

變更善化主要計畫(第四次通盤
檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)
(再公展編號第 8 案)書

臺南市政府

中華民國 112 年 3 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	變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)(再公展編號第 8 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	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	自民國 101 年 9 月 28 日起至 101 年 10 月 27 日止，刊登於新新聞報 101 年 9 月 28 日~30 日第 7 版
	公開展覽	1.自民國 105 年 6 月 1 日起至 105 年 6 月 30 日止，刊登於臺灣時報 106 年 6 月 1 日~3 日公告資訊 2.自民國 108 年 8 月 19 日起至 108 年 9 月 17 日止，刊登於中國時報 108 年 8 月 19 日~21 日 B6 版
	公開說明會	1.日期：民國 105 年 6 月 14 日上午 10 時 地點：善化區文康育樂中心 2.日期：民國 108 年 9 月 10 日上午 10 時 地點：善化區文康育樂中心
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表	
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 106 年 7 月 7 日第 61 次會議審議通過
	內 政 部	內政部都市計畫委員會 108 年 5 月 21 日第 946 次會議審議通過 內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 14 日第 961 次會議審議通過

目 錄

壹、前言.....	1
貳、法令依據.....	2
參、本案核定案件變更位置及範圍.....	2
肆、現行計畫概要.....	4
伍、基地現況.....	12
陸、發展課題與對策.....	16
柒、變更計畫內容.....	17
捌、變更後計畫.....	21
玖、實施進度與經費.....	32

附件一、內政部都市計畫委員會第 946 次會議紀錄

附件二、內政部都市計畫委員會第 961 次會議紀錄

附件三、核准實施市地重劃文件(臺南市政府 111 年 11 月 17 日府地劃字第
1111427726C 號函)

附件四、文中用地暫無用地取得計畫(臺南市政府教育局 103 年 11 月 18 日南市
教永字第 1031010148 號函)

圖目錄

圖 1 變更位置示意圖.....	3
圖 2 變更範圍示意圖.....	3
圖 3 現行善化都市計畫示意圖.....	10
圖 4 變更範圍及其周邊使用現況.....	12
圖 5 變更範圍周邊交通動線系統示意圖.....	13
圖 6 變更範圍土地權屬示意圖.....	14
圖 7 淹水潛勢示意圖.....	15
圖 8 變更內容示意圖.....	19
圖 9 變更後內容示意圖.....	20
圖 10 變更後都市計畫示意圖.....	28
圖 11 市地重劃範圍示意圖.....	33

表目錄

表 1 善化都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程一覽表.....	4
表 2 現行善化都市計畫土地使用面積表.....	11
表 3 變更範圍公私有土地面積統計表.....	14
表 4 變更內容明細表.....	17
表 5 變更前後土地使用面積對照表.....	18
表 6 變更後土地使用面積表.....	26
表 7 變更後公共設施用地明細表.....	29
表 8 實施進度及經費表.....	33

壹、前言

善化都市計畫自 45 年 11 月 6 日公告實施，其後 71 年 7 月 15 日第一次通盤檢討(含擴大都市計畫)、79 年 12 月 15 日第一期公共設施保留地專案通檢、82 年 6 月 12 日第二次通盤檢討、95 年 2 月 17 日第三次通盤檢討迄今已屆滿 10 年，由於都市為動態發展進程，隨著社會、經濟及實質發展之變遷，都市計畫應配合做適度之調整，修正其不合實際發展狀況之處，並檢討未來發展實施方針，在此目的下，乃依據「都市計畫法」第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條，辦理善化都市計畫第四次通盤檢討。

善化都市計畫基本圖已年代久遠，地形、地物隨都市發展已多所變遷，實不符現況發展需求，爰配合原臺南縣政府於民國 100 年完成之航空測量圖進行地形修測及計畫圖重製作業。另「善化都市計畫」原擬定機關為善化鎮公所，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。

此外，現行善化都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，因縣市合併後，善化都市計畫係屬市鎮計畫，依規定細部計畫應由臺南市政府核定實施，藉辦理善化都市計畫第四次通盤檢討之際，依都市計畫法第 22 條規定，將善化都市計畫之土地使用分區管制要點予以抽離，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。

本次通盤檢討審竣未核定案件計有 5 案，依都委會決議須俟完成市地重劃計畫審核(3 案)、捐地或市地重劃方式辦理(1 案)及繳納代金(1 案)後，始得分階段報內政部核定暨發布實施。再公展編號第 8 案為審竣未核定案件，係由 71 年劃設迄今尚未開闢之文(中)用地，併同其西側與計畫道路間夾雜之農業區，以市地重劃方式，完成必要公共設施保留地之取得及開發。

本案重劃計畫書業經臺南市政府 111 年 11 月 17 日府地劃字第 1111427726C 號函核准實施在案(詳附件三)，爰檢送本階段計畫書、圖提請內政部核定暨發布實施。

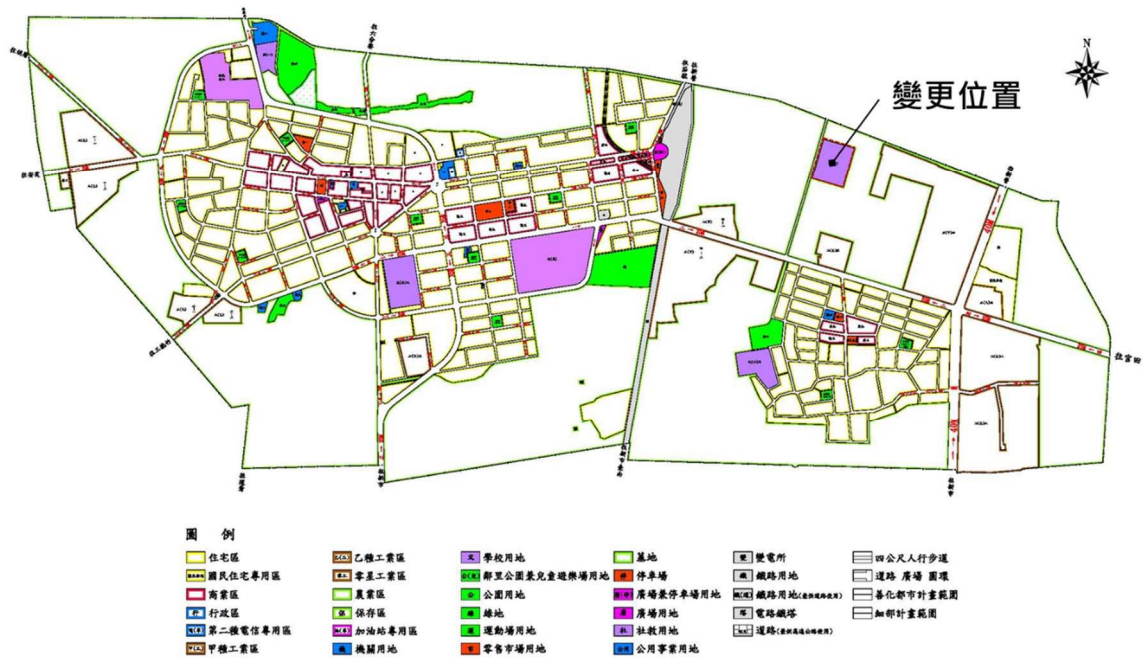
貳、法令依據

依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

本計畫區距前次定期通盤檢討已超過上開法定年限，爰依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法等相關法令規定，辦理第四次通盤檢討作業。

參、本案核定案件變更位置及範圍

位於善化都市計畫區東北近北方，變更範圍為未開闢文(中)用地及其西側農業區，變更面積為 2.66 公頃，詳圖 1 及圖 2。



資料來源：本計畫繪製。

圖 1 變更位置示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 2 變更範圍示意圖

肆、現行計畫概要

一、發布實施歷程

善化都市計畫於民國 45 年 11 月 6 日公告實施，迄今共辦理四次定期通盤檢討，其中辦理第四次通盤檢討時，依都市計畫法第 22 條規定，將善化都市計畫之土地使用分區管制要點予以抽離，納入細部計畫辦理，並於 109 年 9 月 21 日發布實施，發布迄今尚無個案變更。有關善化都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程，詳表 1 所示。

表 1 善化都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程一覽表

計畫案名	公告日期與文號	發布實施日期
善化鎮都市計畫	45年11月6日 台內地字第98922號核定重新修正	—
核定臺南縣善化鎮都市計畫公共設施保留地 檢討變更圖說案	64年2月25日 府建都字15642號	—
變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案	71年7月15日 府建都字75293號	—
變更暨擴大善化都市計畫(第一期公共設施 保留地專案通盤檢討)	79年12月13日 府工都字155679號	79年12月15日
變更及擴大善化都市計畫(第二次通盤檢討) 案	82年6月11日 府工都字79098號	82年6月12日
訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點) 案	90年5月4日 府城都字60748號	90年5月9日
變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案	95年2月14日 府城都字第0950023897A號	95年2月17日
變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)(變更 內容綜理表新編號第五案：部分國民住宅專 用區為住宅區)案	97年5月27日 府城都字第0970107054A號	97年5月28日
變更善化都市計畫(配合中華電信股份有限 公司用地專案通盤檢討)案	97年12月29日 府城都字第0970293700A號	98年1月6日
變更善化都市計畫(農業區土地使用管制要 點專案通盤檢討)案	104年9月23日 府都規字第1040909139A號	104年9月29日
變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含 都市計畫圖重製)(第一階段)案	109年6月9日 府都綜字第1090675534A號	109年6月10日
變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(土 地使用分區管制要點)細部計畫案	109年9月18日 府都綜字第1090731684A號	109年9月21日

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統；本計畫彙整。

二、計畫內容概述

(一)計畫範圍與面積

計畫範圍東起台一號縱貫公路東側之嘉南大圳南幹線，南達坐駕聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝寮道路交叉口起向西約 415 公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，包括東關等 8 個里，計畫面積 703.57 公頃。

(二)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(三)計畫人口及密度

計畫人口為 28,000 人，居住密度每公頃約 157 人。

(四)土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、農業區等 11 種土地使用分區，面積共計 583.80 公頃。其中以農業區占計畫總面積比例最高(339.54 公頃，48.26%)，其次為住宅區(149.68 公頃，21.28%)，其餘各分區占計畫總面積比例，詳見表 2。

1.住宅區

劃設面積為 149.68 公頃，占計畫總面積 21.28%，占都市發展用地面積 41.26%。

2.國民住宅專用區

劃設國民住宅專用區 1 處，位於台一號省道東側、178 市道北側，面積為 1.94 公頃，占計畫總面積 0.28%，占都市發展用地面積 0.53%。

3.商業區

共劃設社區中心商業區、鄰里中心商業區，面積為 21.31 公頃，占計畫總面積 3.03%，占都市發展用地面積 5.87%。

4.行政區

劃設行政區 1 處，供農田水利會工作站使用，面積為 0.11 公頃，占計畫總面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.03%。

5.第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區 1 處，供中華電信使用，面積為 0.16 公頃，占計畫總面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.04%。

6.工業區(含甲種及乙種工業區)

共劃設工業區 11 處，面積共計 70.50 公頃。其中工四-一、工四-二及工六為甲種工業區，面積為 31.19 公頃，占計畫總面積 4.43%，占都市發展用地面積 8.60%；其餘為乙種工業區，面積為 39.31 公頃，占計畫總面積 5.59%，占都市發展用地面積 10.84%。

7.零星工業區

劃設零星工業區 1 處，供帆宣系統科技股份有限公司使用，面積為 0.30 公頃，占計畫總面積 0.04%，占都市發展用地面積 0.08%。

8.農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，劃設面積為 339.54 公頃，占計畫總面積 48.26%。

9.保存區

劃設保存區 1 處，供慶安宮使用，面積為 0.16 公頃，占計畫總面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.04%。

10.加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積為 0.10 公頃，占計畫總面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.03%。

(五)公共設施計畫

劃設機關、學校、公園等 21 種公共設施用地，面積共計 119.77 公頃。其中以道路用地占計畫總面積比例最高(70.17 公頃，9.97%)，其次為國小用地(8.59 公頃，1.22%)，其餘各用地占計畫總面積比例，詳見表 2。

1.機關用地

共劃設機關用地 9 處，面積為 2.12 公頃，占計畫總面積 0.30%，占都市發展用地面積 0.58%。

2.學校用地(含文小、文中及文高)

共劃設學校用地 5 處，面積共計 18.91 公頃。包括文小用地 3 處、文中用地 1 處、文高用地 1 處。

(1)文小用地

配合鄰里單元劃設 3 處，分別為文小一(善化國小)、文小二(大成國小)、文小三(小新國小)，面積為 8.59 公頃，占計畫總面積 1.22%，占都市發展用地 2.37%。

(2)文中用地

劃設文中用地 1 處，面積為 2.53 公頃，占計畫總面積 0.36%，占都市發展用地 0.70%。

(3)文高用地

劃設文高用地 1 處，即為現有善化高中，面積為 7.79 公頃，占計畫總面積 1.11%，占都市發展用地面積 2.15%。

3.鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 11 處，面積為 2.19 公頃，占計畫總面積 0.31%，占都市發展用地 0.60%。

4.公園用地

劃設公園用地 4 處，面積為 6.84 公頃，占計畫總面積 0.97%，占都市發展用地 1.89%。

5.運動場用地

劃設運動場用地 1 處，面積為 4.12 公頃，占計畫總面積 0.59%，占都市發展用地 1.14%。

6.零售市場用地

劃設零售市場用地 3 處，面積為 1.24 公頃，占計畫總面積 0.18%，占都市發展用地 0.34%。

7.綠地

劃設綠地 1 處，面積為 0.03 公頃，占計畫總面積 0.00%，占都市發展用地 0.01%。

8.墓地

劃設墓地 1 處，面積為 1.26 公頃，占計畫總面積 0.18%。

9.停車場用地

劃設停車場用地 6 處，面積為 1.19 公頃，占計畫總面積 0.17%，占都市發展用地 0.33%。

10.廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 3 處，面積為 0.62 公頃，占計畫總面積 0.09%，占都市發展用地 0.17%。

11.廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積為 0.05 公頃，占計畫總面積 0.01%，占都市發展用地 0.01%。

12.社教用地

劃設社教用地 1 處，面積為 1.01 公頃，占計畫總面積 0.14%，占都市發展用地 0.28%。

13.變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積為 0.20 公頃，占計畫總面積 0.03%，占都市發展用地 0.06%。

14. 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 2 處，面積為 0.03 公頃，占計畫總面積 0.00%，占都市發展用地 0.01%。

15. 公用事業用地

劃設公用事業用地 2 處，面積為 0.13 公頃，占計畫總面積 0.02%，占都市發展用地 0.04%。

16. 鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)

劃設鐵路用地 2 處，面積為 7.60 公頃，占計畫總面積 1.08%，占都市發展用地 2.09%；鐵路用地(兼供道路使用) 面積為 0.39 公頃，占計畫總面積 0.05%，占都市發展用地 0.11%。

17. 道路用地、道路用地(兼供高速公路使用)

劃設道路用地面積為 70.17 公頃，占計畫總面積 9.97%，占都市發展用地 19.34%。；劃設道路用地(兼供高速公路使用) 面積為 1.67 公頃，占計畫總面積 0.24%，占都市發展用地 0.46%。

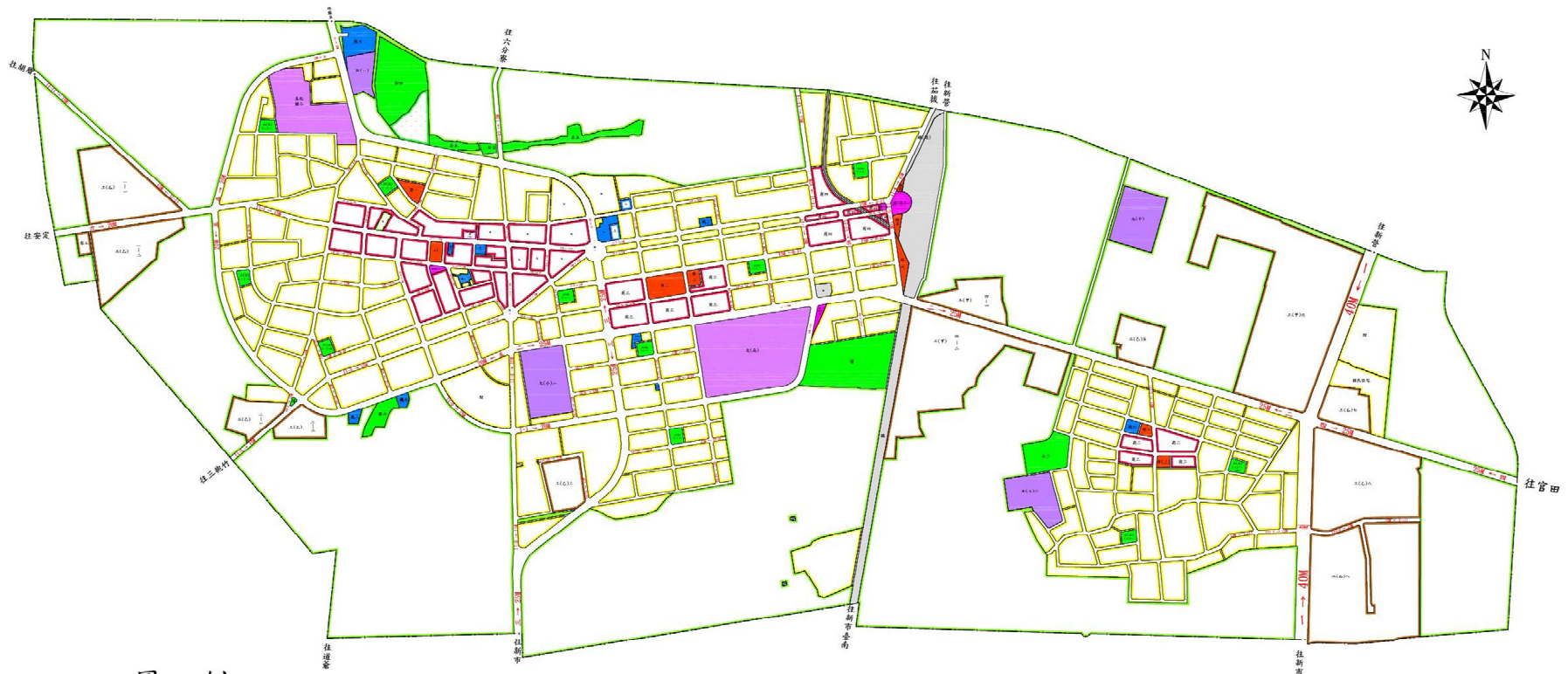


圖 例

住宅區	乙種工業區	學校用地	墓地	變電所	四公尺人行步道
國民住宅專用區	零星工業區	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	停車場	鐵路用地	道路 廣場 圓環
商業區	農業區	公園用地	廣場兼停車場用地	鐵路用地(兼供道路使用)	善化都市計畫範圍
行政區	保存區	綠地	廣場用地	電路鐵塔	細部計畫範圍
第二種電信專用區	加油站專用區	運動場用地	社教用地	道路(兼供高速公路使用)	
甲種工業區	機關用地	零售市場用地	公用事業用地		

圖 3 現行善化都市計畫示意圖

表 2 現行善化都市計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比 (%)	占都市發展用地 百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	149.68	21.28	41.26	
	國民住宅專用區	1.94	0.28	0.53	
	商業區	21.31	3.03	5.87	
	行政區	0.11	0.02	0.03	
	第二種電信專用區	0.16	0.02	0.04	
	工業區	甲種工業區	31.19	4.43	8.60
		乙種工業區	39.31	5.59	10.84
	零星工業區	0.30	0.04	0.08	
	農業區	339.54	48.26	-	
	保存區	0.16	0.02	0.04	
	加油站專用區	0.10	0.01	0.03	
	小計	583.80	82.98	67.32	
公共 設施 用地	機關用地	2.12	0.30	0.58	
	學校用地	國小用地	8.59	1.22	2.37
		文中用地	2.53	0.36	0.70
		文高用地	7.79	1.11	2.15
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.19	0.31	0.60	
	公園用地	6.84	0.97	1.89	
	運動場用地	4.12	0.59	1.14	
	零售市場用地	1.24	0.18	0.34	
	綠地	0.03	0.00	0.01	
	墓地	1.26	0.18	-	
	停車場用地	1.19	0.17	0.33	
	廣場兼停車場用地	0.62	0.09	0.17	
	廣場用地	0.05	0.01	0.01	
	社教用地	1.01	0.14	0.28	
	變電所用地	0.20	0.03	0.06	
	電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.01	
	公用事業用地	0.13	0.02	0.04	
	鐵路用地	7.60	1.08	2.09	
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.39	0.05	0.11	
	道路用地	70.17	9.97	19.34	
道路用地(兼供高速公路使用)	1.67	0.24	0.46		
小計	119.77	17.02	32.68		
合計	703.57	100.00	-		
都市發展用地	362.77	-	100.00		

資料來源：變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案

註：1.都市發展用地不含農業區及墓地面積。

2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

伍、基地現況

一、土地使用現況

(一)變更範圍使用現況

變更範圍位於農業區中，現況部分休耕，西南側有鐵皮地上物，西側設有排水使用之溝渠，南側則為水利署排給水路。



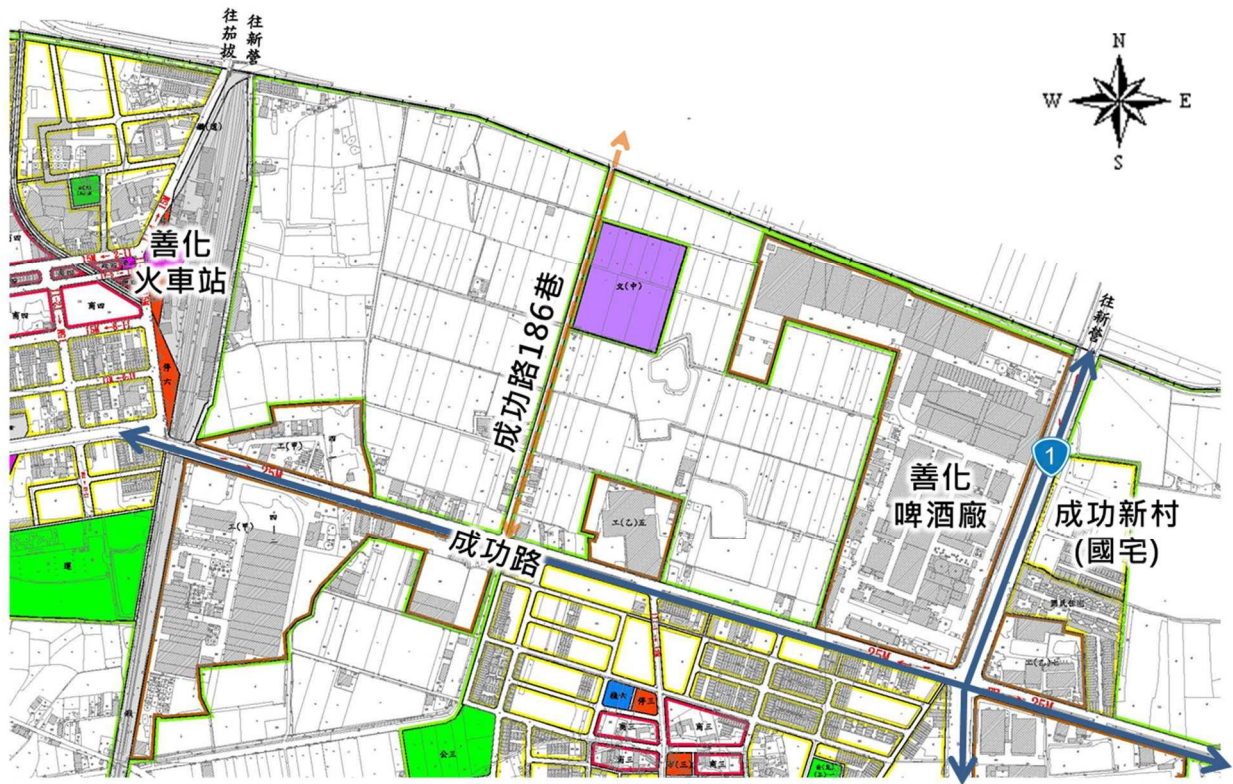
資料來源：本計畫繪製；拍攝日期 111 年 12 月 14 日。

圖 4 變更範圍及其周邊使用現況

(二) 周邊地區使用現況

變更範圍位於善化火車站東側，距離約 1.6 公里，車程約 4 分鐘，經由變更範圍西側成功路 186 巷往北通往牛庄聚落，往南至善化區主要東西向道路(成功路)，由此往西可至南科新開發 FG 區，往東經善化啤酒廠，聯絡至省道一號，即可通往新營區、新市區等其他行政區。

周邊地區使用現況以成功路為劃分，成功路以北，以農業區及工業區為主，以南即為小新營聚落。



資料來源：本計畫繪製；拍攝日期 111 年 12 月 14 日。

圖 5 變更範圍周邊交通動線系統示意圖

二、土地權屬

變更範圍均落於北子店段約 21 筆土地，私有土地所有權人約 15 人，面積約 23,497.97 平方公尺，占總面積之 88.49%；公有地面積約 3,055.65 平方公尺，占總面積之 11.51%，為行政院農委會農田水利署所有，詳表 3。

表 3 變更範圍公私有土地面積統計表

項目	土地所有權人數 (人)	面積 (平方公尺)	比例 (%)	備註
公有	1	3,055.65	11.51	公有人數以管理者計
私有	15	23,497.97	88.49	
總計	16	26,553.62	100	

註：表列面積僅供統計參考，實際應依核定計畫圖現地定樁及地籍測量結果為準。

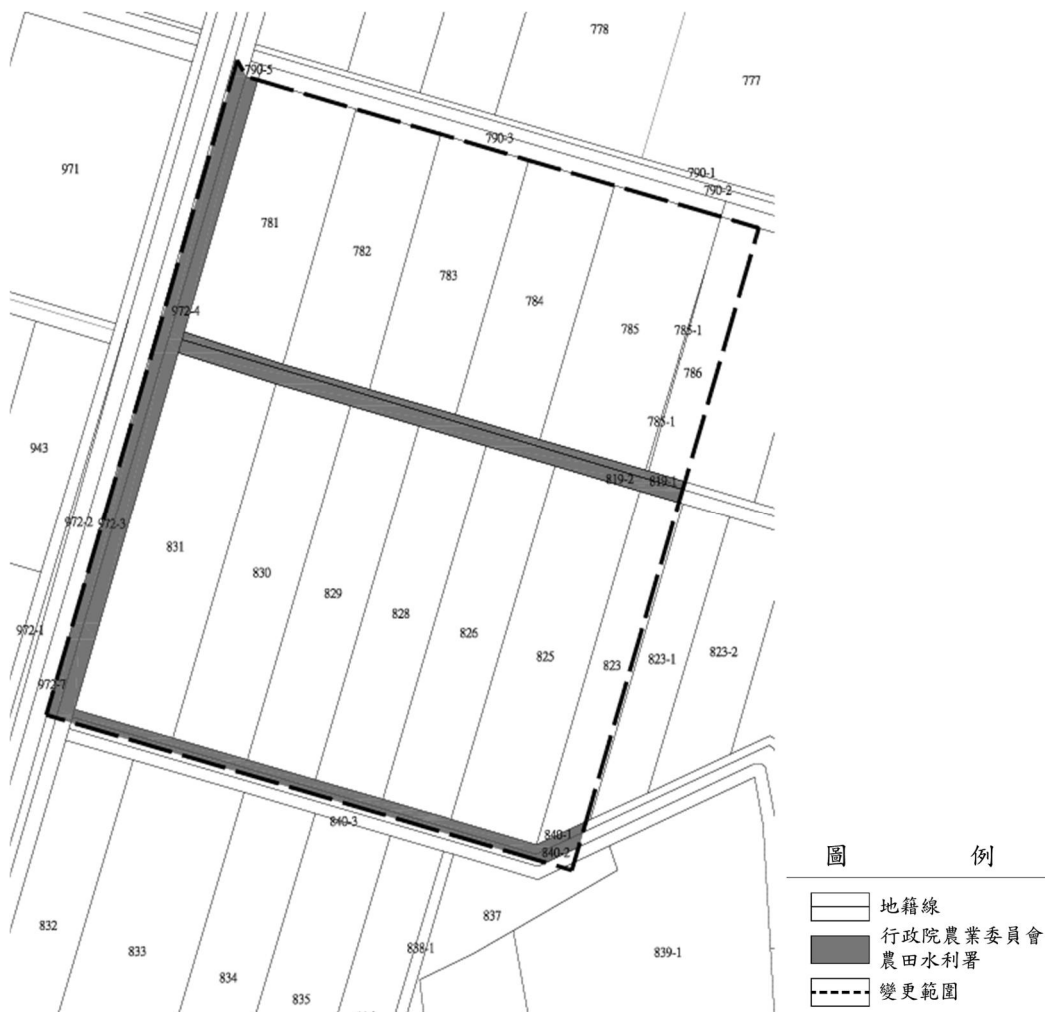
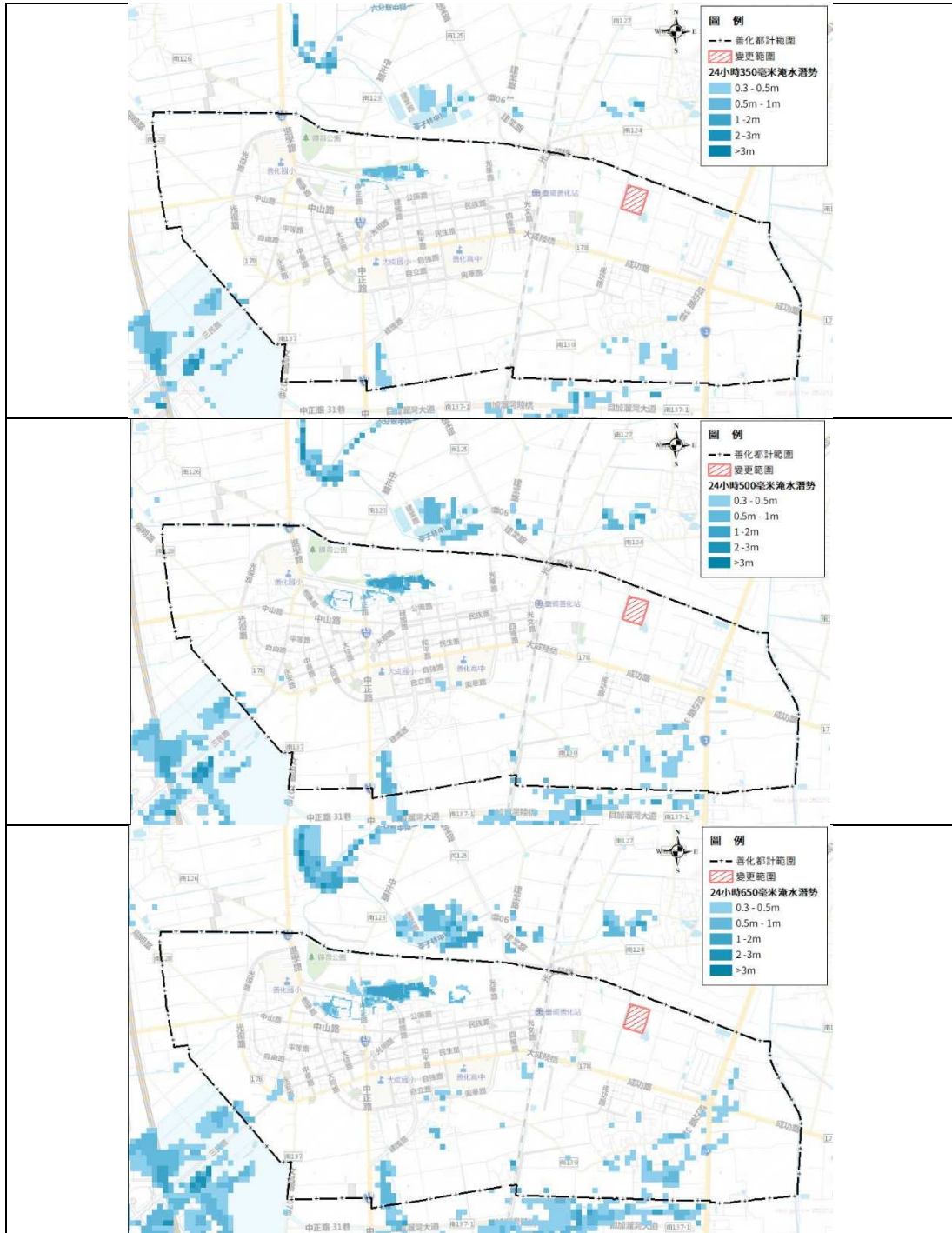


圖 6 變更範圍土地權屬示意圖

三、淹水潛勢分析

依據經濟部水利署第三代淹水潛勢圖資顯示，單日降雨量達 350mm、500mm 與 650mm 時，變更範圍均無涉及淹水潛勢，詳圖 7。



資料來源：套繪經濟部水利署第三代淹水潛勢圖資；本計畫繪製。

圖 7 淹水潛勢示意圖

陸、發展課題與對策

一、無使用需求之公共設施用地，應予以解編並調整變更為適宜分區及用地

【說明】

本計畫區內部分公共設施保留地，經徵詢原管理機關或相關機關後，無用地需求及相關建設計畫者，予以解編並調整為適宜之分區及用地，以促進土地活化及維護地主權益。

【對策】

(一)針對已為公有土地且無使用需求之公共設施用地，配合現況使用或未來發展需求調整，並儘量以變更為五項公共設施用地為原則。

(二)其餘以私有土地為主之公共設施保留地，予以解編並調整變更為住宅區，並以其解編所需回饋之土地，併同區內尚未開闢之公(兒)用地、周邊人行步道，一併劃為整體開發地區，並以跨區市地重劃方式開發，以促進土地活化利用、保障土地所有權人權益，並可提昇本計畫區五項公共設施之開闢率。

二、議題二：計畫區內公(兒)用地開闢率低

【說明】

本計畫區內共劃設 11 處公(兒)用地，目前僅 1 處「公(兒)(一)-四」已開闢完成，尚有 10 處未開闢，區內可供居民使用之休憩開放空間少，影響地區休憩環境品質。

【對策】

本次通盤檢討除維持原計畫劃設之面積外，部分公(兒)用地併同其他無使用需求之公共設施用地，採跨區重劃方式辦理整體開發，以取得公(兒)用地，提升居住環境品質。

柒、變更計畫內容

本次提報內政部核定案件為內政部都市計畫委員會第 946 次會議紀錄(詳附件一)變更內容明細表新編號第八案，其經內政部都市計畫委員會審竣內容如表 4、圖 8 所示。

本案依變更計畫之附帶規定採市地重劃開發，經臺南市政府 111 年 11 月 17 日府地劃字第 1111427726C 號函復(詳附件三)核准實施市地重劃，爰辦理本次都市計畫核定及發布實施作業。

表 4 變更內容明細表

再 公展 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)		
八	七	文(中) 用地	文中 用地 2.53	住宅區 (附) 1.60	1.文(中)用地於71年擴大都市計畫時劃設，迄今尚未開闢，經徵詢教育局表示已無用地需求且無開闢使用計畫，故予以解編。 2.文(中)用地西側與計畫道路間夾雜之農業區，現況供排水使用，致無出入道路對外通行，爰配合現況劃設道路兼灌溉設施用地及灌溉設施專用區，惟灌溉設施專用區不納整體開發範圍；用地南側現為水利會排給水路使用，故配合現況變更為農業區，亦不納整體開發範圍。	附帶條件：本案應以市地重劃方式辦理開發，其規定如后： 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；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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 2.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。
				道路用地 (附) 0.47		
				公(兒)用地 (附) 0.40		
				農業區 0.06		
		文(中) 西側之農 業區	農業區 0.13	灌溉設施 專用區 0.11		
				道路兼灌 溉設施用 地(附) 0.02		

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。
2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

表 5 變更前後土地使用面積對照表





項目		現行計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面積 (公頃)	
土地 使用 分區	住宅區	149.68	+1.60	151.28	
	國民住宅專用區	1.94		1.94	
	商業區	21.31		21.31	
	行政區	0.11		0.11	
	第二種電信專用區	0.16		0.16	
	工業區	甲種工業區	31.19		31.19
		乙種工業區	39.31		39.31
	零星工業區	0.30		0.30	
	農業區	339.54	-0.07	339.47	
	保存區	0.16		0.16	
	加油站專用區	0.10		0.10	
	灌溉設施專用區	-	+0.11	0.11	
	小計	583.80	+1.64	585.44	
公共 設施 用地	機關用地	2.12		2.12	
	學校用地	國小用地	8.59		8.59
		文中用地	2.53	-2.53	0.00
		文高用地	7.79		7.79
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.19	+0.40	2.59	
	公園用地	6.84		6.84	
	運動場用地	4.12		4.12	
	零售市場用地	1.24		1.24	
	綠地	0.03		0.03	
	墓地	1.26		1.26	
	停車場用地	1.19		1.19	
	廣場兼停車場用地	0.62		0.62	
	廣場用地	0.05		0.05	
	社教用地	1.01		1.01	
	變電所用地	0.20		0.20	
	電路鐵塔用地	0.03		0.03	
	公用事業用地	0.13		0.13	
	鐵路用地	7.60		7.60	
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.39		0.39	
	道路用地	70.17	+0.47	70.64	
道路用地(兼供高速公路使用)	1.67		1.67		
道路兼灌溉設施用地	-	+0.02	0.02		
小計	119.77	-1.64	118.13		
合計	703.57	0.00	703.57		
都市發展用地	362.77	0.00	362.84		

註：1.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。
2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。



圖 例

變 更 圖 例

-  農 農業區
-  道路用地
-  變更範圍
-  市地重劃範圍

-  住(附) 變更學校用地為住宅區(附)
-  道(附) 變更學校用地為道路用地(附)
-  公(兒)(附) 變更學校用地為公(兒)用地(附)

-  農 變更學校用地為農業區
-  灌(專) 變更農業區為灌溉設施專用區
-  道(灌)(附) 變更農業區為道路兼灌溉設施用地(附)

資料來源：本計畫繪製。

圖 8 變 更 內 容 示 意 圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 9 變更後內容示意圖

捌、變更後計畫

善化都市計畫經本案變更後，涉及實質內容異動者，計有土地使用計畫及公共設施計畫等計畫面積之增減，其餘未指明變更部分，仍以原公告發布實施計畫為準。

第四次通盤檢討後，審竣未核定案件計有 5 案，得俟其附帶條件執行完成後，分階段報內政部核定暨發布實施。本案變更完成發布實施後，尚有 4 案暫予保留中。

一、計畫範圍與面積

計畫範圍東起台一號縱貫公路東側之嘉南大圳南幹線，南達坐駕聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝寮道路交叉口起向西約 415 公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，包括東關等 8 個里，計畫面積 703.57 公頃。

二、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 28,000 人，居住密度每公頃約 157 人。

四、土地使用計畫

本案變更新增劃設灌溉設施專用區，面積為 0.11 公頃。爰此，變更後土地使用分區計有 12 種，面積共計 585.44 公頃。其中以農業區占計畫總面積比例最高(339.47 公頃，48.25%)，其次為住宅區(151.28 公頃，21.50%)，其餘各分區占計畫總面積比例，詳見表 6。

(一)住宅區

本案變更後增加 1.6 公頃，異動後住宅區面積為 151.28 公頃，占計畫總面積 21.5%，占都市發展用地面積 41.69%。

(二)國民住宅專用區

劃設國民住宅專用區 1 處，位於台一號省道東側、178 市道北側，面積為 1.94 公頃，占計畫總面積 0.28%，占都市發展用地面積 0.53%。

(三)商業區

共劃設社區中心商業區、鄰里中心商業區，面積為 21.31 公頃，占計畫總面積 3.03%，占都市發展用地面積 5.87%。

(四)行政區

劃設行政區 1 處，供農田水利會工作站使用，面積為 0.11 公頃，占計畫總面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.03%。

(五)第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區 1 處，供中華電信使用，面積為 0.16 公頃，占計畫總面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.04%。

(六)工業區(含甲種及乙種工業區)

共劃設工業區 11 處，面積共計 70.50 公頃。其中工四-一、工四-二及工六為甲種工業區，面積為 31.19 公頃，占計畫總面積 4.43%，占都市發展用地面積 8.60%；其餘為乙種工業區，面積為 39.31 公頃，占計畫總面積 5.59%，占都市發展用地面積 10.84%。

(七)零星工業區

劃設零星工業區 1 處，供帆宣系統科技股份有限公司使用，面積為 0.30 公頃，占計畫總面積 0.04%，占都市發展用地面積 0.08%。

(八)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，本案變更後減少 0.07 公頃，異動後農業區面積為 339.47 公頃，占總計畫面積 48.25%。

(九)保存區

劃設保存區 1 處，供慶安宮使用，面積為 0.16 公頃，占計畫總面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.04%。

(十)加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積為 0.10 公頃，占計畫總面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.03%。

(十一)灌溉設施專用區

本案變更新增劃設灌溉設施專用區，面積為 0.11 公頃，占總計畫面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.03%。

五、公共設施計畫

本案變更將暫無用地取得需求之文中用地(2.53 公頃)，調整變更為其他分區或用地，變更後新增公(兒)用地 1 處、道路用地及新增劃設道路兼灌溉設施用地，面積共計 0.89 公頃。爰此，變更後公共設施用地計有 22 種，面積共計 118.13 公頃。

(一)機關用地

共劃設機關用地 9 處，面積為 2.12 公頃，占計畫總面積 0.30%，占都市發展用地面積 0.58%。

(二)學校用地(含文小、文中及文高)

本案變更後減少 2.53 公頃，異動後學校用地面積為 16.38 公頃，計有學校用地 4 處。包括文小用地 3 處及文高用地 1 處。

1.文小用地

配合鄰里單元劃設 3 處，分別為文小一(善化國小)、文小二(大成國小)、文小三(小新國小)，面積為 8.59 公頃，占計畫總面積 1.22%，占都市發展用地 2.37%。

2.文高用地

劃設文高用地 1 處，即為現有善化高中，面積為 7.79 公頃，占計畫總面積 1.11%，占都市發展用地面積 2.15%。

(三)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本案變更後增加 0.40 公頃，劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 12 處，面積為 2.59 公頃，占計畫總面積 0.37%，占都市發展用地 0.71%。

(四)公園用地

劃設公園用地 4 處，面積為 6.84 公頃，占計畫總面積 0.97%，占都市發展用地 1.89%。

(五)運動場用地

劃設運動場用地 1 處，面積為 4.12 公頃，占計畫總面積 0.59%，占都市發展用地 1.14%。

(六)零售市場用地

劃設零售市場用地 3 處，面積為 1.24 公頃，占計畫總面積 0.18%，占都市發展用地 0.34%。

(七)綠地

劃設綠地 1 處，面積為 0.03 公頃，占計畫總面積 0.00%，占都市發展用地 0.01%。

(八)墓地

劃設墓地 1 處，面積為 1.26 公頃，占計畫總面積 0.18%。

(九)停車場

劃設停車場用地 6 處，面積為 1.19 公頃，占計畫總面積 0.17%，占都市發展用地 0.33%。

(十)廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 4 處，面積為 0.62 公頃，占計畫總面積 0.09%，占都市發展用地 0.17%。

(十一)廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積為 0.05 公頃，占計畫總面積 0.01%，占都市發展用地 0.01%。

(十二)社教用地

劃設社教用地 1 處，面積為 1.01 公頃，占計畫總面積 0.14%，占都市發展用地 0.28%。

(十三)變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積為 0.20 公頃，占計畫總面積 0.03%，占都市發展用地 0.06%。

(十四)電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 2 處，面積為 0.03 公頃，占計畫總面積 0.00%，占都市發展用地 0.01%。

(十五)公用事業用地

劃設公用事業用地 2 處，面積為 0.13 公頃，占計畫總面積 0.02%，占都市發展用地 0.04%。

(十六)鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)

劃設鐵路用地 2 處，面積為 7.60 公頃，占計畫總面積 1.08%，占都市發展用地 2.09%；鐵路用地(兼供道路使用)面積為 0.39 公頃，占計畫總面積 0.05%，占都市發展用地 0.11%。

(十七)道路用地、道路用地(兼供高速公路使用)、道路兼灌溉設施用地

本案變更後道路用地增加面積 0.47 公頃，異動後面積為 70.64 公頃，占計畫總面積 10.04%，占都市發展用地 19.47%；劃設道路用地(兼供高速公路使用)面積為 1.67 公頃，占計畫總面積 0.24%，占都市發展用地 0.46%；新增劃設道路兼灌溉設施用地，面積為 0.02 公頃，占總計畫面積 0.00%，占都市發展用地面積 0.00%。

表 6 變更後土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比 (%)	占都市發展用地 百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	151.28	21.50	41.69	
	國民住宅專用區	1.94	0.28	0.53	
	商業區	21.31	3.03	5.87	
	行政區	0.11	0.02	0.03	
	第二種電信專用區	0.16	0.02	0.04	
	工業區	甲種工業區	31.19	4.43	8.60
		乙種工業區	39.31	5.59	10.84
	零星工業區	0.30	0.04	0.08	
	農業區	339.47	48.25	-	
	保存區	0.16	0.02	0.04	
	加油站專用區	0.10	0.01	0.03	
	灌溉設施專用區	0.11	0.02	0.03	
	小計		585.44	83.21	67.78
公共 設施 用地	機關用地	2.12	0.30	0.58	
	學校用地	國小用地	8.59	1.22	2.37
		文中用地	0.00	0.00	0.00
		文高用地	7.79	1.11	2.15
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.59	0.37	0.71	
	公園用地	6.84	0.97	1.89	
	運動場用地	4.12	0.59	1.14	
	零售市場用地	1.24	0.18	0.34	
	綠地	0.03	0.00	0.01	
	墓地	1.26	0.18	-	
	停車場用地	1.19	0.17	0.33	
	廣場兼停車場用地	0.62	0.09	0.17	
	廣場用地	0.05	0.01	0.01	
社教用地	1.01	0.14	0.28		
變電所用地	0.20	0.03	0.06		

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比 (%)	占都市發展用地 百分比 (%)
	電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.01
	公用事業用地	0.13	0.02	0.04
	鐵路用地	7.60	1.08	2.09
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.39	0.05	0.11
	道路用地	70.64	10.04	19.47
	道路用地(兼供高速公路使用)	1.67	0.24	0.46
	道路兼灌溉設施用地	0.02	0.00	0.00
	小計	118.13	16.79	32.22
合計		703.57	100.00	-
都市發展用地		362.84	-	100.00

註：1.都市發展用地不含農業區及墓地面積。

2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

3.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

表 7 變更後公共設施用地明細表

項目		面積 (公頃)	位置說明	備註
機關 用地	機一	0.35	圓一東北側，三號道路(建國路)與II-2號道路(中山路)交叉口	善化區公所
	機二	0.10	加油站專用區東南側，II-1號道路(中山路)南側	內政部入出國及移民署
	機三	0.11	II-2號道路(中山路)北側與IV-10號道路(公園路)交叉口	善化區衛生所
	機五	0.05	市一-一東側，II-1號道路(中山路)南側	中華郵政
	機六	0.18	供鄰里機關等使用	
	機七	0.91	社教用地(一)北側，三號道路(進學路)東側	善化區清潔隊
	機八	0.15	工(乙)二-二東側，五號道路(光復路)南側	善化區戶政事務所及消防隊
	機九	0.14	機八東側	文昌社區活動中心
	機十	0.13	IV-16號(中興路)與IV-21號道路(大信路)交叉口東南側住宅區內	
	小計	2.12		
學校 用地	文(小)一	3.67	公(兒)一-一東側、東北側，五號道路(光復路)南側	善化國小
	文(小)二	2.92	二號道路(大成路)與II-13號道路(青年路)交叉口	大成國小
	文(小)三	2.00	公園用地(三)南側、東南側	小新國小
	文(高)	7.79	二號道路(大成路)南側，二號道路與I-1號道路(興華路)交叉口	善化高中
	小計	16.38		
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒) (一)-一	0.20	文(小)一(善化國小)西側	
	公(兒) (一)-二	0.19	停(一)西側	
	公(兒) (一)-三	0.20	五號(光復路)與六號道路(興農路)交叉口東南側住宅區內	
	公(兒) (一)-四	0.20	IV-19號(永福路)與IV-20號道路(永安路)交叉口東北側	
	公(兒) (二)-一	0.19	II-8號(民權路)與IV-13號道路(青年路)交叉口東南側	
	公(兒) (二)-二	0.20	II—8號與IV—9道路交叉口西南側	
	公(兒) (二)-三	0.22	二號與三號道路交叉口東南側	

項目		面積 (公頃)	位置說明	備註
	公(兒) (二)-四	0.20	IV—11號與IV—25道路交叉口西北側	
	公(兒) (二)-五	0.20	II-2號道路(中山路)東端北側住宅區內	
	公(兒) (三)-一	0.20	停(三)東側住宅區內	
	公(兒) (三)-二	0.19	文(小)三(小新國小)東南側住宅區內	
	公(兒) (三)-三	0.40		本次新增
	小計	2.59		
公園 用地	公三	1.44	文(小)三(小新國小)北側	
	公四	3.14	善化納骨塔北側	
	公五	1.64	墳墓用地東側	
	公六	0.62	機八東側	福田公園
	小計	6.84		
運動 場用 地	運	4.12	文(高)善化高中東側	
零售 市場 用地	市一-一	0.25	機五西側，II-1號道路(中山路)南側	
	市二	0.84	停二西側現有市場	
	市三	0.15	停三東側	
	小計	1.24		
綠地	綠	0.03	II-3號與IV-3號道路(三民路)斜交之三角 綠地	
墓地	墓	1.26	三號道路(建國路)北側	
停車 場用 地	停一	0.33	公(兒)一-二東側、東南側	
	停二	0.20	市二東側	
	停三	0.14	公(兒)三-一(附)西側之商業區內	
	停四	0.05	廣(停)一北側，II-4號道路東側	
	停五	0.15	廣(停)一南側，II-5號道路(光文路)東側	
	停六	0.32	停五南側，II-5號道路(光文路)東側	
	小計	1.19		
廣場 兼停 車場 用地	廣(停)一	0.38	停四南側，II-4號與II-5號道路(光文路) 交叉口東側	
	廣(停)二	0.0019	機一北側	
	廣(停)三	0.10	IV-16號(中興路)與IV-21號道路(大信路) 西側	
	廣(停)四	0.14	二號道路(大成路)與I-1號道路(興華路)交 叉口東側	
	小計	0.62		

項目		面積 (公頃)	位置說明	備註
廣場 用地	廣二	0.04	廣(停)一西側	
	廣三	0.01	機一東北側	
	小計	0.05		
社教 用地	社	1.01	機七南側，三號道路(進學路)東側	
變電 所 用 地	變	0.20	文(高)東北側，二號道路(大成路)北側	
電路 鐵塔 用 地	塔	0.03	計畫區側農業區內	
公用 事業 用 地	公用(一)	0.03	二號(大成路)與IV-12號道路(和平路)交 叉口西南側	
	公用(二)	0.10	公(兒)二-三西北側	臺灣電力公司
	小計	0.13		
鐵路 用 地	鐵一	7.35	現有縱貫鐵路及車站附近	
	鐵二	0.25	台糖鐵路	
	鐵路用地 (兼供道 路使用)	0.39	善化站北鐵路平交道北側及II-4號計畫 道路(光文路)東側	
	小計	7.99		
道路 用 地	道	70.64		本次新增 0.47 公頃
	道路用地 (兼供高 速公路使 用)	1.67	四號道路(成功路)	
	道路兼灌 溉設施用 地	0.02		本次新增
	小計	72.33		
合計		118.13		

註：1.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。
2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

玖、實施進度與經費

一、開發方式

依照附帶條件規定，本案應以市地重劃方式開發，並經臺南市政府 111 年 11 月 17 日府地劃字第 1111427726C 號函核准實施在案(詳附件三)。

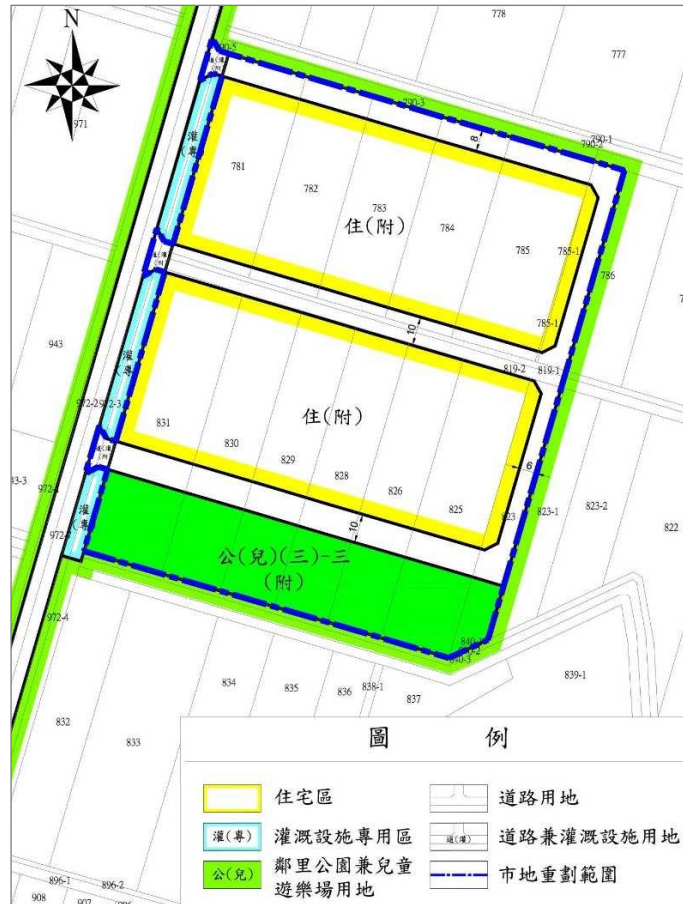
二、市地重劃範圍

以內政部都市計畫委員會第 946 次會議紀錄變更內容明細表新編號第八案變更內容為實施重劃範圍(如圖 11)，惟不包含變更後之灌溉設施專用區及農業區，重劃面積約 2.49 公頃，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

- (一)東至：6M 計畫道路與都市計畫農業區分區界。
- (二)西至：住宅區、「公(兒)(三)-三」公園兼兒童遊樂場用地與灌溉設施專用區分區界，以及道路兼灌溉設施用地與計畫道路分區界。
- (三)南至：「公(兒)(三)-三」公園兼兒童遊樂場用地與都市計畫農業區分區界。
- (四)北至：8M 計畫道路與都市計畫農業區分區界。

三、開發期程及經費預估

本次變更後新增公共設施用地，全列屬市地重劃範圍，依重劃計畫書預定於民國 115 年 2 月完成，重劃開發總經費預估約新臺幣 89,361,347 元。



資料來源：本計畫繪製。

圖 11 市地重劃範圍示意圖

表 8 實施進度及經費表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地 取得 方式	重劃預估開發費用(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
			地上物 拆遷補 償及作 業費用	工程 費用	貸款 利息	合計			
公(兒) (三)-三 (附)	0.4	市地 重劃	958.65	7,472.41	505.07	8,936.13	依重劃 計畫相 關規定 辦理	115 年	依重劃 計畫相 關規定 辦理
道路用 地(附)	0.47								
道路兼 灌溉設 施用地 (附)	0.02								

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。

附件一、內政部都市計畫委員會第 946 次會議紀錄

(僅節錄與本變更計畫相關內容，原文請參閱本計畫第一階段計畫書附件)

號：
保存年限：

內政部 函

地址：54045 南投省市府路38號(營建署)
select
聯絡人：陳志賢
聯絡電話：0492352911

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國108年6月6日
發文字號：內投營中字第1080809280號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1081113739_1080809280_108D2018785-01.pdf)

主旨：檢送本都市計畫委員會108年5月21日第946次會議

「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」會議紀錄1份，請逕依決議辦理俾憑續辦，請查照。

說明：

一、復貴府108年4月19日府都綜字第1080412688號函。

二、案經本都市計畫委員會第946次會議審決(詳會議紀錄核定案件第9案)在卷。

正本：臺南市政府
副本：臺南市善化區公所、中部辦公室(營建業務)(含附件)



內政部都市計畫委員會第946次會議紀錄

- 一、時間：中華民國108年5月21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：莊主民

核定案件案
核第9案

- 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945次會議紀錄。
決定：確定。

審議案件一覽表：

- | |
|--|
| 七、核定案件 |
| 第1案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區湖山段三小段738-3地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。 |
| 第2案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段9-9地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。 |
| 第3案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段52地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。 |
| 第4案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段38地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。 |
| 第5案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段44-2地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。 |

- 第 6 案：臺北市政府函為「變更『臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案』內士林區至善段五小段 80 地號等公園用地為交通用地（供遊客中心使用）主要計畫案」。
- 第 7 案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為河道用地）（配合『新興大排系統治理計畫』）案」。
- 第 8 案：雲林縣政府函為「變更褒忠都市計畫（部分農業區為河川區）（配合舊虎尾溪快速道路段治理工程 17K+950-18K+616）案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。
- 第 10 案：臺中市政府函為「變更臺中港特定區計畫（配合臺中國際機場門戶及周邊整體開發）案」。
- 八、報告案件
- 第 1 案：臺中市政府函為「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略案」。
- 第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市湖內（大湖地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」。

九、散會：下午 12 時 50 分

第 9 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

說明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 106 年 7 月 7 日第 61 次會議通過，並准臺南市政府 106 年 9 月 29 日府都綜字第 1061011656 號函送計畫書、圖等報請審議。
 - 二、法令依據：都市計畫法第 26 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，由本會洪委員啟東（召集人）、施前委員鴻志、邵委員珮君、林委員旺根、王委員靚琇組成專案小組，於 107 年 1 月 18 日、107 年 3 月 15 日、107 年 7 月 27 日、107 年 12 月 25 日及 108 年 1 月 11 日召開 5 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府於 108 年 4 月 19 日府都綜字第 1080412688 號函依照專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部，爰提會討論。
- 決議：本案除本會專案小組會後逕向內政部陳情意見部分，詳附表本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府於 108 年 4 月 19 日府都綜字第 1080412688 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。

【附錄】本會專案小組初步建議意見（彙整107年1月18日、107年3月15日、107年7月27日、107年12月25日及108年1月11日）

善化都市計畫於民國45年11月6日發布實施，期間曾於民國71年、82年、95年辦理三次通盤檢討，自前次通盤檢討發布實施至今已逾12年，考量國土保安與永續生態之理念與善化區便利的交通與區位條件。本次通盤檢討中之未來發展定位擬積極結合居住、產業、科技及環境，期透過全區發展情形進行檢討，並結合鄰近地區強化地方發展機能、創造適合居住與就業的空間，成為中臺南都會區。故本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過。

一、計畫性質及整體發展構想：

(一) 請臺南市政府詳為補充上位計畫及相關計畫，對本計畫區發展定位及構想之指導，及如何透過地方資源特色，產業活動（糖廠、亞蔬），整合各該相關指導並結合國土計畫等，以作為本計畫區空間結構界定，與土地利用合理規劃之原則，納入計畫書敘明。

(二) 本計畫區緊鄰南科特定區計畫並參據縣、市合併後大臺南空間發展策略及都市計畫整合方案將本區劃定為「科技新城」，故請將本計畫區發展願景、構想及示意圖（包括土地使用規劃構想、交通運輸系統路網）、周邊重大設計畫示意圖及本計畫區與周邊鄉鎮都市發展之關聯性等整體性事項，納入計畫書敘明，作為本計畫區未來發展之引導。

八、本計畫區未來發展定位宜朝向綠色科技新城主軸，除可保護自然生態、創造休閒觀光及科技產業永續經營之模式，更能帶來優質生活環境品質，故參據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，研訂生態都市發展策略，調查分析本計畫區之廊道系統，並研擬都市藍帶、綠帶之生態城市規劃構想，以作為未來開發與訂定都市設計準則之參據。

九、其他及應補充事項：

- (一) 為加強落實「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銜酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請市政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。
- (二) 為提高社會住宅供給規模，請市政府參據內政部營建署103年8月21日營署都字第1032914882號函之規定，研擬規劃適當住宅區，專供社會住宅使用。
- (三) 請於本案核定前將計畫書內各項統計資料更新至最近年度。
- (四) 本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施或以無償捐贈方式辦理者，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，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。
- (五) 為利執行，本次通盤檢討之變更案規定如以市地重劃方式開發者：
1. 請臺南市政府於委員會審議通過紀錄文到3年內依

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。

2. 如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。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。

(六) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

(七) 為符實際及講求效率，本計畫臺南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、主要計畫與細部計畫應請分開擬定，另除應將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範外，並依下列各點辦理：

(一) 為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，請臺南市政府視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。

(二) 細部計畫擬定後，請依法定程序及本部91年6月13日台內營字第0910084279號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

十一、變更內容：

(一) 變更內容明細表：

1. 涉及公共設施保留地變更案件(變更內容明細表新編號五、六、八、九、十三、十五、十八等7案)同意照臺南市政府列席人員建議：比照本會已審決通過之原台南縣通盤檢討案件之原則辦理：

(1) 涉及回饋部分請依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理，並請將相關法令規定納入計畫書中敘明。

(2) 如採市地重劃整體開發方式，除應依專案小組初步建議意見九-(五)辦理外，並請市政府提出市地重劃可行性評估文件後提會報告，以資完備。

(3) 如採繳納代金方式，應以捐贈時之當期市價換算代金。

(4) 如採調降容積方式，應以現行容積率*(1-回饋負擔比例)計算其調降後之容積率。

(5) 如符合免于回饋規定者，則免于回饋。
2. 其餘詳如附表一專案小組初步建議意見欄。

(二) 逕向內政部陳情意見綜理表：如附表二。

附件二、內政部都市計畫委員會第 961 次會議紀錄

(僅節錄與本變更計畫相關內容，原文請參閱本計畫第一階段計畫書附件)

內政部 函

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)
Select

聯絡人：陳志賢

聯絡電話：0492352911

電子郵件：sien@cpami.gov.tw

傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年2月12日

發文字號：內投營中字第1090802605號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1091029952_1090802605_109D2004250-01.pdf)

主旨：檢送本都市計畫委員會109年1月14日第961次會議審議

「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）再提會討論案」會議紀錄1份，請迅依法議辦理俾憑續辦，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年11月1日府都綜字第1080240134號函。
- 二、案經本都市計畫委員會第961次會議審決（詳會議紀錄核定案件第7案）在卷。

正本：臺南市政府
副本：中部辦公室(營建業務)(含附件)



內政部都市計畫委員會第961次會議紀錄

一、時間：中華民國109年1月14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，主任委員不出席會議時，由副主任委員代理主持，本次會議由副主任委員代理主持至核定案件第9案完竣後，因有其他要公先行離開，由本會委員互推邱委員昌敏續代理主持。）

紀錄彙整：陳志賢

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960次會議紀錄。

決議：確定。

審議案件一覽表

核定案件
第7案

- 七、核定案件：
 - 第1案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（配合新店區茶工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討再提會討論案」。
 - 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、F、J單元）—B單元案」。
 - 第3案：新北市政府函為「變更淡水都市計畫（配合變更淡水都市計畫（部分原港埤區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」。
 - 第4案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫主要計畫（娛樂專用區為第二種產業專用區、道路用地）案」。
 - 第5案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）案」。

- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）（訂正書圖不符部分）案」。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）再提會討論案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。
- 八、報告案件：
- 第 1 案：屏東縣政府函為「屏東縣整體產業用地發展暨工業區檢討策略案」。
- 第 2 案：本會自 108 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。
- 第 3 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 108 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

九、散會時間：12 時 10 分。

第 7 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會 108 年 5 月 21 日第 946 次會審議完竣，其中決議略以「…本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。」。

二、臺南市政府依上開本會第 946 次會議，自民國 108 年 8 月 19 日起補辦公開展覽 30 天，並於 108 年 9 月 10 日假善化區文康育樂中心舉辦說明會完竣，公開展覽期間計接獲 13 件公民或團體陳情意見，案經該府以 108 年 11 月 1 日府都綜字第 1080240134 號函送公開展覽計畫書、圖及公民或團體陳情意見綜理表等到部。

三、本案因案情複雜，由本會原專案小組洪委員啟東（召集人）、邵委員珮君、林委員旺根、王委員靚琇，於 108 年 11 月 26 日召開 1 次會議，獲致具體初步建議意見，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過，並退請該府併同本會 108 年 5 月 21 日第 946 次會議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

專小組 案步建議 意見	臺南市政府 研析意見	建議事項	陳情理由	陳情位置 及陳 情位置	編號
專小組 案步建議 意見 將政工開 變請地等處。 臺轉府務卓	臺南市政府 研析意見 臺南市政府 研析意見 臺南市政府 研析意見	臺南市政府 研析意見 臺南市政府 研析意見 臺南市政府 研析意見	陳情理由 陳情理由 陳情理由	陳情位置 及陳 情位置 陳情位置 及陳 情位置	編號 編號 編號

專小組 案步建議 意見	臺南市政府 研析意見	建議事項	陳情理由	陳情位置 及陳 情位置	編號
專小組 案步建議 意見 臺南研 析 照政 意見。	臺南市政府 研析意見 臺南市政府 研析意見 臺南市政府 研析意見	臺南市政府 研析意見 臺南市政府 研析意見 臺南市政府 研析意見	陳情理由 陳情理由 陳情理由	陳情位置 及陳 情位置 陳情位置 及陳 情位置	編號 編號 編號

附件三、核准實施市地重劃文件

(臺南市政府 111 年 11 月 17 日府地劃字第 1111427726C 號函)

檔：
保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9

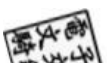
樓

承辦人：藍晨維

電話：(06)2991111#7719

電子信箱：chenwei1395@mail.tainan.

gov.tw



副本：臺南市政府地政局（局長室）、臺南市政府地政局（開發工程科）、臺南市政府地政局（市地重劃科）



受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年11月17日

發文字號：府地劃字第1111427726C號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三、四 (1427726CA0C_ATTACH3.pdf、1427726CA0C_ATTACH4.pdf)

主旨：有關本市善化區北子店自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃1案，本府予以核准，請查照。

說明：

- 一、依據平均地權條例第58條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定、臺南市市地重劃委員會111年度第3次會議審議結果及臺南市善化區北子店自辦市地重劃區重劃會111年5月4日善化北子店自劃字第111050401號函辦理。
- 二、重劃會名稱核為「臺南市第149期善化區北子店自辦市地重劃區重劃會」。
- 三、隨函檢附重劃計畫書供參。
- 四、另請本府秘書處及臺南市善化區公所代為張貼公告文、聽證會會議紀錄（節錄）、重劃計畫書及臺南市市地重劃委員會111年度第3次會議紀錄（節錄）於本府及貴所公告欄。

正本：臺南市政府秘書處、臺南市政府都市發展局、臺南市政府財政稅務局、臺南市政府工務局、臺南市政府水利局、臺南市政府交通局、臺南市政府環境保護局、臺南市善化區公所、臺南市新化地政事務所



附件四、文中用地暫無用地取得計畫

(臺南市政府教育局 103 年 11 月 18 日南市教永字第 1031010148 號函)

臺南市政府教育局 函

檔 號：

保存年限：

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：簡文達
電話：2977000#26
傳真：06-2955830
電子信箱：alexander@tn.edu.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年11月18日
發文字號：南市教永字第1031010148號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

主旨：有關「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）案」規劃作業
有關學校用地檢討一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局103年10月31日南市都綜字第1031025322號函。
- 二、旨揭都市計畫文（小）一（善化國小）、文（小）三（小新國小）學校用地範圍內之私有土地，經前揭兩校評估已無使用需求。
- 三、文中用地鄰近學校雖學生數逐年減少，但因與既成學校之服務範圍未重疊，仍有設校之需求。惟考量設校將對既成學校發展造成影響、增加財政支出，且影響人民土地使用權益，現況設校顯不符公益，目前暫無設校及取得用地之計畫。
- 四、綜上所述，有關旨揭都市計畫案中，全數未開闢取得之學校用地當前均暫無用地需求，若貴局另有規劃，本局擬同意配合貴局辦理解編，用地檢討變更相關作業。
- 五、檢附「小新國小函文」、「善化國小函文」以及「文中用地評估報告」各1份供參。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：本局永續校園科

善化區文中用地設校需求評估

一、背景資料介紹

占地約 2.82 公頃。當前權屬狀況均為私有，未開闢。

二、文中預定地鄰近校歷年學生數

學年度 \ 學校	善化國中 2.96 公里	南科實中(國中部) 3.69 公里
97	1121	759
98	1082	747
99	1006	797
100	918	804
101	909	760
102	912	702
103	922	670

三、鄰近校學校負荷量分析

	鄰近學校	校地面積 (公頃)	供給：		需求：		學生數供需比 (A)/(B)
			依據教育部「國民中小學設備基準」推算	103 學年度實際班級數學生數	103 學年度實際班級數	學生數(B)	
善化區	善化國中	3.07	24	720	33	922	0.78
新市區	南科實中	10.2	166	4980	88	2359	2.11

註：

1. 國中計算標準為每校面積不得低於 2.5 公頃，學生班級數 12 班以下均採最小規模 2.5 公頃，13 班以上學校每增一班得增加校地 500 平方公尺，且每班學生數為 30 人
2. 需求數係由各校所提供之 103 年度班級數及學生數彙整統計。
3. 供需比數值愈小，表示學生人數愈超過校地負荷量。
4. 南科實中因包含國小、國中及高中部，無法區分各學習階段用地範圍，故其計算係以全校人數計算。

四、總評

(一)學生數及供需比：

- 1、當前善化國中及南科實中以及安南國中自 97 年至今，學生數逐年下降。
- 2、南科實中供需比大於 1，而善化國中小於 1。

(二)校際距離：善化、南科實中等二所國中以服務範圍 1500 公尺計算，均未含括該用地。

(三)設校評估：

整體而言，善化區文中用地鄰近學校雖學生數逐年減少，但因與既成學校之服務範圍未重疊，仍有設校之需求。惟考量設校將對既成學校發展造成影響、增加財政支出，且影響人民土地使用權益，現況設校顯不符公益，目前暫無設校及取得用地之計畫。若本用地臺南市政府都市發展局另有規劃，本局同意配合辦理解編，用地檢討變更相關作業。

善化文中用地位置示意圖



都市計畫技師圖記頁

穎達開發工程顧問有限公司辦理之「變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)(再公展編號第8案)」，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據、計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫（或都市更新.....等）係依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會.....等）審議確定，故所有內容依最終審定為準。

都市計畫技師姓名：賴瑩穎	技師執業執照證號：技執字第 007851 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0179 號
技師執業機構名稱：穎達開發工程顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日期：_____

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	