

第三十七案：「擬定新市都市計畫（附帶條件農業區）細部計畫」案

說明：一、本案計畫範圍位於新市都市計畫七-1 號道路以南，七-4 號道路以東（高速鐵路兩側），計畫面積 12.7175 公頃。本細部計畫擬定範圍自 65 年擬定新市都市計畫中劃設為農業區，74 年第一次通盤檢討時因住宅區使用率僅 65.7%，尚不需變更計畫區內用地為可建築用地；92 年第二次通盤檢討，因人口增加住宅區使用率達 90%，為配合都市實際發展需求，將本計畫區變更為住宅區，然因未在二年內另行擬定細部計畫，因此於 106 年第三次通盤檢討先變更回原分區，待附帶條件完成，再予核定為住宅區。在新市區生活機能發展完備之前提下，及配合交通節點以及南科的發展契機，未來可望衍生更多潛在的居住人口，故為落實主要計畫之規定，辦理擬定細部計畫，並以區段徵收方式開發。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條及 22 條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 107 年 8 月 2 日起 30 天於新市區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 107 年 8 月 23 日下午 4 時新市區公所舉辦公開說明會。。

六、公民或團體所提意見：共 8 件，詳如人民陳情意見綜理表

決議：建議除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳【附錄】）通過：

一、有關土地使用配置方案，考量現行排水系統、地勢走向、公展方案

滯洪池配置恐影響高鐵橋墩基礎、水利局建議滯洪池用地宜以大面積劃設以利留設排水設施及參酌人陳意見、現況建物分布情形等，同意修正方案(詳如圖 1，表 1)。

二、本案經本會審決通過後，因擬定內容與原公開展覽內容不一致者，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由市府逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

三、有關本案開發方式為區段徵收：

(一) 請依區段徵收實施辦法第 4 條、第 5 條及第 5-1 條規定繕製可行性評估報告等，並向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性等。

(二) 本案如經委員會審議通過後應依土地徵收條例第 4 點規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項暨第 2 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由市府逕予核定後發布實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長開發期程。

四、計畫書內容除涉及實質內容變更者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位另予覈實校正。

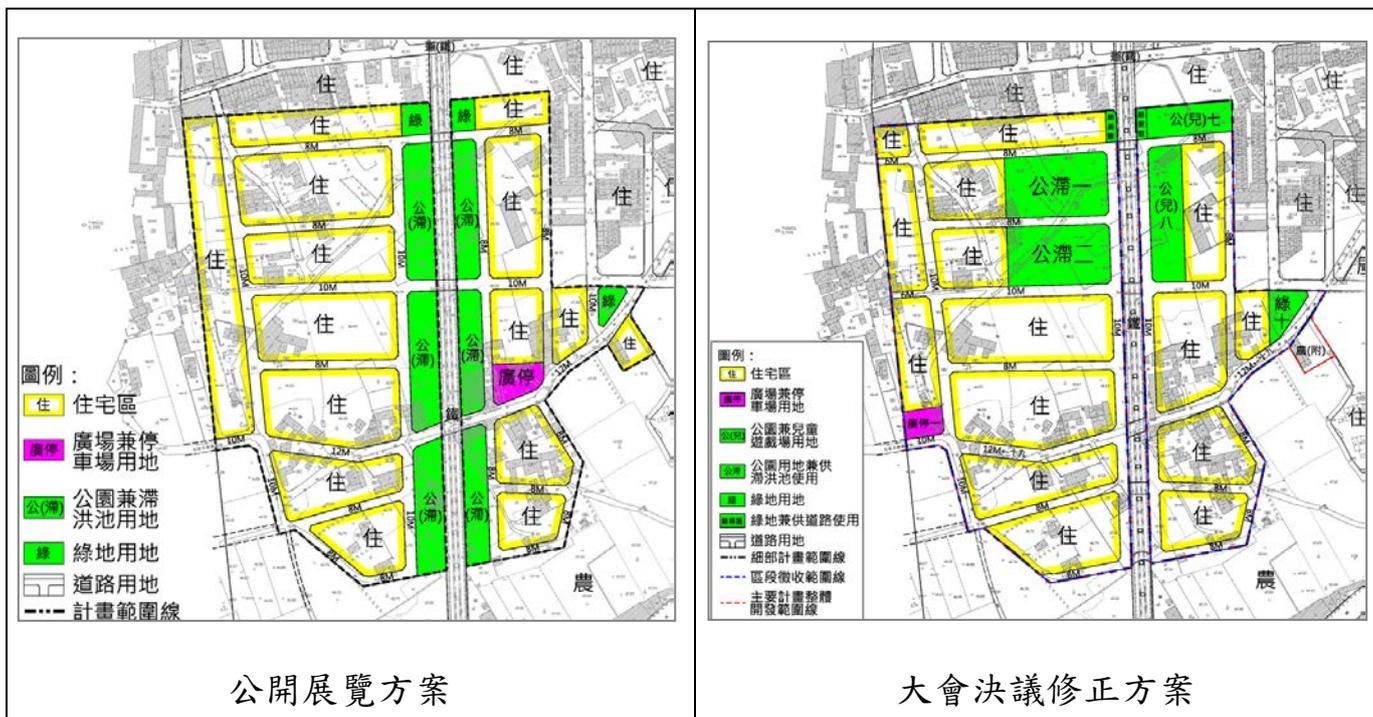


圖 1 土地使用配置示意圖

土地使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
住宅區	77,153.57	60.67
綠地用地	2,047.72	1.61
公園兼滯洪池用地	17,916.75	14.09
廣場兼停車場用地	1,384.88	1.09
道路用地	28,672.08	22.54
合計	127,175.00	100.00

公開展覽方案

土地使用分區		面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
區段徵收範圍	住宅區	76,280.36	<b>60.52</b>
	綠地用地	1,146.95	0.91
	公園兼滯洪池用地	10871.08	8.63
	公園兼兒童遊戲場用地	6310.42	5.01
	綠地兼供道路使用	582.44	0.46
	廣場兼停車場用地	938.1	0.74
	道路用地	29,905.26	23.73
	小計	49,754.25	<b>39.48</b>
小計	126,034.60	<b>100</b>	
農業區(附)	1,140.40	-	
合計	127,175.00	-	

大會決議修正方案

表 1 土地使用面積表

## 【附錄】專案小組初步建議意見

### (一) 整體規劃部分

#### 1. 土地使用配置方案

- (1) 依據新市都市計畫第三次通盤檢討案中規定本計畫區附帶條件以區段徵收方式開發，考量人陳1陳情地主參與區段徵收意願及陳情位置位於計畫區邊界，其西側、南側均臨農業區，本次細部計畫建議依分期分區發展精神及區段徵收範圍完整性，東南側以12米計畫道路為界，先行規劃12米計畫道路以北之細部計畫。
- (2) 土地使用配置方案，考量計畫區現行排水系統、地勢走向、公展方案滯洪池配置恐影響高鐵橋墩基礎、水利局建議滯洪池用地宜以大面積劃設以利留設排水設施，及修正方案已大部分參酌與會機關及人陳意見修正等，原則同意修正方案之規劃方向(詳附圖、附表)。惟請再參酌現況建物分布情形，以計畫區北側公滯用地及綠帶調配之，修正方案逕提大會確認。
- (3) 依據「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」本案免提送出流管制規劃書，為提高排水規劃可行性，滯洪池方案之剖面圖及「公(滯)用地」最大雨水收納量計算等供水利、地政機關檢閱。
- (4) 高鐵橋下道路開闢是否納入事業財務計畫，建議於區段徵收及工程設計階段視財務情形進行規劃設計，不納入計畫書中載明，以保留執行彈性。

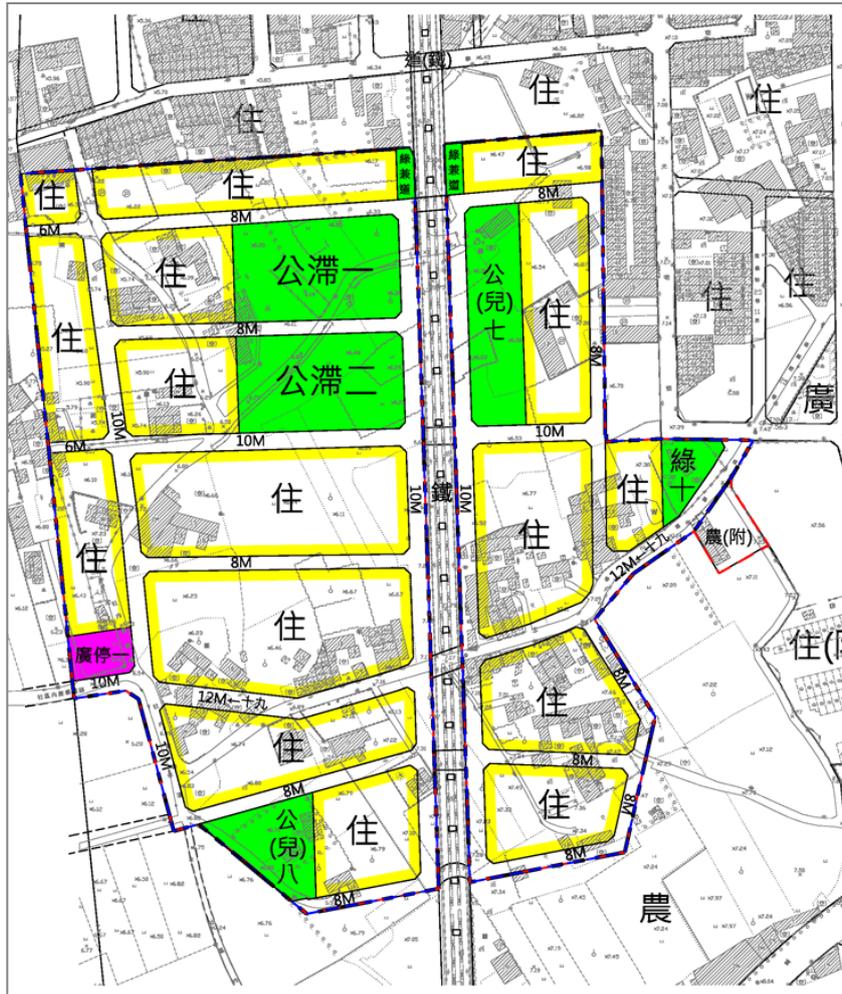
#### 2. 區段徵收可行性

- (1) 依區段徵收實施辦法第26條，抵價地分配作業要點由直轄市或縣(市)主管機關會商需用土地人訂定之。本計畫區西側邊界涉及計畫區外現有房舍出入使用，請綜合考量配地可行性及計畫道路公益性進行模擬分配，並請地政局協助檢視；合法建物保留則依現行相關規定辦理。
- (2) 本案問卷回收率僅五成，願意參與區徵開發地主僅四成，地主意願部分請持續進行溝通。
- (3) 有關公益性及必要性部分為地政司審議區段徵收案件之重點，請於計畫書加強論述。

(4) 考量都市計畫階段合法房屋認定及調查分析為概估性質，與區段徵收作業中之合法建物認定不盡相同，為避免計畫書中「合法建物」、「既成建物」等用詞造成民眾誤解衍生爭議，本案計畫書內說明圖說中用詞改為「現有建物分布」，加以明確說明圖面僅呈現調查資料，後續辦理區徵作業時仍依區徵相關法規認定合法建物。

(二) 土地使用分區管制要點：詳附表一

(三) 人民陳情意見綜理表：詳附表二



附圖 專案小組初步修正方案示意圖

土地使用分區		面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
住宅區		76,282.74	<b>60.53</b>
公共設施用地	綠地用地	1,121.74	0.89
	公園兼滯洪用地	10871.08	8.63
	公園兼兒童遊戲場用地	6333.24	5.03
	綠地兼供道路使用	582.44	0.46
	廣場兼停車場用地	938.10	0.74
	道路用地	29,905.26	23.73
	小計	48,099.18	<b>39.47</b>
農業區(附)		1,140.40	-
合計		127,175.00	-

附表 專案小組初步修正方案面積表

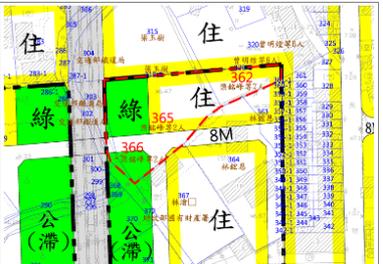
附表一 土地使用分區管制要點

草案條文內容	專案小組初步建議意見																				
	修正條文	說明																			
第一點、本要點依「都市計畫法」第二十二條及「都市計畫法臺南市施行細則」第十二條規定訂定之。	照案通過																				
第二點、本計畫區內住宅區與各項公共設施用地建蔽率與容積率管制如表7-1 <table border="1" data-bbox="286 427 891 737" style="margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td colspan="2">如建蔽率未大於50%時，則容積率不得大於200%</td> </tr> <tr> <td>公園兼滯洪池用地</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">廣場兼停車場用地</td> <td>平面</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>立體</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20</td> <td>320</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	180	如建蔽率未大於50%時，則容積率不得大於200%		公園兼滯洪池用地	15	45	廣場兼停車場用地	平面	10	立體	80		20	320	照案通過	
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																			
住宅區	60	180																			
	如建蔽率未大於50%時，則容積率不得大於200%																				
公園兼滯洪池用地	15	45																			
廣場兼停車場用地	平面	10																			
	立體	80																			
	20	320																			
第三點、住宅區之建築物及土地使用依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。	照案通過																				
第四點、退縮建築規定 <table border="1" data-bbox="183 900 999 1334" style="margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td>一 退縮建築之空地應植栽綠化，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。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，如設置圍牆者，圍牆要自道路境界線至少退縮3公尺。</td> <td>一 退縮建築之空地應植栽綠化，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。 三 如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。</td> </tr> </tbody> </table>	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，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。	公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如設置圍牆者，圍牆要自道路境界線至少退縮3公尺。	一 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。 三 如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。	第四點、退縮建築規定 <table border="1" data-bbox="1039 895 1863 1331" style="margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自<u>計畫</u>道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td>一 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二 如屬角地，面臨<u>計畫</u>道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自<u>計畫</u>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。</td> <td>一 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二 如屬角地，面臨<u>計畫</u>道路部分均應退縮建築。 三 如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自 <u>計畫</u> 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，但得計入法定空地。 二 如屬角地，面臨 <u>計畫</u> 道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自 <u>計畫</u> 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。	一 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二 如屬角地，面臨 <u>計畫</u> 道路部分均應退縮建築。 三 如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。	修正通過：避免執行疑義，修正文辭。	
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，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。																			
公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如設置圍牆者，圍牆要自道路境界線至少退縮3公尺。	一 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。 三 如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。																			
分區及用地別	退縮建築規定	備註																			
住宅區	自 <u>計畫</u> 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，但得計入法定空地。 二 如屬角地，面臨 <u>計畫</u> 道路部分均應退縮建築。																			
公共設施用地	自 <u>計畫</u> 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。	一 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二 如屬角地，面臨 <u>計畫</u> 道路部分均應退縮建築。 三 如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。																			
第五點、住宅區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。	照案通過																				

草案條文內容	專案小組初步建議意見	
第六點、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	照案通過	
第七點、建築基地面積達300平方公尺以上者應於建築物興建時，依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條規定設置防洪或雨水貯留設施。	照案通過	
第八點、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。	<a href="#">刪除</a>	<a href="#">本計畫區開發後為一般住宅區，依循「新市都市計畫」原有規定，不另訂都市設計準則。</a>
第九點、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	照案通過	

附表二 人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	<p>洪○輝 （非土地所有權人，土地所有權人為：洪陳○雪）富強段 514 地號</p>	<p>514 土地不在徵收密集區段，所以我不參加區段徵收，我就是維持現狀不參加徵收。</p> 	<p>希望維持農業使用。</p>	<p><b>同意採納</b> <b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>依新市都市計畫第三次通盤檢討案中規定本計畫區附帶條件以區段徵收方式開發，考量本案陳情地主參與區段徵收意願及陳情位置位於計畫區邊界，其西側、南側均臨農業區，本次細部計畫建議依分期分區發展精神及區段徵收範圍完整性，東南側以 12 米計畫道路為界，先行規劃 12 米計畫道路以北之細部計畫。</li> <li>未擬定細部計畫地區（部分富強段 513、514、497-2 地號），於下次主要計畫通盤檢討時考量檢討恢復為原分區。</li> </ol>
2	<p>陳○得 社內段 339-2、346-7 地號 （重測後為南社內段 302、311 地號）</p>	<p>都市計畫線內有徵收，線外無徵收，又沒有開闢道路沿線旁農地、住戶均無法通行、成為廢地一樣。</p> 	<p>在沿線旁，開闢道路，或東線計畫道路，往西通到計畫線，就可改善問題，請接受此建議，才是便民非害民。</p>	<p><b>酌予採納</b> <b>理由：</b> 陳情位置部分土地位於西側計畫範圍外非都市土地，並有現況道路通行，建議本案規劃 10M 計畫道路往西延伸，新增 6M 計畫道路以供出入通行。</p>
3	<p>鄭○義 （非土地所有權人，土地所有權人共計 3 位，鄭○勝、鄭○木、鄭○</p>	<p>房屋位於在都市計畫書裡的廣停內，是否能不拆屋建停車場，就保留原地原屋。</p>	<p>都市計畫是對方向，能保留原屋，用農地建廣停。</p>	<p><b>酌予採納。</b> <b>理由：</b> 查本案陳情之富強段 460 地號，部分建物屬領有使用執照之合法建物（(74)南建局使字第 3363 號），酌予調整土地使用配置，以維護土</p>

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	欽) 富強段 459、 460、461 地號			地所有權人權益。
3-1	107.9.10 補充	從我們年輕打拼到現在的房子，即將被臺南市政府土地徵收了，我們都到了享受退休生活，也都當阿公阿嬤的年紀，陪孫子玩樂，但到了台南市政府徵收土地發函，往後的日子煩惱沒家住，上了年紀，賺的錢也不多了，又要去外面買房子，又要過從頭開始的日子，又為了房貸而困擾。	都市計畫是對的方向，希望能拜託臺南市政府保留原本的房子，把紅色框框裡面的公園滯洪池用地拿掉，8M道路往高鐵便橋下，希望政府能聽見我們老百姓的心聲，當收到徵收單的我們，每日茶不思飯不想，整天都不愉快，煩惱往後的日子怎過下去。	
3-2	107.9.12 補充			
4	梁○峰 富強段 362、 365、366 地號	<p>1.本案土地使用配置示意圖之東邊界，南邊界，都有規劃道路，為何北邊界、西邊界沒有規劃道路。</p> <p>2.銘傳街西向連通重劃區之因私人土地影響，重劃區無法與舊新市市區域連通。</p> <p>3.為何有三條東西向的道路沒有連通，這幾個丁字口以後會成為交通瓶頸。</p> 	<p>1.希望在北邊界和西邊界都設立道路。將最北8M道路向北平移到邊界，西邊界之道路也可以平移。</p> <p>2.希望市府可以跟地主商量價購或以重劃區土地更換。</p> <p>3.東西道路全部連通，此後交通可以更順暢。</p>	<p><b>未便採納</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>1.計畫範圍北側邊界存有現況建物，為減少拆遷同時考量公共設施規劃原則及配地可行性調整方案；另交通系統部分業考量與計畫區外聯通及公設規劃原則進行調整。</p> <p>2.計畫範圍西側邊界，併入陳2、人陳5處理，依原規劃道路系統向西延伸。</p> <p><b>二、建議事項2，非屬主要計畫規定另擬細部計畫範疇，未便採納。</b></p>
5	王○雄 王○文 王○娟 富強段 196、197 地號	本人持有社內段土地未納入本次重劃，因此重劃後該段土地將沒有對外道路，影響甚鉅如無適當規劃本人不參與此次重劃。	將規劃之道路西移至社內段與富強段之間，使可以解決問題。	<p><b>酌予採納</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>陳情位置部分土地位於西側計畫範圍外非都市土地，並有現況道路通行，建議本案規劃8M計畫道路向西延伸，新</p>

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				增 6M 計畫道路以供出入通行。
6	林議員慶鎮 (第 2 屆第 8 次定期大會 107 年 8 月 28 日市政總質詢)	新市附帶條件農業區應劃設商業區，請調整並重新擬訂草案。	同左。	<p>涉及主要計畫變更，建議納下次主要計畫通盤檢討。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫區於 92 年新市都市計畫第二次通盤檢討時變更為「住宅區(附)」，附帶條件規定應於通盤檢討發布實施起 2 年內另行擬定細部計畫，否則於下次通盤檢討時變更為原分區；於 106 年第三次通盤檢討時，由「住宅區(附)」變更為「農業區(附)」變更理由為(1)考量原「住(附)」之附帶條件尚未完成，易混淆其土地使用定位，故將住(附)變更為農(附)，待其附帶條件完成後，再予核定，以茲明確。(2)經檢討後，配合新市區未來發展，仍具住宅區供給之需求，故調整現行附帶條件之規定。</li> <li>2.依營建署 108 年 5 月 29 日營授辦字第 1080040015 號函說明，本案規劃原意為變更為住宅區，回饋條件係以住宅區作為計算標準，若經檢討需變更為其他分區，因涉回饋內容調整，</li> </ol>

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				<p>應循都市計畫法定程序辦理檢討變更，提經各級都市計畫委員會審議，以資適法。故建議未來如有商業區使用需求，納入下次主要計畫通盤檢討，以資適法。</p> <p><b>補充說明：</b>  另查「臺南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部畫及申請開發審查作業要點」第5點內容，針對各開發區塊訂有可劃設供商業使用之面積上限規定，惟該規定係僅適用於南科特定區開發區塊，不適用位屬新市都市計畫地區之附帶條件農業區。</p>