

七、審議案件

第一案：「變更南鯤鯓特定區計畫（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 天於北門區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 9 月 24 日上午 10 時整假北門區公所 2 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 2 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、胡委員大瀛、卓委員建光、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 8 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：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 108 年 12 月 23 日本市都市計畫委員會第 85 次審議通過之「變更南鯤鯓特定區計畫（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計畫人口 3,100 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。	-

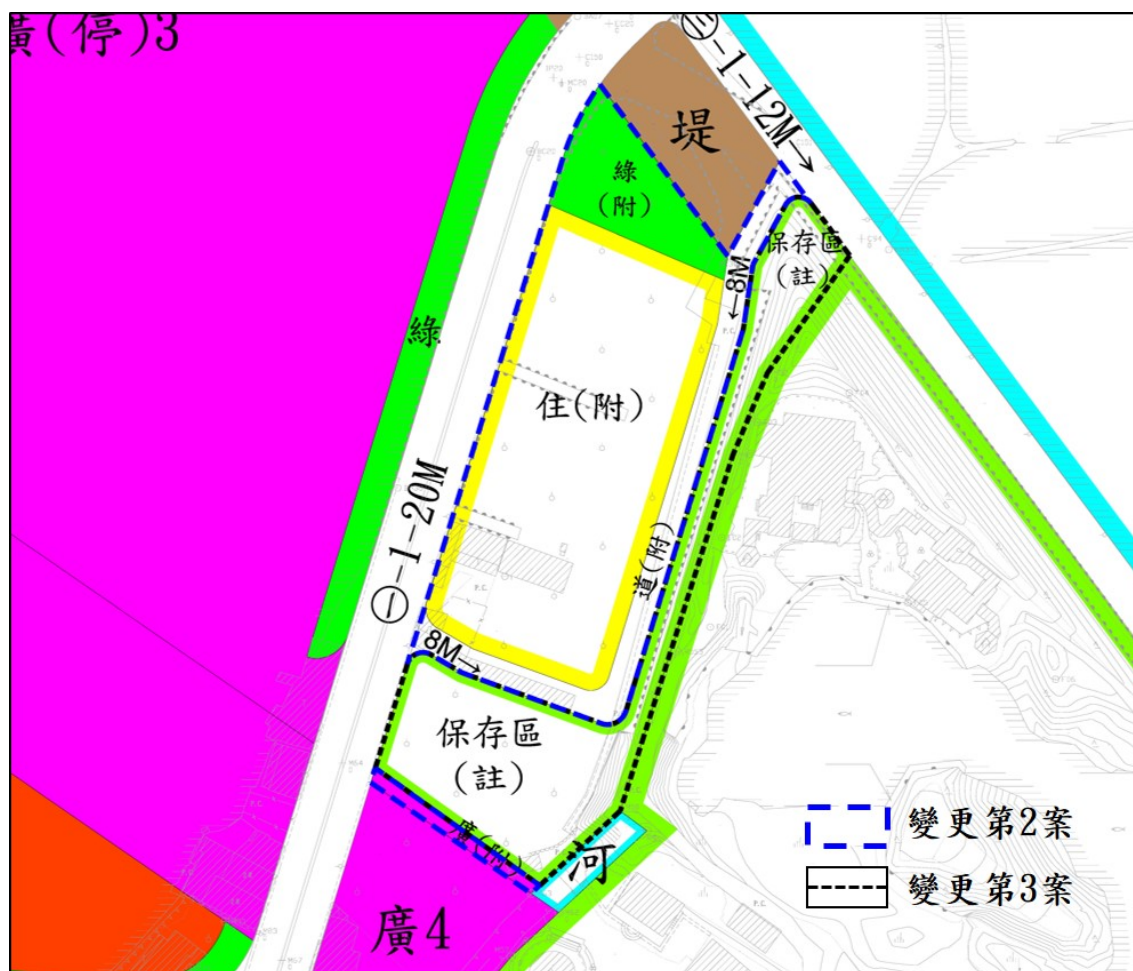
附表 2 「變更南鯤鯓特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」變更內容綜理表

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	調整計畫目標年期	民國 110 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	部分公 3	公園用地 (公 3) (1.3458)	住宅區 (0.9217) 廣場用地 (0.0238) 綠地用地 (0.1622) 道路用地 (0.2381) 附帶條件： 應以市地重劃方式辦理整體開發。	1. 考量五項公共設施用地已超過檢討標準逾 17 公頃，為保障私有土地所有權人權益配合檢討公共設施保留地。 2. 公 3 用地原指定用途為供南鯤鯓代天府廟前視野景觀之維護需求，惟迄今尚未開闢，現況為雜林草地及零星臨時性建築。 3. 除南側鯤江段 128 及 119 地號(部分)等 2 筆土地檢討變更為保存區外，檢討後與廣 4 用地間夾雜之鯤江段 129-1 及 130-1 等 2 筆地號土地，考量形狀狹長無法使用，依鄰近分區建議變更為廣場用地，併同北側解編為住宅區範圍，納入整體開發區。	1. 變更案第 2 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實施。	1. 建議修正後通過(詳附圖)。 2. 考量北側鄰接堤防用地處之住宅區形狀呈銳角不利於重劃配地，且為適度隔離住宅區及堤防用地，將綠地酌予調整區位至北側。 3. 本次新增計畫道路係配合重劃配地及工程接管需求，依道路層級僅為地區進出道路，酌予縮減道路寬度為 8 公尺。 4. 東側綠地之權屬為國有及南鯤鯓代天府持有，且現況為南鯤鯓代天府大鯤園擋土設施，併鄰近分區調整為保存區，予以剔除重劃範圍，並納入變更案第 3 案變更範圍。
3	部分公 3	公園用地 (公 3) (0.3270)	保存區 (0.3270)	公 3 用地南側南鯤鯓代天府持有之鯤江段 128 地號及公有之鯤江段 119 地號(部分)		1. 建議修正後通過(詳附圖)。 2. 變更範圍現況係作為南鯤鯓

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			
				等 2 筆土地範圍，考量現況已供出入通行使用，爰併鄰近分區變更為保存區，免予回饋。		代天府停車場及出入動線使用，故配合權屬及現況檢討變更為保存區，並請於土地使用分區管制要點訂定相關管制內容，指定僅供通行及停車等公共使用，以符實際。 3. 另為區分保存區性質，名稱調整為保存區（註）。 4. 考量該保存區係供通行及停車等公共使用，故得免予回饋，並請納入變更理由敘明。 5. 配合變更案第 2 案將綠地調整為保存區，修正本案變更內容。

附表 3 「變更南鯤鯓特定區計畫（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	王○裕 鯤江段 125 及 126 地號	請評估南鯤鯓這 30 年還 是否有帶動本地方繁榮 人口回流，若成效不 彰，建議改扶植其他產 業，例如觀光漁村，以 促進地方發展。	1. 如附件修正乙案、修 正甲案，請審議。 2. 甲案：取消鯤江段 125、126 地號的 10 米計畫道路，主要道 路可臨台 17 線，不需 要再劃道路。 3. 乙案：鯤江段 128 地號 現況已供道路使用， 故建議 10 米計畫道路 徵用 128 地號土地。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2 案。 2. 鯤江段 125、126 地號 位屬公 3 用地。 3. 依土地權屬分布情 形，考量小地主之配 地需求，仍有新增劃 設計畫道路之必要 性，惟依道路層級僅 為地區進出道路，酌 予縮減道路寬度為 8 公尺。
2	王○智 鯤江段 129-1 地號	北門區鯤江段變更後不 合理，原因： 1. 堤防北側防汛道路地 層下陷中。 2. 濱海公路由南鯤鯓廟 前至堤防落差極大， 將住宅區規劃在堤防 邊實是危險。	建議住宅區往南移至保 存區與廣 4，讓村民長 住，更可依賴南鯤鯓廟 會做點小生意謀生。原 規劃住宅區緊臨堤防， 且堤防防汛道路地層下 陷中，濱海公路靠近堤 防端落差極大根本不適 合居住。	建議部分採納。 綠地酌予調整區位至北 側，適度隔離住宅區及 堤防用地。 理由： 1. 涉及變更案第 2 案。 2. 南側鯤江段 128 地號 及 119 地號土地權屬 分別為南鯤鯓代天府 及中華民國持有，現 況係作為南鯤鯓代天 府停車場及出入動線 使用，故予以調整為 保存區。 3. 北側鄰接堤防用地處 之住宅區形狀呈銳角 不利於重劃配地，且 為適度隔離住宅區及 堤防用地，將綠地酌 予調整區位至北側。



附圖 變更案第2案及第3案修正方案示意圖