變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)(報部審議案變更內容明細表編號第七、八案：變更農業區為宗教專用區(一)、宗教專用區(二)及停車場用地)案

臺南市政府

變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)(報部審議案變更內容明細表編號第七、八案：變更農業區為宗教專用區(一)、宗教專用區(二)及停車場用地)案

計畫書

本部第 1040817513 號函送台南市政府

附件：

一、計畫書 8 份（請加蓋部印）。

二、本部都市計畫委員會第 777.785 會議紀錄各 8 份。

臺南市政府(原六甲鄉公所) 編製

中華民國 104 年 10 月

變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)(報部審議案變更內容明細表編號第七、八案：變更農業區為宗教專用區(一)、宗教專用區(二)及停車場用地)案

計畫書

臺南市政府(原六甲鄉公所)　編製

中華民國 104 年 10 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	變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)(報部審議案變更內容明細表編號第七、八案：變更農業區為宗教專用區(一)、宗教專用區(二)及停車場用地)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	臺南市政府(原六甲鄉公所)	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽起迄日期	公告：自民國 96 年 2 月 6 日起至民國 96 年 3 月 19 日止並刊登於 96 年 2 月 6~8 日及 96 年 2 月 14~16 日聯合報	
	公開展覽：自民國 97 年 4 月 9 日起至民國 97 年 5 月 9 日止，並刊登於 97 年 4 月 8~10 日中華日報	
	公開說明會：日期：97 年 4 月 30 日上午 10 時。 地點：原六甲鄉公所	
人民團體對本案之反映意見	詳各級都委會審查本案中之公民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉(鎮)級	原六甲鄉都市計畫委員會 96 年 06 月 22 日、96 年 12 月 18 日審查通過
	縣(市)級	原台南縣都市計畫委員會 98 年 07 月 16 日第 213 次、99 年 4 月 30 日第 218 次會審查通過
	中央級	內政部都市計畫委員會 101 年 04 月 10 日第 777 次、101 年 08 月 07 日第 785 次會審查通過

目　錄

第一章　計畫緣起與法令依據 1

第一節　計畫緣起 1
第二節　法令依據 2

第二章　現行計畫概要 3

第一節　實施經過 3
第二節　計畫內容概要 3

第三章　變更內容 13

第一節　變更理由 13
第二節　變更內容 14

第四章　檢討後計畫 19

第一節　計畫範圍 19
第二節　計畫年期 19
第三節　計畫人口及密度 19
第四節　土地使用計畫 19
第五節　公共設施計畫 20
第六節　交通系統計畫 25
第七節　防災計畫 27
第八節　土地使用分區管制要點 33
第九節　實施進度與經費 36
第十節　公共設施用地多目標使用 36

附件一　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)協議書
附件二　「變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表原編號第七案)-變更農業區為宗教專用區(一)」案拆除及改善作業會勘紀錄

圖　目　錄

圖一　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)土地使用示意圖 7
圖二　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)變更位置示意圖 15
圖三　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)變更範圍地籍示意圖 16
圖四　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)變更內容示意圖 18
圖五　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)土地使用示意圖 24
圖六　都市防災路線及避難場所規劃示意圖.....31
圖七　火災延燒防止地帶規劃示意圖.....32

表　目　錄

表一　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)土地使用面積統計表 6
表二　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)實施進度與經費分析表 11
表三　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)變更內容明細表 17
表四　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)變更前後土地使用面積對照表.....22
表五　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)公共設施用地明細表 23
表六　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)道路層級分類及編號明細表.....26
表七　六甲區曾經淹水地區統計表.....27
表八　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)實施進度與經費分析表 37

第一章　計畫緣起與法令依據

第一節　計畫緣起

六甲都市計畫於民國 62 年 1 月 10 日公告發布實施之後，分別於民國 72 年 6 月 25 日、80 年 1 月 15 日以及於民國 91 年 7 月 1 日公告發布實施第一次、第二次以及第三次通盤檢討；第三次通盤檢討公告發布實施迄今，期間於民國 93 年辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討案、民國 98 年配合中華電信股份有限公司用地進行專案通盤檢討，本次係辦理第四次通盤檢討。

「變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)案」(以下簡稱本次通盤檢討)於民國 96 年 6 月 22 日及民國 96 年 12 月 18 日經原六甲鄉都市計畫委員會審查通過；於民國 98 年 7 月 16 日及民國 99 年 4 月 30 日經原台南縣都市計畫委員會第 213 次及第 218 次會審議通過，並於民國 101 年 4 月 10 日及民國 101 年 8 月 7 日經內政部都市計畫委員會第 777 次及第 785 次會審議通過。依內政部都市計畫委員會決議，本府得視實際發展需要，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施；爰此，本次通盤檢討第一階段及第二階段計畫書圖分別於民國 102 年 2 月 26 日及民國 103 年 10 月 23 日公告發布實施在案。

又本次變更案(報部審議案變更內容明細表編號第七案：變更農業區為宗教專用區(一)、編號第八案：變更農業區為宗教專用區(二)及停車場用地)，前經內政部都市計畫委員會第 777 次會議決議，應辦理未符退縮規定及建築強度之設施物拆除，及於都市計畫發布實施後 2 年內完成捐贈等回饋事項；現未符法規之設施物業已拆除，其決議之回饋事項土地所有權人並與本府簽訂協議書(詳附件一)在案，故辦理第三階段核定實施。

餘報部審議案變更內容明細表編號第五案「變更『市三』市場用地為住宅區及綠地」因內容涉及市地重劃開發方式辦理，須於審議通過文到 3 年內，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，始得報部核定；惟審議通過文到已逾 3 年期限，故仍應維

持原計畫。

第二節　法令依據

依據都市計畫法第 26 條。

第二章　現行計畫概要

第一節　實施經過

六甲都市計畫於民國 62 年 1 月 10 日公告發布實施之後，分別於民國 72 年 6 月 25 日、80 年 1 月 15 日以及於民國 91 年 7 月 1 日公告發布實施第一次、第二次以及第三次通盤檢討；第四次通盤檢討(第一階段)及(第二階段)則分別於民國 102 年 2 月 26 日、民國 103 年 10 月 24 日公告發布實施。

第二節　計畫內容概要

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於六甲區公所所在地，其範圍東至距公(兒)八約 280 公尺處田埂為界，南距文(小)三約 600 公尺處，西距文(中)二約 70 公尺處，北距公(兒)九約 250 公尺處天然河川，包括二甲、六甲、七甲、甲東、甲南、龍湖、水林等七村，計畫面積 332.71 公頃。

二、計畫年期

計畫年期以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 30,000 人，居住密度每公頃約 218 人(含商業區面積計算)。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

現有集居地區為基礎，並配合集居之規模，劃設住宅區面積為 128.1545 公頃。

(二)商業區

劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區二處，面積計

9.35 公頃。

(三)工業區

劃設乙種工業區三處，面積合計 11.47 公頃。

(四)宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積合計 0.16 公頃。

(五)加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.06 公頃。

(六)第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區一處，面積 0.13 公頃。

(七)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 135.75 公頃。

五、公共設施計畫

劃設機關用地 3 處、國小用地 2 處、國中用地 1 處、零售市場用地 4 處、公園用地 3 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2 處、兒童遊樂場 6 處、綠地 1 處、停車場 2 處、廣場兼停車場用地 1 處、自來水事業用地 1 處以及電力事業用地 1 處。

(一)機關用地

共劃設機關用地 3 處，其中機四為現有分駐所、戶政事務所及消防隊，機五為現有衛生所及供其他公務機關使用，機六為現有區公所，總面積合計 0.43 公頃。

(二)學校用地

1.國小

劃設國小用地 2 處，為現有六甲國小及文小二用地，面積 5.82 公頃。

2.國中

劃設國中用地 1 處，為現有六甲國中，面積 2.51 公頃。

(三)市場用地

劃設零售市場用地4處，面積1.17公頃。

(四)公園及公(兒)用地

劃設公園3處、鄰里公園兼兒童遊樂場2處，面積合計4.2169公頃。

(五)兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場6處，面積合計1.34公頃。

(六)綠地

劃設綠地1處，面積0.0255公頃。

(七)停車場用地

劃設停車場2處，面積合計0.35公頃。

(八)廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場1處，面積合計0.06公頃。

(九)自來水事業用地

劃設自來水事業用地1處，面積0.13公頃。

(十)電力事業用地

劃設電力事業用地1處，面積0.08公頃。

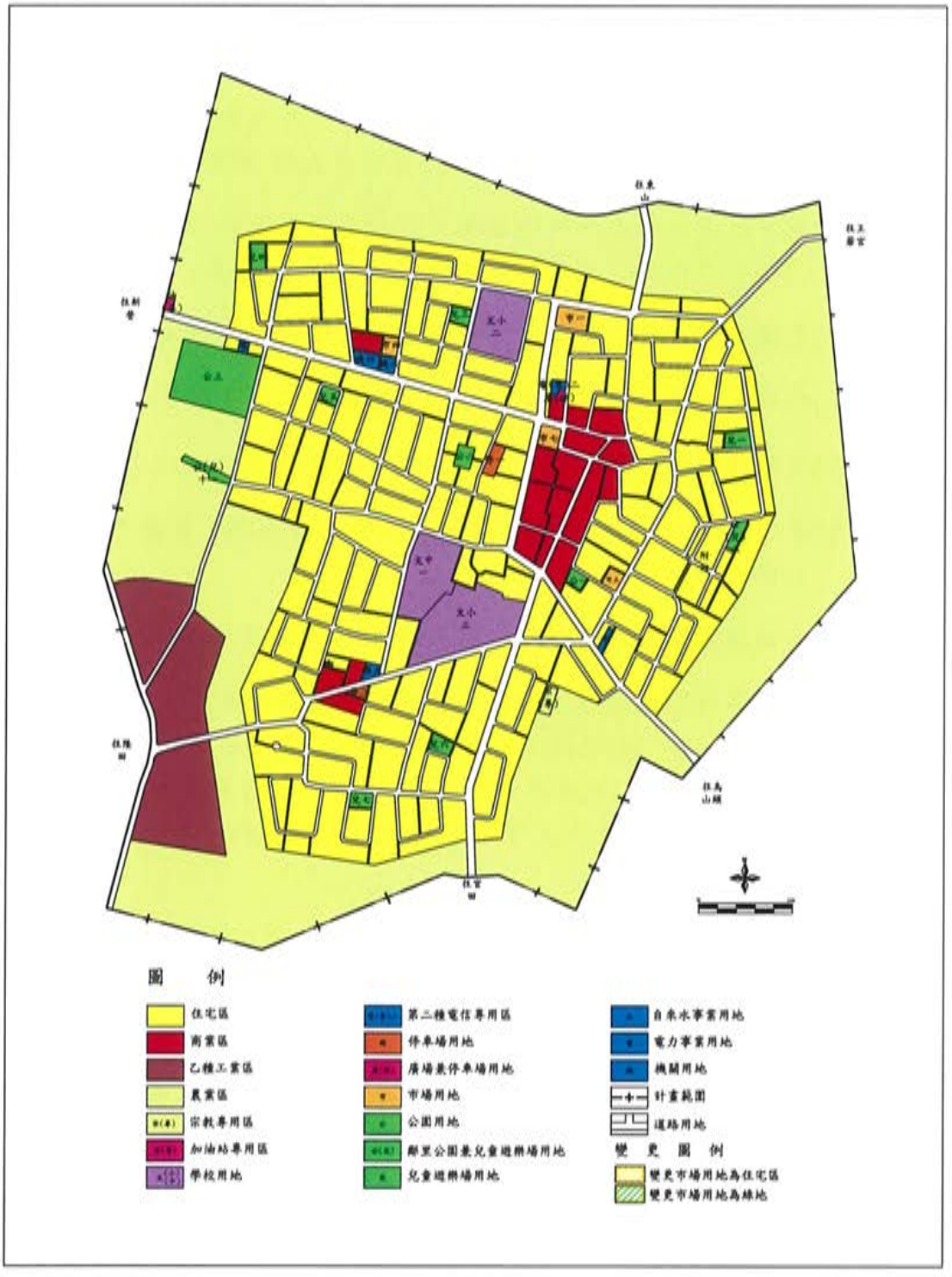
(十一)道路用地

劃設道路用地面積31.5公頃。

表一　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)土地使用面積統計表

項目		面積(公頃)	佔都市發展用地面積	佔計畫面積
土地使用分區	住宅區	128.1545	65.07%	38.52%
	商業區	9.35	4.75%	2.81%
	乙種工業區	11.47	5.82%	3.45%
	宗教專用區	0.16	0.08%	0.05%
	加油站專用區	0.06	0.03%	0.02%
	第二種電信專用區	0.13	0.07%	0.04%
	農業區	135.75	---	40.80%
	小計	285.0745	---	85.68%
公共設施用地	機關用地	0.43	0.22%	0.13%
	學校用地	8.33	4.23%	2.50%
	市場用地	1.34	0.68%	0.40%
	公園用地	3.72	1.89%	1.12%
	公(兒)用地	0.50	0.25%	0.15%
	兒童遊樂場用地	1.34	0.68%	0.40%
	綠地	0.0225	0.01%	0.01%
	停車場用地	0.35	0.18%	0.11%
	廣場兼停車場用地	0.06	0.03%	0.02%
	道路用地	31.50	15.99%	9.47%
	自來水事業用地	0.13	0.07%	0.04%
	電力事業用地	0.08	0.04%	0.02%
	小計	47.78	---	14.36%
合計(都市發展用地)		196.96	100.00%	--
合計		332.71	--	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。



圖一　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)土地使用示意圖

六、土地使用分區管制規定

(一)本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

(二)住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，惟建蔽率不大於50%時，容積率得調整為不得大於200%。

(三)商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%，惟建蔽率不大於70%時，容積率得調整為不得大於320%。

(四)乙種工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。

(五)市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

(六)機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

(七)學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。

(八)加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。

(九)宗教專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。宗教專用區(一)之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於140%。宗教專用區(二)之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。其法定空地50%上，下方不得有人工構造物，並應予植栽綠美化且為透水層。

(十)第二種電信專用區得供作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

(十一)自來水事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

(十二)電力事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

(十三)建築線退縮規定

1.於實施區段徵收或市地重劃地區及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 商業區	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。 二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
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。 二、如有特殊情形者，得由臺南市政府都市設計審議委員會審議決定。
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。	
第二種 電信專用區		

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「建築技術規則建築設計施工編」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。 二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
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「建築技術規則建築設計施工編」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。 二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
第二種 電信專用區	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3公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(十四)停車空間劃設標準

1.於實施區段徵收或市地重劃地區及 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、商業區建築物應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下應設置 1 部停車空間，每增加 150 平方公尺及其零數應設置 1 部停車空間，以此類推。

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 平方公尺者，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施工編第五十九條規定辦理。

4.本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

(十五)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上透水性土地種植花草樹木。

(十六)本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。

七、實施進度與經費

本計畫區內公共設施用地，除「公(兒)八」及「綠二」係由原公共設施用地變更回饋取得外，其餘地區之未開闢公共設施用地之實施進度與經費分析詳表二。

八、公共設施用地多目標使用

為加速公共設施用地取得及鼓勵民間投資興辦公共設施，凡適用多目標使用方案之公共設施用地，皆指定得作多目標使用。

表二　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)實施進度與經費分析表

公共設施種類		面積(公頃)	取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限		經費來源
			徵購	市地重劃或無償提供	獎勵投資	公地撥用	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合 計		徵購勘測設計	施工	
市場	市一	0.3900	✓		✓		—	—	780	780	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	市三	0.1700	✓		✓		—	—	340	340	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	市四	0.2200	✓		✓		—	—	440	440	臺南市政府	—	—	編列年度預算
公園及公(兒)	公三	3.2600				✓	0	326	3,260	3586	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	公(兒)八	0.2400		✓			0	0	240	240	重劃會	—	—	無償提供
	公(兒)十一	0.2569				✓	0	26	257	283	臺南市政府	—	—	編列年度預算
兒童遊樂場	兒一	0.2800	✓		✓		1,204	28	280	1,512	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	兒三	0.2200	✓		✓		946	22	220	1,188	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	兒四	0.2400	✓		✓		1,032	24	240	1,296	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	兒五	0.1700	✓		✓		731	17	170	918	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	兒六	0.2400	✓		✓		1,032	24	240	1,296	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	兒七	0.1900	✓		✓		817	19	190	1,026	臺南市政府	—	—	編列年度預算
綠地	綠二	0.0255		✓			0	3	17	20	臺南市政府	—	—	無償提供
廣場兼停車場	廣(停)	0.0600	✓				258	6	60	324	臺南市政府	—	—	編列年度預算

公共設施種類		面積(公頃)	取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限		經費來源
			徵購	市地重劃或無償提供	獎勵投資	公地撥用	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合 計		徵購勘測設計	施工	
停車場	停一	0.2600	✓		✓		731	17	170	918	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	停二	0.0900	✓				196	30	27	253	臺南市政府	—	—	編列年度預算
道路		12.2030	✓	✓			52,473	—	12,203	65,896	臺南市政府	—	—	編列年度預算

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

第三章　變更內容

本次變更案共分二案，皆位於公(兒)八東側農業區(詳圖二)，變一案為報部審議案變更內容明細表編號第七案，變更範圍為臺南市六甲區六甲段 1093 地號土地，面積 0.046 公頃；變二案為報部審議案變更內容明細表編號第八案，變更範圍為六甲段 999 地號土地，面積 0.1532 公頃(詳圖三)。

第一節　變更理由

一、變一案(原變更編號第七案)

(一)基地現況為寺廟(福德宮)及其廣場使用，該寺廟屬 90 年 3 月 31 前既有違規寺廟，且於 93 年已完成補登記，符合原「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第七條規定條件，故予以變更為宗教專用區。

(二)為符合一致性標準及變更公平原則，基地之開發強度與回饋條件，應依原「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定內容辦理。

二、變二案(原變更編號第八案)

(一)基地現況為福德宮之廣場使用，該範圍土地業已擬具興辦事業計畫經原台南縣政府 98 年 12 月 1 日府民宗字第 0980286629 號函予以備查，並符原「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」相關規定，故予以變更為宗教專用區。

(二)為符合一致性標準及變更公平原則，基地之開發強度與回饋條件，應依原「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定內容辦理。

第二節　變更內容

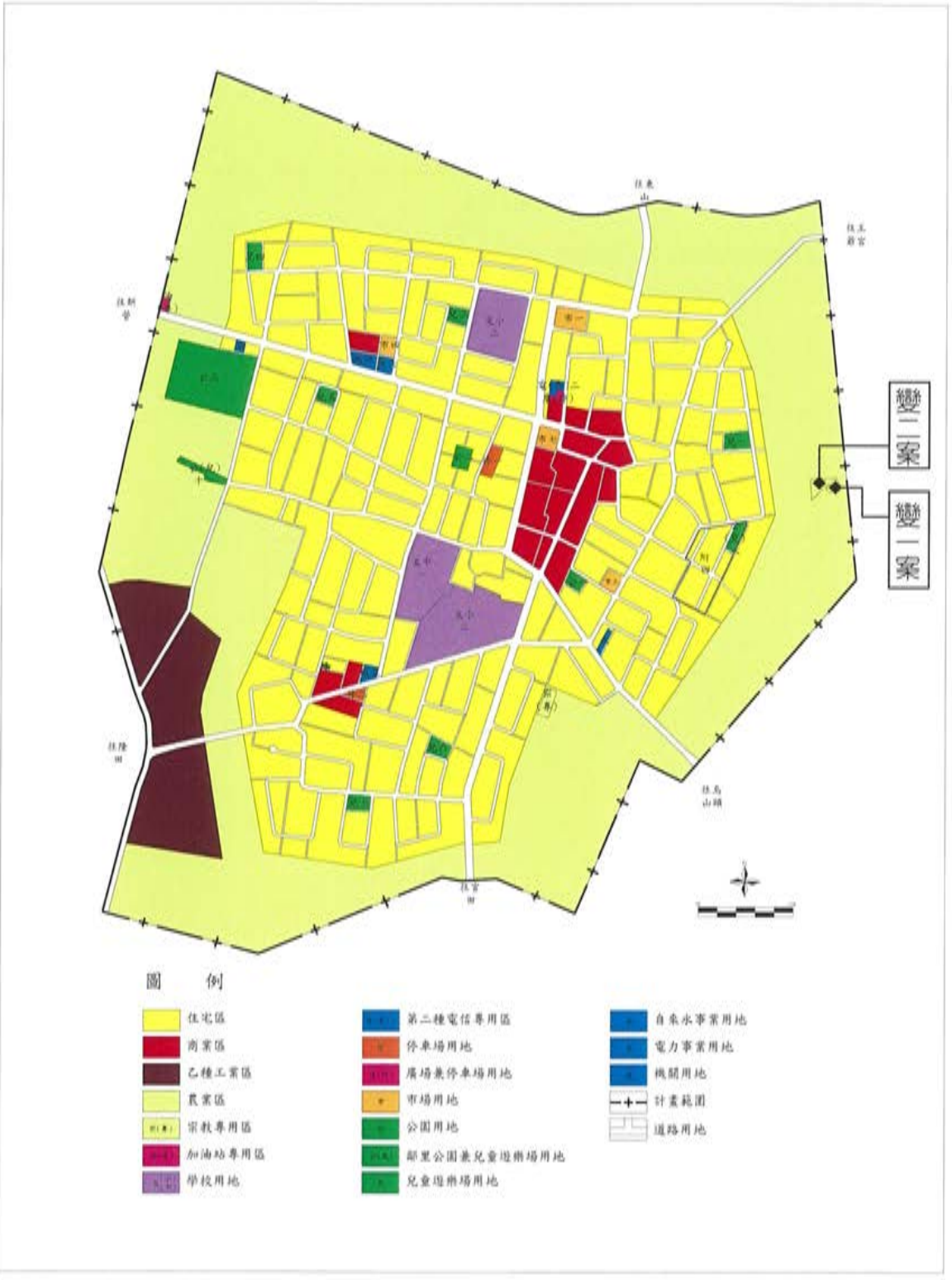
本次變更案係位於「六甲都市計畫」東側，「公(兒)八」兒童遊樂場用地與都市計畫邊界間之農業區，其變更內容概述如下：

一、變一案

係配合福德宮現況使用變更農業區為宗教專用區(一)，以自願捐贈變更後土地總面積30%之公共設施用地，折抵變更後當期土地公告現值加四成之代金予臺南市政府，並應於都市計畫發布實施後2年內完成捐贈，如未於期限內完成捐贈，應於下次通盤檢討時，予以恢復原計畫，申請者不得異議。。

二、變二案

配合福德宮未來使用需求及原台南縣政府98年12月1日府民宗字第0980206749號函備查之興辦事業計畫內容，變更農業區為宗教專用區(二)，並附帶條件規定自願捐贈變更後土地總面積40%之停車場用地，且應於都市計畫發布實施後2年內完成捐贈，如未於期限內完成捐贈，應於下次通盤檢討時，予以恢復原計畫，申請者不得異議。



圖二　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)變更位置示意圖

地籍圖謄本

整合謄字第022499號

土地坐落：臺南市六甲區六甲段999,1193地號共2筆

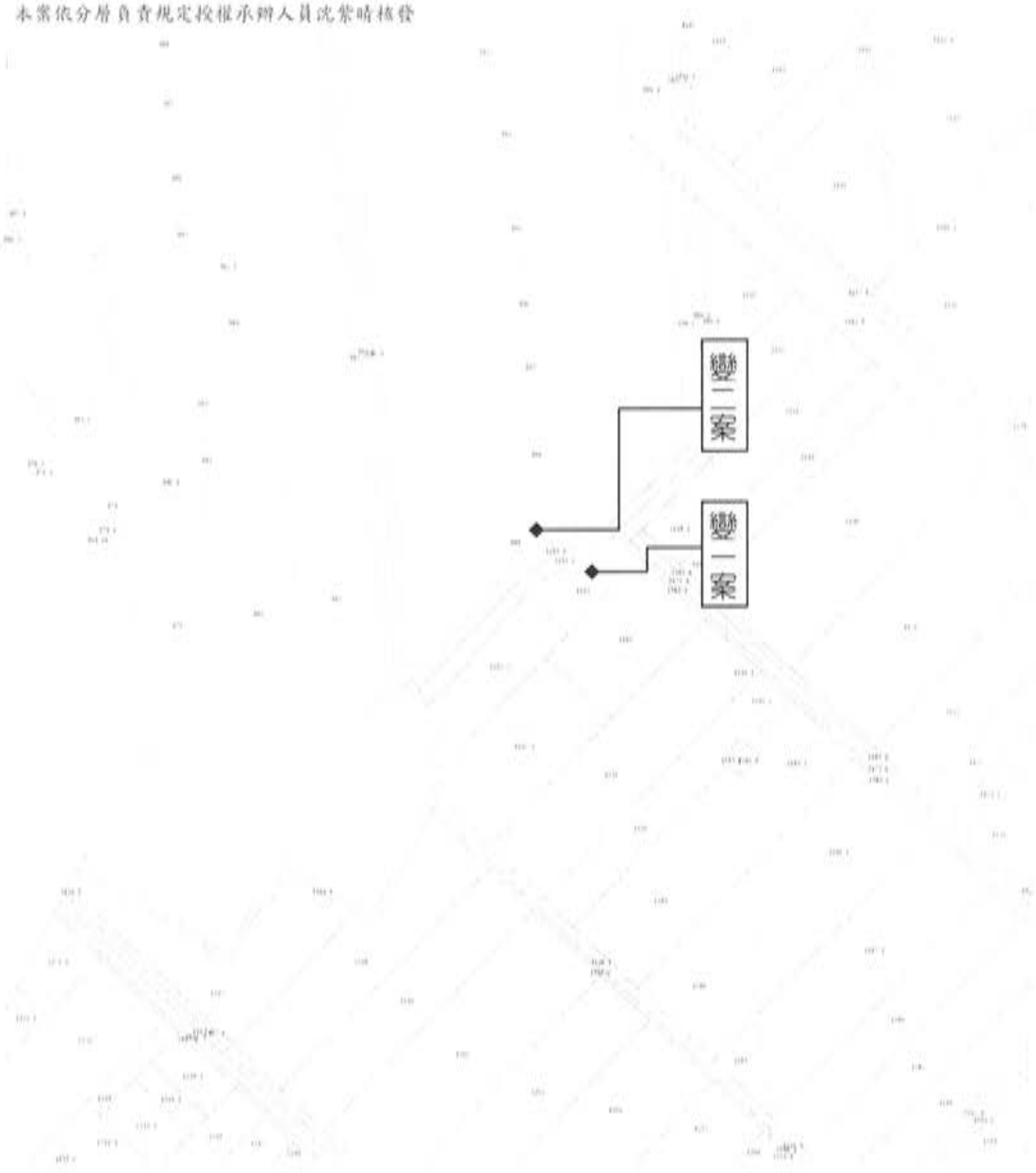
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

資料管轄機關：　台南市麻豆地政事務所

北　本謄本核發機關：　臺南市東南地政事務所　主任：柯素秋

中　華　民　國　104年06月05日

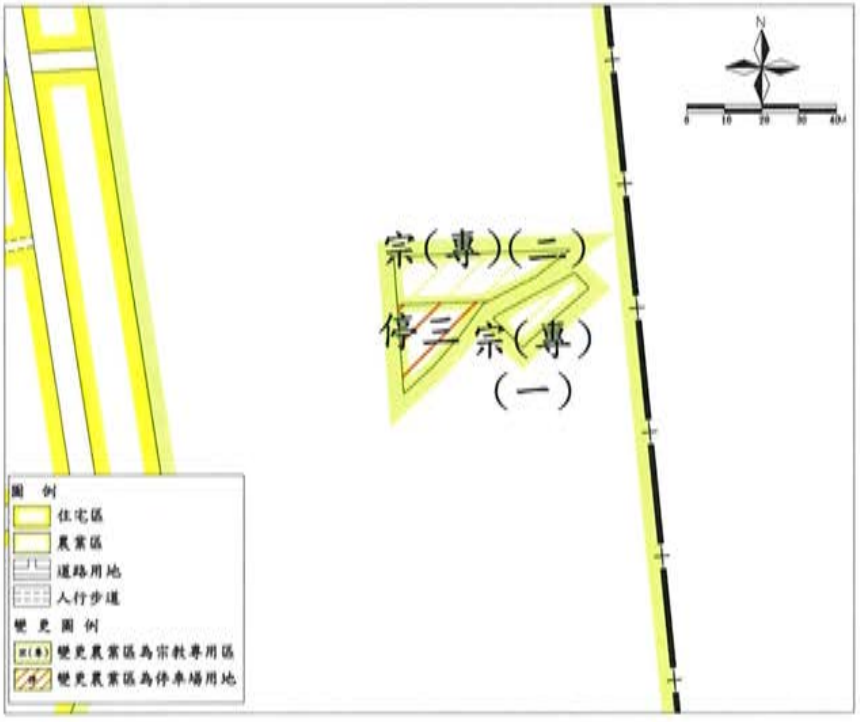
本案依分層負責規定授權承辦人員沈紫晴核發



圖三　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)變更範圍地籍示意圖

表三　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)變更內容明細表

原編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註
			原計畫(面積)	新計畫(面積)			
七	一	公兒八東側農業區	農業區(0.0460 公頃)	宗教專用區(一)(0.0460 公頃)	1.基地現況為寺廟(福德宮)及其廣場使用，該寺廟屬90年3月31前既有違規寺廟，且於93年已完成補登記，符合原「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」[註1]第七條規定條件，故予以變更為宗教專用區。 2.為符合一致性標準及變更公平原則，基地之開發強度與回饋條件，應依原「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定內容辦理。	1.變更範圍為六甲段1193地號土地，面積460m^2。 2.建蔽率為50%、容積率為140%，並自願捐贈變更後土地總面積30%之公共設施用地，以折抵變更後當期土地公告現值加四成之代金予市府，並應於計畫發布實施後2年內完成捐贈，如未於期限內完成捐贈，應於下次通盤檢討時，予以恢復原計畫，申請者不得異議。 3.現有建築設施物及圍牆設置，不符法定退縮及建築強度規定部分，土地所有權人業已切結同意於都市計畫發布實施前拆除及改善，為利計畫管制，請於都市計畫發布實施前拆除及改善未符法定部分，否則本案暫予保留。(案經104年5月19日拆除及改善作業現勘，業已拆除完畢，詳附件二)。	註1：因應縣市合併，臺南市都委會第8次會決議將原臺南縣與原臺南市各自訂定之都市計畫宗教專用區變更審議原則統一訂定為「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，以作為未來執行之依據，惟本案市前為縣市合併提案，故仍適用原臺南縣之審議原則。
八	二	公兒八東側農業區	農業區(0.1532 公頃)	宗教專用區(二)(0.0925 公頃) 停車場用地(0.0607 公頃)	1.基地現況為福德宮之廣場使用，該範圍土地業已擬具興辦事業計畫經原台南縣政府98年12月1日府民宗字第0980286629號函予以備查，並符原「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」[註1]相關規定，故予以變更為宗教專用區。 2.為符合一致性標準及變更公平原則，基地之開發強度與回饋條件，應依原「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定內容辦理。	1.建蔽率為40%、容積率為120%，並自願捐贈變更後土地總面積40%之停車場用地(如附圖)。 2.並應於計畫發布實施後2年內完成捐贈，如未於期限內完成捐贈，應予以恢復原計畫，申請者不得異議。	



圖四　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)變更內容示意圖

第四章　檢討後計畫

第一節　計畫範圍

本計畫區位於六甲區公所所在地，其範圍東至距公(兒)八約 280 公尺處田埂為界，南距文(小)三約 600 公尺處，西距文(中)二約 70 公尺處，北距公(兒)九約 250 公尺處天然河川，包括二甲、六甲、七甲、甲東、甲南、龍湖、水林等七村，計畫面積 332.71 公頃。

第二節　計畫年期

計畫年期以民國 110 年為計畫目標年。

第三節　計畫人口及密度

計畫人口為 30,000 人，居住密度每公頃約 218 人(含商業區面積計算)。

第四節　土地使用計畫

一、住宅區

現有集居地區為基礎，並配合集居之規模，劃設住宅區面積為 128.1545 公頃。

二、商業區

劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區二處，面積計 9.35 公頃。

三、工業區

劃設乙種工業區三處，面積合計 11.47 公頃。

四、宗教專用區

劃設宗教專用區三處，面積合計 0.2985 公頃。

五、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.06 公頃。

六、第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區一處，面積 0.13 公頃。

七、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 135.5508 公頃。

第五節　公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地 3 處，其中機四為現有分駐所、戶政事務所及消防隊，機五為現有衛生所及供其他公務機關使用，機六為現有區公所，總面積合計 0.43 公頃。

二、學校用地

(一)國小

劃設國小用地 2 處，為現有六甲國小及文小二用地，面積 5.82 公頃。

(二)國中

劃設國中用地 1 處，為現有六甲國中，面積 2.51 公頃。

三、市場用地

劃設零售市場用地 4 處，面積 1.17 公頃。

四、公園及公(兒)用地

劃設公園 3 處、鄰里公園兼兒童遊樂場 2 處，面積合計 4.2169 公頃。

五、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場 6 處，面積合計 1.34 公頃。

六、綠地

劃設綠地 1 處，面積合計 0.0255 公頃。

七、停車場用地

劃設停車場 3 處，面積合計 0.4107 公頃。

八、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場 1 處，面積合計 0.06 公頃。

九、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，面積 0.13 公頃。

十、電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積 0.08 公頃。

十一、道路用地

劃設道路用地面積 31.50 公頃。

表四　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)變更前後土地使用面積對照表

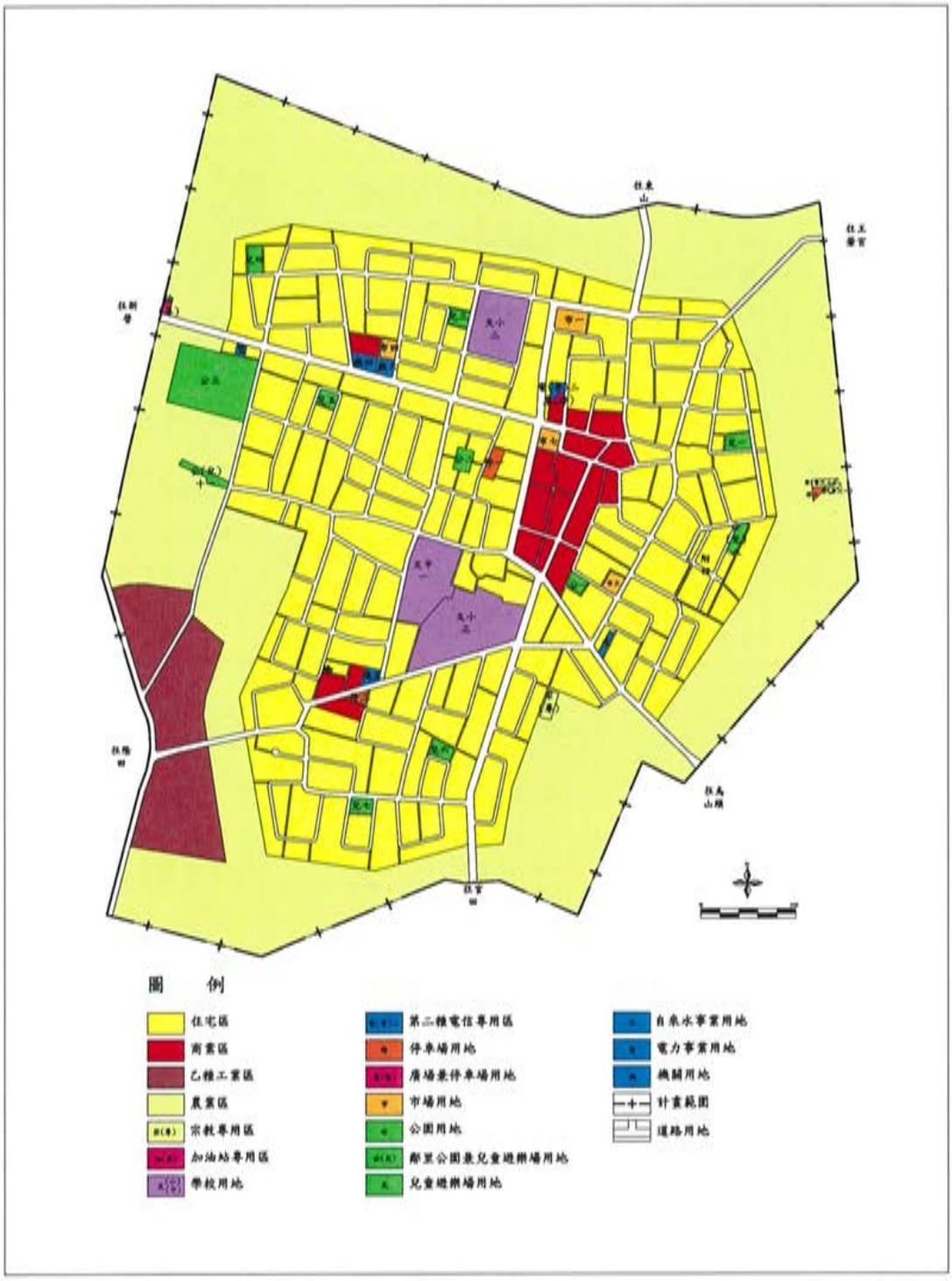
項目	第二階段發布實施後面積(公頃)	本次變更增減面積(公頃)	變更後面積及比例		
			面積(公頃)	佔都市發展用地面積	佔計畫面積
住宅區	128.1545		128.1545	65.00%	38.52%
商業區	9.35		9.35	4.74%	2.81%
乙種工業區	11.47		11.47	5.82%	3.45%
宗教專用區	0.16	+0.1385	0.2985	0.15%	0.09%
加油站專用區	0.06		0.06	0.03%	0.02%
第二種電信專用區	0.13		0.13	0.07%	0.04%
農業區	135.75	-0.1992	135.5508	---	40.74%
機關用地	0.43		0.43	0.22%	0.13%
學校用地	8.33		8.33	4.23%	2.50%
市場用地	1.17		1.17	0.59%	0.35%
公園用地	3.72		3.72	1.89%	1.12%
公(兒)用地	0.50		0.50	0.25%	0.15%
兒童遊樂場用地	1.34		1.34	0.68%	0.40%
停車場用地	0.35	+0.0607	0.4107	0.21%	0.12%
廣場兼停車場用地	0.06		0.06	0.03%	0.02%
道路用地	31.50		31.50	15.98%	9.47%
自來水事業用地	0.13		0.13	0.07%	0.04%
電力事業用地	0.08		0.08	0.04%	0.02%
綠地	0.0255		0.0255	0.01%	0.01%
合計(都市發展用地)	196.96	+0.1992	197.1592	100.00%	---
合計	332.71		332.71	---	100.00%

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準

表五　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置或說明	備註
機關用地	機四	0.1800	文(中)二東北側	現有分駐所、戶政事務所、消防隊
	機五	0.1300	文(小)三西南側	現有衛生所及供其他公務機關使用
	機六	0.1200	機四東側	現有區公所
	合計	0.4300		
學校用地	文(小)二	2.3200	兒三東側	
	文(小)三	3.5000	一號與三號道路交叉口西北側	現有六甲國小
	文(中)一	2.5100	文(小)三西北側	現有六甲國中
	小計	8.3300		
市場用地	市一	0.3900	一號與②-1號道路交叉口東南側	批發市場
	市三	0.1700	公一東側、忠孝街西側	
	市四	0.2200	機六北側	第二鄰里零售市場
	市七	0.3900	一號與二號道路交叉口東南側	第一鄰里兼社區中心零售市場
	合計	1.1700		
公園暨鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公一	0.1800	文(小)三東北側	
	公二	0.2800	文(中)一北側	
	公三	3.2600	原文(中)二	
	公(兒)八	0.2400	公一東北側	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)十一	0.2569	文(中)二南側	鄰里公園兼兒童遊樂場
	小計	4.2169		
兒童遊樂場用地	兒一	0.2800	公(兒)八北側	
	兒三	0.2200	公(兒)九西北側	
	兒四	0.2400	文(中)二北側	
	兒五	0.1700	文(中)二東側	
	兒六	0.2400	文(小)三南側	
	兒七	0.1900	兒六西南側	
	小計	1.3400		
綠地	綠二	0.0255	機五西側、中華路北側	
停車場用地	停一	0.2600	公二東側	
	停二	0.0900	機五南側	
	停三	0.0607	公(兒)八東側	
	小計	0.4107		
廣場兼停車場	廣(停)	0.0600	機一南側	
自來水事業用地	自	0.1300	文(小)三東側	現有自來水給水站
電力事業用地	電力	0.0800	文(中)二北側	現有臺電公司六甲服務站
道路用地	—	31.500		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖五　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)土地使用示意圖

第六節　交通系統計畫

一、主要聯外道路

(一)一號道路為本計畫區南北向之主要聯外道路，南往官田、臺南，北通東山、嘉義，計畫寬度 20 公尺。

(二)二號道路為本計畫區東西向之主要聯外道路，向西通往新營並連接台一號省道，計畫寬度 20 公尺。

(三)五號道路為本計畫區向東通往山地村王爺宮之主要聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

(四)七號道路為本計畫區南北向之主要聯外道路，向南可通往官田都市計畫區，並可銜接至南二高烏山頭交流道，計畫寬度 15 公尺(尚有 15 公尺位於本計畫區外，全線計畫寬度為 30 公尺)。

二、次要道路

(一)聯外道路

1.三號道路為本計畫區向西通往隆田之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

2.四號道路為本計畫區向東通往烏山頭水庫之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

三、服務道路

區內配設 10 公尺及 8 公尺寬之服務道路。

四、人行步道

為方便行人，劃設 4 公尺寬之人行步道。

表六　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)道路層級分類及編號明細表

道路層級分類		編號	路寬(公尺)	路長(公尺)	起迄點或說明	備註
主要道路	聯外道路	一	20	2,025	自計畫區北端至計畫區南端，向北通往東山、嘉義，向南通往官田、臺南	165 號縣道、中正路
		二	20	1,020	自一號道路至計畫區西端，向西通往新營並連接台一號省道	174 號縣道、中山路
		五	12	585	自一號道路初段至計畫區東端，向東往山地村王爺宮	174 號縣道、曾文街
		七	15	900	沿西南側都市計畫界線	尚有 15 公尺位於本計畫區外
次要道路	聯外道路	三	15	1,230	自四號道路至計畫區西端，向西通往隆田	118 鄉道、中華路
		四	15	645	自一號道路中段至計畫區東端，向東通往烏山頭水庫	111 鄉道、珊瑚路
	區內道路	六	12	765	自一號道路中段至農業區	民權街
		①-1	12	930	自五號道路中段至四號道路中段	忠孝街
		①-2	12	525	自市七至一號道路中段	民生街
		②-1	12	930	自一號道路中段至二號道路末段	民族街
		②-2	12	630	自 ②-1 號道路中段至六號道路中段	信義街
		③-1	12	375	自六號道路中段至三號道路中段	信義街
		③-2	12	585	自一號道路末段至三號道路末段	七甲街
服務道路		未編號	10	5,690		
			8	10,850		
人行步道		未編號	4	—		

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第七節　防災計畫

一、近年環境天然災害

(一)水災

1.2009 年八八風災

受莫拉克颱風及西南氣流影響，中南部、東部多處地區降下刷新歷史紀錄的雨量，引發嚴重水患，造成臺南、高雄、屏東及臺東等縣重大災情，鐵、公路多處路基流失造成交通中斷，多處地區發生嚴重土石流災害。南臺灣受災慘重，其中又以高雄市甲仙區(小林里)、那瑪夏區、六龜區(新開部落)、屏東縣林邊鄉、佳冬鄉、臺東縣卑南鄉(知本溫泉區)、太麻里鄉等地受災最嚴重。本計畫區因颱風降雨強度大且延時長，致使牛有排水及橋頭港埤排水水位高漲無法宣洩。

2.區內淹水概況

六甲區約 2 萬餘人，過去曾淹水主要位於下列區域，皆已完成排水改善，故於八八風災未遭水患侵襲。

表七　六甲區曾經淹水地區統計表

區鎮	受災區域
六甲區	因地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間雨量過大導致甲東里裕農街 100 巷 1~89 號淹水

資料來源：臺南市水災危險潛勢地區保全計畫，9806。

(二)地震

臺灣地區位處於世界地震活躍之環太平洋地震帶，就地殼構造而言，位於太平洋板塊、歐亞大陸板塊以及菲律賓海板塊潛陷擠壓之多震帶上。本計畫區位於西部地震帶邊緣，屬於中度地震地區，地震活動並不嚴重。

依據中央氣象局歷年地震資料顯示，嘉南地區曾發生之災害地震大多集中於本計畫區北側新營、白河、嘉義一帶，自 1900 年迄今共發生災害性地震 18 次。其中以民國 53 年 1

月 18 日臺南東北東 43 公里附近所發生之 6.5 級地震造成的傷害最大，此地震震源深度在地表下 20 公里，距離計畫區址在 20 公里左右，影響程度稍減輕，但未來仍不宜忽視地震因素。

(三)颱風

臺灣地區每年夏季 7 月～9 月間為颱風盛行季節，根據歷年侵臺颱風次數統計，侵臺颱風之路徑經統計計有 7 路，對本計畫區最具威脅的為第 3、5、6 路徑。自西元 1897 至 2008 年間，總計發生侵臺颱風 410 次，平均每年次數為 3.66 次，侵臺颱風路徑中會較明顯影響臺南地區之第 3、5、6 路徑者共 181 次，佔侵臺颱風次數之 44%，侵臺颱風登陸地點在接近臺南地區之高雄－東石之間者有 10 次。

二、相關防救災設施

(一)災害救援

依「臺南市風災震災重大火災爆炸災害應變中心作業要點」規定，發生重大災害時，由市長任「災害應變中心」指揮官，綜理本市災害防救指揮事宜。由消防局通知民政局、經濟發展局、工務局、農業局、環境保護局、衛生局、教育局、勞工局、觀光旅遊局、警察局、社會局、人事處、新聞及國際關係處、水利局、臺南市後備指揮部、公路總局新營工務段、麻豆監理站、臺電公司新營區營業處、自來水公司第六區管理處、中華電信新營營運處、中油公司嘉南營業處、經濟部水利署第五、六河川局、南區水資源局、欣營石油氣股份有限公司、國軍第八軍團、嘉南農田水利會、臺糖公司新營糖廠、海巡署南部地區巡防局第五一大隊及其他相關單位進駐，進行防災、救災及災後復原等工作。

因應臺南市政府災害應變中心之成立，六甲區亦隨即成立臨時防(救)災指揮中心，將災害救援之傷患、受困民眾等救助與災情控制同列為第一要務，故各部門的分工合作及迅速的通報系統，可以讓指揮中心有效的運用救災人員、機具及適時的投入救援行動，使災害傷亡、損失降到最低。

(二)災害防救規劃

依民國 88 年 12 月修訂之都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應就都市防災、避難場所、設施、消防救災路線、火延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。」故將都市防災規劃納入考量，將災害避難路線、場所予以明確指出，並作合理標示，以提昇全民之災害應變能力，減輕災害損失保障全民生命財產安全。

1.救災設施與避難場所規劃(詳圖六)

本計畫區救災設施、避難場所之設置，以整合區內公共開放空間系統(如：公園用地、公(兒)用地、學校用地、停車場用地、廣(停)用地)、機關用地及農業區土地為原則。

(1)救災指揮中心：將區公所(機六)設為防(救)災指揮中心，協調整體救災援助工作。

(2)救災醫護中心：將衛生所(機五)作為救災醫護中心，提供受傷災民之醫療救助。

(3)臨時避難場所：將本計畫區內之公共開放空間(如：公園用地、公(兒)用地、學校用地、停車場用地、廣(停)用地)及都市發展用地周邊之農業區，規劃為臨時避難場所，提供數量多而分散的容納空間。

(4)中長期收容所：將本計畫區內公園、學校等公共設施用地規劃為中常期收容所，平常存放救災設施與物資，災害發生時供安置災民使用。

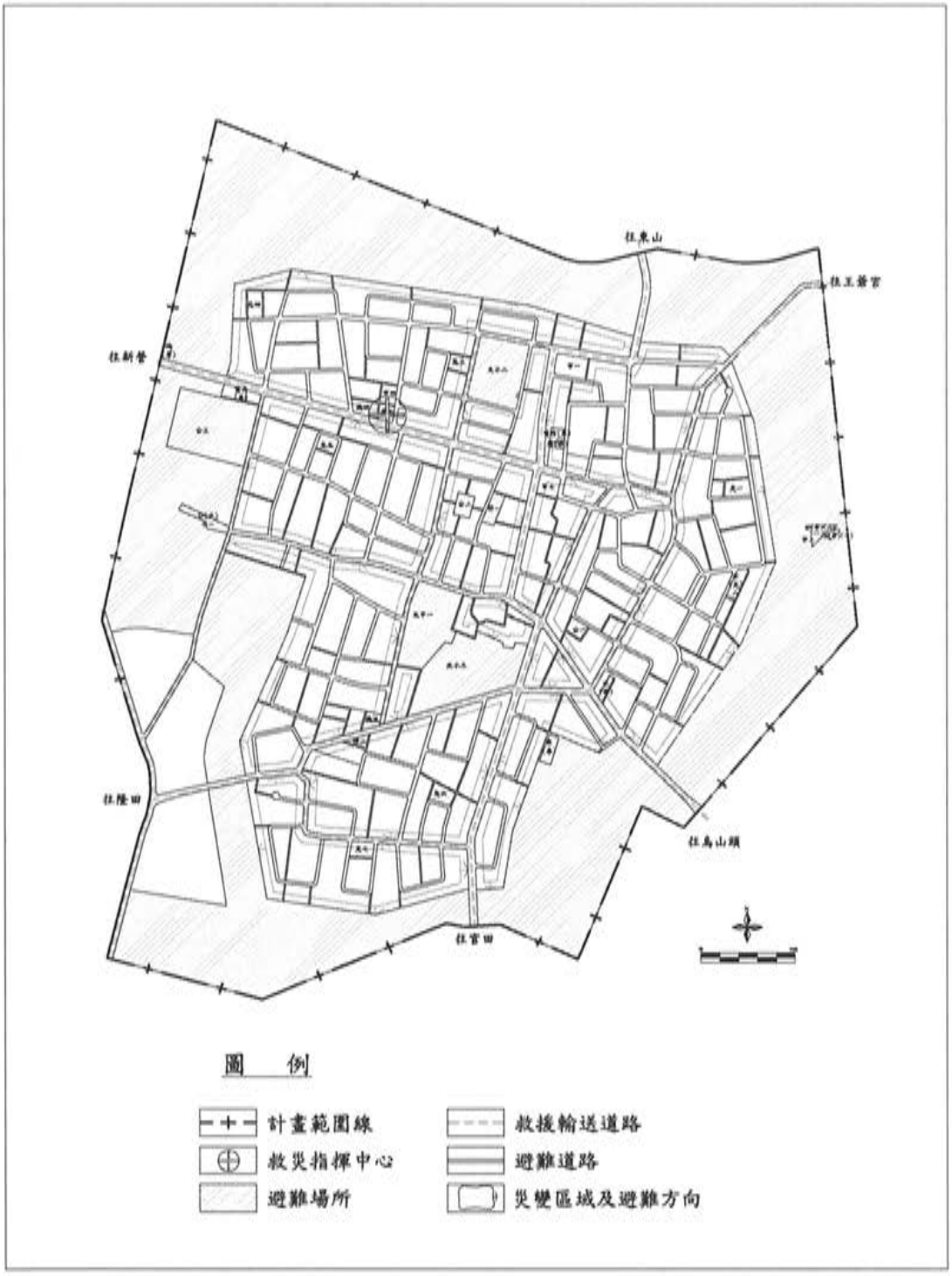
2.避難及救災動線規劃：

(1)救災援送動線：將本計畫區之聯外、主要道路規劃為救災援送動線，其於災害發生時必須保持暢通，作為消防及便利車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。

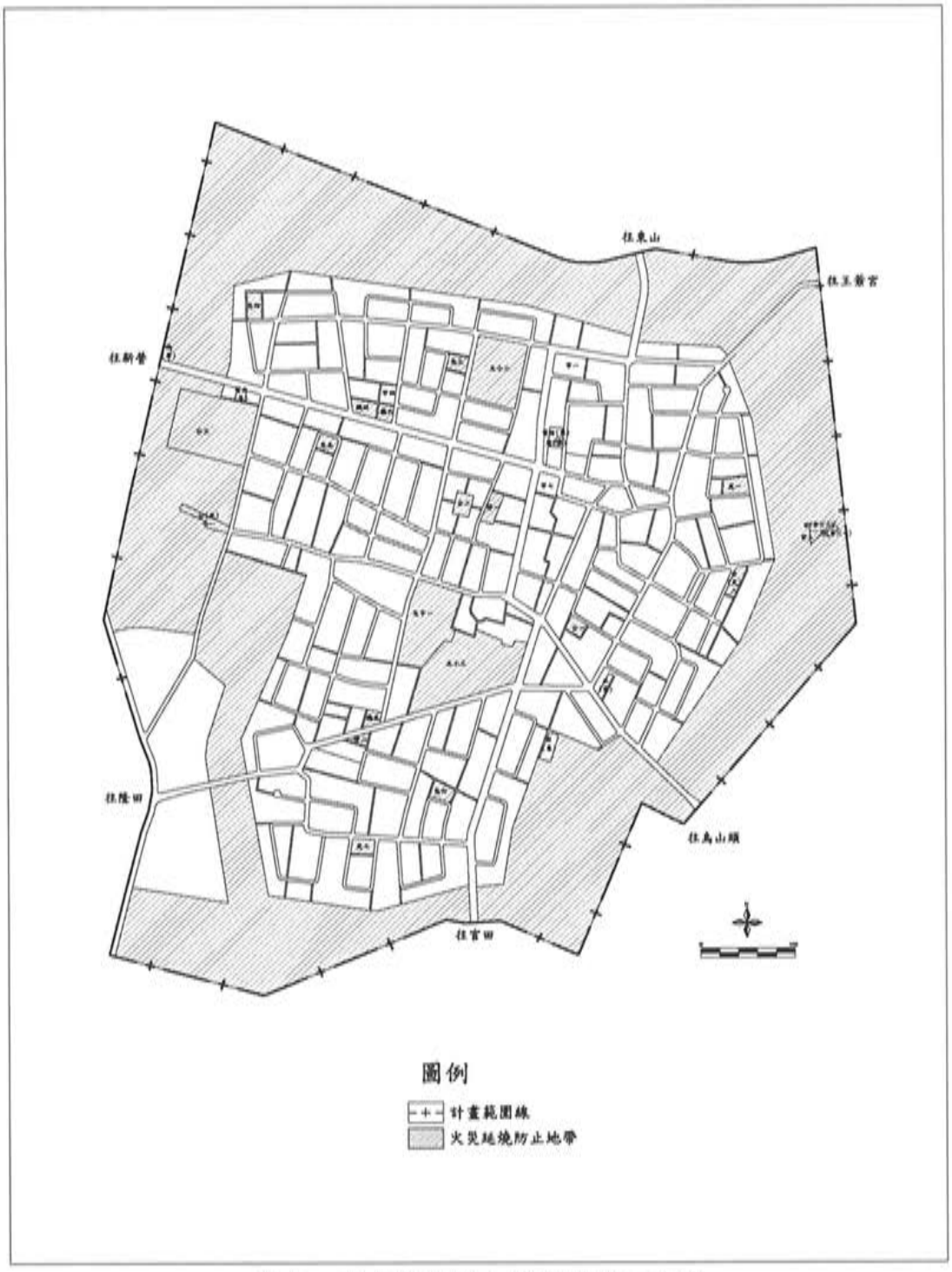
(2)避難逃生動線：指定本計畫區內之次要道路及出入道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難場所、救災據點。

3.火災延燒防止地帶

將區內開放空間列為火災延燒防止地帶(詳圖七)，包括公園、學校、停車場與農業區等地區，當火災發生時，作為火災延燒防止地帶。



圖六　都市防災路線及避難場所規劃示意圖



圖七　火災延燒防止地帶規劃示意圖

第八節　土地使用分區管制要點

(一)本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

(二)住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，惟建蔽率不大於50%時，容積率得調整為不得大於200%。

(三)商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%，惟建蔽率不大於70%時，容積率得調整為不得大於320%。

(四)乙種工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。

(五)市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

(六)機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

(七)學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於150%。

(八)加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。

(九)宗教專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。宗教專用區(一)之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於140%。宗教專用區(二)之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。其法定空地 50%上，下方不得有人工構造物，並應予植栽綠美化且為透水層。

(十)第二種電信專用區得供作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於250%。

(十一)自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於250%。

(十二)電力事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

(十三)建築線退縮規定：

1.於實施區段徵收或市地重劃地區及 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 商業區	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。 二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
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。 二、如有特殊情形者，得由臺南市政府都市設計審議委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施 第二種電信專用區	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 3 公尺。	

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「建築技術規則建築設計施工編」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。 二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
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「建築技術規則建築設計施工編」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。 二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
第二種電信專用區	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 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(十四)停車空間劃設標準

1.於實施區段徵收或市地重劃地區及 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、商業區建築物應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下應設置 1 部停車空間，每增加 150 平方公尺及其零數應設置 1 部停車空間，以此類推。

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 平方公尺者，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施工編第五十九條規定辦理。

4.本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

(十五)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上透水性土地種植花草樹木。

(十六)本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。

第九節　實施進度與經費

本計畫區內公共設施用地，除「公(兒)八」、「綠二」係由原公共設施用地變更回饋及「停三」由農業區變更回饋取得外，其餘地區之未開闢公共設施用地之實施進度與經費分析詳表五。

第十節　公共設施用地多目標使用

為加速公共設施用地取得及鼓勵民間投資興辦公共設施，凡適用多目標使用方案之公共設施用地，皆指定得作多目標使用。

表八　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)實施進度與經費分析表

公共設施種類		面積(公頃)	取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限		經費來源
			徵購	市地重劃或無償提供	獎勵投資	公地撥用	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計		徵購勘測設計	施工	
市場	市一	0.3900	✓		✓		—	—	780	780	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	市三	0.1700	✓		✓		—	—	340	340	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	市四	0.2200	✓		✓		—	—	440	440	臺南市政府	—	—	編列年度預算
公園及公(兒)	公三	3.2600				✓	0	326	3,260	3586	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	公(兒)八	0.2400		✓			0	0	240	240	重劃會	—	—	無償提供
	公(兒)十一	0.2569				✓	0	26	257	283	臺南市政府	—	—	編列年度預算
兒童遊樂場	兒一	0.2800	✓		✓		1,204	28	280	1,512	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	兒三	0.2200	✓		✓		946	22	220	1,188	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	兒四	0.2400	✓		✓		1,032	24	240	1,296	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	兒五	0.1700	✓		✓		731	17	170	918	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	兒六	0.2400	✓		✓		1,032	24	240	1,296	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	兒七	0.1900	✓		✓		817	19	190	1,026	臺南市政府	—	—	編列年度預算
廣場兼停車場	廣(停)	0.0600	✓				258	6	60	324	臺南市政府	—	—	編列年度預算
停車場	停一	0.2600	✓		✓		731	17	170	918	臺南市政府	—	—	編列年度預算

公共設施種類		面積(公頃)	取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限		經費來源
			徵購	市地重劃或無償提供	獎勵投資	公地撥用	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合 計		徵購勘測設計	施工	
	停二	0.0900	✓				196	30	27	253	臺南市政府	—	—	編列年度預算
	停三	0.0607		✓			0	20	18	38	臺南市政府	—	—	無償提供
綠地	綠二	0.0255		✓			0	3	17	20	臺南市政府	—	—	無償提供
道路		12.2030	✓	✓			52,473	—	12,203	65,896	臺南市政府	—	—	編列年度預算

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附件一　變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)協議書

正本

「變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)案」(變更內容明細表原編號第七、八案)

變更農業區為宗教專用區(一)、宗教專用區(二)及停車場用地

協議書

甲方：臺　南　市　政　府

乙方：福　德　宮

中　華　民　國　1　0　4　年　9　月

協　議　書

立協議書人　臺南市政府（以下簡稱甲方）、福德宮（以下簡稱乙方），茲經雙方同意簽訂「『變更六甲都市計畫（第四次通盤檢討）案』(變更內容明細表原編號第七、八案)-變更農業區為宗教專用區(一)、宗教專用區(二)及停車場用地協議書」，協議條款如下：

第一條　協議書簽訂之依據及目的：

本協議書係乙方為辦理「『變更六甲都市計畫（第四次通盤檢討）案』(變更內容明細表原編號第七、八案)-變更農業區為宗教專用區(一)、宗教專用區(二)及停車場用地」協議書，依據101年4月10日內政部都市計畫委員會第777次會決議、101年8月7日內政部都市計畫委員會第785次會決議與甲方簽定，達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。

第二條　變更範圍：

變更範圍包括臺南市六甲區六甲段1193、999等2筆土地，面積共計1992平方公尺（詳附件一土地清冊、附件二地籍圖及附件三土地登記簿謄本）。

第三條 代金繳納方式及期限

一、 甲方同意宗教專用區（一）採代金繳納方式辦理回饋，乙方應依自願提供作為公共設施之土地面積（依變更後土地總面積460平方公尺之30%)乘以變更後當期土地公告現值加40%折算代金方式抵繳，經核算應繳納代金初步推估計新台幣231,840元整(詳後附件四代金計算表)。

二、 前款乙方應自願繳納之代金，應於都市計畫發布實施後2年內完成捐贈，如未於期限內完成捐贈，應於下次通盤檢討時，予以恢復原計畫，乙方不得異議。

第四條　公共設施用地捐贈：

一、 乙方應於都市計畫發布實施後2年內，辦理移轉「『變更六甲都市計畫（第四次通盤檢討）案』(變更內容明細表原編號第八案)-變更農業區為宗教專用區(二)及停車場用地」劃設之公共設施用地（停車場用地）土地所有權登記予甲方，面積607平方公尺(佔申請變更面積40%，實際面積應以核定圖實地分割測量為準）（詳附件五土地使用計畫圖），乙方並應完成及擔保下列事項：（一）捐贈之公共設施用地地上地下無管線、土地改良物、設施物及其他占用情形。（二）已終止或解除現存於該用地範圍之租賃契約、使用借貸契約，無第三人得對該用地主張合法權益且無產權糾紛。（三）已消滅現存於該用地範圍之限定物權或他項權利，並塗銷相關限制登記，無欠稅及設定他項權利等負擔。

二、 乙方應無償捐贈之公共設施用地，由乙方依101年4月10日內政部都市計畫委員會第777次會審議通過之計畫圖申請辦理地籍分割後完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。

第五條　違反都市計畫內容及協議書相關規定：

一、 乙方未能依發布實施之都市計畫內容及協議書規定辦理者，由甲方依法定程序檢討變更恢復為原使用分區，乙方不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地，已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。

二、 乙方如有違反或未履行本協議書約定條款，甲方得依行政程序法第148條第1項規定以本協議書為執行名義，逕送強制執行。

第六條　土地協議後之移轉承接

乙方於本協議書生效之日起，若因故擬將變更標的移轉予第三者時，對於乙方簽立本協議書等情事，乙方對第三者負有誠實告知之義務，如未告知或為虛偽不實陳述，由乙方自負法律責任；如致甲方受有損害，亦應負損害賠償責任。

第七條　協議書之附件：

本協議書之附件為本協議之一部分，與本協議書具同等效力

一、 附件一：土地清冊。
二、 附件二：地籍圖。
三、 附件三：土地登記簿謄本。
四、 附件四：代金計算表
五、 附件五：土地使用計畫圖。
六、 附件六：變更內容明細表。

第八條　協議書份數：

協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本陸份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本參份，以為憑證。

第九條　管轄法院

依本協議書所發生之糾紛或訴訟，依行政訴訟法第 15 條規定以不動產所在地之行政法院為第一審管轄法院。

立協議書人：

[redacted]

中 華 民 國 104 年 9 月 22 日

附件一　土地清冊

編號	地段	地號	面積		使用分區	公告現值（元/㎡）	所有權人	持分比例
			謄本面積（㎡）	使用面積（㎡）				
1	六甲	999	1,532	1,532	農業區	1,200	福德宮	1/1
2	六甲	1193	460	460	農業區	1,200	福德宮	1/1
總計			1,992	1,992	--	--	--	

附件二　地籍圖

臺南市六甲區地籍圖查詢資料

查詢者姓名：莊武雄

比例尺：1/1200

查驗碼：104RC004343P1C1CCC6EA2640D9B4BCC2965B02F9D7

臺南市六甲區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國104年05月07日09時24分　查詢號：104RC004343

土地坐落：臺南市六甲區[illegible]段[illegible]地號共1筆

北

列印人員：莊武雄

比例尺：1/1200

查詢碼：104RC004343F1C1CCC6EA2610D9B4BCC29E5B02F9D7

謄本專用章

附件三、土地登記簿謄本

土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

六甲區六甲段 0999-0000地號

列印日期：民國124年08月11日 11時29分　　頁次：1

鹽水地政事務所　主任　[illegible]　　本案係依照分消費資規定授權承辦人員核發
[illegible]第037388號　　[illegible]人員：
[illegible]機關：臺南市鹽水地政事務所　　[illegible]機關：臺南市鹽水地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

[redacted]

臺南市鹽水地政事務所

土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

六甲區六甲段 1193-0000地號

臺南市鹽水地政事務所

附件四、代金計算表

變更案	地號	變更土地面積 (M^2)	變更土地面積 (M^2)*30% (A)	104年公告現值 (B) (新臺幣)	104年公告現值加4成(C) (新臺幣)	應回饋代金 (D=A*C) (新臺幣)
原編號七案農業區變更為宗教專用區(一)	1193	460	138	1,200	1,680	231,840

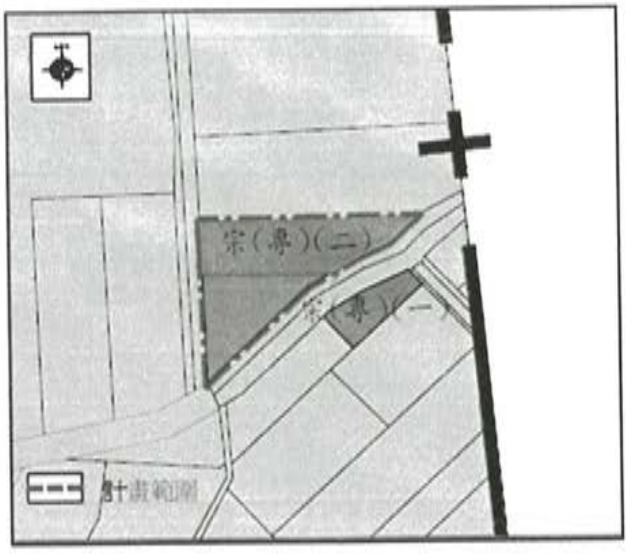
附件五 土地使用計畫圖

「『變更六甲都市計畫（第四次通盤檢討）案』
(原編號七、八案)-變更農業區為宗教專用區(一)」

項目		面積(平方公尺)	比例(%)
土地使用分區	宗教專用區(一)	460	100

「『變更六甲都市計畫（第四次通盤檢討）案』
(原編號七、八案)-變更農業區為宗教專用區(二)及停車場用地」

項目		面積(平方公尺)	比例(%)
土地使用分區	宗教專用區(二)	925	60
公共設施用地	停車場用地	607	40
合計		1532	100

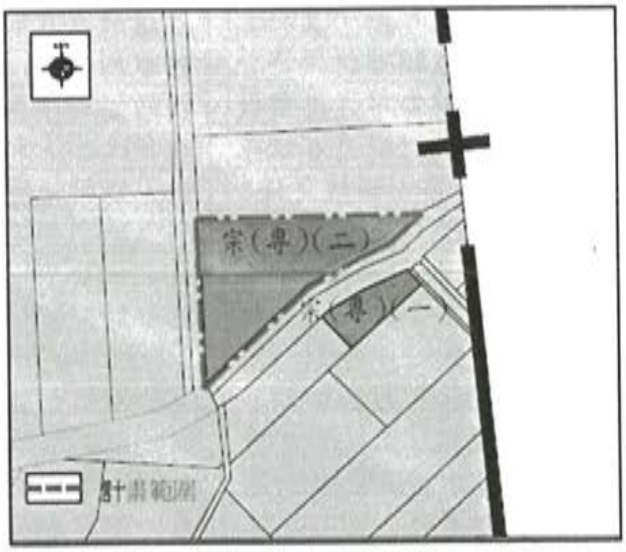


附圖　土地使用分區示意圖

附件六 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註
		原計畫（面積）	新計畫（面積）			
七	公八東側農業區	農業區（0.0460公頃）	宗教專用區（一）（0.0460公頃）	1.基地現況為寺廟（福德宮）及其廣場使用，該寺廟屬90年3月31前既有違規寺廟，且於93年已完成補登記，符合「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」註1第七條規定條件，故予以變更為宗教專用區。 2.為符合全縣一致性標準及變更公平原則，基地之開發強度與回饋條件，應依「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定內容辦理。	1.變更範圍為六甲段1193地號土地，面積460m 2。 2.建蔽率為50%、容積率為140%，並自願捐贈變更後土地總面積30%之公共設施用地，以折抵變更後當期土地公告現值加四成之代金予市府，並應於計畫發布實施後2年內完成捐贈，如未於期限內完成捐贈，應於下次通盤檢討時，予以恢復原計畫，申請者不得異議。 3.現有建築設施物及圍牆設置，不符法定退縮及建築強度規定部分，土地所有權人業已於都市計畫發布實施前拆除及改善，並經本府於104年5月19日辦理會勘確認拆除完畢(如附件)。	註1：因應縣市合併，臺南市都委會第8次會決議將原臺南縣與原台南市各自訂定之都市計畫宗教專用區變更審議原則統一訂定為「台南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，以作為未來執行之依據，惟本案為縣市合併前提案，故仍適用原臺南縣之審議原則。
八	公八東側農業區	農業區（0.1532公頃）	宗教專用區（二）（0.0925公頃） 停車場用地（0.0607）	1.基地現況為福德宮之廣場使用，該範圍土地業已擬具興辦事業計畫經台南縣政府98年12月1日府民宗字第0980286629號函予以備查，並符「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」註1相關規定，故予以變更為宗教	1.建蔽率為40%、容積率為120%，並自願捐贈變更後土地總面積40%之停車場用地（如附圖）。 2.並應於計畫發布實施後2年內完成捐贈，如未於期限內完成捐贈，應予以恢復原計畫，申請者不得	

				專用區。 2.為符合全縣一致性標準及變更公平原則，基地之開發強度與回饋條件，應依「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定內容辦理。	異議。	



附圖　土地使用分區示意圖

附件

「變更六甲都市計畫（第四次通盤檢討）(變更內容明細表原編號第七案)-變更農業區為宗教專用區(一)」案拆除及改善作業會勘紀錄

一、時間：104 年 5 月 19 日（星期二）上午 10 時

二、地點：現地（臺南市六甲區甲東里裕農街 100 巷 10 號）

三、會勘人員：詳簽到簿

四、結論：經現勘結果，現有建築設施物及圍牆設置不符法定退縮及建築強度規定部分業已拆除完畢(詳附件)。

附件一

面積計算表

配置圖 S:1/500

面積計算表

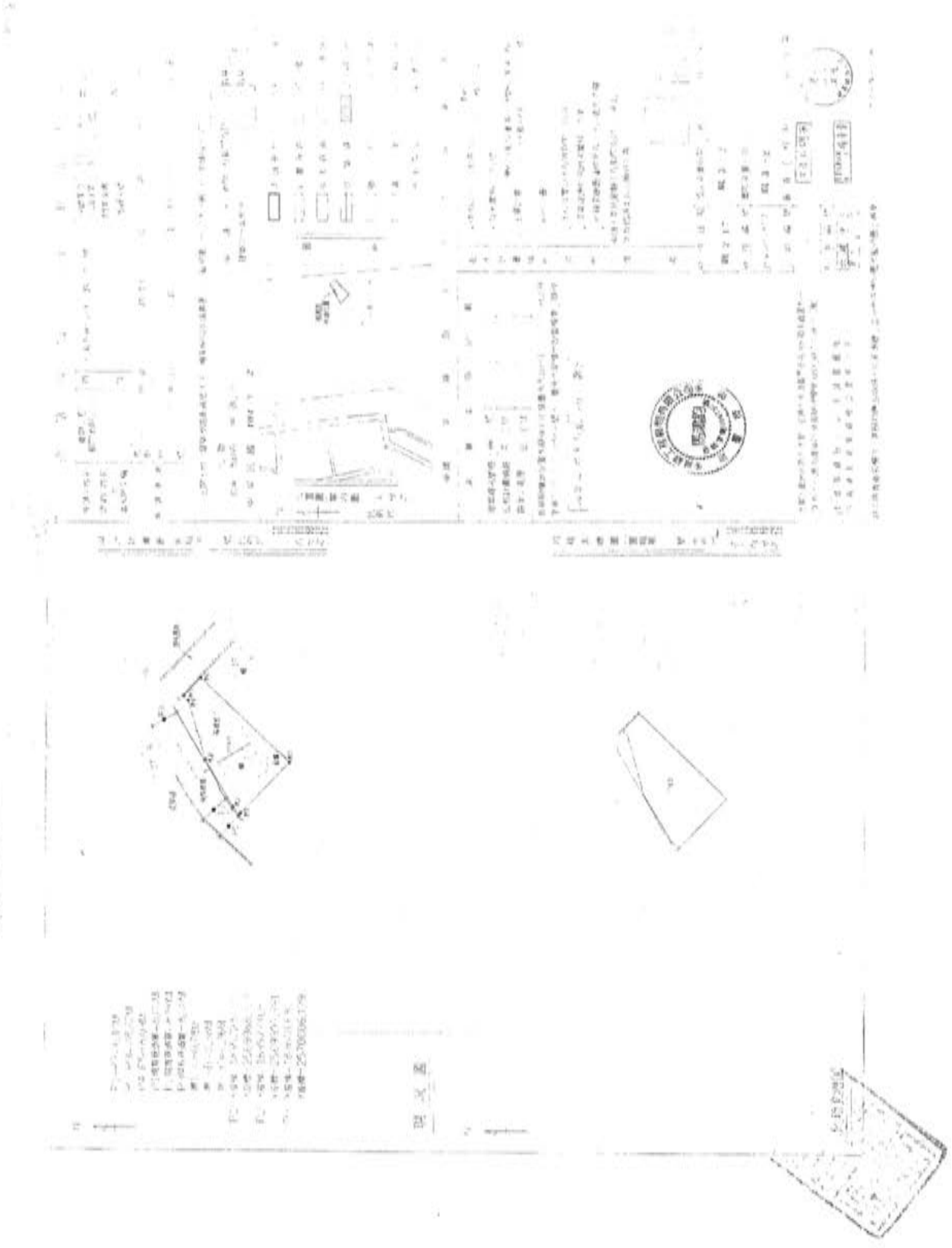
申請人	張瀞宮	
土地座落	嘉南市六甲區六甲段1193地號	
基地面積	460.0㎡	
壹層面積	鋼筋混凝土造　寺廟 [A]: 8.33*13.05=108.71㎡ 無線鋼鐵造　涼棚 [B]: 9.50*7.70=73.15㎡ 鋼筋混凝土造　金磚 [C]: (2.4*2.08)-(0.6*1.04*1/2*4)=3.74㎡	小計: 185.60㎡
樓地板面積合計	185.60㎡	
建築面積	最大投影面積=(壹層面積)185.60㎡	
建蔽率	185.60/460.0=40.35/100 ≥ 60/100 (區)	
法定空地面積	460.0*0.4=184.0㎡	
容積率檢討	185.60/460.0=40.35/100 ≥ 200/100 (區) OK!	

附件二

建築線指示圖

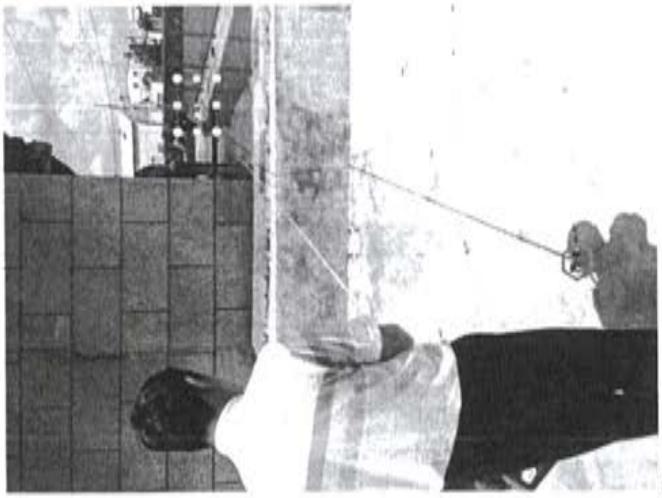
附件二

建築線指示圖



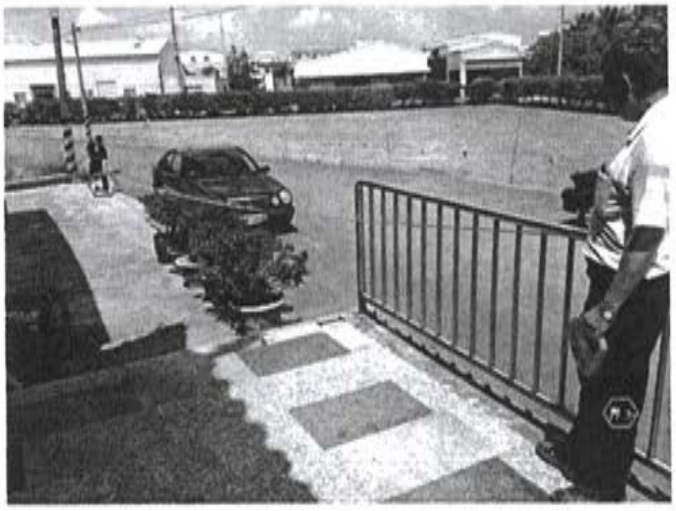
附件三

照片 1



界 4

照片 2



照片 3

「變更六甲都市計畫（第四次通盤檢討）(變更內容明細表原編號第七案)-變更農業區為宗教專用區(一)」案拆除及改善作業現勘

簽到簿

一、 時間：104 年 5 月 19 日（星期二）上午 10 時

二、 地點：臺南市六甲區公所前

三、 主持人：邱股長淑華

四、 出席人員

單位	職稱	簽名
臺南市六甲區公所	課員	
福德宮	主委	
臺南市政府都市發展局	幫工程司	

附件二　「變更六甲都市計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表原編號第七案)-變更農業區為宗教專用區(一)」案拆除及改善作業會勘紀錄

副 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府都市發展局　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：陳祖耀
電話：06-6331248
傳真：06-6325430
電子信箱：ai0124@mail.tainan.gov.tw

受文者：本局都市規劃科
發文日期：中華民國104年5月26日
發文字號：南市都規字第1040504952號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會勘紀錄

主旨：檢送104年5月19日「『變更六甲都市計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表原編號第七案）-變更農業區為宗教專用區（一）』案拆除及改善作業現勘」會勘紀錄1份，請查照。

正本：福德宮(管理人：陳德福)、臺南市六甲區公所
副本：本局都市規劃科

局長 吳欣修

本案依分層負責規定授權科長決行

「變更六甲都市計畫（第四次通盤檢討）(變更內容明細表原編號第七案)-變更農業區為宗教專用區(一)」案拆除及改善作業會勘紀錄

一、時間：104 年 5 月 19 日（星期二）上午 10 時

二、地點：現地（臺南市六甲區甲東里裕農街 100 巷 10 號）

三、會勘人員：詳簽到簿

四、結論：經現勘結果，現有建築設施物及圍牆設置不符法定退縮及建築強度規定部分業已拆除完畢(詳附件)。

附件一

面積計算表

配置圖 S:1/500

面積計算表

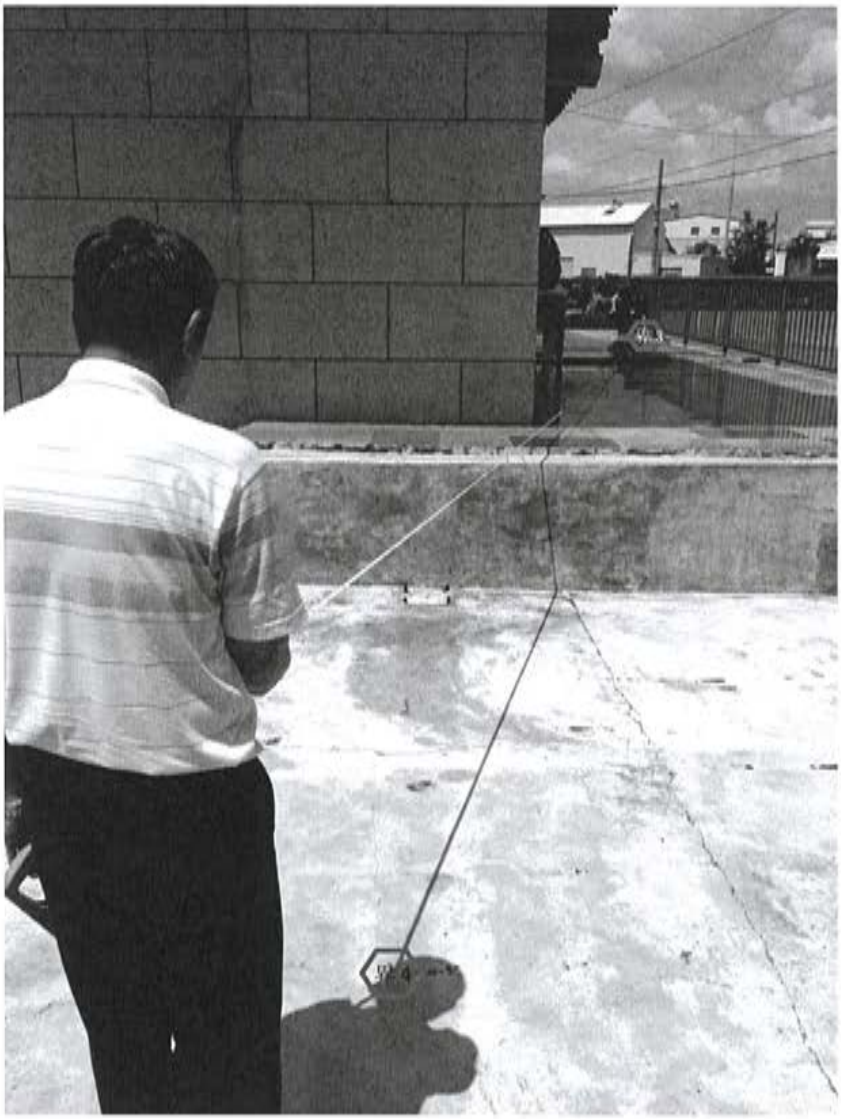
申請人	福德宮	
土地座落	農南市六甲區六甲段1193地號	
基地面積	460.0㎡	
壹層面積	鋼筋混凝土造 寺廟 [A]: 8.33*13.05=108.71㎡ 無牆鋼鐵造 涼棚 [B]: 9.50*7.70=73.15㎡ 鋼筋混凝土造 金礦 [C]: (2.4*2.08)-(0.6*1.04*1/2*4)=3.74㎡	小計: 185.60㎡
總地板面積合計	185.60㎡	
建築面積	最大投影面積=(壹層面積)185.60㎡	
建蔽率	185.60/460.0=40.35/100 > 60/100 ㎡ (區)	
法定空地面積	460.0*0.4=184.0㎡	
容積率檢討	185.60/460.0=40.35/100 > 200/100 ㎡ OK!	

附件二

建築線指示圖

附件三

照片 1



照片 2

照片 3

「變更六甲都市計畫（第四次通盤檢討）(變更內容明細表原編號第七案)-變更農業區為宗教專用區(一)」案拆除及改善作業現勘

簽到簿

一、 時間：104 年 5 月 19 日（星期二）上午 10 時

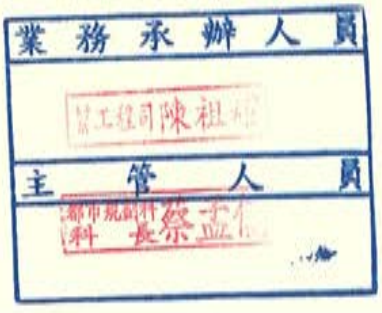
二、 地點：臺南市六甲區公所前

三、 主持人：邱股長淑華

四、 出席人員

單位	職稱	簽名
臺南市六甲區公所	課員	
福德宮	主委	
臺南市政府都市發展局	幫工程司	

梁豐裕
都市計畫技師


業務承辦人員
主管人員