

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年10月26日
發文字號：府都規字第1121379292A號
附件：



主旨：「變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）
（第二階段）案」自112年10月30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112年10月18日台內國字第1120830544號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國112年10月30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）及臺南市新化區公所公告欄。
- 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

變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）
（含計畫圖重製）（第二階段）案
計畫書

臺南市政府

中華民國 112 年 6 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	變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第二階段）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	
公開徵詢意見起迄日期	公開徵詢意見	自民國 102 年 10 月 8 日起至 102 年 11 月 6 日止。
公開展覽起迄日期	公開展覽時間	自民國 105 年 7 月 8 日起至民國 105 年 8 月 6 日止（民國 105 年 7 月 8 日起至民國 105 年 7 月 10 日刊登於自由時報）
	公開展覽說明會	民國 105 年 7 月 27 日上午 10 時 0 分（於新化區公所 3 樓禮堂）
	第一次再公開展覽時間	自民國 110 年 8 月 23 日起至民國 110 年 9 月 21 日止（民國 110 年 8 月 19 日起至民國 110 年 8 月 21 日刊登於中國時報）
	第一次再公開展覽說明會	民國 110 年 9 月 7 日上午 10 時 0 分及下午 2 時 0 分（於新化區公所 3 樓展演廳） 民國 110 年 9 月 8 日上午 10 時 0 分及下午 2 時 0 分（於新化區公所 3 樓展演廳）
	第二次再公開展覽時間	自民國 112 年 2 月 20 日起至民國 112 年 3 月 21 日止（民國 112 年 2 月 15 日起至民國 112 年 2 月 17 日刊登於聯合報）
	第二次再公開展覽說明會	民國 112 年 3 月 7 日上午 10 時 0 分（於新化區公所 3 樓展演廳）
公民或團體對本案之反映意見	詳公民或團體建議意見綜理表。	
各級都市計畫委員會審查結果	市級	臺南市都市計畫委員會 107 年 7 月 24 日第 72 次會議審議通過。
	部級	內政部都市計畫委員會 110 年 4 月 27 日第 989 次會議審議通過。 內政部都市計畫委員會 111 年 7 月 12 日第 1015 次會議審議通過。

目錄

第一章 緒論	1
第二章 現行都市計畫概要	2
第三章 實質計畫檢討	10
第四章 檢討後計畫	19
第五章 實施進度及經費	24
第六章 其他應表明事項	25

附件一、內政部都市計畫委員會第 989 次會議紀錄

附件二、內政部都市計畫委員會第 1015 次會議紀錄

圖目錄

圖 2-1	現行新化都市計畫示意圖	7
圖 2-2	新化都市計畫區交通系統示意圖	9
圖 3-1	核定編號第 1 案 (再人 2) 變更範圍示意圖	10
圖 3-2	廣 (停) 七用地周邊文化景點示意圖	11
圖 3-3	核定編號第 2 案 (再人 13) 變更範圍示意圖	12
圖 3-4	核定編號第 1 案 (再人 2) 土地權屬示意圖	13
圖 3-5	核定編號第 2 案 (再人 13) 土地權屬示意圖	14
圖 3-6	變更位置示意圖	17
圖 3-7	核定編號第 1 案 (再人 2) 變更內容示意圖	18
圖 3-8	核定編號第 2 案 (再人 13) 變更內容示意圖	18
圖 4-1	變更後新化都市計畫示意圖	23

表目錄

表 2-1	新化都市計畫歷次變更案一覽表	2
表 2-2	現行新化都市計畫土地使用計畫面積表	6
表 2-3	新化都市計畫道路層級分類及編號明細表	8
表 3-1	變更內容明細表	15
表 4-1	變更前後土地使用計畫面積對照表	22
表 5-1	實施進度及經費表	24

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

新化都市計畫於民國 60 年擬定，至民國 96 年 8 月 10 日完成第二次通盤檢討。有鑑於新化都市計畫已達通盤檢討年限，計畫內容已不符合實際發展需求，加上縣市合併後臺南市整體區域空間結構重組，實有檢討之必要。

現行計畫之都市計畫圖，歷經 30 年實質發展環境變遷，地形地物已多所變動，且歷年來執行所造成之計畫與實際發展現況產生偏差，易造成執行疑義；鑑此，為解決計畫底圖老舊，部分地形與計畫線模糊不清，及計畫圖精度不佳，於本次通盤檢討一併辦理都市計畫圖重製作業。

另「新化都市計畫」原屬主要計畫及細部計畫合併辦理之市鎮計畫，擬定機關為新化區公所，民國 99 年 12 月 25 日臺南縣市合併升格為直轄市後，因應組織調整，其擬定機關依法變更為臺南市政府，細部計畫應由臺南市政府核定實施，藉本次辦理新化都市計畫第三次通盤檢討之際，依都市計畫法第 22 條規定，將新化都市計畫之土地使用分區管制要點納入細部計畫事項，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。

「變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）含計畫圖重製）（第一階段）案」於 111 年 12 月 8 日公告發布實施。本次變更案為再公開展覽陳情意見編號再人 2 案以及逕向內政部陳情意見編號再人 13 案，業依內政部都市計畫委員會決議，完成辦理再公開展覽程序，爰辦理本次變更案件核定實施作業。

第二節 法令依據

依據「都市計畫法第 26 條」規定辦理。

第二章 現行都市計畫概要

第一節 發布實施歷程

新化都市計畫於民國 60 年 4 月 20 日發布實施，75 年 9 月 30 日發布實施「變更新化都市計畫（第一次通盤檢討）」，79 年 12 月 14 日發布實施「變更新化都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」，90 年 5 月 14 日發布實施「訂定新化都市計畫（土地使用分區管制要點）」，其後於民國 96 年 8 月 10 日公布實施「變更新化都市計畫（第二次通盤檢討）」，自第二次通盤檢討後，歷經 3 次個案變更及 1 次專案通盤檢討。

本次通盤檢討已於 111 年 12 月 8 日發布實施「變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）(含計畫圖重製)(第一階段)案」，本計畫之都市計畫辦理歷程詳表 2-1。

表 2-1 新化都市計畫歷次變更案一覽表

編號	計畫名稱	發文日期與文號	公告實施日期
1	新化鎮擬定案	60.04.20 府建都字第 38127 號公告實施	60 年 04 月 20 日
2	臺南縣新化鎮都市計畫說明書 3-8 號路寬 15 公尺更正為 12 公尺，平和街更正為和平街案	64.02.07 府建都字第 15644 號公告實施	64 年 02 月 07 日
3	新化鎮都市計畫第 3-14 號道路寬部份變更為 15 公尺案	64.04.19 府建都字第 23737 號公告實施	64 年 04 月 19 日
4	變更新化都市計畫（第一次通盤檢討）案	75.09.30 府建都字第 112302 號公告實施	75 年 09 月 30 日
5	變更新化都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	79.12.14 府工都字第 155681 號公告實施	79 年 12 月 14 日
6	訂定新化都市計畫（土地使用分區管制要點）案	90.05.09 府城都字第 63409 號公告實施	90 年 05 月 09 日
7	變更新化都市計畫（第二次通盤檢討）案	96.08.08 府城都字第 0960154328A 號	96 年 08 月 10 日
8	變更新化都市計畫（部分農業區為河川區）（配合易淹水地區虎頭溪排水 4K+578~5K+141 段改善工程）案	100.11.15 府都規字第 1000853620A 號	100 年 11 月 17 日
9	變更新化都市計畫（部分住宅區（附）為河川區）（配合易淹水地區虎頭溪排水帝溪橋上游段改善工程）書	102.07.19 府都規字第 1020621146A 號	102 年 07 月 24 日
10	變更新化都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	104.09.29 府都規字第 1040909139A 號	104 年 09 月 29 日
11	變更新化都市計畫（部分農業區、灌溉設施專用區為河川區、部分道路用地為道路用地兼供河川使用）（配合前瞻基礎建設計畫-虎頭溪排水工程）案	109.12.21 府都規字第 1091511883A 號	109 年 12 月 24 日
12	變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）(含計畫圖重製)(第一階段)案	111.12.06 府都規字第 1111540755A 號	111 年 12 月 8 日

資料來源：整理自臺南市都市發展資訊系統。

第二節 現行計畫內容

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於新化區中心區西側，其範圍係以忠孝街與中正路交叉口為中心，北至國稅局新化稽徵所北側排水溝，南至嘉南大圳南幹支線以南約 300 公尺處，東至虎頭溪，西至省道台 20 號與區道 144 交叉口以西 300 公尺處。計畫總面積為 208.0095 公頃。

二、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 25,000 人，居住密度為每公頃約 233 人。

四、土地使用分區

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，劃設住宅區面積 86.2518 公頃。

(二) 商業區

以現有商店集中之市街為基礎，劃設商業區面積 20.8785 公頃。

(三) 行政區

劃設行政區 1 處，面積 0.2120 公頃。

(四) 保存區

配合古蹟鍾家古厝範圍劃設保存區 1 處，面積 0.0237 公頃。

(五) 河川區

依虎頭溪治理計畫、區域排水劃設河川區，面積 2.2775 公頃。

(六) 灌溉設施專用區

沿南幹支線劃設灌溉設施專用區，面積 4.9806 公頃。

(七) 加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.1063 公頃。

(八) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 27.9038 公頃。

(九) 行政文教區

劃設行政文教區 1 處，面積 0.3447 公頃。

五、公共設施用地

(一) 機關用地

共劃設機關用地 5 處，面積合計 1.5772 公頃。

(二) 公園用地

共劃設公園用地 2 處，面積合計 6.2592 公頃。

(三) 公園用地兼供兒童遊樂場

共劃設公園用地兼供兒童遊樂場 2 處，面積合計為 0.4001 公頃。

(四) 學校用地

1. 國小

共劃設文小用地 3 處，面積合計 7.1683 公頃。

2. 國中

劃設文中用地 1 處，面積 5.1589 公頃。

3. 高中

劃設文高用地 1 處，面積 6.3251 公頃。

(五) 社教用地

劃設社教用地 1 處，面積 0.3594 公頃。

(六) 市場用地

共劃設市場用地 2 處，面積合計 1.1777 公頃。

(七) 停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積 0.0467 公頃。

(八) 廣場用地

共劃設廣場用地 3 處，面積合計 0.1654 公頃。

(九) 廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地 5 處，面積合計 1.7868 公頃。

(十) 廣場用地兼供道路使用

劃設廣場用地兼供道路使用 1 處，面積 0.0673 公頃。

(十一) 綠地

劃設綠地 1 處，面積 0.0657 公頃。

(十二) 河道用地

配合衛生 1 號排水劃設河道用地，面積 0.1387 公頃。

(十三) 溝渠用地

配合雨水排水幹線劃設溝渠用地，面積 0.1629 公頃。

(十四) 道路用地兼供溝渠使用

配合區域排水及道路劃設道路用地兼供溝渠使用，面積 1.3733 公頃。

(十五) 道路用地兼供河川使用

依虎頭溪治理計畫、區域排水及計畫道路系統，劃設道路用地兼供河川使用，面積 0.0095 公頃。

(十六) 自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，面積 0.0289 公頃。

(十七) 人行步道

劃設人行步道面積共計 0.1193 公頃。

(十八) 道路用地

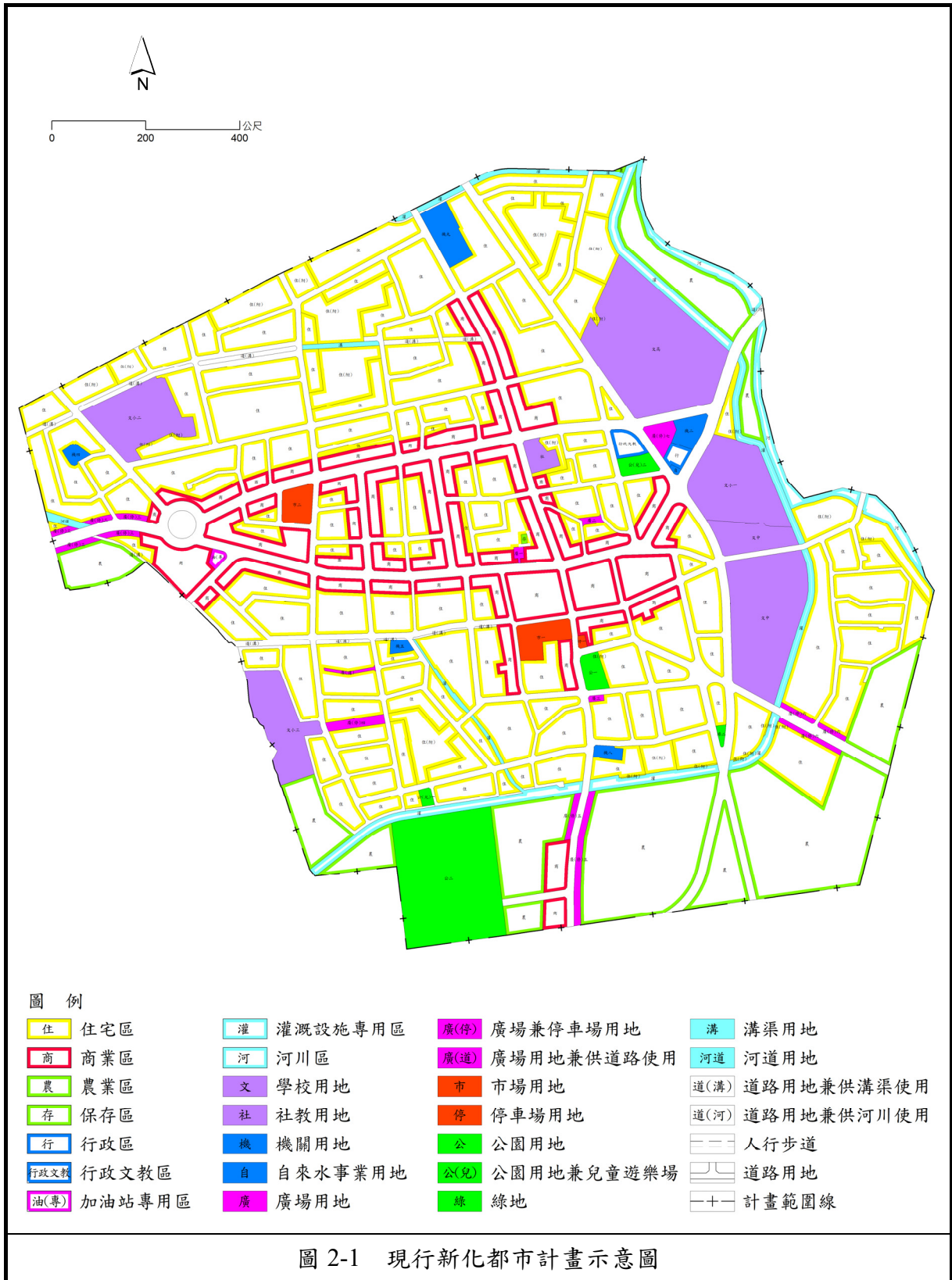
劃設道路用地面積共計 32.6402 公頃。

表 2-2 現行新化都市計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積 面積百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	86.2518	41.47	49.90
	商業區	20.8785	10.04	12.08
	行政區	0.2120	0.10	0.12
	保存區	0.0237	0.01	0.01
	河川區	2.2775	1.09	-
	灌溉設施專用區	4.9806	2.39	-
	加油站專用區	0.1063	0.05	0.06
	農業區	27.9038	13.41	-
	行政文教區	0.3447	0.17	0.20
	小計	142.9767	68.73	62.37
公共 設施 用地	機關用地	1.5772	0.76	0.91
	公園用地	6.2592	3.01	3.62
	公園用地兼供兒童遊樂場	0.4001	0.19	0.23
	學校用地	18.6523	8.97	10.79
	社教用地	0.3594	0.17	0.21
	市場用地	1.1777	0.57	0.68
	停車場用地	0.0467	0.02	0.03
	廣場兼停車場用地	1.7868	0.86	1.03
	廣場用地	0.1654	0.08	0.10
	廣場用地兼供道路使用	0.0673	0.03	0.04
	自來水事業用地	0.0289	0.01	0.02
	綠地	0.0657	0.03	0.04
	道路用地	32.6402	15.69	18.88
	道路用地兼供河川使用	0.0095	0.01	0.01
	人行步道	0.1193	0.06	0.07
	河道用地	0.1387	0.07	0.08
	溝渠用地	0.1629	0.08	0.09
道路用地兼供溝渠使用	1.3733	0.66	0.80	
小計	65.0306	31.27	37.63	
都市發展用地		172.8476	-	100.00
計畫總面積		208.0095	100.00	-

註 1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：都市發展用地不包含灌溉設施專用區、河川區及農業區等面積。



六、交通系統計畫

(一) 聯外道路

- 1.特一-24M 及特二-24M 道路為本計畫區內之主要聯外幹道，西往永康區，東往左鎮區。
- 2.二-2-18M 及三-1-15M 道路為本計畫區南北向之主要聯外道路，向北通往新市區，向南通往關廟區。
- 3.特三-20M 道路為本計畫區向東南通往區內虎頭埤之聯外道路。
- 4.三-6-15M 道路為本計畫區向西北通往新市區之聯外道路。
- 5.三-7-15M 道路為本計畫區向西南通往永康區之聯外道路。
- 6.三-8-15M 道路為本計畫區向南通往關廟區之聯外道路。

(二) 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，計畫寬度分別為 20、18、15、12、10、8 及 6 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

表 2-3 新化都市計畫道路層級分類及編號明細表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
特一	東自圓環，西至計畫範圍線。	24	230	主要聯外道路，通往臺南市
特二	西自二-2 號道路，向東北至計畫範圍線	24	410	主要聯外道路，通往曾文水庫
特三	西自三-2 號道路，向東南至計畫範圍線	20	270	聯外道路，通往虎頭埤
一-1	西自圓環向東至特二號道路	20	1,130	東西向聯外道路兼區內主要道路
二-1	西自圓環向東至二—2 號道路	18	1,090	區內主要道路
二-2	北自計畫範圍線，向南至計畫範圍線	18	1,730	南北向聯外道路兼區內主要道路向北通往新市，向南通往關廟
三-1	北自計畫範圍線，向南至計畫範圍線	15 (12)	1,720	南北向聯外道路兼區內主要道路向北通往新市，向南通往關廟(中正路老街路段北自二-1 號道路南至三-2 號道路路段路寬為 12 公尺)
三-2	西自三-1 號道路，向東南至特三號道路	15	1,130	區內主要道路
三-3	西自一-1 號道路，向南至二-1 號道路	15	230	區內主要道路
三-4	西自一-1 號道路，向南至二-1 號道路	15	200	區內主要道路
三-6	東南自圓環，向西北至計畫範圍線	15	340	聯外道路，通往北勢
三-7	東北自二-1 號道路，向西南至計畫範圍線	15	130	聯外道路，通往大灣
三-8	北自四-3 號道路，向南至計畫範圍線	15	470	聯外道路，通往知母義
三-9	東自三-1 號道路，向西至運動場	15	130	通往運動場
四-1	北自二-2 號道路，向南至二-1 號道路	12	380	區內次要道路
四-2	北自一-1 號道路，向南至二-1 號道路	12	180	區內次要道路
四-3	北自二-1 號道路，向東南至三-8 號道路	12	700	區內次要道路

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
四-4	東自四-6 號道路，向西至 10 公尺寬道路	12	210	區內次要道路
四-5	西自三-6 號道路，向東至三-1 號道路	12	970	區內次要道路
四-6	南自一-1 號道路，向東北至三-1 號道路	12	670	區內次要道路
四-7	西自三-1 號道路，向東至計畫範圍線	12	700	聯外道路，通往三十六崙
四-8	北自二-1 號道路，向南至三-2 號道路	12	250	區內次要道路
四-9	北自三-2 號道路，向南至四-10 號道路	12	200	區內次要道路
四-10	西北自二-1，向南至三-2 號道路	12	1,250	區內次要道路
四-11	西自四-10 號道路，向東至市一	12	400	區內次要道路
四-12	北自三-5 號道路，南至四-6 號道路	12	60	區內次要道路
未編號	—	10	4,735	區內次要道路
未編號	—	8	3,550	出入道路
未編號	—	6	4,487	出入道路
未編號	—	4	245	人行步道

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。



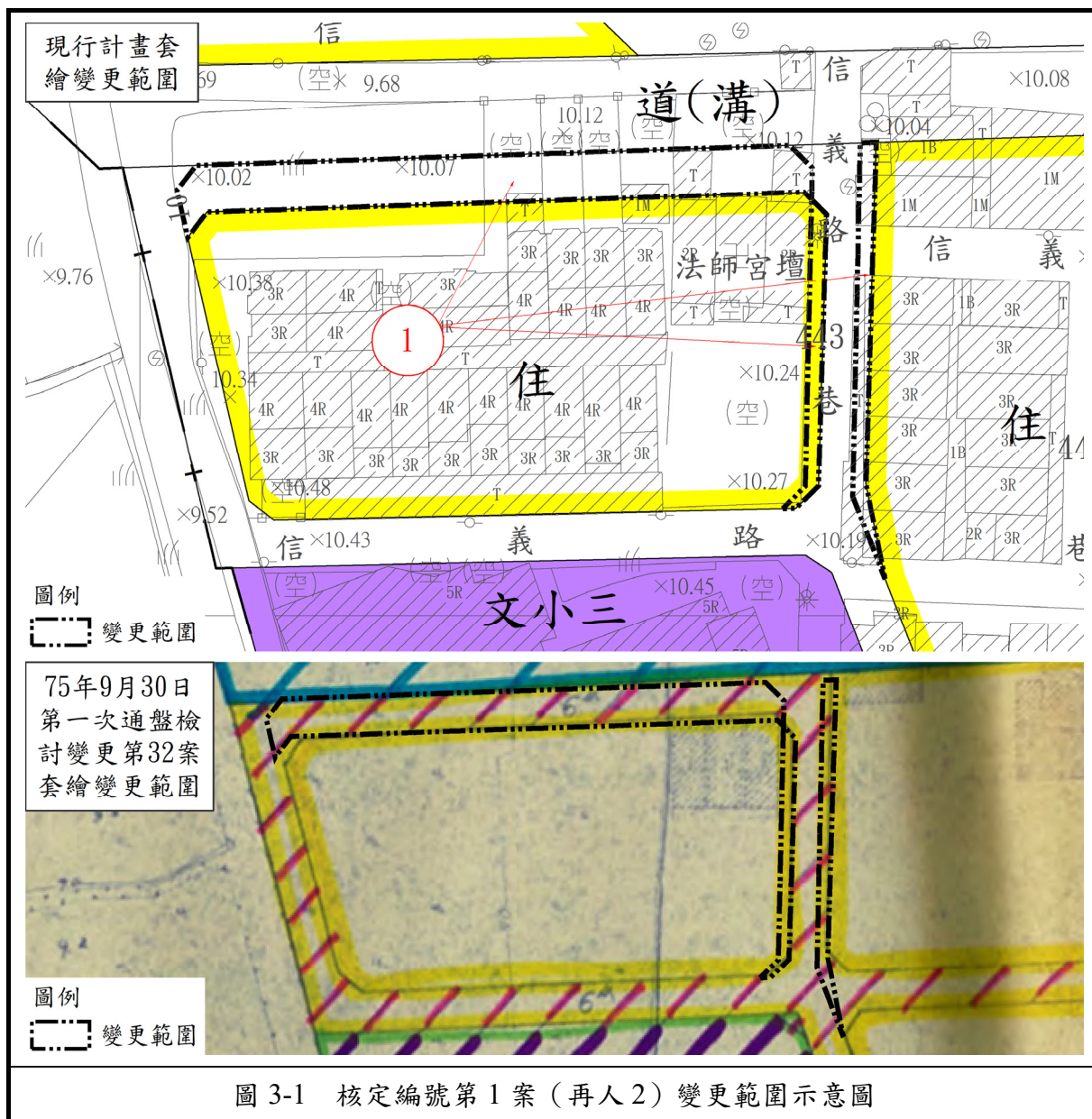
圖 2-2 新化都市計畫區交通系統示意圖

第三章 實質計畫檢討

第一節 變更位置、範圍與面積

一、核定編號第 1 案（再公開展覽陳情意見編號：再人 2 案）

本案變更範圍道路用地係於 60 年 4 月 20 日都市計畫發布實施時劃設之住宅區，並經 75 年 9 月 30 日第一次通盤檢討變更第 32 案，考量大街廓住宅區出入道路通行需求檢討變更為 6 米計畫道路，至今仍未開闢。本次爰參酌現況與地籍檢討，變更範圍面積合計 0.0638 公頃，涉及道路用地變更為住宅區部分，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點第一款規定，屬恢復原土地使用分區者免予回饋。（詳圖 3-1）



二、核定編號第 2 案（逕向內政部陳情意見編號：再人 13 案）

本案位於文高用地南側之廣（停）七用地，考量新化郡公會堂（新化區圖書館）已整修完成開放參訪，將與新化老街、街役場形成新化區重要之旅次吸引點；另配合西側新化果菜市場遷建後，未來將提供公共化教保服務，亦將引入停車空間需求，爰配合地方展變更為停車場用地，變更範圍面積合計 0.3075 公頃。（詳圖 3-2、圖 3-3）。

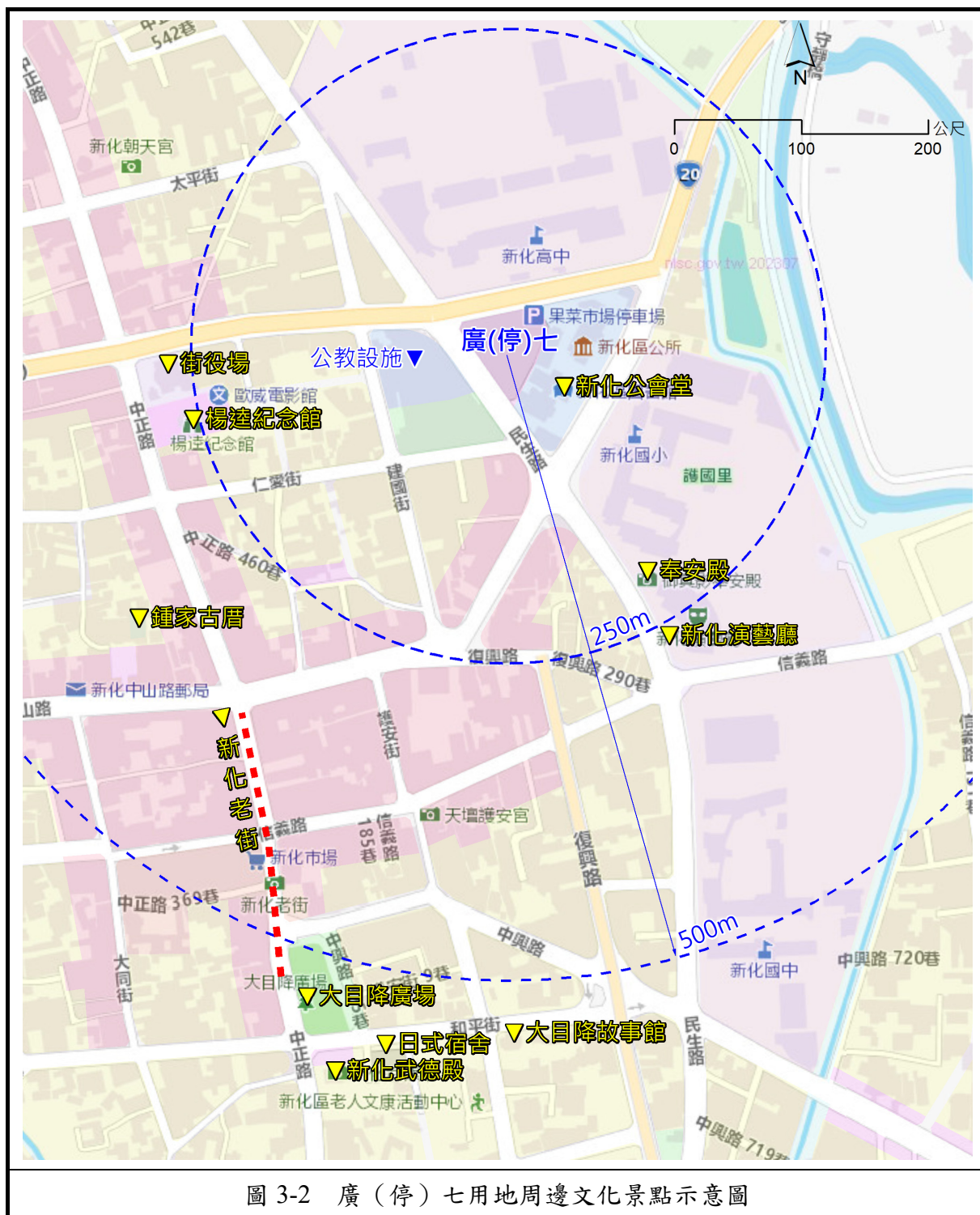
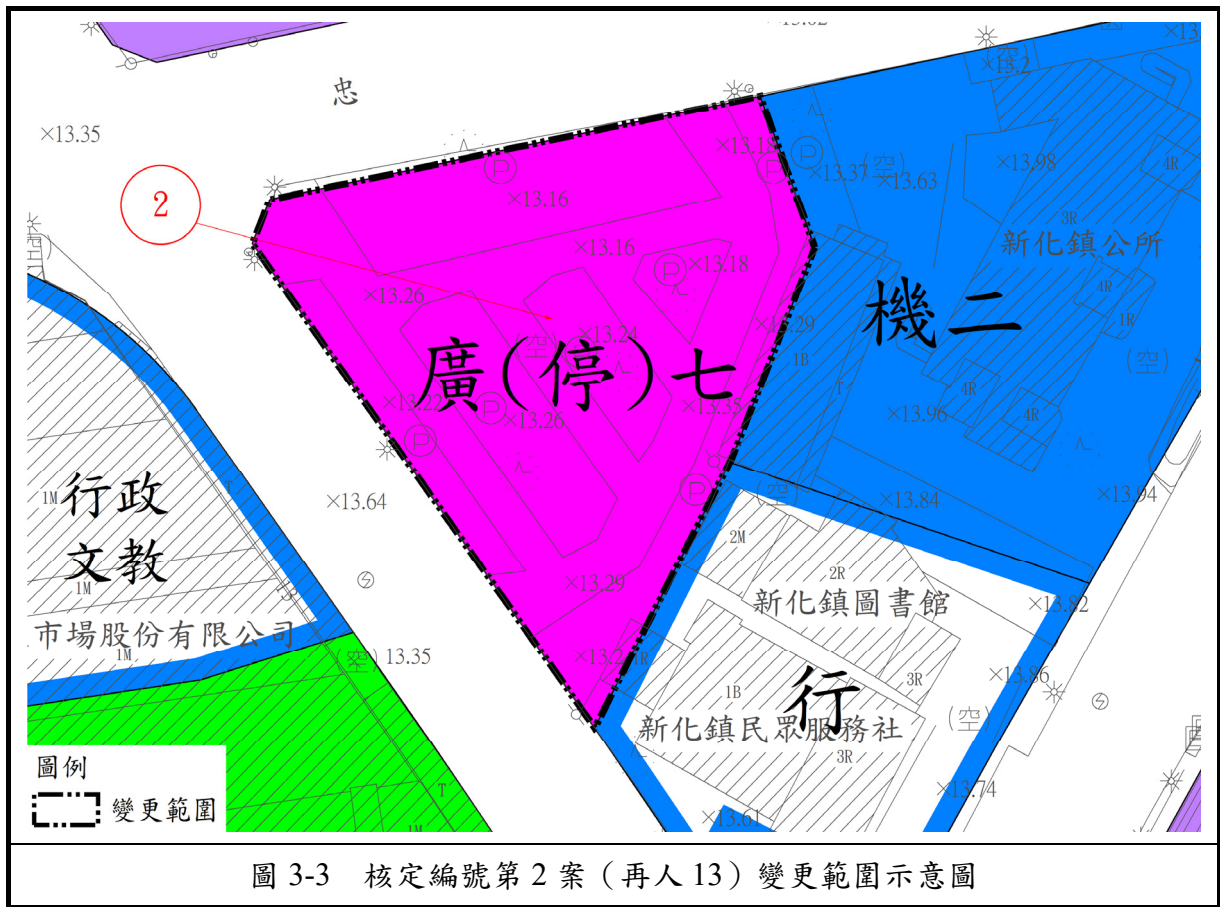


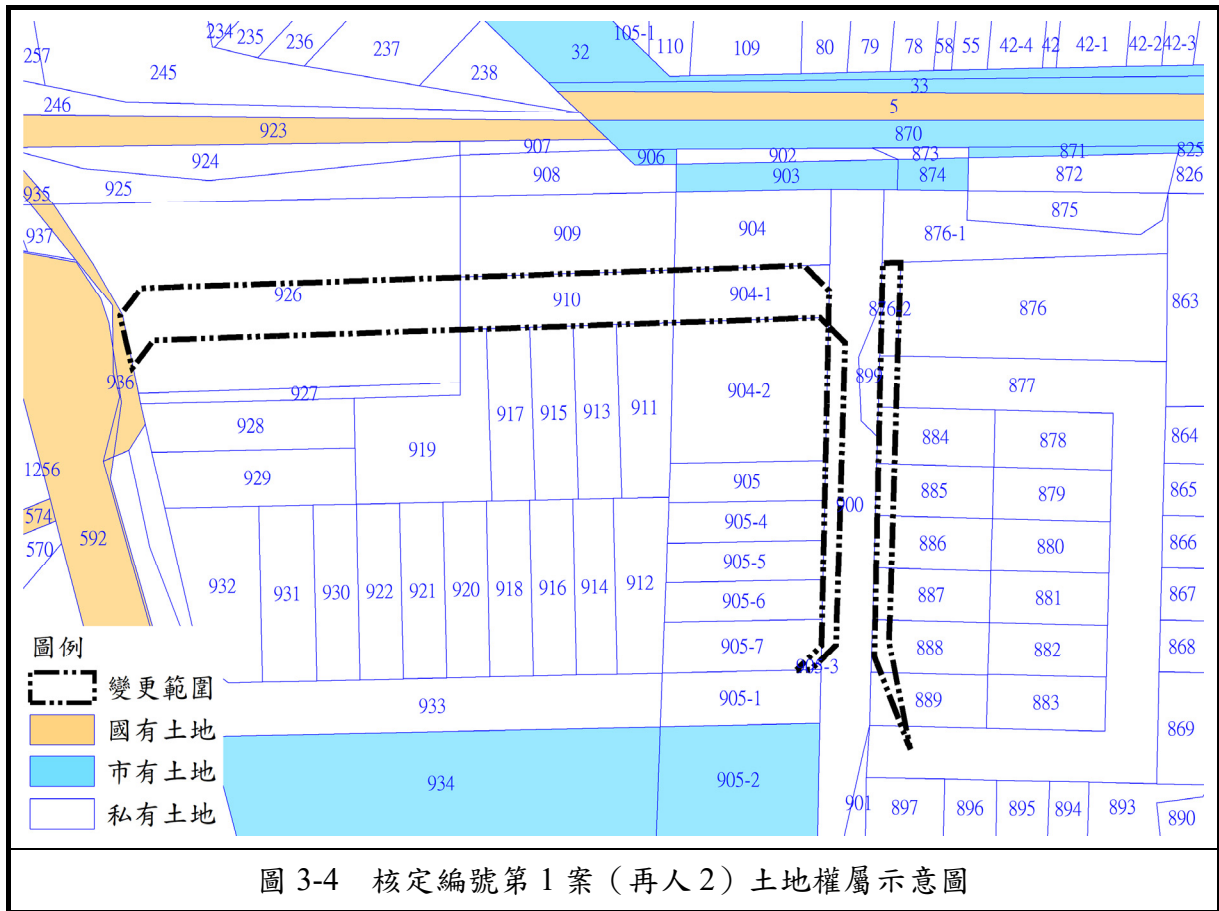
圖 3-2 廣（停）七用地周邊文化景點示意圖



第二節 土地權屬

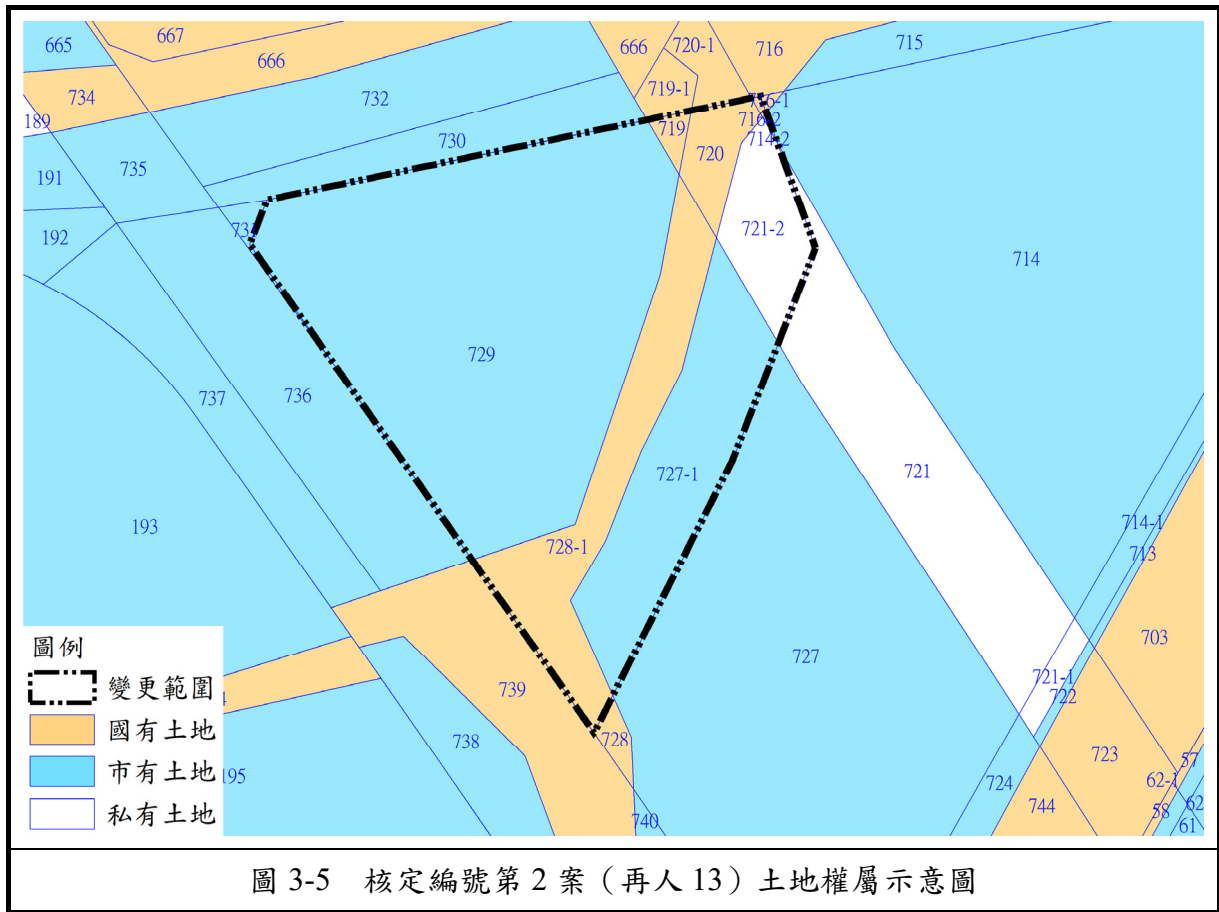
一、核定編號第 1 案（再公開展覽陳情意見編號：再人 2 案）

本案變更範圍 0.0638 公頃皆為私有土地。（詳圖 3-4）



二、核定編號第 2 案（逕向內政部陳情意見編號：再人 13 案）

本案變更範圍 0.3075 公頃，其中土地權屬臺南市占約 0.2323 公頃；中華民國占約 0.0561 公頃；私有土地(台糖公司)占約 0.0191 公頃。(詳圖 3-5)



第三節 變更內容

「變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）含計畫圖重製）（第一階段）案」於 111 年 12 月 8 日公告發布實施。本次變更核定編號第 1 案為再公開展覽陳情意見（編號：再人 2），以及核定編號第 2 案為逕向內政部陳情意見（編號：再人 13），變更位置詳圖 3-6，變更內容詳表 3-1、圖 3-7、圖 3-8。

表 3-1 變更內容明細表

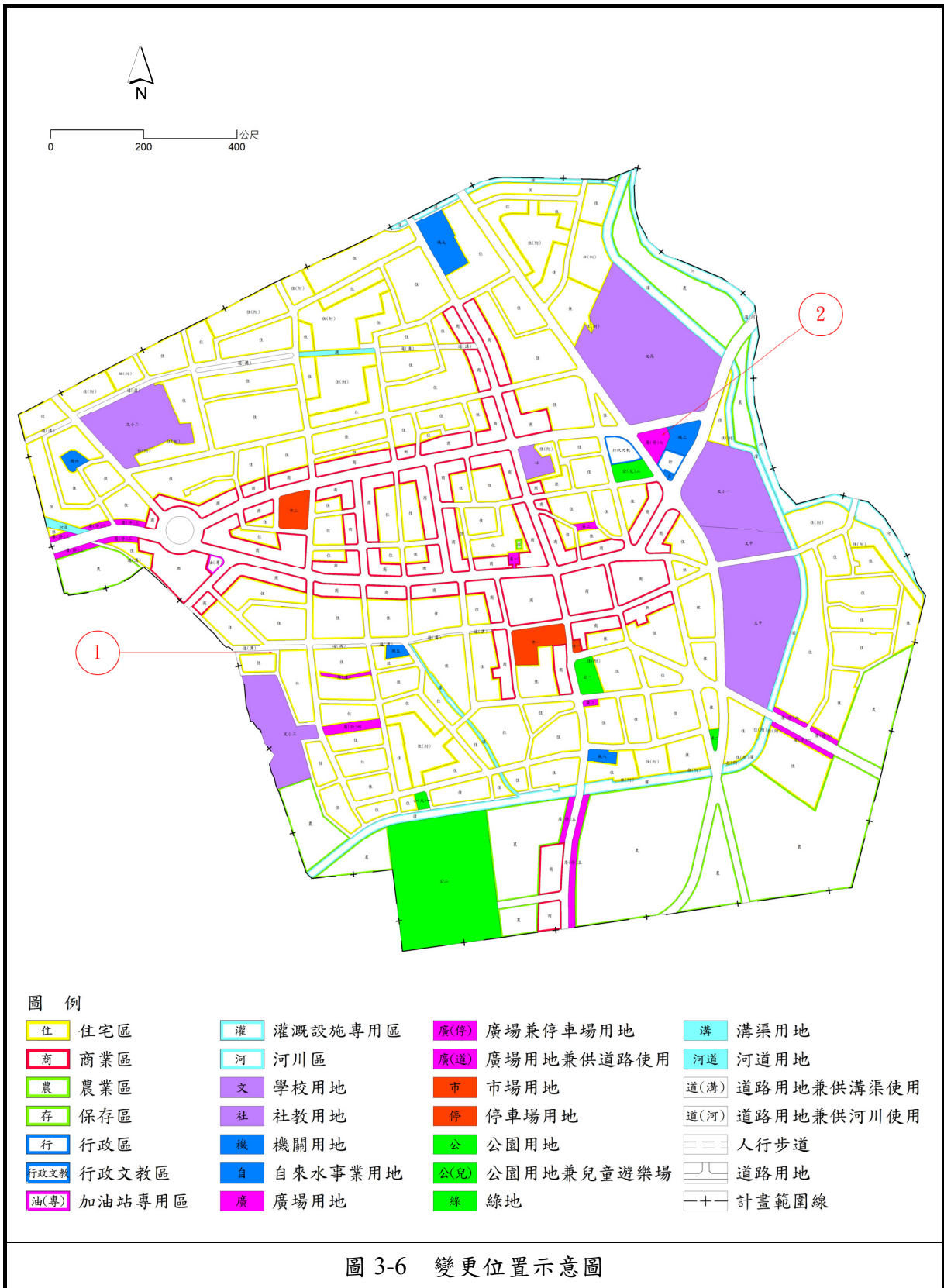
核定編號	再公展人陳案編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	再人 2	文小三北側 6 公尺計畫道路	道路用地 (0.0570)	住宅區 (0.0570)	1. 變更範圍道路用地係於 60 年 4 月 20 日都市計畫發布實施時劃設之住宅區，並經 75 年 9 月 30 日第一次通盤檢討變更第 32 案，考量大街廓住宅區出入道路通行需求檢討變更為 6 米計畫道路，至今仍未開闢。 2. 今依本計畫灌溉設施專用區檢討，變更範圍北側配合現況使用變更為道路用地兼供溝渠使用，可替代部分東西向 6 米計畫道路（新豐段 904-1、910、部分 926 等地號）之通行功能，並查該路段與毗鄰住宅區為相同土地所有權人，解編後亦不影響毗鄰住宅區指定建築線權益。 3. 另有關變更範圍東側南北向 6 米計畫道路與現況不符之情形，因與本次採納人陳意見解編之道路有系統性關聯，並考量毗鄰住宅區已依既成道路指定建築線，爰參酌現況與地籍併同調整變更，以符實際。 4. 本案涉及道路用地變更為住宅區部分，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點第一款規定，屬恢復原土地使用分區者免予回饋。	有關變更範圍東側南北向新計畫 6 米道路之劃設，係依新豐段 904-1、904-2、905、905-4~905-7 地號與 900 地號之地界為基線，展繪為新計畫 6 米道路西側境界線，並往東至 6 米寬度為止。
			住宅區 (0.0068)	道路用地 (0.0068)		

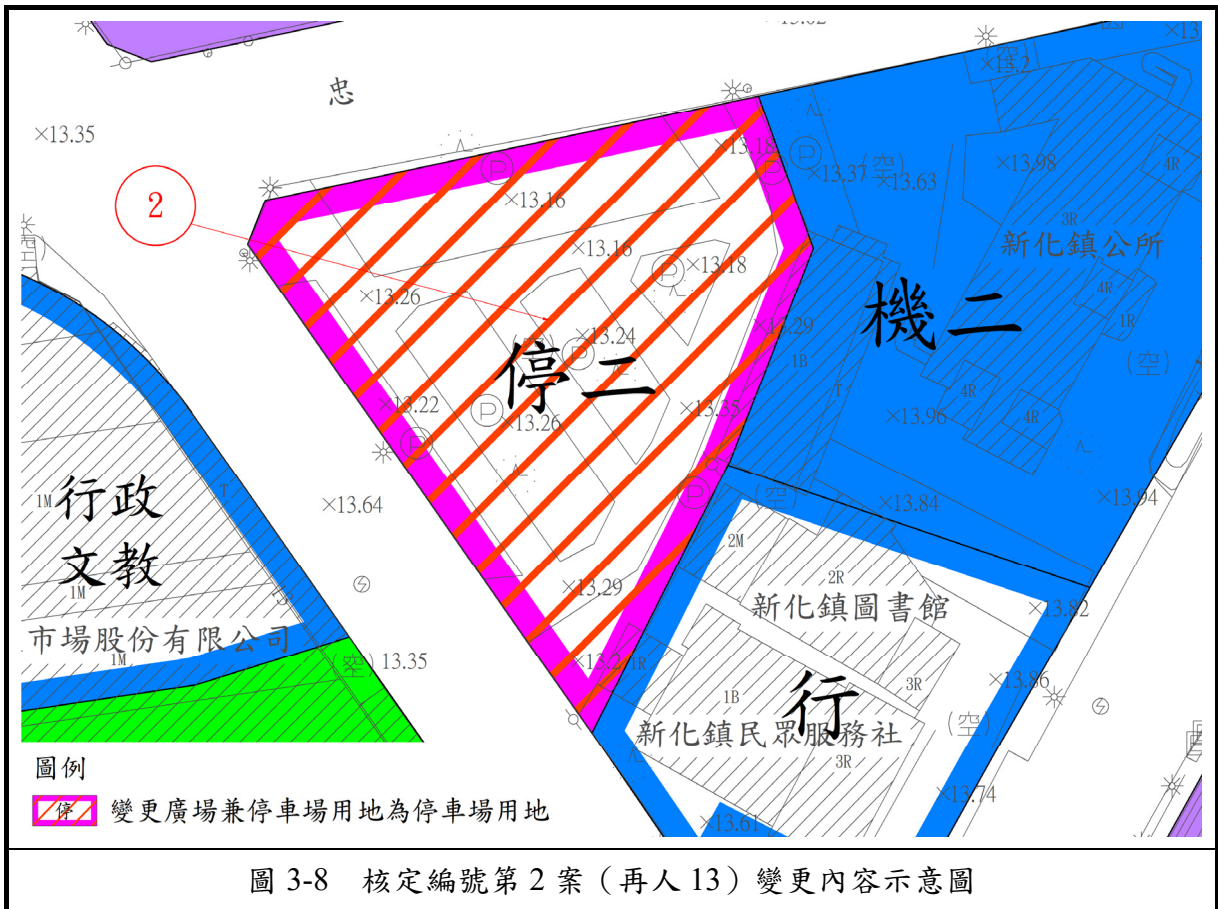
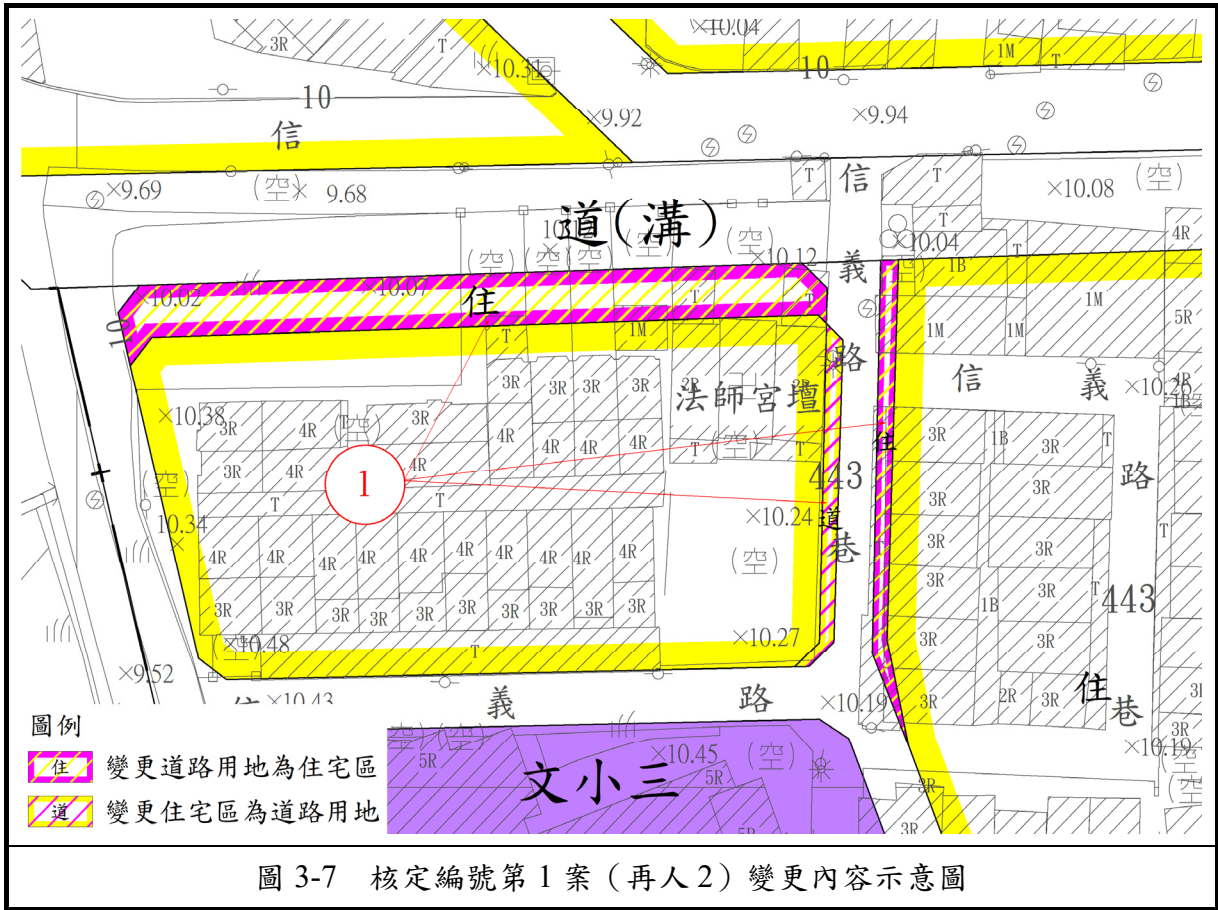
核定編號	再公展人陳案編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2	再人13	廣(停)七	廣場兼停車場用地(0.3075)	停車場用地(0.3075)	<p>1.「廣(停)七」用地現況為原「市三」用地新化果菜市場使用之停車場，惟新化果菜市場已完成遷建，而「廣(停)七」區位與新化區公所、新化區圖書館相鄰，考量民眾洽公仍有停車空間需求，故變更為停車場用地，以開放供公眾使用。</p> <p>2.新化郡公會堂(新化區圖書館)已整修完成開放參訪，將與新化老街、街役場形成新化區重要之旅次吸引點；另配合西側新化果菜市場遷建後，未來將提供公共化教保服務，亦將引入停車空間需求。</p> <p>3.鑒於新化區停車場用地空間不足，計畫區內廣停用地多屬帶狀狹長型設施，不利於劃設路外停車空間，而「廣(停)七」用地距離新化老街僅500公尺，距離新化街役場僅300公尺，故將「廣(停)七」用地變更為停車場用地，可完整利用作為停車場設置，以紓解大目降園區周邊停車空間需求。</p> <p>4.「廣(停)七」北側鄰近文高用地(新化高中)，南側鄰近文小用地(新化國小)，已可提供鄰里單元開放空間及遊憩設施；另配合西側新化果菜市場遷建後增設「公兒」用地，可補充開放空間之需求。</p>	

註:1.表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

3.表內所載地段地號以民國110年8月地籍資料為準。





第四章 檢討後計畫

經本案變更後內容，涉及新化都市計畫實質內容異動者，計有土地使用計畫及公共設施計畫等二項計畫之面積增減，其餘計畫內容未指明變更部分，應以原先公告發布實施之第一階段計畫內容為準。

第一節 土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，劃設住宅區面積 86.3020 公頃。

二、商業區

以現有商店集中之市街為基礎，劃設商業區面積 20.8785 公頃。

三、行政區

劃設行政區 1 處，面積 0.2120 公頃。

四、保存區

配合古蹟鍾家古厝範圍劃設保存區 1 處，面積 0.0237 公頃。

五、河川區

依虎頭溪治理計畫、區域排水劃設河川區，面積 2.2775 公頃。

六、灌溉設施專用區

沿南幹支線劃設灌溉設施專用區，面積 4.9806 公頃。

七、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.1063 公頃。

八、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 27.9038 公頃。

九、行政文教區

劃設行政文教區 1 處，面積 0.3447 公頃。

第二節 公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地 5 處，面積合計 1.5772 公頃。

二、公園用地

共劃設公園用地 2 處，面積合計 6.2592 公頃。

三、公園用地兼供兒童遊樂場

共劃設公園用地兼供兒童遊樂場 2 處，面積合計為 0.4001 公頃。

四、學校用地

(一) 國小

共劃設文小用地 3 處，面積合計 7.1683 公頃。

(二) 國中

劃設文中用地 1 處，面積 5.1589 公頃。

(三) 高中

劃設文高用地 1 處，面積 6.3251 公頃。

五、社教用地

劃設社教用地 1 處，面積 0.3594 公頃。

六、市場用地

共劃設市場用地 2 處，面積合計 1.1777 公頃。

七、停車場用地

劃設停車場用地 2 處，面積合計 0.3542 公頃。

八、廣場用地

共劃設廣場用地 3 處，面積合計 0.1654 公頃。

九、廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地 4 處，面積合計 1.4793 公頃。

十、廣場用地兼供道路使用

劃設廣場用地兼供道路使用 1 處，面積 0.0673 公頃。

十一、綠地

劃設綠地 1 處，面積 0.0657 公頃。

十二、河道用地

配合衛生 1 號排水劃設河道用地，面積 0.1387 公頃。

十三、溝渠用地

配合雨水排水幹線劃設溝渠用地，面積 0.1629 公頃。

十四、道路用地兼供溝渠使用

配合區域排水及道路劃設道路用地兼供溝渠使用，面積 1.3733 公頃。

十五、道路用地兼供河川使用

依虎頭溪治理計畫、區域排水及計畫道路系統，劃設道路用地兼供河川使用，面積 0.0095 公頃。

十六、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，面積 0.0289 公頃。

十七、人行步道

劃設人行步道面積共計 0.1193 公頃。

十八、道路用地

劃設道路用地面積共計 32.5900 公頃。

表 4-1 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)	本次變更後		
				計畫面積 (公頃)	估計計畫面積 百分比(%)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	86.2518	+0.0502	86.3020	41.49	49.93
	商業區	20.8785		20.8785	10.04	12.08
	行政區	0.2120		0.2120	0.10	0.12
	保存區	0.0237		0.0237	0.01	0.01
	河川區	2.2775		2.2775	1.09	-
	灌溉設施專用區	4.9806		4.9806	2.39	-
	加油站專用區	0.1063		0.1063	0.05	0.06
	農業區	27.9038		27.9038	13.41	-
	行政文教區	0.3447		0.3447	0.17	0.20
	小計	142.9767	+0.0502	143.0269	68.76	62.41
公共 設施 用地	機關用地	1.5772		1.5772	0.76	0.91
	公園用地	6.2592		6.2592	3.01	3.62
	公園用地兼供兒童遊樂場	0.4001		0.4001	0.19	0.23
	學校用地	18.6523		18.6523	8.97	10.79
	社教用地	0.3594		0.3594	0.17	0.21
	市場用地	1.1777		1.1777	0.57	0.68
	停車場用地	0.0467	+0.3075	0.3542	0.17	0.20
	廣場兼停車場用地	1.7868	-0.3075	1.4793	0.71	0.86
	廣場用地	0.1654		0.1654	0.08	0.10
	廣場用地兼供道路使用	0.0673		0.0673	0.03	0.04
	自來水事業用地	0.0289		0.0289	0.01	0.02
	綠地	0.0657		0.0657	0.03	0.04
	道路用地	32.6402	-0.0502	32.5900	15.67	18.85
	道路用地兼供河川使用	0.0095		0.0095	0.00	0.01
	人行步道	0.1193		0.1193	0.06	0.07
	河道用地	0.1387		0.1387	0.07	0.08
	溝渠用地	0.1629		0.1629	0.08	0.09
	道路用地兼供溝渠使用	1.3733		1.3733	0.66	0.79
小計	65.0306	-0.0502	64.9804	31.24	37.59	
都市發展用地		172.8476		172.8476	-	100.00
計畫總面積		208.0095		208.0095	100.00	-

註 1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：都市發展用地面積為都市計畫面積扣除灌溉設施專用區、河川區及農業區等面積。

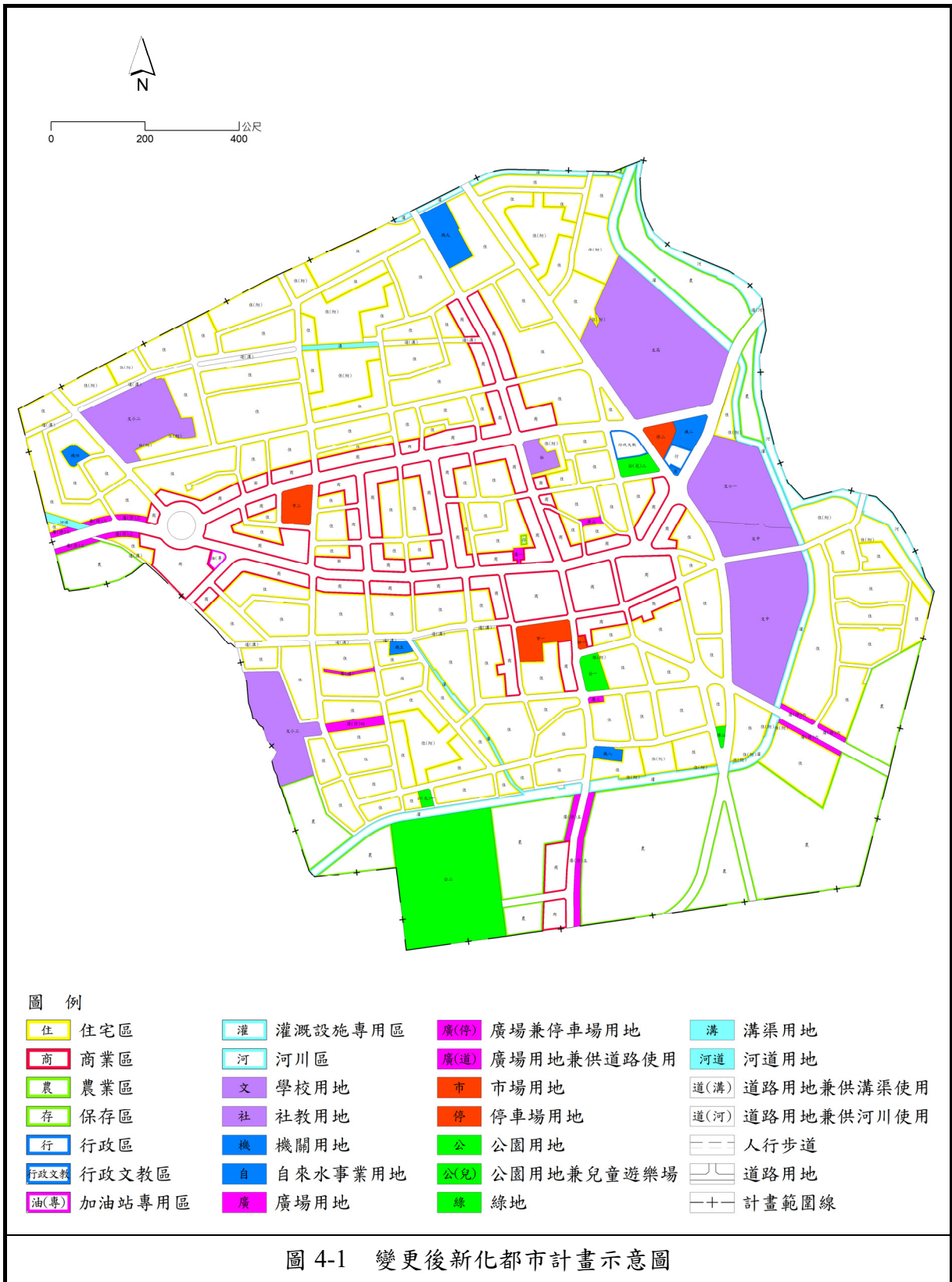


圖 4-1 變更後新化都市計畫示意圖

第五章 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待公共設施主管機關以徵收價購、市地重劃、區段徵收或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、預計完成期限及經費來源詳表 5-1 所示。

表 5-1 實施進度及經費表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	土地取得方式				預估開發經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵收價購	市地重劃	區段徵收	其他	土地取得費用 (註4)	整地費用 (註5)	工程費用 (註6)	合計			
停車場用地	停二	0.3075	V			V	1,587	-	-	1,587	臺南市政府	125年	市府編列預算
道路用地	-	0.0068	V			V	259	-	-	259	臺南市政府	125年	市府編列預算

註1：本表開發經費及預計完成期限除另有規定外，餘得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註2：本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期價格為準。

註3：表內各項規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第48條規定之其他方式辦理

註4：表內土地取得費用略以公告土地現值乘以1.6倍計算之。

註5：表內整地費用包含土地整理費用略以150萬元/公頃計算，並另參酌「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」加計地上物拆遷補償費用概估之。

註6：表內工程費用略以3,000萬元/公頃計算之。

第六章 其他應表明事項

本計畫檢討變更尚有3件待後續辦理案件，包含內政部都市計畫委員會第989次會議紀錄（詳附件一）變更內容綜理表新編號第22案、第25案、第29案（涉及區段徵收部分），因上開變更案涉及協議書簽訂、捐贈公共設施用地、市地重劃計畫書審核以及區段徵收公益性及必要性評估等事項，須俟附帶條件完成或相關審核及評估程序完備後，始得報部核定，爰列為後續階段發布實施案件。

附件一、內政部都市計畫委員會第989次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 989 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 4 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：吳姵嬋

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 988 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「變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區（兼供道路使用））案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫主要計畫（配合台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更石門都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更復興都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

- 第 5 案：桃園市政府函為「變更小烏來風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 6 案：桃園市政府函為「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 7 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫(部分農業區、液化天然氣專用區及綠地用地為河川區)(配合中港溪蘆竹一、二號堤防及部分頭份堤防整治工程)案」。
- 第 8 案：嘉義縣政府函為「變更六腳(蒜頭地區)都市計畫(廣場兼停車場用地(廣停三)為機關用地(機二)、機關用地(機二)用途增列鄉公所使用)案」。
- 第 9 案：嘉義縣政府函為「變更曾文水庫特定區計畫(配合水庫治理及穩定供水書圖重製暨專案通盤檢討)案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更新化都市計畫(第三次通盤檢討)(含計劃圖重製)案」。
- 第 11 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫(停車場用地為機關用地)案」。
- 第 12 案：澎湖縣府函為「變更鎖港地區主要計畫(第四次通盤檢討)案」。

八、散會：中午 12 時 15 分。

第10案：臺南市政府函為「變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）（含計劃圖重製）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會107年7月24日第72次會審議通過，並准臺南市政府108年3月11日府都規字第1080280391號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條及第47條。

三、變更計畫範圍：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、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員梅英（召集人）、林前委員旺根、邵前委員珮君、蘇前委員淑娟及王前委員靚琇等5位委員組成專案小組，於108年5月16日、12月6日、109年3月20日、4月17日及10月21日召開5次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經臺南市政府110年3月24日府都規字第1100371103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後計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺南市政府110年3月24日府都規字第1100371103號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、變更內容綜理表新編號25部分，參採市政府列席代表說明，同意照市府核議意見通過，並請補充本案公共

設施區位及供需分析、出入動線系統及市地重劃可行性等評估資料，納入計畫書敘明。

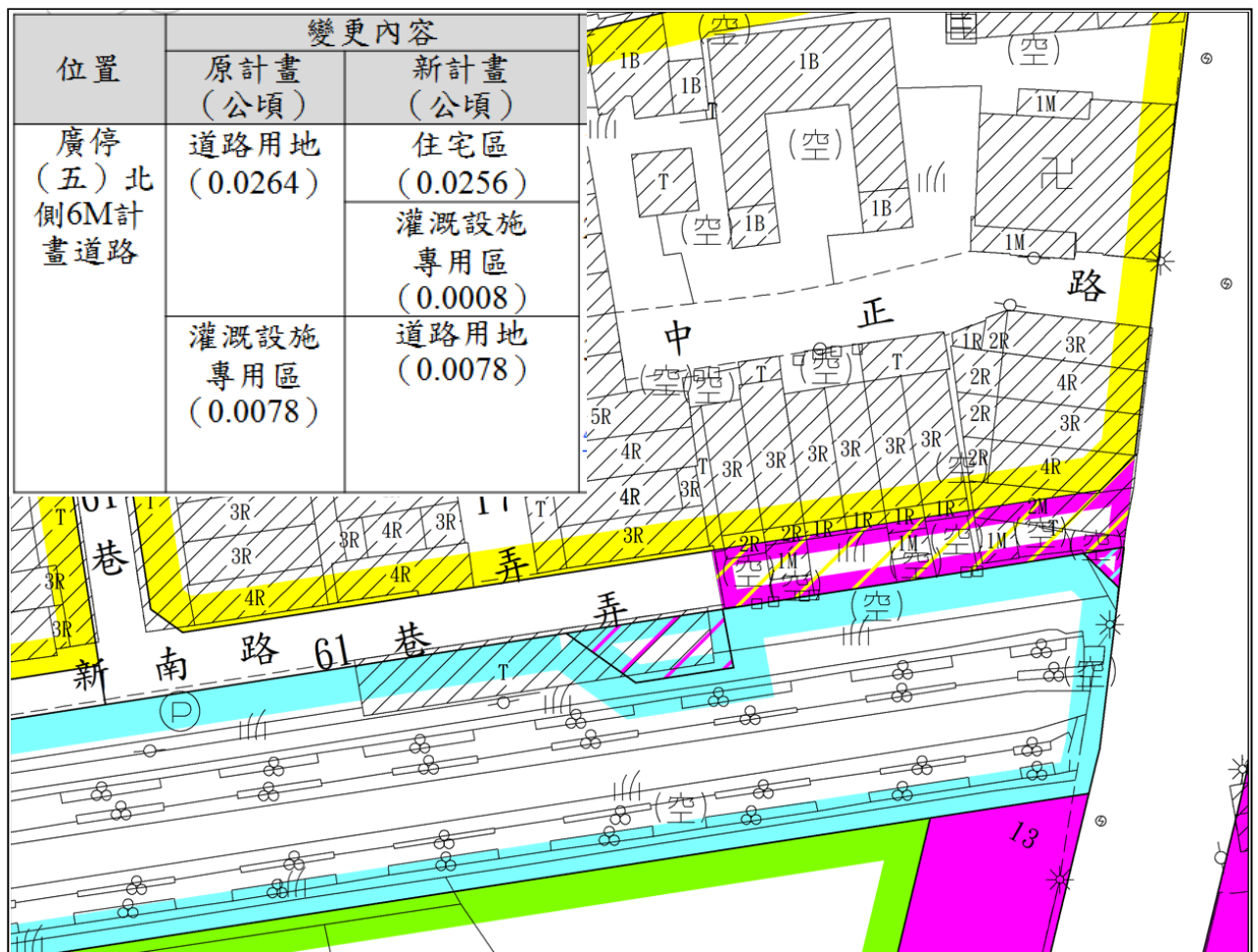
- 二、有關本會專案小組建議意見十二、(二) 涉及回饋繳納代金之計算方式，參採市政府列席代表說明，同意有關降低容積率之回饋附帶條件仍依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理；惟考量代金執行需因地制宜並兼顧可行，建議仍以市價換算為原則，例外改以公告現值部分，則請市府針對特殊之適用條件與計算方式訂定通案性處理原則，以利執行。
- 三、另市府所提本案都市計畫書圖重製階段，誤繕重新展繪之數值化都市計畫圖部分，請市府查明後納入計畫書更正之，並檢具相關示意圖書資料，以利查考。
- 四、計畫案名稱請依主細拆離修正為「變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。
- 五、專案小組後逕向本部陳情意見部分，詳附表一大會決議欄。

附表一、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	大會決議
部人8	盧華君等21人	機8西南側6M計畫道路	本案6M計畫道路已部分開闢，現況為正新南路61巷，東側臨接中正路部分（新武段1063-3至1063-10地號等8筆土地）計畫道路已無開闢需求，鄰近住戶（詳附件名冊）同意向內政部陳情的方式廢除部分計畫道路，並以現況已開闢之道路路段通行即可。	廢除部分計畫道路，並以現況已開闢之道路路段通行即可。	<p>提請大會討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案與部人1為同一陳情內容，惟陳情人重新舉證並連署周邊涉及道路通行之地主再次陳情。 2. 陳情土地於75年「變更新化都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更第32案，由住宅區、水溝用地變更為道路用地。 3. 考量該路段道路用地迄今仍未徵收開闢，且與毗鄰住宅區為相同土地所有權人，道路廢除尚不影響指定建築線權益，且經該路段及周邊涉及通行權益地主多數同意及建議廢除部分計畫道路，並恢復為住宅區、原道路截角部分配合鄰近分區變更為灌溉設施專用區。 4. 考量道路部分路段已開闢，如部分廢除應配合劃設迴車空間。查道路南側灌溉設施專用區部分地上現況無明渠且作停車使用，尚可配合劃設迴車空間（詳圖1）。 	參採市政府列席代表說明，考量道路調整尚能維持計畫道路系統之完整性與進出通行，故採納市府恢復部分道路用地為住宅區（詳附件一），涉及回饋部分，則請市府依通案性處理原則納入計畫書敘明，以利完備。
部人9	臺南市府	市3用地	市3用地現況為新化果菜市場，預計110年9月搬遷至新址，考量市3用地權屬多為公有，未免公有土地閒置，宜檢討變更為適當分區或用地，以利公共使用。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經本府各局處評估後，計有衛生局及教育局提出衛生所及幼兒園等相關需求。 2. 為土地有效利用，擬將衛生所及幼兒園納入設置且以使用市有地為原則配置於北側，規劃變更為行政文教 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情土地位屬市場用地（市3）。 2. 新化區衛生所前身為日治時期之新化回生院，建於昭和2年(1927)，業經本府109年5月4日公告為歷史建築，既有空間設施不易整建，加上現址停車空間不足，難以滿足現代化醫療用途及民眾洽公需求。 3. 新化區因鄰近南科工業 	參採市政府列席代表說明，考量土地權屬多為公有且仍有其他使用需求，故採納市府研析意見（詳附件二），並請將私有土地之取得方式納入計畫書敘明。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	大會決議
				區；並考量新化市區內缺乏公園綠地，建議其餘南側土地配合規劃變更為公園用地（詳圖 2）。	園區，仍有公共化教保服務之需求，108 學年度區域內公共化幼兒園招生率達 95%以上，但學校已無適當空餘空間可增設幼兒園。 4. 新化都市計畫區於 79 年「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」，將公園用地均予解編，致計畫區內缺乏公園綠地，故本案可補足計畫區之公園綠地。	

附件一、逕向本部陳情意見綜理表編號部人 8 示意內容



附件二、逕向本部陳情意見綜理表編號部人9 示意內容

位置	變更內容	
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
市三	市場用地 「市三」 (0.6480)	行政文教區 (0.3447)
		公園用地兼 兒童遊樂場 (0.3033)



【附錄】本會專案小組 109 年 10 月 21 日第 5 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

本案建議除下列各點外，其餘照該府核議意見通過，並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

- 一、本計畫區介於臺南都會區與沿山生態文化保育軸之間，為自然保育與經濟發展之交會帶，且位於省道台 19 甲與台 20 線交會點，又鄰近國道 3 號，交通便利，而本次通盤檢討發展定位為文化觀光節點，為強化此發展目標與指導性，請詳予補充與本計畫區相關之最新市政發展政策及其他部門發展相關計畫（如產業發展、觀光遊憩等），以落實計畫引導發展之理念。
- 二、計畫圖重製：本次檢討計畫圖係採用新測繪地形圖，依計畫書內顯示，總面積增加 7.26 公頃，其中農業區增加 4.43 公頃、道路用地增加 1.03 公頃，請補充重製前後各分區土地使用面積增減原因、對民眾權益之影響及處理原則，並依 99 年 12 月 23 日訂定之「都市計畫圖重製作業要點」之規定將相關因應處理對策，納入計畫書敘明；另有關原計畫圖比例尺 1/1000 之紙圖，配合本次都市計畫圖重製後為數值圖，比例尺調整為 1/3000，俾利保存及翻閱。
- 三、計畫人口：
 - （一）本案計畫人口為 25,000 人，現況人口及未來推估約 20,000 人，近年全國人口已呈現負成長，人口成長分派有限，此次通盤檢討仍維持計畫人口，請市政府從臺南市整體人口總量、人口分派等資料分析維持本案計畫人口之合理性並補充具體發展計畫作為帶動人口引進之

策略。

- (二) 本計畫區之人口老化指標逐年上升至 130%，為面臨高齡社會之挑戰，請市政府訂定相關都市環境空間策略，提供適當之公共設施服務，以建構完整之長期照顧體系或居住環境。

四、現況發展分析：

- (一) 有關計畫書之土地權屬分析，為明確土地公、私有之情形，請釐清公法人土地及事業機構土地之分類適宜性。
- (二) 地價分析請補充說明相關地價資料之年度、標的物及基準點等分析資訊。
- (三) 有關本次通盤檢討彙整歷次附帶條件整體開發部分，請另外就已完成開發之處數、面積、相關回饋內容等實際執行情形，納入計畫書敘明。

五、公共設施用地：

- (一) 本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 25,000 人核算，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積約 8.25 公頃，佔全部計畫面積僅 3.96%，遠低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定，請市政府詳為說明有何補充或調整因應策略，供審議參考。
- (二) 本次通盤檢討擬將計畫南側農業區（28.32 公頃）辦理整體開發，以提供不足之公園、綠地等 5 項公共設施，請市政府詳予評估新增公共設施用地之區位、面積與本計畫之人口分布現況、土地使用情形與交通條件等適宜性，以確保良好之都市生活環境。

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

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

(二) 請補充計畫區內現有整體開發地區之辦理進度，並依時間軸說明相關發展腹地供需與未來人口引進之關聯性，並對未來整體開發區評估分期分區開發之可行性及合理開發規模。

(三) 考量新化區周邊重大建設計畫帶來人口磁吸效應，請彙整本案周邊都市計畫區以區段徵收方式開發之案件辦理情形、面積、區位及與本案之競合關係。

七、本計畫區之交通系統仍以公路為主，縱貫鐵路並無行經本計畫區，需搭乘至新市火車站轉搭公車，大眾運輸之運具選擇較少，為利推廣綠色運輸系統及發展當地老街旅遊特色景點，請詳予補充市政府相關綠色公共運輸系統、接駁轉乘優惠措施、多元車輛共享平台、多元運具搭乘模式等，以提高本計畫區之公共運輸系統之效益。

八、都市防災計畫：本計畫區位於土壤液化中低潛勢區，除南側局部靠近嘉南大圳為高潛勢區，加上有部分為優良農田敏感

地，為確保都市防災功能健全，請詳予補充環境敏感區之評估、歷年災害潛勢分析及配合相關防洪、防災等因地制宜之策略、措施及安全管理運作機制，以供審議參考。

九、為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請市政府妥為補充既成道路是否納入都市計畫道路系統及檢討計畫道路存廢之原則與評估分析資料。

十、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

十一、主要計畫、細部計畫分離部分：本次通盤檢討擬將土地使用分區管制要點納入細部計畫，故請市政府詳予評估主細分離之可行性、原則、主要公共設施內容、道路用地之劃設、主要、細部計畫示意圖說等，以供審議參考。

十二、涉及回饋部分：

(一) 本次通盤檢討涉及低強度之分區使用變更為高強度之分區使用仍應有適當之回饋措施，請依市府通案性處理原則辦理，如無須回饋，請於計畫書敘明具體理由，以利查考。

(二) 有關市政府訂定繳納代金方式之附帶條件，係以公告現值加四成或市價換算兩者較高者計算之，請市政府納入計畫書載明，以利執行。

(三) 本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理

者，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。

- 十三、本次通盤檢討內容包含都市計畫圖重製，本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」規定辦理。
- 十四、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，免再提會審議；否則再提會討論
- 十五、為符實際及講求效率，本計畫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。
- 十六、其他：
- (一) 計畫書相關分析資料請予以更新並詳實檢核。
 - (二) 第九章實施進度及經費之土地取得方式，請配合實際情形予以調整。
 - (三) 計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」之規定辦理，以符規定。
- 十七、變更內容綜理表及逕向本部陳情意見綜理表詳表一、二。

表一、變更內容綜理表

新編 編號	公展 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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	1	擬定 機關	新化鎮公所	臺南市政府	因縣市合併升格，原擬定機關「新化鎮公所」已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。		照市政府核 議意見通過。
2	2	計畫 年期	民國 110 年	民國 115 年	配合「全國區域計畫」之計畫年期，調整本計畫年期至民國 115 年。		修正計畫年 期為 125 年。 理由： 參採市政府 列席代表說 明，配合國土 計畫統一修 正計畫年期。
3	3	計畫 面積	201.087	208.3517	配合都市計畫圖重製作業，重新量測計畫面積。		照市政府核 議意見通過。
4-1	4-1	廣停 三用 地南 側	農業區 (0.0328)	非都市土地 (0.0328)	經重製作業套疊相關圖資，查都市計畫邊界與 85 年地籍圖重測新豐段界大致相符，且依地籍成果係以新豐段（都內）與洋子段（非都）交界作為都市計畫範圍界線，爰依地籍重測後新豐段段界線調整都市計畫範圍。	配合重製 疑義第 B-32 案提 列變更。	除詳予補充 相關變更內 容示意圖說 ，另新編號 4-4 參採市政 府列席代表 補充說明，同 意修正如附 圖一，並補充 有無影響該 學校用地之 使用情形外 ，其餘照市政 府核議意見 通過。
4-2	4-2	三 -7-15 M 道 路西 北側	灌溉設施專 用區 (0.0448)	非都市土地 (0.0448)		配合重製 疑義第 C-27 案提 列變更。	
4-3	4-3	三 -7-15 M 道 路西 南側	灌溉設施專 用區 (0.0437) 道路用地 (0.0061)	非都市土地 (0.0498)		配合重製 疑義第 E-21 案提 列變更。	
4-4	4-4	文小 三西 側	學校用地 「文小三」 (0.0380)	非都市土地 (0.0380)		配合重製 疑義第 E-22 案提 列變更。	
4-5	4-5	運動 場西 側	灌溉設施專 用區 (0.0134)	非都市土地 (0.0134)		配合重製 疑義第 B-33 案提	

新 編 號	公 展 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 (公頃)	新計畫 (公頃)				
			農業區 (0.1300)	非都市土地 (0.1300)				
5-1	5-1	特三 -20M 道路 南側	農業區 (0.0347)	非都市土地 (0.0426)	經重製作業套疊相關圖資，查都市計畫邊界與 85 年地籍圖重測新義段界大致相符，且依地籍成果係以新義段（都內）與王公廟小段、知母義段等（非都）交界作為都市計畫範圍界線，爰依地籍重測後新義段段界線調整都市計畫範圍。	1.配合重製疑義第 B-21 案提列變更。 2.涉及變更內容第 29 案。	除詳予補充相關變更內容示意圖說外，其餘照市政府核議意見通過。	
5-1	5-1		道路用地 (0.0079)	非都市土地 (0.0426)				
5-2	5-2		非都市土地 (0.0021)	道路用地 (0.0017)				廣場兼停車場 用地 「廣停五」 (0.0004)
5-3	5-3							
5-4	5-4		特三 -20M 道路 北側	非都市土地 (0.0060)				住宅區 (0.0050)
5-5	5-5	農業區 (0.0568)			非都市土地 (0.0568)			
6	6	機四 用地	住宅區 (0.0262)	機關用地 「機四」 (0.0262)	依警察局所管理土地調整機關用地範圍。	1.配合重製疑義第 E-4 案提列變更。 2.新興段 874、875-1、893、1019、1020、1021 地號。	照市政府核議意見通過。	

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
7	7、 逾人 1-7	機八 用地	住宅區 (0.0107)	機關用地 「機八」 (0.0107)	<p>1.參酌地籍權屬調整機關用地範圍，將新安段 580 地號土地恢復為住宅區，同段 581、582、583、585 地號土地維持機關用地。</p> <p>2.新安段 580 地號土地為私有地，依中華郵政公司表示現況已有建築物，地主無出售土地之意願，且新化郵局為新建之廳舍，尚無使用該筆私有地，且短期亦無改建需求，故予以檢討恢復為原住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點（一）規定屬恢復原土地使用分區者，免予回饋。</p> <p>3.新安段 581、583、585 地號土地為中華郵政公司所有，另同段 582 地號土地為私有地，考量面積狹小畸零，難以單獨開發利用，仍維持機關用地。</p>	配合重製疑義第 C-38 案提列變更。	除新安段 582 地號仍有使用需求，且屬郵局整體使用範圍，故請市政府配合修正變更理由及具體財務計畫外，其餘照市政府核議意見通過。
			機關用地 「機八」 (0.0078)	住宅區 (0.0078)			

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
8	8	文小二用地	住宅區 (0.1020)	學校用地 「文小二」 (0.1020)	<p>1.依大新國小所管理土地調整學校用地範圍。</p> <p>2.原學校用地範圍內私有土地已無使用需求，故配合鄰近分區變更為住宅區。另考量變更範圍畸零狹小，不利開發，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)規定，採調降容積率方式辦理回饋。</p>	<p>1.配合重製疑義第F-8案提列變更。</p> <p>2.住宅區變更為學校用地範圍：新興段 664-1、665-1、665-2、667、668-1、669、670、671、672-1、673-1地號。</p> <p>3.學校用地變更為住宅區範圍：新興段 690-1、691-1、701、702、717地號。</p>	除請市政府補充私有土地變更前後之權益有無影響外，其餘照市政府核議意見通過。
			學校用地 「文小二」 (0.0077)	住宅區(附) (0.0077) 附帶條件： 1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於126%；如建蔽率未大於50%，則容積率不得大於140%。 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換算為代金抵繳。			

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
9	10	灌溉設施專用區 (南幹支線範圍)	灌溉設施專用區 (0.0438)	住宅區(附) (0.0438) 附帶條件： 1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於126%；如建蔽率未大於50%，則容積率不得大於140%。 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換算為代金抵繳。	1.灌溉設施專用區範圍內部分非屬農田水利會之私有地，現況未坐落於渠道內，且已無使用需求，故配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區。 2.考量變更範圍畸零狹小，不利開發，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)規定，採調降容積率方式辦理回饋。	1.配合重製疑義第C-39案提列變更。 2.新義段531、545、555、556、558、808地號；新安段509、510、512、514~519、522、524、526~528、546、552-1、553~556、559~560地號；新東段49-1、50-1、50-4、51-1、52-1地號。	除請市政府補充私有地變更前後之權益有無影響外，其餘照市政府核議意見通過。

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
10	9	文高用地	住宅區 (0.0492)	學校用地 「文高」 (0.0492)	1.依國立新化高級中學所管理土地調整學校用地範圍。 2.原學校用地範圍內私有土地已無使用需求，故配合鄰近分區變更為住宅區。另考量變更範圍畸零狹小，不利開發，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)規定，採調降容積率方式辦理回饋。	1.住宅區變更為學校用地範圍：新平段47-2地號。 2.學校用地變更為住宅區範圍：新平段659、658-1地號。	除請市政府補充私有土地變更前後之權益有無影響外，其餘照市政府核議意見通過。
			學校用地 「文高」 (0.0106)	住宅區 (附) (0.0106) 附帶條件： 1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於126%；如建蔽率未大於50%，則容積率不得大於140%。 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換算為代金抵繳。			

新 編 號	公 展 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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
11	11	灌溉 設施 專用 區調 整 (雨 水排 水A 幹 線)	灌溉設施專 用區 (0.9460)	溝渠用地兼供 道路使用 (0.9460)	本排水為雨水排水 A 幹線，非屬農田水利會 之灌溉溝渠。另考量臨 接住宅區及商業區部 分之指定建築線需 求，且水利局表示雨水 下水道可供道路使 用，故配合實際使用予 以變更為溝渠用地兼 供道路使用。		參採市政府 列席代表補 充說明，為兼 顧排水功 能、土地所有 權人之權益 保障及後續 之管 用合一，同意修正 變更內容如 附圖二，並請 市府配合修 正變更理由 與實施進度 與經費。
12	12	灌溉 設施 專用 區調 整 (衛 生一 號排 水)	灌溉設施專 用區 (0.0986)	河道用地 (0.1387)	1.本排水為衛生一號排 水，前經 100 年 3 月 15 日府水工字第 1000183822 號函核定 衛生 1 號排水治理計 畫內用地範圍，非屬 農田水利會之灌溉溝 渠，故配合實際使用 予以變更。 2.依水利局 106 年 10 月 19 日南市水養字第 1061098645 號函認 定，變更範圍非原河 道流經用地，經認定 予以劃定為「河道用 地」。	河道用地 認定文件詳 附件二。	除請市政府 修正變更理 由與補充內 政部經濟部 會銜函通案 性規定及具 體之事業與 財務計畫外，其餘照市 政府核議意 見通過。
			住宅區 (0.0337)				
			廣場兼 停車場用地 「廣停三」 (0.0064)				

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
13	13、人1-49、逾人1-4	灌溉設施專用區調整(營尾大排)	灌溉設施專用區 (0.3533)	溝渠用地 (0.1987)	<p>1.本排水為營尾大排，非屬農田水利會之灌溉溝渠，故配合實際使用予以變更為溝渠用地。</p> <p>2.依重製疑義檢討結果，灌溉設施專用區係以都市計畫圖展繪。現況存有建物及道路使用，沿線多筆土地未辦理地籍逕為分割，經調閱沿線建照及建築線指示圖，部分範圍前於66年、73年及75年均以地籍線認定為住宅區及商業區核發建照。</p> <p>3.為維護民眾權益，爰參考規劃原意、現況及配合水利局「台南縣管區域排水虎頭溪排水(含衛生1號排水)系統規劃報告」成果，依排水用地範圍線及參酌地籍，將部分灌溉設施專用區依鄰近分區變更為商業區、住宅區及廣場兼停車場用地。</p> <p>4.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點(二)規定，依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，得免予回饋。</p>	變更範圍詳附件四。	<p>1.參採市政府列席代表補充說明，為兼顧排水功能、土地所有權人之權益保障及後續之管用合一，同意新計畫之溝渠用地修正為道路用地兼供溝渠使用。</p> <p>2.有關變更為住宅區、商業區部分，請詳予補充都市計畫變更歷程、建照與樁位套繪資料及免予回饋等理由，並納入計畫書敘明，以利查考。</p>
				廣場兼停車場用地 「廣停三」 (0.0144)			
				住宅區 (0.0781)			
				商業區 (0.0621)			

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
14	14	灌溉設施專用區調整(排水C幹線)	灌溉設施專用區 (0.3915)	溝渠用地兼供道路使用 (0.3915)	本排水為排水 C 幹線，非屬農田水利會之灌溉溝渠，另考量臨接住宅區及商業區部分之指定建築線需求，且水利局表示雨水下水道可供道路使用，故配合實際使用予以變更為溝渠用地兼供道路使用。		參採市政府列席代表補充說明，為兼顧排水功能、土地所有權人之權益保障及後續之管用合一，同意新計畫之溝渠用地兼供道路使用修正為道路用地兼供溝渠使用。
15	15	虎頭溪治理計畫	農業區 (0.2718)	河川區 (0.2728)	1.配合水利局 100 年 3 月 15 日府水工字第 1000183771 號函核定虎頭溪排水系統-虎頭溪排水、烏鬼厝溪排水及五甲勢排水治理計畫(4K+138~4K+578)範圍，變更為河川區。 2.依水利局 106 年 10 月 19 日南市水養字第 1061098645 號函認定，變更範圍位於原河道流經範圍內，經認定予以劃定為「河川區」。	河川區認定文件詳附件二。	維持原計畫。 理由： 參採經市政府列席代表說明，因該府水利局業已另案辦理個案變更在案，故本案先行撤案。
16	16	廣一用地北側	住宅區 (0.0761)	保存區 (0.0761)	新化鍾家古厝於民國 102 年 4 月 25 日公告為直轄市定古蹟，故配合古蹟公告範圍並考量範圍整體性，變更為保存區。	新音段 222、223、223-1 及部分 344 地號。	參採市政府列席代表補充說明，本案依據公告古蹟定著範圍修正變更內容如附圖三，並請將相關證明文件納入計畫敘明。

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
17	17	機三用地	機關用地 「機三」 (0.3539)	公園用地 「公一」 (0.3539)	<p>1.機三原為新化警察分局，現已遷建至都市計畫區外，現況作為綠化使用。</p> <p>2.考量本案土地鄰近新化老街，且市區缺乏公園用地，為塑造老街入口意象及改善整體環境，故配合檢討變更為公園用地。</p>		參採市政府列席代表補充說明，考量本案仍有部分為私有土地並座落合法建築物，且與毗鄰住宅區為相同土地所有權人，故同意以附帶條件方式修正變更內容如附圖四，並請將重製處理情形與回饋規定書敘明。
18	18	機六用地	機關用地 「機六」 (0.0467)	停車場用地 「停一」 (0.0467)	機六用地原指定為中華電信使用，因中華電信已無用地需求，且現況已做為停車場使用，爰配合檢討變更為停車場用地。		除請市政府補充非公有土地之取得方式與實施進度與經費外，其餘照市政府核議意見通過。
19	19	機七用地	機關用地 「機七」 (0.0420)	廣場用地 「廣三」 (0.0420)	機七用地原為新化消防隊，現已遷建至都市計畫區外，現況土地作為武德殿前廣場使用，故配合檢討變更為廣場用地。		照市政府核議意見通過。

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
20	20	廣 (停) 二 用地	廣場兼 停車場用地 「廣停二」 (附) (0.3132)	住宅區 (附)(0.0400)	1.本案係於79年「變更新化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案由機關用地變更為附帶條件廣停用地及商業區，迄今尚未依附帶條件完成開發，又因新化街役場活化及公所利用原地政事務所閒置空間籌設楊達文學館，目前已無廣停用地需求。 2.為配合計畫區周邊既有觀光遊憩資源，建構新化市中心區藝文休閒發展軸帶，爰依新化街役場及楊達文學館使用現況及公有土地範圍變更為社教用地。 3.私有地上部分既有建物已取得建造執照，考量原附帶條件執行不易，爰以調降使用強度變更為附帶條件住宅區。如欲維持原使用強度，則須完成代金繳納後始得核發建築執照。		照市政府核議意見通過。
				社教用地 (0.2732)			
			商業區 (附) (0.3020)	社教用地 (0.0862)			
				住宅區 (附) (0.2158)			
		附帶條件： 應以市地重 劃方式開 發，並無償 取得公共設 施用地	附帶條件： 1.變更後住宅 區容積率調 降如下：建蔽 率不得大於 60%，容積率 不得大於 126%；如建 蔽率未大於 50%，則容積 率不得大於 140%。 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 四成換算為 代金抵繳。				

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
21	21	四 -4-12 M道 路南 側 6M 計畫 道路	道路用地 (0.0301)	住宅區 (0.0301)	<p>1.本案於民國 75 年「變更新化都市計畫（第一次通盤檢討）」變更第 32 案（二），由住宅區變更為道路用地，惟至今未徵收開闢，且現況已有建物。</p> <p>2.鄰近已有替代道路可供通行，且該道路廢除後不影響道路兩側指定建築線權益，爰予以廢除計畫道路，恢復為原分區。</p> <p>3.依民國 106 年 8 月道路二側地主意願調查統計結果，僅新興段 218 地號部分地主回函表示不同意變更(3 人共同持分，1 人不同意)。惟查該地主另單獨持有同段 222-1 地號土地，而 222-1 地號係與 222 地號辦理共有物分割，本案計畫道路廢除後 222、222-1 地號仍臨接正新路 341 巷 66 弄之現有巷道，未損及權益。</p> <p>4.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點第一款規定，屬恢復原土地使用分區者，免予回饋。</p>		照市政府核議意見通過。

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
22	23	一 -1-20 M計畫 道路北 側囊底 路	道路用地 (0.0137)	住宅區(附) (0.0137)	1.該囊底路尚未徵收開闢，且現況已有建築物。 2.因變更範圍內土地係同一地主所有，為利於土地完整利用，且避免建築物拆遷，於不影響道路兩側指定建築線權益，參考建築技術規則建築設計施工編調整囊底路迴車道路型。 3.變更範圍內土地所有權人為同一家族共同持有，故以捐地(道路用地)辦理回饋，並依應捐贈道路用地面積調整迴車道範圍。	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年內將應捐贈之道路用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	除修正變更理由之合理性外，其餘照市政府核議意見通過。
			住宅區 (0.0061)	道路用地(附) (0.0061)			
				附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地(道路用地)。			
23	24、人1-1、人1-1、人1-1、人1-4、人1-3、逾人1-5	廣(停)四北側6M計畫道路	道路用地 (0.1168)	住宅區 (0.0495)	1.本案於民國75年「變更新化都市計畫(第一次通盤檢討)」變更第32案(五)(六)，由住宅區變更為道路用地，惟至今未徵收開闢，且現況已有70年取得建照之合法建物。 2.該道路廢除後不影響道路兩側指定建築線權益，爰予以廢除部分計畫道路，恢復為原分區。 3.正新路以西路段： (1)依民國106年8月道路二側地主意願調查統計結果，僅新豐段877地號地主回函表示不同意變更。惟查該筆土地現況為信義路443巷，且經調閱(71)南建局新建使字	配合公民或團體建議意見第1-1、1-10、1-43、逾1-5案。	除變更理由請市政府詳予敘明不影響當地之交通動線、建築線指定及減少合法建物拆遷情形外，其餘照市政府核議意見通過。
				廣場用地兼供道路使用 (0.0673)			

新 編 號	公 展 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 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
					<p>第 749 號使用執照，係供週邊建築物進出之私設通路。</p> <p>(2) 考量週邊進出動線，如維持該計畫道路將造成與信義路 443 巷路口過近，故該路段予以廢除。</p> <p>4. 正新路以東路段：</p> <p>(1) 依民國 106 年 8 月道路二側地主意願調查統計結果，新豐段 692、692-1、692-2、694-2、694-5、694-6、696-2、697-2、698 地號等 6 位地主回函表示不同意變更，其土地均座落於信義路 417 巷以東。</p> <p>(2) 查信義路 417 巷業經認定為現有巷道並經 99 年 6 月 15 日新建課字第 003 號指定建築線在案，考量該現有巷道週邊進出動線完整性，及道路二側地主通行權益，信義路 417 巷以東路段不予廢除，並調整名稱為廣場用地兼供道路使用。</p> <p>(3) 信義路 417 巷以西路段之土地(新豐段 703、704 地號)業領有 71 南建局使字第 396 號及 397 號使用執照，為保障合法建物之地主權益，故該路段予以廢除。</p> <p>5. 依「臺南市都市計畫</p>		

新 編 號	公 展 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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
24	25	新化國中東側、廣停六北側東興路652巷東側北向6M計畫道路	道路用地 (0.1006)	住宅區 (0.0938) 廣場兼 停車場用地 「廣停六」 (0.0068)	<p>區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點(一)規定，屬恢復原土地使用分區者，免予回饋。</p> <p>1.本案於民國75年「變更新化都市計畫(第一次通盤檢討)」變更第30案及32案，由綠地及住宅區變更為道路用地。</p> <p>2.該道路用地迄今仍未徵收開闢，且新義段677、734、735、736、737、738、739、739-1、740、740-1、741、743、744地號土地業領有(74)南建局使字第795、796、797、798、799、800、801、802、803號及(81)南工局使字第1826號使用執照，為保障合法建物之地主權益，且道路廢除尚不影響兩側指定建築線權益，爰予以廢除計畫道路，恢復為原分區。</p> <p>3.依民國106年8月道路二側地主意願調查統計結果，尚無地主回函表示不同意變更。</p> <p>4.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點第一款規定，屬恢復原土地使用分區者免予回饋。</p>		除變更理由請市政府詳予敘明不影響當地之交通動線、建築線指定及減少合法建物拆遷情形，並參採市政府列席代表補充說明，考量周邊發展需求與道路規劃之合理性，同意修正變更內容如附圖五。

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
25	26	灌溉設施專用區及原「公兒五」附帶條件住宅區	灌溉設施專用區 (0.0100)	住宅區(附) (0.0080) 廣場兼停車場用地 「廣停八」 (附) (0.0020)	1.配合重製疑義第C-39案提列變更案件，灌溉設施專用區範圍內部分非屬農田水利會之私有地，現況未坐落於渠道內，且已無使用需求，故配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區及廣(停)用地。 2.原公兒五用地於民國79年「變更新化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」變更為住宅區，並規定以附帶條件方式開發。 3.民國96年「變更新化都市計畫(第二期通盤檢討)」時規定，二通發布實施之日起2年內未擬定細計，於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。惟迄今尚未依附帶條件規定完成開發。 4.考量地主開發意願及加速該地區開發，修正原附帶條件規定，採市地重劃方式開發，促進土地有效利用。	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。 2.如無法於內政部都委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，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長開發期程。	請市政府詳予補充本計畫區公園及廣停等公共設施面積、數量、區位等需求分析、本案出入動線規劃、市地重劃配地可及性並檢附地政主管機關審認之可行性報告後，提請大會討論。
			住宅區(附) (0.4295)	住宅區(附) (0.2777) 廣場兼停車場用地 「廣停八」 (附) (0.1518)			

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
26	27	原「綠一」附帶條件住宅區	住宅區(附) (0.1072)	公園用地兼兒童遊樂場「公兒一」 (0.0968) 人行步道 (0.0104)	<p>1.原綠一用地於民國79年「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」變更為住宅區，並規定以附帶條件方式開發。</p> <p>2.96年變更「新化都市計畫(第二次通盤檢討)」時規定，二通發布實施之日起二年內未擬定細計，於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。惟迄今尚未依附帶條件規定完成開發。</p> <p>3.變更範圍除新豐段1042、1047-1地號等零星土地為私有(0.007公頃)，其餘皆為公有。考量範圍完整性及公地公用原則，爰予以變更為公(兒)及人行步道用地。</p>		除補充人行步道之設置必要性外，其餘照市政府核議意見通過。
			附帶條件： 1.應於本次通盤檢討發布實施之日起二年內另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，否則於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。 2.將來擬定細部計畫時，應配設足夠之公園用地。				

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
27	人 1-6	新化 區公所 南側	行政區 (0.0150) 道路用地 (0.0139)	自來水事業用 地 (0.0289)	1.該行政區於民國 60 年擬定都市計畫時原劃設為機二用地，後於民國 79 年「變更新化都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」，配合民眾服務站及自來水公司使用範圍予以變更為行政區。 2.自來水公司於民國 72 年領有使用執照，建築基地係座落於新平段 725 地號（重測前：新化段王公廟小段 535-6），位屬部分行政區、部分道路用地。 3.考量合法建物之完整性，配合自來水公司使用範圍及現況已開闢道路，維持計畫道路寬度 24 公尺，依現況酌予調整變更。		照市政府核議意見通過。
			道路用地 (0.0005)	行政區 (0.0005)			
28	逾 人 1-1	新化 運動 公園	運動場用地 (5.9088)	公園用地 「公二」 (5.9088)	1.配合管理單位實際需求予以檢討變更。 2.新化運動公園現況建築面積約 3,841 平方公尺，建蔽率約 6.5%，其使用強度尚符都市計畫法臺南市施行細則第 38 條及第 39 條有關公園用地之建蔽率及容積率規定。		照市政府核議意見通過。

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
29	28、人 1-2 9、人 1-3 0、人 1-3 1-3 1、人 1-3 2、人 1-4 0、人 1-4 4、人 1-4 5、人 1-5 9	計畫區側南農業區原公四附條住宅區西、側業、「」帶條件住宅區	農業區 (24.5073)	住宅區(附) (14.8066)	1.必要性：新化計畫人口為25,000人，惟現行計畫住宅區面積可容納人口約21,119人，住宅區面積尚不足20.2631公頃。又住宅區與商業區開闢率均已高達9成，已趨於飽和，實有增加住宅區之必要性。 2.公益性：計畫區於民國60年擬定時原劃設10處公園用地，惟於民國79年「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」，將公園用地均予解編，致計畫區內尚缺乏大型公園綠地。故於嘉南大圳南側劃設綠帶以結合既有人行通道系統，並劃設大面積兼滯洪功能之公園用地串聯運動場用地及藍綠帶空間，俾延續周邊休閒遊憩氛圍至嘉南大圳上游，塑造低碳生態社區，以提供新化區宜居之優質生活空間。 3.範圍勘選： (1)計畫區內農業區面積僅28.3190公頃，部分零星分布且現況實際多非耕作使用，考量地方建設發展，除計畫區東北側位於虎頭溪與嘉南大圳間之農業區外，將本計畫區內地勢平坦且相對地勢較高不易淹水之農	涉及變更內容第5-1~5-3案。	原則同意，惟俟市政府依綜合意見三、六規定辦理後，再提會討論。
				公園用地「公四」(附) (0.3500)			
				公園用地「公五」(附) (0.4097)			
				公園用地「公六」(附) (2.0536)			
				公園用地「公七」(附) (0.9003)			
				公園用地「公八」(附) (0.5887)			
				停車場用地「停二」(附) (0.1895)			
				停車場用地「停三」(附) (0.2684)			
				停車場用地「停四」(附) (0.3557)			
				停車場用地「停五」(附) (0.4567)			
				綠地「綠三」(附) (0.2183)			
				綠地「綠四」(附) (0.1820)			
				綠地「綠五」(附) (0.0361)			
				綠地「綠六」(附) (0.0581)			
綠地							

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				「綠七」(附) (0.1383)	業區釋出調整為可發展用地，以彌補都市發展用地之不足。 (2)原公四用地於民國79年「變更新化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」變更為附帶條件住宅區，迄今尚未依附帶條件完成開發。另因其鄰虎頭溪河段土地屬淹水潛勢區域，爰變更為公園用地並納入區段徵收範圍，以加速開闢。 (3)廣停五用地已於民國80年徵收取得，惟部分土地於民國94年經撤銷徵收，為維持廣停五用地完整性，範圍內已撤銷徵收之私有土地，納入區段徵收區範圍一併取得。 (4)變更範圍內涉及部分合法建物，考量剔除區段徵收範圍將影響土地使用規劃與街廓分配，且無道路可供進出造成裡地，故仍予納入區段徵收範圍。 (5)有關開發區塊未相鄰部分，考量西側農業區(區塊A)土地面積偏小，週邊發展已趨飽和且地區缺乏公共設施，及為解決東側未完成附帶		
			綠地 「綠八」(附) (0.1423)				
			道路用地(附) (2.9330)				
			溝渠用地(附) (0.1853)				
			溝渠用地兼供道路使用(附) (0.0147)				
			廣場用地兼供道路使用(附) (0.2200)				
		附帶條件住宅區 (0.7321)	公園用地 「公三」(附) (0.7321)				
		廣場兼停車場用地 「廣停五」 (0.1692)	廣場兼停車場用地 「廣停五」(附) (0.0686)				
			廣場用地兼供道路使用(附) (0.0156)				
			住宅區(附) (0.0332)				
			公園用地 「公六」(附) (0.0250)				
			綠地 「綠三」(附) (0.0010)				
			道路用地(附) (0.0258)				

新 編 號	公 展 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 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)				
			道 路 用 地 (0.1908)	住 宅 區 (附) (0.1016) 道 路 用 地 (附) (0.0892)	條件地區問題(區塊D),故併同納入區段徵收範圍。 (6) 現行計畫道路②-2-18M 及 ③-8-15M,因現況尚未依計畫寬度完成開闢,考量該二條道路為區段徵收範圍內主要道路,故將未開闢部分併同納入區段徵收範圍取得開闢。			
			灌 溉 設 施 專 用 區 (0.0063)	綠 地 「 綠 三 」 (附) (0.0063)				
		非 都 市 土 地 (0.6420)		公 園 用 地 「 公 三 」 (附) (0.0015)	(7) 考量道路系統,為連接都市計畫區外既有道路,將部分非都市土地納入都市計畫區範圍,並劃設為道路用地。			
				公 園 用 地 「 公 四 」 (附) (0.0014)				
				道 路 用 地 (附) (0.6391)				
				附帶條件： 以區段徵收方式辦理開發。	(8) 配合現有道路系統,擴大範圍將東側及南側原位屬非都市土地之現有農路一併納入區段徵收範圍予以變更。另有關南側農路往西延伸銜接至中正路鄰近有一建物僅部分納入,查該建物為鐵皮構造,考量道路系統合理性及為避免轉折造成交通瓶頸,仍以直線劃設銜接為宜。			
					(9) 配合重製疑義第E-15案,查都市計畫邊界與民國84年地籍圖重測新義段界線大致相符,故依地籍重測後新義段界線調整都市計畫範圍。			

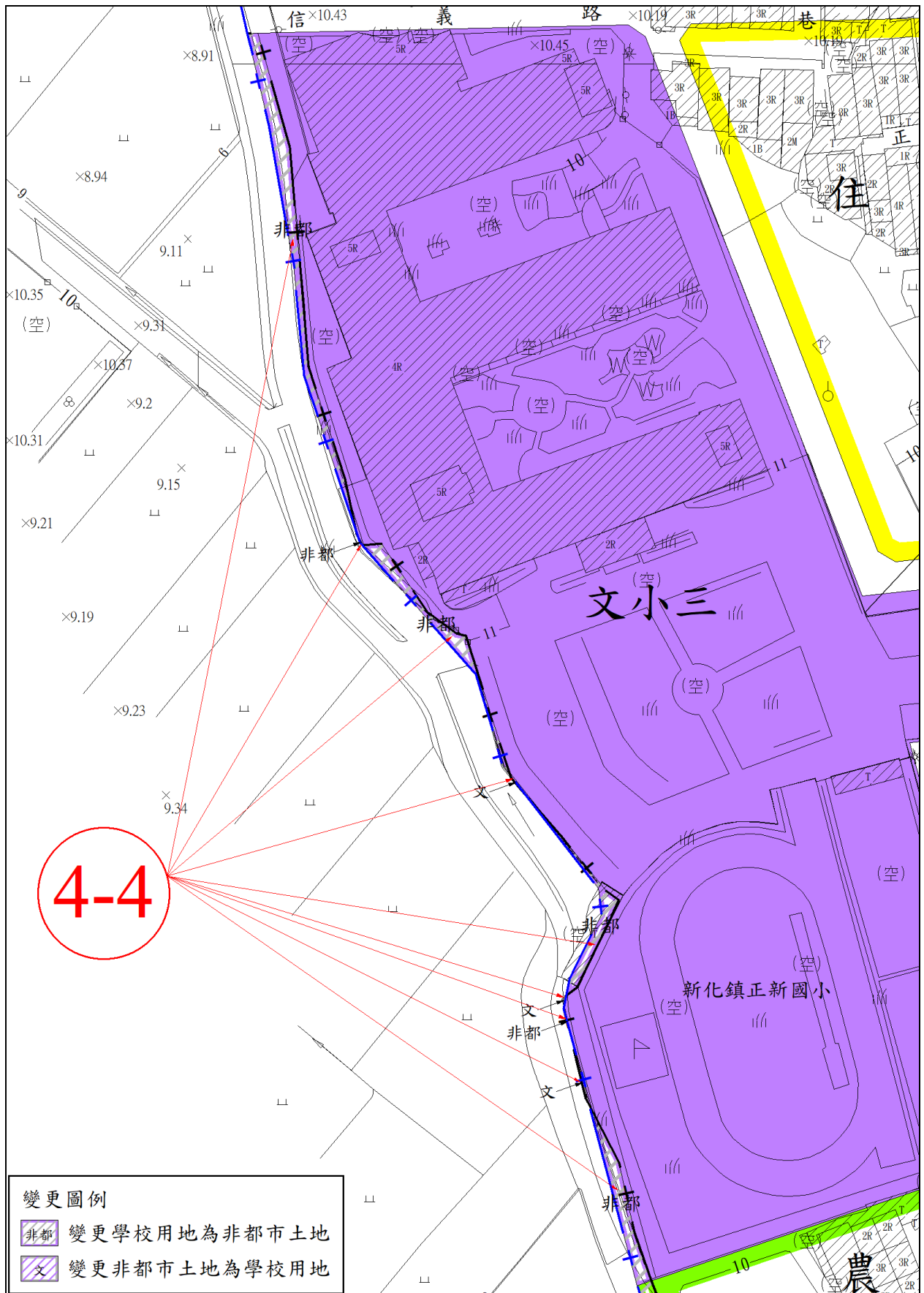
新 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
					<p>4.規劃原則：</p> <p>(1)公共設施優先補足區內不足公共設施，如遊憩型開放空間及停車場等。</p> <p>(2)每鄰里單元配置公園或綠地，並結合週邊水圳，優先留設大型開放空間。</p> <p>(3)合法建物盡量規劃為住宅區為原則。</p> <p>(4)道路系統劃設應配合既有道路系統之銜接，另道路系統劃設宜避免無尾巷或銜接寬度不一致，以免造成交通瓶頸。</p> <p>(5)為利後續區段徵收配地作業，街廓深度以60至80公尺為原則。</p> <p>5.各區塊土地使用配置：</p> <p>(1)區塊A：</p> <p>i.東側劃設公園用地，可作為進入新化市區之入口意象及提供附近地區休閒遊憩空間。</p> <p>ii.西側之南北向計畫道路，考量現況已有道路且為連接中山路至範圍外豐榮里之重要道路，鄰近尚無其他南北向替代道路。為維持既有之道路功能，故將該南北向計畫道路往南延伸銜接至區外現有道路。</p> <p>(2)區塊B：</p>		

新 編 號	公 展 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 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
					<p>i. 考量週邊既有道路銜接，劃設道路系統。</p> <p>ii. 溝渠用地兩側劃設公園用地及綠地，涉及排水及原有灌排系統部分，已於住宅區及衛生一號排水間配置6公尺寬帶狀綠地以作為緩衝區隔及未來作為排水腹地需求。另經洽嘉南農田水利會查明，灌排系統尚不受影響。</p> <p>(3) 區塊 C：</p> <p>i. 考量合法建物分佈情形、高程及區位適宜性等，於運動公園用地東側劃設公園用地，以利設置滯洪設施。</p> <p>ii. ② -2-18M 及 ③ -8-15M 交會處之三角形區塊，考量形狀難以建築開發，故劃設為綠地。</p> <p>iii. 為避免東西兩側之街廓交通量皆匯集至南北向 ② -2-18M 及 ③ -8-15M 道路，且形成多叉路口有交通安全之虞。故將變更範圍南側現有農路納入區徵範圍並酌予拓寬，做為東西向交通連結之主要聯外道路。</p>		

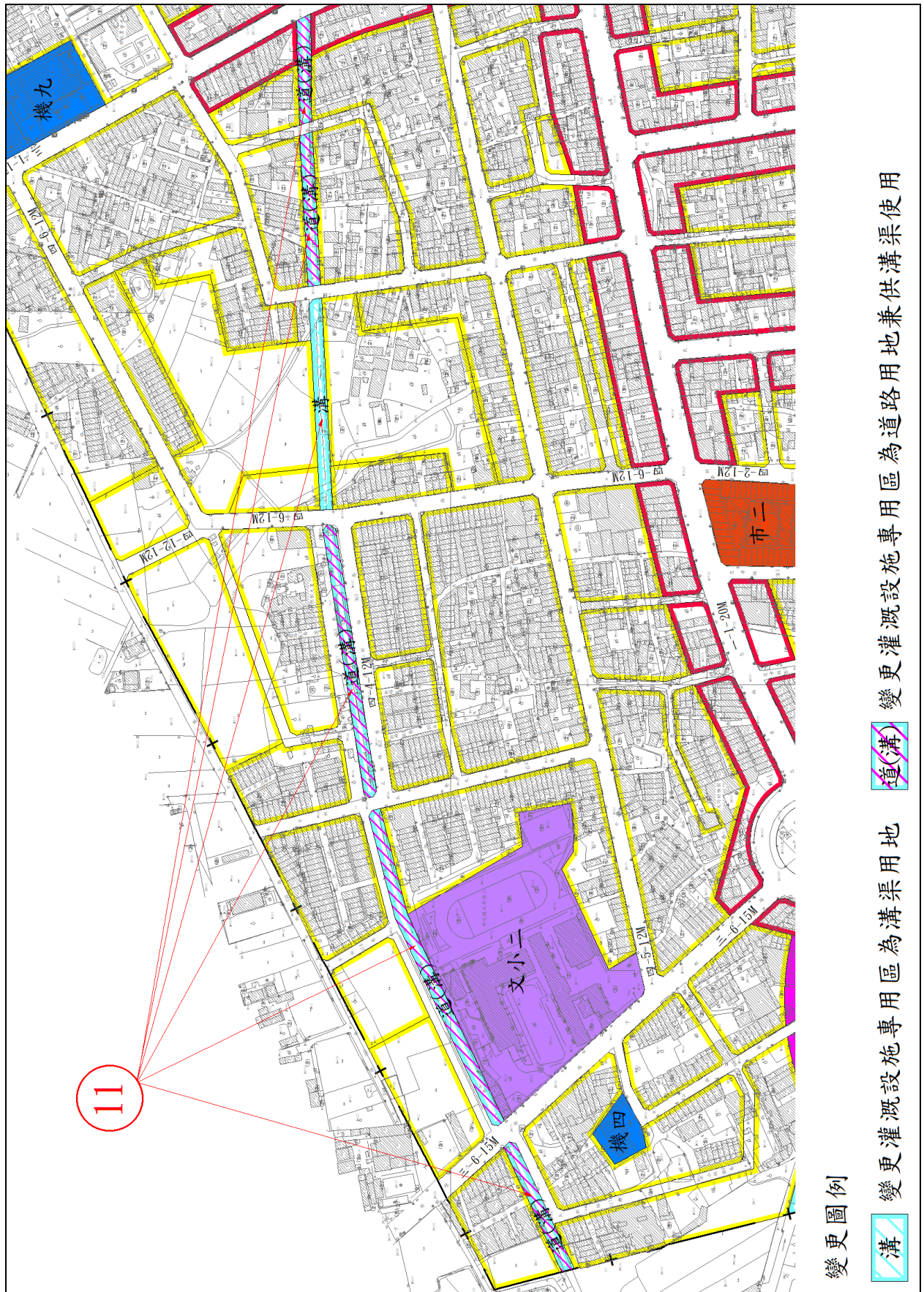
新 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
					iv. 考量商業區指定建築線需求，於街廓西側劃設廣場用地（兼供道路使用）。 (4) 區塊 D： i. 考量週邊既有道路銜接，劃設道路系統。 ii. 鄰虎頭溪河段土地屬淹水潛勢區域，劃設為公園用地。 5. 經調查各區塊之公告現值約介於 3,300~10,000 元/平方公尺，約八成土地公告現值低於 6,500 元/平方公尺以下，尚未有地價差異過大情形，且公告現值較高之土地係臨接現行計畫道路兩側，尚屬合理。另東側因屬未完成附帶條件住宅區，其公告現值評定高於其他區塊亦屬合理。考量各開發區塊公告現值差異情形，尚不影響辦理跨區區段徵收作業。 6. 有關地主意願調查本次共寄出 509 份，回收 148 份，回收率 29.07%。經統計回函之意見，同意區段徵收開發之人數比例約 75.68%，面積比例約 36.5%。以問卷回收結果分析，有回函之地主多數仍同意區段徵收開發。		

新編號	公展編號	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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
30	29	本計畫區	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細計分離管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫管制之。		照市政府核議意見通過。
31	30	本計畫區	修訂分期分區發展計畫		配合本次通盤檢討之變更內容及相關法令規定之更新修訂之。		照市政府核議意見通過。
32	31	本計畫區	修訂都市防災計畫		配合公共設施開發面積增減調整，修訂事業及財務計畫。		照市政府核議意見通過。
33	32	本計畫區	修訂事業及財務計畫		配合公共設施開發面積增減調整，修訂事業及財務計畫。		照市政府核議意見通過。

附圖一、變更內容綜理表新編號 4-4 之修正內容



附圖二、變更內容綜理表新編號 11 之修正內容



變更圖例

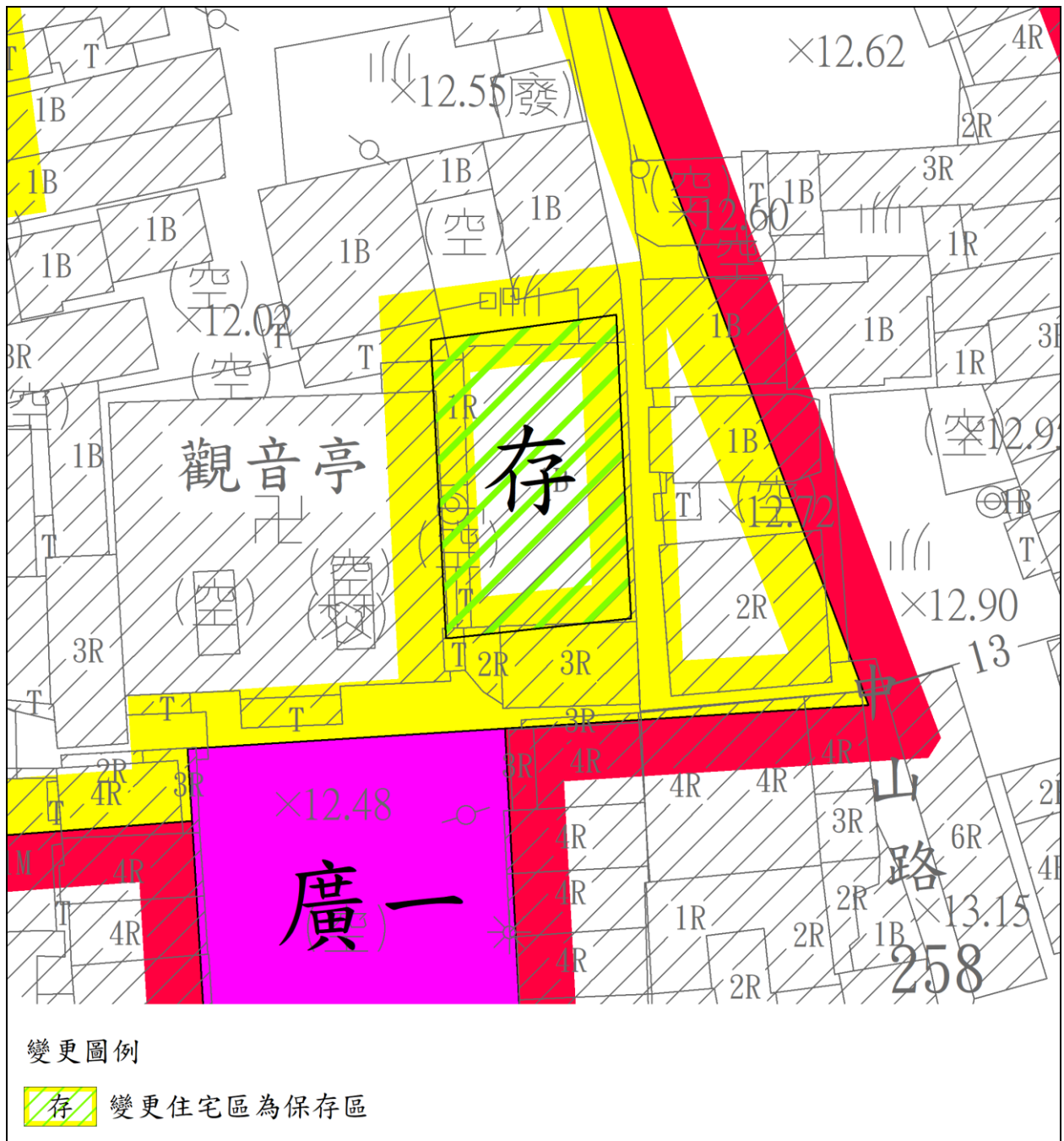


變更灌溉設施專用區為溝渠用地



變更灌溉設施專用區為道路用地兼供溝渠使用

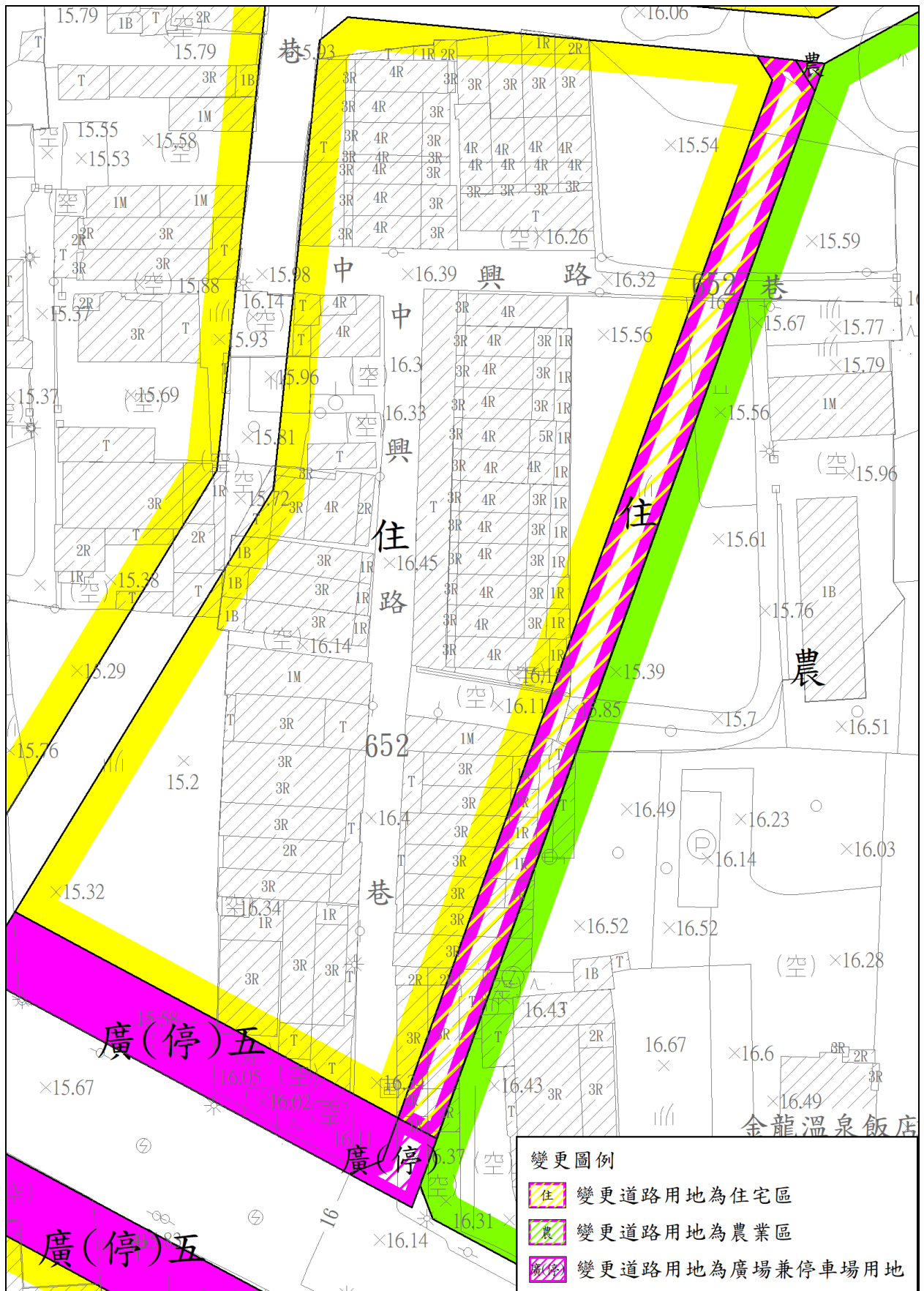
附圖三、變更內容綜理表新編號 16 之修正內容



附圖四、變更內容綜理表新編號 17 之修正內容



附圖五、變更內容綜理表新編號 24 之修正內容



表二、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	研析意見	專案小組初步建議意見
部人1	盧華君等6人	新武段 1063-4~1063-10	有關新化區新武段1063-4、1063-5、1063-6、1063-7、1063-8、1063-9、1063-10地號於都市計畫內為計畫道路，現況無必須通行之需求，請求廢除此計畫道路之規劃。	現況無必須通行之需求，請求廢除此計畫道路之規劃。	建議未便採納。 理由： 1. 該計畫道路現況部分已開闢，另依臺南市政府工務局105年8月31日南市工管二字第1050903830號函，該計畫道路兩側業已核發多筆建築執照在案。 2. 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。	照市政府研析意見。
部人2	邱吳雲君	新興段 120-2	一、臺南市新化區新興段120-2地號(579.48平方公尺)土地，目前使用分區為「灌溉設施專用區」，都市計畫第三次通盤檢討計畫預計調整為「溝渠用地」。 二、旨揭土地現況為政府鋪設柏油路面道路，107年3月30日臺南市新化區公所會勘及鑑界認定為供公眾通行使用之道路，詳後附公文及現況照片。 三、第三次通盤檢討該使用分區預計調整為公共設施保留地「溝渠用地兼供道路使用」，惟依102年1	貴府辦理「變更新化都市計畫(第三次通盤檢討)」涉及邱永成先生所有臺南市新化區新興段120-2地號(579.48平方公尺)土地，建請使用分區由「灌溉設施專用區」調整為「道路用地兼供溝渠使用」，以符實際。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更第11案。 2. 陳情土地位屬灌溉設施專用區。 3. 考量所有權人權益及使用現況，並參酌雨水下水道規劃區位，酌予調整分區名稱為道路用地兼供溝渠使用。	併變更內容綜理表新編號11。


編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>月7日頒布「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」規定，「溝渠用地兼供道路使用」非「道路用地」等七款可進行基地建築容積移轉用地，影響地主權益甚鉅。</p> <p>四、上述土地已長年供公眾通行使用，本次通盤檢討變更為「溝渠用地兼供道路使用」，等待政府徵收取得遙遙無期，建請體恤民情，減少土地長年供公眾道路使用無法運用之損失，將臺南市新化區新興段120-2地號土地調整名稱為「道路用地兼供溝渠使用」，以利後續可依相關規定辦理容積移轉。</p> <p>五、檢附臺南市新化區公所核發供眾通行使用公文及現狀照片一份供參。</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
部人3	林○堦君	新義段 14、14-1	<p>【108年8月29日陳情】</p> <p>陳情人林○堦等人座落於本市新化區新義段14地號土地，位於新化都市計畫範圍，自民國60年都市計畫公布迄今，規劃為住(附)分區，無法使用已逾50餘年。今貴府民國102年5月公布之「變更新化都市計畫(部分住宅區(附)為河川區)(配合易淹水地區虎頭溪排水帝溪橋上游段改善工程)書」中，「二、附帶條件住宅區補充說明：……(三)本案變更部分住宅區(附帶條件)為河川區，餘未變更之住宅區(附帶條件)之腹地尚符一般住宅街廓尺度，且無造成畸零地，另本府已於102年度辦理新化都市計畫第三次通盤檢討，將辦理地主意願調查，再行研擬檢討變更。」已明確說明本住(附)分區不必要以整體開發附帶條件辦理。因此陳情貴府於本次新化都市計畫第三次通盤檢討時，考量一、陳情人土地</p>	<p>建請貴府同意解除本地號整體開發附帶條件變更為住宅區，以維陳情人權益。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及變更第29案。 2. 陳情土地位屬附帶條件住宅區。 3. 新義段14、14-1地號土地係於60年4月20日擬定都市計畫時，劃設為公園用地。79年12月14日辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，變更為附帶條件住宅區，但遲未開發。96年8月10日辦理第二次通盤檢討時，附帶條件規定應於發布實施之日起二年內另擬細部計畫，否則於下次通盤檢討恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地，惟迄今仍未依附帶條件辦理開發。 4. 為解決未完成附帶條件地區，且考量其鄰虎頭溪河段屬淹水潛勢區域，故檢討變更為公園用地並納入區段徵收範圍，以加速開闢。 5. 另納入區段徵收範圍土地，有關地價補償地主可選擇以市價補償(領現)，或以徵收後可供建築之抵價地折算抵付(領地)。如以領地補償，地主配回土地均為住宅區，並以公 	<p>併變更內容綜理表新編號29。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>因都市計畫規劃為住(附)分區，致使陳情人一直無法使用該筆土地，權益嚴重受損。且</p> <p>二、陳情人土地面臨現有道路，已可指定建築線，直接開發。</p> <p>三、依前述102年改善工程書，陳情人土地實已無必要以整體開發方式附帶條件。</p> <p>四、陳情人等願捐贈同地段14-1或其他道路用地回饋政府。</p>		<p>開抽籤由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。</p> <p>6. 有關區段徵收辦理期程依通案性規定，如經內政部都市計畫委員會審定後，應依土地徵收條例第4條規定，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、圖報由內政部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，重新提會審議延長上開開發期程。</p>	
			<p>【109年10月5日陳情】</p> <p>此次配合區段徵收，本人林○堦等四人，為新化區新義段14地號(計畫公園綠地)，臨邊有新義段14-1、17地號為道路用地，本人等希望一併納入區段徵收範圍，特此請求准於所願。</p>	<p>臨邊有新義段14-1、17地號為道路用地，本人等希望一併納入區段徵收範圍，特此請求准於所願。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>【涉及變更案第29案】</p> <p>理由：</p> <p>1. 查有關新義段14-1、17地號為8M計畫道路用地，現況為信義路113巷，依本計畫已開闢未取得計畫道路之一至性處理原則，建議維持原計畫，配合逐年編列預算，以價購或徵收方式取得用地。</p> <p>2. 本案區段徵收範圍80%以上面積之土地公告現值為6,500元/平方公尺以下；另查所陳新義段14-1、17地號土地公告現值均為</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
					15,000 元/平方公尺以上，地價差異超過 2 倍以上，納入整體開發恐導致土地分配之公平性爭議，故建議不予採納。	
部人 4	謝○ 宸君 等人	計畫區西側、南側農業區、原「公四」附帶住宅區	意見陳述歷程 本人於公展前區段徵收地主意願調查階段、公展期間，均分別向臺南市政府提出陳情意見在案（編號 1-28，詳臺南市都委會第 1 次會議紀錄；本次送部版計畫書之變更內容綜理表中闕漏）。惟本案經臺南市政府審峻報部後，計畫書內容已有變更，爰再次向貴委員會申請列席會議，陳述以下意見。此致內政部都市計畫委員會 陳情理由 查本次第三次通盤檢討案（以下簡稱「三通」）所研提重要課題之一，即擬以區段徵收方式開發南側農業區（公展編號 28、新編號 29）。至於是否有開發農業區之必要？其關鍵在人口需求預測、以及土地供給兩項。惟本案計畫書對於計畫人口分析、預測以及所需土地等節，有諸多缺失且未臻嚴謹，恐致高估需求，詳述如後。 一、計畫人口預測過於草率且超估 1. 人口預測悖離事實 計畫書（送部版，以下皆同）第	按上開說明理由，爰提出建議事項三點如後。 一、再檢討計畫書之人口現況分析及人口預測，以合理且正確的方式重新提出新化都市計畫區未來十年（計畫目標年 115 年）之預測人口數。 二、撤銷「新編號變更 29 案」。本案採區段徵收，影響原居民及地主權益甚鉅，應俟有明確之發展事證時，再行檢討都市計畫擴張或變更之可行性，而非在需求不明狀況下貿然強行開發，此舉將造成全區住宅土地供過於求，官民雙輸。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更第 29 案。 2. 新化區內扶養比於 95 年至 101 年間由 39.88% 下降至 34.46%，後自 106 年間上升至 37.01%，未高於 95 年扶養比 39.88%，10 年間變動比率為 5% 內，尚屬平緩；又勞動人口比率均高於 70%，老年人口比率低於 20%，屬勞動人口充足區域。 3. 計畫人口預測係採用各類數學模型推估，預測計畫區 115 年人口介於 19,296 至 21,575 間（詳表 6-1-5），並非採用單一趨勢線作為依據。另依自然與社會增加趨勢推估法及區域計畫預測人口分派（詳表 6-1-5），且臺南市公共設施專案通盤檢討規劃報告建議維持計畫人口 25,000 人，故本案綜合檢討仍維持現行計畫人口 25,000 人。 4. 現況樓地板面積係	併變更內容綜理表新編號 29。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>74~75 頁，就全新化區及都計區所作未來預估均為成長，令人匪夷所思。以 95~106 年之實際資料而言，全新化區人口以穩定減少約 1000 人，都計區人口縱使勉強持平，亦不見上升趨勢。然計畫書竟以「平均離差較小及 R^2 最大」為由，採用二次拋物線回歸並預測未來人口均將成長。查平均離差及 R^2 之數值並非決定適當趨勢線之唯一依據，其模型是否適用才更應優先考慮。再以 106 年迄今之最新人口統計資料驗證，可見計畫書之預測線悖離事實，顯與人口持續減少之現況不符，如下圖所示。</p>  <p>2. 不當解讀撫養比、人口結構分析未臻完備 計畫書第 50 頁有關人口結構之分析，所謂「扶養比逐漸下降，顯示壯年人新化區人口組成之主體，人力資源充足，對於地</p>		<p>既有建物樓層乘積，非計畫容積乘以已使用住宅區及商業淤。現況住宅區及商業區之使用率均達 90% 以上，已趨於飽和，尚有增加住宅區之需求。</p> <p>5. 有關公共運輸構想，交通局已設置新化轉運站，另研議將市場用地（市三）檢討變更為交通用地之相關需求，俟邀集相關單位協商確認方案後，後續視實際需要再另以人陳案錄案或另案循法定程序辦理。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>方產業發展將是「有利之現象」云云，不僅與事實不符，且無視人口結構變化趨勢。</p> <p>以事實資料觀之，新化區之扶養比絕非連年「逐年下降」。95年至101年間，撫養雖自39.88%下降至34.46%，其後即反轉為上升迄今；按108年6月最新人口資料計算，更已上升達38.36%，如下圖所示。</p> <p>又新化區自95年底起之人口結構三段組變化如下：</p>  <p>其中青壯年人口於101年底達到最高32680人後，即反轉為逐漸減少，依108年6月最新人口資料顯示，青壯年人口已降低至31373人，較最高點減少約1300人。至於幼年人口部分，呈現連年快速下降趨勢，過去十餘年間累計已減少約2500人；而老年人口則相反，累計已增加約2000人。</p> <p>依上揭人口資料分析，新化區之幼年即青壯年人口</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>均呈顯著減少趨勢，撫養比亦快速提高，以合理人口結構推估，未來人口難以持續成長。計畫書不僅錯誤解讀撫養比、含糊帶過人口結構之課題而做成持續發展正面結論，並以此作為新編號第 29 案區段徵收之理由，罔顧青壯年人口減少、少子化及人口老化等事實，避重就輕，顯有失當。</p> <p>3. 對工業區引入人口分析過於簡略且悖離事實。有關計畫書第 76~77 頁所謂「商務服務產業衍生居住人口預測推估」乙節，查永康工業區早已發展成熟，近年新設之永康科技園區亦已完工於年餘，且土地出售率高達九成，工廠早已陸續進駐。若永康工業區確實可引入一定人口至本計畫區，則該趨勢早應呈現於近期人口資料中。但對照前節所述之人口結構資料，新化全區之青壯年人口自 101 後即開始減少，未見勞動人口增加之趨勢。復查位於都市計畫區內之各里人口三段年齡組成，本都計區</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>各里之青壯年人口總和亦呈現減少趨勢，且自 100 年底達到最高點 18282 人後，即逐漸減少，至 108 年 6 月已降至 17330 人，8 年來減少 952 人，如下圖所示。</p>  <p>綜觀新化之勞動（青壯年）人口數，不論全新化區抑或都市計畫區，分別自 100 及 101 年後皆呈顯著的下降趨勢，與計畫書所稱永康工業區引入本計畫區之衍生人口約 5,120 人等推測相左。至於工業區之產業進駐狀況等因素，且永康地區之都市計畫仍未飽和，尚有甚廣農業區之事實，在計畫書中相關討論均付之闕如，卻逕自作成高達 5120 人之結論，不僅有失完備嚴謹，亦未免過度樂觀，高估人口成長數。</p> <p>二、可容納人口總數推估不當</p> <p>除業經前節敘述，有關高估人口數之問題外，本案計</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>畫書第 77 頁有關可容納人口總數之計算，亦有諸多不當之處，低估可供給住宅量，分敘如後。</p> <p>1. 計算公式不當 查一般計算可容納人口總數之公式應為： 所需住宅區面積 = (目標年計畫人口 × 每人居住樓地板面積) / 平均容積率 然而計畫書第 77 頁，卻逕以現況人口數與現況樓地板面積，先行計算出每人居住樓地板面積： 每人居住樓地板面積 = 現況樓地板面積 / 現況人口數 = 1,850,067 平方公尺 / 19,685 人。 此計算方法相當不妥，若現況人口數改變則每人居住樓地板面積亦隨之改變。若現況人口數持續減少，則按此方法計算將會持續需要更多的土地面積方能容納 25000 人所需，縱使開發全部農業區亦不足以應付；反之若以過去現況人口數較多時計算，則現況土地又將足夠，甚至有所剩餘。此方法並未考</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>慮空屋率與高齡化造成之影響，作為評估土地供給是否不足之方法，實過於草率與過度簡化事實。</p> <p>再者，縱使按此方法算出之不足住宅區面積高達20.2631公頃，新編號變更第29案區段徵收卻僅增加14.2093公頃住宅區，亦不對等，自相矛盾。</p> <p>2. 未考慮實際居住於商業區之人口</p> <p>本次三通計畫書有關可容納人口之計算，僅考慮在都市計畫分區中屬住宅區者，然而觀察目前新化都市計畫內實際土地運用狀況，可知「商業區」分區內之建物亦多兼做自用住宅使用。又查計畫書第57頁所述：「…其建物使用型態多是一樓作商業使用、二樓以上則做住宅使用；使用類型多為沿街面之小型商業使用型態；建築類型以連棟透天厝為主；沿德興路及保生路兩側之商業區多做住宅使用。」等語，亦支持此現象。故本計畫書在需求分析上僅侷限於住宅區之定義，而忽略商業區亦可居住之事實，不免</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>荒謬且悖離現實，更是自相矛盾。</p> <p>若暫且不計人口預測之疑義，以目標年計畫人口25000人直接計算所需住宅區面積(其中考慮舊市區多為一、二層建物，平均容積率僅以150%計)，所需住宅用地面積=目標年計畫人口×每人居住樓地板面積/平均容積率=25000×60(m²/人)/150%=100.0公頃。總計需要100.0公頃之可供住宅用地。</p> <p>新化都市計畫現行住宅區面積86.081公頃、商業區21.1184公頃(兩者皆為本次三通重製後面積)，復考慮前述商業區內建物亦多供自用住宅使用之現況事實，則「住宅區+商業區」共計107.1994公頃，已超過上開計算100.0公頃之用地需求，亦即未來本計畫區人口即使如預估成長至25000人，現有可供住宅用地應仍足堪使用，無新增用地之必要。</p> <p>又計畫書中未見有關空屋率、住宅交易價格等事實</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>因素之分析，僅以開闢率作為供需之判斷依據，無視實際供需量，過於輕率。是以計畫書所謂又住宅區與商業區開闢率均已高達9成，已趨於飽和等情，無明確事實依據。</p> <p>三、與相關計畫抵觸 依100年辦理之「配合縣市合併升格研提臺南市空間發展策略即都市計畫整合方案先期規劃暨擬定都市更新綱要計畫案」，有關新化都市圈未來之建議，略以「應建構便捷交通建設，向南以公共運輸路線連接市中心，向東提供山林偏遠地區都市機能服務，以既有都市發展規模為主，提高土地使用效率，滿足地方生活發展需求，避免大幅擴張開發。」但綜觀本次三通計畫書，不僅未見促進整體公共運輸之構想與願景，新編號變更29案在未詳加檢討現有土地運用，且供需分析有諸多違失之情形下，逕自變更大面積農業區為住宅區，顯與前開計畫所敘方針不符。</p> <p>四、陳情理由小結 本次三通計畫</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見																								
			案，人口預測分析不完備而有高估之嫌，又現況可容納人口數支分析亦有不妥以致低估，故本次新編號變更 29 案之開發顯失合理性與必要性，且超過合理供給量。在人口及土地之供需分析過於草率且有違誤之情形下，又與臺南市空間發展策略相關計畫相牴觸，是以新編號變更第 29 案之必要性並不成立。																											
部人 5	陳○玉君等 5 人	新豐段 876-1、876-2、904	<p>一、土地標示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>區</th> <th>地段</th> <th>地號</th> <th>現土地使用分區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新化</td> <td>新豐</td> <td>876-1</td> <td>灌溉設施專用區</td> </tr> <tr> <td>新化</td> <td>新豐</td> <td>876-2</td> <td>道路用地</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>部分住宅區</td> </tr> <tr> <td>新化</td> <td>新豐</td> <td>904</td> <td>部分道路用地</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>部分灌溉設施專用區</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、上開土地毗鄰新化區信義路，現有道路、溝渠設施皆已完備，附近需灌溉用水之農地已有完善灌溉設施，本件申請檢討之土地已無負擔作為灌溉設施之必要；又本區道路巷弄已開闢完竣，應無用作道路預定地之必</p>	區	地段	地號	現土地使用分區	新化	新豐	876-1	灌溉設施專用區	新化	新豐	876-2	道路用地				部分住宅區	新化	新豐	904	部分道路用地				部分灌溉設施專用區	請通盤檢討民有如下列標示土地現編之都市計畫使用分區並變更為住宅區。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更第 14 案。 2. 陳情土地位屬住宅區、灌溉設施專用區、道路用地。 3. 陳情土地部分涉及變更案第 14 案，係配合雨水排水 C 幹線，將灌溉設施專用區檢討變更為溝渠用地兼供道路使用。 3. 有關溝渠用地兼供道路使用之劃設需求，公展期間亦曾接獲其他地主陳情解編為住宅區，案經 107 年 7 月 24 日本市都市計畫委員會決議：「水利局列席人員表示，目前正辦理『臺南市新化區雨水下水道系統檢討規劃委託服務案』，刻檢討雨水下水道管線規劃，尚未確認	除灌溉設施專用區併變更內容綜理表新編號 14 外，其餘部分照市政府研析意見。
區	地段	地號	現土地使用分區																											
新化	新豐	876-1	灌溉設施專用區																											
新化	新豐	876-2	道路用地																											
			部分住宅區																											
新化	新豐	904	部分道路用地																											
			部分灌溉設施專用區																											

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
			要。 三、故呈請一併通盤檢討變更為住宅區，以利地用。		範圍界線，建議仍變更為溝渠用地，預留所需土地以免造成二次變更」。 4. 上述用地需求涉及水利主管機關權責，將函請本府水利局確認進度及使用需求。 5. 另部分陳情土地涉及道路用地，其中新豐段 876-2 地號土地座落之道路用地現況已開闢通行使用(信義路 443 巷)，同段 904 地號座落之 8 公尺計畫道路尚未開闢。考量整體道路系統，道路用地解編將影響周邊動線進出及二側地主指定建築線權益。	
部人 6	黃明君	計畫區西側、南側農業區、原「公四」附帶條件住宅區	一、自民國60年新化都市化編定為農業區後，至今49年無農路(農機車輛無法進入)、無灌溉水(多數土地休耕荒廢)，農民苦不堪言。 二、該區農民(新化都市計畫區東側、南側農地所有人總計近百人)多次陳情，經新化鎮民代表會、台南市政府同意在案，希望鈞署能體察民生疾苦與地方發展，同	請鈞署同意台南市新化區新義段都市計畫區內農地辦理市地重劃。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更第 29 案。 2. 陳情土地位屬農業區。 3. 依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示：有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，除符合函示八點情形外，應採行區段徵收。	併變更內容綜理表新編號 29。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
			意該區辦理市地重劃。			
部人 7	陳○玉 君等 30人	計畫西側、南側農業區、原「公四」附帶住宅區	<p>一、隨著高科技廠商全球生產基地的全新布局(台積電、三奈米廠的設廠)以及台商回流等因素,南科及周邊主要工業用地已幾乎罄,新一波科技工業的快速發展將吸引大量就業、居住人口與住宅用地的需求。</p> <p>二、新化都市計畫區位處大台南都市計畫都會區(原台南市與永康區)之東側門戶位置,扮演丘陵區(左鎮、山上等)與大台南都市計畫都會區甚至全台灣之物流、金流交換等重要的地區,都市計畫區內商業、教育、住宅等都市發展機能完善,為大台南都市計畫都會區以東發展密集且完善之地區,但計畫區內已幾乎無都市發展用地。</p> <p>三、本都市計畫區農業區土地之規劃原意是為預留都市發展的成長擴</p>	有關變更編號第 28 號之變更內容(農變住),恭請大部以 107 年 7 月 24 日台南市都市計畫委員第 72 次會議審議通過之變更內容為基準,適度配合將合法建築物排除於區段徵收整體開發範圍之後予以通過。	<p>部分採納部分未採納。理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及變更第 29 案。 2. 陳情土地位屬農業區。 3. 依本案範圍勘選原則變更範圍內涉及部分合法建物,考量剔除區段徵收範圍將影響土地使用規劃與街廓分配,且無道路可供進出造成裡地,故仍予納入區段徵收範圍。 4. 另經陳情人 109 年 10 月 21 日列席表示所陳意見係建議整體開發範圍內之合法建物能保留,本案清查後,業考量合法建物分布情形、區位適宜性等,就合法建物部分調整配置劃設住宅區(附),至原位置保留部分,則於辦理區段徵收作業時依相關規定辦理。 	併變更內容綜理表新編號 29。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
			<p>張，作為都市發展用地的儲備用地。現都市發展用地已飽和，且南科快速發展，應本於規劃原意與實際都市成長，考量大台南市的整體發展與定位下，酌予變更為都市發展用地以因應之。</p> <p>四、目前農業區除臨已開闢計畫道路之土地方便利用外，其餘土地地籍形狀畸零，難以出入，又沒水，幾乎無可作農業發展之條件，現況也幾乎無農業之利用。</p> <p>五、現況穿越農業區之計畫道路（中正路、復興路、復興路187巷、中興路）已開闢完成，但沿路諸多臨時建物。將農業區變更為都市發展用地能透過都市計畫引導予管制土地合理有效利用，同時改善市容景觀。</p> <p>六、整體開發區內現有合法建物考量其權益以及降低後續開發阻力，可參照諸多正在辦理之區段徵收案件，適度調整土地使用計畫將其排除於整體開發範圍之外。</p> <p>七、整體開發後可再提供地方公共設施。</p>			

附件二、內政部都市計畫委員會第1015次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1015 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 7 月 12 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：楊靜怡

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 1014 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「變更樹林(三多里地區)都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(LG18、LG19、LG20站)主要計畫案」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單元)案」再提會討論案。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫(部分保護區為道路用地)(配合新北市105市道改善蜿蜒路段新闢工程)案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫(第一種商業區及廣場用地為捷運開發區)(配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1站土地開發)案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更觀音(新坡地區)都市計畫主

要計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 6 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」再提會討論案。

第 8 案：臺南市政府函為「變更新營都市計畫（部分停車場用地為機關用地）案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（報部編號第三案）案」再提會討論案。

第 10 案：臺南市政府函為「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（報部編號第二案及第五案）案」再提會討論案。

第 11 案：屏東縣政府函為「變更潮州都市計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）主要計畫案」。

第 12 案：屏東縣政府函為「變更萬丹都市計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）主要計畫案」。

第 13 案：臺北市政府函為「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討（主要計畫）案」。

八、散會：下午 1 時 5 分。

第 7 案：臺南市政府函為「變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」再提會討論案。

說明：

- 一、本案前經本會110年4月27日第989次會議審議決議略以：「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，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前開決議於110年8月23日起依法再公開展覽30日，期間接獲12件陳情意見，由張委員梅英(召集人)、邵委員珮君及王委員成機組成專案小組，並於111年3月24日召開1次會議，獲致具體建議意見，經該府111年6月6日府都規字第1110715663號函送再公開展覽及公民或團體陳情意見等資料到部，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111年6月6日府都規字第1110715663號函送再公開展覽及公民或團體陳情意見等內容通過，並退請該府併同本會110年4月27日第989次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

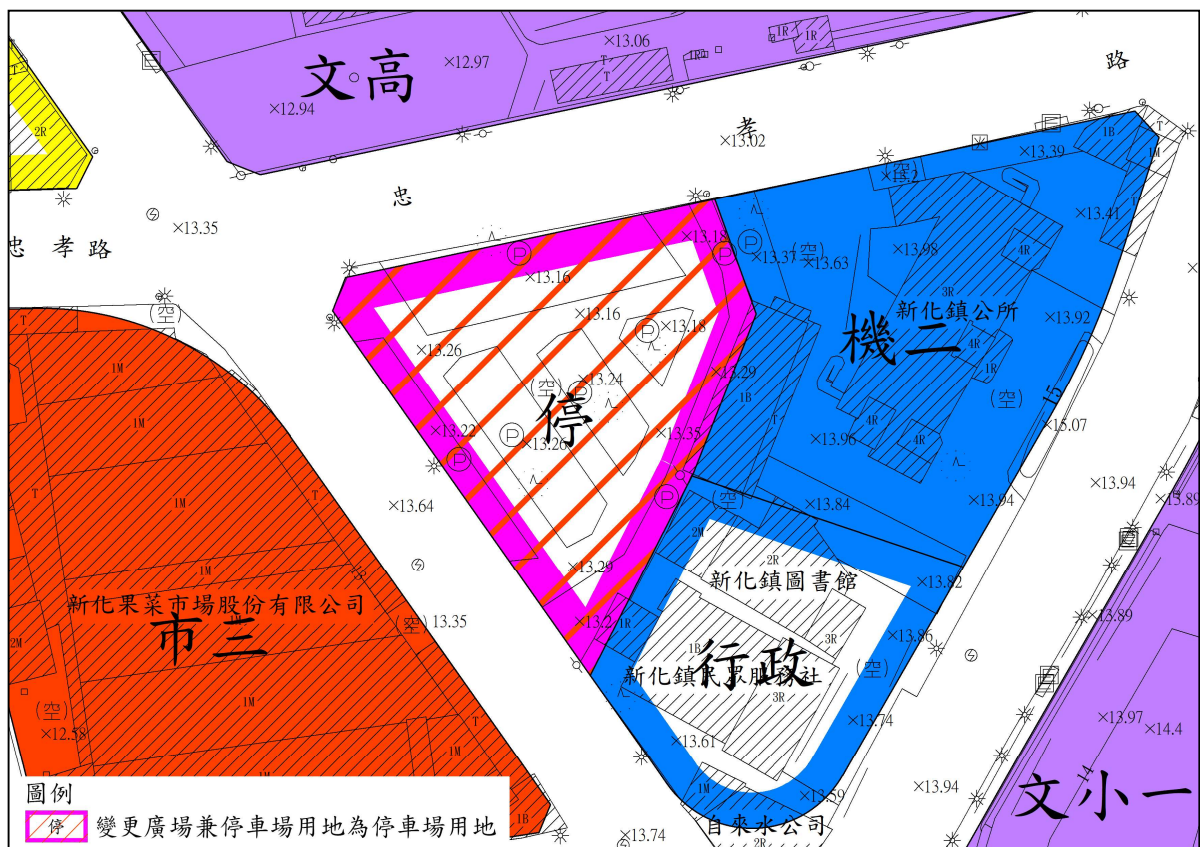
- 一、專案小組後逕向本部陳情意見：詳附表一本會決議欄。
- 二、再公開展覽陳情意見綜理表編號再人2：參採市政府列席代表補充說明，考量再人2東側之南北向6公尺計

畫道路與既成道路、地籍圖互不相符，為保障民眾權益，爰依西側地界線調整計畫道路修正如附圖二，並基於變更範圍原計畫為住宅區而免予回饋。

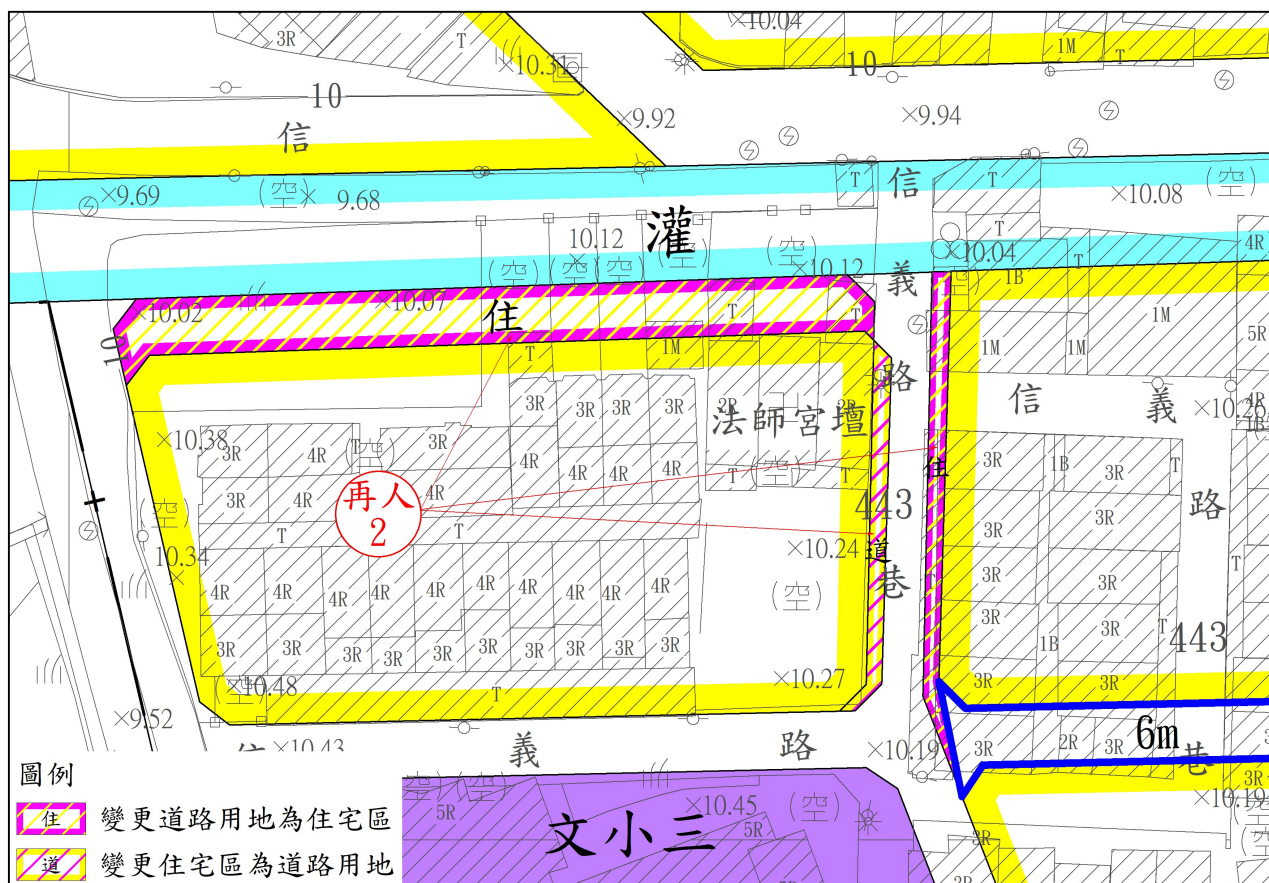
附表一、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會決議
再 人 13	臺南市 政府 廣(停) 七	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應新化果菜市場遷址及新化區整體發展，為擴大停車供給，提請變更廣停七用地變更為停車場用地。 2. 查旨揭土地係於民國96年「變更新化都市計畫(第二次通盤檢討)案」配合新化果菜市場停車需求，變更機關用地為廣停用地做平面停車場，未提供一般民眾使用，因該市場預計於111年10月遷址營運，後續將評估開放做公共停車場，先予敘明。 	<p>為增加新化區闢建路外停車場之土地空間，建議旨揭廣停7土地全區變更作停車場用地，理由說明如后：</p> <p>(一)因案場鄰近新化區公所與新化區圖書館，北側與東側為學校用地，路肩均作停車管制，經地方反映停車空間多有不足，囿於新化區現有廣停用地多屬長條型，不利於劃設路外停車空間，現有都市計畫區亦未劃設停車場用地，實有劃設停車場用地之必要性，考量廣停用地須部分空間作廣場使用，實際可供給之停車空間數量有限，爰建議變更作停車場用地，俾憑增進使用效率。</p> <p>(二)新化郡公會堂業已整修完成開放參訪，將與新化老街、衙役場形成新化區重要之旅次吸引點；另於新化主要計畫第三次通盤檢討案中，原有市場用地計畫變更做為行政文教區及公兒用地，未來將提供公共化教保服務與文教設施服務(新化衛生所及幼兒園)，停車</p>	<p>建議酌予採納。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量廣停7鄰近路肩均作停車管制，停車空間不足，計畫區亦未劃設停車場用地，實有劃設停車場用地之必要性，惟廣停用地須部分空間作廣場使用，實際可供給之停車空間數量有限，爰調整為停車場用地(詳附圖一)，俾憑增進使用效率。 2. 另廣停7距離新化老街僅500公尺，新化街役場300公尺，經本府交通主管機關評估變更為停車場用地後，可提供2,762平 	照市府研析意見。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會決議
			<p>需求將有所成長。</p> <p>(三)案場距離新化老街僅500公尺，新化衙役場300公尺，經變更為停車場用地後，可提供2,762平方公尺土地，闢建約90席小客車停車空間，除可將停車場供給極大化，紓解大目降園區周邊缺乏停車空間之課題，亦可保有立體多目標開發之彈性。</p>	<p>方公尺土地，闢建約90席小客車停車空間，紓解大目降園區周邊停車需求。</p>	



附圖一、專案小組後逕向本部陳情意見之變更示意圖



附圖二、再公開展覽陳情意見綜理表編號再人2之變更示意圖

【附錄】本會專案小組 111 年 3 月 24 日 第 1 次 會議 出席 委員 初步

建議意見：

本案建議除下列各點外，其餘照該府核議意見通過，並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

- 一、再公開展覽陳情意見綜理表部分：詳表一專案小組初步建議意見欄。
- 二、再公展變更案第 17 案：參採市府列席代表說明，經查部分機關用地之原計畫為廣場用地及住宅區，故同意配合修正其附帶條件如附表一，並請市府檢附相關書面文件，納入計畫書以利查考。

三、有關本次通盤檢討涉及回饋繳納代金之部分，參採市政府列席代表說明，同意依臺南市市都委會 110 年 9 月 28 日第 106 次會議修訂「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理並配合修正相關附帶條件，以利執行之公平性與一致性。

四、有關市政府採納部分陳情意見而修正本會第 989 次審竣之變更內容部分，為避免影響民眾權益，本案如經本會審決通過後，變更內容超出再公開展覽內容者，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，免再提會審議；否則再提會討論。

表一、再公開展覽陳情意見綜理表

編號	陳情人與位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
再人 1	陳賢 ○ 新太 段 90-1 、 265-1 、 567、 640	台南市新化區新太段 90-1、265-1、567、640 地號土地位於已完成的台南市第 118 期新太重劃區內，但被剔除於重劃範圍外。現況部份已鋪設柏油作為連結南北兩側重劃區的道路使用，而非明渠，依此次再公展之變更理由，應變更為道路用地兼供溝渠使用而非溝渠用地。後續方可依相關規定辦理容積移轉，使地主已供公用的土地免於等待不知何時才會到來的徵收，市府也能不花費公帑便取得公設	將修正意見圖內斜線標示部分變更為道路用地兼供溝渠使用。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及再公展變更案第 12 案。 2. 有關「溝渠用地」及「道路用地兼供溝渠使用」之劃設原則，係配合現況及水利主管機關評估表示，考量民權路至正新路間為重劃區滯洪池聯通水路之明渠，予以劃設為溝渠用地，其餘則劃設為道路用地兼供溝渠使用，以增加公共設施使用彈性及完善道路系統。 3. 陳情土地係為配合新太重劃區之 8 公尺計畫道路通行需	建議除依下列各點意見外，其餘照該府研析意見（即未便採納）。 1. 有關再公展變更案第 12 案之整體性灌溉水路、滯洪等功能及周邊道路系統之替代性，請詳予補充敘明並檢附相關主管機關之書面意見，納入計畫書。 2. 請市府載明相關預算編列期程與計

編號	陳情人與位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		保留地。		求，僅於跨越溝渠部分採加蓋以利進出，尚難以形成完整道路系統。且該地區溝渠係以明渠為主，為避免影響未來排水功能，故仍劃設為溝渠用地，予以維持再公展方案。	畫，並儘速辦理徵收程序，以維護民眾權益。
再 人 2	林 ○ 民 新 豐 段 904、 904-1	新豐段904地號原計畫為灌溉設施專用區，此次「變更新化主要計畫(第三次通盤檢討)案」新計畫變更為道路用地兼供溝渠使用。	1.新豐段 904 及 904-1 地號權屬為私有，今若 904地號經變更為道路用地兼供溝渠使用，其變更理由內容有考量臨接住宅區之指定建築線需求用。 2.鄰地 904-1 地號屬「道路用地」作為建築線已失其用途，且權屬私有，理應改回「住宅區」，以利所有權人使用。	建議酌予採納。 理由： 1. 新豐段940-1地號土地之變更歷程係於60年4月20日擬定新化都市計畫劃設為住宅區，並於75年9月30日第一次通盤檢討，予以檢討變更為6公尺計畫道路。 2. 該計畫道路現況尚未徵收開闢，考量本次再公展變更案第15案業將該計畫道路北側之原灌溉設施專用區變更為道路用地兼供溝渠使用，已具有替代道路功能。 3. 依道路檢討原則，原計畫道路已有其他替代道路可供通行，廢除計畫道路尚不影響道路系統完整性及兩側地主指定建築線權益。 4. 經辦理道路用地及其兩側土地所有權人意願調查，全部土地所有權人均同意廢除計畫道路，將道路用地變更為住宅區(詳附圖1)，另依	原則同意市府研析意見，惟陳情範圍非屬再公展範圍，且所陳道路用地與東側計畫道路現況不符之道路調整有系統性關聯，故請市府研提具體變更方案併綜合意見四妥處後，再行提會討論。

編號	陳情人與位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點(一)規定，屬恢復原土地使用分區者，免予回饋。</p>	
再人3	<p>南北建築開發有限公司代表：林○枝 新義段 424-2、 664-2、 662-2 地號</p>	<p>本公司在上述計畫道路旁興建六戶房屋領有 108 南工使字第 02534-02539 號使用執照在案(如附件)，因該道路為承購戶目前唯一出入之通道，實不能變更為住宅區使用，影響公眾通行。</p>	<p>建議取消新計畫，仍維持原計畫供道路用地使用。</p>	<p>建議部分採納。 建議中興路 652 巷以北路段調整為廣場用地兼供道路使用，併報部編號變更案第 29 案區段徵收整體開發地區，另行提會討論；以南路段則維持再公展方案，採分階段核定(詳附圖 2)。 理由： 1. 涉及再公展變更案第 24 案。 2. 本案前於 106 年 8 月本市都市計畫委員會審議期間辦理地主意願調查，當時土地所有權人未表示不同意變更。俟後於內政部都市計畫委員會審議期間始請領 108 南工使字第 02534-02539 號使用執照，並依該計畫道路據以指定建築線。 3. 為避免影響該路段地主進出權益，將中興路 652 巷以北路段調整為廣場用地兼供道路使用，其餘路段仍維持再公展方案，予以廢除並變更為住宅區、農業區及廣場兼停車場用地。 4. 該計畫道路東側臨接報部編號變更案第 29 案區段徵收整</p>	<p>參採市府列席代表說明，基於信賴保護原則，建議除修正再公展變更案第 24 案如附圖一並依綜合意見四妥處外，其餘照市府研析意見。</p>

編號	陳情人與位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>體開發地區，原規劃方案擬劃設8公尺計畫道路，為避免造成道路寬度不一致影響交通安全，有關中興路652巷以北路段調整為廣場用地兼供道路使用之範圍，併第29案區段徵收整體開發地區規劃方案檢討，另行提會討論。</p>	
再 人 4	<p>鄭 ○ 譯 新 化 區 信 義 路 117 巷 61 弄 13 號</p>	<p>土地切割不利於買賣。</p>	<p>是否能把 109-29 住宅區(附)變更為住宅區就好，並且能將 109-12、109-25 併為一個地號，使其完整。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 涉及再公展變更案第 6-5 案。 2. 新義段 109-29 地號現行計畫為附帶條件住宅區，同段 109-12 地號為住宅區；另同段 109-25 地號為非都市土地。 3. 本變更案係配合重製疑義第 E-15 案提列變更案，依地籍重測後新義段段界調整計畫範圍，將非都市土地納入本計畫區範圍，併臨近分區予以變更，故將新義段 109-25 地號由非都市土地予以變更為住宅區及附帶條件住宅區。 4. 新義段 109-12、109-25、109-29 地號之地籍線係配合使用分區及計畫範圍之境界線所辦理之逕為分割線，有關地號合併相關事宜，請洽地政主管機關。</p>	<p>建議照市府研析意見（即未便採納）。</p>

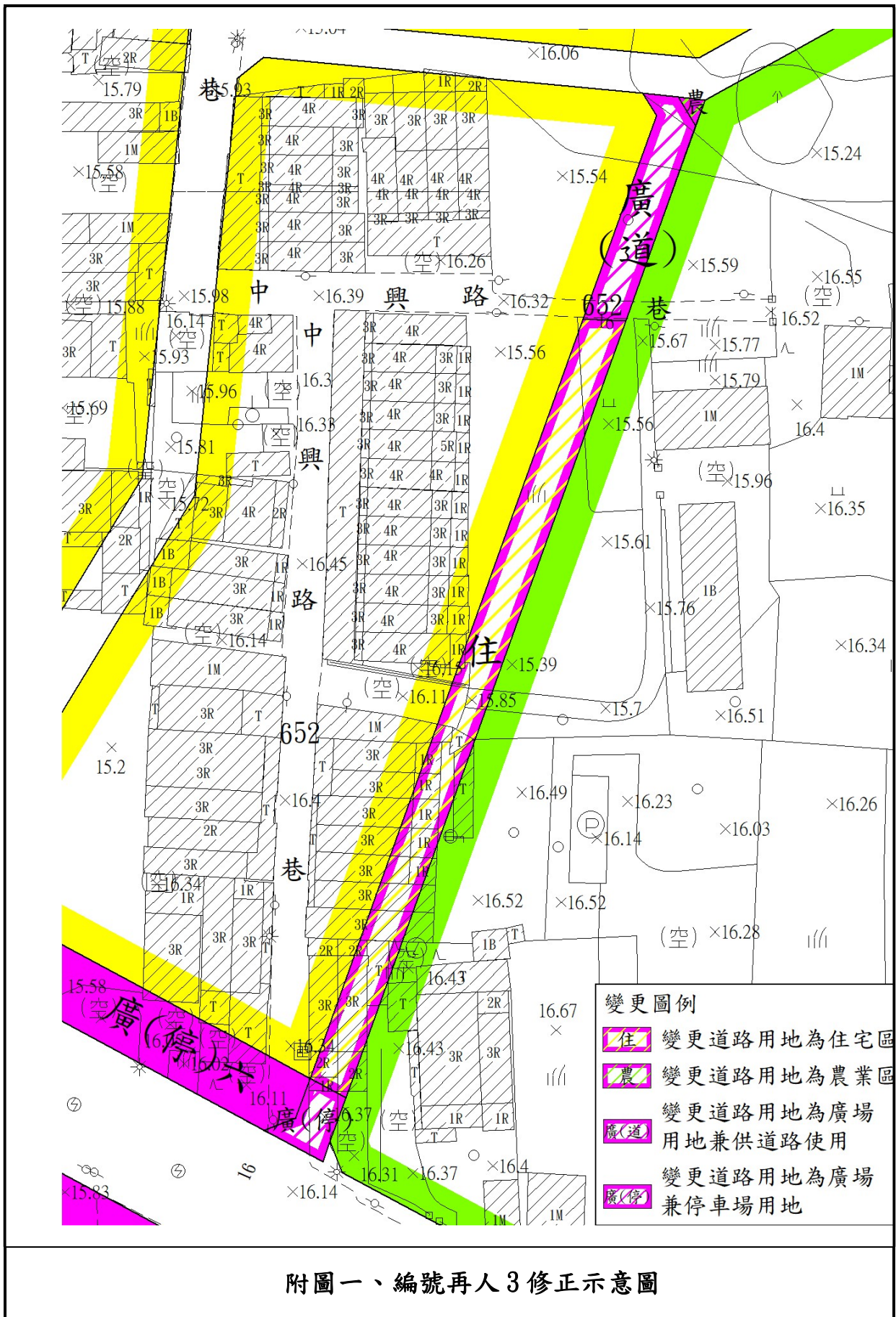
編號	陳情人與位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
再人5	曾○文 廣 停 五	1. 停車位置距市區太遠。 2. 深度 13.5 公尺太浪費地。 3. 徵收不公，尚未有建地目。 4. 雜草層生，無人管理。	1. 另找他地。 2. 縮減為 6 公尺。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及再公展變更案第 29 案。 2. 陳情人所屬廣(停)五用地為新義段 1170、1175、1177 等地號，本變更案係配合重製疑義第 B-24 案提列變更案，將廣(停)五用地範圍內部分未取得之畸零私有地解編為農業區，解編後尚不影響廣(停)五之完整性及原使用功能。 3. 廣(停)五位於三-1 主要計畫道路兩側且臨近商業區，仍有停車空間之需求，另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫區停車空間尚有不足，故廣(停)五仍有使用需求，予以維持再公展方案。	建議除請市府轉相關單位妥予維護管理外，其餘照該府研析意見(即未便採納)。
再人6	王 張 ○ 蓮 新 豐 段 528 地 號	該位置地上物已經設置多年，如果拆除後設置為道路，將影響鄰近商業區生計，而且該溝渠幾乎已無排水功能。	1. 拓寬前面道路保留地上物，因為前面已有道路，再加上溝渠上建設為道路，如此之道路就變成不合乎比例。 2. 變更地目。 3. 保持原狀。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及再公展變更案第 15 案。 2. 本變更案係配合內政部營建署 108 年 12 月 31 日核備之「臺南市新化區雨水下水道系統檢討規劃報告」所規劃之排水 C 幹線雨水下水道管線範圍，為增加公共設施使用彈性及完善道路系統，將排水所需使用範圍	建議除涉及機五用地部分仍請市府確認使用需求並納入計畫書敘明後續處理對策外，其餘照市府研析意見(即未便採納)。

編號	陳情人與位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>檢討變更為道路用地兼供溝渠使用，故仍有使用需求，予以維持再公展方案。</p>	
再人7	<p>蔡○仁 新興段 764、762-1地號</p>	<p>本人長期居住於新興段 761 地號之上，但因新化區都計變更之事由，將本人居住之鄰地新興段 762-1 地號變更為灌溉設施專用區，但因目前新興段 762-1 地號現況為馬路鄰地，並未與溝渠排施產生使用衝突，且先前安裝之水泥箱涵設置於新興段 764 地號馬路之下方，也未與灌溉設施產生衝突。</p>	<p>若希將新興段 762-1 地號使用分區變更為住宅區。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 涉及再公展變更案第 12 案。 2. 本變更案係配合內政部營建署 108 年 12 月 31 日核備之「臺南市新化區雨水下水道系統檢討規劃報告」所規劃之排水 A 幹線雨水下水道管線範圍，將排水所需使用範圍檢討變更為溝渠用地，另為增加公共設施使用彈性及完善道路系統，部分檢討變更為道路用地兼供溝渠使用，故仍有使用需求，予以維持再公展方案。</p>	<p>建議照市府研析意見（即未便採納）。</p>
再人8	<p>李○發等 6 人 新豐段 827、828、829、861、862、863 地號</p>	<p>變更新化灌溉設施專用區，再變更為道路用地及溝渠使用，使我們現有居住土地及房屋縮小，影響我們居住人員安全，居住人員反對。</p>	<p>建議從新豐段 875、876-1 地號起拓寬排水。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 涉及再公展變更案第 15 案。 2. 本變更案係配合內政部營建署 108 年 12 月 31 日核備之「臺南市新化區雨水下水道系統檢討規劃報告」所規劃之排水 C 幹線雨水下水道管線範圍，為增加公共設施使用彈性及完善道路系統，將排水所需使用範圍檢討變更為道路用</p>	<p>建議照市府研析意見（即未便採納）。</p>

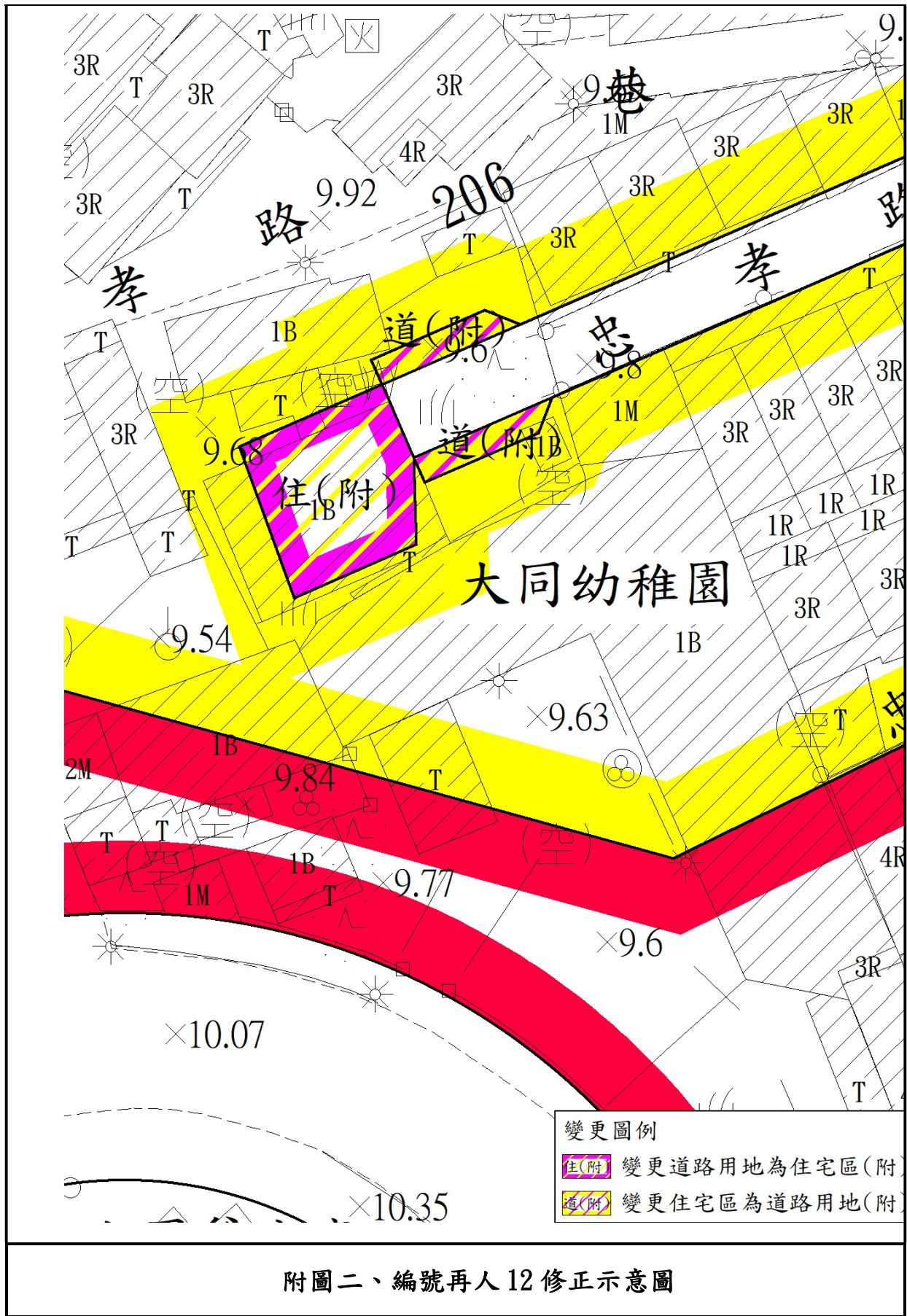
編號	陳情人與位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				地兼供溝渠使用，故仍有使用需求，予以維持再公展方案。	
再人9	楊○ 郎 新東 段 772地 號	因人口結構改變，公共設施用地經劃設保留而久未取得，請檢討都市計畫公共設施保留地，對沒有使用需求的綠地(新東段 772 地號)等私有公共設施保留地進行解編作業，還地於民妥善利用。	臺南市新化區新東段 772 地號，公共設施保留地綠地檢討解編還地於民妥善利用。	建議未便採納。 理由： 1. 陳情土地係於 60 年 4 月 20 日擬定新化都市計畫劃設為綠地(綠五)，迄今未辦理變更。 2. 該綠地位於復興路與民生路之交叉路口，考量路口之交通行車安全，且綠地形狀呈三角形不利於開發建築，須整合土地所有權人意願，故仍維持綠地之劃設，由主管機關視財務情形編列預算徵購取得。	陳情範圍非屬再公展範圍，建議照市府研析意見(即未便採納)。
再人10	康○ 崇 中興 路652 巷前 35號 至45 號之 道路	中興路 652 巷前 35 號至 45 號之道路已於 108 興建合法住宅，並取得使用執照。	建議該路段維持為道路用地，並於區段徵收時由政府徵收，方便住戶進出且較符合使用現況。	建議中興路 652 巷以北路段調整為廣場用地兼供道路使用，併報部編號變更案第 29 案區段徵收整體開發地區，另行提會討論；以南路段則維持再公展方案，採分階段核定(詳附圖 2)。 理由： 1. 涉及再公展變更案第 24 案。 2. 本案前於 106 年 8 月本市都市計畫委員會審議期間辦理地主意願調查，當時土地所有權人未表示不同意變更。俟後於內政部都市計畫委	併再公開展覽陳情意見綜理表編號再人 3。

編號	陳情人與位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>員會審議期間始請領 108 南工使字第 02534-02539 號使用執照，並依該計畫道路據以指定建築線。</p> <p>3. 為避免影響該路段地主進出權益，將中興路 652 巷以北路段調整為廣場用地兼供道路使用，其餘路段仍維持再公展方案，予以廢除並變更為住宅區、農業區及廣場兼停車場用地。</p> <p>4. 該計畫道路東側臨接報部編號變更案第 29 案區段徵收整體開發地區，原規劃方案擬劃設 8 公尺計畫道路，為避免造成道路寬度不一致影響交通安全，有關中興路 652 巷以北路段調整為廣場用地兼供道路使用之範圍，併第 29 案區段徵收整體開發地區規劃方案檢討，另行提會討論。</p>	
再人 11	<p>曹莉 ○</p> <p>羅彬 ○</p> <p>羅花 ○</p> <p>中興路 652 巷 35 號至 45 號之道路</p>	<p>1. 因車禍傷痛無法外出工作，與妹妹一同經營麵店，呈請勿拆台南市新化區仁愛街 2 號 1B 自住用地。</p> <p>2. 1B 區域為自主經營小本麵店，此區為母親與阿姨攢錢地方，經營 10 來年，支付著生活開銷約莫 50%，此地務必保留。</p>	1B 區域保留原狀。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 涉及再公展變更案第 35 案。</p> <p>2. 本變更案之位址為原新化果菜市場(市三)，配合果菜市場遷址至他處，轉型為其他有公共需求之使用分區及公共設施用地，檢討變更為行政文教區及公園用地兼兒童遊樂場，故予以維持再公</p>	<p>考量本案陳情土地面積狹小(23 平方公尺)，建議除請市府補充相關圖面套繪權屬及建物等資料，並於後續辦理土地取得時妥善處理安置需求外，其餘照該府研析意見(即未便採納)。</p>

編號	陳情人與位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				展方案。	
再人12	廖 ○ 源 新水段 613、616 地號	新水段 613 與 616 兩筆地號均為我們廖家人七人共有。原先被徵收的計劃道路用地(新水段 616 地號)；現只是變更徵收位置(新水段 613 地號右下角)，卻要我們廖家把土地無償捐給政府，實為不合理，應是就新的徵收土地面積給予補償金。	原先徵收的道路用地尚未給補償金，現變更徵收位置，應就新徵收處給予補償金。	建議未便採納，惟涉及迴車道之變更範圍酌予調整（詳附圖 3）。 理由： 1. 本變更案係為避免建築物拆遷且利於土地所有權人與其持有周邊住宅區土地整體規劃，於不影響道路兩側指定建築線權益，酌予調整迴車道位置。 2. 依調整後道路之變更方案將增加住宅區面積，涉及低使用價值土地變更為高使用價值之土地，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」辦理回饋，應自願捐贈變更後新增住宅區面積 30%作為公共設施用地，考量土地所有權人均為同家族持有，故採捐地（道路用地）辦理回饋。 3. 參考建築技術規則迴車道設置之規定，經重新核算應捐贈道路用地比例，酌予調整迴車道之變更範圍酌予調整。	參採市府列席代表說明，考量規劃合理性及配合相關法令之規定，建議除修正再公展變更案第 22 案如附圖二並依綜合意見四妥處外，其餘照市府研析意見。

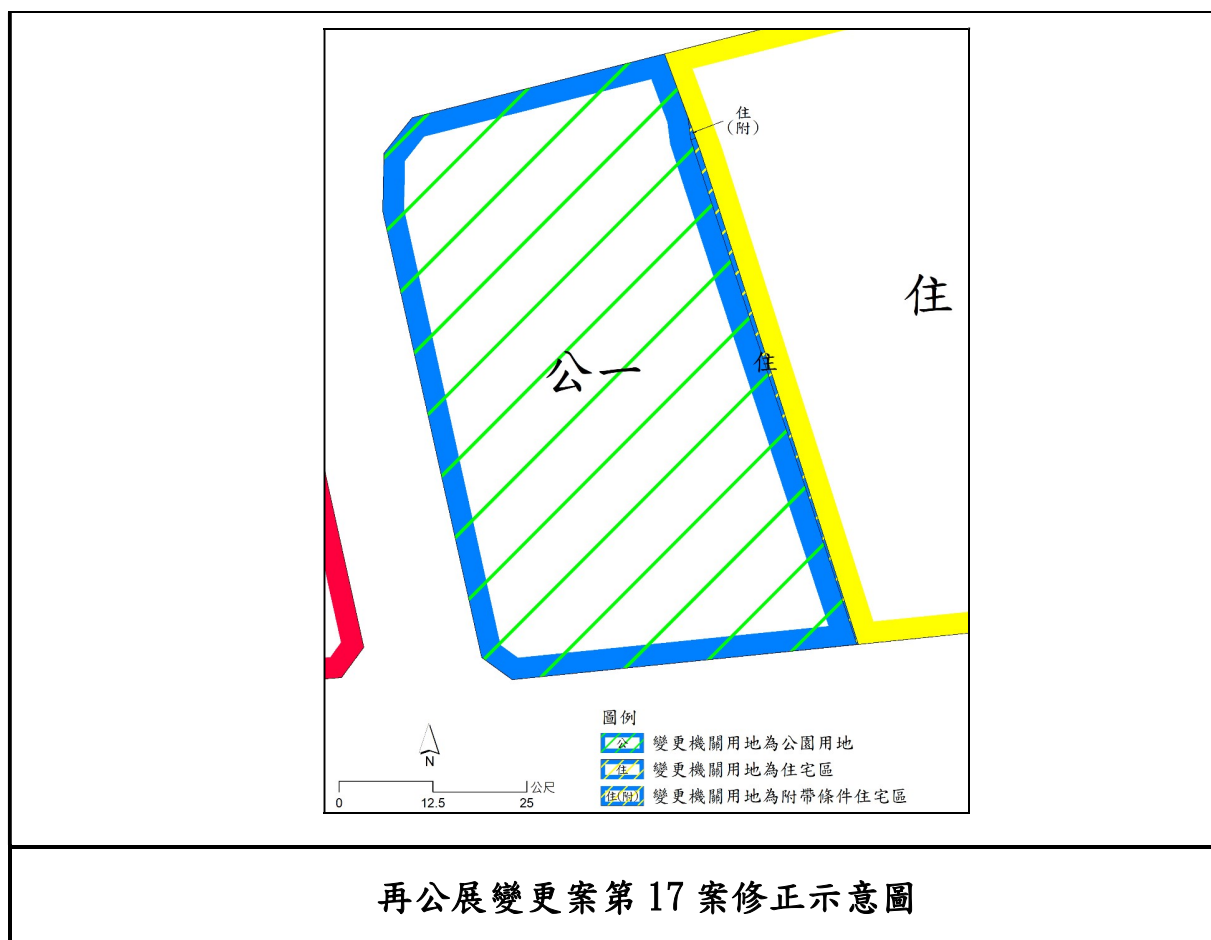


附圖一、編號再人3修正示意圖



附表一、再公展變更案第 17 案修正變更內容

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容	
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
17	17	17	機三用地	機關用地「機三」(0.3539)	公園用地「公一」(0.3504)
					住宅區(0.0034)
					住宅區(附)(0.0001) 附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 140%。 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，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，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。



變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）
（含計畫圖重製）（第二階段）案

計畫書

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦 人員	
業務承辦 主管	

臺南市政府
中華民國 112 年 6 月