

變更西港主要計畫（第五次通盤檢討）
（含都市計畫圖重製）案計畫書

臺南市政府

中華民國 111 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	變更西港主要計畫（第五次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）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 47 條。		
變更都市計畫機關	臺南市政府		
本案公開展覽之起訖日期	公開徵求意見	民國 107 年 12 月 5 日以府都規字第 1071327643B 號公告辦理，公告期間自民國 107 年 12 月 7 日起 30 天。	
	公開展覽	民國 110 年 8 月 10 日以府都規字第 1100908467A 號公告辦理，公告期間自民國 110 年 8 月 13 日起 30 天，刊登 110 年 8 月 13 日至 15 日聯合報。	
	公開說明會	110 年 8 月 24 日上午 10 時整及下午 2 時整，假西港區複合式運動場舉行。	
人民及機關團體對本案之反映意見	詳各級都市計畫委員會紀錄之公民或團體陳情意見綜理表		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	臺南市都市計畫委員會 111 年 9 月 15 日第 116 次會議審議通過。	
	部 級		

目 錄

第一章 緒論	1-1
壹、計畫緣起與目的.....	1-1
貳、計畫區位及範圍.....	1-2
參、法令依據.....	1-4
第二章 上位及相關計畫	2-1
壹、上位計畫指導.....	2-1
貳、相關計畫.....	2-5
第三章 現行都市計畫概述	3-1
壹、都市計畫發布實施經過及歷次個案變更.....	3-1
貳、計畫範圍及面積.....	3-2
參、計畫年期、人口及密度.....	3-2
肆、土地使用計畫.....	3-2
伍、公共設施計畫.....	3-7
陸、交通系統計畫.....	3-10
柒、原附帶條件整體開發地區.....	3-11
第四章 都市計畫圖重製	4-1
壹、展繪依據及資料情形.....	4-1
貳、重製展繪套合與疑義處理.....	4-3
肆、重製新圖及訂正事項.....	4-12
伍、重製後計畫面積修正.....	4-13
第五章 現況發展分析	5-1
壹、自然環境概述.....	5-1
貳、歷史沿革與人文史蹟.....	5-6
參、人口現況分析.....	5-9
肆、產業現況分析.....	5-11
伍、土地使用現況分析.....	5-13
陸、公共設施現況.....	5-18
柒、土地權屬及地價分析.....	5-25
捌、道路交通現況.....	5-28
第六章 發展課題與對策	6-1
壹、課題與對策.....	6-1
貳、發展願景.....	6-4
參、整體發展構想.....	6-4
第七章 計畫檢討分析	7-1
壹、計畫範圍.....	7-1
貳、計畫年期檢討分析.....	7-1

參、計畫人口檢討分析	7-1
肆、土地使用分區檢討變更原則	7-5
參、公共設施用地檢討	7-7
肆、道路系統檢討	7-11
伍、附帶條件地區處理原則	7-13
第八章 變更內容	8-1
第九章 檢討後計畫	9-1
壹、計畫範圍及面積	9-1
貳、計畫年期、人口及密度	9-1
參、土地使用計畫	9-1
肆、公共設施計畫	9-6
伍、交通系統計畫	9-9
陸、都市防災計畫	9-11
柒、實施進度與經費	9-14
捌、其他應表明事項	9-16
附件一 都市計畫圖重製疑義研商會議歷程	
附件二 臺南市都市計畫委員會第 116 次會議紀錄	

圖目錄

圖 1-1	計畫位置示意圖	1-2
圖 1-2	本計畫與周邊鄰近地區都市計畫關係示意圖	1-3
圖 2-1	臺南市國土計畫整體空間發展架構圖	2-3
圖 2-2	臺南市國土計畫都市計畫農業區發展定位示意圖	2-4
圖 2-3	臺南市國土計畫成長理計畫示意圖	2-5
圖 2-4	大臺南先進運輸系統整體路網示意圖	2-6
圖 2-5	新設產業用地空間發展區位示意圖	2-7
圖 2-6	劉厝排水系統現況問題彙整圖	2-8
圖 3-2	現行西港都市計畫示意圖	3-6
圖 3-3	本計畫附帶條件地區原變更內容與開發現況示意圖	3-11
圖 4-2	個案類型疑義位置示意圖	4-8
圖 4-3	訂正位置示意圖	4-13
圖 5-2	臺南觀測站近年降雨統計圖	5-2
圖 5-3	本計畫位置與臺南市地形地勢關係示意圖	5-3
圖 5-4	西港區地質、土壤分布情形示意圖	5-3
圖 5-5	計畫區鄰近斷層分布圖	5-4
圖 5-6	西港區災害潛勢分布情形示意圖	5-5
圖 5-7	本計畫與西港區近年人口成長趨勢比較圖	5-10
圖 5-8	計畫區土地使用現況示意圖	5-14
圖 5-10	公共設施開闢情形示意圖	5-24
圖 5-11	本計畫土地權屬分布示意圖	5-26
圖 5-12	本計畫土地公告現值分布示意圖	5-27
圖 5-13	本計畫現況聯外交通系統示意圖	5-28
圖 5-14	本計畫道路開闢情形及既成巷道分布示意圖	5-29
圖 6-1	本計畫發展構想示意圖	6-6
圖 7-2	本計畫人口發展趨勢預測示意圖	7-2
圖 7-3	公共設施檢討變更原則示意圖	7-8
圖 7-4	四公尺人行步道處理原則示意圖	7-12
圖 7-5	四公尺人行步道本次檢討變更分布示意圖	7-12
圖 8-2	變更位置示意圖	8-8
圖 8-3	變更內容示意圖(第 4 案)	8-9
圖 8-4	變更內容示意圖(第 5 案)	8-10
圖 8-5	變更內容示意圖(第 6 案)	8-10
圖 8-6	變更內容示意圖(第 7 案)	8-11
圖 8-7	變更內容示意圖(第 8 案)	8-12
圖 8-8	變更內容示意圖(第 9 案)	8-13

圖 8-9	變更內容示意圖(第 10 案).....	8-13
圖 8-10	變更內容示意圖(第 12-1 案).....	8-14
圖 8-11	變更內容示意圖(第 12-2 案).....	8-14
圖 8-12	變更內容示意圖(第 12-3 案).....	8-15
圖 8-13	變更內容示意圖(第 13 案).....	8-15
圖 8-14	變更內容示意圖(第 14 案).....	8-16
圖 8-15	變更內容示意圖(第 15 案).....	8-16
圖 8-16	變更內容示意圖(第 16 案).....	8-17
圖 9-1	西港主要計畫(第五次通盤檢討)檢討後內容示意圖.....	9-5
圖 9-2	變更西港主要都市計畫(第五次通盤檢討)附帶條件地區分布圖.....	9-17

表目錄

表 3-1	西港都市計畫區歷次個案變更案件一覽表	3-1
表 3-2	西港都市計畫區自第四次通盤檢討後歷次變更面積增減統計表	3-5
表 3-3	現行西港都市計畫公共設施用地明細表	3-9
表 3-4	現行西港都市計畫道路編號明細表	3-10
表 3-5	現行西港都市計畫附帶條件明細表	3-11
表 4-1	西港都市計畫樁位成果資料收集情形綜理表	4-1
表 4-2	西港都市計畫區地形圖圖資情形	4-2
表 4-3	西港都市計畫區地籍圖圖資綜理表	4-2
表 4-4	都市計畫圖重製疑義處理分類表	4-4
表 4-5	西港都市計畫圖重製疑義處理分類及件數統計表	4-7
表 4-6	重製疑義研商會議決議處理情形綜理表	4-9
表 4-7	重製後訂正內容明細表	4-12
表 4-8	重製前後土地使用分區面積對照表	4-14
表 4-9	重製前後公共設施用地面積對照表	4-15
表 5-1	臺南觀測站近年降雨統計表	5-1
表 5-2	本計畫區與臺南市近十年人口統計對照表	5-9
表 5-3	臺南市及西港區近年戶數及戶量比較表	5-10
表 5-4	臺南市及西港區、西港都市計畫區近年人口統計表	5-11
表 5-5	民國 105 年臺南市及西港區工商普查資料統計表	5-12
表 5-6	計畫區土地使用現況面積統計表	5-13
表 5-7	各土地使用分區土地使用現況分析表	5-15
表 5-8	公共設施用地開闢情形一覽表	5-23
表 5-9	本計畫現況聯外交通系統一覽表	5-28
表 7-1	人口推估數學模式及預測結果一覽表	7-2
表 7-2	西港區各里近三年人口數比較表	7-4
表 7-3	公共設施用地面積需求檢討分析表	7-10
表 7-4	附帶條件編號及內容對照表	7-13
表 8-1	變更內容明細表	8-1
表 8-2	變更土地使用面積增減統計表	8-18
表 9-1	變更西港主要計畫（第五次通盤檢討）檢討後土地使用面積分配表	9-4
表 9-2	變更西港主要計畫（第五次通盤檢討）公共設施用地明細表	9-8
表 9-3	變更西港主要計畫（第五次通盤檢討）道路編號明細表	9-10
表 9-4	實施進度及經費概估表	9-14
表 9-5	本次檢討後附帶條件地區彙整表	9-16

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

西港都市計畫於民國 64 年 7 月 4 日公告發布實施，歷經四次通盤檢討及公共設施保留地專案通盤檢討案、訂定土地使用分區管制要點案等，於民國 95 年 11 月 3 日發布實施「變更西港都市計畫（第四次通盤檢討）案」迄今已逾 10 年，依「都市計畫通盤檢討實施辦法」規定，已達通盤檢討年限。

自於民國 99 年臺南縣、市合併改制為直轄市，使得臺南區域環境變遷及空間發展條件改變；本計畫區自原計畫發布實施至今已四十餘年，社經發展型態已產生極大落差，為配合實際發展現況與環境變遷，檢討及促進土地合理規劃利用，實有必要透過都市計畫通盤檢討過程，重新審視及規劃地區發展定位，確保西港區在未來臺南發展脈絡中，能繼續展現地區發展特色，提供周邊地區完整良善生活機能及產業發展之需要，並配合實際發展需求適時調整規劃方向，俾健全西港都市計畫區整體發展，爰依法辦理本次通盤檢討作業。

另因現行西港都市計畫圖自民國 64 年發布實施沿用至今，計畫底圖已呈現老舊、破損現象且經近 40 餘年來發展後與現況顯有差異，加以圖紙經反覆使用後伸縮誤差明顯，部分地形與計畫線已模糊不清、精度低，已無法符合未來時代所需使用，爰本次檢討一併辦理都市計畫圖重製作業，以 100 年度由內政部補助辦理測製完成之一千分之一數值地形圖作為重製圖之基本底圖，於套疊原計畫圖、樁位圖、地籍圖、現況地形圖予以校核彙整疑義，並經重製疑義研商會議決議後，完成重製後之西港都市計畫新圖，納入本次通盤檢討程序辦理變更。

貳、計畫區位及範圍

本計畫位臺南市西港區公所所在地，以省道台 19 線與 173 號市道交會處為中心，向東至原台糖鐵路及東側約 100 公尺，南至曾文溪堤防，西至重劃道路及溝渠，北至灌溉水溝，計畫面積約 355 公頃，行政轄區包含西港、南海、慶安及竹林等四個里。(詳圖 1-1、圖 1-2 所示)。

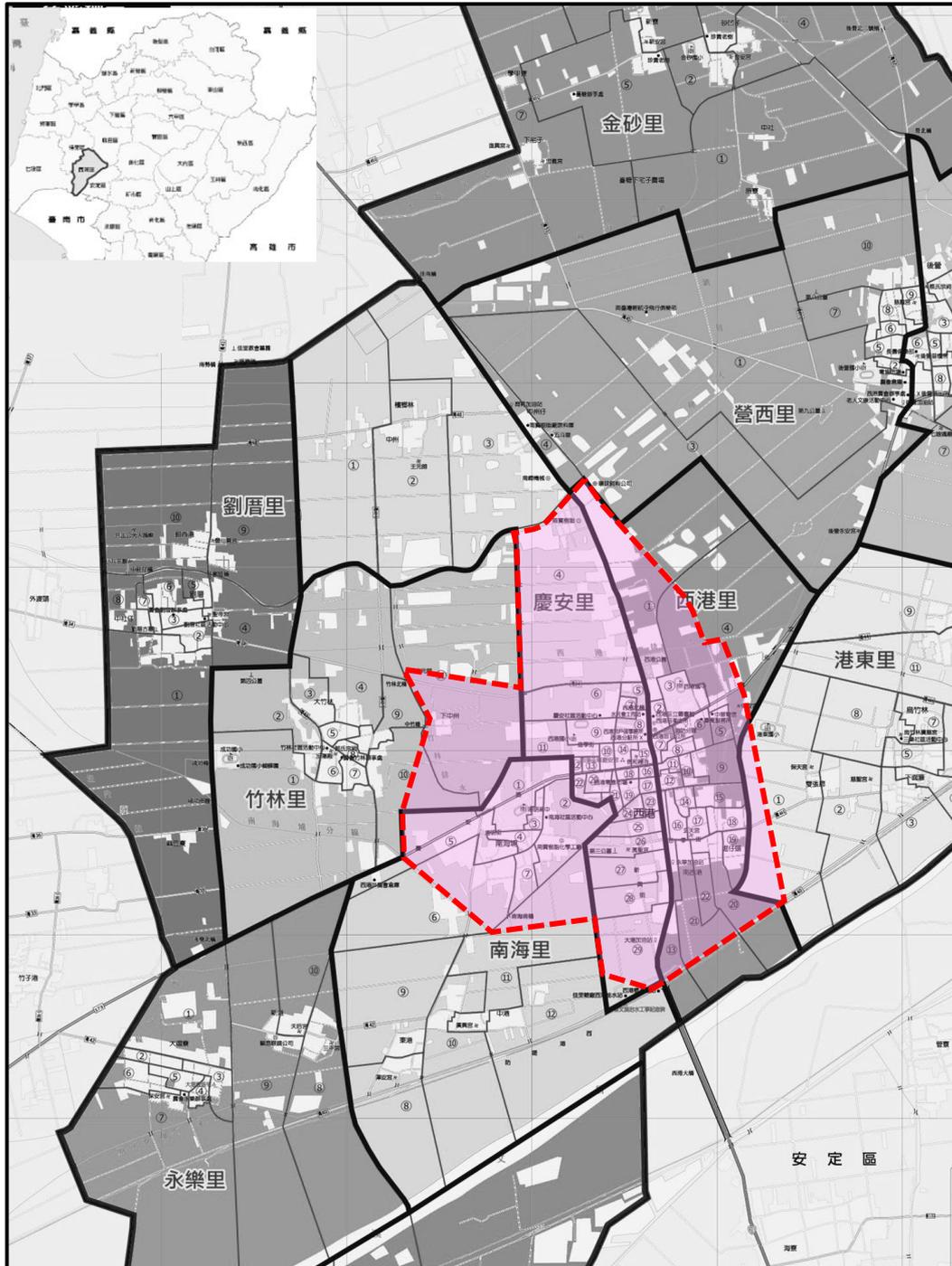


圖1-1 計畫位置示意圖

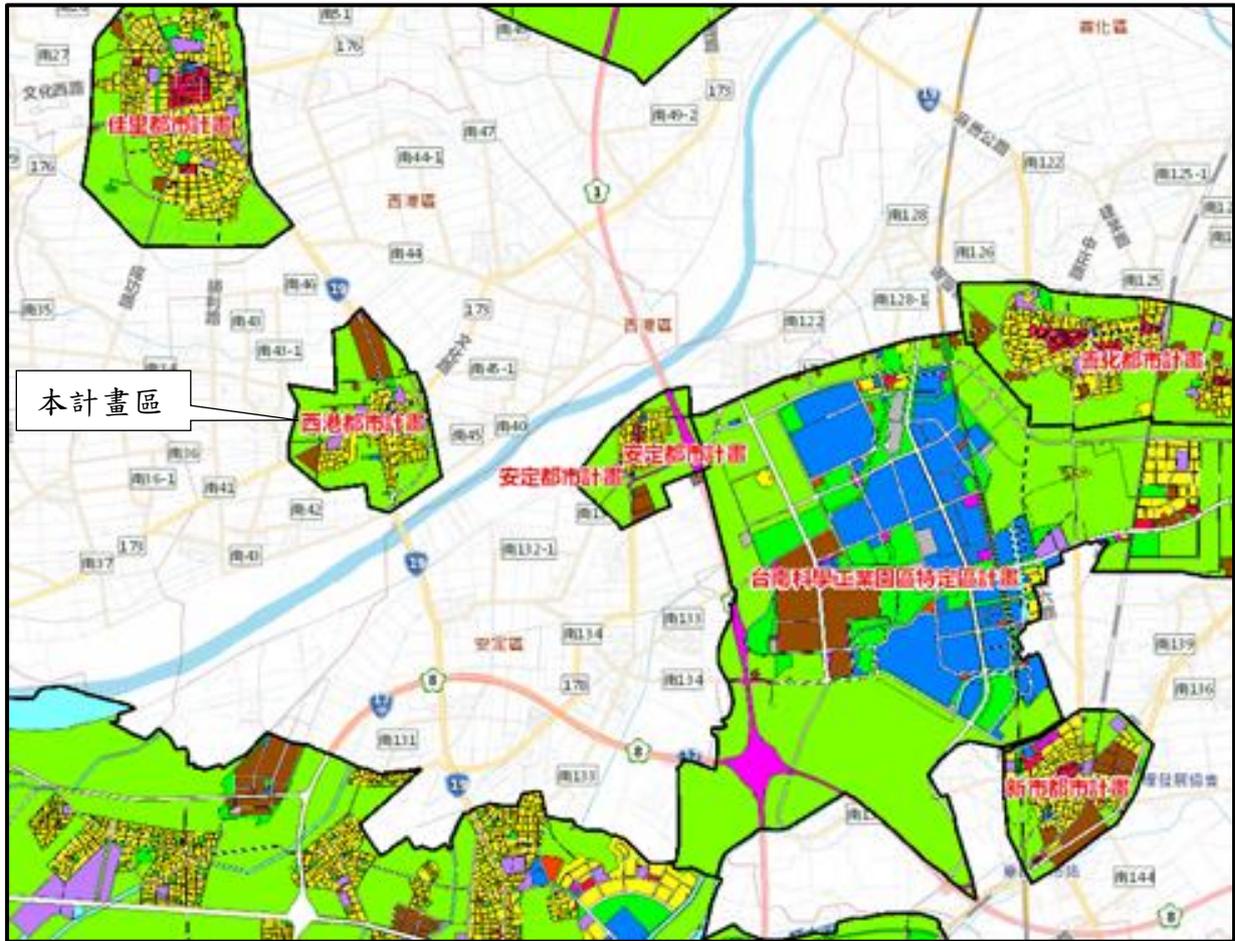


圖1-2 本計畫與周邊鄰近地區都市計畫關係示意圖

參、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 47 條之規定，辦理通盤檢討規劃事宜。

一、都市計畫法第 26 條

依據都市計畫法第 26 條之規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條之規定：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。」

第二章 上位及相關計畫

壹、上位計畫指導

上位及相關計畫內容的整理及探討是為幫助，了解與都市計畫區相關的計畫資訊，使研擬中之計畫能有依循並進行適切的決策。故本計畫區內之上位、相關重大建設、鄰近都市計畫，依序說明如下：

一、全國國土計畫（107年4月30日）

（一）計畫年期：民國125年

（二）國土永續發展目標

須面對環境、經濟及社會三大挑戰，故本計畫以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為全國國土空間發展之總目標。

（三）國土空間發展與成長管理策略

1. 全國農地資源之保護策略

（1）農業發展範圍應避免新增非農業使用設施與使用行為，避免生產環境遭受破壞而致使農地持續零碎化；其有設置必要者，應具有相容使用性質，或依本法得申請使用者，並不得影響周邊農業生產環境。

（2）農業發展範圍優先投入農政資源，加強農業生產基礎重要設施（灌溉設施、防護設施等）之建設，並有效整合土地、用水及農產業輔導資源投入，以利規模化、集中化利用，提升農業經營效益。

2. 城鄉發展空間之發展策略

（1）城鄉應朝向集約都市(compact city)發展，以有效利用土地資源、節省能源、增進公共設施使用效率。透過土地集約發展，減少無秩序之蔓延。

(2)因應全球暖化等氣候變遷趨勢，各級土地使用計畫及部門計畫均應加強防災規劃與風險管理。

(3)整合政府資源由都市更新提升至都市再生，整體改造老舊市區之機能、景觀風貌及增設高齡友善空間與設施。

(4)對於老舊工業區之基盤設施老舊或供給不足，應進行維護改善或新（整）建，藉以改善工業區環境，形塑整體園區意象，以提升服務機能，提高產業進駐率。

3. 供給合理公共設施，提高生活品質

(1)應針對既有都市計畫地區評估合理之公共設施服務水準，明定應優先開發之公共設施之區位及開發期程。

(2)針對不符都市計畫發展所需之公共設施保留地，應予檢討及變更，並應會商各該公共設施指定使用或用地主管機關，根據當地城鄉發展願景，研擬變更構想，透過整體開發等方式，加速土地活化與開發時程，俾土地有效利用。

(3)核實檢討都市計畫地區內已開闢公共設施，並予以活化或轉型。

(四)城鄉災害防災

1. 都市計畫通盤檢討作業針對災害高潛勢地區納入低衝擊開發都市設計準則，並進行容積管制及低密度開發管制，以降低災害影響。

2. 主動指定應實施更新的老舊市區並加速更新，增強城鄉防災應變功能。

3. 加速規劃及建置整備都市及鄉村地區防災避難空間與設施。

(五)對本計畫之指導

依循全國國土之總體目標與願景，於國土空間發展與成長管理策略下，研議計畫區未來發展定位與城空間發展架構，並予以檢討作適當之調整。

二、臺南市國土計畫（臺南市政府都市發展局，110年4月）

（一）計畫目標年為民國 125年。

（二）整體發展願景與空間發展構想

研提「臺南宜居城」之發展願景，打造「一都」、「雙科」、「三心」、「四鏈」、「五區」之臺南新發展藍圖；都會核心分布於北臺南之大新營都會、中臺南之大南科都會、南臺南之府城都會、西臺南之大佳里都會，藉由建構大眾運輸系統提升城鄉交通可及性，檢討閒置土地活化再生，健全公共設施建設等，改善生活設施與引導潛力地區有秩序地發展，並落實集約發展。本計畫位於府城都會、大佳里都會、大南科都會等三大都會核心之中間區位，屬宜居都會產業走廊之軸帶上。

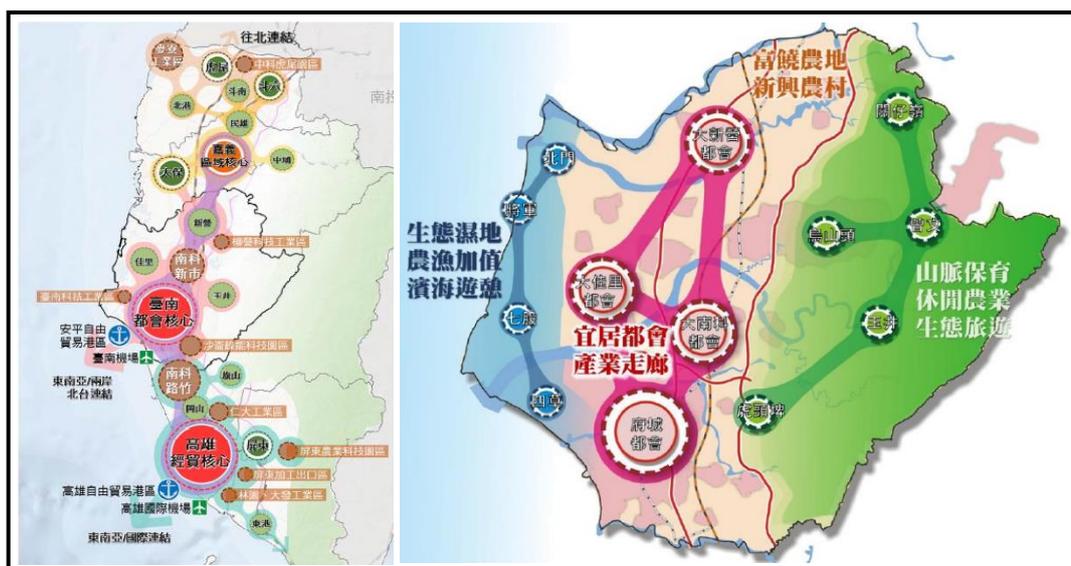


圖2-1 臺南市國土計畫整體空間發展架構圖

（三）都市計畫農業區發展定位

依全市各都市計畫農業區之發展定位，本計畫農業區屬於因應未來發展儲備用地。

（四）城鄉空間及未來發展地區

依都市計畫地區為基礎區劃五大發展區，西港區屬西臺南發展區，定位為田園居住、漁農生技，並指認本市未來20年發展需求總量、區位。惟本計畫及西港區均未有具有指認之未來發展地區（

新增產業、擴大都市計畫、其他需求等)。

(五)未登記工廠用地

劃設5年內優先輔導未登記工廠用地包括未登記工廠群聚地區及經濟部公告劃定特定地區。本計畫周邊及西港區內均無指認之未登記工廠群聚地區。

(六)都市計畫通盤檢討原則

1. 針對各類高災害潛勢地區，檢討其土地使用分區之性質、強度、使用項目，以藉土地利用規劃協助達成防災避災之目標。
2. 導入海綿城市，淹水熱區應優先進行逕流分擔整體規劃，作為指認公共開放空間、大型開發基地、公共設施用地等兼作滯洪設施。
3. 要求淹水潛勢地區內大型開發基地及公共設施用地分擔逕流。

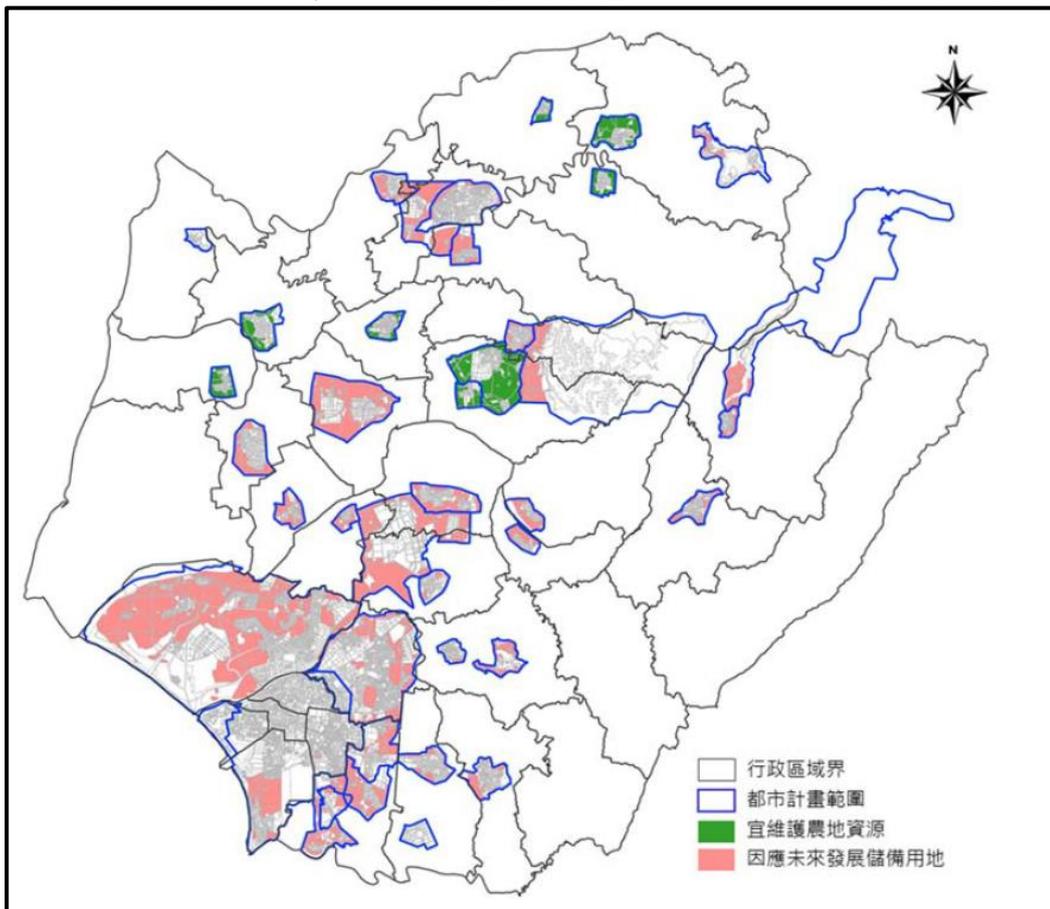


圖2-2 臺南市國土計畫都市計畫農業區發展定位示意圖

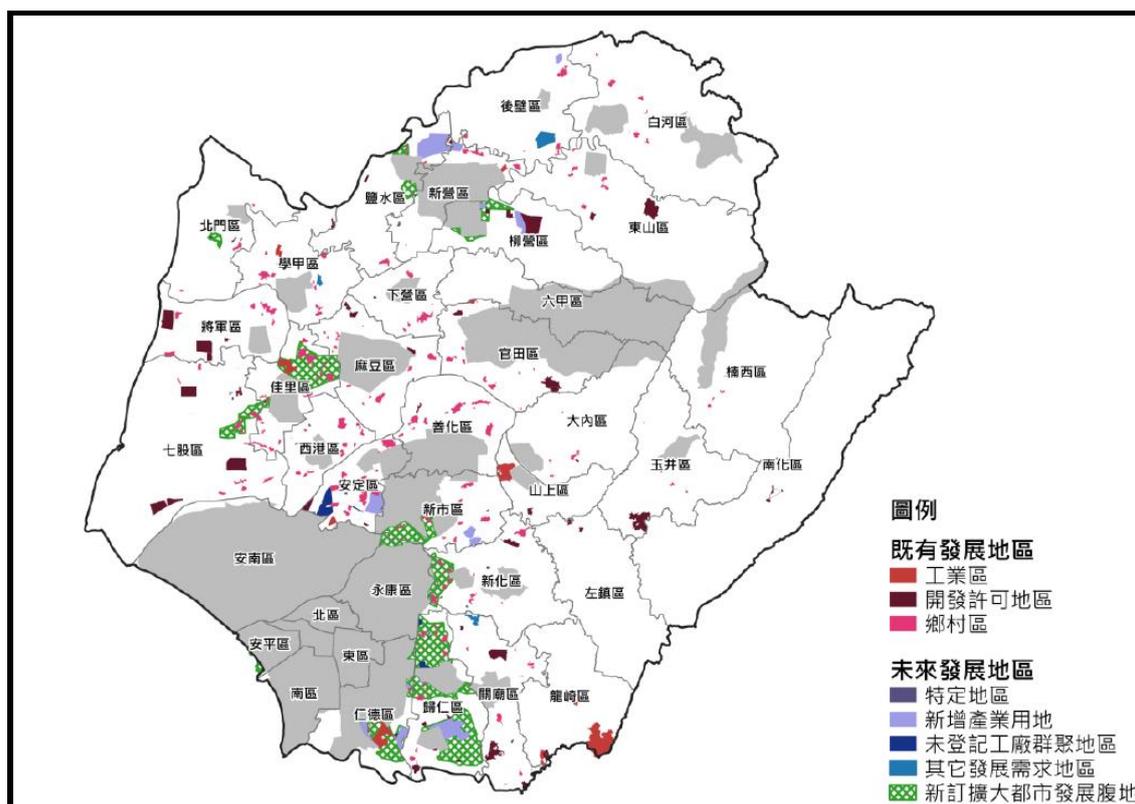


圖2-3 臺南市國土計畫成長理計畫示意圖

貳、相關計畫

一、前瞻基礎建設計畫(106年)

(一)計畫重點

考量未來積極財政，盤點全國地方建設需求，擴大基礎建設，別以軌道、水環境、綠能、數位、城鄉、因應少子化、食安及人才培育建設等8項基礎建設計畫為主軸，用以奠定國家未來30年發展根基。以推動基礎建設，改善投資環境，提升國際競爭力。

(二)與本計畫相關內容分析

本計畫北側劉厝排水流經台南市七股區、西港區及佳里區等區域，因地勢較低窪在大潮及瞬間暴雨的雙重作用下，造成排水兩側聚落發生淹水情事，為改善排水防洪，臺南市政府積極向水利署爭取前瞻基礎建設計畫，累計核定數已逾2億餘萬元，已完成台17線上遊至港墘橋間排水用地取得及第一期之規劃設計，未來臺南市政府將再爭取劉厝排水上游段延續性整治工程。

水患特性，整合集水區未來發展情勢，擬定綜合治水策略，並導入整體規劃之理念，結合集水區整體治理並兼顧安全、生態與景觀，以達成治水、利水、親水、活水、保水之最高目標。

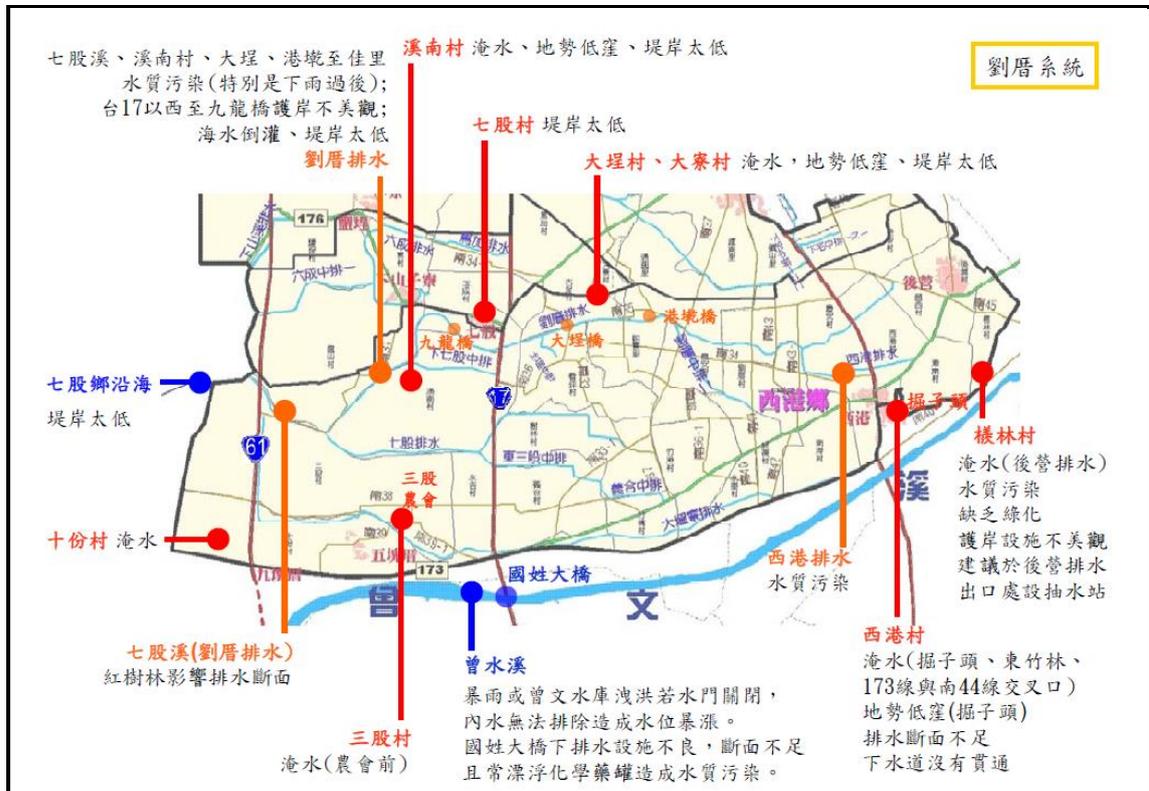


圖2-6 劉厝排水系統現況問題彙整圖

(二)與本計畫相關內容分析

本計畫位於劉厝排水系統範圍之內，經方案評估擇定方案四為最優方案，於幹支線交會處設置自動閘門、抽水站及小型濕地，針對各排水路之瓶頸段進行斷面拓寬改善，對於堤頂高度不足處，不以拓寬斷面而改採堤頂加高方式。

五、臺南市西港區東側外環道路工程(南段)

(一)計畫內容

西港東側外環道路南段新闢工程連結文化路至台19線，是西港中山路的替代性外環道也是最重要防救災道路，尤其由西港大橋通往麻豆地區車輛，可避開擁塞的中山路，直接由外環道通麻豆，紓解台19線核心區域中山路之車流，以維持交通順暢。南段興闢總經費3.34億元、工程總長1.6公里、道路寬度24公尺，配置雙向四車道

、中央綠帶除綠化，並保留台糖鐵軌。

(二)與本計畫相關內容分析

西港東側外環道路南段通車後可建構本計畫區完善的區域路網，改善交通瓶頸、串聯周邊主要道路，打造便捷生活圈，有助於提本計畫區之生活環境品質，帶動地區發展。

三、臺南市自行車道綱要計畫修正檢討案

(一)計畫內容

盤點全市自行車道現況，總計有37條，分佈於23個行政區，路線多為利用既有省、市道及區道道路設置自行車道，其餘部分路線利用農路、臺糖舊鐵道與嘉南大圳堤岸道等空間設置自行車道，總長度合計594.4公里。檢討規劃本市自行車道分為三層級：主幹幹、副支線與環支線。

(二)與本計畫相關內容分析

本計畫區沿173號市道（慶安路）為規劃之6條橫向主幹線之一，可進一步規劃本計畫區內之西港綠川廊道、中央公園等休憩系統加以整合，並與周圍鄉鎮結合形成一地方區域自行車道系統，以服務更多元化之需求。

第三章 現行都市計畫概述

壹、都市計畫發布實施經過及歷次個案變更

西港都市計畫制定於民國 64 年 7 月 5 日，民國 72 年發布實施第一次通盤檢討案，民國 78 年發布實施第二次通盤檢討案，後於民國 86 年發布實施訂定土地使用分區管制要點案，民國 87 年發布實施第三次通盤檢討案，最新一次（第四次）通盤檢討於民國 95 年 11 月 7 日發布實施，迄今期間計辦理過 2 次個案變更及配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，另配合原臺南市、縣合併升格直轄市後，於 109 年 3 月分別公告實施本計畫拆離之主要、細部計畫。

表3-1 西港都市計畫區歷次個案變更案件一覽表

編號	計畫名稱	核定日期及文號	公告實施日期及文號
一	西港鄉都市計畫	民國 64 年 7 月 5 日 府建都字第 68386 號	民國 64 年 7 月 5 日
二	變更西港都市計畫(通盤檢討)案	民國 72 年 11 月 21 日 府建都字第 120515 號	民國 72 年 11 月 21 日
三	變更西港都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 78 年 4 月 12 日 府建都字第 40277 號	民國 78 年 4 月 15 日
四	變更西港都市計畫(部分工業區為道路用地及部分道路用地為工業區)案	民國 80 年 12 月 26 日 府工都字第 167651 號	民國 80 年 12 月 26 日
五	訂定西港都市計畫(土地使用分區管制要點)	民國 86 年 4 月 10 日 府工都字第 52878 號	民國 88 年 4 月 15 日
六	變更西港都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國 87 年 3 月 20 日 府工都字第 43179 號	民國 87 年 3 月 25 日
七	變更西港都市計畫(部分公園用地為機關用地【供消防分隊使用】)案	民國 94 年 1 月 11 日 府城都字第 0940009524 號	民國 94 年 1 月 12 日
八	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案	民國 95 年 11 月 3 日 府城都字第 0950227889A 號	民國 95 年 11 月 7 日
九	變更西港都市計畫(部分農業區為行政區及公園用地)案	民國 96 年 1 月 8 日 府城都字第 0950258090 號	民國 96 年 1 月 9 日
十	變更西港都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	民國 98 年 9 月 1 日 府城都字第 0980201858A 號	民國 98 年 9 月 2 日
十一	變更西港都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	民國 104 年 9 月 23 日 府都規字第 1040909139A 號	民國 104 年 9 月 29 日
十二	變更西港都市計畫(部分農業區為甲種工業區)(配合南寶樹脂化學工廠股份有限公司擴廠)案	民國 109 年 3 月 28 日 府都規字第 1080341363A 號	民國 108 年 3 月 29 日

編號	計畫名稱	核定日期及文號	公告實施日期及文號
十三	變更西港都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案	民國 109 年 3 月 12 日 府都規字第 1090334511A 號	民國 109 年 3 月 12 日
十四	變更西港都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	民國 109 年 3 月 9 日 府都規字第 1090291068B 號	民國 109 年 3 月 13 日

貳、計畫範圍及面積

計畫範圍以西港區公所所在地為中心，向東至台糖鐵路及東側約 100 公尺，南至曾文溪堤防，西至重劃道路及溝渠，北至灌溉水溝，行政轄區包含西港、南海、慶安及竹林等四個里，計畫面積共 355 公頃。

參、計畫年期、人口及密度

- 一、計畫年期：以民國 100 年為計畫目標年。
- 二、計畫人口：計畫人口 18,000 人。
- 三、居住密度：居住密度每公頃約 252 人。

肆、土地使用計畫

都市計畫區內劃設住宅區、商業區、工業區(甲種、零星)、文教區、宗教專用區、加油站專用區、行政區、農會專用區、電信專用區、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)及農業區、河川區(含兼供道路使用)等土地使用分區，面積合計約 355 公頃。

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積為 67.22 公頃。

二、商業區

共劃設社區中心兼鄰里中心商業區一處，合計面積 4.13 公頃。

三、工業區

劃設甲種工業區二處，面積共計 35.8291 公頃；本計畫區屬甲種工業區。

四、零星工業區

劃設零星工業區五處，面積共計 2.32 公頃。

五、文教區

劃設文教區一處，面積 3.40 公頃。

六、宗教專用區

劃設宗教專用區三處，面積合計 1.49 公頃。

七、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.14 公頃。

八、行政區

劃設行政區一處，供台糖原料區辦公室使用，面積 0.94 公頃。

九、農會專用區

劃設農會專用區一處，供西港農會從事農產品供銷等業務使用，面積 0.30 公頃。

十、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 191.2009 公頃。

十一、河川區

曾文溪河川治理範圍線內，劃設為河川區，面積 1.46 公頃。

十二、河川區兼供道路使用

曾文溪河川治理計畫範圍線內與道路重疊之部分，劃設河川區兼供道路使用，面積 0.44 公頃。

十三、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)

劃設殯葬專用區一處，供納骨塔使用，面積 0.14 公頃。

十四、電信專用區

劃設電信專用區一處，供電信相關設施使用，面積 0.14 公頃。

表3-2 西港都市計畫區自第四次通盤檢討後歷次變更面積增減統計表

項 目	前 次 通盤檢討	變更 1	變更 2	變更 3	現行計畫		
					面積 (公頃)	估計畫面 積百分比 (%)	佔都市發 展用地百 分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	67.22			67.22	18.95	41.42
	商業區	4.13			4.13	1.16	2.54
	文教區	3.40			3.40	0.96	2.09
	工業區	34.27			+1.5591	35.8291	10.09
	零星工業區	2.32				2.32	0.65
	宗教專用區	1.49				1.49	0.42
	農業區	194.08	-1.32		-1.5591	191.2009	53.87
	行政區	0.16	+0.78			0.94	0.26
	農會專用區	0.30				0.30	0.08
	電信專用區	0		0.14		0.14	0.04
	加油站專用區	0.14				0.14	0.04
	河川區	1.46				1.46	0.41
	河川區兼供道 路使用	0.44				0.44	0.12
	殯葬專用區(僅 供納骨塔使用)	0.14				0.14	0.04
	小計	309.55	-0.54	+0.14	0	309.15	87.09
公共 設施 用地	機關用地	0.85		-0.14		0.71	0.2
	電力事業用地	0.12				0.12	0.03
	學校用地	5.04				5.04	1.42
	公園用地	2.70	+0.54			3.24	0.91
	鄰里公園兼兒 童遊樂場使用	1.24				1.24	0.35
	綠地	0.28				0.28	0.08
	市場用地	0.39				0.39	0.11
	停車場用地	0.60				0.60	0.17
	水溝用地	3.85				3.85	1.08
	道路用地	30.38				30.38	8.56
	小計	45.45	+0.54	-0.14	0	45.85	12.91
合 計	355.00	0	0	0	355	100.00	--
都市發展用地(註)	159.46	1.32	0	1.5591	162.3391	--	100.00

註 1：變更案 1：變更西港都市計畫(部分農業區為行政區及公園用地)案

變更案 2：變更西港都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案

變更案 3：變更西港都市計畫(部分農業區為甲種工業區)(配合南寶樹脂化學工廠股份有限公司擴廠)案

註 2：都市發展用地不含農業區、河川區。表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

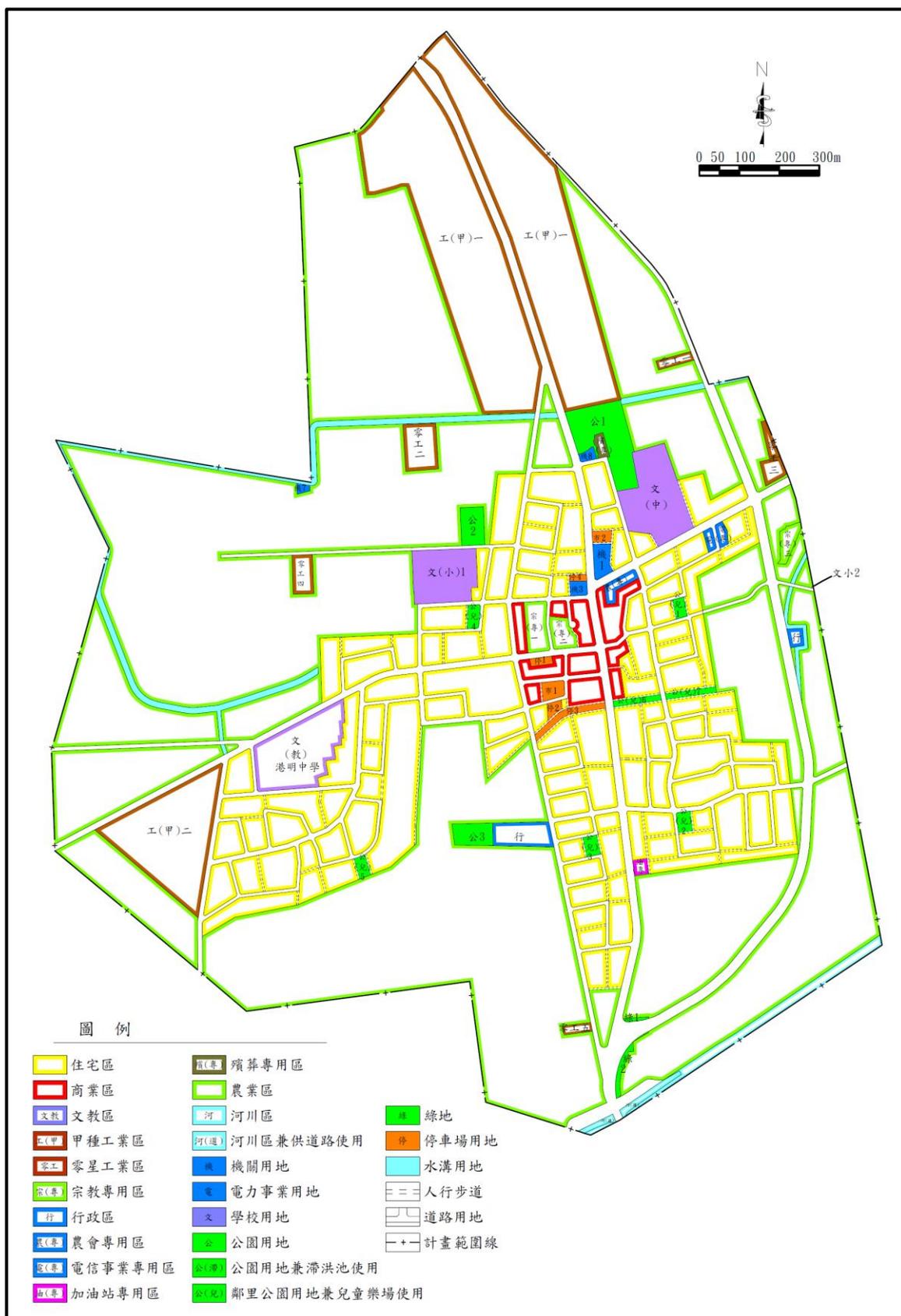


圖3-2 現行西港都市計畫示意圖

伍、公共設施計畫

計畫區內計畫設機關用地、學校用地、公園用地、公(兒)用地、市場用地、停車場用地、綠地、電力事業用地、水溝用地、道路用地等公共設施用地，面積合計約 45.85 公頃。

一、機關用地

劃設機關用地四處，分別為區公所、警察局佳里分局西港分駐所、供環保相關設施及消防隊西港分隊使用，面積 0.71 公頃。

二、學校用地

(一)劃設國小用地二處，其中文(小)1為西港國小所在，文(小)2為港東國小之一小部分校地，合計面積共2.16公頃。

(二)劃設國中用地一處，為現西港國中所在地，面積為2.88公頃。

三、公園用地

劃設公園用地三處，面積合計共 3.24 公頃。

(一)劃設公1用地位於西港國中北側，面積2.15公頃。

(二)劃設專供休憩及運動使用之體育公園一處(公2)，即現體育公園所在地，面積0.55公頃。

(三)現況西港中央公園西半部劃設公園用地(公3)，面積0.54公頃。

四、鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用

劃設鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用七處，面積合計 1.24 公頃。

五、市場用地

劃設市場用地兩處，面積合計共 0.39 公頃。

(一)市1用地位於停2用地北側，面積0.25公頃。

(二)市2用地位於機1用地北側，面積0.14公頃。

六、停車場用地

劃設停車場用地四處，面積合計 0.60 公頃。

七、綠地

劃設綠地二處，面積合計 0.28 公頃。

八、電力事業用地

劃設電力事業用地一處，專供台灣電力公司使用，面積 0.12 公頃。

九、水溝用地

劃設水溝用地寬度分為 15 及 10 公尺二種，面積合計 3.85 公頃。

十、道路用地

劃設道路用地 30.38 公頃，其功能層級區分詳陸、交通系統計畫所述。

表3-3 現行西港都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置及說明	備註
機關用地	機1	0.34	區公所及衛生所	
	機3	0.17	警察局佳里分局西港分駐所	
	機7	0.07	公2西側，供環保相關設施使用	
	機8	0.13	公1西南側，供消防隊西港分隊使用	
	小計	0.71		
學校用地	文(小)1	2.15	西港國小	
	文(小)2	0.01	港東國小一小部分	
	文中	2.88	西港國中	
	小計	5.04		
公園用地	公1	2.15	文(中)北側	
	公2	0.55	文(小)1北側之體育公園	
	公3	0.54	西港中央公園西半側	
	小計	3.24		
鄰里公園 用地兼兒童遊樂場 使用	公(兒)1	0.15	西港農會東南側	
	公(兒)2	0.18	加油站專用區北側	
	公(兒)3	0.18	加油站專用區西北側	
	公(兒)4	0.18	文(小)一南側	
	公(兒)5	0.16	港明中學南側	
	公(兒)6	0.19	停3東側	
	公(兒)7	0.20	公(兒)6東側	
	小計	1.24		
綠地	綠1	0.01	十號道路南端路口北側	
	綠2	0.27	十號道路南端路口南側	
	小計	0.28		
市場用地	市1	0.25	停2北側	
	市2	0.14	機1北側	
	小計	0.39		
停車場用地	停1	0.12	市1北側	
	停2	0.10	市1南側	
	停3	0.31	停2南側	
	停4	0.07	機3北側	
	小計	0.60		
電力事業用地		0.12	西港國中東南側	
水溝用地		3.85		
道路用地		30.38		
合計		45.85		

註：表列面積除指名變更地號者，以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

陸、交通系統計畫

本計畫區配設之道路系統依服務功能區分為主要道路、次要道路、服務道路及人行步道等四種：

一、道路用地

(一)一號道路

為台19省道，貫穿計畫區南北交通，南接台南，北往佳里鎮，除北段部分路段為顧及土地所有權人權益及道路平順銜接，道路寬度超出20公尺外，餘計畫寬度皆為20公尺。

(二)二號道路：東通往麻豆之173市道。

二、次要道路

劃設次要道路八條，其中二條為聯外道路，分別為向東通往三樂村之五號道路，寬度12公尺；向西通往三股村之三號道路，寬度為15公尺；另六條為區內道路，分別為四、六、七、八、九號道路，寬度均為12公尺，另外拓寬十號道路全線為24公尺。

三、服務道路：劃設服務道路，計畫寬度為8及10公尺。

四、人行步道：劃設4公尺寬之人行步道。

表3-4 現行西港都市計畫道路編號明細表

道路層級分類	編號	路寬(公尺)	長度(公尺)	起迄點或說明	備註
主要道路	一	20~40	2,769	自計畫區南側至計畫區北側	聯外道路
	二	20	560	自一號道路東往麻豆	聯外道路
次要道路	三	15	1,470	自一號道路西往三股	聯外道路
	四	12	1,776	自一號道路南側至一號道路北側	聯外道路
	五	12	735	自一號道路東往三樂村	聯外道路
	六	12	609	自二號道路至五號道路	區內道路
	七	12	384	自三號道路至四號道路	區內道路
	八	12	546	自三號道路至計畫區西南端	區內道路
	九	12	699	自三號道路至計畫區西南端	區內道路
	十	24	2,970	自二號道路向南延伸至一號道路 自二號道路向北延伸至計畫區界	區內道路北側，有1,100公尺在計畫區外
服務道路	未編號	10	1,998		區內道路
	未編號	8	8,977		區內道路
人行步道	未編號	4	931		

附註：1. 其餘未註明寬度及未編號之出入道路，計畫寬度為8及10公尺。
2. 人行步道計畫寬度為4公尺。

柒、原附帶條件整體開發地區

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 40 條：「都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積 50% 者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」

本次通檢應檢討計畫區內應辦理整體開發之地區中尚未辦理整體開發案件，於後續擬定相關處理原則或恢復原公共設施使用，經初步調查目前西港都市計畫區內僅有一處附帶條件整體開發地區，位於西港國中東側住宅區，係於民國 72 年公告實施「變更西港都市計畫(通盤檢討)案」(變更內容明細表編號第二案)中變更農業區為住宅區(附)，並規定：「應以市地重劃方式開闢。」，(如表 3-5)。依現況與地籍調查，本附帶條件地區現況已有新建連棟透天住宅使用，惟經查未曾辦理市地重劃歷程，有關本處附帶條件應予納入本次檢討研擬相關修正方案，以利土地管理之可行(如圖 3-3)。

表3-5 現行西港都市計畫附帶條件明細表

編號	位置	變更內容	備註(附帶條件規定)
2	西港國中東側	⊖號道路北側，西港國中東側與台糖鐵路西側水溝為界(布包括水溝)之農業區面積1.08公頃變更為住宅區。	應以市地重劃方式開闢

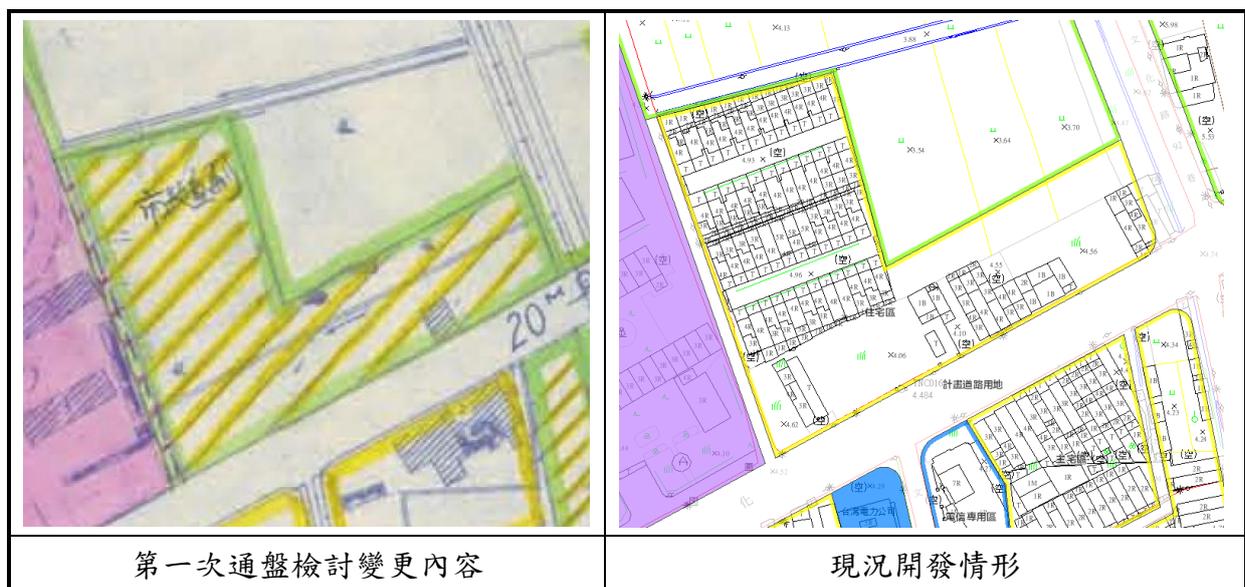


圖3-3 本計畫附帶條件地區原變更內容與開發現況示意圖

第四章 都市計畫圖重製

現行西港都市計畫圖於民國 64 年發布實施沿用至今，現行都市計畫地形圖因年代久遠、圖紙伸縮老舊、精度低誤差大，且歷經 40 餘年來地形、地貌多已變遷與現況已有顯著落差，易造成都市計畫執行之疑義，故本次檢討將一併辦理都市計畫圖重製。

壹、展繪依據及資料情形

一、都市計畫書圖

原擬定西港都市計畫及歷次通盤檢討、個案變更之計畫書圖，以供現行計圖之展繪參考依據。

二、都市計畫樁位成果

經收集彙整西港都市計畫區內現有樁位成果資料，84 年度公告台南縣西港鄉都市計畫樁清理補建案，為 TWD67 坐標系統，民國 99 年臺南縣市合併後陸續辦理並公告 104、106、107 及 108 年度之臺南市西港區地籍圖重測區都市計畫樁位清理、補建及恢復案，均為 TWD97 坐標系統，詳如表 4-1，作為樁位校核及展繪樁位圖之依據。

表4-1 西港都市計畫樁位成果資料收集情形綜理表

編號	都市計畫樁位成果資料	公告日期	比例尺	坐標系統	樁位圖	坐標成果表	圖資形式
1	84 年度台南縣西港鄉都市計畫樁清理補建案	84.03.30	1/3000	TWD67	有	有	紙本、電子檔
2	104 年度臺南市西港區地籍圖重測區都市計畫樁位清理、補建及恢復案	104.08.06	1/3000	TWD97	有	有	紙本、電子檔
3	106 年度臺南市西港區地籍圖重測區都市計畫樁位清理、補建及恢復案	106.08.14	1/3000	TWD97	有	有	紙本、電子檔
4	107 年度臺南市西港區地籍圖重測區都市計畫樁位清理、補建及恢復案	107.08.21	1/3000	TWD97	有	有	紙本、電子檔
5	108 年度臺南市西港區地籍圖重測區都市計畫樁位清理、補建及恢復案	108.08.09	1/3000	TWD97	有	有	紙本、電子檔

資料來源：臺南市政府都市發展局

三、1/1000 數值地形圖

於 100 年度由內政部補助辦理測製完成西港都市計畫區之航空數值測量地形圖，採 TWD97 座標系統，而將以其作為西港都市計畫圖重製之基本圖。

表4-2 西港都市計畫區地形圖圖資情形

名稱	成圖年月	測圖比例尺	測圖坐標系統
西港都市計畫區 數值航測地形圖	100 年	1/1000	TWD97 二度 TM 坐標系統

資料來源：臺南市政府

四、地籍圖資料

經收集彙整西港都市計畫區內現有樁位成果資料，84 年度公告台南縣西港鄉都市計畫樁清理補建案，為 TWD67 坐標系統，民國 99 年臺南縣市合併後陸續辦理並公告 104、106、107 及 108 年度之臺南市西港區地籍圖重測區都市計畫樁位清理、補建及恢復案，均為 TWD97 坐標系統，詳如表 4-3 所示。

表4-3 西港都市計畫區地籍圖圖資綜理表

地段名	地段代碼	段延伸碼	測量方法	測量類別	成圖年月	數化年月	座標系統	比例尺
慶安段	5150	0	數值法	地籍圖重測	1995/5	--	TWD67	1/500
南海段	5151	0	數值法	地籍圖重測	1995/5	--	TWD67	1/500
港南段	5152	0	數值法	地籍圖重測	1995/5	--	TWD67	1/500
西港堡段	5158	0	數值法	地籍圖重測	2015/10	--	TWD97	1/500
州海段	5161	0	數值法	地籍圖重測	2017/10	--	TWD97	1/500
港安段	5162	0	數值法	地籍圖重測	2018/10	--	TWD97	1/500
港東段	5163	0	數值法	地籍圖重測	2019/08	--	TWD97	1/500
西港段	5100	0	圖解法	日據時代地籍圖 Y	日治時代	2003/12	地籍坐標	1/1200
南海埔段	5101	0	圖解法	日據時代籍圖 Y	日治時代	2003/12	地籍坐標	1/1200
中州段	5102	0	圖解法	日據時代地籍圖 Y	日治時代	2003/12	地籍坐標	1/1200
劉厝段	5103	0	圖解法	日據時代地籍圖 Y	日治時代	2003/12	地籍坐標	1/1200
劉厝段	5103	1	圖解法	農地重劃 Y	1969/12	2004/8	地籍坐標	1/1200
大塢寮段	5105	0	圖解法	日據時代地籍圖 Y	日治時代	2003/12	地籍坐標	1/1200
大塢寮段	5105	1	圖解法	農地重劃 Y	1969/12	2004/8	地籍坐標	1/1200
八分段	5107	0	圖解法	日據時代地籍圖 Y	日治時代	2003/12	地籍坐標	1/1200
八分段	5107	1	圖解法	農地重劃 Y	1969/12	2004/8	地籍坐標	1/1200

資料來源：佳里地政事務所

貳、重製展繪套合與疑義處理

一、都市計畫線展繪方式及原則

(一)製作樁位展繪圖套合於新測地形圖

依新測完成之數值地形圖為TWD97坐標系統，故將同屬TWD97坐標系統之都市計畫樁位圖直接展繪於1/1,000數值地形圖上。

(二)套合都市計畫圖並展繪原都市計畫圖展繪線

將掃描之原都市計畫圖影像檔套合於轉換後TWD97系統都市計畫樁位展繪圖上進行比對，將原都市計畫圖展繪線與樁位展繪線差異明顯不符處予以描繪原計畫展繪線，並提列重製疑義。

(三)地籍圖與樁位展繪圖之套合比對

將地籍圖與樁位展繪圖進行套合比對，校核地籍圖與樁位展繪圖相符情形。依如本計畫區內具有包含TWD97、TWD67之不同坐標系統之數值重測區段，及部分仍屬地籍坐標系統之圖解區，於地籍圖與樁位展繪圖套合比對之方式與疑義判定原則上，依不同狀況各有不同，說明如下：

1. 地籍圖屬辦竣地籍重測地段之TWD97坐標系統者，直接套合於轉同屬TWD97坐標系統之轉換後樁位展繪圖。
2. 地籍圖屬辦竣地籍重測地段之TWD67坐標系統者，則依地籍圖內之樁位平移套合至樁位展繪圖相同之樁號處。
3. 地籍圖屬圖解區者，參考鄰近明顯完成逕為分割之道路經界線、分區邊界等，經平移、旋轉後予以適當套合於轉換後之TWD97坐標系統樁位展繪圖。

(四)現況地形與地籍圖、樁位展繪圖之套合比對

再分別將原計畫圖、樁位展繪圖、地籍圖分別與新測地形圖相互比對相符情形，主要係檢核之道路、各項公共設施之開闢情形是否與計畫、樁位、地籍一致，以供疑義研商討論之參考。

二、重製疑義分類及處理原則

依「都市計畫圖重製作業要點」第八、九點規定，於展繪套合作業完成後應以編碼標註有重製疑義之處，並將重製疑義予以分類附圖冊說明展繪情形（重製疑義分類方式如下表 4-4），併同重製計畫草圖與原都市計畫圖，召開重製疑義研商會議依下列原則進行討論決議：

- (一)為維護民眾合法權益，得參考樁位展繪線或地籍展繪線或開闢完成之道路境界線認定為都市計畫圖展繪線。
- (二)曾於樁位測定、地籍分割或工程施作階段，發現計畫圖之地形與實地不符，且已議決執行完成者，得依執行成果認定為都市計畫圖展繪線。
- (三)都市計畫圖展繪線與已開闢公共設施或形成已久之現況不符者，得依都市計畫程序，建議為適當之變更。

表4-4 都市計畫圖重製疑義處理分類表

類別	分類	說明	處理對策
A 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線		
A1 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，且與現況相符。	不列為疑義。
A2 類	(現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線) ≠ 現況	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，但與現況不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌現況提列變更。
B 類	(現行計畫展繪線＝樁位展繪線) ≠ 地籍展繪線		
B1 類	(現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝現況) ≠ 地籍展繪線，且樁位展繪線未損及建物	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，但與現況相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割
B2 類	(現行計畫展繪線＝樁位展繪線) ≠ (地籍展繪線＝現況)，且樁位展繪線損及建物	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物，但地籍展繪線與現況相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌地籍展繪線提列變更。
B3 類	(都市計畫圖＝樁位圖) ≠ 地籍展繪線 ≠ 現況，且樁位展繪線損及建物	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物，地籍展繪線亦與現況不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌地籍展繪線或現況提列變更。

類別	分類	說明	處理對策
C類	(現行計畫展繪線=地籍展繪線) ≠ 樁位展繪線		
C1類	(都市計畫圖=地籍展繪線=現況) ≠ 樁位圖，且樁位展繪線損及建物	現行計畫展繪線、地籍展繪線與現況三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線與地籍展繪線之重合線展繪，重新釘樁。
C2類	(都市計畫圖=地籍展繪線) ≠ (樁位圖=現況)，樁位展繪線未損及建物	現行計畫展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，樁位展繪線與現況相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線與地籍展繪線之重合線展繪，並考量是否須參酌樁位展繪線提列變更。
C3類	(都市計畫圖=地籍展繪線) ≠ 樁位圖 ≠ 現況，且樁位展繪線損及建物	現行計畫展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線及現行計畫展繪線皆與現況不符，樁位展繪線亦損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線與地籍展繪線之重合線展繪，並考量是否須參酌樁位展繪線或現況提列變更。
D類	現行計畫展繪線 ≠ 地籍展繪線 ≠ 樁位展繪線		
D1類	都市計畫圖 ≠ 地籍展繪線 ≠ (樁位圖=現況)，樁位展繪線未損及建物	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，但符合現況。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌樁位線或現況提列變更。
D2類	都市計畫圖 ≠ 地籍展繪線 ≠ 樁位圖 ≠ 現況，且樁位展繪線損及建物	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況四者皆不相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。
E類	現行計畫展繪線 ≠ (樁位展繪線=地籍展繪線)		
E1類	都市計畫圖 ≠ (樁位圖=地籍展繪線=現況)，樁位展繪線未損及建物	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線、地籍展繪線與現況皆相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌樁位線與地籍展繪線重合線提列變更。
E2類	(都市計畫圖=現況) ≠ (樁位圖=地籍展繪線)，且樁位展繪線損及建物	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，但現行計畫展繪線與現況相符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符且損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。
E3類	都市計畫圖 ≠ (樁位圖=地籍展繪線) ≠ 現況，且樁位展繪線損及建物	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符，現行計畫展繪線與樁位展繪線皆與現況不符，且樁位展繪線損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌都市計畫規劃原意與現況發展提列變更。
F類	其他或地籍未分割情形	屬其他原因之特殊狀況，或現行計畫展繪線、樁位展繪線、現況均相符但與地籍不符(地籍未分割)。	依個案不同狀況判斷，並將地籍未分割地區統一彙整後由地政單位依權責卓處。

資料來源：參照內政部 106.9.15 修正之「都市計畫圖重製作業要點」，本計畫整理。

三、重製疑義情形及數量

針對道路交叉路口截角處及部分劃設為L型、U型之道路於道路轉角處，經套合後因原計畫圖展繪方式與樁位成果不符，有多數且相類似之疑義情形，因數量眾多，經清查並予以分類後部分予以列為通案性疑義處理，其餘則列為個案性疑義依表4-4原則進行討論。

(一)道路截角處疑義清查

原都市計畫圖紙圖圖面之道路截角劃設均以圓弧截角方式劃設，但除數處主要聯外道路重要路口外，其餘計畫道路截角之樁位展繪線及地籍分割線均依標準直線截角方式執行，經清查計畫區內共230處道路截角，依套合相符情形之分類如下：

1. 無提列疑義情形：都市計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線，共計15處。
2. 通案性情形(通1)：都市計畫展繪線(標準圓弧截角)≠樁位展繪線(標準直線截角)＝地籍展繪線(標準直線截角)且樁位展繪線道路截角無損及建物，共計206處，依表4-4之重製疑義分類屬E1類。
3. 不符通案性情形：共9處，提列為個案方式研商。

(二)L型、U型道路轉彎處疑義清查

依原計畫圖於L型、U型道路轉角處大多以圓弧轉彎道路規劃，而樁位圖係以道路內側採標準直線截角、外側不截角之方式，且地籍大多亦已依樁位展繪線分割，經清查計畫區內共37處L型、U型道路轉彎處之套合相符情形分類如下：

1. 通案性情形(通2)：經套合後屬都市計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線，且樁位展繪線道路截角無損及建物，或損及建物但非屬計畫擬定後請照建築之建築物外牆或其代替柱部分，共35處。
2. 不符通案性情形：共2處，提列為個案方式研商。

(三)一般個案類型疑義

除前述通案型之疑義外，經套合分析疑義並依歷次重製疑義研商會議討論修正後，依都市計畫圖重製疑義處理分類原則共分為七類，合計共62處疑義（詳表4-5、圖4-2），分別以四格圖之方式逐案討論。

表4-5 西港都市計畫圖重製疑義處理分類及件數統計表

類別	分類	說明	件數
A類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線＝樁位展繪線		
A2類	(計畫＝樁位＝地籍)≠現況	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，但與現況不符。	27
B類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線		
B1類	(計畫＝樁位＝現況)≠地籍	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝現況≠地籍展繪線	6
B3類	(計畫＝樁位)≠地籍≠現況	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線，地籍展繪線≠現況，樁位展繪線≠現況	2
D類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線		
D1類	計畫≠地籍≠(樁位＝現況)	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，但符合現況。	2
D2類	計畫≠地籍≠樁位≠現況	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況四者皆不相符。	2
E類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線		
E1類	計畫≠(樁位＝地籍＝現況)	都市計畫圖展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況。	4
E2類	(計畫＝現況)≠(樁位＝地籍)	都市計畫圖展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線＝地籍展繪線，都市計畫圖展繪線＝現況	6
E3類	計畫≠(樁位＝地籍)≠現況	都市計畫圖展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線＝地籍展繪線，樁位展繪線≠現況。	5
F類	其他情形		
F類	其他情形	視個案不同狀況判斷。	8
合計			62

資料來源：本計畫整理。

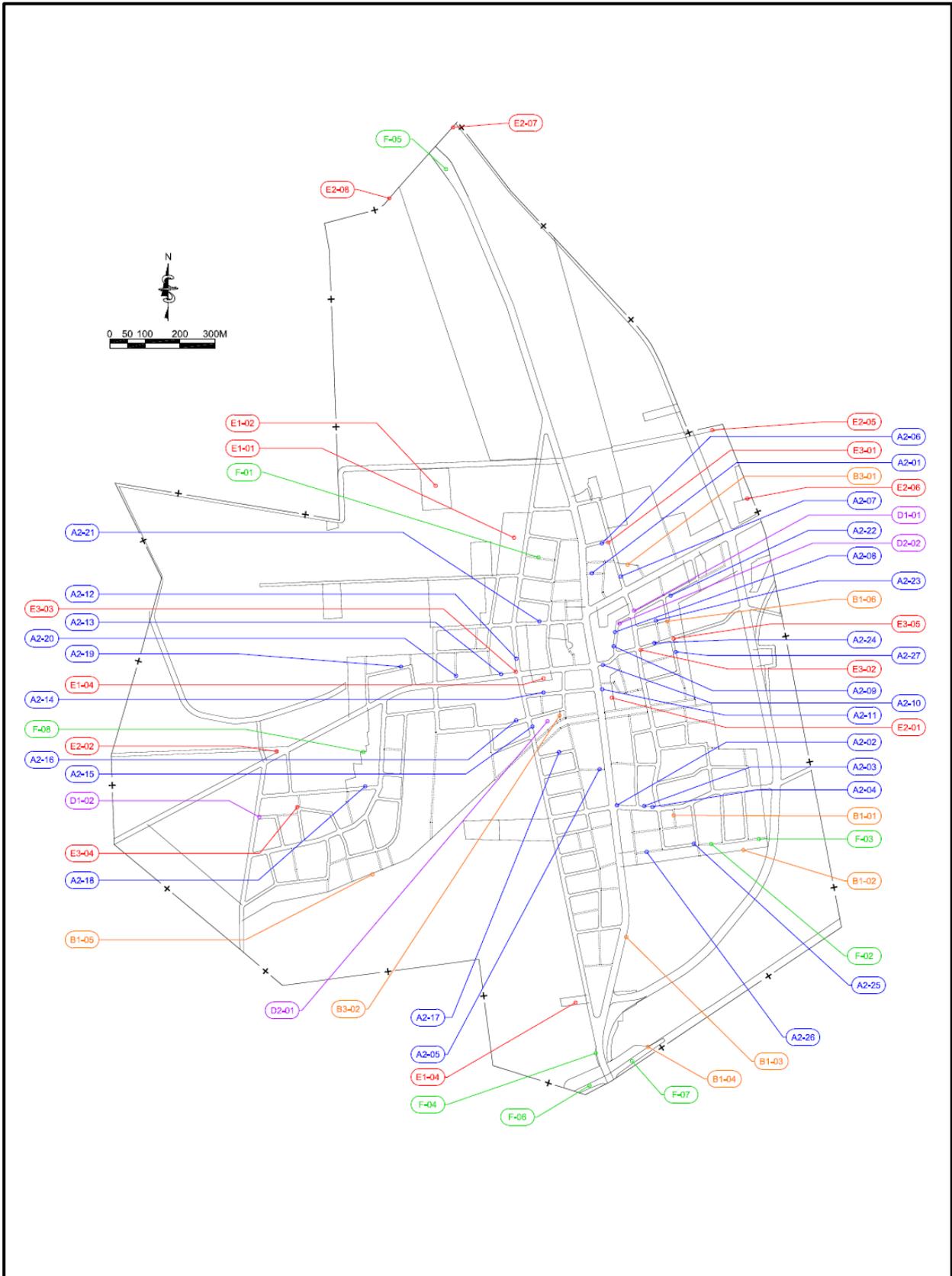


圖4-2 個案類型疑義位置示意圖

四、重製疑義研商會議及決議

經彙整各類型疑義後，分別於民國 108 年 8 月 26 日、12 月 3 日、12 月 27 日及 109 年 1 月 16 日、2 月 11 日、4 月 17 日、5 月 12 日、6 月 17 日共計召開 8 次重製疑義研商會議（詳附件會議紀錄），依據歷次研商會議決議，完成西港都市計畫重製圖（比例尺 1/3000），納入通盤檢討一併辦理法定程序（如表 4-6）。

表4-6 重製疑義研商會議決議處理情形綜理表

新編號	疑義編號	位置	疑義內容	重製疑義研商會議決議	處理情形
1	A2-01	市場用地南側	都市計畫圖展繪線與樁位展繪圖套合為相符，地籍已依樁位展繪線分割，但現況 2 層樓 RC 建築物（西港區調解委員會）位於四米人行步道範圍。	【依都市計畫圖展繪】 依都市計畫圖展繪另考量本處建物依計畫圖為計畫擬定前既有，納入通檢之 4M 人行步道整體性檢討。	原市場用地(市 2)南側 4 公尺人行步道用地係為區隔市場用地及機關用地(機 1)之使用，且經檢討廢除 4 公尺人行步道不影響兩側土地指定建築線權益，並考量辦理中公共設施用地專案通盤檢討已將市場用地調整為機關用地，故該 4 公尺人行步道用地併同檢討變更為機關用地(詳變更內容明細表第 14 案)。
2	A2-05	中山路、椿號 C425 西側之四米人行步道	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況 4M 人行步道範圍上已有 RC 建築物。	【依都市計畫圖展繪】 1. 因查無西港堡段 75、75-1、76、77、78、78-1、79、80、82、83、84 等地號之建照資料確認其建築線指示情形，另經調閱上述地號土地之建物(門牌號碼：中山路 155、157、159、161、163、165、167、169、171 及 173 號)均在民國 59 年至 71 年間申請接水接電在案，其中位於 4 米人行步道之建物(中山路 161 號，於 62 年接電)於 64 年擬定之計畫圖上無此建物，另	經檢討考量該住宅區街廓長度較長，為確保人行動線之便利性及可及性，仍有維持原有通行功能之需求，故維持原四米人行步道。

新編號	疑義編號	位置	疑義內容	重製疑義研商會議決議	處理情形
				<p>都市計畫展繪線=樁位展繪線=地籍展繪線，故依都市計畫圖展繪。</p> <p>2. 另涉及 4 米人行步道部分請納入後續通盤檢討研議。</p>	
3	B3-01	港中南側西國西側界。	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，樁位展繪線與現況西港國中使用範圍不符(差距達 0.96M，損及臨時建物)，地籍尚未分割。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>1. 考量都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，且慶安段 235-4 地號管理機關為國產署，故依都市計畫圖展繪。</p> <p>2. 現況民眾所搭臨時鐵皮物坐落於學校用地範圍內，後續是否依實際使用範圍變更納機關協調會討論。</p>	<p>1. 依重製後新圖展繪線，文中用地西側範圍線超出現況學校實際使用範圍，超出部分為私人之臨時性建築。</p> <p>2. 考量文中用地範圍內土地權屬為國有地，未涉及私有公設保留地，故予以維持原計畫。</p>
4	E1-04	一用地東、南、西側分界	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，樁位展繪線與地籍展繪線、現況均相符，依樁位展繪線未損及主建物。	<p>【依樁位線展繪】</p> <p>1. 查停一用地為民國 72 年係因現況已供停車使用故予以變更，且變更綜理表內無載明依地籍變更，另地籍業已樁位分割且與現況使用情形相符，故依樁位展繪線展繪。</p> <p>2. 另港南段 111-1、111-2、114-1、152-1、110(北側部分)地號等屬臺南市政府財政稅務局管理，因現況作為排水溝使用且無租約，無商業使用效益，納後續機關協調會研議。</p>	<p>考量港南段 111-1、111-2、114-1、152-1、110(北側部分)等 5 筆地號商業區土地位於停 1 用地週邊，權屬為市有地(臺南市政府財政稅務局管理)，現況作為排水溝使用且無租約，尚無商業使用效益，故予以檢討變更為停車場用地(停 1)(詳變更內容明細表第 6 案)。</p>
5	F-04	畫南西大北計區側港橋端。	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍尚未分割，現況道路已開闢。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>1. 經查本案係民國 87 年「變更西港都市計畫(第三次通盤檢討)」為配合交通部公路總局一號道路(台 19 線)改善計畫予以變更，且都市計畫展繪線與樁位展繪線兩者相符，現況已開闢，故依都</p>	<p>考量部分計畫道路範圍線局部超出工程用地範圍，惟權屬為公有地，尚無檢討變更之需求，故予以維持原計畫。</p>

新編號	疑義編號	位置	疑義內容	重製疑義研商會議決議	處理情形
				<p>市計畫圖展繪線展繪。</p> <p>2. 惟現況道路通行範圍(路邊駁坎部分)似與國有土地權屬範圍不一致,請交通部公路總局協助提供徵收清冊與圖資,並請研議是否需依據實際使用範圍檢討變更,提後續機關協調會研議。</p>	
6	F-05	一號道路北端	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符,地籍已依樁位分割,現況道路已開闢但與計畫道路範圍不符。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>1. 經查本案係民國 95 年「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」為配合交通部公路總局一號道路北段將民國 80 年個案變更及民國 87 年三通歷年曾經屬都市計畫道路用地範圍者一併予此次變更為道路用地,且都市計畫展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線三者相符,雖現況開闢情形不一致,惟符合都市計畫劃設原意,故依都市計畫圖展繪線展繪。</p> <p>2. 現況道路開闢情形似與國有土地權屬範圍不一致,另計畫道路北段銜接非都市計畫區之道路部分,經套合下宅子段(圖解區)、中州段(圖解區)地籍及權屬後,除與南側港安段(數值區)屬段界錯開外,其餘部分尚與都計區內一號道路相連,故請交通部公路總局協助提供徵收清冊與圖資,並請研議是否需依據實際使用範圍檢討變更,納後續機關協調會研議。</p>	考量西港區公所目前辦理指定建築線係以現行計畫道路範圍線及現有巷道為依據,為免影響民眾權益,故予以維持原計畫。

資料來源：本計畫整理。

肆、重製新圖及訂正事項

依重製疑義研商會議決議內容展繪西港都市計畫重製圖，其中計有二處(疑義編號 E2-03 及 E2-04)，屬歷次檢討之計畫圖展繪錯誤，經重製疑義研商會議決議依原計畫展繪，惟仍予以列為訂正事項敘明，以利查考。(如表 4-7、圖 4-3)

表4-7 重製後訂正內容明細表

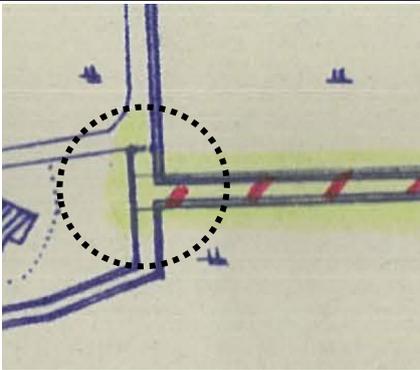
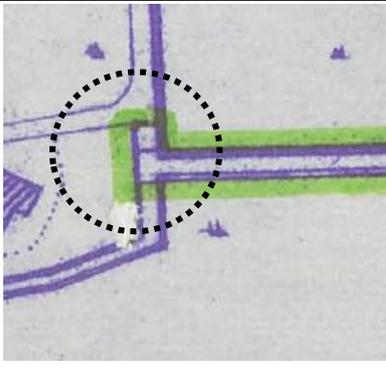
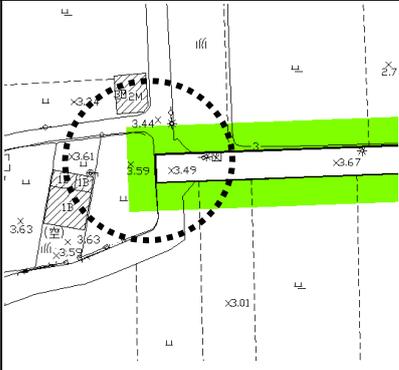
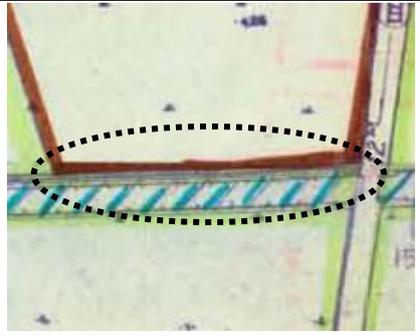
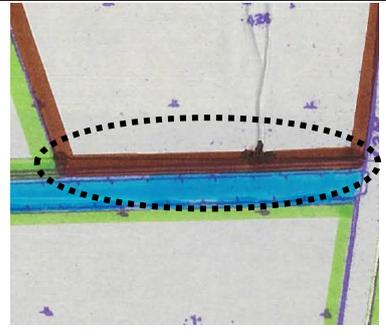
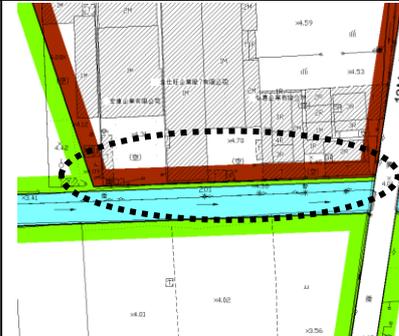
編號	位置	訂正內容	訂正理由
一	零工四西側計畫道路西端	參照 78 年第二次通盤檢討變更原意，依原計畫展繪線展繪。	此計畫道路於 78 年辦理第二次通盤檢討變更而來，於後續歷次通盤檢討繪製錯誤，爰依原變更計畫訂正。
	訂正前後計畫內容對照示意圖		
			
	變更西港都市計畫(第二次通盤檢討)案計畫圖(78年1月)	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案計畫圖(95年11月)	訂正後重製新圖
編號	位置	訂正內容	訂正理由
二	一號道路以南之甲種工業區南側	參照 83 年第三次通盤檢討變更原意，依原計畫展繪線展繪。	依第三次通盤檢討計畫圖內容甲種工業區南側與變更農業區為水溝用地間仍有部分農業區，屬第四次通盤檢討計畫圖繪製錯誤，爰依原變更計畫訂正。
	訂正前後計畫內容對照示意圖		
			
	變更西港都市計畫(第三次通盤檢討)案計畫圖(87年3月)	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案計畫圖(95年11月)	訂正後重製新圖



圖4-3 訂正位置示意圖

伍、重製後計畫面積修正

依重製後新圖重新量測各項土地使用分區及公共設施面積，作為本次都市計畫圖重製通盤檢討各項分區及用地面積之依據。本次重製部分已參照樁位、地籍或現況重新展繪都市計畫線，故使重製後計畫面積有所差異。依重製新圖量測計畫總面積為 349.1550 公頃，僅較重製前 355 公頃減少 5.8450 公頃，差異比例僅約 1.65%，係因原法定計畫圖係為 1/3000 紙圖，部份分區及用地面積範圍歷經圖紙伸縮及面積量測儀器精度不足，造成面積之差異，經檢核重製後計畫與原計畫面積之對照情形，差異較顯著者包含有農業區（減少 4.4358 公頃）、住宅區（減少 3.7581 公頃）、道路用地（增加 2.2284 公頃），其中農業區、住宅區為所佔面積比例最高之分區，故誤差值較大，但變動率僅 2.32%、4.83%；另道路面積因無法直接封閉量測，一般係以計畫總面積扣除其他各分區及公共設施用地面積後求得，為誤差主要收歸項目，故差異面積相對較大。各分區面積及公共設施用地面積調整前後對照情形詳表 4-8 及表 4-9 所示。

表4-8 重製前後土地使用分區面積對照表

項目	重製前 計畫面積 (公頃)	重製前後差 異面積 (公頃)	重製後計畫			
			計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比 (%)	佔都市發展 用地百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	67.22	-3.7581	63.4619	18.18	39.45
	商業區	4.13	-0.0310	4.0990	1.17	2.55
	文教區	3.40	-0.1021	3.2979	0.95	2.05
	工業區	35.8291	+0.2863	36.1154	10.34	22.45
	零星工業區	2.32	+0.0190	2.3390	0.67	1.45
	宗教專用區	1.49	-0.0227	1.4673	0.42	0.91
	農業區	191.2009	-4.4358	186.7651	53.50	--
	行政區	0.94	+0.1227	1.0627	0.30	0.66
	農會專用區	0.30	+0.0021	0.3021	0.09	0.19
	電信專用區	0.14	+0.0072	0.1472	0.04	0.09
	加油站專用區	0.14	+0.0034	0.1434	0.04	0.09
	河川區	1.46	+0.0502	1.5102	0.43	--
	河川區兼供道路使用	0.44	-0.0621	0.3779	0.11	0.23
	殯葬專用區(僅供納骨塔使用)	0.14	+0.0207	0.1607	0.05	0.10
	小計	309.15	-7.9002	301.2498	86.29	70.22
公共 設施 用地	機關用地	0.71	-0.0335	0.6765	0.19	0.42
	電力事業用地	0.12	+0.0064	0.1264	0.04	0.08
	學校用地	5.04	-0.0322	5.0078	1.43	3.11
	公園用地	3.24	-0.0241	3.2159	0.92	2.00
	鄰里公園兼兒童遊樂場使用	1.24	-0.0408	1.1992	0.34	0.75
	綠地	0.28	-0.0505	0.2295	0.07	0.14
	市場用地	0.39	-0.0023	0.3877	0.11	0.24
	停車場用地	0.60	+0.0093	0.6093	0.17	0.38
	水溝用地	3.85	-0.0055	3.8445	1.10	2.39
	道路用地	30.38	+2.2284	32.6084	9.34	20.27
	小計	45.85	+2.0552	47.9052	13.71	29.78
合計	355.00	-5.8450	349.1550	100.00	--	
都市發展用地(註)	162.3391	-1.4594	160.8797	--	100.00	

註：1. 都市發展用地不包含農業區、河川區面積。
2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

表4-9 重製前後公共設施用地面積對照表

項目	編號	重製前 計畫面積 (公頃)	重製後 計畫面積 (公頃)	位置及說明	備註
機關用地	機1	0.34	0.3495	區公所及衛生所	
	機3	0.17	0.1571	警察分駐所	
	機7	0.07	0.0652	公2西側，供環保相關設施使用	
	機8	0.13	0.1047	公1西南側，供消防隊西港分隊使用	
	小計	0.71	0.6765		
學校用地	文(小)1	2.15	2.0913	西港國小	
	文(小)2	0.01	0.0023	港東國小一小部分	
	文中	2.88	2.9142	西港國中	
	小計	5.04	5.0078		
公園用地	公1	2.15	2.1183	文(中)北側	
	公2	0.55	0.5554	文(小)1北側之體育公園	
	公3	0.54	0.5422	西港中央公園西半側	
	小計	3.24	3.2159		
鄰里公園 用地兼兒童 遊樂場 使用	公(兒)1	0.15	0.1438	西港農會東南側	
	公(兒)2	0.18	0.1788	加油站專用區北側	
	公(兒)3	0.18	0.1744	加油站專用區西北側	
	公(兒)4	0.18	0.1778	文(小)1南側	
	公(兒)5	0.16	0.1539	港明中學南側	
	公(兒)6	0.19	0.1803	停3東側	
	公(兒)7	0.20	0.1902	公(兒)6東側	
	小計	1.24	1.1992		
綠地	綠1	0.01	0.0502	十號道路南端路口北側	
	綠2	0.27	0.1793	十號道路南端路口南側	
	小計	0.28	0.2295		
市場用地	市1	0.25	0.2476	停2北側	
	市2	0.14	0.1401	機1北側	
	小計	0.39	0.3877		
停車場用 地	停1	0.12	0.1103	市1北側	
	停2	0.10	0.1138	市1南側	
	停3	0.31	0.3133	停2南側	
	停4	0.07	0.0719	機3北側	
	小計	0.60	0.6093		
電力事業用地		0.12	0.1264	西港國中東南側	
水溝用地		3.85	3.8445		
道路用地		30.38	32.6084		
合 計		45.85	47.9052		

註：表列面積除計畫書敘明係以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，其餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第五章 現況發展分析

壹、自然環境概述

一、氣候

(一)氣候

西港區位於北回歸線以南，屬熱帶海洋性氣候。冬季受大陸冷氣團控制，盛行東北至偏北季風，乾燥冷冽；夏季則受太平洋高壓影響，西南氣流旺盛，高溫多濕。氣溫年平均最高溫約在 28~29°C 之間，年平均最低溫約在 19°C 以上；雨量多集中於六、七、八月，以熱雷雨及颱風雨為主，幾佔全年雨量 90%以上。

(二)降雨量與降雨天數

臺南近年降雨量多集中於六、七、八月，由表5-1可看出近年來有降雨愈趨集中之趨勢。

表5-1 臺南觀測站近年降雨統計表

(單位：mm)

月份\年	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
一月	11.5	6.7	5.5	7.5	0	13.5	170.9	0.0	40.0	T
二月	32	7.7	40	1.5	9.5	22.0	38.0	1.0	11.5	1.5
三月	0.3	4.7	6.5	5.5	27.6	5.1	96.5	12.8	19.0	74.5
四月	28.1	26	141.5	111.7	12	25.8	146.0	64.5	0.5	88.0
五月	114	55.2	404.5	286	181.5	300.0	87.3	79.5	83.9	168.0
六月	283.4	304	803.5	233.5	134.3	19.0	376.5	251.5	555.5	273.5
七月	501.4	401.5	254.5	148.9	123.4	225.0	374.0	506.9	4.06.0	573.0
八月	210	172.3	635	806.5	682.1	629.6	91.5	196.5	1301.0	758.0
九月	461	5	18.6	60.2	88	192.0	1220.3	39.5	31.0	180.0
十月	69	27.8	2.5	0	1.5	31.0	69.0	39.5	0.5	0.0
十一月	54	203.5	95.6	6.1	0.2	4.5	48.9	1.5	1.0	0.0
十二月	14.5	4.4	18	21.1	8	13.5	2.0	2.0	0.0	60.2
全年 總和	1779.2	1218.8	2425.7	1688.5	1268.1	1481.0	2720.9	1195.2	2043.9	2176.7

資料來源：經濟部中央氣象局，中央氣象局網站 <http://www.cwb.gov.tw/V7>；本計畫整理

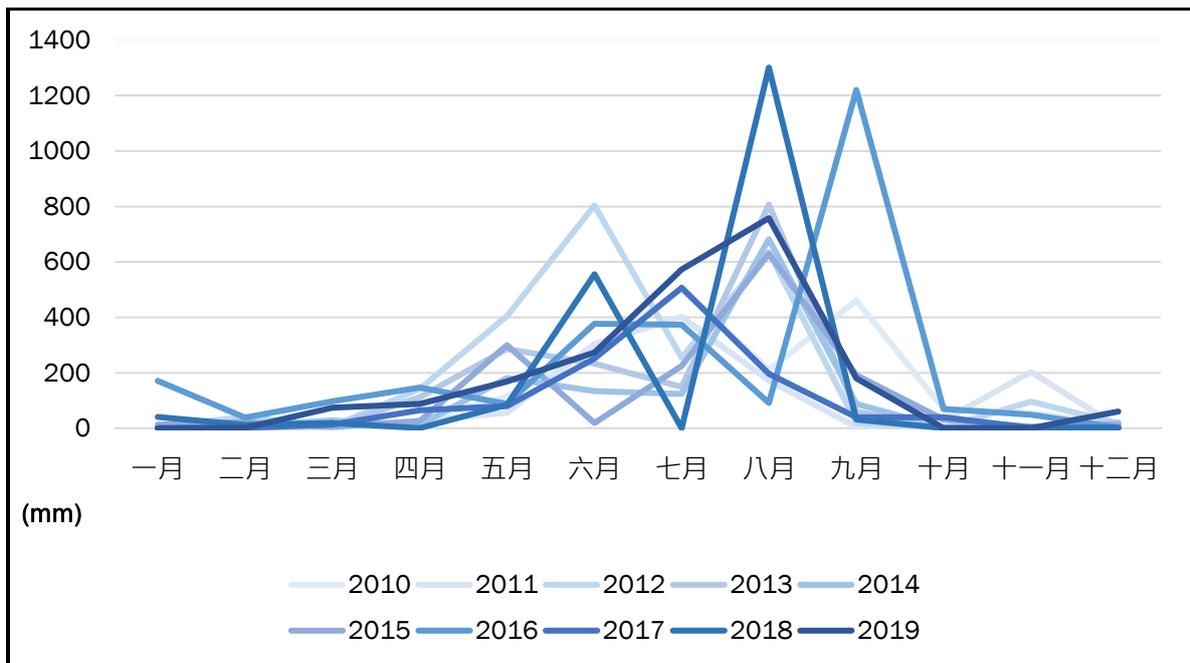


圖5-2 臺南觀測站近年降雨統計圖

資料來源：經濟部中央氣象局，中央氣象局網站 <http://www.cwb.gov.tw/V7>；本計畫整理

(三) 相對濕度

依據中央氣象局臺南觀測站2019年之資料，臺南地區相對溼度年平均值約75%，最高月平均相對溼度79%，發生於8月份；最低為69%，發生於10月份，最高與最低相對溼度相差10%。

(四) 日照時數

依據中央氣象局臺南觀測站2019年之資料，臺南地區2019年累計日照時數為2185.0小時，其中以11月份之229.2小時為最高；而以8月份之122.0小時為最低。

(五) 風

依據中央氣象局臺南觀測站2019年之資料，臺南地區2019年最大十分鐘風速約為12.3m/s，其中8、9月風速較強，達10.4m/s以上；而2月間之風速較弱，約為7.7 m/s。在風向方面，夏天多為南風或東南風，冬天多吹東風或東北風。

四、斷層帶

西港區內並無斷層經過，最近斷層為東側距離本計畫區約 10 公里之新化斷層(41)、後甲里斷層(30)。



圖5-5 計畫區鄰近斷層分布圖

資料來源：國立中央大學應用地質研究所工程地質與防災科技研究室

五、藍綠資源

(一)綠地生態系統

本計畫內部都市發展空間內除人工開闢之機關、公園用地及學校用地內規劃之綠美化設施外，並無太多生態綠地空間，惟計畫區外圍劃設之農業區面積廣大，比例高達53.49%，且大部分仍作為耕作使用，亦屬本計畫區外圍之綠色棲息之生態空間，未來本計畫區內可強化以或綠廊帶植栽延伸方式與外圍農地串連，較能形成串連之綠色生態網絡系統。

(二)藍帶水文資源

西港區主要水系為北側之劉厝排水流經，集水區流經七股、佳里、西港等三區，主流全長約17公里。劉厝排水因上游段畜牧、工業、沿岸民生聚落聚集導致污染嚴重，水利局於101年辦理「劉厝排水水質淨化場評估及規劃」案，以改善劉厝排水水質及提昇生活環境品質。

另市區中央有嘉南大圳西港分線由東向西流經，渠道主體為U型溝型式，內側配合景觀視覺需求採造型模板，渠道沿線並設置塑合木護欄，流經西港都市計畫住宅區範圍已由西港區公所爭取綠化工程改善計畫，渠道加蓋設置人行步道、植栽，現為西港綠川廊道。

六、環境敏感地與災害潛勢

依據內政部營建署國土規劃地理資訊圖台之查詢結果，西港都市計畫區所涉及環境敏感地及災害潛勢類別僅有淹水潛勢、土壤液化潛勢區，分布情形如下圖。

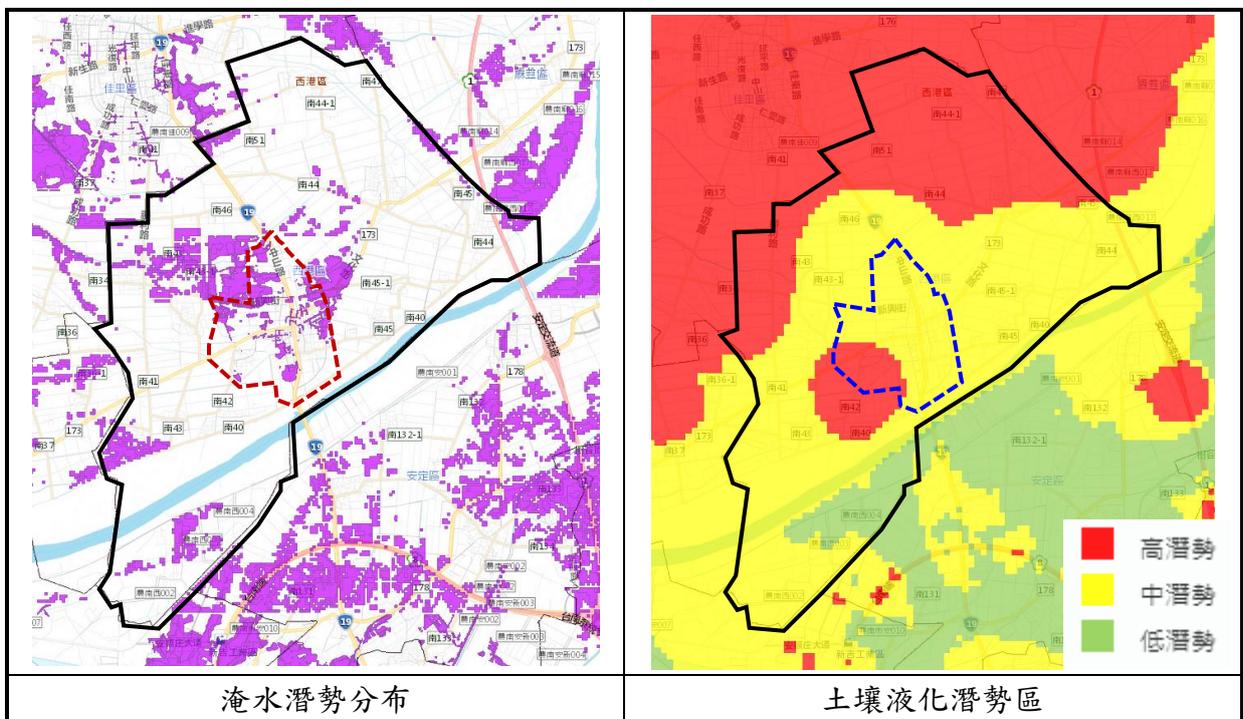


圖5-6 西港區災害潛勢分布情形示意圖

資料來源：內政部營建署國土規劃地理資訊圖台查詢。

貳、歷史沿革與人文史蹟

一、西港區歷史沿革

臺南市西港區昔為臺江內海內港，後來因臺江內海淤塞陸化，失去港口機能，轉而變成附近農產品交易中心。西港區的名稱來自過去臺江內海港口之一的「西港仔港」與港口周邊的市街「西港仔街」，後人將「西港仔」簡化成「西港」。至於「西港仔」一名的由來，則有位在「直加弄港」（今安定區）西邊或後營（今西港區後營里、營西里）西邊等說法。

清道光 15 年（1835 年）嘉義縣與臺灣縣的縣界調整，以改道後的曾文溪為新縣界，當時設立了「西港仔保」；日治時期後，西港仔保改為西港仔堡，在明治 34 年（1901 年）隸屬於鹽水港廳，明治 42 年（1909 年）行政區劃調整後改隸臺南廳，大正 9 年（1920 年）行政區劃改為州郡街庄制，今西港區一帶設西港庄，屬臺南州北門郡。二次大戰後，民國 35 年（1946 年）將西港庄改為西港鄉，隸屬臺南縣北門區，後「縣轄區」裁撤後直屬於縣。民國 99 年（2010 年）12 月 25 日因行政區劃改制，改為西港區。

二、人文史蹟

（一）西港慶安宮臺灣第一香

西港玉敕慶安宮俗稱西港仔廟或西港大廟，創建於清康熙 51 年，是座擁有 300 餘年歷史的老廟，傳說西港慶安宮為地理風水上的「鯉魚穴」，建築採用金箔裝飾而成，所以又稱金大廟。主祀天上聖母（民間尊稱西港媽）、代天巡狩十二瘟王等神祇，每逢農曆丑、辰、未、戌年四月主辦西港刈香（國定民俗、南瀛七大香），為西港地區聚落信仰中心。

西港慶安宮的刈香遶境活動，一般叫「西港仔刈香」，俗稱「西港仔香」，每三年一科的作醮已具有 200 多年的遶境歷史，其特色在歷史悠久，香醮分離，儀式繁複，香陣龐大，轄域遼闊，其中最具特色的便是範圍廣及境轄村庄的藝陣表演及燒王船的儀式。自乾隆

49年啟建至今，已歷76科、226年而不衰，千歲爺代天巡狩領軍遶境的96村庄，範圍涵蓋西港、七股、佳里、安定及台南市安南區等村庄，源遠流長，因而有「台灣第一香」之稱。

2009年「西港刈香」經前行政院文建會評定為國定民俗活動，為國家級重要的無形資產。以西港香「風俗習慣之歷史傳承與內容顯現人民生活文化典型特色」、「人民重要信仰儀式，顯示藝能特色」、「民俗藝能之發展與變遷，其構成上具有地方特色，且影響人民生活」等3項理由指定為國家級重要民俗活動，並以西港慶安宮為其保存團體。

(二)信和禪寺

信和禪寺位於慶安宮旁，原名為「信和堂」過去屬於齋堂系統，可溯至明治29年(1896)，目前演變為正信佛教的寺院。信和禪寺所看到的大殿，則是落成於民國70年，除了提供相關佛教的宗教服務之外，每逢三年一次慶安宮的迎王祭典時，會提供廂房作為臨時性的香客大樓。

(三)南瀛八景－曾橋夕照

西港大橋為西港區南側的知名入口地景，而曾文溪下游的「曾橋夕照」是有名的南瀛八景之一。西港大橋舊稱曾文溪大橋，簡稱「曾橋」，曾橋原為「西港渡頭」遺跡。西港大橋全長882公尺，建於昭和11年(1936)，在日治時期被稱之為八千代橋，經過幾次的拓寬和改建，路面寬敞，路旁有支撐輸水管的紅色拱形橋架，色彩鮮豔，造型也頗具現代感，視覺上彷彿和西港大橋結為一體，儼然是西港區的代表性地標之一，也是大部分外地人對西港的第一印象。

(四)劉家古厝、劉氏古墓

位於計畫區外西側劉厝里內之劉家古厝及劉氏古墓為西港知名之文史景點。劉家古厝約在民國前30年建立距今已有百年以上的歷史，可能是西港鄉內現存年代最久遠的古厝，原本的屋牆是用河

邊之「竿仔骨」作材料，牆面再塗上一層石灰而成，是先民就地取材之典範。不過，經歷過百年歲月的摧殘之後，老厝也經過幾次翻修，主屋建築已改為水泥和洗石子面，但是大致上依然保持著舊屋的格局。

曾文溪歷年來多次的改道淤積，使得劉厝附近的地勢每經一次水患，就增高數尺，劉厝先民的古墓也因此長年被掩蓋在地底之下。民國90年2月間成功發掘了兩座古墓，面積都達30餘坪，距離地面有13台尺深，因其長年深埋於地下未遭破壞，出土時仍保存相當完整。劉厝的兩座古墓保存相當完整，造型各有特色，被選為南瀛歷史建築十景之一。

(五)西港中央公園及綠川廊道

考量西港缺乏有規劃的民眾休閒活動場地，西港區公所於民國100年向臺南市正府提出的由第三公墓清理改建的中央公園及嘉南大圳西港分線綠化工程（綠川廊道），均位於西港都市計畫區市區中心，已陸續於103年完工啟用，為西港提供了新的生活休閒設施，提升居住環境品質，並連結地方各具特色人文景觀及田園風光。

參、人口現況分析

一、現況人口數

分析自 99 年臺南縣市合併後之人口發展，臺南市人口呈現逐年微幅成長，而西港區則是呈現下滑趨勢，可見到西港區人口在周邊都市化地區發展之磁吸下仍持續外流。

另就西港都市計畫區之人口數統計，依計畫區所涵蓋行政里之範圍包含西港、南海、慶安及竹林等四個里，計畫區現況人口數以現有聚落佔比例估算，而 107 年辦理行政里鄰界之調整，依調整前後之行政範圍差異，民國 106 年前以西港里 90%、慶安里 90%、南海里 70%、竹林里 0%（無聚落位於計畫區內）估算，民國 107 年後則以西港里 95%、慶安里 90%、南海里 70%、竹林里 15% 估算。

依據「臺南市佳里戶政事務所」民國 99 年至民國 106 年資料統計分析結果，估算本計畫區 109 年底現況人口數約為 10,176 人，佔同年西港區全區人口之 41.21%，對照於西港區人口逐年遞減下，西港都市計畫區人口大致維持穩定之規模，顯示西港都市計畫作為全區主要生活服務中心，為主人之人口集居發展核心。近年臺南市、西港區、西港都市計畫區之人口統計及比表詳如下表所示。

表5-2 本計畫區與臺南市近十年人口統計對照表

年度	臺南市		西港區		西港都市計畫區	
	人口(數)	成長率(%)	人口(數)	成長率(%)	人口(數)	成長率(%)
99	1,873,794		25,200		9,984	
100	1,876,960	0.17%	25,069	-0.52%	9,934	-0.50%
101	1,881,645	0.25%	25,034	-0.14%	9,984	0.50%
102	1,883,208	0.08%	24,914	-0.48%	9,995	0.11%
103	1,883,844	0.03%	24,896	-0.07%	10,040	0.45%
104	1,885,541	0.09%	24,921	0.10%	10,111	0.71%
105	1,886,033	0.03%	24,870	-0.20%	10,145	0.34%
106	1,886,522	0.03%	24,758	-0.45%	10,150	0.05%
107	1,883,831	-0.14%	24,690	-0.27%	10,276	1.24%
108	1,881,156	-0.14%	24,554	-0.55%	10,226	-0.49%
109	1,875,378	-0.31%	24,690	0.55%	10,176	-0.49%
平均		0.01%	-	-0.20%		0.19%

資料來源：臺南市統計要覽、佳里戶政事務所查詢，本計畫整理

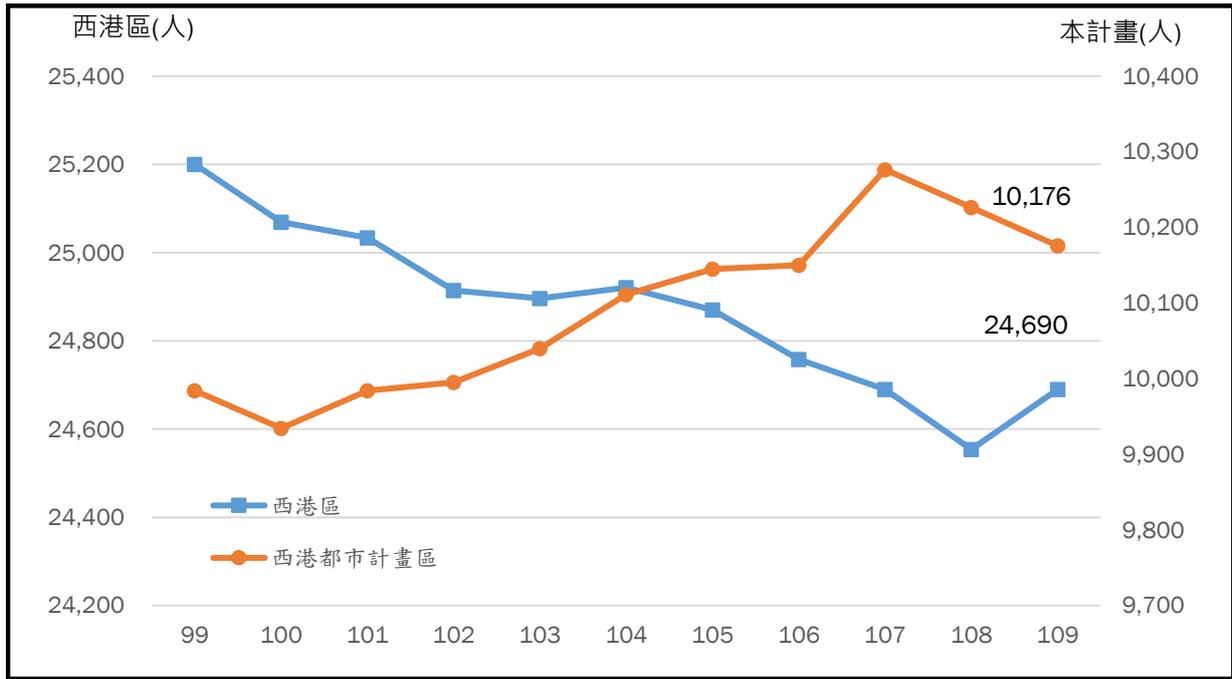


圖5-7 本計畫與西港區近年人口成長趨勢比較圖

二、戶數與戶量

比較近年臺南市及西港區之戶數、戶量變更，戶數一致呈正向成長情形，但平均戶量則呈現下降，109年底臺南市戶量僅約2.67人/戶，西港區戶量則大於全市水準，為2.93人/戶，詳細戶數與戶量統計數字如下表所示。

表5-3 臺南市及西港區近年戶數及戶量比較表

年度	臺南市		西港區	
	戶數(戶)	平均戶量(人/戶)	戶數(戶)	平均戶量(人/戶)
99	640,132	2.93	7,948	3.15
100	648,283	2.90	7,864	3.19
101	656,402	2.87	7,948	3.15
102	663,131	2.84	7,948	3.13
103	668,013	2.82	8,044	3.09
104	672,325	2.80	8,115	3.07
105	678,158	2.78	8,155	3.05
106	683,814	2.76	8,200	3.02
107	689,258	2.73	8,276	2.98
108	696,269	2.70	8,301	2.96
109	703,564	2.67	8,424	2.93

資料來源：臺南市統計要覽、佳里戶政事務所查詢，本計畫整理

三、人口年齡結構

合併後臺南市跟西港區平均扶養比均超過 35%，而西港區平均扶養 38.25%略低於全市的 39.69%，但於西港都市計畫區中較明顯低於西港區與臺南市，僅為 37.81%，可見在西港都市計畫區作為主要行政、商業服務中心，較周邊農村地區提供較多之工作就業機會，青壯年人口之比例相對較高。詳細人口結構數字如下表。

表5-4 臺南市及西港區、西港都市計畫區近年人口統計表(108年12月)

區別	人口數	各年齡組人口數(人)			百分比(%)			扶養率(%)
		0至14歲	15至64歲	65歲以上	0至14歲	15至64歲	65歲以上	
臺南市	1,874,917	223,484	309,271	1,342,162	11.92	71.59	16.50	39.69
西港區	24,522	2,422	17,738	4,362	9.88	72.34	17.79	38.25
本計畫區	10176	1121	7384	1672	11.01	72.56	16.43	37.81

資料來源：臺南市統計要覽、佳里戶政事務所查詢，本計畫整理。

肆、產業現況分析

(一)一級產業

西港區產業以農業為主，養殖畜牧為次，全區總面積為33.76平方公里，可耕作面積有2,179公頃，耕地比例佔全西港區面積約64.54%，顯示全區之土地使用仍以農業為主。其中田地1,842公頃，旱地345公頃，農業品以稻米、原料甘蔗、玉米寧為大宗，而胡麻為西港區之特色農產，以100年資料來看1、2期全台灣胡麻種1,200公頃；臺南市占全國2/3耕作面積約800公頃；西港區又占了臺南市近半的面積共365公頃，換算全國比例約佔全台灣30%，且西港胡麻的品質優良，成為主要特色農產，近年西港農會配合產季定期舉辦胡麻產業節活動，行銷西港農產。

(二)二級與三級產業

根據105年工商及服務業普查資料(如表5-5所示)，西港區二、三級產業廠商數及從業人口數分別為1,112家及5,842人，無論由廠家數或從業員工數而言，前四名之產業包含製造業、批發及零售業

、營建工程業、住宿及餐飲業，而其中製造業、營建工程業不僅在廠家數及從業員工數具一定規模，且皆達臺南市該產業之佔比1%以上，在西港區之產業發展上相對重要。

而依所在區位，大多分布於西港都市計畫區內之甲種工業區、零星工業區，依土地使用調查本計畫位於省道台19線兩側之工(甲)1範圍內土地使用比例高，已趨飽和，而西側南之工(甲)2則使用比例偏低，未來整體之產業發展策略應再配合整體臺南市產業發展政策進行檢討。

表5-5 民國 105 年臺南市及西港區工商普查資料統計表

行業類別	廠家數			從業人員		
	臺南市	西港區		臺南市	西港區	
	家數	家數	佔臺南市比例(%)	家數	人數	佔臺南市比例(%)
1. 礦業及土石採取業	9	-	--	46	-	--
2. 製造業	16,308	248	1.52	316,941	3627	1.14
3. 電力及燃氣供應業	102	2	1.96	1,926	(D)	--
4. 用水供應及汙染整治業	447	2	0.45	2,846	(D)	--
5. 營建工程業	7,412	121	1.63	29,921	420	1.40
6. 批發及零售業	44,534	402	0.90	123,542	929	0.75
7. 運輸及倉儲業	2,305	20	0.87	14,108	91	0.65
8. 住宿及餐飲業	14,579	116	0.80	42,085	183	0.43
9. 出版、影音製作、傳播及資訊通訊服務業	788	4	0.51	6,457	10	0.15
10. 金融及保險業、強制性社會安全	2,020	7	0.35	18,724	71	0.38
11. 不動產業	1,971	8	0.41	6,198	21	0.34
12. 專業、科學及技術服務業	3,346	24	0.72	13,084	43	0.33
13. 支援服務業	1,850	10	0.54	18,682	22	0.12
14. 教育業	2,075	24	1.16	10,721	93	0.87
15. 醫療保健及社會工作服務業	2,443	17	0.70	35,486	179	0.50
16. 藝術、娛樂及休閒服務業	1492	13	0.87	5,030	23	0.46
17. 其他服務業	9,952	94	0.94	16,042	117	0.73
總計	111,633	1112	1.00	661,839	5,842	0.88

資料來源：行政院主計處工商及服務業普查民國 105 年臺南市報告書、本計畫整理。

伍、土地使用現況分析

一、計畫區整體土地使用現況

計畫住宅、商業使用及許多重要公共設施均位於計畫之主要市區中心，整體住宅區、商業區之使用率已趨於飽和，計畫區北側甲種工業區亦多已開發使用，整體而言，顯示計畫區之都市發展用地發展使用已成熟且達一定比率，合計計畫區作住宅、商業、製造業、倉儲、宗教等使用面積共計 99.8120 公頃，佔計畫面積 28.59%。

另本計畫區外圍劃設達 53.50% 之農業區，面積廣大，依調查結果大部分維持農用，實際作農牧使用面積 142.3824 公頃，佔計畫面積比例達 40.78%，但可見仍有部分在農地轉用地造成農地破碎情形，未來配合實際使用狀況配合計畫未來發展需求，再進行本計畫農業區發展定位與檢討。（如圖 5-8）

表5-6 計畫區土地使用現況面積統計表

現況使用項目	面積(公頃)	佔計畫區百分比(%)
住宅使用	44.7515	12.82
商業使用	7.1093	2.04
製造業使用	42.3145	12.12
倉儲使用	3.0815	0.88
宗教使用	2.5552	0.73
政府機關使用	0.3877	0.11
學校使用	9.0756	2.6
公園綠地廣場使用	3.8992	1.12
停車場使用	1.6284	0.47
殯葬設施使用	0.7717	0.22
類屋	1.8849	0.54
空屋	0.5491	0.16
空置地	12.0038	3.44
興建中	3.3756	0.97
草地	17.0604	4.89
農牧使用	142.3824	40.78
道路使用	42.0889	12.05
河道	5.5469	1.59
其他使用	8.6884	2.49
合計	349.1550	100.00

資料來源：本計畫調查整理

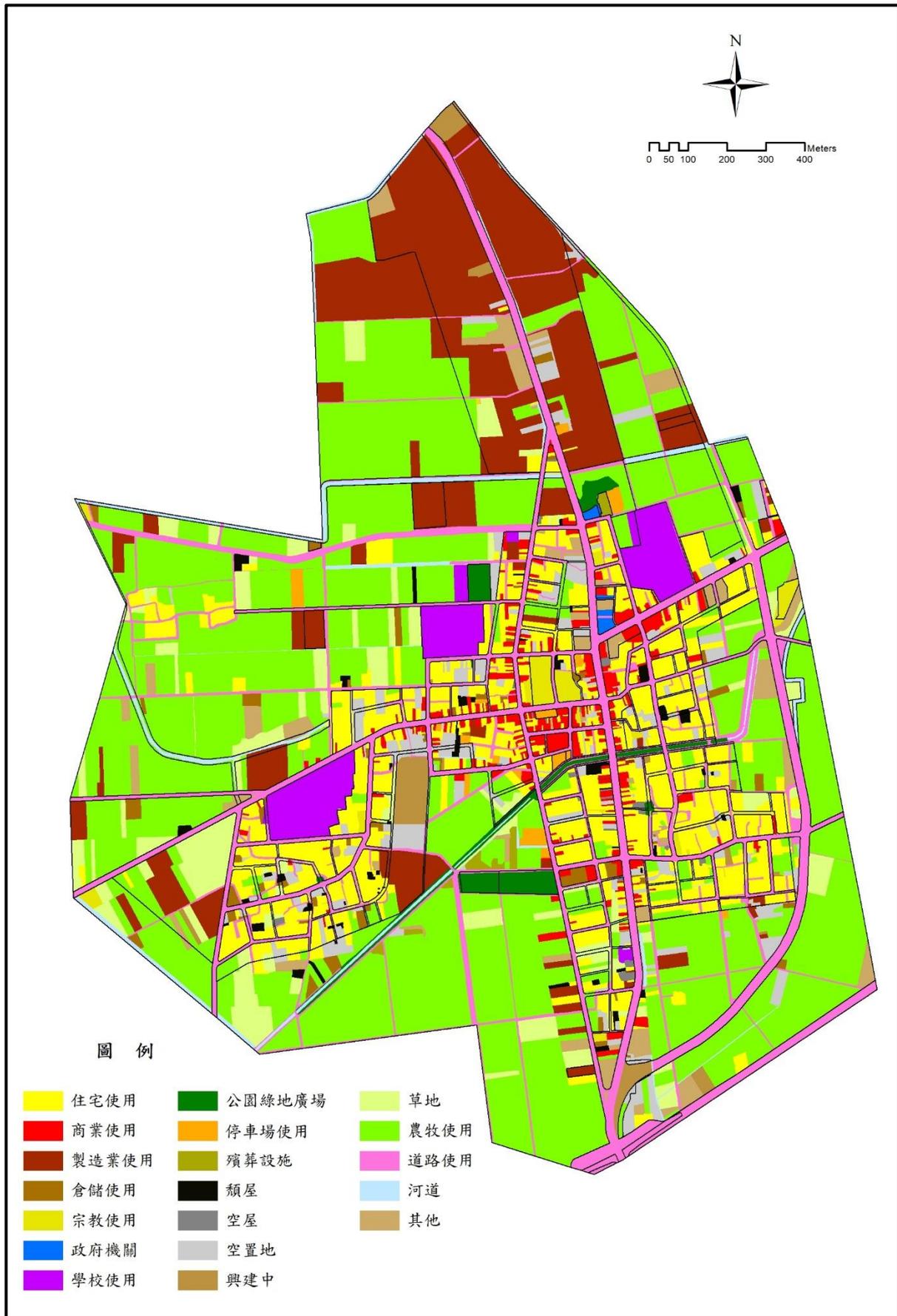


圖5-8 計畫區土地使用現況示意圖

二、各使用分區之使用現況

經現況土地使用調查結果，依計畫劃設之各類土地使用分區範圍內之各類使用情形與面積統計如下表 5-7，並分述如後。

表5-7 各土地使用分區土地使用現況分析表

使用分區 劃設面積 (公頃)	開發使用面積(公頃)					非屬開發面積(公頃)			開發使 用率 (%)	
	住宅 使用	商業 使用	製造業 使用	道路 使用	其餘各 類使用	空置地	草地	農牧使用		
住宅區 (63.4619)	36.0359	4.1088	1.8780	2.7815	6.0996	6.0787	1.6784	4.8010	80.21	
商業區 (4.0990)	1.6151	1.6723	-	0.0907	0.4887	0.2322	-	-	94.34	
工業區	工(甲)一 (30.3410)	0.2116	0.0128	23.7462	0.4594	2.7555	0.9208	0.6288	1.6058	89.60
	工(甲)二 (5.7744)	0.0497	-	1.6727	0.0826	0.2407	-	2.4007	1.3281	35.43
零星工業區 (2.3390)	0.1443	0.0948	1.9654	0.1248	0.0006	0.0066	-	0.0026	99.61	
宗教專用區 (1.4673)	-	-	-	-	1.4673	-	-	-	100.00	
行政區 (1.0627)	-	-	-	-	1.0627	-	-	-	100.00 (註1)	
農會專用區 (0.3021)	-	-	-	-	0.3012	-	-	-	100.00	
電信專用區 (0.1472)	-	-	-	0.0013	0.1459	-	-	-	100.00	
加油站專用區 (0.1434)	0.0005	0.0002	-	0.0070	0.1358	-	-	-	100.00	
殯葬專用區 (0.1607)	-	-	-	0.0018	0.1589	-	-	-	100.00	
農業區 (186.7651)	4.7250	0.6064	12.5250	9.4577	13.2588	3.6373	11.5914	130.9634	21.72 (註2)	

註1：行政區現況全部係作為西港中央公園使用，表中開發使用率非屬原計畫目的之行政機關開發率。

註2：指農業區中作為住宅、商業、製造業及相關設施使用之比率。

(一)住宅區

重製後現行計畫之住宅區面積為63.4619公頃，現況除作為住宅使用面積36.0359公頃外、商業使用4.1088公頃外，另有少部分為製造業、道路及其餘類別使用，整體住宅區之使用率約80.21%。本計畫區住宅型態仍以3~4層樓之透天住宅為主，僅有少數公寓大

樓之集合住宅，位於都市發展中心外圍之街廓內部仍有較老舊、傳統之合院建築；而沿市中心主要道路上具有較多作為零售商業使用之情形。

(二)商業區

重製後現行計畫之商業區面積為4.0990公頃，現況除作為商業使用面積1.6723公頃外、住宅使用1.6151公頃外，另有少部分為道路、其餘類別使用，主要發展型態仍以沿街面店舖式之零售商業為主，提供本計畫區之一般生活消費服務，使用率約為94.34%。

(三)工業區

重製後現行計畫之甲種工業區面積為36.1154公頃，其中工(甲)1作製造業使用面積達23.7462公頃，工(甲)2作製造業使用面積為1.6727公頃，此外另有少數作住宅、商業、道路、其餘類別使用，依調查結果工(甲)1之開發使用率已達89.60%，而工(甲)2僅約35.43%，合併計算平均使用率約為80.94%。

(四)零星工業區

重製後現行計畫之零星工業區面積為2.3390公頃，係配合計畫擬定前之既有工廠劃設，故幾乎均已開發使用，使用率約為99.61%（少數邊界處有零星空地、農牧使用），因發展變遷部分已有改為住宅、商業使用。

(五)宗教專用區

重製後現行計畫之宗教專用區面積為1.4673公頃，係供西港慶天宮、信和禪寺、保安宮使用，現況均已開發使用，使用率為100.00%。

(六)行政區

重製後現行計畫之行政區面積為1.0627公頃，係於民國96年以第三公墓公有土地範圍變更，原擬作為政府機關、自治團體之公益

使用，惟現況已配合西側公園用地整體興闢為西港區之中央公園，使用率約為100%。

(七)農會專用區

重製後現行計畫之農會專用區面積為0.3021公頃，現況均已為西港區農會建築設施使用，開發使用率100%。

(八)電信專用區

重製後現行計畫之電信專用區面積0.1472公頃，現況已為中華電信西港服務中心使用，使用率為100%。

(九)加油站專用區

重製後現行計畫之加油站專用區一處，面積0.1434公頃，現況均已作加油站使用，使用率為100%。

(十)殯葬專用區(僅供納骨塔使用)

重製後現行計畫之設殯葬專用區(僅供納骨塔使用)面積0.1607公頃，現況僅周界處小部分作為道路使用外，餘均已作為納骨塔使用，使用率約100%。

(十一)農業區

重製後現行計畫之農業區面積186.7651公頃，依現況調查作實際有從事農耕、畜牧之農牧使用面達130.9634公頃，佔農業區之70.12%，顯示本計畫區農業區仍維持尚為良好的農地生產環境，惟仍有部分作為住宅、商業、製造業使用，另有包含既有之道路、零星之其餘類型使用，合計佔農業區比例共約21.72%。

陸、公共設施現況

原計畫共劃設 10 項公共設施用地(含道路用地)，重製後總面積共 47.9052 公頃，依現況調查結果，依調查結果現況計畫區內之公共設施，以學校用地、機關用地、水溝用地、電力事業用地開闢率較高，五項綠色休憩設施除綠地均已開闢外，其餘開闢率偏低，面積較大之公 1 僅部分開闢，公(兒)用地僅 2 處開闢其餘均未開闢。另有市 2 用地現況已有其他建築使用，停 3 用地為西港綠川廊道作為公園綠地使用，停 2 用地則未開闢。各項公共設施之開闢情形統計詳表 5-8 所示，分述如下。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 4 處，重製後面積為 0.6765 公頃。

(一)「機1」用地

重製後面積為 0.3495 公頃，現況為西港區公所、圖書館、衛生所等機關使用，惟仍有部分私有土地尚未取得(權屬為西港農會)，開闢率為 100%。

(二)「機3」用地

重製後面積為 0.1571 公頃，現況部分為警察局西港分駐所及西港區戶政事務所使用，惟仍有部分私有土地尚未取得，開闢率為 85.93%。

(三)「機7」用地

重製後面積為 0.0652 公頃，現況為環保相關設施使用，開闢率為 100%。

(四)「機8」用地

重製後面積為 0.1047 公頃，現況為消防局西港分隊使用，開闢率 100%。

二、市場用地

現行計畫劃設市場用地 2 處，計畫面積 0.3877 公頃。

(一)「市1」用地

重製後面積為0.2476公頃，現況為西港市場使用，開闢率為100%。

(二)「市2」用地

重製後面積為0.1401公頃，現況為西港區清潔隊、調解委員會使用惟仍有部分私有土地尚未取得，開闢率為0%。

三、學校用地

(一)國小用地

現行計畫劃設國小用地2處，重製後面積為2.0936公頃。

1.「文(小)1」用地

重製後面積為 2.0913 公頃，現況為西港國小使用，開闢率為 100%。

2.「文(小)2」用地

重製後面積為 0.0023 公頃，現況為港東國小使用，開闢率為 100%。

(二)國中用地

現行計畫劃設國中用地1處，重製後面積為2.9142公頃，現況已開闢為西港國中使用，開闢率100%。

四、公園用地

現行計畫劃設公園用地 3 處，重製後面積為 3.2159 公頃。

(一)「公1」用地

重製後面積為2.1183公頃，現況部分已開闢為公園使用，部分尚未開闢現況為農業、草叢，惟仍有部分私有土地尚未取得，開闢率為22.15%。

(二)「公2」用地

重製後面積為0.5554公頃，現況已開闢為體育場所兼作慶安社區活動中心使用，開闢率為100%。

(三)「公3」用地

重製後面積為0.5422公頃，現況已與行政區併同開闢為西港中央公園使用，開闢率100%。

五、鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用

現行計畫劃設公園用地兼供兒童遊樂場使用 7 處，重製後面積為1.1992 公頃。

(一)「公(兒)1」用地

重製後面積為0.1438公頃，現況尚未取得開闢，惟有部分臨時性建物，供居住使用，開闢率為0%。

(二)「公(兒)2」用地

重製後面積為0.1788公頃，現況尚未取得開闢，開闢率為0%。

(三)「公(兒)3」用地

重製後面積為0.1744公頃，現況尚未取得開闢，開闢率為0%。

(四)「公(兒)4」用地

重製後面積為0.1778公頃，現況尚未取得開闢，惟有部分1F磚造建物，供居住使用、部分供停車及綠美化，開闢率為0%。

(五)「公(兒)5」用地

重製後面積為0.1539公頃，現況尚未取得開闢，惟有部分臨時性建物，供居住使用，開闢率為0%。

(六)「公(兒)6」用地

重製後面積為0.1803公頃，現況為西港綠廊道，開闢率為100%。

(七)「公(兒)7」用地

重製後面積為0.1902公頃，現況為西港綠廊道，開闢率為100%。

六、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地4處，重製後面積為0.6093公頃。

(一)「停1」用地

重製後面積為0.1103公頃，現況為停車場使用，開闢率為100%。

(二)「停2」用地

重製後面積為0.1138公頃，現況為停車場使用，開闢率為100%。

(三)「停3」用地

重製後面積為0.3133公頃，現況為西港綠廊道，開闢率為0%。

(四)「停4」用地

重製後面積為0.0719公頃，現況尚未取得開闢，開闢率為0%。

七、綠地

現行計畫劃設綠地用地 2 處，位於計畫區南側台 19 線與外環道路
口兩側，重製後面積為 0.2295 公頃，現況已作為綠化使用，惟仍有部
分私有土地尚未取得(權屬為臺糖公司)，開闢率為 100%。

八、水溝用地

重製後面積為水溝用地為 3.8445 公頃，均為現況之劉厝排水、農
田排水渠道使用，惟仍有部分私有土地尚未取得，開闢率為 100%。

九、電力事業用地

現行計畫劃設電力事業用地 1 處，重製後面積為 0.1264 公頃，現
況為臺電公司西港服務所使用，開闢率 100%。

表5-8 公共設施用地開闢情形一覽表

用地 類型	公設 編號	計畫面 積(公 頃)	開闢與取得情形					備註
			已開闢(公頃)		未開闢(公頃)		開闢率 (%)	
			已取得	未取得	已取得	未取得		
公園 用地	公 1	2.1183	0.4692	-	0.0340	1.6491	22.15%	農業使用、草叢及部分為公園
	公 2	0.5554	0.5554	-	-	-	100.00%	體育公園及慶安社區活動中心
	公 3	0.5422	0.4024	0.1398	-	-	100.00%	中央公園
	小計	3.2159	1.4270	0.1398	0.0340	1.6491	48.72%	
公兒 用地	公(兒)1	0.1438	-	-	-	0.1438	0.00%	住宅使用(1F 鐵皮建物)
	公(兒)2	0.1788	-	-	-	0.1788	0.00%	農業使用
	公(兒)3	0.1744	-	-	-	0.1744	0.00%	農業使用
	公(兒)4	0.1778	-	-	0.0098	0.1680	0.00%	部分閒置作停車使用、部分綠美化、部分為住宅使用
	公(兒)5	0.1539	-	-	-	0.1539	0.00%	農業使用為主；既有建物為 1F 磚造建物
	公(兒)6	0.1803	0.1803	-	-	-	100.00%	西港綠川廊道
	公(兒)7	0.1902	0.1902	-	-	-	100.00%	西港綠川廊道
小計	1.1992	0.3705	-	0.0098	0.8189	30.90%		
綠地	綠 1	0.0502	0.0021	0.0481	-	-	100%	已開闢之綠地
	綠 2	0.1793	0.0042	0.1751	-	-	100%	已開闢之綠地
	小計	0.2295	0.0063	0.2232	-	-	100%	
學校 用地	文(小)1	2.0913	2.0913	-	-	-	100.00%	臺南市西港區西港國民小學
	文(小)2	0.0023	0.0023	-	-	-	100.00%	臺南市西港區港東國民小學
	文(中)	2.9142	2.9142	-	-	-	100.00%	臺南市西港區西港國民中學
	小計	5.0078	5.0078	-	-	-	100.00%	
機關 用地	機 1	0.3495	0.0965	0.2530	-	-	100.00%	西港區衛生所、圖書館、區公所
	機 3	0.1571	0.1105	0.0245	0.0043	0.0178	85.93%	臺南市政府警察局佳里分局西港分駐所、守望相助隊
	機 7	0.0652	0.0652	-	-	-	100.00%	環保相關設施使
	機 8	0.1047	0.1047	-	-	-	100.00%	臺南市政府消防局西港分隊
	小計	0.6765	0.3769	0.2775	0.0043	0.0178	96.73%	
市場 用地	市 1	0.2476	0.2476	-	-	-	100.00%	西港市場
	市 2	0.1401	-	-	0.0631	0.0770	0.00%	西港區清潔隊、調解委員會
	小計	0.3877	0.2476	-	0.0631	0.0770	63.86%	
水溝 用地	水溝	3.8445	0.1997	3.6448	-	-	100.00%	水溝使用
停車 場用 地	停 1	0.1103	0.1103	-	-	-	100.00%	停車場
	停 2	0.1138	0.1061	0.0077	-	-	100.00%	停車場
	停 3	0.3133	-	-	-	0.3133	0.00%	西港綠川廊道
	停 4	0.0719	-	-	-	0.0719	0.00%	草地
	小計	0.6093	0.2164	0.0077	-	0.3852	36.78%	
電力事業用地		0.1264	-	0.1264	-	-	100.00%	臺灣電力公司西港服務所

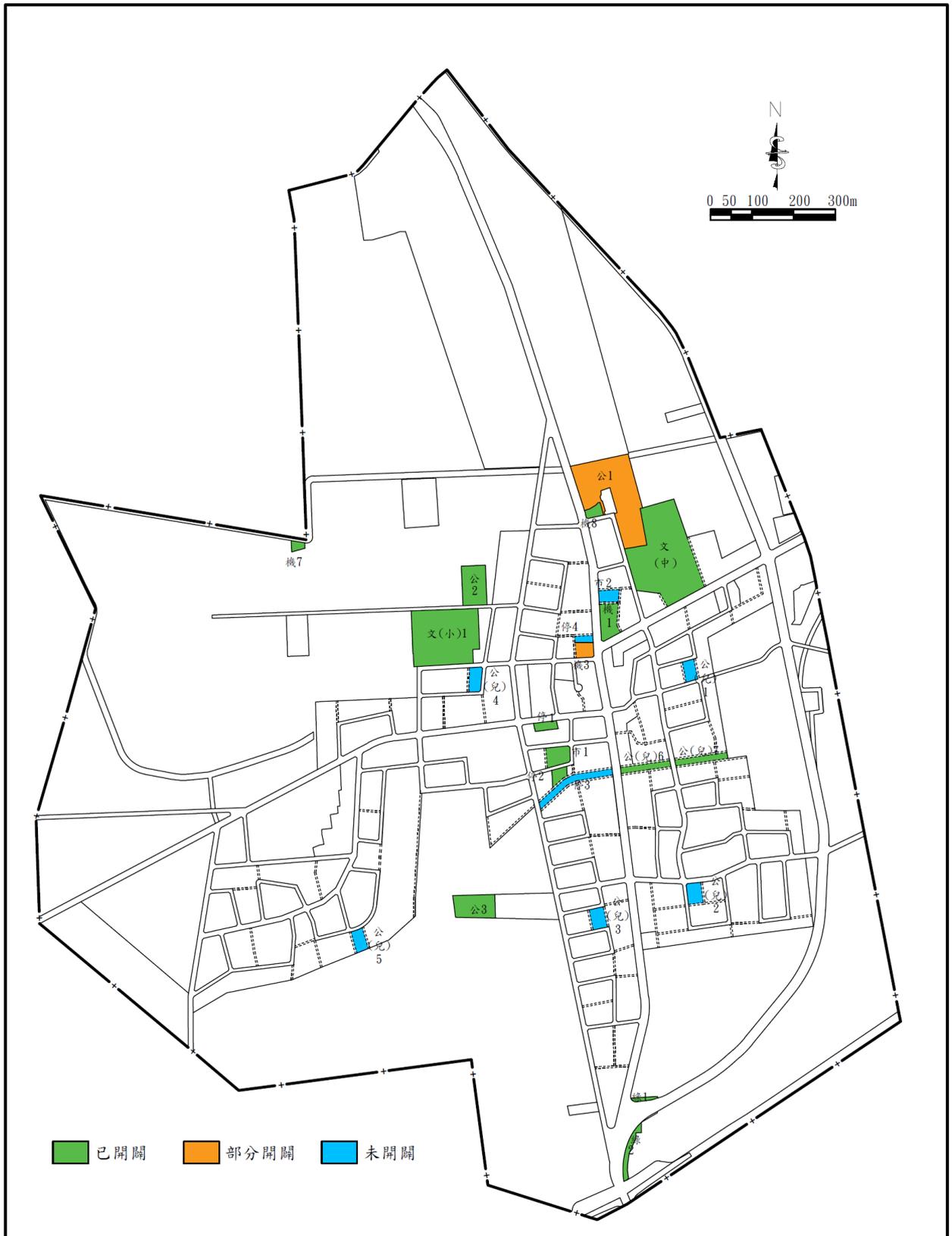


圖5-10 公共設施開闢情形示意圖

柒、土地權屬及地價分析

一、土地權屬分布情形

依本計畫區內之土地權屬分析，主要仍以私有土地為主，公有土地主要分布於已開闢之公共設施用地、道路用地及既有之出路巷道、農路等（如圖 5-11）。其餘公有土地較具規模而集中者計有三處：

- （一）「機8」用地西側，一號、四號道路間之國有地，約0.28公頃，為交通部民航局管理，現況為管制設施及空地使用。
- （二）位行政區內之國有地、市有地，面積約0.7公頃，已與西側公園用地共同開闢為現況之西港中央公園。
- （三）位計畫區西側水溝用地北側農業區之國有地、市有地，面積約0.83公頃，現況為雜林、空地使用。

二、地價分析

依本計畫區土地公告現值之分布情形（如圖 5-12），較高地價主要位於「市1」用地（西港市場）周邊商業區至省道台1線間之商業區土地，公告現值約於 35,000~41,000 元/m²間，次高為中心商業區南、北沿省道台1線兩側土地，約為 25,000~30,000 元/m²間，住宅區其餘住宅區之公告現值約介於 10,000~20,000 元/m²間。

另依內政部實價登錄資料查詢近二年內平均住宅區土地之交易價格，約為 2.07 萬元/m²（約每坪 6.84 萬元）。

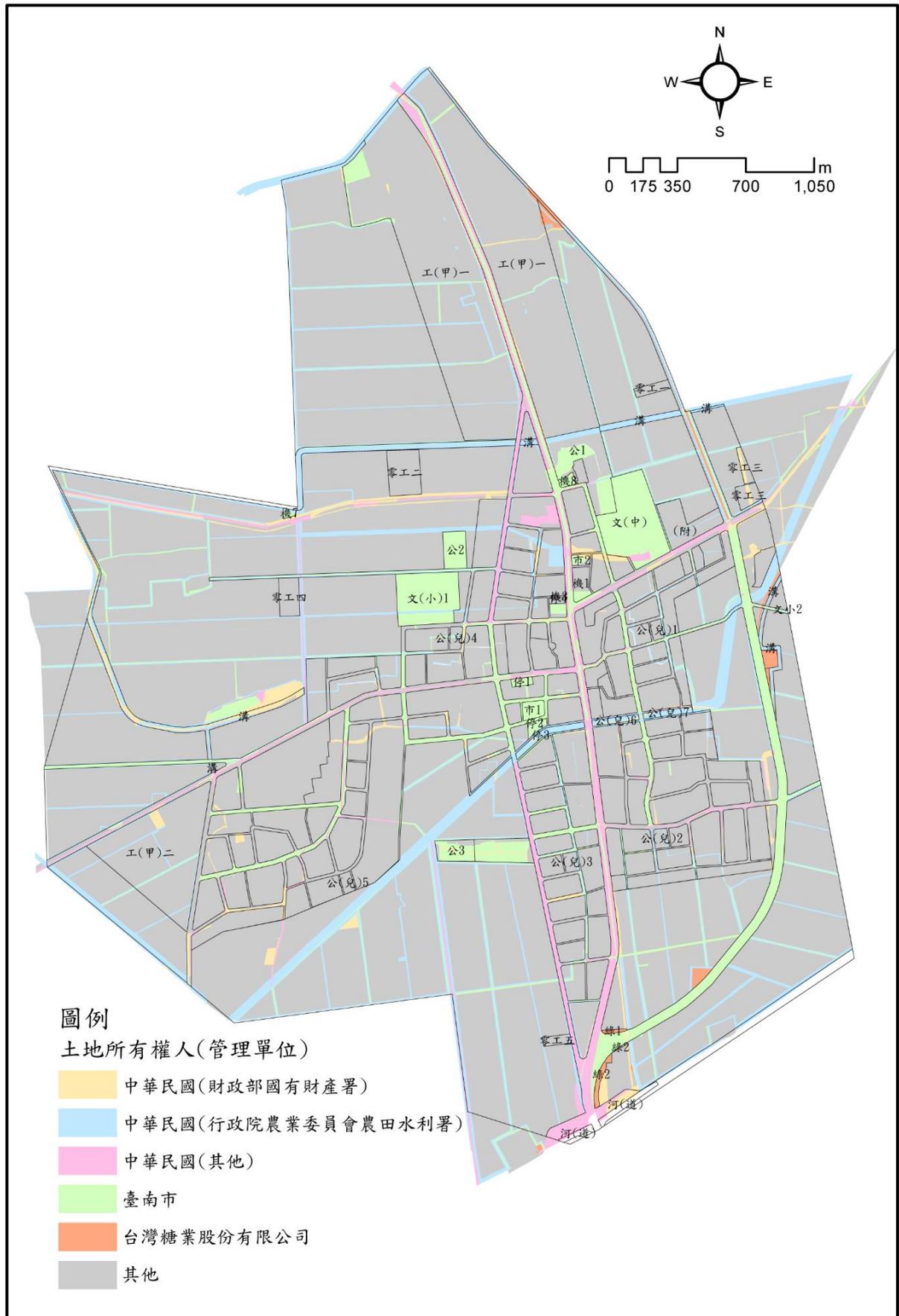


圖5-11 本計畫土地權屬分布示意圖

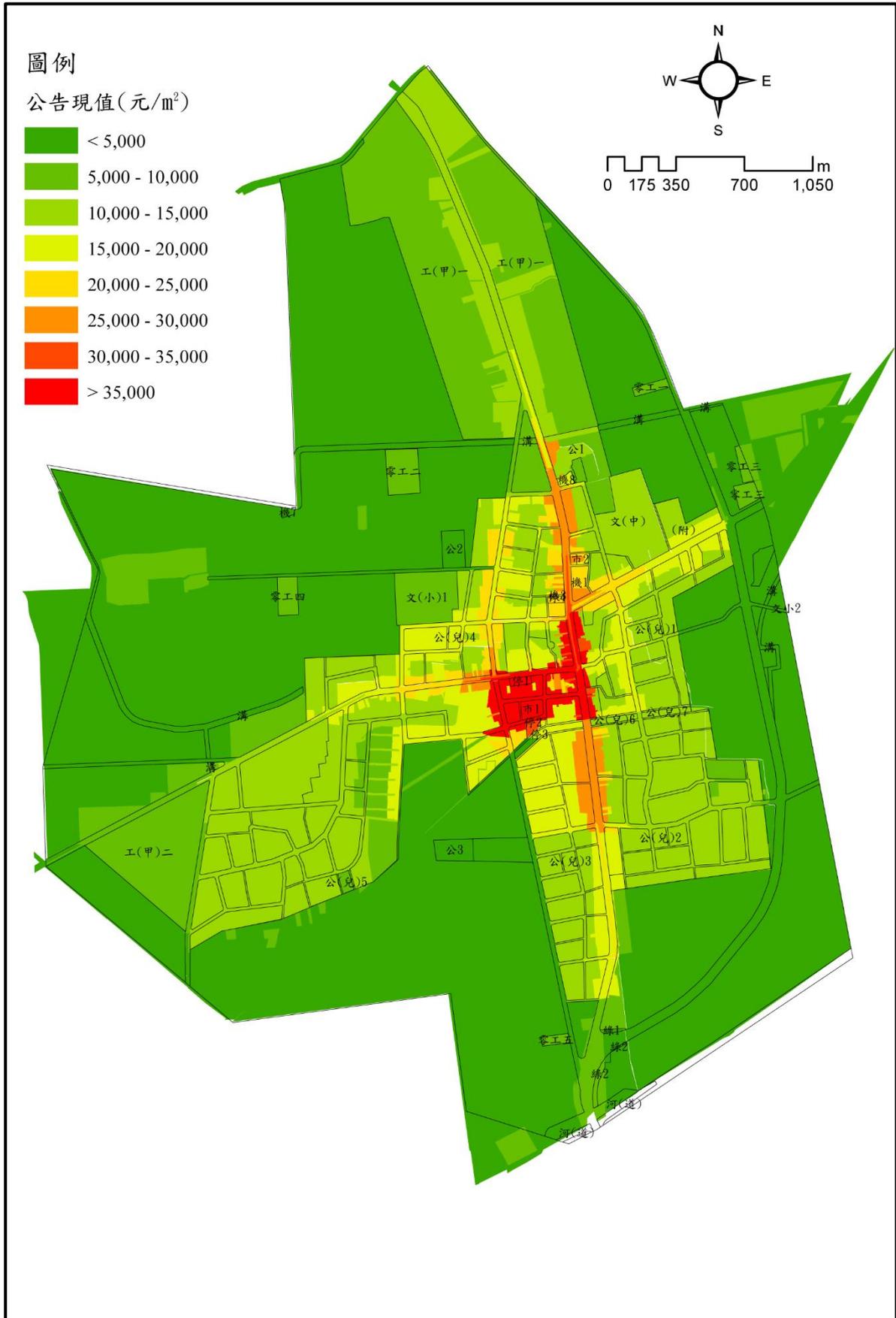


圖5-12 本計畫土地公告現值分布示意圖

捌、道路交通現況

(一)聯外交通系統

本計畫區並無鄰近大眾運輸系統場站，主要對外聯絡交通系統以公路運輸為主，主要之聯外交通動線以省道台19線為骨幹，向北接至佳里區、向南通往安南區和順寮，東西向之交通以市道173為主，向東可接往麻豆區、中山高速公路麻豆交流道，向西通往七股及西濱快速道路。

表5-9 本計畫現況聯外交通系統一覽表

計畫編號	計畫寬度	道路名稱	現況
一	20~40M	台19線	現況為中山路，位於本計畫中央之南北向主要聯外道路，為雙向4車道，往北可通往佳里區、往南可通往國道8號西港交流道、安南區。
二	20M	173市道	為本計畫東西向之主要聯外道路，均為雙向2車道，往東可通往麻豆區、安定交流道、往西七股、台17線。
三	15M		
--	--	南34區道	位於農業區內之東西向次要聯外道路，為雙向2車道，現況路寬約15~20M，東起自省道台19線，向西可至劉厝里、省道台17線。



圖5-13 本計畫現況聯外交通系統示意圖

(二)道路通行情形

依計畫層級主要道路、次要道路編號一～九號道路均已開闢，十號道路位文化路(173市道)以南段至省道台19線亦已於109年底完工通車，其餘區內之10M、8M及4M人行步道仍有多數尚未開闢，部分街廓內由既成巷道出入通行。

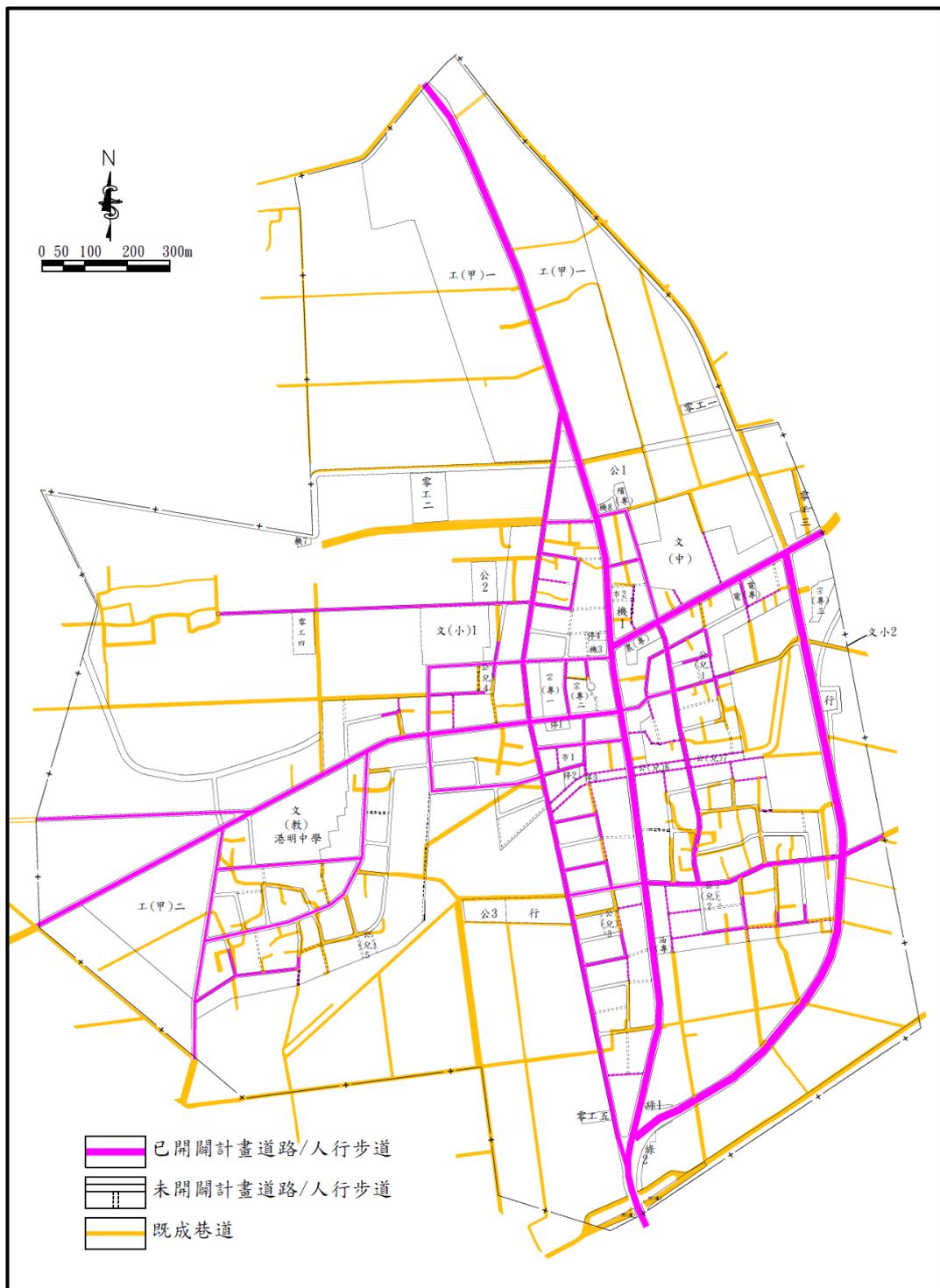


圖5-14 本計畫道路開闢情形及既成巷道分布示意圖

第六章 發展課題與對策

壹、課題與對策

課題一：本計畫未屬臺南市整體發展之主要發展核心及軸帶內，且周邊亦無大型公共建設與投資計畫，未來發展定位與方向如何確立。

說明：本計畫區在臺南市整體發展相關規劃均未位於重要發展核心位置，西港區缺乏大型公共建設與投資計畫，在交通上亦無重要交通要道與交通車站，相距國道 1 號交流道偏遠，整體發展條件相對劣勢，而本計畫又為西港區公所所在地，為當地生活重心，故未來應如何定位本計畫區之發展方向及定位，為首要課題。

對策：1. 優先釐清本計畫區之發展優劣勢條件，所具有之資源條件，依全國國土計畫、臺南市國土計畫之指導，研擬本計畫適宜發展之方向與定位，作為本計畫檢討構想。

2. 分析與周邊地區發展之功能、地域、交通系統之關聯性，包含鄰近南科都會區、佳里、麻豆等重要發展中心，以都市機能發展支援、連結、策略聯盟之方式規劃發展策略。

課題二：都市發展已趨飽和，面臨未來都市發展需求之評估與考量。

說明：依本次檢討調查，本計畫區內住宅區、工業區之發展已達約 90%，商業區發展達約 95%，且本計畫區亦為西港區重要之生活機能服務核心，因為未來之發展需要，須予核實評估未來變更開發之可行方式與區位。

對策：1. 依本計畫之定位及未來發展之潛力核實評估未來發展之供需，並依現況土地使用情形檢討適宜之發展區位並作合宜之規劃與開發方式，以因應提供為發展所需。

2. 依計畫內容與發展現況檢討位於已發展區間之零星農業區，經評估已不具適宜農作發展條件者，予以檢討串連整體都市發展變更為適當使用分區及公共設施用地。

3. 評估選擇增加發展所需區位應確優先以原擬定計畫所劃設之都市發展區域為主，並建立分期發展之策略漸次推動發展。

課題三：周邊農地資源尚為完整，惟仍應思考都市發展蔓延壓力下可能面臨轉用破壞之衝擊。

說明：計畫區之農業區多集中於都市計畫外圍地區，依土地使用現況調查實際作農業使用比例 70.13%，惟仍有部分位於工業區周邊之農地受到鄰近發區擴張而有轉用、蔓延跡象，應思考如何避免農地稀疏、破碎，維護農地空間完整性。

對策：1. 於規劃面上應結合成長管理與引導發展之策略，評估串連現有都市發展脈絡之適宜區位予以部分釋出開發，作為引導未來發展之區位，其餘農業區應予維持原有農地資源完整。
2. 參考農委會農地資源分類分級規劃成果，對本計畫農業區之保護與多先發展策略研擬。

課題四：現行計畫附帶條件整體開發地區迄今未完成，尚待檢討解決。

說明：本計畫於 72 年公告實施第一次通盤檢討時變更內容明細表第二案附帶條件以市地重劃開發，依調查現況僅有部分開發使用，且經查未有辦理市地重劃之歷程，尚未能解除土地開發限制且將持續影響民眾權益。

對策：應先予釐清附帶條件地區辦理與開發歷程，為促進土地合理應用，積極解決其相關衍生之課題，依內政部「都市計畫整體開發地區處理方案」及「整體開發地區專案辦理都市計畫通盤檢討原則」等規定，評估可行之修正附帶條件方式，以維民眾權益並促進土地合理利用。

課題五：現行劃設 4 公尺人行步道系統應予核實檢討並作必要調整。

說明：依都市計畫所劃設人行步道係以供行人步行使用為主，惟現況部分係已連同兩側公有土地開闢為道路並供車輛通行使用，另部分未開闢之人行步道依道路系統並無作為行人通行之必要。

- 對策：1. 本次檢討依實際之通行需要、現況及土地權屬情形，核實檢討變更為計畫道路系統或予以廢除。
2. 除依鄰近道路是否具替代性檢討存廢之需求外，應確保沿線土地之既有發展權益及道路兩側土地所有權人通行之權益。

課題六：現行都市計畫圖老舊，計畫執行上產生差距，造成都市計畫管理困難。

說明：現行計畫圖比例尺為 1/3000 之傳統紙圖，自民國 64 年擬定以來使用迄今已逾 40 年，因使用頻繁保存不易，常因圖紙伸縮、翻折、破損致部分無法完整辨識，且歷經數十年發展現況使用與計畫圖地形地物已有顯著差異，產生複雜之圖地不符情形，造成計畫管理與執行面之困難。

- 對策：1. 配合本次通盤檢討作業，依「都市計畫圖重製作業要點」相關程序與規定辦理計畫圖重製作業，產製出精度高、使用方便、符合計畫原意且與執行現況一致之重製新圖，作為本次檢討之基本圖。
2. 計畫圖重製期間經疑義分析研商後，涉及影響民眾權益或其他相關法令規定執行線不一致部分，一併納入本次檢討提列變更。

貳、發展願景

臺南縣市已於 99 年底合併改制，依臺南市國土計畫整體願景為「臺南宜居城」之概念底下，本計畫位於中央平原生產軸上，區位上介於臺南都會核心及佳里、南都兩個次核心間，為提供適居生活之城鎮發展圈域上，本計畫為西港區基本公共服務之提供區域，已具備完整之基礎都市服務機能，雖在上位計畫指導上並無具體之開發與建設計畫之投注，但因計畫區周邊仍保持開闊自然之田野景緻，具有宗教特色、知名農產，加上與周邊重要產業發展核心之交通便捷，使本計畫區更具有發展舒適怡然、低壓適居之生活空間條件。

因此，整體發展之願景以朝向「**田野傳香，宜居小鎮**」為目標，未來發展定位應以持續提供周邊地區基本生活機能支應與展現地方特色之地區生活中心，並結合周邊廣大田野及西港傳承久遠台灣第一香之在地特色，成為兼具傳統風貌特色且提供優良居住機能與環境之適居活力小鎮。

參、整體發展構想

未來整體規劃應朝向完備地區生活服務機能，以既有發展架構為基礎，依循整體都市空間機能之發展趨勢，提出本計畫之整體空間發展構想，朝向符合日常生活所需公共服務與提供未來高品質住居空間，並確保周邊田園農地維持為構想，提出一心、雙軸、三圈之整體發展架構。

一、商業發展中心（一心）

以慶安宮、信和禪寺至「市一」（西港市場）及周邊之商業區為本計畫發展以來之核心，除為本計畫居民日常生活商業消費活動最聚集、熱鬧之核心區域，亦為西港區之宗教、歷史文化中心，未來依此既有之核心發展區域，加強公共機能整備與商業活動機能維持，結合宗教文化空間，建立鮮明具特色之商業消費活動空間。

二、十字發展軸（雙軸）

本計畫區對外之主要聯外交通系統為以省道台 19 線、市道 173 號為主之十字型架構，重要之公共服務設施包含區公所、農會、學校（西

港國中、港明中學)、警察局、消防局、圖書館、中華電信等，均位於此十字軸帶兩側，作為本計畫區之主要發展軸帶。

三、不同機能之同心發展圈（三圈）

依本計畫現有發展結構為單純之單核心發展模式，未來以此模式建立層次分明之發展圈域。

(一)商業服務圈：計畫區內之中心商業區及周邊聚集之重要機關設施，以提供全區主要之重要商業消費、公共服務機能之圈域。

(二)寧適居住圈：現有主要住宅區內包含一般生活、鄰里性設施、學校、生活零售消費，以提供單純、寧適之高品質居住空間為主，因現行住宅區發已趨飽和，於相鄰區域可適當新增可供未來發展所需之住居空間。

(三)田野生態圈：外圍之農業區優先以維持農業與田園景觀風貌為主，避免農地轉用、破碎化，保留本計畫區田園、農產之意象與特色，並於維持田園風貌可作體驗式、參與式之多元農業相關使用。

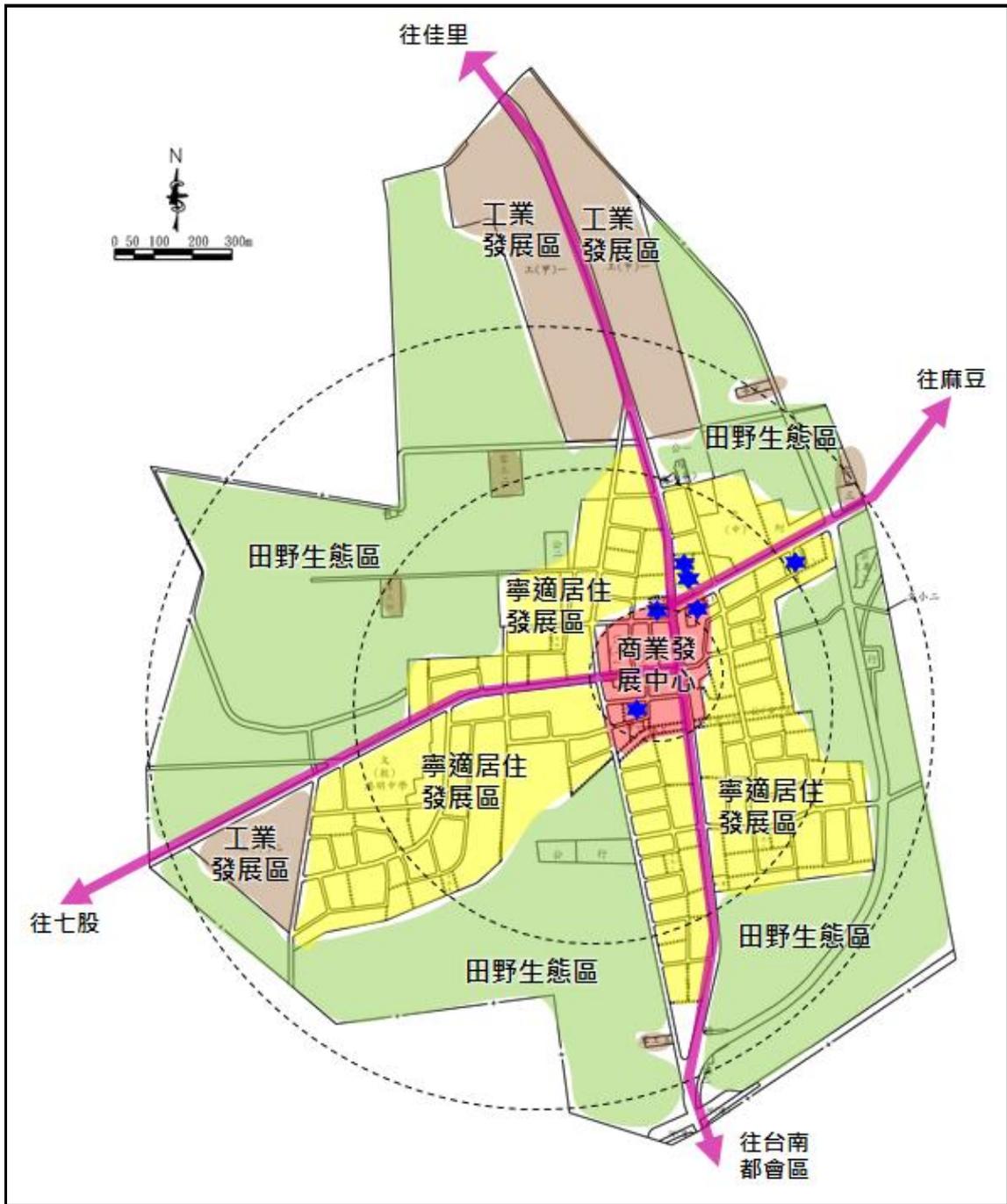


圖6-1 本計畫發展構想示意圖

第七章 計畫檢討分析

壹、計畫範圍

一、重製後現行計畫範圍

計畫範圍以西港區公所所在地為中心，向東至台糖鐵路及東側約100公尺，南至曾文溪堤防，西至重劃道路及溝渠，北至灌溉水溝，行政轄區包含西港、南海、慶安及竹林等四個里，重製後計畫面積為349.1550公頃。

二、配合重製作業調整計畫範圍

考量本計畫區大部分範圍之地段均已完成地籍重測(慶安段、南海段、州海段、港安段、港南段、港東段、西港堡段等)，故計畫區邊界範圍配合地籍線調整，計畫邊界範圍超出地籍範圍部分，以提列變更案將超出部分剔除都市計畫範圍。

貳、計畫年期檢討分析

現行計畫之計畫年期為民國100年，現年已超過原訂計畫目標年，故本次檢討配合臺南市國土計畫之計畫年期為125年，一併予以檢討調整本計畫之計畫目標年為民國125年。

參、計畫人口檢討分析

一、上位計畫之人口分派與容納

(一)人口分派情形

臺南市國土計畫(規劃技術報告)之人口數推估，係以民國125年分派至西臺南發展區之都市計畫人口共8.31萬人，按本計畫現況人口佔西臺南發展區之比例16.06%再予計算，本計畫區依比例約可分派13,343人。

(二)本計畫區可容納人口

依臺南市國土計畫（110年4月核定版）以平均每人60m²、80m²樓地板面積估算容納人口，本計畫區分別為2.24萬、1.68萬人。

二、人口預測

本計畫區涵蓋臺南市西港區依計畫區所涵蓋行政里之範圍包含西港、南海、慶安及竹林等四個里，為全西港區主要生活服務中心，亦為西港區主要之之人口集居發展核心。

以民國 99 年至 109 年人口數為基礎推估未來人口，以民國 125 年作為計畫目標年，運用之數學模式包括：線性成長模型、對數成長模型、多項式成長模型進行本計畫未來人口發展趨勢之預測，依預測結果，本計畫至民國 125 年約介於 10,311 至 13,777 人之間，未超過西港都市計畫區現行計畫人口數 18,000 人，有關詳細數字與各數學模式及各數學模式方程式等資料詳表 7-1 所示。

表7-1 人口推估數學模式及預測結果一覽表

模式類型	計算式	R 平方值	至 125 年人口預測值
線性成長模型	$y=31.084x(x-99) +9906.4$	0.8442	10,777 人
對數成長模型	$y=128.13 \times \ln(x-99)+9889$	0.7240	10,316 人
多項式成長模型	$y=-0.6325x(x-99)^2+38.674x(x-99) +9890$	0.8469	10,477 人

註：計畫區 106 年底人口數為 10,813 人。

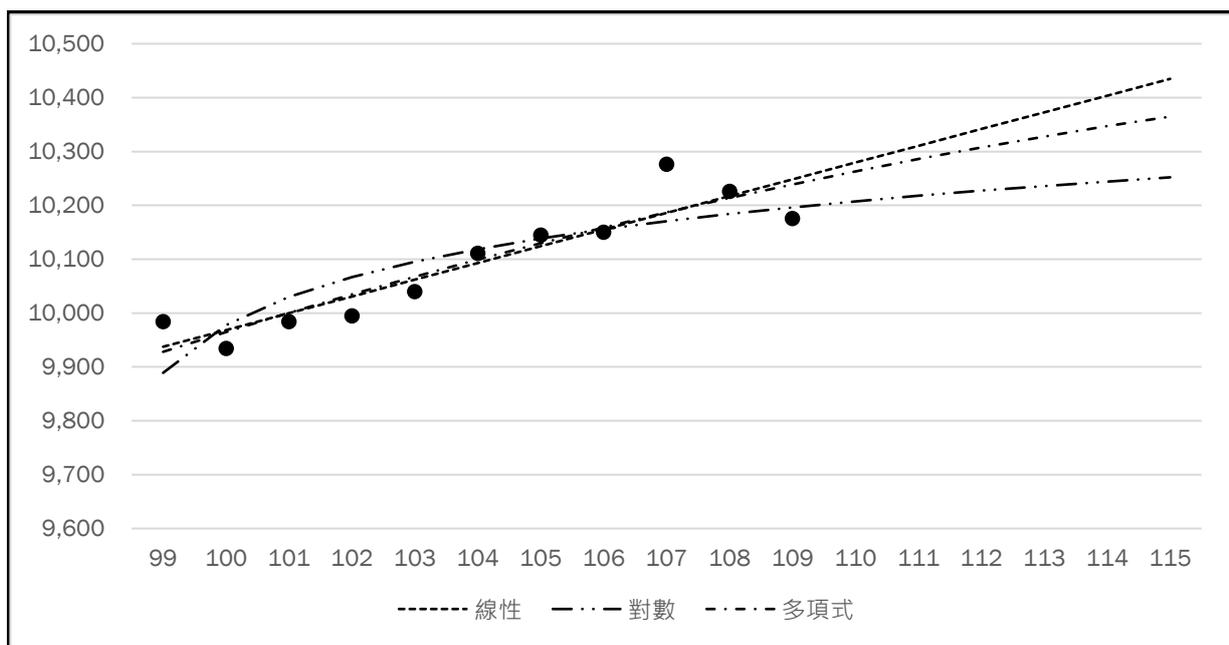


圖7-2 本計畫人口發展趨勢預測示意圖

三、計畫人口檢討分析

依前述人口發展預測推估及依據上位計畫人口分派結果，顯示以本計畫區既有人口發展基礎上進行預測，尚無人口大量成長之趨勢，且大致維持於 10,000~11,000 人，至民國 109 年計畫區現況人口數 10,176 人，相對於計畫人口數 18,000 人之人口達成率僅約 56.53%，整體而言，人口成長幅度有限，故參酌上位計畫人口分派結果，調整計畫人口數為 14,000 人。

(一)西港區地方生活中心具備完整機能

本計畫區為西港區公所在地，其包公共服務包含衛生、消防、警察、農會、市場、圖書館等設施均集中於本計畫區內，且為西港重要信仰及民俗之慶安宮西港傳香所在地，各項生活服務、零售消費機能均完整，屬西港區內最適宜之人口居住與發展區。

(二)週邊產業發展蓬勃，衍生就業人口帶來社會人口增加

計畫區鄰近南科園區、麻豆工業區、新吉工業區等產業基地，且西港東側外環道(南段)已於109年通車，與安定、麻豆串連為便捷生活圈，近年南科園區發展亦有逐年增加且有擴展計畫，預期將帶動周邊地區未來潛在生活服務需求。本計畫區與南科園區距離僅約15分鐘車程，且平均地價相對低於南科都會區，具備支援都會發展條件，故本計畫區仍有引進周邊就業人口之居住潛力與機會。

(三)依國土計畫指導目標方向引導周邊人口至本計畫區集約發展

依全國國土計畫總目標為安全、有序、和諧，在有序發展上揭示了以落實集約發展、促進城鄉永續之發展目標。本計畫為西港區內主要發展核心，理應加強相關設施建設並引導人口於本計畫區內集約發展，避免人口往外圍農地蔓延造成發展失序，故未來可引導人口往都市計畫區移入。

表7-2 西港區各里近三年人口數比較表

里別	人口數(人)		
	107年	108年	109年
西港里	3,633	3,610	3,607
慶安里	5,003	5,004	4,955
南海里	2,726	2,696	2,699
港東里	1,835	1,860	1,907
樣林里	1,846	1,826	1,842
後營里	1,673	1,664	1,632
營西里	1,677	1,663	1,643
金砂里	845	831	834
劉厝里	1,456	1,460	1,517
竹林里	1,550	1,504	1,467
永樂里	1,524	1,514	1,501
新復里	922	922	918
合計	24,690	24,554	24,522

註：本計畫主要位於西港、慶安、南海等三里內之發展區。

肆、土地使用分區檢討變更原則

一、住宅區

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，住宅區面積應依據未來計畫人口居住需求預估數計算，經現況使用調查已發展使用率約80%，且未發展之住宅區現況多為狹小畸零、多人持分、公有地、裡地不易利用、無法指定建築線等因素所產生之無效供給預估量；依計畫人口檢討本計畫區仍有潛在人口引入發展需求，除依前述原有附帶條件住宅區檢討變更外，應適度檢討將部分農業區變更為住宅區，並集中劃設一定比例之土地作為公共設施，以確保生活環境品質。

二、商業區

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定檢討，三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃，及商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，屬都會區衛星集居地及農村集居中心者不得超過百分之八，另依計畫人口數 14,000 人計算，商業區劃設面積不得超出 6.3 公頃，現行計畫商業區未超出規定。

考量商業區現況使用率已達 95%，且商業活動型態主要集中於市區之沿街店舖零售使用與住宅區之一樓及地下一樓亦得供作商店使用，除配合重製檢討及現況與權屬，將部分商業區檢討變更為停車場用地（停 1）外，其餘維持原計畫。

三、甲種工業區

依現況調查本計畫區北側工(甲)1 發展率已達 89.6%，而西南側工(甲)2 之使用率僅約 35.43%；另就工業區周邊使用之外擴情形分析，現況僅工甲一西側有較明顯外擴使用(南寶公司養殖之藻池)，其餘於農業區、住宅區內作工廠使用僅為少數零星分布。

考量本計畫區工業區及其周邊 10 公里範圍內，尚有約 151.1 公頃之閒置空地可供廠商設廠使用，且鄰近之七股科技工業區，預計開發後

可提供 77.50 公頃之產業用地，故仍優先進駐鄰近之產業用地，經檢討後除配合重製檢討外，其餘維持原計畫。

三、零星工業區

係為配合計畫擬定前已存在之工業使用劃設，現況幾已完全使用，經檢討後除配合重製檢討外，其餘維持原計畫。

四、電信專用區

現況已為中華電信公司西港營業所完全使用，為配合現況使用需要，經檢討後除配合重製檢討外，其餘維持原計畫。

五、宗教專用區

係配合現有宗教寺廟使用劃設，經檢討後除配合重製檢討外，其餘維持原計畫。

六、加油站專用區

現況已為加油站使用，經檢討後除配合重製檢討外，其餘維持原計畫。

七、農會專用區

現況為西港區農會使用，經檢討後除配合重製檢討外，其餘維持原計畫。

八、行政區

現況已開闢為西港中央公園，考量權屬均為公有地，為保留未來使用彈性，經檢討後除配合重製檢討外，其餘維持原計畫。

九、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)

現況已開闢使用，經檢討後除配合重製檢討外，其餘維持原計畫。

十、農業區

現況大多數仍以農耕及農業生產相關設施使用，且大多為完整、優良之農地，僅少數作為住宅、工業使用，本次檢討考量住宅區發展率已近 80%，本次除將部分農業區透過整體開發方式，變更為可建築用地以符合地區發展需要，另為避免城市蔓延發展訂定農地釋出指導原則，用以作為未來農業區檢討變更之參考依據。

十一、河川區(含兼供道路使用)

現況為曾文河川範圍及兩側防汛道路，除配合曾文溪用地範圍線予以部分調整變更外，其餘維持原計畫。

參、公共設施用地檢討

內政部 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」進行通案性之公共設施用地檢討，本計畫區之「變更西港都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」業於民國 109 年 5 月 18 日辦理公開展覽，並經 110 年 3 月 29 日臺南市政府都市計畫委員會第 99 次會議審議通過，刻正報內政部都市計畫委員會審議中，考量該專案通盤檢討法定程序進度較本案通盤檢討為快，故本計畫公共設施用地納該公共設施之專案檢討辦理。

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準，本計畫人口調整為 14,000 人計算各項公共設施用地檢討情形詳表 7-3。

另如涉及重製、人陳、新增重劃區、道路檢討等衍伸之公共設施用地檢討者，將參照部頒及本市通案性公共設施用地檢討原則進行分析。(如圖 7-3)

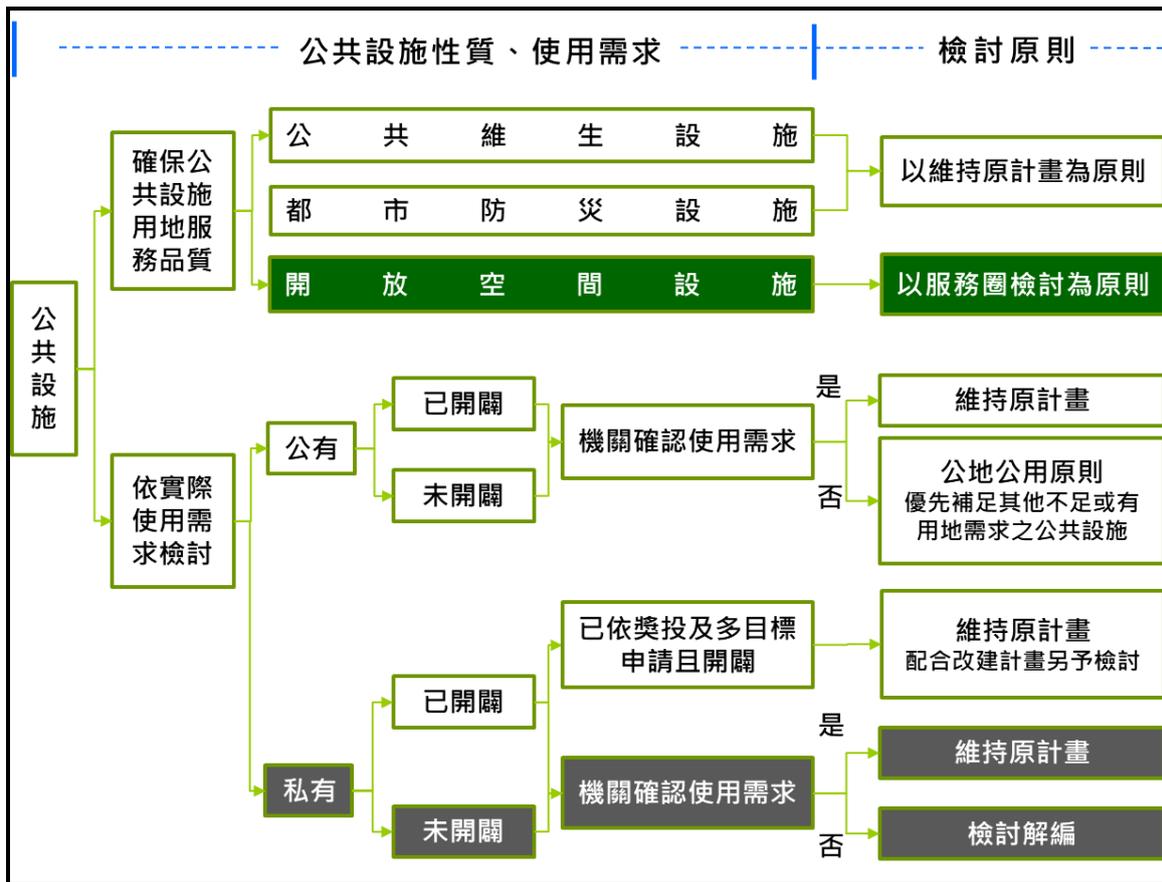


圖7-3 公共設施檢討變更原則示意圖

一、機關用地

尚未徵收開闢且無使用需求之機關用地，經主管機關同意後，得變更為適當分區及用地，或供其他具有需求之單位使用。

二、市場用地

尚未徵收開闢且無使用需求之機關用地，經主管機關同意後，得變更為適當分區及用地，或供其他具有需求之單位使用。

另「變更西港都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」（內政部審議中），考量「市2」用地經本府市場處評估已無使用需求，且現況部分為西港區清潔隊辦公廳舍及調解委員會使用，為符管用合一，故調整為機關用地，惟實際仍應俟審議完竣後，依本府公告發布實施內容為準。

三、學校用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及教育部頒「國民中小學設備基準」檢討學校用地需求面積。

現況已開闢之文小 1 用地(西港國小)及東側緊臨港東國小(僅部分校地屬本計畫文小 2)，依目標年學生人數推算現有國小用地面積已符合發展所需，故經檢討後除配合重製檢討外，維持原計畫。

另現況已開闢之文中用地(西港國中) 依目標年學生人數推算現有國小用地面積已符合發展所需，故經檢討後除配合重製檢討外，維持原計畫。

四、公園用地、綠地、體育場所、兒童遊樂場、廣場

本計畫區之公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地，除已徵收或已開闢之公 1 用地(部分)、公 2 用地(部分)、公 3 用地、公(兒)6 用地及公(兒)7 用地外，其餘均於刻正辦理之「變更西港都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」(內政部審議中)中，依內政部 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」，將公 1 用地(部分)、公 2 用地(部分)、公(兒)1 用地、公(兒)2 用地、公(兒)3 用地、公(兒)4 用地、公(兒)5 用地等尚未徵收或開闢之公共設施保留地，以跨區市地重劃等多元開發回饋方式，解編為附帶條件住宅區或併鄰近分區或考量使用現況等為調整其他分區或用地，惟實際仍應俟審議完竣後，依本府公告發布實施內容為準。

另本次新增兩處整體開發地區，其中一處因面積大於 2 公頃，故配合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定，劃設 1 處公園用地(兼滯洪池使用)。

五、停車場用地

計畫區之停車場用地，除已徵收或已開闢之停 1 用地及停 2 用地分外，停 3 用地及停 4 用地均於刻正辦理之「變更西港都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」(內政部審議中)中，依內政部 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」，將停 3 用地及停 4 用地，以跨區市地重劃等多元開發回饋方式，解編為附帶條件住宅區或併鄰近分區或考量使用現況等調整為其他分區或用地，惟實際仍應俟審議完竣後，依本府公告發布實施內容為準。

六、水溝用地

現況為排水溝渠使用中，經檢討後除配合重製檢討外，其餘維持原計畫。

七、電力事業用地

現況為臺電公司西港服務所使用，經檢討後除配合重製檢討外，其餘維持原計畫。

表7-3 公共設施用地面積需求檢討分析表

項目		檢討標準(計畫人口：14,000 人)	需求面積 (公頃)	現行計畫面 積(公頃)	超過或不足 面積(公頃)
學校	國小	依據 108 年國民小學及國民中學設施設備基準。都市計畫區內國民小學不得少於 2 公頃，國民中學不得少於 2.5 公頃。	2.0	2.0936	0.0936
	國中		2.5	2.9142	0.4142
停車場		不得低於計畫區內車輛預估 20%之停車需求。超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10%為準。	2.70	0.6093	-2.5007
			0.41		
體育場		應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	--	0	--
公園、兒童遊樂場、綠地、體育場所、廣場等 5 項公共設施用地面積和		依都市計畫法第 45 條規定，不得低於計畫面積 10%。	34.9155 (16.088)	4.6446	-30.2709 (-11.4434)

註：1. 有關學校用地需求面積仍需視教育主管機關考量學校服務圈域予以檢討。

2. 現行計畫之公園、兒童遊樂場、綠地、體育場所、廣場等 5 項公共設施用地面積和，為主要計畫及細部計畫之五項公共設施加總所得；()內數據為以都市發展用地為基礎計算 10%之需求面積。

肆、道路系統檢討

一、計畫道路系統

經檢討現行計畫道路系統均能提供計畫區聯外及內部出入通行使用，故除配合都市計畫圖重製調整及配合整體開發地區新增計畫道路或調整交通系統外，經檢討後維持原計畫。

二、人行步道檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，人行步道用地按實際需要檢討，針對未開闢之人行步道，本次優先檢討原則如下，符合檢討原則者予依實際需要檢討變更，其餘如經土地所有權人有變更需求，得提出申請變更。

(一) 現況已具通行功能：考量交通需求必要性及道路系統完整性，得檢討變更為其他用地。

(二) 現況未具通行功能：

1. 鄰接公共設施用地，考量公設用地使用完整性，得檢討併鄰近公設用地予以變更。
2. 未鄰接公共設施用地，如已無使用需求或周邊已有替代道路，廢除後不影響道路系統完整性及兩側基地指定建築線權益，得檢討併鄰近分區或用地予以變更。

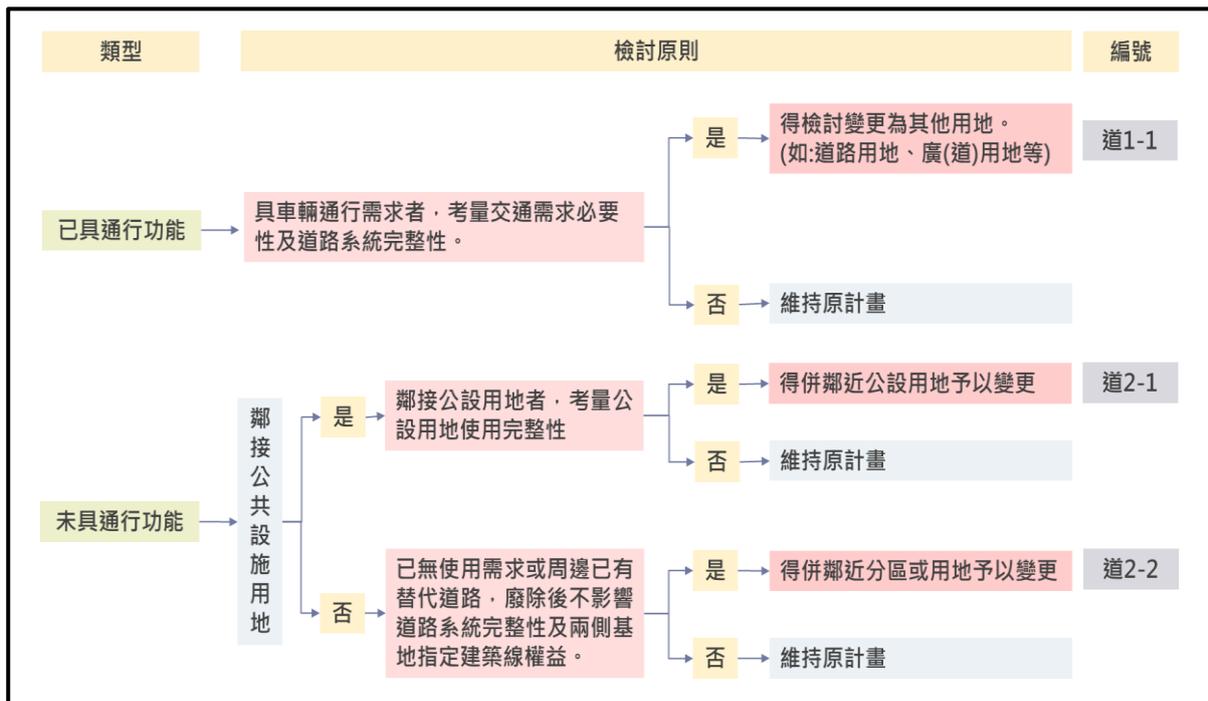


圖7-4 四公尺人行步道處理原則示意圖

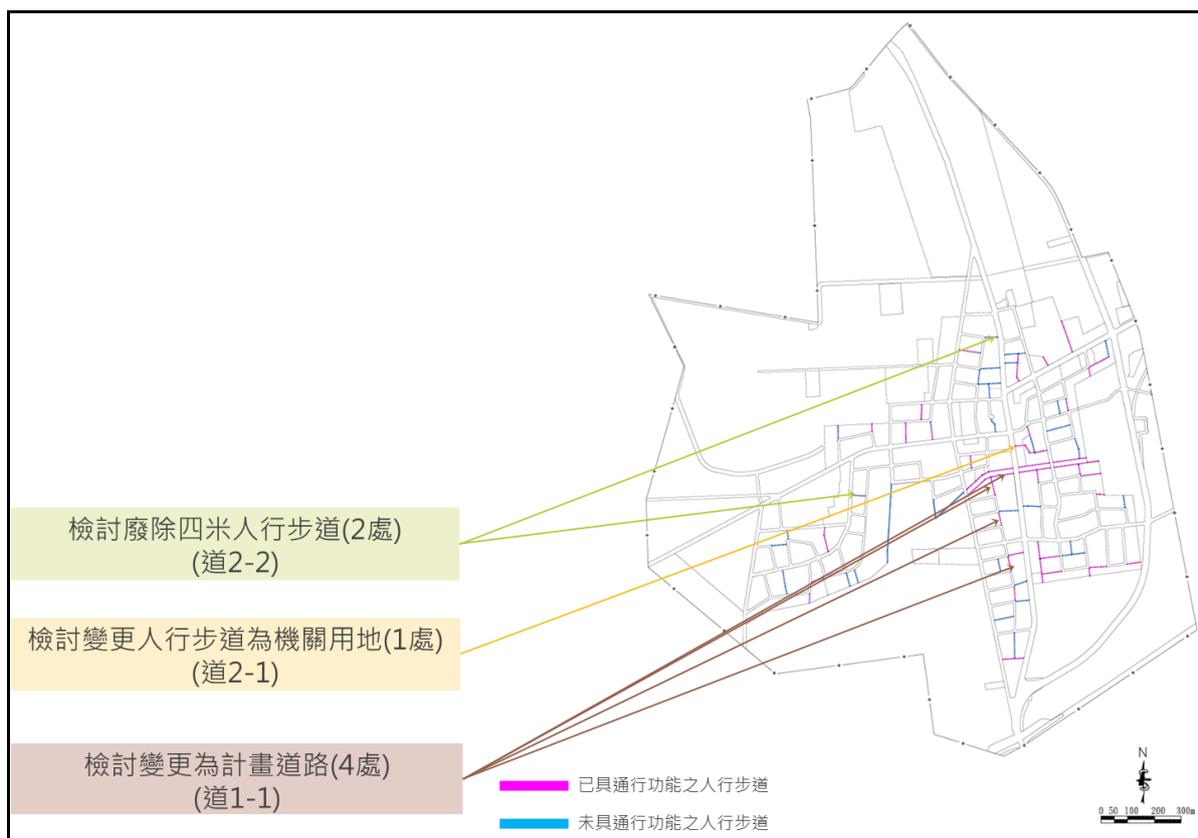


圖7-5 四公尺人行步道本次檢討變更分布示意圖

伍、附帶條件地區處理原則

配合市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率及另行擬定細部計畫等多元解編方式，依附帶條件性質與以編號區分。有關本計畫附帶條件編號及內容對照詳表 7-4。

表7-4 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容		說明
附帶條件一	一-1	以市地重劃方式開發，並應劃設變更後土地總面積 30%作為公共設施用地。	1. 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
	一-2	以市地重劃方式開發，並應劃設變更後土地總面積 40%作為公共設施用地。	2. 如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。		土地所有權人應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之協議書簽訂期限及公共設施用地捐贈期限辦理，並將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件三	應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金繳納。		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代金繳納期限辦理，並於完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	四-1	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 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」規定計算。	-
	四-2	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 120%。	-

編號	附帶條件內容	說明
	<p>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 40%作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算。</p>	
附帶條件五	<p>土地所有權人得依「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。</p>	

第八章 變更內容

本計畫依據發展現況、檢討分析、發展課題與對策、發展構想等內容，適當調整現行計畫之規劃，訂定各項實質規劃內容之變更原則，作為實質計畫擬定之依據。

本次通盤檢討配合土地使用分區及公共設施用地檢討、各單位意見及人民陳情意見、發展現況及計畫構想彙整檢討後，提出通盤檢討變更案共 17 案，相關變更內容說明如后。

表8-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	計畫年期	民國 100 年	民國 125 年	配合臺南市國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。	
2	擬定機關	西港鄉公所	臺南市政府	因應縣市升格，原擬定機關「西港鄉公所」已併入臺南市政府，故配合調整擬定機關。	
3	計畫總面積及各土地使用分區面積	計畫總面積 (355 公頃)	計畫總面積 (349.1550 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合都市計畫圖重製，重新調整計畫面積。 2. 現行都市計畫法定圖為 64 年測定之 1/3000 紙圖，部分分區及用地面積範圍歷經圖紙伸縮及採用面積量測儀器測量，造成面積量測精度有所不足。 3. 本次都市計畫圖重製作業係參考樁位及地籍成果依『都市計畫圖重製作業要點』辦理，重製後部分分區或用地展繪後面積與紙圖面積有所差異，實際並無影響民眾權益。 	
4	計畫區西南側、西南側計畫範圍	農業區 (0.3849 公頃) 水溝用地 (0.5372 公頃) 道路用地 (0.0036 公頃)	非都市土地 (0.9257 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案都市計畫範圍展繪線與樁位展繪線相符，惟部分地籍尚未依樁位展繪線辦理逕為分割。 2. 又查部分都市計畫範圍位於非地籍重測區(中州段、劉厝段、大塭寮段及南海埔段)，以致多筆土地仍依據現況使用編定為水利用地、交通用地等且公所業已依地籍重測區(慶安段、南海段、州海段、港安段、港南段、港東段、西港堡段)辦理土地使用分區核發作業，考量權屬均為國有及市有，故參酌地籍段界線調整都市計畫範圍線。 	

表 8-1 變更內容明細表(續 1)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
5	計畫區 南側西 港大橋 入口處	河川區兼供 道路使用 (0.0153 公頃)	道路用地 (0.0153 公頃)	1. 配合重製疑義 F-06、F-07 案提列變更案。 2. 計畫線與樁位線相符，樁位線與地籍不符，且計畫線與公告之曾文溪治理計畫相關管制範圍不符。 3. 考量曾文溪範圍線已辦理公告且曾文溪公告之水道治理計畫線、用地範圍線及河川區域線均一致，故河川區範圍配合公告之用地範圍線予以調整。	
		道路用地 (0.0126 公頃)	河川區兼供道路使用 (0.0126 公頃)		
6	停 1 東、 南、西 側	商業區 (0.0059 公頃)	「停 1」 停車場用地 (0.0059 公頃)	考量港南段 111-1、111-2、114-1、152-1、110(北側部分)、113(東側部分)等 6 筆地號商業區土地位於停 1 用地週邊，權屬為國有地或市有地(臺南市政府財政稅務局管理)，現況作為排水溝使用且無租約，尚無商業使用效益，故依地籍及現況予以檢討變更商業區為停車場用地。	
7	西港國 中之東 住宅 區	住宅區(附) (1.0746 公頃)	住宅區(附四-2) (1.0746 公頃)	1. 本案係於 72 年「變更西港都市計畫(通盤檢討)」案，將農業區變更為住宅區，規定應以市地重劃開發。 2. 現況建築物密集，且經調閱建築執照，除港安段 469 及 547 地號等 2 筆土地外，其餘建造日期均於 74 年至 97 年間，惟依地政局 109 年 2 月 24 日以南市地劃字第 1090252824 號函復，該地區未辦理市地重劃作業。 3. 考量變更範圍之建築物已取得使用執照，以市地重劃整體開發確有執行困難，故以調降容積率方式解除整體開發之限制。	
		附帶條件： 變更範圍土地 應以市地重劃 方式開闢。	附帶條件： 1. 變更後住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 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 40% 作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算。		

表 8-1 變更內容明細表(續 2)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
8	四號計畫道路以西、港中央園北側之農業區	農業區 (3.5833 公頃)	住宅區(附一-1) (2.5370 公頃)	1. 本案係於民國 64 年「擬定西港都市計畫」案即劃設為都市發展用地(運動場用地),惟 72 年「變更西港都市計畫(第一次通盤檢討)」檢討變更為農業區,考量區位鄰接西港已發展地區,故予以檢討變更為住宅區。 2. 考量原計畫擬定時即為公共設施保留地,故開發方式參考「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」,以市地重劃方式開發,另依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定,公共設施用地變更為住宅區回饋比例為 30%。 3. 為重劃配地及工程接管需求,西側 4 公尺人行步道用地及東北側 8 公尺計畫道路,併同納入變更範圍。另考量道路系統層級及功能,西側新增劃設之南北向 12 公尺計畫道路係作為聯外道路之動線(通往慶安路 171 巷),且為順接北側原有之計畫道路,故將部分原計畫為住宅區土地(南海段 301-2、302-2、303-2、331、375-2 地號)納入重劃範圍;其餘變更範圍內新增劃設之道路因僅供開發後住宅區進出使用為主,故道路寬度為 8 公尺。 4. 南海段 391-1、391-2、392-1 等 3 筆地號土地係屬農田水利署竹林小給,經農水署表示仍有維持水路功能之需求,故配合調整為灌溉設施專用區。 5. 本案面積大於 2 公頃,應配合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定,並考量地上物分佈情形、地形高程、現況箱涵位置及管線需求,於東南側劃設公園用地(兼滯洪池使用);另考量與東側住宅區人行動線需求,故於公(滯)用地南側劃設 4 公尺人行步道用地。	
			灌溉設施專用區(附一-1) (0.0046 公頃)		
			公園用地 (兼供滯洪池使用) (附一-1) (0.5398 公頃)		
			道路用地(附一-1) (0.4773 公頃)		
			人行步道用地((附一-1) (0.0246 公頃)		
		住宅區 (0.0111 公頃)	道路用地(附一-1) (0.0111 公頃)		
		人行步道用地 (0.1188 公頃)	住宅區(附一-1) (0.0129 公頃)		
			灌溉設施專用區(附一-1) (0.0255 公頃)		
			道路用地(附一-1) (0.0804 公頃)		
		道路用地 (0.0582 公頃)	道路用地(附一-1) (0.0582 公頃)		
	附帶條件:應以市地重劃方式辦理整體開發。				

表 8-1 變更內容明細表(續 3)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
9	計畫區北側、計畫道路間、溝渠以南之農業區	農業區 (0.9612 公頃)	住宅區(附一-2) (0.5766 公頃) 「停 5」 停車場用地 (附一-2) (0.2824 公頃) 道路用地(附一-2) (0.1022 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量本案兩側臨重要之南北向聯外道路中山路、新興街，且夾雜於工業區及住宅區等已發展區域現況已不適合維持農業使用，另變更範圍區塊完整，可集中劃設適當之公共設施用地，故予以檢討變更為住宅區。 2. 考量本案變更面積小於 1 公頃，尚無辦理區段徵收之效益，且為加速開發效率，依內政部 92 年 1 月 14 日台內營字第 0920084077 號函示，以市地重劃方式辦理開發。 3. 本案參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，劃設至少 40% 之公共設施用地。 4. 考量計畫區停車場面積不足，且周邊仍有停車需求，故集中劃設 1 處停車場用地；另為利停車場動線之進出及考量重劃配地需求，於停車場南側新增劃設東西向 8 公尺計畫道路。 5. 變更範圍外南側 10 公尺計畫道路，往東銜接 20 公尺計畫道路(台 19 線)，往西銜接 12 公尺計畫道路(南 34 區道)，考量道路系統及交通安全，將 10 公尺計畫道路拓寬為 14 公尺，其中拓寬部分納入本次重劃範圍辦理。 	
10	西港中央公園西側	人行步道用地 (0.0010 公頃)	農業區 (0.0010 公頃)	南海段 389 地號係屬農田水利署嘉南大圳西港分線，經農水署表示仍有維持水路功能之需求，故將部分南海段 389 地號併鄰近分區變更為農業區。	
11	宗(專)一至宗(專)三	宗(專)一 (0.6850 公頃)	「宗(專)1」 第一種宗教專用區 (0.6850 公頃)	宗(專)一為慶安宮、宗(專)二為信和禪寺、宗(專)三為保安宮，三處宗教專用區均為合法登記寺廟，依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定，將宗教專用區名稱調整為第一種宗教專用區，以資明確。	
	宗(專)二 (0.4375 公頃)	「宗(專)2」 第一種宗教專用區 (0.4375 公頃)			
	宗(專)三 (0.3448 公頃)	「宗(專)3」 第一種宗教專用區 (0.3448 公頃)			

表 8-1 變更內容明細表(續 4)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
12-1	停3南側人行步道用地	住宅區 (0.0275 公頃)	道路用地 (0.0552 公頃)	1. 經查該3處人行步道用地，現況已供車輛通行且寬度為8公尺。 2. 另土地權屬多為市有或嘉南農田水利署所有，符合公地公用原則，考量道路系統完整性，故將4公尺人行步道用地拓寬為8公尺計畫道路。 3. 符合道路檢討原則(編號道 1-1)。	
	人行步道用地 (0.0277 公頃)				
12-2	中山路以西、忠孝路北側之南北向人行步道用地	住宅區 (0.0201 公頃)	道路用地 (0.0401 公頃)		
	人行步道用地 (0.0200 公頃)				
12-3	公(兒)3 東側人行步道用地	人行步道用地 (0.0199 公頃)	道路用地 (0.0398 公頃)		
	「公(兒)3」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0199 公頃)				
13	停3南側人行步道用地	住宅區 (0.0313 公頃)	道路用地 (0.0707 公頃)	1. 經查中山路229巷係劃設為4公尺人行步道用地現況已供作車輛通行，惟現況已供作車輛通行，實際通行寬度約6.5公尺~7.8公尺，兩側屬公有土地。 2. 中山路229巷往東可通往中山路，往西可通往中山路229巷6弄。另中山路229巷6弄原係劃設為4公尺人行步道用地，本次變更案第12-2案已配合中山路229巷6弄之實際通行情形，將人行步道用地拓寬為8公尺計畫道路，故考量道路系統完整性，將中山路229巷之4公尺人行步道用地拓寬為8公尺計畫道路，並依公有土地權屬範圍(西港堡段4、44-1地籍南界)往北拓寬。 3. 考量劃設道路截角恐影響私有土地所有權人權益，故未予劃設道路截角，另於細部計畫土地使用分區管制要點增訂道路截角退縮規定。 4. 符合道路檢討原則(編號道 1-1)。	參採公展人陳編號 11
	人行步道用地 (0.0346 公頃)				
	「停3」停車場用地 (0.0048 公頃)				
	人行步道用地 (0.0023 公頃)	「停3」停車場用地 (0.0023 公頃)			

表 8-1 變更內容明細表(續 5)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
14	機 1、市 2 間之人行步道用地	人行步道 (0.0184 公頃)	「機 1」 機關用地 (0.0184 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查原市場用地(市 2)南側 4 公尺人行步道用地係為區隔市場用地及機關用地(機 1)之使用,考量刻正辦理中「公共設施用地專案通盤檢討」已將市場用地調整為機關用地,故該 4 公尺人行步道用地併同檢討變更為機關用地。 2. 為保留基地規劃彈性,並兼顧原有通行功能,未來於基地規劃設計時應留設 4 公尺之人行出入動線,以確保通行功能。 3. 符合道路檢討原則(編號道 2-1)。 	
15	機 1 西側未開闢人行步道	人行步道用地 (0.0192 公頃)	住宅區(附四-1) (0.0192 公頃) 附帶條件： <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更後住宅區建蔽率不得大於 60%，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」規定計算。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查該人行步道用地尚未取得開闢,廢除後尚不影響道路系統完整性及兩側建築基地指定建築線權益,且周邊已有既成道路可供通行,故併鄰近分區予以檢討變更為住宅區。 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,基地形狀呈狹長帶狀,以調降容積率辦理回饋。 3. 符合道路檢討原則(編號道 2-2)。 	

表 8-1 變更內容明細表(續完)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
16	港明中學東側之未開闢人行步道	人行步道用地 (0.0203 公頃)	住宅區(附四-1) (0.0203 公頃)	1. 經查該人行步道用地尚未取得開闢，廢除後尚不影響道路系統完整性及兩側建築基地指定建築線權益，併鄰近分區予以檢討變更為住宅區。 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，基地形狀呈狹長帶狀，以調降容積率辦理回饋。 3. 符合道路檢討原則(編號道 2-2)。	
			附帶條件： 1. 變更後住宅區建蔽率不得大於 60%，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」規定計算。		
17	事業及財務計畫	原事業及財務計畫	實施進度及經費	為期本計畫健全發展，配合計畫年期之延長、計畫內容之調整變更及實際發展需要等，修訂實施進度及經費，以供開發建設之參考。	

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。
 2. 本計畫未指明變更部分，應以原計畫為準。

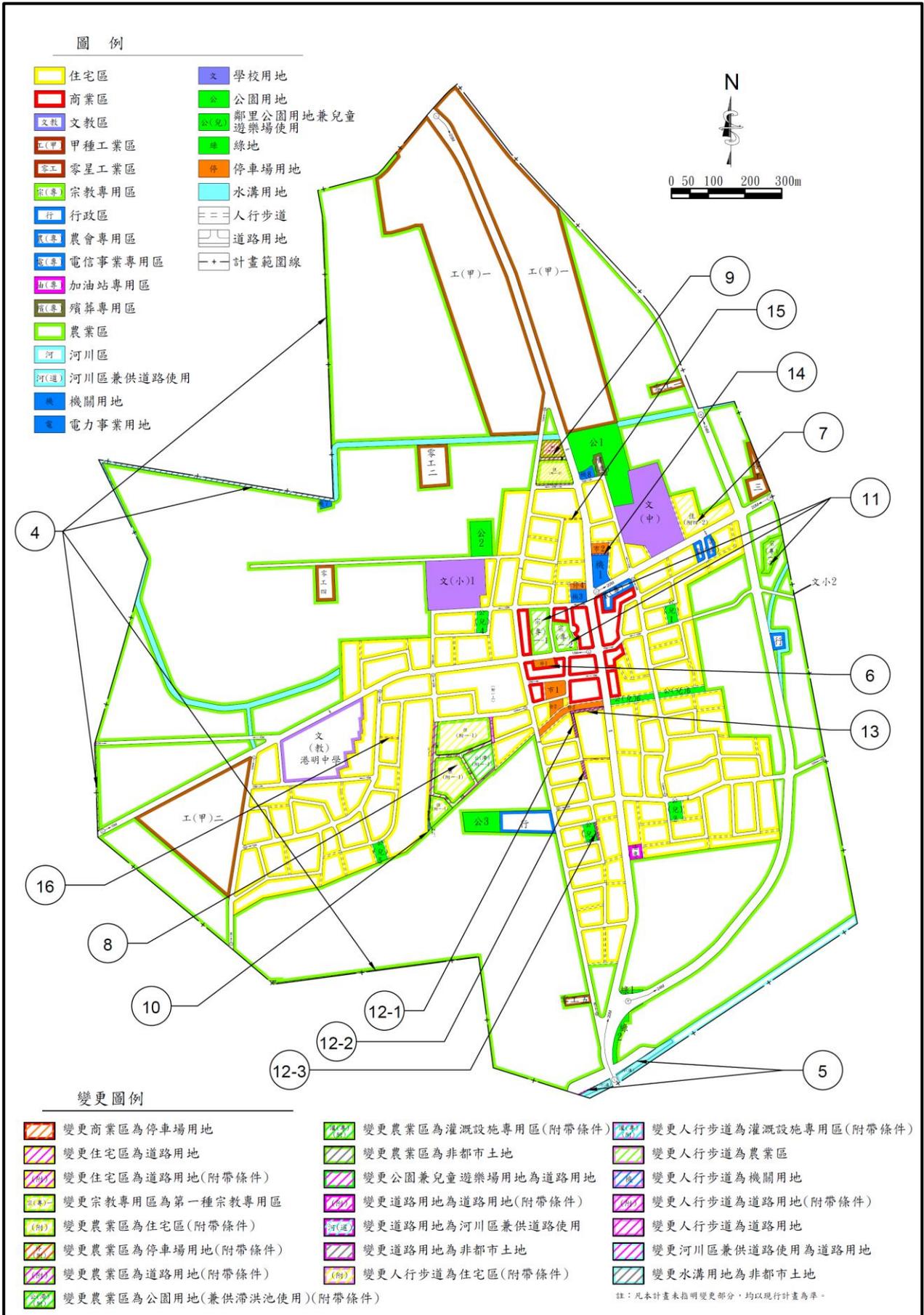


圖8-2 變更位置示意圖

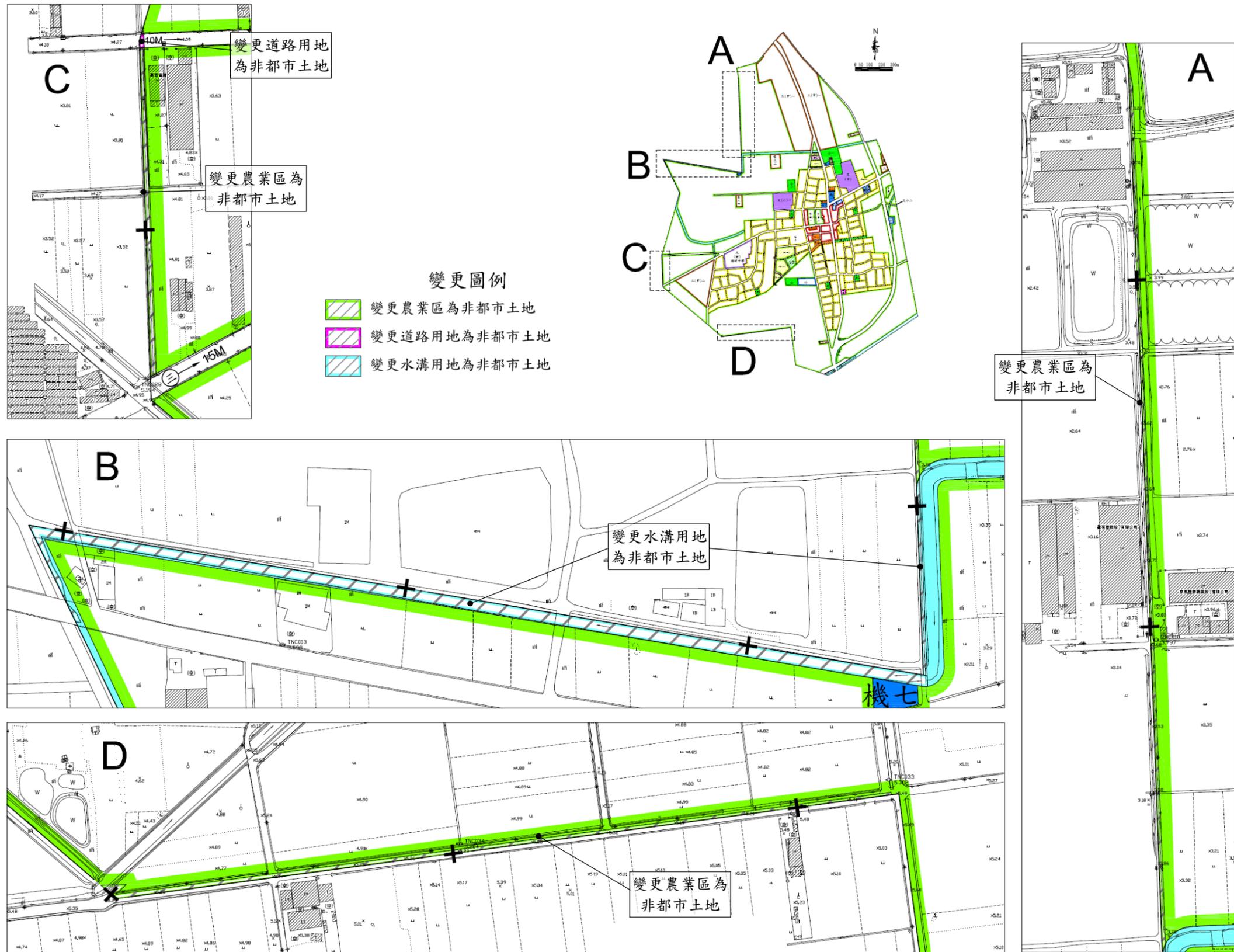


圖8-3 變更內容示意圖(第4案)

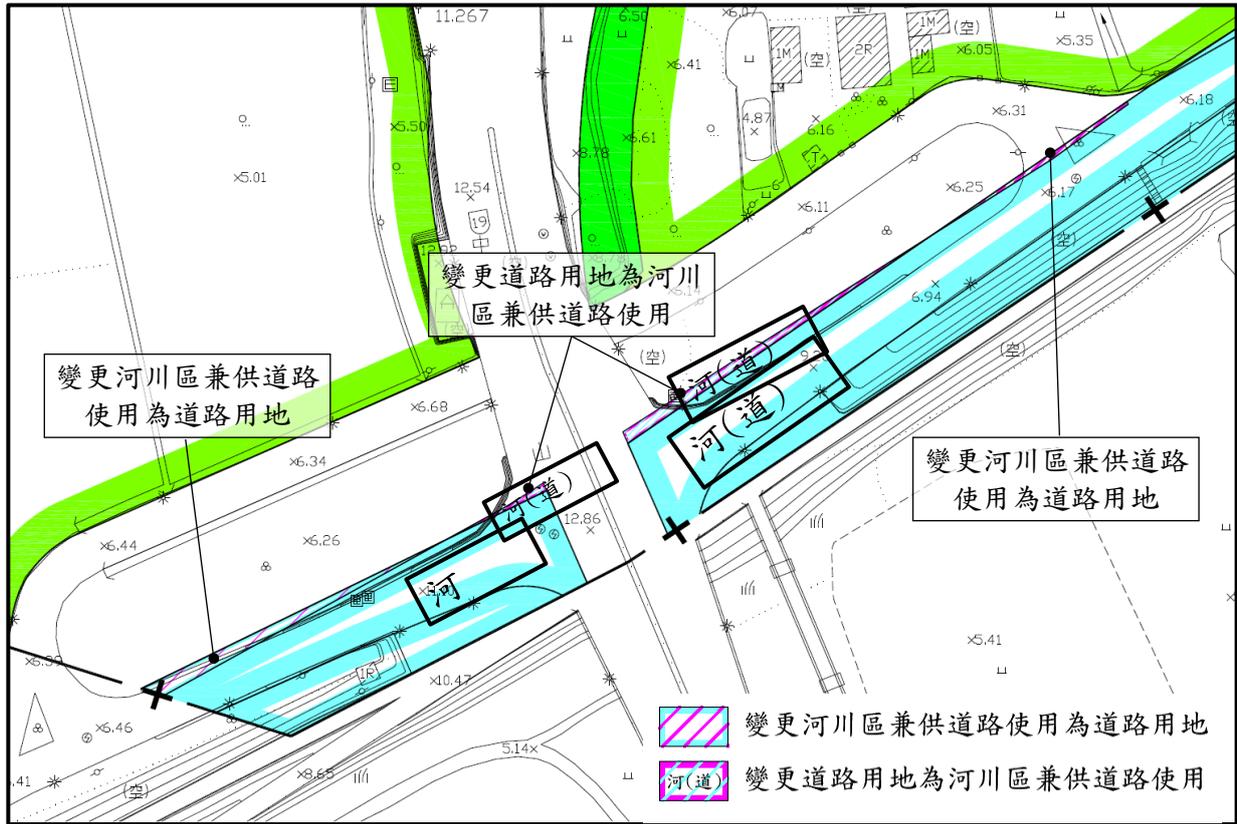


圖8-4 變更內容示意圖(第5案)

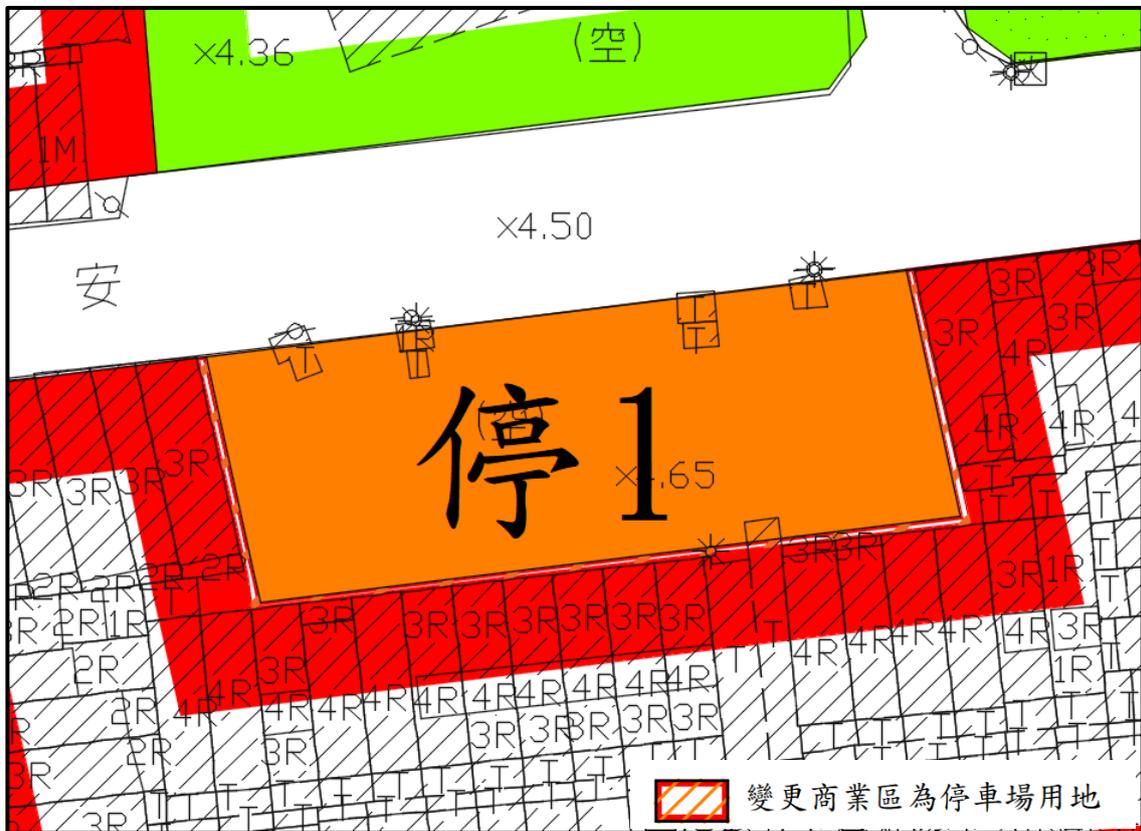


圖8-5 變更內容示意圖(第6案)

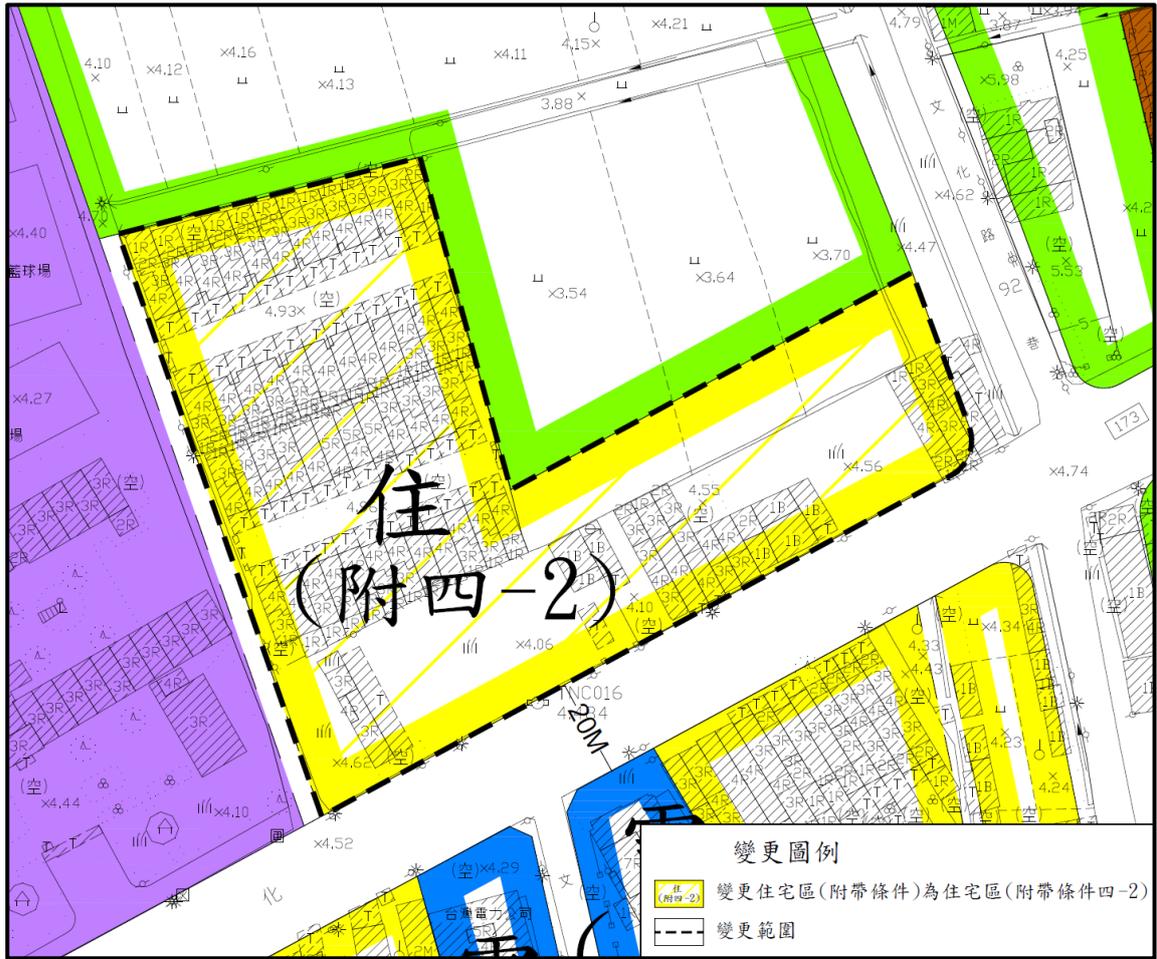


圖8-6 變更內容示意圖(第7案)

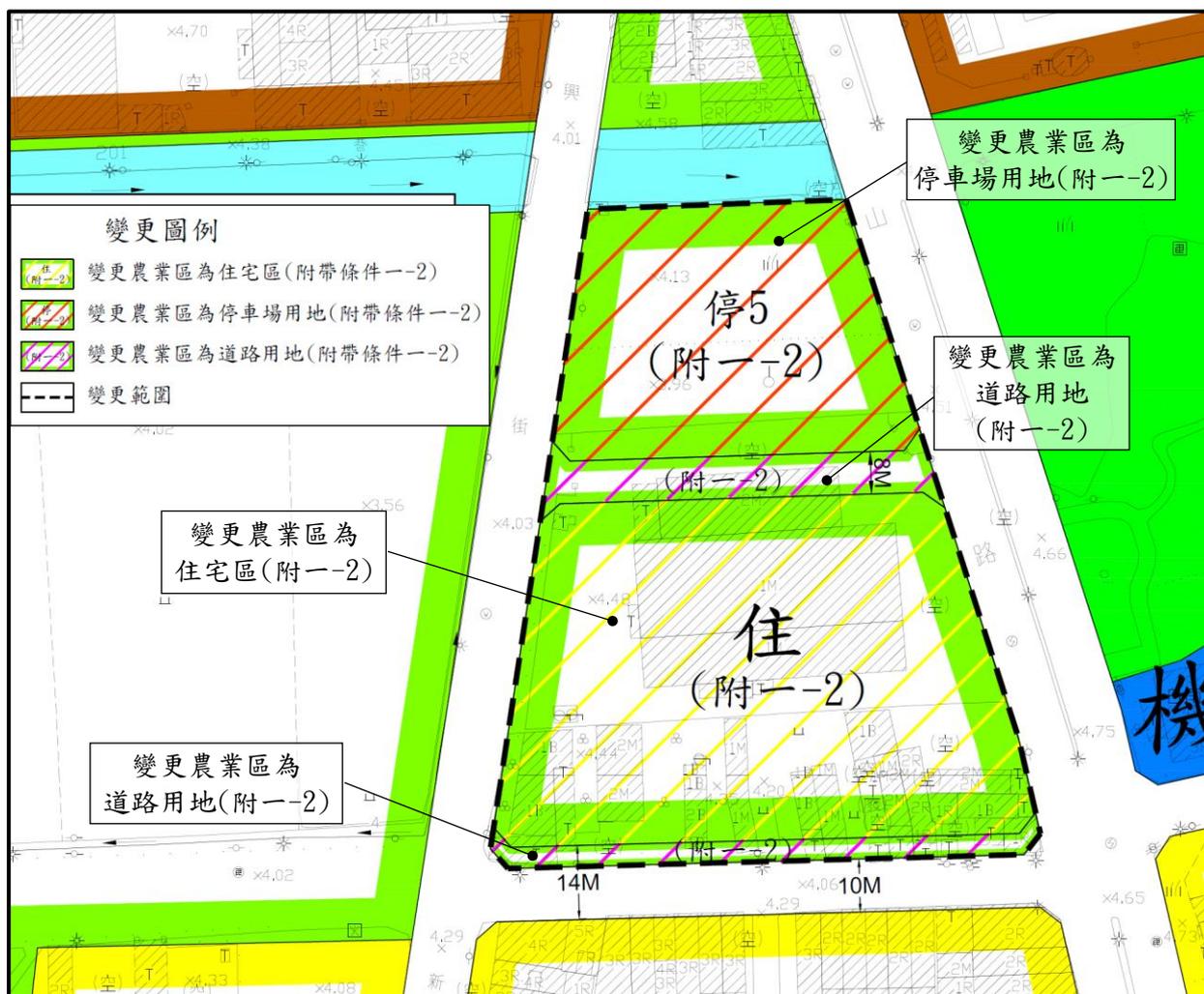


圖8-8 變更內容示意圖(第9案)

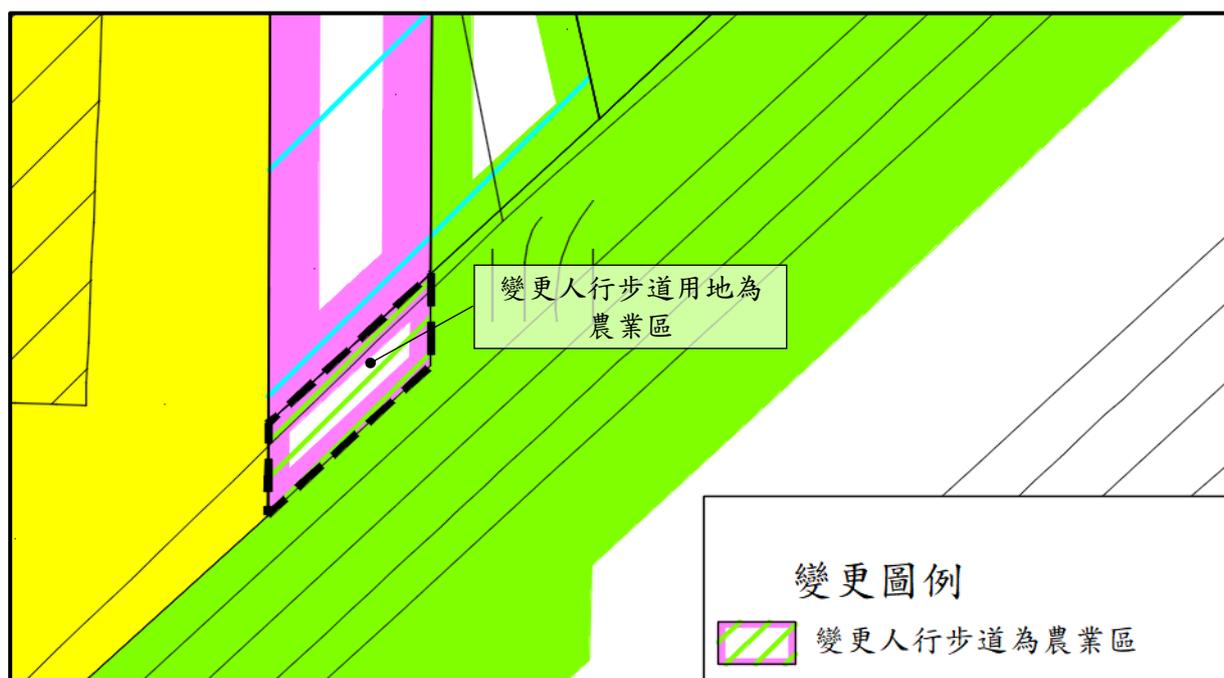


圖8-9 變更內容示意圖(第10案)

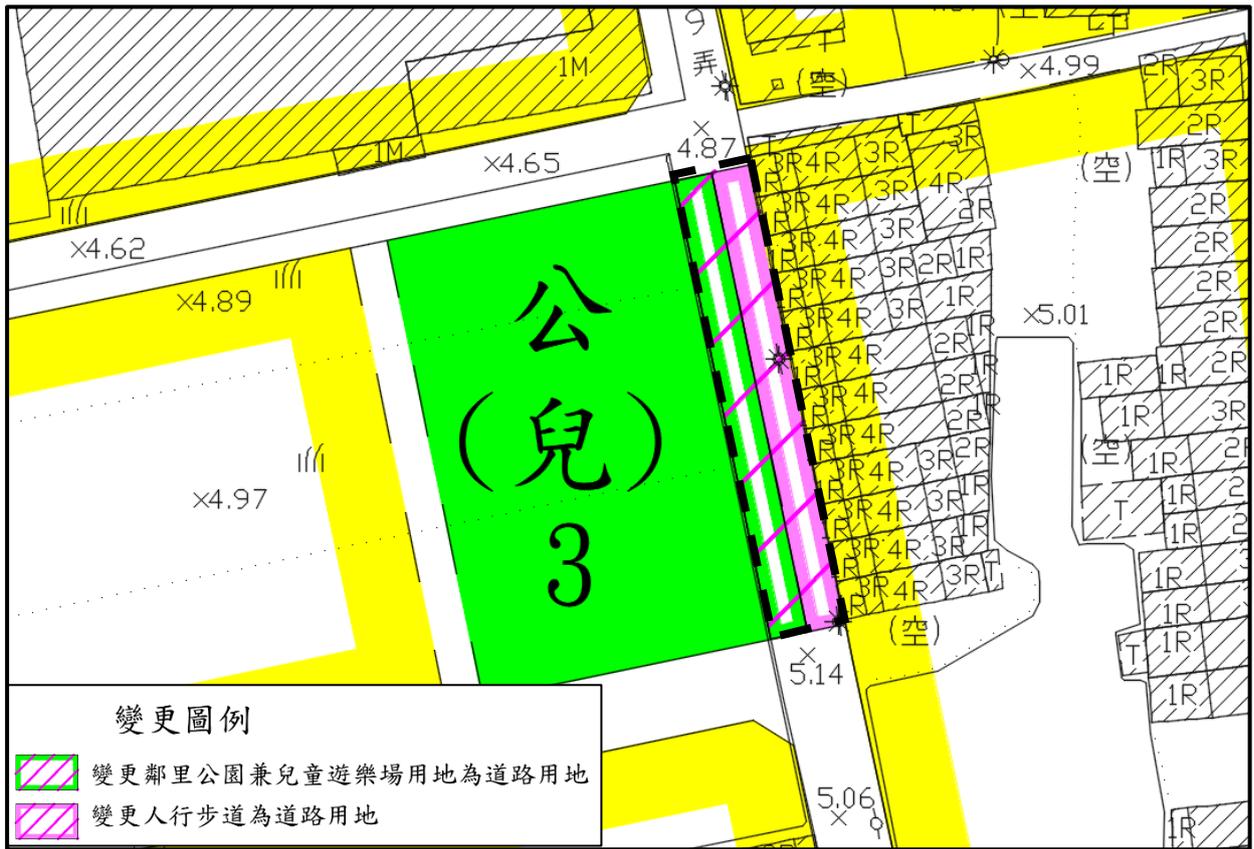


圖8-12 變更內容示意圖(第12-3案)

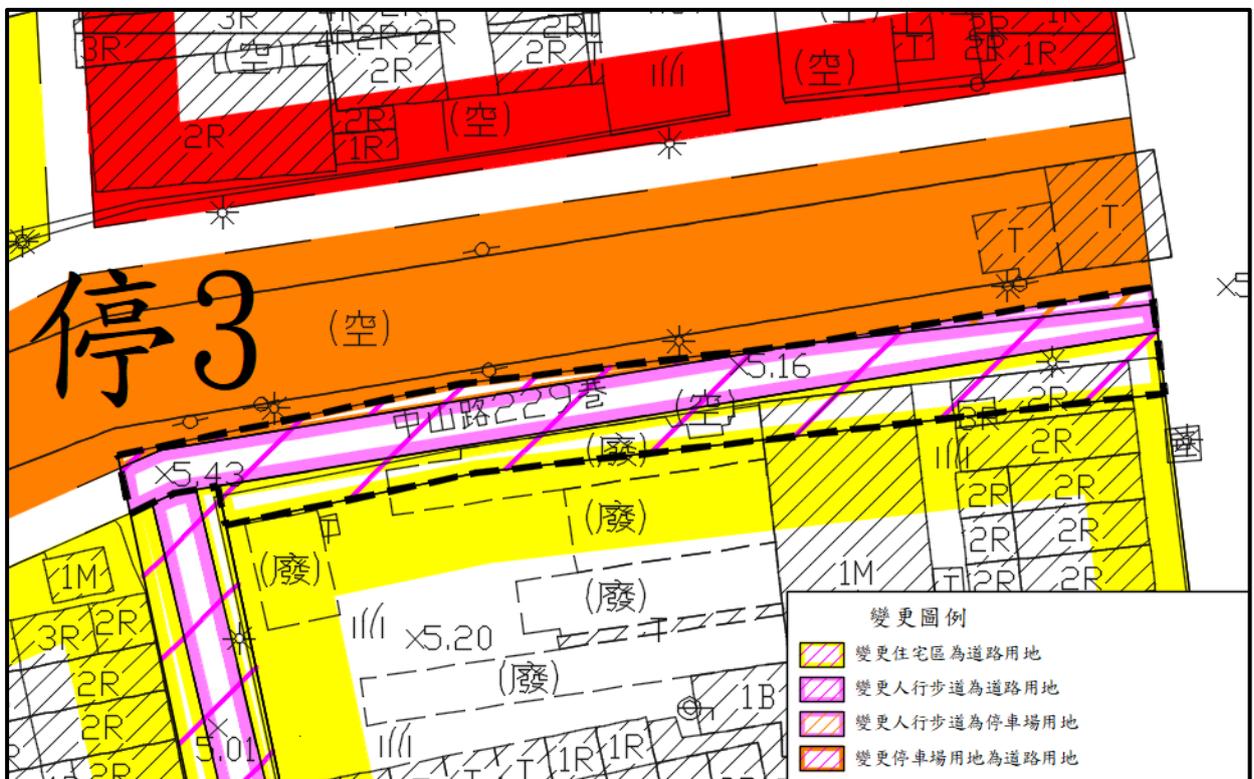


圖8-13 變更內容示意圖(第13案)

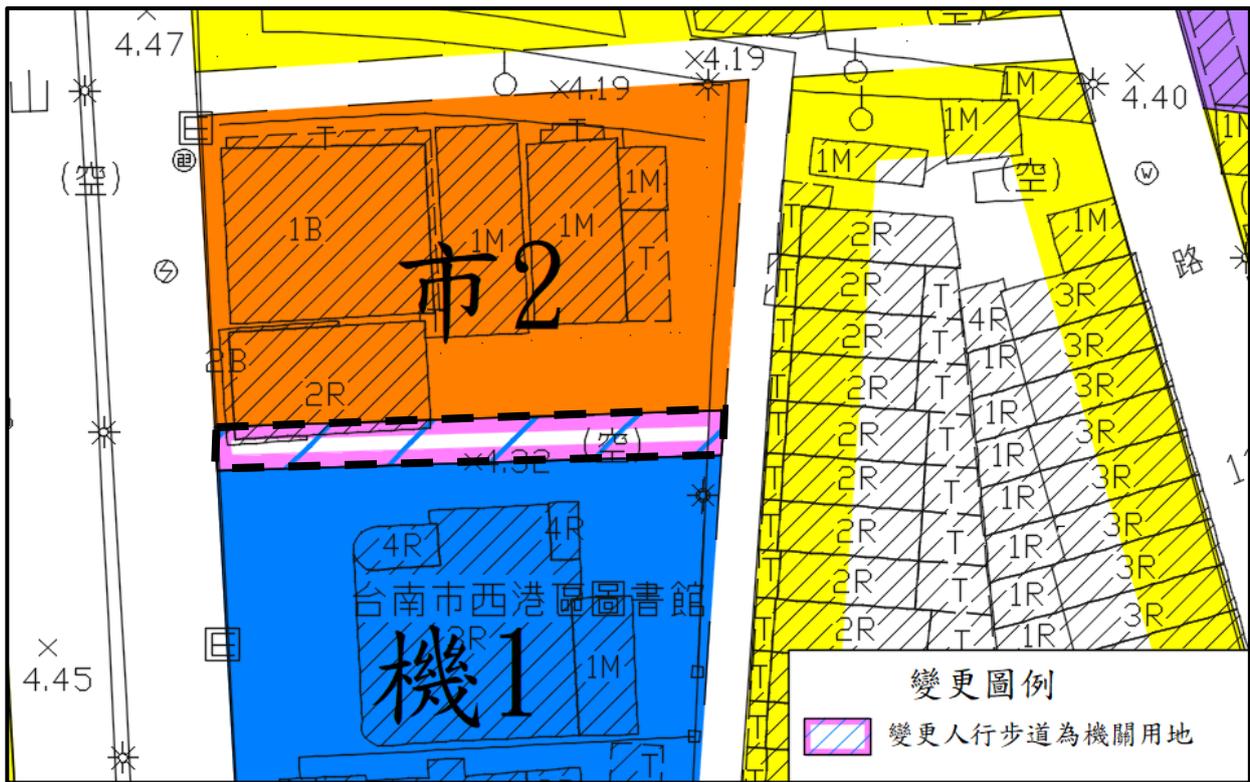


圖8-14 變更內容示意圖(第14案)

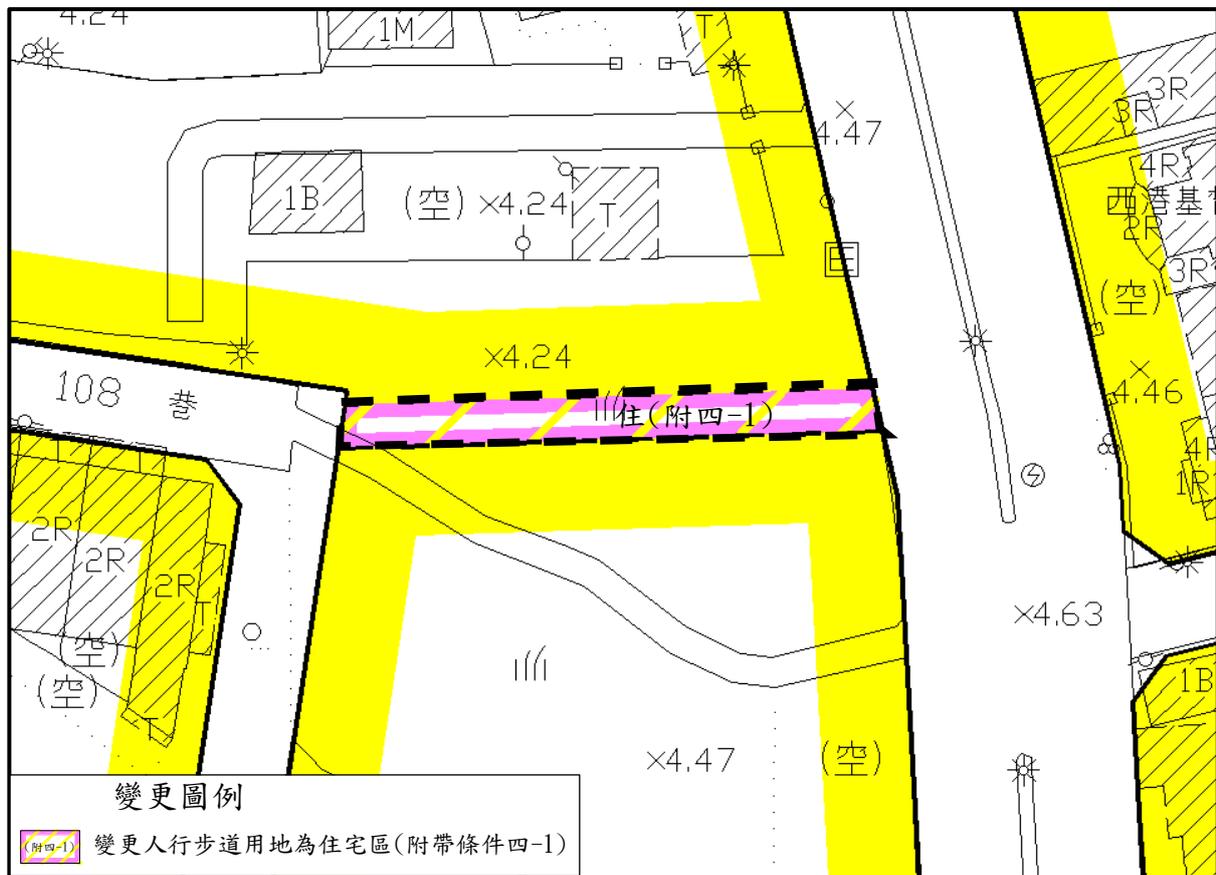


圖8-15 變更內容示意圖(第15案)

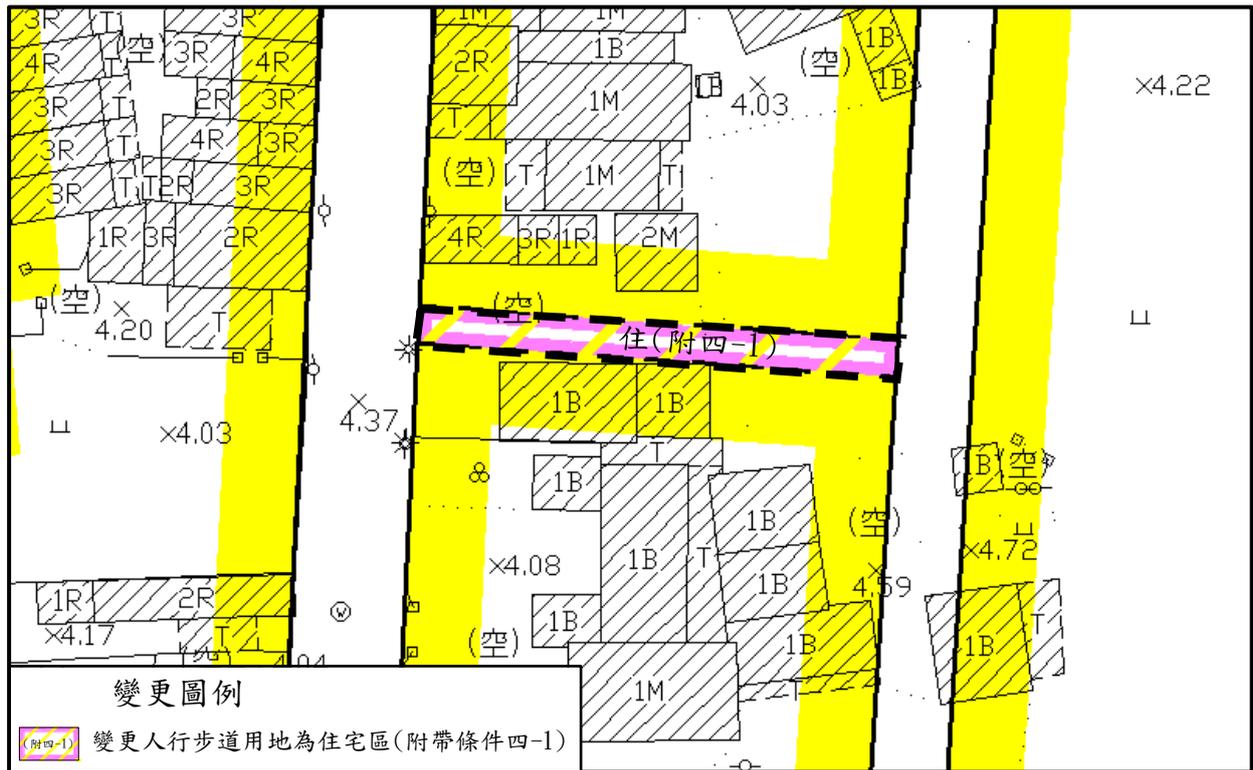


圖8-16 變更內容示意圖(第16案)

表8-2 變更土地使用面積增減統計表

(單位:公頃)

項目		變 1 案	變 2 案	變 3 案	變 4 案	變 5 案	變 6 案	變 7 案	變 8 案
土地 使用 分區	住宅區							-1.0746 +1.0746	+2.5370 +0.0129 -0.0111
	商業區						-0.0059		
	文教區								
	工業區								
	零星工業區								
	宗教專用區								
	第一種宗教專用區								
	農業區				-0.3849				-3.5833
	行政區								
	農會專用區								
	電信專用區								
	加油站專用區								
	河川區								
	河川區兼供道路使用					-0.0153 +0.0126			
	殯葬專用區(僅供納骨塔使用)								
	灌溉設施專用區								+0.0046 +0.0255
	小計					-0.3849	-0.0027	-0.0059	0.0000
公共 設施 用地	機關用地								
	電力事業用地								
	學校用地								
	公園用地								
	公園用地兼供滯洪池								+0.5398
	鄰里公園兼兒童遊樂場使用								
	綠地								
	市場用地								
	停車場用地							+0.0059	
	水溝用地				-0.5372				
	道路用地 (含人行步道)				-0.0036	+0.0153 -0.0126			+0.4773 +0.0111 +0.0804 +0.0582 -0.1188 -0.0582 +0.0246
小計				-0.5408	+0.0027	+0.0059	0.0000	+1.0144	
劃出計畫範圍外 土地(非都市土地)					0.9257				
合 計									
都市發展用地(註)									

註：1. 表列面積除指明變更地號者，以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
2. 都市發展用地不含農業區、河川區。

表 8-2 變更土地使用面積增減統計表(續 1)

項目		變 9 案	變 10 案	第 11 案	變 12-1 案	變 12-2 案	變 12-3 案	變 13 案
土地 使用 分區	住宅區	+0.5766			-0.0275	-0.0201		-0.0313
	商業區							
	文教區							
	工業區							
	零星工業區							
	宗教專用區			-1.4673				
	第一種宗教專用區			+1.4673				
	農業區	-0.9612	+0.0010					
	行政區							
	農會專用區							
	電信專用區							
	加油站專用區							
	河川區							
	河川區兼供道路使用							
	殯葬專用區(僅供納骨塔使用)							
	灌溉設施專用區							
小計	-0.3846	+0.0010	0.0000	-0.0275	-0.0201	0.0000	-0.0313	
公共 設施 用地	機關用地							
	電力事業用地							
	學校用地							
	公園用地							
	公園用地兼供滯洪池							
	鄰里公園兼兒童遊樂場使用						-0.0199	
	綠地							
	市場用地							
	停車場用地	+0.2824						-0.0048 +0.0023
	水溝用地							
	道路用地 (含人行步道)	+0.1022	-0.0010		-0.0277 +0.0552	-0.0200 +0.0401	-0.0199 +0.0398	-0.0346 +0.0707 -0.0023
	小計	+0.3846	-0.0010	0.0000	-0.0275	+0.0201	0.0000	+0.0313
劃出計畫範圍外 土地(非都市土地)								
合 計								
都市發展用地(註)								

註：1. 表列面積除指明變更地號者，以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
2. 都市發展用地不含農業區、河川區。

表 8-2 變更土地使用面積增減統計表(續完)

項目		變 14 案	變 15 案	變 16 案	變 17 案	變更計畫 面積	原計畫 面積	變更後 計畫面積	
土地 使用 分區	住宅區		+0.0192	+0.0203	實施 進度 及 經費	+3.0760	63.4619	66.5379	
	商業區					-0.0059	4.0990	4.0931	
	文教區						3.2979	3.2979	
	工業區						36.1154	36.1154	
	零星工業區						2.3390	2.3390	
	宗教專用區					-1.4673	1.4673	0.0000	
	第一種宗教專用區					+1.4673	0.0000	1.4673	
	農業區					-4.9284	186.7651	181.8367	
	行政區						1.0627	1.0627	
	農會專用區						0.3021	0.3021	
	電信專用區						0.1472	0.1472	
	加油站專用區						0.1434	0.1434	
	河川區						1.5102	1.5102	
	河川區兼供道路使用					-0.0027	0.3779	0.3752	
	殯葬專用區(僅供納骨塔使用)						0.1607	0.1607	
	灌溉設施專用區					+0.0301	0.0000	0.0301	
	小計	0.0000	+0.0192	+0.0203		-1.8309	301.2498	299.4189	
	公共 設施 用地	機關用地	+0.0184				+0.0184	0.6765	0.6949
		電力事業用地						0.1264	0.1264
學校用地						5.0078	5.0078		
公園用地						3.1259	3.1259		
公園用地兼供滯洪池					+0.5398	0.0000	0.5398		
鄰里公園兼兒童遊樂場使用					-0.0199	1.1992	0.1793		
綠地						0.2295	0.2295		
市場用地						0.3877	0.3877		
停車場用地					+0.2858	0.6093	0.8951		
水溝用地					-0.5372	3.8445	3.3073		
道路用地 (含人行步道)		-0.0184	-0.0192	-0.0203	+0.6183	32.6084	33.2267		
小計		0.0000	-0.0192	-0.0203	0.9052	47.9052	48.8104		
劃出計畫範圍外 土地(非都市土地)					0.9257				
合 計					-0.9257	349.1550	348.2293		
都市發展用地(註)					+4.0027	160.8797	164.8824		

註：1. 表列面積除指明變更地號者，以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
2. 都市發展用地不含農業區、河川區。

第九章 檢討後計畫

壹、計畫範圍及面積

計畫範圍以西港區公所所在地為中心，向東至臺糖鐵路及東側約 100 公尺，南至曾文溪堤防，西至重劃道路及溝渠，北至灌溉水溝，行政轄區包含西港、南海、慶安及竹林等四個里，計畫面積共 348.2293 公頃。

貳、計畫年期、人口及密度

- 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 14,000 人。
- 三、居住密度：居住密度每公頃約 198 人。

參、土地使用計畫

本次通盤檢討後土地使用分區分述如下，通盤檢討前後土地使用分區計畫面積增減情形詳表 9-1，變更後之都市計畫圖詳圖 9-1。

一、住宅區

住宅區除配合原附帶條件整體開發區檢討、計畫道路系統檢討、都市實際發展需求予以檢討變更外，其餘維持原計畫，並以現有集居地區為基礎，依開發及回饋方式區分為住宅區、住宅區(附一-1)、住宅區(附一-2)、住宅區(附四-1)及住宅區(附四-2)。本次檢討後新增3.0760 公頃住宅區，檢討後面積為66.5379公頃。

二、商業區

商業區除配合現況及權屬檢討變更為停車場用地外，其餘維持原計畫，已劃設社區中心兼鄰里中心商業區1處。本次檢討後減少0.0059 公頃商業區，檢討後面積為4.0931公頃。

三、工業區

工業區除配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後甲種工業區維持 2 處，工(甲)1 位計畫區北側台 19 線兩側，面積為 30.3410 公頃，工(甲)2 位計畫區西南側，面積為 5.7744 公頃。檢討後面積合計為 36.1154 公頃。

四、零星工業區

零星工業區除配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後零星工業區維持 5 處，檢討後面積合計為 2.3390 公頃。

五、文教區

文教區除配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後文教區維持 1 處，檢討後面積為 3.2979 公頃。

六、行政區

行政區除配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後行政區維持 1 處，檢討後面積為 1.0627 公頃。

七、第一種宗教專用區

第一種宗教專用區除配合重製疑義檢討調整計畫面積及分區編號外，其餘維持原計畫。本次檢討後調整第一種宗教專用區 3 處，「宗(專)一-1」，現為西港玉敕慶安宮，面積 0.6850 公頃、「宗(專)一-2」，現為信和禪寺，面積 0.4375 公頃、「宗(專)一-3」，現為西港保安宮，面積 0.3448 公頃。檢討後面積合計為 1.4673 公頃。

八、加油站專用區

加油站專用區除配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後加油站專用區維持 1 處，檢討後面積為 0.1434 公頃。

九、農會專用區

農會專區除配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後農會專用區維持 1 處，現為西港農會從事農產品供銷等業務使用，檢討後面積為 0.3021 公頃。

十、農業區

農業區除配合重製疑義檢討，變更 0.3849 公頃為非都市土地，並依都市實際發展需求予以變更為整體開發區外，其餘維持原計畫。本次檢討後減少 4.9284 公頃農業區，檢討後面積為 181.8367 公頃。

十一、河川區

河川區除配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。依據曾文溪河川治理範圍線內，劃設為河川區，檢討後面積為 1.5102 公頃。

十二、河川區兼供道路使用

河川區兼供道路使用，除配合重製疑義檢討，依曾文溪公告之用地範圍線調整，變更 0.0153 公頃為道路用地、0.0126 公頃道路用地為河川區兼供道路使用外，其餘維持原計畫。本次檢討後減少 0.0027 公頃河川區兼供道路使用，檢討後面積為 0.3752 公頃。

十三、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)

殯葬專用區(僅供納骨塔使用)除配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後殯葬專用區維持 1 處，供納骨塔使用，檢討後面積為 0.1607 公頃。

十四、電信專用區

電信專用區除配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後電信專用區維持 1 處，供電信相關設施使用，檢討後面積為 0.1472 公頃。

十五、灌溉設施專用區

依都市實際發展需求予以變更為整體開發區範圍內，配合農田水利署相關設施及權屬範圍，新增劃設灌溉設施專用區 1 處，面積為 0.0301 公頃。

表9-1 變更西港主要計畫（第五次通盤檢討）檢討後土地使用面積分配表

項目	通盤檢討前 面積(公頃)	重製後 面積(公頃)	變更增減 面積(公頃)	通盤檢討後			
				面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展 用地面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	67.22	63.4619	+3.0760	66.5379	19.10	40.34
	商業區	4.13	4.0990	-0.0059	4.0400	1.18	2.48
	文教區	3.40	3.2979	-	3.2979	0.95	2.00
	工業區	35.8291	36.1154	-	36.1154	10.37	21.90
	零星工業區	2.32	2.3390	-	2.3390	0.67	1.42
	第一種宗教專用區	1.49	1.4673	-	1.4673	0.42	0.89
	農業區	191.2009	186.7651	-4.9284	181.8367	52.21	-
	行政區	0.94	1.0627	-	1.0627	0.31	0.64
	農會專用區	0.30	0.3021	-	0.3021	0.09	0.18
	電信專用區	0.14	0.1472	-	0.1472	0.04	0.09
	加油站專用區	0.14	0.1434	-	0.1434	0.0	0.09
	河川區	1.46	1.5102	-	1.5102	0.43	-
	河川區兼供道路使用	0.44	0.3779	-0.0027	0.3752	0.11	0.23
	殯葬專用區(僅供納骨塔使用)	0.14	0.1607	-	0.1607	0.01	0.02
	灌溉設施專用區	-	-	+0.0301	0.0301	0.05	0.10
小計	309.15	301.2498	-1.8309	299.4189	85.98	70.38	
公共 設施 用地	機關用地	0.71	0.6765	+0.0184	0.6949	0.20	0.42
	電力事業用地	0.12	0.1264	-	0.1264	0.04	0.08
	學校用地	5.04	5.0078	-	5.0078	1.44	3.04
	公園用地	3.24	3.2159	-	3.2159	0.92	1.95
	鄰里公園兼兒童遊樂場使用	1.24	1.1992	-0.0199	1.1793	0.34	0.33
	公園用地(兼供滯洪池使用)	-	-	+0.5398	0.5398	0.16	0.72
	綠地	0.28	0.2295	0	0.2295	0.07	0.14
	市場用地	0.39	0.3877	-	0.3877	0.11	0.24
	停車場用地	0.60	0.6093	+0.2858	0.8951	0.26	0.54
	水溝用地	3.85	3.8445	-0.5372	3.3073	0.95	2.01
	道路用地	30.38	32.6084	+0.6183	33.2267	9.54	20.15
	小計	45.85	47.9052	+0.9052	48.8104	14.02	29.62
合計	355.00	349.1550	-0.9257	348.2293	100.00	-	
都市發展用地(註)	162.3391	160.8797	+4.0027	164.8824	-	100.00	

註：1. 都市發展用地不含農業區、河川區。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

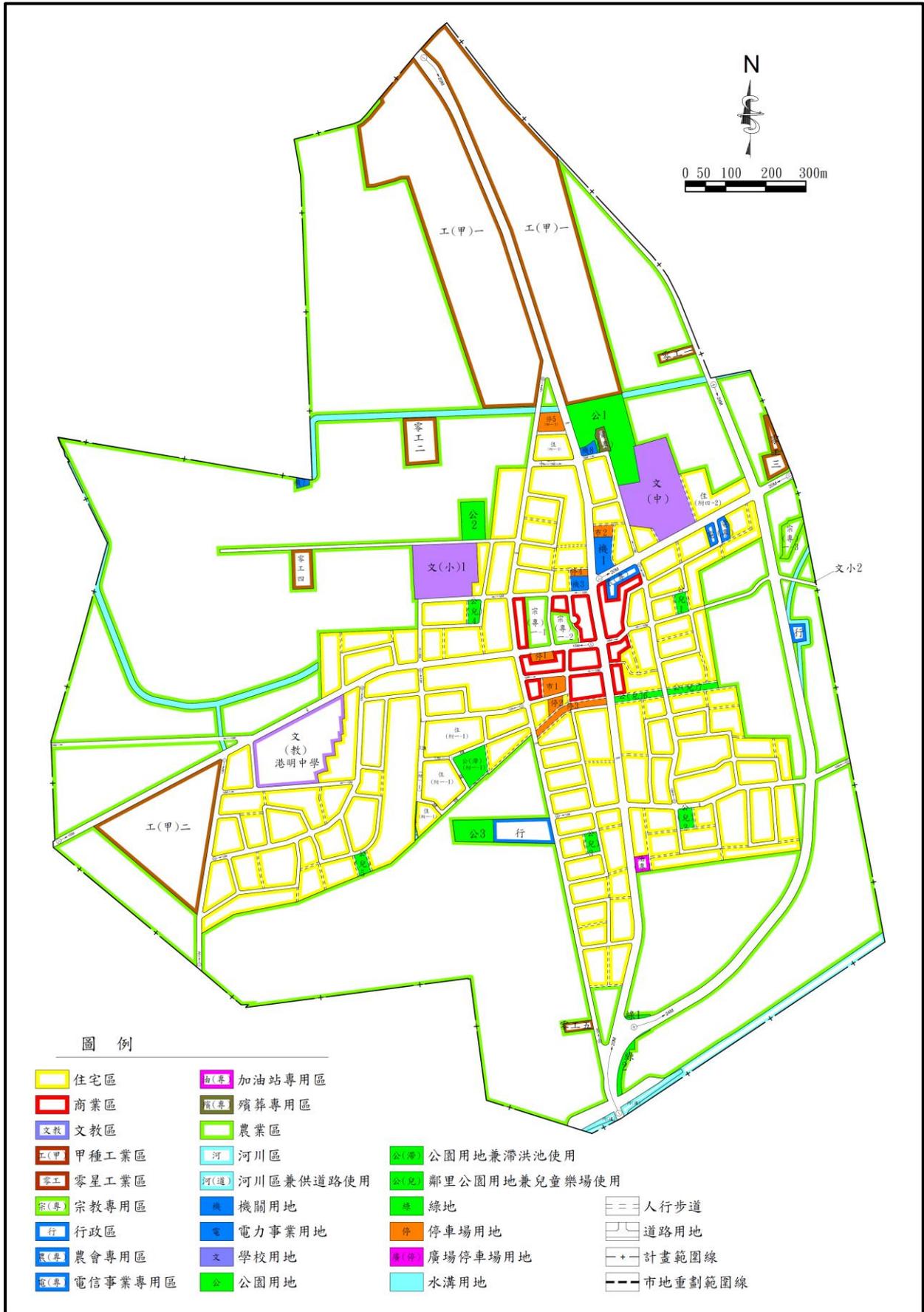


圖 9-1 西港主要計畫(第五次通盤檢討)檢討後內容示意圖

肆、公共設施計畫

計畫區內計劃設機關用地、學校用地、公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、公(兒)用地、市場用地、停車場用地、綠地、電力事業用地、水溝用地、道路用地等公共設施用地，本次通盤檢討後公共設施用地分述如下，通盤檢討前後公共設施用地計畫面積增減情形詳表 9-2，及圖 9-2。

一、機關用地

機關用地除配合重製疑義檢討調整計畫面積及人行步道檢討，將人行步道用地變更為機關用地外，其餘維持原計畫。本次檢討後機關用地維持 4 處，「機 1」現況為區公所及衛生所、「機 3」現況為警察局佳里分局西港分駐所、「機 7」現況為環保相關設施使用、「機 8」現況為消防隊西港分隊，檢討後面積合計為 0.6949 公頃。

二、學校用地

學校用地除配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後文(小)用地維持 2 處，文(中)用地維持 1 處。

文(小)1 用地為西港國小，文(小)2 用地為港東國小之部分校地，檢討後面積合計為 2.0936 公頃；文(中)用地為西港國中，檢討後面積為 2.9142 公頃。

三、公園用地

公園用地除配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後公園用地維持 3 處，檢討後面積合計為 3.2159 公頃。

四、公園用地(兼供滯洪池使用)

依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免認定辦法」規定，配合農業區整體開發區劃設 1 處公園用地(兼供滯洪池使用)，面積 0.5398 公頃。

五、鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用

公(兒)用地除配合配合重製疑義檢討調整計畫面積及人行步道檢討，將部分公兒(3)用地變更為道路用地外，其餘維持原計畫。本次檢

討後公(兒)用地維持 7 處，檢討後面積合計為 1.1793 公頃。

六、市場用地

市場用地除配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後市場用地維持 2 處，檢討後面積合計為 0.3877 公頃。

七、停車場用地

停車場用地除配合配合重製疑義檢討調整計畫面積、整體開發區新增劃設 1 處停車場用地「停 5(附一-2)」及配合公展人陳案外，其餘維持原計畫。本次檢討後停車場用地為 5 處，檢討後面積合計為 0.8951 公頃。

八、綠地

綠地除配合配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後綠地維持 2 處，檢討後面積合計為 0.2295 公頃。

九、電力事業用地

電力事業用地除配合配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後電力事業用地維持 1 處，供台灣電力公司使用，檢討後面積為 0.1264 公頃。

十、水溝用地

水溝用地除配合配合重製疑義檢討調整計畫面積外，其餘維持原計畫。本次檢討後水溝用地寬度分為 15 及 10 公尺兩種，檢討後面積合計為 3.3073 公頃。

十一、道路用地

道路用地除配合配合重製疑義檢討調整計畫面積、人行步道檢討、農業區整體開發區內道路系統規劃外，其餘維持原計畫。本次檢討後新增 0.6183 公頃道路用地，檢討後面積為 33.2267 公頃。另功能層級區分詳交通系統計畫所述。

表9-2 變更西港主要計畫（第五次通盤檢討）公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置及說明	備註
機關用地	機1	0.3679	區公所及衛生所	
	機3	0.1571	警察局佳里分局西港分駐所	
	機7	0.0652	公2西側，供環保相關設施使用	
	機8	0.1047	公1西南側，供消防隊西港分隊使用	
	小計	0.6949		
學校用地	文(小)1	2.0913	西港國小	
	文(小)2	0.0023	港東國小一小部分	
	文(中)	2.9142	西港國中	
	小計	5.0078		
公園用地	公1	2.1183	文(中)北側	
	公2	0.5554	文(小)1北側之體育公園	
	公3	0.5422	西港中央公園西半側	
	小計	3.2159		
公園用地 (兼供滯洪池使用)	公(滯)	0.5398	西港中央公園北側	
鄰里公園 用地兼兒童 遊樂場 使用	公(兒)1	0.1438	西港農會東南側	
	公(兒)2	0.1788	加油站專用區北側	
	公(兒)3	0.1545	加油站專用區西北側	
	公(兒)4	0.1778	文(小)1南側	
	公(兒)5	0.1539	港明中學南側	
	公(兒)6	0.1803	停3東側	
	公(兒)7	0.1902	公(兒)6東側	
	小計	1.1793		
綠地	綠1	0.0502	十號道路南端路口北側	
	綠2	0.1793	十號道路南端路口南側	
	小計	0.2295		
市場用地	市1	0.2476	停2北側	西港市場
	市2	0.1401	機1北側	
	小計	0.3877		
停車場用 地	停1	0.1162	市1北側	
	停2	0.1138	市1南側	
	停3	0.3108	停2南側	
	停4	0.0719	機3北側	
	停5 (附一-2)	0.2824	公1西側	
	小計	0.8951		
電力事業用地		0.1264	西港國中東南側	
水溝用地		3.3073		
道路用地		33.2267		
合計		48.8104		

註：表列面積除指名變更地號者，以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

伍、交通系統計畫

本計畫區配設之道路系統依服務功能區分為主要道路、次要道路、服務道路及人行步道等四種：

一、道路用地

(一)一號道路

為台19省道，貫穿計畫區南北交通，南接台南，北往佳里鎮，除北段部分路段為顧及土地所有權人權益及道路平順銜接，道路寬度超出20公尺外，餘計畫寬度皆為20公尺。

(二)二號道路：東通往麻豆之173市道。

二、次要道路

配合計畫道路拓寬，新增一條14公尺之次要道路(編號十一)，檢討後次要道路9條，其中3條為聯外道路，分別為向東通往三樂村之五號道路，寬度12公尺、向西通往三股村之三號道路，寬度為15公尺、南北向之四號道路，寬度為12公尺；另6條為區內道路，分別為四、六、七、八、九號道路，寬度均為12公尺、十號道路，寬度為24公尺、十一號道路，寬度為14公尺。

三、服務道路：劃設服務道路，計畫寬度為8及10公尺。

四、人行步道：劃設4公尺寬之人行步道。

表9-3 變更西港主要計畫（第五次通盤檢討）道路編號明細表

道路層級分類	編號	路寬 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點或說明	備註
主要道路	一	20~40	2,769	自計畫區南側至計畫區北側	聯外道路；中山路
	二	20	560	自一號道路東往麻豆	聯外道路；文化路
次要道路	三	15	1,470	自一號道路西往三股	聯外道路；慶安路
	四	12	1,776	自一號道路南側至一號道路北側	聯外道路；新興街
	五	12	735	自一號道路東往三樂村	聯外道路；忠孝街
	六	12	609	自二號道路至五號道路	區內道路
	七	12	384	自三號道路至四號道路	區內道路
次要道路	八	12	546	自三號道路至計畫區西南端	區內道路
	九	12	699	自三號道路至計畫區西南端	區內道路
	十	24	2,970	自二號道路向南延伸至一號道路、向北延伸至計畫區界	區內道路北側，有1,100公尺在計畫區外
	十一	14	122	自一號道路往三號道路	區內道路
服務道路	未編號	12	204		區內道路
	未編號	10	1,876		區內道路
	未編號	8	9,770		區內道路
人行步道	未編號	4	225		

附註：1. 其餘未註明寬度及未編號之出入道路，計畫寬度為8及10公尺。
2. 人行步道計畫寬度為4公尺。

陸、都市防災計畫

依行政院二三九一次院會「災害防救方案」決議內涵暨部頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，為加強都市防災規劃應將都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶事項納入都市計畫配合辦理。爰此，本計畫區之防災系統重點，著重於防(救)災據點，包括避難場所、設施，以及防(救)災路線，包括消防救災路線和火災延燒防止地帶等兩方面，茲分別說明如下：

一、防(救)災據點

本計畫區之防災避難地區(或據點)係利用學校、公園、公(兒)、停車場、廣(停)、綠地、道路、人行廣場等屬開放空間之公共設施用地及農業區，兼作防災避難場所和緊急疏散地區使用。

(一)防(救)災避難場所

1. 臨時避難場所

考量因空間阻隔或緊急事故之急迫時效性，供作暫時性避難空間使用。指定之用地為本計畫區內之學校、公園、公(兒)、停車場用地、綠地、主要聯外道路等具外部開放空間之公共設施及農業區，提供數量多而分散的容納場所空間。

2. 中長期收容所

除因應前項空間阻隔或緊急事故之急迫時效性，供作暫時性避難空間使用外，可提供較完善之設施和庇護場所，平時存放救災設施及物資，災害發生後供安置災民使用，指定之用地為本計畫區內之國民小學、國民中學及西港中央公園。

(二)防救災據點

1. 防救災指揮中心

因機 1 用地為西港區公所所在地及周邊有衛生所、警察局等設施，對外連繫及取得各種情報資訊便利，予以指定為防救災擬揮中心。

2. 消防據點

指定以位於機八用地之消防隊西港分隊為消防據點，負責災害發生前及發生後之防治、救援與回復之工作。

3. 警察據點

指定以機三之臺南市警察局麻豆分局西港分駐所，作為災時維持受災地區治安及災難救護之任務，並可作為緊急指揮處所。

有關防(救)災避難設施，詳下列之防(救)災據點計畫準則及建議表：

種類	防(救)災必要設施及設備	防(救)災據點
臨時避難場所	1. 各鄰里單元內之情報資訊和電信設備。 2. 配合災害疏散所需之器材和場所。	國小、國中、公園、公(兒)、停車場、廣(停)、綠地、道路、人行廣場等具外部開放空間之公共設施及農業區
中長期收容所	除前項必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，和提供	國小、國中、公園用地、廣停用地、停車場用地
其他	緊急事故或災難時，必需之空間和民生物品。	西港區公所、衛生所、消防隊、分駐所和救災救護隊

二、防(救)災路線

本計畫區之防(救)災路線主要係利用計畫道路劃設之，分述如下：

(一) 消防救災路線

本計畫區之消防救災路線系統，主要針對火災及震災之防(救)災規劃設計，劃分為緊急救援輸送道路、救援輔助道路等，茲分別說明如下：

1. 緊急救援輸送道路

指定本計畫區一號(台 19 線，寬 20 公尺)、十號(南外環道，寬 24 公尺)及對外主要聯絡道路二號、三號、四號道路為緊急救援輸送道路，這些道路為本計畫區內之主要聯外道路，除寬度考量外並因其貫穿計畫區，故為區內相當重要之防(救)災道路。

2. 救援輔助道路

指定本計畫區五號、六號、七號、八號、九號等次要聯外道路為救援輔助道路，作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

(二) 避難逃生動線：

除上述指定為消防救災路線使用之計畫道路外，其餘之區內次要、出入道路、4公尺人行步道指定為避難逃生動線，作為輔助性路徑，以連接消防救災路線與防(救)災據點。

(三) 火災延燒防止地帶

本計畫區利用溝渠、綠地、公園、公(兒)、停車場用地及計畫道路作為火災延燒防止地帶，結合聯外之道路，於緊急危難時提供防災避難疏散之場所，兼具火災延燒防止隔離功用。

柒、實施進度與經費

本計畫區之各類土地使用分區由人民或團體主導開發，而公共設施應積極配合興建，創造良好之生活環境。除本次檢討附帶條件以市地重劃辦理之公共設施外，尚未開闢須積極興闢之公共設施有公園用地、公(兒)用地、機關用地、市場用地、停車場用地、道路用地等，將由臺南市政府逐年編列預算為主。

表9-4 實施進度及經費概估表

公共設施用地		計畫面積(公頃)	用地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
類別	編號		徵購	撥用	市地重劃	其他	土地徵購費	整地費	工程費	合計			
學校用地	文(小)1	2.0913		✓			1,091	0	0	1,091	臺南市政府	民國125年	逐年編列預算
機關用地	機1	0.3495	✓				5,313	0	0	5,313			
	機3	0.1571	✓				464	7	44	515			
	機7	0.0652		✓			138	0	0	138			
公園用地	公1	1.6090	✓	✓			23,936	342	2,280	26,558			
公園用地(兼供滯洪池使用)	公(滯)(附一-1)	0.5398			✓		-	-	-	-	依市地重劃辦理	依主管機關之計畫辦理	依市地重劃辦理
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.1438	✓				3,020	43	288	3,351	臺南市政府	民國125年	逐年編列預算
	公(兒)2	0.1788	✓	✓			3,755	54	358	4,167	臺南市政府		
	公(兒)3	0.1744	✓	✓			3,662	52	349	4,063	臺南市政府		
	公(兒)4	0.1778	✓	✓			3,528	50	336	3,914	臺南市政府		
	公(兒)5	0.1539	✓				3,232	46	308	3,586	臺南市政府		
	公(兒)6	0.1803		✓			1,082	0	0	1,082	臺南市政府		
	公(兒)7	0.1902		✓			1,141	0	0	1,141	臺南市政府		

表 9-4 實施進度及經費概估表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	用地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
類別	編號		徵購	撥用	市地重劃	其他	土地徵購費	整地費	工程費	合計			
市場用地	市2	0.1401	√	√			2,942	42	280	3,264	臺南市政府	民國125年	逐年編列預算
停車場用地	停2	0.1138		√			162	0	0	162			
	停3	0.3133		√			6,579	94	627	7,300			
	停4	0.0719	√				1,510	22	144	1,676			
	停5 (附一-2)	0.2824			√		-	-	-	-	依市地重劃相關規定辦理	依主管機關核定之計畫書辦理	依市地重劃相關規定辦理
道路用地 (含人行步道)	未編號	6.3305	√	√			192,000	1,899	12,661	206,560	臺南市政府	民國125年	逐年編列預算
	道 (附一-1)	0.6516			√		-	-	-	-	依市地重劃相關規定辦理	依主管機關核定之計畫書辦理	依市地重劃相關規定辦理
	道 (附一-2)	0.1022			√		-	-	-	-	依市地重劃相關規定辦理	依主管機關核定之計畫書辦理	依市地重劃相關規定辦理
水溝用地	--	3.8445	√	√			21,869	0	0	21,869	臺南市政府	民國125年	逐年編列預算
合計		17.8614	--	--	--	--	276,801	2,651	17,675	297,127	--	--	--

- 註：1. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財政狀況酌作必要之調整。
 2. 本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期土地徵購平均市價及設計發包施工價格為準。
 3. 表內各項公共設施用地得視實際開發需求，以區段徵收或市地重劃等整體開發方式取得。
 4. 部分公1、公(兒)1、公(兒)2、公(兒)3、公(兒)4、公(兒)5、停(4)未取得部分，以市地重劃方式辦理，業已納入「變更西港都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案辦理(部都委審議中)，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。
 5. 部分公1未取得部分，以免予回饋方式辦理解編，業已納入「變更西港都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案辦理(部都委審議中)，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。
 6. 部分公1、停3、市2未取得部分，並鄰近分區變更為其他公共設施用地，業已納入「變更西港都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案辦理(部都委審議中)，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。
 7. 文(小)1、機7、公(兒)6、公(兒)7、停2、水溝用地現況均已開闢，土地徵購費係估算尚未取得之私有地及農田水利署所持有之土地。

捌、其他應表明事項

一、檢討後涉及附帶條件地區

本次檢討共有兩案以市地重劃方式辦理開發、兩案以調降容積率方式解編為住宅區(附)、一案以調降容積率方式修正原附帶條件內容，故彙整本次檢討後之附帶條件地區綜理如表 9-5 及圖 9-2。

表9-5 本次檢討後附帶條件地區彙整表

附帶條件編號	變更案編號	位置	附帶條件內容
附一-1	8	原屬四號計畫道路以西、西港中央公園北側之農業區	以市地重劃方式開發，並應劃設變更後土地總面積 30%作為公共設施用地。
附一-2	9	計畫區北側一號、四號計畫道路間、水溝用地以南之農業區	以市地重劃方式開發，並應劃設變更後土地總面積 40%作為公共設施用地。
附四-1	15	機 1 西側之未開闢人行步道	<ol style="list-style-type: none"> 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 140%。 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」規定計算。
	16	港明中學東側之未開闢人行步道	
附四-2	7	西港國中東側之住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 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 120%。 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 40%作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算。

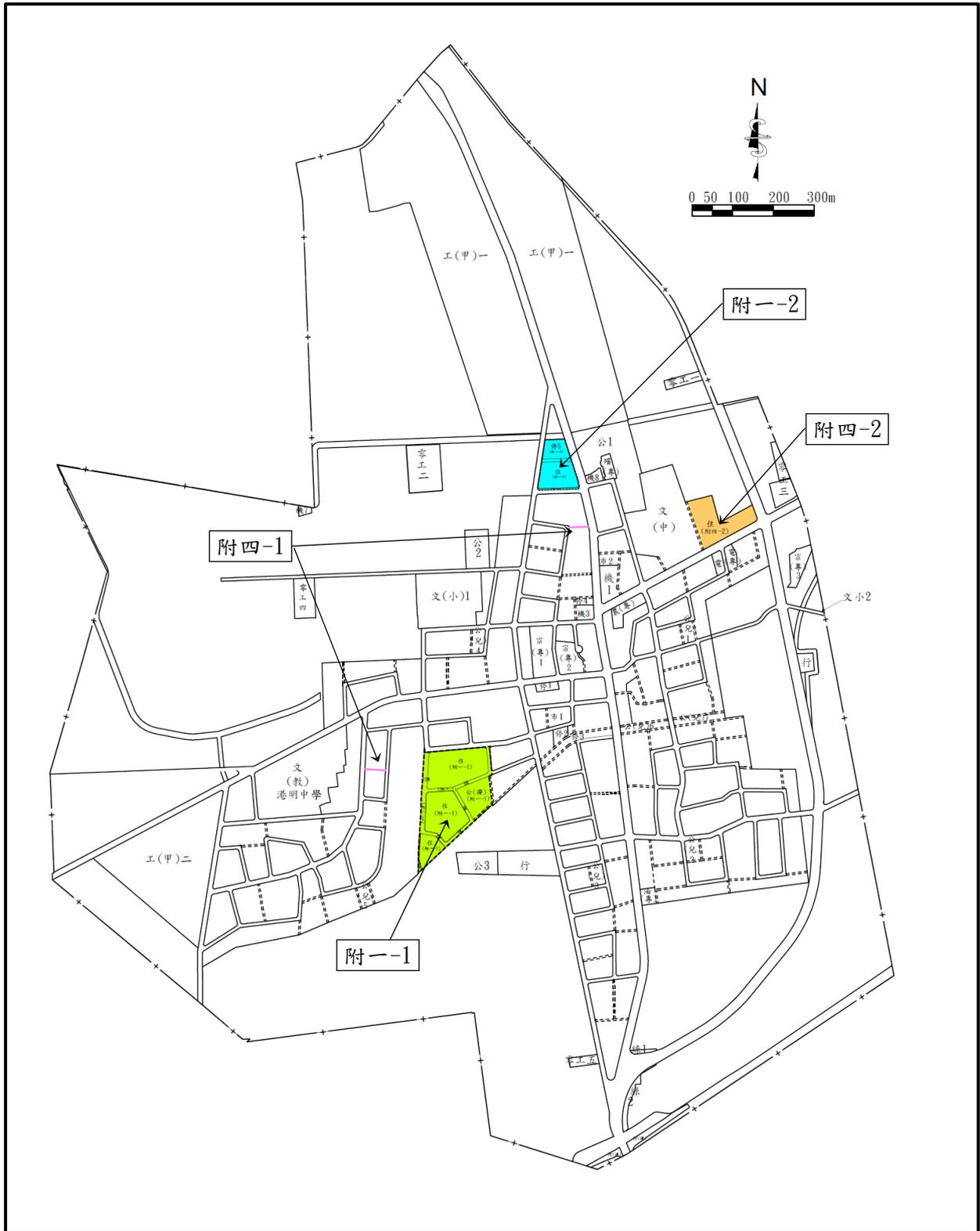


圖9-2 變更西港主要都市計畫（第五次通盤檢討）附帶條件地區分布圖

二、農業區指導原則

為避免城市蔓延及蛙跳式發展，如後續涉及農業區檢討變更者，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，並應檢視農業區釋出區位之生活機能條件（如：周邊住宅區發展程度、鄰近已開闢之公共設施、鄰接已開闢聯外道路且基地完整能規劃完善道路系統等）及發展限制條件（如：現況作為農業使用情形、淹水潛勢分布等），評估其優先釋出之區位，以使變更後提供之住宅用地得滿足其基本生活品質。

附件一 都市計畫圖重製疑義研商會議歷程

「變更西港都市計畫(第五次通盤檢討)暨都市計畫圖重製案」

重製疑義研商會議歷程

- 一、108年09月25日召開重製疑義第1次研商會議
- 二、108年12月03日召開重製疑義第2次研商會議
- 三、108年12月27日召開重製疑義第3次研商會議
- 四、109年01月16日召開重製疑義第4次研商會議
- 五、109年02月11日召開重製疑義第5次研商會議
- 六、109年04月17日召開重製疑義第6次研商會議
- 七、109年05月12日召開重製疑義第7次研商會議
- 八、109年07月28日召開重製疑義第8次研商會議

表 1 變更西港都市計畫(第五次通盤檢討)暨都市計畫圖重製疑義處理綜理表

通案性疑義：都市計畫展繪線≠樁位展繪線=地籍展繪線		
編號	疑義內容	會議結論
通案性： 道路截角	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫圖展繪線為標準圓弧截角，樁位圖為標準直線截角。 2. 地籍依樁位圖分割，地籍線與樁位展繪線相符。 3. 依樁位展繪線道路截角無損及建物。 	<p>【依樁位展繪線展繪】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量地籍已依樁位展繪線分割且樁位展繪線道路截角無損及建物，故依「都市計畫圖重製作業要點」第 9 條依樁位展繪線展繪。 2. 請一併補充通案性道路截角數量為 206 處(含原 E3-04、E3-07~E3-11 案依結論改列為通案性道路截角)。
通案性： L 型、U 型 道路轉彎處	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫圖展繪線為圓弧轉彎道路(內側標準圓弧截角；外側圓弧轉彎)，樁位展繪為內側採標準直線截角、外側不截角。 2. 地籍依樁位圖分割且相符。 3. 依樁位展繪線道路截角無損及建物。 	<p>【依樁位展繪線展繪】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量地籍已依樁位展繪線分割且樁位展繪線道路截角無損及建物，故依「都市計畫圖重製作業要點」第 9 條依樁位展繪線展繪。 2. 請一併補充通案性道路截角數量為 35 處(含原 E3-05 案)。
類型 A：都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=地籍展繪線		
A2 類：(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=地籍展繪線) ≠ 新測地形圖		
編號	疑義內容	會議結論
A2-01	都市計畫圖展繪線與樁位展繪圖套合為相符，地籍已依樁位展繪線分割，但現況 2 層樓 RC 建築物(西港區調解委員會)位於四米人行步道範圍。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>依都市計畫圖展繪另考量本處建物依計畫圖為計畫擬定前既有，納入通檢之 4M 人行步道整體性檢討。</p>
A2-02	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處約 1.16M。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>經查民國 86 年 8 月 2 日八十六工建字第 010066 號建築線指示(定)圖所載，該處係依都市計畫道路指定建築線在案，故依都市計畫圖展繪。</p>
A2-03	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處約 1.54M。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>因查無港南段 996 地號之建照資料確認其建築線指示情形，另經調閱該地號土地之建物(門牌號碼:堀子頭 3 號之 3 至之 5)均在民國 63 年至 68 年間申請接水接電在案，惟民國 64 年擬定之計畫圖上無此建物，另都市計畫展繪線=樁位展繪線=地籍展繪線，故依都市計畫圖展繪。</p>
A2-04	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處約 3.94M。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>因查無港南段 996 地號之建照資料確認其建築線指示情形，另經調閱該地號土地之建物(門牌號碼:堀子頭 1 號)在民國 56 年至 70 年間申請接水並於民國 76 年申請接電在案，惟民國 64 年擬定之計畫圖上無此建物，另都市計畫展繪線=樁位展繪線=地籍展繪線，故依都市計畫圖展繪。</p>

編號	疑義內容	會議結論
A2-05	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況4M人行步道範圍上已有RC建築物。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>1. 因查無西港堡段75、75-1、76、77、78、78-1、79、80、82、83、84等地號之建照資料確認其建築線指示情形，另經調閱上述地號土地之建物(門牌號碼:中山路155、157、159、161、163、165、167、169、171及173號)均在民國59年至71年間申請接水接電在案,其中位於4米人行步道之建物(中山路161號,於62年接電)於64年擬定之計畫圖上無此建物,另都市計畫展繪線=樁位展繪線=地籍展繪線,故依都市計畫圖展繪。</p> <p>2. 另涉及4米人行步道部分請納入後續通盤檢討研議。</p>
A2-06	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處約0.50M。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>經查民國70年2月14日局建管字第1142號建築線指示(定)圖所載,該處係依都市計畫道路指定建築線在案,故依都市計畫圖展繪。</p>
A2-07	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道範圍，差異最大處約0.43M。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>經查民國66年1月4日局建管字第21231號建築線指示(定)圖所載,該處係依都市計畫道路指定建築線在案,故依都市計畫圖展繪。</p>
A2-08	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處約0.49M。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>因查無慶安段783地號之建照資料,且於64年擬定之計畫圖上無此建物,另都市計畫展繪線=樁位展繪線=地籍展繪線,故依都市計畫圖展繪。</p>
A2-09	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處約0.52M。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>經查民國76年1月15日局建管字第165號建築線指示(定)圖所載,該處係依都市計畫道路指定建築線在案,故依都市計畫圖展繪。</p>
A2-10	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符(下圖為四通計畫圖轉繪錯誤),地籍已依樁位展繪線分割,現況建築物涉及道路範圍,差異最大處約0.82M。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>1. 經查明現況建物突出為鐵皮臨時搭建部分非屬建築外牆或其代替柱,故依都市計畫圖展繪線展繪。</p> <p>2. 查本案商業區於民國64年擬定迄今無辦理變更在案,惟民國95年發布實施之「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案」,商業區街廓線繪製與擬定之都市計畫圖不一致,故請依擬定之都市計畫圖更新本案四格圖資及後續重製後新圖。</p>
A2-11	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處達1.35M以上。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>經查明現況建物突出為雨遮部分非屬建築外牆或其代替柱,故依都市計畫圖展繪線展繪。</p>
A2-12	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處達0.49M以上。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>經查民國83年8月15日局建管字第14262號建築線指示(定)圖所載,該處係依都市計畫道路指定建築線在案,故依都市計畫圖展繪。</p>

編號	疑義內容	會議結論
A2-13	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處達 0.4M 以上。	【依都市計畫圖展繪】 經查民國 67 年 1 月 27 日局建管字第 908 號建築線指示(定)圖所載，該處係依都市計畫道路指定建築線在案，故依都市計畫圖展繪。
A2-14	依都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處達 0.47M 以上。	【依都市計畫圖展繪】 經查民國 68 年 5 月 15 日局建管字第 6729 號建築線指示(定)圖所載，該處係依都市計畫道路指定建築線在案，故依都市計畫圖展繪。
A2-15	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處達 0.52M 以上。	【依都市計畫圖展繪】 經查明現況建物突出為雨遮部分非屬建築外牆或其代替柱，故依都市計畫圖展繪線展繪。
A2-16	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處達 0.84M 以上。	【依都市計畫圖展繪】 經查明現況建物突出為雨遮部分非屬建築外牆或其代替柱，故依都市計畫圖展繪線展繪。
A2-17	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處達 0.45M 以上。	【依都市計畫圖展繪】 經查明現況建物突出為雨遮部分非屬建築外牆或其代替柱，故依都市計畫圖展繪線展繪。
A2-18	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處達 0.64M 以上。	【依都市計畫圖展繪】 經查民國 80 年 4 月 20 日局建管字第 674 號建築線指示(定)圖所載，該處係依都市計畫道路指定建築線在案，故依都市計畫圖展繪。
A2-19	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處達 0.64M 以上。	【依都市計畫圖展繪】 經查民國 73 年 11 月 5 日局建管字第 14584 號建築線指示(定)圖所載，該處係依都市計畫道路指定建築線在案，故依都市計畫圖展繪。
A2-20	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處達 2M 以上。	【依都市計畫圖展繪】 經查州海段 848、850 地號雖無接水、接電、地籍指界調查表等資料，惟考量州海段 848 地號建物完成日期為 61 年 8 月 10 日於原擬定計畫時已存在，故依都市計畫圖展繪。
A2-21	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處達 0.5M 以上。	【依都市計畫圖展繪】 經查民國 65 年 9 月 21 日局建管字第 15084 號建築線指示(定)圖所載，該處係依都市計畫道路指定建築線在案，故依都市計畫圖展繪。

編號	疑義內容	會議結論
A2-22	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符(不含截角),地籍圖屬圖解區已依樁位分割,依地形圖興建中之建物結構涉及道路用地範圍,最大差距約 1.42M 以上。	【依都市計畫圖展繪】 經查 99 年南城都縣字第 150 號建築線指示(定)圖所載,該處建築係依都市計畫道路指定建築線在案,另依(100)南工造字第 00289 號建築執照設計圖說,係依計畫道路設計申請,故依都市計畫圖展繪。
A2-23	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符,地籍已依樁位展繪線分割,現況建築物涉及道路範圍,差異最大處達 3.1M 以上。	【依都市計畫圖展繪】 經查民國 71 年 11 月 26 日局建管字第 13628 號建築線指示(定)圖所載,該處係依都市計畫道路指定建築線在案,故依都市計畫圖展繪。
A2-24	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符,地籍已依樁位展繪線分割,現況建築物涉及道路範圍,差異最大處達 1.24M	【依都市計畫圖展繪】 經查明現況建物突出為雨遮部分非屬建築外牆或其代替柱,故依都市計畫圖展繪線展繪。
A2-25	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符,地籍已依樁位展繪線分割,現況建築物涉及道路範圍,差異最大處達 0.33M 以上。	【依都市計畫圖展繪】 經查民國 75 年 5 月 5 日局建管字第 6011 號建築線指示(定)圖所載,該處係依都市計畫道路指定建築線在案,故依都市計畫圖展繪。
A2-26	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符,地籍已依樁位展繪線分割,現況兩側已有新建連棟建築,現況 4M 人行步較計畫向北偏移約 0.48M。	【依都市計畫圖展繪】 經查民國 75 年 5 月 5 日局建管字第 6011 號建築線指示(定)圖所載,該處係依都市計畫道路指定建築線在案,故依都市計畫圖展繪。
類型 B：(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線) ≠ 地籍展繪線		
B1 類：(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線) ≠ 地籍展繪線；都市計畫圖展繪線=新測地形圖；樁位展繪線未損及建物		
編號	疑義內容	會議結論
B1-01	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符,樁位展繪線與地籍展繪線不符(達 0.32M),4M 人行步道未開闢,樁位展繪線僅損及臨時建物。	【依都市計畫圖展繪】 1. 考量都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符,另依地政事務所提供重測地籍調查表該處地籍非為分區逕割線,且現況未開闢,故依都市計畫圖展繪。 2. 地籍部分由地政單位逕依權責妥處。
B1-02	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符,樁位展繪線與地籍展繪線不符(達 1.42M 以上),樁位展繪線未損及新建建物。	【依都市計畫圖展繪】 依地政事務所提供重測地籍調查表該處地籍非為分區逕割線,另西側港東段部分土地已依樁位展繪線辦理分割,故依都市計畫圖展繪。
B1-03	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符,樁位展繪線與地籍展繪線不符(達 0.4M),樁位展繪線未損及建物。	【依都市計畫圖展繪】 1. 考量都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符,且現況道路開闢情形與都市計畫展繪線及樁位展繪線相符,故依都市計畫圖展繪。 2. 地籍部分由地政單位逕依權責妥處。

編號	疑義內容	會議結論
B1-04	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，樁位展繪線與地籍展繪線不符(達0.34M)，樁位展繪線未損及建物。	【依都市計畫圖展繪】 1. 考量都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，故依都市計畫圖展繪。 2. 地籍部分由地政單位逕依權責妥處。
B1-05	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，樁位展繪線與地籍展繪線不符(達0.59M)，樁位展繪線未損及RC建物。	【依都市計畫圖展繪】 1. 考量都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，故依都市計畫圖展繪。 2. 地籍部分由地政單位逕依權責妥處。
B1-06	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，為劃設4M人行步道且無截角劃設，而地籍分割情形劃設截角，現況已作通行道路未損及建物。	【依都市計畫圖展繪】 1. 考量都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，且4米人行步道無須畫設截角，故依都市計畫圖展繪。 2. 地籍部分由地政單位逕依權責妥處。
B3類：(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線)≠地籍展繪線；地籍展繪線≠新測地形圖；樁位展繪線損及建物		
編號	疑義內容	會議結論
B3-01	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，樁位展繪線與現況西港國中使用範圍不符(差距達0.96M，損及臨時建物)，地籍尚未分割。	【依都市計畫圖展繪】 1. 考量都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，且慶安段235-4地號管理機關為國產署，故依都市計畫圖展繪。 2. 現況民眾所搭臨時鐵皮物坐落於學校用地範圍內，後續是否依實際使用範圍變更納機關協調會討論。
B3-02	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，樁位展繪線與地籍展繪線不符(達0.63M)，現況住宅區係作為停車場使用。	【依地籍圖展繪線展繪】 經查港南段335地號(重測前為西段港604-7地號)於65年11月22日登載為逕分割紀錄且經83年登記為公所(登記原因為判決-共有物分割)，為維護港南段340地號私有地主權益，故依據「都市計畫圖重製作業要點」第9點依地籍展繪線展繪。
類型D：都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線		
D1類：都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠(樁位展繪線=新測地形圖)		
編號	疑義內容	會議結論
D1-01	都市計畫圖展繪線為劃設4M人行步，依樁位展繪圖為8M計畫道路，與地籍分割情形三者階不相符，現況已依樁位闢建或自行留設為8M道路通行。	【撤案】 經套繪民國84年度公告之樁位成果，都市計畫圖=樁位展繪線=地籍展繪線=新測地形圖，該處應無疑義，故予撤案。
D1-02	計畫道路截角處依計畫圖為圓弧截角，樁位展繪線及地籍分割均為直線截角，但樁位展繪線與地籍展繪線不符(達0.2M)，計畫道路未開闢。	【依樁位展繪線展繪】 1. 依地政事務所提供重測地籍調查表該處地籍為分區逕割線，故依樁位展繪線展繪為標準直線截角。 2. 地籍部分由地政單位逕依權責妥處。
D1-03	計畫道路截角處依計畫圖為圓弧截角，樁位展繪線及地籍分割均為直線截角，但樁位展繪線與地籍展繪線不符(達0.31M)，計畫道路未開闢。	【依樁位展繪線展繪】 1. 依地政事務所提供重測地籍調查表該處地籍為分區逕割線，故依樁位展繪線展繪為標準直線截角。 2. 地籍部分由地政單位逕依權責妥處。

D2 類：都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線 ≠新測地形圖		
編號	疑義內容	會議結論
D2-01	都市計畫圖展繪線為分區界，依樁位展繪線為 4M 人行步道路，兩者皆與地籍線不相符，樁位展繪線損及部分 RC 建物。	<p>【依地籍圖展繪線展繪】</p> <p>1. 經套繪 84 年公告樁位圖及都市計畫圖後，停二用地西側應無 4 米人行步道，且三圖均不相符。</p> <p>2. 經查停二用地係於民國 72 年一通(變 11 案)由住宅區變更為停車場用地，其變更範圍之東西兩側均至現有房屋止之空地將其變更為停車場用地。</p> <p>3. 停車場西側建物已查無建照及核發土地使用分區等資料，惟經調閱港南段 332、328、330、329、326 等地號接水、接電等資料顯示上開地號於民國 72 年一通前業已有合法水電紀錄在案，考量都市計畫規劃原意，為維護民眾權益，故依據「都市計畫圖重製作業要點」第 9 點依地籍展繪線展繪。</p>
D2-02	計畫圖為圓弧轉彎道路，與樁位展繪為內側採標準直線截角、外側不截角方式不符，地籍未依樁位展繪線分割，樁位展繪線影響現況建築物，差異最大處約 0.66M。	<p>【依地籍圖展繪線展繪】</p> <p>經查(83)南工局造字第 5792~5794 號建築執照圖所載，該處建築線道路內側並無劃設截角，且與地籍相符，現況已依地籍建築完成，為維護民眾權益，故依據「都市計畫圖重製作業要點」第 9 點依地籍展繪線展繪。</p>
類型 E：都市計畫展繪線≠樁位展繪線=地籍展繪線		
E1 類：都市計畫展繪線≠(樁位展繪線=地籍展繪線)；樁位展繪線=新測地形圖；樁位展繪線未損及建物		
編號	疑義內容	會議結論
E1-01	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，樁位展繪線與地籍展繪線、現況均相符，依樁位展繪線未損及 RC 主建物。	<p>【依樁位線展繪】</p> <p>查 106 年西港區地籍圖重測樁位疑義第五案(106 年 4 月 21 日)研討結果(略以)：「…地籍已逕為分割，其成果與現地開闢情形相符，故為維護民眾權益，R111~R5 樁為配合地籍圖重測後坐標成果辦理修正。」爰依據「都市計畫圖重製作業要點」第 9 點依樁位展繪線展繪。</p>
E1-02	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，依樁位零工二北側與水溝用地間存有約 1.26M 寬之農業區。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線、現況均相符，依樁位展繪線未損及主建物。	<p>【依樁位線展繪】</p> <p>考量零工二於一通規劃原意係依地籍變更，且樁位展繪線與地籍展繪線相符，故為維護民眾權益，依樁位展繪線展繪。</p>
E1-03	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，樁位展繪線與地籍展繪線、現況均相符，依樁位展繪線未損及主建物。	<p>【依樁位線展繪】</p> <p>考量零工五於一通規劃原意係依地籍變更，且樁位展繪線與地籍展繪線相符，故為維護民眾權益，依樁位展繪線展繪。</p>
E1-04	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，樁位展繪線與地籍展繪線、現況均相符，依樁位展繪線未損及主建物。	<p>【依樁位線展繪】</p> <p>1. 查停一用地為民國 72 年係因現況已供停車使用故予以變更，且變更綜理表內無載明依地籍變更，另地籍業已樁位分割且與現況使用情形相符，故依樁位展繪線展繪。</p> <p>2. 另港南段 111-1、111-2 114-1、152-1、110(北側部分)地號等屬臺南市政府財政稅務局管理，因現況作為排水溝使用且無租約，無商業使用效益，納後續機關協調會研議。</p>

E2 類：都市計畫展繪線≠(樁位展繪線=地籍展繪線)；都市計畫展繪線=新測地形圖；樁位展繪線損及建物

編號	疑義內容	會議結論
E2-01	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，地籍已依樁位展繪線分割，分區界現況兩側土地多已建築使用。	【依都市計畫圖展繪】 考量原擬定之都市計畫圖之建物分布情形與新測地形圖建物分布情形相符，故請參酌原擬訂計畫圖之分區線與建物位置關係，依都市計畫圖展繪。
E2-02	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況為空地使用。	【依都市計畫圖展繪】 經查本處截角業已依樁位核發分區在案，惟參採交通局書面意見表示：本案路口為銳角路口，需考量交通安全，建議以都市計畫圖圓弧截角進行規劃。另考量現況尚未開闢，故依都市計畫圖展繪。
E2-03	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況為巷道通行使用。	【都市計畫圖展繪線展繪，納計畫書訂正事項說明】 查城鄉分署案例作法僅係於都市計畫圖重製計畫書中以訂正事項章節說明，非提列變更案，故本案依都市計畫圖展繪線展繪並於納入計畫書都市計畫圖重製作業章節說明，以資明確。
E2-04	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符(依樁位展繪圖甲種工業區與水溝用地間有約 2M 寬農業區)，地籍已依樁位展繪線分割，現況為道路通行使用。	【都市計畫圖展繪線展繪，納計畫書訂正事項說明】 (工業區與水溝用地間之農業區部分) 查城鄉分署案例作法僅係於都市計畫圖重製計畫書中以訂正事項章節說明，非提列變更案，故本案依都市計畫圖展繪線展繪並於納入計畫書都市計畫圖重製作業章節說明，以資明確。
E2-05	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況為道路通行使用。	【依都市計畫圖展繪】 經查土地權屬均為農田水利會所有，不影響其他私有土地所有權人，故依都市計畫圖展繪。
E2-06	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，依樁位圖零工三中央有寬約 2M 之帶狀農業區分隔，地籍已依樁位展繪線分割，現況為工業使用。	【依樁位線展繪】 考量零工三於一通及二通規劃原意係依地籍變更，且樁位展繪線與地籍展繪線相符，故為維護民眾權益，依樁位展繪線展繪。
E2-07	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況為溝渠使用。	【依都市計畫圖展繪】 經查土地權屬均為農田水利會所有，不影響其他私有土地所有權人，故依都市計畫圖展繪。
E2-08	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況為排水溝渠使用。	【依都市計畫圖展繪】 經查土地權屬均為農田水利會所有，不影響其他私有土地所有權人，故依都市計畫圖展繪。

E3 類：都市計畫展繪線≠樁位展繪線≠新測地形圖；樁位展繪線=地籍展繪線；樁位展繪線損及建物

編號	疑義內容	會議結論
E3-01	都市計畫圖展繪線為圓弧截角，與樁位展繪線為標準直線截角不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處約 0.61M。	【依樁位展繪線展繪】 經查民國 72 年 2 月 14 日局建管字第 1142 號建築執照圖所載，該處建築線指示係為直線截角，故依樁位展繪線展繪。

編號	疑義內容	會議結論
E3-02	都市計畫圖展繪線為圓弧截角，與樁位展繪線為標準直線截角不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物主結構涉及道路範圍，差異最大處約 0.71M。	【依樁位展繪線展繪】 經查慶安段 864 地號於原擬訂計畫前已有接水資料在案，屬都計前既有建物，且涉及道路截角部分其樁位與地籍相符，考量地籍已依樁位展繪線分割，依「都市計畫圖重製作業要點」第 9 點依樁位展繪線展繪。
E3-03	都市計畫圖展繪線為圓弧截角，與樁位展繪線為標準直線截角不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物主結構涉及道路範圍，差異最大處約 2.49M 以上。	【依樁位展繪線展繪】 經查慶安段 54、56 地號於原擬訂計畫前已有接水資料在案，屬都計前既有建物，且涉及道路截角部分其樁位與地籍相符，考量地籍已依樁位展繪線分割，故依「都市計畫圖重製作業要點」第 9 點依樁位展繪線展繪。
E3-04	都市計畫圖展繪線為圓弧截角，與樁位展繪線為標準直線截角不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物主結構涉及道路範圍，差異最大處約 0.45M 以上。	【依樁位展繪線展繪】(調整為通案性道路截角) 1. 經查樁位展繪線損及建物部分，非屬建築外牆或其代替柱，故本案應調整為通案性道路截角。 2. 請一併補充通案性道路截角數量為 206 處。
E3-05	計畫道路轉彎處都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，地籍已依樁位展繪線分割，轉彎處內側現況建築物主結構涉及道路範圍，差異最大處約 0.42M 以上。	【依樁位展繪線展繪】(調整為通案性 L 型、U 型道路轉彎) 1. 經查樁位展繪線損及建物部分，非屬建築外牆或其代替柱，故本案應調整為通案性 L 型、U 型道路轉彎處。 2. 請一併補充通案性 L 型、U 型道路轉彎處數量為 35 處。
E3-06	都市計畫圖為圓弧轉彎道路，與樁位展繪為內側採標準直線截角、外側不截角方式不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處約 1.04M 以上。	【外側-依都市計畫展繪線；內側-依樁位展繪線展繪】 1. 外側：經查民國 93 年 4 月 15 日局建管字第 9040 號建築執照圖所載，該處建築線係依都市計畫圖指示為圓弧截角在案，為維護民眾權益，故依據「都市計畫圖重製作業要點」第 9 點，外側依都市計畫圖展繪線展繪，且套繪重製後新圖無損及建物。 2. 內側：樁位展繪線(標準直線截角)=地籍展繪線，符合通案性 L 型、U 型道路轉彎處，故依樁位展繪線展繪。
E3-07	都市計畫圖展繪線為圓弧截角，與樁位展繪線為標準直線截角不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處約 0.34M。	【依樁位展繪線展繪】(調整為通案性道路截角) 1. 經查樁位展繪線損及建物部分，為頂樓屋簷雨遮部分非屬建築外牆或其代替柱，故本案應調整為通案性道路截角。 2. 請一併補充通案性道路截角數量為 206 處。
E3-08	都市計畫圖展繪線為圓弧截角，與樁位展繪線為標準直線截角不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處約 0.59M。	【依樁位展繪線展繪】(調整為通案性道路截角) 1. 經查樁位展繪線損及建物部分，為頂樓屋簷雨遮部分非屬建築外牆或其代替柱，故本案應調整為通案性道路截角。 2. 請一併補充通案性道路截角數量為 206 處。
E3-09	都市計畫圖展繪線為圓弧截角，與樁位展繪線為標準直線截角不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處約 0.45M。	【依樁位展繪線展繪】(調整為通案性道路截角) 1. 經查樁位展繪線損及建物部分，為頂樓屋簷雨遮部分非屬建築外牆或其代替柱，故本案應調整為通案性道路截角。 2. 請一併補充通案性道路截角數量為 206 處。
E3-10	都市計畫圖展繪線為圓弧截角，與樁位展繪線為標準直線截角不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處約 0.68M。	【依樁位展繪線展繪】(調整為通案性道路截角) 1. 經查樁位展繪線損及建物部分，為招牌廣告設施之投影非屬建築外牆或其代替柱，故本案應調整為通案性道路截角。 2. 請一併補充通案性道路截角數量為 206 處。

編號	疑義內容	會議結論
E3-11	都市計畫圖展繪線為圓弧截角，與樁位展繪線為標準直線截角不符，地籍已依樁位展繪線分割，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處約 1.06M。	<p>【依樁位展繪線展繪】(調整為通案性道路截角)</p> <p>1. 經查樁位展繪線損及建物部分，為頂樓屋簷雨遮部分非屬建築外牆或其代替柱，故本案應調整為通案性道路截角。</p> <p>2. 請一併補充通案性道路截角數量為 206 處。</p>
F 類：其他情形或未釘樁、地籍未分割		
編號	疑義內容	會議結論
F-01	都市計畫圖展繪線為劃設 4M 人行步道，與樁位展繪線、地籍均相符，現況為已開闢約 2.57M 之巷道，兩側已建築開發，依樁位展繪線未損及 RC 建物。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>1. 經查民國 67 年 9 月 12 日局建管字第 16776 號建築線指示(定)圖所載，該處係依都市計畫人行步道用地指定建築線在案，人行步道北側之巷道為自行退縮建築所致，故依都市計畫圖展繪。</p> <p>2. 另疑義情形有關現況巷道之寬度應為 5.27m，請一併修正。</p>
F-02	都市計畫圖展繪線為劃設 4M 人行步道，與樁位展繪線、地籍均相符，現況為已開闢約 8.85M 之巷道，兩側已建築開發，依樁位展繪線未損及 RC 建物。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>經查民國 76 年 7 月 10 日局建管字第 9823 號建築線指示(定)圖所載，該處係依都市計畫人行步道用地指定建築線在案，人行步道北側之巷道為自行退縮建築所致，故依都市計畫圖展繪。</p>
F-03	都市計畫圖展繪線為劃設 4M 人行步道，與樁位展繪線相符，但與地籍展繪線不符，現況為已開闢約 8.03M 之巷道，兩側已建築開發，依樁位展繪線未損及 RC 建物。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>經查民國 83 年 3 月 3 日局建管字第 2763 號建築線指示(定)圖所載，該處係依都市計畫人行步道用地指定建築線在案，人行步道北側之巷道為自行退縮建築所致，故依都市計畫圖展繪。</p>
F-04	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍尚未分割，現況道路已開闢。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <p>1. 經查本案係民國 87 年「變更西港都市計畫(第三次通盤檢討)」為配合交通部公路總局一號道路(台 19 線)改善計畫予以變更，且都市計畫展繪線與樁位展繪線兩者相符，現況已開闢，故依都市計畫圖展繪線展繪。</p> <p>2. 惟現況道路通行範圍(路邊駁坎部分)似與國有土地權屬範圍不一致，請交通部公路總局協助提供徵收清冊與圖資，並請研議是否需依據實際使用範圍檢討變更，提後續機關協調會研議。</p>

編號	疑義內容	會議結論
F-05	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位分割，現況道路已開闢但與計畫道路範圍不符。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案係民國 95 年「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」為配合交通部公路總局一號道路北段將民國 80 年個案變更及民國 87 年三通歷年曾經屬都市計畫道路用地範圍者一併予此次變更為道路用地，且都市計畫展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線三者相符，雖現況開闢情形不一致，惟符合都市計畫劃設原意，故依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 現況道路開闢情形似與國有土地權屬範圍不一致，另計畫道路北段銜接非都市計畫區之道路部分，經套合下宅子段(圖解區)、中州段(圖解區)地籍及權屬後，除與南側港安段(數值區)屬段界錯開外，其餘部分尚與都計區內一號道路相連，故請交通部公路總局協助提供徵收清冊與圖資，並請研議是否需依據實際使用範圍檢討變更，納後續機關協調會研議。
F-06	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，大部分屬未登錄土地，屬西港堡段內地籍未分割，現況開闢之道路與計畫相符。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案係於民國 87 年三通(變 5 案) 配合曾文溪河川整治，依原臺灣省 80 年 4 月 10 日以輔建水字第 160933 號公告曾文溪河川圖範圍將河川治理計畫範圍線內由農業區變更為河川區及河川區兼供道路使用，另經濟部水利署 94 年 4 月 27 日以經授水字第 09420209550 號函公告變更曾文溪(河口至曾文溪二橋河段)之河川區域並將原臺灣省 80 年 4 月 10 日以輔建水字第 160933 號公告曾文溪河川圖籍予以作廢，惟今已查無 80 年公告圖。 2. 經套繪圖資，除西港堡段 977 地號(重測前西港段 1474-5 地號)為樁位線=計畫線≠地籍線且與經濟部水利署 94 年 4 月 27 日公告範圍似有不符外，其餘地籍線=樁位線且符合都市計畫規劃原意，考量權屬均為國有地或未登錄地且現況已開闢道路供行車使用，不影響民眾權益，故依都市計畫圖展繪。 3. 地籍部分由地政單位逕依權責妥處。
F-07	未辦理釘樁，大部分屬未登錄土地。	<p>【依都市計畫圖展繪】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案係於民國 87 年三通(變 5 案) 配合曾文溪河川整治，依原臺灣省 80 年 4 月 10 日以輔建水字第 160933 號公告曾文溪河川圖範圍將河川治理計畫範圍線內由農業區變更為河川區及河川區兼供道路使用，另經濟部水利署 94 年 4 月 27 日以經授水字第 09420209550 號函公告變更曾文溪(河口至曾文溪二橋河段)之河川區域並將原臺灣省 80 年 4 月 10 日以輔建水字第 160933 號公告曾文溪河川圖籍予以作廢，惟今已查無 80 年公告圖。 2. 經套繪圖資，除港南段 1407-1 及 1410-1 等兩筆地號南界向其西南側延伸至 1457 地號為樁位線=計畫線≠地籍線且與經濟部水利署 94 年 4 月 27 日公告範圍似有不符外，其餘地籍線=樁位線且符合都市計畫規劃原意，考量權屬均為國有地或未登錄地且現況已開闢道路供行車使用，不影響民眾權益，故依都市計畫圖展繪。 3. 地籍部分由地政單位逕依權責妥處。

編號	疑義內容	會議結論
F-08	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍圖屬圖解區(尚無法確認逕割情形)，現況建築物涉及道路範圍，差異最大處達0.39M以上。	【撤案】 查108年度西港區地籍圖重測樁位疑義(108.04.06)第6案之現地測量牆面線並無超出道路境界線，該處應無疑義，故予撤案。
F-09	計畫道路截角處依計畫圖為圓弧截角與樁位展繪線為直線截角不符，地籍未分割，現況建築未設置截角，依樁位展繪線損及建物。	【依樁位展繪線展繪】 1. 經查108年度西港區地籍圖重測樁位疑義(108.04.02)第4案研討結果：「依建議事項辦理(依聯測推算樁位成果展繪計畫道路直線截角方式辦理)。」爰依據「都市計畫圖重製作業要點」第9點，以樁位展繪線展繪。 2. 另查本案地籍已於108年度重測完成(港東段)，經重新套繪圖資後，樁位展繪線與地籍展繪線相符，故本案疑義類型修正為E3-07案。
F-10	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍圖屬圖解區，現況建築與地籍分割情形差異甚大，且部分涉及道路用地範圍，差異最大處達1.14M以上。	【依都市計畫圖展繪】 經套匯地所協助提供之最新地籍圖資該處地籍業已依樁位辦理分割且與樁位展繪線一致，依民國81年9月10日局工建字第8919號建築線指示(定)申請書圖所載，該處係依都市計畫道路指定建築線在案，故依都市計畫圖展繪，並修正疑義類型為A2-27案。
F-11	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，地籍已依樁位展繪線分割，現況既有建築涉及道路用地範圍。	【撤案】 1. 經查民國64年擬定之都市計畫圖為都市計畫圖展繪線、樁位展繪線與地籍展繪線三者相符，且現況之建築物於民國74年5月3日局建管字第5104號申請建照執照在案，惟民國95年四通時拓寬計畫道路以致現況既有建築物坐落於計畫道路用地範圍，符合都市計畫規劃原意，故予撤案。 2. 調整至無提列疑義情形之道路截角，並請一併修正其道路截角數量為15處。
F-12	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，樁位展繪線未損及建物，地籍未分割。	【撤案】 考量都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，僅地籍未分割，故予以撤案，地籍未分割部分請地政機關另依權責卓處。
F-13	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線、地籍線三者均不相符，文教區、住宅區現況大部分已開發使用並與地籍相符，依樁位展繪線損及建物。	【依地籍圖展繪線展繪】 1. 經查本案係於78年二通(變13案)配合港明中學使用範圍由住宅區予以變更。 2. 經查民國75年2月14日局建管字第1556號建照執照所載地號與校方權屬及現況使用範圍相符，符合都市計畫規劃原意，故依地籍圖展繪線展繪。

附件二 臺南市都市計畫委員會第 116 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會
第 116 次會議紀錄

中華民國 111 年 9 月 15 日

臺南市都市計畫委員會第 116 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 9 月 15 日(星期四)下午 1 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠

四、紀錄彙整：張博豪

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「變更西港主要計畫（第五次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」

第二案：「變更西港都市計畫（第五次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」

第三案：「變更安定都市計畫（部分住宅區及人行步道用地為 11-10M 道路用地）（配合安定區保西橋往市道 178 線方向道路拓寬工程）主要計畫案」

第四案：「變更臺南市主要計畫（「機 75」機關用地為「社福 3」社福用地）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」

第五案：「變更臺南市安平區細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」

第一案：「變更西港主要計畫（第五次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」

說明：一、西港都市計畫於 64 年擬定，分別於 72 年、78 年、87 年及 95 年共辦理四次通盤檢討。自發布實施第四次通盤檢討迄今已屆辦理期限，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 110 年 8 月 13 日起 30 天於西港區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 110 年 8 月 24 日上午 10 時整及下午 2 時整假西港區複合式運動場舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 23 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會周委員士雄（召集人）、胡委員大瀛、黃委員偉茹、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 110 年 10 月 21 日、12 月 28 日、111 年 6 月 2 日及 7 月 19 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組建議意見通過（詳附錄）。

一、變更案第 8 案，考量公（滯）用地南側與東側住宅區人行動線需求，將部分公（滯）用地調整為 4 公尺人行步道用地（詳附圖）。

二、公展人陳編號第 19 案，有關行政院農田水利署陳情理由與建議事項部分內容誤繕，配合予以更正；另港安段 815-1、817、820 地號土地已辦理廢水路，同段 818 地號土地，重劃後即無農業區之灌排需求，故納入變更案第 9 案併同辦理

整體開發；同段 831 至 886 等地號土地仍有維持水路功能之需求，未來可併同道路規劃於重劃工程時妥予考量設計（詳附表）。

三、實施進度及經費表內有關土地取得方式(徵購、撥用)，請分開欄位敘明，並請重新檢視各項公共設施保留地預定完成開闢期限、開闢方式、開闢經費等。



附圖 變更案第 8 案修正後變更示意圖

附表 公展人陳編號 17 修正陳情意見綜理表

編號	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委決議
17	港安段 815-1、817、818、820、831-886 等地號	行政院農委會農田水利署嘉南管理處	<p>涉及本處西港區港安段 815-1、817 地號等 2 筆土地現況作為西港大排堤岸，擬配合變更；港安段 818 地號土地現況作為西港小給 1-2，將來市地重劃開發，該水路沿線變更為住宅區後已無灌溉地，水路無需留用；港安段 820 地號土地現況已廢止使用；港安段 831-886 地號等私有水利用地為本署既有西港中給一水路，市地重劃開發後仍需銜接及保留該水路並確保灌溉水路功能。</p>	<p>1. 港安段 815-1、817、820 地號等 3 筆土地擬配合辦理變更；港安段 818 地號土地將來市地重劃開發，該水路沿線變更為住宅區後已無灌溉地，水路無需留用；港安段 831 至 886 地號私有土地，均需維持水路功能。</p>	<p>1. 港安段 815-1、817、818、820 地號等 4 筆土地，依農田水利署列席人員表示，重劃後即無農業區之灌排需求，故無須保留水路功能。</p> <p>2. 港安段 815-1、817、820 地號土地仍有維持水路功能之需求，未來可併同道路規劃於重劃工程時妥予考量設計。</p>	<p>1. <u>港安段 815-1、817、820 地號土地已辦理廢水路，同段 818 地號土地，重劃後即無農業區之灌排需求，故納入變更案第 8 案併同辦理整體開發。</u></p> <p>2. <u>港安段 831 至 886 等地號土地仍有維持水路功能之需求，未來可併同道路規劃於重劃工程時妥予考量設計。</u></p>
				<p>2. 涉及本處灌、排水路，請規劃單位於開發時保持原有輸水功能，並將設計圖送交本處檢討無虞後始得施設。</p>	<p>係屬後續重劃工程設計事宜，仍須俟變更內容審議通過後，依相關作業程序辦理。</p>	<p>依專案小組初步建議意見。</p>
				<p>3. 本處土地將來以市地重劃辦理開發時，請依據農田水利法第二十三條第四項規定，不受平均地權條例第六十條第一項規定，有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。</p>	<p>涉及後續重劃負擔事宜，仍須俟變更內容審議通過後，依市地重劃相關規定辦理。</p>	<p>依專案小組初步建議意見。</p>
	中洲段 1573-4、365-1 地號		<p>涉及本處管理西港區中洲段 1573-4、365-1 地號及劉厝段 2219-1、2246-3、2297-1、2304-1、2246-1 地號等 7 筆土地，現況分別作為西港大排及</p>	<p>中洲段 1573-4、365-1 地號及劉厝段 2219-1、2246-3、2297-1、2304-1、2246-1 地號等 7 筆土地，請維持輸水功能。</p>	<p>依重製後計畫圖，中洲段 1573-4、365-1 地號為非都市土地，非屬都市計畫範圍，且本次重製作業未涉及排水路事宜。</p>	<p>依專案小組初步建議意見。</p>

編號	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委決議
			竹林給、排水路使用，請維持輸水功能。			
	西港堡段 15-1、 244-1 、144、 144-1 、244、 244-3 、514、 574-1 、24-1 地號		涉及本處管理西港區西港堡段15-1、 <u>144</u> 、 <u>144-1</u> 、 <u>514</u> 、 <u>244</u> 、 <u>244-1</u> 、 <u>244-3</u> 地號等7筆土地現況已廢止使用；西港堡段574-1涉及西港小給3-6，仍需維持水路功能；另請規劃單位將來開闢道路時依據農田水利法第二十三條第三項規定，各機關依法撥用者，應辦理有償撥用。	1. <u>西港堡段574-1地號等1筆土地，仍需維持水路功能。</u> 2. 將來開闢道路時依據農田水利法第二十三條第三項規定，各機關依法撥用者，應辦理有償撥用。	1. 涉及變更案第10-1至10-3案。 2. 本次變更內容係配合現況道路通行情形，將人行步道用地變更為道路用地，尚不影響原有輸水功能。 土地取得方式依相關法令規定辦理。	依專案小組初步建議意見。 依專案小組初步建議意見。
			涉及本處(行政院農委會水利署嘉南管理處)管理西港區西港堡段24-1地號土地，面積狹小僅2.98㎡無法單獨使用。	繳交代金並無實質受益。	1. 涉及變更案第12-1案。 2. 西港堡段24-1地號位屬人行步道。 3. 考量該住宅區街廓長度較長，為確保人行動線之便利性及其可及性，仍有維持原有通行功能之需求，且土地所有權人亦無變更之意願，故維持原計畫。	依專案小組初步建議意見。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

一、整體發展構想：

請補充本計畫區於大臺南市之空間結構所扮演的功能、未來發展願景，以及與鄰近都市計畫區暨原臺南市區等周邊產業發展策略、人口預測及交通規劃之關聯性等整體性事項，作為本計畫區未來發展之引導。

二、都市計畫圖重製：

- (一) 依重製前後土地使用計畫面積表顯示重製後面積減少 5.8450 公頃，請於計畫書詳予補充各項使用分區或用地面積增加之原因、處理原則及有無影響民眾之權益等，以資完備。
- (二) 重製後計畫圖之宗教專用區二範圍誤繕，請予以修正。

三、課題與對策：

- (一) 請檢視各項課題對應之變更原則及變更內容，檢視相關對策內容。
- (二) 有關市中心區面臨部分建物老舊無法或無人居住之課題，請研提以都市更新或再發展策略作為因應對策，並請納入課題與對策之說明。

四、人口檢討：

- (一) 本計畫區計畫人口為 18,000 人，惟現況人口僅 10,176 人，參考歷年人口發展現況及趨勢，並依據台南市國土計畫分派結果，予以調降計畫人口為 14,000 人。
- (二) 計畫區住宅區及商業區發展率已達 80% 以上，可建築用地已趨近飽和；依調降後計畫人口 14,000 人估算所需居住用地需求，目前計畫區可建築用地之供給量尚有不足，考量本計畫區公共設施用地專案通盤檢討案(草案)預計可補充約 1.04 公頃住宅區，經推估計畫區目前尚不足約 3.03 公頃居住用地需求，故於本次通盤檢討選擇適當區位將部分農業區檢討變更為住宅區，以補充所需可建築用地需求。

五、公共設施檢討：

- (一) 有關公共設施用地檢討業已納入「變更西港都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」，目前提送內政部都市計畫委員會審議中，請補充相關公共設施用地檢討內容。

- (二) 涉及計畫道路及四公尺人行步道調整部分，請檢視劃設緣由，並妥予考量實際使用需求、交通動線系統、土地權屬、人行步道鄰近使用分區或用地、人行步道劃設情形是否影響兩側建築基地指定建築線權益等，並請於變更理由補充變更範圍內之基地條件及其適用之檢討原則，以資明確。

六、農業區檢討變更原則：

- (一) 有關農業區之釋出區位評估原則，請考量生活機能條件及發展限制條件予以訂定評估指標，如周邊住宅區發展程度、鄰近已開闢之公共設施、鄰接已開闢聯外道路且基地完整能規劃完善道路系統、現況作為農業使用情形、淹水潛勢分布等，依此評估原則選擇優先釋出之區位。
- (二) 依內政部 91 年 10 月 28 日台內營字第 0910087406 號函示「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，以辦理區段徵收為原則。如有 8 種情形者，授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會審定其開發方式。必要時，再報請行政院核示。」。有關變更案第 8 案及第 9 案涉及農業區變更為住宅區，附帶條件以市地重劃開發，請於變更理由補充不採區段徵收開發之理由。

七、配合「臺南市都市計畫宗教專用區審議原則」規定，將宗教專用區名稱調整為第一種宗教專用區，以資明確。

八、附帶條件編號及內容：

- (一) 「附帶條件二」及「附帶條件三」之說明，有關簽訂協議書及捐贈之期限係依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點（一）（四）規定訂定，請配合修正相關內容（詳附表 1）。
- (二) 「附帶條件四」之附帶條件內容涉及代金計算方式部分，修正為應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算。

九、有關市地重劃可行性評估部分，請參考地政局之單價費用表重新檢討各項工程費用。

八、變更內容綜理表：如附表 2。

九、人民或團體陳情意見：如附表 3。

附表 1 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容		說明
附帶條件一	一-1	以市地重劃方式開發，並應劃設變更後土地總面積 30% 做為公共設施用地。	1. 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。 2. 如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
	一-2	以市地重劃方式開發，並應劃設變更後土地總面積 40% 做為公共設施用地。	
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。		土地所有權人應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之協議書簽訂期限及公共設施用地捐贈期限辦理，並將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件三	應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金繳納。		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代金繳納期限辦理，並於完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	四-1	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 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」規定計算。	-
	四-2	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 120%。 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 40% 作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算。	
附帶條件五	土地所有權人得依「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。		-

附表 2 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	計畫年期	民國 100 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。		1. 建議修正後通過。 2. 變更理由修正為配合臺南市國土計畫，修訂為民國 125 年。
2	擬定機關	西港鄉公所	臺南市政府	因應縣市升格，原擬定機關「西港鄉公所」已併入臺南市政府，故配合調整擬定機關。		建議准照公展草案通過。
3	計畫總面積及各土地使用分區面積	計畫總面積 (355 公頃)	計畫總面積 (349.1550 公頃)	配合都市計畫圖重製，重新調整計畫面積。		1. 建議修正後通過。 2. 變更理由修正為：「1. 配合都市計畫圖重製，重新調整計畫面積。2. 現行都市計畫法定圖為 64 年測定之 1/3000 紙圖，部分分區及用地面積範圍歷經圖紙伸縮及採用面積量測儀器測量，造成面積量測精度有所不足。3. 本次都市計畫圖重製作業係參考樁位及地籍成果依『都市計畫圖重製作業要點』辦理，重製後部分分區或用地展繪後面積與紙圖面積有所差異，實際並無影響民眾權益。」。
4	計畫區西側、西南側計畫範圍	農業區 (0.3849 公頃)	非都市土地 (0.9257 公頃)	1. 經查本案都市計畫範圍展繪線與樁位展繪線相符，惟部分地籍尚未依樁位展繪線辦理逕為分割。 2. 又查部分都市計畫範圍位於非地籍重測區(中州段、劉厝段、大塭寮段及南海埔段)，以致多筆土地仍依據現況使用編定為水利用地、交通用地等且公所業已依地籍重測區(慶安段、南海段、州海段、港安段、港南段、港東段、西港堡段)辦理土地使用分區核發作業，考量權屬均為國有及市有，故參酌地籍段界線調整都市計畫範圍線。		建議准照公展草案通過。
		水溝用地 (0.5372 公頃)				
		道路用地 (0.0036 公頃)				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
5	計畫區南側西港大橋入口處	河川區兼供道路使用 (0.0153公頃)	道路用地 (0.0153公頃)	1. 配合重製疑義 F-06、F-07 案提列變更案。 2. 計畫線與樁位線相符，樁位線與地籍不符，且計畫線與公告之曾文溪治理計畫相關管制範圍不符。 3. 考量曾文溪範圍線已辦理公告且曾文溪公告之水道治理計畫線、用地範圍線及河川區域線均一致，故河川區範圍配合公告之用地範圍線予以調整。		建議准照公展草案通過。
		道路用地 (0.0126公頃)	河川區兼供道路使用 (0.0126公頃)			
6	停 1 東、南、西側	商業區 (0.0059公頃)	停車場用地 (0.0059公頃)	考量港南段 111-1、111-2、114-1、152-1、110(北側部分)、113(東側部分)等 6 筆地號商業區土地位於停 1 用地週邊，權屬為國有地或市有地(臺南市政府財政稅務局管理)，現況作為排水溝使用且無租約，尚無商業使用效益，故依地籍及現況予以檢討變更商業區為停車場用地。		建議准照公展草案通過。
7	西港國中東側之住宅區	住宅區(附) (1.0746公頃)	住宅區(附四-2) (1.0746公頃)	1. 本案係於民國 72 年「變更西港都市計畫(通盤檢討)」案，將農業區變更為住宅區，規定應以市地重劃開發。 2. 現況建築物密集，且經調閱建築執照，除港安段 469 及 547 地號等 2 筆土地外，其餘建造日期均於民國 74 年至 97 年間，惟依地政局於民國 109 年 2 月 24 日以南市地劃字第 1090252824 號函復，該地區未辦理市地重劃作業。 3. 考量變更範圍之建築物已取得使用執照，以市地重劃整體開發確有執行困難，故以調降容積率方式解除整體開發之限制。		1. 建議修正後通過。 2. 附帶條件涉及代金計算方式部分，修正為應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算。
		附帶條件： 變更範圍土地應以市地重劃方式開闢。	附帶條件： 1. 變更後住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 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 40% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			算為代金抵繳。			
8	四號計畫道路以西、西港中央公園北側之農業區	農業區 (3.6457 公頃)	住宅區(附一-1) (2.5043 公頃)	1. 本案係於民國 64 年「擬定西港都市計畫」案即劃設為都市發展用地(運動場用地),惟 72 年「變更西港都市計畫(第一次通盤檢討)」檢討變更為農業區,考量區位鄰接西港已發展地區,故予以檢討變更為住宅區。 2. 考量原計畫擬定時即為公共設施保留地,開發方式參考「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」,以市地重劃方式開發,另依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定,公共設施用地變更為住宅區回饋比例為 30%。 3. 考量重劃配地及工程接管需求,西側 4 公尺人行步道用地及東北側 8 公尺計畫道路,併同納入變更範圍並配合道路系統劃設 8 公尺及 12 公尺計畫道路。 4. 西側部分住宅區土地(南海段 331 地號),參採人陳意見考量土地狹長不利使用,併同納入市地重劃範圍,並劃設為計畫道路。 5. 另本案面積大於 2 公頃,應配合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定,並考量地上物分佈情形、地形高程、現況箱涵位置及管線需求,於東南側劃設公園用地(兼滯洪池使用)。		1. 建議修正後通過(詳圖 1)。 2. 考量道路系統層級及功能,西側新增劃設之南北向 12 公尺計畫道路係作為聯外道路之動線,且為順接北側原有之計畫道路,故將部分原計畫為住宅區土地(南海段 301-2、302-2、303-2、331、375-2 地號)納入重劃範圍,請於變更理由第 4 點加強說明,另地號漏植部分請一併補正。 3. 變更範圍內原新增劃設之東西向 12 公尺計畫道路(南海街 99 巷)僅供開發後住宅區進出使用為主,故道路寬度修正為 8 公尺。 4. 涉及農田水利灌排部分,請依農田水利署意見修正: (1) 南海段 391-1、391-2、392-1 地號係屬竹林小給,仍有維持水路功能之需求,配合調整為灌溉設施專用區。 (2) 南海段 303、303-1、303-2、395-1 地號係屬竹林小給,仍有維持水路功能之需求,未來可併同道路規劃於重劃工程時妥予考量設計。 (3) 南海段 389 地號土地係屬西港分線,仍有維持水路功能之需求,考量該土地位屬變更範圍南側,故予以維持農業區;另該
		公園用地(兼供滯洪池使用)(附一-1) (0.5820 公頃)				
		道路用地(附一-1) (0.5082 公頃)				
		綠地 3(附一-1) (0.0512 公頃)				
	住宅區 (0.0111 公頃)	道路用地(附一-1) (0.0111 公頃)				
	人行步道 (0.1198 公頃)	住宅區(附一-1) (0.0361 公頃)				
		道路用地(附一-1) (0.0804 公頃)				
		綠地 3(附一-1) (0.0033 公頃)				
	道路用地 (0.0582 公頃)	道路用地(附一-1) (0.0582 公頃)				
		附帶條件:應以市地重劃方式辦理整體開發。				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						地號部分土地位屬人行步道用地，本次併同配合調整為農業區，剔除重劃範圍(詳圖 2)。
9	計畫區北側一號、四號計畫道路間、水溝用地以南之農業區	農業區 (0.9612 公頃)	住宅區(附一-2) (0.5767 公頃) 廣(停)用地(附一-2) (0.2818 公頃) 綠地 4(附一-2) (0.0198 公頃) 道路用地(附一-2) (0.0829 公頃) 附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。	<p>1. 考量本案兩側臨重要之南北向聯外道路中山路、新興街，且夾雜於工業區及住宅區等已發展區域現況已不適合維持農業使用，另變更範圍區塊完整，可集中劃設適當之公共設施用地，故予以檢討變更為住宅區。</p> <p>2. 考量本案變更面積小於 1 公頃，尚無辦理區段徵收之效益，且為加速開發效率，依內政部 92 年 1 月 14 日台內營字第 0920084077 號函示，以市地重劃方式辦理開發。</p> <p>3. 本案參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，畫設至少 40% 之公共設施用地。</p> <p>4. 本案公共設施除集中劃設廣(停)用地，以提供停車空間及兩側住宅區指定建築線權益；另考量北側緊鄰水溝用地，劃設綠地作為適度之區隔；南側因銜接南 34 區道(12 米)至台 19 線(20 米)，考量道路系統及通行安全，將 10 公尺計畫道路拓寬為 18 公尺。</p>		<p>1. 建議修正後通過(詳圖 3)。</p> <p>2. 變更範圍外南側之 10 公尺計畫道路，往東銜接 20 公尺計畫道路(台 19 線)，往西銜接 18 公尺南 34 區道，考量道路系統及交通安全，公展草案配合將南側之 10 公尺計畫道路寬度拓寬為 18 公尺，其中拓寬部分納入本次重劃範圍辦理。惟考量新增拓寬部分將涉及既有建築物之拆遷補償，為盡量避免影響既有建築物並兼顧交通需求，酌予調整寬度為 14 公尺，調整後之道路寬度仍可維持雙向二車道之道路設計，尚不影響道路功能。</p> <p>3. 為利住宅區整體開發利用，將住宅區予以集中劃設，故新計畫劃設之廣(停)用地酌予調整至北側，並修正名稱為停車場用地。另為利停車場動線之進出及考量重劃配地需求，新增劃設東西向 8 公尺計畫道路。</p> <p>4. 新計畫劃設之綠地係作為住宅區與水溝用地之隔離，配合調整後停車場用地已可兼顧隔離功能，故取消綠地之劃設。</p>

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
10-1	停3南側人行步道	住宅區 (0.0275公頃) 人行步道 (0.0277公頃)	道路用地 (0.0552公頃)	1. 經查該3處人行步道用地，現況已供車輛通行且寬度為8公尺。 2. 另土地權屬多為市有或嘉南農田水利署所有，符合公地公用原則，考量道路系統完整性，故將4公尺人行步道用地拓寬為8公尺計畫道路。		1. 建議修正後通過。 2. 請依人行步道檢討變更原則，於變更理由補充各變更案所適用之基地條件及檢討原則。
10-2	中山路以西、忠孝路北側之南北向人行步道	住宅區 (0.0201公頃) 人行步道 (0.0200公頃)	道路用地 (0.0401公頃)			
10-3	公(兒)3東側人行步道	人行步道 (0.0199公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.0199公頃)	道路用地 (0.0398公頃)			
11	機1、市2間之人行步道	人行步道 (0.0184公頃)	機關用地 (0.0184公頃)	經查原市場用地(市2)南側4公尺人行步道用地係為區隔市場用地及機關用地(機1)之使用，考量刻正辦理中「公共設施用地專案通盤檢討」已將市場用地調整為機關用地，故該4公尺人行步道用地併同檢討變更為機關用地。		1. 建議修正後通過。 2. 請依人行步道檢討變更原則，於變更理由補充所適用之基地條件及檢討原則。 3. 為保留基地規劃彈性，並兼顧原有通行功能，未來於基地規劃設計時應留設4公尺之人行出入動線，以確保通行功能，並請納入計畫書敘明。
12-1	中山路以西、忠孝路北側之東西向未開闢人行步道	人行步道 (0.0291公頃)	住宅區(附四-1) (0.0291公頃)	1. 經查該4處人行步道用地尚未取得開闢，廢除後尚不影響道路系統完整性及兩側建築基地指定建築線權益，併鄰近分區予以檢討變更為住宅區。 2. 依「臺南市都市計畫區土地		1. 建議維持原計畫。 2. 考量該住宅區街廓長度較長，為確保人行動線之便利性及可及性，仍有維持原有通行功能之需求，故維持原計畫。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
12-2	機1西側之未開闢人行步道	人行步道 (0.0192公頃)	住宅區(附四-1) (0.0192公頃)	變更負擔公共設施審議原則」規定，基地形狀呈狹長帶狀，以調降容積率辦理回饋。		<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議修正後通過。 2. 考量該住宅區街廓長度較長，為確保人行動線之便利性及其可及性，仍有維持原有通行功能之需求。惟周邊已有既成道路可替代原有人行步道之通行功能，故原則同意予以廢除。 3. 請依人行步道檢討變更原則，於變更理由補充所適用之基地條件及檢討原則。 4. 考量各變更案適用之基地條件及檢討原則不盡相同，請個別予以編號。
12-3	中山路以西、新興街108巷尾之未開闢人行步道	人行步道 (0.0296公頃)	住宅區(附四-1) (0.0296公頃)			<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議維持原計畫。 2. 考量周邊住宅區與鄰近機關用地之間人行動線之便利性及其可及性，仍有維持原有通行功能之需求且廢除將造成部分土地為裡地，故維持原計畫。
12-4	港明中學東側之未開闢人行步道	人行步道 (0.0203公頃)	住宅區(附四-1) (0.0203公頃)			<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議修正後通過。 2. 考量廢除後尚不影響道路系統完整性及兩側建築基地指定建築線權益，故原則同意予以廢除。 3. 請依人行步道檢討變更原則，於變更理由補充所適用之基地條件及檢討原則。 4. 考量各變更案適用之基地條件及檢討原則不盡相同，請個別予以編號。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			附帶條件： 1. 變更後住宅區建蔽率不得大於60%，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。			附帶條件涉及代金計算方式部分，修正為應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算。
13	事業及財務計畫	原事業及財務計畫	實施進度及經費	為期本計畫健全發展，配合計畫年期之延長、計畫內容之調整變更及實際發展需要等，修訂實施進度及經費，以供開發建設之參考。		建議准照公展草案通過。

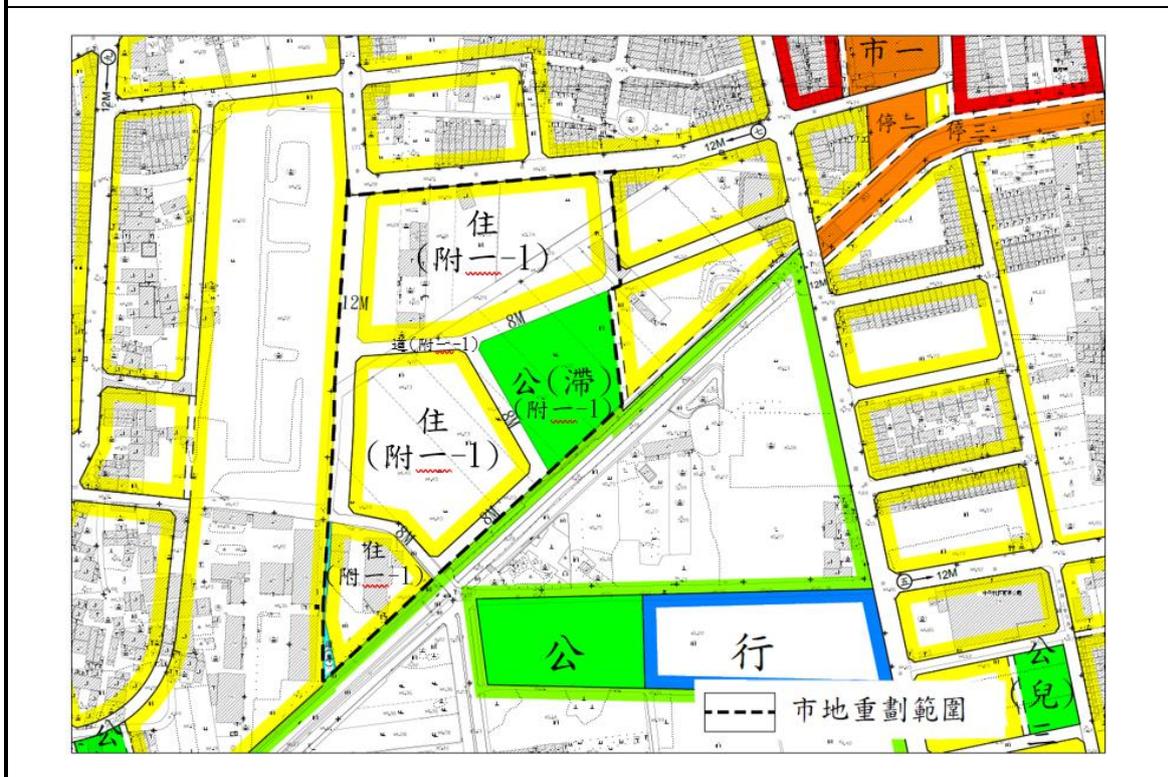
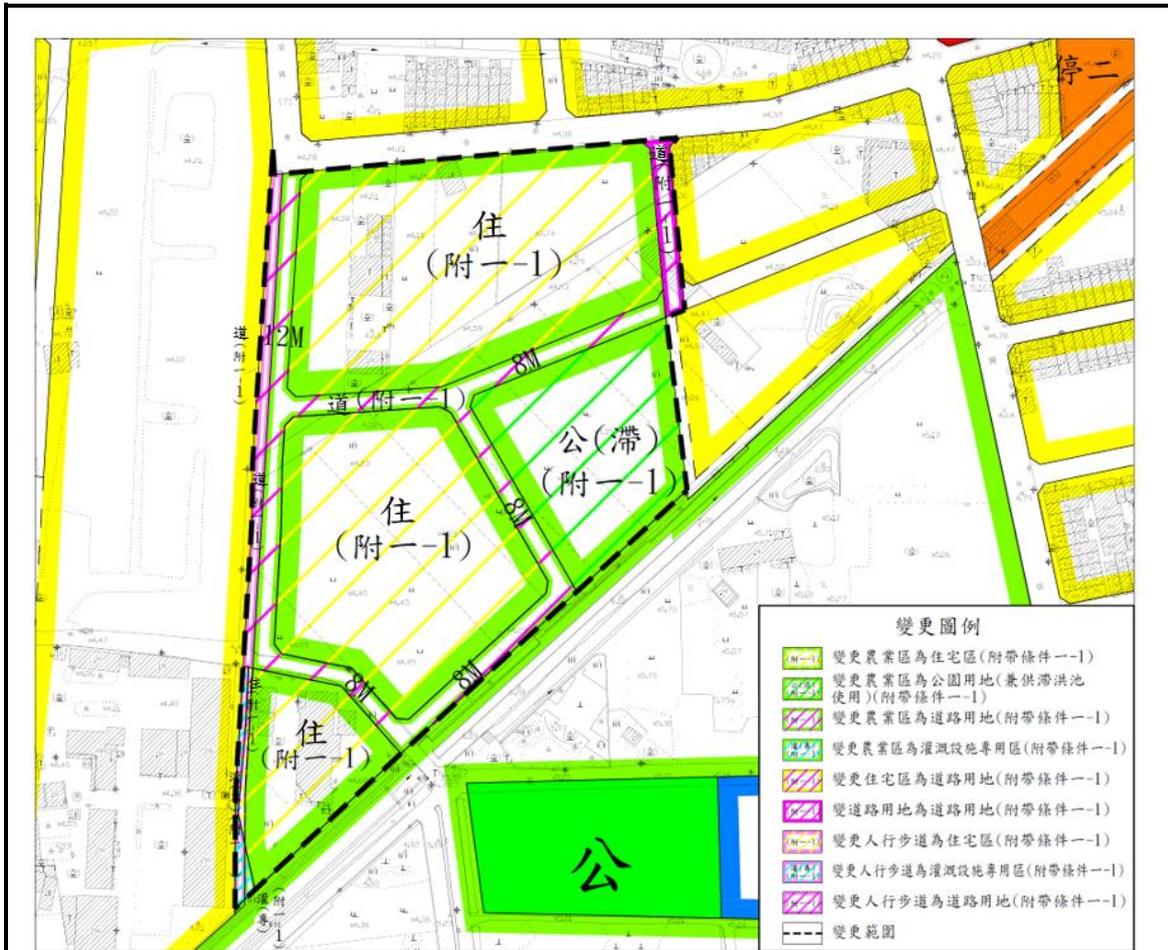


圖 1 變更編號第 8 案依專案小組意見修正後變更示意圖

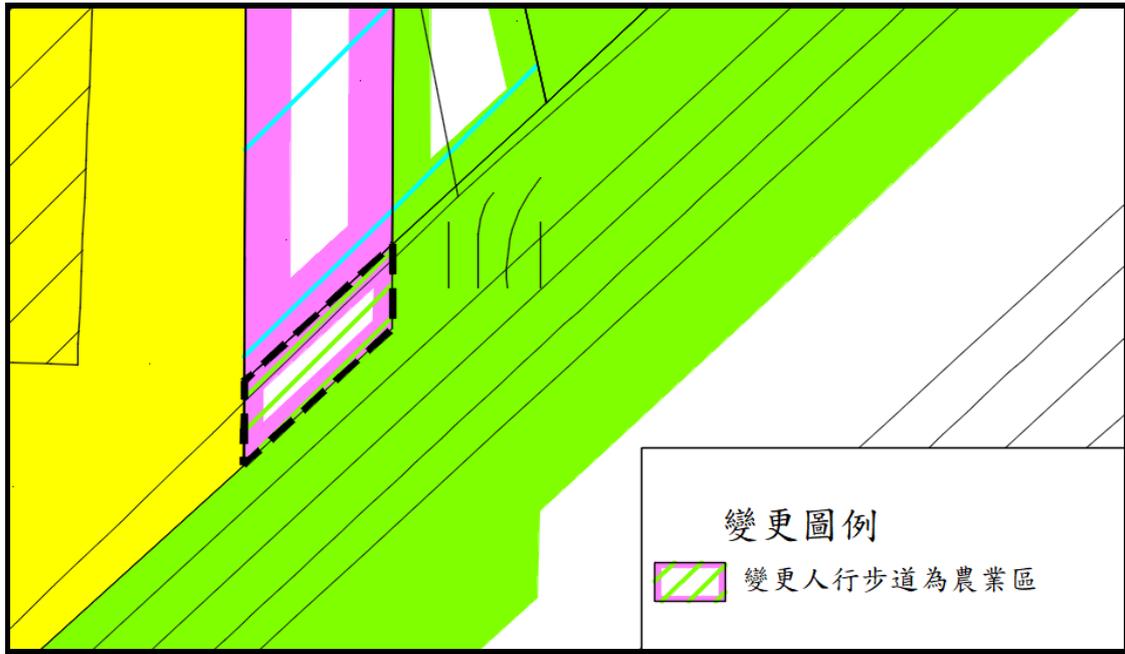


圖 2 變更編號第 8 案，部分南海段 389 地號變更人行步道為農業區

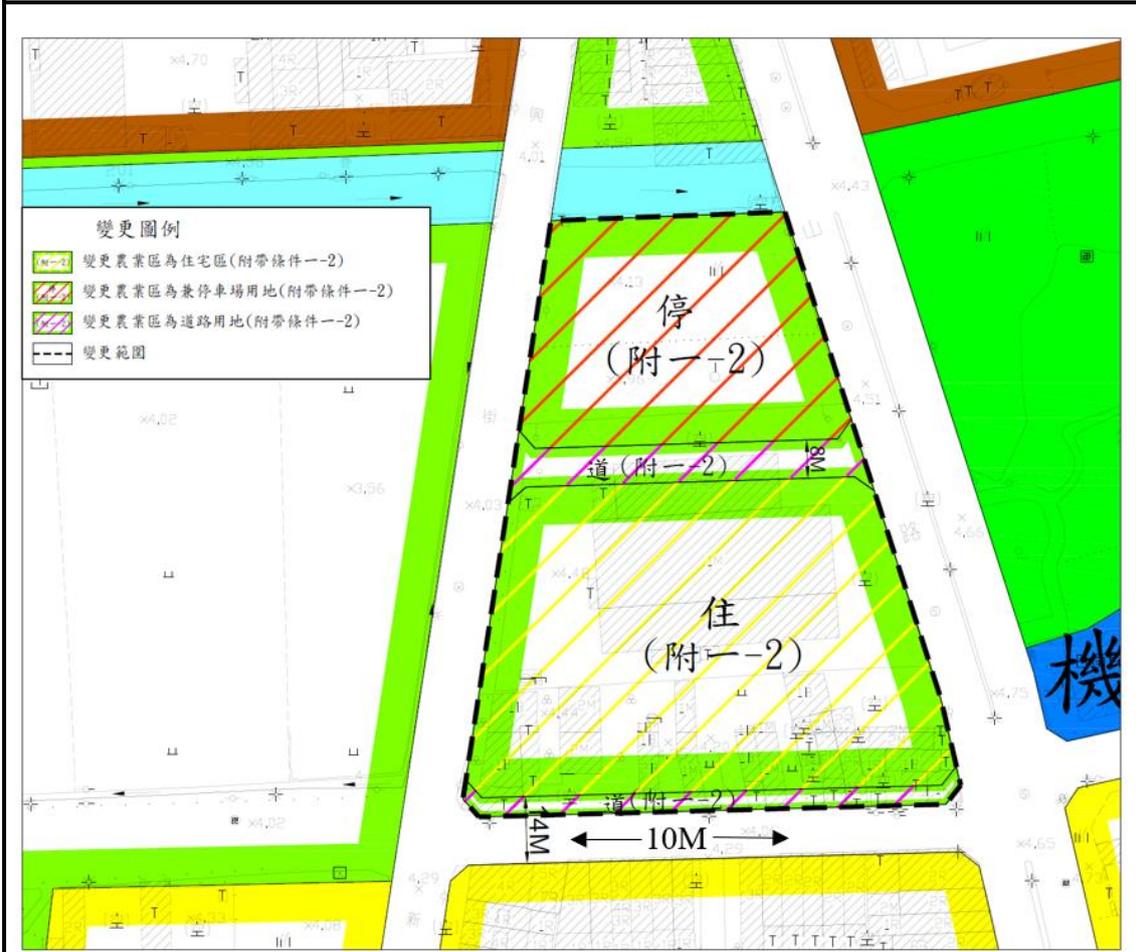


圖 3 變更編號第 9 案依專案小組意見修正後變更示意圖

附表 3 公開展覽及逾公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	南海段 1185 地號	林○真	<ol style="list-style-type: none"> 1. 西港住宅地自 64 年迄今釋出太少。 2. 慶安路是西港榮衰表徵 1185 等地若住宅建地能幫慶安路繁榮。 3. 我的家 8 層大樓，對面 5 層大樓西邊路只有 6 米寬，公安解套。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可依新法解決。 2. 慶安路西邊增加消費人口。 3. 1184、1185 有路通大樓即可。 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 南海段 1185 地號位屬農業區。 2. 陳情位置位於計畫範圍西南側，鄰近計畫區範圍邊界，周邊為完整農業區，鄰近尚無已開闢大型主要公共設施，且未鄰近發展密集之核心市區，非屬優先開發區域，故仍維持農業區。 3. 未來配合人口成長及都市發展情形，依農業區之釋出區位評估原則，考量生活機能條件及發展限制條件等評估指標，如周邊住宅區發展程度、鄰近已開闢之公共設施、鄰接已開闢聯外道路且基地完整能規劃完善道路系統、現況作為農業使用情形、淹水潛勢分布等，依評估原則選擇優先釋出之區位，再循法定程序辦理。 4. 另陳情事項涉及無適當之聯外道路供通行部分，查周邊為農業區尚無劃設計畫道路之必要性，建議另循民法袋地通行權程序申辦。
2	南海段 1185 地號	林○龍	<ol style="list-style-type: none"> 1. 西港住宅地自 64 年迄今釋出太少。 2. 慶安路是西港榮衰表徵 1185 等地若住宅建地能幫慶安路繁榮。 3. 我的家 8 層大樓，對面 5 層大樓西邊路只有 6 米寬，公安解套。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可依新法解決。 2. 慶安路西邊增加消費人口。 3. 1184、1185 有路通大樓即可。 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 南海段 1185 地號位屬農業區。 2. 陳情位置位於計畫範圍西南側，鄰近計畫區範圍邊界，周邊為完整農業區，鄰近尚無已開闢大型主要公共設施，且未鄰近發展密集之核心市區，非屬優先開發區域，故仍維持農業區。 3. 未來配合人口成長及都市發展情形，依農業區之釋出區位評估原則，考量生活機能條件及發展限制條

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
					<p>件等評估指標，如周邊住宅區發展程度、鄰近已開闢之公共設施、鄰接已開闢聯外道路且基地完整能規劃完善道路系統、現況作為農業使用情形、淹水潛勢分布等，依評估原則選擇優先釋出之區位，再循法定程序辦理。</p> <p>4. 另陳情事項涉及無適當之聯外道路供通行部分，查周邊為農業區尚無劃設計畫道路之必要性，建議另循民法袋地通行權程序申辦。</p>
3	西港堡段 84 地號	劉○定	因本人土地有在原計畫人行步道上現不能使用。	如變更新計畫住宅區，土地變別人使用，所以願意照原畫進行。	<p>建議酌予採納(即維持原計畫)。</p> <p>理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及變更案第 12-1 案。 2. 西港堡段 84 地號位屬道路用地。 3. 考量該住宅區街廓長度較長，為確保人行動線之便利性及可及性，仍有維持原有通行功能之需求，且土地所有權人亦無變更之意願，故維持原計畫。
4	南海段 395 地號	林○真	此地夾雜在建設公司建物及人行道之間，狹長計約 150 坪，難以開發利用。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 懇請將此地納入第八案的併同辦理市地重劃。 2. 多出來的土地應由市政府進行徵收，並授權讓鄰近土地可以通行，以利發展。 	<p>建議未便採納。</p> <p>理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及變更案第 8 案。 2. 南海段 395 地號位屬住宅區。 3. 考量道路系統完整性，若將南海段 395 地號併同納入重劃範圍，將造成與變更範圍外北側原有之計畫道路難以順接，不利於道路規劃且無助於整體道路系統，且恐形成道路瓶頸影響交通安全。
5	南海段 1144 ~ 1192 地號	林○真	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請將南海段 1144 至 1192 號土地納入都市計畫變更內(3 公頃)。 2. 西港到南科園區才 15 分鐘，有最佳的條件吸引此波南科的大機會，應擴大土地變更。 3. 本土地緊鄰此次變更的農 	建議將西港區南海段 1144 至 1192 約三公頃變更住宅或商業用地，抓住台積電 3 奈米先進技術所帶來的連鎖供應鏈進駐南科創造大量的就業人口的巨大機會，讓西港可以從沉睡中醒來，重新發展經濟繁榮。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 南海段 1144~1192 地號位屬農業區。 2. 陳情位置位於計畫範圍西南側，周邊為完整農業區，鄰近尚無已開闢大型主要公共設施，北側雖鄰

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
			地，同為都市計畫區內的農地，同緊鄰住宅、建築、學區應納入變更範圍(1/4土地已是建地及建物)，所有詳細說明請參考附件。		接住宅區，惟與發展密集之核心市區相距較遠，非屬優先開發區域，故仍維持農業區。 3. 未來配合人口成長及都市發展情形，依農業區之釋出區位評估原則，考量生活機能條件及發展限制條件等評估指標，如周邊住宅區發展程度、鄰近已開闢之公共設施、鄰接已開闢外道路且基地完整能規劃完善道路系統、現況作為農業使用情形、淹水潛勢分布等，依評估原則選擇優先釋出之區位，再循法定程序辦理。
6	南海段 1144 ~ 1192 地 號	林○龍	1. 西港住宅建地缺很大。 2. 本區已臨開發區域不適合農業使用。 3. 本區範圍完整。可集中劃設適當公共設施。 4. 民國 64 年即擬定西港都市計畫設為都市發展用地，爾後檢討變更為農業區。 5. 本區地主都已連署，推展少阻力。		建議未便採納。 理由： 1. 南海段 1144~1192 地號位屬農業區。 2. 陳情地號於民國 64 年「擬定西港都市計畫」時即劃設為農業區，非屬都市發展用地，且迄今未曾辦理都市計畫變更。 3. 陳情位置位於計畫範圍西南側，周邊為完整農業區，鄰近尚無已開闢大型主要公共設施，北側雖鄰接住宅區，惟與發展密集之核心市區相距較遠，非屬優先開發區域，故仍維持農業區。 4. 未來配合人口成長及都市發展情形，依農業區之釋出區位評估原則，考量生活機能條件及發展限制條件等評估指標，如周邊住宅區發展程度、鄰近已開闢之公共設施、鄰接已開闢外道路且基地完整能規劃完善道路系統、現況作為農業使用情形、淹水潛勢分布等，依評估原則選擇優先釋出之區位，再循法定程序辦理。

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
7	港安段 581 地號	謝○億	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地原先為西港段 1211 號，依據地籍圖應為臨路面之土地。變更為港安段 581 地號時，原臨路面處卻多出一塊 1-2 米的土地，造成原先土地無法臨路面。 2. 請協助確認為何會多出此土地？並請詳述。 3. 原先可用於建築之土地，因變更卻造成多出來的土地，使得無法臨路面而無法建築。都更計畫讓土地可以建築的美意完全失去。 	多出來的土地應由市政府進行徵收，並授權讓鄰近土地可以通行，以利發展。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及變更案第 7 案。 2. 港安段 581 地號位於住宅區。 3. 依西港區公所 74 年建築線指示圖，港安段 581 地號與計畫道路間原即已夾有港安段 593 地號而為裡地，惟該筆土地現況為現有道路，並經指定建築線在案。
8	南海段 373 地號	曾○丞	因地內有果樹希望補償。		有關陳情果樹補償，係屬後續重劃地上物補償事宜，仍須俟變更內容審議通過後，依市地重劃相關規定辦理。
9	港安段 831、860 地號	黃○嘉	地號 831、860 不同意道路拓寬為 18 公尺，影響原來的房子面積縮小、無法使用，不同意 40%之公共設施用地。	希望徵收道路地及水利地，保留原來 831、860 本身土地不動，建議道路水利地拓寬為 16 公尺。	<p>建議部分採納。</p> <p>酌予縮減道路寬度為 14 公尺。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及變更案第 9 案。 2. 港安段 831、860 地號位屬農業區。 3. 變更範圍外南側之 10 公尺計畫道路，往西銜接 20 公尺計畫道路(台 19 線)，往東銜接 12 公尺計畫道路(南 34 區道)，考量道路系統及交通安全，公展草案配合將南側之 10 公尺計畫道路寬度拓寬為 18 公尺，其中拓寬部分納入本次重劃範圍辦理。惟考量新增拓寬部分將涉及既有建築物之拆遷補償，為盡量避免影響既有建築物並兼顧交通需求，酌予調整寬度為 14 公尺，調整後之道路寬度仍可維持雙向二車道之道路設計，尚不影響道路功能。 4. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，農業區變更為住宅區，應劃設至少 40%之公共設施用

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
					地。
10	港安段 848、849、850、851 地號	何○安	將 10 米道路改為 18 米，將導致多間房屋面臨部分拆除命運。	1. 改為 16 米道路，不要 18 米。 2. 拆除房屋必須以市價徵收做補償。	建議部分採納。 酌予縮減道路寬度為 14 公尺。 理由： 1. 涉及變更案第 9 案。 2. 港安段 848、849、850、851 地號位屬農業區。 3. 變更範圍外南側之 10 公尺計畫道路，往西銜接 20 公尺計畫道路(台 19 線)，往東銜接 12 公尺計畫道路(南 34 區道)，考量道路系統及交通安全，公展草案配合將南側之 10 公尺計畫道路寬度拓寬為 18 公尺，其中拓寬部分納入本次重劃範圍辦理。惟考量新增拓寬部分將涉及既有建築物之拆遷補償，為盡量避免影響既有建築物並兼顧交通需求，酌予調整寬度為 14 公尺，調整後之道路寬度仍可維持雙向二車道之道路設計，尚不影響道路功能。 4. 有關陳情房屋以市價補償，係屬後續重劃地上物補償事宜，仍須俟變更內容審議通過後，依市地重劃相關規定辦理。
11	港南段 449-5 地號、西港堡段 4、14、44、44-1 地號	蘇○吉	1. 西港區中山路 229 巷 6 弄列入本次變更西港都市計畫，拓寬巷弄為 8 公尺。 2. 中山路 229 巷為連接中山路及中山路 6 弄間重要道路，交通量極大。又 229 巷 6 弄北向受嘉南水利會水圳阻擋，往東走 229 巷是必經重要道路 3. 左列土地標示 1~5 土地皆為中華民國(及下屬機關)所有，符合公地公用原則，適合拓寬做為道路用地，免徵收民間土地，執行容易。	1. 拓寬中山路 229 巷(中山路與中山路 229 巷 6 弄間)。 2. 請將前述中山路 229 巷拓寬列入本次(第五次通盤檢討)變更主要計畫內。	建議酌予採納(詳圖 4)。 修正內容： 部分停車場用地(停 3)、人行步道用地及部分住宅區變更為道路用地。 理由： 1. 港南段 449-5 地號及西港堡段 4、44-1 地號位屬住宅區；西港堡段 14、44 地號位屬人行步道用地。 2. 中山路 229 巷係劃設為 4 公尺人行步道用地，惟現況已供作車輛通行，實際通行寬度約 6.5 公尺~7.8 公尺，兩側屬公有土地。

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			4. 前述可徵收土地，現況雜樹重生已數十年。如做為道路用地可改善市容，並促成南側民間土地可以開發，改善都市景觀。		3. 中山路 229 巷往東可通往中山路，往西可通往中山路 229 巷 6 弄。另中山路 229 巷 6 弄原係劃設為 4 公尺人行步道用地，本次變更案第 10-1 案，已配合中山路 229 巷 6 弄之實際通行情形，將人行步道用地拓寬為 8 公尺計畫道路。 4. 配合上述變更內容，並考量道路系統完整性，故將中山路 229 巷之 4 公尺人行步道用地拓寬為 8 公尺計畫道路，並依公有土地權屬範圍(西港堡段 4、44-1 地籍南界)往北拓寬。 5. 考量劃設道路截角恐影響私有土地所有權人權益，故未予劃設道路截角，另於細部計畫土地使用分區管制要點增訂道路截角退縮規定。
12	港安段 842	吳○成 林○金	不同意都更。		港安段 842 地號位屬道路用地，依本次檢討後仍維持道路用地，未提列相關變更內容。
13	南海段 420、431 地號	李○峰	同意都市發展局辦理變更西港主要計畫內之第 12-4 號一案(港明中學東側之未開闢人行步道變更為住宅區)。		建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第 12-4 案。 2. 南海段 420、431 地號位屬 4 公尺人行步道。 3. 依公展草案變更內容，考量人行步道用地廢除後尚不影響道路系統完整性及兩側建築基地指定建築線權益，故將人行步道用地變更為住宅區，以調降容積率辦理回饋。
14	港安段 774、830 地號	周○仁	因地號 774、830 皆有地上建物，並有老年人居住其中多年，故不願參加整體開發。	若需開發可否將 774 地號規劃道路改為住宅用地規劃。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第 9 案。 2. 港安段 774、830 地號位屬農業區。 3. 依修正變更方案，港安段 774、830 地號劃設為住宅區，惟涉及後續重劃配地部分，仍須俟變更內容審

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
					議通過後，依市地重劃相關規定辦理。
15	港安段 861 ~ 864 地 號	何○雄	不願以地換地，有建物無使用執照。	路拓寬 18 米變 16 米是否可以？	建議部分採納。 酌予縮減道路寬度為 14 公尺。 理由： 1. 涉及變更案第 9 案。 2. 港安段 861~864 地號位屬農業區。 3. 變更範圍外南側之 10 公尺計畫道路，往西銜接 20 公尺計畫道路(台 19 線)，往東銜接 12 公尺計畫道路(南 34 區道)，考量道路系統及交通安全，公展草案配合將南側之 10 公尺計畫道路寬度拓寬為 18 公尺，其中拓寬部分納入本次重劃範圍辦理。惟考量新增拓寬部分將涉及既有建築物之拆遷補償，為盡量避免影響既有建築物並兼顧交通需求，酌予調整寬度為 14 公尺，調整後之道路寬度仍可維持雙向二車道之道路設計，尚不影響道路功能。
16	港安段 834、 835、 836、838 地號	吳○保	道路拓寬為 18 公尺，將會拆到房子樓梯，無法居住。	建議道路拓寬至 15 公尺。	建議部分採納。 酌予縮減道路寬度為 14 公尺。 理由： 1. 涉及變更案第 9 案。 2. 港安段 834、835、836、838 地號位屬農業區。 3. 變更範圍外南側之 10 公尺計畫道路，往西銜接 20 公尺計畫道路(台 19 線)，往東銜接 12 公尺計畫道路(南 34 區道)，考量道路系統及交通安全，公展草案配合將南側之 10 公尺計畫道路寬度拓寬為 18 公尺，其中拓寬部分納入本次重劃範圍辦理。惟考量新增拓寬部分將涉及既有建築物之拆遷補償，為盡量避免影響既有建築物並兼顧交通需求，酌予調整

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
					寬度為14公尺，調整後之道路寬度仍可維持雙向二車道之道路設計，尚不影響道路功能。
17	港安段 815-1、817、818、820 地號	行政院農委會農田水利署嘉南管理處	涉及本處西港區港安段 815-1、817、818、820 地號等 4 筆土地，現況分作為西港大排堤岸、西港給水路使用，另本變更案南側港安段 831 至 886 地號私有土地，現況有本處管理西港中給一水路，均需維持水路功能。	<p>1. 港安段 815-1、817、818、820 地號等 4 筆土地；港安段 831 至 886 地號私有土地，均需維持水路功能。</p> <p>2. 涉及本處灌、排水路，請規劃單位於開發時保持原有輸水功能，並將設計圖送交本處檢討無虞後始得施設。</p> <p>3. 本處土地將來以市地重劃辦理開發時，請依據農田水利法第二十三條第四項規定，不受平均地權條例第六十條第一項規定，有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。</p>	<p>1. 港安段 815-1、817、818、820 地號等 4 筆土地，依農田水利署列席人員表示，重劃後即無農業區之灌排需求，故無須保留水路功能。</p> <p>2. 港安段 815-1、817、820 地號仍有維持水路功能之需求，未來可併同道路規劃於重劃工程時妥予考量設計。</p> <p>係屬後續重劃工程設計事宜，仍須俟變更內容審議通過後，依相關作業程序辦理。</p> <p>涉及後續重劃負擔事宜，仍須俟變更內容審議通過後，依市地重劃相關規定辦理。</p>
	中洲段 1573-4、365-1 地號		涉及本處管理西港區中洲段 1573-4、365-1 地號及劉厝段 2219-1、2246-3、2297-1、2304-1、2246-1 地號等 7 筆土地，現況分別作為西港大排及竹林給、排水路使用，請維持輸水功能。	<p>1. 中洲段 1573-4、365-1 地號及劉厝段 2219-1、2246-3、2297-1、2304-1、2246-1 地號等 7 筆土地，請維持輸水功能。</p> <p>2 涉及本處灌、排水路，請規劃單位於開發時保持原有輸水功能，並將設計圖送交本處檢討無虞後始得施設。</p>	依重製後計畫圖，中洲段 1573-4、365-1 地號為非都市土地，非屬都市計畫範圍，且本次重製作業未涉及排水路事宜。

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	西港堡段 15-1、 244-1、 144、 144-1、 244、 244-3、 514、 574-1、 24-1 地 號		涉及本處管理西港區西港堡段 15-1、244-1、144、144-1、244、244-3、514、574-1 地號等 8 筆土地，現況有西港小給 3-6 水路使用，仍需維持水路功能；另請規劃單位將來開闢道路時依據農田水利法第二十三條第三項規定，各機關依法撥用者，應辦理有償撥用。	1. 西港堡段 15-1、244-1、144、144-1、244、244-3、514、574-1 地號等 8 筆土地，仍需維持水路功能。 2. 將來開闢道路時依據農田水利法第二十三條第三項規定，各機關依法撥用者，應辦理有償撥用。	1. 涉及變更案第 10-1 至 10-3 案。 2. 本次變更內容係配合現況道路通行情形，將人行步道用地變更為道路用地，尚不影響原有輸水功能。 土地取得方式依相關法令規定辦理。
	西港堡段 24-1 地 號		涉及本處(行政院農委會水利署嘉南管理處)管理西港區西港堡段 24-1 地號土地，面積狹小僅 2.98 m ² 無法單獨使用。	1. 繳交代金並無實質受益。	1. 涉及變更案第 12-1 案。 2. 西港堡段 24-1 地號位屬人行步道。 3. 考量該住宅區街廓長度較長，為確保人行動線之便利性及可及性，仍有維持原有通行功能之需求，且土地所有權人亦無變更之意願，故維持原計畫。
18	南海段 330、 330-1、 1、331-1 地號	郭○吟 黃○雅	1. 目前土地不利耕作。 2. 灌溉排水成問題。 3. 阻礙地區發展與繁榮。	1. 由政府單位執行市地重劃事宜。 2. 進入辦理，促進繁榮。	涉及後續重劃主辦單位事宜，仍須俟變更內容審議通過後，依市地重劃相關規定辦理。
逾 1	南海段 362 地號	黃方○ 榕	1. 茲關於西港變更西港都市計畫乙案於東南側劃設公園用地(兼滯洪池使用)，本案於 64 年「擬定西港都市計畫案即劃設為都市發展用地(運動場用地)，惟 72 年變更西港都市計畫(第一次通盤檢討)檢討變更農業，已考量區位鄰接西港已發展地區，故予以檢討變更為住宅區在案，為何於第五次通盤檢討土	建議遵循第一次通盤檢討變更為住宅區較為合理，此陳情惠予採納，不勝感激。	建議未便採納。 1. 涉及變更案第 8 案。 2. 南海段 362 地號位屬農業區。 3. 南海段 362 地號土地於 64 年「擬定西港都市計畫」劃設為運動公園用地，並於民國 72 年「變更西港都市計畫(第一次通盤檢討)」由運動公園用地變更為農業區；本次考量區位鄰接西港已發展地區，故

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			<p>地使用管制要點再要劃設公園用地(兼滯洪池使用),實有違第一次通盤檢討。</p> <p>2. 又西港區原為西港鄉,係鄉下地段,又該地段林嘉南大圳,大圳南邊原為公墓,已整建為公園,本重劃區再劃設公園用地,實為不妥,浪費土地使用資源。</p>		<p>將原運動公園用地變更為附帶條件建築宅區,以市地重劃開發。</p> <p>4. 因本案面積大於 2 公頃,應配合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定,劃設公園用地(兼供滯洪池使用),另考量地形高程、現有箱涵位置及管線需求,故於基地東南側劃設公園用地(兼供滯洪池使用)。</p> <p>5. 陳情土地位於市地重劃整體開發範圍,重劃後地主可配回住宅區土地。</p>
逾 2	南海段 1144 ~ 1186 地號	林○龍	<p>1. 本區土地疑污染,不宜再做農地務農,股票上市化工公司南寶樹脂舊廠民國 52 年建廠於此地上方,其水溝有水下流經過本地。但水溝有水卻無任何絲毫水生動物,令人疑惑。但是此地卻年年種稻米,玉米,麻油株,番薯等食用植物供人吃下。現代人癌症很普遍,食物化學污染是主因。因此歡迎審議西港都計官員實地勘查,了解污染現況。</p> <p>2. 本區新建 8 樓公寓大樓後農地硬化嚴重,不適農用種植。若請怪手挖鬆挖深來農用種植,恐大樓地震大時往後傾。而不挖鬆種植,土地基本荒廢,地主基本是斷炊。歡迎審議西港都計官員實地勘查,了解硬化嚴重現況。</p> <p>3. 本區新建 8 樓公寓大樓斜對面,距 20 公尺有舊 6 樓公寓大樓。兩公寓大樓中馬路僅 8 米寬且彎來彎去路燈又昏暗,若大樓夜間火警會搶救困難。須利用本區農地土地變更,規劃新馬路大路燈通暢動線。台中維爾康大樓火警,高雄城中城大樓都燒死幾十</p>	解決方式土地變更應是好方法。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 南海段 1144-1186 地號位屬農業區。</p> <p>2. 陳情位置位於計畫範圍西南側,周邊為完整農業區,鄰近尚無已開闢大型主要公共設施,北側雖鄰接住宅區,惟與發展密集之核心市區相距較遠,非屬優先開發區域,故仍維持農業區。</p> <p>3. 未來配合人口成長及都市發展情形,依農業區之釋出區位評估原則,考量生活機能條件及發展限制條件等評估指標,如周邊住宅區發展程度、鄰近已開闢之公共設施、鄰接已開闢外道路且基地完整能規劃完善道路系統、現況作為農業使用情形、淹水潛勢分布等,依評估原則選擇優先釋出之區位,再循法定程序辦理。</p> <p>4. 有關道路系統部分,基地北側之既有住宅區已規劃完善道路系統,基地所在位置之農業區,依規劃目的係以農業使用為主,非屬供居住使用性質,目前尚無劃設都市防災之道路需求。</p>

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			人，再追究相關官員責任都太遲了。		5. 另陳情土地污染部分，涉及土壤及地下水污染整治事宜，業已另函轉知環境主管機關(環保局)。
逾3	南海埔段 373地號	曾○丞	1. 我的土地面積小 120 坪，我不想分到地形細細長長的地形。 2. 我要分到我原本土地的地位子附近，不要離我原本土地地位子太遠，因為我現在的土地有前面就有貼近十二米的道路，而且我現有的土地前面後面都有貼近十二米的道路，所以	1. 我想分得的土地在我原本土地附近或原本的地位子。 2. 因為我現有土地有種植果樹，希望你們對我們有所補償。	涉及後續重劃配地及地上物補償事宜，仍須俟變更內容審議通過後，依市地重劃相關規定辦理。
逾4	慶安段 403、558地號	李○清	慶安段 403、558 土地無須劃設囊底路，建議取直(附件)。	-	建議未便採納。 理由： 1. 慶安段 403、558 地號為道路用地。 2. 該 8 公尺計畫路現況已供車輛通行使用，且南側為 4 公尺人行步道，考量道路系統完整性且仍有迴車道之需求，仍有劃設之必要。
逾5	南海段 1144 ~ 1192 地號	林○龍 南海段	【111 年 3 月 17 日】 各位學者，教授，專家，市府官員，大家好。我是農業區解編陳情人林瑞龍。在此，我有 3 點農業區解編看法和建議。 1. 本地區土地疑似污染，不宜再做農地務農。股票上市化工公司南寶樹脂，起家厝南寶染整工廠，於民國 42 年建廠於此地上方，經營染料工廠。10 年後民國 52 年，改業做化學黏著劑和塗料工廠，因 89 年之前，還沒立法土地污染法，水汙，空汙，土汙都無法律約束，使南寶公司近 47 年無懸念在本區上方經營化學工廠，今已成台南溪北地區最大化工工廠。可是南寶舊廠後面的水溝有水下流經過本地。這塊地水溝有水卻沒有絲毫		建議未便採納。 理由： 1. 南海段 1144-1192 地號位屬農業區。 2. 陳情位置位於計畫範圍西南側，周邊為完整農業區，鄰近尚無已開闢大型主要公共設施，北側雖鄰接住宅區，惟與發展密集之核心市區相距較遠，非屬優先開發區域，故仍維持農業區。 3. 未來配合人口成長及都市發展情形，依農業區之釋出區位評估原則，考量生活機能條件及發展限制條件等評估指標，如周邊住宅區發展程度、鄰近已開闢之公共設施、鄰接已開闢聯外道路且基地完整能規劃完善道路系統、現況作為農業使用情形、淹水潛勢分布等，依評估原則選擇優先釋出之區位，再

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
			<p>水生動物，令人疑惑。但是此地還是年年種稻米、玉米、胡麻株，番薯等食用植物供人吃下，想起來感覺不太好。現代人癌症很普遍，食物化學汙染是公認主因之一。因此歡迎西港都計審議的學者，教授，專家，市府官員實地勘查，了解複雜的原因和現況。解決方式像本農業區解編不再農地種植或許是最好選項。</p> <p>2. 本地區新建 8 樓公寓大樓斜對面，距離 10 公尺有舊的 6 樓公寓大樓。兩公寓大樓中間僅僅是 8 米寬小馬路，若兩邊有停車絕對無法讓消防車出入，而且小馬路是彎過來彎過去，晚上路燈又昏暗，若大樓後面半夜火警肯定搶救會很困難。若能利用本區農地解編，規劃大馬路、新路燈必能通暢交通動線。不要像台中維爾康大樓晚上火警，高雄城中城大樓半夜火警都燒死幾十人後，那時再追究相關官員責任都太遲了。</p> <p>3. 本地區民國 64 年擬定西港都市計劃時，即劃為都市計畫用地。現況是緊鄰發展區域，已不適合維持農業使用。且變更範圍完整，可集中劃設適當之公共設施用地。應是符合先辦理釋出變更區位。我們近二十位地主都已經有連署，懇請這塊 3 公頃多的都計農地，能比照南寶樹脂舊廠，右邊運動場變更方式，予以農區解編，成為住宅建地。報告結束。感謝各位學者，教授，專家，市府官員聆聽。</p> <p>【111 年 5 月 21 日】</p> <p>1. 本地區土地疑似汙染，不宜再做農地務農。股票上</p>		<p>循法定程序辦理。</p>

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			<p>市化工公司南寶樹脂，起家厝南寶染整工廠，於民國 42 年建廠於此地上方〈附照 1〉，經營染料工廠。10 年後民國 52 年，改業做化學黏著劑和塗料工廠，因 89 年之前，還沒立法土地汙染法，水汙，空汙，土汙都無法律約束，使南寶公司近 47 年無懸念在本區上方經營化學工廠，今已成台南溪北地區最大化工工廠。89 年南寶樹脂化工(統編 74229304)因汙染法立法實施；汙染資源即可公開查詢。〈附透明足跡南寶樹脂汙染裁罰內容好幾頁〉。本地人皆知南寶舊廠後面的水溝有水，下流經過本地〈附照 2.3.〉。這塊地水溝有水卻沒有絲毫水生動物〈附照 4.5.〉，令人疑惑。陳情人家族水井地下水〈位於西港南海段 1168 附照 6〉，陳情人土地旁水溝底泥〈位西港南海段 1184 號，1155 號，附照 7〉，抽水取樣去大型環科公司檢測，不同地點卻都很明顯有砷汙染(附大型環科公司檢測報告)。但是此地還是年年種稻米、玉米、胡麻株，番薯等食用植物〈附照 8〉供人吃下，想起來感覺不太好。現代人癌症很普遍，食物化學汙染是公認主因之一。因此歡迎西港都計審議的學者，教授，專家，市府官員實地勘查，了解複雜的原因和現況。解決方式像本農業區解編不再農地種植或許是最好選項。</p> <p>2. 本地區新建 8 樓公寓大樓斜對面，距離 10 公尺有舊的 6 樓公寓大樓。兩公寓大樓中間僅僅是 8 米寬</p>		

編	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			<p>小馬路<附照 9.10.>，現況是兩邊有停車絕對無法讓消防車出入，而且窄馬路是彎過來彎過去，晚上路燈又昏暗，若新大樓後面半夜火警肯定搶救會很困難。若能利用本區農地解編，規劃大馬路、新路燈必能通暢交通動線。不要像台中維爾康大樓晚上火警<附照 11>，高雄城中城大樓半夜火警<附照 12>都燒死幾十人後，再追究責任重懲相關官員都太遲了。</p> <p>3. 本地區民國 64 年擬定西港都市計劃時，即劃為都市計畫用地。現況是緊鄰發展區域<慶安宮和港明中學>；考量西港(經濟、人口)未來空間效益，此區應已不適合維持農業使用。且此區變更範圍完整，可集中劃設適當之公共設施用地。應是符合先辦理釋出變更區位。我們近三十位地主都已經有連署，懇請這塊 3 公頃多的都計農地，能比照南寶樹脂舊廠，右邊運動場變更方式，予以農區解編，成為住宅建地，以利西港未來長遠發展。</p>		

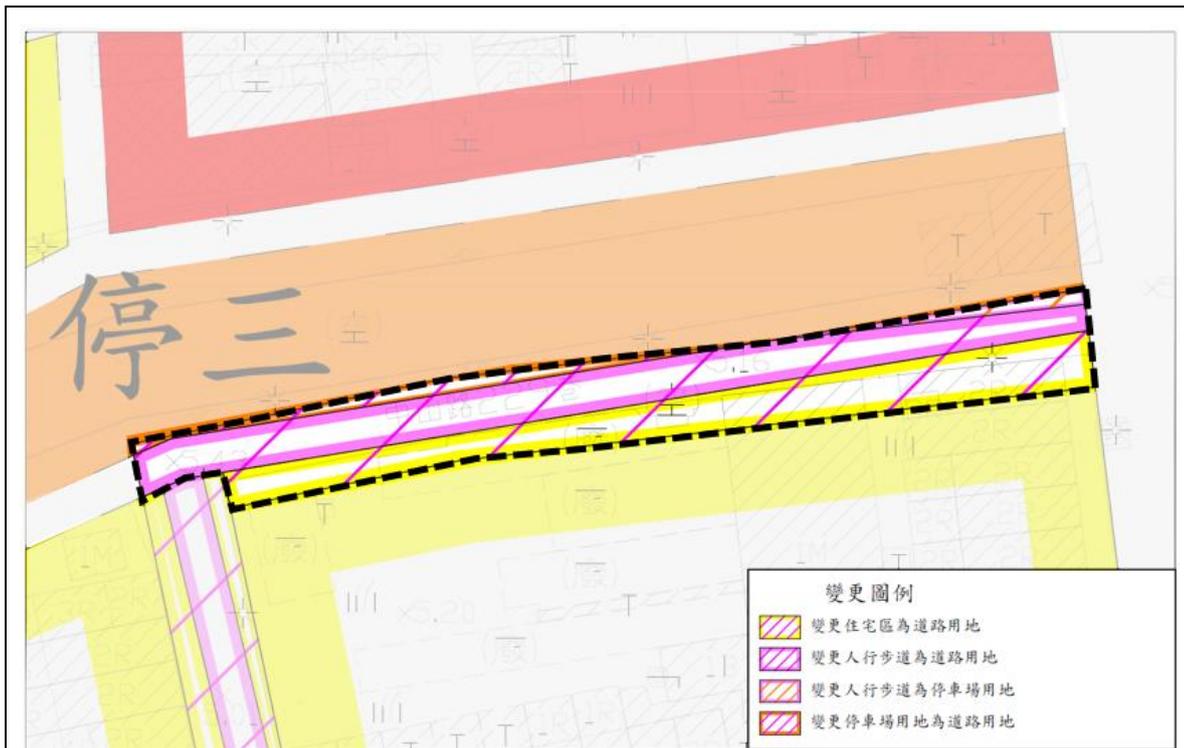


圖 4 參採人陳編號 11 案 變更示意圖

第二案：「變更西港都市計畫(第五次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」

說明：一、西港都市計畫於 64 年擬定，分別於 72 年、78 年、87 年及 95 年共辦理四次通盤檢討。自發布實施第四次通盤檢討迄今已屆辦理期限，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 110 年 8 月 13 日起 30 天於西港區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 110 年 8 月 24 日上午 10 時整及下午 2 時整假西港區複合式運動場舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 0 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會周委員士雄(召集人)、胡委員大瀛、黃委員偉茹、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 110 年 10 月 21 日、12 月 28 日、111 年 6 月 2 日及 7 月 19 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：准照專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

【附 錄】本會專案小組初步建議意見

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	建議照公開展覽草案通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附圖)，其相關規定如下。 (一)住宅區(附四-1)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；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率，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。 (二)住宅區(附四-2)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%；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率，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40%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。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附錄)，住宅區(附四-1)容積率不得大於 140%，住宅區(附四-2)容積率不得大於 120%。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代金繳交後提高至前項容積率。	1. 依全市通案性條文酌作文詞修正。 2. 代金繳交及計算方式已於附帶條件內容規定，非屬土地使用分區管制要點規範事項。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	建議照公開展覽草案通過。
四、甲種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、甲種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	建議照公開展覽草案通過。
五、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	建議照公開展覽草案通過。
六、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	六、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	建議照公開展覽草案通過。
七、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	七、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	建議照公開展覽草案通過。
八、文教區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。	八、文教區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。	建議照公開展覽草案通過。
九、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	九、第一種宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	配合主要計畫修正分區名稱。
十、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。不得增建及擴建，且周邊景觀必須與公園相調和，並加以植	十、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。不得增建及擴建，且周邊景觀必須與公園相調和，並加以植	建議照公開展覽草案通過。

公展草案條文		專案小組初步建議修正條文	備註
栽綠美化。		栽綠美化。	
十一、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。		十一、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	建議照公開展覽草案通過。
十二、農會專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。		十二、農會專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。	建議照公開展覽草案通過。
十三、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第31條第1項第1款至第4款使用。		十三、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第31條第1項第1款至第4款使用。	建議照公開展覽草案通過。
十四、電力事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。		十四、電力事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	建議照公開展覽草案通過。
十五、建築退縮規定： (一)於「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」(95年11月7日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：		十五、建築退縮規定： (一)於「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」(95年11月7日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：	依全市通案性條文酌作文詞修正。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區	自計道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	
商業區		2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	
公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	
分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空	
分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，	1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法	
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：		(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：	

公展草案條文		專案小組初步建議修正條文		備註																				
	應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																					
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。		商業區 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。																					
(三) 計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。		(三) 計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。																						
十六、停車空間劃設標準 (一) 於「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」(95 年 11 月 7 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：		十六、停車空間劃設標準 (一) 於「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」(95 年 11 月 7 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：		建議照公開展覽草案通過。																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td colspan="2">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</td> </tr> </tbody> </table>		總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。		<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td colspan="2">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</td> </tr> </tbody> </table>		總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。		
總樓地板面積	停車位設置標準																							
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部																							
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																							
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																							
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。																								
總樓地板面積	停車位設置標準																							
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部																							
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																							
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																							
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。																								
(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。		(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。																						
(三) 建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。		(三) 建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。																						
(四) 本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。		(四) 本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。																						

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註
十七、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各1處。	十七、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置1處電動充電或電池換站。	依全市通案性條文的作文詞修正。
十八、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。	十八、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。	建議照公開展覽草案通過。
十九、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。	十九、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。	建議照公開展覽草案通過。
二十、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	二十、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	建議照公開展覽草案通過。
二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。本都市計畫區細部計畫另有規定者，從其規定。	二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。本都市計畫區細部計畫另有規定者，從其規定。	建議照公開展覽草案通過。



附圖 主要計畫附帶條件規定調降容積率之住宅區分布位置示意圖