

內政部都市計畫委員會第 1054 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 4 月 16 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌

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席。核定案

件第 3 案及第 5 案與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：張景涵

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 1053 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：內政部逕為「變更臺北市中山區都市計畫(配合台北啤酒工場保存活化使用)工業區為大學用地及道路用地主要計畫案」。

第 2 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄【寶山鄉部分】(部分保護區為第一種產業專用區、第二種產業專用區、兒童遊樂場用地、綠地用地)案」再提會討論案。

第 3 案：南投縣政府函為「變更八卦山脈風景特定區主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(南投縣部分)案」。

第 4 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫主要計畫(變更部份住宅區為商業區)(配合東澳段 184 地號青年住宅興建)案」。

第 5 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)暫予保留區段徵收案」。

八、散會：下午 12 時 14 分。

七、核定案件

第 1 案：內政部逕為「變更臺北市中山區都市計畫(配合台北啤酒工場保存活化使用)工業區為大學用地及道路用地主要計畫案」。

說明：

- 一、教育部為整合文化資產之保存、高等教育資源之充裕及國有土地之活化使用，擬將部分之台北啤酒工場土地變更為大學用地供國立臺北科技大學使用，經行政院邀集相關單位後指示，由教育部112年11月22日臺教技(二)字第1120113914號函請內政部依都市計畫法第27條第1項第4款及第2項規定辦理逕為變更都市計畫，案經內政部113年1月18日內授國都字第1130800528號函同意依上開條款辦理，並依法辦理公開展覽及說明會相關事宜。
- 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款及第2項。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公開展覽及說明會：113年2月1日起至113年3月8日分別於臺北市政府及臺北市中山區公所公告欄公開展覽37天，並於同年2月19日（星期一）下午2時整於臺北市中山朱園區民活動中心舉辦說明會，且分別刊登於113年2月1日聯合報、2月2日自由時報及2月3日中國時報公告完竣。
- 六、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表(國立臺北科技大學113年3月29日北科大總字第1130300305號函送公民或團體陳情意見綜理表)。

決議：本案經與會委員充分討論後，因變更內容涉及古蹟與歷史建築尚待臺北市政府主管機關表示意見、臺北市容積調派相關規定事項、現有古蹟與歷史建築管理維護營運計畫及修復財務計畫、列席陳情人員持贊成與反對之意見紛歧、校地未來發展具體內容、營運與活動之具體構想等議題，案情複雜尚待釐清，故請本會委員組成專案小組先行聽取工程用地單位簡報並獲致具體意見後，再行提會討論。

第 2 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄【寶山鄉部分】（部分保護區為第一種產業專用區、第二種產業專用區、兒童遊樂場用地、綠地用地）案」再提會討論案。

說 明：

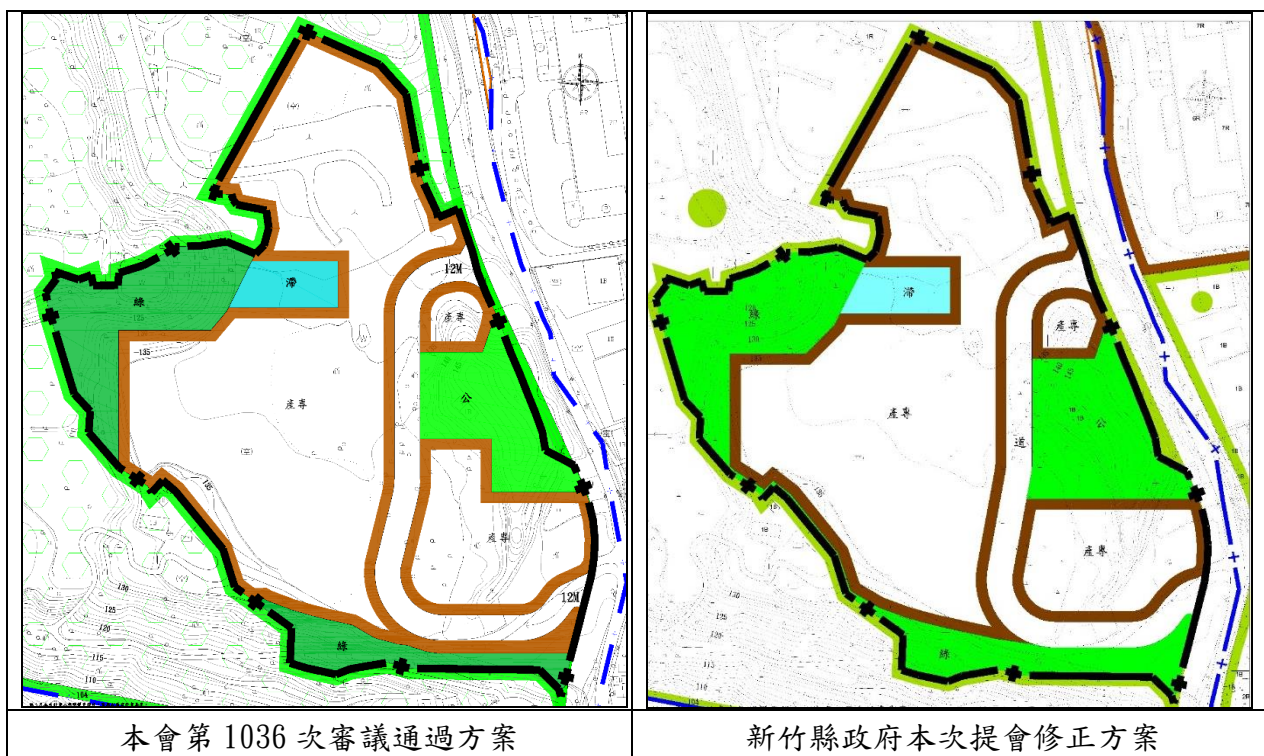
一、本案前經本會112年6月27日第1036次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照新竹縣政府112年5月3日府產城字第1125211125號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。……五、本案變更範圍包括五級坡土地，該五級坡土地坡度陡峭，不得開發建築及不得計入法定空地，且不應計入變更回饋土地，但得以納入變更範圍。經討論後，申請單位（五崧捷運股份有限公司）同意本案變更範圍（4.4094公頃）應至少劃設及捐贈35%之公共設施用地，請納入計畫書規定」有案。

二、本會第1036次會議決議事項，因涉及增加擬捐贈公共設施用地之劃設位置及配置方式，並影響協議書簽訂之條款，為完備都市計畫變更之法定程序並確認本會審議內容，修正計畫內容及計畫圖應有再審認之需要，案准新竹縣政府113年1月18日府產城字第1130003080號函送修正計畫內容及處理情形對照表到部，爰再提會討論。

決 議：本案准照新竹縣政府113年1月18日府產城字第1130003080號函送修正計畫內容（如附表、圖），並退請該府併同本會112年6月27日第1036次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：變更內容修正前後對照表

本會第 1036 次審議通過方案					新竹縣政府提會修正方案				
原計畫	變更後計畫		面積 (公頃)	百分比 (%)	原計畫	變更後計畫		面積 (公頃)	百分比 (%)
保護區	土地使用 分區	產業專用區	3.0866	70.00	保護區	土地使用 分區	產業專用區	<u>2.8661</u>	<u>65.00</u>
		小計	3.0866	70.00			小計	<u>2.8661</u>	<u>65.00</u>
	公共 設施 用地	公園用地	0.3084	6.99		公共 設施 用地	公園用地	<u>0.3938</u>	<u>8.93</u>
		綠地用地	0.5694	12.91			綠地用地	<u>0.7022</u>	<u>15.93</u>
		滯洪池用地	0.1000	2.27			滯洪池用地	<u>0.1001</u>	<u>2.27</u>
		道路用地	0.3450	7.82			道路用地	<u>0.3472</u>	<u>7.87</u>
		小計	1.3228	30.00			小計	<u>1.5433</u>	<u>35.00</u>
	合計		4.4094	100.00		合計		4.4094	100.00



附圖：變更內容修正前後對照示意圖

第 3 案：南投縣政府函為「變更八卦山脈風景特定區主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（南投縣部分）案」。

說明：

一、本案業經南投縣都市計畫委員會 110 年 10 月 14 日第 298 次會議審議通過，並准南投縣政府 110 年 12 月 9 日府建都字第 1100281097 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：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，由本會古委員宜靈（召集人）、蔡前委員岡廷、林委員秋綿、蘇前委員振維、王委員成機組成專案小組，於 111 年 1 月 13 日、111 年 9 月 5 日及 112 年 5 月 29 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經南投縣政府 113 年 1 月 26 日府建都字第 1130023762 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，故提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照南投縣政府 113 年 1 月 26 日府建都字第 1130023762 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本次檢討後業將 1.72 公頃之兒童遊樂場用地全數檢討變更為可建築用地，為保障兒童於社區使用開放空間之可及性及必要需求，請南投縣政府依變更回饋原則規定檢視變更回饋之土地，如回饋土地面積大於 500 平方公

尺者，則優先於細部計畫劃設為兒童遊樂場用地，以確保社區生活環境品質。

- 二、有關公共設施檢討構想部分，位於八卦山脈風景特定區計畫範圍周邊非都市土地之遊憩資源，請一併納入觀光遊憩型公共設施之檢討考量，以促進地區觀光發展。
- 三、都市計畫審核摘要表法令依據請刪除「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。」文字，另於計畫書適當章節予以敘明，以資妥適。
- 四、實施進度及經費表請依照既有體例，敘明土地取得方式、辦理經費及主辦單位；涉及國有土地需回饋之土地，經指定回饋於原停 8 檢討後之廣場用地 1 節，請敘明土地取得方式，並納入實施進度及經費表敘明，以利查考。
- 五、本案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 六、本案經本會審決後，建議得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見（彙整 3 次會議）

本案經南投縣政府依第 2 次專案小組會議建議意見，補充處理情形對照表（如附錄），建議除下列各點外，其餘建議准照南投縣政府上開補充資料通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 32 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再提請委員會議討論。

（一）整體檢討構想

1. 本計畫為風景特定區計畫，請於公共設施用地需求分析參照主計三通之相關內容，補充旅遊人口調查推計資料，據以補充觀光遊憩型公共設施用地之需求及服務水準，核實檢討相關用地之需求。
2. 請參考本計畫區彰化縣轄部分之檢討情形，提出各地區生活圈檢討構想，並說明相關公共設施服務水準及服務範圍之檢討情形。
3. 請依據公共設施用地之解編方式、各類樣態適用原則及維持現行計畫之理由等作業流程，簡化通案性處理原則流程圖之呈現方式。如經評估有具體理由而維持原計畫，未納入本次檢討標的者，建議另行敘明相關條件（如既有附帶條件或有具體事業及財務計畫者），並僅就具實質檢討變更方案者編列樣態編號，以資簡潔。
4. 為維持八卦山脈風景特定區計畫之整體性，請評估本計畫與彰化縣轄部分之共通性處理原則是否應採用一致性規定，以符合公平性原則。
5. 已徵收取得之公共設施用地，如依相關規定廢止或撤銷徵收，應納入後續階段案件，檢討變更為其他適當之土地使用分區，以維民眾權益。

6. 有關通案性檢討原則之相關流程，公共設施用地已取得且設施已開闢部分，建議增列有無需求之檢討樣態，如機關用地解除指定目的或變更為其他公共設施用地等；其餘項目建議統整檢討變更與否、整體開發與否、個案回饋原則及免予回饋之例外情形等樣態，簡化呈現方式，以利對照後續處理方案及變更內容。

7. 有關免納入整體開發地區之變更回饋原則，請以「捐贈土地為原則，回饋代金為例外」之條件，補充適當處理方案並提出原則性作法；另參考國產署意見，因公有土地解編無法編列繳交代金之預算，故建議評估增列跨區異地捐贈、集中回饋土地等處理方式，下次會議併變更內容提請討論。

(二) 有關前次專案小組建議意見，應再行評估跨區或個別整體開發之可行性 1 節，請依文山橫山地區（變更編號第 3 案）、大庄地區（變更編號第 10、11、12、13 案）、松柏嶺地區（變更編號第 7、8、9 案）及崁腳地區（變更編號第 15 案）為範圍修正評估結果，如各該公共設施用地檢討後依南投縣變更回饋原則應回饋面積超過 500 平方公尺者，應依其回饋之負擔比例，劃設所需之公共設施用地後，再據以評估整體開發之可行性，並提出經地政單位評估可行性之相關文件。如前述案件經評估整體開發確實不可行，則建議同意採個別回饋方式辦理，並請於附帶條件具體核算回饋比例，敘明其回饋方式依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」辦理。

(三) 經檢討後採個別回饋方式辦理之變更案件，建議南投縣政府於後續簽訂之協議書時，妥予評估同一公共設施用地範圍內，個別地主整合回饋捐贈土地之區位、時機及方式，並檢

討整合捐贈代金時機點規定之適宜性，俾利地區整體發展，減少畸零地整合成本，並控管開發許可執行義務之落實。

(四) 變更內容明細表：詳附表。

(五) 本案經檢討後如有涉及以市地重劃方式開發之變更內容，請依下列各點辦理：

1. 請檢附地政單位認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。
2. 為確保都市計畫具體可行，請於南投縣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；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。

(六) 有關免納入整體開發地區變更回饋原則，改採代金方式抵充部分，建議修正為依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」辦理；至於折算及計價方式，請縣府依本部 110 年 6 月 23 日內授營都字第 11008100841 號函送審計部調查「都市計畫變更審議作業暨土地回饋代金收執情形」之審核通知，覈實檢討前揭回饋原則有關土地代金之計算基準、繳納時機及市價查估機制等規定，以兼顧社會公平原則，並增進公共利益。

(七) 有關附帶條件回饋時機及簽訂協議書部分，建議依本部通案性規定修改為「附帶條件以變更回饋方式辦理者，於都市計畫核定前土地所有權人應與南投縣政府簽訂協議書，同意依相關附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行，否則維持原計畫。」。

(八) 有關宗教設施處理原則 1 節，考量本計畫無宗教設施檢討案

件，且無相關公民或團體陳情意見，建議刪除相關內容；惟該原則略以「屬公有土地…免予回饋」部分，考量變更回饋非以權屬為考量，請參照與會單位意見，先行研議詳細處理原則及適當處理方案後，納入後續南投縣涉及宗教設施檢討之公共設施專案通盤檢討案內再予討論。

- (九) 交通運輸研究所書面意見：補充資料第 15 頁提及停車場用地需求面積遠大於計畫面積，代表停車空間尚有不足之情形，惟補充資料第 23 頁經檢討卻將部分停車場用地變更為住宅區及商業區，建請針對本計畫範圍內之停車空間加以考量，以避免八卦山風景特定區因停車空間不足衍生其他交通問題。
- (十) 財政部國有財產署：變更案件新編號第 7、9、10、11、12 案等 5 案，其中涉及國有土地解編變更為住宅區部分，建議以新編號第 13 案變更為綠地用地之面積作為異地集中回饋標的捐贈予縣府，並於計畫書載明；至於縣府本次新增本署經管國有住宅區土地變更為公共設施用地(增 1 案、增 2 案)1 節，因該範圍非屬公共設施用地，應不宜納入公共設施用地專案通盤檢討案內處理，建議剔除上述 2 新增變更案。
- (十一) 後續辦理事項：
 - 1. 本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，建議依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

2. 本案經本會審決後，建議得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

附表：變更內容明細表（南投縣政府 111 年 7 月 28 日府建都字第 1110172582 號函送修正）

新 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 115 年	民國 125 年	配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，基於都市未來長程發展及整體都市計畫區之一致性，將計畫年期調整為民國 125 年。		建議除將南投縣國土計畫之指導納入變更理由外，其餘准照縣府核議意見通過。
2	機 18 用 地 東 北 側，文 山 橫 山 地 區	兒 童 遊 樂 場 用 地(兒 8) (0.35 公 頃)	農 業 區 (0.35 公頃)	1. 兒 8 用地劃設迄今已逾 40 餘年未開闢，現況為農業使用且有珍貴樹木（荔枝王），主管機關表示無使用需求。 2. 為解決公設保留地問題，考量其東側為農業區，非屬四周遭都市發展用地所包夾之土地，且其毗鄰土地多為農業使用，故參考鄰近分區變更為農業區。		建議除變更理由補充農業生產環境之完整性及補充周邊道路仍有指定建築線之需求外，其餘准照縣府核議通過。

新 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	停 7 用 地 東 側，文 山 橫 山 地 區	市 場 用 地 (市 3) (0.10 公 頃)	住宅區 (0.10 公頃)	1. 市 3、停 7 用地於民國 69 年劃設，迄今已逾 40 餘年未開闢，市 3 用地經主管機關表示無使用需求，原配合市場用地劃設之停 7 用地亦無保留必要，且停 7 用地距離猴探井遊憩區超過 500 公尺，未能有效滿足其停車需求，為維護私有土地所有權人權益，故參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區。 2. 本計畫區經地政單位評估市地重劃不具效益，故依本案「免納入整體開發地區變更回饋原則」辦理，其所回饋之公共設施用地面積未超過 500 平方公尺，以折算代金方式辦理回饋。		除請依建議意見（二）辦理外，建議准照修正計畫內容通過。
		停 車 場 用 地(停 7) (0.10 公 頃)	住宅區 (0.10 公頃)			
			附 帶 條 件 (附)：應依 本案「免納入 整體開發地 區變更回饋 原則」辦理， 市場用地變 更為住宅區 回饋比例為 15%、停車場 用地變更為 住宅區回饋 比例為 25%。			

新 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			
4	文小用地西側及北側，文山橫山地區	文小用地(文小3)(0.53公頃)	農業區(0.53公頃)	1. 文山國小尚有部分土地未取得且未開闢使用，其現況為農田及零星鐵皮屋，經檢討該校未達國民小學及國民中學設施設備基準之最小面積規定，惟經本縣教育主管機關 106 年 12 月 20 日便簽表示，該校地面積尚符使用需求，另近年來新生數亦呈現減少趨勢，爰此，擬不另編預算徵購。 2. 為維護私有土地所有權人權益，並解決公設保留地問題，考量其西側為農業區，非屬四周遭都市發展用地所包夾之土地，且鄰近地區亦多為農業使用，故參考鄰近分區變更為農業區，未來學校倘有擴建需要，再另循程序辦理。		建議除變更理由補充農業使用現況及都市計畫發布實施前之學校用地範圍等變更歷程外，其餘准照縣府核議通過。
5	八德路、八卦路口北側，文山橫山地區	綠地用地(綠)(0.02公頃)	道路用地(0.02公頃)	1. 綠地用地劃設後始未開闢，且主管機關亦表示仍有使用需求，惟無相關取得之事業及財務計畫。 2. 考量原都市計畫之精神，該綠地用地係配合道路交叉口留設，故一併調整為道路用地，由道路主管機關編列經費取得後，設置道路槽化設施，增進用路安全。		建議除補充道路主管機關同意開闢之相關文件並納入實施進度及經費敘明外，准照縣府核議意見通過。
6	八卦路兩側，文山橫山地區	墓地用地(0.69公頃)	保護區(0.69公頃)	1. 墓地用地尚有部分土地未取得且未開闢使用，且經名間鄉公所 110 年 1 月 20 日名鄉建字第 1100001212 號函表示：「本鄉第 11 示範公墓納骨堂興建工程興辦事業計畫業已核定完成，其中涉及墓地用地私有土地部分…，本所無取得計畫。」 2. 為解決公設保留地問題，考量其北側未取得土地現況為	涉及變更之私有土地包括新廊下段 260、262、267、268、337、429	建議准照縣府核議意見通過。

新 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			
				原始林地、南側則多為農業使用，且其四周皆為保護區，以及北側毗鄰土地多為原始自然地貌、南側則多為農業使用；故計畫道路（一-1-15M）以北未取得之零星土地參考鄰近分區變更為保護區，計畫道路（一-1-15M）以南則考量現況非殯葬設施使用，未取得之零星土地併同公有土地皆參考鄰近分區變更為保護區。	430、431、496、497地號	
7	公園用地北側，松柏嶺地區	兒童遊樂場用地(兒4)(0.23公頃)	住宅區(0.23公頃)附帶條件(附)： 1. 應依本案「免納入整體開發地區變更回饋原則」辦理，回饋比例為25%。 2. 國有土地需回饋之土地指定集中回饋於廣場用地(原停8用地)。	1. 兒4用地於民國69年劃設，迄今已逾40餘年未開闢，考量本計畫區係為保持優美風景而劃設之特定區計畫，周邊多為山林、茶園等開放空間，且由政府投入佈設森林步道及七星陣地公園（碉堡主題園區）等設施，已兼具兒童遊樂場之休閒遊憩功能，以及該用地東南側亦已劃設公園用地，現況為松柏月池及集會所使用，可服務周邊鄰里居民。為維護私有土地所有權人權益，故參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區。 2. 本計畫區經地政單位評估市地重劃不具效益，故依本案「免納入整體開發地區變更回饋原則」辦理，其中涉及國有土地部分則以異地集中回饋方式辦理。		除請依建議意見(二)辦理外，建議准照修正計畫內容通過。
8	社教機構用地北側，松柏嶺地區	兒童遊樂場用地(兒5)(0.25公頃)	住宅區(0.25公頃)附帶條件(附)：應依本案「免納入整體開發地區變更回饋	1. 兒5用地於民國69年劃設，迄今已逾40餘年未開闢，考量本計畫區係為保持優美風景而劃設之特定區計畫，周邊多為山林、茶園等開放空間，且由政府投入佈設森林步道及七星陣地公園（碉堡		除請依建議意見(二)辦理外，建議准照修正計畫內容通過。

新 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			
			原則」辦理，回饋比例為25%。	主題園區)等設施，已兼具兒童遊樂場之休閒遊憩功能，以及該用地東南側亦已劃設公園用地，現況為松柏月池及集會所使用，可服務周邊鄰里居民。為維護私有土地所有權人權益，故參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區。 2. 本計畫區經地政單位評估市地重劃不具效益，故依本案「免納入整體開發地區變更回饋原則」辦理。		
9	社 教 機 構 用 地 南 側，松 柏 嶺 地 區	停 車 場 用 地 (停 10) (0.12 公 頃)	住宅區 (0.12 公頃) 附 帶 條 件 (附)： 1. 應依本案 「免納入 整體開發 地區變更 回饋原則」 辦理，回饋 比 例 為 25%。 2. 國有土地 需回饋之 土地指定 集中回饋 於廣場用 地(原停 8 用地)。	1. 停 10 用地於民國 69 年劃設，迄今已逾 40 餘年未開闢，且部分範圍現況尚有早期建築作住宅使用，考量私有土地所有權人權益，故參考鄰近分區附帶條件變更部分為住宅區。 2. 變更範圍現況既有建築密集，納入跨區整體開發確有困難且不具開發效益，故依本案「免納入整體開發地區原則」辦理，其所回饋之公共設施用地面積未超過 500 平方公尺，以折算代金方式辦理回饋，其中涉及國有土地部分則以異地集中回饋方式辦理。		除請依建議意見(二)辦理外，建議准照修正計畫內容通過。
10	機 5-1 用 地 東 北 側，大 庄 地 區	兒 童 遊 樂 場 用 地(兒 1) (0.30 公 頃)	住宅區 (0.30 公頃) 附 帶 條 件 (附)： 1. 應依本案 「免納入 整體開發 地區變更 回饋原則」	1. 兒 1 用地於民國 69 年劃設，迄今已逾 40 餘年未開闢，考量該地區周邊多為農田等開放空間，且鄰近保存區(大賢宮)之國有土地及名間鄉有土地，已提供設置大庄鄉集會所及球場、遊樂設施供民眾使用，可替代本處用地之休閒遊憩功能，具有替代		除請依建議意見(二)辦理外，建議准照修正計畫內容通過。

新 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			
			辦理，回饋比例為25%。 2. 國有土地需回饋之土地指定集中回饋於廣場用地(原停8用地)。	性。為維護私有土地所有權人權益，故參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區。 2. 本計畫區經地政單位評估市地重劃不具效益，故依本案「免納入整體開發地區變更回饋原則」辦理，其中涉及國有土地部分則以異地集中回饋方式辦理。		
11	機 5-1 用 地 西 南 側，大 庄 地 區	市 場 用 地 (市 4) (0.14 公 頃)	商業區 (0.14 公頃) 附 帶 條 件 (附)： 1. 應依本案「免納入整體開發地區變更回饋原則」辦理，回饋比例為25%。 2. 國有土地需回饋之土地指定集中回饋於廣場用地(原停8用地)。	1. 市 4 用地於民國 69 年劃設，迄今已逾 40 餘年未開闢，且主管機關亦表示無使用需求，故參考鄰近分區附帶條件變更為商業區。 2. 本計畫區經地政單位評估市地重劃不具效益，故依本案「免納入整體開發地區變更回饋原則」辦理，其所回饋之公共設施用地面積未超過 500 平方公尺，以折算代金方式辦理回饋，其中涉及國有土地部分則以異地集中回饋方式辦理。		除請依建議意見(二)辦理外，建議准照修正計畫內容通過。

新 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			
12	機 5-1 用 地 西 南 側，大 庄 地 區	停 車 場 用 地(停 8) (0.06 公 頃)	商業區 (0.0569 公 頃) 廣場用地 (0.0047 公 頃) 附 帶 條 件 (附)： 1. 應依本案 「免納入 整體開發 地區變更 回饋原則」 辦理，回饋 比 例 為 35%。 2. 國有土地 需回饋之 土地指定 集中回饋 於本案廣 場用地。	1. 停 8 用地於民國 69 年劃設， 迄今已逾 40 餘年未開闢，且 主管機關亦表示無使用需 求，故參考鄰近分區附帶條 件變更為商業區。 2. 考量該用地位於大庄聚落主 要道路與聯外道路之交叉路 口，為營造入口意象，東側 部分土地由停車場用地調整 為廣場用地（屬財政部國有 財產署管理之土地）。 3. 本計畫區經地政單位評估市 地重劃不具效益，故依本案 「免納入整體開發地區變更 回饋原則」辦理，其所回饋 之公共設施用地面積未超過 500 平方公尺，以折算代金方 式辦理回饋。 4. 考量國有土地解編無法編列 繳交代金之預算，故指定本 計畫變 7、9、10、11、12 等 案國有公共設施用地變更為 可建築土地應集中回饋於本 案廣場用地。		除請依建議 意見（二） 辦理外，建 議准照修正 計畫內容通 過。
13	機 5-1 用 地 東 南 側，大 庄 地 區	兒 童 遊 樂 場 用 地(兒 2) (0.29 公 頃) 綠 地 用 地(綠) (0.04 公 頃)	住宅區 (0.33 公頃) 附 帶 條 件 (附)：應依 本案「免納入 整體開發地 區變更回饋 原則」辦理， 回饋比例為 25%。	1. 兒 2、綠地用地於民國 69 年 劃設，迄今已逾 40 餘年未開 闢，考量該地區周邊多為農 田等開放空間，且鄰近保存 區（大賢宮）之國有土地及 名間鄉有土地，已提供設置 大庄鄉集會所及球場、遊樂 設施供民眾使用，可替代本 處用地之休閒遊憩功能，具 有替代性。為維護私有土地 所有權人權益，除公有土地 現況溝渠經過部分保留為公 共設施用地，並調整為綠地 用地，其餘參考鄰近分區附 帶條件變更為住宅區。 2. 本計畫區經地政單位評估市 地重劃不具效益，故依本案		除請依建議 意見（二） 辦理外，建 議准照修正 計畫內容通 過。
		兒 童 遊 樂 場 用 地(兒 2) (0.02 公 頃)	綠 地 用 地 (綠) (0.02 公頃)			

新 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			
				「免納入整體開發地區變更回饋原則」辦理。		
14	機 12 用 地 北 側， 坎 腳 地 區	文 小 用 地 (文小 6) (0.81 公 頃)	農業區 (0.81 公頃)	1. 中山國小尚有部分土地未取得且未開闢使用，其現況為農田及製茶廠，經檢討該校未達國民小學及國民中學設施設備基準之最小面積規定，惟經本縣教育主管機關 106 年 12 月 20 日便簽表示，該校地面積尚符使用需求，另近年來新生數亦呈現減少趨勢，爰此，擬不另編預算徵購。 2. 為維護私有土地所有權人權益，並解決公設保留地問題，考量其北側為農業區，非屬四周遭都市發展用地所包夾之土地，且鄰近地區亦多為農業使用，人民陳情亦表示建議變更為農業區，故參考鄰近分區變更為農業區。		建議除變更理由補充農業使用現況及都市計畫發布實施前之學校用地範圍等變更歷程外，其餘准照縣府核議建議通過。
15	機 12 用 地 西 南 側， 坎 腳 地 區	兒 童 遊 樂 場 用 地(兒 6) (0.28 公 頃)	農業區 (0.28 公頃)	1. 兒 6 用地於民國 69 年劃設，迄今已逾 40 餘年未開闢，其現況為果園，主管機關表示無使用需求，且其東北側鄰近中山國小，可提供社區民眾休憩活動使用，具有替代性功能。 2. 為解決公設保留地問題，考量其南側為農業區，非屬四周遭都市發展用地所包夾之土地，且其毗鄰土地多為農業使用，故參考鄰近分區變更為農業區。		為保障民眾權益，除建議於備註補充後續如有開發之需要及可行性，得依本計畫檢討原則規定辦理整體開發或開發許可，免另依農業區變更使用審議規範辦理外，其餘建議准照縣府核議意見通過。

新 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			
增 1	機 18 用 地 東 北 側，松 柏 嶺 地 區	住宅區 (0.03 公 頃)	廣場兼停車 場用地 (0.03 公頃)	1. 松柏嶺地區為八卦山風景區觀光發展計畫指認之觀光重點發展區域，且經檢討該地區停車場用地尚且不足。又因該地區之停 10 用地部分範圍現況存有早期建築，遲未能取得用地開闢。 2. 名間鄉北松嶺段 1338 地號土地鄰近松柏嶺遊客中心，為國有土地，現況已施作透水磚及簡易綠美化供停車使用，予以變更為廣場兼停車場用地，可補充松柏嶺地區停車服務設施需求，並達公地公用之效益。	變 更 範 圍 為 部 分 北 松 嶺 段 1338 地 號	變更範圍非屬公設專通案檢討範疇，且非屬必要或急迫之重大設施計畫，故同意採納縣府本次所送補充資料內容，維持原計畫。
增 2	保 存 區(大 賢宮) 東 側，大 庄 地 區	住宅區 (0.09 公 頃)	社教機構用 地 (0.09 公頃)	1. 大庄地區屬集居規模較大之聚落，且經檢討該地區休憩型用地尚且不足。又因該地區之兒 1、兒 2 用地及其周邊計畫道路迄今已逾 40 餘年未開闢，無法實質提供該地區社區民眾休憩活動使用。 2. 名間鄉南大庄段 1025、1030、1031、1032、1033 地號等土地鄰近大賢宮，為國有土地及名間鄉有土地，現況已設置球場、遊樂設施及大庄村集會所，予以變更為社教機構用地，可補充大庄地區社區民眾休憩活動使用需求，並達公地公用之效益。	變 更 範 圍 為 南 大 庄 段 1025 、 1030 、 1031 、 1032 、 1033 地 號 等 土 地	變更範圍非屬公設專通案檢討範疇，且非屬必要或急迫之重大設施計畫，故同意採納縣府本次所送補充資料內容，維持原計畫。

第 4 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫主要計畫（變更部份住宅區為商業區）（配合東澳段184地號青年住宅興建）案」。

說明：

- 一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 112 年 8 月 3 日第 140 次會議審議通過，並准澎湖縣政府 112 年 10 月 31 日府建城字第 1120852574 號函及 112 年 12 月 19 日府建城字第 1120077439 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案依會中委員所提意見，尚涉及變更之急迫性、必要性與合理性、公有土地活化之整體規劃與檢討變更策略、變更為商業區之供需分析與後續開發之公益性、政府以出售方式提供住宅供給之妥適性、都市環境容受力之衝擊，以及變更回饋內容與具體執行方案等課題，案情複雜有待進一步釐清，故退請澎湖縣政府重新檢討土地使用方案，併同本會 113 年 3 月 26 日第 1053 次會議審議「變更馬公都市計畫主要計畫（變更部份機關用地為商業區）案」專案小組先行聽取縣政府簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。

第 5 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）暫予保留區段徵收案」。

說 明：

一、本案前經本會 107 年 10 月 2 日第 931 次會議審決略以：「因本案變更面積高達 32.59 公頃，請補充本計畫區及緊鄰之『高速鐵路臺南車站特定區計畫』現有住宅區、商業區開闢程度及住宅供給需求量，以及本案變更急迫性、必要性、變更內容配置之合理性、選址原則等，以及是否參照『都市計畫農業區變更使用審議規範』之規定，劃設至少 40% 之公共設施及公用設備用地及代用地等，再行提會說明。」在案。

二、案經臺南市政府依本會前開決議事項重新調整變更內容並補充相關資料，因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭前委員光輝（召集人）、蘇前委員瑛敏、洪委員啟東、盧前委員沛文及王前委員靚琇組成專案小組，於 109 年 9 月 29 日及 110 年 3 月 9 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經臺南市政府 113 年 1 月 12 日府都規字第 1121739323 號函送處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府 113 年 1 月 12 日府都規字第 1121739323 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關本案整體開發地區提供作社會住宅使用之土地規劃，仍請依行政院秘書長 112 年 12 月 20 日以院臺建字第 1125027204 號函之政策目標，劃設區段徵收總面積之 5%

，故參採市政府列席代表說明，除將機關用地調整為機關兼社會福利設施用地（0.85 公頃）外，其餘不足部分請於細部計畫之住宅區補足指定供社會住宅使用之面積，以落實中央政策方針。

二、專案小組後逕向本部陳情意見部分（詳附表一），詳大會決議欄。

附表一：專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	大會決議
部人8	徐○利 歸仁區大成段522地號	臺南市政府都市發展局 您好，我是大成段 522 地號地主，我本來有三塊地，7 月 30 日賣了 100 坪，現在只剩 522 地號，我看我的土地面積太少，請不要徵收我的土地。 我想取消上次意願調查同意 40% 徵收。	請告訴內政部 不要徵收地主 大成段 522 地號 40%。	建議未便採納。 理由： 1. 另為快速銜接歸仁舊市區與高鐵車站，本案劃設之南北向主要聯外道路（25M）將貫穿陳情人土地，考量該道路具相當公益性，爰該筆土地難以個別剔除區段徵收範圍外。 2. 經查該筆土地為多人持分，陳情人未能代表所有土地所有權人意見，本案將於辦理再公開展覽期間通知土地所有權人，屆時再確認其他土地所有權人是否有其他意見。	照市府研析意見。

【附錄】本會專案小組 110 年 3 月 9 日第 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，並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請大會審議。

- 一、本次通盤檢討計畫人口調整為 50,000 人，且計畫區位於仁德與關廟兩都市計畫區之間，除具有串聯台南市核心都市之互補發展，並支援周邊鄉村聚落之生活機能等重要定位，故請市政府詳予補充周邊之重大建設計畫、本計畫區之人口分派推估（如非都市土地人口引進、鄰近產業發展用地之人口引入）以及與高鐵特定區之都市競合與區隔等資料，以強化本案計畫人口成長之合理性與開發之必要性。
- 二、考量縣市國土計畫研擬中，且政府刻正積極推動「台商回台投資」政策，故本案涉及農業區之開發需求面部分，請市府補充本計畫區在全國國土計畫及縣市國土計畫等功能分區之指導、農業用地之發展原則及未來轉型利用策略並整合各類型土地資源以滿足生活、產業用地需求，促進本計畫區之空間合理規劃與利用。
- 三、請補充本計畫區之整體農業區發展願景、總量管制、轉型與變更指導原則，以輔導強化都市農業之發展潛力，並避免農地過度開發。
- 四、考量本次擬變更農業區為都市發展用地，為強化辦理區段徵收之公益性及必要性，建議朝向高齡化社會、生態永續及都市防災等議題，研提社會住宅、長照福利設施等重大政策方向或藍

綠帶系統或多功能防災空間等都市規劃亮點，以兼顧都市發展及環境永續利用。

五、本案擬劃設商業區及機關用地，故請補充當地三級產業之市場供需分析、市場評估與定位，以及該機關用地未來之使用計畫、選址區位評估、用地面積需求、相關空間配置及財務計畫等基本資料，並納入計畫敘明。

六、本案變更涉及本計畫區之計畫人口、土地使用計畫及公共設施等容受力之影響衝擊，故請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準，於本案主要計畫劃設提供不低於總面積 10%之五項公共設施用地，並依該計畫區之公共設施用地實際情形予以增劃設不足之處，另對本案未來土地開發使用強度、量體規模及土地使用分區管制等原則規範，納入計畫書敘明，以指導後續細部計畫之訂定。

七、本案涉及農業區變更為可建築用地使用，除下列各點意見請市政府詳予補充外，並依「區段徵收實施辦法」第五條所規定，會同地政主管機關填寫區段徵收評估報告書，及同辦法第五之一條規定向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性，若有必要調整都市計畫內容，則再交專案小組續審：

(一) 請臺南市政府加強論述未來人口發展之具體評估依據及其合理性，住宅用地需求與開發規模間之關聯性與必要性，及整體農業用地現況盤點、供需分析、農業資源評估及農地釋出評估等資料，並檢附農業主管機關之書面意見。

(二) 請補充計畫區內現有整體開發地區之辦理進度，並依時間軸說明相關發展腹地供需與未來人口引進之關聯性，並對

未來整體開發區評估分期分區開發之可行性及合理開發規模。

- (三) 考量歸仁區之高鐵車站特定區帶來之發展磁吸效應，請彙整本案周邊都市計畫區以區段徵收方式開發之案件辦理情形、面積、區位及與本案之競合關係。

八、為配合辦理區段徵收整體開發之期程，及確保計畫具體可行，參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」，請依下列各點辦理：

- (一) 請臺南市政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項第 2 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請臺南市政府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：

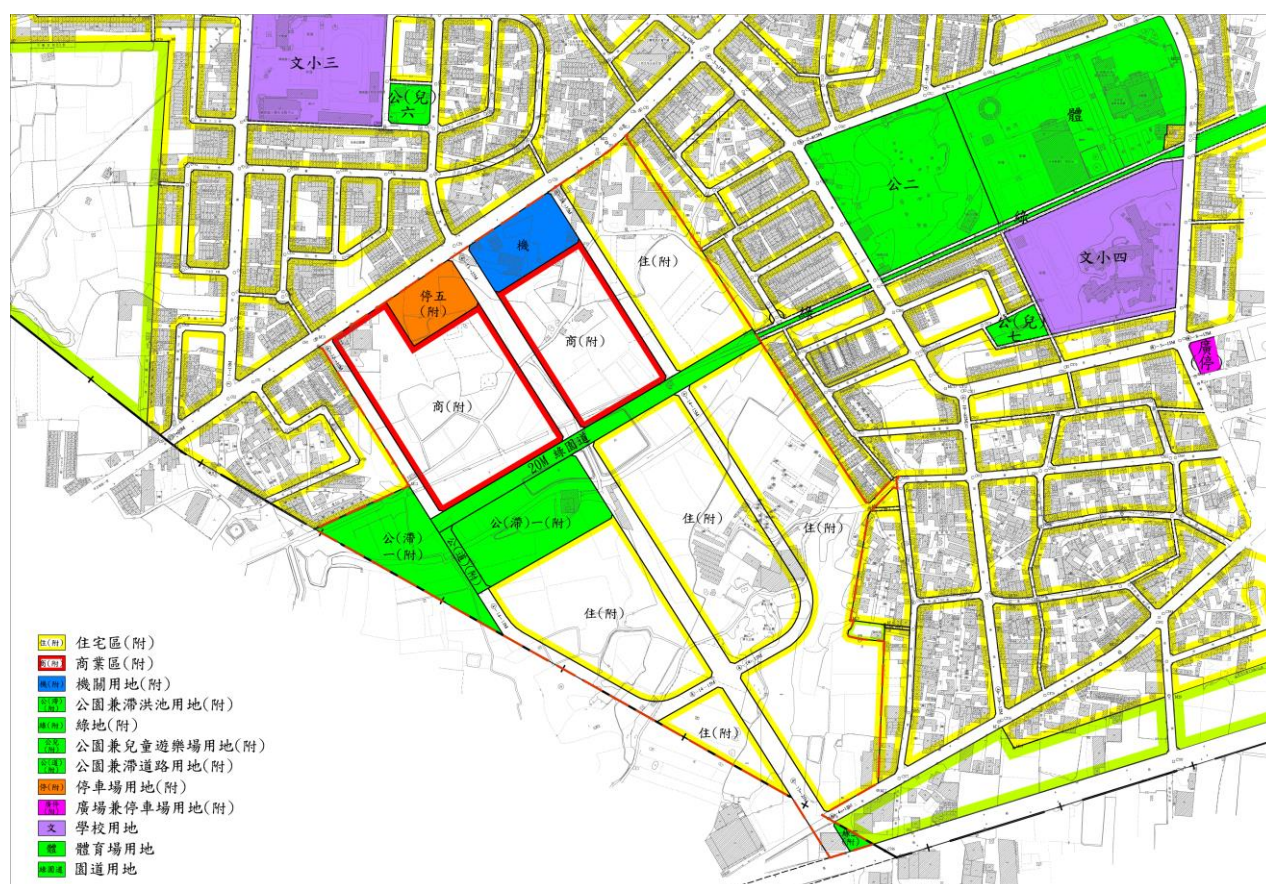
- (一) 計畫書、圖請依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。
- (二) 後續應辦事項：本案擬變更內容為避免影響民眾權益，本案經本會審決後，應請市政府補辦公開展覽及說明

會，如公開展覽期間無人民或團體提出異議，則准予通過；否則應再提會討論。

十、修正變更內容及逕向本部陳情意見：詳附圖一、附表一。

附圖一：修正變更內容

項 目		面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	住宅區	<u>16.78</u>	<u>51.03%</u>
	商業區	<u>6.37</u>	<u>19.37%</u>
	小計	<u>23.15</u>	<u>70.41%</u>
公共設施用地	公滯	<u>2.99</u>	<u>9.09%</u>
	公道	<u>0.13</u>	<u>0.40%</u>
	機關	<u>0.85</u>	<u>2.59%</u>
	綠地	<u>0.07</u>	<u>0.21%</u>
	停車場	<u>0.63</u>	<u>1.92%</u>
	道路	<u>4.14</u>	<u>12.59%</u>
	綠園道	<u>0.92</u>	<u>2.80%</u>
	小計	<u>9.73</u>	<u>29.59%</u>
合計		<u>32.88</u>	<u>100.00%</u>



附表一：逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
部人1	慶昇加油站有限公司（謝○忠），歸仁北段638-30、638-32、638-34、638-65、638-66、640地號	1. 本筆土地本身就面向中正南路，參加區段徵收拿回的抵價地已少於原有面積的50%，還有可能不在原地，對於本身的權益受損很大。 2. 此次變更都市計畫會造成本人地號640-12變成畸零地而無法使用，而640-12本筆就是建地，對於地主造成很大的財產損失。	1. 非常希望原地保留面向中正南路一段，保障自己的權益。 2. 640-12約25坪，希望能劃入此次都市計畫，雖然是建地，本人願犧牲一部分，因為畸零地未來無法處理，還會造成以後的糾紛。	涉及區段徵收配地事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。建議未便採納。 理由： 歸仁北段640-12地號土地現行計畫即屬住宅區，且該土地東側臨接本次區段徵收範圍新劃設之15公尺計畫道路，亦無法合併開發利用。	照市府研析意見。
部人2	陳○良等4人，農業區	1. 依據台南市歸仁都市計畫第四次通盤檢討規劃辦理。 2. 台南市歸仁都市計畫第四次通盤檢討變更整體開發內容案，台南市都委會通過位於公二西側、中正南路南側總面積33.69公頃農地（變更範圍編號12案）變更為住宅區等用地案，其規劃審議不公平合理。 (1) 台南市都委會審議為因應歸仁區現況住宅不敷使用情形，通過第四次變更範圍編號12案，33.69公頃農業區變更為住宅區等用地，但位於歸仁高鐵車站特定區附近尚有約60公頃建地以上，至今未建築使用（大部	有關臺南市歸仁都市計畫第四次通盤檢討變更整體開發內容案，業經台南市都委會通過變更，其中變更範圍編號12案，位於公二西側、中正南路南側總面積33.69公頃農業區，變更為住宅區等用地案，	建議未便採納。 理由： 1. 依本次通盤檢討所提農業區發展策略，中正南路南側農業區鄰近體育場、文化中心及紅瓦厝生態國小，區位上鄰接串連歸仁中心地區之中正南路及靠近外環道之成功路，故	照市府研析意見。

		份都是台糖的土地，但台糖坐擁大量建地，無釋出建築使用），何有住宅建築用地不足問題。 (2)本第四次變案範圍編號 12 案，於歸仁都市計畫第三次通盤檢討案時，審議通過計畫變更 22.71 公頃（農地編號 20.計畫區南側 4 號計畫道路東側農業區），為何第四次通盤檢討擴大變更至 33.69 公頃，反觀亦獲第三次通盤檢討審議通過計畫變更之編號 22 位於「工(甲)五」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃農地，第四次通盤檢討卻被刪除，沒有納入變更範圍，農業區變更住宅區地點過於集中於一處，不利於整體公平均衡發展。 (3)本第四次變更案基地選址評估內容，台南市都委會審議指編號 7（「工(甲)五」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃農地）範圍內有大量優良農田予以剔除，但以目前農地土質及利用情形現況，編號 6（本案變更範圍編號 12 案）與編號 7 相較之下，編號 7 農地土質較硬，耕作情形較差，編號 6 農地土質較鬆軟，耕作情形較佳，編號 6 農地卻審議通過變更為住宅區等用地，不符避免優良農田開發之選址評估內容。 (4)前歸仁都市計畫第三次通盤檢討時，編號 22 位於「工(甲)五」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃農地，審議通過理由，係因公共設施用地明顯不足，為緊緻都市發展，順應都市發展趨勢，並考量公園之合理步行距	其規劃審議及選址不公平合理，建請審慎審議變更範圍，請明察。	列為優先檢討變更區位。 2.工(甲)五東側農業區位於計畫區南側，且範圍內有大量優良農田，列屬後期發展地區。	
--	--	--	--------------------------------------	---	--

		離服務半徑，於適當區位變更農業區為住宅區、公園用地以及必要性服務設施用地，以符所需（詳附件），但第四次通盤檢討變更，卻把住宅區、公園綠地等用地，規劃獨厚一處，集中擴大變更位於公二西側、中正南路南側（本案變更範圍編號 12 案），讓人質疑第三次、第四次審議變更標準差距竟如此之大。 (5)按都市計畫之擬定、變更應考慮當地之實際情形，就當地的人口成長與經濟結構之發展及住宅區、商業區、工業區、公園及其他公共設施之狀況來發布與實施，以農業區附近人口密集情形，「工（甲）五」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃農地，附近為南保里、辜厝里及歸南里依據 103 年歸仁區人口分佈圖歸仁區各里歷年人口數變遷分析統計表，103 年人口數合計達 13737 人，人口密集需公園綠地以及必要性服務設施用地，另以就制定都市計畫時之集居住地為基礎，以緊密都市發展觀點配合集居規模及都市發展趨勢，本農業區應優先變更為住宅區等用地，卻被剔除，不符合公平與均衡滿足生活品質的公共設施及生活配套。 3. 歸仁區土地，近幾年經有心人士不當炒作、哄抬地價，目前農地動輒一分 300 萬元以上、建地一坪 10 萬元以上，如變更為住宅區等用地，地主經區段徵收一分地的可拿回 150 坪建地，以每坪 10 萬元計算，擁有一分農		
--	--	--	--	--

		地之地主財富暴增至 1500 萬元，與農地一分 300 萬元相比，不勞而獲財產暴增 5 倍以上，獨厚一處農民，不符合公平正義。 4. 政府為防止農地逐漸流失，管制農舍興建，但歸仁區為配合蓋高鐵台南站，辦理農地區段徵收變更住宅區等用地，總面積達 300 公頃農地已流失，現又以建築用地不足（不洽台糖釋出建地建築使用，致使建地大量閒置，高鐵台南站附近人煙稀少），捨素「工（甲）五」甲種工業區東側農業區土質較硬、耕作情形差，附近人口密集，較迫切需要變更住宅區公園綠地公共設施用地，卻選擇位於公二西側、中正南路南側，土質較鬆軟，農地利用情形佳、附近人口密度較低之農業區擴大變更為住宅區等公共設施用地，規劃審議及選址非常不公平合理，建請審慎審議變更範圍。			
部人 7	吳○美 變 14 案	1. 第四次通盤檢討通過變更整體開發內容案，其中變更範圍編號 14 案，位於公二西側、中正南路南側總面積三十三.六九公頃農地，變更為住宅區等用地案，規劃審議不妥，其原因如下： (1) 該地區農地第三次通盤檢討時審議通過變更為住宅區等用地僅 22.71 公頃（編號 20），內容規劃公兒用地、文中用地、停車場及機關等公共設施用地合計 6.07 公頃，第四次通盤檢討沒有規劃公兒用地及文中用地，僅規劃公園預定地、停車場、廣場等公共設施約	變更「工（甲）五」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃為住宅用地。	建議未便採納。 理由： 1. 依本次通盤檢討所提農業區發展策略，中正南路南側農業區鄰近體育場、文化中心及紅瓦厝生態國小，區位上鄰接串連歸仁中心地區之中正南路及靠近外環道之	照市府研析意見。

		6 公頃，卻擴大變更至 33.69 公頃，農地變更面積增加約 11 公頃，變更地區過於集中 1 處，獨厚一處農民，不利於歸仁區整體公平均衡發展。 (2)附近有文化中心可提供休閒環境，現又規劃大面積公園用地，不符合公平與均衡滿足生活品質的公共設施及生活配套。 (3)規劃 3.8 公頃商業區，以目前人口結構情形並不適合。 2. 第三次通盤檢討審議通過編號 22 位於「工（甲）五」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃農地，變更為住宅區等用地，建請重新納入第四次通盤檢討變更住宅區範圍。理由如下： (1)鄰近為南保里、南興里、辜厝里及歸南里 103 年人口數合計達 18,774 人，人口密集，但四周無公園綠地以供休閒，迫切需要公園用地等公共設施用地。 (2)目前農作物種植比例較低，耕作情形較差，另土質比較堅硬適合建築用地使用。 (3)以現行都市計畫土地，本農業區緊鄰住宅區、工業區，如沒有納入變更範圍形同凹地，不利於整體發展。 (4)為解決歸仁區建築用地不足情形，請將位於人口密集之「工（甲）五」甲種工業區東側農業區 16.95 公頃農地變更住宅用地。		成功路，故列為優先檢討變更區位。 2. 工（甲）五東側農業區位於計畫區南側，且範圍內有大量優良農田，列屬後期發展地區。	
--	--	---	--	---	--

八、散會：下午 12 時 14 分。