臺南市第十三期喜樹灣裡市地重劃區

重劃計畫書

擬定機關：臺南市政府

中華民國111年2月

目　次

一、 重劃地區及範圍.....1
二、 法令依據.....2
三、 辦理重劃原因及預期效益.....3
四、 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....6
五、 土地所有權人同意重劃情形.....7
六、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....7
七、 土地總面積.....8
八、 預估公共設施用地負擔.....8
九、 預估費用負擔.....9
十、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....10
十一、 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....10
十二、 財務計畫.....10
十三、 預定重劃工作進度表.....11
十四、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（詳附件十三）。.....11
十五、 附件.....11

附　件

附件一：免環境影響評估公文影本.....附一-1
附件二：免水土保持計畫公文影本.....附二-1
附件三：無珍貴樹木公文影本.....附三-1
附件四：無指定或登錄在案之文化資產查詢結果.....附四-1
附件五：無敏感地質公文影本.....附五-1
附件六：重劃區土地使用現況圖.....附六-1
附件七：公有土地分布示意圖.....附七-1
附件八：舉行座談會之通知及紀錄.....附八-1
附件九：抵充土地分布示意圖.....附九-1
附件十：抵充地會勘決議.....附十-1
附件十一：鄰近土地交易價格參考表.....附十一-1
附件十二：預定重劃工作進度表.....附十二-1
附件十三：重劃範圍都市計畫地籍套繪圖.....附十三-1
附件十四：都市計畫審查會議紀錄.....附十四-1
附件十五：審查意見修正前後對照表.....附十五-1

臺南市第十三期喜樹灣裡市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落臺南市南區，範圍包括省躬段及中和段之部分土地，總面積約 295,909 平方公尺，範圍四至如下：

（一）東：以明興路（省道台 17 甲）為界。

（二）西：以臺 86 臺南端交流道口沿線綠美化公園（綠九）為界。

（三）南：以灣裡路 211 巷為界。

（四）北：以喜樹路 171 巷為界。



二、法令依據

(一)依據平均地權條例第 56 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 14 條。

(二)本重劃區都市計畫「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」業經本府 111 年 2 月 8 日府都綜字第 1110163855A 號於 111 年 2 月 9 日公告發布實施及「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」亦經本府 111 年 2 月 8 日府都綜字第 1110163855B 號於 111 年 2 月 10 日公告發布實施。

(三)內政部都市計畫委員會 109 年 7 月 14 日第 972 次會議審定「變更台南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫」再提會討論案及臺南市都市計畫委員會 109 年 3 月 27 日第 87 次會議審議通過會議審定「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫」再提會討論案與「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討」再提會討論案。

(四)本重劃區經臺南市政府環境保護局 107 年 8 月 3 日環綜字第 1070076503 號函查告，市地重劃非屬認定標準規範之開發行為，惟其區內之各開發行為，應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及「環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款」公告規定認定應否實施環境影響評估（如附件一）。

(五)本重劃區經臺南市政府水利局 109 年 8 月 7 日南市水保字第 1090964083 號函及行政院農業委員會嘉義林區管理處 109 年 8 月 11 日嘉政字第 1095164717 號函查告：全區皆非位屬公告之山坡地範圍及保安林地；爰免依水土保持法規定辦理水土保持計畫送核（如附件二）。

(六)本重劃區經臺南市政府農業局 107 年 7 月 26 日南市農森字第 1070845647 號函查告：範圍內無本市列管之珍貴樹木（如附件三）。

(七)本重劃區經臺南市文化資產管理處 107 年 8 月 2 日南市文資處字第 1070845818 號函查告：重劃範圍內現無指定或登錄在案之文化資產（如附件四）。

(八)本重劃區經經濟部中央地質調查所 107 年 7 月 30 日經地企字第 10700029930

號函查告：非位屬目前已公告之地質敏感區內（如附件五）。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革：

1.本案土地多數為國產署之住宅基金列管土地，早期由基金價購取得作為儲備國宅用地。該地區於民國 68 年 10 月「變更暨擴大臺南市主要計畫案」時，納入都市計畫區，原劃設為住宅區，同時劃設「文中 54」、「文小 50」兩處學校用地，惟劃設至今皆未開闢，土地閒置多年。本案都市計畫始於民國 74 年發布實施之「擬定臺南市南區（喜樹灣裡地區）細部計畫案」，民國 91 年辦理第一次通盤檢討，後為改善南區細部計畫區過於零散且缺乏一致性規劃之問題，爰依南區行政區為計畫範圍，進行「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」並陸續於 102 年、103 年發布實施。

2.於辦理原臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案時，針對閒置學校用地解編及灣裡公園用地取得列案變更，惟考慮範圍內多屬營建署住宅基金土地，為達成特種基金價值平衡目標，遂於民國 105 年 11 月啟動「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討」案，為促使都市有效發展，提升公共設施服務水準，於兼顧國產署住宅基金價值平衡前提下，考量交通路網整體性、範圍完整性及計畫可行性，臺南市政府都市計畫委員會 106 年 8 月 28 日第 63 次會議審定「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討案」，並附帶條件以市地重劃方式開發。

3.為活化住宅基金土地和公設保留地檢討作業原則指導公設用地解編之轉型契機，利用區內灣裡大排水岸資源，規劃灣裡人工濕地公園，建構整體藍綠網絡；配合臺 86 東西向快速道路，串聯西側黃金海岸濱海軸線等觀光資源，導入觀光遊憩及鄰里性商業服務，本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 109 年 7 月 14 日第 972 次會審議完竣，而細部計畫經臺南市都市計畫委員會 106 年 8 月 28 日第 63 次、107 年 8 月 27 日第 73 次、108 年 10 月 31 日第 84 次及 109 年 3 月 27 日第 87 次會議審議通過。

(二)重劃區辦理原因及特殊情形：

臺南市南區過去為原臺南市人口老化、外移之行政區，伴隨臺86東西向快速道路完工通車，讓本區之交通便利性大幅提升，同時原規劃為學校用地的「文中54」、「文小50」地，因應高齡化、少子化趨勢，亦配合內政部公共設施保留地檢討作業原則積極檢討公共設施用地解編之土地使用方案。惟有鑒於住宅基金屬特種基金，有其財務自償性考量，故擬透過周邊整體住宅基金土地之都市計畫檢討方案，結合前述公共設施用地解編之契機，研議進一步之土地使用計畫，帶動臺86臺南端兩側地區人口引入，並與西側黃金海岸一帶濱海遊憩軸線串聯，促成地方公共建設土地取得到位、住宅基金土地活化與周邊地區公共設施服務水準提升等三贏局面。

(三)公共設施取得與闢建數量：

本重劃區內計畫劃設公共設施用地（如下表所示）有綠地用地約3,800 平方公尺、公園用地約 34,500 平方公尺、公園用地（兼兒童遊樂場用地）約 9 平方公尺、停車場用地約 11,600 平方公尺、市場用地約 5,000 平方公尺、廣場用地（兼供停車場使用）約 6,000 平方公尺、綠地用地（兼供排水使用）約14,800平方公尺、道路用地約33,100平方公尺、變電所用地6,100平方公尺，公共設施用地面積合計約114,909平方公尺。其中變電所用地不以區內所有權人共同負擔方式取得，故本案重劃區公共設施用地以土地所有權人共同負擔方式取得合計約108,809平方公尺。

項目	面積(平方公尺)	佔重劃區比例(%)
綠地用地	3,800.00	1.28
公園用地	34,500.00	11.66
公園兼兒童遊樂場用地	9.00	0.003
停車場用地	11,600.00	3.92
市場用地	5,000.00	1.69
廣場兼停車場用地	6,000.00	2.03
綠地兼供排水使用	14,800.00	5.00
道路用地	33,100.00	11.19
共同負擔取得	108,809.00	36.77
變電所用地	6,100.00	2.06
合計	114,909.00	38.83

註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

(四)提供可建築用地面積、容納人數

1.提供可建築用地面積

本重劃區計有住宅區、商業區及觀光發展特定專用區三種土地使用分區，其面積共計 181,000 平方公尺。

項目	面積（平方公尺）	佔重劃區比例（%）
住宅區	99,500.00	33.63
商業區	53,100.00	17.94
觀光發展特定專用區	28,400.00	9.60
小計	181,000.00	61.17

註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

2.容納人數

依據「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」計畫書所載，檢討後計畫年期調整至 115 年，依本計畫之土地使用計畫，以每人享有樓地板面積 70 平方公尺估算，約可容納 3,515 人。本計畫交通區位、未來周邊觀光遊憩產業發展及公共設施開闢完善等優勢條件，訂定計畫人口約 3,500 人，居住密度為每公頃 118 人。

3.土地增值幅度：

依內政部實價登錄鄰近重劃前土地市場交易行情，並參考本重劃區範圍土地目前公告土地現值，評估本重劃區範圍土地於重劃前合理平均地價約為20,000元/平方公尺；而未來經市地重劃重新調整地籍後，依據鄰近其他已經開發完成之土地買賣交易，預估重劃後平均地價約 41,500 元/平方公尺，預估土地增值幅度約 2.075 倍。

(五)重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本案為臺南市南區喜樹灣裡社區之住宅基金土地，因住宅政策調整，現今仍多為閒置土地，坐落範圍鄰近高雄市市界，距離市中心尚有距離，面積廣闊屢遭人為丟棄廢棄物且雜草叢生，過去為配合地方維護區里環境作業，內政部營建署每年需編列基金預算辦理清潔作業，維護管理相當不易。基於未來土地合理有效之利用，經擬定細部計畫予以開發方式如下：

1.保留生態功能：配合範圍內原有灣裡大排、灣裡公園，與周邊緊鄰之萬

年公園及興農公園，建構地區生態跳島系統，以提升地區生物多樣性，並降低災害潛勢風險。

2.加強道路銜接：因應公共設施用地重新檢討及區位配置，為提升區內公共設施服務效益，且滿足開發後所衍生之交通流量，強化整體網絡聯結，留設灣裡市場及商業區，可串聯舉喜段重劃區及濱海遊憩服務專用區，達成新舊開發區之融合發展。

3.帶動觀光遊憩：結合黃金海岸西濱遊憩軸線及臺 86 東西向快速道路臺南端交流道口之便利性，促進發展濱海遊憩觀光旅館服務，作為臺南南端新地標與活動據點。

4.控制環境品質：透過土地使用管制要點規定建築退縮，以及訂定都市設計準則，以控管開放空間品質、建築風貌意象以及人行道串聯等，塑造整體生態社區之意象。

藉由市地重劃方式整體開發後，將能改善土地長期閒置、遭丟棄廢棄物且雜草叢生等影響環境品質之情形，以縮短地區發展年期，帶動附近地區人口流入，促進濱海遊憩觀光服務，提升周邊地區公共設施水準，有助於地區未來整體發展。

(六)檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（如附件六）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一)重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項　目	土地所有權人數	面積（平方公尺）	備　註
公　有	2	290,707.22	無未登記地
私　有	142	5,201.78	
總　計	144	295,909.00	

註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

(二)重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖（如附件七）。（國有財產署：含內政部營建署住宅基金土地）

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(平方公尺)	使用情形
1-1	中華民國	財政部國有財產署	48	15,644.50	空地、道路、溝渠
1-2	中華民國	財政部國有財產署(內政部營建署)	216	268,072.50	空地、道路、溝渠(住宅基金土地)
2	中華民國	臺南市政府工務局	8	3,242.00	空地、道路

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(平方公尺)	使用情形
3	臺南市	臺南市市場處	3	2,030.00	停車場、空地
4	臺南市	臺南市政府工務局	3	1,714.00	空地、道路
5	中華民國	交通部公路總局	1	4.22	空地
小計			279	290,707.22	

註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

五、土地所有權人同意重劃情形

(一)本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為42.83%，未超過45%，無須按平均地權條例第60條第3項規定徵得區內私有土地所有權人及其所有面積過半數之同意。

(二)座談會辦理情形：

本重劃區於109年9月1日假南區喜樹聯合社區活動中心召開第一場土地所有權人座談會，計有29位土地所有權人到場；於109年9月25日假南區灣裡聯合里活動中心召開第二場土地所有權人座談會，計有11位土地所有權人到場。會中土地所有權人提出包含重劃費用負擔的比例、開發工程費用、土地分配、交通道路修築等建議事項，經本府與會現場說明重劃意旨及計畫內容，並具體回復土地所有權人及地方人士提問，是日會議進行尚為順利平和。有關區外道路未徵收的部分，將轉知工務局，就與會地主希望徵收開闢之意見，請其研議，檢附座談會會議紀錄（如附件八）。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本府於107年12月7日、108年04月11日及108年07月24日共辦理三場公有土地抵充情形會勘，本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計11,716.17平方公尺，依平均地權條例第60條第1項規定抵充共同負擔之公共設施用地，抵充面積如下表。檢附抵充土地分布示意圖(如附件九)，會議決議及同意抵充之紀錄(如附件十)。

序號	所有權人	管理機關	同意抵充面積(m^2)	同意抵充筆數
1	中華民國	財政部國有財產署	9,476.33	39
2	中華民國	臺南市政府工務局	334.44	7
3	臺南市	臺南市市場處	191.40	3
4	臺南市	臺南市政府工務局	1,714.00	3
總 計			11,716.17	52

註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積約計 290,707.22 平方公尺，私有土地面積約計 5,201.78 平方公尺，合計約 295,909.00 平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

公共設施項目	面積(平方公尺)
綠地用地	3,800.00
公園用地	34,500.00
公園兼兒童遊樂場用地	9.00
停車場用地	11,600.00
市場用地	5,000.00
廣場兼停車場用地	6,000.00
綠地兼供排水使用	14,800.00
道路用地	33,100.00
小計	108,809.00

註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積＝共同負擔之公共設施用地及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

＝108,809.00(m^2)－11,716.17(m^2)＝97,092.83(m^2)

(三)公共設施用地平均負擔比率：

$$=\frac{\text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}\times 100\%$$

$$=\frac{108{,}809.00_{(m^2)}-11{,}716.17_{(m^2)}}{295{,}909.00_{(m^2)}-11{,}716.17_{(m^2)}}=\frac{97{,}092.83_{(m^2)}}{284{,}192.83_{(m^2)}}=34.16\%$$

九、預估費用負擔

(一)本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

項目			金額（萬元）	備註
工程費	整地工程		1,549	
	道路工程		3,120	
	結構工程		4,948	
	排水工程	側溝及箱涵	7,319	
		區內三處滯洪及抽水工程	16,779	
	大地工程		3,238	
	污水工程		7,875	
	自來水工程		2,947	
	照明工程		1,773	
	號誌工程		1,007	
	管路工程		9,266	
	景觀工程		4,340	
	交通維持工程		1,142	
	假設工程		3,196	
	工程相關管理及保險費		13,661	
	間接工程		8,267	
	小計		90,427	
重劃費用	地上物拆遷補償費		4,000	
	重劃業務費		4,500	每公頃150萬*面積
	小計		8,500	
貸款利息			3,306	參照臺南市政府 109 年借款之承作利率 0.9%，以 6 年分年估算。
合計			102,233	

(二)費用平均負擔比率：

$$= \frac{\text{工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{90{,}427_{\text{萬元}} + 8{,}500_{\text{萬元}} + 3{,}306_{\text{萬元}}}{41{,}500_{\text{元/㎡}} \times (295{,}909.00_{\text{㎡}} - 11{,}716.17_{\text{㎡}})} = 8.67\%$$

(三)本重劃區貸款利息係參照臺南市政府 109 年借款之承作利率 0.9%，貸款 6 年分年估算，未來以實際借貸利率為準。

(四)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 41,500 元，係參考內政部不動產

交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)（詳如附件十一）。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

＝ 34.16% ＋ 8.67% ＝ 42.83%

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區內多為閒置空地，作為公園綠地、停車場及休閒設施使用，僅部分鐵皮構造物零星散佈於重劃區邊界，初步清查未發現有合法建物之登記或既成社區之坐落，故無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫

(一)重劃負擔總費用：新臺幣 102,233 萬元。

(二)財源籌措方式：

1.由臺南市政府編列平均地權重劃基金預算支應。

2.視需要向金融機構借貸支應。

(三)償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

(四)現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

單位:萬元

項目		合計（萬元）	110年	111年	112年	113年	114年	115年
重劃負擔總費用	工程費	90,427	5,194	21,308	27,275	17,047	12,785	6,818
	重劃費用	8,500	668	4,990	990	900	502	450
	小計	98,927	5,862	26,298	28,265	17,947	13,287	7,268
	貸款利息	3,306	53	289	544	705	825	890
	小計	102,233	5,915	26,587	28,809	18,652	14,112	8,158
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	102,235	0	0	0	0	0	102,235
	小計	102,235	0	0	0	0	0	102,235
當期淨值		2	(5,915)	(26,587)	(28,809)	(18,652)	(14,112)	94,077

註:當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

(五)本重劃區預估取得抵費地面積 24,635 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 41,500 元，經試算後預估土地處分收入約 10 億 2,235 萬元，扣除重劃負擔總費用 10 億 2,233 萬元，預估盈餘 2 萬元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表（詳附件十二）。自民國107年5月至115年12月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（詳附件十三）。

十五、附件

附件一：免環境影響評估公文影本。

附件二：免水土保持計畫公文影本。

附件三：無珍貴樹木公文影本。

附件四：無指定或登錄在案之文化資產查詢結果。

附件五：無敏感地質公文影本。

附件六：重劃區土地使用現況圖。

附件七：公有土地分布示意圖。

附件八：舉行座談會之通知及紀錄。

附件九：抵充土地分布示意圖。

附件十：抵充地會勘決議。

附件十一：鄰近土地交易價格參考表。

附件十二：預定重劃工作進度表。

附件十三：重劃範圍都市計畫地籍套繪圖。

附件十四：都市計畫審查會議紀錄。

附件十五：審查意見修正前後對照表。

附件一　免環境影響評估公文

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府環境保護局　函

地址：70155臺南市東區中華東路2段133巷72號
承辦人：許雅雯
電話：06-2686751#324
電子信箱：aj5914@mail.tnepb.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國107年8月3日
發文字號：環綜字第1070076503號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」擬以市地重劃方式辦理開發，應否實施環境影響評估一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局107年7月25日南市地劃字第1070841963A號函。

二、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）及環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定認定。市地重劃非屬認定標準規範之開發行為，惟其區內之各開發行為，應依上開規定認定應否實施環境影響評估，如有涉及社區興建或擴建，或拆除重建之舊社區更新者，應依認定標準第25及27條規定辦理。

三、依旨案所附資料，現階段尚無法判定應否實施環境影響評估，後續如有具體開發規劃內容，請依環境影響評估法第7條第1項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至本局正式認定應否實施環境影響評估。

正本：臺南市政府地政局

1070076503

附一-1

副本：本局綜合規劃科 電子公文交換章 2018-08-03 14:41:14

裝

訂

20

線

附一-2

附件二　免水土保持計畫公文

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府水利局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：蔡佩雅
電話：06-6373350
傳真：06-6359943
電子信箱：peiya@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國109年8月7日
發文字號：南市水保字第1090964083號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為辦理「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」市地重劃辦理開發，函詢重劃區是否辦理水土保持計畫乙案，復請查照。

說明：

一、復貴局109年8月6日南市地劃字第1090956309號函辦理。

二、旨揭重劃區坐落本市南區省躬段及中和段地號土地，全區皆非位屬行政院農業委員會公告之山坡地範圍，請逕向行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處函詢是否位屬保安林地，依據水土保持法第3條規定；山坡地亦包含保安林地。

三、如屬保安林地，後續土地開發利用仍需依水土保持法第12條擬具水土保持計畫。

正本：臺南市政府地政局
副本：本局水土保持工程科 電子公文交換章 2020/08/07 09:46:12

附二-1

檔　　號:
保存年限:

行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處 函

地址：60049嘉義市林森西路1號
承辦人：郭玲
電話：05-2787006#316
傳真：05-2752534
電子信箱：tinakuo@forest.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年8月11日
發文字號：嘉政字第1095164717號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」函詢其內省躬段及中和段之部分土地是否位屬保安林案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府109年8月10日府地劃字第1090971868號函。

二、旨揭案地經套疊相關圖資，均非屬保安林地；另有關市地重劃範圍內是否辦理水土保持計畫一事，因非屬本處業務轄管權責，爰請逕洽相關單位辦理。

正本：臺南市政府
副本：本處林政課 電子公文交換章 2020/08/11 16:27:56

附二-2

附件三　無珍貴樹木公文

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府農業局　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：郭淑慧
電話：(06)6321731
傳真：(06)6334348
電子信箱：rurune621@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國107年7月26日
發文字號：南市農森字第1070845647號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局函詢「本市南區喜樹灣裡市地重劃區」有無珍貴樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局107年7月25日南市地劃字第1070841963C號函。

二、經查該範圍內無本市列管之珍貴樹木。

三、惟工務局向本局通報位於南區4-69-15M道路工程(明興路619巷)有1株達列管資格榕樹，本局將排定時間與工務局會勘，若該提報榕樹符合列管資格將逕送樹木保護委員會審議。

正本：臺南市政府地政局
副本：臺南市政府農業局森林及自然保育科 電子公文交換章 2018-07-26 09:12:47

1070845647

附三-1

附件四

無指定或登錄在案之文化資產查詢結果

副 本

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府文化局　函

地址：70041臺南市中西區中正路5巷1號3樓
承辦人：許書維
電話：06-2213597*605
傳真：06-2213160
電子信箱：shubookwei@mail.tainan.gov.tw

70041
臺南市中西區中正路5巷1號3樓

受文者：臺南市文化資產管理處
發文日期：中華民國107年8月2日
發文字號：南市文資處字第1070845818號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」範圍內有無經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局107年7月25日南市地劃字第1070841963D號函。

二、經查旨揭重劃區範圍內現無指定或登錄在案之文化資產。

訂

正本：臺南市政府地政局
副本：臺南市文化資產管理處

處長林喬彬

線

本案依分層負責規定授權處長決行

附四-1

附件五　無敏感地質公文

檔　　號：
保存年限：

經濟部中央地質調查所　函

地址：23568新北市中和區華新街109巷2號
承辦人：林昶成
電話：29462793#250
電子信箱：sorewase@moeacgs.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國107年7月30日
發文字號：經地企字第10700029930號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府函詢臺南市喜樹灣裡市地重劃區，是否位屬已公告之地質敏感區內一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府107年7月30日府地劃字第1070849457號函。

二、本案土地非位屬目前已公告之地質敏感區內。

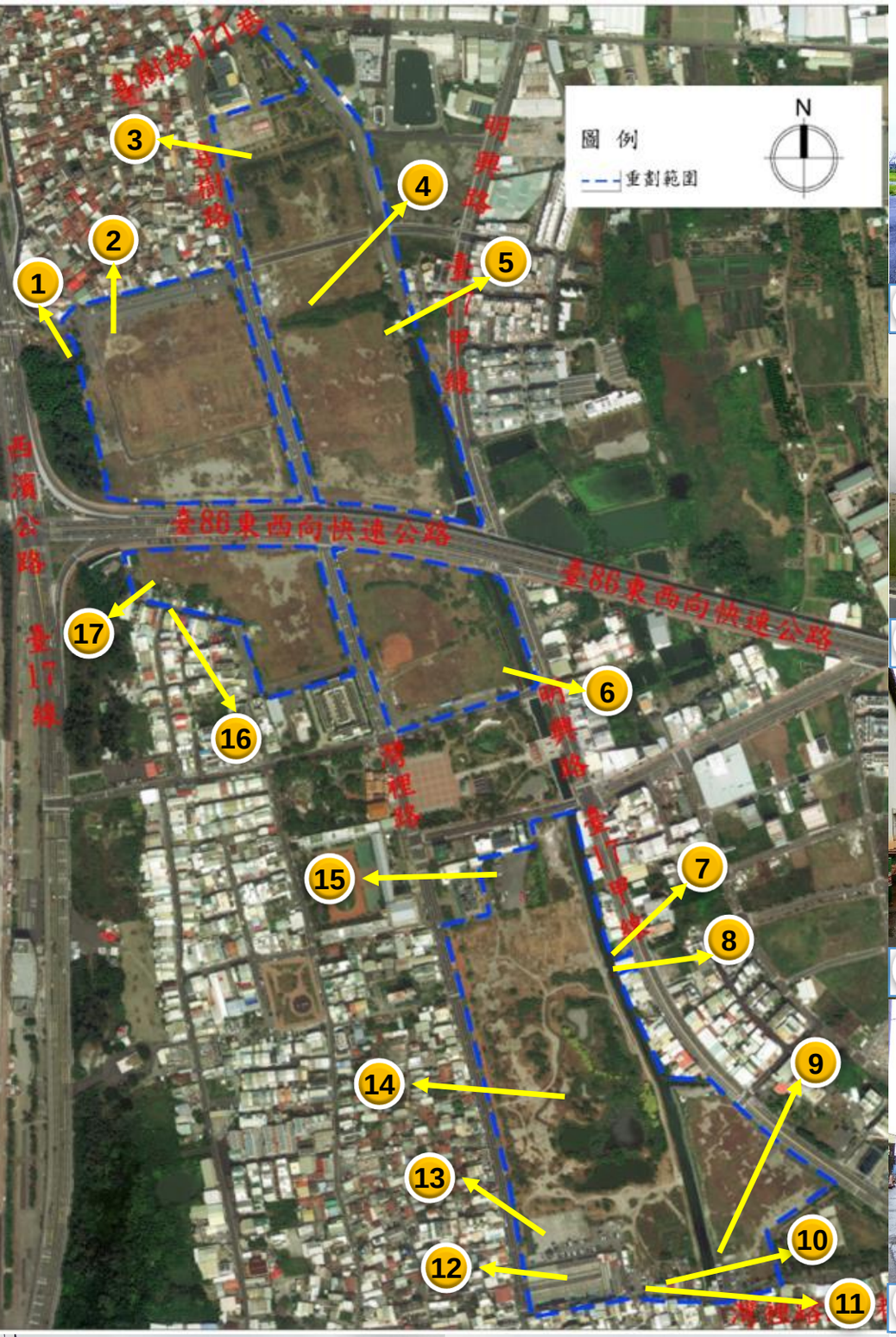
三、已公告之全國地質敏感區相關訊息可至本所全球資訊網(http://www.moeacgs.gov.tw)/地質法專區參閱與下載。

正本：臺南市政府
副本：電子公文交換章 2018-07-30 15:26:06

1070002993

附五-1

附件六　重劃區土地使用現況圖





1 重劃區西北側-喜樹海韻霞映公園



2 喜樹路西側以北-停車場及空置地



3 重劃區東北側-籃球場、喜樹生活公園



4 喜樹路東側以南-空置地



5 重劃區東側(臺86以北)-溝渠



6 重劃區東側(臺86以南)-溝渠



7 重劃區東側(明興路旁)-磚造平房



8 重劃區東側(明興路旁)-鐵皮工廠



9 重劃區東南側-停車場、空置地



10 重劃區南側-鐵皮構造物



11 重劃區南側-停車場、鐵皮構造物



12 重劃區南側-灣裡菜市場



13 灣裡路以東-菜市場停車場



14 灣裡路以東-灣裡人工濕地公園



15 灣裡路61巷南側-停車場、空置地



16 灣裡路62巷40弄-車棚、鐵皮構造物



12 灣裡路兩側(臺86以南)-空置地

附件七　公有土地分布示意圖

「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」公有土地分布示意圖

圖例	
	計畫範圍線
	省躬段
	中和段
	中華民國（管理機關：財政部國有財產署）
	中華民國（內政部營建署住宅基金土地）
	中華民國（管理機關：交通部公路總局）
	中華民國（管理機關：臺南市政府工務局）
	臺南市（管理機關：臺南市市場處）
	臺南市（管理機關：臺南市政府工務局）
	私有土地

北

1：1400

附件八　舉行座談會之通知及紀錄

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　開會通知單

受文者：臺南市政府地政局(市地重劃科)

發文日期：中華民國109年8月17日
發文字號：府地劃字第1090988414號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

開會事由：「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」土地所有權人座談會

開會時間：中華民國109年9月1日(星期二)下午2時30分

開會地點：本市南區喜樹聯合社區活動中心(臺南市南區喜樹路181號)

主持人：本府地政局 陳專門委員啓正

訂

聯絡人及電話：本府地政局市地重劃科 李佳璋 06-2991111#8407

出席者：土地所有權人、內政部營建署、交通部公路總局、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、臺南市政府工務局、臺南市政府水利局、臺南市政府都市發展局、臺南市市場處、臺南市南區區公所

列席者：林議員美燕、盧議員崑福、蔡議員淑惠、李議員啟維、周議員麗津、呂議員維胤、臺南市東南地政事務所、臺南市南區省躬里辦公處、臺南市南區喜南里辦公處、臺南市南區永寧里辦公處、臺南市政府地政局(開發工程科)、興利工程顧問股份有限公司

線

副本：臺南市政府地政局(市地重劃科)

備註：

一、依據市地重劃實施辦法第14條第1項規定辦理。

二、本座談會係為說明臺南市喜樹灣裡市地重劃區相關重劃事項，惠請台端(貴機關)撥冗參加。

三、為落實本市低碳政策，響應減碳新生活，請與會人員自備環保杯具，一起愛地球。

四、為因應新冠肺炎疫情並配合政府防疫政策，請與會人員務必配戴口罩，落實防疫新生活運動，以降低感染風險。

臺南市政府

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　書函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111#8407
傳真：06-2982786
電子信箱：hh039@mail.tainan.gov.tw

708201
臺南市安平區永華路2段6號9樓

受文者：臺南市政府地政局
發文日期：中華民國109年9月21日
發文字號：府地劃字第1091124770號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：檢送本府109年9月1日召開「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」土地所有權人座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據市地重劃實施辦法第14條規定暨本府109年8月17日府地劃字第1090988414號開會通知單辦理。

正本：土地所有權人、林議員美燕、盧議員崑福、蔡議員淑惠、李議員啟維、周議員麗津、呂議員維胤、內政部營建署、交通部公路總局、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、臺南市政府工務局、臺南市政府水利局、臺南市政府都市發展局、臺南市市場處、臺南市東南地政事務所、臺南市南區區公所、臺南市南區省躬里辦公處、臺南市南區喜南里辦公處、臺南市南區永寧里辦公處、臺南市政府地政局(開發工程科)、興利工程顧問股份有限公司
副本：臺南市政府地政局

訂

臺南市政府

線

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

附八-3

臺南市喜樹灣裡市地重劃
座談會會議紀錄

一. 時間：109 年 09 月 01 日（星期二）下午 02 時 30 分

二. 地點：臺南市南區喜樹聯合社區活動中心

三. 主席：陳專門委員啓正　　紀錄：李佳璋

四. 出列席單位及人員：

(一)來賓

李議員啟維、林議員美燕、盧議員崑福、林議員美燕秘書王鴻道、盧議員崑福副主任侯博仁、周議員麗津主任蔡文閔、呂議員維胤特助洪浩智及喜南里里長曹和田。

(二)土地所有權人或代理人

江○環、吳○水、李○文、杜○海、杜○正、杜○三(杜○鈴 代理)、林○遠(林○惠 代理、林葉○淑 陪同)、林○英(吳○志 陪同)、林○水、林○麗、林○豐、林○微(林○棠 陪同)、侯○香(侯○堂 陪同)、張○在、陳○雲、陳○快(陳○旭 代理)、陳○叛、黃○祥(郭○美 代理、王○玲 陪同)、蔡○壽、葉○恩、葉○福(戚○代理)、劉張○蘭(張○俊)、蔡○宗、蔡○成、蘇林○華、臺南市市場處(陳○文 代表)、中華民國(內政部營建署-連○耀、賴○偉 代表)、中華民國(財政部國有財產署-李○右 代表)及中華民國(交通部公路總局-馬○峰 代表)。

五. 簡報：略

六. 說明事項：

依據市地重劃實施辦法第 14 條規定，重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並載明本案重劃範圍內有關事項，告知土地所有權人，為此，本府特於今日召開座談會，聽取土地所有權人意見，並將於座談會後擬訂市地重劃計畫書陳報內政部核定，待重劃計畫書核准公告後，再依市地重劃實施辦法第 16 條規定舉辦市地重劃說明會。

七. 列席單位報告及說明

(一)林議員美燕：

1. 現場應提供會議書面資料，讓地主可以帶回詳閱，並與家人討論。資料內容應載明市地重劃各階段的作業項目及期程，使地主瞭解後續計畫的程序與規劃而有心理準備，以保障地主權益。

2. 座談會不應該只舉辦一場，為了知道更多地主的意見，應增加其他場次，至少需於計畫範圍涉及的喜樹、灣裡聚落各舉行一場座談會，並建議辦理夜間場次，讓範圍內的土地所有權人得以配合出席。

3. 重劃範圍南側的灣裡路 211 巷，現行道路的路寬為 12 公尺，未來計畫道路往灣裡市場方向拓寬為 15 公尺，請說明道路規劃的起迄點、邊界線，及道路中心線如何劃設？另外，工程規劃及施工時，應注意整體高程及區域排水的規劃設計，避免開發建設後的淹水情形。

機關答覆：

1. 本案相關圖資及權利資料等皆已彙整成會議說明資料，於座談會開會通知公文一同寄給擬辦重劃範圍內之土地所有權人，若土地所有權人反映資料仍不齊全，未來將檢討是否需在現場備妥紙本資料供土地所有權人索取，讓土地所有權人可以更了解計畫內容。

2. 若土地所有權人仍認為有需要在晚上或灣裡加開座談會，市府會再協調應土地所有權人要求增加座談會場次。

3. 市地重劃範圍內灣裡路 211 巷拓寬範圍，將與本府都市發展局及工程等相關單位確認後再予說明，另外工程規劃及施工定會注意避免開發後產生淹水的情事。

(二)盧議員崑福：

1. 為了保障土地所有權人的財產，也為了讓更多土地所有權人能來參加座談會發表自己的想法供市府蒐集建議，再加開其他的座談會場次是必須的，同時現場也應該提供更多的資料供土地所有權人參考。

機關答覆：

1. 市府會再協調在灣裡安排增加一場座談會。

八. 所有權人、民眾及地方人士陳述意見及答覆說明：

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
1	交通部公路總局第五區養護工程處馬○峰代表	一、本局經管省道路權範圍內之道路用地倘於重劃區域內，請予重分配時再配回本局經管，路權範圍外土地(如一併徵收土地)，請分配價款，本局再將價款繳回國庫。	一、本案日後進行至土地分配階段，將依市地重劃實施辦法第 31 條之規定辦理。
2	杜○正	一、如何知道能取得分配的比率為多少？ 二、分配土地，能否就原有區域分配？ 三、重劃過程，各項進度可有更清楚的細節？(即分配的地與面積，何時取得所有權狀等)	一、目前的重劃平均負擔比率約 43.5%，地主平均約可配回 56.5%的土地，實際配回比率需視土地分配位置的道路條件及土地價值而有所差異，目前費用負擔為概估值，後續辦理市地重劃開發期間將儘量撙節各項費用開支，以降低本案的重劃平均負擔比率。 二、若原有土地位於規劃後的可建築用地，依市地重劃實施辦法第 31 條規定之原位次分配原則，將土地分配於原街廓原位次予土地所有權人，但若原有土地位於規劃後的道路、公園等公共設施用地，則需調整分配至其他有相同條件之可建築用地。 三、市地重劃為整體開發方式，在實施重劃期間土地須交由市府進行工程施工，無法由土地所有權人自行使用，故於實施重劃期間若無法耕作或不能為原來之使用者，其地價稅或田賦可申請減免。有關計畫期程的部分，本案預計於民國 113 年辦理工程驗收，原則上在工程進度進行至 7-8 成時，將開始辦理計算負擔及分配設計作業並召開分配草案說明會，若明年市地重劃計畫書可順利完成公告，則預計能於 111 年公告土地分配結果。待重劃工程完竣且地籍測量完畢後，預計在 112 年可將土地點交給土地所有權人。本府將嚴格控管各階段之期程，若能提前完成者，必儘量提前進度，以減少重劃費用利息支出。
3	萬皇宮主委蔡○壽	一、計畫中會建造的滯洪池究竟是設立在何處？而滯洪池是關係到全區，為何由本計畫範圍內所有權人負擔？ 二、如林議員所說，為了讓座談會能發揮蒐集民眾建議的功能，應該要在其他	一、未來預計設置 1 大 3 小的 4 座滯洪池，皆採地下式設計，而其中 3 個小滯洪池的費用及排水設施是由本計畫負擔，另 1 個大滯洪池的費用是水利局提撥經費至地政局，委由地政局施作，故不會占用到本計畫的費用，另台 86 線旁大型抽水站的費用也是由水利局支應。 二、市府會再協調增加召開其他場次的座談會。 三、目前除公共設施用地平均負擔比率較可確定為

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
		時段再多開一場座談會。 三、開發費用的部分應計算得更精密仔細，以利所有權人了解實際情況。	34.16%外，其餘的費用僅為概估值，而有關費用、利息等項目需待全案完成結算後，才能計算出確定的比率。未來執行計畫時，本府將儘量節省各項開發費用，並盡力縮短開發期程，以降低本案的重劃平均負擔比率，爭取讓土地所有權人可以配回更多的土地。
4	喜南里 里長 曹和田	一、喜樹路 340 巷通往西濱公路路口，交通道路未在重劃區內，其道路修築要由何單位負責？	一、此問題將轉知本府工務局及本府交通局研議處理。
5	林○豐 林○麗	一、整理土地所需的時間？是否已安排期程？ 二、平均負擔工程費用不合理，雖是私人土地，但市府主導重整規劃，費用應由市府負擔，且因是貸款做重劃，若有特殊情況延誤工程，勢必將增加負擔，即是在增加地主的負擔。公兒、公共用地是為公共用地，若由地主負擔費用亦不合理，望多多考量。	一、有關計畫期程的部分，本案預計於 113 年辦理工程驗收，但規劃於 111 年第四季開始辦理土地分配作業並召開分配草案說明會，若是明年市地重劃計畫書可以順利通過並公告，預計在 112 年可將土地點交給所有權人。本府將嚴格控管各階段之期程，若能提前完成者，必儘量提前進度，以減少重劃費用利息支出。 二、重劃工程費用是由全區土地所有權人以未建築土地折價抵付，而非另外收取費用，抵付的項目包括公共設施用地及全區公共設施開闢的工程費用。至於為何由所有權人負擔道路及公共設施費用？依平均地權條例第 60 條之規定，明定重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。

九. 會議結論：

(一)本府將蒐集及彙整各位土地所有權人於本場會議中所提的相關意見，並於下一場座談會再次說明，請各位土地所有權人協助通知今日未能與會的土地所有權人，可以踴躍出席下一場座談會。

(二)未來本案有關重劃相關作業進度及資訊將公開予土地所有權人了解，並共同監督。後續作業上，本府會以撙節為原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人重劃負擔。

(三)座談會後若土地所有權人對重劃作業有疑問，亦或需個別協助，歡迎來電或親自至臺南市政府地政局市地重劃科詢問(電話：06-2991111 分機 8407，李先生)。

座談會簡報下載網址：
https://land.tainan.gov.tw/NewsDetailC007126.aspx?Cond=1b588b5c-fbab-4a63-bb4c-61b349492ea0

座談會簡報下載QR碼：

十. 散會：下午16時05分

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府地政局　函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111#8407
傳真：06-2982786
電子信箱：hh039@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局(市地重劃科)
發文日期：中華民國109年10月16日
發文字號：南市地劃字第1091251087號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：轉知本市南區喜南里曹里長反映喜樹路340巷銜接台17線西濱公路路口之道路修繕權管單位1事，該路段因非屬擬辦市地重劃範圍內，爰請貴局研議卓處，請查照。

說明：依據臺南市政府109年9月21日府地劃字第1091124770號書函辦理。

訂

正本：臺南市政府工務局、臺南市政府交通局
副本：臺南市政府地政局(局長室)、臺南市政府地政局(市地重劃科)

局長陳淑美

線

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府工務局 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：陳蕙婷
電話：06-2991111#1491
電子信箱：s1002875@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國109年10月29日
發文字號：南市工新一字第1091320312號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴里長反映本市南區喜樹路340巷銜接台17線西濱公路之道路開闢一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依本府地政局109年10月16日南市地劃字第1091251087號函辦理。

二、旨案所陳位址，經查係屬本市南區4-68-18m都市計畫道路範圍，有關該道路徵收開闢事宜，將先行予以錄案，視財源籌措情形研議辦理。

正本：臺南市南區喜南里辦公處(請南區區公所惠予轉交)
副本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府地政局、臺南市政府工務局新建工程科（一股）

電子公文交換章 2020/10/29 08:47:58

發文方式：郵寄　　檔　號：
保存年限：

臺南市政府　開會通知單

受文者：臺南市政府地政局（市地重劃科）

發文日期：中華民國109年9月15日
發文字號：府地劃字第1091115063號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

開會事由：「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」土地所有權人座談會（第2場次）

開會時間：中華民國109年9月25日(星期五)下午7時20分

開會地點：本市南區灣裡聯合里活動中心(臺南市南區灣裡路67號)

主持人：本府地政局 陳專門委員啓正

聯絡人及電話：本府地政局市地重劃科 李佳璋 06-2991111#8407

出席者：土地所有權人、內政部營建署、交通部公路總局、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、臺南市政府工務局、臺南市市場處

列席者：林議員美燕、盧議員崑福、蔡議員淑惠、李議員啟維、周議員麗津、呂議員維胤、臺南市政府水利局、臺南市政府都市發展局、臺南市東南地政事務所、臺南市南區區公所、臺南市南區省躬里辦公處、臺南市南區喜南里辦公處、臺南市南區永寧里辦公處、臺南市政府地政局（開發工程科）、興利工程顧問股份有限公司

副本：臺南市政府地政局（市地重劃科）

備註：

一、依據市地重劃實施辦法第14條第1項規定辦理。

二、本座談會係為說明臺南市喜樹灣裡市地重劃區相關重劃事項，當天下午7時可開始入場，並請配合量測體溫及手部消毒，7時20分進行座談會，惠請台端(貴機關)撥冗參加。

三、為因應新冠肺炎疫情並配合政府防疫政策，請與會人員務必配戴口罩，落實防疫新生活運動，以降低感染風險。

四、落實本市低碳政策，響應減碳新生活，請與會人員自備環保杯具，一起愛地球。

臺南市政府

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　書函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111#8407
傳真：06-2982786
電子信箱：hh039@mail.tainan.gov.tw

708201
臺南市安平區永華路2段6號9樓

受文者：臺南市政府地政局
發文日期：中華民國109年10月12日
發文字號：府地劃字第1091216590號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：檢送本府109年9月5日召開「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」土地所有權人座談會(第2場次)會議紀錄1份，請查照。

說明：依據市地重劃實施辦法第14條規定暨本府109年9月15日府地劃字第1091115063號開會通知單辦理。

正本：土地所有權人、林議員美燕、盧議員崑福、蔡議員淑惠、李議員啟維、周議員麗津、呂議員維胤、內政部營建署、交通部公路總局、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、臺南市政府工務局、臺南市政府水利局、臺南市政府都市發展局、臺南市市場處、臺南市東南地政事務所、臺南市南區區公所、臺南市南區省躬里辦公處、臺南市南區喜南里辦公處、臺南市南區永寧里辦公處、臺南市政府地政局(開發工程科)、興利工程顧問股份有限公司

訂

副本：臺南市政府地政局

臺南市政府

線

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

臺南市喜樹灣裡市地重劃
座談會會議紀錄

一. 時間：109 年 09 月 25 日（星期五）下午 19 時 20 分

二. 地點：南區灣裡聯合里活動中心

三. 主席：陳專門委員啓正　　紀錄：李佳璋

四. 出列席單位及人員：

(一)來賓

林議員美燕、李議員啟維(前議員李文正 代)、林立委俊憲(特助周嘉韋 代)、盧議員崑福(副主任侯博仁 代)、蔡議員淑惠(秘書陳淑淇 代)、呂議員維胤(助理陳俞文 代)。

(二)土地所有權人或代理人

林○遠(林○銘 代理、林○○淑 陪同)、林○木、林○英(吳○威 陪同)、許○山、陳○快(陳○喜)、黃○華(楊○娟 陪同)、蔡○宗、蔡○原、蔡○成、戴○成。

五. 簡報：略

六. 說明事項：

依據市地重劃實施辦法第 14 條規定，重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並載明本案重劃範圍內有關事項，告知土地所有權人，為此，本府特於今日召開座談會，聽取土地所有權人意見，並將於座談會後擬訂市地重劃計畫書陳報內政部核定，待重劃計畫書核准公告後，再依市地重劃實施辦法第 16 條規定舉辦市地重劃說明會。

七. 列席單位報告及說明

(一)林議員美燕：

1. 本案於 9 月 1 日已在喜樹地區辦理過第一次座談會，惟部分土地所有權人未能參加第一場座談會，故要求地政局於灣裡地區加開第二場座談會，請各位鄉親可以將問題即時反應。
2. 針對灣裡路 211 巷之既有建物，請地政局與工務局共同研議處理方案，儘量不影響既有建物。

3.灣裡市場是大家購物、交流的地方，未來執行重劃作業時，務必以先建後拆之方案進行；另外，經濟發展局市場處與地政局也需研議未來市場經營模式，這對於當地的發展非常重要，在大家達成共識後方能進行。

機關答覆：

1.針對各位鄉親於第一場座談會提出的問題，本府在此統整回應。

(1)依據都市計畫擬定之內容，此區域將以市地重劃方式進行整體開發，而非以土地徵收之方式;原則上各土地所有權人若達可分配土地之最小面積標準，重劃後皆能配回可建築土地。

(2)在扣除共同負擔後，土地分配原則如下：

①重劃後配回土地之使用分區與重劃前所處分區相同（重劃前位於公共設施用地之土地除外）、②原本位於公共設施用地之土地則調整分配至鄰近可建築土地、③共有土地不主動進行拆分，若有拆分申請之需求，需滿足共有人人數過半且土地面積合計逾總面積 1/2 同意或應有土地面積合計逾總面積 2/3 同意之條件，惟後續若有共有人提出異議，則繼續維持共有狀態；再者，小地主因持有土地未達最小可分配面積而無法分配土地，本府亦能協助各地主媒合、協調，以促進土地合併，如未能合併者，則以現金補償。

(3)在作業時程部分，辦理座談會後，本府將擬定重劃計畫書提送至臺南市市地重劃委員會審議，接續再送至內政部報核，預計明年第一季公告重劃計畫書，公告期間本府將召開說明會；預計明年第二季開始進行施工，配合工程進行前，會先啟動地上物查估、補償費公告等作業，民國 111 年會進行土地分配，工程完竣後，預計於民國 112 年將土地點交給土地所有權人。

2.關於灣裡路 211 巷既有建物的問題，有越界建築之建物才會有影響，對此地政局與工務局將會進一步研商處理方案；但若是自行搭建之非合法鐵皮建築物，則仍需對越界部分進行拆除。

3.灣裡市場將採先建後拆方式辦理，考量現行既有攤商權益，本府市場處已計畫於北邊先行招商闢建市場，待興建完成並讓攤商進駐後，此處才會進行重劃工程並配合市場拆遷。本案預計採分段施工，先以不受影響之區域進行工程施作，以降低鄰近住戶生活之影響。

八. 所有權人、民眾及地方人士陳述意見及答覆說明：

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
1	林○銘	一、灣裡路 211 巷邊界線是否依照現行道路邊界往北拓寬 15 米? 二、部分私人道路用地是否歸還原本地主?	一、關於重劃區內灣裡路 211 巷以北的道路用地，在早期已完成地籍逕為分割，由分割後地籍線往北拓寬為 15 米。 二、原先在此計畫道路上的土地所有權人，參與本案市地重劃及後續土地分配，倘無法分配土地，將以現金補償。

九. 會議結論：

(一)未來本案有關重劃相關作業進度及資訊將公開予土地所有權人了解，並共同監督。後續作業上，本府會以撙節為原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人重劃負擔。

(二)座談會後若土地所有權人對重劃作業有疑問，亦或需個別協助，歡迎來電或親自至臺南市政府地政局市地重劃科詢問(電話：06-2991111 分機 8407，李先生)。

座談會簡報下載網址：
https://land.tainan.gov.tw/NewsDetail.C007126.aspx?Cond=1b588b5c-fbab-4a63-bb4c-61b349492ea0

座談會簡報下載 QR 碼：

十. 散會：下午 20 時 00 分

附件九　抵充土地分布示意圖

「臺南市喜樹灣裡市地重劃案」公有土地抵充分佈圖(中華民國-管理者：國產署)

北

1:4000

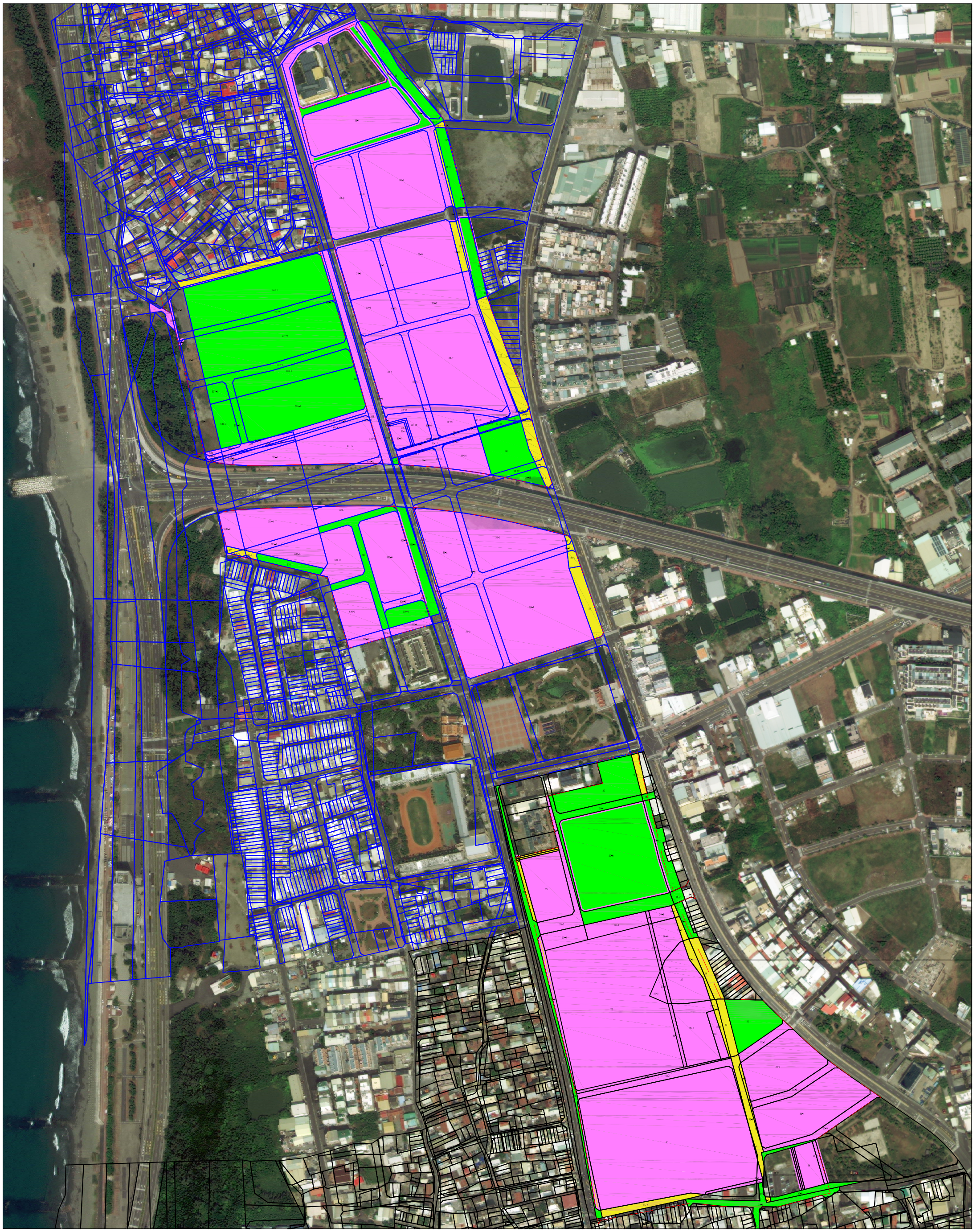


圖 例　重劃範圍　省躬段　中和段　不抵充　予以抵充　部分抵充

附九-1

「臺南市喜樹灣裡市地重劃案」公有土地抵充分佈圖(中華民國-管理者：工務局)

北

1:1600

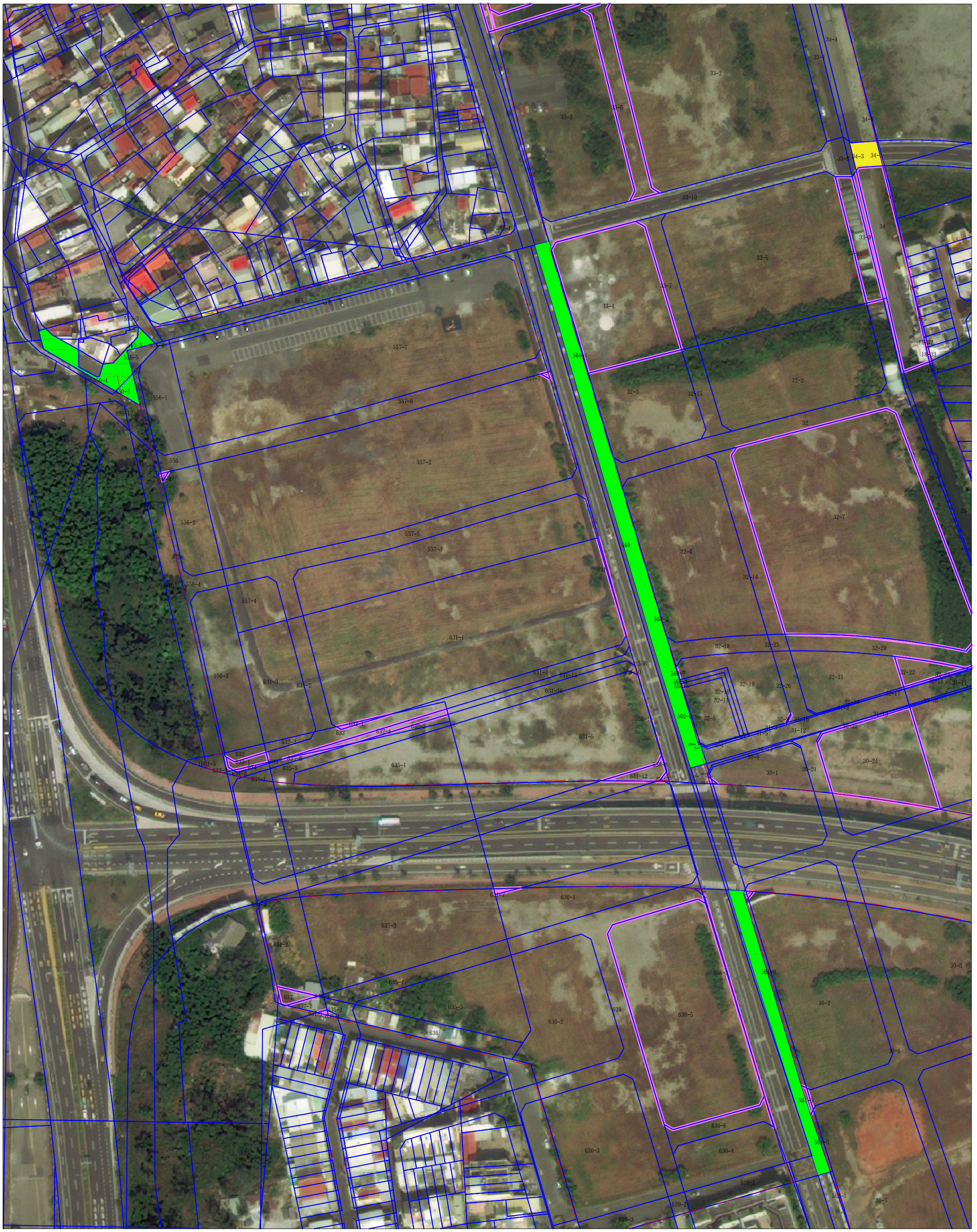


圖 例　重劃範圍　省躬段　中和段　予以抵充　部分抵充

附九-2

「臺南市喜樹灣裡市地重劃案」公有土地抵充分佈圖(台南市-管理者：工務局)

北

1:1300



圖 例　重劃範圍　省躬段　中和段　予以抵充

附九-3

附件十　抵充地會勘決議

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府地政局　書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111#8407
傳真：06-2982786
電子信箱：hh039@mail.tainan.gov.tw

70801
臺南市安平區永華路2段6號9樓

受文者：臺南市政府地政局
發文日期：中華民國107年12月26日
發文字號：南市地劃字第1071455077號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：檢附本重劃區公有土地抵充清冊1份

裝

主旨：檢送107年12月7日辦理臺南市喜樹灣裡市地重劃可抵充公有土地會勘紀錄1份，請依會勘結論辦理，請查照。

說明：依據本局107年11月29日南市地劃字第1071337561B號會勘通知單辦理。

正本：財政部國有財產署南區分署、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、內政部營建署、臺南市政府工務局、臺南市政府水利局、臺南市市場處、興利工程顧問股份有限公司

訂

副本：臺南市政府地政局

臺南市政府地政局

線

本案依分層負責規定授權主管科長決行

附十-1

辦理臺南市喜樹灣裡市地重劃可抵充公有土地
會勘紀錄

一、 會勘時間：107 年 12 月 7 日下午 2 時

二、 會勘集合地點：本市南區喜樹路 181 號(喜樹聯合社區活動中心)

三、 主持人：方科長政添　　記錄：李佳璋

四、 出席人員：如簽到表

五、 會勘結論：

（一） 依平均地權條例第 60 條規定，以重劃區內原公有道路、溝渠及河川用地辦理抵充，而抵充之土地範圍及筆數，以現場勘查之實際使用情形予以認定。

（二） 市有地部分之所有權為臺南市，登記管理者有臺南市市場處及臺南市政府工務局，依地籍套繪地形圖及實地勘查後之使用情形，辦理抵充如下：

1. 管理者為臺南市市場處部分：

(1) 中和段 33-5 地號總面積為 144 平方公尺及中和段 38-1 地號總面積為 10 平方公尺，現況使用為溝渠，依規定予以抵充。

(2) 中和段 39-2 地號總面積 1,876 平方公尺，溝渠面積為 37.4 平方公尺，其現況為溝渠之面積，依規定予以抵充。

2. 管理者為臺南市政府工務局部分：

(1) 省躬段 33-8 地號總面積為 40 平方公尺、省躬段 33-10 地號總面積為 1,578 平方公尺及省躬段 556-5 地號總面積為 96 平方公尺，現況使用為道路，依規定予以抵充。

(2) 上開地號土地之面積，俟完成市地重劃範圍邊界測量後，依實際測量結果修正。

（三） 國有地部分之所有權為中華民國，登記管理機關有財政部國有財產署及臺南市政府工務局，依地籍套繪地形圖及實地勘

查後之使用情形，辦理抵充如下：

1. 管理者為臺南市政府工務局：

(1) 省躬段 34-3 地號總面積為 156 平方公尺、省躬段 34-5 地號總面積為 5 平方公尺及省躬段 554-25 地號總面積為 13 平方公尺，現況使用為道路，依規定予以抵充。

(2) 省躬段 550-4 地號總面積為 362 平方公尺(道路面積為 83 平方公尺)、省躬段 555-5 地號總面積為 55 平方公尺(道路面積為 48.8 平方公尺)、省躬段 560 地號總面積為 1,788 平方公尺(道路面積為 28.6 平方公尺)及省躬段 561 地號總面積為 787 平方公尺(道路面積為 0.04 平方公尺)，其現況為道路之面積，依規定予以抵充。

(3) 上開地號土地之面積，俟完成市地重劃範圍邊界測量後，依實際測量結果修正。

2. 管理者為財政部國有財產署部分,其土地多座落於重劃區邊界上,因目前尚未完成市地重劃範圍邊界測量,無法明確釐清區內及區外之土地面積,為保障用地管理機關權益,俟完成邊界測量後，再辦理公有土地可抵充會勘作業。

（四） 經現地實際勘查，有符合平均地權條例第 60 條規定可抵充之土地，而用地管理機關評估後有無法抵充之情形時，請以書面方式敘明理由，報送本局憑辦。

六、 散會：107 年 12 月 7 日下午 4 時 0 分

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府地政局　書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111#8407
傳真：06-2982786
電子信箱：hh039@mail.tainan.gov.tw

70801
臺南市安平區永華路2段6號9樓

受文者：臺南市政府地政局
發文日期：中華民國108年4月23日
發文字號：南市地劃字第1080484139號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：檢送108年4月11日辦理臺南市喜樹灣裡市地重劃區(台86線以南)可抵充公有土地會勘紀錄1份，請依會勘結論辦理，請查照。

說明：依據本局108年3月26日南市地劃字第1080378386號函辦理。

正本：內政部營建署、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、臺南市東南地政事務所、興利工程顧問股份有限公司

訂

副本：臺南市政府地政局

臺南市政府地政局

線

本案依分層負責規定授權主管科長決行

附十-4

辦理臺南市喜樹灣裡市地重劃區(台86線以南)可抵充公有土地會勘紀錄

一、 會勘時間：108年4月11日上午10時

二、 會勘集合地點：本市南區灣裡路211巷路口

三、 主持人：方科長政添　　紀錄：李佳璋

四、 出席人員：如簽到表

五、 會勘結論：

（一） 依平均地權條例第60條規定，以重劃區內原公有道路、溝渠及河川用地辦理抵充，而抵充之土地範圍及筆數，以現場勘查之實際使用情形予以認定。

（二） 國有土地部分之所有權為中華民國，登記管理機關為財政部國有財產署，而其中有部分土地屬住宅基金土地，其管理者為內政部營建署，依地籍套繪地形圖及實地勘查後之使用情形，辦理抵充如下：

1. 管理者為財政部國有財產署：

(1) 省躬段部分：有省躬段20-6、20-7、20-13、21、21-4及25-1地號以上6筆土地，總面積為1,693平方公尺，溝渠面積為1012.15平方公尺(詳土地清冊)，其現況為溝渠之面積，依規定予以抵充。

(2) 中和段部分：有中和段19-1、19-2、19-3、19-4、19-16、28及38-4地號以上7筆土地，總面積為4,850平方公尺，溝渠面積為1512.99平方公尺，道路面積為1240.89平方公尺(詳土地清冊)，其現況為溝渠及道路之面積，依規定予以抵充。

(3) 上開地號土地之面積，俟完成市地重劃地籍測量後，依實際測量結果修正。

2. 管理者為內政部營建署：

(1) 省躬段部分：有省躬段30-3、30-4、30-6、558-4、629-1、629-2、629-3、630、630-3及630-4地

號以上 10 筆土地，總面積為 25,833 平方公尺，溝渠面積 199.62 平方公尺，道路面積為 1,267.33 平方公尺(詳土地清冊)，其現況為溝渠及道路之面積，依規定予以抵充。

(2) 中和段部分：有中和段 20、20-1、20-2、20-4、26-1、26-2、27-1、32、33、33-1、33-2、33-4、33-6、33-7、34-1、34-2、35、35-1、35-2、35-3、36-1、39-3 及 782 地號以上 23 筆土地，總面積為 5,484.58 平方公尺，溝渠面積為 3,548.90 平方公尺，道路面積為 1,935.68 平方公尺(詳土地清冊)，其現況為溝渠及道路之面積，依規定予以抵充。

(3) 上開地號土地之面積，俟完成市地重劃地籍測量後，依實際測量結果修正。

（三） 經現地實際勘查，有符合平均地權條例第 60 條規定可抵充之土地，而用地管理機關評估後有無法抵充之情形時，請以書面方式敘明理由，報送本局憑辦。

六、 散會：108 年 4 月 11 日下午 4 時 0 分

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府地政局　書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111#8407
傳真：06-2982786
電子信箱：hh039@mail.tainan.gov.tw

70801
臺南市安平區永華路2段6號9樓

受文者：臺南市政府地政局
發文日期：中華民國108年7月25日
發文字號：南市地劃字第1080880393號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：見主旨

裝

主旨：檢送108年7月24日辦理辦理臺南市喜樹灣裡市地重劃區(台86線以北)可抵充公有土地會勘紀錄1份，請依會勘結論辦理，請查照。

說明：依據本局108年7月9日南市地劃字第1080805936號會勘通知單辦理。

訂

正本：內政部營建署、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、臺南市東南地政事務所、興利工程顧問股份有限公司
副本：臺南市政府地政局

線

臺南市政府地政局

本案依分層負責規定授權主管科長決行

辦理臺南市喜樹灣裡市地重劃區(台86線以北)可抵充公有土地會勘紀錄

一、 會勘時間：108年7月24日上午10時

二、 會勘集合地點：本市南區喜樹路181號

三、 主持人：洪專員智仁　　紀錄：李佳璋

四、 出席人員：如簽到表

五、 會勘結論：

（一） 依平均地權條例第60條規定，以重劃區內原公有道路、溝渠及河川用地辦理抵充，而抵充之土地範圍及筆數，以現場勘查之實際使用情形予以認定。

（二） 國有土地部分之所有權為中華民國，登記管理機關為財政部國有財產署，而其中有部分土地屬住宅基金土地，其管理者為內政部營建署，依地籍套繪地形圖及實地勘查後之使用情形，辦理抵充如下：

1. 管理者為財政部國有財產署：

(1) 省躬段部分：有省躬段20、20-2、20-3、20-4、20-5、20-8、20-9、34、34-1、34-2、35-1、35-2、35-3、393-5、554-19、554-20、554-21、554-22、554-23、554-26、554-28、554-31、554-32、554-37、555及555-3地號以上26筆土地，總面積為8,733平方公尺，溝渠面積為1,739.70平方公尺，道路面積為3,970.60平方公尺(詳土地清冊)，其現況為溝渠及道路之面積，依規定予以抵充。

(2) 上開地號土地之面積，俟完成市地重劃地籍測量後，依實際測量結果修正。

2. 管理者為內政部營建署：

(1) 省躬段部分：有省躬段30、30-19、30-22、31、629-1、31-1、31-9、33、33-1、33-9、33-11、36、36-1、36-5、556-6及557地號以上15筆土地，總面積為11,225平方公尺，溝渠面積838.37

平方公尺，道路面積為2,114.7平方公尺(詳土地清冊)，其現況為溝渠及道路之面積，依規定予以抵充。

(2) 上開地號土地之面積，俟完成市地重劃地籍測量後，依實際測量結果修正。

（三） 經現地實際勘查，有符合平均地權條例第60條規定可抵充之土地，而用地管理機關評估後有無法抵充之情形時，請以書面方式敘明理由，報送本局憑辦。

六、 散會：108年7月24日上午11時30分

檔　　號:
保存年限:

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：劉世珍
聯絡電話：02-87712891
電子郵件：a105069@cpami.gov.tw
傳真：02-87712894

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國109年1月6日
發文字號：台內營字第1080823965號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（1091003083_1080823965_109D2000304-01.pdf、1091003083_1080823965_109D2000305-01.pdf）

主旨：檢送本部營建建設基金管理會第66次會議紀錄1份，請逕依決議辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本部108年12月19日台內營字第1080822492號開會通知單續辦。

正本：花召集人敬群（本部政務次長）、陳副召集人茂春（本部主任秘書）、吳委員兼執行秘書欣修（營建署署長）、黃委員文祥（行政院交通環境資源處）、彭委員紹博（國家發展委員會）、施委員欣蘋（行政院主計總處）、何委員惠莉（財政部國庫署）、周委員文炳（本部會計處）、孫委員碧環（營建署主計室）、陳委員淑美（臺南市政府地政局）、彭委員建文（臺北大學不動產與城鄉環境學系）、張委員梅英（逢甲大學土地管理學系）、林委員秋綿（臺北大學不動產與城鄉環境學系）

副本：臺南市政府地政局、高雄市政府工務局養護工程處、國家住宅及都市更新中心、本部統計處、本部地政司、倪幹事慈聰（本部營建署主計室）、黃幹事冠華（本部營建署都市更新組）、陳幹事冠儒（本部營建署國民住宅組）、柯幹事秋珍（本部營建署財務組）、本部營建署（城鄉發展分署、國民住宅組、新市鎮建設組、都市更新組、主計室、企劃組、土地組、管理組、財務組）(均含附件)

電子公文交換章 2020/01/06 15:06:02

營建建設基金管理會第 66 次會議紀錄

壹、開會時間：108 年 12 月 24 日(星期二)下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本部營建署 107 會議室

參、主持人：花召集人敬群　　紀錄：劉世珍

肆、出(列)席單位及人員：(詳簽到簿影本)

伍、報告事項

第一案：確認上次第 65 次會議紀錄。

說　明：略(詳會議議程)。

決　定：確定。

第二案：各次會議決議辦理情形報告案。

說　明：略(詳會議議程)。

決　定：洽悉。

第三案：營建建設基金下設基金之業務報告案。

說　明：略(詳會議議程)。

決　定：洽悉。

第四案:新市鎮開發基金 108 年截至 11 月業務計畫預算執行率未達 9 成項目檢討改進報告案。(提案單位：營建署新市鎮建設組)

說　明：略(詳會議議程)。

決　定：有關未達執行率之檢討改進，請妥為處理，餘洽悉。

第五案：新市鎮土地處分計畫報告案。(提案單位：營建署新市鎮建設組)

說　明：略(詳會議議程)。

決　定：本案請新市鎮建設組擬訂具體執行方案後再行研議。

五、綜上所述，為利高雄市政府辦理五甲國宅社區都市計畫公園、公園兼兒童遊戲場及綠帶串連改造工程，建議監造費及建造費之補助費用以實際發包價款80%為上限且分別不超過184萬元及4,714萬元，並考量高雄市政府計畫執行期程將跨及108、109年度，擬自108、109年度住宅基金/其他費用/會費、捐助、補助、分攤、救助(濟)與交流活動費用項下以超支併年度決算辦理，並按下列完成要件進行撥付：

（一）依據高雄市政府工務局發包之契約規範，各費用(建造費、設計費及監造費)間互為連動關係，需於建造案發包採購後一併請領3項費用之補助款。

（二）建造費、設計費及監造費之補助經費皆採實際發包價款總額80%為上限，並分2期撥付，完成採購發生契約權責後，撥付第1期款（實際發包價款總額80%之50%），執行進度達到50%時，撥付第2期款（實際發包價款總額80%之50%），申請撥付時檢齊請款收據、納入預算證明（機關用印）、歲出計畫提要表（機關用印）及契約書影本乙份等文件，覈實請領補助款。補助款如有賸餘，應繳回本部住宅基金專戶。

擬　辦：本案所需補助經費，擬由108及109年度住宅基金/其他費用/會費、捐助、補助、分攤、救助(濟)與交流活動費用項下支應辦理，並以實際發包價款80%為上限且分別不超過184萬元及4,714萬元。

決　議：本案所需經費請於編列之109年度預算「五甲國宅社區都市計畫公園、公園兼兒童遊戲場及綠帶串連改造工程規劃設計費」項下支應，並以實際發包價款80%為上限且分別不超過184萬元及4,714萬元，如有不足再提本基金管理會以超支併決算辦理。

第三案：有關本部住宅基金位於臺南市南區灣裡地區未建國有土地納入「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」，其範圍內涉及公有土地(住宅基金土地

)認列抵充、滯洪設施經費增加及重劃負擔調整等，臺南市政府建請同意其調整方式案，提請討論。(提案單位：營建署土地組)

說　明：

一、本案之未建國有土地係早期於70年間由基金價購取得作為儲備國宅用地，92年間因應行政院國家資產經營管理會決議「政府直接興建住宅業務應朝去任務化方向辦理」政策，業已變更為非公用財產移交財政部國有財產署接管及處分。

二、96年間臺南市政府為推動「示範銀髮村」計畫，曾於本基金管理會第25次會議(96年8月15日)提案辦理開發，原決議一:「.....，財務可維持平衡，該府並承諾『若市地價評議委員會屆時評定結果，有損害本署國宅基金權益，由該府重劃基金盈餘負責補足』。本案原則同意，.....。」，惟該計畫終止並未實質執行。

三、近年來，臺南市政府為處理住宅基金土地範圍內之學校用地解編及灣裡濕地公園用地取得，依據都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條規定，辦理都市計畫專案通盤檢討案，採市地重劃併同都市更新方式開發無償取得公共設施用地，本計畫案範圍約29.77公頃，市地重劃範圍約29.73公頃，涉及本署住宅基金資產之面積約27.61公頃，占計畫範圍約92.74%。由於事關住宅基金權益甚鉅，本署於臺南市政府辦理規劃階段皆主張「重劃前後價值平衡原則」，並以105年6月24日營署土字第1050069332號函、105年11月10日營署土字第1050069332號函及106年2月13日營署土字1061001968號函提供意見，財政部國有財產署亦於106年3月17日台財產署改字第10600077170號函復該府，說明尊重本署意見。

四、本案前於106年12月29日本基金管理會第58次會議同意以市地重劃方式併同都市更新方式辦理開發，原決議附帶條件如下：

（一）經臺南市政府說明規劃內容，參與此次開發可增加基金土地投資效益及資產價值，並避免持續長期閒置，基於下列條件，同

意本案計畫內容：

1. 臺南市政府以市地重劃方式併同都市更新方式辦理，並擔任都市更新主辦機關。
2. 其他地上占用物等相關工程費及補償費依市地重劃實施辦法等相關規定辦理，惟重劃範圍內新建市場及拆除舊市場費用，不納入市地重劃費用負擔。

（二）市地重劃後屆時再視情形，提案討論選擇較有利之都市更新實施方式。

五、臺南市政府於前開決議後，進入市地重劃作業，過程中討論尚有衍生下列3項議題：

（一）該府水利局施作灣裡排水側溝及擋土牆基礎設施侵入部分本部住宅基金資產市地重劃後配回之住宅區及商業區土地，於108年8月28日「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」重劃進度報告第2次會議及108年9月2日本部花政務次長敬群拜會臺南市黃市長偉哲會談之討論結論皆係以都市計畫變更方式辦理，並於108年10月31日臺南市都市計畫委員會第84次大會決議通過，後續提送本部都市計畫委員會審議，修正後住宅區面積減少0.0114公頃，商業區面積減少0.0023公頃，公共設施用地面積約增加0.0137公頃，公共設施負擔比例約38.80%，預估重劃總負擔為42.70%。

（二）「臺南市喜樹灣裡市地重劃案」滯洪設施費用增加1案，因喜樹灣裡大排東岸地面平均高程為2.5公尺，西岸地面平均高程為1.6公尺，遇強降雨時影響西岸地面表面水無法排入大排而造成西岸淹水情況，為減少開發後淹水風險，臺南市政府水利局擬於區內設置三處地下滯洪池等水利設施，預估需增加1億6,660萬元，換算約增加本部住宅基金土地參與該市地重劃案之費用負擔約1.41%~1.74%(住宅基金土地不參予抵充及參與抵充之費用負擔分別為9.34%、9.67%，再分別減去原方案之費用

負擔7.93%)。

(三)「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」範圍內本部住宅基金土地是否同意認列抵充1案,臺南市政府地政局分別於107年12月7日、108年4月11日及108年7月24日辦理公有土地可抵充會勘,本署於歷次會勘後,皆函文回復表示本部住宅基金資產係特種基金列帳之有價資產,旨揭市地重劃區範圍內,部分道路及溝渠逕自設置於內政部住宅基金土地,各公共設施主管機關均未依規定辦理有償撥用,非屬原公有道路,應無土地抵充依據,且如遭辦理抵充,特種基金土地資產,無變現款項或可分回土地供住宅基金循環運用,將影響住宅基金財務運作之健全,本署不同意認列予以抵充;因有關市地重劃法規涉及本部地政司權管,故本署以108年11月5日內授營土字第1080819724號函請該司釋疑,該司以108年11月22日內地司劃字第1080276477號書函復,重點摘錄為:公有土地抵充依平均地權條例施行細則第82條第1款規定辦理,惟因本重劃案重劃計畫書尚未核定,案涉個案事實認定,宜請洽臺南市政府查明 。有關臺南市政府、本署及本部地政司意見及回應彙整臚列如後附表。

六、前開說明五(一)、(二)及(三)之研析意見及處理情形如下:

(一)臺南市政府水利局施作灣裡排水側溝及擋土牆基礎設施侵入部分本部住宅基金資產土地1案,依108年8月28日「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」重劃進度報告第2次會議及108年9月2日本部花政務次長敬群拜會臺南市黃市長偉哲會談之討論結論,同意以都市計畫變更方式辦理。

(二)「臺南市喜樹灣裡市地重劃案」滯洪設施費用增加1案,依108年9月2日本部花政務次長敬群拜會臺南市黃市長偉哲會談之討論結論:「排水工程由市府水利局與本部營建署下水道工程處研議方案,修正費用負擔後再提送本部營建建設基金管理會審

議。」。本署土地組經108年9月5日電洽下水道工程處表示，市府水利局說明市地重劃範圍內，將設置3座地下滯洪池，且已納入排水計畫並業已審議核定，將維持原案。為避免發展加重當地淹水情形，重劃區內增加逕流之改善費用由土地所有權人負擔，重劃區外逕流之改善費用由臺南市政府負擔，並以新增工程費用1億6,660萬元為上限(按權屬比例計算費用負擔)，住宅基金不再負擔日後變更擴大、新增公共設施之費用。

（三）本部住宅基金土地(道路、溝渠)是否認列抵充1案，因未經有償撥用程序即遭先行使用，本署於歷次公有土地抵充會勘後，皆函文回復表示不同意認列抵充；由於未依行政院函頒「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及都市計畫法第52條規定，依法辦理有償撥用程序，公有土地抵充應於達成法定要件之撥用程序後方得辦理，否則恐間接鼓勵其他機關先行使用住宅基金土地，再辦理市地重劃逕自依現況抵充取得；另依108年9月2日本部花政務次長敬群拜會臺南市黃市長偉哲會談備忘錄之結論係「本部住宅基金土地係地方政府早期逕自開闢使用，未辦理有償撥用程序，經討論不予抵充。」。由於臺南市政府建議予以抵充，本署建議不予抵充，且涉及本部地政司權管市地重劃法規疑義，經該司表示市府如有先行開闢之需求，似應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定申請有償撥用後開闢，開闢完成之道路、溝渠土地，其後參與市地重劃時，依規定辦理抵充；惟本重劃案重劃計畫書尚未核定，案涉個案事實認定。由於住宅基金土地是否抵充將影響重劃負擔比例調整，爰臺南市政府以108年10月16日府地劃字第1081151608號函提請本基金管理會討論。

擬　辦：

一、灣裡排水側溝及擋土牆基礎設施侵入部分本部住宅基金資產土地

1 案，同意追認以都市計畫變更方式辦理。

二、「臺南市喜樹灣裡市地重劃案」滯洪設施費用增加 1 案，以「避免發展加重當地淹水情形」為原則，重劃區內增加逕流之改善費用由土地所有權人負擔，重劃區外逕流之改善費用由臺南市政府負擔，並以新增工程費用 1 億 6,660 萬元為上限(按權屬比例計算費用負擔)，住宅基金不再負擔日後變更擴大、新增公共設施之費用。

三、本部住宅基金土地(道路、溝渠)是否認列抵充 1 案，因未依法定程序辦理有償撥用，故建議臺南市政府辦理市地重劃案不認列抵充且依本次決議之重劃負擔為上限。

四、由於臺南市政府同意擔任本案都市更新主辦機關，請臺南市政府於市地重劃後提案討論選擇對住宅基金較有益之都市更新實施方式。

決　議：

一、有關灣裡排水側溝及擋土牆基礎設施侵入部分本部住宅基金資產土地 1 案，同意以都市計畫變更方式辦理。

二、「臺南市喜樹灣裡市地重劃案」滯洪設施費用增加 1 案，以「避免發展加重當地淹水情形」為原則，重劃區內增加逕流之改善費用由土地所有權人負擔，重劃區外逕流之改善費用由臺南市政府負擔，並以新增工程費用 1 億 6,660 萬元為上限(按權屬比例計算費用負擔)，住宅基金不再負擔日後變更擴大、新增公共設施之費用。

三、本部住宅基金土地（道路、溝渠）是否認列抵充 1 案，因未依法定程序辦理有償撥用，故不認列抵充且重劃負擔以 43.53%為上限。

四、臺南市政府既同意擔任本案都市更新主辦機關，請該府於市地重劃後提案討論選擇對住宅基金較有益之都市更新實施方式。

第四案：城鄉發展分署協助辦理社會住宅業務，為達成第二階段（110-113 年）社會住宅興辦目標，109 年至 113 年度總經費計需 1.8 億元

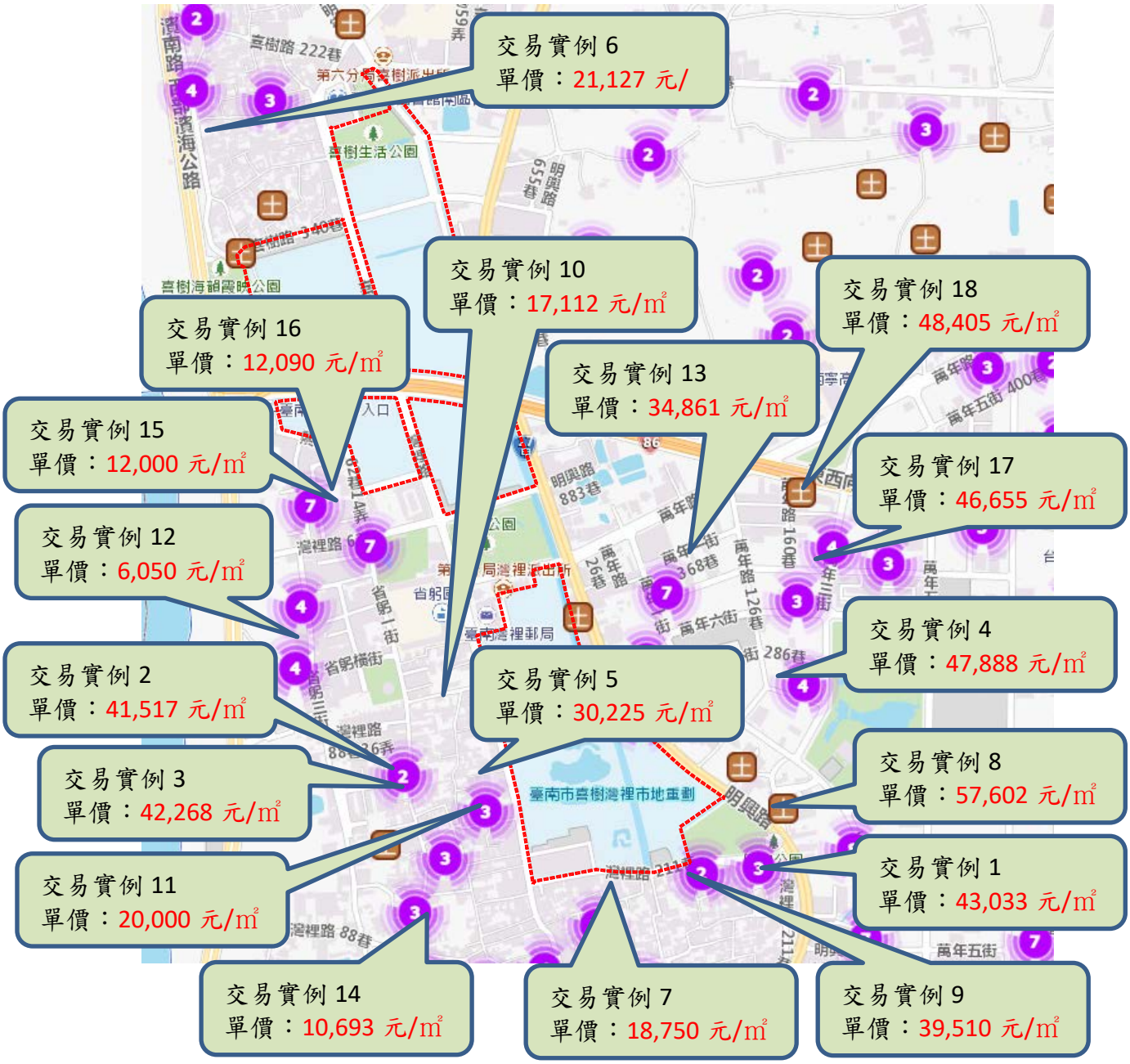
附件十一　鄰近土地交易價格參考表

台南市喜樹重劃區鄰近土地交易價格參考資料

109 年 1 月~110 年 7 月住宅區 - 實價查詢服務網資料(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)。

編號	區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬元)	單價(萬元/M^2)	總面積(M^2)
1	中和段 40-3 地號	110/04	1,050	4.3	244
2	省躬段 961-3 地號	109/12	402.7	4.2	96.99
3	省躬段 961-2 地號	109/12	410	4.2	96.99
4	大山段 340 地號	109/10	2,760	4.8	576.36
5	中和段 872-3 地號	109/10	269	3	88.99
6	省躬段 322 地號	109/08	300	2.1	142.02
7	中和段 714-3 地號	109/06	12	1.9	6.41
8	舉喜段 594-10 地號	109/06	4,268	5.8	740.96
9	中和段 38-5 地號	109/05	197.6	4	50.02
10	中和段 809-2 地號	109/05	80	1.7	46.74
11	中和段 922 地號	10905	100	2	50.02
12	省躬段 887-1 地號	109/05	44.8	0.6	74.02
13	大山段 203 地號	109/03	353	3.5	101.26
14	中和段 1126-1 地號	109/03	108	1.1	100.99
15	省躬段 652 地號	109/02	18	1.2	15.01
16	省躬段 656 地號	109/02	107	1.2	88.5
17	大山段 154 地號	109/02	860	4.7	184.33
18	大山段 142 地號	109/01	2,137	4.8	441.49

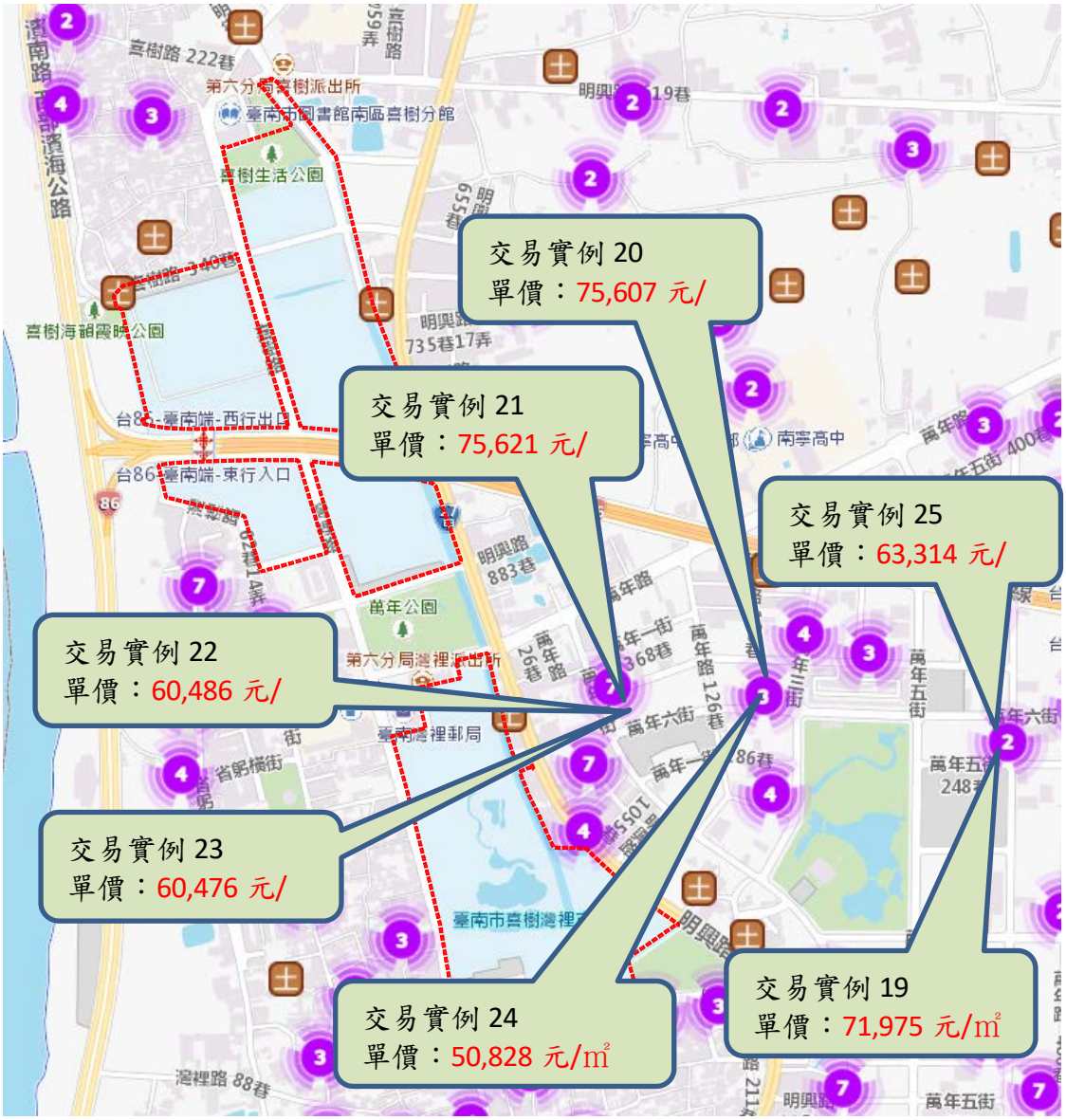
實價查詢分佈示意圖-住宅區



109 年 1 月~110 年 7 月商業區 - 實價查詢服務網資料(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)。

編號	區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬元)	單價(萬元/M^2)	總面積(M^2)
19	大山段 288-1 地號	110/03	1,279	7.2	177.69
20	大山段 245 地號	109/09	1,043	7.6	137.95
21	大山段 217 地號	109/09	1,536.20	7.6	203.14
22	大山段 220 地號	109/04	590.4	6	97.62
23	大山段 220 地號	109/04	208.4	6	34.45
24	大山段 243 地號	109/03	1,310	5.1	257.72
25	大山段 288 地號	109/03	2,250	6.3	355.37

實價查詢分佈示意圖-商業區



實例1	
交易實例2	
交易實例3	

交易實例4	
交易實例5	
交易實例6	

交易實例7	 **土地建物買賣-交易明細** 土 地 資 料 土地區段位置 / 土地移轉面積 / 使用分區或編定 中和段 / 6.40㎡ 全筆移轉 / 都市： 住宅區 「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有疑義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準」 交易標的： 土地 交易年月： 109年6月 交易總價： 120,000 元 交易單價 約： 18,750 (元/㎡) 土地移轉總面積： 6.40 ㎡ 交易筆棟數: 土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個 土地區段位置： 中和段714-3地號
交易實例8	 **土地建物買賣-交易明細** 備 註 資 料 向政府機關承購之案件。 土 地 資 料 土地區段位置 / 土地移轉面積 / 使用分區或編定 舉喜段 / 39.56 ㎡ 全筆移轉 / 都市：住 舉喜段 / 525.55 ㎡ 全筆移轉 / 都市：住 舉喜段 / 147.30 ㎡ 全筆移轉 / 都市：住 舉喜段 / 28.54 ㎡ 全筆移轉 / 都市：住 「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有疑義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準」 交易標的： 土地 交易年月： 109年6月 交易總價： 42,680,000 元 交易單價 約： 57,602 (元/㎡) 土地移轉總面積： 740.95 ㎡ 交易筆棟數: 土地：4筆 建物：0棟(戶) 車位：0個 土地區段位置： 舉喜段594-10地號

交易實例9



交易實例10



交易實例11	
交易實例12	
交易實例13	

交易實例14



交易實例15



交易實例16



土地建物買賣-交易明細

備註資料

瑕疵物件之交易。
本件買賣係賣清，土地增值稅為買方繳納。本件買賣標的係裡地未直接臨路、有他人占用情事。

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
省躬段	88.50 ㎡ 持分移轉(1/2)	都市：住

「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有疑義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準」

臺南市
灣裡路 62巷

交易標的：	土地		交易筆棟數：	土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個
交易年月：	109年2月		土地區段位置：	省躬段656地號
交易總價：	1,070,000	元		
交易單價 約：	12,090	(元/㎡)		
土地移轉總面積：	88.50	㎡		

交易實例17



土地建物買賣-交易明細

備註資料

本筆交易增值稅、代書費及土地鑑界費用全部共796863元由買方負擔。

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
大山段	184.33 ㎡ 全筆移轉	都市：住

「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有疑義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準」

萬年路160巷

交易標的：	土地		交易筆棟數：	土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個
交易年月：	109年2月		土地區段位置：	大山段154地號
交易總價：	8,600,000	元		
交易單價 約：	46,655	(元/㎡)		
土地移轉總面積：	184.33	㎡		

交易實例18	
交易實例19	
交易實例20	

交易實例21	
交易實例22	
交易實例23	

交易實例24	
交易實例25	

附件十二　預定重劃工作進度表

臺南市第十三期喜樹灣裡市地重劃區預定工作進度表	
工　　作　　項　　目	預　定　工　作　進　度
一、選定重劃地區	自　107年05月至109年07月
二、籌編經費	自　108年01月至113年06月
三、舉辦土地所有權人座談會	自　109年08月至109年09月
四、研訂市地重劃計畫書報核	自　109年10月至110年12月
五、公告重劃計畫書	自　111年01月至111年03月
六、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自　111年02月至111年03月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自　111年04月至111年08月 自　113年08月至114年08月
八、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自　111年03月至111年08月
九、工程規劃設計	自　107年09月至110年12月
十、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自　111年04月至111年08月
十一、工程施工	自　111年09月至114年09月
十二、查定重劃前後地價	自　112年01月至112年08月
十三、土地分配設計及計算負擔	自　112年09月至113年06月
十四、分配草案說明會	自　113年07月至113年08月
十五、分配結果公告及異議處理	自　113年09月至114年04月
十六、地籍整理及權利變更登記	自　114年05月至114年09月
十七、土地交接及清償	自　114年10月至115年04月
十八、財務結算	自　115年05月至115年10月
十九、成果報告	自　115年10月至115年12月

附件十三　重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」都市計畫套繪地籍圖

圖 例

- 住 住宅區
- 商 商業區
- 遊 遊樂區
- 農 農業區
- 觀(專)(附) 觀光發展特定專用區(附)
- 變(附) 變更住宅區為變電所用地(附)
- 公 公園用地
- 綠 綠地
- 公道 公園道用地
- 公(兒) 公園兼兒童遊樂場用地
- 市 市場用地
- 停 停車場用地
- 廣(停) 廣場兼停車場用地
- 道路用地
- 重劃範圍
- 省躬段地籍線
- 中和段地籍線

N

1/1200

喜樹路171巷

喜樹路

喜樹路340巷

臺86東西向快速公路

17甲線

明興路

灣裡

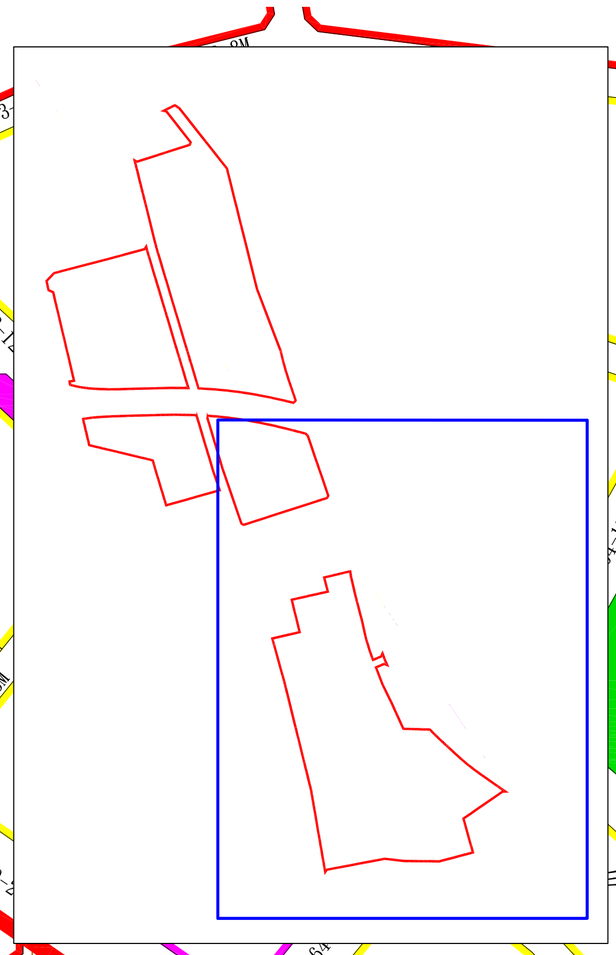
「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」都市計畫套繪地籍圖

圖 例

- 住 住宅區
- 商 商業區
- 遊 遊樂區
- 農 農業區
- 觀(專)(附) 觀光發展特定專用區(附)
- 變(附) 變更住宅區為變電所用地(附)
- 公 公園用地
- 綠 綠地
- 公道 公園道用地
- 公(兒) 公園兼兒童遊樂場用地
- 市 市場用地
- 停 停車場用地
- 廣(停) 廣場兼停車場用地
- 道路用地
- 重劃範圍
- 省躬段地籍線
- 中和段地籍線

N

1/1200



灣裡路 興明路 臺17甲線 灣裡路211巷

公道十二-40M

附件十四　都市計畫審查會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 923 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 5 月 29 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮　　吳委員兼執行秘書欣修　代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員均不克出席會議，由委員互推吳委員兼執行秘書欣修代理主席主持至第 6 案後，因公離席，再由委員互推王委員榮進代理主席）

紀錄彙整：陳志賢

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 922 次會議紀錄。

決　　定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更淡水都市計畫（第一次重製通盤檢討）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區通盤檢討)再提會討論案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合老街溪整治計畫）案」。

第 4 案：新竹縣政府函為「變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併『高速公路新竹交流道附近特定區計畫』新竹縣轄部分）（部分甲種工業區為商業區、科技商務服務專用區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地）案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容綜理表新編號4案）再提會討論案」。

第 6 案：南投縣政府函為「變更水里都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」。

第 8 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 號道路附近附帶條件地區）案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更新營都市計畫（文高11用地為機關18用地)(配合國家圖書館南部分館暨聯合典藏中心）案」。

第１０案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（部分住宅區為機關用地）【供花蓮縣消防局使用】案」。

第１１案：花蓮縣政府函為「變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(部分商業區、停車場用地為機關用地）【供花蓮縣消防局使用】案」。

第１２案：花蓮縣政府函為「變更光復都市計畫（部分住宅區為機關用地)【供花蓮縣消防局使用】案」。

第１３案：臺東縣政府函為「變更臺東市都市計畫（部分水溝用地為廣（停）用地，部分住宅區（住三）為保存區，暨修訂部分附帶條件規定（配合臺東地政事務所舊址歷史建築之保存）案）。

第１４案：臺東縣政府函為「變更臺東市都市計畫（配合豐榮、豐樂地區南區辦理區段徵收）案」。

第１５案：內政部為「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」。

說　　明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 106 年 8 月 28 日第 63 次會審議通過，並准臺南市政府 106 年 10 月 25 日府都綜字第 1061095928 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪委員鴻智（召集人）、施委員鴻志、林委員旺根、謝前委員靜琪、王委員靚琇組成專案小組，於 107 年 1 月 5 日及 3 月 26 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府 107 年 4 月 30 日府都綜字第 1070485898 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決　　議：本案除專案小組初步建議意見一採納臺南市政府列席代表說明，並請將說明資料補充納入計畫書敘明外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府 107 年 4 月 30 日府都綜字第 1070485898 函送修正計

畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會107年3月26日專案小組第2次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形到署後，提請委員會審議。

一、本案部分變更範圍涉及「台南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」之審議內容，故請市政府於五通部分妥為處理，並詳予補充本案之變更依據及與主要計畫之關聯性後，提請大會報告。

二、本案範圍內有二處尚未開闢之學校用地，此次予以整體規劃並變更其他分區或公共設施用地，鑒於本部刻正推動各都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討，為避免臺南市日後產生執行標準不一致情形，請補充臺南市公共設施保留地整體檢討構想、辦理進度、相關處理原則、回饋標準、例外規定等，以及本案不納入公共設施用地專案通盤檢討之急迫性、公平性，並納入計畫書敘明。

三、本案為臺南市南區喜樹灣裡社區之住宅基金土地，因住宅政策調整現今仍多為閒置土地，且部分公共設施用地尚未開闢使用，基於未來土地合理有效之利用，故請詳予補充相關之國宅政策、目前市政府之社會住宅計畫、本案整體土地使用之構想、觀光及產業發展策略及引進商業、休閒遊憩與居住等機能之市場可行性分析，並納入計畫書敘明。

四、土地使用計畫：

（一）本案配合灣裡公園之使用現況，併同周邊閒置土地，劃設公園用地(約 3.49 公頃)，建議該公園用地之規劃設計，應結合東側灣裡大排及現有生態環境，以提供親水與滯洪等機能。

（二）本案擬劃設商業區 5.31 公頃，建議可配合當地之商業規模、市場定位及細部計畫遷建之市場用地位置，酌予調整配置與區位，以確保商業之發展。

（三）市政府為發展臺 86 東西向快速道路銜接西濱快速道路之濱海遊憩軸線，活絡地方觀光發展，擬劃設觀光發展特定專用區(約 2.92 公頃)，請詳予補充觀光遊憩之潛力分析、市場定位、開發招商可行性評估及相關土地管制措施等，以符合相關發展觀光之目標。

五、開發方式：

（一）本案主要計畫將透過附帶條件以市地重劃方式整體開發，請市政府補充重劃範圍與計畫範圍差異之處及市地重劃可行性評估與住宅基金後續之財務情形。

（二）本案實施進度與經費載明部分公共設施用地將以一般徵收方式取得，請市政府評估該公共設施用地一併納入重劃取得之可行性，以解決公共設施保留地徵收問題。

（三）本案涉及私有土地將採協議價購或一般徵收方式取得部分，請補充說明是否業依「都市計畫法第 27 條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行

注意事項」以書面通知變更範圍內之土地所有權人，及該土地所有權人之意見與處理情形。

（四）本案細部計畫擬變更部分道路用地為可建築用地部分，因涉及全案之回饋公平性與一致性，請市府妥為敘明細部計畫之回饋處理原則，以資規範。

六、都市防災部份：請市政府補充本計畫區歷年災害發生類型、地點，以及災害潛勢地區等資料，應妥為規劃相關之防、救災措施與計畫，並納入計畫書，作為執行之依據。

七、本案涉及既有傳統市場之搬遷，請詳予補充現有市場發展現況、搬遷之意願調查、後續安置措施及營運管理措施等事項，並納入計畫書敘明。

八、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

（一）請於臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，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、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

（二）委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦

理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

九、其他：

（一）本案如經本會審議通過，案名建議配合審議結果修正之，以資妥適。

（二）計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。

（三）本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後產生執行疑義，本案應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

臺南市都市計畫委員會
第 63 次會議資料

中華民國 106 年 8 月 28 日

臺南市都市計畫委員會第 63 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 8 月 28 日(星期一)下午 3 時

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：賴兼主任委員清德

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員議不克出席會議時，由出席委員互推莊委員德樑代理主持）

四、紀錄彙整：蔡仲苓

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、研議案件

第 一 案：「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」案

八、審議案件

第 一 案：「變更學甲都市計畫(第三次通盤檢討)」案再提會討論

第 二 案：「擬定七股都市計畫」案

第 三 案：「擬定七股都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」案

第 四 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫」案

第 五 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討」案

第 四 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫」案

說　　明：一、計畫範圍內土地多屬住宅基金管有土地，範圍內除低密度住宅區外，尚有兩處 68 年劃設迄今尚未開闢之之「文中 54」、「文小 50」學校用地；計畫區發展現況包括 91 年間利用該兩處學校用地及周邊土地設置灣裡公園，以及學校用地南側現有民營灣裡市場，除此之外，多為閒置國有空地。南區過去為原臺南市人口老化、外移之行政區，伴隨臺 86 東西向快速道路完工通車，讓本區之交通便利性大幅提升，為積極活化南區喜樹灣裡地區土地使用，惟有鑒於住宅基金屬特種基金，有其財務自償性考量，故透過周邊住宅基金土地之整體規劃檢討，結合內政部公共設施用地解編契機，予以適當調整其土地使用內容，並與管理機關協調達成共識，導入觀光遊憩及鄰里性商業服務，提升周邊地區公共設施服務水準及計畫可行性，促成地方公共建設土地取得到位、住宅基金土地活化與周邊地區公共設施服務水準提升等三贏局面。因檢討內容已涉及主要計畫層級，遂依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 條略以：「…辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。」，辦理本次配合變更主要計畫。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 條。

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：本案自 105 年 11 月 14 日起於南區公所及

臺南市政府公告徵求意見30完竣,並刊登於本府網站及105年11月14日中國時報，同時於105年11月29日晚上7時整，假南區灣裡聯合活動中心舉辦座談會；後於106年6月 3 日起於南區公所及臺南市政府辦理計畫書、圖公開展覽30天完竣，並刊登於本府網站、公報及106年6月3~5日聯合報，同時於106年6月19日晚上7時整，假南區灣裡聯合活動中心舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計18件(含逾公展人陳案1件)，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由莊委員德樑強(召集人)、徐委員中強、詹委員達穎、陳委員彥仲及洪委員得洋等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 106 年 7 月21日、8月8日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決　　議：准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄、專案小組初步建議意見)通過。

【**附錄**】專案小組初步建議意見

一、綜合意見：為兼顧市府建設完善之公共設施，促進喜樹灣裡地區發展及營建署住宅基金價值平衡之目標，並衡酌公民或團體陳情意見，修正公展草案內容，併酌予適當重新調配商業區、住宅區規劃及計畫範圍、重劃範圍，其修正說如下：

（一）為改善灣裡地區舊聚落公共設施機能不足及強化灣裡公園可及性，於住宅基金總價值衡平及地方公共利益最大化權衡之下，酌予調整「公 97」公園用地區位，使其臨接兩主要道路(明興路及灣裡路)，同時為利「公 97」用地後續規劃設計，將其臨接之灣裡大排及公展草案之「廣(停)S10(附)」一併調整為「公 97」用地。

（二）配合細部計畫調整變電所用地區位、增加喜樹地區鄰里公共設施，重新調配「公道十二」北側「商業區」、「觀特區」及「住宅區」區位面積。

（三）考量整體道路系統性及排水設施完整性，調整計畫區北側範圍，將細部計畫「SC-59-8M」計畫道路及「公(兒)S29」納入本次檢討範圍內一併重劃開闢取得。

二、修正後主要計畫方案詳如附圖 1，面積詳如表附 1，由於修正幅度較大，請重新製作變更內容綜理表。

三、公民或團體陳情意見綜理表出席委員初步建議詳如附件一



附圖 1　臺南市都委會專案小組出席委員初步建議方案-變更後主要計畫示意圖

附表 1　「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」臺南市都委會專案小組出席委員初步建議方案-變更後面積彙整表

項目		計畫範圍				重劃面積			
		公展方案		建議調整方案		公展方案		建議調整方案	
		面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	面積(公頃)	比例(%)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
土地使用計畫	低密度住宅區	18.06	61.21	18.00	60.54	18.06	61.34	18.00	60.56
	商業區	5.40	18.29	5.32	17.89	5.40	18.34	5.32	17.90
	觀光發展特定專用區	3.37	11.43	2.91	9.79	3.37	11.45	2.91	9.79
	小計	26.83	90.96	26.23	88.22	26.83	91.12	26.23	88.25
公共設施用地	綠地	0.05	0.17	0.01	0.03	-	-	-	-
	公園用地	2.61	8.85	3.49	11.74	2.61	8.86	3.49	11.74
	道路用地	0.0038	0.01	0.0038	0.01	0.0038	0.01	0.0038	0.01
	小計	2.66	9.04	3.50	11.78	2.61	8.88	3.49	11.75
總計		29.49	100.00	29.73	100.00	29.44	100.00	29.72	100.00

附件一　「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見
1	萬皇宮（管理人：蔡○壽）（部分喜樹路及灣理路 4-67-18M 計畫道路）	**陳情理由：**本開發主要是能取得公共設施用地為主，喜樹路 4-67-18M 被排除在外，顯較不合理，尤其該計畫道路上有私有土地劃為道路用地，同時被政府長期占用 90 年，一直都未徵收開闢，再考量人民的權益，應一併納入整體開發案，以解決私有土地被政府占用的問題。另 4-67-18M 未正式開闢如未納入開發，其公共設施顯然落差加大，因此建議納入整體開發案。 **建議事項：**開發範圍從機 S6 南側起，喜樹路 4-67-18M 經東西向道路高架橋下至縣 12 與公 42 北側道路止，應納入整體開發案，其喜樹路 4-67-18M 於民國 74 年劃設為道路用地至今尚未正式開闢，參酌土地權屬及建物現況以影響私有地最小化，酌予依現有喜樹路西側排水溝為界，南至 SC-51-10M 止，微調往東修正。	未便採納，理由： 1.陳情人蔡○壽等人已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2.查「4-67-18M」計畫道路(灣裡路、喜樹路)尚未完全開闢，考量本案整體開發之可行性，建議由道路主管機關配合本案開發期程一併徵收開闢。 3 考量計畫道路系統完整性，且喜樹路西側已有依計畫道路指定建築線，道路調整恐影響地主權益。
2	萬皇宮（管理人：蔡○壽）（北 SC-58-10M、西 4-67-18M 、東 SC-64-10M、南 SC-63-10M 所圍住四街廓）	**陳情理由：**SC-58-10M 道路北側為機關用地及公(兒)用地，其現為活動中心及圖書館，每天人員進出頻繁，而且喜樹地區目前均無停車場用地及室外活動空間與商業用地，酌予將原 SC-63-10M 恢復其北側部分劃設廣場兼停車場及商業用地最為適當，期能解決喜樹舊社區居民及活動中心與圖書館近出人員提供停車空間及商業的活動。 **建議事項：**其範圍北 SC-58-10M 、西 4-67-18M、東 SC-64-10M、南需恢復原 SC-63-10M，劃設為廣場兼停車場用地及商業用地。	酌予採納，理由： 1.陳情人蔡○壽等人已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2.鄰里性公共設施需求納入細部計畫考量。 3.併本案綜合意見處理
3	林議員美燕等 20 人（灣裡地區）	**主旨：**對本市「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討配合變更主要計畫案」暨「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」陳情意見，請查照。 **說明：**	酌予採納，理由： 1.陳情人林議員美燕等人已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2.併本案綜合意見處理。

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見
		一、106 年 6 月 19 日在灣裡活動中心辦理說明會，灣裡地方人士均反對市政府提出來草案內容，不符實際使用情形請市政府應重新檢討。 二、灣裡聯合活動中心東側應全部劃設機關用地，做為消防演習、活動中心宴客停車、或萬年殿廟會活動使用的場所。 三、灣裡活動中心以南應全部劃為公共設施用地，且灣裡人工濕地政府已花費不少建設經費，且已成為地方居民休閒活動場所，請依目前灣裡人工濕地使用範圍變更為公園用地。 四、灣裡市場現況老舊且其使用分區不合，請務必適當區位劃一市場用地，並採先建後拆方式，已維持攤商生計。 五、為避免灣裡市場購物車量與省躬國小接送車量在灣裡路打結，造成行車安全疑慮，且灣裡路 211 巷與灣裡路交叉口之住宅區皆以興建完成，建議灣裡路 211 巷（SC-126-12M 南側）不調整，私有地部分建議納入重劃範圍開闢，且寬度從 12 米往北拓寬為 15 米。	
4	林議員美燕等 92 人（灣裡地區）	**主旨：**變更原都市計畫內容，更改計畫為「北從灣裡聯合活動中心，南至菜市場全部規劃為公共設施（含多元化運動公園、大型停車場、傳統市場等）」。目的是希望有一個公共中心綠地（灣裡心臟），讓舊社區生活空間有所喘息，新的公共設施帶來新氣息，不要心的住宅區入住中心綠帶（灣裡心臟）。 **說明：** 一、舊社區生活壓力不適合新建築群壓迫 原都市計畫位置「舊菜市場」和「聯合活動中心」南邊帶來新建築群，而原本舊社區空地不足，巷弄狹窄空間壓力大，希望有一個公共中央綠地（灣裡心臟），讓舊社區生活空間有所喘息，新的公共設施帶來新氣息，且灣裡濕地公園正好處於舊部落與新部落交接地帶，應維持空曠之休閒及共用空間，不宜再擠進大量的人	酌予採納，理由： 1.陳情人林議員美燕等人已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2.併本案綜合意見處理。

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見
		口，建請不要有新的住宅區入住中央綠帶（灣裡心臟）。 二、讓舊社區可更親近於公園綠地等公共設施 原通盤計畫「市場」和「停車場」位置，會阻隔綠地公園，讓舊社區不親近，讓公園的效益大大減低其功用，而原都市計畫濕地公園，被新的建築物包圍，儼然成為新開發社區的後花園，建請再規劃綠地公園等公共設施，可以讓舊社區更親近使用。	
5	曾○淇、盧○謙	陳情理由： 1.可否敘明為何本草案中，可建築用地突然爆增 1.9 公頃，部分可建築用地甚至有提高容積率？ 2.當地鄰近劃設之商業區，不是建築為汽車旅館或臨時鐵皮建築物，不然就是長期閒置土地。可否敘明本草案中劃設之商業區，預期為何種土地使用與建築樣態？ 3.本計畫範圍西南側之黃金海岸船屋長期閒置，且黃金海岸長年有海岸線後退問題，觀光發展特定專用區究竟能發展什麼觀光活動？與安平等其他臺南沿海觀光地區所欲發展之觀光活動競合問題，是否未於本草案中明確探討？且亦未於本草案中提及觀光活動是否影響當地居民生活，甚或是影響既有產業活動呢？ 4.新引入之產業活動應與地方產業結合，含既有之蔬果種植、蚵棚養殖與魚塭養殖等第一級產業，提供真正在地居民能夠就業的就業機會。 5.喜樹與灣裡地區長期缺乏包含零售商業、醫療衛生、社會福利、幼年托育與老人長照等地區性公共設施，本草案除劃設是場用地，是否應回應其他地方上的公共服務需求？ 6.地方民眾於說明會上強烈對變電所之位置感到不滿，表示其位置非常鄰近居民生活場域。 7.<都市更新條例>中之第一條明訂，「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共	酌予採納，理由： 1.陳情人曾○淇等人已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2 尚未有具體建議，茲將本案理念說明如下： (1)本次計畫範圍內土地多屬住宅基金列管土地，於兼顧住宅基金權益、整體開發可行性及地方公共利益考量下，予以適當檢討範圍內土地使用分區。 (2)本計畫區周邊多屬聚落發展密集住宅區，參酌公民或團體陳情意見、黃金海岸船屋招商計畫及其海岸濱海遊憩軸線資源優勢等，為帶動喜樹灣裡舊聚落再發展及強化台 17 線沿線觀光休閒遊憩服務機能，將部分地區劃定為商業區及觀光發展特定專用區。 (3)同時配地方居民之需求(如灣裡公園、灣裡市場、停車場)於適當區位劃設公園用地、停車場用地、市場用地及廣場用地等公共設施用地。 (4)為活化住宅基金閒置土地，提升土地使用效益，已於細部計畫公展草案內容明定以市地重劃方式辦理，並同時將本區域劃定為更新地區，藉以推動灣裡市場改建及灣裡公園整修維護，同時改善地方公共設施服務品質，以達雙贏局面。

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見
		利益，特制定本條例。」然本草案中未見有再開發利用，偏離該法擬定意旨，為何最後採行都市更新？ 8.本草案雖為了解決國產署之住宅基金土地處分問題，然本計畫範圍位處喜樹與灣裡地區間，影響兩地未來發展甚鉅。又鄰近之舉喜重劃區土地炒作嚴重且開發緩慢，然重劃後對於地方民眾實質生活與生計幫助微乎其微。今國產署之工有土地可為地方效益時，應謹慎變更都市計畫，前車之鑑值得 貴府借鏡。 建議變更內容： 1.煩請敘明理由。若無理由，是否應調回原面積相等之可建築用地與原容積率。 2.煩請敘明為何種土地使用與建築樣態。若無明確與其他土地使用與建築樣態，商業區是否應劃設為住宅區或其他使用分區，以利後續土地開發。 3.煩請敘明理由，由其敘明觀光特定專用區與商業區劃設之差別，包含土地使用管制之差別與擬訂理由。若無理由，觀光發展特定專用區是否應劃設為商業區或其他使用分區。 4.煩請敘明產業活動規劃構想，含觀光產業活動與當地既有產業活動關聯性與影響。若無，是否應重新檢討劃設之使用分區。 5.建議各項公共設施用地，應依其實際需求劃設，包含少子化、老年化等實質問題，變更為實質健全地方機能之都市計畫。 6.變電所用地位置煩請再研議，必要時是否邀請台電公司與地方民眾座談，了解地方意見需求，並配合變更至適當之位置。 7.煩請敘明理由，若無理由，是否應取消採行都市更新。 8.懇請 貴府除舉辦法定說明會外，應優先予相關權益關係人進行溝通，並配合地方實質需求，變更為實質健全機能之都市計畫。	(5)本案於公告徵求意見及公開展覽階段皆有至地方辦理相關說明會，聽取地方人士或居民意見，並且邀請相關公民或團體陳情人列席都市計畫委員會專案小組會議說明，且酌予採納相關陳情意見。 3.建議事項6詳細部計畫公民或團體陳情意見編號14處理
6	內政部營建署	主旨：有關貴府辦理「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤	1.建議事項（一）非屬主要計畫範疇。 2.建議事項（二）有關開發方式，

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見
		檢討配合變更主要計畫案」暨「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」公開展覽 1 案，詳如說明，請查照。 說明： 一、依據財政部國有財產署南區分署辦事處 106 年 6 月 14 日台財產南南一字第 1066079540 號函辦理。 二、旨揭都市計畫公開展覽書圖，初步意見臚列如下： （一）臺 86 北側劃設之觀光發展特定專用區（面積 3.37 公頃），其土地使用管制要點中，最小建築基地規模為 1/2 建築基地開發單元，倘為發展觀光活動並利該地區後續加速開發（例如都市更新附款式標售或由國產署辦理設定地上權等），請再予評估及調整。 （二）有關變更內容明細表中之附帶條件，僅提及市地重劃開發方式，建請於附帶條件內增列市地重劃暨都市更新（附款式標售）等開發方式，其財務計畫建請納入本案實施進度與經費、事業及財務計畫內予以評估說明，俾利判斷都市計畫變更之合理性及後續基金土地處分利用。 （三）依據貴府 96 年 7 月 2 日南市地劃字第 09614512410 號函說明一，基於重劃前後價值不變原則，倘損及住宅基金利益，前經貴府承諾重劃後負責補足，該承諾應予延續，並請納入本案事業及財務計畫內說明，據以維護住宅基金權益。 （四）由於前臺灣省政府時期取得土地後皆交由地方政府（國宅單位）代管，70 年價購後至 104 年國民住宅條例廢止之期間，係由貴府代管，依據上開號函說明二，占用之灣裡零售市場及部分地上物應不納入重劃地上物補償。 三、綜上，本案範圍內之土地高達 93.9% 為內政部住宅基金資產，因尚未獲得	為活化住宅基金閒置土地，提升土地使用效益，已於公展草案內容明定以市地重劃方式辦理，並同時於細部計畫將本區域劃定為更新地區。另本案建議依財政部國有財產署南區分署臺南辦事處台財產南南一字第 10512021000 號函略以：「本案市地重劃開發後分配土地改良利用活化方式，宜俟重劃完成後再依當時法令規定評估辦理」。 2.建議事項（三）、（四）涉及後續實質重劃作業，請市府納入考量。

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見
		內政部營建建設基金管理會同意辦理，且其土地重劃前後價值與市場行情得否相符等因素，均影響開發後土地之處分，爰請就說明二所提初步意見先行回應，俾憑提送內政部營建建設基金管理會研議審查，以利國有土地處分，維護住宅基金權益。	
7	呂議員維胤等7人 （灣裡公園現址）	案由：建請儘速完成灣裡濕地公園都市計畫通盤檢討，變更使用分區，才能完整性的規劃設施建設，朝景觀生態公園方向設置，實踐原始提供市民具有教育意義及休閒活動場所之目的， 說明： 一、市府曾斥資五千二百萬元打造出五公頃多的灣裡人工濕地公園，如今濕地變荒地，雜草叢生、毫無建設。 二、目前灣裡人工濕地屬國有地，建請都發局應先完成土地變更，才能完成後續規劃設置之目標。 三、建設部分：請工務局有效利用土地空間，規劃完整性的設施建設，讓濕地公園兼具實用性及觀光性。建議依舊保留0.5公頃為濕地範圍，規劃為生態保護區、教學區供民眾了解濕地生態。 四、休閒部分：除基本的公園設施以外，建議能興建戶外劇場及建構兒童遊樂區、大地遊戲之空間，讓濕地公園能集生態、景觀、藝文集休閒於一身，給予居民一處完善的教育、休閒集娛樂空間，並促進觀光價值，提升鯤喜灣之發展。	酌予採納，理由： 1.陳情人呂議員維胤已列席106年7月21日第一次專案小組會議陳述意見。 2.併本案綜合意見處理。 3.涉及公園設計建議，轉請市府工務局參酌。

第 五 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討」案

說　　明：一、計畫範圍內土地多屬住宅基金管有土地，範圍內除低密度住宅區外，尚有兩處 68 年劃設迄今尚未開闢之之「文中 54」、「文小 50」學校用地；計畫區發展現況包括 91 年間利用該兩處學校用地及周邊土地設置灣裡公園，以及學校用地南側現有民營灣裡市場，除此之外，多為閒置國有空地。南區過去為原臺南市人口老化、外移之行政區，伴隨臺 86 東西向快速道路完工通車，讓本區之交通便利性大幅提升，為積極活化南區喜樹灣裡地區土地使用，惟有鑒於住宅基金屬特種基金，有其財務自償性考量，故透過周邊住宅基金土地之整體規劃檢討，結合內政部公共設施用地解編契機，予以適當調整其土地使用內容，並與管理機關協調達成共識，導入觀光遊憩及鄰里性商業服務，提升周邊地區公共設施服務水準及計畫可行性，促成地方公共建設土地取得到位、住宅基金土地活化與周邊地區公共設施服務水準提升等三贏局面。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

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：本案自 105 年 11 月 14 日起於南區公所及臺南市政府公告徵求意見 30 完竣，並刊登於本府網站及 105 年 11 月 14 日中國時報，同時於 105 年 11 月 29 日晚上 7 時整，假南區灣裡聯合活動中心舉辦座談會；後於 106 年 6 月 3 日起於南區公所及臺南市政府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣，並刊登於本府網站、公報及 106 年 6 月 3~5 日聯合報，同時於 106 年 6 月 19 日晚上 7 時整，假南區灣裡聯合活動中心舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：詳「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」之如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由莊委員德樑強（召集人）、徐委員中強、詹委員達穎、陳委員彥仲及洪委員得洋等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 106 年 7 月 21 日、8 月 8 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決　　議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)通過。

一、有關本次逕提大會討論案件，決議詳如「表一、逕提大會討論案件綜理表」市都委會決議欄。

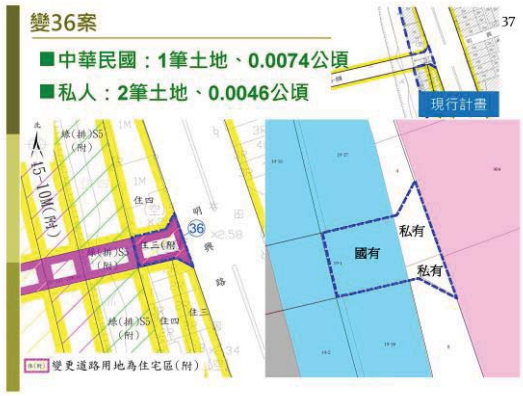
二、為串聯步行空間，「公 97」公園用地應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，惟臨灣裡大排側，為免影響防災及排水功能，得經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限；同時「廣停用地」臨接 SC-94-8m、SC-57-8m 計畫道路側免予退縮。

三、考量都市發展狀況及為利實際執行與管理，有關各項建築使用類別之停車空間設置基準表部分，暫予保留，先以本次審定內容整併，後續俟全市性建築物附設停車空間設置基準修訂原則經本會確認後，再據以配合修改相關條文內容。

四、因本案採市地重劃方式辦理開發，依都市計畫法臺南市施行細則第 8 條規定應檢附市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，並納入計畫書附件。

五、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，其餘請業務單位覈實校正。

表一、逕提大會討論案件綜理表

公展編號	說明	專案小組初步建議意見	市都委會決議欄
變 1 變 36 人陳 16	「道路用地」變更為「住三(附)」涉及回饋事項。 變 1  變 36  	「道路用地」變更為「住三(附)」涉及回饋事項，由於多屬配合現況使用調整，且變更面積狹小、畸零，爰請作業單位蒐集各縣市相似案例處理情形，提請大會討論。	酌予採納，理由： 考量變更土地面積狹小、不易利用，依本市土地變更負擔公共設施審議原則，採降低使用強度方式辦理，予以劃設為「住一」住宅區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、綜合意見：為兼顧市府建設完善之公共設施，促進喜樹灣裡地區發展及營建署住宅基金價值平衡之目標，並衡酌公民或團體陳情意見，修正公展草案內容，併酌予適當重新調配公共設施區位，其修正說明如下：

（一）有關變電所用地劃設需求，依台電公司說明為用電需求暨滿足臺南市南區新增設用電需求並提高該區供電穩定度，該變電所用地確有保留之必要(詳附錄 1)，經參酌地方民眾意見及台電公司變電所用地配置限制，將變電所用地調整至「綠 9」西側、台 86 北側，面積約 0.61 公頃，並由台電公司自行留設所需通道。

（二）為補充地區鄰里性公共設施用地，於喜樹地區「機 S6」機關用地(喜樹活動中心)南側增設廣場、停車場用地及維持 10M 東西向計畫道路，同時調增灣裡聯合活動中心西側廣停用地範圍。

（三）為改善灣裡市場環境，調增市場用地、停車場用地區位及面積。

（四）考量未來開發所衍生的交通流量，將 SC-126-12M 計畫道路寬度由 12m 向北拓寬為 15m，並參酌陳情意見，SC-126-12M 計畫道路南側現況已供道路使用，故不予調整南側路型並納入重劃範圍取得。

（五）為符合現況使用情形避免未來因整治(修)工程施作，不符分區管制及達管用合一，灣裡大排沿線分區名稱除「公 97」公園用地外，建議仍維持「綠(排)」用地之分區名稱。

二、「道路用地」變更為「住三(附)」涉及回饋事項，由於多屬配合現況使用調整，且變更面積狹小、畸零，爰請作業單位蒐集各縣市相似案例處理情形，提請大會討論。

三、修正後細部計畫方案詳如附圖 1，面積詳如表附 1，由於修正幅度較大，請重新製作變更內容綜理表。

四、土地使用分區管制要點、都市設計準則及公民或團體陳情意見綜理表出席委員初步建議詳如附件一、二、三。



附圖 1　臺南市都委會專案小組出席委員初步建議方案-變更後細部計畫示意圖

附表 1　「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」臺南市都委會專案小組出席委員初步建議方案-變更後面積彙整表

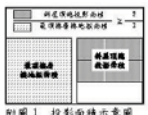
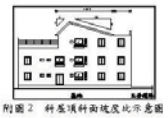
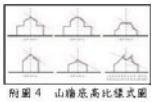
項目		計畫面積				重劃面積			
		公展方案		建議調整方案		公展方案		建議調整方案	
		面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
土地使用計畫	住宅區	9.47	32.01	9.99	33.56	9.39	31.90	9.95	33.48
	商業區	5.40	18.26	5.32	17.87	5.40	18.34	5.32	17.90
	觀光發展特定專用區	3.37	11.39	2.91	9.77	3.37	11.45	2.91	9.79
	小計	18.24	61.66	18.22	61.20	18.16	61.68	18.18	61.17
公共設施用地	綠地	0.05	0.17	0.38	1.28	-	-	0.38	1.28
	公園用地	2.61	8.82	3.49	11.72	2.61	8.87	3.49	11.72
	公兒用地	-	-	0.0009	0.00	-	-	0.0009	0.00
	市場用地	0.48	1.62	0.50	1.68	0.48	1.63	0.50	1.68
	廣場用地	0.14	0.47	-	-	0.14	0.48	-	-
	機關用地	-	-	0.0007	0.00	-	-	0.0007	0.00
	停車場用地	1.56	5.27	1.16	3.90	1.56	5.30	1.16	3.90
	廣場兼停車場用地	0.37	1.25	0.60	2.02	0.37	1.26	0.60	2.02
	變電所用地	0.54	1.83	0.61	2.05	0.54	1.83	0.61	2.05
	綠地兼供排水使用	2.32	7.84	1.43	4.80	2.32	7.88	1.43	4.81
	道路用地	3.27	11.05	3.38	11.35	3.26	11.07	3.38	11.37
	小計	11.34	38.34	11.55	38.80	11.28	38.32	11.54	38.83
總計		29.58	100.00	29.77	100.00	29.44	100.00	29.72	100.00

附件一　「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」土地使用分區管制要點變更內容對照表

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>公展草案條文內容</th><th>專案小組出席委員初步建議意見</th></tr>
<tr><td>一、本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。</td><td>一、本要點依「都市計畫法」第 22 條規定及「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條規定訂定之。</td><td>建議照案通過</td></tr>
<tr><td>二、本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</td><td>二、本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</td><td>建議照案通過</td></tr>
<tr><td>三、住宅區之建蔽率與容積率依下表之規定：<table><tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr><tr><td>住四</td><td>60</td><td>180</td></tr></table></td><td>三、住宅區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：<table><tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr><tr><td>住三</td><td>60</td><td>165</td></tr><tr><td>住四</td><td>60</td><td>180</td></tr></table></td><td>建議照案通過</td></tr>
<tr><td>四、住宅區使用性質依都市計畫相關法令規定辦理。</td><td>四、住宅區使用性質依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。</td><td>建議照案通過</td></tr>
<tr><td>--</td><td>五、商業區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：<table><tr><th>商業區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr><tr><td>商 152</td><td rowspan="4">80</td><td rowspan="4">250</td></tr><tr><td>商 153</td></tr><tr><td>商 154</td></tr><tr><td>商 155</td></tr></table></td><td>建議照案通過</td></tr>
<tr><td>--</td><td>六、商業區使用性質依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。</td><td>建議照案通過</td></tr>
<tr><td>--</td><td>七、其他分區使用強度規定：<table><tr><th>使用分區</th><th>編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>觀光發展特定專用區</td><td>觀(特)1</td><td>50</td><td>300</td></tr></table></td><td>建議照案通過</td></tr>
<tr><td></td><td>八、觀光發展特定專用區係為發展濱海遊憩觀光與營造整體休閒環境而劃定，其使用性質除不得作為下列使用外，其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」商業區之規定辦理。
（一）住宅使用。
（二）殯葬服務業及相關行業。
（三）電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、飲酒店、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。</td><td>除第一段文字「係為發展濱海遊憩觀光與營造整體休閒環境而劃定」係屬劃設原意敘明，建議刪除改置本案計畫書第四章節「發展課題與規畫構想」外，其餘建議照案通過。</td></tr>
</table>

現行條文內容	公展草案條文內容	專案小組出席委員初步建議意見
五、公共設施用地使用強度規定如下表： <table><tr><th colspan="2">用地別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td rowspan="2">公園 公園兼兒童遊樂場用地</td><td>面積在 5 公頃以下</td><td>15</td><td>45</td></tr><tr><td>面積超過 5 公頃部分</td><td>12</td><td>35</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>80</td><td>240</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>變 S1</td><td>50</td><td>180</td></tr><tr><td rowspan="2">學校 用地</td><td>國中</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>國小</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td colspan="2">其餘未規定用地</td><td colspan="2">依都市計畫相關法令規定辦理。</td></tr></table>	九、公共設施用地使用強度規定如下表： <table><tr><th colspan="2">用地別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td rowspan="2">公園 公園兼兒童遊樂場用地</td><td>面積在 5 公頃以下</td><td>15</td><td>45</td></tr><tr><td>面積超過 5 公頃部分</td><td>12</td><td>35</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>平面使用</td><td>10</td><td>20</td></tr><tr><td>立體使用</td><td>80</td><td>960</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>80</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>50</td><td>180</td></tr><tr><td colspan="2">其餘未規定用地</td><td colspan="2">依都市計畫相關法令規定辦理。</td></tr></table>	建議照案通過
六、建築物附設停車空間標準之相關規定如下： （一）停車空間設置基準  （二）停車空間尺寸及車道寬度 1.機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (1)機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9m。 (2)機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。 2.小貨車最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。	十、建築物設停車空間標準之相關規定如下： （一）停車空間設置基準：  （二）停車空間尺寸及車道寬度： 1.機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (1)機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。 (2)機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。 2.小貨車最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。 （三）建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	建議照案通過
七、本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表之規定： <table><tr><th>項目</th><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr></table>	十一、退縮建築規定：	1.除下列各點外，其餘依公展草案條文修正通過。 (1)項目一及項目二均屬範圍內「住四」住宅區相關退縮規定，建議予以整併。 (2)範圍內臨接「公

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>公展草案條文內容</th><th>專案小組出席委員初步建議意見</th></tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><td>一</td><td>公共設施用地</td><td>1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。
2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。
3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</td></tr>
<tr><td>二</td><td>前述以外地區之基地</td><td>依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</td></tr>
</table>
</td>
<td>（一）本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表之規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr>
<tr><td>一</td><td>公道十二（臺86東西向快速道路）南側住宅區</td><td>1.建築基地申請開發時，應自公道十二境界線退縮至少5m建築，退縮建築部分僅得作無遮簷人行透水步道及綠地使用。
2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。</td></tr>
<tr><td>二</td><td>「住四」住宅區（不含項目一之地區）</td><td>1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少5m建築，其中自道路境界線留設至少1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行，且不得設置圍牆。
2.臨接「廣場用地」之建築基地，應自基地境界線退縮至少3m之無遮簷人行步道供公眾通行。
3.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。</td></tr>
<tr><td>三</td><td>商業區</td><td>1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少5m建築，其中自道路境界線留設至少1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行，且不得設置圍牆。
2.臨接「綠（排）」及「廣（停）用地」之建築基地，應自基地境界線退縮至少3m之無遮簷人行步道供公眾通行。
3.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。</td></tr>
<tr><td>四</td><td>觀光發展特定專用區</td><td>1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少10m建築，其中自道路境界線起留設至少2.5m寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少4m寬之無遮簷人行步道供公眾通行，且不得設置圍牆。
2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。</td></tr>
<tr><td>五</td><td>除綠地兼供排水使用外，其餘公共設施用地</td><td>1.自計畫道路境界線退縮至少5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分留設3m寬之無遮簷人行步道。
2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。</td></tr>
<tr><td>六</td><td>前述以外地區之基地</td><td>依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</td></tr>
</table>
（二）退縮建築部分不得設置停車空間及臺電配電場所。
（三）基地特殊者，其喬木植生帶及無遮簷人行步道之留設規定，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</td>
<td>園用地」及「綠地兼供排水使用」之住宅區及商業區建築基地，建議應自基地境界線退縮至少3m之無遮簷人行步道供公眾通行。
(3)「公97」公園用地部分為灣裡大排，其為明渠且多位於新劃設之10m計畫道路旁，為避免影響其防災或排水功能，建議臨18m以上(含)計畫道路依規定退縮即可。
(4)「綠地兼供排水使用」及「綠地」現況多屬排水設施，且形狀狹長，建議得予免退縮。
2.修正後內容如附表3，附圖3</td>
</tr>
<tr>
<td>八、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積2/3以上（附圖1），且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積100%之樓地板面積得不計入容積：
（一）不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
（二）斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於1：1且不得小於3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積50%（附圖2）。
（三）面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面</td>
<td>（刪除）</td>
<td>建議照案通過</td>
</tr>
</table>

現行條文內容	公展草案條文內容	專案小組出席委員初步建議意見
設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳附圖 3 與附圖 4 所示) (四)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。 (五)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。 (六)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。 (七)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 (八)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。  附圖 1 投影面積示意圖  附圖 2 斜屋頂斜面坡度比示意圖  附圖 3 面向最寬道路境界線立面示意圖  附圖 4 山牆原高比樣式圖		
九、本計畫區容積移轉規定依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。	十一、本計畫區內除觀光發展特定專用區不得申請都市計畫容積移轉外，其餘地區依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」及相關法令規定辦理。	修正條次為十二
--	十二、最小建築基地規定： (一)各街廓最小建築基地面積規定，詳圖 6-7 所示。 (二)若基地所在街廓之鄰地土地已建築完成，導致剩餘面積不足最小開發建築基地面積規模，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	除下列各點外，其餘依公展草案條文內容修正通過： 1.另考量本計畫範圍區內約 0.17 公頃私有土地，未來市地重劃配地作業需求，住宅區街廓面積小於 0.5 公頃或商業區面積街廓面積小於 1

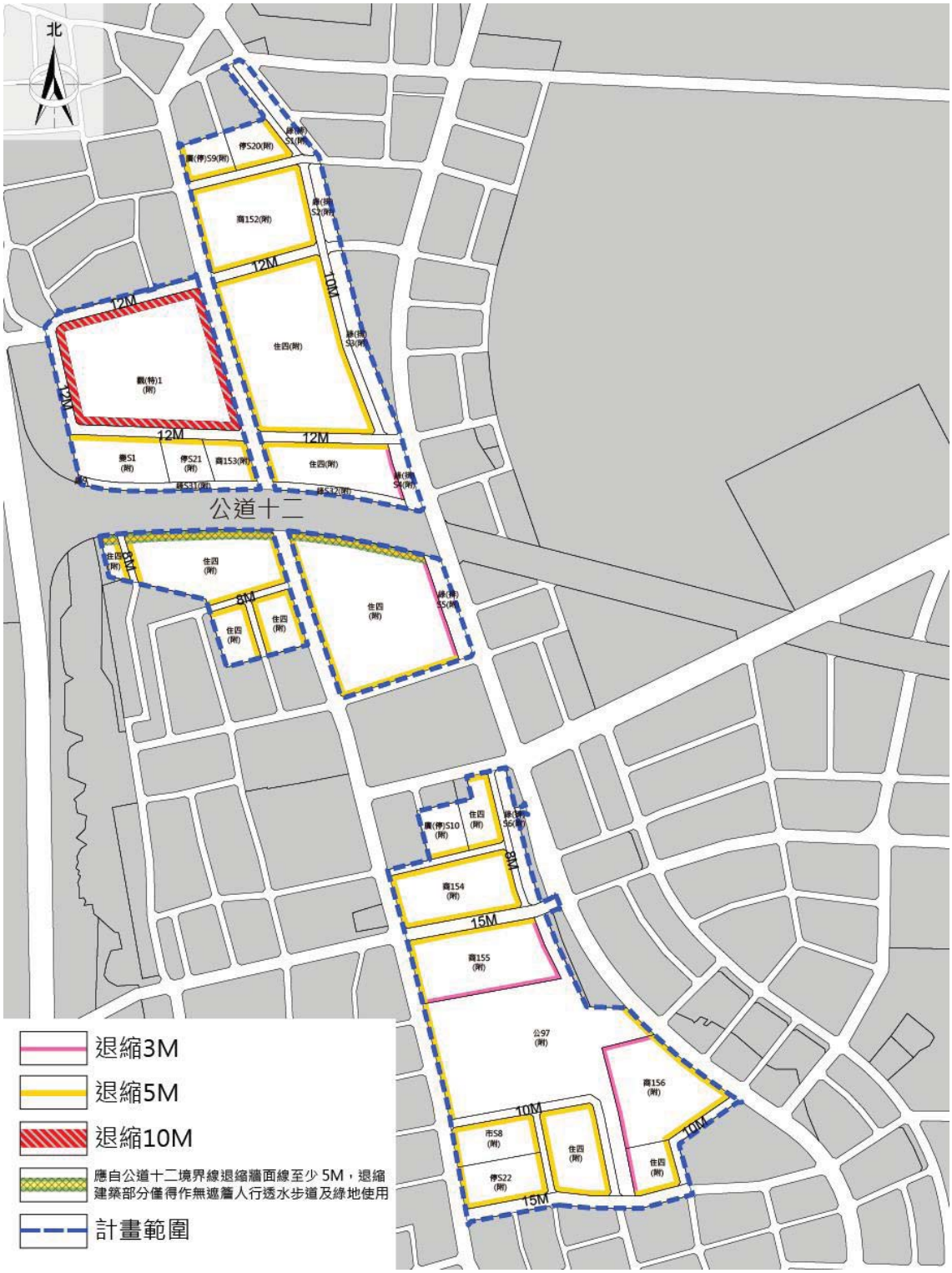
現行條文內容	公展草案條文內容	專案小組出席委員初步建議意見
		公頃者，不予規定最小建築基地規模。 2. 條次修正為十三，修正後各街廓最小建築基地面積規定，詳附圖4。
--	十三、本計畫區內停車場用地，應至少設置電動車充電點與電池交換站各1處。	修正條次為十五
十、本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計規範」規定辦理（詳都市設計審議規範）。	十四、本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計準則」規定辦理（詳都市設計準則）。	修正後通過: 1. 考量市府已有都市設計審議權責單位，為保留都市設計審議彈性，建議除將重要條文（如建築基地應設置雨水貯留設施）調整至土地使用分區管制要點外，其餘將都市設計準則授權由市府另定之。 2. 建議修正後條文：「十六、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。」

附表 3　臺南市都委會專案小組出席委員初步建議退縮建築規定

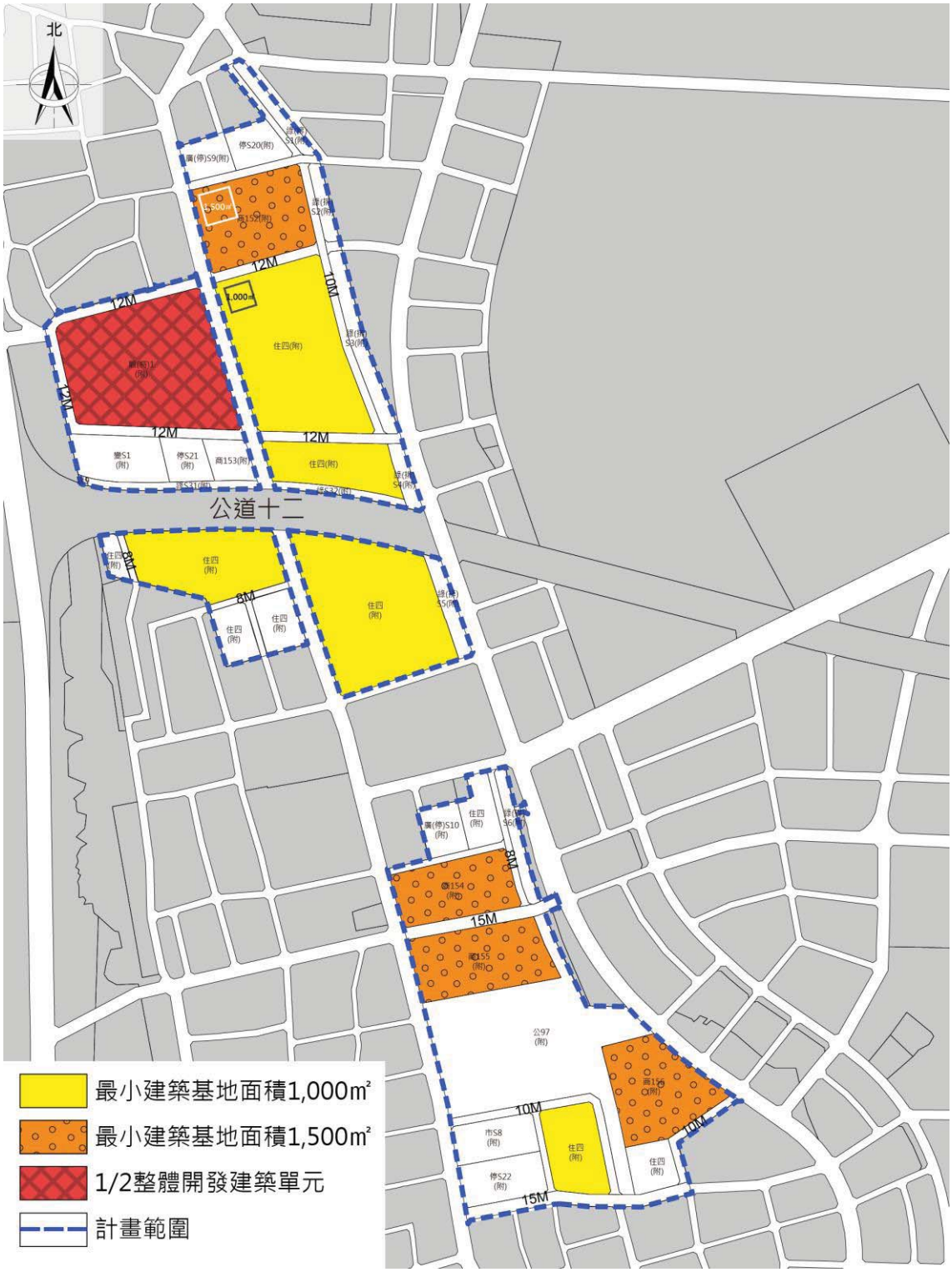
項目	分區及用地別	退縮建築規定
一	「住四」住宅區	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中除臨接「公道十二」側僅得做無遮簷人行透水步道及綠地使用外，其餘應自計畫道路境界線留設至少 1.5 m 寬之喬木植生帶及留設至少 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2.臨接「公園用地」或「綠地兼供排水使用」之建築基地，申請開發時應自該臨接側之基地境界線退縮至少 3m 之無遮簷人行步道供公眾通行。 4.退縮建築部分得計入法定空地，免依「臺南市騎樓地設置標準」規定設置騎樓地。
三	商業區	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線留設至少 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2.臨接「公園用地」之建築基地，應自基地境界線退縮至少 3m 之無遮簷人行步道供公眾通行。 3.退縮建築部分得計入法定空地，免依「臺南市騎樓地設置標準」規定設置騎樓地。
四	觀光發展特定專用區	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 10m 建築，其中自道路境界線起留設至少 2.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 4m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行，且不得設置圍牆。 2.退縮建築部分得計入法定空地，免依「臺南市騎樓地設置標準」規定設置騎樓地。
五	公共設施用地.	1.公園用地：自 18M 以上(含)計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 3m 寬之無遮簷人行步道。 2.「綠地兼供排水使用」、「綠地」及「廣停用地」臨接 SC-94-8m、SC-57-8m 計畫道路側：免予退縮 3.前述以外之公共設施用地：自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線留設至少 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設 3m 寬之無遮簷人行步道。 4.前述退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定設置騎樓地。
六	前述以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。

（二）退縮建築部分不得設置停車空間、及臺電配電場所或圍牆。

（三）喬木植生帶及無遮簷人行步道之留設規定，如有特殊情形者，經本市都市設計審議委員會審議通過者，則不受此限。



附圖 3　臺南市都委會專案小組出席委員初步建議建築退縮示意圖



附圖 4　臺南市都委會專案小組出席委員初步建議最小建築基地規定示意圖

附件三　「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」都市設計準則變更內容對照表

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>公展草案條文內容</th><th>專案小組出席委員初步建議意見</th></tr>
<tr><td>一、辦理依據
依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條及第 11 條之規定訂定。</td><td>一、辦理依據
依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條及第 11 條之規定訂定。</td><td rowspan="4">考量市府已有都市設計審議權責單位，為保留都市設計審議彈性，建議除將重要條文（如建築基地應設置雨水貯留設施）調整至土地使用分區管制要點外，其餘都市設計準則授權由市府另定之。</td></tr>
<tr><td>二、適用範圍
（一）區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理。
（二）本規範未規定事項，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。
（三）本地區如基地條件特殊者，經本市都市設計審議委員會審議通過；或經本市都市設計審議委員會認其特殊規劃設計理念者，免受本規範全部或部份條文之限制。</td><td>二、適用範圍
（一）都市設計審議範圍內申請開發建築或各項公共工程，均須依本準則規定辦理都市設計後，使得請領建造執照或進行工程開發。
（二）本準則未規定事項，另依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」與「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理。</td></tr>
<tr><td>三、審議範圍
計畫區內公共設施用地屬「一般都市設計審議地區」。未來審查範圍內之公共工程、公有公共建築與私人建築，皆需符合「一般都市設計審議地區準則」之規定，並依現行各類都市設計審議原則辦理。</td><td>三、審議範圍
<table><tr><th>型態</th><th>提送都市設計委員會審議</th><th>建築主管機關或公共工程</th></tr><tr><td>公共工程</td><td>預算金額1,000 萬以上者（其中若屬道路用地者不含地下設施物之改善金額）</td><td>左列以外之地區</td></tr><tr><td>私人建築</td><td>1.觀光發展特定專用區。
2.建築基地 1,500 m² 以上者。
3.建築法令規定之高層建築物。</td><td>左列以外之地區</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>四、分級審議原則
前述審議範圍內於辦理都市設計審議時，依其申請基地之開發規模、類別及區位，應依下表之規定，分別由都市設計審議委員會、都市設計審議幹事會審議或本府建築主管機關查核。
<table><tr><th>區位及類別 \ 送審單位</th><th></th><th>提送都市設計委員會審議</th><th>提送都市設計幹事會審議</th><th>授權建管單位逕行查核</th></tr><tr><td rowspan="2">一般都市設計審議地區</td><td>公共工程及公有公共建築</td><td>預算金額 1,000 萬元以上，其中基地面積在 1,500m² 以上或建築基地總面積在 1,000 m² 以上者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。</td><td>預算金額 1,000 萬元以上，其基地面積未達 1,500 m² 且建築基地總面積未達 1,000 m² 者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。</td><td>其他。</td></tr><tr><td>私人建築</td><td>1.採綜合設計獎勵辦法，
2.建築法規定之高層建築物。</td><td>無</td><td>其他。</td></tr></table></td><td>（刪除）</td></tr>
<tr><td>--</td><td>四、觀光發展特定專用區：應於重要街角留設至少 200 m² 之街角廣場，綠覆率不得小於</td></tr>
</table>

現行條文內容	公展草案條文內容	專案小組出席委員初步建議意見
	50%，其鋪面、高程、植栽應與周邊戶外空間整合連結，以提高使用效益，詳圖 6-8 所示。	
--	五、公園設計鼓勵水體的設置，例如低地貯留池、景觀生態池等，以加強都市防災系統與基地保水機能之建立。且應減少不必要的人為設施，除提供休憩外應朝自然化，並與東側「廣（停）S10」結合，強化東西向商業活動相互串聯意象。	
--	六、建築基地之留設開放空間應儘量集中配置，且不得設置有礙公共使用之障礙物。	
--	七、照明設計 （一）商業區及觀光發展特定專用區應實施建築物外觀夜間照明，距地面二至三層範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺感受與戶外活動，塑造舒適之人行照明環境。 （二）道路照明配置，於重要節點與路口，應縮短燈源的間隔，提高路面照度效果。 （三）照明之角度應避免產生眩光。	
--	八、植栽、保水設計 （一）植栽配置應符合計畫區整體設計質感，植栽選擇應考量地方特性及環境適應性，並儘量採用原生樹種。 （二）人行步道及公園用地內所留置人行步道應以透水性材質鋪設。 （三）因應全球氣候變遷，為增加雨水貯留與滯洪功能，本計畫區之建築基地應設置雨水貯留設施。其適用基地條件與雨水貯留設施之最小貯留量規定如下： 1.適用基地條件：建築基地達 1,000 m^2 以上者。 2.最小貯留量（m^3）=基地面積（m^2）×0.119（m）。	
--	九、建築物附屬設施 建築物的排氣或排煙設備之排放口，不得朝向人行空間設置，以免影響行人。	
--	十、申請開發建築案件，經都市設計委員會審議通過者，得不適用本準則之全部或一部份之規定。	

附件四　「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見
1	杜○展 （灣理路 211 巷【1060648911】	211 巷 SC-126-12M 計畫道路變更後退讓所有人，不需再回饋。	酌予採納，理由： 考量 SC-126-12M (由 4-67-18M 至 SC-129-6M 間)之私有土地現況已供作道路使用中，為保障私有土地所有權人權益，建議維持計畫道路用地，並納入重劃範圍內取得；同時為兼顧未來開發所衍生的交通流量，建議將計畫道路寬度由 12m 向北拓寬為 15m。
2	葉○翰 （變 S1，變電所用地） 【1060648912】	**陳情理由：**變 S1 變電所設施是民國 70 幾年規劃的，當時周邊並沒有那麼多住宅，但現在是 106 年，變 S1 周邊幾乎是住宅區，為何不能檢討將它移往比較少人的地方？ **建議事項：**建議將變 S1 移離人多的住宅區，例如：變 S1 移到停 S20 用地。	酌予採納，理由： 1.陳情人葉○翰已委由林○雲列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2.併本案綜合意見處理。
3	萬皇宮（管理人：蔡○壽）(計畫範圍東北側【SC-59-8M 及 SC-60-8M 計畫道路及部分公兒 S29】) 【1060664748】	**陳情理由：**本開發案之東北側 SC-59-8M 及 SC-60-8M 兩道路於 74 年劃為道路用地至今尚未徵收開闢，為考量開發案的整體性及少部分為私有土地，因長期劃為道路用地未徵收應納入本開發案較為合理，以解民怨，同時能與 SC-14-15M 現有道路暢通改善該十字路口的交通問題。 **建議事項：**開發範圍北側延伸至 SC-56-10M 及 SC-14-15M 以南，西側為公(兒)S36 以東，東側為包括 SC-60-8M 道路全部，南側為 SC-63-10M 以北。	酌予採納，理由： 1.陳情人蔡○壽等人已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2.有關「SC-59-8M」計畫道路及「公(兒)S29」併主要計畫綜合意見處理。 3.另「SC-60-8M」計畫道路則建議由道路主管機關配合本案開發期程一併徵收開闢。
4	萬皇宮（管理人：蔡○壽） （計畫範圍北側，原 SC-63-10M 計畫道路）	**陳情理由：**阻斷喜樹舊社區與新社區（明興路）的連結，有礙未來喜樹的發展及交通的便利性。建議廢止的 SC-63-10M 道路用地西段部分恢復，經綠	酌予採納，理由： 1.陳情人蔡○壽等人已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2.「SC-60-8M」「SC-59-8M」併

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見
	【1060664747】	地兼排水用地銜接SC-63-10M東段至明興路。 **建議事項：**編號十四案SC-59-8M、SC-60-8M及SC-63-10M道路用地（全部）原計畫恢復維持不變。	人陳3處理。 3.考量東西向道路系統串聯完整性，建議「SC-63-10M」予以恢復並酌予調整路型，以避免與西側計畫道路中心線錯開。
5	萬皇宮（管理人：蔡○壽） （北SC-58-10M、西4-67-18M、東SC-64-10M、南SC-63-10M所圍住四街廓） 【1060664748】	**陳情理由：**SC-58-10M道路北側為機關用地及公(兒)用地，其現為活動中心及圖書館，每天人員進出頻繁，而且喜樹地區目前均無停車場用地及室外活動空間與商業用地，酌予將原SC-63-10M恢復其北側部分劃設廣場兼停車場及商業用地最為適當，期能解決喜樹舊社區居民及活動中心與圖書館近出人員提供停車空間及商業的活動。 **建議事項：**其範圍北SC-58-10M、西4-67-18M、東SC-64-10M、南需恢復原SC-63-10M，劃設為廣場兼停車場用地及商業用地。	酌予採納，理由: 1.考量陳情位置現況為籃球場及停車等開放空間使用，為喜樹地區舊聚落鄰里性公共設施需求，建議配合使用現況劃設「廣(停)用地」及「停車場用地」，並於「SC-63-10M」計畫道路南側劃設一鄰里商業區「商152」。 2,併本案綜合意見處理。
6	喜南里 曹里長和田 （變S1，變電所用地） 【1060664749】	居民反對東西向跟灣裡大排箱涵北側之變電所用地，建議變電所遷移至交流道口（東西向與濱海公路北側）。	酌予採納，理由： 1.陳情人喜南里曹里長和田等人已列席106年7月21日第一次專案小組會議陳述意見。 2併本案綜合意見處理。
7	喜南里曹里長和田 （S6喜樹圖書館及喜樹聯合活動中心與S36公兒、SC-58道路南側生態池） 【1060654413】	**陳情理由：** 1.此位置現況是公園綠地、運動場地，為了社區居民活動運動空間及在活動中心舉辦活動時及近出圖書館出入里民停車及活動空間，以免發生意外。 2.方便喜樹、灣裡里民清楚分辨喜樹、灣裡的分界。 **建議事項：** 1.懇請維持現況並增加停車場。 2.請以臺86快速道路做為喜樹路及灣裡路的分界。	酌予採納，理由： 1.陳情人喜南里曹里長和田等人已列席106年7月21日第一次專案小組會議陳述意見。 2.建議事項1併本案人陳5處理。 3.建議事項2非屬都市計畫範疇不予討論。
8	莊議員玉珠及馬○	懇請有關單位以長遠及前瞻性	酌予採納，理由：

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見
	基等 14 人 （計畫範圍南側，SC-126-12M，灣裡路 211 巷） 【1060669132】	的眼光規劃灣裡未來整體的願景。灣裡現況及未來人口估近十萬居民，請慎重規劃。 1.灣裡市場市提升在地居民生活品質及生活指標。慎重建議市場需擴大興建，深具地方文化的表徵：現有灣裡居民、大山段重劃區未來人口驟增、現在重劃的住宅區，人口必大幅增多。 2.要注意車量疏運之重要性，由 211 巷和灣裡路雙向進出，才能順暢市場車輛及人員的進出。 3.單向由灣裡路出入必會造成擁擠、交通大亂、人車爭道、貨物裝載、學童上學等不便。 4.擴寬 211 巷為 15M 道路，以利順暢交通流量。	1.陳情人莊議員玉珠及馬○基等人已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2.建議事項併綜合意見及人陳 1
9	葉○祿等 14 人 （計畫範圍東側，原公(兒)S31） 【1060689612】	陳情理由：原計畫「公(兒)S31，公園兼兒童遊樂場用地」（0.3571 公頃）不應變更為新計畫「綠（排）S2（附），綠地兼供排水使用」（0.5688 公頃），因為附近居民需要的是兒童遊樂場，而且未於喜樹連何活動的灣裡大排上源頭已做成函箱至編號 15 的一半長度，為何不能一起完成，由於灣裡大排和兩旁土地落差很大極具危險，而且不應該用一條水溝隔開（離）商業區、住宅區，並把綠地、兒童遊樂場屬百姓所需的變成沒有，來個臭水溝有什麼好。 建議事項：應恢復編號 15 的原計畫「公園兼兒童遊樂場用地」較為實用，好看不好使用的親水性水溝不僅易生蚊蟲，而且不好保養及對兒童有危險性的景觀非灣裡居民所樂見及喜歡。	未便採納，理由： 1.陳情人葉○祿已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 3..依水利局代表表示該大排仍具有排水功能，現為地下箱涵，為符合現況使用情形避免未來因整治(修)工程施作，不符分區管制及達管用合一，沿線分區名稱除灣裡地區之「公 97」公園用地外，建議仍維持「綠（排）」用地之分區名稱。

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見
10	葉○祿等 14 人 （灣裡舊聚落容積率提高） 【1060689213】	**陳情理由：**臺南市長賴清德曾於報紙提出臺南市南區的灣裡已不是臺南市的後花園，而是臺南市的前庭，有了臺 86 快速東西巷道路，可帶動灣裡地區的發展，但此次變更內政部營建署所有的住宅基金土地及舉喜段重劃區土地皆未於在明興路交通便捷地段上，但臺南市政府皆以住四編列容積率 180%，而把灣裡舊部落及明興路大馬路旁的土地皆一成不變的僅編為住三，容積率僅 165%，不僅看衰我們灣裡人，更是圖利他人。 **建議事項：**應該把位於灣裡的住三用地全部調升為住四，容積率亦應調整為 210%以上，增進灣裡地區的繁榮，何況灣裡是位於黃金海岸風景區內，更應把灣裡定位於風景區內，增加民宿有特色的觀光區，豈有僅把內政部營建署的公地劃為有價值的觀光特區，有如准許官家放火，百姓僅能點燈，好處都是給特定的人不公平、不公正。為什麼明興路 30 米寬的大馬路旁沒有商業區，反而小巷道裡有商業區，你們的容積率及住三、住四、商業區的黑箱作業是如何訂定請公開說明灣裡百姓知曉。	非本次檢討範疇，不予討論，說明： 1.陳情人葉○祿已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2.有關灣裡地區「住三」住宅區土地使用強度提升，非屬本次檢討範圍，建議於南區都市計畫細部計畫辦理通盤檢討時納入檢討考量。
11	林議員美燕等 20 人（灣裡地區） 【1060696422】	**主旨：**對本市「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」暨「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」陳情意見，請查照。	酌予採納，理由： 1.陳情人林議員美燕等人已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2.併本案綜合意見處理。

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見
		說明： 一、106 年 6 月 19 日在灣裡活動中心辦理說明會，灣裡地方人士均反對市政府提出來草案內容，不符實際使用情形請市政府應重新檢討。 二、灣裡聯合活動中心東側應全部劃設機關用地，做為消防演習、活動中心宴客停車、或萬年殿廟會活動使用的場所。 三、灣裡活動中心以南應全部劃為公共設施用地，且灣裡人工濕地政府已花費不少建設經費，且已成為地方居民休閒活動場所，請依目前灣裡人工濕地使用範圍變更為公園用地。 四、灣裡市場現況老舊且其使用分區不合，請務必適當區位劃一市場用地，並採先建後拆方式，已維持攤商生計。 五、為避免灣裡市場購物車量與省躬國小接送車量在灣裡路打結，造成行車安全疑慮，且灣裡路 211 巷與灣裡路交叉口之住宅區皆以興建完成，建議灣裡路 211 巷（SC-126-12M 南側）不調整，私有地部分建議納入重劃範圍開闢，且寬度從 12 米往北拓寬為 15 米。	
12	林議員美燕等 92 人（灣裡地區）【1060696423】	**主旨：**變更原都市計畫內容，更改計畫為「北從灣裡聯合活動中心，南至菜市場全部規劃為公共設施（含多元化運動公園、大型停車場、傳統市場等）」。目的是希望有一個公共中心綠地（灣裡心臟），讓舊社區生活空間有所喘息，新的公共設施帶來新氣息，不要心的住宅區入住中心綠帶(灣裡	酌予採納，理由： 1.陳情人林議員美燕等人已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2.併本案綜合意見處理。

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見
		心臟）。 **說明：** 一、舊社區生活壓力不適合新建築群壓迫 原都市計畫位置「舊菜市場」和「聯合活動中心」南邊帶來新建築群，而原本舊社區空地不足，巷弄狹窄空間壓力大，希望有一個公共中央綠地（灣裡心臟），讓舊社區生活空間有所喘息，新的公共設施帶來新氣息，且灣裡濕地公園正好處於舊部落與新部落交接地帶，應維持空曠之休閒及共用空間，不宜再擠進大量的人口，建請不要有新的住宅區入住中央綠帶（灣裡心臟）。 二、讓舊社區可更親近於公園綠地等公共設施 原通盤計畫「市場」和「停車場」位置，會阻隔綠地公園，讓舊社區不親近，讓公園的效益大大減低其功用，而原都市計畫濕地公園，被新的建築物包圍，儼然成為新開發社區的後花園，建請再規劃綠地公園等公共設施，可以讓舊社區更親近使用。	
13	葉○辛等 86 人 （變 S1，變電所用地） 【1060699484】	**主旨：**有關貴府公告「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」乙案等，陳情人等強烈建議 貴府真的要傾聽民意，廢止在住宅區周遭設置變電所（變 S1），以免後續衍生人民之抗爭徒增社會成本，敬請查照。	酌予採納，理由： 1.陳情人葉○辛等人已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2.併本案綜合意見處理。

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見
		說明： 1.查臺 86 東西向快速道路兩側之土地本即應做整體性及長遠的規劃，惟很遺憾的是 貴府長久以來根本未能做很妥適的規劃，以至於將此一大面積非常完整之土地，切割的七零八落，促進地方之發展是政府常用的詞彙，但切實是如此嗎？期盼 貴府及都市計畫委員們體察民意從善如流，為地方的繁榮與灣裡、喜樹地區人民站在一起。 2.經查本區域能興建變電所又能遠離人口密集地區之土地不是沒有，我們屢次向 貴府提議要慎重考慮臺灣電力公司在此遍布住宅的地方執意興建變電所之必要性，及其妥適性，但非常遺憾的是從未獲得 貴府之善意回應，查臺灣電力公司自己亦甚了解變電所設置於住宅區會遭遇人民之抗爭(全臺有多少變電所用地至今未能興建就是該公司選址不當之明證)，所以該公司即以鴕鳥心態花大筆經費將原有之變電所用類似住宅之建物遮蓋，試問若變電所真的對人民的健康沒有疑慮，臺電公司大可光明正大在住宅區設置變電所，何用欲蓋彌彰的花費大筆國家資源來遮蓋變電設施？甚至臺電公司在本計畫內省躬國小前原本於十餘年前興建服務所，請問如今服務所大門深鎖，灣裡、喜樹居民還不是要再遠赴忠義路該公司申辦業務，如此亦可證明該公司之規劃能力確實有問題，總之本計畫內之變電所用地尚未興建還來的及變	

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見
		更，陳情人等非常期盼 貴府能從善如流廢止將在住宅區興建變電所之計畫。 3.都市計畫貴在求都市之均衡發展及地盡其利，本計畫區域得天獨厚擁有如此廣闊又完整的公有土地，更有 86 快速道路連結國一、國三高速公路，及寬廣的濱海路到達本區域，能提供本市市中心、仁德、歸仁、永康及高雄市茄萣、湖內、路竹等地區人民的購物便利，貴府應以長遠的都市發展為考量，以此地利來引進大型賣場(如國際購物商場及家具賣場)，尤其可配合興建停車場，以免重蹈目前本市數處購物中心及美式賣場附近交通阻塞之現象，更可促進灣裡、喜樹地區之繁榮，此乃人民所期盼者，另本區域原本即有公園、停車場等公共設施之劃設，惟貴府歷經數次之通盤檢討，一變再變，本區域人民根本不知貴府到底要人民的居住水準提升抑或低落？且灣裡地區已有舉喜重劃區大片住宅土地閒置，公有土地應肩負更能活化地方之責任才是，敦請 貴府應能審慎評估讓人民能常住久安的都市計畫，而非急興式的粗糙規劃。 4.陳情人等期盼列席都委會。	
14	曾○淇、盧○謙 【1060701971】	陳情理由： 1.可否敘明為何本草案中，可建築用地突然爆增 1.9 公頃，部分可建築用地甚至有提高容積率？ 2.當地鄰近劃設之商業區，不是建築為汽車旅館或臨時鐵皮建築物，不然就是長期閒置土	酌予採納，理由： 1.陳情人曾○淇等人已列席 106 年 7 月 21 日第一次專案小組會議陳述意見。 2.建議事項 6 併本案綜合意見處理。 3.其餘建議事項詳主要計畫公民或團體陳情意見綜理表編號 5。

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見
		地。可否敘明本草案中劃設之商業區，預期為何種土地使用與建築樣態？ 3.本計畫範圍西南側之黃金海岸船屋長期閒置，且黃金海岸長年有海岸線後退問題，觀光發展特定專用區究竟能發展什麼觀光活動？與安平等其他臺南沿海觀光地區所欲發展之觀光活動競合問題，是否未於本草案中明確探討？且亦未於本草案中提及觀光活動是否影響當地居民生活，甚或是影響既有產業活動呢？ 4.新引入之產業活動應與地方產業結合，含既有之蔬果種植、蚵棚養殖與魚塭養殖等第一級產業，提供真正在地居民能夠就業的就業機會。 5.喜樹與灣裡地區長期缺乏包含零售商業、醫療衛生、社會福利、幼年托育與老人長照等地區性公共設施，本草案除劃設是場用地，是否應回應其他地方上的公共服務需求？ 6.地方民眾於說明會上強烈對變電所之位置感到不滿，表示其位置非常鄰近居民生活場域。 7.<都市更新條例>中之第一條明訂，「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。」然本草案中未見有再開發利用，偏離該法擬定意旨，為何最後採行都市更新？ 8.本草案雖為了解決國產署之住宅基金土地處分問題，然本計畫範圍位處喜樹與灣裡地區間，影響兩地未來發展甚鉅。又鄰近之舉喜重劃區土地	

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見
		炒作嚴重且開發緩慢，然重劃後對於地方民眾實質生活與生計幫助微乎其微。今國產署之工有土地可為地方效益時，應謹慎變更都市計畫，前車之鑑值得 貴府借鏡。 建議變更內容： 1.煩請敘明理由。若無理由，是否應調回原面積相等之可建築用地與原容積率。 2.煩請敘明為何種土地使用與建築樣態。若無明確與其他土地使用與建築樣態，商業區是否應劃設為住宅區或其他使用分區，以利後續土地開發。 3.煩請敘明理由，由其敘明觀光特定專用區與商業區劃設之差別，包含土地使用管制之差別與擬訂理由。若無理由，觀光發展特定專用區是否應劃設為商業區或其他使用分區。 4.煩請敘明產業活動規劃構想，含觀光產業活動與當地既有產業活動關聯性與影響。若無，是否應重新檢討劃設之使用分區。 5.建議各項公共設施用地，應依其實際需求劃設，包含少子化、老年化等實質問題，變更為實質健全地方機能之都市計畫。 6.變電所用地位置煩請再研議，必要時是否邀請台電公司與地方民眾座談，了解地方意見需求，並配合變更至適當之位置。 7.煩請敘明理由，若無理由，是否應取消採行都市更新。 8.懇請 貴府除舉辦法定說明會外，應優先予相關權益關係人進行溝通，並配合地方實質需求，變更為實質健全機能之都	

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見
		市計畫。	
15	內政部營建署 【1060707276】	主旨：有關貴府辦理「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討配合變更主要計畫案」暨「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫)(臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討案」公開展覽1案，詳如說明，請查照。 說明： 一、依據財政部國有財產署南區分署辦事處106年6月14日台財產南南一字第1066079540號函辦理。 二、旨揭都市計畫公開展覽書圖，初步意見臚列如下： （一）臺86北側劃設之觀光發展特定專用區(面積3.37公頃)，其土地使用管制要點中，最小建築基地規模為1/2建築基地開發單元，倘為發展觀光活動並利該地區後續加速開發（例如都市更新附款式標售或由國產署辦理設定地上權等)，請再予評估及調整。 （二)有關變更內容明細表中之附帶條件，僅提及市地重劃開發方式，建請於附帶條件內增列市地重劃暨都市更新（附款式標售）等開發方式，其財務計畫建請納入本案實施進度與經費、事業及財務計畫內予以評估說明，俾利判斷都市計畫變更之合理性及後續基金土地處分利用。 （三）依據貴府96年7月2日	1.建議事項(一)酌予採納，理由：其觀光發展特定專用區係配合周邊黃金海岸船屋招商計畫及報部審議中之「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」將其周邊公有遊樂區調整為遊憩服務專用區而劃設，希能藉此引進國際級或較具規模廠商，以帶動南區黃金海岸及台17線觀光發展契機，同時本基地規模僅約2.91公頃，為避免其土地過於零碎開發，建議最小建築基地規模仍維持1/2建築基地開發單元；本案於未來辦理國有土地標租(售)、設定地上權亦或辦理都更招商時，仍可視實際推動情形再予以檢討都市計畫規定。 2.建議事項(二)、(三)、(四)併主要計畫人陳6案處理。

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見
		南市地劃字第09614512410號函說明一，基於重劃前後價值不變原則，倘損及住宅基金利益，前經貴府承諾重劃後負責補足，該承諾應予延續，並請納入本案事業及財務計畫內說明，據以維護住宅基金權益。 （四）由於前臺灣省政府時期取得土地後皆交由地方政府（國宅單位）代管，70年價購後至104年國民住宅條例廢止之期間，係由貴府代管，依據上開號函說明二，占用之灣裡零售市場及部分地上物應不納入重劃地上物補償。 三、綜上，本案範圍內之土地高達93.9%為內政部住宅基金資產，因尚未獲得內政部營建建設基金管理會同意辦理，且其土地重劃前後價值與市場行情得否相符等因素，均影響開發後土地之處分，爰請就說明二所提初步意見先行回應，俾憑提送內政部營建建設基金管理會研議審查，以利國有土地處分，維護住宅基金權益。	
16	財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 【1060610032】	1.本都市計畫案細部計畫就變更內容明細表編號1、36由道路用地變更為住宅區(附帶條件依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理)，若涉及本署經管非基金國有土地，因本署尚無編列預算抵繳回饋代金，現行均採回饋土地方式辦理，請貴府就變更本都市計畫變更案內涉本署經管國有土地由可建築用地變更為其他公共設施用	提請大會討論，說明： 由「道路用地」變更為「住三(附)」，考量係配合現況調整，且面積狹小畸零，其回饋方式請作業單位蒐集各縣市相似案例處理情形，提請大會討論。

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見
		地作為抵充回饋；若本都市計畫案尚無建築用地變更為其他公共設施用地作為抵充回饋之土地者，建請該府參處納入於變更土地之都市計畫書內載明「本案國有土地應捐贈並以繳交代金等事項，於申請建築使用前，再由開發者或使用者繳交，以符實際」。 2.本案變更內容涉及住宅基金資產，請貴府依內政部營建署106 年 7 月 4 日營署土字第1061010646 號函所提初步意見理；至本署經管非基金之國有土地，俟貴府取得權責機關內政部營建署同意後，本辦事處當依規定配合採市地重劃方式開發辦理。 3.另，本都市計畫案細部計畫之各變更內容明細表編號涉及本署經管國有土地，請貴府提供詳細土地清冊及各筆土地變更內容，以利核對。	

附錄一

檔　　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處　函

地址：73044臺南市新營區太子路137號
聯 絡 人：蔡佳如
電子信箱：u435711@taipower.com.tw
連絡電話：06-6563711#212 微波:96-26432

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國106年8月4日
發文字號：南供字第1062704173號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴府辦理「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討」預留之變電所用地(變S1，灣裡變電所)必要性及配置條件，詳如說明，請查照。

訂

說明：：

一、依貴府106年7月21日辦理「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討案」第一次會議決議事項辦理。

二、為因應旨揭都市計畫案用電需求暨滿足臺南市南區新增設用電需求並提高該區供電穩定度，該變電所用地確有保留之必要。

線

三、本公司灣裡一次配電變電所用地配置最小規模面積長*寬為95公尺*55公尺，建議兩側臨路(一側鄰接10米以上道路)以利輸電及配電管路配置。

正本：臺南市政府
副本：本公司台南區營業處 電子公文交換章 2017-08-04 09:04:46

處　長　林　俊　宏

1062704173

灣裡配電變電所用地保留之必要性

一、 因灣裡配電變電所位置處於台南市南區鄰近西濱公路，向南約 3.3 公里接壤高雄區處，東側為機場南北走向橫隔，因此該區域供電主要由 5.2 公里外之光洲二次變電所供電。

二、 考量光洲二次變電所供電區範圍涵蓋南區(喜樹、灣裡及安平工業區等區域)供電，目前設置 3 台主變(主變裝置容量共 75MVA)供應該區用電所需。目前該變電所#1、#2 及#3 主變負載分別為 17.13 MVA、18.71 MVA 及 14.77MVA 利用率已達 67%，以負載年增率 2%計算，預計 107 年主變利用率既超過 70%。(依灣裡地區供電饋線 KF24、KF26 及 KF30 等運轉電流值均達 85%以上)

三、 為因應臺南市南區都市計畫案(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金及周邊地區)及滿足南區供電區新增設用電需求，依重劃使用分區之建蔽率及面積預估所需總負載需求 22.7MW。

四、 綜上所述，極需灣裡變電所興建加入系統，以提高該地區供電可靠度及滿足未來用戶用電需求，故灣裡變電所有保留之必要。

臺南市都市計畫委員會
第 73 次會議紀錄

中華民國 107 年 8 月 27 日

臺南市都市計畫委員會第 73 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 8 月 27 日(星期一)下午 3 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：李兼主任委員孟諺　　吳兼副主任委員宗榮代理

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。）

四、紀錄彙整：羅介妏

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第 一 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討」案再提會討論

第 二 案：「變更臺南市主要計畫(部分農業區為乙種工業區)(安南區東和段 43 地號等)案」

第 三 案：「擬定臺南市安南區乙種工業區(安南區東和段 43 地號等)細部計畫案」

第 四 案：「擬定臺南市安南區『創（專）2（附）』創意文化專用區細部計畫案」

第 五 案：變更後壁都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)

第 六 案：變更後壁都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使

用分區管制要點)細部計畫案

第 七 案：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案

第 八 案：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案

第 一 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討」案再提會討論

說　　明：一、本案細部計畫業經本會 106 年 8 月 28 日第 63 次會議審議通過，同時配合變更主要計畫部分亦經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次大會審議通過，刻由地政局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、圖報請內政部核定並辦理發布實施。

二、本案多屬營建署住宅基金土地，經提送營建建設基金管理會 106 年 12 月 29 日第 58 次會審議，附帶條件同意本案計畫內容。其附帶條件如下：(一)臺南市政府以市地重劃方式併同都市更新方式辦理，並擔任都市更新主辦機關；(二)其他地上佔用物等相關工程費及補償費依市地重劃實施辦法等相關規定辦理，惟重劃範圍內新建市場及拆除舊市場費用，不納入市地重劃費用負擔。

三、本府水利局刻正辦理「台南市南區灣裡排水護坡改善工程」，經現況放樣灣裡排水護岸位置及既有台 86 水門設施與本案「綠(排)S4」及「綠(排)S5」綠地兼供排水使用之都市計畫範圍線不吻合，為避免影響土地所有權人權益及防災安全考量下，水利局爰於 107 年 7 月 11 日以南市水雨字第 1070783815 號函(附件一)

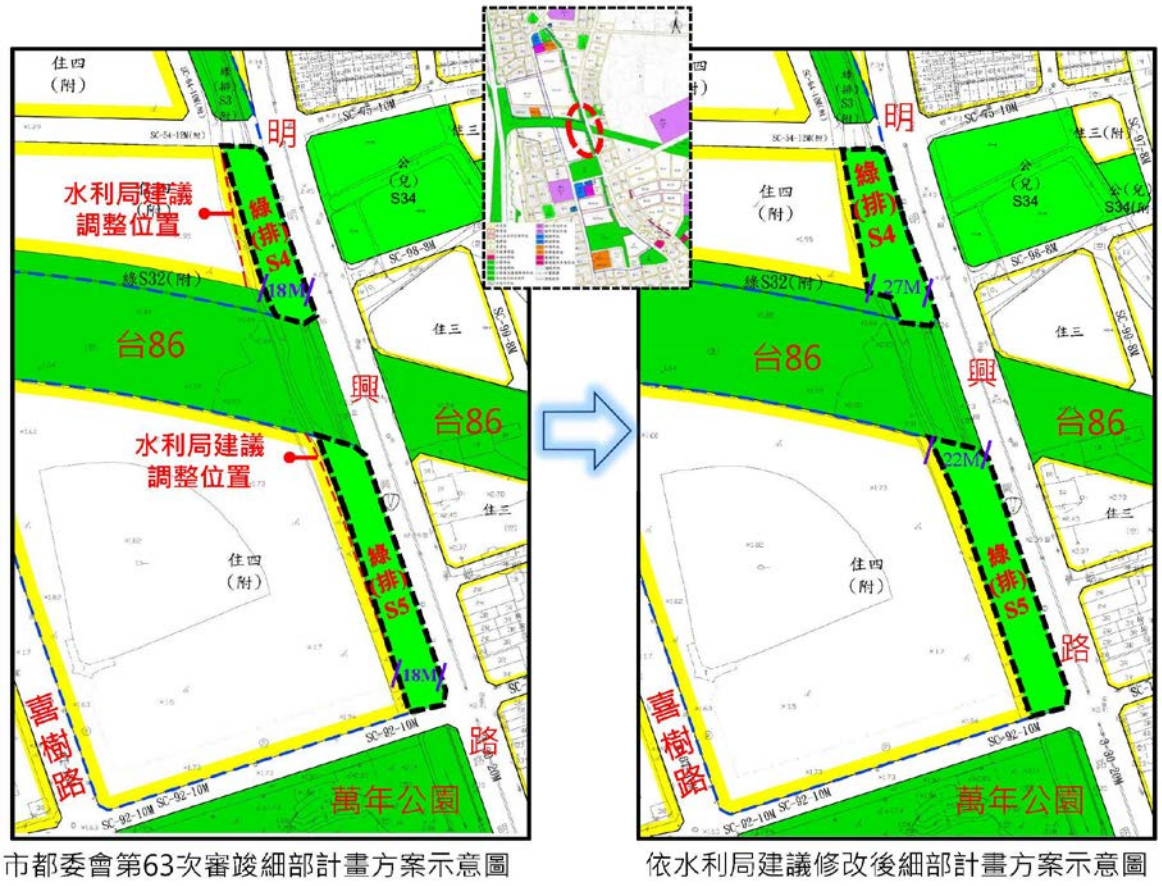
請修正相關都市計畫範圍線，修正前後方案示意圖如圖一。

四、另本府地政局因應重畫作業以 107 年 8 月 14 日南市地劃字第 1070915858 號函略以:「計畫道路(SC-76-8M)與公道十二-50M 道路之銜接處，有 2 公尺以上之落差致有交通安全疑慮，惠請酌予調整區內道路規劃(附件二)」,經實地現勘後，因「SC-76-8M」計畫道路往北銜接公道十二-50M 處，即為台 86 東西向快速道路台南端交流道閘道口，基地有高低落差及柵欄，考量交通系統性及行車安全，亦可藉由區外南側現有巷道(灣裡路 62 巷 40 弄)及區內 SC-78-8M 計畫道路連結至灣裡路，故建議取消 SC-76-8M 計畫道路，修正前後方案示意圖如圖二。

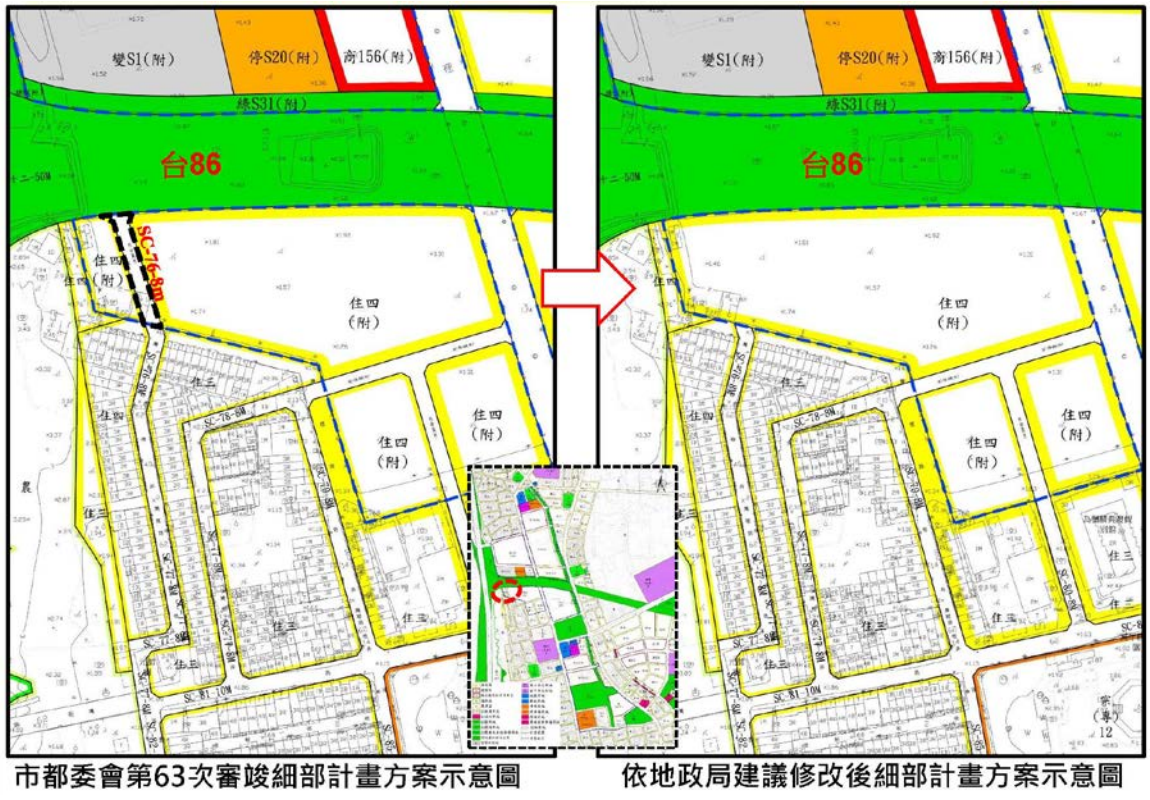
五、本案修正前後面積對照表(詳表一)，其中住宅區面積增加 0.01 公頃，公共設施用地面積減少 0.01 公頃，然重劃公共設施負擔由原 34.77%調整為 34.76%；預估重劃總負擔由原 42.70%略為調降至 42.69%，尚屬合理；另調整後住宅基金分回土地總價值初估約 63.41 億元(詳表二)，仍符合不減損住宅基金土地價值原則。

六、以上提請討論。

決　　議：照本次提會討論內容通過



圖一　依水利局建議修正前後方案示意圖



圖二　依地政局建議修正前後方案示意圖

表一　調整前後面積對照表

項目			106.8 第 63 次市都委會審議通過方案		調整面積(公頃)	本次調整後	
			面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	住一(非重劃範圍)	0.03	0.10		0.03	0.10
		住四	9.96	33.46	0.01	9.97	33.49
		小計	9.99	33.56	0.01	10.00	33.59
	商業區		5.32	17.87		5.32	17.87
	觀光發展特定專用區		2.91	9.77		2.91	9.77
	小計		18.22	61.20	0.01	18.23	61.23
公共設施用地	綠地		0.38	1.28		0.38	1.28
	公園用地		3.49	11.72		3.49	11.72
	公園兼兒童遊樂場用地		0.0009	0.00		0.0009	0.00
	停車場用地		1.16	3.90		1.16	3.90
	市場用地		0.50	1.68		0.50	1.68
	變電所用地		0.61	2.05		0.61	2.05
	廣場兼停車場用地		0.60	2.02		0.60	2.02
	綠地兼供排水使用		1.43	4.80	0.04	1.47	4.94
	道路用地		3.38	11.35	-0.05	3.33	11.19
	小計		11.55	38.80	-0.01	11.54	38.77
總計			29.77	100.00		29.77	100.00

表二　綜合比較分析表

項目	現行計畫	106.8 第 63 次市都委會審竣方案	107.5 第 923 次部大會審竣方案	本次調整後
計畫範圍(公頃)	29.77	29.77	29.77	29.77
計畫範圍公設比(%)	45.38	38.80	38.80	**38.78**
重劃範圍(公頃)	-	29.72	29.73 註 3	29.73
公設用地負擔比(%) 註 1	-	34.77	34.79	34.76
費用負擔比(%)	-	7.93	7.93	7.93
總負擔比(%)	-	42.70	42.72	**42.69**
地主領回比例(%)	-	57.30	57.28	57.31
住宅基金分回土地總價值粗估(億元) 註 2	-	63.40	63.38	**63.41**

備註:
1.公共設施用地負擔比(%)為已扣除抵充地之比例；
2.現行住宅基金土地價值粗估約 60.37 億元。
3.內政部 107.5 第 923 次部都委大會審議時，為避免新增公共設施保留地，爰建議將「綠 9(面積約 0.0099 公頃)」由以徵收方式取得修正為以重劃方式開發。

附件一 水利局 107.7.11 南市水雨字第 1070783815 號函

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府水利局　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：郭冠霆
電話：06-2986672#7658
傳真：(06)2970440

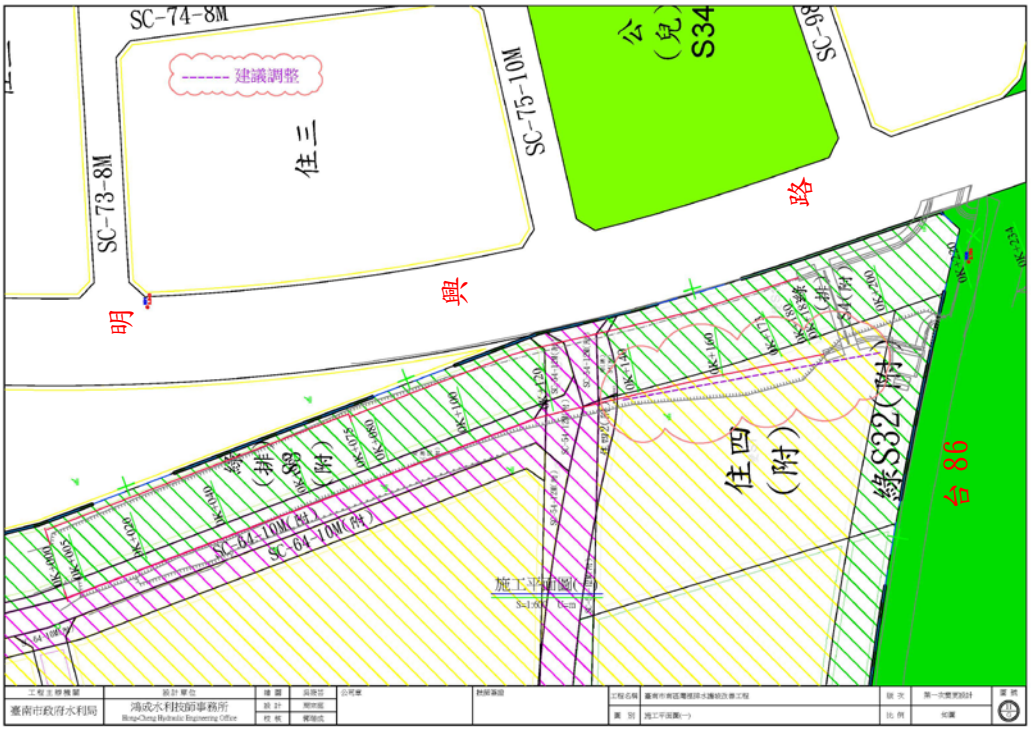
受文者：臺南市政府都市發展局

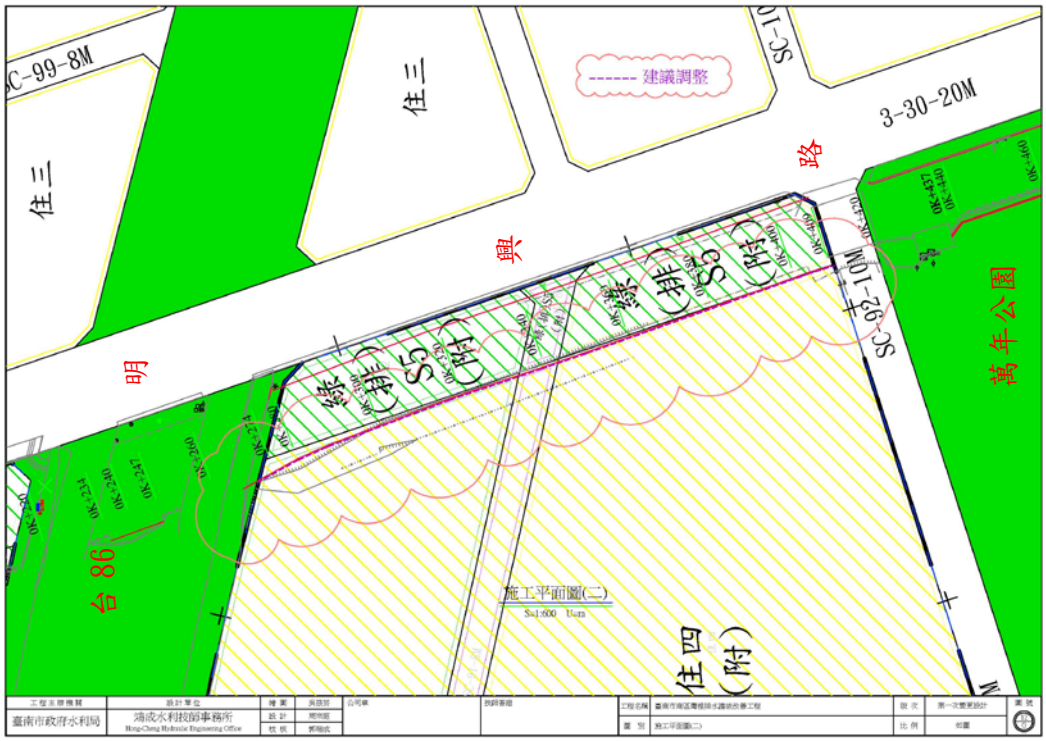
發文日期：中華民國107年7月11日
發文字號：南市水雨字第1070783815號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：(0783815A00_ATTCH1.pdf)

主旨：有關本局辦理「臺南市南區灣裡排水護坡改善工程」，經現況放樣後灣裡排水護岸位置及既有台86水門設施與「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」部分都市計畫綠(排)範圍線不吻合，惠請貴局協助調整修正相關都市計畫範圍線，請 查照。

說明：檢附建議調整之相關都市計畫圖說一份供參。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：臺南市政府地政局、本局雨水下水道工程科 電2018 07 11 交17:27:25章


SC-74-8M
建議調整
住三
SC-73-8M
SC-75-10M
公(兒)
S34
SC-98
明
興
路
綠(排)
S8(附)
SC-64-10M(附)
SC-64-10M(附)
住四(附)
綠S32(附)
台86
施工平面圖(一)
S=1:600 U=m
臺南市政府水利局
鴻成水利技師事務所
Hong-Cheng Hydraulic Engineering Office


SC-99-8M
住三
住三
建議調整
SC-10
3-30-20M
路
興
明
綠(排)
S5(附)
綠(排)
S3(附)
SC-92-10M
萬年公園
台86
施工平面圖(二)
S=1:600 U=m
住四(附)
臺南市政府水利局
鴻成水利技師事務所
Hong-Cheng Hydraulic Engineering Office

附件二　地政局 107.8.14 南市地劃字第 1070915858 號函

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府地政局　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111#8407
傳真：06-2982786
電子信箱：hh039@mail.tainan.gov.tw

70801
臺南市安平區永華路2段6號9樓

受文者：臺南市政府地政局
發文日期：中華民國107年8月13日
發文字號：南市地劃字第1070915858號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」區內計畫道路(SC-76-8M)與公道十二-50M道路之銜接處，有2公尺以上之落差致有交通安全疑慮，惠請貴局酌予調整區內道路規劃，請查照。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：臺南市政府地政局

訂

代理局長蔡奇昆

線

副 本

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：羅介妏
電話：06-2991111分機8021
傳真：06-2982852
電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：都市發展局綜合企劃及審議科
發文日期：中華民國108年11月13日
發文字號：府都綜字第1081293435號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄一份

裝

主旨：檢送108年10月31日「臺南市都市計畫委員會第84次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。

二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）審議委員會之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

訂

線

正本：王兼主任委員時思、許兼副主任委員育典、方委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、蘇委員金安、黃委員耀光、陳委員如偉、徐委員中強、陳委員彥仲、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、張委員仁郎、姚委員昭智、曾委員志民、王委員逸峰、胡委員大瀛、詹委員雅喨、郭委員建志、顏執行秘書永坤、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(審1、2案)、內政部營建署土地組(審7、8案)、內政部營建署城鄉發展分署(審6案)、臺南市捷運工程處(審2、5案)、臺南市仁德區公所(審1、2、5案)、臺南市麻豆區公所(審4案)、臺南市政府水利局(審1、7、8案)、臺南市政府農業局(審1、2案)、臺南市政府民政局(審2案)、臺南市政府財政稅務局(審2案)、臺南市政府地政局(審4、7、8案)、臺南市政府交通局(審5案)、臺南市政府工務局(審4、7、8案)、臺南市政府經濟發展局(審5案)、臺南市政府工務局建築管理科(審5案)、臺南市停車管理處(審5案)、中華民國地區發展學會(審6案)、長豐工程顧問股份有限公司(審2、5案)、展碩城鄉規劃設計顧問有限公司(審1案)、臺南市都市發展局都市設計科(審5案)、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科(研1案)、臺南市政府都市發展局都市更新科(研1案)

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局總工程司室、都市發展局都市規劃科、都市發展局綜合企劃及審議科

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會
第 84 次會議紀錄

中華民國 108 年 10 月 31 日

臺南市都市計畫委員會第 84 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 10 月 31 日(星期四)下午 2 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介妏

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第 一 案：變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為抽水站用地）案

第 二 案：變更仁德都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）案

第 三 案：變更六甲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

第 四 案：變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(變更案第 8 案-公九附帶條件)

第 五 案：變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案

第 六 案：「變更烏山頭水庫風景特定區計畫（配合水庫治理及穩定供水計畫圖重製暨專案通盤檢討）案」再提會討論

第 七 案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討配合變更主要計畫案」再提會討論

第 八 案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討案」再提會討論

八、研議案件：

第 一 案：訂定「『變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案』土地使用分區管制要點第 3 條第 1 項第 1 款之土管表-2 所列條件式允許使用項目」住宅使用之審議原則

臺南市都市計畫委員會第 84 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 10 月 31 日(星期四)下午 2 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介妏

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第 一 案：變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為抽水站用地）案

第 二 案：變更仁德都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）案

第 三 案：變更六甲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

第 四 案：變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(變更案第 8 案-公九附帶條件)

第 五 案：變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案

第 六 案：「變更烏山頭水庫風景特定區計畫（配合水庫治理及穩定供水計畫圖重製暨專案通盤檢討）案」再提會討論

第 七 案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討配合變更主要計畫案」再提會討論

第 八 案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討案」再提會討論

第 七 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫」案再提會討論

說　　明：一、本案細部計畫業經本會 106 年 8 月 28 日第 63 次及 107 年 8 月 27 日第 73 次會議審議通過，同時配合變更主要計畫部分亦經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次大會審議通過，刻由地政局擬具市地重劃計畫書。俟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、圖報請內政部核定並辦理發布實施。

二、本案多屬營建署住宅基金土地，經提送營建建設基金管理會 106 年 12 月 29 日第 58 次會審議，附帶條件同意本案計畫內容。其附帶條件如下：(一)臺南市政府以市地重劃方式併同都市更新方式辦理，並擔任都市更新主辦機關；(二)其他地上佔用物等相關工程費及補償費依市地重劃實施辦法等相關規定辦理，惟重劃範圍內新建市場及拆除舊市場費用，不納入市地重劃費用負擔。

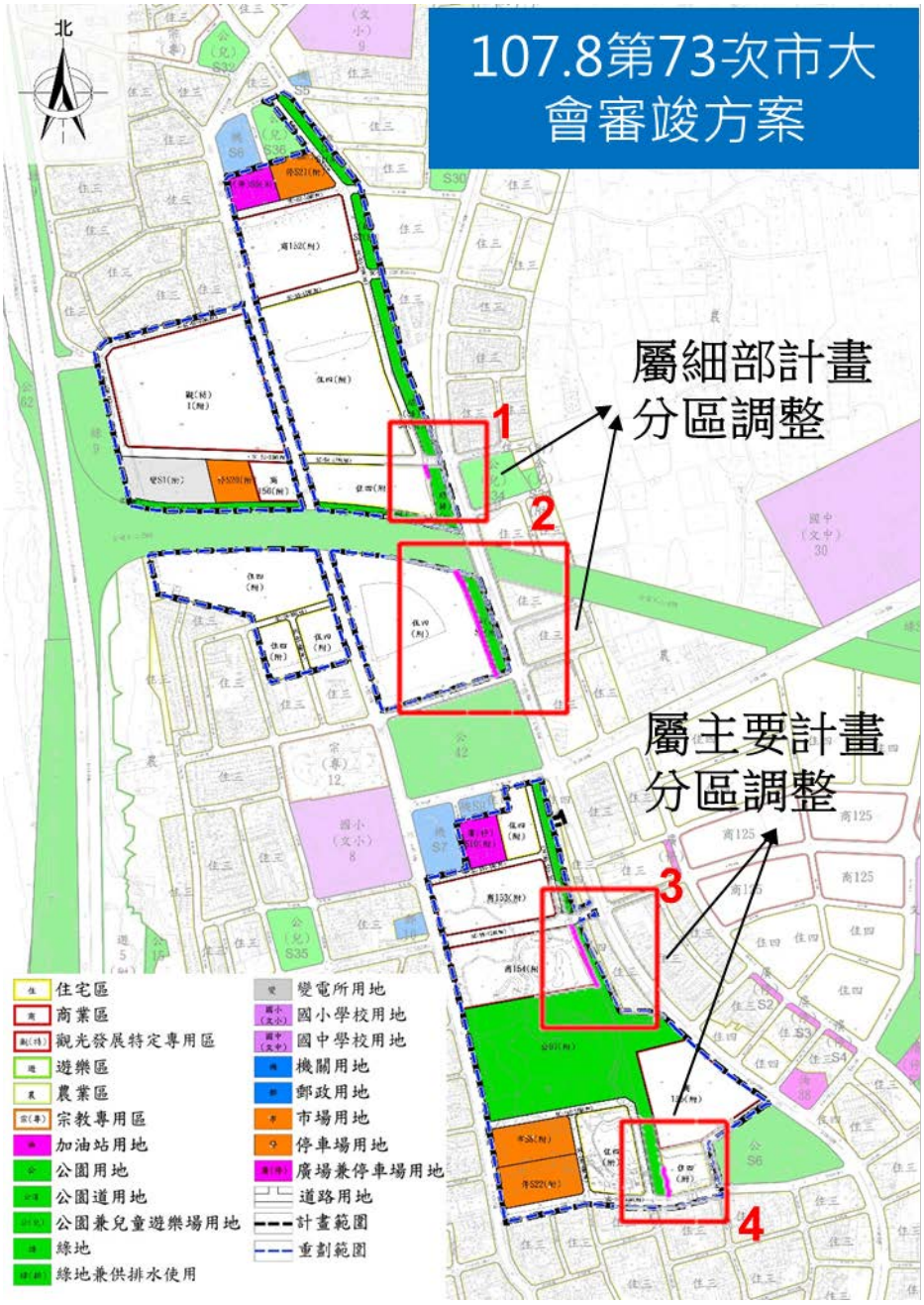
三、本府水利局已於 107 年完成台南市南區灣裡排水護坡改善工程，刻由本府地政局辦理市地重劃工程基本設計，經地政局套繪水利局實際放樣施作灣裡排水側溝及擋土牆基礎設施之位置與本案「綠(排)S4」及「綠(排)S5」綠地兼供排水使用及「公 97」公園用地之都市計畫分區線不吻合，為避免影響土地所有權人權益及防災安全考量下，爰該局於 108 年 9 月 25 日以南市地劃字第 1081129107 號函(詳附錄)請修正相關都市計畫分區線。

四、本次調整位置詳附錄圖一，調整方案詳如附錄圖二至圖三。

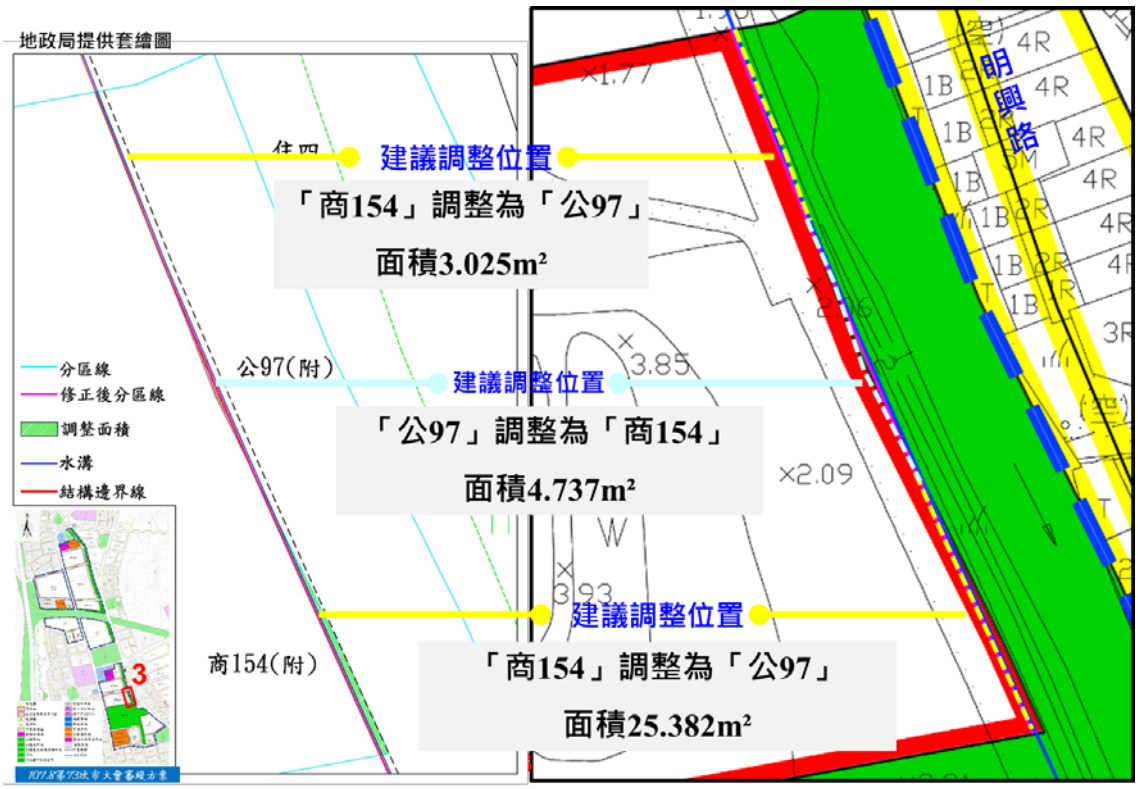
五、本案修正前後面積對照表(詳附錄表一)，其中住宅區面積減少 0.0016 公頃，商業區面積減少 0.0023 公頃，公共設施用地面積約增加 0.0039 公頃，重劃公共設施負擔比例約 34.79%，預估重劃總負擔為 42.72%，重劃總負擔與 107 年 5 月內政部都委會第 923 次審竣方案(即營建建設基金管理會第 58 次會議同意方案)比例相當，仍符合不減損住宅基金土地價值原則。

決　　議：准照提會內容通過(詳附錄)。

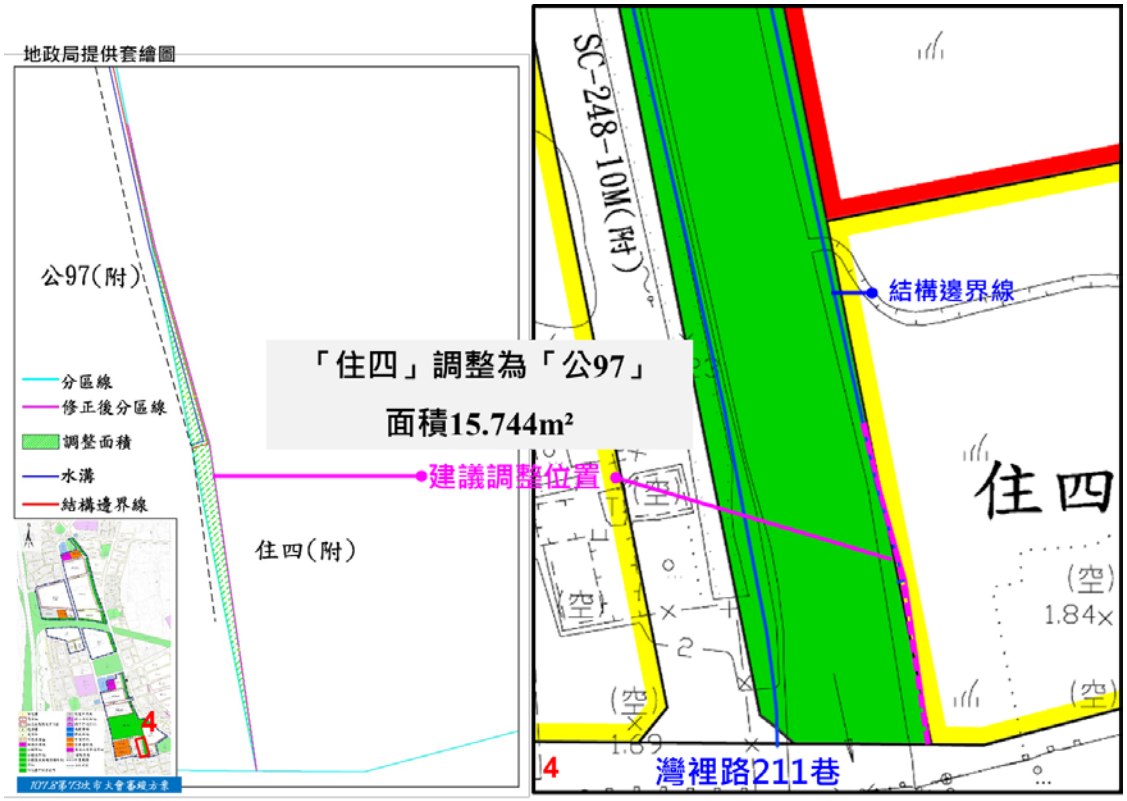
附錄



圖一　調整位置示意圖



圖二　「商 155」與「公 97」建議調整方案示意圖



圖三　計畫區南側住宅區建議調整方案示意圖

表一　**主要計畫**調整前後面積對照表

項目		107.5 第 923 次部都委會方案		變更面積(公頃)	調整後方案	
		面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	18.00	60.54	-0.0016	17.9984	60.54
	商業區	5.31	17.86	-0.0023	5.3078	17.85
	觀光發展特定專用區	2.92	9.82		2.9200	9.82
	小計	26.23	88.22	-0.0039	26.2262	88.21
公共設施用地	綠地	0.01	0.03		0.0100	0.03
	公園用地	3.49	11.74	+0.0039	3.4938	11.75
	道路用地	0.0038	0.01		0.0038	0.01
	小計	3.50	11.78	+0.0039	3.5038	11.79
總計		29.73	100.00		29.7300	100.00

表二　綜合比較分析表

項目	現行計畫	106.8 市都委會第 63 次	107.5 部大會第 923 次	107.8 市都委會第 73 次	調整後方案
主要計畫　範圍(公頃)	29.73	-	29.73	-	29.73
公設比(%)	17.69	-	11.78	-	11.79
細部計畫　範圍(公頃)	29.77	29.77	29.77	29.77	29.77
公設比(%)	45.38	38.80	38.80	38.78	38.80
重劃範圍(公頃)	-	29.72	29.73	29.73	29.73
(1)公設負擔比(%)	-	34.77	34.79	34.76	34.79
(2)費用負擔比(%)	-	7.93	7.93	7.93	7.93
(1)+(2)=(3)總負擔比(%)	-	42.70	**42.72**	42.69	**42.72**
1-(3)=(4)地主領回比例(%)	-	57.30	57.28	57.31	57.28
住宅基金土地分回土地總價值(億元)	-	63.40	63.38	63.41	63.38

附件一　　108 年 9 月 25 日以南市地劃字第 1081129107 號函

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府地政局　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111#8407
傳真：06-2982786
電子信箱：hh039@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108年9月25日
發文字號：南市地劃字第1081129107號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」區內東側住四(附)及商154(附)用地因有灣裡大排基礎設施逾界情事，惠請貴局酌予調整土地使用分區規劃，請查照。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：臺南市政府地政局(開發工程科)、臺南市政府地政局(市地重劃科)

電子公文交換章 2019/09/25 16:31:27

第 八 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討」案再提會討論

說　　明：一、本案細部計畫業經本會 106 年 8 月 28 日第 63 次及 107 年 8 月 27 日第 73 次會議審議通過，同時配合變更主要計畫部分亦經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次大會審議通過，刻由地政局擬具市地重劃計畫書。俟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、圖報請內政部核定並辦理發布實施。

二、本案多屬營建署住宅基金土地，經提送營建建設基金管理會 106 年 12 月 29 日第 58 次會審議，附帶條件同意本案計畫內容。其附帶條件如下：(一)臺南市政府以市地重劃方式併同都市更新方式辦理，並擔任都市更新主辦機關；(二)其他地上佔用物等相關工程費及補償費依市地重劃實施辦法等相關規定辦理，惟重劃範圍內新建市場及拆除舊市場費用，不納入市地重劃費用負擔。

三、本府水利局已於 107 年完成台南市南區灣裡排水護坡改善工程，刻由本府地政局辦理市地重劃工程基本設計，經地政局套繪水利局實際放樣施作灣裡排水側溝及擋土牆基礎設施之位置與本案「綠(排)S4」及「綠(排)S5」綠地兼供排水使用及「公 97」公園用地之都市計畫分區線不吻合，為避免影響土地所有權人權益及防災安全考量下，爰該局於 108 年 9 月 25 日以南市地劃字第 1081129107 號函(詳附錄)請修正相關都市計畫分區線。

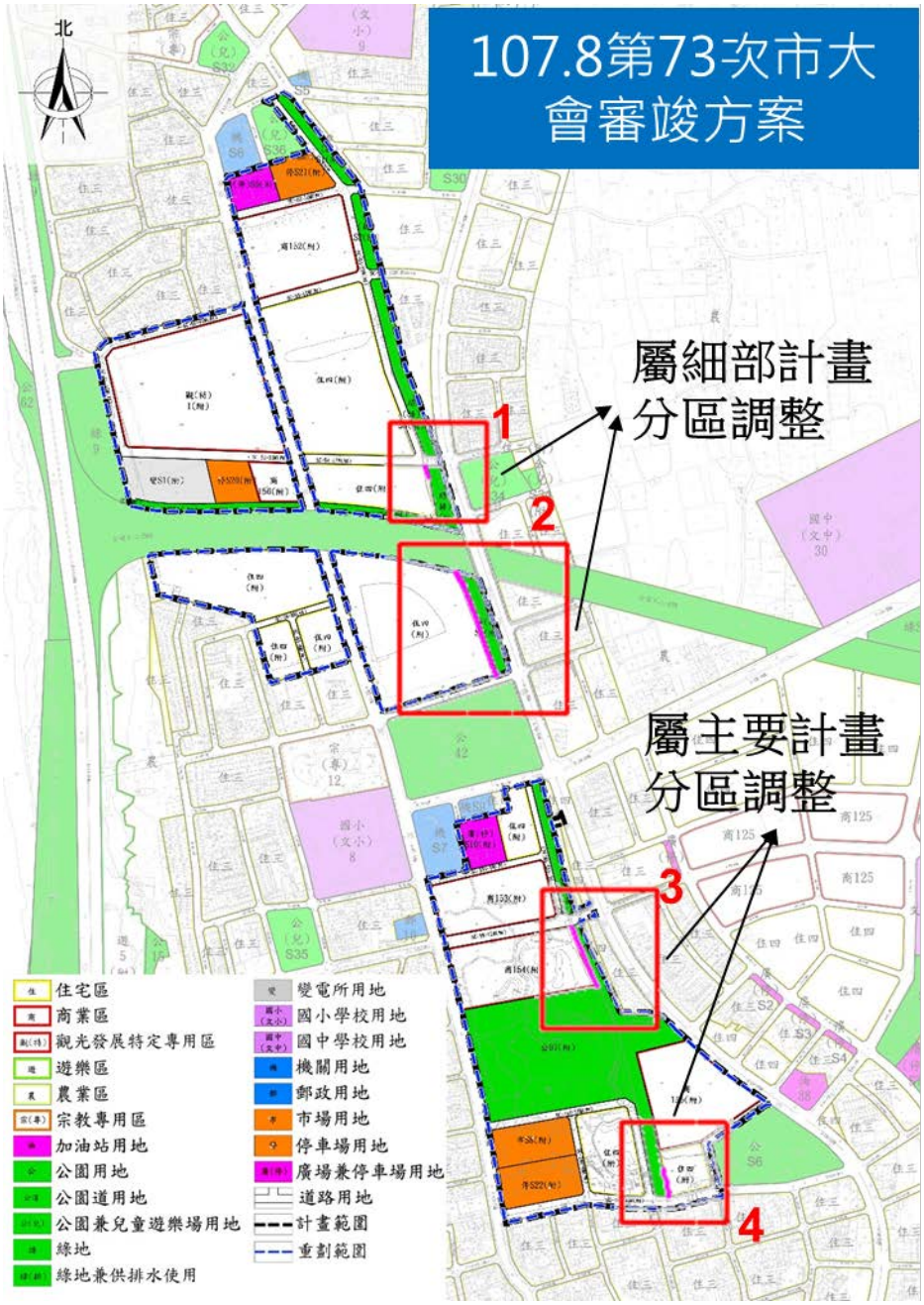
四、本次調整位置詳附錄圖一，調整方案詳附錄圖二至圖五。

五、本案修正前後面積對照表(詳附錄表一)，其中住宅區面積

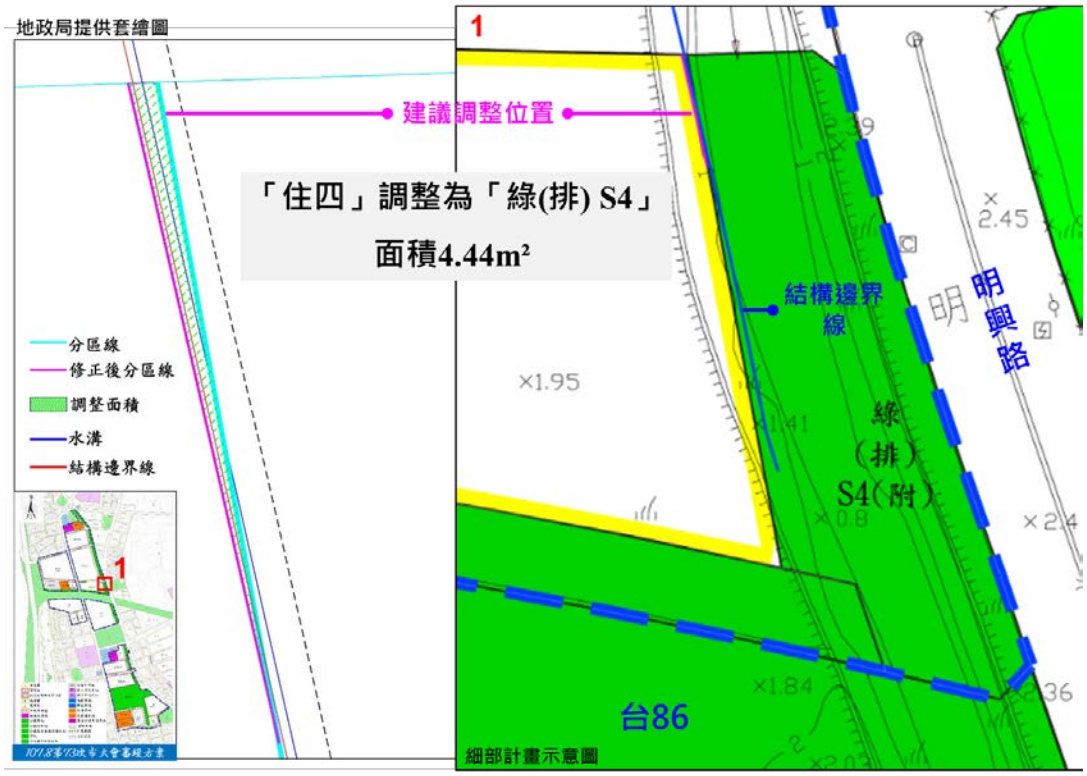
減少 0.0114 公頃，商業區面積減少 0.0023 公頃，公共設施用地面積約增加 0.0137 公頃，公共設施負擔比例約 38.80%，預估重劃總負擔為 42.70%，與 107 年 5 約第 923 次部大會審竣方案(即營建建設基金管理會第 58 次會議同意方案)比例相當，仍符合不減損住宅基金土地價值原則。

決　　議：准照提會內容通過(詳附錄)。

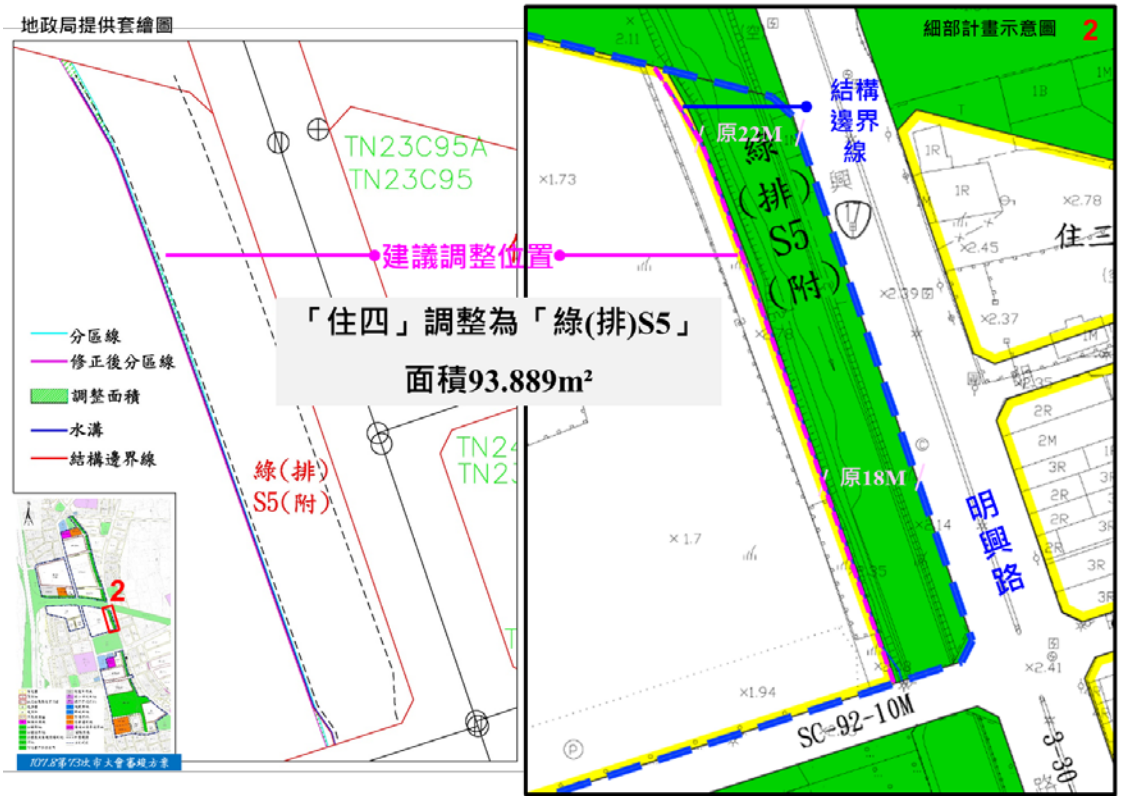
附錄



圖一　調整位置示意圖



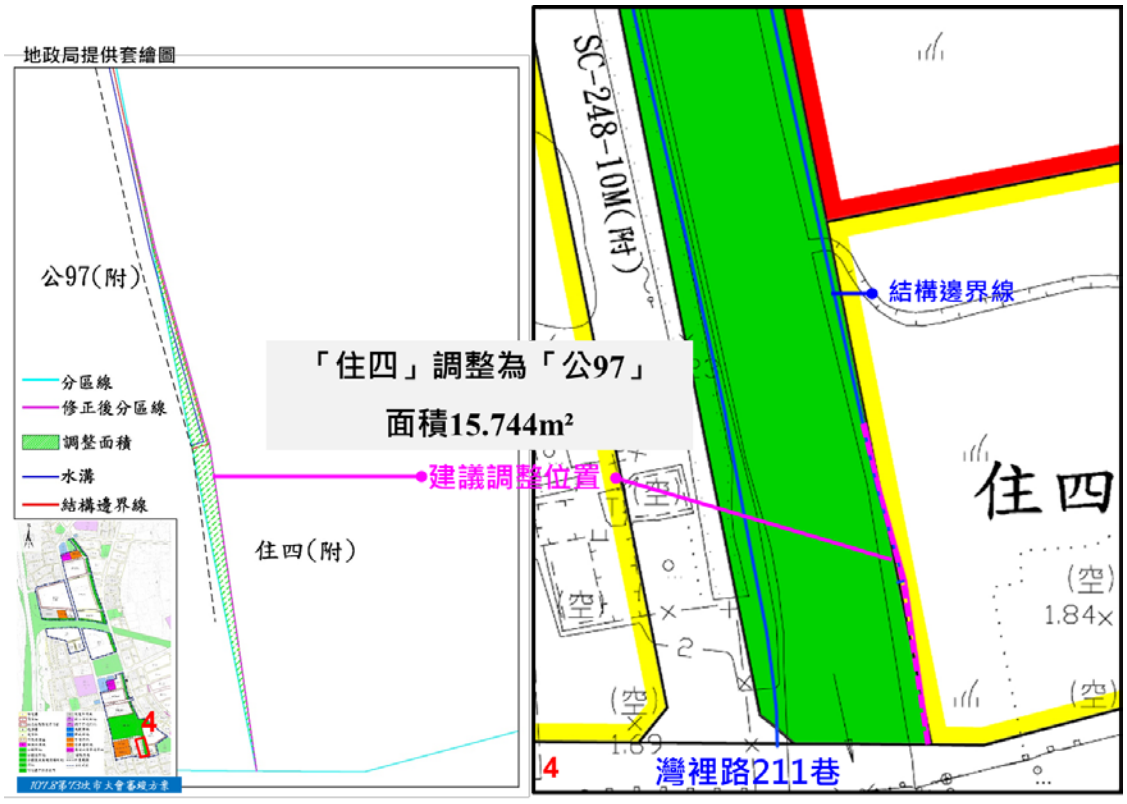
圖二　台 86 北側住宅區建議調整方案示意圖



圖三　台 86 南側住宅區建議調整方案示意圖(細計)



圖四　「商 155」與「公 97」建議調整方案示意圖



圖五　計畫區南側住宅區建議調整方案示意圖

表一　調整前後面積對照表

項目			106.8 市都委會第 63 次		107.8 市都委會第 73 次		本次變更面積(公頃)	調整後方案	
			面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	住一(非重劃範圍)	0.03	0.10	0.03	0.10		0.03	0.10
		住四	9.96	33.46	9.97	33.49	-0.0114	9.96	33.46
		小計	9.99	33.56	10.00	33.59		9.99	33.56
	商業區		5.32	17.87	5.32	17.87	-0.0023	5.32	17.87
	觀光發展特定專用區		2.91	9.77	2.91	9.77		2.91	9.77
	小計		18.22	61.20	18.23	61.23	-0.0137	18.22	61.20
公共設施用地	綠地		0.38	1.28	0.38	1.28		0.38	1.28
	公園用地		3.49	11.72	3.49	11.72	+0.0039	3.49	11.72
	公園兼兒童遊樂場用地		0.0009	0.00	0.0009	0.00		0.0009	0.00
	停車場用地		1.16	3.90	1.16	3.90		1.16	3.90
	市場用地		0.50	1.68	0.50	1.68		0.50	1.68
	變電所用地		0.61	2.05	0.61	2.05		0.61	2.05
	廣場兼停車場用地		0.60	2.02	0.60	2.02		0.60	2.02
	綠地兼供排水使用		1.43	4.80	1.47	4.94	+0.0098	1.48	4.97
	道路用地		3.38	11.35	3.33	11.19		3.33	11.19
	小計		11.55	38.80	11.54	38.78	+0.0137	11.55	38.80
總計			29.77	100.00	29.77	100.00		29.77	100.00

表二　綜合比較分析表

項目	現行計畫	106.8 市都委會第 63 次	107.5 部大會第 923 次	107.8 市都委會第 73 次	調整後方案
計畫範圍(公頃)	29.77	29.77	29.77	29.77	29.77
計畫範圍公設比(%)	45.38	38.80	38.80	38.78	38.80
重劃範圍(公頃)	-	29.72	29.73	29.73	29.73
(1)公設負擔比(%)	-	34.77	34.79	34.76	34.79
(2)費用負擔比(%)	-	7.93	7.93	7.93	7.93
(1)+(2)=(3)總負擔比(%)	-	42.70	42.72	42.69	42.72
1-(3)=(4)地主領回比例(%)	-	57.30	57.28	57.31	57.28
住宅基金土地分回土地總價值(億元)	-	63.40	63.38	63.41	63.38

附件一　　108 年 9 月 25 日以南市地劃字第 1081129107 號函

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府地政局　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111#8407
傳真：06-2982786
電子信箱：hh039@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108年9月25日
發文字號：南市地劃字第1081129107號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」區內東側住四(附)及商154(附)用地因有灣裡大排基礎設施逾界情事，惠請貴局酌予調整土地使用分區規劃，請查照。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：臺南市政府地政局(開發工程科)、臺南市政府地政局(市地重劃科)

電子公文交換章 2019/09/25 16:31:27

檔　　號:
保存年限:

內政部 函

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)
select
聯絡人：曾義權
聯絡電話：0492352911#121
電子郵件：chain@cpami.gov.tw
傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年7月31日
發文字號：內授營中字第1090813373號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（1091162416_1090813373_109D2023509-01.pdf）

主旨：檢送本部都市計畫委員會109年7月14日第972次會審議「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」再提會討論案會議紀錄1份，請依決議辦理俾憑續辦，請查照。

說明：

一、復貴府109年4月21日府都綜字第1090468959號函。

二、案經本部都市計畫委員會第972次會議審決（詳會議紀錄核定案件第1案）在卷。

正本：臺南市政府
副本：中部辦公室(營建業務) 電子公文交換章 2020/07/31 13:36:32

臺南市都市計畫委員會第 87 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 3 月 27 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介妏

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第 一 案：變更虎頭埤特定區計畫（部分農業區及公園用地為河川區（排水使用）、部分道路用地為道路用地兼供排水使用、部分高速公路用地為高速公路用地兼供排水使用）案

第 二 案：變更新化都市計畫（部分農業區、灌溉設施專用區為河川區、部分道路用地為道路用地兼供排水使用）(配合前瞻基礎建設計畫-虎頭溪排水離子尾橋至穗芳橋（3K+938~4K+578）護岸治理工程）案

第 三 案：變更虎頭埤特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

第 四 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫」案再提會討論

第 五 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討」案再提會討論

第 六 案：變更臺南市主要計畫（部分河川區為道路用地兼供排水使用、部分農業區為道路用地)(配合安南區六塊寮排水總安橋改建工程）案

第 七 案:「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」再提會討論

第 八 案:「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」再提會討論

第 四 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫」案再提會討論

說　　明：一、本案細部計畫業經本會 106 年 8 月 28 日第 63 次、107 年 8 月 27 日第 73 次及 108 年 10 月 31 日第 84 次會議審議通過，同時配合變更主要計畫部分亦經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次大會審議通過，刻由地政局擬具市地重劃計畫書。俟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、圖報請內政部核定並辦理發布實施。

二、本案多屬營建署住宅基金土地，經提送營建建設基金管理會 106 年 12 月 29 日第 58 次會審議及 108 年 12 月 24 日第 66 次會審議，決議摘錄如下：(一)臺南市政府以市地重劃方式併同都市更新方式辦理，並擔任都市更新主辦機關；(二)其他地上佔用物等相關工程費及補償費依市地重劃實施辦法等相關規定辦理，惟重劃範圍內新建市場及拆除舊市場費用，不納入市地重劃費用負擔；(三)本部住宅基金土地(道路、溝渠)是否認列抵充 1 案，因未依法定程序辦理有償撥用，故不認列抵充且重劃負擔以 43.53%為上限。

三、本次檢討範圍內，部分土地(南區省躬段 998-16 地號，面積 0.1252 公頃，詳如圖一)屬第 2102 號飛砂防止保案林範圍，經本府地政局提送 108 年 12 月 31 日保安林解除審議委員會決議略以：「...，有繼續維持原編入飛砂防止之目的，不同意辦理解除保安林。」，遂本府地政局函(附件一)請協助酌予調整都市計畫之市地重劃開發範圍，遂於 109 年 2 月 27 日邀集營建署、台灣電力

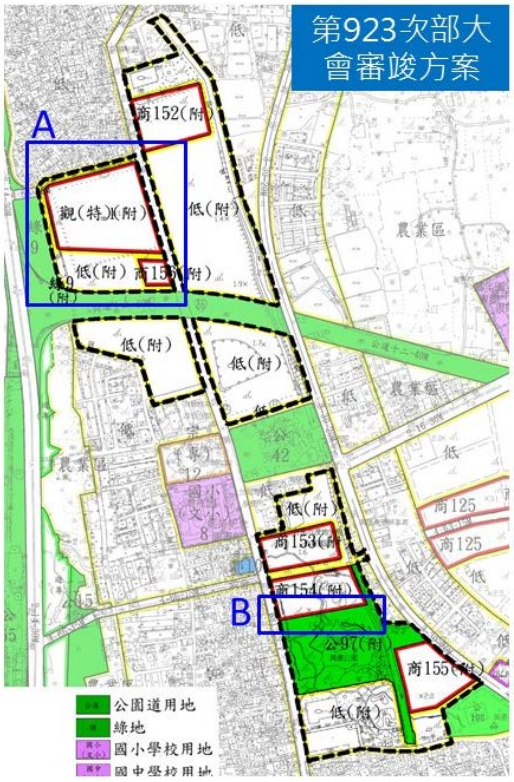
股份有限公司及本府相關單位召開研商會獲具初步共識。

四、本次調整位置詳如圖一，調整方案詳如圖二至圖三。

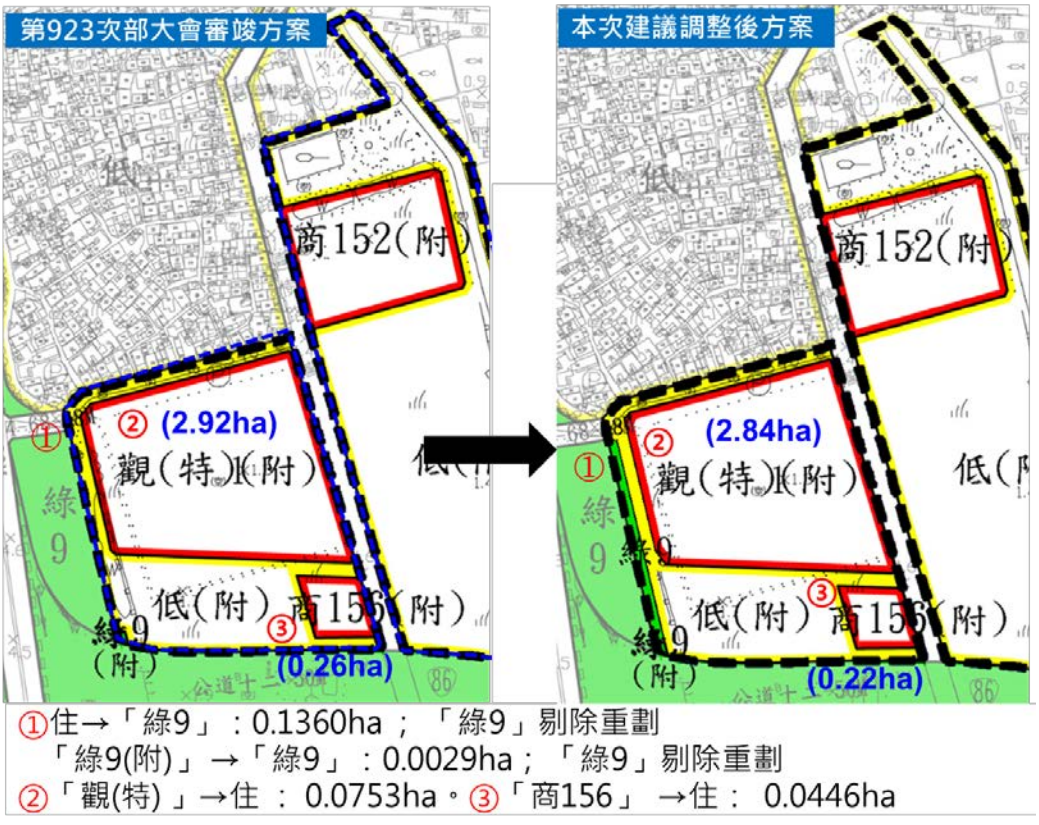
五、本次方案調整前後面積詳表一。本次配合細部計畫調整內容如下：(一)保安林地範圍及其北側已作公園使用部分變更為綠地，並剔除重劃範圍。(二)因應公共建設規模需求，調整「商156」商業區原劃設面積。(三)依 108 年 12 月 24 日營建建設基金管理會第 66 次會議決議重劃總負擔 43.53%為上限之原則，增設「商 154」商業區面積。調整後重劃範圍面積約為 29.59 公頃，其中公共設施負擔比例約 34.16%，預估重劃總負擔為 43.50%(詳如表三)，皆符合營建基金管理會第 66 次會議同意方案。

決議：准照本次提會資料內容通過(詳附錄)。

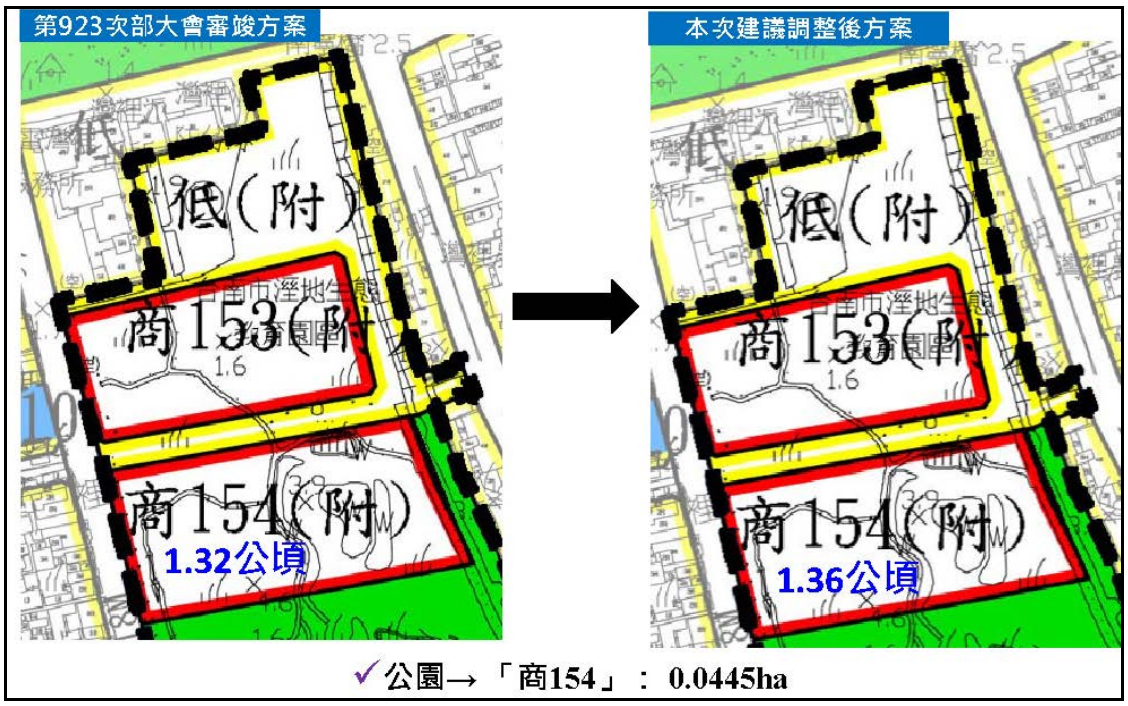
【附錄】(提會資料)



圖一　調整位置示意圖



圖二　A 處建議調整方案示意圖



圖三　B 處建議調整方案示意圖

表一　調整前後面積對照表

項目		第 923 次部大會審竣				本次調整面積(ha)	本次剔除重劃面積(ha)	調整後			
		計畫面積		重劃面積				計畫面積		重劃面積	
		面積(ha)	比例(%)	面積(ha)	比例(%)			面積(ha)	比例(%)	面積(ha)	比例(%)
土地使用計畫	低密度住宅區	18.00	60.54	17.98	60.47	-0.02		17.98	60.47	17.98	60.76
	商業區	5.31	17.86	5.31	17.86			5.31	17.86	5.31	17.94
	觀光發展特定專用區	2.92	9.82	2.84	9.55	-0.08		2.84	9.55	2.84	9.60
	小計	26.23	88.22	26.13	87.88	-0.10		26.13	87.87	26.13	88.30
公共設施用地	綠地	0.01	0.03	0.15	0.50	0.14	-0.14	0.15	0.50	0.01	0.03
	公園用地	3.49	11.74	3.45	11.60	-0.04		3.45	11.60	3.45	11.66
	道路用地	0.0038	0.01	0.0038	0.01			0.0038	0.01	0.00	0.01
	小計	3.50	11.78	3.60	12.12	0.10	-0.14	3.60	12.12	3.46	11.70
總計		29.73	100.00	29.73	100.00	0.00	-0.14	29.73	100.00	29.59	100.00

附件一：本府地政局 109 年 2 月 7 日南市地劃字第 1090180410 號函

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府地政局　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111#8407
傳真：06-2982786
電子信箱：hh039@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109年2月7日
發文字號：南市地劃字第1090180410號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」區內省躬段998-16地號之飛砂防止保安林解除1案，經保安林解除審議委員會審議決議不同意辦理解除，惠請貴局酌予調整都市計畫之市地重劃開發範圍，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據臺南市政府109年1月22日府農森字第1090132155號函辦理。

二、又本案市地重劃開發範圍之調整，涉及公共設施用地負擔部分，業經內政部108年12月24日營建建設基金管理會第66次會議審議，決議重劃負擔以43.53%為上限，其中評估公共設施用地負擔為34.19%，爰請知照。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：臺南市政府地政局 電子公文交換章 2020/02/10 08:03:22

第 五 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討」案再提會討論

說　　明：一、本案細部計畫業經本會 106 年 8 月 28 日第 63 次、107 年 8 月 27 日第 73 次及 108 年 10 月 31 日第 84 次會議審議通過，同時配合變更主要計畫部分亦經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次大會審議通過，刻由地政局擬具市地重劃計畫書。俟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、圖報請內政部核定並辦理發布實施。

二、本案多屬營建署住宅基金土地，經提送營建建設基金管理會 106 年 12 月 29 日第 58 次會審議及 108 年 12 月 24 日第 66 次會審議，決議摘錄如下：(一)臺南市政府以市地重劃方式併同都市更新方式辦理，並擔任都市更新主辦機關；(二)其他地上佔用物等相關工程費及補償費依市地重劃實施辦法等相關規定辦理，惟重劃範圍內新建市場及拆除舊市場費用，不納入市地重劃費用負擔；(三)本部住宅基金土地(道路、溝渠)是否認列抵充 1 案，因未依法定程序辦理有償撥用，故不認列抵充且重劃負擔以 43.53%為上限。

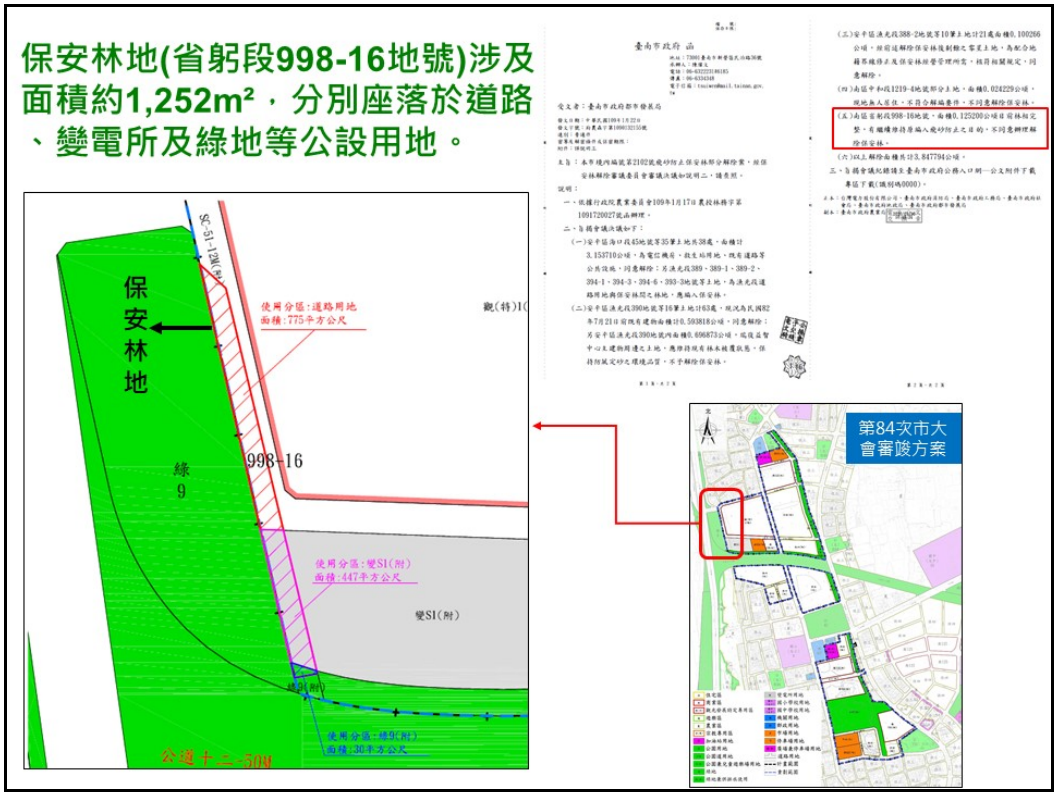
三、本次檢討範圍內，部分土地(南區省躬段 998-16 地號，面積 0.1252 公頃，詳如圖一)屬第 2102 號飛砂防止保案林範圍，經本府地政局提送 108 年 12 月 31 日保安林解除審議委員會決議略以：「....，有繼續維持原編入飛砂防止之目的，不同意辦理解除保安林。」，遂本府地政局函(附件一)請協助酌予調整都市計畫之市地重劃開發範圍，遂於 109 年 2 月 27 日邀集營建署、台灣電力股份有限公司及本府相關單位召開研商會獲具初步共識。

四、本次調整位置詳如圖二，調整方案詳如圖三

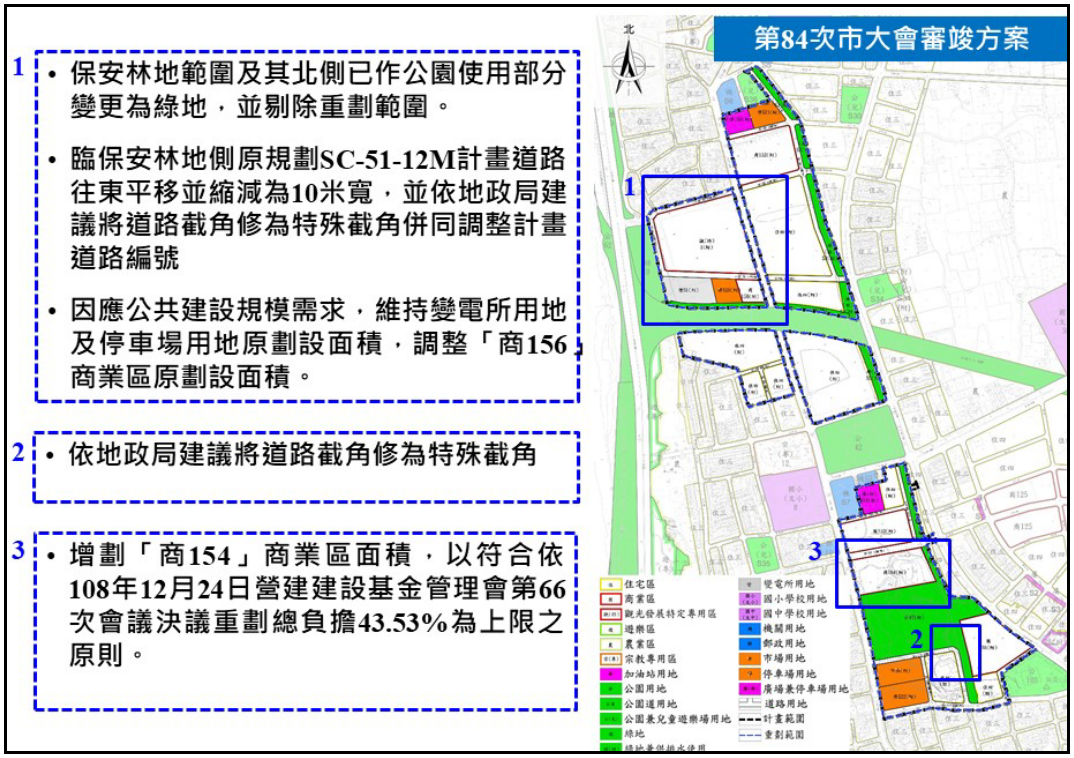
五、本次變更前後面積詳表一、表二。本次配合保安林地調整內容如下：(一)保安林地範圍及其北側已作公園使用部分變更為綠地，並剔除重劃範圍。(二)臨保安林地側原規劃 SC-51-12M 計畫道路往東平移並縮減為 10 米寬，同時依地政局建議將道路截角修為特殊截角。(三)「公 97」東南側「住四」住宅區與 SC-248-10M 道路截角，則依地政局建議修為特殊截角。(四)依 108 年 12 月 24 日營建建設基金管理會第 66 次會議決議重劃總負擔 43.53%為上限之原則，增設「商 154」商業區面積。調整後重劃範圍面積約為 29.59 公頃，其中公共設施負擔比例約 34.16%，預估重劃總負擔為 43.50%(詳如表二)，皆符合營建基金管理會第 66 次會議同意方案。

決議：准照本次提會資料內容通過(詳附錄)。

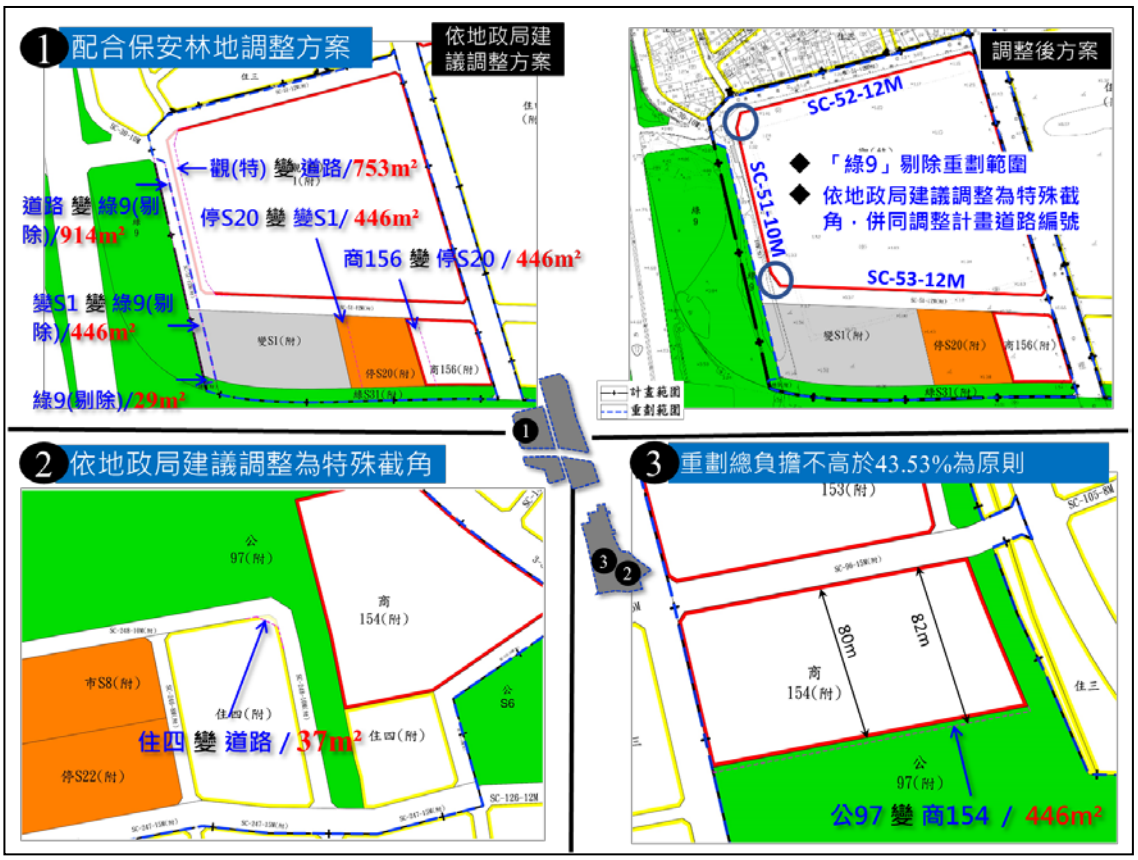
【附錄】(提會資料)



圖一 保安林地位置示意圖



圖二 調整位置示意圖



圖三　建議調整方案示意圖

表一　細部計畫範圍調整前後面積對照表　　(單位：面積(ha)；比例(%))

項目			108.10 市都委會第 84 次				本次變更面積	本次剔除重劃面積	調整後			
			計畫面積		重劃面積				計畫面積		重劃面積	
			面積	比例	面積	比例			面積	比例	面積	比例
土地使用分區	住宅區	住一(非重劃範圍)	0.03	0.10	-	-			0.03	0.10	-	-
		住四	9.96	33.46	9.96	33.50	-0.0037		9.95	33.42	9.95	33.63
		小計	9.99	33.56	9.96	3.50	-0.0037		9.98	33.52	9.95	33.63
	商業區		5.31	17.84	5.31	17.86			5.31	17.84	5.31	17.94
	觀光發展特定專用區		2.92	9.81	2.92	9.82	-0.08		2.84	9.54	2.84	9.60
	小計		18.22	61.20	18.19	61.18	-0.08		18.13	60.90	18.10	61.17
公共設施用地	綠地		0.38	1.28	0.38	1.28	0.14	-0.14	0.52	1.75	0.38	1.28
	公園用地		3.49	11.72	3.49	11.74	-0.04		3.45	11.59	3.45	11.66
	公園兼兒童遊樂場用地		0.0009	0.00	0.0009	0.00			0.0009	0.00	0.0009	0.00
	停車場用地		1.16	3.90	1.16	3.90			1.16	3.90	1.16	3.92
	市場用地		0.50	1.68	0.50	1.68			0.50	1.68	0.50	1.69
	變電所用地		0.61	2.05	0.61	2.05			0.61	2.05	0.61	2.06
	廣場兼停車場用地		0.60	2.02	0.60	2.02			0.60	2.02	0.60	2.03
	綠地兼供排水使用		1.48	4.97	1.48	4.98			1.48	4.97	1.48	5.00
	道路用地		3.33	11.19	3.32	11.17	-0.01		3.32	11.15	3.31	11.19
	小計		11.55	38.80	11.54	38.82	0.08	-0.14	11.64	39.10	11.49	38.83
總計			29.77	100.00	29.73	100.00	0.00	-0.14	29.77	100.00	29.59	100.00

表二　市地重劃財務可行性比較表

項目	營建基金管理會 第 66 次會議同意方案	本次建議調整方案
計畫範圍(公頃)	29.77	29.77
計畫範圍公設比(%)	38.80	39.10
重劃範圍(公頃)	29.73	29.59
(1)公設用地負擔比(%)	34.19	34.16*
(2)費用負擔比(%)	9.34	9.34
(1)+(2)=(3)總負擔比(%)	43.53	43.50
1-(3)=(4)地主領回比例(%)	56.47	56.50

註：

1.重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積 1.1716 公頃(地政局提供)

2.公設用地負擔比(%)= $\frac{10.88-1.1716}{29.59-1.1716} \times 100\%$=34.16%

附件一：本府地政局 109 年 2 月 7 日南市地劃字第 1090180410 號函

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府地政局　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111#8407
傳真：06-2982786
電子信箱：hh039@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109年2月7日
發文字號：南市地劃字第1090180410號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「臺南市喜樹灣裡市地重劃區」區內省躬段998-16地號之飛砂防止保安林解除1案，經保安林解除審議委員會審議決議不同意辦理解除，惠請貴局酌予調整都市計畫之市地重劃開發範圍，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據臺南市政府109年1月22日府農森字第1090132155號函辦理。

二、又本案市地重劃開發範圍之調整，涉及公共設施用地負擔部分，業經內政部108年12月24日營建建設基金管理會第66次會議審議，決議重劃負擔以43.53%為上限，其中評估公共設施用地負擔為34.19%，爰請知照。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：臺南市政府地政局 電子公文交換章 2020/02/10 08:03:22

第 1 頁，共 1 頁

內政部都市計畫委員會第 972 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 7 月 14 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇　　花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 971 次會議紀錄。

決　　定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺南市政府函為「變更台南市南區都市計畫（細部計畫）（臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」再提會討論案。

第 2 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分乙種工業區為特定專用區（一）、特定專用區（二）、公園用地、廣場用地及道路用地（中興段1442地號等8筆土地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區） 都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（配合辦理「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）（第四階段）案」。

第 5 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分自然村專用區、農業區、保護區、機關用地為文小用地）（配合金湖國小幼兒園用地取得）案」。

第 6 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫【配合變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）】變六案」再提會討論案。

第 7 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為道路用地）（配合華南路以東銜接向上路工程）案」再提會討論案。

第 8 案：高雄市政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（鳳山厝部分）（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」再提會討論案。

第 9 案：高雄市政府函為「變更燕巢都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第１０案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第二期發展區設置產業用地）案」及「擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合設置產業用地）案」再提會討論案。

八、散會：上午 11 時 30 分。

七、核定案件：

第 1 案：臺南市政府函為「變更台南市南區都市計畫（細部計畫）（臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」再提會討論案。

說　　明：

一、本案前經本會107年5月29日第923次會審議完竣，細部計畫經臺南市都市計畫委員會107年8月27日第73次會及108年10月31日第84次會審議通過在案。

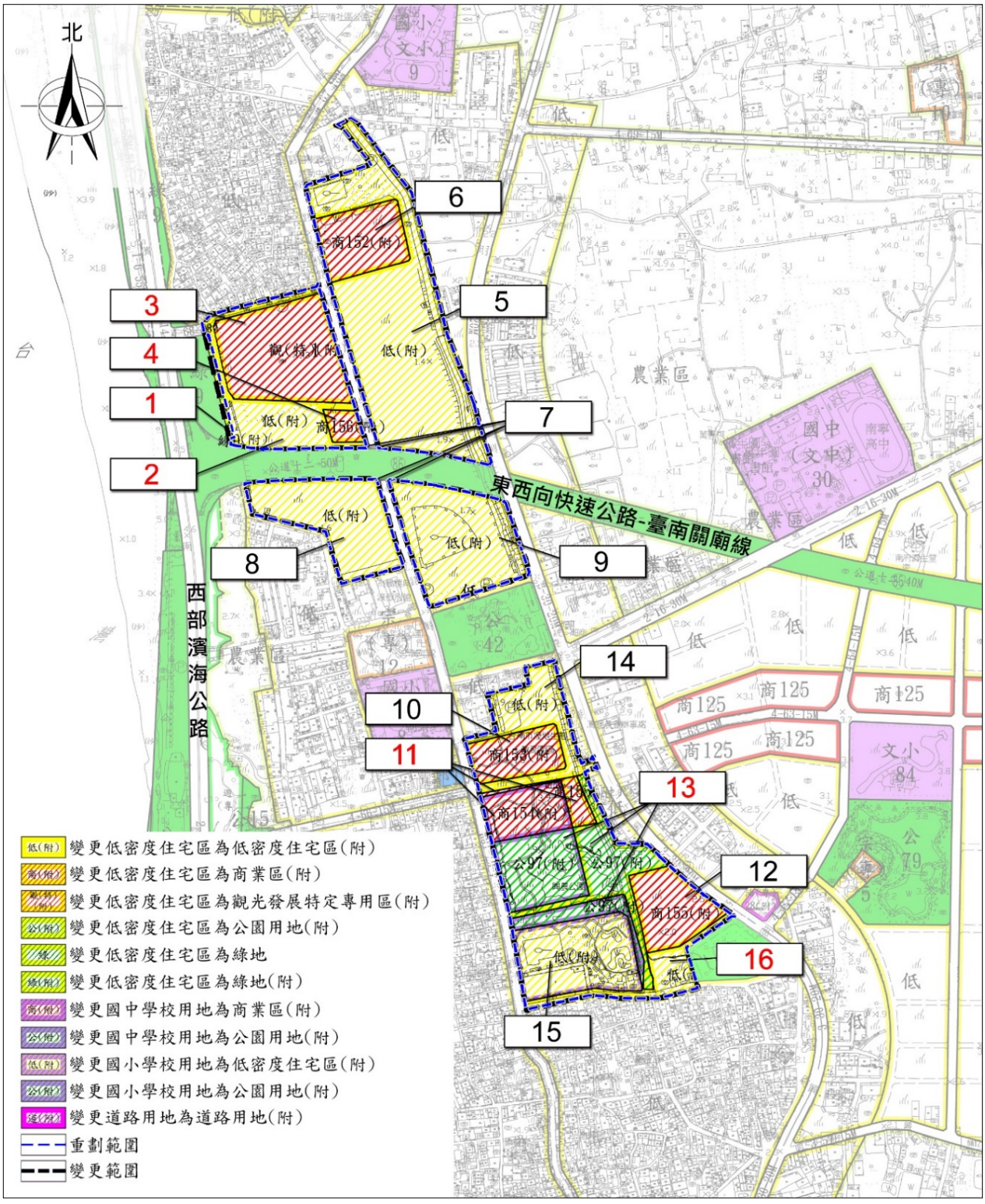
二、惟該府地政局辦理市地重劃過程中，因部分工程基礎設施與計畫不吻合,且部分涉及保安林之土地使用分區因無法辦理解編而須予以調整,經市政府邀集相關單位研商並獲致初步共識後提該市都市計畫委員會109年3月27日第87次會審議通過,案准市政府109年4月21日府都綜字第1090468959號函送補充資料到部，爰再提會討論。

決　　議：有關本案因部分工程基礎設施與計畫不吻合，及涉及保安林之土地使用分區無法辦理解編，而重新調整之變更內容，准照臺南市政府109年4月21日府都綜字第1090468959號函送補充資料（詳附件一）修正通過，並退請該府納入計畫書詳予補充併同本會第923次會決議修正後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附件一、修正變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	本次提會修正說明
		原計畫	新計畫			
1	臺86（公道十二）以北、綠9以東、喜樹路（4-67-18M）以西	低密度住宅區（0.0070公頃）	「綠9（附）」綠地（0.0070公頃）	配合細部計畫變電所用地區位調整及原主要計畫留設濱海緩衝綠地(綠9)之延續性，酌予調整為綠地。	【附帶條件】應以市地重劃方式開發。	範圍內西北側省躬段998-16地號屬第2102號飛砂防止保安林地範圍，因提送108年12月31日保安林解除審議委員會決議不同意辦理解除保安林，故酌予調整土地使用計畫。 1.將省躬段998-16地號及其北側已作公園使用部分，劃設為「綠9」，並予以剔除市地重劃範圍。 2.配合調整低密度住宅區(細部計畫道路)及「觀（特）1（附）」觀光發展特定專用區位置。 3.因應細部計畫層級之公共建設規模需求，調整「商156」商業區原劃設面積。
		低密度住宅區（0.1388公頃）	「綠9」綠地（0.1388公頃）	將南區省躬段998-16地號保安林地及其北側已作公園使用部分，劃設為綠地。		
2		低密度住宅區（1.7352公頃）	低密度住宅區（附）（1.7352公頃）	為兼顧住宅基金土地之價值平衡，並考量整體道路系統及環境品質整體性，納入相鄰之市有地及私有地，並配合整體開發範圍劃設，增訂附帶條件規定。	【附帶條件】應以市地重劃方式開發。	
3		低密度住宅區（2.8424公頃）	「觀（特）1（附）」觀光發展特定專用區（2.84234公頃）	為因應臺86東西向快速道路通車及西側臺南黃金海岸一帶濱海遊憩軸線等優勢條件，強化成為濱海觀光重要入口門戶，調整為觀光發展特定專用區，提升臺南端整體觀光休閒遊憩服務機能。	【附帶條件】應以市地重劃方式開發。	
4		低密度住宅區（0.2180公頃）	「商156(附)」商業區（0.2180公頃）	考量計畫區周邊以住宅發展為主，且聚落發展密集，商業服務機能較為缺乏，為均衡喜樹、灣裡地區發展，滿足周邊觀光發展及開發後人口進駐所衍生之商業需求劃設商業區。	【附帶條件】應以市地重劃方式開發。	

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	本次提會修正說明
		原計畫	新計畫			
11	灣裡路（4-67-18M）以東、明興路（3-30-20M）以西、萬年公園（公42）以南	低密度住宅區（0.3165公頃） 「文中54」國中學校用地（1.0440公頃）	「商154（附）」商業區（1.3605公頃）	考量計畫區周邊以住宅發展為主，且聚落發展密集，商業服務機能較為缺乏，為均衡喜樹、灣裡地區發展，滿足周邊觀光發展及開發後人口進駐所衍生之商業需求劃設商業區。	【附帶條件】應以市地重劃方式開發。	1.東側配合灣裡排水護坡改善工程放樣排水側溝及擋土牆基礎設施實際位置略為調整「公97」公園用地及「商154」商業區與東南側「住四」住宅區分區線。 2.為符合營建建設基金管理會第66次會議決議重劃總負擔 43.53%為上限之原則，略為增加「商154」商業區及減少「公97」公園用地面積。
13	灣裡路（4-67-18M）以東、明興路（3-30-20M）以西、萬年公園（公42）以南	低密度住宅區（1.4448公頃） 「文中54」國中學校用地（1.4677公頃） 「文小50」國小學校用地（0.5361公頃）	「公97（附）」公園用地（3.4487公頃）	1.原學校用地於「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第一階段）案」業列為優先解編學校。 2.另配合灣裡公園使用現況，併同周邊閒置住宅區，劃設公園用地，以提供區內滯洪與生態功能，並與灣裡大排結合建構區內整體藍、綠空間網絡，創造新型態開放空間。	【附帶條件】應以市地重劃方式開發。	
16	灣裡路（4-67-18M）以東、明興路（3-30-20M）以西、萬年公園（公42）以南	低密度住宅區（0.8402公頃）	低密度住宅區（附）（0.8402公頃）	為兼顧住宅基金土地之價值平衡，並考量整體道路系統及環境品質整體性，納入相鄰之市有地及私有地，並配合整體開發範圍劃設，增訂附帶條件規定。	【附帶條件】應以市地重劃方式開發。	



本次再提會修正位置示意圖

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府水利局　函

地址：708臺南市安平區健康路三段15號
承辦人：莊麗蓉
電話：06-2986672#7660
傳真：06-2970440

70801
臺南市安平區永華路2段6號9樓

受文者：臺南市政府地政局
發文日期：中華民國108年8月19日
發文字號：南市水雨字第1080923813號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：排水計畫書乙份

裝

主旨：所送「臺南市喜樹灣裡市地重劃工程」排水計畫書，同意辦理，請查照。

說明：

一、依據水利法第八十三條之七第九項、第八十三條之十第三項暨出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法辦理。

二、本案同意事項說明如下：

訂

(一)義務人：

1、名字：臺南市政府地政局。

2、代表人：陳淑美。

3、住址：臺南市安平區永華路二段6號。

(二)開發基地排水計畫內容：：

線

1、開發計畫名稱：臺南市喜樹灣裡地區市地重劃工程。

2、地點：臺南市南區。

3、基地面積：29.72公頃。

4、匯入之排水系統：喜樹灣裡大排。

5、開發前基地洪峰流量：17.351cms（10年重現期距）

6、開發後基地洪峰流量：8.22cms（10年重現期距）

7、滯洪池體積：11,800立方公尺，其他滯洪出流箱涵之有效蓄洪體積5,269立方公尺。

地政局108. 8. 19
1080899936

8、抽水量：30.6cms（含台86出口抽水站24cms）。

(三)排水主管機關保留廢止權事項：

1、開發計畫經目的事業主管機關廢止或撤銷者。

2、未經同意之排水計畫書內容辦理者。

3、違反其他法令規定者。

三、依據「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第31條第3項規定：「本辦法施行前已提送排水計畫書或排水規劃書至區域排水管理機關者，區域排水管理機關得續依排水管理辦法規定辦理排水計畫書或排水規劃書審查核定。但後續有關開工、施工、停工、復工、變更、完工及督導考核等，義務人及主管機關應依本辦法規定辦理。」，旨案排水計畫書係於前開辦法施行前提送，現依前開辦法核定並檢還旨揭排水計畫書乙份，請確實依該排水計畫書內容辦理開發事宜，後續倘因開發內容或相關工程變更致使與原同意排水計畫書內容不符者，請依法辦理。

四、開發案之用地取得、都市計畫、土地重劃規定及施工方式等皆非屬審查內容，仍請自行確認各項工程設施之施工可行性。

五、後續如涉及其他相關法規須核准事項，仍請依規定向各主管機關申請。

正本：臺南市政府地政局

副本：經濟部水利署第六河川局、內政部營建署下水道工程處南區分處、臺南市政府工務局(側溝管理單位)、臺南市政府工務局(公園管理單位)、臺南市政府交通局、臺南市南區區公所、臺南市政府水利局雨水下水道工程科南區區域承辦工程司、臺南市政府水利局（均含附件）

局長李賢義

副 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府地政局　函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：蘇偉忠
電話：06-2991111#5810
傳真：06-2954245
電子信箱：su_2012@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局（開發工程科）
發文日期：中華民國109年9月28日
發文字號：南市地開字第1091172473號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關「臺南市喜樹灣裡地區市地重劃工程」基本設計成果(第四版)一案，業經亞新工程顧問股份有限公司審定通過且本局同意備查，請貴公司提送旨揭基本設計成果(第四版)審查通過本一式6份予本局存查，請查照。

說明：

一、依據亞新工程顧問股份有限公司109年8月28日亞新20（運土）字第1090007614號函，暨台灣世曦工程顧問股份有限公司109年8月21日世曦土字第1090025452號函辦理

二、副本抄送本案工程專案管理廠商（亞新工程顧問股份有限公司）。

訂

正本：台灣世曦工程顧問股份有限公司
副本：亞新工程顧問股份有限公司、臺南市政府地政局（開發工程科）

線

局長陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行

附件十五　審查意見修正前後對照表

臺南市第十三期喜樹灣裡市地重劃區重劃計劃書(草案) 審查意見修正前後對照表			
110年9月6日審查意見		意見回覆	備註
一	本案將未開闢之文中、文小用地變更為住宅區、商業區等，請補充本區學校用地及住宅供需情形及辦理市地重劃之必要性與急迫性。	1. 關於本區學校用地及住宅供需情形部分，本府都市發展局110年9月30日南市綜字第1101176196號函說明： (1)本計畫現行土地使用分區為「住四」住宅區、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、變電所用地及道路用地等;其中「文中54」及「文小50」等2處學校用地，均尚未徵收開闢使用，經查計畫區周邊地區劃設有「文中30」(南寧高中)、「文小9」(喜樹國小)、「文小8」(省躬國小)及「文小84」與「文中小5」(已取得，尚未開闢)等5處學校用地；依文中學校用地服務半徑1,500M及文小學校用地服務半徑600M檢討，上述5處已取得之學校用地服務半徑皆已涵蓋本次檢討範圍，另參酌臺南市學校用地檢討變更原則，以「學齡人數成長狀況」、「鄰近學校服務範圍涵蓋」、「鄰近學校近五年學生成長率」、「變更後達到面積需求標準」、「鄰校供需比」等五項評估因子，針對區內未開闢學校用地進行檢討結果顯示，「文中54」及「文小50」等2處學校用地目前尚無徵收開闢使用需求，且其現況為公園及市場使用，爰此將2處學校用地納入本計畫進行整體規劃。 (2)次查計畫範圍內現行住宅區面積為16.28公頃，檢討後面積為9.98公頃，減少6.27公頃，另商業區部分，現行計畫無劃設商業區，檢討後增加5.31公頃；依108年發布實施之「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」，原台南市地區商業區劃設面積為431.72公頃，其中本計畫所在之南區，其商	對照表附件1。

臺南市第十三期喜樹灣裡市地重劃區重劃計劃書(草案) 審查意見修正前後對照表			
110 年 9 月 6 日審查意見		意見回覆	備註
		業區劃設面積為 21.43 公頃，多位於南區北端，按「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條，依計畫人口規模檢討南區商業區劃設面積尚不足 74.59 公頃，考量本計畫鄰接台 86 交通便利，有助於本計畫及周邊老舊社區發展契機，故於本計畫地區增設 5.31 公頃商業區，以平衡南區商業區供給。 2. 次關於辦理市地重劃之必要性與急迫性部分，臺南市喜樹灣裡地區已多年未開發，由於伴隨臺 86 東西向快速道路完工通車，讓本區之交通便利性大幅提升，且此區為進入臺南端重要交通樞紐節點，且與西側臺 17 線西濱海岸觀光發展軸線往北連結至安平港，深入至臺南市中心，配合市地重劃發展契機，將活化轉型成為兼具觀光遊憩發展及宜適宜居之新興開發潛力地區。重劃完成後，可活化閒置營建署住宅基金土地，其公有土地後續將交由本府都市發展局辦理都市更新，提供市民更好的社區環境，並兼顧民眾的生活機能以及環境保護。	
二	本案預估工程費約每公頃 3,000 萬元，是否合理請補充說明。	本重劃區工程費用係參酌本府工務單位及公共工程價格資料庫 110 年 9 月之造價標準所編列，另考量本重劃區因濱臨海邊感潮河段，排水能力受潮汐漲退影響，地勢屬低窪易淹水區域，且本重劃區形狀狹長，需設置三處地下式滯洪池及排水箱涵等設施，故本重劃區工程費編列應屬合理。	
三	本案重劃後可建築土地使用分區計有商業區、第四種住宅區及觀光發展特定專用區等，請補充說明本區預估平均重劃後地價每平方公尺 41,500 元之估算方式及合理性，另擇定參考土地	1. 本重劃區預估重劃後平均地價係參考內政部不動產交易實價查詢服務網鄰近土地交易價格進行預估，配合本計畫書之送審，更新查詢時間以 109 年 1 月至 110 年 7 月為案例搜尋時間，並以本重劃區兩側之既成區與舉喜重劃區為框選(附件 2)，以都市計畫之規劃，附近商業區	計畫書(草案)內文 P10、附件十一； 對照表附件 2、附件 3。

臺南市第十三期喜樹灣裡市地重劃區重劃計劃書(草案) 審查意見修正前後對照表			
110 年 9 月 6 日審查意見		意見回覆	備註
	買賣實例之條件，請一併敘明。	僅在鄰近舉喜重劃區內、萬年六街兩側規劃有 9 個街廓的商業區，在既成區現有之交易案例大多為關係人、附有負擔、含未登記建物、政府標售等交易，可選用案例少。而採鄰近舉喜重劃區之交易實例，除案例緊鄰本區外，另其為重劃完成區與本案緊鄰現況發展與本區重劃後之發展彼此互有替代與共榮之關係，且其發展成熟度之軌跡亦可作為本案重劃後地價成熟度修正之評估參考。 2. 本區重劃後地價之評估，為依據鄰近其他已完成開發之土地買賣交易實例(詳如計畫書附件十一)，住宅區在排除附有負擔之交易案例後，每平方公尺常規之交易單價約 18,750 元~64,993 元，商業區之交易單價約 50,828 元~92,267 元。因本重劃區鄰近無觀光發展特定專用區之交易案例，依據本計畫之土地使用分區管制要點：「觀光發展特定專用區使用性質除不得作為下列使用外(住宅、殯葬服務、歌廳、舞廳…其他本府認定類似之營業場所)，**其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」商業區之規定辦理…**」，是故在其使用性質接近於商業區規範下，本案以使用性質類似之商業區的使用強度(容積率及建蔽率)與觀光發展特定專用區使用強度之差異作為觀光發展特定專用區地價評估參考。 3. 本區重劃後地價之評估，為依據鄰近其他已完成開發之土地買賣交易實例(詳如計畫書附件十一)，住宅區在排除附有負擔之交易案例後，每平方公尺常規之交易單價約 18,750 元~64,993 元，商業區之交易單價約 50,828 元~92,267 元。而依據預估本區重劃後街廓圖，可供建築用地共有25個地價區段(詳如附件3)，依分析重劃後各地價區段之條件因素，	

110年9月6日審查意見	意見回覆	備註
	本案選定地價區段編號R1-1為比準地，經與鄰近其他已完成開發之土地買賣交易實例比較評估，並考量本區開發年期與特性，並預期其未來成熟度修正等因素，最終評估比準地 R1-1(區段價格)以39,500元/平方公尺為評估單價。 4. 按平均地權條例施行細則第 81 條:「依本條例第五十六條辦理市地重劃時，應由直轄市或縣(市)主管機關調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。」，次依市地重劃實施辦法第20條之規定，重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價，而本計畫土地使用分區管制內容其商業區之容積率為 80% 建蔽率為 250% ，觀光發展特定專用區之容積率為 50% 建蔽率為 300% ，故本案依照影響重劃後地價之因素，計算出重劃後住宅區地價區段之價格為每平方公尺 34,560~39,500 元、商業區地價區段之價格為每平方公尺45,430~48,390元、觀光發展特定專用區地價區段之價格為每平方公尺42,460~47,400元間(詳如附件3)。 5. 經重劃完成之土地價格係僅以重劃後可供建築使用之土地面積為計算，故本案重劃後之土地平均單價為依據預估本區重劃後街廓圖，可供建築用地共有25個地價區段之評估單價與其土地面積之總和及本區重劃後可建築用地之土地總價與總面積為計算，依計算本案重劃後之平均價格每平方公尺為41,458元，最後	

臺南市第十三期喜樹灣裡市地重劃區重劃計劃書(草案) 審查意見修正前後對照表			
110年9月6日審查意見		意見回覆	備註
		依每平方公尺為41,500元為本重劃計畫書之重劃後地價，惟最終實際價格仍依不動產估價師評估並提交本市地價及標準地價評議委員會評定後之地價為準。	
四	本案區內多數土地為公有土地，其後續處分方式不同，請另以圖示將原由財政部國有財產署經管土地及內政部住宅基金移交該署管理土地分別標示。	已依意見修正。	計畫書(草案)內文P6、附件七。
五	本案現金流量分析表請依貴府於審查會中所說明修正，另重劃計畫書附件涉及個人資料部分，請適度隱匿，以及預定工作進度表時程，請一併配合調整。	已依意見修正。	計畫書(草案)內文 P11、附件八、附件十、附件十二。

附件1

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府都市發展局 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：李佳璋
電話：06-2991111分機8730
傳真：06-2982852
電子信箱：keijou@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國110年9月30日
發文字號：南市都綜字第1101176196號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「臺南市第十三期喜樹灣裡市地重劃區」市地重劃計畫書審查1案，都市計畫業務部分，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局110年9月16日南市地劃字第1101116536A號。

二、針對旨案會議結論第一點：「本案將未開闢之文中、文小用地變更為住宅區、商業區等，請補充本區學校用地及住宅供需情形」，本局回復意見如下：

(一)本計畫現行土地使用分區為「住四」住宅區、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、變電所用地及道路用地等；其中「文中54」及「文小50」等2處學校用地，均尚未徵收開闢使用，經查計畫區周邊地區劃設有「文中30」（南寧高中）、「文小9」（喜樹國小）、「文小8」（省躬國小）及「文小84」與「文中小5」（已取得，尚未開闢）等5處學校用地；依文中學校用地服務半徑1,500M及文小學校用地服務半徑600M檢討，上述5處已取得之學校用地服務半徑皆已涵蓋本次檢

討範圍，另參酌臺南市學校用地檢討變更原則，以「學齡人數成長狀況」、「鄰近學校服務範圍涵蓋」、「鄰近學校近五年學生成長率」、「變更後達到面積需求標準」、「鄰校供需比」等五項評估因子，針對區內未開闢學校用地進行檢討結果顯示，「文中54」及「文小50」等2處學校用地目前尚無徵收開闢使用需求，且其現況為公園及市場使用，爰此將2處學校用地納入本計畫進行整體規劃。

(二)次查計畫範圍內現行住宅區面積為16.28公頃，檢討後面積為9.98公頃，減少6.27公頃，另商業區部分，現行計畫無劃設商業區，檢討後增加5.31公頃；依108年發布實施之「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」，原台南市地區商業區劃設面積為431.72公頃，其中本計畫所在之南區，其商業區劃設面積為21.43公頃，多位於南區北端，按「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第31條，依計畫人口規模檢討南區商業區劃設面積尚不足74.59公頃，考量本計畫鄰接台86交通便利，有助於本計畫及周邊老舊社區發展契機，故於本計畫地區增設5.31公頃商業區，以平衡南區商業區供給。

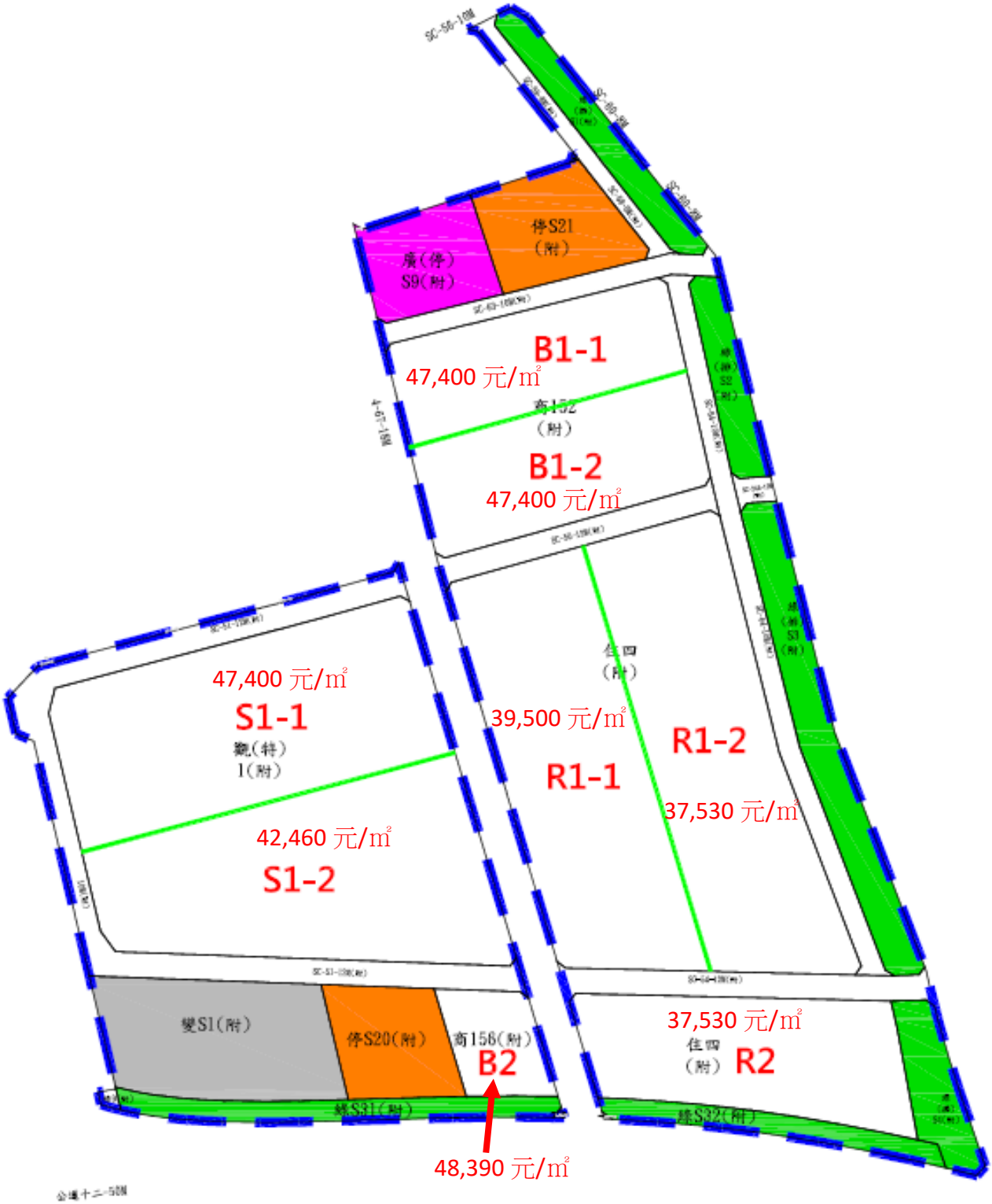
正本：臺南市政府地政局
副本：臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科 電子公文交換章 2021/09/30 09:27:49

附件2

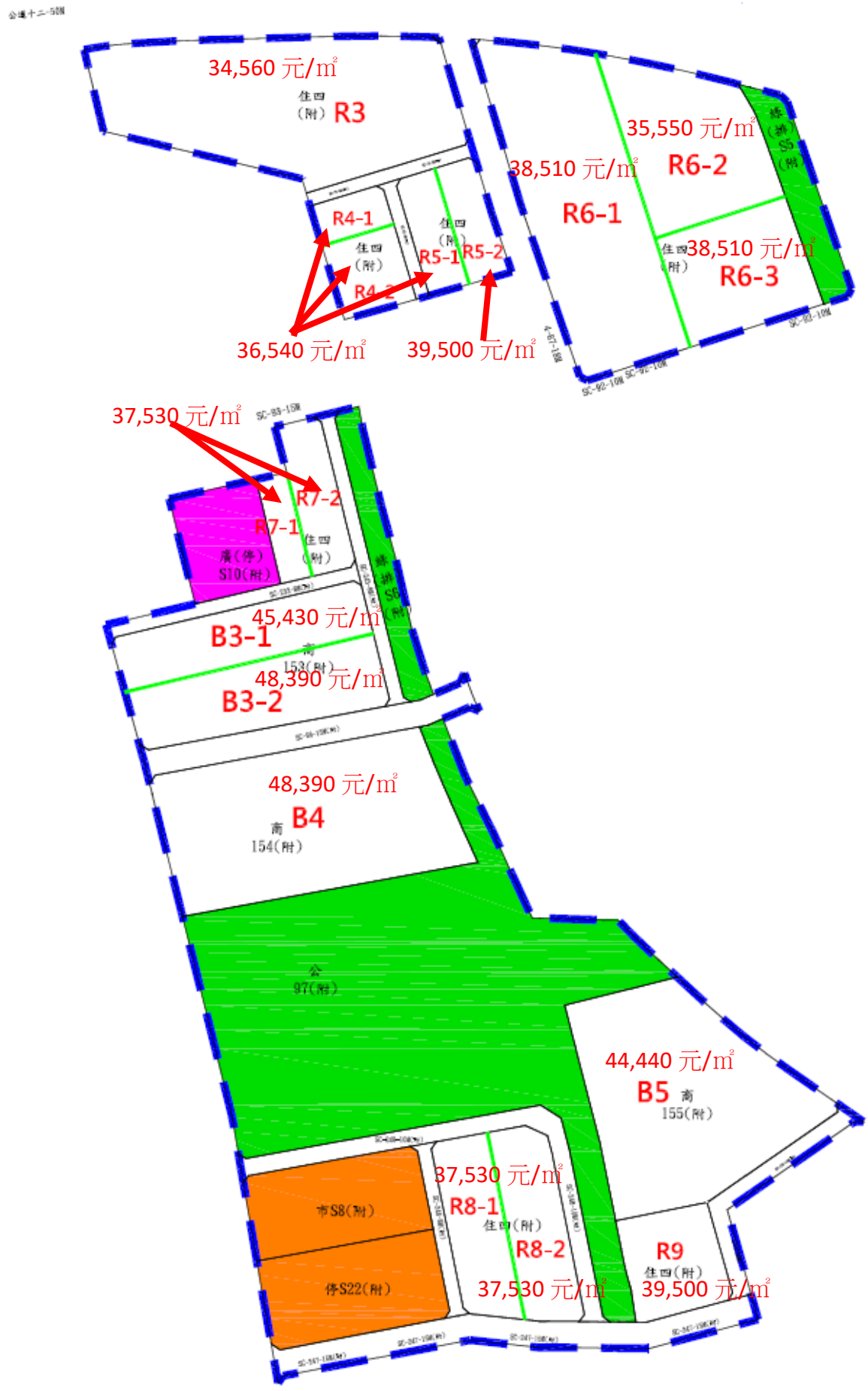


附件3

重劃後地價區段圖



附件3


34,560 元/㎡
住四
（附）R3
R4-1
住四
（附）
R5-1
R5-2
36,540 元/㎡
39,500 元/㎡
35,550 元/㎡
38,510 元/㎡
R6-2
R6-1
38,510 元/㎡
R6-3
37,530 元/㎡
R7-2
R7-1
S10（附）
45,430 元/㎡
B3-1
48,390 元/㎡
B3-2
48,390 元/㎡
B4
154（附）
97（附）
44,440 元/㎡
B5
155（附）
37,530 元/㎡
R8-1
R8-2
37,530 元/㎡
R9
39,500 元/㎡
S8（附）
S22（附）