

第 1 案：「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合興辦新田里活動中心暨山順宮整體開發）案」

說明：一、本次計畫由「社團法人臺灣臺南仁德山順宮慈善會」及「仁德區公所」為因應當地需求及增加公共利益，擬依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」申請變更農業區為宗教專用區，併同將農業區土地變更為機關用地用以興建新田里活動中心，並由土地有權人承諾除原審議原則規定之公共設施外，另額外自願將活動中心涉及之土地及建物無償捐贈予本市，前開案件業經本府本府 111 年 6 月 30 日府民宗字第 1110794819 號函認屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時，應視實際情形變更都市計畫」之規定辦理變更都市計畫。

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、公開展覽期間：自民國 112 年 9 月 8 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 112 年 9 月 20 日上午 10 時整假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 7 件，詳如人民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會徐委員中強（召集人）、王委員銘德、陳委員世仁、周委員士雄及張委員梅英等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 112 年 11 月 23 日召開 1 次專案小組

會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：本案退請申請人依下列各點及專案小組初步建議意見（如附錄 1）修正，再循程序提會討論。

- 一、本案係為興辦新田里活動中心所需，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理迅行變更，請再洽目的事業主管機關針對內政部 111 年 8 月 31 日研商「依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款申請個案變更允許標準」會議結論，加強說明有關活動中心、停車場及廣場等公共設施興闢之急迫性、必要性及公益性，並建議本案修正案名為「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（變更農業區為機關用地、廣場用地、停車場用地及第三種宗教專用區）案」。
- 二、請補充分析社會與民政單位如何藉由本案活動中心設置，補足現有相關照顧系統之缺口，並與地方民間團體（本案另造申請人）在用地、建物提供及社會服務、活動舉辦等軟硬體之功能性結合。
- 三、請將以下涉及變更農業區土地之查核結果納入計畫書說明及附件，以資佐證。
  - （一）請補充說明本案是否有農地破碎化或影響農水路之情形、停車場用地是否將影響農水路排水渠道匯流口之功能性，及農業主管機關查核結果。
  - （二）涉及基地東側零星農業區應洽詢土地所有權人變更意願一節，申請人再次與土地所有權人確認無出售或納入變更範圍之意願紀錄（詳附錄 2）
- 四、有關本案交通影響說明一節，因宗教專用區主要出入口為新田路，請以具體之服務水準指標說明本案開發後對於該路段

所造成之影響。

- 五、涉及停車場用地維護管理部分，申請人業依專案小組意見於東側集中留設停車場用地，另將廣場用地留設於西側，且與相關主管機關協議後續管理維護事宜在案，請納入計畫書內容修正。(詳附錄 3)
- 六、請將涉及停車需求預估、尖峰停車需求、大型活動之交通疏導計畫等修正內容，及送請相關主管機關查核結果，納入計畫書補充說明及查考(詳附錄 4)。
- 七、涉及核實計算停車空間及評估相關規劃設計需求是否得符合機關用地之土地使用分區管制內容一節，經查復機關用地停車空間依建築技術規則第 59 條規定第三類建築物於樓地面積 500 平方公尺以下免設停車位；另有關容許使用部分經本府民政局於 113 年 2 月 29 日南市民自字第 1130293330 號函(詳附錄 5)說明未來機關用地進駐使用類型，係供仁德區新田里使用，興建後主要空間使用為里民休閒、關懷據點及辦理課程活動等使用，無其他營業性公共使用，尚無違反機關用地相關土地使用分區管制規定，請將相關函文納入計畫書載明。

## 【附錄一】專案小組初步建議意見

- 一、基地西側為劃設出入道路而將農業區分隔為南北兩塊，請加強論述出入道路劃設宗專區之必要性，如有劃設之必要，請考量未來農業區作為都市發展腹地整體開發時應如何因應。另基地東側變更範圍與計畫道路之間夾雜一零星農業區，建議積極再向土地所有權人洽詢，如無變更意願，則建議納入協調會議紀錄內載明。
- 二、為明確劃分公共設施性質及維管權責，建議兩處廣停調整為西側劃設廣場，空間上可連結宗教廟埕空間，另可提供宗教活動時臨時停車之用，較具使用彈性；另東側劃設為停車場，維管部分請慈善會與公所再行協調，並提大會說明，如後續本府交通局有保留收回管理權並訂定相關收費機制之考量，請逕予評估納入委託代管契約中載明。
- 三、停車需求預估應包含活動中心及舉辦宗教活動時之尖峰停車需求，以利確認停車供給是否充足，並提出大型活動之交通疏導計畫。
- 四、有關停車需求推估一節，活動中心免設停車位應為誤繕，請核實計算停車空間，並評估相關規劃設計需求是否得符合機關用地之土地使用分區管制內容。

## 五、公展及逾公展期間公民或團體陳情意見部分：詳表

### 1 之專案小組初步建議意見欄。

表 1 公展及逾公展期間公民或團體陳情意見表

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
1	新田里辦公處（王○傑）	今天有這個機會，要來興建我們新田里活動中心，還有蓋廟及停車場，是對社區有幫助的建設。這也是地方里民長久以來的心聲與願望，大家都支持本案，對本里社區發展是一件好事!!	蓋廟是公益事業，活動中心與停車場也都是地方需要的公共設施，有助於提升居民生活品質和教化人心!支持本案的開發，懇請政府相關單位盡快辦理!!	未涉及都市計畫實質變更內容，建議送請目的事業主管機關參酌辦理。
2	新田社區發展協會（劉○基）	我們社區都沒有活動中心，要辦理活動都要去其他地方來借場地，非常的不方便，希望這個案子可以趕快通過，這樣我們社區的一些活動就可以在這裡舉辦!	支持活動中心的開發，政府應該趕快准許來辦理。	未涉及都市計畫實質變更內容，建議送請目的事業主管機關參酌辦理
3	新田里長壽俱樂部（劉○勝）	興建寺廟是百年功德，池王爺是我們社區信仰中心，希望政府能支持蓋廟的土地變更。同時，我們也缺乏自己的活動中心，很羨慕別區居民都可以方便的使用自己的社區活動中心。政府有用心規劃，我們居民會感受到，感謝政府的德政!	盡快興建山順宮、設置活動中心和停車場，滿足居民的在地需求!	未涉及都市計畫實質變更內容，建議送請目的事業主管機關參酌辦理
4	新田里社區媽媽土風舞教室（林○香）	我們社區沒有活動中心，活動課程沒有自己的地方可辦理，實在很不方便。現在難得有機會要蓋活動中心，當然應該要支持!	支持設置社區活動中心還有停車場。	未涉及都市計畫實質變更內容，建議送請目的事業主管機關參酌辦理
5	新田工業區廠商協進會（吳○仁）	要在新田工業區附近設置活動中心和停車場，我們是一定會表示支持的，畢竟這個開發，對公共設施機能提昇都是有幫助的。我們支持本案的開發!	支持本案公共設施和活動中心的設置!	未涉及都市計畫實質變更內容，建議送請目的事業主管機關參酌辦理
6	新田里環保志工隊（邱○	興建活動中心、停車場還有蓋廟等等，這種公益性的設施對社區的發展是必要的，我們都	加快辦理，提供地方活動中心和停車場這些公共設施。	未涉及都市計畫實質變更內容，建議送請目的事業主管機關參酌

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
	雪)	會支持，希望政府趕快辦理。		辦理
7	13 鄰鄰長 (邱○雪)	興建山順宮以及本里活動中心是地方大事，地方各界已共同努力推動許久，並也多次的向政府反應，大家都期盼本案能順利成功，這些實質建設對地方發展有很大的幫助，大家都全力支持本案。	支持興建山順宮和社區活動中心。	未涉及都市計畫實質變更內容，建議送請目的事業主管機關參酌辦理

## 【附錄二】零星農業區土地所有權人協商會議紀錄

### 【籌設新田里活動中心暨山順宮宗教園區整體開發案】

#### 拜訪零星地主-協商會議紀錄 (2023/12/28)

##### 壹、案由

本里為推動「籌設新田里活動中心暨山順宮宗教園區整體開發案」，以利籌設興建本里之多功能活動中心，依據本案第一次小組 (2023.11.23) 會議紀錄，為避免開發後畸零土地產生，再次積極拜會地主 (仁德區勝利段 862 地號地主)，以期能順利購買取得。

##### 貳、拜訪時間地點

- 一、時間：2023.12.28 下午 2 點
- 二、地點：地主自宅

##### 參、協商紀錄

由廟方主委盧先生 (照片右方) 為代表，拜訪地主，並說明本案辦理之必要性與急迫性，另說明如變更後，此筆土地對地主自身之影響，及畸零土地情況之產生，希望可購買取得並納入整體開發範圍。

然地主表示，目前土地是由地主 (照片左方) 與其二伯公所共同持分，地主的母親堅決反對販賣土地，實際理由不便細問，實乃無奈。

**結論：地主實無販售土地意願，數難納入本案整體開發範圍**

### 【附錄三】停車場用地維護管理措施

「社團法人臺灣臺南仁德山順宮慈善會」同意對於本案劃設之公共設施「廣場用地及停車場用地」，於土地捐贈予臺南市政府後，負責設施管理維護相關工作之全責，並擬於本案計畫內容審定確認後，與政府主管單位（如臺南市政府交通局或臺南市政府工務局），簽訂委託代管契約書，據以執行。有關後續臺南市政府交通局收回管理權之規範，將納入委託代管契約中載明部分，「社團法人臺灣臺南仁德山順宮慈善會」將遵照辦理。



## 【附錄四】停車需求預估、尖峰停車需求、大型活動之交通疏導 計畫補充說明

### 第三節 變更後交通影響說明

本計畫基地內之機關用地，將由地方機關（區公所及里辦公室）管理使用，建物將興建活動中心一座，供聚落社區居民舉辦各類表演或社交課程等相關活動，或配合政府政策宣導之用，如公衛、防災、講席、座談…等。活動期程性質應皆為短期，對象應以鄉里聚落居民為主，預估其一般聚會活動人口約在 20~50 人之間，且主要運具可能以步行或機車為主，對周邊道路容量之影響應尚不顯著。惟，仍應於大型活動期間，配合參與人數進行必要之交通管理措施，以維護交通安全。本計畫區內新劃設之停車場用地，將規劃適當停車空間，應尚可滿足活動停車之所需。

表6-2 機關用地停車位檢討綜理表

	活動中心預估 最大停留人數 (人)(A)	運具比例 (%) (B)	停車位轉換 率(輛/時) (C)	承載率(人/ 車)(D)	預估停車需求 (A×B/C/D)
汽車	50	25.5	1	1	13
機車		63.3	1	1	32

註：運具比例依據中華民國交通部出版之「109 年民眾日常使用運具狀況調查—摘要分析」，其中臺南市民眾通勤學旅次使用運具比例。

宗教專用區將興建一層樓寺廟建物，主祠神明（池王爺），係分靈自同聚落內池王宮，故主要信眾亦以同聚落居民為主。參照池王宮既有活動型態，一般祭祀起壇活動人口約在 10~20 人之間，大型廟會活動人口約在 30~50 人之間，外地前來參拜之進香團則甚少。由於信眾仍以當地聚落居民為主，故主要交通工具仍多數採用步行與機車或腳踏車，部分為小汽車。惟，考量本宗教專用區之空間規模與未來發展，仍將吸引部分外來遊客，故推估時較案例數值酌予增加小汽車運具比例 10%，同步調降步行與機車之比例。

表6-3 宗教專用區活動人口運具比例推估表

項目	步行	機車	小汽車
案例（鄰近之池王宮）	29%	50%	21%
預估本宗教專用區（山順宮）	24%	45%	31%

註：案例（鄰近之池王宮）數值係依據 112 年 2~7 月間該廟祭祀相關活動實際調查之概略平均值。

宗教專用區之活動人口倘以最大值 50 人估算，並保守以機慢車與小汽車皆搭乘 1 人核算車流量，則機車約為 22.5 輛，小汽車約為 15.5 輛。而宗專專用區內劃設機車停車數量為 38 格，小汽車為 19 格，尚符預估停車需求。

表6-4 宗教專用區停車位檢討綜理表

	活動中心預估最大停留人數 (人) (A)	運具比例 (%) (B)	停車位轉換率 (輛/時) (C)	承載率 (人/車) (D)	預估停車需求 (A×B/C/D)
汽車	50	31	1	1	16
機車		45	1	1	23

另依建築相關法規檢討，活動中心得免設停車位。而宗教專用區應劃設 10 格停車格位，本計畫劃設 19 格，尚符法規檢討標準。惟實際檢討與劃設，仍應依建築主管機關審定為準。

表6-5 停車位檢討綜理表

		大型車	汽車	機車
機關用地	預估需求車位數	-	13	32
	實際劃設車位數	0	0	0
	建築法規應設停車位數	0	0	0

		大型車	汽車	機車
第三種 宗教專 用區	預估需求車位數	-	16	23
	實際劃設車位數	2	19	38
	建築法規應設停車位數	0	10	0
停車場 用地	預估需求車位數	-	-	-
	實際劃設車位數	0	32	102
	建築法規應設停車位數	-	-	-
總計	預估需求車位數	-	29	55
	實際劃設車位數	2	51	140

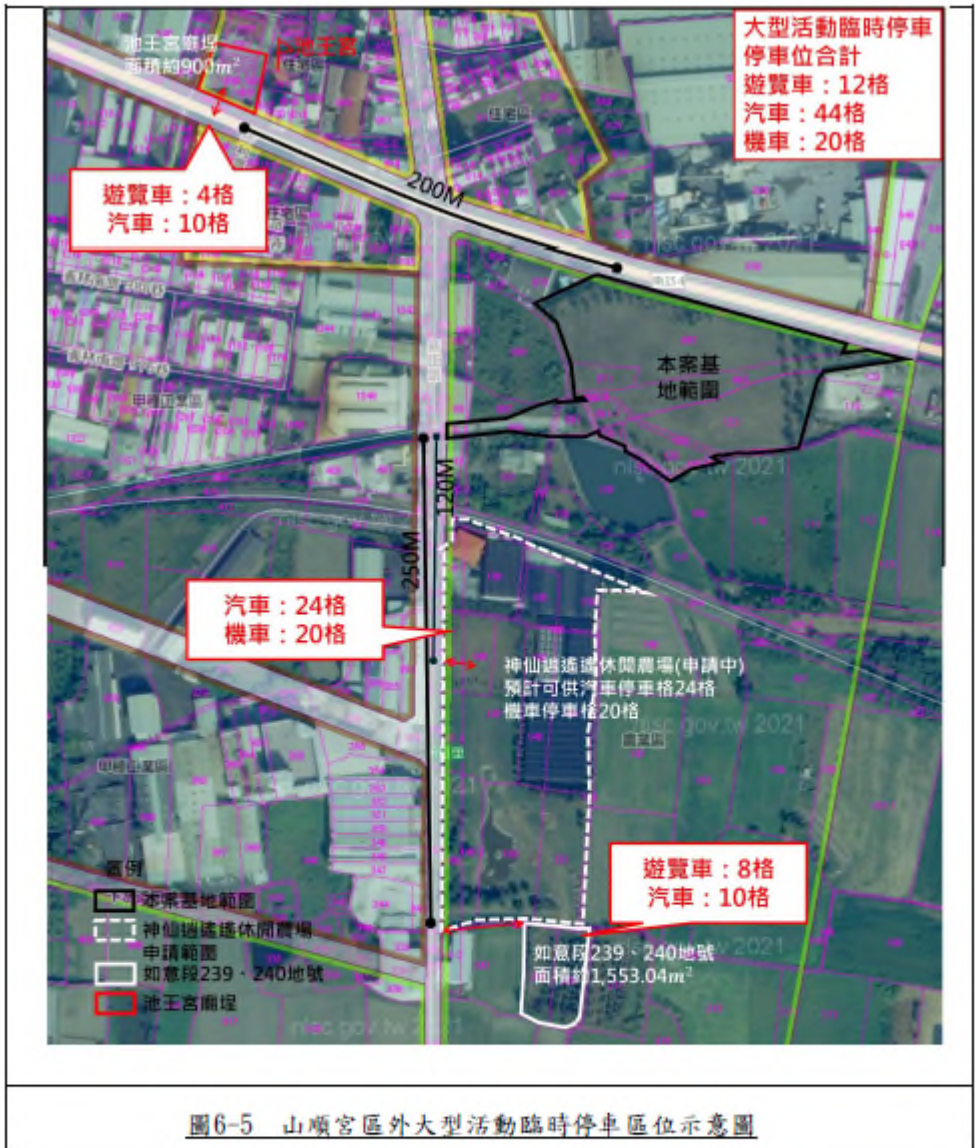
註：依建築技術規則第 59 條規定，都市計畫區之第三類建築物，樓地板面積 500 m<sup>2</sup>以下免設；500 m<sup>2</sup>以上每 200 m<sup>2</sup>設置一輛，其零數應設置一輛。本計畫預計興建活動中心樓地板面積為 398.65 m<sup>2</sup>，得予免設；廟宇（山順宮）樓地板面積預估為 2,385.34 m<sup>2</sup>，故應設 10 個停車位。

本宗教專用區之出入口以西側新田路為主，依現況調查顯示，北側路口（勝利路）與南側路口，其尖峰服務水準皆為 B 級；北側主要聯外道路勝利路之車流速率，維持在最佳的 1~2 級，顯示現況交通服務狀況尚可。倘以本案開發後預估增加 23 部機車與 16 部小汽車之狀況，在尖峰小時內或稍影響速率但應仍可順利出入與通行，預估對其鄰近交通順暢之衝擊並不至於造成顯著影響。惟，未來仍應在活動期間，經由適當交通管制措施，降低對鄰近道路交通之影響，並維護交通安全。

另，本開發案大型活動舉辦頻率，依據往常經驗，平均一年約莫 5 次左右，影響甚小。大型活動期間，將提供鄰近區域土地供停車所需，包含既有仁德池王宮廟埕，面積約 900 平方公尺；神仙道遙遙休閒農場（申請中）停車空間，暨如意段 239、240 地號範圍，預估可額外提供遊覽車 12 格、汽車 44 格、機車 20 格，以做為交通疏導使用，詳圖 6-5 所示，上述地點，皆已取得其管理單位或土地所有權人之停車使用同意書，詳附件五。

停車供給	第三種宗教專用區	停車場用地	總計
大型車	2	-	2
汽車	19	32	51
機車	38	102	140





## 【附錄五】

檔 號：  
保存年限：

### 臺南市政府民政局 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：黃祈富  
電話：06-2991111-8559  
傳真：2983029  
電子信箱：jinkeyfu8689@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年2月29日  
發文字號：南市民自字第1130293330號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關修正後「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合興辦新田里活動中心暨山順宮整體開發）案」暨「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合興辦新田里活動中心暨山順宮整體開發）細部計畫案」計畫書，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局113年2月19日南市都規字第1130265440號函。
- 二、有關本案為地主捐贈部分土地變更為機關用地，並興建活動中心（一層樓）供仁德區新田里使用，興建後主要空間使用為里民休閒、關懷據點及辦理課程活動等使用，無其他營業性公共使用。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局自治行政科

