

第三案：變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（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、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。

【附錄】專案小組初步建議意見

經審酌逾期人陳案意見內容，除增列主要計畫變更內容外，本案細部計畫建議依照下列各點意見辦理並增列變更內容如附表 3 及附圖 3、4。

一、公 3、公 5 用地：

1. 考量公 3、公 5 區位緊鄰柴頭港溪，為增進水岸空間開放景觀，臨河川區部分規劃寬度至少 5 米之帶狀綠地，以供邊坡整修及開放空間使用；又為確保臨水岸開發建築景觀，公 3、公 5 變更為住宅區之建築基地，指定應辦理都市設計始得開發建築。
2. 配合重劃配地、工程接管及基地通行需要，將東側原 4 米人行步道拓寬為 8 米細計道路用地。
3. 為東西串聯祥和公園至柴頭港溪水岸間之通行功能，於原公 5 之兵北段 820 地號北面規劃 4 米人行步道。
4. 配合柴頭港溪雨水下水道系統之地下箱涵(CE 幹線)穿越位置，於細計劃設廣場用地(兼供道路使用)(位於原公 3 內)，後續可供重劃配地、工程接管及基地進出使用。

二、公 7 用地：

1. 公 7 南側解編後住宅區，除配合重劃配地、工程接管及基地進出使用需要，於住宅區內部規劃 8 米細計道路系統。
2. 考量解編後住宅區與祥和公園之地形高差，於北側劃設寬度 5 米之帶狀綠地，作為邊坡整修工程及開放空間使用。

三、廣(停)用地：

1. 配合重劃配地、工程接管及基地通行需要，於住宅區內部規劃 8 米細計道路系統；並將東側、南側原 4 米人行步道拓寬為 8 米細計道路用地。
2. 配合柴頭港溪雨水下水道系統之地下箱涵(CF 幹線)穿越位置於北面劃設 8 米細計道路用地，後續可供重劃工程接管及地區通行使用需求。

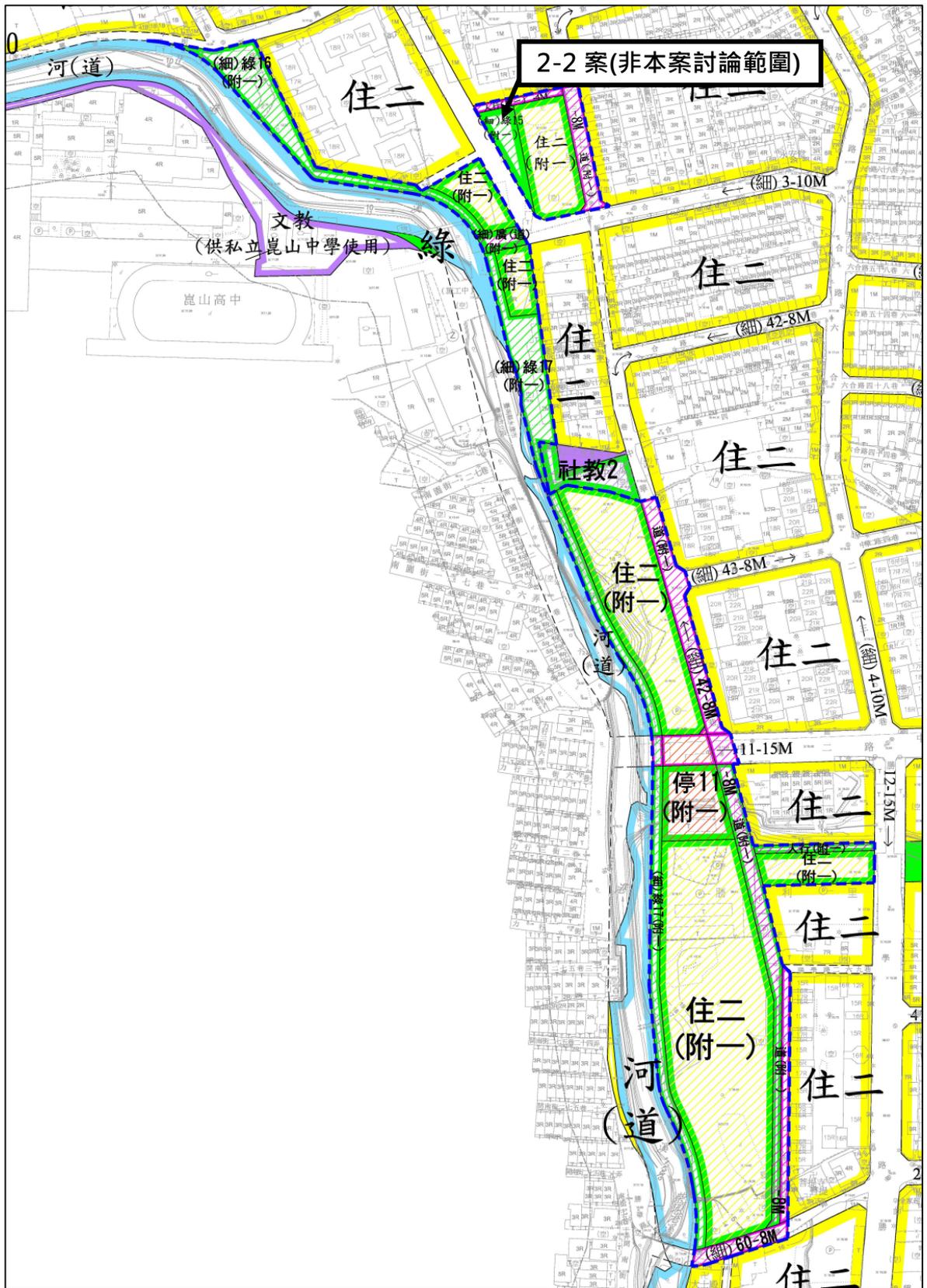
- 四、有關重劃費用負擔部分，應考量現況地形配合調整相關整地及水保設施等工程費用。
- 五、細部計畫逾公開展覽期間人民或團體陳情意見，詳附表 4。

附表 3 細部計畫變更內容明細表(依專案小組初步建議意見修正方案)

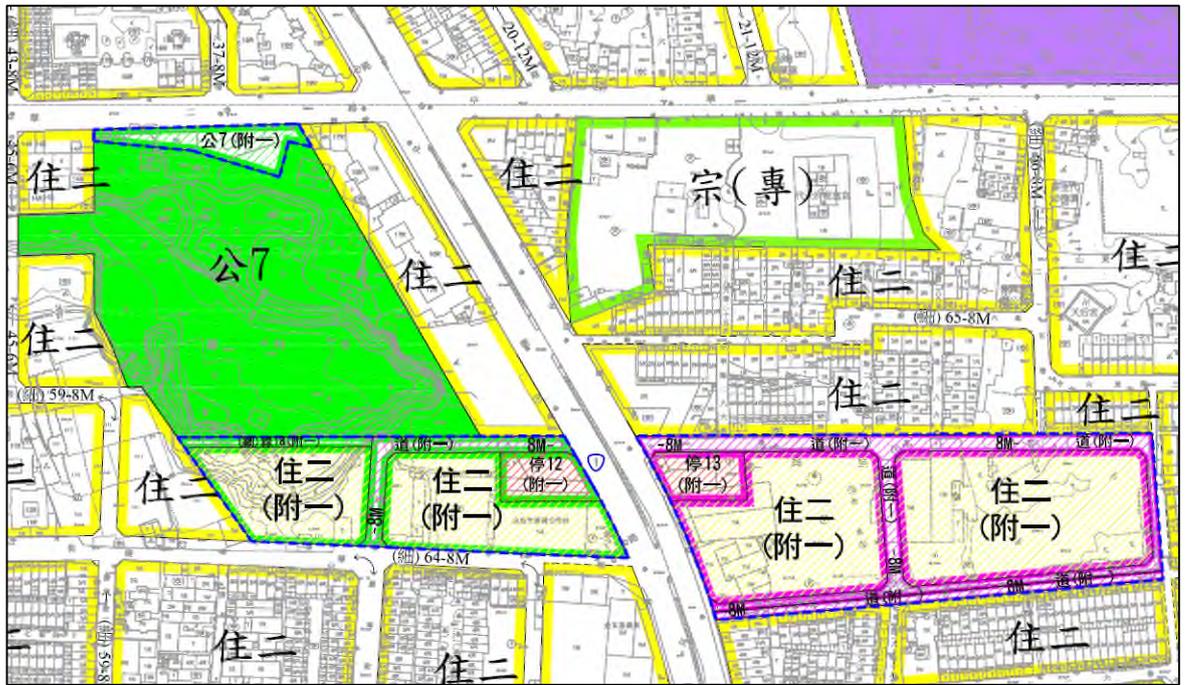
編號	變更位置	變更內容		備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
4-1	公 3 及其相鄰計畫道路	公園用地 (公 3) (0.85 公頃)	住宅區(附一) (0.48 公頃)	1. 變更案第 4-1 案至第 4-4 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
			綠地用地(附一) ((細)綠 16)(附一) (0.16 公頃)	
			綠地用地(附一) ((細)綠 17)(附一) (0.19 公頃)	
			廣場用地兼供道路使用(附一) ((細)廣(道))(附一) (0.02 公頃)	
		道路用地 (0.10 公頃)	住宅區(附一) (0.00 公頃)	
			道路用地(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) (0.96 公頃)	
			停車場用地(附一) (停 11)(附一) (0.11 公頃)	
			綠地用地(附一) ((細)綠 17)(附一) (0.12 公頃)	
			人行步道用地(附一) (0.02 公頃)	
			道路用地(附一) (0.14 公頃)	
		人行步道用地 (0.05 公頃)	道路用地(附一) (0.05 公頃)	
		道路用地 (0.10 公頃)	停車場用地(附一) (停 11)(附一) (0.04 公頃)	
			綠地用地(附一) ((細)綠 17)(附一) (0.01 公頃)	
			道路用地(附一) (0.05 公頃)	

編號	變更位置	變更內容		備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
4-3	公 7	公園用地 (公 7) (1.15 公頃)	住宅區(附一) (0.75 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)	
			綠地用地(附一) ((細)綠 18)(附一) (0.05 公頃)	
			道路用地(附一) (0.12 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) (1.32 公頃)	
			停車場用地(附一) (停 13)(附一) (0.10 公頃)	
		人行步道用地 (0.09 公頃)	道路用地(附一) (0.37 公頃)	
			道路用地(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

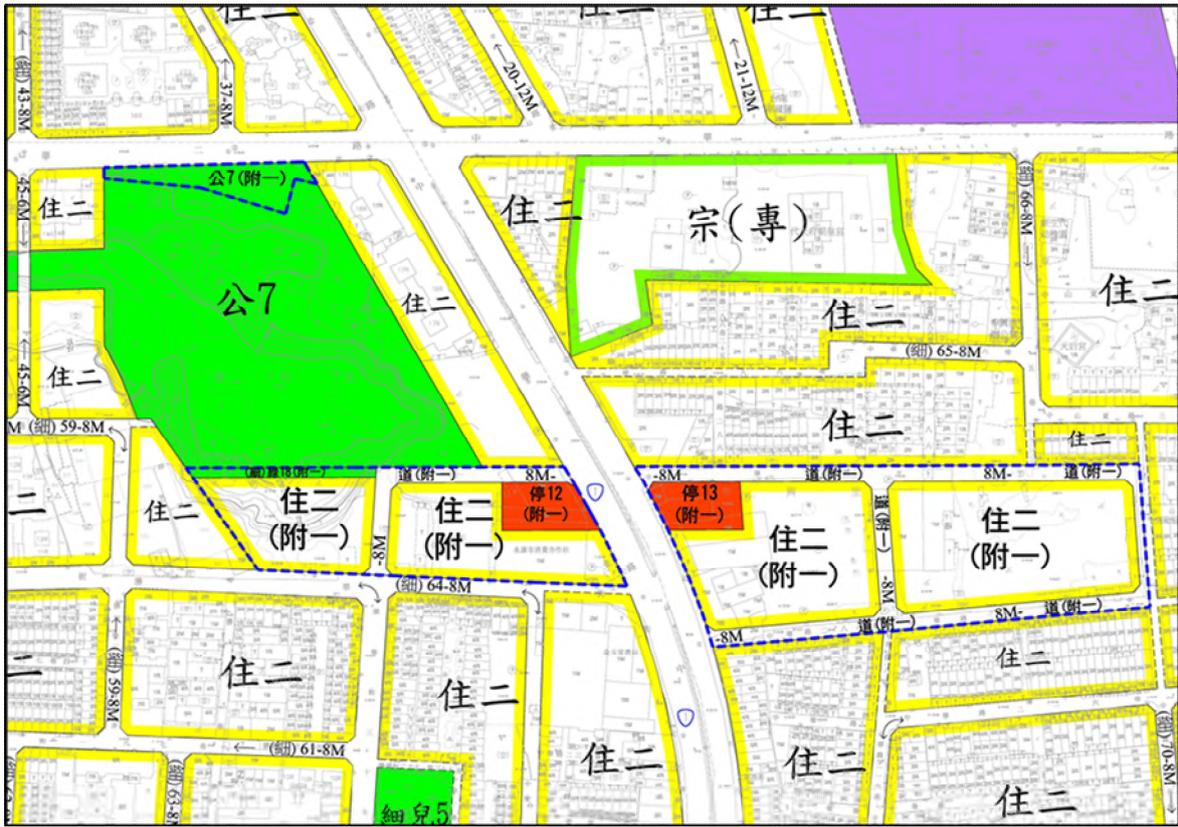
註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地定樁測量結果為準。



附圖 3 細部計畫變更內容示意圖(公 3、公 5 部分)



附圖 3 細部計畫變更內容示意圖(公 7、廣停部分)



附圖 4 變更後細部計畫示意圖(公7、廣停部分)

附表 4 逾公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表(細部計畫部分)

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。本審議階段列席委員如採納單位草案維持原計畫保留公園用地,採強制徵</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),可由地主自行開發,解決該區停車嚴重不足問題。</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。</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 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</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>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. 陳情人提出於公於私雙方互利建議方案，建請審議參考。</p>		<p>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)及人行步道用地(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 米人行步道(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

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
				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。