

臺南市都市計畫公共設施保留地檢討統計報告

目次

壹、前言

貳、各都市計畫概況分析

一、現行計畫概述

二、各生活圈公共設施用地統計

三、各生活圈未開闢公共設施保留地私有土地統計

參、結論

壹、前言

公共設施保留地之取得及興闢需以一般徵收方式辦理，所需經費實非各地方府財政所能負擔，形成巨大潛藏債務之同時，亦長年限縮土地所有權人之使用，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。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90年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經99年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。

依據內政部102年清查全國尚未取得之公共設施保留地公私有土地合計面積共計約2萬餘公頃，所需徵購費用計約7兆餘元；經本府提供內政部營建署統計截至105年1月止尚待取得之公共設施用地共有約3,792.45公頃，其中私有土地面積為1979.81公頃；為再進一步落實「檢討變更不必要之公共設施保留地」之處理措施，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，內政部爰於102年訂頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並於103年要求各縣市政府啟動辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，此外，本府亦併同依法辦理定期通盤檢討。

貳、各都市計畫概況分析

本市考量公共設施之實際需求、各類型設施服務範圍及都市空間發展體系、產業結構、歷史紋理等因素，將41處主要計畫及7處細部計畫區劃分為「府城」、「北門、南科、新豐」、「新營、曾文、玉井、新化」等八大生活圈檢討（如表1）。

表1 八大生活圈所轄都市計畫區一覽表

生活圈	都市計畫區名稱
府城	臺南市主要計畫（含臺南市北區、東區、南區、中西區、安平區、安南區細部計畫）、台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（含細部計畫）
北門	佳里都市計畫、學甲都市計畫、南鯤鯓特定區計畫、將軍（漚汪地區）都市計畫、西港都市計畫
南科	新市都市計畫、善化都市計畫、安定都市計畫、台南科學工業園區特定區計畫
新豐	永康六甲頂都市計畫、高速公路永康交流道附近特定區計畫、仁德（仁德）都市計畫、仁德（文賢）都市計畫、臺南都會公園特定區計畫、高速公路臺南交流道附近特定區計畫、歸仁都市計畫、高速鐵路臺南

生活圈	都市計畫區名稱
	車站特定區計畫、關廟都市計畫
新營	新營都市計畫、高速公路新營交流道附近特定區計畫、鹽水都市計畫、柳營都市計畫、白河都市計畫、後壁都市計畫、關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫、東山都市計畫
曾文	高速公路麻豆交流道附近特定區計畫、下營都市計畫、六甲都市計畫、官田都市計畫、官田（隆田）都市計畫、烏山頭水庫風景特定區計畫
玉井	玉井都市計畫、楠西都市計畫、曾文水庫特定區計畫
新化	新化都市計畫、虎頭埤特定區計畫、大內都市計畫、山上都市計畫

一、現行計畫發展概述

本市各都市計畫發展，除府城生活圈全區為都市計畫區，其餘除特定區外皆屬零星鄉街都市發展；主要活動以府城生活圈為中心，並與周邊鄰近之新豐、新營生活圈（如新市、善化、安定、永康、仁德、歸仁等計畫區）活動日益密切，在相關重大建設的影響下，亦有發展重心東移的趨勢。

表2 八大生活圈各都市計畫面積與人口統計表

生活圈／計畫區名稱		計畫面積 (公頃)	計畫人口 (人)	生活圈／計畫區名稱		計畫面積 (公頃)	計畫人口 (人)
府城	台南市	14059.80	1,180,000	新營	新營	1,130.40	66,000
	安平港歷史風貌特定區	467.86	25,000		新營交流道特定區	1,091.78	11,500
北門	佳里	737.32	46,000		鹽水	444.452	25,000
	學甲	586.39	30,000		柳營	397.44	16,000
	南鯤鯓特定區	177.65	3,600		白河	591.484	18,000
	將軍(漚汪)	302.6	12,000		後壁	149.45	8,500
南科	西港	355	18,000		關子嶺特定區	868.92	9,100
	善化	702.25	25,000		東山	269.941	16,500
	新市	311.6	20,000	曾文	麻豆交流道特定區	1,748.37	44,000
	南科特定區	3,287.40	77,000		下營	326.753	20,000
安定	194.95	6,500	六甲		332.707	30,000	
新豐	永康六甲頂	354.04	59,500		官田	1,544.29	42,000
	永康交流道	3,544.60	180,000	官田(隆田地區)	283.62	9,000	
	仁德	922.19	38,500	烏山頭特定區	7,433.03	11,000	
	仁德(文賢)	1,141.69	28,900	玉井	玉井	366.73	24,000
	都會公園	362.7	36,000		楠西	204	12,000
	臺南交流道	786.35	23,000	新化	新化	201.087	25,000
	歸仁	551.03	50,000		虎頭埤特定區	424.159	600

生活圈／計畫區名稱		計畫面積 (公頃)	計畫人口 (人)	生活圈／計畫區名稱		計畫面積 (公頃)	計畫人口 (人)
	高鐵特定區	298.93	32,000		大內	361.64	11,000
	關廟	543.67	47,000		山上	240.37	8,000

註：曾文水庫特定區因涉及本市與嘉義縣，本次不列入統計

二、各生活圈公共設施用地統計

本市公共設施用地面積共計約10335公頃，未開闢私有公共設施保留地面積共計約1718公頃，佔整體用地面積16.62%（詳表3），分詳各生活圈，其中曾文、北門及新化等生活圈未開闢私有保留地皆超過其公共設施計畫面積30%，惟加總三處生活圈公共設施用地計畫面積佔本市總公共設施用地計畫面積14%，三處生活圈未開闢私有保留地共計480.88公頃，佔全市28%；反觀發展密集的府城生活圈因都市計畫面積較大，公共設施用地計畫面積即佔全市48%，未開闢私有保留地比例雖僅有8.9%，但其面積佔全市26%。

表3 各生活圈公共設施用地開闢率統計表

生活圈	公共設施用地 計畫面積(公頃)	未開闢公共設施保留 地私有地面積(公頃)	比例 (%)
府城	4,964.37	445.14	8.97
北門	409.09	139.70	34.15
南科	1,080.81	61.22	5.66
新豐	1,809.38	467.82	25.86
新營	889.54	226.80	25.50
曾文	795.99	247.03	31.03
玉井	129.80	36.22	27.90
新化	256.16	94.15	36.75
總計	10,335.14	1,718.08	16.62

三、各生活圈未開闢公共設施保留地私有土地統計

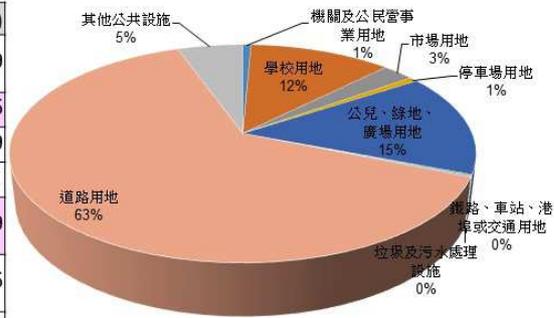
另統計本市各生活圈各項公共設施未開闢公共設施保留地私有土地（詳圖1-3），道路用地佔整體超過50%面積，其中「北門、南科、新豐」生活圈合計面積高達484公頃，佔其保留地私有土地72%；其次為公園、廣場、綠地用地，佔各生活圈約12%；此二項公共設施在各生活圈合計即佔高達70%-80%。

■ 府城生活圈

• 公設保留地總面積：445.30公頃

公設保留地(私有地)面積統計表

項目	面積(ha)	比例(%)
1 機關及公民營事業用地	3.08	0.69
2 學校用地	52.32	11.75
3 市場用地	11.69	2.59
4 停車場用地	3.18	0.71
5 公兒、綠地、廣場用地	67.63	15.19
6 鐵路、車站、港埠或交通用地	0.67	0.15
7 垃圾及污水處理設施	0.97	0.22
8 道路用地	281.74	63.29
9 其他公共設施	24.02	5.40
合計	445.30	100.00



公設保留地(私有地)各項面積比例圖

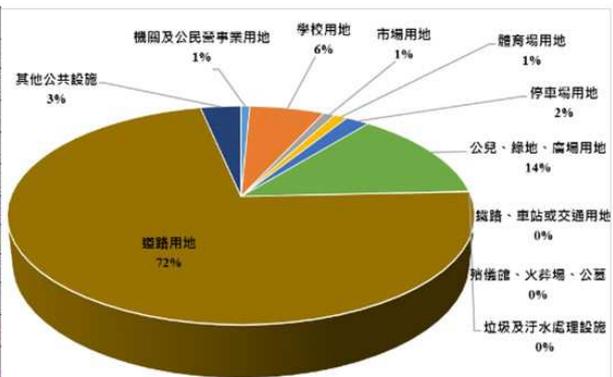
圖1 府城生活圈各項公共設施保留地未開闢私有土地面積統計

■ 北門、南科、新豐生活圈

• 公設保留地總面積：668.74公頃

公設保留地(私有地)面積統計表

項目	面積(ha)	比例(%)
1 機關及公民營事業用地	4.82	0.72
2 學校用地	40.76	6.10
3 市場用地	6.32	0.95
4 體育場用地	7.34	1.10
5 停車場用地	12.73	1.90
6 公兒、綠地、廣場用地	89.86	13.44
7 鐵路、車站或交通用地	0.34	0.05
8 殯儀館、火葬場、公墓	0.31	0.05
9 垃圾及污水處理設施	0	0
10 道路用地	484.15	72.40
11 其他公共設施	22.11	3.31
合計	668.74	100.00



公設保留地(私有地)各項面積比例圖

圖2 北門、南科、新豐生活圈各項公共設施保留地未開闢私有土地面積統計

■ 新營、曾文、玉井、新化生活圈

• 公設保留地總面積：604.20公頃

未開闢私有地面積統計表

項目	面積(ha)	比例(%)
1 機關及公民營事業用地	24.57	4.07
2 學校用地	27.71	4.59
3 市場用地	14.43	2.39
4 停車場用地	14.75	2.44
5 公園、兒遊、廣場用地	78.35	12.97
6 綠地	29.73	4.92
7 運動場用地	3.27	0.54
8 鐵路、車站或交通用地	19.59	3.24
9 社教機構用地	0.01	0.00
10 道路用地	342.12	56.62
11 墓地	2.17	0.36
12 其他公共設施	47.51	7.86
合計	604.20	100.00



公設保留地(私有地)各項面積比例圖

圖3 新營、曾文、玉井、新化生活圈各項公共設施保留地未開闢私有土地面積統計

參、結論

上述統計為透過定期通盤檢討階段性之統計成果，經分析尚待解決之公共設施保留地以道路用地及公園、綠地等用地佔多數，因此後續通盤檢討時實有依各都市計畫人口集居、使用需求及都市發展及生活品質等核實予以檢討之必要，以避免重複投資作相同公共建設或畫設後久未有徵收必要等情形。

惟後續不論透過一般徵收或整體開發取，所需經費實相當龐大，且考量都市計畫法第45條之規定，能檢討變更之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等亦十分有限，相關法令限制仍是後續規劃時之一大挑戰。