

第四案：「變更善化主要計畫(部分農業區為住宅區、公園用地、社會福利設施用地及道路用地)(配合善化主要計畫(第四次通盤檢討)逕向內政部陳情意見編號8、14)案」

說明：一、109年6月發布實施之「變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)案」中(以下簡稱善化四通)，考量南科特定區及周邊主要都市(如安定、新市、官田等)之發展，針對現況人口已超過計畫人口及都市發展用地幾近飽和問題，於計畫中酌予提高計畫人口，以符人口成長趨勢，同時也預留南科特定區就業人口進駐、移居人口遷入需求。此外亦針對都市發展儲備腹地進行盤點，審議期間採納人民陳情意見，由都市發展融合、生活機能補足、區位條件合宜等面向，研擬農業區變更原則，以期透過農業區轉型釋出，適度補足都市發展用地。

本案延續善化四通之指導原則，並依都市計畫農業區變更使用審議規範，由申請單位整合計畫範圍內土地所有權人同意後提出農業區變更為住宅區，同時回饋公園、停車場、社會福利設施用地等公共設施，為善化都市計畫中心位置提供一個新的鄰里核心。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

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、座談會：民國109年12月1日下午2時00分，假善化區文正里社區活動中心舉辦。

六、公開展覽：自民國111年8月8日起30天於善化區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於111年8月24日下午3時00分假善化區文正里社區活動中心舉辦公開

說明會。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由周委員士雄（召集人）、張委員慈佳、李委員佩芬、陳委員淑美及莊委員德樑等 5 人組成專案小組先行審查，於 111 年 10 月 12 日及 111 年 12 月 8 日召開第 1、2 次專案小組會議。嗣因配合委員任期屆滿，經重新簽奉核可，由徐委員中強（召集人）、周委員士雄、陳委員彥仲、張委員梅英、陳委員淑美等 5 人組成專案小組，復於 112 年 3 月 8 日續召開第 3 次專案小組會議；迄今共召開 3 次專案小組會議，並獲致具體初步建議意見，爰提請大會討論。

七、人民或團體所提意見：共 3 件。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過。（詳【附錄】）

- 一、本案涉及都市計畫農業區變更使用審議規範之第 3 點規定應檢具土地使用同意書部分，經檢核私有土地所有權人同意書均已取得，惟國有財產署因公開展覽草案與原同意文件所敘開發方式不同提出異議（主計人陳第 1 案）。為符審議規範第 3 點規定取得同意合併開發證明文件，請申請人依國有財產署南區分署臺南辦事處 112 年 4 月 18 日台財產南南一字第 11212008770 號函（詳附件）說明，於都市計畫發布實施前依國有財產法等相關規定取得所有權或切結自行負擔都市計畫相關回饋，以利執行。
- 二、本案變更緣起，係考量善化地區人口成長率及周邊產業發展，於 109 年 6 月發布「變更善化主要計畫（第四次通盤檢討）案」中准予符合一定發展條件之農業區依逕提內政部人陳案件位置申請變更，有關居住空間需求、周邊都市計畫

人口分派情形及實際發展現況等分析資料，請覈實更正並於計畫書中補充修正。

- 三、有關本案規劃社會福利設施用地之開發方式，依市府社會住宅主管單位(都市發展局住宅科)表示「考量本市社會住宅供給持續協同中央盤點基地並研析規劃，本案目前暫無設置社會住宅之需求。」，爰請另行研議本案「社會福利設施用地」酌予適度調整供社會福利或其他公共服務功能，並同步修正相關細部計畫土地使用管制規定。
- 四、又考量本案變更範圍鄰近善化市區且未來將引入 2,500 人之計畫人口，社會福利設施用地及停車場用地應兼顧區位可及性及公益性，請就區內公共設施用地補充說明規劃構想或研析其他區位調整配置方案。
- 五、本案劃設之公共設施及代用地，應於都市計畫核定前，由全數土地所有權人與市府簽訂協議書，並於協議期限內，一次全數無償移轉予市府，為免於協議期限內因土地移轉、所有權人變更衍生爭議，應於協議書中敘明同意書之授權內容以確保延續代表性。
- 六、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。

附件

檔 號：

保存年限：

財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 函

地址：704033臺南市北區富北街9號6樓
聯絡方式：董建樑 06-2111818分機103

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年4月18日

發文字號：台財產南南一字第11212008770號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司檢送「變更善化都市計畫(部分農業區為住宅區、公園用地、社會福利設施用地及道路用地)(配合善化主要計畫(第四次通盤檢討)逕向內政部陳情意見編號8、14案)」後續處理方案一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司112年3月13日大北字第1120020號函。
- 二、本案既已進入都市計畫審議程序，為利後續都市計畫執行可行性，仍請貴公司於都市計畫發布實施前應依國有財產法等相關規定取得所有權或切結願自行負擔都市計畫相關變更回饋。

正本：大北開發建設股份有限公司

副本：臺南市政府都市發展局

【附錄】

一、變更案申請要件檢核

本案涉及都市計畫農業區變更使用審議規範（下稱審議規範）之第 3 點規定應檢具土地使用同意書部分，經檢核私有土地所有權人同意書均已取得，惟國有財產署因公開展覽草案與原同意文件所敘開發方式不同提出異議（主計人陳第 1 案）。為符審議規範第 3 點規定申請要件，請申請人於提報本市都市計畫委員會大會前需取得最新之同意合併開發文件，以資周全。

二、變更辦理依據及範圍勘選

- （一）本案變更緣起，係因善化四通案考量當時計畫區內人口已超過計畫人口且住宅使用率已達八成以上，併考量善化地區人口成長率及周邊產業發展，准予符合一定發展條件之農業區依逕提內政部人陳案件位置申請變更，有關前述居住空間需求、周邊都市計畫人口分派情形及開發時程，原則同意專案小組之補充說明，請納入計畫書中說明。
- （二）本案變更範圍之選定，涉及農地現況使用及所有權人意願，並考量聯外通路及基地完整性等因素，有關鄰近剩餘農業區整體開發之可行性評估，原則同意申請人於專案小組之補充說明，本案開發範圍之劃定未對周邊剩餘農業區開發造成不良影響。
- （三）本案變更範圍邊界尚有部分地號未分割、界線未明，請參酌周邊已分割地籍及現況，進行實地測量以利套繪變更範圍邊界，並依都市發展局都市計畫管理科建議，於計畫書中敘明變更範圍之劃設原則，並載明應辦理分割之地號及地籍線延伸方式。

三、整體規劃內容

- （一）有關本案規劃社會福利設施用地之開發方式，依本府社會住宅主管機關本局住宅科表示「考量本市社會住宅供給持續協同中央盤點基地並研析規劃，本地區目前暫無設置社會住宅之需求。」，爰建議案地另行研議相關社會福利設施或其他公共服務需求供給。本案「社會福利設施用地」建議考量本案變更範圍鄰近善化市區且未來將引入 2,500 人

之計畫人口，亦得視調查需求酌予適度變更調整為所需之公共設施用地，俟後續開發內容確定後，併同修正計畫書中相關章節及土地使用管制內容。

- (二) 本案劃設之公共設施及代用地，應於都市計畫核定前，由全數土地所有權人與市府簽訂協議書，並於協議期限內，一次全數無償移轉市府，其後續公共設施之維護管理實際執行內容，原則同意依「臺南市市有不動產管理機關權責劃分原則」辦理。

四、基地排水及環境影響評估

- (一) 本案開發前後基地逕流分析及出流管制設施配置內容，原則同意申請人依本府水利局建議意見修正內容，並請於計畫書適當章節補充之。又依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」，應於變更都市計畫核定前取得經主管機關核定之出流管制規劃書等文件，請併入計畫書附件，以資查考。
- (二) 按臺南市政府環境保護局 110 年 4 月 12 日環綜字第 1100037040 號函之書面意見表示有關都市計畫審議階段是否需要辦理環境影響評估一節，請於計畫書適當章節補充初步評估內容並備齊主管機關函文併入計畫書附件，以資確認。

五、「都市計畫農業區變更審議規範」(下稱審議規範)檢核部分，請申請人就下列各點補充修正：

- (一) 第 14 點:交通容量

依審議規範第 14 點規定，聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求，請併細計人陳 1 案處理情形將重新調查結果更新於計畫書中。

- (二) 第 24 點、第 27 點、第 28 點：開放空間、都市設計、公共管線

1. 依審議規範第 24 條及第 28 條，有關應集中留設建築基地之法定空地及公共管線地下化或綠美化處理，請納入計畫書敘明，以作為未來公共設施開闢及建築規劃設計之指導。

2. 依審議規範第 27 點應表明都市設計內容部分，請依本府都市發展局

都市設計科意見修正都市設計要點條文。

(三) 第 25 點、第 29 點：都市防災

請依審議規範第 29 點補充說明消防設施規劃，另本案變更範圍內消防設施應依照消防法設置，相關消防設施設置除應徵得消防機關及自來水事業機構同意，請納入計畫書載明，以為執行依據。

(四) 第 46 點：汗水處理

依水利局 112 年 2 月 4 日南市水行字第 1120141206 號函說明，本次變更範圍內無雨水下水道系統，亦為公共污水下水道管線未到達區域；另依據下水道法第 8 條第 2 項規定新開發社區、工業區或經主管機關指定之地區或場所應設置專用下水道，暨同法施行細則第 4 條稱「新開發社區」為可容納 500 人以上居住或總計興建 100 住戶以上之社區。查本計畫屬上述範疇，爰請應依規定辦理，並納入計畫書載明，以為執行依據。

六、主要計畫變更內容：詳見附表一、二；附圖一。

七、主要計畫公展期間人民或團體陳情意見：詳見附表三。

附表一、主要計畫公開展覽草案變更內容明細表

| 編號 | 變更位置 | 變更計畫 | | 變更理由 | 專案出席委員初步建議意見 |
|------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------------|---|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 1 | II-10-15M 東側、II-13-15M 西側 | 農業區 12.55 公頃 | 住宅區 (附)12.55 公頃 | 1.善化都市計畫區都市發展用地使用率已達 8 成，且有鑒於計畫人口飽和，故於善化四通檢討時，提升計畫人口至 28,000 人。 2.因應南科特定區就業人口引入，為型塑中臺南都心之緊湊發展，參酌南科特定區計畫之容納人口分派，於周邊都市計畫區適度釋出都市發展用地，以帶動地方發展。 | 1. 配合細部計畫停車場用地、道路用地、廣(道)用地等公共設施規劃調整面積。 |
| 2 | 灣裡街公園東側 | 農業區 3.35 公頃 | 公園用地 (附)「公 6」 3.35 公頃 | 1.利用善化四通新增之公園用地予以擴大、延伸，擴充公園用地服務範圍，形成善化新的發展核心。 2.公園用地整體規劃設計，整合體育公園、景觀公園以及停車設施彌補地區不足之公共設施。 | 2. 修正後如附表二、附圖一。 |
| 3 | 計畫區西側 | 農業區 0.38 公頃 | 社會福利設施用地 (附)0.38 公頃 | 因應善化地區就業人口衍生之青年移居需求，以供設置青年移居宅及相關社會福利或公共服務設施進駐腹地。 | 依第三點整體規劃內容(一)意見辦理。 |
| 4 | 計畫區中軸東西向 | 農業區 1.19 公頃 | 道路用地 (附)1.19 公頃 | 新增 12 米主要計畫道路，東西向串連 II-10-15M、II-13-15M 計畫道路，形成計畫範圍內主要生活軸線。 | 建議准照公開展覽內容通過。 |
| 附帶條件：應另行擬定細部計畫，並採自願捐贈方式整體開發。 | | | | | 建議准照公開展覽內容通過。 |

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

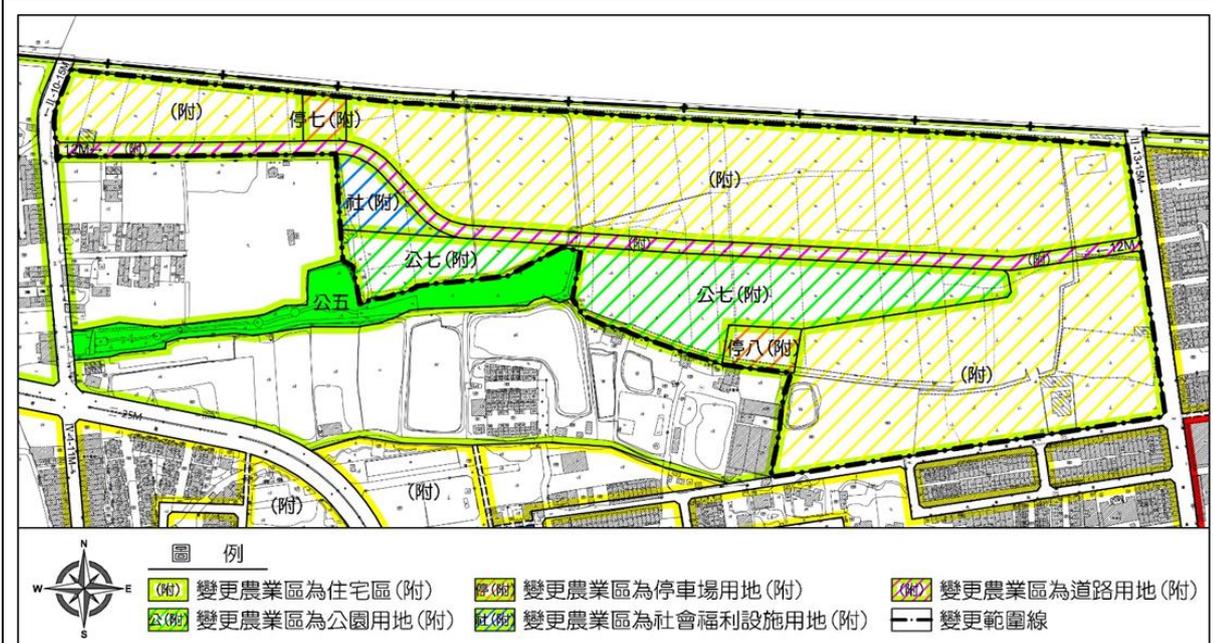
附表二、修正後變更內容明細表

| 編號 | 變更位置 | 變更計畫 | | 變更理由 |
|------------------------------|-------------------------------------|-----------------|--|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | |
| 1 | II-10-15M 東側、 II-13-15M 西側 | 農業區 12.53 公頃 | 住宅區 (附)12.53 公頃 | 1.善化都市計畫區都市發展土地使用率已達 8 成，且有鑒於計畫人口飽和，故於善化四通檢討時，提升計畫人口至 28,000 人。 2.因應南科特定區就業人口引入，為型塑中臺南都心之緊湊發展，參酌南科特定區計畫之容納人口分派，於周邊都市計畫區適度釋出都市發展用地，以帶動地方發展。 |
| 2 | 灣裡街公園東側 | 農業區 2.97 公頃 | 公園用地(附) 「公 7」2.97 公頃 | 1.利用善化四通新增之公園用地予以擴大、延伸，擴充公園用地服務範圍，形成善化新的發展核心。 2.公園用地整體規劃設計，整合體育公園、景觀公園以及停車設施彌補地區不足之公共設施。 |
| 3 | 計畫區西側 | 農業區 0.38 公頃 | 社會福利設施 用地(附)0.38 公頃 | 因應善化地區未來將引入 2,500 人之計畫人口，酌予適度變更調整為所需之公共設施用地，以提供社會福利或其他公共設施服務功能。 |
| 4 | 計畫區中 軸東西向 | 農業區 1.19 公頃 | 道路用地 (附)1.19 公頃 | 新增 12 米主要計畫道路，東西向串連 II-10-15M、II-13-15M 計畫道路，形成計畫範圍內主要生活軸線。 |
| 5 | 計畫區西 北側、南 側 | 農業區 0.40 公頃 | 停車場用地 「停 7」 (附)0.16 公頃 停車場用地 「停 8」 (附)0.24 公頃 | 1.依審議規範第 38 點規定核算公共停車場需求留設停車場用地，並分為東西兩處，以提高服務半徑涵蓋範圍。 2.考量停車場用地可服務社會福利設施用地及公園用地活動使用，故提升至主要計畫層級。 |
| 附帶條件：應另行擬定細部計畫，並採自願捐贈方式整體開發。 | | | | |

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



主要計畫公開展覽草案變更內容示意圖



專案小組修正後方案示意圖

附圖一、修正前後變更內容示意圖

附表三、主要計畫於公展期間人民或團體陳情意見

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 申請單位 研析意見 | 專案小組初步建議意見 |
|----|-------------------------------------|---|------|---|--------------|
| 1 | 財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 光華段 136 地號 | 111 年 8 月 29 日台財產南南一字第 11112021650 號函。 一、依據本署 111 年 8 月 12 日台財產署改字第 11100265370 號函暨貴府 111 年 8 月 5 日府都綜字第 1110922354A 號公告辦理。 二、經查本案都市計畫公開展覽內容，涉及本署經管臺南市善化區光華段 136 地號國有土地，面積 1008.91 平方公尺(變更範圍面積約 694.44 平方公尺)，依貴府公開展覽資料，後續擬變更主要計畫農業區為住宅區(附)、公園用地(附)、社會福利設施用地(附)及道路用地(附)，附帶條件為應另行擬定細部計畫，並採自願捐贈整體開發。 三、次查公開展覽計畫書附件，其中本辦事處 108 年 12 月 6 日台財產南南一字第 10812027830 號函復大北開發股份有限公司(以下簡稱大北開發)(同時副本諒達貴府)說明：「本案倘經貴府確認有由農業區檢討變更為住宅區，並採市地重劃方式整體開發之必要...，在辦理都市計畫檢討變更時，如需繳納相關作業費用及回饋金，應由該公司(大北開發)負擔條件下，始同意該公司向主管機關申辦都市計畫變更...」，惟查本次公開展覽計畫內容核與本辦事處原函復內容意旨未符，且未載明後續國有土地具體開發方案。因查該變更內容，尚有本署 | | 建議同意採納 理由： 業於 112 年 2 月 20 日於臺南市政府召開協調會議，後續將就國有土地交換分配以及合併分割兩種開發方式與國有財產署協商，以取得同意合併開發證明文件。 | 依申請單位研析意見通過。 |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 申請單位研析意見 | 專案小組初步建議意見 |
|----|--|---|--|--|---------------------|
| | | <p>前開國有土地，爰本案公開展覽主、細部計畫案，其附帶條件「應另行擬定細部計畫，並採自願捐贈方式整體開發」一節，其開發方式後續如何由「大北開發」採自願捐贈方式整體開發涉有疑義，又經查公開展覽變更案內容，亦難以認定整體開發方式，以及合理性之具體開發方案，為確保後續附帶條件執行之公平與一致性，敬請貴府澄明見復，並請納入計畫內容補充說明，以資妥適。</p> | | | |
| 2 | <p>楊○進 光華段 178-1、 178-4、 178、 178-2、189 地號</p> | <p>為達有效利用土地價值且有利整體區域經濟發展，及節省再次都市計畫的時間、金錢成本。</p> | <p>同為都市計畫參與人，應將地號(178-1、178-4、178、178-2、189如附圖)列入此次都市計畫變更範圍。</p> | <p>建議未便採納 理由： 1. 陳情土地 178 地號現為中正路 676 巷，為本案之明顯地界，作為申請範圍之依據；另陳情土地範圍並不完整，納入本案變更範圍後恐影響陳情土地南側剩餘農業區之進出功能，故未納入本次申請變更範圍。 2. 建議陳情人得整合毗鄰土地後，再行依「變更善化</p> | <p>依申請單位研析意見通過。</p> |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 申請單位研析意見 | 專案小組初步建議意見 |
|----|--------------------------------------|--|------|--|--------------|
| | | | | 主要計畫(第四次通盤檢討)案」之指導原則提出變更。 | |
| 3 | 台灣糖業股份有限公司台南區處 光華段 69、81、145地號 | 111年9月5日南善資字第1110005749號函。 一、依據貴府111年8月5日府都綜字第1110922354A號公告暨本公司111年8月31日糖資綜字第1110013003號函辦理。 二、旨案變更涉及本公司善化區光華段69、81、145地號共3筆地，108年11月11日經本案申請人大北開發股份有限公司函詢參與變更都市計畫並以自辦市地重劃辦理之意願，爰提供變更都市計畫書同意書。 三、本次公展所列之開發方式為自願捐贈，非申請人108年所述之自辦市地重劃，請說明理由或評估以其他方式辦理之可行性(如公辦市地重劃、區段徵收等)、比較何者為佳，以保障區域內地主權益。 四、另變更範圍請盡以地籍為界，應避免殘留狹長農地(如本公司善化區光華段69地號，面積174.89平方公尺，涉及面積101.65平方公尺，剩餘73.24平方公尺帶狀農地)。 | | 建議案由1同意採納、案由2未便採納。 理由： 1. 業與台糖公司重新協商並取得同意函文(112年2月20日南善資字第1120001263號)。 2. 依本計畫目前地形測量成果(以電腦模擬分割)，光華段69地號部分屬於嘉南大圳善化支線範圍內，為保留北側善化支線灌溉功能，69地號屬善化支線內之土地予以維持現行計畫。 | 依申請單位研析意見通過。 |