

擬定善化都市計畫(變更部分農業區為住宅
區、公園用地、社會福利設施用地、停車
場用地及道路用地案)細部計畫書

【依內政部都市計畫委員會第 1056 次會議決議辦理】

擬定機關：臺南市政府

申請人：大北開發建設股份有限公司

民國 113 年 7 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	擬定善化都市計畫(變更部分農業區為住宅區、公園用地、社會福利設施用地、停車場用地及道路用地案)細部計畫書	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 24 條	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
人民或團體自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	大北開發建設股份有限公司	
本案公開展覽之起訖日期	座談會	民國 109 年 12 月 1 日下午 2 時 00 分，假善化區文正里社區活動中心舉辦。
	公開展覽	日期：民國 111 年 8 月 8 日起 30 天。 登報：民國 111 年 8 月 8、9、10 日中國時報。
	公開說明會	民國 111 年 8 月 24 日下午 3 時 00 分，假善化區文正里社區活動中心舉辦。
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。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 112 年 4 月 21 日臺南市都市計畫委員會第 121 次會議審議修正通過。

每字一筆

目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣由.....	1
第二節 法令依據.....	2
第三節 計畫位置及範圍.....	3
第二章 主要計畫概述.....	9
第一節 本細部計畫範圍之主要計畫概要.....	9
第二節 細部計畫指導原則.....	11
第三章 發展現況分析.....	12
第一節 都市發展脈絡.....	12
第二節 自然環境.....	14
第三節 社會經濟環境.....	19
第四節 實質發展環境調查分析.....	30
第五節 公共設施需求推估.....	43
第四章 計畫定位與規劃構想.....	48
第一節 計畫定位.....	48
第二節 規劃構想.....	51
第五章 實質發展計畫.....	54
第一節 計畫範圍與面積.....	54
第二節 計畫年期與計畫人口.....	54
第三節 土地使用及公共設施計畫.....	55
第四節 交通系統計畫.....	58
第五節 開放空間計畫.....	62
第六節 防災計畫.....	66
第七節 出流管制設施分析.....	69
第八節 公共設備計畫.....	76

第九節 土地使用分區管制要點.....	81
第十節 都市設計準則.....	83
第六章 事業及財務計畫.....	85
第七章 社區經營管理計畫.....	87

附件一、變更範圍土地清冊及土地所有權人同意都市計畫變更文件【為落實個人資料保護，土地所有權人資料未列入再公展資訊】

附件二、環境敏感區位相關查詢公文

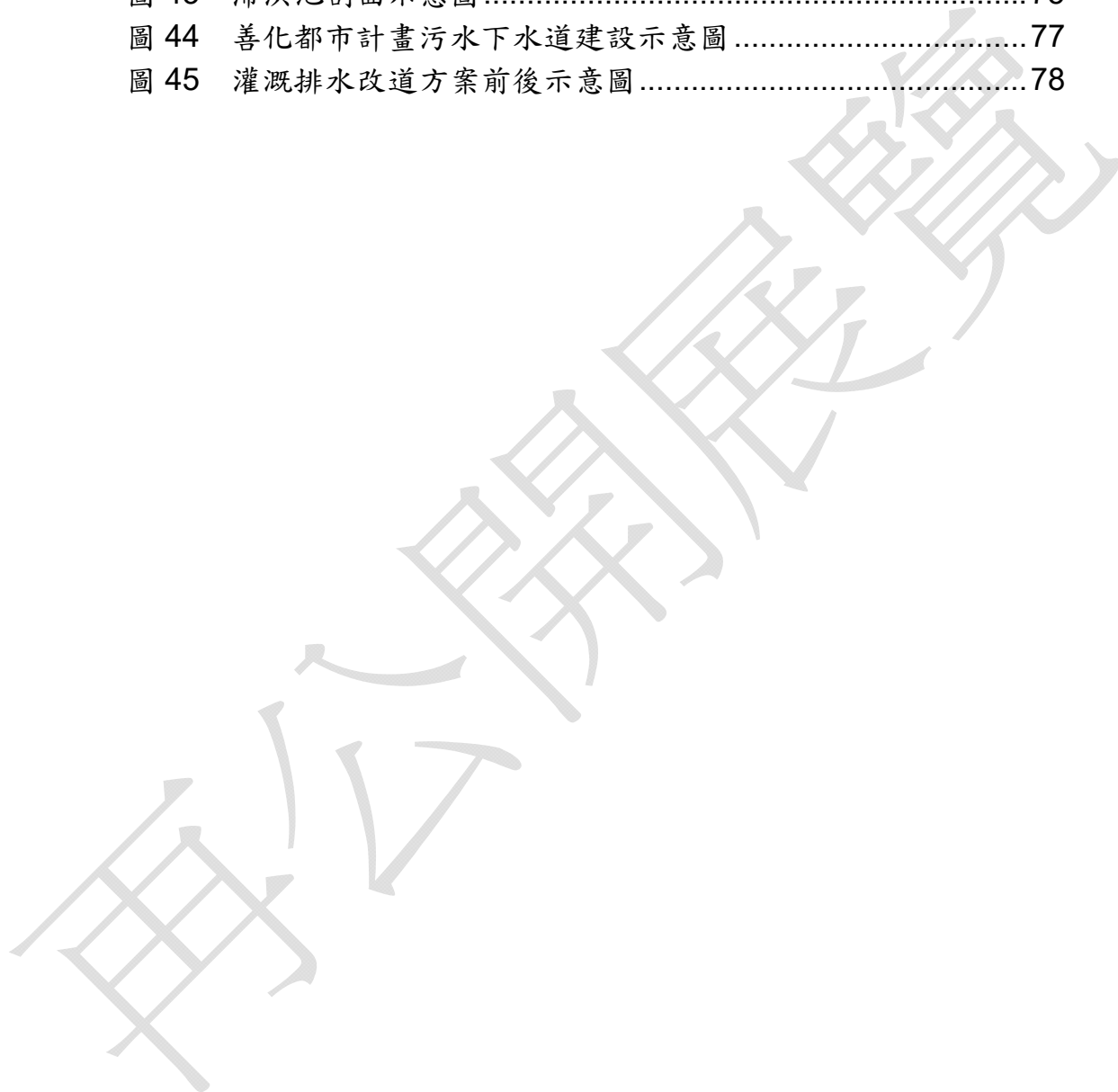
附件三、都市計畫農業區變更使用審議規範查核對照表

附件四、臺南市都市計畫委員會第 121 次大會會議紀錄

圖目錄

圖 1	計畫位置示意圖	3
圖 2	計畫範圍示意圖	5
圖 3	計畫範圍意旨說明示意圖	6
圖 4	計畫範圍示意圖 II.....	8
圖 5	主要計畫變更後計畫內容示意圖	10
圖 6	日治二萬分之一台灣堡圖 (1898 年)	12
圖 7	計畫區與周邊發展概況示意圖.....	13
圖 8	計畫區與周邊都市發展脈絡示意圖.....	13
圖 9	地形與水文系統示意圖	14
圖 10	地質與斷層分布示意圖.....	15
圖 11	善化區模擬 24 小時累積雨量 650mm 淹水潛勢圖.....	16
圖 12	善化、新市、安定人口成長趨勢	20
圖 13	善化區三階段年齡人口數折線圖	21
圖 14	善化區三階段年齡人口比例折線圖.....	21
圖 15	鄰近整體開發地區分布位置圖.....	28
圖 16	南科地區周邊產業用地規劃情形示意圖	28
圖 17	南科地區周邊住宅供需分析示意圖.....	29
圖 18	土地使用現況示意圖	32
圖 19	土地權屬分布示意圖	34
圖 20	所有權人分布示意圖	35
圖 21	計畫區周邊公共設施分布示意圖	37
圖 22	區域交通系統示意圖	38
圖 23	變更範圍周邊道路系統示意圖.....	40
圖 24	主要道路服務水準調查.....	41
圖 25	計畫範圍內雨水下水道系統現況示意圖	42
圖 26	計畫定位示意圖	48
圖 27	使用者定位概念圖.....	49
圖 28	活動型態分析概念示意圖	50
圖 29	土地使用計畫構想示意圖	52
圖 30	全區開發願景模擬示意圖	53
圖 31	土地使用計畫內容示意圖	57
圖 32	交通系統示意圖	61
圖 33	開放空間系統示意圖	63
圖 34	主要開放空間設計構想與人行動線串連構想圖	64
圖 35	與周邊農業區緩衝空間示意圖.....	65
圖 36	防災計畫系統示意圖	67

圖 37	防災栓預備設置位置示意圖	68
圖 38	本計畫區鄰近水系位置圖	69
圖 39	本計畫區現況雨水下水道規劃示意圖	71
圖 40	本計畫區開發前後 10 年重現期距流量歷線圖	73
圖 41	本計畫區排水系統與滯洪池位置示意圖	74
圖 42	滯洪池平面配置示意圖	74
圖 43	滯洪池剖面示意圖	75
圖 44	善化都市計畫污水下水道建設示意圖	77
圖 45	灌溉排水改道方案前後示意圖	78



表目錄

表 1	計畫範圍四鄰說明.....	4
表 2	本計畫範圍之主要計畫土地使用面積一覽表.....	10
表 3	農業區申請變更使用之土地不得位於下列地區查詢表.....	17
表 4	本計畫範圍周邊行政區與計畫區歷年人口統計表.....	19
表 5	善化、安定、新市人口成長趨勢.....	20
表 6	善化區三階段年齡人口結構統計表.....	21
表 7	周邊行政區產業組成表.....	22
表 8	臺南科學工業園區產業概況表.....	23
表 9	臺南科學工業園區產業年營業額統計表.....	23
表 10	臺南科學工業園區從業人員概況表.....	24
表 11	周邊都市計畫區都市發展指標.....	25
表 12	周邊都市計畫區都市發展指標.....	25
表 13	鄰近整體開發區辦理情形.....	27
表 14	鄰近都市計畫區.....	27
表 15	計畫範圍土地權屬公私有比例.....	33
表 16	私有地主持分土地歸戶情形一覽表.....	33
表 17	計畫區 500 公尺範圍內公共設施現況.....	36
表 18	計畫區周邊主要道路交通量調查.....	41
表 19	善化都市計畫公共設施用地面積需求檢討.....	43
表 20	善化區近 5 年人口結構比例.....	44
表 21	善化區日照中心與托嬰、托兒所需求人數與面積.....	46
表 22	善化區長照 ABC 據點分布情形.....	47
表 23	善化都市計畫變更檢討原則公共設施需求.....	47
表 24	細部計畫土地使用計畫面積表.....	56
表 25	基地旅次發生率使用相關參數.....	58
表 26	基地衍生人旅次分析表.....	58
表 27	衍生交通量分析表.....	59
表 28	計畫區開發前周邊現況道路服務水準.....	59
表 29	計畫區開發後周邊道路尖峰時刻服務水準表.....	60
表 30	善化站 Horner 降雨強度公式常數表.....	72
表 31	開發前後洪峰流量、出流管制量及所需滯洪量統計表.....	73
表 32	公用設備配合供應情形.....	80
表 33	土地使用分區及公共設施用地建蔽率容積率管制表.....	81
表 34	實施進度與經費編列表.....	86

第一章 緒論

第一節 計畫緣由

善化於民國 25 年實施市區改正計畫，民國 45 年，進一步擇定轄內善化、曾文、北子店、座駕各段之一部分擬定都市計畫，以期推動善化成為具繁榮、衛生與美化的現代都市；民國 99 年縣市合併後，配合臺南科學工業園區特定區計畫（以下簡稱南科特定區）之穩健發展，並因應大臺南空間布局，遂啟動善化都市計畫（第四次通盤檢討）（以下簡稱善化四通），善化四通辦理時針對善化區整體發展定位提出「結合居住、生產、科技、休閒—中臺南副都心」之概念，與南科特定區及周邊主要都市（如安定、新市、官田等）整合發展為中臺南發展核心，並因應現況人口已超過計畫人口及都市發展用地幾近飽和問題，於計畫中酌予提高計畫人口，以符人口成長趨勢，同時也預留南科特定區就業人口進駐、移居人口遷入需求。

此外亦針對都市發展儲備腹地進行盤點，審議期間採納人民陳情意見，由都市發展融合、生活機能補足、區位條件合宜等面向，研擬農業區檢討變更原則，以期透過農業區轉型釋出，適度補足都市發展用地，並透過整體規劃手段，提供可滿足社區照護、休閒遊憩與防災等公共服務需求，健全善化地區生活機能與提升公共設施品質。

本計畫延續「變更善化主要計畫(部分農業區為住宅區、公園用地、社會福利設施用地及道路用地)」案，該計畫係由申請單位整合計畫範圍內土地所有權人同意後提出農業區變更為住宅區，同時回饋公共設施，與善化四通新增之公園用地整體規劃設計為善化大公園，將上述社區照護、休閒遊憩與防災機能整備於公園內，為善化都市計畫中心位置提供一個新的鄰里核心，綜上，本計畫係依上述變更主要計畫及「都市計畫農業區變更使用審議規範」（以下簡稱審議規範）第 9 點併同擬定細部計畫。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第 24 條。

二、都市計畫農業區變更使用審議規範第 9 點，依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。



第三節 計畫位置及範圍

一、計畫位置

本計畫位於善化都市計畫北側，其區位條件位於善化市中心與善化火車站中介地帶，具縫合都市機能與串連商業活動之任務，同時直接連接台 19 甲省道，交通便利、區位良好，變更位置示意圖詳見圖 1。

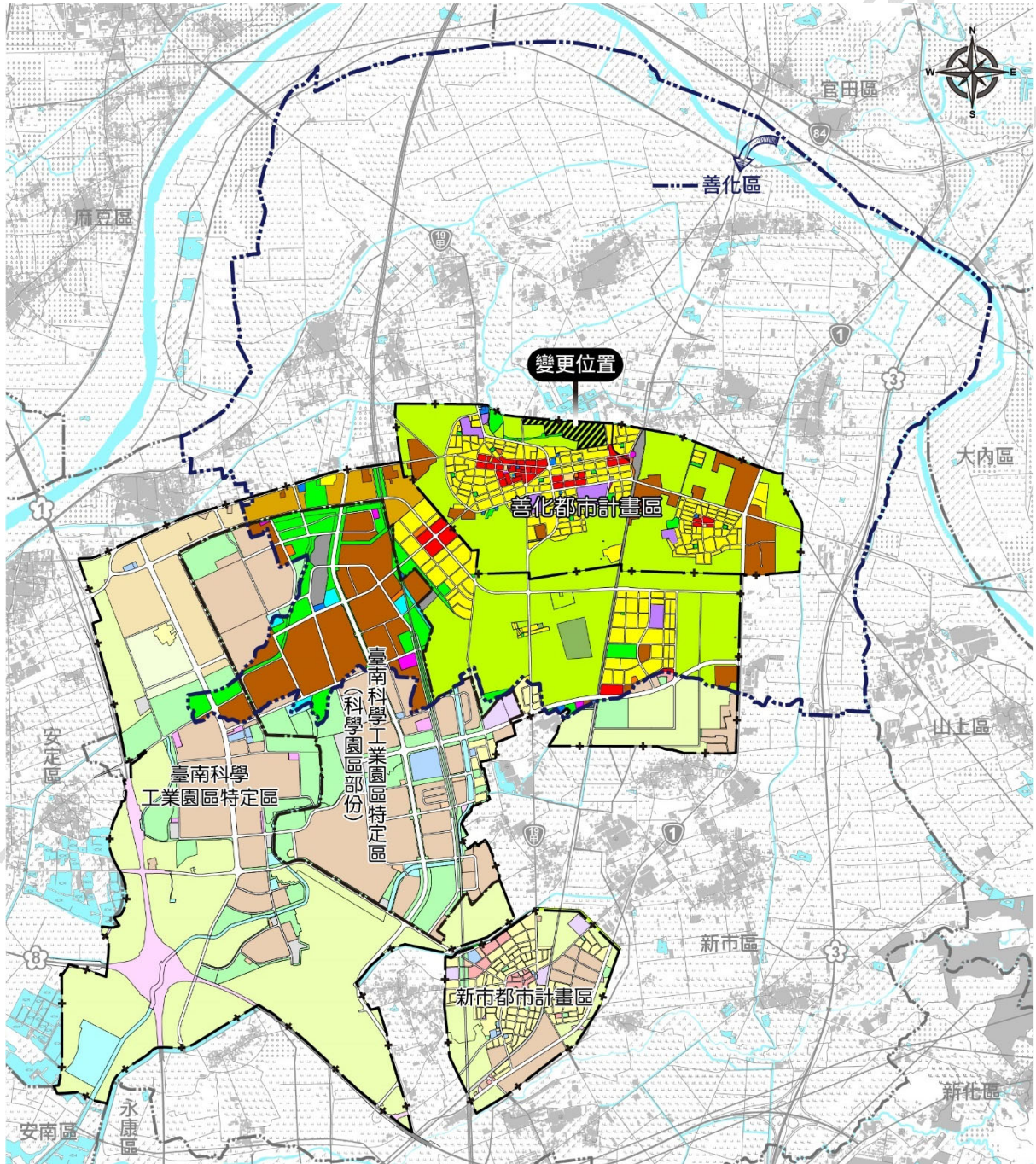


圖 1 計畫位置示意圖

二、計畫範圍

計畫範圍東鄰 II-13-15M 計畫道路（現況為光華路），西至 II-10-15M 計畫道路（現況為中山路）、北臨嘉南大圳善化支線，南側大致以現況道路及光華路 53 巷（寬度 8 公尺）為邊界，面積共計 17.47 公頃。

計畫範圍四鄰劃設依據詳表 1、四鄰套繪圖見圖 3。

表 1 計畫範圍四鄰說明

邊界	劃設依據	備註
西	依 15 米計畫道路樁位展繪線，與地籍線相符	
東	依 15 米計畫道路樁位展繪線，與地籍線相符	
北	北側臨接嘉南大圳善化支線，地籍已分割，依地籍線，地籍未分割部分依地籍交線取延伸線。	79、77、75、73、71、69、56、15 地號為部分納入
西南	依地主整合意願，本段以地籍線為界。	
南-1	南側臨接現況道路中正路 676 巷，部分依地籍線；地籍未分割部分依地籍交線取延伸線。	287、286、285、284、136 地號為部分納入
南-2	依公園用地樁位線為界	善化四通新增之公園用地
南-3	依地主整合意願，本段以地籍線為界。	
南	依 8 米計畫道路樁位展繪線，與地籍線相符。	



圖 2 計畫範圍示意圖

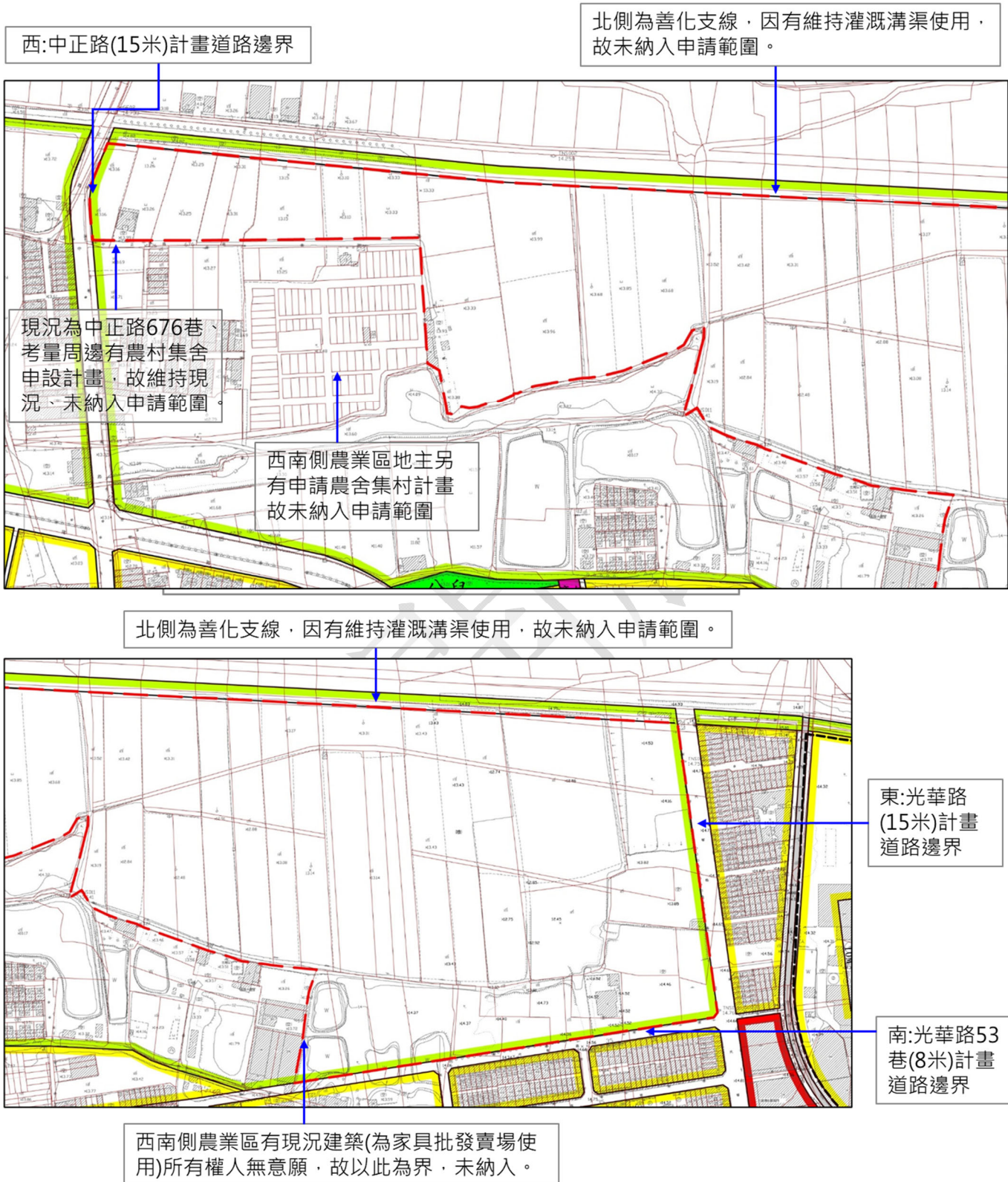


圖 3 計畫範圍意旨說明示意圖

三、計畫範圍土地清冊

包括光華段 6 地號等 117 筆土地，土地所有權人共 125 位，變更範圍土地清冊及土地所有權人同意都市計畫變更文件見附件一。

【為落實個人資料保護，土地所有權人資料未列入再公展資訊】

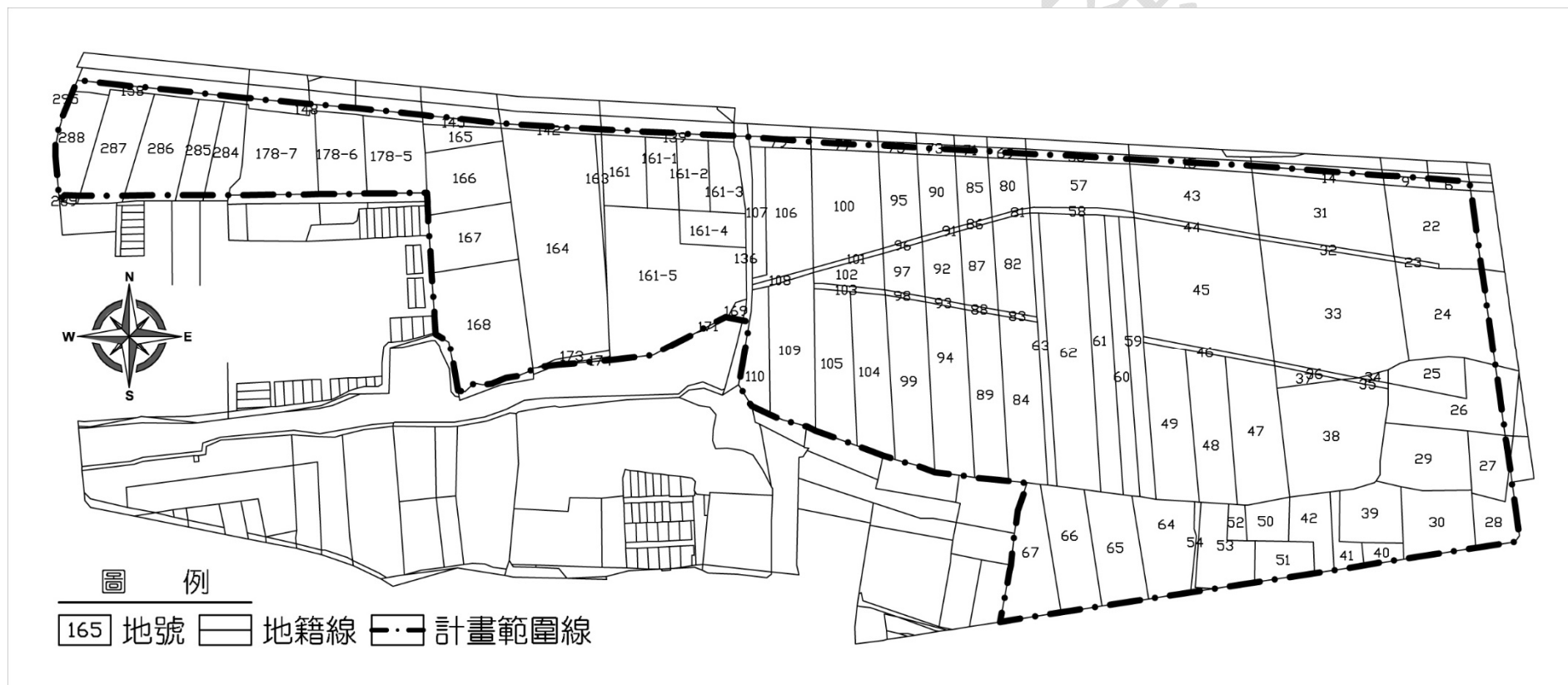


圖 4 計畫範圍示意圖 II

第二章 主要計畫概述

第一節 本細部計畫範圍之主要計畫概要

一、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口

計畫人口推估以細部計畫住宅區規模，平均容積率 200%，每人居住樓地板面積以 90 平方公尺標準進行推估，另考量社會福利設施用地亦可引入居住人口，故概以 2,500 人為本計畫之計畫人口。

三、土地使用計畫

(一) 住宅區

共劃設住宅區面積計 12.08 公頃，佔本計畫範圍總面積 69.15%。

(二) 代用地

依審議規範第 34 條規定，代用地不得低於 5%，本計畫原劃設 0.96 公頃代用地，佔變更計畫面積比例 5.5%，由臺南市政府取得後，可供社會住宅儲備用地或興闢財源，經內政部都委會大會第 1056 次會議將部分代用地(面積 0.61 公頃)劃設為社會福利設施用地，故尚須於細部計畫指定留設住宅區代用地 0.35 公頃。

四、公共設施用地

(一) 公園用地

於主要計畫劃設 1 處公園用地，面積 3.21 公頃，佔本計畫範圍總面積 18.37%。

(二) 社會福利設施用地

於主要計畫劃設 2 處社會福利設施用地，社福 1 面積 0.38 公頃，為提供相關高齡與幼年人口所需之日照、托嬰、托幼設施，佔本計畫範圍總面積 2.18%。

社福 2 面積 0.61 公頃，鄰接住宅區，除可配合行政院社宅用地精進策略提供相關社會住宅興建腹地外，亦可採複合機能使用提供相關公共服務設施進駐，提供多元社會照顧服務。

兩處社會福利設施用地面積共 0.99 公頃，本計畫範圍總面積 5.67%。

(三) 道路用地

於主要計畫劃設 12 公尺計畫道路，面積 1.19 公頃，佔本計畫範圍總面積 6.81%。

表 2 本計畫範圍之主要計畫土地使用面積一覽表

項目		面積(ha)	百分比(%)
住宅區		12.08	69.15
公共 設施 用地	公園用地	3.21	18.37
	社會福利設施用地	0.99	5.67
	道路用地	1.19	6.81
	小計	5.39	30.85
合計		17.47	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

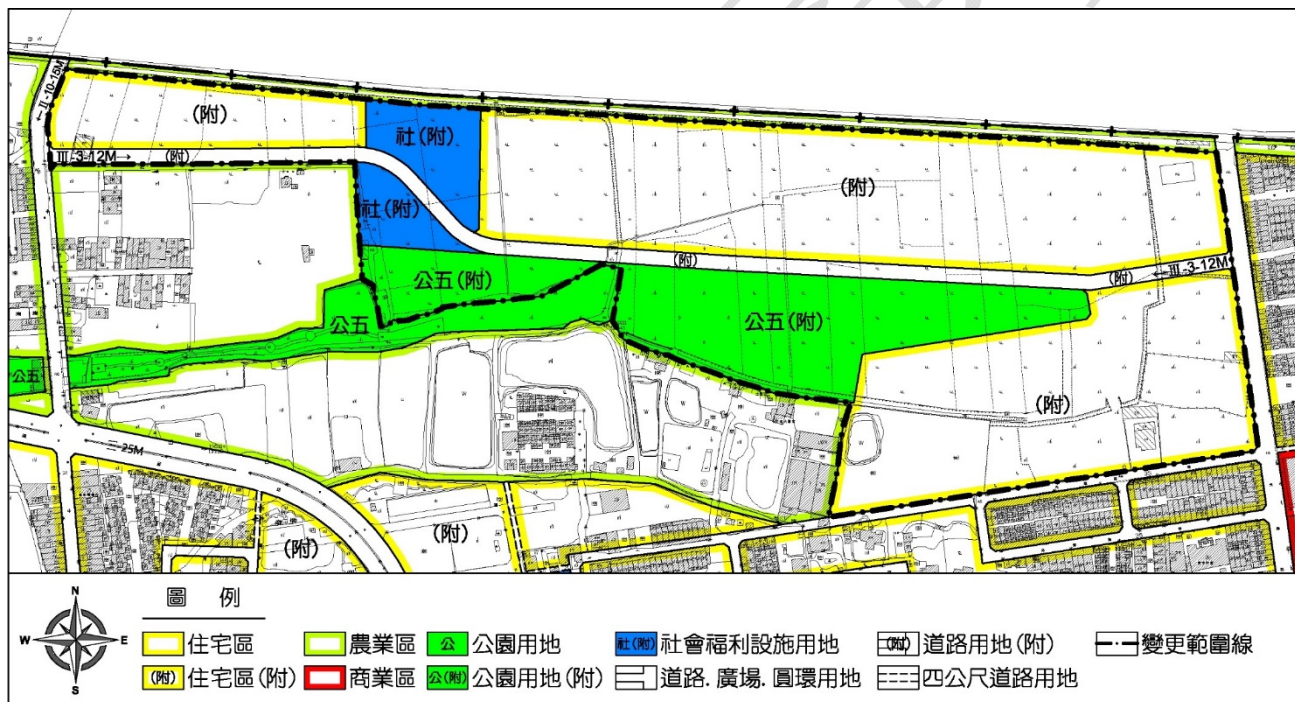


圖 5 主要計畫變更後計畫內容示意圖

第二節 細部計畫指導原則

一、土地使用計畫

變更範圍面積約 17.47 公頃，依審議規範第 34 條，申請變更範圍應劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之 40%，其中代用地面積不得低於 5%。

本次於主要計畫劃設之公共設施用地(含公園、社會福利設施用地及道路用地)合計 5.39 公頃，佔變更範圍總面積 30.85%，故於細部計畫尚需補足至公共設施及代用地至變更面積之 40.5%。

二、公共設施計畫

除主要計畫劃設之公園、社會福利設施用地及 12 米計畫道路外，於擬定細部計畫階段，應予以增設相關細部計畫層級公共設施，並符合下列原則：

- (一) 應劃設之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地不得低於申請變更使用面積 15%，以彌補善化都市計畫區 5 項公共設施不足。
- (二) 依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」應劃設之公共設施及公用設備用地及代用地等，應優先配合善化重大建設所需如與現有公園綠地整合，擴大效益，或代用地可配合社區照護、長照等發展需求。

三、土地使用分區管制要點及其他

- (一) 於細部計畫訂定住宅區容積率，依審議規範平地農業區規定，建蔽率不得超過 50%、平均容積率不得超過 200%。
- (二) 變更範圍毗鄰外側土地除面臨具隔離功能之灌溉水路或公園屬永久性空地外，應設置隔離綠地或退縮建築，合計與毗鄰土地距離須在 10 公尺以上。
- (三) 審議規範第 24 點及第 28 點，應集中留設建築基地之法定空地及公共管線地下化或綠美化處理，應納入細部計畫之公共設施計畫內，以作為未來公共設施開闢及建築規劃設計之指導。
- (四) 審議規範第 27 點應表明都市設計內容部分，應納入細部計畫之都市設計準則。
- (五) 本計畫公園用地於設計階段應考量出流管制、停車空間、運動休閒設施及相關公用事業附屬設施，並於土地使用分區管制要點敘明公共設施用地多目標使用辦法容許項目。

第三章 發展現況分析

第一節 都市發展脈絡

善化區位於臺南市地理中心，原為平地原住民西拉雅族目加溜灣社的活動領域。明鄭時期，在曾文溪兩岸設立「善化里」，並於此建立糖廠，開始製糖產業，進而形成聚落，至清領時期因位在曾文溪河道轉彎處內側，得名「灣裡社」；後因漢人逐漸聚集發展出市區，改稱「灣裡街」，亦為善化最興盛時期。

日治時期設置之鐵路車站灣裡驛現為善化火車站外，並將站前劃分善化東里區及灣裡區，後配合實施地方制度，整併為「善化庄」，且商業活動以善化火車站站前中山路兩側為主，發展為沿街式商業型態，現為善化老街。

計畫區昔為北仔店庄與曾文庄交界，今距離善化舊市區慶安宮 500 公尺、善化車站 300 公尺，鄰近善化市中心中山路，交通便利、人口集居，可見農業區反成為都市發展阻礙。

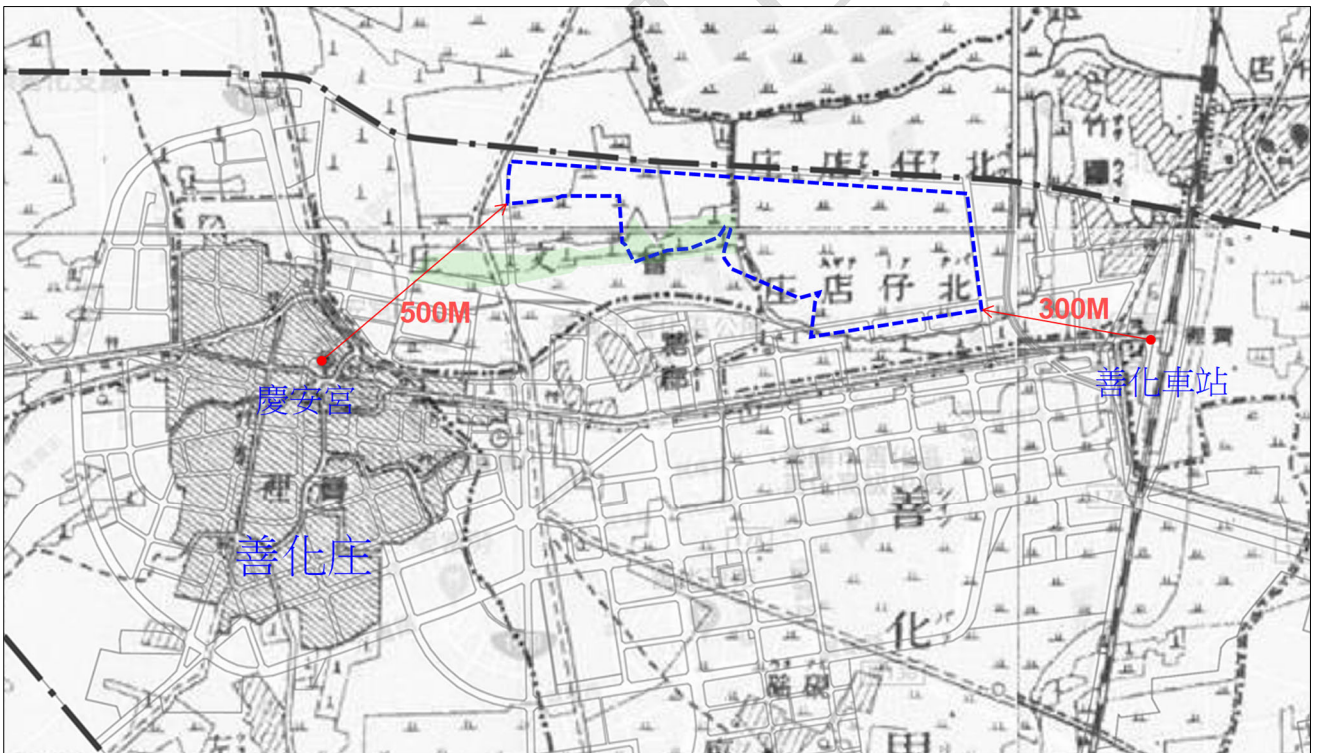


圖 6 日治二萬分之一台灣堡圖（1898 年）

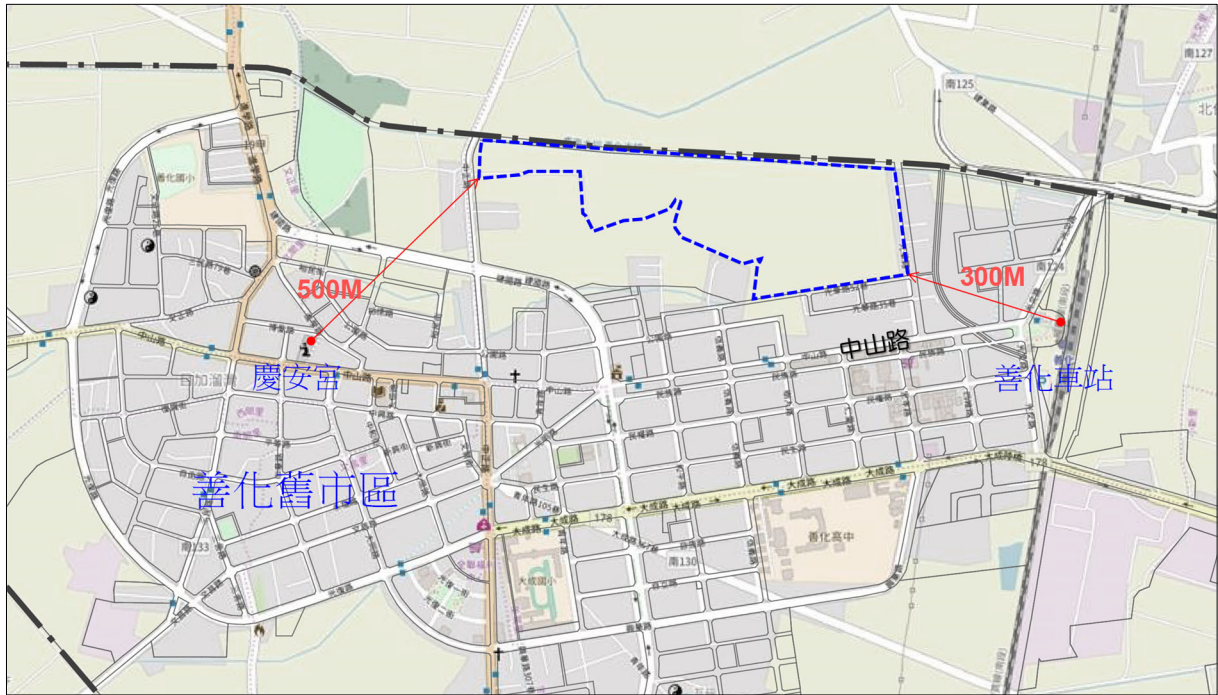


圖 7 計畫區與周邊發展概況示意圖

善化因地處南部科學園區所在三區之一，近年來人口成長率甚高，都市空間發展逐漸以善化老街為中心向外擴張。計畫區鄰近市中心區主要活動軸線，具良好區位條件，且配合計畫區西側新設公五改建計畫，可做為延續中山路之發展脈絡，縫合善化舊市區與火車站前商圈。

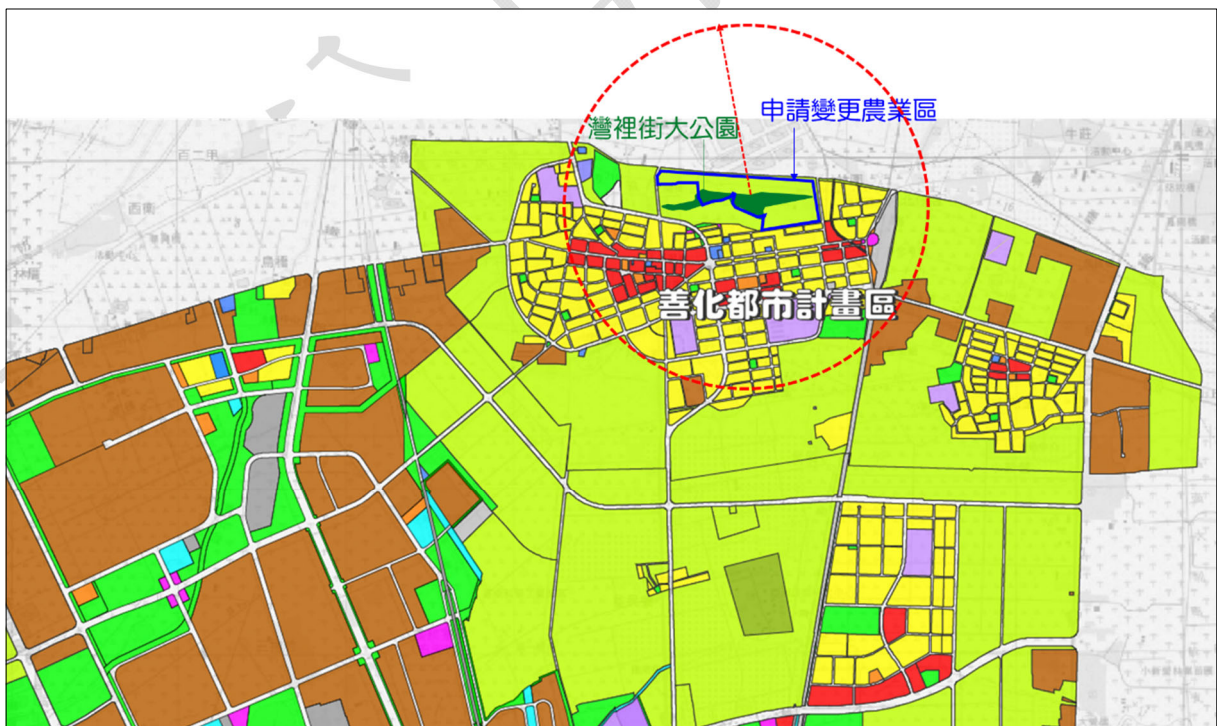


圖 8 計畫區與周邊都市發展脈絡示意圖

第二節 自然環境

一、地形水文

(一) 地勢地形

善化區位於嘉南平原曾文溪下游南側，屬嘉南平原平坦地帶，整體地勢平坦，地面坡度大約 250 分之 1 至 350 分之 1，由東北向西南傾斜，計畫範圍高程約為 13~15 米，整體而言地勢平緩。

(二) 水文

善化區北側有曾文溪流經，屬於中央管河川。計畫區北側臨接嘉南大圳善化支線，原農業區並未進行農地重劃，原灌溉水源主要透過善化支線採漫流方式灌溉，本計畫區周邊水文系統及計畫區內現有排水支線見詳見圖 9。

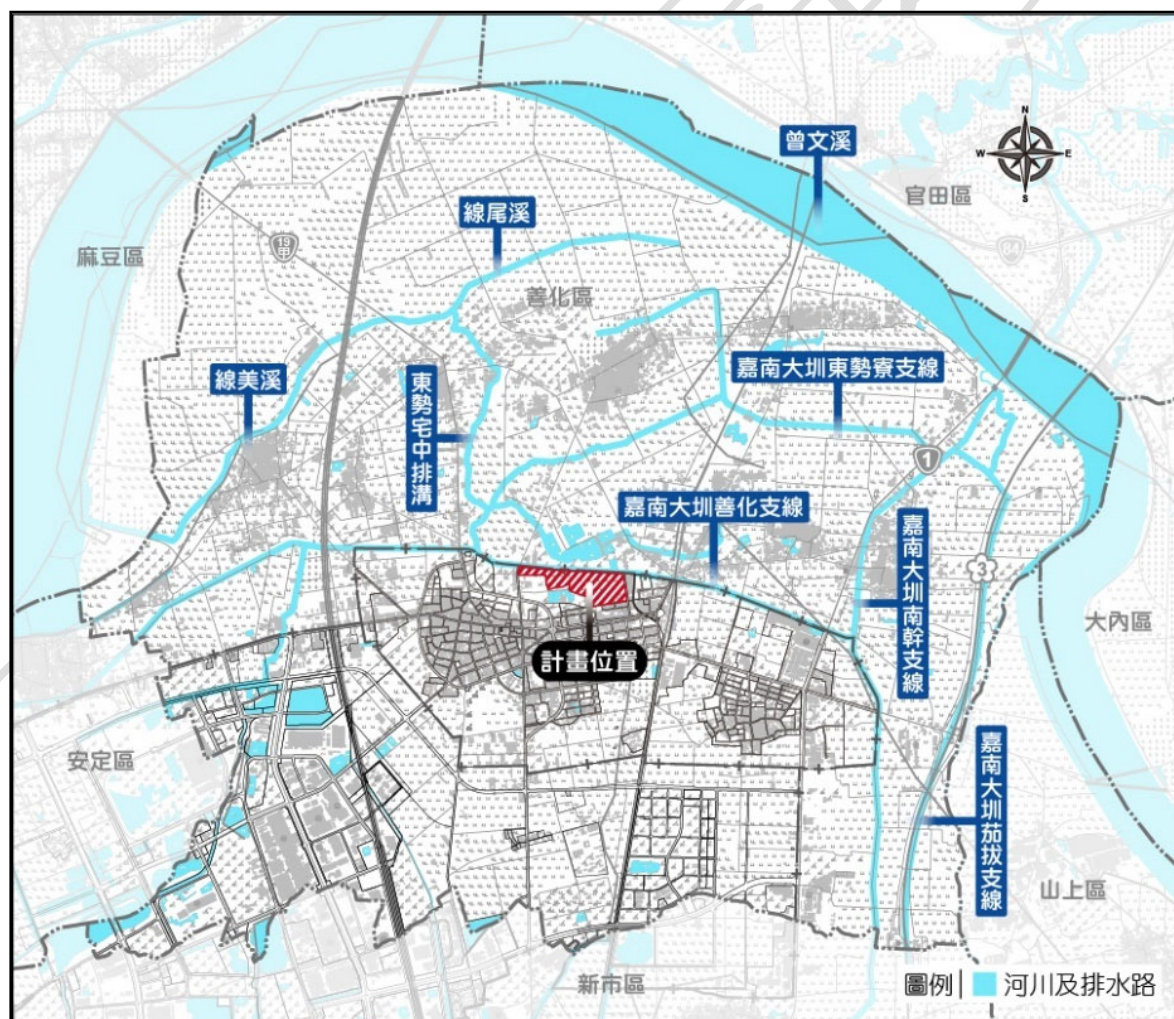


圖 9 地形與水文系統示意圖

二、地質土壤

有關地質部分，善化區隸屬海成沖積層，區內土壤主要由壤土、砂質壤土、砂和礫岩所組成。都市計畫區之地質屬第四紀沖積層，此類土質系由各溪流河川沖積而成砂岩化成之砂土、砂質境土構，故土質鬆軟而滲透力強。有關活動斷層部分，計畫區周邊並無斷層帶分布，地質分布情形詳見圖 10。

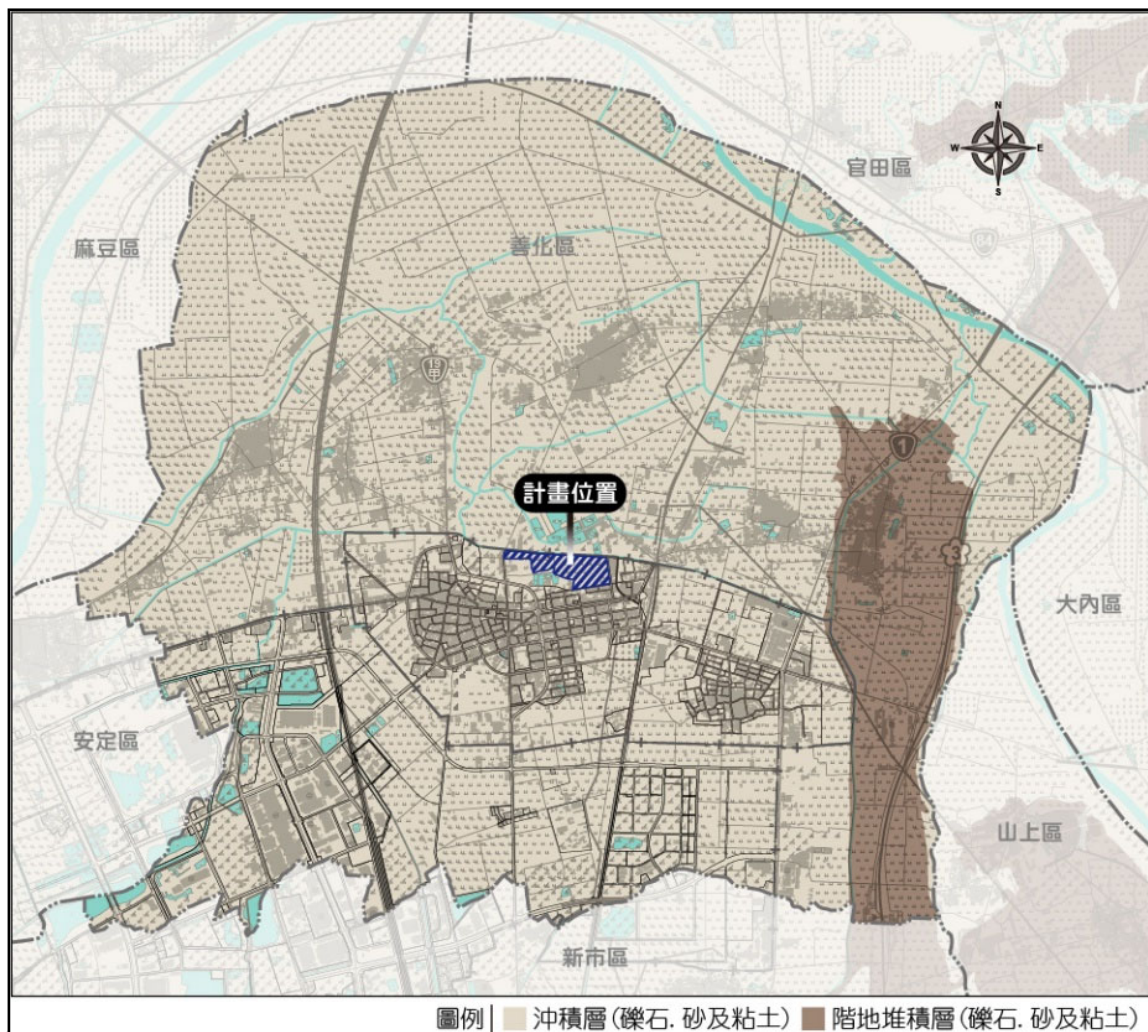


圖 10 地質與斷層分布示意圖

三、環境敏感

(一) 災害潛勢

近年來因氣候變遷之影響，導致氣候變化異常、極端化之現象，善化區地處嘉南平原中段為平原地形，以淹水災害較為嚴重，近 20 年內計曾發生水災計 2 次，為 90 年納莉颱風及 98 年莫拉克颱風（八八水災），尤以 98 年莫拉克颱風災情最為嚴重，其轄內 21 里皆有淹水情形，惟淹水範圍大多位於非都市計畫土地。

依據國家災害防救科技中心之模擬，24 小時累積雨量 650mm 之

淹水潛勢範圍（詳見圖 11），模擬結果顯示本計畫區南側地區淹水深度為 0.3-0.5 公尺之間，其餘地區則受淹水災害情形較輕微。

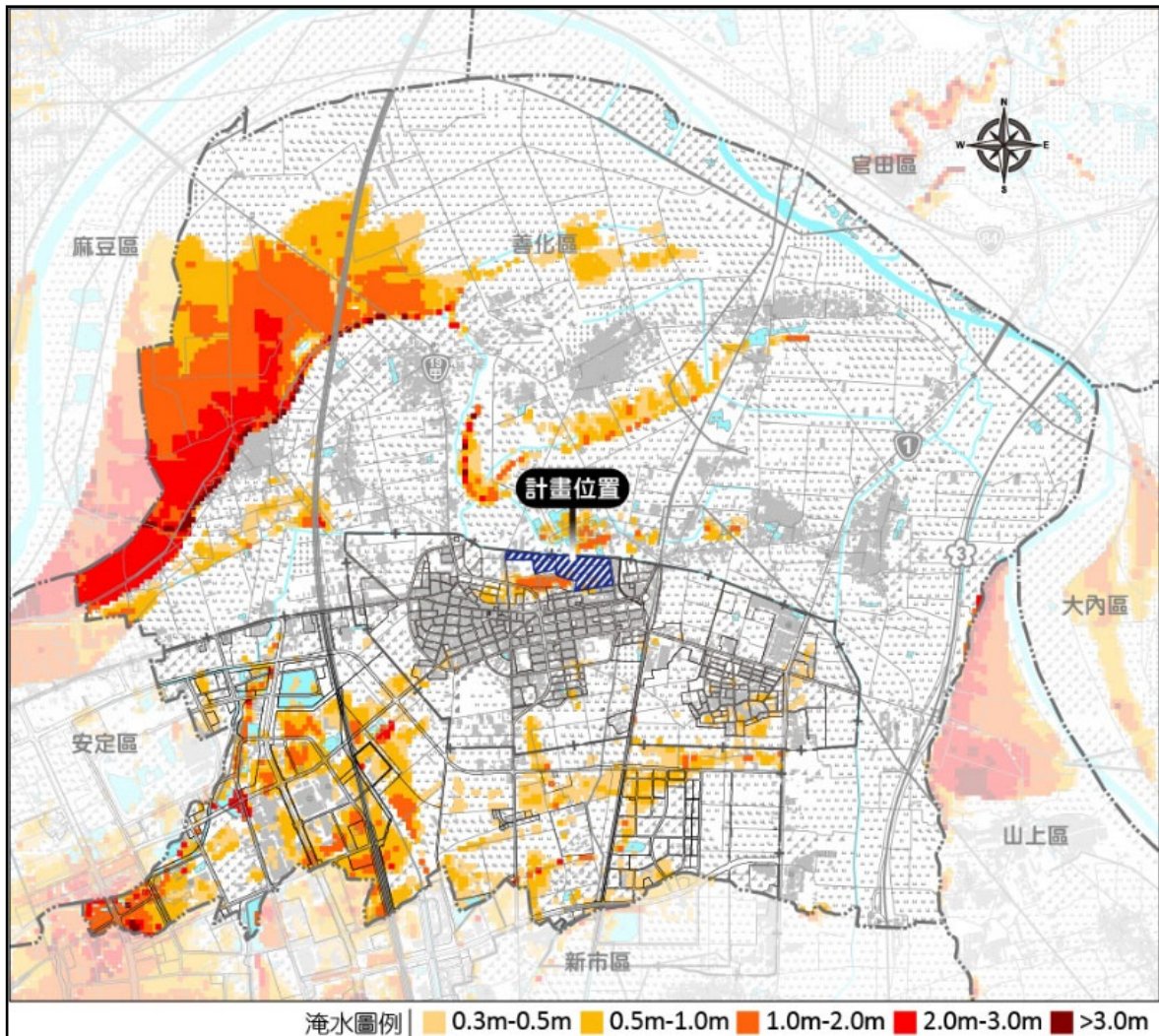


圖 11 善化區模擬 24 小時累積雨量 650mm 淹水潛勢圖

資料來源：國家災害防救科技中心（103 年）。

（二）環境敏感地分析

本計畫依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，針對計畫範圍農業區土地辦理相關禁止使用土地之查詢作業。由函詢結果得知，本計畫範圍皆未位於環境敏感地區範圍內。查詢結果詳見表 3，函詢公文見附件二。

表 3 農業區申請變更使用之土地不得位於下列地區查詢表

規範項目	查詢結果	備註
一、依水利法及臺灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	非屬環境敏感地範圍	依 110 年 10 月 21 日經水工字第 1105334760 號函公告，本案座落於臺南市善化區屬免查詢範圍。(見附件四應免查範圍項目)
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	非屬環境敏感地範圍	依 108 年 11 月 15 日南市水行字第 1081337071 號函敘明，本案非屬前述環境敏感地區域。見附件四。
三、依水利法劃設之河道或行水區	非屬環境敏感地範圍	依 108 年 11 月 21 日經工字第 10853307190 號函敘明，本案非屬前述環境敏感地區域。見附件四。
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	非屬環境敏感地範圍	依據臺南市文化資產管理處查詢結果，本案非屬前述古蹟保存區。見附件四。
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	非屬環境敏感地範圍	依 110 年 10 月 22 日林企字第 1101629004 號函，本案座落於臺南市善化區屬免查詢範圍。見附件四。
六、依野生動物保育法之野生動物保護區	非屬環境敏感地範圍	依 110 年 10 月 22 日林企字第 1101629004 號函公告及 110 年 10 月 18 日海保生字第 1100010136 號，本案座落於臺南市善化區屬免查詢範圍。見附件四。
七、依國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一)海岸管制區之禁建區 (二)山地管制區之禁建區 (三)重要軍事設施管制區之禁建區	非屬環境敏感地範圍	依 110 年 11 月 16 日陸六軍作字第 1100182678 號、110 年 10 月 20 日陸八軍作字第 1100104013 號、110 年 12 月 1 日陸十軍作字第 1100136629 號、110 年 10 月 19 日陸花防作字第 1100025566 號、110 年 10 月 20 日陸金防作字第 1100016546 號、110 年 10 月 15 日陸馬防作字第 1100021297 號、110 年 10 月 14 日陸澎防作字第 1100019509 號函公告，本案座落於臺南市善化區屬免查詢範圍。(見附件四)
八、依電信法及衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法劃定之禁止建築地區	非屬環境敏感地範圍	依 110 年 10 月 6 日遠通資源決字第 1100065084 號函公告，本案座落於臺南市善化區屬免查詢範圍。(見附件四)

規範項目	查詢結果	備註
九、位屬依民用航空法及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法劃定之禁止建築地區	非屬環境敏感地範圍	依 107 年 11 月 19 日場建字第 1070026651 號公告，本案座落於臺南市善化區屬免查詢範圍(見附件四)。
十、依公路法及公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法劃定之禁建地區	非屬環境敏感地範圍	依 108 年 12 月 11 日南白字第 1085461331 號函及 108 年 11 月 19 日五工化段字第 1080085602 號函，本案非屬前述環境敏感地區(見附件四)。
十一、依大眾捷運法及大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法劃定之禁建地區	非屬環境敏感地範圍	依 110 年 10 月 1 日場北市捷土字第 1103021198 號、110 年 10 月 6 日新北捷土字第 1101863978 號、110 年 10 月 1 日桃捷土字第 1100032517 號、110 年 10 月 1 日中市公捷運字第 1100010454 號、110 年 10 月 4 日高市捷工字第 1103130730 號函公告，本案座落於臺南市善化區屬免查詢範圍。(見附件四)
十二、依原子能法施行細則劃定之禁建區	非屬環境敏感地範圍	依 110 年 10 月 7 日會核字第 1100013366 號函公告，本案座落於臺南市善化區屬免查詢範圍。(見附件四)
十三、依行政院核定之臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區	非屬環境敏感地範圍	依 110 年 10 月 14 日內授營綜字第 1100816005 號號函公告，本案座落於臺南市善化區屬免查詢範圍。見附件四。

第三節 社會經濟環境

一、人口概況

(一) 人口數與人口成長

善化區近年來人口成長快速，於民國 100 年縣市合併初期，人口數為 43,995 人，112 年已達 52,444 人，成長人數逾 8,500 人，平均成長率為 1.48%，且僅反應設籍人口成長情形，尚未包含相關活動人口。

進一步比較善化區與周邊行政區—安定區與新市區之近年人口成長情形，安定區因主要發展區為高速公路西側，與南科特定區距離不如善化、新市密切，部分年度尚成負成長，平均成長率為-0.09%、新市區亦屬於人口成長都市，但成長幅度尚不及善化區，平均成長率為 0.64%。

表 4 本計畫範圍周邊行政區與計畫區歷年人口統計表

項目年度	善化區		安定區		新市區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
100	43,995	1.19%	30,263	0.10%	35,035	0.85%
101	44,619	1.42%	30,298	0.12%	35,187	0.43%
102	45,167	1.23%	30,215	-0.27%	35,336	0.42%
103	46,100	2.07%	30,298	0.27%	35,482	0.41%
104	46,933	1.81%	30,458	0.53%	36,109	1.77%
105	47,660	1.55%	30,447	-0.04%	36,268	0.44%
106	48,386	1.52%	30,564	0.38%	36,574	0.84%
107	48,968	1.20%	30,483	-0.27%	36,898	0.89%
108	50,018	2.14%	30,413	-0.23%	37,269	1.01%
109	50,814	1.59%	30,374	-0.13%	37,660	1.05%
110	51,265	0.89%	30,105	-0.89%	37,456	-0.30%
111	51,842	1.13%	29,904	-0.67%	37,482	-0.17%
112	52,444	1.16%	29,926	0.07%	37,624	0.38%
平均	-	1.48%	-	-0.09%	-	0.64%

資料來源：1.各行政區戶政事務所網頁人口統計資料。

2.本計畫彙整。

進一步就善化計畫區觀之，三行政區以新市都市計畫區人口最為集中，達 59%、善化都市計畫區人口約占行政區總人口 52%，安定都市計畫最低，僅 11.89%。

若以善化都市計畫區近十年平均成長率比較，平均成長率為 1.70%，略高於善化區之 1.46%，顯示稍集中於都市計畫區；新市都市計畫區近

十年平均成長率為 0.6% 亦僅略高於新市區之 0.56%；安定都市計畫區人口成長甚至呈現負值。

表 5 善化、安定、新市人口成長趨勢

年度	善化區	善化都市計畫	佔善化區比例	安定區	安定都市計畫	佔安定區比例	新市區	新市都市計畫	佔新市區比例
103	46,100	23,146	50%	30,298	3,677	12%	35,482	20,839	59%
104	46,933	23,646	50%	30,458	3,642	12%	36,109	20,746	57%
105	47,660	24,069	51%	30,447	3,634	12%	36,268	21,014	58%
106	48,386	24,647	51%	30,564	3,668	12%	36,574	21,285	58%
107	48,968	25,665	52%	30,483	3,637	12%	36,898	21,602	59%
108	50,018	25,665	51%	30,413	3,597	12%	37,269	21,936	59%
109	50,814	26,345	52%	30,374	3,599	12%	37,660	22,151	59%
110	51,265	26,503	52%	30,105	3,616	12%	37,546	22,232	59%
111	51,842	26,864	52%	29,904	3,550	12%	37,482	22,013	59%
112	52,444	27,192	52%	29,926	3,552	12%	37,624	22,097	59%

資料來源：本計畫彙整。

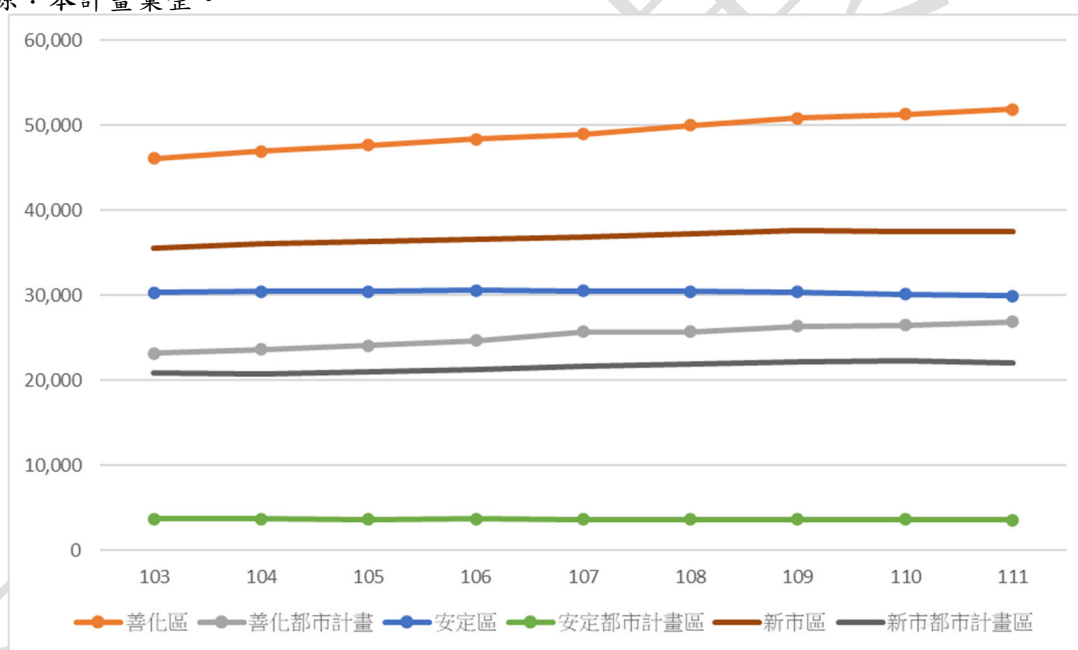


圖 12 善化、新市、安定人口成長趨勢

(二) 人口組成

分析善化區近十年人口組成情況，由於善化區人口數逐年增加，0-15 歲、16-65 歲與 65 歲以上等三個族群之人數亦顯示逐年增加之趨勢，進一步比較各年齡組成占總人口之比例，100 年之幼年人口與老年人口比例分別為 16.16% 與 13.60%，青壯年人口為 70.24%，至 112 年幼年人口與老年人口比例則為 15.70% 與 16.11%，而青壯年人口比例則下降至 68.19%。

表 6 善化區三階段年齡人口結構統計表

項目 年度	0-15 歲		16-65 歲		65 歲以上	
	人口(人)	比例(%)	人口(人)	比例(%)	人口(人)	比例(%)
100	7,111	16.16	30,901	70.24	5,983	13.60
101	7,189	16.11	31,353	70.27	6,077	13.62
102	7,267	16.09	31,781	70.36	6,119	13.55
103	7,467	16.20	32,314	70.10	6,319	13.71
104	7,571	16.13	32,817	69.92	6,545	13.95
105	7,655	16.06	33,218	69.70	6,787	14.24
106	7,818	16.16	33,540	69.32	7,028	14.52
107	7,935	16.20	33,829	69.08	7,204	14.71
108	8,156	16.31	34,405	68.79	7,457	14.91
109	7,928	15.60	35,174	69.22	7,712	15.18
110	8,034	15.67	35,284	68.83	7,947	15.50
111	8,152	15.72	35,515	68.51	8,175	15.77
112	8,232	15.70	35,762	68.19	8,450	16.11

資料來源：1.各行政區戶政事務所網頁人口統計資料。2.本計畫彙整。

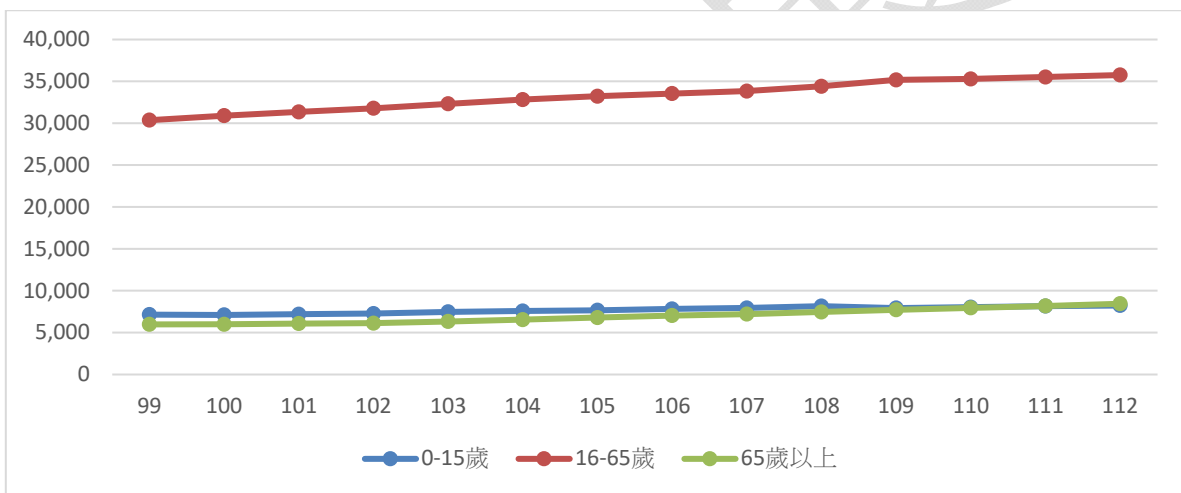


圖 13 善化區三階段年齡人口數折線圖

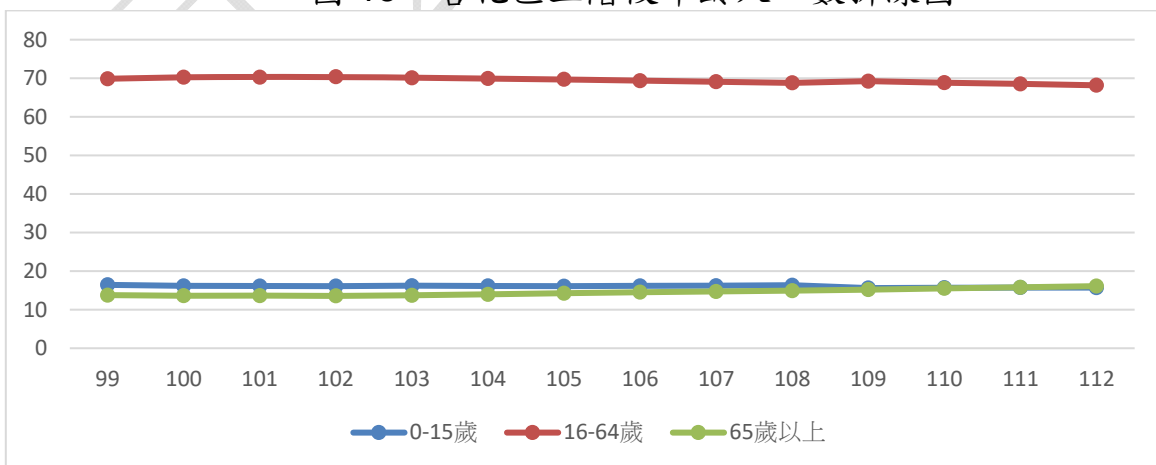


圖 14 善化區三階段年齡人口比例折線圖

二、產業

(一) 產業結構

比較週邊行政區之產業發展情形，善化都市計畫所在善化區之一級產業以種植稻米、花生、西瓜、毛豆為主，二級產業則有紡織業、食品業、金屬製品製造業、電子零組件製造業，三級產業為服務日益增加之居住人口與活動人口，相應而生零售業、飲食業、個人服務業、金融業、支援服務業等，此外善化區「亞洲蔬菜研究中心」的設置有助於生物研發的合作。

表 7 周邊行政區產業組成表

產業別 行政區	一級產業	二級產業	三級產業
善化區	稻米、硬質玉米、 蔬菜	紡織業、食品業、金屬製品製 造業、電子零組件製造業	零售業、飲食業、個人服務 業、金融業、支援服務業
安定區	稻米、食用玉米、 小玉西瓜、甘蔗	塑膠製品業、金屬製品業、運 輸工具業	以零售商店為主的雜貨、餐 飲業
新市區	稻米、甘蔗、甘藷	紡織業、食品製造業、塑膠製 品製造業、電子零組件製造業	服務業、娛樂業、汽車貨運 業及倉儲業、批發及零售業

資料來源：臺南市統計年報，臺南市政府，108年、104年。

(二) 高科技產業發展

1. 廠商家數與營業額

南部科學園區自民國 84 年籌設至今，產業發展漸趨穩定，年營業額於 110 年營業額已突破一兆元，112 年營業額約 1 兆 5246 億元，為南部地區主要高科技產業發展聚落。

園區產業別包含積體電路、光電、生物技術、通訊、精密機械、電腦及其周邊設備等六大類別，其中產業家數以生物技術為大宗，統計至 112 年 12 月共有 148 家核准廠商、營業額方面，則以積體電路為最高，112 年營業額達 1 兆 2,888 億元，佔園區總營業額之 84.53%。

表 8 臺南科學工業園區產業概況表

產業分類	有效核准家數(家)	已入區登記家數(家)	112年營業額(億元)
積體電路	20	16	12,888.68
光電	31	30	1,413.50
電腦及周邊	4	4	113.39
通訊	12	10	326.50
精密機械	35	29	369.15
生物技術	39	37	97.53
其他園區事業	7	6	38.14
合計	148	132	15,246.88

註：1.有效核准家數：不含廢止、撤銷投資家數；2.已入區登記家數：正在建廠不含已量產家數；
資料來源：1.行政院國家科學委員會南部科學園區管理局網頁資料，113年3月。

2.本計畫彙整。

表 9 臺南科學工業園區產業年營業額統計表 (單位：億元)

項目年度	積體電路	光電	電腦及周邊	通訊	精密機械	生物技術	其他	合計
101年	2,673.40	3,128.62	17.53	36.11	269.61	64.72	29.64	6,219.63
102年	2,556.74	3,201.44	18.05	28.36	249.23	69.58	27.80	6,151.21
103年	2,806.22	3,158.22	18.91	50.29	274.60	61.14	25.02	6,394.38
104年	3,699.66	2,952.72	16.06	74.82	307.70	76.15	24.26	7,151.37
105年	5,067.85	2,657.23	16.54	56.76	380.40	91.26	25.60	8,295.63
106年	5,372.38	2,815.57	19.87	51.50	406.34	95.69	26.23	8,787.59
107年	4,859.75	2,446.96	18.61	54.42	460.03	91.52	25.14	7,956.42
108年	4,528.01	2,120.76	160.91	91.35	412.24	91.87	27.22	7,432.36
109年	5,462.83	1,737.54	205.39	127.29	269.71	109.66	12.47	7,924.89
110年	7,546.79	2,081.08	72.26	166.40	311.42	115.31	14.75	10,308.00
111年	11,903.43	1,551.66	95.08	210.87	354.71	107.61	23.09	14,246.44
112年	12,888.68	1,413.50	113.39	326.50	369.15	97.53	38.14	15,246.88

資料來源：1.行政院國家科學委員會南部科學園區管理局網頁資料，113年3月。

2.本計畫彙整。

2. 就業人數

112年園區總就業人口數達 80,860 人，惟近年來已未公布各行業別就業人數概況，根據 109 年之歷史資料而言，就業人口區分以光電產業為南科內就業人口比重最高之產業類別，占總就業人口之 44.46%；其次為半導體產業為 32.16%。

表 10 臺南科學工業園區從業人員概況表

項目年度	半導體	光電	生技	通訊	精密機械	電腦及周邊	其他科學工業	其他園區事業	其他	總計
96年	11,955	35,098	950	819	3,122	263	369	—	1,539	54,115
97年	11,147	29,595	1,024	849	3,334	250	503	98	1,336	48,136
98年	12,009	29,282	1,156	839	3,228	242	396	98	1,376	48,626
99年	15,857	31,855	1,413	895	4,191	260	407	98	1,412	56,388
100年	16,404	36,220	1,939	947	4,684	249	447	148	1,306	62,344
101年	16,696	37,982	2,014	1,023	4,881	260	454	158	1,419	64,887
102年	19,190	40,715	2,130	962	5,312	271	481	156	1,679	70,896
103年	21,550	46,096	2,082	1,127	5,579	272	500	169	1,617	78,992
104年	23,197	43,798	2,165	1,450	6,799	279	443	270	1,476	79,877
105年	22,650	42,296	2,226	1,351	7,244	291	443	273	1,658	78,432
106年	22,235	39,721	2,808	1,328	7,579	295	430	301	1,596	76,293
107年	22,028	37,133	2,889	1,346	8,219	305	423	330	1,678	74,351
108年	24,097	36,542	2,952	1,457	8,802	713	400	335	1,683	76,981
109年	25,734	35,575	3,125	2,722	8,812	1,1294	938	362	1,999	80,021
比例(%)	32.16	44.46	3.91	3.40	11.01	1.62	1.17	0.45	2.50	100.00

資料來源：1.行政院國家科學委員會南部科學園區管理局網頁資料，109年12月。

註：開放資料已未再提供從業人數類別統計資料

三、都市發展用地供需分析

有鑑於善化都市計畫人口逐年成長需求，以及鄰近南科特定區產業投資外溢效應，以下針對相關容納人口需求推估都市發展用地之供需情形。

(一) 善化都市計畫區內人口成長需求

根據善化四通之計畫指導，善化都市計畫區之計畫人口由 26,000 人提升至 28,000 人，預留 2,000 人之容納人口。

另根據善化四通之人口預測為 29,000~33,000 人，以中需求 31,000 人推估，未來計畫人口應有 3,000 人之提升空間，故短中期應有 5,000 人容納人口之需求。

(二) 鄰近都市計畫區內人口成長需求

1. 安定都市計畫

安定都市計畫之計畫人口雖為 6,500 人，現況人口 3,550 人，達成率僅約 54.61%，然該都市計畫之住宅區、商業區計畫面積僅 34.17 公頃及 1.9 公頃，現況使用率已趨近於 100%，推估兩者原因可能係都市發展用地不足，居住密度設定過高，導致都市發展用地實際可容納人口低於計畫人口才有此開闢率高、人口達成率低之特殊情形。

目前安定都市計畫通盤檢討辦理時，亦檢討一處農業區釋出為都市發展用地，惟仍於審議階段，因考量現況使用率已趨近於 100%，故暫以計畫人口與現況人口之差額，作為人口成長需求額度，計 2,950 人。

2. 新市都市計畫

新市都市計畫之計畫人口 20,000 人，現況人口 22,013 人，達成率約 110.15%，該都市計畫之住宅區使用率達九成、商業區使用率亦已達六成。可見亦有都市發展用地存量不足，無法滿足人口需求問題。

目前新市都市計畫通盤檢討辦理時，亦有提升計畫人口需求，惟仍於規劃階段，故暫以現況人口與計畫人口之差額，作為人口成長需求額度，計 2,000 人。

在新增都市發展用地上，新市都市計畫有一處農業區附帶條件案件刻正擬定細部計畫程序中，安定都市計畫通盤檢討釋出一處農業區辦理整體開發，合計可新增容納人口為 6,400 人。

表 11 周邊都市計畫區都市發展指標

項目		安定都市計畫		善化都市計畫		新市都市計畫	
計畫面積		195.93 公頃		702.25 公頃		311.60 公頃	
計畫年期		110 年		115 年		115 年	
計畫人口		6,500 人		28,000 人		20,000 人	
現況人口		3,550 人		26,864 人		22,013 人	
達成率		54.61%		93.94%		110.15%	
居住密度		約 185 人/公頃		約 157 人/公頃		約 194 人/公頃	
主要分區	分區	面積 (公頃)	使用率 (%)	面積 (公頃)	使用率 (%)	面積 (公頃)	使用率 (%)
	住宅區	34.17	98.45	149.31	87.94	94.05	90.37
	商業區	1.9	100	21.47	84.81	8.61	62.02

資料來源：本計畫彙整。

表 12 周邊都市計畫區都市發展指標

計畫區	住商面積		可容納 人口	辦理進度
	住	商		
新市都市計畫 農(附)	8.02	-	2,000	都市計畫程序中， 預計 115 年開發建築
安定都市計畫 區徵區	30.73	1.68	4,400	都市計畫程序中， 預計 117 年開發建築
合計	38.75	1.68	6,400	

資料來源：本計畫彙整。

(三) 南科特定區浮動分區可容納人口

南科特定區浮動分區新建設單元，目前已有 LM 區開發完成，人口陸續進駐中，FG 區為區段徵收工程中，尚未分配建築；I 區及 A~O 區則於都市計畫審議作業中。根據變更臺南科學工業園區特定區主要計畫（不含科學園區部分）（配合新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 擬定細部計畫）書，因其包含新增產業用地效應，故相關就業人口增加、帶動居住人口效應檢討分析如下：

1. 新增就業人數

南科特定區（園區範圍內）劃設事業專用區近年陸續完成先進製程建廠工程後將增加就業人口約 10,900 人、樹谷園區可增加 4,800 人、南科擴大三期增加就業人口 4,900 人、新市產業園區增加就業人口 3,200 人及南科新市政建設 A~O 區規劃之產業供應鏈支援服務用地與半導體產業發展腹地預計增加就業人口 15,900 人，合計共增加就業人口 39,700 人。

2. 就業人口引入衍生人口

因應南科園區及周邊產業發展衍生之人口成長，利用格林勞利（Garin-Lowry model）模型，以基礎就業人口帶來之依賴（扶養）人口，並延伸間接所需的服務（零售）就業人口等，推估引入人口數總計約 76,153 人。

3. 假設參數說明

在推算過程中，由基礎產業人口導出依賴人口，並由依賴人口導出服務就業人口，另服務就業人口依次增加的數量，終究可小至忽略而不計，其過程收斂而趨於穩定平衡。

人口乘數（每基礎就業人口衍生居住人口係數）：參考新竹科學園區竹南基地以及其他科學園區之經驗，假設該地區單身比例設定為 55%，其餘 45% 人口依周邊地區平均戶量約 2.86 人計算其人口乘數，因此人口乘數設定為 1.84（ $1 \times 55\% + 2.86 \times 45\% = 1.84$ ，舉例來說：就業人口 100 人中有 55% 單身 1 人遷入及 45% 整戶 2.86 人遷入，因此將遷入 184 人）。

服務人口比率：參考工商普查資料，臺南市服務業從業員工數佔總人口比例為 4.25%。

4.浮動分區開發建設區塊可容納人口

南科特定區已完成區段徵收開發之 L、M 區未開闢之生活服務區、辦理都市計畫作業及區段徵收作業之 F、G、I 區與目前開發建設區塊 B、D、N、O 區草擬之計畫人口合計為 61,176 人。

表 13 鄰近整體開發區辦理情形

整體開發區	面積		可容納人口	辦理進度
	住	商		
LM	53.9	5.2	4,076	已開發完成
FG	55.8	9.2	15,000	區段徵收工程中，預計 114 年開發建築
I	8.2	1.7	2,000	都市計畫程序中，預計 117 年開發建築
A~O	135.9	23.1	40,100	都市計畫審竣，預計 117 年開發建築
小計	253.8	39.2	61,176	

資料來源：本計畫彙整。

(四) 綜合分析

短中長期善化都市計畫衍生之居住人口需求即有 5,000 人需求，則本計畫引入人口尚符上述人口分配總量情境。

至於長期而言如南科特定區全數開發，仍保留部分人口需求由周邊都市計畫區因應，不影響本計畫區釋出都市發展用地之可行性。

表 14 鄰近都市計畫區

計畫區	人口成長需求	新增整體開發區可容納人口		說明
善化都市計畫	5,000	2,500		本計畫預計新增 2500 人，符合善化都市計畫中需求人口成長預測。
安定都市計畫	2,950	4,400		安定整體開發區可容納人口超過安定都市計畫區人口成長
新市都市計畫	2,000	2,000		新市都市計畫暫以新增整體開發區可容納人口作為人口成長需求
南科特定區計畫	76,153	LM	4,076	南科特定區計長期而言南科特定區引入人口除浮動分區目前通盤檢討列案辦理之整體開發區外，亦保留約 8,577 人需由周邊都市計畫區因應。
		FG	15,000	
		I	2,000	
		A~O	40,100	
		小計	61,176	

資料來源：本計畫彙整。

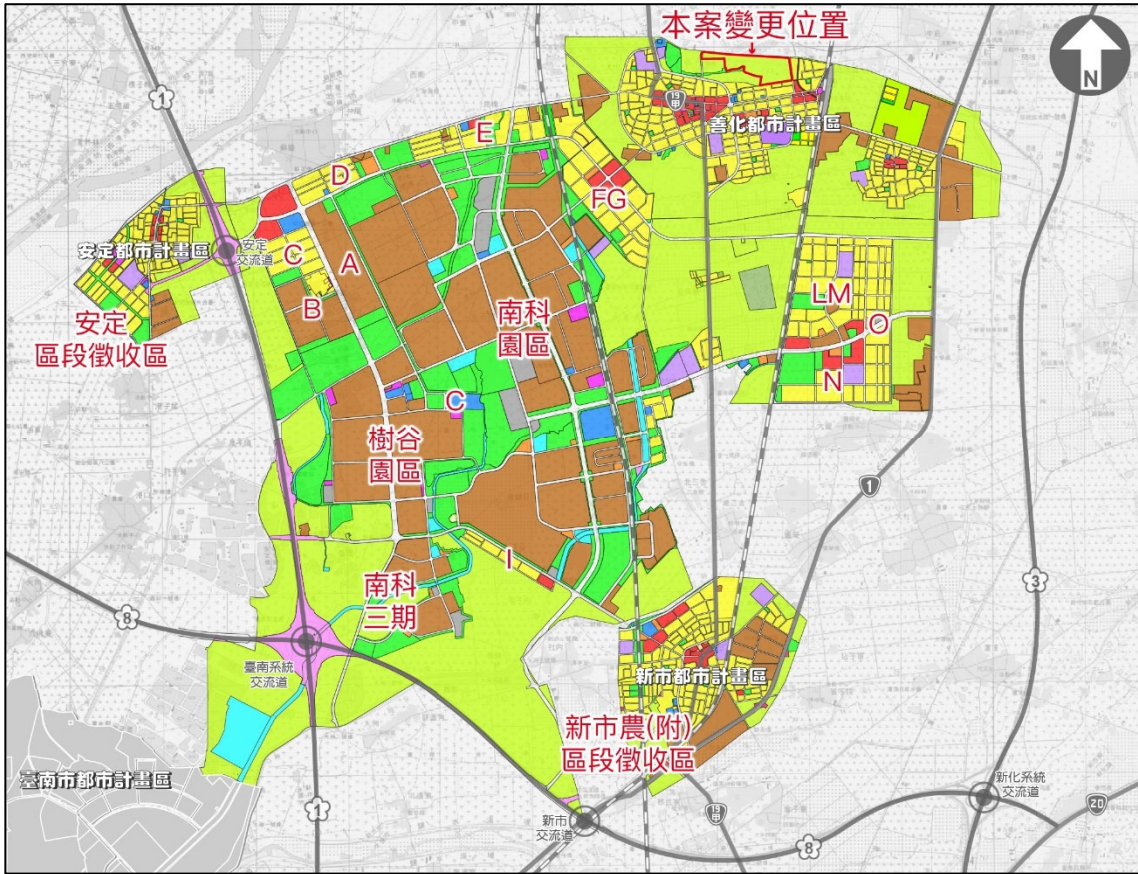


圖 15 鄰近整體開發地區分布位置圖

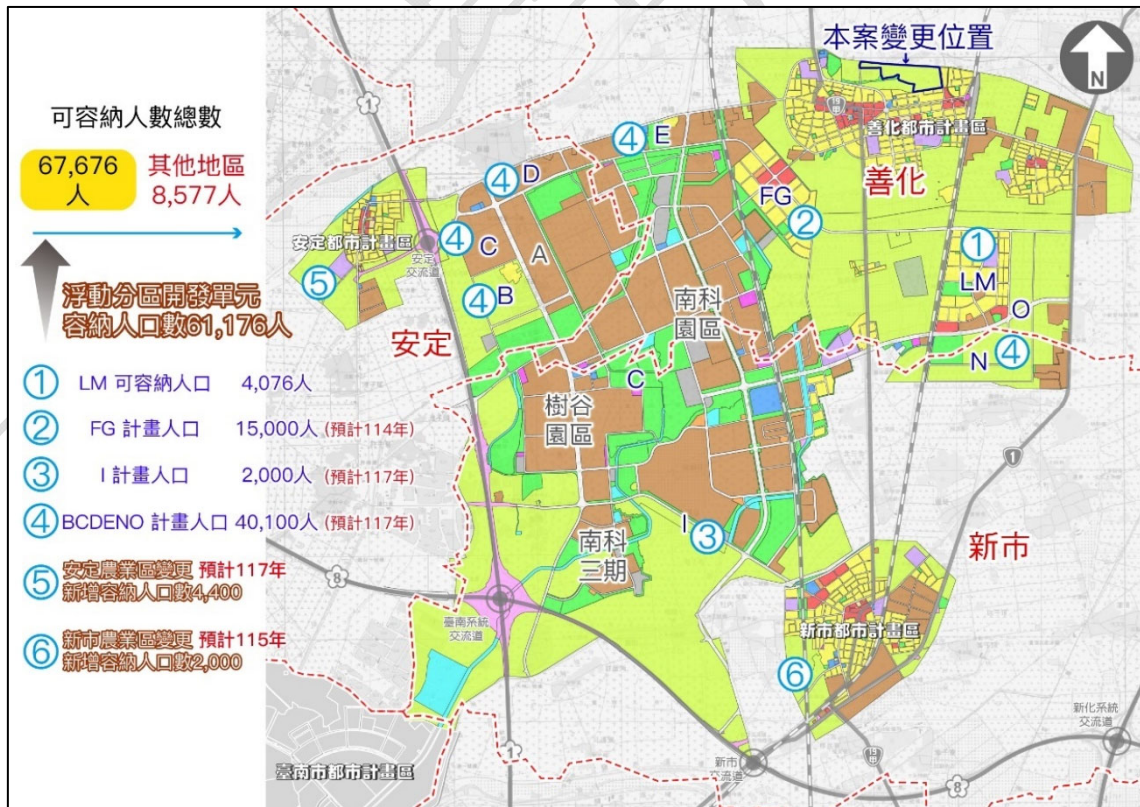


圖 16 南科地區周邊產業用地規劃情形示意圖

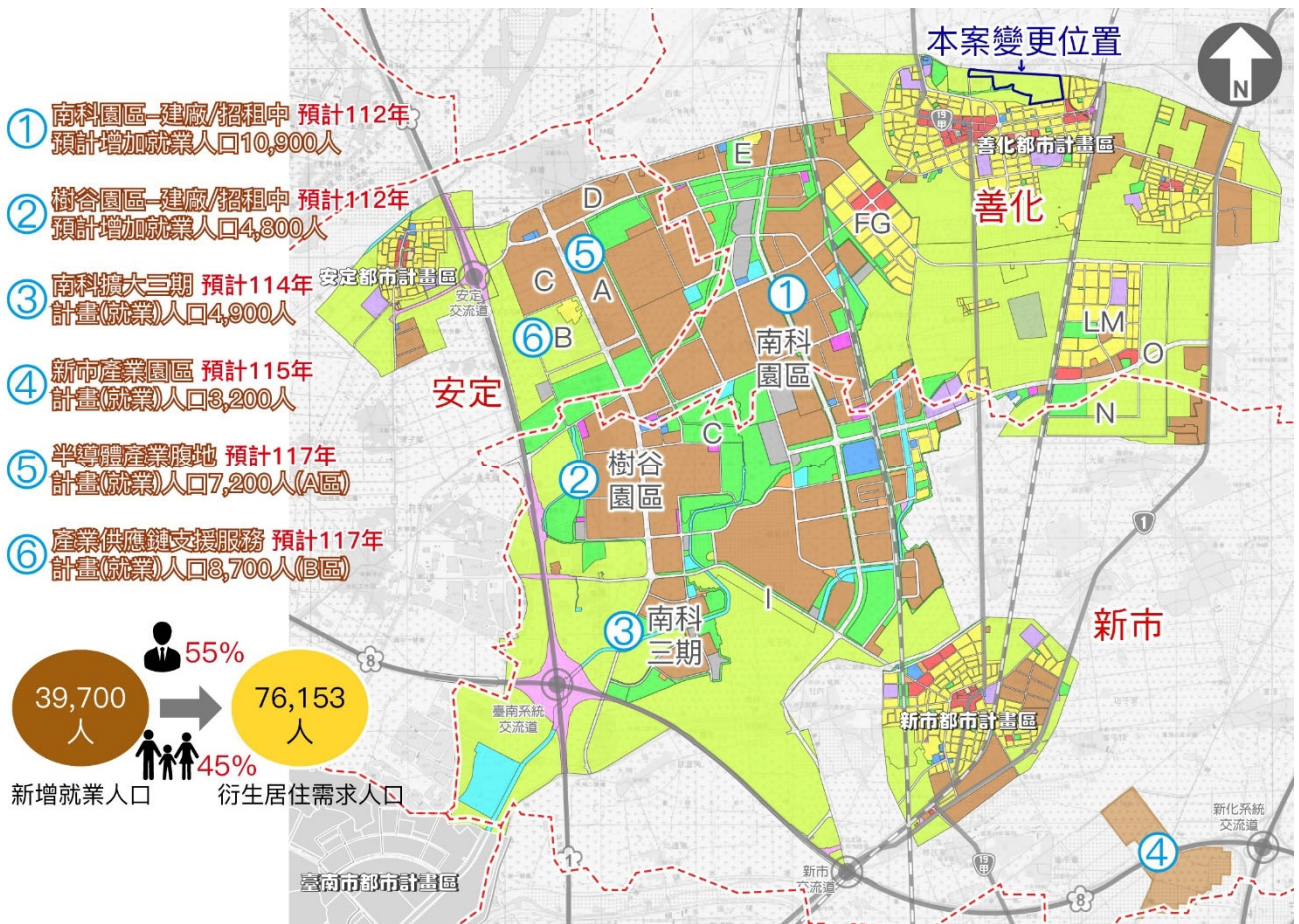


圖 17 南科地區周邊住宅供需分析示意圖

第四節 實質發展環境調查分析

一、土地使用現況

本計畫土地使用現況以農業使用為主，現況大多為菜園、果園及閒置草地。計畫區東側鄰光華路 53 巷及西側臨中正路 676 巷各有一棟農舍建築，除此之外，範圍內皆無建築座落。

計畫區東側緊鄰光華路對側為住宅區，現況皆已開闢完成，為社區型連棟透天建築；南側以既有巷道與農業區區隔，未納入申請變更之農業區現況有鐵皮工廠及寺廟座落。

計畫區西南側以既有巷道(中正路 676 巷)與農業區區隔，該農業區部分有申請農村集舍在案、地籍業已細分，臨中正路側建築亦較為密集。



A. 基地南側灣裡街公園現況



B. 灣裡街公園入口廣場



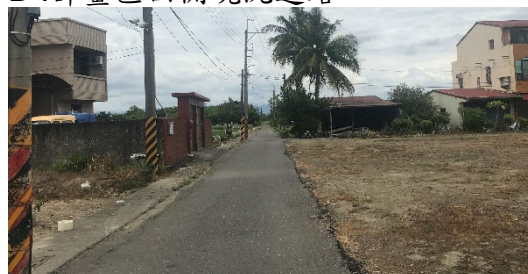
C. 計畫區西側發展現況



D. 計畫區西側現況道路



E. 計畫範圍內現有建物



F. 計畫範圍西南側現況道路



G. 計畫範圍外現有農業區



H. 計畫區內農業使用現況



I. 計畫區與南側農業區界線



J. 計畫區北側善化支線



K. 計畫區南側與未納入農業區交界



L. 計畫區東南側現況道路



M. 計畫區東南側住宅區



N. 計畫區東側現況道路

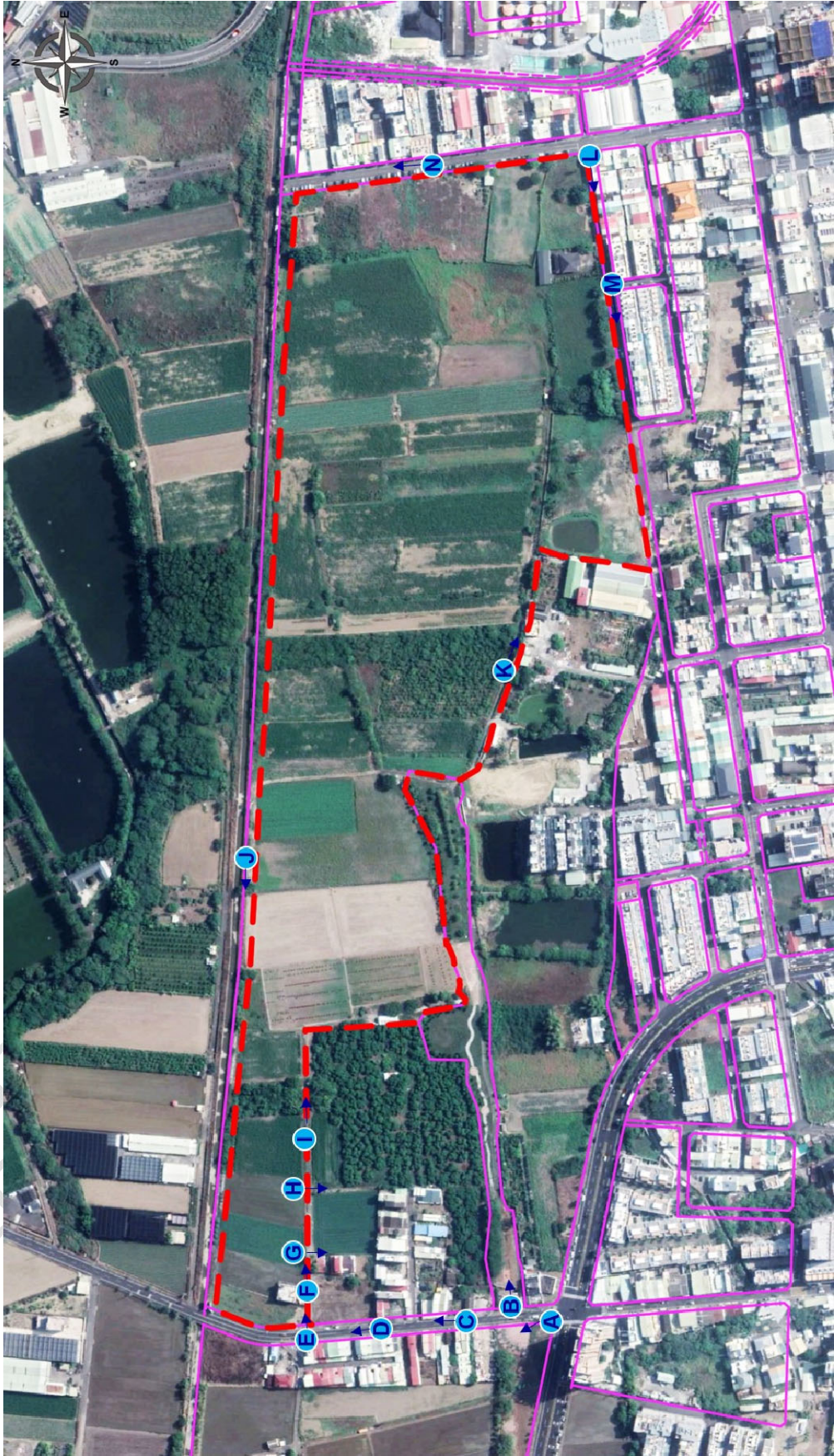


圖 18 土地使用現況示意圖

二、土地權屬現況

(一) 公私有土地分布

計畫區包含善化區光華段 6 地號等 117 筆土地，面積合計約 174,677 平方公尺。其中公有土地面積僅 136 地號 1 筆，面積 1,008.91 平方公尺(納入變更範圍面積 694 平方公尺)，其餘皆為私有土地。

表 15 計畫範圍土地權屬公私有比例

土地權屬	所有權人(管理者)	面積(m ²)	%
公有	中華民國(國有財產署)	694	0.39
私有	台灣糖業股份有限公司	427	0.24
	一般私人	173,556	99.37
合計		174,677	100.00

(二) 私有地主持分土地歸戶情形

計畫區內私有地主人數共 124 人，依其持分比例歸戶結果，計畫區土地所有權人持分面積介於 500 平方公尺至 1000 平方公尺，但如以持分面積所占比例而言，持分面積超過 2000 平方公尺之大地主為大宗，大地主人數約 30 人，其持有土地面積達 10.74 公頃，占變更範圍約六成。

表 16 私有地主持分土地歸戶情形一覽表

持分面積級距	人數	比例	持分面積(m ²)	比例
<100m ²	6	4.88%	122	0.07%
100m ² ~500m ²	26	21.14%	8,699	5.00%
500m ² ~1,000m ²	39	30.89%	28,446	16.35%
1,000m ² ~2,000m ²	23	18.70%	30,812	17.71%
>2,000m ²	30	24.39%	105,904	60.87%
合計	124	100.00%	173,983	100.00%



圖例

- 公有土地 (財政部國有財產署)
- 私有土地
- 變更範圍線

圖 19 土地權屬分布示意圖



圖 20 所有權人分布示意圖

三、公共設施現況

計畫區周邊 500 公尺範圍內之公共設施用地，包括善化火車站、善化高中（文高）、善化大成國小（文小 2）、善化區公所（機 1）等皆已開闢，整體而言，鄰近交通運輸門戶、文教及行政服務核心，生活機能便利。

表 17 計畫區 500 公尺範圍內公共設施現況

公共設施用地		面積(ha)	現況使用	備註
機關用地	機 1	0.42	善化區公所	
	機 2	0.10	移民署	
	機 3	0.11	善化區衛生所	
	機 5	0.05	中華郵政	
	機 7	0.19	善化區清潔隊	
	機 10	0.13		
公園、公兒用地	公 5	1.64	灣裡街公園	
	公 4	3.14		
	公兒 1-2	0.19	未開闢	
	公兒 2-1	0.19	未開闢	
	公兒 2-2	0.20	未開闢	
	公兒 2-3	0.22	未開闢	
	公兒 2-4	0.20	未開闢	
市場用地	市 1-1	0.25	已開闢市場	
	市 2	0.84	未開闢	
學校用地	文小 1	3.67	善化國小	
	文小 2	2.92	大成國小	
	文高用地	7.79	善化高中	
社教用地		1.01	文康育樂中心	
運動場用地		4.12	未開闢	
鐵路用地		7.99	善化火車站	

資料來源: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)，臺南市政府，109 年 6 月

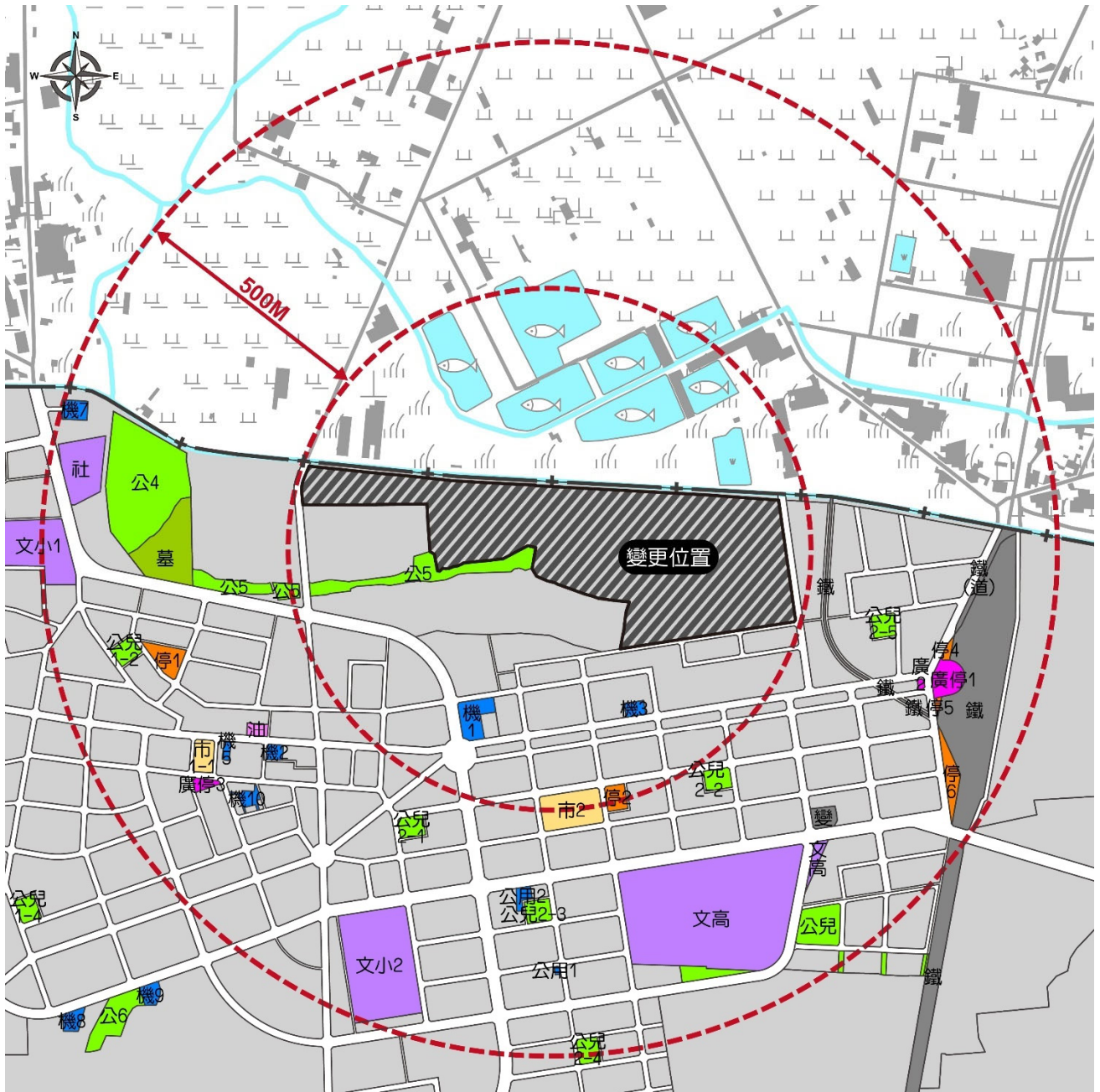


圖 21 計畫區周邊公共設施分布示意圖

四、交通系統現況

(一) 區域交通系統

計畫區周邊主要區域聯外道路系統包括臺 19 甲省道，可串聯善化、新市、永康；東西向聯外道路為縣 178，往東銜接國道 3 號、往西可銜接國道 1 號。此外，善化火車站為台鐵二等車站，111 年平均每日通勤人次達 5,277 人。

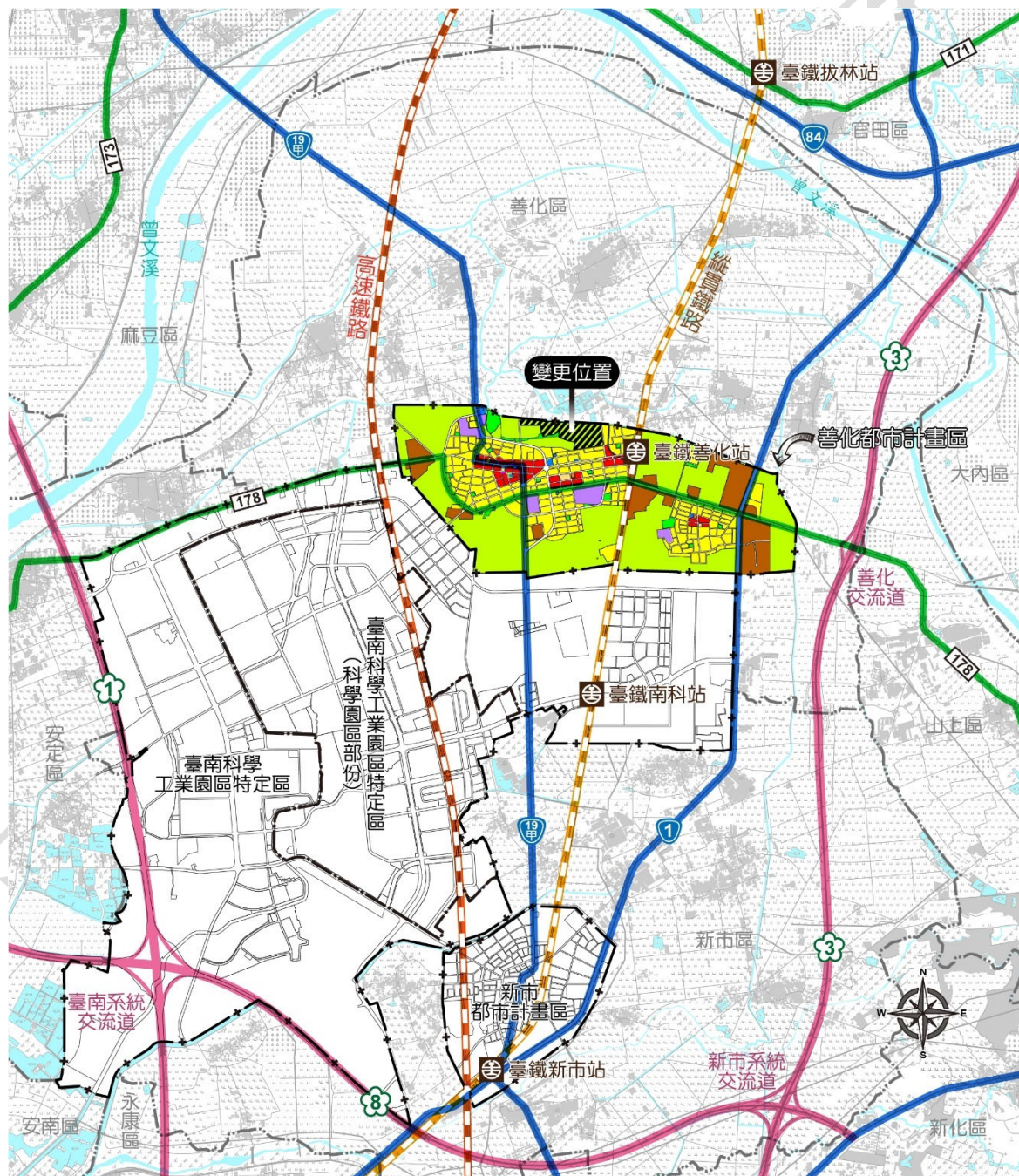


圖 22 區域交通系統示意圖

(二) 計畫區四鄰道路開闢情形

計畫區四鄰道路狀況分述如下:

- 1.東側光華路:為 15 米計畫道路，現況已開闢，為雙向混合車道。



- 2.西側中正路:為 15 米計畫道路，現況開闢寬度約 10 米，為雙向混合車道。



1. 西南側建國路:為善化都市計畫區之外環道路，計畫寬度 25 米，現況已開闢，為雙向雙車道且中央分隔。



- 4.南側光華路 53 巷:為 8 米計畫道路，現況已開闢，為混合車道



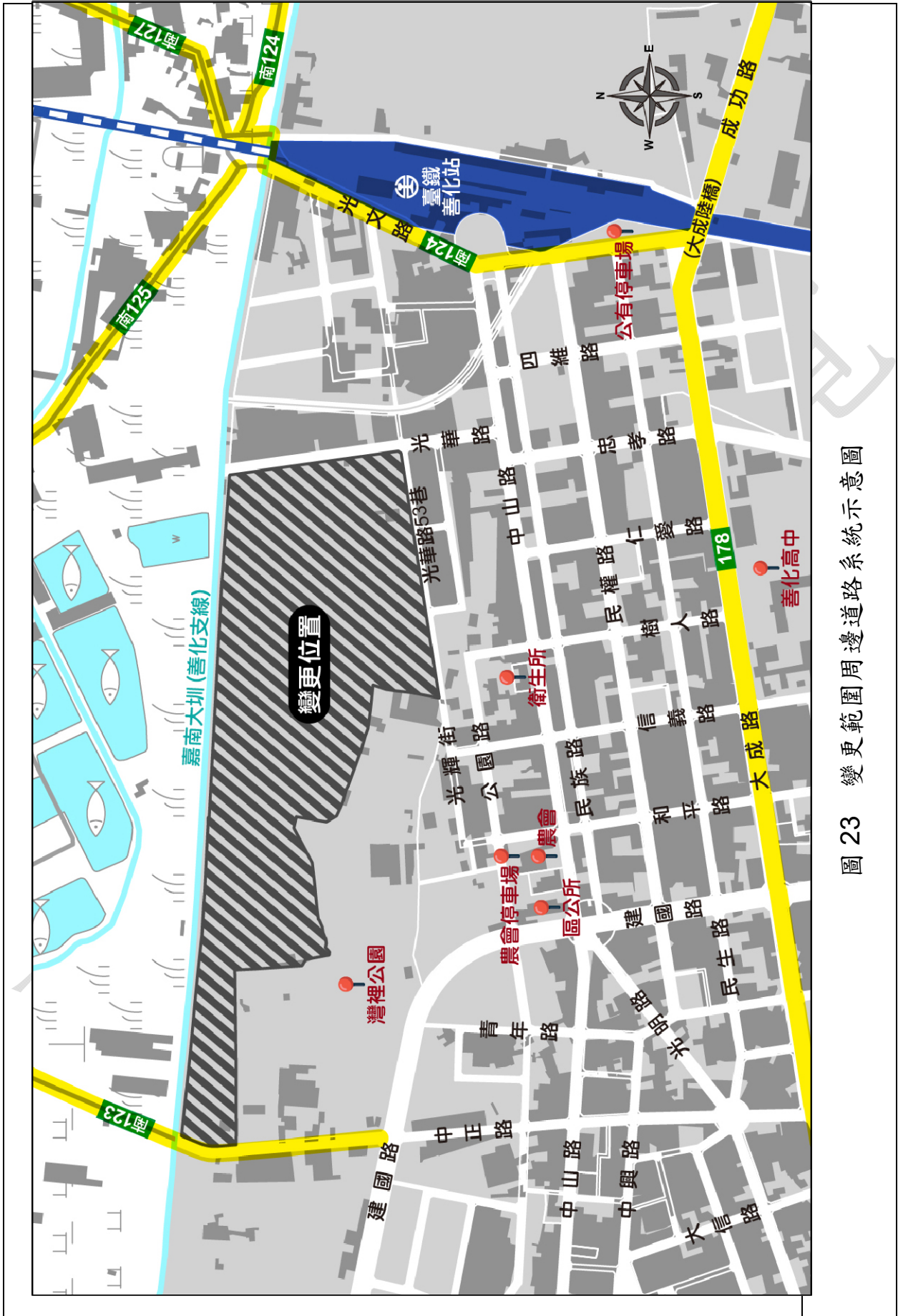


圖 23 變更範圍周邊道路系統示意圖

(三) 計畫區周邊道路服務水準

本計畫於 112 年 1 月間針對周邊聯外道路進行現況交通量調查，其尖峰時段分別為晨峰時段:7:30~8:30、昏峰時段:17:00~18:00，其調查結果目前主要道路之服務水準皆為 A 級，尚屬良好。

表 18 計畫區周邊主要道路交通量調查

道路名稱	尖峰時段	方向	道路容量	尖峰小時間通量				V/C	服務水準
				大型車	小型車	機踏車	pcu		
中正路(雙向單車道)	晨峰	往南	900	13	262	446	415	0.46	A
		往北	900	3	155	272	241	0.27	A
	昏峰	往南	900	4	200	334	306	0.34	A
		往北	900	5	196	375	316	0.35	A
光華路(雙向單車道)	晨峰	往南	1500	0	24	58	41	0.03	A
		往北	1500	0	10	29	19	0.01	A
	昏峰	往南	1500	1	17	41	31	0.02	A
		往北	1500	1	32	78	57	0.04	A

資料來源:本計畫調查

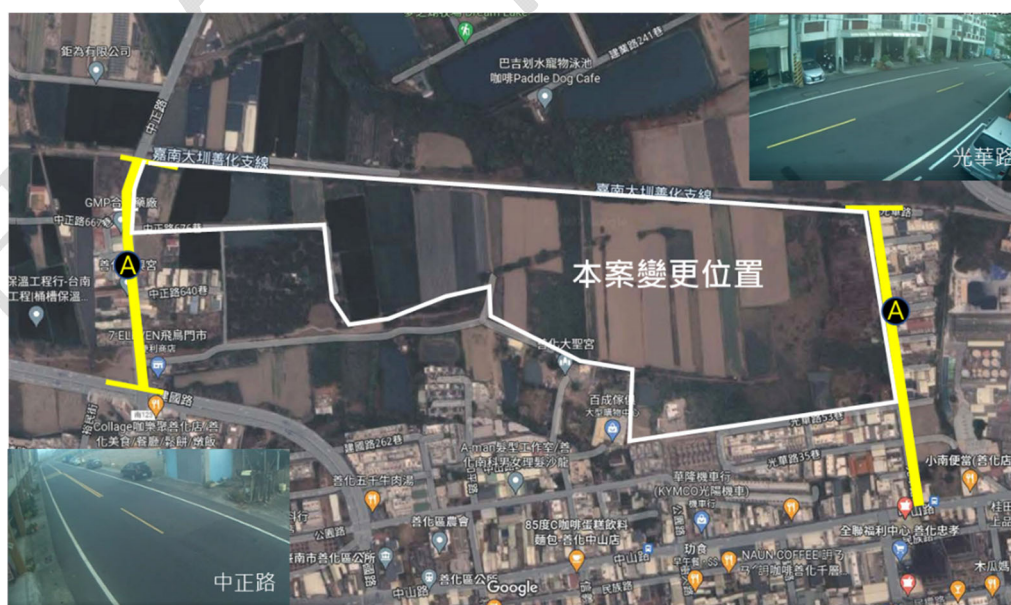


圖 24 主要道路服務水準調查

五、計畫區周邊排水現況

計畫範圍屬善化區雨水下水道系統 D 幹線排水分區，D 幹線部分管段 (D1(f1)至 D7(f1))位於已建成街區，現況雨水下水道已施作完成，已施作管段皆可滿足 5 年保護標準，部分管段(D7(f1)至 D12)因鄰近區域未開發，尚未興建。計畫範圍內尚無易淹水的區域，但未來本計畫進行計畫範圍內之農業區變更為住宅區後，不透水面積增加，導致地表逕流量增加，將可能影響 D 幹線排水之功能，故本計畫會將與計畫範圍外之排水設施的連結納入敷地計畫考量，藉以維持 D 幹線原功能。



圖 25 計畫範圍內雨水下水道系統現況示意圖

第五節 公共設施需求推估

一、都市計畫公共設施需求檢討

善化四通調整後計畫人口為 28,000 人，相關公共設施用地供需情形說明如下：

(一) 學校用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

現行計畫國小用地面積 8.59 公頃，已超過需求面積 5.23 公頃，另現行善化都市計畫境內並無文中用地，既有之善化國中位於非都市土地。

(二) 停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

現行計畫停車場用地面積 1.19 公頃、廣場兼停車場用地面積 0.62 公頃，不足需求面積 2.67 公頃。

(三) 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 70.36 公頃，現行計畫劃設面積 9.45 公頃，不足需求面積 60.91 公頃。

表 19 善化都市計畫公共設施用地面積需求檢討

項目	檢討標準 計畫人口圍 28,000 人	現行計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過 或不足
文小用地	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民	8.59	3.36	+5.23
文中用地		--	(2.5)	-2.5

項目	檢討標準 計畫人口圍 28,000 人	現行計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過 或不足
	教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。			
公園用地	1.依【都市計畫法第 45 條】，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 2.依【都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條】，通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。	6.84	-	計畫區各項用地面積總計為 9.45 公頃，佔總面積 1.34%；佔都市發展用地 2.60%
體育場所		--	-	
兒童遊樂場用地		2.61	-	
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	1.19+0.31(1/2 廣停用地)	4.17	-2.67

資料來源:本計畫彙整

二、高齡及幼兒人口公共設施需求

(一) 高齡及幼兒人口趨勢推估

善化區人口數近年來穩定成長，其中，65 歲以上人口數不僅逐年增長，其占總人口之比例亦逐年提升，112 年人口占比達 16.11%；5 歲以下人口數亦有先增後減，112 年佔比約 5.85%。以善化都市計畫人口 28,000 人推估，高齡人口約 4,510 人，幼兒人口約 1,638 人；本計畫區開發預計引入 2,500 人，其中高齡人口約 400 人、幼兒人口約 150 人。

表 20 善化區近 5 年人口結構比例

年度	0-5 歲	6-12 歲	13-15 歲	16-18 歲	19-30 歲	31-50 歲	51-64 歲	65 歲以上
108	6.50	7.09	2.72	2.83	14.31	33.06	18.58	14.91
109	6.40	7.37	2.74	2.66	14.05	33.19	18.42	15.18
110	6.27	7.61	2.73	2.60	13.62	33.41	18.27	15.50
111	6.02	7.88	2.68	2.61	13.36	33.52	18.16	15.77
112	5.85	8.19	2.56	2.68	12.85	33.69	18.06	16.11

資料來源:本計畫彙整

(二) 高齡及幼兒人口公共服務需求檢討

根據行政院衛生福利部「老人福利機構設立標準」，老人福利機構分類包含長期照護機構、安養機構及其他老人福利機構。其中，長照服務方式又分

為居家式（到宅提供服務）、社區式（設置於一定場所，提供日照服務）、住宿式機構（提供全時照顧或夜間住宿服務）等。

社區式日間照護設施可於固定地點，提供日照型服務，為銀髮族提供多元的照護選擇，因應善化區逐年增加的高齡人口，本計畫針對區內社區式高齡者日間照護設施之供給量進行檢討。

此外，托嬰中心與托兒所分別收托未滿 2 歲以及 2 歲至國小學齡前之兒童，提供國小學齡前兒童之照護服務，因應善化區逐年提升的 5 歲以下兒童比例，亦檢討托兒所與托嬰中心之供給量。

1. 社區式高齡者日間照護設施

根據臺南市社會局網站資料，目前善化區僅有一處高齡者日間照護中心，核定服務人數為 30 人，鄰近行政區新市區與安定區也僅各有一間高齡者日間照護中心，其餘多屬社區關懷據點；而推估計畫年期 115 年時，善化都市計畫之老年人口數將達到 4,510 人，顯示目前日照中心設施數量明顯不足。本計畫區開發引入居住人口則推估有 400 位 65 歲以上老年人口，假設 20% 老年人口有社區式日間照護需求，概以 80 人進行預測。

依行政院衛生福利部擬訂之「老人福利服務提供者資格要件及服務準則」第 58 條規範，「社區式日間照顧服務提供單位之設施設備，每人應至少配置 6.6 平方公尺，並設置多功能活動室、無障礙衛浴設備、餐廳、午休設施或寢室、簡易廚房等設施。」。

故本計畫區內所需社區式日間照護設施需求推估為 528 平方公尺。

2. 托嬰中心

根據台南市政府相關單位評估需求，112 年善化區未滿 2 歲嬰幼兒計 834 人，相關托育資源可收托 358 人，預計設置托育機構可收托 60 人，故評估於本計畫區設置公設民營托嬰中心，建議收托 40 人，機關需求公函見附件十。

依據行政院衛生福利部「兒童及少年福利機構設置標準」第 9 條規範，「托嬰中心室內樓地板面積及室外活動面積，扣除盥洗室、廚房、備餐區、行政管理區、儲藏室、防火空間、樓梯、陽台、法定停車空間及騎樓等非兒童主要活動空間後，合計應達 60 平方公尺以上。……室內樓地板面積，每人不得少於 2 平方公尺，室外活動面積，每人不得少於 1.5 平方公尺。……」

故本計畫區內所需托嬰中心設施需求為 200 平方公尺。

3.托兒所

本計畫區開發引入居住人口推估有 100 位 2~5 歲之學齡前人口，(其計算方式以 5 歲以下人口比例 5.85%概估，扣除上述 40 位托嬰需求)。

依據「臺南市托兒機構自治條例」第 7 條規範，「托兒機構之室內樓地板面積及室外活動面積，扣除廚房、盥洗設備、辦公室、調奶台、護理台、餵奶室、儲藏室、保健室、樓梯及騎樓等非兒童主要的活動空間後，應符合下列標準：一、室內活動面積，每人至少 1.5 平方公尺。二、室外活動面積，每人至少 2 平方公尺。……」，第二項「前項之活動面積係指機構內主要供兒童活動場所之面積。……」。專辦托兒、托兒兼辦托嬰或托兒兼辦課後托育(安親班)者，合計應達 100 平方公尺以上，且平均每名兒童至少 3.5 平方公尺。

故本計畫區內所需托兒所設施需求為 450 平方公尺。

表 21 善化區日照中心與托嬰、托兒所需求人數與面積

項目		高齡者日照中心	托嬰中心(2歲以下)	托兒所(2~5歲)
現況	處數	1	2	14
	可收托人數	30人	85人	1,165人
以本計畫2,500人引入需求推估	需求人數	80人 (依65歲以上人口佔比推估有400位老年人口，假設20%老年人口有社區式日間照護需求計算)	40人 (依台南市政府社會局評估需求，2歲以下托嬰40人)	100人 (依0~5歲人口佔比推估學齡前人口，再扣除托嬰中心40人)
	需求面積	528m ²	200 m ²	450 m ²

資料來源:本計畫彙整

表 22 善化區長照 ABC 據點分布情形

項目	名稱	位置
A 單位	台灣基督教長老教會新樓醫療財團法人麻豆新樓醫院	臺南市善化區光文里中山路 306 號(善化基督長老教會)
日間照顧中心	財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立善化社區式服務類長期照顧服務機構	臺南市善化區嘉北里茄拔 271 號 3 樓
社區關懷據點-巷弄長照站	什乃社區關懷據點 文正社區關懷據點 嘉北社區關懷據點 嘉南社區關懷據點 溪美社區關懷據點	牛庄里社區關懷據點 昌隆里社區關懷據點 南關里社區關懷據點 胡家社區關懷據點 小新社區關懷據點
		六分社區關懷據點 田寮社區關懷據點 坐駕社區關懷據點 文昌社區關懷據點 光文社區關懷據點

三、審議規範停車空間規定檢討

依照審議規範第 38 點，變更使用範圍內除每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之 20% 設置足夠之公共停車場。本計畫預計引入居住人口為 2,500 人，依臺南市小客車持有率 318 輛/千人推估，衍生汽車需求數為 795 輛，其以 20% 推估公共停車需求，應留設 160 席公共停車位，小客車以每席停車空間 25m² 推估，應留設公共停車空間為 4,000m²。

四、善化四通變更檢討原則

根據指導原則第四點，指認公共設施需求分別為公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等開放空間，不得低於變更面積 15%，以及應優先考量社區照護、長照等發展需求。

表 23 善化都市計畫變更檢討原則公共設施需求

變更原則	需求檢核
<p>回饋之公共設施用地及代用地規定：</p> <p>1. 應劃設之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地不得低於申請變更使用面積 15%，以彌補善化都市計畫區 5 項公共設施不足。</p> <p>2. 依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」應劃設之公共設施及公用設備用地及代用地等，應優先配合善化重大建設所需如與現有公園綠地整合，擴大效益，或代用地可配合社區照護、長照等發展需求。</p>	<p>1. 公園用地面積 3.21 公頃，佔變更範圍總面積比例 18.37%，符合需求。</p> <p>2. 本計畫劃設 2 處社會福利設施用地，提供相關公共服務腹地。</p>

第四章 計畫定位與規劃構想

第一節 計畫定位

一、以吸引國際就業人才宜居的住宅社區

本計畫以南科國際社區為定位，考量南科園區就業員工數已超過七萬人，呼應南科園區積極發展為全球半導體重鎮聚落，為吸引跨國優秀人才在此就業、居住，提升產業競爭力，應以高科技人才所需的居住、生活環境為出發點，提出有別於傳統建築或單調的集合住宅型態，透過一定規模整體開發方式，提供規劃完善的公共設施，並引入民間開發力量，塑造符合國際社區需求與意象的南科國際社區。



圖 26 計畫定位示意圖

二、使用人群分析

本計畫預計吸引進駐人口主要包括下列：

- (一) 善化地區現有居民，因對優質公共設施之需求，且面臨現有市區居住空間不足、公共服務設施品質不佳而產生之換屋族群。
- (二) 南科新增就業人口，為尋找與國際接軌之居住環境之移居族群，針對高科技產業人才，具國際就業與生活經驗者，為使鄉街計畫之小鎮風貌能迅速與國際接軌，將針對此一族群規劃符合現代式樣社區。
- (三) 因應近年來營建成本高漲、房價漲幅過高，為降低就業遷居者短期內之購屋壓力，本案變更回饋社會福利設施用地，可配合行政院提升住宅用地供給精進措施，作為社會住宅興建腹地、減輕生活成本。

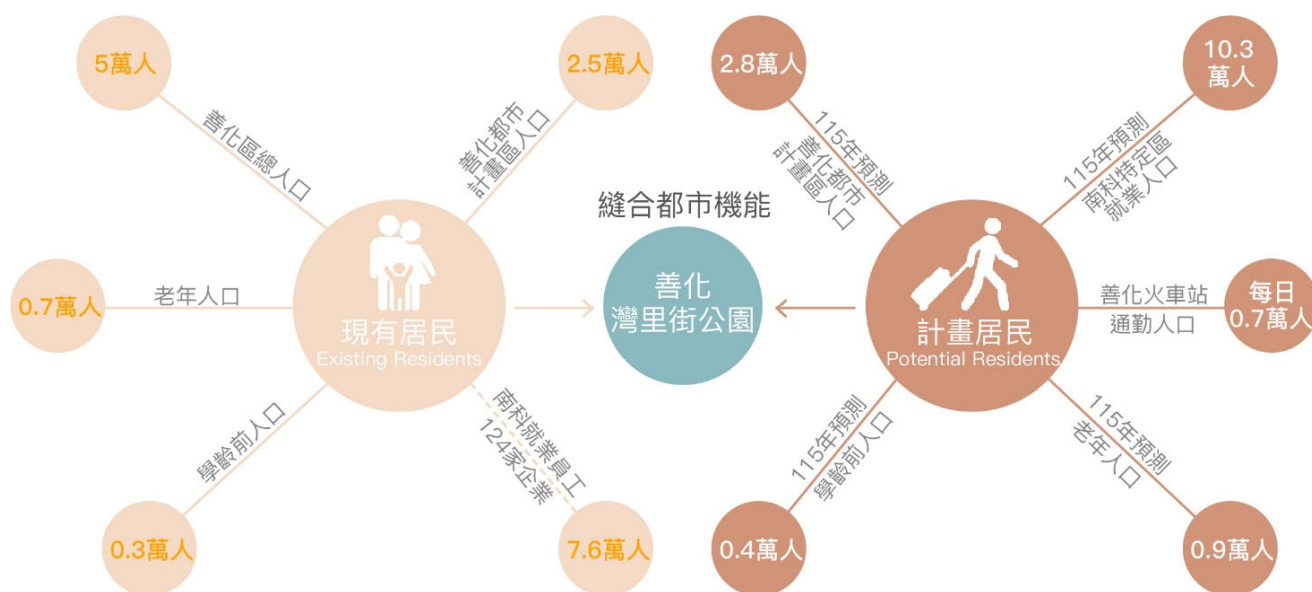


圖 27 使用者定位概念圖

三、使用活動功能分析

除居住人口外，因應計畫區開發人口移入，將形成生活社區，因此規劃設置一處社區大公園，讓周邊就業者、居住者、消費者，在平常日與假日可以產生多元的社區活動，創造都市生活的吸引力。

- (一) 社區大公園作為都市大型開放空間，透過綠美化環境營造，成為優美景觀的休憩地點，可吸引周邊居民來此聚會，作為社交生活的據點。
- (二) 因應休閒小聚的需求，將衍生相關餐飲服務、零售消費服務等，可以在公園周邊住宅區低樓層空間留設。
- (三) 透過多樣化的設計，讓公園容納包括景觀植栽、林蔭步道、街角廣場、體育運動空間、親水景觀生態池、停車空間等，兼融多樣性使用的可能性。
- (四) 透過假日活動的舉辦，讓此公園成為善化地區節慶聚會的新據點，感受各種文化活動的特殊氛圍。
- (五) 將相關公共服務與社會福利設施與公園用地整體規劃，讓社會照護者與被照護者由大片開放空間包圍，打最無圍牆與無隔閡的相融場域。

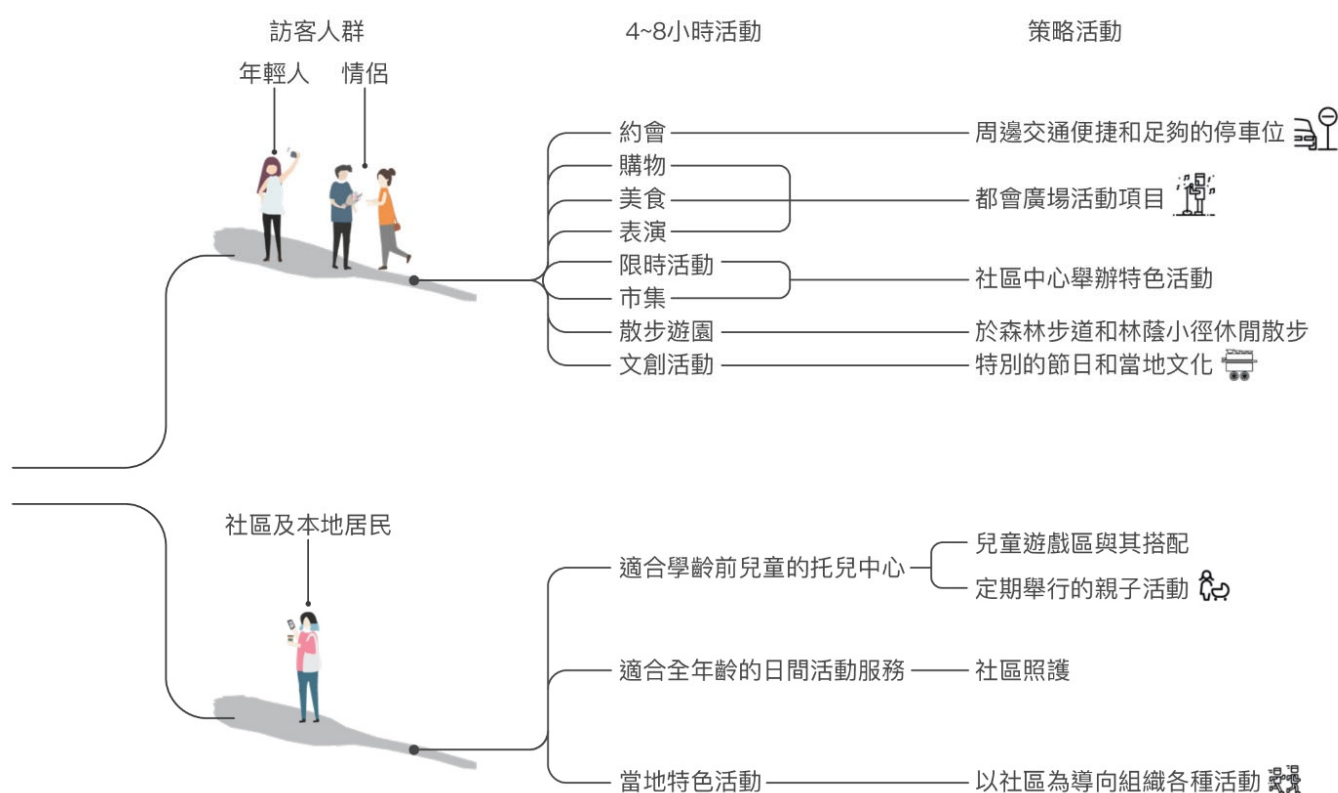


圖 28 活動型態分析概念示意圖

第二節 規劃構想

一、以吸引國際就業人才宜居與在地人口成長所需的住宅社區

- (一) 介於周邊鄉村地區與善化都市計畫市中心區之間，具鄰近既有商業軸線的生活便利性，又可滿足郊區住宅區的寧靜景致，符合國際就業人才對居住品質之嚮往。
- (二) 保留部分大街廓住宅區，將社區內道路與停車動線內部化，改變傳統透天建築單調的建築配置，透過建築退縮規定建構全區人本環境。
- (三) 透過道路系統與中央公園的自然區隔，將南側朝向小街廓型態，與鄰近善化都市計畫住宅區之紋理較為符合，以因應本次善化四通提升計畫人口所需對應之住宅用地需求。

二、打造運動、休閒、遊憩與防救災的中央大公園

都市計畫中所面對到公園綠地等開放空間劃設不足的問題，在面對到政府財政困難公設保留地開闢、取得不易的狀況下，更加衝擊都市環境中的公共設施品質，配合善化四通增設之灣裡街公園(公五用地)，將農業區變更回饋之公共設施用地予以集中留設，形成都市中難得的中央大公園。

三、鄰近公園的公共服務設施

公園周邊配置 2 處社會福利設施用地，除可供作為複合公共服務設施基地，導入社區服務設施，可能包括日間照護設施、托兒設施等，鄰接公園綠地，在開放空間中享受無壓力的輕鬆氛圍，也讓就業者更無後顧之憂。

同時配合行政院提升社宅用地供給精進措施，使用用途規劃可作為社會住宅興建腹地、與相關公共服務設施複合機能使用，減輕生活成本。

五、縫合站前商業區與既有住宅區的中軸

現有站前商業區與善化市中心之聯繫主要透過中山路為東西向軸線，本計畫新增東西向軸線，可舒緩部分中山路使用車流，同時作為居民進入公園用地之主要動線。

六、滿足使用者的公共停車需求

於計畫區西側配合社會福利設施用地位置配置一處停車場用地，可提供公園使用者、公共服務設施訪客之公共停車需求。

七、細部計畫道路

於細部計畫增設 8M~10M 計畫道路，將住宅社區區分為適當大小，作為各住宅小區的出入道路，並依住宅區開發屬性，區分為大街廓與小街廓住宅區。

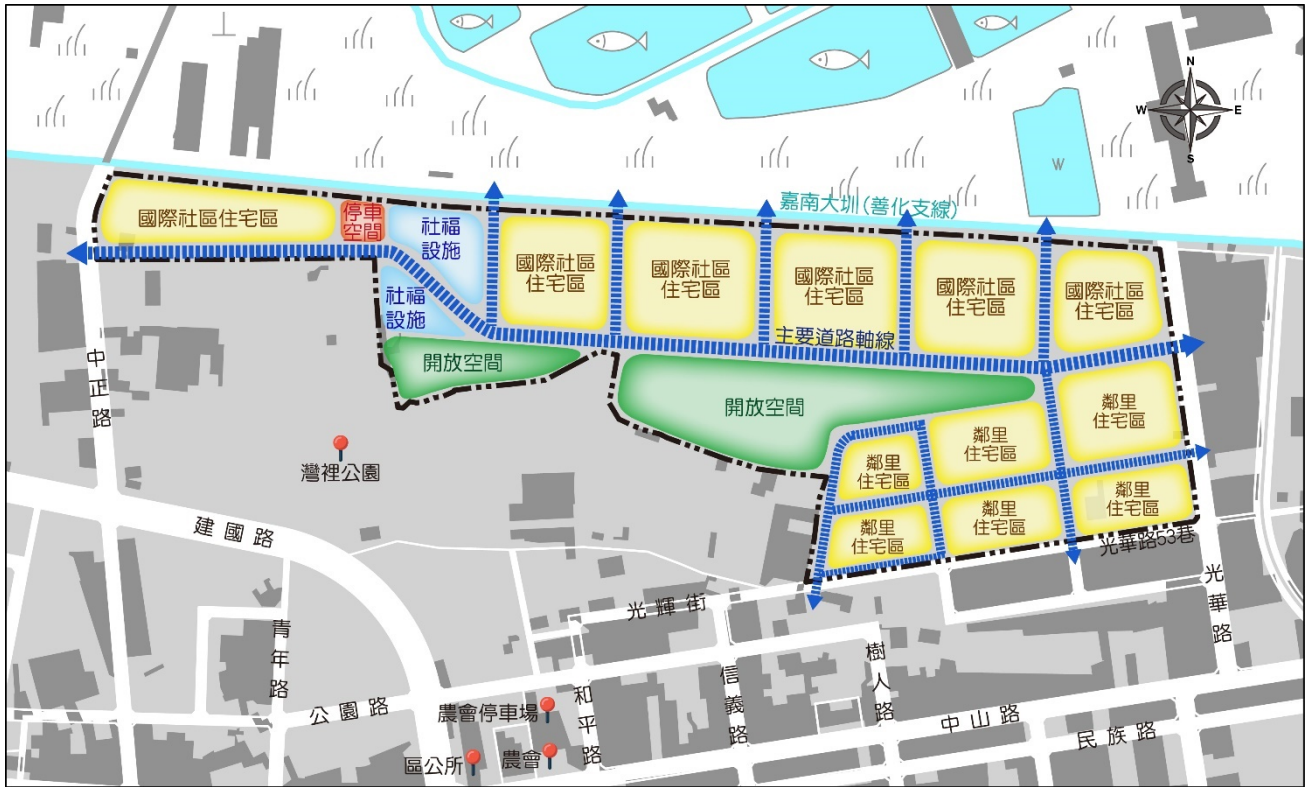


圖 29 土地使用計畫構想示意圖

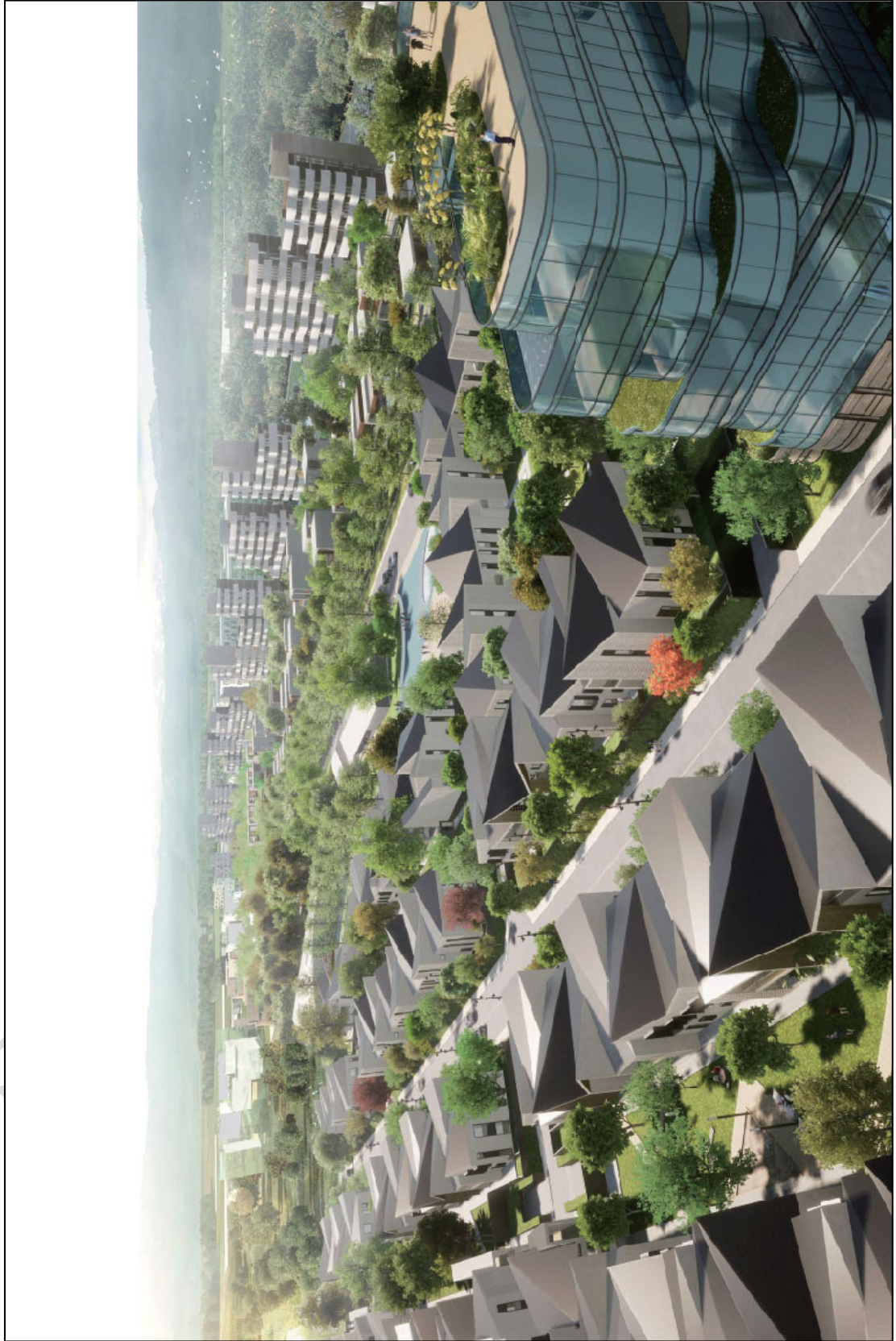


圖 30 全區開發願景模擬示意圖

第五章 實質發展計畫

第一節 計畫範圍與面積

依主要計畫規定另擬細計畫範圍，面積 17.47 公頃。

第二節 計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

計畫年期依善化四通計畫年期，訂為民國 115 年。

二、計畫人口

計畫人口推估以細部計畫住宅區規模，平均容積率 200%，每人居住樓地板面積以 90 平方公尺標準進行推估，另考量社會福利設施用地亦可引入居住人口，故概以 2,500 人為本計畫之計畫人口。

第三節 土地使用及公共設施計畫

一、土地使用計畫

(一) 住宅區

於細部計畫劃設住宅區面積計約 10.39 公頃，佔計畫範圍約 59.50%。

(二) 代用地

依審議規範第 34 條規定，代用地不得低於 5%，本計畫原劃設 5.5%，計約 0.96 公頃，並於細部計畫指定留設區位，因應行政院「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」，本計畫代用地由臺南市政府取得後，可供社會住宅儲備用地或興闢財源。

經內政部都委會大會第 1056 次會議將部分代用地（面積約 0.61 公頃）劃設為社會福利設施用地，故尚須於細部計畫指定留設住宅區代用地面積約 0.36 公頃，佔計畫範圍約 2.03%，並於計畫圖加註以茲明確，其位於計畫區東南側，為三面臨路、鄰近公共設施用地之可建築用地。

二、公共設施計畫

於細部計畫共劃設公共設施用地約 6.72 公頃，佔計畫範圍約 38.47%，與上述住宅區代用地 2.03% 合計占計畫範圍約 40.5%，符合審議規範第 34 條規定，各項公共設施用地項目分述如下。

(一) 公園用地

本計畫公園用地屬主要計畫公共設施，面積約 3.22 公頃，佔計畫範圍約 18.40%，符合善化四通農業區變更原則，應劃設公園用地 15% 之規定，以充分補充善化都市計畫不足之公園綠地面積。

(二) 社會福利設施用地

於主要計畫劃設 2 處社會福利設施用地，社福 1 面積約 0.38 公頃，為提供相關高齡與幼年人口所需之日照、托嬰、托幼設施。社福 2 面積 0.61 公頃，鄰接住宅區，除可配合行政院社宅用地精進策略提供相關社會住宅興建

腹地外，亦可採複合機能使用提供相關公共服務設施進駐，提供多元社會照顧服務。兩處社會福利設施用地面積共約 0.99 公頃，本計畫範圍約 5.65%。

(三) 停車場用地

劃設 1 處停車場用地，面積約 0.16 公頃，估計畫範圍約 0.90%。

(四) 廣場兼供道路用地

於細部計畫劃設 5 處廣場兼道路用地，寬度為 6~10 公尺，合計面積約 0.41 公頃，估計畫範圍約 2.33%。

(五) 道路用地

除主要計畫之 12 公尺計畫道路外，於細部計畫增設住宅區內出入社區道路，寬度 8 公尺，道路用地面積合計約 1.91 公頃，估計畫範圍約 10.93%。

(六) 綠地

於細部計畫道路西側留設帶狀綠地，串連南側住宅社區至基地內新增公園用地，綠地面積約 0.05 公頃，估計畫範圍約 0.26%。

表 24 細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區(附)	10.3943	59.50
	住宅區(代用地)(附)(註)	0.3552	2.03
	小計	10.7495	61.53
公共設施用地	公園用地	3.2151	18.40
	社會福利設施用地	0.9863	5.65
	停車場用地	0.1567	0.90
	廣場兼供道路用地	0.4073	2.33
	道路用地	1.9094	10.93
	綠地	0.0450	0.26
	小計	6.7199	38.47
總計		17.4695	100.00

註：實際面積應依核定圖實地分割測量結果為準。

附帶條件：本計畫住宅區於公共設施用地開闢完成後始得發照建築，詳見計畫書事業及財務計畫規定。

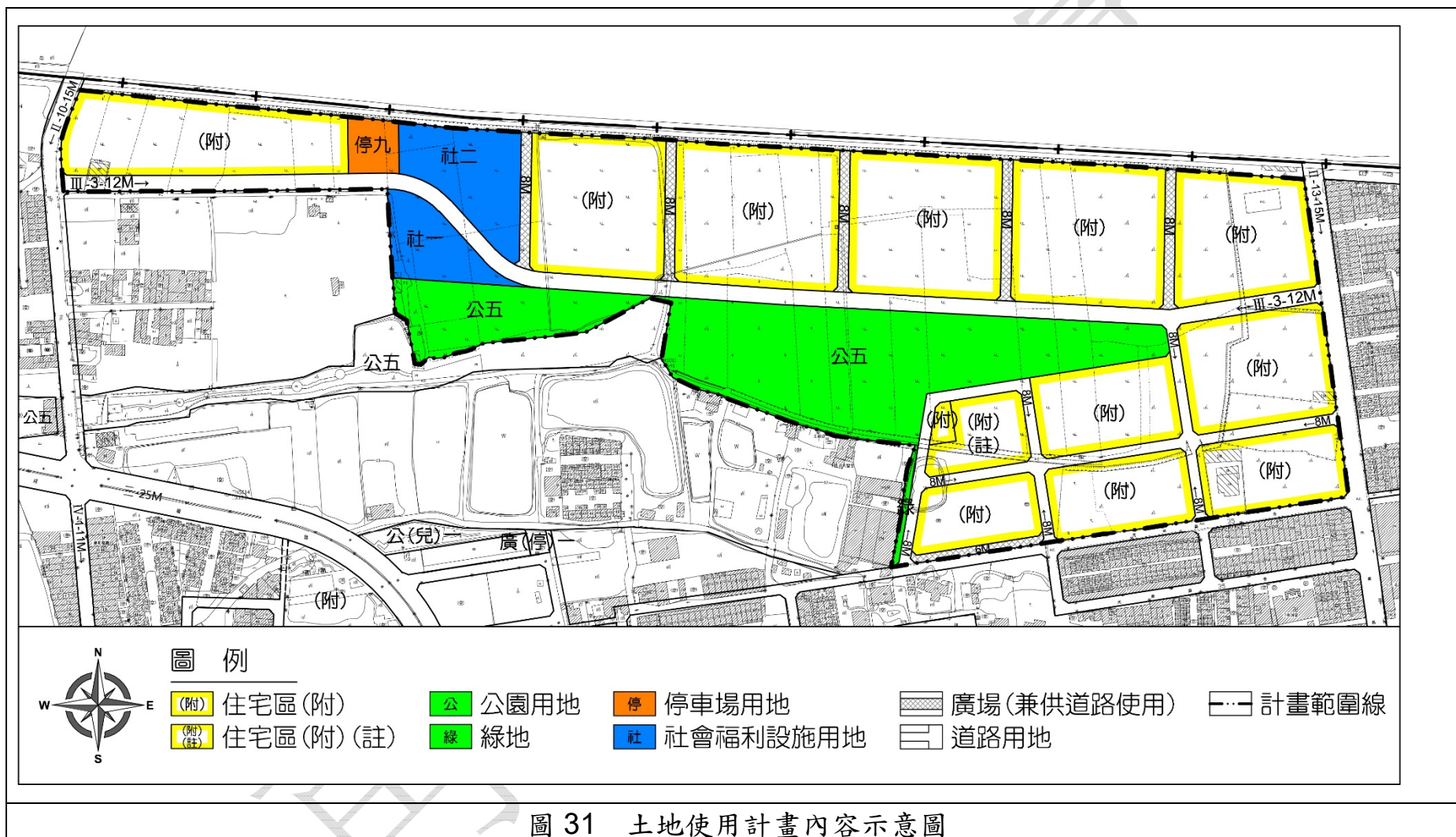


圖 31 土地使用計畫內容示意圖

附帶條件：本計畫住宅區於公共設施用地開闢完成後始得發照建築，詳見計畫書事業及財務計畫規定。

第四節 交通系統計畫

一、聯外道路：

以計畫區東側 II-11-15M(光華路)15 公尺、西側 II-10-15M(中正路)為主要聯外道路系統，往西可銜接臺 19 號省道及縣道 178 線。

二、主要道路：

本計畫新增東西向主要道路，計畫寬度 12 公尺，為串連上述兩側之聯外道路，並為區內主要蒐集之中央動線。

三、次要道路：

於細部計畫中增設 8 公尺及 10 公尺細部計畫道路，將住宅社區切割為適當大小，作為各小區出入道路。

四、開發後交通服務水準推估

(一) 開發規模確認

- 1.本計畫區預計引入計畫人口為 2,500 人，善化區戶數為平均每戶 2.64 人，以此戶量標準推估，開發後約引入 947 戶。
- 2.小客車及機車持有率參考臺南市整體指標，為每人持有 0.307 輛小客車、每人持有 0.689 輛機車。

(二) 衍生人旅次推估

- 1.本計畫參酌周邊交通影響評估報告之相關案例，考量本計畫以住宅開發為主，其主要尖峰時段發生於平日上班與下班時段，故暫以平日上下午尖峰時段進行評估。

表 25 基地旅次發生率使用相關參數

時段/方向	平日	
	進入	離開
晨峰	1.33	2.33
昏峰	2.09	0.86

註:住宅區旅次發生率單位為：人旅次/戶

表 26 基地衍生人旅次分析表

時段/方向	平日	
	進入	離開
晨峰	1,260	2,207
昏峰	1,979	814

資料來源：本計畫整理。 單位：人旅次

2. 假設計畫區未來開發大眾運輸使用率 5.5%、小客車使用率 31%、機踏車使用率 54%。運具乘載率分別為 15、1.3、1.1 人/車，進一步換算本計畫可能衍生交通量。

表 27 衍生交通量分析表

時段/方向	平日	
	進入	離開
晨峰	493	863
昏峰	774	320

資料來源：本計畫分析整理，單位 PCU

(三) 開發後道路服務水準影響

1. 依 V/C 為評估準則:有關目標年本基地開發完成後各主要道路之服務水準評定，係利用各道路車流量與道路容量比值(V/C，亦即飽和度)評估晨昏峰各路段服務水準變動情形；若基地在開發完成後，基礎交通量(假設為現況交通量)加上本基地開發衍生交通量，可分析出基地周邊道路之服務水準，開發後交通量係以基地衍生交通量加上基礎交通量，並彙整如表 23~表 24 所示。
2. 本基地屬東西向狹長型土地，其路網分派佔以東西兩側各 50%進行分派，其分派推算結果顯示，基地開發後對周邊主要道路影響輕微，除西側中正路於上午尖峰車流可能會從 A 級降至 C 級，其餘交通流量亦不致於受到嚴重衝擊。

表 28 計畫區開發前周邊現況道路服務水準

道路名稱	尖峰時段	方向	道路容量	尖峰小時間通量				V/C	服務水準
				大型車	小型車	機踏車	pcu		
中正路(雙向單車道)	晨峰	往南	900	13	262	446	415	0.46	A
		往北	900	3	155	272	241	0.27	A
	昏峰	往南	900	4	200	334	306	0.34	A
		往北	900	5	196	375	316	0.35	A
光華路(雙向單車道)	晨峰	往南	1500	0	24	58	41	0.03	A
		往北	1500	0	10	29	19	0.01	A
	昏峰	往南	1500	1	17	41	31	0.02	A
		往北	1500	1	32	78	57	0.04	A

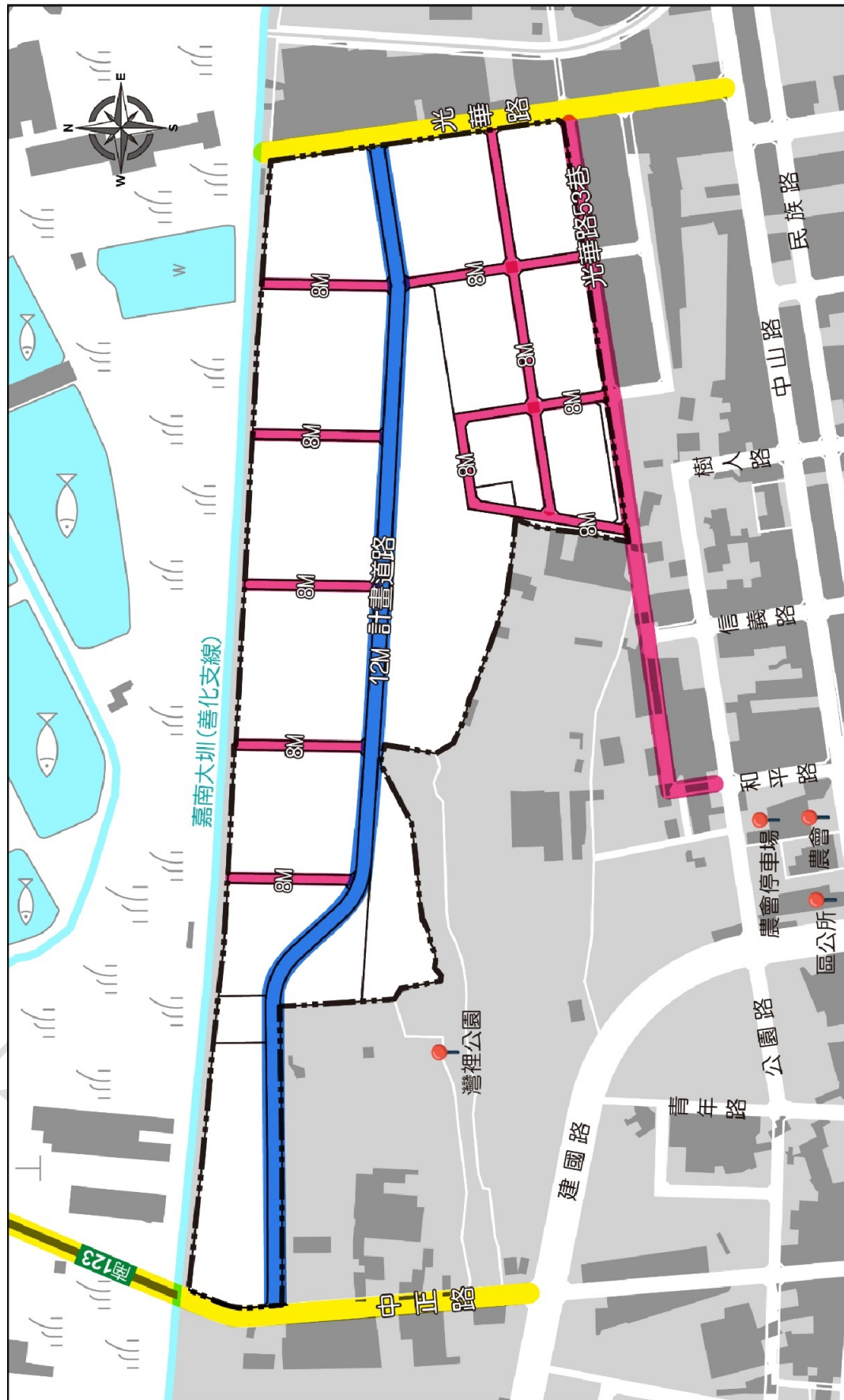
資料來源：本計畫分析整理，單位 PCU

表 29 計畫區開發後周邊道路尖峰時刻服務水準表

道路名稱	尖峰時段	方向	道路容量	開發前	新增旅次	開發後	V/C	服務水準
				pcu	pcu	pcu		
中正路(雙向雙車道)	晨峰	往南	900	415	240	655	0.73	C
		往北	900	241	140	381	0.42	A
	昏峰	往南	900	306	188	494	0.55	B
		往北	900	316	195	511	0.57	B
光華路(雙向雙車道)	晨峰	往南	1500	41	389	430	0.29	A
		往北	1500	19	180	199	0.13	A
	昏峰	往南	1500	31	135	166	0.11	A
		往北	1500	57	248	305	0.20	A

(三) 開發後交通改善計畫

計畫區開發後，由開發區往西通往科學園區之主要動線中正路服務水準將由 A 級降至 C 級，惟中正路計畫道路 15 米，目前現況開闢為 10 米，如道路可逐寬開闢將可大幅提升交通容量，改善道路服務水準。



圖例 | 聯外道路 主要道路 次要道路

圖 32 交通系統示意圖

第五節 開放空間計畫

本計畫區內並無地質敏感區位，整體開放空間系統以集中留設中央大公園為主要概念，同時結合社會福利設施用地與停車場用地，建構善化大公園，規劃設計上分三段區分其使用對象與開放空間性質，至於住宅區開發後指定相關法定空地留設之規範，引導住宅社區後續開發時可與周邊藍綠帶系統形成次要動線予以串聯，以發揮保育、休憩與防災功能。

一、入口定位及意象

公園東側為主要出入口，為塑造自然親近的園區入口意象，兼具入口廣場與訪客停車機能，透過具自明性的設計元素，形塑並突顯園區之景觀自明性及入口意象。

二、自然景觀

公園中央地帶以除了提供遊憩功能，強調視覺景觀之營造，兼具防災滯洪功能，配合出流管制計畫、透過地形變化，保留因應極端氣候下之出流管制設施。

三、社區活動空間

公園西側地帶，鄰近善化西側建成區與南科園區，可與社會福利設施用地結合，朝向運動遊憩設施等，提供社區居民休憩利用之空間。

四、帶狀開放空間

為使住宅區內開發建築完成後，能更加發揮整體開放空間系統之使用效益，住宅區後續開發時，應在法定建蔽率之下達成法定空地之集中留設，其使用項目包括沿街面之退縮建築空間，以使計畫區形成全區具行人友善與四通八達的人行步道空間，以利周邊既有住宅社區進入本基地之中央公園內。

同時大街廓住宅區於後續建築設計階段，應妥與考量區內增設小型社區開放空間與街廓周邊帶狀開放空間之串連，並達成人車分離之引導。

五、與周邊農業區之緩衝設施

本計畫於取得農業主管機關同意變更為非農業使用階段，業依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第 10 點、第 11 點留設隔離設施，



圖 33 開放空間系統示意圖
註：實際仍應依工程設計結果為準。

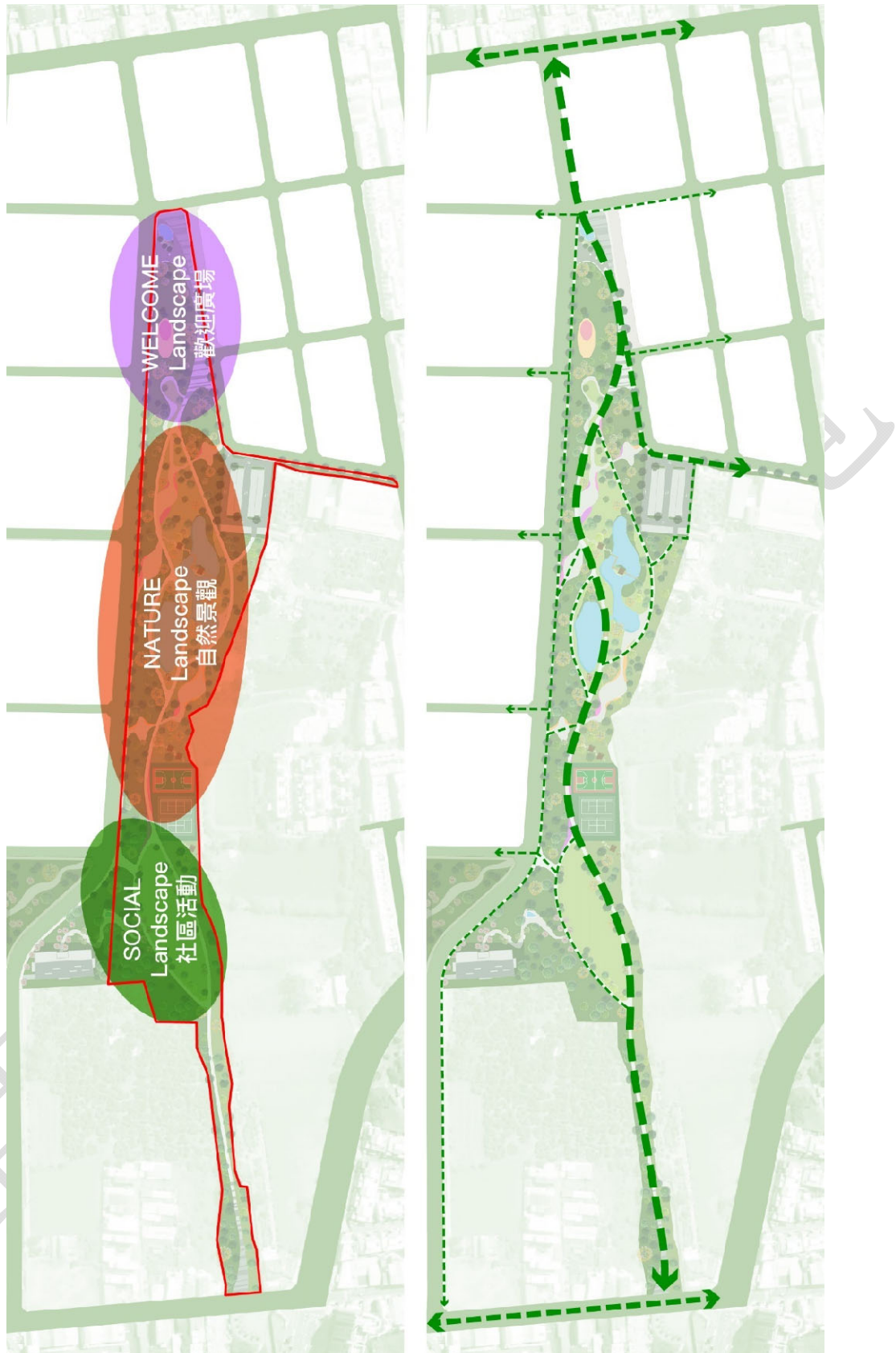


圖 34 主要開放空間設計構想與人行動線串連構想圖

註：實際仍應依工程設計結果為準。

第六節 防災計畫

一、防災避難場所、設施

依據善化都市計畫整體性之指導，本基地周邊鄰近防災指揮中心善化區公所，以及醫療據點善化區衛生所，本計畫區開發後可容納 2,500 人，可望紓解善化市中心區內之居住密度，同時亦妥予於計畫區內留設相關之防災避難場所與設施。

本計畫區內留設之中央大公園為主要防災避難場所，另新增之社會福利設施用地，亦可兼顧為防災避難場所，作為緊急避難及相關防災物資存放據點。

二、消防救災路線

計畫區西側、東側臨接之現行計畫道路（計畫道路寬度為 15 公尺）於善化都市計畫中定位為主要輔助性道路，至於本計畫新設之東西向主要計畫道路（計畫寬度 12 公尺），以及細部計畫內增設之細部計畫道路（計畫寬度 10 公尺）則為防救災與避難輔助動線，應注意計畫道路之通暢性與公共性，以確保扣除停車寬度仍可保有 8 公尺消防車運作之淨寬。

三、火災延燒防止地帶

可利用開放空間系統作為本計畫區之火災防止延燒地帶，包括計畫區北側範圍外之嘉南大圳善化支線、兩側計畫道路以及計畫區南側留設之公園用地。

四、消防設備

本計畫參酌周邊現有消防設施分布位置，以計畫區中央軸線平均布設消防救災設施。

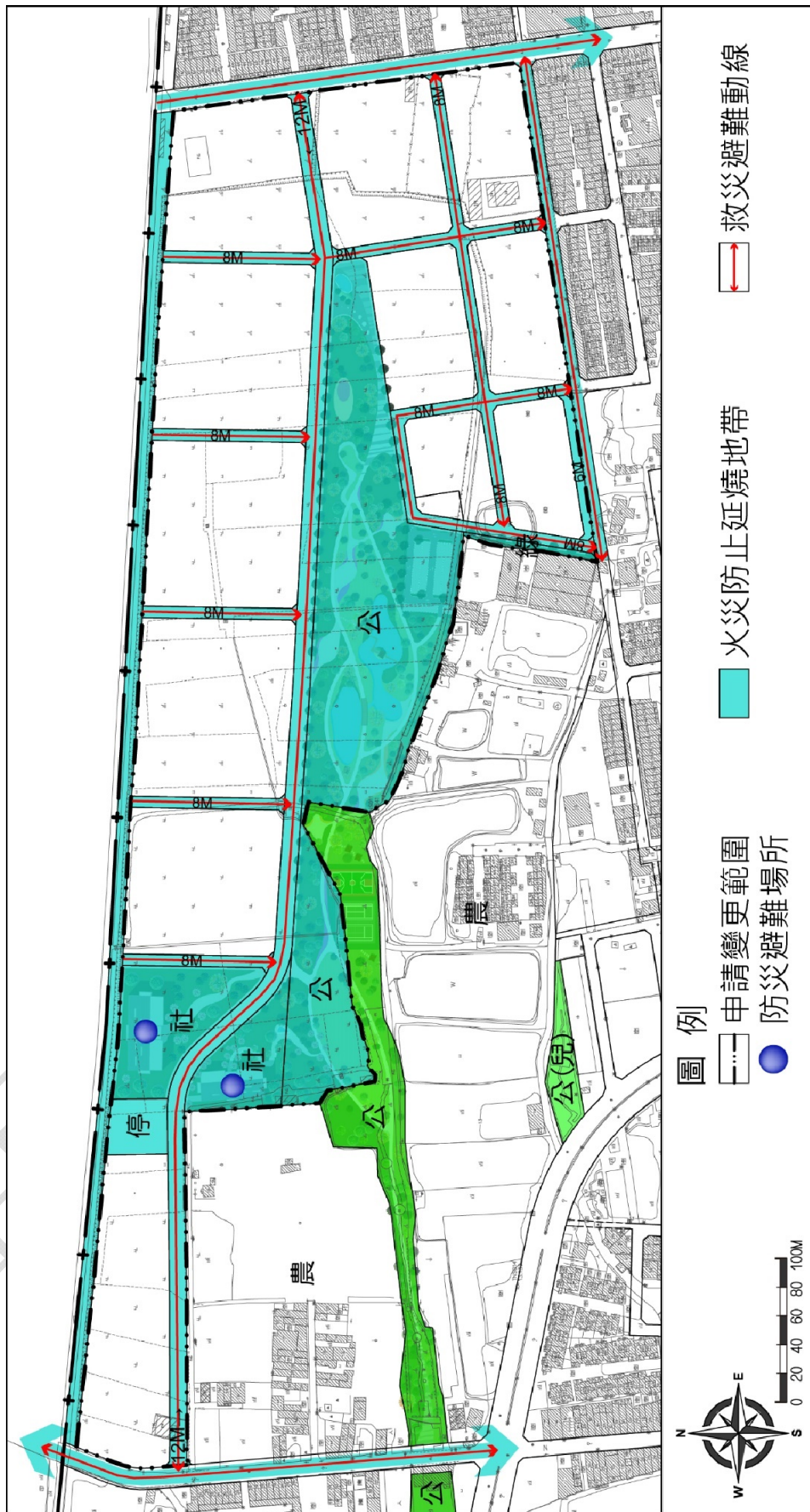


圖 36 防災計畫系統示意圖

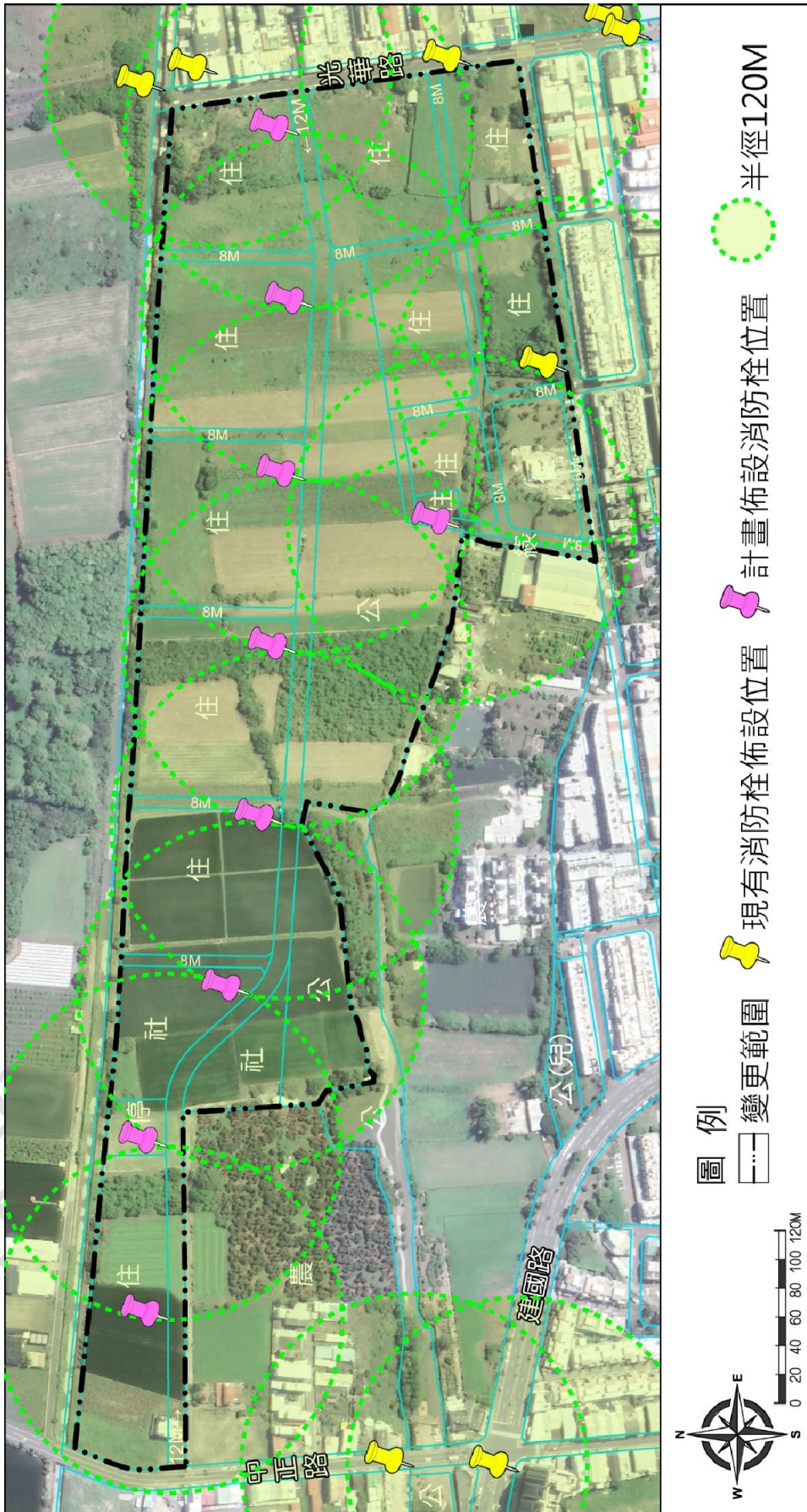


圖 37 防災栓預備設置位置示意圖

第七節 出流管制設施分析

一、雨水處理

依據經濟部水利署規定為避免因土地開發導致集水區逕流增加與淹水潛勢加劇，爰增訂水利法第七章逕流分擔與出流管制規定，以降低土地開發衝擊，保障人民生命財產安全。

法規名稱	法令內容
水利法	第 83-7 條：辦理土地開發利用達一定規模以上，致增加逕流量者，義務人應提出出流管制計畫書向目的事業主管機關申請，由目的事業主管機關轉送該土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關核定。前項義務人，指該土地之開發人、經營人、使用人或所有人。

善化都市計畫區範圍內及鄰近之河川水系如圖 36 所示，善化都市計畫區內主要分為大洲排水系統及溪尾排水系統，本計畫區位於善化排水集水區內，善化排水屬溪尾排水系統支線，最終匯入曾文溪。

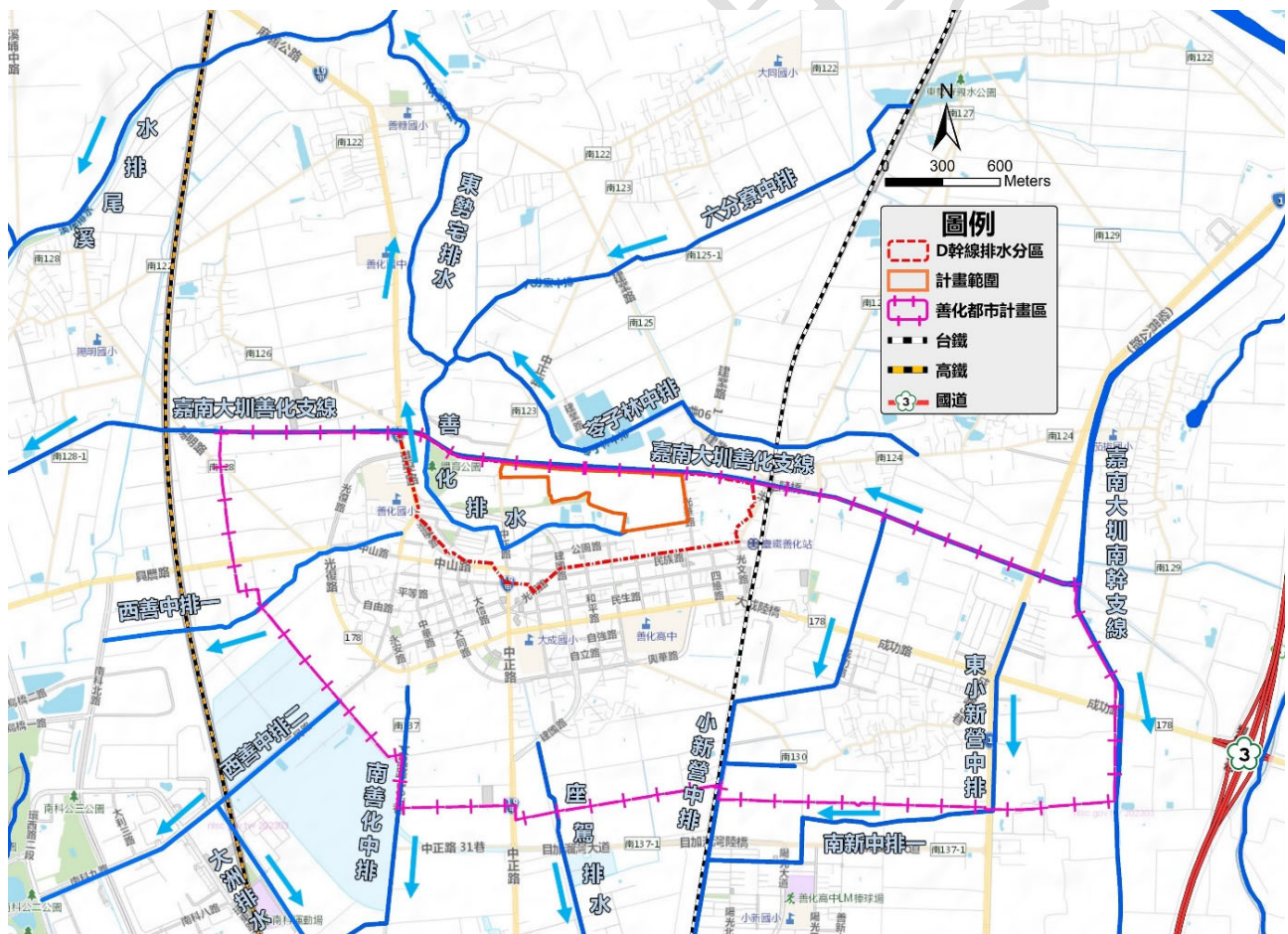


圖 38 本計畫區鄰近水系位置圖

二、溪尾排水系統

本計畫區位於溪尾排水系統之支流善化排水集水區內，而溪尾排水系統內主要區域排水路包括東勢宅排水、六分寮中排、苓子林中排及善化排水等四條排水。

溪尾排水為曾文溪之支流，屬台南市管區域排水，地勢略呈東西走向，集水區標高介於 6~21 公尺之間，地勢極為平緩，為曾文溪下游之平緩沖積平原地形。溪尾排水集水面積 21.2 平方公里，河床坡度約 1/830，地形平緩，集水區範圍除下游匯流口附近位於麻豆區外，其餘皆位於善化區內。

溪尾排水支線善化排水排水路上游約從大聖官附近至與東勢宅排水匯流處，長度約 1.90 公里，集水面積 0.99 平方公里。善化排水上游位於善化都市計畫區內，鄰近善化市區，為該區之重要排水幹線。

三、現況雨水下水道概述

善化都市計畫區內之排水分區依地形及排水出口，主要區分為小新排水分區、坐駕排水分區、文關排水分區、光文排水分區及文昌排水分區等 5 部分，規劃報告針對小新排水區、坐駕排水區、文關排水區及光文排水區，規劃 A1、A2、B、C1、C2 及 D 共計 6 條雨水下水道系統，如圖 37。針對本計畫區所在之光文排水區及 D 幹線說明如下：

(一)光文排水區面積約 83 公頃，其範圍包括光文里、坐駕里、東關里、頂街里及文正里，規劃報告於本區規劃 D 幹線。

(二)本計畫區位於 D 幹線系統，D 幹線系統主要收集中山路、復興街與興農路以北地區之地表逕流水，並藉由善化排水宣洩，D 幹線部分管段(D1(f1)至 D7(f1))位於已建成街區，現況雨水下水道已施作完成，部分管段(D7(f1)至 D12)因鄰近區域未開發，因此尚未興建。D 幹線系統現況已完成之(D1(f1)至 D7(f1))管段經水理檢核結果無溢淹冒孔情形，顯示雨水下水道幹支線尚符合計畫保護標準需求。

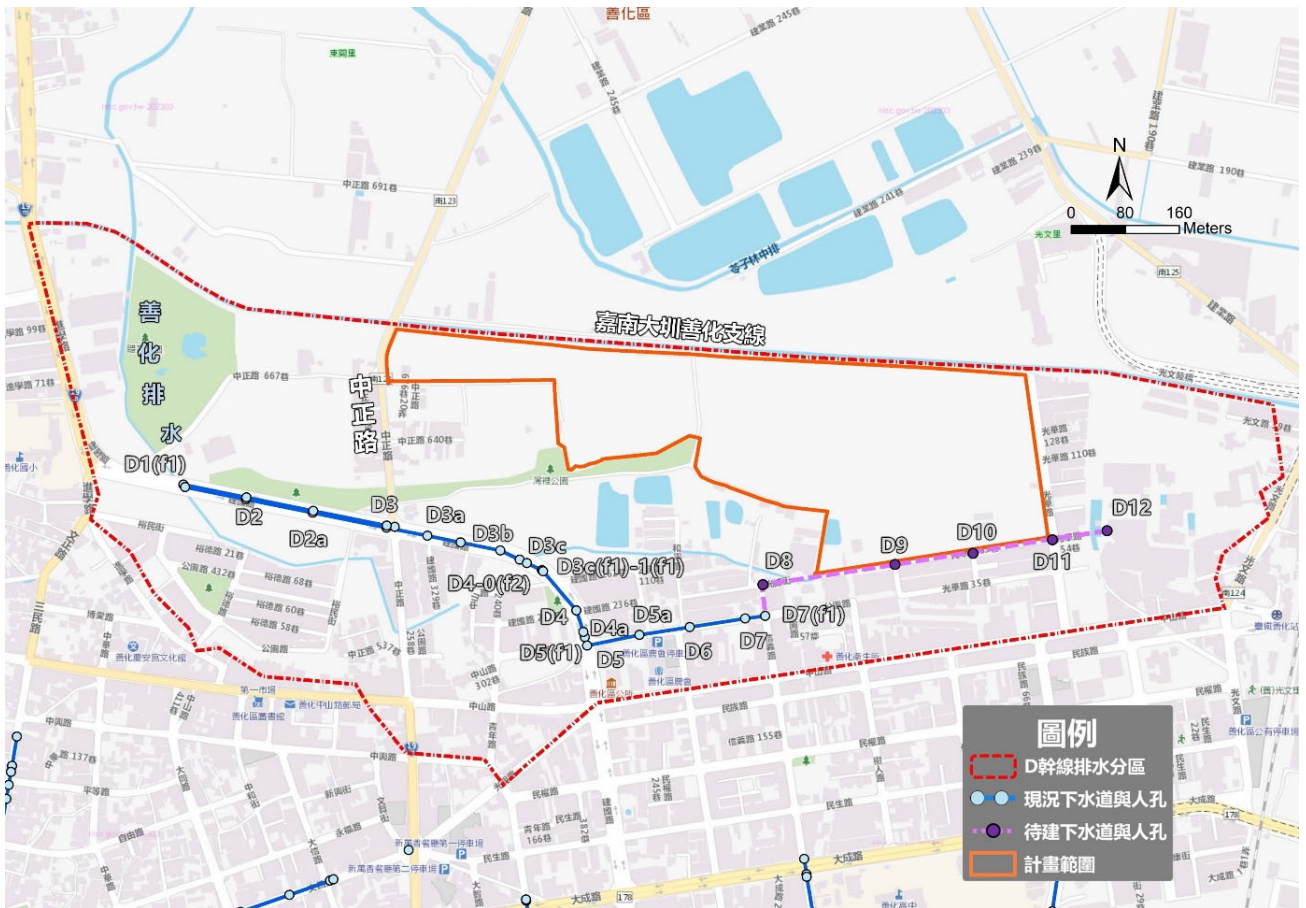


圖 39 本計畫區現況雨水下水道規劃示意圖

四、滯洪量體規劃

本計畫區範圍面積為 17.47 公頃，依據出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第二條明定其計畫區面積為二公頃以上，應管控其開發後之逕流量，故本基地於範圍內劃設公滯用地，以降低下游排水之負擔，保障民眾生命財產安全。

配合計畫區道路系統之配置，以道路側溝集流系統收集路面及開發區降雨逕流，就近排入所屬雨水下水道系統及滯洪池，依據經濟部水利署民國 111 年 4 月 22 日經水字第 11104601710 號公告修正之「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」，其中「第三章檢核基準」第十二點明定，基地開發後排水出流 2 年、5 年及 10 年重現期距之洪峰流量依序應分別不大於開發前 2 年、5 年及 10 年重現期距之洪峰流量。本案設置之滯洪池將超過出流管制量之洪水量體蓄存於開發基地內，開發區內逕流經出流管制設施後，以側溝式箱涵排入既有雨水下水道。

水理分析中，降雨量採經濟部水利署 97 年 8 月「(易淹水地區水患治理計畫)縣(市)管區排溪尾排水系統規劃」分析成果，10 年重現期距之最大一日暴雨為 314mm，設計雨型則採經濟部水利署民國 106 年「台灣地區雨量測站降雨強度-延時 Horner 公式參數分析」建立之中央氣象局善化站(C00900)之 Horner 參數成果，善化站各重現期距之 Horner 降雨強度公式常數 a、b、c 值分別如表 25 所示。

表 30 善化站 Horner 降雨強度公式常數表

重現期距(年)	a	b	c
2	991.958	16.021	0.643
5	988.922	15.002	0.596
10	899.511	12.746	0.554
25	761.362	8.997	0.497
50	663.840	6.012	0.453
100	581.783	3.289	0.412

註：Horner 公式 a、b、c 參數值係以對數皮爾遜第三型理論分佈所得之值為採用值。

資料來源：台灣地區雨量測站降雨強度-延時 Horner 公式參數分析，經濟部水利署，民國 106 年。

- (一)本計畫區之聯外排水路徑規劃，可由區內新設排水箱涵往西排入中正路東側側溝，再向南銜接至既有下水道(D3)，考量中正路東側側溝現況寬度不足難以承納本計畫區逕流，本計畫將予以拓寬改善，以符合排水需求。
- (二)本計畫區聯外排水路排入於 D3 處排入雨水下水道 D 幹線，該處雨水下水道通洪能力比流量為 16.02cms/km²。
- (三)計畫區開發前 10 年重現期距之洪峰流量為 2.358cms，比流量為 13.49(cms/km²)，開發後 10 年重現期距之洪峰流量 3.748cms，比流量為 21.45(cms/km²)。
- (四)比較聯外排水路(雨水下水道 D 幹線)通洪能力比流量 16.02(cms/km²)與開發基地開發前之 10 年長延時重現期距洪峰比流量 13.49(cms/km²)，採較保守之開發前之 10 年長延時重現期距洪峰比流量 13.49(cms/km²)作為基地出流管制量 Qa 訂定參考，經計算，基地出流管制量 Qa 為 2.358cms。
- (五)開發後 10 年重現期距之洪峰流量(3.748cms)，依據出流管制規定不得大於基地出流管制量 Qa(2.358cms)，所需滯洪量體為 3,516m³。
- (六)本計畫區開發前後洪峰流量、出流管制量及所需滯洪量如下所示。

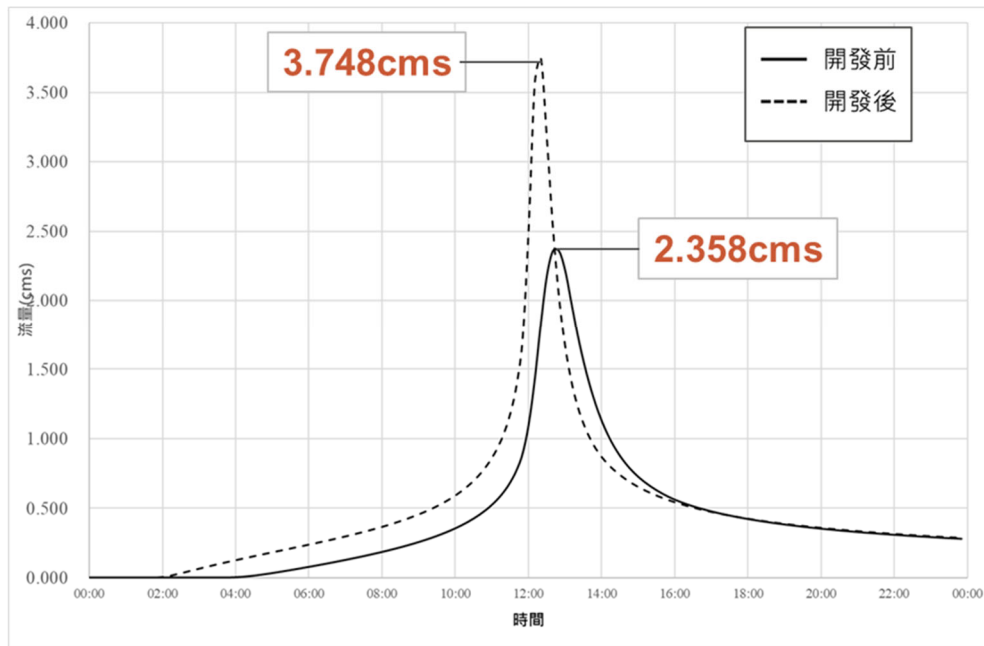


圖 40 本計畫區開發前後 10 年重現期距流量歷線圖

表 31 開發前後洪峰流量、出流管制量及所需滯洪量統計表

出流管制量(cms)(檢核點)	2.358
開發前洪峰流量(cms)	2.358
開發後洪峰流量(cms)	3.748
所需滯洪量體(m ³)	3,516

五、乾式滯洪池

新設滯洪池規劃為一乾式滯洪池，剖面採用 1.0V:1.5H 植生護坡，扣除人行步道及綠帶面積，預估滯洪池底部面積為 3,273m²，頂部面積為 3,600m²，可得 4,467 m³ 滯洪量，大於所需滯洪量體，故本計畫區所留設之公設面積係足以負擔開發後增加之逕流量，且可降低下游排水系統之排洪負擔。

開發後依區位收集排水逕流量至公共設施用地，以箱涵相互銜接最終排至雨水下水道 D 幹線。此滯洪池主要係為洪峰期間蓄水滯洪，平日或降雨強度未達下游出口流量負擔時，可經新設箱涵直接重力排出 D 幹線，可有效減輕管理單位之負擔；於滯洪池旁新設箱涵設置孔口，設計孔口尺寸控制排入道路箱涵之流量，避免增加下游逕流之負擔，洪峰期間則由孔口處回堵滯洪，豪雨結束後再由孔口處慢慢排出，若需加快排放速度可設置抽水機加快排空，惟排空過程仍須符合出流管制量規定。



圖 41 本計畫區排水系統與滯洪池位置示意圖

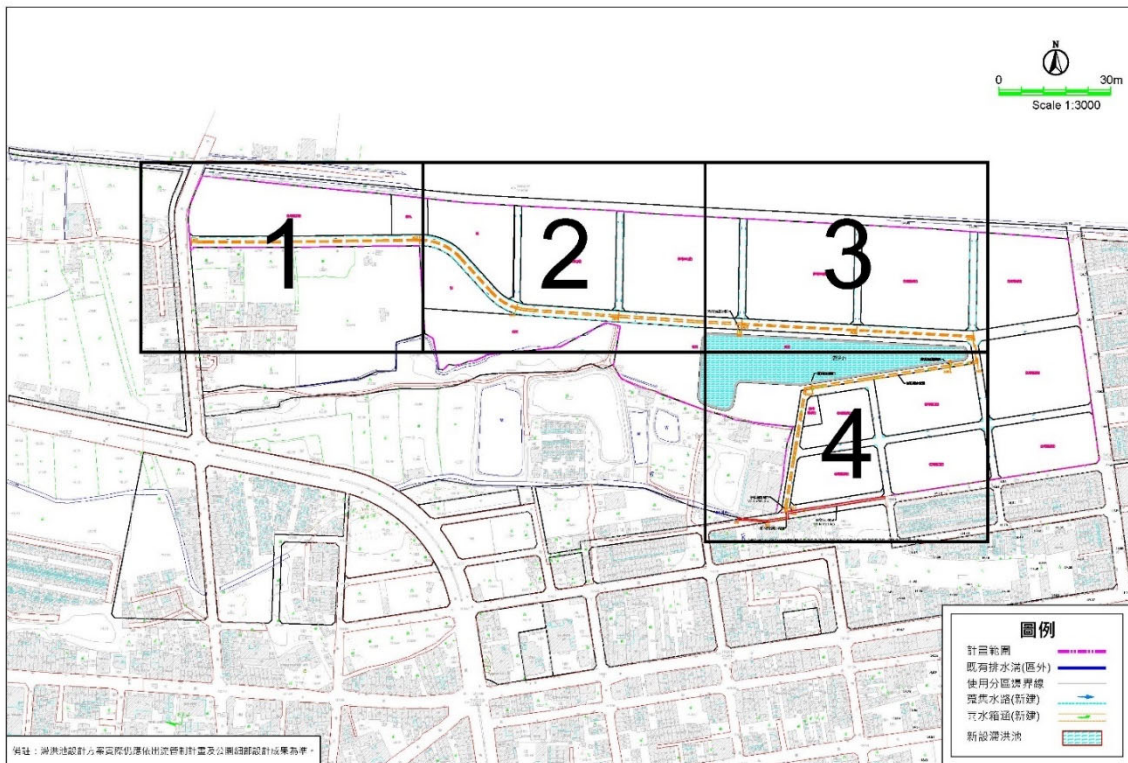


圖 42 滯洪池平面配置示意圖

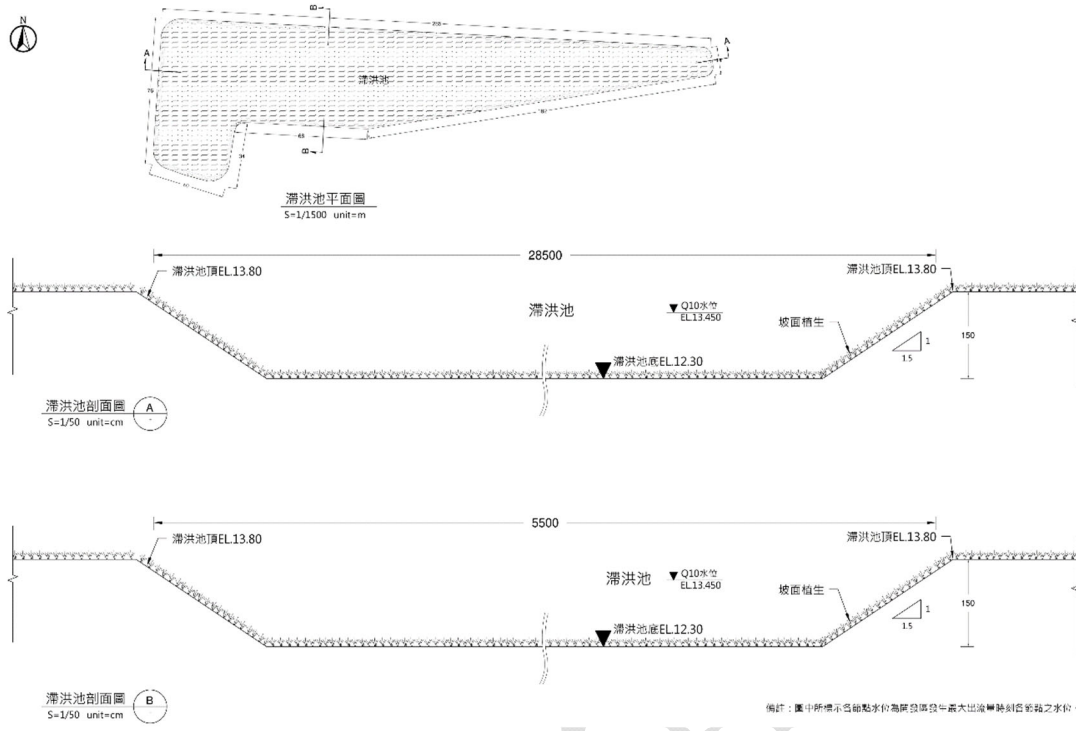


圖 43 滯洪池剖面示意圖

第八節 公共設備計畫

一、廢、污水排放方式

本計畫開發後分區為住宅區，相關廢污水主要以居住人口產生之生活污水為主，參照建築物污水處理設施使用人數、污水量及水質參考表，本計畫區開發後引入居住人口約 2,500 人，依建築物污水處理設施設計技術規範，後續開發建築階段另依建築使用用途及每人每日污水量標準留設建築物污水處理設施。

根據「臺南市新市、善化區及安定區污水下水道系統整併推動計畫」，透過整併作業將可減少需新建水資源回收中心之數量，目前規劃污水管網涵蓋面積約 1,400 公頃，計畫服務人口數逾 13 萬，新建一座水資源回收中心，每日處理污水量可達 30,000 公噸之民生污水。計畫範圍東側業有污水下水道管線，故於後續辦理工程設計時，於區內道路系統兩側佈設污水下水道系統，並統一以重力方式收集排放至污水下水道，不得將廢、污水排入灌溉渠道。同時考量本計畫區屬下水道法第 8 條第 2 項，容納 500 人以上居住之社區，故應予以設置專用下水道。

二、區內灌溉渠道改道方案

本計畫範圍內原有善化小給 3-15、3-16 排水，將配合計畫範圍之農業區變更而予以改道，改道方案可與變更後新增之道路用地與公園用地配合。

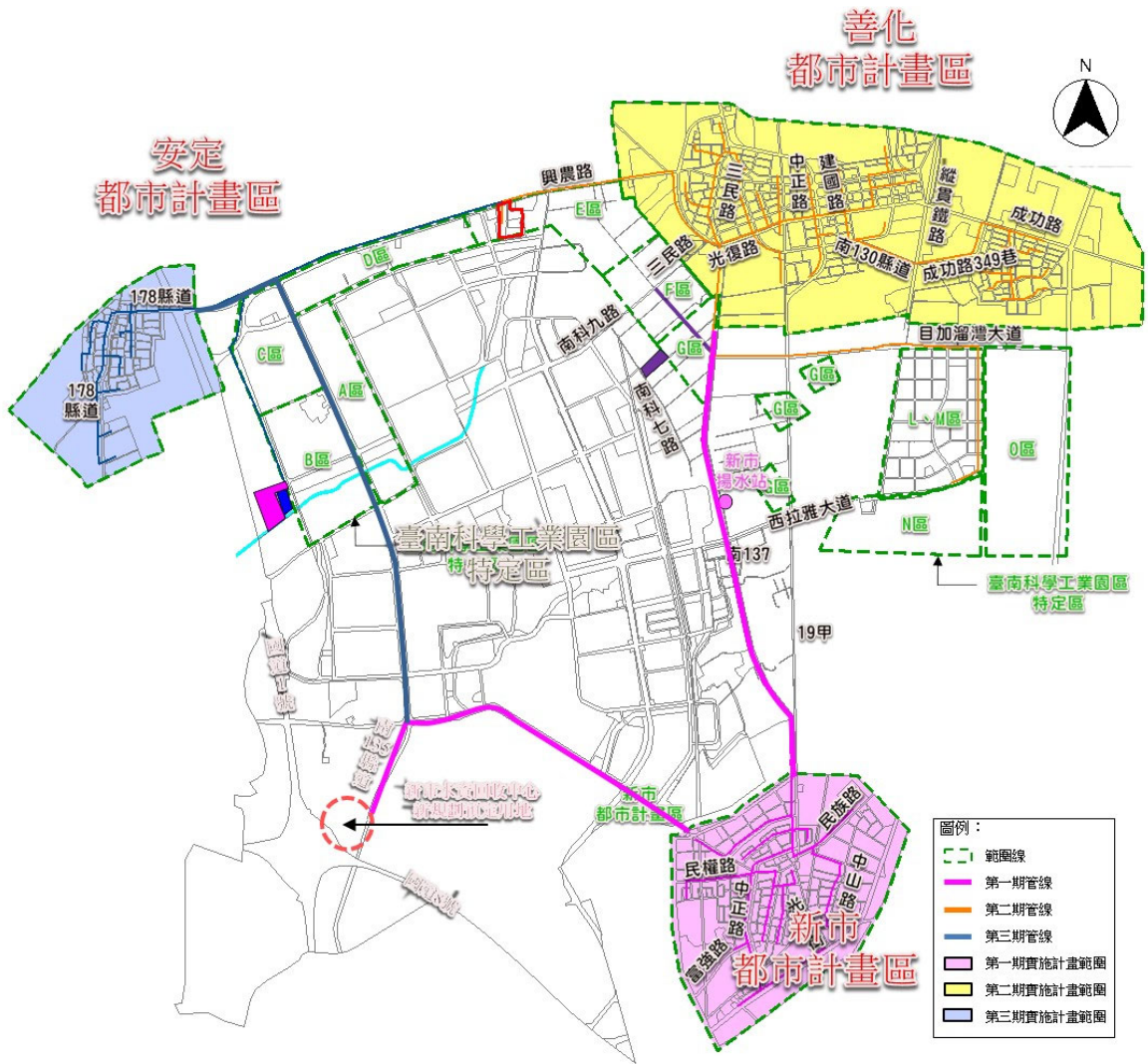
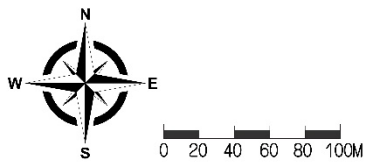
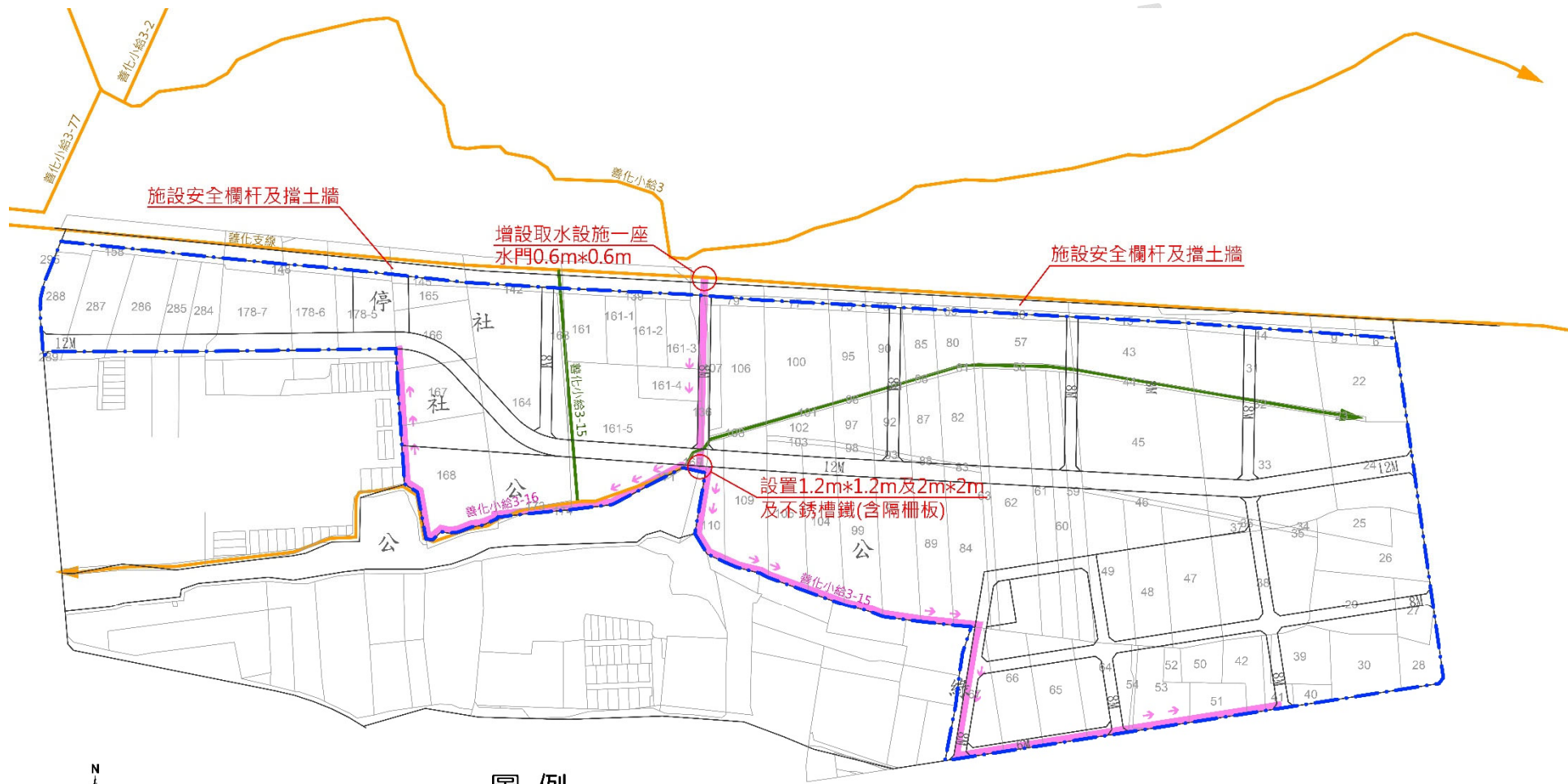


圖 44 善化都市計畫污水下水道建設示意圖



- 圖例
- | | | |
|-------------|-----------|--------|
| 現行灌溉水路(維持) | 開發後新設灌溉水路 | 申請變更範圍 |
| 現行灌溉水路(改道段) | 排水方向 | |

圖 45 灌溉排水改道方案前後示意圖

三、公用設備供應情形

本計畫以引入人口規模 2,500 人推估相關公用設備供應需求，並業洽目的事業主管機關取得相關同意函文，詳表 32。

相關公用設備於規劃設計時，所涉之公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要計畫道路線上時，應加以美化處理。

(一) 用水計畫

住宅區以每人每日用水量 250 公升推估，全區開發後預計所需用水量約 625CMD、公園綠地澆灌用水 38 CMD，預估供應年期為 115 年，且相關埋設新管 200mmDIP 費用由開發單位負責。

(二) 電力系統

本計畫區開發以經常性用電 3,940 千瓦供電，預計由南科變電所以低壓三向三線式 220 伏特方式供電，相關配電場所悉依電業設備及用戶用電設備工程設計及監造範圍認定標準詩作，預計供電年期為 116 年。

(三) 電信系統

本計畫區開發所需電信系統包括電話網路管線及光纖網路，悉以地下管路方式埋設為原則，故由本計畫新設 12M 計畫道路連接東側光華路、西側中山路，再由區內細部計畫道路連接至各開發區塊。住宅區開發時尚須依國家通訊傳播委員會之「建築物電信設備及空間設置使用管理規則」辦理。

(四) 垃圾清運計畫

本計畫區以引入人口規模 2,500 人推估垃圾清運量為 795KG/日，目的事業主管機關業同意將新增清運量般廢棄物納入善化區之垃圾清運處理計畫內。

表 32 公用設備配合供應情形

項目		需用量	說明	備註
用水計畫	生活用水	625(CMD)	以每人每日 250 公升，引入 2500 人推估本區每日自來水量	業取得台灣自來水股份有限公司第六區管理處台水工字第 1100003758 號函同意供應文件
	其他用水	38(CMD)	公園綠地等澆灌用水，以每公頃 20 CMD 估計，並假設 50% 為回收用水	
電力系統		3,940kw	經常性用電約 3940kw，由南科變電所以低壓三相三線式 220 伏特方式供電。	業取得台灣電力股份有限公司台南區營業處台南字第 1108020218 號函同意供應文件
電信系統		以本計畫區住宅區規模函請中華電信股份有限公司確認電信供應服務		業取得臺灣南區電信分公司台南營業處台南規字第 1100000034 號函同意供應文件
垃圾清運計畫		住宅區開發後引入居住人口約 2,500 人，預估垃圾清運量為 795KG/日		業取得台南市政府環境保護局環清字第 1100006755 號函同意文件

第九節 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

二、本計畫住宅區與各項公共設施用地建蔽率與容積率管制如下，且住宅區(含代用地)不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

表 33 土地使用分區及公共設施用地建蔽率容積率管制表

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	50	200
社會福利設施用地	50	400
公園用地	15	45
停車場用地	10	20

三、社會福利設施用地以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施，及其他經本府認定之公共服務設施使用。

四、公園用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法辦理。

五、退縮建築規定

本計畫區內住宅區及公共設施用地申請開發建築時，應符合下列退縮建築規定。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	1.自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 2.住宅區臨農業區側至少退縮5公尺建築。 3.住宅區臨公園用地側至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路及農業區部分均應退縮建築。
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

六、住宅區及社會福利設施用地其建築物總樓地板在 250 平方公尺(含)以下應設置 1 部停車空間，每增加 150 平方公尺及其零數應設置 1 部停車空間。

七、參照「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫區所有建築物新建時，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太

陽光電設施辦法」辦理。有關設置規模標準如下：

(一) 住宅類

- 1.採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。
- 2.非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。

(二) 非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。

(三) 倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

(四) 公有建築物與公園用地，應至少設置電動車充電點與電池交換站各 1 處。

前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。

八、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

第十節 都市設計準則

第一點 本計畫區範圍申請開發建築須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照，其審議層級規定如下：

一、提送都市設計審議委員會審議：

(一) 建築法令規定之高層建築物。

(二) 公共工程其工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者。工程預算之計算，其屬道路者不含無涉都市景觀之地下工程項目。

二、前開規定以外者由建築主管機關或公共工程主辦單位審查。

第二點 停車空間及停車出入口

戶外停車空間之綠化面積應達 25%。

第三點 人行道與自行車道

(一) 主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。

(二) 住宅社區開發應考量社區內人行道與自行車道設計與計畫區整體開放空間系統之融合性與連續性。

第四點 廣告招牌

本計畫區同一棟建築物之廣告招牌，以整體設置為原則。若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得妨礙通行及整體景觀。

第五點 基地綠化

一、計畫範圍北側建築基地之退縮部分，應種植大型開展型常綠或開花喬木。

二、植栽樹種之選擇應以原生或馴化樹種為原則，應考慮生態多樣化。並需考慮不同花期之開花植物，並應以複層植栽方式設計種植之。

第六點 照明設施管制

公園用地應於指定退縮空間加強夜間照明之設置，營造夜間氣氛。

第七點 垃圾貯存空間管制

- 一、本計畫區垃圾貯存空間應於無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置。集中式垃圾貯存空間，應有適當之景觀遮蔽及公共衛生維護設施，鄰接地界線距離應達 2 公尺以上。
- 二、集中垃圾貯存空間，應留設 3.5 公尺寬之車道連接道路。垃圾貯存空間位於室內者，其車道之淨高最小為 2.5 公尺。

第八點 公共管線

公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。

- ## 第九點 本準則未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」辦理，如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本都市設計準則，得依經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理。

第六章 事業及財務計畫

一、開發主體及方式

本案由申請單位依都市計畫法第 24 條規定自行擬定細部計畫，並進行土地開發建設；另所需之公共設施用地由土地所有權人無償移轉予臺南市後，應依所訂開發期限內完成開闢。

二、公共設施用地之實施進度

(一) 第一階段：公共設施所有權移轉

土地所有權人應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之協議書簽訂期限及公共設施用地捐贈期限辦理，並將應自願捐贈 40.5% 公共設施用地及住宅區代用地，一次全數無償移轉予臺南市後，始得核定發布實施。

(二) 第二階段：公共設施開闢與建設

本案公共設施用地須經各公共設施主管機關同意相關規劃設置內容，並應由申請單位於另行擬定細部計畫發布實施之日起 5 年內完成興闢，於公共設施完成興闢並經主管機關同意點交後，始得申請住宅區之建築使用執照。

表 34 實施進度與經費編列表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元) (僅列工程費)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		協議 價購	一般 徵收	市地 重劃	區段 徵收	自願 捐贈				
公園 用地	3.21					✓	大北開發建設股份有限公司	依協議書簽訂結果為準	主辦單位籌措經費	
社會福利設施用地	0.99					✓				
道路 用地	1.91					✓				
停車場用地	0.16					✓				
綠地	0.05					✓				
廣場兼道路 用地	0.49					✓				

註 1：公共設施用地開闢費用概以每公頃 3000 萬概估，實際依主辦單位施工結果為準。

註 2：依協議書簽訂結果為準。

註 3：本計畫發布實施後，相關公共設施用地取得如因其他因素造成計畫延宕，都市計畫主管機關得適用都市計畫法第 48 條公共設施保留地之土地取得方式。

第七章 社區經營管理計畫

為有效經營社區運作及維護社區品質，社區經營管理計畫應包括如下：

一、執行策略

土地所有權人(含起照人)應研擬「社區經營管理計畫」，並依「公寓大廈管理條例」之規定輔導成立社區管理委員會，協助計畫之擬定推動及與社區住戶管理委員會交接事宜。

二、社區住戶管理委員會輔導成立計畫

- (一) 土地所有權人(含起照人)應負輔導成立社區住戶管理委員會之責，其成立及運作與公共基金之設置仍應依公寓大廈管理條例相關規定辦理。
- (二) 為維護社區住戶公共安全、環境衛生、提昇居住品質、保障住戶權益，土地所有權人(含起照人)應協助住戶管理委員會，研擬社區管理規章等相關規定。

三、社區公共及公用設施管理維護計畫

- (一) 本計畫劃設之公共設施用地
 - 1、社區住戶核准成立管理委員會前由土地所有權人(含起照人)負責；核准成立管理委員會後，由管理委員會負責，並明訂於買賣雙方之房地買賣契約書中。
 - 2、本細部計畫未來如採分期分區開發，土地所有權人(含起照人)應配合住宅開發單元個別輔導成立社區住戶管理委員會，並依住宅單元及面積比例劃分公共設施用地管養範圍。
 - 3、有關管理及維護事項依各公共設施主管機關相關規定辦理，必要時各公共設施主管機關得視實際狀況修正。
- (二) 住宅區內公共設施
依「公寓大廈管理條例」相關規定辦理。

四、社區管理維護基金提撥及支用計畫

- (一) 土地所有權人(含起照人)應依公寓大廈管理條例第 18 條規定設置公共基金外為公共設施用地之管理及維護，應依住宅區之基準容積樓地板面積，隨量提撥二年之社區管理維護基金，提撥標準為每年每平方公尺 300 元。
- (二) 社區管理委員會成立及提撥社區管理維護基金予社區住戶管理委員會之方式，準用「公寓大廈管理條例」規定辦理。
- (三) 社區管理維護基金之使用方式以原設施及設備之換新、管理、興修為原則，其支用範圍如下：
- 1、公共及公用設備。
 - 2、社區指標、街道俱、公共景觀及植栽。
 - 3、社區內一般廢棄物清除處理運輸、貯存之工具及設施。
 - 4、其他維生必要公用水電、電信設備。
 - 5、其他經各公共設施主管機關意之必須公共使用。

五、社區管理及清運人員設置計畫

依「公寓大廈管理條例」相關規定辦理。