

第三案：「變更仁德（文賢地區）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 108 年 10 月 31 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 108 年 12 月 9 日下午 2 時 30 分，假仁德區公所三樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 20 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥（召集人）、胡委員大瀛、姚委員希聖、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 3 月 10 日、109 年 6 月 2 日及 109 年 9 月 18 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、變更案第 3-2 案、第 3-6 案及第 3-7 案：新計畫「兒童遊樂場用地」修正為「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」，以保留重劃工程設計之彈性。

二、變更案第 3-9 案：有關專案小組初步建議意見第 3 點「惟將造成該 8 公尺計畫道路為單向出口，未來廣(停)用地工程規劃設計時，應妥予考量留設迴車道」乙節，查該計畫道路寬度為

10 公尺，尚無留設迴車道之必要，故該段文字予以刪除（詳附圖）。

三、變更案第 6 案及人陳案第 17 案：本府業以 109 年 9 月 3 日府都規字第 1090886996 號函請土地所權人提供具體可行方案，惟迄未接獲土地所有權人回復，故維持原公開展覽方案。



附圖 變更案第 3-9 案修正後變更示意圖

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫人口：

- (一) 有關計畫人口推估係採趨勢預測、臺南市國土計畫(草案)分派及可容納人口總量等進行推估，原則同意專案小組會議中補充之補充推估參數及計算式，請納入計畫書敘明。
- (二) 本次檢討調降計畫人口為20,000人，且現行住宅區之使用率約為88.53%，尚餘可建築用地，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) 有關本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，經核算檢討前為2.50平方公尺/千人，檢討後為1.37平方公尺/千人，雖低於通盤檢討前計畫劃設之面積，惟毗鄰之「臺南都會公園特定區計畫」已闢建面積約40公頃之都會公園，具有提供居民休閒遊憩之功能，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，依108年「仁德區地區災害防救計畫」，計畫區內共劃設3處避難收容場所且均位於計畫區範圍外，本次檢討尚不影響避難收容場所，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：詳附表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. 變更後乙種工業區容積率不得大於147%。 3. 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 「變更仁德（文賢地區）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	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計標年期	民國115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	計畫人口	22,000人	20,000人	考量未來人口成長趨勢及上位計畫指派核實檢討後，酌予調降計畫人口。		建議准照公展草案通過。
3-1	公1	公園用地(公1) (1.53公頃)	住宅區(附) (1.23公頃)	1. 公1經檢討與公(兒)2、公(兒)4 服務圈範圍重疊，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，新增劃設8公尺計畫道路。		建議准照公展草案通過。
			道路用地(附) (0.30公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-2	公2	公園用地(公2) (0.79公頃)	住宅區(附) (0.58公頃)	1. 公2 經檢討週邊無其他可替代之公園，故部分解編、部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。 2. 考量街廓深度及配地需求，將北側囊底路延伸至變更範圍邊界，沿著河川區劃設ㄇ型道路系統。 3. 東側劃設綠地，作為住宅區與河川區適度隔離。		1. 建議修正後通過(詳圖1)。 2. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，兒童遊樂場每處最小面積不得小於0.1公頃為原則，兒14酌予增加面積。 3. 考量新增劃設之8公尺計畫道路僅供該地區進出使用，縮減道路寬度為6公尺，以適度調降公共設施用地負擔比例。 4. 依工務局意見，考量道路交通安全，新計畫道路用地毗鄰變更第4案之轉彎處修正為圓弧形。
			兒童遊樂場用地(附) (兒14) (0.08公頃)			
			綠地(附) (0.01公頃)			
			道路用地(附) (0.11公頃)			
		道路用地 (0.11公頃)	道路用地(附) (0.11公頃)			
3-3	公(兒)3	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)3) (0.18公頃)	住宅區(附) (0.18公頃)	1. 公(兒)3經檢討與公(兒)1、公(兒)2、公(兒)4服務圈範圍重疊，另南側4公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解		1. 建議修正後通過(詳圖2)。 2. 依地政局意見，廣場用地寬度參考本府工務局人行道
		人行步道用地 (0.02公頃)	住宅區(附) (0.01公頃)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
			廣場用地(附) (廣1) (0.00公頃)	編。 2. 考量南側臨接之住宅區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於南側劃設1公尺寬廣場用地(49平方公尺)作為適度區隔。 3. 考量重劃配地及進出需求，北側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		設計原則及施作 SOP，人行道最小淨寬為1.5公尺，故廣1劃設寬度修正為1.5公尺。
		道路用地 (0.04公頃)	道路用地(附) (0.04公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-4	公(兒)5	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)5) (0.20公頃)	住宅區(附) (0.22公頃)	1. 公(兒)5經檢討與兒12服務圈範圍重疊，另東側4公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，西側及南側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		建議准照公展草案通過。
		人行步道用地 (0.02公頃)				
		道路用地 (0.08公頃)	道路用地(附) (0.08公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-5	公(兒)7	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)7) (0.22公頃)	住宅區(附) (0.20公頃)	1. 公(兒)7經檢討與原公2、兒12服務圈範圍重疊，另西側8公尺計畫道路廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，北側4公尺人行步道拓寬為8公尺計畫道路；另南側及西側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		1. 建議修正後通過(詳圖3)。 2. 考量道路用地檢討原則一致性，東南側道路截角併同納入跨區重劃範圍。
			道路用地(附) (0.02公頃)			
		人行步道用地 (0.02公頃)	道路用地(附) (0.02公頃)			
		道路用地 (0.17公頃)	住宅區(附) (0.04公頃)			
			道路用地(附) (0.13公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-6	公(兒)9	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)9) (0.19公頃)	住宅區(附) (0.12公頃)	1. 公(兒)9經檢討週邊無其他可替代之公園，故部分解編、部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。 2. 西側及北側4公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，予以解編。另西側臨接之住宅區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於西側劃設1公尺寬廣場用地(28平方公尺)作為適度區隔。		1. 建議修正後通過(詳圖4)。 2. 依地政局意見，廣場用地寬度參考本府工務局人行道設計原則及施作 SOP，人行道最小淨寬為1.5公尺，故廣2劃設寬度修正為1.5公尺。
			兒童遊樂場用地(附) (兒15) (0.07公頃)			
		人行步道用地 (0.04公頃)	住宅區(附) (0.01公頃)			
			兒童遊樂場用地(附) (兒15) (0.03公頃)			
			廣場用地(附) (廣2)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			(0.00公頃)	3. 考量重劃配地及進出需求，南側及東側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		
		道路用地 (0.11公頃)	道路用地(附) (0.11公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-7	兒12	兒童遊樂場用地 (兒12) (0.16公頃)	兒童遊樂場用地 (附) (兒12) (0.16公頃)	考量區位適宜性，兒12服務範圍可涵蓋計畫區南側周邊住宅區，予以保留。		建議准照公展草案通過。
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-8	兒13	兒童遊樂場用地 (兒13) (0.16公頃)	住宅區(附) (0.16公頃)	1. 兒13經檢討與兒12服務範圍重疊，故予以解編。 2. 東側臨接之住宅區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於東側劃設1公尺寬廣場用地(46平方公尺)作為適度區隔。 3. 考量重劃配地及進出需求，南側及北側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		1. 建議修正後通過(詳圖5)。 2. 考量重劃配地及工程接管需求，西側計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。 3. 依地政局意見，廣場用地寬度參考本府工務局人行道設計原則及施作 SOP，人行道最小淨寬為1.5公尺，故廣3劃設寬度修正為1.5公尺。
			廣場用地(附) (廣3) (0.00公頃)			
		道路用地 (0.08公頃)	道路用地(附) (0.08公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-9	市1、廣(停)1	市場用地 (市1) (0.28公頃)	住宅區(附) (0.28公頃)	1. 市1經市場處評估已無使用需求，另東側4公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 變更範圍外北側已有既成道路，且與廣停1北側10公尺計畫道路之路口過近，未來開闢後將造成瓶頸路口影響交通安全，故將計畫道路調整為廣停用地，並酌予調整廣停用地之面積。 3. 考量重劃配地及進出需求，週邊未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		1. 建議修正後通過(詳圖6)。 2. 原計畫廣(停)1南側計畫道路部分已開闢(成功二街32巷)，考量交通可及性，公展草案將全段計畫道路均納入跨區重劃範圍。惟依道路用地檢討原則，廣(停)1以東路段非屬重劃配地及工程接管需求，故予以剔除重
		廣場兼停車場用地 (廣(停)1) (0.24公頃)	住宅區(附) (0.15公頃)			
			廣場兼停車場用地 (廣(停)1) (0.09公頃)			
		人行步道用地 (0.04公頃)	住宅區(附) (0.03公頃)			
			廣場兼停車場用地(附) (廣(停)1) (0.01公頃)			
		道路用地 (0.21公頃)	廣場兼停車場用地(附) (廣(停)1)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			(0.05公頃) 道路用地(附) (0.16公頃)			劃範圍。 3. 原計畫廣(停)1北側計畫道路，考量範圍外鄰近已有現有巷道，為避免路口相距過近造成交通瓶頸，將北側計畫道路取消，調整為廣(停)用地，惟將造成該8公尺計畫道路為單向出口，未來廣(停)用地工程規劃設計時，應妥予考量留設迴車道。
3-10	市2、機2、廣(停)2	市場用地(市1) (0.26公頃)	住宅區(附) (0.75公頃)	1. 市2、機2及廣(停)2經市場處及相關單位評估已無使用需求，另範圍內人行步道亦無劃設需求，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，週邊未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		建議准照公展草案通過。
		機關用地(機2) (0.23公頃)				
		廣場兼停車場用地(廣(停)2) (0.20公頃)				
		人行步道用地(0.06公頃)				
		道路用地(0.33公頃)	道路用地(附) (0.33公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-11	機3、廣(停)3	機關用地(機3) (0.12公頃)	住宅區(附) (0.26公頃)	1. 機3及廣(停)3經相關單位評估已無使用需求，另範圍內人行步道亦無劃設需求，且廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 其臨接之商業區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於西側劃設1公尺寬廣場用地(42平方公尺)作為適度區隔。		1. 建議修正後通過(詳圖7)。 2. 依地政局意見，廣場用地寬度參考本府工務局人行道設計原則及施作SOP，人行道最小淨寬為1.5公尺，故廣4劃設寬度修正為1.5公尺。
		廣場兼停車場用地(廣(停)3) (0.14公頃)				
		人行步道用地(0.03公頃)	住宅區(附) (0.03公頃)			
			廣場用地(附) (廣4) (0.00公頃)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會 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。			
3-12	部分8機	機關用地 (機8) (0.19公頃)	住宅區(附) (0.19公頃)	1. 機8部分未開闢，經警察局評估已無使用需求，故予以解編。 2. 考量土地權屬多為台糖公司所有，且為保留與北側住宅區整合開發建築之彈性，不予劃設公共設施用地。		建議准照公展草案通過。
3-13	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (6.45公頃)	計畫區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。		建議修正通過。 1. 請於備註欄補充「變更案第3-1案至第3-12案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」。 2. 配合調整後之市地重劃範圍修正。
4	公2北側之道路用地(部分清王段858地號土地)	道路用地 (0.01公頃)	住宅區(附) (0.01公頃)	1. 原公2北側8公尺計畫道路未開闢，配合跨區重劃整體規劃併同納入重劃範圍，另囊底路部分併同鄰近分區解編為住宅區。 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，變更面積狹小，難以開發建築，以調降容積率辦理回饋。		1. 建議修正後通過(詳圖8)。 2. 依工務局意見，考量道路交通安全，新計畫住宅區(附)毗鄰變更第3-2案之轉彎處修正為圓弧形。
			附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於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。			
5	大甲國小西側	文小用地 (文小2) (0.63公頃)	農業區 (0.63公頃)	1. 文小2尚有部分私有地未取得，現況為農業使用。 2. 考量該私有地位屬學校圍牆外，解編後尚不影響校地之完整性，故併同鄰近分區予以變更為農業區。		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	本市都委會 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
6	文賢國中 西北側	文中用地 (文中1) (0.34公頃)	農業區 (0.34公頃)	1. 文中1 尚有部分私有地未取得，現況為農業使用。 2. 考量該私有地位屬學校圍牆外，解編後尚不影響校地之完整性，故併同鄰近分區予以變更為農業區。		請依下列意見補充資料，提請大會討論。 1. 依文賢段945、946地號之土地所有權人陳情意見(人17)，建議解編為住宅區，以捐地方式辦理回饋，惟考量該範圍尚無連接計畫道路或現有巷道，變更為住宅區將造成指定建築線及進出動線之問題，請土地所有權人提供具體可行方案，以確保指定建築線及通行無虞。 2. 有關回饋方式擬以捐地方式辦理，依通案性規定，應負擔公共設施用地比例為30%，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。另公共設施用地應由土地所有權人興

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
						關完成後，始得核發建築執照。 3. 有關應捐贈土地部分，配合文賢國中予以劃設為文中用地，惟考量學校用地興闢宜由校方整體規劃開闢，故土地所有權人應負擔之工程費用以土地折抵，參考市地重劃負擔比例，應負擔公共設施用地比例調整為45%。
7	文中2	文中用地 (文中2) (2.70公頃)	農業區 (2.70公頃)	文中2 經教育局評估已無使用需求，予以解編為農業區。		建議准照公展草案通過。
8	機8 北側	住宅區 (0.06公頃)	機關用地 (機8) (0.06公頃)	現況為文賢派出所使用，基於公地公用原則及配合現況使用，將住宅區檢討變更為機關用地。		建議准照公展草案通過。
9	公(兒)8 東南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)8) (0.00公頃)	住宅區(附) (0.00公頃)	1. 公兒8現況為保安轉運站，尚有部分私有地未取得，經公共運輸處評估已無使用需求，故併鄰近分區予以解編為住宅區(25平方公尺)。 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，變更面積狹小，難以開發建築，以調降容積率辦理回饋。		1. 建議維持原計畫。 2. 考量變更範圍土地畸零狹小，難以開發建築，參考地主陳情意見予以保留，由需地機關以徵購方式取得。
			附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於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。			
10	公(兒)8 西 北側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)8)	乙種工業區 (附) (0.02公頃)	1. 公兒8 現況為保安轉運站，尚有部分私有地未取得，經公共運輸處評	土地所有權人應於內政部都委會審議通過	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	本市都委會 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
		(0.02公頃)		估已無使用需求，故併鄰近分區予以解編為乙種工業區。 2. 考量地上物密集且面積狹小，難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。	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： 應自願捐贈變更土地總面積30%作為公共設施地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵之。			

附表3 「變更仁德（文賢地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公
開展覽期間人民或機關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	本市都委會專案小組初步建議意見
1	臺南市議員吳禹宸服務處 「公1」用地周邊為開闢計畫道路	針對仁德（文賢地區）都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，將「公1」用地解編為1.29公頃住宅區，將使人口數相對增加，為配合周邊鄰近地區生活機能，建議相關單位針對此基地周邊路網進行強化，合理開通周邊道路用地，提高用路人及周邊居民安全，實感德便。	原「公1」用地周邊路網進行強化，合理開通周邊道路用地。	1. 涉及變更案第3-1案。 2. 公1東側及北側計畫道路均已取得開闢。 3. 依道路用地檢討原則，有關重劃範圍周邊道路系統之檢討，應考量公共設施用地可及性；重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求；聯外交通可及性等，予以評估是否納入跨區重劃範圍併同取得。
2	楊吳○秀 仁德區牛稠段357、358、359地號	針對仁德（文賢地區）都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，「公1」解編為1.29公頃住宅區，建議相關主管機關是否考慮將仁德區牛稠段357、358、359地號（都市計畫內道路用地）開通此道路，因現狀尚未徵收，地主將357地號圍起，不讓人通行，造成附近區域的居民諸多不便，適逢市府即將解編公1為住宅區，未來此區域提高的人口數，可能造成附近路網的負擔，為配合鄰近地區生活機能與提高用路人安全，以利民眾使用，實感德便。	配合「公1」用地解編為住宅區，建議相關主管機關開闢仁德區牛稠段357、358、359地號道路用地。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-1案。 2. 牛稠段357、358、359地號為道路用地。 3. 依住宅區街廓深度，東側及北側計畫道已足供重劃配地及工程接管需求。 4. 陳情位置之計畫道路未臨接公1，且非屬重劃配地及工程接管需求，不予納入重劃範圍。涉及道路徵收部分，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
3	黃○照 仁德區牛稠段363、365地號	1. 本人土地兩面都臨20米道路旁，理應按原位次配地於原路街才對。 2. 反對地主55%的序次配地。	反對地主55%的序位配地，不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-1案。 2. 牛稠段363、365地號為公1用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。 5. 另陳情事項涉及重劃配地及負擔計算部分，依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，重劃後

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。
4	黃○雲 仁德區牛稠段363、366地號	公一已劃設40年，現解編還地主，因我的土地在大馬路邊，如要折8米路可行。	可折8米路，不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-1案。 2. 牛稠段363、366地號為公1用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。 5. 另陳情事項涉及重劃配地及負擔計算部分，依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。
5	黃○文、黃○豪 仁德區牛稠段370地號	願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	請貴委員會同意解編時，再行與我們討論以下三點事由： 1. 明確告知地主所屬之土地為住宅用地第幾類、建蔽率、容積率。 2. 因370地號已被劃道兩條8米道路，重劃後希望必須也是緊鄰道路且完整一塊。 3. 綜上所述，希望再與貴單位詳細討論土地面積分配相關事宜。	1. 涉及變更案第3-1案。 2. 牛稠段370地號為公1用地。 3. 變更後住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 4. 陳情事項涉及重劃配地事宜，依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。
6	蘇○平 仁德區保生段225、226地號	因我只有此地六分之一，我目前並無房地，我有鐵皮屋在住，也無錢買地蓋房屋，只靠這六分之一地在住，無法被徵收，請見諒，我是孤單老人。	土地無法被徵收。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-4案。 2. 保生段225、226地號為公(兒)5用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
7	陳○美 仁德區 保生段 232、 233地號	不整體開發的事件，你們政府開的條件我們不同意。	請要建議事項的是，希望安排 在鄰里的社區裡，是否里長服務處。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-4案。 2. 保生段232地號為公(兒)5用地，同段233地號為道路用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。 5. 公(兒)5西側計畫道路，考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，併同納入重劃範圍取得開闢。
8	蘇○香 仁德區 保生段 225地號	土地自己使用，不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	土地自己使用。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-4案。 2. 保生段225地號為公(兒)5用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
9	蘇○雯 仁德區 保生段 226地號	土地要自己使用，不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	土地要自己使用。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-4案。 2. 保生段226地號為公(兒)5用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				跨區重劃辦理開發。
10	宋○福 仁德區 保生段 76、 77、 78地號	1. 建議地目變更有農地選項，也有想維持農地或變農地的意見。 2. 溝通不夠且土地相關法規複雜，用華語說明都不一定懂，更何況只會講台語的人。	建議變更為農業區，且不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-4案。 2. 保生段76地號為住宅區，77地號為道路用地，78地號為公(兒)5用地。 3. 考量公(兒)5周邊均為住宅區，且現況建物密集，具有住宅市場開發潛力，故併鄰近分區變更為住宅區。 4. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 5. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
11	宋○順 仁德區 清王段 21、 22、 22-1、 23、 313地號	建議清王段21、22、22-1、23、313地號全部納入重劃範圍，以連通中正西路20米大道，俾提升整體計畫效益。	清王段21、22、22-1、23、313地號全部納入重劃範圍。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-5案。 2. 清王段21、22、22-1、23、313地號為道路用地。 3. 陳情位置之計畫道路未臨接公(兒)5，且非屬重劃配地及工程接管需求，不予納入重劃範圍。涉及道路徵收部分，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
12	李○祿 仁德區 清王段 1、 2、 311、 342、 343地號	1. 離譜的市地重劃範圍合併，未補償四十年限制使用公設用地地主損失。 2. 都市計畫區內土地重劃，政府應配合公設用地二分之一市價的經費投入市地重劃，不該只想無償取得公設用地。	建議配合公設用地二分之一市價的經費投入市地重劃，且不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-5案及第3-10案。 2. 清王段1、311地號為道路用地，同段2地號為「機2」用地，同段342地號為「公(兒)7」用地，同段343地號為人行步道用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
13	陳○銘 仁德區 二行段 1397、 1501地號	萬龍宮金爐那塊地號1501是公有地，可以在那邊開發（在二十年前要開設幼兒園，結果沒有就荒廢此地？）	建議開發二行段1501地號公有地，且所有同段1397地號不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-7案。 2. 二行段1379地號為兒12用地，同段1501地號為住宅區，且土地權屬均為私有。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
14	郭○仁 仁德區 牛稠段 1015地號	牛稠段1015地號道路用地有一部份在重劃區內，殘留約60坪畸零地。	希望主辦單位能將殘留的畸零地納入重劃。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-9案。 2. 牛稠段1015地號為道路用地。 3. 陳情位置之計畫道路非屬重劃配地及工程接管需求，不予納入重劃範圍。涉及道路徵收部分，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
15	李○德 仁德區 牛稠段 826、 871、 873、 912地號	不同意牛稠段829、876地號列入重劃範圍，所以本人所有同段826、871、873、912地號公共設施保留地不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更等	不同意牛稠段829、876地號列入重劃範圍。	建議部分酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-9案。 2. 牛稠段826、873地號為道路用地，同段829地號為部分道路用地、部分人行步道用地，同段871地號為廣(停)1用地，同段912地號為市1用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。 5. 廣(停)1南側計畫道路，考量重劃開發可行

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				性，具有配地及工程接管需求，併同納入重劃範圍取得開闢。 6. 牛稠段829地號之道路用地及人行步道用地，非屬重劃配地及工程接管需求，不予納入重劃範圍。涉及道路徵收部分，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
16	許○梅 仁德區牛稠段1014-2地號	1. 因我們的土地已座落12米寸土寸金的崇德路旁了，政府用15年前的公告現值來補償（23739元），不合乎物價上漲，地價飛漲的108年此時，開路後，我原地34坪剩20坪，要蓋不能蓋，要賣沒人買。 2. 此地是割愛要造福鄉里、帶動繁榮，政府至少要調高多一倍的公告現值給地主才合理，亦能收服人心。	牛稠段1014-2地號道路用地調高多一倍的公告現值，且不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-9案。 2. 牛稠段1014-2地號為道路用地。 3. 陳情位置之計畫道路，考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，併同納入重劃範圍取得開闢。
17	黃○豪 仁德區文賢段945、946地號	1. 本土地公告現值是每平方公尺18900元，與隔壁住宅區相同，是附近農業區公告現值的六倍。解編後應改為住宅區，才符合公平正義。 2. 本土地與住宅區及學校緊密相連成衣完整街廓，會使農業區突入學校與住宅區，屆時農地使用農藥及飼養雞、豬，臭味都會對學生不利。 3. 此地緊鄰國中、國小及住宅，距社區活動中心只有70公尺，生活便利，另外保安工業區也有許多就業人口，有住宅需求。 4. 教育局已徵收但閒置之944地號，是否願改編成農業區？請一視同仁！	1. 建議本土地應變更為住宅區，本人願提供50%土地捐給政府，使地盡其利。 2. 考量未來人口老化而且此次通盤檢討，也尚未有土地變更為「高齡化社會之社會福利設施用地」，政府於取得本人捐出之土地，若能用於此目的也是美事一樁。	請依下列意見補充資料，提請大會討論。 1. 考量該範圍尚無連接計畫道路或現有巷道，變更為住宅區將造成指定建築線及進出動線之問題，請陳情人提供具體可行方案，以確保指定建築線及通行無虞。 2. 有關回饋方式擬以捐地方式辦理，依通案性規定，應負擔公共設施用地比例為30%，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。另公共設施用地應由土地所有權人興闢完成後，始得核發建築執照。 3. 有關應捐贈土地部分，配合文賢國中予以劃設

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				為文中用地，惟考量學校用地興闢宜由校方整體規劃開闢，故土地所有權人應負擔之工程費用以土地折抵，參考市地重劃負擔比例，應負擔公共設施用地比例調整為45%。
18	陳蔡○美 仁德區車頭段294地號	不同意本市仁德區車頭段294地號「公(兒)八」鄰里公園兼兒童遊樂場用地以代金繳納方式辦理土地變更，並建議由政府徵收。	建議由政府徵收。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第9案。 2. 車頭段294地號為公(兒)8用地。 3. 考量變更範圍土地畸零狹小，難以開發建築，故予以保留，由需地機關以徵購方式取得。
19	蔡○澤 仁德區車頭段294地號	本市仁德區車頭段294地號「公(兒)八」鄰里公園兼兒童遊樂場用地請政府徵收購買。	由政府徵收購買。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第9案。 2. 車頭段294地號為公(兒)8用地。 3. 考量變更範圍土地畸零狹小，難以開發建築，故予以保留，由需地機關以徵購方式取得。
20	曾○欽、 許○達、 蘇○堂、 宋○龍、 宋○輝、 宋○義、 宋○田 仁德區中正西路360巷「溝渠用地」	1. 民為大甲段1336-1、1336-2等地號地主，平常依靠東側中正西路360巷進出，今欲申請建築執照始發覺原來通行逾六十年之中正西路360巷竟遭文賢都市計畫編定為溝渠用地。 2. 致使沿線兩側各土地都無法鄰接現有道路，影響眾人權益至鉅。 3. 請市政府體恤民困，妥予補救，辦理都市計畫變更為「溝渠用地兼供道路使用」實成德便。 4. 檢附現況圖、都市計畫圖各一份。 5. 檢附申請建築線退件函一份。	請惠予變更仁德文賢都市計畫大甲國小東北側溝系用地為「兼供道路使用」，俾免影響兩側地主通行權益。	建議部分採納(詳圖9)。溝渠用地部分變更為溝渠用地(兼供道路使用)。 理由： 1. 大甲段1336-1、1336-2地號為部分農業區、部分溝渠用地。 2. 依水利局意見，文(小)2北側「ㄣ」形溝渠用地計畫寬度為8公尺，依內政部營建署107年12月核定之「臺南市仁德區(文賢地區、臺南及永康交流道特定區)兩水下水道系統檢討規劃」，係規劃建置WE及WN明溝幹線，其通水斷面最小寬度為1.9公尺。 3. 考量部分溝渠用地現況已作為道路通行使用(二仁路一段315巷及中正路360巷)，具有通行需求及必要性，故配合交通動線需要及現

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組 初步建議意見
				況，將部分溝渠用地變 更為溝渠用地(兼供道 路使用)。



圖1 變更案第3-2案修正方案示意圖



圖2 變更案第3-3案修正方案示意圖



圖3 變更案第3-5案修正方案示意圖



圖4 變更案第3-6案修正方案示意圖



圖5 變更案第3-8案修正方案示意圖

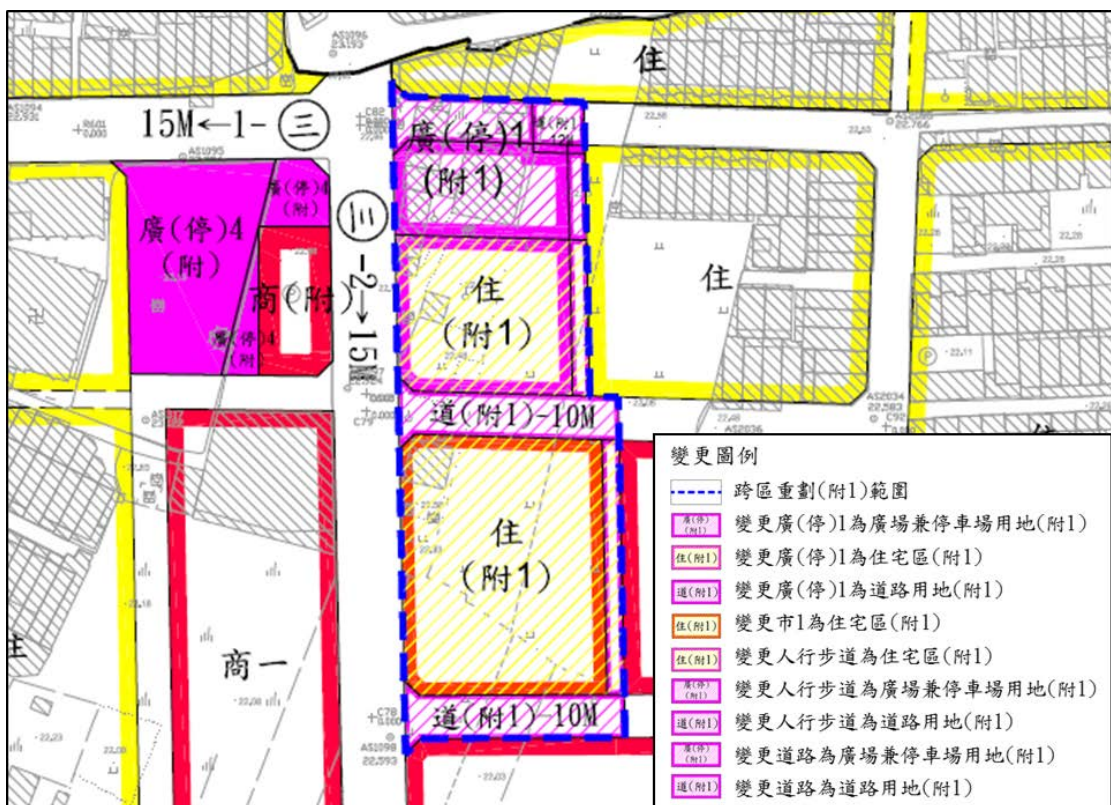


圖6 變更案第3-9案修正方案示意圖



圖7 變更案第3-11案修正方案示意圖



圖8 變更案第4案修正方案示意圖

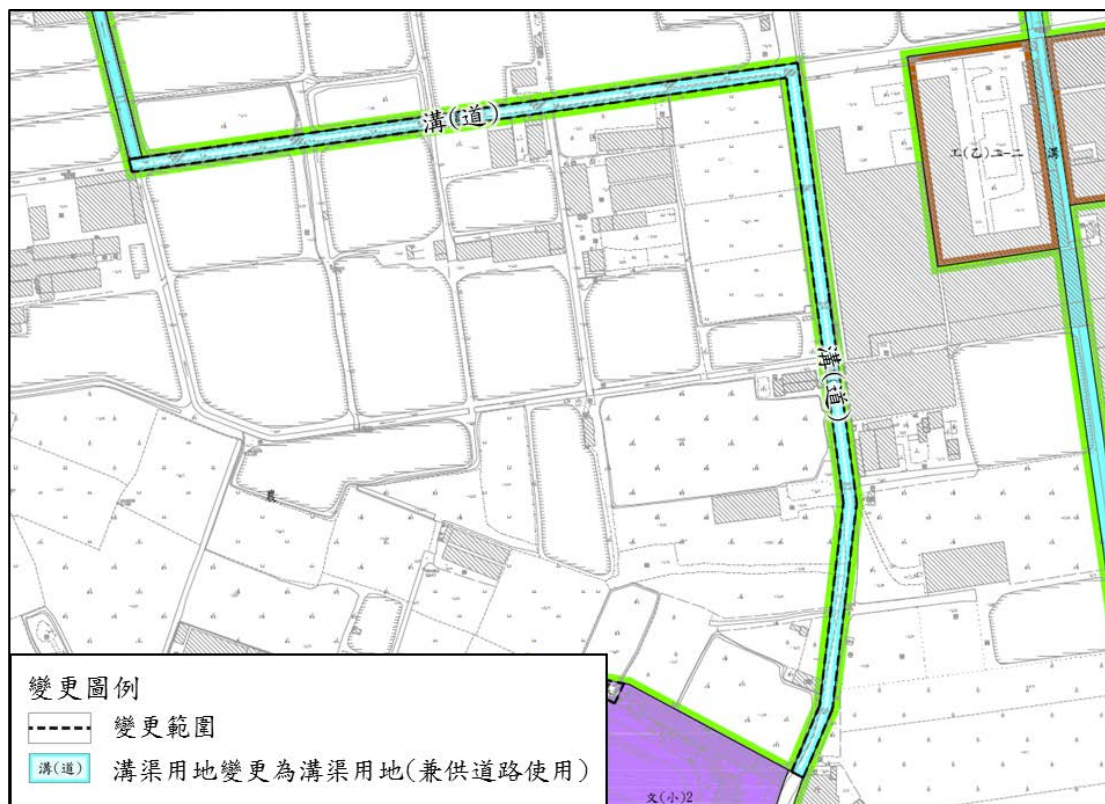


圖9 新增變更案(人20案)變更內容示意圖