

第二案：變更楠西都市計畫（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 天於楠西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 分假楠西區 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 11 件（含專案小組後新增 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）、姚委員希聖、胡委員大瀛、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 2 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 4 案：配合變更案第 5 案予以維持公開展覽草案，未涉及跨區重劃整體開發事宜，有關變更指導原則第 3 點修正為「公共設施之配置應配合周邊地區整體考量，以發揮公共設施效益」。

（二）變更案第 5 案：依經濟部水利署南區水資源局 109 年 8

月 13 日以水南產字第 10953054050 號函表示該局前機關人員之眷屬尚有需求，故准照公開展覽草案內容通過。

(三) 變更案第 6 案：考量工業區周邊緊鄰住宅區及加油站專用區，為維持一定之隔離避免土地使用互相干擾，新增建築退縮及停車空間出入口規定。

1. 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；退縮建築之空地除供設置汽、機車出入口外，其餘應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地；如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

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，如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。

(四) 變更案第 7 案：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，公共設施用地變更為住宅區，應負擔公共設施用地比例至少為 30%。惟考量專案小組建議修正方案，有關跨區重劃範圍內劃設之公共設施用地面積比例未達 30%，故酌予增加綠地（附）面積（詳附圖）。

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	周○利、 周黃○花 楠西段 138-1、348 地號	<ol style="list-style-type: none"> 有關陳情人有二筆都市計畫農業用地，位置於楠西區楠西段地號為 138-1、348 地號，及鄰地被玉井地所逕為分割為公共設施水利水溝用地，及鄰地畸零地私人農地，已於 103 年 4 月 18 日被都市發展局、都更水利用地之磋商修法，以其因已分割用地需要水溝用地，已經分區使用證明實施中。 茲將被分割水溝用地地號-楠西區楠西段地號 138-2、348-31、348-41、348-42、348-26、348-29，以上被逕為分割大約計 780 平方公尺為公共設施水溝用地，至今截止尚未徵收、補償、開闢公共設施水利行使區，已延宕 5 年多的追溯期，土地活化利用似被霸凌、掠奪農地之實，分區使用確實要徵收土地為首要宗旨、明文規定。 陳情人所埋怨的事項為畸零地為 7 筆，共擁有 13 筆零碎的農業用地，今後衍生私人土地申辦鑑界費用增加負擔，測量費用 2 筆×4000=8000 元，增加 13 筆×4000=5 萬 2 千元等疑義。牽連本府重要行政法案推行。按此楠西區公所就相關議題抄送市府農業局、水利局、工務局、都市發展局、經濟發展局等相關機關，請協助研議。 有關本區楠西段 138-1 地號及楠西段 348 地號(及鄰地範圍)私人土地被都市發展局都更水利用地之磋商修法以及因以分割用地，但未徵收開闢，於後衍生私有土地申辦鑑界費用等相關疑義，牽連本府重要行政法院推行，按此楠西區公所就相關議題，副本抄送市府農業局、水利局、工務局、都市 	建議編列預算評估楠西區雨水下水道，箱涵排水溝系統乙節，整體實際需求錄案辦理，最後甦醒吧，官員，如果不能實現爭取水溝用地就解編。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依本府水利局 109 年 4 月 6 日南市水養字第 1090414495 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。 該水溝用地係配合本府水利局 C 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，請水利局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提出相關意見。 有關陳情事項涉地籍逕為分割、鑑界費用及編列預算徵收開闢水溝用地等事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。

【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 7,000 人，且現行住宅區之使用率約為 45.37%，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。
- (七) 計畫區內共有 4 處停車場用地均為公有地，其中停 1、停 3 及停 4 尚未

開闢，經清查土地取得原因，停 1 及停 3 為 80 年徵收取得，另停 4 除埔尾段 659、659-1 地號土地為 36 年總登記，同段 661 地號土地為 88 年徵收取得，故予以維持原計畫。

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 3-3 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。

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	<ol style="list-style-type: none"> 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 「變更楠西都市計畫（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	11,000 人	7,000 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。		現行計畫人口誤植，予以修正為 12,000 人。
3-1	市 2	市場用地 (市 2) (0.20 公頃)	住宅區(附) (0.20 公頃)	市 2 現況未開闢，經市場處評估已無使用需求，故予以解編。	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 係屬批發市場，主管機關為農業局，依本府農業局 109 年 4 月 17 日南市農銷字第 1090439428 號函表示該市場用地無使用需求，並請納入變更理由敘明。
			附帶條件：以市地重劃方式開發。			
3-2	公(兒)3	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)3) (0.63 公頃)	住宅區(附) (0.46 公頃)	1. 公(兒)3 現況未開闢，經檢討與公 2 服務圈範圍重疊，故部分予以解編、部分調整為兒童遊樂場用地。 2. 考量重劃配地及進出需求，增劃 8 公尺計畫道路及 4 公尺人行步道拓寬為 8 公尺計畫道路，並配合劃設迴車道。		1. 建議修正後通過 (詳圖 1)。 2. 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，惟兒 1 面積僅 0.04 公頃，新計畫兒 1 調整名稱為綠地，並於變更案第 3-3 案配合補充兒童遊樂場用地，以符公園服務圈需求。
			兒童遊樂場用地(附) (兒 1) (0.04 公頃)			
			道路用地 (附) (0.13 公頃)			
		人行步道 (0.04 公頃)	道路用地 (附) (0.04 公頃)			
			附帶條件：以市地重劃方式開發。			
3-3	機 1 南側	機關用地 (機 1) (0.20 公頃)	住宅區(附) (0.06 公頃)	1. 本案原於 61 年係劃設為機關用地；82 年第二次通盤檢討時，檢討變更為住宅區，附帶條件應另行擬定細部計畫；106 年第四期通盤檢討時，考量整體發展之市場條件，且經土地所有權人開發意願調查，皆無表達開發意見，予以檢討恢復為原機關用地。		1. 建議修正後通過 (詳圖 2)。 2. 配合變更案第 3-2 案將新計畫兒 1 調整為綠地，為符合公園服務圈需求，將新計畫停 5 調整為兒童遊樂場用地，以確保公共設施服務品質。
			停車場(附) (停 5) (0.12 公頃)			
			綠地用地 (附)(綠 4) (0.02 公頃)			
			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			
				<p>2. 機 1 現況未開闢，經相關單位評估已無使用需求，故予以解編。</p> <p>3. 考量基地形狀，西北側併同鄰近停 3 劃設為停車場用地，東南側劃設為住宅區，並於排水溝用地間劃設綠地作為適度隔離。</p> <p>4. 有關住宅區建築退縮規定部分，依本市通案性規定如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。惟該住宅區形狀為扇形，如配合上開規定退縮建築將造成配地困難，考量基地條件特性，該住宅區得免予退縮建築。</p>		
3-4	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (1.07 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	公 1、文(高)用地北側	<p>公園用地(公 1) (1.80 公頃)</p> <p>學校用地(文(高)) (3.74 公頃)</p>	<p>住宅區(附) (1.29 公頃)</p> <p>綠地用地(附)(綠 5) (0.14 公頃)</p> <p>道路用地(附) (0.37 公頃)</p> <p>住宅區(附) (2.55 公頃)</p> <p>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(公(兒)4) (0.41 公頃)</p> <p>綠地用地(附)(綠 5) (0.06 公頃)</p> <p>道路用地</p>	<p>1. 公 1 現況未開闢，經檢討與公 2 服務圈範圍重疊，另文(高)用地依教育局評估已無使用需求，故予以解編。</p> <p>2. 公 1 與文高用地北側私有地之地主相同，併同整體規劃並劃設公(兒)及道路用地及公兒，另於排水溝用地間劃設綠地作為適度隔離。</p> <p>3. 考量土地權屬單純，應回饋土地區位及面積可整體規劃，故以捐地辦</p>	<p>1. 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</p>	<p>請依下列意見修正內容，提請大會討論。</p> <p>1. 考量本案土地權屬單純，為利後續土地整體規劃彈性，且尚涉及水利法之出流管制計畫，附帶條件調整為「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</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			
			(附) (0.72 公頃)	理回饋。	贈之公共設施用地一次全數無償轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 2. 應於土地所有權人完成公共設施用地興闢及各公共設施主管機關同意後，住宅區(附)始得申請建築開發。	更主要計畫」。 2. 配合上述附帶條件之修正，新計畫調整為公園用地(公1)(附五)及學校用地(文(高))(附五)。 3. 為確保土地合理規劃，訂定下列變更指導原則： (1) 變更範圍西側臨接台3省道，且位於計畫區進入曾文水庫特定區之門戶位置，未來可結合觀光遊憩適度提供部分商業機能。 (2) 道路系統之劃設盡量避免與1號計畫道路(臺3省道)有過多出入口，以減少交通衝擊。 (3) 公共設施之配置應配合南側跨區重劃開發區塊整體考量，以發揮公共設施效益。
5	文(高)用地南側	學校用地(文(高))(2.42 公頃)	農業區(0.24 公頃) 機關用地(機4)(2.18 公頃)	1. 文(高)用地現況未開闢，部分土地為經濟部水利署南區水資源局持有，現況為宿舍使用。 2. 依教育局評估已無使用需求，故予以解編。配合現況及權屬，將經濟部水利署南區水資源局持有土地變更為機關用地，私有地變更為農業區。		請依下列意見修正內容，提請大會討論。 1. 依財政部國有財產署109年6月29日台財產南南一字第10912015210號函表示：「...請貴府就規模及區位洽詢原機關經濟部水利署南區水資源局之用地需求，倘該局已無使用需求，本辦事處不同意由學校用地變更為機關用地，建議納入重劃範圍...」。 2. 查該變更範圍現況為宿舍使用，請洽

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			
						<p>經濟部水利署南區水資源局評估用地需求。</p> <p>3. 若經評估確已無使用需求，請研議納入變更案第 3 案辦理跨區市地重劃可行性。</p> <p>4. 該開發區塊面積大於 2 公頃以上，公共設施配置應考量水利法之出流管制計畫之需求，配合劃設公(滯)。</p>
6	乙種工業區東側廣場	廣場用地 (0.09 公頃) (附)	乙種工業區 (附) (0.09 公頃) 綠地用地 (0.00 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. 北側臨接綠地部分，併同變更為綠地(面積為 25 m ²)。 3. 南側銜接 25 公尺計畫道路部分，為避免銜接處道路縮減造成交通瓶頸，道路寬度配合調整為漸變順接，將部分農業區變更為道路用地。 4. 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。		建議准照公展草案通過。
	道路用地 (0.01 公頃)	農業區 (0.01 公頃)				
		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為不得大於 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。			

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			
7	公(兒)2	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)2) (0.35公頃)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) (公(兒)2) (0.35公頃)	1. 公(兒)2 服務圈範圍與公 2、公(兒)兒 1 重疊，故予以解編。 2. 考量公兒 2 僅部分邊界鄰接人行步道，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 條再另案辦理變更。		1. 建議修正後通過(詳圖 3)。 2. 變更範圍所在街廓周邊計畫道路均已開闢，考量基地條件得以北側 4 公尺人行步道配合調整為 6 公尺計畫道路作為基地聯外道路，故納入變更案第 3 案併同辦理跨區市地重劃。 3. 考量住宅區街廓完整利用，及鄰接排水溝用地適度區隔，西側劃設廣(道)用地及綠地。
			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 3 「變更楠西都市計畫（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	周○利、周黃○玉花 楠西段 138-1、348 地號	1. 楠西區東勢里仁愛路 57 號民眾的土地，地號 138-1、348，部分土地被分割。 2. 在 61 年 4 月 20 日被都發局都市計畫變更為治理洪水規劃寬度十米寬，楠西區 C 幹線雨水下水道水溝用地。 3. 103 年 4 月 18 日命令玉井地政事務所協助逕為分割將私人農業土地變為水利局水溝用地至今尚未徵收。	請都發局盡快活化土地及保障土地權益，盡快還地於民。	建議未便採納。 理由： 1. 依本府水利局 109 年 4 月 6 日南市水養字第 1090414495 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. 該水溝用地係配合本府水利局 C 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提出相關意見。
2	江○榮 公(兒)2 用地	公兒 2 用地東西及南北向 4 米人行步道開闢及劃設道路用地。		建議部分採納。 公(兒)2 北側 4 公尺人行步道調整為 6 公尺計畫道路，併同公(兒)2 解編納入跨區重劃辦理。 理由： 1. 涉及變更案第 7 案。 2. 考量公(兒)2 得以北側 4 公尺人行步道配合調整為 6 公尺計畫道路作為基地聯外道路，故納入變更案第 3 案併同辦理跨區市地重劃。 3. 東側及南側 4 公尺人行步道非屬重劃配地及工程接管需求，故仍予以維持 4 公尺人行步道用地，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
3	吳○綠、陳○強 文高用地、公 1 用地	本案座落於臺 3 縣道旁，為進入嘉義市山區之門戶位置，希冀藉由本基地優勢的區位條件，適當引入觀光、遊憩、休閒及商業使用等多元之商業行為，促進地方經濟發展並創造就	1. 建議部分住宅區調整為商業區，另增設廣停用地供民眾使用，避免停車需求外溢。 2. 本案採市地重劃方式開發，按現行規定，商業區屬角地部分，面臨道路部分均應退縮 5 公	建議部分採納。 為利後續土地整體規劃彈性，附帶條件調整為由土地所有權人得依「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

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
		業機會。	尺建築，爰此建議取消帶狀綠地系統，藉由商業區整體規劃設計營造綠化隔離空間。 3. 為利後續重劃配地，建議於住宅區增設 8 米計畫道路，除可供指定建築線外，亦能健全整體道路系統。	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。 理由： 1. 涉及變更案第 4 案。 2. 考量本案土地權屬單純，為利後續土地整體規劃彈性，且尚涉及水利法之出流管制計畫，附帶條件調整為「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」。 3. 配合上述附帶條件之修正，新計畫調整為公園用地(公 1)(附五)及學校用地(文(高))(附五)。 4. 為確保土地合理規劃，訂定下列變更指導原則： (1)變更範圍西側臨接台 3 省道，且位於計畫區進入曾文水庫特定區之門戶位置，未來可結合觀光遊憩適度提供部分商業機能。 (2)道路系統之劃設盡量避免與 1 號計畫道路(臺 3 省道)有過多出入口，以減少交通衝擊。 (3)公共設施之配置應配合南側跨區重劃開發區塊整體考量，以發揮公共設施效益。
4	江○和埔尾段 204、205、223、	該地段在都市計畫中為巷道用地，迄今未開闢未辦理徵收，影響所有權人之權益，且鄰近就有既成巷道。	將此計畫巷道廢除。	建議未便採納。 理由： 1. 陳情土地位屬 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

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
	225 、 229 、 230 、 234、270 地號			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。
5	吳○綠、 陳○強 文高用地、公1 用地	本案座落於臺3縣道旁，為進入嘉義市山區之門戶位置，希冀藉由本基地優勢的區位條件，適當引入觀光、遊憩、休閒及商業使用等多元之商業行為，促進地方經濟發展並創造就業機會。	1. 建議部分住宅區調整為商業區，另增設廣停用地供民眾使用，避免停車需求外溢。 2. 本案採市地重劃方式開發，按現行規定，商業區屬角地部分，面臨道路部分均應退縮5公尺建築，爰此建議取消帶狀綠地系統，藉由商業區整體規劃設計營造綠化隔離空間。 3. 為利後續重劃配地，建議於住宅區增設10米計畫道路，除可供指定建築線外，亦能健全整體道路系統。	併入陳第3案初步建議意見辦理。
6	林○ 埔尾段 887地號	楠西人口大量外流，居民不到萬人，市地重劃沒有必要性。	建請廢棄原有編定，以達農地農用，切莫以市地重劃之名，行掠奪農地之實。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-2案。 2. 埔尾段887地號位屬公(兒)3。 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。
7	鄭○禛 埔尾段 664地號	鄉下進行都市計畫對地方毫無助益，完全沒有發展，只是增加土地所有權人的稅賦。		1. 涉及變更案第3-2案。 2. 埔尾段664地號位屬批發市場用地。 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。
8	鄭陳○ 鸞	鄉下進行都市計畫對地方毫無助益，完全沒有		1. 涉及變更案第3-2案。 2. 埔尾段665、665-1地

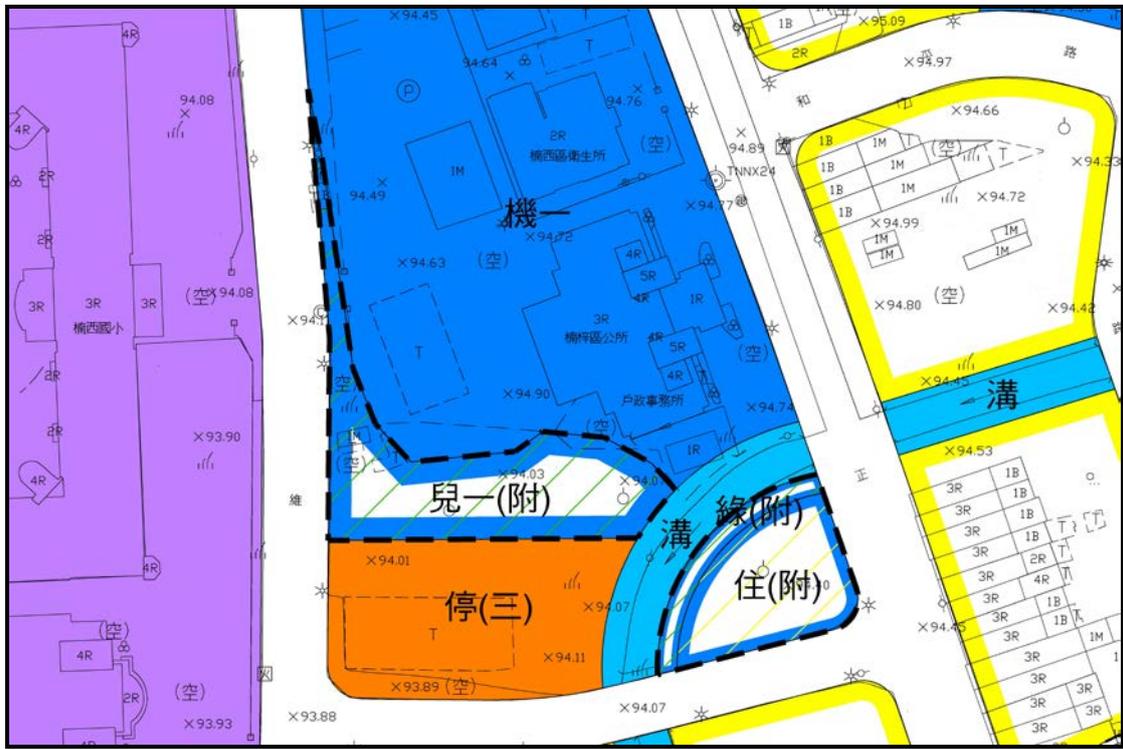


圖 2 變更案第 3-3 案修正方案示意圖

