

變更新化都市計畫主要計畫(配合原公  
(兒)三變更為住宅區擬定細部計畫)書

黃 英 才 等 六 人

中 華 民 國 94 年 10 月

新化鎮變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更新化都市計畫主要計畫（配合原公(兒)三變更為住宅區擬定細部計畫）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款(配合縣興建之重大設施時)	
變更都市計畫機關	臺南縣新化鎮公所	
申請變更都市計畫之土地權利關係人姓名	黃英才、黃英傑、黃英泰、黃金朱、黃陳秀春、蔡榮文等六人	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國94年2月17日起至民國94年3月19日止，計30天。 刊登臺灣日報，民國94年2月17、18、19日(星期四、五、六)，計3天。
	公開說明會	日期：民國94年3月10日(星期四)上午11時。 地點：新化鎮公所三樓會議室。
人民或團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉(鎮、市)級	新化鎮都市計畫委員會 93年8月24日民國九十三年第二次會審查通過。
	縣(市)級	臺南縣都市計畫委員會 94年5月13日第184次會審查通過。
	內政部級	內政部都市計畫委員會 94年8月23日第615次會審查通過。

## 壹、緣 起

新化都市計畫制定於民國60年4月，民國75年9月公告發布實施第一次通盤檢討案，民國79年4月配合前臺灣省政府訂頒「臺灣省第一期都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討作業原則」辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討案，於同年12月公告發布實施。本案住宅區原計畫劃設為「公(兒)三」公(兒)用地，於辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，依上述作業原則檢討標準規定核算新化都市計畫公園及「公(兒)」用地，由於其用地面積超過標準甚多，加以皆尚未取得開闢使用，且其用地僅極少部分為零星公有地，餘大部分為私有地，為求公平合理，故以附帶條件規定將包含「公一」、「公二」、「公四」、「公七」、「公九」、「公十」、「公(兒)三」、「公(兒)五」、「公(兒)六」及「公(兒)八」等用地變更為住宅區。查原「公(兒)三」公(兒)用地土地所有權人為配合都市整體發展需要及促進土地利用，爰依「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」變更內容明細表第一案附帶條件「一、應另行擬定細部計畫(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)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。——」及都市計畫法第24條規定辦理自行擬定細部計畫作業。

惟於前述細部計畫辦理擬定之規劃作業期間，發現細部計畫範圍北側現有帝溪之河床部分被劃設為未完成條件之住宅區(圖一)，囿於政府財政困窘，無法於短期內辦理該河川整治工程，為避免未來開發造成溪流斷面縮減、及與東北側之現有帝溪橋位置不符，致豐水期溪水無法有效宣洩，而威脅鄰近地區居民生命財產安全，爰依實際地形、地物之現況，配合細部計畫之擬定辦理變更新化都市計畫，以符實際需要並利細部計畫之擬定及開發作業之進行。

## 貳、變更計畫法令依據

有關「辦理『都市計畫整體開發地區處理方案』，解決各都市計畫區未能完成整體開發地區問題」已納入縣府94年度施政計畫；因本案係為辦理住宅區附帶條件整體開發案件，於辦理細部計畫之擬定規劃作業時，發現存有內政部73.12.1台內營字第267526號函示「非變更原都市計畫無以配合實際地形或現況」之情事，故酌予作局部性修正，且不影響原規劃旨意，經縣府以民國94年10月3日府城都字第0940215762號函(附件1)核准「列為本縣重大建設」，並准依都市計畫法第27條第1項第4款規定，視為「為配合縣興建之重大設施時」，辦理個案變更都市計畫。

## 參、變更計畫位置

本變更案位新化都市計畫區東側中間位置，「文小一」學校用地以東、㊸-7-12M計畫道路以北(圖二)，處新化都市計畫(原「公(兒)三」公(兒)用地變更為住宅區)細部計畫區北側(圖三)。

## 肆、變更計畫理由

- 一、為辦理「擬定新化都市計畫(原「公(兒)三」公(兒)用地變更為住宅區)細部計畫案」，配合實際地形、地物之現況及發展需要，在不影響原規劃旨意之前提下變更主要計畫。
- 二、上述細部計畫區北臨帝溪、西毗嘉南農田水利會灌溉渠道，查現有帝溪之河床部分被劃為未完成條件之住宅區，為避免未來開發造成溪流斷面縮減、及與東北側之現有帝溪橋位置不符，致豐水期溪水無法有效宣洩，而威脅鄰近地區居民生命財產安全，故配合實際地形、地物之現況變更主要計畫，俾符實際需要並利細部計畫之擬定及開發作業之進行。

## 伍、變更計畫內容

本變更案將新化都市計畫部分未完成條件之住宅區(即原「公(兒)三」用地之部分土地)變更為河川區，面積約0.10公頃(圖四、五及表一)；變更前後土地使用面積對照詳表二。

有關變更為河川區之認定乙節，查帝溪屬虎頭溪排水系統的一部分，該排水系統業經縣府公告為區域排水，依臺南縣政府民國94年9月19日府工水字第0940204818號函示虎頭溪排水之水路使用分區劃定為河川區(附件2)。