

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）

【依內政部都市計畫委員會第 1056 次會議決議辦理】

變更都市計畫機關：臺南市政府

申請單位：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	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	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
辦理都市計畫機關	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	
本案公開展覽之起迄日期	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 D8 版。
	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	直轄市	民國 112 年 4 月 21 日臺南市都市計畫委員會第 121 次會議審議通過。
	內政部	民國 113 年 5 月 14 日臺南市都市計畫委員會第 1056 次會議審議通過。

目錄

第一章 緒論	1
第一節 變更緣由.....	1
第二節 法令依據.....	2
第三節 計畫位置及範圍.....	3
第二章 上位及相關計畫	9
第一節 上位計畫.....	9
第二節 鄰近都市計畫.....	14
第三節 相關計畫.....	19
第四節 現行都市計畫.....	25
第五節 本計畫依變更原則查核說明.....	37
第三章 發展現況分析	39
第一節 都市發展脈絡.....	39
第二節 自然環境.....	41
第三節 社會經濟環境.....	46
第四節 實質發展環境調查分析.....	57
第五節 公共設施需求推估.....	69
第四章 計畫定位與規劃構想	74
第一節 計畫定位.....	74
第二節 規劃構想.....	77
第三節 善化四通指認農業區街廓規劃構想.....	80
第五章 變更主要計畫內容	83
第一節 變更理由.....	83
第二節 變更主要計畫內容.....	84
第六章 變更後實質計畫	86
第一節 申請範圍變更後主要計畫內容.....	86
第二節 變更後善化都市計畫主要計畫.....	89
第三節 公共設施用地及相關檢討分析.....	95
第四節 防救災計畫.....	100

第五節 出流管制規劃.....	104
第七章 實施進度與經費	111
第八章 其他應表明事項	113
第一節 細部計畫指導原則	113
第二節 是否涉及環境影響評估查核	115
附件一、個案變更同意函	
附件二、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】	
附件三、農業主管機關同意函文	
附件四、環境敏感區位相關查詢公文	
附件五、都市計畫農業區變更使用審議規範查核對照表	
附件六、個案變更座談會辦理情形	
附件七、是否應辦理環境影響評估目的事業主管機關回覆公文	
附件八、臺南市都市計畫委員會第 121 次大會會議紀錄	
附件九、公用設備主管機關同意供應文件	
附件十、社會福利設施用地相關單位回函	
附件十一、內政部都市計畫委員會第 1056 次大會會議紀錄	

圖目錄

圖 1	變更位置示意圖	3
圖 2	變更範圍示意圖 I	5
圖 3	計畫範圍四鄰意旨說明示意圖	6
圖 4	變更範圍地籍示意圖 II	8
圖 5	臺南市空間發展策略分區示意圖	10
圖 6	臺南市城鄉發展區位分布示意圖	11
圖 7	臺南市宜維護農地分布區位示意圖	12
圖 8	臺南市都市計畫農業區發展定位示意圖	13
圖 9	臺南科學工業園區特定區現行主要計畫示意圖	15
圖 10	臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）現行計畫示意圖	16
圖 11	新市都市計畫現行計畫示意圖	17
圖 12	安定都市計畫現行計畫示意圖	18
圖 13	未來南科科技產業發展區塊示意圖	19
圖 14	南科三期擴建範圍示意圖	20
圖 15	LM 區土地使用分區示意圖	22
圖 16	FG 區土地使用分區示意圖	22
圖 17	I 區土地使用分區示意圖	23
圖 18	周邊都市計畫分布示意圖	24
圖 19	現行主要計畫示意圖	28
圖 20	計畫範圍現行土地使用計畫示意圖	29
圖 21	善化區整體構想示意圖	31
圖 22	善化都市計畫區構想示意圖	32
圖 23	逕人 8、14 案陳情範圍	33
圖 24	生活機能與交通轉運機能涵蓋範圍適宜性分析	34
圖 25	鄰里性公共設施涵蓋範圍適宜性分析	35
圖 26	納入後續辦理事項之陳情位置圖	36
圖 27	變更原則查核示意圖	38
圖 28	日治二萬分之一台灣堡圖（1898 年）	39
圖 29	計畫區與周邊發展概況示意圖	40
圖 30	變更範圍與周邊都市發展脈絡示意圖	40
圖 31	地形與水文系統示意圖	41
圖 32	地質與斷層分布示意圖	42
圖 33	善化區模擬 24 小時累積雨量 650mm 淹水潛勢圖	43
圖 34	善化、新市、安定人口成長趨勢	47
圖 35	善化區三階段年齡人口數折線圖	48

圖 36	善化區三階段年齡人口比例折線圖.....	49
圖 37	鄰近整體開發地區分布位置圖.....	55
圖 38	南科地區周邊產業用地規劃情形示意圖	55
圖 39	南科地區周邊住宅供需分析示意圖.....	56
圖 40	土地使用現況示意圖	59
圖 41	土地權屬分布示意圖	61
圖 42	所有權人分布示意圖	62
圖 43	計畫區周邊公共設施分布示意圖	64
圖 44	區域交通系統示意圖	65
圖 45	變更範圍周邊道路系統示意圖.....	67
圖 46	主要道路服務水準調查.....	68
圖 47	計畫定位示意圖	74
圖 48	使用者定位概念圖.....	75
圖 49	活動型態分析概念示意圖	76
圖 50	規劃構想示意圖	78
圖 51	全區開發願景模擬示意圖	79
圖 52	變更後賸餘農業區規模.....	80
圖 53	計畫區所在農業區縫合都市發展機能構想示意圖.....	81
圖 54	賸餘農業區整體規劃、分期開發構想示意圖	82
圖 55	變更計畫內容示意圖	85
圖 56	變更後計畫內容示意圖 I	88
圖 57	變更後計畫內容示意圖 II	94
圖 58	南科周邊鄉鎮學區分布情形	96
圖 59	善化都市計畫污水下水道建設示意圖	97
圖 60	區域防救災計畫示意圖.....	101
圖 61	計畫區防災計畫示意圖.....	102
圖 62	防災栓預備設置位置示意圖	103
圖 63	本計畫區鄰近水系位置圖	104
圖 64	本計畫區現況雨水下水道規劃示意圖	106
圖 65	本計畫區排水系統與滯洪池位置示意圖	109
圖 66	滯洪池平面配置示意圖.....	110
圖 67	滯洪池剖面示意圖.....	110

表目錄

表 1	計畫範圍四鄰說明.....	4
表 2	南科特定區浮動分區開發情形一覽表.....	21
表 3	都市計畫變更歷程彙整表.....	25
表 4	現行都市計畫土地使用面積一覽表.....	27
表 5	善化都市計畫區人口預測.....	30
表 6	區位選址評估表.....	33
表 7	農業區申請變更使用之土地不得位於下列地區查詢表.....	44
表 8	本計畫範圍周邊行政區與計畫區歷年人口統計表.....	46
表 9	善化、安定、新市人口成長趨勢.....	47
表 10	善化區三階段年齡人口結構統計表.....	48
表 11	周邊行政區產業組成表.....	49
表 12	臺南科學工業園區產業概況表.....	50
表 13	臺南科學工業園區產業年營業額統計表 (單位：億元).....	50
表 14	臺南科學工業園區從業人員概況表.....	51
表 15	周邊都市計畫區都市發展指標.....	52
表 16	周邊都市計畫區都市發展指標.....	52
表 17	鄰近整體開發區辦理情形.....	54
表 18	鄰近都市計畫區.....	54
表 19	計畫範圍土地權屬公私有比例.....	60
表 20	私有地主持分土地歸戶情形一覽表.....	60
表 21	計畫區 500 公尺範圍內公共設施現況.....	63
表 22	計畫區周邊主要道路交通量調查.....	68
表 23	善化都市計畫公共設施用地面積需求檢討.....	69
表 24	善化區近 5 年人口結構比例.....	70
表 25	善化區日照中心與托嬰、托兒所需求人數與面積.....	72
表 26	善化區長照 ABC 據點分布情形.....	73
表 27	善化都市計畫變更檢討原則公共設施需求.....	73
表 28	贖餘農業區與善化四通申請變更原則檢核.....	80
表 29	變更內容明細表.....	84
表 30	本計畫變更後主要計畫土地使用面積一覽表.....	87
表 31	本計畫變更前後土地使用面積對照表.....	92
表 32	善化區現有國中小學區與學生人數概況.....	95
表 33	公用設備配合供應情形.....	98
表 34	善化站 Horner 降雨強度公式常數表.....	107
表 35	開發基地滯洪池出流管制與滯洪體積檢核成果表.....	108

表 36 實施進度與經費編列表.....112
表 37 環境影響評估認定標準第 25 條第 1 項查核情形115



第一章 緒論

第一節 變更緣由

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。

本計畫係延續善化四通之指導原則，併依都市計畫農業區變更使用審議規範（以下簡稱審議規範），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，以滿足高科技就業人才對生活環境品質的期待、同時也積極回應新世代的公共設施需求。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

本計畫業經 111 年 6 月 10 日府都綜字第 1110695445 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合本市興建之重大建設」辦理迅行變更，個案變更同意函見附件一。

二、都市計畫農業區變更使用審議規範

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。

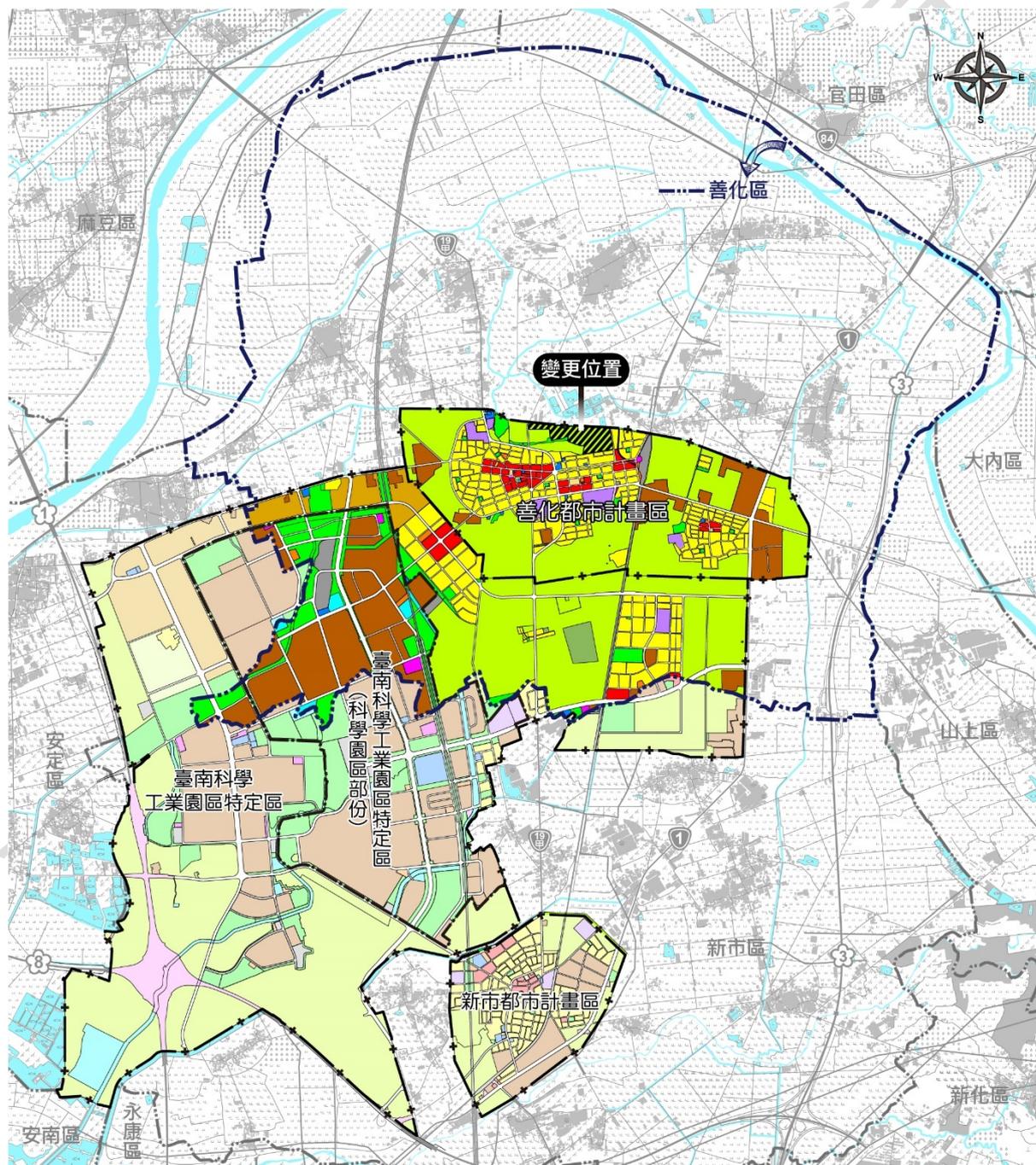


圖 1 變更位置示意圖

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（現況為中正路）、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 2、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 變更範圍示意圖 I

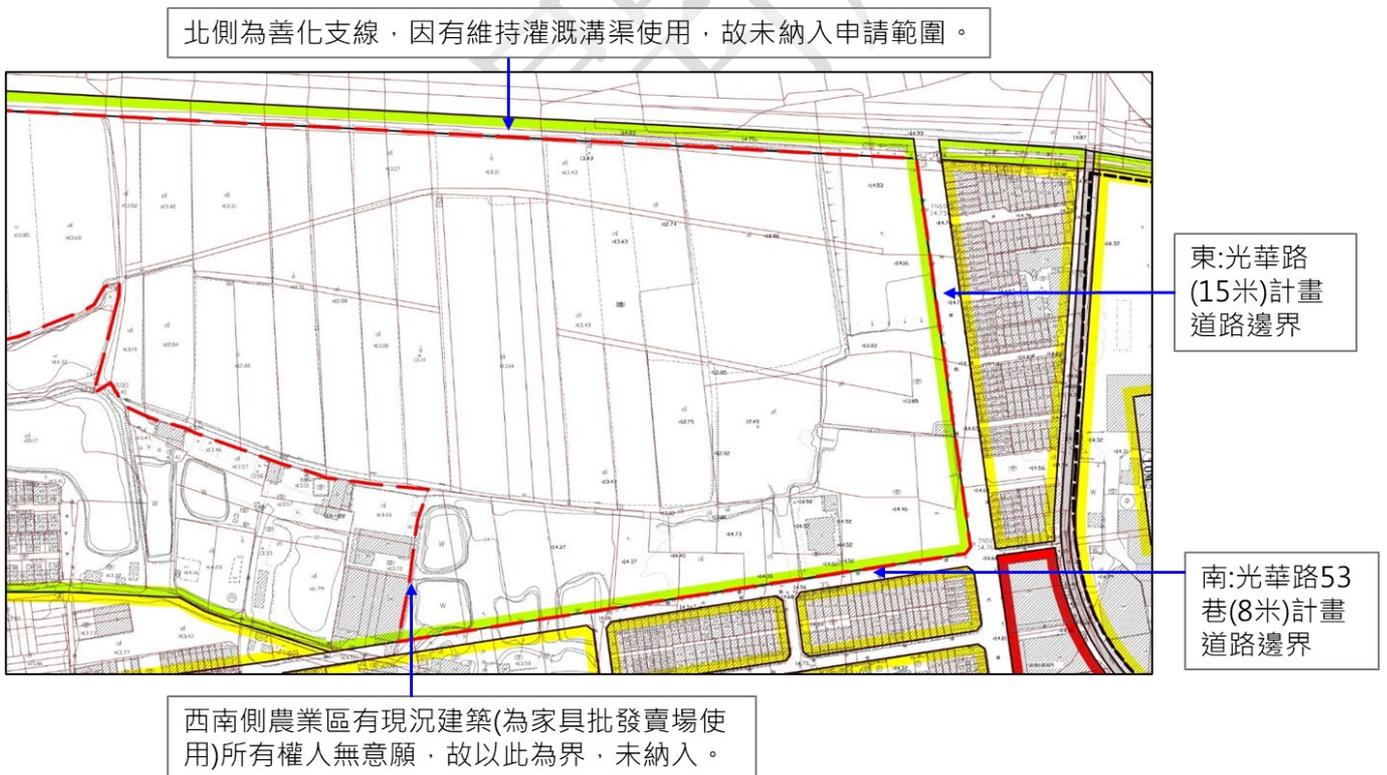


圖 3 計畫範圍四鄰意旨說明示意圖

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二。

【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】



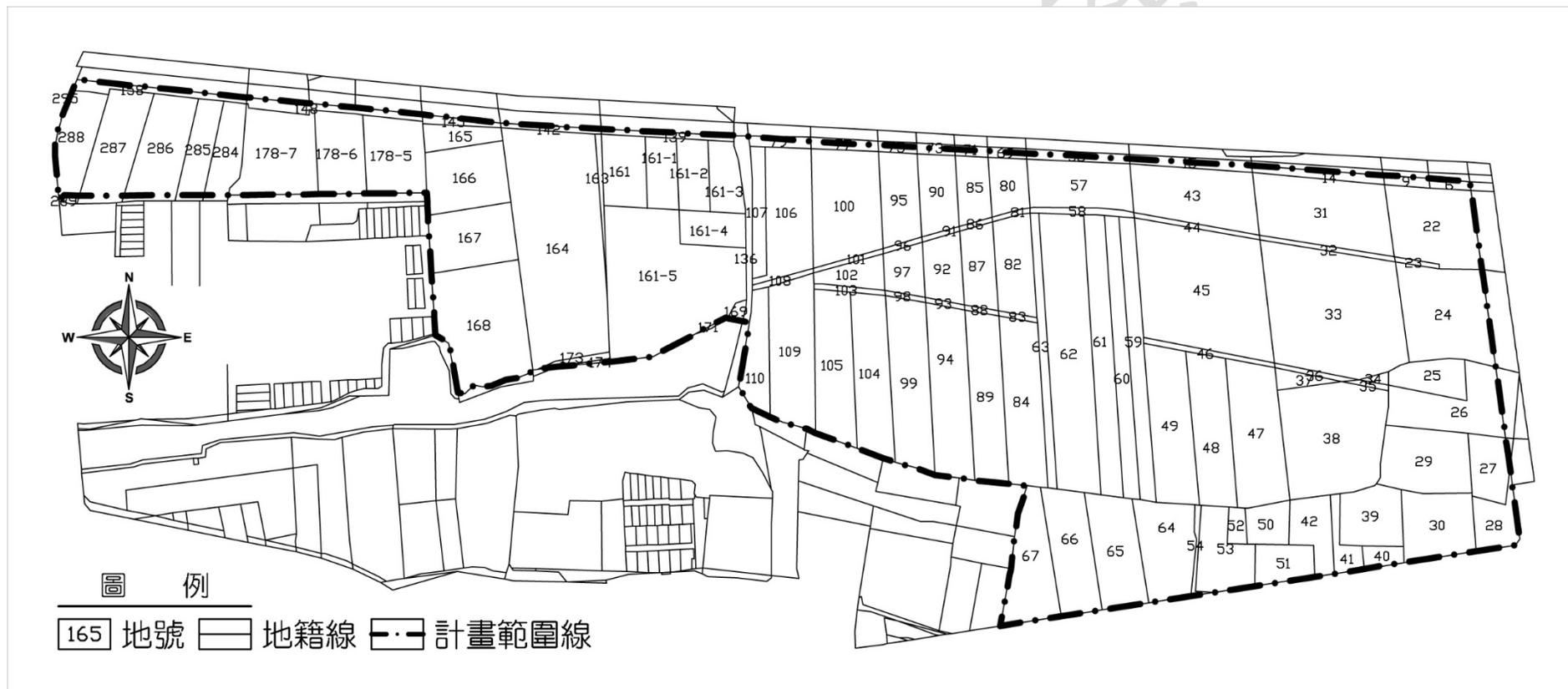


圖 4 變更範圍地籍示意圖 II

第二章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫

一、全國國土計畫（民國 107 年 4 月）

（一）計畫重點

全國國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫，屬全國性位階；其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

（二）計畫目標

- 1.安全—環境保護，永續國土資源：因應極端氣候與天然災害，強化國土調適能力；配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討；維護農地總量，提升農地生產效益；建構永續能源、水源使用環境，促進節能減碳；建構國家生態網絡，加強海岸、濕地及海域管理。
- 2.有序—經濟發展，引導城鄉發展：落實集約發展，促進城鄉永續；提升國土機動性、可及性及連結性；配合國家整體產業發展政策，整合產業發展空間規劃；整合區域文化生態景觀資源，強化文化觀光動能；營造優質營農環境，推動農業永續發展。
- 3.和諧—社會公義，落實公平正義：建立合理補償機制，確保發展公平性；擬定都會區域及特定區域計畫，均衡城鄉發展。

二、臺南國土計畫（民國 110 年 4 月）

（一）空間發展構想

考量既有都市發展、臺南市整體空間結構及區域均衡發展，劃分都市階層級功能定位，由三個層級之階層來涵蓋都市功能定位，說明如下：

- 1.一般市鎮（主要發展核心）：府城地區（原臺南市、永康、仁德、歸仁）、南科（包含善化、新市、安定）、新營，將提供完善且具規模之生活（商

業)、產業、休閒等機能。

2.一般市鎮(次核心):新化、麻豆、官田、佳里、北門、玉井、白河,與核心地區連結,輔助核心地區以提供服務。

3.地方服務中心:其他行政區聚落所在地為主,提供基本生活機能。

(二) 策略分區

延續「臺南市區域計畫(草案)」之生活圈內容及依據臺南市各地區發展現況酌於調整生活圈劃分,並參考全國國土計畫所指導都市劃分層級,一般市鎮層級之都市的生活機能完整性、服務可及性為一般性原則,依都市計畫地區為基礎區劃五大發展區。



圖 5 臺南市空間發展策略分區示意圖

資料來源:臺南市國土計畫,臺南市政府,110年4月。

(三) 城鄉發展順序

1.短期城鄉發展用地:本市短期城鄉發展用地包括 2 處配合重大建設劃

定之新訂擴大都市計畫；10處產業用地（1處產業核心、9處輔導未登記工廠產業用地）；4處其他發展需求用地，面積共計約793公頃。

2.中長期發展用地：本市中長期發展用地包括14處產業用地；12處配合產業發展需求及都市計畫縫合劃設之新訂擴大都市計畫，面積共計約7,110公頃。

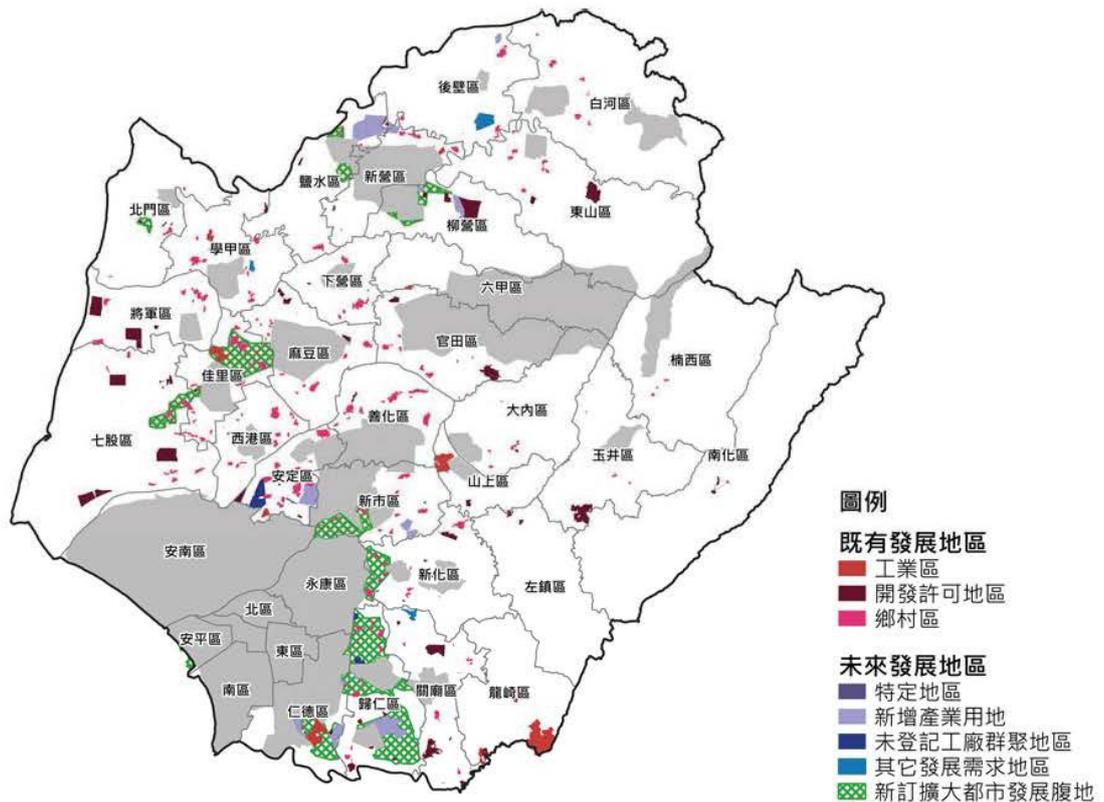


圖 6 臺南市城鄉發展區位分布示意圖

資料來源：臺南市國土計畫，臺南市政府，110年4月。

(四) 全市性農地發展地區及總量

根據臺南市國土計畫指認成果，宜維護農地面積總量以國土保育地區第一類及第二類、農業發展地區第一類至第三類及農業發展地區第五類為核算基礎，並扣除短期未來發展地區(如新增產業用地、未登記工廠群聚地區、未登記工廠特定地區等)，預計本市宜維護農地面積約9.35萬公頃。

其中農業發展地區第5類，面積計1,467公頃，以溪北地區(官田、將軍、學甲、後壁、白河等都市計畫區為主)。

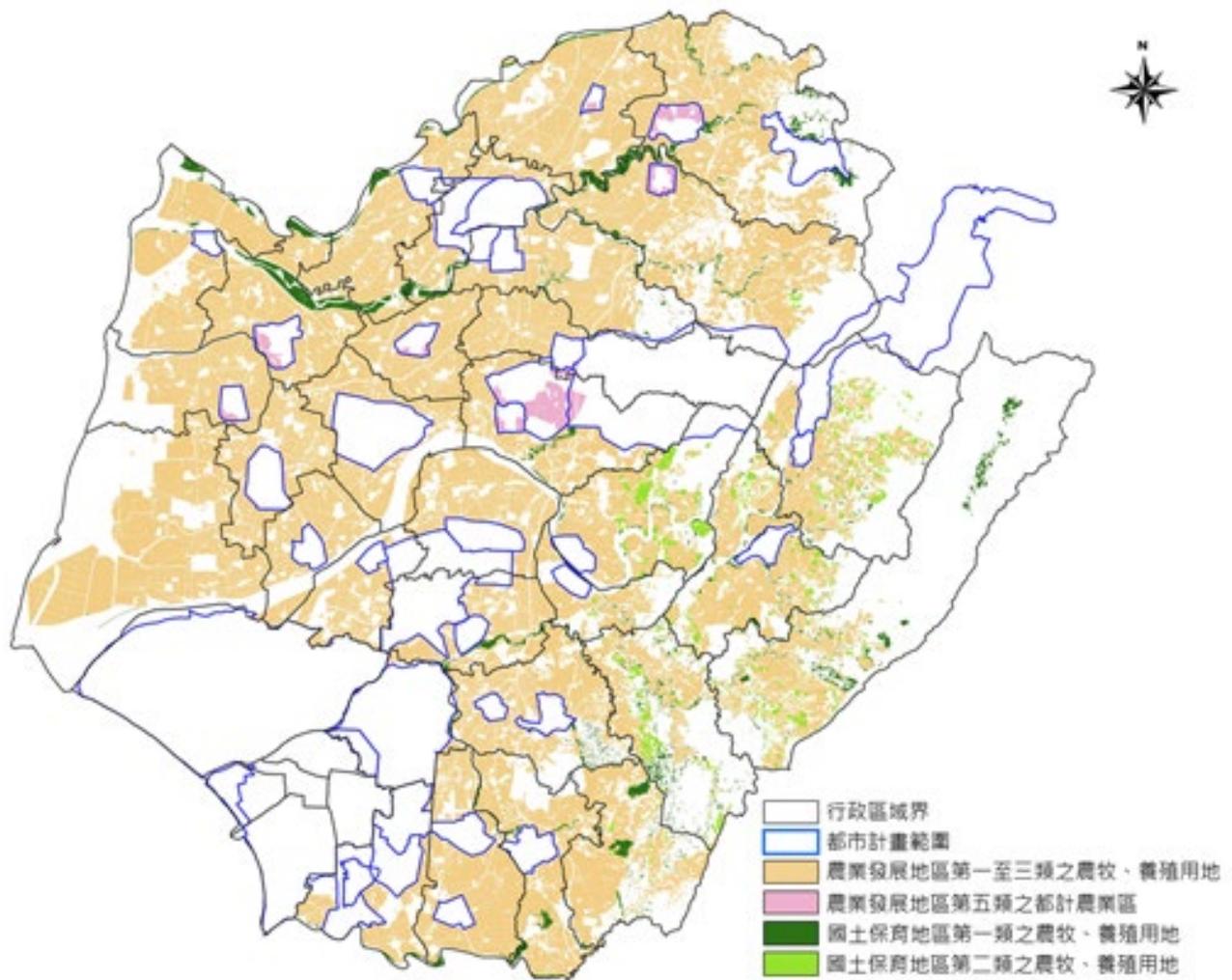


圖 7 臺南市宜維護農地分布區位示意圖

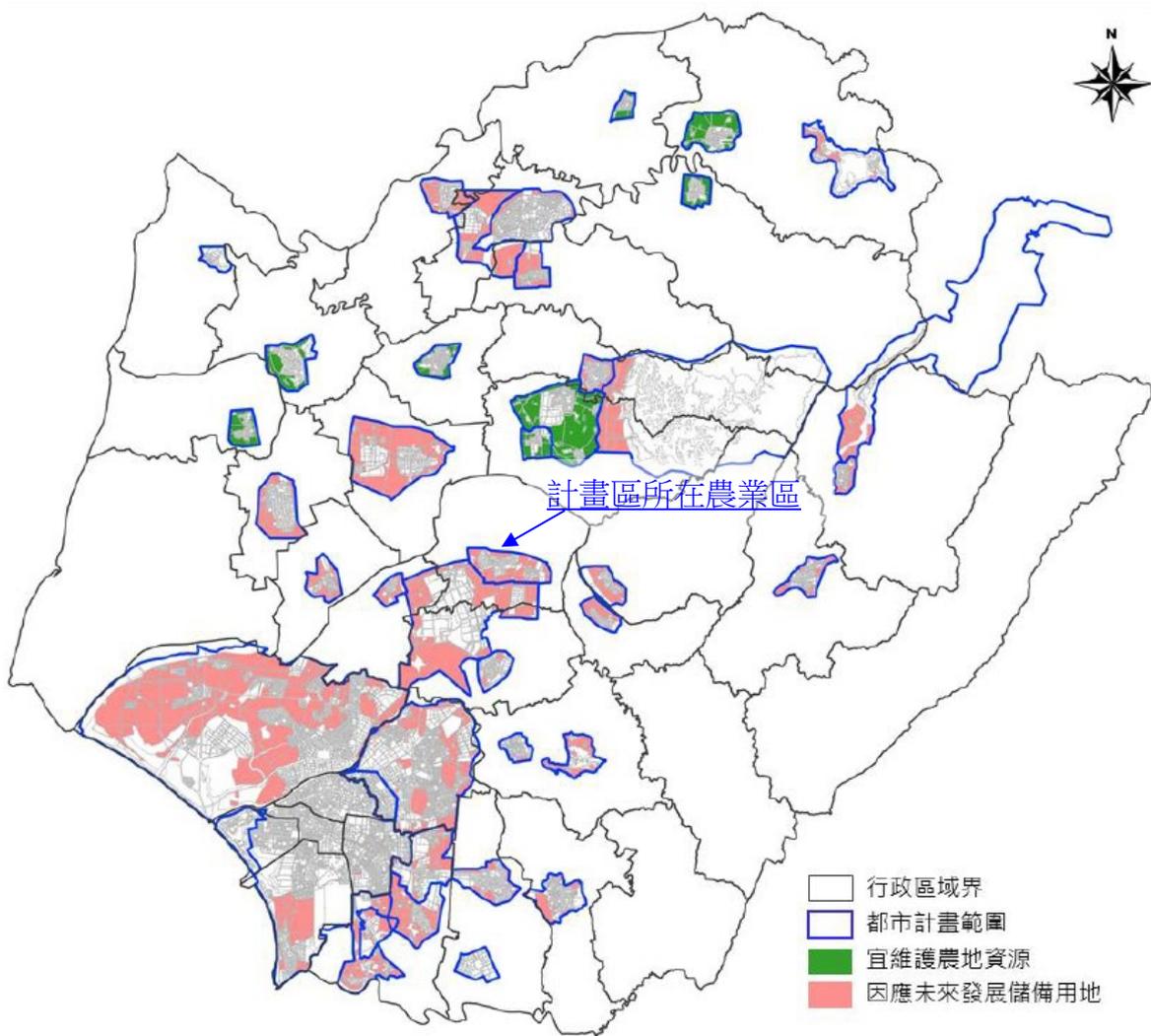
資料來源:臺南市國土計畫，臺南市政府，110 年 4 月。

(五) 都市計畫農業區發展定位

因應臺南市都市發展及觀光遊憩之需求，指認未來發展儲備用地。

1. 都市發展儲備用地：依各都市計畫之人口發展率、都市計畫平均發展率及發展區位、都市計畫表明為都市發展腹地及因應重大建設具備都市發展需求，並參考未來都市與產業發展之需求之都市計畫農業區。
2. 觀光發展儲備用地：具備豐富遊憩資源以及可配合都市發展優勢之都市計畫農業區。

本計畫所在善化都市計畫內之農業區悉屬「因應未來發展儲備用地」，故尚符臺南市國土計畫指導。



第二節 鄰近都市計畫

一、變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）案（民國 97 年 7 月）

（一）計畫範圍及面積

特定區跨越臺南市善化、安定及新市區，範圍北以縣 178 號北側為界，東至台 1 號西側，南側以大洲排水路及臺南環線北側為界，西側以中山高速公路和新市、安定區為界，計畫面積 2,244.25 公頃。

（二）計畫年期、計畫人口及密度

計畫年期民國 110 年、計畫人口 77,000 人，居住密度約為 163 人/公頃。

（三）計畫內容概要

共劃設 9 種土地使用分區及必要之公共設施用地與道路系統，針對土地使用分區項目說明如下：

1. 農業區（供申請變更開發為產業支援區）

以提供科學園區生產、研發、商務等支援性產業之使用為主，應另行擬定細部計畫及辦理整體開發，未擬定細部計畫並完成整體開發前，仍依土地使用分區管制要點有關農業區之規定管制其使用。

2. 農業區（供申請變更開發為生活服務區）

以提供特定區內住宅及鄰里性商業等一般生活機能為主，應另行擬定細部計畫及辦理整體開發，未擬定細部計畫並完成整體開發前，仍依土地使用分區管制要點有關農業區之規定管制其使用。

3. 生活服務區

特定區東側之新市區建設地區開發區塊 L 及 M，於民國 94 年 10 月變更農業區（供開發為生活服務區）為生活服務區，以提供特定區內住宅及鄰里性商業等一般生活機能，面積為 75.22 公頃。

4. 住宅區

為引導本計畫區內既成聚落再發展而劃設，面積為 8.61 公頃。

5.工業區

西側屬新市區建設開發區塊 H、I(部分)、J、K 與鄰近農業區一帶，於民國 93 年 11 月開發南科液晶電視及產業支援工業區，依促進產業升級條例規定編定為工業區，面積 236.78 公頃。

6.農業研發專用區

東側屬亞洲蔬菜研究發展中心用地範圍，面積為 121.47 公頃。

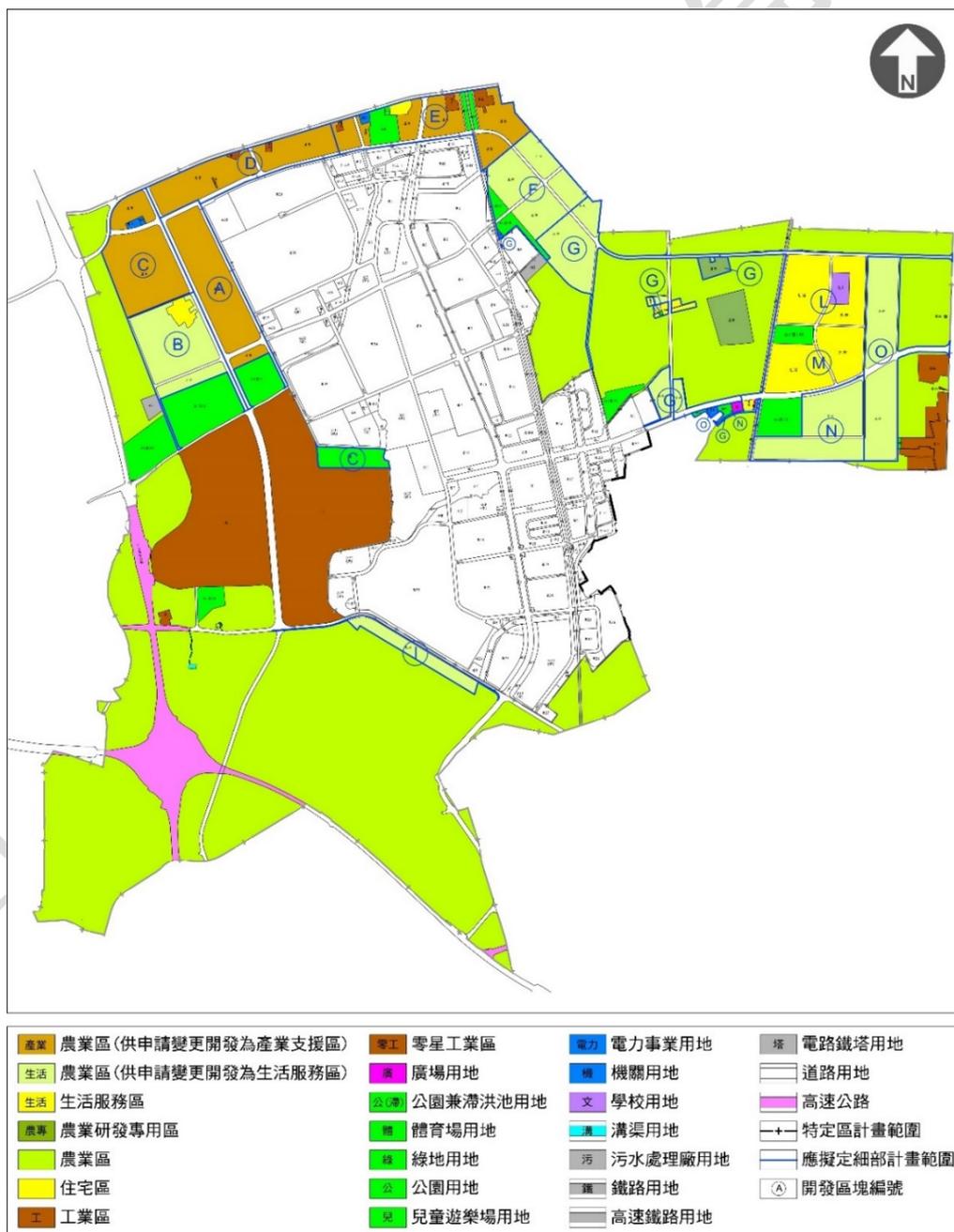


圖 9 臺南科學工業園區特定區現行主要計畫示意圖

二、變更臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（第三次通盤檢討）案（民國 108 年 4 月）

（一）計畫範圍及面積

該計畫位於臺南科學工業園區所在地，範圍為縣道 178 線以南、台 19 甲省道及高速鐵路以西、鹽水溪排水路以東，鄉道南 134 線以北，計畫面積 1043.15 公頃。

（二）計畫年期、計畫人口

計畫年期為 115 年，計畫人口 103,000 人。

（三）計畫內容概要

依據「變更臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（第三次通盤檢討）案」計畫書所載，事業專用區劃設面積為 553.40 公頃、住宅區劃設面積為 8.58 公頃，提供園區部分員工住宿使用、管理及服務區劃設面積為 11.45 公頃，供園區內行政、金融、商務、展示等使用，其餘尚有社區中心區、電信專用區與加油站專用區等。

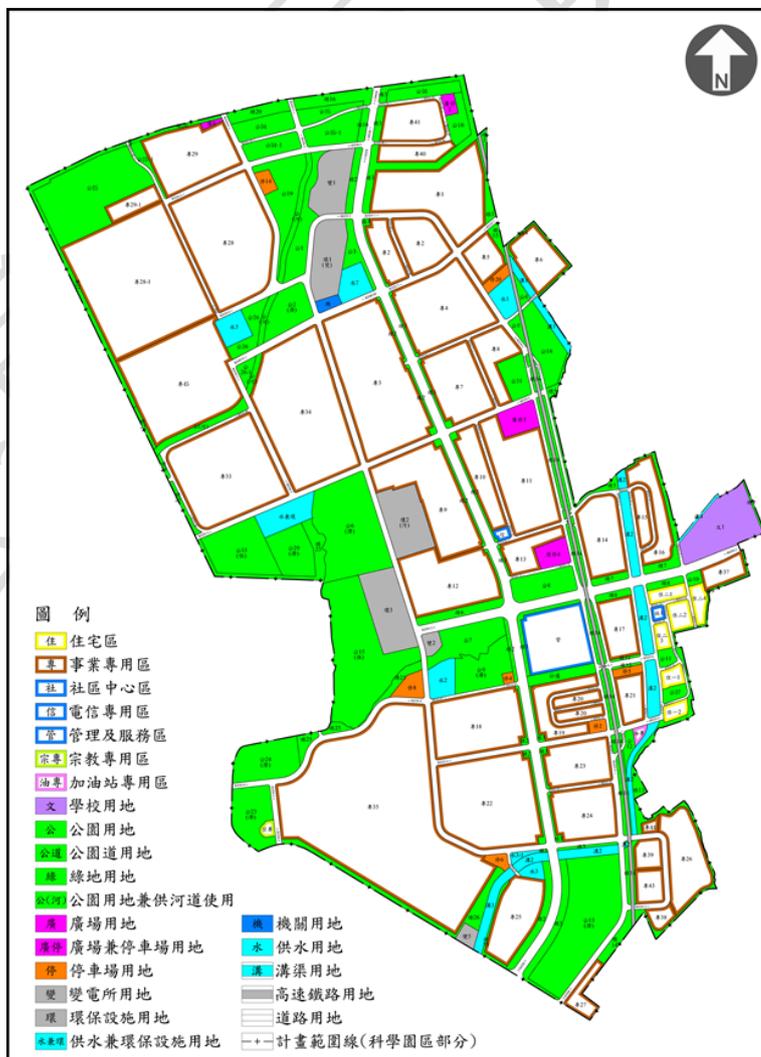


圖 10 臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）現行計畫示意圖

資料來源：變更臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（第三次通盤檢討）書，臺南市政府，108 年。

三、變更新市都市計畫（第三次通盤檢討）（民國 106 年 7 月）

（一）計畫範圍及面積

該計畫位新市區公所所在地，其範圍東北至新市國中、南至新市堤防、西至中安宮邊、北至大排水溝，計畫面積 311.60 公頃。

（二）計畫年期、計畫人口及密度

計畫年期為民國 115 年，計畫人口 20,000 人，居住密度每公頃 194 人。

（三）計畫內容概要

依據「變更新市都市計畫（第三次通盤檢討）案」計畫書所載內容，住宅區劃設面積為 103.25 公頃，主要於臺 1 號省道以北之中心地帶，現況使用面積約 85.69 公頃，開闢率達 83%。

商業區劃設面積為 8.61 公頃，主要劃設於公有零售市場附近，並沿中興街、仁愛街兩側發展，現況使用面積約 5.34 公頃，開闢率約 62%，使用類型多為沿街面之小型商業使用型態。

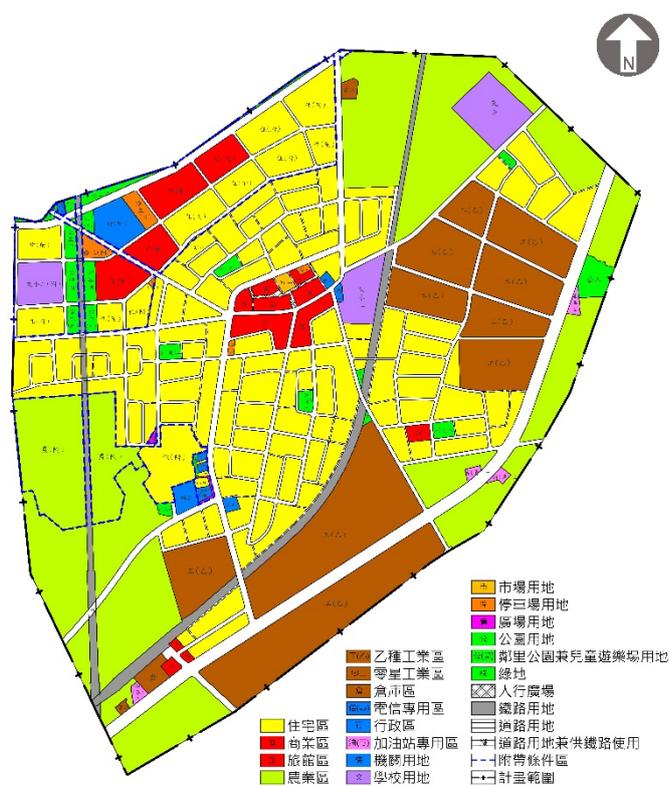


圖 11 新市都市計畫現行計畫示意圖

資料來源：變更新市都市計畫（第三次通盤檢討）書，臺南市政府，106 年。

四、變更安定都市計畫（第四次通盤檢討）（民國 101 年 8 月）

（一）計畫範圍及面積

該計畫範圍東至安定國小西側，南至台糖鐵路，西至安定國中西側之灌溉溝渠，北至曾文溪堤防，計畫面積為 194.95 公頃。

（二）計畫年期及計畫人口

計畫年期為民國 110 年，計畫人口 6,500 人。

（三）計畫內容概要

依據「變更安定都市計畫（第四次通盤檢討）案」計畫書所載，住宅區劃設面積為 35.07 公頃，現況住宅使用面積約為 26.15 公頃，作其他使用面積約 9.06 公頃，開闢率達 99.11%。另商業區劃設面積 1.90 公頃，現況商業使用面積約 0.46 公頃，其他使用面積約 1.44 公頃，主要商業活動為道 178 及四號道路兩側，開闢率 100%。

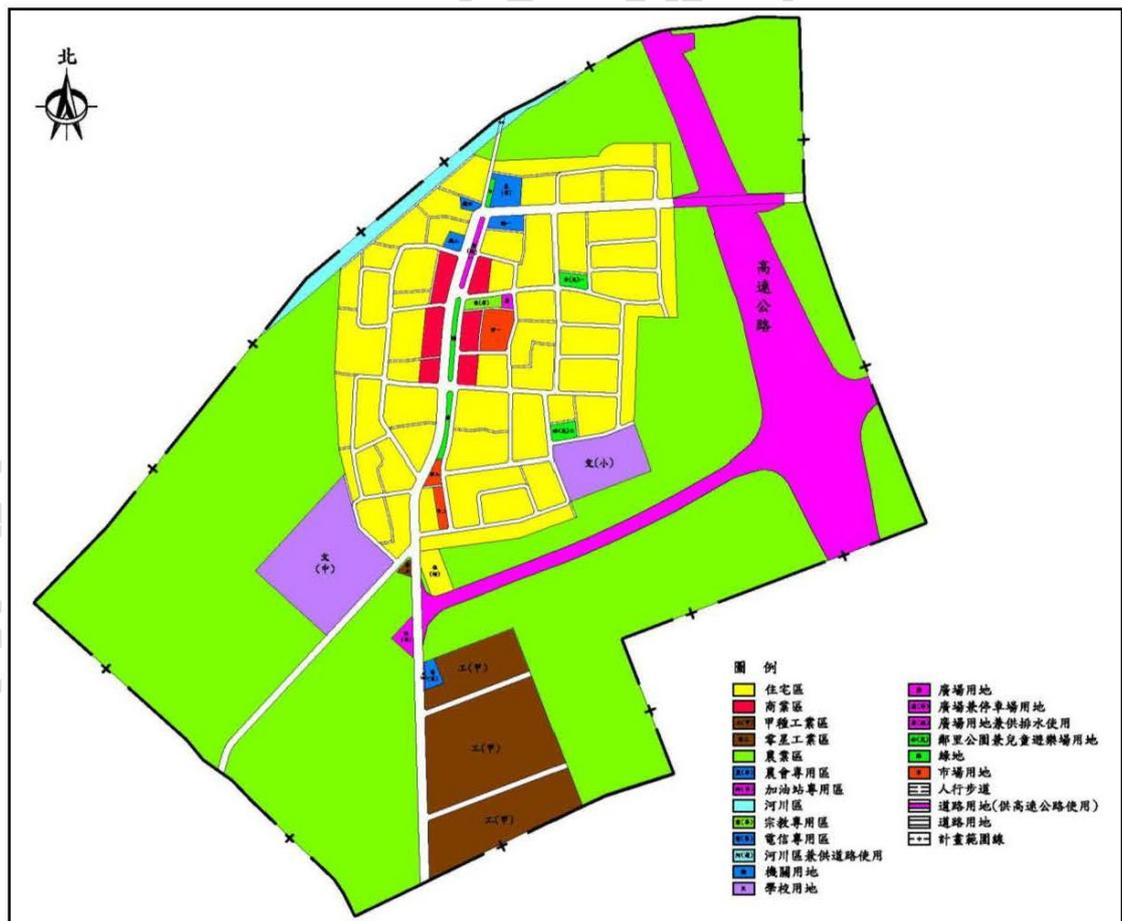


圖 12 安定都市計畫現行計畫示意圖

資料來源：變更新市都市計畫（第三次通盤檢討）書，臺南市政府，106 年。

第三節 相關計畫

一、南科三期擴建計畫

南科三期擴建計畫坐落於南科特定區（科學園區部分）南側之台糖看西農場。在「全球最先進之半導體聚落」之發展目標下，科技部南部科學園區管理局於 108 年 5 月起針對擴建基地之環境條件、開發潛力及開發執行等進行可行性分析，經跨部會協商，逐一整合基地排水、文化遺址、台糖用地取得等議題。其後依 109 年 4 月 24 日行政院核定之「南部科學園區台南園區擴建計畫」，並於 112 年 6 月 14 日發布實施都市計畫。

南科三期擴建計畫範圍 84.51 公頃，變更部份農業區 84.51 公頃為事業專用區 38.91 公頃、河川區（兼供道路使用）0.07 公頃、停車場用地 1.14 公頃、公園用地 21.40 公頃、綠地 10.70 公頃、環保設施用地 3.00 公頃、供水兼環保設施用地 1.09 公頃、供電用地 0.62 公頃、道路用地 7.58 公頃，以半導體產業聚落為發展主軸，預估每年可提供約 4,900 個就業機會，持續推動南科園區「全球最先進之半導體聚落」之發展目標。



圖 13 未來南科科技產業發展區塊示意圖

資料來源：變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為科學園區範圍）（配合南科臺南園區擴建計畫）案，臺南市政府，112.3。

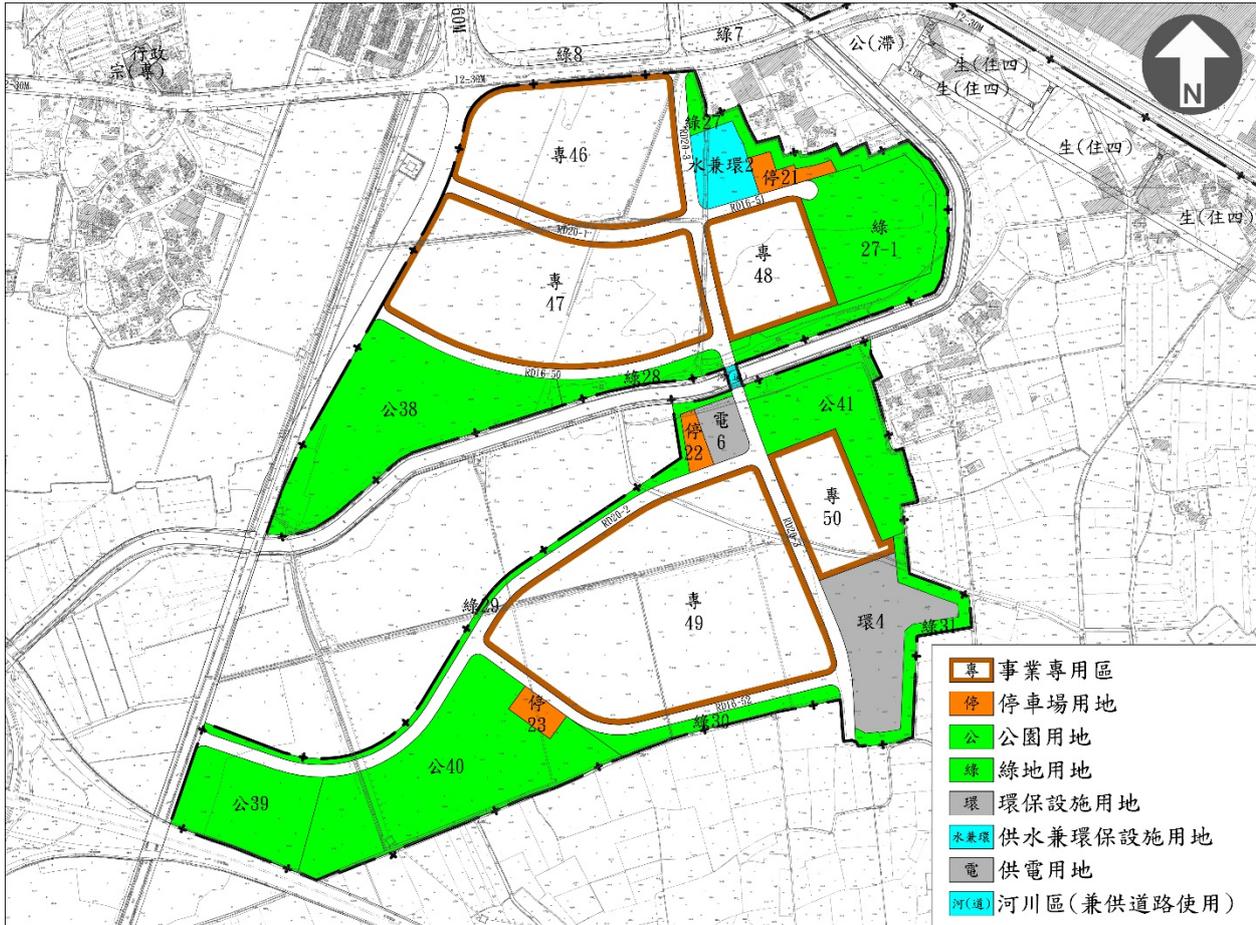


圖 14 南科三期擴建範圍示意圖

資料來源：變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為科學園區範圍）（配合南科臺南園區擴建計畫）案，臺南市政府，112.6。

二、南科特定區各開發區塊細部計畫擬定及發展情形

南科特定區計畫擬定時，首創將「浮動分區」與「開發許可」的精神納入實施發展計畫，於新市區建設地區共劃分為 15 個開發區塊，每一開發區塊面積約為 50~60 公頃，並保留土地使用彈性、吸引民間投資開發。

（一）已完成開發

H、I（部分）、J、K 開發區塊（樹谷園區）：93 年為建構臺南科學園區光電產業完整的生產鏈工業區，全區於 101 年 5 月完工，現況均已進駐廠商，年產值約 2,408 億，就業人口達 5,562 人。

L、M 開發區塊：94 年為滿足科學園區衍生之特定機能與計畫區一般機能，創造特定區示範性商業空間與住宅生活環境之陽光電城社區，現況發展率約 73.5%。

(二) 細計發布實施，辦理區段徵收作業

F、G 開發區塊：110 年因應臺南科學園區產業及地區發展，提供就業人口之生活服務需求及公共設施，以滿足地區發展需求。目前刻正辦理區段徵收作業，預計於 113 年完成土地點交。

(三) 都市計畫審竣，辦理區段徵收作業

A、B、C、D、E、N、O 開發區塊：本次 7 處浮動分區包含開發為產業支援區及生活服務區，為符合產業用地規模及引入人口居住、商業與公共設施使用需求，併同整體開發取得醫療、電力及學校等大型公共設施用地，故應一次開發，本區塊細部計畫業經審竣，刻正辦理區段徵收作業。

(四) 計畫審議中

I 開發區塊：108 年辦理細部計畫，延續特定區整體東產業、西生活之規劃構想，發展定位上建議採生活為主、商業為輔之複合機能，目前刻正辦理區段徵收公必性評估作業。

表 2 南科特定區浮動分區開發情形一覽表

開發順序	規劃定位	發展情形	面積
94 年 IHJK 區	為建構臺南科學園區光電產業完整的生產鏈，辦理南科液晶電視及產業支援工業區「樹谷園區」	全區於 101 年 5 月完工，現況工業區均已進駐。	247 公頃
94 年 LM 區	滿足科學園區衍生之特定機能與計畫區一般機能，創造特定區示範性商業空間與住宅生活環境之陽光電城社區。	區段徵收完成、已陸續發照建築，現況發展率約 73.5%。	107 公頃
109 年 FG 區	因應臺南科學園區產業及地區發展，提供就業人口之生活服務需求及公共設施，以滿足地區發展需求。	辦理區段徵收工程作業 1.109 年 11 月 6 日內政部核准區段徵收。 2.110 年 03 月 02 日：工程開工。 3.刻正辦理土地分配作業，預計 113 年完成土地點交。	115 公頃
ABCDENO 區 (內政部審定)	提升南科園區周邊地區生活機能，兼顧產業、居住、服務三大機能均衡發展	都市計畫審竣，刻正辦理區段徵收工程作業	431 公頃
I 區	生活服務需求	都市計畫審議程序中	21 公頃

資料來源：本計畫彙整。

三、開發區塊 L、M 區（土地使用分區及都市設計管制要點第三次通盤檢討，110 年 8 月）

開發區塊 L、M 區於 94 年擬定主要計畫與細部計畫，後於民國 96、99 年配合陽光電城政策辦理 2 次土地使用管制要點及都市設計準則專案通盤檢討，民國 110 年完成第 3 次專案通盤檢討，計畫面積 106.94 公頃。

開發區塊 L、M 區於計畫擬定時劃設 67.09 公頃 (62.74%) 之土地使用分區，其中包含 53.85 公頃生活服務區 (住宅)、5.15 公頃生活服務區 (商業) 及 8.10 公頃生活服務區 (產業服務專用)；另劃設 39.85 公頃 (37.26%) 之公共設施用地。



圖 15 LM 區土地使用分區示意圖

四、開發區塊 F、G 區

開發區塊 F、G 區細部計畫擬定併同變更主要計畫於 108 年經內政部審定，刻正辦理區段徵收作業。開發區塊 F、G 區計畫面積 113.86 公頃，劃設生活服務區 76.71 公頃 (67.37%) 及農業區 (供亞洲蔬菜研究中心使用) 4.00 公頃 (3.51%) 等，另劃設 30.62 公頃 (26.89%) 之公共設施用地，其中包含公(滯)1、2(部分)、7、8，共計 15.82 公頃。



圖 16 FG 區土地使用分區示意圖

五、開發區塊 I 區

開發區塊 I 區於民國 108 年 11 月辦理公開展覽作業，於 109 年 7 月經臺南市都委會審竣，計畫面積 20.75 公頃。

開發區塊 I 區位於南科特定區南側，劃設 9.80 公頃 (47.23%) 之土地使用分區中包含 8.14 公頃之生活服務區 (住宅)，與 1.66 公頃之生活服務區 (商業)；另劃設 5.71 公頃 (27.52%) 之公共設施用地，其中包含公 (滯) 共計 2.49 公頃 (12.00%)。

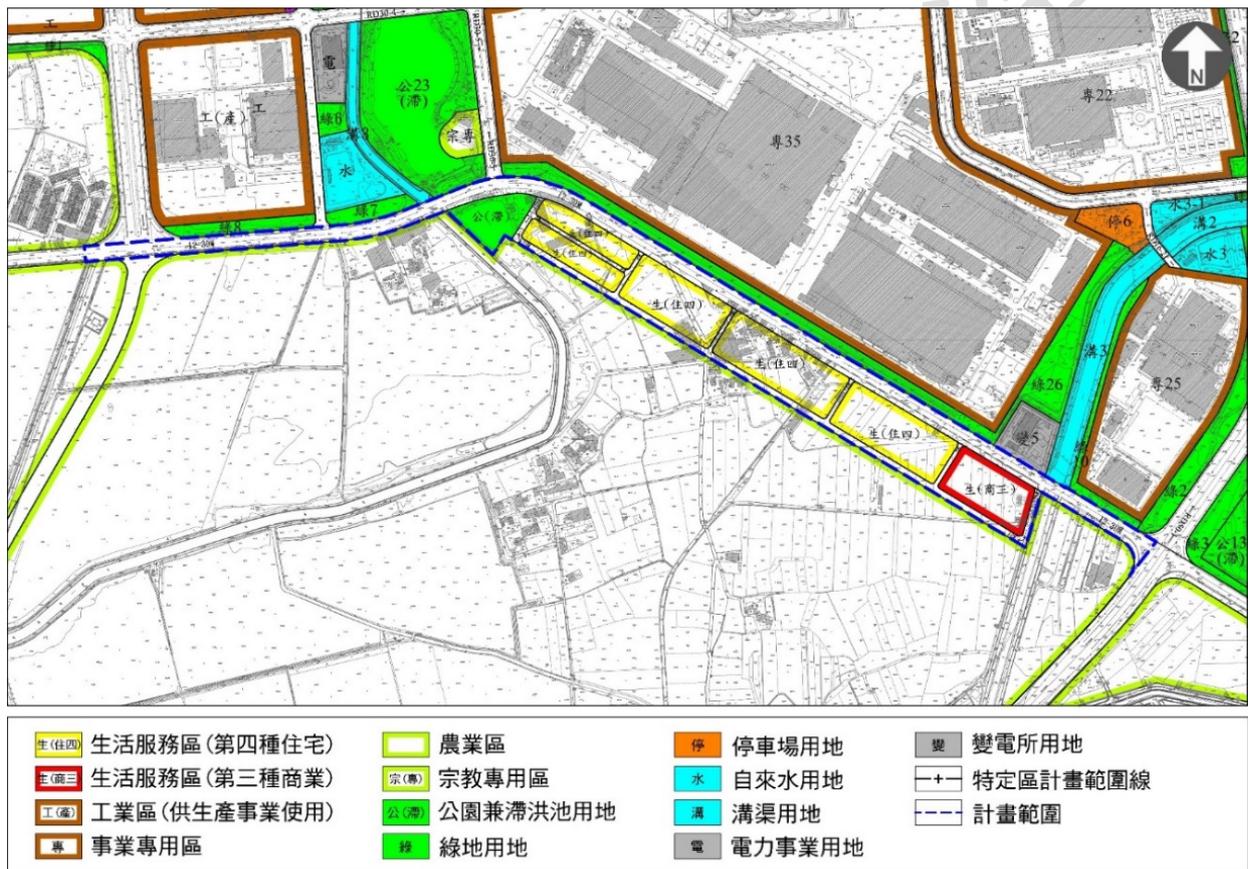


圖 17 I 區土地使用分區示意圖

資料來源：擬定臺南科學工業園區特定區計畫 (不含科學園區部分) (新市區建設地區開發區塊 I) 細部計畫 (市都委會審竣)，臺南市政府，109 年 7 月。

善化都市計畫與周邊都市計畫分布位置見圖 18。



圖 18 周邊都市計畫分布示意圖

第四節 現行都市計畫

一、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 日發布實施，其後分別於民國 71 年、81、95 年發布實施第一、二、三次通盤檢討，現行計畫第四次通盤檢討亦於民國 109 年 6 月 10 日發布實施，其後配合善化四通再公展列案屬採市地重劃方式開發案件，迄今陸續完成 2 案發布實施。

表 3 都市計畫變更歷程彙整表

項次	類別	實施案名	文號	公告日期 實施日期
1	擬定	善化鎮都市計畫案	台內地字第 98922 號核定 重新修正	45.11.6 -
2	擬定	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	府建都 15642 號	64.2.25 -
3	通盤 檢討	變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案	府建都 75293 號	71.7.15
4	通盤 檢討	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)	府工都 155679 號	79.12.13 79.12.15
5	通盤 檢討	變更及擴大善化都市計畫(第二次通盤 檢討)案	府工都 79098 號	82.6.11 82.6.12
6	擬定	訂定善化都市計畫(土地使用分區管制 要點)案	府城都 60748 號	90.4.3 90.4.6
7	通盤 檢討	變更善化都市計畫(第三次通盤檢討) 案	府城都字第 0950023897A 號	95.2.14 95.2.17
8	通盤 檢討	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	府城都字第 0970293700A 號	97.12.29 98.1.6
9	通盤 檢討	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。	府都規字第 1040909139A 號	94.9.23 94.9.29
10	通盤 檢討	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	府都綜字第 1090675534A 號	109.6.9 109.6.10
11	個案 變更	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	府都綜字第 1090731684A 號	109.9.18 109.9.21
12	通盤 檢討	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)案	府都綜字第 1120450431A 號	112.4.13 112.4.14

項次	類別	實施案名	文號	公告日期 實施日期
13	通盤 檢討	變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)(再公展編號第6案)案書	府都綜字第 1130350281A號	113.3.13 113.3.14

資料來源：本計畫彙整。

(二) 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，南達座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，計畫面積 703.57 公頃。

(三) 計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

(四) 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。

(五) 土地使用分區計畫

共劃設住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區等 9 種使用分區，面積合計約 589.12 公頃，占計畫區面積 83.73%。

(六) 公共設施計畫

共劃設機關用地、國小用地、國中用地、高中用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園用地等 22 種用地，面積合計約 114.45 公頃，占計畫區面積 16.27%。

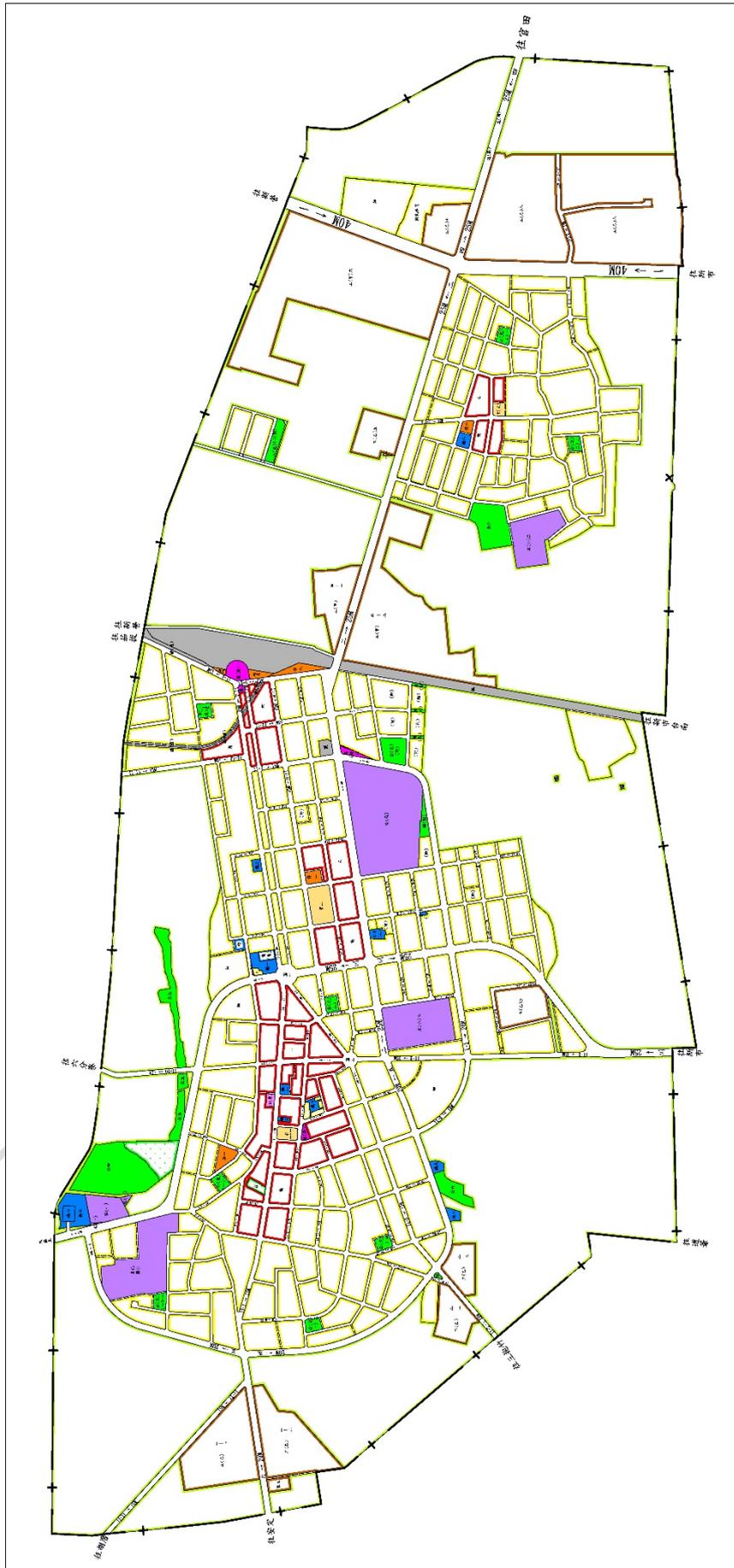
善化四通現行土地使用計畫面積表見表 4，現行都市計畫圖見圖 19。

表 4 現行都市計畫土地使用面積一覽表

項目		面積 (公頃)	占計畫面積 比例 (%)	占都市發展用 地面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	154.99	22.02	42.71
	國宅專用區	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
	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	339.44	48.26	—
	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	589.12	83.73	68.81
	公 共 設 施 用 地	機關用地	2.12	0.30
文小用地		8.59	1.22	2.37
高中用地		7.17	1.02	1.98
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		2.61	0.72	0.37
公園用地		6.84	0.97	1.88
零售市場用地		1.24	0.18	0.34
綠地		0.40	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		0.20	0.03	0.06
電路鐵塔用地		0.03	0.00	0.01
公用事業用地		0.18	0.03	0.05
鐵路用地		7.60	1.08	2.09
鐵路(兼供道路使用)		0.39	0.06	0.11
道路用地		71.26	10.13	19.64
道路(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	114.45	16.27	31.19	
都市發展用地		362.87	-	100.00
總計		703.57	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)(第三階段) (再公展編號第 6 案) 案書，台南市政府，113 年 3 月。

註：都市發展用地面積不含農業區及墓地面積。



- 圖例**
- 住宅區
 國民住宅專用區
 農業區
 商業區
 甲種工業區
 - 乙種工業區
 零星工業區
 行政區
 第二種電信專用區
 機關用地
 - 公用事業用地
 社會福利設施用地
 學校用地
 社教用地
 廣場用地
 - 廣場兼停車場用地
 加油站用地
 市場用地
 停車場用地
 公園用地
 - 運動場用地
 綠地
 墓地
 電路鐵塔用地
 鐵路用地
 - 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
 變電所用地
 鐵路用地(兼供道路使用)
 道路用地(兼供高速公路使用)
 廣場(兼供道路使用)
 - 四公尺道路用地
 道路用地
 計畫範圍圍線

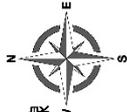


圖 19 現行主要計畫示意圖

二、變更範圍現行都市計畫

變更範圍東鄰 II-13-15M 計畫道路，西以 II-10-15M 計畫道路、北臨嘉南大圳善化支線為界，南側大致以現況道路及光華路 53 巷為邊界，變更範圍內現行土地使用計畫皆為農業區。

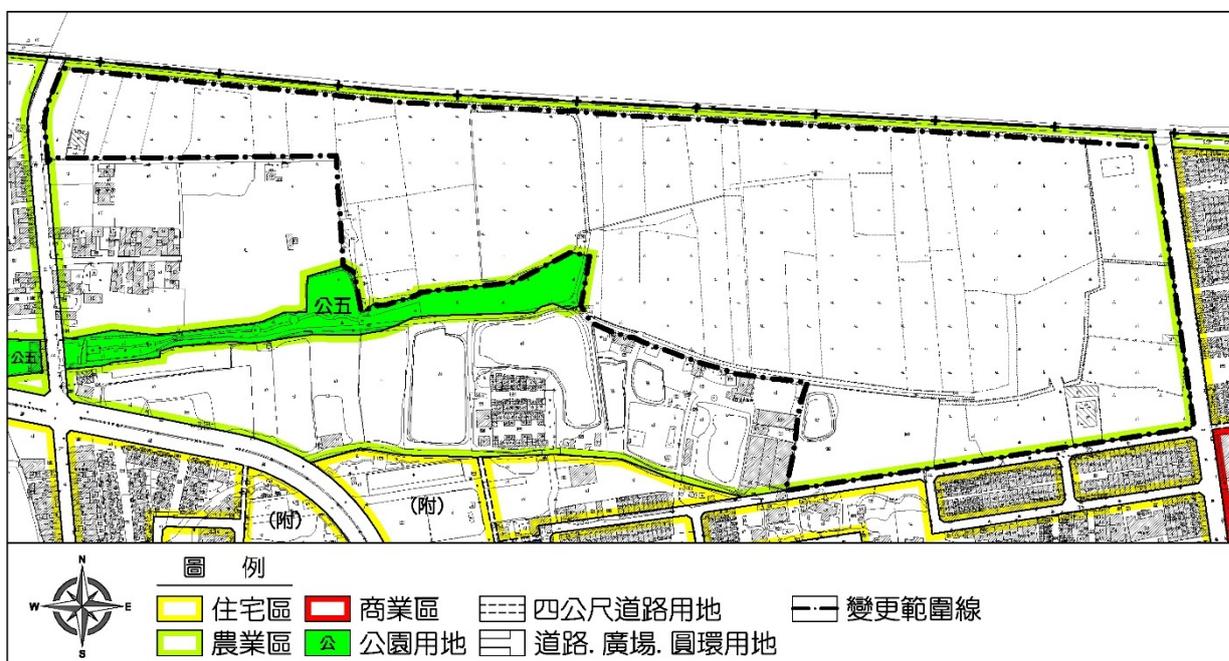


圖 20 計畫範圍現行土地使用計畫示意圖

三、主要計畫通盤檢討指導內容

(一) 計畫人口檢討

1. 上位計畫人口分派

參酌「擬定臺南市區域計畫(草案)」中針對善化區之人口預測分析，以成長趨勢法預測民國 115 年之人口數為 47,295 人，而另以 Hansen 模型預測民國 115 年善化區分派人口為 2,101 人，總人口數為 46,720 人。

以歷年善化都市計畫人口佔善化區全區人口比例約 55% 計算，計畫人口約介於 25,696 人。

2. 人口趨勢預測

善化區 94~108 年間人口成長幾乎集中於都市計畫區，利用善化都市計畫區歷年人口成長趨勢，以不同預測方法預測目標年都市計畫區人口數，介於 29,000~33,000 人。

表 5 善化都市計畫區人口預測

預測方法	預測 115 年人口	平均離差
1.算術級數法	29,911	524.00
2.幾何級數法	30,884	322.27
3.漸減增加率法	32,264	340.40
4.正比增加理論	30,876	350.48
5.等分平均法	30,061	359.74
6.直線最小二乘法	29,823	335.97
7.二次拋物線最小二乘法	33,013	216.38
8.對數直線最小二乘法	31,044	268.30
		216.38

3.可容納人口及計畫人口調整

善化都市計畫居住密度每公頃 145 人，原善化都市計畫區尚有約 18 公頃住宅區未開發，另善化四通增加住宅區面積約 6.11 公頃，共計約 24.11 公頃計算，可再容納人口為 3,496 人。

綜上述，善化四通考量現況人口已超過計畫人口，且人口成長趨勢預測目標年都市計畫區人口數介於 29,000~33,000 人間，然因善化都市計畫僅可再容納 3,496 人，故於善化四通酌予調整提升計畫人口從 25,000 人至 28,000 人，然以中需求 31,000 人推估，未來計畫人口應有 3,000 人之提升空間。

(二) 發展定位與整體發展計畫

善化區未來發展定位為「結合居住、生產、科技、休閒—中臺南副都心」，計畫使善化成為一個提供多元化功能，並結合鄰近地區，北臨麻豆、官田，南接新市，東鄰大內、山上，西接安定等區，成為中臺南都會區。

整體發展計畫主要目的在於引導善化區未來發展願景方向，以及地區空間上的規劃，在地區整體願景以塑造「優質住宅，休閒農業」為核心理念，並可考量地區人文、產業、觀光、交通、文化等各項發展，配合永續發展概念，建構出善化區整體發展之實質效益。

其中善化都市計畫區位於善化區中心位置，擬建構都市化生活圈，作為善化區之核心發展地區，吸引科技園區所引進之外來工作人口，提升基礎生活機能，打造優質居住環境。



圖 21 善化區整體構想示意圖

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)(第三階段) (再公展編號第 6 案) 案書，台南市政府，113 年 3 月。

(三) 善化都市計畫空間發展構想

以現行善化都市計畫空間架構、土地使用分區計畫為基礎，並分析上位及相關計畫指導、現況使用、未來發展分析等，定位本區發展方向，包括以行政中心(善化區公所)及交通中心(善化火車站)為核心發展區；以住宅區及小新營聚落，為居住生活區。

1. 原商業、生活核心發展區

善化區公所所在位置為行政中心，而火車站為交通中心，以行政及交通為發展區；地方行政中心及火車站附近商圈，可帶來整體計畫區之商業發展，結合便利的交通軸線帶動商業活絡，彼此互相輔佐發展。

2. 居住生活區

現有都市計畫之住宅區，西側鄰近商圈，生活機能及交通便利，東南側為小新營舊有聚落，居住情況普遍，因此以此兩區做為居住生活區，結合核心發展區，提供便利生活居住。

3. 儲備發展區

計畫區周圍農業區，部分現有農作生產，作為儲備發展地區。

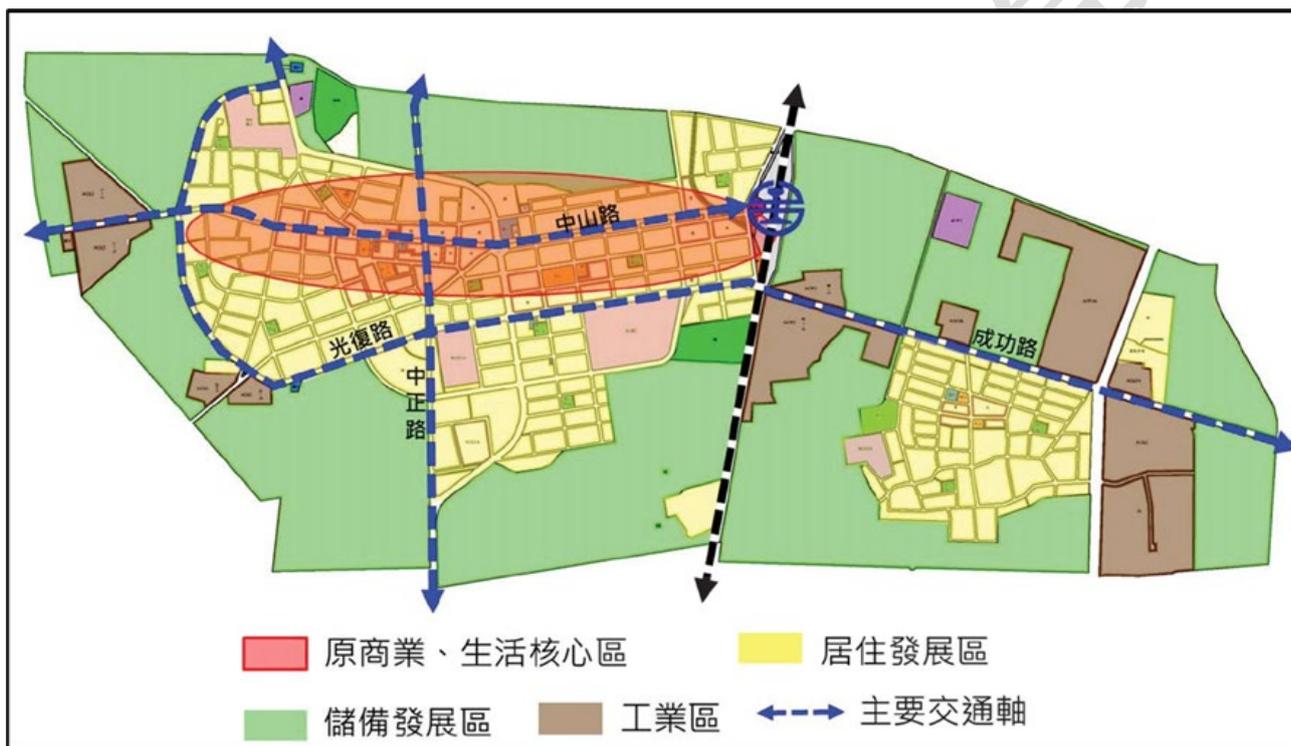


圖 22 善化都市計畫區構想示意圖

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)(第三階段) (再公展編號第 6 案) 案書，台南市政府，113 年 3 月。

(四) 本計畫於善化四通陳情參採情形

1. 陳情內容概要

本計畫於善化四通審議期間陳情 2 次，分別為逕人 8、14 案，陳情建議光華路以西、中正路以東農業區釋出為都市發展用地。主要規劃構想係透過農業區變更回饋，由陳情人整合區內全數地主，規劃回饋一處善化大公園，並與善化區灣裡街公園現址進行整體規劃設計，提供居住者、就業者一處可以滿足運動休閒、日間照護、托幼機能的複合公園。

2.陳情範圍

本計畫變更範圍與陳情範圍相同。



圖 23 逕人 8、14 案陳情範圍

資料來源：逕人陳 8 光華路以西、中正路以東農業區陳情補充說明資料

3.本計畫區位選址合理性

因應專案小組委員審查建議意見，適合釋出農業區應考量區位合理性(要有生活機能、靠近重大建設，不能蛙躍式變更)，因此，於陳情補充說明，以鄰近生活機能(慶安宮舊市區中心)、重大建設(善化車站)，以及既有鄰里性公共設施(開闢國小、高中、公園、行政機關)等指標，搭配適當服務半徑涵蓋範圍予以檢視境內都市發展儲備用地之發展脈絡緊湊性、生活機能便利性以及公共服務連續性。

經綜合分析結果，本計畫所在編號 5 農業區，面積約 28.8 公頃，相關生活機能皆符合，亦距離公墓設施距一定距離，符合供都市發展之合宜區位。

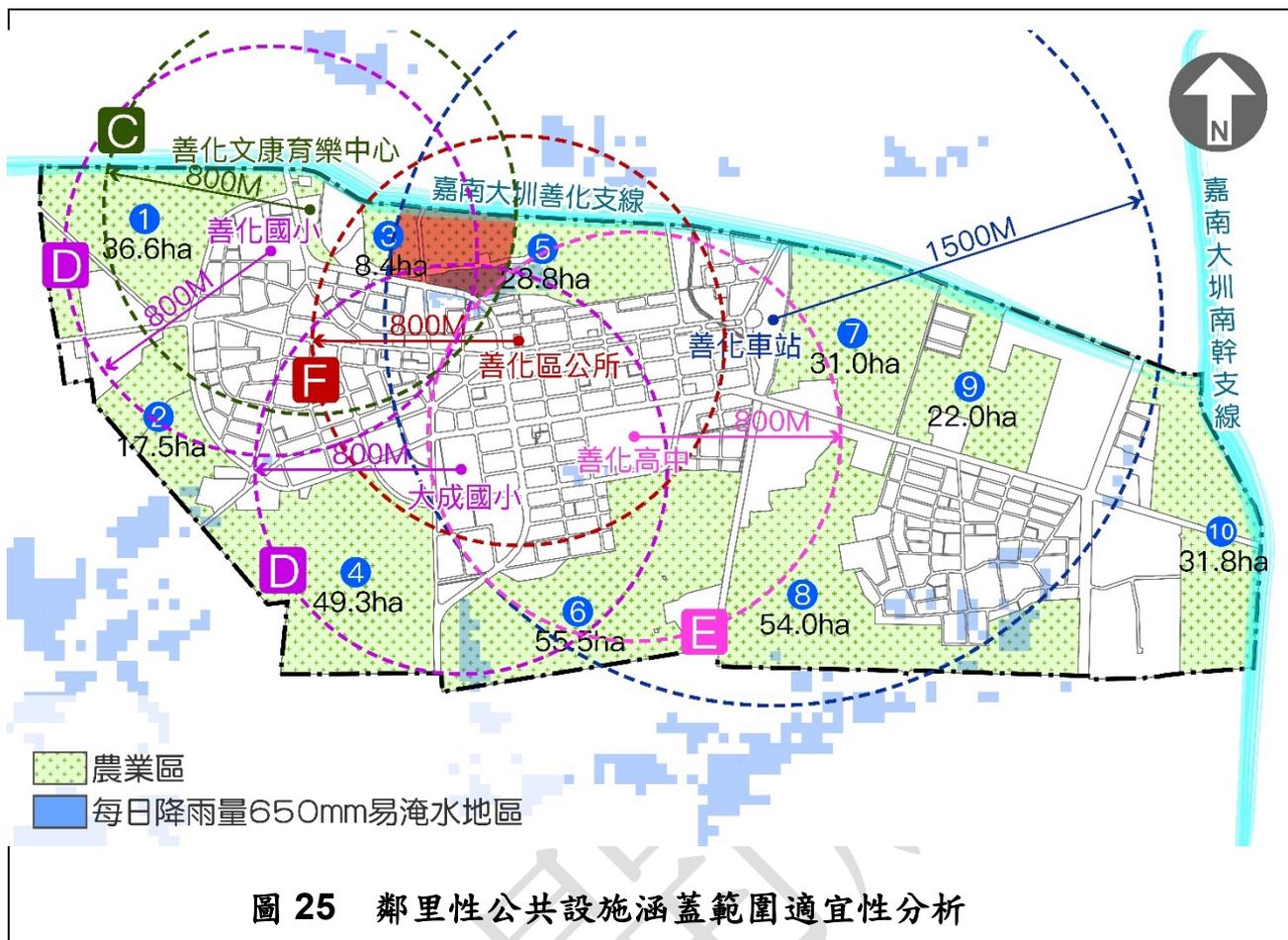
表 6 區位選址評估表

農業區編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
面積(公頃)	36.6	17.5	8.4	49.3	28.8	55.5	31	54	22	31.8
A.生活機能 (位舊市區生活圈範圍)	○	○	○	○	○					
B 交通轉運 機能(位火車					○	○	○	○	○	○

農業區編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
站周邊 1.5 公里內)										
C 生活機能 (位大型公園 服務半徑內)	○	○	○		○					
D 文教機能 (位國小用地 服務半徑內)	○	○	○	○	○	○				
E 文教機能 (位高中用地 服務半徑內)					○	○	○	○		
F 行政機能 (位區公所服 務半徑內)			○	○	○	○				
是否毗鄰鄰 避設施 (如公墓)	否	否	是	否	否	否	否	否	否	否



圖 24 生活機能與交通轉運機能涵蓋範圍適宜性分析



(五) 善化四通後續應辦事項

審議期間參採地方發展需求，針對逕向內政部陳情意見編號 2、6、8、14 案陳情農業區變更，依據下列變更原則同意採納，惟應另案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」法定程序辦理。

1. 本次檢討除配合現況檢討變更、整體開發檢討變更外，考量目前計畫區內人口已超過計畫人口，住宅區使用率亦已達 8 成以上，爰就周邊農業區進行檢討。
2. 經檢討符合下列全部條件，且如取得完整土地形狀之所有權人同意者，得依「都市計畫農業區變更審議作業規範」規定，循都市計畫個案方式辦理檢討變更。
 - (1) 申請變更基地應取得臺南市農業主管機關同意。
 - (2) 區位條件：申請變更基地應以鄰近已發展地區或距離主要公共設施（如鐵路車站、區公所、學校等）1500 公尺範圍內為優先，以使

變更後提供之住宅用地得滿足居住需求，並能增加土地利用效益，避免零星變更。

(3)交通條件：申請變更基地應連接都市計畫區內寬度 15 公尺以上計畫道路，其連接部分不小於 100 公尺，且應完整連接。

(4)回饋之公共設施用地及代用地規定：

A.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。

B.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。



圖 26 納入後續辦理事項之陳情位置圖

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)(第三階段) (再公展編號第 6 案) 案書，台南市政府，113 年 3 月。

第五節 本計畫依變更原則查核說明

本計畫係延續善化四通之後續辦理事項，相關申請變更原則查核如下。

變更原則	適用說明
1. 申請變更基地應取得臺南市農業主管機關同意。	業於 109 年 11 月 2 日取得農業主管機關同意函(南市農工字第 1091298854 號)，見附件三。
2. 區位條件：申請變更基地應以鄰近已發展地區或距離主要公共設施（如鐵路車站、區公所、學校等）1500 公尺範圍內為優先，以使變更後提供之住宅用地得滿足居住需求，並能增加土地利用效益，避免零星變更。	本計畫區距離善化車站約 370 公尺、區公所 300 公尺及周邊學校如善化國小 500 公尺、大成國小 670 公尺、善化高中 480 公尺，符合上位計畫之區位條件。 區位條件檢核詳圖 27。
3. 交通條件：申請變更基地應連接都市計畫區內寬度 15 公尺以上計畫道路，其連接部分不小於 100 公尺，且應完整連接。	本計畫區東側鄰接 15 米計畫道路、連接部分寬度達 243 公尺，符合上位計畫交通條件。 區位條件檢核詳圖 27。
4. 回饋之公共設施用地及代用地規定： (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。 (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。	1. 本計畫劃設公園用地面積 3.21 公頃，佔變更範圍總面積比例 18.37%，符合需求。 2. 本計畫劃設部分代用地，同時亦留設 2 處社會福利設施用地，提供相關公共服務腹地，同時與上述公園用地與現有公五用地併同整體規劃，形成善化新的公共服務核心。

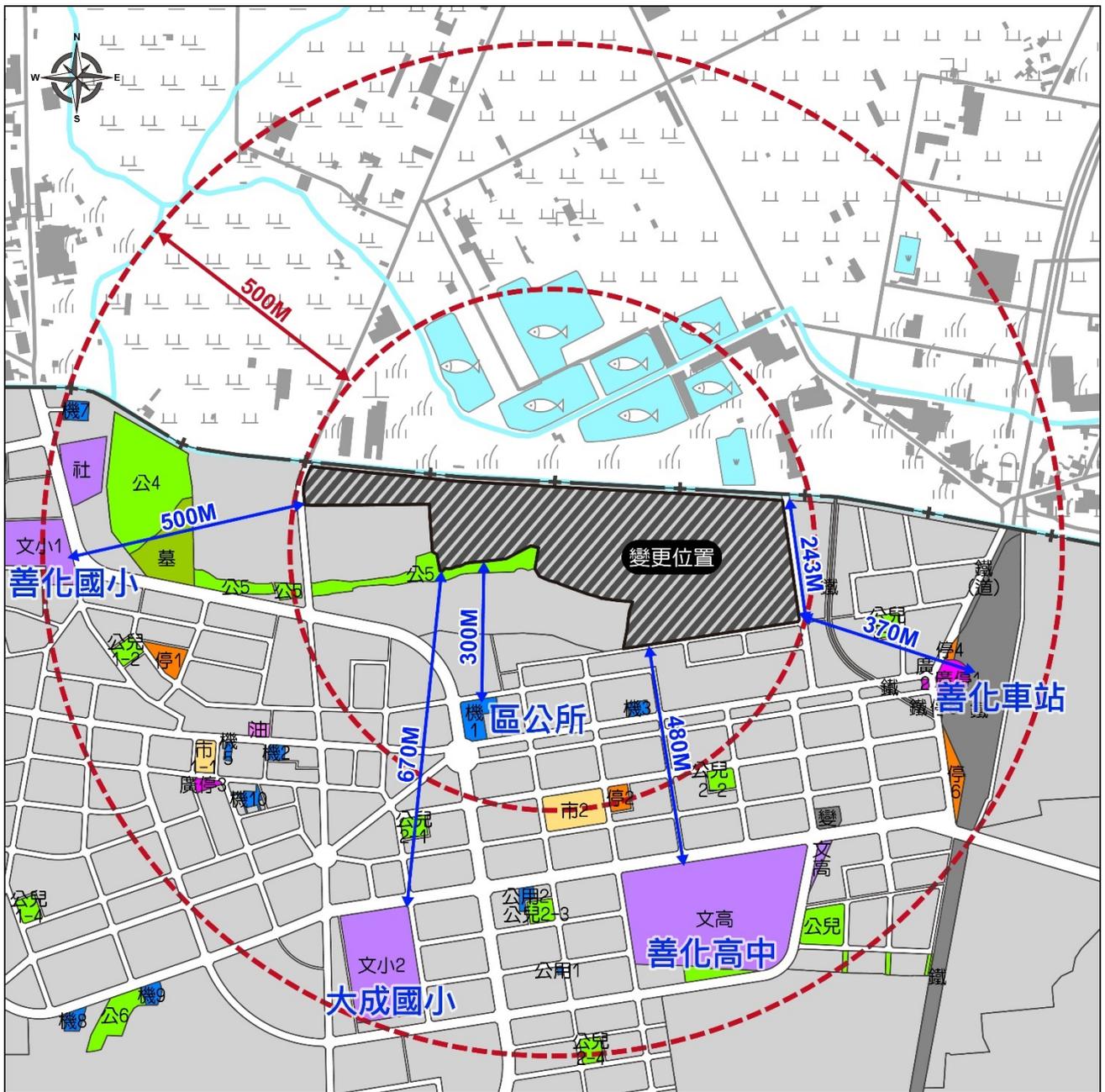


圖 27 變更原則查核示意圖

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。

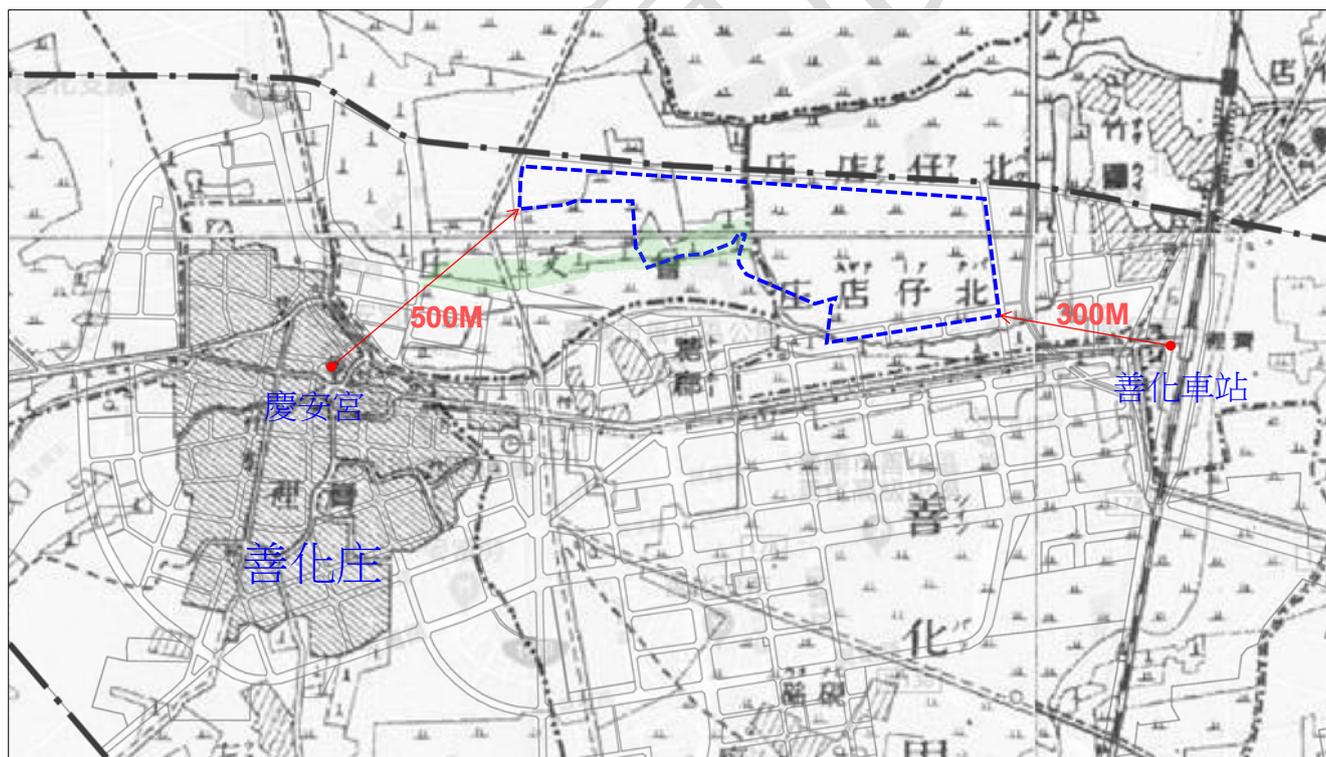


圖 28 日治二萬分之一台灣堡圖 (1898 年)

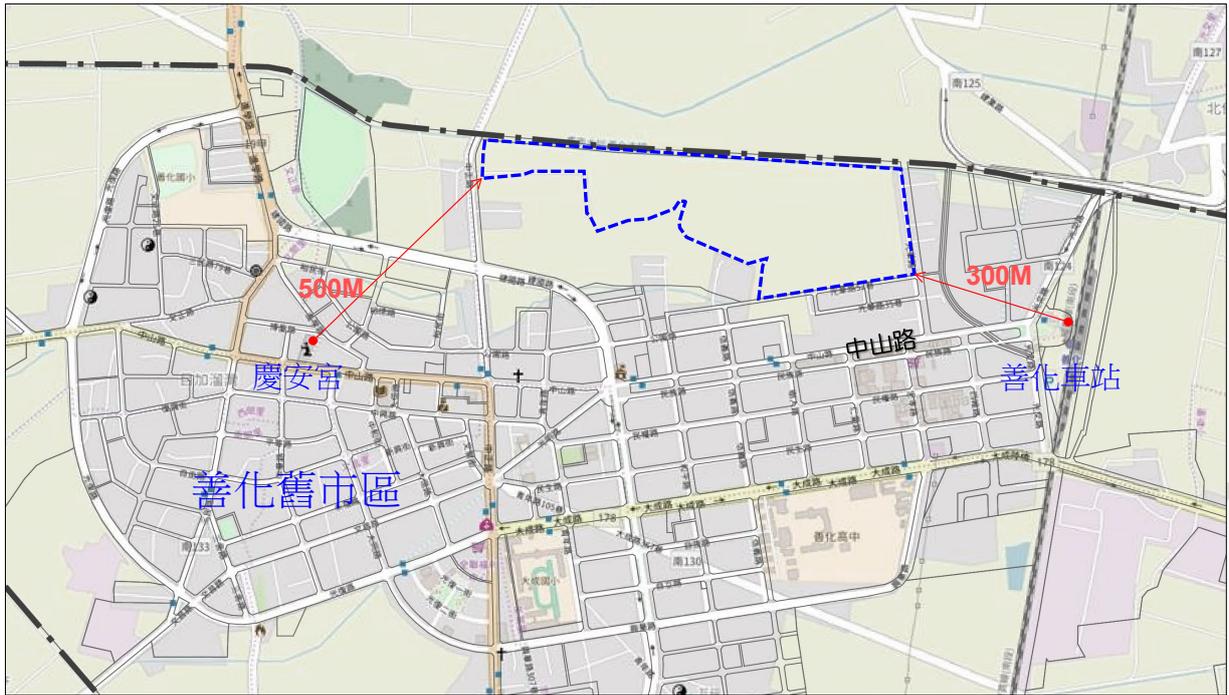


圖 29 計畫區與周邊發展概況示意圖

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 30 變更範圍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 31。

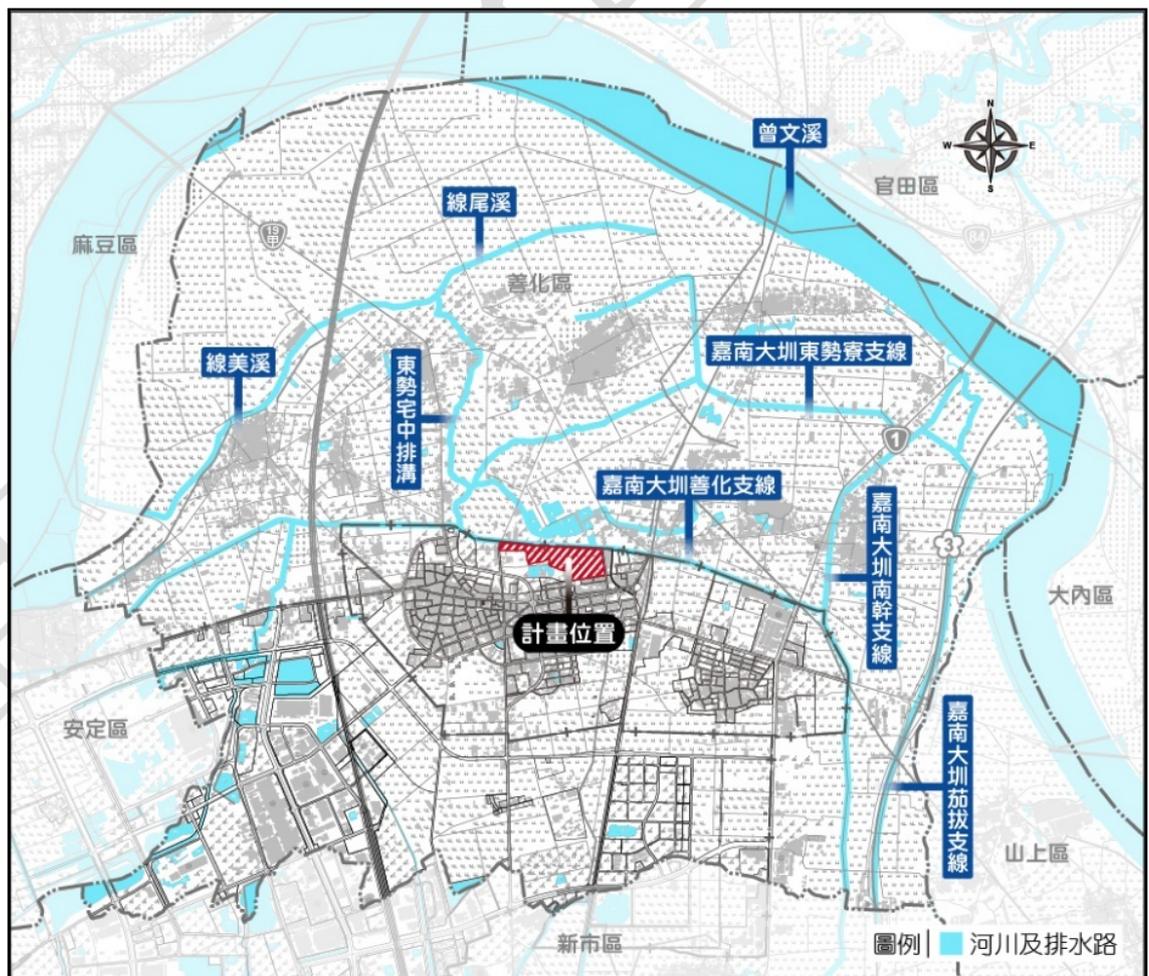


圖 31 地形與水文系統示意圖

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 32。

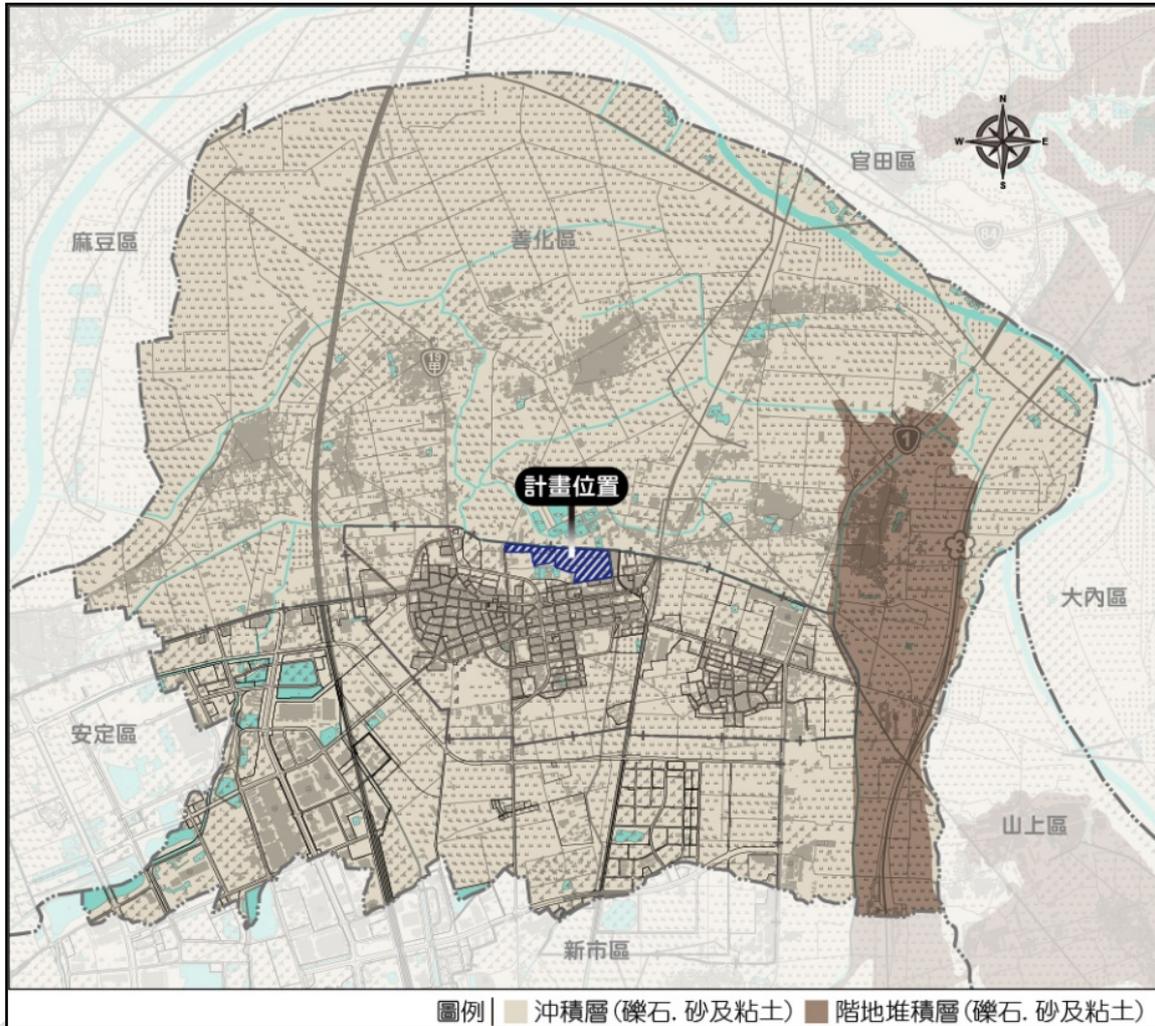


圖 32 地質與斷層分布示意圖

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 33），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。

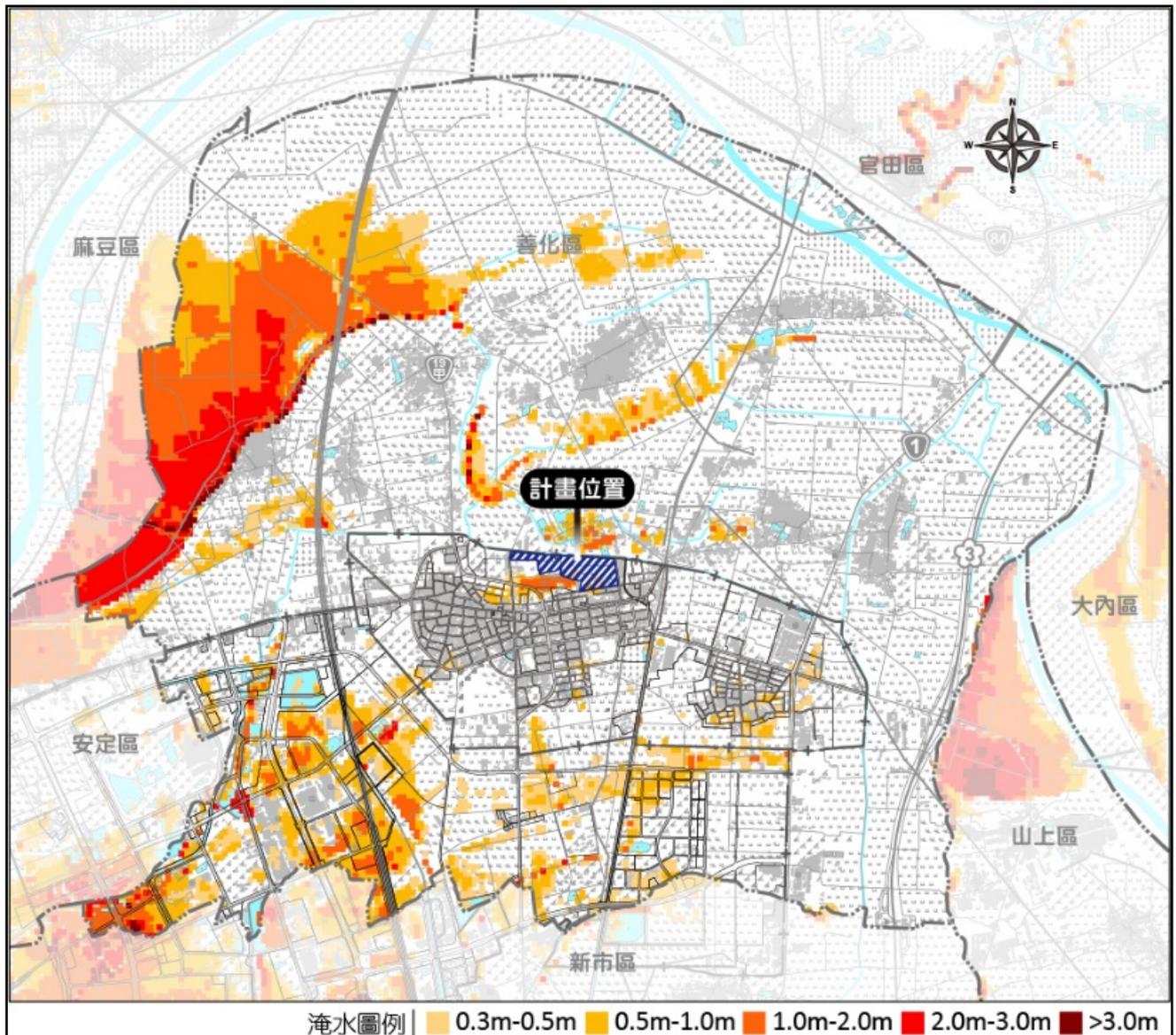


圖 33 善化區模擬 24 小時累積雨量 650mm 淹水潛勢圖

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 7，函詢公文見附件四。

表 7 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)

規範項目	查詢結果	備註
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)
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域(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 8 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 9 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。

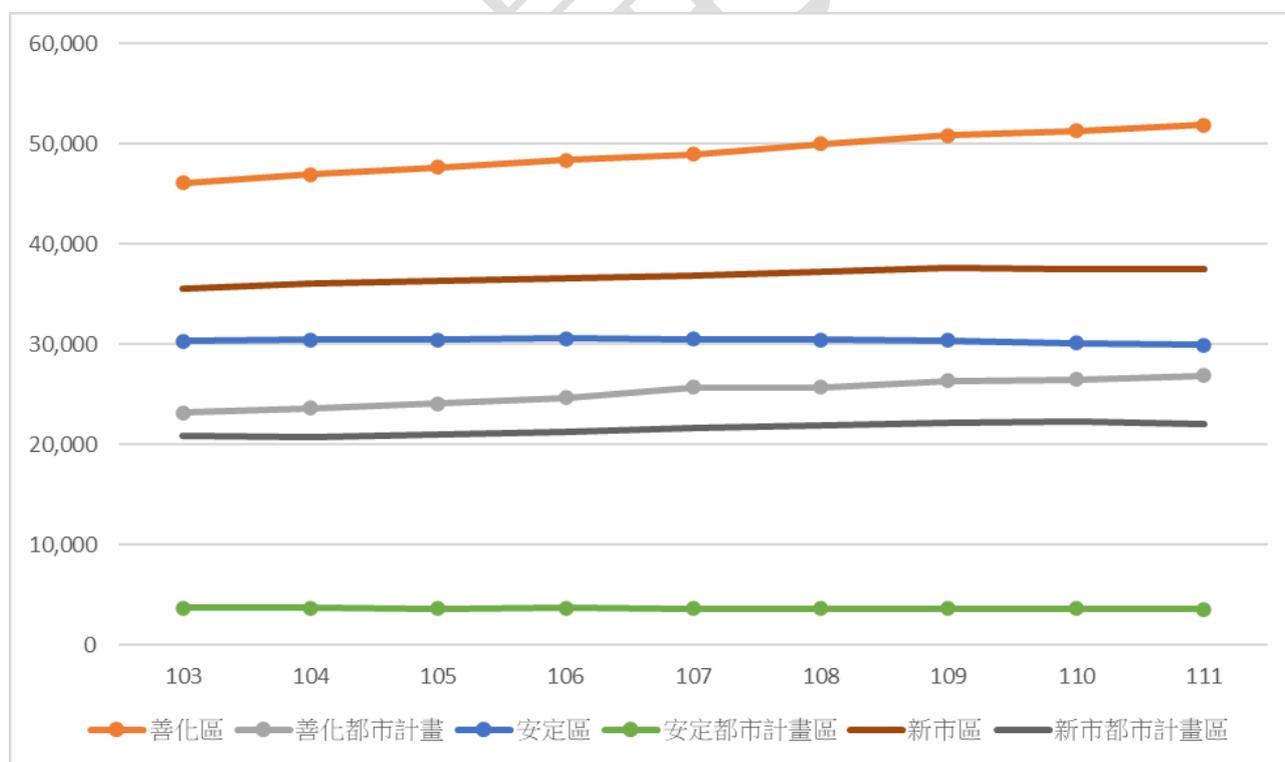


圖 34 善化、新市、安定人口成長趨勢

(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 10 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。

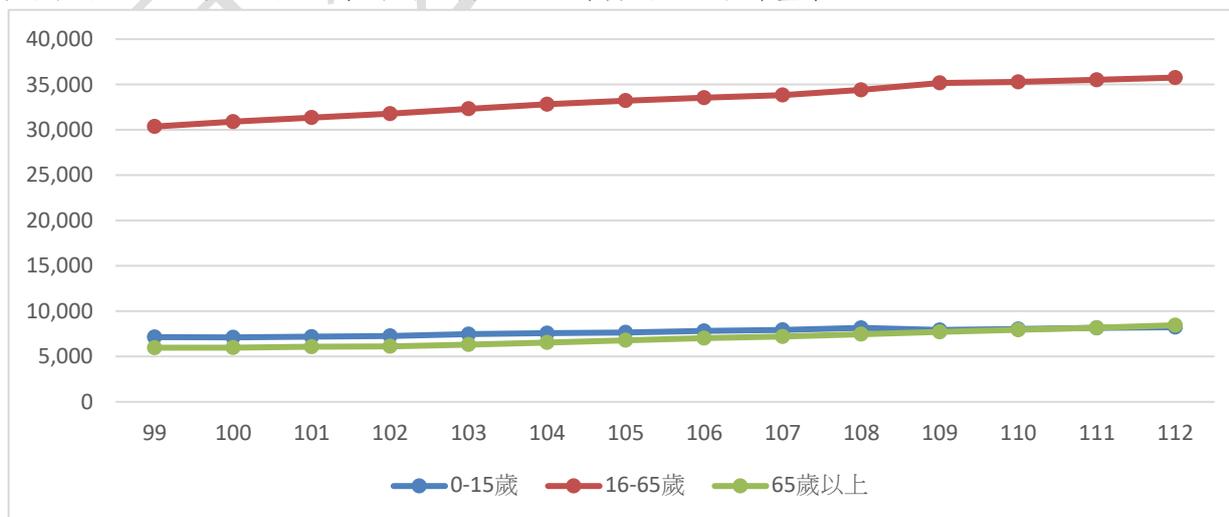


圖 35 善化區三階段年齡人口數折線圖

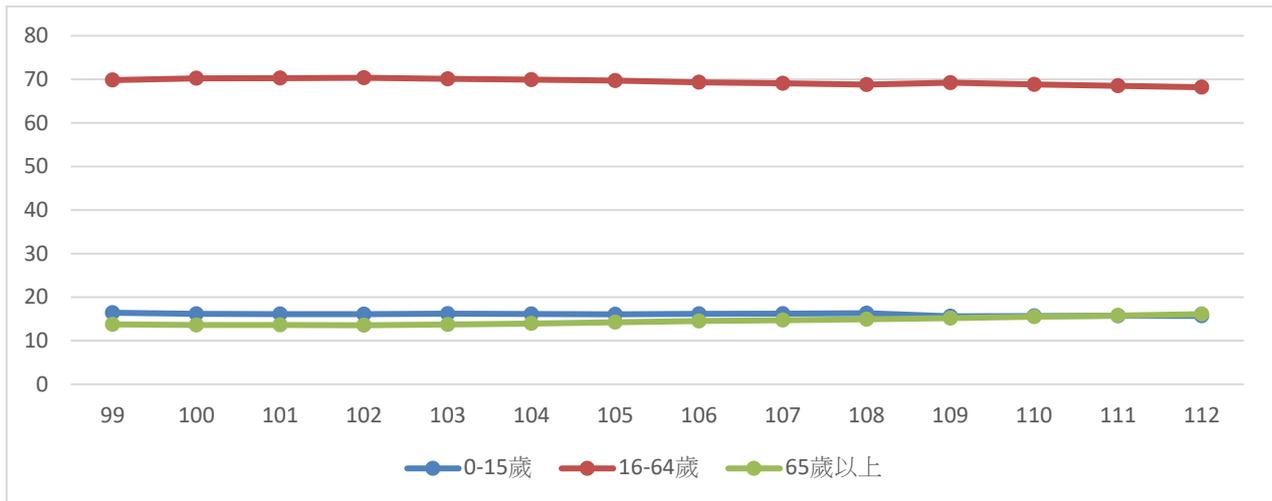


圖 36 善化區三階段年齡人口比例折線圖

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 11 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 12 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 13 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 14 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 15 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 16 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 17 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 18 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。

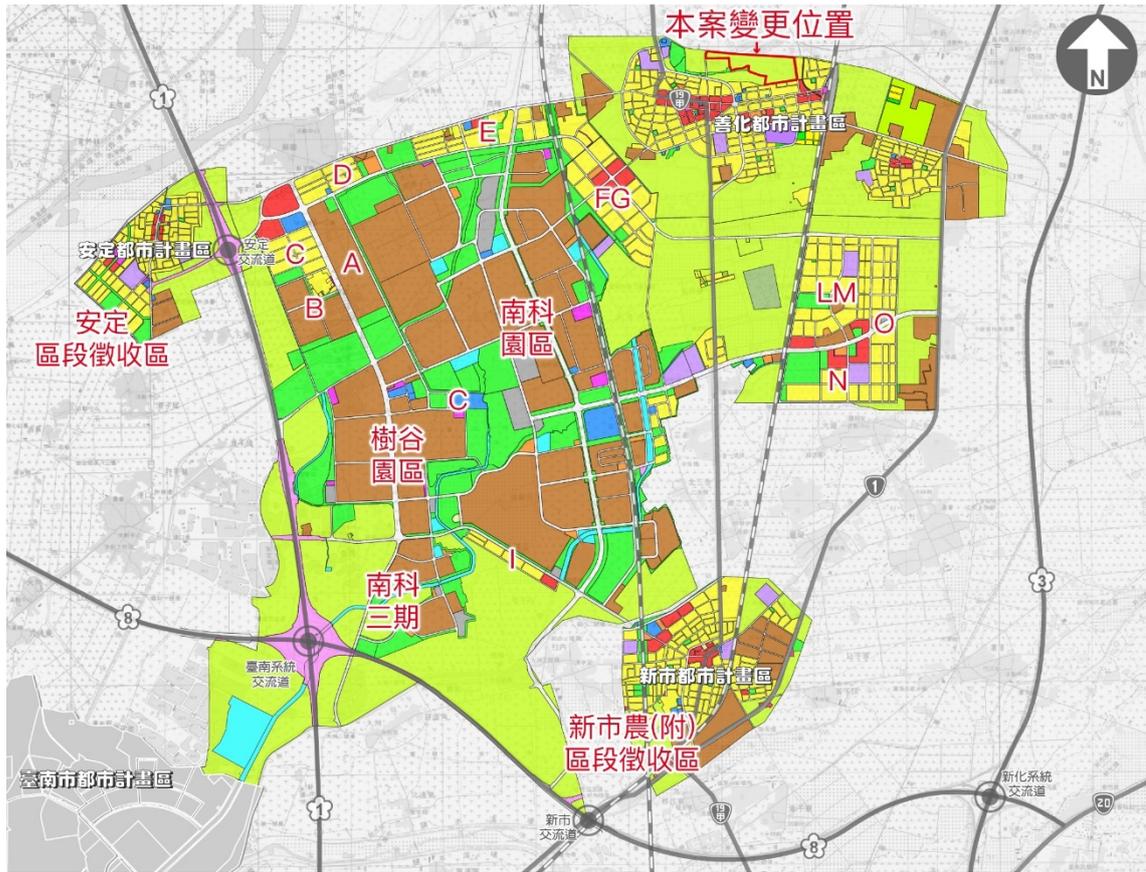


圖 37 鄰近整體開發地區分布位置圖

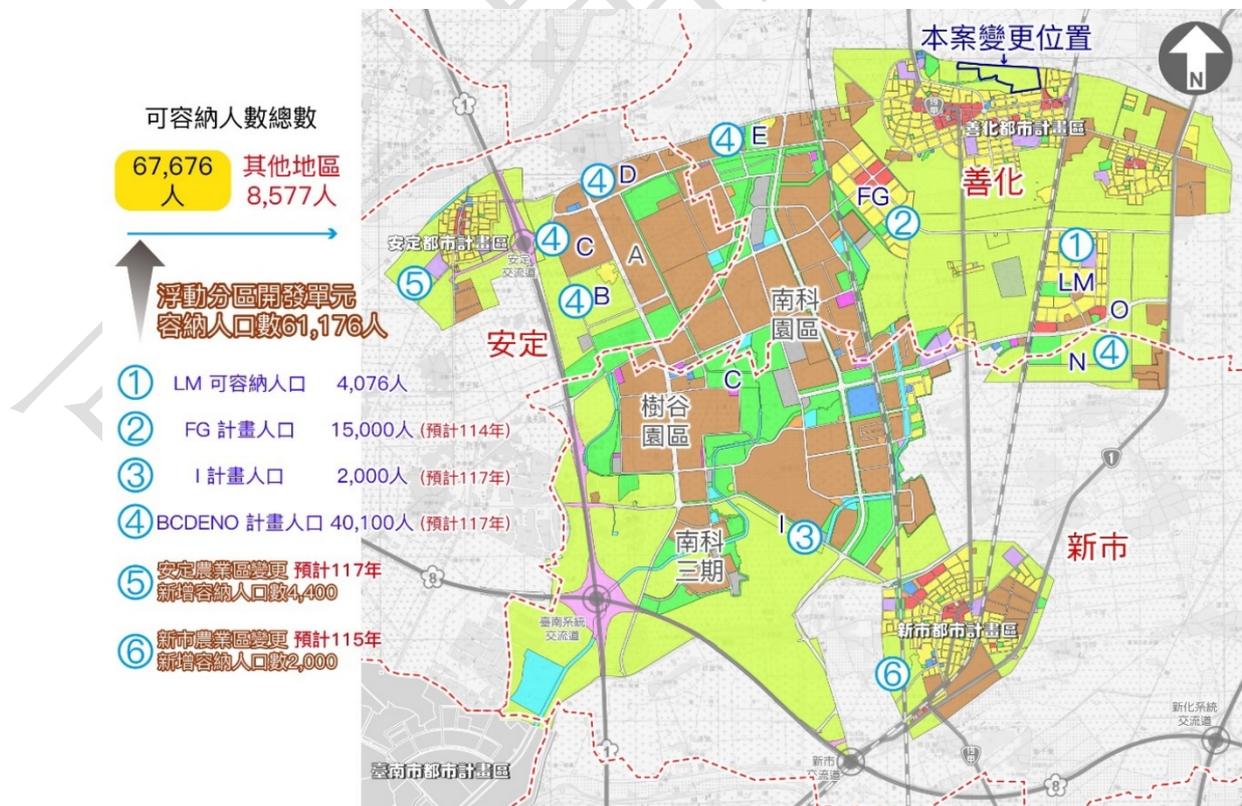


圖 38 南科地區周邊產業用地規劃情形示意圖

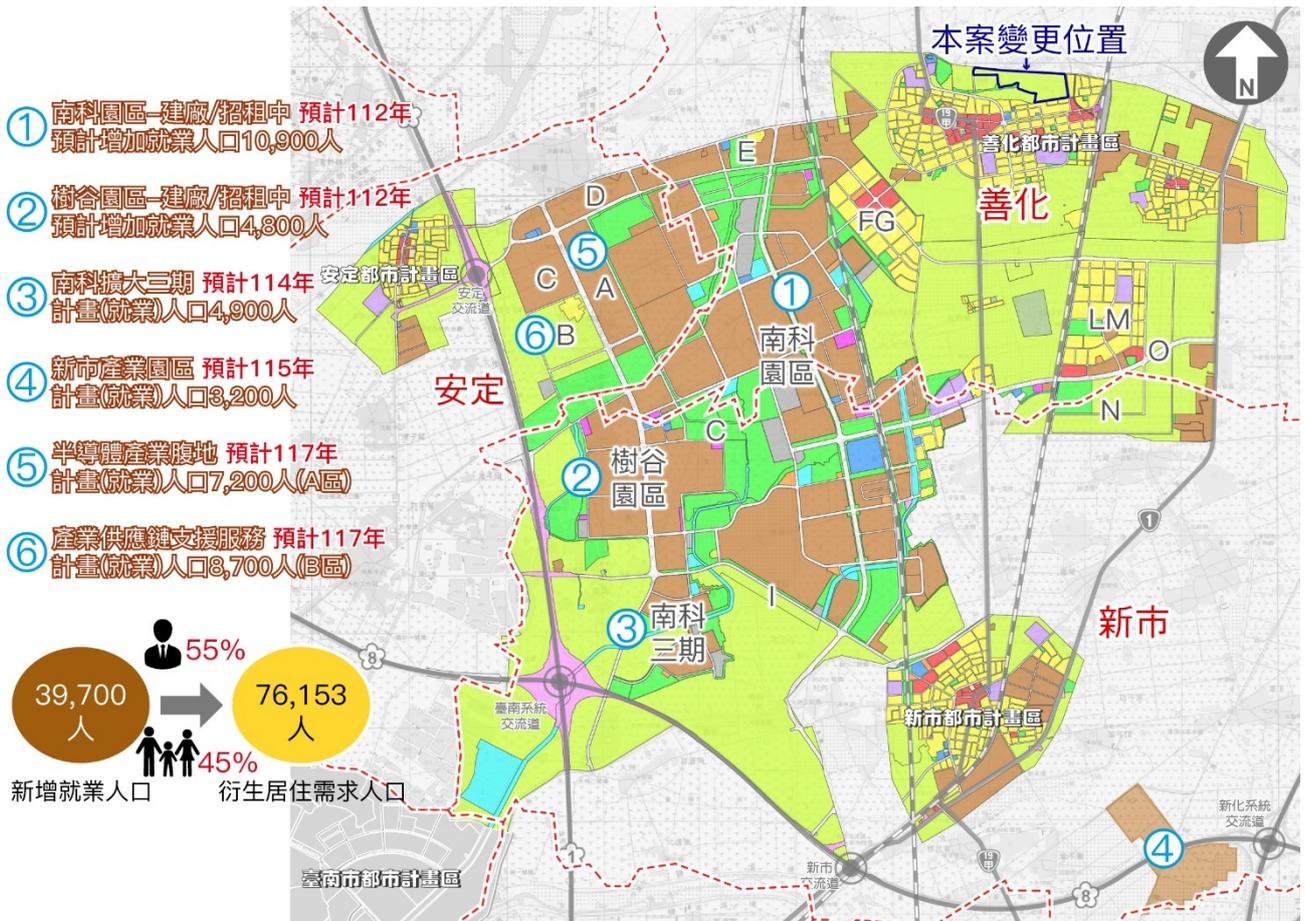


圖 39 南科地區周邊住宅供需分析示意圖

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 40 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 19 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 20 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%

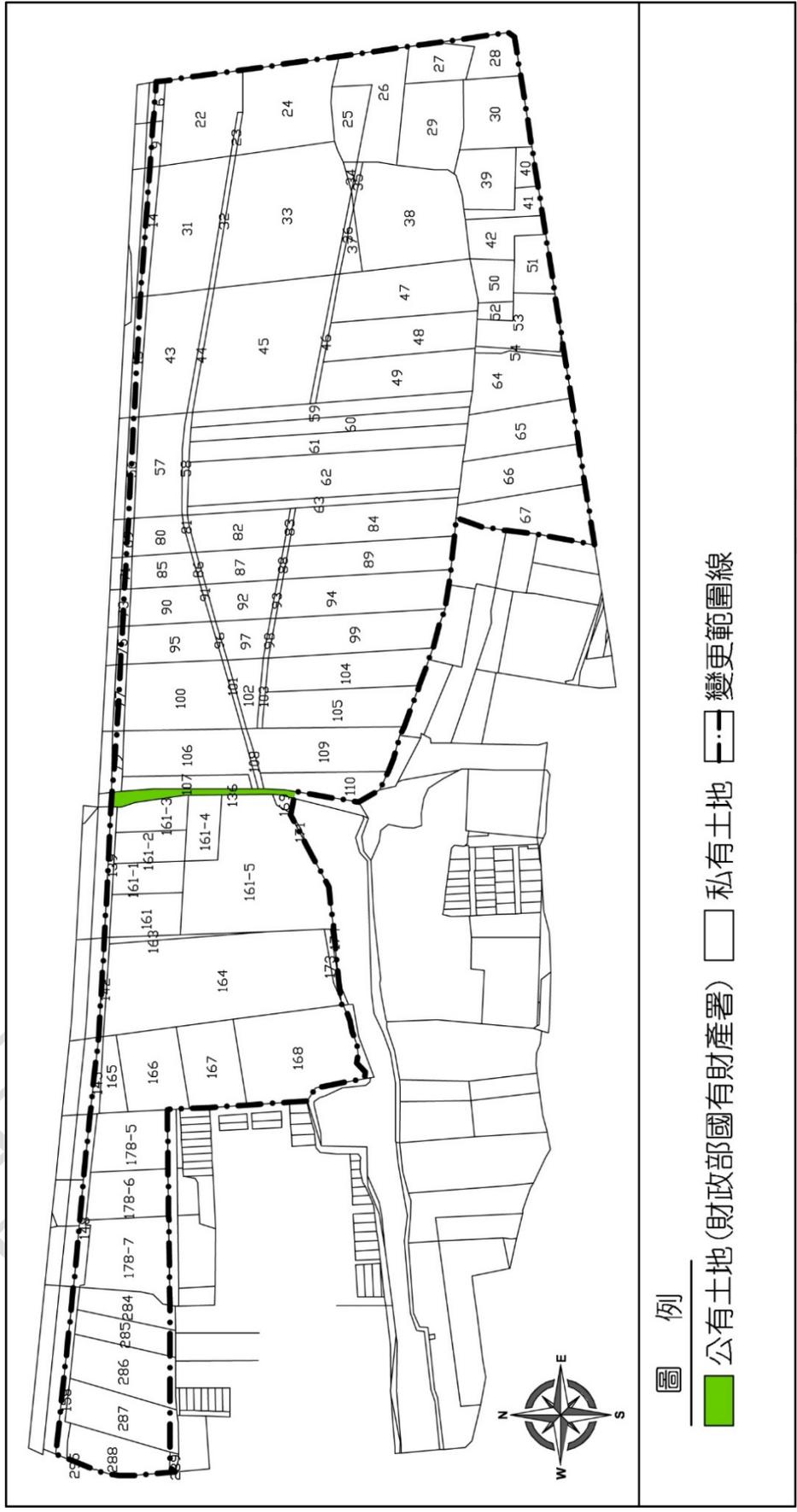


圖 41 土地權屬分布示意圖

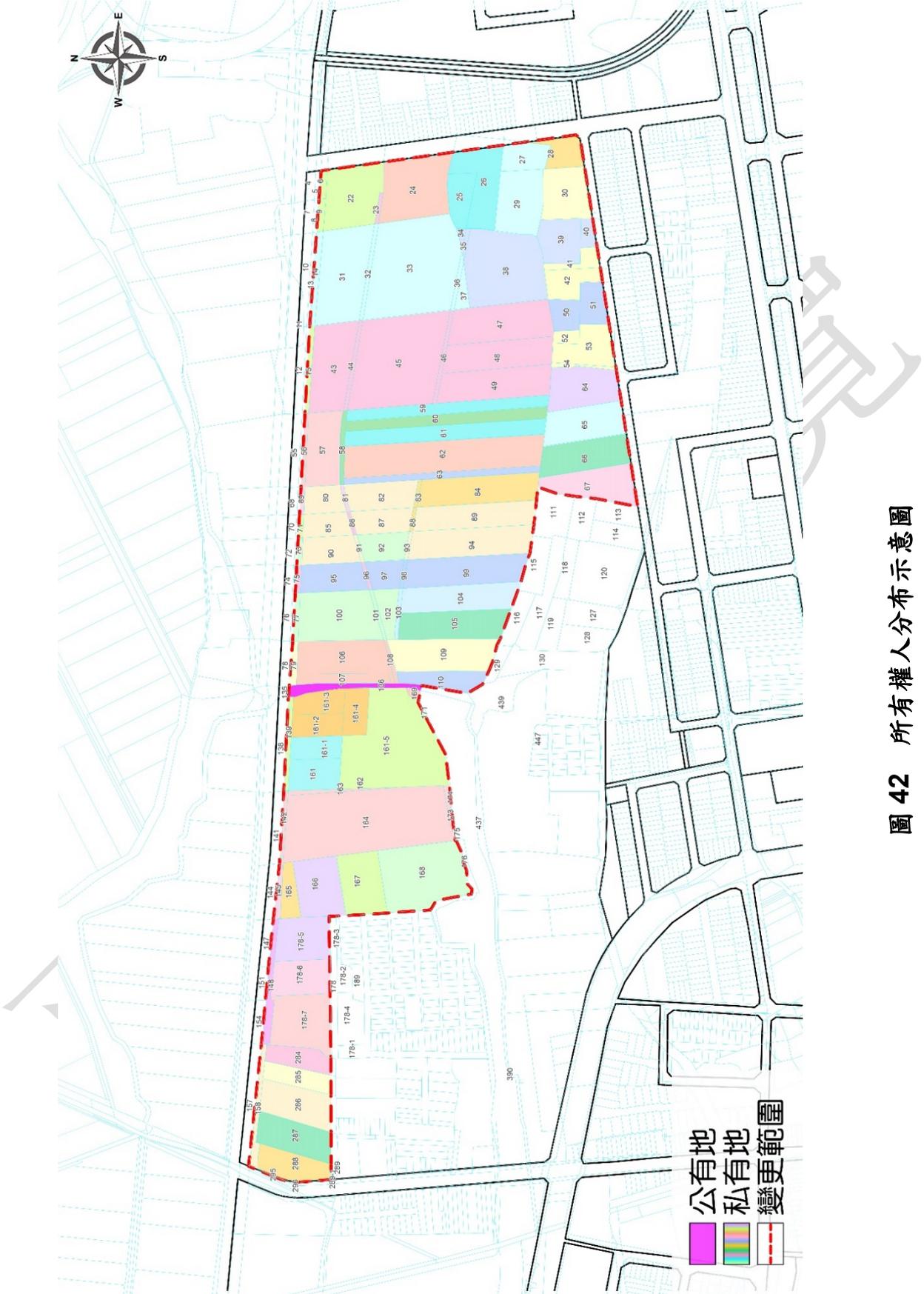


圖 42 所有權人分布示意圖

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 21 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	
	公兒 2-5	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

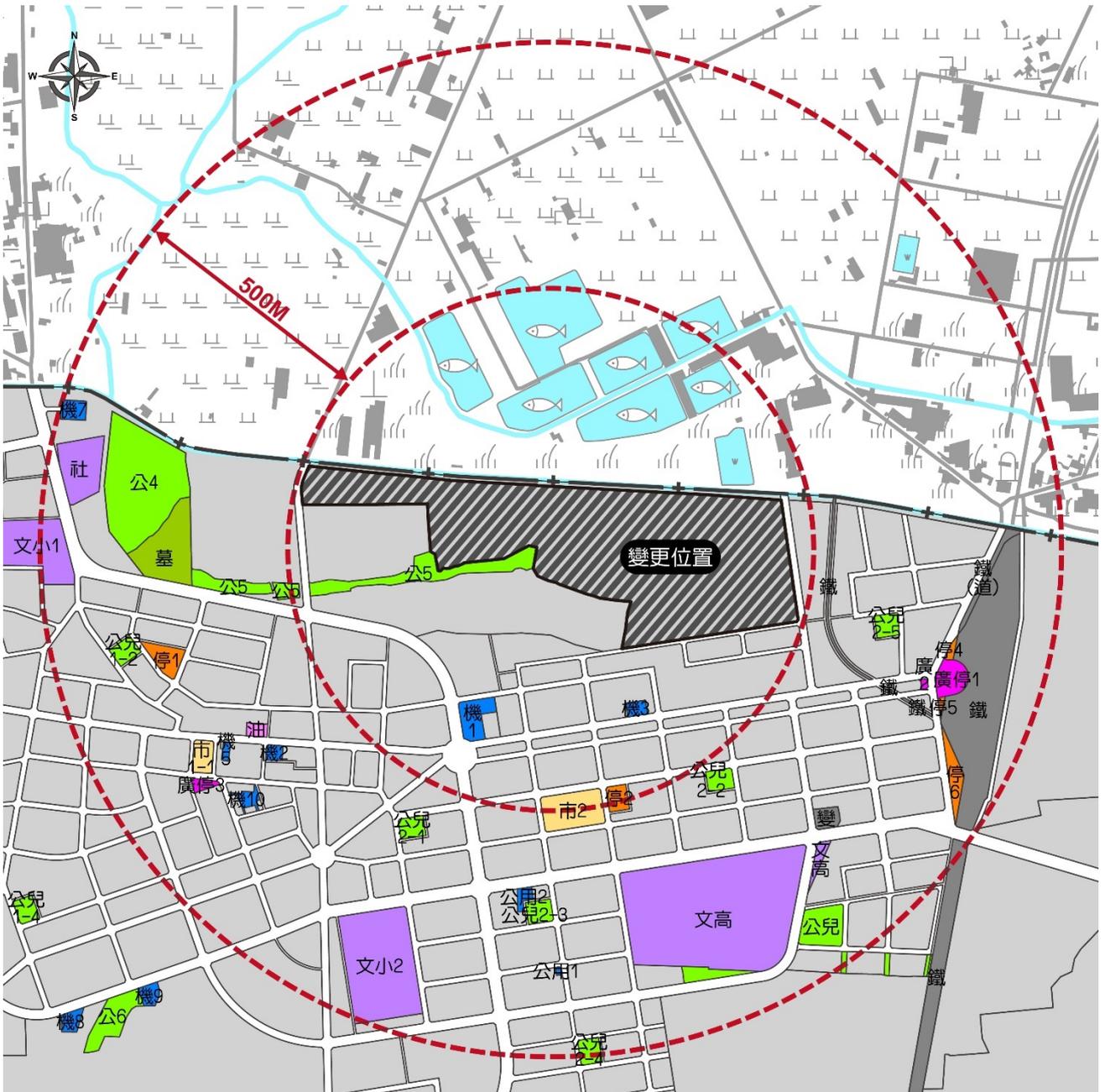


圖 43 計畫區周邊公共設施分布示意圖

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。

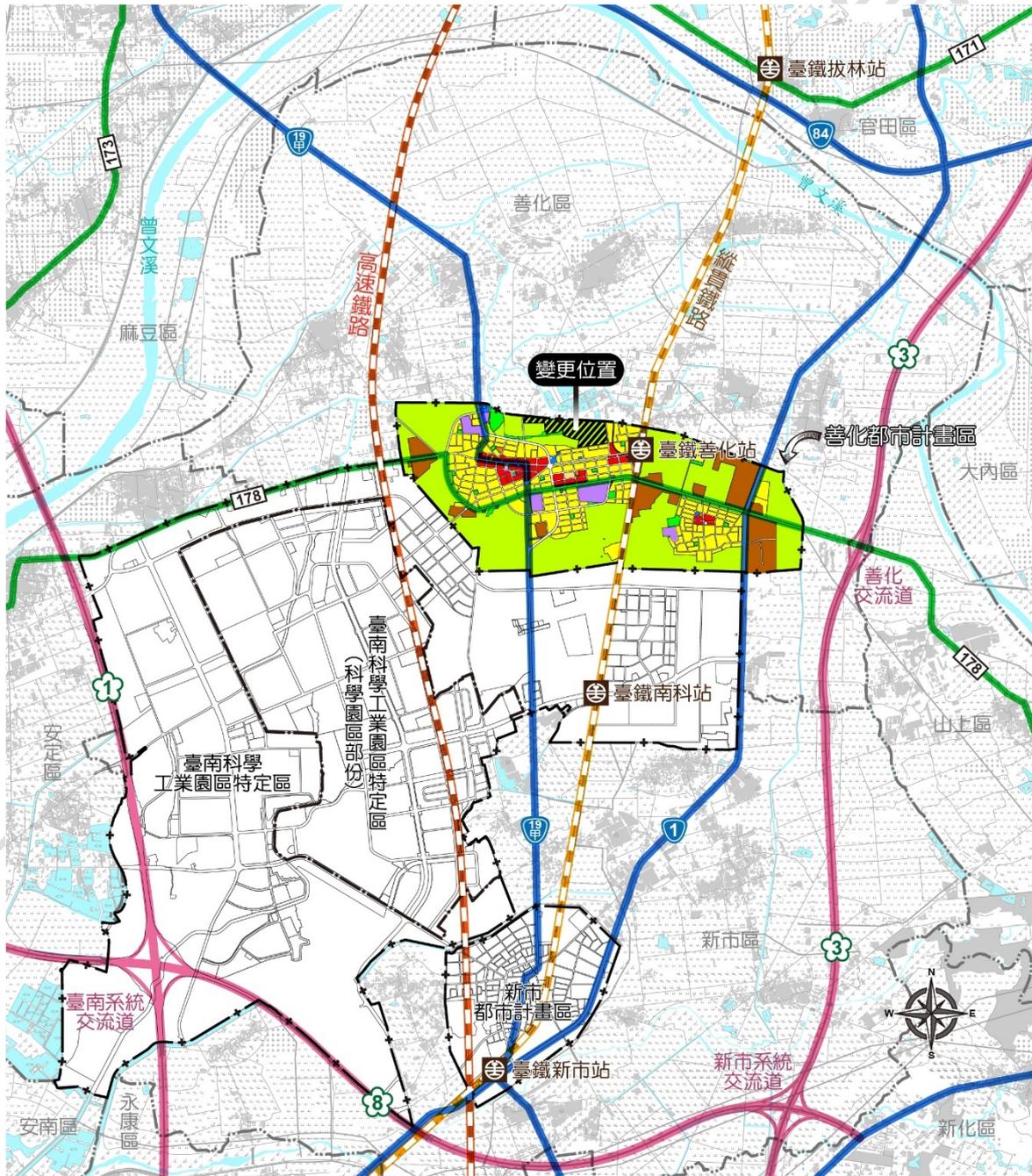


圖 44 區域交通系統示意圖

(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，現況約開闢 10 米，為雙向混合車道。



3. 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



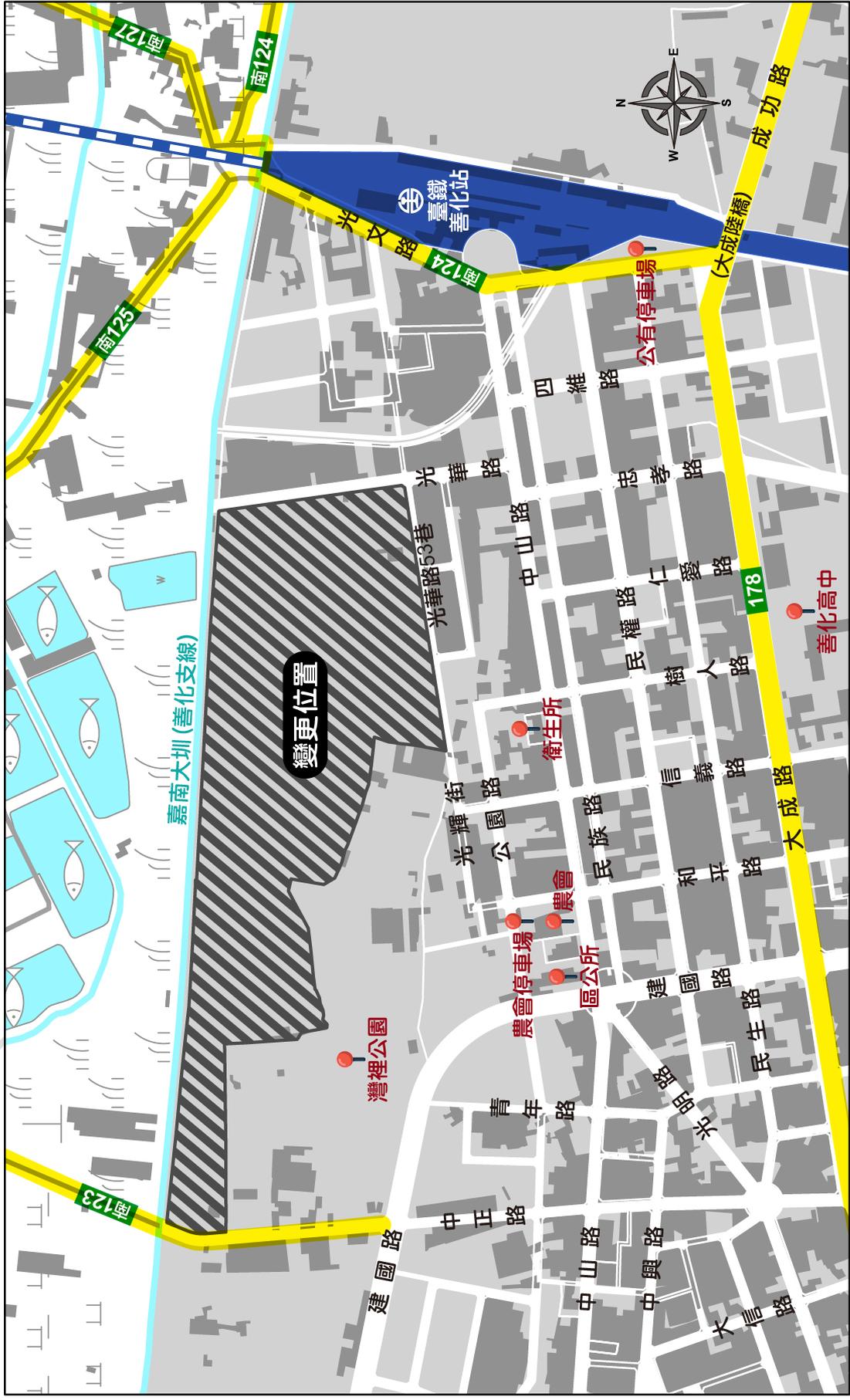


圖 45 變更範圍周邊道路系統示意圖

(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 22 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 46 主要道路服務水準調查

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 23 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	1.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，參照國民教育法第八條之一授	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
	權訂定規定檢討學校用地之需求。 2.依教育部國民中小學設置基準為準。			
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 24 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 25 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 26 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 27 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8萬人，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，塑造符合國際就業人才需求與意象的科技人文社區。



圖 47 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，可配合行政院提升社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。

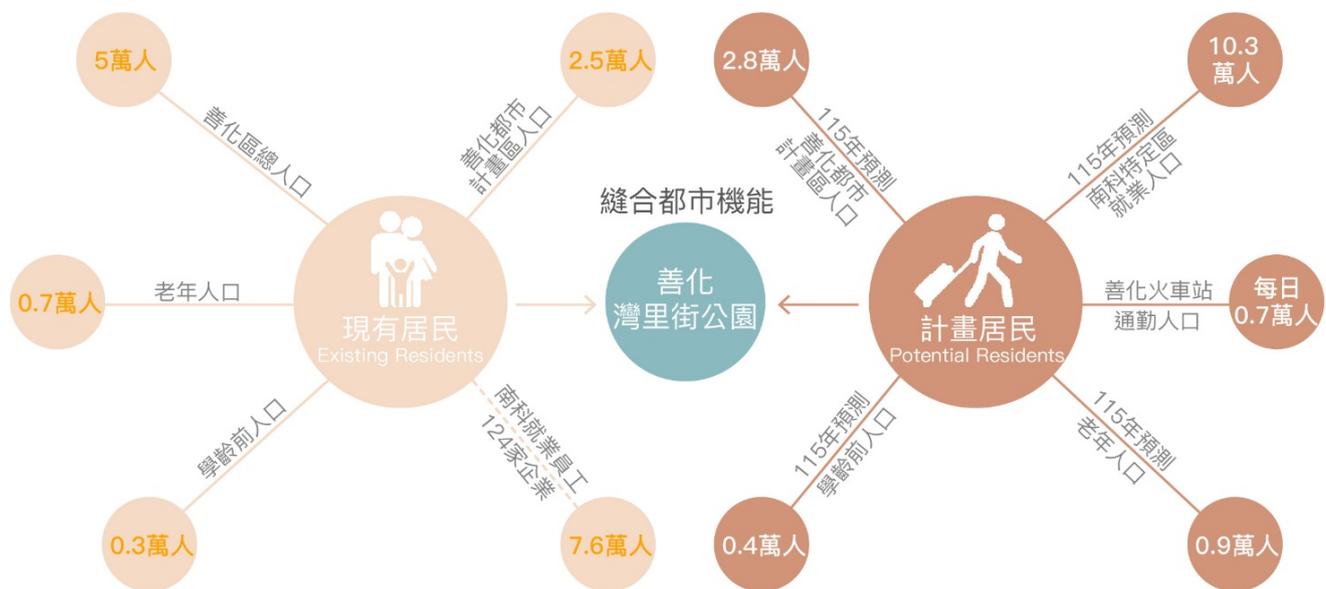


圖 48 使用者定位概念圖

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，打造無圍牆與無隔閡的相融場域。

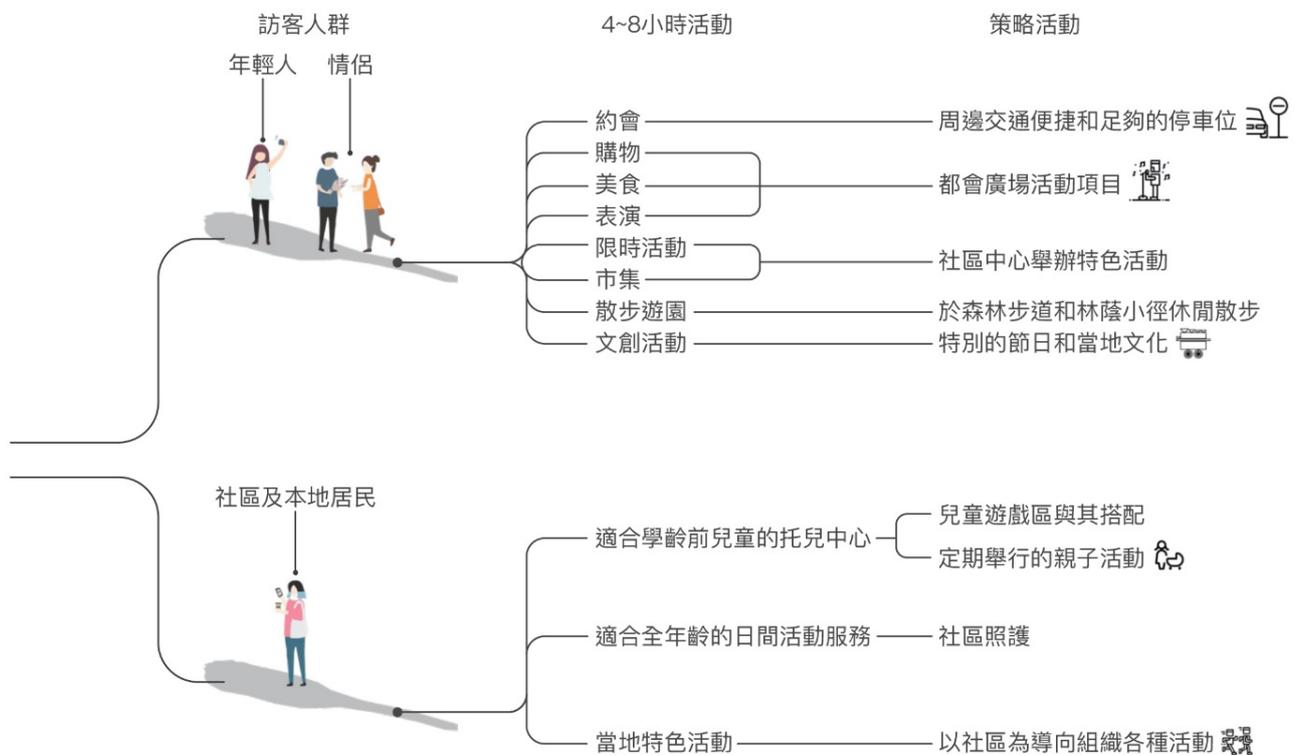


圖 49 活動型態分析概念示意圖

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。

四、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。

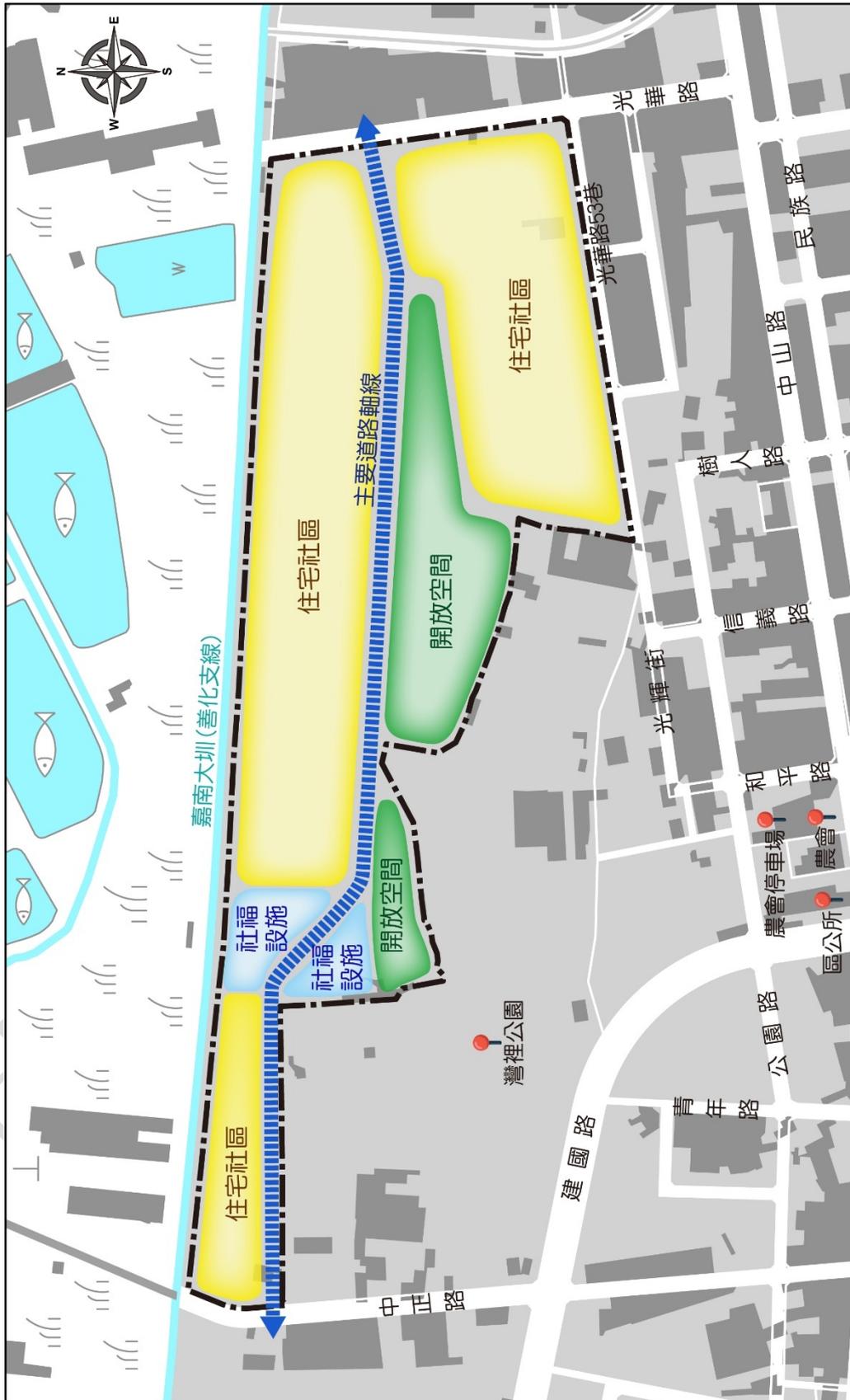


圖 50 規劃構想示意圖

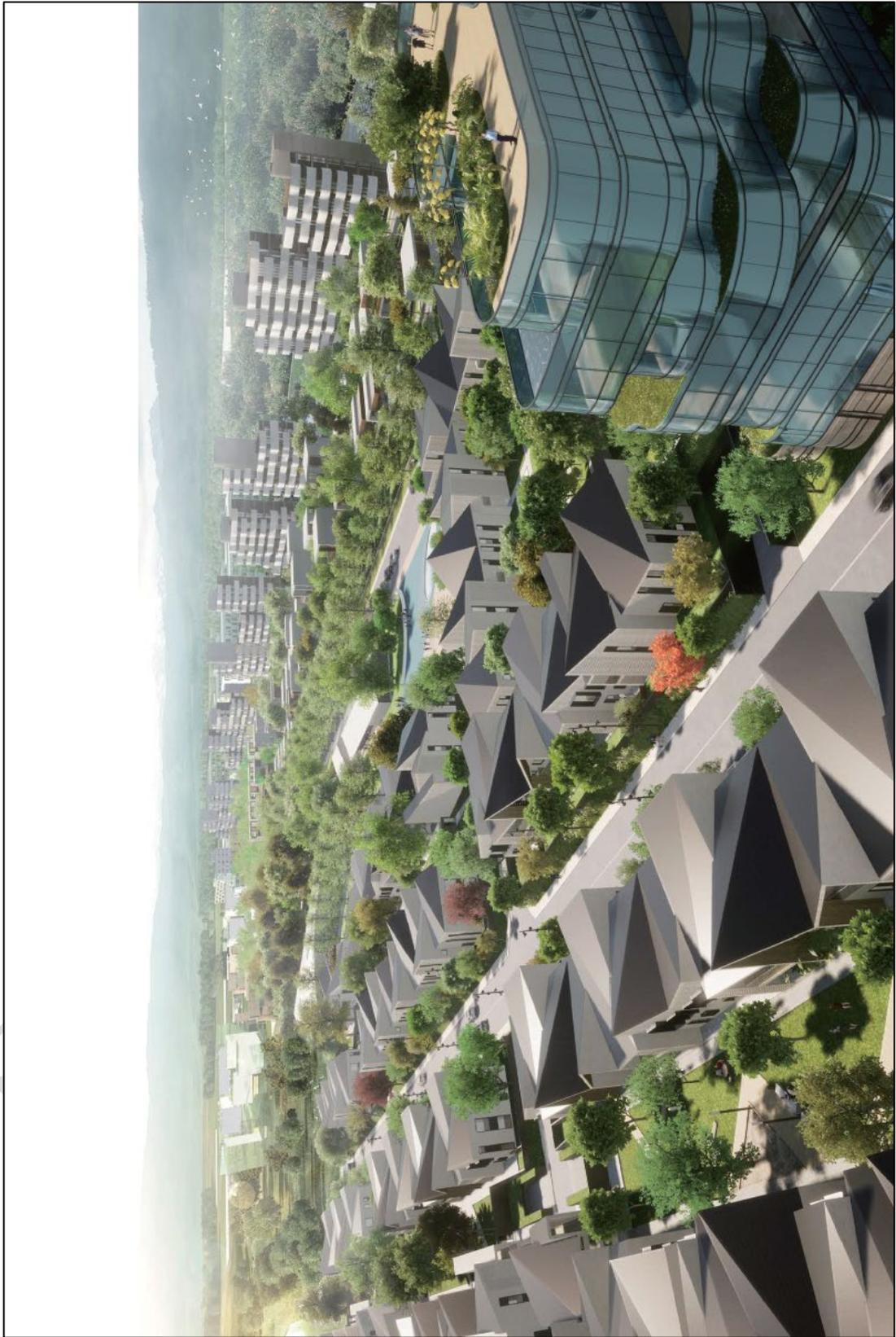


圖 51 全區開發願景模擬示意圖

第三節 善化四通指認農業區街廓規劃構想

一、賸餘農業區位置

本案變更後賸餘零星農業區受公五用地切分為 2 處，面積分別為 3.4 公頃以及 5.98 公頃，符合都市計畫農業區檢討變更使用審議規範第 12 點，直轄市計畫農業區申請變更面積不得小於 3 公頃。

就區位與臨路條件而言皆符合「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)」針對逕向內政部陳情意見編號 2、6、8、14 案規範之農業區變更原則，故如後續兩處農業區土地所有權人經整合後，可循上述原則另行提出申請。



圖 52 變更後賸餘農業區規模

表 28 賸餘農業區與善化四通申請變更原則檢核

變更原則	適用說明
申請變更基地應取得臺南市農業主管機關同意。	由後續土地所有權人整合後提出農地變更使用同意說明書自行送農業主管機關查核。
區位條件：申請變更基地應以鄰近已發展地區或距離主要公共設施（如鐵路車站、區公所、學校等）1500 公尺範圍內為優先，以使變更後提供之住宅用地得滿足居住需求，並能增加土地利用效益，避免零星變更。	區位條件與本案相同，區位條件符合。

變更原則	適用說明
交通條件：申請變更基地應連接都市計畫區內寬度 15 公尺以上計畫道路，其連接部分不小於 100 公尺，且應完整連接。	連接寬度超過 100 公尺，符合。
回饋之公共設施用地及代用地規定： 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。 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。	由後續土地所有權人整合後依此原則留設公共設施用地。

二、農業區整體街廓規劃構想

(一) 縫合站前商圈與市中心街區

本案變更農業區鄰近善化火車站站前商業區、善化區公所周邊既有市中心街區，以及市區內主要內環道建國路，具備發展縫合功能。因此朝向釋出都市發展用地可使此區域更為活絡，紓解市中心街區之壅擠。

(二) 創造具直轄市服務水準的中央公園

與既有灣裡街公園結合，擴大優化一處中央大公園，並將社會福利、停車等鄰里服務都整合於公園綠地周邊，公園設計採東西向軸線型，以便於讓周邊住宅區可透過社區道路即可步行抵達公園。



圖 53 計畫區所在農業區縫合都市發展機能構想示意圖

三、整體規劃、分期開發構想

模擬後續農業區全數開發之公共設施集中留設區位、道路系統串聯原則等，惟後續仍需視賸餘農業區土地所有權人整合情形，個案提出申請。

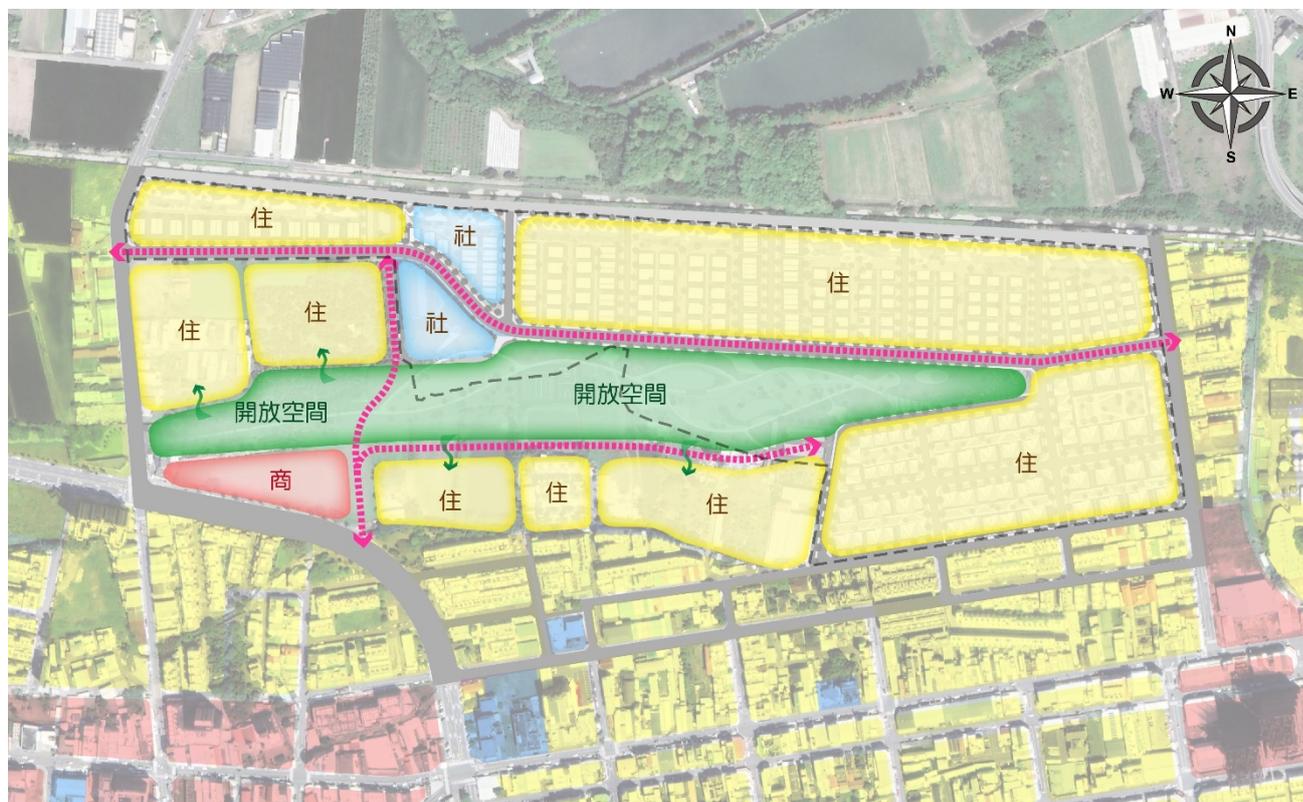


圖 54 賸餘農業區整體規劃、分期開發構想示意圖

第五章 變更主要計畫內容

第一節 變更理由

一、因應善化地區人口成長需求，釋出都市發展用地

- (一) 善化都市計畫區都市發展用地使用率已達 8 成，且有鑒於計畫人口飽和，故於善化四通檢討時，提升計畫人口至 28,000 人。
- (二) 因應南科特定區就業人口引入，為型塑中臺南都心之緊湊發展，參酌南科特定區計畫之容納人口分派，於周邊都市計畫區適度釋出都市發展用地，以帶動地方發展。

二、提供善化與國際社區接軌的中央公園

- (一) 利用善化四通新增之公園用地予以擴大、延伸，擴充公園用地服務範圍，形成善化新的發展核心。
- (二) 公園用地整體規劃設計，整合體育設施、休閒遊憩及停車空間，彌補善化市中心區開放空間不足之課題。

三、提供符合下世代需求的公共設施

因應善化地區未來引入之 2,500 人之計畫人口，酌予適度變更調整為所需之公共設施用地，以提供社會福利或公共服務功能。

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。

四、塑造東西向生活軸線、提升主要計畫公園使用效益

新增 12 米主要計畫道路，東西向串連 II-10-15M、II-13-15M 計畫道路，形成計畫範圍內主要生活軸線。

第二節 變更主要計畫內容

變更計畫之內容詳表 29 及圖 55。

表 29 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註 附帶條件
		原計畫	新計畫		
1	II-10-15M 東側、II- 13-15M 西側	農業區 12.69 公 頃	住宅區 (附) 12.69 公 頃	1.善化都市計畫區都市發展用地使用率已達 8 成，且有鑒於計畫人口飽和，故於善化四通檢討時，提升計畫人口至 28,000 人。 2.因應南科特定區就業人口引入，為型塑中臺南都市中心之緊湊發展，參酌南科特定區計畫之容納人口分派，於周邊都市計畫區適度釋出都市發展用地，以帶動地方發展。	1.應另行擬定細部計畫，並配置適當合理之公共設施用地及代用地。 2.前開用地面積合計不得低於申請變更總面積 40.5%。 3.應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之協議書簽訂及公共設施用地捐贈規定辦理，並將應自願捐贈之公共設施及代用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具書圖報部核定。
2	灣裡街公 園東側	農業區 3.21 公頃	公園用地 (附)「公 五」 3.21 公頃	1.利用善化四通新增之公園用地予以擴大、延伸，擴充公園用地服務範圍，形成善化新的發展核心。 2.公園用地整體規劃設計，整合體育公園、景觀公園以及停車設施彌補地區不足之公共設施。	
3	計畫區西 側	農業區 0.38 公頃	社會福利 設施用地 (附) 0.38 公頃	因應善化地區未來引入之 2,500 人之計畫人口，酌予適度變更調整為所需之公共設施用地，以提供社會福利或公共服務功能。	
4	計畫區新 設公園北 側	農業區 0.61 公頃	社會福利 設施用地 (附) 0.61 公頃	配合行政院提升社宅用地供給精進措施，規劃社會住宅興建腹地、並可與相關公共服務設施複合機能使用，提供公共服務，減輕生活成本。	
5	計畫區中 軸東西向	農業區 1.19 公頃	道路用地 (附) 1.19 公頃	新增 12 米主要計畫道路，東西向串連 II-10-15M、II-13-15M 計畫道路，形成計畫範圍內主要生活軸線。	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

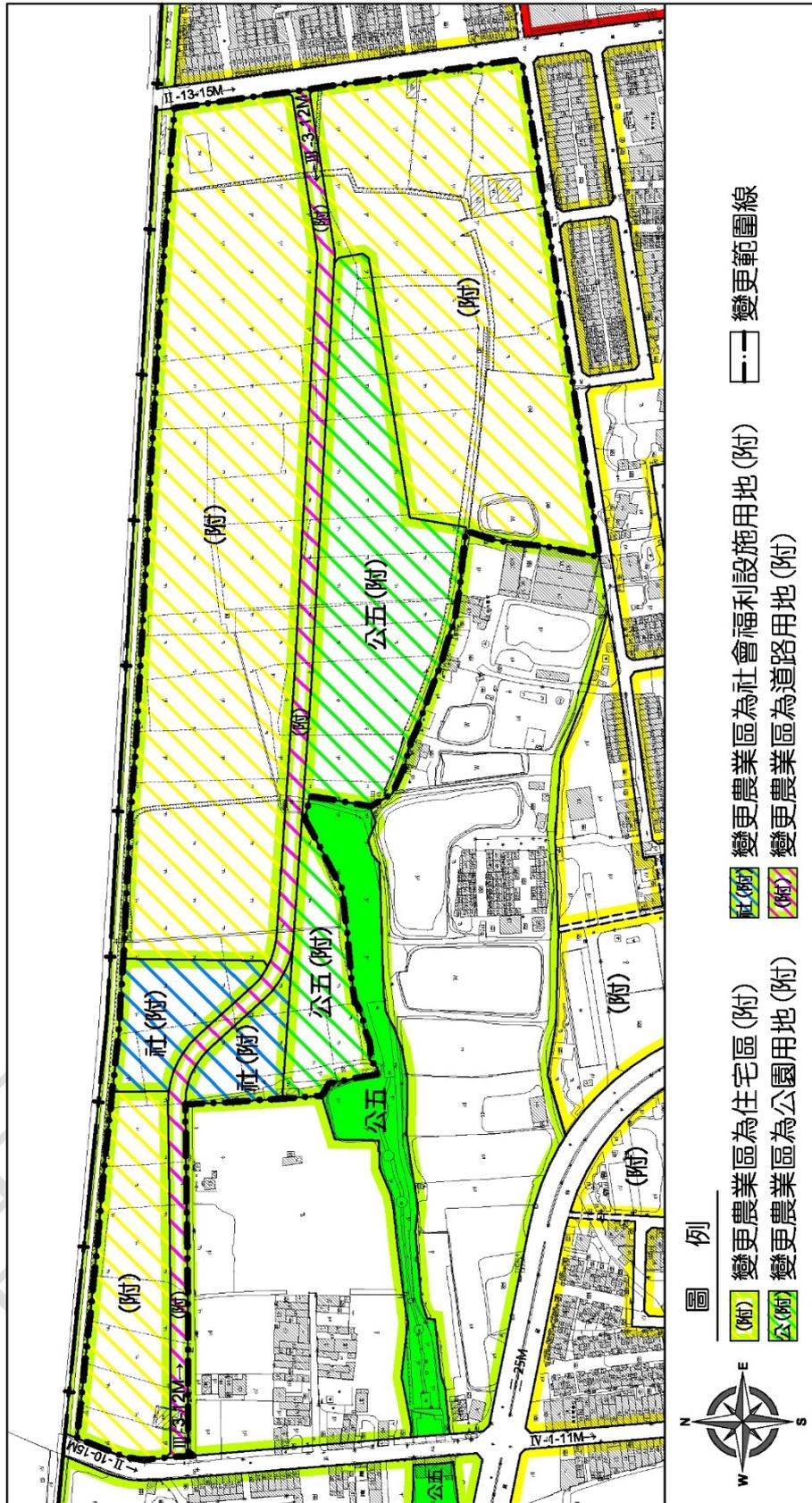


圖 55 變更計畫內容示意圖

第六章 變更後實質計畫

第一節 申請範圍變更後主要計畫內容

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、土地使用分區計畫

(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、公共設施計畫

(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。

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，佔本計畫範圍總面積 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 30 本計畫變更後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：表列面積及百分比概以小數點後 2 位數核算，實際計仍應依分割測量結果為準。

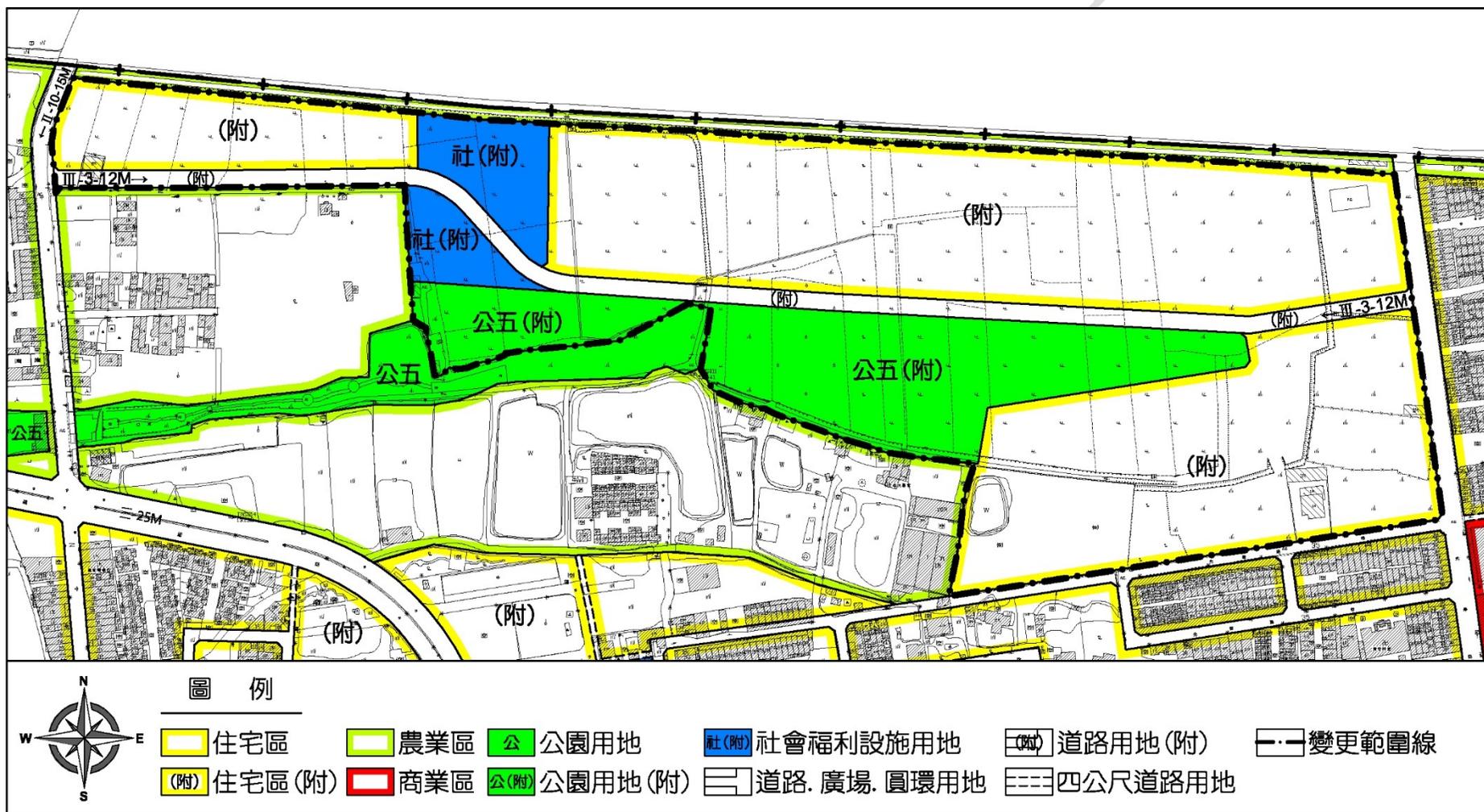


圖 56 變更後計畫內容示意圖 I

第二節 變更後善化都市計畫主要計畫

一、土地使用分區計畫

(一) 住宅區

本次變更增加面積 12.08 公頃，面積合計 167.07 公頃，占總計畫面積 23.75%，占都市發展用地面積 43.93%。

(二) 國民住宅專用區

維持國民住宅專用區 1 處，位於台一號省道東側、178 市道北側，面積 1.94 公頃，占總計畫面積 0.28%，占都市發展用地面積 0.51%。

(三) 商業區

維持商業區面積 21.31 公頃，占總計畫面積 3.03%，占都市發展用地面積 5.60%。

(四) 行政區

維持行政區 1 處，現供農田水利會工作站使用，面積 0.11 公頃，占總計畫面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.03%。

(五) 第二種電信專用區

維持第二種電信專用區 1 處，面積 0.16 公頃，占總計畫面積 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

維持工業區 11 處，面積共計 70.50 公頃。其中甲種工業區，面積 31.19 公頃，占總計畫面積 4.43%，占都市發展用地面積 8.20%；乙種工業區面積為 39.31 公頃，占總計畫面積 5.59%，占都市發展用地面積 10.34%。

(七) 零星工業區

維持零星工業區 1 處，面積 0.30 公頃，占總計畫面積 0.04%，占都市發展用地面積 0.08%。

(八) 農業區

本次變更減少面積 17.47 公頃，面積合計為 321.97 公頃，占總計畫面積 45.76%。

(九) 保存區

維持保存區 1 處，面積 0.16 公頃，占總計畫面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.04%。

(十) 加油站專用區

維持加油站專用區 1 處，面積 0.10 公頃，占總計畫面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.03%。

二、公共設施計畫

(一) 機關用地

維持 1 處機關用地面積 2.12 公頃，占總計畫面積 0.30%，占都市發展用地面積 0.56%。

(二) 學校用地

維持 4 處學校用地，包括國小用地 3 處、高中用地 1 處，面積共計 15.76 公頃，占計畫總面積 2.24%，占都市發展用地 4.15%。

(三) 公園及鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫劃設公園用地 4 處，本次變更新增公園用地 1 處(面積 3.21 公頃)，面積為 10.05 公頃，占計畫總面積 1.42%，占都市發展用地 2.64%。

原鄰里公園兼兒童遊樂場用地劃設 11 處，面積共計 2.61 公頃，占計畫總面積 0.37%，占都市發展用地 0.69%。

(四) 零售市場用地

維持 3 處零售市場用地，面積共計 1.24 公頃，占計畫總面積 0.18%，占都市發展用地 0.33%。

(五) 綠地

維持面積為 0.4 公頃，占計畫總面積 0.06%，占都市發展用地 0.11%。

(六) 墓地

維持墓地 1 處，面積 1.26 公頃，占計畫總面積 0.18%。

(七) 停車場、廣場兼停車場用地

維持停車場用地 4 處，面積共計 1.19 公頃，占計畫總面積 0.17%，占都市發展用地 0.31%；維持廣場兼停車場用地 3 處，面積共計 0.62 公頃，占計畫總面積 0.09%，占都市發展用地 0.16%。

(八) 廣場用地

維持面積 0.05 公頃，占計畫總面積 0.01%，占都市發展用地 0.01%。

(九) 社教用地

維持社教用地 1 處，面積共計 1.01 公頃，占計畫總面積 0.14%，占都市發展用地 0.27%。

(十) 變電所用地

維持變電所用地 1 處，面積 0.20 公頃，占計畫總面積 0.03%，占都市發展用地 0.05%。

(十一) 鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)

維持鐵路用地 7.60 公頃，占計畫總面積 1.08%，占都市發展用地 2.00%。鐵路用地(兼供道路使用)0.39 公頃，占計畫總面積 0.06%，占都市發展用地 0.10%。

(十二) 電路鐵塔用地

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

(十三) 公用事業用地

維持公用事業用地 2 處，面積合計 0.13 公頃，占計畫總面積 0.03%，占都市發展用地 0.05%。

(十四) 道路用地

本案變更增加道路用地 1.19 公頃，變更後面積共計 72.45 公頃，占計畫總面積 10.29%，占都市發展用地 19.05%。

(十五) 社會福利設施用地

本案變更增加社會福利設施用地 2 處，面積 0.99 公頃，占計畫總面積 0.14%，占都市發展用地 0.26%。

表 31 本計畫變更前後土地使用面積對照表

項目	現行計畫 面積 (公頃)	本計畫增 減面積 (公頃)	變更後			
			計畫面積 (公頃)	佔總計畫 面積百分 比 (%)	佔都市發 展用地百 分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	154.99	12.08	167.07	23.75	43.93
	國宅專用區	1.94	--	1.94	0.28	0.51
	商業區	21.31	--	21.31	3.03	5.60
	行政區	0.11	--	0.11	0.02	0.03
	第二種電信專用 區	0.16	--	0.16	0.02	0.04
	甲種工業區	31.19	--	31.19	4.43	8.20
	乙種工業區	39.31	--	39.31	5.59	10.34
	零星工業區	0.30	--	0.30	0.04	0.08
	農業區	339.44	-17.47	321.97	45.76	--
	保存區	0.16	--	0.16	0.02	0.04
	加油站專用區	0.10	--	0.10	0.01	0.03
	灌溉設施專用區	0.11	--	0.11	0.02	0.03
	小計	589.12	-5.39	583.73	82.97	68.82
公共 設施 用地	機關用地	2.12	--	2.12	0.30	0.56
	文小用地	8.59	--	8.59	1.22	2.26
	高中用地	7.17	--	7.17	1.02	1.89
	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	2.61	--	2.61	0.37	0.69
	公園用地	6.84	+3.21	10.05	1.42	2.64
	零售市場用地	1.24	--	1.24	0.18	0.33
	綠地	0.40	--	0.40	0.06	0.11
	墓地	1.26	--	1.26	0.18	-
	停車場用地	1.19	--	1.19	0.17	0.31
	廣場兼停車場用 地	0.62	--	0.62	0.09	0.16
	廣場用地	0.05	--	0.05	0.01	0.01
	社教用地	1.01	--	1.01	0.14	0.27
	變電所用地	0.20	--	0.20	0.03	0.05
	電路鐵塔用地	0.03	--	0.03	0.00	0.01
	公用事業用地	0.18	--	0.18	0.03	0.05
	鐵路用地	7.60	--	7.60	1.08	2.00
	鐵路(兼供道路使 用)	0.39	--	0.39	0.06	0.10
	道路用地	71.26	+1.19	72.45	10.29	19.05
道路用地(兼供高 速公路使用)	1.67	--	1.67	0.24	0.44	
道路兼灌溉設施 用地	0.02	--	0.02	0.00	0.01	

項目	現行計畫面積 (公頃)	本計畫增減面積 (公頃)	變更後		
			計畫面積 (公頃)	佔總計畫面積百分比 (%)	佔都市發展用地百分比 (%)
社會福利設施用地	0.00	+0.99	0.99	0.14	0.26
小計	114.45	+5.39	119.84	17.03	31.18
都市發展用地	362.87	17.47	380.34	54.06	100.00
合計	703.57	--	703.57	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；表內面積以依據核定圖實地分割測量面積為準。

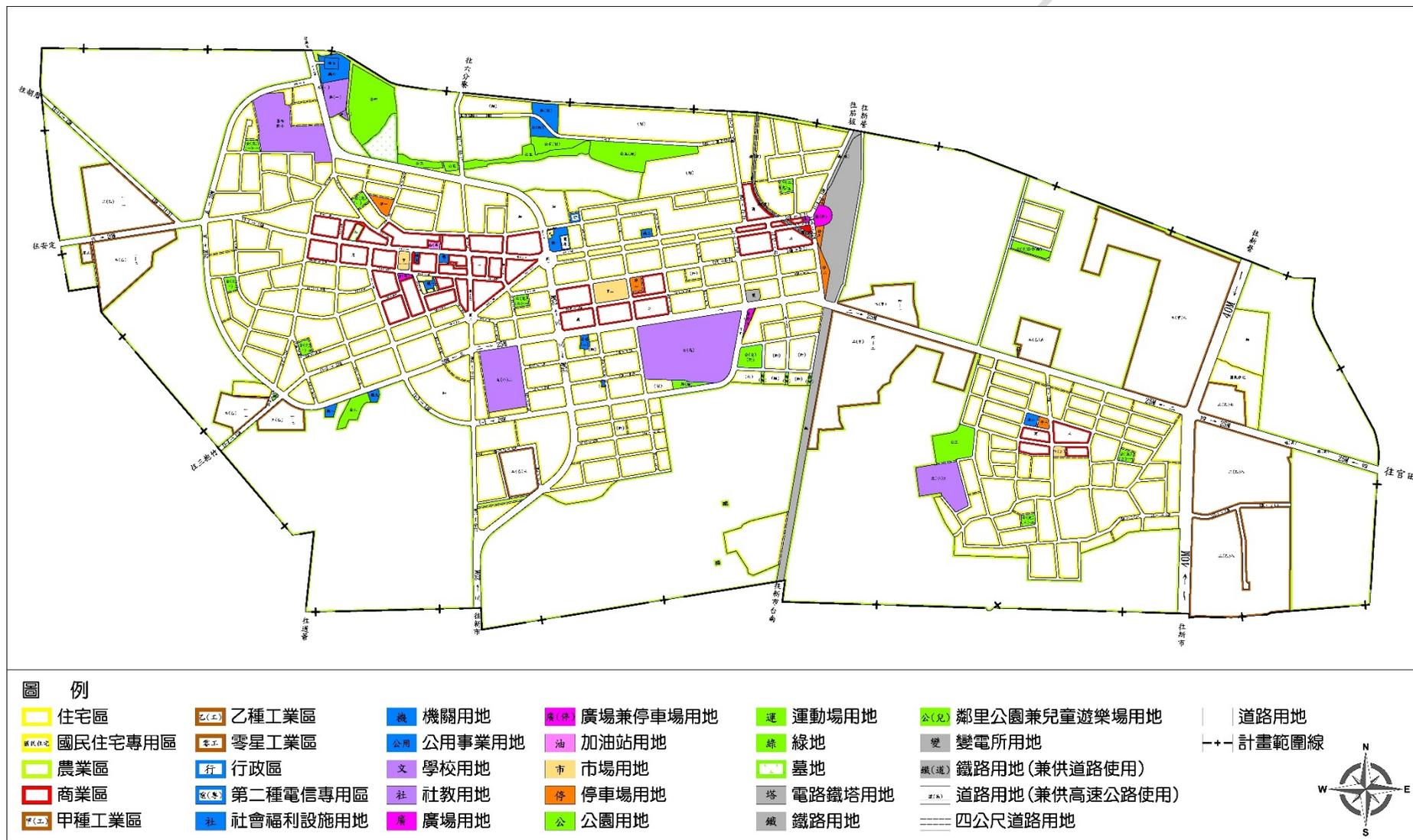


圖 57 變更後計畫內容示意圖 II

第三節 公共設施用地及相關檢討分析

一、學齡人口需求公共設施檢討

(一) 學齡人口

根據善化區近 5 年來人口結構資料分析，小學學齡人口佔總人口比例約在 6%~7%，國中學齡人口佔總人口比例約在 2%~4%；有鑑於近年來學齡前人口係呈現成長趨勢，因此，本計畫以國小學齡人口 7%、國中學齡人口 3.5% 進行分派。

本計畫之計畫人口為 2,500 人；則預估新增國小學齡人口為 175 人、國中學齡人口為 88 人。

(二) 國小、國中學區分布

善化區境內現有 1 所國中，6 所國小，其中本計畫區周邊學區所轄為善化國中、善化國小與大成國小，善化區近年來因應人口成長，善化國中每班人口高達 36 人，因此已籌設新國中。目前 LM 區新設蓮潭國中小，預計設有 1 到 9 年級，每個年級 6 班。

(三) 學齡人口就學需求滿足

善化區境內國小數高達 6 所，服務完整，本案基地除可就近至善化國小與大成國小就讀，亦可至區內自由學區之國小選讀。

國中人口，目前善化國中每班人數已達 35 人；考量本計畫年期為 115 年，可配合蓮潭國中小 114 年完工啟用期程，可將本計畫區納入學區內，亦可充實生源、提升善化區教育服務品質。

表 32 善化區現有國中小學區與學生人數概況

學校	學區	學生人數/班級數
善化國中	善化、小新、什乃、六分、六德、文正、文昌、牛庄、田寮、光文、坐駕、昌隆、東關、南關、胡厝、胡家、頂街、溪美、嘉北、嘉南、蓮潭	834 人/23 班 (每班 36 人)
善化國小	什乃里、文正里、頂街里、溪美里	384 人/18 班 (每班 19 人)
大成國小	文昌里、光文里、坐駕里、東關里	1,385 人/58 班 (每班 24 人)
茄拔國小	牛庄、嘉北里、嘉南里	174 人/11 班
善化大同國小	昌隆、六德、田寮、六分	173 人/10 班

學校	學區	學生人數/班級數
陽明國小	胡厝、胡家	141 人/7 班
善糖國小	溪美里、六分里(自由入學區)	71 人/7 班
小新國小	小新里、蓮潭里	49 人/7 班
蓮潭國民(中)小學	蓮潭里、小新里	726 人/30 班 註:國中部預計 2025 年完工啟用

資料來源:台南市教育局各級學校基本資料 <https://school.tn.edu.tw/>

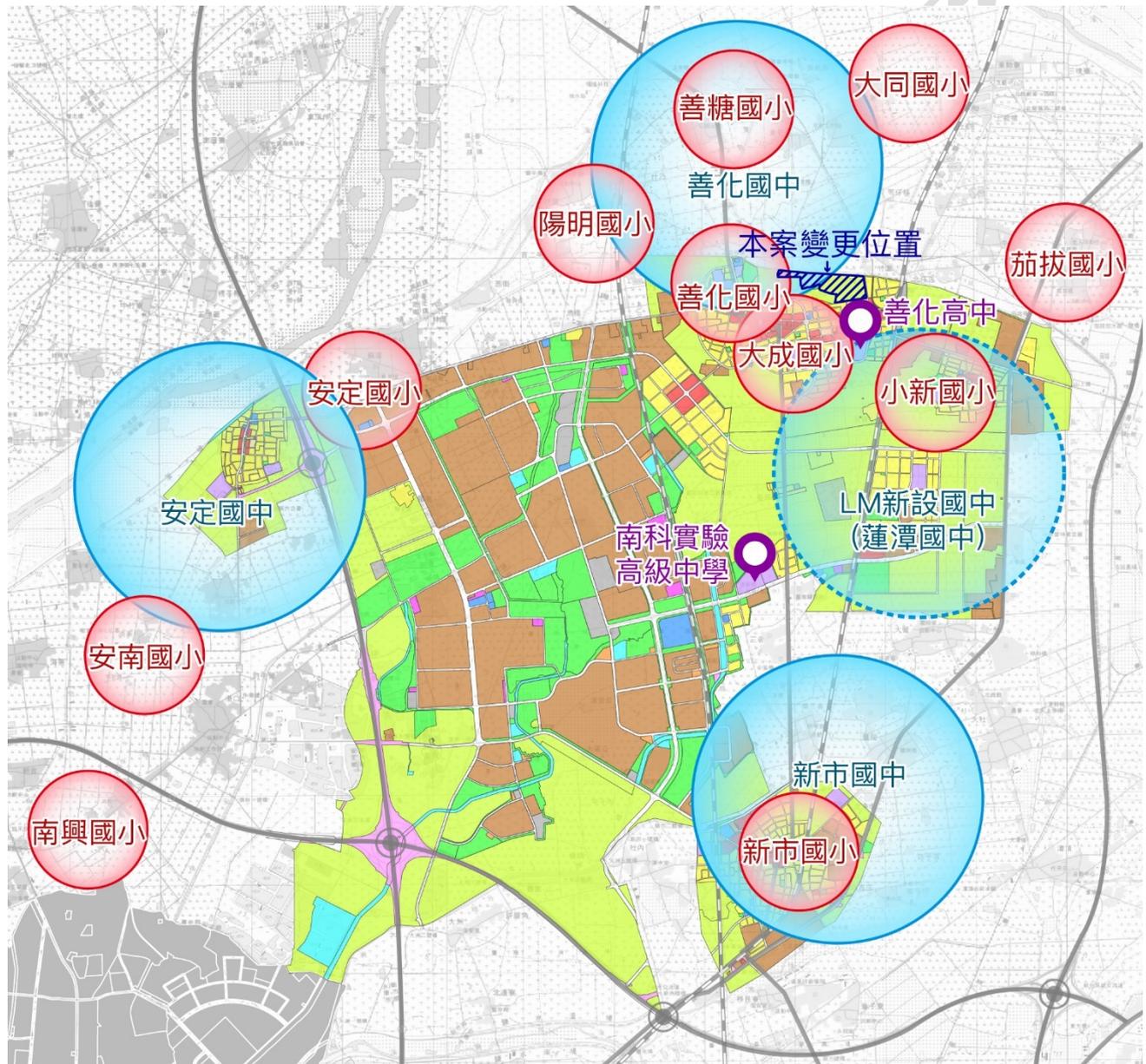


圖 58 南科周邊鄉鎮學區分布情形

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 33。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，目的事業主管機關同意供應函文見附件九。

(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，目的事業主管機關同意供應函文見附件九。

(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，目的事業主管機關同意供應函文見附件九。

(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，目的事業主管機關同意函文見附件九。

表 33 公用設備配合供應情形

項目		需用量	說明	備註
用水	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

項目		需用量	說明	備註
計畫	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

四、公共設施區位適宜性與效益說明

(一) 區位適宜性

區位評估適宜性說明如下。

公共設施項目	區位需求	劃設說明
公園用地	與既有公園整合最大化、社區居民使用便利最佳化，兼供留設出流設施。	位計畫區中央，且與既有灣裡街公園相連
社會福利設施用地	交通易達性，且與既有公共設施整合，可與開放空間共同設計，提升景觀舒適性	鄰近公園用地與細部計畫公共設施，以利相關公共服務設施集中配置，形成本區公共服務核心。

(二) 對於周邊整體環境提升之助益分析

對周邊環境提升助益說明如下。

公共設施項目	現行都市計畫量化指標	提升後量化指標
公園用地	五項公設佔都市發展用地比例僅 3.16%	五項公設佔都市發展用地比例達 3.68%；計畫人口每人享有公園面積新增 1.14 平方公尺
社會福利設施用地	--	新增兩處社會福利設施用地 0.99 公頃

第四節 防救災計畫

一、防災避難場所、設施

依據善化都市計畫整體性之指導，本計畫區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，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，亦可兼顧為緊急避難場所，作為緊急疏散、收容及相關防災物資存放據點。

二、消防救災路線

計畫區西南側建國路為善化都市計畫防災計畫指定之緊急道路，本計畫區可利用西側、東側臨接之現行計畫道路（計畫道路寬度為 15 公尺），輔助疏散至緊急道路。

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。同時依消防栓設置標準第 5 條，以每 60 公尺至 120 公尺設置 1 處為原則，並與四周救火消防栓之消防能力彼此銜接，預計消防設備佈設內容見圖 62。

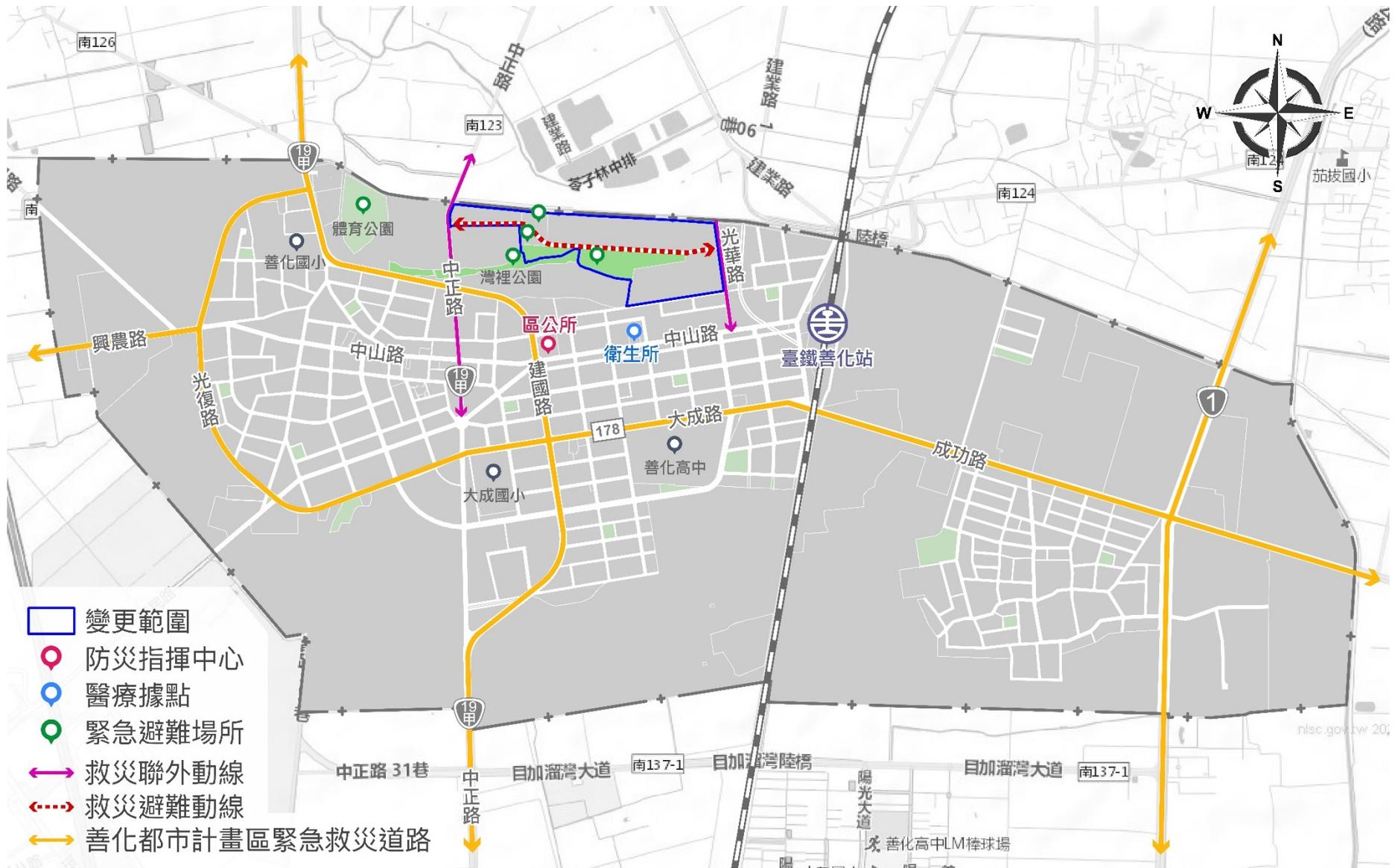


圖 60 區域防救災計畫示意圖

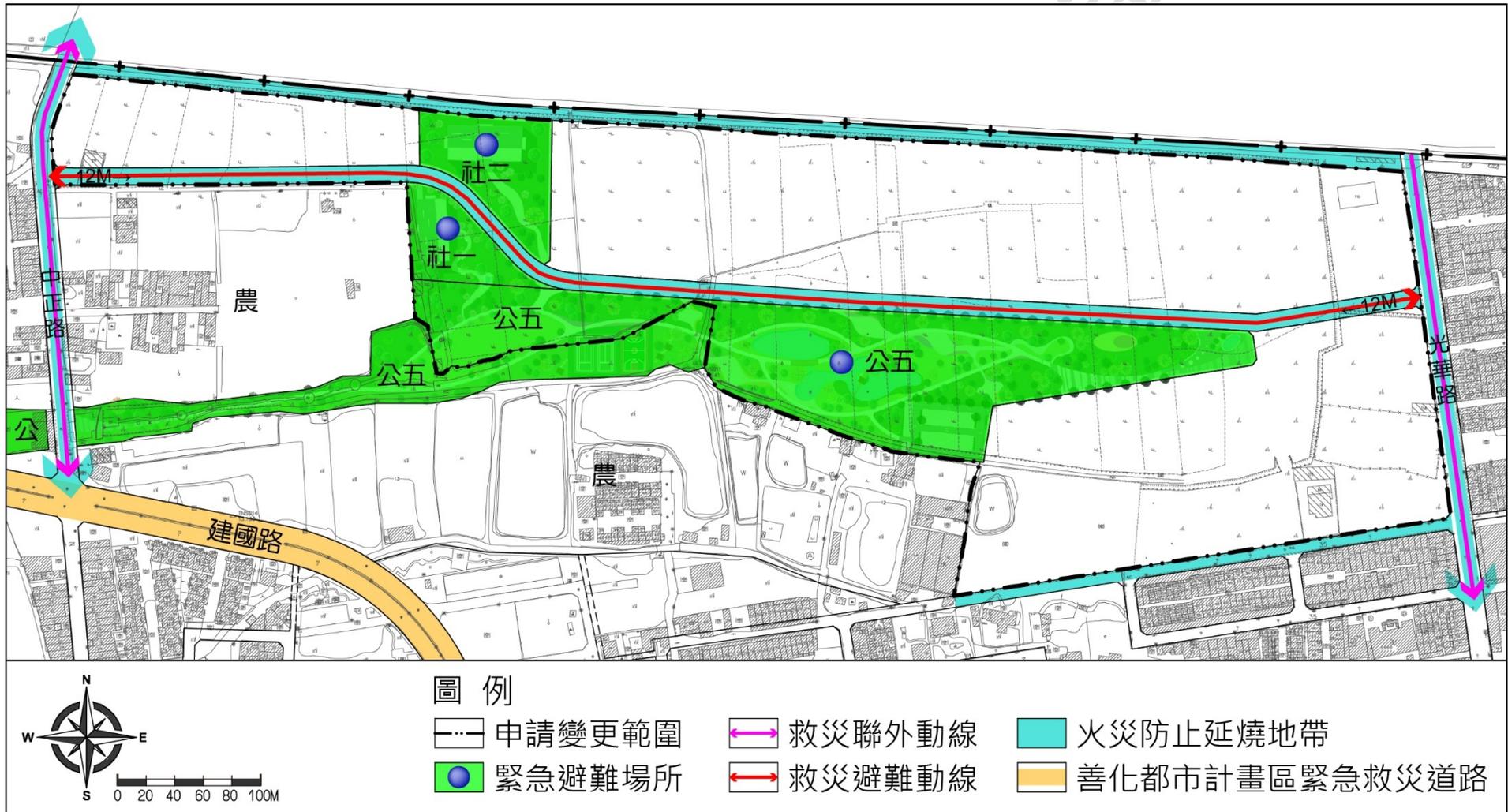


圖 61 計畫區防災計畫示意圖

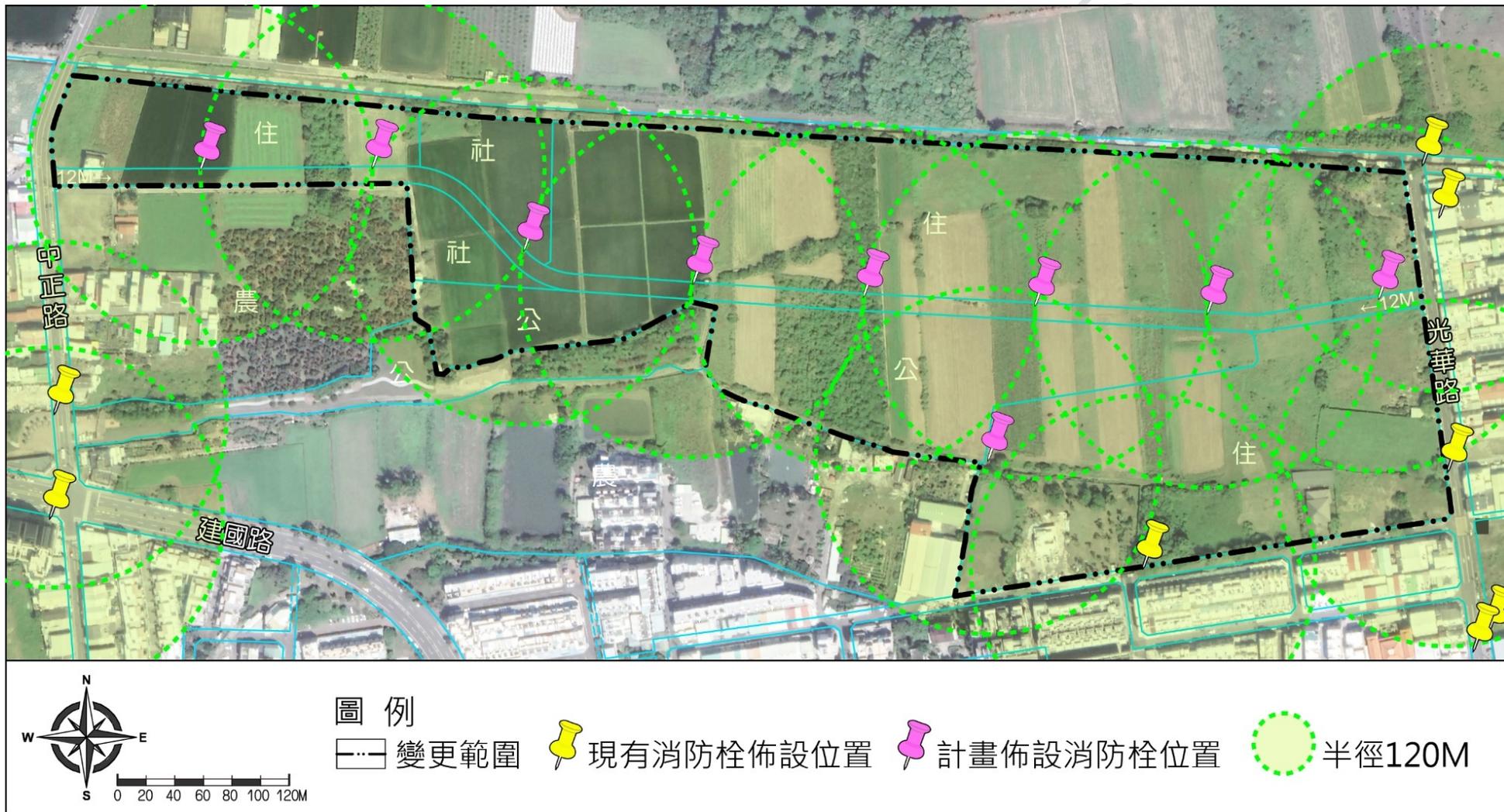


圖 62 防災栓預備設置位置示意圖

第五節 出流管制規劃

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。

善化都市計畫區範圍內及鄰近之河川水系如圖 63 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。

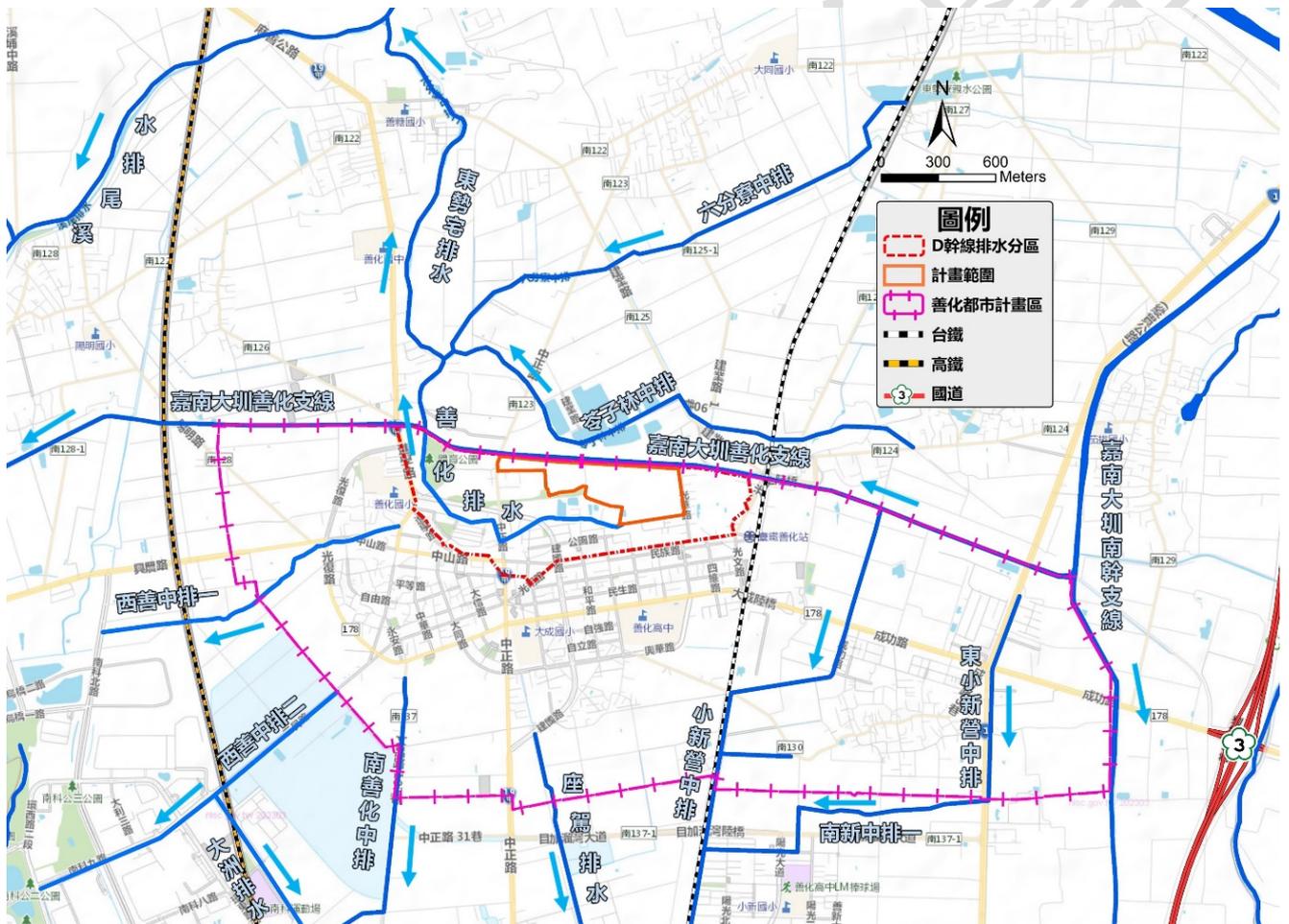


圖 63 本計畫區鄰近水系位置圖

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 64。

針對本計畫區所在之光文排水區及 D 幹線說明如下：

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。

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。

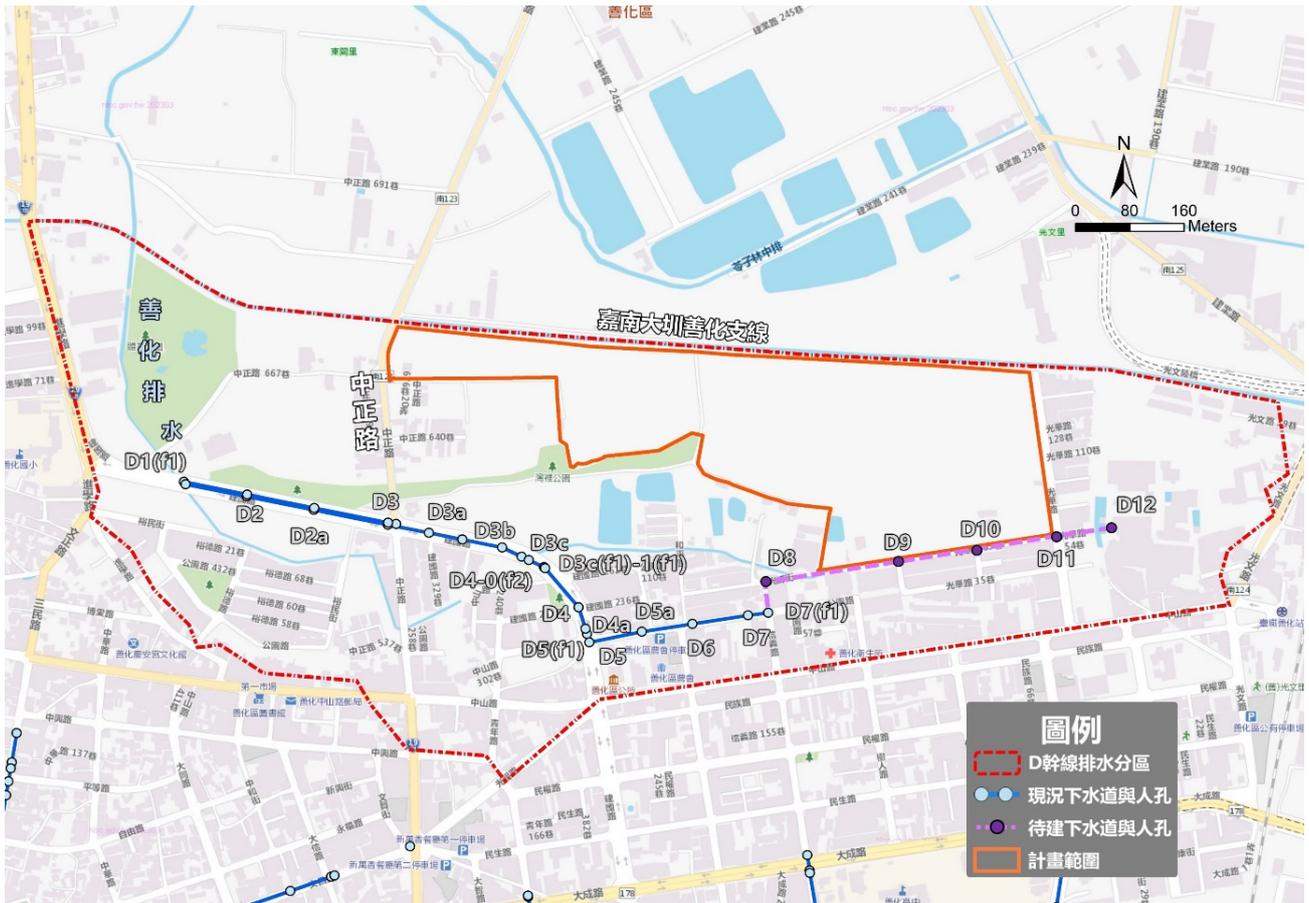


圖 64 本計畫區現況雨水下水道規劃示意圖

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。

水力分析中，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 34 所示。

表 34 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。

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。

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。

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)。

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。

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。

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表。

表 35 開發基地滯洪池出流管制與滯洪體積檢核成果表

重現期距(年)	開發區集水面積(公頃)	檢核基準				SWMM 演算結果							出流洪峰流量檢核結果	滯洪體積檢核結果
		開發後(cms)	開發前(cms)	出流管制量 Qa(cms)	流量檢核標準(cms)	開發區入流量(cms)	滯洪池溢流堰 A 減洪量(cms)	滯洪池溢流堰 B 減洪量(cms)	滯洪池出流量(cms)	開發區出流量(cms)	滯洪池			
							最高水位(m)	滯洪需求量體(m ³)						
2	17.47	2.561	1.182	1.947	1.182	2.561	0.724	0.482	0.156	1.100	12.817	5,890	1.100 <1.182 OK	10 年重現期需求體積 14,509m ³ ， 1.2 倍安全係數所需體積 17,411m ³ ， 本案設計體積 17,835m ³ (表 5-1)，安全係數 1.23 OK
5		3.401	1.802		1.802	3.401	1.656	1.004	0.165	1.252	13.286	11,461	1.252 <1.802 OK	
10		3.768	2.126		1.947	3.768	2.175	1.115	0.151	1.594	13.534	14,509	1.594 <1.941 OK	

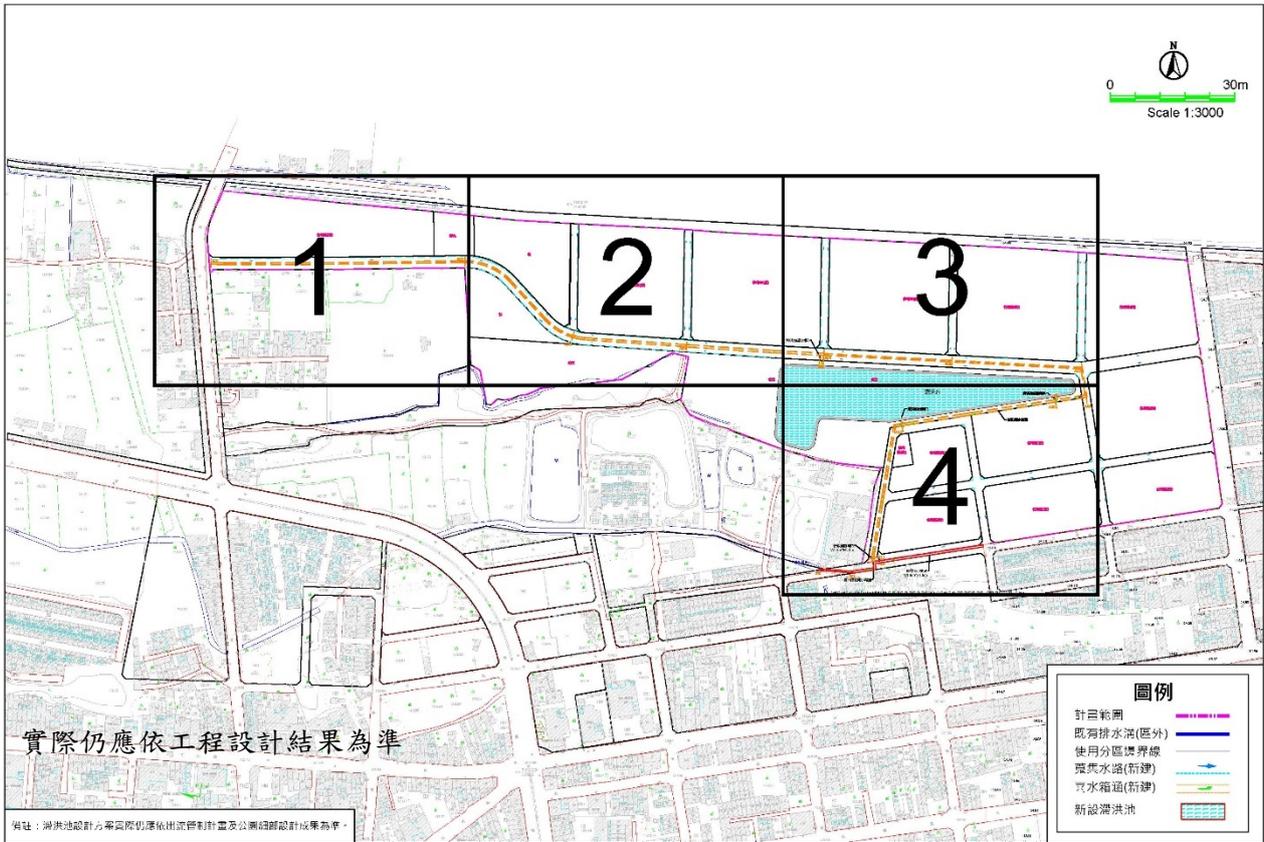


圖5-2 出流管制設施布置平面圖(總圖)

5-5

圖 66 滯洪池平面配置示意圖

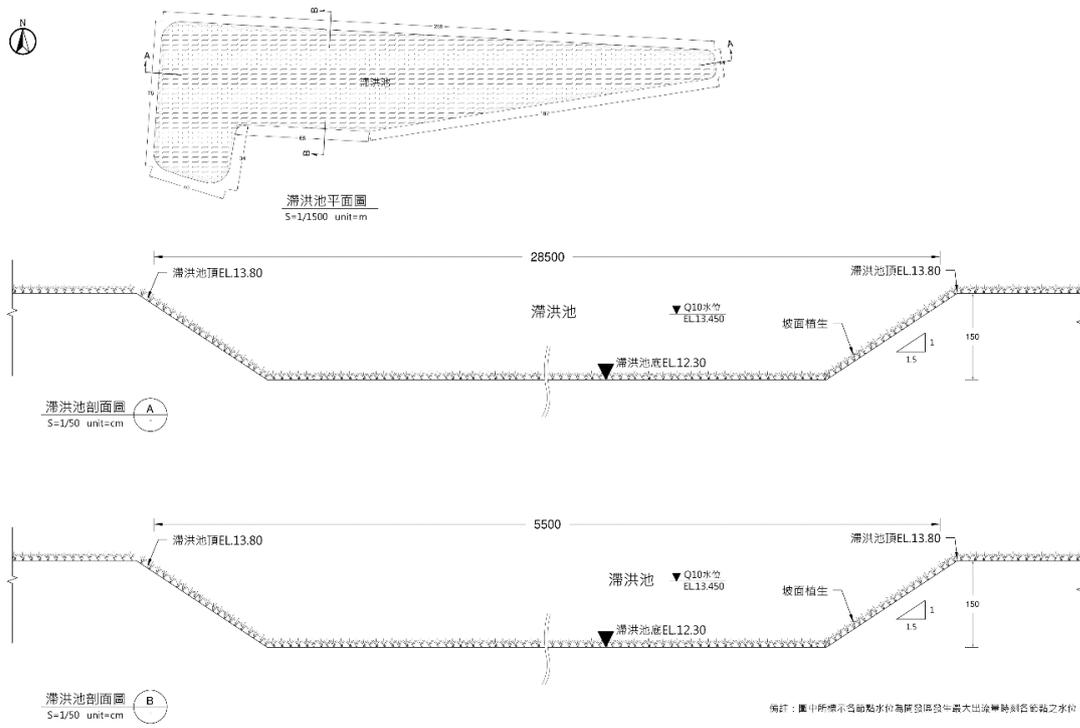


圖 67 滯洪池剖面示意圖

實際仍應依工程設計結果為準

第七章 實施進度與經費

一、開發主體及方式

本計畫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，並依審議規範第 41 點規定，申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。

二、實施進度

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後，始得核定發布實施。

三、本計畫符合內政部 92.1.14 函示 8 項特殊案例說明

依內政部 92 年 1 月 14 日台內營字第 0920084077 號函示所訂 8 點特殊案例處理原則（本計畫適用第 6 點），准予授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式。

1. 於 78 年 9 月 19 日行政院核定「改善當前住宅問題重要措施」前，業經各級都市計畫委員會審決或本部已同意採市地重劃方式辦理者。
2. 開發面積小於 1 公頃者，經直轄市、縣(市)政府都市計畫單位會同地政單位評估確定難以區段徵收方式辦理者。
3. 計畫書圖不符、發照錯誤或地形修測等因素所致變更都市計畫者。
4. 變更都市計畫地區公共設施用地比例過高，分回地主抵價地面積不足 40%，需併鄰近地區辦理市地重劃者。
5. 現有聚落合法建築密集者。
6. 除政府有整體開發計畫者外，依據部頒相關之都市計畫農業區、保護區檢討變更審議規範或工業區毗鄰土地變更處理原則辦理者。
7. 依都市更新條例相關規定實施都市更新者。
8. 屬於教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者。

表 36 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)註 1	主辦 單位	預定完成 期限註 2	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					✓	9,630	大北開 發建設 股份有 限公司	依協議書 簽訂結果 為準	申請單位 自行籌措 經費
社會福 利設施 用地	0.99					✓	2,970			
道路 用地	1.19					✓	3,570			

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。

第八章 其他應表明事項

第一節 細部計畫指導原則

本計畫應另行擬定細部計畫，以落實審議規範相關規定，以下茲就細部計畫應規定事項指導如下：

一、土地使用計畫

變更範圍面積 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%。

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%，故需於細部計畫補足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。

第二節 是否涉及環境影響評估查核

本案屬「新市區建設」開發行為，未來開發內容屬三戶以上之集合住宅或社區興建或擴建，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下簡稱環境影響評估認定標準)第 25 條第 1 項規定查核如下表。

依本府目的事業主管機關函覆略以，本案都市計畫規劃階段尚無實際開發行為，故實際於開發階段前依環境影響評估法第 7 條辦理。

表 37 環境影響評估認定標準第 25 條第 1 項查核情形

項目	說明
(一) 位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	<input type="checkbox"/> 位於所列區位 <input checked="" type="checkbox"/> 非位於所列區位 <input type="checkbox"/> 證明文件 <input checked="" type="checkbox"/> 未附證明文件，說明:本案為都市計畫區
(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經野生動物保護區或野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	<input type="checkbox"/> 位於所列區位 <input checked="" type="checkbox"/> 非位於所列區位 <input type="checkbox"/> 證明文件 <input checked="" type="checkbox"/> 未附證明文件，說明:本案座落善化區非屬應查範圍。
(三) 位於重要濕地。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經重要濕地主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	<input type="checkbox"/> 位於所列區位 <input checked="" type="checkbox"/> 非位於所列區位 <input type="checkbox"/> 證明文件 <input checked="" type="checkbox"/> 未附證明文件，說明:本案位臺南市善化區，非屬國際級重要濕地應查詢行政區。
(四) 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	<input type="checkbox"/> 位於所列區位 <input checked="" type="checkbox"/> 非位於所列區位 <input checked="" type="checkbox"/> 證明文件:依 110 年 10 月 14 日內授營綜字第 1100816005 號函公告，本案座落善化區屬免查詢範圍。 <input type="checkbox"/> 未附證明文件，說明:
(五) 位於自來水水質水量保護區。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	<input type="checkbox"/> 位於所列區位 <input checked="" type="checkbox"/> 非位於所列區位 <input checked="" type="checkbox"/> 證明文件:110 年 4 月 15 日台水六操字第 1100004764 號函，本案非屬自來水水質水量保護區內。 <input type="checkbox"/> 未附證明文件，說明:
(六) 位於海拔高度一千五百公尺以上。但原住民族社區，經原住民族主管機關同意者，不在此限。	<input type="checkbox"/> 位於所列區位 <input checked="" type="checkbox"/> 非位於所列區位 <input type="checkbox"/> 證明文件 <input checked="" type="checkbox"/> 未附證明文件，說明:本案屬善化都市計畫農業區，地勢平坦。

項目	說明
<p>(七) 位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。</p>	<p><input type="checkbox"/>位於所列區位 <input checked="" type="checkbox"/>非位於所列區位</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>證明文件 110年4月12日南市水保字第1100453772號函復本案非屬公告之山坡地。 依110年10月14日內授營綜字第1100816005號函公告，本案座落善化區屬免查詢範圍。 <input type="checkbox"/>未附證明文件，說明:</p>
<p>(八) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。</p>	<p><input type="checkbox"/>位於所列區位 <input checked="" type="checkbox"/>非位於所列區位</p> <p><input type="checkbox"/>證明文件 <input checked="" type="checkbox"/>未附證明文件，說明:本案為都市計畫農業區</p>
<p>(九) 位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。</p>	<p><input type="checkbox"/>位於所列區位 <input checked="" type="checkbox"/>非位於所列區位</p> <p><input type="checkbox"/>證明文件 <input checked="" type="checkbox"/>未附證明文件，說明:本案為都市計畫農業區</p>