

第 六 案：「變更新市都市計畫（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 天於新市區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 108 年 12 月 5 日下午 2 時 30 分假本市新市區公所 3 樓大禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：9 件。

七、本案因案情複雜，由本會姚委員希聖（召集人）、張委員仁郎、胡委員大瀛、陳委員淑美及莊委員德樑等 5 人組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 3 月 24 日、7 月 14 日及 9 月 1 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)通過。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、本計畫區係屬人口成長地區，且 107 年現況人口數已接近公展方案調整後人口數 2.2 萬人，故參考人口預測模型推估結果及國土計畫指導，並配合實際發展趨勢將計畫人口調整為 2.7 萬人。

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、合理性及可行性，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敘明。
- (二)有關開放空間系統公共設施係以服務圈為檢討依據，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，爰以 500 公尺等距離服務圈檢核。經檢討後留設公共設施之服務圈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 0.30 公頃/千人，檢討後為 0.19 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」，計畫區西北側 36.7 公頃整體開發地區所劃設 7 處公園用地，其服務範圍幾可含括鐵路以西地區；鐵路東側已開闢完成之公 8 及公(兒)5 用地，及透過本次跨區重劃配合保留部分公(兒)4 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周邊公共設施用地規劃原則，請納入計畫書敘明。
- (三)有關變 3 案財務評估內容，依地政局所提意見，除雜項工程及間接費用誤繕應予修正外，尚屬合理可行。

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

八、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 126%，惟建蔽率不大於 50% 時，容積率得調整為不得大於 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「變更新市都市計畫（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	20,000 人	22,000 人	考量未來人口成長趨勢及上位計畫指派核實檢討後，酌予調整計畫人口。		併專案小組初步建議意見第一點。
3-1	公(兒)1	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)1) (0.32 公頃)	住宅區(附一) (0.34 公頃)	1. 公(兒)1 與公園用地服務範圍重疊，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，西側及南側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	1、建議修正後通過(詳圖 1)。 2、參酌編號 7 人民陳情意見及考量東側人行步道尚有指定建築線及重劃配地暨工程接管需求，原人行步道調整為 6 公尺計畫道路，併同納入重劃範圍取得開闢。
		人行步道 (0.02 公頃)				
		道路用地 (0.09 公頃)	道路用地(附一) (0.09 公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-2	公(兒)2	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)2) (0.34 公頃)	住宅區(附一) (0.36 公頃)	1. 公(兒)2 與公園用地服務範圍重疊，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，北側計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	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。	變更圖依專案小組初步建議意見第五點修正，餘依公展草案內容通過(詳圖 2)。
		人行步道 (0.02 公頃)				
		道路用地 (0.07 公頃)	道路用地(附一) (0.07 公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-3	公(兒)4	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)4) (0.35 公頃)	住宅區(附一) (0.21 公頃)	1. 公(兒)4 與公園用地服務範圍重疊，惟考量鐵路東側地區缺乏鄰里性公園用地，故予以部分解編，部分保留調整為兒童遊樂場用地。 2. 考量重劃配地及進出需求，南側計畫		1、建議修正後通過(詳圖 3)。 2、東側人行步道現況已開闢但未徵收取得，考量尚有指定建築線及重劃配地暨工程接管需求，將人行步道予以調整為 6 公尺計畫道路，併同納入重劃範圍取得開闢。 3、兒 1 劃設區位參酌編號 4 人民陳情意見，考量未來配地
		道路用地 (0.06 公頃)	兒童遊樂場用地 (兒 1)(附一) (0.14 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 及使用需求，調整至東南側。
		原計畫	新計畫			
				道路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。			
3-4	停 1	停車場用地 (停 1) (0.09 公頃)	停車場用地 (停 1) (0.09 公頃)	停 1 現況未開闢，考量周邊商業强度高，經停管處評估仍有使用需求，故予以保留。		1、建議修正後通過(詳圖 4)。 2、依停管處意見： (1)「臺南鐵路立體化延伸至善化地區土地整合發展可行性研究」案建議新市火車站遷移至計畫區北側農業區，故保留停一用地以滿足停車需求。現因新市火車站遷移案未經中央核准，另參酌編號 6 人民陳情意見，停一用地周邊已有市一用地及新市國小可提供停車空間，故建議部分保留部分解編為住宅區。(2)保留為停車場部分面積雖僅約 0.04 公頃，惟其面寬為 20 米以上應不致影響後續規劃使用。 3、有關市一用地地下停車場僅於營業時間開放一節，建議停管處協調市場處，以提供更多停車空間，舒緩停車需求。
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-5	停 2	停車場用地 (停 2) (0.09 公頃)	住宅區 (0.09 公頃)	停 2 現況未開闢，考量鄰近新市國小地下停車場已可提供停車空間，故予以解編為住宅區。		1、建議修正後通過(詳圖 5)。 2、參酌停一用地規劃內容，考量規劃原則之公平性與一致性，建議部分保留為停車場用地部分解編為住宅區。 3、保留為停車場部分面積雖僅約 0.04 公頃，且單側臨路，惟依停管處意見，其面寬為 20 米以上，應不致影響後續規劃使用。 4、西側尚有部分道路用地已開闢但未徵收取得，考量重劃開發可行
			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 性，具有配地及工程接管需求，併同納入重劃範圍取得開闢。
		原計畫	新計畫			
3-6	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (1.45 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 3-5 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」。
4	成功街北側 4 米東西向人行步道	人行步道 (0.02 公頃)	住宅區(附四) (0.02 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金抵繳。	1. 該人行步道南側緊鄰既成道路(成功街)，考量現況已有成功街供通行，且廢除尚不影響道路二側地主指定建築線及通行權益，故予以解編。 2. 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。		變更圖依專案小組初步建議意見第五點修正，餘依公展草案內容通過(詳圖 6)。

附表 3 「變更新市都市計畫（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	蔡○杰、 蔡○昇、 王○賢、 林王○春 永安段 861、862 、 862-1 、 863、 863-1、 864、 864-1、 865、 865-1、 866、 866-1 地 號（停 2 所有地號 ）	1. 停 2 用地經停管處評估已無使用需求。 2. 本土地既已無使用需求，週邊亦無規劃任何新公共設施，不需額外開發成本，尚無納入跨區重劃開發需求。 3. 本私人土地臨路段已為公所開闢公共人行道，等同土地所有權人已捐地回饋。	既無使用需求，恢復原始私有土地狀況，請同意無條件解編為住宅區，還地於民。	建議未便採納。 理由： 1、併變更案第 3-5 案辦理。 2、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。 3、停二用地西側已開闢為人行道但未徵收取得之土地，考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，併同納入重劃範圍取得開闢。
2	翁○凱 南港段 311 地號	未納入本次計畫。公(兒)四旁 4 米巷道，已為既有巷道 50 多年，未予徵收，希望能納入計畫變更。	一併納入本次計畫。	建議予以採納。 理由： 1、併變更案第 3-3 案辦理。 2、陳情範圍為公(兒)四東側 4 米人步道，該步道東側有 2 處合法建物，考量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，併同納入重劃範圍取得開闢。
3	李○敏 福壽段 1165、 1167 地 號	因後面 8 米要開闢，無需四米人行步道(3-1)南側申請人行步道廢除。		建議未便採納。 理由：陳情地號屬 4 米人行步道，步道旁業經部分地號指定建築線在案，解編將影響其建築使用，且將使同段 795、796 等地號成為裡地，無法建築使用。
4	魏○成、 魏張○琨 南港段 310、426 地號	1. 公共設施比例 31.03%，不是會場講的 30%。 2. 公展方案不好建築。	1. 降低公設比至 30%，維護人民權益。 2. 修改兒 1(附)的位置到南側。	建議部分採納。 理由： 1、併變更案第 3-3 案辦理辦理。 2、本市公設專通採跨區重劃方式辦理，以公設用地負擔不低於 30%為原則。另依重劃規定，總負擔以不超過 45%為限，爰本案尚符規定。 3、考量未來配地及使用需求，兒 1 用地配合調整至東南側。
5	林○君	新市區信義段 389 被設	建議徵收道路，謝	不予討論：

	信義段 389 地號	為計畫道路已逾 40 多年，可否請市長徵收，謝謝！	謝！	理由：涉及道路用地徵收事宜，亦非屬都市計畫實質變更範疇，轉請工務局卓處。
6	洪○和 永安段 41 地號	1. [停一] 用地鄰近已有 [市一] 地下停車場、新市國小操場地下停車場、新市農會停車場等，可供停車之空間且停放率未滿載。 2. 本用地相較於 [停二] 與周邊停車距離更近，既然 [停二] 可就地解為住宅區，[停一] 就地解為商業區理由更為充分。	比照編號 3-5 [停二] 用地，依鄰近已有停車場空間之條件，予解編為商業區用地。	建議酌予採納。 理由： 1、併變更案第 3-4 案辦理。 2、因周邊已有市一用地及新市國小可提供停車空間，建議部分用地酌予解編為住宅區。
7	謝○芳 福壽段 852、856 地號	原有新市區福壽段 852、856 地號土地為公設地同意此次開發，因所有新市區福壽段 850 地號土地上有棟合法建物，以原有巷道編定門牌，自民國 78 年領取建物使用執照起即編訂為新市區和平街 141 巷 1 號，開發時請保留該巷道否則無道路通行，有損他人權益。		建議酌予採納。 理由： 1、併變更案第 3-1 案辦理。 2、考量人行步道尚有指定建築線及重劃配地暨工程接管需求，原人行步道調整為 6 公尺計畫道路，併同納入重劃範圍取得開闢。
逾 1	黃○義、 蔣○秀 大榮段 948、1048 地號	四米人行步道尚未開闢，如果廢除並無影響週邊交通及建築使用。可整合週邊土地，整體規劃使用。	希望 4 米人行步道可否廢除調整為建地。	建議酌予採納。 理由： 1、廢除不影響道路用地及兩側土地所有權人權益，符合道路用地檢討原則(道 A-1)，亦無影響周邊現有巷道系統。 2、建議 4 米人行步道範圍以調降容積率方式解編為住宅區，並得以繳納代金方式恢復原容積(詳附表 4、圖 7)。
逾 2	蔡○仲 華興段 566 地號	本人蔡○仲為新市區華興段 566 地號之所有權人，目前台南市政府細部計畫通盤檢討為公共設施(道路)，至今已 40 多年未徵收開闢利用，導致原本完整之土地被配四分五裂，嚴重損及本人之權益，盼予以廢止道路用地及道路縮減。		建議酌予採納。 理由： 1、該人行步道現況尚未開闢，廢除不影響周邊現有巷道系統及兩側地主指定建築線及通行權益，符合道路用地檢討原則(道 A-1)。 2、建議 4 米人行步道範圍以調降容積率方式解編為住宅區，並得以繳納代金方式恢復原容積(詳附表 4、圖 8)。

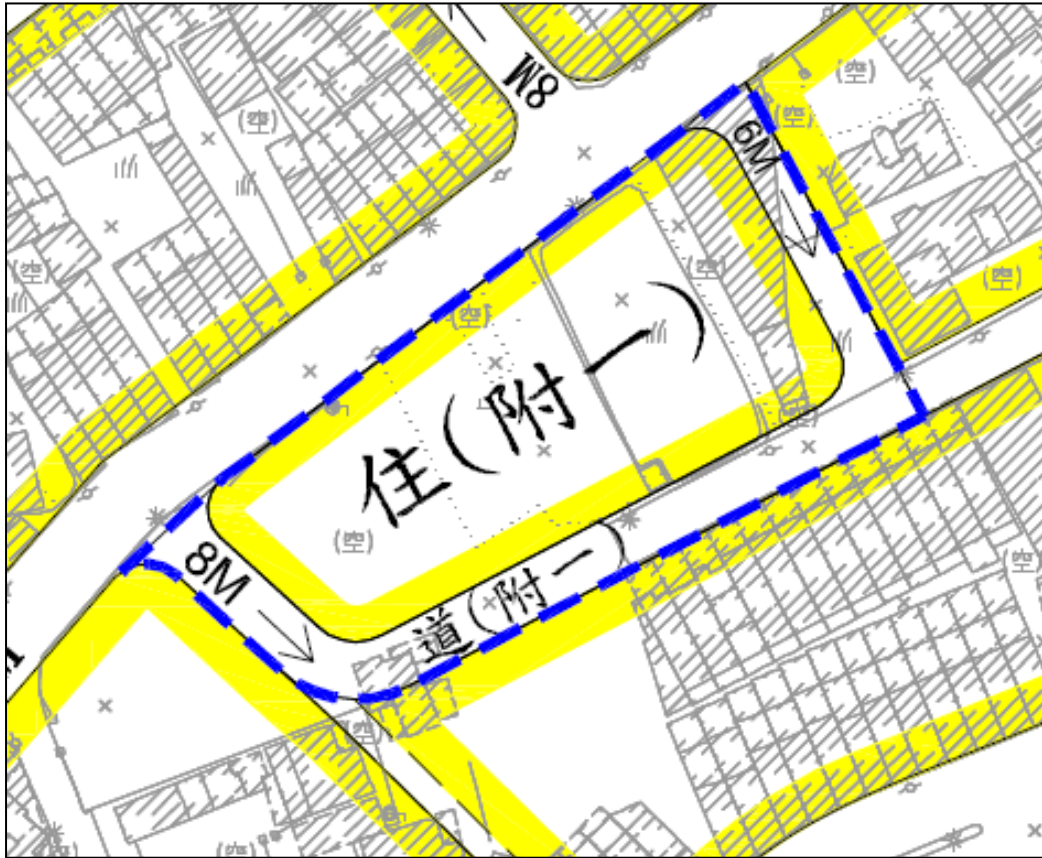


圖 1 變 3-1 案專案小組意見修正後示意圖

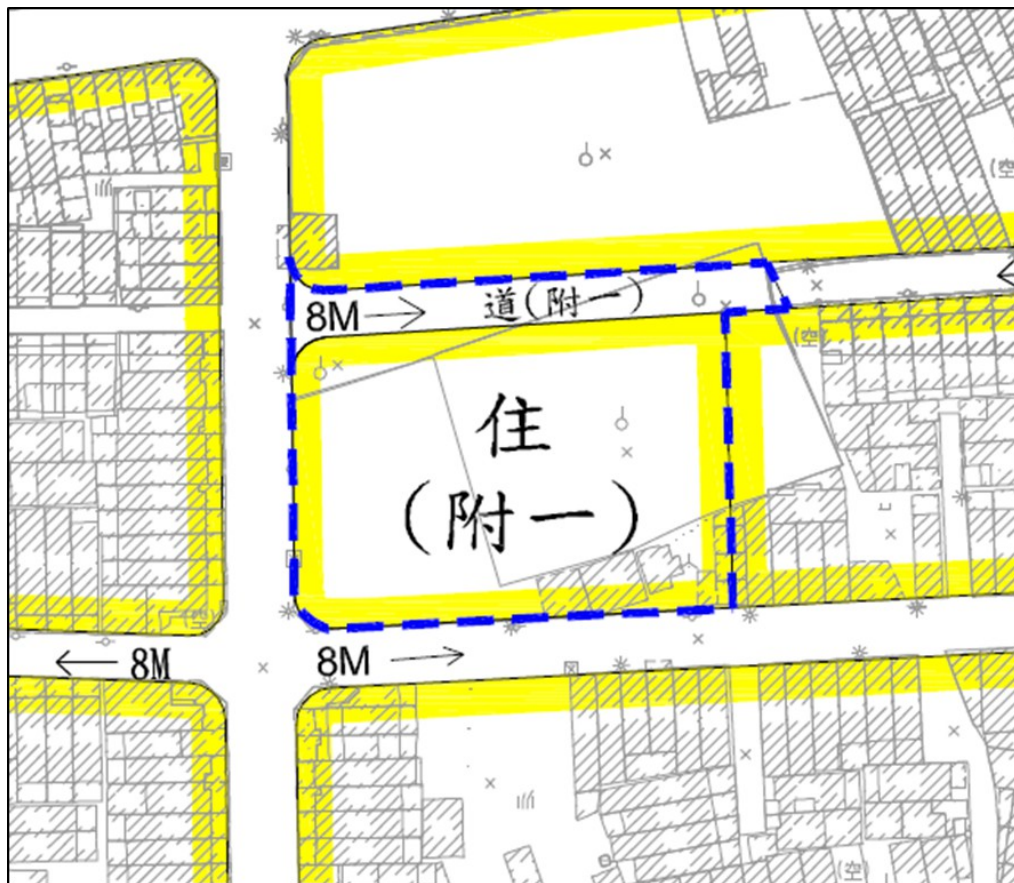


圖 2 變 3-2 案專案小組意見修正後示意圖

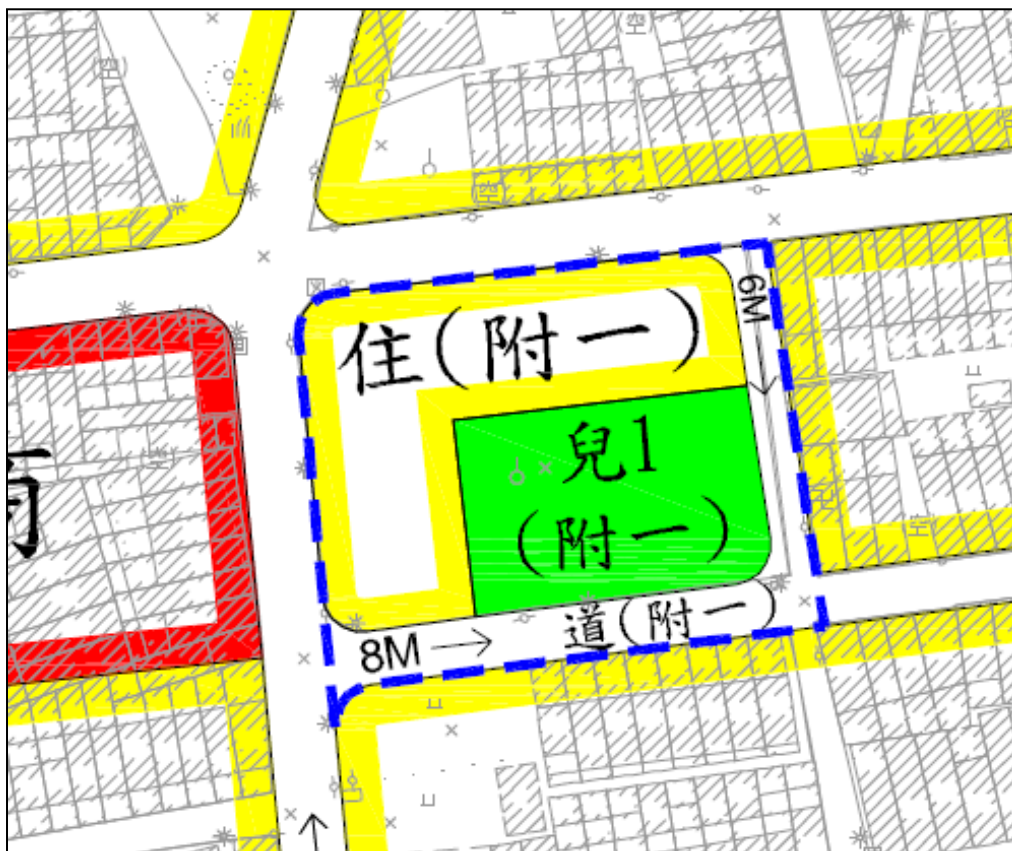


圖 3 變 3-3 案專案小組意見修正後示意圖

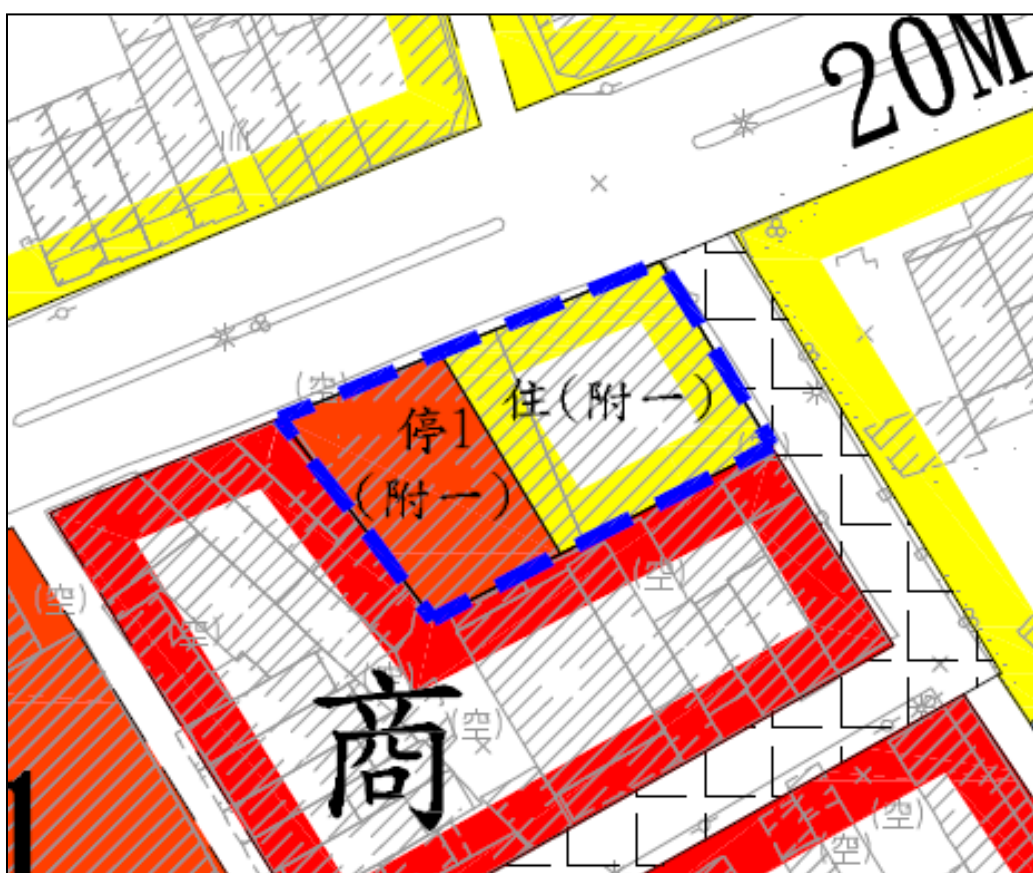


圖 4 變 3-4 案專案小組意見修正後示意圖

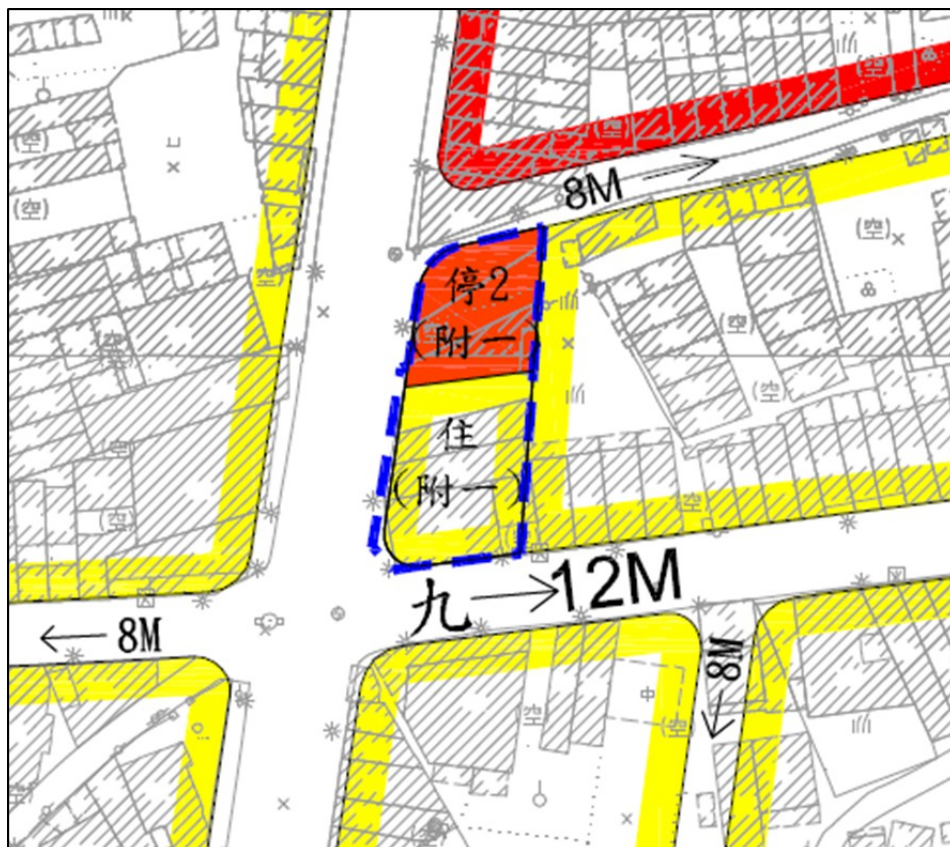


圖 5 變 3-5 案專案小組意見修正後示意圖



圖 6 變 4 案專案小組意見修正後示意圖



圖 7 逾 1 案變更內容示意圖

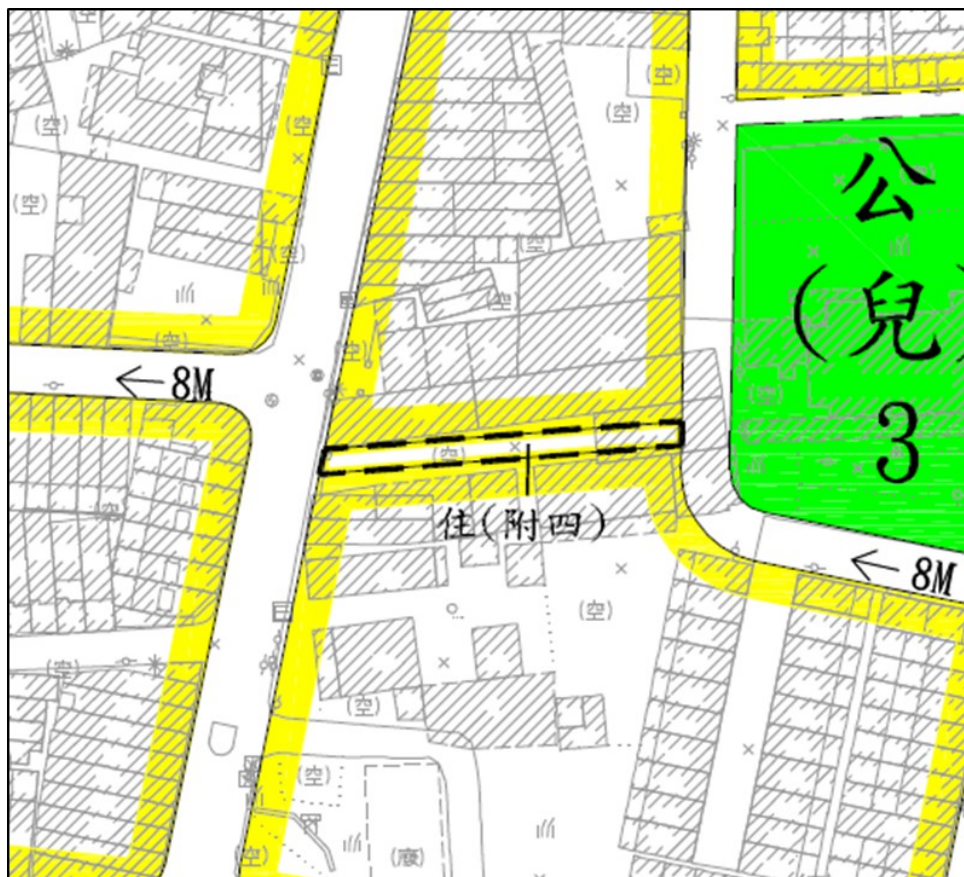


圖 8 逾 2 案變更內容示意圖

附表 4 配合人陳新增變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
5	仁愛街 東側 4 米 東西向 人行步 道	人行步道 (0.01 公頃)	住宅區(附四) (0.01 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金抵繳。	1. 配合人民陳情意見編號逾 1 辦理。 2. 該人行步道現況尚未開闢，廢除不影響周邊現有巷道系統及兩側地主指定建築線及通行權益，符合道路用地檢討原則(道 A-1)，故予以解編。 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。
6	公(兒)3 西側 4 米 人行步 道	人行步道 (0.02 公頃)	住宅區(附四) (0.02 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金抵繳。	4. 配合人民陳情意見編號逾 2 辦理。 5. 該人行步道現況尚未開闢，廢除不影響周邊現有巷道系統及兩側地主指定建築線及通行權益，符合道路用地檢討原則(道 A-1)，故予以解編。 6. 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。