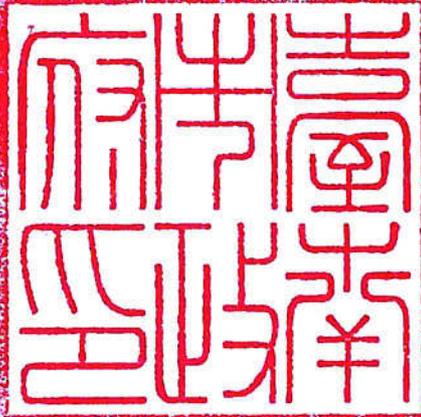


檔 號：

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



變更楠西都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

公開展覽版

臺南市政府
中華民國一〇八年十月

臺南市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變 更 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	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵求意見	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		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
	內 政 部	

變更楠西都市計畫(公共設施用地
專案通盤檢討)書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺南市政府
中華民國一〇八年十月

變更楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書

公開展覽版

一〇八年十月

目錄

第一章 緒論

- 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

- 第一節 發布實施歷程 2-1
- 第二節 現行計畫內容概要 2-2

第三章 發展現況分析

- 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 3-2

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 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

- 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

- 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 6-8

第七章 實施進度及經費

附件 楠西都市計畫公共設施用地分析表

圖目錄

圖 1-1	楠西都市計畫檢討範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	楠西都市計畫現行計畫示意圖.....	2-5
圖 3-1	楠西都市計畫土地使用現況示意圖.....	3-3
圖 3-2	楠西都市計畫公共設施開闢情形示意圖.....	3-4
圖 3-3	楠西都市計畫公共設施取得情形示意圖.....	3-5
圖 3-4	楠西都市計畫公共設施權屬分布圖.....	3-6
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖.....	4-5
圖 5-1	楠西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	楠西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	楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖.....	5-11
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 3-1 案變更內容示意圖.....	5-12
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 3-2 案變更內容示意圖.....	5-12
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 3-3 案變更內容示意圖.....	5-13
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 4 案及第 5 案變更內容示意圖.....	5-14
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖.....	5-14
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖.....	5-15
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.....	6-7
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(市地重劃)(編號 1) 變更後計畫示意圖(2).....	6-11
圖 6-6	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(3).....	6-12
圖 6-7	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(自願捐贈公共設施用地)(編號 2) 變更後計畫示意圖.....	6-13
圖 6-8	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 3) 變更後計畫示意圖.....	6-14
圖 6-9	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(另行擬定細部計畫)(編號 4) 變更後計畫示意圖.....	6-15

表目錄

表 2-1	楠西都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程表.....	2-1
表 2-2	楠西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	楠西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、楠西區及本計畫區近 5 年人口數量統計表.....	3-1
表 4-1	人口預測分析法結果比較分析表.....	4-1
表 4-2	楠西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	楠西都市計畫(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.....	5-9
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.....	6-5
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表.....	6-8
表 6-5	本次通盤檢討後新增附帶條件(市地重劃)地區土地使用面積表.....	6-9
表 6-6	本次通盤檢討後新增附帶條件(自願捐贈公共設施用地)地區土地使用面積表.....	6-9
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，本次辦理楠西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、自願捐贈公共設施用地、調降容積率及另行擬定細部計畫等多元開發回饋方式，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

本案以楠西都市計畫區內公共設施用地為檢討範圍，面積 44.89 公頃，詳圖 1-1。

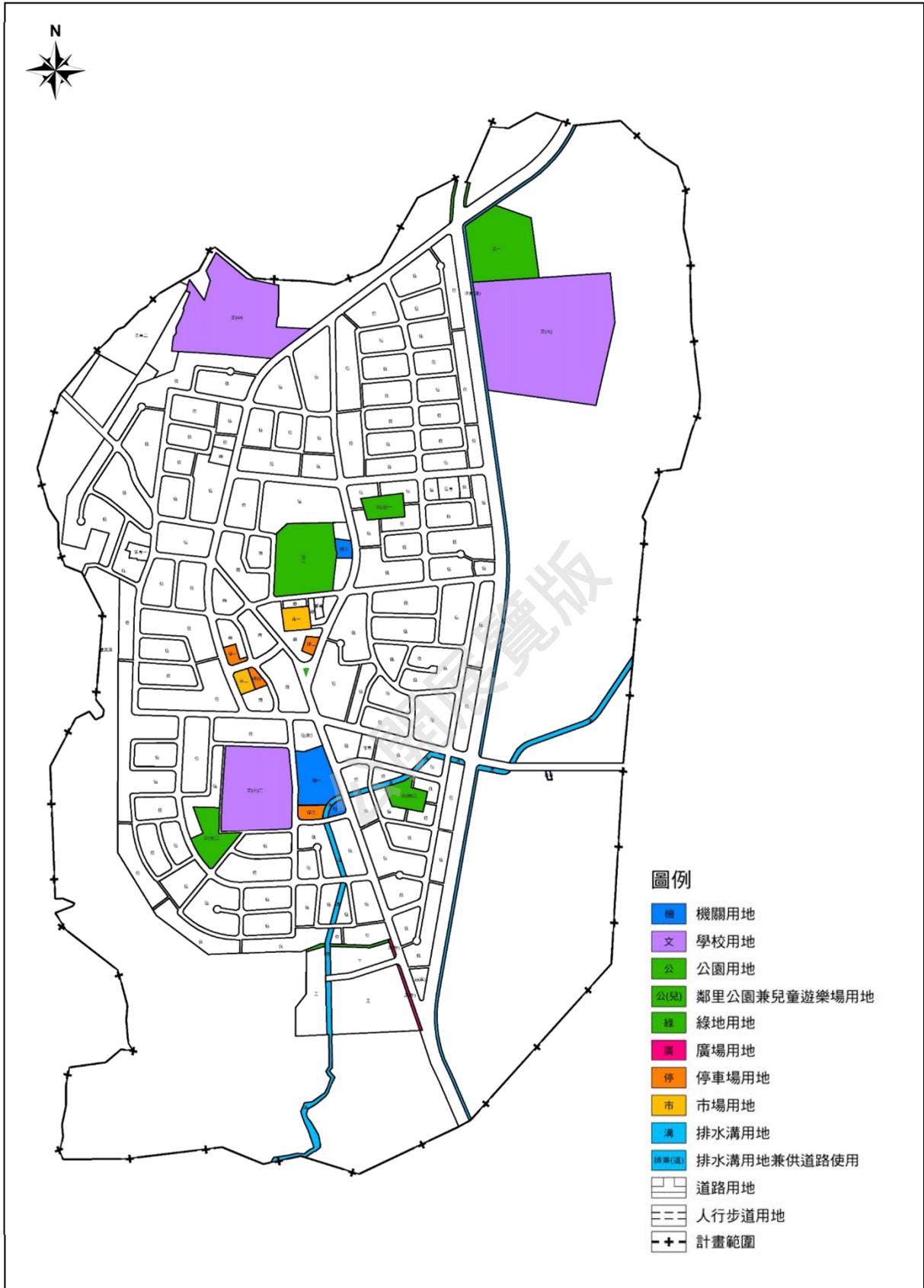


圖1-1 楠西都市計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

楠西都市計畫制定於民國 61 年，民國 73 年發布實施第一次通盤檢討，民國 79 年發布實施第一期公共設施通盤檢討，民國 82 年發布實施第二次通盤檢討，民國 93 年發布實施第三次通盤檢討，民國 99 年發布實施中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討，民國 104 年發布實施農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，民國 106 年發布實施第四次通盤檢討(第一階段)，詳見表 2-1。

表 2-1 楠西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	楠西都市計畫案	民國 61 年 04 月 20 日 府建都字第 30036 號	-
2	變更楠西都市計畫(通盤檢討)案	民國 73 年 06 月 18 日 府建都字第 59270 號	-
3	變更楠西都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討案)	民國 79 年 12 月 04 日 府工都字第 151923 號	民國 79 年 12 月 05 日
4	變更楠西都市計畫(第二次通盤檢討)	民國 82 年 03 月 09 日 府建都字第 26932 號	-
5	變更楠西都市計畫(第三次通盤檢討)	民國 93 年 05 月 13 日 府城都字第 0930078787A 號	民國 93 年 05 月 14 日
6	變更楠西都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)	民國 99 年 03 月 03 日 府城都字第 0990041266A 號	民國 99 年 03 月 04 日
7	變更楠西都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)	民國 104 年 09 月 23 日 府都規字第 1040909139A 號	民國 104 年 09 月 29 日
8	變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)	民國 106 年 03 月 24 日 府都規字第 1060269554A 號	民國 106 年 03 月 28 日

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

楠西都市計畫範圍東至臺 3 線省道東側約 300 公尺處，南至東西煙溪，西至大埔溪旁，北至密枝溪。行政轄區包括部分楠西里、東勢里及密枝里，計畫面積為 204.00 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 12,000 人，居住密度每公頃約 200 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、加油站專用區、郵政事業專用區、電信專用區、電力事業專用區、自來水事業專用區、宗教專用區及農業區，計畫面積合計 159.11 公頃，佔本計畫面積 78.00%。

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、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、市場用地、排水溝用地、排水溝用地(兼供道路使用)、廣場用地(附)及道路用地(含人行步道)，計畫面積合計 44.89 公頃，佔本計畫面積 22.00%。

表 2-2 楠西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)	佔總計畫面積 比例(%)	佔都市發展用地面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	58.12	28.49	51.39
	商業區	3.87	1.90	3.42
	工業區	3.25	1.59	2.87
	加油站專用區	0.14	0.07	0.12
	郵政事業專用區	0.07	0.03	0.06
	電信專用區	0.12	0.06	0.11
	電力事業專用區	0.18	0.09	0.16
	自來水事業專用區	0.02	0.01	0.02
	宗教專用區	2.44	1.20	2.16
	農業區	90.90	44.56	-
	小計	159.11	78.00	60.31
公共 設施 用地	機關用地	0.94	0.46	0.83
	學校用地	11.61	5.69	10.27
	公園用地	3.47	1.70	3.07
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.34	0.66	1.18
	綠地	0.02	0.01	0.02
	停車場用地	0.38	0.19	0.34
	市場用地	0.44	0.22	0.39
	排水溝用地	1.97	0.97	1.74
	排水溝用地(兼供道路使用)	0.25	0.12	0.22
	廣場用地(附)	0.09	0.04	0.08
	道路用地(含人行步道)	24.38	11.94	21.55
	小計	44.89	22.00	39.69
都市發展用地		113.10	-	100.00
總計		204.00	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之面積。

資料來源：變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案，106年3月，臺南市政府。

表 2-3 楠西都市計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置及說明
機關用地	機 1	0.82	現有區公所、分駐所、衛生所、戶政事務所
	機 3	0.12	公二東側，供消防隊使用
	小計	0.94	-
學校用地	文(小)	2.25	現有楠西國小
	文(中)	3.20	現有楠西國中
	文(高)	6.16	公園南側
	小計	11.61	-
零售市場	市 1	0.24	現有零售市場
批發市場	市 2	0.20	停一南側
公園用地	公 1	1.80	文(高)北側
	公 2	1.67	市一北側
	小計	3.47	-
鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒)1	0.36	市一東北側
	公(兒)2	0.35	市一北側
	公(兒)3	0.63	文(小)西南側
	小計	1.34	-
綠地	-	0.02	工業區旁及 I-2 號道路兩側
停車場用地	停 1	0.10	市二北側
	停 2	0.06	市一南側
	停 3	0.14	機一南側
	停 4	0.08	市二東側
	小計	0.38	-
排水溝用地	-	1.97	I-1 號道路東側及由計畫區東界至南界 10M 水溝
排水溝用地(兼供道路使用)	-	0.25	公(一)用地及文(高)用地旁水溝用地
廣場用地(附)	-	0.09	乙種工業區東側綠地
道路用地	-	24.38	-

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：變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案，106年3月，臺南市政府。

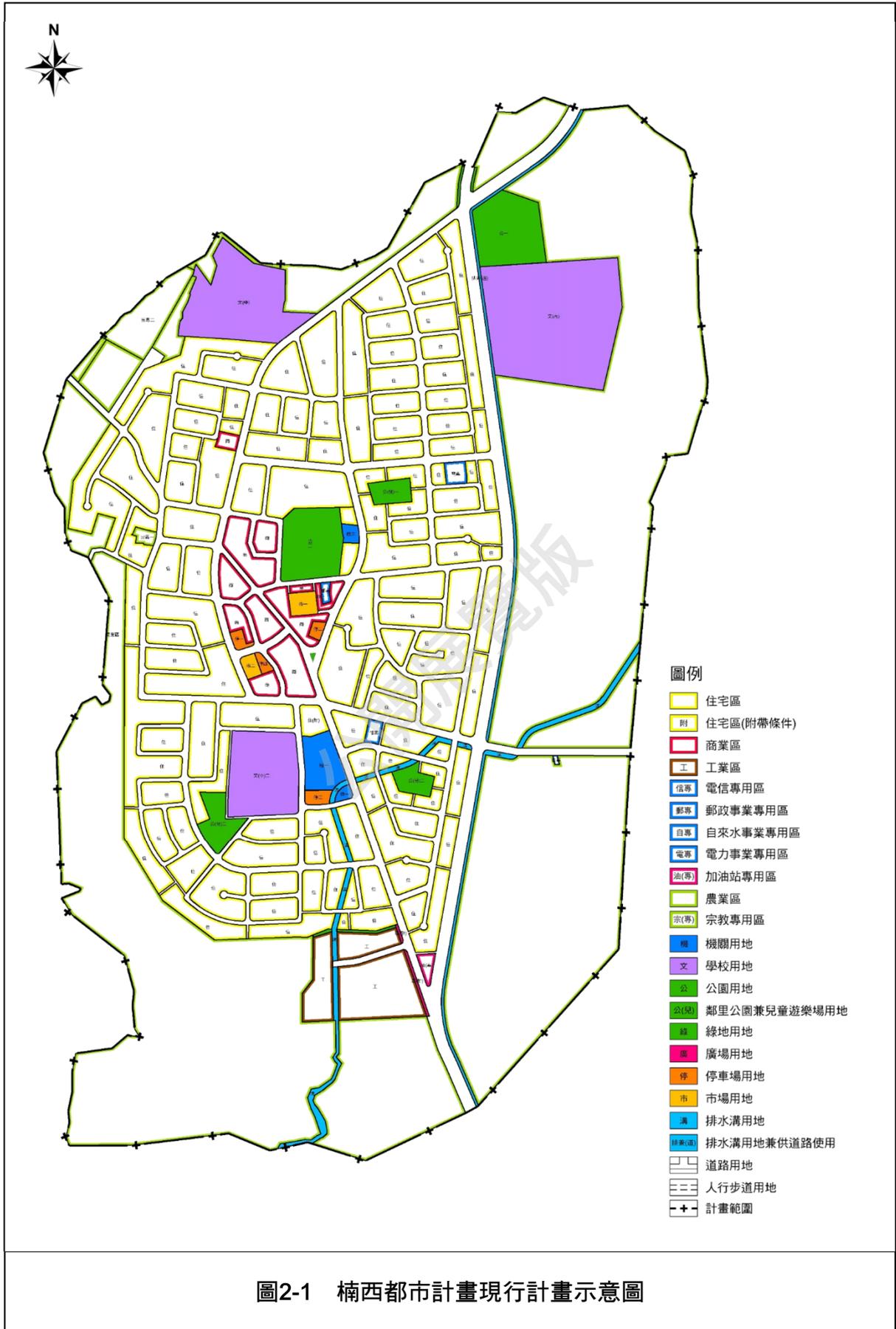


圖2-1 楠西都市計畫現行計畫示意圖

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 4,607 人，佔楠西區人口總數 48.31%，楠西區 107 年底人口總數為 9,537 人，佔臺南市人口總數 0.51%；另從成長率來看，本計畫區近年人口成長呈現負成長情形，平均人口成長率為-1.26%。

表 3-1 臺南市、楠西區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年 (年度)	本計畫區		楠西區		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	4,847	-	10,116	-	1,884,284	0.06%
104	4,813	-0.70%	10,032	-0.83%	1,885,541	0.07%
105	4,773	-0.83%	9,898	-1.34%	1,886,033	0.03%
106	4,705	-1.42%	9,717	-1.83%	1,886,522	0.03%
107	4,607	-2.08%	9,537	-1.85%	1,883,760	-0.15%
平均	4,749	-1.26%	9,860	-1.46%	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

楠西都市計畫各使用分區計畫面積為 159.11 公頃，其中住宅區面積為 58.12 公頃，使用率約為 45.37%；商業區面積為 3.87 公頃，使用率約為 85.01%。有關楠西都市計畫內土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 楠西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	58.12	26.37	45.37%
商業區	3.87	3.29	85.01%
工業區	3.25	0.00	0.00%
加油站專用區	0.14	0.14	100.00%
郵政事業專用區	0.07	0.07	100.00%
電信專用區	0.12	0.12	100.00%
電力事業專用區	0.18	0.18	100.00%
自來水事業專用區	0.02	0.02	100.00%
宗教專用區	2.44	2.44	100.00%
農業區	90.90	-	-

資料來源：變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案，106 年 3 月，臺南市政府。

二、公共設施現況

楠西都市計畫公共設施用地計畫面積為 44.89 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 19.3102 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 3-4 楠西都市計畫公共設施取得開闢情形綜整表

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	0.82	部分取得	部分開闢	77.00%
	機 3	0.12	部分取得	未開闢	0.00%
學校用地	文(小)	2.25	已取得	已開闢	100.00%
	文(中)	3.20	已取得	已開闢	100.00%
	文(高)	6.16	部分取得	未開闢	0.00%
市場用地	市 1(零售)	0.24	部分取得	已開闢	100.00%
	市 2(批發)	0.20	未取得	未開闢	0.00%
公園用地	公 1	1.80	未取得	未開闢	0.00%
	公 2	1.67	已取得	已開闢	100.00%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.36	部分取得	已開闢	100.00%
	公(兒)2	0.35	未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)3	0.63	部分取得	未開闢	0.00%
綠地	綠	0.02	部分取得	未開闢	0.00%
停車場用地	停 1	0.10	已取得	未開闢	0.00%
	停 2	0.06	已取得	已開闢	100.00%
	停 3	0.14	已取得	未開闢	0.00%
	停 4	0.08	已取得	未開闢	0.00%
排水溝用地	-	1.97	部分取得	部分開闢	58.93%
排水溝用地(兼供道路使用)	-	0.25	已取得	已開闢	100.00%
廣場用地(附)	廣(附)	0.09	未取得	未開闢	0.00%
道路用地	-	24.38	部分取得	部分開闢	77.16%

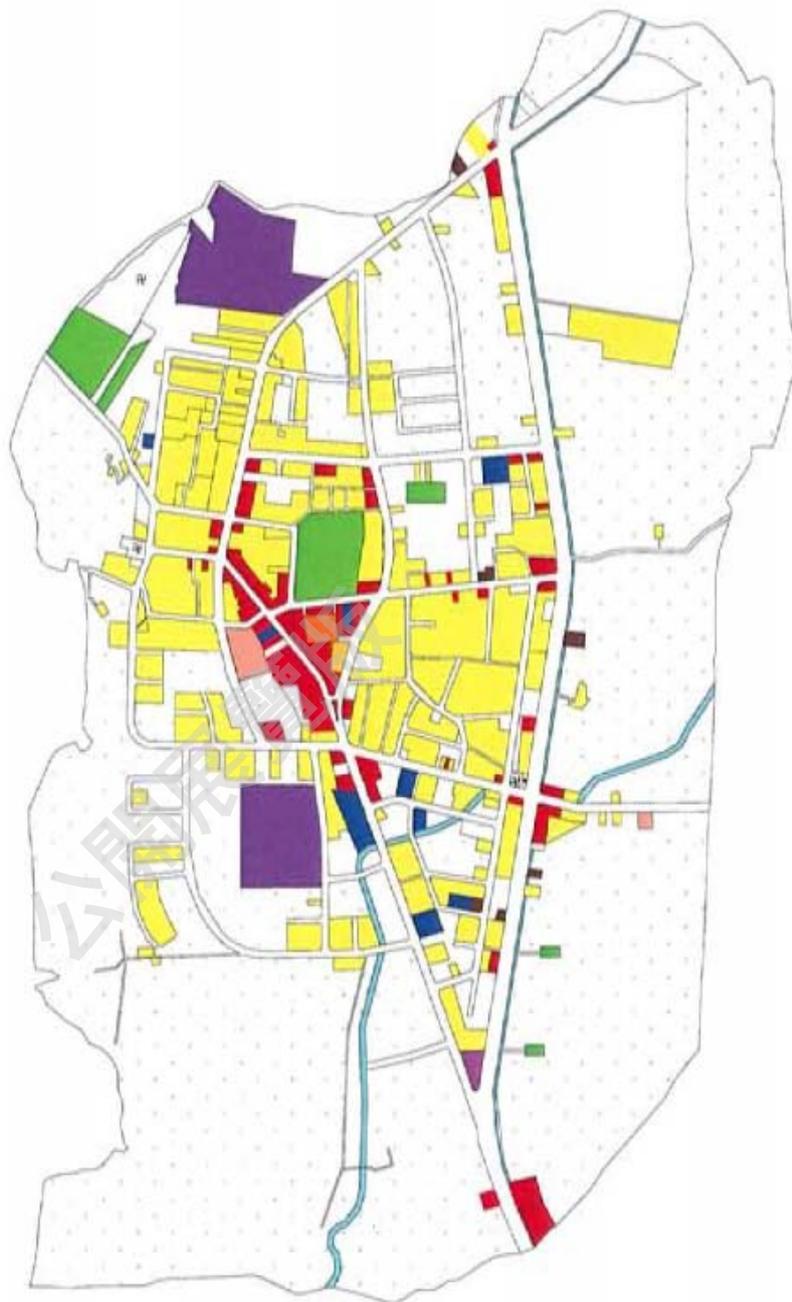
資料來源：本計畫調查整理，民國 104 年 3-4 月。

第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見

本計畫區分別於 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 2 件公民或團體陳情意見，並於 108 年 9 月 23 日召開機關協調會。



圖 例	
	住宅使用
	商業使用
	工業使用
	農業使用
	學校
	機關
	加油站
	停車場
	農舍
	市場
	空屋、廢棄不用
	公(兒)、綠地
	宗教使用
	空、荒地及道路
	河川、水溝
	其它使用



資料來源：變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案，106年3月，臺南市政府。

圖3-1 楠西都市計畫土地使用現況示意圖

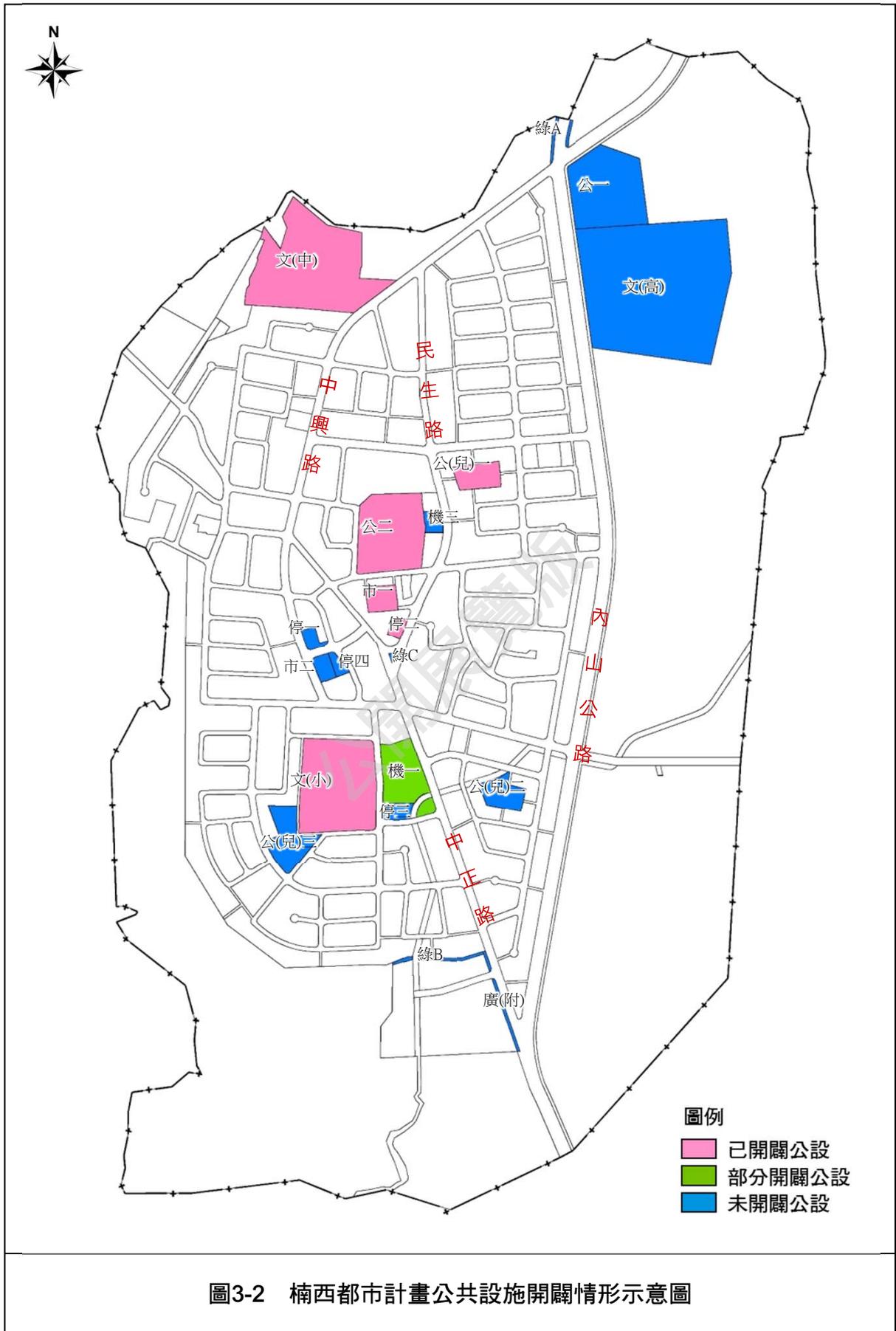


圖3-2 楠西都市計畫公共設施開闢情形示意圖

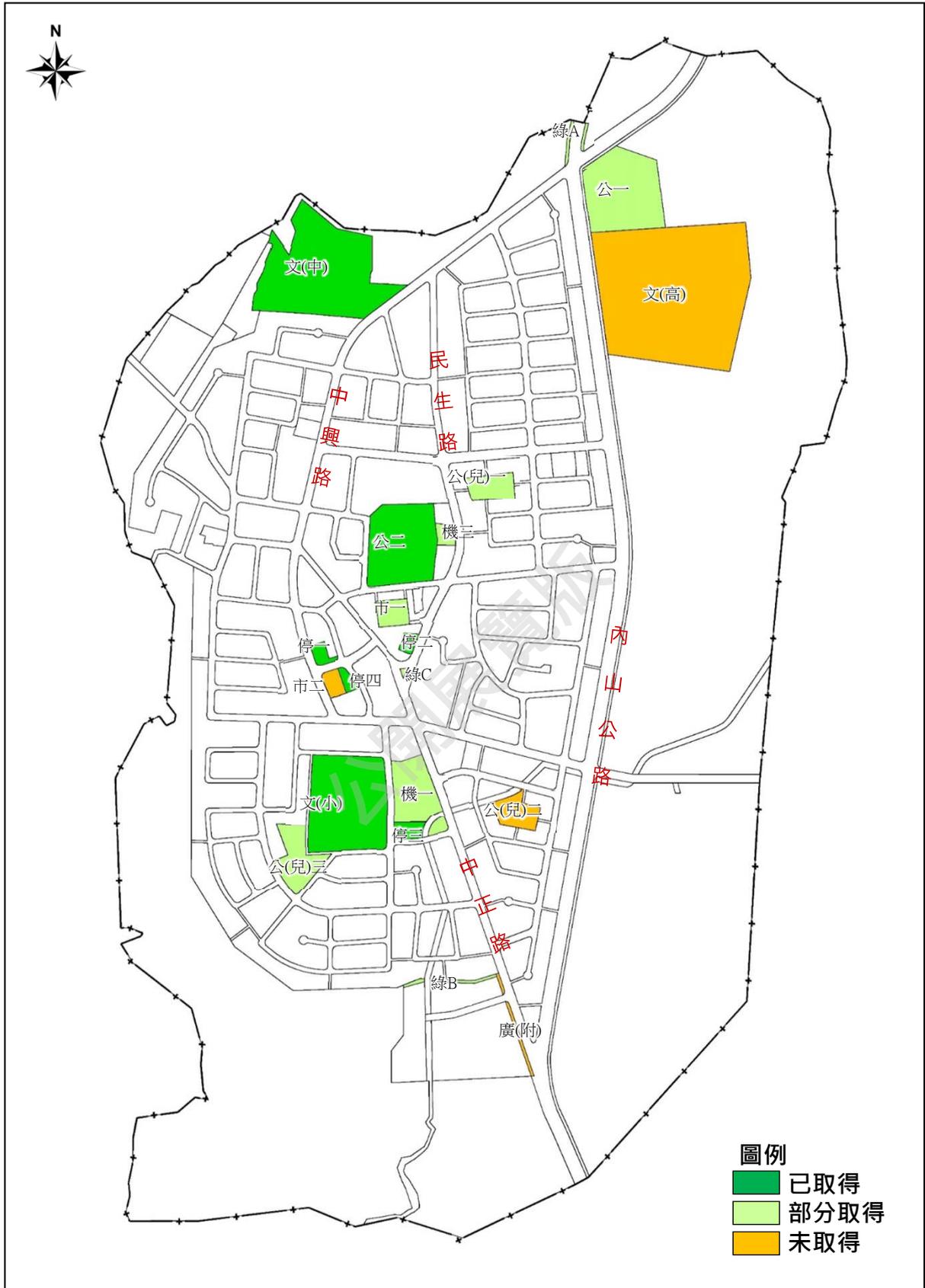


圖3-3 楠西都市計畫公共設施取得情形示意圖

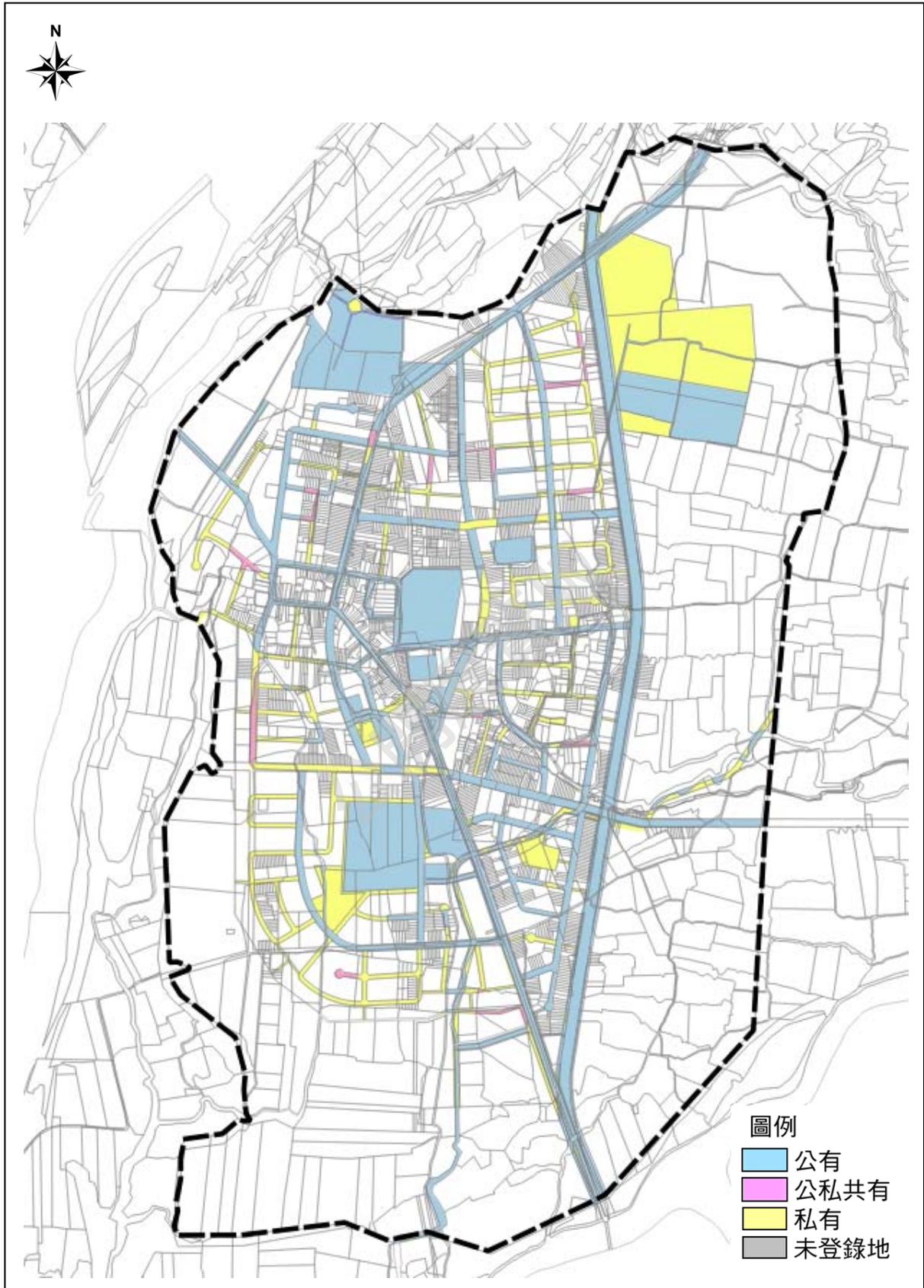


圖3-4 楠西都市計畫公共設施權屬分布圖

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 4,157~4,760 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，東臺南發展區各都市計畫區(包含玉井都市計畫區、楠西都市計畫區及曾文水庫特定區)民國 125 年人口總數為 1.81 萬人，分派至楠西都市計畫區之人口數為 6,525 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，楠西都市計畫區之可容納人口總量為 14,700 人。

(四)計畫人口檢討結果

現行計畫人口數為 12,000 人，參考上述各項推估結果，建議調降計畫人口為 7,000 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	4,157~4,760 人
臺南市國土計畫(草案)分派	6,525 人
可容納人口總量推估	14,700 人

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 7,000 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 2.25 公頃，已超過需求面積 0.25 公頃，國中用地面積 3.2 公頃，已超過需求面積 0.7 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 0.38 公頃，不足需求面積 1.28 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 20.40 公頃，惟現行計畫劃設面積 4.92 公頃，不足需求面積 15.48 公頃。

表 4-2 楠西都市計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：7,000 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		0.94	依實際需要檢討之。	-	-
學校用地	國小用地	2.25	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	+0.25
	國中用地	3.20	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	+0.70
遊憩設施用地	公園用地	3.47	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%。	20.40	-15.48
	公園兼兒童遊樂場用地	1.34			
	綠地用地	0.02			
	廣場用地	0.09			
	合計	4.92			
停車場用地		0.38	不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。	1.66	-1.28
市場用地	零售市場用地	0.24	依實際需要檢討之。	-	-
	批發市場用地	0.20			
道路用地		24.38	依實際需要檢討之。	-	-

註：1.目標年學齡人口依 107 年 12 月底國小人數以 6-11 歲、國中人數以 12-14 歲占總人口比例×計畫人口推計。

2.停車場用地需求係以計畫人口×107 年臺南市汽車持有率 307.85 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。

公共設施性質、使用需求 | 檢討原則

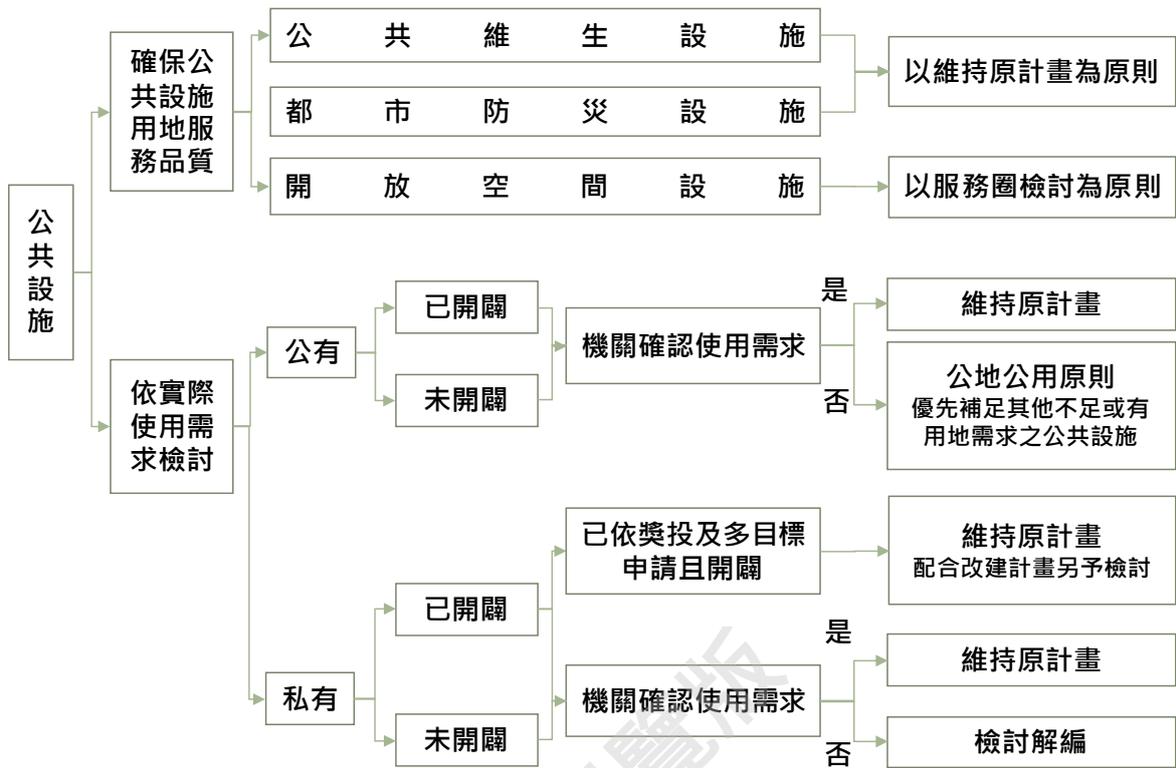


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

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。	
		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。
解編	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。
		原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編住宅區。
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、機關用地

現行計畫劃設機關用地 2 處，除機 1 部分予以檢討解編為住宅區，部分配合鄰近之停 3 整體規劃調整為停車場用地(停 5)及綠地(綠 4)，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

二、學校用地

現行計畫劃設學校用地 3 處，除文(高)用地因無使用需求，予以檢討解編，其中北側私有地因與緊鄰公 1 同一地主，故併公 1 整體規劃，以自願捐贈公共設施用地辦理回饋，南側私有地解編為農業區，另部分土地為經濟部水利署南區水資源局持有，配合調整為機關用地外，其餘維持原計畫。

三、零售市場用地

現行計畫劃設零售市場用地 1 處，予以維持原計畫。

四、批發市場用地

現行計畫劃設批發市場用地 1 處，予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理。

五、公園用地

現行計畫劃設公園用地 2 處，除公 1 與其他公園服務範圍重疊，予以檢討解編併文(高)用地整體規劃，以自願捐贈公共設施用地辦理回饋外，其餘維持原計畫。

六、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 3 處，除公(兒)2 僅部分邊界鄰接人行步道用地，亦無既成道路可供車輛通行，予以檢討解編新增附帶條件，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條另案

辦理變更；公(兒)3 與其他公園服務範圍重疊，部分予以檢討解編為住宅區部分、部分調整為兒童遊樂場用地(兒 1)，以跨區重劃辦理；另配合文(高)用地解編整體規劃，新增劃設公(兒)4，以自願捐贈公共設施用地回饋辦理外，其餘維持原計畫。

七、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地 3 處，除配合機 1 跨區重劃整體規劃新增劃設綠地(綠 4)，以跨區重劃辦理；及配合公 1、文(高)用地解編整體規劃新增劃設綠地(綠 5)，以自願捐贈公共設施用地回饋辦理；以及將部分廣場用地(附)調整為綠地外，其餘維持原計畫。

八、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 4 處，除配合機 1 跨區重劃整體規劃新增劃設停 5，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

九、排水溝用地

屬於都市防災系統公共設施，予以維持原計畫。

十、排水溝用地(兼供道路使用)

屬於都市防災系統公共設施，予以維持原計畫。

十一、廣場用地(附)

現行計畫劃設廣場用地(附)1 處，位於乙種工業區與道路用地間之帶狀廣場，考量現況尚未開闢且土地所有權人組成情形與臨接之乙種工業區相近，部分予以檢討解編為乙種工業區，以調降容積辦理回饋，部分調整為綠地用地(綠 6)。

十二、道路用地

除考量跨區重劃配地及進出需求，配合整體規劃新增劃設道路及調整部分人行步道，以跨區重劃辦理；配合公 1、文(高)用地解編整體規劃新增劃設道路，以自願捐贈公共設施用地辦理回饋外，其餘維持原計畫。

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。
以服務圈範圍檢討為原則(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。	以服務圈範圍檢討為原則(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。
公(兒)1(部分調整公設名稱)、機1(部分調整公設名稱)	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)1、綠A、綠B、綠C、 市1(零售)、機3

圖5-1 楠西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
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。	已無使用需求，權屬單純，以捐贈公共設施用地辦理回饋。	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。	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。	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。	已無使用需求，惟週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。
以服務圈範圍檢討為原則(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。				供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區，免予回饋。	
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。				以服務圈範圍檢討為原則(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。	
	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。	已無使用需求，解編恢復原分區。			
		原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編者，免予回饋。			
公(兒)3、市2(批發)、機1(部分)	公1、文(高)(部分)	(無)	部分廣(附)	文(高)(部分) 部分廣(附)(調整公設名稱)	

圖5-2 楠西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 7 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 楠西都市計畫(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	11,000 人	7,000 人	考量未來人口成長趨勢及上位計畫指派核實檢討後，酌予調降計畫人口。	
3-1	市 2	市場用地 (市 2) (0.20 公頃)	住宅區(附) (0.20 公頃)	市 2 現況未開闢，經市場處評估已無使用需求，故予以解編。	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。
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-2	公(兒)3	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)3) (0.63 公頃)	住宅區(附) (0.46 公頃)	1.公(兒)3 現況未開闢，經檢討與公 2 服務圈範圍重疊，故部分予以解編、部分調整為兒童遊樂場用地。 2.考量重劃配地及進出需求，增劃 8 公尺計畫道路及 4 公尺人行步道拓寬為 8 公尺計畫道路，並配合劃設迴車道。	
			兒童遊樂場用地(附) (兒 1) (0.04 公頃)		
			道路用地(附) (0.13 公頃)		
		人行步道 (0.04 公頃)	道路用地(附) (0.04 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-3	機 1 南側	機關用地 (機 1) (0.20 公頃)	住宅區(附) (0.06 公頃)	1.本案原於 61 年係劃設為機關用地；82 年第二次通盤檢討時，檢討變更為住宅區，附帶條件應另行擬定細部計畫；106 年第四期通盤檢討時，考量整體發展之市場條件，且經土地所有權人開發意願調查，皆無表達開發意	
			停車場(附) (停 5) (0.12 公頃)		
			綠地用地 (附)(綠 4) (0.02 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。	見，予以檢討恢復為原機關用地。 2.機 1 現況未開闢，經相關單位評估已無使用需求，故予以解編。 3.考量基地形狀，西北側併同鄰近停 3 劃設為停車場用地，東南側劃設為住宅區，並於排水溝用地間劃設綠地作為適度隔離。 4.有關住宅區建築退縮規定部分，依本市通案性規定如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。惟該住宅區形狀為扇形，如配合上開規定退縮建築將造成配地困難，考量基地條件特性，該住宅區得免予退縮建築。	
3-4	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (1.07 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	公 1、文(高)用地北側	公園用地(公 1) (1.80 公頃)	住宅區(附) (1.29 公頃) 綠地用地(附)(綠 5) (0.14 公頃) 道路用地(附) (0.37 公頃)	1.公 1 現況未開闢，經檢討與公 2 服務圈範圍重疊，另文(高)用地依教育局評估已無使用需求，故予以解編。 2.公 1 與文高用地北側私有地之地主相同，併同整體規劃並劃設公(兒)及道路用地及公兒，另於排水溝用地間劃設綠地作為適度隔離。 3.考量土地權屬單純，應回饋土地區位及面積可整體規劃，故以捐地辦理回饋。	1.土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺
		學校用地(文(高)) (3.74 公頃)	住宅區(附) (2.55 公頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) (公(兒)4) (0.41 公頃) 綠地用地(附)(綠 5) (0.06 公頃) 道路用地(附) (0.72 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： 應自願捐贈變更後公共設施用地。		南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 2. 應於土地所有權人完成公共設施興闢及經各施主管機關認可同意後，住宅區(附)始得申請建築開發。
5	文(高)用地南側	學校用地 (文(高)) (2.42 公頃)	農業區 (0.24 公頃) 機關用地 (機 4) (2.18 公頃)	1. 文(高)用地現況未開闢，部分土地為經濟部水利署南區水資源局持有，現況為宿舍使用。 2. 依教育局評估已無使用需求，故予以解編。配合現況及權屬，將經濟部水利署南區水資源局持有土地變更為機關用地，私有地變更為農業區。	
6	乙種工業區東側廣場	廣場用地 (0.09 公頃) (附) 道路用地 (0.01 公頃)	乙種工業區 (附) (0.09 公頃) 綠地用地 (0.00 公頃) 農業區 (0.01 公頃)	1. 考量廣場用地與西側工業區之土地所有權人組成相近，解編尚不影響建築線指定權益，故予以解編。 2. 北側臨接綠地部分，併同變更為綠地(面積為 25 m ²)。 3. 南側銜接 25 公尺計畫道路	

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： 1. 本次變更範圍除供設置汽、機車出入口外，其餘僅得作為植栽綠化與人行步道使用；由土地所有權人自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。 2. 每一建築基地汽、機車出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則。	附帶條件： 1. 變更後工業區容積率調降為不得大於 147%。 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。	部分，為避免銜接處道路縮減造成交通瓶頸，道路寬度配合調整為漸變順接，將部分農業區變更為道路用地。 4. 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。	
7	公(兒)2	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)2) (0.35 公頃)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (公(兒)2) (0.35 公頃)	1. 公(兒)2 服務圈範圍與公 2、公(兒)兒 1 重疊，故予以解編。 2. 考量公兒 2 僅部分邊界鄰接人行步道，亦無既成道路可供車輛通行，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。	
			附帶條件： 土地權利關係人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。		

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 3-1	變 3-2	變 3-3	變 3-4	變 4
土地使用 分區	住宅區	調整計 畫年期	調整 計畫 人口				新增 市地 重劃 範圍	
	住宅區(附帶條件)			+0.20	+0.46	+0.06		+3.84
	商業區							
	工業區							
	工業區(附帶條件)							
	加油站專用區							
	郵政事業專用區							
	電信專用區							
	電力事業專用區							
	自來水事業專用區							
	宗教專用區							
	農業區							
	小計			+0.20	+0.46	+0.06		+3.84
	公共設施 用地			機關用地				
學校用地							-3.74	
公園用地							-1.80	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地					-0.63			
鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件)							+0.41	
兒童遊樂場用地(附帶條件)					+0.04			
綠地用地								
綠地用地(附帶條件)						+0.02	+0.20	
停車場用地								
停車場用地(附帶條件)						+0.12		
市場用地				-0.20				
排水溝用地								
排水溝用地(兼供道路使用)								
廣場用地(附)								
道路用地(含人行步道)					-0.04			
道路用地(含人行步道)(附帶條件)				+0.17		+1.09		
小計			-0.20	-0.46	-0.06	-3.84		
合計				0.00	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。

續表 5-2 變更面積增減統計表

單位：公頃

項目		變 5	變 6	變 7	小計
土地使用分區	住宅區				
	住宅區(附帶條件)				+4.56
	商業區				
	工業區				
	工業區(附帶條件)		+0.09		+0.09
	加油站專用區				
	郵政事業專用區				
	電信專用區				
	電力事業專用區				
	自來水事業專用區				
	宗教專用區				
	農業區	+0.24	+0.01		+0.25
	小計	+0.24	+0.10	0.00	+4.90
公共設施用地	機關用地	+2.18			+1.98
	學校用地	-2.42			-6.16
	公園用地				-1.80
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地			-0.35	-0.98
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件)			+0.35	+0.76
	兒童遊樂場用地(附帶條件)				+0.04
	綠地用地		+0.00		
	綠地用地(附帶條件)				+0.22
	停車場用地				
	停車場用地				+0.12
	市場用地				-0.20
	排水溝用地				
	排水溝用地(兼供道路使用)				
	廣場用地(附)		-0.09		-0.09
	道路用地(含人行步道)		-0.01		-0.05
	道路用地(含人行步道)(附帶條件)				+1.26
小計	-0.24		0.00	-4.90	
合計		0.00	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。

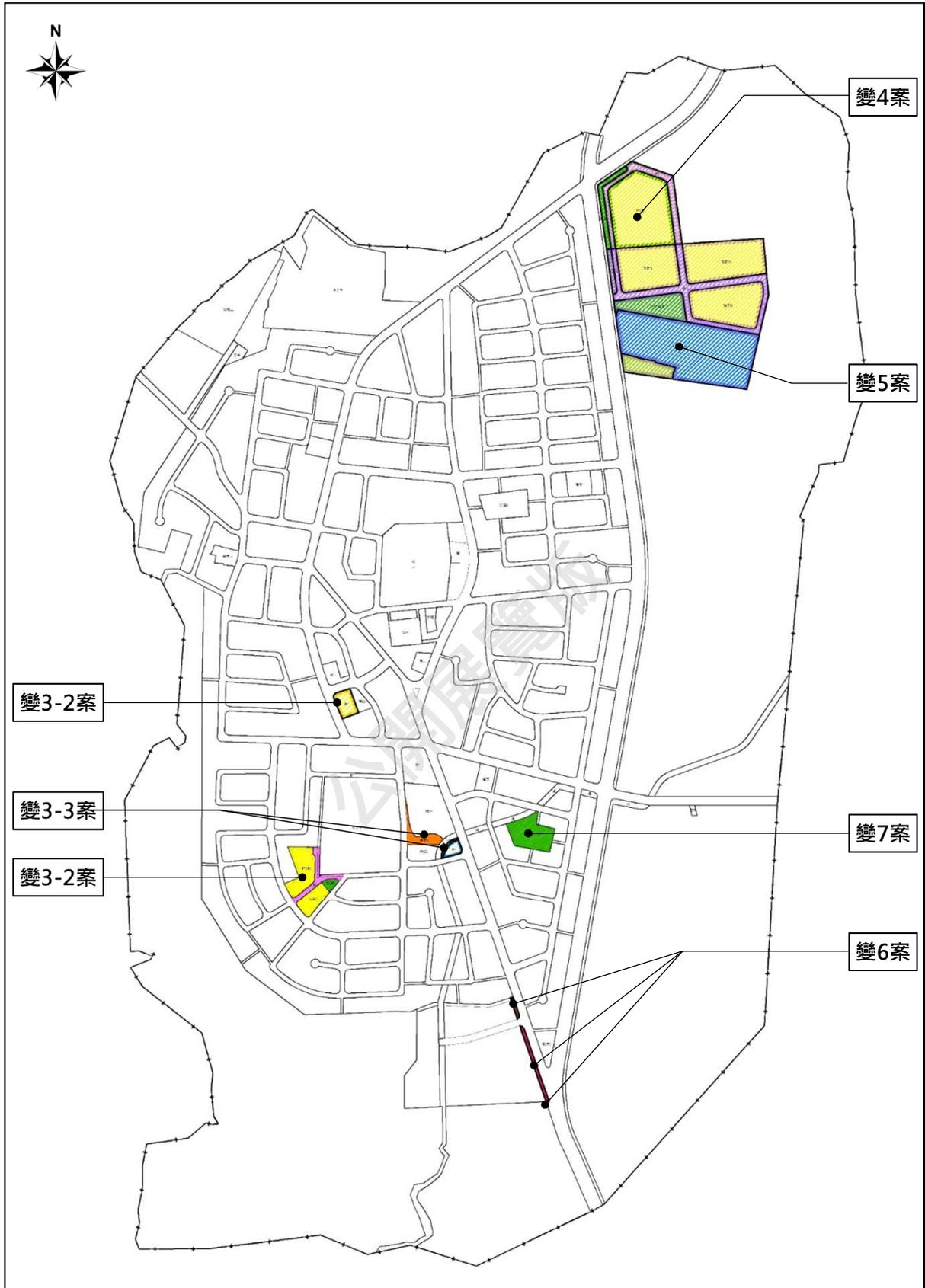


圖5-3 楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

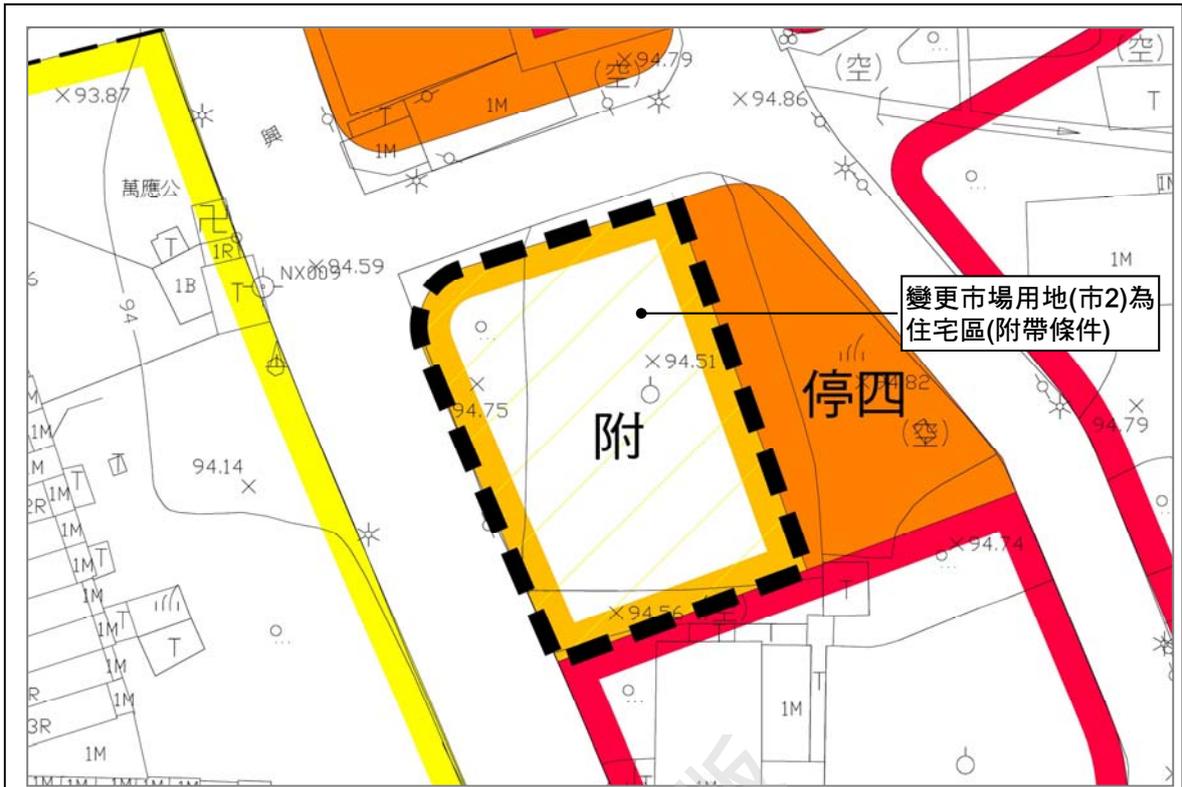


圖5-4 變更內容綜理表編號第3-1案變更內容示意圖



圖5-5 變更內容綜理表編號第3-2案變更內容示意圖



圖5-6 變更內容綜理表編號第3-3案變更內容示意圖

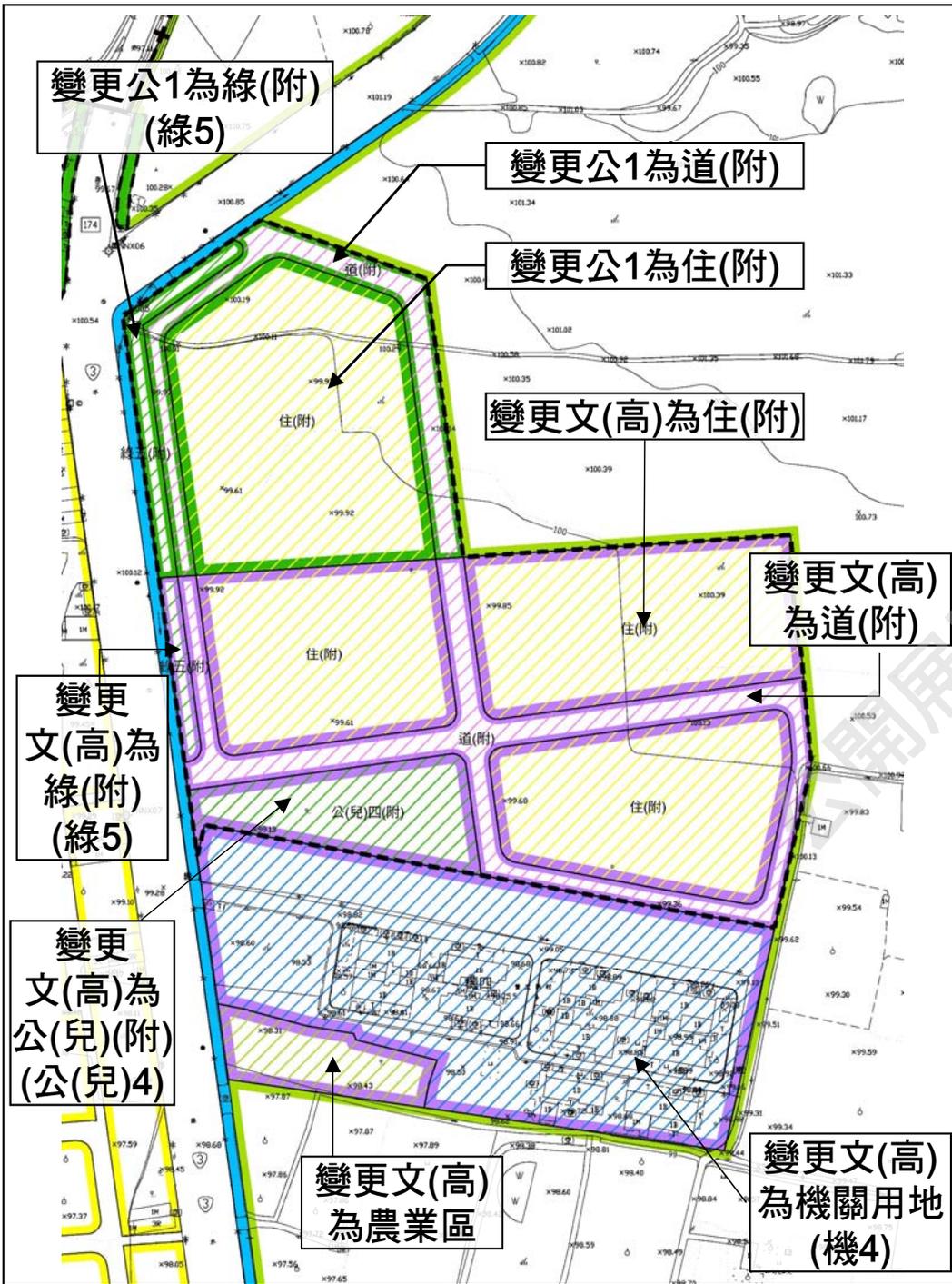


圖5-7 變更內容綜理表編號第4案及第5案變更內容示意圖

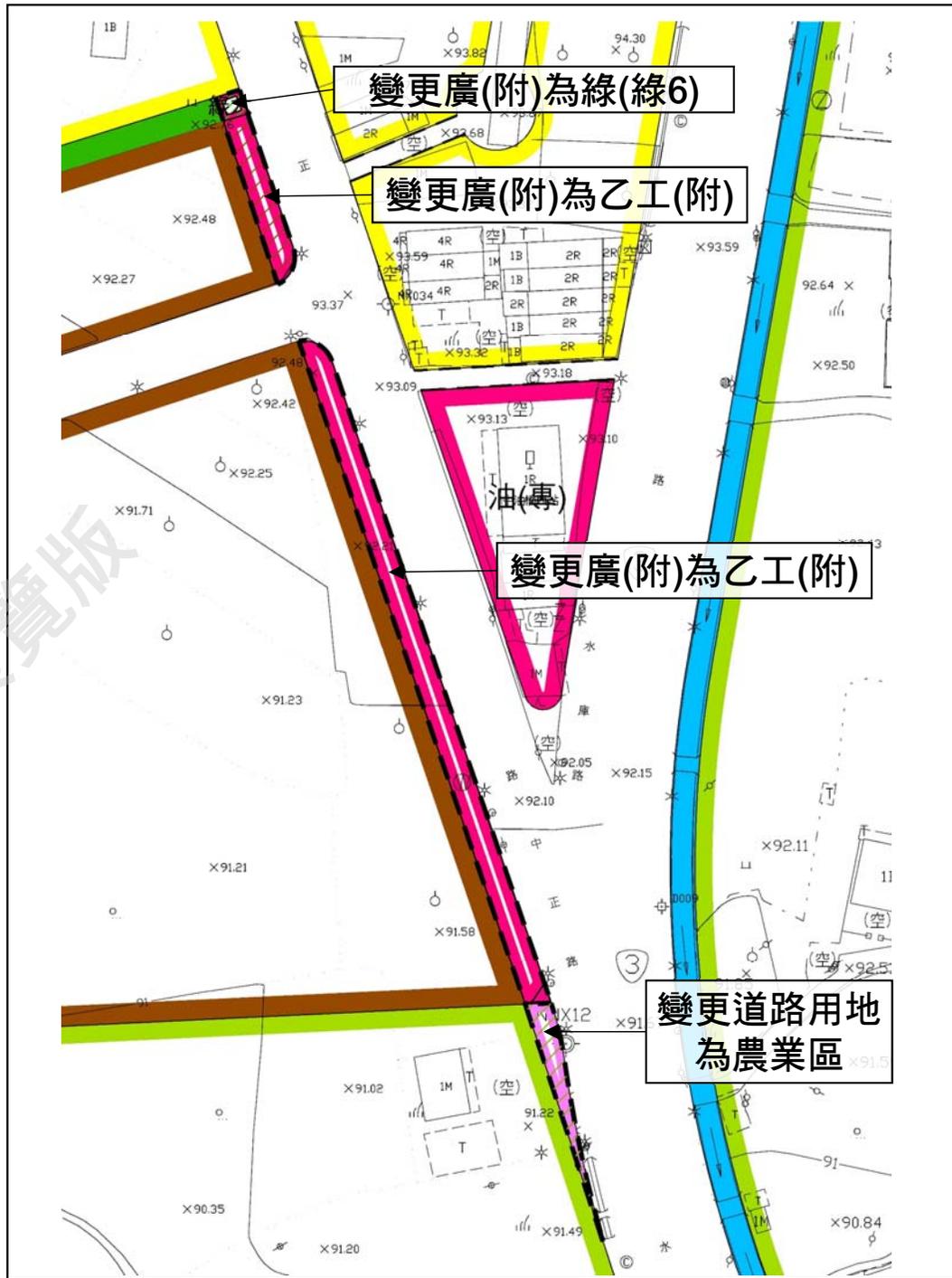


圖5-8 變更內容綜理表編號第6案變更內容示意圖



圖5-9 變更內容綜理表編號第7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 7,000 人，居住密度每公頃約 112 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設住宅區(含住宅區(附帶條件))、商業區、乙種工業區(含乙種工業區(附帶條件))、電信專用區、加油站專用區、宗教專用區、農業區及河川區等土地使用分區，土地使用分區計畫面積合計 164.01 公頃，佔本計畫面積 80.40%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設機關用地、國中用地、國小用地、零售市場用地、果菜市場用地、停車場用地(含停車場用地(附帶條件))、兒童遊樂場用地(含兒童遊樂場用地(附帶條件))、綠地用地、溝渠用地、電路鐵塔用地、自來水事業用地、電力事業用地、道路用地(含人行步道)(含道路用地(含人行步道)附帶條件)，公共設施用地計畫面積合計 39.99 公頃，佔本計畫面積 19.60%，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	58.12		58.12	51.50	28.49
	住宅區(附帶條件)	-	+4.56	4.56	4.04	2.24
	商業區	3.87		3.87	3.43	1.90
	工業區	3.25		3.25	2.88	1.59
	工業區(附帶條件)	-	+0.09	0.09	0.08	0.04
	加油站專用區	0.14		0.14	0.12	0.07
	郵政事業專用區	0.07		0.07	0.06	0.03
	電信專用區	0.12		0.12	0.11	0.06
	電力事業專用區	0.18		0.18	0.16	0.09
	自來水事業專用區	0.02		0.02	0.02	0.01
	宗教專用區	2.44		2.44	2.16	1.20
	農業區	90.90	+0.25	91.15	-	44.68
	小計	159.11	+4.90	164.01	64.56	80.40
	公共 設施 用地	機關用地	0.94	+1.98	2.92	2.59
學校用地		11.61	-6.16	5.45	4.83	2.67
公園用地		3.47	-1.80	1.67	1.48	0.82
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.34	-0.98	0.36	0.32	0.18
鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附帶條件)		-	+0.76	0.76	0.71	0.37
兒童遊樂場用地 (附帶條件)		-	+0.04	0.04		0.02
綠地用地		0.02		0.02	0.02	0.01
綠地用地(附帶條件)		-	+0.22	0.22	0.19	0.11
停車場用地		0.38		0.38	0.34	0.19
停車場用地(附帶條件)		-	+0.12	0.12	0.10	0.06
市場用地		0.44	-0.20	0.24	0.21	0.12
排水溝用地		1.97		1.97	1.74	0.96
排水溝用地(兼供道路使用)		0.25		0.25	0.22	0.12
廣場用地(附)		0.09	-0.09	0.00	0.00	0.00
道路用地(含人行步道)		24.38	-0.05	24.33	21.57	11.92
道路用地(附帶條件)		-	+1.26	1.26	1.12	0.62
小計		44.89	-4.90	39.99	35.44	19.60
計畫面積合計	204.00	0.00	204.00	-	100.00	
都市發展用地面積合計	113.10	-	112.85	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、河川區。

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	0.62	現有區公所、分駐所、衛生所、戶政事務所
	機 3	0.12	公 2 東側，供消防隊使用
	機 4	2.19	新增
	小計	2.93	-
學校用地	文(小)	2.25	現有楠西國小
	文(中)	3.20	現有楠西國中
	小計	5.45	-
公園	公 2	1.67	市 1 北側
鄰里公園兼 兒童遊樂場	公(兒)1	0.36	市 1 東北側
	公(兒)4	0.41	新增
	小計	0.77	-
兒童遊樂場用地	兒 1	0.04	文(小)西南側
綠地	綠 1	0.01	I-2 號道路通往曾文水庫特定區農業區兩側
	綠 2	0.01	工業區北側
	綠 3	0.00	13 平方公尺，停二南側
	綠 4(附)	0.02	新增，機 1 南側
	綠 5(附)	0.20	新增，I-2 號道路通往曾文水庫特定區東側，原公 1 用地及文(高)用地西側
	綠 6	0.00	新增，25 平方公尺，工業區北側
	小計	0.24	-
停車場用地	停 1	0.10	市 2 北側
	停 2	0.06	市 1 南側
	停 3	0.14	機 1 南側
	停 4	0.08	市 2 東側
	停 5(附)	0.12	新增，機 1 南側
	小計	0.50	-
市場用地	零售市場(市 1)	0.24	現有零售市場
排水溝用地	-	1.97	I-1 號道路東側及由計畫區東界至南界 10M 水溝
排水溝用地 (兼供道路使用)	-	0.25	原公 1 用地及文(高)用地旁水溝用地
道路用地 (含人行步道)	-	25.59	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

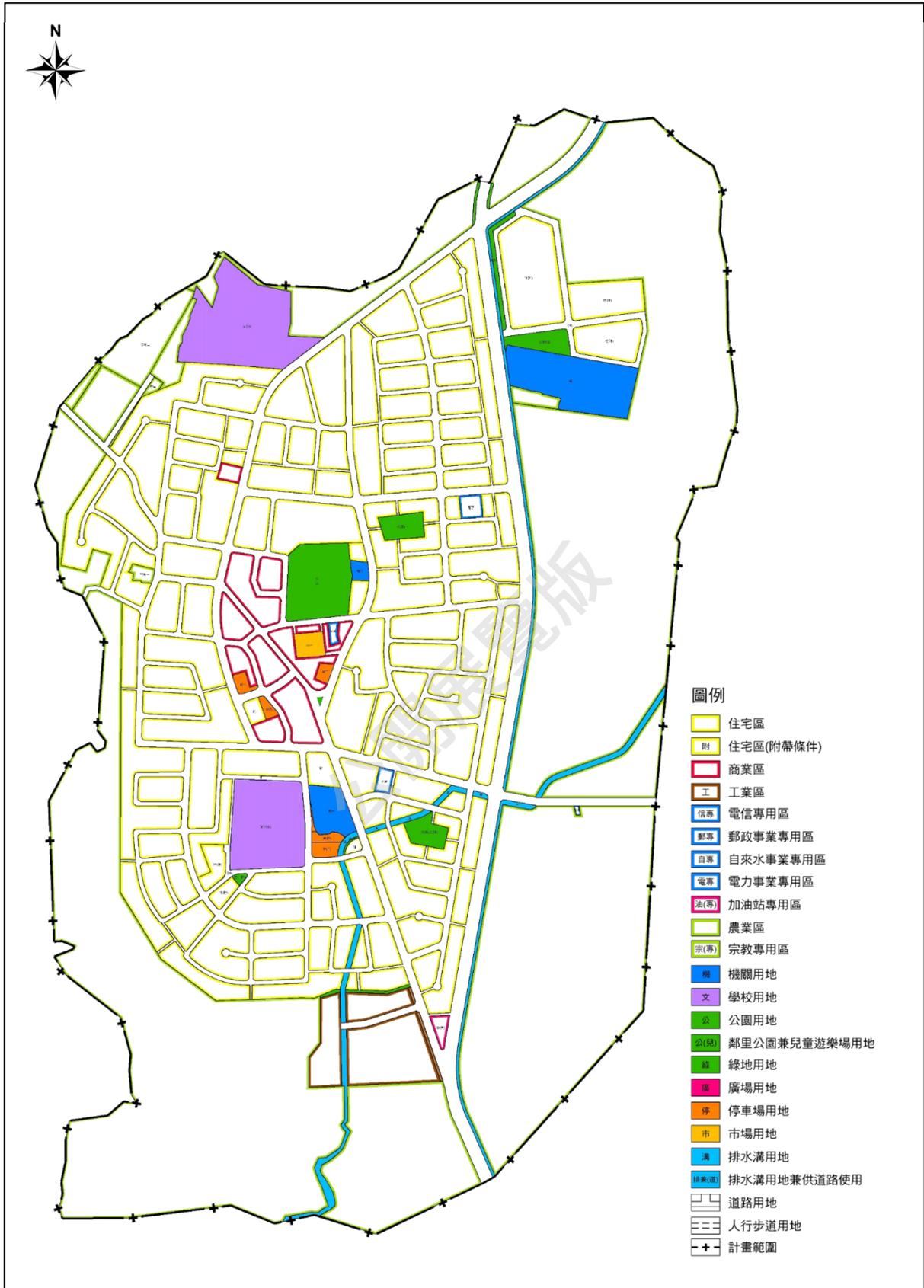


圖6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第四節 交通運輸計畫

一、聯外道路系統

(一)I-1 號道路(臺三號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往玉井，北通大埔，計畫寬度二十四公尺。

(二)I-2 號道路，南接 I-1 號道路，為計畫區向北通往曾文水庫之聯外道路，計畫寬度二十公尺。

(三)II-2 號道路為本計畫區向東通往灣丘之聯外道路，計畫寬度十五公尺。

二、區內道路系統

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十五公尺、十二公尺、十公尺、八公尺；另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

表 6-3 變更後道路編號一覽表

編號	起迄點	寬度	長度	備註
I-1	自計畫區東北界至計畫區南界	24	2,140	聯外道路，臺3線往大埔、玉井
I-2	自 I-1 號道路至計畫區北界	20	80	聯外道路(往曾文水庫)，兩旁各另設 5 公尺綠帶，縣 174 (水庫路)
II-1	自 I-1 號道路至 I-1 號道路	15	1,950	主要道路，中興路往南至茄拔路轉中正路
II-2	自 II-1 號道路至計畫區東界	15	585	聯外道路，茄拔路 (往灣丘)
II-3	自 II-1 號道路至 II-1 號道路	15	750	主要道路，民權路往民生路至中正路口
II-4	自 II-3 號道路至 I-1 號道路	15	270	主要道路，民權路
III-1	自 II-3 號道路至 II-1 號道路	12	300	主要道路，民生路
III-2	自 III-3 號道路至 II-1 號道路	12	600	主要道路，東勢路
III-3	自 II-3 號道路至 II-1 號道路	12	970	主要道路，東勢路
III-4	自 II-1 號道路至 III-3 號道路	12	210	主要道路，和平路
III-5	自 II-1 號道路至 II-1 號道路	12	990	主要道路，民族路
III-6	自計畫區西北界至 II-1 號道路	12	375	主要道路(往照興里)，中華路
III-7	自 III-5 號道路至 II-1 號道路	12	120	主要道路，中正路
III-8	自 III-5 號道路至 II-1 號道路	12	630	主要道路，博愛路
III-9	自 III-8 號道路至 II-1 號道路	12	330	主要道路，博愛路
III-10	自 II-1 號道路至排水溝	12	150	主要道路，
IV-1	自 II-1 號道路至 II-3 號道路	10	300	次要道路，中正路
IV-2	自 IV-1 號道路至 II-3 號道路	10	150	次要道路，東勢路
IV-3	自 II-1 號道路至 II-3 號道路	10	210	次要道路，中華路
IV-4	自 II-1 號道路至 III-1 號道路	10	150	次要道路，和平路
IV-5	自 II-2 號道路至 III-3 號道路	10	330	次要道路，仁愛路
IV-6	自 III-9 號道路至 II-1 號道路	10	90	次要道路，茄拔路

編號	起迄點	寬度	長度	備註
IV-7	自 II-1 號道路至 IV-9 號道路	10	45	次要道路，中正路
IV-8	自 IV-1 號道路至 II-1 號道路	10	75	次要道路，中正路 102 巷
IV-9	自 II-1 號道路至 IV-8 號道路	10	220	次要道路，中正路 102 巷
IV-10	自 IV-3 號道路至 IV-11 號道路	10	110	次要道路，中華路 73 巷
未編號	未註明寬度	8	7,980	出入道路
未編號	人行步道	4		

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。

公開展覽版

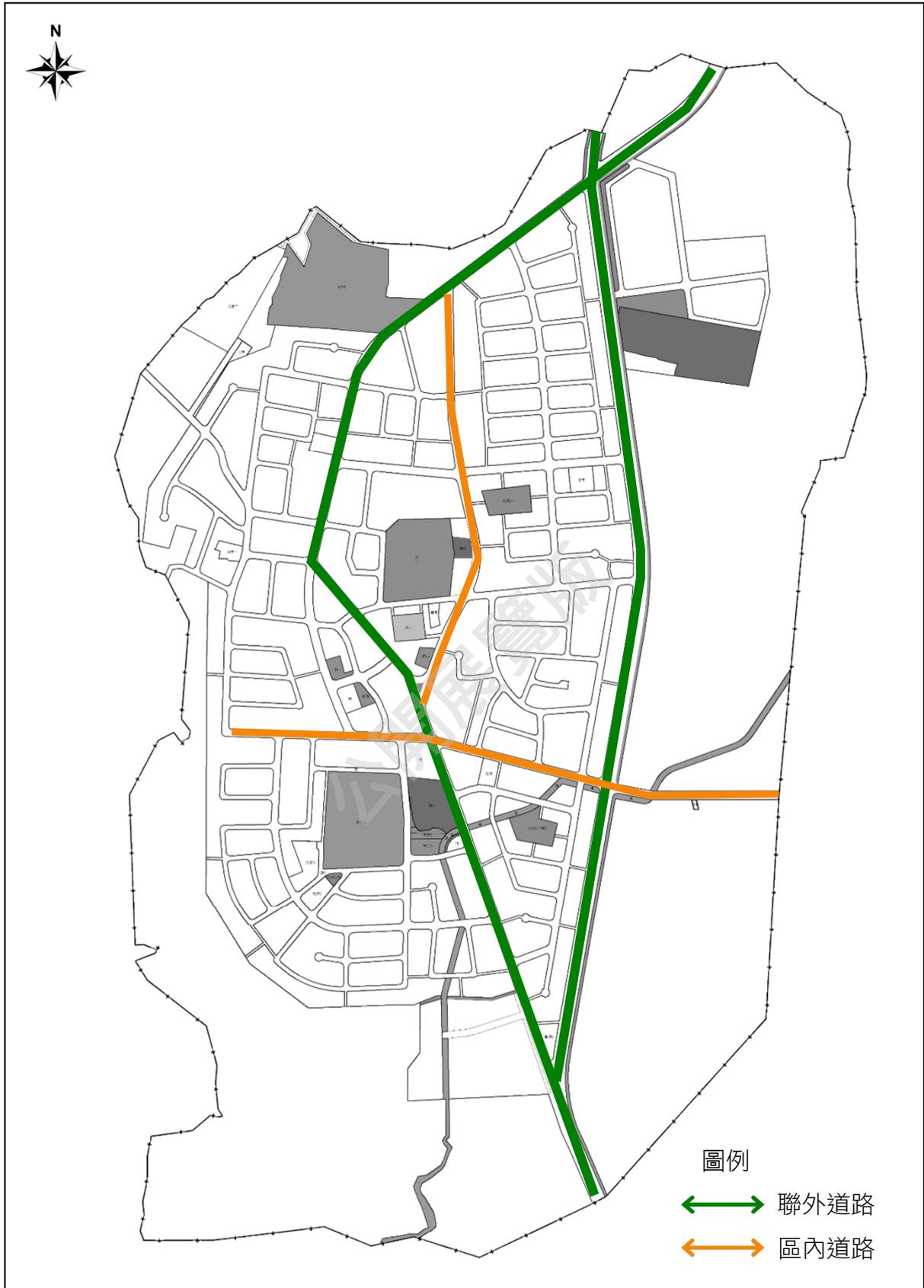


圖6-2 變更後交通系統計畫示意圖

第五節 附帶條件地區

本次通盤檢討後新增 4 處附帶條件地區，包含市地重劃整體開發、自願捐贈公共設施用地、調降容積率及另行擬定細部計畫，詳表 6-4~表 6-6 及圖 6-3。

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	市 2 公(兒)3 部分機 1	1.07	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 3
2	公 1 部分文(高)	5.54	自願捐贈 公共設施用地	應自願捐贈變更後公共設施用地。	變 4
3	廣場用地 (附)	0.09	調降容積率	1.變更後工業區容積率調降為不得大於 147%。 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 6
4	公(兒)2	0.35	另行 擬定細部計畫	土地權利關係人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	變 7

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附帶條件(市地重劃)地區土地使用面積表

項目		變更前	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.72	67.29
	小計	0.72	67.29
公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.04	3.74
	停車場用地	0.12	11.21
	綠地	0.02	1.87
	道路用地	0.17	15.89
	小計	0.35	32.71
總計		1.07	100.00

表 6-6 本次通盤檢討後新增附帶條件(自願捐贈公共設施用地)地區土地使用面積表

項目		變更前	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	3.84	69.31
	小計	3.84	69.31
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.41	7.40
	綠地	0.20	3.61
	道路用地	1.09	19.68
	小計	1.70	30.69
總計		5.54	100.00

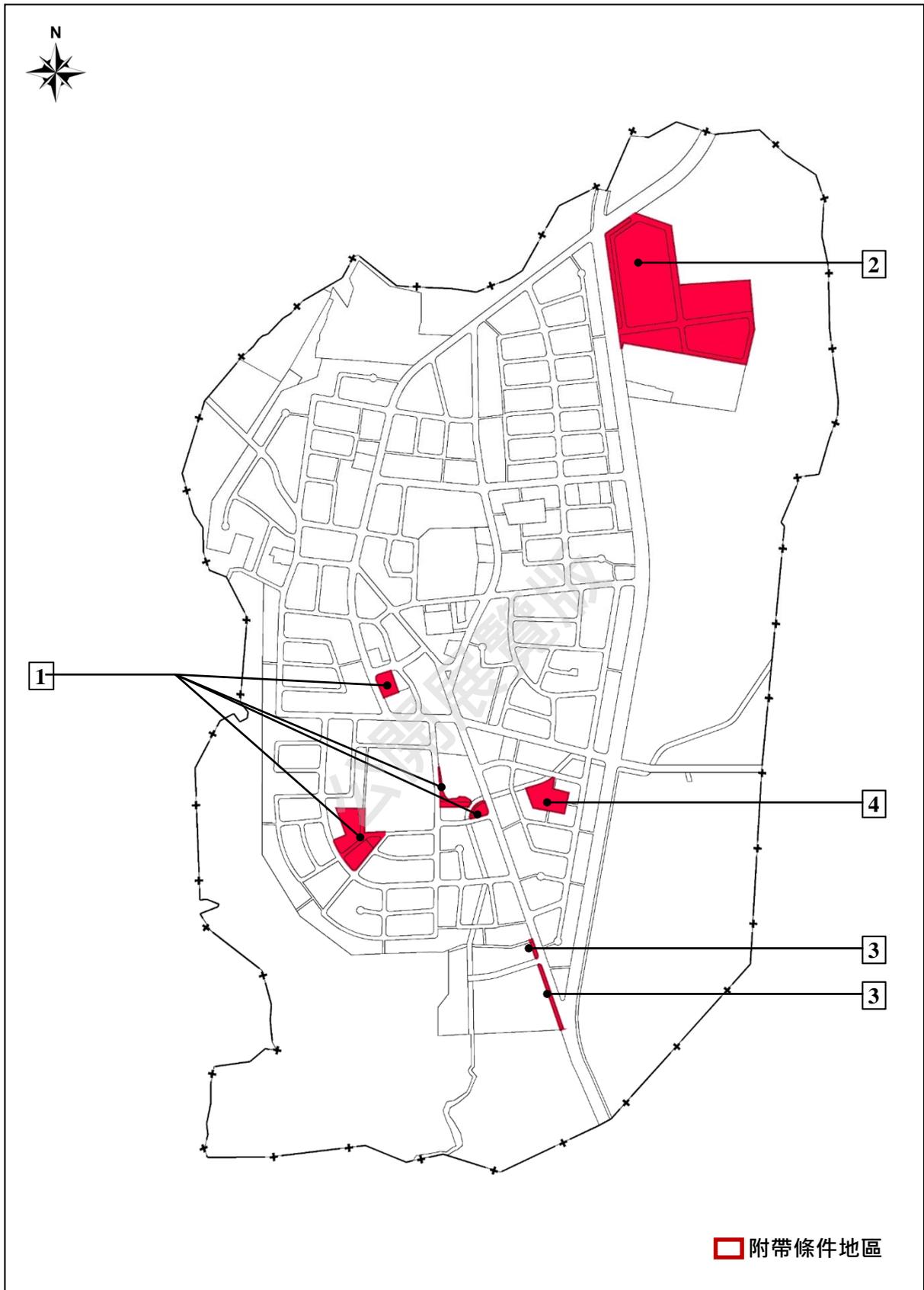


圖6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖



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(1)



圖 6-5 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(2)

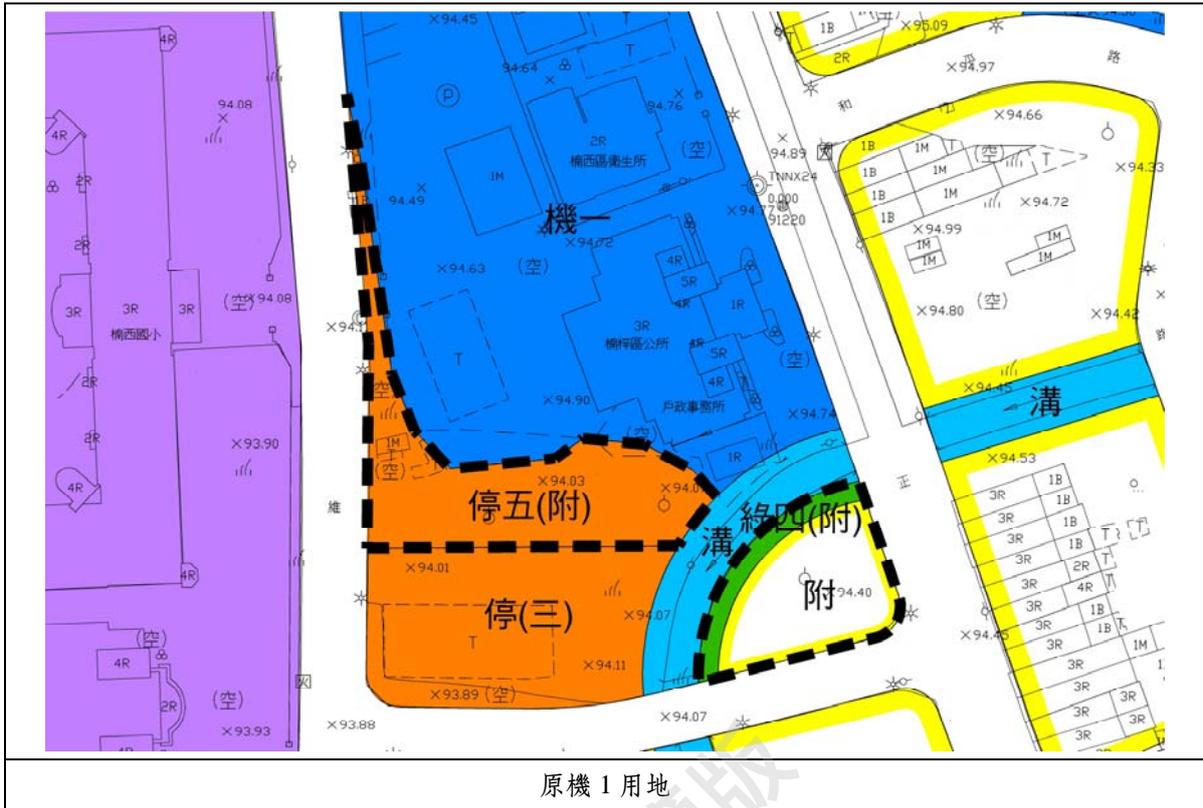
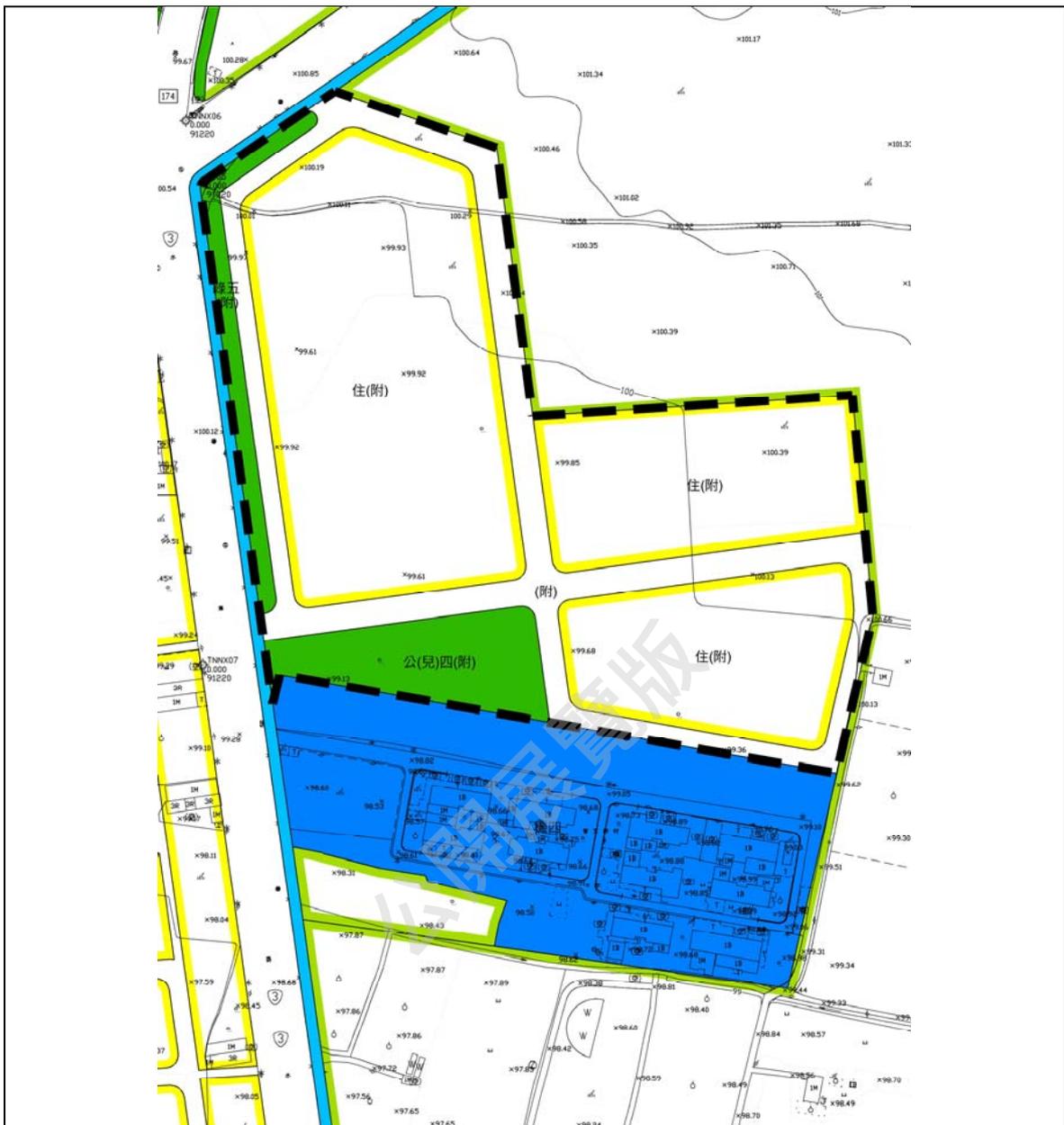


圖 6-6 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖(3)



原公 1 用地、文(高)用地(部分)

圖 6-7 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(自願捐贈公共設施用地)(編號 2)變更後計畫示意圖

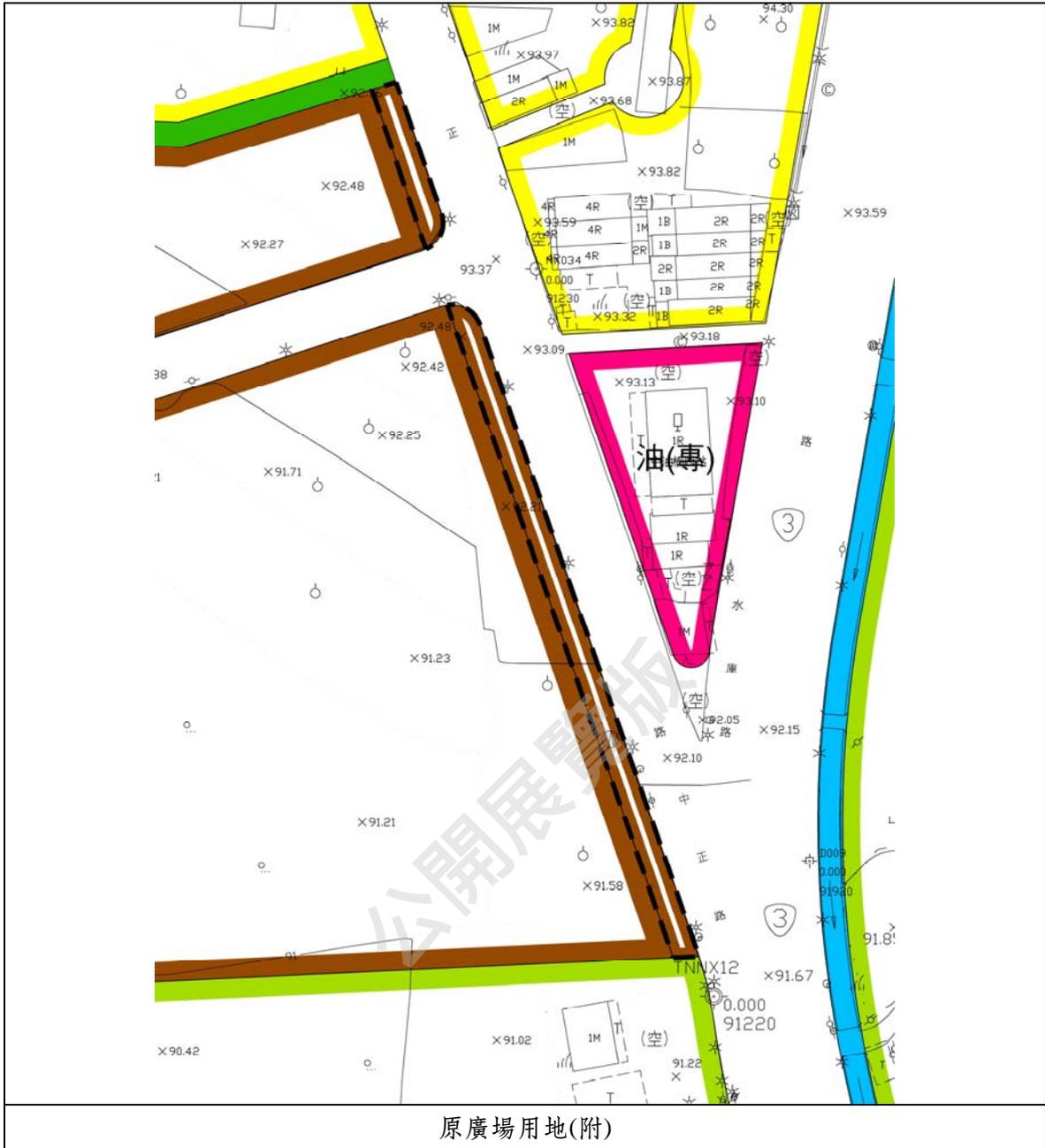


圖 6-8 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 3)變更後計畫示意圖



圖 6-9 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(另行擬定細部計畫)(編號 4)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	工程費	合計			
機關用地	機 3	0.12	√			274	12	240	526	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
市場用地	市 1 (零售)	0.24	√			35	0	0	35	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.36	√			7	0	0	7	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
	公(兒)2 (附)	0.35			√ (另擬細計)	6,129	36	719	6,884	土地所有權人	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
	公(兒)4 (附)	0.41			√ (捐地)	-	41	820	861	土地所有權人	依工程設計進度完成(核發建築執照前)	主辦單位籌措經費
兒童遊樂場用地	兒 1(附)	0.04		√		682	4	80	766	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
綠地	綠	0.02	√			341	2	40	383	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
	綠 4(附)	0.02		√		341	2	40	383	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
	綠 5(附)	0.20			√ (捐地)	-	20	400	420	土地所有權人	依工程設計進度完成(核發建築執照前)	主辦單位籌措經費
停車場用地	停 5(附)	0.12		√		36	15	291	341	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
排水溝用地	-	1.97	√			9,015	81	1,618	10,714	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算

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	工程費	合計			
道路用地	道	24.33	√			116,905	557	11,136	128,598	臺南市政府	民國125年	市府編列預算
	道(附)	0.17		√		2,899	17	340	3,256	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
	道(附)	1.09			√(捐地)	-	109	2,180	2,289	土地所有人	依工程設計進度完成(核發建築執照前)	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。

公開展覽版

附 件

公開展覽版

附件 楠西都市計畫公共設施用地分析表

項目	編號	計畫面積(公頃)	本次檢討結果	未來開發方式	提列變更	理由
公園用地	公 1	1.80	解編	捐地	○	1.與公 2 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。 2.鄰接文高用地，併同整體規劃並劃設公兒、綠地及道路用地。 3.考量土地權屬單純，以捐地辦理回饋。
	公 2	1.67	保留	-	-	權屬皆為公有。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.36	保留	徵購	-	現況已開闢，尚有部分私有地未取得。
	公(兒)2	0.35	解編	另擬細部計畫	○	1.與公 2、公兒 1 服務圈範圍重疊，予以解編。 2.考量公兒 2 僅部分邊界鄰接人行步道，亦無既成道路可供車輛通行，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。
	公(兒)3	0.63	部分解編 部分調整公設名稱	跨區重劃	○	1.與公 2 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。 2.部分保留，並調整名稱為兒童遊樂場用地。 3.配合整體開發劃設道路用地。
綠地	綠 A	0.0673	保留	徵購	-	1.夾雜於農業區及道路用地之帶狀綠地，且連接曾文水庫特定區之綠地。 2.配合曾文水庫特定區檢討成果予以保留。
	綠 B	0.0818	保留	徵購	-	夾雜於住宅區及工業區之帶狀綠地，具有隔離功能。
	綠 C	0.0101	保留	徵購	-	位於道路交叉路口，考量交通安全，仍宜維持綠地。
廣場用地	廣(附)	0.09	解編	調降容積率	○	與臨接之乙種工業區地主相近，併鄰近分區解編為乙種工業區，以調降容積率辦理回饋。
停車場用地	停 1	0.10	保留	-	-	權屬皆為公有。
	停 2	0.06	保留	-	-	權屬皆為公有。
	停 3	0.14	保留	-	-	權屬皆為公有。

項目	編號	計畫面積(公頃)	本次檢討結果	未來開發方式	提列變更	理由
	停 4	0.08	保留	-	-	權屬皆為公有。
市場用地	市 1 (零)	0.24	保留	徵購	-	1.市 1 與東側商業區均為市場處管有，且市場用地範圍內東側為東勢路 125 巷，現況市場係以該巷道作為進出通路。 2.尚有部分零星私有地未取得，惟部分座落於東勢路 125 巷，故予以保留。
	市 2 (批)	0.20	解編	跨區重劃	○	已無使用需求，解編為住宅區。
學校用地	文 (小)	2.25	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文 (中)	3.20	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文 (高)	6.16	部分調整公設名稱 部分解編	捐地 免予回饋	○	1.現況未開闢，土地權屬部分為經濟部水利署南區水資源局所有，現況為宿舍，私有地現況為雜林草地。 2.經濟部水利署南區水資源局持有範圍，檢討變更為機關用地。 3.北側私有地與公 1 之地主相同，併同公 1 整體規劃並劃設公兒、綠地及道路用地。另考量土地權屬單純，以捐地辦理回饋。 4.南側私有地解編為農業區。
機關用地	機 1	0.82	部分解編 部分調整公設名稱	跨區重劃	○	1.部分係於 79 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討及 82 年第二次通盤檢討，變更為附帶條件住宅區，並於 106 年第四次通盤檢討回復為機關用地。 2.已無使用需求，解編為住宅區。 3.西北側併同鄰近停 3 劃設為停車場用地，東南側劃設為住宅區，並於排水溝用地間劃設綠地作為適度隔離。
	機 3	0.12	保留	徵購	-	1.楠西四通新增劃設，配合消防局第二大隊楠西分隊需求，將附帶條件住宅區變更為機關用地。 2.尚有部分私有地未取得，考量該私

項目	編號	計畫面積 (公頃)	本次 檢討結果	未來 開發方式	提列 變更	理由
						有地夾雜於計畫道路間，解編亦難以開發建築，予以保留。
道路 用地	道	24.38	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
排水溝 用地	溝	1.97	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
排水溝 用地 (兼供道 路使用)	溝 (道)	0.25	保留	-	-	權屬皆為公有。

公開展覽版