

第五案：「變更善化主要計畫（部分農業區為住宅區）（配合善化主要計畫（第四次通盤檢討）逕向內政部陳情編號 2）案」

說明：一、本案於 109 年 6 月發布實施之「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）案」屬人民陳情意見編號「逕 2 案」之案件，位於善化都市計畫東側之農業區，並於計畫書中「後續辦理事項」規定應另案依都市計畫農業區變更使用審議規範之法定程序辦理。又善化都市計畫區緊鄰臺南科學園區特定區計畫，依目前臺南市產業群聚地區之發展趨勢，以高科技為主體之南科園區極具發展動能，對於就業人口具有強烈吸引力，爰本案期望透過整體規劃來健全善化地區之都市發展結構，提供必要之都市發展腹地。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、座談會：民國 110 年 3 月 19 日上午 10 時 00 分，假善化區小新里里民活動中心舉辦。

六、公開展覽：自民國 111 年 10 月 26 日起 30 天於善化區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 111 年 11 月 17 日下午 3 時 00 分假善化區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由周委員士雄（召集人）、張委員慈佳、李委員佩芬、陳委員淑美及徐委員中強等 5 人組成專案小組先行審查，於 111 年 12 月

28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)、周委員士雄、陳委員彥仲、張委員梅英、陳委員淑美等5人組成專案小組，復於112年4月14日及112年6月30日續召開第2、3次專案小組會議；迄今共召開3次專案小組會議，並獲致具體初步建議意見，爰提請大會討論。

八、人民或團體所提意見：無。

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通過。(詳【附錄】)

- 一、本案係由1位地主作為36位土地所有權人之代表提出申請，為確保其他所有權人之權益，業出示相關委任文件；另本案後續涉及公共設施用地之開闢與土地重新分配，為明確本案財務具可行性，由申請人代表所提供有關資金籌措來源及得實際運用之證明文件，併同具體財務計畫內容，納於計畫書中適當章節補充說明。
- 二、另計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。

【附錄】

一、變更辦理依據及範圍勘選

- (一) 因應善化地區周邊產業發展衍生出居住空間需求，原則同意申請單位於專案小組補充之居住空間及人口分派之分析結果，另請併同考量周邊其他農業區變更案件論述之一致性，於報告書中補充本案變更之合理性、必要性。
- (二) 本案變更範圍之選定，涉及農地現況使用及所有權人意願，並考量聯外道路及基地完整性等因素，請補充說明本案變更是否對於周邊未變更之農業區造成未來發展不良影響(如規劃面積、基地條件等)，並納入計畫書中適當章節敘明。
- (三) 有關「都市計畫農業區變更審議規範」(下稱農審規範)規定之開發方式，原則同意申請單位於專案小組補充說明有關土地分配試算及執行方式，考量辦理市地重劃時程較為冗長且變更範圍土地所有權人均同意以捐贈方式辦理，爰本案採以「捐贈」方式開發。

二、整體規劃方案

- (一) 本案出流管制規劃書業於110年6月4日提送本府水利局審查，後續需依都委會審竣內容更新資料再送審(審議延期中)。惟於都市計畫審議階段，須併同檢視公共設施、逕流排水、滯洪規劃之合理性，爰請於計畫書中補充說明。
- (二) 為維護公共環境品質，避免本案後續因容積移轉等新增量體衝擊未來整體環境，請補充分析本基地可能容納最大容積量之開發衝擊(包含建物樓層、交通影響、公共設施容受力等)與因應對策，並提出開發量體模擬，請以最高之容積移轉總量進行模擬，俾提供各級都市計畫委員會審議參考。
- (三) 有關學校用地檢討需求最小面積請參考最小設置規模修正表格內容。

三、主要計畫於公展期間人民或團體陳情意見表:無