第 七 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫」案再提會討論

說　　明：一、本案細部計畫業經本會 106 年 8 月 28 日第 63 次及 107 年 8 月 27 日第 73 次會議審議通過，同時配合變更主要計畫部分亦經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次大會審議通過，刻由地政局擬具市地重劃計畫書。俟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、圖報請內政部核定並辦理發布實施。

二、本案多屬營建署住宅基金土地，經提送營建建設基金管理會 106 年 12 月 29 日第 58 次會審議，附帶條件同意本案計畫內容。其附帶條件如下：(一)臺南市政府以市地重劃方式併同都市更新方式辦理，並擔任都市更新主辦機關；(二)其他地上佔用物等相關工程費及補償費依市地重劃實施辦法等相關規定辦理，惟重劃範圍內新建市場及拆除舊市場費用，不納入市地重劃費用負擔。

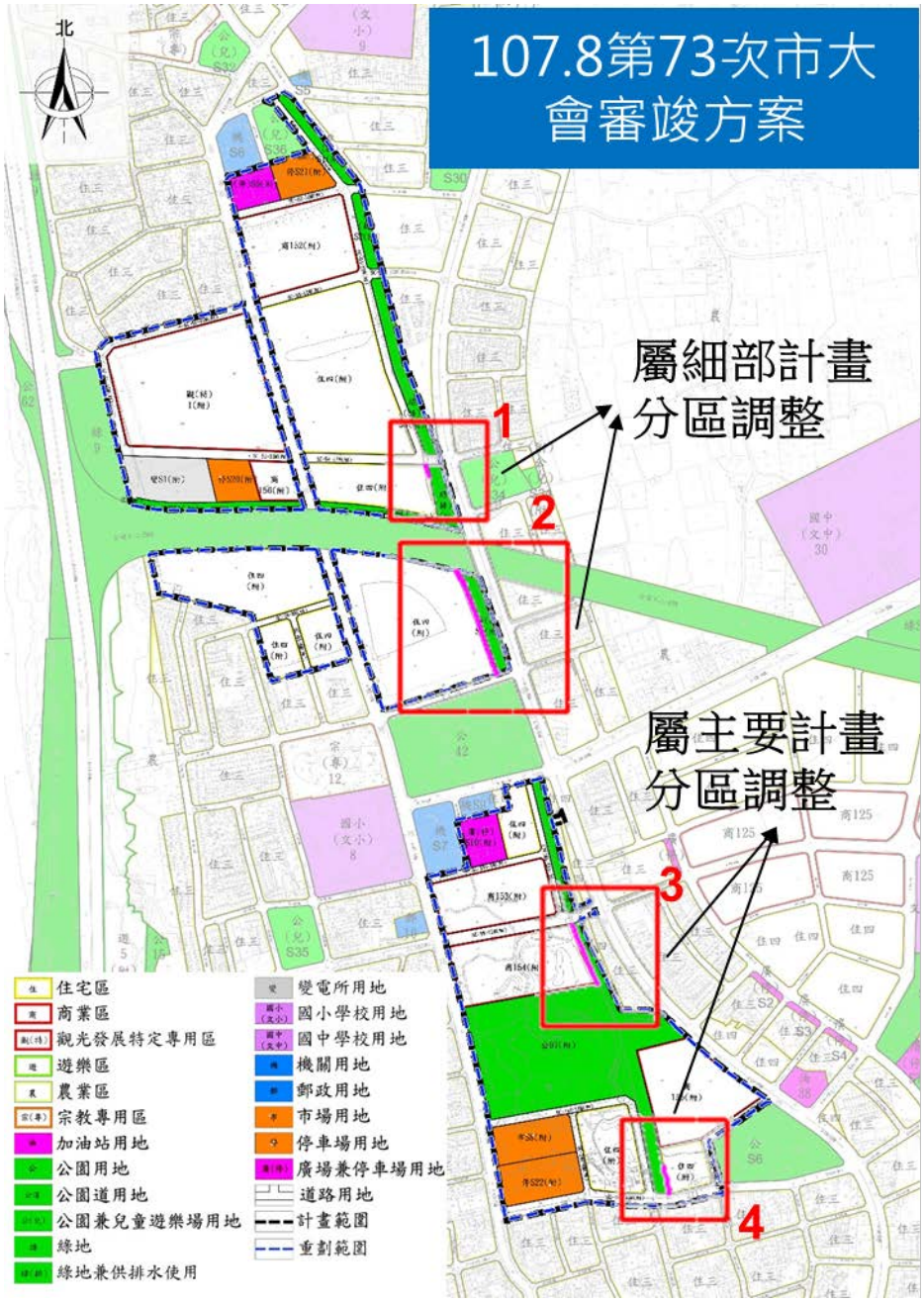
三、本府水利局已於 107 年完成台南市南區灣裡排水護坡改善工程，刻由本府地政局辦理市地重劃工程基本設計，經地政局套繪水利局實際放樣施作灣裡排水側溝及擋土牆基礎設施之位置與本案「綠(排)S4」及「綠(排)S5」綠地兼供排水使用及「公 97」公園用地之都市計畫分區線不吻合，為避免影響土地所有權人權益及防災安全考量下，爰該局於 108 年 9 月 25 日以南市地劃字第 1081129107 號函(詳附錄)請修正相關都市計畫分區線。

四、本次調整位置詳附錄圖一，調整方案詳如附錄圖二至圖三。

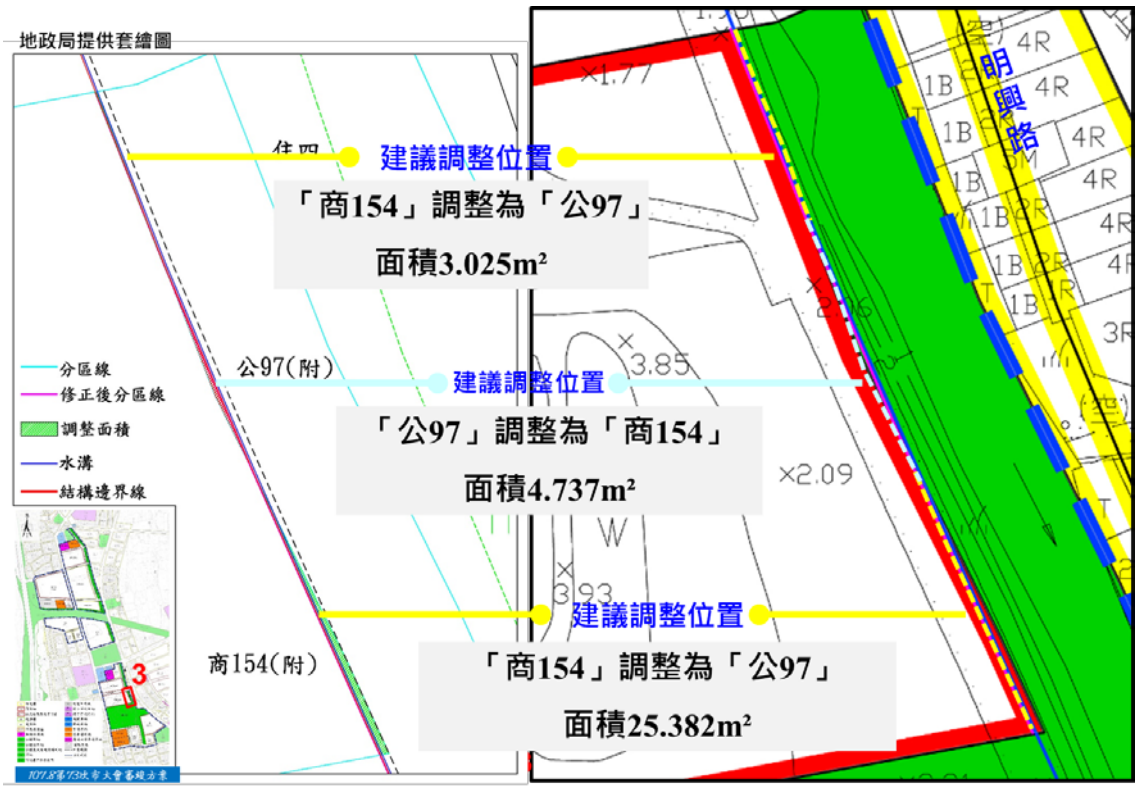
五、本案修正前後面積對照表(詳附錄表一)，其中住宅區面積減少 0.0016 公頃，商業區面積減少 0.0023 公頃，公共設施用地面積約增加 0.0039 公頃，重劃公共設施負擔比例約 34.79%，預估重劃總負擔為 42.72%，重劃總負擔與 107 年 5 月內政部都委會第 923 次審竣方案(即營建建設基金管理會第 58 次會議同意方案)比例相當，仍符合不減損住宅基金土地價值原則。

決　　議：准照提會內容通過(詳附錄)。

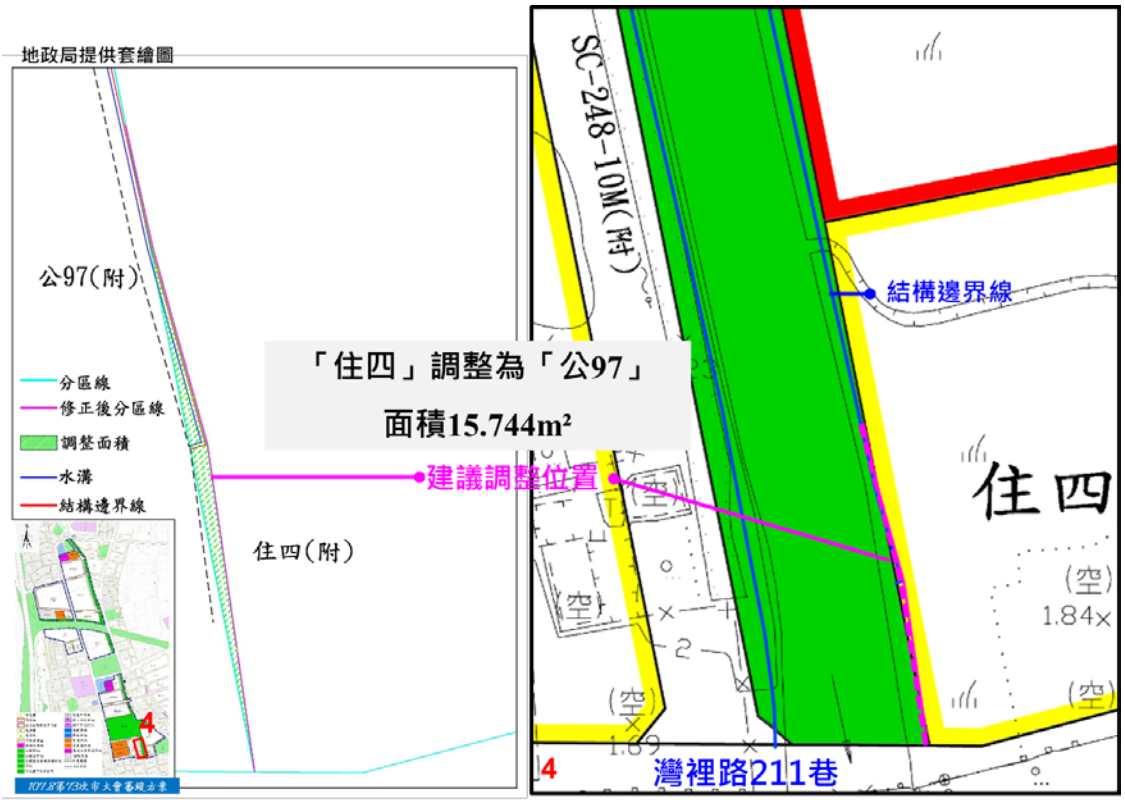
附錄



圖一　調整位置示意圖



圖二　「商 155」與「公 97」建議調整方案示意圖



圖三　計畫區南側住宅區建議調整方案示意圖

表一　**主要計畫**調整前後面積對照表

項目		107.5 第 923 次部都委會方案		變更面積(公頃)	調整後方案	
		面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	18.00	60.54	-0.0016	17.9984	60.54
	商業區	5.31	17.86	-0.0023	5.3078	17.85
	觀光發展特定專用區	2.92	9.82		2.9200	9.82
	小計	26.23	88.22	-0.0039	26.2262	88.21
公共設施用地	綠地	0.01	0.03		0.0100	0.03
	公園用地	3.49	11.74	+0.0039	3.4938	11.75
	道路用地	0.0038	0.01		0.0038	0.01
	小計	3.50	11.78	+0.0039	3.5038	11.79
總計		29.73	100.00		29.7300	100.00

表二　綜合比較分析表

項目	現行計畫	106.8 市都委會第 63 次	107.5 部大會第 923 次	107.8 市都委會第 73 次	調整後方案
主要計畫　範圍(公頃)	29.73	-	29.73	-	29.73
公設比(%)	17.69	-	11.78	-	11.79
細部計畫　範圍(公頃)	29.77	29.77	29.77	29.77	29.77
公設比(%)	45.38	38.80	38.80	38.78	38.80
重劃範圍(公頃)	-	29.72	29.73	29.73	29.73
(1)公設負擔比(%)	-	34.77	34.79	34.76	34.79
(2)費用負擔比(%)	-	7.93	7.93	7.93	7.93
(1)+(2)=(3)總負擔比(%)	-	42.70	**42.72**	42.69	**42.72**
1-(3)=(4)地主領回比例(%)	-	57.30	57.28	57.31	57.28
住宅基金土地分回土地總價值(億元)	-	63.40	63.38	63.41	63.38

附件一　　108 年 9 月 25 日以南市地劃字第 1081129107 號函

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111#8407
傳真：06-2982786
電子信箱：hh039@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年9月25日
發文字號：南市地劃字第1081129107號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」區內東側住四(附)及商154(附)用地因有灣裡大排基礎設施逾界情事，惠請貴局酌予調整土地使用分區規劃，請查照。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：臺南市政府地政局(開發工程科)、臺南市政府地政局(市地重劃科)

電子公文交換章 2019/09/25 16:31:24

第 1 頁，共 1 頁

第 八 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討」案再提會討論

說　　明：一、本案細部計畫業經本會 106 年 8 月 28 日第 63 次及 107 年 8 月 27 日第 73 次會議審議通過，同時配合變更主要計畫部分亦經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次大會審議通過，刻由地政局擬具市地重劃計畫書。俟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、圖報請內政部核定並辦理發布實施。

二、本案多屬營建署住宅基金土地，經提送營建建設基金管理會 106 年 12 月 29 日第 58 次會審議，附帶條件同意本案計畫內容。其附帶條件如下：(一)臺南市政府以市地重劃方式併同都市更新方式辦理，並擔任都市更新主辦機關；(二)其他地上佔用物等相關工程費及補償費依市地重劃實施辦法等相關規定辦理，惟重劃範圍內新建市場及拆除舊市場費用，不納入市地重劃費用負擔。

三、本府水利局已於 107 年完成台南市南區灣裡排水護坡改善工程，刻由本府地政局辦理市地重劃工程基本設計，經地政局套繪水利局實際放樣施作灣裡排水側溝及擋土牆基礎設施之位置與本案「綠(排)S4」及「綠(排)S5」綠地兼供排水使用及「公 97」公園用地之都市計畫分區線不吻合，為避免影響土地所有權人權益及防災安全考量下，爰該局於 108 年 9 月 25 日以南市地劃字第 1081129107 號函(詳附錄)請修正相關都市計畫分區線。

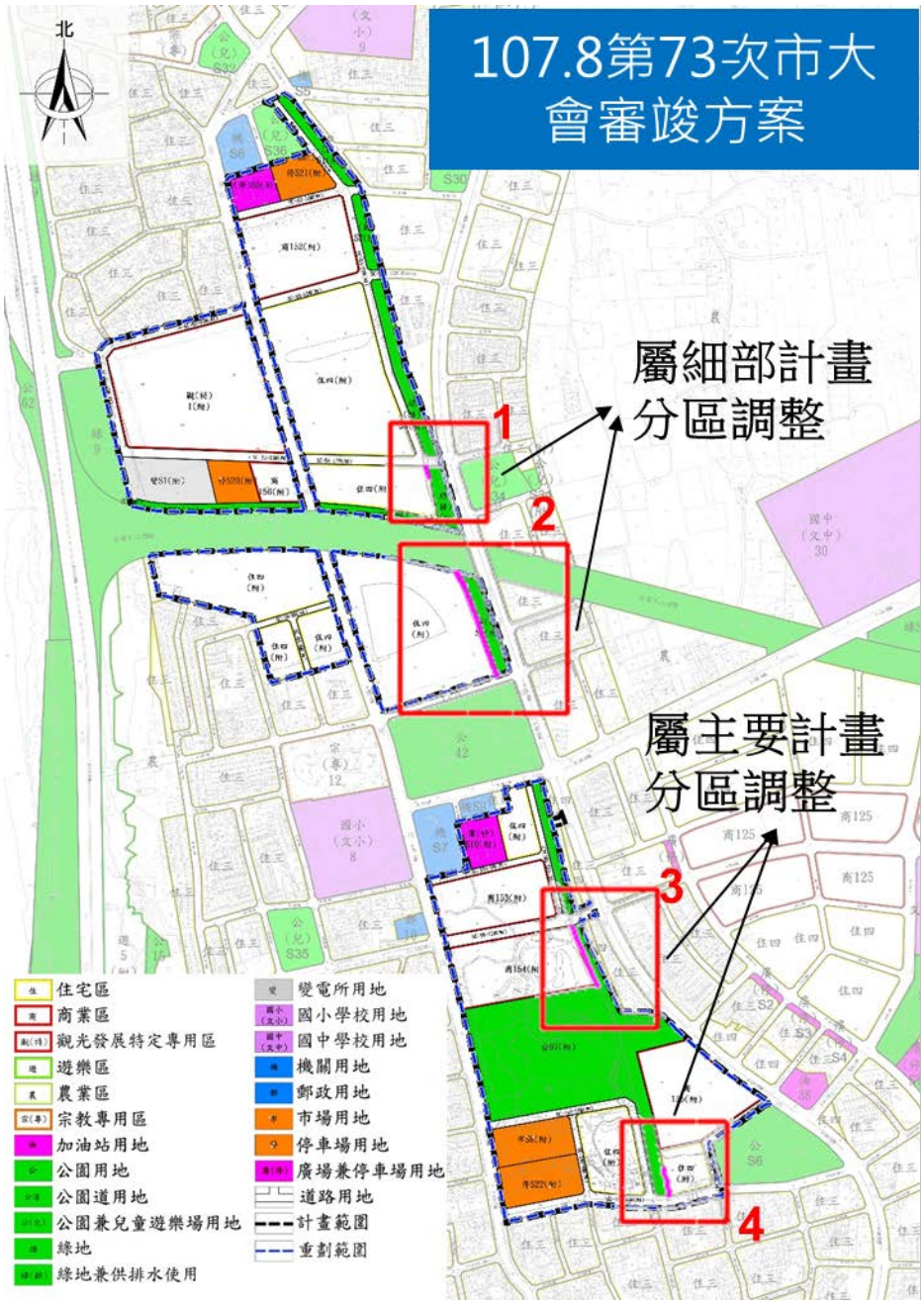
四、本次調整位置詳附錄圖一，調整方案詳附錄圖二至圖五。

五、本案修正前後面積對照表(詳附錄表一)，其中住宅區面積

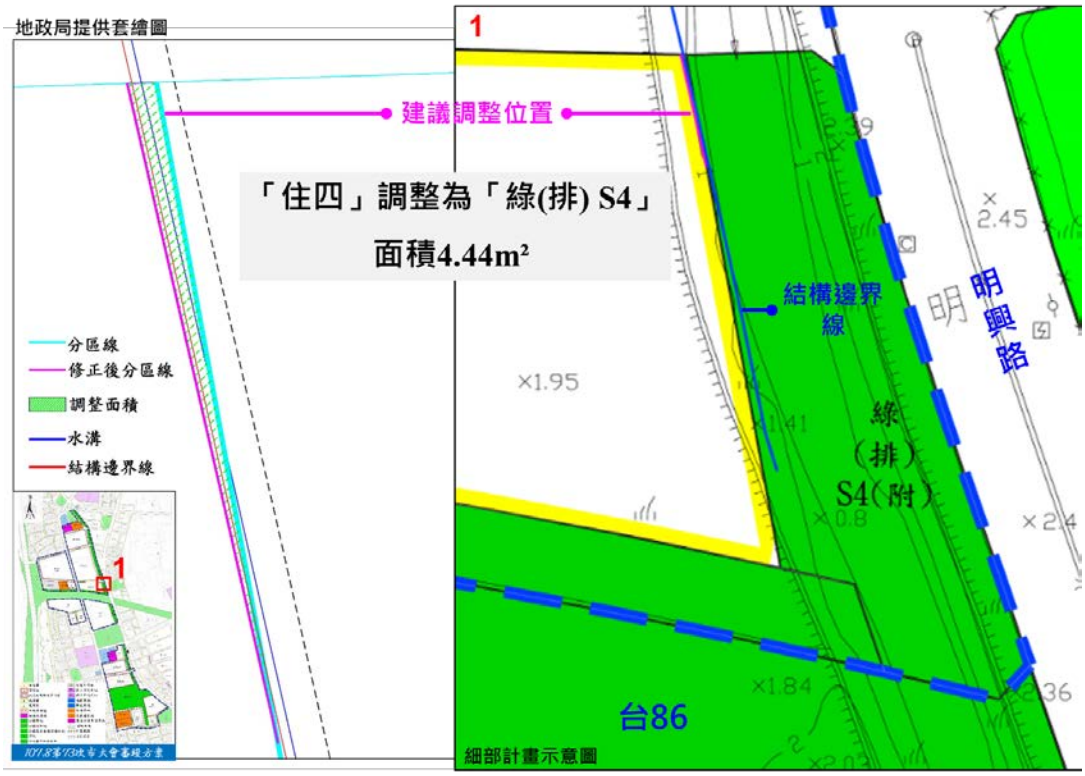
減少 0.0114 公頃，商業區面積減少 0.0023 公頃，公共設施用地面積約增加 0.0137 公頃，公共設施負擔比例約 38.80%，預估重劃總負擔為 42.70%，與 107 年 5 約第 923 次部大會審竣方案(即營建建設基金管理會第 58 次會議同意方案)比例相當，仍符合不減損住宅基金土地價值原則。

決　　議：准照提會內容通過(詳附錄)。

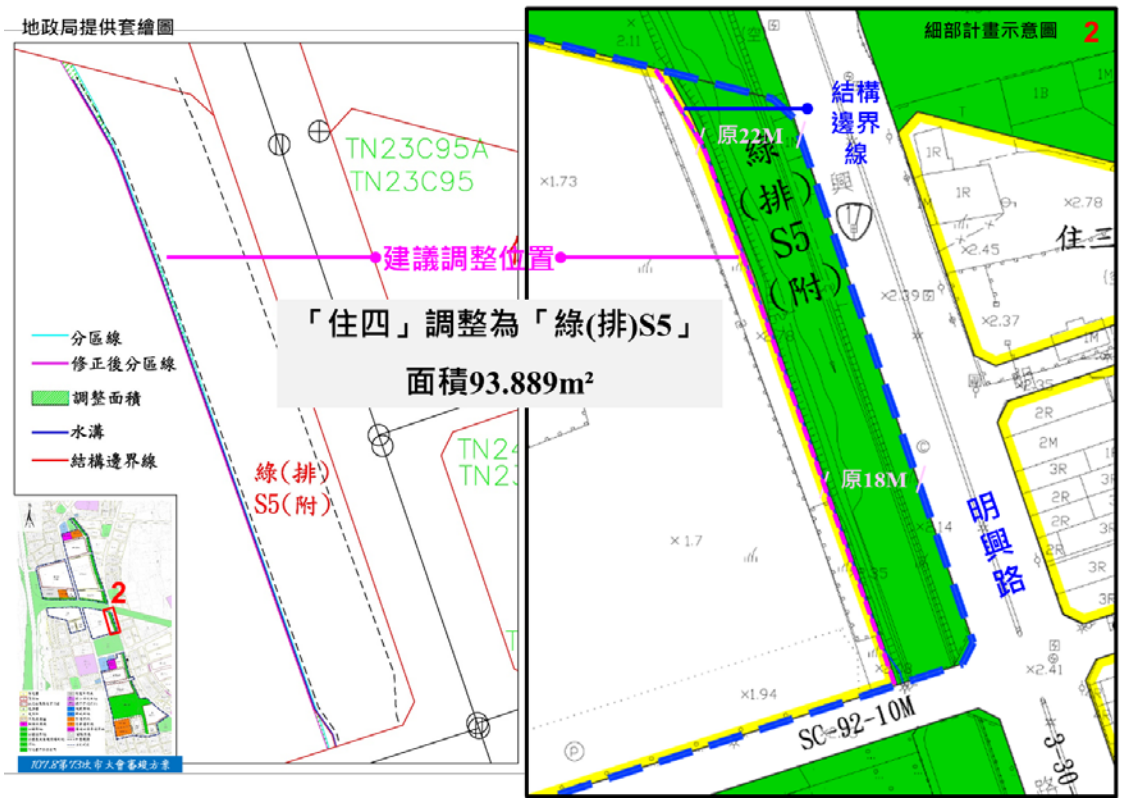
附錄



圖一　調整位置示意圖

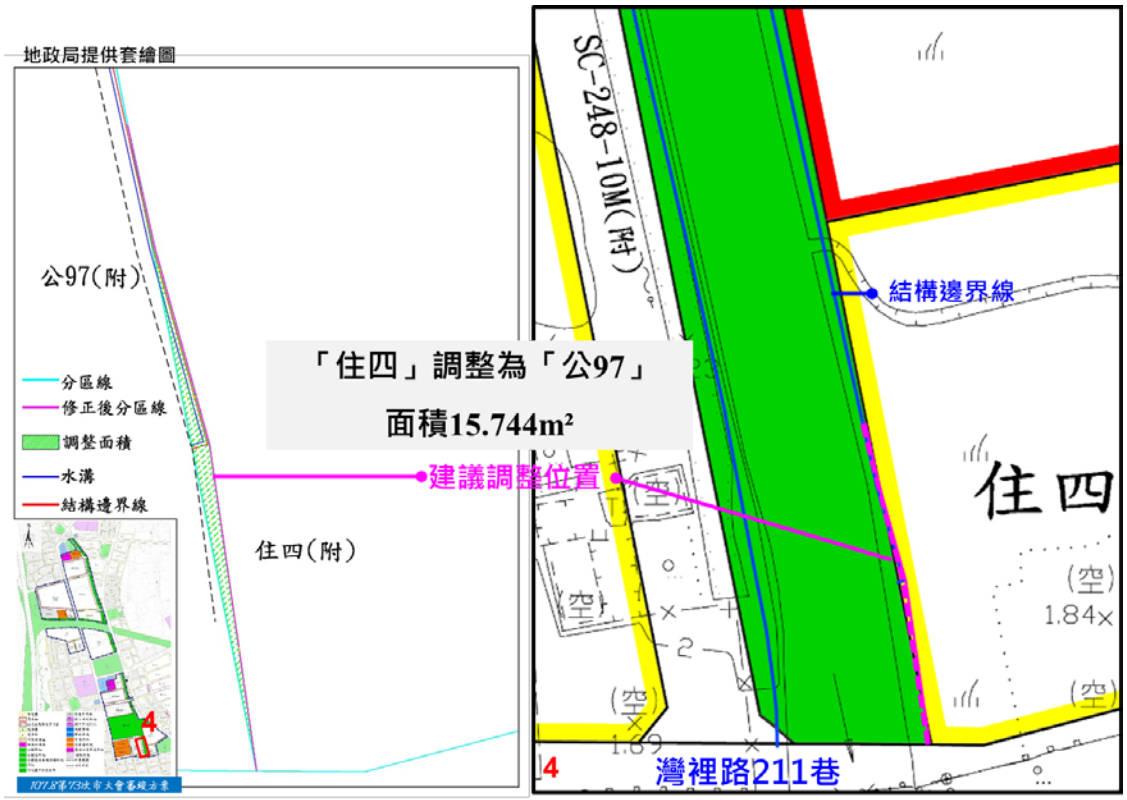


圖二　台 86 北側住宅區建議調整方案示意圖



圖三　台 86 南側住宅區建議調整方案示意圖(細計)

圖四　「商 155」與「公 97」建議調整方案示意圖



圖五　計畫區南側住宅區建議調整方案示意圖

表一　調整前後面積對照表

項目			106.8 市都委會第 63 次		107.8 市都委會第 73 次		本次變更面積(公頃)	調整後方案	
			面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	住一(非重劃範圍)	0.03	0.10	0.03	0.10		0.03	0.10
		住四	9.96	33.46	9.97	33.49	-0.0114	9.96	33.46
		小計	9.99	33.56	10.00	33.59		9.99	33.56
	商業區		5.32	17.87	5.32	17.87	-0.0023	5.32	17.87
	觀光發展特定專用區		2.91	9.77	2.91	9.77		2.91	9.77
	小計		18.22	61.20	18.23	61.23	-0.0137	18.22	61.20
公共設施用地	綠地		0.38	1.28	0.38	1.28		0.38	1.28
	公園用地		3.49	11.72	3.49	11.72	+0.0039	3.49	11.72
	公園兼兒童遊樂場用地		0.0009	0.00	0.0009	0.00		0.0009	0.00
	停車場用地		1.16	3.90	1.16	3.90		1.16	3.90
	市場用地		0.50	1.68	0.50	1.68		0.50	1.68
	變電所用地		0.61	2.05	0.61	2.05		0.61	2.05
	廣場兼停車場用地		0.60	2.02	0.60	2.02		0.60	2.02
	綠地兼供排水使用		1.43	4.80	1.47	4.94	+0.0098	1.48	4.97
	道路用地		3.38	11.35	3.33	11.19		3.33	11.19
	小計		11.55	38.80	11.54	38.78	+0.0137	11.55	38.80
總計			29.77	100.00	29.77	100.00		29.77	100.00

表二　綜合比較分析表

項目	現行計畫	106.8 市都委會第 63 次	107.5 部大會第 923 次	107.8 市都委會第 73 次	調整後方案
計畫範圍(公頃)	29.77	29.77	29.77	29.77	29.77
計畫範圍公設比(%)	45.38	38.80	38.80	38.78	38.80
重劃範圍(公頃)	-	29.72	29.73	29.73	29.73
(1)公設負擔比(%)	-	34.77	34.79	34.76	34.79
(2)費用負擔比(%)	-	7.93	7.93	7.93	7.93
(1)+(2)=(3)總負擔比(%)	-	42.70	42.72	42.69	42.72
1-(3)=(4)地主領回比例(%)	-	57.30	57.28	57.31	57.28
住宅基金土地分回土地總價值(億元)	-	63.40	63.38	63.41	63.38

附件一　　108 年 9 月 25 日以南市地劃字第 1081129107 號函

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111#8407
傳真：06-2982786
電子信箱：hh039@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年9月25日
發文字號：南市地劃字第1081129107號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」區內東側住四(附)及商154(附)用地因有灣裡大排基礎設施逾界情事，惠請貴局酌予調整土地使用分區規劃，請查照。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：臺南市政府地政局(開發工程科)、臺南市政府地政局(市地重劃科)

電子公文交換章 2019/09/25 16:31:24