市都市計畫委員會 第 7 6 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 7 年 1 1 月 2 3 日

臺南市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 11 月 23 日(星期五)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：李兼主任委員孟諺 許兼副主任委員漢卿代理

(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：(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：「變更玉井都市計畫(部分道路用地為市場用地)」

第 二 案：「變更仁德都市計畫（部分公園用地為學校用地）案」

第 三 案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（環保設施用地、部分變電所用地及道路用地為捷運系統用地）（配合捷運藍線延伸線歸仁機廠）」

第 四 案：「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區）細部計畫」再提會討論

第 五 案：「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫港埠用地細部計畫（配合安平商港建設計畫）案」

第 六 案：「變更臺南市安南區細部計畫 A12 區（臺南科技工業區（東區部分））（配合臺南科技工業區 4-2 期開發工程）案」

第四案：「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區）案」再提會討論

說明：一、本案細部計畫業經本會 105 年 8 月 26 日第 53 次及 107 年 6 月 20 日第 71 次審議通過，決議（略以）：「本案修正後細部計畫內容應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論」。

二、案經 107 年 10 月 9 日起 30 天於永康區公所與本府辦理計畫書、圖再公開展覽完竣，並於 107 年 10 月 22 日上午 10 時，假本市永康區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會，共計接獲 4 件人民或團體陳情意見，爰再提會討論。

決議：一、准照本會 105 年 8 月 26 日第 53 次及 107 年 6 月 20 日第 71 次會決議通過。

二、再公開展覽期間人民或團體陳情意見：詳附表 1 決議欄。

附表 1 再公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
1	施善 崑山段 1330、 1330-1 地 號	—	要原地分配土地，並且面積願繳稅，要保留原土地面積。	1. 陳情土地位於次 30-2 號 12M 計畫道路、住宅區及灌溉設施專用區，係屬主要計畫變更內容，業經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次會審定在案，非屬本次再公展範疇。 2. 涉及重劃配地事宜，依市地重劃實施辦法相關規定辦理，並轉請本府地政局妥處。
2	臺灣嘉南農 田水利會 其管有臺南	—	1. 本會土地涉及西北灣小給 2、小給 2-3、小排 2、小排 2-2 及小排 2-3 等	1. 主要計畫變更內容已配合劃設灌溉設施專用區，以維持原有水路灌

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
	市永康區崑山段 1177-1 地號等土地		5 線給、排水路，請維持原有水路灌排功能，並將設計圖送本會檢討無虞後始得施設，本會未同意前不得破壞水路。 2. 本會參與本案重劃土地，請比照私有土地分配比率分配予本會，土地分配辦法未按規定辦理前，本會各水利系統不得變更。	排功能。 2. 涉及重劃配地事宜，依市地重劃實施辦法相關規定辦理，並轉請本府地政局妥處。
3	李○貴、鄒○圓 崑山段 1260 地號		1. 本人土地崑山段 1260 地號位於變更住宅區（附）為灌溉設施專用區（附），經查都市計畫書皆無詳細交代變更該區之公益性及必要性。只說供農田灌溉使用，但旁邊就是變更住宅區為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，明明可以利用此區兼作灌溉設施及滯洪池公園，但市府並無如此規劃及詳細評估分析，似乎以都市計畫變更手法，強壓去化原有弱勢居民，圖利其它開發商或財團，手段極為惡劣。請詳細說明為何要硬要劃設灌溉設施專用區。 2. 對於市地重劃本人支持，但也請市府應向各位土地所有權人說明未來市地重劃後，對於持有面積較小之所有權人相關配地原則，未來開發限制及所需分擔經費進行說明，依照目前提供的資訊，實在無法讓本區弱勢居民理解，請提供讓一般民	1. 陳情土地係位於住宅區，未涉及灌溉設施專用區。 2. 計畫範圍內現況尚有既有西北灣小給 2、小給 2-3、小排 2、小排 2-2 及小排 2-3 等 5 線給、排水路，依嘉南農田水利會評估尚有保留灌排需求以供南側農業區使用，故於主要計畫變更內容配合劃設灌溉設施專用區。 3. 涉及市地重劃相關事宜，轉請本府地政局妥處。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
			眾看得懂的資料。	
4	方○珪等 55 人 公兒用地、 停車場用 地、次 30-3 號計畫道路	1. 陳情人等現有居民常住四、五十年之久，依照原停車場用地（細停 1），致使停車之排放廢氣嚴重影響生活品質，雖有綠帶設計，仍無法解消空氣污染問題。 2. 又每當雨季來臨均為淹水嚴重地區，倘再設置停車場，除了原有水患之外，更有空氣污染之痛苦，更加重影響此地居民生活品質，請問市府是否將此地長住四、五十年之久居民視為二等公民。 3. 都市計畫中東側廣大住宅區目前設有立法委員王定宇服務處，是否為此原因而將都市計畫用地改為住宅區，並緊鄰公園用地，以利未來新屋買賣。 4. 若將停車場用地移往東側，可解決東側廣大住宅區停車問題。 5. 細部計畫內次 30-1 號 10M 計畫道路，次 30-3 號 8M 應更改為 10M，避免永路人因道路縮減 2 公尺造成車禍，抒解次 30-3 號 8M 與次 30-4 號 8M 車輛，免除都市計畫承辦人故意圖利次 303 號 M 尾端（現為旭億自	1. 原停車場用地（細停 1）移往東側（細公兒），並將原地改為公園用地（細公兒）。 2. 次 30-3 號 8M 計畫道路（現永康區永大路一段 287 巷）應改為 10M。	未便採納。 理由： 依本會 107 年 6 月 20 日第 71 次決議（略以）：「1. 依土地使用分區管制要點有關退縮建築規定，臨計畫道路側應留設 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設 2.5 公尺以上透水性人行步道，已有適度隔離。未來停車場規劃設計，應考量盡量降低場內車輛對週邊住戶影響。2. 為維持道路系統規劃完整性，不予調整計畫道路寬度。」。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
		助餐廳）地主之慮。		
5	楊國雄 崑山段 1277、1278 地號	—	本案原地分配方式地號1277、1278規劃為公共設施用地，因現有做倉庫及停車場和農作物使用。如本地無法原地分配所有地上物之建設及農作物，是否申請評價單位進行估價，理賠地主的損失。	涉及重劃配地及地上物補償事宜，依市地重劃實施辦法相關規定辦理，並轉請本府地政局妥處。

臺南市都市計畫委員會 第 7 8 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 8 年 4 月 1 6 日

臺南市都市計畫委員會第 78 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 4 月 16 日(星期二)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介奴

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

第 二 案：「變更虎頭埤特定區計畫【健康休閒專用區（原「旅乙（1）旅館區附近地區）」細部計畫案再提會討論

第 三 案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）」案再提會討論

第 四 案：「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區）細部計畫」案再提會討論

第 五 案：「變更臺南市安平區細部計畫（港埤用地土地使用分區管制要點）(配合安平商港建設計畫)案」

第 六 案：「變更臺南市安南區細部計畫 A3 區(十二佃南側-J 區)書圖不符更正案」案

第 七 案：「變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」再提會討論

第 四 案：「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區）細部計畫」案再提會討論

說 明：本案細部計畫分別經本會 105 年 8 月 26 日第 53 次、107 年 6 月 19 日第 71 次及 107 年 11 月 23 日第 76 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 105 年 8 月 26 日第 53 次、107 年 5 月 29 日第 923 次及 108 年 1 月 22 日第 939 次會審竣之「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）」，重新修正土地使用計畫及附帶條件內容，爰再提會討論。

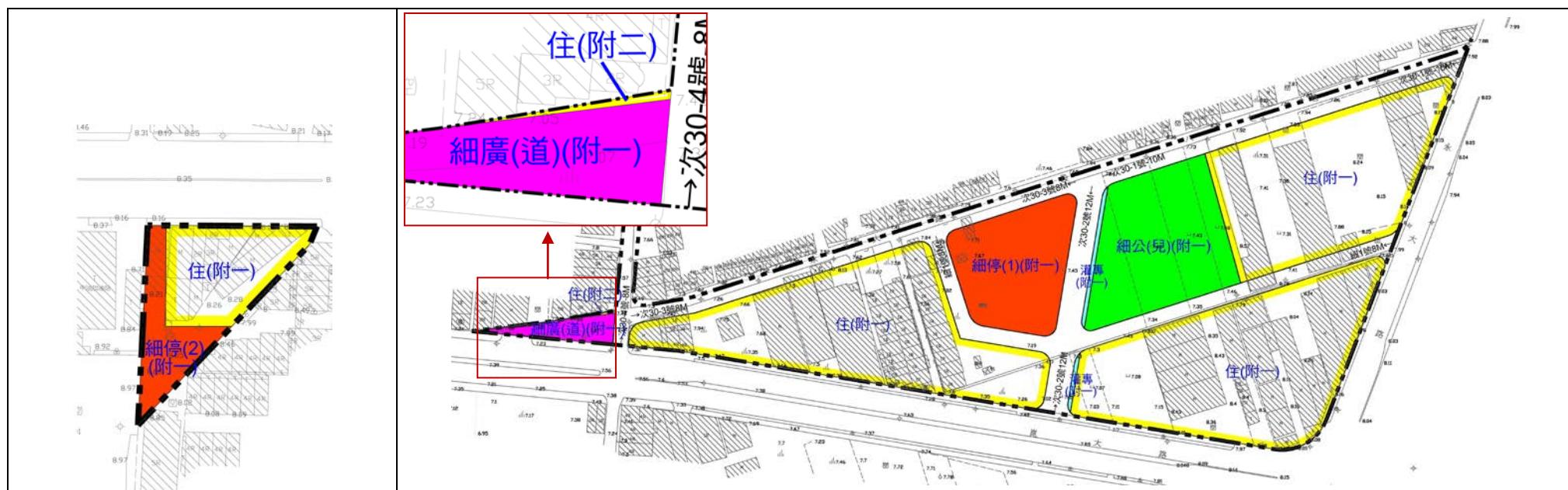
決 議：准照本會 105 年 8 月 26 日第 53 次、107 年 6 月 20 日第 71 次決議及提會資料內容通過。

【附錄】提會資料內容

附表 1 本次提會修正細部計畫土地使用計畫面積表

	臺南市都市計畫委員會第 76 次會議通過版本			本次提會建議修正方案				
	項目	重劃區		項目	重劃區		非重劃區	
		面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
使用分區	住宅區(附)	2.584	59.55	住宅區(附一)	2.583	59.55	-	-
	灌溉設施專用區(附)	0.019	0.45	住宅區(附二)	-	-	0.002	100.00
	小計	2.603	60.00	灌溉設施專用區(附一)	0.019	0.45	-	-
公設用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)	0.451	10.39	小計	2.602	60.00	-	-
	廣場用地(兼供道路使用)(附)	0.058	1.34	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附一)	0.452	10.42	-	-
	停車場用地(附)	0.396	9.13	廣場用地(兼供道路使用)(附一)	0.056	1.29	-	-
	道路用地(附)	0.831	19.14	停車場用地(附一)	0.396	9.13	-	-
	小計	1.736	40.00	道路用地(附一)	0.831	19.16	-	-
合計		4.339	100.00	小計	1.735	40.00	-	-
				合計	4.337	100.00	0.002	100.00

註：表列面積僅供參考，實際面積仍須依實地定樁測量為準。



附圖 1 提會修正細部計畫示意圖

附表 2 提會修正細部計畫土地使用分區管制要點對照表

臺南市都市計畫委員會 第 76 次會議通過版本	本次提會修正條文	說明
二、 <u>住宅區</u> 之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區 (一)住宅區(附一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 (二)住宅區(附二)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。 得於申請建照前完成繳交代金後，提昇為容積率 200%。	1. 配合主要計畫內容變 1-3 案附帶條件內容修正。 2. 考量住宅區(附二)之形狀狹長且面積未具規模，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，改以調降容積率方式辦理回饋。

擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫
(調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區)
細部計畫書

業 務 單 位 主 管	
業 務 承 辦 人 員	

擬 定 機 關 ： 臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 1 0 年 1 2 月