

臺南市都市計畫委員會 第 100 次會議紀錄

中 華 民 國 1 1 0 年 4 月 1 5 日

臺南市都市計畫委員會第 100 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 4 月 15 日(星期一)下午 3 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：莊委員德樑(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。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：羅介奴

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：「變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論

第二案：「變更仁德都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

第三案：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

第四案：「變更臺南市都市計畫（中西區、安南區部分）土地使用分區管制（建築基地地下開挖率規定）專案通盤檢討案」

七、審議案件

第一案：變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

說明：一、本案前經本會 110 年 2 月 25 日第 98 次會決議(略以)：「有關變更案第 2-1 案及第 2-2 案，請依照公共設施用地專案通盤檢討之道路系統劃設及處理原則，重新檢視周邊道路系統完整性及重劃負擔合理性等，研議調整道路系統之可行性，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。」。

二、案經 110 年 3 月 19 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，爰再提會討論。

決議：准照 110 年 2 月 25 日第 98 次會決議及 110 年 3 月 19 日本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫人口：

- (一) 考量內政部都市計畫委員會審議中之「變更柳營都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」（下稱第三次通盤檢討）已進行計畫人口檢討預測分析，故本次專案通盤檢討依第三次通盤檢討之檢討後計畫人口 13,000 人，並據以進行公共設施用地供需檢討分析。
- (二) 有關本次公共設施檢討解編為住宅區之合理性及必要性，係配合內政部補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討之政策，依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式，請將上述內容納入計畫書敘明。

二、發展現況分析：

有關專案小組會議中補充之公共設施用地公告現值，請納入計畫書敘明。

三、公共設施檢討原則：

- (一) 公共設施用地檢討須兼顧公平性、合理性及執行性，應依實際需求予以檢討，請將各公共設施之保留與解編之考量原因納入計畫書敘明。
- (二) 有關開放空間系統公共設施係以服務圈為檢討，並依公園規模劃分服務半徑，考量大型公園及鄰里公園之服務對象、使用率及可及性不盡相同，另以 500 公尺等距離服務圈檢核，經檢核後計畫區雖有部分住宅聚落未能涵蓋，考量鄰近有柳營國小之校園設施可提供社區民眾活動使用，尚可確保公共設施服務品質。
- (三) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，請納入計畫書敘明。
- (四) 依私有公共設施用地檢討原則，考量基地特性採用多元解編方式，包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，惟依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，仍以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開發方式辦理。
- (五) 請於變更理由補充變更範圍內之基地條件及其適用之檢討原則，以資明確。
- (六) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後都市防災計畫之緊急避難空間及救災路線，請納入計畫書敘明。

四、跨區重劃部分：

- (一) 有關專案小組會議中補充之跨區重劃公共設施用地規劃原則，請納入計畫書敘明。
- (二) 為提高後續重劃執行之可行性，有關重劃費用負擔部分，請地政局協助檢討並調整重劃工程費及重劃後地價。

五、附帶條件部分：

依通案性公共設施用地檢討原則，涉及開發方式包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金及調降容積率，附帶條件請依開發方式予以編號，以資明確（詳附表 1）。

六、變更內容綜理表部分：附詳表 2。

七、公民及團體陳情意見部分：詳附表 3。

附表 1 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件三	應自願捐贈變更後土地總面積 30 %作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	1. 變更後住宅區之容積率不得大於 140%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	-

附表 1 「變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 100 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國125年。		建議准照公展草案通過。
2-1	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公（兒）1）	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公（兒）1） (0.26 公頃) 道路用地 (0.11 公頃)	住宅區(附) (0.24 公頃) 道路用地(附) (0.02 公頃) 道路用地(附) (0.11 公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。	1. 公（兒）1部分服務範圍與公（兒）2及滯（公）重疊，未與其他公園服務範圍重疊部分亦可由文（小）一補足，故解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 2. 考量重劃配地及進出需求，將西側、北側人行步道拓寬為6公尺計畫道路，併同南側未開闢計畫道路納入重劃範圍取得開闢。	1. 變更案第2-1案至第2-4案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。	1. 建議修正後通過（詳圖1）。 2. 北側及西側4公尺人行步道用地係配合原公（兒）1之人行動線需求而劃設，依週邊道路系統非屬次要道路，尚無串連地區道路系統之需求。 3. 考量重劃配地及工程接管需求，街廓內新增劃設6公尺計畫道路，另配合道路動線進出，北側4公尺人行步道用地部分路段拓寬為6公尺計畫道路；部分路段尚無重劃配地及工程接管需求，且廢除將影響二側土地指定建築線權益，故維持原計畫，剔除重劃範圍。 4. 西側4公尺人行步道用地廢除尚不將影響二側土地指定建築線權益，予以解編為住宅區。
2-2	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公（兒）2）	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公（兒）2） (0.19公頃) 道路用地 (0.03公頃)	住宅區(附) (0.11公頃) 兒童遊樂場用地 (兒(附)) (0.08公頃) 住宅區(附) (0.01公頃) 兒童遊樂場用地 (兒(附)) (0.02公頃)	1. 考量公（兒）2周邊無其他可替代之公園，故東側部分調整為兒童遊樂場用地，西側解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 2. 南側人行步道用地現況尚未開闢，考量廢除尚不影響指定建築線，故配合北側公（兒）2將東側變更		1. 建議修正後通過（詳圖2）。 2. 西側涉及農田水利署管理之排水路，故將新計畫兒童遊樂場用地調整至西側，並維持「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」名稱，以保留重劃工程設計之彈性。 3. 北側及南側4公尺

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。	為兒童遊樂場用地，西側解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。		人行步道用地係配合原公(兒)2之人行動線需求而劃設，依週邊道路系統非屬主要道路，尚無串連地區道路系統之需求。 4. 考量該區塊仍保留部分公(兒)2，尚有留設4公尺人行步道需求，故北側4公尺人行步道用地維持原計畫。惟考量公(兒)2西側8公尺計畫道路現況已供通行使用，依道路用地檢討原則，該4公尺人行步道尚無開闢之急迫性，剔除重劃範圍。 5. 南側4公尺人行步道用地廢除尚不將影響二側土地指定建築線權益，予以解編為住宅區。
2-3	商業區(附)(原機2、停2)	商業區(附)(0.10公頃) 附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	住宅區(附)(0.10公頃) 附帶條件：以市地重劃方式開發。	1. 本案原於62年係劃設為機關用地(機2)及停車場用地(停2)；80年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，將機關用地及停車場用地檢討變更為商業區，並附帶條件規定應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 本案業於83年擬定細部計畫，並於事業及財務計畫規定應由私人無償提供細		建議准照公展草案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				部計畫劃設之公共設施用地(停車場用地)，其中部分土地所有權人已於89年完成公共設施用地及商業區之捐贈(柳南段927、927-1地號)，其餘尚未依附帶條件規定辦理開發(柳南段924、925、926、926-1地號)，故配合將未完成附帶條件地區及柳南段927地號市有地併同納入跨區重劃辦理。 3. 另考量重劃負擔一致性，配合調整為住宅區(附帶條件)。		
2-4	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (0.69公頃)	變更範圍內未徵收開闢之公共設施用地檢討變更，採跨區市地重劃方式辦理。		1. 修正後通過。 2. 配合變2-1案調整跨區市地重劃範圍。
3	商業區(附)(原機2、停2)	商業區(附)(0.04公頃) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	停車場用地(停4) (0.04公頃)	1. 本案原於62年係劃設為機關用地(機2)及停車場用地(停2)；80年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，將機關用地及停車場用地檢討變更為商業區，並附帶條件規定應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 本案業於83年擬定細部計畫，並於事業及財務計畫規定應由私人無償提供細部計畫劃設之公共設施用地(停車場用地)，且土地所有權人已於89年完成停車場用地之捐贈，惟現況尚未開闢。		建議准照公展草案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				3. 為利後續興闢、管理及利用，爰調整為主要計畫層級之公共設施用地。		
4	機關用地（機5）	機關用地（機5） （0.12公頃）	農會專用區 （0.12公頃）	機5現況部分為柳營區農會使用，故配合實際使用變更為農會專用區。	變更範圍：士林段638、643地號。	建議准照公展草案通過。
5	機關用地（機9）	機關用地（機9） （0.28公頃）	農業區 （0.28公頃）	機9現況未開闢，經消防局評估已無使用需求，故予以解編恢復為農業區。		建議准照公展草案通過。

附表 2 「變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	楊○財	1. 兒3公園現在西面有現有道路，向南僅目前道路尾一點私人土地，其餘部份公園北端與轉東方向南可說多設部份。 2. 如目前由十美街向南部用地高低差可說很順又方便，不必再使用那麼多土地，請為祈考慮。 3. 若需要就馬上徵收，不必讓百姓犧牲那麼大用地又困難開發。	公(兒)3 北側及東側道路用地可說多設部份，不必再使用那麼多土地，若需要就馬上徵收。	建議部分採納。 維持道路用地，由道路主管機關視財源情形研議辦理。 理由： 1. 陳情土地位於 8 公尺計畫道路。 2. 廢除計畫道路將影響道路系統完整性及指定建築線權益，故仍予維持計畫道路，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
2	行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處 士林段 1036 、 1037 、 1048、1051 地號	涉及本處柳營區士林段 1036、1037、1048、1051 地號土地，因現況有本處北柳營小排 2-19 水路。	請規劃單位於開發時保持原有灌、排功能，並將設計圖送交本處檢討無虞後始得施設。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2-2 案。 2. 依農田水利署嘉南管理處列席人員意見，士林段 1048、1051 地號土地恐涉及水路。 3. 為避免影響既有排水功能，將兒童遊樂場用地調整至西側，並維持「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」名稱，未來辦理公共設施重劃工程規劃設計時妥予考量排水功能。
3	劉○田 柳南段 815 地號	本案 815 地號另外的 1/2 所有權人，為本人之配偶。	希望解編後，分配的土地可以相鄰，爾後好運作。	涉及重劃配地事宜，依市地重劃實施辦法相關規定辦理，非屬都市計畫實質變更範疇。

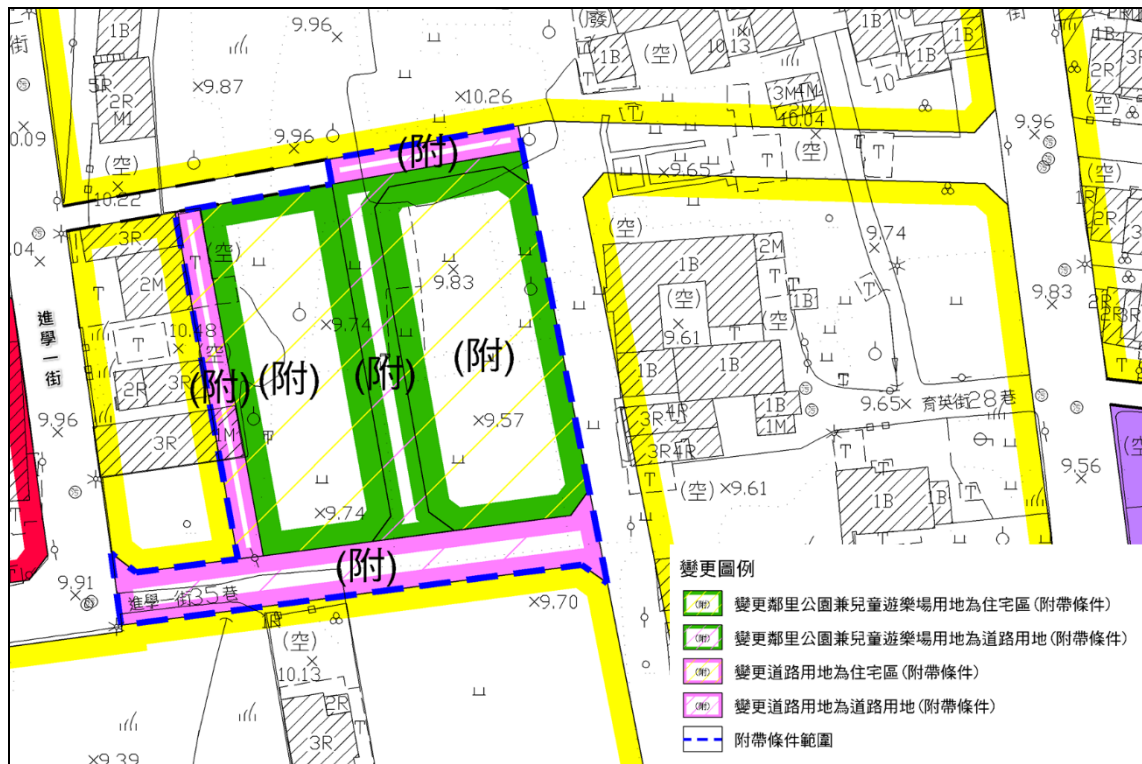


圖 1 變更案第 2-1 案修正方案示意圖



圖 2 變更案第 2-2 案修正方案示意圖

第 二 案：「變更仁德都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

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：自民國 109 年 6 月 23 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 109 年 7 月 10 日上午 10 時整，假仁德區公所三樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 12 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥（召集人）、張委員仁郎、姚委員希聖、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 9 月 11 日及 110 年 2 月 5 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：除下列各點意見外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、變更案第 2-1 案：依專案小組初步建議意見，公開展覽草案新計畫「兒童遊樂場用地」（兒 4）調整為住宅區。考量該住宅區重劃配地及工程接管需求，北側 8 公尺計畫道路併同納入重劃範圍辦理（詳附圖 1）。

二、變更案第 2-2 案及第 2-3 案：新計畫「兒童遊樂場用地」修正為「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」，以保留重劃工程設計之彈性。

三、變更案第 2-5 案：依道路用地檢討原則，北側 8 公尺計畫道路係考量重劃配地及工程接管需求，予以併同納入重劃範圍辦理，請納入變更理由補充說明，以資明確（詳附圖 2）。



附圖 1 變更案第 2-1 案修正後變更示意圖



附圖 2 變更案第 2-5 案修正後變更示意圖

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫人口：

- (一) 考量 109 年 3 月 24 日內政部都市計畫委員會第 977 次審定之「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」已進行計畫人口檢討預測分析，故本次專案通盤檢討仍維持第三次通盤檢討之計畫人口 23,000 人，並據以進行公共設施用地供需檢討分析。
- (二) 有關本次公共設施檢討解編為住宅區之合理性及必要性，係配合內政部補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討之政策，依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式，請將上述內容納入計畫書敘明。

二、發展現況分析：

有關專案小組會議中補充之公共設施用地公告現值，請納入計畫書敘明。

三、公共設施檢討原則：

- (一) 公共設施用地檢討須兼顧公平性、合理性及執行性，應依實際需求予以檢討，請將各公共設施之保留與解編之考量原因納入計畫書敘明。
- (二) 有關開放空間系統公共設施係以服務圈為檢討，並依公園規模劃分服務半徑，考量大型公園及鄰里公園之服務對象、使用率及可及性不盡相同，另以 500 公尺等距離服務圈檢核，檢討後計畫區東北側尚有部分住宅區未能涵蓋，請再妥予研議。
- (三) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，請納入計畫書敘明。
- (四) 依私有公共設施用地檢討原則，考量基地特性採用多元解編方式，包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，惟依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，仍以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開方式辦理。
- (五) 請於變更理由補充變更範圍內之基地條件及其適用之檢討原則，以資明確。
- (六) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後都市防災計畫之緊急避難空間及救災路線，請納入計畫書敘明。

(七) 綠 6～綠 10 用地：

1. 原係納入「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」檢討，案經內政部都市計畫委員 109 年 3 月 24 日第 965 次會決議，本案除後續仍需與臺電公司協調用地取得事宜外，同時在兼顧土地所有權人應有權益原則下，需對整體綠地系統之檢討原則與方向予以考量，故同意維持原計畫，並納入刻正辦理之「都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」。
2. 台電公司為因應民眾要求、以及降低架空輸電線路對景觀之影響，刻辦理既設輸電線路設施下地可行性評估作業，惟涉及管路埋設路線(含連接站)位置勘選、路權主管機關協調、成本效益分析等內容尚未明確，故建議先維持原計畫，俟台電公司確認相關實際需求時，再循法定程序辦理。

四、跨區重劃部分：

- (一) 有關專案小組會議中補充之跨區重劃公共設施用地規劃原則，請納入計畫書敘明。
- (二) 變更案第 2 案係採跨區市地重劃方式辦理整體開發，惟為區分各區塊另以支號編號，請於備註欄補充「變更案第 2-1 案至第 2-5 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」，以資明確。
- (三) 為提高後續重劃執行之可行性，有關重劃費用負擔部分，請地政局協助檢討並調整重劃工程費及重劃後地價。

五、附帶條件部分：

依通案性公共設施用地檢討原則，涉及開發方式包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金及調降容積率，附帶條件請依開發方式予以編號，以資明確（詳附表 1）。

六、變更內容綜理表部分：附詳表 2。

七、公民及團體陳情意見部分：詳附表 3。

附表 1 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件三	應自願捐贈變更後土地總面積 30 %作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	1. 變更後住宅區之容積率不得大於 140%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	-

附表2 「變更仁德都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。		建議准照公展草案通過。
2-1	公(兒)15 用地及周邊道路用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(公(兒)15)(0.29 公頃) 道路用地(0.11 公頃)	住宅區(附)(0.15 公頃) 兒童遊樂場用地(附)(兒4)(附)(0.14 公頃) 道路用地(附)(0.11 公頃)	1. 公(兒)15 用地服務圈範圍與公(兒)14、公(兒)16 重疊，惟考量區位適宜性，故部分解編、部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。 2. 考量重劃配地及進出需求，南側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	1. 變更案第 2-1 案至第 2-6 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。	請依下列意見修正內容，提請大會討論。 1. 有關公(兒)14 依內政部都市計畫委員會專案小組初步建議之變更方案，已劃設公(兒)用地，服務圈範圍與公(兒)15 重疊，故公(兒)15 予以解編為住宅區。 2. 考量重劃配地及工程接管需求，請評估北側 8 公尺計畫道路納入重劃範圍可行性。
2-2	公(兒)16 用地及周邊道路用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(公(兒)16)(0.24 公頃)	住宅區(附)(0.23 公頃) 廣場用地(附)(廣13)(附)(0.01 公頃)	1. 公(兒)16 用地服務圈範圍與公(兒)15 重疊，故予以解編。 2. 考量南側臨接之住宅區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於南側劃設 1 公尺寬廣場用地作為適度區隔。		1. 建議修正後通過(詳圖 1)。 2. 以 500 公尺等距離服務圈檢核，經檢核後計畫區東北側部分住宅聚落未能涵蓋，東側部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地，以確保公共設施服務品質。
2-3	兒 1 用地	兒童遊樂場用地(兒1)(0.17 公頃)	住宅區(附)(0.07 公頃) 兒童遊樂場用地(附)(兒1)(附)(0.10 公頃)	兒 1 用地服務圈範圍與公 1、公(兒)4、公(兒)5、公(兒)6 重疊，惟兒 1 北側仍有部分住宅區未涵蓋，故予部分解編、部分保留。		1. 建議修正後通過(詳圖 2)。 2. 基地南側之 4 公尺人行步道，現況已開闢為 8 公尺道路且權屬為公有，並已於 110 年 2 月 5 日發布實施「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)」將人行步道用地變更為 8 公尺計畫道路，請配合修正現行計畫。 3. 北側計畫道路未依計畫寬度開闢，權屬為國有。考量重劃配地及工程接管需求，將臨接住宅區之

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
						未開闢路段納入重劃範圍併同開闢。
2-4	兒2用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	兒童遊樂場用地(兒2) (0.27公頃)	住宅區(附) (0.23公頃) 廣場用地(附) (廣14)(附) (0.04公頃)	1. 兒2用地服務圈範圍與公1、公(兒)6、公(兒)7、兒1重疊，故予以解編。 2. 南側現況有既成道路穿越，配合現況部分調整為廣場用地，以保留原有通行功能及適度提供停車空間。		1. 建議修正後通過(詳圖3)。 2. 考量新計畫住宅區街廓方整性及配合周邊道路系統，將新計畫廣14部分調整為8公尺計畫道路。 3. 新計畫廣14及8公尺計畫道路係為保留原有通行功能，配合既成道路劃設，請將變更理由「適度提供停車空間」乙詞刪除，以符實際 4. 另西側8公尺計畫道路尚無重劃配地及工程接管需求，故維持原計畫。
		人行步道用地 (0.02公頃)	廣場用地(附) (廣14)(附) (0.02公頃)			
		道路用地 (0.04公頃)	道路用地(附) (0.04公頃)			
2-5	兒3用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	兒童遊樂場用地(兒3) (0.27公頃)	住宅區(附) (0.25公頃) 道路用地(附) (0.02公頃)	1. 兒3用地服務圈範圍與公1、公(兒)5、公(兒)6、公(兒)7、公(兒)12、公(兒)13、兒1重疊，另西側及南側4公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，西側及南側4公尺人行步道拓寬為6公尺計畫道路。		1. 建議修正後通過(詳圖4)。 2. 有關圓形囊底路部分，將東南側圓弧部分解編為住宅區，納入重劃範圍；西北側圓弧部分依土地所有權人意願調查表示，該部分道路為鄰居後門之出入，恐增加糾紛，故維持原計畫。 3. 變更範圍外西南側4公尺人行步道用地兩側現況已進行開發建築中，且尚無重劃配地及工程接管需求，故維持原計畫。
		人行步道用地 (0.04公頃)	道路用地(附) (0.04公頃)			
2-6	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍(1.37公頃)	計畫區內未徵收開闢之公共設施用地檢討變更，採跨區市地重劃方式辦理。		1. 建議修正後通過。 2. 請配合變更案第2-1案至第2-5案調整跨區市地重劃範圍。
3	公(兒)14用地	兒童遊樂場用地(公(兒)14) (0.18公頃)	兒童遊樂場用地(附) (公(兒)14)(附) (0.18公頃) 附帶條件:土地	1. 公(兒)14用地服務圈範圍與公(兒)15重疊，故予以解編。 2. 考量周邊道路皆尚未開闢，亦無既成		1. 建議維持原計畫。 2. 土地所有權人已於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)」逕向內政部陳情(部人8)，案經內

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
			所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	道路可供車輛通行，由土地權利關係人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條辦理。		政部都市計畫委員會109年3月24日第965次會議，考量民眾陳情係屬調整土地使用分區並採整體開發，與公共設施用地專案通盤檢討目的上有差異，故暫予保留並由內政部都市計畫委員會專案小組續審。

附表3 「變更仁德都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」公民及團體陳情意見

綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
1	林○源 公(兒)14、 公(兒)15、 公(兒)16	1. 6月23日都發局公告仁德區變更計畫，原太子里公(兒)14、公(兒)15、公(兒)16三塊公園預定地全變了，請市長幫幫忙，我們要綠地。 2. 計畫內公(兒)14(0.18公頃)先解編。 3. 計畫內公(兒)15(0.29公頃)解編為住宅區(0.15公頃)及兒童遊樂場用地(0.14公頃)。 4. 計畫內公(兒)16(0.24公頃)解編為住宅區(0.23公頃)及廣場用地(0.01公頃)。 5. 仁德區有17塊公(兒)用地，除公(兒)14-16三塊未開闢，其餘14塊公(兒)用地皆已開闢，未開闢的這三塊全在太子里內，對太子里的里民太不公平了。 1. 仁德區17塊公(兒)用地，只剩三塊未開闢，全在北仁德太子里內，對北仁德居民太不公平。 2. 綠地公園對於城市都市發展非常重要也極具指標，不可輕言放棄解編。	公園解編變不見了，絕對是最不好的處理方式，請市長幫忙，幫我們留下綠地。 1. 逐年編列預算，逐年完成，對北仁德居民有所交代。 2. 請中央協助補助經費。	建議部分採納。 公(兒)14 保留並酌予調整區位；公(兒)16 部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。 理由： 1. 涉及變更案第2-1案、第2-2案及第3案。 2. 公(兒)14另於「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」列為暫予保留，擬予以保留並酌予調整區位，刻由內政部都市計畫委員會專案小組審查中。 3. 公(兒)15 服務圈範圍與公(兒)14重疊，予以解編為住宅區。 4. 公(兒)16以500公尺等距離服務圈檢核，經檢核後計畫區東北側部分住宅聚落未能涵蓋，故東側部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地，以確保公共設施服務品質。
2	黃○良 公(兒)14、 公(兒)15、 公(兒)16	原本還抱著希望仁德區太子裡有個公園預定地可以蓋公園(住在仁德區太子裡沒有公園的居民)，綠地對人體有諸多好處：可隔絕噪音改善空氣品質(樹木會製造氧氣並過濾掉對人體有害的空氣汙染物)，調節氣溫使城市變得涼爽(綠地與水域皆有此功能)，讓人們安全地步行或騎乘自行車穿越以前往目的地，提供人們在此從事休閒運動與社交活動提升人們的心理健康並治療心		1. 涉及變更案第2-1案、第2-2案及第3案。 2. 公(兒)14另於「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」列為暫予保留，擬予以保留並酌予調整區位，刻由內政部都市計畫委員會專案小組審查中。 3. 公(兒)15 服務圈範圍與公(兒)14重疊，予以解編為住宅區。 4. 公(兒)16以500公尺等距離服務圈檢核，經檢核後計畫區東北側部

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		理疾病。		分住宅聚落未能涵蓋，故東側部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地，以確保公共設施服務品質。
3	彭○綺 公(兒)14、 公(兒)15、 公(兒)16	1. 綠地對一個城市的都市發展有其必要性。就像是熱帶雨林之於地球，30年前能看到這裡對綠地的需求，所以有了規劃；而30年後，這裡建案與人口果真快速發展起來。黃昏時，老人三三兩兩聚集，談天說笑；小孩跑跑跳跳，騎腳踏車追逐；新手爸媽推著嬰兒車，來回散步 What a wonderful world. 但這些活動卻不是在綠地在公園在草皮上進行，而是在餘留熱氣的柏油馬路上，如此政府何其荒謬，人民又何其可悲而現在，居然還要進行解編，有綠地，城市才有美麗風景。 2. 整個仁德區只有北仁德有計畫。卻沒有執行，如此情況，過去30的執政當局要負最大的責任，所有建設與活動不能以一句「政府沒錢」搪塞敷衍，計畫的執行與否除了視其急迫性與必要性，也端看政府的能力與決心。	建議編列三年預算，逐年落實計畫，這也是黃市長偉哲第一任任期結束前對北仁德的居民算是最大的執政成績。	1. 涉及變更案第2-1案、第2-2案及第3案。 2. 公(兒)14另於「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」列為暫予保留，擬予以保留並酌予調整區位，刻由內政部都市計畫委員會專案小組審查中。 3. 公(兒)15服務圈範圍與公(兒)14重疊，予以解編為住宅區。 4. 公(兒)16以500公尺等距離服務圈檢核，經檢核後計畫區東北側部分住宅聚落未能涵蓋，故東側部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地，以確保公共設施服務品質。
4	許○仁 公(兒)14、 公(兒)15、 公(兒)16	1. 依「都市計畫法第45條」規定，公園、體育場所、綠、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。 2. 仁德區太子里近幾年人口增加，建案集中在太子路兩側地區，該里附近並沒有公園設施，如依市府之檢討方案，太子里周邊公共設施保留	請妥為研析，並將民眾建議公(兒)15用地應維持原計畫，納入公共設施用地專案通盤檢討。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第2-2案。 2. 公(兒)14另於「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」列為暫予保留，擬予以保留並酌予調整區位，刻由內政部都市計畫委員會專案小組審查中。 3. 公(兒)15服務圈範圍與公(兒)14重疊，予以解編為住宅區。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		地，公(兒)14、15、16 用地服務圈範圍重疊，考量區位適宜性，將公(兒)14、16 用地解編，公(兒)15 用地部分解編、部分保留，未來當地公園用地兼兒童遊樂場用地僅剩 0.14 公頃，不符「都市計畫法第 45 條」規定。		
5	洪○良、 洪○鑫 長興段 83 地號	不願意參加跨區市地重劃，因面積小、負擔重。	不願意參加跨區市地重劃。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2-1 案。 2. 長興段 83 地號為公(兒)15 用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
6	黃○斌、 黃○鐘 長興段 658 地號	不願意參加跨區市地重劃，因本地號已依法取得(108)南工臨使字第 00001 號使用執照，座落在土庫里 6 鄰土庫六街 25 號，並已開發使用。	1. 直接依貴府規劃住三，還地於民自行開發為宜。 2. 公(兒)16 已近長興國小，社區皆至國小內休憩，又影響社區交通，應解編為宜。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2-2 案。 2. 長興段 658 地號為公(兒)16 用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
7	陳○周 長興段 667 地號	願意參加跨區市地重劃，惟希望在原位置，如重劃後不足以建築房子，希望能以本人在附近的道路用地交換分合。	重劃後分配在原位置，如分配土地不足以建築房子，希望能以本人在附近的道路用地交換分合。	1. 涉及變更案第 2-2 案。 2. 長興段 658 地號為公(兒)16 用地。 3. 陳情事項涉及重劃配地事宜，未來將依市地重劃實施辦法相關規定辦理，非屬都市計畫實質變更範疇。
8	王○智	願意參加跨區市地重劃，另建議兒 3 可以單獨以私	兒 3 可以單獨以私辦重劃方式進	建議未便採納。 理由：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
	仁義段 630、631 地號	辦重劃方式進行，因該區域（兒 3）牽涉地主相對較少，較為單純，以利重劃時程縮短。	行。	1. 涉及變更案第 2-5 案。 2. 仁義段 630、631 地號為部分兒 3 用地，部分道路用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
9	國○紡織股份有限公司 太子段 1006、1007 地號	1. 依公展草案內容，陳情地號(公(兒)14)涉及變更內容明細表第 3 案。 2. 惟陳情人就陳情土地及其周邊陳情人持有之土地，已於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」陳情土地使用計畫及開發方式調整。 3. 前揭陳情已於內政部都市計畫委員會第 965 次會議審議，其會議決議：「考量民眾陳情係屬調整土地使用分區並以整體開發，與「都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」目的尚有差異，且依市政府列席代表說明後續仍需進一步研提具體可行方案，故建議暫予保留，由專案小組續審，以利加速通盤檢討辦理期程。」	建議依左列內政部都市計畫委員會決議，將「變更仁德都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討案)」變更內容明細表第 3 案刪除，納入「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」審議辦理。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第 3 案。 2. 太子段 1006、1007 地號土地位屬公(兒)14。 3. 土地所有權人已於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」逕向內政部陳情(部人 8)，案經內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日第 965 次會決議，考量民眾陳情係屬調整土地使用分區並採整體開發，與公共設施用地專案通盤檢討目的上有差異，故暫予保留並由內政部都市計畫委員會專案小組續審。
10	交通部高速公路局 炭腳北段 59~71、 410、411 地號 中正段 738-1、739-1、 743-1、744-1、 745-1 地號 崙尾段 38-1、40-1、	都市計畫範圍內「非本局管有高速公路用地」(詳附件圖說)，尚無保留高速公路用地需求。	變更為其他適當分區。	建議部分採納。 崙尾段 38-1、40-1、40-2、268-1、269-1、271-1、273-1、396-1、396-2、397-1、398-1、400-1、401-1、402-1、403-1、519-1、521-1、522-1、703-1、703-4 (部分面積)、704-1 (部分面積) 地號、新工段 1286~1289、1294~1296、地號高速公路用地變更為農業

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
	40-2、268-1、 269-1、271-1、 273-1、396-1、 396-2、397-1、 398-1、400-1、 401-1、402-1、 403-1、519-1、 521-1、522-1 703-1、703-4、 707-1、708-1、 716-1、717-1、 722-1、742、 741-1、743-1、 744-1、778-1、 779-2、780-1、 782-1、783-1、 793-1、794-1、 795-1、796-1、 802-1 地號 新工段 1286~1289、 1294~1296、 1782~1784、 1794~1796、 1804、1805 地號			區（詳圖 5~圖 7）。 理由： 陳情土地經交通部高速公路局評估已無需求，除部分土地夾雜於已開闢公共設施用地之間，考量解編後亦難以開發建築，故予以保留，餘土地併同鄰近分區予以變更為農業區。
11	交通部高速公路局 崁腳北段 11 地號	1. 本案係民眾陳情旨揭土地部分為「高速公路用地」，部分為「農業區」，函詢土地有無使用限制。 2. 經查旨揭土地位於國道 1 號 327k+400 處路權範圍外，非本局所需用土地。	有關本案土地部分為「高速公路用地」一節，請貴府納入「變更仁德都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公民或團體陳情意見，變更為其他適當分區。	建議未便採納。 理由： 崁腳北段 11 地號毗鄰同段 12 地號，業於民國 90 年 7 月 10 日辦理逕為分割，分別農業區與高速公路用地，故未涉及公共設施保留地檢討事宜。
12	鄭○耀 仁德區 中正段 666、669~ 672 地號 崙尾段 30、31、 31-1、33-1、 33-3 地號	1. 民所有仁德區中正段 667、668、673 地號為都市計畫綠地，同段 666、669、672（持有 1310/3000）地號為人行步道用地，但劃設到現在已經四十多年了，相關政府單位都沒有來辦理徵收，造成土地長期閒置無法利用。 2. 綠地早期是因台電公司架設高壓電路需要所劃設，卻將民所有北側中正段 670、671 地號住宅區、與南側崙尾段 30、	建議綠地、人行步道用地一併重新檢討適當的分區，可實際供車輛通行使用，以維護地主開發權益並兼顧公共利益。	依綜合意見第三點（七），台電公司刻辦理既設輸電線路設施下地可行性評估作業，因管路埋設路線（含連接站）位置勘選、路權主管機關協調、成本效益分析等內容尚未明確，建議先維持原計畫，俟該公司確認相關實際需求時，再循法定程序辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組 初步建議意見
		31、31-1、33-1、33-3地號住宅區一分為二，而綠地卻無法供車輛穿越或通行使用，造成兩處住宅區土地難以完整規劃利用及通行出入。況且，如果需要維修電路、電塔，僅有四米的人行步道，台電公司的大型車輛、機具應該難以進入，建議貴府將綠地、人行步道用地一併重新檢討適當的分區，可實際供車輛通行使用，以維護地主開發權益並兼顧公共利益。		



圖 1 變更案第 2-2 案修正方案示意圖

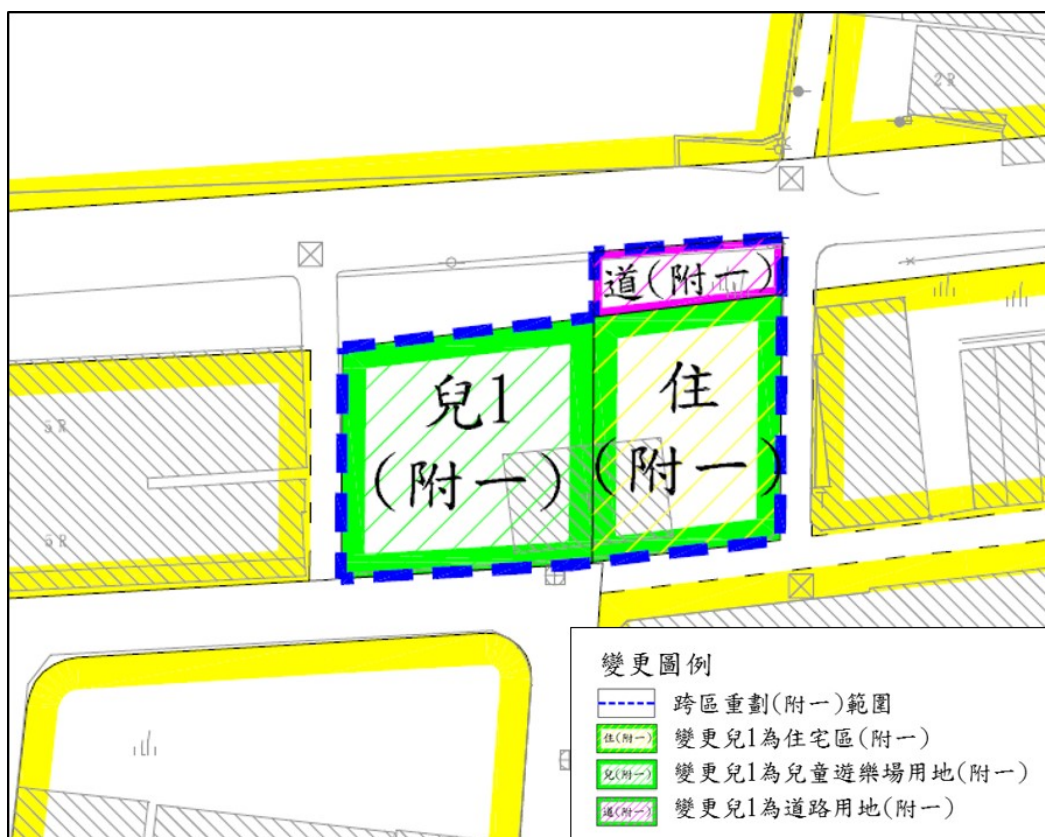


圖 2 變更案第 2-3 案修正方案示意圖



圖 3 變更案第 2-4 案修正方案示意圖



圖 4 變更案第 2-5 案修正方案示意圖

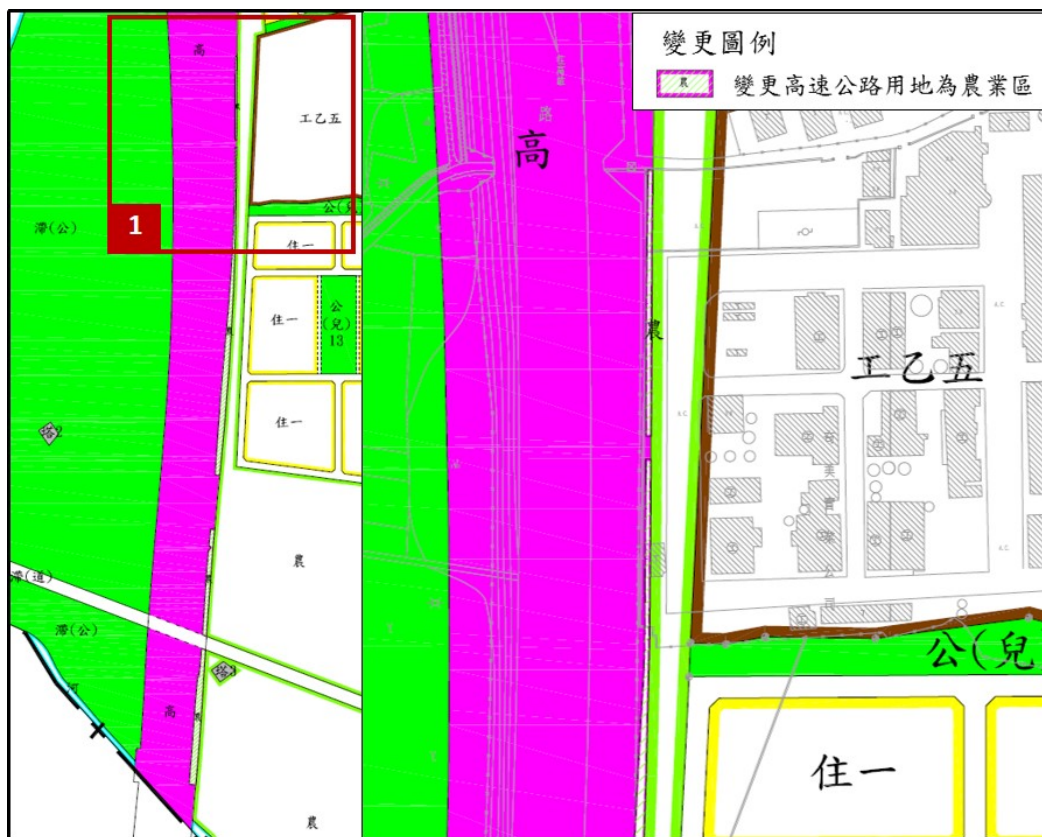


圖 5 人陳案第 11 案(位置 1)案修正方案示意圖

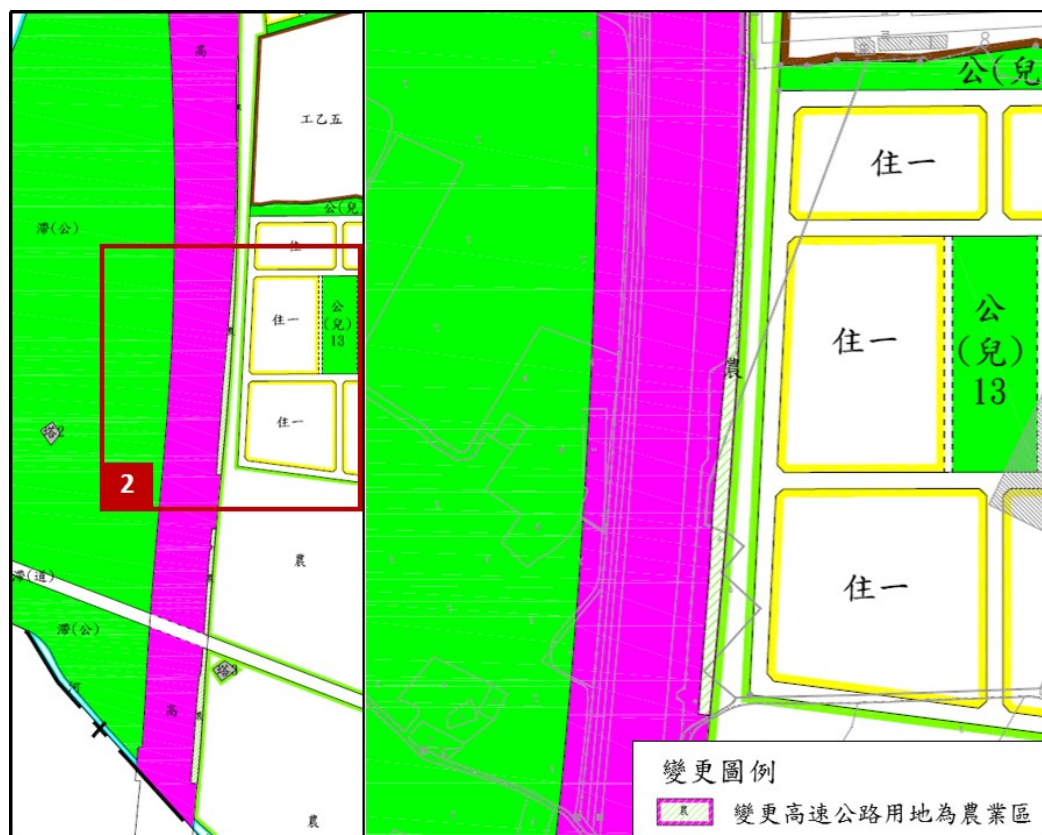


圖 6 人陳案第 11 案(位置 2)修正方案示意圖

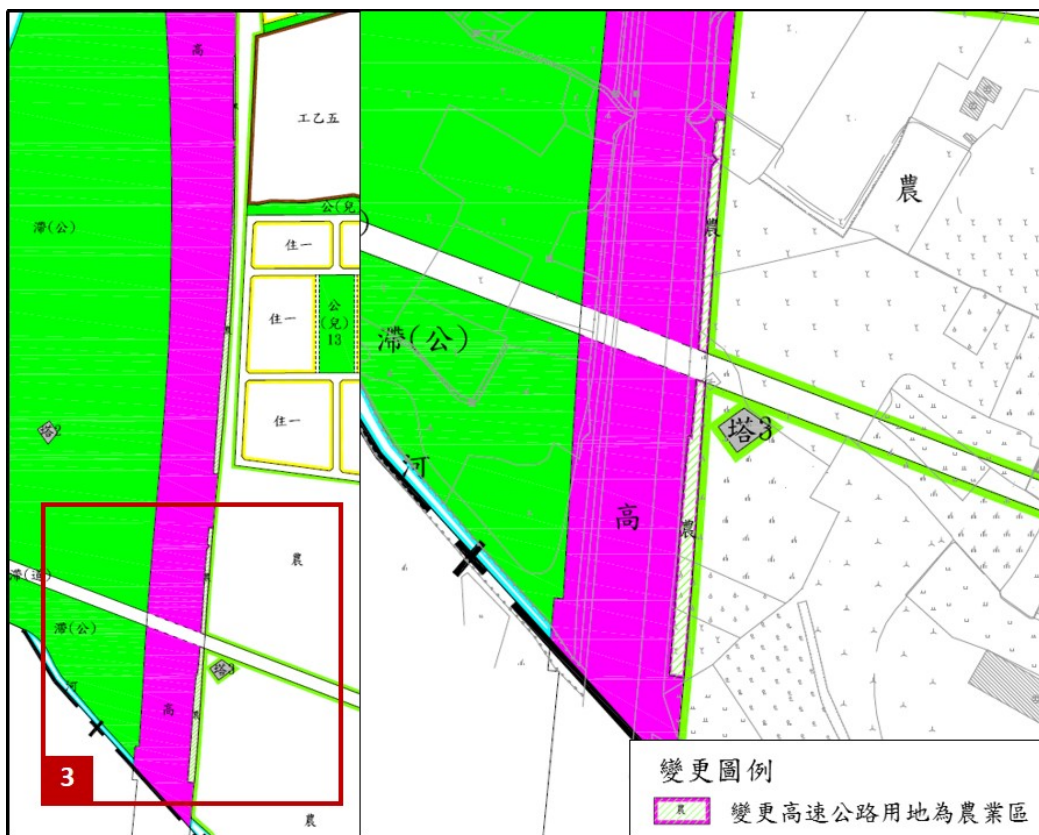


圖 7 人陳案第 11 案(位置 3)修正方案示意圖

第三案：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

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：自民國 108 年 10 月 31 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 108 年 12 月 9 日下午 2 時 30 分，假仁德區公所三樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 20 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥（召集人）、胡委員大瀛、姚委員希聖、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 3 月 10 日、109 年 6 月 2 日及 109 年 9 月 18 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、變更案第 3-2 案、第 3-6 案及第 3-7 案：新計畫「兒童遊樂場用地」修正為「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」，以保留重劃工程設計之彈性。

二、變更案第 3-9 案：有關專案小組初步建議意見第 3 點「惟將造成該 8 公尺計畫道路為單向出口，未來廣(停)用地工程規劃設計時，應妥予考量留設迴車道」乙節，查該計畫道路寬度為

10 公尺，尚無留設迴車道之必要，故該段文字予以刪除（詳附圖）。

三、變更案第 6 案及人陳案第 17 案：本府業以 109 年 9 月 3 日府都規字第 1090886996 號函請土地所權人提供具體可行方案，惟迄未接獲土地所有權人回復，故維持原公開展覽方案。



附圖 變更案第 3-9 案修正後變更示意圖

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫人口：

- (一) 有關計畫人口推估係採趨勢預測、臺南市國土計畫(草案)分派及可容納人口總量等進行推估，原則同意專案小組會議中補充之補充推估參數及計算式，請納入計畫書敘明。
- (二) 本次檢討調降計畫人口為20,000人，且現行住宅區之使用率約為88.53%，尚餘可建築用地，有關本次公共設施檢討解編為住宅區之合理性及必要性，係配合內政部補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討之政策，依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式，請將上述內容納入計畫書敘明。

二、發展現況分析：

有關專案小組會議中補充之公共設施用地公告現值，請納入計畫書敘明。

三、公共設施檢討原則：

- (一) 公共設施用地檢討須兼顧公平性、合理性及執行性，應依實際需求予以檢討，請將各公共設施之保留與解編之考量原因納入計畫書敘明。
- (二) 有關開放空間系統公共設施係以服務圈為檢討，並依公園規模劃分服務半徑，考量大型公園及鄰里公園之服務對象、使用率及可及性不盡相同，另以500公尺等距離服務圈檢核，檢討後仍可涵蓋計畫區住宅區，尚可確保公共設施服務品質。
- (三) 有關本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，經核算檢討前為2.50平方公尺/千人，檢討後為1.37平方公尺/千人，雖低於通盤檢討前計畫劃設之面積，惟毗鄰之「臺南都會公園特定區計畫」已闢建面積約40公頃之都會公園，具有提供居民休閒遊憩之功能，請納入計畫書敘明。
- (四) 依私有公共設施用地檢討原則，考量基地特性採用多元解編方式，包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，惟依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，仍以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開方式辦理。

(五)請於變更理由補充變更範圍內之基地條件及其適用之檢討原則，以資明確。

(六)有關專案小組會議中補充本次檢討前、後都市防災計畫，依108年「仁德區地區災害防救計畫」，計畫區內共劃設3處避難收容場所且均位於計畫區範圍外，本次檢討尚不影響避難收容場所，請納入計畫書敘明。

四、跨區重劃部分：

(一)有關專案小組會議中補充之跨區重劃公共設施用地規劃原則，請納入計畫書敘明。

(二)為提高後續重劃執行之可行性，有關重劃費用負擔部分，請地政局協助檢討並調整重劃工程費及重劃後地價。

五、附帶條件部分：

依通案性公共設施用地檢討原則，涉及開發方式包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金及調降容積率，附帶條件請依開發方式予以編號，以資明確（詳附表1）。

六、變更內容綜理表部分：詳附表2。

七、公民及團體陳情意見部分：詳附表3。

附表1 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件三	應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	1. 變更後住宅區之容積率不得大於140%。 2. 變更後乙種工業區容積率不得大於147%。 3. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	-

附表2 「變更仁德（文賢地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計標年期	民國115年	民國125年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國125年。		建議准照公展草案通過。
2	計畫人口	22,000人	20,000人	考量未來人口成長趨勢及上位計畫指派核實檢討後，酌予調降計畫人口。		建議准照公展草案通過。
3-1	公1	公園用地(公1) (1.53公頃)	住宅區(附) (1.23公頃) 道路用地(附) (0.30公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。	1. 公1經檢討與公(兒)2、公(兒)4 服務圈範圍重疊，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，新增劃設8公尺計畫道路。		建議准照公展草案通過。
3-2	公2	公園用地(公2) (0.79公頃)	住宅區(附) (0.58公頃) 兒童遊樂場用地(附) (兒14) (0.08公頃) 綠地(附) (0.01公頃) 道路用地(附) (0.11公頃) 道路用地(附) (0.11公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。	1. 公2 經檢討週邊無其他可替代之公園，故部分解編、部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。 2. 考量街廓深度及配地需求，將北側囊底路延伸至變更範圍邊界，沿著河川區劃設ㄇ型道路系統。 3. 東側劃設綠地，作為住宅區與河川區適度隔離。		1. 建議修正後通過(詳圖1)。 2. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，兒童遊樂場每處最小面積不得小於0.1公頃為原則，兒14酌予增加面積。 3. 考量新增劃設之8公尺計畫道路僅供該地區進出使用，縮減道路寬度為6公尺，以適度調降公共設施用地負擔比例。 4. 依工務局意見，考量道路交通安全，新計畫道路用地毗鄰變更第4案之轉彎處修正為圓弧形。
3-3	公(兒)3	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)3) (0.18公頃) 人行步道用地 (0.02公頃)	住宅區(附) (0.18公頃) 住宅區(附) (0.01公頃)	1. 公(兒)3經檢討與公(兒)1、公(兒)2、公(兒)4服務圈範圍重疊，另南側4公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解		1. 建議修正後通過(詳圖2)。 2. 依地政局意見，廣場用地寬度參考本府工務局人行道

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			廣場用地(附)(廣1)(0.00公頃)	編。 2. 考量南側臨接之住宅區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於南側劃設1公尺寬廣場用地(49平方公尺)作為適度區隔。 3. 考量重劃配地及進出需求，北側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		設計原則及施作 SOP，人行道最小淨寬為1.5公尺，故廣1劃設寬度修正為1.5公尺。
		道路用地(0.04公頃)	道路用地(附)(0.04公頃)			
			附帶條件：以市地重劃方式開發。			
3-4	公(兒)5	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)5)(0.20公頃)	住宅區(附)(0.22公頃)	1. 公(兒)5經檢討與兒12服務圈範圍重疊，另東側4公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，西側及南側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		建議准照公展草案通過。
		人行步道用地(0.02公頃)				
		道路用地(0.08公頃)	道路用地(附)(0.08公頃)			
			附帶條件：以市地重劃方式開發。			
3-5	公(兒)7	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)7)(0.22公頃)	住宅區(附)(0.20公頃)	1. 公(兒)7經檢討與原公2、兒12服務圈範圍重疊，另西側8公尺計畫道路廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，北側4公尺人行步道拓寬為8公尺計畫道路；另南側及西側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		1. 建議修正後通過(詳圖3)。 2. 考量道路用地檢討原則一致性，東南側道路截角併同納入跨區重劃範圍。
			道路用地(附)(0.02公頃)			
		人行步道用地(0.02公頃)	道路用地(附)(0.02公頃)			
		道路用地(0.17公頃)	住宅區(附)(0.04公頃)			
			道路用地(附)(0.13公頃)			
			附帶條件：以市地重劃方式開發。			
3-6	公(兒)9	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)9)(0.19公頃)	住宅區(附)(0.12公頃)	1. 公(兒)9經檢討週邊無其他可替代之公園，故部分解編、部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。 2. 西側及北側4公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，予以解編。另西側臨接之住宅區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於西側劃設1公尺寬廣場用地(28平方公尺)作為適度區隔。		1. 建議修正後通過(詳圖4)。 2. 依地政局意見，廣場用地寬度參考本府工務局人行道設計原則及施作 SOP，人行道最小淨寬為1.5公尺，故廣2劃設寬度修正為1.5公尺。
			兒童遊樂場用地(附)(兒15)(0.07公頃)			
		人行步道用地(0.04公頃)	住宅區(附)(0.01公頃)			
			兒童遊樂場用地(附)(兒15)(0.03公頃)			
			廣場用地(附)(廣2)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			(0.00公頃)	3. 考量重劃配地及進出需求，南側及東側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		
		道路用地 (0.11公頃)	道路用地(附) (0.11公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-7	兒12	兒童遊樂場用地 (兒12) (0.16公頃)	兒童遊樂場用地 (附) (兒12) (0.16公頃)	考量區位適宜性，兒12服務範圍可涵蓋計畫區南側周邊住宅區，予以保留。		建議准照公展草案通過。
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-8	兒13	兒童遊樂場用地 (兒13) (0.16公頃)	住宅區(附) (0.16公頃)	1. 兒13經檢討與兒12服務範圍重疊，故予以解編。 2. 東側臨接之住宅區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於東側劃設1公尺寬廣場用地(46平方公尺)作為適度區隔。 3. 考量重劃配地及進出需求，南側及北側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		1. 建議修正後通過(詳圖5)。 2. 考量重劃配地及工程接管需求，西側計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。 3. 依地政局意見，廣場用地寬度參考本府工務局人行道設計原則及施作 SOP，人行道最小淨寬為1.5公尺，故廣3劃設寬度修正為1.5公尺。
			廣場用地(附) (廣3) (0.00公頃)			
		道路用地 (0.08公頃)	道路用地(附) (0.08公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-9	市1、廣(停)1	市場用地 (市1) (0.28公頃)	住宅區(附) (0.28公頃)	1. 市1經市場處評估已無使用需求，另東側4公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 變更範圍外北側已有既成道路，且與廣停1北側10公尺計畫道路之路口過近，未來開闢後將造成瓶頸路口影響交通安全，故將計畫道路調整為廣停用地，並酌予調整廣停用地之面積。 3. 考量重劃配地及進出需求，週邊未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		1. 建議修正後通過(詳圖6)。 2. 原計畫廣(停)1南側計畫道路部分已開闢(成功二街32巷)，考量交通可及性，公展草案將全段計畫道路均納入跨區重劃範圍。惟依道路用地檢討原則，廣(停)1以東路段非屬重劃配地及工程接管需求，故予以剔除重
		廣場兼停車場用地 (廣(停)1) (0.24公頃)	住宅區(附) (0.15公頃)			
			廣場兼停車場用地 (廣(停)1) (0.09公頃)			
		人行步道用地 (0.04公頃)	住宅區(附) (0.03公頃)			
			廣場兼停車場用地(附) (廣(停)1) (0.01公頃)			
		道路用地 (0.21公頃)	廣場兼停車場用地(附) (廣(停)1)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			(0.05公頃) 道路用地(附) (0.16公頃)			劃範圍。 3. 原計畫廣(停)1北側計畫道路，考量範圍外鄰近已有現有巷道，為避免路口相距過近造成交通瓶頸，將北側計畫道路取消，調整為廣(停)用地，惟將造成該8公尺計畫道路為單向出口，未來廣(停)用地工程規劃設計時，應妥予考量留設迴車道。
3-10	市2、機2、廣(停)2	市場用地(市1) (0.26公頃)	住宅區(附) (0.75公頃)	1. 市2、機2及廣(停)2經市場處及相關單位評估已無使用需求，另範圍內人行步道亦無劃設需求，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，週邊未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。		建議准照公展草案通過。
		機關用地(機2) (0.23公頃)				
		廣場兼停車場用地(廣(停)2) (0.20公頃)				
		人行步道用地(0.06公頃)				
		道路用地(0.33公頃)	道路用地(附) (0.33公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-11	機3、廣(停)3	機關用地(機3) (0.12公頃)	住宅區(附) (0.26公頃)	1. 機3及廣(停)3經相關單位評估已無使用需求，另範圍內人行步道亦無劃設需求，且廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 其臨接之商業區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於西側劃設1公尺寬廣場用地(42平方公尺)作為適度區隔。		1. 建議修正後通過(詳圖7)。 2. 依地政局意見，廣場用地寬度參考本府工務局人行道設計原則及施作SOP，人行道最小淨寬為1.5公尺，故廣4劃設寬度修正為1.5公尺。
		廣場兼停車場用地(廣(停)3) (0.14公頃)				
		人行步道用地(0.03公頃)	住宅區(附) (0.03公頃) 廣場用地(附) (廣4) (0.00公頃)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-12	部分8機	機關用地 (機8) (0.19公頃)	住宅區(附) (0.19公頃)	1. 機8部分未開闢，經警察局評估已無使用需求，故予以解編。 2. 考量土地權屬多為台糖公司所有，且為保留與北側住宅區整合開發建築之彈性，不予劃設公共設施用地。		建議准照公展草案通過。
3-13	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (6.45公頃)	計畫區內未徵收開闢之公共設施用地檢討變更，採跨區市地重劃方式辦理。		建議修正通過。 1. 請於備註欄補充「變更案第3-1案至第3-12案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」。 2. 配合調整後之市地重劃範圍修正。
4	公2北側之道路用地(部分清王段858地號土地)	道路用地 (0.01公頃)	住宅區(附) (0.01公頃)	1. 原公2北側8公尺計畫道路未開闢，配合跨區重劃整體規劃併同納入重劃範圍，另囊底路部分併同鄰近分區解編為住宅區。 2. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，變更面積狹小，難以開發建築，以調降容積率辦理回饋。		1. 建議修正後通過(詳圖8)。 2. 依工務局意見，考量道路交通安全，新計畫住宅區(附)毗鄰變更第3-2案之轉彎處修正為圓弧形。
			附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於140%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。			
5	大甲國小西側	文小用地 (文小2) (0.63公頃)	農業區 (0.63公頃)	1. 文小2尚有部分私有地未取得，現況為農業使用。 2. 考量該私有地位屬學校圍牆外，解編後尚不影響校地之完整性，故併同鄰近分區予以變更為農業區。		建議准照公展草案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
6	文賢國中 西北側	文中用地 (文中1) (0.34公頃)	農業區 (0.34公頃)	1. 文中1 尚有部分私有地未取得，現況為農業使用。 2. 考量該私有地位屬學校圍牆外，解編後尚不影響校地之完整性，故併同鄰近分區予以變更為農業區。		請依下列意見補充資料，提請大會討論。 1. 依文賢段945、946地號之土地所有權人陳情意見(人17)，建議解編為住宅區，以捐地方式辦理回饋，惟考量該範圍尚無連接計畫道路或現有巷道，變更為住宅區將造成指定建築線及進出動線之問題，請土地所有權人提供具體可行方案，以確保指定建築線及通行無虞。 2. 有關回饋方式擬以捐地方式辦理，依通案性規定，應負擔公共設施用地比例為30%，土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。另公共設施用地應由土地所有權人興

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
						關完成後，始得核發建築執照。 3. 有關應捐贈土地部分，配合文賢國中予以劃設為文中用地，惟考量學校用地興闢宜由校方整體規劃開闢，故土地所有權人應負擔之工程費用以土地折抵，參考市地重劃負擔比例，應負擔公共設施用地比例調整為45%。
7	文中2	文中用地(文中2)(2.70公頃)	農業區(2.70公頃)	文中2 經教育局評估已無使用需求，予以解編為農業區。		建議准照公展草案通過。
8	機8 北側	住宅區(0.06公頃)	機關用地(機8)(0.06公頃)	現況為文賢派出所使用，基於公地公用原則及配合現況使用，將住宅區檢討變更為機關用地。		建議准照公展草案通過。
9	公(兒)8 東南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)8)(0.00公頃)	住宅區(附)(0.00公頃)	1. 公兒8現況為保安轉運站，尚有部分私有地未取得，經公共運輸處評估已無使用需求，故併鄰近分區予以解編為住宅區(25平方公尺)。 2. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，變更面積狹小，難以開發建築，以調降容積率辦理回饋。		1. 建議維持原計畫。 2. 考量變更範圍土地畸零狹小，難以開發建築，參考地主陳情意見予以保留，由需地機關以徵購方式取得。
			附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於140%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。			
10	公(兒)8 西側北側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)8)	乙種工業區(附)(0.02公頃)	1. 公兒8 現況為保安轉運站，尚有部分私有地未取得，經公共運輸處評	土地所有權人應於內政部都委會審議通過	建議准照公展草案通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
		(0.02公頃)		估已無使用需求，故併鄰近分區予以解編為乙種工業區。 2. 考量地上物密集且面積狹小，難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。	並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	
			附帶條件： 應自願捐贈變更土地總面積30%作為公共設施地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵之。			

附表3 「變更仁德（文賢地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公
開展覽期間人民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
1	臺南市議員吳禹寰服務處 「公1」用地周邊為開闢計畫道路	針對仁德（文賢地區）都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，將「公1」用地解編為1.29公頃住宅區，將使人口數相對增加，為配合周邊鄰近地區生活機能，建議相關單位針對此基地周邊路網進行強化，合理開通周邊道路用地，提高用路人及周邊居民安全，實感德便。	原「公1」用地周邊路網進行強化，合理開通周邊道路用地。	1. 涉及變更案第3-1案。 2. 公1東側及北側計畫道路均已取得開闢。 3. 依道路用地檢討原則，有關重劃範圍周邊道路系統之檢討，應考量公共設施用地可及性；重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求；聯外交通可及性等，予以評估是否納入跨區重劃範圍併同取得。
2	楊吳○秀 仁德區牛稠段357、358、359地號	針對仁德（文賢地區）都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，「公1」解編為1.29公頃住宅區，建議相關主管機關是否考慮將仁德區牛稠段357、358、359地號（都市計畫內道路用地）開通此道路，因現狀尚未徵收，地主將357地號圍起，不讓人通行，造成附近區域的居民諸多不便，適逢市府即將解編公1為住宅區，未來此區域提高的人口數，可能造成附近路網的負擔，為配合鄰近地區生活機能與提高用路人安全，以利民眾使用，實感德便。	配合「公1」用地解編為住宅區，建議相關主管機關開闢仁德區牛稠段357、358、359地號道路用地。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-1案。 2. 牛稠段357、358、359地號為道路用地。 3. 依住宅區街廓深度，東側及北側計畫道已足供重劃配地及工程接管需求。 4. 陳情位置之計畫道路未臨接公1，且非屬重劃配地及工程接管需求，不予納入重劃範圍。涉及道路徵收部分，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
3	黃○照 仁德區牛稠段363、365地號	1. 本人土地兩面都臨20米道路旁，理應按原位次配地於原路街才對。 2. 反對地主55%的序次配地。	反對地主55%的序位配地，不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-1案。 2. 牛稠段363、365地號為公1用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。 5. 另陳情事項涉及重劃配地及負擔計算部分，依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，重劃後

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。
4	黃○雲 仁德區牛稠段363、366地號	公一已劃設40年，現解編還地主，因我的土地在大馬路邊，如要折8米路可行。	可折8米路，不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-1案。 2. 牛稠段363、366地號為公1用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。 5. 另陳情事項涉及重劃配地及負擔計算部分，依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。
5	黃○文、黃○豪 仁德區牛稠段370地號	願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	請貴委員會同意解編時，再行與我們討論以下三點事由： 1. 明確告知地主所屬之土地為住宅用地第幾類、建蔽率、容積率。 2. 因370地號已被劃道兩條8米道路，重劃後希望必須也是緊鄰道路且完整一塊。 3. 綜上所述，希望再與貴單位詳細討論土地面積分配相關事宜。	1. 涉及變更案第3-1案。 2. 牛稠段370地號為公1用地。 3. 變更後住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 4. 陳情事項涉及重劃配地事宜，依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。
6	蘇○平 仁德區保生段225、226地號	因我只有此地六分之一，我目前並無房地，我有鐵皮屋在住，也無錢買地蓋房屋，只靠這六分之一地在住，無法被徵收，請見諒，我是孤單老人。	土地無法被徵收。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-4案。 2. 保生段225、226地號為公(兒)5用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
7	陳○美 仁德區 保生段 232、 233地號	不整體開發的事件，你們政府開的條件我們不同意。	請要建議事項的是，希望安排 在鄰里的社區裡，是否里長服務處。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-4案。 2. 保生段232地號為公(兒)5用地，同段233地號為道路用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。 5. 公(兒)5西側計畫道路，考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，併同納入重劃範圍取得開闢。
8	蘇○香 仁德區 保生段 225地號	土地自己使用，不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	土地自己使用。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-4案。 2. 保生段225地號為公(兒)5用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
9	蘇○雯 仁德區 保生段 226地號	土地要自己使用，不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	土地要自己使用。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-4案。 2. 保生段226地號為公(兒)5用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				跨區重劃辦理開發。
10	宋○福 仁德區 保生段 76、 77、 78地號	1. 建議地目變更有農地選項，也有想維持農地或變農地的意見。 2. 溝通不夠且土地相關法規複雜，用華語說明都不一定懂，更何況只會講台語的人。	建議變更為農業區，且不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-4案。 2. 保生段76地號為住宅區，77地號為道路用地，78地號為公(兒)5用地。 3. 考量公(兒)5周邊均為住宅區，且現況建物密集，具有住宅市場開發潛力，故併鄰近分區變更為住宅區。 4. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 5. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
11	宋○順 仁德區 清王段 21、 22、 22-1、 23、 313地號	建議清王段21、22、22-1、23、313地號全部納入重劃範圍，以連通中正西路20米大道，俾提升整體計畫效益。	清王段21、22、22-1、23、313地號全部納入重劃範圍。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-5案。 2. 清王段21、22、22-1、23、313地號為道路用地。 3. 陳情位置之計畫道路未臨接公(兒)5，且非屬重劃配地及工程接管需求，不予納入重劃範圍。涉及道路徵收部分，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
12	李○祿 仁德區 清王段 1、 2、 311、 342、 343地號	1. 離譜的市地重劃範圍合併，未補償四十年限制使用公設用地地主損失。 2. 都市計畫區內土地重劃，政府應配合公設用地二分之一市價的經費投入市地重劃，不該只想無償取得公設用地。	建議配合公設用地二分之一市價的經費投入市地重劃，且不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-5案及第3-10案。 2. 清王段1、311地號為道路用地，同段2地號為「機2」用地，同段342地號為「公(兒)7」用地，同段343地號為人行步道用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
13	陳○銘 仁德區 二行段 1397、 1501地號	萬龍宮金爐那塊地號1501是公有地，可以在那邊開發（在二十年前要開設幼兒園，結果沒有就荒廢此地？）	建議開發二行段1501地號公有地，且所有同段1397地號不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-7案。 2. 二行段1379地號為兒12用地，同段1501地號為住宅區，且土地權屬均為私有。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
14	郭○仁 仁德區 牛稠段 1015地號	牛稠段1015地號道路用地有一部份在重劃區內，殘留約60坪畸零地。	希望主辦單位能將殘留的畸零地納入重劃。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-9案。 2. 牛稠段1015地號為道路用地。 3. 陳情位置之計畫道路非屬重劃配地及工程接管需求，不予納入重劃範圍。涉及道路徵收部分，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
15	李○德 仁德區 牛稠段 826、 871、 873、 912地號	不同意牛稠段829、876地號列入重劃範圍，所以本人所有同段826、871、873、912地號公共設施保留地不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更等	不同意牛稠段829、876地號列入重劃範圍。	建議部分酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-9案。 2. 牛稠段826、873地號為道路用地，同段829地號為部分道路用地、部分人行步道用地，同段871地號為廣(停)1用地，同段912地號為市1用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。 5. 廣(停)1南側計畫道路，考量重劃開發可行

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				性，具有配地及工程接管需求，併同納入重劃範圍取得開闢。 6. 牛稠段829地號之道路用地及人行步道用地，非屬重劃配地及工程接管需求，不予納入重劃範圍。涉及道路徵收部分，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
16	許○梅 仁德區牛稠段1014-2地號	1. 因我們的土地已座落12米寸土寸金的崇德路旁了，政府用15年前的公告現值來補償（23739元），不合乎物價上漲，地價飛漲的108年此時，開路後，我原地34坪剩20坪，要蓋不能蓋，要賣沒人買。 2. 此地是割愛要造福鄉里、帶動繁榮，政府至少要調高多一倍的公告現值給地主才合理，亦能收服人心。	牛稠段1014-2地號道路用地調高多一倍的公告現值，且不願意以附帶條件市地重劃方式參與都市計畫變更。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-9案。 2. 牛稠段1014-2地號為道路用地。 3. 陳情位置之計畫道路，考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，併同納入重劃範圍取得開闢。
17	黃○豪 仁德區文賢段945、946地號	1. 本土地公告現值是每平方公尺18900元，與隔壁住宅區相同，是附近農業區公告現值的六倍。解編後應改為住宅區，才符合公平正義。 2. 本土地與住宅區及學校緊密相連成衣完整街廓，會使農業區突入學校與住宅區，屆時農地使用農藥及飼養雞、豬，臭味都會對學生不利。 3. 此地緊鄰國中、國小及住宅，距社區活動中心只有70公尺，生活便利，另外保安工業區也有許多就業人口，有住宅需求。 4. 教育局已徵收但閒置之944地號，是否願改編成農業區？請一視同仁！	1. 建議本土地應變更為住宅區，本人願提供50%土地捐給政府，使地盡其利。 2. 考量未來人口老化而且此次通盤檢討，也尚未有土地變更為「高齡化社會之社會福利設施用地」，政府於取得本人捐出之土地，若能用於此目的也是美事一樁。	請依下列意見補充資料，提請大會討論。 1. 考量該範圍尚無連接計畫道路或現有巷道，變更為住宅區將造成指定建築線及進出動線之問題，請陳情人提供具體可行方案，以確保指定建築線及通行無虞。 2. 有關回饋方式擬以捐地方式辦理，依通案性規定，應負擔公共設施用地比例為30%，土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。另公共設施用地應由土地所有權人興闢完成後，始得核發建築執照。 3. 有關應捐贈土地部分，配合文賢國中予以劃設

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
				為文中用地，惟考量學校用地興闢宜由校方整體規劃開闢，故土地所有權人應負擔之工程費用以土地折抵，參考市地重劃負擔比例，應負擔公共設施用地比例調整為45%。
18	陳蔡○美 仁德區車頭段294地號	不同意本市仁德區車頭段294地號「公(兒)八」鄰里公園兼兒童遊樂場用地以代金繳納方式辦理土地變更，並建議由政府徵收。	建議由政府徵收。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第9案。 2. 車頭段294地號為公(兒)8用地。 3. 考量變更範圍土地畸零狹小，難以開發建築，故予以保留，由需地機關以徵購方式取得。
19	蔡○澤 仁德區車頭段294地號	本市仁德區車頭段294地號「公(兒)八」鄰里公園兼兒童遊樂場用地請政府徵收購買。	由政府徵收購買。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第9案。 2. 車頭段294地號為公(兒)8用地。 3. 考量變更範圍土地畸零狹小，難以開發建築，故予以保留，由需地機關以徵購方式取得。
20	曾○欽、 許○達、 蘇○堂、 宋○龍、 宋○輝、 宋○義、 宋○田 仁德區中正西路360巷「溝渠用地」	1. 民為大甲段1336-1、1336-2等地號地主，平常依靠東側中正西路360巷進出，今欲申請建築執照始發覺原來通行逾六十年之中正西路360巷竟遭文賢都市計畫編定為溝渠用地。 2. 致使沿線兩側各土地都無法鄰接現有道路，影響眾人權益至鉅。 3. 請市政府體恤民困，妥予補救，辦理都市計畫變更為「溝渠用地兼供道路使用」實成德便。 4. 檢附現況圖、都市計畫圖各一份。 5. 檢附申請建築線退件函一份。	請惠予變更仁德文賢都市計畫大甲國小東北側溝系用地為「兼供道路使用」，俾免影響兩側地主通行權益。	建議部分採納(詳圖9)。溝渠用地部分變更為溝渠用地(兼供道路使用)。 理由： 1. 大甲段1336-1、1336-2地號為部分農業區、部分溝渠用地。 2. 依水利局意見，文(小)2北側「ㄣ」形溝渠用地計畫寬度為8公尺，依內政部營建署107年12月核定之「臺南市仁德區(文賢地區、臺南及永康交流道特定區)兩水下水道系統檢討規劃」，係規劃建置WE及WN明溝幹線，其通水斷面最小寬度為1.9公尺。 3. 考量部分溝渠用地現況已作為道路通行使用(二仁路一段315巷及中正路360巷)，具有通行需求及必要性，故配合交通動線需要及現

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組 初步建議意見
				況，將部分溝渠用地變 更為溝渠用地(兼供道 路使用)。



圖1 變更案第3-2案修正方案示意圖



圖2 變更案第3-3案修正方案示意圖



圖3 變更案第3-5案修正方案示意圖



圖4 變更案第3-6案修正方案示意圖



圖5 變更案第3-8案修正方案示意圖

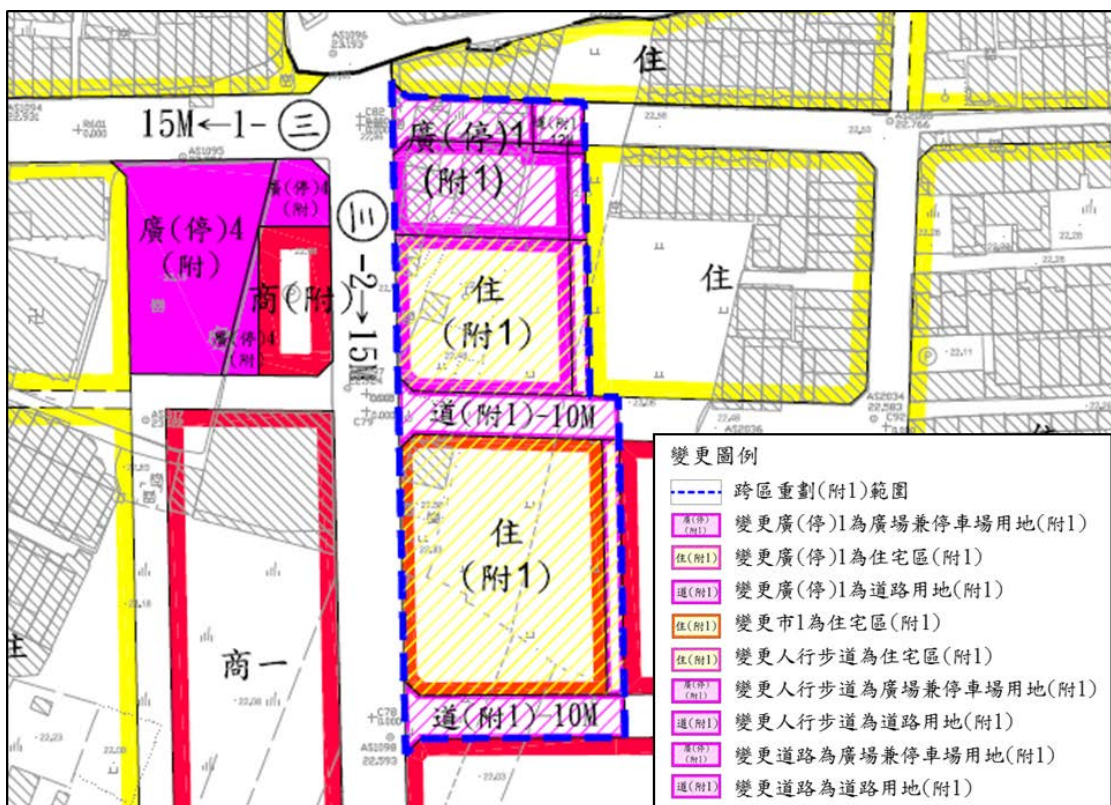


圖6 變更案第3-9案修正方案示意圖



圖7 變更案第3-11案修正方案示意圖



圖8 變更案第4案修正方案示意圖

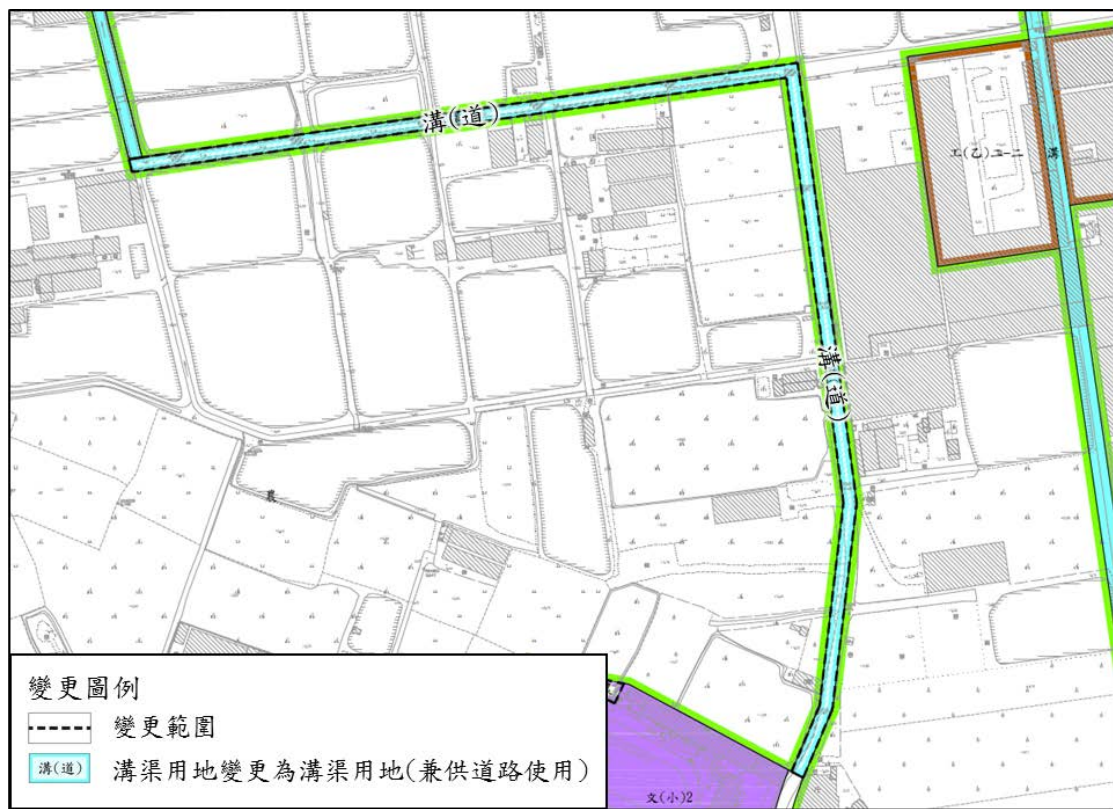


圖9 新增變更案(人20案)變更內容示意圖