

第 三 案：「變更臺南市南區細部計畫(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 天於南區區公所及本府辦理計畫書公開展覽完竣，並於同年 11 月 19 日下午 3 時整假南區區公所 3 樓禮堂、11 月 19 日下午 7 時整假南區灣裡聯合里活動中心 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 13 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、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、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

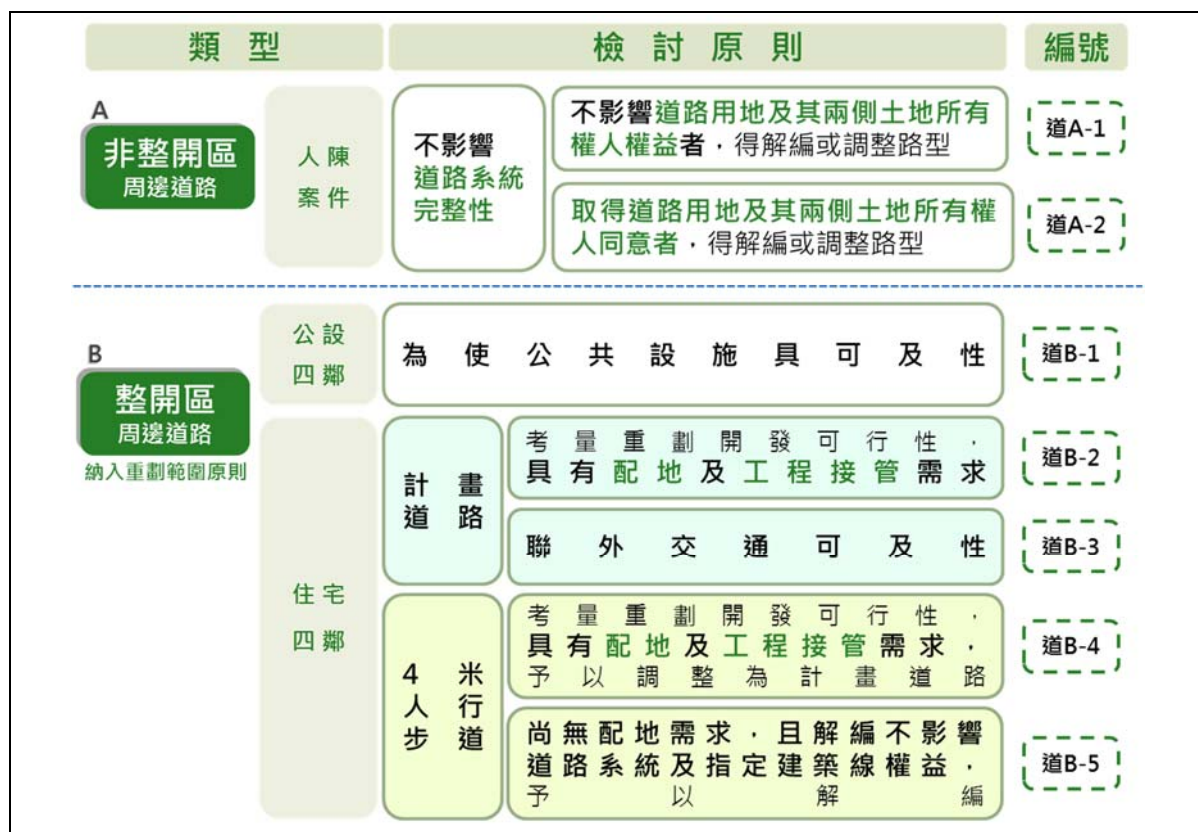
附表 1 私有公共設施用地檢討原則

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。

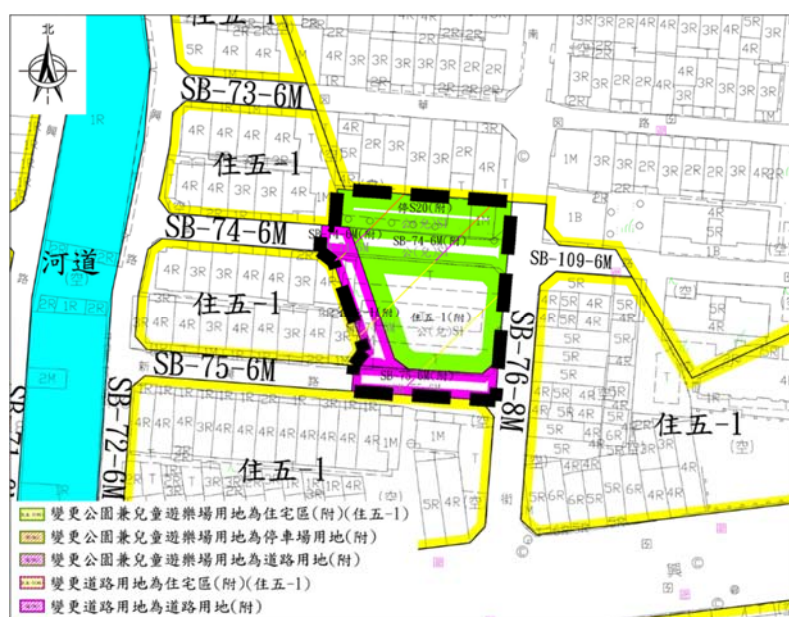
「變更臺南市南區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

本會專案小組初步建議意見彙整

表 1 變更臺南市南區細部計畫 (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。
2-1	金華路一段西側、永華國小東側，原「國中(文中)48」學校用地及部分「SB-54-8M」、「SB-55-8M」、「SB-64-12M」計畫道路	中密度住宅區(附一) (2.38 公頃) (原國中(文中)48)	「住五-1(附一)」住宅區 (1.79 公頃) 「公兒 S65(附一)」 公園兼兒童遊樂場用地 (0.35 公頃) 「SB-110-8M(附一)」 道路用地 (0.07 公頃) 「SB-111-8M(附一)」 道路用地 (0.11 公頃) 「SB-112-8M(附一)」 道路用地 (0.06 公頃) 「SB-54-8M」 道路用地 (0.06 公頃) 「SB-55-8M」 道路用地 (0.10 公頃) 「SB-64-12M」 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及公兒用地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地及綠地以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。 4. 公兒 S42 西側與現有建成區夾雜時零狹長住宅區，因鄰地已建築開發住宅使用，鹽埕段 270-4 地號無法做適當有效利用，且與公兒用地同地主，故參採地主之前陳情意見併入公兒用地變更，並納入跨區重劃範圍。 5. 公兒 S7 範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為公兒用地，對於無徵收使用需求的私有土地，予以檢討解編配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區；為土地使用方整考量，一併修正檢討公兒用地範圍平整性。 6. 公兒 S54 範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為公兒用地，對於無徵收使用需求的私有土地，予以檢討解編配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區。 4. 文中 48 北側 SB-54-8M、SB-55-8M 計畫道路為私有土地，依道路檢討原則(道 B-2 配地及工程接管需求、道 B-3 聯外交通需要)，同意納入重劃範圍；餘東、西側週邊道路均為國公有土地，依道路檢討原則不予納入跨區重劃範圍。 5. 南側已開闢 SB-64-12M(金華路 1 段 101 巷)雖全部屬於公有土地，但位處細部計畫預留滯洪空間公兒 S65 與日新溪之必要路徑，為工程施工需要(道路檢討原則 B-2 具有配地及工程接管需求)，同意納入重劃範圍整體開發。 6. 兒 S2 週邊道路已開闢，大部分土地為公有，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)不予納入跨區重劃範圍。	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 2-1 案至第 2-9 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。 修正及補充變更理由： 1. 文中 48 北側 SB-54-8M、SB-55-8M 計畫道路為私有土地，依道路檢討原則(道 B-2 配地及工程接管需求、道 B-3 聯外交通需要)，同意展方案納入重劃範圍；餘東、西、南側週邊道路均為國公有土地，依道路檢討原則不予納入跨區重劃範圍。 2. 南側已開闢 SB-64-12M(金華路 1 段 101 巷)雖全部屬於公有土地，但位處細部計畫預留滯洪空間公兒 S65 與日新溪之必要路徑，為工程施工需要(道路檢討原則 B-2 具有配地及工程接管需求)，同意特予納入重劃範圍整體開發。
2-2	明興路東側、興隆路北側，「兒 S2」兒童遊樂場用地	「兒 S2」 兒童遊樂場 用地 (0.10 公頃)	「兒 S2(附一)」 兒童遊樂場用地 (0.10 公頃) 附帶條件一： 以市地重劃方式開發。	6. 兒 S2 週邊道路已開闢，大部分土地為公有，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)不予納入跨區重劃範圍。		同意照公開展覽內容通過。 修正及補充變更理由： 兒 S2 週邊道路已開闢，大部分土地為公有，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)不予納入跨區重劃範圍。

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			
2-3	新興路北側、新興國中東南側，「公兒S1」公園兼兒童遊樂場用地及「SB-74-6M」、「SB-75-6M」計畫道路	「公兒S1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.12 公頃) 「SB-74-6M」道路用地 (0.02 公頃) 「SB-74-6M」道路用地 (0.0046 公頃) 「SB-75-6M」道路用地 (0.02 公頃)	「住五-1(附一)」住宅區 (0.07 公頃) 「停S20(附一)」停車場用地 (0.03 公頃) 「SB-74-6M(附一)」道路用地 (0.02 公頃) 「住五-1(附一)」住宅區 (0.02 公頃) 「SB-74-6M(附一)」道路用地 (0.0046 公頃) 「SB-75-6M(附一)」道路用地 (0.02 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。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地，及公兒用地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地及綠地，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. 公兒S42西側與現有建成區夾雜畸零狹長住宅區，因鄰地已建築開發住宅使用，鹽埕段270-4地號無法做適當有效利用，且與公兒用地同地主，故參採地主之前陳情意見併入公兒用地變更，並納入跨區重劃範圍。 5. 公兒S7範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為公兒用地，對於無徵收使用需求的私有土地，予以檢討解編配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區；為土地使用方整考量，併修正檢討公兒用地範圍平整性。 6. 公兒S54範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為公兒用地，對於無徵收使用需求的私有土地，予以檢討解編配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區。 3. 依道路檢討原則（道B-2具有配地及工程接管需求），公兒S1南側SB-75-6M鄰接變更範圍之路段，應新增納入跨區重劃範圍；西側SB-74-6M鄰接變更範圍之路段，納入跨區重劃範圍；東側SB-76-8M尊南街為已開闢之市有地，不予納入跨區重劃範圍。	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2-1案至第2-9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. 依道路檢討原則（道B-2具有配地及工程接管需求），公兒S1南側SB-75-6M鄰接變更範圍之路段，應新增納入跨區重劃範圍；西側SB-74-6M鄰接變更範圍之路段，同意公展內容納入跨區重劃範圍；東側SB-76-8M尊南街為已開闢之市有地，不予納入跨區重劃範圍。 2. 餘照公开展覽內容通過。



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			
2-4	日新國小西側、利南街西南側，「公兒 S4」公園兼兒童遊樂場用地及部分「SB-23-6M」、「SB-24-6M」計畫道路	「公兒 S4」公園兼兒童遊樂場用地 (0.28 公頃) 「SB-23-6M」道路用地 (0.06 公頃) 「SB-24-6M」道路用地 (0.03 公頃)	「住五-1(附一)」住宅區 (0.28 公頃) 「SB-23-6M(附一)」道路用地 (0.06 公頃) 「SB-24-6M(附一)」道路用地 (0.03 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。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地及公兒用地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地及綠地以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。 4. 公兒 S42 西側與現有建成區夾雜畸零狹長住宅區，因鄰地已建築開發住宅使用，鹽埕段 270-4 地號無法做適當有效利用，且與公兒用地同地主，故參採地主之前陳情意見併入公兒用地變更，並納入跨區重劃範圍。 5. 公兒 S7 範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為公兒用地，對於無徵收使用需求的私有土地，予以檢討解編配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區；為土地使用方整考量，一併修正檢討公兒用地範圍平整性。 6. 公兒 S54 範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為公兒用地，對於無徵收使用需求的私有土地，予以檢討解編配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區。 3. 依道路檢討原則（道 B-2 具有配地及工程接管需求），公兒 S4 南側 SB-24-6M 鄰接變更範圍之路段，應新增納入跨區重劃範圍；西側 SB-23-6M 鄰接變更範圍之路段，同意納入跨區重劃範圍。	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 2-1 案至第 2-9 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. 依道路檢討原則（道 B-2 具有配地及工程接管需求），公兒 S4 南側 SB-24-6M 鄰接變更範圍之路段，應新增納入跨區重劃範圍；西側 SB-23-6M 鄰接變更範圍之路段，同意公展內容納入跨區重劃範圍。 2. 東側 SB-9-10M 利南街為已開闢之市有地，不予納入跨區重劃範圍；北側 SB-9-10M 鄰接變更範圍路段屬於已開闢之利南街，大部分為市有地，未取得之私有地屬於變更範圍對側鄰接原計畫住宅區，為市地重劃財務可行性，不納入跨區重劃範圍，續請工務局視地區發展及財源辦理徵購取得。 3. 餘照公開展覽內容通過。
 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			
2-5	金華路一段西側、新都路南側，部分「公兒 S7」公園兼兒童遊樂場用地及「SB-49-6M」、部分「SB-50-12M」計畫道路	「公兒 S7」公園兼兒童遊樂場用地 (0.39 公頃) 「SB-49-6M」道路用地 (0.05 公頃) 「SB-50-12M」道路用地 (0.03 公頃)	「住五-1(附一)」住宅區 (0.39 公頃) 「SB-49-6M(附一)」道路用地 (0.05 公頃) 「SB-50-12M(附一)」道路用地 (0.03 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。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地，及公兒用地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地及綠地，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. 公兒 S42 西側與現有建成區夾雜畸零狹長住宅區，因鄰地已建築開發住宅使用，鹽埕段 270-4 地號無法做適當有效利用，且與公兒用地同地主，故參採地主之前陳情意見併入公兒用地變更，並納入跨區重劃範圍。 5. 公兒 S7 範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為公兒用地，對於無徵收使用需求的私有土地，予以檢討解編配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區；為土地使用方整考量，一併修正檢討公兒用地範圍平整性。 6. 公兒 S54 範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為公兒用地，對於無徵收使用需求的私有土地，予以檢討解編配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區。 4. 依道路檢討原則 (B-2 具有配地及工程接管需求)，公兒 S7 西側 SB-50-12M 鄰接變更範圍之路段，應新增納入跨區重劃範圍；東側 4-29-18M 金華路為已開闢之市有地，不予納入跨區重劃範圍；南側 SB-49-6M 納入跨區重劃範圍。	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 2-1 案至第 2-9 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. 依道路檢討原則 (B-2 具有配地及工程接管需求)，公兒 S7 西側 SB-50-12M 鄰接變更範圍之路段，應新增納入跨區重劃範圍；東側 4-29-18M 金華路為已開闢之市有地，不予納入跨區重劃範圍；南側 SB-49-6M 同意公展內容納入跨區重劃範圍。 2. 餘照公開展覽內容通過。



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			
2-6	日新國小東側、永安街西側，「公兒 S42」公園兼兒童遊樂場用地	「公兒 S42」公園兼兒童遊樂場用地 (0.6167 公頃)	「住四(附一)」住宅區 (0.2430 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及公兒用地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地及綠地，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. 公兒 S42 西側與現有建成區夾雜畸零狹長住宅區，因鄰地已建築開發住宅使用，鹽埕段 270-4 地號無法做適當有效利用，且與公兒用地同地主，故參採地主之前陳情意見併入公兒用地變更，並納入跨區重劃範圍。 5. 公兒 S7 範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為公兒用地，對於無徵收使用需求的私有土地，予以檢討解編配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區；為土地使用方整考量，一併修正檢討公兒用地範圍平整性。 6. 公兒 S54 範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為公兒用地，對於無徵收使用需求的私有土地，予以檢討解編配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區。 4. 配合公兒 S38 納入跨區市地重劃整體開發範圍，調整本案公共設施配置。 5. 依道路檢討原則（道 B-2 具有配地及工程接管需求），鄰接公兒 S42 南側之 SE-14-8M 應新增納入跨區重劃範圍；東側 SE-15-8M 為已徵收之市有地，不予納入跨區重劃範圍。	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 2-1 案至第 2-9 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. 配合公兒 S38 納入跨區市地重劃整體開發範圍，調整本案公共設施配置。 2. 依道路檢討原則（道 B-2 具有配地及工程接管需求），鄰接公兒 S42 南側之 SE-14-8M 應新增納入跨區重劃範圍；東側 SE-15-8M 為已徵收之市有地，不予納入跨區重劃範圍。 3. 變更後公兒 S42 已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）北側之 SE-13-8M 道路不予納入跨區重劃範圍，續請工務局視地區發展及財源辦理徵購取得。 4. 原鹽埕段 270-4 地號畸零狹長住宅區，地主陳情併入公兒用地範圍意見併入記錄附件，以資查考。 5. 餘照公開展覽內容通過。
	「公兒 S42」西側鹽埕段 270-4 地號	「住四」住宅區 (0.0063 公頃)	「住四(附一)」住宅區 (0.0012 公頃)			
	「公兒 S42」南側部分 SE-14-8M	部分 SE-14-8M (0.08 公頃)	部分 SE-14-8M (附一) (0.08 公頃)			
			附帶條件一：以市地重劃方式開發。			



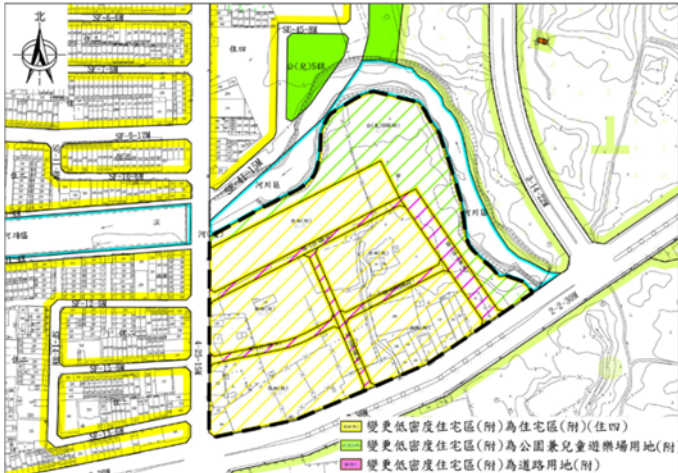
變更公園兼兒童遊樂場用地為住宅區(附)(住四)
變更公園兼兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地(附)
變更道路用地為道路用地(附)
變更住宅區(住四)為公園兼兒童遊樂場用地(附)
變更住宅區(住四)為住宅區(住四)(附)

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			
2-7	日新國小東側、永安街西側，部分「公兒 S54」公園兼兒童遊樂場用地及部分「SE-27-10M」計畫道路	「公兒 S54」公園兼兒童遊樂場用地 (0.51 公頃) 「SE-27-10M」道路用地 (0.06 公頃)	「住四(附一)」住宅區 (0.37 公頃) 「公兒 S54(附一)」公園兼兒童遊樂場用地 (0.14 公頃) 「SE-27-10M(附一)」道路用地 (0.06 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。 3. 經檢討對於無使用需求的學校用地及公兒用地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地及綠地以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。 4. 公兒 S42 西側與現有建成區夾雜畸零狹長住宅區，因鄰地已建築開發住宅使用，鹽埕段 270-4 地號無法做適當有效利用，且與公兒用地同地主，故參採地主之前陳情意見併入公兒用地變更，並納入跨區重劃範圍。 5. 公兒 S7 範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為公兒用地，對於無徵收使用需求的私有土地，予以檢討解編配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區；為土地使用方整考量，一併修正檢討公兒用地範圍平整性。 6. 公兒 S54 範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為公兒用地，對於無徵收使用需求的私有土地，予以檢討解編配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區。 4. SE-27-10M 已由工務局編列預算辦理價購徵收，應剔除於跨區重劃範圍。	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 2-1 案至第 2-9 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. 南側 SE-27-10M 已由工務局編列預算辦理價購徵收，應剔除於跨區重劃範圍。 2. 東側 SE-16-8M 為已開闢之公有地，同意依公展內容不納入跨區重劃範圍。 3. 配合跨區重劃範圍內變更案修正內容，在重劃可行性原則下，調整修正公兒用地範圍，餘照公開展覽內容通過。
 專案小組初步建議意見 變更內容示意圖						

三-14

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	省躬三街東側、灣裡路西側，「公兒 S37」公園兼兒童遊樂場用地	「公兒 S37」公園兼兒童遊樂場用地 (0.42 公頃)	「住三(附)」住宅區 (0.20 公頃) 「公兒 S37(附)」公園兼兒童遊樂場用地 (0.22 公頃)	1. 公兒 S37 與公兒 S38 原係 74 年 3 月「擬定臺南市喜樹、灣裡地區細部計畫案」劃設公兒十一、公兒十二用地，30 餘年未取得影響地主權益。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. 經檢討對於無使用需求的公兒用地併同鄰近道路用地，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。	配合人民陳情意見（編號南區逾人 8），本變更案刪除，同意維持原計畫公兒用地，續由工務局視地區發展及財源辦理徵購取得。 理由： 1. 經查公兒 S37 範圍內土地所有權人共 9 位，除市有地外，私有地主 8 位，經二天府（崇德堂）代表出席 109.8.28 小組會議說明案情，並於會後表示，陳情書署名 7 位，1551-2 地號（16 m ² ）地主葉○○已歿，由兒子葉○○代簽，餘 1540-3 地號（30 m ² ）地主馮○○於事後補附同意徵收意見。 2. 考量本案已取得範圍內全部私有地主陳情維持公兒用地徵收意見，故同意維持原計畫，續由工務局視地區發展及財源辦理徵購取得。
3-2 2-9	明興路東側、明興路 1181 巷北側，「公兒 S38」公園兼兒童遊樂場用地及部分「SC-152-8M」計畫道路、「SC-234-4M」計畫道路人行步道用地	「公兒 S38」公園兼兒童遊樂場用地 (0.31 公頃) 「SC-152-8M」計畫道路用地 (0.04 公頃) 「SC-234-4M」計畫道路用地 (0.03 公頃)	「住三(附)(附一)」住宅區 (0.31 公頃) (0.30 公頃) 廣場用地 (兼供道路使用) (0.01 公頃) 「SC-152-8M」計畫道路用地 (0.04 公頃) 「SC-234-4M」計畫道路用地 (0.03 公頃) 廣場用地 (兼供道路使用) (0.03 公頃) 附帶條件一：以市地重劃方式開發。	1. 公兒 S37 與公兒 S38 原係 74 年 3 月「擬定臺南市喜樹、灣裡地區細部計畫案」劃設公兒十一、公兒十二用地，30 餘年未取得影響地主權益。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. 經檢討對於無使用需求的公兒用地併同鄰近道路用地，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 4M 人行步道不符合通行需要，故調整變更為 6M 廣場用地（兼供道路使用）。 4. 公兒 S38 東側 SC-152-8M 及北側 SC-234-4M 人行步道，依道路檢討原則（道 B-2 配地及工程接短需求），同意納入跨區重劃範圍；南側及西側為已開闢明興路公有土地，不予納入跨區重劃範圍。	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 2-1 案至第 2-9 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. SC-234-4M 原計畫為人行步道用地，應予更正；另考量 4M 道路不符合通行需要，故調整變更為 6M 廣場用地（兼供道路使用）。 2. 公兒 S38 東側 SC-152-8M 及北側 SC-234-4M 人行步道，依道路檢討原則（道 B-2 配地及工程接短需求），同意納入跨區重劃範圍；南側及西側為已開闢明興路公有土地，不予納入跨區重劃範圍。 3. 餘照公開展覽內容通過。
 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			
4-1-3	中華南路二段北側、永安街東側「高中(文中)24」學校用地「公兒S47」公園兼兒童遊樂場用地及部分「SE-41-15M」計畫道路	低密度住宅區(附)(附一) (5.05公頃) (4.27公頃) (原「高中(文中)24」)	「住四(附)(附一)」住宅區(2.90公頃) (2.82公頃) 「公兒S66(附)(附一)」公園兼兒童遊樂場用地 (1.25公頃) (0.96公頃) 「SE-41-15M(附)」道路用地(0.40公頃) 「SE-128-8M(附)SE-128-15M(附一)」道路用地(0.10公頃) (0.19公頃) 「SE-129-8M(附)(附一)」道路用地(0.23公頃) (0.11公頃) 「SE-130-8M(附)(附一)」道路用地(0.17公頃) (0.08公頃) 「SE-131-6M(附一)」道路用地(0.13公頃) 附帶條件一： 以市地重劃方式開發。 「公兒S47」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0050公頃) 「SE-41-15M」道路用地 (0.22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. 配合道路系統規劃酌予調整公兒S47及道路編號與寬度。 4. 變更範圍內涉及竹溪部分尚需配合竹溪治理計畫與河川整治時程辦理，應回歸水利工程專業，不宜納入跨區市地重劃範圍。 5. 本河段治理計畫尚未經水利單位公告，相關治理線或堤防預定線未能完全確定，而竹溪北側範圍涉及非屬本次公設專案通檢範圍之住宅區；故於竹溪南側先依水利局「竹溪治理計畫」堤防預定(用地範圍)線建議位置規劃為河川區，並剔除於市地重劃範圍，以避免影響其餘文中用地解編權益；河川區完整範圍俟日後水利單位完成規劃公告後，另納入通盤檢討或辦理都市計畫變更。 6. 於南側河川區與住宅區之間規劃公兒用地，以供日後防汛道路及民眾使用需求。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 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。	修正後通過。 修正內容及理由： 1. 變更範圍內涉及竹溪部分尚需配合竹溪治理計畫與河川整治時程辦理，應回歸水利工程專業，不宜納入跨區市地重劃範圍。 2. 本河段治理計畫尚未經水利單位公告，相關治理線或堤防預定線未能完全確定，而竹溪北側範圍涉及非屬本次公設專案通檢範圍之住宅區；故於南側先依水利局「竹溪治理計畫」堤防預定(用地範圍)線建議位置規劃為河川區，並剔除於市地重劃範圍，以避免影響其餘文中用地解編權益；河川區完整範圍俟日後水利單位完成規劃公告後，另納入通盤檢討或辦理都市計畫變更。 3. 於南側河川區與住宅區之間規劃公兒用地，以供日後防汛道路及民眾使用。 4. 應以市地重劃方式辦理整體開發。
 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備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
4-2 本案刪除	中華南路二段北側、永安街東側、原「高(文中)24」學校用地「公兒-S47」公園兼兒童遊樂場用地及部分「SE-41-15M」計畫道路	「SE-41-15M」道路用地 (0.0199公頃)	「SE-45-8M」道路用地 (0.0199公頃)	配合道路系統規劃調整編號，不納入跨區重劃範圍。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	維持原計畫。 理由： SE-41-15M 應俟竹溪治理計畫公告後，再一併檢討路型與河川區介面議題，故予以維持原計畫道路用地，不納入市地重劃範圍。
104	綠9，3-22-30M 清水路兩側	綠9 綠地 (0.55公頃)	SD-29-8M 道路用地 (0.55公頃)	範圍內屬於89年公告徵收南區3-22-30M 都市計畫道路，權屬均為公有，管理機關為市府工務局，考量現況已開闢為道路使用，故依工務局建議變更為道路用地。		依工務局於主要計畫人陳案（編號主計逾人1）建議將現況已徵收並完成道路開闢通行部分，於細部計畫新增劃設8M計畫道路用地。
	 變更綠地為道路用地 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			
5	明興路東側、南寧高中西側，部分「公兒 S34」公園兼兒童遊樂場用地，永寧段 546 地號	「公兒 S34」公園兼兒童遊樂場用地 (0.21 公頃)	「住三(附二)」住宅區 (0.12 公頃) (0.14 公頃) 「公兒 S34(附二)」公園兼兒童遊樂場用地 (0.09 公頃) (0.07 公頃)	1. 公兒 S34 原係 74 年 3 月「擬定臺南市喜樹、灣裡地區細部計畫案」劃設公兒七用地，30 餘年未取得影響地主權益。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. 公兒 S34 範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為公兒用地，對於無徵收計畫的私有土地，予以檢討解編配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區。 3. 本案私有地權屬單純，變更後直接鄰接建築線，參考「南區細計通檢案暫予保留補一-6 案(永寧段 540、540-1 地號)」回饋案例「由私人土地所有範圍內劃設 45% 公共設施用地，並應無償回饋移轉登記為市府所有」及本案處理原則一致性，劃設 35% 公兒用地，並附帶條件規定應自願捐贈變更後公共設施。 4. 協議書內容應載明，公共設施應自行興闢完成，設計圖說應提交公園主管機關審查同意。	附帶條件： 應完成公共設施(本案公兒 S34)回饋，產權移轉登記予市府後，始得依變更後住宅區規定申請建築使用。 1. 土地所有權人應於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、圖報本府核定。 2. 應自行興闢完成公兒用地，興闢設計圖說應提交公園主管機關審查同意；經興闢完成、主管機關同意接管後，餘住宅區始得發照建築。	修正後通過。 修正內容及理由： 1. 為處理原則一致性，修正變更內容為劃設 35% 公兒用地，並附帶條件規定應自願捐贈變更後公共設施。 2. 土地所有權人應於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、圖報本府核定。 3. 協議書內容應載明，公共設施應自行興闢完成，設計圖說應提交公園主管機關審查同意。 4. 餘照公開展覽內容通過。
				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			
6	南區西門路一段西側、新興國小東側，「國小(文小)7」鹽埕148-1地號	中密度住宅區(附)(附四)(0.0060公頃) (原「國小(文小)7」)	「住六(中)(附)(附四)」 住宅區 (0.0060公頃)	1. 本案係主要計畫學校用地依毗鄰分區變更為住宅區，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。 2. 配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當住宅區。	附帶條件： 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143%。 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，並以捐贈當期公告現值加四成換算成代金抵繳之。	同意照公開展覽內容通過。
7	明興路西側、興南街東側，「公兒S39」	「公兒S39」公園兼兒童遊樂場用地 (0.61公頃)	「公兒S39(附)(附五)」 公園兼兒童遊樂場用地 (0.61公頃)	1. 公兒S39原係74年3月「擬定臺南市喜樹、灣裡地區細部計畫案」劃設公兒十三用地，30餘年未取得影響地主權益。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. 因地上物密集產權細分複雜，為避免增加跨區重劃整合難度，另由土地權利關係人依「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，並應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定回饋負擔公共設施。 3. 細部計畫擬定時得併週邊道路系統納入納入整體規劃開發。	附帶條件： 1. 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，並應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定回饋負擔公共設施，必要時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。	同意照公開展覽內容通過。
8	灣裡路東側、興南街北側，「機S8」、「市S6」、「停S12」	「機S8」機關用地 (0.06公頃)	「機S8(附)(附五)」 機關用地 (0.06公頃)	1. 機S8、市S6、停S12原係74年3月「擬定臺南市喜樹、灣裡地區細部計畫案」劃設機四、市四、停四用地，30餘年未取得影響地主權益。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. 因地上物密集產權細分複雜，	附帶條件： 1. 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，並應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定回饋負擔公共設施，必要時得配合辦理變更主要計畫。	同意照公開展覽內容通過。
		「市S6」市場用地 (0.18公頃)	「市S6(附)(附五)」 市場用地 (0.18公頃)			

		「停 S12」 停車場用地 (0.05 公頃)	「停 S12 (附) (附五)」 停車場用地 (0.05 公頃)	為避免增加跨區重劃整合難度，另由土地權利關係人依「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，並應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定回饋負擔公共設施。 3. 細部計畫擬定時得併週邊道路系統納入納入整體規劃開發。	擔公共設施，必要時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。			
9	龍崗國小東側、鯤鯓路 102 巷東側，「市 S9」、部分「廣 S1」（龍崗段 736-1、737-3 地號）	「市 S9」 市場用地 (0.18 公頃)	「市 S9 (附) (附五)」 市場用地 (0.18 公頃)	1. 市 S9、廣 S1 原係 75 年 6 月「擬定臺南市南區龍崗社區細部計畫案」劃設市場、廣場用地，30 餘年未取得影響地主權益。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. 廣 S1 範圍內公有土地，依公地公用原則應保留為廣場用地，對於無徵收計畫的私有土地，本次予以檢討配合南側市 S9 辦理整體規劃。 3. 因地上物密集產權細分複雜，為避免增加跨區重劃整合難度，另由土地權利關係人依「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，並應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定回饋負擔公共設施。 4. 細部計畫擬定時得併週邊道路系統納入納入整體規劃開發。	附帶條件： 1. 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，並應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定回饋負擔公共設施，必要時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。	同意照公開展覽內容通過。
		「廣 S1」 廣場用地 (0.0168 公頃)	「廣 S1 (附) (附五)」 廣場用地 (0.0168 公頃)			
			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。			

表 2 變更臺南市南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
南區人 1	林○連、劉○卿 108.11.22	文中 48 用地	本人土地位於大溝路邊，本次被劃設為公（兒）用地，未來失去原位次分配機會。	1. 希望公（兒）用地調整位置，讓本人有機會原位次分配。 2. 或未來重劃配地可配回大路邊。	未便採納。 理由： 1. 因應出流管制規定，於南側鄰近日新溪規劃 1 處公兒用地以提供滯洪功能，區位上仍屬必要。 2. 本案屬跨區重劃範圍，後續重劃分配，請地政局參考民眾建議依相關規定辦理。
南區人 2	吳○章 108.11.22	「公（兒）S48」公園兼兒童遊樂場用地	應該整頓水利會的道路，行車直線，且和西邊橋邊道路成直線通道。		未便採納。 理由： 原計畫公兒 S48 業經工務局協議價購及開闢，SE-41-15M 應先維持原計畫道路用地，俟竹溪治理計畫公告後，再一併檢討路型與河川區介面問題。
南區人 3	高興昌鋼鐵股份有限公司 108.11.26	「公（兒）S42」公園兼兒童遊樂場用地，鹽埕段 270-15 地號	1. 本公司土地範圍：南區鹽埕段 270-1、270-7、270-8、270-20 地號，使用分區：住四；270-14 地號：道路用地；270-15 地號：公園用地。 2. 本次將 270-15 地號公園用地納入檢討解編範圍，並以跨區市地重劃方式辦理開發。 3. 影響：跨區市地重劃方式開發，爾後土地分配位置不明，且無法與現有住宅土地相鄰。	1. 建議一：陳情位置土地範圍屬事業單位持有土地，應以徵收方式取得，以符合憲法第 15 條對人民財產權保障之意旨。 2. 建議二：如納入跨區市地重劃取得，檢討時應考慮與現有土地 270-1 地號（住四）相鄰，能充分利用開發。	未便採納。 理由： 1. 公兒 S42 依檢討原則應納入跨區重劃整體開發。 2. 土地分配議題，建請地政局參考民眾建議依相關規定辦理。
南區人 4	祭祀公業法人臺南市葉○ 108.12.3	「公兒 S38」公園兼供兒童遊樂場用地（舉喜段 543、544、545 等地號）、道路用地（舉喜段 544-2 等地號）	1. 實無跨區辦理之必要，兩區可分別辦理，各自住宅區旁各自有公園兼供兒童遊樂場用地。 2. 如跨區辦理恐有不公平之處，公兒 S37 變更後，住宅區旁即是公園兼供兒童遊樂場用地，而公兒 S38 變更後，僅為單純住宅區，無法就近享受到跨區公兒 S37 變更後之公園兼供兒童遊樂場用地，對公兒 S38 上之土地所有權人顯失公平。	實無跨區辦理之必要，兩區可分別辦理，各自住宅區旁各自有公園兼供兒童遊樂場用地。	未便採納。 理由： 公兒 S38 面積僅 0.3 公頃，無法規劃適當公共設施，依本案檢討原則應納入跨區重劃整體開發。
南區逾人 1	蔡○金 108.12.06	SB-52-8M 計畫道路（鹽埕段 543-36、543-38 地號）	臺南市南區細部計畫金華路一段東側原國中（文中 48）部分 SB-52-8M 計畫道路。	於中華民國 92 年 7 月南區區公所函的鹽埕段 543-36、543-38 地號宜辦理徵收。經區長張○菊承諾優先徵收及臺南市政府函，於中華民國 92 年 7 月 10 日到今還未把 SB-52-8M 計畫道路列入重劃錄案。敬懇請各級都市計畫委員會參考審議。	未便採納。 理由： 陳情位置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，依道路檢討原則維持原計畫道路用地，請工務局視地區發展及財源辦理徵購取得。
南區逾人	蔡○杰等 7 人	「停 S20」停車場用地	1. 停 S20（附）停車場用地（0.03 公頃）因土地面積狹小，停車數有	停 S20（附）停車場用地（0.03 公頃），懇請市府更	未便採納及非屬都委會審議權責，未便討論。

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
2	108.12.06	地(鹽埕段 290-630、290-631、290-632、290-633、290-634、290-635、290-636、290-1015、290-1017等地號)	限,其變更為停車場實屬無必要。 2.市場處金華市場周邊已擁有許多大型停車場,如市場南側原幼稚園地下室、新興國中大門前方空地、新興國中後門側面等,民宅後方變更規劃為停車場腹地狹小,管理困難,重新規劃為停車場實屬不必要,也增加民宅住戶的困擾。	改為住宅區,讓相關住戶承購(相關住戶均表同意承購),以活化土地利用。	理由: 1.公展草案規劃停 S20 正面路寬 6M,深度約 8~9M,面積狹小畸零,不宜規劃為市地重劃之住宅區。 2.陳情人非屬重劃範圍內地主,有關市地重劃後住宅區配地標售與毗鄰地主能否申請承購問題,非屬都委會審議權責,已於陳情人 109.3.27 列席都委會說明時告知相關內容。
南區 逾人 3	葉○振等 3 人 108.12.09	「公(兒)S42」公園兼兒童遊樂場用地(鹽埕段 270、270-4、270-17、270-21、270-71、270-72、270-73 等地號)	1.有關公兒 S42 幾乎整塊都屬本人所有,僅部分土地(鹽埕段 270-15、270-22)非屬本人所有,目前整塊土地位於鹽埕舊聚落中心區,現況為空地供臨時停車使用。南側鹽埕段 270-71、270-72、270-73 等三筆土地為 SE-14-8M 計畫道路,但未開闢仍屬該空地中,亦非道路南側住宅區之指定建築使用,合先敘明。 2.本人土地被劃設公共設施用地已久,故本人很感謝市府辦理公共設施通盤檢討來解決問題,但問題沒有一次解決。上開位於計畫用地上面的土地既非南側住宅區之指定建築使用,亦非為既成巷道,僅因目前整塊土地市府尚未徵收現為空地讓鄰近居民方便簡易通行,如市府未能一併解決,本人為顧及財產權益,擬將空地封起來不再無償供應使用。 3.本次通盤檢討要以市地重劃方式開發本人也欣然接受,但無法接受跨區重劃,本人在這邊土地精華,而且所有土地佔公兒 S42 超過八成的土地,實在應該讓本人就地這一塊單獨一案變更,不應跨區重劃開發才對。	1.公兒 S42 南側 SE-14-8M 道路應一併納入為重劃範圍。 2.變更案 2-6 案地形方整,產權單純,應直接抽出自一成案,不應納入辦理跨區重劃。 3.敬請貴局於南區都市計畫檢討時,通知陳情人出席說明。	酌予採納。 採納事項: 公兒 S42 南側部分 SE-14-8M 道路,配合新修正住宅區,納入跨區市地重劃整體開發範圍。 理由: 1.配合細部計畫變更案編號 2-6 案修正內容,將鄰接住宅區之部分 SE-14-8M 道路同意新增納入重劃範圍;其餘依道路檢討原則(道 B-1 公共設施可及性),現況已具備連通性與公設使用便利性,不予納入跨區重劃範圍,續請工務局視地區發展與財源辦理徵購取得。 2.依檢討原則應納入跨區重劃整體開發。
南區 逾人 4	方○定 108.12.11	「公(兒)S7」公園兼兒童遊樂場用地,南華段 57、375、381 等地號	因「公(兒)S7」及「SB-49-6M」的細部計畫內容,致使陳情人產生畸零地(381 地號),土地使用無法保持完整性。	1.後續配地重劃時能將 381 地號一起併入 57 地號重劃,以保留土地的完整性。 2.若無法併入,後續開闢能優先收購畸零地(381 地號)。	非屬本次專案檢討範圍,未便討論。 理由: 381 地號為住宅區,非屬本次專案檢討範圍。原屬住宅區土地無須納入跨區重劃負擔回饋公共設施,畸零地議題於陳情人 109.3.27 列席都委會說明時已建議另洽工務局依畸零地相關規定辦理。
南區 逾人 5	林○志、 林薛○惠 108.12.2	「公(兒)S39」公園兼兒童遊	1.目前市政府正在審議有關公共設施檢討,本人的房子及土地,原本就是都市計畫內的住宅區,而且本人的房子也是經過建管課的審查才興建的,不知後來為什麼民國 74 年 3 月 12 日,		未便採納。 理由: 1.公兒 S39 地上物密集產權

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
	3	樂 場 用 地，南山 段 19-1、 19-2、20、 20-1、20- 2、21、21- 1 等地號	市政府在擬定南區喜樹及灣裡地區都市計畫的細部計畫規劃的時候，把本人的房子及土地，把原先也是住宅區的用地，但是卻被規劃為公兒 S39 用地，這一點本人覺得相當的不合理。 2. 目前適逢政府在檢討公共設施，都發局也有派員到南區區公所去開說明會，不過既然本人的用地原先就是住宅用地，市政府也打算把公兒 S39 用地，回歸為住宅用地，但是又設定一個回饋設施，這樣損害到本人的權益，本人覺得不公平，何況本人的房子興建在先，也有經過市政府建管課審查通過才興建的，回歸為住宅用地，卻還要負擔回饋設施，本人覺得相當不公平，所以提出異議。 3. 市政府規劃公兒 S39 用地，一共有 0.61 公頃，市政府無辜將此原本住宅區劃設為公兒用地，而且鄉下人根本不會去看都市計畫，所以當初應該沒有人提出異議，以至於市政府把此住宅區劃為公園用地，而且市政府將此住宅區劃為公兒用地後，已嚴重影響這塊土地上居民的權益，實在也已打擾到公兒用地上的地主及鄰居，而且應該不是只有這一件，在臺南市很多都市計畫區，當初市政府在劃都市計畫的公園用地，也有很多都是在住宅區的土地上劃設的，已嚴重影響到這些地主的權益，土地也沒辦法買賣或房屋修繕，相當的不合理，希望政府這次在檢討公共設施用地時，也一併檢討。 4. 另外灣裡地區還有很多空地可以做公園使用，實在也沒必要，去把原本的住宅區變更為公園用地，很多都市計畫細部計畫內都有相似的案件，請市政府好好檢討本用地南區公兒 S39 的案件，重新回歸為住宅區，而不要再有回饋設施。把原本合法的住宅區，變更為公園用地，就對地主權益相當不公平，現在又要把公園用地回歸為住宅區，又要地主有回饋設施，已嚴重影響到地主的權益，相當的不公平，請市府檢討公共設施重新審查此案。		細分複雜，難以納入跨區重劃整體開發，故於變更案第 7 案規定另由土地權利關係人依「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，並應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定回饋負擔公共設施。 2. 範圍內建物議題應併變更案第 7 案於擬定細部計畫時研商妥處。
南區 逾人 6	葉○辛 109.02.0 6	「公(兒) S34」公園 兼兒童遊 樂場用地 (永寧段 546 地號)	1. 本案土地被劃為公設地後，有兩次經貴府同意解編有案，首次為在本市南區(喜樹、灣裡地區)都市計畫之細部計畫劃於民國 72 年公開展覽時，本人依法提出建議，建請將原劃設為公(兒)七之計畫移至市二東側公有地內，經 貴府都市計畫委員會採認在案。第二次為貴府都市計畫委員會以 89 年 5 月 15 日南市都委字第 398 號函同意本人之陳情，亦仍將原公(兒)七移至明興路以西(即原 73 年之決議地點)，亦即早已有撤銷將上述土地劃設為公(兒)七之劃設。詳細內容在歷次之陳情案卷均可考，即不在贅述。 2. 查本案土地依貴府都發局民國 101 年 9 月 19 日南市都綜字第 1010775774 號函(如附件一)說明二、(一)主要計畫部分：1.68 年 10 月 23 日南市工都字第 53210 號公告之「變更暨擴大臺南市主要計畫案」中納入都市計畫區，劃設為低密度住宅區迄今。顯見本人之土地自灣裡地區公布都市計畫以來自始即為住宅區，若貴府未將之劃設為公(兒)七，本人之土地早即可蓋屋出售，且因貴府未依都市計畫法第 42 條之第二項：「前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。」之規定，將該公(兒)七劃設於明興路兩側之公有土地，尤其在明興路西側有數十公頃之公有土地可資劃設卻執意劃設於私人土地，貴府未能依法規劃公設地之劃設在先，經歷兩次之撤銷劃設後，原均未有要本人無償回饋移轉土地之要求，卻於民國 101 年 8 月 9 日以南市都綜字第 1010651922 號函以變更理由「1. 將私有土地變更為住宅區。2. 回饋比例比照「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理；私人土地所有範圍內劃設 40%公共設施用地回饋移轉登記為公有。		酌予採納。 採納事項： 併細部計畫變更案編號第 5 案調整公共設施負擔比例。 理由： 1. 修正變更內容為劃設 35% 公兒用地，並附帶條件規定應自行興闢完成，公兒用地興闢設計圖說應提交公園主管機關審查同意；經興闢完成、主管機關同意接管後，餘住宅區始得發照建築。 2. 土地所有權人應於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、圖報本府核定。

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
			甚至在民國 108 年 10 月 30 日之府都綜字第 1081195859D 號函通知要由本人私人土地所有範圍內劃設 45% 公共設施用地，並無償回饋移轉登記為市府所有。」。 3. 查如前述貴府都發局南市都綜字第 1010775774 號函所述，本人之土地自始即為低密度住宅區，依據貴府「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」壹、都市計畫變更回饋規定四、都市計畫變更符合下列情形之一者，免回饋：(一) 都市計畫公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區者，今再恢復變更為原住宅區或商業區，若屬上述情況私有土地變更者，則免回饋。準此本人土地本即為住宅區依據上述規範何用回饋？另查就算依據上述規範住宅區也僅需回饋 40%，何來 45%？況且上述規範之依據為都市計畫法第二十六條，為經查該條文那有回饋之規定？又查依據憲法第十五條之規定人民之財產權應予保障。貴府未經立法即強奪人民土地，依據裝中央法規標準法第五條第一項第二款之規定，貴府以自訂之規範即要求本人交付私有土地與貴府，試問合憲合法嗎？ 4. 查上述主張本人早即以書面向貴府反應數次，然而非常遺憾的是貴府不但置之不理，甚至在民國 108 年 10 月 30 日之府都綜字第 1081195859D 號函中並未揭露要求回饋之依據，變本加厲由要求回饋比例由 40% 提高至 45%，請問貴府視法律為無物嗎？ 5. 依據都市計畫法第 5 條：「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計 25 年內之發展情形訂定之。」之規定，本案灣裡喜樹都市計畫係在 68 年 10 月 23 日南市工都字第 53210 號公告之「變更暨擴大臺南市主要計畫案」中納入都市計畫區，民國 72 年始將本人土地劃設為公（兒）七，迄民國 108 年 12 月 31 日計已 36 年有逾，雖有前兩次之解編（72 年及 89 年，但均未要求回饋），其間貴府既不依法徵收，也不主動檢討解編公設地之劃設公設地之浮濫可見一班，對 36 年限制人民私有土地之運用嚴重損害人民之權益不知檢討，還以非法律之自訂規範要人民交出土地，綜上述上請貴府能依法無條件解編還地於民。 6. 本人並申請列席都委會。		
南區 逾人 7	金鑾宮 (109.2.24)	「公 S8」 公園用地 (新興段 456、456-1、455 地號)	1. 本土地現況為免費停車場使用。 2. 本宮在金華里建廟已有 10 年，廟前有一塊公園用地，二塊道路用地，廟方祈望變更為廣停用地，供廟方辦活動及香客停車使用。	祈望上述土地分區變更為住宅區或者變更為廣場用地。	未便採納。 理由： 1. 新興段 455、456-1 地號為道路用地，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，故仍應維持原計畫道路。 2. 新興段 456 地號陳情人持有 1/2，餘為公有土地，考量公 S8 有 9 成以上為公有土地，應維持原計畫公園用地。
南區 逾人 8	二天府等 7 人 (109.8.19)	「公 兒 S37」公園 兼兒童遊 樂場用地	堅決反對公兒 S37 變更為都市住宅區重劃。	1. 維持公園用地待政府徵收。 2. 地主 3 位都認為在崇德堂廟前變更為住宅區很奇怪，整體景觀破壞。 3. 灣裡只剩永寧里、松安里	併細部計畫變更案編號 3-1 案，酌予採納。 採納事項： 同意維持原計畫公兒用地，續由工務局視地區發展及財源辦理徵購取得。

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
				無公園，政府應為後代子孫設想。	理由： 1. 經查公兒 S37 範圍內土地所有權人共 9 位，除市有地外，私有地主 8 位，經二天府（崇德堂）代表出席 109.8.28 小組會議說明案情，並於會後表示，陳情書署名 7 位，1551-2 地號(16 m ²) 地主葉○○已歿，由兒子葉○○代簽，餘 1540-3 地號(30 m ²) 地主馮○○於事後補附同意徵收意見(納入本次會議記錄附件)。 2. 考量本案已取得範圍內全部私有地主陳情維持公兒用地徵收意見，故同意維持原計畫，續由工務局視地區發展及財源辦理徵購取得。
南區 逾人 9	謝○介	SB-107-6M 道路用地	有關本人所有南區天后段 13、14 地號，部分屬於未開闢之計畫道路，一邊是鹽埕路，一邊是金華路，這一小段道路開了會造成交通大亂，本人不同意納入跨區重劃專案辦理公設解編，建議另案循臺南市定期通盤檢討原則，針對道路用地予以檢討取消，並回饋變更為住宅區，以利併同南側住宅土地合併利用，這樣子對市區交通好，市府也不用花錢徵收、民眾土地可以整體利用，創造三贏。	不同意納入跨區重劃專案辦理公設解編，建議另案循臺南市定期通盤檢討原則，針對道路用地予以檢討取消，並回饋變更為住宅區。	同意採納。 維持原計畫道路用地。 理由： 1. 綠 S24 兩側道路已開闢為鹽埕路與金華路，東側金華路為市有地，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)，綠 S24 南側「SB-107-6M」道路用地不予納入跨區重劃範圍，應維持原計畫道路用地。 2. 公開展覽道路變更為綠地草案，面積僅 33 m ² ，實質效益不大；且考量南側土地為同一土地所有權人，同意依陳情人意見納入南區細部計畫定期通盤檢討辦理，如涉及變更應依相關回饋規定辦理。