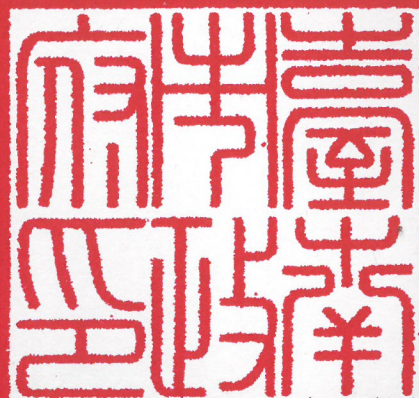


檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年10月21日  
發文字號：府都規字第1091233560A號  
附件：計畫書圖各1份



主旨：「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」自109年10月22日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部109年9月23日台內營字第1090816005號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國109年10月22日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)、都市規劃科公告欄(民治市政中心)、臺南市官田公所及六甲區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

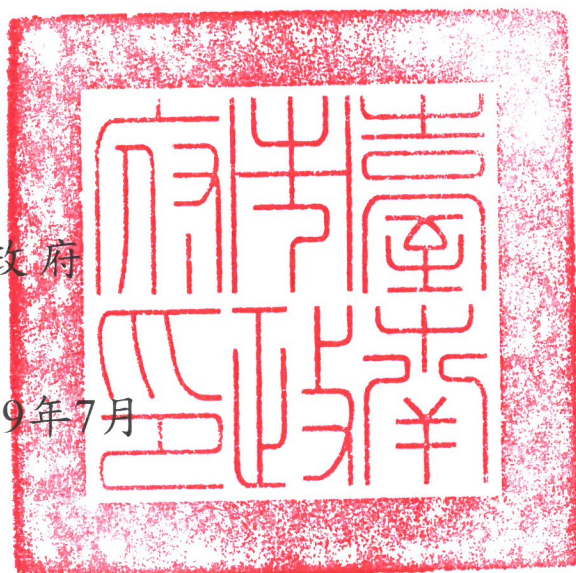
市長黃偉哲

變更官田（含隆田地區）都市計畫  
（第四次通盤檢討）（第一階段）書



臺南市政府

中華民國109年7月





臺南市變更都市計畫審核摘要表

| 項 目                          | 說 明                               |   |
|------------------------------|-----------------------------------|---|
| 都市計畫名稱                       | 變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案   |   |
| 變更都市計畫法令依據                   | 都市計畫法第26條<br>都市計畫定期通盤檢討實施辦法第3條    |   |
| 變更都市計畫機關                     | 臺南市政府                             |   |
| 自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名 | 無                                 |   |
| 本案公開展覽之起訖日期                  | 公告徵求意見                            | 民國102年9月2日府都規字第1020752935A號函公告辦理，公告期間自民國102年9月3日起30天，刊登於民國102年9月3日臺灣時報第21版綜合資訊。       |
|                              | 公開展覽                              | 民國104年12月7日府都規字第1041135174A號函公告辦理，公告期間自民國104年12月8日起30日，刊登於民國104年12月8日至104年12月10日自由時報。 |
|                              | 公開說明會                             | 民國104年12月23日上午10時及同年12月24日上午10時假官田區公所及六甲區公所舉行。  |
|                              | 再公開展覽                             | 民國108年3月19日府都規字第1080174977A號函公告辦理，公告期間自民國108年3月21日起30日，刊登於民國108年3月21日至108年3月23日中華日報。  |
|                              | 再公開說明會                            | 民國108年4月9日(二)上午10時假官田區圖書館2樓禮堂舉行。  |
| 人民團體對本案之反映意見                 | 詳各級都市計畫委員會審議本案會議紀錄人民及公民團體陳情意見綜理表。 |   |
| 本案提交各級都市計畫委員會審議結果            | 市 級                               | 臺南市都市計畫委員會民國105年9月30日第54次會議審議修正通過。  |
|                              | 部 級                               | 內政部都市計畫委員會民國107年11月27日第935次會議審議修正通過。<br>內政部都市計畫委員會民國109年1月14日第961次會議審議修正通過。           |

## 【目錄】

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| <b>第一章 緒論 .....</b>        | <b>1-1</b> |
| 第一節 緣起 .....               | 1-1        |
| 第二節 法令依據 .....             | 1-2        |
| 第三節 檢討範圍 .....             | 1-2        |
| <b>第二章 現行計畫概要 .....</b>    | <b>2-1</b> |
| 第一節 都市計畫發布實施歷程 .....       | 2-1        |
| 第二節 現行都市計畫概要 .....         | 2-2        |
| <b>第三章 上位及相關計畫 .....</b>   | <b>3-1</b> |
| 第一節 上位計畫 .....             | 3-1        |
| 第二節 相關建設計畫 .....           | 3-11       |
| <b>第四章 發展現況分析 .....</b>    | <b>4-1</b> |
| 第一節 自然環境 .....             | 4-1        |
| 第二節 人口分析 .....             | 4-9        |
| 第三節 產業結構及發展分析 .....        | 4-13       |
| 第四節 實質發展分析 .....           | 4-18       |
| 第五節 自然及人文資源分析 .....        | 4-36       |
| <b>第五章 發展定位及課題分析 .....</b> | <b>5-1</b> |
| 第一節 都市發展定位與構想 .....        | 5-1        |
| 第二節 通盤檢討課題與對策 .....        | 5-5        |
| <b>第六章 檢討分析及變更計畫 .....</b> | <b>6-1</b> |
| 第一節 檢討分析與發展預測 .....        | 6-1        |
| 第二節 檢討變更原則 .....           | 6-10       |
| 第三節 變更計畫內容 .....           | 6-13       |
| <b>第七章 檢討後計畫 .....</b>     | <b>7-1</b> |
| 第一節 計畫範圍及面積 .....          | 7-1        |
| 第二節 計畫年期、計畫人口與密度 .....     | 7-1        |
| 第三節 土地使用計畫 .....           | 7-2        |



|  |                      |            |
|--|----------------------|------------|
| 第四節                                    | 公共設施計畫 .....         | 7-7        |
| 第五節                                    | 交通系統計畫 .....         | 7-15       |
| 第六節                                    | 都市防災計畫 .....         | 7-20       |
| <b>第八章</b>                             | <b>實施進度與經費 .....</b> | <b>8-1</b> |
| 第一節                                    | 實施進度 .....           | 8-1        |
| 第二節                                    | 經費來源 .....           | 8-2        |
| <b>第九章</b>                             | <b>其他應表明事項 .....</b> | <b>9-1</b> |
| 第一節                                    | 通盤檢討效益 .....         | 9-1        |
| 第二節                                    | 審竣未發布實施案件 .....      | 9-3        |
| <br>                                   |                      |            |
| 附件一、內政部都市計畫委員會第 935、961 次會議紀錄          |                      |            |
| <br>                                   |                      |            |
| 附件二、臺南市都市計畫委員會第 54 次會議紀錄               |                      |            |
| <br>                                   |                      |            |
| 附件三、本計畫整體開發地區相關附件                      |                      |            |
| <br>                                   |                      |            |
| 附件四、核定編號變 7 案地主同意變更證明文件                |                      |            |
| <br>                                   |                      |            |
| 附件五、臺南市政府教育局評估資料                       |                      |            |
| <br>                                   |                      |            |
| 附件六、臺鹽隆田儲運站歷史建築公告資料                    |                      |            |
| <br>                                   |                      |            |
| 附件七、人民陳情意見參採情形（依內政部都市計畫委員會第 961 次會議決議） |                      |            |

## 【圖目錄】

|        |                             |      |
|--------|-----------------------------|------|
| 圖 1-1  | 通盤檢討區位示意圖.....              | 1-3  |
| 圖 1-2  | 通盤檢討範圍示意圖.....              | 1-4  |
| 圖 2-1  | 現行官田都市計畫示意圖.....            | 2-9  |
| 圖 2-2  | 現行官田鄉隆田地區都市計畫示意圖.....       | 2-20 |
| 圖 2-3  | 官田鄉隆田地區都市計畫附帶條件地區示意圖.....   | 2-24 |
| 圖 2-4  | 合併通盤檢討範圍現行計畫示意圖.....        | 2-27 |
| 圖 3-1  | 相關重大建設計畫分布示意圖.....          | 3-12 |
| 圖 4-1  | 官田區地形示意圖.....               | 4-2  |
| 圖 4-2  | 官田區坡度分布示意圖.....             | 4-2  |
| 圖 4-3  | 官田區水文分布示意圖.....             | 4-4  |
| 圖 4-4  | 生態敏感地示意圖.....               | 4-4  |
| 圖 4-5  | 濕地示意圖.....                  | 4-5  |
| 圖 4-6  | 文化景觀敏感地示意圖.....             | 4-5  |
| 圖 4-7  | 優良農田示意圖.....                | 4-6  |
| 圖 4-8  | 地表水補助敏感地示意圖.....            | 4-6  |
| 圖 4-9  | 地質災害敏感地示意圖.....             | 4-7  |
| 圖 4-10 | 洪水平原敏感地示意圖.....             | 4-7  |
| 圖 4-11 | 淹水潛勢示意圖.....                | 4-8  |
| 圖 4-12 | 歷年人口數發展趨勢圖.....             | 4-9  |
| 圖 4-13 | 民國 108 年官田區人口分布圖.....       | 4-11 |
| 圖 4-14 | 民國 99 年、108 年官田區人口金字塔圖..... | 4-11 |
| 圖 4-15 | 臺南市與官田區扶養比及扶老比圖.....        | 4-12 |
| 圖 4-16 | 土地使用現況示意圖.....              | 4-21 |
| 圖 4-17 | 建物使用現況示意圖.....              | 4-22 |
| 圖 4-18 | 農業區違章工廠分佈狀況示意圖.....         | 4-23 |
| 圖 4-19 | 計畫區公共設施開闢情形示意圖.....         | 4-31 |
| 圖 4-20 | 計畫區交通系統示意圖.....             | 4-34 |
| 圖 4-21 | 計畫區土地權屬分布情形.....            | 4-35 |
| 圖 4-22 | 觀光遊憩資源分布示意圖.....            | 4-39 |
| 圖 5-1  | 大臺南鄉鎮群落分析結果示意圖.....         | 5-1  |
| 圖 5-2  | 發展定位與空間布局概念示意圖.....         | 5-2  |
| 圖 5-3  | 發展願景與策略示意圖.....             | 5-4  |
| 圖 5-4  | 文化觀光軸帶及空間轉型策略示意圖.....       | 5-4  |

|        |                        |      |
|--------|------------------------|------|
| 圖 6-1  | 周邊行政區居住潛力示意圖.....      | 6-2  |
| 圖 6-2  | 計畫區已開闢學校用地服務範圍示意圖..... | 6-6  |
| 圖 6-3  | 變更計畫位置示意圖.....         | 6-19 |
| 圖 6-4  | 變 7 案示意圖.....          | 6-20 |
| 圖 6-5  | 變 8 案示意圖.....          | 6-20 |
| 圖 6-6  | 變 9 案示意圖.....          | 6-21 |
| 圖 6-7  | 變 10 案示意圖.....         | 6-21 |
| 圖 6-8  | 變 11 案示意圖.....         | 6-22 |
| 圖 6-9  | 變 12 案示意圖.....         | 6-23 |
| 圖 6-10 | 變 13 案示意圖-1.....       | 6-23 |
| 圖 6-11 | 變 13 案示意圖-2.....       | 6-24 |
| 圖 6-12 | 變 14 案示意圖.....         | 6-24 |
| 圖 6-13 | 變 15 案示意圖.....         | 6-25 |
| 圖 6-14 | 變 16 案示意圖.....         | 6-25 |
| 圖 7-1  | 變更後都市計畫示意圖.....        | 7-6  |
| 圖 7-2  | 本計畫交通系統示意圖.....        | 7-19 |
| 圖 7-3  | 都市防災系統示意圖.....         | 7-24 |
| 圖 8-1  | 市地重劃區分布示意圖.....        | 8-2  |
| 圖 9-1  | 變 7-1 案示意圖.....        | 9-12 |
| 圖 9-2  | 變 7-2 案示意圖.....        | 9-13 |
| 圖 9-3  | 變 7-3 案示意圖.....        | 9-13 |
| 圖 9-4  | 變 7-5、7-6 案示意圖.....    | 9-14 |
| 圖 9-5  | 變 7-7 案示意圖.....        | 9-15 |
| 圖 9-6  | 原市地重劃範圍示意圖.....        | 9-17 |
| 圖 9-7  | 變更後市地重劃範圍示意圖.....      | 9-17 |



## 【表目錄】

|        |                                  |      |
|--------|----------------------------------|------|
| 表 2-1  | 第三次通盤檢討暨後續個案變更歷程一覽表.....         | 2-1  |
| 表 2-2  | 現行官田都市計畫土地使用面積表.....             | 2-7  |
| 表 2-3  | 現行官田都市計畫公共設施用地明細表.....           | 2-8  |
| 表 2-4  | 現行官田都市計畫道路用地明細表.....             | 2-10 |
| 表 2-5  | 現行官田都市計畫市地重劃區計畫內容表.....          | 2-11 |
| 表 2-6  | 現行官田鄉隆田地區都市計畫土地使用面積表.....        | 2-21 |
| 表 2-7  | 現行官田鄉隆田地區公共設施用地明細表.....          | 2-22 |
| 表 2-8  | 現行官田鄉隆田地區道路用地明細表.....            | 2-23 |
| 表 2-9  | 合併通盤檢討範圍土地使用面積表.....             | 2-28 |
| 表 4-1  | 民國 98~108 年人口統計表 .....           | 4-9  |
| 表 4-2  | 民國 99~108 年官田區各里人口統計表 .....      | 4-10 |
| 表 4-3  | 民國 99 年、108 年官田區人口結構表.....       | 4-11 |
| 表 4-4  | 歷年農漁業統計概況表.....                  | 4-13 |
| 表 4-5  | 歷年農產品收穫面積及產量表.....               | 4-14 |
| 表 4-6  | 官田區及臺南市二級產業分析綜理表.....            | 4-14 |
| 表 4-7  | 官田區二級產業概況表.....                  | 4-15 |
| 表 4-8  | 官田區各類型工業區面積統計.....               | 4-15 |
| 表 4-9  | 官田工業區製造業概況表.....                 | 4-16 |
| 表 4-10 | 官田區三級產業概況表.....                  | 4-17 |
| 表 4-11 | 民國 100、105 年度官田區各級產業就業人口比例表..... | 4-17 |
| 表 4-12 | 土地使用現況統計表.....                   | 4-20 |
| 表 4-13 | 官田都市計畫區公共設施開闢一覽表.....            | 4-26 |
| 表 4-14 | 官田鄉隆田地區都市計畫區公共設施開闢一覽表.....       | 4-30 |
| 表 4-15 | 官田都市計畫道路開闢使用表.....               | 4-32 |
| 表 4-16 | 官田鄉隆田地區計畫道路開闢使用表.....            | 4-33 |
| 表 4-17 | 計畫區土地權屬概況表.....                  | 4-35 |
| 表 4-18 | 烏山頭水庫風景區歷年遊客人數統計.....            | 4-38 |
| 表 6-1  | 周邊行政區居住潛力分析表.....                | 6-2  |
| 表 6-2  | 計畫區人口預測模式彙整表.....                | 6-3  |
| 表 6-3  | 計畫區人口總額分派推估結果.....               | 6-3  |
| 表 6-4  | 可建築用地容納人口推估計算表.....              | 6-4  |
| 表 6-5  | 計畫區工業區劃設面積供需狀況.....              | 6-5  |
| 表 6-6  | 計畫區已開闢學校用地供需狀況.....              | 6-6  |

|        |                         |      |
|--------|-------------------------|------|
| 表 6-7  | 機關用地處理情形彙整表.....        | 6-8  |
| 表 6-8  | 土地使用分區及公共設施用地需求推估表..... | 6-9  |
| 表 6-9  | 變更內容明細表.....            | 6-13 |
| 表 6-10 | 通盤檢討前後公共設施及道路編號對照表..... | 6-26 |
| 表 6-11 | 變更土地使用面積統計表.....        | 6-30 |
| 表 7-1  | 通盤檢討前後土地使用面積對照表.....    | 7-5  |
| 表 7-2  | 通盤檢討後公共設施用地明細表.....     | 7-12 |
| 表 7-3  | 通盤檢討後公共設施用地面積檢討分析表..... | 7-14 |
| 表 7-4  | 通盤檢討後道路編號明細表.....       | 7-17 |
| 表 7-5  | 計畫區防災計畫表.....           | 7-23 |
| 表 8-1  | 市地重劃區土地使用明細表.....       | 8-1  |
| 表 8-2  | 實施進度與經費表.....           | 8-3  |
| 表 9-1  | 審竣未發布實施案件變更內容明細表.....   | 9-5  |
| 表 9-2  | 變更後市地重劃範圍土地使用計畫面積表..... | 9-16 |

# 第一章 緒論

## 第一節 緣起

都市計畫係針對特定地區內之土地利用與開發建設所作的發展計畫，而都市是一動態有機體，期間許多重大建設不斷地投入，而人口及產業易受時空環境影響而有所變遷；因此在計畫發布實施後，便會產生原有計畫內容已不符合實際發展需求，或有窒礙難行之處，故計畫內容必須因應時勢演變做適當之檢討與修正。

民國 99 年臺南縣、市合併升格為直轄市，消彌原縣、市之間行政區界之藩籬及都市治理機制之差異；而官田區在原臺南市六行政區及新營區南、北二大核心發展區塊之牽引下，需重新審視周邊地區之共生與競合關係，並探討未來適當的整體空間結構及都市機能，理出明確發展定位以突顯計畫區自明性；此外，原官田都市計畫區係配合官田工業區之開發而訂定之計畫，而原官田鄉隆田地區都市計畫則為原鄉公所所在地所擬定之都市計畫，二計畫區擬定之目的雖各有差異，但歷經近四十年的都市發展，僅一線之隔的都市計畫區發展逐漸融合，為有效引導都市發展及資源分配，並統一相關管理機制；且二處都市計畫區自前次通盤檢討後，計畫年期已屆，遂併同辦理合併通盤檢討。

歷經縣、市合併升格、高齡少子化人口結構變遷、「都市計畫通盤檢討定期實施辦法」修訂等政治、社會、經濟、法令環境變遷，且在極端氣候、生態城市思潮下對空間規劃的反思，本次通盤檢討主要目的如下：

- 一、依照上位及相關計畫之指導，檢視官田區之地區環境資源，確立官田區未來都市發展定位，構築發展願景。
- 二、依據實際發展現況與人口預測，並依計畫區整併後之質量，核實檢討各項土地使用、公共設施、交通系統與閒置公有土地之用地需求，研擬完善之計畫方案。
- 三、為提升日後土地使用管理效率，並因應「都市計畫法臺南市施行細則」公告實施，辦理土地使用分區管制要點檢討及計畫層級分離作業。
- 四、配合中央政府「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之政策指導，檢討公共設施保留地之需求，並研析具體可行之開發方式，以保障民眾權益，並提升環境品質。



## 第二節 法令依據

依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更；但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用」。

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 3 條規定：「都市計畫通盤檢討時，相鄰接之都市計畫，得合併辦理之」。

## 第三節 檢討範圍

本次通盤檢討範圍包括原有官田都市計畫區及官田鄉隆田地區都市計畫全部範圍，計畫範圍東至嘉南大圳北幹線，南至嘉南大圳，西至省縱貫公路以西約 500 公尺處，北以灌溉溝渠為界，東北與六甲都市計畫銜接，包括官田區官田、二鎮、南廊、湖山、隆田、隆本等 6 里，六甲區七甲、龍湖 2 里等全部及部分區域，計畫面積 1,827.91 公頃（包含原官田都市計畫 1,544.29 公頃、原官田鄉隆田地區都市計畫 283.62 公頃）。本計畫區北界鄰接六甲都市計畫區，東界鄰接烏山頭水庫特定區，西界與南界則鄰接官田區非都市土地。本計畫區與周邊地區之關係、行政區域劃分及通盤檢討範圍詳見圖 1-1~圖 1-2 所示。

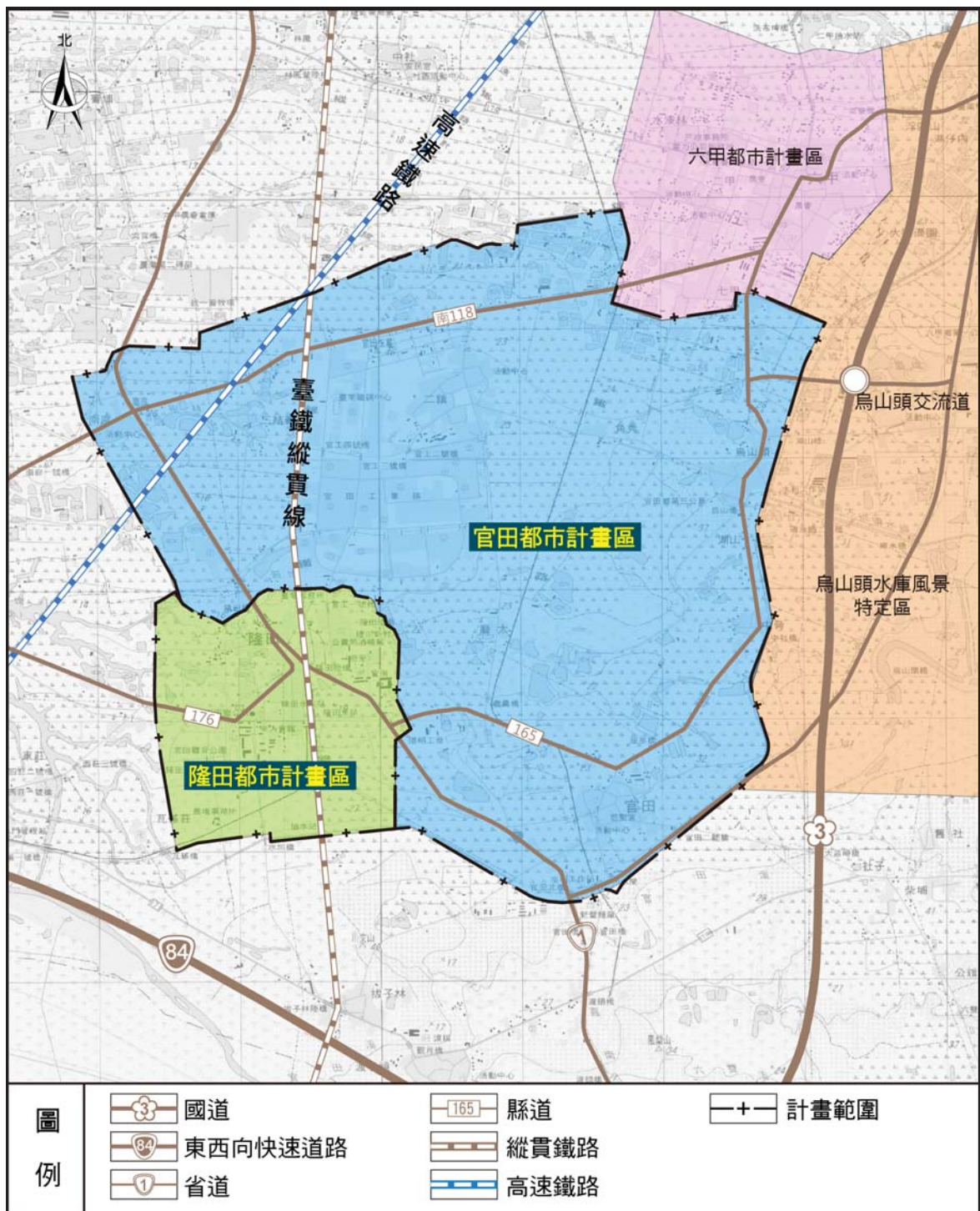


圖 1-1 通盤檢討區位示意圖

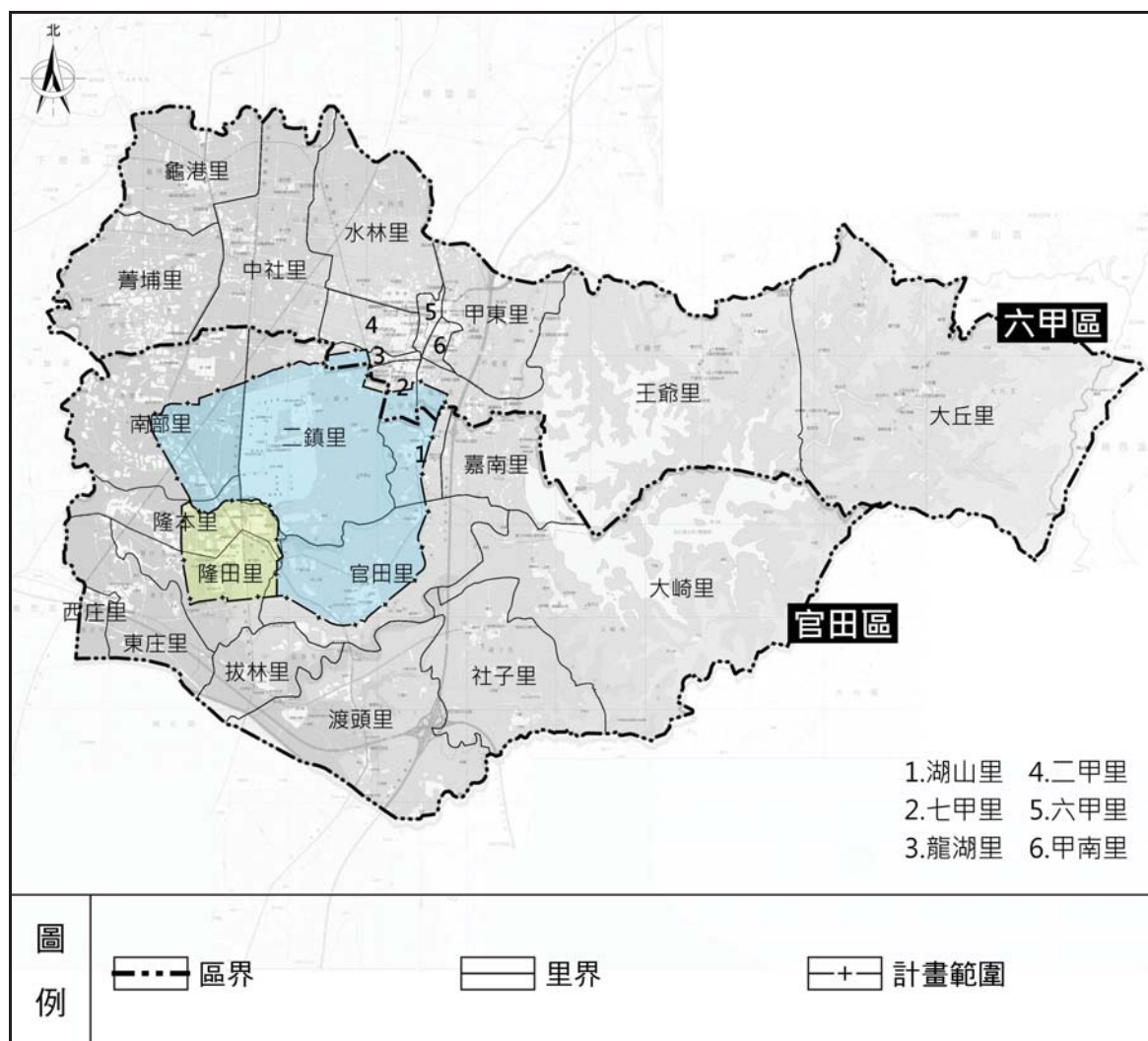


圖 1-2 通盤檢討範圍示意圖



## 第二章 現行計畫概要

### 第一節 都市計畫發布實施歷程

原官田都市計畫係於民國 67 年 04 月 15 日公告，並分別於民國 72 年 05 月 20 日、民國 80 年 05 月 21 日及民國 89 年 06 月 13 日完成三次通盤檢討。第三次通盤檢討後迄今辦理 4 次個案變更計畫，並分別於民國 92 年 01 月 03 日及民國 104 年 9 月 29 日辦理土地使用分區管制要點及農業區土地使用管制要點等 2 次專案通盤檢討。

原官田鄉隆田地區都市計畫係於民國 64 年 05 月 10 日公告，並分別於民國 71 年 11 月 22 日、民國 78 年 08 月 04 日及民國 90 年 09 月 24 日完成三次通盤檢討。第三次通盤檢討後迄今辦理 1 次個案變更計畫、1 次配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討及 1 次農業區土地使用管制要點專案通盤檢討。

有關官田都市計畫及官田鄉隆田地區都市計畫發布實施歷程詳見表 2-1 所示。

表 2-1 第三次通盤檢討暨後續個案變更歷程一覽表

| 項目           | 編號 | 變更計畫名稱                                 | 發布日期      | 發布文號                |
|--------------|----|--|-----------|---------------------|
| 原官田都市計畫      | 1  | 變更官田都市計畫（第三次通盤檢討）案                     | 89.06.13  | 府城都 91452 號         |
|              | 2  | 變更官田都市計畫（部分農業為電路鐵塔用地）案                 | 90.10.26  | 府建都 155665 號        |
|              | 3  | 變更官田都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案            | 92.01.03  | 府城都 0920000597 號    |
|              | 4  | 變更官田都市計畫（部分農業區為道路用地）案                  | 92.03.05  | 府城都 0920028041-1 號  |
|              | 5  | 變更官田都市計畫（配合西拉雅國家風景區管理處行政暨旅遊服務中心建設）計畫案  | 104.7.28  | 府都規字第 1040692998A 號 |
|              | 6  | 變更官田都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）            | 104.9.29  | 府都規字第 1040909139A 號 |
|              | 7  | 變更官田都市計畫（部分農業區、住宅區為道路用地）（配合六甲西側外環道工程）案 | 107.12.10 | 府都規字第 1071352701A 號 |
| 原官田鄉隆田地區都市計畫 | 1  | 變更官田鄉隆田地區都市計畫（第三次通盤檢討）案                | 90.09.24  | 府城都 138315 號        |
|              | 2  | 變更官田鄉隆田地區都市計畫（部分農業區為污水處理廠用地）案          | 92.05.23  | 府城都 09200814332 號   |
|              | 3  | 變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）    | 98.09.01  | 府城都 0980201858A 號   |
|              | 4  | 變更官田（隆田地區）都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）      | 104.9.29  | 府都規字第 1040909139A 號 |

資料來源：本計畫彙整。

## 第二節 現行都市計畫概要

### 壹、官田都市計畫

#### 一、計畫年期及計畫人口

(一) 計畫年期：民國 94 年。

(二) 計畫人口：計畫人口為 42,000 人，居住密度為每公頃 245 人。

#### 二、土地使用計畫

土地使用計畫中各分區面積及分布情形詳見表 2-2 及圖 2-1 所示。

##### (一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為三個住宅鄰里單元，其他小聚落亦配合發展現況規劃為住宅區，住宅區面積 161.32 公頃。

##### (二) 商業區

共劃設中心商業區 1 處，鄰里商業區 4 處，面積合計 9.28 公頃。

##### (三) 工業區

劃設甲種工業區 1 處，面積 175.01 公頃，零星工業區 4 處，面積 2.23 公頃；面積合計 177.24 公頃。

##### (四) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計 988.25 公頃。

### （五）私立陽明工商

劃設私立陽明工商 1 所，面積 5.76 公頃。

## 三、公共設施計畫

公共設施計畫中各項公共設施項目、面積及分布情形詳見表 2-3 及圖 2-1 所示。

### （一）機關用地

共劃設機關用地 9 處，機一供設置衛生所、警察分駐所、消防隊等使用，機二為現有郵局使用，機三為現有消防隊，機四、機四-一、機四-二、機四-三、機四-六等供軍事單位使用，機五供西拉雅國家風景區管理處及其附屬相關服務設施使用，面積合計 28.44 公頃。

### （二）國小用地

共劃設國小用地 3 處，其中文小三為現有之官田國小，文小一、二為國小預定地，面積合計 7.60 公頃。

### （三）國中用地

劃設國中用地 1 處，面積 3.69 公頃。

### （四）零售市場用地

共劃設零售市場用地 6 處，面積 1.59 公頃。

### （五）停車場用地

共劃設停車場用地 5 處，面積合計 1.02 公頃。

### （六）兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 11 處，面積合計 2.11 公頃。



(七) 運動場用地

劃設運動場用地 1 處，面積 3.23 公頃。

(八) 公園、公園兼兒童遊樂場用地

共劃設鄰里公園用地 3 處，面積合計 3.49 公頃；公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積 4.88 公頃。

(九) 綠地

劃設綠地、綠帶，面積 3.80 公頃。

(十) 加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積 0.41 公頃。

(十一) 抽水站用地

劃設抽水站用地 1 處，面積 0.06 公頃。

(十二) 服務中心用地

劃設工業區內管理服務中心用地 1 處，面積 0.30 公頃。

(十三) 污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地 1 處，面積 4.73 公頃。

(十四) 水溝用地

劃設水溝用地，面積合計 4.39 公頃。

(十五) 墓地

劃設墓地 1 處，面積 3.02 公頃。

#### （十六）電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 3 處，面積 0.07 公頃。

#### （十七）鐵路用地

鐵路用地配合現有縱貫鐵路路線及高速鐵路路權範圍劃設，面積合計 9.87 公頃。

#### （十八）鐵路用地（兼供道路使用）

鐵路用地（兼供道路使用）於 4-2-18M 計畫道路與鐵路用地交流處劃設 1 處，面積 0.07 公頃。

#### （十九）道路廣場用地

依交通需求劃設道路用地，面積合計 119.67 公頃。

### 四、交通系統計畫

交通系統計畫內各層級之道路寬度、長度及起訖點詳見表 2-4 所示。

#### （一）主要道路

- 1.一號道路(臺一號省道):為本計畫區之主要聯外幹道,南往臺南市區,北通新營,計畫寬度 40 公尺。
- 2.一-1 號道路:為本計畫區之外環道路,東接烏山頭交流道,北接六甲都市計畫,計畫寬度 30 公尺。
- 3.一-2 號道路:配合臺南市六甲西側外環道工程(南段銜接南 116 線)之生活圈聯外道路,銜接六甲西側外環道往國道 3 號烏山頭交流道,計畫寬度 30 公尺。
- 4.二-1 號道路:為本計畫區北面東西間之幹道,東接工業區主要道路,向西通往麻豆之主要道路,計畫寬度 24 公尺。
- 5.二-2 號道路:為本計畫工業區之主要道路,計畫寬度 24 公尺。

- 6.三-1 號道路：縱貫本區東側之主要道路，向北通往六甲，南接臺一號省道，計畫寬度 20 公尺。
- 7.三-2 號道路：為本區南端通往烏山頭水庫之主要道路，計畫寬度 20 公尺。
- 8.三-3 號道路：為本區由湖山里向東往烏山頭水庫之主要道路，計畫寬度 20 公尺。
- 9.三-5 號道路：為本區由南端通往隆田都市計畫區之主要道路，西接隆田都市計畫二-1 號道路，東接臺一號省道，計畫寬度 20 公尺。
- 10.四-1 號道路：為本區北面東西間之幹道，東接一-1 號主要道路，西接二-1 號道路之主要道路，計畫寬度 24 公尺。
- 11.四-2 號道路：為本計畫工業區內通往臺一號省道之主要道路，北起四-1 號道路，經過工業區向西接臺一號省道，計畫寬度分別為 18 及 22 公尺。

## (二) 區內道路

配設區內主、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 18 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

## (三) 鐵路

- 1.縱貫鐵路：南北向縱貫鐵路系統。
- 2.高速鐵路：計畫區西北側高速鐵路路線，計畫區內無大眾運輸場站配設。

表 2-2 現行官田都市計畫土地使用面積表

| 項目             |         | 計畫面積（公頃） | 占計畫面積比例（%） | 占都市發展用地比例（%） |
|----------------|---------|----------|------------|--------------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區     | 161.32   | 10.45      | 29.17        |
|                | 商業區     | 9.28     | 0.60       | 1.68         |
|                | 工業區     | 175.01   | 11.33      | 31.65        |
|                | 零星工業區   | 2.23     | 0.14       | 0.40         |
|                | 農業區     | 988.25   | 63.99      | -            |
|                | 私立陽明工商  | 5.76     | 0.37       | 1.04         |
|                | 小計      | 1,341.85 | 86.89      | 63.94        |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地    | 28.44    | 1.84       | 5.14         |
|                | 國小用地    | 7.60     | 0.49       | 1.37         |
|                | 國中用地    | 3.69     | 0.24       | 0.67         |
|                | 零售市場用地  | 1.59     | 0.10       | 0.29         |
|                | 公園、公（兒） | 8.37     | 0.54       | 1.51         |
|                | 兒童遊樂場   | 2.11     | 0.14       | 0.38         |
|                | 綠地、綠帶   | 3.80     | 0.25       | 0.69         |
|                | 運動場用地   | 3.23     | 0.21       | 0.58         |
|                | 停車場用地   | 1.02     | 0.07       | 0.18         |
|                | 抽水站用地   | 0.06     | 0.00       | 0.01         |
|                | 加油站用地   | 0.41     | 0.03       | 0.07         |
|                | 服務中心用地  | 0.30     | 0.02       | 0.05         |
|                | 汙水處理廠用地 | 4.73     | 0.31       | 0.86         |
|                | 水溝用地    | 4.39     | 0.28       | 0.79         |
|                | 墓地      | 3.02     | 0.20       | -            |
|                | 電路鐵塔用地  | 0.07     | 0.00       | 0.01         |
|                | 道路廣場用地  | 119.67   | 7.75       | 21.64        |
|                | 鐵路用地    | 9.87     | 0.64       | 1.78         |
| 鐵路用地兼供道路使用     | 0.07    | 0.00     | 0.01       |              |
| 小計             | 202.44  | 13.11    | 36.06      |              |
| 計畫總面積（1）       |         | 1,544.29 | 100.00     | -            |
| 都市發展用地面積（2）    |         | 553.02   | 35.81      | 100.00       |

註：1.都市發展用地面積不含農業區及墓地。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更官田都市計畫（第三次通盤檢討）案，民國89年06月13日；變更官田都市計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案，民國90年10月26日；變更官田都市計畫（部分農業區為道路用地）案，民國92年03月05日；變更官田都市計畫（配合西拉雅國家風景區管理處行政暨旅遊服務中心建設）計畫案，民國104年07月28日；變更官田都市計畫（部分農業區、住宅區為道路用地）（配合六甲西側外環道工程）案，民國107年12月10日。



表 2-3 現行官田都市計畫公共設施用地明細表

| 項目      | 編號   | 面積    | 位置       | 備註                                    |
|---------|------|-------|----------|---------------------------------------|
| 機關用地    | 機一   | 0.34  | 社區中心區    | 供設置衛生所、分駐所、消防隊等                       |
|         | 機二   | 0.20  | 工業區內     | 中華郵政                                  |
|         | 機三   | 0.10  | 工業區內     | 消防隊                                   |
|         | 機四   | 10.71 | 官田里內農業區  | 供軍事單位使用                               |
|         | 機四-1 | 1.38  | 官田里內農業區  | 供軍事單位使用                               |
|         | 機四-2 | 3.06  | 官田里內農業區  | 供軍事單位使用                               |
|         | 機四-3 | 1.20  | 官田里內農業區  | 供軍事單位使用                               |
|         | 機四-6 | 0.12  | 官田里內農業區  | 供軍事單位使用                               |
|         | 機五   | 11.33 | 官田里農業區內  | 供西拉雅國家風景區管理處及其附屬相關設施使用，原「機四-4」、「機四-5」 |
|         | 小計   | 28.44 |          |                                       |
| 學校用地    | 文小一  | 2.52  | 二鎮里市地重劃區 | 國小預定地                                 |
|         | 文小二  | 2.80  | 二鎮里市地重劃區 | 國小預定地                                 |
|         | 文小三  | 2.28  | 官田里      | 官田國小                                  |
|         | 文中   | 3.69  | 二鎮里市地重劃區 | 國中預定地                                 |
|         | 小計   | 11.29 |          |                                       |
| 公園用地    | 公一   | 1.95  | 二鎮里市地重劃區 |                                       |
|         | 公二   | 1.14  | 湖山里      |                                       |
|         | 公三   | 0.40  | 湖山里      |                                       |
|         | 公(兒) | 4.88  | 湖山里      |                                       |
|         | 小計   | 8.37  |          |                                       |
| 運動場用地   | 運    | 3.23  | 二鎮里市地重劃區 |                                       |
| 兒童遊樂場用地 | 兒一   | 0.20  | 二鎮里西側    |                                       |
|         | 兒二   | 0.20  | 二鎮里南側    |                                       |
|         | 兒三   | 0.19  | 二鎮里市地重劃區 |                                       |
|         | 兒四   | 0.19  | 工業住宅區內   |                                       |
|         | 兒五   | 0.16  | 工業住宅區內   |                                       |
|         | 兒六   | 0.17  | 二鎮里市地重劃區 |                                       |
|         | 兒七   | 0.18  | 二鎮里市地重劃區 |                                       |
|         | 兒八   | 0.20  | 二鎮里市地重劃區 |                                       |
|         | 兒九   | 0.20  | 二鎮里市地重劃區 |                                       |
|         | 兒十   | 0.21  | 官田里      |                                       |
|         | 兒十一  | 0.21  | 官田里      |                                       |
| 小計      | 2.11 |       |          |                                       |
| 綠地、綠帶   | 綠    | 3.80  |          |                                       |
| 零售市場用地  | 市一   | 0.35  | 二鎮里社區中心區 | 零售市場                                  |
|         | 市二   | 0.32  | 二鎮里西南側   | 零售市場                                  |
|         | 市三   | 0.21  | 二鎮里市地重劃區 | 零售市場                                  |
|         | 市四   | 0.24  | 二鎮里市地重劃區 | 零售市場                                  |
|         | 市六   | 0.21  | 湖山里      | 零售市場                                  |
|         | 市七   | 0.26  | 官田里      | 零售市場                                  |
|         | 小計   | 1.59  |          |                                       |
| 停車場用地   | 停一   | 0.31  | 社區中心     |                                       |

| 項目             | 編號   | 面積     | 位置             | 備註         |
|----------------|------|--------|----------------|------------|
|                | 停二   | 0.19   | 二鎮里            |            |
|                | 停三   | 0.22   | 二鎮里市地重劃區       |            |
|                | 停四   | 0.10   | 官田里            |            |
|                | 停五   | 0.20   | 二鎮里北側          |            |
|                | 小計   | 1.02   |                |            |
| 加油站用地          | 油一   | 0.41   | 工業區內           | 中油官工站      |
| 抽水站用地          | 抽    | 0.06   | 工業區內           | 官田工業區抽水站   |
| 服務中心用地         | 服    | 0.30   | 工業區內           | 官田工業區服務中心  |
| 污水處理廠用地        | 污    | 4.73   | 工業區內           | 官田工業區污水處理廠 |
| 水溝用地           | 溝    | 4.39   | 工業區及社區中心<br>周邊 |            |
| 墓地             | 墓    | 3.02   | 機四東側           |            |
| 電路鐵塔用地         | 塔    | 0.07   | 高速鐵路二側         |            |
| 鐵路用地           | 鐵    | 9.87   |                | 縱貫鐵路       |
| 鐵路用地兼供道<br>路使用 | 鐵(道) | 0.07   | 四-2 號道路西側      |            |
| 道路廣場用地         |      | 119.67 |                |            |
| 合計             |      | 202.44 |                |            |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

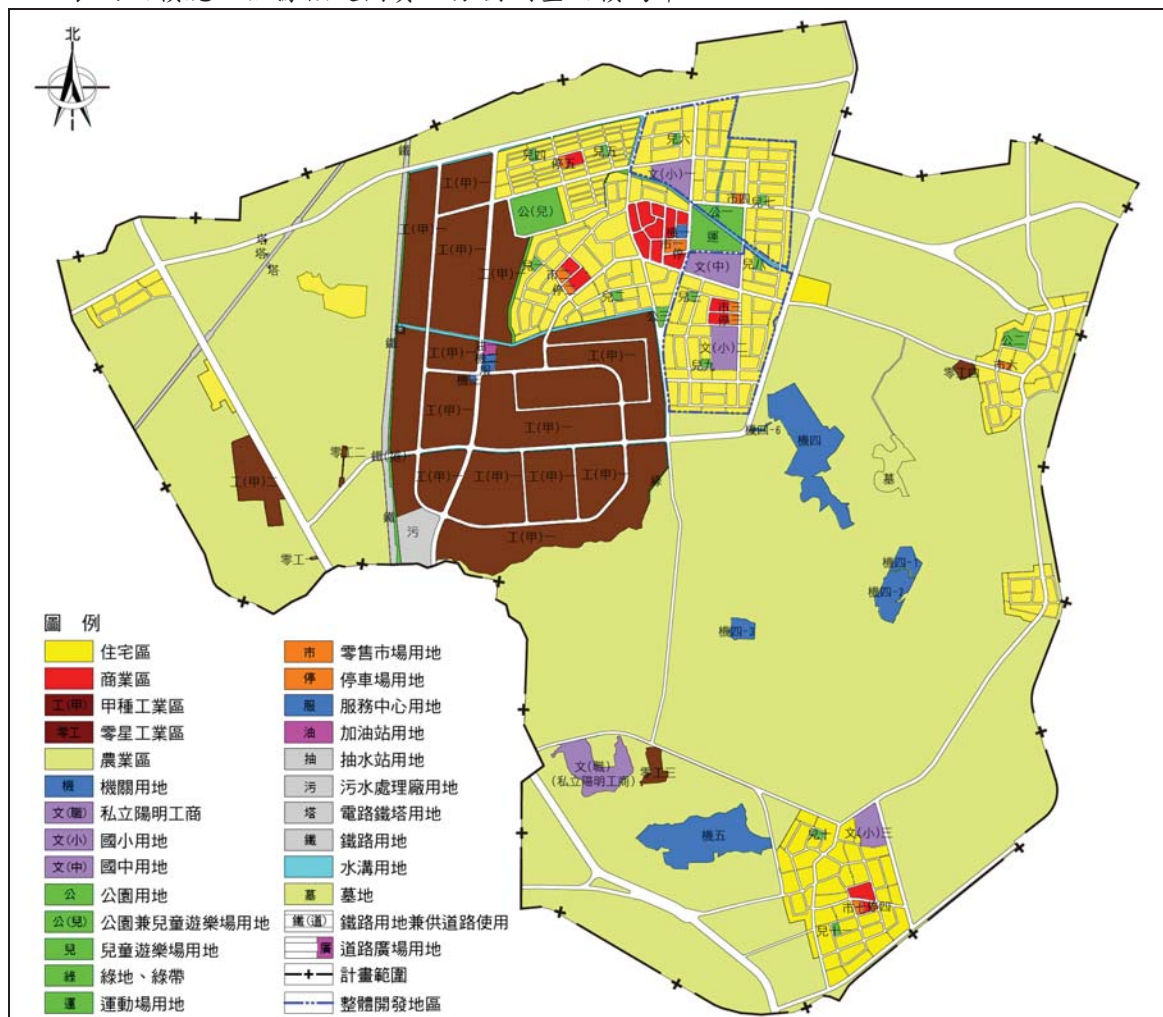


圖 2-1 現行官田都市計畫示意圖

表 2-4 現行官田都市計畫道路用地明細表

|      | 編號    | 寬度 (M) | 長度 (M)         | 起迄點                   | 備註               |
|------|-------|--------|----------------|-----------------------|------------------|
| 主要道路 | 一     | 40     | 3,840          | 自計畫區北端至計畫區南端          | 臺一號省道            |
|      | 一-1   | 30     | 2,436          | 自計畫區東端至計畫區北端          | 計畫區之外環道路         |
|      | 一-2   | 30     | 692            | 自一-1號道路至七-25號道路       | 配合臺南市六甲西側外環道工程增設 |
|      | 二-1   | 24     | 2,217          | 自工業區北側至計畫區西端          |                  |
|      | 二-2   | 24     | 2,160          | 自二-1號道路至計畫區南端         |                  |
|      | 三-1   | 20     | 5,235          | 自計畫區北端至計畫區南端          |                  |
|      | 三-2   | 20     | 660            | 自三-1號道路至計畫區東南端        |                  |
|      | 三-3   | 20     | 150            | 自三-1號道路至計畫區東端         |                  |
|      | 三-5   | 20     | 396            | 自隆田都市計畫二-1號道路北端至臺一號省道 |                  |
|      | 三-5-1 | 20     | 540            | 由三-5號道路接臺一號省道         |                  |
|      | 四-1   | 24     | 1,830          | 自二-1號道路至計畫區東端一-1號道路   |                  |
|      | 四-2   | 22、18  | 3,642          | 自四-1號道路至臺一號省道         |                  |
| 次要道路 | 三-4   | 30     | 1,519          | 自一-1號道路至四-2號道路        |                  |
|      | 四-3   | 18     | 2,826          | 自工業區至官田里              |                  |
|      | 四-4   | 18     | 930            | 自工業區至四-5號道路           |                  |
|      | 四-5   | 18     | 1,464          | 自二-1號道路至四-2號道路        |                  |
|      | 四-6   | 18     | 2,430          | 自四-5號道路至二-2號道路        |                  |
|      | 七-6   | 18     | 590            | 自四-2號道路至一-1號道路        |                  |
|      | 五-1   | 15     | 1,116          | 自四-1號道路至二鎮社區南端        |                  |
|      | 五-2   | 15     | 1,974          | 自四-4號道路至四-2號道路        |                  |
|      | 五-3   | 15     | 1,560          | 自工業區至五-4號道路           |                  |
|      | 五-4   | 15     | 1,845          | 自官田里至計畫區西端            |                  |
|      | 五-5   | 15     | 885            | 自五-4號道路至三-1號道路        |                  |
|      | 五-6   | 15     | 540            | 自五-4號道路至七-23號道路       | 配合西拉雅服務中心增設      |
|      | 六-10  | 15     | 450            | 自臺一號省道至官田里七-23號道路     | 配合西拉雅服務中心拓寬      |
|      | 七-26  | 15     | 100            | 自五-2號道路至三-4號道路        |                  |
|      | 六-1   | 12     | 315            | 自四-2號道路至五-1號道路        |                  |
|      | 六-2   | 12     | 282            | 自六-1號道路至四-3號道路        |                  |
|      | 六-3   | 12     | 1,044          | 自五-1號道路至五-1號道路        |                  |
|      | 六-4   | 12     | 330            | 自六-2號道路至五-2號道路        |                  |
|      | 六-5   | 12     | 1,629          | 自四-3號道路至五-2號道路        |                  |
|      | 六-6   | 12     | 1,629          | 自四-3號道路至四-6號道路        |                  |
|      | 六-7   | 12     | 336            | 自四-2號道路至四-6號道路        |                  |
| 六-8  | 12    | 336    | 自四-2號道路至四-6號道路 |                       |                  |
| 六-9  | 12    | 453    | 自三-1號道路至五-5號道路 |                       |                  |
| 七    | 20、10 |        |                |                       |                  |
| 服務道路 | 8、6   |        |                |                       |                  |
| 人行步道 | 4     |        |                |                       |                  |

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

## 五、整體開發地區

原官田都市計畫辦理第三次通盤檢討時，為加速公共設施用地之取得興闢、促進新社區之開發建設，修訂分期分區發展計畫（變 10 案），將二鎮里尚未發展而宜優先開發建設之住宅社區指定採市地重劃方式開發，惟迄今尚未完成整體開發。其計畫內容及範圍如表 2-5 及圖 2-1 所示。

表 2-5 現行官田都市計畫市地重劃區計畫內容表

| 項目     | 類別      | 面積（公頃） | 比例（%）  |
|--------|---------|--------|--------|
| 土地使用分區 | 住宅區     | 48.98  | 63.23  |
|        | 商業區     | 1.09   | 1.40   |
|        | 小計      | 50.07  | 64.64  |
| 公共設施用地 | 國小用地    | 5.32   | 6.87   |
|        | 國中用地    | 3.69   | 4.76   |
|        | 零售市場用地  | 0.45   | 0.58   |
|        | 公園用地    | 1.95   | 2.52   |
|        | 兒童遊樂場用地 | 0.94   | 1.21   |
|        | 停車場用地   | 0.22   | 0.28   |
|        | 水溝用地    | 0.24   | 0.32   |
|        | 道路用地    | 14.58  | 18.82  |
|        | 小計      | 27.39  | 35.36  |
| 合計     |         | 77.46  | 100.00 |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 六、土地使用分區管制要點

- （一）本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- （二）住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。
- （三）商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 210%。
- （四）住宅區及商業區參加市地重劃者，其容積率分別為不得大於 200% 及 280%。
- （五）甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- （六）私立高級中等學校（目前為私立陽明工商）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- （七）零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。



- (八) 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (九) 學校用地之建蔽率不得大於 40%，國中、國小之容積率不得大於 150%。
- (十) 加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- (十一) 服務中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (十二)

1. 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」辦理。
2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。
  - (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
  - (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(十三) 建築線退縮規定

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

| 分區及用地別        | 退縮建築規定                                       | 備註  |
|---------------|--|---|
| 住宅區           | 自道路境界線至少退縮5公尺建築。                             | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。<br>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。    |
| 商業區           |  |   |
| 工業區           | 自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>二、如有特殊情形者，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。 |
| 公共設施用地及公用事業設施 | 自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。 |   |

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

| 分區及用地別 | 退縮建築規定   | 備註   |
|--------|--|--|
| 住宅區    | 申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。<br>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 |
| 商業區    | 申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。<br>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 |

#### (十四) 停車空間劃設標準

1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報台南縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

| 總樓地板面積              | 停車位設置標準 |
|---------------------|---------|
| 150平方公尺以下(含150平方公尺) | 免設停車位   |
| 超過150平方公尺至250平方公尺   | 設置一部    |
| 超過250平方公尺至400平方公尺   | 設置二部    |
| 超過400平方公尺至550平方公尺   | 設置三部    |
| 每增加150平方公尺，增設一部     |         |

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺，得免設停車位。

3.前項以外地區則依建築技術規則建築設計編第 59 條規定辦理。

4.本條總地板面積計算依建築技術規則建築設計編第 59 條規定辦理。

(十五) 建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。

(十六) 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

## 貳、官田鄉隆田地區都市計畫

### 一、計畫年期及計畫人口

（一）計畫年期：民國 90 年。

（二）計畫人口：計畫人口為 9,000 人，居住密度為每公頃 226 人。

### 二、土地使用計畫

土地使用計畫中各分區面積及分布情形詳見表 2-6 及圖 2-2 所示。

#### （一）住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積 37.45 公頃。

#### （二）商業區

劃設鄰里中心商業區 1 處，面積 2.61 公頃。

#### （三）宗教專用區

劃設宗教專用區供「復興宮」使用，面積 0.08 公頃。

#### （四）甲種工業區、零星工業區

劃設甲種工業區 1 處，面積 18.02 公頃；零星工業區 1 處，面積 0.85 公頃。

#### （五）行政區

配合原鄉公所的遷建及相關機關的集中設置，劃設行政區 1 處，面積 4.19 公頃。



### (六) 倉儲區

劃設倉儲區 1 處，面積 3.47 公頃。

### (七) 電信專用區

原為三號道路北側，商業區西側之「電信事業專用區」，於「變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」變更為「電信專用區」，面積 0.08 公頃。

### (八) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，本次通盤檢討前部分農業區變更為污水處理廠用地（92.05），面積合計 149.75 公頃。

## 三、公共設施計畫

公共設施計畫中各項公共設施項目、面積及分布情形詳見表 2-7 及圖 2-1 所示。

### (一) 機關用地

共劃設機關用地 4 處，其中機五為軍事營區、機六供台鹽使用、機七為警察分駐所、戶政事務所、消防隊等使用，機九供國防部聯勤單位使用，面積合計 13.67 公頃。

### (二) 國小用地

劃設國小用地 1 處，為現有之隆田國小，面積 2.57 公頃。

### (三) 國中用地

劃設國中用地 1 處，為現有之官田國中，面積 4.86 公頃。

（四）運動場用地

劃設運動場用地 1 處，面積 3.57 公頃。

（五）兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 4 處，面積合計 0.75 公頃。

（六）停車場用地

共劃設停車場用地 3 處，面積合計 1.79 公頃。

（七）零售市場用地

劃設零售市場用地 1 處，面積 0.25 公頃。

（八）加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積 0.14 公頃。

（九）綠地

劃設綠地 1 處，面積 0.01 公頃。

（十）水溝用地

依據原官田鄉隆田地區下水道系統計畫，劃設水溝用地，面積 1.91 公頃。

（十一）變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積 0.33 公頃。

（十二）電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積 0.11 公頃。

(十三) 郵政事業用地

劃設郵政事業用地 1 處，面積 0.17 公頃。

(十四) 污水處理廠用地

污水處理廠用地由本次通盤檢討前部分農業區所變更(92.05)，面積 2.25 公頃。

(十五) 鐵路用地

鐵路用地配合現有縱貫鐵路路權範圍、隆田車站及其站房、鐵路、倉庫等用地劃設，面積合計 8.56 公頃。

(十六) 道路、廣場用地

依交通需求劃設道路用地，面積合計 25.70 公頃；廣場用地於隆田車站前後劃設合計 2 處，以供旅客及貨物上下使用，面積合計 0.48 公頃。

四、交通系統計畫

交通系統計畫內各層級之道路寬度、長度及起訖點詳見表 2-8 所示。

(一) 聯外道路

- 1.一號道路(臺一號省道):為本計畫區之主要聯外幹道，南往臺南市區，北通新營，計畫寬度 40 公尺。
- 2.二號道路:為本計畫區東西間之幹道，為東接一號道路向西通往麻豆、佳里之主要聯外道路，計畫寬度除與七號道路交叉之轉彎處寬度較 20 公尺為寬外，其餘均為 20 公尺。
- 3.二-一號道路:為本計畫區南面之東西向聯外幹道，西起自四號道路，跨越縱貫鐵路至計畫區邊界通往臺一號省道，計畫寬度除高架道路部分為 30 公尺外，其餘均為 20 公尺。
- 4.二-二號道路:為本計畫區南面之東西向聯外幹道，東起自四號道路，

西至計畫區邊界，計畫寬度 30 公尺。

5.四號道路：為本計畫區向南通往拔林里之次要聯外道路，計畫寬度 20 公尺。

6.十四號道路：為自一號道路分歧，向北通往官田工業區之主要聯外道路，計畫寬度 24 公尺。

7.八-一號道路：為自八號道路分歧，向西至計畫區邊界，為通往麻豆、佳里之次要聯外道路，計畫寬度 10 公尺。

## （二）區內道路

配設區內主要道路、次要道路、出入道路等。其計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺及 8 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺之人行步道。

此外，於車站前後各劃設車站廣場 1 處，以供旅客及貨物上下使用；道路、廣場面積合計 26.18 公頃。

## （三）鐵路

南北向縱貫鐵路系統，計畫區內配設隆田車站。

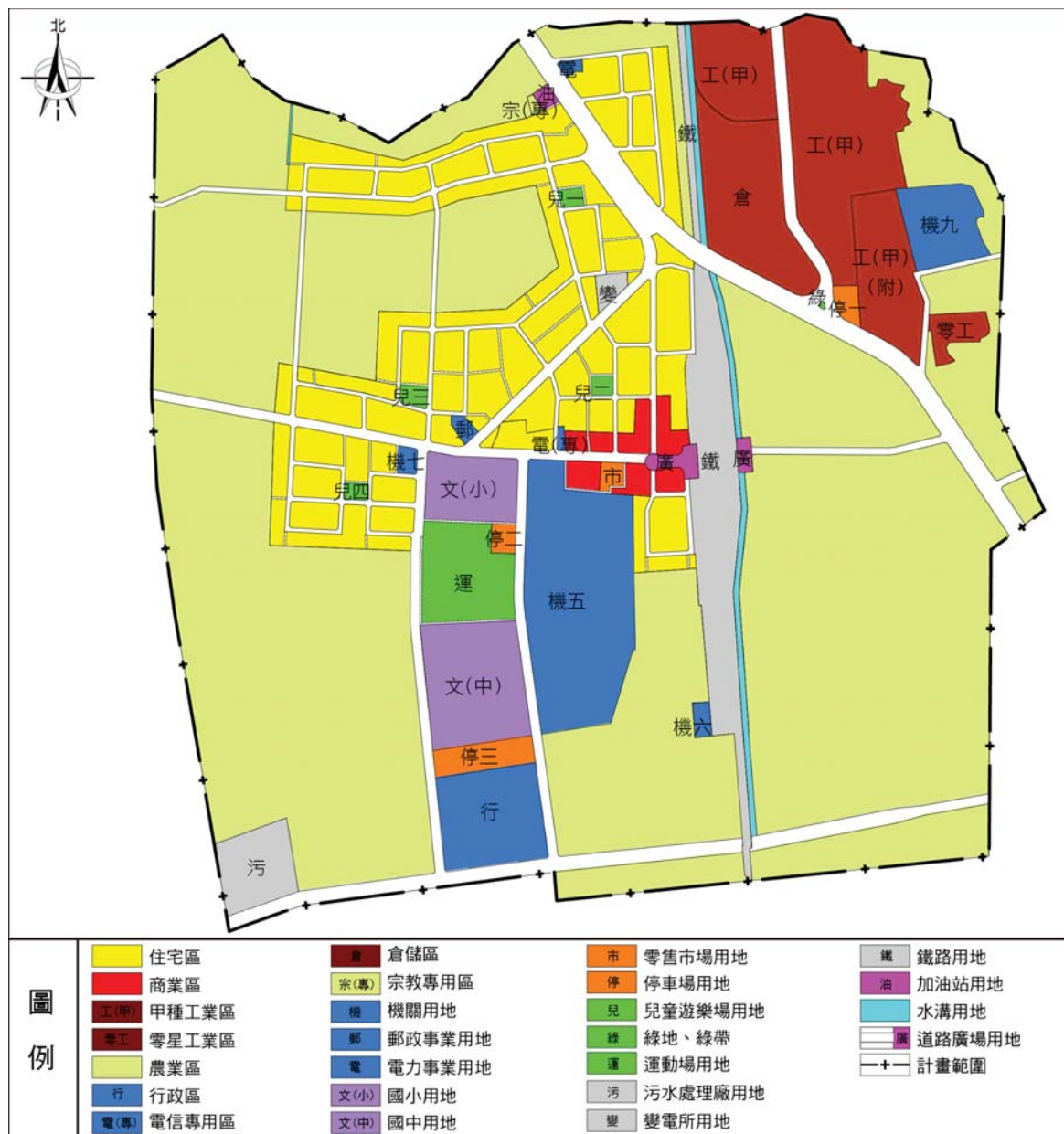


圖 2-2 現行官田鄉隆田地區都市計畫示意圖



表 2-6 現行官田鄉隆田地區都市計畫土地使用面積表

| 項目                         |           | 計畫面積（公頃） | 占計畫面積比例（%） | 占都市發展用地比例（%） |
|----------------------------|-----------|----------|------------|--------------|
| 土地<br>使用<br>分區             | 住 宅 區     | 37.45    | 13.20      | 27.97        |
|                            | 商 業 區     | 2.61     | 0.92       | 1.95         |
|                            | 甲種工業區     | 18.02    | 6.35       | 13.46        |
|                            | 零星工業區     | 0.85     | 0.30       | 0.63         |
|                            | 行 政 區     | 4.19     | 1.48       | 3.13         |
|                            | 農 業 區     | 149.75   | 52.80      | -            |
|                            | 電信事業專用區   | 0.00     | 0.00       | 0.00         |
|                            | 電 信 專 用 區 | 0.08     | 0.03       | 0.06         |
|                            | 倉 儲 區     | 3.47     | 1.22       | 2.59         |
|                            | 宗 教 專 用 區 | 0.08     | 0.03       | 0.06         |
|                            | 小 計       | 216.50   | 76.33      | 49.86        |
| 公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地 | 機 關 用 地   | 13.67    | 4.82       | 10.21        |
|                            | 國 小 用 地   | 2.57     | 0.91       | 1.92         |
|                            | 國 中 用 地   | 4.86     | 1.71       | 3.63         |
|                            | 零售市場用地    | 0.25     | 0.09       | 0.19         |
|                            | 兒童遊樂場用地   | 0.75     | 0.26       | 0.56         |
|                            | 綠 地       | 0.01     | 0.00       | 0.01         |
|                            | 運 動 場 用 地 | 3.57     | 1.26       | 2.67         |
|                            | 停 車 場 用 地 | 1.79     | 0.63       | 1.34         |
|                            | 汗水處理廠用地   | 2.25     | 0.79       | 1.68         |
|                            | 變 電 所 用 地 | 0.33     | 0.12       | 0.25         |
|                            | 郵政事業用地    | 0.17     | 0.06       | 0.13         |
|                            | 電力事業用地    | 0.11     | 0.04       | 0.08         |
|                            | 加 油 站 用 地 | 0.14     | 0.05       | 0.10         |
|                            | 水 溝 用 地   | 1.91     | 0.67       | 1.43         |
|                            | 道路、廣場用地   | 26.18    | 9.23       | 19.56        |
| 鐵 路 用 地                    | 8.56      | 3.02     | 6.39       |              |
| 小 計                        | 67.12     | 23.67    | 50.14      |              |
| 計畫總面積（1）                   |           | 283.62   | 100.00     | -            |
| 都市發展用地面積（2）                |           | 133.87   | 47.20      | 100.00       |

註：1.都市發展用地面積不含農業區。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更官田鄉隆田地區都市計畫（第三次通盤檢討）案，民國90年09月24日；變更官田鄉隆田地區都市計畫（部分農業區為污水處理廠用地）案，民國92年05月23日；變更官田鄉隆田地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案，民國98年09月01日。

表 2-7 現行官田鄉隆田地區公共設施用地明細表

| 項目      | 編號 | 面積    | 位置             | 備註              |
|---------|----|-------|----------------|-----------------|
| 機關用地    | 機五 | 10.64 | 三號道路南側，四號道路東側  | 現有軍事營區          |
|         | 機六 | 0.22  | 計畫區南側，鐵路用地西側   | 一通劃設供台鹽使用       |
|         | 機七 | 0.23  | 隆田國小西側         | 警察分駐所、戶政事務所、消防隊 |
|         | 機九 | 2.58  | 計畫區東側          | 隆田新村，供國防部聯勤使用   |
|         | 小計 | 13.67 |                |                 |
| 學校用地    | 文小 | 2.57  | 四號道路西側         | 隆田國小            |
|         | 文中 | 4.86  | 四號道路西側，運動場南側   | 官田國中            |
|         | 小計 | 7.43  |                |                 |
| 兒童遊樂場用地 | 兒一 | 0.18  | 八號道路南側，九號道路東側  |                 |
|         | 兒二 | 0.18  | 商業區北側          |                 |
|         | 兒三 | 0.22  | 十號道路西側         |                 |
|         | 兒四 | 0.17  | 二號道路南側         |                 |
|         | 小計 | 0.75  |                |                 |
| 運動場用地   | 運  | 3.57  | 隆田國小南側         | 官田區體育公園         |
| 綠地      | 綠  | 0.01  | 隆田酒廠西側         | 現況道路槽化設施        |
| 零售市場用地  | 市  | 0.25  | 三號道路南側         | 零售市場            |
| 停車場用地   | 停一 | 0.33  | 十四號道路東側、一號道路北側 | 隆田酒廠            |
|         | 停二 | 0.30  | 隆田國小南側         |                 |
|         | 停三 | 1.16  | 文中南側，行政區北側     |                 |
|         | 小計 | 1.79  |                |                 |
| 加油站用地   | 油  | 0.14  | 計畫區北側，宗教專用區東側  | 中油隆田站           |
| 水溝用地    |    | 1.91  | 鐵路用地東側         |                 |
| 污水處理廠用地 | 污  | 2.25  | 計畫區西南側         |                 |
| 變電所用地   | 變  | 0.33  | 九號道路東側         | 變電所及臺電備勤宿舍      |
| 電力事業用地  | 電力 | 0.11  | 計畫區北側，一號道路東側   | 臺電服務所           |
| 郵政事業用地  | 郵  | 0.17  | 三號道路北側，二號道路西側  | 中華郵政            |
| 道路、廣場用地 |    | 26.18 |                |                 |
| 鐵路用地    | 鐵  | 8.56  |                |                 |
| 合計      |    | 67.12 |                |                 |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2-8 現行官田鄉隆田地區道路用地明細表

| 編號   | 寬度<br>(M) | 長度<br>(M) | 起迄點                    | 備註            |
|------|-----------|-----------|------------------------|---------------|
| 一    | 40        | 1,470     | 自計畫範圍界北端至東南端           | 主要聯外道路(台一線省道) |
| 二    | 20        | 1,440     | 自八號道路起點至計畫範圍界西端        | 主要聯外道路        |
| 二-一  | 30、20     | 880       | 位於計畫區南面西自四號道路，東至計畫區東界  | 主要聯外道路        |
| 二-二  | 30        | 670       | 位於計畫區南面東自四號道路，西至計畫區西界  | 主要聯外道路        |
| 三    | 20        | 360       | 自火車站廣場前至隆田國小           | 主要區內道路        |
| 三-一  | 20        | 870       | 北自二號道路向南接二-二號道路        | 主要區內道路        |
| 四    | 20        | 915       | 自隆田國小至計畫範圍南端           | 次要聯外道路        |
| 五    | 15        | 64        | 自一號道路末端至計畫範圍東端         | 次要聯外道路        |
| 六    | 15        | 390       | 自後火車站廣場至一號道路末端         | 次要區內道路        |
| 七    | 12        | 375       | 自二號道路向南至火車站廣場          | 次要區內道路        |
| 八    | 10        | 1,020     | 東自二號道路向西轉南接二號道路        | 次要區內道路        |
| 八-一  | 10        | 315       | 東自八號道路，西至計畫範圍界         | 次要聯外道路        |
| 九    | 10        | 330       | 自八號道路至二號道路             | 次要區內道路        |
| 十    | 10        | 510       | 自八號道路至隆田國小對側           | 次要區內道路        |
| 十一   | 10        | 406       | 東自三-一號道路向北接二號道路        | 次要區內道路        |
| 十二   | 10        | 155       | 自火車站廣場向南至住宅區           | 次要區內道路        |
| 十三   | 10        | 120       | 自十二號道路至三號道路            | 次要區內道路        |
| 十四   | 24        | 600       | 自一號道路至計畫範圍界北端          | 主要聯外道路        |
| 十五   | 10        | 355       | 位於機九南側，自東面計畫範圍界向南接一號道路 | 次要區內道路        |
| 出入道路 | 8         |           |                        |               |
| 人行步道 | 4         |           |                        |               |

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

## 五、附帶條件地區辦理情形

本計畫於第二次通盤檢討後，共有 2 處附帶條件變更地區，分別為附帶條件文中用地變更為甲種工業區，及機關用地變更為住宅區兩種類型，其附帶條件內容及辦理情形茲說明如下：

### (一) 附帶條件甲種工業區 (78 年第二次通盤檢討第 13 案)

1. 位置：酒廠東側(官田國中舊址)。
2. 變更內容：國中用地變更為甲種工業區(3.82 公頃)。
3. 附帶條件內容：

(1) 應另行擬定細部計畫 (含配置適當之公共設施用地與擬具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) 該土地必須俟官田國中遷校計畫經教育主管機關核定後始得處份。

4.執行狀況：附帶條件尚未執行，範圍內部分土地現況為原臺南縣政府興建「官田老人養護中心」，及隆田酒廠興建倉庫使用中。

### (二) 附帶條件住宅區 (90 年第三次通盤檢討第 10 案)

1.位置：官田區公所現址。

2.變更內容：機一、機二機關用地變更為住宅區 (0.66 公頃)。

3.附帶條件內容：應另擬定細部計畫，提供百分之四十之停車場用地。

4.執行狀況：附帶條件尚未執行，原機關用地部分現供官田區公所使用。

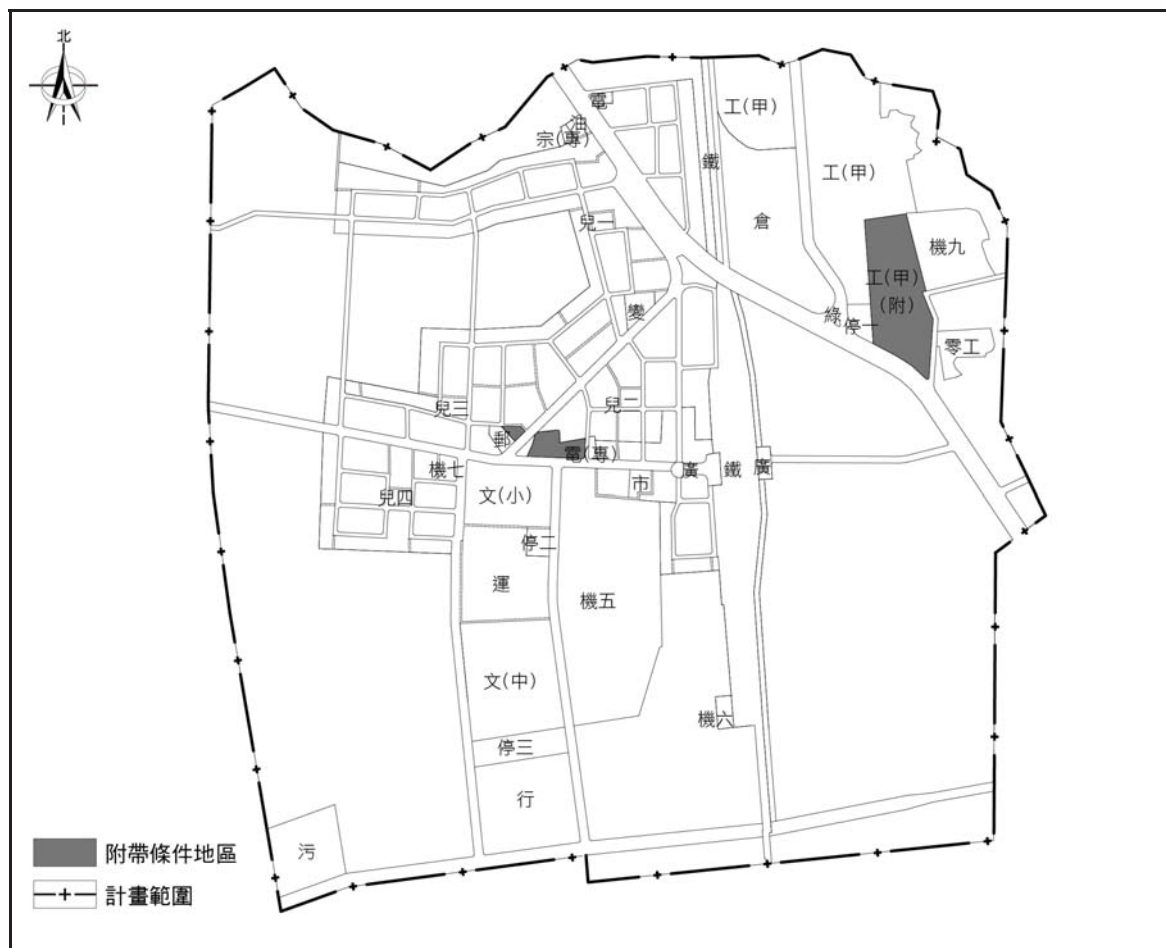


圖 2-3 官田鄉隆田地區都市計畫附帶條件地區示意圖

## 六、土地使用分區管制要點

- (一)本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。
- (二)住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於260%。
- (三)住宅區及商業區，其退縮建築應依下列規定辦理。

| 分區及用地別 | 退縮建築規定   | 備註  |
|--------|--|---|
| 住宅區    | 申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 |
| 商業區    | 申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 |

- (四)住宅區及商業區，停車空間劃設標準依建築技術規則建築設計施工篇地59條規定辦理。
- (五)甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。
- (六)倉儲區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- (七)機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- (八)行政區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- (九)學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
- (十)市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
- (十一)變電所之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。
- (十二)宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。
- (十三)加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。



- (十四) 電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (十五) 郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (十六) 下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊，經提臺南市都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。

| 分區及用地別  | 退縮建築規定  | 備註           |
|---------|---|--------------|
| 甲種工業區   | 前院退縮深度不得小於6公尺，後院及兩側均需退縮4公尺以上建築。                       | 退縮部分得計入法定空地。 |
| 零星工業區   |   |              |
| 倉儲區     |   |              |
| 行政區     | 自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。 | 退縮部分得計入法定空地。 |
| 機關用地    |   |              |
| 電力事業用地  |   |              |
| 電信事業專用區 |   |              |
| 郵政事業用地  |   |              |
| 學校用地    |   |              |

- (十七) 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：
1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
  2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。
    - (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
    - (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- (十八) 建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。
- (十九) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。

### 參、本次通盤檢討範圍現行計畫內容彙整

本次通盤檢討範圍包含原官田都市計畫區及原官田鄉隆田地區都市計畫區，面積合計 1,827.91 公頃，都市發展用地面積為 686.89 公頃，占總面積 37.58 %；其中土地使用分區面積合計 1,558.35 公頃，占總面積 85.25%；公共設施用地面積合計 269.56 公頃，占總面積 14.75%。詳見表圖 2-4 及表 2-9 所示。

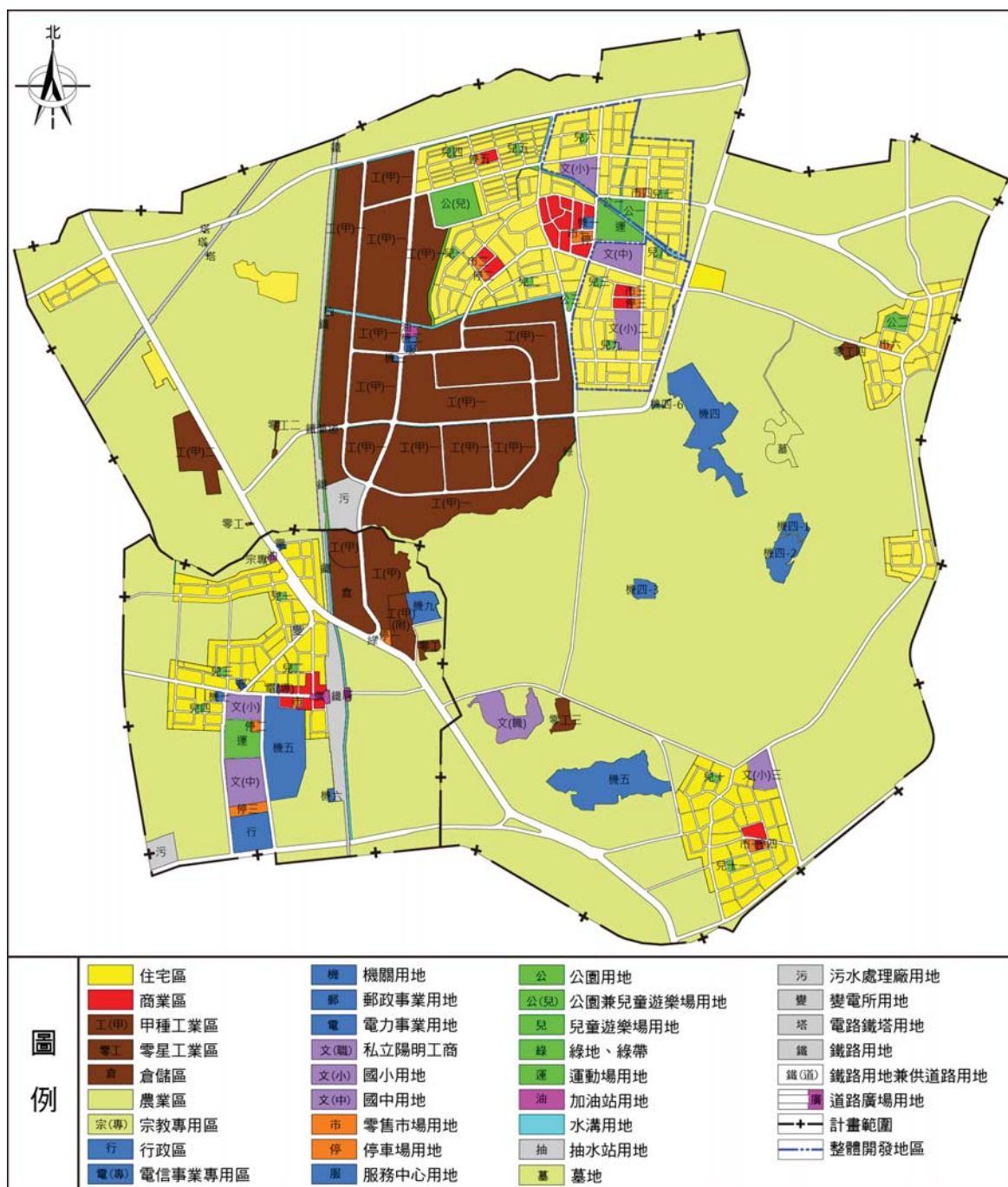


圖 2-4 合併通盤檢討範圍現行計畫示意圖

表 2-9 合併通盤檢討範圍土地使用面積表

| 項目             |          | 計畫面積 (公頃) |             | 合併後現行計畫   |             |              |
|----------------|----------|-----------|-------------|-----------|-------------|--------------|
|                |          | 官田都市計畫    | 官田鄉隆田地區都市計畫 | 計畫面積 (公頃) | 占計畫面積比例 (%) | 占都市發展用比例 (%) |
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區      | 161.32    | 37.45       | 198.77    | 10.87       | 28.94        |
|                | 商業區      | 9.28      | 2.61        | 11.89     | 0.65        | 1.73         |
|                | 工業區      | 175.01    | 18.02       | 193.03    | 10.56       | 28.10        |
|                | 零星工業區    | 2.23      | 0.85        | 3.08      | 0.17        | 0.45         |
|                | 行政區      | -         | 4.19        | 4.19      | 0.23        | 0.61         |
|                | 農業區      | 988.25    | 149.75      | 1,138.00  | 62.26       | -            |
|                | 私立陽明工商   | 5.76      | -           | 5.76      | 0.32        | 0.84         |
|                | 電信專用區    | -         | 0.08        | 0.08      | 0.00        | 0.01         |
|                | 倉儲區      | -         | 3.47        | 3.47      | 0.19        | 0.51         |
|                | 宗教專用區    | -         | 0.08        | 0.08      | 0.00        | 0.01         |
|                | 小計       | 1,341.85  | 216.50      | 1,558.35  | 85.25       | 61.20        |
| 都市<br>發展<br>用地 | 機關用地     | 28.44     | 13.67       | 42.11     | 2.30        | 6.13         |
|                | 國小用地     | 7.60      | 2.57        | 10.17     | 0.56        | 1.48         |
|                | 國中用地     | 3.69      | 4.86        | 8.55      | 0.47        | 1.24         |
|                | 零售市場用地   | 1.59      | 0.25        | 1.84      | 0.10        | 0.27         |
|                | 公園、公(兒)  | 8.37      | -           | 8.37      | 0.46        | 1.22         |
|                | 兒童遊樂場    | 2.11      | 0.75        | 2.86      | 0.16        | 0.42         |
|                | 綠地、綠帶    | 3.80      | 0.01        | 3.81      | 0.21        | 0.55         |
|                | 運動場用地    | 3.23      | 3.57        | 6.80      | 0.37        | 0.99         |
|                | 停車場用地    | 1.02      | 1.79        | 2.81      | 0.15        | 0.41         |
|                | 抽水站用地    | 0.06      | -           | 0.06      | 0.00        | 0.01         |
|                | 加油站用地    | 0.41      | 0.14        | 0.55      | 0.03        | 0.08         |
|                | 服務中心用地   | 0.30      | -           | 0.30      | 0.02        | 0.04         |
|                | 汙水處理廠用地  | 4.73      | 2.25        | 6.98      | 0.38        | 1.02         |
|                | 水溝用地     | 4.39      | 1.91        | 6.30      | 0.34        | 0.92         |
|                | 墓地       | 3.02      | -           | 3.02      | 0.17        | -            |
|                | 變電所用地    | -         | 0.33        | 0.33      | 0.02        | 0.05         |
|                | 電路鐵塔用地   | 0.07      | -           | 0.07      | 0.00        | 0.01         |
|                | 電力事業用地   | -         | 0.11        | 0.11      | 0.01        | 0.02         |
|                | 郵政事業用地   | -         | 0.17        | 0.17      | 0.01        | 0.02         |
| 道路廣場用地         | 119.67   | 26.18     | 145.85      | 7.98      | 21.23       |              |
| 鐵路用地           | 9.87     | 8.56      | 18.43       | 1.01      | 2.68        |              |
| 鐵路用地兼供道路使用     | 0.07     | -         | 0.07        | 0.00      | 0.01        |              |
| 小計             | 202.44   | 67.12     | 269.56      | 14.75     | 38.80       |              |
| 計畫總面積(1)       | 1,544.29 | 283.62    | 1,827.91    | 100.00    | -           |              |
| 都市發展用地面積(2)    | 553.02   | 133.87    | 686.89      | 37.58     | 100.00      |              |

註：1.都市發展用地面積不含農業區及墓地。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 第三章 上位及相關計畫

### 第一節 上位計畫

#### 一、全國國土計畫（內政部，107 年）

##### （一）計畫目標

基於保育利用及管理之需要，根據土地資源特性，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。另外考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求等因素，在符合本法第 20 條規定國土功能分區劃設原則下，予以劃分其他必要分類，以進行適當土地使用管制。

本計畫公告實施後，中央主管機關應依劃設條件研訂國土功能分區圖繪製等相關法規及手冊，以進一步規範細節性、操作性內容，俾直轄市、縣（市）主管機關配合辦理國土功能分區圖劃設作業。

##### （二）影響分析

國土計畫法實施後將以劃設國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區、城鄉發展地區等四大國土功能分區及其細分類，取代現行區域計畫法下之都市及非都市土地制度，各國土功能分區分類原則及優先順序等內容刻由內政部研議中(國土計畫土地使用管制規則(草案))，未來臺南市國土計畫功能分區劃設需遵循其劃設原則指導。

依全國國土計畫之國土功能分區劃設條件及土地使用指導原則，係屬「城鄉發展地區第二類之三」，符合具備具體開發計畫，將循都市計畫法或本法使用許可程序辦理，供作城鄉發展建設之地區。計畫範圍內涉及農業區部分，考量內政部及行政院農業委員會對於優良農田之定義及圖資仍待協商，俟臺南市國土計畫確認農業發展地區第五類具體劃設範圍後，於後續辦理通盤檢討作業時再配合檢討變更。



## 二、臺南市國土計畫（報部審議版）（臺南市政府，109年3月）

### （一）計畫目標

1. 保育臺南市東側山脈、西側海域海岸資源與明智利用：依據「全國國土計畫」揭櫫之「安全、有序、和諧」國土空間發展目標，朝向涵養、保全、調適及永續土地利用，同時回應全球氣候變遷之環境挑戰。
2. 建構臺南市宜居都會與集約發展：臺南市都會核心分布於北臺南之大新營都會、中臺南之大南科都會、南臺南之府城都會、西臺南之大佳里都會，藉由建構大眾運輸系統、檢討閒置土地活化再生、健全公共設施建設等，挹注城鄉活力，落實集約發展。
3. 引導產業用地良善發展：臺南市工業及產業園區沿國道 1 號、3 號、臺 17 分布形成中央產業鏈走廊，藉由引導產業空間群聚發展提升產業競爭力，避免產業腹地供需失調，推動產業有序與良善發展。
4. 保護農業生產環境，實踐農地多元價值：因應氣候變遷導致之糧食安全挑戰及臺南市一級產業多元化發展，以臺 17 省道以西為農漁增值及濱海文化遊憩空間，以國道 3 號以東為休閒農業與生態旅遊空間，以國道 3 號至臺 17 省道間之非都會及產業用地平原，為重要農業生產空間。

### （二）影響分析

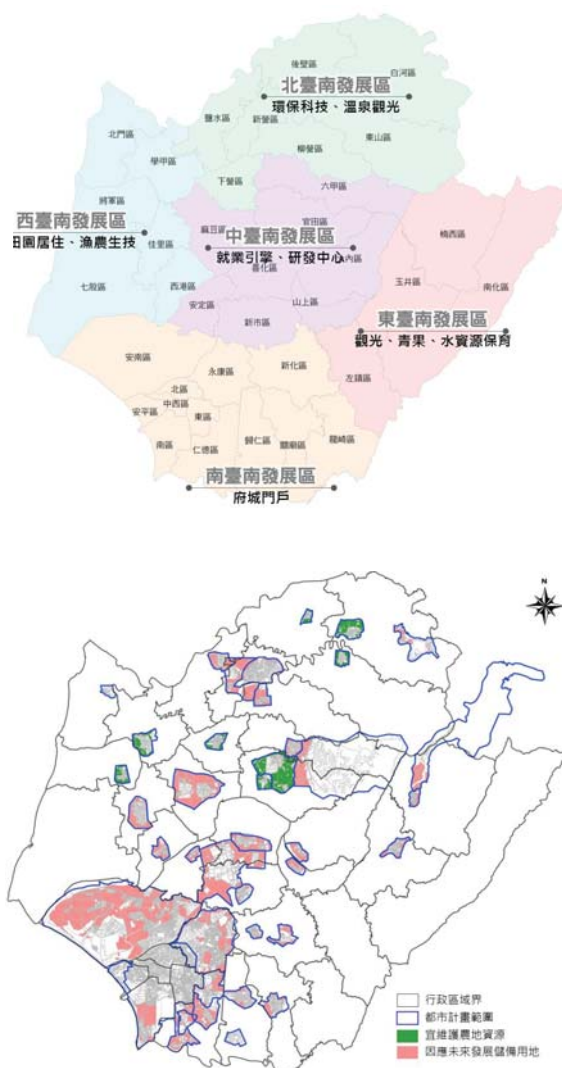
臺南市國土計畫以「臺南宜居城」之發展願景，打造「一都-大眾運輸環行都會」、「雙科-南部科學園區與綠能科學」、「三心-臺南都心、北臺南副都心、中臺南副都心」、「四鏈-海線珍珠鏈、山線翡翠鏈、古城文創鏈、產業智慧鏈」、「五區-北臺南、中臺南、南臺南、西臺南與東臺南發展區」之臺南新發展藍圖。





本計畫區位屬新營、南科兩大都會之中心，於城鄉空間發展面向，延續「臺南市區域計畫(草案)」之生活圈內容及依據臺南市各地區發展現況酌於調整生活圈劃分，並參考全國國土計畫所指導都市劃分層級(一般市鎮都市生活機能完整性、服務可及性)，計畫區與周邊六甲、大內、山上、新市、善化、安定、麻豆屬中臺南地區，定位為就業引擎、研發中心，以南科及樹谷園區為主，活絡高科技產業群聚區位；計畫區則以官田工業區及周邊整體開發地區作為國道 1 號中央走廊之產業鏈結、住居生活、休閒服務等支援節點。

農地資源保護面向，計畫區農業區屬第一類城鄉發展地區、第五類農業發展地區（都市計畫農業區），並指認為宜維護農地資源，除因應重大建設、配合都市計畫，應儘量維持為農業區，保留農業生產使用。



### 三、修正全國區域計畫（內政部，民國 106 年 5 月）

#### （一）計畫修正重點

本案修正案重點包含：檢討修正全國農地需求總量、直轄市、縣(市)農地宜維護總量及農地使用管制指導原則等相關內容；訂定區域性部門計畫，包含產業發展、運輸系統、公共設施、觀光遊憩及環境保護設施等，分別研訂發展目標及願景、發展預測、課題分析、空間發展策略及空間發展構想；建立「計畫地區平均容積率」機制，納入既有都市計畫通盤檢討及新訂或擴大都市計畫作業，作為制定都市土地使用管制內容之依據；檢

討環境敏感地區項目及其土地使用指導原則。

第 1 級環境敏感地區新增「活動斷層兩側一定範圍」、「一級海岸保護區」、「國際級重要濕地、國家級重要濕地之核心保護區及生態保育區」、「重要聚落建築群」、「重要文化景觀」、「重要史蹟」、「水下文化資產」及「優良農地」；第 2 級環境敏感地區新增「淹水潛勢」、「土石流潛勢溪流」、「前依『莫拉克颱風災後重建特別條例』劃定公告之『特定區域』，尚未公告廢止之範圍」、「二級海岸保護區」、「國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區以外分區、地方級重要濕地之核心保護區及生態復育區」、「聚落建築群」、「文化景觀」、「史蹟」及「優良農地以外之農業用地」。

1.計畫範圍：計畫範圍包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。

(1) 陸域部分：包括臺北市、新北市、臺中市、臺南市、高雄市、桃園市、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣、澎湖縣、金門縣、連江縣、基隆市、新竹市、嘉義市等，計 6 直轄市、16 縣(市)。

(2) 海域部分：臺灣本島及已公告領海基線之相關島嶼，係自己登記土地外圍之地籍線起至領海外界線間(包括潮間帶、內水、領海範圍)未登記水域；其他未公告領海基線者，則係自己登記土地外圍之地籍線起，至該地區之限制、禁止水域範圍。

2.計畫年期：現行計畫年期為民國 115 年。

## (二) 計畫目標

- 1.廣續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。
- 2.配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。
- 3.加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。
- 4.確保農地總量，並維護糧食生產環境。
- 5.整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。
- 6.檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。
- 7.落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。

8.擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

### （三）影響分析

- 1.全國國土計畫及直轄市、縣(市)國土計畫後續將以取代現行全國區域計畫及直轄市、縣(市)區域計畫，且於國土功能分區圖公告時，區域計畫法不再適用，屆時全國區域計畫將配合辦理廢止。
- 2.都市計畫主管機關應考量未來人口成長、各區空間活動強度分布、公共設施容受力及土地環境適宜性因素，建立「計畫地區平均容積率」機制，納入既有都市計畫通盤檢討及新訂或擴大都市計畫作業，作為指導制定都市土地使用管制內容之依據；都市計畫人口數，應優先考量環境容受力，就各該縣(市)範圍之資源條件評估可承載之人口數，並與人口移動與土地使用之關聯性等因素納入綜合分析後予以推估。本計畫得參酌平均容積率概念，作為相關計畫人口或土地使用推估之理論參數依據，並考量現況及計畫年期可承載總量，核實推估計畫人口。
- 3.基於維護糧食安全目標，都市計畫農業區都市計畫農業區如經農業主管機關確認具農業生產條件或仍屬供農業生產使用者，除各該直轄市、縣(市)區域計畫另有規定者外，應儘量維持為農業區，以確實控管「宜維護農地資源面積總量」；至其他農業用地則得依都市及產業發展需求，通盤檢討變更為其他適當使用分區。本計畫應訂定兼顧生產就業與環境永續之發展原則，並依據主管機關需求，預留未來產業發展及未登記工廠輔導搬遷所需產業用地及使用彈性。
- 4.為避免都市計畫工業區變更案件不斷增加，及避免個案變更案對都市發展造成衝擊，直轄市、縣(市)區域計畫應就全市(縣)產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略等研擬整體產業構想，以為工業區指導原則。本計畫因應長期產業用地發展需求，應參酌「臺南市產業發展暨工業區變更策略案(內政部民國107年1月4日備查)」作為產業發展地區檢討原則。

#### 四、臺南市區域計畫（草案）（臺南市政府，103年）

##### （一）計畫目標

參酌各先進國家之經驗及作法，未來之區域空間發展，應基於環境永續發展與資源保育、利用跨區域治理平臺以及區域合作之夥伴關係提升城市之競爭力。故在此前提之下，臺南市區域計畫便須完成臺南市之自然生態資源、歷史人文資源、土地使用現況、交通運輸結構、指認環境敏感地區等事項，整合並分析所有資料，以達成下列目標：

- 1.以區域性的整體規劃思考，研提大臺南未來整體空間發展策略，以做為各地區之發展指導原則，提升總體競爭力並帶動周邊區域發展。
- 2.落實地方治理精神，建構藍圖引導地方發展，並彈性因應全球經濟及多元社會之發展變遷。
- 3.有效利用臺南市之土地並分配地區資源，健全臺南市產業之經濟永續發展，並完善保育生態環境。
- 4.藉由直轄市級區域計畫委員會之設置成立，合理引導地方之土地開發，使空間合宜並且有次序之發展。

##### （二）發展政策綱領

- 1.連結國際與區域：單就南部區域而言，一個多中心的都會區已經逐漸浮現，惟個別的節點(都市)之規模及資源尚不足形成國際節點，但業已於區域中肩負不同的功能，並可以利用交通路網將空間連續化。
- 2.縣市合併空間再結構、發展核心新佈局：目前臺南市的核心理區大致以原臺南市周邊、新營地區為兩大核心理區，但於縣市合併後，須考量整體空間所產生的結構性改變，研訂適地適性、城鄉共榮的發展策略為計畫之首要目標。
- 3.都市機能之提升：面對產業挑戰與升級，地區交通瓶頸紓解，環境與經濟拉鋸的考量，以及都市計畫區的整併或新訂擴大。
- 4.安全都市之建構：安全移居都市指的是安全的環境、便利的環境、健康的環境以及舒適的都市，在達到上述目標的前提之下，配合產業的



發展、居住土地的供給、可及性高的交通系統已吸引人口居住。

(三) 影響分析

- 1.於區域治理角度，計畫區空間定位屬曾文發展區，故於都會區域發展面向，應依循緊密城市趨勢，探討都市計畫區之整併議題；在產業發展面向，應著重環境敏感地維護及傳統產業升級；在觀光遊憩面向，則可透過文化景觀敏感地區之指認，串連及整合觀光遊憩系統。
- 2.依據本計畫預測民國 115 年產業用地變量，官田區各級產業土地面積仍有增加之空間，故計畫區產業發展策略上，應藉由園區內研發機構（如工研院南分院），增進產、學、研合作機會，提升園區創新研發之具體效益及形象。

| 總體空間                         | 規劃面向 | 南市政策           | 空間定位                             | 區計部門    | 衍生議題                                   |
|------------------------------|------|----------------|----------------------------------|---------|--|
| <b>T</b> ransferring<br>生活轉型 | 生活   | 便捷<br>智慧<br>低碳 | 府城發展區<br>南科發展區<br>新營發展區<br>新豐發展區 | 運輸系統計畫  | 都市交通縫合<br>國際門戶建立                       |
| <b>A</b> djusting<br>城鄉調適    |      | 文化<br>溫暖<br>觀光 | 府城發展區<br>新營發展區<br>南科發展區<br>新豐發展區 | 公共設施計畫  | 災害潛勢地區防災滅災整備<br>都會區公園綠化倍增              |
| <b>I</b> nvesting<br>科技投資    | 生產   | 投資<br>農業<br>便捷 | 南科發展區<br>新營發展區<br>曾文發展區<br>北門發展區 | 都會區發展計畫 | 緊密城市、生態城市<br>都市計畫區之整併及擴大<br>新市政中心區位選定  |
| <b>N</b> eoteric<br>農漁創新     |      | 農業<br>投資<br>溫暖 | 玉井發展區<br>北門發展區<br>新營發展區<br>曾文發展區 | 產業發展計畫  | 農業振興策略<br>生產敏感地區維護<br>傳統工業升級<br>科技產業扶植 |
| <b>A</b> esthetic<br>自然美學    | 生態   | 親水<br>低碳<br>觀光 | 玉井發展區<br>新化發展區<br>北門發展區<br>府城發展區 | 觀光遊憩計畫  | 文化景觀敏感地區<br>觀光遊憩系統串連與整合                |
| <b>N</b> on-disaster<br>防災減災 |      | 安全<br>智慧<br>低碳 | 新化發展區<br>北門發展區<br>府城發展區<br>新豐發展區 | 環境保護計畫  | 生態敏感地區限制<br>環境容受力分析                    |
|                              |      |                |                                  | 防災計畫    | 災害敏感地區管制<br>災害潛勢分析                     |

| 臺南市區域計畫(草案)指導   | 臺南市國土計畫(報部審議版)對臺南市區域計畫(草案)之影響   | 本次通盤檢討因應   |
|---|---|--|
| 官田區空間定位上與新營、鹽水、白河、柳營、後壁、東山、下營、六甲等屬新營生活圈，於都會區域發展面向，應依循緊密城市趨勢，探討都市計畫區之整併議題。 | 於「臺南宜居城」之發展願景下，打造一都、雙科、三心、四鏈、五區之臺南新發展藍圖，官田區位屬新營、南科兩大會都之中心，與周邊六甲、大內、山上、新市、善化、安定、麻豆屬中臺南地區。延續臺南市區域計畫(草案)及臺南市政方向，展望未來大臺南發展格局，汲取全球城市發展趨勢及經驗，以南科及樹谷園區為主，定位為「就業引擎、研發中心」，活絡高科技產業群聚區位；官田區則以官田工業區及周邊整體開發地區作為國道 1 號中央走廊之產業鏈結、住居生活、休閒服務等支援節點。 | 民國 99 年臺南縣、市合併升格為直轄市，消彌原縣、市之間行政區界之藩籬及都市治理機制之差異；而官田區在原臺南市六行政區及新營區南、北二大核心發展區塊之牽引下，需重新審視周邊地區之共生與競合關係。故針對上位計畫指導，本計畫提出官田、隆田二計畫區各項人口、土地使用、公共設施、交通系統之 |





| 臺南市區域計畫（草案）指導 | 臺南市國土計畫（報部審議版）對臺南市區域計畫（草案）之影響   | 本次通盤檢討因應  |
|---------------|---|---|
| 憩系統。          | 埤塘生態景觀」觀光軸帶，透過觀光遊憩設施改善、觀光事業招商活化等策略，強化觀光發展潛力、提供多元旅遊服務據點、營造地區特有主題意象，並吸引民間挹注，創造觀光資源。 | 更為藝文設施用地；後續可搭配文創工作坊、農業市集等產學、產銷軟體策略帶動大眾運輸場站周邊商業行政、觀光休閒之多元發展，並串聯未來西拉雅旅遊服務中心，形塑區內文化觀光發展軸帶。 |

## 五、臺南縣（市）合併改制計畫（核定本）（臺南市政府，99年）

### （一）改制後大臺南都會區域發展定位影響

- 1.以臺南市為區域中心，搭配新營、玉井、麻豆、永康等地方中心，以「實質生活圈」為概念共同建設關聯設施，透過機能分擔和功能互補來達成生活圈內各地方的均衡發展。
- 2.都會發展搭配已逐步成型的高科技產業（南科、南科工、永康科工及柳科）、製造業、觀光休閒產業與農產，沿主要發展軸帶（臺南-永康-新市-善化安定、臺南-仁德-歸仁-關廟），配合產業、居住、交通、觀光等實際需求，進行詳盡的都市計畫與區域計畫通盤檢討。
- 3.透過城鄉整體規劃，均衡發展建設，擴大都會服務機能，促進大臺南地區的發展，已擴大在全球城市的能見度，塑造直轄市成為「生產、生態與生活」三生一體的永續城市目標。

### （二）影響分析

以實質生活圈為概念建設關聯設施，透過機能分擔和功能互補達成生活圈內均衡發展。而都會發展搭配的高科技產業、製造業、觀光休閒產業與農產，沿主要發展軸帶（臺南-永康-新市-善化安定、臺南-仁德-官田-關廟）進行檢討。

## 六、修訂臺南市景觀綱要計畫（臺南市政府，101年）

### （一）計畫目標

本計畫以景觀空間發展脈絡的掌握為核心手法，將臺南市的山、河、海、城、田等優厚景觀條件，以全面性、策略性與整合性的角度整合全市資源，保全完善的景觀風貌，並且以其優勢帶動地方永續發展，延續並落實景觀風貌整合策略以及永續發展之精神。

### （二）影響分析

官田區位於烏山頭風景特定區，擁有豐富的自然綠水資源，包括曾文溪、嘉南大圳及其支流形成之水域網絡，嘉南大圳更串聯至烏山頭水庫成為臺南特有的「山海圳綠水廊道」，形塑本區絕佳農業生產灌溉資源。計畫區內亦有葫蘆埤濕地、菱角地景等景觀資源，為南瀛水鄉景觀區重要之農業生產及水鳥生態基地。

## 第二節 相關建設計畫

### 一、西拉雅國家風景區建設計畫（97~100 年）

計畫目標為復育、保育及教育「三育」並行。透過產業再造、地景保全、行銷推廣、休閒長住及水博園區設置，建設西拉雅地區成為以水態、產業、文化及具台灣原鄉特色之國際旅遊基地，營造西拉雅國家風景區為「平埔文化及美食特色之旅遊勝地」。並因應西拉雅國家風景區管理處目前仍使用原臺南縣政府白河風景區管理所作為其行政辦公廳舍及遊客中心，亟需興建永久行政中心及管理站指揮系統，於民國 104 年 7 月 29 日公告發布實施「變更官田都市計畫(配合西拉雅國家風景區管理處行政暨旅遊服務中心建設)案」，選定「機四-4」、「機四-5」等 2 處機關用地作為西拉雅行政及旅遊服務中心新址。

### 二、官田鄉葫蘆埤景觀工程（98 年）

加強觀光資源開發，結合歷史文化資源，透過社區營造，建立城鄉新風貌。而「葫蘆埤」人文休閒生態博物園開發，讓台南成為產業、休閒與文化兼備的生活大縣。

### 三、臺南縣曾文溪流域整體建設計畫

本計畫係以曾文流域之河川景觀營造為主軸，整合河川生態、社會人文、歷史文化與觀光旅遊等資源，配合社區總體營造，結合區域城鄉發展規劃，建立親水帶狀空間並研擬永續發展之構想與方向。

### 四、臺南市工業區總顧問委託技術服務案（101 年）

本計畫調查整理臺南市內產業結構與發展、工業區現況等調查統計及分析，並針對老舊或未開發工業區公共設施之興闢或更新工程有專業之分析，以期解決轄內部分工業區長期發展困難、厚實產業能力，並訂定地方產業發展策略引導產業發展。官田區位屬臺南市產業分布黃金三角區（安南區、仁德區、善化區）之外圍節點，故應結合周邊南科特定區並提升產業競爭力，透過擴大產業鏈價值以強化官田產業發展。



### 五、臺鐵捷運化政策（94 年）

為臺灣鐵路管理局改善西部幹線路段中短途運輸之計畫。藉增設通勤車站、加開電車等方式，提供鐵路沿線都會區及週邊城鎮便捷運輸服務。臺鐵隆田車站位於計畫區中心，故透過臺鐵捷運化政策，提高整體通勤旅次及活動人口連絡，為帶動大眾運輸場站周邊導向發展之契機。

### 六、國道 3 號增設柳營交流道工程（96 年）

國道 3 號柳營交流道為位於台南市柳營區，係為改善柳營科技工業區聯外交通而增設，業於 2014 年 6 月竣工，並於 2014 年 7 月 19 日啟用。增加柳營區、東山區、六甲區及官田區間交通旅次可及性。

### 七、臺 61 線至國道 1 號段建設計畫（98~103 年）

臺 84 東西向快速道路北門玉井線，西起北門區臺 61 線西濱快速公路，東至玉井區玉井端接臺 20 線省道，至麻豆系統交流道銜接國道 1 號，為本計畫區串聯大臺南東西向軸帶及南北向國道系統之重點交通建設，業於 103 年 9 月 27 日全線通車。



圖 3-1 相關重大建設計畫分布示意圖



## 第四章 發展現況分析

### 第一節 自然環境

#### 一、氣候

臺南市年平均降雨日數 94.8 日，5 至 10 月為雨季，11 月至翌年 4 月為旱季，降雨型態則以熱雷雨及颱風雨為主，屬於夏季濕熱冬季乾燥之熱帶季風氣候。風向部分，冬季之風向趨勢較夏季明顯，以北風為主；夏季風向較無一致性，明顯位於較無聚落散佈之東部，應為都市熱島效應造成熱對流加劇之影響。

#### 二、地形及地勢

官田區境內為平原地形，高度多在海拔 100 公尺以下，顯示其地勢平坦。整體而言，地勢由西向東緩慢增加，最高海拔為 231 公尺，除東側烏山頭水庫達六級坡，其餘地區多為三級坡以下；計畫區皆分布於海拔 50 公尺以下高度及一至三級坡度範圍，地勢亦為西向東漸增，相關地形及坡度分布詳圖 4-1、4-2。

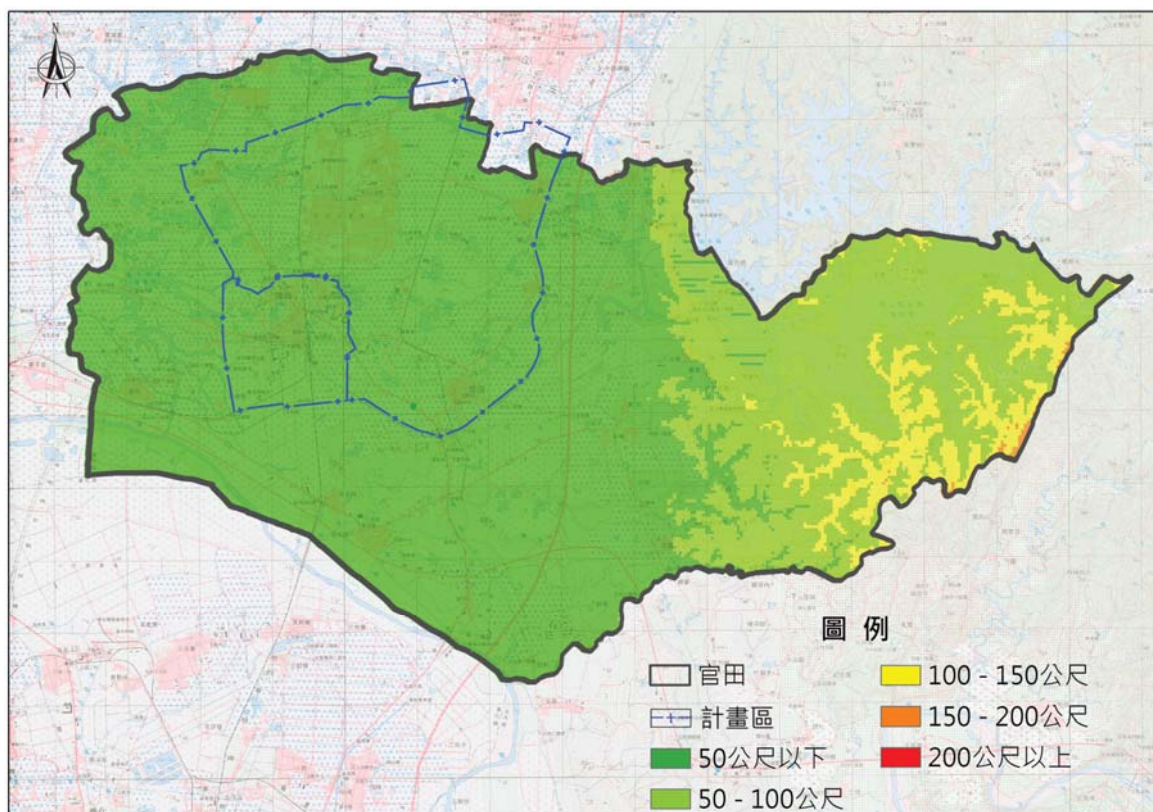


圖 4-1 官田區地形示意圖

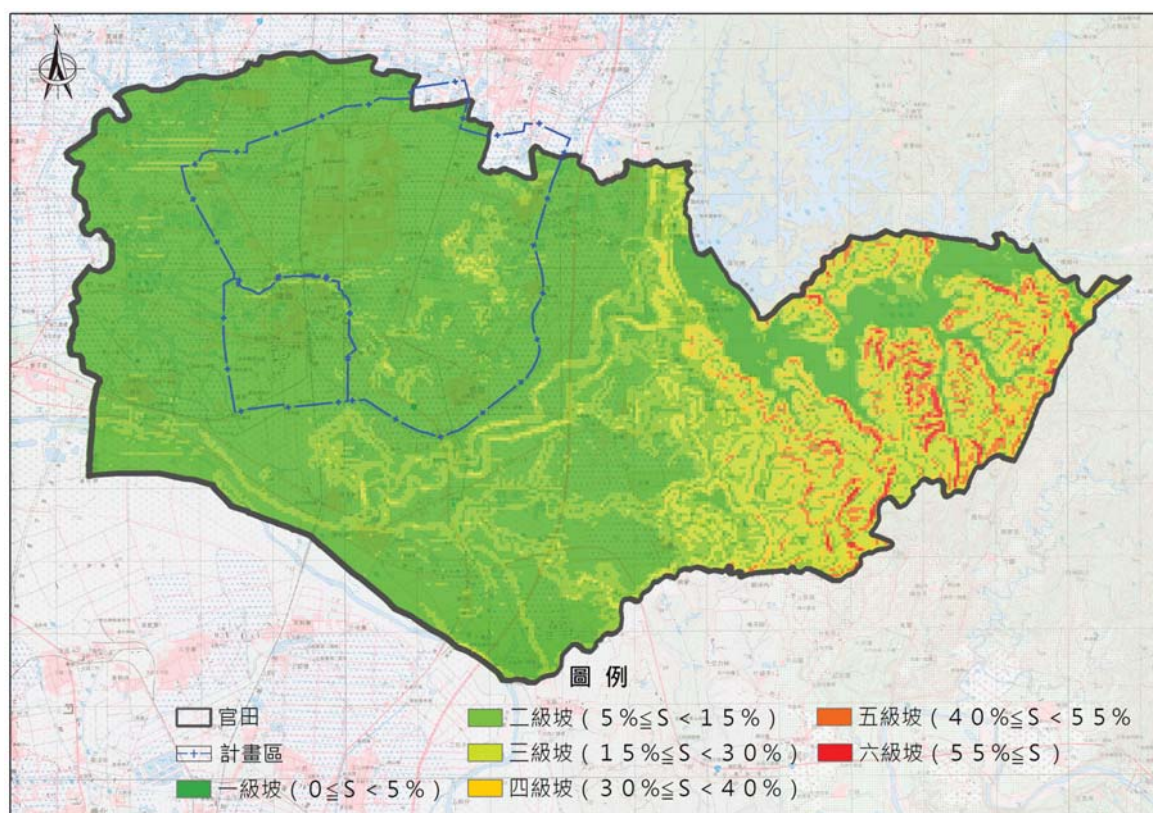


圖 4-2 官田區坡度分布示意圖

### 三、水文

境內南側屬曾文溪流域，年逕流量豐沛但分布不均，計畫區東側鄰接烏山頭水庫，每日供水量約 40 萬噸，為臺南、高雄地區重要民生與灌溉用水來源，計畫區南側另有嘉南大圳流經及西側樹林埤、葫蘆埤（舊名番子田埤）2 處埤塘，提供嘉南區域農田灌溉使用，計畫區內相關水文分布示意圖詳圖 4-3。

### 四、環境敏感地

經圖 4-4~圖 4-11 環境敏感圖資套疊分析結果顯示，官田區地勢平坦，且東側為烏山頭水庫，計畫範圍內主要為地表水補助及洪水平原敏感地，及零星優良農田、地質災害、淹水潛勢敏感地，整體而言應著重水資源保育及水患防範，並盡量保護農業生產用地安全，兼顧都市發展及生態保育。

### 五、歷史災害概述

依據民國 90 年至 103 年災害歷史統計得知，官田區除 97 年卡玫基颱風及 98 年莫拉克颱風帶來極端性降雨，導致地勢較低之渡頭里聚落淹水外，其餘地區均無淹水災情，近年亦無重大淹水災情發生。

#### （一）卡玫基颱風

民國 97 年 7 月 16 日侵臺，夾帶破紀錄的超大豪雨，造成官田區等 10 行政區淹水，水深 0.3~2 公尺深，急水溪差 10 公分溢堤。

#### （二）莫拉克颱風

民國 98 年 8 月 8 日侵臺，造成大臺南地區包括官田區等 22 行政區嚴重淹水，單日雨量超過 400mm，水淹期間 2 日始為趨緩。



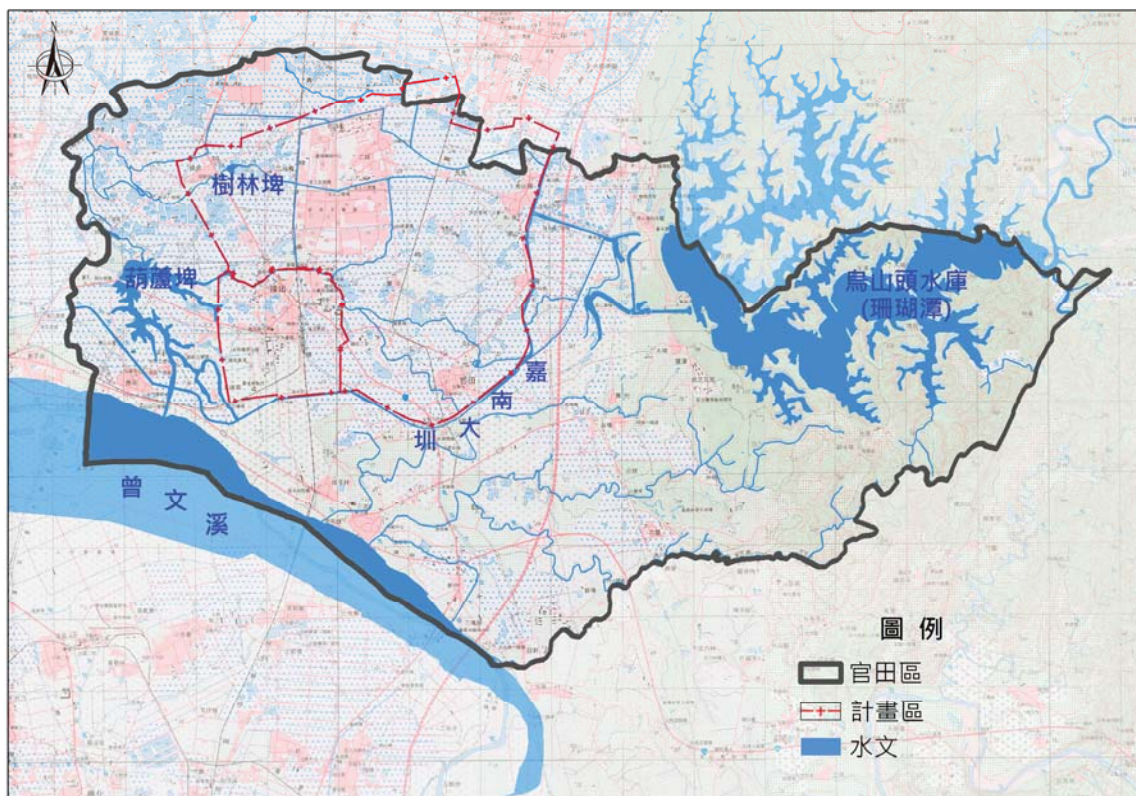


圖 4-3 官田區水文分布示意圖

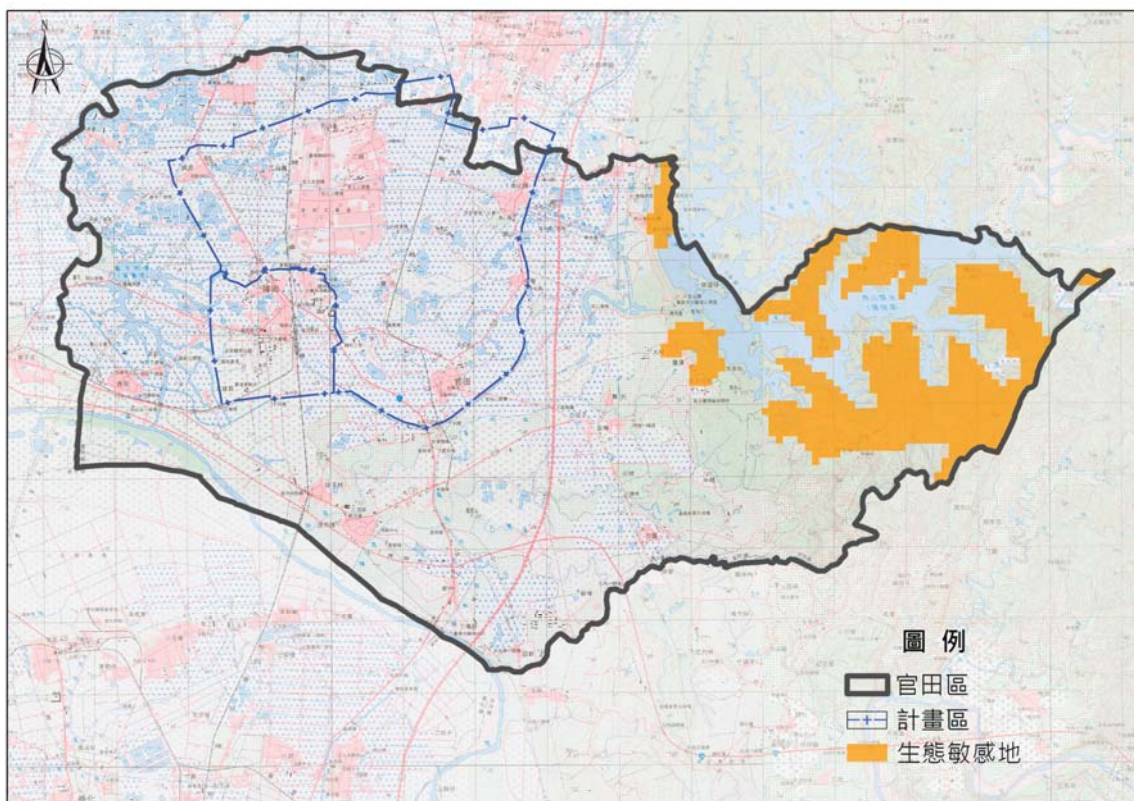


圖 4-4 生態敏感地示意圖



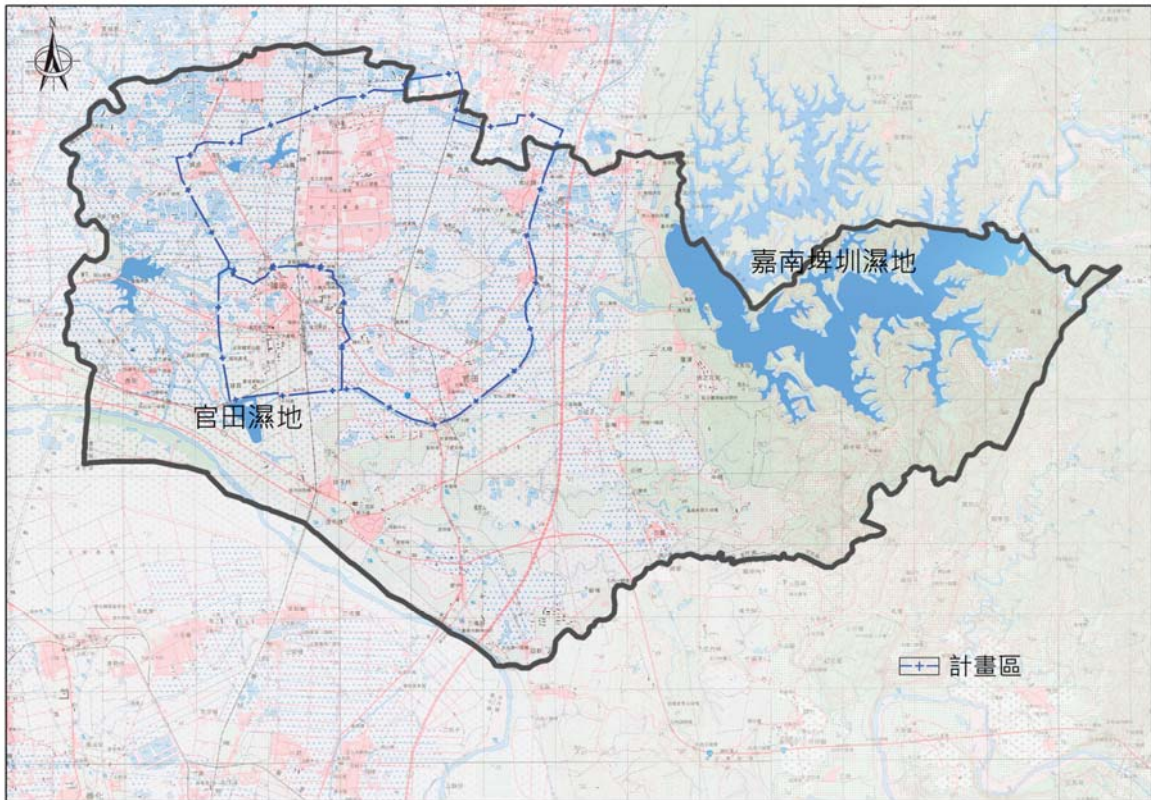


圖 4-5 濕地示意圖

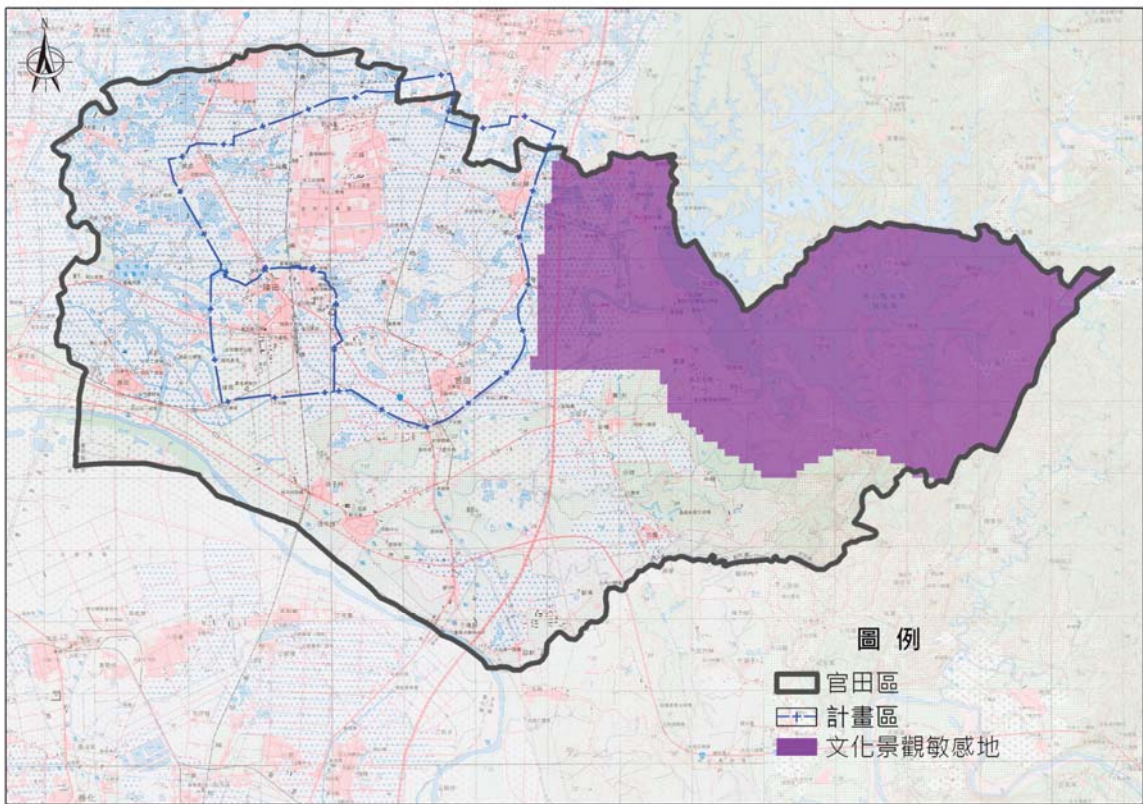


圖 4-6 文化景觀敏感地示意圖



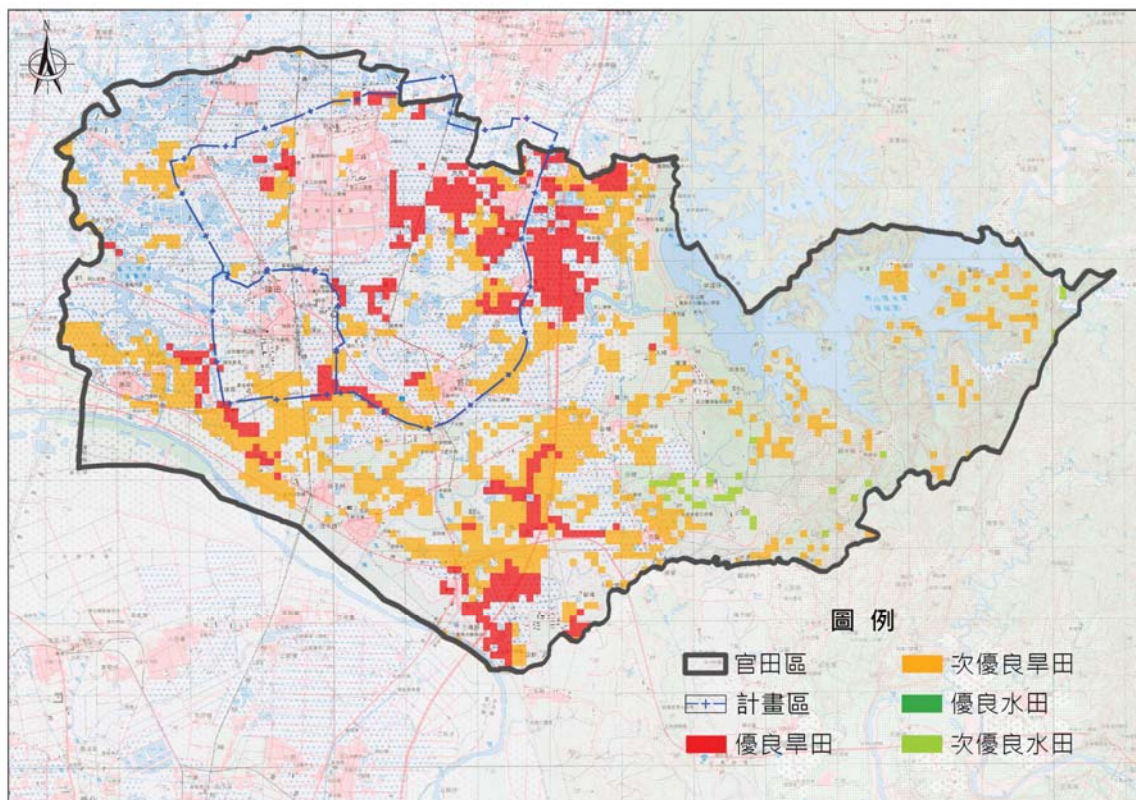


圖 4-7 優良農田示意圖

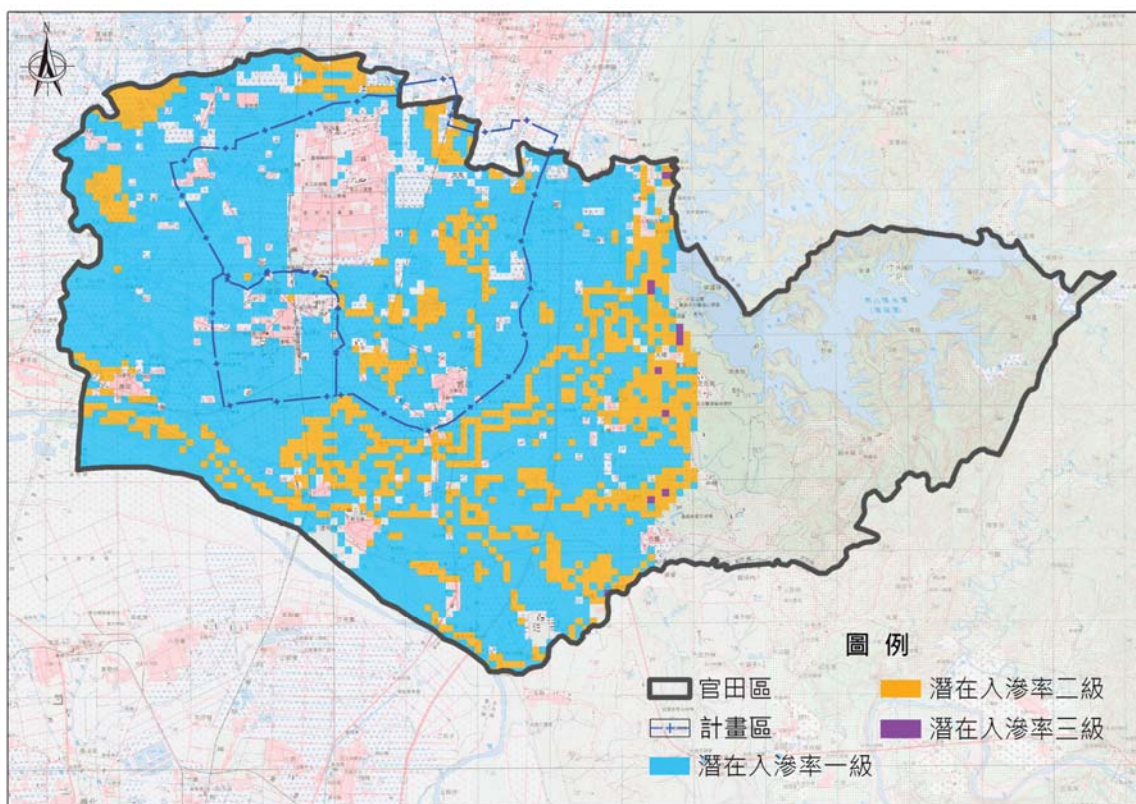


圖 4-8 地表水補助敏感地示意圖



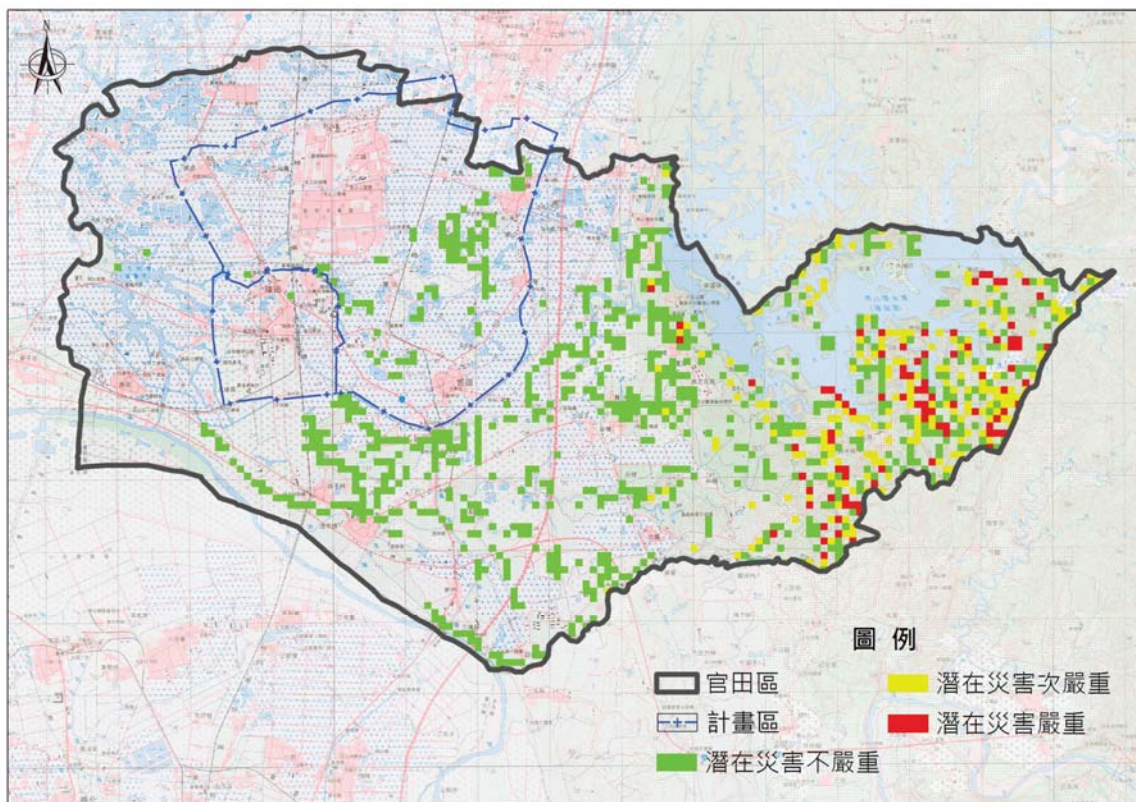


圖 4-9 地質災害敏感地示意圖

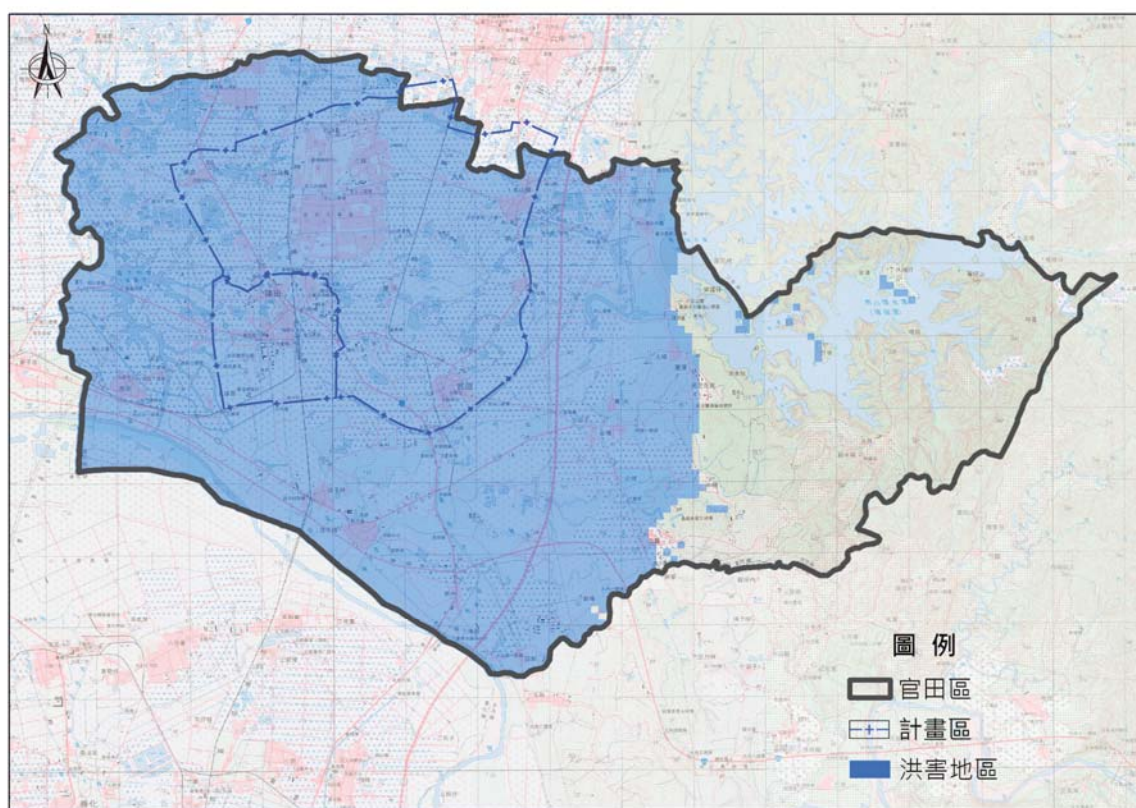


圖 4-10 洪水平原敏感地示意圖



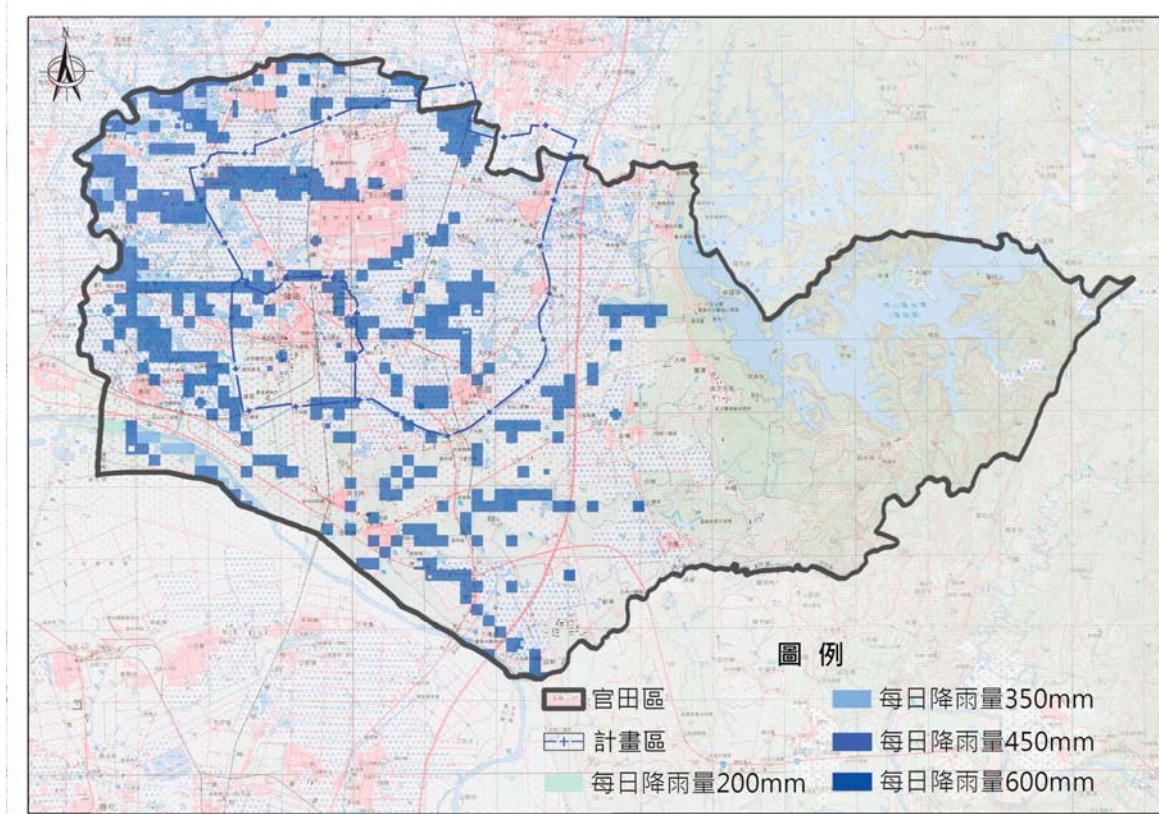


圖 4-11 淹水潛勢示意圖

## 第二節 人口分析

### 一、人口

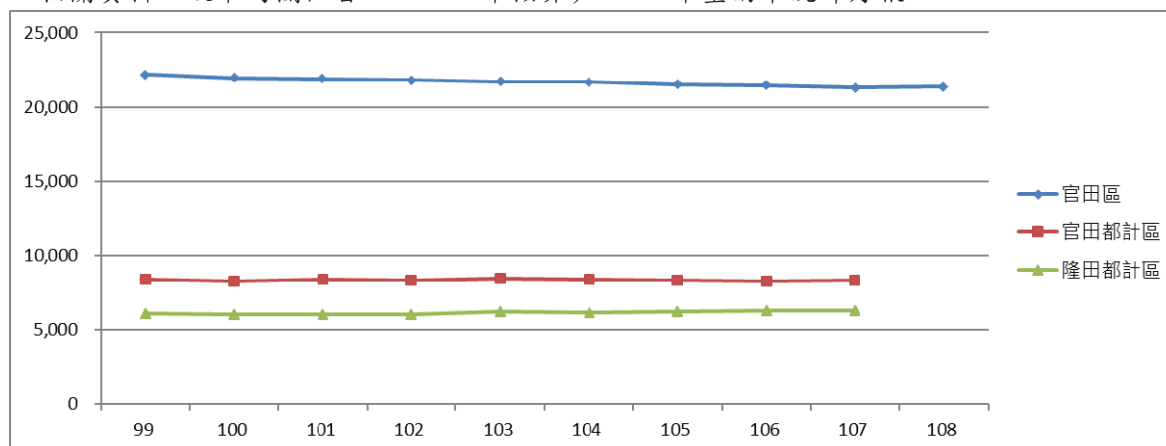
#### （一）成長概況

截至民國 108 年底官田區人口總數為 21,371 人，除 107~108 年成長率為正值外，近 10 年皆為負值。官田都市計畫區現況人口 8,307 人，隆田都市計畫區現況人口為 6,288 人，兩計畫區近 10 年人口總數持平無太大變動；平均成長狀況而言，官田及隆田都市計畫區人口成長漸為趨緩，平均成長率各為-0.10%、0.23%。

表 4-1 民國 98~108 年人口統計表

| 年度  | 官田區        |            | 都市計畫區      |            |            |            |            |            |
|-----|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|     |            |            | 官田         |            | 隆田         |            | 計畫區合計      |            |
|     | 人口數<br>(人) | 成長<br>率(%) | 人口數<br>(人) | 成長<br>率(%) | 人口數<br>(人) | 成長<br>率(%) | 人口數<br>(人) | 成長<br>率(%) |
| 98  | 22,455     | -0.33      | 8,392      | 0.38       | 6,147      | -0.60      | 14,539     | -0.03      |
| 99  | 22,212     | -1.08      | 8,415      | 0.27       | 6,072      | -1.22      | 14,487     | -0.36      |
| 100 | 21,965     | -1.11      | 8,301      | -1.35      | 6,012      | -0.99      | 14,313     | -1.20      |
| 101 | 21,912     | -0.24      | 8,377      | 0.92       | 6,032      | 0.33       | 14,409     | 0.67       |
| 102 | 21,823     | -0.41      | 8,318      | -0.70      | 6,062      | 0.50       | 14,380     | -0.20      |
| 103 | 21,706     | -0.54      | 8,484      | 2.00       | 6,216      | 2.54       | 14,700     | 2.23       |
| 104 | 21,685     | -0.10      | 8,373      | -1.31      | 6,161      | -0.88      | 14,534     | -1.13      |
| 105 | 21,535     | -0.69      | 8,312      | -0.73      | 6,245      | 1.36       | 14,557     | 0.16       |
| 106 | 21,448     | -0.40      | 8,286      | -0.31      | 6,306      | 0.98       | 14,592     | 0.24       |
| 107 | 21,314     | -0.62      | 8,307      | 0.25       | 6,288      | -0.29      | 14,595     | 0.02       |
| 108 | 21,371     | 0.27       | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 平均  | 21,806     | -0.51      | 8,357      | -0.10      | 6,154      | 0.23       | 14,511     | 0.04       |

資料來源：97~100年臺南市統計要覽；101~107年臺南市統計年報（尚無都市計畫區現況人口相關資料，故平均欄位皆以98~107年核算）；108年臺南市統計月報。



單位：人

圖 4-12 歷年人口數發展趨勢圖

## (二) 人口分布

依據官田戶政事務所統計，原官田區共 13 里，106 年後整併為 10 里、共 8,068 戶，人口多集中分布於二鎮里、官田里、東西庄里、渡拔里、隆本里及隆田里等地區；以近 10 年各里人口成長率分析，僅二鎮里、隆本里以及南廊里為正成長，成長率各為 8.88%、11.00%、0.78%，其他各里皆呈人口成長漸緩之勢，其中亦包括區公所及隆田車站所在地周邊之隆田里。參酌計畫區人口分布及成長趨勢，位於二鎮里之整體開發區，擬透過完善公共設施配置及可行之開發配套，引導人口進駐，並帶動周邊地區人口及產業活動發展。

表 4-2 民國 99~108 年官田區各里人口統計表

| 里別  | 99 年   | 100 年  | 101 年  | 102 年  | 103 年  | 104 年  | 105 年  | 106 年  | 107 年         | 108 年         | 成長率 (%) |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|---------------|---------|
| 二鎮里 | 3,299  | 3,304  | 3,403  | 3,407  | 3428   | 3,457  | 3,457  | 3,498  | 3,514         | 3,592         | 8.88%   |
| 大崎里 | 519    | 503    | 511    | 506    | 487    | 475    | 463    | 447    | 433           | 427           | -17.73% |
| 官田里 | 2,480  | 2,441  | 2,415  | 2,406  | 2427   | 2,433  | 2,394  | 2,358  | 2,314         | 2,296         | -7.42%  |
| 東庄里 | 1,664  | 1,647  | 1,624  | 1,605  | 1579   | 1,546  | 1,505  | 1,480  | 2,130         | 2,081         | -16.32% |
| 西庄里 | 823    | 796    | 769    | 747    | 727    | 731    | 714    | 693    | (整併為東<br>西庄里) | (整併為東<br>西庄里) |         |
| 社子里 | 1,140  | 1,107  | 1,097  | 1,095  | 1069   | 1,039  | 1,019  | 1,002  | 990           | 986           | -13.51% |
| 南廊里 | 1,419  | 1,399  | 1,390  | 1,384  | 1383   | 1,372  | 1,367  | 1,359  | 1,416         | 1,430         | 0.78%   |
| 渡頭里 | 2,656  | 2,608  | 2,546  | 2,527  | 2527   | 2,449  | 2,398  | 2,373  | 2,871         | 2,792         | -15.37% |
| 拔林里 | 643    | 636    | 632    | 619    | 602    | 600    | 577    | 562    | (整併為渡<br>拔里)  | (整併為渡<br>拔里)  |         |
| 隆本里 | 3,709  | 3,683  | 3,696  | 3,741  | 3717   | 3,874  | 3,926  | 4,013  | 3,996         | 4,117         | 11.00%  |
| 隆田里 | 2,340  | 2,326  | 2,332  | 2,349  | 2328   | 2,287  | 2,319  | 2,293  | 2,292         | 2,303         | -1.58%  |
| 湖山里 | 1,191  | 1,176  | 1,167  | 1,119  | 1115   | 1,111  | 1,094  | 1,071  | 1,359         | 1,347         | -11.38% |
| 嘉南里 | 329    | 339    | 330    | 318    | 317    | 311    | 302    | 299    | (整併為烏<br>山頭里) | (整併為烏<br>山頭里) |         |
| 總計  | 22,212 | 21,965 | 21,912 | 21,823 | 21,706 | 21,685 | 21,535 | 21,448 | 21,315        | 21,371        | -6.27%  |

資料來源：官田區戶政事務所。



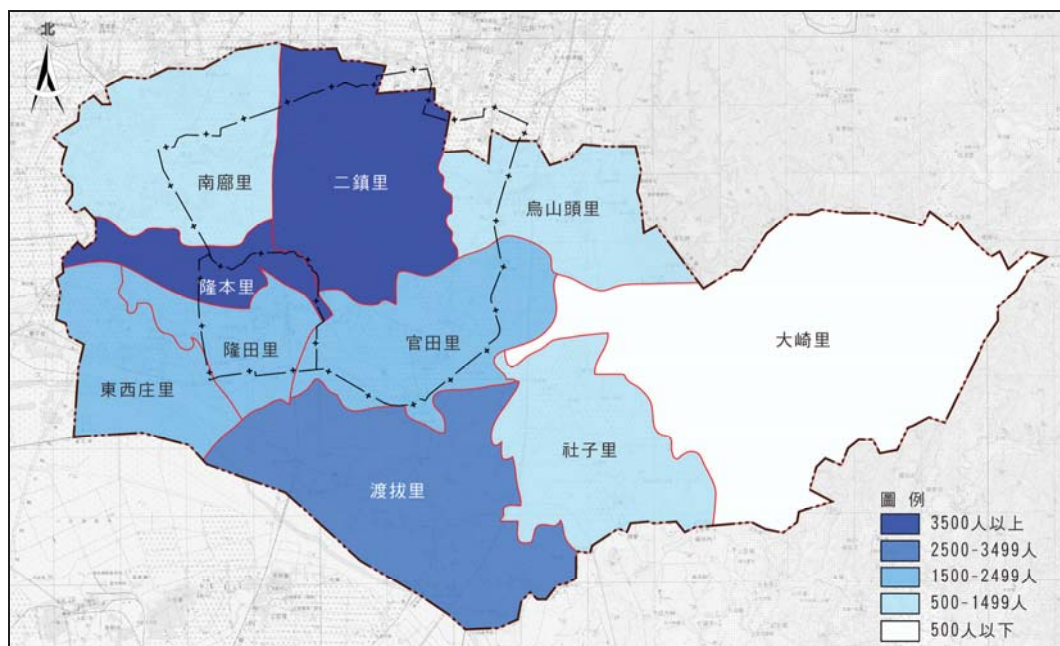


圖 4-13 民國 108 年官田區人口分布圖

(三) 人口結構

由官田區人口金字塔圖顯示其人口成長趨勢已逐漸由高出生率、高死亡率之增長型態，轉型為低出生率、低死亡率之穩定型態，近 10 年官田區人口成長率-3.79%，其中幼齡人口成長率-27.35%、老年人口成長率達 13.18%。現況整體社會結構模式雖然以青壯年比例較高，然而逐漸降低之出生率及死亡率將造成未來人口高齡化及少子女化問題，導致社會負擔過重（人口扶養比增高），相對老年人口所需之都市服務機能提供將日漸重要。

表 4-3 民國 99 年、108 年官田區人口結構表

| 年齡      | 男      |        |         | 女      |        |         | 合計     |        |         |
|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|
|         | 99 年   | 108 年  | 成長率     | 99 年   | 108 年  | 成長率     | 99 年   | 108 年  | 成長率     |
| 0~14 歲  | 1,420  | 1,018  | -28.29% | 1,338  | 985    | -26.42% | 2,757  | 2,003  | -27.35% |
| 15~64 歲 | 8,441  | 7,927  | -6.08%  | 7,675  | 7,664  | -0.14%  | 16,118 | 15,591 | -3.27%  |
| 65 歲以上  | 1,506  | 1,920  | 27.50%  | 1,832  | 1,857  | 1.34%   | 3,337  | 3,777  | 13.18%  |
| 合計      | 11,367 | 10,866 | -4.41%  | 10,845 | 10,505 | -3.14%  | 22,212 | 21,371 | -3.79%  |

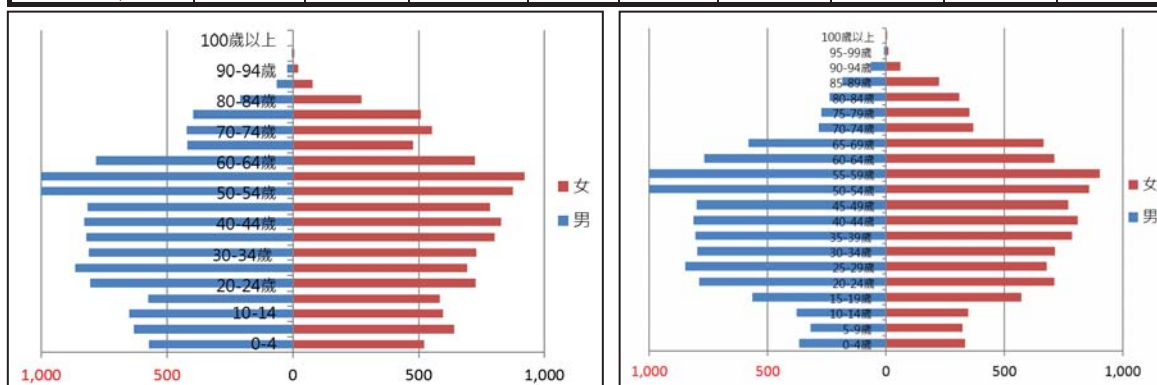


圖 4-14 民國 99 年、108 年官田區人口金字塔圖

(四) 扶養比

近十年臺南市高齡人口比例不斷往上攀升，根據聯合國高齡化社會定義，高齡人口（65歲以上人口）比例占7%以上者為高齡化社會，官田區高齡人口所占比例為17.67%，屬高齡化社會。承上，官田區108年扶幼比12.85%、扶老比24.23%、合計扶養比為37.07%，人口老化指數188.57%，整體人口結構老化情形嚴重，高於大臺南市平均130.09%，未來規劃策略除了透過就業機會及居住空間提供，積極吸引青壯年人口進駐或回流外，亦透過社會福利、休閒遊憩設施等對高齡者有善之公共設施配設，以為因應。

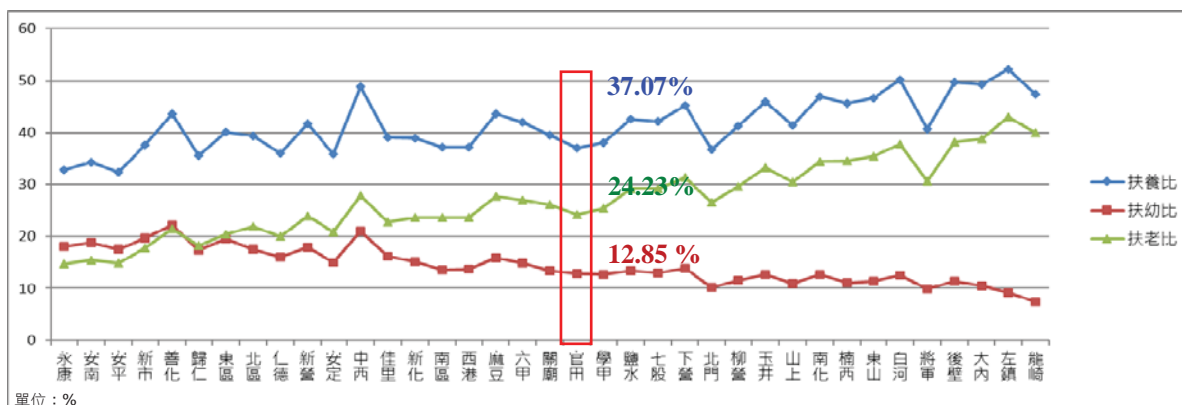


圖 4-15 臺南市與官田區扶養比及扶老比圖

### 第三節 產業結構及發展分析

#### 一、一級產業

最新統計資料顯示，官田區耕地面積為 3,057 公頃，農業人口為 7,258 人，漁業人口僅 296 人，顯示本區漁業活動不發達，一級產業以農業為主，民國 98~107 年農業戶數、人口數、耕作面積雖呈現減少趨勢，但近年積極結合各觀光行銷舉辦季節活動，已營造出地方農產特色，農業人口仍占區內總產業人口約 37.84% 比例。

近年來農業採取多元發展，加強經濟高作物的生產，主要農產品以稻米、蔬菜及果品生產為主，其中果品生產以柑橘類及芒果為大宗，其收穫面積、產量即占整體果品生產之 76.04% 及 58.50%；特用作物則以製糖甘蔗為主，收穫面積及產量各占 31.74% 及 88.75%。本區另以特色作物菱角發展精緻農業，透過官田菱角節提高整體休閒農產價值。

表 4-4 歷年農漁業統計概況表

| 年份    | 農業        |            |               | 漁業        |            |                |
|-------|-----------|------------|---------------|-----------|------------|----------------|
|       | 戶數<br>(戶) | 人口數<br>(人) | 可耕作面積<br>(公頃) | 戶數<br>(戶) | 人口數<br>(人) | 漁業繁殖面積<br>(公頃) |
| 98 年  | 2,239     | 7,832      | 3,155.87      | 87        | 348        | 182.07         |
| 99 年  | 2,275     | 7,868      | 3,143.38      | 81        | 336        | 191.41         |
| 100 年 | 2,278     | 7,765      | 3,142.81      | 83        | 340        | 120.30         |
| 101 年 | -         | -          | 3,131.01      | 81        | 332        | 216.33         |
| 102 年 | -         | -          | 3,128.31      | 80        | 331        | 198.62         |
| 103 年 | -         | -          | 3,128.11      | 110       | 335        | 144.22         |
| 104 年 | 2,220     | 7,258      | 3,113.27      | 139       | 344        | 148.77         |
| 105 年 | -         | -          | 3,108.08      | 136       | 339        | 125.82         |
| 106 年 | -         | -          | 3,090.30      | 128       | 321        | 159.89         |
| 107 年 | -         | -          | 3,057.01      | 119       | 296        | 150.75         |

資料來源：98年~99年原臺南縣統計要覽、100年~107年臺南市政府統計年報（108年尚無資料）、104年農林漁牧普查。

註：農業戶數及人口數民國101~103年、105年以後無統計資料。

表 4-5 歷年農產品收穫面積及產量表

單位：公頃、公噸

| 類別<br>年份 | 稻米生產     |        | 雜糧生產   |     | 特用作物   |       | 蔬菜生產   |       | 果品生產   |        |
|----------|----------|--------|--------|-----|--------|-------|--------|-------|--------|--------|
|          | 收穫面積     | 產量     | 收穫面積   | 產量  | 收穫面積   | 產量    | 收穫面積   | 產量    | 收穫面積   | 產量     |
| 98年      | 1,708.23 | 10,315 | 50.22  | 437 | 58.57  | 2,225 | 504.25 | 7,249 | 660.58 | 9,976  |
| 99年      | 1,140.44 | 6,937  | 124.91 | 608 | 76.97  | 4,435 | 453.73 | 6,347 | 633.78 | 9,076  |
| 100年     | 1,755.00 | 12,002 | 45.88  | 403 | 60.09  | 2,970 | 447.14 | 6,326 | 606.89 | 9,248  |
| 101年     | 1,939.11 | 13,293 | 41.02  | 321 | 45.56  | 2,131 | 435.60 | 5,826 | 607.27 | 9,063  |
| 102年     | 2,105.30 | 11,394 | 100.77 | 579 | 67.41  | 1,855 | 446.12 | 6,034 | 604.31 | 10,882 |
| 103年     | 2,018.79 | 10,891 | 44.60  | 384 | 69.06  | 2,442 | 475.90 | 6,501 | 536.99 | 8,571  |
| 104年     | 2,105.87 | 10,843 | 48.37  | 409 | 105.90 | 2,311 | 449.39 | 5,546 | 551.46 | 8,353  |
| 105年     | 2,083.71 | 9,278  | 61.93  | 300 | 115.99 | 4,234 | 505.84 | 5,965 | 577.89 | 6,903  |
| 106年     | 2,122.36 | 11,490 | 103.63 | 670 | 94.79  | 2,506 | 534.94 | 8,022 | 602.09 | 10,084 |
| 107年     | 2,064.58 | 12,074 | 96.26  | 581 | 80.96  | 1,547 | 452.24 | 6,513 | 600.86 | 8,894  |

資料來源：107年臺南市官田區公所統計年報，官田區公所。

## 二、二級產業

### (一) 發展概況

官田工業區設立後，二級產業迅速成長，近 20 年均位居臺南市各行政區製造業排名十名上下，及業員工數呈穩定發展趨勢，生產總額更持續有大幅度增加，85 年至 105 年間由 235.21 億元成長為 608.60 億元。

表 4-6 官田區及臺南市二級產業分析綜理表

| 項目            | 年度     | 85      | 90      | 95        | 100       | 105       |
|---------------|--------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
|               | 廠商數(家) | 官田區     | 184     | 192       | 197       | 190       |
| 臺南市           |        | 15,401  | 14,505  | 14,835    | 15,710    | 71,117    |
| 員工數(人)        | 官田區    | 8,644   | 8,365   | 8,922     | 8,665     | 10,638    |
|               | 臺南市    | 251,634 | 221,952 | 264,077   | 295,613   | 489,330   |
| 官田區於臺南市員工數排序  |        | 9       | 7       | 7         | 8         | 13        |
| 生產總額<br>(百萬元) | 官田區    | 23,521  | 37,073  | -         | 71,750    | 60,860    |
|               | 臺南市    | 393,188 | 644,203 | 1,095,136 | 1,774,520 | 1,941,183 |
| 官田區於臺南市生產總額排序 |        | 5       | 6       | -         | 6         | 7         |

資料來源：民國85~105年工商及服務業普查報告及臺南市工業區總顧問委託技術服務案。

## （二）二級產業成長分析

依據民國 95 年~105 年工商及服務業普查結果（詳表 4-7），因座落官田工業區，二級產業以製造業為發展重心，近 10 年場所家數、從業人數及生產總額皆為穩定成長趨勢，各為成長 7.61%、5.84%及 5.02%。

另成長較為穩定之產業為營建工程業，場所家數成長 108.57%，從業人數成長 12.34%，生產總額成長亦達 36.39%。

表 4-7 官田區二級產業概況表

| 廠商行業類別     | 家數(家) |     |     |        | 員工數(人) |       |        |        | 生產總額(百萬元) |        |        |        |
|------------|-------|-----|-----|--------|--------|-------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|
|            | 95    | 100 | 105 | 成長率(%) | 95     | 100   | 105    | 成長率(%) | 95        | 100    | 105    | 成長率(%) |
| 礦業及土石採取業   | -     | -   | 2   | -      | -      | -     | -      | -      | -         | -      | -      | -      |
| 製造業        | 197   | 188 | 212 | 7.61   | 8,922  | 8,665 | 9,443  | 5.84   | 55,625    | 71,750 | 58,420 | 5.02   |
| 電力及燃氣供應業   | 2     | 2   | 5   | 150.00 | -      | -     | 49     | -      | -         | -      | 955    | -      |
| 用水供應及污染整治業 | 5     | 4   | 3   | -40.00 | 158    | 99    | -      | -      | 929       | 641    | -      | -      |
| 營建工程業      | 35    | 54  | 73  | 108.57 | 235    | 260   | 264    | 12.34  | 382       | 433    | 521    | 36.39  |
| 批發及零售業     | 328   | 326 | 355 | 8.23   | 1,009  | 827   | 786    | -22.10 | 1,407     | 923    | 750    | -46.70 |
| 運輸及倉儲業     | 24    | 26  | 27  | 12.50  | 101    | 80    | 96     | -4.95  | 233       | 220    | 214    | -8.15  |
| 小計         | 591   | 600 | 677 | 14.55  | 10,425 | 9,931 | 10,638 | 2.04   | 58,576    | 73,967 | 60,860 | 3.90   |

資料來源：民國95~105年工商及服務業普查報告。

## （三）官田工業區產業概況

官田都市計畫區內以政府開發編定之官田工業區為主要產業發展腹地，目前設廠家數為 150 家，現況皆已開闢使用。依據經濟部工業局統計結果，官田工業區內業種以製造業為主，生產總額前五名依序為「電子零組件製造業」、「金屬基本工業」、「化學材料製造業」、「金屬製品製造業」及「食品及飲料製造業」，顯示其以電子、金屬基本工業為最大宗，其次為民生工業。

表 4-8 官田區各類型工業區面積統計（單位：公頃）

| 都市計畫工業區 |        |      |        | 編定工業區 |        |      |       |
|---------|--------|------|--------|-------|--------|------|-------|
|         |        |      |        | 政府開發  |        | 民間開發 |       |
| 名稱      | 甲種工業區  | 零星   | 面積小計   | 名稱    | 面積小計   | 名稱   | 面積    |
| 官田      | 175.01 | 2.23 | 177.24 | 官田    | 168.83 | 南廊段  | 13.36 |
| 官田隆田    | 18.02  | 0.85 | 18.87  |       |        | 嘉益   | 24.00 |
| 烏山頭水庫   |        | 1.54 | 1.54   |       | -      |      | -     |

資料來源：臺南市政府經濟發展局、臺南市工業區總顧問委託技術服務案。



表 4-9 官田工業區製造業概況表

| 廠商行業類別           | 家數(家) |     |     |          | 員工數(人) |       |         | 生產總額(百萬元) |        |        |
|------------------|-------|-----|-----|----------|--------|-------|---------|-----------|--------|--------|
|                  | 95    | 100 | 105 | 成長率(%)   | 95     | 100   | 成長率(%)  | 95        | 100    | 成長率(%) |
| 食品及飲料製造業         | 26    | 18  | 22  | 22.22%   | 529    | 435   | -17.74  | 3,234     | 4,369  | 35.11  |
| 塑膠製品製造業          | 20    | 7   | 12  | 71.43%   | 591    | 535   | -9.42   | 1,773     | 2,174  | 22.61  |
| 紡織業              | 18    | 16  | 19  | 18.75%   | 708    | 1,215 | 71.59   | 2,330     | 2,411  | 3.47   |
| 成衣、服飾品及其他紡織製品製造業 | 8     | 3   | 7   | 133.33%  | 131    | 0     | -100.00 | 241       | 318    | 31.86  |
| 木竹製品製造業          | 3     | 1   | 1   | 0.00%    | 35     | 6     | -82.79  | 107       | 104    | -2.62  |
| 運輸工具製造修配業        | 2     | 2   | 2   | 0.00%    | 252    | 71    | -71.78  | 753       | 932    | 23.74  |
| 紙漿、紙及紙製品製造業      | 4     | 2   | 3   | 50.00%   | 159    | 23    | -85.49  | 598       | 812    | 35.64  |
| 皮革製造業            | 3     | 3   | 3   | 0.00%    | 130    | 56    | -56.95  | 544       | 499    | -8.34  |
| 化學材料製造業          | 11    | 14  | 11  | -21.43%  | 187    | 213   | 13.93   | 5,054     | 5,674  | 12.29  |
| 化學製品製造業          | 4     | 8   | 6   | -25.00%  | 96     | 187   | 94.08   | 407       | 799    | 96.23  |
| 橡膠製品製造業          | 2     | 4   | 8   | 100.00%  | 41     | 55    | 35.62   | 98        | 124    | 25.79  |
| 藥品製造業            | 10    | 10  | 11  | 10.00%   | 150    | 262   | 74.56   | 404       | 483    | 19.37  |
| 非金屬礦物製品製造業       | 8     | 6   | 10  | 66.67%   | 140    | 109   | -22.30  | 927       | 2,336  | 151.99 |
| 金屬基本工業           | 18    | 11  | 15  | 36.36%   | 626    | 557   | -10.96  | 7,721     | 10,907 | 41.26  |
| 金屬製品製造業          | 23    | 24  | 35  | 45.83%   | 1,099  | 1,028 | -6.47   | 3,563     | 4,900  | 37.50  |
| 電子零組件製造業         | 3     | 5   | 6   | 20.00%   | 1,875  | 94    | -94.99  | 19,620    | 23,825 | 21.43  |
| 電腦、電子產品及光學製品     | 2     | 1   | 0   | -100.00% | 330    | 147   | -55.40  | 1,997     | 1,373  | -31.24 |
| 電子設備製造業          | 5     | 2   | 5   | 150.00%  | 335    | 633   | 78.11   | 1,722     | 2,454  | 42.54  |
| 機械設備製造修配業        | 9     | 7   | 9   | 28.57%   | 557    | 494   | -11.36  | 2,082     | 3,177  | 52.60  |
| 汽車及其零件製造業        | 7     | 4   | 6   | 50.00%   | 407    | 325   | -20.23  | 1,194     | 2,269  | 89.93  |
| 其他製造業            | 2     | 2   | 5   | 150.00%  | 339    | 59    | -82.62  | 675       | 980    | 45.20  |
| 小計               | 188   | 150 | 196 | 30.67%   | 8,717  | 6,504 | -25.39  | 55,053    | 70,928 | 28.84  |

註：民國105年工商及服務業普查報告尚無員工數、生產總額等製造業細項資料。

資料來源：民國95年、100年、105年工商及服務業普查報告；經濟部工業局。

### 三、三級產業

依據民國 95~105 年工商及服務業普查結果，從場所家數、從業員工數及生產總額分析，官田區三級產業以「住宿及餐飲業」、「金融及保險業、強制性社會安全」、「專業、科學及技術服務業」、「醫療保健及社會工作服務業」、「藝術、娛樂及休閒服務業」為主，其中以「住宿及餐飲業」較為穩定成長。計畫區整體三級產業場所家數、從業員工數近 10 年雖穩定成長，惟生產總額成長仍為緩慢。

表 4-10 官田區三級產業概況表

| 廠商行業類別                | 家數(家) |     |     |        | 員工數(人) |     |     |        | 生產總額(百萬元) |       |       |          |
|-----------------------|-------|-----|-----|--------|--------|-----|-----|--------|-----------|-------|-------|----------|
|                       | 95    | 100 | 105 | 成長率(%) | 95     | 100 | 105 | 成長率(%) | 95        | 100   | 105   | 成長率(%)   |
| 住宿及餐飲業                | 59    | 104 | 126 | 113.56 | 103    | 211 | 249 | 141.75 | 96        | 155   | 217   | 126.04   |
| 出版、影音製作、傳播及<br>資通訊服務業 | 2     | 1   | 2   | 0.00   | -      | -   | -   | -      | -         | -     | -     | -        |
| 金融及保險業、強制性社<br>會安全    | 20    | 134 | 15  | -25.00 | 124    | 141 | 111 | -10.48 | 595       | 507   | 471   | -20.84   |
| 不動產業                  | 3     | -   | 6   | 100.00 | 3      | -   | 15  | 400.00 | 4         | -     | 49    | 1,125.00 |
| 專業、科學及技術服務業           | 15    | 63  | 14  | -6.67  | 88     | 63  | 74  | -15.91 | 92        | 189   | 101   | 9.78     |
| 支援服務業                 | 6     | 84  | 6   | 0.00   | 34     | 84  | 58  | 70.59  | 61        | 41    | 46    | -24.59   |
| 教育業                   | 7     | 18  | 14  | 100.00 | 25     | 18  | 76  | 204.00 | 9         | 6     | 31    | 244.44   |
| 醫療保健及社會工作服<br>務業      | 13    | 201 | 13  | 0.00   | 120    | 201 | 150 | 25.00  | 124       | 175   | 115   | -7.26    |
| 藝術、娛樂及休閒服務業           | 16    | 89  | 8   | -50.00 | 155    | 89  | 107 | -30.97 | 140       | 137   | 134   | -4.29    |
| 其他服務業                 | 83    | 108 | 88  | 6.02   | 104    | 109 | 102 | -1.92  | 87        | 77    | 64    | -26.44   |
| 小計                    | 224   | 802 | 292 | 30.36  | 756    | 916 | 942 | 24.60  | 1,208     | 1,287 | 1,228 | 1.66     |

資料來源：民國95~105年工商及服務業普查報告。

#### 四、小結

從就業人口觀察官田區產業結構，二級產業所占從業人口比例最高，並以製造業為主，且近5年有增加趨勢；其次為一級產業，多以種植稻米、蔬菜及果品等作物，惟近5年呈現負成長狀態；三級產業人口近5年雖為正成長，但其所占各級產業比例皆未達5%，顯示其非計畫區主要產業型態。

表 4-11 民國 100、105 年度官田區各級產業就業人口比例表

| 年度                    | 業別      | 一級產業                 | 二級產業             | 三級產業  | 合計     |
|-----------------------|---------|----------------------|------------------|-------|--------|
|                       |         | 100 年<br>(一級產業 99 年) | 就業人口(人)<br>8,204 | 9,931 | 916    |
|                       | 比例(%)   | 43.06                | 52.13            | 4.81  | 100.00 |
| 105 年<br>(一級產業 104 年) | 就業人口(人) | 7,602                | 10,638           | 942   | 19,182 |
|                       | 比例(%)   | 39.63                | 55.46            | 4.91  | 100.00 |

資料來源：民國100、105年工商及服務業普查報告，民國99、104年農林漁牧業普查報告。

## 第四節 實質發展分析

### 一、土地使用概況

#### (一) 住宅區

官田都市計畫區原劃設面積為 161.32 公頃，現況使用面積約 70.02 公頃，使用率約 43.40%，其中整體開發區劃設面積為 48.98 公頃，現況除部份臨路作住宅及商業使用外，其餘皆尚未使用，倘扣除整體開發區部份，住宅區使用率則達 62.33%；隆田都市計畫區原劃設面積為 37.45 公頃，現況使用面積約 23.72 公頃，使用率約 63.34%。官田都市計畫區住宅開闢率較低於隆田都市計畫區，居住型態皆以透天建築為主，惟避免工業區影響住宅區品質，住宅區多未直接與工業區鄰接使用，住宅區及工業區間多有主要道路或綠帶作為緩衝。

#### (二) 商業區

官田都市計畫區原劃設面積為 9.28 公頃，現況使用面積約 6.95 公頃，使用率約 74.90%；隆田都市計畫區原劃設面積為 2.61，現況使用面積約 2.60 公頃，使用率約 99.62%。現況商業活動多聚集於隆田車站周邊及中山路、文化街等主要道路兩側，其商業服務以日常生活零售業、餐飲業與基礎金融服務業為主。

#### (三) 工業區

官田都市計畫區原劃設面積為 177.24 公頃，現況使用面積約 173.71 公頃，使用率約 98.01%；隆田都市計畫區原劃設面積為 18.87 公頃，現況使用面積約 13.50 公頃，使用率約 71.54%。官田區工業區包括都市計畫工業區及編定工業區，官田都市計畫區內之編定官田工業區為主要工業群聚節點，整體工業活動以金屬基本工業為最大宗，其次為民生工業。

#### （四）農業區

官田都市計畫區原劃設面積為 988.25 公頃，隆田都市計畫區原劃設面積為 149.75 公頃，合計劃設 1,138.00 公頃，占計畫總面積 62.26%，現況使用面積約 1,016.11 公頃，使用率約 89.29%。

#### （五）行政區

隆田都市計畫區前次通盤檢討配合區公所遷建及相關機關的集中設置，劃設行政區 1 處，面積 4.19 公頃，現況尚未使用。

#### （六）私立陽明工商

劃設私立陽明工商 1 所，面積 5.76 公頃，使用率約 94.29%。

#### （七）電信專用區

劃設電信專用區 1 處，面積 0.08 公頃，使用率約 96.64%。

#### （八）倉儲區

劃設倉儲區 1 處，面積 3.47 公頃，使用率約 84.71%。

#### （九）宗教專用區

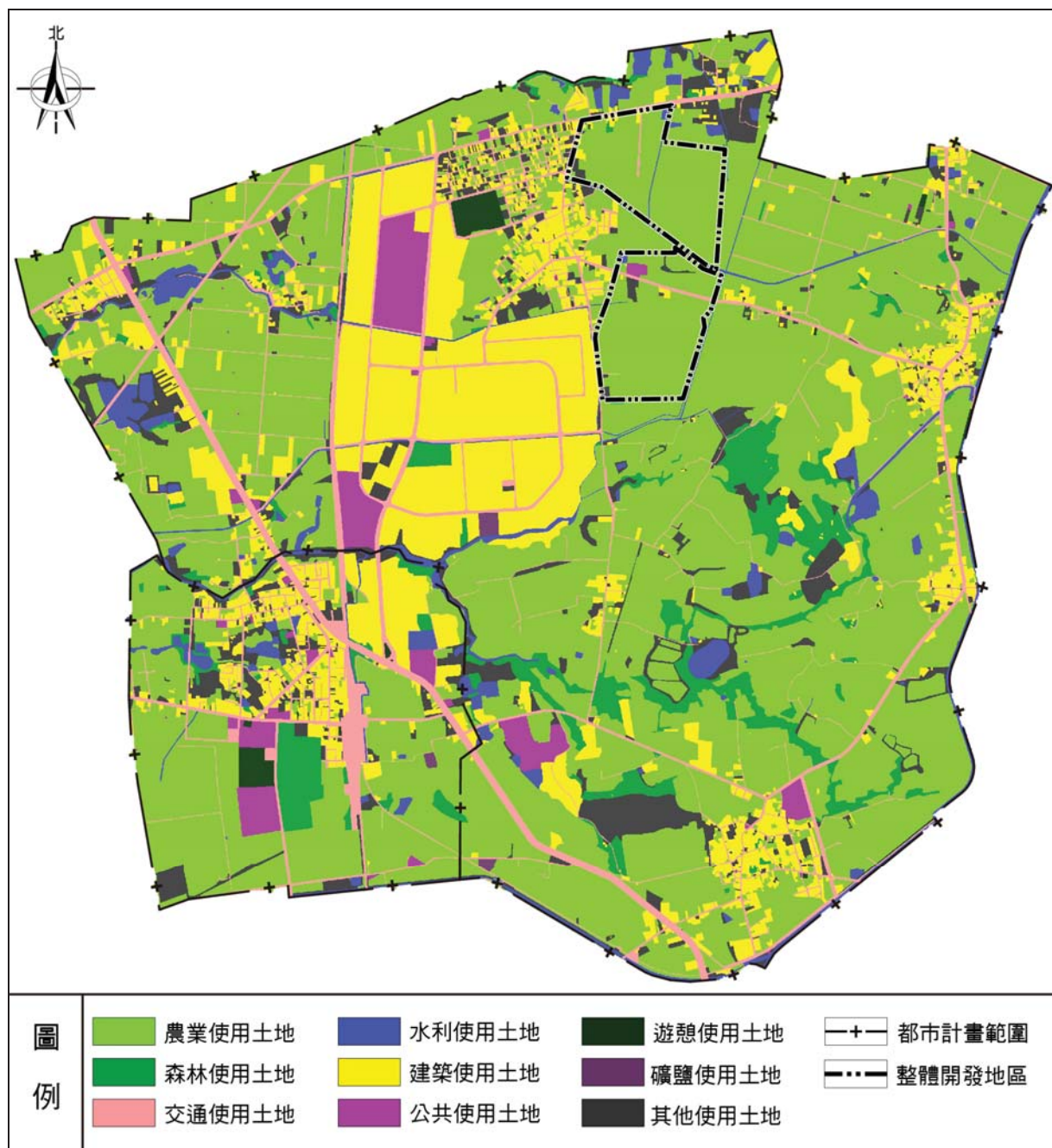
劃設宗教專用區供「復興宮」使用，面積 0.08 公頃，使用率約 99.20%。

表 4-12 土地使用現況統計表

| 土地使用類別                     |         | 現行計畫面積(公頃) | 使用面積(公頃) | 使用率或開闢率(%) |
|----------------------------|---------|------------|----------|------------|
| 土地<br>使用<br>分區             | 住宅區     | 198.77     | 93.74    | 47.16      |
|                            | 商業區     | 11.89      | 9.55     | 80.32      |
|                            | 工業區     | 193.03     | 184.13   | 95.39      |
|                            | 零星工業區   | 3.08       | 3.08     | 100.00     |
|                            | 行政區     | 4.19       | 0.00     | 0.00       |
|                            | 農業區     | 1,138.00   | 1,016.11 | 89.29      |
|                            | 私立陽明工商  | 5.76       | 5.43     | 94.29      |
|                            | 電信專用區   | 0.08       | 0.08     | 96.64      |
|                            | 倉儲區     | 3.47       | 2.94     | 84.71      |
|                            | 宗教專用區   | 0.08       | 0.08     | 99.20      |
|                            | 小計      | 1,558.35   | 1,315.14 | 84.39      |
| 公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地 | 機關用地    | 42.11      | 3.11     | 7.39       |
|                            | 國小用地    | 10.17      | 4.85     | 47.69      |
|                            | 國中用地    | 8.55       | 4.86     | 56.84      |
|                            | 市場用地    | 1.84       | 0.21     | 11.41      |
|                            | 公園、公(兒) | 8.37       | 4.88     | 58.30      |
|                            | 兒童遊樂場   | 2.86       | 0.00     | 0.00       |
|                            | 綠地、綠帶   | 3.81       | 1.90     | 49.87      |
|                            | 運動場用地   | 6.80       | 3.57     | 52.50      |
|                            | 停車場用地   | 2.81       | 0.30     | 10.68      |
|                            | 抽水站用地   | 0.06       | 0.06     | 100.00     |
|                            | 加油站用地   | 0.55       | 0.55     | 100.00     |
|                            | 服務中心用地  | 0.30       | 0.30     | 100.00     |
|                            | 汙水處理廠用地 | 6.98       | 6.98     | 100.00     |
|                            | 水溝用地    | 6.30       | 3.90     | 61.90      |
|                            | 墓地      | 3.02       | 3.02     | 100.00     |
|                            | 變電所用地   | 0.33       | 0.33     | 100.00     |
|                            | 電路鐵塔用地  | 0.07       | 0.07     | 100.00     |
|                            | 電力事業用地  | 0.11       | 0.11     | 100.00     |
|                            | 郵政事業用地  | 0.17       | 0.17     | 100.00     |
|                            | 道路廣場用地  | 145.85     | 83.90    | 57.52      |
| 鐵路用地                       | 18.43   | 18.43      | 100.00   |            |
| 鐵路用地兼供道路使用                 | 0.07    | 0.07       | 100.00   |            |
| 小計                         | 269.56  | 141.57     | 52.52    |            |
| 總面積                        |         | 1,827.91   | 1,456.71 | 79.69      |

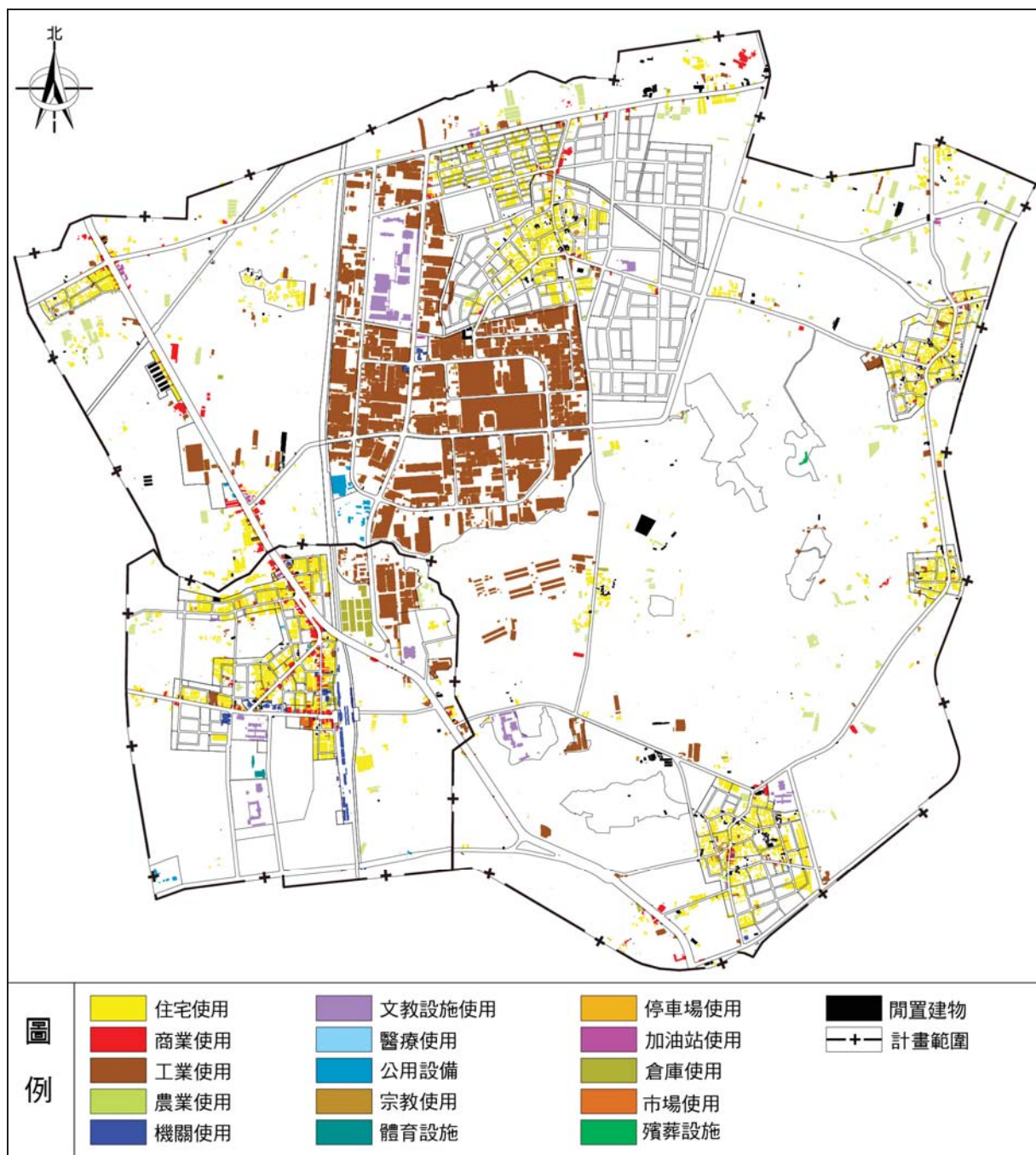
資料來源：本計畫整理，調查時間：102年11月。





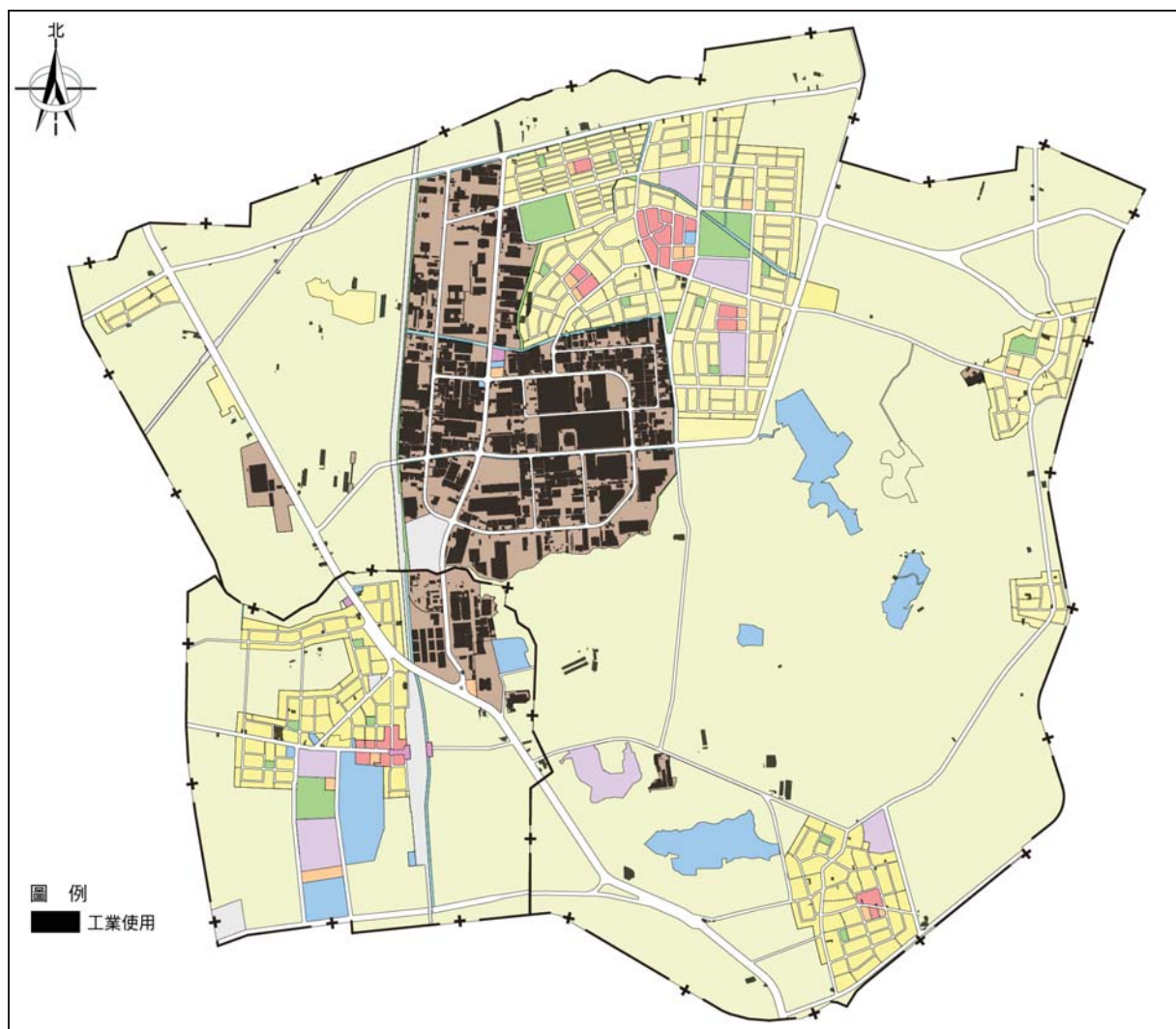
資料來源：內政部國土測繪中心 95 至 104 年度國土利用現況調查

圖 4-16 土地使用現況示意圖



資料來源：本計畫土地利用現況調查，調查時間：102 年 11 月

圖 4-17 建物使用現況示意圖



資料來源：本計畫土地利用現況調查，調查時間：102 年 11 月

圖 4-18 農業區違章工廠分佈狀況示意圖



## 二、公共設施開闢現況

官田都市計畫區公共設施合計 202.44 公頃，現況開闢面積 98.24 公頃（開闢率 48.53%），其中學校用地、運動場用地、兒童遊樂場用地、市場用地及停車場用地之開闢率偏低；隆田都市計畫區公共設施合計 67.12 公頃，現況開闢面積 53.97 公頃（開闢率 80.41%），其中兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地及水溝用地之開闢率偏低。

### （一）官田都市計畫

#### 1.機關用地

共劃設機關用地 9 處，機一供設置衛生所、警察分駐所、消防隊等使用，機二為現有郵局使用，機三為現有消防隊，機四、機四-一、機四-二、機四-三、機四-六等供軍事單位使用，機五供西拉雅國家風景區管理處及其附屬相關服務設施使用，面積合計 28.44 公頃，除機二、機三外，其餘皆未開闢使用，開闢率 1.05%。

#### 2.國小用地

共劃設國小用地 3 處，文小三已開闢為官田國小使用，其餘學校用地皆未開闢，面積合計 7.60 公頃，開闢率 30.00%。

#### 3.國中用地

劃設國中用地 1 處，面積 3.69 公頃，現況尚未開闢使用。

#### 4.市場用地

共劃設零售市場用地 6 處，面積 1.59 公頃，現況皆未開闢使用。

#### 5.停車場用地

共劃設停車場用地 5 處，面積合計 1.02 公頃，現況皆未開闢使用。

#### 6.兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 11 處，面積合計 2.11 公頃，現況皆未開闢使用。

#### 7.運動場用地

劃設運動場用地 1 處，面積 3.23 公頃，現況尚未開闢使用。

#### 8.公園、公園兼兒童遊樂場用地

共劃設鄰里公園用地 3 處，面積合計 3.49 公頃，現況皆尚未開闢使用；公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積 4.88 公頃，現況已開闢使用。合計開闢率 58.30%。

#### 9.綠地

劃設綠地、綠帶，面積 3.80 公頃，部分已開闢為隔離綠帶使用，開闢率 49.74%。

#### 10.加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積 0.41 公頃，現況已開闢為中油官工站使用，開闢率 100.00%。

#### 11.抽水站用地

劃設抽水站用地 1 處，面積 0.06 公頃，現況已開闢為官田工業區抽水站使用，開闢率 100.00%。

#### 12.服務中心用地

劃設工業區內管理服務中心用地 1 處，面積 0.30 公頃，現況已開闢為官田工業區服務中心使用，開闢率 100.00%。

#### 13.污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地 1 處，面積 4.73 公頃，現況已開闢為官田工業區污水處理廠使用，開闢率 100.00%。

#### 14.水溝用地

劃設水溝用地，面積合計 4.39 公頃，部分已開闢使用，開闢率 82.46%。

#### 15.墓地

劃設墓地 1 處，面積 3.02 公頃，現況已開闢使用，開闢率 100.00%。



## 16. 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 3 處，面積 0.07 公頃，現況已開闢使用，開闢率 100.00%。

## 17. 鐵路用地

鐵路用地配合現有縱貫鐵路路線及高速鐵路路權範圍劃設，面積合計 9.87 公頃，現況已開闢為臺鐵沿線鐵軌使用，開闢率 100.00%。

## 18. 鐵路用地（兼供道路使用）

鐵路用地（兼供道路使用）於 4-2-18M 計畫道路與鐵路用地交流處劃設 1 處，面積 0.07 公頃，現況已開闢使用，開闢率 100.00%。

## 19. 道路廣場用地

依交通需求劃設道路用地，面積合計 119.67 公頃，部分道路尚未開闢使用，開闢率 55.77%。

表 4-13 官田都市計畫區公共設施開闢一覽表

| 項目                    | 編號   | 面積<br>(公頃) | 已開闢(公頃) |      |      | 未開闢(公頃) |       |       | 開闢率<br>(%) | 備註                     |
|-----------------------|------|------------|---------|------|------|---------|-------|-------|------------|------------------------|
|                       |      |            | 私有      | 公有   | 小計   | 私有      | 公有    | 小計    |            |                        |
| 機關用地                  | 機一   | 0.34       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.34    | 0.00  | 0.34  | 0.00       | 供設置衛生所、分駐所、消防隊等        |
|                       | 機二   | 0.20       | 0.00    | 0.20 | 0.20 | 0.00    | 0.00  | 0.00  | 100.00     | 中華郵政                   |
|                       | 機三   | 0.10       | 0.00    | 0.10 | 0.10 | 0.00    | 0.00  | 0.00  | 100.00     | 消防隊                    |
|                       | 機四   | 10.71      | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.00    | 10.71 | 10.71 | 0.00       | 供軍事單位使用                |
|                       | 機四-1 | 1.38       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.00    | 1.38  | 1.38  | 0.00       | 供軍事單位使用                |
|                       | 機四-2 | 3.06       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.00    | 3.06  | 3.06  | 0.00       | 供軍事單位使用                |
|                       | 機四-3 | 1.20       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.00    | 1.20  | 1.20  | 0.00       | 供軍事單位使用                |
|                       | 機四-6 | 0.12       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.00    | 0.12  | 0.12  | 0.00       | 供軍事單位使用                |
|                       | 機五   | 11.33      | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.00    | 11.33 | 11.33 | 0.00       | 供西拉雅國家風景區管理處及其附屬相關設施使用 |
| 小計                    |      | 28.44      | 0.00    | 0.30 | 0.30 | 0.34    | 27.80 | 28.14 | 1.05       |                        |
| 學校用地                  | 文小一  | 2.52       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 2.52    | 0.00  | 2.52  | 0.00       |                        |
|                       | 文小二  | 2.80       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 2.80    | 0.00  | 2.80  | 0.00       |                        |
|                       | 文小三  | 2.28       | 0.00    | 2.28 | 2.28 | 0.00    | 0.00  | 0.00  | 100.00     | 官田國小                   |
|                       | 文中   | 3.69       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 3.69    | 0.00  | 3.69  | 0.00       |                        |
|                       | 小計   |            | 11.29   | 0.00 | 2.28 | 2.28    | 9.01  | 0.00  | 9.01       | 20.19                  |
| 公園及公園<br>兼兒童遊樂<br>場用地 | 公一   | 1.95       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 1.95    | 0.00  | 1.95  | 0.00       |                        |
|                       | 公二   | 1.14       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 1.14    | 0.00  | 1.14  | 0.00       |                        |
|                       | 公三   | 0.40       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.40    | 0.00  | 0.40  | 0.00       |                        |
|                       | 公(兒) | 4.88       | 0.00    | 4.88 | 4.88 | 0.00    | 0.00  | 0.00  | 100.00     |                        |
|                       | 小計   |            | 8.37    | 0.00 | 4.88 | 4.88    | 3.49  | 0.00  | 3.49       | 58.30                  |

| 項目             | 編號   | 面積<br>(公頃) | 已開闢(公頃) |      |      | 未開闢(公頃) |      |      | 開闢率<br>(%) | 備註         |
|----------------|------|------------|---------|------|------|---------|------|------|------------|------------|
|                |      |            | 私有      | 公有   | 小計   | 私有      | 公有   | 小計   |            |            |
| 運動場用地          | 運    | 3.23       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 3.23    | 0.00 | 3.23 | 0.00       |            |
| 兒童遊樂場<br>用地    | 兒一   | 0.20       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.20    | 0.00 | 0.20 | 0.00       |            |
|                | 兒二   | 0.20       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.20    | 0.00 | 0.20 | 0.00       |            |
|                | 兒三   | 0.19       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.19    | 0.00 | 0.19 | 0.00       |            |
|                | 兒四   | 0.19       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.00    | 0.19 | 0.19 | 0.00       |            |
|                | 兒五   | 0.16       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.00    | 0.16 | 0.16 | 0.00       |            |
|                | 兒六   | 0.17       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.17    | 0.00 | 0.17 | 0.00       |            |
|                | 兒七   | 0.18       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.18    | 0.00 | 0.18 | 0.00       |            |
|                | 兒八   | 0.20       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.20    | 0.00 | 0.20 | 0.00       |            |
|                | 兒九   | 0.20       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.20    | 0.00 | 0.20 | 0.00       |            |
|                | 兒十   | 0.21       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.21    | 0.00 | 0.21 | 0.00       |            |
|                | 兒十一  | 0.21       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.21    | 0.00 | 0.21 | 0.00       |            |
|                | 小計   | 2.11       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 1.76    | 0.35 | 2.11 | 0.00       |            |
| 綠地、綠帶          | 綠    | 3.80       | 0.00    | 1.90 | 1.90 | 1.90    | 0.00 | 1.90 | 49.74      |            |
| 市場用地           | 市一   | 0.35       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.35    | 0.00 | 0.35 | 0.00       |            |
|                | 市二   | 0.32       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.32    | 0.00 | 0.32 | 0.00       |            |
|                | 市三   | 0.21       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.21    | 0.00 | 0.21 | 0.00       |            |
|                | 市四   | 0.24       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.24    | 0.00 | 0.24 | 0.00       |            |
|                | 市六   | 0.21       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.21    | 0.00 | 0.21 | 0.00       |            |
|                | 市七   | 0.26       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.26    | 0.00 | 0.26 | 0.00       |            |
|                |      | 小計         | 1.59    | 0.00 | 0.00 | 0.00    | 1.59 | 0.00 | 1.59       | 0.00       |
| 停車場用地          | 停一   | 0.31       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.31    | 0.00 | 0.31 | 0.00       |            |
|                | 停二   | 0.19       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.19    | 0.00 | 0.19 | 0.00       |            |
|                | 停三   | 0.22       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.22    | 0.00 | 0.22 | 0.00       |            |
|                | 停四   | 0.10       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.10    | 0.00 | 0.10 | 0.00       |            |
|                | 停五   | 0.20       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.00    | 0.20 | 0.20 | 0.00       |            |
|                |      | 小計         | 1.02    | 0.00 | 0.00 | 0.00    | 0.82 | 0.20 | 1.02       | 0.00       |
| 加油站用地          | 油一   | 0.41       | 0.41    | 0.00 | 0.41 | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 100.00     | 中油官工站      |
| 抽水站用地          | 抽    | 0.06       | 0.00    | 0.06 | 0.06 | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 100.00     | 官田工業區抽水站   |
| 服務中心用地         | 服    | 0.30       | 0.00    | 0.30 | 0.30 | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 100.00     | 官田工業區服務中心  |
| 污水處理廠用地        | 污    | 4.73       | 0.00    | 4.73 | 4.73 | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 100.00     | 官田工業區污水處理廠 |
| 水溝用地           | 溝    | 4.39       | 0.00    | 3.62 | 3.62 | 0.77    | 0.00 | 0.77 | 82.46      |            |
| 墓地             | 墓    | 3.02       | 0.00    | 3.02 | 3.02 | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 100.00     |            |
| 電路鐵塔用地         | 塔    | 0.07       | 0.00    | 0.07 | 0.07 | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 100.00     |            |
| 鐵路用地           | 鐵    | 9.87       | 0.00    | 9.87 | 9.87 | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 100.00     | 縱貫鐵路       |
| 鐵路用地兼<br>供道路使用 | 鐵(道) | 0.07       | 0.00    | 0.07 | 0.07 | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 100.00     |            |
| 道路廣場用地         |      | 119.67     |         |      |      |         |      |      | 55.77      |            |
| 合計             |      | 202.44     |         |      |      |         |      |      | 48.53      |            |

## (二) 官田鄉隆田地區都市計畫

### 1.機關用地

共劃設機關用地 4 處，其中機五原為軍事營區，現況已閒置使用；機六供台鹽使用、機七為警察分駐所、戶政事務所、消防隊等使用，機九供國防部聯勤單位使用，面積合計 13.67 公頃，除機七、機九外，其餘尚未開闢使用，開闢率 20.56%。

### 2.國小用地

劃設國小用地 1 處，面積 2.57 公頃，現況已開闢為隆田國小使用，開闢率 100.00%。

### 3.國中用地

劃設國中用地 1 處，面積 4.86 公頃，現況已開闢為官田國中使用，開闢率 100.00%。

### 4.運動場用地

劃設運動場用地 1 處，面積 3.57 公頃，現況已開闢為官田區體育公園使用，開闢率 100.00%。

### 5.兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 4 處，面積合計 0.75 公頃，現況皆未開闢使用。

### 6.停車場用地

共劃設停車場用地 3 處，面積合計 1.79 公頃，現況僅停二開闢使用，開闢率 16.76%。

### 7.零售市場用地

劃設零售市場用地 1 處，面積 0.25 公頃，現況部分開闢為零售市場使用，開闢率 84.00%。

### 8.加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積 0.14 公頃，現況已開闢為中油加油站

使用，開闢率 100.00%。

#### 9.綠地

劃設綠地 1 處，面積 0.01 公頃，現況已開闢為隔離綠帶使用，開闢率 100.00%。

#### 10.水溝用地

依據原官田鄉隆田地區下水道系統計畫，劃設水溝用地，面積 1.91 公頃，現況部分開闢使用，開闢率 14.66%。

#### 11.變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積 0.33 公頃，現況已開闢為變電所及臺電備勤宿舍使用，開闢率 100.00%。

#### 12.電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積 0.11 公頃，現況已開闢為臺電服務所使用，開闢率 100.00%。

#### 13.郵政事業用地

劃設郵政事業用地 1 處，面積 0.17 公頃，現況已開闢為中華郵政使用，開闢率 100.00%。

#### 14.污水處理廠用地

污水處理廠用地劃設 1 處，面積 2.25 公頃，現況已開闢為官田水資源回收中心使用，開闢率 100.00%。

#### 15.鐵路用地

鐵路用地配合現有縱貫鐵路路權範圍、隆田車站及其站房、鐵路、倉庫等用地劃設，面積合計 8.56 公頃，現況已開闢使用，開闢率 100.00%。

#### 16.道路、廣場用地

依交通需求劃設道路用地，面積合計 25.70 公頃；廣場用地於隆田車站前後劃設合計 2 處，以供旅客及貨物上下使用，面積合計 0.48 公頃。部分道路尚未開闢，開闢率 65.55%。



表 4-14 官田鄉隆田地區都市計畫區公共設施開闢一覽表

| 項目          | 編號 | 面積<br>(公頃) | 已開闢(公頃) |      |      | 未開闢(公頃) |      |       | 開闢率<br>(%) | 備註                      |
|-------------|----|------------|---------|------|------|---------|------|-------|------------|-------------------------|
|             |    |            | 私有      | 公有   | 小計   | 私有      | 公有   | 小計    |            |                         |
| 機關用地        | 機五 | 10.64      | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 10.64   | 0.00 | 10.64 | 0.00       | 原為軍事營區，<br>現況閒置         |
|             | 機六 | 0.22       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.00    | 0.22 | 0.22  | 0.00       | 供台鹽使用                   |
|             | 機七 | 0.23       | 0.00    | 0.23 | 0.23 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100.00     | 警察分駐所、戶<br>政事務所、消防<br>隊 |
|             | 機九 | 2.58       | 0.00    | 2.58 | 2.58 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100.00     | 隆田新村，供國<br>防部聯勤使用       |
|             | 小計 | 13.67      | 0.00    | 2.81 | 2.81 | 10.64   | 0.22 | 10.86 | 20.56      |                         |
| 學校用地        | 文小 | 2.57       | 0.00    | 2.57 | 2.57 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100.00     | 隆田國小                    |
|             | 文中 | 4.86       | 0.00    | 4.86 | 4.86 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100.00     | 官田國中                    |
|             | 小計 | 7.43       | 0.00    | 7.43 | 7.43 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100.00     |                         |
| 兒童遊樂場用<br>地 | 兒一 | 0.18       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.18    | 0.00 | 0.18  | 0.00       |                         |
|             | 兒二 | 0.18       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.18    | 0.00 | 0.18  | 0.00       |                         |
|             | 兒三 | 0.22       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.22    | 0.00 | 0.22  | 0.00       |                         |
|             | 兒四 | 0.17       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.17    | 0.00 | 0.17  | 0.00       |                         |
|             | 小計 | 0.75       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.75    | 0.00 | 0.75  | 0.00       |                         |
| 運動場用地       | 運  | 3.57       | 0.00    | 3.57 | 3.57 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100.00     | 官田區體育公園                 |
| 綠地          | 綠  | 0.01       | 0.00    | 0.01 | 0.01 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100.00     | 現況道路槽化設<br>施            |
| 零售市場用地      | 市  | 0.25       | 0.21    | 0.00 | 0.21 | 0.04    | 0.00 | 0.04  | 84.00      | 零售市場                    |
| 停車場用地       | 停一 | 0.33       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 0.33    | 0.00 | 0.33  | 0.00       | 隆田酒廠                    |
|             | 停二 | 0.30       | 0.00    | 0.30 | 0.30 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100.00     |                         |
|             | 停三 | 1.16       | 0.00    | 0.00 | 0.00 | 1.16    | 0.00 | 1.16  | 0.00       |                         |
|             | 小計 | 1.79       | 0.00    | 0.30 | 0.30 | 1.49    | 0.00 | 1.49  | 16.76      |                         |
| 加油站用地       | 油  | 0.14       | 0.14    | 0.00 | 0.14 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100.00     | 中油隆田站                   |
| 水溝用地        |    | 1.91       | 0.00    | 0.28 | 0.28 | 1.63    | 0.00 | 1.63  | 14.66      |                         |
| 污水處理廠用<br>地 | 污  | 2.25       | 0.00    | 2.25 | 2.25 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100.00     | 官田水資源回收<br>中心           |
| 變電所用地       | 變  | 0.33       | 0.00    | 0.33 | 0.33 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100.00     | 變電所及臺電備<br>勤宿舍          |
| 電力事業用地      | 電力 | 0.11       | 0.00    | 0.11 | 0.11 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100.00     | 臺電服務所                   |
| 郵政事業用地      | 郵  | 0.17       | 0.00    | 0.17 | 0.17 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100.00     | 中華郵政                    |
| 道路、廣場用地     |    | 26.18      |         |      |      |         |      |       | 65.55      |                         |
| 鐵路用地        | 鐵  | 8.56       | 0.00    | 8.56 | 8.56 | 0.00    | 0.00 | 0.00  | 100        |                         |
| 合計          |    | 67.12      |         |      |      |         |      |       | 80.41      |                         |

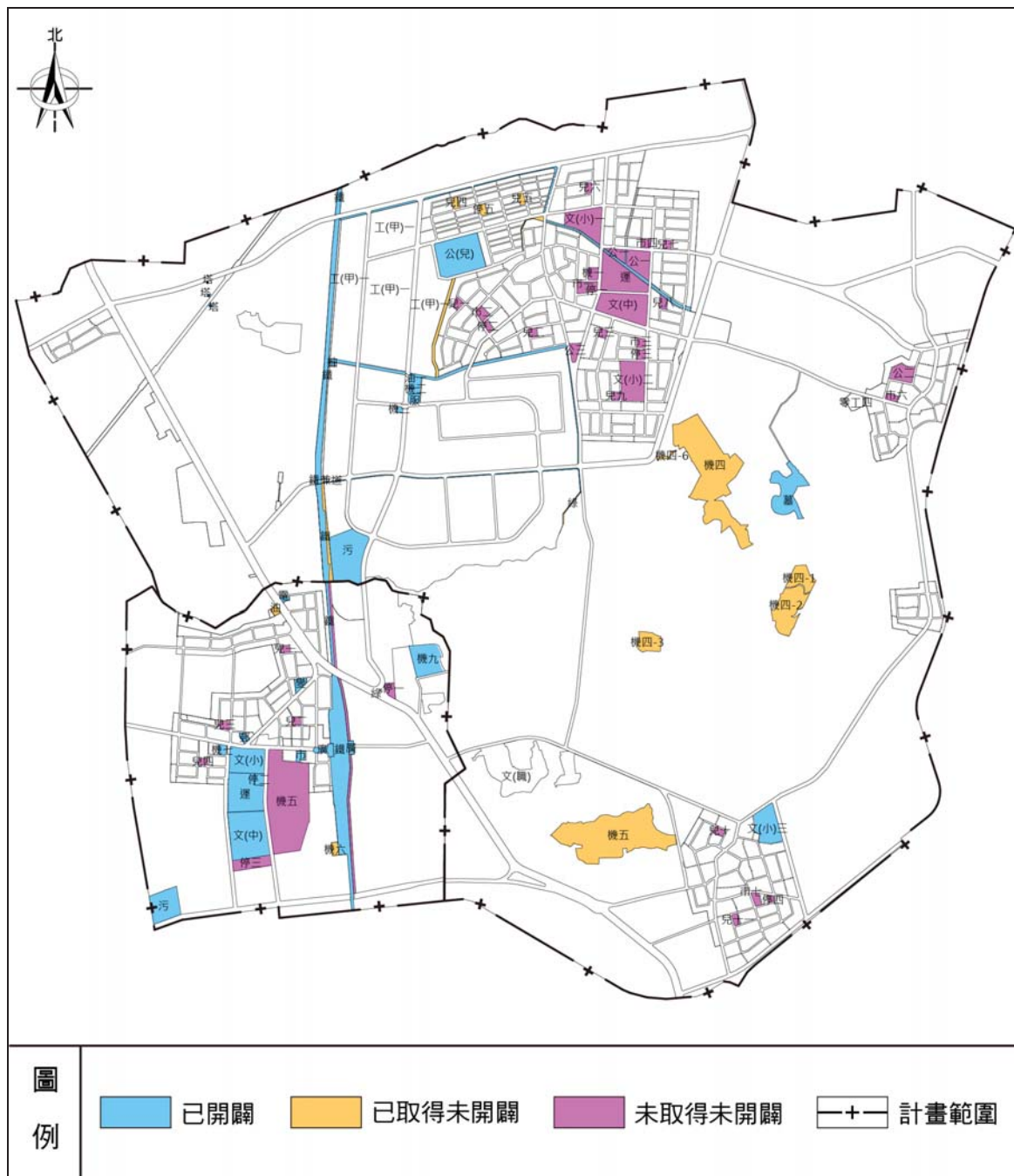


圖 4-19 計畫區公共設施開關情形示意圖

## 三、交通運輸系統現況

本計畫交通運輸系統依路寬層級及周邊道路系統串聯主要分為聯外道路、主要道路、次要道路、區內道路、出入道路及人行步道，其中聯外道路包含臺一號省道、中山路、中華路、八田路、三民路等；主要道路包含工業路、信義街、裕隆路等；次要道路包括鎮中路及南 113 鄉道等，詳細道路開闢現況如表 4-15、表 4-16 所示：

表 4-15 官田都市計畫道路開闢使用表

| 層級   | 編號    | 寬度 (M) | 計畫長度 (M) | 已開闢長度 (M) | 開闢率 (%)        | 起迄點                   | 備註               |
|------|-------|--------|----------|-----------|----------------|-----------------------|------------------|
| 聯外道路 | 一     | 40     | 3,840    | 3,840     | 100.00         | 自計畫區北端至計畫區南端          | 臺一號省道            |
|      | 一-1   | 30     | 2,436    | -         | 0.00           | 自計畫區東端至計畫區北端          | 計畫區之外環道路         |
|      | 一-2   | 30     | 692      | -         | 0.00           | 自一-1號道路至七-25號道路       | 配合臺南市六甲西側外環道工程增設 |
|      | 二-1   | 24     | 2,217    | 2,217     | 100.00         | 自工業區北側至計畫區西端          | 南118鄉道，中華路       |
|      | 三-1   | 20     | 5,235    | 5,235     | 100.00         | 自計畫區北端至計畫區南端          | 南117鄉道，八田路       |
|      | 三-2   | 20     | 660      | 660       | 100.00         | 自三-1號道路至計畫區東南端        | 南117鄉道，八田路       |
|      | 三-3   | 20     | 150      | 150       | 100.00         | 自三-1號道路至計畫區東端         | 南116鄉道           |
| 主要道路 | 四-1   | 24     | 1,830    | 1,830     | 100.00         | 自二-1號道路至計畫區東端一-1號道路   | 南118鄉道，中華路       |
|      | 二-2   | 24     | 2,160    | 2,160     | 100.00         | 自二-1號道路至計畫區南端         | 工業路              |
|      | 三-4   | 30     | 1,519    | -         | 0.00           | 自一-1號道路至四-2號道路        |                  |
|      | 三-5   | 20     | 396      | 396       | 100.00         | 自隆田都市計畫二-1號道路北端至臺一號省道 | 南64鄉道，裕隆路        |
|      | 三-5-1 | 20     | 540      | 540       | 100.00         | 由三-5號道路接臺一號省道         | 南64鄉道，裕隆路        |
| 次要道路 | 四-2   | 22、18  | 3,642    | 1,910     | 52.42          | 自四-1號道路至臺一號省道         |                  |
|      | 四-3   | 18     | 2,826    | 2,826     | 100.00         | 自工業區至官田里              | 南114鄉道，鎮中路       |
|      | 四-4   | 18     | 930      | 930       | 100.00         | 自工業區至四-5號道路           | 工業北路             |
|      | 四-5   | 18     | 1,464    | 1,464     | 100.00         | 自二-1號道路至四-2號道路        | 工業西路             |
|      | 四-6   | 18     | 2,430    | 2,430     | 100.00         | 自四-5號道路至二-2號道路        | 工業南路             |
|      | 七-6   | 18     | 590      | -         | 0.00           | 自四-2號道路至一-1號道路        |                  |
|      | 五-1   | 15     | 1,116    | 1,116     | 100.00         | 自四-1號道路至二鎮社區南端        | 南113鄉道           |
|      | 五-2   | 15     | 1,974    | -         | 0.00           | 自四-4號道路至四-2號道路        |                  |
|      | 五-3   | 15     | 1,560    | 1,560     | 100.00         | 自工業區至五-4號道路           | 南113鄉道           |
|      | 五-4   | 15     | 1,845    | 1,845     | 100.00         | 自官田里至計畫區西端            | 165縣道            |
|      | 五-5   | 15     | 885      | 885       | 100.00         | 自五-4號道路至三-1號道路        | 官田里北通道           |
|      | 五-6   | 15     | 540      | -         | 0.00           | 自五-4號道路至七-23號道路       | 配合西拉雅服務中心增設      |
|      | 六-10  | 15     | 450      | 450       | 100.00         | 自臺一號省道至官田里七-23號道路     | 南120鄉道           |
| 區內道路 | 七-26  | 15     | 100      | -         | 0.00           | 自五-2號道路至三-4號道路        |                  |
|      | 六-1   | 12     | 315      | 105       | 33.33          | 自四-2號道路至五-1號道路        |                  |
|      | 六-2   | 12     | 282      | -         | 0.00           | 自六-1號道路至四-3號道路        |                  |
|      | 六-3   | 12     | 1,044    | 628       | 60.15          | 自五-1號道路至五-1號道路        |                  |
|      | 六-4   | 12     | 330      | -         | 0.00           | 自六-2號道路至五-2號道路        |                  |
|      | 六-5   | 12     | 1,629    | -         | 0.00           | 自四-3號道路至五-2號道路        |                  |
|      | 六-6   | 12     | 1,629    | 1,629     | 100.00         | 自四-3號道路至四-6號道路        | 成功街              |
| 六-7  | 12    | 336    | 336      | 100.00    | 自四-2號道路至四-6號道路 | 力行街                   |                  |

| 層級 | 編號   | 寬度(M) | 計畫長度(M) | 已開闢長度(M) | 開闢率(%) | 起迄點             | 備註                 |
|----|------|-------|---------|----------|--------|-----------------|--------------------|
|    | 六-8  | 12    | 336     | 336      | 100.00 | 自四-2號道路至四-6號道路  | 實踐路                |
|    | 六-9  | 12    | 453     | 453      | 100.00 | 自三-1號道路至五-5號道路  | 南120鄉道             |
|    | 七-1  | 10    | 760     | 760      | 100.00 | 自四-4號道路至四-4號道路  | 工社西街               |
|    | 七-2  | 10    | 230     | 230      | 100.00 | 自四-1號道路至四-4號道路  | 工社中街               |
|    | 七-3  | 10    | 124     | 124      | 100.00 | 自七-1號道路至四-4號道路  |                    |
|    | 七-4  | 10    | 62      | 62       | 100.00 | 自六-1號道路至七-6號道路  |                    |
|    | 七-6  | 10    | 62      | 62       | 100.00 | 自七-4號道路至六-2號道路  |                    |
|    | 七-13 | 10    | 295     | 80       | 27.12  | 自六-1號道路至四-3號道路  |                    |
|    | 七-14 | 10    | 175     | -        | 0.00   | 自七-13號道路至四-2號道路 |                    |
|    | 七-15 | 10    | 137     | -        | 0.00   | 自六-1號道路至七-14號道路 |                    |
|    | 七-17 | 10    | 372     | 372      | 100.00 | 自六-3號道路至七-6號道路  |                    |
|    | 七-18 | 10    | 84      | 84       | 100.00 | 自七-17號道路至四-3號道路 |                    |
|    | 七-19 | 10    | 634     | -        | 0.00   | 自六-3號道路至兒一      |                    |
|    | 七-20 | 10    | 905     | 417      | 46.08  | 自五-5號道路至五-5號道路  |                    |
|    | 七-21 | 10    | 204     | -        | 0.00   | 自六-9號道路至七-20號道路 |                    |
|    | 七-22 | 10    | 347     | 347      | 100.00 | 自七-23號道路至五-5號道路 |                    |
|    | 七-23 | 10    | 156     | 156      | 100.00 | 自五-6號道路至五-5號道路  |                    |
|    | 七-24 | 10    | 366     | 366      | 100.00 | 自一號道路至五-5號道路    |                    |
|    | 七-25 | 20、10 | 780     | -        | 0.00   | 自三-1號道路至三-1號道路  | 部分配合臺南市六甲西側外環道工程拓寬 |
|    | 出入道路 | 8、6   | -       | -        | -      |                 |                    |
|    | 人行步道 | 4     | -       | -        | -      |                 |                    |

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 4-16 官田鄉隆田地區計畫道路開闢使用表

| 層級   | 編號  | 寬度(M) | 計畫長度(M) | 已開闢長度(M) | 開闢率(%) | 起迄點                   | 備註          |
|------|-----|-------|---------|----------|--------|-----------------------|-------------|
| 聯外道路 | 一   | 40    | 1,470   | 1,470    | 100.00 | 自計畫範圍界北端至東南端          | 臺一號省道       |
|      | 二   | 20    | 1,440   | 1,440    | 100.00 | 自八號道路起點至計畫範圍界西端       | 176縣道，中山路一段 |
|      | 二-二 | 30    | 670     | -        | 0.00   | 位於計畫區南面東自四號道路，西至計畫區西界 | 南64鄉道，裕隆路   |
|      | 四   | 20    | 915     | 915      | 100.00 | 自隆田國小至計畫範圍南端          | 南65鄉道，三民路   |
| 主要道路 | 二-一 | 30、20 | 880     | -        | 0.00   | 位於計畫區南面西自四號道路，東至計畫區東界 | 南64鄉道，裕隆路   |
|      | 三   | 20    | 360     | 360      | 100.00 | 自火車站廣場前至隆田國小          | 中山路一段       |
|      | 三-一 | 20    | 870     | 113      | 12.99  | 北自二號道路向南接二-二號道路       | 信義街一段       |
|      | 十四  | 24    | 600     | 600      | 100.00 | 自一號道路至計畫範圍界北端         | 工業路         |
| 次要道路 | 五   | 15    | 64      | 64       | 100.00 | 自一號道路末端至計畫範圍東端        | 165縣道       |
|      | 六   | 15    | 390     | 390      | 100.00 | 自後火車站廣場至一號道路末端        | 中興路         |
| 區內道路 | 七   | 12    | 375     | 375      | 100.00 | 自二號道路向南至火車站廣場         | 文化街         |
|      | 八   | 10    | 1,020   | 1,020    | 100.00 | 東自二號道路向西轉南接二號道路       | 和平街         |
|      | 八-一 | 10    | 315     | 315      | 100.00 | 東自八號道路，西至計畫範圍界        | 興隆街         |
|      | 九   | 10    | 330     | 330      | 100.00 | 自八號道路至二號道路            | 忠孝街         |
|      | 十   | 10    | 510     | 510      | 100.00 | 自八號道路至隆田國小對側          | 信義街二段       |
|      | 十一  | 10    | 406     | 406      | 100.00 | 東自三-一號道路向北接二號道路       | 信義街一段       |



第四章 發展現況分析

| 層級   | 編號 | 寬度 (M) | 計畫長度 (M) | 已開闢長度 (M) | 開闢率 (%) | 起迄點                    | 備註  |
|------|----|--------|----------|-----------|---------|------------------------|-----|
|      | 十二 | 10     | 155      | 155       | 100.00  | 自火車站廣場向南至住宅區           | 新生街 |
|      | 十三 | 10     | 120      | 120       | 100.00  | 自十二號道路至三號道路            | 裕民街 |
|      | 十五 | 10     | 355      | 195       | 54.93   | 位於機九南側，自東面計畫範圍界向南接一號道路 |     |
| 出入道路 | 8  | -      | -        | -         | -       |                        |     |
| 人行步道 | 4  | -      | -        | -         | -       |                        |     |

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

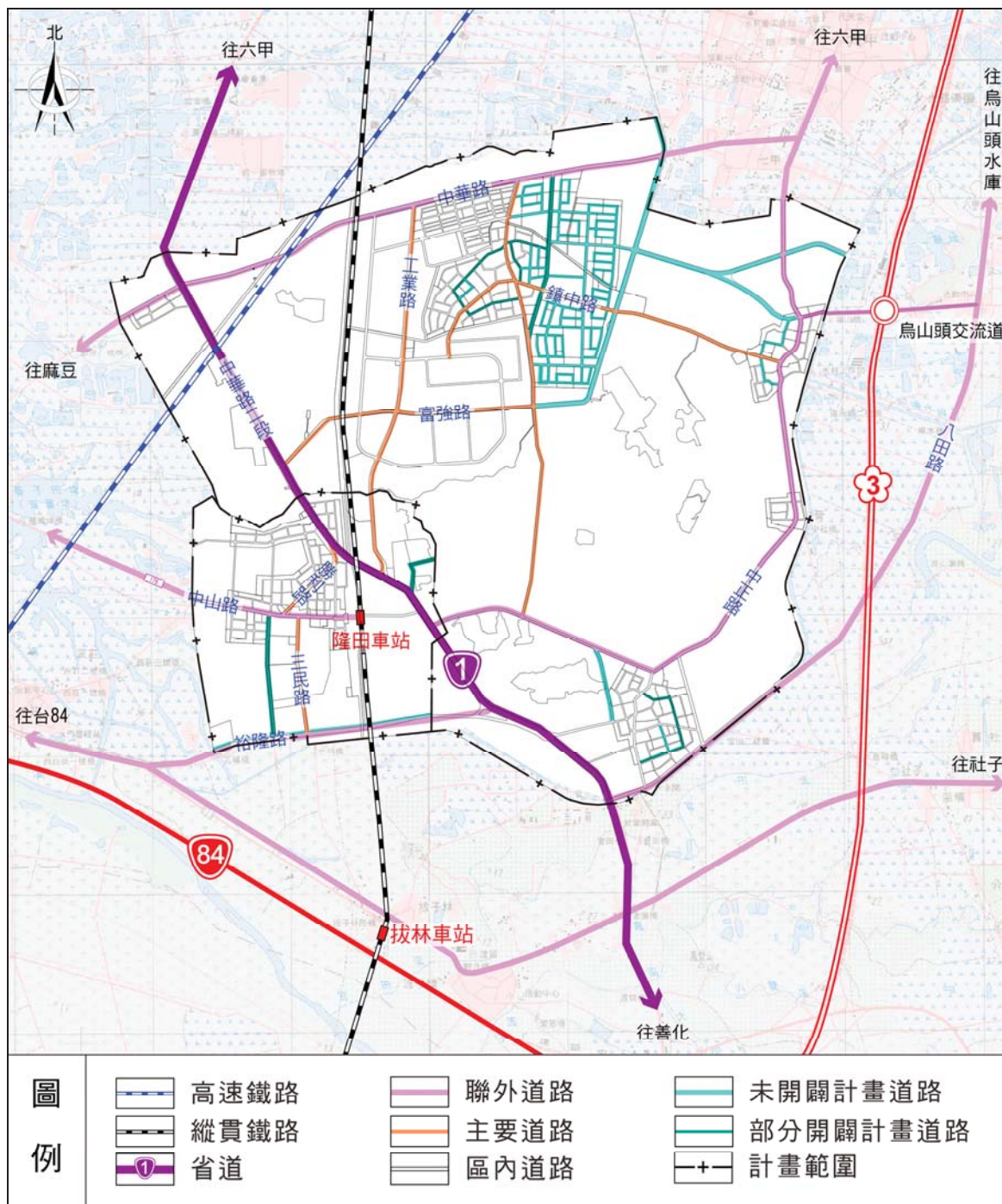


圖 4-20 計畫區交通系統示意圖

#### 四、土地權屬

在土地權屬方面，公有地面積約 289.40 公頃，占規劃範圍面積之 15.94%，其中 209.41 公頃為國有土地，79.93 公頃為市有土地，閒置公有土地主要分佈於官田都市計畫區內農業區；私有土地則占計畫區土地 84.56%，約為 1,535.35 公頃。

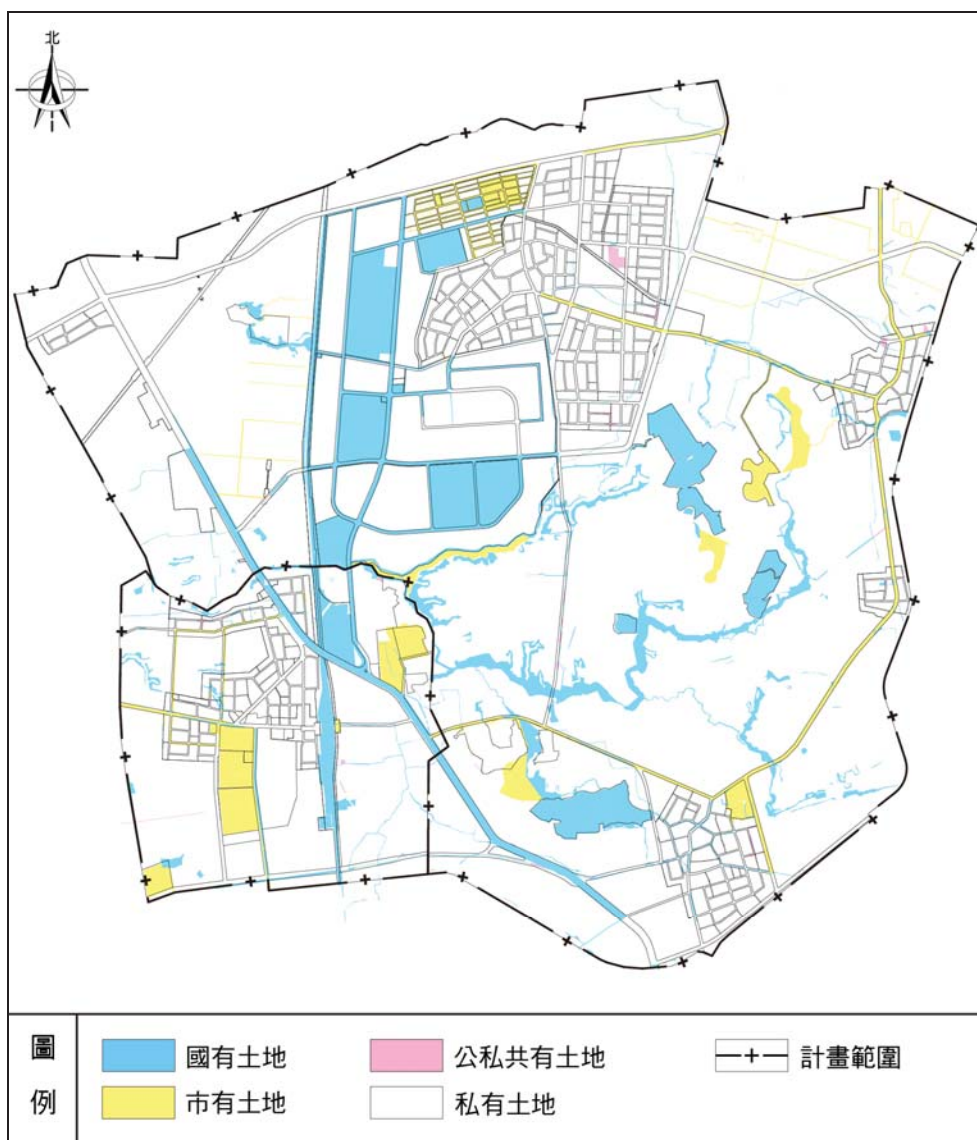


圖 4-21 計畫區土地權屬分布情形

表 4-17 計畫區土地權屬概況表

| 土地權屬   | 所有權人 | 面積（公頃）   | 比例（%）  |
|--------|------|----------|--------|
| 國有土地   | 中華民國 | 209.41   | 11.53  |
| 市有土地   | 臺南市  | 79.93    | 4.40   |
|        | 官田區  | 0.02     | 0.00   |
| 公私共有土地 |      | 3.16     | 0.17   |
| 私有土地   |      | 1,535.35 | 84.56  |
| 合計     |      | 1,815.65 | 100.00 |

資料來源：本規劃單位彙整。

## 第五節 自然及人文資源分析

### 一、發展歷程

官田區約在 3,000 年前即有人類活動，荷蘭占領臺灣時期為王田政府用地，在鄭氏治臺時期鄭成功將王田改由文武百官招募佃農屯墾便逐漸形成漢人聚落，故昔日稱做「官佃」。清朝時期官田地區有封為官祿之大地主名為官田，日據時代稱為官田庄，於此時確立官田區範圍，仍以農業發展為主，但鐵路縱貫線番子田驛的設站與明治糖鐵番子田線的開發使得番子田成為當時北門、麻豆、下營等地區的交通與貨物集散中心，另有官田貯水池（烏山頭水庫）與嘉南大圳的興建，形成新聚落也改變嘉南地區的農業型態。臺灣光復後改為官田鄉、隸屬於臺南縣，民國 42 年官田鄉公所由官田村遷至隆田村今址，現為改制後官田區公所。

### 二、文化資產

官田地區開發甚早，擁有豐碩人文資源與歷史文化資產，相較之其他鄉鎮的獨特之處，在於其擁有豐厚的史前文化，在三千年前即有人類活動的疆域。據考古學家挖掘研究指出，官田地區的黑陶文化遺址，係屬於「新石時代晚期」的「大湖文化」代表性遺址，距今 2,500 年至 2,800 年前，約在當時中國春秋代孔子附近年代。分布位置大約於烏山頭聚落東南側，為現在嘉南大圳水線與南北幹線交會點附近，範圍約 54 公頃。絕大部分遺址所在位置為農作區，部分地區被開闢為水圳及養殖池。

### 三、觀光遊憩

官田區遊憩活動除每年 10 月舉辦之季節性官田菱角節外，尚有許多知名的旅遊景點提供民眾前往參觀遊憩，如烏山頭水庫風景區、葫蘆埤、水雉復育區、隆田酒廠等，依據交通部觀光局統計，烏山頭水庫風景區遊客人數平均成長率達 1.68%，顯見官田區的遊憩發展仍有其潛力，茲說明如下：



### （一）烏山頭水庫風景區（珊瑚潭）

位處於六甲區與官田區交界，從空中鳥瞰，外型蜿蜒曲折，如美麗的藍色珊瑚，所以有「珊瑚潭」的美稱。民國 9 年由日本八田與一所設計監工，費時十年建造完成，為當時東南亞最大的水庫，對於嘉南地區農田之灌溉及供水有極大貢獻。另因水庫上方設有蓄水石壩，是世界目前僅存的半水力沖淤式土石壩結構，被堪稱國寶。規劃有以親水設施為主體的「親水公園」、「三角埤公園」、「兒童遊樂設施」、「遊客服務中心」、「八田技師紀念館」。

### （二）葫蘆埤親水公園

葫蘆埤位於隆田與麻豆間，建於乾隆 35 年，由私人籌資建埤，主要為灌溉蓄水之用，灌溉遠及佳里興一帶，因形狀像葫蘆而得名。葫蘆埤擁有豐富自然濕地生態，結合了多樣化生態濕地保育、水雉保育、觀光旅遊、生活休憩等多功能用途，「葫蘆埤自然生態休閒公園」是一處由埤塘打造的親水休憩公園，已被列為南瀛八景之一及國家級濕地生態區。

### （三）水雉生態教育園區

園區設立初衷係 1998 年台灣高鐵規劃路線行經官田區葫蘆埤，而當時葫蘆埤周邊菱角田為水雉重要棲地，為避免影響水雉之棲地，高鐵公司與環保署經多次會議後決定於鄰近土地另闢人工棲地，希望藉此吸引水雉搬離原棲地。在相關團體與保育界人士的努力之下，水雉復育計畫執行的非常成功，此園區的成立顯示出台灣對環境保育的高度重視，具有極大的教育意義，值得民眾前往參觀學習。

### （四）臺南藝術大學

位於官田區半山腰、坐落在烏山頭水庫附近的臺南藝術大學，是一個獨具建築特色的美麗學校，擁有得天獨厚的自然環境；為符合藝術氣息，校園以保持自然景觀的方式規劃，設置步道與觀景台，呈現最貼近自然的學院風光。其最大特色是入口玄關的學人宿舍區，紅瓦白牆的獨棟宿舍，石板道路、門前垂柳加上流水，還有 900 年歷史的紹興古橋，彷彿引人進入江南水鄉。



### (五) 隆田觀光酒廠

觀光酒廠現址為日治時代日人所興建之化學工廠，光復後公賣局在此設置製麴工場專門製造高粱酒麴，為隆田酒廠之前身。民國 58 年製麴工場搬遷後隆田酒精精製工場成立，生產精製酒精及藥用酒精，隨後更增設高粱酒工場，並合併酒精精製工場，更名隆田酒廠。隆田酒廠產酒品質佳且具有完善的設備，由於近年來周邊觀光景點吸引諸多人潮，因此隆田酒廠逐步轉為發展觀光酒廠。

### (六) 臺鹽隆田儲運站

位於隆田車站南側，過去是儲放七股鹽場與北門鹽場所生產之鹽的站點，現在則是轉型為臺大考古隊隆田工作站，而原本的臺鹽辦公廳則設立「隆田考古展示室」，周邊臺鹽倉庫群亦一併於民國 93 年 9 月 22 日公告為歷史建築（番子田段 297-16、753 等 2 筆土地），未來配合臺南市文化局於 97 年完成之「官田鄉台鹽隆田轉運站區週邊景觀規劃設計案」，形塑隆田車站周邊文化觀光新亮點。

### (七) 埤塘、菱角地景

官田區內依溼地法公告之濕地包括官田埤（國家級，人為濕地）、嘉南埤圳濕地（國家級，人為濕地）2 處，其他尚包括葫蘆埤、樹林埤（都市計畫區）等，皆為早期官田製作磚瓦而挖起泥土的地方，下雨後成了埤塘，部分則轉型為種植菱角之水田；官田菱角產量平均每年達 4,000 公噸，為全國最大菱角產地，種植面積達 500 公頃以上，多在 7 月陸續採收，至入秋的 9、10 月則為盛產期，區內分布多處淺水菱與深水菱兩種水田，成為本區特殊自然地景，並衍伸葫蘆埤親水公園、水雉生態教育園區等觀光遊憩景點。

表 4-18 烏山頭水庫風景區歷年遊客人數統計

| 年度    | 遊客人數(人) | 成長率(%)  |
|-------|---------|---------|
| 104 年 | 236,324 | -       |
| 105 年 | 226,113 | -4.32%  |
| 106 年 | 296,401 | 31.09%  |
| 107 年 | 249,137 | -15.95% |
| 108 年 | 238,928 | -4.10%  |
| 平均    | 210,624 | 1.68%   |

註：除烏山頭水庫風景區外，其他遊憩據點無統計資料

資料來源：交通部觀光局、臺南市統計年報

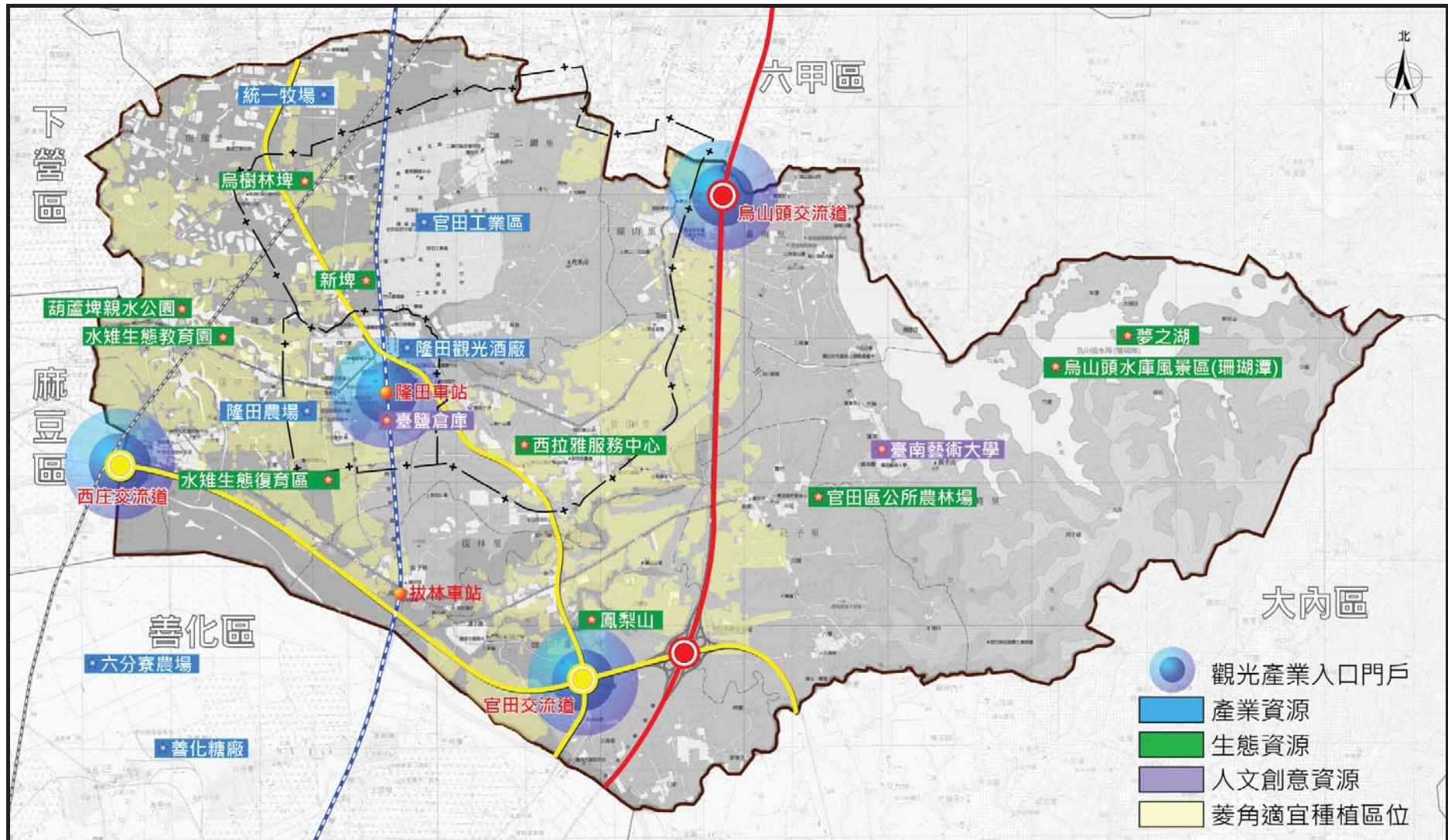


圖 4-22 觀光遊憩資源分布示意圖



## 第五章 發展定位及課題分析

### 第一節 都市發展定位與構想

#### 一、區域發展競合分析

縣市合併之後，大臺南市賦予了現代化與直轄市風格的城市想像，並以原臺南市六行政區及新營區為主要區域發展雙核心。根據「臺南都會區域空間發展規劃與土地通盤檢討作業」的研究調查，利用相關都市發展指標將大臺南境內行政區，進行群落分析分類，區分為都區、城區與鄉區三種族群。

承上，官田、善化、麻豆等隸屬於城區，周邊為下營、六甲等鄉區所包圍。在面對府城都區的集中化發展，二級城市如何透過發展分配、機能互補的方式，形成一種多核心發展的模式，與周邊鄉鎮結盟、以城帶鄉，創造城區發展的對應策略，實為本次通盤檢討的規劃挑戰。

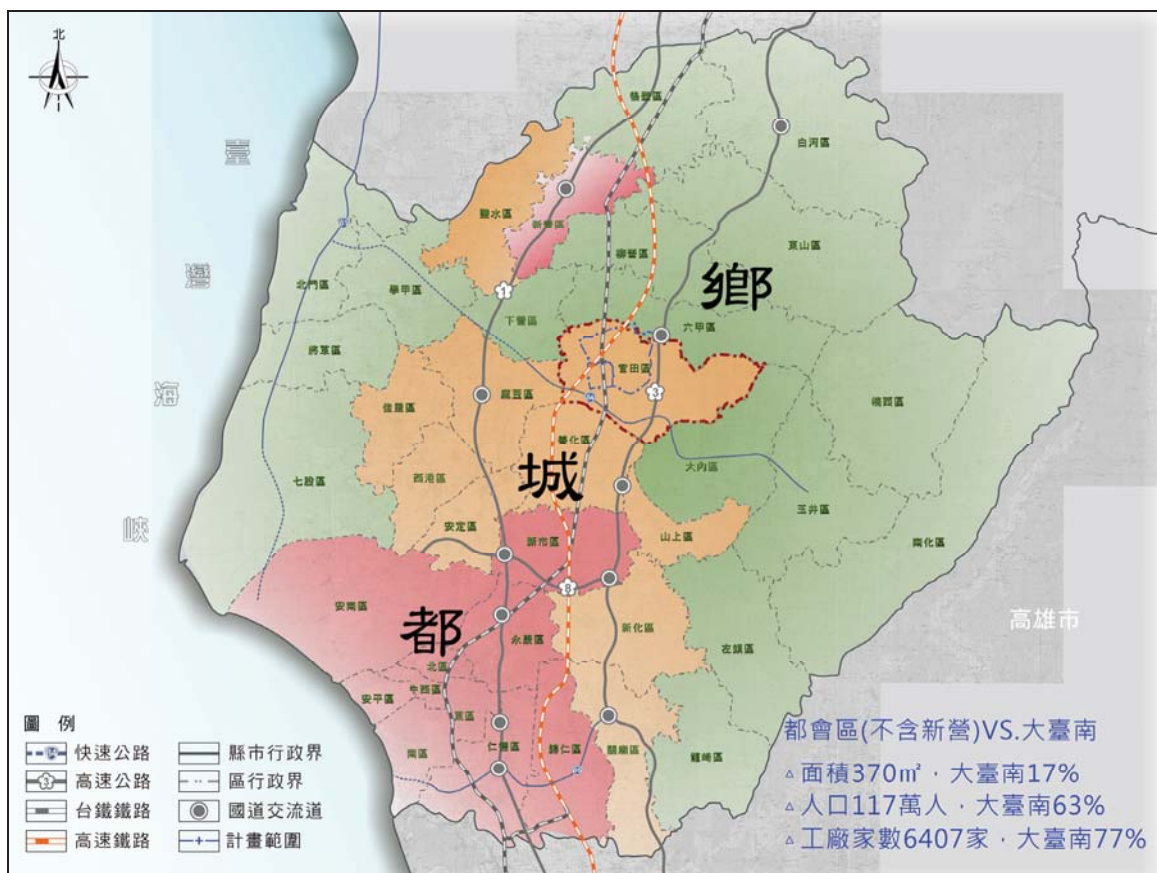


圖 5-1 大臺南鄉鎮群落分析結果示意圖

## 二、都市發展定位與願景策略

### (一) 發展定位：在地優質生活場域

官田區位處國道 1 號及國道 3 號中介，藉由都會 TOD 及生態保育等發展軸帶之媒合，使其擁有便利的聯外交通及豐富的自然地景；另配合既有官田工業區的產業基礎及未來西拉雅國家風景區管理處行政暨旅遊服務中心之進駐，本區應透過優質住居空間及完善公共設施提供，形塑生活、生產、生態、休閒觀光等多元發展、自給自足的城鎮。依循官田區各面向發展資源盤點及提供完善公共設施、生活空間之發展主軸，本計畫區定位為「在地優質生活場域」。



圖 5-2 發展定位與空間布局概念示意圖

### (二) 發展願景與策略

官田區以臺一線省道串聯，北接六甲區，南往善化區，西以葫蘆埤農業生態軸帶串聯麻豆區，東以烏山頭生態發展軸帶串聯烏山頭水庫風景特定區；計畫區因嘉南大圳排水系統流經，早期為儲水灌溉挖掘區內大小埤塘，形成特有且豐富之生態及農業灌溉地景，此外，民國 66 年官田工業區已開闢完成，使用率約為 98%，奠定計畫區一、二級產業基礎，亦



由周邊及業衍生人口增加居住空間之需求。

面對縣市合併升格，應予重組區域性城鄉共生結構，導入周邊學研資源，包括工研院南分院研發能量與臺南藝術大學人文素養，從現有傳統工業區產業創新、就業機會提供、優質生活環境以調整都市體質，由工農發展逐漸成為居住人口引力都市；再者，西拉雅國家風景區管理處行政暨旅遊服務中心之進駐與隆田車站周邊歷史建築之保存也為計畫區帶來新的觀光亮點與藝文據點。本計畫遂依據上述發展定位，因應計畫區合併後周邊區域之共生競合，建立明確合宜的發展願景、策略。

#### 1.生態面：串聯嘉南大圳排水系統，維護農業生態資源，塑造在地特色地景

利用豐富的自然綠水資源，維護官田特有菱角農特產及水鳥埤塘資源，包括曾文溪、嘉南大圳及其支流形成之水域網絡，其中嘉南大圳串聯至烏山頭水庫亦為臺南特有的「山海圳綠水廊道」，形塑本區絕佳農業生產灌溉特色地景。

#### 2.生產面：因應產業空間飽和，透過農業區轉型區位指導原則，形塑產業擴展空間

在強化產業發展策略，應以產研結盟之方式，多元形態產業導入與在地培植生產技術，研擬以區內編定工業區為基礎、結合工研院南部分院技術資源，提供其在地化培根研發腹地，形成產業創新氛圍；因應官田工業區空間發展已趨飽和，擬以現況產業發展趨勢分析與需求調查為由，並以周邊農業區得轉型區塊之指導原則，以形塑產業擴展潛力發展空間。

#### 3.生活面：透過多元就業環境與優質住居空間提供之增長互補，吸引潛在居住人流

在本計畫區就業機會創造、特色地景營造的潛力下，逐漸發展提供周邊活動人口居住之優質生活環境。透過加速區內二鎮市地重劃區開發、完善公共設施配置及特色綠水地景保存與強化，形塑區內新興藍綠休閒生活聚落，由供給帶動需求，吸引潛在居住人流。

#### 4.文化觀光面：文化觀光發展軸帶鍊結，大眾運輸場站周邊友善活動環境形塑

因應未來西拉雅旅遊服務中心進駐，策略上擬透過隆田車站南側歷史建築（舊臺鹽倉庫）整體空間規劃與周邊閒置機關用地轉型利用，

塑造區內文化觀光發展軸帶，並可搭配文創工作坊、綠色農業市集等產學、產銷軟體策略帶動大眾運輸場站周邊商業行政、觀光休閒之多元發展；同時透過社區營造手段，打造出特有之城鄉風貌魅力，如區內大崎社區即透過南藝大師生進駐，賦予農村新生命。

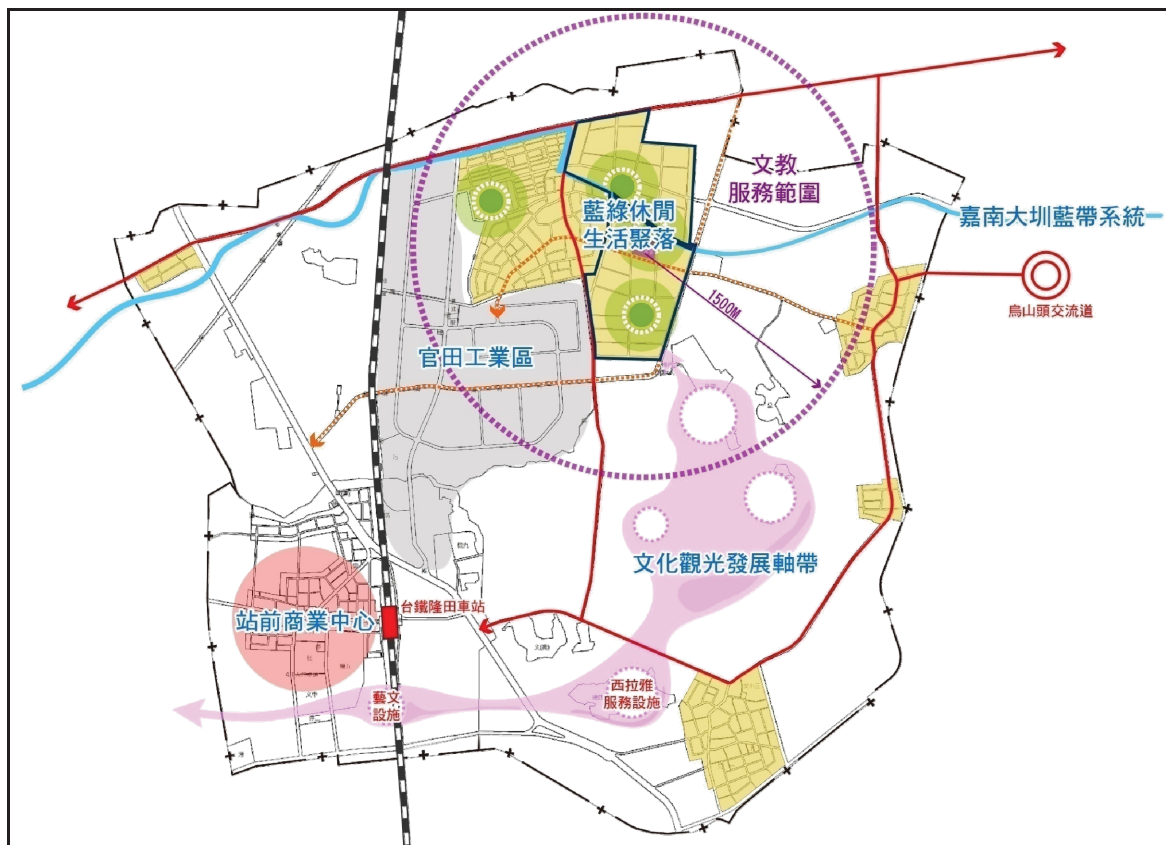


圖 5-3 發展願景與策略示意圖

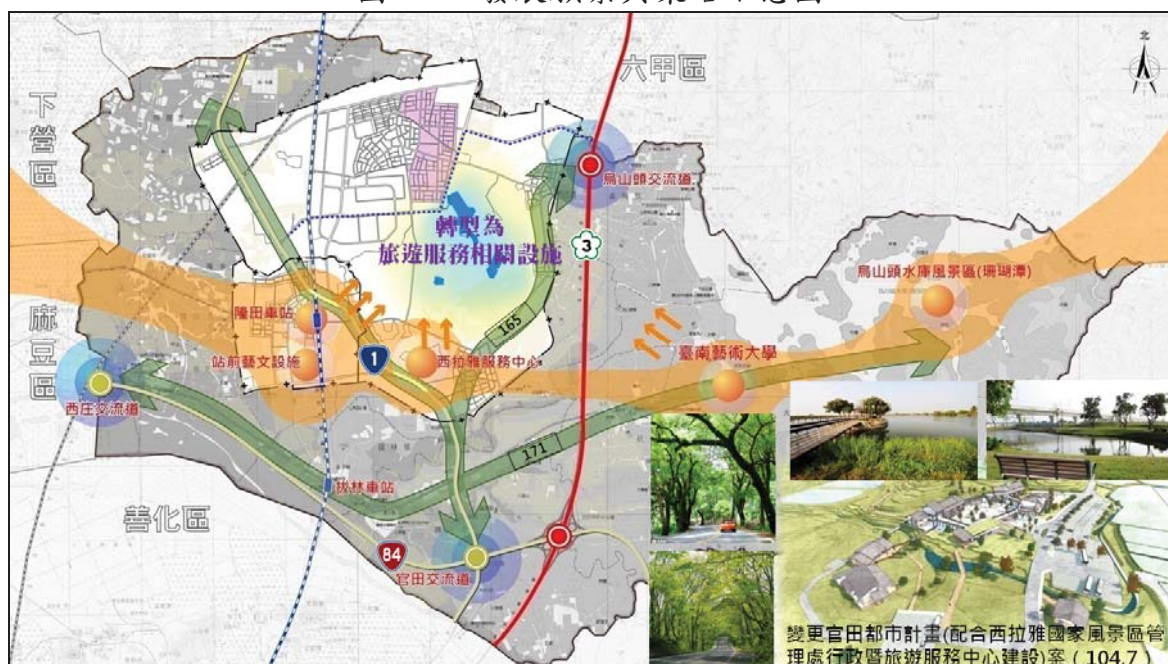


圖 5-4 文化觀光軸帶及空間轉型策略示意圖

## 第二節 通盤檢討課題與對策

### 一、都市計畫定位及合併檢討。

課題一：現行都市計畫已逾計畫年期，未能充分發揮計畫引導功能。

說明：

- （一）現行官田都市計畫及原官田鄉隆田地區都市計畫目標年各為民國 94 年及 90 年，已屆計畫年期，伴隨縣、市合併升格、交通系統日趨完整及重大建設投入等因素，應重新審視都市發展需求及空間結構合理性。
- （二）前述二處都市計畫各因應其時空背景，而擬定目的各有不同，然近 40 年的都市成長過程中，已構築完整的都市機能，為打破計畫範圍界的藩籬，有效資源分配，應以合併通盤檢討為宜。

對策：

- （一）因應縣市合併且二都市計畫區之空間結構與生活圈息息相關，擬依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 3 條規定：「都市計畫通盤檢討時，相鄰接之都市計畫，得合併辦理之」，並就計畫名稱、計畫年期、計畫人口及計畫範圍與面積一併檢討。
- （二）配合 102 年 10 月 17 日公告發布實施之修訂全國區域計畫所訂定之計畫年期，調整計畫年期為民國 115 年。

課題二：因應人口成長趨勢變遷，本計畫區計畫人口之檢討。

說明：

現行官田都市計畫及原官田鄉隆田地區都市計畫計畫人口各為 42,000 人及 9,000 人，合計為 51,000 人，然民國 107 年人口合計為 14,595 人，達成率僅 28.62%。恐因二鎮市地重劃區尚未開發，未能提供足夠住宅區土地，致人口成長受限；而依據國家發展委員會「中華民國人口推計（103 至 150 年）」結果進行人口分派，至計畫目標年人口約為 14,585 人，仍僅趨近於現況人口，應考量地方發展特性予以核實檢討。

對策：

本次通盤檢討應針對都市發展用地供需檢討，並加速辦理二鎮市地重



劃區之開發，藉由提供優質的居住環境吸引人口移入，並配合人口成長情形，核實估算調降計畫人口，如下次通盤檢討時，經檢討分析本計畫區未開闢住宅區之開闢率達 70%，再行評估調整計畫人口。

## 二、公共設施服務水準及用地取得

課題：機關、學校、市場、停車場及公園綠地系統等公共設施用地開闢率偏低，且部分公共設施用地劃設面積未達法定標準。

說明：

- (一) 計畫區因用地取得困難及地方財政窘困等問題，機關用地 (7.39%)、文小用地 (47.69%)、文中用地 (56.84%)、兒童遊樂場用地 (0.00%)、市場用地 (11.41%) 及停車場用地 (10.68%) 開闢率較為不足；其中原供軍事單位使用之機關用地因組織再造及軍事單位縮減，現況多為閒置空地。
- (二) 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施檢討標準，停車場用地仍不足 3.92 公頃，而依「都市計畫法」第 45 條檢討，休閒遊憩設施面積不足 46.03 公頃。

對策：

- (一) 考量政府財政狀況，應優先採具自償性之開發方式取得公共設施用地，故經檢討涉及變更及仍有需求之公共設施用地，在開發財務可行前提下，得併入二鎮市地重劃區併同辦理跨區整體開發，未來可優先開闢完成公園、停車場等公共設施。
- (二) 考量計畫區周邊緊鄰農業區，且區外尚有葫蘆埤親水公園、水雉生態教育園區、埤塘、菱角地景等開放空間，仍可提供民眾休憩活動使用。
- (三) 計畫區機關用地配合軍事訓練及國防部聯勤使用而劃設者，迄今仍閒置未使用，經本次檢討尚無使用需求，得取消指定用途俾利日後彈性利用，俟後續政策及都市發展需求變更為其他適當公共設施用地。



### 三、產業發展用地飽和

課題：官田工業區現況使用已趨近飽和，產業發展用地不足。

說明：

計畫區現行工業區使用率高達 95.46%（官田工業區使用率達 98.01%），產業發展腹地已趨飽和，造成就業人口引入受限，影響住宅區之開闢發展。

對策：

- （一）依全國國土計畫指導，城鄉發展順序應優先利用都市計畫內之閒置都市發展用地，其次為都市計畫內農地，最後為非都市土地農地。因此在規劃上將考量既有都市發展程度（人口達成率、土地開闢率）、農地完整度、都市計畫書之指導（整體開發區、區徵範圍等）、週邊重大建設之投入等因素，對於已無閒置發展用地且有發展需求者，應優先利用都市計畫農業區。
- （二）依據臺南市國土計畫（草案）指導官田都市計畫區將劃設為農 5 及城 1，後續俟主管機關提出擴建或新增產業用地需求，得依臺南市國土計畫政策及功能分區指導原則，進行農業區土地使用轉型，引導產業用地有序釋出。
- （三）為因應現有產業用地發展需求，得先行參酌「臺南市產業發展暨工業區變更策略案（內政部民國 107 年 1 月 4 日備查）」產業發展策略地區檢討，本計畫區位屬明星產業生活圈，符合「得申請毗鄰擴廠變更為工業區區位」及「新設產業用地空間發展區位」。

#### 四、附帶條件執行

課題：歷次通檢指定附帶條件整體開發地區之檢討與因應

說明：

- (一) 隆田地區於第二次通盤檢討時，配合官田國中遷校，將原學校用地有條件變更為工業區，然現況已供官田養護中心及臺灣菸酒股份有限公司興建廠房使用。
- (二) 隆田地區於第三次通盤檢討時，配合原官田鄉公所遷建，變更部分臺糖公司農業區土地為行政區及停車場用地，並將官田區公所原址之機關用地附帶條件由機關用地變更為住宅區，以作為籌措原官田鄉公所遷建財源，然縣、市合併後，區公所已無遷建需求。

對策：

- (一) 配合官田國中遷校部分，經查現況建築物均為合法建築，故配合現況條件予以變更。其中臺灣菸酒股份有限公司使用土地，於都市計畫發布實施前即為行政院核定之編定工業區，故應予變更為工業區，因其屬恢復原分區性質，故免予回饋；其餘部分因屬公有土地，且仍作公益性設施使用，故予以變更為「社會福利用地」。
- (二) 配合原官田鄉公所遷建部分，因時空環境變遷，已無遷建需求，故除為維持道路系統完整性外，其餘應予恢復原計畫。

## 五、計畫管理

課題：二處計畫區合併後產生計畫管理標準及計畫管理效率應予因應。

說明：

- （一）原官田都市計畫與原官田鄉隆田地區都市計畫之住宅區、商業區之容積率有所差異。
- （二）原二處都市計畫均屬鄉街計畫性質，故包含屬細部計畫內容之土地使用分區管制要點，而為提升計畫管理效率，主要與細部計畫分離為當前通盤檢討重要政策方向，然二處計畫區皆尚未辦理計畫圖重製，故計畫層級分離實有執行困難。

對策：

- （一）維持兩處計畫區原土地使用強度，惟本次辦理計畫區整併，故予以將住宅區及商業區劃分細分區。
- （二）為落實計畫分層管理，將土地使用分區管制要點由主要計畫書中分離，納入細部計畫層級，以提升日後計畫管理效率。
- （三）土地使用分區管制要點應配合本市通案性規定，修訂條文內容。

## 第六章 檢討分析及變更計畫

### 第一節 檢討分析與發展預測

#### 一、計畫年期

現行官田都市計畫及官田鄉隆田地區都市計畫之計畫年期分別為民國 94 年及 90 年，計畫年期已屆滿，故配合修訂全國區域計畫訂定為民國 115 年。

#### 二、計畫人口

官田都市計畫及官田鄉隆田地區都市計畫之現行計畫人口分別為 42,000 人及 9,000 人，合計為 51,000 人，至 107 年底止現況人口 14,595 人，計畫人口達成率僅 28.62%；另官田住宅區使用率僅 43.40%、隆田達 63.34%，倘不計入「變更官田都市計畫（第三次通盤檢討）案」指定之二鎮里市地重劃區（48.98 公頃），則官田使用率則達 62.33%，顯示計畫人口達成率偏低情形，主要係因該重劃區尚未開發及公共設施未到位所致。就其居住需求及潛力分析，周邊地區僅國道系統沿線及南科座落地區請照處數高於官田，與官田毗鄰之下營、六甲、柳營、大內等區域則皆低於官田，顯示官田仍有住宅區開發需求，詳表 6-1、圖 6-1。

根據本計畫區近 10 年人口數為基礎資料，以多項預測方式進行民國 115 年人口預測，預測結果值域約為 12,360~14,585 人，趨近於現況人口 14,595 人；再者，本計畫住宅區劃設 198.77 公頃，現況使用率分別為 43.40% 及 63.34%，住宅區存量為 105.03 公頃，以現有未開闢住宅區面積開闢率達 50%、70%至 100%等假設數值，採漸進式推估檢討計畫人口之合理數值，故現況人口加計未開闢住宅區可容納人口存量各約 27,892 人、33,211 人及 41,189 人。

綜上，考量少子化及老年化趨勢日漸嚴重，又整體開發區採一次開發完成有其困難性，故本計畫先以未開闢住宅區假設開闢率達 50%之情境，訂定計畫人口為 28,000 人，惟參酌住宅區土地供給潛力、產業發展用地釋出等契機，且周邊臺 84 線全線通車、工研院南分院及西拉雅服務中心進駐



等重大建設到位，官田區仍具有都市成長動能，倘下次通盤檢討，經檢討分析本計畫區未開闢住宅區之開闢率達70%，再行評估調整計畫人口。

表 6-1 周邊行政區居住潛力分析表

| 地區  | 計畫人口達成率(%) | 住宅區開闢率(%) | 100-104 年建照核發(處) | 100-104 年建照核發(公頃) | 產業用地發展率(%) |
|-----|------------|-----------|------------------|-------------------|------------|
| 官田區 | 30.93      | 47.60     | 498              | 13.13             | 95.50      |
| 下營區 | 74.73      | 69.89     | 252              | 5.62              | 40.40      |
| 六甲區 | 58.73      | 67.04     | 203              | 6.34              | 44.39      |
| 柳營區 | 66.38      | 55.50     | 408              | 14.65             | 98.56      |
| 新營區 | 90.37      | 80.44     | 1,973            | 40.09             | 70.50      |
| 麻豆區 | 73.27      | 62.25     | 798              | 18.79             | 54.99      |
| 善化區 | 93.71      | 83.30     | 5,249            | 72.27             | 71.82      |
| 大內區 | 67.45      | 59.63     | 37               | 1.34              | 40.59      |
| 新市區 | 70.47      | 90.61     | 2,155            | 39.74             | 59.22      |

資料來源：內政部不動產資訊平台<http://pip.moi.gov.tw>、各都市計畫書，本計畫彙整

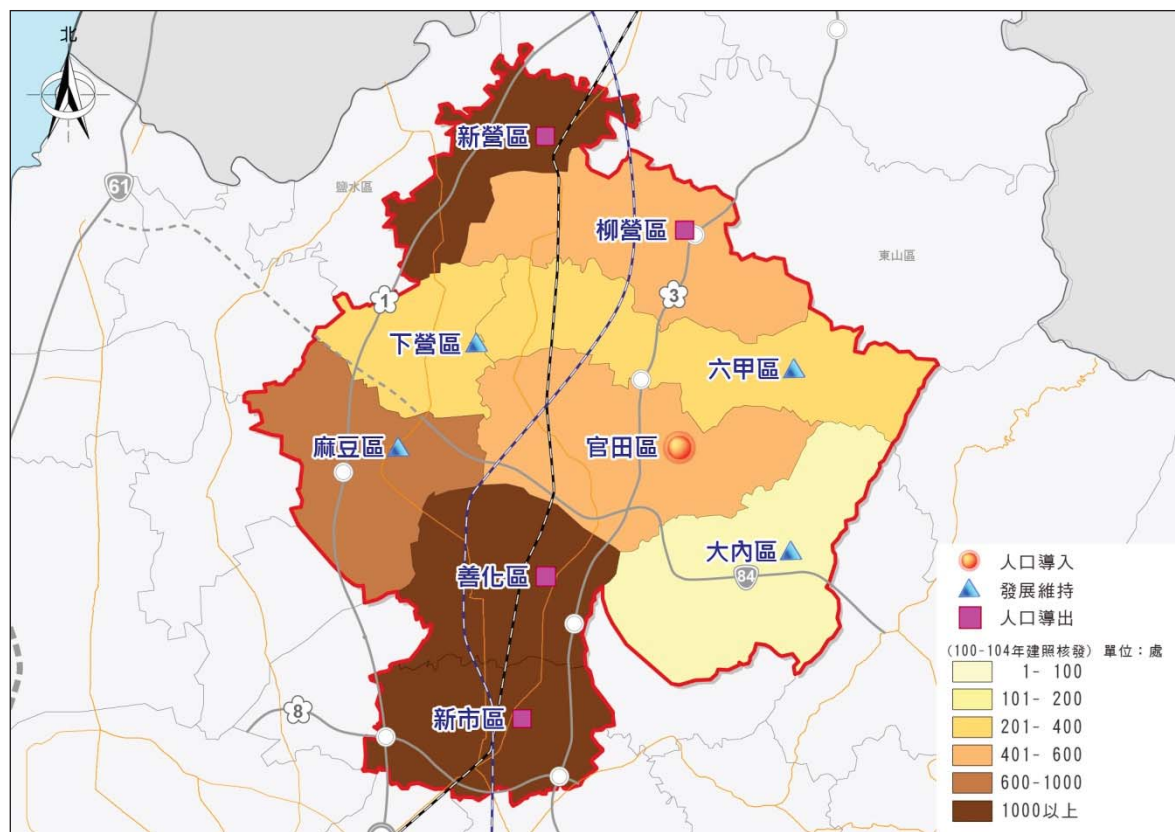


圖 6-1 周邊行政區居住潛力示意圖

資料來源：內政部不動產資訊平台<http://pip.moi.gov.tw>，本計畫繪製

## （一）自然成長預測

### 1.人口自然成長趨勢預測

以民國 98 年至 107 年之人口資料為基礎，以各項數學模式推估民國 115 年計畫區之人口數，預測人口數為 13,600 人~14,484 人，依據平均離差之判定係數，以龔柏茲曲線之平均離差 112.70 為最小，顯示民國 115 年之人口預測為 14,456 人，詳見表 6-2 之預測內容。

表 6-2 計畫區人口預測模式彙整表

| 預測方法        | 民國 115 年人口預測 (人) | 平均離差 <sup>註</sup> |
|-------------|------------------|-------------------|
| 1.算術級數法     | 14,468           | 245.01            |
| 2.幾何級數法     | 14,484           | 216.91            |
| 3.正比增加理論    | 14,471           | 244.95            |
| 4.等分平均法     | 13,600           | 120.12            |
| 5.直線最小二乘法   | 13,794           | 115.26            |
| 6.對數直線最小二乘法 | 13,814           | 114.83            |
| 7.修正冪數曲線    | 14,457           | 112.73            |
| 8.龔柏茲曲線     | 14,456           | 112.70            |
| 9.羅吉斯曲線     | 14,455           | 112.77            |

註：平均離差為採用推測的趨勢值與實際值之差異平方和求其平均數（以自由度除之）之大小作為衡量，平均離差愈低，即表示愈適用。

### 2.全國人口成長趨勢總額分派法

因應少子化趨勢，臺灣各地區人口發展漸緩，根據中華民國國家發展委員會「中華民國人口推計（103 至 150 年）」，參照生育率、死亡率及社會增加等不同情境下進行人口推估，再依照各區人口分派比例。本計畫擬利用近五年規劃範圍占全國人口比例平均值，進行全國總人口分派預測，根據近五年官田都市計畫及官田鄉隆田地區都市計畫占全國總人口數比例分別為 0.0360%、0.0261%，合計為 0.0621%。

民國 115 年全國總人口數為 23,497,000 人，分派至都市計畫區時，官田都市計畫區之推估預測人口為 8,461 人，隆田地區都市計畫區之推估預測人口為 6,124 人，合計規劃範圍推估預測人口為 14,585 人。

表 6-3 計畫區人口總額分派推估結果

| 都市計畫區 | 近五年人口占全國比例 (%) |         |         |         |         | 平均值 (%) | 115 年人口總額分派預測結果 (人) |
|-------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------|
|       | 99 年           | 100 年   | 101 年   | 102 年   | 103 年   |         |                     |
| 官田    | 0.0363%        | 0.0357% | 0.0359% | 0.0358% | 0.0362% | 0.0360% | 8,461               |
| 隆田    | 0.0262%        | 0.0259% | 0.0259% | 0.0258% | 0.0265% | 0.0261% | 6,124               |
| 合計    | 0.0625%        | 0.0616% | 0.0618% | 0.0616% | 0.0628% | 0.0621% | 14,585              |

資料來源：中華民國人口推計（103 至 150 年），民國 103 年 8 月，國家發展委員會。

## (二) 容納人口推估

本計畫住宅區劃設 198.77 公頃，現況使用率官田都市計畫區約為 43.40%、官田鄉隆田地區約為 63.34%，合計住宅區已使用面積為 93.74 公頃，其中未開闢部分包含官田都市計畫第三次通盤檢討訂定之整體開發區 48.98 公頃及官田、隆田地區其他未開闢之住宅區面積約 56.05 公頃，合計未開闢面積約為 105.03 公頃。

假設以現有未開闢住宅區面積開闢率達 50%、70%至 100%等，採漸進式檢討計畫人口之合理數值估算，可得未開闢住宅區可容納人口存量各約為 13,297 人、18,616 人及 26,594 人，加計現況人口據以作為本計畫人口訂定之參考。

表 6-4 可建築用地容納人口推估計算表

| 項目 | 未開闢住宅區面積<br>(公頃)<br>(A) | 容積率<br>(%)<br>(B) | 每人享有面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>(C) | 現況人口<br>(人)<br>(D) | 未開闢住宅區可容納人口<br>(人)(E) |                    |                     | 計畫人口參考(人)<br>(F) |             |             |        |
|----|-------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|------------------|-------------|-------------|--------|
|    |                         |                   |                                    |                    | 開闢率<br>50%<br>(E1)    | 開闢率<br>70%<br>(E2) | 開闢率<br>100%<br>(E3) | F1=<br>D+E1      | F2=<br>D+E2 | F3=<br>D+E3 |        |
| 官田 | 建成區                     | 42.32             | 150                                | 70                 | -                     | 4,534              | 6,348               | 9,069            | -           | -           | -      |
|    | 重劃區                     | 48.98             | 200                                | 70                 | -                     | 6,997              | 9,796               | 13,994           | -           | -           | -      |
|    | 小計                      | 91.30             | -                                  | -                  | 8,307                 | 11,531             | 16,144              | 23,063           | 19,838      | 24,451      | 31,370 |
| 隆田 | 13.73                   | 180               | 70                                 | 6,288              | 1,766                 | 2,472              | 3,531               | 8,054            | 8,760       | 9,819       |        |
| 合計 | 105.03                  | -                 | -                                  | 14,595             | 13,297                | 18,616             | 26,594              | 27,892           | 33,211      | 41,189      |        |

註：1.每人享有面積係參考現況已使用住宅區每人樓地板面積官田 149.05m<sup>2</sup>、隆田 67.90m<sup>2</sup>，以 70m<sup>2</sup>計。

2.未開闢住宅區可容納人口 E=未開闢住宅區面積 A \* 容積率 B \* 10,000 / 每人享有面積 C。

### 三、用地需求推估檢討

依「都市計畫法」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，檢討計畫區內現有各項用地面積，詳見表 6-8 所示，對於目前計畫區內不足之公共設施應配合實際發展需要及土地整體開發予以檢討劃設，以提昇居民生活環境品質。

#### （一）住宅區

本次通盤檢討係以住宅區及商業區可容納人口調整計畫人口，故住宅區面積尚能滿足需求。

#### （二）商業區

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定檢討，以調降後計畫人口規模核算，本計畫區尚可再劃設 9.61 公頃之商業區面積。

#### （三）工業區

考量目前官田工業區內廠商擴廠需求不高，後續仍俟主管機關提出擴建或新增產業用地需求，得依臺南市國土計畫政策及功能分區指導原則，進行農業區土地使用轉型，引導產業用地有序釋出，故本次通檢除配合現況使用之檢討外，未新增工業區面積。

表 6-5 計畫區工業區劃設面積供需狀況

| 地區   | 供給           |              |               | 需求                      |                       |                |
|------|--------------|--------------|---------------|-------------------------|-----------------------|----------------|
|      | 現行計畫<br>(公頃) | 現況使用<br>(公頃) | 可供給面積<br>(公頃) | 官田區民國 95 年<br>工商普查 (公頃) | 官田區民國 116<br>年預測 (公頃) | 計畫年期變量<br>(公頃) |
| 官田   | 177.24       | 173.71       | 3.53          | 1,888.86                | 1,906.45              | 17.59          |
| 隆田地區 | 18.87        | 13.50        | 5.37          |                         |                       |                |
| 合計   | 196.11       | 187.21       | 8.90          |                         |                       |                |

資料來源：臺南市區域計畫（草案），臺南市政府，102 年。

#### （四）學校用地

依據都市計畫定期通檢討實施辦法對於文小用地之檢討標準，需求面積合計為 6.91 公頃，現行文小用地計畫面積劃設合計 10.17 公頃，則現行計畫面積超過 3.26 公頃。現況官田「文小三」（官田國小）及隆田「文



小」(隆田國小)已開闢使用，其餘位於官田二鎮里市地重劃區之2處文小用地(文小一、文小二)皆未開闢，計畫區內已開闢官田國小及隆田國小學生數供需比分別為3.85及1.74，供給大於需求，惟考量小學服務圈範圍，未開闢文小用地仍應檢討留設適當之規模。

依據都市計畫定期通檢討實施辦法對於文中用地之檢討標準，需求面積合計為8.24公頃，現行文中用地計畫面積劃設合計8.55公頃，則現行計畫面積僅餘0.31公頃。現況隆田「文中」(官田國中)已開闢使用，供需比達10.30，位於官田二鎮里市地重劃區「文中」雖尚未開闢，惟考量服務範圍及劃設總量，該文中用地建議併上述文小用地檢討之。

表 6-6 計畫區已開闢學校用地供需狀況

| 地區   | 已開闢學校用地 | 面積(公頃) | 供給  |        | 需求  |        | 學生數供需比(A)/(B) |
|------|---------|--------|-----|--------|-----|--------|---------------|
|      |         |        | 班級數 | 學生數(A) | 班級數 | 學生數(B) |               |
| 官田   | 官田國小    | 2.28   | 26  | 806    | 13  | 209    | 3.85          |
| 隆田地區 | 隆田國小    | 2.57   | 26  | 806    | 19  | 463    | 1.74          |
|      | 官田國中    | 4.86   | 60  | 1,860  | 7   | 181    | 10.30         |

資料來源：臺南市政府教育局，102年。

註：1.供給數係依教育部民國91年6月10日公告「國民中小學設備標準」規定計算其可容納之班級數及學生數。國小部分計算標準為每校面積不得低於2公頃，學生班級數12班以下均採最小規模2公頃，13班以上學校每增一班得增加校地420平方公尺，且每班學生數為31人；國中計算標準為每校面積不得低於2.5公頃，學生班級數12班以下均採最小規模2.5公頃，13班以上學校每增一班得增加校地500平方公尺，且每班學生數為31人。

2.需求數係由各校所提供之102年度班級數及學生數彙整統計。

3.供需比數值愈小，表示學生人數愈超過校地負荷量。

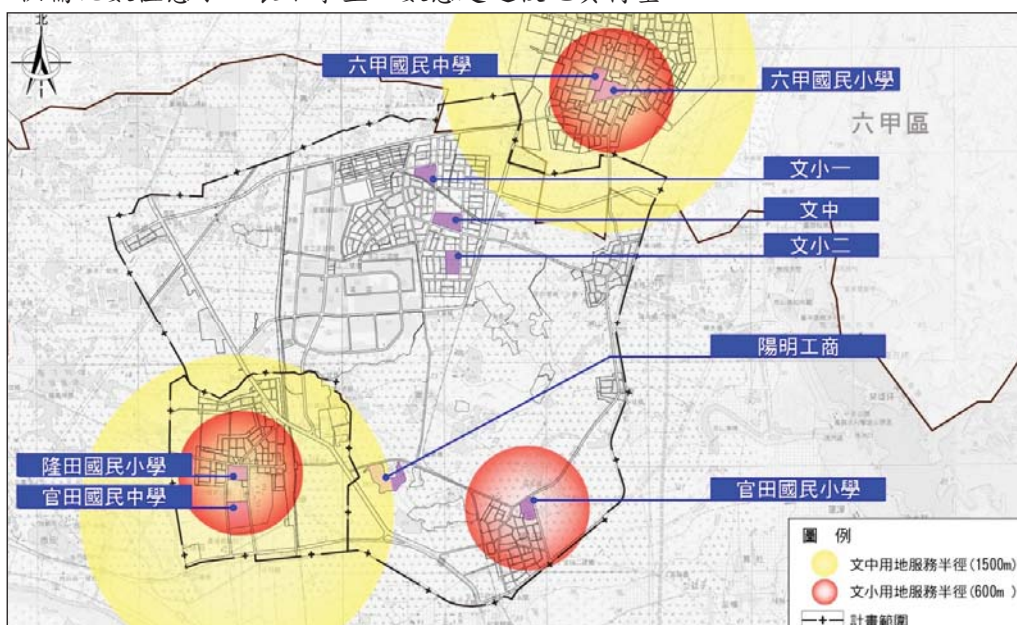


圖 6-2 計畫區已開闢學校用地服務範圍示意圖

### （五）機關用地

本案機四、機四-1、機四-2、機四-3、機四-6、機九等 6 處機關用地係於 89 年 6 月 15 日「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」，配合軍事訓練及國防部聯勤使用需要由農業區變更而來，迄今仍閒置未使用，原需地單位於民國 102 年 11 月 15 日台財產南南一字第 10206054850 號函及 103 年 10 月 7 日機關協調會表示已無用地需求，且土地產權已回歸國有財產署管理，經國產署南區分署臺南辦事處於 106 年 8 月 17 日台財產南南一字第 10606114390 號函復表示，該機關用地基地條件不佳，且尚具國有土地使用價值，故本次檢討仍維持原計畫，並取消指定用途俾利日後彈性利用。相關機關用地處理情形彙整詳見表 6-7。

### （六）停車場用地

依車輛預估數進行檢討，需求面積合計為 9.09 公頃，現行停車場用地計畫面積劃設 2.81 公頃，則現行計畫面積不足 6.28 公頃。

### （七）都市計畫法第 45 條規定之檢討

依都市計畫法第 45 條之規定：「公園、體育場所、綠地、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 10%」，本計畫區上述公共設施用地，總計面積為 22.32 公頃，占計畫面積 1.22%，占都市發展用地之 3.26%。

表 6-7 機關用地處理情形彙整表

| 編號     | 面積<br>(公頃) | 使用性質            | 權屬                   | 土地管理機關<br>函復  | 建議處理情形                                    |
|--------|------------|-----------------|----------------------|---|---|
| 官田機一   | 0.34       | 供設置衛生所、分駐所、消防隊等 | 私有地                  | 消防局 106 年 8 月 1 日南市消秘字第 1060016324 號函。                  | 因消防隊尚有使用需求，故維持原計畫機關用地，併入周邊二鎮重劃區取得。        |
| 官田機四   | 10.71      | 供軍事使用           | 國有財產署                | 財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 106 年 8 月 17 日台財產南南一字第 10606114390 號函 | 維持原計畫，取消指定用途。                             |
| 官田機四-1 | 1.38       | 供軍事使用           | 國有財產署                |   | 維持原計畫，取消指定用途。                             |
| 官田機四-2 | 3.06       | 供軍事使用           | 國有財產署                |   | 維持原計畫，取消指定用途。                             |
| 官田機四-3 | 1.20       | 供軍事使用           | 國有財產署                |   | 維持原計畫，取消指定用途。                             |
| 官田機四-6 | 0.12       | 供軍事使用           | 國有財產署                |   | 維持原計畫，取消指定用途。                             |
| 隆田機九   | 2.58       | 榮民退舍使用，現已閒置     | 臺南市政府<br>(環保局及社會局管理) | 經本府環保局簽奉核准供作六甲官田清潔隊辦公室使用。                               | 維持原計畫，取消指定用途。                             |
| 隆田機五   | 10.64      | 原為軍事營區，現況閒置     | 臺糖公司                 | 臺糖公司已於機關協調會說明另有土地活化計畫，俟有具體開發計畫再另循程序變更。                  | 維持原計畫。                                    |
| 隆田機六   | 0.22       | 供台鹽使用           | 臺南市政府<br>文化局         | 本府文化局 102.12.20 南市文秘字第 1021152990 號函復變更為文化設施相關用地。       | 公有地配合臺鹽倉庫文化資產保存變更為藝文設施用地，其餘私有地併鄰分區變更為農業區。 |

表 6-8 土地使用分區及公共設施用地需求推估表 計畫人口 51,000 人

| 項目         | 檢討標準   | 現行面積<br>(公頃)   | 需求面積<br>(公頃)                  | 超過或不足面<br>積(公頃) |      |
|------------|--|--|-------------------------------|-----------------|------|
| 住宅區        | 依計畫人口每人居住樓地板面積 60 m <sup>2</sup> 為基準，再以 150%、180%現行容積率上限推估住宅區需求面積。   | 198.93   | 198.00                        | 0.93            |      |
| 商業區        | 1.依計畫人口檢討標準：<br>(1) 三萬人以下，每千人不得超過 0.45 公頃。<br>(2) 三萬人~十萬人，超過三萬人部份，每千人不得超過 0.50 公頃<br>2.商業區總面積占都市發展用地之比例：次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過都市發展用地（684.99 公頃）10%。 | 11.89  | 24.00                         | -12.11          |      |
| 學校<br>用地   | 文小<br>用地   | 1.依據「國民中小學設備標準」(註1) 檢討每位學生人均校地應超過 12 平方公尺。<br>2.每校面積不得小於 2.5 公頃。 | 10.17                         | 6.91            | 3.26 |
|            | 文中<br>用地   | 1.依據「國民中小學設備標準」(註1) 檢討每位學生人均校地應超過 14.3 平方公尺。<br>2.每校面積不得小於 2 公頃。 | 8.55                          | 8.24            | 0.31 |
| 休閒遊憩<br>設施 | 1.依都市計畫法第 45 條:其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。<br>2.依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條，通盤檢討後不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。   | 22.32  | 68.69<br>(都市發<br>展用地 10<br>%) | -46.37          |      |
| 停車場<br>用地  | 不得低於車輛預估數之 20% (註 2)   | 2.81   | 9.29                          | -6.48           |      |

註：1.依教育部民國91年6月10日公告「國民中小學設備標準」陸、校園建築空間及其附屬設備規定核計需求面積。

2.停車場用地面積推算過程： $C = \text{計畫人口} / \text{戶量} \times \text{每戶車輛持有率} = 51,000 / 2.70 \times 0.82 = 15,489$  (輛)。停車場用地需求面積 =  $C \times R \times A = 15,489 \times 20\% \times 30 = 92,934$  (m<sup>2</sup>)。

C：為計畫區內車輛預估數；戶量以每戶人口數 2.70 人計算；每戶車輛持有率為 0.82 輛/戶（依臺南市 108 年自用小客車 572,629 輛 ÷ 696,269 戶計算）。

R：20%（依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 21 條第 1 項規定，停車場用地面積不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求）。

A：每個停車空間（含周邊車道）平均所需面積為 30 m<sup>2</sup>。



## 第二節 檢討變更原則

### 一、土地使用分區

#### (一) 住宅區

住宅區已足夠容納 115 年計畫人口居住所需，故除配合已無需求之公共設施變更為住宅區外，本次檢討不予增設住宅區。

#### (二) 商業區

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫仍有增設商業區空間，但考量商業區發展模式及地區發展特性，本次檢討不予增加。

#### (三) 工業區

1. 後續仍俟主管機關提出擴建或新增產業用地需求，得依臺南市國土計畫政策及功能分區指導原則，進行農業區土地使用轉型，引導產業用地有序釋出，故本次檢討不予增加。
2. 原為工業區土地，經都市計畫劃設為其他使用別，且現況已合法做工業使用者，得予以恢復為工業區。

#### (四) 農業區

1. 除配合地方建設發展、道路系統及空間結構完整性而調整變更外，均以維持原計畫為原則。
2. 官田工業區發展已趨飽和，且依據「臺南市區域計畫（草案）」載明官田區仍有產業用地需求，另參酌「臺南市產業發展暨工業區變更策略案（內政部民國 107 年 1 月 4 日備查）」產業發展策略地區檢討，計畫區位屬明星產業生活圈，符合「得申請毗鄰擴廠變更為工業區區位」及「新設產業用地空間發展區位」，故基於用地管理、環境生態保護、農業生產安全前提，後續俟主管機關提出擴建或新增產業用地需求，得依臺南市國土計畫政策及功能分區指導原則，參酌相關環境敏感地分析結果，進行農業區土地使用轉型，引導產業用地有序釋出，另循相關法定程序予以變更。

## （五）文教區

現行計畫所劃設供私立學校所使用之公共設施用地設施性質土地，於本次檢討變更為文教區，並加註指定用途。

## （六）灌溉設施專用區

二鎮里市地重劃區及周邊嘉南大圳烏山頭支線及相關給、排水系統，得配合嘉南農田水利會日後農業供水需求予以調整之，並劃設為灌溉設施專用區。

# 二、公共設施用地

## （一）本計畫檢討公共設施用地解編未納入公設專通緣由

臺南市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討係於民國 106 年 3 月 22 日開始公告徵求意見，惟本案公共設施解編案件始於民國 104 年 12 月 7 日列案辦理公開展覽，周知土地所有權人，考量土地所有權人於歷次審議期間已就審議內容充分表示意見、並經歷次都委會或具體決議，為保障民眾權益，故未納入公共設施用地專案通盤檢討，惟有關公共設施用地變更回饋比例均參考「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」相關規定辦理。

## （二）各項公共設施用地檢討原則

- 1.機關用地：尚未取得開闢之機關用地經原需地機關及其他單位表示已無使用需求，或得透過其他公共設施用地採多目標方式提供相同機能者，得配合鄰分區變更為可建築用地。公有之機關用地，在尚未有具體使用計畫前，仍應維持原計畫，但調整其指定用途，以利日後彈性使用；亦得配合都市發展或政策需求變更為其他適當公共設施用地。
- 2.學校用地：已開闢之學校用地仍應維持原計畫，未開闢之學校用地得考量人口結構及服務範圍，酌予配合鄰分區變更為可建築用地。
- 3.市場用地：因應消費型態轉變，未開闢之市場用地已無開闢需求，故得配合鄰分區變更為可建築用地。

4. 加油站用地：考量加油站業已開放民營，非屬公共設施用地性質，故配合變更為「加油站專用區」，其使用內容則依「加油站設置管理規則」規定辦理。
5. 社會福利用地：依官田老人養護中心使用之土地權屬範圍，變更為「社會福利用地」。
6. 藝文設施用地：經文化主管機關指定為歷史建築定著土地範圍，配合周邊地區相關整體改善計畫需求，參酌地籍及使用現況變更為「藝文設施用地」。
7. 水溝用地（兼供道路使用）：原水溝用地影響鄰地指定建築線者，變更為水溝用地（兼供道路使用）。
8. 道路用地：除配合歷次變更內容、使用需求及權益調整外，現有道路及人行步道用地均以維持原計畫為原則。
9. 公園綠地等五項公設處理原則：計畫區內公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、體育場等開放空間設施除依本次整體開發區範圍劃設原則納入檢討外，其他配合全市性通案性檢討原則，另於公共設施專案通盤檢討辦理。

### 三、計畫區合併及主細計畫分離原則

本次檢討考量相鄰的二處都市計畫區發展逐漸融合，為有效引導都市發展及促進都市計畫管理效率，遂辦理合併通盤檢討。官田都市計畫航測地形圖已於 100 年度測製完成，並依序於 92 年~102 年完成部分地籍重測及補測作業，惟受限於圖面精度、地籍座標系統及樁位清查等問題，二都市計畫區尚未辦理計畫圖重製作業，現行法定都市計畫圖皆為紙圖，本次檢討未有相關實質變更內容。

原官田都市計畫及官田鄉隆田地區都市計畫皆於第三次通盤檢討時為確保都市生活環境品質及促進土地資源之合理利用，始訂定土地使用分區管制要點，並於民國 92 年辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討。惟因縣市合併後官田(含隆田地區)都市計畫係屬市鎮計畫，依都市計畫法第 23 條規定，細部計畫應由臺南市政府核定實施，遂依都市計畫法第 22 條規定，將官田(含隆田地區)都市計畫之土地使用分區管制要點予以抽離，明確區別主要計畫及細部計畫內容，以落實計畫的分層管理，提升計畫執行效率。

### 第三節 變更計畫內容

本次通盤檢討共提出 20 個變更案件，有關變更位置、內容及變更理由，詳見表 6-9、表 6-10 及圖 6-3 所示，個案變更面積增減情形詳見表 6-11 所示，人民陳情意見參採情形詳見附件一、附件二及附件七。

表 6-9 變更內容明細表

| 核定編號 | 新編號 | 公展編號 | 位置      | 變更內容  |   | 變更理由                                | 備註                      |
|------|-----|------|---------|---|---|-------------------------------------|-------------------------|
|      |     |      |         | 原計畫   | 新計畫   |                                     |                         |
| 1    | 1   | 1    | 計畫名稱    | 官田都市計畫<br>官田鄉隆田地區<br>都市計畫   | 官田（含隆田地區）都市計畫   | 配合本次合併通盤檢討作業變更計畫名稱。                 |                         |
| 2    | 2   | 2    | 擬定機關    | 官田鄉公所   | 臺南市政府   | 因應縣、市合併升格及組織改制，擬定機關由原官田鄉公所調整為臺南市政府。 |                         |
| 3    | 3   | 3    | 計畫範圍及面積 | 官田都市計畫：計畫範圍東至嘉南大圳北幹線，南至嘉南大圳，西至省縱貫公路以西約 500 公尺處，北以灌溉溝渠為界，東北與六甲都市計畫銜接，西南與隆田都市計畫區緊鄰，包括官田鄉官田、二鎮、南廊、湖山等四村及六甲村一小部分，計畫面積 1,544.29 公頃。<br>官田鄉隆田地區都市計畫：計畫範圍東至縱貫鐵路以東約 600 公尺處，南至嘉南大圳之灌溉水渠，西至隆田國小以西約 550 公尺處，北以天然溝渠為界，包括隆田、隆本等 2 村，計畫面積 283.62 公頃。 | 計畫範圍東至嘉南大圳北幹線，南至嘉南大圳，西至省縱貫公路以西約 500 公尺處，北以灌溉溝渠為界，東北與六甲都市計畫銜接，包括官田區官田、二鎮、南廊、湖山、隆田、隆本等 6 里，六甲區七甲、龍湖 2 里等全部及部分區域，計畫面積 1,827.91 公頃。 | 配合都市計畫合併作業變更計畫範圍及面積。                | 原公共設施及道路合併編號對照詳見表 6-10。 |



## 第六章 檢討分析及變更計畫

| 核定<br>編號 | 新<br>編號 | 公展<br>編號 | 位置                                    | 變更內容   |  | 變更理由  | 備註  |
|----------|---------|----------|---------------------------------------|--|--|---|---|
|          |         |          |                                       | 原計畫  | 新計畫  |   |   |
| 4        | 4       | 4        | 計畫年<br>期                              | 官田都市計畫<br>：民國 94 年<br>官田鄉隆田地區<br>都市計畫：<br>民國 90 年    | 民國 115 年                                     | 原計畫之計畫年期皆已屆滿，<br>故配合修訂全國區域計畫所訂<br>定之年期，修訂為以民國 115 年<br>為計畫目標年。  |   |
| 5        | 5       | 5        | 計畫人<br>口                              | 官田都市計畫：<br>42,000 人<br>官田鄉隆田地區<br>都市計畫：<br>9,000 人   | 28,000 人                                     | 配合計畫區整併及考量未來人<br>口成長趨勢核實檢討後，依計<br>畫區可容納人口，採漸進式檢<br>討計畫人口數值，酌予調降計<br>畫人口。                                  | 若於下次通盤<br>檢討時，本計<br>畫區未開闢住<br>宅區之開闢率<br>已達 70%，再<br>行評估調整計<br>畫人口。                                      |
| 6-1      | 6-1     | 6-1      | 原官田<br>都市計<br>畫住宅<br>區及商<br>業區        | 住宅區<br>(111.63 公頃)<br>商業區<br>(8.19 公頃)               | 第一種住宅區<br>(111.63 公頃)<br>第一種商業區<br>(8.19 公頃) | 原官田都市計畫及原官田鄉隆<br>田地區都市計畫訂定之住宅區<br>及商業區容積率有所差異，本<br>次合併通盤檢討不涉及土地使<br>用強度變更，為利日後計畫管<br>理，故劃設為二種住宅區及商<br>業區。 | 原官田都市計<br>畫住宅區及商<br>業區容積率分<br>別為 150%、<br>210%；原官田<br>鄉隆田地區都<br>市計畫住宅區<br>及商業區容積<br>率分別為 180<br>%、260%。 |
| 6-2      | 6-2     | 6-2      | 原官田<br>鄉隆田<br>地區都<br>市住宅<br>區及商<br>業區 | 住宅區<br>(37.45 公頃)<br>商業區<br>(2.61 公頃)                | 第二種住宅區<br>(37.45 公頃)<br>第二種商業區<br>(2.61 公頃)  |   |   |
| 7        | 9       | 9        | 西拉雅<br>國家風<br>景區管<br>理處行<br>政暨旅       | 道路用地<br>(4m 人行步道)<br>(0.04 公頃)<br>農業區<br>(0.0008 公頃) | 第一種住宅區(附<br>二)<br>(0.05 公頃)                  | 1.配合民國 104 年 7 月 28 日公<br>告發布實施之「變更官田都<br>市計畫(配合西拉雅國家風<br>景區管理處行政暨旅遊服務<br>中心建設)案」變 2 案，考量                 |   |

| 核定<br>編號 | 新<br>編號 | 公展<br>編號 | 位置  | 變更內容   |  | 變更理由   | 備註  |
|----------|---------|----------|---|--|--|--|---|
|          |         |          |   | 原計畫  | 新計畫  |  |   |
|          |         |          | 遊服務<br>中心預<br>定地東<br>南側4M<br>人行步<br>道及農<br>業區 |  | 附帶條件<br>(附二):<br>1. 變更後第一種<br>住宅區建蔽率<br>不得大於60%,<br>容積率不得大<br>於105%。<br>2. 如後續開發地<br>主有增加容積<br>率之需求,得於<br>申請建照前完<br>成繳交代金後,<br>恢復原容積。代<br>金計算方式以<br>無償提供變更<br>後土地總面積<br>30%作為公共<br>設施用地,並以<br>繳交當期公告<br>現值加四成換<br>算為代金抵繳<br>之。 | 機關用地現況四周均為農業<br>區,無計畫道路與其連接,因<br>應未來該用地之建築申請及<br>遊客車輛出入需要,有新增<br>劃設計畫道路之必要性,惟<br>因增設南北向5-6-15M計畫<br>道路,造成東側農業區及人<br>行步道零星無法使用,故該<br>部分配合變更為住宅區,且<br>變更後尚不影響指定建築線<br>之權益。<br>2. 考量變更範圍畸零狹小,不利<br>開發,依「臺南市都市計畫區<br>土地變更負擔公共設施審議<br>原則」第五點(四)3.規定,採<br>調降容積率方式辦理回饋。<br>3. 變更為住宅區部分已取得土<br>地所有權人同意變更證明文<br>件,詳附件四。                         |   |
| 8        | 10      | 10       | 隆田車<br>站南側                                    | 住宅區<br>(0.04公頃)<br>農業區<br>(0.16公頃)<br>「機六」<br>機關用地<br>(0.21公頃)<br>鐵路用地<br>(1.48公頃) | 藝文設施用地<br>(1.89公頃)<br>農業區<br>(0.05公頃)  | 1. 臺鹽隆田儲運站於107年7<br>月4日府文資處字第<br>1070675804D號公告變更該<br>歷史建築定著土地範圍(定<br>著地號為番子田段297-16、<br>297-39、297-109、297-110、<br>297-152、313-4、313-5、753<br>地號等8筆土地),為促進文<br>化資產保存與活化再利用,<br>並形塑官田在地文化與觀光<br>特色,故參酌歷史建築定著<br>地號、公有土地範圍及使用<br>現況,變更為藝文設施用地。<br>2. 原機關用地及鐵路用地尚有<br>部分私有地,予以檢討變更<br>為農業區(番子田段755-1、<br>756及鎮田段758部分、759<br>部分地號等4筆土地)。 | 1. 本案臺鹽隆<br>田儲運站歷<br>史建築公告<br>函文詳見附<br>件四。<br>2. 公告歷史建<br>築定著土地<br>範圍其中原<br>屬番子田段<br>297-16、<br>297-39、<br>297-109、<br>297-110、<br>297-152、<br>313-4、313-<br>5等7筆地<br>號,經地籍<br>重測後為鎮<br>田段777、<br>779、778、<br>775、776、<br>761、760等<br>7筆地號。 |

## 第六章 檢討分析及變更計畫

| 核定<br>編號        | 新<br>編號 | 公展<br>編號 | 位置                                 | 變更內容   |                            | 變更理由   | 備註 |
|-----------------|---------|----------|------------------------------------|--|----------------------------|--|----|
|                 |         |          |                                    | 原計畫  | 新計畫                        |  |    |
| 9               | 11      | 11       | 隆田酒<br>廠西側<br>14-24M<br>計畫道<br>路兩側 | 道路用地<br>(0.07 公頃)  | 「停六」停車場<br>用地<br>(0.07 公頃) | 1.原「14-24M」計畫道路業已開<br>闢完成，惟實際開闢範圍與<br>計畫圖不符，經查樁位展繪<br>線、地籍線與現況相符，故依<br>樁位展繪線調整路型。原劃<br>設之綠地與現況設置位置亦<br>有偏差，且現況已作為槽化<br>分隔設施，故併入道路用地<br>範圍。<br>2.停車場用地配合道路路型修<br>正，依地籍分割線調整其範<br>圍。<br>3.涉及變更為甲種工業區部分，<br>因屬都市計畫圖、樁位圖與<br>地籍分割資料不符需調整變<br>更之情形，故免予回饋。   |    |
|                 |         |          |                                    | 道路用地<br>(0.30 公頃)  | 甲種工業區<br>(0.40 公頃)         |  |    |
|                 |         |          |                                    | 「停一」停車場<br>用地<br>(0.10 公頃)   |                            |  |    |
|                 |         |          |                                    | 倉儲區<br>(0.31 公頃)   | 道路用地<br>(0.32 公頃)          |  |    |
| 綠地<br>(0.01 公頃) |         |          |                                    |  |                            |  |    |
| 10              | 12      | 12       | 隆田酒<br>廠東側                         | 甲種工業區(附)<br>(3.82 公頃)<br>附帶條件：<br>1.應另行擬定細<br>部計畫(含配<br>置適當之公共<br>設施用地與擬<br>具公平合理之<br>事業及財務計<br>畫)，並俟細部<br>計畫完成法定<br>程式發布實施<br>後始得發照建<br>築。<br>2.該土地必須俟<br>官田國中遷校<br>計畫經教育主<br>管機關核定後<br>始得處份。 | 社會福利用地<br>(3.34 公頃)        | 1.本案於民國 64 年原計畫依當<br>時國中座落位置劃設文中用<br>地，民國 78 年辦理第二次通<br>盤檢討時，配合官田國中遷<br>校，故併鄰分區有條件變更<br>為甲種工業區。後於民國 93<br>年原臺南縣政府於番子田段<br>24-1 等 12 筆地號完成官田<br>老人養護中心興建工程，並<br>於民國 100 年由臺南市社會<br>局接管。<br>2.原官田國中用地劃設範圍涵<br>蓋部分隆田酒廠(成立於民<br>國 60 年)持有土地，而該土<br>地原為行政院核定之編定工<br>業區，且隆田酒廠已於 75 年<br>申請合法建照在案，並作為<br>倉庫使用迄今。<br>3.考量實際使用及土地權屬現<br>況，屬公有土地部分變更為<br>社會福利用地；屬隆田酒廠<br>土地部分，因於都市計畫發<br>布實施前即屬工業區土地，<br>故予以恢復為甲種工業區，<br>並刪除原附帶條件規定。 |    |
|                 |         |          |                                    |  | 甲種工業區<br>(0.48 公頃)         |  |    |
| 11              | 13      | 13       | 官田區<br>公所現                         | 住宅區(附)<br>(0.66 公頃)  | 「機十」機關用地<br>(0.53 公頃)      | 1.案地行政區、道路用地、停車<br>場用地係民國 90 年 9 月 27  |    |

| 核定編號 | 新編號 | 公展編號 | 位置                               | 變更內容                         |                                   | 變更理由   | 備註   |
|------|-----|------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|--|
|      |     |      |                                  | 原計畫                          | 新計畫                               |  |  |
|      |     |      | 地址                               | 附帶條件：應另擬訂細部計畫，提供百分之四十之停車場用地。 | 「機十一」機關用地<br>(0.13 公頃)            | 日「官田鄉隆田地區都市計畫(第三次通盤檢討)」變10案考量原鄉公所位於市中心區，狹隘老舊，為促進新市政中心開發，由臺糖公司持有之農業區變更而來；原附帶條件住宅區則於同案配合行政區劃設與鄉公所遷建，為籌措鄉公所新址開發建設經費，將機關用地變更為附帶條件住宅區。<br>2.縣市合併升格後，官田區公所尚無遷建需求，故除部分道路用地需維持通行功能外，其餘均予以恢復原計畫，並刪除原附帶條件。 |  |
|      |     |      | 官田國中<br>南側及西側<br>1-3-20M<br>計畫道路 | 行政區<br>(4.19 公頃)             | 農業區<br>(6.68 公頃)                  |  |  |
|      |     |      |                                  | 道路用地<br>(1.33 公頃)            |                                   |  |  |
|      |     |      |                                  | 「停三」<br>停車場用地<br>(1.16 公頃)   |                                   |  |  |
| 12   | 14  | 14   | 南118及南113鄉道沿線水溝用地                | 水溝用地<br>(0.62 公頃)            | 水溝用地(兼供道路使用)<br>(0.62 公頃)         | 考量現況水溝用地劃設造成部分私有土地無法指定建築線，且現況水溝用地已加蓋供通行使用者，配合變更為水溝用地(兼供道路使用)。  |  |
| 13   | 15  | 15   | 官田工業區工業路加油站用地                    | 「油一」<br>加油站用地<br>(0.41 公頃)   | 「油(專)一」<br>加油站專用區<br>(0.41 公頃)    | 考量台灣中油(股)公司為公股公營機構，非為公共設施用地性質，故變更為加油站專用區。  | 1.加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，並得依加油站設置管理規則容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用。<br>2.如從事兼營項目，應於細部計畫另訂相關回饋規定。 |
|      |     |      | 臺一線省道西側加油站用地                     | 「油」<br>加油站用地<br>(0.14 公頃)    | 「油(專)二」<br>加油站專用區<br>(0.14 公頃)    |  |  |
| 14   | 16  | 16   | 私立陽明工商                           | 文(職)用地(私立陽明工商)<br>(5.76 公頃)  | 文教區(供私立陽明高級工商職業學校使用)<br>(5.76 公頃) | 考量公共設施係屬公共性質，私立陽明工商非屬公共設施，為私人興辦事業，故依通案性處理原則變更為「文教區」，並維持原使用強度，以符實際。   |  |
| 15   | 17  | 人19  | 工業北路旁綠地                          | 綠地<br>(0.10 公頃)              | 「廣場用地(兼供灌溉設施使用)」<br>(0.10 公頃)     | 該綠地係於民國67年官田都市計畫擬定時，針對原工業區、排水溝二側劃設之隔離綠帶，為兼顧住宅區出入通行、建築線指定及符合現況灌溉設施使用，故變更部分綠地為廣場用地(兼供灌溉設施使用)。  | 相關研商會議紀錄詳見附件三。   |



| 核定編號 | 新編號 | 公展編號 | 位置                                 | 變更內容                           |                     | 變更理由  | 備註 |
|------|-----|------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------|---|----|
|      |     |      |                                    | 原計畫                            | 新計畫                 |   |    |
| 16   | 18  | 人 25 | 五 -6-15M 計畫道路中段南側之人行步道             | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.01 公頃) | 第一種住宅區<br>(0.01 公頃) | 該人行步道劃設造成相鄰土地畸零難以利用，考量路型調整後仍屬同一土地所有權人，且不影響原有功能，故調整該人行步道路型。  |    |
| 17   | 19  | 17   | 官田區角秀段機四、機四-1、機四-2、機四-3、機四-6 等機關用地 | 機關用地（供軍事單位使用）<br>(16.47 公頃)    | 機關用地<br>(16.47 公頃)  | 1. 旨揭機關用地係於 89 年 6 月 15 日「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」，配合軍事訓練需要由農業區而變更，迄今仍閒置未使用。<br>2. 經原需地單位表示已無用地需求，且土地產權已回歸國有財產署管理，故維持原計畫，並取消指定用途俾利日後彈性利用。 |    |
| 18   | 20  | 18   | 官田區「機九」機關用地                        | 機關用地（供國防部聯勤使用）<br>(2.58 公頃)    | 機關用地<br>(2.58 公頃)   | 1. 旨揭機關用地係於 90 年「變更官田鄉隆田地區都市計畫（第三次通盤檢討）案」，配合軍事機關實際需要由農業區變更供國防部聯勤使用，原作為榮民宿舍（隆田新村）使用，現已閒置。<br>2. 該土地產權為本市管有，故維持原計畫，並取消指定用途俾利日後彈性利用。 |    |
| 19   | 21  | 19   | 事業及財務計畫                            | 原事業及財務計畫                       | 實施進度及經費             | 為期本計畫健全發展，配合計畫年期、計畫內容調整變更、實際發展需要及主要、細部計畫分離等，修訂「事業及財務計畫」為「實施進度及經費」，以供開發建設之參考，詳第八章第二節。  |    |
| 20   | 22  | 20   | 土地使用分區管制要點                         | 原土地使用分區管制要點                    | 刪除                  | 為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討將主要及細部計畫分離，故刪除土地使用分區管制要點。  |    |

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 新編號欄係為市都委會審議後之報部編號。



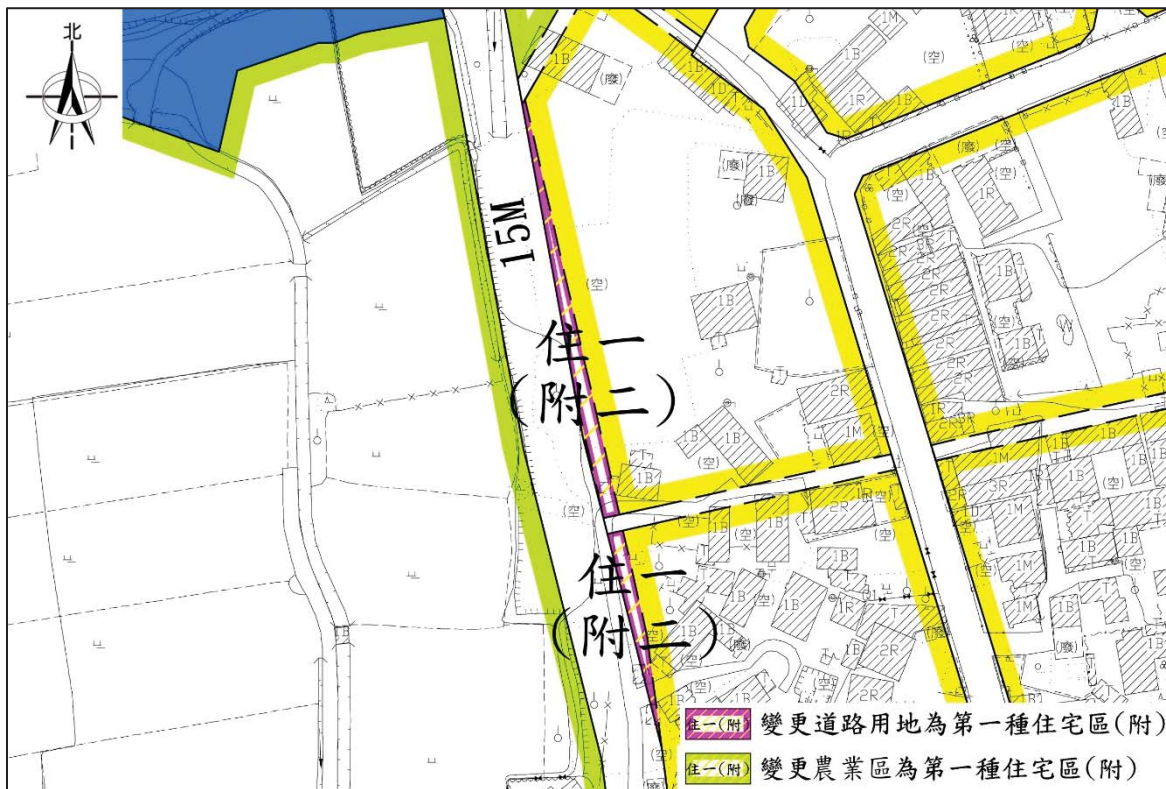


圖 6-4 變 7 案示意圖

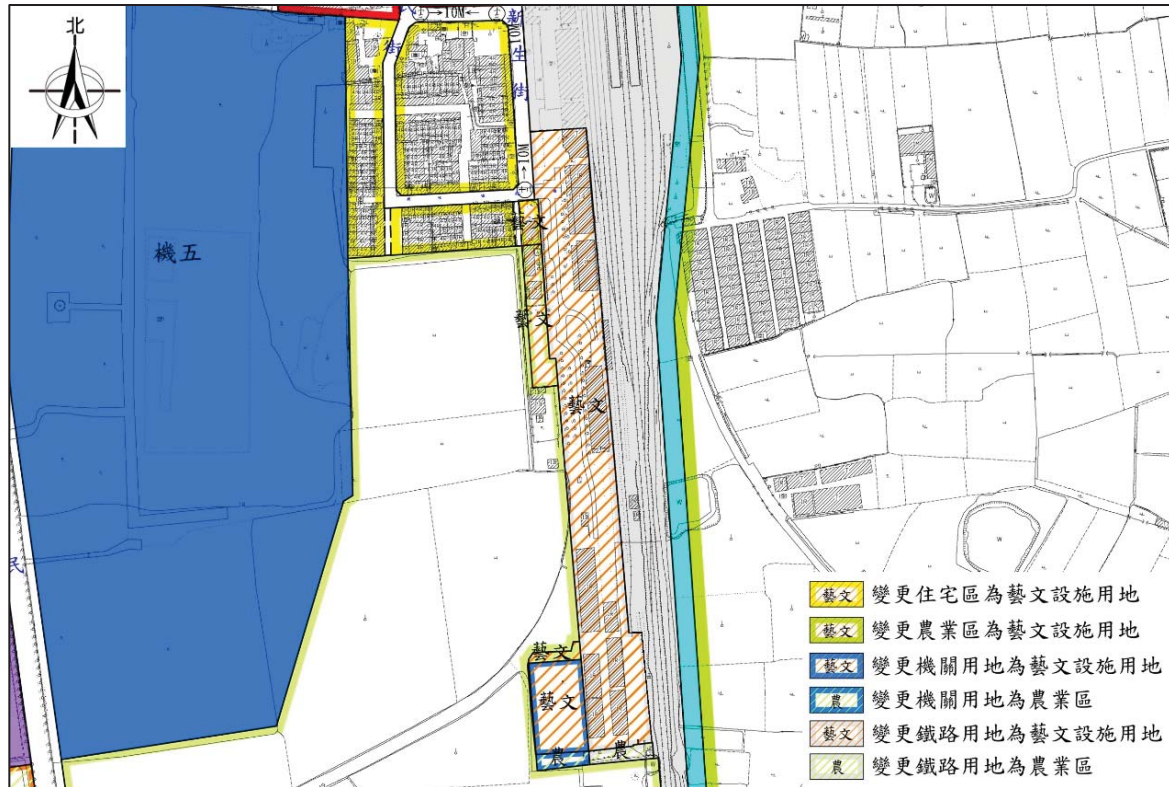


圖 6-5 變 8 案示意圖



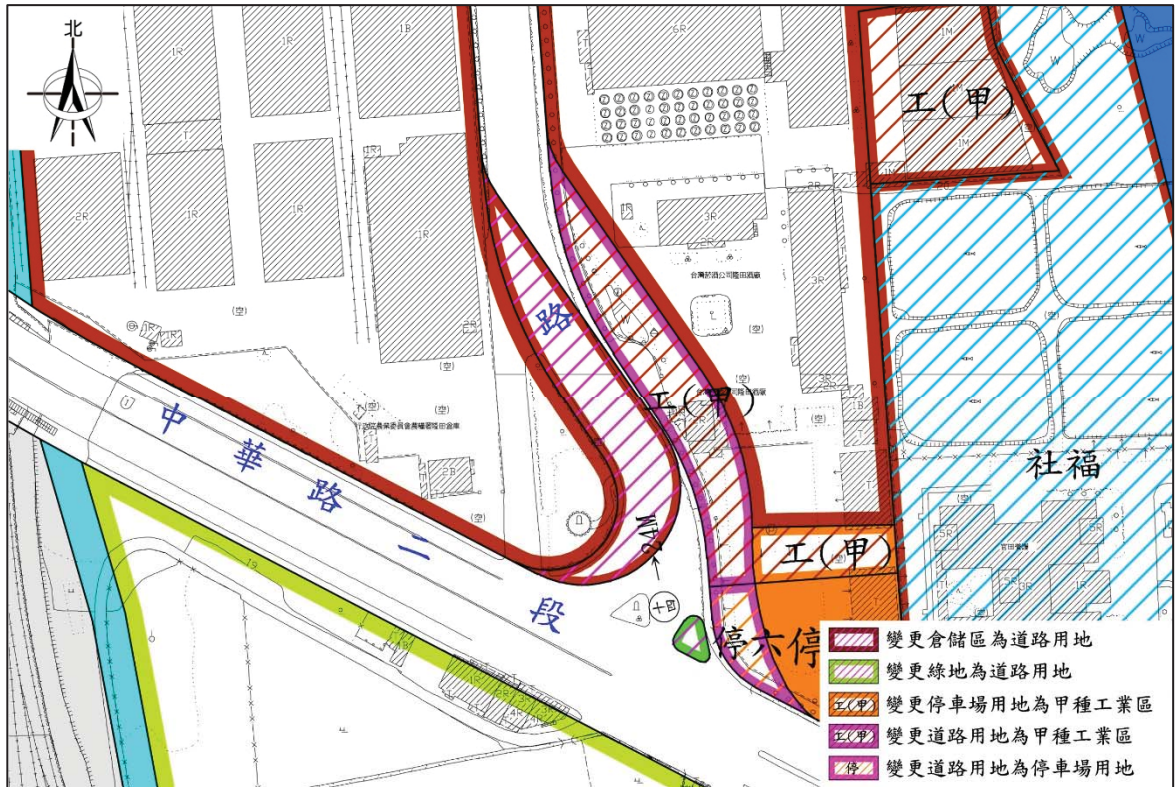


圖 6-6 變 9 案示意圖

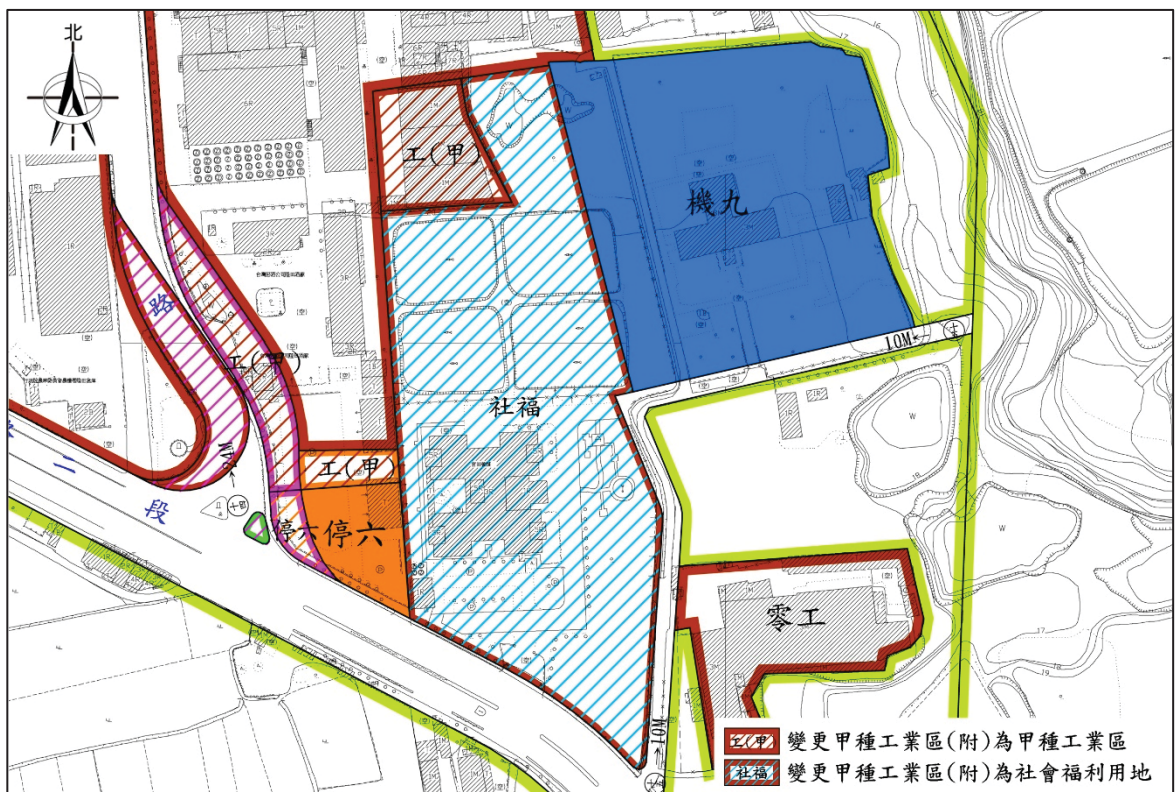


圖 6-7 變 10 案示意圖





圖 6-8 變 11 案示意圖

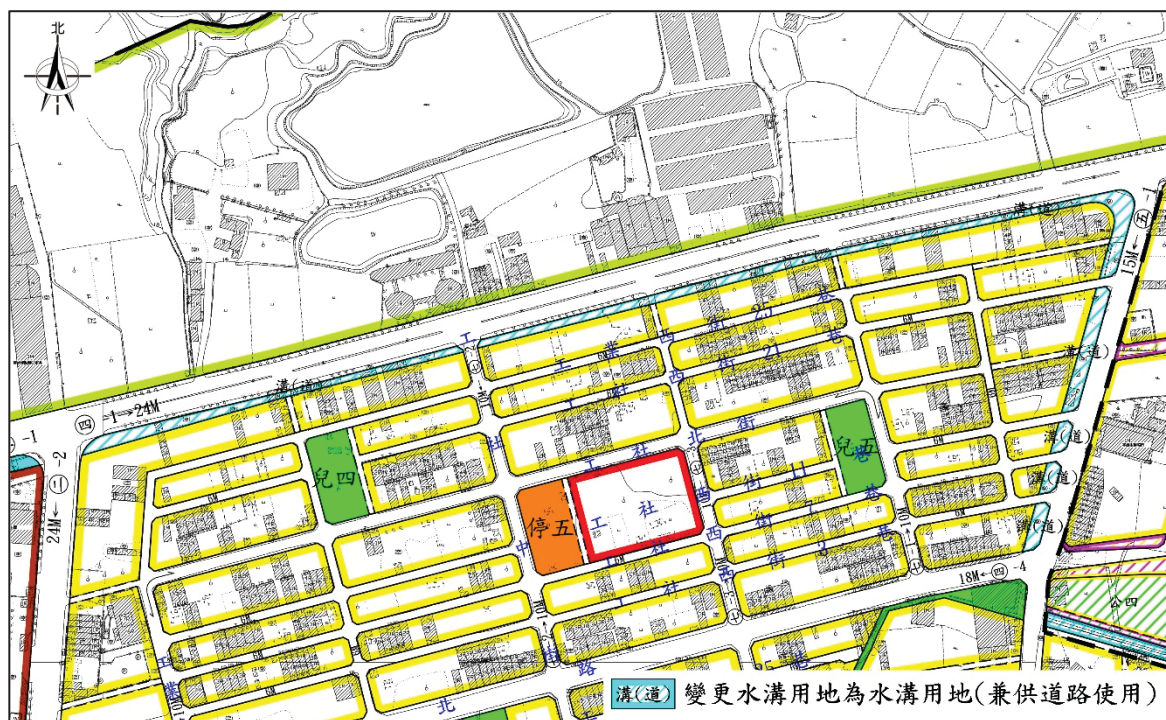


圖 6-9 變 12 案示意圖

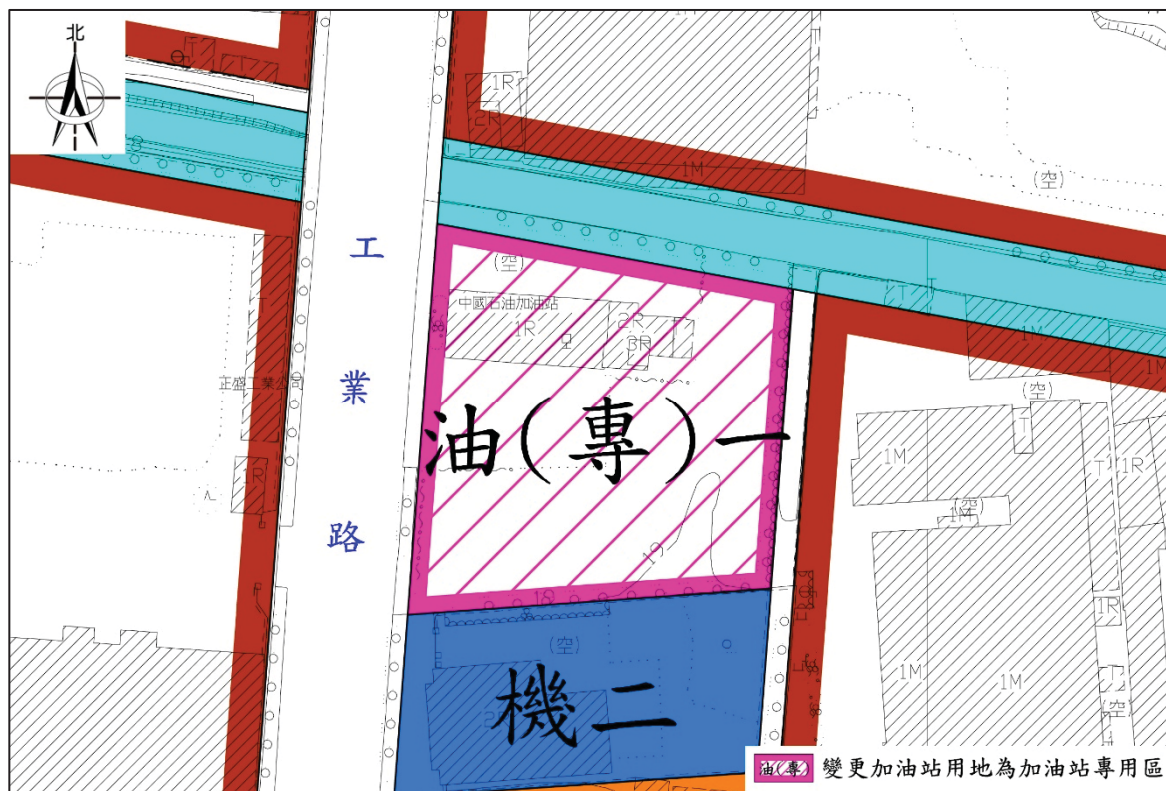


圖 6-10 變 13 案示意圖-1



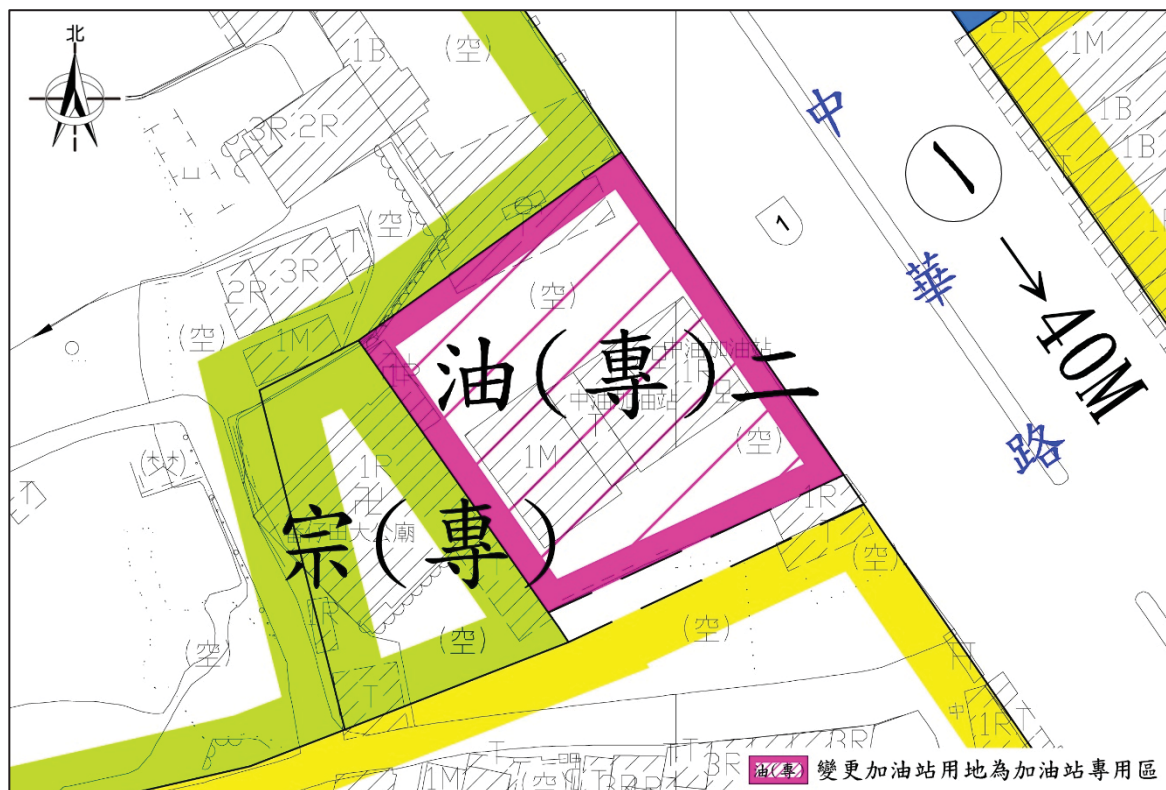


圖 6-11 變 13 案示意圖-2

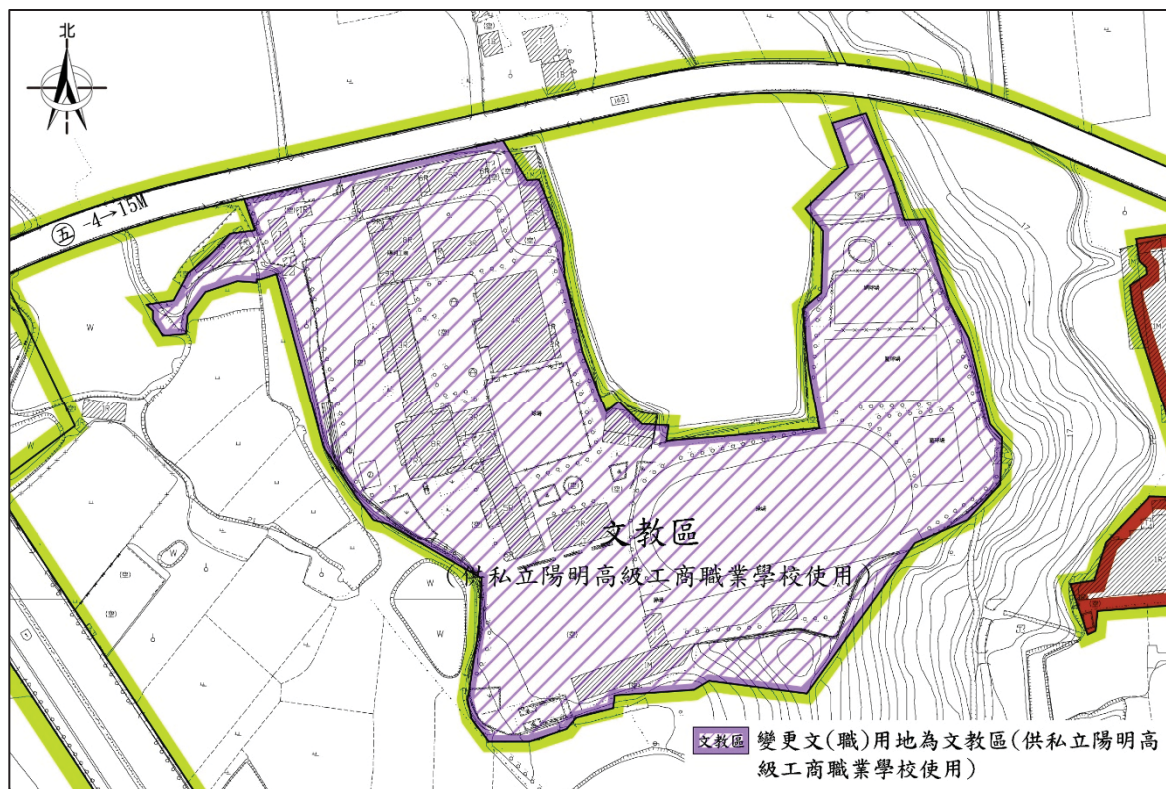


圖 6-12 變 14 案示意圖

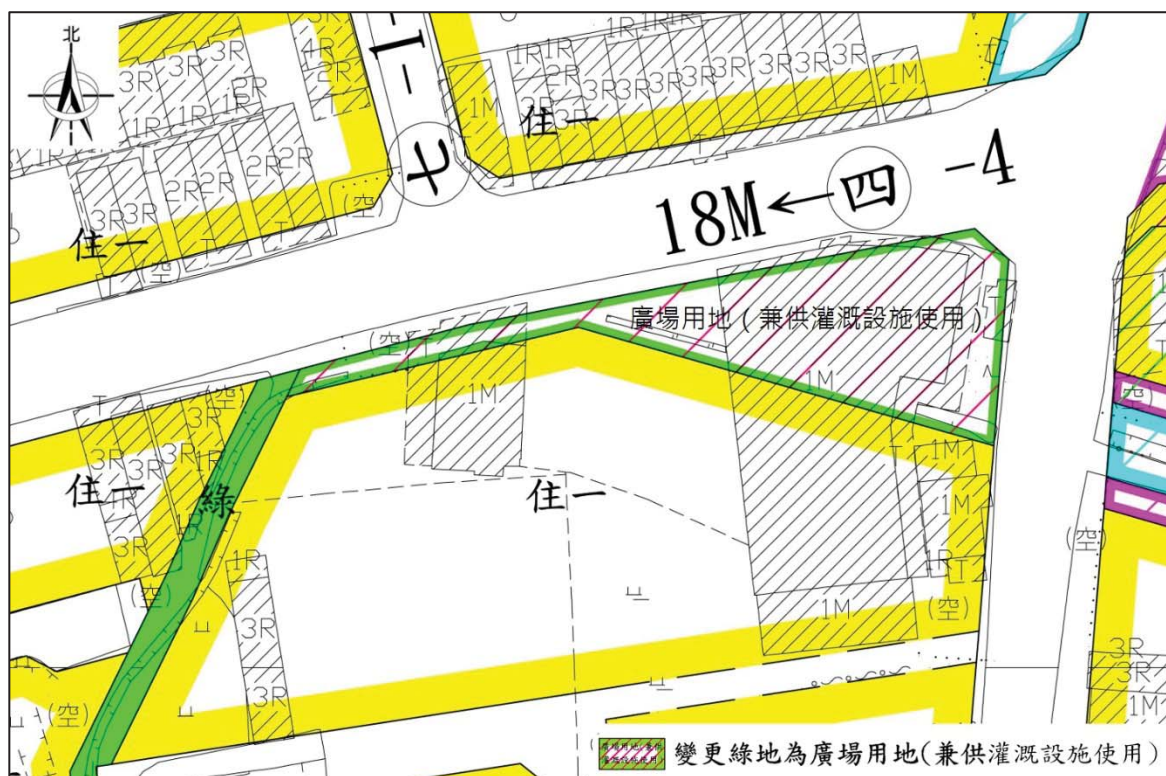


圖 6-13 變 15 案示意圖

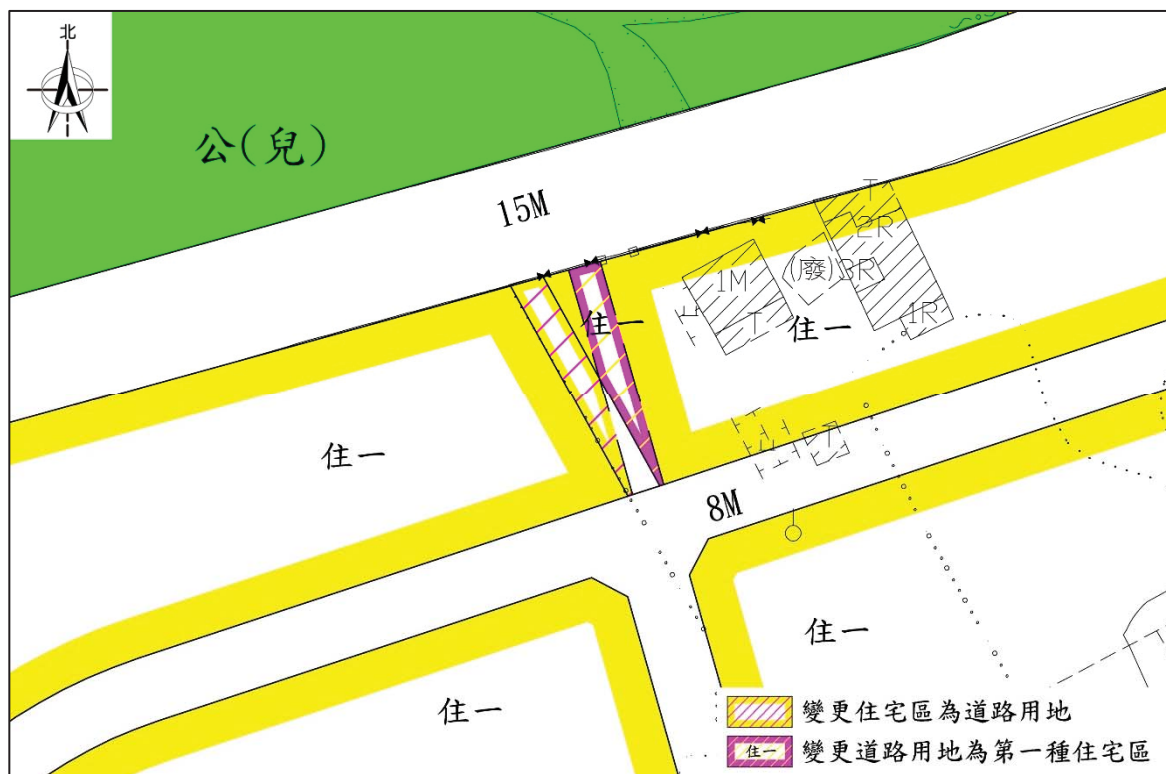


圖 6-14 變 16 案示意圖



表 6-10 通盤檢討前後公共設施及道路編號對照表

| 項 目                         |      | 通盤檢討前 |      | 通盤檢討後 |         | 備 註 |
|-----------------------------|------|-------|------|-------|---------|-----|
|                             |      | 原計畫區  | 原編號  | 新編號   | 面積 (公頃) |     |
| 學校<br>用地                    | 文小用地 | 官田    | 文小一  | 文小一   | 2.52    | 重劃區 |
|                             |      |       | 文小二  | 文小二   | 2.80    | 重劃區 |
|                             |      |       | 文小三  | 文小三   | 2.28    |     |
|                             | 隆田   | 文小    | 文小   | 2.57  |         |     |
|                             | 文中用地 | 官田    | 文中   | 文中一   | 3.69    | 重劃區 |
| 隆田                          |      | 文中    | 文中二  | 4.86  |         |     |
| 機關<br>用地                    | 官田   | 機一    | 機一   | 0.34  |         |     |
|                             |      | 機二    | 機二   | 0.20  |         |     |
|                             |      | 機三    | 機三   | 0.10  |         |     |
|                             |      | 機四    | 機四   | 10.71 |         |     |
|                             |      | 機四-1  | 機四-1 | 1.38  |         |     |
|                             |      | 機四-2  | 機四-2 | 3.06  |         |     |
|                             |      | 機四-3  | 機四-3 | 1.20  |         |     |
|                             |      | 機四-6  | 機四-6 | 0.12  |         |     |
|                             | 隆田   | 機五    | 機五   | 11.33 |         |     |
|                             |      | 機五    | 機十二  | 10.64 |         |     |
|                             |      | 機六    | -    | -     |         |     |
|                             |      | 機七    | 機七   | 0.23  |         |     |
|                             |      | 機九    | 機九   | 2.58  |         |     |
| -                           | 機十   | 0.53  | 新劃設  |       |         |     |
| -                           | 機十一  | 0.13  | 新劃設  |       |         |     |
| 市場<br>用地                    | 官田   | 市一    | 市一   | 0.35  |         |     |
|                             |      | 市二    | 市二   | 0.32  |         |     |
|                             |      | 市三    | 市三   | 0.21  | 重劃區     |     |
|                             |      | 市四    | 市四   | 0.24  | 重劃區     |     |
|                             |      | 市六    | 市六   | 0.21  |         |     |
|                             |      | 市七    | 市七   | 0.26  |         |     |
|                             | 隆田   | 市     | 市    | 0.25  |         |     |
| 公園<br>用地、公園<br>兼兒童遊樂場<br>用地 | 官田   | 公一    | 公一   | 1.95  | 重劃區     |     |
|                             |      | 公二    | 公二   | 1.14  |         |     |
|                             |      | 公三    | 公三   | 0.40  | 重劃區     |     |
|                             |      | 公(兒)  | 公(兒) | 4.88  |         |     |
| 兒童<br>遊樂場<br>用地             | 官田   | 兒一    | 兒一   | 0.20  |         |     |
|                             |      | 兒二    | 兒二   | 0.20  | 重劃區     |     |
|                             |      | 兒三    | 兒三   | 0.19  | 重劃區     |     |
|                             |      | 兒四    | 兒四   | 0.19  |         |     |
|                             |      | 兒五    | 兒五   | 0.16  |         |     |
|                             |      | 兒六    | 兒六   | 0.17  | 重劃區     |     |
|                             |      | 兒七    | 兒七   | 0.18  | 重劃區     |     |
|                             |      | 兒八    | 兒八   | 0.20  | 重劃區     |     |
|                             |      | 兒九    | 兒九   | 0.20  | 重劃區     |     |
|                             |      | 兒十    | 兒十   | 0.21  |         |     |

| 項 目                | 通盤檢討前 |          | 通盤檢討後    |        | 備 註 |
|--------------------|-------|----------|----------|--------|-----|
|                    | 原計畫區  | 原編號      | 新編號      | 面積（公頃） |     |
|                    | 隆田    | 兒十一      | 兒十一      | 0.21   |     |
|                    |       | 兒一       | 兒十二      | 0.18   |     |
|                    |       | 兒二       | 兒十三      | 0.18   |     |
|                    |       | 兒三       | 兒十四      | 0.22   |     |
|                    |       | 兒四       | 兒十五      | 0.17   |     |
| 運動場用地              | 官田    | 運        | 運一       | 3.23   |     |
|                    | 隆田    | 運        | 運二       | 3.57   |     |
| 綠地、綠帶              | 官田    | 綠        | 綠        | 3.70   |     |
|                    | 隆田    | 綠        | -        | -      |     |
| 停車場用地              | 官田    | 停一       | 停一       | 0.31   |     |
|                    |       | 停二       | 停二       | 0.19   |     |
|                    |       | 停三       | 停三       | 0.22   | 重劃區 |
|                    |       | 停四       | 停四       | 0.10   |     |
|                    |       | 停五       | 停五       | 0.20   |     |
|                    | 隆田    | 停一       | 停六       | 0.30   |     |
|                    |       | 停二       | 停七       | 0.30   |     |
|                    |       | 停三       | -        | -      |     |
| 社會福利用地             | 隆田    | -        | 社福       | 3.34   | 新劃設 |
| 藝文設施用地             | 隆田    | -        | 藝文       | 1.89   | 新劃設 |
| 加油站用地              | 官田    | 油一       | 油專一      | 0.41   |     |
|                    | 隆田    | 油        | 油專二      | 0.14   |     |
| 抽水站用地              | 官田    | 抽        | 抽        | 0.06   |     |
| 服務中心用地             | 官田    | 服        | 服        | 0.30   |     |
| 污水處理廠<br>用地        | 官田    | 污        | 污一       | 4.73   |     |
|                    | 隆田    | 污        | 污二       | 2.25   |     |
| 變電所用地              | 隆田    | 變        | 變        | 0.33   |     |
| 電力事業用地             | 隆田    | 電力       | 電力       | 0.11   |     |
| 郵政事業用地             | 隆田    | 郵        | 郵        | 0.17   |     |
| 水溝用地               | 官田    | 溝        | 溝        | 3.77   |     |
|                    | 隆田    | 溝        | 溝        | 1.91   |     |
| 水溝用地兼供道<br>路使用     | 官田    | -        | 溝（道）     | 0.62   | 新劃設 |
| 墓地                 | 官田    | 墓        | 墓        | 3.02   |     |
| 電路鐵塔用地             | 官田    | 塔        | 塔        | 0.07   |     |
| 鐵路用地               | 官田    | 鐵        | 鐵        | 9.87   |     |
|                    | 隆田    | 鐵        | 鐵        | 7.04   |     |
| 鐵路用地兼供道<br>路使用     | 官田    | 鐵（道）     | 鐵（道）     | 0.07   |     |
| 廣場用地（兼供<br>灌溉設施使用） | -     | -        | 廣（灌溉）    | 0.10   | 新劃設 |
| 道路廣場用地             | 官田    | 一-40 M   | 一-40 M   | -      |     |
|                    |       | 一-1-30 M | 一-1-30 M | -      |     |
|                    |       | 一-2-30 M | 一-2-30 M | -      |     |
|                    |       | 二-1-24 M | 二-1-24 M | -      |     |

第六章 檢討分析及變更計畫

| 項 目 | 通盤檢討前 |            | 通盤檢討後      |         | 備 註         |
|-----|-------|------------|------------|---------|-------------|
|     | 原計畫區  | 原編號        | 新編號        | 面積 (公頃) |             |
|     |       | 二-2-24 M   | 二-2-24 M   | -       |             |
|     |       | 三-1-20 M   | 三-1-20 M   | -       |             |
|     |       | 三-2-20 M   | 三-2-20 M   | -       |             |
|     |       | 三-3-20 M   | 三-3-20 M   | -       |             |
|     |       | 三-4-30M    | 三-4-30M    |         |             |
|     |       | 三-5-20 M   | 三-5-20 M   | -       |             |
|     |       | 三-5-1-20 M | 三-5-1-20 M | -       |             |
|     |       | 四-1-24 M   | 四-1-24 M   | -       |             |
|     |       | 四-2-22 M   | 四-2-22 M   | -       | 四-2-18 M 部份 |
|     |       | 四-2-18 M   | 四-2-18 M   | -       | 屬重劃區        |
|     |       | 四-3-18 M   | 四-3-18 M   | -       |             |
|     |       | 四-4-18 M   | 四-4-18 M   | -       |             |
|     |       | 四-5-18 M   | 四-5-18 M   | -       |             |
|     |       | 四-6-18 M   | 四-6-18 M   | -       |             |
|     |       | 七-6-18 M   | 七-6-18 M   | -       |             |
|     |       | 五-1-15M    | 五-1-15M    | -       |             |
|     |       | 五-2-15M    | 五-2-15M    | -       | 重劃區         |
|     |       | 五-6-15M    | 五-6-15M    | -       |             |
|     |       | 六-1-12M    | 六-1-12M    | -       |             |
|     |       | 六-2-12M    | 六-2-12M    | -       |             |
|     |       | 六-3-12M    | 六-3-12M    | -       |             |
|     |       | 六-4-12M    | 六-4-12M    | -       |             |
|     |       | 六-5-12M    | 六-5-12M    | -       | 重劃區         |
|     |       | 六-6-12M    | 六-6-12M    | -       |             |
|     |       | 六-7-12M    | 六-7-12M    | -       |             |
|     |       | 六-8-12M    | 六-8-12M    | -       |             |
|     |       | 六-9-12M    | 六-9-12M    | -       |             |
|     |       | 六-10-15M   | 六-10-15M   | -       |             |
|     |       | 七-4-10M    | 七-4-10M    | -       | 重劃區         |
|     |       | 七-5-10M    | 七-5-10M    | -       | 重劃區         |
|     |       | 七-6-18M    | 七-6-18M    | -       | 重劃區         |
|     |       | 七-7-10M    | 七-7-10M    | -       | 重劃區         |
|     |       | 七-8-10M    | 七-8-10M    | -       | 重劃區         |
|     |       | 七-9-10M    | 七-9-10M    | -       | 重劃區         |
|     |       | 七-10-10M   | 七-10-10M   | -       | 重劃區         |
|     |       | 七-11-10M   | 七-11-10M   | -       | 重劃區         |
|     |       | 七-12-10M   | 七-12-10M   | -       | 重劃區         |
|     |       | 七-26-15M   | 七-26-15M   | -       | 重劃區         |
|     | 隆田    | 一-40M      | 一-40M      | -       |             |
|     |       | 二-二-30M    | 一-3-30M    | -       |             |
|     |       | 十四-24M     | 二-2-24M    | -       | 官田道路延伸      |
|     |       | 二-一-30M    | 三-5-30M    |         |             |
|     |       | 二-一-20M    | 三-5-20M    | -       | 官田道路延伸      |
|     |       | 二-20M      | 三-6-20M    | -       |             |

| 項 目 | 通盤檢討前 |         | 通盤檢討後    |        | 備 註    |
|-----|-------|---------|----------|--------|--------|
|     | 原計畫區  | 原編號     | 新編號      | 面積（公頃） |        |
|     |       | 三-20M   | 三-7-20M  | -      |        |
|     |       | 三-一-20M | 三-8-20M  | -      |        |
|     |       | 四-20M   | 三-9-20M  | -      |        |
|     |       | 五-15M   | 五-4-15M  | -      | 官田道路延伸 |
|     |       | 六-15M   | 五-10-15M | -      |        |
|     |       | 七-12M   | 六-14-12M | -      |        |
|     |       | 八-10M   | 七-35-10M | -      |        |
|     |       | 八-一-10M | 七-36-10M | -      |        |
|     |       | 九-10M   | 七-37-10M | -      |        |
|     |       | 十-10M   | 七-38-10M | -      |        |
|     |       | 十一-10M  | 七-39-10M | -      |        |
|     |       | 十二-10M  | 七-40-10M | -      |        |
|     |       | 十三-10M  | 七-41-10M | -      |        |
|     |       | 十五-10M  | 七-42-10M | -      |        |

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



表6-11 變更土地使用面積統計表 (單位：公頃)

| 項目             | 變 1 案    | 變 2 案    | 變 3 案               | 變 4 案    | 變 5 案    | 變 6-1 案 | 變 6-2 案 |
|----------------|----------|----------|---------------------|----------|----------|---------|---------|
| 住宅區            | 計畫<br>名稱 | 擬定<br>機關 | 計畫<br>範圍<br>與<br>面積 | 計畫<br>年期 | 計畫<br>人口 | -111.63 | -37.45  |
| 第一種住宅區         |          |          |                     |          |          | +111.63 |         |
| 第二種住宅區         |          |          |                     |          |          |         | +37.45  |
| 商業區            |          |          |                     |          |          | -8.19   | -2.61   |
| 第一種商業區         |          |          |                     |          |          | +8.19   |         |
| 第二種商業區         |          |          |                     |          |          |         | +2.61   |
| 甲種工業區          |          |          |                     |          |          |         |         |
| 零星工業區          |          |          |                     |          |          |         |         |
| 行政區            |          |          |                     |          |          |         |         |
| 農業區            |          |          |                     |          |          |         |         |
| 私立陽明工商         |          |          |                     |          |          |         |         |
| 電信專用區          |          |          |                     |          |          |         |         |
| 倉儲區            |          |          |                     |          |          |         |         |
| 宗教專用區          |          |          |                     |          |          |         |         |
| 文教區            |          |          |                     |          |          |         |         |
| 加油站專用區         |          |          |                     |          |          |         |         |
| 機關用地           |          |          |                     |          |          |         |         |
| 國小用地           |          |          |                     |          |          |         |         |
| 國中用地           |          |          |                     |          |          |         |         |
| 市場用地           |          |          |                     |          |          |         |         |
| 公園、公(兒)用地      |          |          |                     |          |          |         |         |
| 兒童遊樂場用地        |          |          |                     |          |          |         |         |
| 綠地、綠帶          |          |          |                     |          |          |         |         |
| 運動場用地          |          |          |                     |          |          |         |         |
| 停車場用地          |          |          |                     |          |          |         |         |
| 社會福利用地         |          |          |                     |          |          |         |         |
| 藝文設施用地         |          |          |                     |          |          |         |         |
| 抽水站用地          |          |          |                     |          |          |         |         |
| 加油站用地          |          |          |                     |          |          |         |         |
| 服務中心用地         |          |          |                     |          |          |         |         |
| 污水處理廠用地        |          |          |                     |          |          |         |         |
| 水溝用地           |          |          |                     |          |          |         |         |
| 水溝用地(兼供道路使用)   |          |          |                     |          |          |         |         |
| 墳墓用地           |          |          |                     |          |          |         |         |
| 變電所用地          |          |          |                     |          |          |         |         |
| 電路鐵塔用地         |          |          |                     |          |          |         |         |
| 電力事業用地         |          |          |                     |          |          |         |         |
| 郵政事業用地         |          |          |                     |          |          |         |         |
| 道路廣場用地         |          |          |                     |          |          |         |         |
| 廣場用地(兼供灌溉設施使用) |          |          |                     |          |          |         |         |
| 鐵路用地           |          |          |                     |          |          |         |         |
| 鐵路用地(兼供道路使用)   |          |          |                     |          |          |         |         |

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-11 變更土地使用面積統計表（續 1）

（單位：公頃）

| 項目             | 變 7 案   | 變 8 案 | 變 9 案 | 變 10 案 | 變 11 案 | 變 12 案 | 變 13 案 | 變 14 案 |
|----------------|---------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 住宅區            |         | -0.04 |       |        | -0.66  |        |        |        |
| 第一種住宅區         | +0.05   |       |       |        |        |        |        |        |
| 第二種住宅區         |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 商業區            |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 第一種商業區         |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 第二種商業區         |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 甲種工業區          |         |       | +0.40 | -3.34  |        |        |        |        |
| 零星工業區          |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 行政區            |         |       |       |        | -4.19  |        |        |        |
| 農業區            | -0.0008 | -0.11 |       |        | +6.68  |        |        |        |
| 私立陽明工商         |         |       |       |        |        |        |        | -5.76  |
| 電信專用區          |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 倉儲區            |         |       | -0.31 |        |        |        |        |        |
| 宗教專用區          |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 文教區            |         |       |       |        |        |        |        | +5.76  |
| 加油站專用區         |         |       |       |        |        |        | +0.55  |        |
| 機關用地           |         | -0.22 |       |        | +0.66  |        |        |        |
| 國小用地           |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 國中用地           |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 市場用地           |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 公園、公（兒）用地      |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 兒童遊樂場用地        |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 綠地、綠帶          |         |       | -0.01 |        |        |        |        |        |
| 運動場用地          |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 停車場用地          |         |       | -0.03 |        | -1.16  |        |        |        |
| 社會福利用地         |         |       |       | +3.34  |        |        |        |        |
| 藝文設施用地         |         | +1.89 |       |        |        |        |        |        |
| 抽水站用地          |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 加油站用地          |         |       |       |        |        |        | -0.55  |        |
| 服務中心用地         |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 污水處理廠用地        |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 水溝用地           |         |       |       |        |        | -0.62  |        |        |
| 水溝用地（兼供道路使用）   |         |       |       |        |        | +0.62  |        |        |
| 墳墓用地           |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 變電所用地          |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 電路鐵塔用地         |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 電力事業用地         |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 郵政事業用地         |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 道路廣場用地         | -0.05   |       | -0.05 |        | -1.33  |        |        |        |
| 廣場用地（兼供灌溉設施使用） |         |       |       |        |        |        |        |        |
| 鐵路用地           |         | -1.52 |       |        |        |        |        |        |
| 鐵路用地（兼供道路使用）   |         |       |       |        |        |        |        |        |

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-11 變更土地使用面積統計表 (續完)

(單位：公頃)

| 項目             | 變 15 案 | 變 16 案 | 變 17 案     | 變 18 案     | 變 19 案    | 變 20 案       | 合計      |       |
|----------------|--------|--------|------------|------------|-----------|--------------|---------|-------|
| 住宅區            |        | -0.01  |            |            | 修訂事業及財務計畫 | 刪除土地使用分區管制要點 | -149.79 |       |
| 第一種住宅區         |        | +0.01  |            |            |           |              | 111.69  |       |
| 第二種住宅區         |        |        |            |            |           |              | +37.45  |       |
| 商業區            |        |        |            |            |           |              | -10.80  |       |
| 第一種商業區         |        |        |            |            |           |              | +8.19   |       |
| 第二種商業區         |        |        |            |            |           |              | +2.61   |       |
| 甲種工業區          |        |        |            |            |           |              | -2.94   |       |
| 零星工業區          |        |        |            |            |           |              | 0.00    |       |
| 行政區            |        |        |            |            |           |              | -4.19   |       |
| 農業區            |        |        |            |            |           |              | +6.57   |       |
| 私立陽明工商         |        |        |            |            |           |              | -5.76   |       |
| 電信專用區          |        |        |            |            |           |              | 0.00    |       |
| 倉儲區            |        |        |            |            |           |              | -0.31   |       |
| 宗教專用區          |        |        |            |            |           |              | 0.00    |       |
| 文教區            |        |        |            |            |           |              | +5.76   |       |
| 加油站專用區         |        |        |            |            |           |              | +0.55   |       |
| 機關用地           |        |        | 指定用途<br>調整 | 指定用途<br>調整 |           |              |         | +0.44 |
| 國小用地           |        |        |            |            |           |              | 0.00    |       |
| 國中用地           |        |        |            |            |           |              | 0.00    |       |
| 市場用地           |        |        |            |            |           |              | 0.00    |       |
| 公園、公(兒)用地      |        |        |            |            |           |              | 0.00    |       |
| 兒童遊樂場用地        |        |        |            |            |           |              | 0.00    |       |
| 綠地、綠帶          | -0.10  |        |            |            |           |              | -0.11   |       |
| 運動場用地          |        |        |            |            |           |              | 0.00    |       |
| 停車場用地          |        |        |            |            |           |              | -1.19   |       |
| 社會福利用地         |        |        |            |            |           |              | +3.34   |       |
| 藝文設施用地         |        |        |            |            |           |              | +1.89   |       |
| 抽水站用地          |        |        |            |            |           |              | 0.00    |       |
| 加油站用地          |        |        |            |            | -0.55     |              |         |       |
| 服務中心用地         |        |        |            |            | 0.00      |              |         |       |
| 污水處理廠用地        |        |        |            |            | 0.00      |              |         |       |
| 水溝用地           |        |        |            |            | -0.62     |              |         |       |
| 水溝用地(兼供道路使用)   |        |        |            |            | +0.62     |              |         |       |
| 墳墓用地           |        |        |            |            | 0.00      |              |         |       |
| 變電所用地          |        |        |            |            | 0.00      |              |         |       |
| 電路鐵塔用地         |        |        |            |            | 0.00      |              |         |       |
| 電力事業用地         |        |        |            |            | 0.00      |              |         |       |
| 郵政事業用地         |        |        |            |            | 0.00      |              |         |       |
| 道路廣場用地         |        |        |            |            | -1.42     |              |         |       |
| 廣場用地(兼供灌溉設施使用) | +0.10  |        |            |            | +0.10     |              |         |       |
| 鐵路用地           |        |        |            |            | -1.52     |              |         |       |
| 鐵路用地(兼供道路使用)   |        |        |            |            | 0.00      |              |         |       |

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

## 第七章 檢討後計畫

### 第一節 計畫範圍及面積

計畫範圍以官田工業區、隆田車站及官田區公所為中心，東至嘉南大圳北幹線，南至嘉南大圳，西至省縱貫公路以西約 500 公尺處，北以灌溉溝渠為界，東北與六甲都市計畫銜接，包括官田區官田、二鎮、南廂、湖山、隆田、隆本等 6 里，六甲區七甲、龍湖 2 里等全部及部分區域，計畫面積 1,827.91 公頃。

### 第二節 計畫年期、計畫人口與密度

#### 一、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

#### 二、計畫人口與密度

計畫人口為 28,000 人，居住密度為每公頃 133 人。



## 第三節 土地使用計畫

### 一、住宅區

住宅區以計畫區整併後以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設包括二鎮里（含市地重劃區）、湖山里、官田里及隆田地區等 4 個住宅鄰里單元。本次檢討為利計畫管理，區分為三種住宅區，茲分述如下：

#### （一）第一種住宅區

第一種住宅區依據原官田都市計畫住宅區劃設，經檢討變更後面積合計 111.69 公頃，占總計畫面積 6.11%，占都市發展用地面積 16.42%。

#### （二）第二種住宅區

第二種住宅區依據原官田鄉隆田地區都市計畫住宅區劃設，經檢討變更後面積合計 37.45 公頃，占總計畫面積 2.05%，占都市發展用地面積 5.50%。

#### （三）住宅區

原官田都市計畫採市地重劃整體開發之住宅區，面積合計 48.98 公頃，占總計畫面積 2.68%，占都市發展用地面積 7.20%。

### 二、商業區

商業區於二鎮里及隆田車站前劃設中心商業區 2 處，另於二鎮里市地重劃區及其周邊地區與官田里等住宅單元，配置鄰里商業區共 4 處。本次檢討為利計畫管理，區分為三種商業區，茲分述如下：

#### （一）第一種商業區

第一種商業區依據原官田都市計畫商業區劃設，經檢討變更後面積合計 8.19 公頃，占總計畫面積 0.45%，占都市發展用地面積 1.21%。

## （二）第二種商業區

第二種商業區依據原官田鄉隆田地區都市計畫商業區劃設，經檢討變更後面積合計 2.61 公頃，占總計畫面積 0.14%，占都市發展用地面積 0.38%。

## （三）商業區

原官田都市計畫採市地重劃整體開發之商業區，面積合計 1.09 公頃，占總計畫面積 0.06%，占都市發展用地面積 0.16%。

## 三、工業區

甲種工業區於計畫區中心劃設 1 處，供官田工業區使用，經檢討變更後面積 190.09 公頃，占總計畫面積 10.40%，占都市發展用地面積 27.94%；劃設零星工業區 5 處，面積 3.08 公頃，占總計畫面積 0.17%，占都市發展用地面積 0.45%。

## 四、電信專用區

電信專用區於官田區公所東側、商業區西側劃設 1 處，面積 0.08 公頃，占總計畫面積 0.00%，占都市發展用地面積 0.01%。

## 五、倉儲區

倉儲區於臺一線北側、隆田酒廠西側劃設 1 處，經檢討變更後面積 3.16 公頃，占總計畫面積 0.17%，占都市發展用地面積 0.46%。

## 六、宗教專用區

於臺一線西側劃設宗教專用區 1 處供「復興宮」使用，面積 0.08 公頃，占總計畫面積 0.00%，占都市發展用地面積 0.01%。

## 七、文教區

參酌學校權屬性質，劃設文教區 1 處，供私立陽明高級工商職業學校使用，經檢討變更後面積 5.76 公頃，占總計畫面積 0.32%，占都市發展用地面積 0.85%。

## 八、加油站專用區

加油站專用區於官田工業區服務中心北側及臺一線西側共劃設 2 處，經檢討變更後面積合計 0.55 公頃，占總計畫面積 0.03%，占都市發展用地面積 0.08%。

## 九、農業區

劃設都市發展用地以外地區為農業區，經檢討變更後面積合計 1,144.57 公頃，占總計畫面積 62.62%。

表 7-1 通盤檢討前後土地使用面積對照表

| 項目             | 現行計畫面積（公頃） | 通盤檢討增減面積（公頃） | 通盤檢討後    |            |              |       |      |
|----------------|------------|--------------|----------|------------|--------------|-------|------|
|                |            |              | 計畫面積（公頃） | 占計畫面積比例（%） | 占都市發展用地比例（%） |       |      |
| 土地使用分區         | 住宅區        | 198.77       | -149.79  | 48.98      | 2.68         | 7.20  |      |
|                | 第一種住宅區     | 0.00         | 111.69   | 111.69     | 6.11         | 16.42 |      |
|                | 第二種住宅區     | 0.00         | 37.45    | 37.45      | 2.05         | 5.50  |      |
|                | 商業區        | 11.89        | -10.80   | 1.09       | 0.06         | 0.16  |      |
|                | 第一種商業區     | 0.00         | 8.19     | 8.19       | 0.45         | 1.20  |      |
|                | 第二種商業區     | 0.00         | 2.61     | 2.61       | 0.14         | 0.38  |      |
|                | 甲種工業區      | 193.03       | -2.94    | 190.09     | 10.40        | 27.94 |      |
|                | 零星工業區      | 3.08         | 0.00     | 3.08       | 0.17         | 0.45  |      |
|                | 行政區        | 4.19         | -4.19    | 0.00       | 0.00         | 0.00  |      |
|                | 農業區        | 1,138.00     | 6.57     | 1,144.57   | 62.62        | -     |      |
|                | 私立陽明工商     | 5.76         | -5.76    | 0.00       | 0.00         | 0.00  |      |
|                | 電信專用區      | 0.08         | 0.00     | 0.08       | 0.00         | 0.01  |      |
|                | 倉儲區        | 3.47         | -0.31    | 3.16       | 0.17         | 0.46  |      |
|                | 宗教專用區      | 0.08         | 0.00     | 0.08       | 0.00         | 0.01  |      |
|                | 文教區        | 0.00         | 5.76     | 5.76       | 0.32         | 0.85  |      |
|                | 加油站專用區     | 0.00         | 0.55     | 0.55       | 0.03         | 0.08  |      |
|                | 小計         | 1,558.35     | -0.98    | 1,557.37   | 85.20        | 60.68 |      |
|                | 都市發展用地     | 機關用地         | 42.11    | 0.44       | 42.55        | 2.33  | 6.25 |
|                |            | 國小用地         | 10.17    | 0.00       | 10.17        | 0.56  | 1.49 |
| 國中用地           |            | 8.55         | 0.00     | 8.55       | 0.47         | 1.26  |      |
| 零售市場用地         |            | 1.84         | 0.00     | 1.84       | 0.10         | 0.27  |      |
| 公園、公（兒）        |            | 8.37         | 0.00     | 8.37       | 0.46         | 1.23  |      |
| 兒童遊樂場用地        |            | 2.86         | 0.00     | 2.86       | 0.16         | 0.42  |      |
| 綠地、綠帶          |            | 3.81         | -0.11    | 3.70       | 0.20         | 0.54  |      |
| 運動場用地          |            | 6.80         | 0.00     | 6.80       | 0.37         | 1.00  |      |
| 停車場用地          |            | 2.81         | -1.19    | 1.62       | 0.09         | 0.24  |      |
| 社會福利用地         |            | 0.00         | 3.34     | 3.34       | 0.18         | 0.49  |      |
| 藝文設施用地         |            | 0.00         | 1.89     | 1.89       | 0.10         | 0.28  |      |
| 抽水站用地          |            | 0.06         | 0.00     | 0.06       | 0.00         | 0.01  |      |
| 加油站用地          |            | 0.55         | -0.55    | 0.00       | 0.00         | 0.00  |      |
| 服務中心用地         |            | 0.30         | 0.00     | 0.30       | 0.02         | 0.04  |      |
| 污水處理廠用地        |            | 6.98         | 0.00     | 6.98       | 0.38         | 1.03  |      |
| 水溝用地           |            | 6.30         | -0.62    | 5.68       | 0.31         | 0.83  |      |
| 水溝用地（兼供道路使用）   |            | 0.00         | 0.62     | 0.62       | 0.03         | 0.09  |      |
| 墓地             |            | 3.02         | 0.00     | 3.02       | 0.17         | -     |      |
| 變電所用地          |            | 0.33         | 0.00     | 0.33       | 0.02         | 0.05  |      |
| 電路鐵塔用地         |            | 0.07         | 0.00     | 0.07       | 0.00         | 0.01  |      |
| 電力事業用地         |            | 0.11         | 0.00     | 0.11       | 0.01         | 0.02  |      |
| 郵政事業用地         |            | 0.17         | 0.00     | 0.17       | 0.01         | 0.02  |      |
| 道路廣場用地         |            | 145.85       | -1.42    | 144.43     | 7.90         | 21.23 |      |
| 廣場用地（兼供灌溉設施使用） |            | 0.00         | 0.10     | 0.10       | 0.01         | 0.01  |      |
| 鐵路用地           |            | 18.43        | -1.52    | 16.91      | 0.93         | 2.49  |      |
| 鐵路用地（兼供道路使用）   |            | 0.07         | 0.00     | 0.07       | 0.00         | 0.01  |      |
| 小計             |            | 269.56       | 0.98     | 270.54     | 14.80        | 39.32 |      |
| 計畫總面積（1）       | 1,827.91   | -            | 1,827.91 | 100.00     | -            |       |      |
| 都市發展用地面積（2）    | 686.89     | -6.57        | 680.32   | 37.22      | 100.00       |       |      |

註：都市發展用地面積不含農業區及墓地；表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



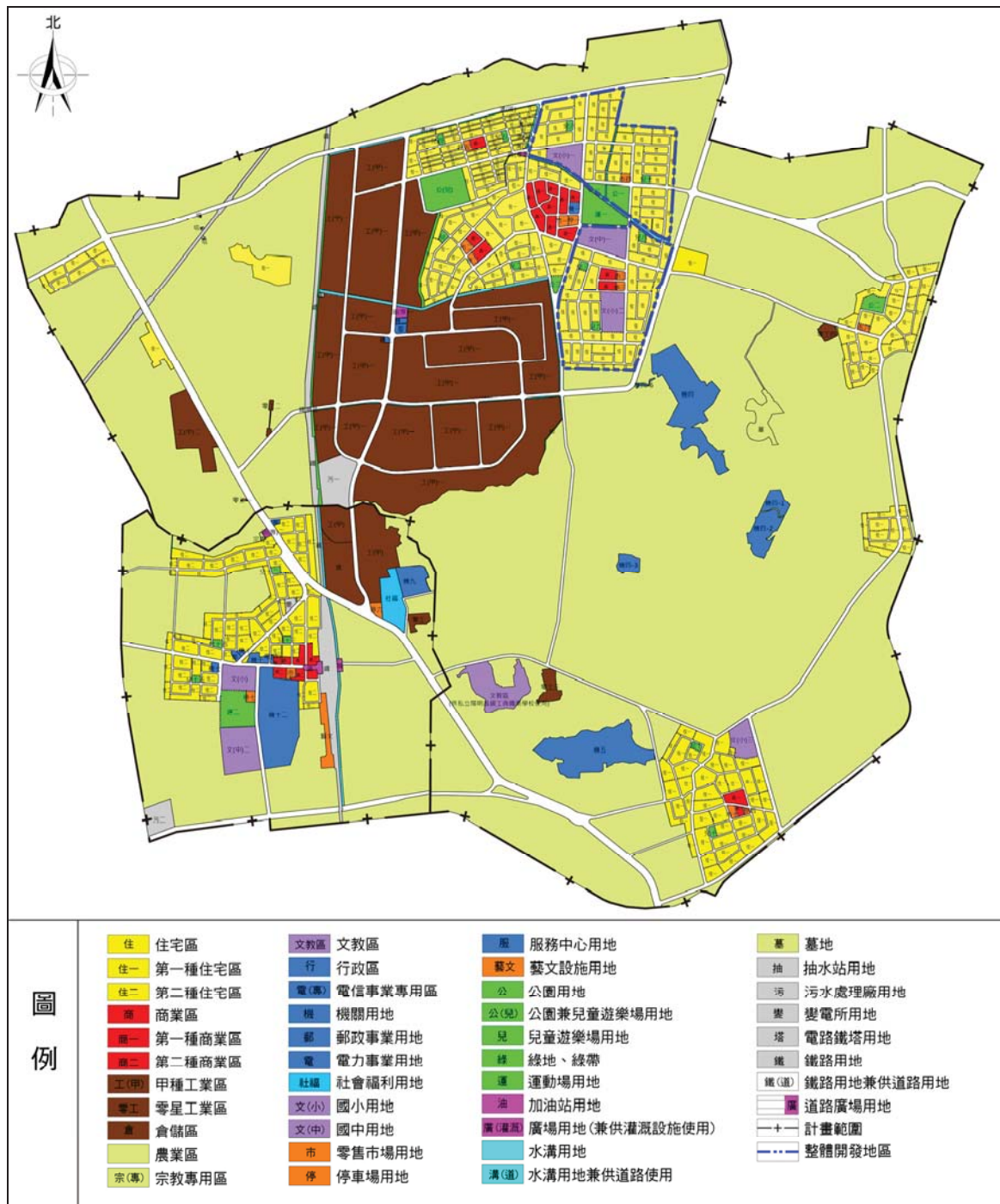


圖 7-1 變更後都市計畫示意圖

## 第四節 公共設施計畫

### 一、機關用地

劃設機關用地共計 14 處，機一供衛生所、分駐所、消防隊使用，機二現況郵局，機三現況消防隊、機五供西拉雅國家風景區管理處及其附屬相關服務設施使用，機七現況警察分駐所、戶政事務所、消防隊，機九現況隆田新村，機十現況官田區公所，機十一現況隆田國小宿舍。經檢討變更後面積合計 42.55 公頃，占總計畫面積 2.33%，占都市發展用地面積 6.25%。

### 二、學校用地

#### （一）國小用地

國小用地於官田里、隆田里及二鎮里市地重劃區劃設共計 4 處，市地重劃區內 2 處未開闢，其餘 2 處現況分別為官田國小及隆田國小使用，經檢討後面積合計 10.17 公頃，占總計畫面積 0.56%，占都市發展用地面積 1.49%。

#### （二）國中用地

國中用地於官田區公所前及二鎮里市地重劃區劃設共計 2 處，市地重劃區內文中一未開闢，文中二現況官田國中使用，經檢討後面積 8.55 公頃，占總計畫面積 0.47%，占都市發展用地面積 1.26%。

### 三、零售市場用地

劃設零售市場用地 7 處，1 處現況隆田車站前零售市場使用，其餘未開闢，經檢討變更後面積 1.84 公頃，占總計畫面積 0.10%，占都市發展用地面積 0.27%。

#### 四、公園及公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園用地共計 3 處，劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，經檢討變更後面積合計 8.37 公頃，占總計畫面積 0.46%，占都市發展用地面積 1.23%。

#### 五、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地共計 15 處，經檢討變更後面積合計 2.86 公頃，占總計畫面積 0.16%，占都市發展用地面積 0.42%。

#### 六、綠地、綠帶

於工業區及鐵路用地周邊劃設綠地、綠帶，經檢討變更後面積合計 3.70 公頃，占總計畫面積 0.20%，占都市發展用地面積 0.54%。

#### 七、運動場用地

運動場用地於隆田國小南側及二鎮里市地重劃區劃設共計 2 處，經檢討變更後面積 6.80 公頃，占總計畫面積 0.37%，占都市發展用地面積 1.00%。

#### 八、停車場用地

劃設停車場用地共計 7 處。經檢討變更後面積合計 1.62 公頃，占總計畫面積 0.09%，占都市發展用地面積 0.24%。

#### 九、社會福利用地

社會福利用地於隆田酒廠東側劃設 1 處，現況官田老人養護中心，經檢討變更後面積 3.34 公頃，占總計畫面積 0.18%，占都市發展用地面積 0.49%。

## 十、藝文設施用地

藝文設施用地於隆田車站南側劃設 1 處，經檢討變更後面積 1.89 公頃，占總計畫面積 0.10%，占都市發展用地面積 0.28%。

## 十一、抽水站用地

抽水站用地於官田工業區西側劃設 1 處，面積 0.06 公頃，占總計畫面積 0.00%，占都市發展用地面積 0.01%。

## 十二、服務中心用地

服務中心用地於官田工業區內劃設 1 處，面積 0.30 公頃，占總計畫面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.04%。

## 十三、污水處理廠用地

污水處理廠用地於計畫區西南側與官田工業區西南側劃設共計 2 處，面積共計 6.98 公頃，占總計畫面積 0.38%，占都市發展用地面積 1.03%。

## 十四、水溝用地

水溝用地依自然地形及灌溉需求劃設，經檢討變更後面積合計 5.68 公頃，占總計畫面積 0.31%，占都市發展用地面積 0.83%。

## 十五、水溝用地（兼供道路使用）

計畫區現況溝渠加蓋者劃設為水溝用地（兼供道路使用），經檢討變更後面積合計 0.62 公頃，占總計畫面積 0.03%，占都市發展用地面積 0.09%。



## 十六、變電所用地

變電所用地於臺一線與勝利路口劃設 1 處，現況變電所及臺電備勤宿舍，計畫面積計 0.33 公頃，占總計畫面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.05%。

## 十七、電路鐵塔用地

電路鐵塔用地於高速鐵路二側劃設 3 處，計畫面積合計 0.07 公頃，占總計畫面積 0.00%，占都市發展用地面積 0.01%。

## 十八、電力事業用地

電力事業用地於臺一線東側劃設 1 處，現況臺電服務所，面積 0.11 公頃，占總計畫面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.02%。

## 十九、郵政事業用地

郵政事業用地於官田區公所西側劃設 1 處，面積 0.17 公頃，占總計畫面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.02%。

## 二十、鐵路用地

鐵路用地配合現況縱貫鐵路及高速鐵路路線劃設，經檢討變更後面積合計 16.91 公頃，占總計畫面積 0.93%，占都市發展用地面積 2.49%。

## 二十一、鐵路用地（兼供道路使用）

鐵路用地（兼供道路使用）於 4-2-18M 計畫道路與鐵路用地交流處劃設 1 處，面積 0.07 公頃，占總計畫面積 0.00%，占都市發展用地面積 0.01%。

## 二十二、墓地

墓地於二鎮里劃設 1 處，現況角秀山生命紀念園區，面積 3.02 公頃，占總計畫面積 0.17%。

### 二十三、道路廣場用地

依交通需求劃設道路用地，面積合計 143.95 公頃；廣場用地於隆田車站前後劃設合計 2 處，以供旅客及貨物上下使用，面積合計 0.48 公頃。經檢討變更後道路廣場用地面積合計 144.43 公頃，占總計畫面積 7.90%，占都市發展用地面積 21.23%。

### 二十四、廣場用地（兼供灌溉設施使用）

廣場用地（兼供灌溉設施使用）於工業北路南側劃設 1 處，面積 0.10 公頃，占總計畫面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.01%。

公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積檢討前為 22.32 公頃（占全部計畫面積 1.22%、占都市發展用地 3.25%），檢討後為 22.31 公頃（占全部計畫面積 1.22 %、占都市發展用地 3.28 %），尚能維持原服務水準，另檢討後雖仍低於都市計畫法第 45 條 10% 之規定，惟計畫區內藝文設施用地、「機五」機關用地（西拉雅服務中心），及周邊葫蘆埤親水公園、水雉生態教育（復育）園區等大型開放空間及景觀資源，亦得提供民眾休憩使用機能，補充計畫區 5 項公共設施之不足，且未來於市地重劃區開發完成後將可增加 5 項遊憩用地開闢面積。故本次檢討除配合影響民眾出入通行權益者予以調整外，均以維持原計畫為原則。通盤檢討後公共設施明細表、通盤檢討後公共設施用地面積檢討分析表詳見表 7-2、表 7-3。

表 7-2 通盤檢討後公共設施用地明細表

單位：公頃

| 項目      | 面積      | 位置    | 備註                              |         |
|---------|---------|-------|---------------------------------|---------|
| 機關用地    | 機 一     | 0.34  | 社區中心區（供設置衛生所、分駐所、消防隊等）          |         |
|         | 機 二     | 0.20  | 工業區內（現況中華郵政）                    |         |
|         | 機 三     | 0.10  | 工業區內（現況消防隊）                     |         |
|         | 機 四     | 10.71 | 官田里農業區內                         | 變 17 案  |
|         | 機 四 - 1 | 1.38  | 官田里農業區內                         | 變 17 案  |
|         | 機 四 - 2 | 3.06  | 官田里農業區內                         | 變 17 案  |
|         | 機 四 - 3 | 1.20  | 官田里農業區內                         | 變 17 案  |
|         | 機 四 - 6 | 0.12  | 官田里農業區內                         | 變 17 案  |
|         | 機 五     | 11.33 | 官田里農業區內（供西拉雅國家風景區管理處及其附屬相關設施使用） |         |
|         | 機 七     | 0.23  | 隆田國小西側（現況警察分駐所、戶政事務所、消防隊）       |         |
|         | 機 九     | 2.58  | 計畫區東側（現況隆田新村）                   | 變 18 案  |
|         | 機 十     | 0.53  | 官田區公所現址（現況官田區公所）                | 變 11 案  |
|         | 機 十一    | 0.13  | 官田區公所西側（現況隆田國小宿舍）               | 變 11 案  |
|         | 機 十二    | 10.64 | 三號道路南側，四號道路東側                   | 原隆田「機五」 |
|         | 小 計     | 42.55 |                                 |         |
| 學校用地    | 文 小     | 2.57  | 四號道路西側（現況隆田國小）                  |         |
|         | 文 小一    | 2.52  | 二鎮里市地重劃區                        |         |
|         | 文 小二    | 2.80  | 二鎮里市地重劃區                        |         |
|         | 文 小三    | 2.28  | 官田里（現況官田國小）                     |         |
|         | 文 中一    | 3.69  | 二鎮里市地重劃區                        | 原官田「文中」 |
|         | 文 中二    | 4.86  | 四號道路西側，運動場南側（現況官田國中）            | 原隆田「文中」 |
|         | 小 計     | 18.72 |                                 |         |
| 零售市場用地  | 市 一     | 0.35  | 二鎮里社區中心區                        |         |
|         | 市 二     | 0.32  | 二鎮里西南側                          |         |
|         | 市 三     | 0.21  | 二鎮里市地重劃區                        |         |
|         | 市 四     | 0.24  | 二鎮里市地重劃區                        |         |
|         | 市 六     | 0.21  | 湖山里                             |         |
|         | 市 七     | 0.26  | 官田里                             |         |
|         | 市       | 0.25  | 三號道路南側（現況零售市場）                  |         |
|         | 小 計     | 1.84  |                                 |         |
| 公園用地    | 公 一     | 1.95  | 二鎮里市地重劃區                        |         |
|         | 公 二     | 1.14  | 湖山里                             |         |
|         | 公 三     | 0.40  | 湖山里                             |         |
|         | 公（兒）    | 4.88  | 湖山里                             |         |
|         | 小 計     | 8.37  |                                 |         |
| 兒童遊樂場用地 | 兒 一     | 0.20  | 二鎮里西側                           |         |
|         | 兒 二     | 0.20  | 二鎮里南側                           |         |
|         | 兒 三     | 0.19  | 二鎮里市地重劃區                        |         |
|         | 兒 四     | 0.19  | 工業住宅區內                          |         |
|         | 兒 五     | 0.16  | 工業住宅區內                          |         |
|         | 兒 六     | 0.17  | 二鎮里市地重劃區                        |         |
|         | 兒 七     | 0.18  | 二鎮里市地重劃區                        |         |
|         | 兒 八     | 0.20  | 二鎮里市地重劃區                        |         |
|         | 兒 九     | 0.20  | 二鎮里市地重劃區                        |         |

| 項目             |      | 面積     | 位置                   | 備註              |
|----------------|------|--------|----------------------|-----------------|
|                | 兒 十  | 0.21   | 官田里                  |                 |
|                | 兒 十一 | 0.21   | 官田里                  |                 |
|                | 兒 十二 | 0.18   | 七-21號道路南側            | 原隆田「兒一」         |
|                | 兒 十三 | 0.18   | 商業區北側                | 原隆田「兒二」         |
|                | 兒 十四 | 0.22   | 七-24號道路南側            | 原隆田「兒三」         |
|                | 兒 十五 | 0.17   | 三-6號道路南側             | 原隆田「兒四」         |
|                | 小 計  | 2.86   |                      |                 |
| 綠地、綠帶          | 綠    | 3.70   | 官田工業區周邊隔離綠帶          | 變9案、變15案        |
| 運動場用地          | 運 一  | 3.23   |                      | 原官田「運」          |
|                | 運 二  | 3.57   | 隆田國小南側（官田區體育公園）      | 原隆田「運」          |
|                | 小 計  | 6.80   |                      |                 |
| 停車場用地          | 停 一  | 0.31   | 社區中心                 |                 |
|                | 停 二  | 0.19   | 二鎮里                  |                 |
|                | 停 三  | 0.22   | 二鎮里市地重劃區             |                 |
|                | 停 四  | 0.10   | 官田里                  |                 |
|                | 停 五  | 0.20   | 二鎮里北側                |                 |
|                | 停 六  | 0.30   | 十四號道路東側、一號道路北側（隆田酒廠） | 變9案，原隆田「停一」     |
|                | 停 七  | 0.30   | 隆田國小南側               | 原隆田「停二」         |
| 小 計            | 1.62 |        |                      |                 |
| 社會福利用地         |      | 3.34   | 隆田酒廠東側（現況官田老人養護中心）   | 變10案，原「工（甲）（附）」 |
| 藝文設施用地         |      | 1.89   | 隆田車站南側               | 變8案，原「機六」及鐵路用地  |
| 抽水站用地          |      | 0.06   | 工業區內（現況官田工業區抽水站）     |                 |
| 服務中心用地         |      | 0.30   | 工業區內（現況官田工業區服務中心）    |                 |
| 污水處理廠用地        | 污 一  | 4.73   | 工業區內（現況官田工業區污水處理廠）   | 原官田「污」          |
|                | 污 二  | 2.25   | 計畫區西南側（現況官田水資源回收中心）  | 原隆田「污」          |
|                | 小 計  | 6.98   |                      |                 |
| 水溝用地           |      | 5.68   | 工業區、鐵路及社區中心周邊        | 變12案            |
| 水溝用地（兼供道路使用）   |      | 0.62   | 南118鄉道南側             | 變12案            |
| 變電所用地          |      | 0.33   | 九號道路東側（現況變電所及臺電備勤宿舍） |                 |
| 電路鐵塔用地         |      | 0.07   | 高速鐵路二側               |                 |
| 電力事業用地         |      | 0.11   | 計畫區北側，一號道路東側（臺電服務所）  |                 |
| 郵政事業用地         |      | 0.17   | 三號道路北側，二號道路西側（中華郵政）  |                 |
| 鐵路用地           |      | 16.91  | 縱貫鐵路                 | 變8案             |
| 鐵路用地（兼供道路使用）   |      | 0.07   | 四-2號道路西側             |                 |
| 墓地             |      | 3.02   | 機四東側                 |                 |
| 廣場用地（兼供灌溉設施使用） |      | 0.10   | 工業北路南側               | 變15案            |
| 道路廣場用地         |      | 144.43 |                      | 變7、9、11、16案     |
| 合計             |      | 270.54 |                      |                 |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



表 7-3 通盤檢討後公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：28,000 人

| 項目          |      | 檢討標準  | 檢討後面積（公頃） | 供需狀況           |               |                |
|-------------|------|---|-----------|----------------|---------------|----------------|
|             |      |   |           | 檢討前超過或不足面積（公頃） | 本次檢討後面積增減（公頃） | 檢討後超過或不足面積（公頃） |
| 學校用地        | 文小用地 | 1.依據「國民中小學設備標準」檢討每位學生人均校地應超過 12 平方公尺。<br>2.每校面積不得小於 2 公頃。   | 10.17     | +3.26          | 0.00          | +6.37          |
|             | 文中用地 | 1.依據「國民中小學設備標準」檢討每位學生人均校地應超過 14.3 平方公尺。<br>2.每校面積不得小於 2.5 公頃。   | 8.55      | +0.31          | 0.00          | +4.03          |
| 都市計畫法第 45 條 |      | 1.依都市計畫法第 45 條:公園、體育場所、綠地、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 10%。<br>2.依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條，通盤檢討後不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。 | 22.31     | -46.37         | -0.01         | -45.72         |
| 停車場用地       |      | 不得低於車輛預估數之 20 %。  | 1.62      | -6.48          | -1.19         | -3.48          |

## 第五節 交通系統計畫

### 一、聯外道路

- (一) 一號道路（臺一號省道）：為本計畫區之主要聯外幹道，南往臺南市區，北通新營，計畫寬度 40 公尺。
- (二) 一-1 號道路：為本計畫區之外環道路，東接烏山頭交流道，北接六甲都市計畫，計畫寬度 30 公尺。
- (三) 一-2 號道路：配合臺南市六甲西側外環道工程（南段銜接南 116 線）之生活圈聯外道路，銜接六甲西側外環道往國道 3 號烏山頭交流道，計畫寬度 30 公尺。
- (四) 一-3 號道路（南 64 鄉道，裕隆路）：為本計畫區南面之東西向聯外幹道，東起自三-9 號道路，西至計畫區邊界，計畫寬度 30 公尺。
- (五) 二-1 號道路（南 118 鄉道，中華路）：為本計畫區北面東西間之幹道，東接工業區主要道路，向西通往麻豆之聯外道路，計畫寬度 24 公尺。
- (六) 三-1 號道路（南 117 鄉道，八田路）：縱貫本計畫區東側之聯外道路，向北通往六甲，南接臺一號省道，計畫寬度 20 公尺。
- (七) 三-2 號道路（南 117 鄉道，八田路）：為本計畫區南端通往烏山頭水庫之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- (八) 三-3 號道路（南 116 鄉道）：為本計畫區湖山里向東往烏山頭水庫之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- (九) 三-6 號道路（176 縣道，中山路一段）：為本計畫區東接臺一號省道，向西通往麻豆、佳里之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- (十) 三-9 號道路（南 65 鄉道，三民路）：為本計畫區向南通往拔林里之主要道路，計畫寬度 20 公尺。
- (十一) 四-1 號道路（南 118 鄉道，中華路）：為本計畫區北面東西間之幹道，東接一-1 號主要道路，西接二-1 號道路之主要道路，計畫寬度 24 公尺。

### 二、主要道路

- (一) 二-2 號道路（工業路）：為本計畫區臺一線至工業區之主要道路，計畫

寬度 24 公尺。

- (二) 三-4 號道路：為本計畫區聯結官田工業區及六甲區之主要道路，計畫寬度 20 公尺。
- (三) 三-5 號道路（南 64 鄉道，裕隆路）：為本計畫區由南端通往臺 84 線西庄交流道之主要道路，西接計畫區界，東接臺一號省道，計畫寬度 20、30 公尺。
- (四) 三-5-1 號道路（南 64 鄉道，裕隆路）：西接三-5 號道路，東接臺一號省道，計畫寬度 20 公尺。
- (五) 三-7 號道路（中山路一段）：為本計畫隆田車站前主要道路，西起隆田國小，北至隆田車站前廣場，計畫寬度 20 公尺。
- (六) 三-8 號道路（信義街一段）：為本計畫隆田國小西側住宅區主要道路，北起三-6 號道路，南至隆田國小西側住宅區，計畫寬度分別 20 公尺。
- (七) 四-2 號道路：為本計畫工業區內通往臺一號省道之主要道路，北起四-1 號道路，經過工業區向西接臺一號省道，計畫寬度分別為 18 及 22 公尺。

### 三、次要道路

配設計畫區次要道路，其計畫寬度分別為 18 公尺及 15 公尺。

### 四、區內道路

配設區內道路，其計畫寬度分別為 12 公尺及 10 公尺。

### 五、出入道路及人行步道

配合各住宅社區出入動線需要，配設計畫區內出入道路，其計畫寬度分別為 8 公尺及 6 公尺；另為方便行人，酌設 4 公尺之人行步道。

### 六、鐵路

- (一) 縱貫鐵路：南北向縱貫鐵路系統，計畫區內配設隆田車站。
- (二) 高速鐵路：計畫區西北側高速鐵路路線，計畫區內無大眾運輸場站配設。

表 7-4 通盤檢討後道路編號明細表

|      | 編號    | 寬度 (M) | 長度 (M)              | 起迄點                   | 備註                    |
|------|-------|--------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| 聯外道路 | 一     | 40     | 5,310               | 自計畫區北端至計畫區南端          | 臺一號省道（含原隆田一號道路）       |
|      | 一-1   | 30     | 2,436               | 自計畫區東端至計畫區北端          | 計畫區之外環道路              |
|      | 一-2   | 30     | 692                 | 自一-1號道路至七-25號道路       | 配合臺南市六甲西側外環道工程增設      |
|      | 一-3   | 30     | 670                 | 計畫區南側東自四號道路，西至計畫區界    | 南64鄉道，裕隆路（原隆田二-二號道路）  |
|      | 二-1   | 24     | 2,217               | 自工業區北側至計畫區西端          | 南118鄉道，中華路            |
|      | 三-1   | 20     | 5,235               | 自計畫區北端至計畫區南端          | 南117鄉道，八田路            |
|      | 三-2   | 20     | 660                 | 自三-1號道路至計畫區東南端        | 南117鄉道，八田路            |
|      | 三-3   | 20     | 150                 | 自三-1號道路至計畫區東端         | 南116鄉道                |
|      | 三-6   | 20     | 1,440               | 自七-1道路起點至計畫範圍界西端      | 176縣道，中山路一段（原隆田二號道路）  |
|      | 三-9   | 20     | 915                 | 自隆田國小至計畫範圍南端          | 南65鄉道，三民路（原隆田四號道路）    |
| 四-1  | 24    | 1,830  | 自二-1號道路至計畫區東端一-1號道路 | 南118鄉道，中華路            |                       |
| 主要道路 | 二-2   | 24     | 2,760               | 自二-1號道路至一號道路          | 工業路（含原隆田十四號）          |
|      | 三-4   | 30     | 1,519               | 自一-1號道路至四-2號道路        |                       |
|      | 三-5   | 20     | 536                 | 自三-5-20M號道路至臺一號省道     | 南64鄉道，裕隆路（含原隆田二-1號道路） |
|      |       | 30     | 740                 | 自計畫區西南面三-9至三-5-20M號道路 |                       |
|      | 三-5-1 | 20     | 540                 | 由三-5號道路接臺一號省道         | 南64鄉道，裕隆路             |
|      | 三-7   | 20     | 360                 | 自火車站廣場前至隆田國小          | 中山路一段（原隆田三號道路）        |
|      | 三-8   | 20     | 210                 | 北自三-6號道路，南至住宅社區       | 信義街一段（原隆田三-一號道路）      |
| 四-2  | 22、18 | 3,642  | 自四-1號道路至臺一號省道       |                       |                       |
| 次要道路 | 四-3   | 18     | 2,826               | 自工業區至官田里              | 南114鄉道，鎮中路            |
|      | 四-4   | 18     | 930                 | 自工業社區至四-5號道路          | 工業北路                  |
|      | 四-5   | 18     | 1,464               | 自二-1號道路至四-2號道路        | 工業西路                  |
|      | 四-6   | 18     | 2,430               | 自四-5號道路至二-2號道路        | 工業南路                  |
|      | 七-6   | 18     | 590                 | 自四-2號道路至一-1號道路        |                       |
|      | 七-26  | 15     | 100                 | 自五-2號道路至三-4號道路        |                       |
|      | 五-1   | 15     | 1,116               | 自四-1號道路至二鎮社區南端        | 南113鄉道                |
|      | 五-2   | 15     | 1,974               | 自四-4號道路至四-2號道路        |                       |
|      | 五-3   | 15     | 1,560               | 自工業區至五-4號道路           | 南113鄉道                |
|      | 五-4   | 15     | 1,909               | 自官田里至一號道路             | 165縣道（含原隆田五號道路）       |
|      | 五-5   | 15     | 885                 | 自五-4號道路至三-1號道路        |                       |
|      | 五-6   | 15     | 540                 | 自五-4號道路至七-23號道路       |                       |
|      | 五-10  | 15     | 390                 | 自隆田車站後站至臺一號省道         | 中興路（原隆田六號道路）          |
|      | 六-10  | 15     | 450                 | 自臺一號省道至官田里七-23號道路     | 南120鄉道                |
| 區內   | 六-1   | 12     | 315                 | 自四-2號道路至五-1號道路        |                       |
|      | 六-2   | 12     | 282                 | 自六-1號道路至四-3號道路        |                       |



第七章 檢討後計畫

|    | 編號   | 寬度 (M) | 長度 (M) | 起迄點                   | 備註               |
|----|------|--------|--------|-----------------------|------------------|
| 道路 | 六-3  | 12     | 1,044  | 自五-1號道路至五-1號道路        |                  |
|    | 六-4  | 12     | 110    | 自六-2號道路至四-2號道路        |                  |
|    | 六-5  | 12     | 1,629  | 自四-3號道路至五-2號道路        |                  |
|    | 六-6  | 12     | 1,629  | 自四-3號道路至四-6號道路        | 成功街              |
|    | 六-7  | 12     | 336    | 自四-2號道路至四-6號道路        | 力行街              |
|    | 六-8  | 12     | 336    | 自四-2號道路至四-6號道路        | 實踐路              |
|    | 六-9  | 12     | 453    | 自三-1號道路至五-5號道路        | 南120鄉道           |
|    | 六-14 | 12     | 375    | 自三-6號道路向南至火車站廣場       | 文化街 (原隆田七號道路)    |
|    | 七-1  | 10     | 760    | 自四-4號道路至四-4號道路        | 工社西街             |
|    | 七-2  | 10     | 230    | 自四-1號道路至四-4號道路        | 工社中街             |
|    | 七-3  | 10     | 124    | 自七-1號道路至四-4號道路        |                  |
|    | 七-4  | 10     | 330    | 自五-1號道路至五-2號道路        |                  |
|    | 七-5  | 10     | 875    | 自五-2號道路至四-3號道路        |                  |
|    | 七-7  | 10     | 200    | 自五-2號道路至七-6號道路        |                  |
|    | 七-8  | 10     | 190    | 自六-5號道路至五-2號道路        |                  |
|    | 七-9  | 10     | 130    | 自七-8號道路至七-11號道路       |                  |
|    | 七-10 | 10     | 140    | 自七-9號道路至五-2號道路        |                  |
|    | 七-11 | 10     | 650    | 自六-5號道路至五-2號道路        |                  |
|    | 七-12 | 10     | 445    | 自五-2號道路至五-2號道路        |                  |
|    | 七-13 | 10     | 295    | 自六-1號道路至四-3號道路        |                  |
|    | 七-14 | 10     | 175    | 自七-13號道路至四-2號道路       |                  |
|    | 七-15 | 10     | 137    | 自六-1號道路至七-14號道路       |                  |
|    | 七-17 | 10     | 372    | 自六-3號道路至七-6號道路        |                  |
|    | 七-18 | 10     | 84     | 自七-17號道路至四-3號道路       |                  |
|    | 七-19 | 10     | 634    | 自六-3號道路至兒一            |                  |
|    | 七-20 | 10     | 905    | 自五-5號道路至五-5號道路        |                  |
|    | 七-21 | 10     | 204    | 自六-9號道路至七-20號道路       |                  |
|    | 七-22 | 10     | 347    | 自七-23號道路至五-5號道路       |                  |
|    | 七-23 | 10     | 156    | 自五-6號道路至五-5號道路        |                  |
|    | 七-24 | 10     | 366    | 自一號道路至五-5號道路          |                  |
|    | 七-25 | 10     | 780    | 自三-1號道路至三-1號道路        |                  |
|    | 七-35 | 10     | 1,020  | 東自三-6號道路向西轉南接三-6號道路   | 和平街 (原隆田八號道路)    |
|    | 七-36 | 10     | 315    | 東自七-1號道路, 西至計畫範圍界     | 興隆街 (原隆田八-一號道路)  |
|    | 七-37 | 10     | 330    | 自七-1號道路至三-6號道路        | 忠孝街 (原隆田九號道路)    |
|    | 七-38 | 10     | 510    | 自七-1號道路至隆田國小對側        | 信義街二段 (原隆田十號道路)  |
|    | 七-39 | 10     | 406    | 東自三-8號道路向北接三-6號道路     | 信義街一段 (原隆田十一號道路) |
|    | 七-40 | 10     | 155    | 自火車站廣場向南至住宅區          | 新生街 (原隆田十二號道路)   |
|    | 七-41 | 10     | 120    | 自七-6號道路至三-7號道路        | 裕民街 (原隆田十三號道路)   |
|    | 七-42 | 10     | 355    | 位於機九南側, 自東面農業區向南接一號道路 | 原隆田十五號道路         |
|    | 出入道路 | 8、6    |        |                       |                  |
|    | 人行步道 | 4      |        |                       |                  |

註：表內道路長度應以依據核定計畫圖實地釘樁之距離為準。

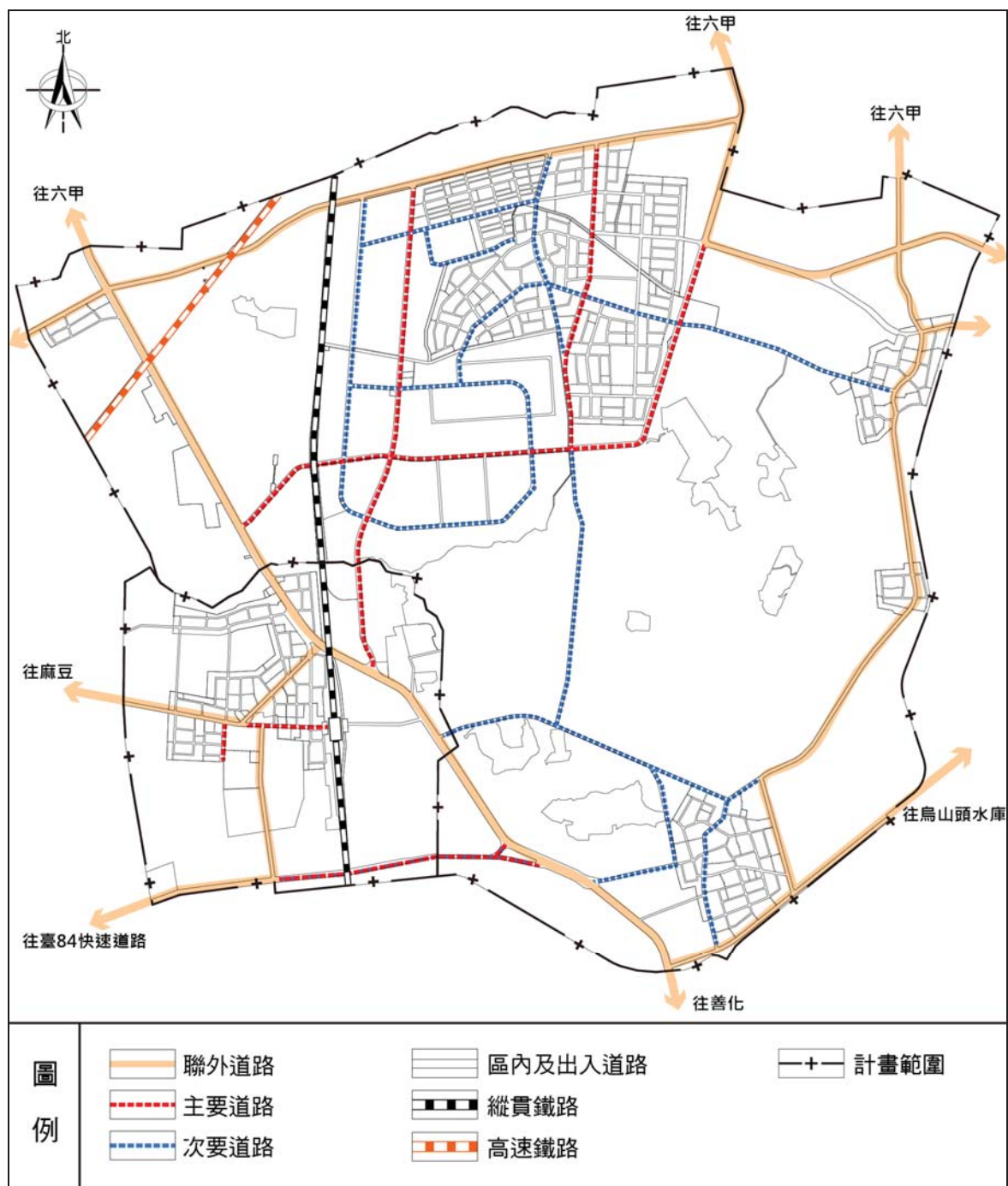


圖 7-2 本計畫交通系統示意圖

## 第六節 都市防災計畫

依內政部 100 年 1 月修正發布之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條，「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」；茲考量潛在災害影響及本計畫區土地使用情形，進行都市防災規劃。

### 一、防（救）災據點

防災避難場所之功用在於災害發生後，提供受災民眾安全之庇護所，進而獲得相關援助，因此應避免位於災害潛勢地區，以避免民眾受到二次傷害，並鄰接救援道路，計畫區之防災據點包括緊急避難場所、避難收容場所、防救災指揮中心、警察與消防據點及醫療據點等，茲分別說明如下：

#### （一）緊急避難場所

計畫區內公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、藝文設施用地等公共設施因屬公共性開放空間，故於災害發生時，可延緩災害之擴散，亦可提供作為緊急避難場所。故指定上述之公共設施為緊急避難場所。緊急避難場所平時其周邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，維持其開放性以備隨時作為緊急避難場所之用。

#### （二）避難收容場所

指定公園兼兒童遊樂場用地及學校用地為臨時收容所；指定官田養護中心及運動場用地為中長期收容場所，作為緊急避難場所與災後城市復建完成前居民之臨時庇護場所。在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，並且在防災生活圈中具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護的設施等功能。

### （三）防救災指揮中心

消防局為全市救災指揮中心，官田區公所受其指揮調度分派並發布訊息，於災害發生時應發揮防災組織體系之緊急組構及指揮統籌功能。平日除定期進行演練外，更須確保資訊設備、通訊器材之可用性及保養維護。

### （四）警察消防據點

警察消防據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，本計畫區於機三及機七等機關用地內分別設有官田消防分隊及官田警察分駐所，得以因應緊急災變之發生。

### （五）醫療據點

以計畫區社會福利用地（官田養護中心）為主要醫療據點。

## 二、消防救災路線

在平時，消防救災道路擔負都市運輸之功能；在災害發生當時，消防救災道路系統直接影響前往避難場所民眾的生命安全。災害發生後，救災人員前進災區或運送救災資源，都需要消防救災道路系統的連繫，始能完成救災工作。依據道路層級不同，消防救災道路系統區分為緊急疏散道路與救援輸送道路，說明如下：

### （一）緊急疏散道路

緊急救援道路為第一層級道路系統主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，需具有可通達全區主要防救災指揮中心、醫療救護中心及外部支援大型集散中心之主要幹道，以支援大量疏散、救災與支援之交通流量，以達迅速救災與應變之目的。緊急救援道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，而且在救災必要時得進行交通管制。指定本計畫區內 20 公尺以上聯外道路及主要道路為緊急救援道路。



## (二) 救援運輸道路

疏散避難道路為第二層級的救災與避難道路，除做為緊急道路系統的輔助系統外，主供各種救災、救助、救急、輸送之用，使救災人員能迅速到達災害發生地，以進行救災與相關之緊急應變處理，另亦可作為消防及聯繫緊急道路及避難據點之物資運送的輔助性道路系統。指定本計畫區內 15 公尺以上主要道路為救援疏散道路。

## (三) 避難輔助道路

第三層級避難輔助道路提供人員前往臨時避難所、家戶避難、消防搶救與傷患運送的輔助性道路。目前計畫區內 8 公尺以上之道路指定為避難輔助道路。

## 三、火災防止延燒帶

本計畫區除以開放空間系統，如公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、廣場、停車場、綠地及道路等作為火災防止延燒帶，並於工業區周邊沿線種植防火樹種實施綠美化，以兼具防止火災延燒及視覺景觀之軟化。

表 7-5 為計畫區防災計畫表；圖 7-3 為都市防災系統示意圖。

表 7-5 計畫區防災計畫表

| 防災系統   | 層級       | 項目                       | 地點  |
|--------|----------|--------------------------|---|
| 避難空間   | 臨時避難場所   | 鄰里公園                     | 計畫區內所有公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、藝文設施用地          |
|        |          | 大型空地                     |   |
|        | 臨時收容場所   | 大型公園                     | 計畫區內公園兼兒童遊樂場用地及所有學校用地                         |
|        |          | 學校                       |   |
|        | 中長期收容場所  | 體育場所                     | 計畫區內運動場用地及社會福利用地（官田養護中心）                      |
| 醫療衛生機構 |          |                          |   |
| 防災道路   | 緊急道路     | 省道、縣道、鄉道以及 20 公尺以上主要聯外道路 | 臺一號省道、165 縣道、裕隆路、中華路、八田路、中山路一段、三民路、工業路、信義街一段。 |
|        | 救援輸送道路   | 15 公尺以上計畫道路              | 鎮中路、工業北路、工業西路、工業南路、中興路、南 113 鄉道。              |
|        | 避難輔助道路   | 8 公尺以上計畫道路               | 計畫區內不含上開緊急道路、救援輸送道路之 8 米以上計畫道路。               |
| 防災指揮中心 | 災害救助指揮中心 | 消防隊                      | 機三（官田消防分隊），區公所受其調度分派                          |
| 醫療     | 臨時醫療場所   | 大型公園<br>體育場所             | 附屬設置於臨時收容場所。                                  |
|        | 中、長期收容場所 | 醫療衛生機構                   |   |
| 物資     | 接收場所     | 全市指揮中心                   | 官田區體育公園                                       |
|        |          | 大型交通場所                   | 隆田車站  |
|        | 發送場所     | 學校                       | 計畫區內之收容所包括學校用地、體育場用地。                         |
|        |          | 體育設施<br>大型公園             |   |
| 消防     | 指揮所      | 消防隊                      | 機三（官田消防分隊）。                                   |
|        | 臨時觀哨所    | 學校                       | 計畫區內所有學校用地。                                   |
| 警察     | 指揮中心     | 區公所                      | 機十（官田區公所）、機七（官田警察分駐所）                         |
| 醫療據點   | 情報收集點    | 分駐所                      |   |



圖 7-3 都市防災系統示意圖

## 第八章 實施進度與經費

### 第一節 實施進度

#### 一、市地重劃區

原官田都市計畫辦理第三次通盤檢討時，將二鎮里尚未發展而宜優先開發建設之住宅社區指定採市地重劃方式開發，惟迄今尚未完成整體開發。土地使用明細及區位分布如表 8-1、圖 8-1 所示。

#### 二、一般發展區

市地重劃區以外之地區，均屬一般發展區。

表 8-1 市地重劃區土地使用明細表

| 項目     | 類別      | 面積（公頃） | 比例（%）  |
|--------|---------|--------|--------|
| 土地使用分區 | 住宅區     | 48.98  | 63.23  |
|        | 商業區     | 1.09   | 1.40   |
|        | 小計      | 50.07  | 64.64  |
| 公共設施用地 | 國小用地    | 5.32   | 6.87   |
|        | 國中用地    | 3.69   | 4.76   |
|        | 市場用地    | 0.45   | 0.58   |
|        | 公園用地    | 1.95   | 2.52   |
|        | 兒童遊樂場用地 | 0.94   | 1.21   |
|        | 停車場用地   | 0.22   | 0.28   |
|        | 水溝用地    | 0.24   | 0.32   |
|        | 道路用地    | 14.58  | 18.82  |
|        | 小計      | 27.39  | 35.36  |
| 合計     |         | 77.46  | 100.00 |

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



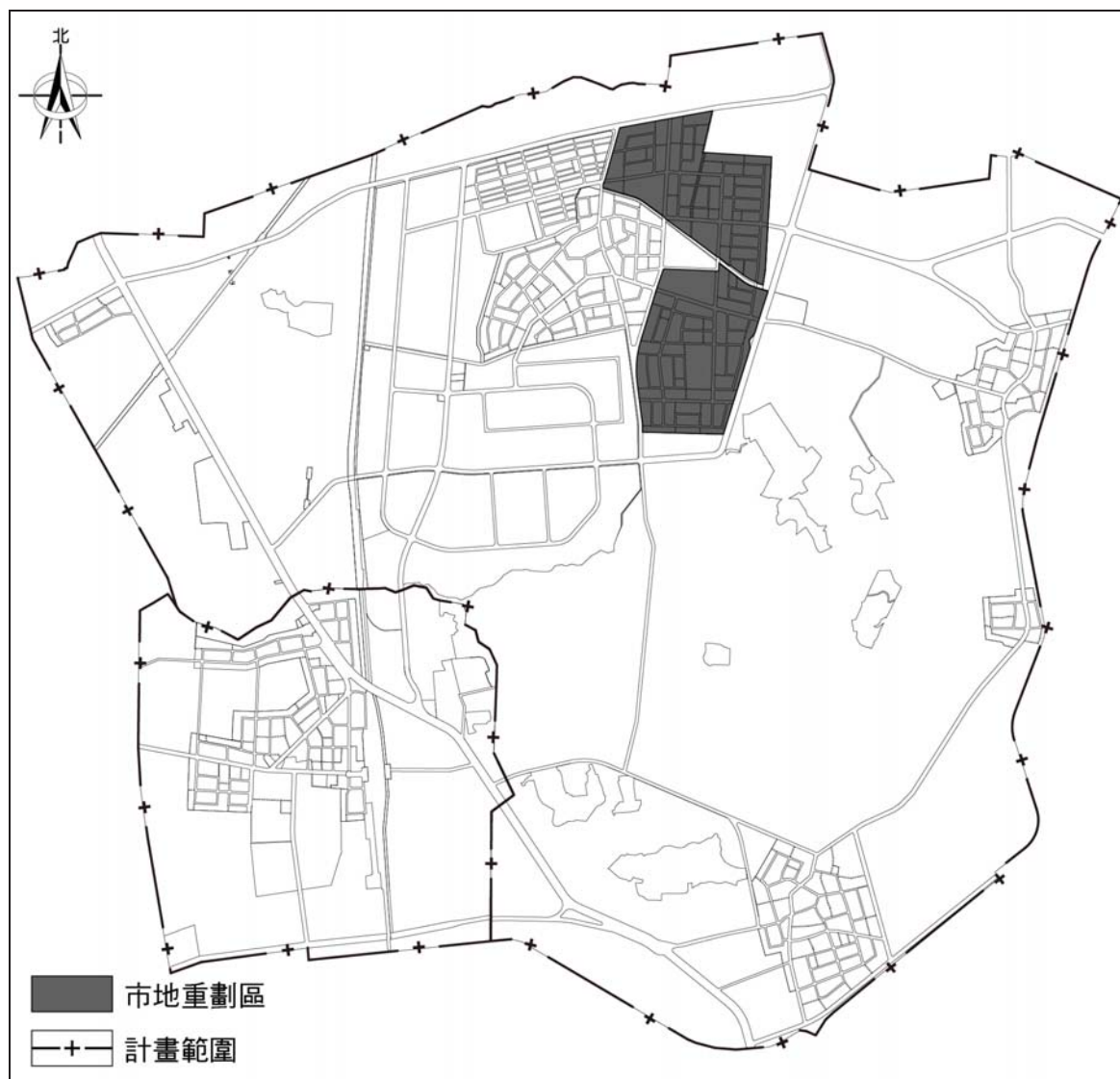


圖 8-1 市地重劃區分布示意圖

## 第二節 經費來源

本計畫區之公共設施用地取得方式包括「徵收或價購」、「市地重劃」及「撥用」三類，有關實施進度與經費詳見表 8-2 所示。

表 8-2 實施進度與經費表

| 公共設施<br>種類                            | 面積<br>(公頃) | 土地取得方式    |          |          |          |        | 開發經費(萬元)             |     |       |        | 主辦單位      | 預定完成期限    | 經費來源      |          |
|---------------------------------------|------------|-----------|----------|----------|----------|--------|----------------------|-----|-------|--------|-----------|-----------|-----------|----------|
|                                       |            | 徵收或<br>價購 | 市地<br>重劃 | 區段<br>徵收 | 無償<br>提供 | 撥<br>用 | 土地徵購費<br>及地上物補<br>償費 | 整地費 | 工程費   | 合計     |           |           |           |          |
| 本次<br>通盤<br>檢討<br>前劃<br>設尚<br>未開<br>闢 | 機 一        | 0.34      | √        |          |          |        | √                    | -   | -     | 850    | 850       | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
|                                       | 機 四        | 10.71     | √        |          |          |        | √                    | -   | -     | 26,775 | 26,775    | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
|                                       | 機 四 - 1    | 1.38      | √        |          |          |        | √                    | -   | -     | 3,450  | 3,450     | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
|                                       | 機 四 - 2    | 3.06      | √        |          |          |        | √                    | -   | -     | 7,650  | 7,650     | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
|                                       | 機 四 - 3    | 1.20      | √        |          |          |        | √                    | -   | -     | 3,000  | 3,000     | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
|                                       | 機 四 - 6    | 0.12      | √        |          |          |        | √                    | -   | -     | 300    | 300       | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
|                                       | 機 五        | 11.33     | √        |          |          |        |                      | -   | -     | 28,325 | 28,325    | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算 |
|                                       | 機 十二       | 10.64     | √        |          |          |        |                      | -   | -     | 26,600 | 26,600    | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
|                                       | 文 小 一      | 2.52      |          | √        |          |        |                      | -   | -     | 6,300  | 6,300     | 臺南市政府或重劃會 | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算 |
|                                       | 文 小 二      | 2.80      |          | √        |          |        |                      | -   | -     | 7,000  | 7,000     | 臺南市政府或重劃會 | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算 |
|                                       | 文 中 一      | 3.69      |          | √        |          |        |                      | -   | -     | 9,225  | 9,225     | 臺南市政府或重劃會 | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算 |
|                                       | 市 一        | 0.35      | √        |          |          |        |                      | -   | -     | 875    | 875       | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
|                                       | 市 二        | 0.32      | √        |          |          |        |                      | -   | -     | 800    | 800       | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
|                                       | 市 三        | 0.21      |          | √        |          |        |                      | -   | -     | 525    | 525       | 臺南市政府或重劃會 | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算 |
|                                       | 市 四        | 0.24      |          | √        |          |        |                      | -   | -     | 600    | 600       | 臺南市政府或重劃會 | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算 |
|                                       | 市 六        | 0.21      | √        |          |          |        |                      | -   | -     | 525    | 525       | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
|                                       | 市 七        | 0.26      | √        |          |          |        |                      | -   | -     | 650    | 650       | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
|                                       | 市          | 0.25      | √        |          |          |        |                      | -   | -     |        |           | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
|                                       | 公 一        | 1.95      |          | √        |          |        |                      | -   | -     | 4,875  | 4,875     | 臺南市政府或重劃會 | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算 |
|                                       | 公 二        | 1.14      | √        |          |          |        |                      | -   | -     | 2,850  | 2,850     | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 公 三                                   | 0.40       | √         |          |          |          |        | -                    | -   | 1,000 | 1,000  | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算   |          |
| 兒 一                                   | 0.20       | √         |          |          |          |        | -                    | -   | 500   | 500    | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算   |          |
| 兒 二                                   | 0.20       | √         |          |          |          |        | -                    | -   | 500   | 500    | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算   |          |
| 兒 三                                   | 0.19       |           | √        |          |          |        |                      |     | 475   | 475    | 臺南市政府或重劃會 | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算  |          |

第八章 實施進度與經費

| 公共設施<br>種類       | 面積<br>(公頃) | 土地取得方式    |          |          |          |    | 開發經費(萬元)             |     |       |       | 主辦單位      | 預定完成期限    | 經費來源     |
|------------------|------------|-----------|----------|----------|----------|----|----------------------|-----|-------|-------|-----------|-----------|----------|
|                  |            | 徵收或<br>價購 | 市地<br>重劃 | 區段<br>徵收 | 無償<br>提供 | 撥用 | 土地徵購費<br>及地上物補<br>償費 | 整地費 | 工程費   | 合計    |           |           |          |
| 兒 六              | 0.17       |           | √        |          |          |    | -                    | -   | 425   | 425   | 臺南市政府或重劃會 | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算 |
| 兒 七              | 0.18       |           | √        |          |          |    | -                    | -   | 450   | 450   | 臺南市政府或重劃會 | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算 |
| 兒 八              | 0.20       |           | √        |          |          |    | -                    | -   | 500   | 500   | 臺南市政府或重劃會 | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算 |
| 兒 九              | 0.20       |           | √        |          |          |    | -                    | -   | 500   | 500   | 臺南市政府或重劃會 | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算 |
| 兒 十              | 0.21       | √         |          |          |          |    | -                    | -   | 525   | 525   | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 兒 十一             | 0.21       | √         |          |          |          |    | -                    | -   | 525   | 525   | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 兒 十二             | 0.18       | √         |          |          |          |    | -                    | -   | 450   | 450   | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 兒 十三             | 0.18       | √         |          |          |          |    | -                    | -   | 450   | 450   | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 兒 十四             | 0.22       | √         |          |          |          |    | -                    | -   | 550   | 550   | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 兒 十五             | 0.17       | √         |          |          |          |    | -                    | -   | 425   | 425   | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 運 一              | 3.23       | √         |          |          |          |    |                      |     | 8,075 | 8,075 | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 停 一              | 0.31       | √         |          |          |          |    | -                    | -   | 775   | 775   | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 停 二              | 0.19       | √         |          |          |          |    | -                    | -   | 475   | 475   | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 停 三              | 0.22       |           | √        |          |          |    | -                    | -   | 550   | 550   | 臺南市政府或重劃會 | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算 |
| 停 四              | 0.10       | √         |          |          |          |    | -                    | -   | 250   | 250   | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 停 五              | 0.20       | √         |          |          |          |    | -                    | -   | 500   | 500   | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 停 六              | 0.30       | √         |          |          |          |    | -                    | -   | -     | -     | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 綠地、<br>綠帶        | -          | √         |          |          |          |    | -                    | -   | -     | -     | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 水溝<br>用地         | -          | √         |          |          |          |    | -                    | -   | -     | -     | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |
| 道路廣<br>場用地       | -          | √         |          |          |          |    | -                    | -   | -     | -     | 臺南市政府或重劃會 | 依施工設計進度完成 | 主辦單位編列預算 |
| 本次<br>藝文設<br>施用地 | 1.89       | √         |          |          |          | √  | -                    | -   | 4,725 | 4,725 | 臺南市政府     | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算  |

| 公共設施<br>種類                                   | 面積<br>(公頃) | 土地取得方式    |          |          |          |        | 開發經費(萬元)             |     |     |     | 主辦單位  | 預定完成期限    | 經費來源    |
|--|------------|-----------|----------|----------|----------|--------|----------------------|-----|-----|-----|-------|-----------|---------|
|  |            | 徵收或<br>價購 | 市地<br>重劃 | 區段<br>徵收 | 無償<br>提供 | 撥<br>用 | 土地徵購費<br>及地上物補<br>償費 | 整地費 | 工程費 | 合計  |       |           |         |
| 通盤<br>檢討<br>新增<br>廣場用<br>地(兼供<br>灌溉設<br>施使用) | 0.10       | √         |          |          |          |        | -                    | -   | 250 | 250 | 臺南市政府 | 依施工設計進度完成 | 市政府編列預算 |

註：一、本表僅列公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地費補償費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

二、學校設施、機關及公用事業用地之各項建築工程費由各該管機關負責籌措建設經費開發。

三、本表應視地方財政狀況酌予調整。



## 第九章 其他應表明事項

### 第一節 通盤檢討效益

#### 一、二計畫區整併

原官田都市計畫、原官田鄉隆田地區都市計畫擬定之目的雖各有差異，但二都市計畫區發展逐漸融合，為有效引導都市發展及資源分配，並統一相關管理機制，遂依循上位計畫指導，併同辦理合併通盤檢討；另合併後官田(含隆田地區)都市計畫係屬市鎮計畫，故依都市計畫法第 22、23 條規定，將官田(含隆田地區)都市計畫之土地使用分區管制要點分離納入細部計畫，以落實計畫的分層管理，提升計畫執行效率。

#### 二、整併後計畫人口檢討

配合計畫區整併及考量未來人口成長趨勢核實檢討後，依計畫區可容納人口，採漸進式檢討計畫人口數值，酌予調降計畫人口為 28,000 人，以符實際發展。

#### 三、無開闢需求公共設施用地轉型使用

經檢討「機六」機關用地已無使用需求，並考量座落歷史建築臺鹽隆田儲運站及區公所已施作相關綠美化及自行車道工程，故參酌歷史建築定著土地、地籍權屬及使用現況，變更為藝文設施用地，以促進文化資產保存與活化再利用，並形塑官田在地文化與觀光特色。

#### 四、配合使用需求調整公共設施用地

核定編號變 12、15 案考量水溝用地、綠地劃設造成部分私有土地無法指定建築線，本次檢討分別變更為水溝用地（兼供道路使用）、廣場用地（兼供灌溉設施使用）。

核定編號變 16 案考量人行步道劃設造成相鄰土地畸零難以利用，本次檢討於不影響原有功能前提下，調整該人行步道路型。

核定編號變 17、18 案機關用地係於 89 年配合軍事訓練需要由農業區變更而來，本次檢討徵詢原需地單位表示已無用地需求，且土地產權已回歸國有財產署管理，予以取消指定用途俾利日後彈性利用。

## 五、未完成附帶條件清查檢討

核定編號變 10 案隆田酒廠東側甲種工業區（附）係於民國 78 年辦理第二次通盤檢討時，配合官田國中遷校，故併鄰分區有條件變更為甲種工業區。本次檢討考量實際使用現況及土地權屬，屬公有土地、現況作老人養護中心使用部分變更為社會福利用地；屬隆田酒廠土地部分，因於都市計畫發布實施前即屬工業區土地，故予以恢復為甲種工業區，並刪除原附帶條件規定。

核定編號變 11 案官田區公所現址住宅區（附）係於民國 90 年辦理第三次通盤檢討考量原鄉公所位於市中心區，狹隘老舊，為促進新市政中心開發，配合行政區劃設與鄉公所遷建，為籌措鄉公所新址開發建設經費，將機關用地變更為附帶條件住宅區。本次檢討考量縣市合併升格後，官田區公所尚無遷建需求，故除部分道路用地需維持通行功能外，其餘均予以恢復原計畫，並刪除原附帶條件。

## 第二節 審竣未發布實施案件

依民國 107 年 11 月 27 日內政部都市計畫委員會第 935 次、109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次決議略以：「為確保都市計畫具體可行，擬採市地重劃方式開發部分，有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』，依下列各點辦理：1.請於完成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；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。2.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，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。」

承上，本計畫變更內容明細表編號第 7-1~7-3、7-5~7-7、8 案涉及市地重劃方式開發，故須於完成市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，始得報部核定，列為後續階段發布實施案件，另考量開發規模及彈性，予以區分為開發單元 A、B，未來得視市地重劃財務狀況，開發單元 A、B 採分期分區開發或全區開發。相關市地重劃範圍、面積詳見表 9-2、圖 9-6~9-7。

### 一、市地重劃範圍劃設評估、剔除或納入與否等考量因素及檢討原則

#### （一）依照 89 年官田三通發布實施劃定之重劃範圍

原二鎮市地重劃區係 89 年 6 月 15 日「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」，為加速公共設施用地之取得開闢，促進新社區之開發建設，劃設為市地重劃區，並訂有差別容積，惟迄今仍未開發，故本次併同周邊未開闢公共設施用地，重新檢討土地使用配置。

#### （二）將周邊未開闢及無使用需求公設納入本次重劃範圍，惟經土地所

有權人反對納入重劃者(市六)，則不納入重劃範圍。

變更後市地重劃範圍：參酌公共設施負擔及開發財務一致性，將變更後重劃範圍區分為 A、B 開發單元，另開發單元 A 亦包含計畫區未開闢之公共設施用地，辦理跨區整體開發以符內政部頒「都市計畫公共設施

保留地檢討變更作業原則」之生活圈服務理念。變更後市地重劃範圍面積合計 88.83 公頃（再公開展覽後內政部都市計畫委員會專案小組審竣方案為 88.79 公頃，經地政局意見納入變 7-3 案東側計畫道路 0.04 公頃為重劃範圍），土地使用分區面積合計 59.02 公頃，占總面積 66.44%，公共設施用地面積合計 29.81 公頃，占總面積 33.56%。其中開發單元 A 面積 46.86 公頃，土地使用分區面積 31.14 公頃，占總面積 66.45%，公共設施用地面積合計 15.72 公頃，占總面積 33.55%；開發單元 B 面積 41.97 公頃，土地使用分區面積 27.88 公頃，占總面積 66.43%，公共設施用地面積合計 14.09 公頃，占總面積 33.57%。

（三）已取得合法建照者剔除重劃範圍外。

本計畫市地重劃區範圍內已取得合法建築執照者，予以剔除市地重劃範圍，並調整為第一種住宅區(官田區護安段 132、208、209、210、227、230、232、236、237、251、252、253、254、261、264、265、332、333、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350 地號等 32 筆土地，新編號第 7-5 案範圍；官田區角秀段 96-21、96-22、96-23、96-24、96-25、96-26、141-10、141-18 地號等 8 筆土地，新編號第 7-6 案範圍)。



## 二、審竣未發布實施案件變更內容

審竣未發布實施案件變更內容詳見表 9-1、圖 9-1~圖 9-5，人民陳情意見參採情形詳見附件一、附件二及附件七。

表 9-1 審竣未發布實施案件變更內容明細表

| 再公展編號 | 新編號 | 公展編號 | 位置                                 | 變更內容                           |                               | 變更理由  | 備註  |
|-------|-----|------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---|---|
|       |     |      |                                    | 原計畫                            | 新計畫                           |   |   |
| 7-1   | 7-1 | 7-1  | 二鎮里社區中心區市一、停一、機一等用地及相鄰人行步道（開發單元 A） | 「機一」機關用地<br>(0.34 公頃)          | 「機一」機關用地<br>(附一)<br>(0.36 公頃) | 1. 因應消費型態轉變，經市場處表示已無市場用地需求，且住宅區和商業區均可容許作為大型超級市場使用，可滿足民生購物需求，故將市場用地變更為住宅區。<br>2. 「機一」機關用地經消防局表示仍有用地需求，及考量停車場用地仍有不足，故維持機關用地及停車場用地之劃設，並納入市地重劃範圍，以加速取得開闢。<br>3. 基地周邊人行步道取消後尚不影響道路系統完整性及指定建築線，配合鄰近分區變更為住宅區及機關用地。<br>4. 為利整體開發後基地交通動線及進出需要，周邊相鄰未開闢道路用地併同納入市地重劃範圍。 | 1. 請於完成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；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。<br>2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未 |
|       |     |      |                                    | 道路用地<br>(4m 人行步道)<br>(0.02 公頃) |                               |   |   |
|       |     |      |                                    | 「市一」市場用地<br>(0.35 公頃)          | 第一種住宅區(附一)<br>(0.37 公頃)       |   |   |
|       |     |      |                                    | 道路用地<br>(4m 人行步道)<br>(0.02 公頃) |                               |   |   |
|       |     |      |                                    | 「停一」停車場用地<br>(0.31 公頃)         | 「停一」停車場用地(附一)<br>(0.31 公頃)    |   |   |
|       |     |      |                                    | 道路用地<br>(0.43 公頃)              | 道路用地(附一)<br>(0.43 公頃)         |   |   |
|       |     |      |                                    |                                | 附帶條件(附一)：採市地重劃開發              |   |   |
| 7-2   | 7-2 | 7-2  | 二鎮里西南側市二、停二等用地（開發單元 A）             | 「市二」市場用地<br>(0.31 公頃)          | 第一種住宅區(附一)<br>(0.31 公頃)       | 1. 因應消費型態轉變，經市場處表示已無市場用地需求，且住宅區和商業區均可容許作為大型超級市場使用，可滿足民生購物需求，故將市場用地變更為住宅區。<br>2. 考量停車場用地仍有不足，故維持停車場用地之劃設，並納入市地重劃範圍，以加速取得開闢。<br>3. 北側人行步道調整為 6M 計畫道路，以利通行；南側鄰停車場用地之人行步道用地取消後不影響道路系統完整性及指定建築線，故併同變更為停車場用地。   | 2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未  |
|       |     |      |                                    | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.03 公頃) |                               |   |   |
|       |     |      |                                    | 「停二」停車場用地<br>(0.19 公頃)         |                               |   |   |
|       |     |      |                                    | 「市二」市場用地<br>(0.01 公頃)          | 道路用地(附一)<br>(0.11 公頃)         |   |   |
|       |     |      |                                    | 商業區<br>(0.0012 公頃)             |                               |   |   |
|       |     |      |                                    | 道路用地<br>(0.07 公頃)              |                               |   |   |

| 再公展<br>編號 | 新編<br>號 | 公展<br>編號 | 位置                               | 變更內容                           |                          | 變更理由  | 備註   |
|-----------|---------|----------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|---|--|
|           |         |          |                                  | 原計畫                            | 新計畫                      |   |  |
|           |         |          |                                  | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.03 公頃) |                          |   |  |
|           |         |          |                                  |                                | 附帶條件 (附一): 採市地重劃開發       | 4. 為利整體開發後土地使用及道路系統完整性, 周邊相鄰未開闢道路用地併同納入整體開發。  | 能依照前項意見辦理者, 應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。               |
| 7-3       | 7-3     | 7-3      | 官田里市七、停四等用地 (開發單元 A)             | 「市七」市場用地 (0.13 公頃)             | 第一種住宅區(附一) (0.25 公頃)     | 1. 因應消費型態轉變, 經市場處表示已無市場用地需求, 且住宅區和商業區均可容許作為大型超級市場使用, 可滿足民生購物需求, 故將市場用地變更為住宅區。   | 3. 開發單元 A、B 屬優先發展區, 未來得視市地重劃財務狀況, 開發單元 A、B 採分期分區開發或全區開發。 |
|           |         |          |                                  | 「停四」停車場用地 (0.10 公頃)            |                          | 2. 考量停車場用地仍有不足, 故維持停車場用地之劃設, 並納入市地重劃範圍, 以加速取得開闢。另因原停車場用地已有建築物座落, 故以等面積調整區位。   |  |
|           |         |          |                                  | 道路用地 (4M 人行步道) (0.02 公頃)       |                          | 3. 西側人行步道調整為 6M 計畫道路, 以利通行; 東側人行步道用地取消後不影響道路系統完整性及指定建築線, 故併毗鄰分區變更為住宅區。  |  |
|           |         |          |                                  | 「市七」市場用地 (0.12 公頃)             | 「停四」停車場用地 (附一) (0.12 公頃) | 4. 為利整體開發後土地使用及道路系統完整性, 周邊相鄰未開闢道路用地併同納入整體開發。  |  |
|           |         |          |                                  | 「市七」市場用地 (0.01 公頃)             | 道路用地 (附一) (0.28 公頃)      |   |  |
|           |         |          |                                  | 商業區 (0.0016 公頃)                |                          |   |  |
|           |         |          |                                  | 道路用地 (0.24 公頃)                 |                          |   |  |
|           |         |          |                                  | 道路用地 (4M 人行步道) (0.03 公頃)       |                          |   |  |
|           |         |          |                                  |                                | 附帶條件 (附一): 採市地重劃開發       |   |  |
| 7-5       | 7-6     | 7-6      | 原二鎮里市地重劃區及運動場用地及其周邊相鄰地區 (開發單元 A) | 住宅區 (0.74 公頃)                  | 第一種住宅區 (0.74 公頃)         | 1. 原二鎮市地重劃區係 89 年 6 月 15 日「官田都市計畫 (第三次通盤檢討)」, 為加速公共設施用地之取得開闢, 促進新社區之開發建設, 劃設為市地重劃區, 並訂有差別容積, 惟迄今仍未開發, 故本次併同周邊未開闢公共設施用地, 重新檢討土地使用配置。 |  |
|           |         |          |                                  | 運動場用地 (1.98 公頃)                | 第一種住宅區(附一) (2.04 公頃)     | 2. 因應消費型態轉變, 經市場處表示已無市場用地需求, 且住宅區和商業區均可容許作為大型超級市場使用, 可滿   |  |
|           |         |          |                                  | 道路用地 (0.06 公頃)                 |                          |   |  |
|           |         |          |                                  | 住宅區 (20.26 公頃)                 | 第三種住宅區(附一) (27.50 公頃)    |   |  |
|           |         |          |                                  | 「文小一」國小用地 (0.68 公頃)            |                          |   |  |
|           |         |          |                                  | 「公一」公園用地 (0.63 公頃)             |                          |   |  |

| 再公展<br>編號 | 新編<br>號 | 公展<br>編號 | 位置                             | 變更內容                              |     | 變更理由   | 備註 |
|-----------|---------|----------|--------------------------------|-----------------------------------|-----|--|----|
|           |         |          |                                | 原計畫                               | 新計畫 |  |    |
|           |         |          |                                | 「市四」<br>市場用地<br>(0.22 公頃)         |     | <p>足民生購物需求，故將市場用地檢討解編。</p> <p>3. 考量人口結構變遷，經教育局評估現有國中、小用地供需比仍大於 1，已無增設學校之必要，惟考量服務半徑及二鎮段市地重劃地區開發後人口引入，故將該地區之文（小）一、文（小）二及文（中）用地整併為 1 處「文中小用地」，以維持本重劃區就學服務機能。</p> <p>4. 另鄰近原隆田地區已興闢一處運動場（官田區體育公園），故將運動場用地檢討解編。</p> <p>5. 考量地形地勢及滯洪排水功能，區內公園劃設採整體集中方式劃設。</p> <p>6. 為維持周邊灌排系統完整性，配合嘉南農田水利會需求，劃設灌溉設施專用區。</p> <p>7. 配合前述各項實質變更內容，重新調整道路系統，且為配合道路系統及空間結構完整性，周邊部分農業區亦配合變更為道路用地。</p> <p>8. 已取得合法建築執照者，予以剔除市地重劃範圍，並調整為第一種住宅區（官田區護安段 132、208、209、210、227、230、232、236、237、251、252、253、254、261、264、265、332、333、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350 地號等 32 筆土地）。</p> <p>9. 依第三次通盤檢討計畫內容，原官田都市計畫指定二鎮地區參與市地重劃之住宅區及商業區，容積率提升為 200% 及 280%。本次合併通檢仍延續原計畫精神，並將原二鎮市地重劃區內之住宅區及商業區調整為第三種住</p> |    |
|           |         |          | 水溝用地<br>(0.11 公頃)              |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 「兒六」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.15 公頃)   |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 「兒七」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.11 公頃)   |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 道路用地<br>(4.81 公頃)              |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.53 公頃) |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 農業區<br>(0.03 公頃)               | 灌溉設施專用區<br>(附一)<br>(0.67 公頃)      |     |  |    |
|           |         |          | 水溝用地<br>(0.60 公頃)              |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 道路用地<br>(0.04 公頃)              |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 住宅區<br>(0.34 公頃)               | 「公四」<br>公園用地<br>(附一)<br>(1.94 公頃) |     |  |    |
|           |         |          | 「文小一」<br>國小用地<br>(1.40 公頃)     |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 水溝用地<br>(0.05 公頃)              |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.15 公頃) |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 住宅區<br>(0.18 公頃)               | 「公一」<br>公園用地<br>(附一)<br>(1.44 公頃) |     |  |    |
|           |         |          | 「公一」<br>公園用地<br>(1.08 公頃)      |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 水溝用地<br>(0.0013 公頃)            |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 道路用地<br>(0.17 公頃)              |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.01 公頃) |                                   |     |  |    |
|           |         |          | 住宅區<br>(0.03 公頃)               | 「公五」<br>公園用地                      |     |  |    |

| 再公展<br>編號 | 新編<br>號 | 公展<br>編號 | 位置                       | 變更內容                           |  | 變更理由  | 備註 |
|-----------|---------|----------|--------------------------|--------------------------------|--|---|----|
|           |         |          |                          | 原計畫                            | 新計畫                                    |   |    |
|           |         |          |                          | 運動場用地<br>(0.92 公頃)             | (附一)<br>(1.05 公頃)                      | 住宅區及第三種商業區。   |    |
|           |         |          |                          | 道路用地<br>(0.10 公頃)              |  |   |    |
|           |         |          |                          | 住宅區<br>(4.21 公頃)               | 道路用地<br>(附一)                           |   |    |
|           |         |          |                          | 農業區<br>(0.04 公頃)               | (8.39 公頃)                              |   |    |
|           |         |          |                          | 「公一」<br>公園用地<br>(0.24 公頃)      |  |   |    |
|           |         |          |                          | 運動場用地<br>(0.33 公頃)             |  |   |    |
|           |         |          |                          | 「兒六」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.02 公頃)   |  |   |    |
|           |         |          |                          | 「兒七」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.07 公頃)   |  |   |    |
|           |         |          |                          | 「文小一」<br>國小用地<br>(0.44 公頃)     |  |   |    |
|           |         |          |                          | 「文中」<br>國中用地<br>(0.13 公頃)      |  |   |    |
|           |         |          |                          | 「市四」<br>市場用地<br>(0.02 公頃)      |  |   |    |
|           |         |          |                          | 水溝用地<br>(0.44 公頃)              |  |   |    |
|           |         |          |                          | 道路用地<br>(1.99 公頃)              |  |   |    |
|           |         |          |                          | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.46 公頃) |  |   |    |
|           |         |          |                          | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.12 公頃) | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(附一)<br>(0.12 公頃) |   |    |
|           |         |          |                          |                                | 附帶條件<br>(附一)：<br>採市地重劃開發               |   |    |
| 7-6       | 7-6     | 7-6      | 原二鎮<br>里市地<br>重劃區<br>及運動 | 住宅區<br>(0.17 公頃)               | 第一種住宅區<br>(0.17 公頃)                    | 1.原二鎮市地重劃區係 89 年 6 月 15 日「官田都市計畫(第三次通盤檢討)」,為加速公共設施用地之取得開闢,促 |    |
|           |         |          |                          | 住宅區<br>(18.77 公頃)              | 第三種住宅區<br>(附一)                         |   |    |



| 再公展<br>編號 | 新編<br>號 | 公展<br>編號 | 位置                                      | 變更內容                           |            | 變更理由  | 備註                          |
|-----------|---------|----------|---|--------------------------------|------------|---|-----------------------------|
|           |         |          |   | 原計畫                            | 新計畫        |   |                             |
|           |         |          | 場用地<br>及其周<br>邊相鄰<br>地區<br>(開發單<br>元 B) | 商業區<br>(0.62 公頃)               | (26.80 公頃) | <p>進新社區之開發建設，劃設為市地重劃區，並訂有差別容積，惟迄今仍未開發，故本次併同周邊未開闢公共設施用地，重新檢討土地使用配置。</p> <p>2. 因應消費型態轉變，經市場處表示已無市場用地需求，且住宅區和商業區均可容許作為大型超級市場使用，可滿足民生購物需求，故將市場用地檢討解編。</p> <p>3. 考量人口結構變遷，經教育局評估現有國中、小用地供需比仍大於 1，已無增設學校之必要，惟考量服務半徑及二鎮段市地重劃地區開發後人口引入，故將該地區之文（小）一、文（小）二及文（中）用地整併為 1 處「文中小用地」，以維持本重劃區就學服務機能。</p> <p>4. 考量地形地勢及滯洪排水功能，區內公園劃設採整體集中方式劃設。</p> <p>5. 為維持周邊灌排系統完整性，配合嘉南農田水利會需求，劃設灌溉設施專用區。</p> <p>6. 配合前述各項實質變更內容，重新調整道路系統，且為配合道路系統及空間結構完整性，周邊部分農業區亦配合變更為道路用地。</p> <p>7. 已取得合法建築執照者，予以剔除市地重劃範圍，並調整為第一種住宅區(官田區角秀段 96-21、96-22、96-23、96-24、96-25、96-26、141-10、141-18 地號等 8 筆土地)。</p> <p>8. 依第三次通盤檢討計畫內容，原官田都市計畫指定二鎮地區參與市地重劃之住宅區及商業區，容積率提升為 200% 及 280%。本次合併通</p> |                             |
|           |         |          |   | 「文小二」<br>國小用地<br>(0.01 公頃)     |            |   |                             |
|           |         |          |   | 「文中」<br>國中用地<br>(1.46 公頃)      |            |   |                             |
|           |         |          |   | 「市三」<br>市場用地<br>(0.21 公頃)      |            |   |                             |
|           |         |          |   | 「停三」<br>停車場用地(0.07<br>公頃)      |            |   |                             |
|           |         |          |   | 「兒三」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.19 公頃)   |            |   |                             |
|           |         |          |   | 「兒八」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.19 公頃)   |            |   |                             |
|           |         |          |   | 「兒九」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.17 公頃)   |            |   |                             |
|           |         |          |   | 道路用地<br>(4.77 公頃)              |            |   |                             |
|           |         |          |   | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.29 公頃) |            |   |                             |
|           |         |          |   | 農業區<br>(0.05 公頃)               |            |   |                             |
|           |         |          |   | 住宅區<br>(0.07 公頃)               |            |   | 第三種商業區<br>(附一)<br>(1.08 公頃) |
|           |         |          |   | 商業區<br>(0.20 公頃)               |            |   |                             |
|           |         |          |   | 「文小二」<br>國小用地<br>(0.43 公頃)     |            |   |                             |
|           |         |          |   | 「停三」<br>停車場用地<br>(0.13 公頃)     |            |   |                             |
|           |         |          |   | 道路用地<br>(0.24 公頃)              |            |   |                             |
|           |         |          |   | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.01 公頃) |            |   |                             |
|           |         |          |   |                                |            |   |                             |

| 再公展<br>編號 | 新編<br>號 | 公展<br>編號 | 位置                             | 變更內容                               |                                   | 變更理由   | 備註 |
|-----------|---------|----------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|----|
|           |         |          |                                | 原計畫                                | 新計畫                               |  |    |
|           |         |          |                                | 「公三」<br>公園用地<br>(0.40 公頃)          | 「公三」<br>公園用地<br>(附一)<br>(0.40 公頃) | 檢仍延續原計畫精神，並將原二鎮市地重劃區內之住宅區及商業區調整為第三種住宅區及第三種商業區。 |    |
|           |         |          | 住宅區<br>(0.43 公頃)               | 「公六」<br>公園用地<br>(附一)<br>(2.19 公頃)  |                                   |  |    |
|           |         |          | 「文小二」<br>國小用地<br>(1.46 公頃)     |                                    |                                   |  |    |
|           |         |          | 道路用地<br>(0.25 公頃)              |                                    |                                   |  |    |
|           |         |          | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.05 公頃) | 文中小用地<br>(附一)<br>(2.50 公頃)         |                                   |  |    |
|           |         |          | 住宅區<br>(0.29 公頃)               |                                    |                                   |  |    |
|           |         |          | 「文中」<br>國中用地<br>(1.83 公頃)      |                                    |                                   |  |    |
|           |         |          | 道路用地<br>(0.37 公頃)              |                                    |                                   |  |    |
|           |         |          | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.01 公頃) | 「停三」<br>停車場用地<br>(附一)<br>(0.56 公頃) |                                   |  |    |
|           |         |          | 住宅區<br>(0.04 公頃)               |                                    |                                   |  |    |
|           |         |          | 「文小二」<br>國小用地<br>(0.46 公頃)     |                                    |                                   |  |    |
|           |         |          | 道路用地<br>(0.06 公頃)              | 道路用地<br>(附一)<br>(8.44 公頃)          |                                   |  |    |
|           |         |          | 住宅區<br>(3.52 公頃)               |                                    |                                   |  |    |
|           |         |          | 商業區<br>(0.27 公頃)               |                                    |                                   |  |    |
|           |         |          | 農業區<br>(0.01 公頃)               |                                    |                                   |  |    |
|           |         |          | 「兒八」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.01 公頃)   |                                    |                                   |  |    |
|           |         |          | 「兒九」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.03 公頃)   |                                    |                                   |  |    |
|           |         |          | 「文小二」<br>國小用地<br>(0.44 公頃)     |                                    |                                   |  |    |

| 再公展<br>編號 | 新編<br>號 | 公展<br>編號 | 位置   | 變更內容                           |                                       | 變更理由   | 備註 |
|-----------|---------|----------|--|--------------------------------|---------------------------------------|--|----|
|           |         |          |  | 原計畫                            | 新計畫                                   |  |    |
|           |         |          |  | 「文中」<br>國中用地<br>(0.27 公頃)      |                                       |  |    |
|           |         |          |  | 「停三」<br>停車場用地<br>(0.02 公頃)     |                                       |  |    |
|           |         |          |  | 道路用地<br>(3.68 公頃)              |                                       |  |    |
|           |         |          |  | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.19 公頃) |                                       |  |    |
|           |         |          |  |                                | 附帶條件<br>(附一)：<br>採市地重劃開發              |  |    |
| 7-7       | 7-7     | 7-7      | 官田都<br>市計畫<br>兒二<br>(開發單<br>元 A)                                   | 「兒二」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.20 公頃)   | 「兒二」<br>兒童遊樂場用地<br>(附一)<br>(0.20 公頃)  | 1. 為解決本計畫區內公共設施<br>保留地問題，故依本計畫未開<br>闢休閒遊憩設施檢討原則，將<br>公園、兒童遊樂場等未開闢公<br>共設施用地中，毗鄰已開闢計<br>畫道路者，併同納入整體開發<br>範圍，增訂附帶條件內容。<br>2. 因應計畫區整併，原官田區都<br>市計畫與官田鄉隆田地區都<br>市計畫公共設施編號予以調<br>整。 |    |
|           |         |          | 官田鄉<br>隆田地<br>區都市<br>計畫兒<br>一、兒<br>二、兒<br>三、兒<br>四<br>(開發單<br>元 A) | 「兒一」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.18 公頃)   | 「兒十二」<br>兒童遊樂場用地<br>(附一)<br>(0.18 公頃) |  |    |
|           |         |          |  | 「兒二」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.18 公頃)   | 「兒十三」<br>兒童遊樂場用地<br>(附一)<br>(0.18 公頃) |  |    |
|           |         |          |  | 「兒三」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.22 公頃)   | 「兒十四」<br>兒童遊樂場用地<br>(附一)<br>(0.22 公頃) |  |    |
|           |         |          |  | 「兒四」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.17 公頃)   | 「兒十五」<br>兒童遊樂場用地<br>(附一)<br>(0.17 公頃) |  |    |
|           |         |          |  |                                | 附帶條件<br>(附一)：<br>採市地重劃開發              |  |    |

| 再公展<br>編號 | 新編<br>號 | 公展<br>編號 | 位置               | 變更內容                  |                             | 變更理由   | 備註 |
|-----------|---------|----------|------------------|-----------------------|-----------------------------|--|----|
|           |         |          |                  | 原計畫                   | 新計畫                         |  |    |
| 8         | 8       | 8        | 市地重<br>劃範圍<br>調整 | 原市地重劃範圍<br>(77.46 公頃) | 修正後市地重劃<br>範圍<br>(88.83 公頃) | 1.將原二鎮市地重劃區併同計畫區內部分未開闢公共設施用地，重新檢討土地使用配置，並將前述變更內容明細表編號 7-1~7-7 等案併同納入市地重劃範圍。<br>2.將市地重劃範圍劃分為開發單元 A、B，未來得視市地重劃財務狀況，採分期分區開發或全區開發。 |    |

註：1.上表所載面積僅供統計參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

2.新編號欄係為市都委會審查後之報部編號。

3.本表變更內容係依民國107年11月27日內政部都市計畫委員會第935次、109年1月14日內政部都市計畫委員會第961次審竣結果所列，未來另依該市地重劃計畫書核定及發布實施內容規定辦理。

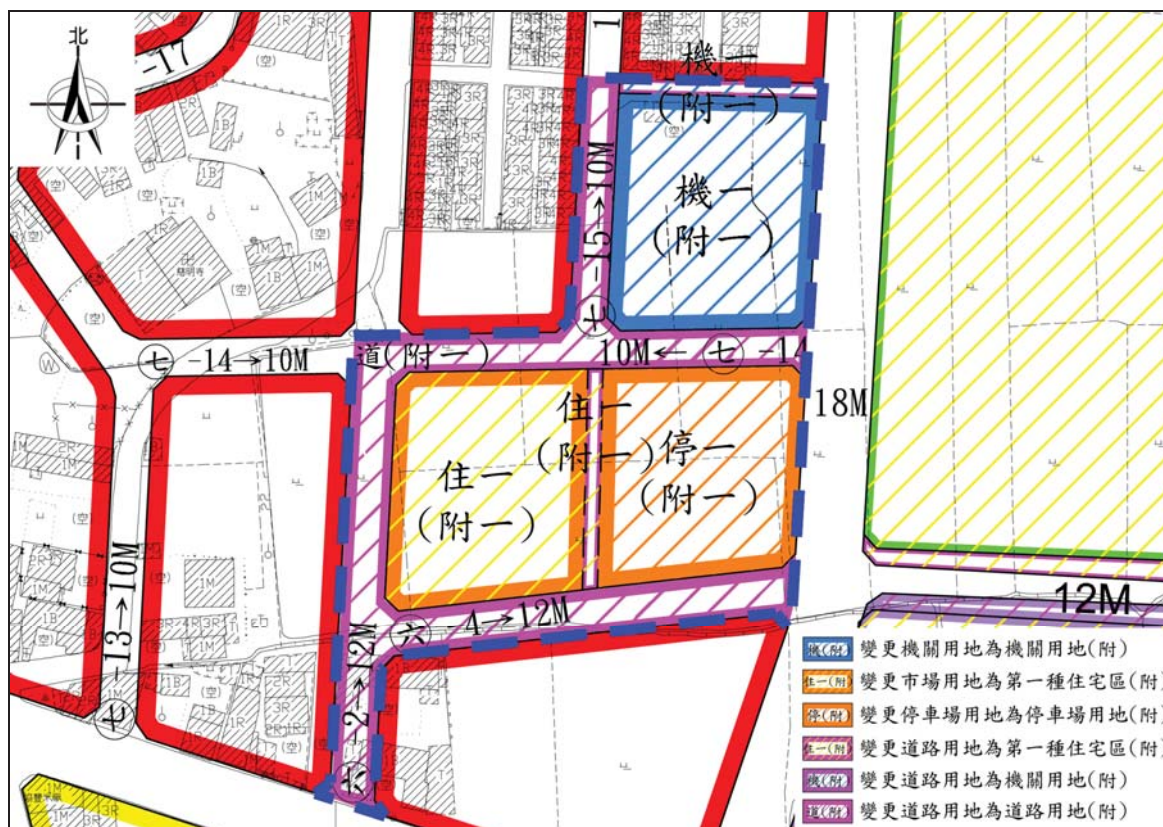


圖 9-1 變 7-1 案示意圖



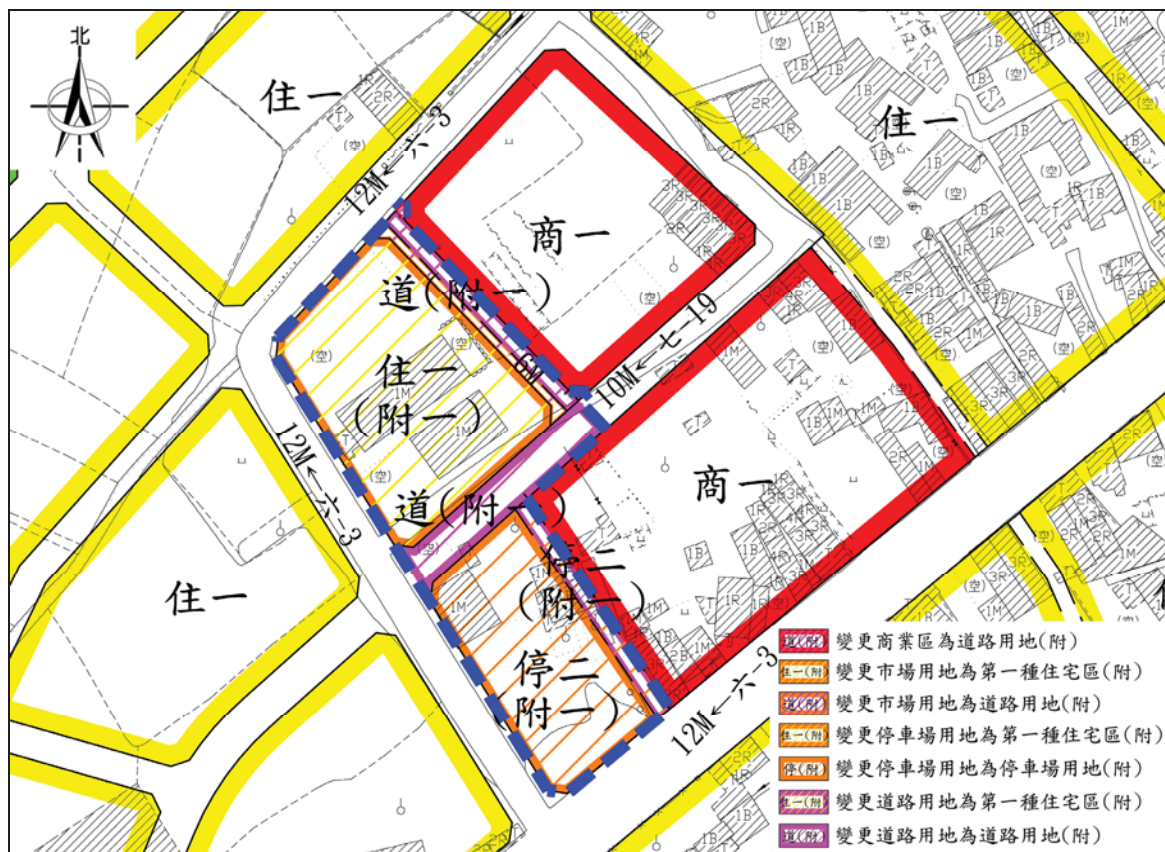


圖 9-2 變 7-2 案示意圖



圖 9-3 變 7-3 案示意圖



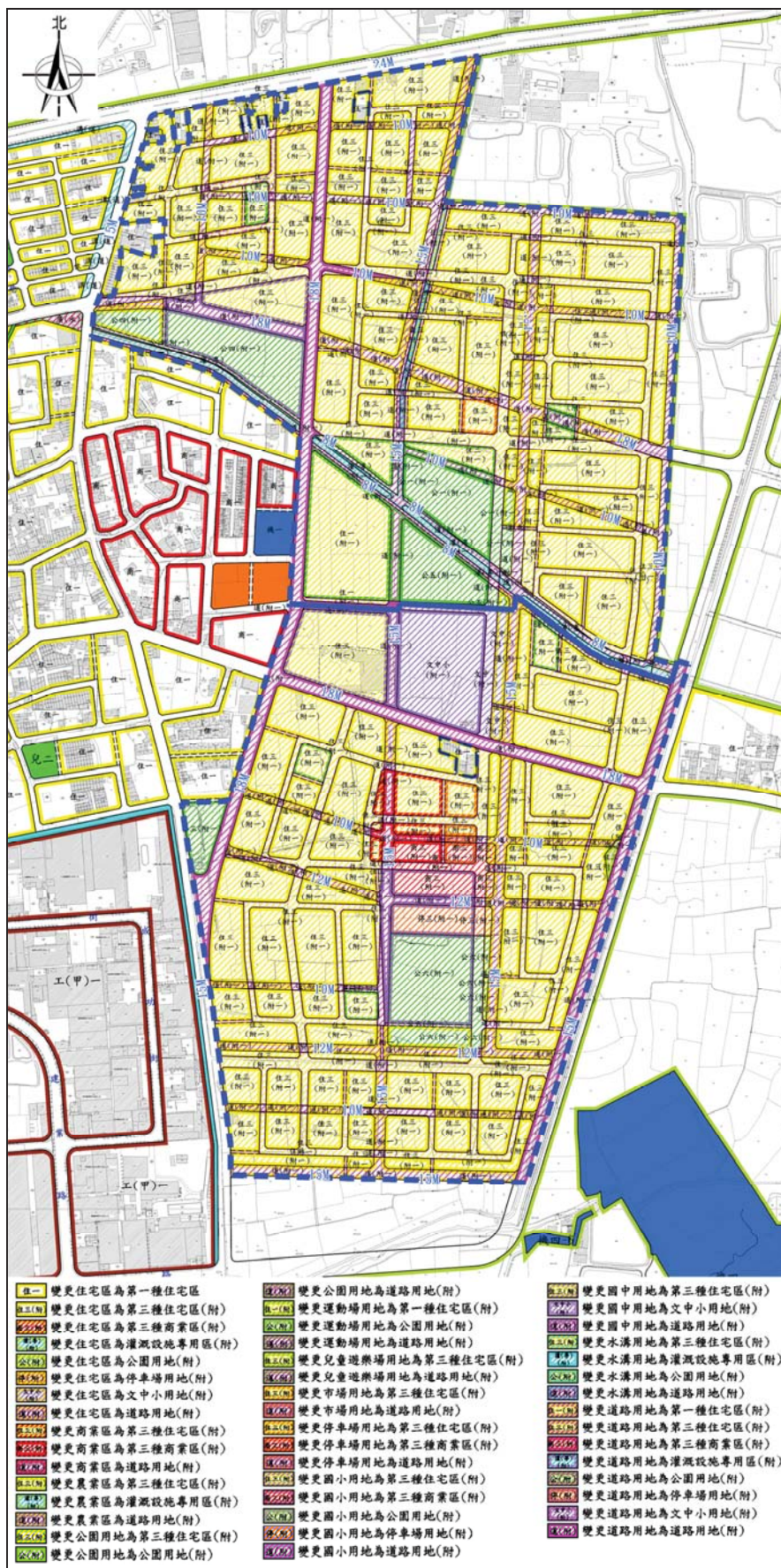


圖 9-4 變 7-5、7-6 案示意圖





圖 9-5 變 7-7 案示意圖

表 9-2 變更後市地重劃範圍土地使用計畫面積表

| 項目             | 開發單元 A              |            |            |           | 開發單元 B     |           | 重劃區合計      |           |       |      |
|----------------|---------------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-------|------|
|                | 二鎮<br>(公頃)          | 跨區<br>(公頃) | 小計<br>(公頃) | 比例<br>(%) | 面積<br>(公頃) | 比例<br>(%) | 面積<br>(公頃) | 比例<br>(%) |       |      |
| 土地<br>使用<br>分區 | 第一種住宅區              | -          | 2.97       | 2.97      | 6.34       | -         | -          | 2.97      | 3.34  |      |
|                | 第三種住宅區              | 27.50      | -          | 27.50     | 58.69      | 26.80     | 63.86      | 54.30     | 61.13 |      |
|                | 第三種商業區              | -          | -          | -         | -          | 1.08      | 2.57       | 1.08      | 1.22  |      |
|                | 灌溉設施<br>專用區         | 0.00       | 0.67       | 0.67      | 1.43       | -         | -          | 0.67      | 0.75  |      |
|                | 合計                  | 27.50      | 3.64       | 31.14     | 66.45      | 27.88     | 66.43      | 59.02     | 66.44 |      |
| 公共<br>設施<br>用地 | 文中小用地               | -          | -          | -         | -          | 2.50      | 5.96       | 2.50      | 2.81  |      |
|                | 機關<br>用地            | 機一         | -          | 0.36      | 0.36       | 0.77      | -          | -         | 0.36  | 0.41 |
|                | 公園<br>用地            | 公一         | 1.44       | -         | 1.44       | 3.07      | -          | -         | 1.44  | 1.62 |
|                |                     | 公三         | -          | -         | -          | -         | 0.40       | 0.95      | 0.40  | 0.45 |
|                |                     | 公四         | 1.94       | -         | 1.94       | 4.14      | -          | -         | 1.94  | 2.18 |
|                |                     | 公五         | -          | 1.05      | 1.05       | 2.24      | -          | -         | 1.05  | 1.18 |
|                |                     | 公六         | -          | -         | -          | -         | 2.19       | 5.22      | 2.19  | 2.47 |
|                |                     | 小計         | 3.38       | 1.05      | 4.43       | 9.45      | 2.59       | 6.17      | 7.02  | 7.90 |
|                | 兒童<br>遊樂<br>場用<br>地 | 兒二         | -          | 0.20      | 0.20       | 0.43      | -          | -         | 0.20  | 0.23 |
|                |                     | 兒十二        | -          | 0.18      | 0.18       | 0.38      | -          | -         | 0.18  | 0.20 |
|                |                     | 兒十三        | -          | 0.18      | 0.18       | 0.38      | -          | -         | 0.18  | 0.20 |
|                |                     | 兒十四        | -          | 0.22      | 0.22       | 0.47      | -          | -         | 0.22  | 0.25 |
|                |                     | 兒十五        | -          | 0.17      | 0.17       | 0.36      | -          | -         | 0.17  | 0.19 |
|                |                     | 小計         | -          | 0.95      | 0.95       | 2.03      | -          | -         | 0.95  | 1.07 |
|                | 停車<br>場用<br>地       | 停一         | -          | 0.31      | 0.31       | 0.66      | -          | -         | 0.31  | 0.35 |
|                |                     | 停二         | -          | 0.22      | 0.22       | 0.47      | -          | -         | 0.22  | 0.25 |
|                |                     | 停三         | -          | -         | -          | -         | 0.56       | 1.33      | 0.56  | 0.63 |
|                |                     | 停四         | -          | 0.12      | 0.12       | 0.26      | -          | -         | 0.12  | 0.14 |
|                |                     | 小計         | -          | 0.65      | 0.65       | 1.39      | 0.56       | 1.33      | 1.21  | 1.36 |
|                | 道路用地                | 7.43       | 1.90       | 9.33      | 19.91      | 8.44      | 20.11      | 17.77     | 20.00 |      |
|                | 合計                  | 10.81      | 4.91       | 15.72     | 33.55      | 14.09     | 33.57      | 29.81     | 33.56 |      |
| 總計             | 38.31               | 8.55       | 46.86      | 100.00    | 41.97      | 100.00    | 88.83      | 100.00    |       |      |

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。





圖 9-6 原市地重劃範圍示意圖

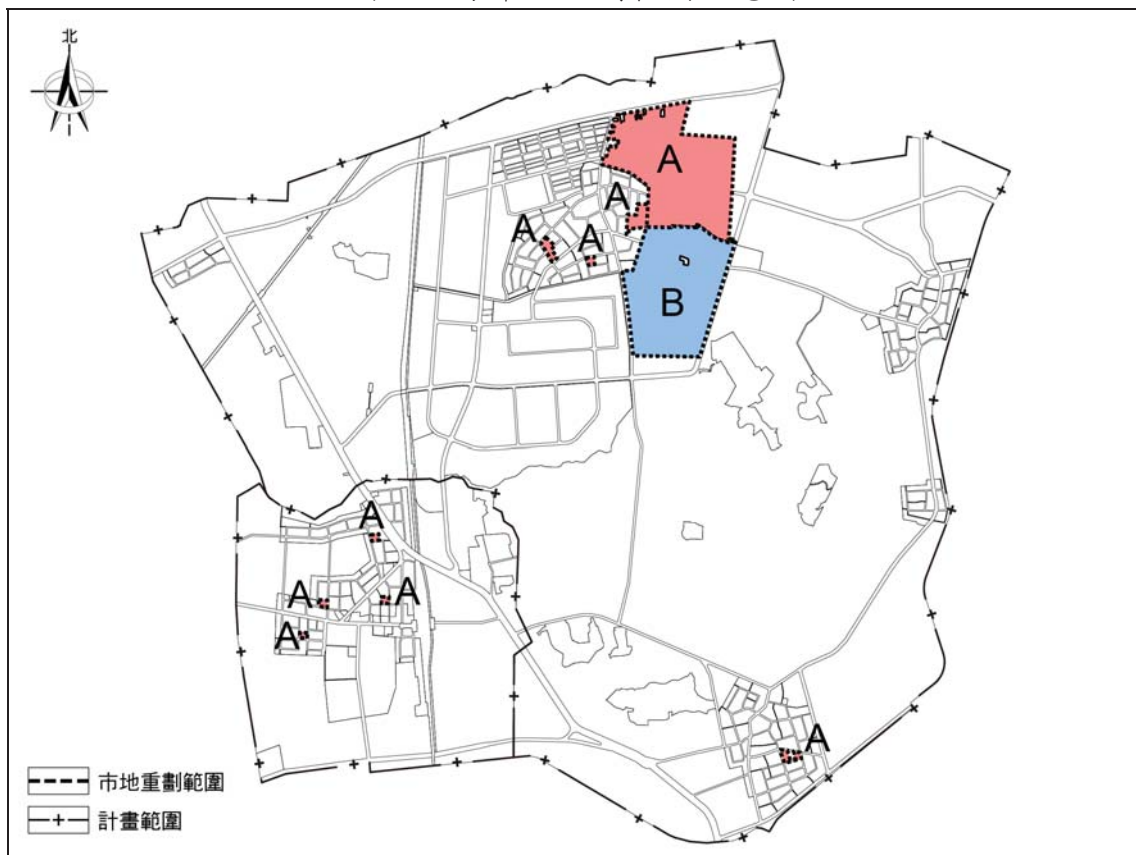


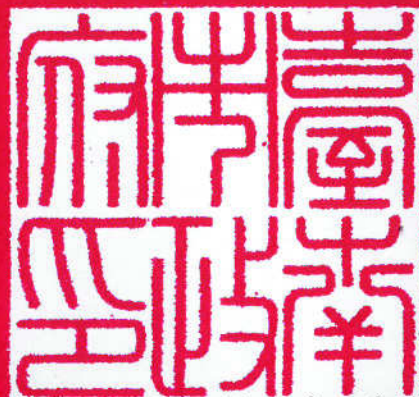
圖 9-7 變更後市地重劃範圍示意圖

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年10月21日  
發文字號：府都規字第1091233560A號  
附件：計畫書圖各1份



主旨：「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」自109年10月22日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部109年9月23日台內營字第1090816005號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國109年10月22日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)、都市規劃科公告欄(民治市政中心)、臺南市官田公所及六甲區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

附件一、內政部都市計畫委員會第 935、961 次會議  
紀錄

## 內政部都市計畫委員會第 935 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 11 月 27 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 934 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（機六用地取消指定用途）案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（部分機關用地（機十六）為體育場用地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫（部分農業區為道路用地）（桃 17 線【蘆興南路】拓寬工程）（修正開發方式）案」。

第 4 案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為河道用地）（配合『新興大排系統治理計畫』）案」。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更新港都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 7 案：新北市政府函為「變更土城（頂埔地區）都市計畫（配合



捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區為捷運開發區)再提會討論案」。

第 8 案：新北市政府函為「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分工業區為捷運開發區、部分停車場用地、公園用地為捷運系統用地及部分停車場用地為公園用地)再提會討論案」。

第 9 案：新北市政府函為「變更臺北大學社區特定區都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區為捷運開發區)再提會討論案」。

第 10 案：新北市政府函為「變更三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區、體育場用地為捷運開發區)再提會討論案」。

第 11 案：新北市政府函為「變更坪林水源特定區計畫(部分風景區為機關用地)案」。

第 12 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區部分農業區、河川區為工商綜合專用區、生態綠地用地)案」。

第 13 案：新北市政府函為「變更新店安坑地區主要計畫(部分住宅區、已開發建築密集地區為機關用地)案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 105 年 9 月 30 日第 54 次會審議通過，並准臺南市政府 105 年 12 月 2 日府都規字第 1051175096 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。

三、變更範圍：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、本案前經簽奉核可由宋委員立堯（擔任召集人）、施委員鴻志、黃前委員麗玲、邵委員珮君及王委員靚琇等 5 位委員組成專案小組，於 106 年 3 月 14 日、106 年 11 月 2 日、106 年 11 月 22 日、107 年 8 月 6 日及 107 年 8 月 21 日共召開 5 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經臺南市政府以 107 年 11 月 8 日府都規字第 1071262811 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，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（如後附錄）及臺南市政府 107 年 11 月 8 日府都規字第 1071262811 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫內容通過，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。

- 一、有關變更內容綜理表新編號第 7-1 案至第 7-7 案 (除第 7-5 案維持原計畫外)，參採市政府列席代表之說明，本案市地重劃可行性評估報告業已取得地政主管機關之同意，原則尚屬可行，後續請市政府將相關評估分析資料，載明於計畫書中，以利查考。
- 二、有關變更內容綜理表新編號第 7-4 案，參採市政府列席代表之說明，為求變更範圍周邊道路系統之完整性，同意將變更範圍西側部分計畫道路納入一併辦理市地重劃，並修正變更內容如后附表一及附圖一。
- 三、有關變更內容綜理表新編號第 7-6 案，為利執行，在財務可行之下，同意照市政府列席代表之說明，並將相關拆離原則納入計畫書中敘明，修正變更內容如后附表二。

附表一：變更內容綜理表（新編號第 7-4 案）

| 提會<br>編號 | 新<br>編號                  | 位置                         | 變更內容                          |                             | 變更理由  | 備註   |
|----------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---|--|
|          |                          |                            | 原計畫                           | 新計畫                         |   |  |
| 7-4      | 7-4                      | 湖山里市<br>六用地及<br>相鄰人行<br>步道 | 「市六」市場<br>用地<br>(0.19 公頃)     | 第一種住宅<br>區(附一)<br>(0.19 公頃) | 1. 因應消費型態轉變，經<br>市場處表示已無市場<br>用地需求，故將市場用<br>地變更為住宅區。<br>2. 為利整體開發後土地<br>使用及道路系統完整<br>性，周邊相鄰未開闢道<br>路用地併同納入整體<br>開發；範圍內人行步道<br>調整為 6M 計畫道路，<br>以利通行。 | 1. 請於完成臺南市<br>都市計畫委員會<br>審定細部計畫<br>後，依平均地權<br>條例相關規定，<br>先行擬具市地重<br>劃計畫書，送經<br>市地重劃主管機<br>關審核過後，再<br>檢具變更主要計<br>畫書、圖報由內<br>政部逕予核定後<br>實施；如無法於<br>委員會審議通過<br>紀錄文到 3 年內<br>擬具市地重劃計<br>畫書，送經市地<br>重劃主管機關審<br>核通過者，請市<br>政府於期限屆滿<br>前敘明理由，重<br>新提會審議延長<br>上開開發期程。<br>2. 委員會審議通過<br>紀錄文到 3 年內<br>未能依照前項意<br>見辦理者，應重<br>新依都市計畫法<br>定程序重新辦理<br>檢討變更恢復為<br>原來使用分區。 |
|          |                          |                            | 「市六」市場<br>用地<br>(0.02 公頃)     | 道路用地(附<br>一)<br>(0.09 公頃)   |   |  |
|          |                          |                            | 住宅區<br>(0.0013 公<br>頃)        |                             |   |  |
|          |                          |                            | 道路用地<br>(0.04 公頃)             |                             |   |  |
|          |                          |                            | 道路用地(4M<br>人行步道)<br>(0.03 公頃) |                             |   |  |
|          | 附帶條件(附<br>一)：採市地<br>重劃開發 |                            |                               |                             |   |  |

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。





附表二：變更內容綜理表（新編號第 7-6 案）

| 提會<br>編號 | 新<br>編號 | 位置                              | 變更內容                     |                     | 變更理由   | 備註   |
|----------|---------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|--|--|
|          |         |                                 | 原計畫                      | 新計畫                 |  |  |
| 7-5      | 7-6     | 原二鎮里市地重劃區及運動場用地及其周邊相鄰地區（開發單元 A） | 住宅區<br>(0.74 公頃)         | 第一種住宅區<br>(0.74 公頃) | <p>1. 原二鎮市地重劃區係 89 年 6 月 15 日「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」，為加速公共設施用地之取得開闢，促進新社區之開發建設，劃設為市地重劃區，並訂有差別容積，惟迄今仍未開發，故本次併同周邊未開闢公共設施用地，重新檢討土地使用配置。</p> <p>2. 因應消費型態轉變，經市場處表示已無市場用地需求，故予以檢討變更；另考量人口結構變遷，已開闢學校已能滿足長期需求，惟現有學校服務範圍未涵括本重劃區，故將原二處文小用地及一處文中用地整併為一處文中小用地，以維持本重劃區就學服務機能。</p> <p>3. 考量地形地勢及滯洪排水功能，區內公園劃設採整體集中方式劃設。</p> <p>4. 鄰近原隆田地區已興闢一處運動場（官田區體育公園），故予以取消運動場用地。</p> <p>5. 為維持周邊灌排系統完整性，配合嘉南農田水利會需求，劃設灌溉設施專用區。</p> <p>6. 配合前述各項實質變更內容，重新調整道路系統，且為配合道路系統及空間結構完整性，周邊部</p> | <p>1. 官田區護安段 132、208、209、210、227、230、232、236、237、251、252、253、254、261、265、332、333、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350 等 31 筆土地剔除市地重劃範圍，並調整為第一種住宅區。</p> <p>2. 請於完成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；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具</p> |
|          |         | 運動場用地<br>(1.98 公頃)              | 第一種住宅區（附一）<br>(2.04 公頃)  |                     |  |  |
|          |         | 道路用地<br>(0.06 公頃)               |                          |                     |  |  |
|          |         | 住宅區<br>(20.12 公頃)               | 第三種住宅區（附一）<br>(27.21 公頃) |                     |  |  |
|          |         | 「文小一」國小用地<br>(0.68 公頃)          |                          |                     |  |  |
|          |         | 「公一」公園用地<br>(0.59 公頃)           |                          |                     |  |  |
|          |         | 「市四」市場用地<br>(0.22 公頃)           |                          |                     |  |  |
|          |         | 水溝用地<br>(0.11 公頃)               |                          |                     |  |  |
|          |         | 「兒六」兒童遊樂場用地<br>(0.15 公頃)        |                          |                     |  |  |
|          |         | 「兒七」兒童遊樂場用地<br>(0.11 公頃)        |                          |                     |  |  |
|          |         | 道路用地<br>(4.71 公頃)               |                          |                     |  |  |
|          |         | 道路用地（4M 人行步道）<br>(0.52 公頃)      |                          |                     |  |  |
|          |         | 住宅區<br>(0.14 公頃)                | 灌溉設施專用區（附一）<br>(1.18 公頃) |                     |  |  |
|          |         | 農業區<br>(0.04 公頃)                |                          |                     |  |  |
|          |         | 水溝用地<br>(0.96 公頃)               |                          |                     |  |  |
|          |         | 道路用地<br>(0.04 公頃)               |                          |                     |  |  |

| 提會<br>編號 | 新<br>編號 | 位置                            | 變更內容                          |                               | 變更理由  | 備註   |
|----------|---------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|--|
|          |         |                               | 原計畫                           | 新計畫                           |   |  |
|          |         |                               | 住宅區<br>(0.34 公頃)              | 「公四」公園<br>用地(附一)<br>(1.89 公頃) | 分農業區亦配合變更為<br>道路用地。<br>7. 已取得合法建築執照<br>者，予以剔除市地重劃範<br>圍，並調整為第一種住宅<br>區。<br>8. 原官田都市計畫指定二<br>鎮地區參與市地重劃之<br>住宅區及商業區，容積率<br>提升為 200%及 280%，<br>本次合併通檢仍延續原<br>計畫精神，並將原二鎮市<br>地重劃區內之住宅區及<br>商業區調整為第三種住<br>宅區及第三種商業區。 | 市地重劃計畫<br>書，送經市地<br>重劃主管機關<br>審核通過者，<br>請市政府於期<br>限屆滿前敘明<br>理由，重新提<br>會審議延長上<br>開開發期程。<br>3. 委員會審議通<br>過紀錄文到 3<br>年內未能依照<br>前項意見辦理<br>者，應重新依<br>都市計畫法定<br>程序重新辦理<br>檢討變更恢復<br>為原來使用分<br>區。 |
|          |         | 「文小一」國<br>小用地(1.40<br>公頃)     |                               |                               |   |  |
|          |         | 道路用地(4M<br>人行步道)<br>(0.15 公頃) |                               |                               |   |  |
|          |         | 住宅區<br>(0.17 公頃)              | 「公一」公園<br>用地(附一)<br>(1.32 公頃) |                               |   |  |
|          |         | 「公一」公園<br>用地<br>(0.98 公頃)     |                               |                               |   |  |
|          |         | 水溝用地<br>(0.0013 公<br>頃)       |                               |                               |   |  |
|          |         | 道路用地<br>(0.16 公頃)             |                               |                               |   |  |
|          |         | 道路用地(4M<br>人行步道)<br>(0.01 公頃) |                               |                               |   |  |
|          |         | 住宅區<br>(0.03 公頃)              | 「公五」公園<br>用地(附一)<br>(1.05 公頃) |                               |   |  |
|          |         | 運動場用地<br>(0.92 公頃)            |                               |                               |   |  |
|          |         | 道路用地<br>(0.10 公頃)             |                               |                               |   |  |
|          |         | 住宅區<br>(4.15 公頃)              | 道路用地(附<br>一)<br>(8.33 公頃)     |                               |   |  |
|          |         | 農業區<br>(0.03 公頃)              |                               |                               |   |  |
|          |         | 「公一」公園<br>用地<br>(0.38 公頃)     |                               |                               |   |  |
|          |         | 運動場用地<br>(0.33 公頃)            |                               |                               |   |  |
|          |         | 「兒六」兒童<br>遊樂場用地<br>(0.02 公頃)  |                               |                               |   |  |
|          |         | 「兒七」兒童<br>遊樂場用地<br>(0.07 公頃)  |                               |                               |   |  |
|          |         |                               |                               |                               |   |  |

| 提會<br>編號 | 新<br>編號 | 位置                               | 變更內容                     |                               | 變更理由  | 備註   |
|----------|---------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|---|--|
|          |         |                                  | 原計畫                      | 新計畫                           |   |  |
|          |         |                                  | 「文小一」國小用地 (0.44 公頃)      |                               |   |  |
|          |         |                                  | 「文中」國中用地 (0.13 公頃)       |                               |   |  |
|          |         |                                  | 「市四」市場用地 (0.02 公頃)       |                               |   |  |
|          |         |                                  | 水溝用地 (0.19 公頃)           |                               |   |  |
|          |         |                                  | 道路用地 (2.11 公頃)           |                               |   |  |
|          |         |                                  | 道路用地 (4M 人行步道) (0.46 公頃) |                               |   |  |
|          |         |                                  | 道路用地 (4M 人行步道) (0.13 公頃) | 道路用地 (4M 人行步道) (附一) (0.13 公頃) |   |  |
|          |         |                                  |                          | 附帶條件 (附一): 採市地重劃開發            |   |  |
| 7-6      | 7-6     | 原二鎮里市地重劃區及運動場用地及其周邊相鄰地區 (開發單元 B) | 住宅區 (0.17 公頃)            | 第一種住宅區 (0.17 公頃)              | 1. 原二鎮市地重劃區係 89 年 6 月 15 日「官田都市計畫 (第三次通盤檢討)」, 為加速公共設施用地之取得開闢, 促進新社區之開發建設, 劃設為市地重劃區, 並訂有差別容積, 惟迄今仍未開發, 故本次併同周邊未開闢公共設施用地, 重新檢討土地使用配置。<br>2. 因應消費型態轉變, 經市場處表示已無市場用地需求, 故予以檢討變更; 另考量人口結構變遷, 已開闢學校已能滿足長期 | 1. 官田區角秀段 96-21、96-22、96-23、96-24、96-25、96-26、141-10、141-18 等 8 筆土地剔除市地重劃範圍, 並調整為第一種住宅區。<br>2. 請於完成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 |
|          |         |                                  | 住宅區 (18.77 公頃)           |                               |   |  |
|          |         |                                  | 商業區 (0.62 公頃)            |                               |   |  |
|          |         |                                  | 「文小二」國小用地 (0.01 公頃)      | 第三種住宅區 (附一) (26.80 公頃)        |   |  |
|          |         |                                  | 「文中」國中用地 (1.46 公頃)       |                               |   |  |
|          |         |                                  | 「市三」市場用地 (0.21 公頃)       |                               |   |  |
|          |         |                                  | 「停三」停車場用地 (0.07 公頃)      |                               |   |  |



| 提會<br>編號 | 新<br>編號 | 位置                         | 變更內容                      |                         | 變更理由   | 備註  |
|----------|---------|----------------------------|---------------------------|-------------------------|--|---|
|          |         |                            | 原計畫                       | 新計畫                     |  |   |
|          |         |                            | 「兒三」兒童遊樂場用地<br>(0.19 公頃)  | 第三種商業區(附一)<br>(1.08 公頃) | 需求,惟現有學校服務範圍未涵括本重劃區,故將原二處文小用地及一處文中用地整併為一處文中小用地,以維持本重劃區就學服務機能。<br>3. 考量地形地勢及滯洪排水功能,區內公園劃設採整體集中方式劃設。<br>4. 為維持周邊灌排系統完整性,配合嘉南農田水利會需求,劃設灌溉設施專用區。<br>5. 配合前述各項實質變更內容,重新調整道路系統,且為配合道路系統及空間結構完整性,周邊部分農業區亦配合變更為道路用地。<br>6. 已取得合法建築執照者,予以剔除市地重劃範圍,並調整為第一種住宅區。<br>7. 原官田都市計畫指定二鎮地區參與市地重劃之住宅區及商業區,容積率提升為 200%及 280%,本次合併通檢仍延續原計畫精神,並將原二鎮市地重劃區內之住宅區及商業區調整為第三種住宅區及第三種商業區。 | 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;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。<br>3. 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,應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。 |
|          |         | 「兒八」兒童遊樂場用地<br>(0.19 公頃)   |                           |                         |  |   |
|          |         | 「兒九」兒童遊樂場用地<br>(0.17 公頃)   |                           |                         |  |   |
|          |         | 道路用地<br>(4.77 公頃)          |                           |                         |  |   |
|          |         | 道路用地(4M 人行步道)<br>(0.29 公頃) |                           |                         |  |   |
|          |         | 農業區<br>(0.05 公頃)           |                           |                         |  |   |
|          |         | 住宅區<br>(0.07 公頃)           |                           |                         |  |   |
|          |         | 商業區<br>(0.20 公頃)           |                           |                         |  |   |
|          |         | 「文小二」國小用地(0.43 公頃)         |                           |                         |  |   |
|          |         | 「停三」停車場用地(0.13 公頃)         |                           |                         |  |   |
|          |         | 道路用地<br>(0.24 公頃)          |                           |                         |  |   |
|          |         | 道路用地(4M 人行步道)<br>(0.01 公頃) |                           |                         |  |   |
|          |         | 住宅區<br>(0.01 公頃)           | 灌溉設施專用區(附一)<br>(0.16 公頃)  |                         |  |   |
|          |         | 道路用地<br>(0.15 公頃)          |                           |                         |  |   |
|          |         | 「公三」公園用地<br>(0.40 公頃)      | 「公三」公園用地(附一)<br>(0.40 公頃) |                         |  |   |
|          |         | 住宅區<br>(0.43 公頃)           | 「公六」公園用地(附一)              |                         |  |   |

| 提會<br>編號 | 新<br>編號 | 位置 | 變更內容                     |                          | 變更理由 | 備註 |
|----------|---------|----|--------------------------|--------------------------|------|----|
|          |         |    | 原計畫                      | 新計畫                      |      |    |
|          |         |    | 「文小二」國小用地 (1.46 公頃)      | (2.19 公頃)                |      |    |
|          |         |    | 道路用地 (0.25 公頃)           |                          |      |    |
|          |         |    | 道路用地 (4M 人行步道) (0.05 公頃) |                          |      |    |
|          |         |    | 住宅區 (0.29 公頃)            | 文中小用地 (附一) (2.50 公頃)     |      |    |
|          |         |    | 「文中」國中用地 (1.83 公頃)       |                          |      |    |
|          |         |    | 道路用地 (0.37 公頃)           |                          |      |    |
|          |         |    | 道路用地 (4M 人行步道) (0.01 公頃) | 「停三」停車場用地 (附一) (0.56 公頃) |      |    |
|          |         |    | 住宅區 (0.04 公頃)            |                          |      |    |
|          |         |    | 「文小二」國小用地 (0.46 公頃)      |                          |      |    |
|          |         |    | 道路用地 (0.06 公頃)           | 道路用地(附一) (8.28 公頃)       |      |    |
|          |         |    | 住宅區 (3.51 公頃)            |                          |      |    |
|          |         |    | 商業區 (0.27 公頃)            |                          |      |    |
|          |         |    | 農業區 (0.01 公頃)            |                          |      |    |
|          |         |    | 「兒八」兒童遊樂場用地 (0.01 公頃)    |                          |      |    |
|          |         |    | 「兒九」兒童遊樂場用地 (0.03 公頃)    |                          |      |    |
|          |         |    | 「文小二」國小用地 (0.44 公頃)      |                          |      |    |

| 提會<br>編號 | 新<br>編號 | 位置 | 變更內容                           |                          | 變更理由 | 備註 |
|----------|---------|----|--------------------------------|--------------------------|------|----|
|          |         |    | 原計畫                            | 新計畫                      |      |    |
|          |         |    | 「文中」國中<br>用地<br>(0.27 公頃)      |                          |      |    |
|          |         |    | 「停三」停車<br>場用地 (0.02<br>公頃)     |                          |      |    |
|          |         |    | 道路用地<br>(3.53 公頃)              |                          |      |    |
|          |         |    | 道路用地 (4M<br>人行步道)<br>(0.19 公頃) |                          |      |    |
|          |         |    |                                | 附帶條件(附<br>一):採市地<br>重劃開發 |      |    |

## 【附錄】

本會專案小組出席委員初步建議意見(106年3月14日、106年11月2日、106年11月22日、107年8月6日及107年8月21日共召開5次會議)(本次係彙整歷次小組建議意見)：

臺南市官田區位於臺南市中央地帶，北接六甲區，南靠善化區，東南接大內區，西臨麻豆區、下營區，本次通盤檢討係依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第3條規定：「都市計畫通盤檢討時，相鄰接之都市計畫，得合併辦理之。」，將「官田都市計畫區」及「官田鄉隆田地區計畫區」合併辦理通盤檢討作業。

原「官田都市計畫」現行計畫面積為1,544.29公頃，係於民國67年4月15日公告發布實施，於72年5月20日辦理第一次通盤檢討，80年5月21日辦理第二次通盤檢討，89年6月13日辦理第三次通盤檢討，現行都市計畫年期至民國94年，計畫人口為42,000人，居住密度約每公頃245人。

原「官田鄉隆田地區都市計畫」現行計畫面積為283.62公頃，係於64年5月10日公告發布實施，於71年11月22日辦理第一次通盤檢討，78年8月4日辦理第二次通盤檢討，90年9月24日辦理第三次通盤檢討，現行都市計畫年期至民國90年，計畫人口為9,000人，居住密度約每公頃226人。

本次係依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法就計畫區全區進行實質性之檢討，兩處都市計畫區合併後之計畫年期擬調整至115年，計畫人口擬調整為46,000人，居住密度擬調整為每公頃221人，計畫面積調整為1,827.91公頃。

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請臺南市政府依照修正計畫書(修正部分加劃底線)、圖及補充處理情形對照表到部後，提請大會審議：

一、本次通盤檢討涉及兩處都市計畫區合併部分，請市政府補充



其合併處理原則，是否涉及地籍線、都市計畫範圍線或樁位線之調整，及是否涉及相關實質變更內容等項目，並納入計畫書中敘明。

## 二、上位及相關計畫：

(一) 請補充本計畫區與周邊計畫區或行政區（如新營區、善化區等快速發展地區）之都市發展關聯性、競合關係，並重新檢視及補充部分上位計畫及相關計畫對本計畫區之指導內容適宜性及合理性。

(二) 茲因全國國土計畫已於 107 年 4 月 30 日公告實施，本計畫區周邊仍為非都市土地，未來區內各項土地使用分區、產業發展類型、定位，以及發展構想等，是否符合現行全國國土計畫之相關指導原則？請市政府補充說明，納入計畫書中敘明。

(三) 請補充「修正全國區域計畫」及「臺南市區域計畫（草案）」對本計畫區之指導，如：發展定位及構想、人口分派、防災發展策略及規劃、第一級環境敏感區是否涉及使用分區或公共設施用地之調整等，以為計畫之遵循。

三、基本資料分析：請補充本計畫區建物密度分布、產業結構及發展（含觀光產業及資源）等內容，納入計畫書中敘明。

## 四、計畫人口：

(一) 考量少子化及老年化趨勢日漸嚴重，臺南市區域計畫（草案）分派至本計畫區人口為 14,585 人，且本次通盤檢討提出之整體開發變更案件採一次開發完成有其困難性，按市政府提出之計算方式為現況人口加計未開闢住宅區

可容納人口來取得計畫人口，為使數值更趨事實，參採市政府會中所提內容，以現有未開闢住宅區面積開闢率達 50%、70%至 100%等假設數值，採漸進式檢討計畫人口之合理數值，當開闢率達 50%時，本計畫區人口約 28,000 人，故同意參採市政府列席代表之說明，將計畫人口自 46,000 調降至 28,000 人，請市政府配合修正變更內容，並將相關檢討分析內容、吸引人口進入之誘因（如官田工業區是否有擴建之需求）等納入計畫書中敘明，惟開闢率若未達 50%，市政府應提出相關因應對策或檢討方案，以資妥適。

(二)如下次通盤檢討時，經檢討分析本計畫區未開闢住宅區之開闢率已達 70%，再行評估計畫人口調整事宜。

五、都市計畫圖：經市政府列席代表之說明，官田區航測地形圖與地籍重測業已完成作業，惟兩處都市計畫區現行都市計畫圖皆尚未辦理重製作業，為避免涉及重製變更內容，故建議本次通盤檢討仍應以現行都市計畫圖為主；另市政府完成之數值化地形圖，提供作為參考圖使用，以資妥適。

六、整體發展構想、課題及對策：

(一)針對指定作為農業區、工業區優先轉型區位部分，其規劃構想、檢討變更原則、面積大小合理性、轉型之公益性及必要性、對周邊住宅區及生產環境之衝擊、現有交通系統是否能負荷開發完成後之交通量、變更區位是否符合市政府研擬之全市性產業政策，請一併補充納入計畫書敘明。

(二)茲因官田區素有「菱角之鄉」的稱號，故請補充官田區

濕地、菱角田分布狀況，以及衍生之觀光遊憩景點、產業類型等，並將觀光遊憩人口一併納入考量，以及對計畫區現有交通之衝擊、公共設施需求及停車空間需求等項目，詳為補充說明及提出相關課題、因應對策。

七、農業區檢討變更原則部分：茲因國土計畫法業已施行（總統105年1月6日華總一義字第10400154511號令公布，行政院定自105年5月1日施行），惟臺南市國土計畫刻正草案研擬中，考量本計畫區現行土地使用分區如何套疊尚未確定（如應劃分為農業發展地區或城鄉發展地區尚有討論空間），為避免本次通盤檢討訂定農業區變更原則及優先發展區位，對後續國土規劃造成影響，故建議本次通盤檢討僅提供指導性原則，不予指認優先轉型區域，後續請市政府納入國土計畫一併考量，並配合調整計畫書內容，以資妥適。

八、公共設施：依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及檢討後之計畫人口 46,000 人核算：

（一）經檢討後之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積為 102.671 公頃，僅佔全部計畫面積 2.897%，遠低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，因本計畫區五項公共設施用地面積未達都市計畫法第 45 條規定，故請市政府於計畫書中適當章節詳予研提補足公共設施用地面積之具體可行方案或對策。

（二）因計畫區部分機關用地、公園、公兒及停車場及廣場等公共設施尚未開闢，請重新檢視各項公共設施保留地預定完成開闢期限，如無實際需求者，請參照內政部刻正

辦理「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」檢討變更為其他適當分區或用地為原則。

九、涉及公共設施保留地解編事宜：

- (一) 機關用地解編或調整使用性質部分，是否取得土地管理機關之同意，另機關用地調整為公園用地部分，因其變更位置鄰近農業區或離現有聚落有一定距離，故變更為公園是否對本計畫區有實質性助益，建議市政府針對變更後之適當用地或使用分區、後續經營管理維護之權責單位等項目與土地管理機關協商，並一併補充納入計畫書敘明。
- (二) 本次通盤檢討擬將部分學校用地採市地重劃方式辦理解編，以提供住宅區及部分公共設施，請就其選址原則（採解編或保留之評估方式）、開發原則合理性、人口結構、回饋比例是否與「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定內容一致，另辦理優先解編之考量因素、周邊現況發展、學校用地減少是否影響學齡人口之需求及其就學範圍等項目，及教育主管機關同意文件等，請市政府一併補充納入計畫書中敘明。
- (三) 茲因市政府刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理公共設施專案通盤檢討中，請市政府就本案公共設施用地檢討變更未納入公設專通辦理之緣由、急迫性，如納入本次通盤檢討中辦理，其檢討變更原則及整體開發後土地所有權人領回之可建築用地比例是否與公設專通一致等內容詳為補充，並納入計畫書中敘明。



十、變更內容涉及以附帶條件方式開發部份，請依下列各點辦理：

(一) 為利執行，請就變更及檢討處理原則、各案屬性列表分類、現況照片、實際變更範圍、妨礙及影響整體開發地區發展之因素與解決辦法、預計辦理開發期程等逐項提出說明，並納入計畫書中敘明。

(二) 擬採市地重劃方式開發部分，請檢附市地重劃可行性評估分析資料，包括重劃範圍、公共設施用地及費用負擔比例、土地所有權人意願、財務計畫、財務敏感度分析、地區發展潛力等項目，以確保具體可行。

(三) 如經同意變更，為確保都市計畫具體可行，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，請臺南市政府依下列各點辦理：

1. 請於完成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；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。

2. 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，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。

十一、實施進度及經費：未納入解編之公共設施用地（參見計畫書表 8-2）部分，請市政府補充其開發計畫或財務計畫，並納入計畫書中敘明；另涉及國有土地部分請增列撥用、

開闢經費與預算來源、研訂興闢時程，以增益都市生活環境品質。

## 十二、本部地政司書面意見：

- (一)請檢具臺南市政府地政局認可之市地重劃可行性評估。
- (二)有關新編號7-1（第6-13頁），「機一」機關用地原計畫指定供衛生所、分駐所及消防隊使用，惟僅消防隊仍有使用需求，故擬將機關用地變更為住宅區，請釐清該用地是否已徵收取得；倘是，變更使用目的是否涉及土地徵收條例第49條規定廢除徵收等後續處理事宜。
- (三)有關新編號7-6：請市政府評估依現行相關法規檢視本變更範圍內已建築土地剔除市地重劃範圍之可行性，因本變更範圍牽涉面積甚廣，考量市政府財源有限且本次通盤檢討公共設施解編案件眾多，如一次辦理全區市地重劃是否會對市政府造成負擔，進而延誤開發期程，影響土地所有權人權益，故建議市政府評估在財務可行之前提下，將全案採分期分區方式進行開發。
- (四)有關新編號8（第6-20頁），係將原二鎮市地重劃區併同計畫區內部分未開闢公共設施用地，重新檢討重劃範圍，按跨區整體開發時，應特別考量各區土地重劃前後地價之差異性、土地分配之公平性及合理性，還有土地所有權人之意願等，惟依圖6-22調整後市地重劃範圍示意圖觀之（第6-38頁），有部分範圍距離頗遠（左下及右下方），如何考量上開要件，請再審慎評估。

## 十三、後續辦理事項：

- (一)本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容

不一致者，請市政府另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

- (二)為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照疑義，本案如經本會審定，涉及細部計畫部分，建議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，以杜爭議。
- (三)本次通盤檢討涉及低強度之用地或使用分區變更為高強度之使用分區應有適當之回饋措施，請市政府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，並納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- (四)本案臺南市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

附表一：變更內容綜理表

| 新編號 | 原編號 | 位置      | 變更內容   |   | 變更理由   | 本會專案小組初步建議意見                                      |
|-----|-----|---------|--|---|--|---|
|     |     |         | 原計畫  | 新計畫   |  |   |
| 1   | 1   | 計畫名稱    | 官田都市計畫<br>官田鄉隆田地區都市計畫  | 官田(含隆田地區)都市計畫   | 配合本次合併通盤檢討作業變更計畫名稱。                            | 照市政府核議意見通過。                                       |
| 2   | 2   | 擬定機關    | 官田鄉公所  | 臺南市政府   | 因應縣、市合併升格及組織改制，擬定機關由原官田鄉公所調整為臺南市政府。            | 照市政府核議意見通過。                                       |
| 3   | 3   | 計畫範圍及面積 | 官田都市計畫：計畫範圍東至嘉南大圳北幹線，南至嘉南大圳，西至省縱貫公路以西約500公尺處，北以灌溉溝渠為界，東北與六甲都市計畫銜接，西南與隆田都市計畫區緊鄰，包括官田鄉官田、二鎮、南廊、湖山等四村及六甲村一小部分，計畫面積1,544.29公頃。 | 計畫範圍東至嘉南大圳北幹線，南至嘉南大圳，西至省縱貫公路以西約500公尺處，北以灌溉溝渠為界，東北與六甲都市計畫銜接，包括官田區官田、二鎮、南廊、湖山、隆田、隆本等6里，六甲區七甲、龍湖2里等全部及部分區域，計畫面積1,827.91公頃。 | 配合都市計畫合併作業變更計畫範圍及面積。                           | 除涉及都市計畫圖及計畫範圍線調整事宜併綜合意見第一點及第五點辦理外，其餘同意照市政府核議意見通過。 |
| 4   | 4   | 計畫年期    | 官田都市計畫：民國94年<br>官田鄉隆田地區都市計畫：民國90年  | 民國115年  | 原計畫之計畫年期皆已屆滿，故配合全國區域計畫所訂定之年期，修訂為以民國115年為計畫目標年。 | 照市政府核議意見通過。                                       |



| 新編號 | 原編號 | 位置                  | 變更內容                                 |                      | 變更理由  | 本會專案小組初步建議意見 |
|-----|-----|---------------------|--------------------------------------|----------------------|---|--------------|
|     |     |                     | 原計畫                                  | 新計畫                  |   |              |
| 5   | 5   | 計畫人口                | 官田都市計畫：42,000人<br>官田鄉隆田地區都市計畫：9,000人 | 46,000人              | 配合計畫區整併及考量未來人口成長趨勢核實檢討後，依計畫區可容納人口，酌予調降計畫人口。                                       | 併綜合意見第四點辦理。  |
| 6-1 | 6-1 | 原官田都市計畫住宅區及商業區      | 住宅區<br>(111.79公頃)                    | 第一種住宅區<br>(111.79公頃) | 原官田都市計畫及原官田鄉隆田地區都市計畫訂定之住宅區及商業區容積率有所差異，本次合併通盤檢討不涉及土地使用強度變更，為利日後計畫管理，故劃設為二種住宅區及商業區。 | 照市政府核議意見通過。  |
|     |     |                     | 商業區<br>(8.19公頃)                      | 第一種商業區<br>(8.19公頃)   |   |              |
| 6-2 | 6-2 | 原官田鄉隆田地區都市計畫住宅區及商業區 | 住宅區<br>(37.45公頃)                     | 第二種住宅區<br>(37.45公頃)  | 備註：<br>原官田都市計畫住宅區及商業區容積率分別為150%、210%；原官田鄉隆田地區都市計畫住宅區及商業區容積率分別為180%、260%。          |              |
|     |     |                     | 商業區<br>(2.61公頃)                      | 第二種商業區<br>(2.61公頃)   |   |              |

| 新編號               | 原編號                   | 位置                         | 變更內容                       |                             | 變更理由  | 本會專案小組初步建議意見  |
|-------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|---|---|
|                   |                       |                            | 原計畫                        | 新計畫                         |   |   |
| 7-1               | 7-1                   | 二鎮里社區中心區市一、停一、機一等用地及相鄰人行步道 | 「市一」市場用地<br>(0.35 公頃)      | 第一種住宅區<br>(附一)<br>(0.68 公頃) | 1. 因應消費型態轉變，經市場處表示已無市場用地需求。另「機一」機關用地原計畫指定供衛生所、分駐所、消防隊使用，經原需地機關評估後，僅消防隊仍有使用需求，然為提升土地使用效益，改以鄰近之公園用地（公四）採多目標方式滿足使用需求，故將市場用地及機關用地變更為住宅區。<br>2. 考量停車場用地仍有不足，故予以保留酌予調整其區位，並納入市地重劃範圍，以加速開發。<br>3. 基地周邊人行步道取消後並不影響道路系統完整性及指定建築線，故配合變更為住宅區及停車場用地。<br>4. 為利整體開發後土地使用及道路系統完整性，周邊相鄰未開闢道路用地併同納入整體開發。 | 本案除下列各點外，其餘照市政府核議意見通過。<br>1. 涉及公共設施用地解編事宜，請併綜合意見第九點辦理。<br>2. 涉及市地重劃事宜，請併綜合意見第十點、第十二點之（一）、（二）辦理，並請於本次通盤檢討案提請大會審議前，取得地政主管機關同意文件，以利查考。<br>3. 另參採市政府列席代表之說明，因消防局表示「機一」機關用地（面積：0.34 公頃）仍有使用之需求，故同意維持機關用地並納入市地重劃取得，俟開發完成後，再行辦 |
|                   |                       |                            | 「停一」停車場用地<br>(0.31 公頃)     |                             |   |   |
|                   |                       |                            | 道路用地（4m 人行步道）<br>(0.02 公頃) |                             |   |   |
|                   |                       |                            | 「機一」機關用地<br>(0.34 公頃)      | 「停一」停車場用地（附一）<br>(0.36 公頃)  |   |   |
|                   |                       |                            | 道路用地（4m 人行步道）<br>(0.02 公頃) |                             |   |   |
| 道路用地<br>(0.43 公頃) | 道路用地（附一）<br>(0.43 公頃) |                            |                            |                             |   |   |
|                   |                       |                            | 附帶條件（附一）：採市地重劃開發           |                             |   |   |

| 新編號 | 原編號 | 位置             | 變更內容  |  | 變更理由   | 本會專案小組初步建議意見   |
|-----|-----|----------------|---|--|--|--|
|     |     |                | 原計畫   | 新計畫  |  |  |
|     |     |                |   |  |  | <p>理撥用事宜。</p> <p>4. 另鄰近機關用地之道路用地（面積：0.02公頃）部分，參採市政府列席代表之意見，為有效開闢公共設施保留地，故同意變更為機關用地，並納入市地重劃一併取得，俟開發完成後，再行辦理撥用事宜。</p> <p>5. 變更內容配合修正如后附表三及附圖一。</p> |
| 7-2 | 7-2 | 二鎮里西南側市二、停二等用地 | <p>「市二」市場用地（0.31公頃）</p> <p>道路用地（4M人行步道）（0.03公頃）</p> <p>「停二」停車場用地（0.19公頃）</p> <p>「市二」市場用地（0.01公頃）</p> <p>商業區（0.0012公頃）</p> | <p>第一種住宅區（附一）（0.31公頃）</p> <p>「停二」停車場用地（附一）（0.22公頃）</p> <p>道路用地（附一）（0.11公頃）</p> | <p>1. 因應消費型態轉變，經各市場處表示已無市場用地需求，故將市場用地變更為住宅區。</p> <p>2. 北側人行步道調整為6M計畫道路，以利通行；南側鄰停車場用地之人行步道用地取消後不影響道路系統完整性及指定建築線，故併同變更為停車場用地。</p> <p>3. 未開闢停車場用地一併納入市地重劃範圍，以</p> | <p>本案除下列各點外，其餘照市政府核議意見通過。</p> <p>1. 涉及公共設施用地解編事宜，請併綜合意見第九點辦理。</p> <p>2. 涉及市地重劃事宜，請併綜合意見第十點、第十二點之（一）辦理，並請於</p>                                    |

| 新編號 | 原編號 | 位置          | 變更內容                   |                        | 變更理由   | 本會專案小組初步建議意見  |
|-----|-----|-------------|------------------------|------------------------|--|---|
|     |     |             | 原計畫                    | 新計畫                    |  |   |
|     |     |             | 道路用地<br>(0.07 公頃)      |                        | 加速開發。<br>4. 為利整體開發後土地使用及道路系統完整性，周邊相鄰未開闢道路用地併同納入整體開發。   | 本次通盤檢討案提請大會審議前，取得地政主管機關同意文件，以利查考。   |
|     |     |             | 道路用地(4M 人行步道)(0.03 公頃) |                        |  |   |
|     |     |             |                        | 附帶條件(附一):採市地重劃開發       |  |   |
| 7-3 | 7-3 | 官田里市七、停四等用地 | 「市七」市場用地(0.13 公頃)      | 第一種住宅區(附一)(0.25 公頃)    | 1. 因應消費型態轉變，經市場處表示已無市場用地需求，故將市場用地變更為住宅區。<br>2. 西側人行步道調整為6M 計畫道路，以利通行；東側人行步道用地取消後不影響道路系統完整性及指定建築線，故併毗鄰分區變更為住宅區。<br>3. 未開闢停車場用地一併納入市地重劃範圍，以加速開發，惟考量原停車場用地已有建築物座落，故以等面積調整區位。<br>4. 為利整體開發後土地使用及道路系統完整性，周邊相鄰未開闢道路用地併同納入整體開發。 | 本案除下列各點外，其餘照市政府核議意見通過。<br>1. 涉及公共設施用地解編事宜，請併綜合意見第九點辦理。<br>2. 涉及市地重劃事宜，請併綜合意見第十點、第十二點之(一)辦理，並請於本次通盤檢討案提請大會審議前，取得地政主管機關同意文件，以利查考。 |
|     |     |             | 「停四」停車場用地(0.10 公頃)     |                        |  |   |
|     |     |             | 道路用地(4M 人行步道)(0.02 公頃) |                        |  |   |
|     |     |             | 「市七」市場用地(0.12 公頃)      | 「停四」停車場用地(附一)(0.12 公頃) |  |   |
|     |     |             | 「市七」市場用地(0.01 公頃)      | 道路用地(附一)(0.24 公頃)      |  |   |
|     |     |             | 商業區(0.0016 公頃)         |                        |  |   |
|     |     |             | 道路用地(0.20 公頃)          |                        |  |   |
|     |     |             | 道路用地(4M 人行步道)(0.03 公頃) |                        |  |   |
|     |     |             |                        | 附帶條件(附一):採市地重劃開發       |  |   |



| 新編號 | 原編號               | 位置             | 變更內容                        |                             | 變更理由  | 本會專案小組初步建議意見  |
|-----|-------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|---|---|
|     |                   |                | 原計畫                         | 新計畫                         |   |   |
| 7-4 | 7-4               | 湖山里市六用地及相鄰人行步道 | 「市六」市場用地<br>(0.19 公頃)       | 第一種住宅區<br>(附一)<br>(0.19 公頃) | 1. 因應消費型態轉變，經市場處表示已無市場用地需求，故將市場用地變更為住宅區。<br>2. 為利整體開發後土地使用及道路系統完整性，周邊相鄰未開闢道路用地併同納入整體開發；範圍內人行步道調整為 6M 計畫道路，以利通行。 | 本案除下列各點外，其餘照市政府核議意見通過。<br>1. 涉及公共設施用地解編事宜，請併綜合意見第九點辦理。<br>2. 涉及市地重劃事宜，請併綜合意見第十點、第十二點之（一）辦理，並請於本次通盤檢討案提請大會審議前，取得地政主管機關同意文件，以利查考。<br>3. 如本次通盤檢討將市場用地予以解編，未來是否仍有設置大型超級市場之需求或可能性，請市政府補充說明。<br>4. 涉及 4M 人行步道調整為 6M 人行步道事宜，因變更範圍北側銜接之人行部分仍維 |
|     |                   |                | 「市六」市場用地<br>(0.02 公頃)       | 道路用地(附一)<br>(0.05 公頃)       |   |   |
|     |                   |                | 住宅區<br>(0.0013 公頃)          |                             |   |   |
|     |                   |                | 道路用地 (4M 人行步道)<br>(0.03 公頃) |                             |   |   |
|     | 附帶條件 (附一):採市地重劃開發 |                |                             |                             |   |   |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置        | 變<br>更<br>內<br>容   |  | 變<br>更<br>理<br>由  | 本<br>會<br>專<br>案<br>小<br>組<br>初<br>步<br>建<br>議<br>意<br>見   |
|-------------|-------------|---------------|--------------------|--|---|--|
|             |             |               | 原<br>計<br>畫        | 新<br>計<br>畫  |   |  |
|             |             |               |                    |  |   | 持 4M 寬度，故請市政府交通主管機關確認本案變更完成後，交通路網之完整性及路型可行性，以及現有建築物年齡、分布狀況、居民參與重劃之意願，並並納入計畫書中敘明。   |
| 7-5         | 7-5         | 官田區公所南側部分機五用地 | 「機五」機關用地 (0.45 公頃) | 「停八」停車場用地 (附一) (0.45 公頃)<br><br>附帶條件 (附一): 採市地重劃開發 | 為提供大眾運輸場站及區公所等行政機關衍生停車需求，且為補充整體停車場面積劃設水準，故變更部分「機五」機關用地為停車場用地。 | 因本次變更僅將部分機關用地變更為停車場用地 (面積: 0.45 公頃)，惟「機五」機關用地 (面積: 10.64 公頃)，原為軍事營區，但現況業已閒置許久，為提高土地利用之彈性，建議請市政府評估機關用地變更為產業專用區或其他適當分區之可行性，如評估可行，請另循法定程序辦理，故本案維持原計畫。 |

| 新編號                      | 原編號 | 位置                      | 變更內容                     |                              | 變更理由  | 本會專案小組初步建議意見   |
|--------------------------|-----|-------------------------|--------------------------|------------------------------|---|--|
|                          |     |                         | 原計畫                      | 新計畫                          |   |  |
| 7-6                      | 7-6 | 原二鎮里市地重劃區及運動場用地及其周邊相鄰地區 | 住宅區<br>(0.91 公頃)         | 第一種住宅區<br>(0.91 公頃)          | <p>1. 原二鎮市地重劃區係 89 年 6 月 15 日「官田都市計畫(第三次通盤檢討)」, 為加速公共設施用地之取得開闢, 促進新社區之開發建設, 劃設為市地重劃區, 並訂有差別容積, 惟迄今仍未開發, 故本次併同周邊未開闢公共設施用地, 重新檢討土地使用配置。</p> <p>2. 因應消費型態轉變, 經市場處表示已無市場用地需求, 故予以檢討變更; 另考量人口結構變遷, 已開闢學校已能滿足長期需求, 惟現有學校服務範圍未涵括本重劃區, 故將原二處文小用地及一處文中用地整併為一處文中小用地, 以維持本重劃區就學服務機能。</p> <p>3. 考量地形地勢及滯洪排水功能, 區內公園劃設採整體集中方式劃設。</p> <p>4. 鄰近原隆田地區已興闢一處運動場(官田區體育公園), 故予以取消運動場用地。</p> <p>5. 為維持周邊灌排系統完整性, 配合嘉南農田水利會需求, 劃設灌溉設施專用區。</p> <p>6. 配合前述各項實質變更內容, 重新調整道路系統, 且為配合道路系統及空間結構完整</p> | <p>本案除下列各點外, 其餘照市政府核議意見通過。</p> <p>1. 涉及公共設施用地解編事宜, 請併綜合意見第九點辦理。</p> <p>2. 涉及市地重劃事宜, 請併綜合意見第十點、第十二點之(一)、(三)辦理, 並請於本次通盤檢討案提請大會審議前, 取得地政主管機關同意文件, 以利查考。</p> <p>3. 涉及灌溉排水系統部分, 應有相關檢討原則或方案, 請補充納入計畫書中敘明, 如有相關會議紀錄或函文請一併納入計畫書中, 以利查考。</p> <p>4. 涉及國小國中用地解編事宜, 請將解編檢討原</p> |
|                          |     |                         | 運動場用地<br>(1.98 公頃)       | 第一種住宅區<br>(附一)<br>(2.04 公頃)  |   |  |
|                          |     |                         | 道路用地<br>(0.06 公頃)        |                              |   |  |
|                          |     |                         | 住宅區<br>(38.89 公頃)        | 第三種住宅區<br>(附一)<br>(54.01 公頃) |   |  |
|                          |     |                         | 商業區<br>(0.62 公頃)         |                              |   |  |
|                          |     |                         | 「文小一」國小用地<br>(0.68 公頃)   |                              |   |  |
|                          |     |                         | 「文小二」國小用地<br>(0.01 公頃)   |                              |   |  |
|                          |     |                         | 「文中」國中用地<br>(1.46 公頃)    |                              |   |  |
|                          |     |                         | 「公一」公園用地<br>(0.59 公頃)    |                              |   |  |
|                          |     |                         | 「市三」市場用地<br>(0.21 公頃)    |                              |   |  |
|                          |     |                         | 「市四」市場用地<br>(0.22 公頃)    |                              |   |  |
|                          |     |                         | 「停三」停車場用地<br>(0.07 公頃)   |                              |   |  |
|                          |     |                         | 水溝用地<br>(0.11 公頃)        |                              |   |  |
|                          |     |                         | 「兒三」兒童遊樂場用地<br>(0.19 公頃) |                              |   |  |
|                          |     |                         | 「兒六」兒童遊樂場用地<br>(0.15 公頃) |                              |   |  |
| 「兒七」兒童遊樂場用地<br>(0.11 公頃) |     |                         |                          |                              |   |  |
| 「兒八」兒童遊樂場用地<br>(0.19 公頃) |     |                         |                          |                              |   |  |

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容                     |                         | 變更理由  | 本會專案小組初步建議意見  |
|-----|-----|----|--------------------------|-------------------------|---|---|
|     |     |    | 原計畫                      | 新計畫                     |   |   |
|     |     |    | 「兒九」兒童遊樂場用地 (0.17 公頃)    |                         | 性，周邊部分農業區亦配合變更為道路用地。<br>7. 已取得合法建築執照者，予以剔除市地重劃範圍，並調整為第一種住宅區。<br>8. 原官田都市計畫指定二鎮地區參與市地重劃之住宅區及商業區，容積率提升為 200% 及 280%，本次合併通檢仍延續原計畫精神，並將原二鎮市地重劃區內之住宅區及商業區調整為第三種住宅區及第三種商業區。 | 則及考量因素等納入計畫書中敘明，並提供教育主管機關相關同意文件。<br>5. 另為利執行，同意照市政府列席代表之意見，在財務可行之下，將本案拆離為兩區執行（變更後計畫內容示意圖詳後附圖三、四），惟請市政府配合修正變更內容，並提大會確認，以資妥適。 |
|     |     |    | 道路用地 (9.48 公頃)           |                         |   |   |
|     |     |    | 道路用地 (4M 人行步道) (0.81 公頃) |                         |   |   |
|     |     |    | 農業區 (0.05 公頃)            |                         |   |   |
|     |     |    | 住宅區 (0.07 公頃)            | 第三種商業區 (附一) (1.08 公頃)   |   |   |
|     |     |    | 商業區 (0.20 公頃)            |                         |   |   |
|     |     |    | 「文小二」國小用地 (0.43 公頃)      |                         |   |   |
|     |     |    | 「停三」停車場用地 (0.13 公頃)      |                         |   |   |
|     |     |    | 道路用地 (0.24 公頃)           |                         |   |   |
|     |     |    | 道路用地 (4M 人行步道) (0.01 公頃) |                         |   |   |
|     |     |    | 住宅區 (0.15 公頃)            | 灌溉設施專用區 (附一) (1.34 公頃)  |   |   |
|     |     |    | 農業區 (0.04 公頃)            |                         |   |   |
|     |     |    | 水溝用地 (0.96 公頃)           |                         |   |   |
|     |     |    | 道路用地 (0.19 公頃)           |                         |   |   |
|     |     |    | 「公三」公園用地 (0.40 公頃)       | 「公三」公園用地 (附一) (0.40 公頃) |   |   |
|     |     |    | 住宅區 (0.34 公頃)            | 「公四」公園用地 (附一) (1.89 公頃) |   |   |
|     |     |    | 「文小一」國小用地 (1.40 公頃)      |                         |   |   |



| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容                        |                            | 變更理由 | 本會專案小組初步建議意見 |
|-----|-----|----|-----------------------------|----------------------------|------|--------------|
|     |     |    | 原計畫                         | 新計畫                        |      |              |
|     |     |    | 道路用地 (4M 人行步道)<br>(0.15 公頃) |                            |      |              |
|     |     |    | 住宅區<br>(0.17 公頃)            | 「公一」公園用地 (附一)<br>(1.32 公頃) |      |              |
|     |     |    | 「公一」公園用地<br>(0.98 公頃)       |                            |      |              |
|     |     |    | 水溝用地<br>(0.0013 公頃)         |                            |      |              |
|     |     |    | 道路用地<br>(0.16 公頃)           |                            |      |              |
|     |     |    | 道路用地 (4M 人行步道)<br>(0.01 公頃) |                            |      |              |
|     |     |    | 住宅區<br>(0.03 公頃)            | 「公五」公園用地 (附一)<br>(1.05 公頃) |      |              |
|     |     |    | 運動場用地<br>(0.92 公頃)          |                            |      |              |
|     |     |    | 道路用地<br>(0.10 公頃)           |                            |      |              |
|     |     |    | 住宅區<br>(0.43 公頃)            | 「公六」公園用地 (附一)<br>(2.19 公頃) |      |              |
|     |     |    | 「文小二」國小用地<br>(1.46 公頃)      |                            |      |              |
|     |     |    | 道路用地<br>(0.25 公頃)           |                            |      |              |
|     |     |    | 道路用地 (4M 人行步道)<br>(0.05 公頃) |                            |      |              |
|     |     |    | 住宅區<br>(0.29 公頃)            | 文中小用地 (附一)<br>(2.50 公頃)    |      |              |
|     |     |    | 「文中」國中用地<br>(1.83 公頃)       |                            |      |              |
|     |     |    | 道路用地<br>(0.37 公頃)           |                            |      |              |
|     |     |    | 道路用地 (4M 人行步道)<br>(0.01 公頃) |                            |      |              |

| 新編號 | 原編號 | 位置 | 變更內容                         |                                | 變更理由 | 本會專案小組初步建議意見 |  |
|-----|-----|----|------------------------------|--------------------------------|------|--------------|--|
|     |     |    | 原計畫                          | 新計畫                            |      |              |  |
|     |     |    | 住宅區<br>(0.04 公頃)             | 「停三」停車場<br>用地(附一)<br>(0.56 公頃) |      |              |  |
|     |     |    | 「文小二」國小用<br>地(0.46 公頃)       |                                |      |              |  |
|     |     |    | 道路用地<br>(0.06 公頃)            |                                |      |              |  |
|     |     |    | 住宅區<br>(7.66 公頃)             | 道路用地(附一)<br>(16.61 公頃)         |      |              |  |
|     |     |    | 商業區<br>(0.27 公頃)             |                                |      |              |  |
|     |     |    | 農業區<br>(0.04 公頃)             |                                |      |              |  |
|     |     |    | 「公一」公園用地<br>(0.38 公頃)        |                                |      |              |  |
|     |     |    | 運動場用地<br>(0.33 公頃)           |                                |      |              |  |
|     |     |    | 「兒六」兒童遊樂<br>場用地(0.02 公<br>頃) |                                |      |              |  |
|     |     |    | 「兒七」兒童遊樂<br>場用地(0.07 公<br>頃) |                                |      |              |  |
|     |     |    | 「兒八」兒童遊樂<br>場用地(0.01 公<br>頃) |                                |      |              |  |
|     |     |    | 「兒九」兒童遊樂<br>場用地(0.03 公<br>頃) |                                |      |              |  |
|     |     |    | 「文小一」國小用<br>地(0.44 公頃)       |                                |      |              |  |
|     |     |    | 「文小二」國小用<br>地(0.44 公頃)       |                                |      |              |  |
|     |     |    | 「文中」國中用地<br>(0.40 公頃)        |                                |      |              |  |
|     |     |    | 「市四」市場用地<br>(0.02 公頃)        |                                |      |              |  |
|     |     |    | 「停三」停車場用<br>地(0.02 公頃)       |                                |      |              |  |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置                                     | 變<br>更<br>內<br>容                       |                                     | 變<br>更<br>理<br>由  | 本<br>會<br>專<br>案<br>小<br>組<br>初<br>步<br>建<br>議<br>意<br>見  |
|-------------|-------------|--|--|-------------------------------------|---|---|
|             |             |  | 原<br>計<br>畫                            | 新<br>計<br>畫                         |   |   |
|             |             |  | 水溝用地<br>(0.19 公頃)                      |                                     |   |   |
|             |             |  | 道路用地<br>(5.64 公頃)                      |                                     |   |   |
|             |             |  | 道路用地 (4M 人行<br>步道)(0.65 公頃)            |                                     |   |   |
|             |             |  | 道路用地 (4M 人行<br>步道)<br>(0.13 公頃)        | 道路用地 (4M 人行<br>步道)(附一)<br>(0.13 公頃) |   |   |
|             |             |  |  | 附帶條件 (附一):<br>採市地重劃開發               |   |   |
| 7-<br>7     | 7-<br>7     | 官田都市計畫兒二<br>官田鄉隆田地區都市<br>計畫兒一、兒二、兒<br>三、兒四 | 「兒二」兒童遊樂<br>場用地 (0.20 公頃)              | 「兒二」兒童遊<br>樂場用地(附一)<br>(0.20 公頃)    | 1. 為解決本計畫區內公<br>共設施保留地問題，故依<br>本計畫未開闢休閒遊憩<br>設施檢討原則，將公園、<br>兒童遊樂場等未開闢公<br>共設施用地中，毗鄰已開<br>闢計畫道路者，併同納入<br>整體開發範圍，增訂附帶<br>條件內容。<br>2. 公共設施用地編號調<br>整併變 21 案處理。 | 本案除下列各<br>點外，其餘照<br>市政府核議意<br>見通過。<br>1. 涉及公共設<br>施用地解編<br>事宜，請併<br>綜合意見第<br>九點辦理。<br>2. 涉及市地重<br>劃事宜，請<br>併綜合意見<br>第十點、第<br>十二點之<br>(一)、(三)<br>辦理，並請<br>於本次通盤<br>檢討案提請<br>大會審議<br>前，取得地<br>政主管機關<br>同意文件，<br>以利查考。 |
|             |             | 「兒一」兒童遊樂<br>場用地<br>(0.18 公頃)               | 「兒十二」兒童<br>遊樂場用地 (附<br>一)(0.18 公頃)     |                                     |   |   |
|             |             | 「兒二」兒童遊樂<br>場用地 (0.18 公<br>頃)              | 「兒十三」兒童<br>遊樂場用地 (附<br>一)(0.18 公頃)     |                                     |   |   |
|             |             | 「兒三」兒童遊樂<br>場用地<br>(0.22 公頃)               | 「兒十四」兒童<br>遊樂場用地 (附<br>一)<br>(0.22 公頃) |                                     |   |   |
|             |             | 「兒四」兒童遊樂<br>場用地<br>(0.17 公頃)               | 「兒十五」兒童<br>遊樂場用地 (附<br>一)<br>(0.17 公頃) |                                     |   |   |
|             |             |  |  | 附帶條件 (附<br>一):採市地重劃<br>開發           |   |   |

| 新編號 | 原編號 | 位置                                     | 變更內容   |  | 變更理由   | 本會專案小組初步建議意見  |
|-----|-----|--|--|--|--|---|
|     |     |  | 原計畫  | 新計畫  |  |   |
| 8   | 8   | 市地重劃範圍調整                               | 原市地重劃範圍<br>(77.46 公頃)                            | 修正後市地重劃範圍<br>(89.48 公頃)<br>(調整前後市地重劃範圍對照請詳圖<br>6-21~6-24)                                | 將原二鎮市地重劃區併同計畫區內部分未開闢公共設施用地，重新檢討土地使用配置，並將前述變更內容明細表編號 7-1~7-7 等案併同納入市地重劃範圍。  | 涉及市地重劃事宜，請併綜合意見第十點、第十二點之(一)、(四)辦理，其餘照市政府核議意見通過。   |
| 9   | 9   | 西拉雅國家風景區管理處行政暨旅遊服務中心預定地東南側 4M 人行步道及農業區 | 道路用地(4m 人行步道)<br>(0.04 公頃)<br>農業區<br>(0.0008 公頃) | 第一種住宅區(附二)<br>(0.05 公頃)<br>附帶條件(附二):<br>應無償提供變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並得以當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 | 1. 配合民國 104 年 7 月 28 日公告發布實施之「變更官田都市計畫(配合西拉雅國家風景區管理處行政暨旅遊服務中心建設)案」變 2 案，因增設南北向 5-6-15M 計畫道路，造成東側農業區及人行步道零星無法使用，故該部分配合變更為住宅區。<br>2. 變更為住宅區部分已取得土地所有權人同意變更證明文件，詳附件二。 | 本案除下列各點外，其餘照市政府核議意見通過。<br>1. 涉及「變更官田都市計畫(配合西拉雅國家風景區管理處行政暨旅遊服務中心建設)案」變更歷程及該管理處與土地所有權人協調過程等事項，請納入變更理由中詳為敘明。<br>2. 因變更範圍為狹長型，請市政府查明變更範圍內外是否為同一土地所有權人，是否有無法指定建築線之情形產生，以資妥適。 |



| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置 | 變<br>更<br>內<br>容 |             | 變<br>更<br>理<br>由 | 本<br>會<br>專<br>案<br>小<br>組<br>初<br>步<br>建<br>議<br>意<br>見   |
|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|------------------|--|
|             |             |        | 原<br>計<br>畫      | 新<br>計<br>畫 |                  |  |
|             |             |        |                  |             |                  | <p>3. 參採市政府列席代表之說明，本案回饋條件係按「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理回饋，惟前項規定業經臺南市都市計畫委員會106年8月28日第63次會審議決議修訂，故建議本案回饋方式，改採調降容積率方式處理，惟請配合修正變更內容，以資妥適。</p> |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置   | 變<br>更<br>內<br>容   |   | 變<br>更<br>理<br>由   | 本<br>會<br>專<br>案<br>小<br>組<br>初<br>步<br>建<br>議<br>意<br>見   |
|-------------|-------------|--|--|---|--|--|
|             |             |  | 原<br>計<br>畫  | 新<br>計<br>畫   |  |  |
| 10          | 10          | 隆田車站南側番子田段<br>297-16、297-39、297-109、<br>297-110、297-152、313-8、320-3、320-9、753、753-2、792 及部分<br>40-1、313-9、347 等地<br>隆田車站南側番子田段<br>755-1、756 及部分<br>313-15、313-16 等地號 | 住宅區<br>(0.04 公頃)<br>農業區<br>(0.16 公頃)<br>「機六」機關<br>用地<br>(0.21 公頃)<br>鐵路用地<br>(1.67 公頃)<br>「機六」機關<br>用地<br>(0.01 公頃)<br>鐵路用地<br>(0.04 公頃) | 藝文設施用地<br>(2.08 公頃)<br><br><br><br><br>農業區<br>(0.05 公頃)               | 1. 臺鹽倉庫業於 93 年 9 月 22 日公告為歷史建築(其定著土地為番子田段 297-16、753 等 2 筆土地)，為促進文化資產保存與活化再利用，並形塑官田在地文化與觀光特色，故參酌公有土地範圍及使用現況，變更為藝文設施用地。<br>2. 原機關用地及鐵路用地尚有部分私有地，予以檢討變更為農業區。 | 涉及歷史建築公告範圍部分，同意按臺南市政府文化局 107 年 7 月 4 日府文資處字第 1070675804D 號臺鹽隆田儲運站定著土地變更公告修正藝文設施用地範圍如后附表，並請將文化主管機關相關公告函，納入計畫書中。 |
| 11          | 11          | 隆田酒廠西側<br>14-24M<br>計畫道路兩側   | 道路用地<br>(0.07 公頃)<br>道路用地<br>(0.30 公頃)<br>「停一」停車<br>場用地<br>(0.10 公頃)<br>倉儲區<br>(0.31 公頃)<br>綠地<br>(0.01 公頃)                              | 「停六」<br>停車場用地<br>(0.07 公頃)<br>甲種工業區<br>(0.40 公頃)<br>道路用地<br>(0.32 公頃) | 1. 原「14-24M」計畫道路業已開闢完成，惟實際開闢範圍與計畫圖不符，經查樁位展繪線、地籍線與現況相符，故依樁位展繪線調整路型。原劃設之綠地與現況設置位置亦有偏差，且現況已作為槽化分隔設施，故併入道路用地範圍。  | 照市政府核議<br>意見通過。  |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置 | 變<br>更<br>內<br>容  |   | 變<br>更<br>理<br>由  | 本<br>會<br>專<br>案<br>小<br>組<br>初<br>步<br>建<br>議<br>意<br>見 |
|-------------|-------------|--------|---|---|---|--|
|             |             |        | 原<br>計<br>畫   | 新<br>計<br>畫                                 |   |  |
|             |             |        |   |   | 2. 停車場用地配合道路路型修正，依地籍分割線調整其範圍。<br>3. 涉及變更為甲種工業區部分，因屬都市計畫圖、樁位圖與地籍分割資料不符需調整變更之情形，故免予回饋。  |  |
| 12          | 12          | 隆田酒廠東側 | 甲種工業區（附）<br>（3.82公頃）<br>附帶條件：<br>1. 應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程式發布實施後始得發照建築。<br>2. 該土地必須俟官田國中遷校計畫經教育主管機關核定後始得處份。 | 社會福利用地<br>（3.34公頃）<br><br>甲種工業區<br>（0.48公頃） | 1. 本案於民國78年辦理第二次通盤檢討時，配合官田國中遷校，故併鄰分區有條件變更為甲種工業區。後於民國93年原臺南縣政府於番子田段24-1等12筆地號完成官田老人養護中心興建工程，並於民國100年由臺南市社會局接管。<br>2. 原官田國中用地劃設範圍涵蓋部分隆田酒廠（成立於民國60年）持有土地，而該土地原為行政院核定之編定工業區，且隆田酒廠已於75年申請合法建照在案，並作為倉庫使用迄今。<br>3. 考量實際使用及土地權屬現況，屬公有土地部分變更為社會福利用地；屬隆田酒廠土地部分，因於都市計畫發布實施前即屬工業區土地，故予以恢復為甲種工業區，並刪除原附帶條件規定。 | 請市政府將甲種工業區劃設及變更歷程等詳予納入變更理由中敘明，其餘照市政府核議意見通過。              |

| 新編號                              | 原編號                       | 位置              | 變更內容   |   | 變更理由   | 本會專案小組初步建議意見   |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------|--|---|--|--|
|                                  |                           |                 | 原計畫  | 新計畫   |  |  |
| 13                               | 13                        | 官田區公所現址         | 住宅區(附)<br>(0.66公頃)<br>附帶條件：<br>應另擬訂細部計畫，提供百分之四十之停車場用地。 | 「機十」機關用地<br>(0.53公頃)<br>「機十一」機關用地<br>(0.13公頃) | <p>1. 原附帶條件住宅區係90年9月27日「官田鄉隆田地區都市計畫(第三次通盤檢討)」，配合行政區劃與鄉公所遷建，為籌措鄉公所新址開發建設經費，將機關用地變更為附帶條件住宅區，並將臺糖公司持有之農業區變更為行政區及道路、停車場用地。</p> <p>2. 縣市合併升格後，官田區公所尚無遷建需求，故除部分道路用地需維持通行功能外，其餘均予以恢復原計畫，並刪除原附帶條件。</p> | <p>1. 考量本案係前次通盤檢討將機關用地變更為住宅區及農業區變更為行政區、停車場用地等，惟本次通盤檢討，考量臺南市官田區公所無遷建之必要性，停車場用地劃設原業已消滅，故同意將其恢復為原使用分區，惟請於變更理由中詳為敘明，其餘照市政府核議意見通過。</p> <p>2. 另按計畫書表6-7頁載明本計畫區停車場用地仍不足5.26公頃，請市政府於計畫書適當章節詳為補充因應對策。</p> |
| 官田國中<br>南側及西側<br>1-3-20M<br>計畫道路 | 行政區<br>(4.19公頃)           | 農業區<br>(6.68公頃) | 道路用地<br>(1.33公頃)                                       |   |  |  |
|                                  | 「停三」<br>停車場用地<br>(1.16公頃) |                 |  |   |  |  |



| 新編號 | 原編號  | 位置                    | 變更內容                           |                                    | 變更理由   | 本會專案小組初步建議意見                                      |
|-----|------|-----------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|---|
|     |      |                       | 原計畫                            | 新計畫                                |  |   |
| 14  | 14   | 南 118 及南 113 鄉道沿線水溝用地 | 水溝用地<br>(0.62 公頃)              | 水溝用地 (兼供道路使用)<br>(0.62 公頃)         | 考量現況水溝用地劃設造成部分私有土地無法指定建築線，且現況水溝用地已加蓋供通行使用者，配合變更為水溝用地 (兼供道路使用)。   | 本案除現況水溝用地業已加蓋供通行使用部分，請市政府依相關法令規定辦理外，其餘照市政府核議意見通過。 |
| 15  | 15   | 官田工業區加油站用地            | 「油一」加油站用地<br>(0.41 公頃)         | 「油 (專) 一」加油站專用區<br>(0.41 公頃)       | 基於中國石油已民營化經營，為配合公營事業民營化政策及統一名稱，故變更為加油站專用區。<br>備註：<br>加油站專用區得以提供加油 (氣) 設施使用為主，並得依加油站設置管理規則容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。 | 照市政府核議意見通過。                                       |
|     |      | 臺一線省道西側加油站用地          | 「油」加油站用地<br>(0.14 公頃)          | 「油 (專) 二」加油站專用區<br>(0.14 公頃)       |  |   |
| 16  | 16   | 私立陽明工商                | 文 (職) 用地 (私立陽明工商)<br>(5.76 公頃) | 文教區 (供私立陽明高級工商職業學校使用)<br>(5.76 公頃) | 私立陽明工商非屬公共設施用地，故調整為「文教區」，以符實際。   | 本案請於變更理由中敘明通案性變更原則，及變更完成後無增加使用強度外，其餘照市政府核議意見通過。   |
| 17  | 人 19 | 工業北路旁綠地               | 綠地<br>(0.10 公頃)                | 「廣 (水)」廣場兼排水用地<br>(0.10 公頃)        | 該綠地係於民國 67 年官田都市計畫擬定時，針對原工業區、排水溝二側劃設之隔離綠帶，為兼顧住宅區出入通行、建築線指定及符合現況灌排水設施使用，故變更部分綠地為廣場兼排水用地。                                | 本案除新計畫修正為「廣場用地兼供排水使用」外，其餘照市政府核議意見通過。              |

| 新編號 | 原編號 | 位置                                | 變更內容                       |                          | 變更理由  | 本會專案小組初步建議意見  |
|-----|-----|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|---|
|     |     |                                   | 原計畫                        | 新計畫                      |   |   |
| 18  | 人25 | 五-6-15M計畫道路中段南側之人行步道              | 道路用地(4M人行步道)<br>(0.01公頃)   | 第一種住宅區<br>(0.01公頃)       | 該人行步道劃設造成相鄰土地畸零難以利用,考量路型調整後仍屬同一土地所有權人,且不影響原有功能,故調整該人行步道路型。  | 考量現況尚未開闢,為避免因都市計畫圖尚未重製而造成面積有所誤差,請市政府依地籍面積調整變更內容,其餘照市政府核議意見通過。 |
|     |     |                                   | 住宅區<br>(0.01公頃)            | 道路用地(4M人行步道)<br>(0.01公頃) |   |   |
| 19  | 17  | 官田區角秀段機四、機四-1、機四-2、機四-3、機四-6等機關用地 | 機關用地(供軍事單位使用)<br>(16.47公頃) | 機關用地<br>(16.47公頃)        | 1. 旨揭機關用地係於89年6月15日「官田都市計畫(第三次通盤檢討)」,配合軍事訓練需要由農業區而變更,迄今仍閒置未使用。<br>2. 經原需地單位表示已無用地需求,且土地產權已回歸國有財產署屬管理,故維持原計畫,並取消指定用途俾利日後彈性利用。    | 照市政府核議意見通過。   |
| 20  | 18  | 官田區「機九」機關用地                       | 機關用地(供國防部聯勤使用)<br>(2.58公頃) | 機關用地<br>(2.58公頃)         | 1. 旨揭機關用地係於90年「變更官田鄉隆田地區都市計畫(第三次通盤檢討)案」,配合軍事機關實際需要由農業區變更供國防部聯勤使用,原作為榮民宿舍(隆田新村)使用,現已閒置。<br>2. 該土地產權為本市管有,故維持原計畫,並取消指定用途俾利日後彈性利用。 | 照市政府核議意見通過。   |

| 新<br>編<br>號 | 原<br>編<br>號 | 位<br>置   | 變<br>更<br>內<br>容                                    |   | 變<br>更<br>理<br>由  | 本<br>會<br>專<br>案<br>小<br>組<br>初<br>步<br>建<br>議<br>意<br>見   |
|-------------|-------------|--|---|---|---|--|
|             |             |  | 原<br>計<br>畫   | 新<br>計<br>畫   |   |  |
| 21          | 19          | 事<br>業<br>及<br>財<br>務<br>計<br>畫                | 原<br>事<br>業<br>及<br>財<br>務<br>計<br>畫                | 實<br>施<br>進<br>度<br>及<br>經<br>費   | 為<br>期<br>本<br>計<br>畫<br>建<br>全<br>發<br>展，配<br>合<br>計<br>畫<br>年<br>期、計<br>畫<br>內<br>容<br>調<br>整<br>變<br>更、實<br>際<br>發<br>展<br>需<br>要<br>及<br>主<br>要、細<br>部<br>計<br>畫<br>分<br>離<br>等，<br>修<br>訂「事<br>業<br>及<br>財<br>務<br>計<br>畫」<br>為「實<br>施<br>進<br>度<br>及<br>經<br>費」，<br>以<br>供<br>開<br>發<br>建<br>設<br>之<br>參<br>考，詳<br>第<br>八<br>章<br>第<br>二<br>節。  | 併<br>綜<br>合<br>意<br>見<br>第<br>十<br>點<br>辦<br>理。  |
| 22          | 20          | 土<br>地<br>使<br>用<br>分<br>區<br>管<br>制<br>要<br>點 | 原<br>土<br>地<br>使<br>用<br>分<br>區<br>管<br>制<br>要<br>點 | 刪<br>除  | 為<br>落<br>實<br>計<br>畫<br>分<br>層<br>管<br>理，於<br>本<br>次<br>通<br>盤<br>檢<br>討<br>將<br>主<br>要<br>及<br>細<br>部<br>計<br>分<br>離，故<br>刪<br>除<br>土<br>地<br>使<br>用<br>分<br>區<br>管<br>制<br>要<br>點。   | 照<br>市<br>政<br>府<br>核<br>議<br>意<br>見<br>通<br>過，並<br>將<br>土<br>地<br>使<br>用<br>分<br>區<br>管<br>制<br>要<br>點<br>原<br>則<br>性<br>納<br>入<br>主<br>要<br>計<br>畫<br>書<br>中<br>敘<br>明，以<br>資<br>完<br>備。 |
| 23          | 21          | 公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地<br>編<br>號<br>修<br>正 | 原<br>公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地<br>編<br>號           | 修<br>正<br>後<br>之<br>公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地<br>編<br>號<br><br>(詳<br>表<br>6-10<br>通<br>盤<br>檢<br>前<br>後<br>公<br>共<br>設<br>施<br>及<br>道<br>路<br>編<br>號<br>對<br>照<br>表) | 因<br>應<br>計<br>畫<br>區<br>整<br>併，原<br>官<br>田<br>都<br>市<br>計<br>畫<br>與<br>官<br>田<br>鄉<br>隆<br>田<br>地<br>區<br>都<br>市<br>計<br>畫<br>公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地<br>編<br>號<br>予<br>以<br>調<br>整。  | 非<br>屬<br>變<br>更<br>內<br>容<br>應<br>提<br>列<br>事<br>項，<br>請<br>配<br>合<br>刪<br>除，<br>並<br>納<br>入<br>適<br>當<br>章<br>節<br>中<br>敘<br>明。  |
| 24          | 22          | 道<br>路<br>編<br>號<br>修<br>正                     | 原<br>道<br>路<br>編<br>號                               | 修<br>正<br>後<br>道<br>路<br>編<br>號<br><br>(詳<br>表<br>6-10<br>通<br>盤<br>檢<br>前<br>後<br>公<br>共<br>設<br>施<br>及<br>道<br>路<br>編<br>號<br>對<br>照<br>表)                          | 因<br>應<br>計<br>畫<br>區<br>整<br>併，原<br>官<br>田<br>都<br>市<br>計<br>畫<br>與<br>官<br>田<br>鄉<br>隆<br>田<br>地<br>區<br>都<br>市<br>計<br>畫<br>道<br>路<br>編<br>號<br>重<br>複<br>部<br>份，以<br>原<br>官<br>田<br>都<br>市<br>計<br>畫<br>區<br>道<br>路<br>系<br>統<br>為<br>基<br>礎，依<br>道<br>路<br>寬<br>度<br>層<br>級<br>予<br>以<br>分<br>類<br>調<br>整，以<br>釐<br>清<br>道<br>路<br>區<br>位<br>並<br>進<br>行<br>原<br>計<br>畫<br>區<br>邊<br>界<br>處<br>縫<br>合<br>串<br>聯。 | 非<br>屬<br>變<br>更<br>內<br>容<br>應<br>提<br>列<br>事<br>項，<br>請<br>配<br>合<br>刪<br>除，<br>並<br>納<br>入<br>適<br>當<br>章<br>節<br>中<br>敘<br>明。  |

附表二：

| 編號   | 陳情人或代表 | 陳情位置                  | 陳情理由  | 建議事項  | 臺南市政府研析意見   | 本會專案小組初步建議意見  |
|------|--------|-----------------------|---|---|---|---|
| 逕人 1 | 吳○龍    | 官田區二鎮段二鎮小段337地號及122地號 | <p>1. 官田區二鎮小段337地號與122地號原為兒童遊憩區使用地，需變更為道路用地。</p> <p>2. 二鎮小段337與122地號變更道路使用是為地方交通便捷、行車暢通、繁榮地方，故需打通阻礙。</p>  | 請臺南市政府都市計畫委員會修正做為道路使用。  | <p>■建議未便採納</p> <p>理由：</p> <p>1. 依本府工務局106年5月24日南市工園二字第1060497578號函說明二(略以)：「…將其變更為道路用地，將有剝奪周遭民眾休憩權利之慮，建議維持現有使用分區。」。</p> <p>2. 建議俟後續公園規劃設計階段再將道路納入考量。</p> | 照市政府研析意見(即未便採納)。  |
| 逕人 2 | 陳○宏    | 官田區神農段322、321地號       | <p>1. 本律師在104年11月19日代理市民陳秋宏先生向台南市政府及台南市官田區公所陳情及申請陳秋宏先生所有坐落台南市官田區神農段322地號兒童樂園及321地號都市計畫道路及人行道公共設施保留地請求准予解編乙事，台南市政府曾在104年11月30日以府都規字第1041162073號書函通知陳秋宏先生表示市府已將上開公共設施用地解編案納入辦理中「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)」之民眾陳情意見供規劃參考，有台南市政府書函影本乙件可稽(見附件)。惟台南市政</p> | 本律師代理陳情人陳秋宏先生請台南市政府及台南市官田區公所速函覆有關市民陳秋宏先生陳情官田區神農段322、321地號兩筆土地兒童遊樂場用地及道路用地申請解編事，請查照。 | 考量公園等遊憩用地面積未達計畫面積10%，建議仍先維持原計畫，後續納入公共設施用地專案通盤檢討案研議辦理。   | 涉及公兒用地解編事宜，請市政府納入刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理之公共設施專案通盤檢討中一併辦理。 |



| 編號   | 陳情人或代表 | 陳情位置          | 陳情理由  | 建議事項                       | 臺南市政府研析意見  | 本會專案小組初步建議意見                    |
|------|--------|---------------|---|----------------------------|--|---------------------------------|
|      |        |               | <p>府及官田區公所至今未將上開第四次通盤檢討案之結果通知予本律師及陳秋宏先生，以致本律師及陳秋宏先生至今未知上開兩筆公共設施用地是否已經解編，因此有向台南市政府及台南市官田區公所查詢之必要。</p> <p>2. 嗣後，本律師曾在 106 年 2 月間向台南市官田區公所調閱上開兩筆土地使用分區證明書，發現上開兩筆土地尚未解編，又陳情人同時上網查詢上開兩筆土地台南市政府在 104 年 12 月間所製作之「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）書」，發現台南市政府對於上開兩筆公共設施用地並未參酌陳情人之意見依法解編，貴府上開漠視陳情人權益之措施恐已造成陳情人陳秋宏及其他共有之人之損害。</p> <p>3. 為此，請台南市政府及台南市官田區公所於收到本函後，速函覆本律師有關上開台南市官田區神農段 322、321 地號兩筆土地是否已辦理解編？如未辦理解編之理由何在？</p> |                            |  |                                 |
| 逕人 3 | 楊○安    | 官田護安段 228、229 | 1. 護安段 228 地號：本地號原與護安段 227 地號同一基地，故該住宅之所有水電及通訊等接戶端水電錶箱皆申請設置於護安段   | 綜上現況，懇請委員明鑒，為維護及考量本人家族在此已世 | <p>■建議未便採納【涉及變更案第 7-6 案】</p> <p>1. 查護安段 228、229 地號土地於 67 年</p> | 照市政府研析意見（即未便採納），惟請市政府後續與陳情人分析說明 |

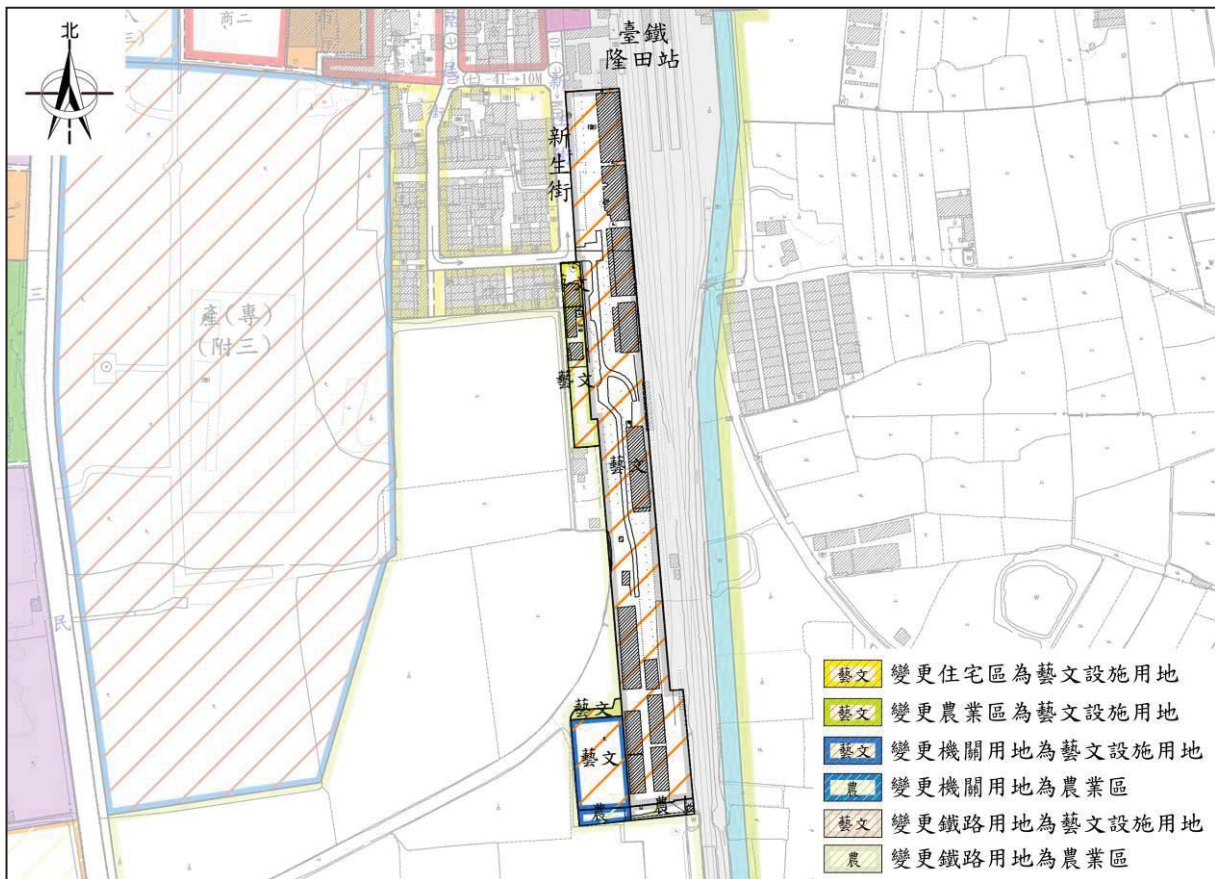
| 編號 | 陳情人或代表 | 陳情位置 | 陳情理由  | 建議事項   | 臺南市政府研析意見   | 本會專案小組初步建議意見      |
|----|--------|------|---|--|---|-------------------|
|    |        | 地號   | <p>228 地號東北側，緊鄰於 118 道路；依居住現況本地號為家族出入必經道路，西側及南邊皆有建物區隔，北側緊臨 118 道路。故市地重劃所闢道路，與本地號根本無法蛙躍式接觸與受益，然而本次重劃區別除方案，又未曾考量原有居民現況及權益，僅以通則或通案來解釋個案，造成未蒙其利，先受其害；罔顧原住居民權益，掠奪行徑明顯，有失比例原則及合理性；故本人拒絕參加市地重劃。</p> <p>2. 護安段 229 地號：本地號為「信託管理土地」，北側緊臨 118 道路，西側緊鄰護安段 232 地號及 230 地號等建物，東邊緊鄰護安段 227 地號建物。本地號購置信託權益，主要與 228 地號作為家族進出道路使用，故就現況兩邊建物夾隔，地形狹長，且為世居進出 118 道路主要通道；若本地號列入重劃區，根本無法改變重劃區北側街廓及現況發展，本人拒絕參加市地重劃。</p> | <p>居 20 餘年居住現況，且請求排除土地四周住戶建物圍界，家族皆由北邊 118 道路進出，已無涉市地重劃開發範圍及形廓。若加入重劃區，除出現街廓形狀畸零外，亦改變家族使用現況，且對於所有權人權益上根本無任何受益，不符比例原則與合理性，更讓原住居民有「鳩佔鵲巢」及「強行掠奪」之感受。</p> <p>為維護原住居民之居住正義及權益，請求將台南市官田護安段 228、229 地號土地，剔除重劃之外，無任感念。</p> | <p>擬定官田都市計畫時劃設為住宅區，后於 89 年第三次通盤檢討時納入市地重劃範圍。</p> <p>2. 依本次重劃範圍剔除檢討原則，為保障已取得合法建照之土地所有權人權益，參照建照地號予以剔除於重劃範圍外。查該 2 筆地號皆非屬合法建照範圍，故未符本次剔除原則。</p> | <p>參與市地重劃之利弊。</p> |





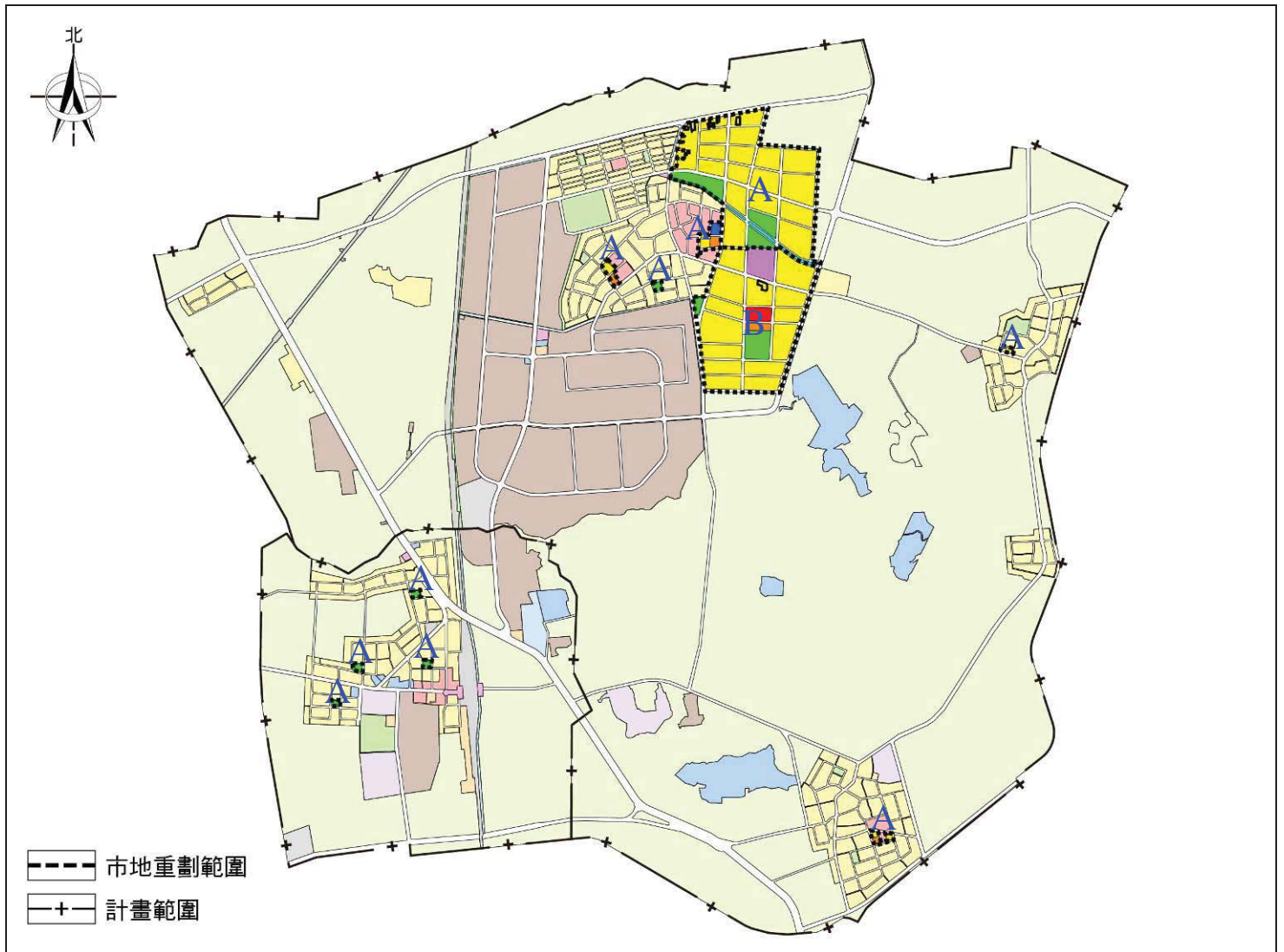
附表四 新編號第10案變更內容

| 新編號 | 原編號 | 位置  | 變更內容                  |                     | 變更理由   | 備註                     |
|-----|-----|---|-----------------------|---------------------|--|------------------------|
|     |     |   | 原計畫                   | 新計畫                 |  |                        |
| 10  | 10  | 隆田車站南側番子田段 297-16、297-39、297-109、297-110、297-152、313-4、313-5、313-8、320-3、320-9、753、753-2、792 及部分 40-1、313-9、347 等地號 | 住宅區<br>(0.04 公頃)      | 藝文設施用地<br>(2.15 公頃) | 1. 臺鹽隆田儲運站於 107 年 7 月 4 日府文資處字第 1070675804D 號公告變更該歷史建築定著土地範圍(定著地號為番子田段 297-16、297-39、297-109、297-110、297-152、313-4、313-5、753 等 8 筆土地), 為促進文化資產保存與活化再利用, 並形塑官田在地文化與觀光特色, 故參酌歷史建築定著地號、公有土地範圍及使用現況, 變更為藝文設施用地。<br>2. 原機關用地及鐵路用地尚有部分私有地, 予以檢討變更為農業區。 | 本案臺鹽隆田儲運站歷史建築公告函文詳見附件。 |
|     |     | 「機六」機關用地<br>(0.21 公頃)   | 鐵路用地<br>(1.74 公頃)     |                     |  |                        |
|     |     | 隆田車站南側番子田段 755-1、756 及部分 313-15、313-16 等地號  | 「機六」機關用地<br>(0.01 公頃) | 農業區<br>(0.05 公頃)    |  |                        |

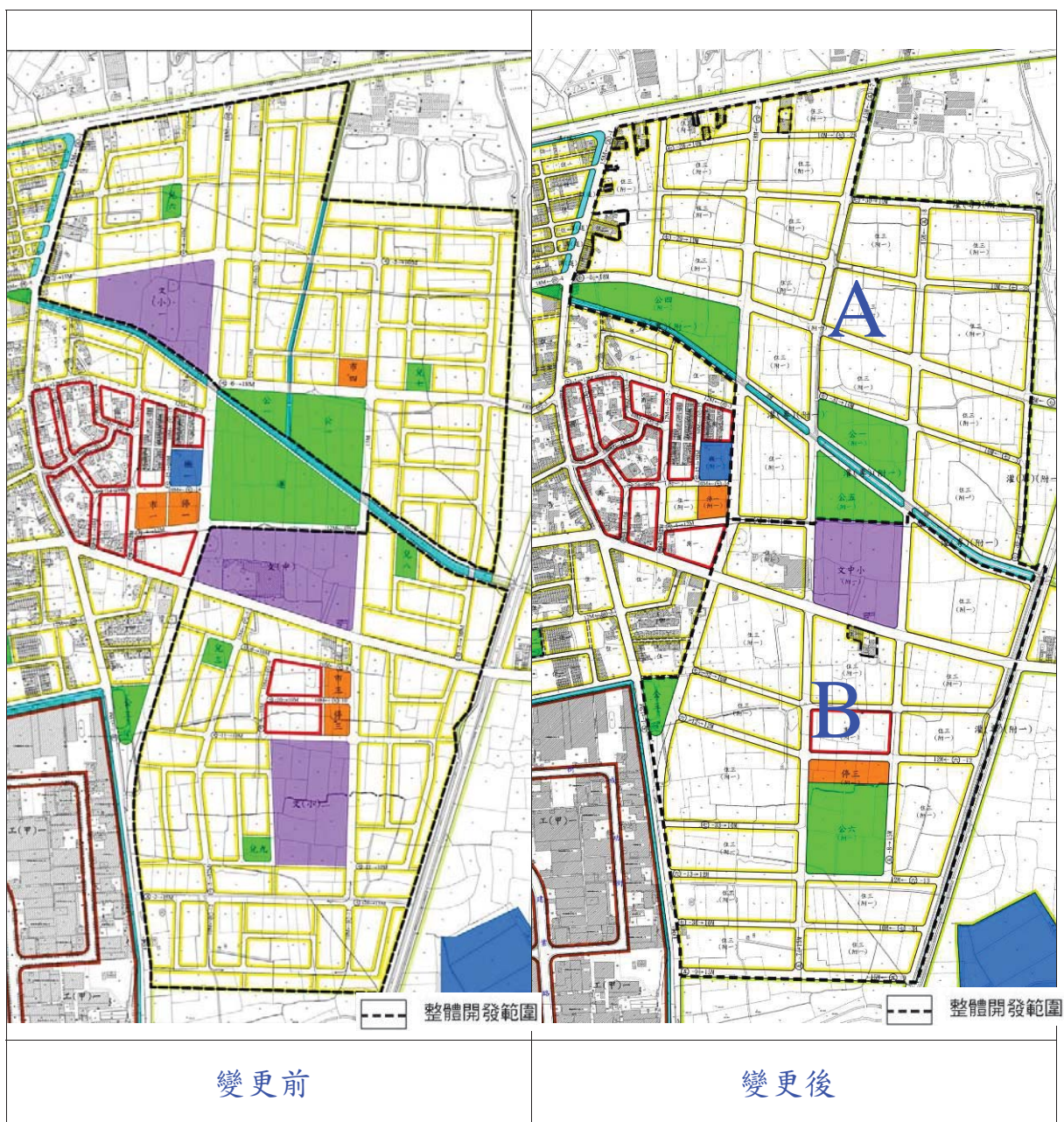


附圖二 新編號第10案變更內容





附圖三 變更後市地重劃範圍示意圖



附四 調整前後二鎮重劃範圍對照示意圖



## 內政部都市計畫委員會第 961 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 1 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，本次會議由副主任委員代理主持至核定案件第 9 案完竣後，因有其他要公先行離開，由本會委員互推邱委員昌嶽續代理主持。）

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 960 次會議紀錄。

決 定：確定。



審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討再提會討論案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（B、F、J 單元）—B 單元案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更淡水都市計畫（配合變更淡水都市計畫（部分原港墀區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫主要計畫（娛樂專用區為第二種產業專用區、道路用地）案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）（訂正書圖不符部分）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）再提會討論案」。

第 8 案：臺南市政府函為「變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

#### 八、報告案件：

第 1 案：屏東縣政府函為「屏東縣整體產業用地發展暨工業區檢討策略案」。

第 2 案：本會自 108 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

第 3 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 108 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

九、散會時間：12 時 10 分。



第 9 案：臺南市政府函為「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)再提會討論案」。

說明：

- 一、本案前經本會 107 年 11 月 27 日第 935 次會審議完竣，其中決議附錄第十三點之(一)：「本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，請市政府另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」在案。
- 二、案經臺南市政府依本會上開決議於 108 年 3 月 21 日起辦理再公開展覽 30 天，期間計接獲公民或團體陳情意見計 29 件，逾期及逕向內政部陳情意見計 1 件，共計 30 件，經該府彙整後以 108 年 6 月 25 日府都規字第 1080734629 號函及 108 年 8 月 12 日府都規字第 1080942795 號函送補充資料到部。
- 三、本案因案情複雜，由本會原專案小組邵委員珮君(召集人)、林委員旺根、謝委員靜琪、盧委員沛文、王委員靚琇，於 108 年 8 月 30 日、9 月 10 日召開 2 次會議，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府 108 年 12 月 16 日府都規字第 1081388223 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表到部，爰再提會討論。

決議：本案除參照臺南市政府列席代表之意見，為利辦理市地重劃，以增加開發效益，同意修正變更內容綜理表再公展編號第 7-3 案、第 7-5 案、第 7-6 案及第 8 案(詳附表一、二)外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及

該府 108 年 12 月 16 日府都規字第 1081388223 號函送補充資料通過，並退請該府併同本會第 935 次會議決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表一：

| 再公展<br>編號 | 報部<br>編號                 | 公展<br>編號 | 位置   | 變更內容                          |                                    | 變更理由   | 備註   |
|-----------|--------------------------|----------|--|-------------------------------|------------------------------------|--|--|
|           |                          |          |  | 原計畫                           | 新計畫                                |  |  |
| 7-3       | 7-3                      | 7-3      | 官田<br>里市<br>七、停<br>四等<br>用地<br>(開發<br>單元<br>A) | 「市七」<br>市場用地<br>(0.13 公頃)     | 第一種住宅區<br>(附一)<br>(0.25 公頃)        | 1. 因應消費型態轉變，經市場處表示已無市場用地需求，且住宅區和商業區均可容許作為大型超級市場使用，可滿足民生購物需求，故將市場用地變更為住宅區。<br>2. 考量停車場用地仍有不足，故維持停車場用地之劃設，並納入市地重劃範圍，以加速取得開闢。另因原停車場用地已有建築物座落，故以等面積調整區位。<br>3. 西側人行步道調整為6M計畫道路，以利通行；東側人行步道用地取消後不影響道路系統完整性及指定建築線，故併毗鄰分區變更為住宅區。<br>4. 為利整體開發後土地使用及道路系統完整性，周邊相鄰未開闢道路用地併同納入整體開發。 | 1. 請於完成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；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。<br>2. 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，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。<br>3. 開發單元A、B屬優先發展區，未來得視市地重劃財務狀況，開發單元A、B採分期分區開發或全區開發。 |
|           |                          |          |  | 「停四」<br>停車場用地<br>(0.10 公頃)    |                                    |  |  |
|           |                          |          |  | 道路用地<br>(4M人行步道)<br>(0.02 公頃) |                                    |  |  |
|           |                          |          |  | 「市七」<br>市場用地<br>(0.12 公頃)     | 「停四」<br>停車場用地<br>(附一)<br>(0.12 公頃) |  |  |
|           |                          |          |  | 「市七」<br>市場用地<br>(0.01 公頃)     | 道路用地<br>(附一)<br>(0.28 公頃)          |  |  |
|           |                          |          |  | 商業區<br>(0.0016 公頃)            |                                    |  |  |
|           |                          |          |  | 道路用地<br>(0.24 公頃)             |                                    |  |  |
|           |                          |          |  | 道路用地<br>(4M人行步道)<br>(0.03 公頃) |                                    |  |  |
|           | 附帶條件<br>(附一)：<br>採市地重劃開發 |          |  |                               |                                    |  |  |

附表二：

| 再公展<br>編號                 | 報部<br>編號                         | 公展<br>編號 | 位置                       | 變更內容                         |                             | 變更理由  | 備註  |
|---------------------------|----------------------------------|----------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|---|---|
|                           |                                  |          |                          | 原計畫                          | 新計畫                         |   |   |
| 7-5                       | 7-6                              | 7-6      | 原二鎮市地重劃區運動場及其周邊鄰區(開發單元A) | 住宅區<br>(0.74公頃)              | 第一種住宅區<br>(0.74公頃)          | 1. 原二鎮市地重劃區係89年6月15日「官田都市計畫(第三次通盤檢討)」, 為加速公共設施用地之取得開闢, 促進新社區之開發建設, 劃設為市地重劃區, 並訂有差別容積, 惟迄今仍未開發, 故本次併同周邊未開闢公共設施用地, 重新檢討土地使用配置。<br>2. 因應消費型態轉變, 經市場處表示已無市場用地需求, 且住宅區和商業區均可容許作為大型超級市場使用, 可滿足民生購物需求, 故將市場用地檢討解編。<br>3. 考量人口結構變遷, 經教育局評估現有國中、小用地供需比仍大於1, 已無增設學校之必要, 惟考量服務半徑及二鎮段市地重劃地區開發後人口引入, 故將該地區之文(小)一、文(小)二及文(中)用地整併為1處「文中小用地」, 以維持本重劃區就學服務機能。<br>4. 另鄰近原隆田地區已興闢一處運動場(官田區體育公園), 故將運動場用地檢討解編。<br>5. 考量地形地勢及滯洪排水功能, 區內公園劃設採整體集中方式劃設。<br>6. 為維持周邊灌排系統完整性, 配合嘉南農田水利會需求, 劃設灌溉設施專用區。<br>7. 配合前述各項實質變更內容, 重新調整道路系統, 且為配合道路系統及空間結構完整性, 周邊部分農業區亦配合變更為道路用地。 | 1. 請於完成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。<br>2. 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, 應重新依都市計畫法定程序重 |
|                           |                                  |          |                          | 運動場用地<br>(1.98公頃)            | 第一種住宅區(附一)<br>(2.04公頃)      |   |   |
|                           |                                  |          |                          | 道路用地<br>(0.06公頃)             |                             |   |   |
|                           |                                  |          |                          | 住宅區<br>(20.26公頃)             | 第三種住宅區(附一)<br>(27.50公頃)     |   |   |
|                           |                                  |          |                          | 「文小一」<br>國小用地<br>(0.68公頃)    |                             |   |   |
|                           |                                  |          |                          | 「公一」<br>公園用地<br>(0.63公頃)     |                             |   |   |
|                           |                                  |          |                          | 「市四」<br>市場用地<br>(0.22公頃)     |                             |   |   |
|                           |                                  |          |                          | 水溝用地<br>(0.11公頃)             |                             |   |   |
|                           |                                  |          |                          | 「兒六」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.15公頃)  |                             |   |   |
|                           |                                  |          |                          | 「兒七」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.11公頃)  |                             |   |   |
|                           |                                  |          |                          | 道路用地<br>(4.81公頃)             |                             |   |   |
|                           |                                  |          |                          | 道路用地<br>(4M人行步道)<br>(0.53公頃) |                             |   |   |
|                           |                                  |          |                          | 農業區<br>(0.03公頃)              | 灌溉設施專用區<br>(附一)<br>(0.67公頃) |   |   |
|                           |                                  |          |                          | 水溝用地<br>(0.60公頃)             |                             |   |   |
|                           |                                  |          |                          | 道路用地<br>(0.04公頃)             |                             |   |   |
| 住宅區<br>(0.34公頃)           | 「公四」<br>公園用地<br>(附一)<br>(1.94公頃) |          |                          |                              |                             |   |   |
| 「文小一」<br>國小用地<br>(1.40公頃) |                                  |          |                          |                              |                             |   |   |
| 水溝用地<br>(0.05公頃)          |                                  |          |                          |                              |                             |   |   |



| 再公展<br>編號 | 報部<br>編號 | 公展<br>編號 | 位置                             | 變更內容                              |     | 變更理由   | 備註  |
|-----------|----------|----------|--------------------------------|-----------------------------------|-----|--|---|
|           |          |          |                                | 原計畫                               | 新計畫 |  |   |
|           |          |          |                                | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.15 公頃)    |     | <p>8. 已取得合法建築執照者，予以剔除市地重劃範圍，並調整為第一種住宅區(官田區護安段 132、208、209、210、227、230、232、236、237、251、252、253、254、261、264、265、332、333、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350 地號等 32 筆土地)。</p> <p>9. 依第三次通盤檢討計畫內容，原官田都市計畫指定二鎮地區參與市地重劃之住宅區及商業區，容積率提升為 200% 及 280%。本次合併通檢仍延續原計畫精神，並將原二鎮市地重劃區內之住宅區及商業區調整為第三種住宅區及第三種商業區。</p> | <p>3. 開發單元 A、B 屬優先發展區，未來得視市地重劃財務狀況，開發單元 A、B 採分期分區開發或全區開發。</p> |
|           |          |          | 住宅區<br>(0.18 公頃)               | 「公一」<br>公園用地<br>(附一)<br>(1.44 公頃) |     |  |   |
|           |          |          | 「公一」<br>公園用地<br>(1.08 公頃)      |                                   |     |  |   |
|           |          |          | 水溝用地<br>(0.0013 公頃)            |                                   |     |  |   |
|           |          |          | 道路用地<br>(0.17 公頃)              |                                   |     |  |   |
|           |          |          | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.01 公頃) |                                   |     |  |   |
|           |          |          | 住宅區<br>(0.03 公頃)               | 「公五」<br>公園用地<br>(附一)<br>(1.05 公頃) |     |  |   |
|           |          |          | 運動場用地<br>(0.92 公頃)             |                                   |     |  |   |
|           |          |          | 道路用地<br>(0.10 公頃)              |                                   |     |  |   |
|           |          |          | 住宅區<br>(4.21 公頃)               | 道路用地<br>(附一)<br>(8.39 公頃)         |     |  |   |
|           |          |          | 農業區<br>(0.04 公頃)               |                                   |     |  |   |
|           |          |          | 「公一」<br>公園用地<br>(0.24 公頃)      |                                   |     |  |   |
|           |          |          | 運動場用地<br>(0.33 公頃)             |                                   |     |  |   |
|           |          |          | 「兒六」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.02 公頃)   |                                   |     |  |   |
|           |          |          | 「兒七」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.07 公頃)   |                                   |     |  |   |
|           |          |          | 「文小一」<br>國小用地<br>(0.44 公頃)     |                                   |     |  |   |
|           |          |          | 「文中」<br>國中用地<br>(0.13 公頃)      |                                   |     |  |   |
|           |          |          | 「市四」<br>市場用地<br>(0.02 公頃)      |                                   |     |  |   |

| 再公展<br>編號 | 報部<br>編號 | 公展<br>編號 | 位置                      | 變更內容                           |  | 變更理由  | 備註 |
|-----------|----------|----------|-------------------------|--------------------------------|--|---|----|
|           |          |          |                         | 原計畫                            | 新計畫                                    |   |    |
|           |          |          |                         | 水溝用地<br>(0.44 公頃)              |  |   |    |
|           |          |          |                         | 道路用地<br>(1.99 公頃)              |  |   |    |
|           |          |          |                         | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.46 公頃) |  |   |    |
|           |          |          |                         | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.12 公頃) | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(附一)<br>(0.12 公頃) |   |    |
|           |          |          |                         |                                | 附帶條件<br>(附一)：<br>採市地重劃開發               |   |    |
| 7-6       | 7-6      | 7-6      | 原二鎮市重劃區運動場及其周邊鄰區(開發單元B) | 住宅區<br>(0.17 公頃)               | 第一種住宅區<br>(0.17 公頃)                    | <p>1. 原二鎮市地重劃區係 89 年 6 月 15 日「官田都市計畫(第三次通盤檢討)」，為加速公共設施用地之取得開闢，促進新社區之開發建設，劃設為市地重劃區，並訂有差別容積，惟迄今仍未開發，故本次併同周邊未開闢公共設施用地，重新檢討土地使用配置。</p> <p>2. 因應消費型態轉變，經市場處表示已無市場用地需求，且住宅區和商業區均可容許作為大型超級市場使用，可滿足民生購物需求，故將市場用地檢討解編。</p> <p>3. 考量人口結構變遷，經教育局評估現有國中、小用地供需比仍大於 1，已無增設學校之必要，惟考量服務半徑及二鎮段市地重劃地區開發後人口引入，故將該地區之文(小)一、文(小)二及文(中)用地整併為 1 處「文中小用地」，以維持本重劃區就學服務機能。</p> <p>4. 考量地形地勢及滯洪排水功能，區內公園劃設採整體集中方式劃設。</p> |    |
|           |          |          |                         | 住宅區<br>(18.77 公頃)              | 第三種住宅區<br>(附一)<br>(26.80 公頃)           |   |    |
|           |          |          |                         | 商業區<br>(0.62 公頃)               |  |   |    |
|           |          |          |                         | 「文小二」<br>國小用地<br>(0.01 公頃)     |  |   |    |
|           |          |          |                         | 「文中」<br>國中用地<br>(1.46 公頃)      |  |   |    |
|           |          |          |                         | 「市三」<br>市場用地<br>(0.21 公頃)      |  |   |    |
|           |          |          |                         | 「停三」<br>停車場用地<br>(0.07 公頃)     |  |   |    |
|           |          |          |                         | 「兒三」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.19 公頃)   |  |   |    |
|           |          |          |                         | 「兒八」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.19 公頃)   |  |   |    |
|           |          |          |                         | 「兒九」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.17 公頃)   |  |   |    |
|           |          |          |                         | 道路用地<br>(4.77 公頃)              |  |   |    |
|           |          |          |                         | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.29 公頃) |  |   |    |

| 再公展<br>編號 | 報部<br>編號 | 公展<br>編號 | 位置                             | 變更內容                               |                             | 變更理由   | 備註 |
|-----------|----------|----------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--|----|
|           |          |          |                                | 原計畫                                | 新計畫                         |  |    |
|           |          |          |                                | 農業區<br>(0.05 公頃)                   | 第三種商業區<br>(附一)<br>(1.08 公頃) | 5. 為維持周邊灌排系統完整性，配合嘉南農田水利會需求，劃設灌溉設施專用區。<br>6. 配合前述各項實質變更內容，重新調整道路系統，且為配合道路系統及空間結構完整性，周邊部分農業區亦配合變更為道路用地。<br>7. 已取得合法建築執照者，予以剔除市地重劃範圍，並調整為第一種住宅區(官田區角秀段 96-21、96-22、96-23、96-24、96-25、96-26、141-10、141-18 地號等 8 筆土地)。<br>8. 依第三次通盤檢討計畫內容，原官田都市計畫指定二鎮地區參與市地重劃之住宅區及商業區，容積率提升為 200% 及 280%。本次合併通檢仍延續原計畫精神，並將原二鎮市地重劃區內之住宅區及商業區調整為第三種住宅區及第三種商業區。 |    |
|           |          |          | 住宅區<br>(0.07 公頃)               |                                    |                             |  |    |
|           |          |          | 商業區<br>(0.20 公頃)               |                                    |                             |  |    |
|           |          |          | 「文小二」<br>國小用地<br>(0.43 公頃)     |                                    |                             |  |    |
|           |          |          | 「停三」<br>停車場用地<br>(0.13 公頃)     |                                    |                             |  |    |
|           |          |          | 道路用地<br>(0.24 公頃)              |                                    |                             |  |    |
|           |          |          | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.01 公頃) |                                    |                             |  |    |
|           |          |          | 「公三」<br>公園用地<br>(0.40 公頃)      | 「公三」<br>公園用地<br>(附一)<br>(0.40 公頃)  |                             |  |    |
|           |          |          | 住宅區<br>(0.43 公頃)               | 「公六」<br>公園用地<br>(附一)<br>(2.19 公頃)  |                             |  |    |
|           |          |          | 「文小二」<br>國小用地<br>(1.46 公頃)     |                                    |                             |  |    |
|           |          |          | 道路用地<br>(0.25 公頃)              |                                    |                             |  |    |
|           |          |          | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.05 公頃) |                                    |                             |  |    |
|           |          |          | 住宅區<br>(0.29 公頃)               | 文中小用地<br>(附一)<br>(2.50 公頃)         |                             |  |    |
|           |          |          | 「文中」<br>國中用地<br>(1.83 公頃)      |                                    |                             |  |    |
|           |          |          | 道路用地<br>(0.37 公頃)              |                                    |                             |  |    |
|           |          |          | 道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.01 公頃) |                                    |                             |  |    |
|           |          |          | 住宅區<br>(0.04 公頃)               | 「停三」<br>停車場用地<br>(附一)<br>(0.56 公頃) |                             |  |    |
|           |          |          | 「文小二」<br>國小用地<br>(0.46 公頃)     |                                    |                             |  |    |

| 再公展<br>編號 | 報部<br>編號 | 公展<br>編號 | 位置       | 變更內容  |                           | 變更理由   | 備註 |
|-----------|----------|----------|----------|---|---------------------------|--|----|
|           |          |          |          | 原計畫   | 新計畫                       |  |    |
|           |          |          |          | 道路用地<br>(0.06 公頃)<br>住宅區<br>(3.52 公頃)<br>商業區<br>(0.27 公頃)<br>農業區<br>(0.01 公頃)<br>「兒八」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.01 公頃)<br>「兒九」<br>兒童遊樂場用地<br>(0.03 公頃)<br>「文小二」<br>國小用地<br>(0.44 公頃)<br>「文中」<br>國中用地<br>(0.27 公頃)<br>「停三」<br>停車場用地<br>(0.02 公頃)<br>道路用地<br>(3.68 公頃)<br>道路用地<br>(4M 人行步道)<br>(0.19 公頃) | 道路用地<br>(附一)<br>(8.44 公頃) |  |    |
| 8         | 8        | 8        | 市地重劃範圍調整 | 原市地重劃範圍<br>(77.46 公頃)   | 修正後市地重劃範圍<br>(88.38 公頃)   | 1. 將原二鎮市地重劃區併同計畫區內部分未開闢公共設施用地，重新檢討土地使用配置，並將前述變更內容明細表編號 7-1~7-7 等案併同納入市地重劃範圍。<br>2. 將市地重劃範圍劃分為開發單元 A、B，未來得視市地重劃財務狀況，採分期分區開發或全區開發。 |    |



## 【附錄】

本會專案小組 108 年 8 月 30 日、108 年 9 月 10 日第 1 次及第 2 次會議出席委員初步建議意見：

本案建議請臺南市政府以處理情形對照表方式詳為補充資料後，提請委員會審議。

- 一、考量本通盤檢討案補辦公開展覽期間所提之陳情案件，多數為針對二鎮市地重劃區之計畫內容所提出，故建請市政府應就市地重劃範圍劃設評估、剔除或納入與否等考量因素，提出具體可行之檢討原則，以為變更之依循。
- 二、補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表如後附表一。

附表一：補辦公開展覽期間公民或機關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                           | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見                  |
|----|----------------------|---|--------------------------------|--|-------------------------------|
| 再1 | 李○○枝<br>角秀段<br>141地號 | 因南114兩旁50米深之土地，於公共設施完竣後已開徵千分之十之地價稅，希望勿重覆徵收。 | 建議南114兩旁開挖50米深之土地於重劃後百分之百歸還地主。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 位屬再公展編號第7-6案。<br>2. 陳情土地位於89年「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」劃定之市地重劃區，且未取得合法建築執照，未符重劃剔除原則。考量範圍完整性及公平性，仍予納入重劃範圍，並酌予提升住宅區容積率為200%。<br>3. 有關重劃負擔及配地依市地重劃實施辦法相關規定辦理，面臨已開闢公有道路依市地重劃實施辦法第27條第2項規定，不計算臨街地特別負擔，相對減少重劃負擔。<br>4. 陳情事項涉及地價稅事宜，非屬都市計畫審議範疇。 | 除併綜合意見第一點外，其餘照市政府研析意見（即未便採納）。 |
| 再2 | 吳○虹<br>角秀段<br>141地號  | 因南114兩旁50米深之土地，於公共設施完竣後已開徵千分之十之地價稅，豈有一牛扒兩層  | 建議南114兩旁開挖50米深之土地於重劃後百分之百歸還    | 併入陳案再1案研析意見辦理。   | 併再1案辦理。                       |

| 編號 | 陳情人及位置   | 陳情理由   | 建議事項  | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見                  |
|----|--|--|---|---|-------------------------------|
| 再3 | 陳○麟<br>角秀段<br>96-9、<br>141、<br>141-1、<br>141-5、<br>141-6、<br>141-7、<br>141-8<br>地號 | 皮之道理。<br>因南114兩旁50米深之土地，於公共設施完竣後已開徵千分之十之地價稅，豈有一牛扒兩層皮之道理。   | 地主。<br>建議南114兩旁開挖50米深之土地於重劃後百分之百歸還地主。                                       | 併入陳案再1案研析意見辦理。  | 併再1案辦理。                       |
| 再4 | 李○雄<br>角秀段<br>96-9、<br>941-5、<br>941-6<br>地號                                       | 因南114兩旁50米深之土地，於公共設施完竣後已開徵千分之十之地價稅，希望勿重覆徵收。  | 建議南114兩旁開挖50米深之土地於重劃後百分之百歸還地主。  | 併入陳案再1案研析意見辦理。  | 併再1案辦理。                       |
| 再5 | 劉○龍<br>護安段<br>312、<br>326、353<br>地號  | 本人土地位於二鎮里南113道路旁，於83年已先行同意部分土地供南113線拓寬使用，至今25年尚未完成徵收補償，本次都市計畫再將南113線道路周邊納入重劃實在極為不符公平正義原則，無異政府再次強制剝奪人民土地合法的權益，令本人無法接受，並表達強烈不滿與堅決反對。 | 1. 建請不能將本人土地列入市地重劃。<br>2. 將來開發道路時須辦理徵收補償。<br>3. 南113線道已拓寬有30年，還未徵收補償，請編列辦理。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 位屬再公展編號第7-5案。<br>2. 陳情土地位於89年「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」劃定之市地重劃區，且未取得合法建築執照，未符重劃剔除原則。考量範圍完整性及公平性，仍予納入重劃範圍，並酌予提升住宅區容積率為200%。<br>3. 陳情事項部分涉及道路徵收事宜，非屬都市計畫審議範疇，後續由本 | 除併綜合意見第一點外，其餘照市政府研析意見（即未便採納）。 |

| 編號 | 陳情人及位置  | 陳情理由  | 建議事項   | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見   |
|----|---|---|--|---|--|
|    |   |   |  | 府工務局視財源情形辦理徵收。  |  |
| 再6 | 劉○祥<br>變7-4   | 該土地已經經全族人同意，留有道路，也是所有權人都清楚登錄了。  | 4M路已有規劃了，請不要再拓寬為6M路。   | 併入陳案再29案研析意見辦理。   | 併再29案辦理。   |
| 再7 | 許○興<br>護安段<br>256、<br>262、<br>263、<br>264、<br>265、<br>266、<br>270、<br>274、<br>310、328<br>地號 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人土地位於二鎮里南113線道路旁，於民國83年即因為繁榮地方，先行同意部分土地供南113線拓寬使用，至今25年尚未完成徵收補償。</li> <li>2. 南113線道路拓寬完竣，周邊土地也以公共設施完竣開徵地價稅至今25年。</li> <li>3. 本次都市計畫土地重劃，擬再將南113線道路周邊已依法繳納地價稅25年土地，一併納入重劃範圍，顯有極不符公平正義原則，無異政府再次強制剝奪人民土地合法的權益。</li> <li>4. 對此重劃案，政府無視人民依法繳納25年地價稅合法土地權益，仍要強制剝奪納入重劃，令草民無法接受，並表達強烈不滿與堅決反對。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請市政府確實保障人民依法繳納25年地價稅土地合法權益。</li> <li>2. 剔除南113線道路（已拓寬25年）周邊已繳納地價稅25年合法土地，請勿再納入都市計畫重劃範圍，以免造成人民土地財務無法挽回巨大損失和政府與百姓因土地重劃不滿之爭端。</li> <li>3. 檢附107年度地價稅課稅土地清單，繳款書各2份。</li> </ol> | <p>建議部分採納。<br/>修正內容：<br/><b>護安段264地號剔除於重劃範圍外。</b></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位屬再公展編號第7-5案。</li> <li>2. 陳情土地位於89年「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」劃定之市地重劃區，除護安段264、265地號同屬一合法建築基地，得一併剔除於重劃範圍外，其餘土地未取得合法建築執照，未符重劃剔除原則，考量範圍完整性及公平性，仍予納入重劃範圍，並酌予提升住宅區容積率為200%。</li> <li>3. 陳情事項涉及地價稅事宜，非屬都市計畫審議範疇。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 除併綜合意見第一點外，其餘同意照市政府研析意見（即部分採納），並配合修正如后附圖一。</li> <li>2. 另陳情意見未採納部分，亦請市政府敘明理由，以資妥適。</li> </ol> |
| 再8 | 陳○英<br>角秀段  | 因南114兩旁50米深之土地，於公共設施完竣後已開徵千分之十之地  | 建議南114兩旁開挖50米深之土地於重劃後  | 併入陳案再1案研析意見辦理。  | 併再1案辦理。  |



| 編號      | 陳情人及位置  | 陳情理由  | 建議事項                 | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見                     |
|---------|---|---|----------------------|--|----------------------------------|
|         | 94、<br>94-8、<br>94-9、<br>94-10、<br>94-11、<br>94-12、<br>94-20、<br>94-21、<br>94-22 地號                         | 價稅，豈有一牛扒兩層皮之道理。   | 百分之百歸還地主。            |  |                                  |
| 再<br>9  | 黃○○也<br>角秀段<br>60、<br>60-5、<br>60-7、<br>60-16、<br>60-17、<br>60-18、<br>60-19、<br>62-4、<br>62-12、<br>62-13 地號 | 上述土地號，起初都市計畫後本是部份住宅、道路、停車場，一改再改於民國69、70、75、93年分數次逕行分割，又變更全部公園、道路、步道，總面積0.4341公頃土地全部在一起，所有權狀、地號之多共10張，請分配土地時能合併。 | 建請土地分配時能將地號相同土地合併計算。 | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1. 位屬再公展編號第7-6案。<br>2. 陳情事項涉及後續重劃配地事宜，後續請市府地政局依市地重劃實施辦法相關規定辦理。 | 照市政府研析意見（即酌予採納）。                 |
| 再<br>10 | 張○美<br>變7-4   | 市場變更為住宅區即可，但4M道路請不要變更為6M道路，因族人分配土地時已經規劃道路了，所以4M道路也不要規劃，目前我們的道路都已留下來了，所有權都已經很清楚了。                                |                      | 併入陳案再29案研析意見辦理。  | 併再29案辦理。                         |
| 再<br>11 | 范○山<br>隆本段<br>266、<br>269、270<br>地號   | 我為兒十二地主之兒子，因家父年事已高，本人初次參加通盤檢討，對此次會議內容還不瞭解，故詢問兒十二此地未來是徵收還是換地或就地解編。   |                      | 1. 位屬再公展編號第7-7案。<br>2. 隆本段269地號土地位屬兒童遊樂場用地（兒一），已納入市地重劃範圍，重劃計扣負擔後地主可依市地重劃實施辦法分配住  | 照市政府研析意見，並請儘速編列相關預算辦理徵收，以維民眾之權益。 |

| 編號   | 陳情人及位置                      | 陳情理由   | 建議事項  | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見                  |
|------|-----------------------------|--|---|---|-------------------------------|
|      |                             |  |   | 宅區土地。<br>3. 隆本段 266、270 地號土地位屬道路用地，且非屬本次市地重劃範圍，後續由本府工務局視財源情形辦理徵收。   |                               |
| 再 12 | 劉○賢<br>變7-4                 | 幾年前族人因要建房子，所以就經全體族人同意分配土地，亦已登錄完畢，並且也有規劃道路。   | 所以4M道路已是規劃好了，請勿再拓寬為6M道路。  | 併入陳案再 29 案研析意見辦理。   | 併再 29 案辦理。                    |
| 再 13 | 楊○安<br>護安段<br>228、229<br>地號 | 有關貴府辦理「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）再公開展覽案」，逕將本人持有官田區護安段 228、229 地號等 2 筆土地，編入市地重劃範圍內（7-5 案單元 A），本人無法同意並特提出異議陳情，詳如說明。<br>1. 依據貴府 108 年 3 月 19 日府都規字第 1080174977D 號函辦理。<br>2. 司法院釋字第 739 號解釋文揭槩，關於主管機關核定擬辦重劃範圍之程序，…略，以及公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核准之市地重劃計畫，分別送達重劃範圍內各土地所有權人及他 | 為維護憲法要求之正當行政程序及保障人民財產權與居住自由之意旨，並考量本人持有護安段 228 及 229 等 2 筆地號土地，位處重劃區北側邊界，鄰舍及家族早期已自行置設並完成建築規劃，漸成地區建物夾阻隔事實現況；且將 228 及 229 地號土地剔除於本次市地重劃範圍內，並未造成窒礙市地重劃開發。故特提出「將 228 及 229 地號等 2 筆土地剔除於重劃區範圍內」異議陳情，惠予同意， | 建議未便採納。理由：<br>1. 位屬再公展編號第 7-5 案。<br>2. 陳情土地原於 89 年「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」即已屬應辦理市地重劃區；本次檢討為配合內政部公設保留地專案通盤檢討作業，將周邊未開闢或無使用需求之公設保留地納入檢討及重劃，並將已取得合法建築執照土地剔除重劃範圍；陳情人所持有合法建照之護安段 227、232 | 除併綜合意見第一點外，其餘照市政府研析意見（即未便採納）。 |

| 編號 | 陳情人及位置 | 陳情理由  | 建議事項         | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|--------|---|--------------|---|--------------|
|    |        | <p>項權利人等，均不符合憲法要求之正當行政程序。上開規定，均有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。故家族世居 20 餘年在先，政府市地重劃在後，且辦理重劃範圍評估與會勘作業，亦未依據「市地重劃實施辦法」第八條規定，於評估及勘選重劃範圍作業時，應特別考量土地所有權人參與意願及地區現況。</p> <p>3. 緣於貴府辦理「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）公告案（7-5 案單元 A）」，將本人土地護安段 228 及 229 地號，逕編入市地重劃範圍內，本人無法同意故特提出異議陳情，並就 2 筆地號土地位處建築現況說明如下；護安段 228 地號土地之地區建築現況，西及南向皆有建物阻隔，北臨 118 道路（屬重劃區北側邊界），本筆地號土地位置與重劃區開發毫無接觸，故無重劃受益可言。而護安段 229 地號現況，西及東側皆有建物夾阻隔，北側亦臨 118 道路（屬重劃區北側邊界），現狀已被限制，對於列入重劃區與否，皆無法改變現狀。</p> | <p>無任感念。</p> | <p>地號土地業於公開展覽及市都委會審竣階段剔除於重劃範圍之外。</p> <p>3. 查陳情土地未有合法建築執照，非屬本次檢討重劃剔除原則。考量範圍完整性及公平性，仍予納入重劃範圍，並酌予提升住宅區容積率為 200%。</p> <p>4. 角秀段 88-1 及 88-4 地號係屬商業區，非屬公共設施保留地，未符本次重劃範圍檢討原則，爰不納入本次重劃範圍。</p> <p>5. 有關本次重劃可行性業經本府地政局 107 年 10 月 18 日南市地重劃字第 1071123049 號函同意在案。</p> |              |

| 編號 | 陳情人及位置 | 陳情理由   | 建議事項 | 研析意見 | 本會專案小組初步建議意見 |
|----|--------|--|------|------|--------------|
|    |        | <p>4. 綜上 2 筆地號土地北屬重劃區北側邊界，且皆逕由北側北側 118 道路進出，就地區建築現況及位置，爰依「市地重劃實施辦法」第八條規定，應特別考量土地所有權人參與意願及地區建築現況；及將 228 及 229 地號等 2 筆土地，剔除於重劃區範圍內，並未造成窒礙本次重劃區規劃及其整體開發等原則，惠請貴府同意本人所陳。</p> <p>5. 家族世居 20 餘年在先，市府市地重劃在後，多次個案陳情本人與閭鄰合法建築（二鎮里 75 之 42、43 及 49 等戶籍號）夾隔土地（護安段 228、229 等 2 筆地號）之畸形廓狀現況事實及土地所有權人反對參與意願，皆無下文；質疑評估會勘程序，逕將異議陳情土地（土地畸形廓狀不完整，並有合法建物阻隔等不利及影響重劃開發等因素）列入重劃範圍，損害土地所有權人權益，及迫害世代居住正義，合先敘明。</p> <p>6. 臺南市政府於 104 年及 108 年辦理公告「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）公展</p> |      |      |              |



| 編號               | 陳情人及位置  | 陳情理由  | 建議事項 | 研析意見                 | 本會專案小組初步建議意見 |     |    |                    |      |                    |    |                         |                  |   |  |  |  |
|------------------|---|---|------|----------------------|--------------|-----|----|--------------------|------|--------------------|----|-------------------------|------------------|---|--|--|--|
|                  |   | <p>及再公展案」重劃範圍，市府即認定已依據「市地重劃實施辦法」第八條規定，完成現況評估及勘選重劃範圍作業程序，故其勘定標準及結果，應可作為剔除重劃與否之圭臬。今舉證剔除重劃土地（角秀段 88-1、88-4）並比較本人陳情世居土地（護安段 228、229）條件現況（詳如公展案圖示）如下：</p> <p>註 1：官田區角秀段 88-1 及 88-4 等 2 筆</p> <table border="1" data-bbox="375 974 708 2018"> <tr> <td data-bbox="375 974 486 1099">地號</td> <td data-bbox="486 974 708 1099">角秀段 88-1 及 88-4 地號土地</td> </tr> <tr> <td data-bbox="375 1099 486 1182">使用項目</td> <td data-bbox="486 1099 708 1182">商業區</td> </tr> <tr> <td data-bbox="375 1182 486 1227">面積</td> <td data-bbox="486 1182 708 1227">4943m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td data-bbox="375 1227 486 1352">現況形廓</td> <td data-bbox="486 1227 708 1352">雜種農耕，形廓完整(基地無任何建物)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="375 1352 486 1525">位置</td> <td data-bbox="486 1352 708 1525">南 114 道路北側(臨重劃 A 區西南邊界)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="375 1525 486 2018">重劃後周邊配合編定公共道路及設施</td> <td data-bbox="486 1525 708 2018">除南邊原有南 114 之 20M 道路外，另於該基地東、西及北側配合開設 18M 及 12M 不等寬之 3 條道路，並將北側臨地劃設 2 處與該基地同寬之公共</td> </tr> </table> | 地號   | 角秀段 88-1 及 88-4 地號土地 | 使用項目         | 商業區 | 面積 | 4943m <sup>2</sup> | 現況形廓 | 雜種農耕，形廓完整(基地無任何建物) | 位置 | 南 114 道路北側(臨重劃 A 區西南邊界) | 重劃後周邊配合編定公共道路及設施 | 除南邊原有南 114 之 20M 道路外，另於該基地東、西及北側配合開設 18M 及 12M 不等寬之 3 條道路，並將北側臨地劃設 2 處與該基地同寬之公共 |  |  |  |
| 地號               | 角秀段 88-1 及 88-4 地號土地  |   |      |                      |              |     |    |                    |      |                    |    |                         |                  |   |  |  |  |
| 使用項目             | 商業區   |   |      |                      |              |     |    |                    |      |                    |    |                         |                  |   |  |  |  |
| 面積               | 4943m <sup>2</sup>  |   |      |                      |              |     |    |                    |      |                    |    |                         |                  |   |  |  |  |
| 現況形廓             | 雜種農耕，形廓完整(基地無任何建物)  |   |      |                      |              |     |    |                    |      |                    |    |                         |                  |   |  |  |  |
| 位置               | 南 114 道路北側(臨重劃 A 區西南邊界)   |   |      |                      |              |     |    |                    |      |                    |    |                         |                  |   |  |  |  |
| 重劃後周邊配合編定公共道路及設施 | 除南邊原有南 114 之 20M 道路外，另於該基地東、西及北側配合開設 18M 及 12M 不等寬之 3 條道路，並將北側臨地劃設 2 處與該基地同寬之公共 |   |      |                      |              |     |    |                    |      |                    |    |                         |                  |   |  |  |  |

| 編號                    | 陳情人及位置   | 陳情理由  | 建議事項 | 研析意見 | 本會專案小組初步建議意見          |         |    |                |      |     |    |                    |      |  |    |                        |    |         |  |  |  |
|-----------------------|--|---|------|------|-----------------------|---------|----|----------------|------|-----|----|--------------------|------|--|----|------------------------|----|---------|--|--|--|
|                       |  | <table border="1"> <tr> <td></td> <td>停車場</td> </tr> <tr> <td>市政府辦理「市地重劃區現況評估及勘定」結果</td> <td>剔除於重劃區內</td> </tr> </table> <p>註 2：官田區護安段 228、229 等 2 筆地號</p> <table border="1"> <tr> <td>地號</td> <td>護安段 228、229 地號</td> </tr> <tr> <td>使用項目</td> <td>住宅區</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>776 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>現況形廓</td> <td>二鎮里 75 之 42、43 及 49 等 3 戶住宅夾隔間區，主要作為家族出入道路及共用空間(北臨南 118 道路屬重劃 A 區北邊界，又護安段 228 地號，南有二鎮里 75 之 43 住戶阻擋，與重劃 A 區隔離重劃增益)</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>南 118 道路南側(臨重劃 A 區北邊界)</td> </tr> <tr> <td>重劃</td> <td>護安段 229</td> </tr> </table> |      | 停車場  | 市政府辦理「市地重劃區現況評估及勘定」結果 | 剔除於重劃區內 | 地號 | 護安段 228、229 地號 | 使用項目 | 住宅區 | 面積 | 776 m <sup>2</sup> | 現況形廓 | 二鎮里 75 之 42、43 及 49 等 3 戶住宅夾隔間區，主要作為家族出入道路及共用空間(北臨南 118 道路屬重劃 A 區北邊界，又護安段 228 地號，南有二鎮里 75 之 43 住戶阻擋，與重劃 A 區隔離重劃增益) | 位置 | 南 118 道路南側(臨重劃 A 區北邊界) | 重劃 | 護安段 229 |  |  |  |
|                       | 停車場  |   |      |      |                       |         |    |                |      |     |    |                    |      |  |    |                        |    |         |  |  |  |
| 市政府辦理「市地重劃區現況評估及勘定」結果 | 剔除於重劃區內  |   |      |      |                       |         |    |                |      |     |    |                    |      |  |    |                        |    |         |  |  |  |
| 地號                    | 護安段 228、229 地號   |   |      |      |                       |         |    |                |      |     |    |                    |      |  |    |                        |    |         |  |  |  |
| 使用項目                  | 住宅區  |   |      |      |                       |         |    |                |      |     |    |                    |      |  |    |                        |    |         |  |  |  |
| 面積                    | 776 m <sup>2</sup>   |   |      |      |                       |         |    |                |      |     |    |                    |      |  |    |                        |    |         |  |  |  |
| 現況形廓                  | 二鎮里 75 之 42、43 及 49 等 3 戶住宅夾隔間區，主要作為家族出入道路及共用空間(北臨南 118 道路屬重劃 A 區北邊界，又護安段 228 地號，南有二鎮里 75 之 43 住戶阻擋，與重劃 A 區隔離重劃增益) |   |      |      |                       |         |    |                |      |     |    |                    |      |  |    |                        |    |         |  |  |  |
| 位置                    | 南 118 道路南側(臨重劃 A 區北邊界)   |   |      |      |                       |         |    |                |      |     |    |                    |      |  |    |                        |    |         |  |  |  |
| 重劃                    | 護安段 229  |   |      |      |                       |         |    |                |      |     |    |                    |      |  |    |                        |    |         |  |  |  |

| 編號  | 陳情人及位置 | 陳情理由   | 建議事項  | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見 |  |  |
|---|--------|--|---|-------|--------------|--|--|
|   |        | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">後周地號南側重<br/>邊配劃計畫開設<br/>合編8M道路<br/>定公道<br/>共道<br/>路及<br/>設施</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">列為重劃區</td> </tr> </table> <p>7. 依據「市地重劃實施辦法」第八條規定，市府辦理之評估及勘選重劃範圍作業認定標準，不論從人民居住正義權利、現況、街廓、面積大小、使用分區、重劃分擔受益之比例原則及政府闢建成本等主客觀因素，相較結果，差異非常懸殊；亦證實本人異議陳情世居土地（護安段 228、229）現況條件，絕對比（角秀段 88-1、88-4）土地更符合剔除重劃區內之標準。對此市府現況評估及勘定結果，可謂天壤之別。</p> | 後周地號南側重<br>邊配劃計畫開設<br>合編8M道路<br>定公道<br>共道<br>路及<br>設施 | 列為重劃區 |              |  |  |
| 後周地號南側重<br>邊配劃計畫開設<br>合編8M道路<br>定公道<br>共道<br>路及<br>設施 | 列為重劃區  |  |   |       |              |  |  |

| 編號  | 陳情人及位置  | 陳情理由  | 建議事項   | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見  |
|-----|---|---|--|--|---|
| 再14 | 農田水利會<br>角秀段<br>57-1地號<br>等73筆<br>護安段<br>82地號等<br>34筆 | 1. 土地涉及灌溉水路，請保留水路寬。<br>2. 小給水路需毗鄰農地。<br>3. 護安段 436、437、438、439 地號請更正為灌溉專用區。 | 1. 變 7-5 案：<br>(1) 角 秀 段<br>57-1 、<br>57-16 、<br>57-17 、<br>57-18 、<br>59-1 、<br>59-10 、<br>60-1 、<br>60-10 、<br>61-1 、<br>61-8 、<br>62-1 、<br>62-7 、<br>62-8 、<br>62-9 、<br>79-1 、<br>79-7 、<br>80-36 、<br>84-1 、<br>84-2 、<br>84-9 、<br>84-10 、<br>85-1 、<br>85-3、85-8<br>地號土地因<br>涉及灌溉水<br>路，請至少<br>保留 6 米水<br>路寬。<br>(2) 角 秀 段<br>75-2 、<br>75-20 、<br>80-4 、<br>80-6 、<br>80-8 、<br>80-29 、<br>80-32 、<br>80-35 、<br>81-1 、<br>81-7 、<br>81-8、81-9、<br>81-16、 | 建議部分採納。<br>修正內容：<br>1. 東西向灌溉設施專用區配合現況水路範圍予以劃設。<br>2. 南北向灌溉設施專用區予以取消。<br>理由：<br>1. 位屬再公展編號第 7-5 案。<br>2. 部分灌溉水路可配合未來重劃工程，併同道路規劃以施作暗渠(留設清潔孔)維持輸水機能，故取消南北向灌溉設施專用區之劃設。 | 1. 同意照市政府研析意見(即部分採納)，並配合修正如後附圖二，另相關研商會議紀錄亦請一併納入核定計畫書中。<br>2. 另陳情意見未採納部分，亦請市政府敘明理由，以資妥適。 |



| 編號 | 陳情人及位置 | 陳情理由 | 建議事項   | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見  |
|----|--------|------|--|---|---|
|    |        |      | 81-17; 護安段 363、374、377、378、397、398、405、406、408、413、415、416、417、418、419、420、422、423、425、426、427、428、429、431、432 地號土地因涉及灌溉水路，應至少保留 5 米水路寬。<br>(3) 小給水路需毗鄰農地。 |   |   |
|    |        |      | 2. 變 7-6 案：<br>(1) 角秀段 99-1、100、101-2、101-17、136-6、136-19、137-3、137-14、138-2、138-11、139-1、139-11、169-2、171-2、172-3、221-4、222-2、223-3、223-54 地號土地涉及灌溉水路，請   | 建議部分採納。<br>修正內容：<br>南北向灌溉設施專用區予以取消。<br>理由：<br>1. 位屬再公展編號第 7-6 案。<br>2. 部分灌溉水路可配合未來重劃工程，併同道路規劃以施作暗渠(留設清潔孔)維持輸水機能，故取消南北向灌溉設施專用區之劃設。 | 1. 同意照市政府研析意見(即部分採納)，並配合修正如後附圖二，另相關研商會議紀錄亦請一併納入核定計畫書中。<br>2. 另陳情意見未採納部分，亦請市政府敘明理由，以資妥適。 |

| 編號 | 陳情人及位置 | 陳情理由 | 建議事項   | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見  |
|----|--------|------|--|--|---|
|    |        |      | <p>至少保留 3 米水路寬。</p> <p>(2)小給水路須毗鄰農地。</p> <p>3. 變 17 案：護安段 436、437、438、439 地號土地為烏山頭支線及角秀小給 1-3 灌溉水路使用中，不作排水使用，請更正為灌溉設施專用區。其中護安段 439 地號未編入，請一併納入灌溉設施專用區。</p> | <p>建議部分採納。</p> <p>修正內容：新計畫修正為「廣場用地(兼供灌溉設施使用)」。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位屬再公展編號第 17 案。</li> <li>2. 考量南側住宅區指定建築線並兼顧水利會之灌溉設施使用需求。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 同意照市政府研析意見(即部分採納)，並配合修正如後附圖四，另相關研商會議紀錄亦請一併納入核定計畫書中。</li> <li>2. 另陳情意見未採納部分，亦請市政府敘明理由，以資妥適。</li> </ol> |

| 編號      | 陳情人及位置                      | 陳情理由   | 建議事項  | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見                           |
|---------|-----------------------------|--|---|--|--|
| 再<br>15 | 劉○禎<br>護安段<br>329、330<br>地號 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民劉○禎土地護安段 329 號已繳納地價稅多年，要市地重劃有欠公平。</li> <li>2. 本人於 104 年 12 月 25 日意見調查時，已表達「不同意」市地重劃。</li> <li>3. 建地與農地市地重劃都剩 55%土地，更不公平。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 護安段 329 號不同意市地重劃。</li> <li>2. 建請市政府需辦市地重劃公聽會。</li> <li>3. 南 113 鄉道已拓寬有 30 年，護安段 330 號土地還未徵收與補償，建請政府編列辦理。</li> </ol> | <p>建議未便採納。<br/>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 護安段 329 地號土地位屬再公展編號第 7-5 案；同段 330 地號土地非屬再公開展覽範圍及市地重劃範圍。</li> <li>2. 護安段 329 地號土地位於 89 年「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」劃定之市地重劃區，且未取得合法建築執照，考量重劃範圍完整性及公平性，仍予納入重劃範圍，並酌予提升住宅區容積率為 200%。</li> <li>3. 有關重劃負擔及配地依市地重劃實施辦法相關規定辦理，面臨已開闢公有道路依市地重劃實施辦法第 27 條第 2 項規定，不計算臨街地特別負擔，相對減少重劃負擔。</li> <li>4. 陳情事項涉及重劃負擔、舉辦座談會及說明會事宜，後續依市地重劃</li> </ol> | <p>除併綜合意見第一點辦理外，其餘照市政府研析意見（即未便採納）。</p> |

| 編號      | 陳情人及位置                      | 陳情理由   | 建議事項  | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見                    |
|---------|-----------------------------|--|---|--|---------------------------------|
|         |                             |  |   | 實施辦法相關規定辦理。<br>5. 另涉及道路徵收事宜，非屬都市計畫審議範疇，後續由本府工務局視財源情形辦理徵收。  |                                 |
| 再<br>16 | 吳○治<br>護安段<br>311、327<br>地號 | 1. 民吳○治土地已有道路計畫用地，還要市地重劃很不公平。<br>2. 沒有開公聽會，怎麼可以市地重劃呢？<br>3. 本二筆土地已編為建地，若市地重劃與農地一樣只剩下 55% 土地，最為不公平。 | 1. 政府不能將本人二筆土地列入市地重劃。<br>2. 建議政府將來開發道路時，需徵收及補償。<br>3. 需辦理市地重劃公聽會，徵求土地所有人同意。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 位屬再公展編號第 7-5 案。<br>2. 陳情土地位於 89 年「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」劃定之市地重劃區，且未取得合法建築執照，未符重劃剔除原則。考量範圍完整性及公平性，仍予納入重劃範圍，並酌予提升住宅區容積率為 200%。<br>3. 陳情土地位屬道路用地部分，係以市地重劃方式開發，尚無涉徵收事宜。<br>4. 陳情事項涉及重劃負擔、舉辦座談會及說明會事宜，後續請市府地政局依市地重劃實施辦法相關規定辦理。 | 除併綜合意見第一點辦理外，其餘照市政府研析意見（即未便採納）。 |



| 編號      | 陳情人及位置                                       | 陳情理由   | 建議事項  | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見                           |
|---------|--|--|---|--|--|
| 再<br>17 | 黃○宏<br>護安段<br>133、<br>195、<br>197、199<br>等地號 | <p>不參加市地重劃。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人土地已繳地價稅多年，還要市地重劃，不合道理。</li> <li>2. 本人土地已有道路計畫用地，還要市地重劃，不符道理。</li> <li>3. 本人土地將來開發時需自己建設道路，現要市地重劃，對本人不利。</li> <li>4. 本人土地面臨 24 米道路，不必參加市地重劃。</li> <li>5. 沒有本人同意，不能將本人土地列入重劃。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建請不能將本人土地列入市地重劃。</li> <li>2. 將來開發道路時需辦理徵收補償。</li> </ol> | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位屬再公展編號第 7-5 案。</li> <li>2. 陳情土地位於 89 年「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」劃定之市地重劃區，且未取得合法建築執照，未符重劃剔除原則。考量範圍完整性及公平性，仍予納入重劃範圍，並酌予提升住宅區容積率為 200%。</li> <li>3. 有關重劃負擔及配地依市地重劃實施辦法相關規定辦理，面臨已開闢公有道路依市地重劃實施辦法第 27 條第 2 項規定，不計算臨街地特別負擔，相對減少重劃負擔。</li> <li>4. 陳情土地位屬道路用地部分，係以市地重劃方式開發，尚無涉徵收事宜。</li> <li>5. 陳情事項涉及地價稅事宜，非屬都市計畫審議範疇。</li> </ol> | <p>除併綜合意見第一點辦理外，其餘照市政府研析意見（即未便採納）。</p> |

| 編號      | 陳情人及位置              | 陳情理由  | 建議事項  | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見                    |
|---------|---------------------|---|---|---|---------------------------------|
| 再<br>18 | 黃○裕<br>護安段<br>202地號 | 1. 本人土地已繳地價稅多年。<br>2. 本筆土地面臨 24 米道路，不必參加市地重劃。 | 1. 建請政府不能將本筆地列入市地重劃。<br>2. 請開市地重劃公聽會，徵求同意。<br>3. 不能與農地一樣，只剩 55% 土地。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 位屬再公展編號第 7-5 案。<br>2. 陳情土地位於 89 年「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」劃定之市地重劃區，且未取得合法建築執照，未符重劃剔除原則。考量範圍完整性及公平性，仍予納入重劃範圍，並酌予提升住宅區容積率為 200%。<br>3. 有關重劃負擔及配地依市地重劃實施辦法相關規定辦理，面臨已開闢公有道路依市地重劃實施辦法第 27 條第 2 項規定，不計算臨街地特別負擔，相對減少重劃負擔。<br>4. 陳情事項涉及重劃負擔、舉辦座談會及說明會事宜，後續請市府地政局依市地重劃實施辦法相關規定辦理。 | 除併綜合意見第一點辦理外，其餘照市政府研析意見（即未便採納）。 |
| 再<br>19 | 胡○彰、<br>胡○池         | 1. 是否合乎基本民生需求效益？都發後無房可住？                      | 讓住戶瞭解有關補償方案並樂意配合？   | 併入陳案再 29 案研析意見辦理。   | 併第 29 案辦理。                      |

| 編號      | 陳情人及位置  | 陳情理由   | 建議事項   | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見   |
|---------|---|--|--|---|--|
|         | 烏山頭段<br>203-13、<br>203-14地<br>號                           | 2. 有無正向利益?<br>3. 補償方式?<br>4. 路從房屋中切開?  | 1. 因房屋再住<br>50年沒問題?<br>2. 房屋是市場<br>計畫前建(都<br>有繳地價稅)。<br>3. 是否路可往<br>北移6米,由<br>6米變4米(不<br>同意從屋中切<br>除)。               |   |  |
| 再<br>20 | 台灣中油<br>(股)公司<br><br>二鎮段二<br>鎮小段<br>587-8、<br>588-3地<br>號 | 1. 通檢變更理由謂「中<br>國石油已民營化經<br>營…」,本公司正確名<br>稱為「台灣中油(股)<br>公司,且為百分之百<br>公股公營機構,並未<br>民營化。<br>2. 其備註欄註明「加油<br>站專用區得以提供加<br>油(氣)設施使用…,<br>但不得從事兼營項<br>目。」是以變更為加<br>油站專用區後,嚴重<br>限縮原加油站用地如<br>符合土地使用管制及<br>其他法令規定時仍可<br>從事兼營項目之規<br>定。(加油站設置管理<br>規則第26條),嚴重<br>影響本公司權益。 | 建議維持原加<br>油站用地或變<br>更加油站專用<br>區後刪除不得<br>從事兼營項目<br>之但書,以維持<br>原加油站用地<br>如符合土地使<br>用管制及其他<br>法令規定時仍<br>可從事兼營項<br>目之權益。 | 建議部分採納。<br>修正內容:<br>1. 變更理由有關<br>「中國石油」<br>名稱修正為<br>「台灣中油<br>(股)公司」。<br>2. 變更內容綜理<br>表備註欄內容<br>修正為「加油<br>站專用區容許<br>使用項目依加<br>油站設置管理<br>規則辦理」及<br>「台南市都市<br>計畫土地變更<br>負擔公共設施<br>審議原則」。<br>理由:<br>1. 更正台灣中油<br>(股)公司之名<br>稱。<br>2. 為增加加油站<br>專用區使用彈<br>性,如需從事<br>兼營項目,應<br>於細部計畫另<br>訂相關回饋規<br>定。 | 同意照市政府<br>研析意見(即部<br>分採納);另陳<br>情意見未採納<br>部分,亦請市政<br>府敘明理由,以<br>資妥適。 |
| 再<br>21 | 陳○貴、<br>陳○田、<br>陳○音                                       | 目前台113縣道旁地屬<br>官田區護安段355、356<br>工業區完工拓寬已成道<br>路至今沒有徵收補助已   | 希望台113號縣<br>道該地段355、<br>356能夠有所設<br>法補助,至於   | 建議未便採納。<br>理由:<br>1. 護安段465地<br>號土地部分位  | 照市政府研析<br>意見(即未便採<br>納),並請儘速<br>編列相關預算                               |

| 編號      | 陳情人及位置   | 陳情理由  | 建議事項   | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見   |
|---------|--|---|--|---|--|
|         | 護安段<br>355、<br>356、<br>462、<br>464、465<br>地號   | 經2、3十年，土地沒有了也沒有補助。  | 462、464、465地號現已編為道路用地，希望開發時能夠有所編列預算徵收補助。                                     | 屬再公展編號第7-5案，其餘土地均非屬再公開展覽範圍（市地重劃範圍）。<br>2. 另涉及道路徵收事宜，非屬都市計畫審議範疇，後續由本府工務局視財源情形辦理徵收。                                       | 辦理徵收，以維民眾之權益。  |
| 再<br>22 | 方○玉<br>角秀段<br>54-2 至<br>54-5地號                 | 我的54-3有18米路切過，變成下面有塊小三角形，上面變成大梯形。請問三角形會變成畸零地嗎？                          | 從76年重劃到如今，已33年了，為何要拖那麼久？要重劃就要快點，我是同意重劃的。                                     | 建議酌予採納。<br>理由：<br>有關重劃配地後續請市府地政局依市地重劃實施辦法相關規定辦理。  | 同意照市政府研析意見（即酌予採納）。                                     |
| 再<br>23 | 李○宗<br>角秀段<br>149-5、<br>149-3、<br>149-17地<br>號 | 113線道路拓寬，我們提供土地，到現在20幾年沒有徵收，而且繳了20幾年地價稅，如果重劃，要和裡面沒道路、沒繳稅的分一樣多的土地，實在不公平， | 1. 希望不要納入重劃區範圍。<br>2. 如果一定要重劃，希望能分得80%的土地，而且149-3、149-17地號劃為道路用地的希望能納入重劃區範圍。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>陳情土地均非屬再公開展覽範圍及市地重劃範圍，角秀段149-3、149-17地號屬道路用地，考量納入重劃範圍將影響重劃財務可行性及範圍完整性，故仍予維持以徵收方式取得，後續由本府工務局視財源情形辦理徵收。 | 除併綜合意見第一點辦理外，其餘照市政府研析意見（即未便採納），並請儘速編列相關預算辦理徵收，以維民眾之權益。 |
| 再<br>24 | 曾○洲<br>護安段<br>132、162<br>地號                    | 建議留設臨接官田區護安段131、132東側計畫道路，並劃設為8公尺計畫道路，以免造成無路可通行，保障本人權益。                 | 1. 本人所有護安段132號土地上之建物，已於民國69年12月2日取得使用執照在                                     | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 位屬再公展編號第7-5案。<br>2. 護安段132地號土地已取得  | 1. 除併綜合意見第一點辦理外，其餘照市政府研析意見（即未便採納）。                     |



| 編號   | 陳情人及位置               | 陳情理由   | 建議事項  | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見   |
|------|----------------------|--|---|--|--|
|      |                      |  | <p>案。</p> <p>2. 現行臨接之計畫道路為合併前台南縣政府闢建 118 線時已併同施設側溝及路面，已完成公共設施，已自 69 年通行自今。</p> <p>3. 建議保留本通行道路並變更為 8 公尺計畫道路，所需截角部分本人同意與同段 162 號土地辦理重劃，依法重新分配。</p> | <p>合法建築執照，故剔除於市地重劃範圍。</p> <p>3. 本次變更方案已重新調整道路系統，陳情土地東側原 4 公尺計畫道路考量整體交通系統予以取消，依變更後方案陳情土地南側臨接新劃設之 10 公尺計畫道路可供通行，尚不影響相關使用權益。</p>              | <p>2. 另市政府研析意見中提及 4M 人行步道取消部分，請市政府補充取消緣由，以及對陳情人是否有具體影響，以資妥適。</p> |
| 再 25 | 黃○瑞                  | 希望第 7-5 案單元 A 及第 7-6 案單元 B 一起重劃。   |   | <p>建議酌予採納。</p> <p>理由：<br/>未來得視市地重劃財務狀況，開發單元 A、B 採分期分區開發或全區開發。</p>  | <p>同意照市政府研析意見（即酌予採納）。</p>  |
| 再 26 | 劉○欽<br>護安段<br>111 地號 | <p>1. 本人土地面臨 24 米道路，不必參加市地重劃。</p> <p>2. 本人土地已繳地價稅多年，還要市地重劃不合道理。</p> <p>3. 從縣至縣市合併至今本人土地被禁建多年，不合道理。</p> | <p>政府想開發應照都市計畫去徵收，不是坑老百姓才對。</p>   | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：<br/>1. 位屬再公展編號第 7-5 案。<br/>2. 陳情土地位於 89 年「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」劃定之市地重劃區，且未取得合法建築執照，未符重劃剔除原則。考量範圍完整性及公平性，仍予納入重劃範圍，並酌予提</p> | <p>除併綜合意見第一點辦理外，其餘照市政府研析意見（即未便採納）。</p>                           |

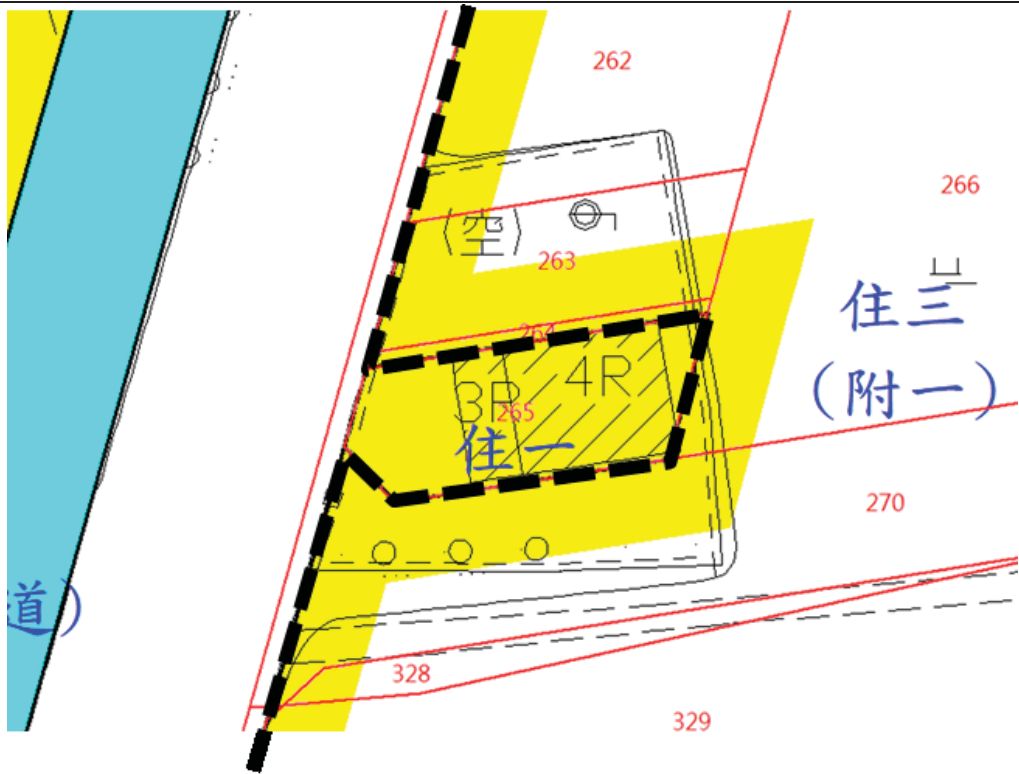
| 編號      | 陳情人及位置              | 陳情理由  | 建議事項 | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見   |
|---------|---------------------|---|------|--|--|
|         |                     |   |      | <p>升住宅區容積率為 200%。</p> <p>3. 陳情事項涉及地價稅事宜，非屬都市計畫審議範疇。</p>  |  |
| 再<br>27 | 台鐵局<br>鎮田段<br>980地號 | 有關貴府辦理「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」，擬變更本局經管官田區鎮田段763等4筆鐵路用地為藝文設施用地一案，其中鎮田段980地號土地，仍有業務上使用需求，建請維持鐵路用地。 |      | <p>建議部分採納。修正內容：<br/>鎮田段 980(部分)、番子田段 347(部分)地號土地維持鐵路用地。</p> <p>理由：<br/>1. 位屬再公展編號第 10 案。<br/>2. 依公告歷史建築定著土地範圍為鎮田段 777、779、778、775、776、761、760 及番子田段 753 等 8 筆地號，鎮田段 980 地號因屬公有地範圍，按規劃原意仍變更為藝文設施用地；惟考量該筆地號北側部份倉庫及東側鐵路台鐵局仍有使用需求，且不影響文化資產保存與活化再利用計畫，故部分仍維持鐵路用地。<br/>3. 另考量藝文設施用地範圍完整性，西側番</p> | <p>1. 同意照市政府研析意見(即部分採納)，並配合修正如後附圖三。</p> <p>2. 另陳情意見未採納部分，亦請市政府敘明理由，以資妥適。</p> |

| 編號   | 陳情人及位置  | 陳情理由  | 建議事項   | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見  |
|------|---|---|--|---|---|
|      |   |   |  | 子田段 347 地號(部分)國有地併同維持鐵路用地。  |   |
| 再 28 | 臺南市文化資產管理處<br>鎮田段 980地號                           | 再公展編號第10案係為歷史建築「臺鹽隆田儲運站」文化資產保存與活化再利用，並形塑官田在地文化與觀光特色，參酌歷史建築定著地號、公有土地範圍及使用現況，變更為藝文設施用地。 | 就上開變更藝文設施用地範圍內鎮田段980地號，其北側土地交通部臺灣鐵路管理局未來有建置繼電器室之使用需求，南側則為本處後續進行整體文化資產保存活化再利用之範圍，為兼顧雙方對前開土地之使用需求，爰建請調整旨揭藝文設施用地。 | 併入陳案再 27 案研析意見辦理。   | 併再 27 案辦理。  |
| 再 29 | 劉○賢、胡○池、胡○彰、劉○聿、劉○誠、蔡○連、蔡○隆、劉○祥、劉姓祭祀公業等 9 人<br>市六 | 原市場用地變更為住宅區，經全體土地所有權人同意，但不採市地重劃開發。  | 1. 本土地原為市場用地，經台南市政府市場處表示，無市場用地需求。<br>2. 經全體土地所有權人同意，請政府照原都市計畫，還原地主自行開發利用。                                      | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1. 位屬再公展編號第 7-4 案。<br>2. 本案經土地所有權人表示將自行開發利用，考量地主無參與跨區市地重劃意願，爰參酌本次市地重劃範圍調整原則，剔除於本次重劃範圍，後續納內政部公設保留地專案通盤檢討案另行研議。 | 除併綜合意見第一點辦理外，其餘同意照市政府研析意見（即酌予採納），並請市政府將市六用地納入後續公共設施專案通盤檢討中辦理。 |

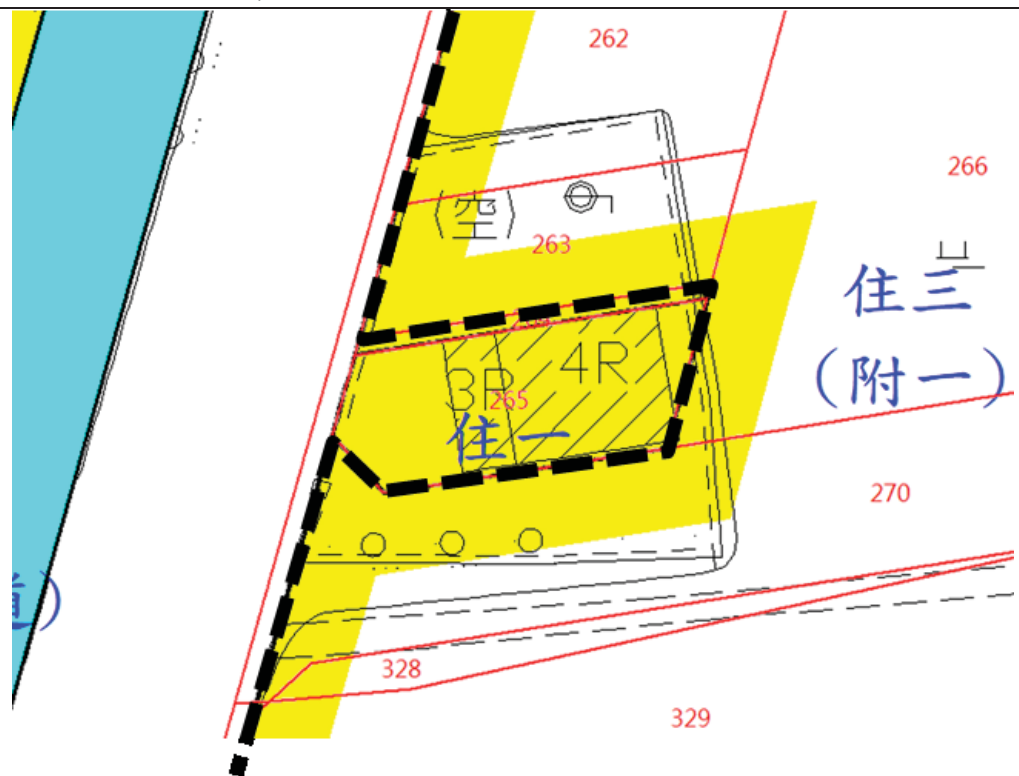
| 編號   | 陳情人及位置          | 陳情理由   | 建議事項                | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見     |
|------|-----------------|--|---------------------|--|------------------|
| 再人30 | 吳○雄<br>鎮南段910地號 | 本人所有坐落官田區鎮南段910地號土地，面積2011.08平方公尺，持分1814/2000，依照原有官田都市計畫被編定為「兒二」兒童遊樂場用地，再次通盤檢討新計畫仍然不變。因為政府從官田都市計畫編定至今已經四十多年，都沒能把土地徵收，害我的土地無法發揮最大效能來使用以及無法正常買賣。 | 懇請政府能將上述土地編定為「住宅區」。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 位屬再公展編號第7-7案。<br>2. 旨揭地號土地位屬兒童遊樂場用地(兒二)，已納入市地重劃範圍，重劃計扣負擔後地主可依市地重劃實施辦法分配住宅區土地。 | 照市政府研析意見(即未便採納)。 |



再公開展覽變更內容示意圖

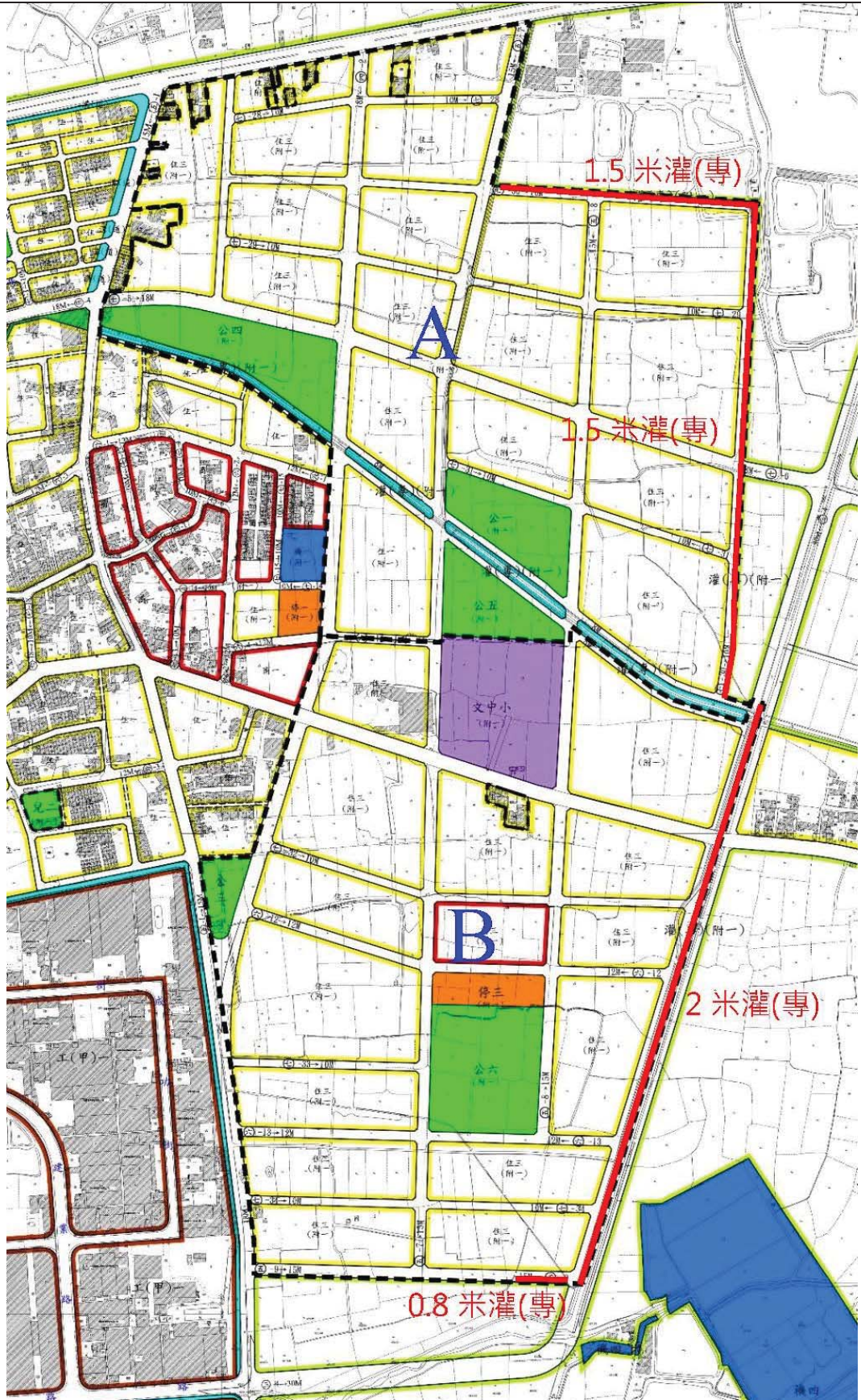


修正後變更內容示意圖



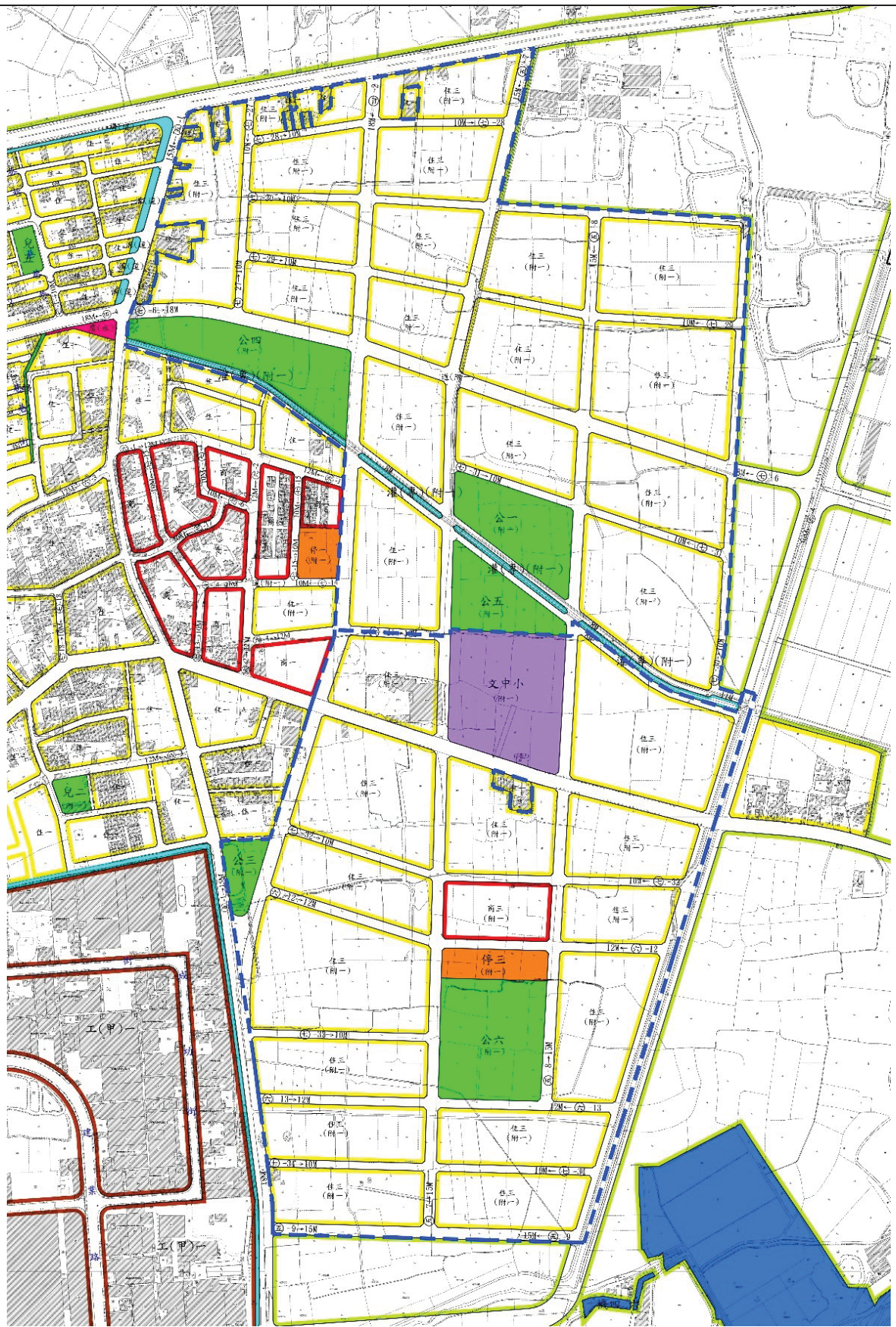
附圖一：再公展編號第 7-5 案修正前、後變更內容示意圖

再公開展覽變更內容示意圖



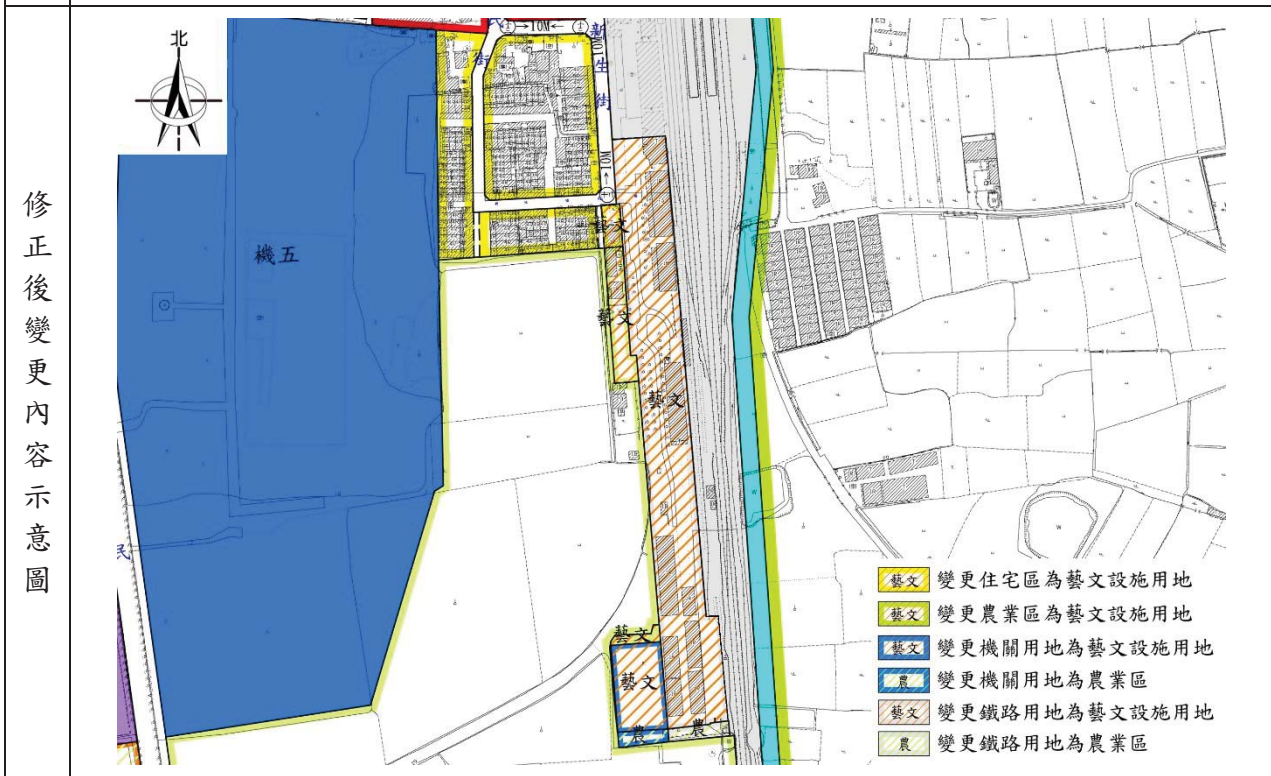
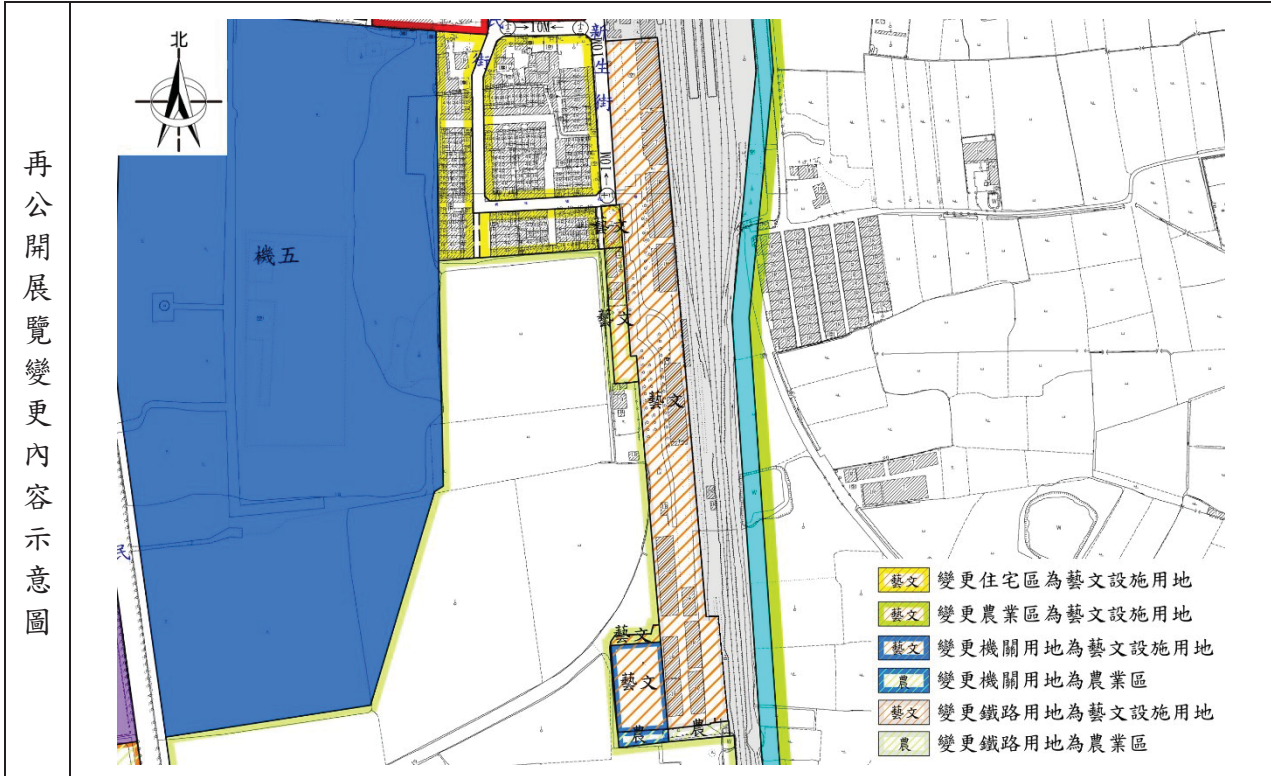


修正後變更內容示意圖



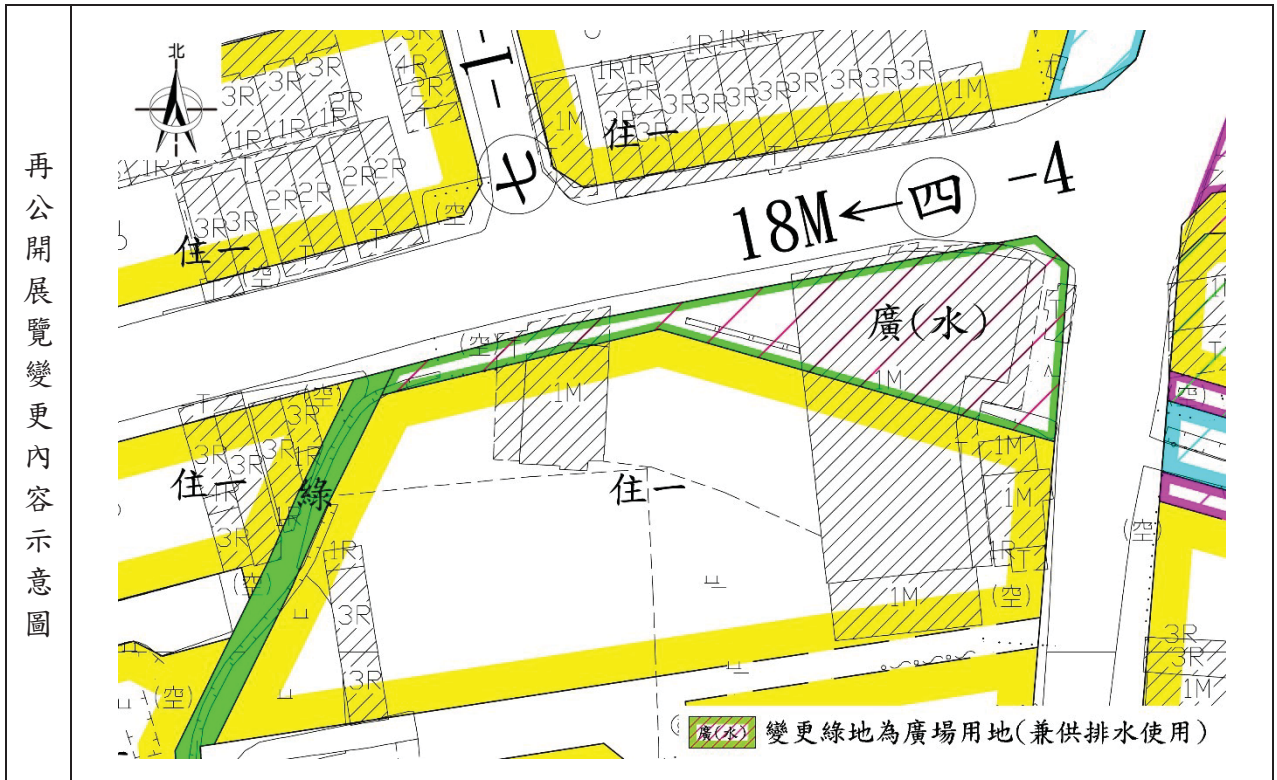
附圖二：再公展編號第 7-5、7-6 案修正前、後變更內容示意圖





附圖三：再公展編號第 10 案修正前、後變更內容示意圖





附圖四：再公展編號第 17 案修正前、後變更內容示意圖

附件二、臺南市都市計畫委員會第 54 次會議紀錄

## 臺南市都市計畫委員會第 54 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 9 月 30 日(星期五)下午 2 時

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：吳兼副主任委員宗榮代理

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、審議案件：

第一案：「擬定臺南市南區安平工業區標準廠房及東側地區都市更新計畫」案

第二案：「變更虎頭埤特定區計畫【健康休閒專用區(原旅乙(1)旅館區附近地區)】細部計畫」案

第三案：「擬定北門都市計畫」案

第四案：「擬定北門都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)」案

第五案：「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)」案

第六案：「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案

八、報告案件：

第一案：「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案提會報告

第二案：臺南市都市計畫都市發展暨工業區變更策略

第五案：「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)」案

說明：一、原官田都市計畫於民國 67 年擬定，分別於民國 72 年 5 月 20 日、80 年 5 月 21 日及 89 年 6 月 13 日辦理三次通盤檢討作業，原官田鄉隆田地區都市計畫於 64 年擬定，分別於 71 年 11 月 22 日、78 年 8 月 4 日及 90 年 9 月 24 日辦理三次通盤檢討作業，迄今皆已逾計畫年期，爰併同辦理合併通盤檢討。

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：民國 104 年 12 月 8 日起辦理公開展覽 30 天，並於 104 年 12 月 23 日上午 10 時及同年 12 月 24 日上午 10 時假官田區公所及六甲區公所各舉辦 1 場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 32 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，由徐委員中強(召集人)、周委員士雄、陳委員淑美、吳委員欣修及林委員燕山(因職務異動，105 年 6 月改由洪委員得洋擔任)等 5 人組成專案小組先行審查，於 105 年 3 月 24 日、105 年 5 月 13 日、105 年 6 月 24 日、105 年 8 月 4 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提請大會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

一、本次通盤檢討係合併兩處都市計畫區，請補充各項公共設施用地變更前、後之原編號及新編號對照表，以利核對。

二、請補充原二鎮重劃範圍內變更前、後各項公共設施面積調



整變動情形及對照示意圖，以茲明確。

三、專案小組後新增人陳案(逾人1):詳附表1本會決議欄。

附表1 專案小組後新增公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及建議位置  | 陳情理由   | 建議事項 | 市都委決議  |
|----|---|--|------|--|
| 逾1 | 陳○璋<br>新官田段<br>2041(重測前<br>166-4地號)<br>、<br>305(重測前<br>166-3地號)<br>等2地號 | 本人所有柳營區果毅後段 4754 及 4755 地號與官田區新官田段 2041 及 305 地號共 4 筆土地，因土地重劃劃成道路用地，至今已達 30 多年，懇請取消。 | -    | 未便採納。<br>理由：<br>1.官田區新官田段 2041 及 305 地號土地分別位屬 15M 及 8M 計畫道路，非屬重劃範圍，現況已開闢供通行使用，考量道路系統完整性，仍予維持原計畫。<br>2.柳營區果毅後段 4754 及 4755 地號土地屬非都市土地，且未涉及本次通盤檢討範疇。 |

## 【專案小組初步建議意見】

### 一、計畫人口：

計畫人口檢討從 51,000 人調降至 46,000 人，惟現況人口僅 14,700 人，有關人口成長預測部分，原則同意於專案小組會議補充現況人口分布及發展情形、未來發展潛力、週邊重大建設及重劃開發後預計引入人口成長動能、計畫人口預測情形等資料，並請配合修正計畫書內容。

### 二、產業需求分析：

官田工業區現況已飽和，雖地方性產業無進駐需求，惟週邊南科、永康均面臨產業用地不足之課題，原則同意於專案小組會議補充區域產業發展趨勢、空間發展策略等資料，以作為後續工業區個別開發指導原則，並請將相關內容適度納入計畫書敘明。

### 三、檢討變更原則：

原則同意於專案小組會議補充土地使用分區及公共設施用地之檢討變更原則，並請配合修正計畫書內容。

四、有關變更案第 7-1 案至第 7-7 案係採跨區市地重劃方式開發，據地政局列席人員表示重劃範圍劃設應考量區內公共設施服務範圍及開發效益、區段地價之差異等因素，以免後續執行困難，惟依據內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，配合中央政策仍採跨區市地重劃方式開發。

五、變更案開發方式涉及市地重劃開發部分，請補充經地政單位認可之可行性評估資料。

六、變更內容綜理表：詳附表 1。

七、人民及公民團體陳情意見綜理表：詳附表 2。

附表 1 「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」變更內容綜理表

| 編號 | 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  | 計畫名稱    | 官田都市計畫<br>官田鄉隆田地區都市計畫   | 官田(含隆田地區)都市計畫   | 配合本次合併通盤檢討作業變更計畫名稱。                              |    | 建議准照公展草案通過。 |
| 2  | 擬定機關    | 官田鄉公所   | 臺南市政府   | 因應縣、市合併升格及組織改制，擬定機關由原官田鄉公所調整為臺南市政府。              |    | 建議准照公展草案通過。 |
| 3  | 計畫範圍及面積 | 官田都市計畫：計畫範圍東至嘉南大圳北幹線，南至嘉南大圳，西至省縱貫公路以西約 500 公尺處，北以灌溉溝渠為界，東北與六甲都市計畫銜接，西南與隆田都市計畫區緊鄰，包括官田鄉官田、二鎮、南廊、湖山等四村及六甲村一小部分，計畫面積 1,544.29 公頃。<br>官田鄉隆田地區都市計畫：計畫範圍東至縱貫鐵路以東約 600 公尺處，南至嘉南大圳之灌溉水渠，西至隆田國小以西約 550 公尺處，北以天然溝渠為界，包括隆田、隆本等 2 村，計畫面積 283.62 公頃。 | 計畫範圍東至嘉南大圳北幹線，南至嘉南大圳，西至省縱貫公路以西約 500 公尺處，北以灌溉溝渠為界，東北與六甲都市計畫銜接，包括官田區官田、二鎮、南廊、湖山、隆田、隆本等 6 里，六甲區七甲、龍湖 2 里等全部及部分區域，計畫面積 1,827.91 公頃。 | 配合都市計畫合併作業變更計畫範圍及面積。                             |    | 建議准照公展草案通過。 |
| 4  | 計畫年期    | 官田都市計畫：民國 94 年<br>官田鄉隆田地區都市計畫：民國 90 年   | 民國 115 年  | 原計畫之計畫年期皆已屆滿，故配合全國區域計畫所訂定之年期，修訂為以民國 115 年為計畫目標年。 |    | 建議准照公展草案通過。 |

| 編號  | 位置                         | 變更內容  |   | 變更理由   | 備註  | 專案小組<br>初步建議意見 |
|-----|----------------------------|---|---|--|---|----------------|
|     |                            | 原計畫   | 新計畫   |  |   |                |
| 5   | 計畫人口                       | 官田都市計畫：42,000人<br>官田鄉隆田地區都市計畫：9,000人  | 46,000人   | 配合計畫區整併及考量未來人口成長趨勢核實檢討後，依計畫區可容納人口，酌予調降計畫人口。  |   | 建議准照公展草案通過。    |
| 6-1 | 原官田都市計畫住宅區及商業區             | 住宅區 (111.80公頃)<br>商業區 (8.19公頃)  | 第一種住宅區 (111.80公頃)<br>第一種商業區 (8.19公頃)                                  | 原官田都市計畫及原官田鄉隆田地區都市計畫訂定之住宅區及商業區容積率有所差異，本次合併通盤檢討不涉及土地使用強度變更，為日後計畫管理，故劃設為二種住宅區及商業區。   | 原官田都市計畫住宅區及商業區容積率分別為150%、210%；原官田鄉隆田地區都市計畫住宅區及商業區容積率分別為180%、260%。 | 建議准照公展草案通過。    |
| 6-2 | 原官田鄉隆田地區都市計畫住宅區及商業區        | 住宅區 (37.45公頃)<br>商業區 (2.61公頃)   | 第二種住宅區 (37.45公頃)<br>第二種商業區 (2.61公頃)                                   |  |   |                |
| 7-1 | 二鎮里社區中心區市一、停一、機一等用地及相鄰人行步道 | 「市一」市場用地 (0.35公頃)<br>「停一」停車場用地 (0.31公頃)<br>道路用地 (4m人行步道) (0.02公頃)<br>「機一」機關用地 (0.34公頃)<br>道路用地 (4m人行步道) (0.02公頃)<br>道路用地 (0.47公頃) | 第一種住宅區 (附一) (0.68公頃)<br>「停一」停車場用地 (附一) (0.36公頃)<br>道路用地 (附一) (0.47公頃) | 1. 因應消費型態轉變，經市場處表示已無市場用地需求。另「機一」機關用地原計畫指定供衛生所、分駐所、消防隊使用，經原需地機關評估後，僅消防隊仍有使用需求，然為提升土地使用效益，改以鄰近之公園用地 (公四) 採多目標方式滿足使用需求，故將市場用地及機關用地變更為住宅區。<br>2. 考量停車場用地仍有不足，故予以保留酌予調整其區位，並納 |   | 建議准照公展草案通過。    |



| 編號  | 位置             | 變更內容  |   | 變更理由   | 備註 | 專案小組<br>初步建議意見   |
|-----|----------------|---|---|--|----|--|
|     |                | 原計畫   | 新計畫   |  |    |  |
|     |                |   | 附帶條件(附一):採市地重劃開發  | <p>入市地重劃範圍，以加速開發。</p> <p>3. 基地周邊人行步道取消後並不影響道路系統完整性及指定建築線，故配合變更為住宅區及停車場用地。</p> <p>4. 為利整體開發後土地使用及道路系統完整性，周邊相鄰未開闢道路用地併同納入整體開發。</p>   |    |  |
| 7-2 | 二鎮里西南側市二、停二等用地 | 「市二」市場用地<br>(0.32公頃)<br>道路用地(4M人行步道)<br>(0.03公頃)<br>「停二」停車場用地<br>(0.19公頃)<br>道路用地<br>(0.09公頃) | 第一種住宅區(附一)<br>(0.32公頃)<br>「停二」停車場用地(附一)<br>(0.22公頃)<br>道路用地(附一)<br>(0.09公頃)<br>附帶條件(附一):採市地重劃開發 | <p>1. 因應消費型態轉變，經市場處表示已無市場用地需求，故將市場用地變更為住宅區。</p> <p>2. 鄰停車場用地之人行步道用地取消後不影響道路系統完整性及指定建築線，故併同變更為停車場用地。</p> <p>3. 未開闢停車場用地一併納入市地重劃範圍，以加速開發。</p> <p>4. 為利整體開發後土地使用及道路系統完整性，周邊相鄰未開闢道路用地併同納入整體開發。</p> |    | 建議修正後通過(如附圖1)。<br>將4米人行步道修正為6米計畫道路，以利通行。   |
| 7-3 | 官田里市七、停四等用地    | 「市七」市場用地<br>(0.26公頃)<br>道路用地(4m人行步道)<br>(0.02公頃)<br>「停四」停車場用地<br>(0.10公頃)<br>道路用地<br>(0.21公頃) | 第一種住宅區(附一)<br>(0.26公頃)<br>「停四」停車場用地(附一)<br>(0.12公頃)<br>道路用地(附一)<br>(0.21公頃)<br>附帶條件(附一):採市地重劃開發 | <p>1. 因應消費型態轉變，經市場處表示已無市場用地需求，故將市場用地併同納入整體開發。</p>  |    | 建議修正後通過(如附圖2)。<br>將4米人行步道修正為6米計畫道路，以利通行，另併入陳20案小組初步建議意見，將停車場用地調整至⑦-21計畫道路東南側，以避免既有建築物拆遷。 |
| 7-4 | 湖山里市六用地及相鄰人行   | 「市六」市場用地<br>(0.21公頃)  | 第一種住宅區(附一)<br>(0.22公頃)  | <p>1. 因應消費型態轉變，經市場處表示已無市場用地需求，故將市</p>  |    | 建議修正後通過。(如附圖3)<br>將4米人行步道修正為L  |

| 編號  | 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                      |  |   |  |
|     |                         | 道路用地(4M人行步道)(0.01公頃) |                          |  |   |  |
|     |                         | 道路用地(4M人行步道)(0.03公頃) | 道路用地(4M人行步道)(附一)(0.03公頃) |  |   |  |
|     |                         |                      | 附帶條件(附一):採市地重劃開發         |  |   |  |
| 7-5 | 官田區公所南側部分機五用地           | 「機五」機關用地(0.45公頃)     | 「停八」停車場用地(附一)(0.45公頃)    | 為提供大眾運輸場站及區公所等行政機關衍生停車需求,且為補充整體停車場面積劃設水準,故變更部分「機五」機關用地為停車場用地。  |   | 建議准照公展草案通過。  |
|     |                         |                      | 附帶條件(附一):採市地重劃開發         |  |   |  |
| 7-6 | 原二鎮里市地重劃區及運動場用地及其周邊相鄰地區 | 住宅區(0.59公頃)          | 第一種住宅區(0.60公頃)           | <p>1. 原二鎮市地重劃區係89年6月15日「官田都市計畫(第三次通盤檢討)」,為加速公共設施用地之取得開闢,促進新社區之開發建設,劃設為市地重劃區,並訂有差別容積,惟迄今仍未開發,故本次併同周邊未開闢公共設施用地,重新檢討土地使用配置。</p> <p>2. 因應消費型態轉變,經市場處表示已無市場用地需求,故予以檢討變更;另考量人口結構變遷,將原二處文小用地及一處文中小用地。</p> <p>3. 考量地形地勢及滯洪排水功能,區內公園劃設採整體集中方式劃設。</p> <p>4. 鄰近原隆田地區已興闢一處運動場(官田區體育公園),故予以取消運動場用地。</p> <p>5. 為維持周邊灌排系統完整性,配合嘉南農田水利會需求,劃設灌溉設施專用區。</p> <p>6. 配合前述各項實質變更內容,重新調整道路系統,且為配合道路系統及空間結構完整性,周邊部分農業</p> | 官田區護安段132、208、209、210、227、236、237、251、252、253、254、265、333、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350等26筆土地;角秀段96-21、96-22、96-23、96-24、96-25、96-26等6筆土地 | 建議修正後通過(如附圖4)。<br>1. 本次將原有二處文小用地及一處文中小用地是否符合學校用地需求,原則同意於專案小組會議補充重劃開發衍生之學童人數及劃設面積,惟請再確認學區服務半徑是否足夠,並納入變更理由敘明。<br>2. 本次變更方案將原二鎮重劃區之小街廓整併採較大街廓規劃,考量部分街廓面積較大,另增設2處東西向10米計畫道路,以利重劃配地作業。<br>3. 請補充剔除重劃範圍檢討原則,將89年後已取得合法建照者一併剔除於重劃範圍,並維持原官田都市計畫住宅區容積率及遮蔽率(住一),以符公平,另請將剔除範圍座落之地段地號(官田區護安段230、232、261、332、337、角秀段141-10、141-18等7筆地號)納入變更案備註,以資明確。<br>4. 為避免部分土地剔除重劃範圍後造成周邊住宅街廓形狀畸零,酌予調整週邊街廓配 |
|     | 道路用地(0.0047公頃)          |                      |                          |  |   |  |
|     | 住宅區(0.0001公頃)           | 第一種住宅區(附一)(2.06公頃)   |                          |  |   |  |
|     | 運動場用地(2.00公頃)           |                      |                          |  |   |  |
|     | 道路用地(0.06公頃)            |                      |                          |  |   |  |
|     | 住宅區(39.62公頃)            | 第三種住宅區(附一)(55.04公頃)  |                          |  |   |  |
|     | 商業區(0.69公頃)             |                      |                          |  |   |  |
|     | 「文小一」國小用地(0.81公頃)       |                      |                          |  |   |  |
|     | 「文小二」國小用地(0.01公頃)       |                      |                          |  |   |  |
|     | 「文中」國中用地(1.59公頃)        |                      |                          |  |   |  |
|     | 「公一」公園用地(0.67公頃)        |                      |                          |  |   |  |
|     | 「市三」市場用地(0.22公頃)        |                      |                          |  |   |  |
|     | 「市四」市場用地(0.22公頃)        |                      |                          |  |   |  |
|     | 「停三」停車場用地(0.09公頃)       |                      |                          |  |   |  |

| 編號 | 位置 | 變更內容                        |                          | 變更理由  | 備註                | 專案小組<br>初步建議意見  |
|----|----|-----------------------------|--------------------------|---|-------------------|---|
|    |    | 原計畫                         | 新計畫                      |   |                   |   |
|    |    | 水溝用地<br>(0.11 公頃)           |                          | 區亦配合變更為道路用地。<br>7. 原官田都市計畫第三次通盤檢討發布實施前，已合法建築使用部分，予以剔除市地重劃範圍，並調整為第一種住宅區。<br>8. 原官田都市計畫指定二鎮地區參與市地重劃之住宅區及商業區，容積率提升為200%及280%，本次合併通檢仍延續原計畫精神，並將原二鎮市地重劃區內之住宅區及商業區調整為第三種住宅區及第三種商業區。 | 地重劃範圍，並調整為第一種住宅區。 | 5. 請將區內排水流向補充資料納入計畫書敘明，另經地政局查明本區未參加農地重劃，請將相關公文納入計畫書附件，以利查考。 |
|    |    | 「兒三」兒童遊樂場用地<br>(0.18 公頃)    |                          |   |                   |   |
|    |    | 「兒六」兒童遊樂場用地<br>(0.18 公頃)    |                          |   |                   |   |
|    |    | 「兒七」兒童遊樂場用地<br>(0.11 公頃)    |                          |   |                   |   |
|    |    | 「兒八」兒童遊樂場用地<br>(0.20 公頃)    |                          |   |                   |   |
|    |    | 「兒九」兒童遊樂場用地<br>(0.17 公頃)    |                          |   |                   |   |
|    |    | 道路用地<br>(9.31 公頃)           |                          |   |                   |   |
|    |    | 道路用地(4M人行步道)<br>(0.81 公頃)   |                          |   |                   |   |
|    |    | 農業區<br>(0.06 公頃)            |                          |   |                   |   |
|    |    | 住宅區<br>(0.07 公頃)            | 第三種商業區(附一)<br>(1.09 公頃)  |   |                   |   |
|    |    | 「文小二」國小用地<br>(0.43 公頃)      |                          |   |                   |   |
|    |    | 「停三」停車場用地<br>(0.13 公頃)      |                          |   |                   |   |
|    |    | 道路用地<br>(0.24 公頃)           |                          |   |                   |   |
|    |    | 道路用地(4M人行步道)<br>(0.01 公頃)   |                          |   |                   |   |
|    |    | 商業區<br>(0.20 公頃)            |                          |   |                   |   |
|    |    | 住宅區<br>(0.15 公頃)            | 灌溉設施專用區(附一)<br>(1.35 公頃) |   |                   |   |
|    |    | 農業區<br>(0.04 公頃)            |                          |   |                   |   |
|    |    | 水溝用地<br>(0.96 公頃)           |                          |   |                   |   |
|    |    | 道路用地<br>(0.19 公頃)           |                          |   |                   |   |
|    |    | 道路用地(4M人行步道)<br>(0.0019 公頃) |                          |   |                   |   |

| 編號 | 位置 | 變更內容                          |                               | 變更理由                          | 備註 | 專案小組<br>初步建議意見 |
|----|----|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----|----------------|
|    |    | 原計畫                           | 新計畫                           |                               |    |                |
|    |    | 「公三」公園<br>用地<br>(0.40 公頃)     | 「公三」公園<br>用地(附一)<br>(0.40 公頃) |                               |    |                |
|    |    | 住宅區<br>(0.34 公頃)              | 「公四」公園<br>用地(附一)<br>(1.89 公頃) |                               |    |                |
|    |    | 「文小一」國<br>小用地<br>(1.40 公頃)    |                               |                               |    |                |
|    |    | 道路用地(4M<br>人行步道)<br>(0.15 公頃) |                               |                               |    |                |
|    |    | 住宅區<br>(0.16 公頃)              |                               | 「公一」公園<br>用地(附一)<br>(1.18 公頃) |    |                |
|    |    | 「公一」公園<br>用地<br>(0.87 公頃)     |                               |                               |    |                |
|    |    | 水溝用地<br>(0.0012 公<br>頃)       |                               |                               |    |                |
|    |    | 道路用地<br>(0.15 公頃)             |                               |                               |    |                |
|    |    | 道路用地(4M<br>人行步道)<br>(0.01 公頃) |                               |                               |    |                |
|    |    | 住宅區<br>(0.03 公頃)              | 「公五」公園<br>用地(附一)<br>(1.05 公頃) |                               |    |                |
|    |    | 運動場用地<br>(0.92 公頃)            |                               |                               |    |                |
|    |    | 道路用地<br>(0.10 公頃)             |                               |                               |    |                |
|    |    | 住宅區<br>(0.43 公頃)              | 「公六」公園<br>用地(附一)<br>(2.18 公頃) |                               |    |                |
|    |    | 「文小二」國<br>小用地(1.46<br>公頃)     |                               |                               |    |                |
|    |    | 道路用地<br>(0.25 公頃)             |                               |                               |    |                |
|    |    | 道路用地(4M<br>人行步道)<br>(0.05 公頃) |                               |                               |    |                |
|    |    | 住宅區<br>(0.29 公頃)              | 文中小用地<br>(附一)<br>(2.50 公頃)    |                               |    |                |
|    |    | 「文中」國中<br>用地<br>(1.83 公頃)     |                               |                               |    |                |
|    |    | 道路用地<br>(0.37 公頃)             |                               |                               |    |                |
|    |    | 道路用地(4M<br>人行步道)<br>(0.01 公頃) |                               |                               |    |                |



| 編號                | 位置                    | 變更內容                     |                            | 變更理由                  | 備註 | 專案小組<br>初步建議意見            |
|-------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|----|---------------------------|
|                   |                       | 原計畫                      | 新計畫                        |                       |    |                           |
|                   |                       | 住宅區<br>(0.04 公頃)         | 「停三」停車場用地(附一)<br>(0.56 公頃) |                       |    |                           |
|                   |                       | 「文小二」國小用地<br>(0.46 公頃)   |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 道路用地<br>(0.06 公頃)        |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 住宅區<br>(7.25 公頃)         | 道路用地(附一)<br>(9.52 公頃)      |                       |    |                           |
|                   |                       | 商業區<br>(0.19 公頃)         |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 農業區<br>(0.03 公頃)         |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 「公一」公園用地<br>(0.42 公頃)    |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 運動場用地<br>(0.31 公頃)       |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 「兒七」兒童遊樂場用地<br>(0.07 公頃) |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 「兒八」兒童遊樂場用地<br>(0.02 公頃) |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 「兒九」兒童遊樂場用地<br>(0.02 公頃) |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 「文小一」國小用地<br>(0.36 公頃)   |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 「文小二」國小用地<br>(0.39 公頃)   |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 「文中」國中用地<br>(0.27 公頃)    |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 「市四」市場用地<br>(0.01 公頃)    |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 水溝用地<br>(0.18 公頃)        |                            |                       |    |                           |
|                   |                       | 農業區<br>(0.0030 公頃)       |                            |                       |    |                           |
| 道路用地<br>(6.99 公頃) | 道路用地(附一)<br>(6.99 公頃) |                          |                            |                       |    |                           |
|                   | 附帶條件(附一):採市地重劃開發      |                          |                            |                       |    |                           |
| 7-7               | 官田都市計畫公               | 「公二」公園用地                 | 「公二」公園用地(附一)               | 1. 為解決本計畫區內公共設施保留地問題， |    | 建議修正後通過。<br>1. 「公二」公園用地因周 |

| 編號 | 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  |   |  |   |
|    | 二、兒二                                   | (1.14 公頃)                                   | (1.14 公頃)  | 故將公園、兒童遊樂場等未開闢公共設施用地併同納入整體開發範圍，增訂附帶條件內容。<br>2. 公共設施用地編號調整併變 21 案處理。   |  | 邊道路尚無已開闢道路可通行，考量重劃可行性，剔除重劃範圍。<br>2. 請於變更理由補充公園用地及兒童遊樂場用地納入重劃範圍之檢討原則。                    |
|    |  | 「兒二」兒童遊樂場用地 (0.20 公頃)                       | 「兒二」兒童遊樂場用地 (附一) (0.20 公頃)   |   |  |   |
|    | 官田鄉隆田地區都市計畫兒一、兒二、兒三、兒四                 | 「兒一」兒童遊樂場用地 (0.18 公頃)                       | 「兒十二」兒童遊樂場用地 (附一) (0.18 公頃)  |   |  |   |
|    |  | 「兒二」兒童遊樂場用地 (0.18 公頃)                       | 「兒十三」兒童遊樂場用地 (附一) (0.18 公頃)  |   |  |   |
|    |  | 「兒三」兒童遊樂場用地 (0.22 公頃)                       | 「兒十四」兒童遊樂場用地 (附一) (0.22 公頃)  |   |  |   |
|    |  | 「兒四」兒童遊樂場用地 (0.17 公頃)                       | 「兒十五」兒童遊樂場用地 (附一) (0.17 公頃)  |   |  |   |
|    |  | 附帶條件(附一):採市地重劃開發                            |  |   |  |   |
| 8  | 市地重劃範圍調整                               | 原市地重劃範圍 (77.46 公頃)                          | 修正後市地重劃範圍 (91.34 公頃) (調整前後市地重劃範圍對照請詳圖 6-3、圖 6-4)                                   | 將原二鎮市地重劃區併同計畫區內部分未開闢公共設施用地，重新檢討土地使用配置，並將前述變更內容明細表編號 7-1~7-7 等案併同納入市地重劃範圍。   |  | 併變更案第 7-1~7-7 案專案小組初步建議意見。  |
| 9  | 西拉雅國家風景區管理處行政暨旅遊服務中心預定地東南側 4M 人行步道及農業區 | 道路用地 (4m 人行步道) (0.04 公頃)<br>農業區 (0.0008 公頃) | 第一種住宅區 (附二) (0.05 公頃)<br>附帶條件(附二):<br>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抵繳之。 | 配合民國 104 年 7 月 28 日公告發布實施之「變更官田都市計畫(配合西拉雅國家風景區管理處行政暨旅遊服務中心建設)案」變 2 案，因增設南北向 5-6-15M 計畫道路，造成東側農業區及人行步道零星無法使用，故該部分配合變更為住宅區。 | 土地所有權人應於內政部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 年內完全繳納，始得計圖 | 建議修正後通過。<br>1. 請將地主同意變更及回饋之相關文件，納入變更理由說明及計畫書附件。<br>2. 附帶條件內容有關「自願捐贈」修正為「無償提供」，以免稅賦減免疑義。 |

| 編號   | 位置   | 變更內容  |                            | 變更理由  | 備註<br>政 部 核<br>定。 | 專案小組<br>初步建議意見   |
|--|--|---|----------------------------|---|-------------------|--|
|  |  | 原計畫   | 新計畫                        |   |                   |  |
| 10   | 隆田車站<br>南側番子<br>田 段<br>297-16、<br>297-39、<br>297-109、<br>297-110、<br>297-152、<br>313-8、<br>320-3、<br>320-9、<br>753、<br>753-2、792<br>及 部 分<br>40-1、<br>313-9、347<br>等地號 | 住宅區<br>(0.04 公頃)  | 藝文設施用<br>地<br>(2.08 公頃)    | 1. 臺鹽倉庫業於 93 年 9 月 22 日公告為歷史建築(其定著土地為番子田段 297-16、753 等 2 筆土地),為促進文化資產保存與活化再利用,並形塑官田在地文化與觀光特色,故參酌公有土地範圍及使用現況,變更為藝文設施用地。<br>2. 原機關用地及鐵路用地尚有部分私有地,予以檢討變更為農業區。  |                   | 1. 建議准照公展草案通過。<br>依文資處列席人員表示,藝文設施用地仍有劃設需求,考量用地範圍完整性及歷史建築活化利用,建議准照公展草案通過。<br>2. 為利臺鐵局保留工程維修通道及國防部戰車月台路線,請於土地使用分區管制要點訂定相關內容。 |
|  |  | 農業區<br>(0.16 公頃)  |                            |   |                   |  |
|  |  | 「機六」機關<br>用地<br>(0.21 公頃)                                       |                            |   |                   |  |
|  | 鐵路用地<br>(1.67 公頃)  |   |                            |   |                   |  |
| 隆田車站<br>南側番子<br>田 段<br>755-1、756<br>及 部 分<br>313-15、<br>313-16 等<br>地號 | 「機六」機關<br>用地<br>(0.01 公頃)  | 農業區<br>(0.05 公頃)  |                            |   |                   |  |
|  |  | 鐵路用地<br>(0.04 公頃)   |                            |   |                   |  |
| 11   | 隆田酒廠<br>西 側<br>14-24M 計<br>畫道路兩<br>側   | 道路用地<br>(0.07 公頃)   | 「停六」停車<br>場用地<br>(0.07 公頃) | 1. 原「14-24M」計畫道路業已開闢完成,惟實際開闢範圍與計畫圖不符,經查樁位展繪線、地籍線與現況相符,故依樁位展繪線調整路型。原劃設之綠地與現況設置位置亦有偏差,且現況已作為槽化分隔設施,故併入道路用地範圍。<br>2. 停車場用地配合道路路型修正,依地籍分割線調整其範圍。<br>3. 涉及變更為甲種工業區部分,因屬都市計畫圖、樁位圖與地籍分割資料不符需調整變更之情形,故免于回饋。 |                   | 建議准照公展草案通過。  |
|  |  | 道路用地<br>(0.31 公頃)   | 甲種工業區<br>(0.40 公頃)         |   |                   |  |
|  |  | 「停一」停車<br>場用地<br>(0.10 公頃)                                      |                            |   |                   |  |
|  |  | 倉儲區<br>(0.31 公頃)  | 道路用地<br>(0.32 公頃)          |   |                   |  |
|  |  | 綠地<br>(0.01 公頃)   |                            |   |                   |  |
| 12   | 隆田酒廠<br>東側   | 甲種工業區<br>(附)<br>(3.82 公頃)<br>附帶條件:<br>1. 應另行擬定<br>細部計畫<br>(含配置適 | 社會福利用<br>地<br>(3.34 公頃)    | 1. 本案於民國 78 年辦理第二次通盤檢討時,配合官田國中遷校,故併鄰分區有條件變更為甲種工業區。後於民國 93 年原臺南縣政府於番子田段  |                   | 1. 建議准照公展草案通過。<br>2. 有關變更後社會福利用地範圍與臺南市政府社會局管理土地範圍不一致部分,如經社會局評估   |
|  |  |   | 甲種工業區<br>(0.48 公頃)         |   |                   |  |

| 編號 | 位置                               | 變更內容  |   | 變更理由   | 備註                   | 專案小組<br>初步建議意見                                      |
|----|----------------------------------|---|---|--|----------------------|---|
|    |                                  | 原計畫   | 新計畫   |  |                      |   |
|    |                                  | 當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程式發布實施後始得發照建築。<br>2. 該土地必須俟官田國中遷校計畫經教育主管機關核定後始得處份。 |   | 24-1 等 12 筆地號完成官田老人養護中心興建工程,並於民國 100 年由臺南市社會局接管。<br>2. 原官田國中用地劃設範圍涵蓋部分隆田酒廠(成立於民國 60 年)持有土地,而該土地原為行政院核定之編定工業區,且隆田酒廠已於 75 年申請合法建照在案,並作為倉庫使用迄今。<br>3. 考量實際使用及土地權屬現況,屬公有土地部分變更為社會福利用地;屬隆田酒廠土地部分,因於都市計畫發布實施前即屬工業區土地,故予以恢復為甲種工業區,並刪除原附帶條件規定。 |                      | 擬配合地籍調整用地範圍,請社會局再另行發文列入陳案辦理。                        |
| 13 | 官田區公所現址                          | 住宅區(附)(0.66 公頃)<br>附帶條件:<br>應另擬訂細部計畫,提供百分之四十之停車場用地。                                   | 「機十」機關用地<br>(0.53 公頃)<br>「機十一」機關用地<br>(0.13 公頃) | 1. 原附帶條件住宅區係 90 年 9 月 27 日「官田鄉隆田地區都市計畫(第三次通盤檢討)」,配合行政區劃與鄉公所遷建,為籌措鄉公所新址開發建設經費,將機關用地變更為附帶條件住宅區,並將臺糖公司持有之農業區變更為行政區及道路、停車場用地。<br>2. 縣市合併升格後,官田區公所尚無遷建需求,故除部分道路用地需維持通行功能外,其餘均予以恢復原計畫,並刪除原附帶條件。  |                      | 建議准照公展草案通過。   |
|    | 官田國中<br>南側及西側<br>1-3-20M<br>計畫道路 | 行政區<br>(4.19 公頃)<br>道路用地<br>(1.33 公頃)<br>「停三」<br>停車場用地<br>(1.16 公頃)                   | 農業區<br>(6.68 公頃)                                |  |                      |   |
| 14 | 南 118 及南 113 鄉道沿線水溝用地            | 水溝用地<br>(0.62 公頃)   | 水溝用地(兼供道路使用)<br>(0.62 公頃)                       | 考量現況水溝用地劃設造成部分私有土地無法指定建築線,且現況水溝用地已加蓋供通行使用者,配合變更為水溝用地(兼供道路使用)。  |                      | 建議准照公展草案通過。   |
| 15 | 官田工業區工業路加油站用地                    | 「油一」加油站用地<br>(0.41 公頃)  | 「油(專)一」加油站專用區<br>(0.41 公頃)                      | 基於中國石油已民營化經營,為配合公營事業民營化政策及統一名稱,故變更為加油站專用區。   | 加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為 | 建議修正後通過。<br>1. 有關為因應加油站經營型態及需求,研議增訂如作為商業使用之回饋規定,原則同 |



| 編號 | 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                               |  |    |   |
|    | 臺一線省道西側加油站用地                   | 「油」加油站用地<br>(0.14 公頃)       | 「油(專)二」加油站專用區<br>(0.14 公頃)        |  |    |   |
| 16 | 私立陽明工商                         | 文(職)用地(私立陽明工商)<br>(5.76 公頃) | 文教區(供私立陽明高級工商職業學校使用)<br>(5.76 公頃) | 私立陽明工商非屬公共設施用地,故調整為「文教區」,以符實際。   |    | 建議准照公展草案通過。   |
| 17 | 官田區角秀段機四-1、機四-2、機四-3、機四-6等機關用地 | 機關用地(供軍事單位使用)<br>(16.47 公頃) | 機關用地<br>(16.47 公頃)                | 1. 旨揭機關用地係於 89 年 6 月 15 日「官田都市計畫(第三次通盤檢討)」,配合軍事訓練需要由農業區而變更,迄今仍閒置未使用。<br>2. 經原需地單位表示已無用地需求,且土地產權已回歸國有財產署屬管理,故維持原計畫,並取消指定用途俾利日後彈性利用。 |    | 建議准照公展草案通過。   |
| 18 | 官田區「機九」機關用地                    | 機關用地(供國防部聯勤使用)<br>(2.58 公頃) | 機關用地<br>(2.58 公頃)                 | 1. 旨揭機關用地係於 90 年「變更官田鄉隆田地區都市計畫(第三次通盤檢討)案」,配合軍事機關實際需要由農業區變更供國防部聯勤使用,原作為榮民宿舍(隆田新村)使用,現已閒置。<br>2. 該土地產權為本市管有,故維持原計畫,並取消指定用途俾利日後彈性利用。  |    | 建議准照公展草案通過。   |
| 19 | 事業及財務計畫                        | 原事業及財務計畫                    | 修訂事業及財務計畫                         | 為期本計畫建全發展,配合計畫年期及計畫內容調整變更及實際發展需要等,修訂事業及財務計畫,以供開發建設之參考,詳第八章第二節。   |    | 建議修正後通過。<br>1. 本次將主要及細部計畫分離,故「事業及財務計畫」請配合修正為「實施進度及經費」。<br>2. 二鎮重劃區未來應由土地開發單位視實際狀況評估最適開發規模及期程,故不予訂定優先發展區單元,以維彈性。 |
| 20 | 土地使用分區管制要點                     | 原土地使用分區管制要點                 | 刪除                                | 為落實計畫分層管理,於本次通盤檢討將主要及細部計分離,故刪除土地使用分區管制要點。  |    | 建議准照公展草案通過。   |
| 21 | 公共設施用地編號修正                     | 原公共設施用地編號                   | 修正後之公共設施用地編號                      | 因應計畫區整併,原官田都市計畫與官田鄉隆田地區都市計畫公共設   |    | 建議准照公展草案通過。   |

| 編號 | 位置         | 變更內容  |   | 變更理由  | 備註 | 專案小組<br>初步建議意見 |
|----|------------|-------|---|---|----|----------------|
|    |            | 原計畫   | 新計畫   |   |    |                |
|    |            |       | (詳表 6-10<br>通盤檢前後<br>公共設施及<br>道路編號對<br>照表)                | 施用地編號予以調整。  |    |                |
| 22 | 道路編號<br>修正 | 原道路編號 | 修正後道路<br>編號<br>(詳表 6-10<br>通盤檢前後<br>公共設施及<br>道路編號對<br>照表) | 因應計畫區整併，原官<br>田都市計畫與官田鄉隆<br>田地區都市計畫道路編<br>號重複部份，以原官田<br>都市計畫區道路系統為<br>基礎，依道路寬度層級<br>予以分類調整，以釐清<br>道路區位並進行原計畫<br>區邊界處縫合串聯。 |    | 建議准照公展草案通過。    |

附表 2 「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」人民及公民團體陳情意見綜理表

| 編號 | 申請人及建議位置                                 | 陳情理由   | 建議事項  | 專案小組初步建議意見   |
|----|--|--|---|--|
| 1  | 鄭○仁<br>鄭○義<br>(官田區隆本段 269(兒)、270(道)地號)   | 強烈反對貴局都市計畫(第四次通盤檢討)仍然將本人等 2 人所有 269 地號土地劃設兒童遊樂場用地、270 地號土地劃設為人行步道用地。 | 1.要求貴局將隆本段 269 地號及 270 地號兩筆土地劃為住宅區，以免本人等 2 人嚴重損失權益。<br>2.若貴局仍然認為有必要開設為兒童遊樂場用地及人行步道，請於 2 年內編預算徵收，以減少本人等 2 人之損失。  | 建議未便採納。<br>【併變更案第 7-7 案】<br>理由：<br>1.依內政部訂頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，為維護環境品質，增進都市景觀風貌，檢討後之都市計畫遊憩用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地等都市計畫法第 45 條規定之項目)應不低於檢討前之服務水準，考量公園及綠地用地係屬地區重要開放空間，仍有劃設需求。<br>2.隆本段 269 地號土地(原「兒一」)已納入市地重劃範圍，重劃後地主可配回住宅區土地。<br>3.隆本段 270 地號之人行步道用地，廢除計畫道路將影響道路二側地主指定建築線權益，另考量道路系統完整性，仍予維持原計畫。 |
| 2  | 郭○士<br>(角秀段 6-15、6-16、11-1、17-4、17-7 地號) | 依據貴局有關變更官田、隆田地區都市計畫(第四次通盤檢討)案之公告，提出如附件所示之陳情，供規劃時參考。(請再補充第 2 次陳情意見內容) | 陳情內容利用現有農路劃設一條 10M 道路連接中華路至本都市計畫新規劃之七-30 道路。以利附近社區居民方便通行及土地之開發利用。   | 建議未便採納。<br>理由：<br>計畫道路需視農業區整體發展需求配合劃設，考量案地非屬本次農業區檢討之發展地區，尚無劃設道路用地需求。   |
| 3  | 臺灣嘉南農田水利會<br>(二鎮市地重劃範圍)                  | 為確保本會維管水利設施機能。   | 1.有部分都市計畫區區塊(如官田、隆田)涉及嘉南農田水利會維管水利設施尚未檢討部分，請盡速跟水利會工作站洽詢釐清，以免影響水利會權益。<br>2.維持原有水路功能，如施作明渠應設置安全措施，併將設計圖送會檢討同意後始得施設。<br>3.新設水路穿越公共設施部分，其權利價值應納入重劃分配可建築用地。<br>4.重劃後新設水路用地大於重劃前原水路用地，所增加部分本會不負擔用地費用；如重劃後小於重劃前原水路用地，所剩餘土地之權利價值參與土地分配可建築用地。<br>5.重劃前後水路面積相同，則本會不負擔重劃費用及公共 | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1.考量區內灌排設施仍有使用需求，為避免重劃後影響現有農水路功能，本次重劃已配合劃設灌排專用區，以維持未來灌排使用。<br>2.部分涉及市地重劃區內工程設計施作及配地事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。  |

| 編號 | 申請人及建議位置                                | 陳情理由  | 建議事項  | 專案小組初步建議意見  |
|----|---|---|---|---|
|    |   |   | 設施用地負擔。   |   |
| 4  | 王○中<br>(臺一線至烏樹林埤路段)                     | 1.南廂里里民主要居住於臺一線西側與市道 118 線南側交叉處，人口密度相當高，但周邊並無公園綠地。而隔臺一線對面的烏樹林埤，在日治時期即是重要的農業用水埤塘，是天然休閒的好環境，更是官田水維保育的重要基地。兩者直線距離大約 150 公尺，如有計畫道路相連，周遭整體環境將因而大獲改觀，不但社區里民的空間品質立即獲得改善，烏樹林埤的通行可及性也將得到解決。<br>2.該擬道路，沿著烏樹林埤排水，均屬農地，為國有、私人所有，現況為一條行之有年的牛車路。<br>3.該區段地價不高，即便日後以徵收方式開闢，經費也不高。何況民間、地主對計畫開路案，觀念已轉持樂觀其成的態度，捐地開路亦非不可能之事。 | 建議自中油加油站南側既有的牛車路口的臺一線至烏樹林埤壩堤處，新增劃設一條 8 米寬、150 米長的計畫道路。  | 建議未便採納。<br>理由：<br>計畫道路需視農業區整體發展需求配合劃設，考量案地非屬本次農業區檢討之發展地區，尚無劃設道路用地需求。  |
| 5  | 陳○仁<br>(番子田段 474、474-1 地號)              | 不好使用。<br>(請再補充第 2 次陳情意見內容)  | 農變住。  | 建議未便採納。<br>理由：<br>依本次通盤檢討所提農業區分期分區發展策略，案地非屬發展地區，尚無檢討變更需求。   |
| 6  | 劉○德等 8 人<br>(隆田段 1176 至 1188 地號)        | 隆田段 1176 至 1188 地號等 13 筆建地面積約 1,500 m <sup>2</sup> ，緊臨官田區公所，聯絡道路僅靠衛生所北側之現有巷道 (1140 和 1143 地號)，寬僅 4.2M，大型車輛進出不便和危險。  | 建請將現有巷道，鄰靠衛生所 1140 地號部分拓寬，變更為 6M 計畫道路。  | 建議未便採納。<br>理由：<br>該巷道業經官田區公所 71 年 11 月 10 日南建局官田線字第 091 號認定為現有巷道，已具有公眾通行功能，考量地區交通路網情形，尚無劃設計畫道路之必要性。             |
| 7  | 黃○昌<br>(角秀段 142-1、142-6 地號；六甲里中華路 86 號) | 陳請分配額度提高到 60%。  | 公園用地縮小，路邊不重劃，但回饋金要分配給大家。  | 建議未便採納。<br>【併變更案第 7-6 案】<br>理由：<br>1.現行計畫公共設施負擔比為 34.36%，本次檢討後方案已酌予調降公共設施負擔比例。<br>2.重劃負擔及分配設計仍應依市地重劃實施辦法相關規定辦理。 |
| 8  | 謝○柑<br>(番子田段 564-7 地號)                  | -   | 二鎮市地重劃內，原官田都市計畫編定為道路之土地，本次均納入二鎮重劃範圍內，建議番子田段 564-9 地號編為兒童遊樂場，毗鄰四週為都市計畫道路番子田段 564-7 號，建議需一併納入市地重劃範圍內，這樣才公平合理。 | 建議未便採納。<br>【併變更案第 7-7 案】<br>理由：<br>番子田段 564-9 地號土地 (原兒童遊樂場用地「兒三」) 已納入市地重劃範圍，其東側計畫道路已開闢可供通行。考量重劃可行               |



| 編號 | 申請人及建議位置                            | 陳情理由  | 建議事項   | 專案小組初步建議意見   |
|----|-------------------------------------|---|--|--|
|    |                                     |   |  | 性，番子田段 564-7 地號之未開闢道路用地不予納入重劃範圍。   |
| 9  | 李○樺<br>(番子田段 81 地號)                 | 中油於地下埋管多年土地出賣不易。  | 中油於地下埋管是否幫忙拆管?   | 建議未便採納。<br>理由：<br>番子田段 81 地號土地位屬農業區，陳情內容涉及地下管線事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。   |
| 10 | 陳○基<br>(隆本段 564 地號)                 | 1.民國 50 幾年家父將現有土地以磚瓦蓋農舍和豬舍，從事養豬、魚及耕作。<br>2.當時年代周邊住家土地未開發尚可供鄰地人員進出，今因土地陸續建住宅致無聯外道路，連農業機具也無法整地進行耕作生產。<br>3.土地位於住宅區（應為農業區），又無灌溉取水系統，耕作困難，使土地荒蕪，造成損失。<br>4.有關隆本、隆田所規劃住宅土地已陸續興建出售，相對居住人口增加，住宅區面積減少，為區域發展及提升生活機能（如火車站、市場、學校、政府機關均緊鄰）。<br>5.期盼擔任之學者、專家集有關機關代表審議，並酌予納入規劃，帶動區域整體發展及地方繁榮。 | 1.請貴局規劃聯外道路系統。<br>2.該土地周圍住宅林立，農作效益不良，深盼增加土地利用效益。（農變住）  | 建議未便採納。<br>理由：<br>1.依本次通盤檢討所提農業區分期分區發展策略，案地非屬發展地區，尚無檢討變更需求。<br>2.計畫道路需視農業區整體發展需求配合劃設，考量案地非屬本次農業區檢討之發展地區，尚無劃設道路用地需求。  |
| 11 | 蔡○章<br>(護安段 213、214、217、283、296 地號) | 目前官田護安段均無道路可通行，請市府重視該區開發。   | 請市府儘速對該區土地重劃，讓有地者有道路可通行，該區才能開發，地區才能有效利用，住宅區道路最少要 10 米。 | 建議酌予採納。<br>【併變更案第 7-6 案】<br>理由：<br>本次二鎮重劃區已重新檢討道路系統，並依道路功能及層級，劃設 10-18 米計畫道路。  |
| 12 | 劉○賢<br>(烏山頭段 204-19 地號<br>(市六))     | 是祖產，亦已經依全族人口分配祖產，並有規劃道路，此次都市計畫之市場用地內只有 6 個族人，我們不願參與都市計畫，只要變更為住宅區。   |  | 建議未便採納。<br>【併變更案第 7-4 案】<br>理由：<br>1.公共設施用地變更為可建築用地將提昇土地使用價值，為兼顧計畫合理性及公平正義原則，仍應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔回饋公共設施。<br>2.考量權屬複雜及地籍分佈情形，以市地重劃開發可整合地主並透過配地重新整理地籍，以利建築。 |
| 13 | 曾○洲<br>(護安段 132 地號)                 | 請以護安段 132 號基地南側地界線作為新劃設 10M 道路北側之建築線（地界線），以免造成  | 1.請提高第一種住宅區容積率。  | 建議未便採納。<br>理由：<br>第一種住宅區係原官田都  |

| 編號 | 申請人及建議位置   | 陳情理由   | 建議事項   | 專案小組初步建議意見  |
|----|--|--|--|---|
|    |  | 以後建築之困擾。   | <p>2.請訂定市地重劃區明確開發時程，以免變成禁建區。</p> <p>3.為因應未來發展，請增加公園、綠地、停車場等相關公共設施用地，並於適當位置劃設，提升生活品質。</p> | <p>市計畫之住宅區，查現況住宅區開闢率僅 47.12%，尚無提高住宅區容積率需求。</p> <p>建議酌予採納。<br/>理由：<br/>計畫書已訂有實施進度及經費，並依開發單位實際期程辦理。</p> <p>建議酌予採納。<br/>【併變更案第 7-6 案】<br/>理由：<br/>本次公共設施用地已考量服務範圍、防災滯洪需求、聯外交通串聯及重劃財務可行性重新檢討劃設。護安段 132 地號南側並已規劃 10 米計畫道路。</p> |
| 14 | 黃○瑞<br>(角秀段 146、146-2、146-3、231-10、231-11 地號)  | 贊成土地重劃。  | 唯一訴求是比率能像新營、安南區重劃負擔 4 比 6，而不是 4.5 比 5.5。   | <p>建議未便採納。<br/>【併變更案第 7-6 案】<br/>理由：<br/>1.現行計畫公共設施負擔比為 34.36%，本次檢討後方案已酌予調降公共設施負擔比例。<br/>2.經查新營區及安南區重劃負擔 40%為公共設施用地負擔，尚未納入費用負擔。</p>   |
| 15 | 源○鋼鐵股份有限公司<br>(官田段 255-1、255-2、255-3、255-8、256-1、256-7、256-8、258-2、262、262-2、262-3、262-4 地號) | <p>1.本公司之工廠登記於民國 62 年 9 月 27 日核准設立，民國 68 年 11 月 8 日核准，上述地號之土地於民國 62 年 9 月已取得工業用地證明書。</p> <p>2.本公司現正常營業，且領有政府發給之工廠登記證，營業登記證且於工廠校正為營運中之工廠。</p> | 建議將上述地號之土地，於此次都市計畫通盤檢討中，改劃分為零星工業區，併將上述地號之土地更正為工業用地，以符合現今之使用現況。                           | <p>建議未便採納。<br/>理由：<br/>1.查本案工廠登記核准日期為 68 年 11 月 8 日，為都市計畫發布實施（67 年 4 月 15 日）後始取得工廠登記證。<br/>2.為避免農業區零星變更，且尚不影響現況工廠營運，廠商如有擴廠需求，仍以現行工業區為優先考量，故維持原計畫。</p>   |
| 16 | 黃○祥<br>(鎮南段 128 地號(兒童遊樂場用地);鎮南段 127、130、160、189、371、372、516、1115、1161 地號(道路用地))              | 民國 64 年 5 月 10 日被編定為「兒童遊樂場」及「道路用地」，至今已有 40 年之久;且又於 103 年 11 月 28 日向市府陳情備案，盡速徵收或變更為住宅區，但本區段在這次都市計畫案中還是未被納入第四次通盤檢討中，影響市容，無法繁榮地方的景觀。            | <p>1.本陳情區段應參與這次都市計畫通盤檢討，納入二鎮重劃開發。</p> <p>2.盡速徵收。</p> <p>3.亦可開放自辦重劃。</p>                  | <p>建議未便採納。<br/>【併變更案第 7-7 案】<br/>理由：<br/>1.鎮南段 128 地號土地地位屬兒童遊樂場用地「兒一」，因週邊道路尚無已開闢道路可通行，考量重劃可行性，不予納入重劃範圍。<br/>2.鎮南段 127、130、160、189、371、372、516、1115、1161 地號土地地位屬道路用地，非屬本次跨區重劃範圍之必要性道路，不予納入重劃範圍。</p>                        |
| 17 | 楊○安  | 1.本人所有合法申請核發使用   | 綜上，護安段 228、229 地號  | 建議酌予採納。   |

| 編號 | 申請人及建議位置  | 陳情理由   | 建議事項   | 專案小組初步建議意見  |
|----|---|--|--|---|
|    | (護安段 228、229、232 地號)  | <p>之建物【詳如使用執照(含申請書類 1 冊)影本,戶籍:二鎮里 75-49 號】座落於護安段 232 地號(原二鎮段 243-11 地號,詳土地登記謄本),與護安段 229 地號(詳如附圖一)相鄰,現家人居住處所,未排除於本次市地重劃區,請查明。</p> <p>2.本人所有官田區護安段 228 及 229 地號土地,北側連接 118 道路(中華路),屬重劃區北側邊界,西、南側邊界,西緊鄰護安段 230 地號建物,且相鄰本人自宅(護安段 227 及 232 地號)建物,為出入必經路逕及生活機能共構空間(詳如附圖一);請求排除於重劃區範圍內。</p> | <p>土地,接 118 道路(中華路),屬重劃區北側邊界,西、南側皆鄰建物,實為家人生活機能共構空間及必經路逕(詳如附圖一及地籍圖謄本),且因接 118 道路使用而繳交地價稅多年。故對於護安段 228、229、232 地號納入重劃區,實無改變增益及空間,且實質影響家人生活面向及權益甚鉅,亦非本人所願;請求依地區現況,將上述地號及建物,排除於重劃區範圍內為荷。</p> | <p>【併變更案第 7-6 案】</p> <p>理由:<br/>為維護土地所有權人已取得合法建照權益,將已取得合法建照地號剔除於重劃範圍外。</p>                    |
| 18 | 梁○雄、許○鳳、賴○達、許○○玉、賴○城、黃○○美、林○吟、陳○旺、胡○○鳳、陳○○美、林○慧、李○強等 12 人(隆田段 895 地號) | <p>1.隆田段 895 地號之土地市價,如市地重劃後,按地上取得之土地比率,依市地重劃地主分配土地原則,就地主參加重劃之土地位置分配之,查隆田段 895 號之土地市價與本次市地重劃後地主所取得之住宅區位置,市價評估相差甚大。</p> <p>2.兒十三,隆田段 895 號四周圍公共設施工程已完竣,市地重劃工程費相對減少,不應與本次市地重劃範圍內之工程費合併核算。</p>   | <p>1.建議政府應評估市價,按市價做基礎,決定隆田段 895 號地主應取得之比率。</p> <p>2.建議兒十三重劃工程費應另案專案核算,地主工程費負擔就減少,土地分配比率就應提高,這樣才公平合理,才不會造成地主吃大虧。</p>  | <p>建議未便採納。</p> <p>理由:<br/>涉及市地重劃計算負擔及分配設計事宜,非屬都市計畫實質變更範疇。</p>                                 |
| 19 | 陳○明(護安段 441、443、444 地號)   | <p>上述土地之使用分區為住宅區且座落於工業北路旁,看似可以馬上建築使用,但因與道路之間隔有一條綠地帶,使原本欲建築使用之較狹長上述土地需先退縮 4 公尺以上才能建築,以致無法成事(現況空間),又不能作為重來之農業使用,因周遭大部份都已建築完成。</p>  | <p>二鎮段二鎮小段 441 地號之綠地帶,從使用分區編定後至今並未真正發揮綠地之效用,建議將此綠地帶變更為交通用地,以使毗鄰此綠地之住宅區土地都能充分建築利用。</p>  | <p>建議酌予採納(詳附圖 5)。</p> <p>理由:<br/>為兼顧指定建築線需求及現況灌排水設施使用,變更部分綠地為廣場兼排水用地。</p>                     |
| 20 | 林○春(神農段 170 地號)   | <p>依都市計畫法第 26 條「對於非必要之公共設施用地,應變更其使用」,貴機關雖已因應消費型態轉變而將市場用地變更為住宅區,但附帶停車場之規劃並未變更,且變更為住宅區後是否仍有於鄰近處設置停車場之必要,尚待審慎考量。又因此次徵收對行政計畫相對人之財產權侵害甚大,貴機關再行使公權力之時,是否有考量到憲法及行政程序法中的比例原則、重要性理論、有利不利一律注意、保護規範理論等法律原則之適用,以免</p>  | <p>1.變更為住宅區後雖有其設置停車場之需求,惟貴機關是否應參酌臺北高雄等都市之設置方式,將鄰近處變更為住宅區之地下停車場,此舉不但可免於徵收土地致使侵害人民之財產權,排除了日後有其爭訟之可能,對於住宅區住戶之便利性亦提升不少,可說是較為恰當之行政行為,符合行政程序法第 7 條比例原則中的適當性、必要性及衡量性。</p> <p>2.若貴單位有財政因素之顧</p>  | <p>建議酌予採納(詳附圖 2)。</p> <p>【併變更案第 7-4 案】</p> <p>理由:<br/>將停車場用地調整至(7)-21 計畫道路東南側,以避免既有建築物拆遷。</p> |



| 編號 | 申請人及建議位置   | 陳情理由  | 建議事項   | 專案小組初步建議意見   |
|----|--|---|--|--|
|    |  | 其日後產生訴訟事件之爭端，故請貴單位當嚴加審查。  | 慮，不便設置地下停車場，則應檢視原先市場用地之行政計畫，本該周延考量到有其停車場設置之必要。若行政計畫已作變更，是否亦應將原先未考慮周詳之停車場設置作通盤檢討，一併納入住宅用地之規劃中，而非另行徵收土地，方為恰當。<br>3.以上兩點聲明異議及對貴單位行政行為之建議，亦受本市吳通龍議員之認可，為行政機關及人民兩造間較為合理之做法。                 |  |
| 21 | 陳○興<br>(角秀段 152、152-1、152-2、152-3、152-4、168-3、168-4、168-5) | 市地重劃之後，若分配緊鄰道路之建地長度過長時，將出現重大缺點。   | 重劃後每位地主所分配鄰道路建地面積的長度，應該一般建屋的長度為宜，若過長易浪費建地、建材，或遠距道路的建地為了建屋，自己再留道路土地，似剝兩層皮現象。  | 建議未便採納。<br>理由：<br>涉及市地重劃配地事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。   |
| 22 | 張○玲<br>(護安段 279 地號)  | 1.土地分配的比例太低了，應較商業區及大馬路二側(其建蔽率及增值較高)之土地可分配更高比例土地。<br>2.重劃區內公共設施為全體重劃區內土地所有人共享，不應將已發照之土地(設為住一)排除負擔公共設施之比例，此將影響重劃區內其他地主之土地分配權益。<br>3.停車場之土地應由市府提供負擔(停車場之受益係市府)不應由重劃區地主分擔。  | 1.提高土地分配，降低回饋率。<br>2.依受益高低設立差異分配比例。<br>3.降低公共設施土地之分擔比例。<br>4.原已有建築之地主應共同負擔公共設施用地比例。<br>5.可以開發金繳納方式購回分擔土地面積。  | 建議未便採納。<br>【併變更案第 7-6 案】<br>理由：<br>1.現行計畫公共設施負擔比為 34.36%，本次檢討後方案已酌予調降公共設施負擔比例。<br>2.二鎮市地重劃範圍係於官田都市計畫第三次通盤檢討(89 年 6 月 15 日)所劃設，故於劃設前已合法建築使用部分予以剔除重劃範圍，並維持原住宅區容積率 150%；另參與重劃之住宅區容積率則酌予提升為 200%。<br>3.重劃負擔及分配設計仍應依市地重劃實施辦法相關規定辦理。 |
| 23 | 劉○木<br>(烏山頭段 119、119-13、119-14)                            | 1.如地籍圖謄本所示，地號 119-13 被規劃為道路，破壞庭院景觀。<br>2.本住戶北邊地號 119-20 已被徵用為「南 116」四線道，上下烏山頭交流道，每日來往汽機車所製造之噪音、廢氣已不堪其擾，如再加開條新路，則住在路口二邊的人身心健康將更為受害嚴重。<br>3.湖山里年輕人出外就業、置產的人數不少，現留住人數使用東西向「南 116」及南北向「縣道 165」應已足夠，而二條南北向道路距離很近，功能不彰。 | 1.請保留已綠美化的庭院，讓出外打拼的老人們返鄉養老、活動。<br>2.取消這條 30 年前規劃的南北向道路，響應因地球暖化、天災不斷，世界各國開會決議要積極減碳、保留綠地，減少開發土地的共識。<br>3.如新設南北向道路一定要規劃，建請修改規劃在里內嘉南大圳西側，並在道路二旁種植花木，加以綠化美化，加上道路東邊為大圳空曠區，大大減少噪音及廢氣對人身健康的危害。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>廢除計畫道路將影響道路二側地主指定建築線權益，另考量道路系統完整性，仍予維持計畫道路。  |
| 24 | 陳○琴<br>(三結義段)  | 1.此地在省道邊近工業區。<br>2.此地四周圍都是建，為何二三  |  | 建議未便採納。<br>理由：   |



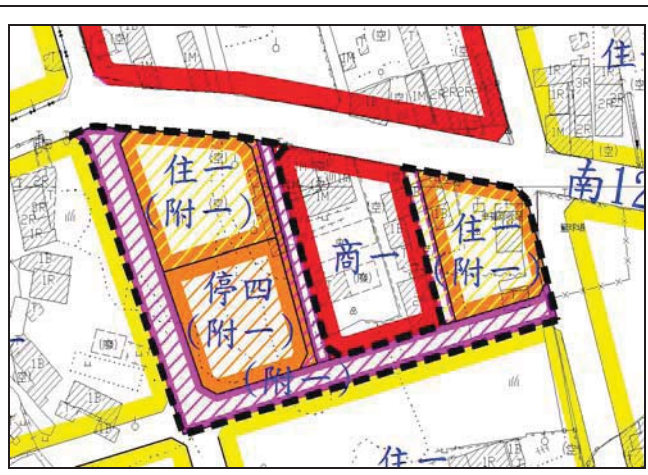
| 編號 | 申請人及建議位置           | 陳情理由  | 建議事項   | 專案小組初步建議意見   |
|----|--------------------|---|--|--|
|    | 134、135-11 地號)     | 十年了都變更不了。   |  | 依本次通盤檢討所提農業區分期分區發展策略，案地非屬發展地區，尚無檢討變更需求。  |
| 25 | 陳○平<br>(鎮南段 75 地號) | <p>1. 本案所陳為「變更官田(含隆田地區)都市計畫第四次通盤檢討案」內，位於二鎮地區五-6-15M 中段南側之 4 米巷道，該計畫巷道位置如附件 2 地籍圖所示(鎮南段 75 地號)，紅線範圍內之地號包括鎮南段 18、71~76、78、95 等 9 筆地號，原為同 1 筆土地形狀大致方整，面積約 2600 平方公尺，因民國 67 年實施都市計畫在此筆土地上劃設南北二條計畫道路及 4 米巷道十字路口(18、75 地號)，逕將 1 筆土地一分為九，十分零散，並肇生 73、74 等 2 筆零地及 76 地號土地使用零性，降低對土地所有權人所造成的損失。</p> <p>2. 所陳地區為都市計畫住宅區，無附代開發條件，所以未來開闢都市計畫道路需經土地徵收取得，按憲法第 15 條明定人民之財產權應予保障，土地徵收需有嚴謹的構成要件，國家基於公共利益之需，難得為徵收，惟為調和公益與私益，對人民財產權所造成之特別犧牲應給予合理補償，此為政府行使徵收權之必要生效要件。另依大法官釋字第 516 號解釋文「國家因公用或其他公益目的之必要，雖得依法徵收人民之財產，但應給予合理之補償，此項補償乃因財產之徵收，對被徵收財產之所有人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家自應予以補償，以填補其財產權被剝奪或其權能受限制之損失」。準上，本案所陳鎮南段 18 地號等 9 筆土地前已因都市計畫劃設道路造成財產權之特別犧牲，複因分割而零散之土地中 73、74 地號土地更形成畸零地使用性嚴重受限、76 地號地形不佳折損土地價值，對土地所有權人造成特別犧牲及特別負擔等多重損失，完全背離憲法對於人民財產權之保障意旨，邇來更常有房仲業者假畸零地問題促銷買賣案件令人不勝其擾。</p> | <p>都市計畫之公共設施規劃雖有其原則，但在技術層面上尚需考量地形現況及計畫可行性，計畫巷道與計畫道路之銜接不一定非得正十字交叉，在不影響行車安全條件下，倘可能經由設計手段解決未來可能造成的損失，參考地形、地籍作適地調整，確實可降低民眾異議並提高計畫可行性，是值得期待的做法，且旨揭所陳巷道的變更方式是將原巷道向西移改依 74 地號之左側地籍線劃設(如附件 3 紅色斜線所示)，其巷道用地面積與土地權屬並無異動，亦不影響其他周邊土地所有權人之權益，如此既可保全都市計畫公共設施用地又可兼顧土地所有權人權益，創造雙贏效果。</p> | <p>建議酌予採納(詳附圖 6)。</p> <p>理由：<br/>考量土地完整利用，且該人行步道範圍及鄰近土地均為相同土地所有權人所有，尚不影響他人權益，且調整後亦不影響原有功能。</p> |

| 編號 | 申請人及建議位置   | 陳情理由   | 建議事項  | 專案小組初步建議意見   |
|----|--|--|---|--|
| 26 | 台灣糖業股份有限公司台南區處<br>(角秀段 100-2、136-2、136-4、136-15、136-17、221-2、221-32 地號等 7 筆) | 查計畫書編號 7-6 變更範圍外尚有本公司所有官田區角秀段 100-2、136-2、136-4、136-15、136-17、221-2、221-3 號等 7 筆道路用地(詳土地明細表),皆位於前述變 7-6 範圍邊界,請確認變更範圍是否為道路中心線 | 本次新增僅將部分納入重劃範圍,既同屬道路用地,惠請貴府將上述土地全數納入,倘因公設負擔比率過高無法納入,則建議減少原「官田鄉隆田地區都市計畫」區內之公設負擔,優先納入上開土地,方為合理。 | 建議未便採納。<br>【併變更案第 7-6 案】<br>理由：<br>本次重劃範圍將三-4-30M 計畫道路之部分寬度(16M)納入重劃範圍,已足供通行,考量重劃財務可行性及交通需求,維持公展方案將部分寬度納入重劃範圍。   |
| 27 | 吳○珊<br>(隆田段 895 地號)  | -  | 請將該地號由綠變更為住宅區。  | 建議未便採納。<br>【併變更案第 7-7 案】<br>理由：<br>1.依內政部訂頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」,為維護環境品質,增進都市景觀風貌,檢討後之都市計畫遊憩用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地等都市計畫法第 45 條規定之項目)應不低於檢討前之服務水準,考量公園及綠地用地係屬地區重要開放空間,仍有劃設需求。<br>2.隆本段 895 地號土地(原「兒二」)已納入市地重劃範圍,重劃後地主可配回住宅區土地。 |
| 28 | 陳○宗<br>(神農段 178、185 地號)  | -  | 提請將住一與商業區之間的 4 米人行步道改為 6 米以上巷弄,以符合現今交通狀況需求,並可騰出適當棟距,建請採納為荷。                                   | 建議酌予採納(詳附圖 2)。<br>【併變更案第 7-3 案】。<br>理由：<br>將 4 米人行步道修正為 6 米計畫道路,以利通行。  |
| 29 | 單○如<br>(神農段 178、185 地號)  | -  |   |  |
| 30 | 黃○○世<br>(角秀段 60、60-5、60-7、60-16~60-19、62-4、62-12、62-13)                      | 早期 70 年都計,部份劃為運動場用地已經很可憐,本人並無異議,此次都計極為不公,連剩餘 0.088 公頃住宅用地全列入公園道路用地,情何以堪,都計規劃公共設施保留地,本應公平比例為原則,大家共同分擔,才不會有幾家歡樂幾家愁,大家將心比心。     | 1.劃為公園、學校用地開發工程費用應由政府負擔。<br>2.開發工程後有剩餘之住宅用地應部份規劃給公園、學校無住宅用地之地主,負擔工程費才合理。                      | 建議未便採納。<br>【併變更案第 7-6 案】<br>理由：<br>涉及市地重劃費用負擔事宜,非屬都市計畫實質變更範疇。  |
| 31 | 李○林<br>(南廊里計畫道路)   | 有關本里未開闢之 4 米及 8 米計畫道路,迄今仍未開闢。  | 建議將路權還予地主。  | 建議未便採納。<br>理由：<br>廢除計畫道路將影響道路二側地主指定建築線權益,另考量道路系統完整性,仍予維持原計畫。   |





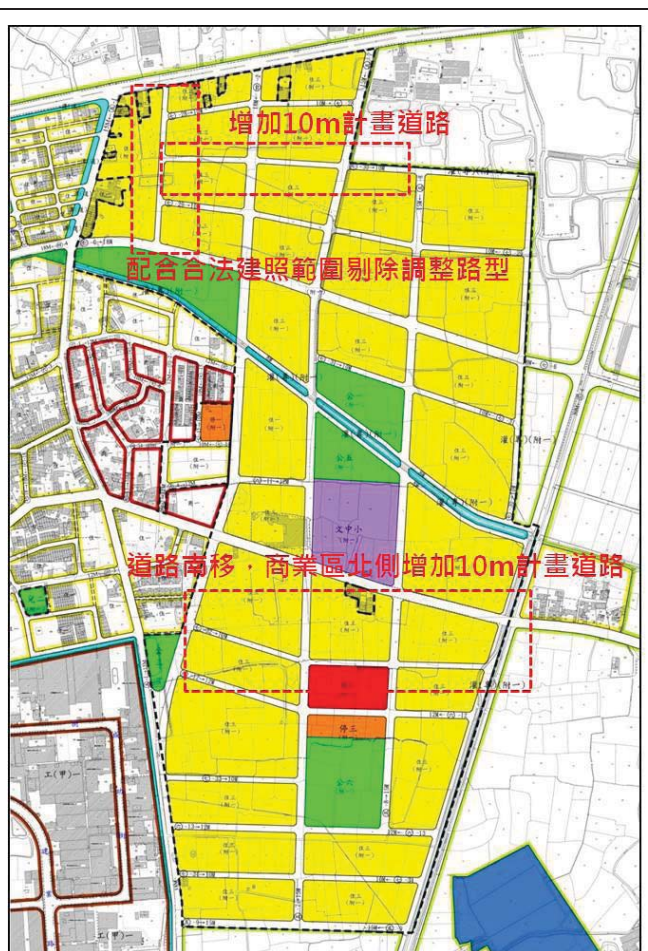
附圖 1 變更案第 7-2 案依專案小組初步建議意見變更方案示意圖



附圖 2 變更案第 7-3 案依專案小組初步建議意見變更方案示意圖



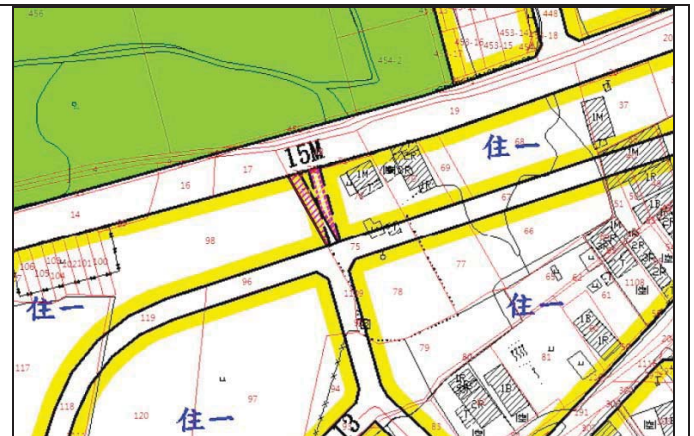
附圖 3 變更案第 7-4 案依專案小組初步建議意見變更方案示意圖



附圖 4 變更案第 7-6 案依專案小組初步建議意見變更方案示意圖



附圖 5 人陳第 19 案依專案小組初步建議意見變更方案示意圖



附圖 6 人陳第 25 案依專案小組初步建議意見變更方案示意圖



### 附件三、本計畫整體開發地區相關附件

【本計畫整體開發地區未參與農地重劃證明函】

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號  
承辦人：謝依倫  
電話：6322231\*6671  
電子信箱：lun0531@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105年8月1日

發文字號：南市地農字第1050750212號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局辦理「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）」需要，請本局協助查明本市官田區角秀段9-4地號及護安段91地號等1472筆土地是否已辦理農地重劃乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局105年7月27日南市都規字第1050778644號函。
- 二、經查官田區角秀段9-4地號及護安段91地號等1472筆土地皆未參加農地重劃。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府地政局農地重劃科

【市地重劃可行性評估分析資料】

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12月10日

發文字號：南市地劃字第1081259117號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)」再公展計畫書變更內容明細表編號第7-1~7-3、7-5~7-7、8案(二鎮市地重劃區)之市地重劃可行性評估1案，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年11月21日南市都規字第1081344966號函。
- 二、旨案A、B開發單元經檢視開發費用及使用分區配置內容尚屬合理，惟其總負擔均超過平均地權條例第60條第3項規定45%之限制，仍須經由區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意方可執行。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府地政局

# 審竣未核定變更案件再公展編號第 7-1~7-3、7-5~7-7、8 案 補充說明

## 壹、重劃範圍及現行都市計畫內容

### 一、原市地重劃範圍及位置

本案計畫範圍隸屬原官田都市計畫區，該都市計畫區東至嘉南大圳北幹線，南至嘉南大圳，西至省縱貫公路以西約 500 公尺處，北以灌溉溝渠為界，東北與六甲都市計畫銜接，西南與隆田都市計畫區緊鄰，包括官田鄉官田、二鎮、南廊、湖山等四村及六甲村一小部分，計畫面積 1,544.29 公頃，重劃區位置及現行計畫示意圖詳見圖 1、圖 2。本案為民國 89 年 6 月 13 日「變更官田都市計畫（第三次通盤檢討）案」指定之二鎮里市地重劃區（以下簡稱二鎮重劃區），市地重劃範圍面積共 77.46 公頃。

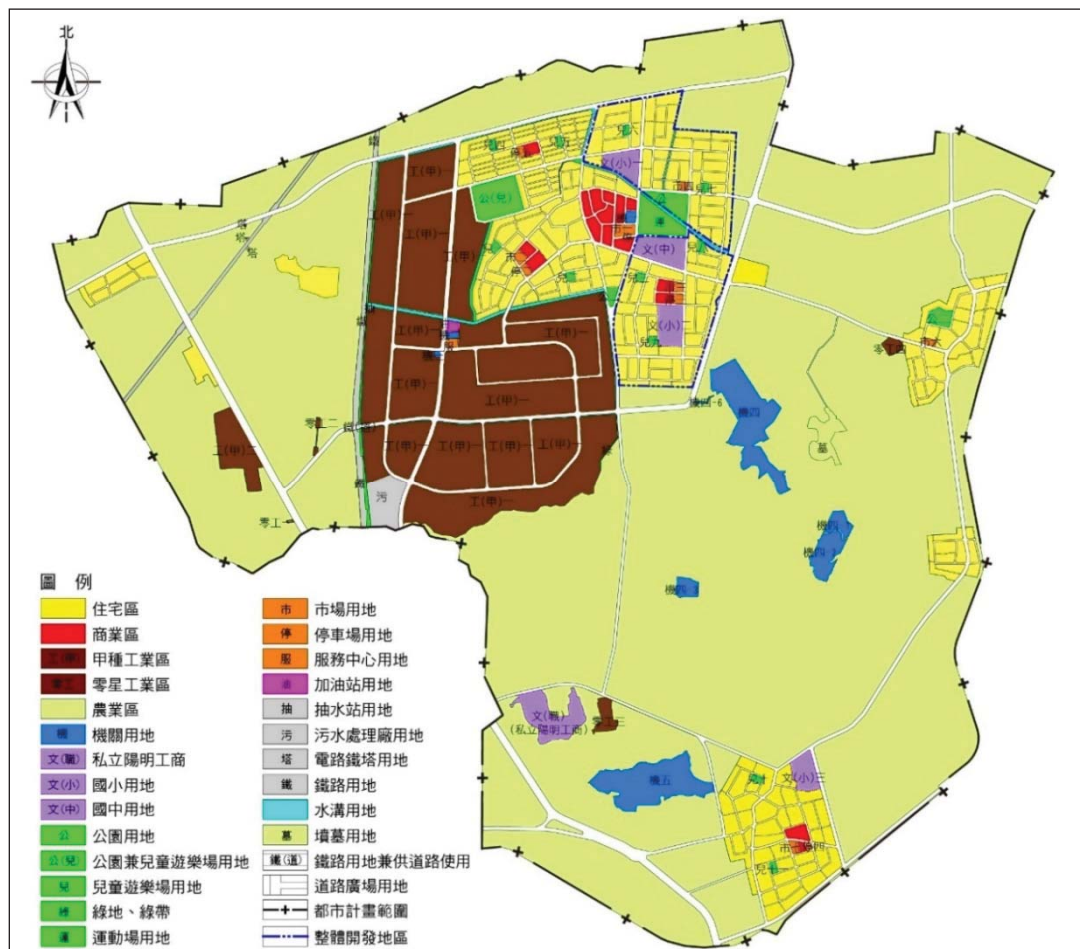


圖 1 原二鎮重劃區位置示意圖



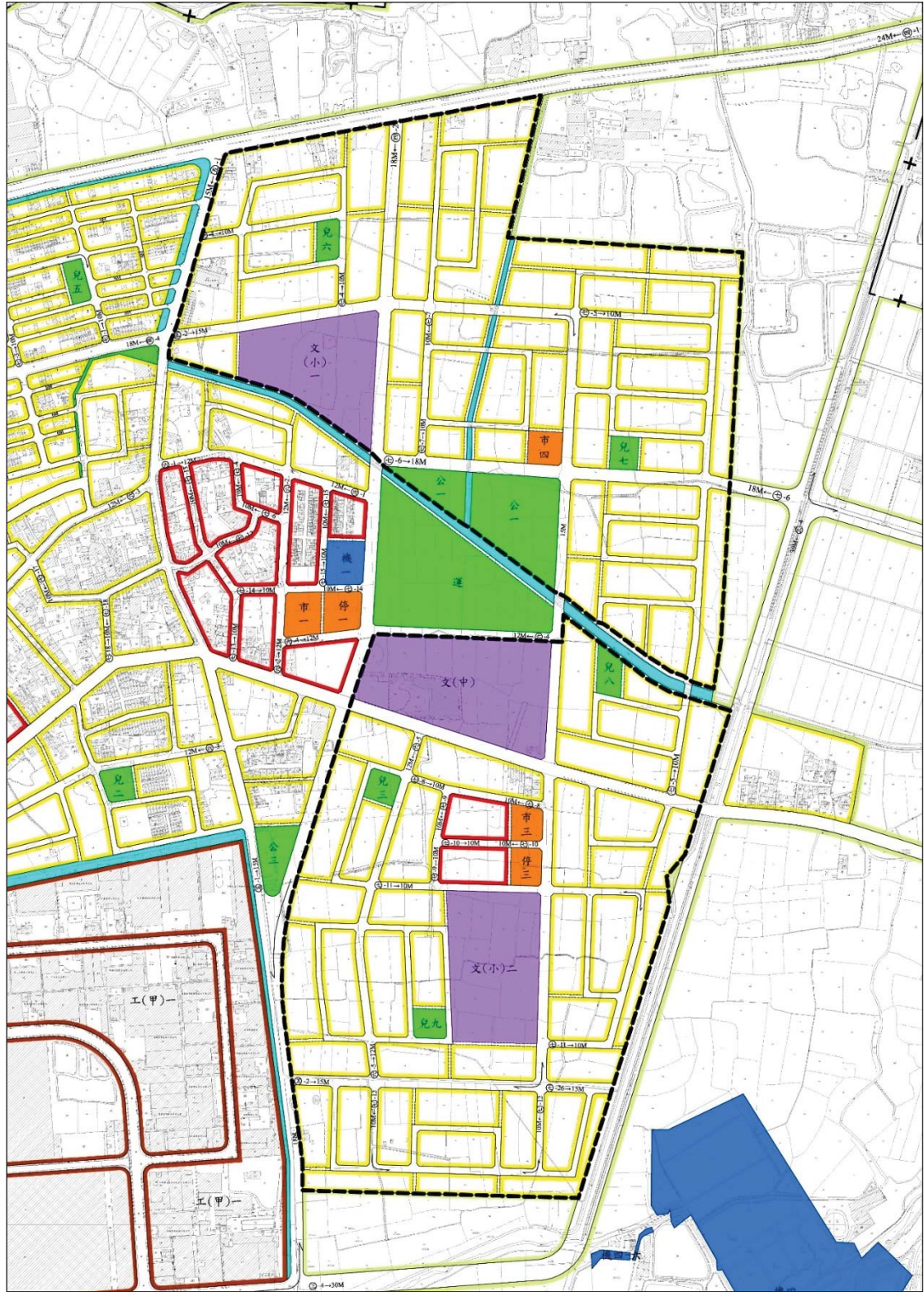


圖 2 二鎮重劃範圍現行計畫示意圖

## 二、內政部都市計畫委員會第 961 次會審竣內容

變更後市地重劃範圍面積合計 88.83 公頃，土地使用分區面積合計 59.02 公頃，占總面積 66.44%，公共設施用地面積合計 29.81 公頃，占總面積 33.56%。其中開發單元 A 面積 46.86 公頃，土地使用分區面積 31.14 公頃，占總面積 66.45%，公共設施用地面積合計 15.72 公頃，占總面積 33.55%；開發單元 B 面積 41.97 公頃，土地使用分區面積 27.88 公頃，占總面積 66.43%，公共設施用地面積合計 14.09 公頃，占總面積 33.57%。

變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）編號第 7-1~7-3、7-5~7-7、8 案變更內容詳見表 1，變更後市地重劃範圍及內容詳見表 1、圖 3。

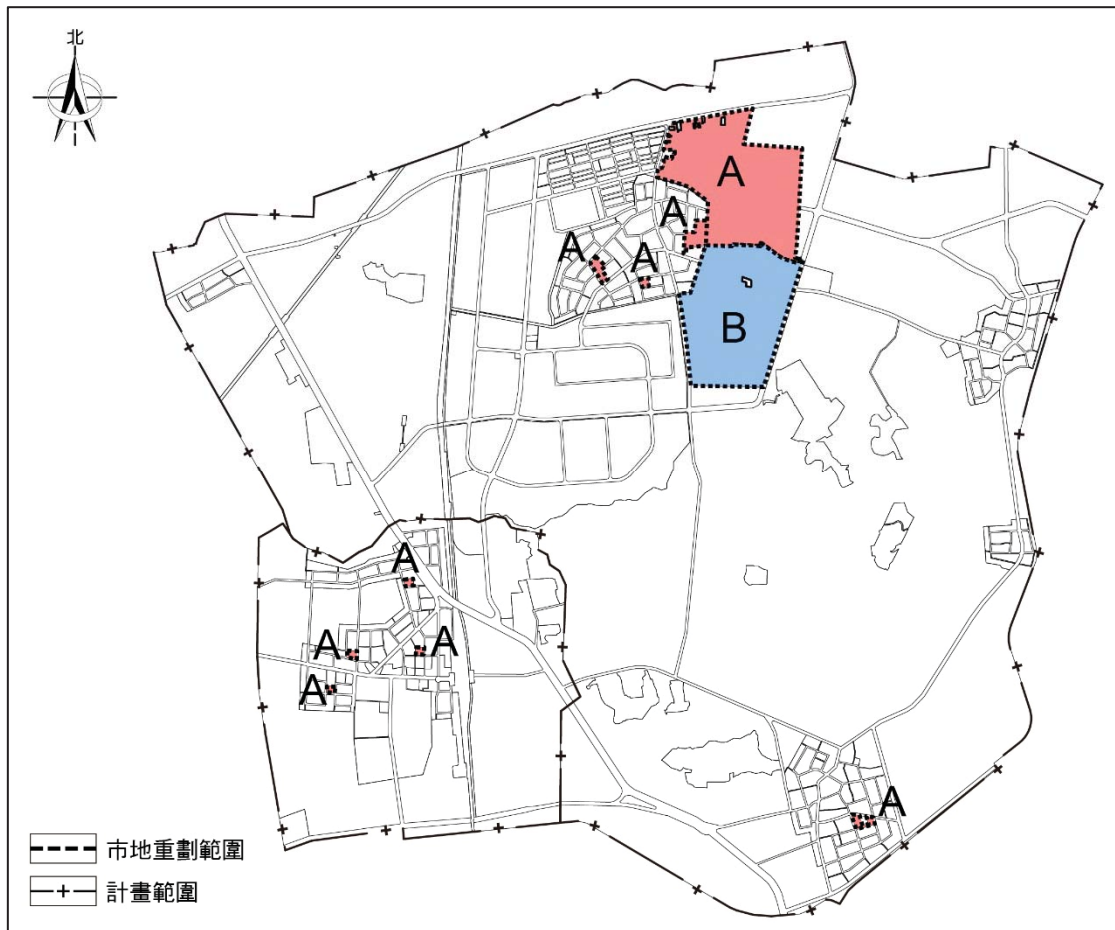


圖 3 變更後市地重劃範圍示意圖

表 1 變更後市地重劃範圍土地使用計畫面積表

| 項目             |                     | 開發單元 A     |            |            |           | 開發單元 B     |           | 重劃區合計      |        |       |
|----------------|---------------------|------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|--------|-------|
|                |                     | 二鎮<br>(公頃) | 跨區<br>(公頃) | 小計<br>(公頃) | 比例<br>(%) | 面積<br>(公頃) | 比例<br>(%) | 面積<br>(公頃) | 比例 (%) |       |
| 土地<br>使用<br>分區 | 第一種住宅區              | -          | 2.97       | 2.97       | 6.34      | -          | -         | 2.97       | 3.34   |       |
|                | 第三種住宅區              | 27.50      | -          | 27.50      | 58.69     | 26.80      | 63.86     | 54.30      | 61.13  |       |
|                | 第三種商業區              | -          | -          | -          | -         | 1.08       | 2.57      | 1.08       | 1.22   |       |
|                | 灌溉設施專用區             | 0.00       | 0.67       | 0.67       | 1.43      | -          | -         | 0.67       | 0.75   |       |
|                | 合計                  | 27.50      | 3.64       | 31.14      | 66.45     | 27.88      | 66.43     | 59.02      | 66.44  |       |
| 公共<br>設施<br>用地 | 文中小用地               |            | -          | -          | -         | -          | 2.50      | 5.96       | 2.50   | 2.81  |
|                | 機關<br>用地            | 機一         | -          | 0.36       | 0.36      | 0.77       | -         | -          | 0.36   | 0.41  |
|                |                     | 公園<br>用地   | 公一         | 1.44       | -         | 1.44       | 3.07      | -          | -      | 1.44  |
|                | 公三                  |            | -          | -          | -         | -          | 0.40      | 0.95       | 0.40   | 0.45  |
|                | 公四                  |            | 1.94       | -          | 1.94      | 4.14       | -         | -          | 1.94   | 2.18  |
|                | 公五                  |            | -          | 1.05       | 1.05      | 2.24       | -         | -          | 1.05   | 1.18  |
|                | 公六                  |            | -          | -          | -         | -          | 2.19      | 5.22       | 2.19   | 2.47  |
|                | 小計                  |            | 3.38       | 1.05       | 4.43      | 9.45       | 2.59      | 6.17       | 7.02   | 7.90  |
|                | 兒童<br>遊樂<br>場用<br>地 | 兒二         | -          | 0.20       | 0.20      | 0.43       | -         | -          | 0.20   | 0.23  |
|                |                     | 兒十二        | -          | 0.18       | 0.18      | 0.38       | -         | -          | 0.18   | 0.20  |
|                |                     | 兒十三        | -          | 0.18       | 0.18      | 0.38       | -         | -          | 0.18   | 0.20  |
|                |                     | 兒十四        | -          | 0.22       | 0.22      | 0.47       | -         | -          | 0.22   | 0.25  |
|                |                     | 兒十五        | -          | 0.17       | 0.17      | 0.36       | -         | -          | 0.17   | 0.19  |
|                |                     | 小計         | -          | 0.95       | 0.95      | 2.03       | -         | -          | 0.95   | 1.07  |
|                | 停車<br>場用<br>地       | 停一         | -          | 0.31       | 0.31      | 0.66       | -         | -          | 0.31   | 0.35  |
|                |                     | 停二         | -          | 0.22       | 0.22      | 0.47       | -         | -          | 0.22   | 0.25  |
|                |                     | 停三         | -          | -          | -         | -          | 0.56      | 1.33       | 0.56   | 0.63  |
|                |                     | 停四         | -          | 0.12       | 0.12      | 0.26       | -         | -          | 0.12   | 0.14  |
|                |                     | 小計         | -          | 0.65       | 0.65      | 1.39       | 0.56      | 1.33       | 1.21   | 1.36  |
|                | 道路用地                |            | 7.43       | 1.90       | 9.33      | 19.91      | 8.44      | 20.11      | 17.77  | 20.00 |
|                | 合計                  |            | 10.81      | 4.91       | 15.72     | 33.55      | 14.09     | 33.57      | 29.81  | 33.56 |
| 總計             |                     | 38.31      | 8.55       | 46.86      | 100.00    | 41.97      | 100.00    | 88.83      | 100.00 |       |



## 貳、土地使用現況

### 一、地形地貌

官田區境內為平原地形，高度多在海拔 100 公尺以下，顯示其地勢平坦。整體而言，地勢由西向東緩慢增加，最高海拔為 231 公尺，除東側烏山頭水庫達六級坡，其餘地區多為三級坡以下；本重劃區皆分布於海拔 50 公尺以下高度及一至三級坡度範圍，地勢亦為西向東漸增。

### 二、土地使用現況

#### (一) 二鎮重劃區

二鎮重劃區除少數沿南 118 中華路及南 113 鄉道住宅使用及沿鎮中路 1 處幼兒園使用外，多為農業及水利使用。

#### (二) 跨區重劃地區

本案跨區重劃地區包括 1 處機關、3 處市場、4 處停車場、1 處公園、5 處兒童遊樂場及其毗鄰計畫道路等未開闢公共設施用地，除市二現況倉儲使用，停二、停四部份住宅使用外，跨區範圍多為農業使用。



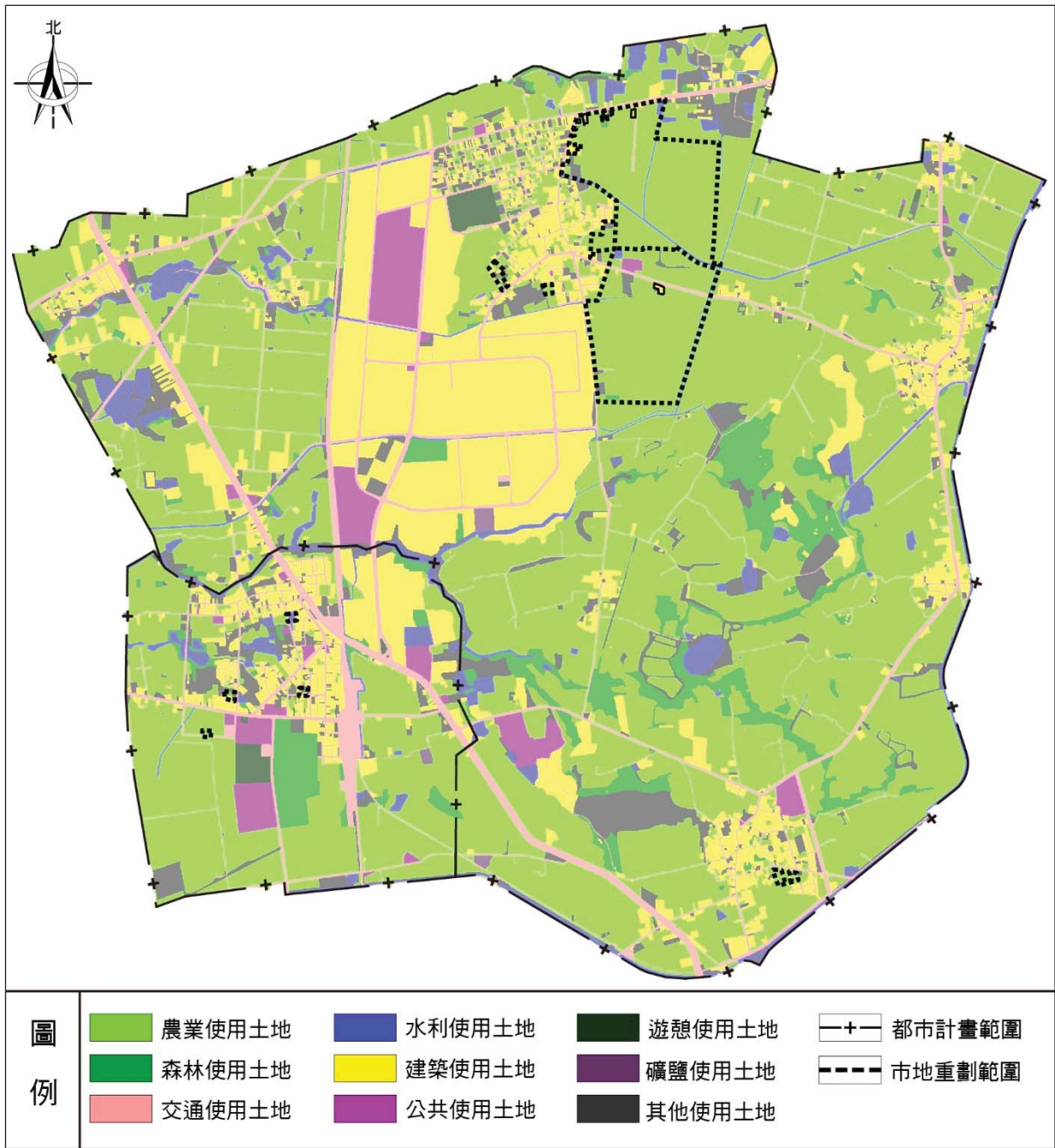


圖 4 重劃範圍土地使用現況示意圖

## 參、地權地價說明

### 一、土地權屬

本市地重劃區範圍涵蓋官田區官田段、護安段、神農段、鎮南段、角秀段、隆本段、隆田段、番子田段共 8 個地段約 1,460 筆土地，範圍內私有土地面積 883,090 平方公尺，比例占 97.86%，土地所有權人計 625 人，土地計 1,330 筆。重劃範圍土地面積及權屬概況詳見表 2。

範圍內公有地分屬中華民國、臺南市及望安鄉所有，其中以臺南市所轄之土地最多，面積約 11,469.96 平方公尺，占公有地面積之六成。重劃範圍公有地統計詳見表 3。

表 2 重劃範圍土地面積及權屬概況

| 項目 | 土地筆數  | 土地所有權人數 | 騰本權利面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 面積比例(%) |
|----|-------|---------|-----------------------------|---------|
| 公有 | 130   | 3       | 19,319.22                   | 2.14    |
| 私有 | 1,330 | 625     | 883,090.64                  | 97.86   |
| 合計 | 1,460 | 627     | 902,409.86                  | 100.00  |

表 3 市地重劃範圍公有地土地統計表

| 土地所有權人 | 管理機關       | 土地筆數 | 騰本權利面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 面積比例(%) |
|--------|------------|------|-----------------------------|---------|
| 中華民國   | 財政部國有財產署   | 80   | 5,729.26                    | 29.66   |
|        | 經濟部水利署     | 6    | 234.22                      | 1.21    |
|        | 小計         | 86   | 5,963.48                    | 30.87   |
| 臺南市    | 臺南市官田區公所   | 45   | 11,165.30                   | 57.79   |
|        | 臺南市政府工務局   | 1    | 299.33                      | 1.55    |
|        | 臺南市政府觀光旅遊局 | 1    | 5.33                        | 0.03    |
|        | 小計         | 47   | 11,469.96                   | 59.37   |
| 望安鄉    | 望安鄉公所      | 5    | 1,885.78                    | 9.76    |
| 合計     |            | 138  | 19,319.22                   | 100.00  |

## 肆、市地重劃開發財務估算

### 一、開發單元 A

依再公開展覽後內政部都市計畫委員會審竣內容，本重劃單元開發之工程費用合計約 108,070 萬元；地上物拆遷補償費與重劃作業費約為 11,524 萬元；貸款利息約為 12,581 萬元；本重劃單元總開發費用合計約為 132,175 萬元（詳見表 4）。

表 4 開發單元 A 重劃開發費用估算表

| 項目               |          | 金額<br>(萬元) | 說明  |
|------------------|----------|------------|---|
| 工程費用             |          | 108,070    |   |
| 重<br>劃<br>費<br>用 | 地上物拆遷補償費 | 4,026      |   |
|                  | 重劃作業費    | 7,498      | 地上物查估費 40 萬/公頃，地籍整理費 40 萬/公頃，重劃作業費 80 萬/公頃；總面積 46.86 公頃 |
|                  | 重劃費用合計   | 11,524     |   |
| 貸款利息             |          | 12,581     | 依中華民國中央銀行「五大銀行平均基準利率」年息 2.63%複利計算；計息 4 年                |
| 總計               |          | 132,175    |   |

註：表內費用僅供參考，實際重劃費應依據核定市地重劃計畫書。

## 二、開發單元 B

依再公開展覽後內政部都市計畫委員會審竣內容，本重劃單元開發之工程費用合計約 98,829 萬元；地上物拆遷補償費與重劃作業費約為 10,946 萬元；貸款利息約為 11,548 萬元；本重劃單元總開發費用合計約為 121,323 萬元（詳見表 5）。








表 5 開發單元 B 重劃開發費用估算表








| 項目               |          | 金額<br>(萬元) | 說明  |
|------------------|----------|------------|---|
| 工程費用             |          | 98,829     |   |
| 重<br>劃<br>費<br>用 | 地上物拆遷補償費 | 4,231      |   |
|                  | 重劃作業費    | 6,715      | 地上物查估費 40 萬/公頃，地籍整理費 40 萬/公頃，重劃作業費 80 萬/公頃；總面積 41.97 公頃 |
|                  | 重劃費用合計   | 10,946     |   |
| 貸款利息             |          | 11,548     | 依中華民國中央銀行「五大銀行平均基準利率」年息 2.63%複利計算；計息 4 年                |
| 總計               |          | 121,323    |   |

註：表內費用僅供參考，實際重劃費應依據核定市地重劃計畫書。



【本次通盤檢討後附帶條件案件屬性分類彙整表】

| 項目        | 附帶條件（附一）  | 附帶條件（附二）  |   |
|-----------|---|---|---|
| 附帶條件內容    | 採市地重劃開發。  | 1.變更後第一種住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於105%。<br>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。代金計算方式以無償提供變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 |   |
| 涉及變更案     | 新編號變 7-1~7-3、7-5~7-7 案  | 新編號變 9 案  |   |
| 檢討變更原則    | 本計畫區公園、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場、綠地及停車場等公共設施用地，仍未達部頒規定標準，故除配合二鎮里市地重劃地區實質計畫內容調整外，均以維持原計畫為原則；參酌公共設施使用效益與重劃財務可行性，上述未開闢公園、兒童遊樂場用地中，毗鄰已開闢計畫道路者，併入二鎮重劃區，以跨區重劃方式取得。 | 相鄰已無開闢需求公共設施用地之人行步道用地，經檢討後尚不影響現有居民出入及整體開發土地分配，得配合變更為可建築用地。<br>考量用地狹長，地主持分面積狹小，故依106.8修正通過「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施用地審議原則」，採調降容積方式辦理。      |   |
| 變更範圍及現況照片 |  <p>新編號變 7-5、7-6 案</p>   |  <p>二鎮重劃區現況</p>                                  |  <p>變 9 案變更範圍</p> |
|           |  <p>新編號變 7-1 案</p>   |  <p>市一、停一現況</p>                                  |   |
|           |  <p>新編號變 7-2 案</p>   |  <p>原市二、停二現況</p>                                 |   |

| 項目                           | 附帶條件（附一）  |   | 附帶條件（附二）   |
|------------------------------|---|---|--|
|                              |    |    |  |
|                              | 新編號變 7-3 案  | 原市七、停四現況  |  |
|                              |    |    |  |
|                              | 新編號變 7-7 案  | 原官田兒二現況   |  |
|                              |    |    |  |
|                              | 新編號變 7-7 案  | 原隆田兒一現況   |  |
|                              |   |   |  |
|                              | 新編號變 7-7 案  | 原隆田兒二現況   |  |
|                              |    |  |  |
|                              | 新編號變 7-7 案  | 原隆田兒三現況   |  |
|                              |    |  |  |
|                              | 新編號變 7-7 案  | 原隆田兒四   |  |
| <b>妨礙及影響整體開發地區發展之因素與解決辦法</b> | 1.本計畫市地重劃區範圍內部分存在地上物且現況使用中，故參酌地上物請照狀況研擬變更原則，領有合法建照，並以原官田都市計畫一般地區住宅區使用強度（建蔽率 60%、容積率 150%）核發建照者，剔除於重劃區外，並維持原官田都市計畫住宅區容積率及建蔽率（住一），以符公平。<br>2.剔除於重劃區外地號，載於變更內容明細表備註欄，以符明確。 |   | -  |
| <b>預計辦理開發期程</b>              | 本市地重劃地區由臺南市政府主辦，預定完成期限依本市地政主管機關作業及施工設計進度。   |   | 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。   |

【再公開展覽期間人民陳情案編號再 14 研商會議紀錄】

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

地址：70801臺南市新營區民治路36號(民治  
市政中心)

承辦人：林純玉

電話：06-2991111#6261

傳真：06-6325430

電子信箱：aerin3024@mail.tainan.gov.tw

受文者：本局都市規劃科

發文日期：中華民國108年6月19日

發文字號：南市都規字第1080704719號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會勘紀錄1份

裝

主旨：檢送108年6月6日本局召開「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」再公展變更案第7-5、7-6案灌溉設施專用區劃設範圍會勘紀錄1份，請查照。

正本：臺灣嘉南農田水利會、臺灣嘉南農田水利會隆田工作站、臺南市政府地政局市地重劃科、南市政府地政局開發工程科、龍邑工程顧問股份有限公司

訂

副本：本局都市規劃科

線

局長莊德標



## 「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」

### 再公展變更案第 7-5、7-6 案灌溉設施專用區劃設範圍

#### 會勘紀錄表

壹、會勘時間：108 年 6 月 6 日 (星期四) 下午 3 時

貳、會勘地點：工業北路及南 113 道路交叉口灌溉渠道

參、主持人：林幫工程司純玉

紀錄：林純玉

肆、與會單位：(詳如簽到簿)

伍、會勘緣由：

本案係依本局 108 年 5 月 24 日召開「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)」案再公展期間公民或團體陳情案工作會議紀錄結論：「有關東西向灌溉設施專用區之劃設寬度，以臺灣嘉南農田水利會管理之現況水路範圍為原則，並另邀集相關單位現場勘查確認所需寬度。」，爰辦理本次會勘作業。

陸、會勘結論：

一、灌溉專用區各段應劃設寬度如下(詳後附圖)：

(一)A 段：為確保烏山頭支線輸水功能及維持南側北角秀小給供水功能，本處須劃設 7.5 米寬灌專區，北側現有北二鎮小給俟辦理重劃工程時即可廢道。

(二)B 段：為確保烏山頭支線輸水功能及維持南側北角秀小給供水功能，本處須劃設 7.5 米寬灌專區，北側現有北二鎮小給及小排俟辦理重劃工程時即可廢道。

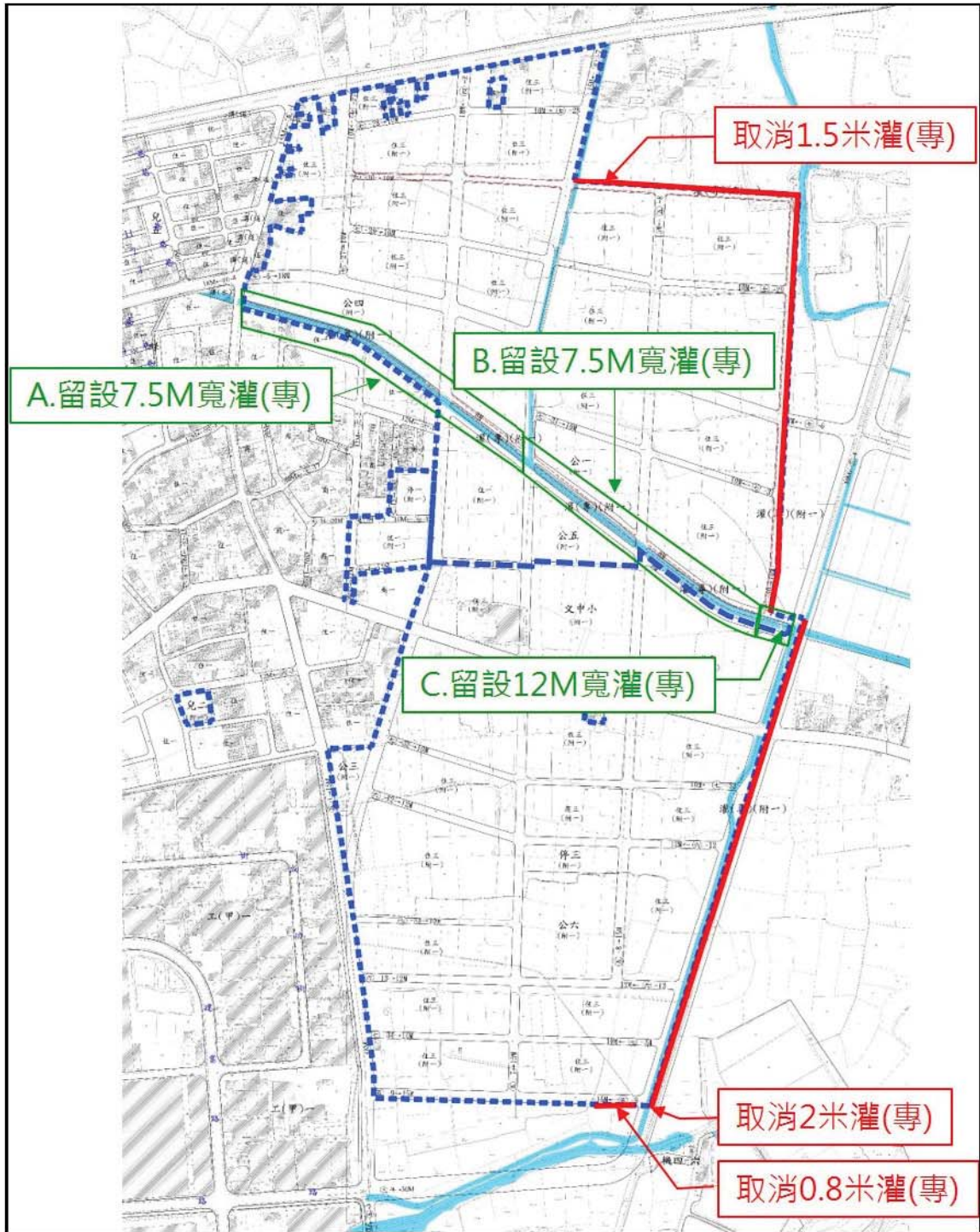
(三)C 段：本處位於重劃區與農業區交界處，考量周邊農業區仍有灌排水使用需求，仍須維持現有灌排系統，故本處須劃設 12 米寬灌專區。

二、本案重劃區除依上開第一點結論劃設灌溉專用區外，其餘現有灌排水路俟後續辦理重劃工程時一併納入道路規劃設計考量，不另行劃設灌專區。

三、請規劃單位依上開結論提送修正後重劃方案過局，俾利後續提報內政部都委會審議。

柒、散會：下午 4 點 30 分





灌溉專用區修正後示意圖

**「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)」案**

**再公展期間公民或團體陳情案工作會議紀錄**

**一、時 間：**108年5月24日(五)下午2時整

**二、地 點：**本府民治市政中心世紀大樓6F第三會議室

**三、主 持 人：**顏副局長永坤

**紀錄：**林純玉

**四、會議結論：**

- (一)再公展編號第7-5、7-6案，請依下列意見修正方案後，另函請地政局協助評估市地重劃可行性。
  - 1.除A區重劃區內東西向灌溉設施專用區予以保留外，其餘現有灌溉水路則於未來併同道路規劃以施作暗渠(留設清潔孔)維持輸水機能，故取消南北向灌溉設施專用區之劃設，並配合修正變更理由。
  - 2.有關東西向灌溉設施專用區之劃設寬度，以臺灣嘉南農田水利會(下稱水利會)管理之現況水路範圍為原則，並另邀集相關單位現場勘查確認所需寬度。
  - 3.請補充未來灌排系統調整示意圖(含配合重劃開發建議與道路共構部分)，並納入計畫書附件，以利查考。
- (二)再公展編號第10案藝文設施用地劃設係以文資處實際使用範圍為原則，俟本案發布實施後辦理釘樁作業時另邀集文資處、台鐵局、地政單位等至現場確認範圍。
- (三)再公展編號第17案：
  - 1.經水利會列席人員表示現況部分為灌溉水路，建議劃設為灌溉專用區。惟該變更範圍原即劃設為公共設施用地(綠地)，且考量南側住宅區指定建築線需求，故仍維持廣場用地之劃設，並修正名稱為「廣場用地(兼供灌溉設施使用)」，以兼顧水利會之灌溉設施使用需求。
  - 2.水利會如仍有異議，俟內政部都委會審議時再列席陳述意見。

附件四、核定編號變 7 案地主同意變更證明文件



### 都市計畫土地使用變更同意書

茲立同意書人 臺南市官田區官田里福德爺神明會(管理人：陳○發) 持有冊列坐落臺南市官田區官田段土地(如附)同意配合交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處所提『變更官田都市計畫(配合西拉雅國家風景區行政及旅遊服務系統建設計畫)』案(如附圖)，辦理相關都市計畫土地使用變更作業，並願依該案核定公告實施內容規定，配合辦理相關作業事宜，特立此同意書以為憑證。

此 致  
交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處

立同意書人暨

土地所有權人：

管理人：



(簽章)

(簽章)

持有土地清冊

| 編號 | 土地登記簿謄本標示 |     |     |        |              |      | 備註 |
|----|-----------|-----|-----|--------|--------------|------|----|
|    | 縣市        | 鄉鎮別 | 地段  | 地號     | 面積<br>(平方公尺) | 權利範圍 |    |
| 1  | 台南市       | 官田區 | 官田段 | 333-16 | 127.00       | 1/1  |    |
| 2  | 台南市       | 官田區 | 官田段 | 333-17 | 122.00       | 1/1  |    |
| 3  | 台南市       | 官田區 | 官田段 | 342-2  | 657.00       | 1/1  |    |
| 4  | 台南市       | 官田區 | 官田段 | 342-3  | 337.00       | 1/1  |    |
| 5  | 台南市       | 官田區 | 官田段 | 342-4  | 544.00       | 1/1  |    |
| 6  | 台南市       | 官田區 | 官田段 | 342-5  | 690.00       | 1/1  |    |

中華民國 103 年 月 日





### 都市計畫土地使用變更同意書

茲立同意書人 王 O 貴 持有冊列坐落臺南市官田區官田段土地（如附）同意配合交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處所提『變更官田都市計畫（配合西拉雅國家風景區行政及旅遊服務系統建設計畫）』案（如附圖），辦理相關都市計畫土地使用變更作業，並願依該案核定公告實施內容規定，配合辦理相關作業事宜，特立此同意書以為憑證。

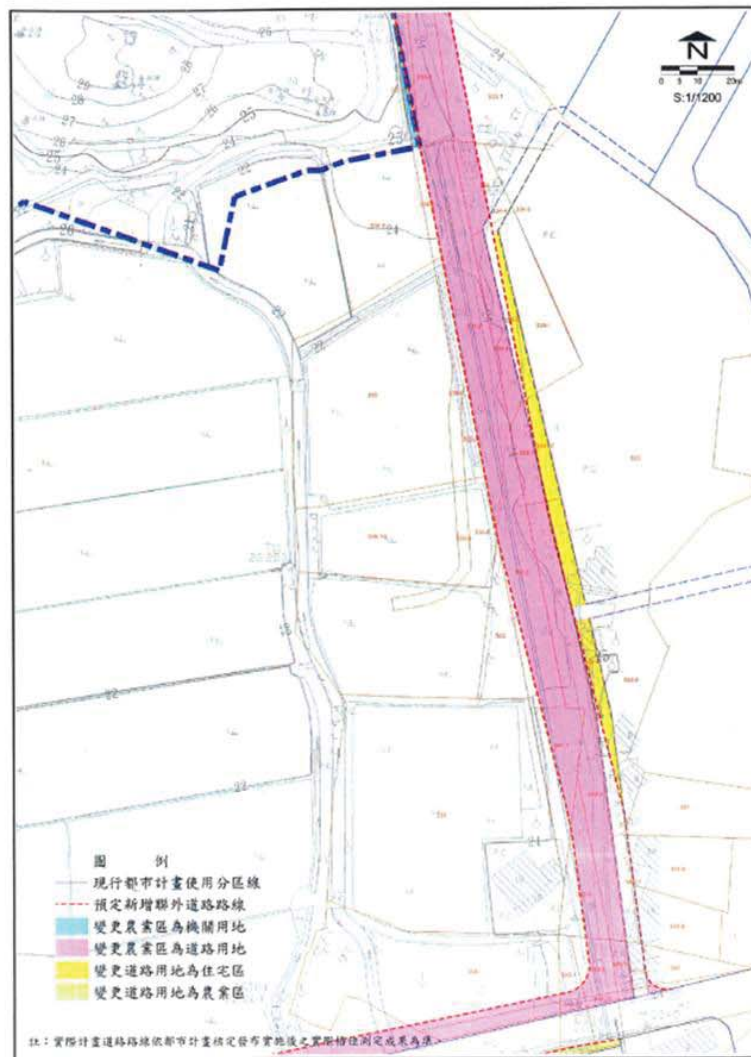
此 致  
交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處

立同意書人暨  
土地所有權人：王 O 貴 (簽章)

持有土地清冊

| 編號 | 土地登記簿謄本標示 |     |     |       |              |      | 備註 |
|----|-----------|-----|-----|-------|--------------|------|----|
|    | 縣市        | 鄉鎮別 | 地段  | 地號    | 面積<br>(平方公尺) | 權利範圍 |    |
| 1  | 台南市       | 官田區 | 官田段 | 335-5 | 204.00       | 1/1  |    |
| 2  | 台南市       | 官田區 | 官田段 | 335-6 | 200.00       | 1/1  |    |

中華民國 103 年 02 月 04 日



## 附件五、臺南市政府教育局評估資料

檔 號：  
保存年限：

## 臺南市政府教育局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：簡文達  
電話：2977000#26  
傳真：06-2955830  
電子信箱：alexander@tn.edu.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國102年12月25日  
發文字號：南市教永字第1021112802號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明三(1112802A00\_ATTCH1.pdf)

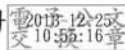
主旨：有關官田區現有學校用地（文小1、文小2及文中）檢討用地需求一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴局102年11月11日南市都規字第1021001409號函。
- 二、整體而言，前揭用地因與既成學校之服務範圍未重疊(以國小半徑500平方公尺、國中半徑1500公尺計算)，仍有設校之需求。惟考量設校將會對既成學校發展造成影響及增加財政支出，設校顯不符成本效益，目前暫無設校之計畫(至107年)。為配合市長政策，前揭用地如另有規劃，本局同意納入該區都市計畫通盤檢討。
- 三、檢附「官田區文小1、文小2及文中需求評估報告」一份。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局秘書室、本局永續校園科



\*1021112802\*

## 臺南市官田區設校需求評估

### 一、背景資料介紹

文小1、文小2及文中於67年擬定官田都市計畫時劃設，後於89年第三次通盤檢討中指定為市地重劃地區，現況為農田。

(一) 文小1：占地約3.96公頃，權屬為私人。

(二) 文小2：占地約2.75公頃，權屬為私人。

(三) 文中：占地約3.67公頃，809m<sup>2</sup>為公有地(802m<sup>2</sup>權屬為中華民國，由財政部國產署管理；另7m<sup>2</sup>權屬臺南市，管理者為官田區公所)，3.58hm<sup>2</sup>為私有地，另有3筆未登錄地。

(四) 該區102-107年度學齡兒童數

| 年度 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 人數 | 129 | 143 | 156 | 148 | 122 | 175 |

### 二、設校預定地鄰近校102年度學生數

(一) 文小1

|     | 隆田國小<br>距離 3.38km | 官田國小<br>距離 2.88km |
|-----|-------------------|-------------------|
| 一年級 | 74                | 30                |
| 二年級 | 74                | 31                |
| 三年級 | 77                | 38                |
| 四年級 | 72                | 32                |
| 五年級 | 82                | 38                |
| 六年級 | 84                | 40                |
| 合計  | 463               | 209               |

(二) 文小2

|     | 隆田國小<br>距離 2.88km | 官田國小<br>距離 2.09km |
|-----|-------------------|-------------------|
| 一年級 | 74                | 30                |
| 二年級 | 74                | 31                |
| 三年級 | 77                | 38                |
| 四年級 | 72                | 32                |
| 五年級 | 82                | 38                |
| 六年級 | 84                | 40                |
| 合計  | 463               | 209               |

(三) 文中

|     | 官田國中<br>距離 3.34km |
|-----|-------------------|
| 一年級 | 55                |
| 二年級 | 66                |
| 三年級 | 60                |
| 合計  | 181               |



### 三、鄰近校學校負荷量分析

#### (一) 文小 1、文小 2 鄰近校負荷量

|     | 鄰近學校 | 校地面積<br>(公頃) | 供給：<br>依據教育部「國民中小學設<br>備基準」推算 |        | 需求：<br>102 學年度實際班級<br>數學生數 |        | 學生數供需比<br>(A)/(B) |
|-----|------|--------------|-------------------------------|--------|----------------------------|--------|-------------------|
|     |      |              | 班級數                           | 學生數(A) | 班級數                        | 學生數(B) |                   |
| 官田區 | 隆田國小 | 2.596        | 26                            | 806    | 19                         | 463    | 1.74              |
| 官田區 | 官田國小 | 2.597        | 26                            | 806    | 13                         | 209    | 3.85              |

#### (二) 文中鄰近校負荷量

|     | 鄰近學校 | 校地面積<br>(公頃) | 供給：<br>依據教育部「國民中小學設<br>備基準」推算 |        | 需求：<br>102 學年度實際班級<br>數學生數 |        | 學生數供需比<br>(A)/(B) |
|-----|------|--------------|-------------------------------|--------|----------------------------|--------|-------------------|
|     |      |              | 班級數                           | 學生數(A) | 班級數                        | 學生數(B) |                   |
| 官田區 | 官田國中 | 4.86         | 60                            | 1860   | 7                          | 181    | 10.3              |

註：

- 供給數係依「國民中小學設備標準」規定計算其可容納之班級數及學生數。國小部分計算標準為每校面積不得低於 2 公頃，學生班級數 12 班以下均採最小規模 2 公頃，13 班以上學校每增一班得增加校地 420 平方公尺，且每班學生數為 31 人；國中計算標準為每校面積不得低於 2.5 公頃，學生班級數 12 班以下均採最小規模 2.5 公頃，13 班以上學校每增一班得增加校地 500 平方公尺，且每班學生數為 31 人。
- 需求數係由各校所提供之 102 年度班級數及學生數彙整統計。
- 供需比數值愈小，表示學生人數愈超過校地負荷量。

### 四、總評

#### (一) 學生數供需比：

- 國小的供需比皆大於 1，且該區學齡兒童保持穩定，至 107 年，學校仍足以負荷學童數。
- 國中皆大於 10，顯示國中仍有充裕之空間容納學童就讀。

#### (二) 校際距離：

- 該區隆田國小、官田國小與文小一、文小二之距離，皆超過國小服務範圍半徑 600m<sup>2</sup>。
- 官田區僅有一所國民中學(官田國中)，該校距離文中用地約 2.25 公里，超過國中服務範圍半徑 1500m<sup>2</sup>。

#### (三) 設校評估

- 整體而言，隆田國小、官田國小及官田國中供需比皆大於 1，且該區學齡兒童數保持穩定，惟該區現有國中小學校之服務距離不符規定半徑。
- 因服務距離不符半徑，此地仍有設校之需求，惟考量設校將會對此區三間學校發展造成影響及增加財政支出，本局當前暫無設校之計劃。若都市發展局另有規劃，本局擬同意配合辦理。

## 附件六、臺鹽隆田儲運站歷史建築公告資料

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國107年7月4日  
發文字號：府文資處字第1070675804D號  
附件：如文



主旨：公告歷史建築「臺鹽隆田儲運站」變更所定著土地範圍之面積及地號，並廢止原公告之歷史建築及其定著土地範圍之面積及地號。

依據：

- 一、「文化資產保存法」第18條。
- 二、「歷史建築紀念建築登錄廢止審查及輔助辦法」第2、4及5條。
- 三、行政程序法第122條。
- 四、107年3月27日臺南市古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟及文化景觀審議會107年度第1次會議。

公告事項：

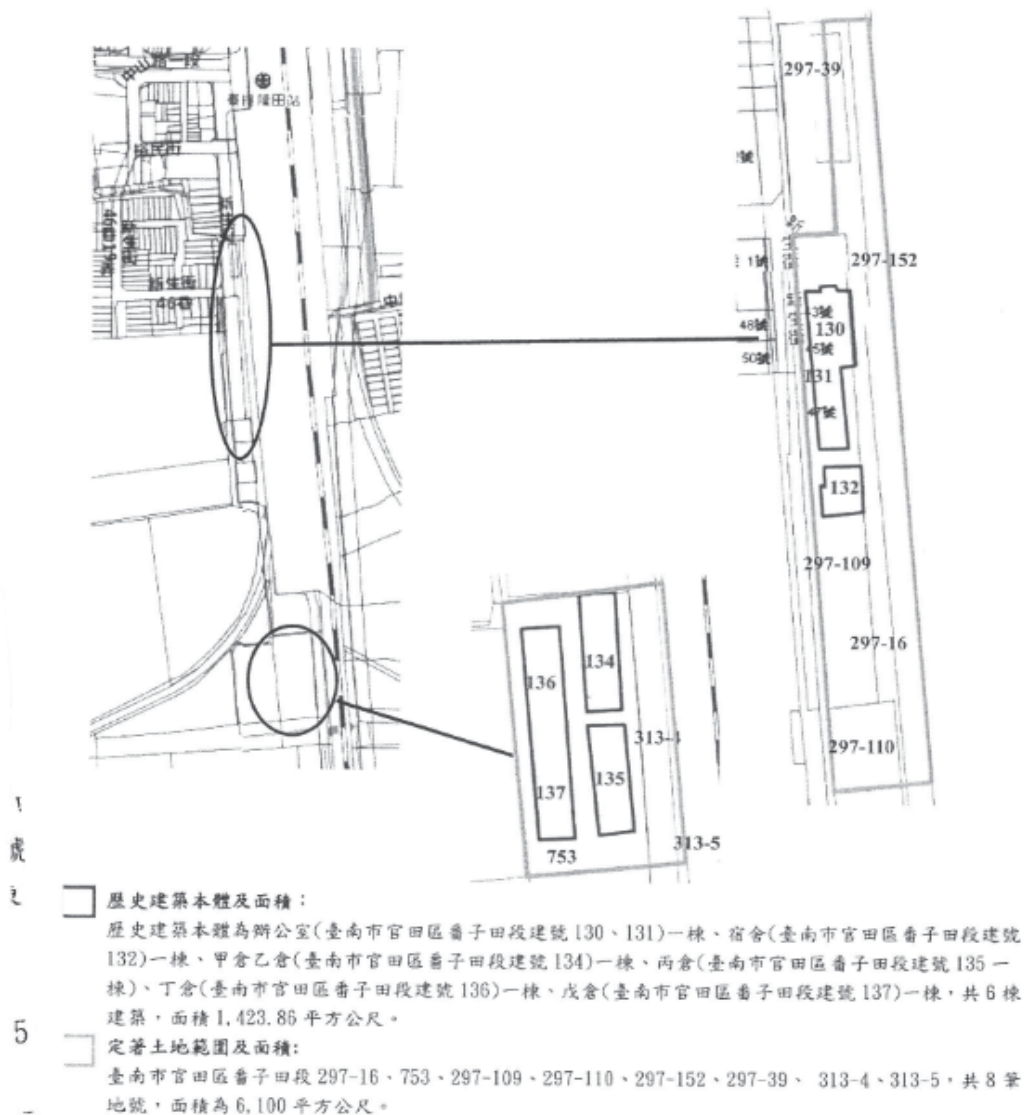
- 一、93年9月22日府文資字第0930180756號公告登錄「臺鹽隆田儲運站」為歷史建築。
- 二、107年2月2日府文資處字第1070155418D號公告補充歷史建築「臺鹽隆田儲運站」歷史建築本體、定著土地範圍、種類等公告事項。
- 三、變更理由：臺南市官田區番子田段313-4及313-5地號兩筆土地毗鄰753地號（即旨揭歷史建築本體倉庫群定著地號），此兩筆土地曾作為露天堆棧場使用，為隆田儲運站倉庫之腹



地，呈現該區域糖、鹽業運輸歷史。又313-4及313-5地號此兩筆土地與753地號皆為臺灣鹽業公司辦理減資時，一併於92年2月27日贈與予國有財產署之土地，就地籍脈絡而言，係屬一體。為利歷史建築「臺鹽隆田儲運站」後續活化再使用及周圍景觀維護管制，增加臺南市官田區番子田段313-4及313-5地號兩筆土地為歷史建築「臺鹽隆田儲運站」之定著土地範圍。

- 四、變更內容：定著土地範圍之面積及地號由「臺南市官田區番子田段297-16、753、297-109、297-110、297-152、297-39，共6筆地號，面積為5,440平方公尺。」變更為「臺南市官田區番子田段297-16、753、297-109、297-110、297-152、297-39、313-4、313-5，共8筆地號，面積為6,100平方公尺。」

歷史建築「臺鹽隆田儲運站」本體及定著土地範圍示意圖





附件七、人民陳情意見參採情形（依內政部都市計畫委員會第 961 次會決議）

附表一：再公開展覽期間公民或機關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  | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見  | 處理情形   |
|----|---|--|---|---|---|--|
| 再7 | 許○興<br>護安段<br>256、<br>262、<br>263、<br>264、<br>265、<br>266、<br>270、<br>274、<br>310、328<br>地號 | <p>1. 本人土地位於二鎮里南 113 線道路旁，於民國 83 年即因為繁榮地方，先行同意部分土地供南 113 線拓寬使用，至今 25 年尚未完成徵收補償。</p> <p>2. 南 113 線道路拓寬完竣，周邊土地也以公共設施完竣開徵地價稅至今 25 年。</p> <p>3. 本次都市計畫土地重劃，擬再將南 113 線道路周邊已依法繳納地價稅 25 年土地，一併納入重劃範圍，顯有極不符公平正義原則，無異政府再次強制剝奪人民土地合法的權益。</p> <p>4. 對此重劃案，政府無視人民依法繳納 25 年地價稅合法土地權益，仍要強制剝奪納入重劃，令草民無法接受，並表達強烈不滿與堅決反對。</p> | <p>1. 請市政府確實保障人民依法繳納 25 年地價稅土地合法權益。</p> <p>2. 剔除南 113 線道路（已拓寬 25 年）周邊已繳納地價稅 25 年合法土地，請勿再納入都市計畫重劃範圍，以免造成人民土地財務無法挽回巨大損失和政府與百姓因土地重劃不滿之爭端。</p> <p>3. 檢附 107 年度地價稅課稅土地清單，繳款書各 2 份。</p> | <p>建議部分採納。</p> <p>修正內容：<br/>護安段 264 地號剔除於重劃範圍外。</p> <p>理由：<br/>1. 位屬再發展編號第 7-5 案。<br/>2. 陳情土地位於 89 年「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」劃定之市地重劃區，除護安段 264、265 地號同屬一合法建築基地，得一併剔除於重劃範圍外，其餘土地未取得合法建築執照，未符重劃剔除原則，考量範圍完整性及公平性，仍予納入重劃範圍，並酌予提升住宅區容積率為 200%。</p> | <p>1. 除併綜合意見第一點外，其餘同意照市政府研析意見（即部分採納），並配合修正如后附圖一。</p> <p>2. 另陳情意見未採納部分，亦請市政府敘明理由，以資妥適。</p> | <p>遵照辦理。</p> <p>1. 本計畫市地重劃範圍劃設評估、剔除或納入與否等考量因素及檢討原則詳見計畫書 P. 9-3 第九章第二節審竣未發布實施案件。</p> <p>2. 陳情護安段 264、265 等兩筆地號已取得合法建築執照，故予以剔除市地重劃範圍，詳見附圖一及計畫書 P. 9-6 表 9-1 審竣未發布實施案件變更內容明細表新編號 7-5 案。</p> <p>3. 陳情意見未採納部分，護安段 256、262、263、266、270、274、310、328 等地號，因土地位於 89 年「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」劃定之市地重劃區，因未取得合法建築執照，未符重劃剔除原則，考量範圍完整性及公平性，仍予納入重劃範圍，並酌予提升住宅區容積率為 200%，故不予採納。</p> |

| 編號      | 陳情人及位置                      | 陳情理由   | 建議事項  | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見                         | 處理情形   |
|---------|-----------------------------|--|---|---|--------------------------------------|--|
|         |                             |  |   | 3. 陳情事項涉及地價稅事宜，非屬都市計畫審議範疇。  |                                      |  |
| 再<br>13 | 楊○安<br>護安段<br>228、229<br>地號 | <p>有關貴府辦理「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）再公開展覽案」，逕將本人持有官田區護安段228、229地號等2筆土地，編入市地重劃範圍內（7-5案單元A），本人無法同意並特提出異議陳情，詳如說明。</p> <p>1. 依據貴府108年3月19日府都規字第1080174977D號函辦理。</p> <p>2. 司法院釋字第739號解釋文揭載，關於主管機關核定擬辦重劃範圍之程序，…略，以及公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核准之市地重劃計畫，分別送達重劃範圍內各土地所有權人及他項權利人等，均不符合憲法要求之正當行政程序。上開規定，均有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。故家族世居20餘年在先，政府市地重劃在後，且辦理重劃範圍評估與會勘作業，亦未依據「市地重劃實施辦法」第八條規定，於評估及勘選重劃範圍作</p> | <p>為維護憲法要求之正當行政程序及保障人民財產權與居住自由之意旨，並考量本人持有護安段228及229等2筆地號土地，位處重劃區北側邊界，鄰舍及家族早期已自行置設並完成建築規劃，漸成地區建物夾阻隔事實現況；且將228及229地號土地剔除於本次市地重劃範圍內，並未造成窒礙市地重劃隻規劃與整體開發。故特提出「將228及229地號等2筆土地剔除於重劃區範圍內」異議陳情，惠予同意，無任感念。</p> | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 位屬再公展編號第7-5案。</p> <p>2. 陳情土地原於89年「官田都市計畫（第三次通盤檢討）」即已屬應辦理市地重劃區；本次檢討為配合內政部公設保留地專案通盤檢討作業，將周邊未開闢或無使用需求之公共設施保留地納入檢討及重劃，並將已取得合法建築執照土地剔除重劃範圍；陳情人所持有合法建照之護安段227、232地號土地</p> | <p>除併綜合意見第一點外，其餘照市政府研析意見（即未便採納）。</p> | <p>遵照辦理。</p> <p>1. 本計畫市地重劃範圍劃設評估、剔除或納入與否等考量因素及檢討原則詳見計畫書P.9-3第九章第二節審竣未發布實施案件。</p> <p>2. 陳情理由第2點回應詳見研析意見第2點。</p> <p>3. 陳情理由第3~5點回應詳見研析意見第3點。</p> <p>4. 陳情理由第6點回應詳見研析意見第4點。</p> <p>5. 陳情理由第7點回應詳見研析意見第5點及計畫書P.附-5附件三之市地重劃可行性評估分析資料；本計畫市地重劃範圍檢討原則同第1點說明。</p> |

| 編號 | 陳情人及位置 | 陳情理由  | 建議事項 | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見 | 處理情形 |
|----|--------|---|------|---|--------------|------|
|    |        | <p>業時，應特別考量土地所有權人參與意願及地區現況。</p> <p>3. 緣於貴府辦理「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公告案(7-5案單元A)」，將本人土地護安段228及229地號，逕編入市地重劃範圍內，本人無法同意故特提出異議陳情，並就2筆地號土地位處建築現況說明如下；護安段228地號土地之地區建築現況，西及南向皆有建物阻隔，北臨118道路(屬重劃區北側邊界)，本筆地號土地位置與重劃區開發毫無接觸，故無重劃受益可言。而護安段229地號現況，西及東側皆有建物夾阻隔，北側亦臨118道路(屬重劃區北側邊界)，現狀已被限制，對於列入重劃區與否，皆無法改變現狀。</p> <p>4. 綜上2筆地號土地北屬重劃區北側邊界，且皆逕由北側北側118道路進出，就地區建築現況及位置，爰依「市地重劃實施辦法」第八條規定，應特別考量土地所有權人參與意願及地區建築現況；及將228及229地號等2筆土地，剔除於重劃區範圍內，並未造成窒礙本次重劃區規劃及其整體開發等原則，惠請貴府同意本人所陳。</p> <p>5. 家族世居20餘年在先，市府市地重劃在</p> |      | <p>業於公開展覽及市都委會審竣階段剔除於重劃範圍之外。</p> <p>3. 查陳情土地未有合法建築執照，非屬本次檢討重劃剔除原則。考量範圍完整性及公平性，仍予納入重劃範圍，並酌予提升住宅區容積率為200%。</p> <p>4. 角秀段88-1及88-4地號係屬商業區，非屬公共設施保留地，未符本次重劃範圍檢討原則，爰不納入本次重劃範圍。</p> <p>5. 有關本次重劃可行性業經本府地政局107年10月18日南市地重劃字第</p> |              |      |



| 編號   | 陳情人及位置               | 陳情理由   | 建議事項 | 研析意見                 | 本會專案小組初步建議意見 | 處理情形 |    |                    |      |              |  |                        |  |  |
|------|----------------------|--|------|----------------------|--------------|------|----|--------------------|------|--------------|--|------------------------|--|--|
|      |                      | <p>後，多次個案陳情本人與閭鄰合法建築（二鎮里 75 之 42、43 及 49 等戶籍號）夾隔土地（護安段 228、229 等 2 筆地號）之畸形廓狀現況事實及土地所有權人反對參與意願，皆無下文；質疑評估會勘程序，逕將異議陳情土地（土地畸形廓狀不完整，並有合法建物阻隔等不利及影響重劃開發等因素）列入重劃範圍，損害土地所有權人權益，及迫害世代居住正義，合先敘明。</p> <p>6. 臺南市政府於 104 年及 108 年辦理公告「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）公展及再公展案」重劃範圍，市府即認定已依據「市地重劃實施辦法」第八條規定，完成現況評估及勘選重劃範圍作業程序，故其勘定標準及結果，應可作為剔除重劃與否之圭臬。今舉證剔除重劃土地（角秀段 88-1、88-4）並比較本人陳情世居土地（護安段 228、229）條件現況（詳如公展案圖示）如下：</p> <p>註 1：官田區角秀段 88-1 及 88-4 等 2 筆</p> <table border="1" data-bbox="293 1715 625 2020"> <tr> <td data-bbox="293 1715 424 1827">地號</td> <td data-bbox="424 1715 625 1827">角秀段 88-1 及 88-4 地號土地</td> </tr> <tr> <td data-bbox="293 1827 424 1906">使用項目</td> <td data-bbox="424 1827 625 1906">商業區</td> </tr> <tr> <td data-bbox="293 1906 424 1944">面積</td> <td data-bbox="424 1906 625 1944">4943m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td data-bbox="293 1944 424 2020">現況形廓</td> <td data-bbox="424 1944 625 2020">雜種農耕，形廓完整(基地</td> </tr> </table> | 地號   | 角秀段 88-1 及 88-4 地號土地 | 使用項目         | 商業區  | 面積 | 4943m <sup>2</sup> | 現況形廓 | 雜種農耕，形廓完整(基地 |  | 10711230<br>49 號函同意在案。 |  |  |
| 地號   | 角秀段 88-1 及 88-4 地號土地 |  |      |                      |              |      |    |                    |      |              |  |                        |  |  |
| 使用項目 | 商業區                  |  |      |                      |              |      |    |                    |      |              |  |                        |  |  |
| 面積   | 4943m <sup>2</sup>   |  |      |                      |              |      |    |                    |      |              |  |                        |  |  |
| 現況形廓 | 雜種農耕，形廓完整(基地         |  |      |                      |              |      |    |                    |      |              |  |                        |  |  |

| 編號                   | 陳情人及位置   | 陳情理由  | 建議事項  | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見 | 處理情形                    |                  |  |                      |         |  |  |  |  |
|----------------------|--|---|---|--------|--------------|-------------------------|------------------|--|----------------------|---------|--|--|--|--|
|                      |  | <table border="1"> <tr> <td></td> <td>無任何建物)</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>南 114 道路北側(臨重劃 A 區西南邊界)</td> </tr> <tr> <td>重劃後周邊配合編定公共道路及設施</td> <td>除南邊原有南 114 之 20M 道路外,另於該基地東、西及北側配合開設 18M 及 12M 不等寬之 3 條道路,並將北側臨地劃設 2 處與該基地同寬之公共停車場</td> </tr> <tr> <td>市府辦理「市地重劃區現況評估及勘定」結果</td> <td>剔除於重劃區內</td> </tr> </table> |   | 無任何建物) | 位置           | 南 114 道路北側(臨重劃 A 區西南邊界) | 重劃後周邊配合編定公共道路及設施 | 除南邊原有南 114 之 20M 道路外,另於該基地東、西及北側配合開設 18M 及 12M 不等寬之 3 條道路,並將北側臨地劃設 2 處與該基地同寬之公共停車場 | 市府辦理「市地重劃區現況評估及勘定」結果 | 剔除於重劃區內 |  |  |  |  |
|                      | 無任何建物)   |   |   |        |              |                         |                  |  |                      |         |  |  |  |  |
| 位置                   | 南 114 道路北側(臨重劃 A 區西南邊界)  |   |   |        |              |                         |                  |  |                      |         |  |  |  |  |
| 重劃後周邊配合編定公共道路及設施     | 除南邊原有南 114 之 20M 道路外,另於該基地東、西及北側配合開設 18M 及 12M 不等寬之 3 條道路,並將北側臨地劃設 2 處與該基地同寬之公共停車場 |   |   |        |              |                         |                  |  |                      |         |  |  |  |  |
| 市府辦理「市地重劃區現況評估及勘定」結果 | 剔除於重劃區內  |   |   |        |              |                         |                  |  |                      |         |  |  |  |  |
|                      |  | 註 2:官田區護安段 228、229 等 2 筆地號  |   |        |              |                         |                  |  |                      |         |  |  |  |  |
|                      |  | 地號  | 護安段 228、229 地號  |        |              |                         |                  |  |                      |         |  |  |  |  |
|                      |  | 使用項目  | 住宅區   |        |              |                         |                  |  |                      |         |  |  |  |  |
|                      |  | 面積  | 776 m <sup>2</sup>  |        |              |                         |                  |  |                      |         |  |  |  |  |
|                      |  | 現況形廓  | 二鎮里 75 之 42、43 及 49 等 3 戶住宅夾隔間區,主要作為家族出入道路及共用空間(北臨南 118 道路屬重劃 A 區北邊界,又護安段 228 |        |              |                         |                  |  |                      |         |  |  |  |  |

| 編號                   | 陳情人及位置                               | 陳情理由   | 建議事項 | 研析意見                                 | 本會專案小組初步建議意見 | 處理情形                   |                  |                          |                      |       |  |  |  |  |
|----------------------|--------------------------------------|--|------|--------------------------------------|--------------|------------------------|------------------|--------------------------|----------------------|-------|--|--|--|--|
|                      |                                      | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td>地號，南有二鎮里 75 之 43 住戶阻擋，與重劃 A 區隔離重劃增益)</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>南 118 道路南側(臨重劃 A 區北邊界)</td> </tr> <tr> <td>重劃後周邊配合編定公共道路及設施</td> <td>護安段 229 地號南側重劃計畫開設 8M 道路</td> </tr> <tr> <td>市府辦理「市地重劃區現況評估及勘定」結果</td> <td>列為重劃區</td> </tr> </table> <p>7. 依據「市地重劃實施辦法」第八條規定，市府辦理之評估及勘選重劃範圍作業認定標準，不論從人民居住正義權利、現況、街廓、面積大小、使用分區、重劃分擔受益之比例原則及政府闢建成本等主客觀因素，相較結果，差異非常懸殊；亦證實本人異議陳情世居土地（護安段 228、229）現況條件，絕對比（角秀段 88-1、88-4）土地更符合剔除重劃區內之標準。對此市府現況評估及勘定結果，可謂天壤之別。</p> |      | 地號，南有二鎮里 75 之 43 住戶阻擋，與重劃 A 區隔離重劃增益) | 位置           | 南 118 道路南側(臨重劃 A 區北邊界) | 重劃後周邊配合編定公共道路及設施 | 護安段 229 地號南側重劃計畫開設 8M 道路 | 市府辦理「市地重劃區現況評估及勘定」結果 | 列為重劃區 |  |  |  |  |
|                      | 地號，南有二鎮里 75 之 43 住戶阻擋，與重劃 A 區隔離重劃增益) |  |      |                                      |              |                        |                  |                          |                      |       |  |  |  |  |
| 位置                   | 南 118 道路南側(臨重劃 A 區北邊界)               |  |      |                                      |              |                        |                  |                          |                      |       |  |  |  |  |
| 重劃後周邊配合編定公共道路及設施     | 護安段 229 地號南側重劃計畫開設 8M 道路             |  |      |                                      |              |                        |                  |                          |                      |       |  |  |  |  |
| 市府辦理「市地重劃區現況評估及勘定」結果 | 列為重劃區                                |  |      |                                      |              |                        |                  |                          |                      |       |  |  |  |  |

| 編號      | 陳情人及位置  | 陳情理由  | 建議事項  | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見  | 處理情形   |
|---------|---|---|---|--|---|--|
| 再<br>14 | 農田水利會<br><br>角秀段<br>57-1地號<br>等73筆<br>護安段<br>82地號等<br>34筆 | 1. 土地涉及灌溉水路，請保留水路寬。<br>2. 小給水路需毗鄰農地。<br>3. 護安段 436、437、438、439 地號請更正為灌溉專用區。 | 1. 變 7-5 案：<br>(1)角秀段 57-1、57-16、57-17、57-18、59-1、59-10、60-1、60-10、61-1、61-8、62-1、62-7、62-8、62-9、79-1、79-7、80-36、84-1、84-2、84-9、84-10、85-1、85-3、85-8 地號土地因涉及灌溉水路，請至少保留 6 米水路寬。<br>(2)角秀段 75-2、75-20、80-4、80-6、80-8、80-29、80-32、80-35、81-1、81-7、81-8、81-9、81-16、81-17；護安段 363、374、377、378、397、398、405、406、408、413、415、416、417、418、419、420、422、423、425、426、427、428、429、431、432 地號土地因涉及灌溉水路，應至少保留 5 米水路寬。<br>(3)小給水路需毗鄰農地。 | 建議部分採納。<br>修正內容：<br>1. 東西向灌溉設施專用區配合現況水路範圍予以劃設。<br>2. 南北向灌溉設施專用區予以取消。<br>理由：<br>1. 位屬再公展編號第 7-5 案。<br>2. 部分灌溉水路可配合未來重劃工程，併同道路規劃以施作暗渠(留設清潔孔)維持輸水機能，故取消南北向灌溉設施專用區之劃設。 | 1. 同意照市政府研析意見(即部分採納)，並配合修正如後附圖二，另相關研商會議紀錄亦請一併納入核定計畫書中。<br>2. 另陳情意見未採納部分，亦請市政府敘明理由，以資妥適。 | 遵照辦理。<br>1. 計畫書修正詳見 P.9-6~ P.9-11 表 9-1 審竣未發布實施案件變更內容明細表新編號第 7-5、7-6 案；本案相關研商會議紀錄詳見計畫書 P. 附-8 附件三之再公開展覽期間人民陳情案編號再 14 研商會議紀錄。<br>2. 考量灌溉水路需求及留設，依 108.6.19 南市都規字 第 1080704719 號函現勘紀錄，重劃區除依農田水利會灌排使用需求，需劃設灌 7.5 米~12 米寬灌溉專用區外，其餘現有灌排水路俟後續辦理重劃工程時一併納入道路規劃設計考量，不另行劃設灌專區，故部分採納配合現況水路劃設東西向 7.5 米~12 米寬灌溉專用區。<br>3. 陳情意見未採納部分，南北向灌溉設施專用區予以取消，未來配合重劃工程併同道路規劃以施作暗渠(留設清潔孔)維持輸水機能，故取消南北向灌溉設施專用區之劃設。 |



| 編號      | 陳情人及位置 | 陳情理由 | 建議事項  | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見  | 處理情形  |
|---------|--------|------|---|--|---|---|
| 再<br>14 |        |      | <p>2. 變 7-6 案：<br/>(1) 角秀段 99-1、100、101-2、101-17、136-6、136-19、137-3、137-14、138-2、138-11、139-1、139-11、169-2、171-2、172-3、221-4、222-2、223-3、223-54 地號土地涉及灌溉水路，請至少保留 3 米水路寬。<br/>(2) 小給水路須毗鄰農地。</p> | <p>建議部分採納。<br/>修正內容：南北向灌溉設施專用區予以取消。<br/>理由：<br/>1. 位屬再公展編號第 7-6 案。<br/>2. 部分灌溉水路可配合未來重劃工程，併同道路規劃以施作暗渠(留設清潔孔)維持輸水機能，故取消南北向灌溉設施專用區之劃設。</p> | <p>1. 同意照市政府研析意見(即部分採納)，並配合修正如後附圖二，另相關研商會議紀錄亦請一併納入核定計畫書中。<br/>2. 另陳情意見未採納部分，亦請市政府敘明理由，以資妥適。</p> |   |
|         |        |      | <p>3. 變 17 案：<br/>護安段 436、437、438、439 地號土地為烏山頭支線及角秀小給 1-3 灌溉水路使用中，不作排水使用，請更正為灌溉設施專用區。其中護安段 439 地號未編入，請一併納入灌溉設施專用區。</p>  | <p>建議部分採納。<br/>修正內容：新計畫修正為「廣場用地(兼供灌溉設施使用)」。<br/>理由：<br/>1. 位屬再公展編號第 17 案。<br/>2. 考量南側住宅區指定建築線並兼顧水利會之灌溉設施使用需求。</p>                        | <p>1. 同意照市政府研析意見(即部分採納)，並配合修正如後附圖四，另相關研商會議紀錄亦請一併納入核定計畫書中。<br/>2. 另陳情意見未</p>                     | <p>遵照辦理。<br/>1. 計畫書修正詳見 P.6-17 表 6-9 變更內容明細表核定編號第 15 案；本案相關研商會議紀錄詳見計畫書 P. 附-8 附件三之再公開展覽期間人民陳情案編號再 14 研商會議紀錄。<br/>2. 考量未來仍有灌溉設施需求，調整名稱為廣場用地(兼供灌溉設施使用)。<br/>3. 陳情意見未採納部分，係南側住</p> |

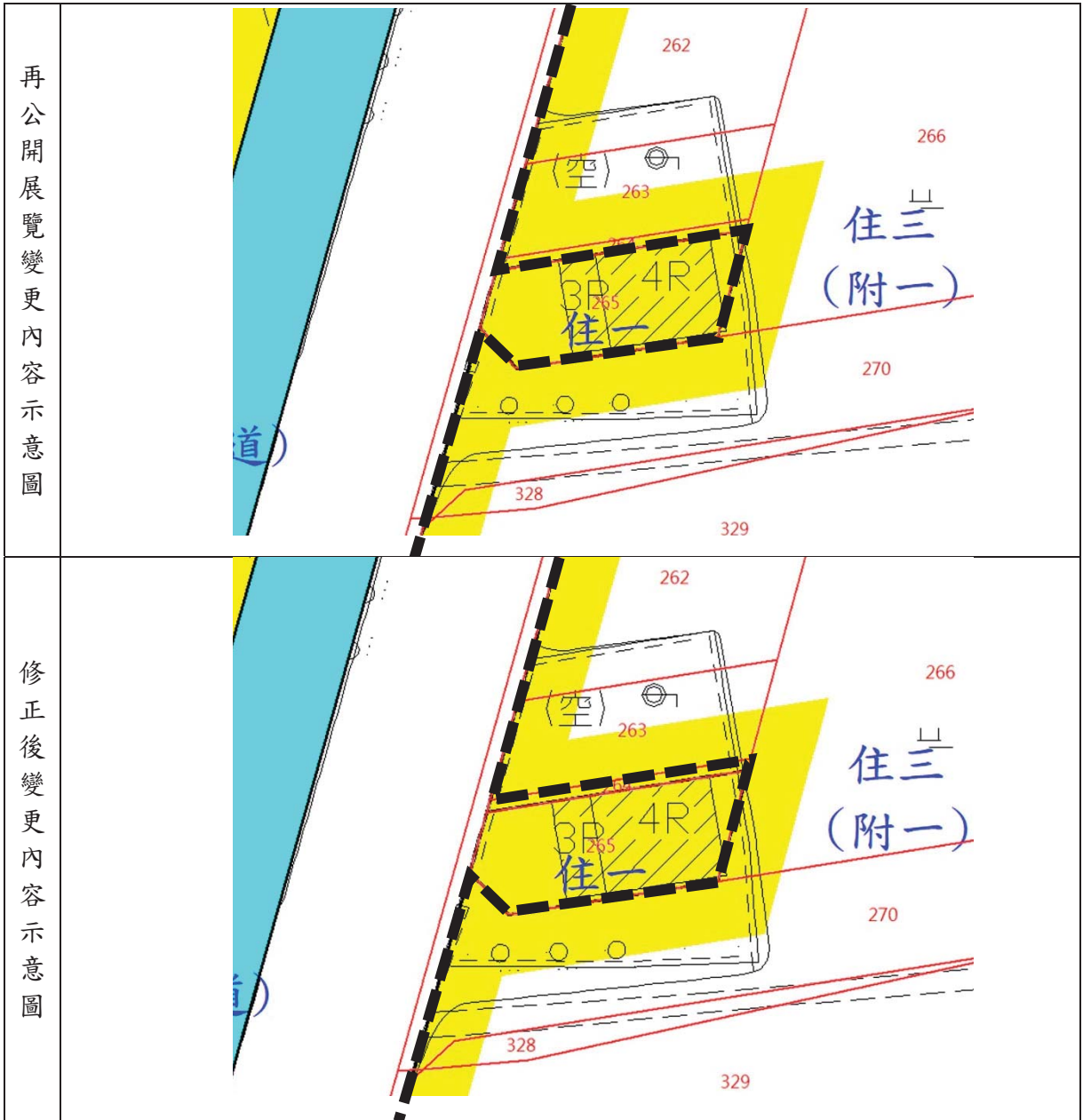
| 編號      | 陳情人及位置   | 陳情理由   | 建議事項   | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見                                 | 處理情形  |
|---------|--|--|--|---|--|---|
|         |  |  |  |   | 採納部分，亦請市政府敘明理由，以資妥適。                         | 宅區仍有指定建築線需求，如劃設為灌溉設施專用區將影響指定建築線權益，故不予劃設為灌溉設施專用區。  |
| 再<br>20 | 台灣中油(股)公司<br><br>二鎮段二鎮小段<br>587-8、<br>588-3 地號 | 1. 通檢變更理由謂「中國石油已民營化經營…」，本公司正確名稱為「台灣中油(股)公司，且為百分之百公股公營機構，並未民營化。<br>2. 其備註欄註明「加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用…，但不得從事兼營項目。」是以變更為加油站專用區後，嚴重限縮原加油站用地如符合土地使用管制及其他法令規定時仍可從事兼營項目之規定。(加油站設置管理規則第 26 條)，嚴重影響本公司權益。 | 建議維持原加油站用地或變更加油站專用區後刪除不得從事兼營項目之但書，以維持原加油站用地如符合土地使用管制及其他法令規定時仍可從事兼營項目之權益。 | 建議部分採納。<br>修正內容：<br>1. 變更理由有關「中國石油」名稱修正為「台灣中油(股)公司」。<br>2. 變更內容綜理表備註欄內容修正為「加油站專用區容許使用項目依加油站設置管理規則辦理」及「台南市都市計畫土地變更負擔公共設施審議原則」。<br>理由：<br>1. 更正台灣中油(股)公司之名稱。<br>2. 為增加加油站專用區使用彈性，如需從事兼營項目，應於細部計畫另 | 同意照市政府研析意見(即部分採納)；另陳情意見未採納部分，亦請市政府敘明理由，以資妥適。 | 遵照辦理。<br>1. 計畫書修正詳見 P.6-17 表 6-9 變更內容明細表核定編號第 13 案。<br>2. 陳情意見未採納部分，考量如需從事兼營項目，仍應有相關回饋規定。 |

| 編號  | 陳情人及位置                      | 陳情理由  | 建議事項   | 研析意見   | 本會專案小組初步建議意見  | 處理情形  |
|-----|-----------------------------|---|--|--|---|---|
|     |                             |   |  | 訂相關回饋規定。   |   |   |
| 再24 | 曾○洲<br>護安段<br>132、162<br>地號 | 建議留設臨接官田區護安段131、132東側計畫道路，並劃設為8公尺計畫道路，以免造成無路可通行，保障本人權益。   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人所有護安段132號土地上之建物，已於民國69年12月2日取得使用執照在案。</li> <li>2. 現行臨接之計畫道路為合併前台南縣政府闢建118線時已併同施設側溝及路面，已完成公共設施，已自69年通行自今。</li> <li>3. 建議保留本通行道路並變更為8公尺計畫道路，所需截角部分本人同意與同段162號土地辦理重劃，依法重新分配。</li> </ol> | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位屬再公展編號第7-5案。</li> <li>2. 護安段132地號土地已取得合法建築執照，故剔除於市地重劃範圍。</li> <li>3. 本次變更方案已重新調整道路系統，陳情土地東側原4公尺計畫道路考量整體交通系統予以取消，依變更後方案陳情土地南側臨接新劃設之10公尺計畫道路可供通行，尚不影響相關使用權益。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 除併綜合意見第一點辦理外，其餘照市政府研析意見(即未便採納)。</li> <li>2. 另市政府研析意見中提及4M人行步道取消部分，請市政府補充取消緣由，以及對陳情人是否有具體影響，以資妥適。</li> </ol> | <p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫市地重劃範圍劃設評估、剔除或納入與否等考量因素及檢討原則詳見計畫書P.9-3第九章第二節審竣未發布實施案件。</li> <li>2. 原4M人行步道取消部分，取消緣由及使用權益影響說明詳見研析意見第3點。</li> </ol> |
| 再27 | 台鐵局<br>鎮田段<br>980地號         | 有關貴府辦理「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」，擬變更本局經管官田區鎮田段763等4筆鐵路用地為藝文設施用地一案，其中鎮田段980地號土地，仍有業務上使用需求，建請維持鐵路用 |  | 建議部分採納。<br>修正內容：<br>鎮田段980(部分)、番子田段347(部分)地號土地維持鐵路   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 同意照市政府研析意見(即部分採納)，並配合修正如後附圖</li> </ol>  | <p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫書修正詳見P.6-15表6-9變更內容明細表核定編號第8案。</li> <li>2. 陳情意見未採納部分，係鎮田段980地號北側及東側，因台鐵局</li> </ol>                                |

| 編號 | 陳情人及位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 研析意見  | 本會專案小組初步建議意見  | 處理情形  |
|----|--------|------|------|---|---|---|
|    |        | 地。   |      | <p>用地。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位屬再公展編號第10案。</li> <li>2. 依公告歷史建築定著土地範圍為鎮田段 777、779、778、775、776、761、760及番子田段 753等8筆地號，鎮田段 980地號因屬公有地範圍，按規劃原意仍變更為藝文設施用地；惟考量該筆地號北側部份倉庫及東側鐵路台鐵局仍有使用需求，且不影響文化資產保存與活化再利用計畫，故部分仍維持鐵路用地。</li> <li>3. 另考量藝文設施用地範圍完整性，西側番子田段 347地號</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>三。</li> <li>2. 另陳情意見未採納部分，亦請市政府敘明理由，以資妥適。</li> </ol> | <p>仍有使用需求，予以維持鐵路用地外，其餘配合本市文化資產管理處後續進行整體文化資產保存活化再利用之需求範圍，變更為藝文設施用地，以利文化資產保存。</p> |



| 編號  | 陳情人及位置                 | 陳情理由  | 建議事項   | 研析意見             | 本會專案小組初步建議意見 | 處理情形                                      |
|-----|------------------------|---|--|------------------|--------------|---|
|     |                        |   |  | (部分)國有地併同維持鐵路用地。 |              |   |
| 再28 | 臺南市文化資產管理處<br>鎮田段980地號 | 再公展編號第10案係為歷史建築「臺鹽隆田儲運站」文化資產保存與活化再利用，並形塑官田在地文化與觀光特色，參酌歷史建築定著地號、公有土地範圍及使用現況，變更為藝文設施用地。 | 就上開變更藝文設施用地範圍內鎮田段980地號，其北側土地交通部臺灣鐵路管理局未來有建置繼電器室之使用需求，南側則為本處後續進行整體文化資產保存活化再利用之範圍，為兼顧雙方對前開土地之使用需求，爰建請調整旨揭藝文設施用地。 | 併入陳案再27案研析意見辦理。  | 併再27案辦理。     | 遵照辦理。<br>計畫書修正詳見P.6-15表6-9變更內容明細表核定編號第8案。 |



附圖一 再公展編號第 7-5 案（護安段 264 地號剔除於重劃範圍外部分）  
修正前、後變更內容示意圖