

第 三 案：「擬定新市都市計畫（附帶條件農業區）細部計畫案」再提
會討論

說 明：一、本案於 107 年 8 月 2 日起已辦理公開展覽 30 天在案，
經提本市都委會 108 年 9 月 27 日第 83 次會議審議通
過，惟依決議第二項（略以）「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，…。」。
經辦理再公開展覽作業，於期間有人民提出陳情，爰
再提會審議。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條及 22 條。

三、擬定計畫範圍：詳再公開展覽計畫書、圖。

四、擬定計畫內容：詳再公開展覽計畫書、圖。

五、再公開展覽期間：自民國 108 年 12 月 12 日起 30 天於
新市區公所及本府辦理計畫書、圖再公開展覽完竣。
並於 109 年 1 月 3 日下午 3 時 30 分假新市區文康育
樂中心舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 5 件，詳如人民陳情意見
綜理表。

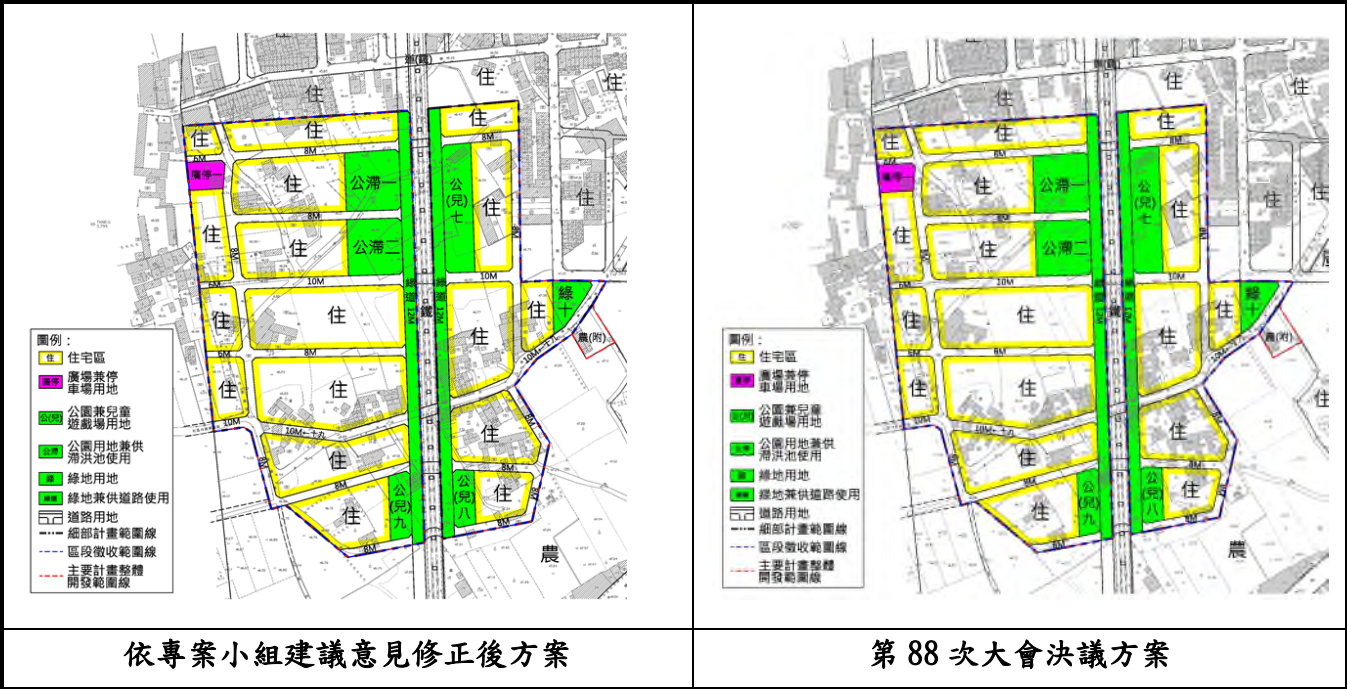
七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由詹委員達穎（召集
人）、張委員仁郎、徐委員中強、蔡委員奇昆及莊委
員德樑等 5 人組成專案小組先行審查，於 107 年 10
月 19 日召開第 1 次專案小組會議。嗣因配合委員任
期屆滿，經重新簽奉核可，由徐委員中強（召集人）、
張委員仁郎、張委員慈佳、陳委員淑美、莊委員德樑
等 5 人組成專案小組，迄 108 年 8 月 29 日止，共召
開 4 次專案小組會議；109 年再次配合委員任期屆滿，
重新簽奉核可，由莊委員德樑（召集人）、張委員仁
郎、張委員慈佳、曾委員志民及陳委員淑美等 5 人組
成專案小組，於 109 年 3 月 13 日召開第 5 次專案小
組會議，並獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及本會 108 年 9 月 27 日第 83 次大會決議修正後通過，免再補辦公開展覽及提會討論（詳【附錄】）。

一、 土地使用配置部分，考量應提供充足之滯洪、排水功能，並參酌水利主管機關意見，調整「公園兼滯洪用地」面積佔整體配置至少達 5%(詳圖 1，表 1)，以利未來出流管制計畫檢核計算；另本案整體交通系統修正內容，請於計畫書補充敘明。

二、 計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以修正外，其餘授權業務單位覈實校正。

圖一 土地使用計畫配置示意圖



表一 土地使用計畫分區面積表

依專案小組建議意見修正後方案						第 88 次大會決議方案							
土地使用分區		面積(m ²)	比例(%)			土地使用分區		面積(m ²)	比例(%)				
區段徵收範圍	住宅區		80,372.26	63.77		區段徵收範圍	住宅區		80,284.05	63.70			
	公共設施用地	綠十	1,279.13	1.01	19.07		公共設施用地	綠十	1,279.13	1.01	19.14		
		公滯一	3,194.27	4.93				公滯一	3,239.18	5.00			
		公滯二	3,024.04					公滯二	3,067.32				
		公(兒)七	3,710.00	4.99				公(兒)七	3,710.00	4.99			
		公(兒)八	1,185.92					公(兒)八	1,185.92				
		公(兒)九	1,389.00					公(兒)九	1,389.00				
		綠兼道	10,246.67	8.13				綠兼道	10,246.67	8.13			
		廣停一	1,008.34	0.8				廣停一	1,008.34	0.8			
		道路用地	20,625.09	16.36				道路用地	20,625.09	16.36			
	小計	45,662.46	36.23		小計		45,750.55	36.30					
	小計		126,034.60	100			小計		126,034.60	100			
	農業區(附)		1,140.40	-			農業區(附)		1,140.40	-			
合計		127,175.00	-		合計		127,175.00	-					

【附錄】

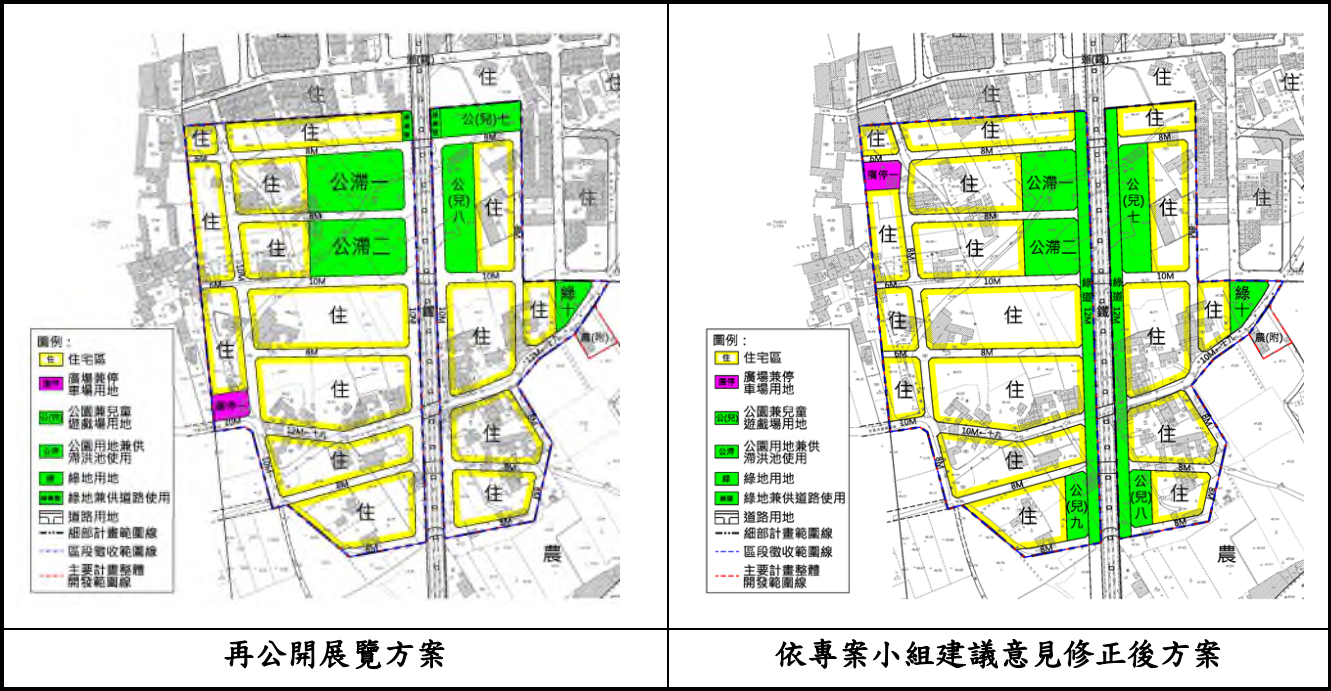
專案小組初步建議意見：

一、 整體規劃部分：

- (一) 土地使用配置方案，考量為符合地政司審議區段徵收公益性及必要性評估時維護土地所有權人權益之精神，並於符合主要計畫規定公共設施用地比例原則下，調降整體公共設施面積，提高抵價地比例。
- (二) 財務可行性評估部分，開發工程費用目前以每公頃 2400 萬左右進行估算略顯偏低，依地政主管機關建議參酌近年開發案例以每公頃 3000 萬以上計算以免造成後續工程評估作業誤差過大。
- (三) 採納再公開展覽期間公民或團體陳情意見後修正之計畫方案，詳附圖一及附表一。

二、 人民陳情意見綜理表：詳附表二

附圖一 土地使用計畫配置示意圖

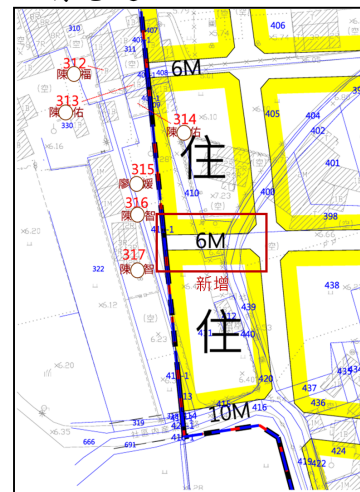


附表一 土地使用計畫分區面積表

再公開展覽方案					依專案小組建議意見修正後方案						
土地使用分區		面積(m ²)	比例(%)		土地使用分區		面積(m ²)	比例(%)			
區段徵收範圍	住宅區		76,280.36	60.52		區段徵收範圍	住宅區		80,372.26	63.77	
	公共設施用地	綠十	1,146.95	0.91	15.01		公共設施用地	綠十	1,279.13	1.01	19.07
		公滯一	5,552.49	4.41				公滯一	3,194.27	2.53	
		公滯二	5,318.58	4.22				公滯二	3,024.04	2.4	
		公(兒)七	2,347.49	1.86				公(兒)七	3,710.00	2.94	
		公(兒)八	3,962.94	3.14				公(兒)八	1,185.92	0.94	
		綠兼道	582.44	0.46				公(兒)九	1,389.00	1.1	
		廣停一	938.10	0.74				綠兼道	10,246.67	8.13	
		道路用地	29,905.26	23.73				廣停一	1,008.34	0.8	
		小計	49,754.25	39.48				道路用地	20,625.09	16.36	
	小計		126,034.60	100			小計		45,662.46	36.23	
農業區(附)		1,140.40	-		小計		126,034.60	100			
合計		127,175.00	-		農業區(附)		1,140.40	-			
-				合計		127,175.00	-				

附表二 再公展期間人民或團體陳情意見表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	大○中安宮 富強段 194 地號	1. 本計畫區未來將以區段徵收方式開發，土地所有權將會重新配置，民眾一般不希望住在廟埕前方，且舉辦廟會活動也會對住家造成影響，因此建議周邊調整成公設用地；另外廟埕前燒紙錢的香爐是結集信眾捐獻建造而成，但卻被劃設在計畫道路上，恐要面臨拆除，因此建議微調路型使香爐得以保留。 2. 計畫區外住戶的通路因為本地區開發而消失，將造成相當大的不便，因此建議新增計畫道路連通區外西側土地與區內計畫道路，以保障住戶權益。	如附圖所示： 1. 把 10 米道路上的廣場往北移到廟埕前方，兩側街廓面臨廟埕部分調整成廣場和綠地。 2. 新增一條 6 米計畫道路以延長 8 米計畫道路連接至西側計畫區外。 3. 微調(縮減)公滯用地面積以維持公共設施比例。	酌予採納 理由： 1. 大宅中安宮領有合法寺廟登記(南縣寺登(二)字第 248 號)為新市區地方信仰中心。為維護地方信仰空間之完整性，並考量現況道路紋理酌予調整路型及廣場用地位置。 2. 另陳情於寺廟東側住宅區劃設綠地用地以區隔廟埕活動空間之意見，考量綠地用地面積狹小不具使用效益且已規劃計畫道路區隔，建議維持原再公展方案。 3. 參酌市府地政局意見，以符合主要計畫規定公共設施用地比例原則下，調降整體公共設施面積以提高開發可行性。 4. 為維護計畫區外通行之權益，於計畫區西側街廓新增 6M 計畫道路，以銜接計畫範圍外之既有巷道。



修正後方案-新增 6m 計畫道路

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
2	王○雲	為了有良好的居住環境，高鐵兩側不宜劃為住宅區。	建議參考「第一次公展的方案」，高鐵兩側劃為公共設施或公園。	除人陳4建議第3點非屬本計畫範疇，納下次主要計畫通盤檢討，及建議第4點未便採納，其餘酌予採納 理由：
3	鄭○田等13人	建議維持原公展方案。	高鐵旁建議做公園。	1. 依本計畫初步水理分析推估之滯洪空間需求，並參酌水利機關建議滯洪池用地宜以大面積劃設以利未來留設排水設施原則，維持「公滯1」、「公滯2」集中配置於現有排水系統上；其規劃面積則參酌人陳意見酌予調配。 2. 參酌人陳意見，原於高鐵沿線兩側規劃10米計畫道路調整為12米「綠兼道」用地以塑造良好居住環境。 3. 「綠十」用地之規劃係考量該處街廓形狀不方正，不利未來配地使用，爰建議維持原再公展方案。
4	李○林等46人	1. 依據貴府109年01月03日下午15時30分在新市區文康育樂中心辦理都市計畫再公開展覽說明會內容辦理。 2. 依台南市都市計畫委員會第83次大會決議修正之「都市計畫使用計畫配置示意圖所示」「公滯一」「公滯二」之位置，擬建請改設在高速公路權線外兩側，如前次配置之示意圖。 3. 銘傳街與光明街銜接處未劃入本次計畫案，擬建請銘傳街延長併入10米寬道路一併開發以利道路交通的方便性(如圖所示)。 4. 臨十九號至12米道路之「綠十」，建請改設在高速公路路權外之「公滯一、二」連接一起。		
5	王○梅 富強段 369、392、 392-1、	1. 本案公共設施用地都是計畫區內地主共同負擔的，扣除道路用地以外，主要的	有關本案再公展之土地使用計畫建議配合實際發展需要(檢討滯	酌予採納 理由： 1. 本計畫係進行初步水理分析推估滯洪空間需求，未來開發

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	442、443	公共設施用地「公(兒)七」、「公(兒)八」、「公滯一」、「公滯二」都集中在北側地區，公共設施用地的規劃太不公平。 2. 依照再公展計畫書第 55 頁所檢討滯洪池的量體，需要 3,370m³。若以深度 1m 計算，卻硬是在土地使用計畫規劃了三倍以上 10,871 m²面積，況且計畫書內所規劃 2m 深的滯洪空間已有 6,330m³ 的滯洪量。 3. 公兒七之規劃應是考量排水幹線於高鐵東側往北銜接所預留之緩衝空間，但不需要填滿整個街廓。	洪空間)與公平原則(公兒怎麼都集中在北側)，酌減公兒七與公滯一、二面積，將減少之面積於南側規劃公園(兒)用地。	時仍需依規定辦理出流管制計畫書審查。 2. 依本計畫初步水理分析推估之滯洪空間需求，並參酌水利機關建議滯洪池用地宜以大面積劃設以利未來留設排水設施原則，維持「公滯1」、「公滯2」集中配置於現有排水系統上；其規劃面積則參酌人陳意見酌予調配。 3. 另參酌人陳意見將東北側公兒用地調配至計畫區南側並平均分佈於高鐵兩側，以維持住宅區寧適，並利於未來民眾休憩使用。