

第三案：變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(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 109 年 12 月 31 日起 60 天於永康區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 110 年 2 月 3 日下午 2 時於永康區鹽行社教文化會館舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 1 件（逾人陳 1 件）。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、黃委員偉茹、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 110 年 4 月 16 日、110 年 4 月 23 日及 110 年 5 月 7 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：一、除實施進度及經費之公共設施用地開發方式涉及市地重劃部分，預定完成期限修正為「依主管機關核定之重劃計畫書規定辦理」，並於備註增列「表內各項規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第 48 條規定之其他方式辦理」；另開發方式涉及捐贈公共設施用地部分，主辦單位修正為「土地所有權人」，預定完成期限修正為「依附帶條件期程規定」外，其餘准

照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

二、專案小組後新增逾期人陳案，請補充使用現況及權屬分布資料等，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。

附表：專案小組後新增人民或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	市都委會決議
1	盧○宏、 陳○ 公3、公5、公6、公7、(細)兒4	1. 內政部102年11月29日台內營字第1023489291號訂「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業」，闡明解決公共設施保留地，人民殷殷期待，及政府之急迫性，合先敘明。百年難遇專案通檢討，依循檢討變更作業原則，規劃及審議更具彈性。 2. 詳讀公展計畫書內容，作業階段調查、分析相關鉅細靡遺，非常周延，惟所提變更檢討原則，只提保留及解編策略，建議彈性增列部分保留、部分解編策略，不至於事倍功半。 3. 檢陳陳情人提出計畫區公園用地檢討分析表：(表一~表五、公園用地(三)、(五)、(六)、(七)內公私有土地面積及土地公告值分析表。 4. 表五私有土地面積3.2公頃，土地公告現值新台幣10億元，如以市價及地上物拆遷補償費，超出新台幣15億元。對照計畫書表7-1事業財務計畫估算表，土地取得費用僅列新台幣6,100萬元，有違本次各界期待。本審議階段列席	1. 大面積跨區整體變更地重劃開發方式： (1)方案1： 公3、公5、公6、公7、細兒4、細兒8、停6等七處公共設施保留地，面積64,904.56 m²(公有土地面積32,801.03 m²，比例50.54%)。兒4、兒8、停6用地全屬國有土地，訂有三七五租約，撥用不易，可整體開發用地取得難題。 (2)方案2： 公3、公5用地合併變更跨區重劃(見表1、表2)。 (3)方案3： 公6、公7用地合併變更跨區重劃(見表3、表4)。 (4)方案4： 公3、公5、公6、公7用地合併更跨區重劃(見表5)。 2. 陳情位置個案變更捐地方式開發： (1)方案1： 兵北段802(陳情位置)，面積1,232.85 m²，捐出A基地431.53 m²(35%公園用地)無償記臺南市政府；另B基地801.35 m²，65%由公園用地變更為住(二)，如附圖。	請補充使用現況及權屬分布資料等，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。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
		委員如採納單位草案維持原計畫保留公園用地，採強制徵購闢建，請要求需地機關提出具體可行財務計畫(興辦事業計畫)，檢附於計畫書內。 5. 陳情人提出於公於私雙方互利建議方案，建請審議參考。	(2)方案 2: 兵北段 802 地號(陳情位置)，面積 1,232.85 m²，由公園用地變更為停車用地(現況停車場使用非下水道)，可由地主自行開發，解決該區停車嚴重不足問題。	

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫人口：

考量109年8月17日發布實施「永康六甲頂主要計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」已進行計畫人口檢討預測分析，故本次專案通盤檢討仍維持第三次通盤檢討之計畫人口5,9500人，並據以進行公共設施用地供需檢討分析。

二、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）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。

三、跨區重劃部分：

- （一）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。
- （二）開發方式涉及市地重劃部分，有關實施進度及經費之主辦單位修正為「依市地重劃相關規定辦理」。

四、變更內容綜理表部分：附詳表1。

附表 1 「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」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 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。
2-1	於 15 號道	住宅區 (0.23 公頃)	住宅區 (附一) (0.10 公頃) 停車場用地 (停 9) (附一) (0.13 公頃)	1. (細)兒 2 與公 1、公 4、公 5、公 7、(細)公 3 服務圈範圍重疊，且鄰近之奇美醫院、南台科技大學，故連同南側(細)人行步道用地解編為住宅區及停車場用地。 2. 配合上開細部計畫公設用地變更內容，主要計畫(住宅區)增列附帶條件，納入市地重劃整體開發。	1. 變更案第 2-1 案至第 2-5 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. 考量主要計畫停車場用地區位適宜性及進出動線需求，酌予調整至西側。 3. 北側之細部計畫 4 公尺人行步道用地仍有指定建築線需求，另考量重劃工程接管及停車場進出需求，予以調整為 6 公尺道路用地，納入重劃範圍。
2-2	公 3 用地	住宅區 (0.23 公頃)	住宅區 (附一) (0.23 公頃)	1. (細)兒 3 用地服務圈範圍與公 4、公 5、公 7、(細)公(兒)1 重疊，連同北側(細)人行步道用地解編為住宅區與其他公共設施。 2. 考量重劃配地及工程接管需求，南側 10 公尺(細)計畫道路納入整體開發範		1. 建議修正後通過(詳圖 2)。 2. 西側現況有排水溝，經本府水利局查明非屬該管本市永康區雨水下水道系統，應為既成之水路。為避免影響既有水路，西側劃設細部計畫綠地作為適度區隔，並予以編號，以資明確。另後續重劃工程設計若涉及既有水路調整，再洽水利局辦理。 3. 北側之細部計畫 4 公尺人行步道用地

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			
				圍。 3. 配合上開細部計畫公設用地變更內容，主要計畫（住宅區）增列附帶條件，納入市地重劃整體開發。		仍有指定建築線需求，且考量細部計畫綠地之可及性，併同納入重劃範圍開闢。 4. 東側之細部計畫 8 公尺計畫道路，現況尚未依計畫寬度開闢完成，考量重劃配地及工程接管需求，併同納入重劃範圍。 5. 依住宅區街廓深度，南側之 10 公尺細部計畫道路尚無重劃配地及工程接管需求，予以維持原計畫，剔除重劃範圍。
2-3	1 號道路	住宅區 (0.16 公頃)	住宅區 (附一) (0.16 公頃)	1. (細)兒 9 用地與公 4、公 5、公 7、(細)公兒 4、(細)兒 8、(細)兒 10、(細)兒 11 服務圈範圍重疊，連同周邊人行步道與道路用地檢討解編為住宅區與其他公共設施。 2. 配合上開細部計畫公設用地變更內容，主要計畫（住宅區）增列附帶條件，納入市地重劃整體開發。		1. 建議修正後通過(詳圖 3)。 2. 北側細部計畫之 4 公尺人行步道用地現況為既成道路，考量重劃配地、工程接管及維持原有通行需求，予以調整為 6 公尺計畫道路，並配合劃設迴車道。 3. 考量北側之新增細部計畫 6 公尺計畫道路已足供重劃配地及工程接管需求，西側之細部計畫 8 公尺計畫道路尚無納入重劃範圍取得開闢之必要性，予以維持原計畫，剔除重劃範圍。
2-4	停 5 用地	停車場用地 (停 5) (0.15 公頃)	住宅區 (附一) (0.15 公頃)	交通局刻於停 5 用地西南側規劃興闢停 6 用地，且本案另於區內（原細兒 2、原細兒 6）		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			
				增設停 9 與停 10 用地，故解編為住宅區，納入市地重劃整體開發。		
2-5	新增市地	-	跨區市地重劃範圍(0.77 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、2-2、2-3 案調整跨區市地重劃範圍。
3	文(小)4	住宅區 (0.21 公頃)	住宅區 (附二) (0.14 公頃) 停車場用地 (附二) (停 10) (附二) (0.07 公頃) 附帶條件：應自願捐贈變更後公共設施用地。	1. (細)兒 6 用地服務圈範圍與公 4、公 5、公 7、(細)公(兒)4 重疊，故予以解編。 2. 考量權屬單純，依通案性私有公共設施用地檢討原則，以自願捐贈公共設施用地，並劃設為停車場用地。 3. 配合上開細部計畫公設用地變更內容，主要計畫(住宅區)增列附帶條件，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。	1. 建議准照公展草案通過。 2. 有關公共設施興闢部分，依通案性規定，應由土地所有權人開闢並負擔所有開發費用，且應經公共設施主管機關認可後，始得申請變更範圍內住宅區(附)之建築執照。

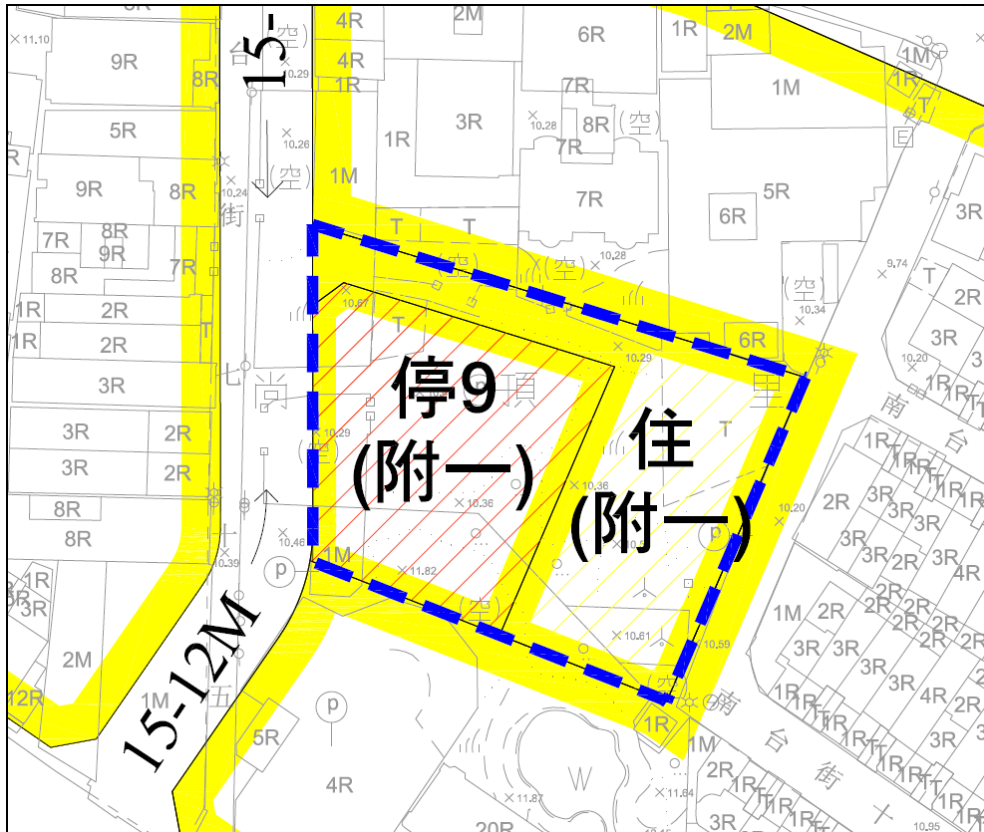


圖 2-1 主要計畫變更案第 2-1 案修正方案示意圖

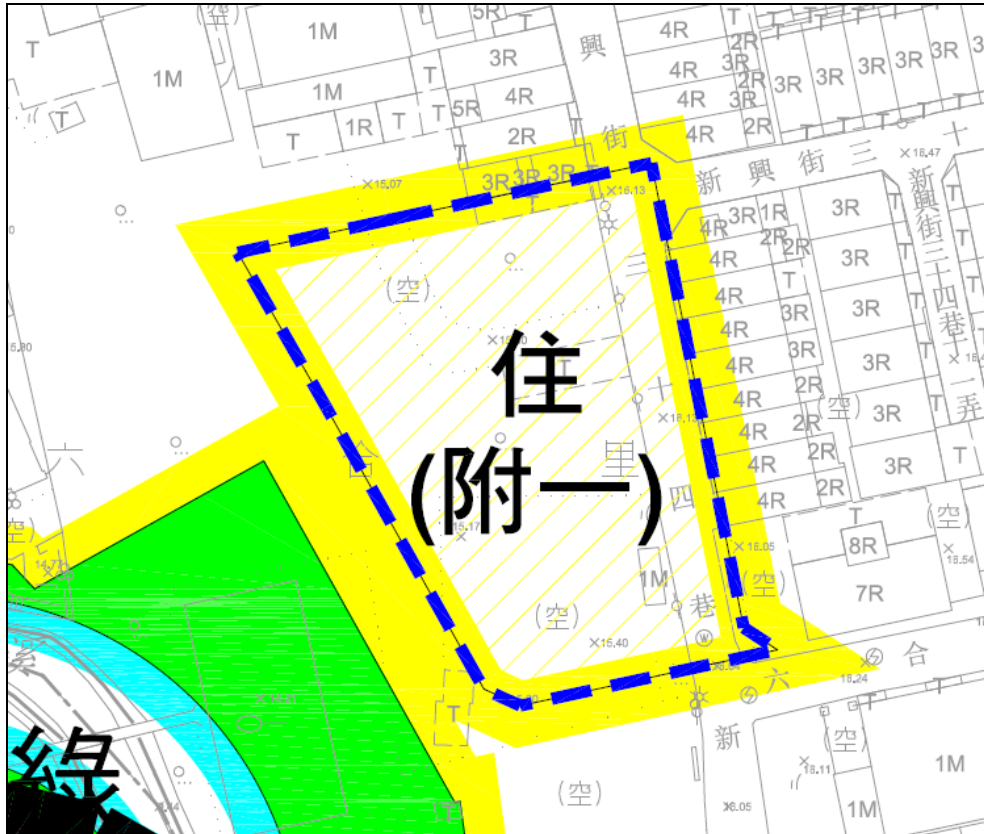


圖 2-2 主要計畫變更案第 2-2 案修正方案示意圖

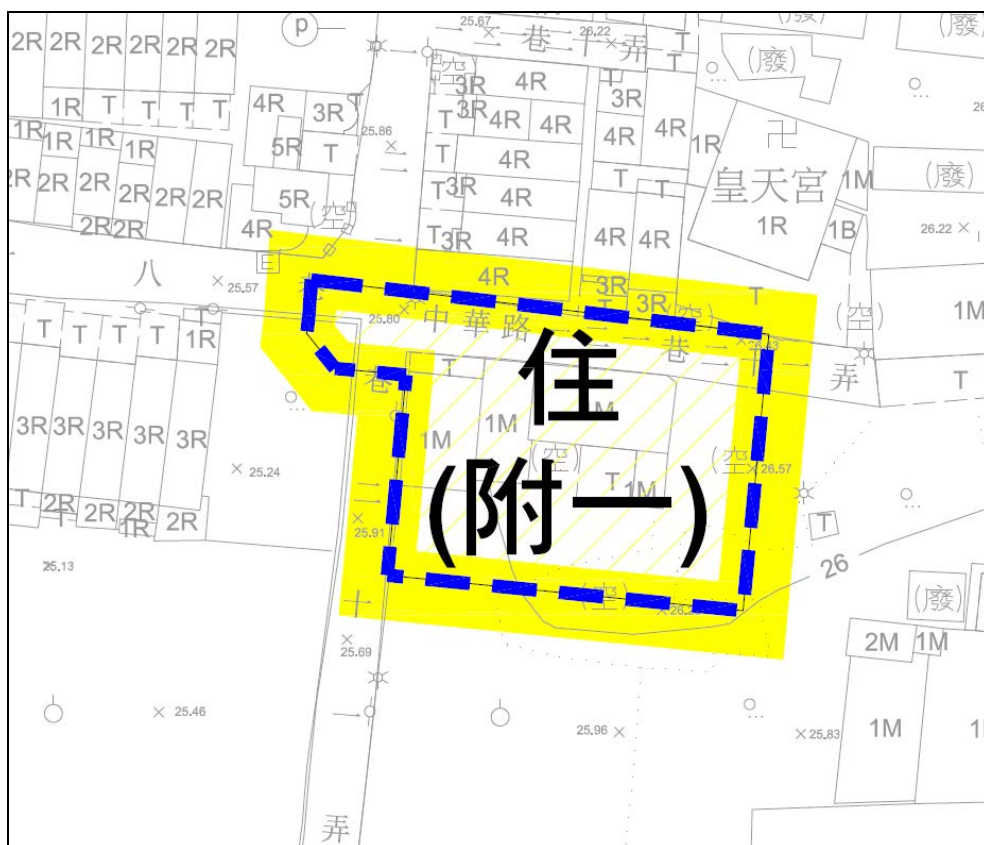


圖 2-3 主要計畫變更案第 2-3 案修正方案示意圖