

變更善化主要計畫(第四次通盤
檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)
(再公展編號第 6 案)書

臺南市政府

中華民國 113 年 2 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	變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)(再公展編號第 6 案)	
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	公告徵求 意見	自民國 101 年 9 月 28 日起至 101 年 10 月 27 日止，刊登於新新聞報 101 年 9 月 28 日~30 日第 7 版
	公開展覽	1.自民國 105 年 6 月 1 日起至 105 年 6 月 30 日止，刊登於臺灣時報 106 年 6 月 1 日~3 日公告資訊 2.自民國 108 年 8 月 19 日起至 108 年 9 月 17 日止，刊登於中國時報 108 年 8 月 19 日~21 日 B6 版
	公開展覽 說明會	1.日期：民國 105 年 6 月 14 日上午 10 時 地點：善化區文康育樂中心 2.日期：民國 108 年 9 月 10 日上午 10 時 地點：善化區文康育樂中心
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民或團體陳情意見綜理表	
提交各級都市計畫委員會 會 審 核 結 果	直 轄 市	臺南市都市計畫委員會 106 年 7 月 7 日第 61 次會議審議通過
	內 政 部	內政部都市計畫委員會 108 年 5 月 21 日第 946 次會議審議通過 內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 14 日第 961 次會議審議通過 內政部都市計畫委員會 112 年 7 月 18 日第 1037 次會議審議通過

目 錄

壹、前言.....	1
貳、法令依據.....	2
參、本次核定案件變更位置及範圍.....	2
肆、現行計畫概要.....	4
伍、基地現況.....	12
陸、發展課題與對策.....	18
柒、變更計畫內容.....	19
捌、變更後計畫.....	25
玖、實施進度及經費.....	36

附件一、內政部都市計畫委員會第 946 次會議紀錄

附件二、內政部都市計畫委員會第 961 次會議紀錄

附件三、內政部都市計畫委員會第 1037 次會議紀錄

附件四、核准實施市地重劃文件(內政部 112 年 12 月 13 日台內地字第
1120042675 號函)

圖目錄

圖 1 變更範圍示意圖.....	錯誤! 尚未定義書籤。
圖 2 現行善化都市計畫示意圖.....	10
圖 3 變更範圍 A、B 及其周邊使用現況.....	13
圖 4 變更範圍 C、D、E 及其周邊使用現況.....	14
圖 5 變更範圍周邊交通動線系統示意圖.....	15
圖 6 變更範圍土地權屬示意圖.....	16
圖 7 淹水潛勢示意圖.....	17
圖 8 變更內容示意圖-1.....	22
圖 8 變更內容示意圖-2.....	23
圖 9 變更後內容示意圖.....	24
圖 10 變更後都市計畫示意圖.....	32
圖 11 市地重劃範圍示意圖.....	37

表目錄

表 1 善化都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程一覽表.....	4
表 2 現行善化都市計畫土地使用面積表.....	11
表 3 變更範圍公私有土地面積統計表.....	15
表 4 變更內容明細表.....	19
表 5 變更前後土地使用面積對照表.....	21
表 6 變更後土地使用面積表.....	30
表 7 變更後公共設施用地明細表.....	33
表 8 實施進度及經費表.....	38

壹、前言

善化都市計畫自 45 年 11 月 6 日公告實施，其後 71 年 7 月 15 日第一次通盤檢討(含擴大都市計畫)、79 年 12 月 15 日第一期公共設施保留地專案通檢、82 年 6 月 12 日第二次通盤檢討、95 年 2 月 17 日第三次通盤檢討迄今已屆滿 10 年，由於都市為動態發展進程，隨著社會、經濟及實質發展之變遷，都市計畫應配合做適度之調整，修正其不合實際發展狀況之處，並檢討未來發展實施方針，在此目的下，乃依據「都市計畫法」第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條，辦理善化都市計畫第四次通盤檢討。

善化都市計畫基本圖已年代久遠，地形、地物隨都市發展已多所變遷，實不符現況發展需求，爰配合原臺南縣政府於民國 100 年完成之航空測量圖進行地形修測及計畫圖重製作業。另「善化都市計畫」原擬定機關為善化鎮公所，99 年 12 月 25 日臺南縣市合併升格為直轄市後，因應組織調整，其擬定機關依法變更為臺南市政府。

此外，現行善化都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，因縣市合併後，善化都市計畫係屬市鎮計畫，依規定細部計畫應由臺南市政府核定實施，藉辦理善化都市計畫第四次通盤檢討之際，依都市計畫法第 22 條規定，將善化都市計畫之土地使用分區管制要點予以抽離，明確區別主要計畫及細部計畫內容，以落實計畫的分層管理，提升計畫執行效率。

本次通盤檢討審竣未核定案件計有 5 案，依都委會決議須俟完成市地重劃計畫審核(3 案)、捐地或市地重劃方式辦理(1 案)及繳納代金(1 案)後，始得分階段報內政部核定暨發布實施。再公展編號第 6 案為審竣未核定案件，係由 71 年劃設迄今尚未開闢之運動場用地，併同其周邊人行步道、南側農業區、文(高)西南側未徵收私有地與鄰近尚未開闢之公(兒)用地及其周邊人行步道計畫道路一併檢討，以市地重劃方式，完成必要公共設施保留地之取得及開發。

本案重劃計畫書業經內政部 112 年 12 月 13 日台內地字第 1120042675 號函核准實施在案(詳附件四)，爰檢送本階段計畫書、圖提請內政部核定暨發布實施。

貳、法令依據

依都市計畫法第 26 條規定，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。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

本計畫區距前次定期通盤檢討已超過上開法定年限，爰依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法等相關法令規定，辦理第四次通盤檢討作業。

參、本次核定案件變更位置及範圍

位於善化都市計畫區中央偏西，變更範圍以善化高中為中心，分為 A 至 E 等 5 大區塊順時針分布，變更面積合計 5.77 公頃，詳圖 1。

一、區塊 A：運動場用地及其北側、東側之人行步道、運動場用地北側住宅區道路截角、運動場用地南側與坐駕排水北側之間農業區。

二、區塊 B：文(高)西南側部分學校用地。

三、區塊 C：公(兒)(二)-四及其東側人行步道、西北側計畫道路。

四、區塊 D：公(兒)(二)-三及其北側、西側人行步道。

五、區塊 E：公(兒)(二)-二及其南側、西側人行步道。

肆、現行計畫概要

一、發布實施歷程

善化都市計畫於民國 45 年 11 月 6 日公告，迄今共辦理四次定期通盤檢討，109 年 6 月 9 日公告第四次通盤檢討第一階段，109 年 9 月 18 日公告第四次通盤檢討土地使用分區管制要點細部計畫，112 年 4 月 13 日公告第四次通盤檢討第二階段。有關善化都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程，詳表 1 所示。

表 1 善化都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程一覽表

計畫案名	公告日期與文號
善化鎮都市計畫	45年11月6日 台內地字第98922號核定重新修正
核定臺南縣善化鎮都市計畫公共設施保留地 檢討變更圖說案	64年2月25日 府建都字15642號
變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案	71年7月15日 府建都字75293號
變更暨擴大善化都市計畫（第一期公共設施保留地 專案通盤檢討）	79年12月13日 府工都字155679號
變更及擴大善化都市計畫（第二次通盤檢討）案	82年6月11日 府工都字79098號
訂定善化都市計畫（土地使用分區管制要點）案	90年5月4日 府城都字60748號
變更善化都市計畫（第三次通盤檢討）案	95年2月14日 府城都字第0950023897A號
變更善化都市計畫（第三次通盤檢討） （變更內容綜理表新編號第五案：部分國民住宅 專用區為住宅區）案	97年5月27日 府城都字第0970107054A號
變更善化都市計畫（配合中華電信股份有限公司用 地專案通盤檢討）案	97年12月29日 府城都字第0970293700A號
變更善化都市計畫（農業區土地使用管制要點專案 通盤檢討）案	104年9月23日 府都規字第1040909139A號
變更善化主要計畫（第四次通盤檢討） （含都市計畫圖重製）（第一階段）案	109年6月9日 府都綜字第1090675534A號
變更善化都市計畫（第四次通盤檢討） （土地使用分區管制要點）細部計畫案	109年9月18日 府都綜字第1090731684A號
變更善化主要計畫（第四次通盤檢討）（含都市計 畫圖重製）（第二階段）（再公展編號第8案）案	112年4月13日 府都綜字第1120450431A號

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統；本計畫彙整。

二、計畫內容概述

(一)計畫範圍與面積

計畫範圍東起台一號縱貫公路東側之嘉南大圳南幹線，南達坐駕聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝寮道路交叉口起向西約 415 公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，包括東關等 8 個里，計畫面積 703.57 公頃。

(二)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(三)計畫人口及密度

計畫人口為 28,000 人，居住密度每公頃約 157 人。

(四)土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、農業區等 12 種土地使用分區，面積共計 585.44 公頃。其中以農業區占計畫總面積比例最高(339.47 公頃，48.25%)，其次為住宅區(151.28 公頃，21.50%)，其餘各分區占計畫總面積比例，詳見表 2。

1.住宅區

劃設面積為 151.28 公頃，占都市發展用地面積 41.69%，占計畫總面積 21.5%。

2.國民住宅專用區

劃設國民住宅專用區 1 處，位於台一號省道東側、178 市道北側，面積為 1.94 公頃，占都市發展用地面積 0.53%，占計畫總面積 0.28%。

3.商業區

共劃設社區中心商業區、鄰里中心商業區，面積為 21.31 公頃，占計畫總面積 3.03%，占都市發展用地面積 5.87%。

4.行政區

劃設行政區 1 處，供農田水利署嘉南管理處善化工作站使用，面積為 0.11 公頃，占都市發展用地面積 0.03%，占計畫總面積 0.02%。

5.第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區 1 處，供中華電信使用，面積為 0.16 公頃，占都市發展用地面積 0.04%，占計畫總面積 0.02%。

6.工業區(含甲種及乙種工業區)

共劃設工業區 11 處，面積共計 70.50 公頃。其中工四-一、工四-二及工六為甲種工業區，面積為 31.19 公頃，占都市發展用地面積 8.60%，占計畫總面積 4.43%；其餘為乙種工業區，面積為 39.31 公頃，占都市發展用地面積 10.84%，占計畫總面積 5.59%。

7.零星工業區

劃設零星工業區 1 處，供帆宣系統科技股份有限公司使用，面積為 0.30 公頃，占都市發展用地面積 0.08%，占計畫總面積 0.04%。

8.農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，劃設面積為 339.47 公頃，占計畫總面積 48.25%。

9.保存區

劃設保存區 1 處，供慶安宮使用，面積為 0.16 公頃，占都市發展用地面積 0.04%，占計畫總面積 0.02%。

10.加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積為 0.10 公頃，占都市發展用地面積 0.03%，占計畫總面積 0.01%。

11.灌溉設施專用區

劃設灌溉設施專用區 1 處，面積為 0.11 公頃，占都市發展用地面積 0.03%，占計畫總面積 0.02%。

(五)公共設施計畫

劃設機關、學校、公園等 22 種公共設施用地，面積共計 118.13 公頃。其中以道路用地占計畫總面積比例最高(70.64 公頃，10.04%)，其次為文小用地(8.59 公頃，1.22%)，其餘各用地占計畫總面積比例，詳見表 2。

1.機關用地

共劃設機關用地 9 處，面積為 2.12 公頃，占都市發展用地面積 0.58%，占計畫總面積 0.30%。

2.學校用地(含文小及文高)

共劃設學校用地 4 處，面積共計 16.38 公頃。包括文小用地 3 處、文高用地 1 處。

(1)文小用地

配合鄰里單元劃設 3 處，分別為文小一(善化國小)、文小二(大成國小)、文小三(小新國小)，面積為 8.59 公頃，占都市發展用地面積 2.37%，占計畫總面積 1.22%。

(2)文高用地

劃設文高用地 1 處，即為現有善化高中，面積為 7.79 公頃，占都市發展用地面積 2.15%，占計畫總面積 1.11%。

3.鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 12 處，面積為 2.59 公頃，占都市發展用地面積 0.71%，占計畫總面積 0.37%。

4.公園用地

劃設公園用地 4 處，面積為 6.84 公頃，占都市發展用地面積 1.89%，占計畫總面積 0.97%。

5.運動場用地

劃設運動場用地 1 處，面積為 4.12 公頃，占都市發展用地面積 1.14%，占計畫總面積 0.59%。

6.零售市場用地

劃設零售市場用地 3 處，面積為 1.24 公頃，占都市發展用地面積 0.34%，占計畫總面積 0.18%。

7.綠地

劃設綠地 1 處，面積為 0.03 公頃，占都市發展用地面積 0.01%，占計畫總面積 0.00%。

8.墓地

劃設墓地 1 處，面積為 1.26 公頃，占計畫總面積 0.18%。

9.停車場用地

劃設停車場用地 6 處，面積為 1.19 公頃，占都市發展用地面積 0.33%，占計畫總面積 0.17%。

10.廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 3 處，面積為 0.62 公頃，占都市發展用地面積 0.17%，占計畫總面積 0.09%。

11.廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積為 0.05 公頃，占都市發展用地面積 0.01%，占計畫總面積 0.01%。

12.社教用地

劃設社教用地 1 處，面積為 1.01 公頃，占都市發展用地面積 0.28%，占計畫總面積 0.14%。

13.變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積為 0.20 公頃，占都市發展用地面積 0.06%，占計畫總面積 0.03%。

14.電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 2 處，面積為 0.03 公頃，占都市發展用地面積 0.01%，占計畫總面積 0.00%。

15.公用事業用地

劃設公用事業用地 2 處，面積為 0.13 公頃，占都市發展用地面積 0.04%，占計畫總面積 0.02%。

16.鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)

劃設鐵路用地 2 處，面積為 7.60 公頃，占都市發展用地面積 2.09%，占計畫總面積 1.08%；鐵路用地(兼供道路使用)面積為 0.39 公頃，占都市發展用地面積 0.11%，占計畫總面積 0.05%。

17. 道路用地、道路用地(兼供高速公路使用)、道路兼灌溉設施用地

劃設道路用地面積為 70.64 公頃，占都市發展用地面積 19.47%，占計畫總面積 10.04%；劃設道路用地(兼供高速公路使用)面積為 1.67 公頃，占都市發展用地面積 0.46%，占計畫總面積 0.24%；劃設道路兼灌溉設施用地，面積為 0.02 公頃，占都市發展用地面積 0.00%，占計畫總面積 0.00%。



圖 例

住宅區	乙(工) 乙種工業區	機 機關用地	市 零售市場用地	公用 公用事業用地	道路(兼供高速公路使用)
國民住宅專用區	零工 零星工業區	文 學校用地	墓 墓地	變 變電所用地	4米人行步道用地
商業區	農 農業區	公(兒) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地	停 停車場	鐵 鐵路用地	道路 廣場 圓環
行 行政區	保 保存區	公 公園用地	廣(停) 廣場兼停車場用地	鐵(道) 鐵路用地(兼供道路使用)	善化都市計畫範圍
電(專) 第二種電信專用區	油(專) 加油站專用區	綠 綠地用地	廣 廣場用地	塔 電路鐵塔用地	細部計畫範圍
甲(工) 甲種工業區	灌(專) 灌溉設施專用區	運 運動場用地	社 社教用地	道路兼灌溉設施用地	

說明：
圖上標有「附」字者，其附帶條件另見計畫書。

圖 2 現行善化都市計畫示意圖

表 2 現行善化都市計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 面積百分比(%)	占計畫總面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	151.28	41.69	21.50
	國民住宅專用區	1.94	0.53	0.28
	商業區	21.31	5.87	3.03
	行政區	0.11	0.03	0.02
	第二種電信專用區	0.16	0.04	0.02
	工業區	甲種工業區	31.19	8.60
		乙種工業區	39.31	10.84
	零星工業區	0.30	0.08	0.04
	農業區	339.47	-	48.25
	保存區	0.16	0.04	0.02
	加油站專用區	0.10	0.03	0.01
	灌溉設施專用區	0.11	0.03	0.02
	小計	585.44	67.78	83.21
	機關用地	2.12	0.58	0.30
公共 設施 用地	學校用地	文小用地	8.59	2.37
		文高用地	7.79	2.15
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		2.59	0.71
	公園用地		6.84	1.89
	運動場用地		4.12	1.14
	零售市場用地		1.24	0.34
	綠地		0.03	0.01
	墓地		1.26	-
	停車場用地		1.19	0.33
	廣場兼停車場用地		0.62	0.17
	廣場用地		0.05	0.01
	社教用地		1.01	0.28
	變電所用地		0.20	0.06
	電路鐵塔用地		0.03	0.01
	公用事業用地		0.13	0.04
	鐵路用地		7.60	2.09
	鐵路用地(兼供道路使用)		0.39	0.11
	道路用地		70.64	19.47
	道路用地(兼供高速公路使用)		1.67	0.46
	道路兼灌溉設施用地		0.02	0.00
	小計		118.13	32.22
都市發展用地面積		362.84	100.00	-
計畫總面積		703.57	-	100.00

資料來源：變更善化主要計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第二階段）（再公展編號第 8 案）案

註：1.都市發展用地面積不含農業區及墓地面積。

2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

伍、基地現況

一、土地使用現況

變更範圍位於善化都市計畫區中央偏西，以善化高中為中心，分為 A 至 E 等 5 大區塊順時針分布。

(一)變更範圍使用現況

變更範圍包括善化高中西側原運動場用地(含其南側部分農業區)；原文(高)用地南側；另包含原公(兒)二-二(臨仁愛路與民權路口)、公(兒)二-三(和平路與自強路口)、公(兒)二-四(興華路 223 巷內)等公(兒)用地及其周邊人行步道，現況多為臨時攤販集中所、駕訓班、自助洗車場、鐵皮屋、停車場等臨時性設施使用，或果樹栽植、閒置使用。

(二)周邊地區使用現況

A 區西側隔興華路與善化高中相鄰，現況為駕訓班使用、北側為既有住宅社區、東側為鐵路、南側則隔坐駕排水與農業區相鄰；B 區位於信義路與興華路路口，北側與善化高中僅一牆之隔、西側現況為自助洗車場、東南隅為農作使用，栽植火農果；C 區西側為既有住宅區、鄰近為連棟透天厝與集合式大樓；D 區西北側為臺灣電力公司，鄰近有便利超商及餐飲店，生活機能完整便利；E 區為黃昏市場，建築為已登記之合法臨時建物，周邊鄰近多為連棟透天厝型態之住宅使用。

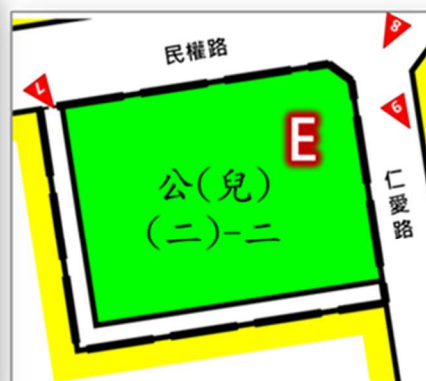
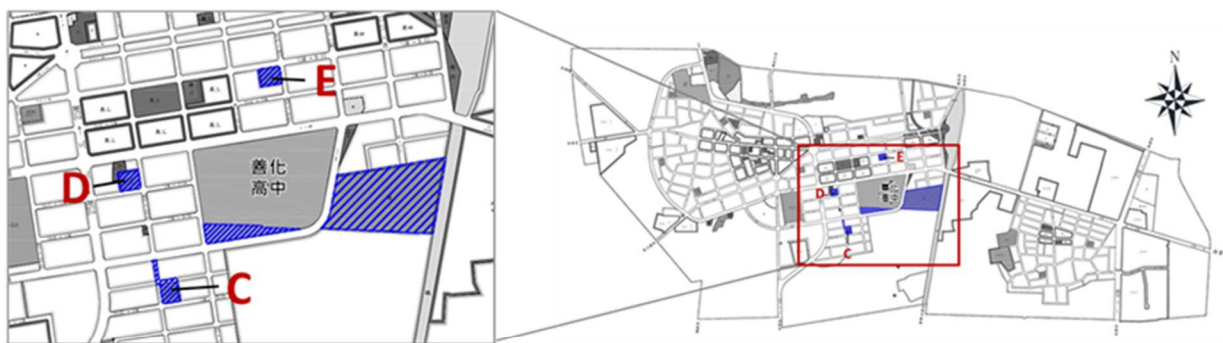
整體而言，除 C、D、E 區塊周邊現況發展較為完善外，A、B 區相較於其他 3 區現況則發展較緩。

周邊交通部分，經由西側中正路北往新營，南至新市，為重要南北向道路；北側中山路往東通往善化火車站，往西接至中正路；大成路為主要東西向道路，往東經陸橋跨越鐵路，聯絡至省道 1 號及國道 3 號，即可通往新營區、新市區及其他行政區。



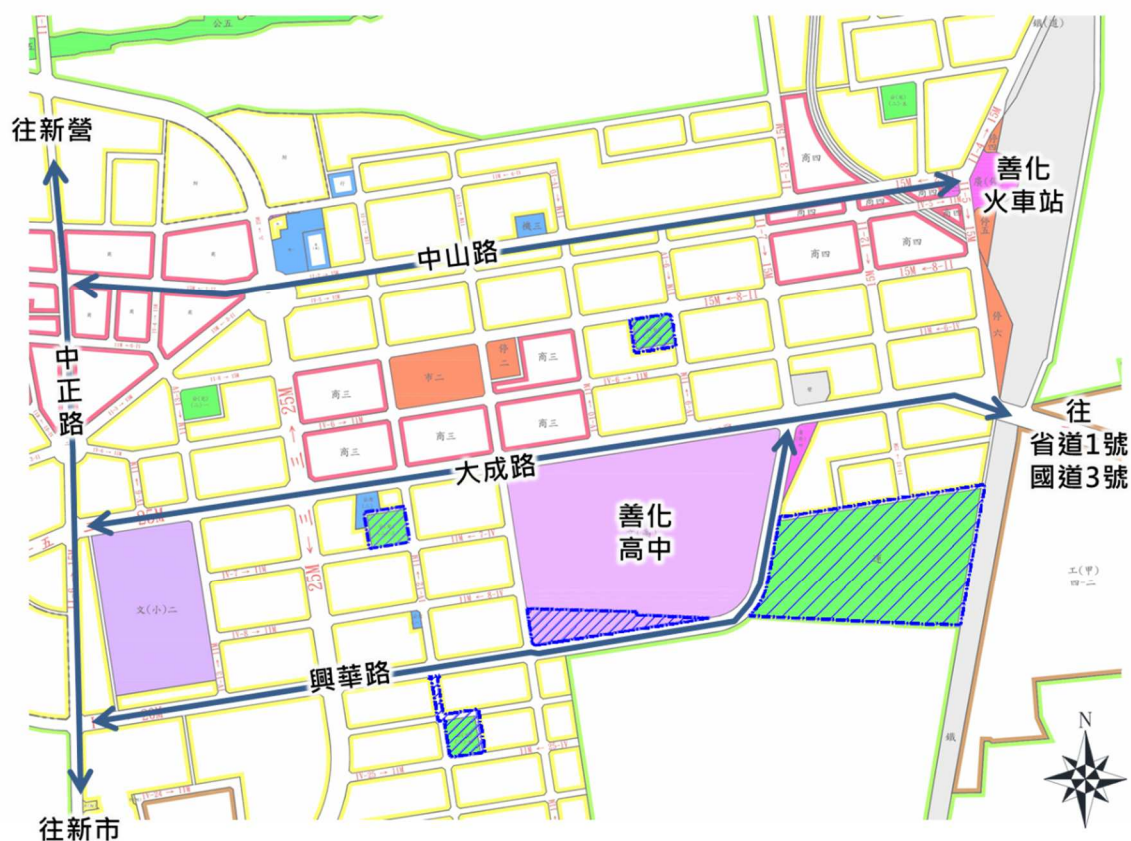
資料來源：本計畫繪製。

圖 3 變更範圍 A、B 及其周邊使用現況



資料來源：本計畫繪製。

圖 4 變更範圍 C、D、E 及其周邊使用現況



資料來源：本計畫繪製。

圖 5 變更範圍周邊交通動線系統示意圖

二、土地權屬

變更範圍均分別落於善駕段、善成段與大成段，私有土地所有權人約 170 人，面積約 54,706.66 平方公尺，占總面積之 94.68%；公有地面積約 3,071.17 平方公尺，占總面積之 5.32%，為財政部國有財產署與臺南市政府所有，詳表 3。

表 3 變更範圍公私有土地面積統計表

項目	土地所有權人數 (人)	面積 (平方公尺)	比例 (%)	備註
公有	2	3,071.17	5.32	
私有	170	54,706.66	94.68	
總計	172	57,777.83	100	

註：表列面積僅供統計參考，實際應依核定計畫圖現地定樁及地籍測量結果為準。

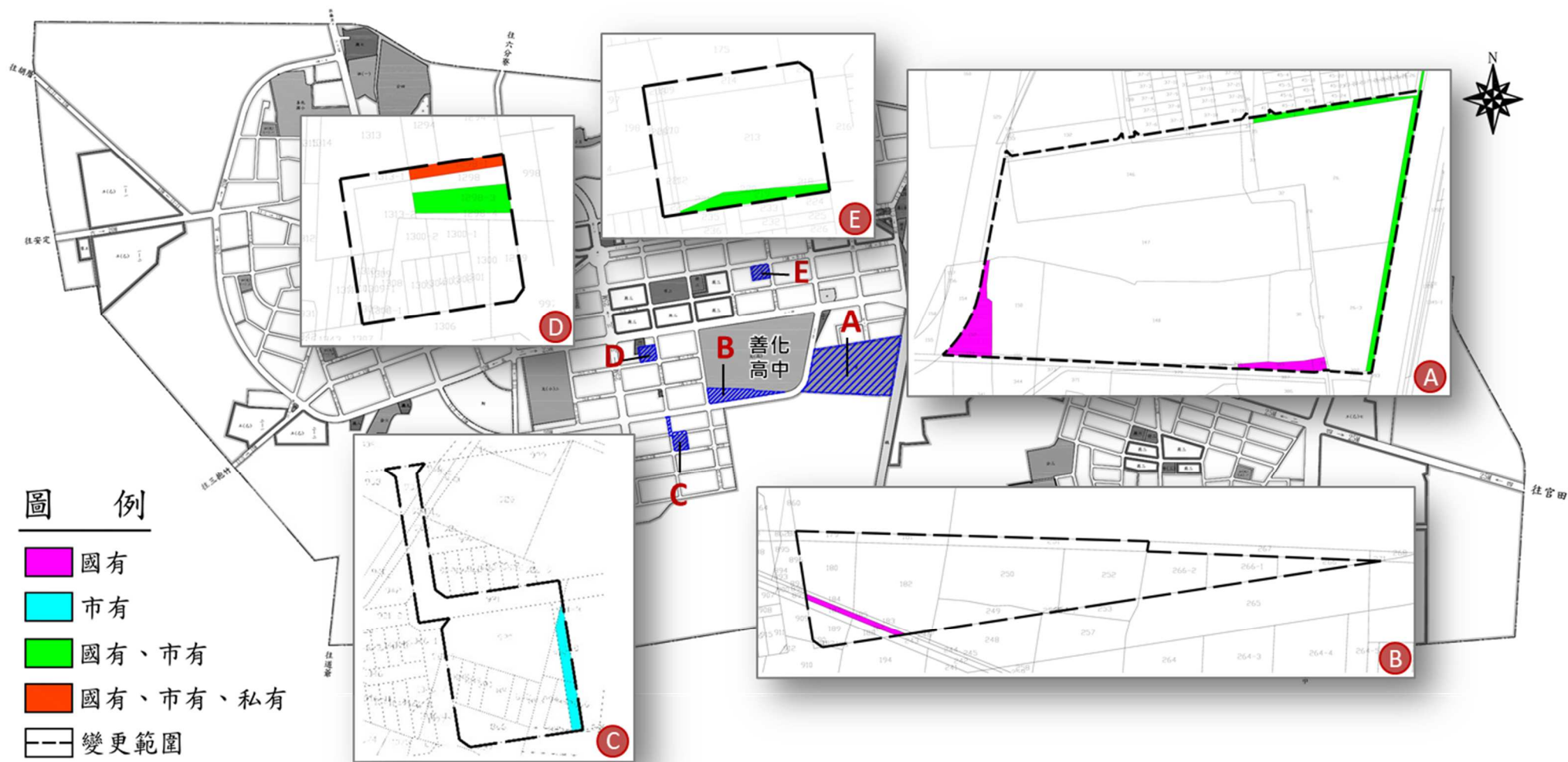
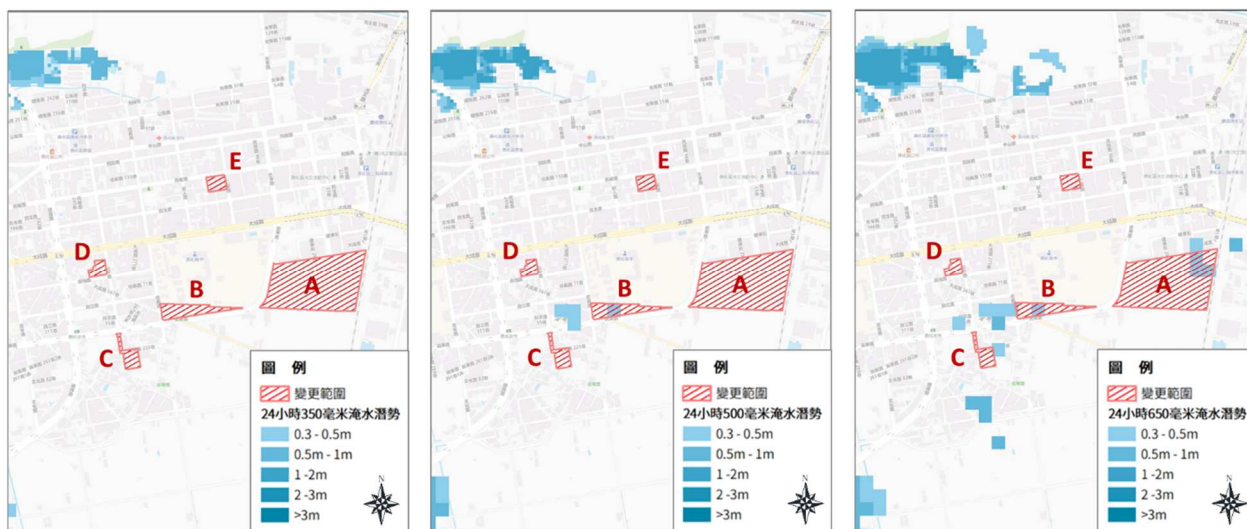


圖 6 變更範圍土地權屬示意圖

三、淹水潛勢分析

依據經濟部水利署第三代淹水潛勢圖資顯示，變更範圍內部分地區於降雨量達一定程度涉及些微淹水；單日降雨量達 350mm 變更範圍均無涉及淹水潛勢；單日降雨量達 500mm 時 B 區內淹水達 0.3-0.5m；單日降雨量達 650mm 時 A 區東北角 100 公尺內、B 區內、及 C 區巷道淹水可達 0.3-0.5m，詳圖 7。



資料來源：套繪經濟部水利署第三代淹水潛勢圖資；本計畫繪製。

圖 7 淹水潛勢示意圖

陸、發展課題與對策

一、無使用需求之公共設施用地，應予以解編並調整變更為適宜分區及用地

【說明】

本計畫區內部分公共設施保留地，經徵詢原管理機關或相關機關後，無用地需求及相關建設計畫者，予以解編並調整為適宜之分區及用地，以促進土地活化及維護地主權益。

【對策】

(一)針對已為公有土地且無使用需求之公共設施用地，配合現況使用或未來發展需求調整，並儘量以變更為五項公共設施用地為原則。

(二)其餘以私有土地為主之公共設施保留地，予以解編並調整變更為住宅區，並以其解編所需回饋之土地，併同區內尚未開闢之公(兒)用地、周邊人行步道，一併劃為整體開發地區，並以跨區市地重劃方式開發，以促進土地活化利用、保障土地所有權人權益，並可提昇本計畫區五項公共設施之開闢率。

二、計畫區內公(兒)用地開闢率低

【說明】

本計畫區內共劃設 11 處公(兒)用地，目前僅 1 處「公(兒)(一)-四」已開闢完成，尚有 10 處未開闢，區內可供居民使用之休憩開放空間少，影響地區休憩環境品質。

【對策】

本次通盤檢討除維持原計畫劃設之面積外，部分公(兒)用地併同其他無使用需求之公共設施用地，採跨區重劃方式辦理整體開發，以取得公(兒)用地，提升居住環境品質。

柒、變更計畫內容

本次提報內政部核定案件為內政部都市計畫委員會第946次會議紀錄(詳附件一)變更內容明細表新編號第六案，其經內政部都市計畫委員會審竣內容如表4、圖7所示。

本案依變更計畫之附帶規定採市地重劃開發，內政部112年12月13日台內地字第1120042675號函核准實施在案(詳附件四)核准實施市地重劃，爰辦理本次都市計畫核定及發布實施作業。

表4 變更內容明細表

再 公 展 編 號	公 展 編 號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
六	五	運動場及北側、東側人行步道	運動場用地 4.12	住宅區(附)2.67	1.運動場自71年擴大都市計畫時劃設，以供善化區發展全民運動為原意，惟運動場用地依目前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定應考量實際需要設置，又該用地鄰近善化高中之運動場，本計畫區西北側亦有已開闢之社教用地(善化文康育樂中心)，已達服務水準，且運動場劃設迄今尚未開闢，實無存在之必要，故予以檢討變更，以利土地利用。 2.配合運動場整體開發規劃內容，運動場北側住宅區內道路路口配合規劃道路截角，除臨接興華路之截角納入整體開發範圍外，其他住宅區內道路因尚未開闢，故剔除整體開發範圍。 3.文(高)西南側為未徵收私有地，經善化高中表示已無使用需求，故予以解編納入整體開發範圍。 4.另為促進土地利用及保障土地所有權人權益，將鄰近尚未開闢之公(兒)用地一併檢討，將公(兒)(二)-二及其南側	附帶條件：本案應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，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。
				公(兒)用地(附)0.64		
				道路用地(附)0.70		
				綠地用地(附)0.11		
		4米人行步道用地	0.19	道路用地(附)0.17		
				綠地用地(附)0.02		
六	五	運動場北側住宅區道路截角	住宅區0.0033	道路用地(附)0.0009 道路用地0.0024		
		文(高)西南側部分學校用地	學校用地0.62	住宅區(附)0.38 綠地用地(附)0.24		
		公(兒)(二)-二及南側、西側人行步道	公(兒)用地0.20	住宅區(附)0.20		
		4米人行步道	0.04	4米人行步道用地(附)0.04		
				公用事業用地		
		公(兒)(二)-	公(兒)用地0.03			

再 公 展 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		三及西側、北側人行步道	4米人行步道用地 0.02	(二)0.05	西側 4 米人行步道、公(兒)(二)-三及其西側北側 4 米人行步道及公(兒)(二)-四及其東側 4 米人行步道及其西北側計畫道路納入整體開發取得。 5.將鄰近公(兒)用地變更為住宅區，於原運動場用地集中劃設公(兒)用地。 6.考量台灣電力公司於公(兒)(二)-三，現況亦已做為服務所及放置巡修車輛及設備使用之土地，於 71 年都市計畫發布實施時已合法取得建築執照，故剔除於整體開發範圍，並配合調整為公用事業用地。 7.本案屬重製疑義類型 G 類(其他)，應依個案不同狀況判斷。 8.運動場用地係於 71 年善化都市計畫擴大時劃設，其南側界線處為溝渠(且地目為水)，惟現行都市計畫圖運動場用地及南側溝渠間，尚有夾雜部份細長農業區土地，爰參酌規劃原意納為重製疑義類型 G 類，一併與運動場用地納入整體開發範圍，避免後續整體開發後將為形成狹長帶狀畸零土地難以使用，以維護土地所有權人權益。	
			公(兒)用地 0.19	住宅區(附)0.21		
			4米人行步道用地 0.02			
		公(兒)(二)-四及東側人行步道、西北側計畫道路	公(兒)用地 0.20	住宅區(附)0.22		
			4米人行步道用地 0.02			
			道路用地 0.09	道路用地(附)0.09		
		運動場用地南側農業區	農業區 0.03	住宅區(附)0.03 綠地用地(附)0.00* (20 平方公尺)		

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

表 5 變更前後土地使用面積對照表

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)
土地 使用 分區	住宅區		151.28	+3.71	154.99
	國宅專用區		1.94		1.94
	商業區		21.31		21.31
	行政區		0.11		0.11
	第二種電信專用區		0.16		0.16
	工業區	甲種工業區	31.19		31.19
		乙種工業區	39.31		39.31
	零星工業區		0.30		0.30
	農業區		339.47	-0.03	339.44
	保存區		0.16		0.16
	加油站專用區		0.10		0.10
	灌溉設施專用區		0.11		0.11
	小計		585.44	+3.68	589.12
公共 設施 用地	機關用地		2.12		2.12
	學校用地	文小用地	8.59		8.59
		文高用地	7.79	-0.62	7.17
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		2.59	+0.02	2.61
	公園用地		6.84		6.84
	運動場用地		4.12	-4.12	0.00
	零售市場用地		1.24		1.24
	綠地		0.03	+0.37	0.40
	墓地		1.26		1.26
	停車場用地		1.19		1.19
	廣場兼停車場用地		0.62		0.62
	廣場用地		0.05		0.05
	社教用地		1.01		1.01
	變電所用地		0.20		0.20
	電路鐵塔用地		0.03		0.03
	公用事業用地		0.13	+0.05	0.18
	鐵路用地		7.60		7.60
	鐵路用地(兼供道路使用)		0.39		0.39
	道路用地		70.64	+0.62	71.26
	道路用地(兼供高速公路使用)		1.67		1.67
	道路兼灌溉設施用地		0.02		0.02
	小計		118.13	-3.68	114.45
都市發展用地面積			362.84	0.03	362.87
計畫總面積			703.57	0.00	703.57

註：1.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

資料來源：本計畫繪製。

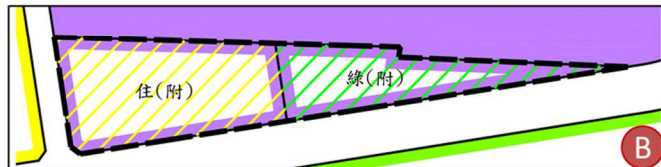
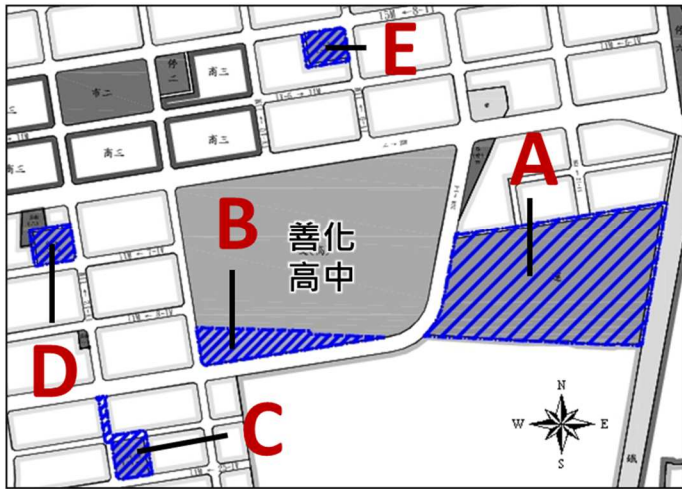
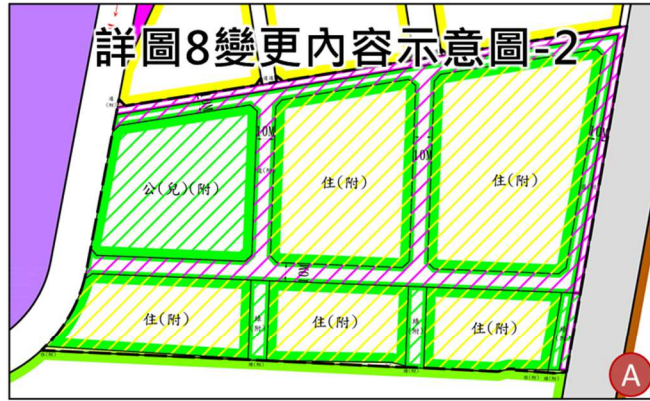
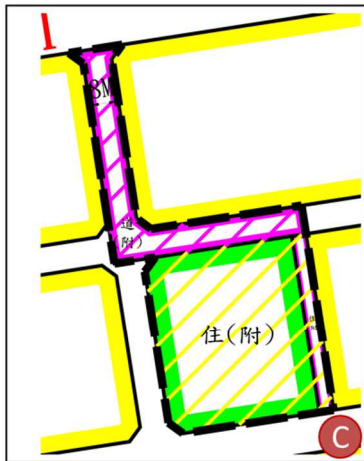
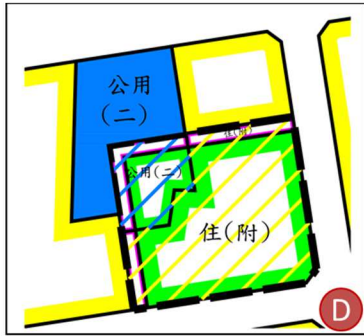
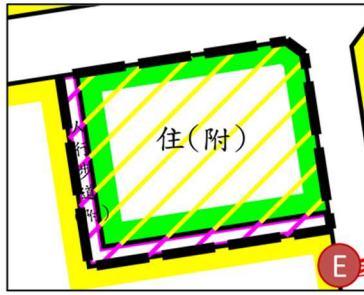


圖 例

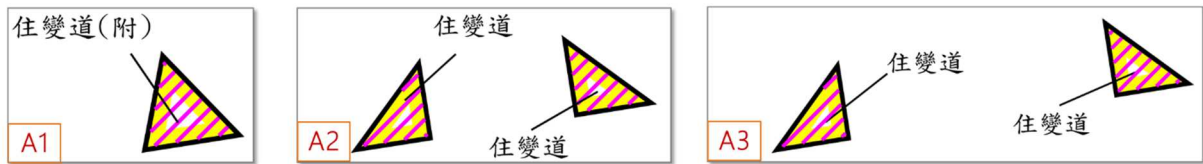
- | | |
|-------|---------------|
| 住宅區 | 文 學校用地 |
| 商業區 | 鐵 鐵路用地 |
| 農業區 | 公用 公用事業用地 |
| 甲種工業區 | 道路 廣場 圓環 |
| 變更範圍 | 廣(停) 廣場兼停車場用地 |

變更圖例

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| 道(附) 變更4米人行步道用地為4米人行步道用地(附) | 住(附) 變更農業區為住宅區(附) |
| 公用 變更4米人行步道用地為公用事業用地 | 綠(附) 變更農業區為綠地用地(附) |
| 住(附) 變更4米人行步道用地為住宅區(附) | 公(兒)(附) 變更運動場用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) |
| 道(附) 變更4米人行步道用地為道路用地(附) | 住(附) 變更運動場用地為住宅區(附) |
| 綠(附) 變更4米人行步道用地為綠地用地(附) | 道(附) 變更運動場用地為道路用地(附) |
| 公用 變更鄰里公園兼兒童遊樂場用地為公用事業用地 | 綠(附) 變更運動場用地為綠地用地(附) |
| 住(附) 變更鄰里公園兼兒童遊樂場為住宅區(附) | 道(附) 變更道路用地為道路用地(附) |
| 道 變更住宅區為道路用地 | 住(附) 變更學校用地為住宅區(附) |
| 道(附) 變更住宅區為道路用地(附) | 綠(附) 變更學校用地為綠地用地(附) |

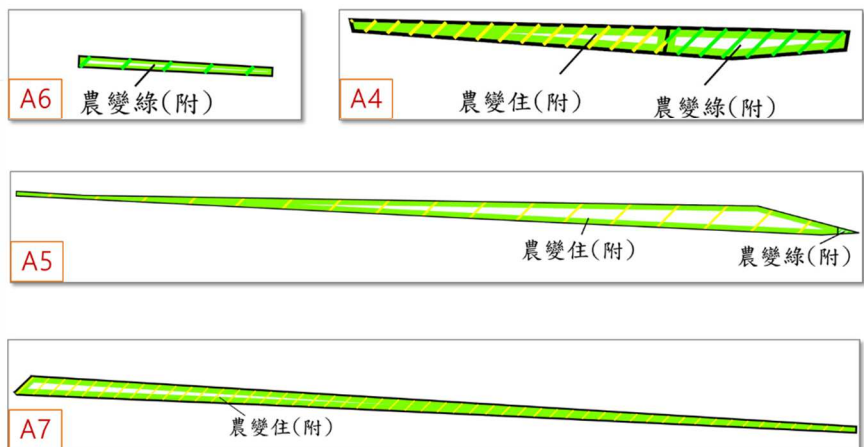
資料來源：本計畫繪製。

圖 8 變更內容示意圖-1



圖例

- 住宅區
- 農業區
- 甲(工) 甲種工業區
- 文 學校用地
- 鐵 鐵路用地
- 廣(停) 廣場兼停車場用地
- 道路 廣場 圓環
- 變更範圍



變更圖例

- | | | |
|--|--|--|
| 道 變更住宅區為道路用地 | 住(附) 變更農業區為住宅區(附) | 道(附) 變更4米人行步道用地為道路用地(附) |
| 道(附) 變更住宅區為道路用地(附) | 住(附) 變更運動場用地為住宅區(附) | 綠(附) 變更4米人行步道用地為綠地用地(附) |
| 綠(附) 變更農業區為綠地用地(附) | 道(附) 變更運動場用地為道路用地(附) | |
| 公(兒)(附) 變更運動場用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) | 綠(附) 變更運動場用地為綠地用地(附) | |

資料來源：本計畫繪製。

圖 8 變更內容示意圖-2

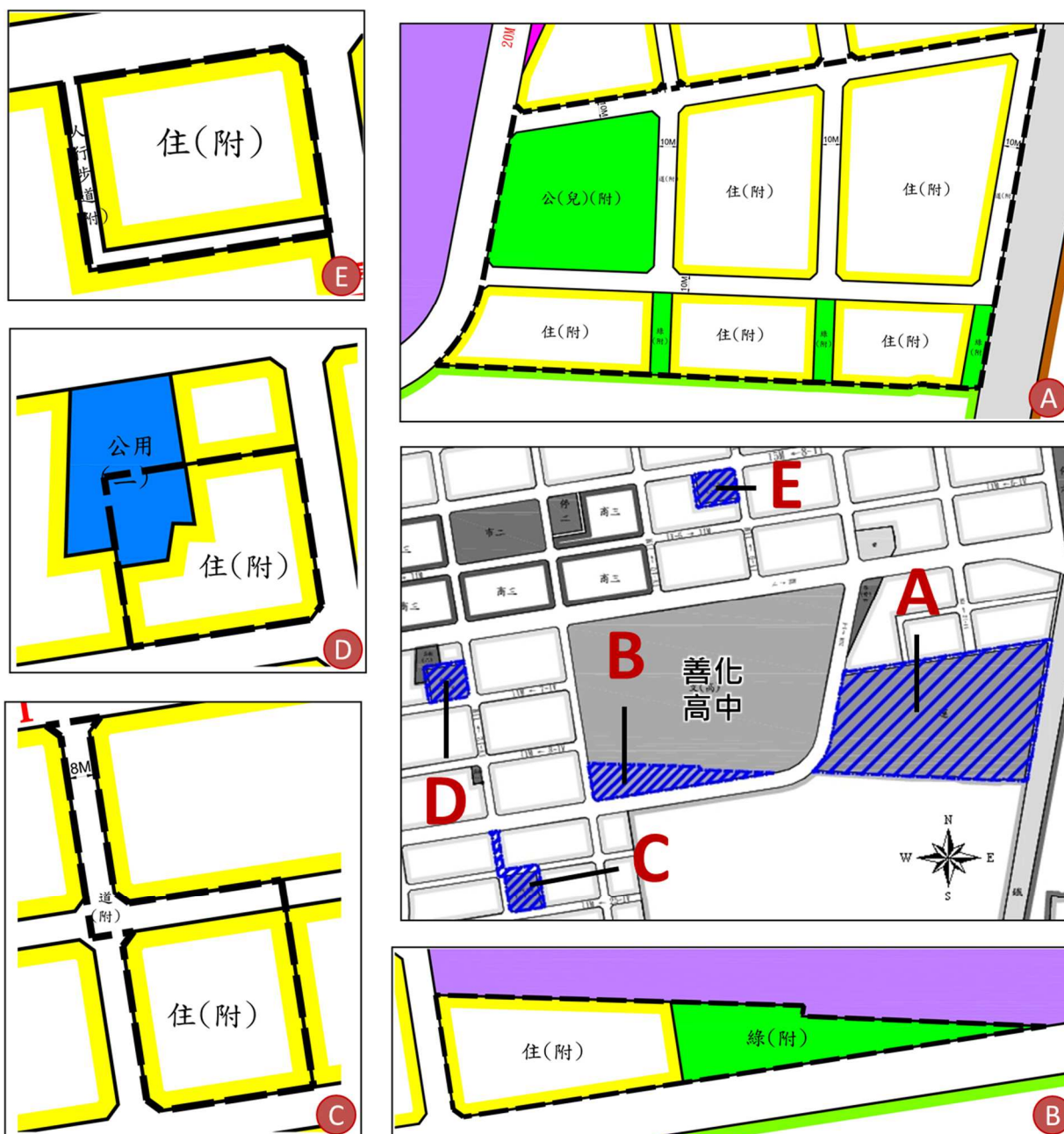


圖 例

住宅區	學校用地	廣場兼停車場用地
農業區	鐵路用地	4米人行步道用地
甲種工業區	綠地用地	道路 廣場 圓環
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公用事業用地	變更範圍

資料來源：本計畫繪製。

圖 9 變更後內容示意圖

捌、變更後計畫

善化都市計畫經本案變更後，涉及實質內容異動者，計有土地使用計畫及公共設施計畫等計畫面積之增減，其餘未指明變更部分，仍以原公告發布實施計畫為準。

第四次通盤檢討後，審竣未核定案件計有 5 案，得俟其附帶條件執行完成後，分階段報內政部核定暨發布實施。前述案件依都委會決議完成附帶條件執行，由本府完成分階段報部核定暨發布實施者，已有 1 案，爰本案變更完成發布實施後，仍尚有 3 案暫予保留中。

一、計畫範圍與面積

計畫範圍東起台一號縱貫公路東側之嘉南大圳南幹線，南達坐駕聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝寮道路交叉口起向西約 415 公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，包括東關等 8 個里，計畫面積 703.57 公頃。

二、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 28,000 人，居住密度每公頃約 157 人。

四、土地使用計畫

變更後土地使用分區計有 12 種，面積共計 589.12 公頃。其中以農業區占計畫總面積比例最高(339.44 公頃，48.25%)，其次為住宅區(154.99 公頃，22.03%)，其餘各分區占計畫總面積比例，詳見表 6。

(一)住宅區

本案變更後增加 3.71 公頃，異動後住宅區面積為 154.99 公頃，占都市發展用地面積 42.71%，占計畫總面積 22.02%。

(二)國民住宅專用區

劃設國民住宅專用區 1 處，位於台一號省道東側、178 市道北側，面積為 1.94 公頃，占都市發展用地面積 0.54%，占計畫總面積 0.28%。

(三)商業區

共劃設社區中心商業區、鄰里中心商業區，面積為 21.31 公頃，占都市發展用地面積 5.87%，占計畫總面積 3.03%。

(四)行政區

劃設行政區 1 處，供農田水利會工作站使用，面積為 0.11 公頃，占都市發展用地面積 0.03%，占計畫總面積 0.02%。

(五)第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區 1 處，供中華電信使用，面積為 0.16 公頃，占都市發展用地面積 0.04%，占計畫總面積 0.02%。

(六)工業區(含甲種及乙種工業區)

共劃設工業區 11 處，面積共計 70.50 公頃。其中工四-一、工四-二及工六為甲種工業區，面積為 31.19 公頃，占都市發展用地面積 8.60%，占計畫總面積 4.43%；其餘為乙種工業區，面積為 39.31 公頃，占都市發展用地面積 10.84%，占計畫總面積 5.59%。

(七)零星工業區

劃設零星工業區 1 處，供帆宣系統科技股份有限公司使用，面積為 0.30 公頃，占都市發展用地面積 0.08%，占計畫總面積 0.04%。

(八)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，本案變更後減少 0.03 公頃，異動後農業區面積為 339.44 公頃，占計畫總面積 48.25%。

(九)保存區

劃設保存區 1 處，供慶安宮使用，面積為 0.16 公頃，占都市發展用地面積 0.04%，占計畫總面積 0.02%。

(十)加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積為 0.10 公頃，占都市發展用地面積 0.03%，占計畫總面積 0.01%。

(十一)灌溉設施專用區

本案變更新增劃設灌溉設施專用區，面積為 0.11 公頃，占都市發展用地面積 0.03%，占計畫總面積 0.02%。

五、公共設施計畫

本案變更將尚未開闢之運動場用地(4.12 公頃)、公(兒)(二)-二(0.20 公頃)、公(兒)(二)-三(0.22 公頃)及公(兒)(二)-四(0.20 公頃)，調整變更為其他分區或用地，變更後新增公(兒)用地 1 處、綠地、公用(二)及道路用地，面積共計 1.04 公頃。爰此，變更後公共設施用地計有 20 種，面積共計 114.45 公頃。

(一)機關用地

共劃設機關用地 9 處，面積為 2.12 公頃，占都市發展用地面積 0.58%，占計畫總面積 0.30%。

(二)學校用地(含文小及文高)

本案變更後減少 2.53 公頃，異動後學校用地面積為 16.38 公頃，計有學校用地 4 處。包括文小用地 3 處及文高用地 1 處。

1.文小用地

配合鄰里單元劃設3處，分別為文小一(善化國小)、文小二(大成國小)、文小三(小新國小)，面積為8.59公頃，占都市發展用地面積2.37%，占計畫總面積1.22%。

2.文高用地

本案變更後減少0.62公頃，劃設文高用地1處，即為現有善化高中，面積為7.17公頃，占都市發展用地面積1.98%，占計畫總面積1.02%。

(三)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本案變更後增加0.02公頃，劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地10處，面積為2.61公頃，占都市發展用地面積0.71%，占計畫總面積0.37%。

(四)公園用地

劃設公園用地4處，面積為6.84公頃，占都市發展用地面積1.88%，占計畫總面積0.97%。

(五)零售市場用地

劃設零售市場用地3處，面積為1.24公頃，占都市發展用地面積0.34%，占計畫總面積0.18%。

(六)綠地

本案變更後增加0.37公頃，劃設綠地1處，面積為0.40公頃，占都市發展用地面積0.11%，占計畫總面積0.06%。

(七)墓地

劃設墓地1處，面積為1.26公頃，占計畫總面積0.18%。

(八)停車場用地

劃設停車場用地6處，面積為1.19公頃，占都市發展用地面積0.33%，占計畫總面積0.17%。

(九)廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 4 處，面積為 0.62 公頃，占都市發展用地面積 0.17%，占計畫總面積 0.09%。

(十)廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積為 0.05 公頃，占都市發展用地面積 0.01%，占計畫總面積 0.01%。

(十一)社教用地

劃設社教用地 1 處，面積為 1.01 公頃，占都市發展用地面積 0.28%，占計畫總面積 0.14%。

(十二)變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積為 0.20 公頃，占都市發展用地面積 0.06%，占計畫總面積 0.03%。

(十三)電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 2 處，面積為 0.03 公頃，占都市發展用地面積 0.01%，占計畫總面積 0.00%。

(十四)公用事業用地

本案變更後增加 0.05 公頃，劃設公用事業用地 2 處，面積為 0.18 公頃，占都市發展用地面積 0.05%，占計畫總面積 0.03%。

(十五)鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)

劃設鐵路用地 2 處，面積為 7.60 公頃，占都市發展用地面積 2.09%，占計畫總面積 1.08%；鐵路用地(兼供道路使用)面積為 0.39 公頃，占都市發展用地面積 0.11%，占計畫總面積 0.05%。

(十六)道路用地、道路用地(兼供高速公路使用)、道路兼灌溉設施用地

本案變更後道路用地增加面積 0.62 公頃，異動後面積為 71.26 公頃，占都市發展用地面積 19.64%，占計畫總面積 10.13%；劃設道路用地(兼供高速公路使用) 面積為 1.67 公頃，占都市發展用地面積 0.46%，占計畫總面積 0.24%；劃設道路兼灌溉設施用地，面積為 0.02 公頃，占都市發展用地面積 0.00%，占計畫總面積 0.00%。

表 6 變更後土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積比例(%)	佔計畫總面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	154.99	42.71	22.02
	國民住宅專用區	1.94	0.54	0.28
	商業區	21.31	5.87	3.03
	行政區	0.11	0.03	0.02
	第二種電信專用區	0.16	0.04	0.02
	工業區	甲種工業區	31.19	8.60
		乙種工業區	39.31	10.84
	零星工業區	0.30	0.08	0.04
	農業區	339.44	—	48.25
	保存區	0.16	0.04	0.02
	加油站專用區	0.10	0.03	0.01
	灌溉設施專用區	0.11	0.03	0.02
	小計	589.12	68.81	83.73
公共 設施 用地	機關用地	2.12	0.58	0.30
	學校用地	文小用地	8.59	2.37
		文高用地	7.17	1.98
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.61	0.72	0.37
	公園用地	6.84	1.88	0.97
	零售市場用地	1.24	0.34	0.18
	綠地	0.40	0.11	0.06
	墓地	1.26	—	0.18
	停車場用地	1.19	0.33	0.17
	廣場兼停車場用地	0.62	0.17	0.09
	廣場用地	0.05	0.01	0.01
	社教用地	1.01	0.28	0.14
	變電所用地	0.20	0.06	0.03
	電路鐵塔用地	0.03	0.01	0.00
	公用事業用地	0.18	0.05	0.03
	鐵路用地	7.60	2.09	1.08
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.39	0.11	0.05
	道路用地	71.26	19.64	10.13

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積比例(%)	佔計畫總面積 比例(%)
	道路用地(兼供高速公路使用)	1.67	0.46	0.24
	道路兼灌溉設施用地	0.02	0.00	0.00
	小計	114.45	31.19	16.27
都市發展用地面積		362.87	100.00	—
計畫總面積		703.57	—	100.00

註：1.都市發展用地面積不含農業區及基地面積。

2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

3.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

表 7 變更後公共設施用地明細表

項目		面積（公頃）	位置說明	備註
機關用地	機一	0.35	圓一東北側，三號道路(建國路)與II-2號道路(中山路)交叉口	善化區公所
	機二	0.10	加油站專用區東南側，II-1號道路(中山路)南側	內政部入出國及移民署
	機三	0.11	II-2號道路(中山路)北側與IV-10號道路(公園路)交叉口	善化區衛生所
	機五	0.05	市一-一東側，II-1號道路(中山路)南側	中華郵政
	機六	0.18	供鄰里機關等使用	
	機七	0.91	社教用地(一)北側，三號道路(進學路)東側	善化區清潔隊
	機八	0.15	工(乙)二-二東側，五號道路(光復路)南側	善化區戶政事務所及消防隊
	機九	0.14	機八東側	文昌社區活動中心
	機十	0.13	IV-16號(中興路)與IV-21號道路(大信路)交叉口東南側住宅區內	
	小計	2.12		
學校用地	文(小)一	3.67	公(兒)一-一東側、東北側，五號道路(光復路)南側	善化國小
	文(小)二	2.92	二號道路(大成路)與II-13號道路(青年路)交叉口	大成國小
	文(小)三	2.00	公園用地(三)南側、東南側	小新國小
	文(高)	7.17	二號道路(大成路)南側，二號道路與I-1號道路(興華路)交叉口	善化高中；本次減少0.62公頃
	小計	15.76		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)(一)-一	0.20	文(小)一(善化國小)西側	
	公(兒)(一)-二	0.19	停(一)西側	
	公(兒)(一)-三	0.20	五號(光復路)與六號道路(興農路)交叉口東南側住宅區內	
	公(兒)(一)-四	0.20	IV-19號(永福路)與IV-20號道路(永安路)交叉口東北側	
	公(兒)(二)-一	0.19	II-8號(民權路)與IV-13號道路(青年路)交叉口東南側	
	公(兒)(二)-五	0.20	II-2號道路(中山路)東端北側住宅區內	
	公(兒)(二)-六	0.64	文(高)善化高中東側	本次新增
	公(兒)(三)-一	0.20	停(三)東側住宅區內	
	公(兒)(三)-二	0.19	文(小)三(小新國小)東南側住宅區內	
	公(兒)(三)-三	0.40	工(甲)六西側	
	小計	2.61		

項目		面積（公頃）	位置說明	備註
公園 用地	公三	1.44	文(小)三(小新國小)北側	
	公四	3.14	善化納骨塔北側	
	公五	1.64	墳墓用地東側	
	公六	0.62	機八東側	福田公園
	小計	6.84		
零售 市場 用地	市一-一	0.25	機五西側，II-1號道路(中山路)南側	
	市二	0.84	停二西側現有市場	
	市三	0.15	停三東側	
	小計	1.24		
綠地	綠	0.40	II-3號與IV-3號道路(三民路)斜交之三角 綠地	本次新增0.37 公頃
墓地	墓	1.26	三號道路(建國路)北側	
停車 場用 地	停一	0.33	公(兒)一-二東側、東南側	
	停二	0.20	市二東側	
	停三	0.14	公(兒)三-一(附)西側之商業區內	
	停四	0.05	廣(停)一北側，II-4號道路東側	
	停五	0.15	廣(停)一南側，II-5號道路(光文路)東側	
	停六	0.32	停五南側，II-5號道路(光文路)東側	
	小計	1.19		
廣場 兼停 車場 用地	廣(停)一	0.38	停四南側，II-4號與II-5號道路(光文路) 交叉口東側	
	廣(停)二	0.00	機一北側	
	廣(停)三	0.10	IV-16號(中興路)與IV-21號道路(大信路) 西側	
	廣(停)四	0.14	二號道路(大成路)與I-1號道路(興華路) 交叉口東側	
	小計	0.62		
廣場 用地	廣二	0.04	廣(停)一西側	
	廣三	0.01	機一東北側	
	小計	0.05		
社教 用地	社	1.01	機七南側，三號道路(進學路)東側	
變電 所用 地	變	0.20	文(高)東北側，二號道路(大成路)北側	
電路 鐵塔 用地	塔	0.03	計畫區側農業區內	
公用 事業 用地	公用(一)	0.03	二號(大成路)與IV-12號道路 (和平路)交叉口西南側	
	公用(二)	0.15	文(高)西側	臺灣電力公 司；本次新增

項目		面積（公頃）	位置說明	備註
				0.05公頃
	小計	0.18		
鐵路用地	鐵一	7.35	現有縱貫鐵路及車站附近	
	鐵二	0.25	台糖鐵路	
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.39	善化站北鐵路平交道北側及Ⅱ—4號計畫道路(光文路)東側	
	小計	7.99		
道路用地	道	71.26		合計新增 0.62 公頃
	道路用地(兼供高速公路使用)	1.67	四號道路(成功路)	
	道路兼灌溉設施用地	0.02	公(兒)(三)-三西側	
	小計	72.95		
合計		114.45		

註：1.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。
2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

玖、實施進度及經費

一、開發方式

依照附帶條件規定，本案應以市地重劃方式開發，並經內政部 112 年 12 月 13 日台內地字第 1120042675 號函核准實施在案(詳附件四)。

二、市地重劃範圍

以內政部都市計畫委員會第 961 次會議紀錄變更內容明細表(再公展編號第六案)變更內容為實施重劃範圍，惟不包含變更後之公用事業用地(二)、運動場用地北側住宅區內 4 處道路截角，重劃面積約 5.72 公頃，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準(如圖 11)。

- (一)區塊 A：運動場用地及其北側、東側人行步道、運動場西北側住宅區道路截角、運動場用地南側部分農業區：東以鐵路為界、西以興華路為界、南側以坐駕排水北側為界、北與既有住宅區相鄰。
- (二)區塊 B：文(高)西南側部分學校用地：位於善化高中南側及信義路與興華路路口。
- (三)區塊 C：公(兒)(二)-四及其東側人行步道、西北側計畫道路：位於興華路 223 巷。
- (四)區塊 D：公(兒)(二)-三及其北側、西側人行步道：位於和平路與自強路路口。
- (五)區塊 E：公(兒)(二)-二及其南側、西側人行步道：位於仁愛路與民權路路口。

三、開發期程及經費預估

本次變更後新增公共設施用地除公用事業用地(二)外，全列屬市地重劃範圍，依重劃計畫書預定於民國 116 年 3 月完成，重劃開發總經費預估約新臺幣 25,947 萬元。

表 8 實施進度及經費表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式	重劃預估開發費用(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
			地上物拆遷補償及重劃業務費	工程費用	貸款利息	合計			
公(兒)二-六(附)	0.64	市地重劃	4,162	19,847	1,930	25,939	依重劃計畫相關規定辦理	116 年	依重劃計畫相關規定辦理
綠地(附)	0.37								
道路用地(附)	1.00								

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。

註 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、內政部都市計畫委員會第 946 次會議紀錄

(僅節錄與本變更計畫相關內容，原文請參閱本計畫第一階段計畫書附件)

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)
select
聯絡人：陳志賢
聯絡電話：0492352911

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國108年6月6日
發文字號：內授營中字第1080809280號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1081113739_1080809280_108D2018785-01.pdf)

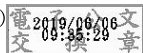
主旨：檢送本部都市計畫委員會108年5月21日第946次會審議
「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖
重製）案」會議紀錄1份，請迅依決議辦理俾憑續辦，請
查照。

說明：

- 一、復貴府108年4月19日府都綜字第1080412688號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第946次會議審決（詳會議紀錄核定案件第9案）在卷。

正本：臺南市政府

副本：臺南市善化區公所、中部辦公室(營建業務)(含附件)



內政部都市計畫委員會第 946 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 108 年 5 月 21 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，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

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 945 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

- 第 1 案：臺北市府函為「變更臺北市北投區湖山段三小段738-3地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。
- 第 2 案：臺北市府函為「變更臺北市北投區行義段一小段9-9地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。
- 第 3 案：臺北市府函為「變更臺北市北投區行義段一小段52地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。
- 第 4 案：臺北市府函為「變更臺北市北投區行義段一小段38地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。
- 第 5 案：臺北市府函為「變更臺北市北投區行義段一小段44-2地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

核定案件
第 9 案

第 6 案：臺北市政府函為「變更『臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案』內士林區至善段五小段 80 地號等公園用地為交通用地（供遊客中心使用）主要計畫案」。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為河道用地）（配合『新興大排系統治理計畫』）案」。

第 8 案：雲林縣政府函為「變更褒忠都市計畫（部分農業區為河川區）（配合舊虎尾溪快速道路段治理工程 17K+950~18K+616）案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

第 10 案：臺中市政府函為「變更臺中港特定區計畫（配合臺中國際機場門戶及周邊整體開發）案」。

八、報告案件

第 1 案：臺中市政府函為「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略案」。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市湖內（大湖地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」。

九、散會：下午 12 時 50 分

第 9 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 106 年 7 月 7 日第 61 次會審議通過，並准臺南市政府 106 年 9 月 29 日府都綜字第 1061011656 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、變更計畫範圍：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、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪委員啟東（召集人）、施前委員鴻志、邵委員珮君、林委員旺根、王委員靚琇組成專案小組，於 107 年 1 月 18 日、107 年 3 月 15 日、107 年 7 月 27 日、107 年 12 月 25 日及 108 年 1 月 11 日召開 5 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府於 108 年 4 月 19 日府都綜字第 1080412688 號函依照專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除本會專案小組會後逕向內政部陳情意見部分，詳附表本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府於 108 年 4 月 19 日府都綜字第 1080412688 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

附表：本會專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會決議
1	蘇○容 善 成 段 1300 地號	臺南市善化區善成段 1300 及周遭土地，被政府自民國 45 年劃為公園用地及民國 82 年重劃為兒童遊樂園地迄今，被以公共設施用地保留無限期徵收至今已超過 60 幾年，偽政府以公權力及錯誤政策法規，嚴重侵害影響人民權益，有違合理及公平正義。 從民國 45 年至今 108 年，如果該區段土地確實有徵收為公共設施用地之必要，政府當局理應設法萬難籌措財源編列經費完成徵收，至今仍遲遲未完成辦理稱收，只是顯示目前依都市計畫規定仍保留之該區段土地劃分使用，並無其必要性亦無其合理性，如撤銷保留更無政府認定所謂妨礙都市計畫功能及降低生活環境品質，甚至讓全體市民受害危及公共利益之事，有關財源不足、尚無編列相關徵收經費等之說詞，只更加凸顯該區劃分保留之極其不合情理之處；另擬透過都市重劃強迫削減地主 50% 土地面積換地更是擺明欺負人佔百姓便宜。	鄭重懇請解編，撤銷本段公設保留地，並請正視及重新檢討都市計畫法取消訂定徵收年限卻又長達 60 幾年無財力徵收仍還要無限期徵收保留下去之道理及公平正義何在。	1. 陳情建議公設保留地解編部分採酌予採變更新內容綜理表第六案辦理。 2. 陳情建議免回饋及原分配部分不予採納。 理由：本案公設保留地解編已納入變更新第六案，回饋比例及土地分配事宜，應依市地重劃相關法令規定辦理。	照臺南市政府研析意見。
2	蘇○博 善 中 段 1593、1640 地號	1. 所有人之土地於民國 95 年變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案被劃為「道路用地」極不合理。民所有善化區善終段 1593、1460 地號土地被劃入 8 公尺計畫道路，佔此計畫道路寬度 5 分之	陳情人懇請計畫道路政府無力徵收就應廢除此計畫道路，將其改至相鄰之中正路 188 巷既成道路，不	併逕向內政部陳情意見綜理表編號第 5 案辦理。	請臺南市政府邀集相關土地所有權人協調，如能取得所有權人同意時，納入補辦公開展覽內容，否

【附錄】本會專案小組初步建議意見（彙整 107 年 1 月 18 日、107 年 3 月 15 日、107 年 7 月 27 日、107 年 12 月 25 日及 108 年 1 月 11 日）

善化都市計畫於民國 45 年 11 月 6 日發布實施，期間曾於民國 71 年、82 年、95 年辦理三次通盤檢討，自前次通盤檢討發布實施至今已逾 12 年，考量國土保安與永續生態之理念與善化區便利的交通與區位條件。本次通盤檢討中之未來發展定位擬積極結合居住、產業、科技及環境，期透過全區發展情形進行檢討，並結合鄰近地區強化地方發展機能、創造適合居住與就業的空間，成為中臺南都會區。故本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過。

一、計畫性質及整體發展構想：

（一）請臺南市政府詳為補充上位計畫及相關計畫，對本計畫區發展定位及構想之指導，及如何透過地方資源特色，產業活動（糖廠、亞蔬），整合各該相關指導並結合國土計畫等，以作為本計畫區空間結構界定，與土地利用合理規劃之原則，納入計畫書敘明。

（二）本計畫區緊鄰南科特定區計畫並參據縣、市合併後大臺南空間發展策略及都市計畫整合方案將本區劃定為「科技新城」，故請將本計畫區發展願景、構想及示意圖（包括土地使用規劃構想、交通運輸系統路網）、周邊重大建設計畫示意圖及本計畫區與周邊鄉鎮都市發展之關聯性等整體性事項，納入計畫書敘明，作為本計畫區未來發展之引導。

(三) 請補充有關善化區產業之特色、人文景觀及公共設施之分析資料包括自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及住宅供需、交通運輸等項目，並研擬計畫發展定位、構想、土地使用型態並以課題與對策回應資料納入計畫書，作為擬定細部計畫或下次通盤檢討之參據。

二、本次檢討同意將計畫人口由 25,000 人調整為 28,000 人，惟請詳予補充本計畫區人口成長、人口結構及住宅供需之推計，敘明推估模式及計算式，並將相關人口資料補充至最新年度，另就本計畫區人口成長之現象，參據最新年度人口資料重新預測並調整，以利檢討土地使用分區及公共設施用地之劃設。

三、公共設施用地：依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及計畫人口 28,000 人核算，本計畫區停車場用地面積不足 2.79 公頃。又本計畫區公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積，為計畫面積 1.61%，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，故建請市政府於未來增加可建築用地時，妥為調整補充。

四、都市防災計畫：有關都市防災部分，請市政府針對善化區之地理環境、環境地質、地方特性、空污、水災及水源水質維護並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，參據都市災害發生歷史、特性及潛在洪水平原災害潛勢情形資料之更新與補充，並就都市

防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶及因應高雄石化管線氣爆引發公共安全之議題，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，應查明有無石化管線氣爆新型態之都市災害類型等事項後妥為進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，作為執行之依據。

五、生態都市發展策略：為將大自然、循環平衡的機制導入都市內，以解決都市消耗大於再生，污染大於容受的嚴重課題，故請配合善化區當地自然及景觀資源，公共設施用地及其他開放空間之綠色網路，人文景觀，大眾運輸發展模式，資源再利用等發展策略或計畫，以落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之指導原則。

六、環保設施計畫：為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫目前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，請另依法定程序辦理。

七、社會福利設施：善化區有高齡少子化之趨勢，故請補充本區人口結構型態，尤其有關老年化指數，以因應人口結構型態轉變，落實社區照護，並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。

八、本計畫區未來發展定位宜朝向綠色科技新城主軸，除可保護自然生態、創造休閒觀光及科技產業永續經營之模式，更能帶來優質生活環境品質，故參據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，研訂生態都市發展策略，調查分析本計畫區之廊道系統，並研擬都市藍帶、綠帶之生態城市規劃構想，以作為未來開發與訂定都市設計準則之參據。

九、其他及應補充事項：

- (一) 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，請市政府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。
- (二) 為提高社會住宅供給規模，請市政府參據內政部營建署103年8月21日營署都字第1032914882號函之規定，研擬規劃適當住宅區，專供社會住宅使用。
- (三) 請於本案核定前將計畫書內各項統計資料更新至最近年度。
- (四) 本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施或以無償捐贈方式辦理者，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，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。
- (五) 為利執行，本次通盤檢討之變更案規定如以市地重劃方式開發者：
 1. 請臺南市政府於委員會審議通過紀錄文到3年內依

平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

2. 如無法於委員會審議通過紀錄文到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。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。

(六) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，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。

(七) 為符實際及講求效率，本計畫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。

十、主要計畫與細部計畫應請分開擬定，另除應將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範外，並依下列各點辦理：

- (一) 為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，請臺南市政府視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。

(二) 細部計畫擬定後，請依法定程序及本部91年6月13日台內營字第0910084279號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

十一、變更內容：

(一) 變更內容明細表：

1. 涉及公共設施保留地變更案件(變更內容明細表新編號五、六、八、九、十三、十五、十八等7案)同意照臺南市政府列席人員建議：比照本會已審決通過之原台南縣通盤檢討案件之原則辦理：

- (1) 涉及回饋部分請依「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，並請將相關法令規定納入計畫書中敘明。
- (2) 如採市地重劃整體開發方式，除應依專案小組初步建議意見九-(五)辦理外，並請市政府提出市地重劃可行性評估文件後提會報告，以資完備。
- (3) 如採繳納代金方式，應以捐贈時之當期市價換算代金。
- (4) 如採調降容積方式，應以現行容積率*(1-回饋負擔比例)計算其調降後之容積率。
- (5) 如符合免予回饋規定者，則免予回饋。

2. 其餘詳如附表一專案小組初步建議意見欄。

(二) 逕向內政部陳情意見綜理表：如附表二。

附表一：變更內容明細表

新原編號	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)		
一	計畫年期	民國100年	民國115年	現行計畫年期已屆滿，故配合「全國區域計畫」，將計畫年期延長至民國115年。	照市政府核議意見通過。
二	新增計畫人口	25,000人	28,000人	本案都市計畫人口達成率已逾9成，爰參照未來發展及歷年人口成長情形，酌予調整正計畫人口數。	併案小組初步建議意見第二點。
三	計畫總面積	702.25	703.57	依重製作業成果修正總面積及各類分區、用地面積	照市政府核議意見通過。
四	中興路與街路口	廣一0.20	道路用地0.10 廣場用地0.10	廣一用地於現行計畫圖並未標示明確範圍，配合重製與現況調整	參據市政府列席人員說明，本席除配合現況善化區公所提(詳修1-1)並妥為變更外，其餘照見通過。
五	機關用地一	0.2641	住宅區0.0559 廣場用地0.0056 廣停用地0.0019 住宅區(附)0.1364 廣停用地(附)0.0585 電信專用區0.0058	1. 原「機一」機關用地範圍，經善化區公所表示除現況已作辦公廳舍使用之土地外，剩餘土地已無使用需求，故予以調整為適當分區。 2. 光華段825地號土地，依陳情人所附資料，該土地於善化都市計畫45年擬定前，已為建地目並申請建築證，已於35年取得設籍證明，爰調整為住宅區，並予回饋。 3. 光華段817、819(部分)、820、821、823、824、845及857(部分)地號等8筆土地調整為附帶條件住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，於變更範圍西側北側回饋變更土地總面積30%作為廣場兼停車場用地。 4. 光華段846、847、857(部分)地號為公有土地，一併變更為廣場兼停車場用地，剩餘光華段857(部分)，併同畸零光華段854、855地號土地一併變更為廣場用地。 5. 另配合因101年地籍圖重測結果，增加光華段828、819、819-1地號等3筆土	本案除已取得合法建築部核通過外，其餘照市政府建議修正(詳修1-2)；至於涉及回饋部分併案小組初步建議意見(一)-1辦理。

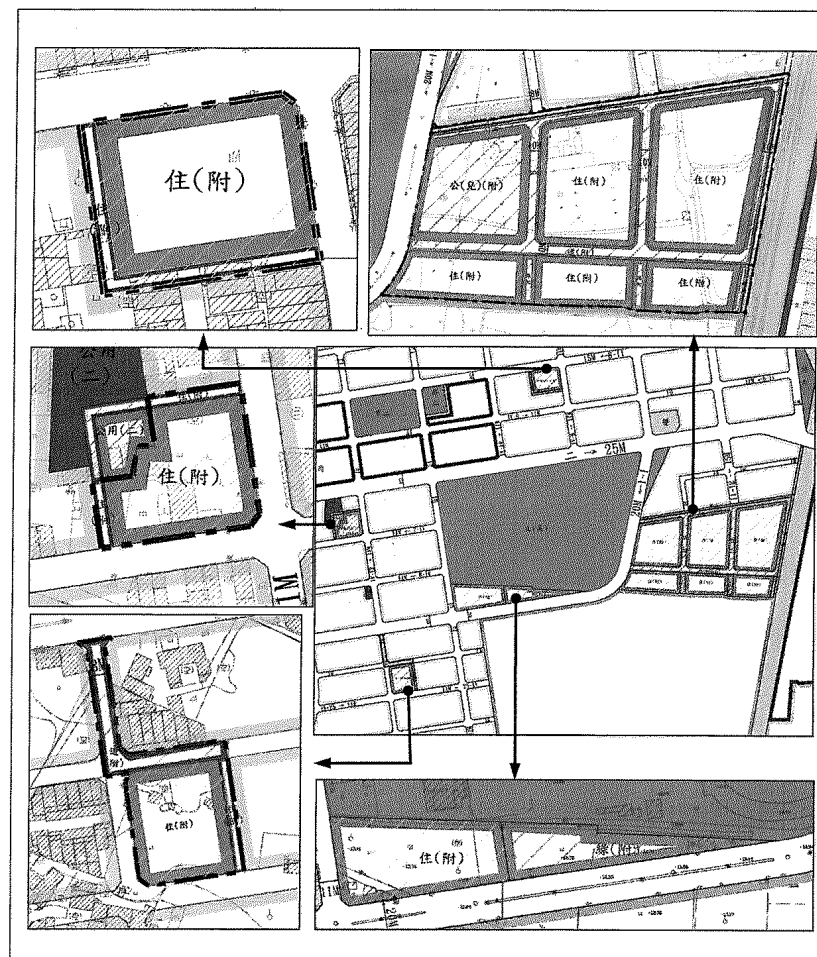
編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
1	王○治君 善成段 1310-1 地號 (變五案- 公(兒)- (二)-三)	善化區變五案公(兒)(二)-三原西側人行步道，地號1310-1是一塊完整可蓋房子的地，因為被劃上4米人行步道而使地號1310-1的土地，如今天電道內1313-1的土地，4米人行步道取消，那地號1310-1的4米人行步道是否可取消？如的蓋不起來的房子非常小，辛辛苦苦賺錢買地結果就這樣還我下一塊不完整1310的土地。	取消善化區善成段變五公三(兒)(二)-三人行道(4米行寬)。	未便採納。 1. (兒)米台電市前，公(兒)米估周用變地1310小準用。 2. 1310小準用。	併變更新內容明 細表新編。六 討論。
2	黃○鈴 善更市計分 都(部區)案 宅區)案	一、計畫案經原臺南縣政府都 市小組第222次大會及99年10月 28日第223次大會決議審議通過，對於旨案農區變更為住宅區需求及變更可及之潛力，審議通過後轉入討論。大部都市計畫委員會100年3月至101年11月期間，召開四次專案小組，對前述議題及都市計畫區分析、鄰近開發區水準、臺南升格後發展服務策略、農基發展後更公設配置、開闢後污水及景觀等，並獲致結論及建議，送交大部都市計畫委員會101年12月25日第95次會議審議。惟因該次會議中，臺南市府代表指陳善化區變五案公(兒)(二)-三原西側人行步道，地號1310-1是一塊完整可蓋房子的地，因為被劃上4米人行步道而使地號1310-1的土地，如今天電道內1313-1的土地，4米人行步道取消，那地號1310-1的4米人行步道是否可取消？如的蓋不起來的房子非常小，辛辛苦苦賺錢買地結果就這樣還我下一塊不完整1310的土地。	1. 予採納。 2. 酌予採納。	1. 99年9月9日南臺計畫會提都議會審議通過。 2. 99年12月12日南臺計畫會提都議會審議通過。 3. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 4. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 5. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 6. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 7. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 8. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 9. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 10. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 11. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 12. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 13. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 14. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 15. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 16. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 17. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 18. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 19. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 20. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 21. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 22. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 23. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 24. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 25. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 26. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 27. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 28. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 29. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 30. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 31. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 32. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 33. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 34. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 35. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 36. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 37. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 38. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 39. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 40. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 41. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 42. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 43. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 44. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 45. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 46. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 47. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 48. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 49. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 50. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 51. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 52. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 53. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 54. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 55. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 56. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 57. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 58. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 59. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 60. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 61. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 62. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 63. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 64. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 65. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 66. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 67. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 68. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 69. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 70. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 71. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 72. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 73. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 74. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 75. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 76. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 77. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 78. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 79. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 80. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 81. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 82. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 83. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 84. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 85. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 86. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 87. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 88. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 89. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 90. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 91. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 92. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 93. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 94. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 95. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 96. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 97. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 98. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 99. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 100. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 101. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 102. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 103. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 104. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 105. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 106. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 107. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 108. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 109. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 110. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 111. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 112. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 113. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 114. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 115. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 116. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 117. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 118. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 119. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 120. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 121. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 122. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 123. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 124. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 125. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 126. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 127. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 128. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 129. 99年12月25日南臺計畫會提都議會審議通過。 130.	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組 初步建議意見
			高品質、公共設施、運動生活中心、日間施幼創住空間。 3.式意計畫變更範圍之整地探重理發，以規效率省開併機費。	共包括社中者設前，居的業的 方面：願市區規條行土人地辦開顧設，務經 依所意內辦現計 本附見容理行畫。	
15	〇〇化區 工善光文路 19號	(一)陳情土地現行善化都 市計畫範圍之上地使用計 畫及道路系統劃設造成多 處路街、街廓形不方土 整、且道路切割本公司利 地形成多畸零土地、不利 未來上地開發利用。 (二)對外聯絡之道路系統均 未開闢，陳情土地將無法 申請建築開發利用。本財 司未來可接受於衡量本公 可行下循自辨市地重劃方 式自行開發，但依台南市 政府103年12月24日受理申 告「臺南市受理申請會審 立之辨市第二點之(一) 查公共設施非規定以市 劃方式取得者無法辦理 理，致形成對本公司土地 限建，影響未來上地開發 權益。	(一)建公所意內辦現計 議司情之入更市 本附見容理行畫。 (二)本陳情更 位變置公 後施之用 設之以增 予地列 市方增 式地取 土得 利來 自以 開法 造創 造贏。	併逕向內政部陳 情意見綜理表編 號第9案辦理。	照市政府研析 意見。
16	張君善成段 1309號	本人所有位於台南市善化區 善成段1309地號、1309-1地 號、1309-2地號，目前1309 地號之使用分區為鄰里公園		酌予採納： 1、併變更內容 綜理表第六 案辦理。	照市政府研析 意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
	1309-1、1309-2 地號 (變五案公(兒)(二)-三)	兼兒童遊樂場用地、1309-1 地號使用分區為人行步適用地、1309-2 地號之分區為住宅區，自 95/02/17 變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案以來至今，該二筆公共設施保留地未徵收亦未開發利用，致土地無法建設使用；未來貴局將 1309 地號、1309-1 地號開闢為公園或其他公共設施後，1309-2 地號即形成畸零地，其面積過小亦無法單獨建築使用，影響本人之權益，煩請貴局將 1309 地號及 1309-1 地號變更使用分區為住宅區，以利未來土地之使用。		2、公(兒)(二)-三用地仍納入跨區重劃範圍，惟配合調整陳情意見調整為附帶條件住宅區，公(兒)用地集中至原運動場用地劃設，依重劃原則，可解決陳情建築面積過小或畸零問題。	
17	蔡○林君等 4 人大成段 213 地號 (公(兒)(二)-二)	本人土地所有權人號台南市善化區大成段 213 地號等土地，即善化區公(兒)2-2 預定地，憲法保障人民生存權、財產權，本地主不同意市地重劃開發並懇請將上述土地予以解編，還地於民。		未便採納： 1. 併變更內容綜理表第六案辦理。 2. 公(兒)(二)-二用地仍納入跨區重劃範圍，惟配合調整陳情意見調整為附帶條件住宅區，公(兒)用地集中至原運動場用地劃設。	照市政府研析意見(未便採納)。
18	周○仁善化區善中段 1122-1、1123-1 地號	一、陳情人周○仁為善化區善中段 1122-1 地號等 2 筆土地所有權人，依據請願法第 2 條規定，為其權益之維護，檢具書面文件提出變更分區之申請。 二、陳情人周○仁所有之 1122-1 及 1123-1 地號土地，經貴府 95/02/17 變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)劃定為國小用地，惟今社會面臨少子化現象，且附近已有大成國小、善化國小等多所小學，是否仍有增設國民小學，陳情人認為實無必要。 三、標的國小用地土地鄰接 1121 地號土地，該筆土地劃定為住宅區，倘將標的土地亦變更為住宅區，則可增加土地利用之價值，亦符合土地法盡其利之精神。	請變更台南市善化區善中段 1122-1、1123-1 地號土地使用分區為住宅區。	併變更內容綜理表第十五案辦理。	照市政府研析意見。

附 1-3：變更內容明細表新編號六案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
六	五	運動場及北側、東側人行步道	運動場用地 4.12	住宅區 (附)2.63 公(兒)用地 (附)0.68 道路用地 (附)0.71 綠地用地 (附)0.10 4 米人行步適用地 0.19 綠地用地 (附)0.02	1. 運動場自 71 年擴大都市計畫時劃設，以供善化區發展全民運動為原意，惟運動場用地依目前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定應考量實際需要設置，又該用地鄰近善化高中之運動場，本計畫區西北側亦有已開闢之社教用地(善化文康育樂中心)，已達服務水準，且運動場劃設迄今尚未開闢，實無存在之必要，故予以檢討變更，以利土地利用。 2. 配合運動場整體開發規劃內容，運動場北側住宅區內道路路口配合規劃道路截角，除臨接興華路之截角納入整體開發範圍外，其他住宅區內道路因尚未開闢，故剔除整體開發範圍。 3. 文(高)西南側為未徵收私有地，經善化高中表示已無使用需求，故予以解編納入整體開發範圍。 4. 另為促進土地利用及保障土地所有權人權益，將鄰近尚未開闢之公(兒)用地一併檢討，將公(兒)(二)二及其南側西側 4 米人行步道、公(兒)(二)-三及其西側北側 4 米人行步道及公(兒)(二)-四及其東側 4 米人行步道及其西北側計畫道路納入整體開發取得。 5. 將鄰近公(兒)用地變更為住宅區，於原運動場用地集中劃設公(兒)用地。 6. 考量台灣電力公司於公(兒)(二)-三，現況亦已做為服務所及放置巡修車輛及設備使用之土地，於 71 年都市計畫發布實施時已合法取得建築執照，故剔除於整體開發範圍，並配合調整為公用事業用地。	附帶條件：本案應以市地重劃方式辦理開發，其規定如下： 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，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。
		運動場北側住宅區道路截角	住宅區 0.0033	道路用地 (附)0.0009 道路用地 0.0024		
		文(高)西南側部分學校用地	學校用地 0.62	住宅區 (附)0.38 綠地用地 (附)0.24		
		公(兒)(二)-二及南側、西側人行步道	公(兒)用地 0.20 4 米人行步適用地 0.04	住宅區 (附)0.24		
		公(兒)(二)-三及西側、北側人行步道	公(兒)用地 0.03 4 米人行步適用地 0.02 公(兒)用地 0.19 4 米人行步適用地 0.02	公用事業用地(二)0.05 住宅區 (附)0.21		
		公(兒)(二)-四及東側人行步道、西北側計畫道路	公(兒)用地 0.20 4 米人行步適用地 0.02 道路用地 0.09	住宅區 (附)0.22 道路用地 (附)0.09		



附件二、內政部都市計畫委員會第 961 次會議紀錄

(僅節錄與本變更計畫相關內容，原文請參閱本計畫第一階段計畫書附件)

內政部 函

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)
select
聯絡人：陳志賢
聯絡電話：0492352911
電子郵件：sien@cpami.gov.tw
傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

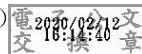
發文日期：中華民國109年2月12日
發文字號：內授營中字第1090802605號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1091029952_1090802605_109D2004250-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會109年1月14日第961次會議
「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖
重製）再提會討論案」會議紀錄1份，請迅依決議辦理俾
憑續辦，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年11月1日府都綜字第1080240134號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第961次會議審決（詳會議紀錄核定案件第7案）在卷。

正本：臺南市政府
副本：中部辦公室(營建業務)(含附件)



內政部都市計畫委員會第 961 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 109 年 1 月 14 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，由副主任委員代理主持，本次會議由副主任委員代理主持至核定案件第 9 案完竣後，因有其他要公先行離開，由本會委員互推邱委員昌嶽續代理主持。）

紀錄彙整：陳志賢

- 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 960 次會議紀錄。
決 定：確定。

核定案件
第 7 案

審議案件一覽表

- 七、核定案件：
- 第 1 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討再提會討論案」。
 - 第 2 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（B、F、J 單元）—B 單元案」。
 - 第 3 案：新北市政府函為「變更淡水都市計畫（配合變更淡水都市計畫（部分原港埤區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」。
 - 第 4 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫主要計畫（娛樂專用區為第二種產業專用區、道路用地）案」。
 - 第 5 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）（訂正書圖不符部分）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（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「變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

八、報告案件：

第 1 案：屏東縣政府函為「屏東縣整體產業用地發展暨工業區檢討策略案」。

第 2 案：本會自 108 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

第 3 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 108 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

九、散會時間：12 時 10 分。

第 7 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（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 108 年 5 月 21 日第 946 次會審議完竣，其中決議略以「…本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，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、臺南市政府依上開本會第 946 次會決議，自民國 108 年 8 月 19 日起補辦公開展覽 30 天，並於 108 年 9 月 10 日假善化區文康育樂中心舉辦說明會完竣，公開展覽期間計接獲 13 件公民或團體陳情意見，案經該府以 108 年 11 月 1 日府都綜字第 1080240134 號函送公開展覽計畫書、圖及公民或團體陳情意見綜理表等到部。

三、本案因案情複雜，由本會原專案小組洪委員啟東（召集人）、邵委員珮君、林委員旺根、王委員靚琇，於 108 年 11 月 26 日召開 1 次會議，獲致具體初步建議意見，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過，並退請該府併同本會 108 年 5 月 21 日第 946 次會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。

【附錄】本會 108 年 11 月 26 日專案小組第 1 次會議出席委員初步建議意見：

- 一、補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表：詳附表一。
- 二、採納補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見後修正之變更內容綜理表：詳附表二。

附表一、「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」補辦公開展覽期間公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	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
再 1	蔡○祥等 4 人 大成段 213、218 及 221 地號	變更善化都市計畫變六案中公兒(二)-二及南側側側人行道改為住宅區案，難以配合予以不同意。	1. 善化區大成段地號 213、218 及 221 原自民國 58 年被設立為兒(二)-二公設設施保留地至今，此次第四次通盤檢討雖變更為住宅區，但須捐贈約 50% 土地作為公共設施用地較難配合。 2. 因此不予配合辦理。	不予討論。 理由：併同編號再 2 辦理陳情人已申請撤銷原陳情內容。	照臺南市政府研析意見。
再 2	蔡○祥等 4 人 大成段 213、218 及 221 地號	原不同意住宅區結果聽說明會後改為同意編更為住宅區，原陳情內容請予撤銷。		併編號再 1 辦理。	照臺南市政府研析意見。
再 3	王○治 善成段 1310-1 地號	地號 1310 原是一子化區都市計畫變更案被劃上公(兒)(二)-三西側 4 米人行步道，變成為地號 1310 被分隔成 1310 和 1310-1 地號，如現今在變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)中的變六台電圍牆內地號 1313-1 的 4 米人行步道已取消變成公用事業地，而	1. 將(兒)(二)-三西側 4 米人行步道的土地還給土地所有權人。 2. 這個重劃案子如果 1310-1 這塊地建築使用位置是配合 1310 這塊地同位原意，如果不同意，就不一樣。	未便採納。 理由： 1. 查涉地台電用台電公司計畫已建築使用，爰配合使用，爰於整體開發範圍，先予敘明。 2. 查	除參採市會中研修及所提意見外，其餘臺南市政府研析意見。 1. 陳情建議事項 1：未便採納。理由： 2. 查

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		(兒)(二)-三西側 4 米人行步道變更住宅區，那是是否可將(兒)(二)-三西側 4 米人行步道的土地還給土地所有權人		1310-1 地號由人行步道用地變更為住宅區，納入整體開發範圍並以市地重劃方式辦理。項所涉陳情事項，依市地重劃實施辦法辦理。	(1) 4 米人行步道涉台電公司部分，台電公司計畫發布前，應配合公用事業用地。 (2) 陳情案地 1310-1 地號屬 4 米人行步道本檢案，並採跨區重劃整體開發。 2. 陳情建議意見 2：不予討論。理由：無涉都市計畫變更，惟將請地政機關處。
再 4	劉○庭 大成段 194、211、212 地號		1. 陳情人持有之六公及米人行步道若取消，恐使陳情土地成為裡地，爰維持 4 米人行步道的劃設，並納入變六案整體開發範圍取得。 2. 4 米人行步道若被取消，將影響善化區大成段地號 194、211、212 之土地對外通路受阻，權益受損至巨。 3. 若公(兒)(二)-二將來變更	酌予採納。 理由：考量 4 米人行步道若取消，恐使陳情土地成為裡地，爰維持 4 米人行步道的劃設，並納入變六案整體開發範圍取得。	照臺南市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	案小組 初步建 意見
			為住宅區，依平均地權條例先行劃定，必須重訂計畫書送審，該市將擬計府來重審計畫書時，能將該道路規畫再通內，若車輛進出更寬，則方便對整更為社區發展，消有絕對的安全也更有保障。		
再5	陳○勝等7人善駕段147地號	1.都市計畫原則應規劃鐵路旁。 2.鐵路旁不適宜住宅區。	建議變更案用地。第六(兒)公路旁之地。	未便採納。 理由： 1.本案係用配設10米及計畫道路用地，先予敘明。 2.考量公(兒)位之使用及性、服務因素，公(兒)用地仍維持原設，以提高其功能。	照臺南市 政研意 見。
再6	蕭○宏等3人善駕段149、151地號	1.變案運動場用地於民國71年善化擴大都市計畫時，原有坐落300-3及坐落300-5號均屬範圍內，有相當明確性，但於民國77年後，所有選址經測繪局同意分割成段148、149、150、151四個	建議市政府把善駕段149、151地號納入第四次通盤檢討並作為住宅區。	酌予採納。 理由： 1.運動場用地係於都市計畫擴大後，側境為善化擴充，現況為渠。 2.另查陳央場開闢後，土地用途與後發情形無異，且係於後發地區，開發後體面整齊。	除照臺南市 政研意 見外，第 六次市 政研會 中，府 內，正 由重 類理 修表 充義 處 綜為 更補 疑及 製型

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見
		地號，其中善駕段148、150地號分區編定為運動場用地，善駕段149、151地號分區編定為農業區，顯與原有運動場劃設不符，嚴重影響所有權人權益，並有失政府行政機關誠信原則。 2. 現有運動場用地南邊有5公尺寬東西向排水溝區隔，市政府把善駕段149、151地號排除在市計畫變更外，且善駕段149地號面積為137.56平方公尺，善駕段151地號面積為47.97平方公尺，兩塊土地狹長面積又小，無進出將造成農耕不便，有用土地使用量體性，建請市政府移併納入都市計畫檢討變更為住宅區，實便。		將為形成狹窄帶狀畸難為土地所有權人議整圖。 為形使護權建入範	原則，以資完備。
再7	嘉南農田水利會變8案及變14案(北子店段819-1、819-2、840-1、840-3、972-3、972-4、972-7及北小新段35、36、182地號)	1. 變更案涉及本會善化區北子店段819-1、819-2、840-1、840-3、972-3、972-4、972-7及善化區北小新段35、36、182地號等分線為善化區北小新段35、36、182地號等分線，其中善化區北小新段35、36、182地號等分線，原為		酌予採納。 理由： 1. 查北子店段840-1(部分)、840-3(部分)地為原土地，現為水利會使用，故變更為	參採會之見容。市政府所研修正理由：內容：不予討論。理由：陳事項非

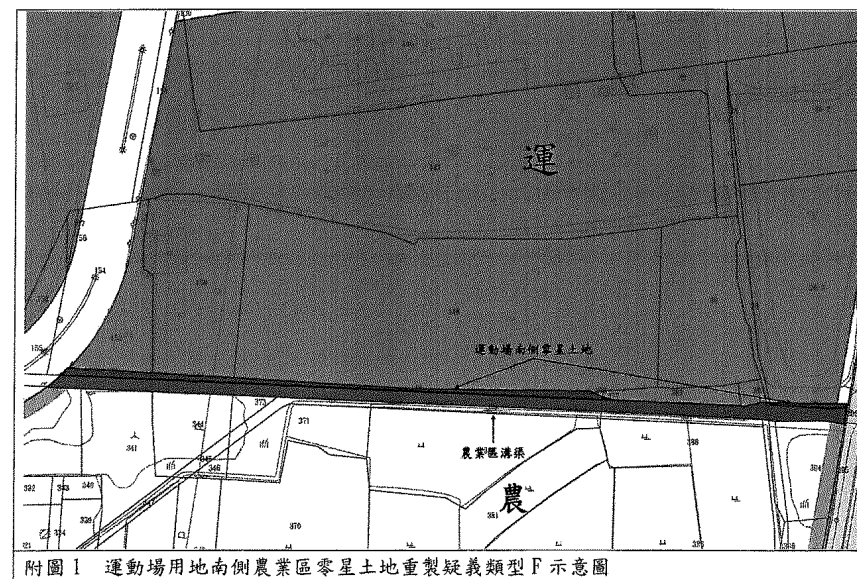
附表二、

採納補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見後修正之變更內容綜理表(再公展編號六、十二案)

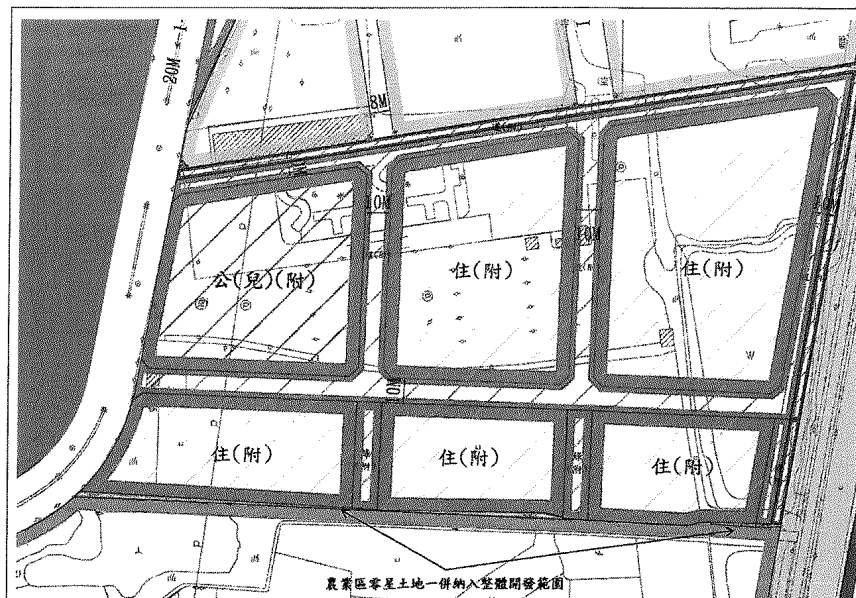
一、再公展編號六變更案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
六	五	六	運動場及北側、東側人行步道	運動場用地 4.12	住宅區(附)2.67 公(兒)用地(附)0.64 道路用地(附)0.70 綠地用地(附)0.11	1. 運動場自71年擴大都市計畫時劃設，以供善化區發展全民運動為原意，惟運動場用地依目前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定應考量實際需要設置，又該用地鄰近善化高中之運動場，本計畫區西北側亦有已開闢之社教用地(善化文康育樂中心)，已達服務水準，且運動場劃設迄今尚未開闢，實無存在之必要，故予以檢討變更，以利土地利用。 2. 配合運動場整體開發規劃內容，運動場北側住宅區內道路路口配合規劃道路截角，除臨接興華路之截角納入整體開發範圍外，其他住宅區內道路因尚未開闢，故剔除整體開發範圍。 3. 文(高)西南側為未徵收私有地，經善化高中表示已無使用需求，故予以解編納入整體開發範圍。 4. 另為促進土地利用及保障土地所有權人權益，將鄰近尚未開闢之公(兒)用地一併檢討，將公(兒)(二)-二及其南側西側4米人行步道、公(兒)(二)-三及其西側北側4米人行步道及公(兒)(二)-四及其東側4米人行步道及其西北側計畫道路納入整體開發。 5. 將鄰近公(兒)用地變更為住宅區，於原運動場用地集中劃設公(兒)用地。 6. 考量台灣電力公司於公(兒)(二)-三，現況亦已做為服務所及放置巡修車輛及設備使用之土地，於71年都市計畫發布實施時已合法取得建築執照，故剔除於整體開發範圍，並配合調整為	附帶條件：本案應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，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
			4米人行步道用地 0.19	道路用地(附)0.17 綠地用地(附)0.02			
			運動場北側住宅區道路截角	住宅區道路用地 0.0033	道路用地(附)0.0009 道路用地 0.0024		
			文(高)西南側部分學校用地	學校用地 0.62	住宅區(附)0.38 綠地用地(附)0.24		
			公(兒)(二)-二及南側、西側人行步道	公(兒)用地 0.20	住宅區(附)0.20 4米人行步道用地(附)0.04		
			公(兒)(二)-三及西側、北側人行步道	公(兒)用地 0.03	公用事業用地(二)0.05 4米人行步道用地 0.02		
			公(兒)(二)-四及東側人行步道	公(兒)用地 0.19	住宅區(附)0.21 4米人行步道用地 0.02		
			公(兒)(二)-五及南側、西側人行步道	公(兒)用地 0.20	住宅區(附)0.22		

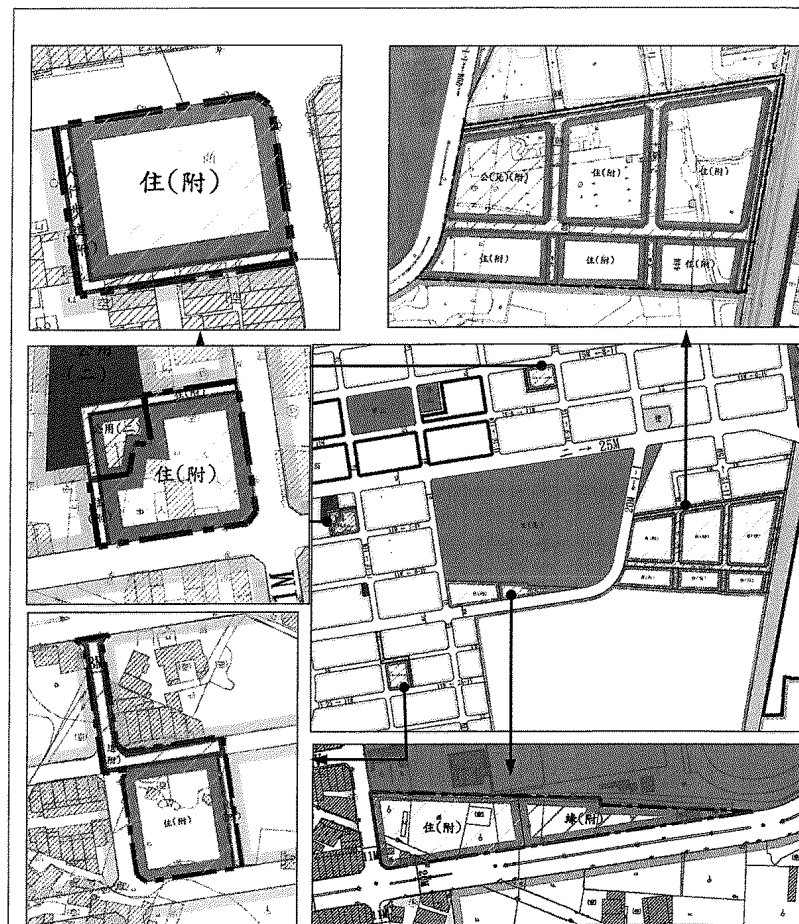
再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			四及東側人行步道、西北側計畫道路	4米人行步道用地 0.02 道路用地 0.09	道路用地(附)0.09	公用事業用地。	通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
			運動場南側農業區	住宅區(附)0.03 綠地用地(附)0.00* (20平方公尺)	住宅區(附)0.03 綠地用地(附)0.00* (20平方公尺)	7. 本案屬重製疑義類型G類(其他)，應依個案不同狀況判斷。 8. 運動場用地係於71年善化都市計畫擴大時劃設，其南側界線處為溝渠(且地目為水)，惟現行都市計畫圖運動場用地及南側溝渠間，尚有夾雜部份細長農業區土地，爰參酌規劃原意納為重製疑義類型G類，一併與運動場用地納入整體開發範圍，避免後續整體開發後將為形成狹長帶狀畸零土地難以使用，以維護土地所有權人權益。	



附圖1 運動場用地南側農業區零星土地重製疑義類型F示意图



附圖 2 農業區零星土地納入整體開發範圍後之變更內容示意圖



附圖 3 採納補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見後修正之再公展變

6 案變更內容示意圖

附件三、內政部都市計畫委員會第 1037 次會議紀錄

(僅節錄與本變更計畫相關內容，原文請參閱本計畫第一階段計畫書附件)

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：540204 南投縣南投市省府路38號
(營建署)select
聯絡人：楊靜怡
聯絡電話：0492352911#111
電子郵件：an5646@cpami.gov.tw
傳真：

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年8月3日
發文字號：內授營中字第1120810768號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1121187905_1120810768_112D2037080-01.pdf)

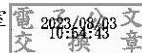
主旨：為「變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)(再公展編號第6案及第9案)申請展延期程」再提會討論1案，檢送本部都市計畫委員會第1037次會議紀錄1份，請迅依決議辦理俾憑續辦，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府112年1月31日府都綜字第1120125571號及112年3月10日府都綜字第1120326231號函辦理。
- 二、案經本部都市計畫委員會112年7月18日第1037次會議審決(詳會議紀錄核定案件第5案)在卷。
- 三、本案計畫書、圖請依國家地理資訊系統所定資料標準格式製作電子檔，於報請本部核定時預先上傳至國家地理資訊系統(<https://ngis.tcd.gov.tw>)，並以副本抄送本部營建署城鄉發展分署知悉。

正本：臺南市政府

副本：本部營建署城鄉發展分署、中部辦公室



內政部都市計畫委員會第1037次會議紀錄

- 一、時間：中華民國112年7月18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：林兼主任委員右昌
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，由副主任委員代理主持；核定案件第2、3案與陳委員玉雯有間接利害關係，故依前開組織規程第11條規定自行迴避。)

紀錄彙整：朱育璇

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1036次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

- 第1案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合市政路跨筏子溪路段開闢工程)案」。
- 第2案：新北市政府函為「變更澳底都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第3案：新北市政府函為「變更坪林水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第4案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第5案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)(再公展編號第6案及第9案)申請展延期程」再提會討論案。
- 第6案：臺南市政府函為「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第

四次通盤檢討)案再公展變更編號第7-1~7-3、7-5~7-7、8案申請展延期程」再提會討論案。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（部分河川區為水利設施用地及中密度住宅區）（配合海尾寮排水治理工程）案」。

第 8 案：屏東縣政府函為「變更枋寮都市計畫（部分農業區為水溝用地）（配合台一線437K+700處易淹水區排水改良工程）案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更恆春都市計畫（部分農業區為溝渠用地）（配合東門溪上游恆春工商旁湖內路易淹水區排水改善工程）案」。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更內埔都市計畫（部分國中用地為機關用地）（配合屏東縣內埔鄉衛生所重建工程）案」。

八、散會：上午 11 時 15 分。

第 5 案：臺南市政府函為「變更善化主要計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）（再公展編號第6案及第9案）申請展延期程」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會 108 年 5 月 21 日第 946 次會議及 109 年 1 月 14 日第 961 次會議審決，其中涉及附帶規定應以市地重劃方式開發案件略以：「請臺南市政府於委員會審議通過紀錄文到 3 年內依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程。」在案。

二、有關再公展編號第 6 案及編號第 9 案分別由臺南市政府及土地所有權人辦理市地重劃作業中，事關地方發展與土地所有權人權益，經各該重劃主辦單位提出申請延長開發期限，考量本案行政作業均尚難於上開期限內（112 年 2 月 12 日）完成該市地重劃計畫書報內政部核定都市計畫，為繼續推動保障地主權益，經市政府 112 年 1 月 31 日府都綜字第 1120125571 號及 112 年 3 月 10 日府都綜字第 1120326231 號函送延長開發期程等補充資料到部，爰再提會討論。

決議：本案採納臺南市政府列席人員說明，准予延長開發期程 6 年（至 115 年 2 月 12 日），並退請該府併同本會 108 年 5 月 21 日第 946 次會議及 109 年 1 月 14 日第 961 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附件四、核准實施市地重劃文件

(內政部 112 年 12 月 13 日台內地字第 1120042675 號函)

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112年12月13日

發文字號：台內地字第1120042675號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所送修正後貴市第十五期善化區興華市地重劃區重劃計畫書，報請審查1案，復請查照。

說明：

一、復貴府112年11月6日府地劃字第1121415708號函。

二、本案重劃計畫書內容，經審查尚符合相關規定；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：本部國土管理署

