

第二案：變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案再提會討論

說明：一、本案業經本會 110 年 8 月 6 日第 103 次會審議通過，考量案情複雜且涉及機關協調事宜，為免影響主要計畫提內政部都委會審議進程，決議於 110 年 5 月 7 日第 3 次專案小組會議後新增之公 3、公 5、公 7 及廣(停)用地之逾期人陳案，與其他審竣內容以分階段方式辦理，由本會專案小組繼續聽取逾期人陳案簡報，俟獲致具體建議意見，再提會討論。

二、案經市府研析結果，已提本會專案小組 110 年 8 月 18 日第 4 次會議、110 年 11 月 29 日第 5 次會議、111 年 12 月 22 日第 6 次會議聽取簡報獲致初步建議意見，爰再提請委員會審議。

決議：一、准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

二、111 年 12 月 22 日專案小組第 6 次會後新增公民或團體陳情意見(逾 7、逾 8 案)：詳附表 1 之市府研析意見欄。

三、請水利局提供與本案變更位置相關之柴頭港溪兩水下水道系統地下箱涵平面位置與剖面設計圖說，納於本案計畫書補充說明。

附表 1 逾公展期間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	市府研析意見
逾 7	羅○仁 公 7 (兵北段 287 地號)	<p>內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留用地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣、市辦理全面性共設施用地專案通盤檢討作業。爰本筆土地位於永康區兵北段 287 地號劃為公共設施保留用地已歷經數十年地，至今市府仍未有任何規劃(徵收/協議價購)影響地主權益甚鉅。請市府落實還地於民，使本土地利用更加有效，並以此提升周遭社區生活品種。近年來雖然市府積極採取土地活化之政策，針對全市各區迄今已無需使用且為徵收的公保地進行解編，但仍為小部分之公保地。請市府加速辦理公共設施保留地之解編，落實還地於民之政策。</p>	<p>本土地兵北段 287 地號面積 4299.21 平方公尺，擬採變更捐地開發方式辦理。</p> <p>方案一：捐出 A 基地 1504.72 平方公尺 (35% 公園用地) 無償登記台南市政府；另 B 基地 2794.49 平方公尺，由公園用地變更為住宅區。</p> <p>方案二：捐出 A 基地 1934.64 平方公尺 (45% 公園用地) 無償登記台南市政府；另 B 基地 2364.57 平方公尺，由公園用地變更為商業區。</p>	<p>建議部分採納。 陳情基地併新增變 4 案檢討解編，並規定以市地重劃方式開發。 理由： 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，應併同區內其他公共設施用地，評估可行之整體開發方式。考量本案公 7 土地權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。</p>
逾 8	吉田開發建設 有限公司 公 7 (兵北段 287 地號)	<p>內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留用地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣、市辦理全面性共設施用地專案通盤檢討作業。爰本筆土地位於永康區兵北段 287 地號劃為公共設施保留用地已歷經數十年地，至今市府仍未有任何規劃(徵收/協議價購)影響地主權益甚鉅。請市府落實還地於民，使本土地利用更加有效，並以此提升周遭社區生活品種。近年來雖然市府積極</p>	<p>本土地兵北段 287 地號面積 4299.21 平方公尺，擬採變更捐地開發方式辦理。</p> <p>方案一：捐出 A 基地 1504.72 平方公尺 (35% 公園用地) 無償登記台南市政府；另 B 基地 2794.49 平方公尺，由公園用地變更為住宅區。</p> <p>方案二：捐出 A 基地 1934.64 平方公尺 (45% 公園用地) 無償登記台南市政府；另 B 基地 2364.57 平方公尺，由公園用地變更</p>	<p>建議部分採納。 陳情基地併新增變 4 案檢討解編，並規定以市地重劃方式開發。 理由： 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，應併同區內其他公共設施用地，評估可行之整體開發方式。考量本案公 7 土地權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見
		<p>採取土地活化之政策，針對全市各區迄今已無需使用且為徵收的公保地進行解編，但仍為小部分之公保地。請市府加速辦理公共設施保留地之解編，落實還地於民之政策。</p>	<p>為商業區。</p>	

【附錄】專案小組初步建議意見

經審酌逾期人陳案意見內容，本案主要計畫建議依照下列各點意見辦理並增列變更內容如附表 1 及附圖 1、2。

一、公 3、公 5、公 6、公 7 及廣(停)用地原係於 67 年「擬定永康六甲頂都市計畫(四分子地區)案」內，配合計畫區河道水路分布位置，將中間低窪地區與坡地劃設為公園。考量公共設施用地迄今未徵收開闢，限制土地利用及地主權益，且 91 年以後柴頭港溪逐段完成整治，地區淹水情形改善且有變更局部地形。爰經公園、水利主管機關評估建議，除配合下水道系統設施及祥和公園需用範圍，保留公 6 及部分公 7 用地留待徵收取得外，其餘得檢討解編為使用分區或其他公共設施用地。

二、公 3、公 5 用地：

1. 公 3、公 5 用地與公 7(祥和公園)服務圈範圍重疊，故依相鄰使用，部分解編為住宅區及部分調整為其他公共設施用地，並增列附帶條件，納入市地重劃整體開發；另考量重劃配地及工程接管需求，併將東側與南側部分細計道路(主計住宅區)納入整體開發範圍。
2. 依照現況六合里活動中心建築基地範圍(六合段 346 地號及兵北段 794、798 地號等 3 筆公有地)，將部分公 3 用地改劃設為社教用地並剔除於市地重劃範圍。
3. 配合柴頭港溪兩水下水道系統之地下箱涵(CF、CH 幹線)穿越位置，劃設停車場用地(停 11)(位於原公 5 及 11-15M 道路內)，並可提供地區停車使用。

三、公 6 用地：

本用地現有柴頭港溪兩水下水道系統之地下箱涵(CF 幹線)穿越，且部分已開闢為祥和公園之出入通道，故維持公園用地，由主管機關依法辦理徵收及開闢。

四、公7用地：

1. 公7部分用地已開闢為祥和公園使用，故除保留祥和公園及其周邊相鄰形狀畸零、無法鄰接道路指示建築之私有地為公園用地，由主管機關依法辦理徵收及開闢外；餘依相鄰使用，部分解編為住宅區及部分調整為其他公共設施用地，並增列附帶條件，納入市地重劃整體開發。
2. 依公園主管機關建議意見，祥和公園北面臨中華二路側之未徵收開闢之私有地，考量仍有設置出入口需求，予以維持公園用地，並以市地重劃方式開發。
3. 因應廣停用地解編後地區停車需求，於中華路西側留設停車場用地(停12)，並預留配合捷運藍線未來整體規劃使用。

五、廣(停)用地：

1. 本用地係於109年辦理第一次通盤檢討時，配合周邊地區停車及通路使用需求，由公8檢討變更為廣(停)用地，因廣場用途與公7(祥和公園)服務圈範圍重疊，故依鄰近使用，部分解編為住宅區及部分調整為其他公共設施用地，並增列附帶條件，納入市地重劃整體開發；另考量重劃配地及工程接管需求，併將南側部分細計道路(主計住宅區)納入整體開發範圍。
2. 因應廣停用地解編後地區停車需求，於中華路東側留設停車場用地(停13)，並預留配合捷運藍線未來整體規劃使用。

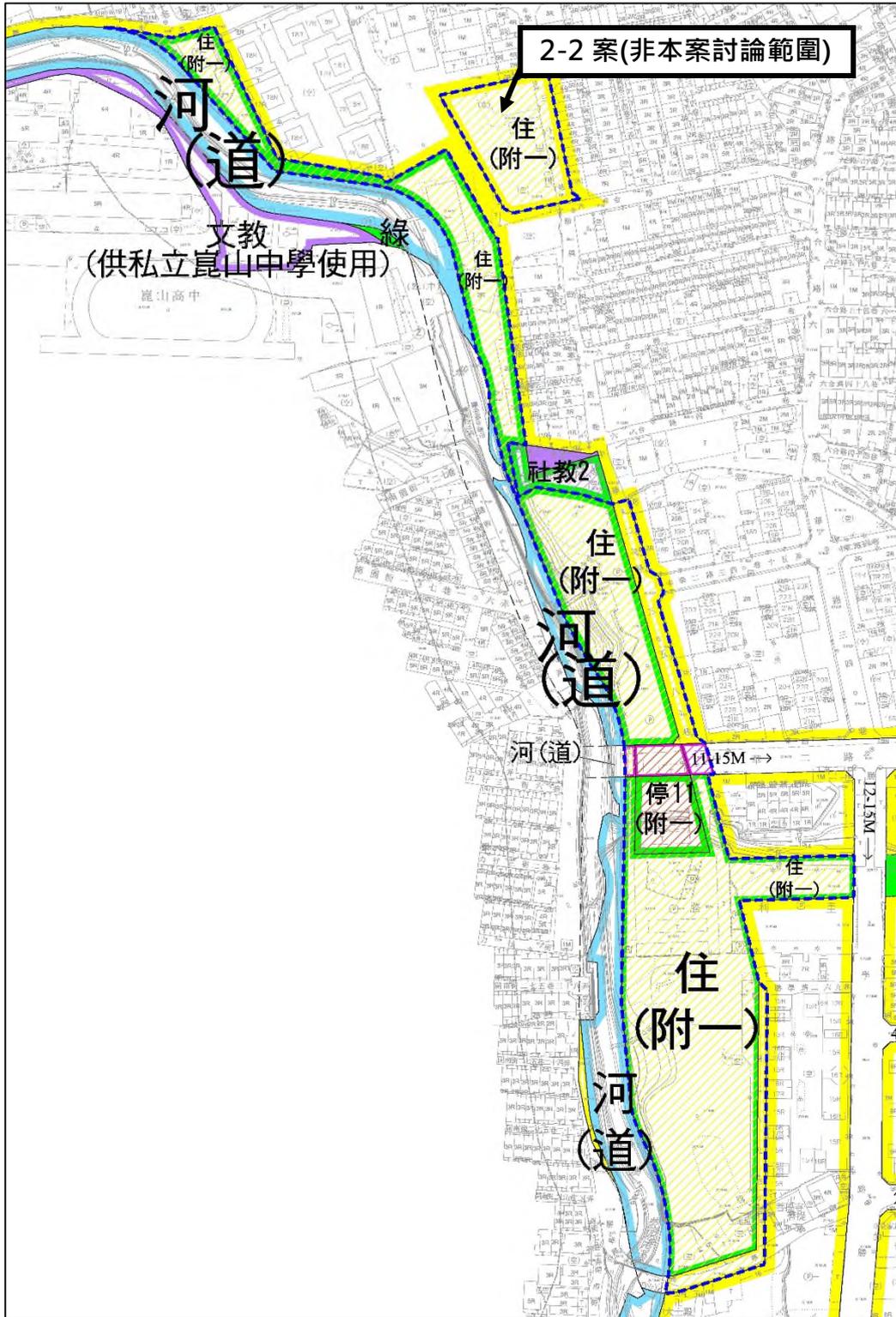
六、有關重劃費用負擔部分，應考量現況地形配合調整相關整地及水保設施等工程費用。

七、主要計畫逾公開展覽期間人民或團體陳情意見，詳附表2。

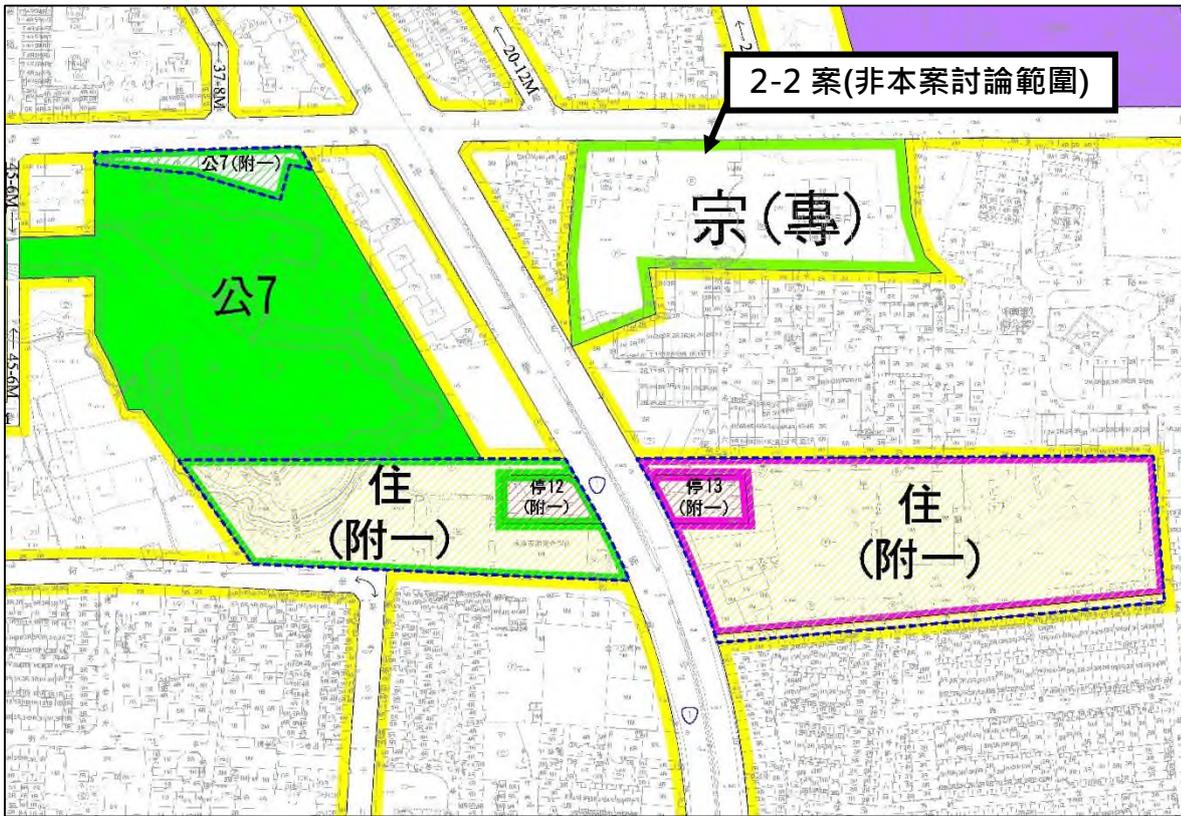
附表 1 主要計畫變更內容明細表(依專案小組初步建議意見修正方案)

編號	變更位置	變更內容		備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
4-1	公 3 及其相鄰計畫道路	公園用地 (公 3) (0.85 公頃)	住宅區(附一) (0.85 公頃)	1. 變更案第 4-1 案至第 4-4 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部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。
		住宅區 (0.10 公頃)	住宅區(附一) (0.10 公頃)	
4-2	公 5 及其相鄰計畫道路	公園用地 (公 5) (1.35 公頃)	住宅區(附一) (1.24 公頃)	
			停車場用地(附一) (停 11)(附一) (0.11 公頃)	
		住宅區 (0.09 公頃)	住宅區(附一) (0.09 公頃)	
		道路用地 (0.06 公頃)	住宅區(附一) (0.01 公頃)	
停車場用地(附一) (停 11)(附一) (0.04 公頃)				
4-3	公 7	公園用地 (公 7) (1.15 公頃)	住宅區(附一) (0.92 公頃)	
			公園用地(附一) (公 7)(附一) (0.13 公頃)	
			停車場用地(附一) (停 12)(附一) (0.10 公頃)	
4-4	廣停用地及其相鄰計畫道路	廣場用地 (兼供停車場使用) (1.79 公頃)	住宅區(附一) (1.69 公頃)	
			停車場用地(附一) (停 13)(附一) (0.10 公頃)	
		住宅區 (0.09 公頃)	住宅區(附一) (0.09 公頃)	
			附帶條件一: 以市地重劃方式開發。	
5	公 3 (六合里活動中心)	公園用地 (公 3) (0.07 公頃)	社教用地 (0.07 公頃)	變更範圍:六合段 346 地號;兵北段 794、798 地號。

註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地定樁測量結果為準。



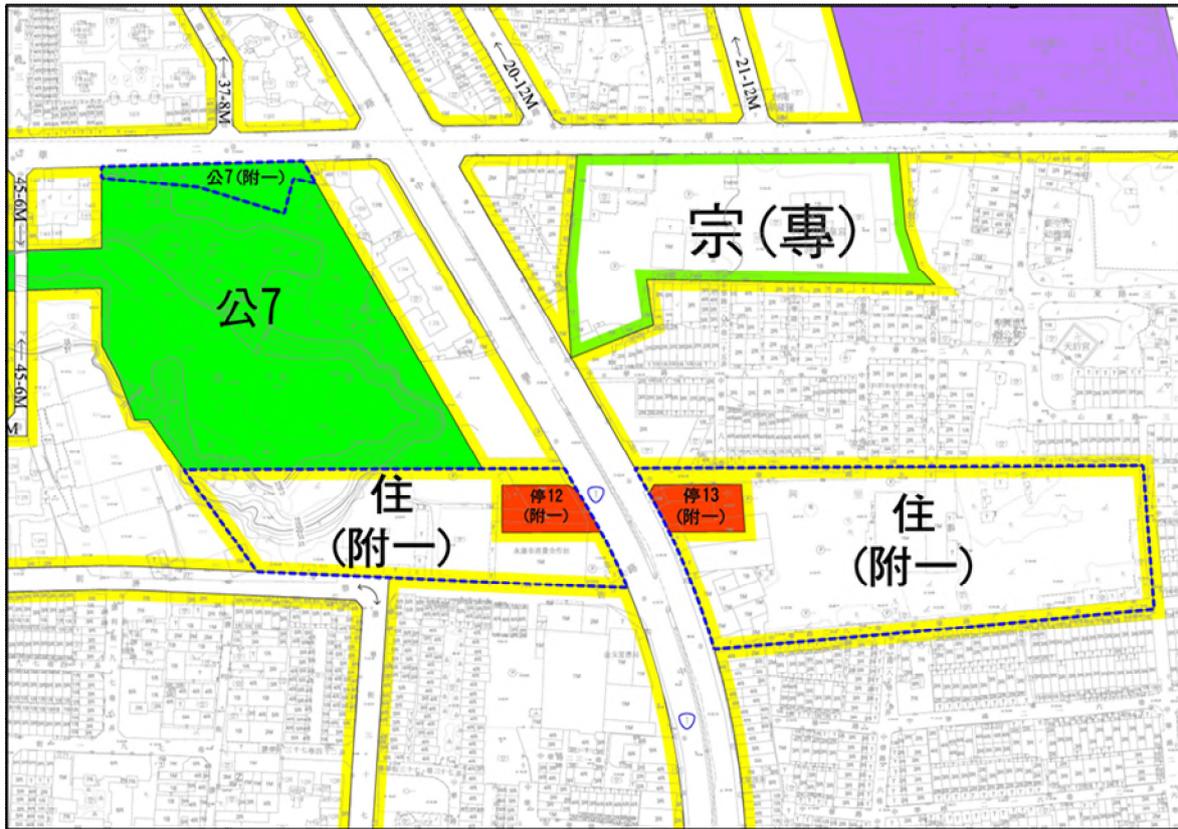
附圖 1 主要計畫變更內容示意圖(公 3、公 5 部分)



附圖 1 主要計畫變更內容示意圖(公 7、廣停部分)



附圖 2 變更後主要計畫示意圖(公 3、公 5 部分)



附圖 2 變更後主要計畫示意圖(公 7、廣停部分)

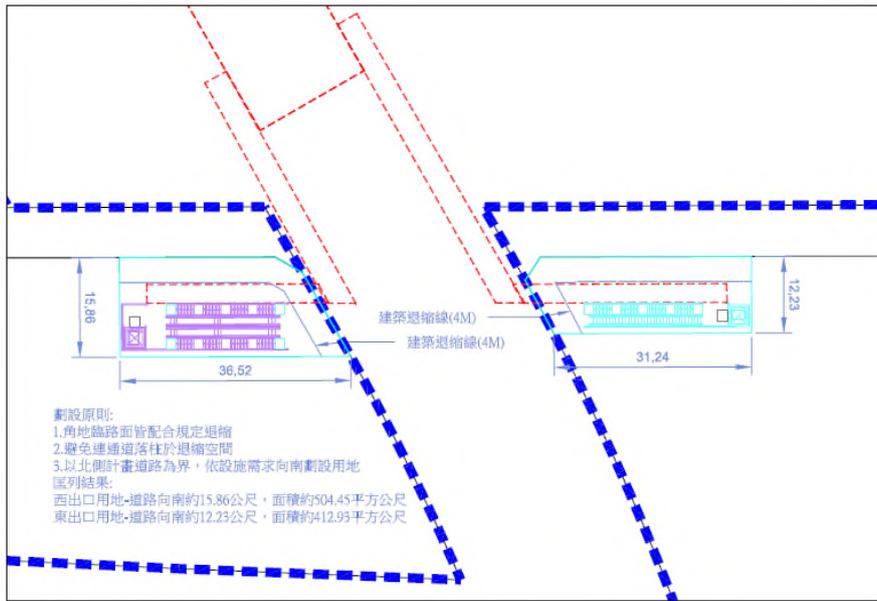
附表 2 逾公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表(主要計畫部分)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
逾 1	盧○宏、陳○ 公 3、公 5、公 6、公 7、(細)兒 4	<p>1. 內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 1023489291 號訂「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業」，闡明解決公共設施保留地，人民殷殷期待，及政府之急迫性，合先敘明。百年難遇專案通檢討，依循檢討變更作業原則，規劃及審議更具彈性。</p> <p>2. 詳讀公展計畫書內容，作業階段調查、分析相關鉅細靡遺，非常周延，惟所提變更檢討原則，只提保留及解編策略，建議彈性增列部分保留、部分解編策略，不至於事倍功半。</p> <p>3. 檢陳陳情人提出計畫區公園用地檢討分析表：(表一~表五、公園用地(三)、(五)、(六)、(七)內公私有土地面積及土地公告值分析表。</p> <p>4. 表五私有土地面積 3.2 公頃，土地公告現值新台幣 10 億元，如以市價及地上物拆遷補償費，超出新台幣 15 億元。對照計畫書表 7-1 事業財務計畫估算表，土地取得費用僅列新台 6,100 萬元，有違本次各界期待。本審議階段列席</p>	<p>1. 大面積跨區整體變更地重劃開發方式：</p> <p>(1)方案 1： 公 3、公 5、公 6、公 7、細兒 4、細兒 8、停 6 等七處公共設施保留地，面積 64,904.56 m² (公有土地面積 32,801.03 m²，比例 50.54%)。兒 4、兒 8、停 6 用地全屬國有土地，訂有三七五租約，撥用不易，可整體開發用地取得難題。</p> <p>(2)方案 2： 公 3、公 5 用地合併變更跨區重劃(見表 1、表 2)。</p> <p>(3)方案 3： 公 6、公 7 用地合併變更跨區重劃(見表 3、表 4)。</p> <p>(4)方案 4： 公 3、公 5、公 6、公 7 用地合併更跨區重劃(見表 5)。</p> <p>2. 陳情位置個案變更捐地方式開發：</p> <p>(1)方案 1： 兵北段 802(陳情位置)，面積 1,232.85 m²，捐出 A 基地 431.53 m²(35%公園用地)無償登記臺南市政府；另 B 基地 801.35 m²，65%由公園用地變更為住(二)，如附圖。</p> <p>(2)方案 2： 兵北段 802 地號(陳情位置)，面積 1,232.85 m²，由公園用地變更為停車用地(現況停車場使用非下水道)，可由地</p>	<p>建議部分採納。 公 3、公 5、公 7 及廣停用地，建議依附表 1 及附表 3 增列變更內容。 理由：</p> <p>1. 公 3、公 5、公 6、公 7 及廣(停)用地原係於 67 年「擬定永康六甲頂都市計畫(四分子地區)案」內，配合計畫區河道水路分布位置，將中間低窪地區與坡地劃設為公園。考量公共設施用地迄今未徵收開闢，限制土地利用及地主權益，且 91 年以後柴頭港溪逐段完成整治，地區淹水情形改善且有變更局部地形。爰經公園、水利主管機關評估建議，除配合下水道系統設施及祥和公園需用範圍，保留公 6 及部分公 7 用地留待徵收取得外，其餘得檢討解編為使用分區或其他公共設施用地，並增列附帶條件，納入市地重劃整體開發。</p> <p>2. 公 6 用地現有柴頭港溪雨水下水道系統之地下箱涵(CF 幹線)穿越，且部分已開闢為祥和公園之出入通道，故維持公園用地，由主管機關依法辦理徵收及開闢。</p> <p>3. 細兒 4 已納「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」內審竣未核定案件編號第 5</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		<p>委員如採納單位草案維持原計畫保留公園用地，採強制徵購闢建，請要求需地機關提出具體可行財務計畫(興辦事業計畫)，檢附於計畫書內。</p> <p>5. 陳情人提出於公私雙方互利建議方案，建請審議參考。</p>	<p>主自行開發，解決該區停車嚴重不足問題。</p>	<p>案檢討及納入市地重劃整體開發範圍，目前已由本府地政局辦理重劃作業中。</p> <p>4. 細兒 8 及停 6 為公有土地，非屬公共設施保留地檢討範疇，爰予維持原計畫，由主管機關依法辦理取得及開闢。</p>
逾 2	<p>蔡○賢、蔡○玲</p> <p>公 5 (兵北段 841、841-1) 道路用地 (兵北段 590、840 地號)</p>	<p>規劃公共設施用地 30 餘年。</p>	<p>建議解編。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>公 5 用地(兵北段 841、841-1 地號)及人行步用地(兵北段 840 地號)，建議依附表 1 及附表 3 增列變更內容。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 公 5 用地原係於 67 年「擬定永康六甲頂都市計畫(四分子地區)案」內，配合計畫區河道水路分布位置，將中間低窪地區與坡地劃設為公園。考量公共設施用地迄今未徵收開闢，限制土地利用及地主權益，且 91 年以後柴頭港溪逐段完成整治，地區淹水情形改善且有變更局部地形。爰經公園、水利主管機關評估建議，得檢討解編為使用分區或其他公共設施用地，並增列附帶條件，納入市地重劃整體開發。 配合重劃配地、工程接管及基地通行需要，將公 5 東側原 4 米人行步(兵北段 840 地號等)拓寬為 8 米細計道路，並增列附帶條件，納入市地重劃整體開發。 兵北段 590 地號所屬道路用地現況已開闢為

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				勝學路 260 巷，考量道路系統及二側地主指示建築線權益且非重劃範圍所需必要通行道路，爰予維持道路用地，由主管機關依法辦理徵收及開闢。
逾 3	陳○浣、陳○鑣、羅○國、林○斌、蘇○鐘、王○惠 廣停用地（五王段 241、244、245、246、247、248、249、250 地號）	-	1. 公 8 在此次通盤檢討後改為廣場用地(兼停車場使用)。 2. 陳情人等認為公 8 土地方方正正，北側緊鄰住宅區，周邊皆為商業用途之使用，將土地變更為住宅區以順應民情，將土地作為最大的利益使用。	建議酌予採納。 理由： 廣(停)用地(原公 8)係於 67 年「擬定永康六甲頂都市計畫(四分子地區)案」內，配合計畫區河道水路分布位置，將中間低窪地區與坡地劃設為公園。考量公共設施用地迄今未徵收開闢，限制土地利用及地主權益，且 91 年以後柴頭港溪逐段完成整治，地區淹水情形改善且有變更局部地形。爰經公園、水利主管機關評估建議，得檢討解編為使用分區或其他公共設施用地，並增列附帶條件，納入市地重劃整體開發。
逾 4	謝○禧 公 5 (兵北段 836-5 地號)	1. 旨揭地號土地使用分區為公園用地。 2. 下水道系統使用不到一成，解編後也僅五成土地，尚有五成可規劃成下水道系統及興闢公園，而非讓相關單位苦惱無徵收預算。	陳情有關臺南市永康區兵北段 836-5 地號解編事宜。	建議酌予採納。 理由： 公 5 用地原係於 67 年「擬定永康六甲頂都市計畫(四分子地區)案」內，配合計畫區河道水路分布位置，將中間低窪地區與坡地劃設為公園。考量公共設施用地迄今未徵收開闢，限制土地利用及地主權益，且 91 年以後柴頭港溪逐段完成整治，地區淹水情形改善且有變更局部地形。爰經公園、水利主管機關評估建議，得檢討解編為使用分區或其他公共設施用地，並增列附帶條件，納入市地重劃整體開發。
逾 5	吉田開發建設有限公司	1. 旨揭地號土地使用	有關台南市永康區兵北段 164 地號土地解編事宜。	建議酌予採納。 理由：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	公 7 (兵北段 164 地號)	<p>分區為公園用地。</p> <p>2. 因工務局回文目前財政短絀，暫無徵收計畫。請求貴局辦理解編，使土地能有效利用、發揮最大效益。</p>		<p>公 7 用地原係於 67 年「擬定永康六甲頂都市計畫（四分子地區）案」內，配合計畫區河道水路分布位置，將中間低窪地區與坡地劃設為公園。考量公共設施用地迄今未徵收開闢，限制土地利用及地主權益，且 91 年以後柴頭港溪逐段完成整治，地區淹水情形改善且有變更局部地形。爰經公園、水利主管機關評估建議，得檢討解編為使用分區或其他公共設施用地，並增列附帶條件，納入市地重劃整體開發。</p>
逾 6	臺南市捷運工程處 (111 年 9 月 23 日南捷工規 字 第 1111227071 號函) 捷運藍線 B03 站出入口	-	<p>1. 考量 B03 站出入口用地範圍屬永康六甲頂都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案，目前仍屬市都委會專案小組之草案階段，依照 111 年 9 月 5 日綜合規劃期末報告工作會議結論，請依本站用地規劃面積與位置，排除公設專通規劃重劃範圍及調整相關公設配，俾捷運藍線另案辦理出入口用地個案變更。</p> <p>2. 整體開發區內相鄰車站之建築基地，建議應與捷運系統用地間保留 3 米淨空距離</p>	<p>建議部分採納。 變更部分公 7 及廣停用地為停車場用地，詳附表 1。 理由： 依照 111 年 12 月 22 日本會專案小組第 6 次會議中捷運工程處代表所提意見，取消該處來函原建議保留捷運系統用地位置，改於中華路兩側直接劃設停車場用地(停 12、停 13)，以提供地區未來停車需求，並預留供捷運藍線整體規劃使用。</p>



逾 6 人陳建議案附圖