

第 五 案：「變更臺南市北區細部計畫(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未取得之問題，市府配合內政部政策依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理本市公共設施用地專案通盤檢討作業，並於 106 年 3 月 22 日辦理公告徵求意見以廣徵民意。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、計畫圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書、計畫圖。

五、公開展覽期間：自民國 108 年 10 月 31 日起計 30 天於北區區公所及本府辦理計畫書公開展覽完竣，並於同年 11 月 18 日下午 3 時整假北區和順里活動中心 1 樓禮堂舉行公開展覽說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 3 件，詳公開展覽暨逾期公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥（召集人）、張委員仁郎、張委員慈佳、黃委員偉茹、莊委員德樑、陳委員淑美及蘇委員金安（110 年委員改聘為陳委員柏誠）等 7 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 108 年 12 月 20 日、109 年 3 月 2 日、3 月 19 日、3 月 27 日、4 月 17 日、5 月 15 日、6 月 4 日、7 月 10 日、7 月 31 日、8 月 14 日、8 月 28 日、9 月 11 日、9 月 25 日、10 月 16 日、10 月 19 日、10 月 23 日、10 月 30 日、11 月 3 日、11 月 16 日、110 年 1 月 29 日及 2 月 26 日召開 21 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、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。

附錄

本會專案小組初步建議意見彙整

- 一、公共設施專案通盤檢討作業目標是檢討變更不必要之公共設施保留地，並透過整體開發方式取得與興闢仍有需要之公共設施用地，以提升居民生活環境品質；故依內政部檢討變更作業原則，本案公設解編後開發方式以跨區市地重劃為主。對於土地所有權單純、取得變更範圍內全部地主同意者，在變更負擔符合公平性的原則下，得視個案研議以簡便的開發方式來加速公設解編的時程；非以跨區市地重劃辦理者，應依本市都市計畫土地變更負擔公共設施審議原則辦理。應負擔之公共設施用地以提供變更範圍內土地並闢建完成為原則，除符合審議原則外，如涉及公共設施開闢整體性與連結性，得以捐贈土地或代金方式折抵興闢費用。
- 二、公園綠地服務範圍與檢討標準計算、檢討結果及變更前後面積增減情形，請補充納入計畫書敘明並應依通盤檢討相關規定補充都市防災計畫等資料。
- 三、原則同意本案計畫人口調整、公共設施及道路用地檢討變更原則（詳附表 1、表 2 及圖 1），相關內容及附帶條件規定（詳附表 3）請納入計畫書補充以資完備。對於重劃整體開發區四鄰道路，擬納入市地重劃範圍者，應補充說明其適用之道路檢討原則並納入計畫書變更理由敘明；因重劃可行性未能完全納入市地重劃範圍者建議請道路主管機關配合重劃進度，依地區發展需求視財源辦理徵購開闢。
- 四、公共設施用地變更為住宅區或商業區涉及免回饋部分，應補充具體理由納入計畫書變更內容綜理表敘明。
- 五、計畫書誤繕文字，除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。
- 六、有關土地使用分區管制與都市設計準則應回歸各細部計畫區規定，變更後屬於市地重劃範圍者，適用整體開發區相關規定；非屬市地重劃範圍者，應適用一般性規定據以執行。
- 七、有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，建請於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 八、應提請大會審決部分：
 - （一）為市地重劃整體開發財務可行性，應考慮地價差異性予以彈性調整公共設施比率（如本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，對於原縣市

行政區就有 5% 差距)，故建議本案地價較低之南區及安南區，其負擔公共設施用地比例應視個案情形酌予彈性調降為 33%（後續得視個案市地重劃財務可行性調整修正比例，惟最低不應少於 30%）。

（二）東區原仁和工業區範圍內公共設施：主要計畫變更案編號 11-3 案、細部計畫變更案編號 7（原 2-3）、8（原 2-4）、9（原 2-5）案。

（三）文中 51 及文小 55 暫予保留 1 案（主要計畫變更案編號 10-1、10-2 案及其細部計畫變更案編號 2-1 案、3 案及人民陳情案件主計逾人 20 案）為求慎重，應提請大會審決。

（四）安南區細部計畫部分：人民陳情案件編號安南逾人 48（涉及細部計畫變更案編號 13-6 案）、安南逾人 49（涉及細部計畫變更案編號 19-3（原 14-2））等兩案，應提請大會審決。

九、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案得視實際發展需要，分階段報請核定後依法公告發布實施。

附件

公共設施檢討原則及附帶條件彙整

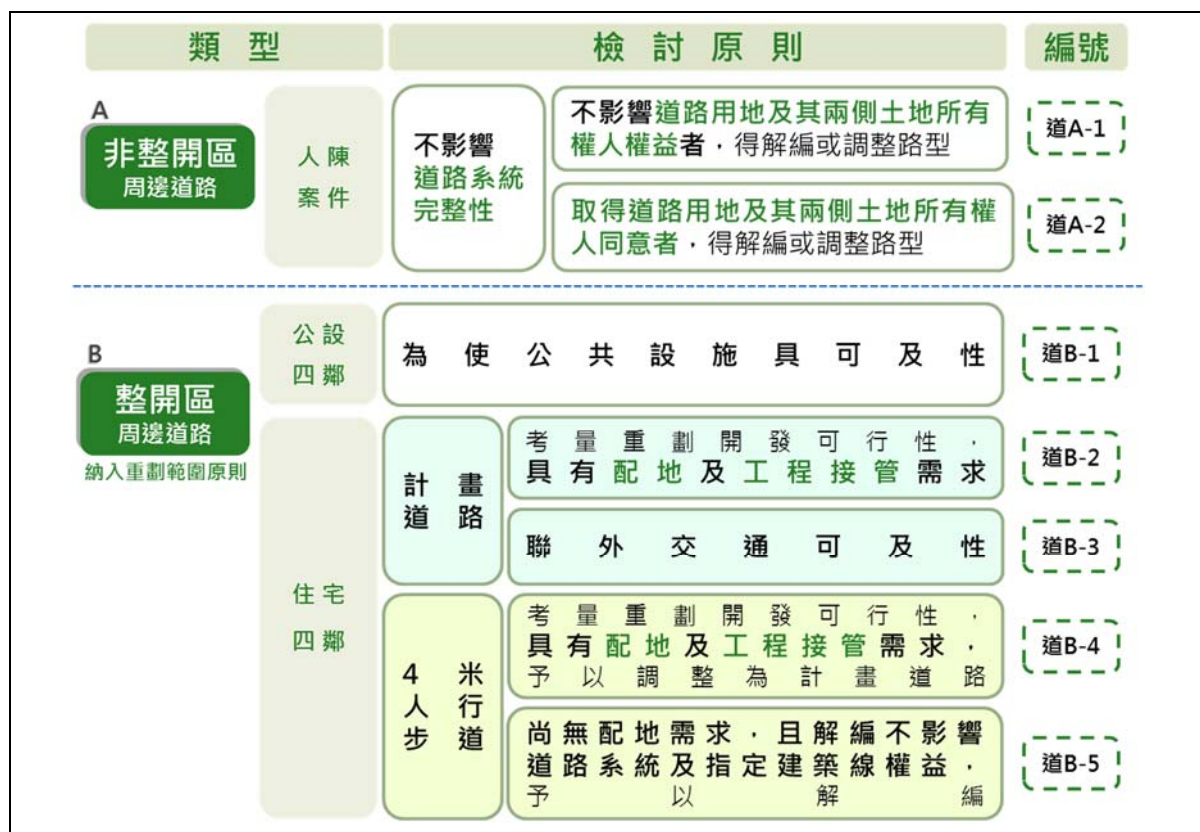
附表 1 私有公共設施用地檢討原則

項目	開發方式	檢討原則
保留	市地重劃	考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊。
		原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃辦理或併同納入本次跨區重劃。
	徵購	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，惟尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
		私有地零星或基地條件不佳，解編亦難以開發建築。
		考量地區發展情形，仍有使用需求，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		系統性公共設施或事業用地。
		事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地等，非屬優先檢討解編公共設施保留地。
		已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」核准興建，或建物密集且產權複雜者，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
		墳墓用地尚須辦理禁葬或清理者予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。
解編	市地重劃	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為住宅區。
		原附帶條件未完成開發，已無使用需求，併鄰近分區解編為住宅區。
	自願捐贈公共設施用地	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，應回饋土地區位及面積可整合規劃。
	抵繳代金	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，惟地上物密集或變更面積狹小難以劃設公共設施用地。
	調降容積率	已無使用需求，基地形狀呈狹長帶狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
		已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區。
	免予回饋	已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區。
		已無使用需求，解編恢復原分區。
	另行擬定細部計畫	原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編住宅區。
		已無使用需求，惟周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條再另案辦理變更。

附表 2 道路用地檢討原則

類型		檢討原則		編號
A.非整開區周邊道路	人陳案件	必須不影響道路系統完整性	不影響道路用地及其兩側土地所有權人權益者，得解編或調整路型。	道 A-1
			取得道路用地及其兩側土地所有權人同意者，得解編或調整路型。	道 A-2
B.整開區四鄰道路(納入重劃範圍原則)	公設四鄰	為使公共設施具可及性。		道 B-1
	住宅四鄰	計畫道路	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求。	道 B-2
			聯外交通可及性。	道 B-3
		4 米人行步道	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，予以調整為計畫道路。	道 B-4
			尚無配地需求，且解編不影響道路系統及指定建築線權益，予以解編。	道 B-5

附圖 1 道路用地檢討原則示意圖



附表 3 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。	於內政部或本市都委會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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。
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或本市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、圖報請核定。
附帶條件三	應自願捐贈變更後土地總面積 35%作為公共設施用地，考量擬捐贈公設面積狹小不具使用效益，故改採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或本市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、圖報請核定。
附帶條件四	1.變更後住宅區容積率不得大於 137%、143%、176%等。 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 35%作為公共設施用地，考量擬捐贈公設面積狹小不具使用效益，故改採捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	變更後各都市計畫區住宅區容積率規定不一，應依各細部計畫書規定。
附帶條件五	土地權利關係人得依「都市計畫法」第 24 條及「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」規定辦理，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	為提高地區可及性，細部計畫擬定時得併週邊道路系統納入整體規劃開發。
附帶條件六	其他	不屬於以上 5 種附帶條件者適用之。 執行時應依各細部計畫書規定。

「變更臺南市北區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

本會專案小組初步建議意見彙整

表 1 變更臺南市北區細部計畫 (公共設施用地專案通盤檢討) 案變更內容明細表

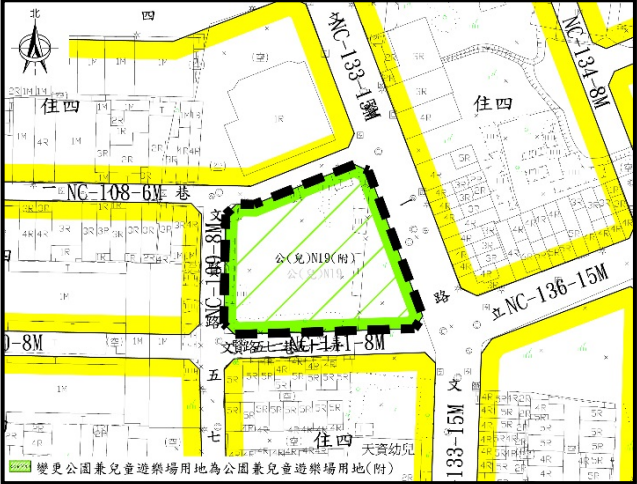
編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他 說明備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	114 年	125 年	配合「全國國土計畫案」所訂定之計畫年期，調整計畫年期至民國 125 年。		同意照公開展覽內容通過。
2	計畫人口	177,050 人	147,500 人	參考「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」指導，並依據人口成長需求，核實檢討計畫人口。		同意照公開展覽內容通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明 備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
3-1	海安路三段西側、文賢國中東北側，原「國小(文小)54」學校用地、「公兒N18」公園兼兒童遊樂場用地及部分「NC-152-10M」、「NC-156-6M」、「NC-158-10M」計畫道路	低密度住宅區(附)(附一) (2.82公頃) (原「國小(文小)54」)	「住四(附)(附一)」住宅區 (2.51公頃) (2.67公頃) 「NC-153-8M(附)」道路用地 (0.16公頃) 「NC-156-8M(附)(附一)」 道路用地 (0.04公頃) 「NC-228-8M(附)(附一)」 道路用地 (0.11公頃)	1. 為解決公共設施保留地長年未徵收問題，配合中央政策辦理公共設施專案通盤檢討。 2. 配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地、公兒用地、 兒童遊樂場用地及綠地 予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。 4. 原規劃區內東西向 NC-140-15M 銜接 NC-228-8M 再銜接 NC-157-6M 連通公道九-40M 道路規劃，因寬度不一容易造成交通瓶頸，爰調整區內細部計畫道路規劃，並新增北側 NC-155-10M 納入跨區重劃整體開發。 5. 原文小 54 用地四鄰道路為聯外交通及重劃配地需求，依道路檢討原則(道B-2具有配地及工程接管需求、道B-3聯外交通可及性)NC-155-10M、NC-152-10M、NC-156-6M 及 NC-158-10 鄰原文小 54 路段均納入重劃範圍。 6. 原公開展覽公兒N18變更為「NC-152-10M」係道路編號誤植，應更正為「NC-158-10M」。	附帶條件一： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 1. 變更案第3-1案至第3-7案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部或本市都委會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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。	修正後通過。 修正內容及理由： 1. 公開展覽草案原規劃區內東西向 NC-140-15M 銜接 NC-228-8M 再銜接 NC-157-6M 連通公道九-40M 道路規劃，容易造成交通瓶頸，爰調整區內細部計畫道路規劃，並新增北側 NC-155-10M 納入跨區重劃整體開發。 2. 原文小 54 用地四鄰道路為聯外交通及重劃配地需求，依道路檢討原則(道B-2具有配地及工程接管需求、道B-3聯外交通可及性)NC-155-10M、NC-152-10M、NC-156-6M 及 NC-158-10M 均納入重劃範圍。 3. 原公開展覽公兒N18變更為「NC-152-10M」係道路編號誤植，應更正為「NC-158-10M」。 4. 餘照公開展覽內容通過。
		「公兒N18」公園兼兒童遊樂場用地 (0.65公頃) (0.64公頃)	「住四(附)(附一)」住宅區 (0.17公頃) 「公兒N18(附)(附一)」 公園兼兒童遊樂場用地 (0.45公頃) 「NC-152-10M(附)」道路用地 「NC-158-10M(附一)」道路用地 (0.02公頃) 「NC-153-8M(附)」道路用地 (0.01公頃) 「NC-156-8M(附)(附一)」 道路用地 (0.0003公頃)			
		「NC-152-10M」 道路用地 (0.20公頃) (0.22公頃)	「NC-152-10M(附)(附一)」 道路用地 (0.20公頃) (0.22公頃)			
		「NC-156-6M」 道路用地 (0.12公頃)	「NC-156-8M(附)(附一)」 道路用地 (0.12公頃) 「NC-158-10M(附)(附一)」 道路用地 (0.0007公頃)			
		「NC-158-10M」 道路用地 (0.14公頃)	「公兒N18(附)(附一)」 公園兼兒童遊樂場用地 (0.01公頃) 「NC-158-10M(附)(附一)」 道路用地 (0.13公頃)			
			附帶條件一：以市地重劃方式開發。			

專案小組初步建議意見變更內容
示意圖



專案小組初步建議意見變更內容
示意圖

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
3-2	文成路北側、文賢路西側，「公兒 N13」公園兼兒童遊樂場用地 文元段 1094、1095、1677-4、1679	「公兒 N13」公園兼兒童遊樂場用地 (0.22 公頃)	「公兒 N13 (附) (附一)」公園兼兒童遊樂場用地 (0.22 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	1. 為解決公共設施保留地長年未徵收問題，配合中央政策辦理公共設施專案通盤檢討。 2. 配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施。 32. 經檢討對於無使用需求的學校用地、公兒用地、兒童遊樂場用地及綠地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 1. 變更案第 3-1 案至第 3-7 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部或本市都委會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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。	同意照公開展覽內容通過。
3-3	大興街北側、文賢路西側，「公兒 N14」公園兼兒童遊樂場用地	「公兒 N14」公園兼兒童遊樂場用地 (0.32 公頃)	「公兒 N14 (附) (附一)」公園兼兒童遊樂場用地 (0.32 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。			同意照公開展覽內容通過。
3-4	和緯路四段南側、文賢一路西側，「公兒 N19」公園兼兒童遊樂場用地及部分「NC-108-6M」計畫道路	「公兒 N19」公園兼兒童遊樂場用地 (0.28 公頃) 「NC-108-6M」道路用地 (0.03 公頃)	「住四(附)住宅區」 「公兒 N19 (附一)」公園兼兒童遊樂場用地 (0.28 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。 「NC-108-6M(附)」道路用地 (0.03 公頃)	1. 為解決公共設施保留地長年未徵收問題，配合中央政策辦理公共設施專案通盤檢討。 2. 配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施。 32. 經檢討對於無使用需求的學校用地、公兒用地、兒童遊樂場用地及綠地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。 3. 配合綠 13 維持原計畫，公兒 N19 調整變更為公兒 N19(附)，附帶條件應納入跨區市地重劃範圍，以維持公設負擔公平性與市地重劃可行性。 4. 公兒 N19 四周道路多已開闢通行，具備連通性與公設使用便利性，依道路檢討原則(道 B-1 公共設施可及性)北側 NC-108-6M(市有地)不納入重劃範圍。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 1. 變更案第 3-1 案至第 3-7 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部或本市都委會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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。	修正後通過。 修正內容及理由： 1. 配合綠 13 維持原計畫，公兒 N19 調整變更為公兒 N19(附)，附帶條件應納入跨區市地重劃範圍，以維持公設負擔公平性與市地重劃可行性。 2. 公兒 N19 周邊道路多已開闢通行，具備連通性與公設使用便利性，依道路檢討原則(道 B-1 公共設施可及性)北側 NC-108-6M(市有地)不納入重劃範圍。
 專案小組初步建議意見變更內容示意圖						

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
3-5	文賢一路西側、文賢國中西側，「公兒 N20」公園兼兒童遊樂場用地及部分「NC-124-8M」、「NC-125-8M」計畫道路	「公兒 N20」公園兼兒童遊樂場用地 (0.48 公頃)	「住四(附)(附一)」住宅區 (0.48 公頃)	1. 為解決公共設施保留地長年未徵收問題，配合中央政策辦理公共設施專案通盤檢討。 2. 配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地、公兒用地、兒童遊樂場用地及綠地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。 3. 考量重劃開發可行性，為配地及工程接管需求，依道路檢討原則（道 B-2、道 B-3）將東側 NC-125-8M 及西側 NC-124-8M 計畫道路納入重劃範圍。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 1. 變更案第 3-1 案至第 3-7 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部或本都會委會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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。	同意照公開展覽內容通過。 修正及補充變更理由： 公兒 N20 週邊道路現況為東側未開闢、西側部分開闢、南側及北側已開闢通行，考量重劃開發可行性，為配地及工程接管需求，依道路檢討原則（道 B-2、道 B-3）將東側 NC-125-8M 及西側 NC-124-8M 計畫道路納入重劃範圍。
3-6	和緯路四段南側、文賢路西側，「公兒 N21」公園兼兒童遊樂場用地及部分「NC-98-8M」、「NC-99-8M」、「NC-101-11M」、「NC-96-8M」計畫道路	「公兒 N21」公園兼兒童遊樂場用地 (0.51 公頃)	「住四(附)(附一)」住宅區 (0.51 公頃)	1. 為解決公共設施保留地長年未徵收問題，配合中央政策辦理公共設施專案通盤檢討。 2. 配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地、公兒用地、兒童遊樂場用地及綠地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。 3. 配合市府 108 年核定大豐(二)自辦市地重劃區，應剔除已辦理完成重劃之東側道路（NC-99-8M）與刻正辦理重劃之北側道路（NC-98-8M），新增納入南側及部分西側計畫道路為跨區重劃範圍。 4. 公兒 N21 東側屬於已辦理完成 45 期大豐(二)重劃，其餘南側及西側現況道路多屬私有，考量重劃開發可行性，為配地及工程接管需求，依道路檢討原則（道 B-2、道 B-3）將南側 NC-101-11M 及西側非屬重劃範圍 NC-96-8M 計畫道路納入跨區市地重劃範圍辦理整體開發。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 1. 變更案第 3-1 案至第 3-7 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部或本都會委會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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。	修正後通過。 修正內容及理由： 1. 配合市府 108 年核定大豐(二)自辦市地重劃區，應剔除已辦理完成重劃之東側道路與刻正辦理重劃之北側及道路，新增納入南側及部分西側計畫道路為跨區重劃範圍。 2. 公兒 N21 東側屬於已辦理完成 45 期大豐重劃區、北側刻正辦理 143 期大豐(二)重劃，其餘南側及西側現況道路多屬私有，考量重劃開發可行性，為配地及工程接管需求，依道路檢討原則（道 B-2、道 B-3）將南側 NC-101-11M 及西側非屬重劃範圍 NC-96-8M 計畫道路納入跨區市地重劃範圍辦理整體開發。



專案小組初步建議意見變更內容示意圖

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		備註	
3-7 本案 刪除	中華北路一段西側、安明路一段東側、「綠13」綠地及部分「NE-15-8M」計畫道路	低密度住宅區(附)(原「綠13」)(0.61公頃)	「住四(附)」住宅區(0.33公頃) 「綠N7(附)」綠地(0.28公頃) 「NE-15-8M」道路用地(0.18公頃)	1. 為解決公共設施保留地長年未徵收問題，配合中央政策辦理公共設施專案通盤檢討。 2. 配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地、公兒用地、兒童遊樂場用地及綠地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發，集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	綠13用地維持原計畫。 理由： 水利局(109.11.4 南市水雨字第 1091350084 號函)為配合營建署辦理「臺南市都會區北外環道路第4期新建工程」，部份道路用地及出流管制之滯洪設施將設置於「綠13」用地範圍內，建請保留為公共設施用地，核屬需要；故同意綠13用地維持原計畫，納入「臺南市都會區北外環道路第4期新建工程」辦理用地取得。
3-7	和緯路南側與海安路西側公19用地(北區小北段部分1068-1、1068-2、1068-3、1068-4、1068-5、1068-6地號)	低密度住宅區(附一)(原「公19」)(0.27公頃)	「住四(附一)」住宅區(0.18公頃) 「公兒N82(附一)」公園兼兒童遊樂場用地(0.09公頃)	1. 公19用地屬於市區重要公園綠地及防救災系統之一環，應有繼續保留之必要，考量海安路開闢後已將公19分為左右兩區塊，而海安路是市區重要南北向40M幹道，公19已無法達成公園合併整體使用規劃的目的，故將海安路東側面積較小、權屬相對單純的區塊，參酌地主陳情變更為附帶條件住宅區。 2. 主要計畫住宅區應於細部計畫規劃綠地、住宅區及公兒用地，屬於私有土地範圍者，附帶條件規定應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。公有公共設施用地免納入重劃範圍。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 1. 變更案第3-1案至第3-7案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部或本市都委會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，再檢具變更計畫書、圖報請核定後實施。	配合逾期陳情案(編號主計逾人6)酌予採納。採納事項： 海安路東側部分公19用地變更為住宅區，並於細部計畫規劃綠地、住宅區及公兒用地，屬於私有土地範圍者，納入跨區市地重劃整體開發範圍；公有土地規劃為公共設施。 理由： 1. 公19用地屬於市區重要公園綠地及防救災系統之一環，應有繼續保留之必要，考量海安路開闢後已將公19分為左右兩區塊，而海安路是市區重要南北向40M幹道，公19用地已無法達成公園合併整體使用規劃的目的，故同意將海安路東側面積較小、權屬相對單純的區塊，參酌地主陳情變更為附帶條件住宅區。 2. 主要計畫住宅區應於細部計畫規劃綠地、住宅區及公兒用地，屬於私有土地範圍者，附帶條件規定應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
		低密度住宅區(原「公19」)(0.23公頃)	「綠N8」綠地(0.03公頃) 「公兒N82」公園兼兒童遊樂場用地(0.20公頃)		變更位置：北區小北段部分1068-1及1068-6地號屬於公有土地，免納入市地重劃範圍。	
						

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
4	北區北園街東側，兒N1開元段 371-1、374-1、375-1、376-1、377-1、378-1、379-1、380-1、381-1、382-1、383-1、384-1、385-1、386-1、431-40、431-42、433-1、434-1、435-1、436-1、437-1、438-1、439-1、440-1地號	「兒N1」兒童遊樂場用地 (0.0153公頃)	「住四」住宅區 (0.0153公頃)	1. 案地係68年「變更及擴大臺南市主要計畫案」由住宅區變更為兒童遊樂場用地，72年主計通檢將兒童遊樂場變更為商業區，79年「擬定臺南市北區(西門路以東、開元路以北地區)細部計畫案」規劃為兒童遊樂場用地。 2. 考量該兒童遊樂場用地已開闢使用，未徵收部分屬於狹長畸零土地，故予以回復原計畫住宅區，並免予回饋。 兒N1兒童遊樂場用地範圍已於86年4月徵收，現況已開闢完成。左列變更範圍全部為建地目，現況屬於私人使用，係94年10月自母地號住宅區逕為分割而來，且面積介於1.3m ² ~23m ² 之間，難謂有變更利得，故依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」依實際使用現況或地籍劃分調整訂正，同意免予回饋。 3. 配合主要計畫變更內容為中密度住宅區，併鄰近分區劃分為適當住宅區。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	同意照公開展覽內容通過。 修正及補充變更理由： 兒N1兒童遊樂場用地範圍已於86年4月徵收，現況已開闢完成。左列變更範圍全部為建地目，現況屬於私人使用，係94年10月自母地號住宅區逕為分割而來，且面積介於1.3m ² ~23m ² 之間，難謂有變更利得，故依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」依實際使用現況或地籍劃分調整訂正，同意免予回饋。
5	北區西門路三段西側、民德國中南側，裕民段39(部分)、40、41(部分)、57(部分)、58地號	「商1」商業區 (0.0103公頃) (原文中小4)	「商四(1)」商業區 (0.0103公頃)	配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當住宅區商業區。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	同意照公開展覽內容通過。 修正及補充變更理由： 1. 配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為「商四(1)」商業區(原公開展覽計畫書變更理由文字誤植為住宅區，特予訂正)。 2. 依主要計畫變更內容，於備註欄增列：符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。
6	北區東豐路南側、前鋒路西側，東興段921-1、920-1、918-1、917-1、916-1、915-1、914-1、913-2地號	「公兒N6」公園兼兒童遊樂場用地 (0.01公頃)	「住七(高)(附)(附四)」住宅區 (0.01公頃)	1. 公兒N6係75年3月「擬定臺南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫案」劃設公兒七，案地幾乎全為國有地。 2. 經機關協調會徵詢主管機關意見，並無後續徵收計畫，且私有地鄰近住宅區，不致影響公兒服務機能，故為維護私有土地所有權	原容積係指細部計畫規定住七容積率。	同意照公開展覽內容通過。 修正及補充變更理由： 變更理由3修正為：本案變更範圍畸零狹小(每筆地號面積約7~15m ²)，無面臨道路難以單獨建築利用，除國有地外均與鄰地住宅區同地主，故難

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			附帶條件四： 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176%。 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35%作為公共設施用地，並以捐增當期公告現值加四成換算成代金抵繳之。			
7	公園路西側、延平國中西南側原「市10」市場用地	中密度住宅區(0.12公頃)(原「市10」)	「住四」住宅區(0.12公頃)	人權益，依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區。 3. 因土地畸零面積狹小、難以建築利用，故以調降容積方式辦理回饋。本案變更範圍畸零狹小(每筆地號面積約7~15 m²)，無面臨道路難以單獨建築利用，除國有地外均與鄰地住宅區同地主，難以納入跨區重劃辦理整體開發；爰附帶條件變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」以調降容積率方式抵付應負擔公共設施。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	以納入跨區重劃辦理整體開發；爰同意附帶條件變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」以調降容積率方式抵付應負擔公共設施。 同意照公開展覽內容通過。 修正及補充變更理由：依主要計畫變更內容於備註欄增列：符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。
8	公園路西側、正覺社區活動中心兩側，正覺段553-1、554-1、569、571(部分)、598、600、602、604、606、608、636地號	中密度住宅區(0.03公頃)(原「機64」)	「住四」住宅區(0.03公頃)	1. 本案係主要計畫無使用需求市場用地，解編回復原計畫使用分區。 2. 配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當住宅區。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	同意照公開展覽內容通過。 修正及補充變更理由：依主要計畫變更內容於備註欄增列：符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。
9	北區開南街北側、勝利國小西側，華興段1952-1、1953-1、1954-2地號	低密度住宅區 (0.0013公頃) (0.0004公頃)(原「國中(文中)72」)	「住三」住宅區 (0.0013公頃) (0.0004公頃)	1. 本案係主要計畫學校用地，對於無徵收使用計畫之畸零私有土地，予以回復原計畫使用分區。 2. 配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當住宅區。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。	同意照公開展覽內容通過。 修正及補充變更理由： 1. 依主要計畫變更內容於備註欄增列：符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」

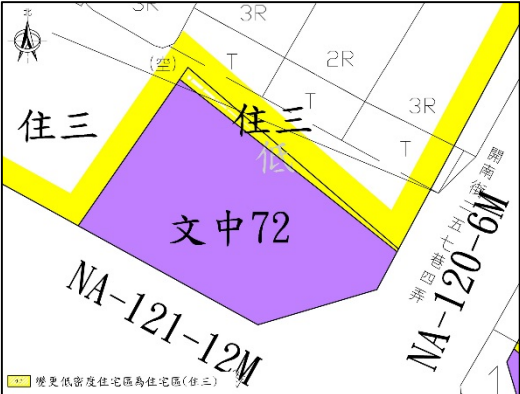
編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				專案小組初步建議意見變更內容示意圖		則」免予回饋規定。 2. 依地籍資料華興段1952-1、1953-1、1954-2等3筆地號變更面積合計4 m²，計畫書變更內容欄原計畫與新計畫面積應修正為 0.0004公頃。

表 2 變更臺南市北區細部計畫公共設施用地專案通盤檢討案公開展覽暨逾公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表

編號	陳情人	位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
北區 人 1	黃○敏 黃○心 黃○心 108.11.2 2	北 區 NC-213-15M、NC-219-15M 道路(北區裕民段 70、227-1 地號)	本人所持有之裕民段 70、227-1 地號目前使用分區為公共設施保留地(道路用地)已供民眾使用數十年(自父執輩期間)本人年事已高,懇請政府早日編列預算徵收。	本人年事已高,懇請政府早日編列預算徵收裕民段 70、227-1 地號之道路用地(目前有些共有人土地已賣掉,給政府持分已變少,徵收經費已減少)請政府同情所有人之處境,盡速徵收,謝謝。	非屬本次專案檢討範圍,不予討論。 理由: 陳情早日編列預算儘速徵收,非屬都市計畫委員會審議範疇,請工務局視財源及地區發展辦理徵購取得。
北區 人 2	黃○敏 108.11.2 2	北 區 NC-219-15M 道路(北區裕民段 70 地號)	道路用地今被規劃為機車停車位及汽車停車位,根據停車管理處的說法目前機車停車位未收停車費,汽車停車位有收停車費,懇請臺南市政府派員查明,盡速徵收為荷。	市府有需求,懇請政府盡速徵收。	非屬本次專案檢討範圍,不予討論。 理由: 陳情查明劃設停車位及儘速徵收等,非屬都市計畫委員會審議範疇,請交通局參照並請工務局視財源及地區發展辦理徵購取得。
北區 人 3	黃胡○毛 蔡林○ 黃謝○蘭 108.11.2 2	北 區 公(兒)N2 用地(仁愛段 1073-9、1083-5、1097-1、1097-23、1097-24、1097-25、1097-26、1097-57、1097-58、1097-59、1107-1、1108-1 地號)	先前向國產署承購土地(住宅區)後續變更為公兒用地,希望回復住宅區。		部分土地為住宅區非屬本次專案檢討範圍,不予討論;其餘未便採納。 理由: 1. 經查仁愛段 1097-1、1097-57、1097-59 等 3 筆地號為住宅區,非屬本次專案檢討範圍,不予討論。 2. 次查仁愛段 1097-58 為道路用地,該 8M 道路現況已開闢通行,仍有保留之必要,且非屬本次解編整體開發區周邊必要聯外道路,尚無法納入跨區重劃取得;另道路之解編尚涉及地區出入動線及兩側土地所有權人指定建築線之權益,故應予以維持原計畫,請工務局視財源及地區發展辦理徵購取得。 3. 次查仁愛段 1107-1 為國有地,其餘 7 筆土地依財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 109 年 6 月 19 日(台財產南南二字第 10906088360 號)函表示,係 69 年間出售予民眾,經核對僅 1097-23 地號(黃謝○○,面積 98 m ²)係當初向國產署直接承購,其餘 6 筆土地係私人間陸續互相買賣取得。 4. 公兒 N2 係 75 年「擬定台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫案」所劃設。考量案內 7 筆私有土地屬零星分佈於公兒範圍內,且部分為裡地(如 1097-23),解編後難以直接建築使用,故依檢討原則,仍以維持原計畫為宜,請工務局視財源及地區發展辦理徵購取得。

