第 四 案：「變更臺南市中西區細部計畫(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 天於中西區公所及本府辦理計畫書公開展覽完竣，並於同年 11 月 20 日下午 3 時整假中西區西賢里活動中心 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 5 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、 細部計畫變更案編號 2-1 案、3 案，同意照專案小組初步建議意見通過，暫予保留。

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			
2-1	中華西路與和緯路口東南側原「國小(文小)55」學校用地及「國中(文中)51」學校用地	低密度住宅區(附)(1.38 公頃)(原「國小(文小)55」)	「住四~~(附)~~(附一)」住宅區(1.22 公頃) 「E-13-8M~~(附)~~(附一)」道路用地(0.16 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，並依地政局建議增設細部計畫道路，以利重劃配地及健全地區道路系統完整性。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地~~、~~機關用地、公兒用地、停~~車場用地、市場用地~~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. 依地政單位意見，本案變更面積超過 2 公頃，為配合日後出流管制規定，工程設計應預留滯洪空間。考量學校用地形狀並非完全方整，教育局表示難以確保日後有足夠滯洪空間，故維持學校基本面積 2.5 公頃外，其餘變更為公兒用地以供設置滯洪設施，俾符合出流管制規定及重劃工程推動。	~~附帶條件：~~ ~~1. 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。~~ ~~2.~~1. 跨區市地重劃範圍除本變更案外，應包含主要計畫變更案 10-1 案文中 51~~(附)~~(附一)1.39 公頃。 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。	本案暫予保留，並提請大會審決。 考量文中 51 及文小 55 解編案涉及學校取得與使用完整性，建議本案暫予保留，俟後續市府辦理市有土地整合集中並研提具體方案後，再提會討論。 理由： 1. 公開展覽草案依教育局需求擬保留 1 處文中用地 2.5 公頃並優先將公有地 1.3 公頃範圍保留為學校用地方案，涉及國產署武聖段 2289、2288-16 地號屬於抵繳稅款土地，依規定市府仍須辦理有償撥用，所需金額超過 2 億元，無法透過市地重劃無償取得全部學校用地。 2. 為 2.5 公頃文中用地整體取得考量，以市府財政負擔能力及公地公用原則，建議在維持專案小組建議方案原則下，先整理集中市有土地，其餘不足部分再透過調整市地重劃範圍方式取得。 3. 考量市有土地整合集中涉及相關地主協調與行政作業，無法掌握明確時程；學校用地屬於全市主要計畫範圍，為免影響全案公設解編進度及其他公設保留地權益，本案暫予保留，不納入中西區跨區重劃範圍，俟後續市府土地整合集中並研提具體方案後，再提會討論。 4. 後續方案研擬，市地重劃負擔比例應與本案中西區跨區重劃範圍負擔比例一致(約 45%)，以維公平性原則。
		低密度住宅區(附)~~(0.78 公頃)~~(0.96 公頃)(原「國中(文中)51」)	「住四~~(附)~~(附一)」住宅區(0.65 公頃) 「公兒 C13(附一)」公園兼兒童遊樂場用地(0.18 公頃) 「CE-143-8M~~(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方案示意圖(後續得視市有土地整合集中情形調整規劃內容)

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	武聖段中華西路與和緯路口東南側原「文小55」學校用地，武聖段2264(部分)、2259(部分)、2256(部分)、1427(部分)地號	低密度住宅區（0.0065公頃）	「住四」住宅區（0.0065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。	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。	配合主計變更案編號第10-2案，本案暫予保留，並提請大會審決。

二、 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

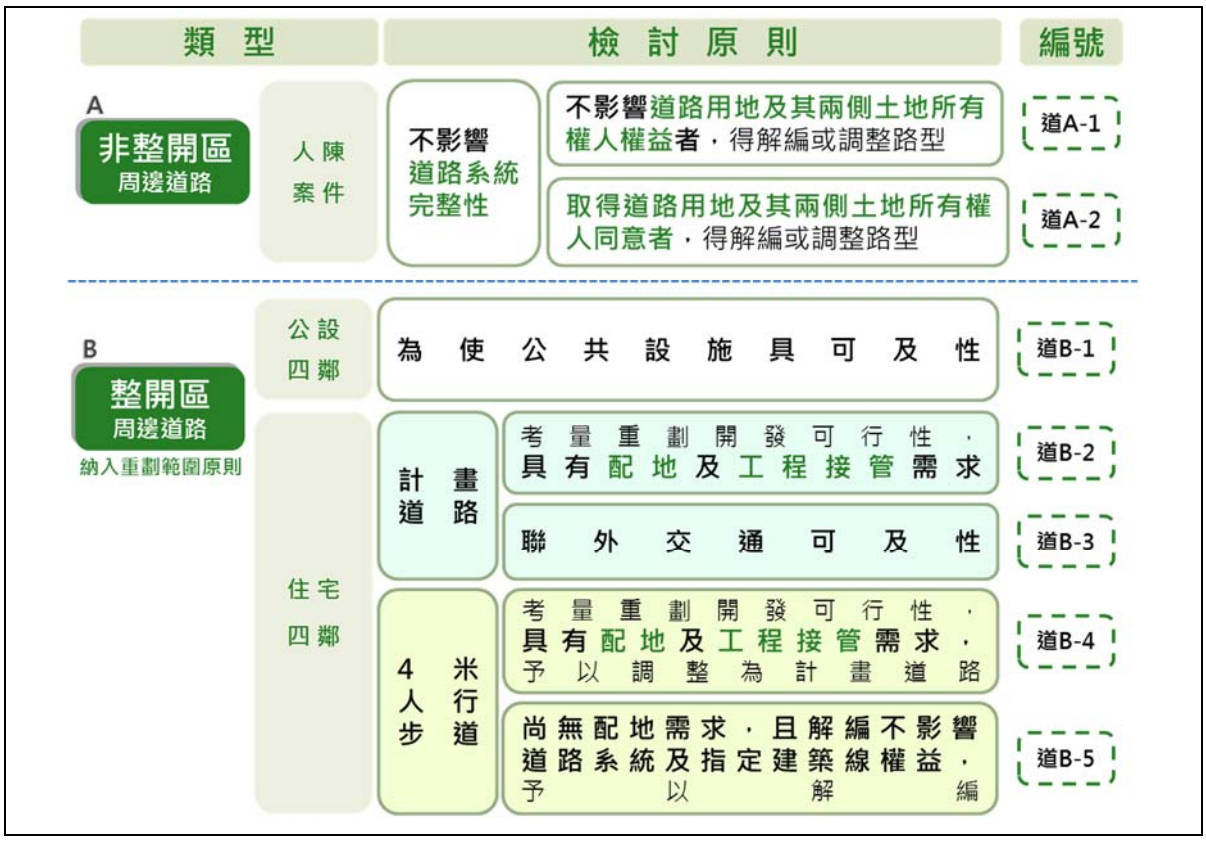
附表 1　　私有公共設施用地檢討原則

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。
		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。
	另行擬定細部計畫	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。

「變更臺南市中西區細部計畫(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

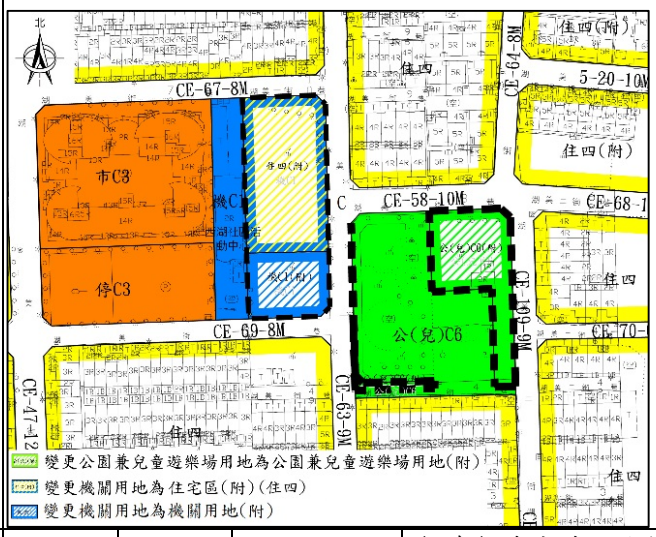
表 1 變更臺南市中西區細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容 原計畫	變更內容 新計畫	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
1	計畫年期	115 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。
2-1	中華西路與和緯路口東南側原「國小(文小)55」學校用地及「國中(文中)51」學校用地	低密度住宅區~~(附)~~(附一)(1.38 公頃)(原「國小(文小)55」) 低密度住宅區~~(附)~~(附一)~~(0.78 公頃)~~(0.96 公頃)(原「國中(文中)51」)	「住四~~(附)~~(附一)」住宅區(1.22 公頃) 「E-13-8M~~(附)~~(附一)」道路用地(0.16 公頃) 「住四~~(附)~~(附一)」住宅區(0.65 公頃) 「公兒 C13(附一)」公園兼兒童遊樂場用地(0.18 公頃) 「CE-143-8M~~(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。	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，並依地政局建議增設細部計畫道路，以利重劃配地及健全地區道路系統完整性。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地~~、~~機關用地、公兒用地、停~~車場用地、市場用地~~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. 依地政單位意見，本案變更面積超過 2 公頃，為配合日後出流管制規定，工程設計應預留滯洪空間。考量學校用地形狀並非完全方整，教育局表示難以確保日後有足夠滯洪空間，故維持學校基本面積 2.5 公頃外，其餘變更為公兒用地以供設置滯洪設施，俾符合出流管制規定及重劃工程推動。	~~附帶條件：~~ ~~1. 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。~~ ~~2.~~1. 跨區市地重劃範圍除本變更案外，應包含主要計畫變更案 10-1 案文中 51~~(附)~~(附一)1.39 公頃。 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。	本案暫予保留，並提請大會審決。 考量文中 51 及文小 55 解編案涉及學校取得與使用完整性，建議本案暫予保留，俟後續市府辦理市有土地整合集中並研提具體方案後，再提會討論。 理由： 1. 公開展覽草案依教育局需求擬保留 1 處文中用地 2.5 公頃並優先將公有地 1.3 公頃範圍保留為學校用地方案，涉及國產署武聖段 2289、2288-16 地號屬於抵繳稅款土地，依規定市府仍須辦理有償撥用，所需金額超過 2 億元，無法透過市地重劃無償取得全部學校用地。 2. 為 2.5 公頃文中用地整體取得考量，以市府財政負擔能力及公地公用原則，建議在維持專案小組建議方案原則下，先整理集中市有土地，其餘不足部分再透過調整市地重劃範圍方式取得。 3. 考量市有土地整合集中涉及相關地主協調與行政作業，無法掌握明確時程；學校用地屬於全市主要計畫範圍，為免影響全案公設解編進度及其他公設保留地權益，本案暫予保留，不納入中西區跨區重劃範圍，俟後續市府土地整合集中並研提具體方案後，再提會討論。 4. 後續方案研擬，市地重劃負擔比例應與本案中西區跨區重劃範圍負擔比例一致（約 45%），以維公平性原則。
					專案小組初步建議意見方案示意圖（後續得視市有土地整合集中情形調整規劃內容）	

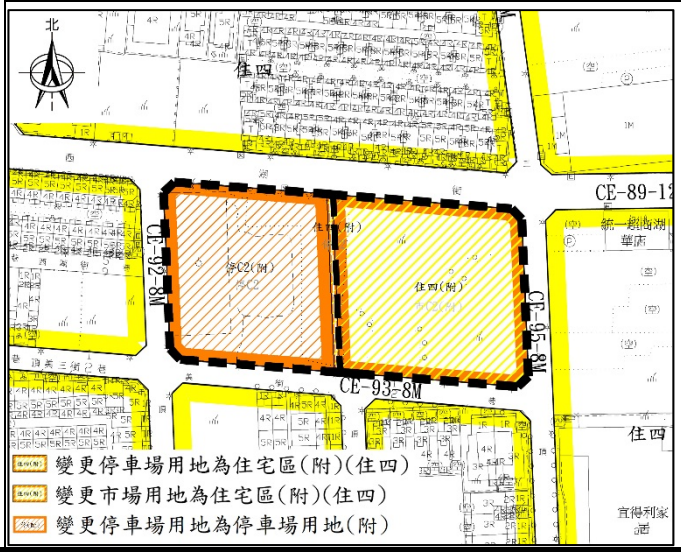
編號	變更位置	變更內容		變更理由	~~附帶條件或其他說明~~備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
2-2	民權路四段北側、頂美二街東側，部分「公兒C4」公園兼兒童遊樂場用地	「公兒C4」公園兼兒童遊樂場用地（0.41公頃）	「住四~~(附)~~（附一）」住宅區（0.39公頃） ~~「廣C12(附)」廣場用地~~ 「廣(道)C1（附一）」廣場用地（兼供道路使用）（0.02公頃）	1. 為解決公共設施保留地長年未徵收問題，配合中央政策辦理公共設施專案通盤檢討。 ~~2. 配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施，並依地政局建議增設細部計畫道路，以利重劃配地及健全地區道路系統完整性。~~ ~~3~~2. 經檢討對於無使用需求的~~學校用地、機關用地、~~公兒用地~~、停車場用地、市場用地~~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. 為配合車輛出入通行需要，原公展廣場用地修正為廣場用地（兼供道路使用）。	~~附帶條件：~~ ~~1. 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。~~ ~~2. 跨區市地重劃範圍除本變更案外，應包含主要計畫變更案10-1案文中51(附)1.39公頃。~~ 1. 變更案第2-2案至第2-8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. 為配合車輛出入通行需要，廣場用地修正為廣場用地（兼供道路使用） 2. 餘照公開展覽內容通過。
			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

2-3	湖美街東側湖美公園，部分「公兒C6」公園兼兒童遊樂場用地	「公兒C6」公園兼兒童遊樂場用地（0.14公頃）	「公兒C6~~(附)~~（附一）」公園兼兒童遊樂場用地（0.14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，並依地政局建議增設細部計畫道路，以利重劃配地及健全地區道路系統完整性。~~ ~~3~~2. 經檢討對於無使用需求的~~學校用地、機關用地、~~公兒用地~~、停車場用地、市場用地~~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：~~ ~~1. 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。~~ ~~2. 跨區市地重劃範圍除本變更案外，應包含主要計畫變更案10-1案文中51(附)1.39公頃。~~ 1. 變更案第2-2案至第2-8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。
			附帶條件一：以市地重劃方式開發。			

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			
2-4	湖美街西側西湖社區活動中心「機C1」機關用地，成光段254地號	「機C1」機關用地(0.27公頃)	「住四~~(附)~~」(附一)住宅區~~(0.27公頃)~~(0.19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，並依地政局建議增設細部計畫道路，以利重劃配地及健全地區道路系統完整性。~~ ~~3~~2.經檢討對於無使用需求的~~學校用地、~~機關用地~~、公兒用地、停車場用地、市場用地~~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.配合警察局長樂派出所遷建需要(109.5.15 南市警後字第1090245935號函)，於原機C1南側保留800㎡機關用地並納入市地重劃範圍，日後由警察局配合重劃進度逐年編列預算辦理價購。	~~附帶條件：~~ ~~1.應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。~~ ~~2.跨區市地重劃範圍除本變更案外，應包含主要計畫變更案10-1案文中51(附)1.39公頃。~~ 1.變更案第2-2案至第2-8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.配合警察局長樂派出所遷建需要(109.5.15南市警後字第1090245935號函)，於原機C1南側保留800㎡機關用地並納入市地重劃範圍，日後由警察局配合重劃進度逐年編列預算辦理價購。 2.餘照公開展覽內容通過。
			「機C1(附一)」機關用地(0.08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	
2-5	西賢一街西側西賢公園，部分「公兒C7」公園兼兒童遊樂場用地	「公兒C7」公園兼兒童遊樂場用地(0.32公頃)	「公兒C7~~(附)~~(附一)」公園兼兒童遊樂場用地(0.32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，並依地政局建議增設細部計畫道路，以利重劃配地及健全地區道路系統完整性。~~ ~~3~~2.經檢討對於無使用需求的~~學校用地、機關用地、~~公兒用地、停車場用地~~、市場用地~~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：~~ ~~1.應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。~~ ~~2.跨區市地重劃範圍除本變更案外，應包含主要計畫變更案10-1案文中51(附)1.39公頃。~~ 1.變更案第2-2案至第2-8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。
			附帶條件一：以市地重劃方式開發。			
2-6	武聖路南側武聖路69巷西側，「停C1」停車場用地	「停C1」停車場用地(0.16公頃)	「住四~~(附)~~(附一)」住宅區(0.16公頃)			同意照公開展覽內容通過。
			附帶條件一：以市地重劃方式開發。			

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			
2-7	西湖街南側頂美三街西側，「停C2」停車場用地及「市C2」市場用地 西湖街南側頂美三街西側，「停C2」停車場用地及「市C2」市場用地	「停C2」停車場用地（0.34公頃）	「住四~~(附)~~（附一）」住宅區~~（0.72公頃）~~（0.02公頃） 「停C2(附一)」停車場用地（0.32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，並依地政局建議增設細部計畫道路，以利重劃配地及健全地區道路系統完整性。~~ ~~3~~2. 經檢討對於無使用需求的~~學校用地、機關用地、公兒用地、~~停車場用地、市場用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. 配合地方反映地區停車需要，在維持市地重劃開發可行性原則下，保留部分停車場用地並納入市地重劃整體開發。	~~附帶條件：~~ ~~1. 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。~~ ~~2. 跨區市地重劃範圍除本變更案外，應包含主要計畫變更案10-1案文中51(附)1.39公頃。~~ 1. 變更案第2-2案至第2-8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. 配合地方反映地區停車需要，在維持市地重劃開發可行性原則下，依地政局109年8月21日南市地劃字第1090912591號函對於中西區市地重劃可行性評估意見，保留部分停車場用地並納入市地重劃整體開發。 2. 配合文中51及文小55暫予保留案，調整停車場面積，以維持各計畫區跨區市地重劃負擔公平性原則。 3. 餘照公開展覽內容通過。
		「市C2(附)」市場用地（0.38公頃）	「住四~~(附)~~（附一）」住宅區（0.38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

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			
2-8	西賢六街北側，部分「停C4」停車場用地及部分「市C4」市場用地	「停C4」停車場用地（0.02公頃）	「停C4~~(附)~~（附一）」停車場用地（0.02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，並依地政局建議增設細部計畫道路，以利重劃配地及健全地區道路系統完整性。~~ ~~3~~2. 經檢討對於無使用需求的~~學校用地、機關用地、公兒用地、~~停車場用地、~~市場用地~~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：~~ ~~1. 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。~~ ~~2. 跨區市地重劃範圍除本變更案外，應包含主要計畫變更案 10-1 案文中 51（附）1.39 公頃。~~ 1. 變更案第2-2案至第2-8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. 依相關法令規定市場用地可以循多目標做其他使用，且依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，已開闢市場得爭取較低之負擔公共設施比例；經參酌民眾意見及地主權益與解編迫切性之綜合考量，先予維持原計畫，不納入本次解編及市地重劃範圍。 2. 餘照公開展覽內容通過。
			~~「市C4」市場用地（0.11公頃）~~	~~「住四(附)」住宅區（0.11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					
3	武聖段中華西路與和緯路口東南側原「文小55」學校用地，武聖段2264(部分)、2259(部分)、2256(部分)、1427(部分)地號	低密度住宅區（0.0065公頃）	「住四」住宅區（0.0065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。	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。	配合主計變更案編號第10-2案，本案暫予保留，並提請大會審決。
4	忠義路一段西側，南門段315、317、319地號	中密度住宅區~~(附)~~（0.0033公頃）（原「機15」）	「住五」住宅區（0.0033公頃）	1. 本案係主要計畫未徵收使用機關用地，依主管機關臺南市動物防疫保護處意見，回復原計畫住宅區並免予回饋。 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。 本案係配合主要計畫變更案編號第4案，並無附帶條件，細部計畫書誤植為中密度住宅區(附)，故刪除「附」文字。

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			
5	中西區公園路西側湯德章紀念公園北側，白金段635-1、636-1、638-1、641-1、642-1、645-1、649-1、650-1、651-1、665-1地號	「商1」商業區（0.0020公頃）（原「機26」）	「商四（1）」商業區（0.0020公頃）	1. 本案係主要計畫未徵收使用機關用地回復原計畫商業區並免予回饋。 2. 配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當商業區。	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。
6	中西區公園路西側、臺南天壇東側，「廣C2(附)」廣場用地	「商1」商業區（0.2平方公尺）	「廣C2(附)」廣場用地（0.2平方公尺）	配合主要計畫變更內容及~~當~~93年「變更臺南市中西區細部計畫」（鶯料理原址及鄰近「商一」商業區為廣場用地）案」個案變更意旨，於細部計畫規劃為廣場用地。	應依93.2.10「變更臺南市中西區細部計畫」(鶯料理原址及鄰近「商一」商業區為廣場用地)案」附帶條件規定辦理	同意照公開展覽內容通過。
7	中西區民權路三段協進國小北側，協進段1076-1、1077-5地號	中密度住宅區（0.0042公頃）（原「機65」）	「住五」住宅區（0.0042公頃）	1. 本案係主要計畫未徵收使用機關用地回復原計畫住宅區並免予回饋。 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。
8	中西區民生路一段南側永福國小北側，樣仔林段46-1、54-1、55-1地號	「商1」商業區（0.0010公頃）（原「國小(文小)19」）	「商四（1）」商業區（0.0010公頃）	1. 本案係主要計畫未徵收使用學校用地回復原計畫商業區並免予回饋。 2. 配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當商業區。	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。

表 2 變更臺南市中西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
中西區人1	中西區公所函轉西湖里辦公處 108.11.25	「停 C2」停車場用地、「市 C2(附)」市場用地、「機 C1」機關用地（成光段 254 地號、頂美段 114、115、116 地號）	1. 成光段 254 地號，原屬機關用地，考量本里及鄰近里人口成長迅速，建請保有部分機關用地，設置派出所以維護社區安全。 2. 頂美段 114、115、116 地號，原為停車場用地，考量本里人口成長迅速，停車空間漸趨飽和，請保留停車場用地。 3. 如有疑義請與柯里長茂全聯絡 0932868882，並惠復本里辦公處。	1. 成光段 254 地號，原屬機關用地，考量本里及鄰近里人口成長迅速，建請保有部分機關用地，設置派出所以維護社區安全。 2. 頂美段 114、115、116 地號，原為停車場用地，考量本里人口成長迅速，停車空間漸趨飽和，請保留停車場用地。	併中西區細部計畫變更案編號第 2-4、2-7 案。 酌予採納。 理由： 為配合警察局派出所遷建需要保留部分機關用地；另配合里辦反映地區停車需求，將在重劃可行原則下儘量保留部分停車場用地。以上均納入市地重劃整體開發。
中西區逾人1	邱○源 108.12.03	「機 C1」機關用地（頂美段 970-2 地號、971-1 地號、971-2 地號、1074 地號）	1. 中西區頂美段 970-2、971-1、971-2 及 1074 地號，使用分區現為「公（兒）C-6」。該公兒市府已開闢約 2/3 範圍。 2. 現市府要以公兒西面之「住四」來做重劃後分配土地給陳情人，經查該「住四」基地面前有一計畫道路「CE-58-10M」直衝而來，導致「嫌惡地形」所謂的路沖現象，這不僅有為民俗風情，對日後居住之人，每天面臨汽機車行駛對沖而來，產生嚴重的居住壓力。 3. 經查臺南市國民黨團，亦反映民意並已提案日後作為派出所用地使用。	1. 陳情人所有之土地，建議可維持按原來「徵收方式」，待市府經費許可優先列入徵收補償。 2. 或該「住四」基地面臨計畫道路「CE-58-10M」直衝之 10 米寬度，劃設為綠帶，以解該嫌惡地形之患。	併中西區細部計畫變更案編號第 2-3、2-4 案。 未便採納。 理由： 依地政單位列席說明機 C1 變更後住宅區形狀方整，應鼓勵整體規劃開發以發揮土地最大效益；至於配地議題，係屬後續重劃作業事項，轉請地政局納入後續作業參考。
中西區逾人2	江○玲 108.12.25 108.12.31	西賢六街北側，~~部分「停 C4」停車場用地及部分~~「市 C4」市場用地	是吉安市場所有權人之一人，希望市場能多聽我們的權益，在三十幾年我們買下這有繳房屋稅地價稅，繳三十幾年你們一句變更理由，而說的不清不楚，如何保障呢？完全跟你們腳本走嗎？所有人要全來才是吧？什麼人都能來開會，重要的人沒連絡到（懷疑） 市長您好：我是要跟你建議事情，也許石沉大海。但我還是要說臺南市中西區細部計畫，當時我收到時很開心，以為天上掉下禮物，但其實不然呀！目前了解階段是吉安市場是市 C4，市場用地 0.11 公頃，新計畫變更（(住四）住宅區)0.11 公頃，良意很好呀，後來聽公務人員說會把市場原 300 多坪會扣除徵收百分之 45 的土地，那我們市場已很小了，再扣除所剩即少呀，剩一百多坪，當初三十年前買了快三十萬的是地攤位，一位大約六坪左右，再讓你扣除我還能做什麼呢！這其間三十年我們繳了房屋稅地價稅呀，這樣變更有對我們很好嗎？除非這個地是地王呀，結果我們剩下的一百多坪已經變成碎碎的小磚塊，有價值嗎，往悲觀想更糟，反而對建商得到更大的好處呀，為什麼作這樣決策呢，最終拜託市長再公正點，我們很窮呀，一輩子投資結果化為烏有的可能？希望您用心評比你	1. 希望我們所有吉安市場所有權人都來聽 2. 要有專業的人來解說到我們明白 3. 我們權利保障呢？ 4. 繳稅繳三十幾年沒賺錢！ 5. 希望多聽民意 6. 不要變暴政行事 7. 不要草草了事尊重人民權益	併中西區細部計畫變更案編號第 2-8 案。 酌予採納，市 C4 維持原計畫。 理由： 依相關法令規定市場用地可以循多目標做其他使用，且依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，已開闢市場得爭取較低之負擔公共設施比例；經參酌民眾意見及地主權益與解編迫切性之綜合考量，先予維持原計畫，不納入本次解編及市地重劃範圍。後續得俟所有權人整合情形自行申請適當之開發使用或納入下次定期通盤檢討辦理。

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
			們這次變更的效益，最好我們吉安市場那麼小，不應該徵收到的呀，原本開新市場完全變成建築地，後來驚訝，不是的，是我們的春夢阿，希望這惡夢能醒來呀！拜託市長關心（目前我是高雄居住，高雄市長只要市民有話他一定聽見，希望您是為最窮的老百姓想）		
中西區逾人3	警察局109.5.19(109.5.15南市警後字第1090245935號函)	中西區機C1用地	本市中西區成光段254地號土地本局有使用面積800平方公尺興建第2分局長樂派出所新辦公廳舍需要，案經簽會貴局及奉市長核定，請貴局於通盤檢討酌予調整機關用地範圍(臨本市安平區湖美一街與湖美街60巷口，即案地南側)，本局配合重劃進度並按主管機關所定底價分年編列預算辦理用地價購作業。		併中西區細部計畫變更案編號第2-4案。同意採納。
中西區逾人4	張○雄(109.10.26)線上即時服務系統(網路部份)市民信箱案件案號B-200927	廣場用地廣C9	本人所擁有之土地，保西段555及556地號，因新計畫CA-8-6M道路用地，由原計畫商業區變更為廣場用地廣C9。為避免破壞歷史街道，且目前有其他替代道路可通行，道路用地CA-8-6M是否有開闢需要已屬爭議，政府理應盡量避免影響地主權益。在此前提下，道路用地CA-8-6M並未在細部計畫案裡提到開闢時間，唯為道路用地開闢考量道路系統連貫性而計畫的廣場用地廣C9，卻在計畫案裡載明在民國115年之前徵收。保西段555及556地號，對政府來說不過是不到2平方公尺的土地，徵收費用低廉，但對本人之權利侵犯甚鉅。對於土地及土地上建物，所有人應有自由使用收益之權利。但政府的徵收計畫，卻讓人民終日惶恐不安。土地上建物已年久，所有人是否可以改建或修繕？房子是否會因不知何時可以開闢的道路用地CA-8-6M，在民國115年被廣場用地廣C9挖去一角？	煩請通盤檢討廣場用地廣C9之必要性，手段性，予以徵收之合法性。	未便採納。 理由： 1.廣C9係107年發布實施「中西區細部計畫第2次通盤檢討案」變更案編號第二-3案，原係考量街廓內道路系統連貫性，變更部份商業區（保西段384-5、555、556等3筆地號）為廣場用地，以利區內整體交通路網相互串聯。為交通路網連通及串連性，仍有維持原計畫之必要。 2.廣C9計畫面積僅17㎡，其中私有10.56㎡，所陳情道路與廣場開闢時間問題，建議工務局視地區發展需求及財源辦理徵購時，考量一併辦理廣場及道路用地取得，以利區內整體交通路網串聯及減輕民眾疑慮。其餘建物改建或修繕議題，併請工務局卓處。