

第 三 案：變更玉井都市計畫（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 天於玉井區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 108 年 12 月 16 日下午 2 時 30 分假玉井區公所 2 樓大禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 19 件(含專案小組後新增 1 案)。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、姚委員希聖、黃委員偉茹、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 3 月 5 日及 109 年 7 月 2 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：一、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 7 案：案經 109 年 7 月 13 日南市都規字第 1090834389 號函辦理計畫道路兩側土地所有權人意願調查，共寄出 12 份問卷，回收 10 份，依回收問卷之統計結果，均表示維持現行都市計畫。故參酌土地所有權人意願調查結果，維持原計畫。

（二）人陳案第 3 案、第 9 案、第 10 案、第 15 案、第 16

案、第 17 案：有關陳情建議廢除北段計畫道路，現況已通行路段予以保留並劃設囊底路一節，因涉及道路系統完整性，案經道路用地兩側土地所有權人意願調查結果，多數表示維持現行都市計畫，故未便採納。

二、專案小組後新增人民或團體陳情意見：詳附表決議欄。

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
逾 1	陳○龍 福德段 1429 、 1482 、 1482-1 地號	1. 陳情人於兩年前曾在玉井區公所召開的協調會上，早有提出，並填單陳情，惜，市府答稱：查無此立案。今再提出務請立案並請惠予明查。 2. 本塊土地與玉井糖廠毗鄰，是在糖廠宿舍區之隔壁，當年糖廠仍在營運時，既已有都市計畫當時就該打鐵趁熱，趁著糖廠猶車水馬龍人聲鼎沸時，趕快造路！時至今日，糖廠已廢，員工已散，廠房已費給柯力公司，柯力公司又擱置多年，沒落荒蕪，如此情況再來談及蓋廊底路之事，不但白白浪費公帑，也浪費老百姓的土地，哪有人可去走，堪慮，不得不三思。 3. 公兒三是個錯誤的規劃：它坐落在玉井農會的青年冰城的出口，當初既已規劃為本公兒三土地出入的唯一的十字路口，政府就不應該放任當時的鄉公所把該處南下與北上兩線道，推築成，由路中心硬生生剖成兩半，一半高一半低 兩半落差一、二層樓高，導致該路口無法摧築十字路口的窘態！路都過不去了，還要來打造公兒三，誰會來利用它呢？ 4. 玉井始終是個農村地，人口外流嚴重，早年靠著一個糖廠攬住人口外流，如今糖廠已灰飛煙滅，買下廠區的柯力公司，	解除名下土地玉井區福德段 1473 號西側，原先鄉公所規劃的迴廊路，即囊底路包括 1482 及 1482-1 地號，公兒三亦即玉井區福德段 1429 號等，以上兩筆不合時宜的都市計畫宜予廢除，將之解編一事。	建議部分採納。公(兒)3 部分調整為住宅區。 理由： 1. 福德段 1429 地號位屬公兒 3，同段 1482 地號位屬道路用地，另同段 1482-1 地號查無此地號。 2. 公(兒)3 涉及變更案第 3-6 案，考量鄰近已有公 1 及公(兒)1，服務圈已足供需求。為利地主原位次分配，配合現況及地形將公兒 3 西側部分調整為住宅區，以跨區重劃辦理開發。 3. 另陳情囊底路解編部分，考量廢除計畫道路將影響指定建築線權益，故仍予維持計畫道路，由道路主管機關視財源情形研議辦理。

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
		又是生產貨機用網帶屆勞力密集型公司，早就在大陸設廠多年。在沒有任何工業本鄉進駐的情況下，玉井新一代的年輕人都往都市裏求發展，以免找不到茅殘。留在本鄉種芒果、賣芒果的只剩下老年人。哪來小孩?當年糖廠小孩眾多時，政府沒蓋兒童公園，到了今日，全鄉我不到小孩才要開發公兒三，是否本末倒置?時空錯亂? 5. 本都市計劃凍結老百姓土地五、六十之久政府始終未投資半文錢!唯一一處十字路口，以便與外界溝通的又被搞成內外落差那麼大!導致過不了路口，像這樣有著萬般不合時宜的公兒三，及上述那廊底路都解編了吧!還土地予民吧!是所至盼!敬請 明鑑。		

【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 15,000 人，且現行住宅區之使用率約為 52.57%，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) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，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之道路用地檢討原則，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 3-6 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」，以資明確。
- (二) 有關專案小組會議中補充之跨區重劃公共設施用地規劃原則，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。

陸、散會：同日下午 4 時 30 分。

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。	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。
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. 變更後住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%，惟建蔽率不大於 50% 時，容積率得調整為不得大於 126%。 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。	—
附帶條件五	土地所有權人得依「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。	

附表 2 「變更玉井都市計畫（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	計畫人口	24,000 人	15,000 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	市 2、機 2	市場用地(市 2) (0.12 公頃)	住宅區(附) (0.18 公頃)	1. 市 2 及機 2 現況未開闢，經市場觸及相關單位評估已無使用需求，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，市 2 北側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	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。 2. 市 2 北側臨接之計畫道路現況為大勇街，惟尚有局部路段未開闢，考量道路系統及通行完整性，併同納入重劃範圍取得開闢，請納入變更理由補充說明。
		機關用地(機 2) (0.06 公頃)				
		道路用地(0.02 公頃)	道路用地(附) (0.02 公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-2	市 3、機 3	市場用地(市 3) (0.14 公頃)	住宅區(附) (0.27 公頃)	市 3 及機 3 現況未開闢，經市場處及相關單位評估已無使用需求，故予以解編。		建議准照公展草案通過。
		機關用地(機 3) (0.13 公頃)				
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-3	市 4	市場用地(市 4) (0.14 公頃)	住宅區(附) (0.12 公頃)	1. 本案原於第四通盤檢討時，將市場用地變更為住宅區，附帶條件規定應捐贈變更土地總面積 30% 作為公(兒)用地。依 105 年 1 月 12 日內政部都市計畫		1. 建議修正後通過(詳圖 1)。 2. 依地政局意見，廣場用地寬度參考本府工務局人行道設計原則及施作 SOP，人行道最小淨寬為 1.5 公尺，故廣 2 劃
			廣場用地兼作道路使用(附) (廣(道)4) (0.02 公頃)			
			廣場用地(廣 2)(附) (0.00 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。	委員會第 867 次會決議，應與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。惟土地所有權人迄今仍未與本府簽訂協議書，故現行計畫仍維持市場用地。 2. 市 4 經市場處評估已無使用需求，故予以解編。 3. 考量基地北側現況為既成道路，配合調整為廣(道)4(附)用地。 4. 東側臨接之住宅區現況已開發建築，且於邊界處設有水溝，為避免造成重劃施工界面困難，部分調整為廣場用地(廣(附)(2)(69 平方公尺)，作為適度區隔。		專案小組初步建議意見 設寬度修正為 1.5 公尺。
3-4	市 5	市場用地(市 5) (1.66 公頃)	住宅區(附) (1.28 公頃) 鄰里公園兼作兒童遊樂場使用(附) (公(兒)4) (0.25 公頃) 道路用地(附) (0.13 公頃)	1. 本案原於第四通盤檢討時，將市場用地變更為住宅區，附帶條件規定應採市地重劃開發，並應劃設變更土地總面積 30% 之公共設施(含公園地用、道路用地)。依 105 年 1 月 12 日內政部都市計畫委員會第 867 次會決議，應於審議通過文到 3 年內檢具市地重劃計畫書送經市地重劃主管機關審核通過後，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。因已逾上開期限，故現行計畫仍維持市場用地。 2. 市 5 經市場處評估已無使用需求，故予以解編。 3. 配合整體開發規劃 8 公尺計畫道路及公(兒)4。		1. 建議修正後通過(詳圖 2)。 2. 考量重劃配地及進出需求，及避免造成重劃範圍外既有住宅區路衝，故劃設 L 型道路系統，另將公(兒)4 劃設於西南側，並酌予增加面積。
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			

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			
3-5	部分機4	機關用地(機4) (0.33公頃)	住宅區(附) (0.21公頃) 停車場用地(附) (停4) (0.12公頃)	1. 機4現況部分已開闢作為玉井地政事務所使用,部分未開闢且權屬仍為私有(玉興段994、995、996、997、998、999地號)。 2. 經相關單位評估私有地部分已無使用需求,故部分解編為住宅區,部分調整為停車場用地,以供洽公民眾使用。		建議准照公展草案通過。
			附帶條件: 以市地重劃方式開發。			
3-6	公(兒)3	鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 (公(兒)3) (0.34公頃)	鄰里公園兼作兒童遊樂場使用(附) (公(兒)3) (0.34公頃)	1. 本案原於61年係劃設為兒童遊樂場用地(兒1);80年第一期公共設施保留地專案通盤檢討時,檢討變更為住宅區,附帶條件應另行擬定細部計畫;107年第四次通盤檢討時,考量實際地形之高差不利開發,檢討恢復為鄰里公園兼作兒童遊樂場使用。 2. 考量基地地勢低窪,與周邊住宅區地形高差大,故予以保留,以免未來重劃開發後進行整地工程及排水計畫,而影響區外排水造成淹水問題。		1. 建議修正後通過(詳圖3),提請大會確認。 2. 鄰近已有公1及公(兒)1,服務圈已足供需求。為利地主原位次分配,配合現況及地形將西側部分調整為住宅區。 3. 考量重劃配地及工程接管需求,變更範圍內新增劃設6公尺計畫道路,另北側及西側8公尺計畫道路併同納入跨區重劃範圍取得開闢。 4. 有關基地之地形高差及排水涉及重劃工程部分,請地政局協助評估工程可行性。
			附帶條件: 以市地重劃方式開發。			
3-7	-	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (2.94公頃)		請於備註欄補充「變更案第3-1案至第3-6案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」。
4	玉井國小西側綠地	綠地用地 (0.24公頃)	住宅區(附) (0.06公頃) 學校用地 (文(小)1) (0.18公頃)	1. 該綠地未開闢,其中北側私有地,現況做為空地及通路使用;南側公有地現況為操場。 2. 配合現況及權屬,公有地變更為學校用地,私有地變更為住宅區。 3. 依「臺南市都市計畫區土地變更負	變更範圍: 1. 變更為住宅區:玉南段510(部分)、509(部分)、511-1(部分)、509-1(部分)、	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			
			附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於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為四成換算為代金抵繳。	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。	507(部分)地號 2. 變更為學校用地：玉南段 549、546、519、518 地號。	
5-1	停1東北側；商業區內人行廣場用地	人行廣場用地(0.25公頃)	廣場用地兼作道路使用(廣(道)1)(0.25公頃)	1. 考量車輛通行需要，檢討變更為廣場用地兼作道路使用。 2. 北極殿南側之人行廣場用地，尚有零星私有地(玉中段 263-1 地號，16 平方公尺)且為北極殿所有，故併鄰近分區變更為宗教專用區。		建議准照公展草案通過。
5-2	停2西南側；商業區內人行廣場用地	人行廣場用地(0.29公頃)	廣場用地兼作道路使用(廣(道)2)(0.29公頃)			
5-3	北極殿南側人行廣場用地	人行廣場用地(0.05公頃)	宗教專用區(附) 宗(專)1 (0.00公頃) 廣場用地兼作道路使用 (廣(道)3) (0.05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： 1. 變更後宗教專用區容積率調降為不大於112%。 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為四成換算為代金抵繳。			
6	鐵路用地東側、廣場用地北側綠地	綠地用地 (0.02 公頃)	廣場用地 (廣 2) (0.02 公頃)	考量與西側之南北向廣場用地銜接形成完整動線系統，檢討變更為廣場用地。		1. 建議修正後通過(詳圖 4)。 2. 查西側之南北向廣場用地，係於107年3月8日第四次通盤檢討，考量臨接之住宅區指定建築線需求，將綠地變更為廣場用地。 3. 考量規劃原意係為供住宅區指定建築線及進出，故新計畫名稱修正為廣(道)用地，另西側之南北向廣場用地併同變更為廣(道)用地。
7	玉安街東側、玉安街21巷北側道路用地	道路用地 (0.02 公頃) 住宅區 (0.03 公頃)	住宅區 (0.02 公頃) 道路用地 (0.03 公頃)	考量現行計畫道路造成福德段 1272 地號縱深不足不利使用，於同一土地所有權人土地範圍內酌予調整計畫道路之路型，以利建築基地完整利用。		請依下列意見補充資料，提請大會討論。 1. 該計畫道路南段現況已開闢並供公眾通行，惟北段尚未開闢。 2. 有關福德段 1272 地號土地所有權人建議廢除北段計畫道路，現況已通行路段予以保留並劃設囊底路，因涉及道路系統完整性，請辦理道路用地及其兩側土地所有權人意願調查。

附表 3 「變更玉井都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」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	江○偉 中正段 729 地 號	1. 從民國 61 年 4 月 20 日起該土地因都市計畫被劃定為公共設施(道路及市場)用地至今已 47 年了。又民國 80 年 1 月 7 日台南縣政府(80)府地用字第 519 號函以辦理都市計畫「人行廣場」(三)工程需要理由，強制徵收道路用地，到今天已有 28 年 11 個月了，為什麼還沒有開闢，任其荒廢，而且週邊的重劃道路皆已開發完成了。這樣罔顧人民的權益損失，難道沒有違反土地徵收條例土地開發年限的規定嗎？ 2. 本次通盤檢討編號第 3-2 案變更「市 3 與機 3 變更為住宅區(附)」附帶條件以市地重劃方式開發只是在拖延時間消耗人民的權益而已，無法彌補百姓這 47 年來的土地損失。	請政府秉持「同理心」未被剝奪 47 年土地的農民發揮公平正義、愛護人民的心，早日建設開發還給人民土地吧。本次通盤檢討編號 3-2 案(市 3 及機 3)之區塊土地道路計畫用地都已於 80 年強制徵收了，政府應該以個案方式編列道路開闢建設經費逕行開發，銜接週邊已完成之道路才是上策，帶動地方的發展，不要以市地重劃方式開發了。 再請政府體恤農民 47 年來土地無法開發使用之損失請不要降低土地使用的建蔽率與容積率，並請將負擔開發道路費用的比例調降，以彌補農民這 47 年的權益損失。	1. 涉及變更案第 3-2 案、第 5-1 案。 2. 中正段 729 地號位屬市 3。 3. 陳情事項涉及市 3 周邊人行廣場開闢事宜，本次將人行廣場用地予以調整名稱為廣(道)用地，現況權屬為市有。有關開闢事宜，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
2	黃○南 福德段 1426 地 號	1. 本地段從民國 61 年被規劃為兒童公園用地至今已近 50 年，依法政府應在適當期間徵收，但現已近 50 年了，應依法歸返給人民。 2. 市府到現在還在檢討，還不返地於民。另外玉井區從前到現在人口外流嚴重應已不需要再都市計畫再者以圖面看該區域綠地過密，東邊及南編織玉井區至少有綠地。 3. 建議將綠地計畫遷移到東北邊黃色區不要在一起，返地給人民百姓。綠地不應限制在固定形狀(方型)，應就地形地物調整，長短形狀。 4. 貴單位稱考量其地地勢		建議部分採納。 公(兒)3 部分調整為住宅區。 理由： 1. 涉及變更案第 3-6 案。 2. 福德段 1426 地號位屬公(兒)3。 3. 鄰近已有公 1 及公(兒)1，服務圈已足供需求。為利地主原位次分配，配合現況及地形將西側部分調整為住宅區。 4. 部分陳情事項涉及重劃負擔事宜，依市地重劃實施辦法相關規定辦理。

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
		低窪與周邊住宅區地形高差大，其實該地段在該平面地域每當下雨如 87 水災等均未積水，而現在劃設為住宅區之地均有積水，固不應以上為理由。 5. 市地重劃還要地主負擔費用甚是不合理，地主土地都被政府拿去了還要剝皮？		
3	楊○柱、楊○源、楊○興 福德段 1275	1. 玉井區位在台南市偏遠山區，無工業、無商業，也無觀光遊樂區，缺乏就業機會，人口逐年減少，依玉井戶政事務所統計至民國 96 年 1 月 16,005 人，至 108 年 10 月降為 13,820 人，平均每年降幅近 2%。這是設籍人口減少，實際居住人數更少。人口逐漸減少又無預計若干年可能改變，自無須增闢道路。 2. 福德段 1275 地號土地是 8 米巷北段預定地，該巷與 12 米街相接並未連通主要道路。巷道南段已由地主開闢完成逾 20 年(迄今未徵收)，兩旁蓋滿福屋居住，生活定型，人口不會增加，住戶以自闢巷道進出，交通並無不便，再增闢道路也不會更方便。 3. 福德段 1275 地號土地四周，同為申請人兄弟姊妹共有的住宅用地，本為完整一塊地，易於利用；若照原計畫將 1275 地號闢為道路，曲折切割，化整為零，增加畸零角地，不利使用。所以，既無開闢道路必要，建議解編並變更為住宅用地，與四周住宅用地一併完整規劃使用。	1. 福德段 1275 地號道路預定地無存在必要，請解編並變更為住宅用地。 2. 解編並變更後，同意在該地南端設方行囊底路。 3. 1275 地號計畫道路數十年未開發，申請人損失大於變更之獲益，建議免回饋。 4. 若必須回饋，請准許以囊底路及楠西區灣丘段 208-4 地號土地持分二分之一，按繳納公告現值加四成計價，抵繳代金；不足部分以現金繳納。	請依下列意見補充資料，提請大會討論。 1. 該計畫道路南段現況已開闢並供公眾通行，惟北段尚未開闢。 2. 有關陳情建議廢除北段計畫道路，現況已通行路段予以保留並劃設囊底路，因涉及道路系統完整性，請辦理道路用地及其兩側土地所有權人意願調查。

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
		4. 但考量巷道南段已闢巷道並有住戶，為期車輛迴轉容易及消防安全，同意在 1275 地號解編並變更後，在該地南端設方形囊底路連接已闢巷道(如附件 1 地籍圖紅色斜線)。 5. 全國公共設施保留地眾多，政府無力全部開發補償，致未開發未補償者有之，已開發未補償者亦有。甚多地主因都市計畫卡死數十年，屢屢期待政府徵收或檢討變更均未果，損失慘重，民怨沸騰。1275 地號計畫道路已 48 年未開發，期間申請人多次欲與四周土地一併出售，買家均嫌棄道路預定地曲折橫互其中，不利使用，致交易未成，延宕數十年損失不少。 6. 按都市計畫變更須回饋，其理由係對因變更獲得利益者，政府要求捐贈相當於獲益之土地、繳納代金等，以求公允；若無獲益，自無須回饋。申請人土地多年未能出售的損失已大於變更之收益，1275 地號若准許變更，建議免回饋。 7. 若一定要回饋，申請人願以第 4 項所設囊底路，及楠西區灣丘段 208-4 地號土地持分二分之一，依回饋金相同之計算標準，按繳納當期公告現值加四成計價，抵繳回饋金；不足部分以現金繳納。 8. 灣丘段 208-4 地號土地係申請人楊根柱所有，持有二分之一(附件 2 所有權狀影本)，該地早經縣市合併前楠西鄉闢為鄉道(附件 3 鄉公所		

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
		函影本)數十年,迄今未徵收、未補償;合併後,應徵收未徵收、應補償未補償的法律關係,自當由台南市依法概括承受。若市政府對強用民地之事未加補償,卻要求都市計畫變更須繳回饋金,未准兩者相抵,顯然非常非常不合理。本案情形特殊,請都市計畫委員會審決同同意抵繳。		
4	江○理 玉興段 1278	回饋比例過高。	建議調降為 20%(費用加土地)。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 3-4 案。 2. 公共設施用地變更為住宅區,涉及土地使用價值提高,為落實受益者負擔之精神,仍應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔回饋公共設施,劃設至少 30%公共設施用地。 3. 有關實際重劃負擔,仍應依核定之重劃計畫書為準。
5	江○德 玉興段 997 、 1004	玉井為偏僻山區,以農業生產為主,無工業生產機構進駐,致使青壯人口外流,加上人口老化,根據戶籍資料登記顯示本區人口逐漸遞降,加上空屋率遞增,並無住宅區及公園遊樂區之需求。	本案公共設施保留地通盤檢討變更應暫緩實施。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 3-4 案及第 3-5 案。 2. 玉興段 997 地號位屬機 4,同段 1004 地號位屬市 5。 3. 為維護土地所有權人權益,本次專案通盤檢討將評估已無使用需求之公共設施保留地予以解編,並依「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,併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地,以跨區市地重劃整體開發方式,解決公共設施保留地問題。
6	張○安	1. 公共設施及重劃費用太高,是否能降為最高	公共設施及重劃費用太高,是否能降為最高 30%	1. 涉及變更案第 3-4 案及第 3-5 案。

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
	玉興段 999、1001、1003 地號	30%不要 45%，因為鄉下不比都市重劃後地價 3 級跳，而鄉下達不到。 2. 擁有面積越廣損失越大，對大地主不公平。 3. 我們尚失了 45 年的權利及損失都沒有得到任何補償，公平嗎？	。	2. 玉興段 999 地號位屬機 4，同段 1001、1003 地號位屬市 5。 3. 陳情事項涉及重劃負擔事宜，依市地重劃實施辦法相關規定辦理。
7	陳○金 玉興段 994、995 地號	不滿意變更內容條件	本人同意徵收不換地。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 3-5 案。 2. 玉興段 994、995 地號位屬機 4。 3. 為維護土地所有權人權益，本次專案通盤檢討將評估已無使用需求之公共設施保留地予以解編，並依「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，併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，以跨區市地重劃整體開發方式，解決公共設施保留地問題。
8	陳○龍 福德段 1429	1. 公兒 3 自 61 年劃設為兒童遊樂用地以來，政府一直不聞不問始終未投下一毛錢作任何開發，迄今近 50 年之久！ 2. 昔日玉井糖廠還沒廢場，猶車水馬龍人聲鼎沸之時，都不作開發了；如今糖廠既已廢廠，該鄰里一帶已蕭條沒落，糖廠既已賣走，連剩一棟宿舍也沒有！哪有人影？才說要來開發！有意義嗎？會不會本末倒置？且該地是諸多所有權人的精華地，理應像 80 年檢討的結果那樣，把使用權還給人民各自去使用！何況該地高低落差那麼大，怎開發？既然農會的青年冰城那裡的十字路，一條路搞成一邊高一邊		建議部分採納。 公(兒)3 部分調整為住宅區。 理由： 1. 涉及變更案第 3-6 案。 2. 福德段 1426 地號位屬公(兒)3。 3. 鄰近已有公 1 及公(兒)1，服務圈已足供需求。為利地主原位次分配，配合現況及地形將西側部分調整為住宅區。 4. 考量重劃配地及工程接管需求，基地內新增劃設 6 公尺計畫道路，另北側及西側 8 公尺計畫道路併同納入跨區重劃範圍取得開闢。 5. 本案開發方式採跨區重劃，重劃後地主可配回住宅區土地。

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
		低，十字路路口變沒有了。 3. 慈惠堂旁的 8 米計畫道路，建商為了他的建地的平整化，都已把計畫道路蓋成懸崖絕壁了，領到使用執照，怎麼發？民間，誰先蓋誰就先贏。比不上楠西鄉，政府先築路，建商再依路蓋房，永遠標準不走樣！		
9	鄧○芳 福德段 1276 地號	玉井區處於台南市偏遠地區，近幾十年來人口、經濟、文化均呈式微，福德段 1275 地號處於玉井郊區幅員小，解編後對居住品質、機能不受影響，無特定公眾通行必要，請予解編並改為住宅區，以利使用。	解編玉井區福德段 1276 地號計畫道路，改編為住宅區。	請依下列意見補充資料，提請大會討論。 1. 該計畫道路南段現況已開闢並供公眾通行，惟北段尚未開闢。 2. 有關陳情建議廢除北段計畫道路，現況已通行路段予以保留並劃設囊底路，因涉及道路系統完整性，請辦理道路用地及其兩側土地所有權人意願調查。
10	楊○祥 福德段 1272、1275、1276 地號	玉井區處於台南市偏遠地區，近幾十年來人口、經濟、文化均呈式微，福德段 1275 地號處於玉井郊區幅員小，人口稀，計畫道路可能發揮功能小，反有礙土地規劃價值，解編後居住品質、機能不受影響，無特定公眾通行必要，應予解編改為住宅區。	解編福德段 1275 號計畫道路，改編為住宅區。	併入陳第 9 案初步建議意見辦理。
11	陳○城 玉興段 482、483-1 地號	1. 依據貴所 105 年 6 月 3 日所農建字第 1050355235 號函辦理。 2. 按本案玉興段 482 及 483-1 地號土地，目前已無供水溝使用，但所核發之土地使用分區編為水溝用地。 3. 又同段 483 地號編為住宅區，位於 482 及 483-1 地號與 498-1 地號水溝用地號之間而無法建築使用，顯係不合情理。 4. 請惠予將台南市玉井區玉興段 482 及 483-1 地號等二筆土地，變更為	將玉興段 482 及 483-1 地號等二筆土地，變更為住宅用地。	建議未便採納。 理由： 1. 依本府水利局 109 年 6 月 24 日南市水養字第 1090756480 號函表示，該雨水下水道水溝用地仍有需求，故予以維持原計畫。 2. 該水溝用地係玉井 D 幹線雨水下水道系統所劃設，惟與現況實際作為水溝範圍似有不符，請水利評估該水溝用地是否須配合調整，如有涉及都市計畫變更，再另案以個案變更或於下次通盤檢討

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
		住宅用地。 5. 為此特立此陳情書，請呈報市政府，並派員實地勘查後復惠。		提出相關意見。
12	呂蔡○花 玉興段 410 地號	查玉井區玉興段(地號 410，面積 0.9 平方公尺)一筆土地所有權人，係呂蔡金花所有願解編還地於民，不願再參加整體開發是為幸甚。	解編還地於民，不願再參加整體開發。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 3-1 案。 2. 玉興段 410 地號位屬公市 2。 3. 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」，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，評估以跨區整體開發方式辦理。考量變更範圍土地權屬複雜，非屬單一地主持分，依本案私有公共設施用地檢討原則，以跨區重劃辦理開發。
13	朱○智 福德段 793 地號	1. 玉井區人口成長停滯，甚至為負成長，加以本計畫道路周邊，已有道路滿足交通使用，依據常識及經驗判斷，可知已無新闢道路之需要。 2. 查台南市政府預算有限，無力新闢可預見低度使用之道路。再根據市府歷來作法，本路段新闢機率趨近於零。 3. 政府劃定公設用地，阻礙人民處分私產，限制人民憲法保障之權利，更應審慎評估公益性及必要性。 4. 本計畫道路之新闢，依據玉井區現況及未來發展趨勢，也根據政府過往選擇新闢道路之評估標準等，均已確知毫無可能。	1. 台南市政府應尊重人民私產，解編道路用地，還地於民。 2. 請市府都發局及中央都市計畫審查委員會，切勿墨守都市計畫圖說現況。 3. 各級政府應有道德勇氣正視現況，為人民權益請命，即刻審視本件以落實還地於民。	建議未便採納。 理由： 1. 福德段 793 地號位屬 8 公尺計畫道路。 2. 廢除計畫道路將影響道路系統完整性及指定建築線權益，故仍予維持計畫道路，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
14	鄭○月 玉興段 1008、1009 地號	我是玉井區玉興段 1008、1009 號地主，上次 108 年土地開發，我有簽同意書，有一點每個地主、地號面積大小不一，位子路旁路邊裡面、位子	調降負擔比例。	陳情事項涉及重劃配地及負擔事宜，依市地重劃實施辦法相關規定辦理，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

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
		好壞不一，開發後位子大移動、公園、水溝、路燈種種設計，造成不公平分配令人頭痛。 我覺得都市計畫，照公告地價，三成土地付費，解編。 還有每坪公告 4 萬元，減一萬元彌補地主近四十年多等待、損失，盡快解編。感恩！皆大歡喜。		者為準。
15	楊○雄 福德段 1276 地號	玉井位於山區人口、經濟、文化長年式微，現行都市計畫道路福德段 1275 地號應予檢討變更，且該計畫道路處於玉井都市計畫之郊區，幅員小人口稀，道路可發揮功能小，反有礙土地規劃價值，解編後不影響居住品質及機能，無特定公眾通行必要。	應予變更計畫道路福德段 1275 地號為住宅區。	併入陳第 9 案初步建議意見辦理。
16	楊○義 福德段 1272、 1275、 1276 地號	解編玉井區福德段 1275 地號計畫道路，改編為住宅區。 理由：玉井區處於台南市郊區，人口、經濟、文化均式微，1275 地號又位於玉井郊區，計畫道路無存在必要。	請予解編並改為住宅區。	併入陳第 9 案初步建議意見辦理。
17	楊○珠 福德段 1272、 1275、 1276 地號	玉井區處於台南市偏遠地區，近幾十年來人口、經濟、文化均呈式微，福德段 1275 地號處於玉井郊區幅員小，解編後對居住品質、機能不受影響，無特定公眾通行必要。	請予解編並改為住宅區，以利使用。	併入陳第 9 案初步建議意見辦理。
18	黃陳○圓 福德段 1427、 1433	本人黃陳○秀圓為陳情本人持有位於臺南市玉井區福德段 1427 及 1433 地號，但分別受編定為兒童公園及道路預定用地已數十年載，對於土地使用造成諸多不便，現陳情人請求權責機關傾聽民意。	希望得以解除上開土地所編公園及道路預定地之況，恢復地主原有建地之使用權利。	建議部分採納。 公(兒)3 部分調整為住宅區。 理由： 1. 涉及變更案第 3-6 案。 2. 福德段 1427 地號位屬公(兒)3，同段 1433 地號位屬道路用地。 3. 鄰近已有公 1 及公(兒)1，服務圈已足供需求。為利地主原位次分配，配合現況及地形將西側部分調整為住宅區。

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
				4. 考量重劃配地及工程接管需求，基地內新增劃設 6 公尺計畫道路，另北側及西側 8 公尺計畫道路併同納入跨區重劃範圍取得開闢。



圖 1 變更案第 3-3 案修正方案示意圖

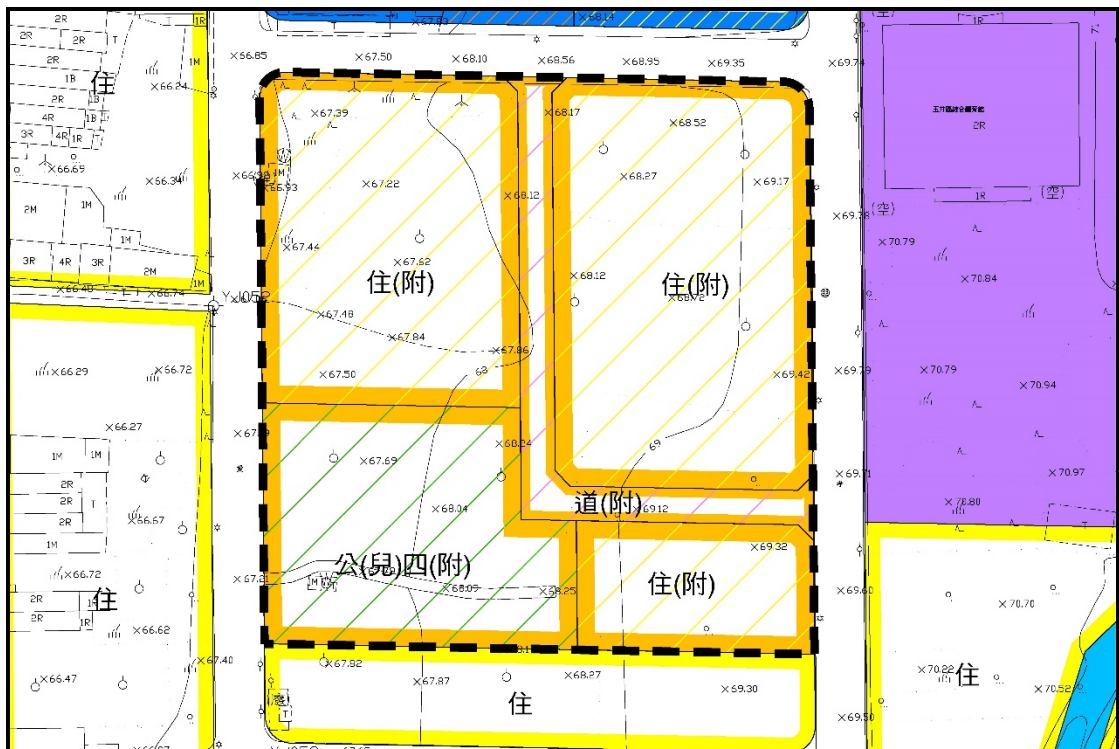


圖 2 變更案第 3-4 案修正方案示意圖

