

七、審議案件

第一案：變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

說明：一、本案前經本會 110 年 2 月 25 日第 98 次會決議(略以)：「有關變更案第 2-1 案及第 2-2 案，請依照公共設施用地專案通盤檢討之道路系統劃設及處理原則，重新檢視周邊道路系統完整性及重劃負擔合理性等，研議調整道路系統之可行性，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。」。

二、案經 110 年 3 月 19 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，爰再提會討論。

決議：准照 110 年 2 月 25 日第 98 次會決議及 110 年 3 月 19 日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「變更柳營都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」（下稱第三次通盤檢討）已進行計畫人口檢討預測分析，故本次專案通盤檢討依第三次通盤檢討之檢討後計畫人口 13,000 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，經檢核後計畫區雖有部分住宅聚落未能涵蓋，考量鄰近有柳營國小之校園設施可提供社區民眾活動使用，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發方式辦理。
- (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 1 「變更柳營都市計畫（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	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公(兒)1）	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公(兒)1） (0.26公頃) 道路用地 (0.11公頃)	住宅區(附) (0.24公頃) 道路用地(附) (0.02公頃) 道路用地(附) (0.11公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。	1. 公(兒)1部分服務範圍與公(兒)2及滯(公)重疊，未與其他公園服務範圍重疊部分亦可由文(小)一補足，故解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 2. 考量重劃配地及進出需求，將西側、北側人行步道拓寬為6公尺計畫道路，併同南側未開闢計畫道路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（詳圖1）。 2. 北側及西側4公尺人行步道用地係配合原公(兒)1之人行動線需求而劃設，依週邊道路系統非屬主要道路，尚無串連地區道路系統之需求。 3. 考量重劃配地及工程接管需求，街廓內新增劃設6公尺計畫道路，另配合道路動線進出，北側4公尺人行步道用地部分路段拓寬為6公尺計畫道路；部分路段尚無重劃配地及工程接管需求，且廢除將影響二側土地指定建築線權益，故維持原計畫，剔除重劃範圍。 4. 西側4公尺人行步道用地廢除尚不將影響二側土地指定建築線權益，予以解編為住宅區。
2-2	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公(兒)2）	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公(兒)2） (0.19公頃) 道路用地 (0.03公頃)	住宅區(附) (0.11公頃) 兒童遊樂場用地 (兒(附)) (0.08公頃) 住宅區(附) (0.01公頃) 兒童遊樂場用地 (兒(附)) (0.02公頃)	1. 考量公(兒)2周邊無其他可替代之公園，故東側部分調整為兒童遊樂場用地，西側解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 2. 南側人行步道用地現況尚未開闢，考量廢除尚不影響指定建築線，故配合北側公(兒)2將東側變更		1. 建議修正後通過（詳圖2）。 2. 西側涉及農田水利署管理之排水路，故將新計畫兒童遊樂場用地調整至西側，並維持「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」名稱，以保留重劃工程設計之彈性。 3. 北側及南側4公尺

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			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。	為兒童遊樂場用地，西側解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。		人行步道用地係配合原公(兒)2之人行動線需求而劃設，依週邊道路系統非屬主要道路，尚無串連地區道路系統之需求。 4. 考量該區塊仍保留部分公(兒)2，尚有留設4公尺人行步道需求，故北側4公尺人行步道用地維持原計畫。惟考量公(兒)2西側8公尺計畫道路現況已供通行使用，依道路用地檢討原則，該4公尺人行步道尚無開闢之急迫性，剔除重劃範圍。 5. 南側4公尺人行步道用地廢除尚不將影響二側土地指定建築線權益，予以解編為住宅區。
2-3	商業區(附)(原機2、停2)	商業區(附)(0.10公頃) 附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	住宅區(附)(0.10公頃) 附帶條件：以市地重劃方式開發。	1. 本案原於62年係劃設為機關用地(機2)及停車場用地(停2)；80年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，將機關用地及停車場用地檢討變更為商業區，並附帶條件規定應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 本案業於83年擬定細部計畫，並於事業及財務計畫規定應由私人無償提供細		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			
				部計畫劃設之公共設施用地(停車場用地)，其中部分土地所有權人已於89年完成公共設施用地及商業區之捐贈(柳南段927、927-1地號)，其餘尚未依附帶條件規定辦理開發(柳南段924、925、926、926-1地號)，故配合將未完成附帶條件地區及柳南段927地號市有地併同納入跨區重劃辦理。 3. 另考量重劃負擔一致性，配合調整為住宅區(附帶條件)。		
2-4	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (0.69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。		1. 修正後通過。 2. 配合變2-1案調整跨區市地重劃範圍。
3	商業區(附)(原機2、停2)	商業區(附)(0.04公頃) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	停車場用地(停4) (0.04公頃)	1. 本案原於62年係劃設為機關用地(機2)及停車場用地(停2)；80年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，將機關用地及停車場用地檢討變更為商業區，並附帶條件規定應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 本案業於83年擬定細部計畫，並於事業及財務計畫規定應由私人無償提供細部計畫劃設之公共設施用地(停車場用地)，且土地所有權人已於89年完成停車場用地之捐贈，惟現況尚未開闢。		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			
				3. 為利後續興闢、管理及利用，爰調整為主要計畫層級之公共設施用地。		
4	機關用地（機5）	機關用地（機5） （0.12公頃）	農會專用區 （0.12公頃）	機5現況部分為柳營區農會使用，故配合實際使用變更為農會專用區。	變更範圍：士林段638、643地號。	建議准照公展草案通過。
5	機關用地（機9）	機關用地（機9） （0.28公頃）	農業區 （0.28公頃）	機9現況未開闢，經消防局評估已無使用需求，故予以解編恢復為農業區。		建議准照公展草案通過。

附表 2 「變更柳營都市計畫（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	楊○財	1. 兒3公園現在西面有現有道路，向南僅目前道路尾一點私人土地，其餘部份公園北端與轉東方向南可說多設部份。 2. 如目前由十美街向南部用地高低差可說很順又方便，不必再使用那麼多土地，請為祈考慮。 3. 若需要就馬上徵收，不必讓百姓犧牲那麼大用地又困難開發。	公(兒)3 北側及東側道路用地可說多設部份，不必再使用那麼多土地，若需要就馬上徵收。	建議部分採納。 維持道路用地，由道路主管機關視財源情形研議辦理。 理由： 1. 陳情土地位於 8 公尺計畫道路。 2. 廢除計畫道路將影響道路系統完整性及指定建築線權益，故仍予維持計畫道路，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
2	行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處 士林段 1036 、 1037 、 1048、1051 地號	涉及本處柳營區士林段 1036、1037、1048、1051 地號土地，因現況有本處北柳營小排 2-19 水路。	請規劃單位於開發時保持原有灌、排功能，並將設計圖送交本處檢討無虞後始得施設。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2-2 案。 2. 依農田水利署嘉南管理處列席人員意見，士林段 1048、1051 地號土地恐涉及水路。 3. 為避免影響既有排水功能，將兒童遊樂場用地調整至西側，並維持「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」名稱，未來辦理公共設施重劃工程規劃設計時妥予考量排水功能。
3	劉○田 柳南段 815 地號	本案 815 地號另外的 1/2 所有權人，為本人之配偶。	希望解編後，分配的土地可以相鄰，爾後好運作。	涉及重劃配地事宜，依市地重劃實施辦法相關規定辦理，非屬都市計畫實質變更範疇。

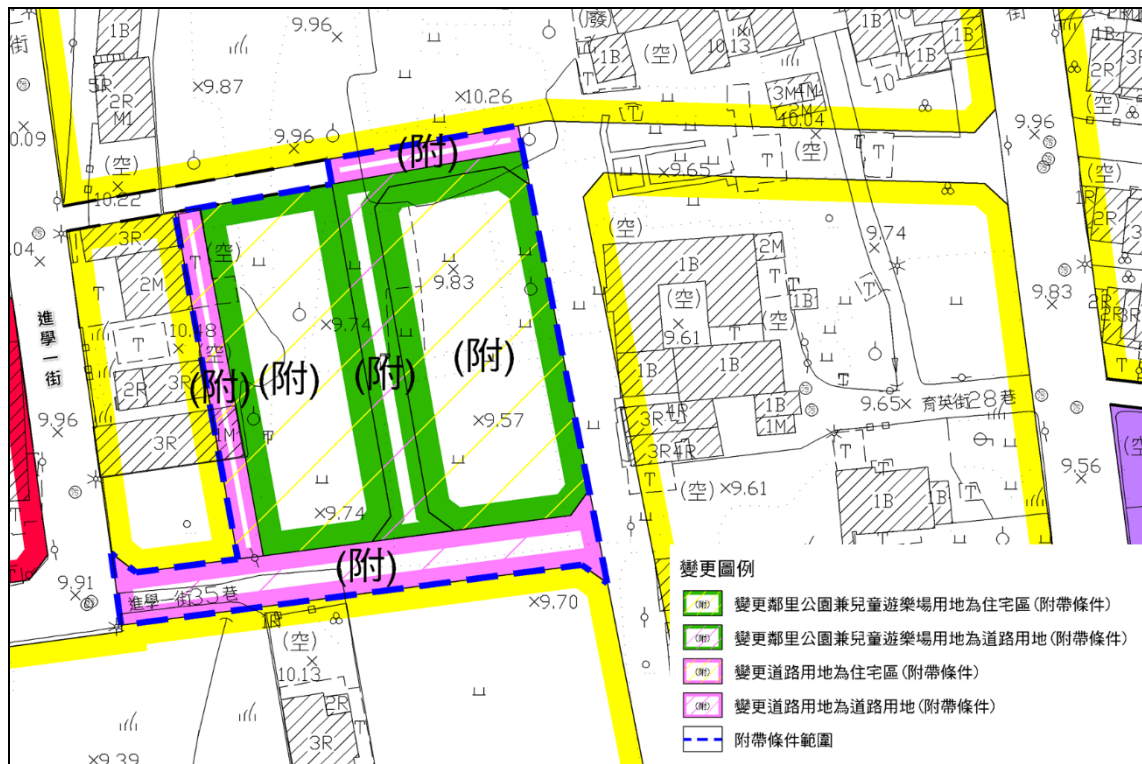


圖 1 變更案第 2-1 案修正方案示意圖



圖 2 變更案第 2-2 案修正方案示意圖