

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年6月19日  
發文字號：府都規字第1120645536A號  
附件：再公開展覽計畫書、圖各1份。



主旨：「變更新營都市計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）  
（暫予保留審議編號第11-1及第11-2）案」再公開展覽自  
112年6月20日起依法再公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

- 一、再公開展覽時間：自民國112年6月20日起30天。
- 二、再公開展覽地點：再公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、  
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）及本市新營區公所公告欄。
- 三、公告圖說：再公開展覽計畫書、圖各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國112年7月12日上午10  
時整，假本市新營區公所3樓禮堂舉行（地址：臺南市新營  
區中正路30號），歡迎踴躍參加。
- 五、再公開展覽期間內任何公民或團體如對本次再公開展覽範圍  
（詳計畫圖）有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及  
地址向本府都市發展局提出。
- 六、說明會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網站首頁（  
<https://udweb.tainan.gov.tw/>）之「多媒體專區—影音專  
區」，歡迎多加利用。

市長黃偉哲

變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(暫予保留審議編號第 11-1、11-2 案)

再公開展覽計畫書

臺 南 市 政 府  
中 華 民 國 一 一 二 年 五 月

變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(暫予保留審議編號第111、112案)再公開展覽計畫書

再公開展覽版

一  
一  
二  
年  
五  
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	變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(暫予保留審議編號第 11-1、11-2 案)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條。 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 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權利關係人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 100 年 12 月 23 日起 30 天，刊登於 100 年 12 月 24 日中華日報第 D6 版。
	公 開 展 覽	1. 公開展覽期間自民國 103 年 3 月 24 日起 30 天，刊登於台灣新生報 103 年 3 月 24 日第 13 版、3 月 25 日及 3 月 26 日第 15 版。 2. 再公開展覽期間自民國 108 年 2 月 11 日起 30 天，刊登於臺灣時報 108 年 2 月 11 日第 23 版、2 月 12 日第 19 版、2 月 13 日第 19 版。
	公 開 展 覽 說 明 會	1. 民國 103 年 4 月 10 日上午 10 時假臺南市政府民治市政中心南瀛堂舉行。 2. 民國 108 年 2 月 22 日上午 10 時整假臺南市政府民治市政中心南瀛堂舉行。
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	市 級	臺南市都市計畫委員會民國 104 年 10 月 15 日第 45 次會議審查通過。
	內 政 部	內政部都市計畫委員會民國 107 年 10 月 30 日第 933 次會議審議。 內政部都市計畫委員會民國 112 年 3 月 28 日第 1030 次會議審議通過。

## 【目錄】

壹、前言 .....	1
貳、法令依據 .....	2
參、變更位置與範圍 .....	2
肆、再公展變更內容 .....	4

再公開展覽版

## 【圖目錄】

圖 1	計畫位置與範圍示意圖.....	3
圖 2	本計畫土地使用分區規劃原則示意圖.....	4
圖 3	本計畫變更內容示意圖.....	10
圖 4	本計畫變更後內容示意圖.....	11

## 【表目錄】

表 1	變更內容明細表.....	6
表 2	變更前後土地使用計畫面積對照表.....	8

## 壹、前言

新營都市計畫於民國 45 年發布，後於民國 56 年辦理擴大都市計畫，其中新榮路南側乙種工業區係於民國 56 年劃設，且區內計畫道路於 79 年已徵收開闢完成，惟因街廓形狀非方正且呈傾斜狹長形狀，不適宜作工業使用，故劃設迄今僅零星土地申請工業使用及 94 年間原臺南縣政府訂定工業區總量管制並受理「一般零售業、一般服務業、一般事務所及自由職業事務所」之一般商業設施之申請(業於同年 12 月 5 日公告不得申請設置)，部分土地申請作為一般服務業、事務所使用及社會福利設施外，多數土地尚未開發。

新榮路南側乙種工業區因街廓深度過短不適合工業使用，且依據「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」之指導，新營都市計畫位於藍鑽綠金生活圈，該生活圈內都市計畫工業區尚未利用土地可適度檢討轉型，另考量新營都市計畫人口發展率達九成以上且住宅區發展率亦達八成以上，屬於成長型都市計畫且具備住宅區用地需求，爰此不適宜之工業區土地應配合都市發展予以檢討變更。

該工業區周邊刻推動「大新營美術園區計畫」及「變更新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)案」，已朝向住宅與行政文教核心發展，且計畫區周邊環境資源包括嘉南大圳、糖鐵文化、臺紙社區社造文化等，本計畫區可透過整體開發，形塑該地區優質環境，串聯重要開放空間軸線，爰具備檢討轉型必要性。

本計畫係屬「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」暫予保留審議編號第 11-1、11-2 案，依內政部都市計畫委員會 112 年 3 月 28 日第 1030 次會議審決：「...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，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定；否則再提會討論」。爰此，依上述決議，本計畫再辦理公開展覽及說明會，以求周延。

## 貳、法令依據

1. 都市計畫法第 26 條。
2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。

## 參、變更位置與範圍

本計畫位於新營都市計畫西南側，東以新進路為界、西至太子路 139 巷、南以觀光鐵道為界、北至新榮路，係屬新營都市計畫乙種工業區、道路用地與綠地，變更面積為 13.7011 公頃，詳圖 1。

再公開展覽覽版



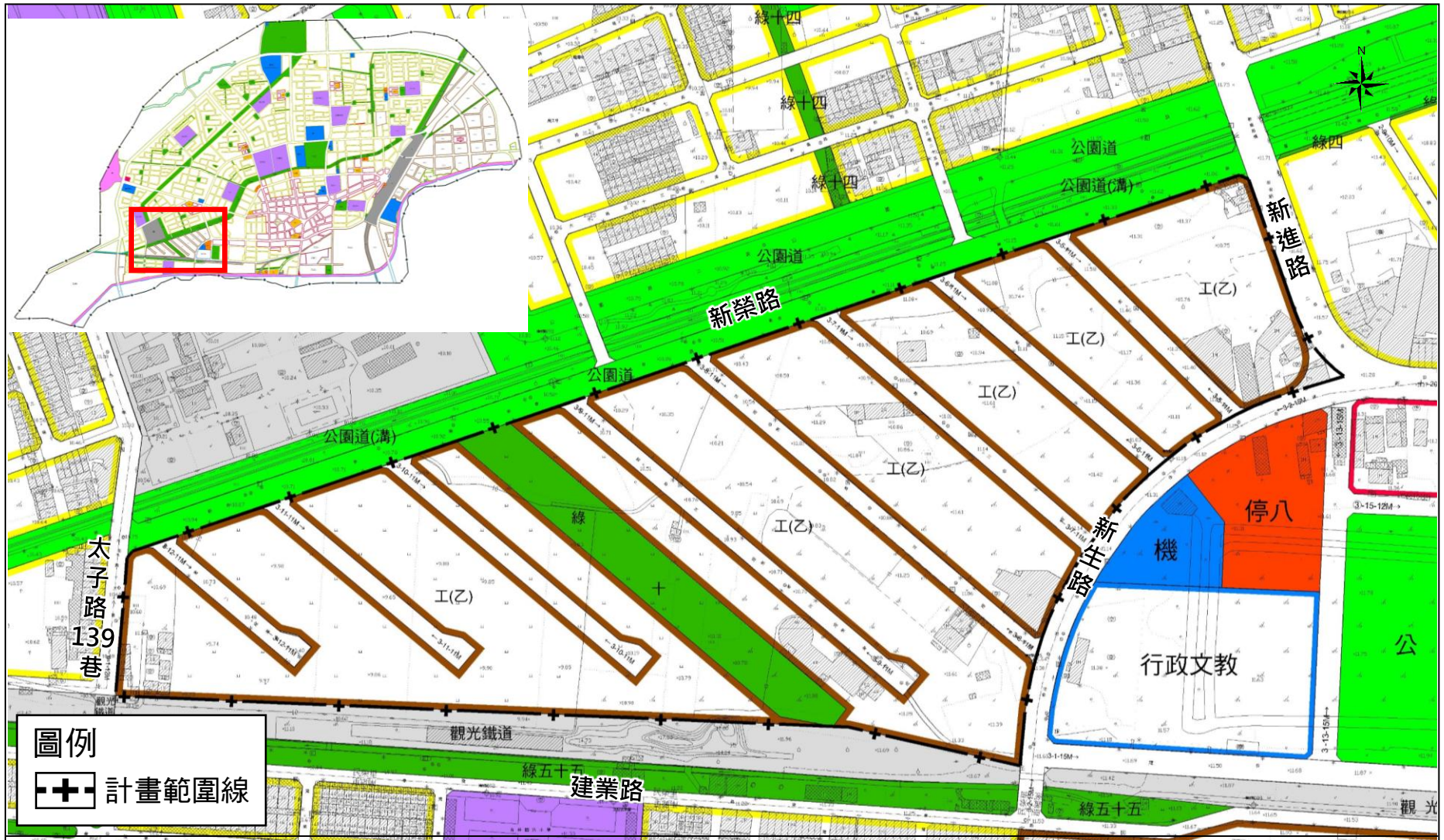


圖1 計畫位置與範圍示意圖



## 肆、再公展變更內容

### 一、檢討變更原則

#### (一)規劃住宅區(附二)並採繳納代金回饋方式

- 1.參酌郵寄問卷、電訪調查及經參採人民陳情意見後，新榮段 351、391-2、371-16、394、405、447、830 及 831 等 8 筆地號土地，現況為合法建築物(使用用途為廠房)且現況仍為工業使用，經土地所有權人表示仍有繼續作工業使用之需求，為避免長期不相容使用影響環境品質，於繳納代金辦理回饋後變更為住宅區(附二)。
- 2.依據地主意願調查，新榮段地號 280-1、366、441 等 3 筆地號土地，現況為合法建築物，地主表示願意變更為住宅區(附二)並採繳納代金方式回饋。
- 3.另依原 94 年間「臺南縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制審查作業要點」申請作為一般服務業及事務所使用總量管制地號土地，原容許使用範圍變更為住宅區(附二)並採繳納代金回饋。

#### (二)規劃住宅區(附一)並採市地重劃方式

新榮段 866 地號現況為合法建築物，地主回覆願意參與市地重劃整體開發，與其餘未開發土地規劃住宅區(附一)與必要之公共設施用地，以市地重劃方式辦理整體開發

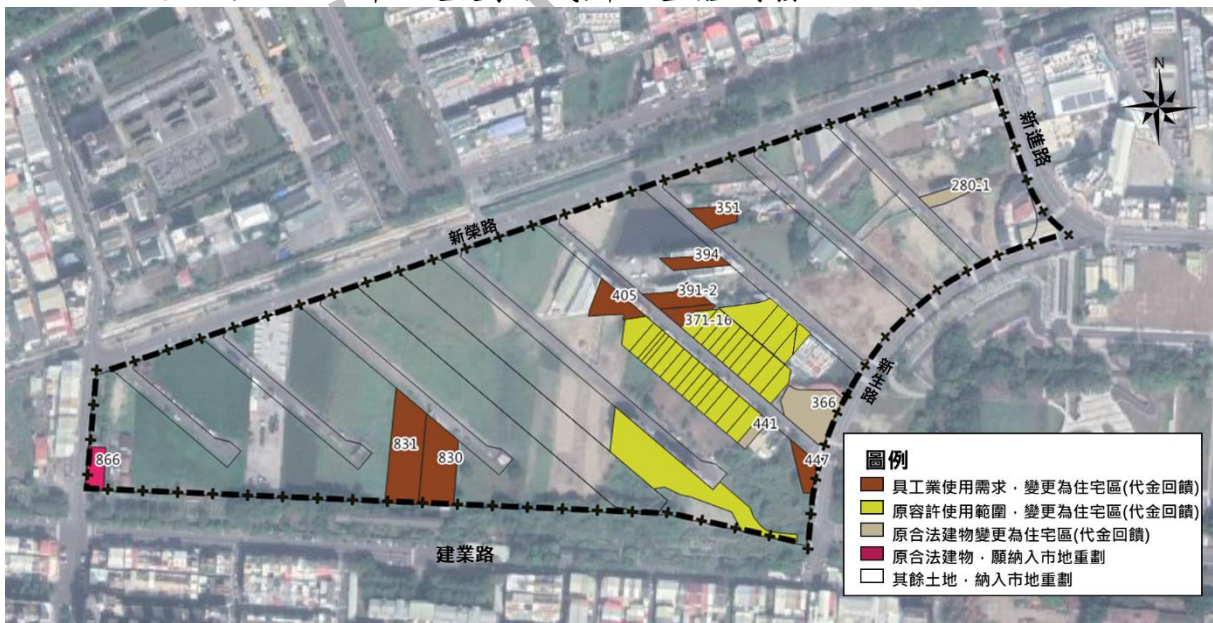


圖 2 本計畫土地使用分區規劃原則示意圖

(三)佈設大面積公共設施用地銜接周邊藍綠帶系統

- 1.滿足開放空間 10%用地需求(1.3701 公頃)。
- 2.配合地區服務特性規劃公園用地、公兒用地。

(四)提高對外交通連續性

- 1.配合區外道路調整路型，加強與區外街廓之一致性。
- 2.增加南北向道路串聯，調整新榮二街、新榮五街線型。
- 3.改善原本囊底路規劃增加對外聯絡可及性，惟建業路一側為卸鹽台花園等綠化環境，不增加南向穿越交通，爰規劃串連至新生街。

(五)考量都市防災與後續重劃執行

- 1.配合水利法之逕流分攤及出流管制相關規定以及周邊雨水下水道系統，於計畫區西側規劃二處公園兼滯洪池用地。
- 2.具危險性工業使用(瓦斯行)，周邊規劃公設用地(公兒五十四)，以維居住安全。

二、變更內容

本計畫變更內容詳表 1、圖 3。

表 1 變更內容明細表

新編號	審議編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	11-1	9-1	新榮路西側工業區	乙種工業區(9.2036)	住宅區(附一)(6.5916) 公園用地兼供滯洪池使用(附一)(公兼滯一、公兼滯二)(0.6896) 公園用地(附一)(公三十二)(0.5062) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附一)(公兒五十四)(0.2553) 停車場用地(附一)(停十、停十一)(0.3867) 道路用地(附一)(0.7742)	<p>1. 該工業區於 56 年即已劃設且區內道路皆已開闢，惟因其街廓形狀非方正，呈頃斜狹長不適宜興建廠房，故劃設迄今僅部分地區開發工業使用及於 94 年間依「台南縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制審查作業要點」申請作為一般服務業、事務所使用及社會福利設施之使用。</p> <p>2. 依據經濟發展局表示該工業區街廓形狀較不適宜作工業使用，已無工業發展需求；且新營都市計畫人口發展率達九成以上且住宅區發展率亦達八成以上，剩餘住宅區尚不足計畫人口居住需求，應適度增加住宅腹地。</p> <p>3. 為避免拆遷補償，現況於 94 年間依「台南縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制審查作業要點」申請作為一般服務業、事務所及社會福利設施使用之合法建築，及依土地所有權人意願調查與人民陳情意見，新榮段 351、391-2、371-16、394、405、447、830 及 831 等 8 筆地號，表示仍有繼續作工業使用之需求，為避免長期不相容使用影響環境品質，及新榮段 280-1、366、441 等 3 筆地號土地同意採代金回饋者，故剔除於市地重劃範圍，並變更為住宅區以繳納代金方式辦理回饋。餘合法建物同意採市地重劃及其餘之土地則納入市地重劃範圍辦理整體開發。</p> <p>4. 另考量位屬整體開發範圍東南側外(新進路及新生路交叉口)尚有夾雜部分私有零星土地，為免後續重劃產生畸零地情形，爰將上開私有土地納入重劃範圍。</p> <p>5. 本案東側臨刻正推動之長勝營區市地重劃區，且鄰近卸鹽台、新營糖廠及南紙社區等，可透過整體開發，形塑該地區優質環境，帶動周邊發展與串聯重要開放空間軸線。</p> <p>6. 本計畫配合水利法之逕流分攤及出流管制相關規定，並考量現況排水情形調整土地使用、增設滯洪設施空間。</p> <p>7. 改善原本囊底路規劃增加對外聯絡可及性，且增加南北向道路串聯，調整新榮二街、新榮五街線型。</p>	<p>1. 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。</p> <p>2. 如無法於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 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，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p>
道路用地(1.8130)	住宅區(附一)(0.2583) 公園用地兼供滯洪池使用(附一)(公兼滯二)(0.1282) 公園用地(附一)(公三十二)(0.0353) 道路用地(附一)(1.3912)						
綠地(綠十)(0.8162)	住宅區(附一)(0.6040) 公園用地兼供滯洪池使用(附一)(公兼滯一)(0.1467) 道路用地(附一)(0.0655)						
	附帶條件： 以市地重劃方式開發。						

新編號	審議編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
2	11-2	9-2	新榮路工業住宅	乙種工業區 (1.8683)	住宅區(附二)(1.8683) 附帶條件： 基於公平合理性原則，其回饋之比例應與變更案第1案採市地重劃整體開發總負擔之比例相同且應於確定重劃總負擔比例後，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該工業區於56年即已劃設且區內道路皆已開闢，惟因其街廓形狀非方正，呈頃斜狹長不適宜興建廠房，故劃設迄今僅部分地區開發工業使用及於94年間依「台南縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制審查作業要點」申請作為一般服務業、事務所使用及社會福利設施之使用。</li> <li>2. 依據經濟發展局表示該工業區街廓形狀較不適宜作工業使用，已無工業發展需求；且新營都市計畫人口發展率達九成以上且住宅區發展率亦達八成以上，剩餘住宅區尚不足計畫人口居住需求，應適度增加住宅腹地。</li> <li>3. 依合法建築物之土地所有權人意願調查及經參採人民陳情意見，新榮段351、391-2、371-16、394、405、447、830及831等8筆地號，經土地所有權人表示仍有繼續作工業使用之需求，為避免長期不相容使用影響環境品質，於繳納代金辦理回饋後變更為住宅區。</li> <li>4. 依據合法建築物之地主意願調查，新榮段280-1、366、441等3筆地號土地同意採代金回饋及於94年間依「台南縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制審查作業要點」申請作為一般服務業、事務所使用及社會福利設施使用之土地，依據本次變更檢討原則且為避免合法建物拆遷補償，爰剔除於市地重劃範圍，變更為住宅區並以繳納代金方式辦理回饋。</li> </ol>	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

註：1. 凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。  
2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

表 2 變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次變更增減面積 (公頃)	變更後計畫面積			
				面積 (公頃)	佔都市發展 用地百分比	佔總面積 百分比	
土地 使用 分區	住宅區	住宅區	337.9112	0.0000	337.9112	35.71%	29.95%
		住宅區(附帶條件)	3.2852	+9.3222	12.6074	1.33%	1.12%
	商業區	商業區	57.0907	0.0000	57.0907	6.03%	5.06%
		商業區(附帶條件)	0.0876	0.0000	0.0876	0.01%	0.01%
	甲種工業區		56.2406	0.0000	56.2406	5.94%	4.98%
	乙種工業區		125.7228	-11.0719	114.6509	12.12%	10.16%
	乙種工業區(附帶條件)		0.0312	0.0000	0.0312	0.00%	0.00%
	文教區		4.6990	0.0000	4.6990	0.50%	0.42%
	行政文教區		1.5840	0.0000	1.5840	0.17%	0.14%
	宗教專用區	宗教專用區	0.0211	0.0000	0.0211	0.00%	0.00%
		第一種宗教專用區	1.2737	0.0000	1.2737	0.13%	0.11%
		第二種宗教專用區	0.4586	0.0000	0.4586	0.05%	0.04%
	車站專用區		0.0710	0.0000	0.0710	0.01%	0.01%
	河川區		45.6206	0.0000	45.6206	-	4.04%
	農業區		136.4339	0.0000	136.4339	-	12.09%
	合計		770.5312	-1.7497	768.7815	62.00%	68.13%
	公共 設施 用地	機關用地		13.1058	0.0000	13.1058	1.38%
學校用地		文小用地	23.3630	0.0000	23.3630	2.47%	2.07%
		文中用地	7.2584	0.0000	7.2584	0.77%	0.64%
		文高用地	9.0185	0.0000	9.0185	0.95%	0.80%
		小計	39.6399	0.0000	39.6399	4.19%	3.51%
公園用地		11.6594	0.0000	11.6594	1.23%	1.03%	
公園用地(附帶條件)		0.0000	+0.5415	0.5415	0.06%	0.05%	
公園用地兼供滯洪池使用 (附帶條件)		0.0000	0.9645	0.9645	0.10%	0.09%	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		4.5243	0.0000	4.5243	0.48%	0.40%	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附帶條件)		0.0000	+0.2553	0.2553	0.03%	0.02%	
體育場用地		17.6207	0.0000	17.6207	1.86%	1.56%	
停車場用地		2.1306	0.0000	2.1306	0.23%	0.19%	
停車場用地(附帶條件)		0.0000	+0.3867	0.3867	0.04%	0.03%	
市場用地		零售市場用地	3.9769	0.0000	3.9769	0.42%	0.35%
		批發市場用地	0.8057	0.0000	0.8057	0.09%	0.07%
	小計	4.7826	0.0000	4.7826	0.51%	0.42%	
人行道廣場用地		0.2010	0.0000	0.2010	0.02%	0.02%	
廣場用地		0.2040	0.0000	0.2040	0.02%	0.02%	

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更增減面積 (公頃)	變更後計畫面積		
			面積 (公頃)	佔都市發展 用地百分比	佔總面積 百分比
綠地	15.1560	-0.8162	14.3398	1.52%	1.27%
綠地兼人行步道使用	3.5963	0.0000	3.5963	0.38%	0.32%
醫院用地	2.5849	0.0000	2.5849	0.27%	0.23%
自來水事業用地	3.7765	0.0000	3.7765	0.40%	0.33%
加油站用地	0.2690	0.0000	0.2690	0.03%	0.02%
變電所用地	4.7085	0.0000	4.7085	0.50%	0.42%
抽水站用地	0.2203	0.0000	0.2203	0.02%	0.02%
堤防用地	14.4487	0.0000	14.4487	1.53%	1.28%
河川水溝用地	0.6253	0.0000	0.6253	0.07%	0.06%
河川水溝用地兼供道路使用	0.0171	0.0000	0.0171	0.00%	0.00%
鐵路用地	17.3491	0.0000	17.3491	1.83%	1.54%
鐵路用地兼供道路使用	0.0597	0.0000	0.0597	0.01%	0.01%
觀光鐵道用地	4.6135	0.0000	4.6135	0.49%	0.41%
觀光鐵道用地(部分兼供道路使用)	0.0323	0.0000	0.0323	0.00%	0.00%
公園道用地	20.3808	0.0000	20.3808	2.15%	1.81%
公園道兼供水溝使用	5.0849	0.0000	5.0849	0.54%	0.45%
道路用地	165.4172	-1.8130	163.6042	17.29%	14.50%
道路用地(附帶條件)	0.0000	+2.2309	2.2309	0.24%	0.20%
高速公路用地	5.6526	0.0000	5.6526	0.60%	0.50%
合計	357.8610	+1.7497	359.6107	38.00%	31.87%
都市發展用地合計	946.3377	0.0000	946.3377	100.00%	-
計畫總面積	1128.3922	0.0000	1128.3922	-	100.00%

註：1. 都市發展用地面積不包括河川區、農業區之面積。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。



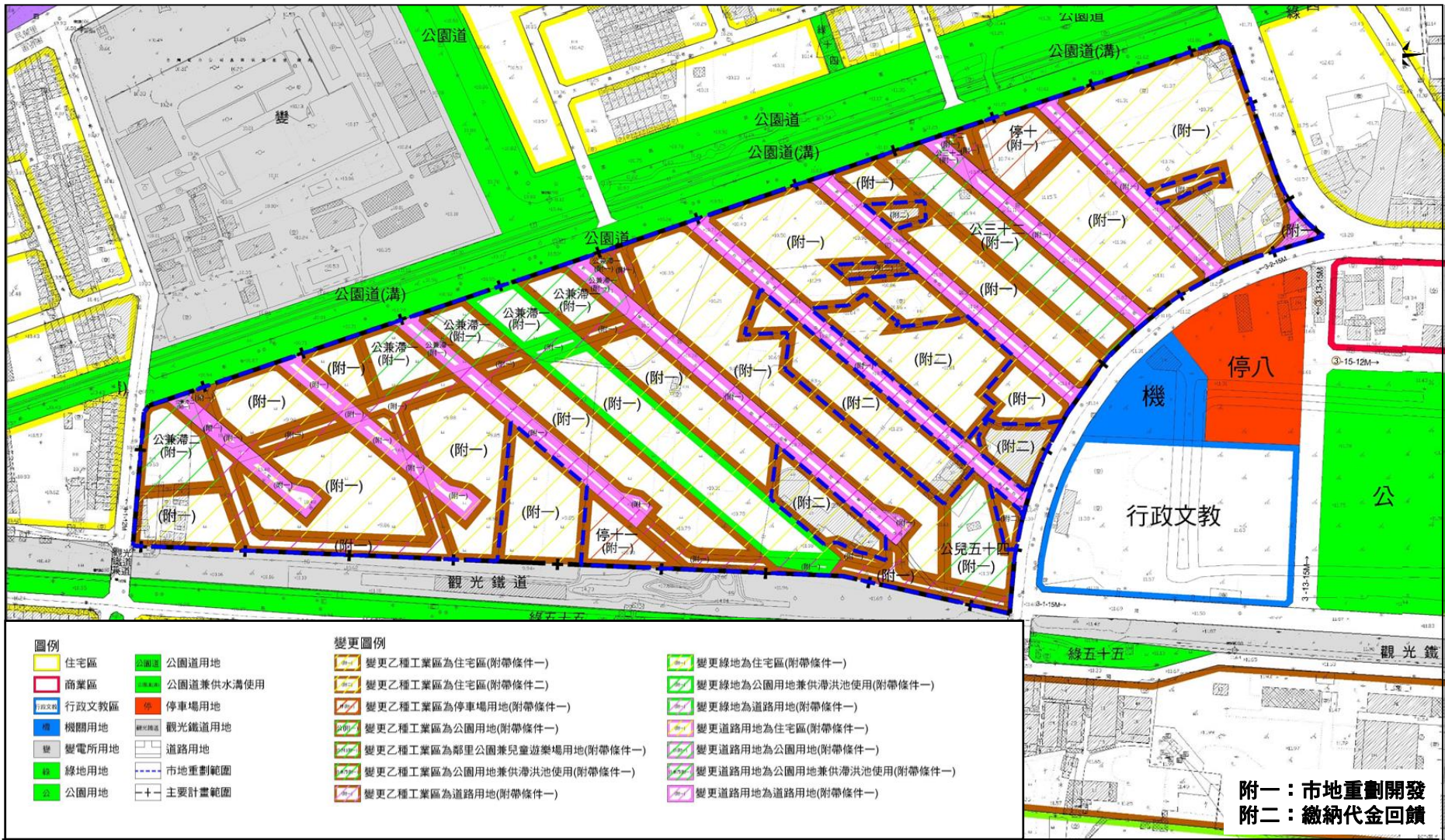


圖3 本計畫變更內容示意圖





圖4 本計畫變更後內容示意圖

附件一 內政部都市計畫委員會1030次會審議會  
議紀錄

## 內政部 函

地址：540204 南投縣南投市省府路38號  
(營建署)select  
聯絡人：曾義權  
聯絡電話：0492352911#121  
電子郵件：chain@cpami.gov.tw  
傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年4月24日  
發文字號：內授營中字第1120805707號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (1121092537\_1120805707\_112D2017360-01.pdf)

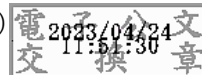
主旨：為「變更新營都市計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）（暫予保留審議編號第11-1及第11-2）案」再提會討論案1案，檢送本部都市計畫委員會第1030次會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府112年1月9日府都規字第1111688132號函辦理。
- 二、案經本部都市計畫委員會112年3月28日第1030次會議審決（詳會議紀錄核定案件第10案）在卷。
- 三、本案計畫書、圖請依國家地理資訊系統所定資料標準格式製作電子檔，於報請本部核定時預先上傳至國家地理資訊系統（<https://ngis.tcd.gov.tw>），並以副本抄送本部營建署城鄉發展分署知悉。

正本：臺南市政府

副本：本部營建署城鄉發展分署、中部辦公室(營建業務)



## 內政部都市計畫委員會第 1030 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 3 月 28 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：林兼主任委員右昌

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 2 案與王委員翠雲有間接利害關係，第 10 案與陳委員玉雯有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：王靜雯

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 1029 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫(原新竹科技特定區 Y-1 與 Y-2 計畫道路)(配合竹科 X 計畫周邊產業區整體規劃構想)專案通盤檢討案」。

第 2 案：雲林縣政府函為「變更斗六(含大潭地區)都市計畫(停車場用地(停二)為文教用地及部分綠地為道路用地)案」。

第 3 案：雲林縣政府函為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」再提會討論案。

第 4 案：高雄市政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

- 第 6 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分機關用地（機 6）、部分機關用地（機 62）及部分道路用地為社教用地、部分機關用地（機 6）及部分機關用地（機 6）為道路用地及人行步道用地、部分機關用地（機 6）為林業文化產業專用區）（嘉義市圖書館總館園區興建計畫）案」再提會討論案。
- 第 7 案：桃園市政府函為「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 8 案：桃園市政府函為「變更新屋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 9 案：南投縣政府函為「變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(部分公園兼兒童遊樂場用地為社教用地及道路用地)案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(暫予保留審議編號第 11-1 及第 11-2)案」再提會討論案。
- 第 11 案：屏東縣政府函為「變更新園都市計畫(部分學校用地(文中)為機關用地)(配合屏東縣新園鄉衛生所重建工程計畫書)案」。

八、散會：下午 12 時 37 分



第 10 案：臺南市政府函為「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(暫予保留審議編號第 11-1 及第 11-2)案」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會 110 年 7 月 20 日第 993 次會議審決略以：

「本案依會中委員所提意見，尚涉及新營都市計畫之產業調整方向與定位、都市計畫工業區之轉型配套措施、工業區與住宅區混合使用之衝突與競合、計畫道路調整之可行性及整體檢討變更後之公益性與都市環境外部效益等課題，案情複雜有待進一步釐清，故退請市政府詳為補充具體可行方案，並由本會委員另組成專案小組（成員簽請 兼主任委員核可）續審，俟獲致具體建議意見後，再行提會討論。」在案。

二、案經臺南市政府依本會上開決議函送回應補充資料到部，經簽奉核可，由本會彭前委員光輝（召集人）、謝委員靜琪、張前委員桂鳳、林委員秋綿、古委員宜靈、徐前委員中強及王委員成機組成專案小組，於 111 年 2 月 9 日、111 年 8 月 19 日及 111 年 9 月 22 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經臺南市政府 112 年 1 月 9 日府都規字第 1111688132 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形回應對照表及修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府 112 年 1 月 9 日府都規字第 1111688132 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、參採市政府列席代表補充說明，有關本會專案小組初步建議意見附表一之部份面積誤繕，故同意修正如附件。
- 二、有關本案涉及回饋繳納代金之附帶條件，市政府應與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定，以利查考。
- 三、為符實際及講求效率，本案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。

附件：變更內容綜理表

新編號	審議編號	公展編號	位置	變更內容		
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	11-1	9-1	新榮路西側工業區	乙種工業區 (9.2036)	住宅區(附一)(6.5916)	
					公園用地兼供滯洪池使用(附一)(公兼滯一、公兼滯二)(0.6896)	
					公園用地(附一)(公三十二)(0.5062)	
					鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附一)(公兒五十四)(0.2553)	
					停車場用地(附一)(停十、停十一)(0.3867)	
					道路用地(附一)(0.7742)	
					道路用地 (1.8130)	住宅區(附一)(0.2583)
					公園用地兼供滯洪池使用(附一)(公兼滯二)(0.1282)	
					公園用地(附一)(公三十二)(0.0353)	
					道路用地(附一)(1.3912)	
					綠地(綠十) (0.8162)	住宅區(附一)(0.6040)
					公園用地兼供滯洪池使用(附一)(公兼滯一)(0.1467)	
					道路用地(附一)(0.0655)	
	附帶條件：以市地重劃方式開發。					
2	11-2	9-2	新榮路工業住宅	乙種工業區 (1.8683)	住宅區(附二)(1.8683) 附帶條件： 基於公平合理性原則，其回饋之比例應與變更案第1案採市地重劃整體開發總負擔之比例相同且應於確定重劃總負擔比例後，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。	

**【附錄】本會專案小組 111 年 9 月 22 日會議出席委員初步建議意見  
(本次係彙整歷次專案小組會議)**

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部分請加劃底線)、圖後，提請大會審議。

- 一、本案乙種工業區自民國 56 年劃設迄今，且區內計畫道路於 79 年已徵收開闢完成，現況僅零星土地申請作工業使用，仍有七成為閒置狀態，請市府從本案原規劃工業使用之產業發展限制、都市計畫法臺南市施行細則法規容許使用之課題、道路系統及基盤設施是否符合產業使用之設計規範及維持工業使用是否符合都市發展需求等妥以檢討分析，以強化本次轉型變更之合理性，並建議就產業轉移、都市發展角度加以補充工業區轉型論述。
- 二、本次變更範圍因 94 年原臺南縣政府訂定工業區總量管制並受理「一般零售業、一般服務業、一般事務所及自由職業事務所」之一般商業設施之申請(業於同年 12 月 5 日公告不得申請設置)，致衍生部分工業區作住宅使用，考量本區因應國道 1 號重大交通建設及台糖、台紙產業轉型發展等都市環境變遷，且新營都市計畫區仍具備住宅需求，參採市政府列席代表說明，本案適宜轉型為住宅使用之型態，爰建議市府針對變更後分區及對應使用類別、地籍分布情形、保留原合法使用態樣及公共設施劃設項目等，詳予補充變更處理原則，並納入計畫書敘明。
- 三、本次變更內容涉及採跨區市地重劃方式開發部分，請市政府應



檢附地政主管機關認可之各整體開發區可行性評估文件，以利供委員審議之參考。

四、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

(一) 請於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、圖報由本部逕予核定後實施；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，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

五、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，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定；否則再提會討論。

六、考量本案現況已有合法建築使用之存續與人民陳情意見，故就仍有繼續作工業使用之需求規劃為住宅區(附二)，並附帶條件規定繳納代金之回饋方式；其餘土地則規劃住宅區(附一)及必

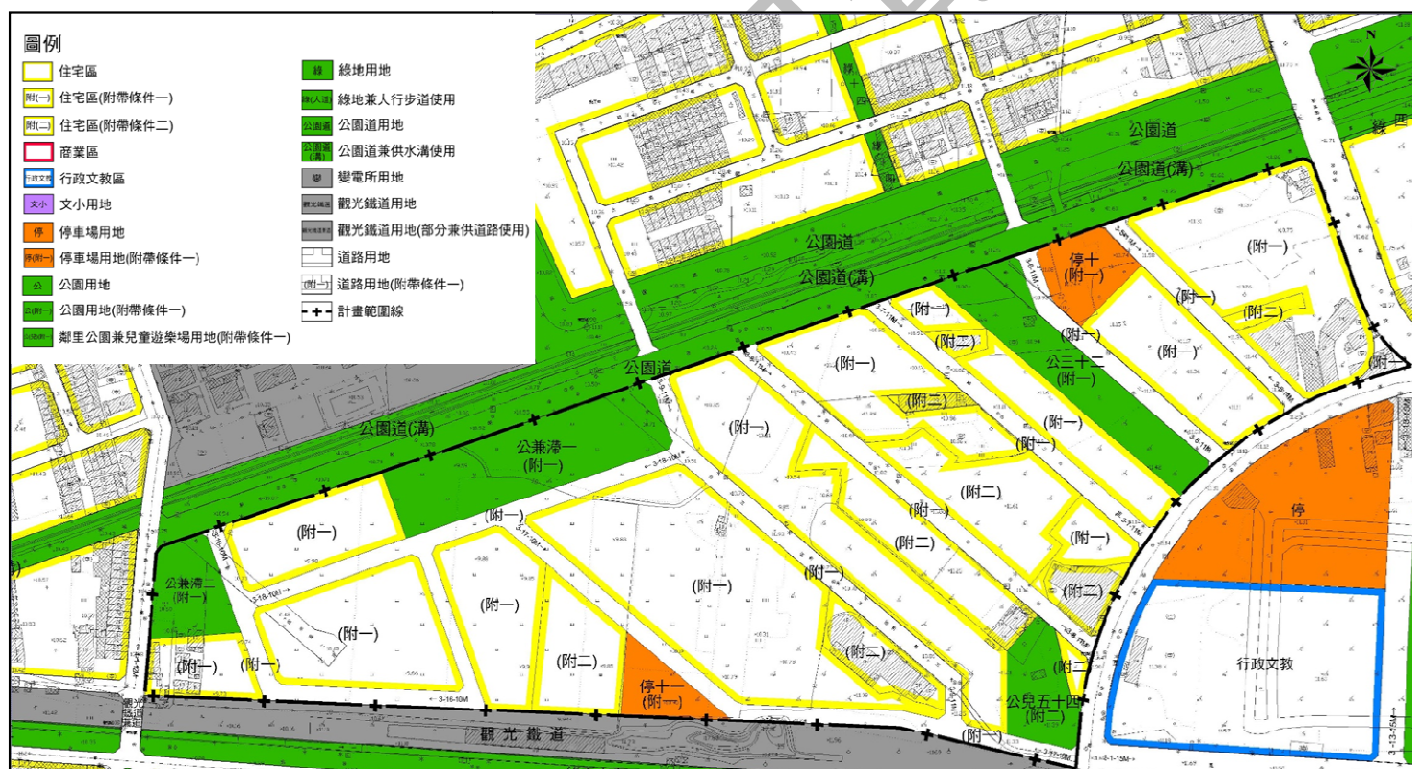
要性公共設施用地，透過市地重劃方式辦理整體開發。修正後變更內容、示意圖及逕向本部陳情意見部分：詳附表一、附表二、附圖二及附表三。

附表一：變更內容綜理表

新編號	審議編號	公展編號	位置	變更內容		
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	11-1	9-1	新榮路西側工業區	乙種工業區 (9.2346)	住宅區(附一)(6.5916)	
					公園用地兼供滯洪池使用(附一)(公兼滯一、公兼滯二)(0.6896)	
					公園用地(附一)(公三十二)(0.5062)	
					鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附一)(公兒五十四)(0.2553)	
					停車場用地(附一)(停十、停十一)(0.3867)	
					道路用地(附一)(0.8052)	
					道路用地(0.2694)	住宅區(附一)(0.2583)
					公園用地兼供滯洪池使用(附一)(公兼滯二)(0.1282)	
					公園用地(附一)(公三十二)(0.0353)	
					道路用地(附一)(1.3912)	
					綠地(綠十)(0.8162)	綠地(綠十)(附一)(0.6040)
					公園用地兼供滯洪池使用(附一)(公兼滯一)(0.1467)	
					道路用地(附一)(0.0345)	
	附帶條件： 以市地重劃方式開發。					
2	11-2	9-2	新榮路工業住宅	乙種工業區 (1.8683)	住宅區(附二)(1.8683)	
					附帶條件： 基於公平合理性原則，其回饋之比例應與變更案第1案採市地重劃整體開發總負擔之比例相同且應於確定重劃總負擔比例後，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。	

附表二、修正後土地使用計畫明細表

項目		面積(公頃)	百分比	
市地重劃範圍	土地使用分區	住宅區(附一)	7.4539	62.99%
		小計	7.4539	62.99%
	公共設施用地	公園用地兼供滯洪池使用(附一)	0.9645	8.15%
		停車場用地(附一)	0.3867	3.27%
		公兒用地(附一)	0.2553	2.16%
		公園用地(附一)	0.5415	4.58%
		道路用地(附一)	2.2309	18.85%
		小計	4.3789	37.01%
合計		11.8328	100.00%	
非屬市地重劃範圍	土地使用分區	住宅區(附二)	1.8683	-



附圖一、修正後變更內容示意圖

附表三：逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
暫人1	晉緯工程股份有限公司	新榮段366、370地號	<p>1. 晉緯工程股份有限公司持有之新榮段366、370地號，2筆土地位於長勝營區暨公十公園整體規劃範圍內，請依103年3月變更新營都市計畫第三次通盤檢討編號9-2案附二納入辦理，以代金抵繳回饋方式作業。</p> <p>2. 上開土地為同一人所有基地且於93年8月9日以有建物完成。建物使用執照：(93)南工使字第1369號建物所有權狀建物標示如下： 座落：新營區新榮段 建號：00396-000 門牌號碼：民榮里17鄰新榮4街105號 建築完成日期：民國93年8月9日 建物座落地號：新榮段0366-0000</p> <p>3. 請體恤基層營生不易減少資源耗費敬請同意以代金抵繳方式辦理。</p>	請同意以代金抵繳方式辦理。	<p>建議部分採納。</p> <p>理由： 1. 本計畫之檢討原則如下： (1) 合法建築物(使用用途為廠房)且現況仍為工業使用，經土地所有權人表示仍有繼續作工業使用之需求，為避免長期不相容使用影響環境品質，於繳納代金辦理回饋後變更為住宅區。 (2) 合法建築物同意採代金回饋且於94年間依「臺南縣都市計畫甲種工業區服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制審查作業要點」申請作為一般服務業及事務所使用之土地，變更為住宅區並繳納代金回饋。 (3) 合法建物同意採市地重劃及其餘之土地納入市地重劃辦理。</p> <p>2. 查新榮段366地號土地領有93南縣使字第1369號使用執照(建物用途為廠房)，現況仍為工業使用；同段370地號土地尚未開發建築。</p> <p>3. 依上開變更原則，考量新榮段366地號土地已有合法建築物，故改納入變更審議第11-2案辦理，於繳納代金辦理回饋後變更為住宅區。另新榮段370地號土地因尚未開發建築，故納入變更審議第11-1案以市地重劃辦理整體開發。</p>	照市政府研析意見，修正如附表一。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
暫人 2	張○ 綿	新榮 段 365-2 、 365-4 、 365-5 、 365-6 地號	<p>1. 變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)之9-1變更案,主要關係人為上述土地所有權人,敬請市府予以受理。</p> <p>2. 本陳情人土地原歸屬9-1變更案,懇請市府准予併入9-2變更案。</p> <p>(1) 本陳情人土地於104年11月19日已向台南市政府工務局申請建照執照:(104)南工造字地03980~03982號,並於105年11月報准開工,目前正在興建中依規定竣工日期以11個月為期限。</p> <p>(2) 本陳情人土地因緊鄰第9-2變更案,且土地狀況及地上物和第9-2變更案相同,懇請市府准予變更為第9-2變更案。</p>	建議將陳情人土地原歸屬9-1變更案,准予併入9-2變更案。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由:</p> <p>1. 本計畫之檢討原則如下:</p> <p>(1) 合法建築物(使用用途為廠房)且現況仍為工業使用,經土地所有權人表示仍有繼續作工業使用之需求,為避免長期不相容使用影響環境品質,於繳納代金辦理回饋後變更為住宅區。</p> <p>(2) 合法建築物同意採代金饋且及於94年間依「臺南縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制審查作業要點」申請作為一般服務業及事務所使用之土地,變更為住宅區並採繳納代金回饋。</p> <p>(3) 合法建物同意採市地重劃及其餘之土地納入市地重劃辦理。</p> <p>2. 查新榮段365-4、365-5、365-6地號土地於104年間依「臺南市都市計畫甲乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制審查作業要點」申請作為診所使用,並經本府104年8月19日同意核准籌設診所,104年11月17日核發(104)南工造字第03980~</p>	照市政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					<p>03982 號建照執照（建物用途為診所）。</p> <p>3. 依上述檢討變更原則，陳情土地仍應納入市地重劃辦理。</p> <p>4. 土地所有權人於申請總量管制籌設許可階段，本府即已發函告知該變更案擬以市地重劃方式開發，請其審酌以免屆時影響權利。另於104年12月24日再度函文通知土地所有權人請確實依核准診所用途使用，如違規作為住宅使用，將依都市計畫法、建築法、公平交易法等相關規定處分。後經本府105年1月19日稽查現場發現該建築地點、銷售點之廣告及DM疑於乙種工業區以住宅名義銷售，似有廣告不實違反公平交易法規定，已於105年2月25日移送公平交易委員會查處。</p>	
暫人3	陳田 ○	新營區新榮段348、349、350、445-1地號	1. 本人所有之4筆土地，分別為新營區新榮段348地號、新營區新榮段349地號、新營區新榮段350-1、新營區新榮段445-1地號，地號位於長勝營區市地重劃範圍內，目前辦理都市計畫變更9-1案，市地重劃後土地新營區新榮段445-1地號位於停十；三筆土地，新營區新榮段		有關市地重劃土地分配及共同負擔比例事宜，非屬都市計畫範疇，後續依平均地權條例與市地重劃實施辦法辦理。	照市政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>348 地號、新營區新榮段 349 地號、新營區新榮段 350-1 地號位於綠地(兒)及住宅區(附)，本人這四筆土地面積被劃設為公共設施用地甚多，其中位於停十之新營區新榮段 445-1 地號土地二邊鄰建業路及新生路價值頗高，重劃後土地重新分配本人土地價值損失甚多，懇請台南市政府地政局於土地重新分配時，建請將位於停十之新營區新榮段 445-1 地號分配至與另三筆土地新營區新榮段 348 地號、新營區新榮段 349 地號、新營區新榮段 350-1 地號並坐落於綠地(兒)之住宅區(附)內，不勝感激。</p> <p>2. 本人所有之 4 筆土地，分別為新營區新榮段 348 地號、新營區新榮段 349 地號、新營區新榮段 350-1、新營區新榮段 0445-1 地號，地號位於長勝營區市地重劃範圍內，目前辦理都市計畫變更 9-1 案，周邊因綠地、公園及停車場等公共設施充足，懇請台南市政府地政局於土地重新分配時，調降重劃後分配土地公設比例 45% 至 30%，不勝感激。</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
暫人 4	王靈 ○	新榮 段 831 地號	<p>主旨：不參與市地重劃說明：新營區新榮段 831 地號不參與土地重劃相關說明。</p> <p>陳情事項：本人王琬靈於 107 年底購新營區新榮段 831 地號欲為興建工廠使用，前地主提供的土地代書雖告知此區為重劃區，可作興建工廠使用。仲介也於購買前調閱土地使用分區證明表示為乙種工業用地可興建，故因興建工廠需求購買之，但礙於資金及後續新冠肺炎盛行，延誤了工廠興建工程。此地號確實將為興建工廠所須，故不參與重劃，以上陳情，請再協助，謝謝。</p>		<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本計畫之檢討原則如下：</p> <p>(1) 合法建築物(使用用途為廠房)且現況仍為工業使用，經土地所有權人表示仍有繼續作工業使用之需求，為避免長期不相容使用影響環境品質，於繳納代金辦理回饋後變更為住宅區。</p> <p>(2) 合法建築物同意採代金饋且及於 94 年間依「臺南縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制審查作業要點」申請作為一般服務業及事務所使用之土地，變更為住宅區並採繳納代金回饋。</p> <p>(3) 合法建物同意採市地重劃及其餘之土地納入市地重劃辦理。</p> <p>2. 依上開變更原則，本次陳情新榮段 831 地號土地將其剔除變更審議第 11-1 案之市地重劃範圍，改納入變更審議第 11-2 案辦理，於繳納代金辦理回饋後變更為住宅區。</p>	照市政府研析意見，修正如附表一。



變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)  
(暫予保留審議編號第 11-1、11-2 案)

再公開展覽計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺 南 市 政 府  
中 華 民 國 一 一 二 年 五 月