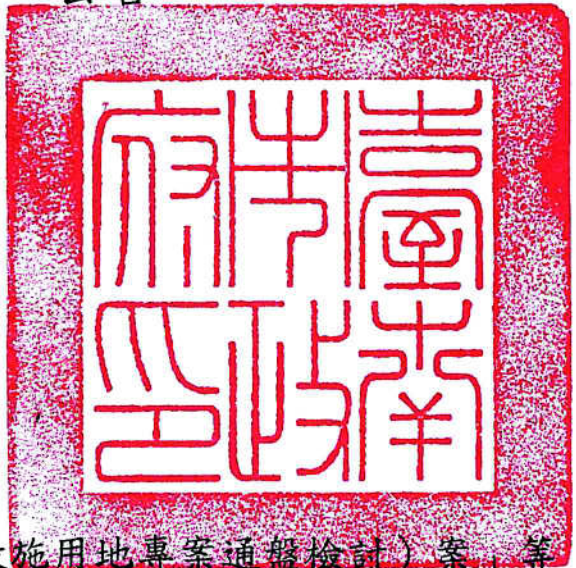


檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年10月28日
發文字號：府都規字第1081123690B號
附件：主要計畫書及圖各1份。



主旨：「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」等
8案自108年10月31日起依法公開展覽60天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

一、公開展覽時間：自民國108年10月31日起60天。

二、公開展覽地點：

（一）本府公告欄（公告文1份。）

（二）本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）

（三）本府都市發展局都市規劃科公告欄（民治市政中心）

（四）本市鹽水區公所公告欄。（「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（五）本市新營區公所公告欄。（「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（六）本市將軍區公所公告欄。（「變更將軍（漚汪地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（七）本市楠西區公所公告欄。（「變更楠西都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（八）本市新市區公所公告欄。（「變更新市都市計畫（公共設



- 施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (九)本市仁德區公所公告欄。(「變更仁德(文賢地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十)本市大內區公所公告欄。(「變更大內都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十一)本市玉井區公所公告欄。(「變更玉井都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十二)本市新化區公所公告欄。(「變更虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)

三、都市計畫說明會舉辦時間與地點：

- (一)108年11月18日(星期一)下午2時30分，假本市鹽水區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市鹽水區中山路47號)。
- (二)108年11月25日(星期一)下午2時30分，假本市將軍區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市將軍區忠興190號)。
- (三)108年12月2日(星期一)下午2時30分，假本市楠西區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市楠西區中正路230號)。
- (四)108年12月5日(星期四)下午2時30分，假本市新市區公所3樓大禮堂舉行(地址：臺南市新市區中興街12號)。
- (五)108年12月9日(星期一)下午2時30分，假本市仁德區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市仁德區中正路三段5號)。
- (六)108年12月11日(星期三)下午2時30分，假本市大內區圖書館3樓禮堂舉行(地址：臺南市大內區內庄1-45號)。
- (七)108年12月16日(星期一)下午2時30分，假本市玉井區公所2樓大禮堂舉行(地址：臺南市玉井區中正路27號)。

(八)108年12月18日(星期三)上午10時整，假本府民治市政中心南瀛大樓7樓會議室舉行(地址：臺南市新營區民治路36號)。

(九)108年12月18日(星期三)下午2時30分，假本市新化區公所3樓展演廳舉行(地址：臺南市新化區中山路130號)。

四、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。

市長黃偉哲



變更新市都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案
計畫書

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 108 年 10 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	變更新市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
擬定都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽起訖日期	公 告 徵 求 意 見	1. 自民國 106 年 3 月 22 日起 30 天，刊登於 106 年 3 月 22 日自由時報第 G1 版。 2. 自民國 108 年 8 月 16 日起 30 天，刊登於 108 年 8 月 16 日臺灣時報第 19 版。
	公 開 展 覽	
	公 開 展 覽 說 明 會	
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 年 月 日第 次會審議通過
	部 級	內政部都市計畫委員會民國 年 月 日第 次會議審議通過

目錄

第一章	緒論	1-1
第一節	計畫緣起	1-1
第二節	法令依據	1-1
第三節	計畫位置與範圍	1-1
第二章	現行計畫概要	2-1
第一節	發布實施歷程	2-1
第二節	現行計畫內容概要	2-1
第三章	發展現況分析	3-1
第一節	人口成長現況	3-1
第二節	實質發展現況	3-1
第三節	公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	3-3
第四章	發展預測與檢討構想	4-1
第一節	計畫年期與計畫人口檢討	4-1
第二節	公共設施用地需求分析	4-2
第三節	公共設施用地檢討構想	4-4
第四節	私有公共設施用地檢討原則	4-6
第五章	實質計畫檢討	5-1
第一節	公共設施用地檢討分析	5-1
第二節	變更計畫內容	5-5
第六章	檢討後實質計畫	6-1
第一節	計畫年期與人口	6-1
第二節	土地使用計畫	6-1
第三節	公共設施計畫	6-1
第四節	交通運輸計畫	6-5
第五節	附帶條件地區	6-9
第七章	實施進度及經費	7-1
附表	公共設施用地分析表	

圖目錄

圖 1-1	新市都市計畫檢討範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	新市都市計畫現行計畫示意圖.....	2-6
圖 3-1	新市都市計畫土地使用現況示意圖.....	3-4
圖 3-2	新市都市計畫公共設施開關情形示意圖.....	3-5
圖 3-3	新市都市計畫公共設施取得情形示意圖.....	3-6
圖 3-4	新市都市計畫公共設施權屬分布圖.....	3-7
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖.....	4-5
圖 5-1	新市都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖.....	5-3
圖 5-2	新市都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖.....	5-4
圖 5-3	新市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖.....	5-9
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(1).....	5-10
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(2).....	5-10
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(3).....	5-11
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(4).....	5-11
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(5).....	5-12
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖.....	5-12
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖.....	6-4
圖 6-2	變更後交通系統計畫示意圖.....	6-8
圖 6-3	本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖.....	6-10
圖 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖.....	6-11
圖 6-5	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 2)變更後計畫示意圖.....	6-12

表目錄

表 2-1	新市都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程表.....	2-1
表 2-2	新市都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表.....	2-3
表 2-3	新市都市計畫現行計畫公共設施編號明細表.....	2-4
表 3-1	臺南市、新市區及本計畫區近 5 年人口數量統計表.....	3-1
表 3-2	新市都市計畫土地使用現況面積表.....	3-1
表 3-3	新市都市計畫公共設施開闢面積.....	3-2
表 4-1	人口預測分析法結果比較分析.....	4-1
表 4-2	新市都市計畫公共設施用地面積需求檢核表.....	4-3
表 4-3	私有公共設施用地檢討原則表.....	4-6
表 5-1	新市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表.....	5-5
表 5-2	變更面積增減統計表.....	5-8
表 6-1	變更後土地使用計畫面積表.....	6-2
表 6-2	公共設施用地明細表.....	6-3
表 6-3	變更後道路編號一覽表.....	6-7
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表.....	6-9
表 6-5	本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表.....	6-10
表 7-1	實施進度及經費估算表.....	7-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。本府於獲內政部核定補助經費，隨即啟動全市公共設施保留地專案通盤檢討作業。

本次全市性專案通盤檢討作業除依循相關檢討變更原則，並考量地區發展特性、使用需求及基地條件，檢視公共設施用地之存廢並提出檢討變更內容，同時參酌歷年人口變遷趨勢核實檢討計畫人口。此外，於 78~80 年間辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討案，多以附帶條件或另擬細部計畫方式，釋出部分公共設施保留地，惟迄今仍有多處未完成細部計畫，本次併同將未完成附帶條件地區納入跨區整體開發方案。另外，經檢討仍有保留需求之未取得公共設施用地，視財務可行性評估亦盡量納入跨區整體開發方案併同取得開闢。

爰此，本次辦理新市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據檢討變更原則與相關法令之指導，核實檢討計畫人口及不必要之公共設施用地，同時研議跨區市地重劃方式辦理，以期妥善解決公共設施保留地問題。

第二節 法令依據

依據「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 14 條第 1 項第 4 款辦理公共設施用地專案通盤檢討。

第三節 計畫位置與範圍

本案以新市都市計畫區內公共設施用地為檢討範圍，面積 71.70 公頃，詳圖 1-1。

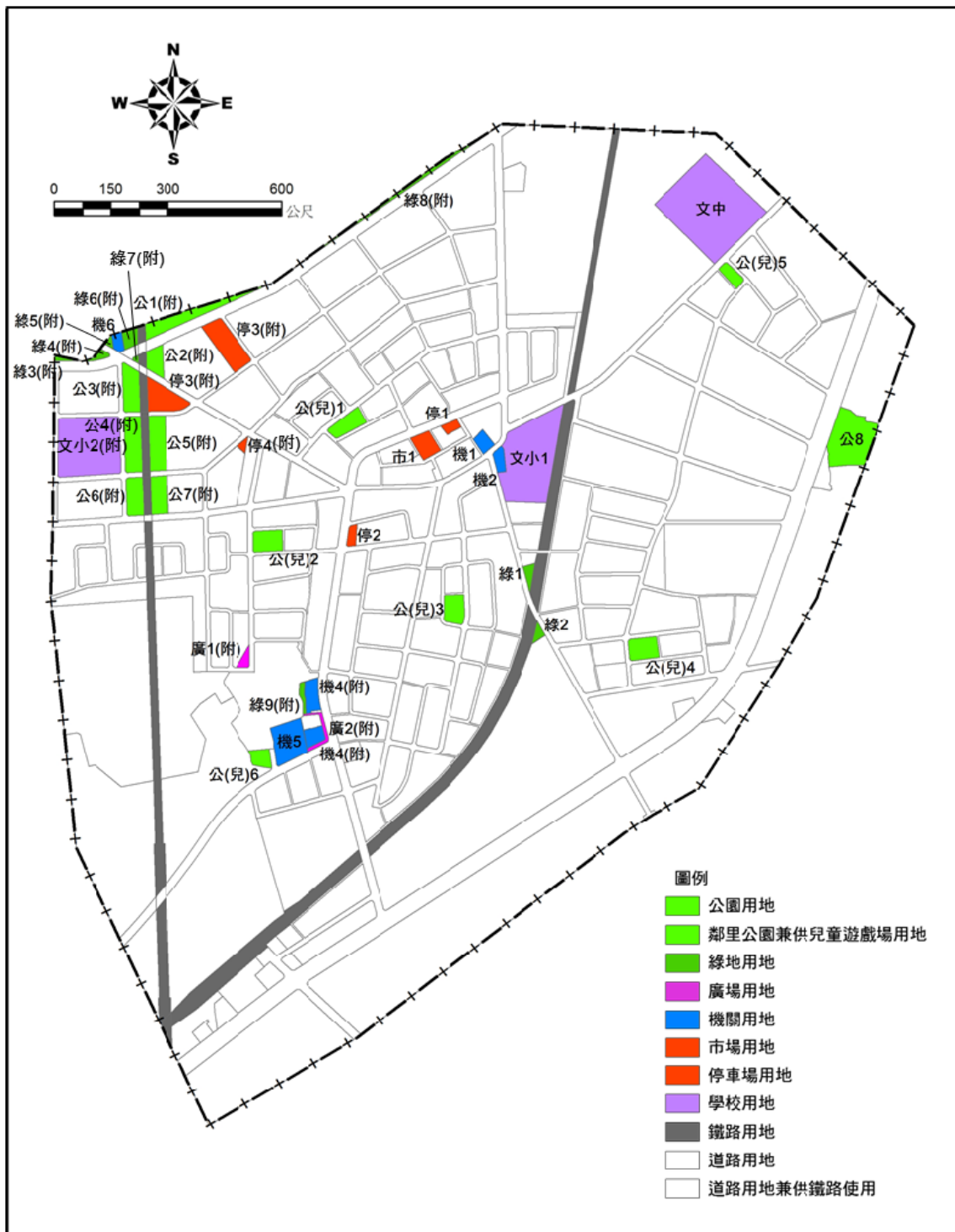


圖 1-1 新市都市計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

新市都市計畫於 65 年 2 月 21 日擬定後，於 74 年 11 月 15 日發布實施第一次通盤檢討案，92 年 10 月 21 日發布實施第二次通盤檢討案，108 年 7 月 27 日發布實施第三次通盤檢討(變更第三案)，詳表 2-1。

表 2-1 新市都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	新市鄉都市計畫核定案	65.2.21 府建都字第 18016 號	--
2	變更新市都市計畫(第一次通盤檢討)案	74.11.15 府建都字第 136844 號	--
3	變更新市都市計畫(第二次通盤檢討)案	92.10.21 府城都字第 09201754181 號	92.10.24
4	變更新市都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	99.3.17 府城都字第 0990055363A 號	99.03.18
5	變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案	106.7.19 府都綜字第 1060726818A 號	106.7.20
6	「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容第三案)(新市區信義段 843 及 844 地號等 2 筆土地)」	108.7.26 府都綜字第 1080851393A 號	108.7.27

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

第二節 現行計畫內容概要

一、計畫範圍與面積

計畫區位於新市區公所所在地，西北側隔新市排水線與「臺南科學工業園區特定區計畫」相鄰，區內主要範圍包括新市、新和等二里及部分港墘里、社內里、永就里，計畫面積 311.60 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口 20,000 人，居住密度每公頃約 194 人。

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含住宅區、商業區、工業區(包含乙種工業區、零星工業區)、倉庫區、加油站專用區、電信專用區、旅館區、行政區、農業區、農業區等，計畫面積合計 239.90 公頃，佔本計畫面積 76.99%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含機關用地、學校用地、市場用地、停車場用地、廣場用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、鐵路用地、道路用地及道路用地(兼供鐵路使用)等，計畫面積合計 71.70 公頃，佔本計畫面積 23.01%。

表 2-2 新市都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔總計畫面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區(含住宅區(附))	94.74	40.33	30.40	
	商業區(含商業區(附))	8.61	3.67	2.76	
	工業區	乙種工業區	52.27	22.25	16.77
		零星工業區	0.43	0.18	0.14
	倉庫區	0.77	0.33	0.25	
	加油站專用區	0.82	0.35	0.26	
	電信專用區	0.21	0.09	0.07	
	旅館區(附)	3.51	1.49	1.13	
	行政區(附)	1.86	0.79	0.60	
	農業區	76.68	-	24.61	
小計	239.90	-	76.99		
公共 設施 用地	機關用地(含機關用地(附))	1.49	0.63	0.48	
	學校用地	文中用地	3.44	1.46	1.10
		文小用地 (含文小用地(附))	4.38	1.86	1.41
	市場用地	0.26	0.11	0.08	
	停車場用地(含停車場用地(附))	1.31	0.56	0.42	
	廣場用地(含廣場用地(附))	0.19	0.08	0.06	
	公園用地(含公園用地(附))	4.26	1.81	1.37	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.68	0.72	0.54	
	綠地(含綠地(附))	0.90	0.38	0.29	
	鐵路用地	9.02	3.84	2.89	
	道路用地	道路用地 (含道路(附))	44.64	19.00	14.33
		道路用地 (含道路用地兼供 鐵路使用)	0.13	0.06	0.04
小計	71.70	30.52	23.01		
計畫面積合計		311.60	-	100.00	
都市發展用地面積合計		234.92	100.00	-	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區。

資料來源：變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容第三案)(新市區信義段 843 及 844 地號等 2 筆土地)，
108 年 7 月，臺南市政府。

表 2-3 新市都市計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	說明
機關用地	機 1	0.15	區公所	
	機 2	0.14	派出所	
	機 4(附)	0.45	「機 5」東側	
	機 5	0.66	簡易法庭	
	機 6	0.09	消防隊	
	小計	1.49	--	
學校用地	文小 1	2.35	新市國小	
	文小 2(附)	2.03	計畫區西側	
	文中 1	3.44	新市國中	
	合計	7.82	-	
公園用地	公 1(附)	0.60	計畫區北側	
	公 2(附)	0.24	行政區西側	
	公 3(附)	0.43	六-15M 與十八-24M 道路交叉 口	
	公 4(附)	0.53	「文小 2」東側	
	公 5(附)	0.53	「停 4」南側	
	公 6(附)	0.36	「公 4」南側	
	公 7(附)	0.37	「公 5」南側	
	公 8	1.20	「油 4」北側	
合計	4.26	-		
公園兼兒童遊樂場 用地	公(兒)1	0.32	十六-12M 道路南側	
	公(兒)2	0.34	十五-12M 道路東側	
	公(兒)3	0.32	十二-12M 道路西側	
	公(兒)4	0.35	十一-12M 道路北側	
	公(兒)5	0.15	新市國中東南側	
	公(兒)6	0.20	「機 5」西側	
合計	1.68	-		
綠地用地	綠 1	0.18	十-12M 道路與縱貫鐵路交叉口	
	綠 2			
	綠 3(附)	0.64	計畫區西北側及計畫區北側整 體開發區內	
	綠 4(附)			
	綠 5(附)			
	綠 6(附)			
	綠 7(附)			
	綠 8(附)			

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	說明
	綠 9	0.08	「機 4」附西側	
	合計	0.90	-	
市場用地	市 1	0.26	二-20M 道路南側	
廣場用地	廣 1(附)	0.09	十五-12M 西側	
	廣 2	0.10	「機 4」(附)東側	
	合計	0.19	-	
停車場用地	停 1	0.09	「機 1」西北側	
	停 2	0.09	二-20M 與九-12M 道路交叉口	
	停 3(附)	1.08	十七-24M 南側	
	停 4(附)	0.05	「公(兒)1」西側	
	合計	1.31	-	
道路用地		37.81	-	含人行步道
道路用地(附)		6.83	-	
道路用地兼供鐵路使用		0.13	-	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

資料來源：變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容第三案)(新市區信義段 843 及 844 地號等 2 筆土地)，
108 年 7 月，臺南市政府。

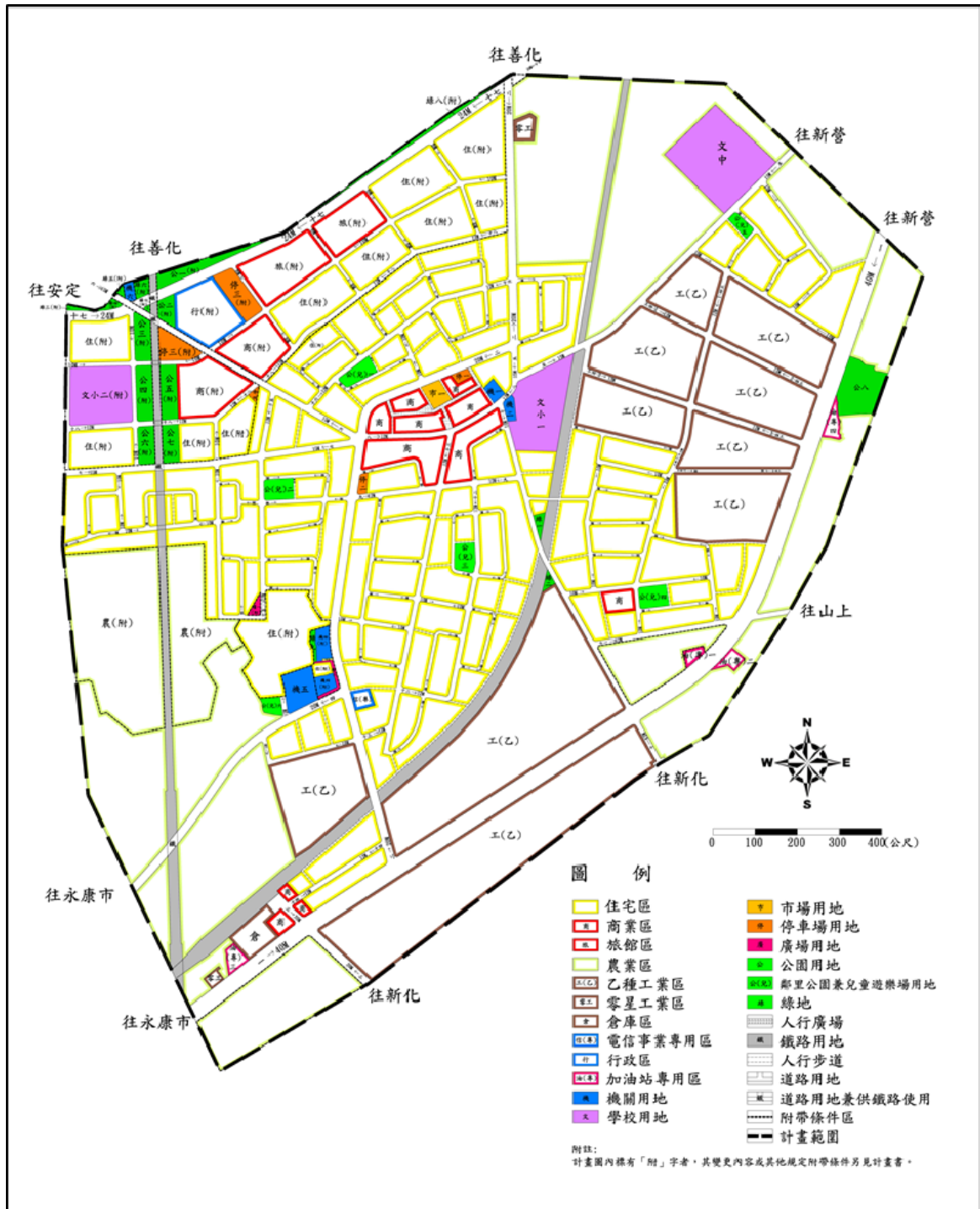


圖 2-1 新市都市計畫現行計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 人口成長現況

本計畫區 107 年人口總數為 21,602 人，佔新市區人口總數 58.54%，新市區 107 年底人口總數為 36,898 人，佔臺南市人口總數 1.95%；另從成長率來看，本計畫區近年人口成長呈現穩定正成長情形，平均人口成長率為 1.06%，詳表 3-1。

表 3-1 臺南市、新市區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年度 (年)	本計畫區		新市區		臺南市	
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率
103	20,599	0.53%	35,482	0.41%	1,884,284	0.06%
104	20,746	0.71%	35,937	1.28%	1,885,541	0.07%
105	21,014	1.29%	36,268	0.92%	1,886,033	0.03%
106	21,285	1.29%	36,574	0.84%	1,886,522	0.03%
107	21,602	1.49%	36,898	0.89%	1,883,760	-0.15%
平均	20,956	1.06%	36,232	0.87%	1,885,228	-0.01%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里統計資料(新市里、新和里、社內里、港墘里、永就里)推估。
資料來源：臺南市民政局人口統計資料(107 年)及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

新市都市計畫各使用分區計畫面積為 239.90 公頃，其中住宅區面積為 94.74 公頃，使用率約為 90.45%；商業區面積為 8.61 公頃，使用率約為 62.02%；乙種工業區面積為 52.27 公頃，使用率約為 78.48%。有關新市都市計畫內土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 新市都市計畫土地使用現況面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
住宅區(含住宅區(附))		94.74	85.69	90.45%
商業區(含商業區(附))		8.61	5.34	62.02%
工業區	乙種工業區	52.27	41.02	78.48%
	零星工業區	0.43	0.33	77.72%

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
倉庫區	0.77	0.13	16.95%
加油站專用區	0.82	0.82	100.00%
電信專用區	0.21	0.21	100.00%
旅館區(附)	3.51	0.00	0.00%
行政區(附)	1.86	0.58	31.41%
農業區	76.68	55.58	72.48%
小計	239.90	189.71	79.08%

資料來源：1.變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案，106年2月，臺南市政府。

2. 變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容第三案)(新市區信義段 843 及 844 地號等 2 筆土地)，108年7月。

3.本計畫調查整理。

二、公共設施現況

新市都市計畫公共設施用地計畫面積為 71.70 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 15.47 公頃，有關各項公共設施用地現況開闢與取得情形，詳表 3-3、圖 3-2、圖 3-3、圖 3-4。

表 3-3 新市都市計畫公共設施開闢面積

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
機關用地	機 1	0.15	已取得	已開闢	100.00%
	機 2	0.14	已取得	已開闢	100.00%
	機 4(附)	0.45	未取得	未開闢	0.00%
	機 5	0.66	已取得	已開闢	100.00%
	機 6	0.09	部分未取得	已開闢	100.00%
學校用地	文小 1	2.35	已取得	已開闢	100.00%
	文小 2(附)	2.03	已取得	未開闢	0.00%
	文中 1	3.44	已取得	已開闢	100.00%
公園用地	公 1(附)	0.60	已取得	已開闢	100.00%
	公 2(附)	0.24	已取得	已開闢	100.00%
	公 3(附)	0.43	已取得	已開闢	100.00%
	公 4(附)	0.53	已取得	已開闢	100.00%
	公 5(附)	0.53	已取得	已開闢	100.00%
	公 6(附)	0.36	已取得	已開闢	100.00%
	公 7(附)	0.37	已取得	已開闢	100.00%
	公 8	1.20	已取得	已開闢	100.00%

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
公園兼兒童遊 樂場用地	公(兒)1	0.32	未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)2	0.34	未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)3	0.32	部分未取得	已開闢	100.00%
	公(兒)4	0.35	部分未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)5	0.15	已取得	已開闢	100.00%
	公(兒)6	0.20	已取得	已開闢	100.00%
綠地用地	綠 1	0.18	部分未取得	未開闢	0.00%
	綠 2		部分未取得	未開闢	0.00%
	綠 3(附)	0.64	已取得	已開闢	100.00%
	綠 4(附)		已取得	已開闢	100.00%
	綠 5(附)		已取得	已開闢	100.00%
	綠 6(附)		已取得	已開闢	100.00%
	綠 7(附)		已取得	已開闢	100.00%
	綠 8(附)	已取得	已開闢	100.00%	
綠 9	0.08	未取得	未開闢	0.00%	
市場用地	市 1	0.26	已取得	已開闢	100.00%
廣場用地	廣 1(附)	0.09	已取得	已開闢	100.00%
	廣 2	0.10	部分取得	部分開闢	31.73%
停車場用地	停 1	0.09	部分未取得	未開闢	0.00%
	停 2	0.09	部分未取得	未開闢	0.00%
	停 3(附)	1.08	已取得	已開闢	100.00%
	停 4(附)	0.05	未取得	已開闢	100.00%
鐵路用地		9.02	已取得	已開闢	100.00%
道路用地	道路用地	37.81	部分未取得	部分開闢	83.62%
	道路用地 (附)	6.83	已取得	已開闢	100.00%
道路用地兼供鐵路使用		0.13	已取得	已開闢	100.00%

資料來源：本計畫調查整理

第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

本計畫區分別於民國 106 年 3 月 22 日及民國 108 年 8 月 16 日辦理公開徵求意見之公告，共接獲 1 件公民或團體陳情意見，並於 108 年 9 月 19 日召開機關協調會。

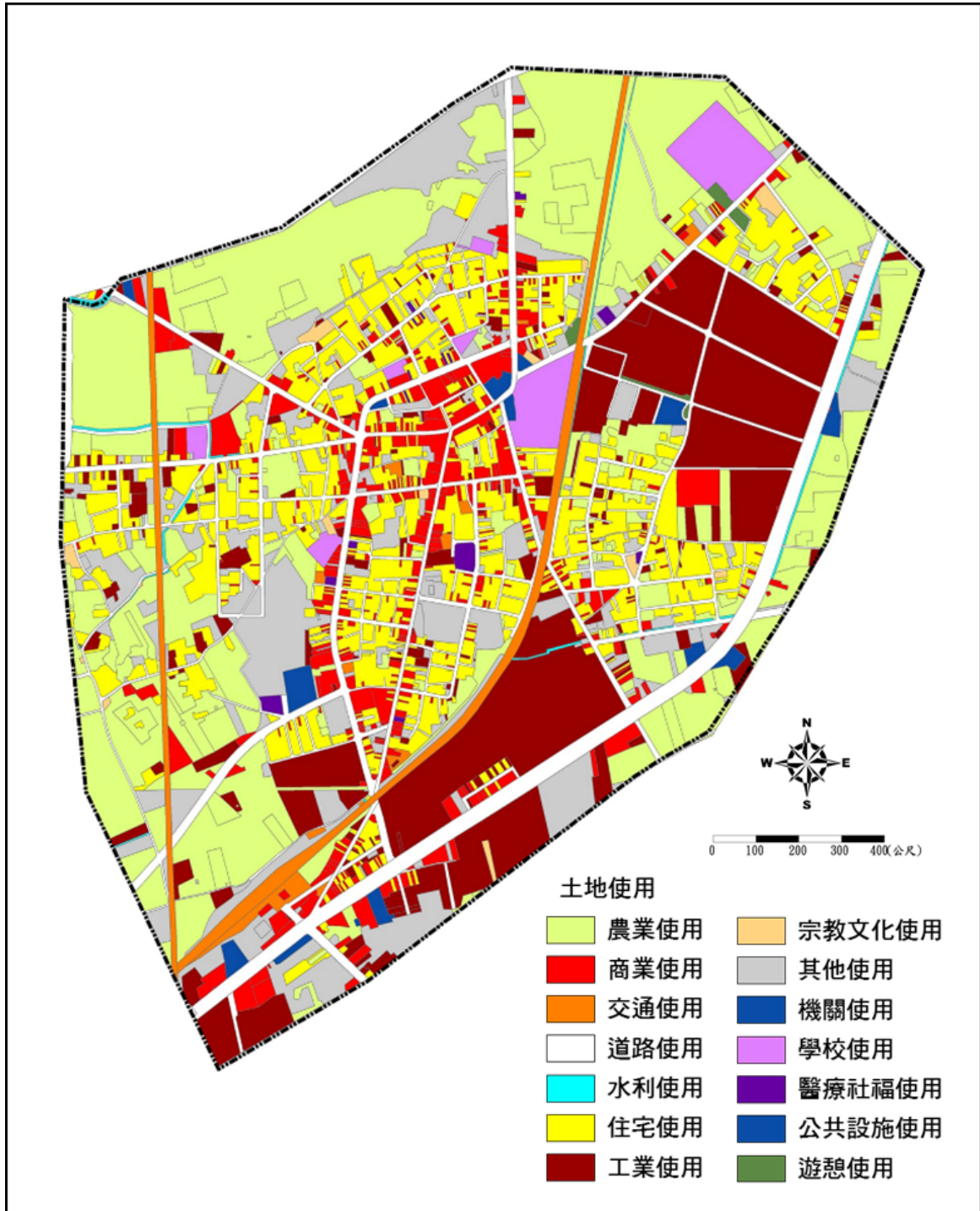


圖 3-1 新市都市計畫土地使用現況示意圖

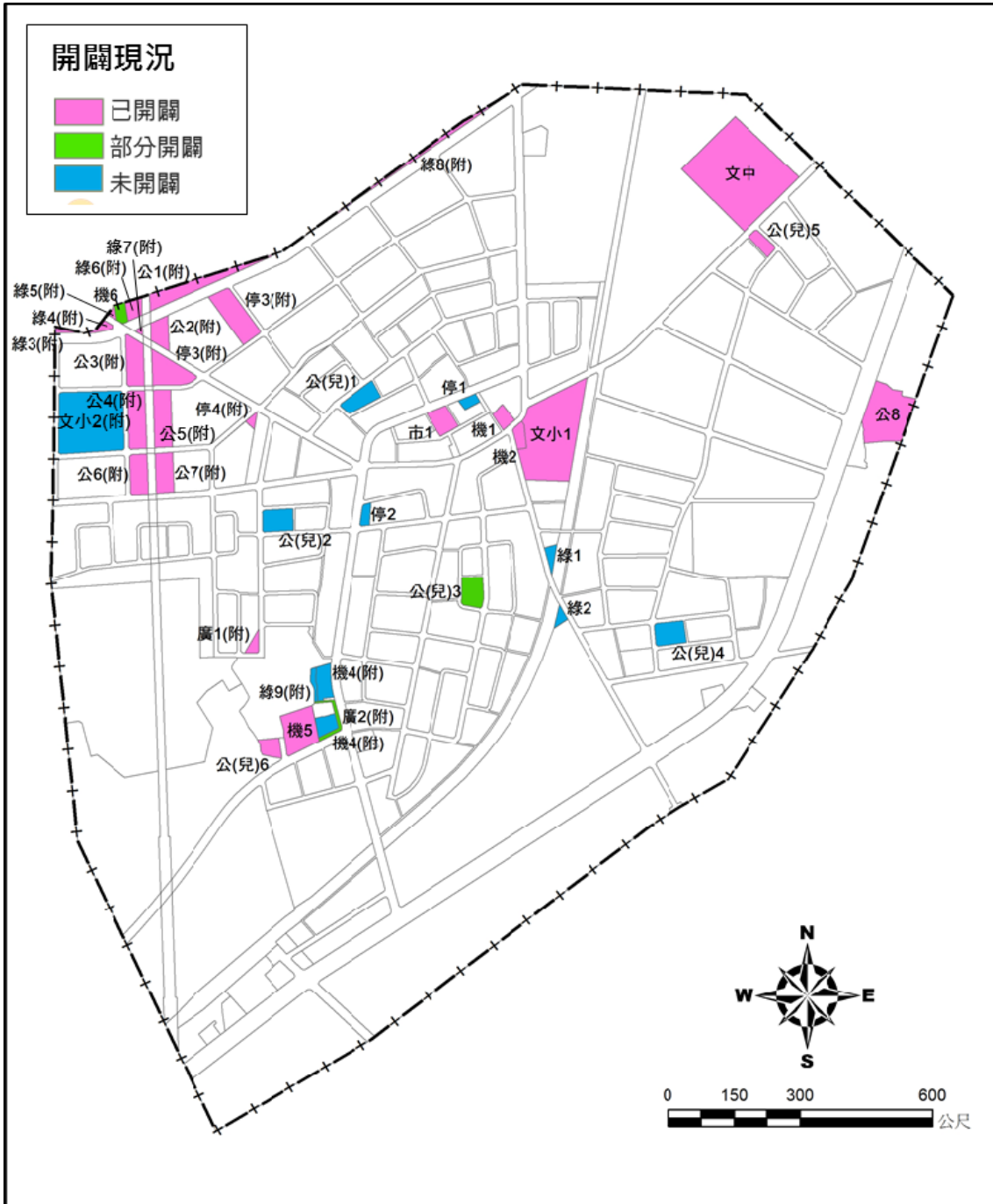
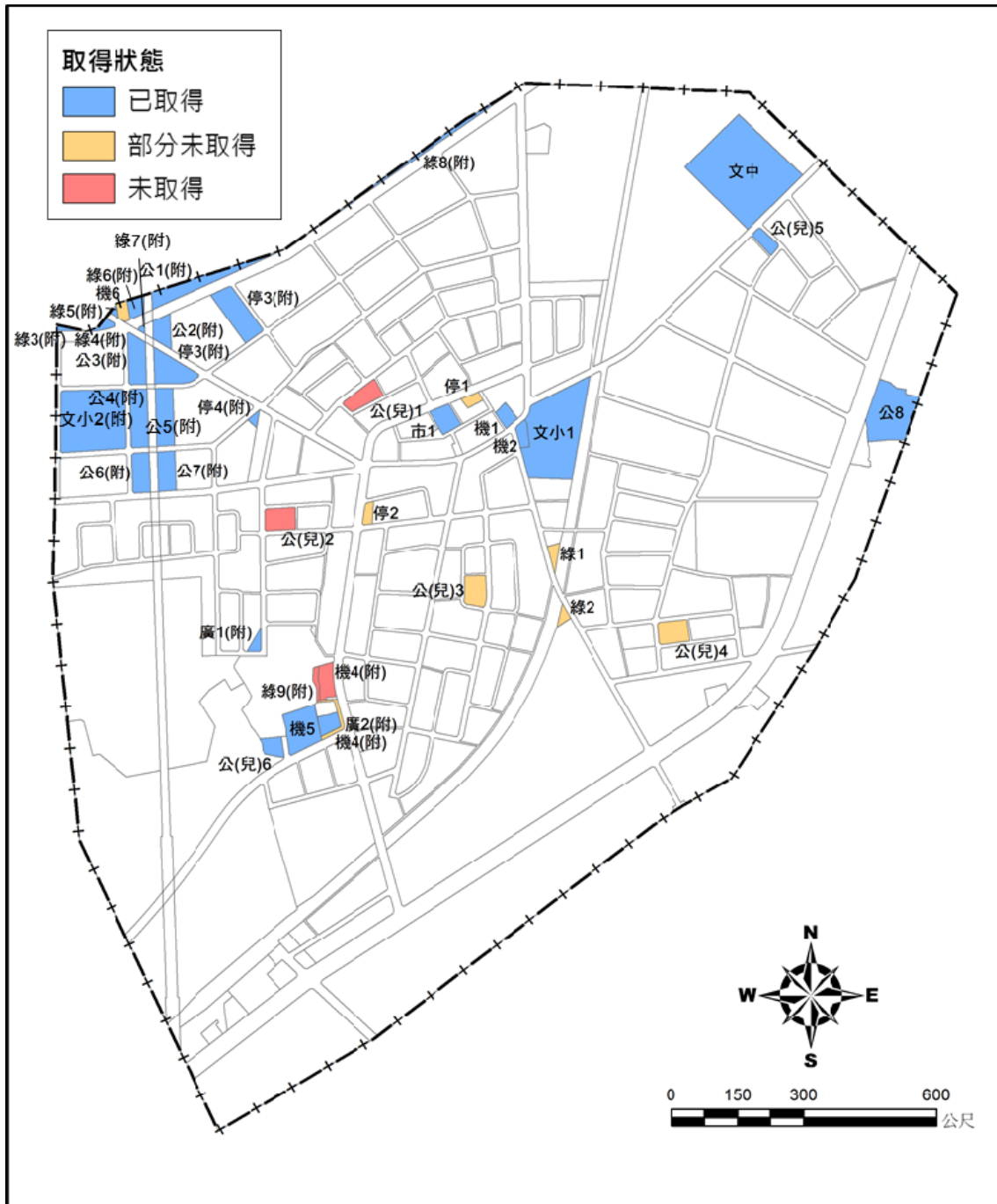


圖 3-2 新市都市計畫公共設施開闢情形示意圖



備註：機 4(附)、綠 9 及廣 2 屬「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容第三案，得以捐綠地、廣場用地及繳納代金方式，變更為住宅區，爰不納入本次專案通盤檢討辦理。

圖 3-3 新市都市計畫公共設施取得情形示意圖

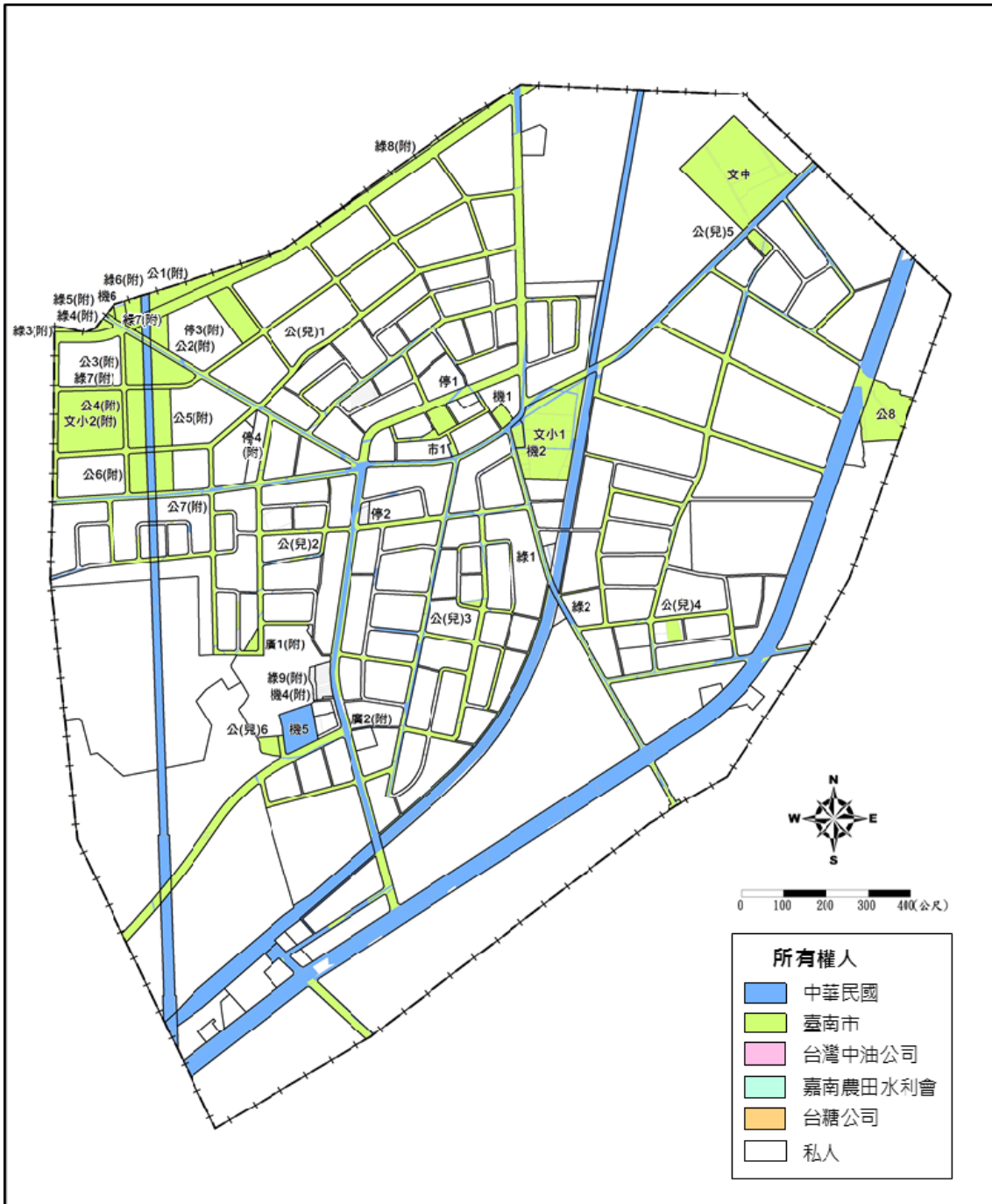


圖 3-4 新市都市計畫公共設施權屬分布圖

第四章 發展預測與檢討構想

第一節 計畫年期與計畫人口檢討

一、計畫年期

依全國國土計畫目標年，檢討本計畫目標年期為民國 125 年。

二、計畫人口推估

(一)趨勢預測推估

參酌近 10 年人口變遷趨勢，以數學模式進行計畫目標年人口預測，預估民國 125 年人口數約可達到 21,875 人。

(二)臺南市國土計畫(草案)分派

依據臺南市國土計畫(草案)之人口分派結果，中臺南發展區各都市計畫區(包含高速公路麻豆交流道附近特定區、善化、六甲、官田、官田(隆田地區)、大內、新市、安定、山上、烏山頭水庫風景特定區、臺南科學工業園區特定區)民國 125 年人口總數為 14.17 萬人，分派至新市都市計畫區人口數為 21,049 人。

(三)可容納人口總量推估

依據臺南市國土計畫(草案)，以每人享有樓地板面積 80 m²之居住水準進行推估，新市都市計畫區之可容納人口總量分別為 23,700 人。

(四)計畫人口檢討結果

現行計畫人口數為 20,000 人，參考上述各項推估結果，建議調整計畫人口為 22,000 人。

表 4-1 人口預測分析法結果比較分析

預測方法	民國 125 年預測人口數
數學模式趨勢預測	21,875 人
臺南市國土計畫(草案)分派	21,049 人
可容納人口總量推估	23,700 人

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 22,000 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施用地等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積，詳表 4-1。有關公共設施用地供需情形說明如下：

一、學校用地

依照「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 4.38 公頃，已超過需求面積 2.38 公頃，國中用地面積 3.44 公頃，已超過需求面積 0.94 公頃。

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 1.31 公頃，不足需求面積 2.85 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 31.16 公頃，惟現行計畫劃設面積 7.02 公頃，不足需求面積 24.13 公頃。

表 4-2 新市都市計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：22,000 人)

項目		現行計畫 面積 (公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
機關用地		1.49	依實際需要檢討之。	-	-
學校 用地	國小用地	4.38	1.依教育部「國民中小學設備 基準」規定，每位學生為 12 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學面積 不得少於 2 公頃。	2.00	+2.38
	國中用地	3.44	1.依教育部「國民中小學設備 基準」規定，每位學生為 14.3 m ² 。 2.都市計畫區內國民中學面積 不得少於 2.5 公頃。	2.50	+0.94
	合計	7.82	-	4.50	+3.32
遊憩 設施 用地	公園用地	4.26	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%。	31.16	-24.13
	公園兼兒童遊樂場 用地	1.68			
	綠地用地	0.90			
	廣場用地	0.19			
	廣場兼停車場用地	--			
合計	7.03				
市場用地		0.26	依實際需要檢討之。	-	-
停車場用地		1.31	不得低於計畫區內車量預估數 20%之停車需求。	4.16	-2.85
鐵路用地		9.02	依實際需要檢討之。	-	-
道路用地	道路用地	44.64	依實際需要檢討之。	-	-
	道路用地(含 道路用地兼 供鐵路使用)	0.13			

註：1.目標年學齡人口依 107 年 12 月底國小人數以 7-12 歲、國中人數以 13-15 歲占總人口比例×計畫人口推計。

2.廣場兼停車場用地 1/2 面積分別計入停車場用地及遊憩設施用地。

3.停車場用地需求係以計畫人口×107 年臺南市汽車持有率 314.91 輛/千人×20%×單位停車面積 30 m²/輛計算。

第三節 公共設施用地檢討構想

有關公共設施用地檢討係依據內政部函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，同時考量公共設施性質、發展特性，及參酌各公共設施主管機關之意見進行檢討分析，詳圖 4-1。

一、維護公共設施服務品質

(一)公共維生系統公共設施

水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施公共設施，應維持應有之服務品質，以維持原計畫為原則。

(二)都市防災系統公共設施

消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統公共設施，應維持應有之服務品質及配合都市防災規劃需要維持防災體系功能，以維持原計畫為原則。

(三)開放空間系統公共設施

公園、兒童遊樂場、體育場、綠地(不含帶狀綠地)等開放空間系統公共設施，為維護環境品質及都市景觀風貌，以服務圈檢討為原則，服務圈範圍內至少應有一處公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地或綠地。

1.面積大於 3 公頃者，服務半徑 2,000 公尺。

2.面積 1~3 公頃者，服務半徑 1,500 公尺。

3.面積小於 1 公頃者，服務半徑 500 公尺。

二、依實際使用需求檢討

非屬上述公共維生系統、都市防災系統及開放空間系統之公共設施用地，參考開闢情形、基地條件及各公共設施主管經關評估實際使用需求予以檢討。

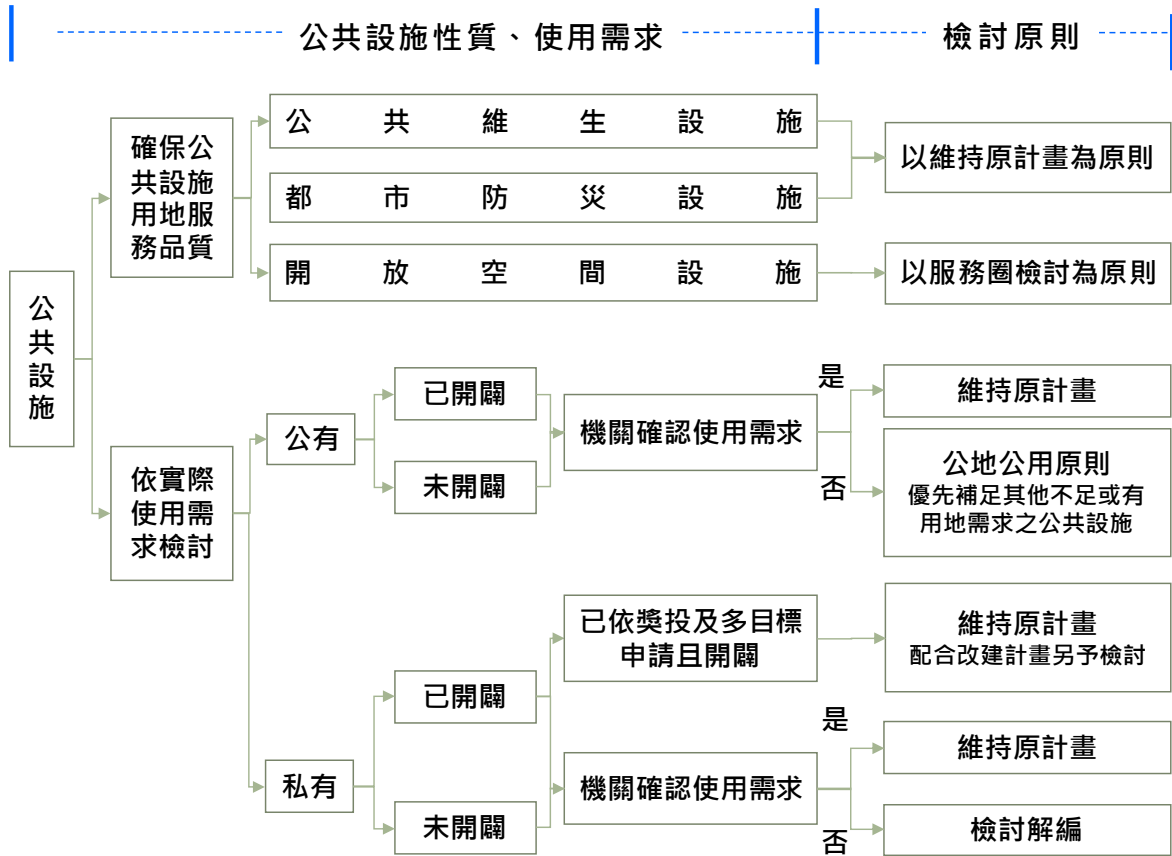


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

第四節 私有公共設施用地檢討原則

依據公共設施檢討構想，經檢討後仍須保留公共設施用地者，由公共設施主管機關編列預算以徵購方式取得開闢，或評估評估基地完整性及財務可行性，併同納入跨區市地重劃範圍，以加速公共設施取得開闢。其餘檢討解編之公共設施用地，考量基地特性並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，採用多元解編方式辦理，詳表 4-3。

表 4-3 私有公共設施用地檢討原則表

項目	開發方式	檢討原則
保留	市地重劃	考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊。
		原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃辦理或併同納入本次跨區重劃。
	徵購	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，惟尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
		私有地零星或基地條件不佳，解編亦難以開發建築。
		考量地區發展情形，仍有使用需求，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		系統性公共設施或事業用地。
		事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地等，非屬優先檢討解編公共設施保留地。
		已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」核准興建，或建物密集且產權複雜者，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
墳墓用地尚須辦理禁葬或清理者予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。		
解編	市地重劃	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為住宅區。
		原附帶條件未完成開發，已無使用需求，併鄰近分區解編為住宅區。
	自願捐贈公共設施用地	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，應回饋土地區位及面積可整合規劃。
抵繳代金	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，惟地上物密集或變更面積狹小難以	

項目	開發方式	檢討原則
		劃設公共設施用地。
	調降容積率	已無使用需求，基地形狀呈狹長帶狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
		已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區。
	免予回饋	已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區。
		已無使用需求，解編恢復原分區。
	另行擬定細部計畫	
已無使用需求，惟周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。		

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據檢討變更原則，納入本次通盤檢討範疇之各項公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式，詳圖 5-1、5-2。

一、公園用地

現行計畫劃設公園用地 8 處，予以維持原計畫。

二、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 6 處，除公(兒)1、公(兒)2 與其他公園服務圈範圍重疊，予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理；公(兒)4 考量鐵路東側地區缺乏鄰里性公園用地，部分保留調整為兒童遊樂場用地、部分予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

三、綠地

現行計畫劃設綠地 9 處，予以維持原計畫。

四、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 2 處，予以維持原計畫。

五、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 4 處，除停 1 予以保留，以跨區重劃辦理；停 2 予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

六、市場用地

現行計畫劃設市場用地 1 處，予以維持原計畫。

七、學校用地

現行計畫劃設學校用地 3 處，予以維持原計畫。

八、機關用地

現行計畫劃設機關用地 4 處，予以維持原計畫。

九、鐵路用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十、道路用地

除配合現有巷道予以調整計畫道路及考量跨區重劃配地及進出需求，將部分道路用地併同納入取得開闢外，其餘維持原計畫。

十一、道路用地兼供鐵路使用

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

保 留	
市地重劃	徵購
考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求，納入跨區重劃取得。	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
以服務圍範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，納入跨區重劃取得。	私有地零星或基地狹長，解編亦無法開發利用。
周邊計畫道路均未開闢，尚無計畫道路可對外通行或地勢高差大，解編亦無法開發建築，納入跨區重劃取得。	考量地區發展情形仍有使用需求，或基地條件不佳解編亦難以開發建築，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。
原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃或併同納入跨區重劃開發。	以服務圍範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。
停1	系統性公共設施或事業用地。
	事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地，非屬優先檢討解編公共設施保留地。
	已核准獎投多目標使用市場或建物密集且產權複雜，予以保留，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
	墳墓用地尚須辦理禁葬或清理，予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。
	公兒3、綠1、綠2、停4、機6

圖 5-1 新市都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖

解 編					
市地重劃	捐地	繳納代金	調降容積率	免予回饋	另擬細計
<p>已無使用需求，周邊為已發展區，解編為住宅區，以跨區重劃開發。</p> <p>以服務範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園或考量基地特性，解編為住宅區，以跨區重劃開發。</p> <p>原附帶條件未完成開發，已無使用需求，予以解編，併同納入跨區重劃開發。</p>	<p>已無使用需求，權屬單純，以捐贈公共設施用地辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，權屬單純，且地上物密集或面積狹小，難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，狹長帶狀或面積畸零狹小且緊鄰住宅區，併鄰近分區解編為住宅區，調降容積率辦理回饋。</p> <p>已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，調降容積率辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。</p> <p>供民營化公營事業使用，解編為事業專用區，免予回饋。</p> <p>以服務範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園，或考量基地特性，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。</p> <p>已無使用需求，解編恢復原分區。</p>	<p>已無使用需求，週邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行，由土地所有權人另行擬定細部計畫。</p>
公(兒)1、公(兒)2、公(兒)4(部分)、停2	(無)	(無)	(無)	(無)	(無)

圖 5-2 新市都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖

第二節 變更計畫內容

綜整前述檢討分析，本次通盤檢討共提出 4 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 新市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。	
2	計畫人口	20,000 人	22,000 人	考量未來人口成長趨勢及上位計畫指派核實檢討後，酌予調整計畫人口。	
3-1	公(兒)1	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)1) (0.32 公頃)	住宅區(附) (0.34 公頃)	1.公(兒)1 與公園用地服務範圍重疊，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，西側及南側計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	於內政部都會審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
		人行步道 (0.02 公頃)			
		道路用地 (0.09 公頃)	道路用地(附) (0.09 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-2	公(兒)2	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)2) (0.34 公頃)	住宅區(附) (0.36 公頃)	1.公(兒)2 與公園用地服務範圍重疊，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，北側計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
		人行步道 (0.02 公頃)			
		道路用地 (0.07 公頃)	道路用地(附) (0.07 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-3	公(兒)4	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)4) (0.35 公頃)	住宅區(附) (0.21 公頃)	1.公(兒)4 與公園用地服務範圍重疊，惟考量鐵路東側地區缺乏鄰里性公園用地，故予以部分解編，部分保留調整為兒童遊樂場用地。	
			兒童遊樂場用地(兒 1) (0.14 公頃)		
		道路用地 (0.06 公頃)	道路用地(附) (0.06 公頃)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。	2. 考量重劃配地及進出需求，南側計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
3-4	停 1	停車場用地 (停 1) (0.09 公頃)	停車場用地(附) (停 1) (0.09 公頃)	停 1 現況未開闢，考量周邊商業強度高，經停管處評估仍有使用需求，故予以保留。	
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-5	停 2	停車場用地 (停 2) (0.09 公頃)	住宅區(附) (0.09 公頃)	停 2 現況未開闢，考量鄰近新市國小地下停車場已可提供停車空間，故予以解編為住宅區。	
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-6	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (1.45 公頃)	計畫區內未徵收開闢之公共設施用地檢討變更，採跨區市地重劃方式辦理。	
4	成功街北側 4 米東西向人行步道	人行步道 (0.02 公頃)	住宅區(附) (0.02 公頃)	1. 該人行步道南側緊鄰既成道路(成功街)，考量現況已有成功街供通行，且廢除尚不影響道路二側地主指定建築線及通行權益，故予以解編。 2. 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，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。	
			附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 140%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。		

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-2 變更面積增減統計表

單位:公頃

項目		變 1	變 2	變 3	變 4	小計			
土地 使用 分區	住宅區(含住宅區(附))				+1.00	+0.02	+1.02		
	商業區(含商業區(附))								
	工業區	乙種工業區							
		零星工業區							
	倉庫區								
	加油站專用區								
	電信專用區								
	旅館區(附)								
	行政區(附)								
	農業區								
小計				+1.00	+0.02	+1.02			
公共 設施 用地	機關用地(含機關用地(附))		調 整 計 畫 年 期	調 整 計 畫 人 口					
	學校用地	文中用地							
		文小用地(含文小用地(附))							
	市場用地								
	停車場用地(含停車場用地(附))						-0.09		-0.08
	廣場用地(含廣場用地(附))								
	公園用地(含公園用地(附))								
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地						-1.01		-1.01
	兒童遊樂場用地						+0.14		+0.14
	綠地(含綠地(附))								
	鐵路用地								
	道路用地	道路用地(含人行步道)					-0.04	-0.02	-0.07
道路用地 (含道路用地兼供鐵路使用)									
小計				-1.00	-0.02	-1.02			
合計				0.00	0.00	0.00			

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。



圖 5-3 新市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖



圖 5-4 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(1)

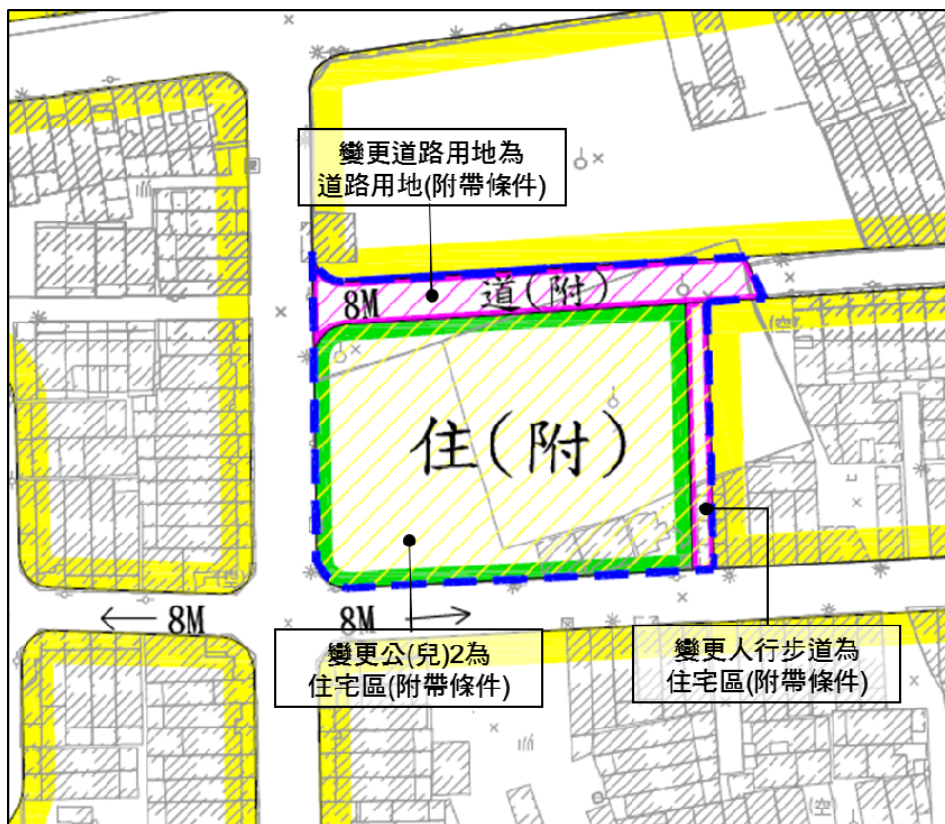


圖 5-5 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(2)

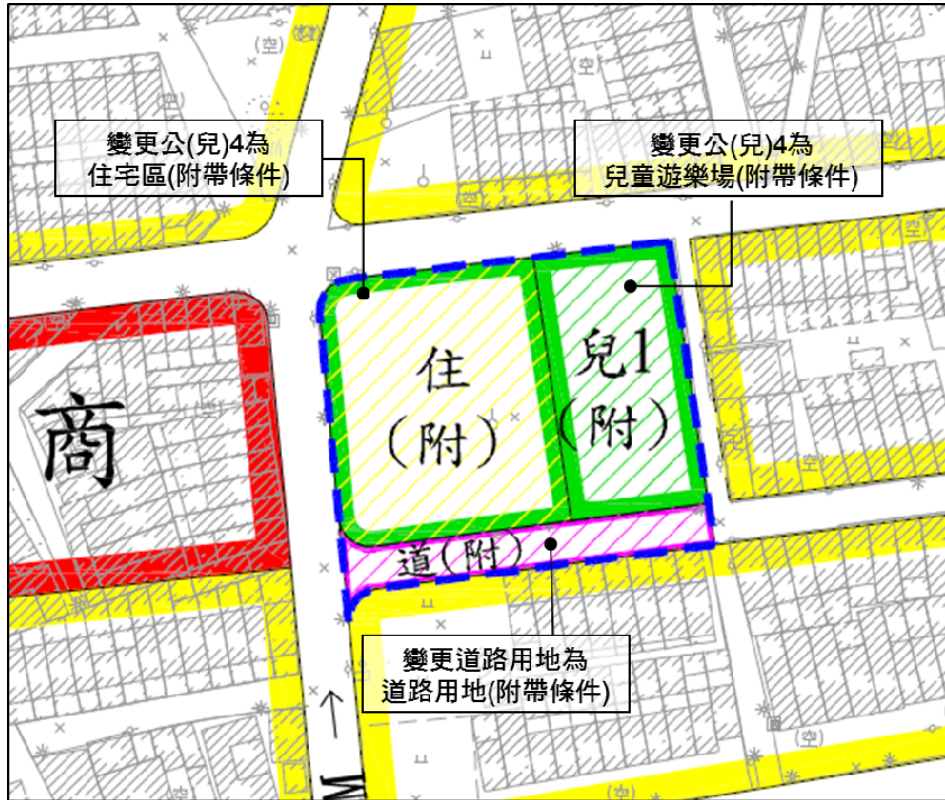


圖 5-6 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(3)

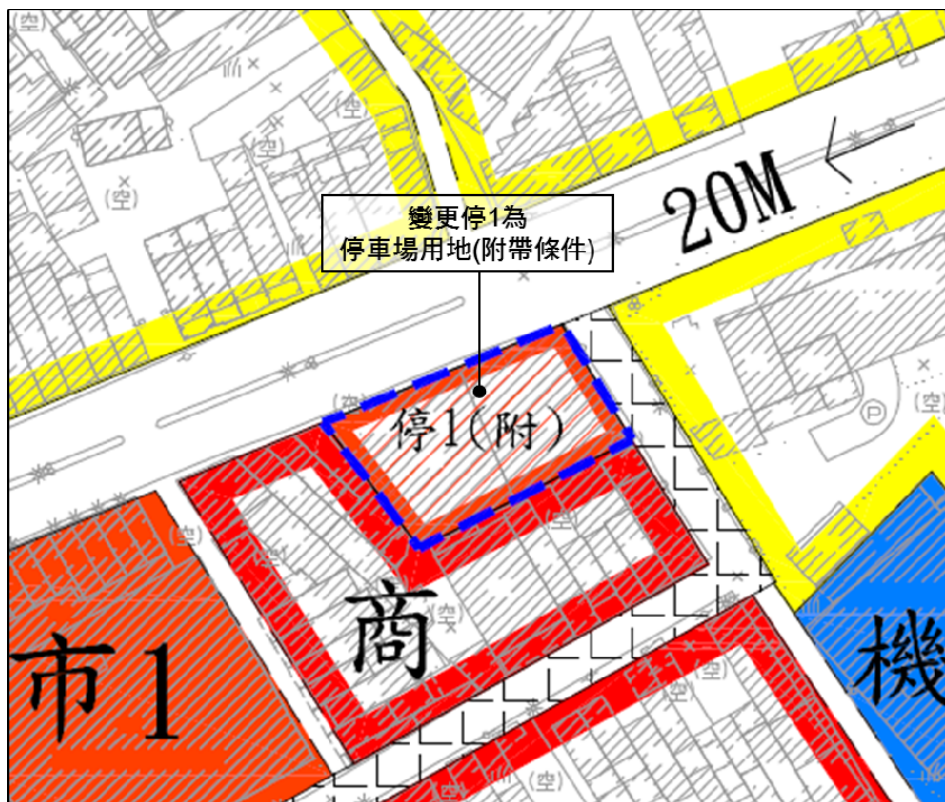


圖 5-7 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(4)

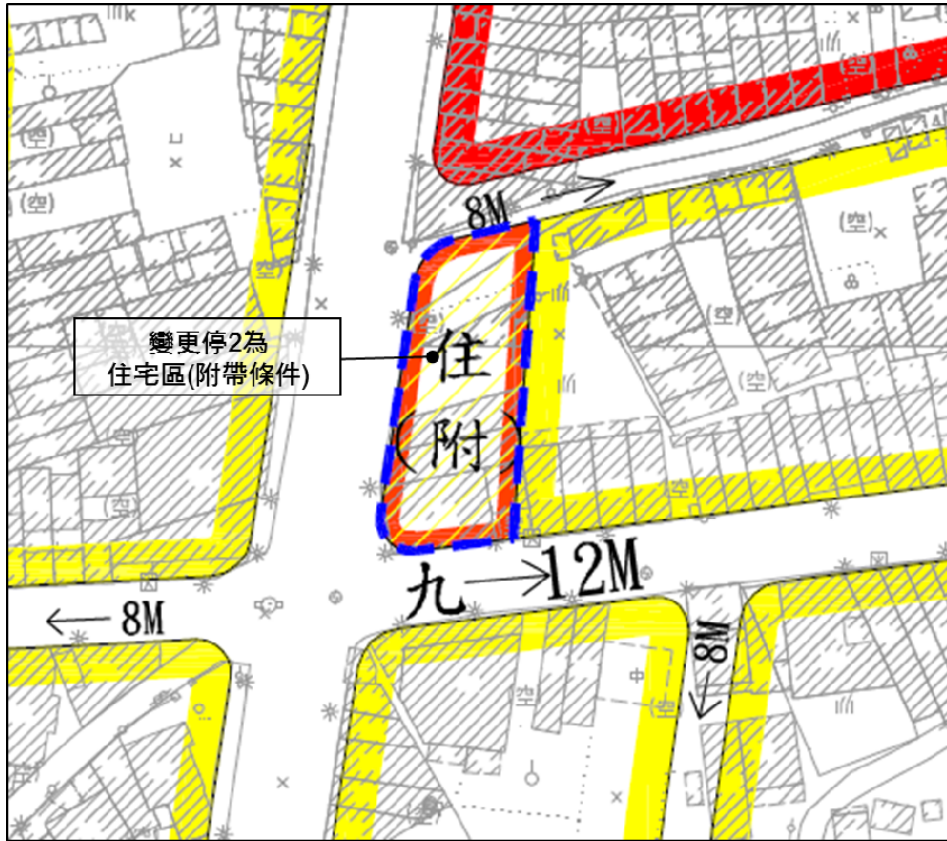


圖 5-8 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(5)

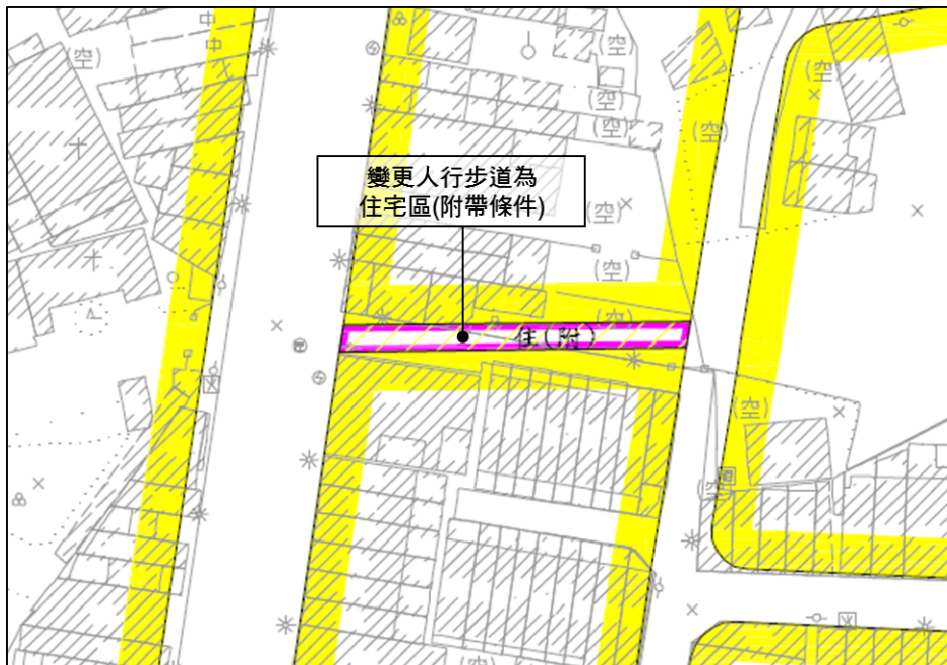


圖 5-9 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口 22,000 人，居住密度每公頃約 220 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設住宅區、商業區、工業區(包含乙種工業區、零星工業區)、倉庫區、加油站專用區、電信專用區、旅館區、行政區、農業區、農業區等，計畫面積合計 240.92 公頃，佔本計畫面積 77.32%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設公共設施用地包含機關用地、學校用地、市場用地、停車場用地、廣場用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地、鐵路用地、道路用地及道路用地(兼供鐵路使用)等，計畫面積合計 70.68 公頃，佔本計畫面積 22.68%，詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-1 所示。

表 6-1 變更後土地使用計畫面積表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	通盤檢 討增減 面積(公 頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)			
				面積 (公頃)	佔都市發展 用地百分比 (%)	佔總面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區(含住宅區(附))		94.74	+1.02	95.76	40.76	30.73
	商業區(含商業區(附))		8.61	0.00	8.61	3.67	2.76
	工業區	乙種工業區	52.27	0.00	52.27	22.25	16.77
		零星工業區	0.43	0.00	0.43	0.18	0.14
	倉庫區		0.77	0.00	0.77	0.33	0.25
	加油站專用區		0.82	0.00	0.82	0.35	0.26
	電信專用區		0.21	0.00	0.21	0.09	0.07
	旅館區(附)		3.51	0.00	3.51	1.49	1.13
	行政區(附)		1.86	0.00	1.86	0.79	0.60
	農業區		76.68	0.00	76.68	-	24.61
	小計		239.90	+1.02	240.92	69.91	77.32
公共 設施 用地	機關用地(含機關用地(附))		1.49	0.00	1.49	0.63	0.48
	學校用地	文中用地	3.44	0.00	3.44	1.46	1.10
		文小用地(含文小用 地(附))	4.38	0.00	4.38	1.86	1.41
	市場用地		0.26	0.00	0.26	0.11	0.08
	停車場用地(含停車場用地(附))		1.31	-0.09	1.22	0.52	0.39
	廣場用地(含廣場用地(附))		0.19	0.00	0.19	0.08	0.06
	公園用地(含公園用地(附))		4.26	0.00	4.26	1.81	1.37
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.68	-1.01	0.67	0.29	0.22
	兒童遊樂場用地		--	+0.14	0.14	0.06	0.04
	綠地(含綠地(附))		0.90	0.00	0.90	0.38	0.29
	鐵路用地		9.02	0.00	9.02	3.84	2.89
	道路用地	道路用地 (含人行步道)	44.64	-0.06	44.58	18.98	14.31
		道路用地(含道路用 地兼供鐵路使用)	0.13	0.00	0.13	0.06	0.04
小計		71.70	-1.02	70.68	30.09	22.68	
計畫面積合計		311.60	0.00	311.60	-	100.00	
都市發展用地面積合計		234.92	0.00	234.92	100.00	-	

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區。

表 6-2 公共設施用地明細表

項目	用地別及編號	檢討後面積(公頃)	備註
機關用地	機 1	0.15	區公所
	機 2	0.14	派出所
	機 4(附)	0.45	「機 5」東側
	機 5	0.66	簡易法庭
	機 6	0.09	消防隊
	小計	1.49	--
學校用地	文小 1	2.35	新市國小
	文小 2(附)	2.03	計畫區西側
	文中 1	3.44	新市國中
	合計	7.82	-
公園用地	公 1(附)	0.60	計畫區北側
	公 2(附)	0.24	行政區西側
	公 3(附)	0.43	六-15M 與十八-24M 道路交叉口
	公 4(附)	0.53	「文小 2」東側
	公 5(附)	0.53	「停 4」南側
	公 6(附)	0.36	「公 4」南側
	公 7(附)	0.37	「公 5」南側
	公 8	1.20	「油 4」北側
合計	4.26		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)3	0.32	十二-12M 道路西側
	公(兒)5	0.15	新市國中東南側
	公(兒)6	0.20	「機 5」西側
	合計	0.67	-
兒童遊樂場用地	兒 1(附)	0.14	
綠地用地	綠 1	0.18	十-12M 道路與縱貫鐵路交叉口
	綠 2		
	綠 3(附)	0.64	計畫區西北側及計畫區北側整體開發區內
	綠 4(附)		
	綠 5(附)		
	綠 6(附)		
	綠 7(附)		
	綠 8(附)		
綠 9	0.08	「機 4」附西側	
合計	0.90	-	
市場用地	市 1	0.26	二-20M 道路南側
廣場用地	廣 1(附)	0.09	十五-12M 西側
	廣 2	0.10	「機 4」(附)東側
	合計	0.19	-
停車場用地	停 1(附)	0.09	「機 1」西北側
	停 3(附)	1.08	十七-24M 南側
	停 4(附)	0.05	十八-12M 與六-15M 交口處
	合計	1.22	-
鐵路用地		9.02	
道路用地(含道路用地(附))		44.58	-
道路用地兼供鐵路使用		0.13	-

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

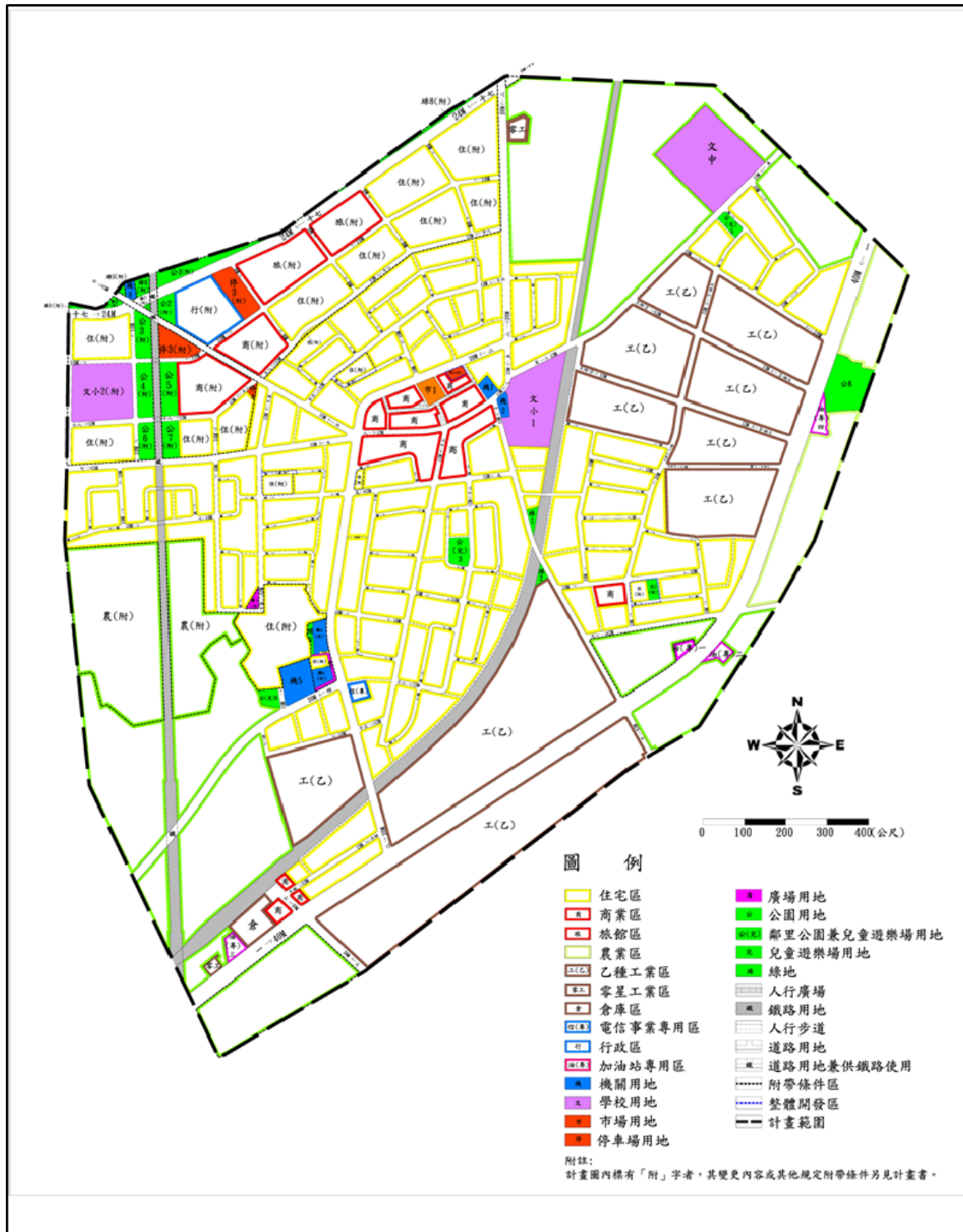


圖 6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第四節 交通運輸計畫

計畫區範圍內道路系統分成聯外道路及區內道路 2 種道路層級，其說明如下：

一、聯外道路系統

(一) 1 號道路(縱貫公路)

臺 1 號省道，南往永康區、北往善化區，道路寬度 40 公尺。

(二) 2 號道路(復興路及中正路)

臺 19 甲號省道，南接 1 號道路、北至善化區，道路寬度 20 公尺，為新市計畫區內主要聯外道路。

(三) 3 號道路(中華路)

臺 19 甲號省道，南往新化區、北接火車站前廣場，道路寬度 20 公尺。

(四) 4 號道路(富強路)

東接 2 號道路(中正路)、西往永康區，為聯繫第二高速公路新市交流道之重要幹道，道路寬度 20 公尺。

(五) 5 號道路(民族路)

南 139 號鄉道，位於新市國中東側，南接二號道路(復興路)、北往新營區，道路寬度 15 公尺。

(六) 6 號道路(民生路)

南一三四號鄉道，北往安定區，南接二號道路(中正路)，道路寬度 15 公尺。

(七) 7 號道路(民權路)

南一三五號鄉道，西至臺南市，東接二號道路(中正路)，道路寬度 15 公尺。

二、區內道路系統

(一) 主要道路

- 1.八號道路(中興街)：自五號道路至七號道路，道路寬度 12 公尺。
- 2.九號道路(華興街)：自二號道路(中正路)至十號道路，道路寬度 12 公尺。
- 3.十號道路(光華街)：北接八號道路、南往新化區，道路寬度 12 公尺。
- 4.十一號道路(長安街)：南一三八號鄉道，西接十號道路、東往新化區，道路寬度 12 公尺。
- 5.十七號道路：東往善化區、西往安定區，道路寬度 24 公尺。

(二) 次要道路

- 1.十二號道路(忠孝街)：自九號道路至十三號道路，道路寬度 12 公尺。
- 2.十三號道路(仁愛街)：自八號道路至二號道路(中正路)，道路寬度 12 公尺。
- 3.十四號道路(延平街)：自二號道路(中正路)至三號道路，道路寬度 12 公尺。
- 4.十五號道路(信義街)：自六號道路至廣場用地東側，道路寬度 12 公尺。
- 5.十六號道路：自二號道路(復興路)至六號道路，道路寬度 12 公尺。
- 6.十八號道路：自二號道路(復興路)至計畫區西端，道路寬度 12 公尺。
- 7.工四一一號道路(永漢路)：自新市工業區(乙工)北端至南端，道路寬度 12 公尺。
- 8.工四一二號道路(興業街)：自五號道路至一號道路，道路寬度 12 公尺。

9.工四—三號道路(國際路)：自五號道路至一號道路，道路寬度 12 公尺。

10.工四—四號道路(自由街)：自工四—一號道路至一號道路，道路寬度 8 公尺。

(三) 其他

計畫區內未編號之 6、8、10 公尺次要道路為出入道路；另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

表 6-3 變更後道路編號一覽表

編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	道路長度 (公尺)	備註
一	自計畫區西南端至東北端	40	2,601	聯外道路
二	自一號道路至計畫區北端	20	2,154	聯外道路
三	自火車站前廣場至計畫區西南端	20	242	聯外道路
四	自二號道路至計畫區西南端	20	699	聯外道路
五	自二號道路至計畫區東北端	15	924	聯外道路
六	自二號道路至計畫區西北端	15	666	聯外道路
七	自二號道路至計畫區西端	15	690	聯外道路
八	自五號道路至七號道路	12	405	主要道路
九	自二號道路至十號道路	12	381	主要道路
十	自八號道路至計畫區南端	12	917	主要道路
十一	自十號道路至計畫區東端	12	411	主要道路
十二	自九號道路至十三號道路	12	633	次要道路
十三	自八號道路至二號道路	12	780	次要道路
十四	自二號道路至三號道路	12	270	次要道路
十五	自六號道路至明大企業西北側	12	530	次要道路
十六	自六號道路至二號道路	12	573	次要道路
十七	自二號道路至計畫區西端	24	1,010	主要道路
十八	自二號道路至計畫區西端	12	908	次要道路
工四—1	自「工四」北端至「工四」南端	12	445	次要道路
工四—2	自五號道路至一號道路	12	465	次要道路
工四—3	自五號道路至一號道路	12	605	次要道路
工四—4	自工四—1 號道路至一號道路	8	270	次要道路
未編號	註明寬度道路	10	5,010	出入道路
未編號	未註明寬度道路	8	6,824	出入道路
未編號	註明寬度道路	6	197	出入道路

註：表內長度應依核定圖實地釘樁之中心樁距離為準。

資料來源：本計畫整理。

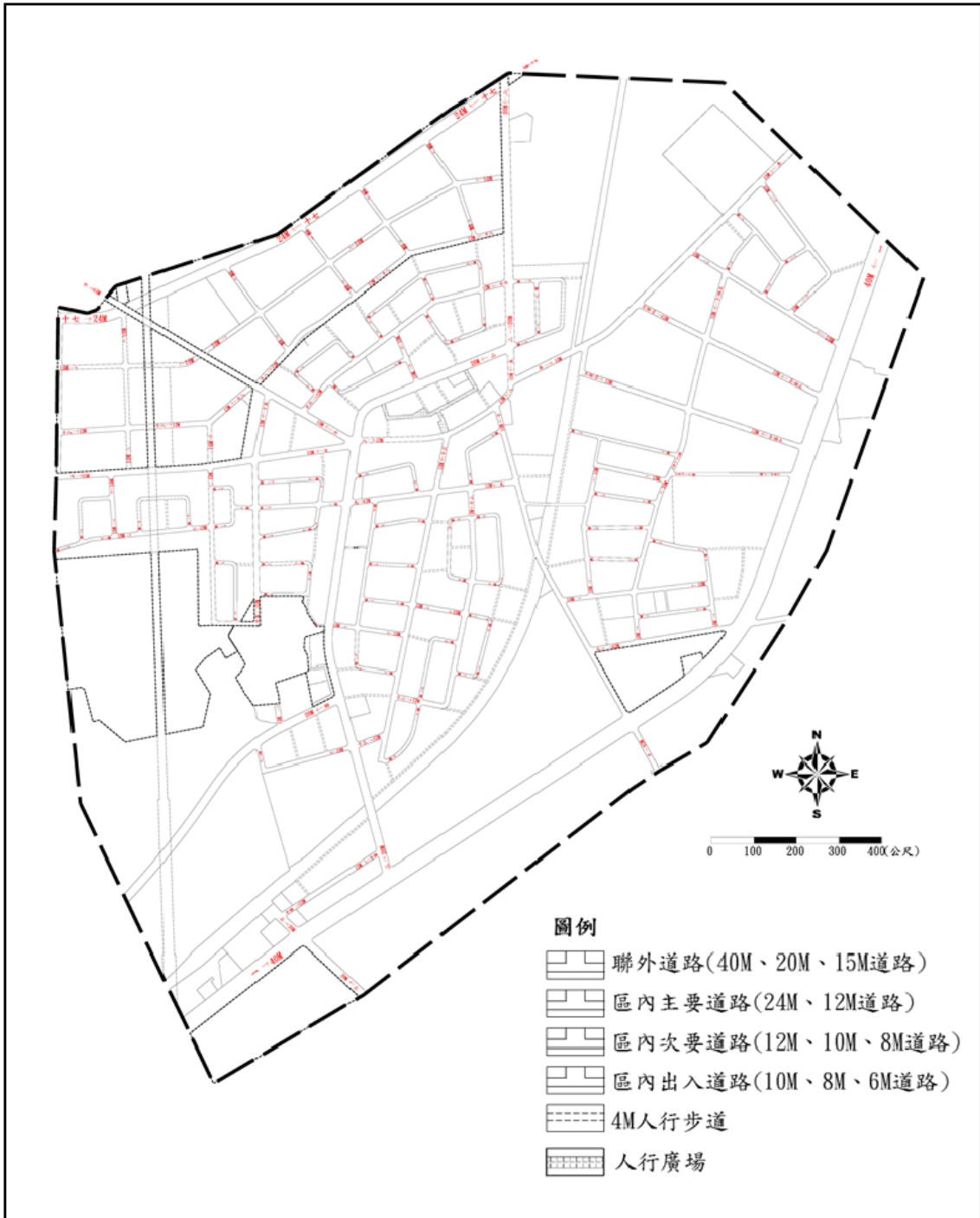


圖 6-2 變更後交通系統計畫示意圖

第五節 附帶條件地區

本次通盤檢討後新增 2 處附帶條件地區，包含市地重劃整體開發及調降容積率，詳表 6-4、表 6-5 及圖 6-3~圖 6-5。

表 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表

編號	位置	計畫面積 (公頃)	開發方式	附帶條件內容	備註
1	公(兒)1 公(兒)2 公(兒)4 停 1 停 2	1.45	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 3
2	人行步道	0.02	調降容積率	1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	變 4

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 6-5 本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表

項目		變更後	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	1.00	68.97
	小計	1.00	68.97
公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.14	9.66
	停車場用地	0.09	6.21
	道路用地	0.22	15.17
	小計	0.45	31.03
總計		1.45	100.00

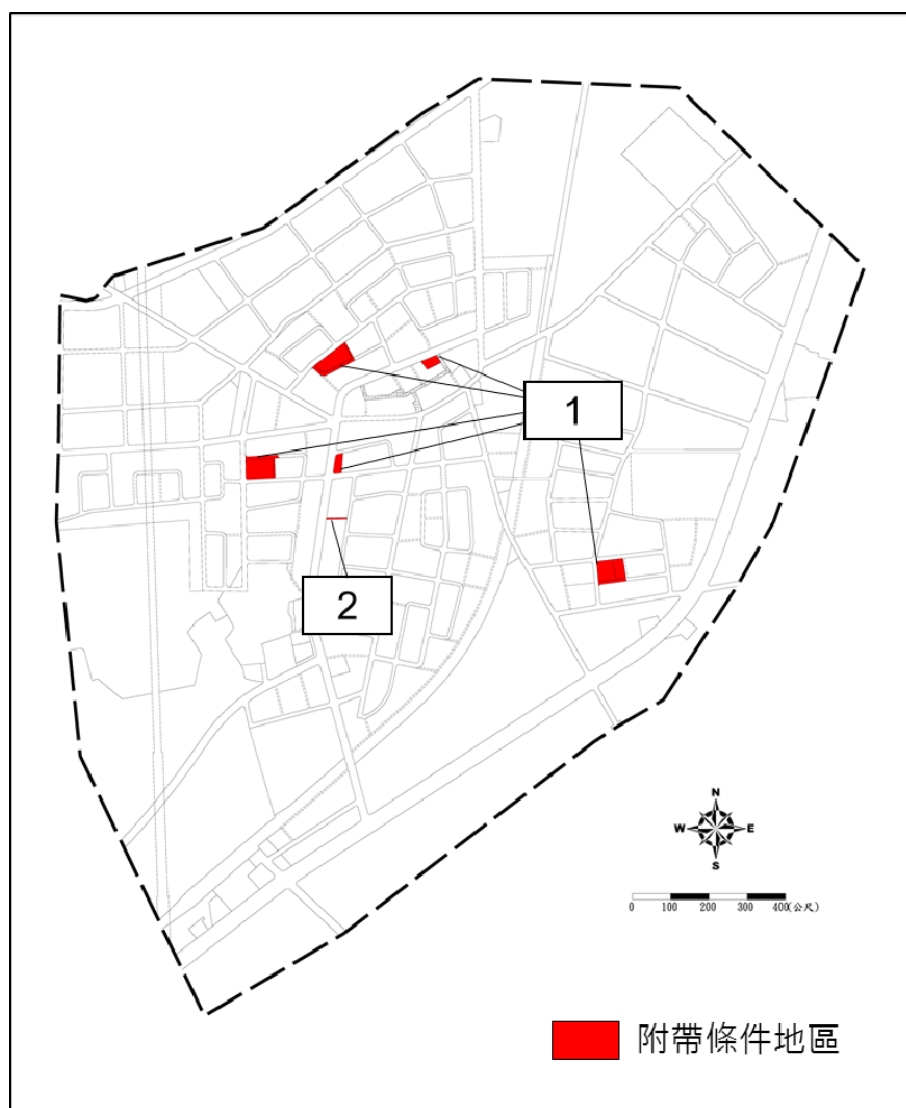


圖 6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖

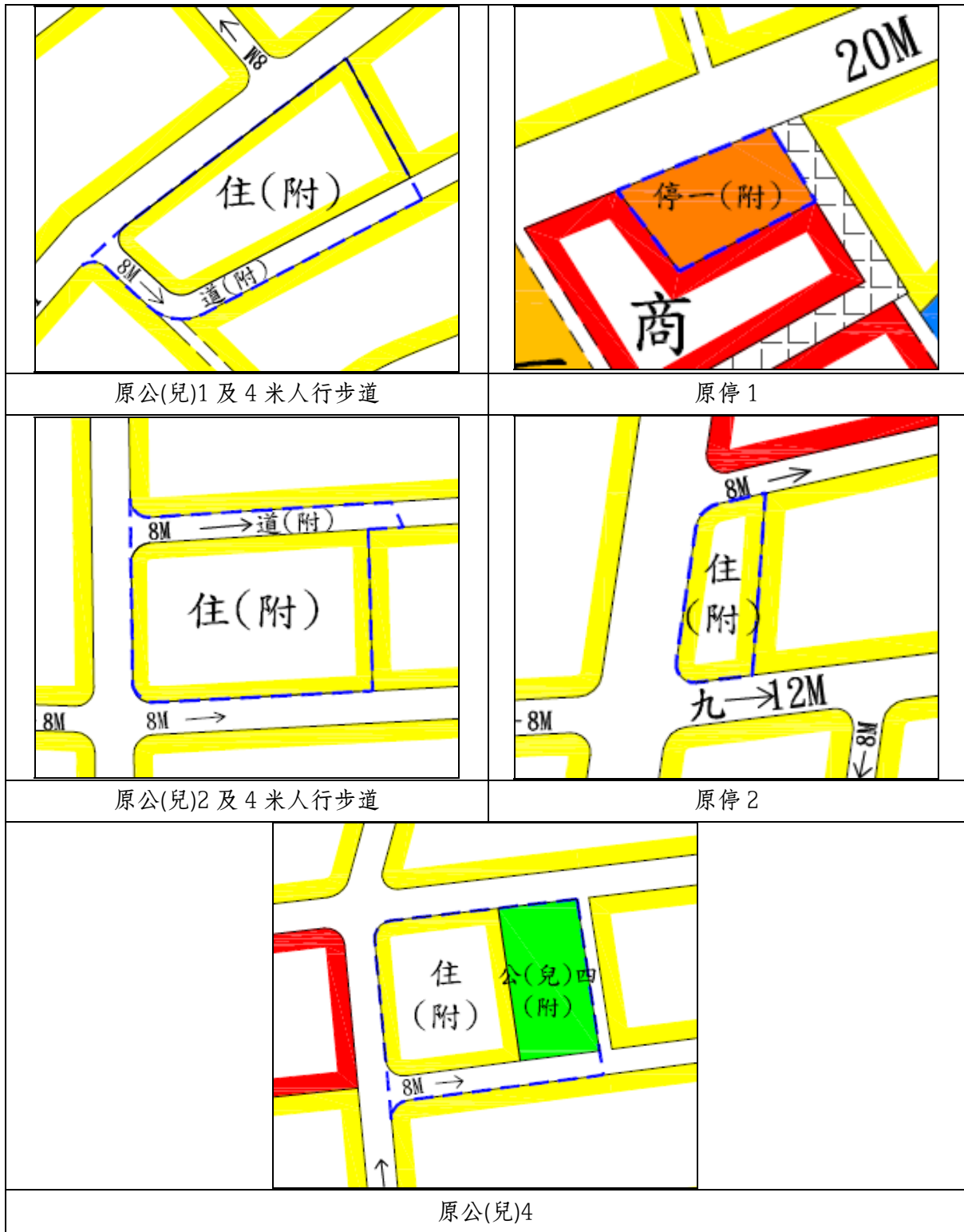


圖 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖

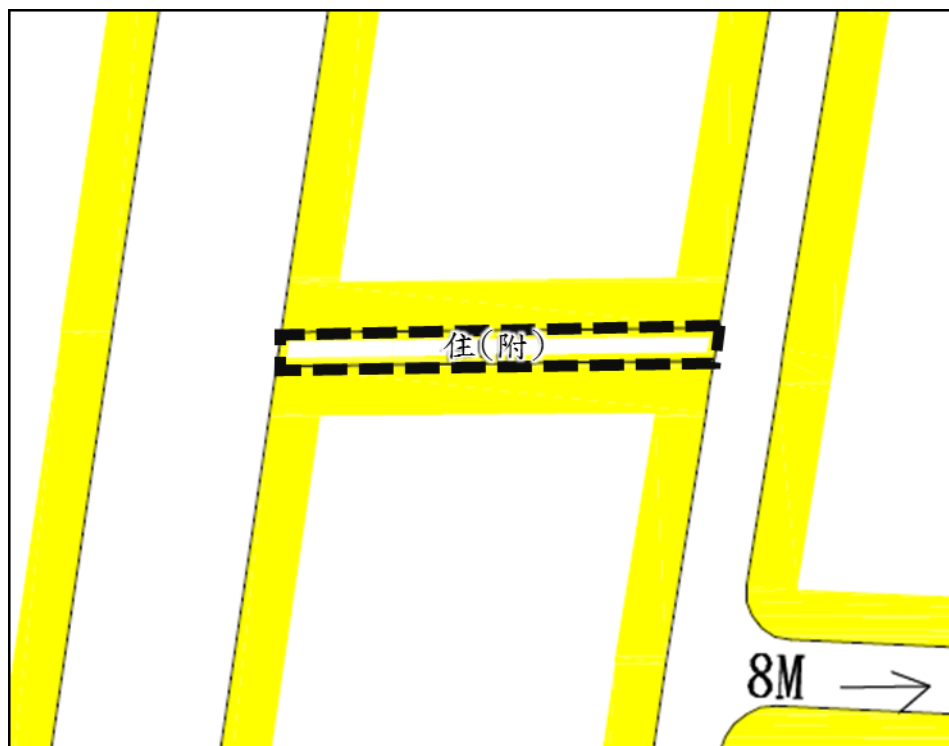


圖 6-5 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 2)變更後計畫示意圖

第七章 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待公共設施主管機關以徵購、市地重劃、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 7-1 所示。

表 7-1 實施進度及經費估算表

項目	編號	計畫面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵購撥用	市地重劃	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計			
機關用地	機 6	0.09	√			18	2	30	50	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
綠地	綠 1	0.11	√			110	11	220	341	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	綠 2	0.07	√			76	7	140	223	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)3	0.32	√			337	32	640	1,009	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
兒童遊樂場用地	兒 1(附)	0.14		√		171	14	285	470	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
停車場用地	停 1(附)	0.09		√		108	9	180	297	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
	停 4(附)	0.05	√			57	5	95	157	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
道路用地	道	3.02	√			3,626	302	6,043	9,971	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	道(附)	0.22		√		543	45	905	1,493	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費

註：1.本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期設計發包施工價格為準。

3.表內土地取得方式註明徵購、撥用方式取得之各項公共設施用地得視實際開發需求。

附表 公共設施用地分析表

附表 1 新市都市計畫公共設施用地分析表

項目	編號	現行計畫 面積 (公頃)	檢討結果	後續 開發方式	提列變 更案	說明
公園 用地	公 1(附)	0.60	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 2(附)	0.24	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 3(附)	0.43	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 4(附)	0.53	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 5(附)	0.53	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 6(附)	0.36	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 7(附)	0.37	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 8	1.20	保留	-	-	權屬皆為公有。
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)1	0.32	解編	跨區重劃	○	與公(附)、公(兒)1、公(兒)5、 公(兒)6 服務圈範圍重疊，解編 為住宅區。
	公(兒)2	0.34	解編	跨區重劃	○	與公(附)、公(兒)3、公(兒)5、 公(兒)6 服務圈範圍重疊，解編 為住宅區。
	公(兒)3	0.32	保留	徵購	-	現況已開闢(新市區文康活動中 心、停車場及鄰里公園)，尚有 部分私有地未取得。
	公(兒)4	0.35	部分解編	跨區重劃	○	與公(兒)3、公(兒)5、公(兒)6 服務圈範圍重疊，部分保留並 調整名稱為兒童遊樂場用地(兒 1)、部分解編為住宅區。
	公(兒)5	0.15	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公(兒)6	0.20	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 (兒)(細)	0.32	保留	-	-	本案係 96 年發布「擬定新市 都市計畫(原「工五」工業區變 更為住宅區、廣場用地)細部計 畫」，由開發者自行興建、維 護、管理，其權屬仍為開發者 所有，非屬公設保留地。
綠地	綠 1	0.10	保留	徵購	-	位於道路與鐵路交叉路口，考 量基地形狀不佳，仍宜維持綠 地。
	綠 2	0.07	保留	徵購	-	位於道路與鐵路交叉路口，考 量基地形狀不佳，仍宜維持綠 地。
	綠 3(附)	0.04	保留	-	-	權屬皆為公有。

項目	編號	現行計畫 面積 (公頃)	檢討結果	後續 開發方式	提列變 更案	說明
	綠 4(附)	0.08	保留	-	-	權屬皆為公有。
	綠 5(附)	0.03	保留	-	-	權屬皆為公有。
	綠 6(附)	0.15	保留	-	-	權屬皆為公有。
	綠 7(附)	0.02	保留	-	-	權屬皆為公有。
	綠 8(附)	0.28	保留	-	-	權屬皆為公有。
	綠 9	0.08	保留	-	-	本案係 106 年第三次盤檢討時新增劃設，採捐地辦理回饋，非屬公設保留地。
廣場 用地	廣 1(附) (細)	0.09	保留	-	-	權屬皆為公有。
	廣 2	0.10	保留	-	-	本案 106 年第三次盤檢討時新增劃設，採捐地辦理回饋，非屬公設保留地。
停車場 用地	停 1	0.09	保留	跨區重劃	○	考量周邊商業強度高，依交通局意見仍有使用需求，予以保留。
	停 2	0.09	解編	跨區重劃	○	鄰近新市國小地下停車場，已可提供停車空間，解編為住宅區。
	停 3(附)	1.08	保留	-	-	權屬皆為公有。
	停 4(附)	0.05	保留	徵購	-	本案係本案 106 年第三次盤檢討時新增劃設，為便利週邊住戶進出，將住宅區變更為停車場用地。
	停 (附)(細)	0.13	保留	-	-	本案係 96 年發布「擬定新市都市計畫(原「工五」工業區變更為住宅區、廣場用地)細部計畫」，由開發者自行興建、維護、管理，其權屬仍為開發者所有，非屬公設保留地。
市場 用地	市 1	0.26	保留	-	-	權屬皆為公有。
學校 用地	文小 1	2.35	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文小 2(附)	2.03	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文中 1	3.44	保留	-	-	權屬皆為公有。
機關 用地	機 1	0.15	解編	-	-	權屬皆為公有(區公所)。
	機 2	0.14	保留	-	-	權屬皆為公有(派出所)。

項目	編號	現行計畫 面積 (公頃)	檢討結果	後續 開發方式	提列變 更案	說明
	機 5	0.66	保留	-	-	權屬皆為公有(簡易法庭)。
	機 6	0.09	保留	徵購	-	現況已開闢(消防隊)，尚有部分私有地未取得。
道路 用地	道	44.62	保留	-	-	系統性公共設施用地。
道路 用地 兼鐵 路使 用	道(鐵)	0.13	保留	-	-	權屬皆為公有。
鐵路 用地	鐵	9.02	保留	-	-	權屬皆為公有。