

第 三 案：「變更後壁都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

說 明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 109 年 8 月 31 日起 30 天於後壁區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 9 月 16 日下午 2 時整假後壁區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會黃委員偉茹（召集人）、姚委員希聖、胡委員大瀛、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 12 月 14 日及 110 年 2 月 4 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決 議：除變更案第 2-1 案新計畫「兒童遊樂場用地」修正為「公園兼兒童遊樂場用地」，以保留重劃工程設計之彈性外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫人口：

- (一) 考量內政部都市計畫委員會審議中之「變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」（下稱第四次通盤檢討）已進行計畫人口檢討預測分析，故本次專案通盤檢討依第四次通盤檢討之檢討後計畫人口 6,000 人，並據以進行公共設施用地供需檢討分析。
- (二) 有關本次公共設施檢討解編為住宅區之合理性及必要性，係配合內政部補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討之政策，依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式，請將上述內容納入計畫書敘明。

二、發展現況分析：

有關專案小組會議中補充之公共設施用地公告現值，請納入計畫書敘明。

三、公共設施檢討原則：

- (一) 公共設施用地檢討須兼顧公平性、合理性及執行性，應依實際需求予以檢討，請將各公共設施之保留與解編之考量原因納入計畫書敘明。
- (二) 有關開放空間系統公共設施係以服務圈為檢討，並依公園規模劃分服務半徑，考量大型公園及鄰里公園之服務對象、使用率及可及性不盡相同，另以 500 公尺等距離服務圈檢核，檢討後仍可涵蓋計畫區住宅區，尚可確保公共設施服務品質。
- (三) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，請納入計畫書敘明。
- (四) 依私有公共設施用地檢討原則，考量基地特性採用多元解編方式，包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，惟依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，仍以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開方式辦理。

- (五)請於變更理由補充變更範圍內之基地條件及其適用之檢討原則，以資明確。
- (六)有關專案小組會議中補充本次檢討前、後都市防災計畫之緊急避難空間及救災路線，請納入計畫書敘明。

四、跨區重劃部分：

- (一)有關專案小組會議中補充之跨區重劃公共設施用地規劃原則，請納入計畫書敘明。
- (二)為提高後續重劃執行之可行性，有關重劃費用負擔部分，請地政局協助檢討並調整重劃工程費及重劃後地價。

五、附帶條件部分：

依通案性公共設施用地檢討原則，涉及開發方式包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金及調降容積率，附帶條件請依開發方式予以編號，以資明確（詳附表1）。

六、變更內容綜理表部分：附詳表2。

七、公民及團體陳情意見部分：詳附表3。

附表 1 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件三	應自願捐贈變更後土地總面積 30 %作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	1. 變更後住宅區之容積率不得大於 140%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	-

附表 2「變更後壁都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 100 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。		建議准照公展草案通過。
2-1	停 2、兒 1-1	停車場用地(停 2)(0.09 公頃)	住宅區(附)(0.04 公頃)	1. 停 2 現況未開闢，考量其周邊發展強度不高，尚無使用需求，故解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 2. 兒 1-1 現況未開闢，且與兒 1-2 服務範圍重疊，考量區位適宜性及可及性，部分解編為住宅區，部分維持兒童遊樂場用地併同納入重劃範圍取得開闢。	1. 變更案第 2-1 案至第 2-4 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部審議通過後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。	1. 建議修正後通過（詳附圖 1、附圖 2）。 2. 變更範圍南側臨接之水溝用地，已於第四次通盤檢討變更案第 18 案，配合市管區管治理計畫範圍檢討變更，故以上述變更後範圍進行方案討論。 3. 考量重劃配地街廓深度需求，水溝用地東北側及西北側之帶狀兒 1 調整為集中劃設，另配合指定住宅區應自水溝用地境界線退縮 2 公尺建築，以作為適度緩衝隔離空間。 4. 變更範圍東側臨接之 4 公尺道路廣場用地，廢除後尚不影響二側土地指定建築線權益，予以解編為住宅區，併同納入重劃範圍。
		兒童遊樂場用地(兒 1-1)(0.21 公頃)	住宅區(附)(0.16 公頃)			
			兒童遊樂場用地(兒 1-1)(附)(0.05 公頃)			
			附帶條件：以市地重劃方式開發。			
2-2	兒 1-2 及周邊道路	兒童遊樂場用地(兒 1-2)(0.47 公頃)	住宅區(附)(0.40 公頃)	1. 兒 1-2 現況未開闢，且與兒 1-1 服務範圍重疊，故解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 2. 考量東北側鄰接菁寮大排，故配合劃設 4 公尺寬之綠地		1. 建議修正後通過（詳附圖 1、附圖 2）。 2. 變更範圍南側臨接之水溝用地，已於第四次通盤檢討變更案第 18 案，配合市管區管治理計畫範圍
			綠地用地(附)(0.05 公頃)			
			道路用地(附)(0.02 公頃)			
		道路廣場用地(0.14 公頃)	住宅區(附)(0.03 公頃)			
			廣場用地(附)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			(0.0021 公頃) 道路用地(附) (0.11 公頃)	用地作為緩衝隔離。 3. 西側 4 公尺人行步道現況尚未開闢，考量廢除尚不影響指定建築線，併同解編為住宅區，惟考量其南側鄰接之住宅區現況已開發建築，爰將部分調整為 0.5 公尺寬廣場用地作為適度區隔。 4. 考量重劃配地及進出需求，將南側人行步道拓寬為 8 公尺計畫道路，併同周邊未開闢計畫道路納入重劃範圍取得開闢。		檢討變更，故以上述變更後範圍進行方案討論。 3. 考量基地西南側之 4 公尺道路廣場用地解編為住宅區，因基地狹長，未符重劃配地之最小建築基地規模，故保留 4 公尺道路廣場用地予以維持原計畫，剔除重劃範圍。 4. 考量重劃財務可行性，為適度降低公共設施負擔比例，水溝用地南側之綠地寬度縮減為 2 公尺，另住宅區應自綠地境界線退縮 2 公尺建築。 5. 涉及道路截角變更更為住宅區部分，已於第四次通盤檢討變更案第 11 案提列變更案，且考量面積畸零狹小亦難以重劃配地，故維持原計畫，回歸第四次通盤檢討變更案辦理。
2-3	市 2 及周邊道路	市場用地(市 2) (0.06 公頃)	住宅區(附) (0.06 公頃) 廣場用地(兼供道路使用)(附) (0.0034 公頃)	1. 市 2 依市場處評估已無使用需求，故予以解編，惟考量其北側部分現有巷道土地已取得，爰配合變更為廣場用地(兼供道路使用)，以銜接現有巷道。 2. 北側 4 公尺人行步道現況已開闢，惟尚有部分私有土地		1. 建議修正後通過(詳附圖 3)。 2. 變更範圍北側 4 公尺道路廣場用地尚無重劃配地及工程接管需求，故維持原計畫，剔除重劃範圍。 3. 北側現況有既成道路通過，為維持既有通行功
		道路廣場用地 (0.01 公頃)	道路用地(附) (0.01 公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				未取得，故併同納入重劃範圍取得。		能，部分調整為4公尺寬之廣(道)用地。
2-4	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (0.98 公頃)	變更範圍內未徵收開闢之公共設施用地檢討變更，採跨區市地重劃方式辦理。		建議准照公展草案通過。
3	機關用地 (機1)	機關用地 (機1) (0.0042 公頃)	商業區 (0.0042 公頃) 附帶條件： 1. 變更後商業區容積率不得大於144%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積40%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。	1. 機1之權屬多為公有，僅零星私有地未取得，且緊鄰商業區。考量該私有地解編後尚不影響機關用地之完整性，故併同鄰近分區予以變更為商業區。 2. 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，考量面積狹小且土地畸零難以利用，以調降容積率辦理回饋。	變更範圍：頭前段447地號。	建議准照公展草案通過。
4	機關用地 (機2)	機關用地 (機2) (0.01 公頃)	住宅區 (0.01 公頃) 附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於105%；如建蔽率未大於50%，則容積率不得大於115.5%。	1. 機2之權屬多為公有，僅零星私有地未取得，且緊鄰住宅區。考量該私有地解編後尚不影響機關用地之完整性，故併同鄰近分區予以變更為住宅區。 2. 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，考量面積狹小且土地畸零	變更範圍：頭前段1138、1142、1143地號。	建議准照公展草案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	難以利用，以調降容積率辦理回饋。		

附表 3 「變更後壁都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處 侯伯段 902 地號	旨揭變 2-1 案「停車場用地」變更「住宅區(附)」、「兒童遊樂場用地(附)」，變 2-2 案「兒童遊樂場用地」變更，「綠地用地(附)」等 2 案涉及本處後壁區侯伯段 902 地號土地，現況有市管區域排水後壁排水。	請規劃單位於開發時逕洽該排水管理機關。	1. 涉及變更案第 2-1 案及第 2-2 案。 2. 第四次通盤檢討已配合市管區管治理計畫範圍，將水溝用地調整為河川區。 3. 陳情事項涉及重劃工程事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。



圖 1 變 2-1、2-2 案專案小組意見修正後示意圖



圖 2 變 2-1、2-2 案修正後示意圖(套繪第四次通盤檢討變更後範圍)

附表 1 跨區重劃範圍依專案小組意見修正後土地使用面積表

項目		面積(公頃)	比例
土地使用分區	住宅區	0.71	73.96%
	小計	0.71	73.96%
公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.08	8.33%
	綠地用地	0.03	3.13%
	廣場用地(兼供道路使用)	0.01	1.04%
	道路用地	0.13	13.54%
	小計	0.25	26.04%
總計		0.96	100.00%

附表 2 跨區重劃範圍依專案小組意見修正後土地使用面積表(套繪第四次通盤檢討變更後範圍)

項目		面積(公頃)	比例
土地使用分區	住宅區	0.6719	70.00%
	小計	0.6719	70.00%
公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.1310	13.65%
	綠地用地	0.0201	2.09%
	廣場用地(兼供道路使用)	0.0131	1.36%
	道路用地	0.1238	12.90%
	小計	0.2880	30.00%
總計		0.9599	100.00%

附表 3 變 2 案配合第四次通盤檢討變更後修正變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2-1	停 2、 兒 1-1	停車場用地 (停 2) (0.1162 公頃)	住宅區(附) (0.0589 公頃)	1. 停 2 現況未開闢，考量其周邊發展強度不高，尚無使用需求，解編為住宅區。 2. 兒 1-1 現況未開闢，考量公園服務圈範圍，區位適宜性及可及性，部分解編為住宅區，部分維持兒童遊樂場用地。 3. 東側 4 公尺廣場用地(兼供道路使用)現況尚未開闢，考量廢除尚不影響指定建築線，解編為住宅區。 4. 考量重劃配地街廓深度需求及住宅區與河川區之緩衝隔離，指定應自河川區境線退縮 2 公尺建築。	1. 變更案第 2-1 案至第 2-3 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部審議通過後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。 3. 住宅區應自河川區及綠地境線退縮 2 公尺建築。
			兒童遊樂場用地 (兒 1-1)(附) (0.0573 公頃)		
		兒童遊樂場用地 (兒 1-1) (0.3073 公頃)	住宅區(附) (0.2336 公頃)		
			兒童遊樂場用地 (兒 1-1)(附) (0.0737 公頃)		
		廣場用地(兼供道路使用) (0.0087 公頃)	住宅區(附) (0.0087 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
2-2	兒 1-2 及周 邊道 路	兒童遊樂場用地 (兒 1-2) (0.3368 公頃)	住宅區(附) (0.3167 公頃)	1. 兒 1-2 現況未開闢，且與兒 1-1 服務範圍重疊，解編為住宅區。 2. 為延續河川區南側之綠帶系統及緩衝隔離，及考量重劃範圍之公共設施負擔比例，酌予縮減綠地寬度，劃設 2 公尺寬綠地，並指定應自綠地境線退縮 2 公尺建築。 3. 考量重劃配地及工程接管需求，將南側 8 公尺計畫道路併同周邊未開闢計畫道路納入重劃範圍取得開闢。	
			綠地用地(附) (0.0201 公頃)		
		道路用地 (0.1238 公頃)	道路用地(附) (0.1238 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
2-3	市 2 及周 邊道 路	市場用地 (市 2) (0.0671 公頃)	住宅區(附) (0.0540 公頃)	1. 市 2 依市場處評估已無使用需求，解編為住宅區。 2. 北側現況有既成道路通過，為維持既有通行功能，爰配合變更為 4 公尺廣場用地(兼供道路使用)。	
			廣場用地(兼供道路使用)(附) (0.0131 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
2-4	新增 市地 重劃 範圍	-	跨區市地重劃範圍 (0.9599 公頃)	變更範圍內未徵收開闢之公共設施用地檢討變更，採跨區市地重劃方式辦理。	