

## 七、審議案件

第一案：變更大內都市計畫（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 60 天於大內區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 108 年 12 月 11 日下午 2 時 30 分假大內區圖書館 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 18 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會姚委員希聖（召集人）、張委員仁郎、曾委員志民、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 4 月 7 日及 109 年 6 月 30 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

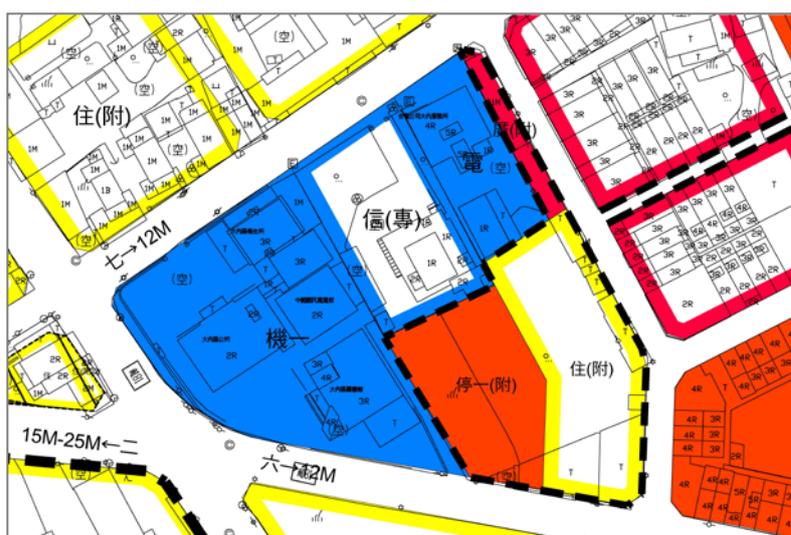
決議：除下列各點外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、變更案第 3-2 案：考量住宅區街廓完整利用，及大內區公所洽公民眾停車需求，另為避免出入口動線面對既有社區，影響其環境安寧，酌予修正土地使用配置（詳附圖）。

二、變更案第 4 案：有關大內區石城段 513 地號土地，依土地

所有權人檢附臺南市政府工務局 109 年 7 月 2 日南市工使一字第 1090793219 號函，認定臺南市大內區大內里 1-1 號門牌座落之房屋為實施建築管理前已建造完成之合法建築物。惟查上函未載明合法建築物座落之土地範圍，且該筆土地現況未有建築物座落，另調閱 65 年擬定大內都市計畫藍曬底圖及 101 年測繪之航測地形圖，均未有建築物座落，故依專案小組初步建議意見，以繳納代金辦理回饋。

三、變更案第 6 案：經清查土地權屬廣場用地解編後將造成大內段 1480-1、1484-3、1491-1、1491-3、1620-4 地號等 5 筆土地未臨接計畫道路影響指定建築線權益。案經 109 年 7 月 8 日南市都規字第 1090827485 號函辦理土地所有權人意願調查，共寄出 14 份問卷，僅回收 3 份。為避免影響乙種工業區建築基地指定建築線權益，故維持原計畫。



附圖 變更案第 3-2 案修正方案示意圖

## 【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫區內人口成長趨緩及本次檢討調降計畫人口為 6,000 人，且現行住宅區之使用率約為 65.93%，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 0.3187 公頃/千人，檢討後為 0.1754 公頃/千人，雖低於通盤檢討前計畫劃設之面積，惟參照內政部訂定之「都市計畫檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則」，計畫區內大內國小及大內國中之校園設施可提供社區民眾活動使用，另計畫區內之龍貓公車站景點，及大內區之非都市土地闢建有頭社平埔文化園區、西拉雅親子公園及南瀛天文教育園區，已兼具公園用地之休閒遊憩功能，且透過本次跨區重劃配合將公園用地（兼供滯洪池使用）及保留之兒童遊樂場用地進行開闢，有助於已開闢公園綠地服務水準，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發方式辦理。
- (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、後都市防災計畫之緊急避難空間及救災路線，請納入計畫書敘明。

#### 四、跨區重劃部分：

- (一) 變更案第 3 案係採跨區市地重劃方式辦理整體開發，惟為區分各區塊另以支號編號，請於備註欄補充「變更案第 3-1 案至第 3-5 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」，以資明確。
- (二) 有關跨區重劃公共設施用地規劃原則，其中周邊道路用地是否併同納入重劃範圍之評估原則及考量優先順序，原則同意專案小組會議中補充道路用地檢討原則，請納入計畫書敘明。
- (三) 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。	1. 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。 2. 如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
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。	-

附表 2 「變更大內都市計畫（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	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	計畫人口	11,000人	6,000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(兒)、兒1及周邊計畫道路	公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)) (1.9065公頃) 兒童遊樂場用地(兒1) (0.2258公頃) 道路用地 (0.2084公頃)	住宅區(附) (1.7325公頃) 道路用地(附) (0.1740公頃) 住宅區(附) (0.1106公頃) 兒童遊樂場用地(附) (兒1) (0.1152公頃) 道路用地(附) (0.2084公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。	1. 公(兒)及兒1現況未開闢，經檢討與兒4、兒5服務範圍重疊服務圈範圍重疊。考量區位適宜性，因位於計畫區市中心區，故公(兒)解編，兒1部分保留、部分解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，新增東西向及南北向8公尺計畫道路，另週邊未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	於內政部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. 本開發區塊面積大於2公頃，配合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」相關規定，考量地上物分佈情形、地形高程、現況箱涵位置及管線需求，於西北側劃設公園用地(兼滯洪池使用)。 3. 變更範圍內之南北向計畫道路銜接至南側七-12M計畫道路，以提升交通可及性。
3-2	停1、機1	機關用地(機1) (0.1448公頃) 停車場用地(停1) (0.2130公頃) 人行步道用地 (0.0241公頃)	住宅區(附) (0.0258公頃) 停車場用地(附) (停1) (0.1190公頃) 住宅區(附) (0.1361公頃) 停車場用地(附) (停1) (0.0769公頃) 住宅區(附) (0.0067公頃) 停車場用地(附) (停1) (0.0174公頃) 附帶條件： 以市地重劃方	1. 機1尚有部分私有地未取得，經大內區公所評估已無使用需求，故部分解編，部分配合鄰近之停1整體規劃調整為停車場用地。 2. 另機1南側尚有零星私有土地夾雜於計畫道路間，考量面積狹小解編亦難利用，予以保留未來由需地機關徵收取得。 3. 停1現況部分已有建築物，配合地上物分佈情形，部分解編為住宅區。 4. 機1與停1間之人行步道用地現況未開闢，併同整體規劃予以檢討變更。	請依下列意見修正方案，提請大會討論。	1. 有關專案小組會議補充之機1都市計畫變更歷程，請於變更理由配合修正。 2. 公展方案係考量公所段299、308、309地號土地現況地上物分布情形劃設住宅區，惟該地上物非屬合法建築物，且依地政局意見，參考地籍及權屬狀況，初步評估重劃配地後，恐難完整保留該建築物。 3. 請考量住宅區街廓完整利用及停車場用地進出動線需求，酌予修正土地使用配置。

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			
			式開發。			
3-3	兒2及周邊道路	兒童遊樂場用地(兒2) (0.1669公頃)	住宅區(附) (0.0788公頃) 兒童遊樂場用地(附) (兒2) (0.0700公頃) 道路用地(附) (0.0181公頃)	1. 兒2與兒3服務圈範圍重疊,惟考量兒3無道路可供通行,故兒2部分保留、部分解編。 2. 考量重劃配地及進出需求,將人行步道拓寬為6公尺計畫道路。		1. 建議修正後通過(詳圖2)。 2. 為保留變更範圍內既有道路之通行功能,另依「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,故於東側劃設兒童遊樂場用地,並酌予增加面積。 3. 為降低重劃公共設施用地負擔比例,依道路用地檢討原則,西側人行步道解編尚不影響道路系統及指定建築線權益,予以調整為住宅區;北側人行步道尚有指定建築線及重劃配地暨工程接管需求,予以調整為6公尺計畫道路。考量該計畫道路僅供該住宅街廓進出需求,劃設為囊底路。
		人行步道用地 (0.0349公頃)	道路用地(附) (0.0349公頃)			
			附帶條件: 以市地重劃方式開發。			
3-4	兒4	兒童遊樂場用地(兒4) (0.1162公頃)	兒童遊樂場用地(附)(兒4) (0.1162公頃)	考量兒4基地形狀不利重劃配地,故予以保留。		1. 建議修正後通過(詳圖3)。 2. 為利地主原位次分配,配合地形將南側地勢平坦部分調整為住宅區,北側調整為綠地。 3. 依道路用地檢討原則,考量調整後綠地之可及性,將西側人行步道併同納入重劃範圍取得開闢。
			附帶條件: 以市地重劃方式開發。			
3-5	市2及周邊道路	市場用地(市2) (0.2152公頃)	住宅區(附) (0.1910公頃) 道路用地(附) (0.0242公頃)	1. 市2現況未開闢,經市場處評估已無使用需求,故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求,將人行步道拓寬為6公尺計畫道路。		1. 建議修正後通過(詳圖4)。 2. 西側12公尺計畫道路現況尚未依計畫寬度完成開闢,考量重劃配地及接管需求,併
		人行步道用地 (0.0467公頃)	道路用地(附) (0.0467公頃)			

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			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			<p>同納入重劃範圍取得開闢。</p> <p>3. 為降低重劃公共設施用地負擔比例，依道路用地檢討原則，東側人行步道解編尚不影響道路系統及指定建築線權益，予以調整為住宅區；北側之人行步道尚有指定建築線及重劃配地暨工程接管需求，予以調整為6公尺計畫道路。</p> <p>4. 因應上述6公尺計畫道路銜接變更範圍外8公尺計畫道路，考量銜接路口之交通安全，配合劃設道路截角，將部分住宅區變更為道路用地。</p> <p>5. 另依交通局意見，本案現況既屬不對稱道路，變更後路寬已較現況寬，後續將透過交通管理手段進行管制。</p>
3-6	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (3.3025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。		請於備註欄補充「變更案第3-1案至第3-3案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」。
4	大內區公所西側	綠地用地 (0.0371公頃)	住宅區(附) (0.0371公頃) 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繳之。	<p>1. 該綠地用地周邊計畫道路均已開闢，惟綠地尚未開闢取得，現況仍有建築物使用中，配合現況予以解編為住宅區。</p> <p>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。</p>	<p>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</p>	<p>1. 建議修正後通過(詳圖5)。</p> <p>2. 經查石城段514、516、517地號土地於56年11月1日登記為建地目，於都市計畫擬定(65年8月25日)前已為建地目，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」(下稱審議原則)第六點(四)規定，得免予回饋。</p> <p>3. 石城段515、515-1、521、523地號土地考量面積狹長畸零難以</p>

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			
					得檢具計畫書、圖報內政部核定。	建築利用，依審議原則第五點(四)3.規定，採調降容積率方式辦理回饋。 4. 石城段513地號土地依「臺南市畸零地使用規則」，其基地深度或寬度已達最小建築基地標準。依私有公共設施用地檢討原則考量地主權屬單純，惟面積狹小難以劃設公共設施用地，故以繳納代金辦理回饋。
5	機3西側及南側	機關用地(機3) (0.0214公頃)	住宅區(附) (0.0214公頃)  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126%；如建蔽率未大於50%，則容積率不得大於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	1. 機3之權屬多為公有，僅零星私有地未取得，且部分緊鄰住宅區。依警察局善化分局及新化戶政事務所意見，變更範圍內現況為空地及植栽綠美化，尚不影響實際使用範圍，故併同鄰近分區予以變更為住宅區。 2. 另機3東側尚有零星私有土地(石仔瀨段988地號)夾雜於計畫道路間，考量面積狹小解編亦難利用，予以保留未來由需地機關徵收取得。 3. 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，考量面積狹小且土地畸零難以利用，以調降容積率辦理回饋。	變更範圍： 石仔瀨段 946、 948、 951、 952、 955、984 地號	1. 建議修正後通過。 2. 依現行土地使用分區管制要點規定，住宅區容積率不得大於200%，故調降後住宅區容積率應為140%。

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			
			金抵繳。			
6	工業區東側廣場用地	廣場用地(附) (0.2857公頃)	乙種工業區(附) (0.2850公頃) 道路用地 (0.0007公頃)	1. 考量廣場用地與西側工業區之土地所有權人組成相近，解編尚不影響建築線指定權益，故予以解編。 2. 南側路口地籍已依道路截角分割，且權屬為市有，配合地籍分割及權屬予以變更為道路用地。 3. 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，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。		請依下列意見補充資料，提請大會討論。 1. 考量廣場用地與西側工業區尚有部分土地之土地所有權人非同一人持有，請予以清查權屬狀況。 2. 部分土地涉及變更後將影響指定建築線權益，請辦理地主變更意願調查。
		附帶條件： 1. 本次變更範圍除供設置汽、機車出入口外，其餘僅得作為植栽綠化與人行步道使用；由土地所有權人自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。 2. 每一建築基地汽、機車出入口寬度規定以不超過8公尺為原則。	附帶條件： 1. 變更後工業區容積率調降如下：建蔽率不得大於70%，容積率不得大於147%。 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。			
7	兒3	兒童遊樂場用地 (兒3) (0.1987公頃)	兒童遊樂場用地(附) (兒3) (0.1987公頃)	1. 兒3用地服務圈範圍與兒2重疊，故予以解編。 2. 考量周邊道路皆尚未開闢，亦無既成道路可供車輛通行，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條另案辦理變更。		建議准照公展草案通過。
			附帶條件： 土地權利關係人得依「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			

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			
			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。			
8	大內國小	學校用地(國小)(0.4019公頃)	農業區(0.4019公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 國小用地北側尚有部分私有地未取得且尚未開闢。</li> <li>2. 部分私有地現況為神社使用，依文資處意見，大內國小北側神社為本市僅存為數不多之校內神社，已納入「本市日治時期神社發展及相關文物調查研究計畫」，建議將神社納入校地內保存。</li> <li>3. 涉及私有地部分，配合神社使用範圍，部分維持學校用地，其餘解編為農業區。</li> <li>4. 另部分屬大內國小管理之公有土地現況尚未開闢，經校方表示無使用需求，併同解編為農業區。</li> </ol>	變更範圍：公所段745、744、746、747、34、15(部分)、754(部分)、13(部分)、14(部分)、16(部分)、17、27、28、29、30(部分)地號	建議准照公展草案通過。
9	批發市場	市場用地(批發市場)(1.0094公頃)	農業區(1.0094公頃)	批發市場現況未開闢，經農業局評估已無使用需求，故予以解編。		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議修正後通過(詳圖6)。</li> <li>2. 考量批發市場臨接15公尺計畫道路(178市道)，為計畫區之重要聯外及主要道路，交通可及性佳，且週邊住宅區現況多已開闢，予以解編為住宅區。</li> <li>3. 配合重劃配地及工程接管需求，新增6公尺計畫道路。</li> <li>4. 西北側配合劃設道路截角，將部分農業區變更為道路用地。</li> </ol>
10	兒1東	兒童遊樂場	自來水事業	配合自來水公司權屬範圍	變更範圍	1. 建議修正後通過。

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			
	側	用地 (兒1) (0.0171公頃)	用地 (0.0171公頃)	圍，併鄰近分區調整為自來水事業用地。	圍： 石仔瀨段 938(部分) 地號	2. 變更面積修正為0.0143公頃。
11	大內圖書館東側	停車場用地 (停1) (0.0105公頃) 人行步道用地 (0.0073公頃)	機關用地 (機1) (0.0178公頃)	變更範圍內現況為大內圖書館，且權屬為市有，配合現況及權屬予以變更，以符實際。	變更範圍： 公所段 310、 338、 311、 337(部分) 地號	建議准照公展草案通過。
12	電路鐵塔用地	農業區 (0.0081公頃)	電路鐵塔用地 (0.0081公頃)	電路鐵塔實際位置與現行計畫劃設範圍不同，配合實際使用範圍予以檢討變更。		建議准照公展草案通過。

附表 3 「變更大內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	楊○正 公所段 296、 301、 302、304 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>希望能就地解除公共設施保留地編定，政府如果沒有經費徵收，還地於民是最經濟的辦法。</li> <li>現有公設地上很多世居於此的舊有建物，如要取得半數以上同意重劃實在困難重重，如有半數以上人數參加，本人也願意參加取回應有部分。</li> <li>臺南市已經合併九年了，將來行政區劃調整勢在必行，大內人口逐年減少，像行人步道才幾十公尺，停車問題也不嚴重，實在沒必要再保留。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>希望能就地解除公共設施保留地編定，願意參加重劃取回應有部分。</li> <li>行人步道和停車場沒必要再保留。</li> </ol>	<p>建議部分採納。</p> <p>採納內容： 人行步道檢討解編，停車場用地酌予調整縮減面積。</p> <p>理由：  <ol style="list-style-type: none"> <li>涉及變更案第3-2案。</li> <li>公所段296地號位屬機關用地(機1)，同段301地號位屬人行步道，同段302、304地號位屬停車場用地(停1)。</li> <li>考量周邊商業區及機關用地尚有停車需求，仍有劃設停車場之必要性。</li> <li>依道路用地檢討原則，人行步道解編尚不影響道路系統及指定建築線權益，故人行步道予以檢討解編。</li> </ol> </p>
2	楊○雄 石仔瀨段 885地號	開發時應考慮每個地主的土地，應有面臨道路最為重要。		<ol style="list-style-type: none"> <li>涉及變更案第3-1案。</li> <li>石仔瀨段885地號位屬公(兒)。</li> <li>涉及重劃配地事宜，依「市</li> </ol>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				地重劃實施辦法」相關規定，重劃配地後各宗土地均直接臨路且可供建築使用。
3	吳○男 石仔瀨段 922、923 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>黃市長為展現公平正義、維護民眾權益的決心，沒有必要的公設用地予以解編，本人非常贊同。解編乃宣告長達46年的設定，一筆塗銷。</li> <li>本人所有石仔瀨段地號922、923面臨12米道路，在本次規劃中赫然發現前半段被規劃為兒童設施地，是否可以考慮改到922的後半段或其他位置。</li> <li>若土地重劃堅持認為該地較為適合兒童設施地，則土地所有權人應享有重劃前的權益及土地重劃後的成果。本人堅持面臨12米道路的所有權人，要有公平的對待，面臨12米規劃兒童設施後的剩餘地，應按原有個土地所有權人所持有面積，按比率分配。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>兒童設施地是否可以考慮改到922的後半段或其他位置。</li> <li>本人堅持面臨12米道路的所有權人，規劃兒童設施後的剩餘地，應按原有個土地所有權人所持有面積，按比率分配。</li> <li>922、923地號為完整的一塊地，配置分割時應該有完整一塊。</li> </ol>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>涉及變更案第3-1案。</li> <li>石仔瀨段922地號位屬兒童遊樂場用地(兒1)，同段923地號位屬道路用地。</li> <li>本開發區塊面積大於2公頃，配合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」相關規定，考量地上物分佈情形、地形高程、現況箱涵位置及管線需求，已將公展方案劃設之兒童遊樂場用地(兒1)調整至西北側並修正名稱為公園用地(兼滯洪池使用)。</li> </ol>
		<ol style="list-style-type: none"> <li>市地重劃說明書中提到「按原有位次分配給原有土地所有權人」，依此本人應可配置毗鄰兒童遊樂區。</li> </ol>	-	涉及重劃配地事宜，依「市地重劃實施辦法」相關規定，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。
4	張○將 石仔瀨段 889地號	可以按規劃內容開發是地方之福。	規劃時地主分得的土地應維持在原地址。	<ol style="list-style-type: none"> <li>涉及變更案第3-1案。</li> <li>石仔瀨段889地號位屬公(兒)。</li> <li>涉及重劃配地事宜，依「市地重劃實施辦法」相關規定，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。</li> </ol>
5	陳謝○琴	1. 本案土地(石城段	1. 同意公設保留地解	建議部分採納。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	石城段 513、 514、517 地號	<p>513、514、517等地號，重測前為大內段1636-1、1639-3、1639-6等筆地號)，家人於民國55年在該土地上(建物所在三地號土地相連，本屬一宗建築基地)，即已興建合法房屋及設有門牌戶籍居住迄今，存有合法居住之事實(如表1、2)。嗣於65年都市計畫編定為公設保留地迄今長達43年，建物結構早已劣化及歷經多次淹水影響居住安全甚鉅，且核有土地使用權益長期受限之事實。上開權益受侵害情事，並未獲得任何補償；如今，反須繳納壹百餘萬代金用以買回原有之土地，似與本次解編：「實現土地正義，還地於民」精神未合。</p> <p>2. 本次解編及變更為住宅區，係回復至都市計畫公告實施前，已存在之住宅使用事實，並停止長期侵害人民居住安全及使用權利之行為，並非受有利益。</p> <p>3. 再查，原建物坐落土地，依地政事務所土地登記簿公示資料，大內段1369-3及1369-6地號之地目於都市計畫公告實施前，即為「建」地目，(如表3)，1636-1地號之地目雖為旱地，但案內三地號相連，本屬原建物之一宗建築基地範圍。</p>	<p>編，變更為住宅區。</p> <p>2. 建請依貴府「都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第6點及第8點規定，同意本案免予回饋。</p>	<p>採納內容： 石城段514、517地號免予回饋。</p> <p>理由： 1. 涉及變更案第4案。 2. 石城段513、514、517地號位屬綠地。 3. 經查石城段514、517地號土地於56年11月1日登記為建地目，於都市計畫擬定(65年8月25日)前已為建地目，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」(下稱審議原則)第六點(四)規定，得免予回饋。 4. 同段513地號依「臺南市畸零地使用規則」，其基地深度或寬度已達最小建築基地標準。依私有公共設施用地檢討原則考量地主權屬單純，惟面積狹小難以劃設公共設施用地，故以繳納代金辦理回饋。</p>
		1. 本案土地(石城段513、514、517等地號，	1. 同意本人所有之石城段513、514、517地	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		<p>重測前為大內段1636-1、1639-3、1639-6等筆地號)，本人家人於民國55年在該土地上(建物所在三地號土地相連，本屬一宗建築基地)，即已興建合法房屋及設有門牌戶籍居住迄今，存有合法居住之事實。嗣於65年都市計畫編定為公設保留地迄今長達43年，建物結構早已劣化及歷經多次淹水影響居住安全甚鉅，且核有土地使用權益長期受限之事實。上開權益受侵害情事，並未獲得任何補償；如今，反須繳納壹百餘萬代金用以買回原有之土地，似與本次解編：「實現土地正義，還地於民」精神未合。</p> <p>2. 本次解編及變更為住宅區，係僅回復至都市計畫公告實施前，已存在之住宅使用事實，並停止長期侵害人民居住安全及使用權利之行為，並非受有利益。</p> <p>3. 再查，原建物座落土地，依地政事務所土地登記簿公示資料，大內段1639-3及1639-6地號之地目於都市計畫公告實施前，即為「建」地目，1636-1地號之地目雖為旱地，但案內三地號相連，本屬原建物之一宗建築基地範圍。</p>	<p>號公設保留地解編，變更為住宅區。</p> <p>2. 建請依貴府「都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第6點及第8點規定，同意免予回饋。</p>	
6	施○吉 公所段 299	1. 所有之土地已完成填土及建設使用，公共設施(道路、排水溝)均已完善。	將公所段299、308、309地號土地剔除於整體開發範圍，不列入「跨區」重劃。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-2案。 2. 公所段299地號位屬機關用

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	308、309地號	<p>2. 重劃以完整街溝為主，今為使陳情人之土地負擔公設比而採「跨區」，損害陳情人之權益，且剛完成填土之工程費用更增負擔，對陳情人亦不公平。</p> <p>3. 新都計將「停1」改由道路寬度較小之處進出，將更造成該處之阻塞及增加交通事故風險。</p> <p>4. 綜上所陳，陳情人之土地不同意參加整體開發。</p>		<p>地(機1)，同段308地號位屬人行步道，同段309地號位屬停車場用地(停1)。</p> <p>3. 機1尚有部分私有地未取得，依大內區公所評估已無使用需求，故予以解編；另停1依交通局評估考量周邊商業區及機關用地尚有停車需求，仍有劃設停車場之必要性。</p> <p>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。</p> <p>5. 陳情土地之地上物經查非屬合法建築物，依公共設施用地檢討原則，考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。</p>
		<p>1. 土地面積小，做為貨運行使用已不敷，且土地改良工程已花費300多萬元，重劃後分地小，繳錢徒增負擔，不重劃以現在面積，於移轉時繳土地增值稅，分散負擔，亦不違漲價歸公之政策。</p> <p>2. 鄉村區及少子化趨勢，土地建物之需求如何，地區發展重要，惟如此大範圍開發是否符合實際及政府住宅政策？</p>	<p>1. 不重劃以現在面積，於移轉時繳土地增值稅。</p> <p>2. 重劃以同一街廓為主，該計劃跨區旨於分擔公設比，就本案顯對地主不公，有失土地重劃之宗旨。</p>	
7	楊○融  石仔瀨段 830、899 地號	<p>1. 為街廓完善，兒1西側建請考量預留道路，以利通行。</p>	<p>1. 兒1西側建請考量預留道路。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 涉及變更案第3-1案。</p> <p>2. 石仔瀨段830地號位屬人行步道，同段899地號位屬兒童遊樂場用地(兒1)。</p> <p>3. 為提升交通可及性，變更範圍內之南北向計畫道路予以調整銜接至南側七-12M計畫道路。</p>
		<p>2. 本案屬部分低窪地區，東北隅尤甚，農作積水不退，曾經陳情公所打通側溝。</p>	<p>2. 如施工，應妥處未納入地段之上流排水。</p>	<p>陳情事項涉及排水事宜，後續重劃工程將依規定辦理相關排水計畫。</p>
8	楊○相	<p>部分低地面，尤其東北</p>	<p>請排水問題於併入計劃</p>	<p>1. 涉及變更案第3-1案。</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	石仔瀨段830、899地號	隅，每逢下雨積水不退。	施工。	2. 石仔瀨段830地號位屬道路用地、同段899地號位屬公(兒)。 3. 陳情事項涉及排水事宜，後續重劃工程將依規定辦理相關排水計畫。
9	李○龍 石城段767、768地號	1. 本人土地原分區使用編列為市場用地，現依地政局變更草案為解編為農業區。 2. 依地政公告現值(108年)為8000多元/m <sup>2</sup> ，附近鄰地農業區500元/m <sup>2</sup> ，僅市價或政府公告現值，顯失公平及信賴保護原則。 3. 陳情市府審慎評估保障人民財產生命安全。	1. 請改編為重劃住宅區，或尋求其他補償配套方法。 2. 如本人土地就如此解編為農業區，無其他相關配套措施，堅持反對打入全額交割股。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第9案。 2. 石城段767、768地號位屬批發市場用地。 3. 考量批發市場臨接15公尺計畫道路(178市道)，為計畫區之重要聯外及主要道路，交通可及性佳，且週邊住宅區現況多已開闢，予以解編為住宅區。
10	洪○美 公所段343、344地號	納入重劃範圍。		建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-2案。 2. 公所段343、344地號位屬道路用地。 3. 依道路用地檢討原則，現況未開闢或未依計畫寬度開闢完成之計畫道路，考量重劃開發可行性具有配地及工程接管需求，予以納入重劃範圍取得開闢。 4. 該計畫道路現況已開闢，涉及道路徵收部分，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
11	楊○堯 石城段766地號	1. 本人土地使用編列為批發市場，此次變更大內都市計畫案變更內容欲將此區解編為農業區。 2. 依108年1月分批發市場地的公告現值為6780元/平方公尺(附石城段766地號土地登記書第一類謄本)此區內石城段763地號的公告現值亦為6780元/平	1. 陳情市府審慎評估變更大內都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案內變9號，以保障人民財產。 2. 土地變更後原地所有權人須案其土地受益比例共同負擔範圍內因變更所產生相對費用，對原土地所有權人造成的損	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第9案。 2. 石城段766地號位屬批發市場用地。 3. 考量批發市場臨接15公尺計畫道路(178市道)，為計畫區之重要聯外及主要道路，交通可及性佳，且週邊住宅區現況多已開闢，予以解編為住宅區。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		方公尺，其鄰邊農業區地(不在批發市場預定區內)地號石城段762號公告現值為860元/平方公尺，依變9案如將批發市場預定地解編為農業區必造成批發市場內地主的財產大量損失，顯失公平、信賴及保護原則。	失，理應有所補償，建議將變9案的批發市場地改編為住宅區，延續大內區市區的完整性，如解編為農業區而無補償方法，則本人堅決反對!	
12	楊○利  大內段 1651-1、 1652-1、 1651-2、 1652、 1651地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共設施用地應採取土地所有權人在不同的重劃地區的公共設施，採取不同的重劃總面積才符合公平，會發展的都會區像善化、新市因有南科所以重劃後地主及週邊的人獲利都以十幾倍以上計算，而大內屬於偏鄉不會發展，也同樣以總面積的45%為限實在不符比例原則。</li> <li>2. 重劃費用應予不超過35%為限，政府應該也要負擔一些費用才是而不是全部由地主負擔，因地主已承受43年的束縛，而別人炒房地產都已早早得利。</li> <li>3. 土地劃為公設地已43年土地不能利用，政府也沒有補償還要繳增值稅，炒房地產的人今天買一個月後馬上賣獲利不用繳增值稅而善良的百姓一輩子只因公設土地不能買賣，公設被徵收後還要繳稅實在沒道理。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 重劃費用應予不超過35%為限。</li> <li>2. 重劃後歸還的土地第一次移轉時應取消增值稅。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 涉及變更案第3-2案。</li> <li>2. 重測前大內段1651地號位屬機關用地(機1)，同段1651-1地號位屬人行步道，同段1651-2、1652地號位屬停車場用地(停1)，同段1652-1地號位屬道路用地。</li> <li>3. 陳情事項涉及重劃負擔計算及重劃後減稅事宜，依「市地重劃實施辦法」及「土地稅法」相關規定辦理。</li> </ol>
13	楊○賓  大內段 1061-15 、1061-16	人行步道何需用到6公尺。		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 涉及變更案第3-2案。</li> <li>2. 大內段1061-15地號位屬部分道路用地、部分人行步道，同段1061-16地號位屬部分市場用地(市2)、部分</li> </ol>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	地號			<p>人行步道用地。</p> <p>3. 依道路用地檢討原則，市2東側人行步道解編尚不影響道路系統及指定建築線權益，予以調整為住宅區；北側之人行步道尚有指定建築線及重劃配地暨工程接管需求，予以調整為6公尺計畫道路。</p>
14	楊○楨 大內段 1061-7 地號	市地重劃市場用地變更為建地，地主得利。但路地所有人平白提供土地供公眾使用，都沒有得到任何補償，這樣公平嗎？可否請相關單位給我回覆。		<p>1. 涉及變更案第3-5案。</p> <p>2. 大內段1061-7地號位屬道路用地。</p> <p>3. 市2西側12公尺計畫道路現況尚未依計畫寬度完成開闢，考量重劃配地及接管需求，併同納入重劃範圍取得開闢。</p>
15	楊○傑、 楊○賓 公所段 300、 306、307 地號	1. 重劃後地主分配回土地超過56%以上時參加。		<p>1. 涉及變更案第3-2案。</p> <p>2. 公所段300地號位屬機1，同段306地號位屬停1，同段307地號位屬人行步道。</p> <p>3. 陳情事項涉及重劃負擔計算事宜，依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理。</p>
	石城段 766地號	<p>2. 本人土地使用編列為批發市場，此次變更大內都市計畫案變更內容欲將此區解編為農業區。</p> <p>3. 依108年1月份批發市場地的公告現值為6780元/平方公尺（附石城段766地號土地登記第一類謄本），此區內石城段763地號的公告現值亦為6780元/平方公尺；其鄰邊農業區地（不在批發市場預定區內）地號石城段762號公告現值為860元/平方公尺，依變9案如將批發市場預定地解編為農業區，必造成批發市場內地主的財產大量損失，顯失公平、</p>	<p>1. 反對批發市場，解編為農業區。</p> <p>2. 土地變更後原地所有權人須按其土地受益比例共同負擔範圍內因變更所產生的相對費用，對原土地所有權人造成的損失，理應有所補償，建議將變9案的批發市場地區改編為住宅區，延續大內區市區的完整性，如解編為農業區而無補償方法，則本人堅決反對！</p> <p>3. 配合未來發展將本地號所屬批發市場解編為商業區或住宅區。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 涉及變更案第9案。</p> <p>2. 石城段766地號位屬批發市場用地。</p> <p>3. 考量批發市場臨接15公尺計畫道路(178市道)，為計畫區之重要聯外及主要道路，交通可及性佳，且週邊住宅區現況多已開闢，予以解編為住宅區。</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		<p>信賴及保護原則。</p> <p>4. 大內新住宅及商業行為仍往區公所附近發展，惟此處公共設施用地（批發市場），腹地有限發展受阻，建議將臨區公所之本地號所屬批發市場解編為商業區或住宅區。</p> <p>5. 陳情市府審慎評估變更大內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案內變9號，以保障人民財產。</p>		
16	楊○益 大內段 1072-4、 1073-3、 1073-4、 1077-3 地號	我支持地方建設與發展，但補償金要合理。		<p>1. 涉及變更案第3-3案及第3-5案。</p> <p>2. 大內段1072-4、1073-4地號位屬兒童遊樂場用地（兒2），同段1073-3地號位屬人行步道及道路用地，同段1077-3位屬人行步道。</p> <p>3. 陳情事項涉及重劃配地及補償事宜，依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理。</p>
17	楊○松 大內區 石仔瀨段 915、 919、920 地號	這個鑽石級的都市計劃也未免太久了，本應協助地方發展與繁榮，現成了阻礙，讓人有點生氣。		<p>1. 涉及變更案第3-1案。</p> <p>2. 石仔瀨段915、920地號位屬兒1，同段919地號土地位屬道路用地。</p> <p>3. 本次檢討已無使用需求公共設施保留地，予以檢討變更為住宅區，另併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，以跨區整體開發方式辦理，促進地方發展。</p>
18	楊○岳 公所段 283、284 地號	<p>1. 機關用地數十年未征收處理影響地主權益甚巨，希望以征收方式處理。</p> <p>2. 鄰地為已被開闢往市場道路希望一併征收。</p>	<p>1. 機關用地以征收方式處理。</p> <p>2. 鄰地已開闢道路一併征收。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>涉及道路征收部分，由道路主管機關視財源情形研議征收辦理。</p> <p>理由：</p> <p>1. 涉及變更案第3-2案。</p> <p>2. 公所段283、284地號位屬機關用地（機1）。</p> <p>3. 機1尚有部分私有地未取得，依大內區公所評估已無使用需求，故予以解編。另</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				<p>依公共設施用地檢討原則，考量權屬複雜，以跨區重劃辦理開發。</p> <p>4.機1東側之計畫道路現況已開闢，涉及道路徵收部分，由道路主管機關視財源情形研議辦理。</p>

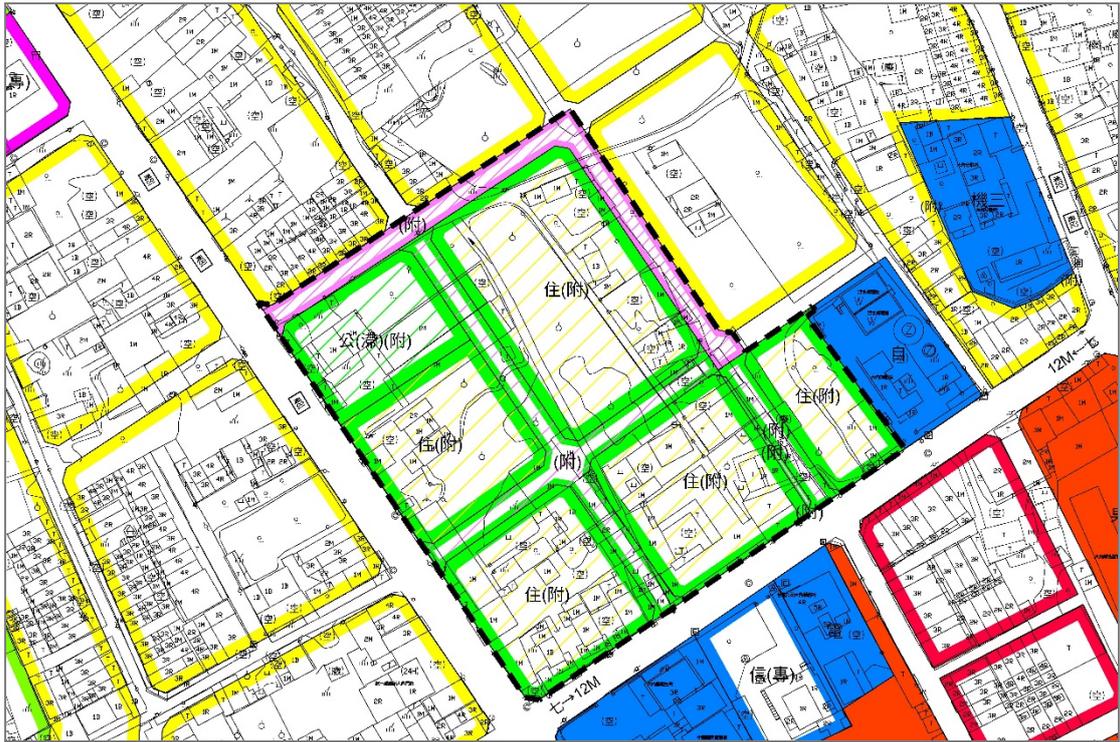


圖 1 變 3-1 案專案小組意見修正後示意圖

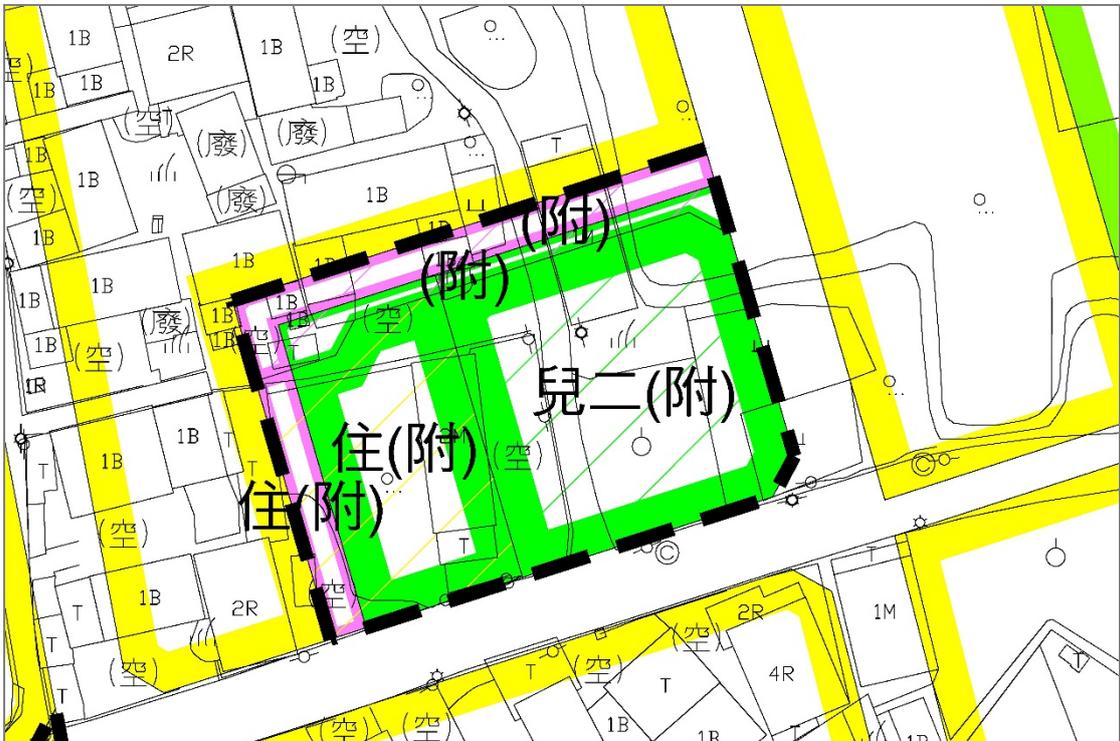


圖 2 變 3-3 案專案小組意見修正後示意圖

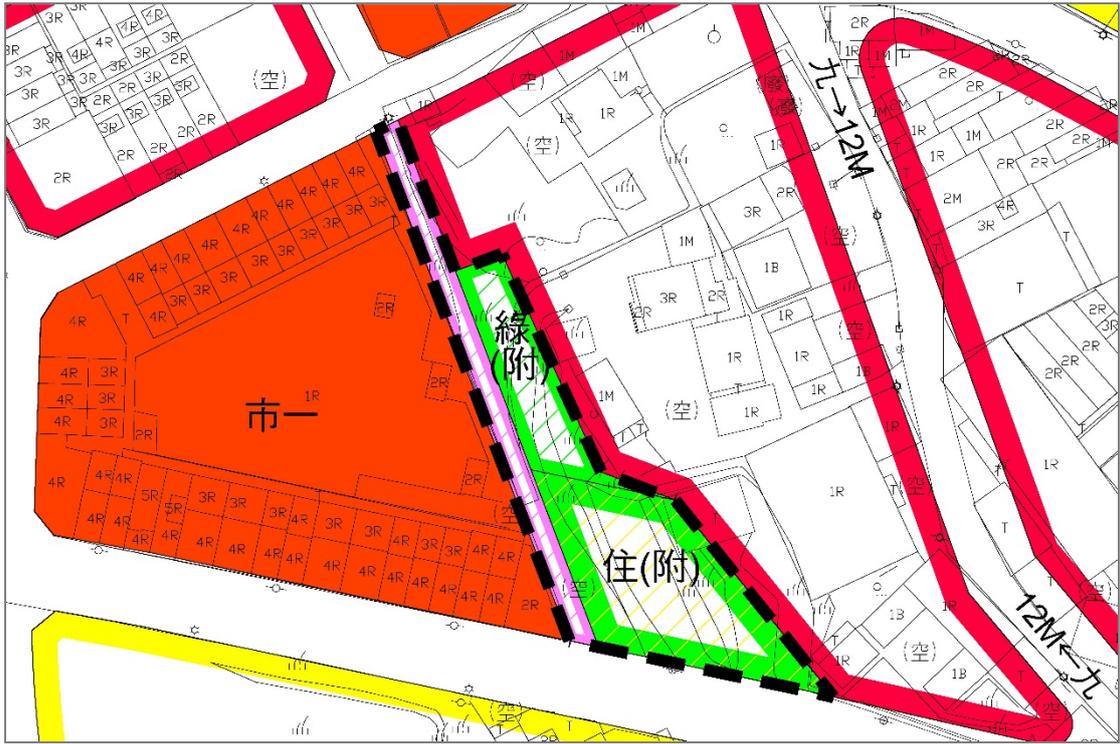


圖 3 變 3-4 案專案小組意見修正後示意圖



圖 4 變 3-5 案專案小組意見修正後示意圖

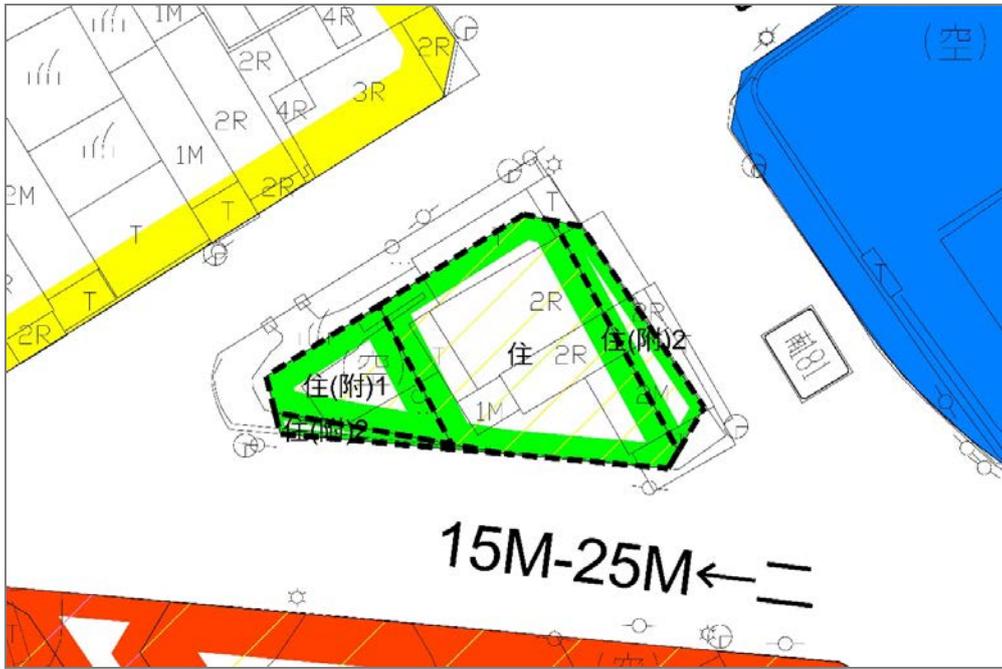


圖 5 變 4 案專案小組意見修正後示意圖

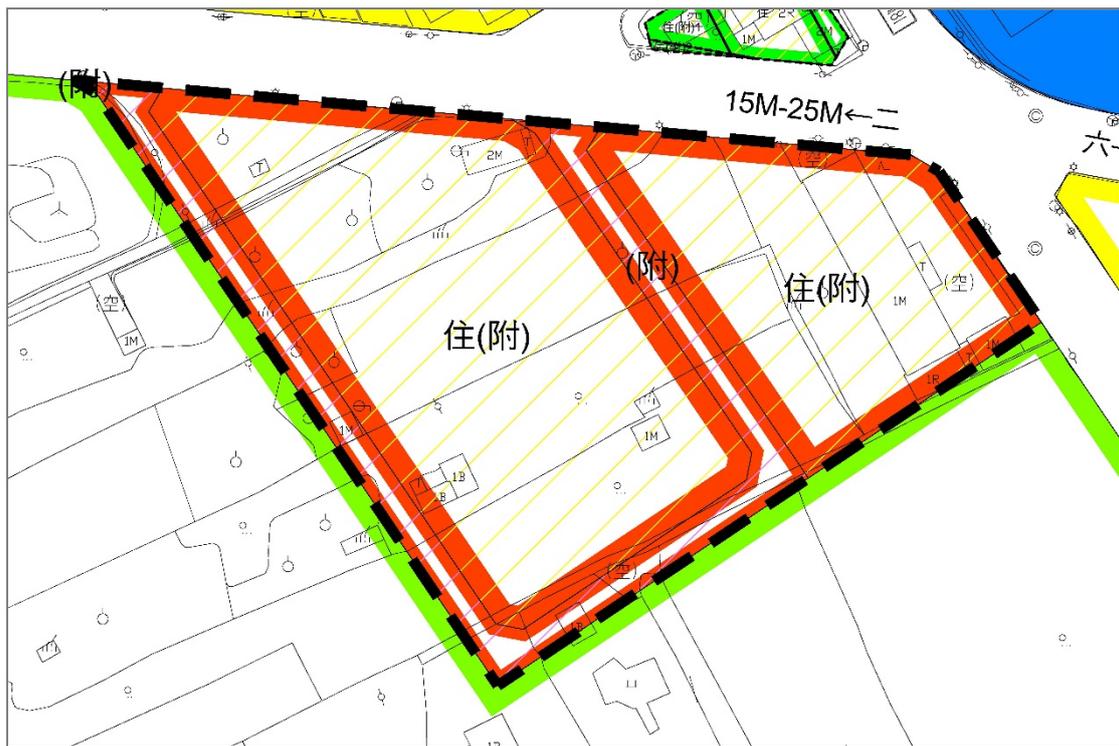


圖 6 變 9 案專案小組意見修正後示意圖