

擬定新市都市計畫(附帶條件農業區)細 部計畫案

擬定機關：臺南市政府

中華民國 107 年 8 月

臺南市擬定都市計畫審核摘要表			
項	目說		明
都市計畫名稱	擬定新市都市計畫(附帶條件農業區)細部計畫案		
擬訂細部計畫法令依據	都市計畫法第17條及22條		
擬訂細部計畫機關	臺南市政府		
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市都發局		
本案公告及公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽		
	公 開 說 明 會		
人民及機關團體對本案之反映意見			
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級		
備 註			

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 計畫目標	1
第三節 法令依據	1
第四節 計畫區位、範圍及面積	1
第二章 上位及相關計畫	4
第一節 上位與相關計畫	4
第二節 周邊都市計畫區概述	8
第三節 主要計畫概述	10
第四節 主要計畫指導原則	23
第三章 發展現況分析	24
第一節 自然環境與災害潛勢	24
第二節 人口及產業現況分析	27
第三節 土地使用現況分析	33
第四節 土地權屬及公告現值分析	47
第五節 土地所有權人所持土地面積分析	49
第四章 課題與對策	50
第五章 發展定位與規劃構想	52
第一節 整體發展定位	52
第二節 水理分析	53
第三節 規劃原則與內容	59
第六章 實質計畫內容	61
第一節 計畫年期	61
第二節 計畫人口	61
第三節 土地使用計畫	61
第四節 交通系統計畫	63
第五節 都市防災計畫	64
第六節 事業及財務計畫	66
第七章 土地使用分區管制要點	67

附件一、區段徵收開發可行性評估

圖 目 錄

圖 1-1：計畫範圍與區位示意圖	2
圖 1-2：計畫範圍套航照示意圖	2
圖 1-3：計畫範圍示意圖	3
圖 2-1：臺南市整體空間發展構想示意圖	4
圖 2-2：新市區雨水下水道系統規劃範圍各排水分區劃分圖	6
圖 2-3：新市排水分區 F 幹線集水區土地使用分區圖	7
圖 2-4：周邊都市計畫區圖	8
圖 2-5：新市區發展歷程	11
圖 2-6：新市都市計畫現行計畫示意圖	15
圖 2-7：現行計畫道路系統示意圖	17
圖 2-8：分期分區發展示意圖	18
圖 2-9：都市防(救)災構想示意圖	19
圖 3-1：地質土壤水系分佈示意圖	25
圖 3-2：淹水潛勢範圍示意圖(600mm)	26
圖 3-3：土壤液化潛勢	26
圖 3-4：災害潛勢分布示意圖	27
圖 3-5：105 年新市區人口金字塔示意圖	29
圖 3-6：新市區周邊都市發展情形(建築型態、街道景觀)	34
圖 3-7：新和社內區段徵收案發展狀況示意圖	36
圖 3-8：計畫範圍農地重要性分級	36
圖 3-9：計畫範圍農地生產力分級	36
圖 3-10：計畫範圍土地使用現況調查示意圖	38
圖 3-11：計畫範圍建物樓層分布圖	40
圖 3-12：計畫範圍建物結構分布圖	40
圖 3-13：計畫範圍內雨水下水道系統現況示意圖	41
圖 3-14：高鐵禁建限範圍示意圖	43
圖 3-15：道路開闢情形示意圖	44
圖 3-16：主要道路服務水準示意圖	45
圖 3-17：大眾運輸系統示意圖	46
圖 3-18：計畫範圍土地權屬分布示意圖	47
圖 3-19：計畫範圍土地公告現值分布圖	48
圖 4-1：高鐵 98K+150~98K+560 橋下道路景觀綠美化工程前後對照圖	50
圖 5-1：本計畫區規劃構想示意圖	52
圖 5-2：本計畫區鄰近水系位置圖	53
圖 5-3：本計畫區現況雨水下水道規劃示意圖	55
圖 5-4：本計畫區出入流分析成果圖	56
圖 5-5：排水路徑規劃示意圖	57
圖 5-6：明挖式滯洪池斷面示意圖	57

圖 5-7：地下式滯洪池斷面示意圖	-----	58
圖 5-8：公園兼滯洪池構想示意圖	-----	59
圖 6-1：土地使用計畫配置示意圖	-----	61
圖 6-2：交通系統計畫示意圖	-----	63
圖 6-3：都市防災計畫示意圖	-----	64
圖 6-4：新市都市計畫第三次通盤檢討都市防災計畫示意圖	-----	65

表 目 錄

表 2-1：新市區雨水下水道系統規劃範圍各排水分區概況表	5
表 2-2：周邊都市計畫區一覽表	9
表 2-3：新市都市計畫區歷次都市計畫異動一覽表	12
表 2-4：本計畫歷次變更與決議內容彙整表	13
表 2-5：土地使用計畫面積表	16
表 2-6：土地使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率管制表	21
表 3-1：臺南市、新市區、新市都市計畫區近 10 年人口統計表	28
表 3-2：鄰近都市計畫近年現況人口統計表	28
表 3-3：近 10 年臺南市及新市區人口結構分析表	29
表 3-4：新市都市計畫區可再容納人口推估表	30
表 3-5：臺南市與新市區產業場所單位數統計表	31
表 3-6：臺南市與新市區產業場所單位年底從業員工數統計表	32
表 3-7：土地使用面積檢討分析表	35
表 3-8：計畫範圍土地使用現況表	37
表 3-9：計畫範圍建物樓層數統計表	39
表 3-10：計畫範圍建物結構統計表	39
表 3-11：新市都市計畫區內公共設施檢討(含細部計畫)	42
表 3-12：新市區主要聯外道路服務水準	45
表 3-13：計畫範圍土地權屬一覽表	47
表 3-14：計畫範圍土地公告現值一覽表	48
表 3-15：計畫範圍地籍分佈現況一覽表	49
表 5-1：氣象局南區雨量站 Horner 公式係數	56
表 5-2：本計畫區排水路徑及滯洪量統計表	56
表 5-3：依結構比較滯洪池	58
表 6-1：土地使用計畫面積統計表	62
表 6-2：公共設施檢討表	62
表 6-3：本計畫住宅區可容納之人口統計表	62
表 6-4：公共設施事業及財務計畫表	66
表 7-1：土地使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率管制表	67
表 7-2：退縮建築規定	67

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

新市都市計畫於民國 65 年擬定，後分別於民國 74 年與 92 年完成第一次與第二次通盤檢討作業。「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案」於 106 年 7 月 20 日府都綜字第 1060726818A 號發布實施在案。案內變更編號第八案內容考量新市區未來發展仍具有住宅區供給之需求，故變更為附帶條件農業區，附帶條件為：「應另行擬定細部計畫及劃設不得低於 35% 之公共設施用地，其中應劃設 15% 以上之公園綠地，並以區段徵收方式開發」。故為落實主要計畫之規定，辦理本次細部計畫擬定作業。

第二節 計畫目標

將針對計畫區周邊之發展背景、環境條件、區位潛力、周邊現況與未來需求等進行兼具專業規劃與實務開發的整合性評估，其計畫目標如下：

- 一、配合上位與相關計畫內容，完成細部計畫擬定作業，完善道路系統、有效引導本地區合理發展。
- 二、考量土地使用現況、區域排水條件與整體開發內容之評估，擬定細部計畫內容並以區段徵收方式開發。
- 三、透過土地使用管制分區要點之訂定，期望型塑本區為新市區低碳、低密度的優質住宅區。

第三節 法令依據

依據都市計畫法第 17 條及 22 條辦理。

第四節 計畫區位、範圍及面積

本計畫所在的新市都市計畫區為臺南都會區之次核心發展中心，鄰近臺南科學園區(詳圖 1-1)，於變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案中，將本計畫區定位為優先發展區，做為未來發展腹地儲備角色，現況多做農業使用(詳圖 1-2)，土地使用分區為農(附)(詳圖 1-3)，計畫範圍位於新市都市計畫七-1 號道路以南，七-4 號道路以東(高速鐵路兩側)，計畫面積經公告都市計畫圖量測約 12.7175 公頃。

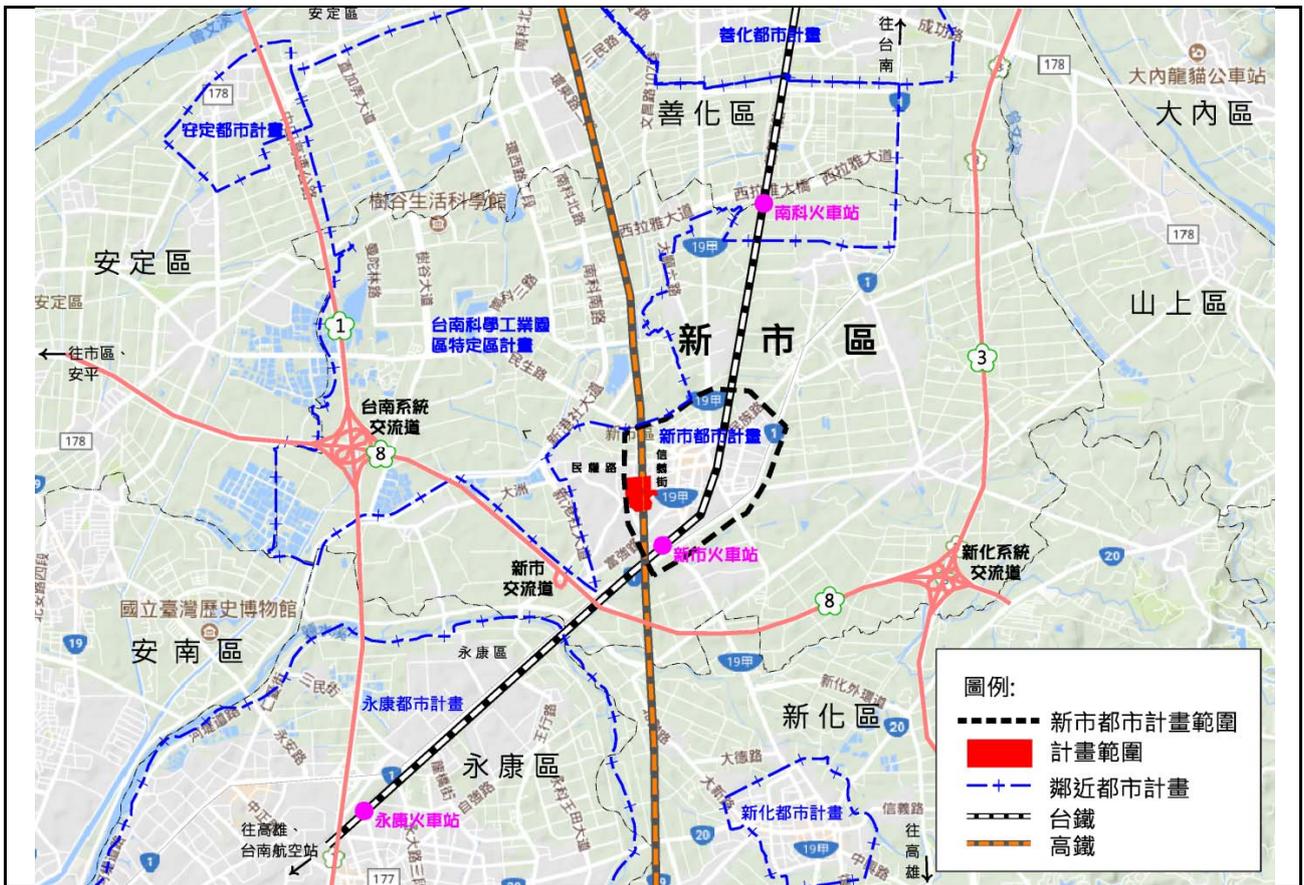
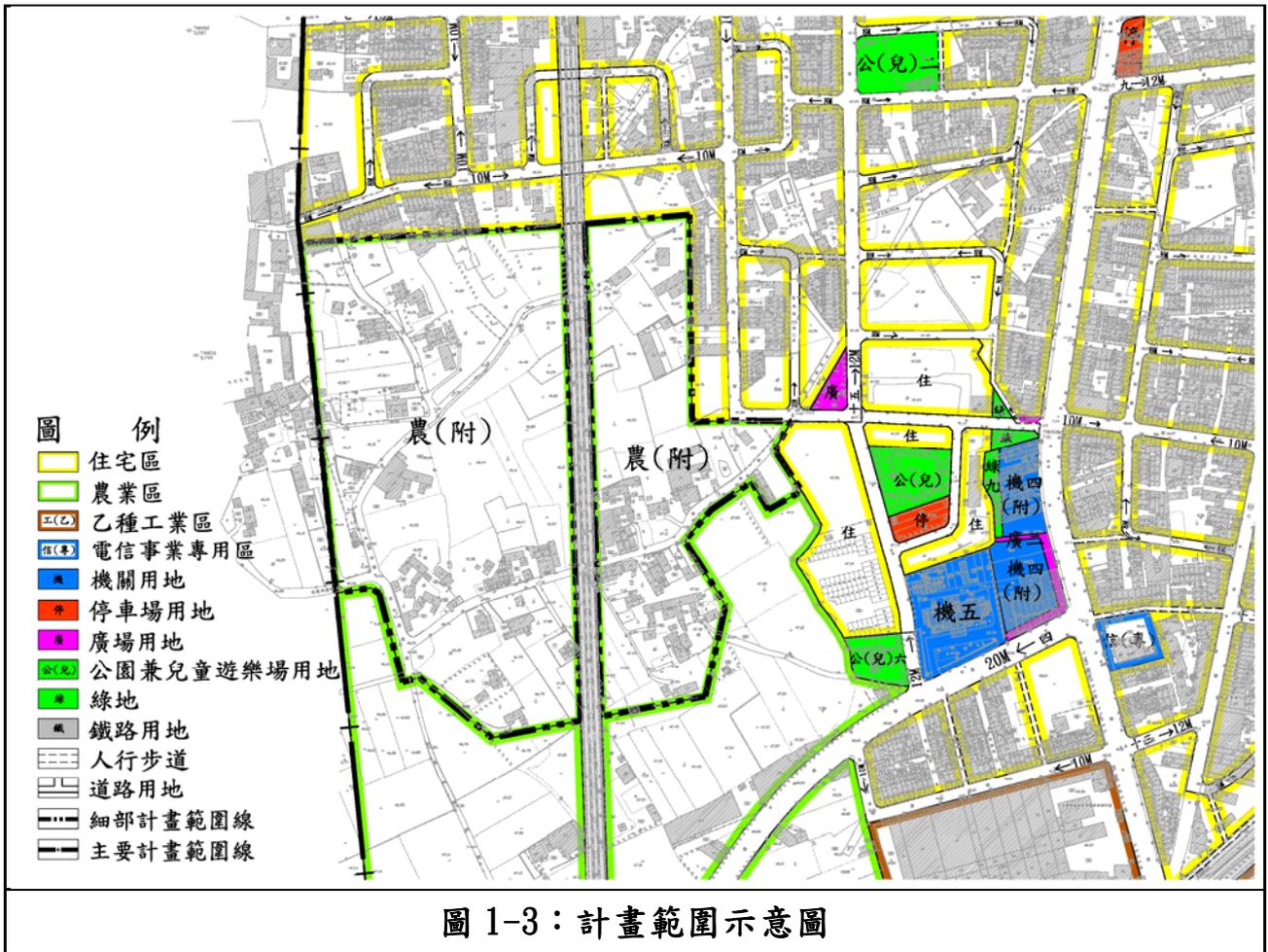


圖 1-1：計畫範圍與區位示意圖



圖 1-2：計畫範圍套航照示意圖



第二章 上位及相關計畫

第一節 上位與相關計畫

針對臺南市區域計畫規劃成果、雨水下水道排水系統計畫等上位及相關計畫進行探討，統合出新市區未來之發展方向及策略，研擬後續整體開發之規劃方針。

一、臺南市區域計畫規劃成果(103.11)

本計畫從臺南市區域計畫規劃成果中，觀察其對新市區發展訂定之策略契機，了解新市區在臺南市整體發展計畫中所扮演之角色，可作為配合本計畫之規劃策略。

(一) 新市區的城市機能定位

臺南市除了是最早發展的地方，在善化、新市一帶設立南部科學園區，大力扶植二級產業升級，注入了臺南市之產業活力。因發展二級產業使就業人口數增加最顯著的行政區多位於南科所在地之善化、新市。在以產業為主的設施型土地使用分區上，宜規劃成交通可及性佳，並配合周邊產業發展程度之地區。

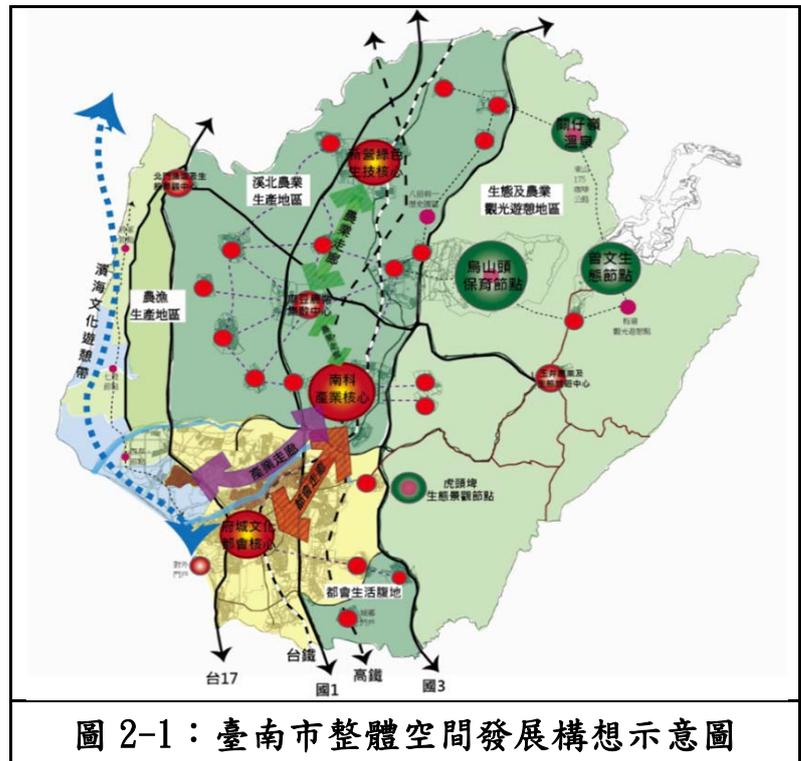
(二) 新市區的整體發展構想

1. 科技基地：

南部科技工業園區為二級產業升級的關鍵，使產業市場發生群聚效益，減少產業鏈之間的交通旅次形成科技大鎮，創造就業人口吸引人口聚居，帶動行政區的發展。

2. 中央平原生活生產軸

以國道一號、臺一號省道及臺鐵沿線兩側為主，北起新營、中部為善化、新市之科學園區，最南端則為府城文化核心，軸帶上人口密集，產業集中發展，交通便利，本軸線肩負著臺南市生活、生產的主要功能。



3. 溪南工業群聚

善化南科—新市—永康—安南區形成二級產業發展基地，其中人口集中在南科和臺南市東區之間，未來可建立臺南—永康—南科為發展軸成為主要科技廊帶，成就高科技產業之聚集效應。

(三) 新市區的都市層級定位

1. 都市階層：臺南市之都市階層定位為三種層級，新市區為次核心，輔助核心都市提供服務。
2. 生活圈區劃：新市區為明星產業生活圈，提供臺南市最主要的就業機會，並提供都市服務之主要都市，其服務範圍包含善化區、官田區、大內區以及山上區等。

(四) 綜合影響分析

從臺南市區域計畫中，可看出因南科的設立以及重大交通建設的建置，使新市區位在重要交通軸帶上，交通可及性高，促使二級產業集中發展，提供就業機會，且因城市發展較周邊地區成熟，得提供較佳生活機能，故本計畫案具變更開發之必要性，以藉此滿足就業人口入住的需求。

二、臺南市新市區雨水下水道系統規劃檢討(102.7)

(一) 新市區排水分區

雨水下水道系統主要設於都市計畫區內，作用為排除都市計畫區範圍內之雨水，依據地形圖以同一分界為一範圍，破除行政區域的界限，作為整體性綜合規劃之依據，雨水下水道系統工程規劃以河川流域或區域排水集水區為大範圍，劃定排水分區以及各幹線之小排分區。

表 2-1：新市區雨水下水道系統規劃範圍各排水分區概況表

編號	排水分區名稱	集水面積(公頃)			幹線系統(條)		備註
		新市都市計畫	外圍集水區	小計	原計畫	現況	
1	新市	206.0	332.2	538.2	4	5	C 及 D 為明溝系統；本計畫新增 F 幹線。
2	社內	-	81.9	81.9	0	1	新增分區
3	鹽水溪	105.6	54.6	160.2	1	1	-
4	三舍	-	431.8	431.8	0	0	新增分區
5	社內小排	-	32.3	32.3	0	0	現有農田排水及側溝排除
6	河道用地	-	19.9	19.9	0	0	側溝排除
合計		311.6	952.7	1264.3	5	7	-

資料來源：臺南市新市區雨水下水道系統規劃檢討；臺南市政府水利局，102.7。



資料來源：臺南市新市區雨水下水道系統規劃檢討；臺南市政府水利局，102.7。

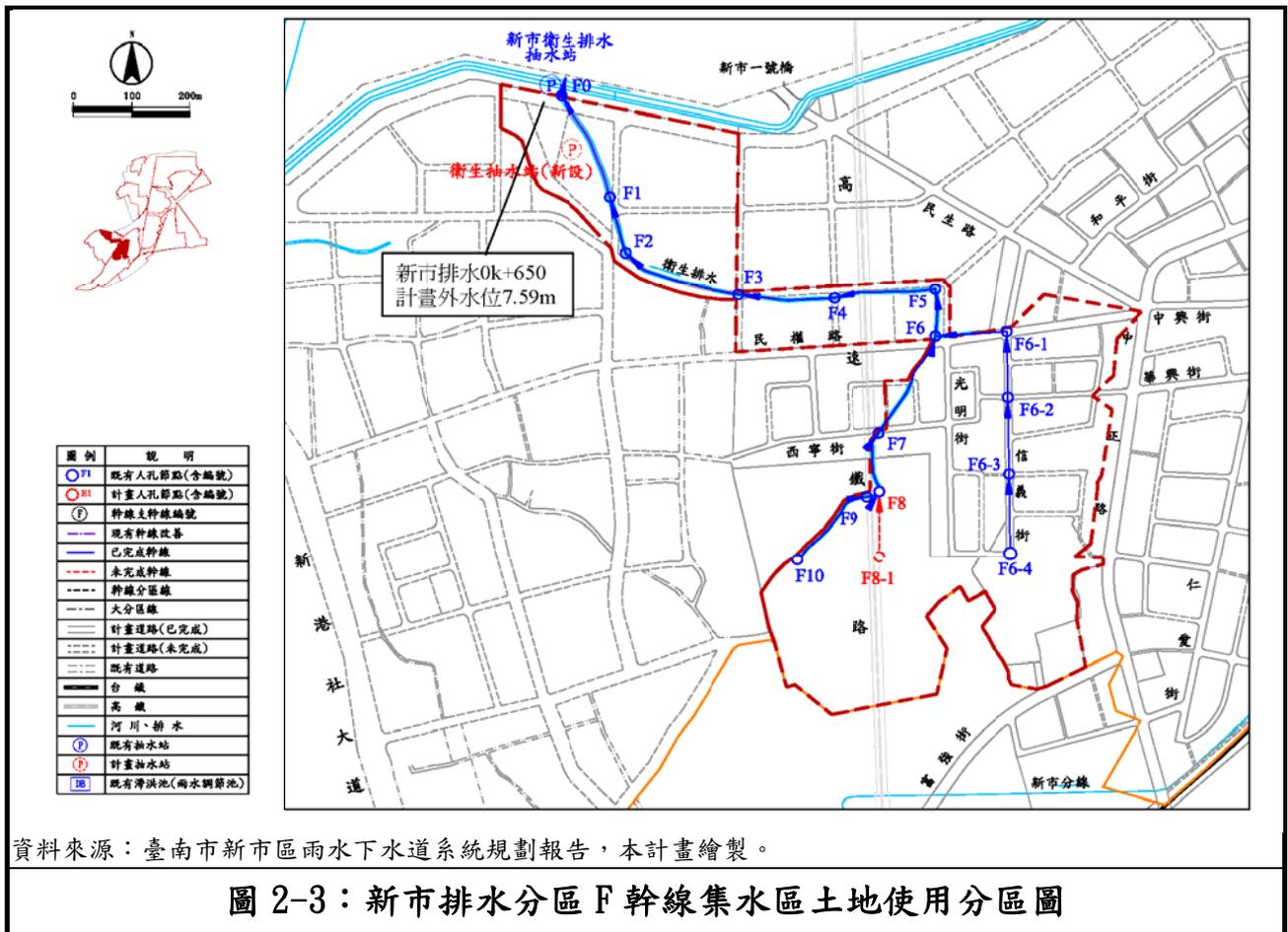
圖 2-2：新市區雨水下水道系統規劃範圍各排水分區劃分圖

(二) 本計畫範圍之排水分區

計畫區屬於新市排水分區，新市排水分區現況包含 A、B、C、D 及 F 等五個幹線系統，計畫範圍內為 F 幹線系統，F 幹線為衛生排水明溝系統，其東側土地屬於「新市都市計畫區」，其平均逕流係數為 0.73，5 年重現期暴雨瞬時逕流為 12.50cms，比流量為 35.54cms/km²，降雨逕流主要透過側溝排入衛生排水。

經 5 年重現期瞬時暴雨的保護標準檢討，F 幹線系統檢核排水容量，尺寸仍然足夠，可排除 5 年重現期情況下之排水量。

但受外水位影響，導致 F 幹線無法重力排放，目前臨時抽水機組與集水井規模不足，使得靠近新市排水堤防低窪地區積淹水，但目前計畫範圍內並無易淹積水範圍。



(三) 排水系統改善計畫—F 幹線

新市排水分區現有幹線之改善策略為應用高低地分離，截流方式來改善各幹線水條件，故各排水幹線之集水區將按各排水幹線之地形條件、現有排水條件與外水位條件重新調整。

配合「新和社內區段徵收開發」，設置雙孔箱涵，全段幹線現況皆可滿足 5 年保護標準，其集水面積約為 39.1 公頃。

本計畫範圍內之 F8 節點高速鐵路旁設置支線，收集南邊之逕流量。現況 F 幹線衛生排水抽水站已計畫擴建置 2.6cms 之抽水量，F 幹線出口之抽水站用地設置雨水調節池及抽水站擴建(1.91 公頃)，並擬定抽水量為 12cms。

(四) 綜合影響分析

計畫範圍內尚有已建置完善之排水系統，屬於新市排水系統 F 幹線，範圍內包含 F8、F8-1、F9、F10 等節點，全段幹線現況皆可滿足 5 年保護標準，其集水面積約為 39.1 公頃，計畫範圍內尚無易淹水的區域，但未來本計畫進行區段徵收整理開發後，將可能影響上述節點排水之功能，故本計畫會將與計畫範圍內之排水設施的連結納入土地使用計畫考量。

第二節 周邊都市計畫區概述

周邊鄰近之都市計畫，包含安定都市計畫、高速公路永康交流道附近特定區計畫、善化都市計畫、臺南科學工業園區特定區計畫等，本計畫針對各計畫面積、計畫人口及年期進行計畫發展的初步了解，並參考 105 年臺南市都市發展局所統計之各都市計畫區現況人口，透過統計各計畫區內住宅區、商業區、工業區的使用面積，以及主要支應生活機能之公共設施的開闢率(包含開放空間：公園、綠地、廣場；服務設施：機關、停車場、市場；文教設施：學校、社教等)，初步得知該都市計畫區：1. 居住空間的飽和程度(以住宅用地之飽和度做為判斷依據，飽和度越高越不適合居住)、2. 居住空間的適宜性(以支應生活所需之公共設施開闢率做為判斷依據，公共設施開闢率越高越適合居住)。

從下表可以看出新市區周邊之都市計畫區發展程度，安定都市計畫區定位為配合南科發展提供良好的居住空間及生活機能，目前居住空間已使用 98%，可提供的生活空間趨近零。高速公路永康交流道附近特定區，以永續為發展目標，且其住宅使用率達 87.43%，居住空間趨於飽和，且在區位及居住空間方面難吸引就業人口移入，相對的善化都市計畫區在居住空間的飽和程度及居住空間的適宜性尚比前兩處計畫區為佳，而由臺南科學工業園區特定區則可以明顯的看出，雖然可以提供居住空間，但其商業區開闢率低，在生活機能上不能提供基本的生活所需。

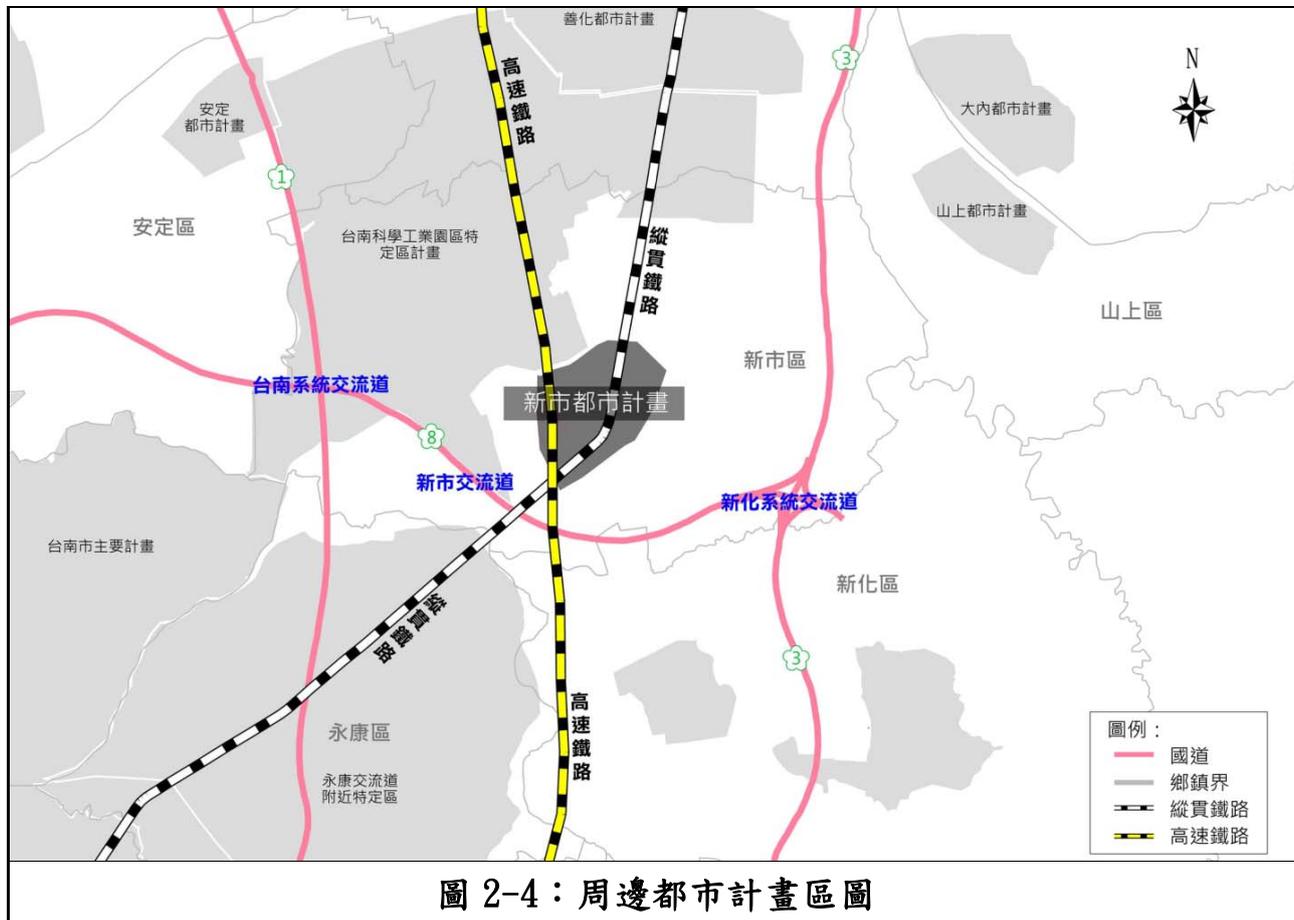


圖 2-4：周邊都市計畫區圖

表 2-2：周邊都市計畫區一覽表

都市計畫區		安定都市計畫		高速公路永康交流道附近特定區計畫		善化都市計畫		臺南科學工業園區特定區計畫						
辦理時程		變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案(發布實施 101 年 8 月 28 日)		變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案(發布實施 106 年 7 月 14 日)		變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案(發布實施 95 年 2 月 17 日)		變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討)案(發布實施 97 年 7 月 30 日)		變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)(第二次通盤檢討)案(發布實施 103 年 1 月 21 日)		擬定臺南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊 L 及 M)主要計畫案(發布實施 94 年 10 月 13 日)		
計畫概要	計畫面積	194.95		768.93		702.25		2,244.25		1043.15		106.94		
	現況人口	4,199		174,348		24,647		74,779		--		--		
	計畫人口	6,500		180,000		25,000		77,000		103,000		18,675		
	計畫年期	110		115		100		110		110		110		
計畫目標		配合南科發展、強化居住機能、創造良好生活空間		綠色永續、產業服務、生態防災、以人為本		--		建構結合生活、產業、生態、文化的科技新都，促使土地有效利用		提高產業競爭力、朝向永續發展、創造較高的土地經濟效益		因應南科發展提供生活及服務性設施，營造園區與周邊環境發展融合協調新典範		
土地使用分區發展	分區	面積(ha)	使用率(%)	面積(ha)	使用率(%)	面積(ha)	使用率(%)	面積(ha)	使用率(%)	面積(ha)	使用率(%)	面積(ha)	使用率(%)	
	住宅區	35.07	98	812.67	87.43	151.25	86	8.61	100	22.29	43.02	53.85	72.25	
	商業區	1.9	100	34.98	68.04	21.47	67	--	--	3.02	0	5.14	42.55	
	工業區	11.14	47.67	816.77	89.64	70.91	69.1	152.46	100	--	--	--	--	
居住空間的飽和程度		81.89%		81.70%		74.03%		100.00%		21.51%		57.40%		
居住空間的適宜性	公設 共 施 關	分區	面積(ha)	開闢率(%)	面積(ha)	開闢率(%)	面積(ha)	開闢率(%)	面積(ha)	使用率(%)	面積(ha)	使用率(%)	面積(ha)	開闢率(%)
		公園	0.39	0	56.41	14.65	6.76	2.96	79.59	80.12	167.06	73.96	11.07	100
		綠地	0.39	100	4.81	0	0.05	0	5.08	13.18	77.45	75.66	0.63	100
		廣場	0.05	100	14.09	16.87	0.24	0	0.8	0	8.66	90.76	0.15	0
		機關用地	0.45	100	41.05	85.59	1.33	66.92	1.32	100	--	--	--	--
		停車場用地	0.16	100	8.25	2.6	1.46	47.26	--	--	9.55	58.01	0.52	100
		市場用地	0.93	0	4.27	25.53	1.59	89.94	--	--	--	--	--	--
		學校用地	6.61	47.66	89.73	73.42	19.06	82.53	8.82	51.02	10.35	100	4.32	0
		社教用地	--	--	1.01	100	0.93	100	--	--	--	--	--	--

資料來源：臺南市區域計畫規劃成果、變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案、變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案、變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案、變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討)案、變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)(第二次通盤檢討)案、擬定臺南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊 L 及 M)主要計畫案。

第三節 主要計畫概述

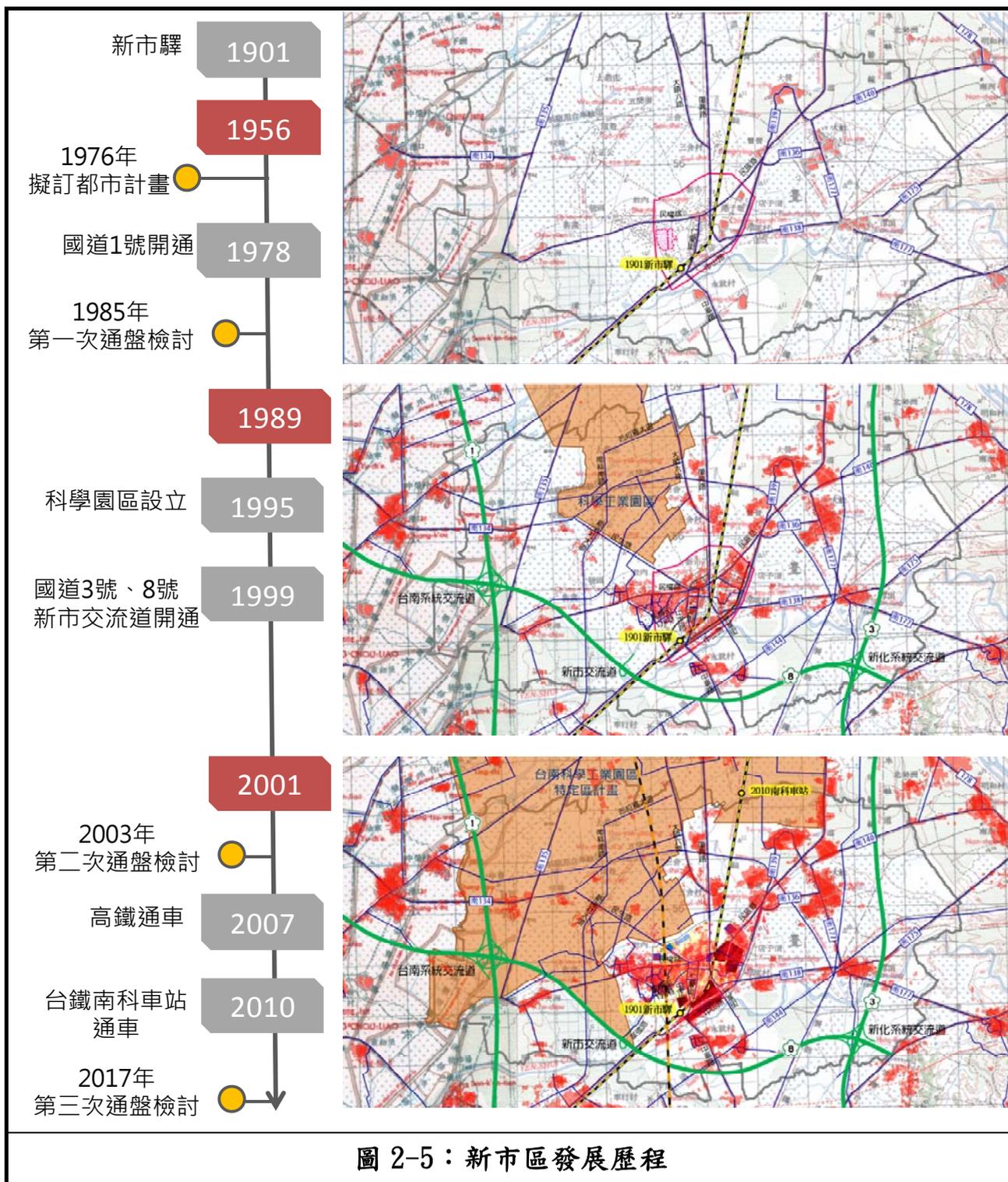
一、新市區歷史發展

新市區位於臺南市中部，北臨善化區，東鄰山上區，西鄰安定區，西南連安南區，南接永康區、新化區。為嘉南平原的一部分，全境皆為平原。

新市區早年圍平埔族西拉雅族四大社規模最大之新港社的所在地，新港社亦為臺灣自荷蘭統治時期以來最早接受西方文明之處，荷蘭人曾於此設置具學校功能的教堂，並以羅馬拼音紀錄西拉雅族語言，留下了重要的新港文書。明鄭時期，成為近山地區往來臺南府城的必經之地，因商旅行腳歇息之所需，逐漸形成新興市集，故有「新市仔」之稱。清領時期在此設置「新港庄」；日治時期 1901 年 5 月 15 日設「新市街驛」（今臺鐵新市車站），發展迅速，1920 年臺灣地方改制時設置「新市莊」，歸臺南洲新化郡管轄。戰後改設臺南縣新市鄉。

新市區自民國 65 年依據都市計畫法擬定「新市都市計畫」發布實施，當時新市區人口僅 6,458 人，在民國 67 年國道 1 號開通後，增加了新市區與周邊縣市交通便利性，民國 74 年新市第一次通盤檢討時發布實施，人口增加為 9,478 人，爾後在民國 84 年科學工業園區設於新市區、善化區及安定區交壤處，高科技廠商陸續進駐，對新市的城鄉發展結構帶來重大的變化。民國 88 年國道 3 號及國道 8 號相繼開通，並在新市區內設立臺南系統交流道、新市交流道及新化系統交流道，使得新市區成為主要的交通往來節點。

民國 92 年第二次通盤檢討發布實施，人口增加為 11,288 人，其中住宅區、商業區及工業區使用率皆達 90%，另依據實際發展需求辦理「新市新和社內區段徵收案」並以區段徵收之方式開發，完成後可提供住宅區、商業區及旅館區之可建築用地達 21.2 公頃，民國 96 年高速鐵路通車，民國 99 年 12 月 25 日臺南縣市合併升格為直轄市後，「新市鄉」改制為「新市區」，同年台鐵南科車站通車。民國 106 年第三次通盤檢討發布實施，現居人口達 15,731 人，住宅區面積為 94.5906 公頃，使用率達 90.59%，趨近飽和，可建築用地僅剩 8.9 公頃。



二、新市區都市計畫發展歷程

新市都市計畫的歷次發布情形，其原計畫於民國 65 年 2 月發布，民國 74 年 11 月辦理第一次通盤檢討，民國 92 年 10 月辦理第二次通盤檢討，之後於民國 106 年 7 月完成第三次通盤檢討作業，期間異動彙整如下表所示。

表 2-3：新市都市計畫區歷次都市計畫異動一覽表

序號	計畫案名	發布日期與文號	實施日期
1	新市鄉都市計畫核定案	民國 65 年 2 月 21 日府建都字第 18016 號	--
2	變更新市都市計畫(第一次通盤檢討)案	民國 74 年 11 月 15 日府建都字第 136844 號	--
3	變更新市都市計畫(部分「機四」機關用地用途)案	民國 82 年 4 月 30 日府工都字第 684354 號	82.05.01
4	變更新市都市計畫(部分住宅區、農業區、道路用地為鐵路用地、部分道路用地為道路用地兼供鐵路用地)(供高速鐵路使用)	民國 84 年 12 月 28 日府工都字第 203298 號	84.12.30
5	訂定新市都市計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 90 年 5 月 7 日府城都字第 061237 號	90.05.11
6	變更新市都市計畫(屠宰場用地為機關用地)案	民國 90 年 12 月 27 日府城都字第 188982 號	91.01.03
7	變更新市都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 92 年 10 月 21 日府城都字第 09201754182 號	92.10.24
8	變更新市都市計畫(部分農業區、乙種工業區為道路用地)案	民國 95 年 9 月 13 日府城都字第 0950178879A 號	95.09.14
9	擬定新市都市計畫(原「工五」工業區變更為住宅區、廣場用地)細部計畫案	民國 96 年 9 月 14 日府城都字第 0960179293A 號	96.09.17
10	變更新市都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	民國 99 年 3 月 17 日府城都字第 0990055363A 號	99.03.18
11	變更新市都市計畫(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	104.09.29
12	變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國 106 年 07 月 19 日府都綜第 1060726818A 號	106.07.20
13	變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案	民國 106 年 08 月 29 日府都綜第 1060784539A 號	106.08.30

資料來源：臺南市都市發展局，本計畫彙整。

三、本計畫歷次變更歷程

本次細部計畫擬定範圍自 65 年擬定新市都市計畫中劃設為農業區，第一次通盤檢討因住宅區使用率僅 65.7%，尚不需變更計畫區內用地為可建築用地，然第二次通盤檢討，因人口增加住宅區使用率達 90%，為配合都市實際發展需求，將本計畫區變更為住宅區，然因未在二年內另行擬定細部計畫，於第三次通盤檢討先變更回原分區，待附帶條件完成，再予核定為住宅區，在新市區生活機能發展完備之前提下，及配合交通節點以及南科的發展契機，未來可望衍生更多潛在的居住人口，故為落實主要計畫之規定，辦理細部計畫住宅區擬定，並以區段徵收方式開發。

表 2-4：本計畫歷次變更與決議內容彙整表

項次	計畫及決議內容
1	擬定新市都市計畫(65.2.21) 規劃為農業區。
2	變更新市都市計畫(一通)(74.11.15) 維持農業區。
3	市都委第 163 次會決議(90.12.13) 修正通過，高鐵兩側住宅區在未來興建時，將依高鐵沿線禁限建規定退縮建築，不需另行留設綠地。
	部都委第 549 次會決議(91.12.17) 涉及本計畫的部分，照案通過。
	變更新市都市計畫(二通)(92.10.21) 變更農業區(7.87 公頃)為住宅區，附帶條件： 1. 為配合大法官會議 85 年 6 月 21 日第 406 號解釋之意旨，應於本次通檢案發布實施起二年內另行擬定細部計畫，否則下次通檢時恢復原計畫。 2. 應另行擬定細部計畫，劃設不得低於 35%之公設用地，其中應劃設 15%以上之公園綠地，並以區段徵收方式開發。
4	市都委專案小組歷次建議意見(103.3.13) 1. 為配合大法官會議 85 年 6 月 21 日第 406 號解釋之意旨，應於本次通檢案發布實施起二年內另行擬定細部計畫，否則下次通檢時恢復原計畫。 2. 該地區目前已有部分合法建築興建其中，且其位於車站附近，未來有其發展之必要性，故同意該府建議附帶條件，維持原計畫。
	部都委第 841 次會決議(103.12.9) 除專案小組後逕向本會陳情意見部分外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過。
	部都委第 877 次會決議(105.6.29) 有關涉及本案之人陳決議，主要分為 2 點： 1. 涉及地籍分割作業誤納入住(附)之土地，劃出附帶條件整體開發區範圍變更為住宅區。 2. 為符合公平、公義原則並劃齊審議標準維持區段徵收方式開發。
	變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案(106.7) 1. 考量原住(附)之附帶條件尚未完成，易混淆土地使用定位，故將住宅區(附)變更為農業區(附)，待其附帶條件完成後，再予核定，以茲明確。 2. 附帶條件：應另行擬定細部計畫及劃設不得低於 35%之公設用地，其中應劃設 15%以上之公園綠地，並以區段徵收方式開發。

資料來源：臺南市都市發展局，本計畫彙整。

四、新市區主要都市計畫第三次通盤檢討(106年7月)

(一) 計畫範圍與面積

維持原計畫位於新市區公所所在地，其計畫範圍東北至新市國中、南至新市堤防、西至中安宮邊、北至大排水溝，包括包括新市里、新和里二里及港墘里、社內里、永就里一部分，計畫面積311.60公頃。

(二) 計畫年期、計畫人口及密度

配合「全國區域計畫」之計畫年期，以民國115年為計畫目標年。考量鄰近地區重大建設發展及人口數之成長、人口預測總數及無增設新開發地區之需求，訂定計畫人口為20,000人，居住密度每公頃約194人。

(三) 土地使用計畫

土地使用分區面積合計為239.7693公頃，以現有集居地區為基礎，劃設1個住宅鄰里單元，住宅區面積為94.5906公頃，使用面積約為85.69公頃，使用率達90.59%。

商業區位於計畫區之都市核心，面積為8.61公頃，主要劃設於公有零售市場附近，屬鄰里性及社區性等中小型之商業活動，使用面積約5.34公頃，使用率達62%。

乙種工業區，主要劃設於臺1號省道兩側及計畫區東北側之新市工業區，面積52.27公頃；零星工業區有兩處，面積0.43公頃，工業使用類型以紡織製造業、針織製造業、交通工業、塑膠製品製造業及化學製品製造業為主，使用面積約53.16公頃，使用率達87%。

農業區計畫面積為76.6782公頃，主要劃設於計畫區西南側、北側與東北側，使用面積約55.58公頃，使用率約72.48%，**高鐵兩側農業區附帶條件區，做為未來新市區發展的腹地供給儲備角色**(本次細部計畫擬定範圍)。

倉庫區計畫面積為0.77公頃，區位鄰近新市車站，倉庫區之使用率100%。加油站專用區計畫面積約0.82公頃，區內計有四處加油站專用區，均已開發使用，使用率100%。電信專用區計畫面積為0.21公頃，現況係供中華電信公司機房使用，使用率100%。旅館區及行政區計畫面積為分別為3.51公頃及1.86公頃，位於計畫區北側之整體開發區內，尚未開闢完成。

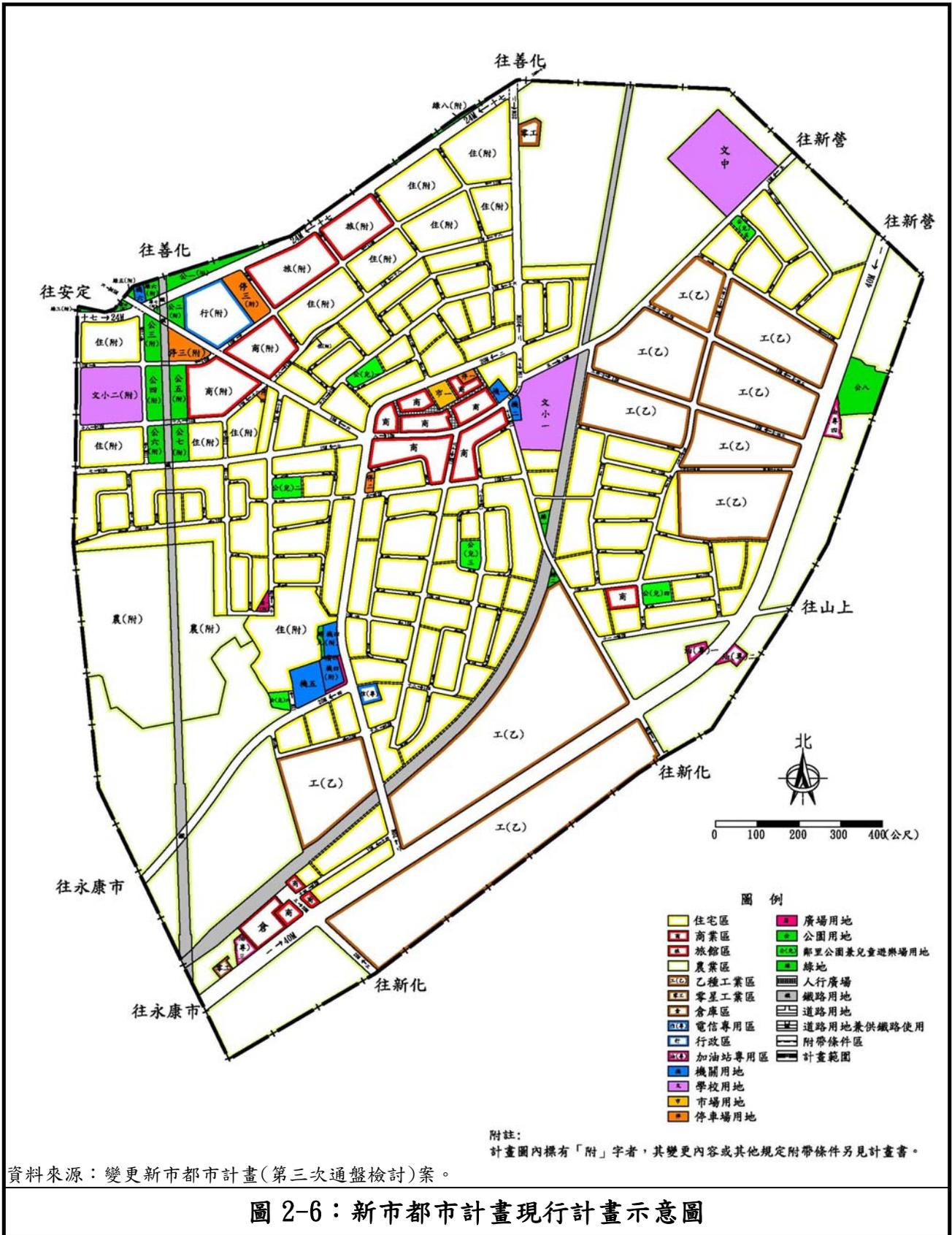


圖 2-6：新市都市計畫現行計畫示意圖

表 2-5：土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	佔計畫面積百分比(%)	佔都市用地面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	住宅區	80.3191	25.78	34.19
		住宅區(附)	14.2715	4.58	6.08
		小計	94.5906	30.36	40.27
	商業區	商業區	5.26	1.69	2.24
		商業區(附)	3.35	1.08	1.43
		小計	8.61	2.76	3.67
	工業區	乙種工業區	52.27	16.77	22.25
		乙種工業區(附)	0.00	0.00	0.00
		零星工業區	0.43	0.14	0.18
		小計	52.70	16.91	22.44
	倉庫區	0.77	0.25	0.33	
	加油站專用區	0.8187	0.26	0.35	
	電信專用區	0.21	0.07	0.09	
	旅館區(附)	3.51	1.13	1.49	
	行政區(附)	1.86	0.60	0.79	
	農業區	農業區	68.8506	22.10	-
		農業區(附)	7.8276	2.51	-
		小計	76.6782	24.61	-
	合計		239.7693	76.95	
公共 設施 用地	機關用地	機關用地	1.04	0.33	0.44
		機關用地(附)	0.6015	0.19	0.26
		小計	1.6415	0.53	0.70
	學校用地	文中用地	3.44	1.10	1.46
		文小用地	2.35	0.75	1.00
		文小用地(附)	2.03	0.65	0.86
		小計	7.82	2.51	3.33
	市場用地	0.26	0.08	0.11	
	停車場 用地	停車場用地	0.18	0.06	0.08
		停車場用地(附)	1.1276	0.36	0.48
		小計	1.3076	0.42	0.56
	廣場	廣場用地	0.1040	0.03	0.04
		廣場用地(附)	0.0900	0.03	0.04
		小計	0.1940	0.06	0.08
	公園用地	公園用地	1.2007	0.39	0.51
		公園用地(附)	3.06	0.98	1.30
		小計	4.2607	1.37	1.81
	鄰里公園兼兒童遊樂場	1.68	0.54	0.72	
	綠地	綠地	0.2552	0.08	0.11
		綠地(附)	0.6400	0.21	0.27
		小計	0.8952	0.29	0.38
鐵路	9.02	2.89	3.84		
道路用地	道路用地	37.8109	12.13	16.10	
	道路用地(附)	6.8302	2.19	2.19	
	道路用地兼供鐵路使用	0.13	0.04	0.06	
	小計	44.7711	14.37	19.06	
合計		71.8307	23.05	30.58	
都市發展用地		234.9218	-	100.00	
總計		311.60	100.00	-	

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積為都市計畫面積扣除農業區等非都市發展用地面積。

3. 道路用地含人行步道

資料來源：變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案。

(四) 公共設施計畫

機關用地劃設機關用地 5 處，分別為現有之區公所、派出所、簡易法庭以及消防隊使用及尚未開闢之機四用地，面積 1.6415 公頃，使用面積為 1.04 公頃，開闢率為 63.36%。

學校用地劃設國小用地 2 處 1 處為現有之新市國小，面積 2.35 公頃、另 1 處位於計畫區西側整體開發區內，面積 2.03 公頃；國小用地開闢率為 53.65%。國中用地 1 處，計畫面積 3.44 公頃，為現有新市國中，開闢率已達 100%。市場用地劃設市場用地 1 處，面積 0.26 公頃，開闢率已達 100%。

停車場用地劃設停車場用地 4 處，面積 1.3076 公頃。廣場用地劃設廣場用地 2 處，面積 0.1904 公頃。公園用地劃設公園用地 8 處，面積 4.2607 公頃。鄰里公園兼兒童遊樂場用地劃設公(兒)用地 6 處，面積計 1.68 公頃。綠地劃設綠地 9 處，面積 0.8952 公頃，上述均未開闢。已劃設之公共設施用地開闢情況不佳，且經檢討，公共設施用地不足。

(五) 交通系統計畫

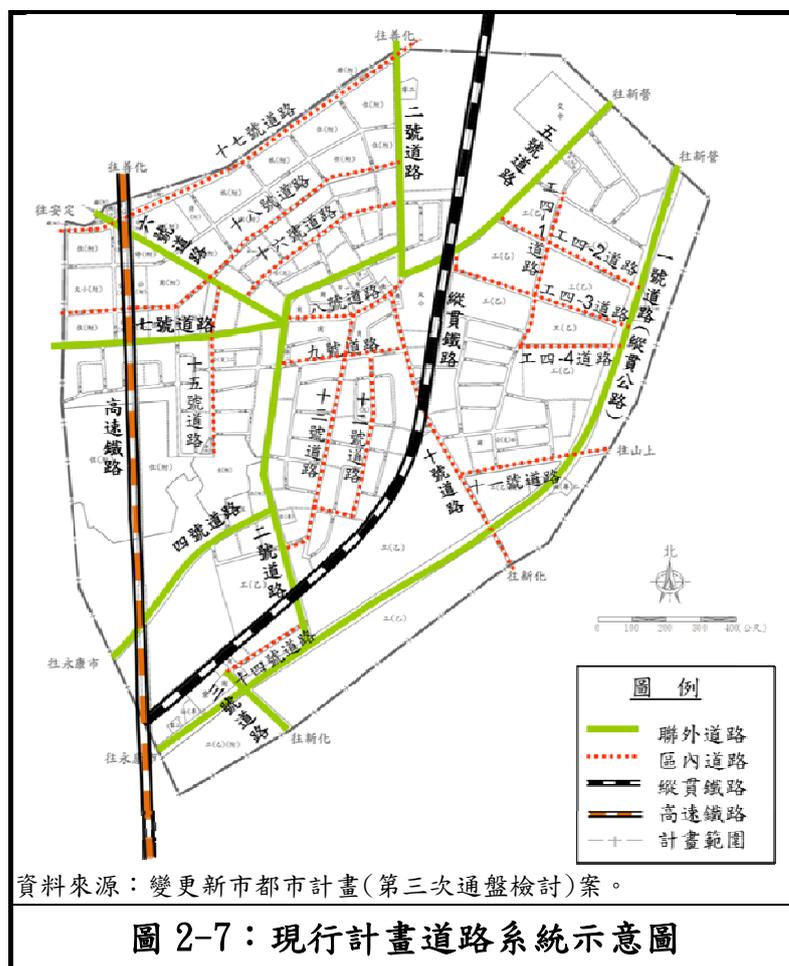
計畫道路用地(含道路用地兼供鐵路使用)，面積 44.77 公頃，計畫區內之聯外及主要道路大多數已開闢完成，次要道路尚有部分未開闢。

1. 道路

區內道路系統分為聯外道路及區內道路，另區內道路依道路寬度又分為主要、次要道路、出入道路及人行步道等。

2. 鐵路

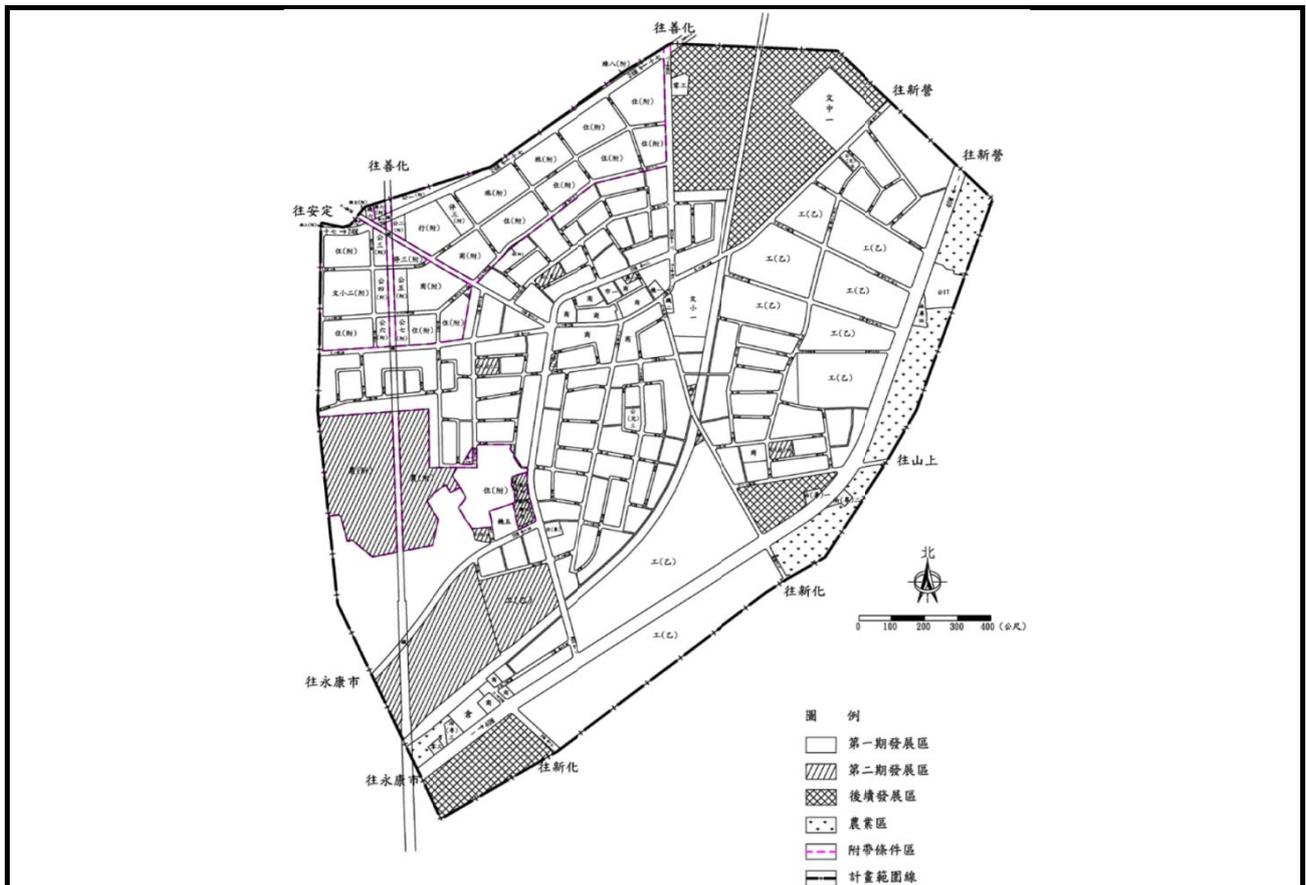
計畫鐵路用地 9.02 公頃，係現有之縱貫鐵路與高速鐵路。



(六) 分期分區發展計畫

本計畫區都市發展用地之整體發展率已達 80%以上，目前未開發之地區以公共設施為主，另有東側、西側新劃設之住宅區、商業區等，各依其附帶條件予以開發，而就公共設施用地之開發上，其開發順序訂定如下：

1. 開發阻力較小者，優先開發。
 2. 地方所急需者，優先開發。
 3. 發展潛力較大者，優先開發。
 4. 開發成本較低者，經費較易籌措者，優先開發。
- (1) 第一期(已發展地區)：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區之規定，且建築用地使用率已達 80%以上之地區，大部分為住宅區、商業區、乙種工業區及少部分之公共設施用地。
 - (2) 第二期(優先發展區)(本計畫範圍)：前項以外之地區，包含劃設之都市發展用地以及計畫區內公共設施用地。
 - (3) 後續發展區：待計畫區內變更為都市發展用地之農業區開發完成，得依規定變更為都市發展用地辦理開發。



資料來源：變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案。

圖 2-8：分期分區發展示意圖

(七) 都市防災計畫

防災避難地區(或據點)係利用學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地、綠地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。

以新市區公所及消防局設置救災指揮中心，配合消防資源的運用，包括儲備消防器材、水源等，供作因應緊急用途使用。警察局設置情報資訊中心，配合社區鄰里之空間單元，進行情報資訊蒐集及災後秩序之維持。設置防災救護隊，以容納擴編後救災救護人員之進駐，並提供防(救)災必要的設施及設備使用。



(八) 生態城市發展策略之規劃

透過參考新市都市計畫之各項生態城市發展策略，藉以引導本細部計畫區趨向永續發展。

1. 自然及景觀資源之管理維護策略

新市地勢平坦，主要綠帶景觀資源以都市發展用地外圍之農田綠地、公園綠地為主，而藍帶景觀資源以灌溉排水系統為主。應結合排水系統及農田綠地等資源，進行規劃、串聯，以建構景觀休閒綠廊及生態濱水藍帶的共生系統。

2. 公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略

運用綠點、綠核、綠軸等概念，建構成之『綠色網絡』，與既有藍帶資源交織成生態廊道，提供生物棲息場所及休閒遊憩之親水空間外，形塑宜居的綠境生活空間，以實踐生態城市之發展願景。

(1) 綠點-公共開放空間及其他開放空間

計畫區內公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場等用地應加強植栽綠化並應採多樣的植物種類及高綠化量等方式營造生物多樣性、安全及健全的棲地環境。法定空地應加強保水綠化，提高區域之綠覆面積，增加點狀生態棲息地。

(2) 綠核

本計畫區北側地區仍保留大面積農業區，部分土地目前多已休耕，而部分土地則作為栽種之耕地，均係屬較自然之綠地資源，皆有助於維護生物棲息之場所。

(3) 綠軸

A. 二-20M

計畫道路二-20M 位於計畫區中心地區，該計畫道路南北貫穿本計畫區，道路兩側留設植栽帶，藉由開放空間之串聯，提供民眾舒適之人行空間，強化綠帶之動線營造。

B. 十七-24M

計畫道路十七-24M 位於計畫區北側地區，緊鄰既有藍帶資源(即新市排水線)，藉由灌溉排水路與人行步道系統之配合，增設河岸休憩、賞景空間，使民眾欣賞沿線藍帶系統之生態景觀。

3. 大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式，以計畫區中心地區為主，於中興街、仁愛街一帶，減少私人運具之使用，應建構完整之大眾運輸系統並規劃與自行車網絡、人行空間與生活機能結合，提供最短路程設計。應提供人車分流之安全行駛空間或結合公共設施等開放空間，提供休憩、遮蔭之場所。

4. 水資源及綠色資源之再利用發展策略

為達到資源再利用，本計畫內新建建築物應依據「建築技術規則」建築設計施工編及「建築物雨水貯留利用設計技術規範修正規定」等相關規定，設置雨水貯留利用系統或生活雜排水回收再利用系統，其係指將雨水或生活雜排水貯集、過濾、再利用之設計，惟其適用範圍為總樓地板面積達 10,000 平方公尺以上之新建建築物。建議優先以區段徵收地區及重劃區、公有建築作為示範地點，設置雨水貯集滯洪設施及二元供水系統(即自來水及雨水分別使用之管線)，降低水患造成之危害。並符合生態、景觀、休憩等複合機能之開放空間，形塑與環境共生之生態城市。

(九) 新市都市計畫區現行土地使用管制要點

1. 本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條訂定之。

表 2-6：土地使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率管制表

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60	180
	如建蔽率未大於 50%時，則容積率不得大於 200%	
商業區	80	300
乙種工業區、零星工業	60	210
旅館區	60	160
行政區	50	250
倉庫區	60	210
加油站專用區	40	120
電信事業專用區	60	180
機關用地	50	250
國中、國小學校用地	50	150
零售市場用地	60	240

2. 建築線退縮規定：

於實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	一、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。 二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
商業區		
旅館區		
行政區、公共設施用地及公用事業設施	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，	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
電信專用區		

	圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	二、如使屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。 三、如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。
--	-------------------	---

前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

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，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築施工篇第281條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，面臨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，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築施工篇第281條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
電信專用區	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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

3. 停車空間劃設標準

- (1) 於實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區及旅館區建築物應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下應設置 1 部停車空間，每增加 150 平方公尺及其零數應設置 1 部停車空間，以此類推。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

4. 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

5. 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。

第四節 主要計畫指導原則

一、主要計畫附帶條件

「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案」於 106 年 7 月 20 日府都綜字第 1060726818A 號發布實施在案。本計畫屬案內變更編號第八案內容：二通變更案第十一案劃設之附帶條件整體開發地區，考量新市區未來發展仍具有住宅區供給之需求，故以附帶條件方式變更為農業區，附帶條件為：「應另行擬定細部計畫及劃設不得低於 35%之公共設施用地，其中應劃設 15%以上之公園綠地，並以區段徵收方式開發」。

二、主要計畫指導原則

- (一) 本計畫屬高鐵兩側農業區附帶條件區，做為未來新市區發展的腹地供給儲備角色。
- (二) 本計畫範圍屬於新市都市計畫區優先發展區。

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境與災害潛勢

一、自然環境分析

(一) 氣候

新市區位於臺灣南部的臺南市境內，屬西部平原亞熱帶氣候。

1. 氣溫

近 10 年平均溫度 23.8℃，最高年均溫 28.9℃，最低年均溫 20.7℃。一般每年 5 月氣溫開始上升，7、8 月最熱，10 月又開始降溫。

2. 降雨量

近 10 年平均降雨量為 1,675mm，由山區向沿海遞減。年平均降雨日數 94.8 日，5~9 月為雨季，10 月至翌年 4 月為旱季。

3. 風向風速

歷年各月風向主要以北風、北北東風為主，年平均風速 3.4m/sec、年平均極大風速為 18.1m/sec，各月風速以 1 月最高為 4.0m/sec，4、5 月最低為 3.0m/sec。

4. 颱風

颱風季在每年 7~9 月，中央氣象局所分 7 種侵臺颱風路徑中，第五路徑之颱風缺乏屏障，對臺南威脅最大，據統計有 5.3% 的颱風經此路徑；此外對臺南有相當危害的第三路徑則有 32.6%。

(二) 地形地勢

本計畫範圍位於臺南市新市區內，地處嘉南平原一部份，全境內無山嶺丘陵，地形平坦，呈現東南高而西北低，其地勢高程約在 5~18 公尺間，平均坡度約為 0.3 公尺。

(三) 地質土壤

地質以沖積層為主，由膠結鬆散之砂、粉砂及黏土組成，東側靠近山上區及新化區為階地堆積層，土壤以顆粒支持的礫岩為主。

(四) 水系

臺南市新市區內由北至南主要包括座駕排水、三舍排水、大社排水、大洲排水、新市排水、鹽水溪以及那拔林溪(又名潭頂溪)等，均屬於鹽水溪之流域範圍。那拔林溪則位於本計畫範圍南端，沿都市計畫範圍朝西南流下，於新市區及永康區邊界省道台 1 線縱貫公路上之豐化橋匯入鹽水溪。本計畫範圍位於座駕排水以南及那拔林溪以北，大洲排水以東及嘉南大圳南幹支線以西，區內排水系統屬大洲排水之支流新市排水。



資料來源：經濟部中央地質調查所地質(105年)，本計畫繪製。

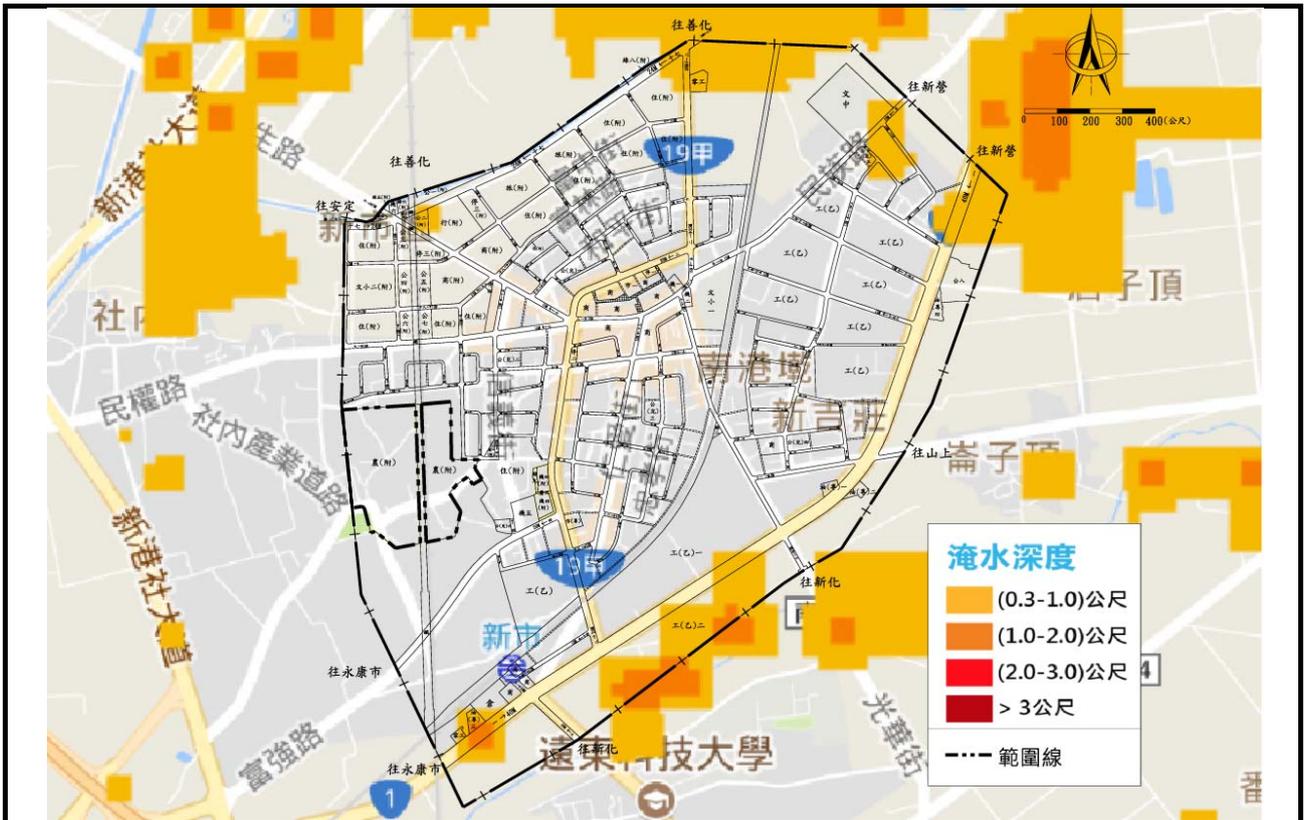
圖 3-1：地質土壤水系分佈示意圖

二、災害與潛勢分析

經國家災害防救中心套繪新市地區的災害潛勢，在淹水潛勢的部分，計畫區內需降雨量達 600mm 時，新市都市計畫區東南角將出現淹水情形，水深約 0.3~2 公尺高，計畫區內亦曾有過淹水情形，以民國 98 年莫拉克颱風(八八風災)最為嚴重(淹水深度約 70~100 公分)。

套疊經濟部中央地質調查所公告之土壤液化潛勢圖，顯示整個新市都市計畫區內都位於中潛勢至高潛勢之間，主要成因為嘉南平原的地質屬於鬆軟的沖積層，其中細沙及沈泥等土質，受到地震激烈搖動之後土壤顆粒排列變緊密，使得土壤孔隙水壓增高，造成砂與水混合成泥漿狀液體導致土壤液化，失去支撐結構物之能力。

本計畫範圍未有斷層帶經過，距離新市地區最近的斷層帶為新化斷層，距離約 3 公里，其次為後甲斷層距離約 4 公里以及左鎮斷層距離約 9 公里，新化斷層屬“第一類”活動斷層。斷層分布約由新化區東北方之那拔林溪延伸至新化西北之北勢，約呈北北東走向，長約 6 里；後甲里斷層與左鎮斷層屬“存疑性”活動斷層，分類上屬於第二類活動斷層。



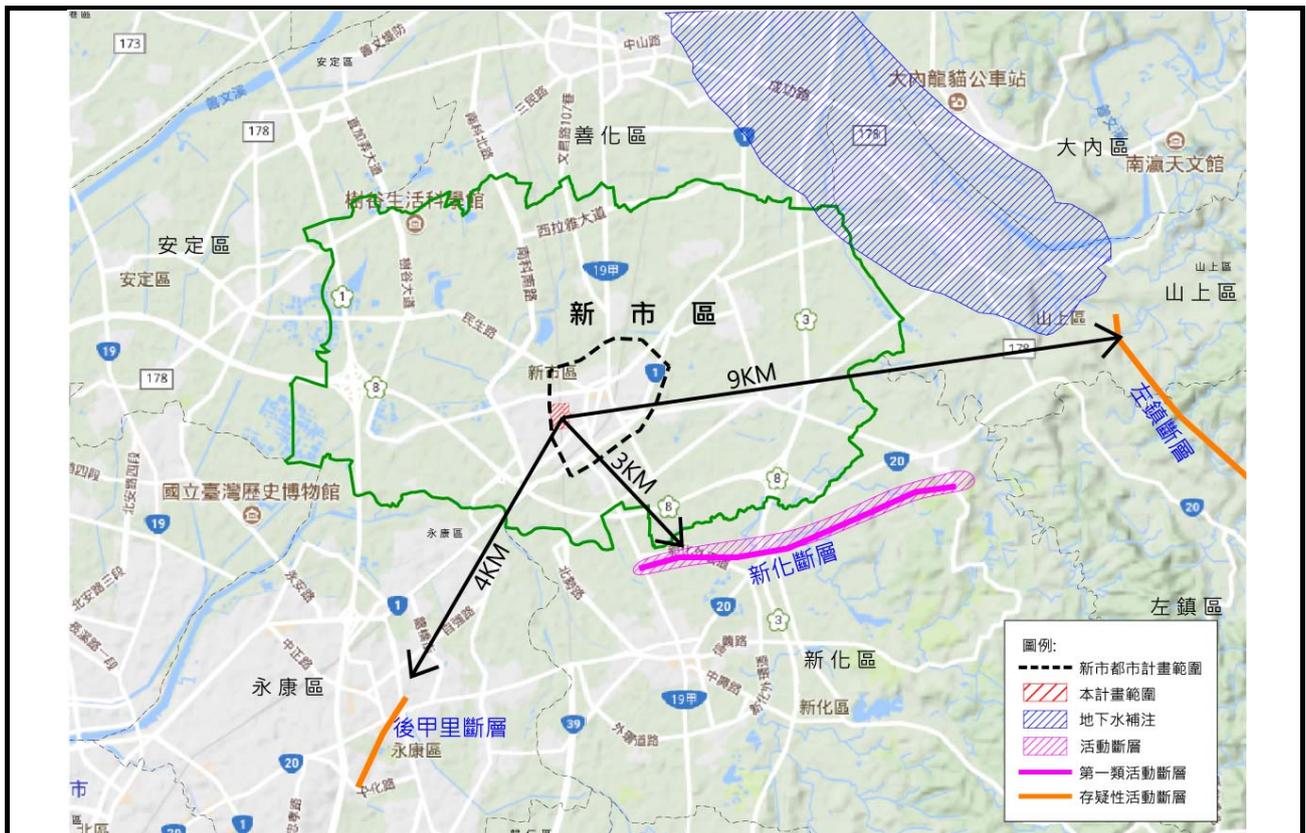
資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖(107年)，本計畫繪製。

圖 3-2：淹水潛勢範圍示意圖(600mm)



資料來源：經濟部中央地質調查所(106年)，本計畫繪製。

圖 3-3：土壤液化潛勢



資料來源：本計畫依國家災害防救中心(107年)，本計畫繪製。

圖 3-4：災害潛勢分布示意圖

第二節 人口及產業現況分析

一、人口資料蒐集及預測

(一) 人口成長

從 97~106 年新市都市計畫區計畫人口，可以發現新市區人口成長超過臺南市整體人口成長，新市區 97 年至 106 年間平均成長率為 0.39%，人口數主要成長於民國 101~102 年，主要原因為自 96 年起原工五變更案(明大公司開發案)開發完成後有顯著成效，該案開發完成後，使得人口及商業行為都有顯著進步，加上南科液晶電視及產業支援工業區樹谷園區於 100 年開始出售土地，為新市區帶來新的就業人口，再者新和社內區段徵收開發案 102 年起，已有廠商依程序申請建照起照，做為支援周邊工業發展的居住地，使得新市在該年都市計畫區人口略增長。

但近年來新市都市計畫區內人口並無明顯之成長，主因為目前新市都市計畫區內住宅區開闢率達 90%，可用之住宅區面積僅 8.9 公頃，難再另闢新的居住空間，且都市計畫區內住宅區居住空間擁擠且較為老舊，房屋型態多為獨棟式透天，難滿足租屋族或首購族的需求，難吸引人口移入。

表 3-1：臺南市、新市區、新市都市計畫區近 10 年人口統計表

年度	臺南市		新市區		新市都市計畫區	
	人口(數)	成長率(%)	人口(數)	成長率(%)	人口(數)	成長率(%)
97	1,873,005	-	35,307	-	14,951	-
98	1,875,406	0.13	34,977	-0.93	14,951	0.00
99	1,873,794	-0.09	34,740	-0.68	15,297	2.31
100	1,876,960	0.17	35,035	0.85	16,500	7.86
101	1,881,645	0.25	35,187	0.43	14,094	-14.58
102	1,883,208	0.08	35,336	0.42	15,731	11.61
103	1,884,284	0.06	35,482	0.41	15,731	0.00
104	1,885,541	0.07	35,853	1.05	15,731	0.00
105	1,886,033	0.03	36,268	1.16	15,731	0.00
106	1,886,522	0.03	36,574	0.84	15,731	0.00
平均	1,880,640	0.08	35,476	0.39	15,445	0.80

資料來源：臺南市都市計畫區計畫面積及人口、臺南市政府主計處。

表 3-2：鄰近都市計畫近年現況人口統計表

年度	安定都市計畫		高速公路永康交流道 附近特定區計畫		善化都市計畫		臺南科學工業園區 特定區計畫	
	人口(數)	成長率(%)	人口(數)	成長率(%)	人口(數)	成長率(%)	人口(數)	成長率(%)
101	4,261	-	172,072	-	23,429	-	75,255	-
102	4,257	-0.09	176,572	2.62	23,146	-1.21	74,779	-0.63
103	4,257	0.00	177,954	0.78	23,146	0.00	74,779	0.00
104	4,257	0.00	171,810	-3.45	23,646	2.16	74,779	0.00
105	4,169	-2.07	172,855	0.61	24,069	1.79	74,779	0.00
106	4,199	0.72	174,348	0.86	24,647	2.40	74,779	0.00
平均	4,233	-0.29	174,269	0.28	23,681	1.03	74,858	-0.13

資料來源：臺南市都市計畫區計畫面積及人口。

(二) 人口結構

從下表中可看出臺南市自 104 年老年人口已經超過幼年人口，人口老化情形嚴重，然新市區老化指數僅 84.39，可以見得新市區人口結構相對較為年輕，且在扶養比中，新市區平均每 10 人需養育 3.5 位依賴人口(老年人口數+幼年人口數)，新市區的扶幼比仍高於扶老比，有別於臺南市扶老比已於 104 年高於扶幼比，上述指數都可以看出，新市區因為鄰近南科，就業人口移入，使得人口結構相對年輕。

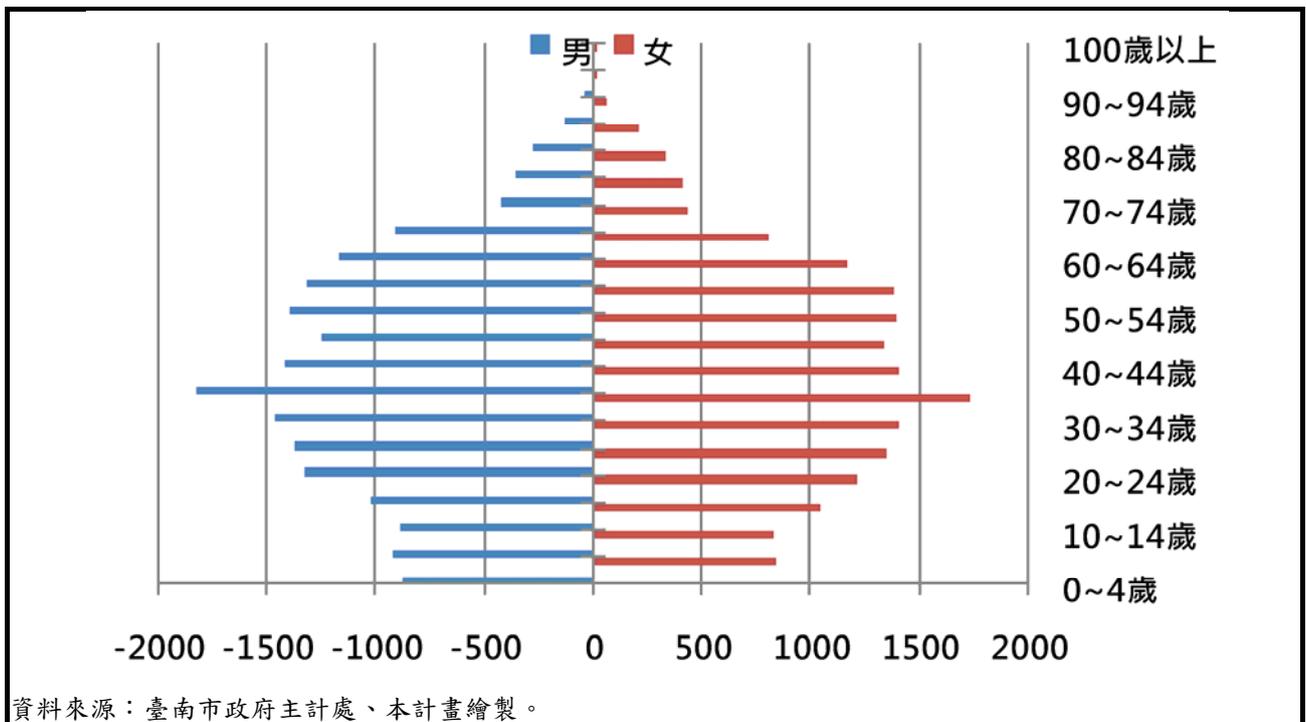
表 3-3：近 10 年臺南市及新市區人口結構分析表

年度 分析	97		98		99		100		101	
	臺南市	新市區								
0-14 歲人口數	306,931	6,395	295,773	5,927	297,637	5,569	289,327	5,434	257,827	5,258
15-64 歲人口數	1,354,717	25,580	1,364,535	25,642	1,358,773	25,777	1,368,940	26,209	1,400,888	26,480
65 歲以上人口數	208,699	3,332	213,241	3,408	217,384	3,394	218,693	3,392	222,930	3,449
扶老比(%)	15.41	13.03	15.63	13.29	16.00	13.17	15.98	12.94	15.91	13.02
扶幼比(%)	22.66	25.00	21.68	23.11	21.90	21.60	21.14	20.73	18.40	19.86
扶養比(%)	38.06	38.03	37.30	36.41	37.90	34.77	37.11	33.68	34.32	32.88
老化指數(%)	68.00	52.10	72.10	57.50	73.04	60.94	75.59	62.42	86.46	65.60

年度 分析	102		103		104		105		106	
	臺南市	新市區								
0-14 歲人口數	253,101	5,174	247,671	5,140	240,620	5,124	236,571	5,210	157,107	5,229
15-64 歲人口數	1,400,280	26,543	1,398,881	26,578	1,398,127	26,811	1,389,761	26,910	1,363,114	26,932
65 歲以上人口數	229,827	3,619	237,732	3,764	246,794	3,918	259,701	4,148	271,315	4,413
扶老比(%)	16.41	13.63	16.99	14.16	17.65	14.61	18.69	15.41	19.90	16.39
扶幼比(%)	18.08	19.49	17.70	19.34	17.21	19.11	17.02	19.36	11.53	19.42
扶養比(%)	34.49	33.13	34.70	33.50	34.86	33.72	35.71	34.78	31.43	35.80
老化指數(%)	90.80	69.95	95.99	73.23	102.57	76.46	109.78	79.62	172.69	84.39

資料來源：臺南市政府主計處、本計畫彙整。

註：扶老比：老年人口數÷壯年人口數 x100；扶幼比：幼年人口數÷壯年人口數 x100；扶養比：(老年人口數+幼年人口數)÷壯年人口數 x100；老化指數：老年人口數÷幼年人口數 x100。



資料來源：臺南市政府主計處、本計畫繪製。

圖 3-5：105 年新市區人口金字塔示意圖

(三) 人口密度

從變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案中，計畫人口為 20,000 人，居住密度每公頃約 194 人，然依據 106 年新市都市計畫人口總計為 15,731，居住密度每公頃約 152 人。

(四) 南科衍生就業人口

因新市區鄰近南科園區、樹谷園區及高速鐵路等，引入就業人口，對周邊鄉鎮的經濟產業、社會人口發展皆有深遠的影響，以南科之就業人口為基準，推估本計畫之衍生增加人口數。

1. 臺南科學工業園區衍生人口數

臺南科學工業園區推估就業人數為 13.3 萬人，引入人口約 12 萬人；因應樹谷園區需要，陸續將約 170.76 公頃農業區變更為產業用地，約可提供 6.8 萬人口居住，鄰近都市計畫(新市、安定、善化)尚可再容納人口約 2.8 萬人，其餘無法滿足之需求量(約 2.4 萬人)，建議透過變更周邊都市計畫區中尚存之農業區為都市發展用地，藉此途徑滿足居住需求。

2. 推估居住新市計畫區之衍生人口數

臺南科學工業園區之樹谷園區預計引進約 3 萬就業人口，依「南科特定區週邊道路系統規劃案-臺南科學園區運輸系統規劃」(96.3)調查，在生活條件可滿足之情況之下，願意定居於新市之比率約 9%，因工業區位於新市區內，且都市計畫區之生活品質相對較佳；如以格林勞力模型推估，假設新市就業人口且居住於都市計畫區內之人數佔 6 成比例，則衍生人口共計約 4,862 人。

(五) 計畫區可再容納人口預估

新市都市計畫區現況住宅使用面積約 85.69 公頃，其餘未使用住宅區面積為 8.90 公頃，乘以容積率 180%，再除以每人居住樓地板面積 70 m²/人，住宅區約可再容納 2,289 人。

表 3-4：新市都市計畫區可再容納人口推估表

土地使用分區		面積(公頃)	現況人口(人)		
已使用面積	住宅區	85.69	15,731		
土地使用分區	面積(公頃)	容積率	每人居住樓地板面積(m ² /人)	容納人口(人)	
未使用面積	住宅區	8.90	180	70	2,289

資料來源：本計畫推估。

(六) 小結

從上述可發現，新市區的人口結構相對於臺南市較為年輕，主要係因產業發展引入之活動人口及都市計畫區內釋出之住宅區開發影響，由此可見新市區之生活及商業機能充足；惟現今人口成長趨緩，且於科學園區就業之人口難以進駐並定居，透過調查發現，除住宅區開闢率趨飽和，同時居住環境老舊及建築型式不符租賃需求亦為主要導致原因。經推估計算，周邊產業發展衍生之居住人口需求為 4,862 人，現況新市區內僅得再提供 2289 人，因此本計畫實有開發之需要，以作為未來支援就業人口之居住空間。

二、產業發展分析

在 100 年工商及服務業普查報告統計，新市區二級產業場所家數最多為製造業(346 家)，其次為營造業(137 家)；三級產業則以批發及零售業場所家數最多(747 家)，其次為住宿及餐飲業(211 家)。

藉由區位商數法分析新市區與臺南市的產業關係，二級產業區位商數以用水供應及污染整治業最高(2.6)；三級產業部份，則以資訊及通訊傳播業與藝術、娛樂及休閒服務業區位商數最高(1.3)，若從產業場所單位年底從業員工人數分析，依然以製造業之區位商數 1.8 為最高，與計畫區內工業區及周邊南科園區發展有關，使得新市區在二級產業之從業人員有相對集中之趨勢。

表 3-5：臺南市與新市區產業場所單位數統計表

項目	臺南市	新市區		區位商數大於 1
	場所單位數	場所單位數	區位商數	
礦業及土石採取業	8	-		
製造業	15,710	346	1.2	✓
電力及燃氣供應業	47	-		
用水供應及污染整治業	423	20	2.6	✓
營造業	5,649	137	1.3	✓
小計	21,837	503	1.3	✓
批發及零售業	43,116	747	0.9	
運輸及倉儲業	2,358	41	0.9	
住宿及餐飲業	11,455	211	1.0	✓
資訊及通訊傳播業	616	15	1.3	✓
金融及保險業	1,671	24	0.8	
不動產業	1,247	24	1.0	✓
專業、科學技術服務業	3,135	32	0.6	
支援服務業	1,684	32	1.0	✓
教育服務業	1,636	33	1.1	✓
醫療保健及社會工作服務業	2,561	42	0.9	
藝術、娛樂及休閒服務業	1,448	35	1.3	✓
其他服務業	8,862	124	0.8	
小計	79,789	1,360	0.9	
總計	101,626	1,863		

資料來源：工商及服務業普查報告，行政院主計總處，100 年臺南市-報告書統計表。

表 3-6：臺南市與新市區產業場所單位年底從業員工數統計表

項目	臺南市	新市區		區位商數大於 1
	從業員工數	從業員工數	區位商數	
礦業及土石採取業	171	-		
製造業	295,613	51,005	1.8	✓
電力及燃氣供應業	1,901	-		
用水供應及污染整治業	2,307	131	0.6	
營造業	27,236	776	0.3	
小計	327,228	51,912	1.6	✓
批發及零售業	120,407	3,146	0.3	
運輸及倉儲業	12,472	473	0.4	
住宿及餐飲業	29,881	613	0.2	
資訊及通訊傳播業	5,400	(D)		
金融及保險業	19,765	208	0.1	
不動產業	5,161	56	0.1	
專業、科學技術服務業	10,571	120	0.1	
支援服務業	16,749	2020	1.2	✓
教育服務業	6,823	117	0.2	
醫療保健及社會工作服務業	31,675	320	0.1	
藝術、娛樂及休閒服務業	4,936	66	0.1	
其他服務業	13,390	174	0.1	
小計	277,230	7,313	0.3	
總計	604,458	59,225		

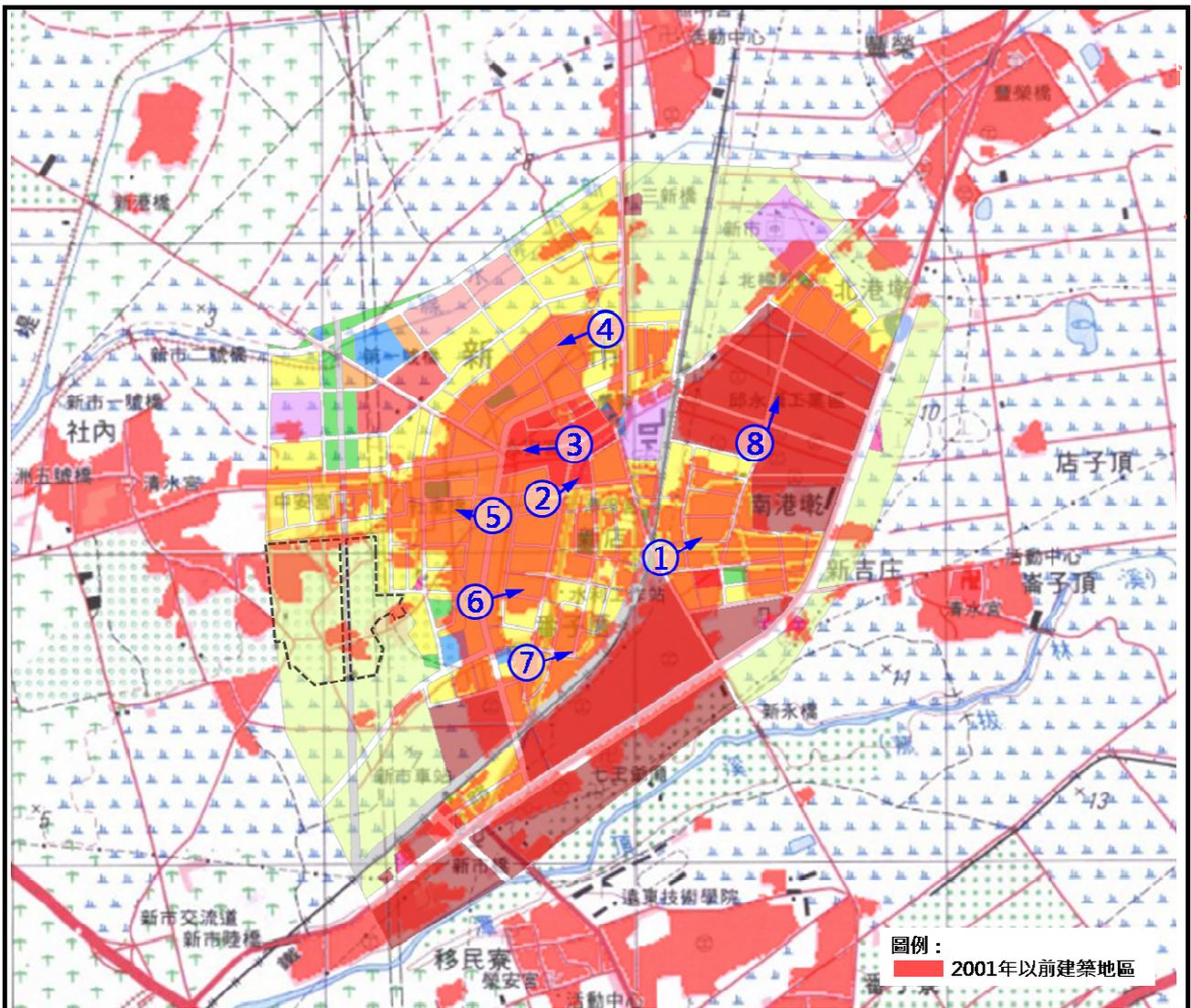
資料來源：工商及服務業普查報告，行政院主計總處，100 年臺南市-報告書統計表。

第三節 土地使用現況分析

一、新市都市計畫區整體空間結構

新市都市計畫區整體空間結構以主要道路中正路(台 19 甲)為核心，兩側劃設為商業區，屬新市商業發展最興盛之地區，商業型態以沿街式小型商業使用，乙種工業區主要劃設於臺 1 號省道兩側及計畫區東北側由國際興業集中開發之新市工業區，前者工業區內部分工廠已關廠或遷往他處，然因新市區發展的早，生活機能佳，區內建物多以透天型態為主，多有頂樓加蓋或屋前搭建車棚之狀況，使得城市街道景觀不佳，也因為新市都市計畫區集中發展，核心區域建築老舊，生活環境品質較不佳，且計畫道路及現況既有巷道多狹窄，路邊停車問題嚴重，當發生災害時恐影響消防救災。

從下圖則可以看出，建築地區除集中於新市核心區為外，已往計畫西側特定農業區漫延，形成都市蛙跳現象，為落實都市的成長管理，應補足都市計畫區內可發展用地；再者因應南科發展，新市三通將本計畫區訂定為優先發展區，做為新市區發展的腹地供給儲備角色，本計畫變更後為住宅用地，可扮演支援南科發展的角色，提供優質的住宅基地，且接近市中心區域，商業行為多元化，生活便利性佳及交通易達性高。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫彙整。

二、新市都市計畫區內住宅區檢討

依據現行都市計畫，住宅區計畫面積為 94.59 公頃，雖高於現況人口數之需要面積的 78.66 公頃，但承如前述新市區有房屋老舊道路狹窄之情況，雖具有充足之生活機能，但居住環境條件不佳，難吸引南科所衍生的就業人口定居，僅有流動性人口前來消費，故未來本計畫以提供優質住宅區為目標，透過提供完善的基盤設施及充足的綠色開放空間，吸引人口前來居住。

表 3-7：土地使用面積檢討分析表

項目	現行都市計畫			需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
	計畫面積(公頃)	已開闢面積(公頃)	開闢率(%)		
住宅區	94.59	85.69	90.6	78.66	15.93

註：每人享有至少 50 m²樓地板面積。

三、新市區北側新和社內區段徵收案

「變更新市都市計畫（第二次通盤檢討）」於 92 年 10 月 24 日公告發布實施，將新市區都市計畫區西北側之農業區依實際使用現況及整體發展策略之需要，並配合完整閭鄰單元發展所需之集居規模，變更為都市發展用地，以符發展需求，並以區段徵收方式之附帶條件辦理開發，於 103 年 12 月 18 日完成區段徵收工程驗收。

開發完成後，提供住宅區、商業區及旅館區之可建築用地達 21.2 公頃，舒緩舊街區的發展壓力與人口外流，加速地方經濟發展，吸引人口回流，成為大臺南之新興衛星城鎮。

現況多處建案興建中，有別於新市市中心以透天厝為主，提供公寓、華廈等建築型態較多元，容易吸引南科短期租賃需求，可滿足首購族對於不同型態住宅的選擇。





圖 3-7：新和社內區段徵收案發展狀況示意圖

資料來源:591 房屋交易新建案

四、計畫區農業區生產條件

計畫區現都市計畫分區為農業區，農業使用以旱田為主，部分種植果樹，經臺南市地政系統調查計畫範圍內並無三七五減租之農地，然透過行政院農業委員會農地資訊查詢系統所提供之圖資，套疊本計畫範圍，本計畫屬於三年二作灌區；另農地重要性分級，本計畫因屬都市計畫範圍區內，依據「固定式」農地重要性分級劃分評估因子屬不適農業生產區。

生產力分級以第四、五與六級為主，因每塊土壤都同時具有不同作物的適栽等級，農業委將 132 種作物分為九種作物種類，累計各種類內每一個作物在每塊土壤的適栽等級，按其最低至最高等級之累計級數均分為十個等級，可發現本計畫區生產力分級居中，綜合上述，本計畫範圍內之農地生產條件不佳。

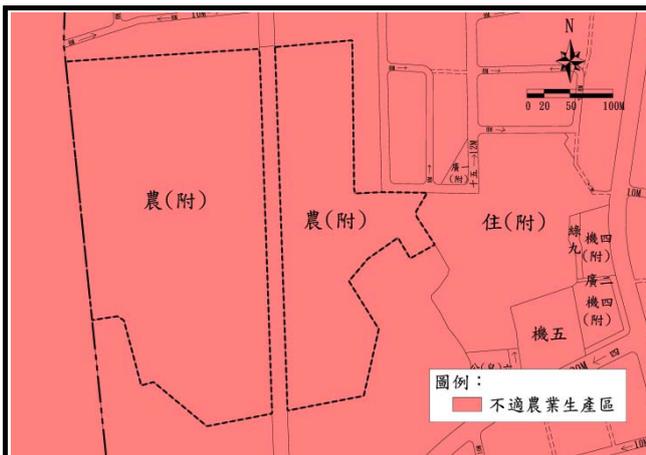


圖 3-8：計畫範圍農地重要性分級

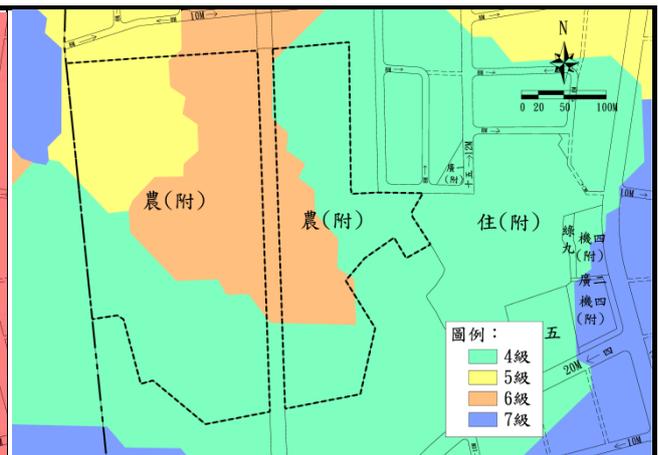


圖 3-9：計畫範圍農地生產力分級

資料來源：行政院農業委員會農地資訊查詢系統(85 年)，本計畫繪製。

五、計畫區發展現況

(一) 土地使用現況

計畫區現行都市計畫分區為附帶條件農業區，範圍內建築物結構以磚造為主多處住宅屬於閩式建築，建物以住宅使用為主，部分零星鐵皮屋做倉儲及小型製造業使用，農業使用以旱田為主，部分種植果樹，計畫範圍西北側及西南側宗教使用經民政局查詢已具寺廟登記證(證號：106年4月20日南市寺登字第20-014號)。

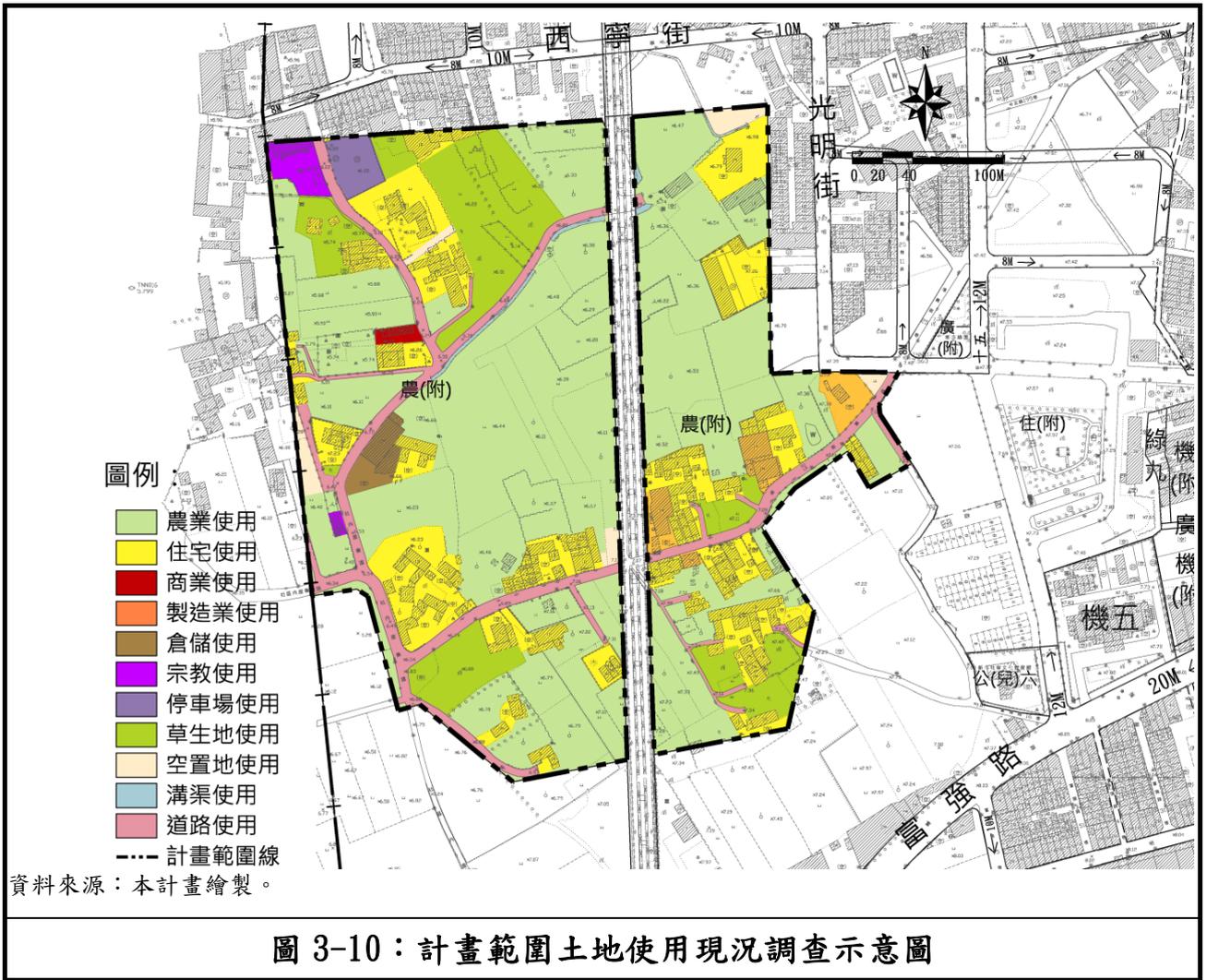
區內僅一處有商業行為，屬盆栽販售商，停車使用僅一處為大宅中安宮供香客停放所設立之停車場，可以看出計畫範圍內的現況使用較為單純，惟未來變更為住宅區後，將減少之農業使用之面積，雖不直接影響台灣糧食總量，但原農業使用之田地具有滯洪之功能，環境的容受力較高，未來規劃為可建築用地後，不透水層將大幅增加，應妥善規劃區內排水，並連接區外排水系統，並透過土地使用管制規則規範，提升地面透水面積。

然從現況周邊之建築情形可發現，都市計畫西側外圍特定農業區已有多處興建住宅，區內也有部分住宅改建為出租型住宅，可見居住空間的需求，未來將可透過本次區段徵收補充可建築用地。

表 3-8：計畫範圍土地使用現況表

土地使用現況	面積(m ²)	佔計畫區比例(%)
農業使用	69,998	55.03
住宅使用	25,760	20.25
商業使用	352	0.28
製造業使用	2,448	1.92
倉儲使用	1,143	0.90
宗教使用	1,208	0.95
停車場使用	1,139	0.90
草生地使用	13,923	10.95
空閒地使用	1,662	1.31
溝渠使用	504	0.40
道路使用	9,053	7.12
合計	127,190	100.00

資料來源：本計畫彙整。



(二) 建築樓層及結構分析

本計畫區內的建物多沿著計畫區內現有巷道興建，建物樓層以 1 樓的平房為主，占計畫區內建築物比例的 84.34%，鮮少超過 2 樓的建築物，其中 5 樓以上的建物僅 3 棟。

在建物結構上，除臨時性的建築(棚架)外，結構以磚造屋為主，另因計畫區內多處做為倉儲或家庭小型代工廠用，故存有許多鐵皮屋建築，而鋼筋混凝土之建物，則以住宅使用為主，且樓層數也較高。

表 3-9：計畫範圍建物樓層數統計表

建物樓層數	棟數	比例(%)
1 樓	237	84.34
2 樓	20	7.12
3 樓	12	4.27
4 樓	9	3.20
5 樓	3	1.07
合計	281	100.00

資料來源：本計畫彙整。

表 3-10：計畫範圍建物結構統計表

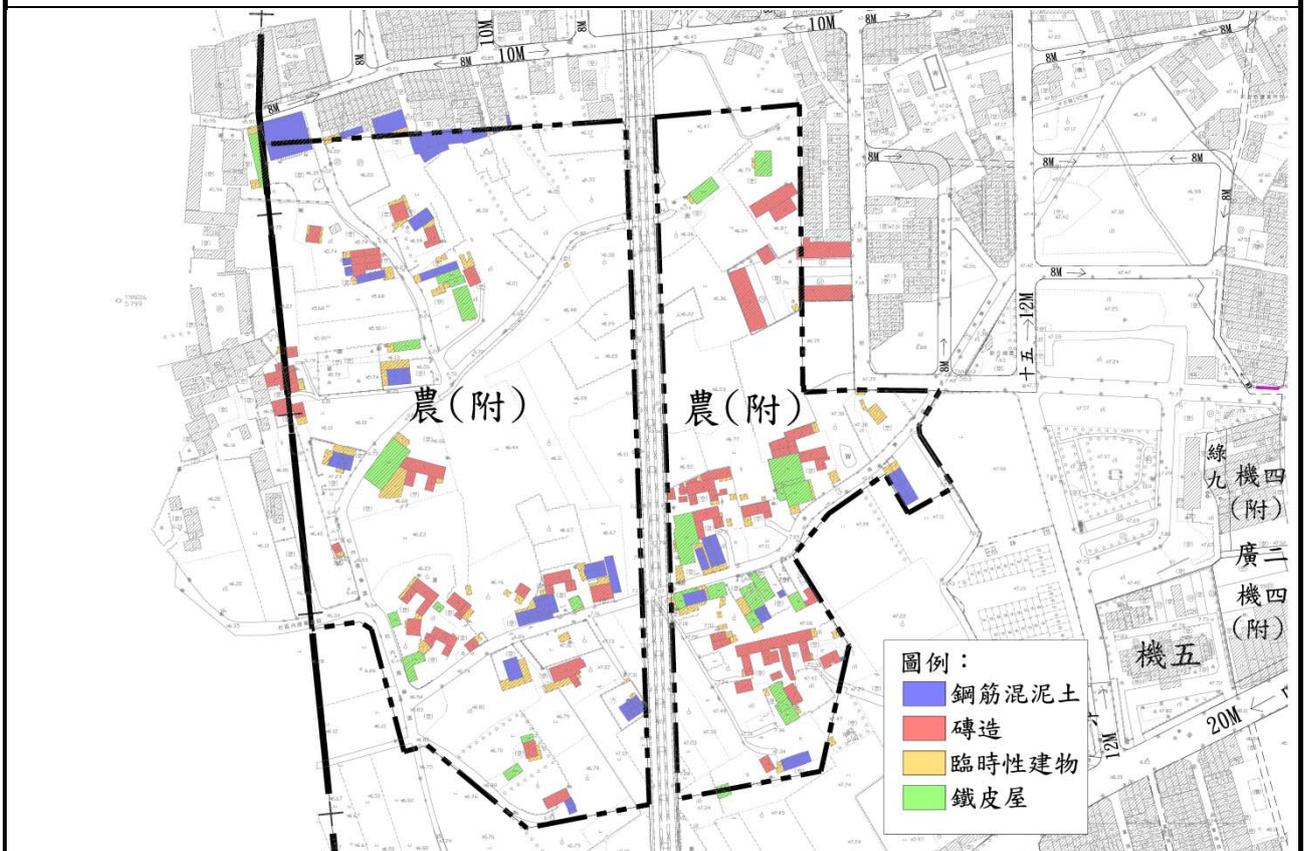
建物樓層數	棟數	比例(%)
鋼筋混凝土	61	21.71
磚造	77	27.40
臨時性建築	113	40.21
鐵皮屋	30	10.68
合計	281	100.00

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-11：計畫範圍建物樓層分布圖

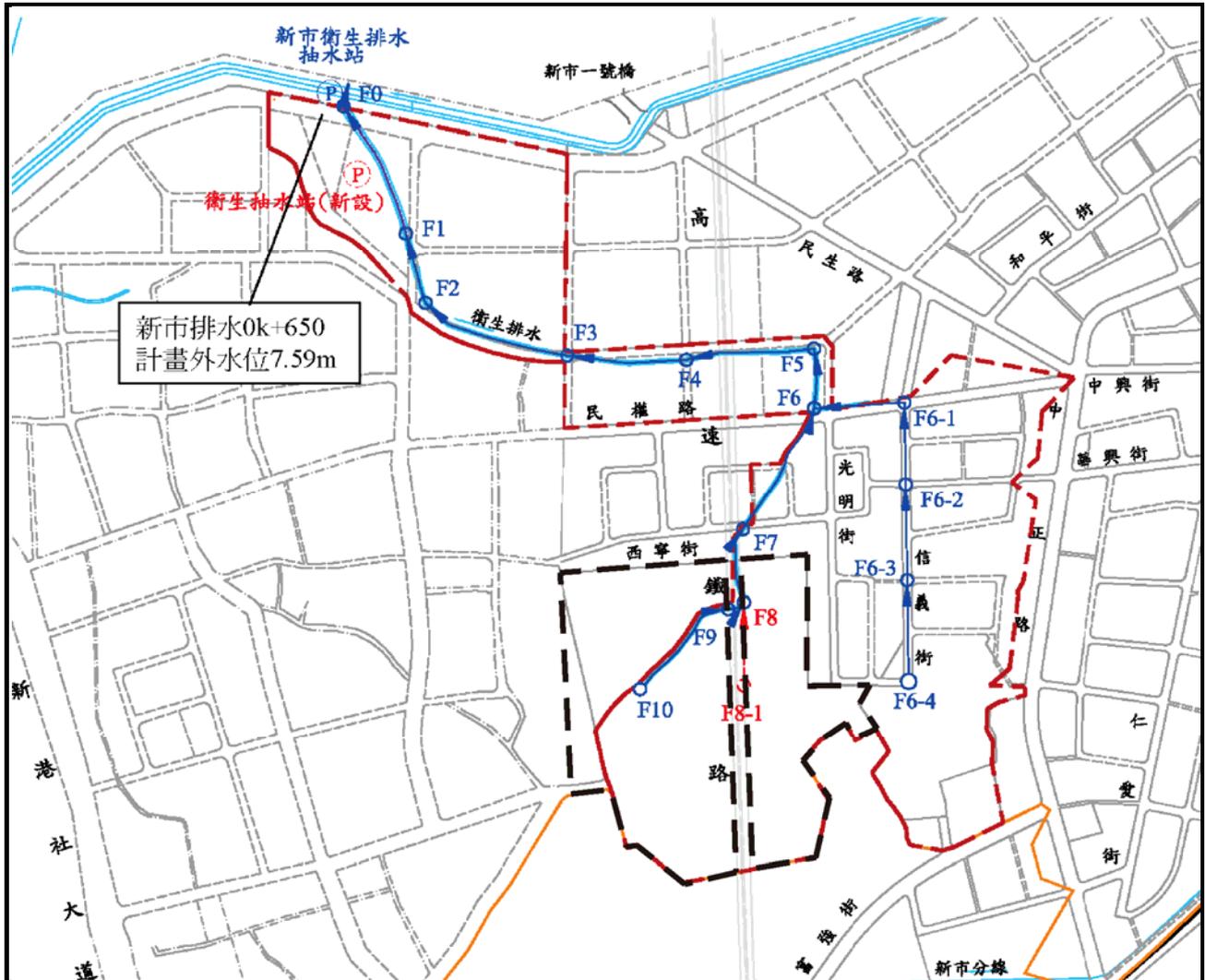


資料來源：本計畫繪製。

圖 3-12：計畫範圍建物結構分布圖

六、計畫區周邊排水現況

計畫範圍內屬於新市排水系統 F 幹線，範圍內包含 F8、F8-1、F9、F10 等節點，全段幹線現況皆可滿足 5 年保護標準，計畫範圍內尚無易淹水的區域，但未來本計畫進行區段徵收整理開發後，將可能影響上述節點排水之功能，固本計畫會將與計畫範圍外之排水設施的連結納入敷地計畫考量，藉以維持 F 幹線原功能。



拍攝位置 F10 往東北向



拍攝位置 F9 往西南向



拍攝位置 F8 往北向

圖 3-13：計畫範圍內雨水下水道系統現況示意圖

資料來源：本計畫彙整。

七、公共設施用地需求分析

本計畫右側緊鄰原工五變更案（明大公司開發案），目前已開發完成，提供 3.2 公頃的兒童遊樂場、0.8 公頃廣場用地、1.3 公頃的停車場用地以及 0.7 公頃的綠地等公共設施，並提供 2.4 公頃的居住空間；北側為新市新和社內區段徵收案整體開發區，目前公共設施僅剩學校尚未開闢外，其他皆已完全開闢，然本計畫將 2 處整開區及新市都市計畫區整體公共設施一並做檢討，如下表，可發現目前計畫區依都市計畫法第 45 條規定檢討公共設施，尚不足 14.5 公頃，其中停車場最為缺乏。

看出新市都市計畫範圍的開放空間及停車空間不足之情況，本計畫將上述列入土地使用規劃構想中，提出相對規劃方針，留設開放空間供區內外民眾休閒活動使用。

表 3-11：新市都市計畫區內公共設施檢討(含細部計畫)

項目	計畫面積 (公頃)	需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	檢討標準
公園	4.26	3.00	+1.26	1. 鄰里公園每處最小面積0.5公頃，社區公園每處最小4.0公頃。 2. 計畫人口在五萬人以下者，以每千人0.15公頃為準。
兒童遊樂場	2.00	1.60	+0.40	1. 兒童遊樂場：以每千人0.08公頃為準。 2. 每處最小面積0.1公頃。
國小	4.38	2.40	+1.98	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為12m ² 。
國中	3.44	1.80	+1.64	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為14.3m ² 。
停車場	1.43	3.14	-1.71	1. 不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求 2. 商業區計畫人口超過一萬至十萬人者，以不低於商業區面積之10%為準。
		0.86	+0.57	
綠地	0.96	-	-	-
廣場	0.19	-	-	-
公園、兒童遊樂場、綠地、體育場所、廣場等五項公共設施用地	16.66	31.16	-14.5	依都市計畫法第45條規定，不得低於計畫區面積10%。

註：用新市都市計畫區計畫人口 20000 人預估。

資料來源：變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案；本計畫彙整。

八、高鐵兩側禁建限之限制情況

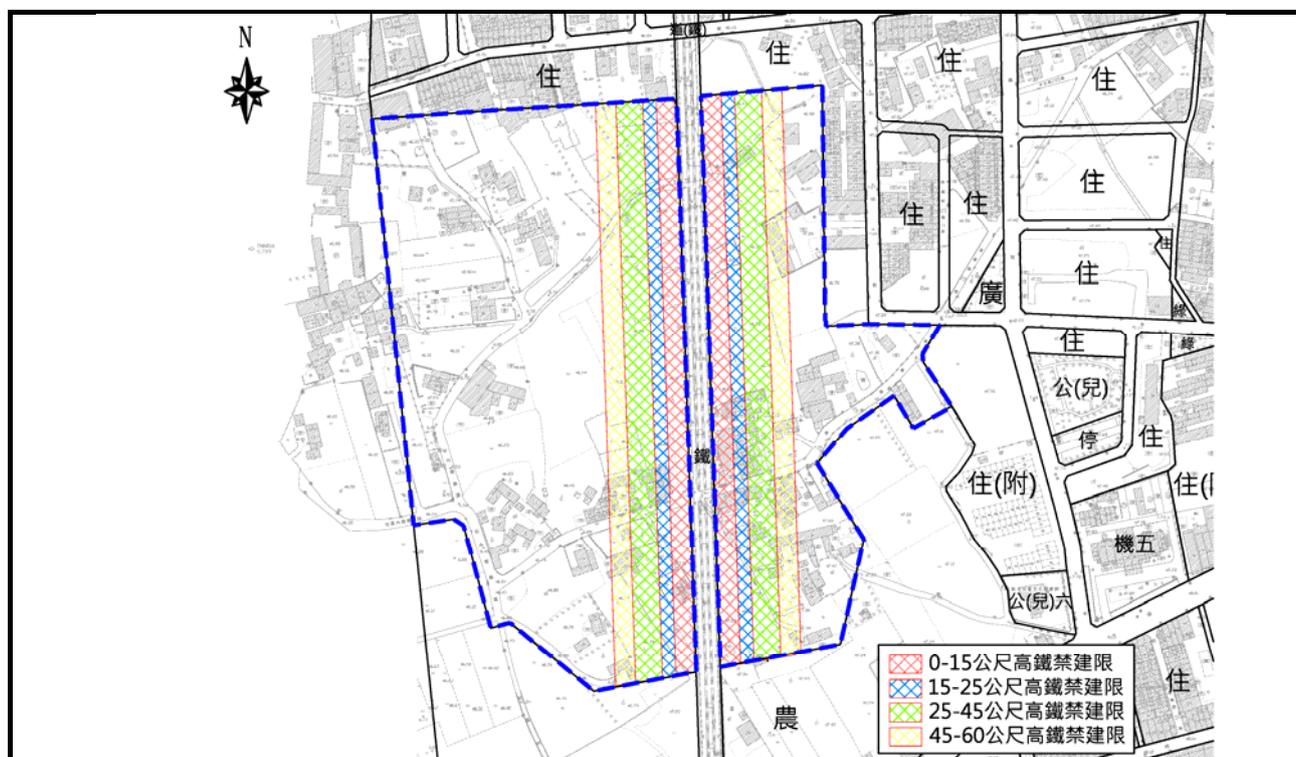
依據鐵路兩側禁建限建辦法第二條第一項與第三項第一款：「交通部為維護鐵路興建及行車安全，得於鐵路路線兩側及其上空、地下劃定禁建範圍。....自高速鐵路路基或結構物邊緣起算，水平淨距離六十公尺以內」。高速鐵路兩側禁建限範圍為 60 公尺，其考量鐵路特性、結構型式、地形地質水文等條件而劃設。

根據鐵路兩側禁建限建辦法第七條第二項、第八條第二項及第九條第二項，交通部得要求起造人併提送其他文件之基本條件如下：

距鐵路設施之距離		0~15 公尺	15~25 公尺	25~45 公尺	45~60 公尺
區位或工程類別	開挖	開挖深度超過 1.5 公尺	開挖深度超過 1.5 公尺	開挖深度超過 3.5 公尺	開挖深度超過 6 公尺
	填土	填土高度超過 1 公尺	填土高度超過 1.5 公尺		
	基樁(含無開挖行為之連續壁、土壤攪拌樁及鋼版樁亦適用)	0~60 公尺內所有案件			
	鑽掘隧道(鑽掘式管、涵亦適用)、山岳隧道	0~60 公尺內所有案件			
	於彰化、雲林地區	0~150 公尺內有增加地表荷載之工程行為(位於非都市計畫區農牧用地，面積小於 1 公頃，且距離大於 60 公尺者除外)			
山坡地段	0~60 公尺內所有案件				

資料來源：鐵路兩側禁建限建辦法附件二。

本計畫基於上述考量，劃設高鐵禁建限範圍如下圖，納入規劃構想中，做為未來規劃之依循方針。



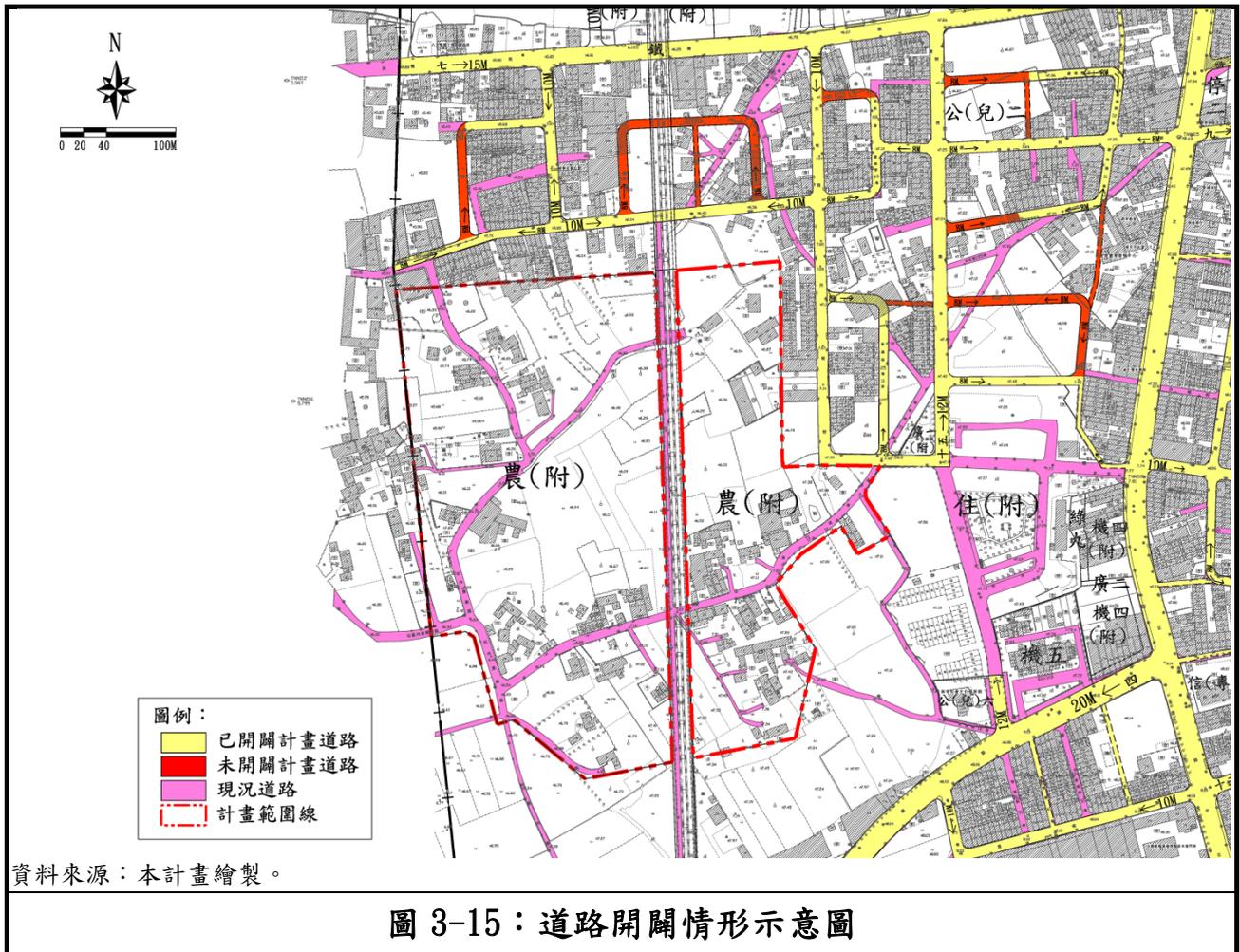
資料來源：本計畫繪製。

圖 3-14：高鐵禁建限範圍示意圖

九、交通運輸現況

(一) 鄰近道路系統

本計畫周邊道路開闢情形如下圖，計畫範圍內並無規劃計畫道路，僅部分因地形所延伸出的現況道路，且計畫範圍西側為非都市計畫範圍，計畫區對外道路皆非計畫道路，然周邊計畫道路多已開闢完成，未開闢之道路多有現況道路支應交通，未來規劃計畫區內道路，將與周邊計畫道路連結，以提高交通便利度。



(二) 道路服務水準

針對新市區都市計畫主要聯外道路服務水準，進行分析如下表所示，發現距離計畫範圍較近的台 19 甲(中正路)，往北的尖峰小時出現於早上 7~8 點的上班時段，往南的尖峰小時出現於下午 17~18 點的下班時段，可得因新市周邊產業之發展，周邊民眾透過台 19 甲通勤，或新市區屬於支援南科園區居住需求之地區，故道路服務水準於尖峰時段(通勤時段)不佳，其道路服務水準達 C 級屬穩定車流(市區街道)至 D 級屬高密度的穩定車流(低速度)。

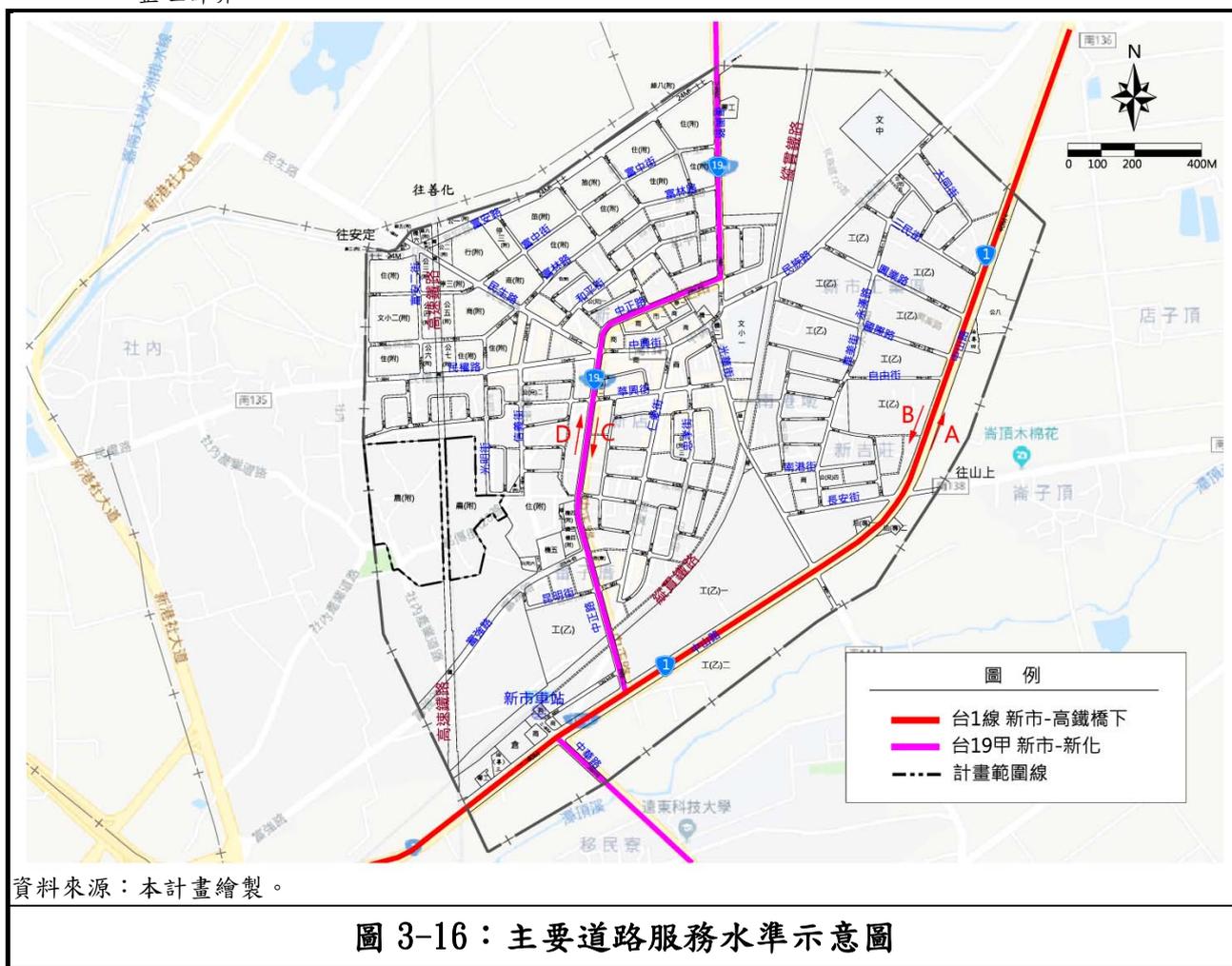
參考「南科特定區周邊道路系統規劃案-臺南科學園區運輸系

統規劃」，新市都市計畫區西側，新港社大道道路服務水準極佳，A 級至 B 級，顯示未來本計畫區發展後，其交通動線應導以新港社大道往南科，避開中正路段。

表 3-12：新市區主要聯外道路服務水準

縣市別	調查站		路線編號	起迄地名	尖峰小時		方向係數	方向	道路容量 C	V/C	服務水準
	地點	樁號			交通(PCU) V	時段					
臺南市	高鐵橋下	318K+000	台 1 線	新市~高鐵橋下	1,593	7~8	0.53	北	4500	0.35	A
					1,831	7~8		南	4500	0.41	B
臺南市	地政事務所	33K+505	台 19 甲線	新市~新化	1,314	7~8	0.53	北	1600	0.82	D
					1,171	17~18		南	1600	0.73	C

資料來源：交通部運輸研究所【2011 年臺灣公路容量手冊】、105 年公路平均每日交通量調查統計表、本計畫整理計算。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-16：主要道路服務水準示意圖

(三) 大眾運輸資料

站點的服務範圍是以行人步行至站點搭乘之步行時間，做為其劃設的依據，步行時間平均為 5~10 分鐘，換算距離大約為 400 公尺至 800 公尺，參考上述將行人願意步行至站點的距離設定為 500 公尺，從下圖可以看出，範圍內僅 2 處公車站牌，雖站點不多，但因計畫區臨近主要聯外道路(中正路)，故周邊多條公車路線通過，大眾運輸系統尚屬便捷。



(四) 停車空間

停車空間的服務範圍是考量民眾的停車習慣，一般民眾停車步行之可容忍範圍為 300 公尺距離，考量步行因素，最遠距離為半徑 300 公尺，故本計畫將以距離計畫範圍 300 公尺為統計路外停車場範圍。

然計畫區及周邊 300 公尺內僅兩處，其中一處為計畫區西北側大宅中安宮提供的私人停車場，現況可以看出除提供香客停放外，尚租借給周邊民眾停放，另一處為位於計畫區東側的「停車場用地」，除上述兩處外，計畫區周邊道路兩側多為可白線停車的位置，惟計畫道路狹窄，兩側若皆有停車將可能影響都市防救災，因此未來本計畫區應針對變更後將提供之住宅樓地板面積，劃設對應之公共停車空間。

第四節 土地權屬及公告現值分析

一、土地權屬圖

本計畫範圍內土地權屬多為私有土地，面積為 122,974 m²，約佔總面積 96%，公有土地則為中華民國與臺南市所有，管理者分別為財政部國有財產署、臺南市政府工務局及臺南市新市區公所，面積為 4,201 m²，持有面積佔總面積約 4%。

表 3-13：計畫範圍土地權屬一覽表

項目	筆數	筆數比例(%)	面積(m ²)	面積比例(%)
私有	186	92	122,974	96
財政部國有財產署	4	2	868	1
臺南市政府工務局	3	1	51	0
臺南市新市區公所	10	5	3,282	3
合計	203	100	127,175	100

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。

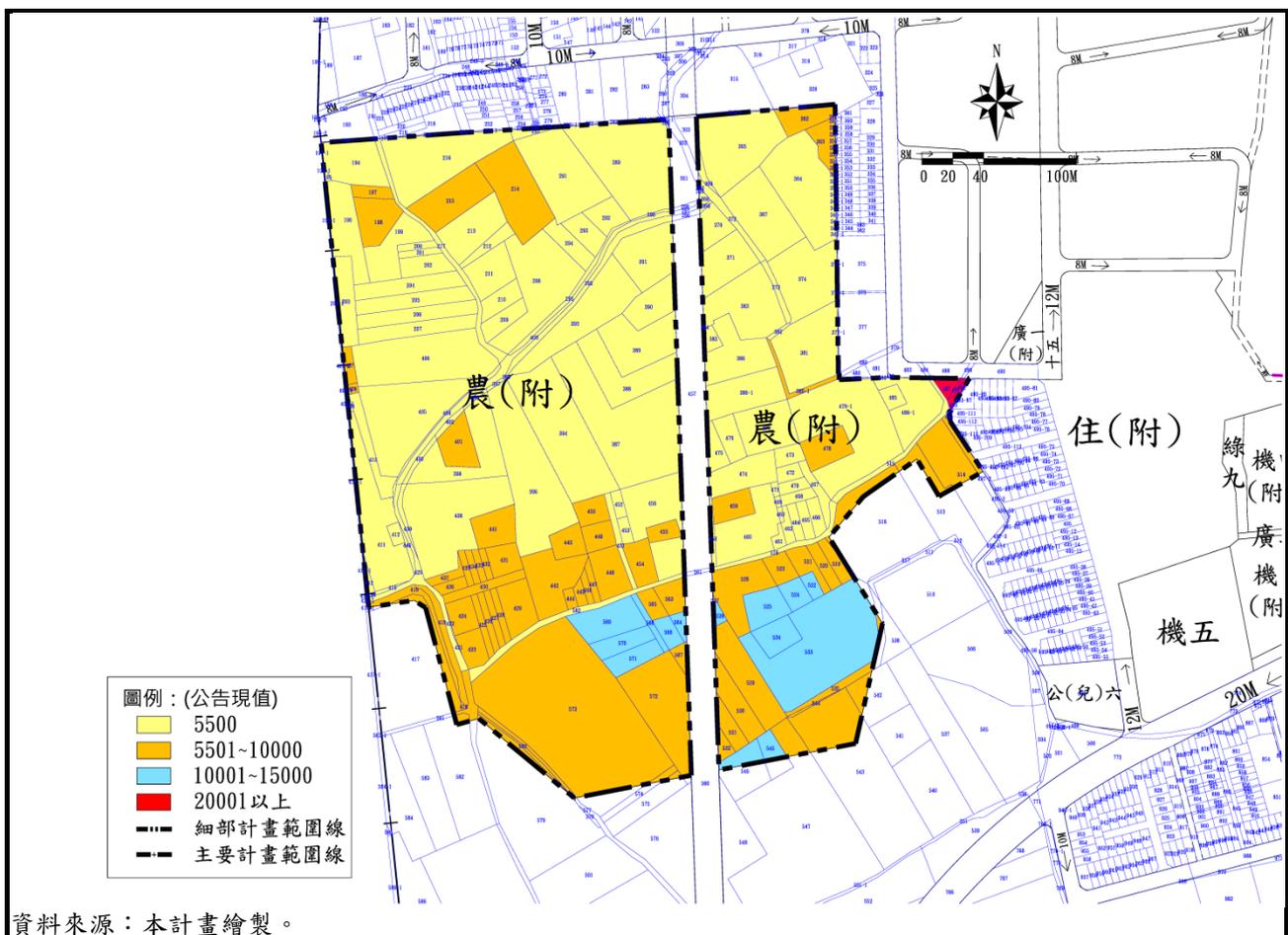
二、土地公告現值

本計畫範圍內 107 年土地公告現值以 5500 元為主，面積為 81,915 m²，約佔總面積 64%，其次為 5501~10000 元，面積為 36,615 m²，約佔總面積約 29%，計畫區內僅 5 筆土地，土地公告現值超過 20000 元以上，面積為 241 m²。

表 3-14：計畫範圍土地公告現值一覽表

項目(元)	筆數	筆數比例(%)	面積(m ²)	面積(%)
5500	110	54	81,915	64
5501~10000	74	36	36,615	29
10001~15000	14	7	8,404	7
20000 以上	5	2	241	0.2
合計	203	100	127,175	100

資料來源：內政部地政司，本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-19：計畫範圍土地公告現值分布圖

第五節 土地所有權人所持土地面積分析

計畫範圍內清查至 107 年 7 月前計有 244 為土地所有權人，土地所有權人土地權屬面積統計如下表，平均每人持有面積為 521 m²，從下表可以發現計畫區內的有 68.03%的土地所有權人，擁有之土地面積小於平均值，但若依據臺南市畸零地使用規則針對一般建築用地之規範，住宅區正面路寬超過 7 公尺至 15 公尺，基地寬度至少 3.5 公尺，長度至少 14 公尺，面積為 49 m²，然本計畫抵價地比例為 45%，故土地所有權人持有面積至少須大於 110 m²，於區段徵收後，分回之土地才可達最小建築面積之限制。

從下表可以看出僅 26.64%的土地所有權人，所持有之土地面積小於 110 m²，所持有面積僅佔全區的 2.75%，主要是因為計畫範圍內，多筆土地由多位所有權人共同持分，才會產生所持有面積小於最小建築面積的狀況，故可以發現計畫區內多數地主(73.36%)於區段徵收後，分回之可建築用地達最小建築面積之限制。

表 3-15：計畫範圍地籍分佈現況一覽表

級距(面積)	人數	佔全區比例(%)	持有面積(m ²)	佔全區比例(%)
50 以下	25	10.25	414	0.33
50~100	40	16.39	3,089	2.43
100~500	101	41.39	28,345	22.29
500 以上	78	31.97	95,327	74.96
合計	244	100.00	127,175	100.00

資料來源：本計畫彙整。

第四章 課題與對策

課題一、區內之現況道路，對外聯絡道路並不完善，且計畫範圍周邊皆緊鄰不同計畫分區，與周邊計畫區連接之介面應妥善規劃。

說明：

計畫區原現有巷道並沒有與新市都市計畫區之道路系統做連接，聯外通路以產業道路為主，計畫區北側、東側皆為住宅區包圍，出入道路受限，且區內因未規劃道路，也未將都市防救災計畫納入考量，亦造成救災不易之情況。

然因計畫北側及東側皆緊鄰住宅區，南側緊鄰農業區，西側屬非都市計畫土地之特定農業區，在與計畫區內細部計畫之介面應有適度的區隔，並且也要相互連接，需使整體環境得以協調發展。

對策：

妥善規劃道路動線，與都市計畫範圍內之計畫道路相互連結，並與西側產業道路串連，本計畫套疊高鐵限建範圍公告圖，避開高鐵墩柱，計畫區中央劃設東西向 12 米主要道路，以貫穿計畫區，其餘以 10 米及 8 米次要道路為主，計畫範圍東側緊鄰住宅區規劃道路系統做為區隔，使區內外住宅區均可適宜發展，並延伸原主要計畫之救援輔助道路，將計畫區內之公園綠地做為防災據點兼火災延燒防止地帶，提升計畫區防災能力。

再者考量未來計畫區得以南北向連貫之可行性，建議可依據「第三人申請高速鐵路交通建設用地作其他公共利益使用審查作業要點」，於高鐵橋墩兩側劃設單向道路(如下圖)，此方式得以利用高鐵橋墩下的空間，做為區內南北貫穿道路，也與區外既成之巷道做結合，維持原計畫區內的通行習慣。



圖 4-1：高鐵 98K+150~98K+560 橋下道路景觀綠美化工程前後對照圖

資料來源：交通部高速鐵路工程局。

課題二、在不影響整體規劃下，土地使用分區配置上，應考慮合法建物保留原則，並維持其原通行出入口。

說明：

本計畫已初步針對依建築法領有使用執照之建築改良物及實施建築管理前已建造完成之建築改良物，盡量避免劃設為公共設施用地，以減少拆遷。

對策：

考量計畫區由高鐵軌道貫穿，為避免高鐵通行帶來噪音及震動等影響居住品質，將公共設施集中劃設於高鐵兩側。

課題三、本計畫範圍現況以農業使用為主，變更後將增加硬鋪面，使得排水不易，失去原農地可兼具部分的滯洪功能，應於計畫區內劃設滯洪設，以維持原分區功能。

說明：

本計畫計畫範圍內現況土地使用以農地為主，農地不僅肩負糧食生產功能，尚具蓄水、滯洪及地下水補注、地區氣候調節等功能，然本計畫將透過區段徵收的方式，將土地使用分區變更為住宅區，將失去原滯洪之功能，且計畫區內原即有新市排水系統 F 幹線，範圍內包含 F8、F8-1、F9、F10 等節點，於變更後應配合整體規劃內容納入考量，以維持原計畫滯洪及排水功能。

對策：

本計畫初步透過水理分析，計算本計畫範圍內所需劃設之滯洪量，透過劃設公園兼滯洪池用地，維持基地滯洪功能，也將滯洪空間與區內外之排水系統做連結，維持原排水功能。

另依據排水管理辦法第十二條：「於區域排水集水區域內辦理土地開發利用或變更使用計畫（以下簡稱土地利用計畫）之面積達二公頃以上，致增加其集水區域內之逕流量者，該土地利用計畫之開發人、經營人、使用人或土地所有權人（以下簡稱義務人）應依本辦法擬具排水規劃書及排水計畫書送目的事業主管機關轉該區域排水之管理機關審查核定後始得辦理。…」，擬具排水規劃書及計畫書提交臺南市政府水利局，以便後續辦理。

第五章 發展定位與規劃構想

第一節 整體發展定位

一、規劃構想定位

(一) 綠色基盤建置-帶狀公園及綠地：

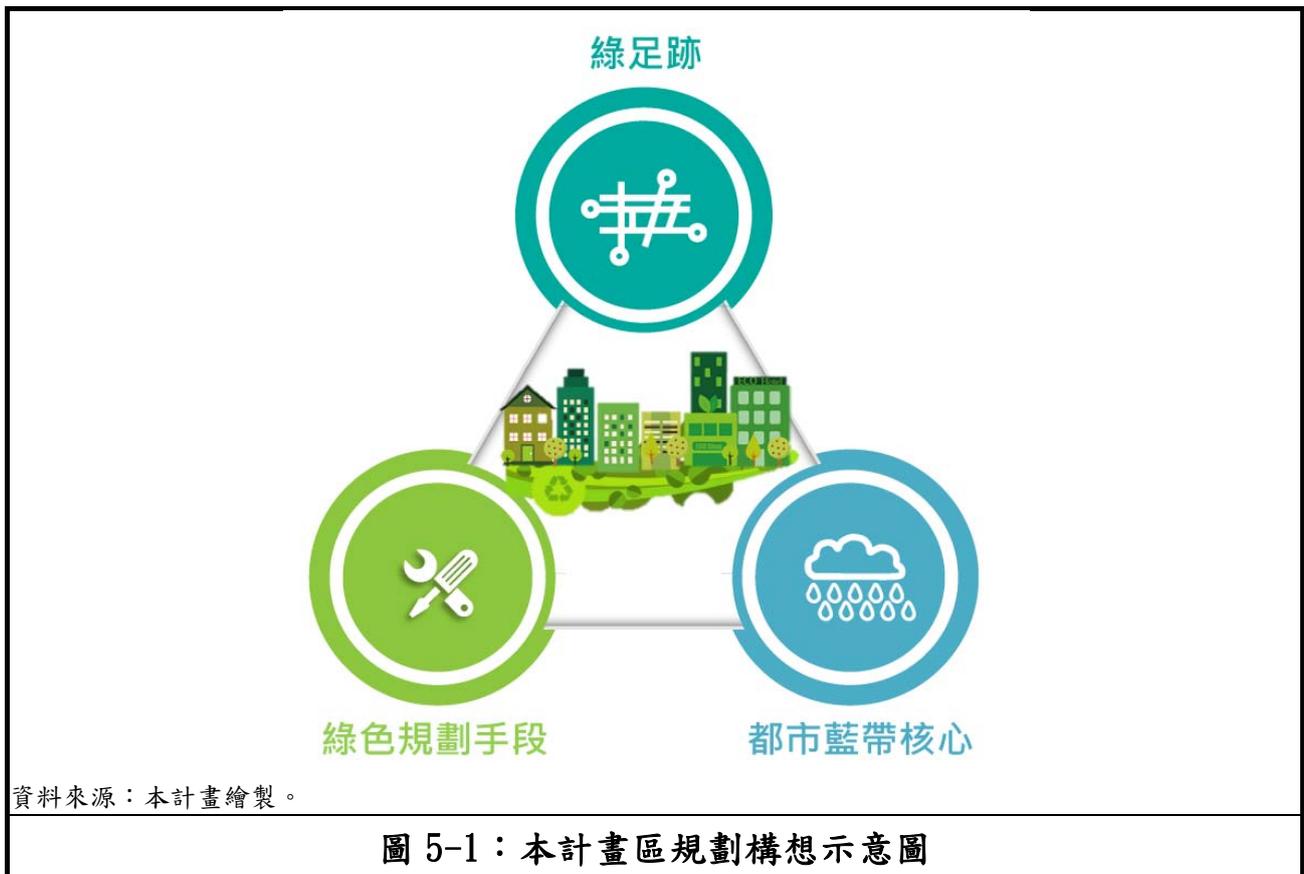
結合本計畫區之雨水排水系統，規劃結合藍帶與綠帶的開放空間，透過土地使用管制要點及本市都市設計準則，提供連續且充足、經綠美化及無障礙的開放空間設計。

(二) 都市藍帶核心-水域沿岸及滯洪池：

區內點狀綠地及高鐵兩側公園，皆具備都市滯洪池的功能，將地表逕流暫時儲存，做到調節洪水的功效，降低因為暴雨尖峰流量對下游低勢地區所帶來的傷害，讓計畫區免於淹水之災。

(三) 綠色規劃手段：

以不破壞生態環境為原則的綠色規劃手段，維持環境資源的公平使用，建置有彈性的土地使用管制要點，確實地掌握自然環境的限制層面，藉以提升使用者與自然生態系統的相容性，以達成環境永續的目標。



第二節 水理分析

一、雨水處理：

依據經濟部水利署規定為避免因土地開發導致集水區逕流增加與淹水潛勢加劇，爰增訂排水管理辦法(105年4月12日修訂)，以降低土地開發衝擊，保障人民生命財產安全。

法規名稱	法令內容
排水管理辦法	第十二條：於區域排水集水區域內辦理土地開發利用或變更使用計畫（以下簡稱土地利用計畫）之面積達二公頃以上，致增加其集水區域內之逕流量者，該土地利用計畫之開發人、經營人、使用人或土地所有權人（以下簡稱義務人）應依本辦法擬具排水規劃書及排水計畫書送目的事業主管機關轉該區域排水之管理機關審查核定後始得辦理。

新市都市計畫區範圍內及鄰近之河川水系，由北至南主要包括座駕排水、三舍排水、大社排水、大洲排水、新市排水、鹽水溪以及拔林溪(又名潭頂溪)等，均屬於鹽水溪之流域範圍。座駕排水與大社排水之流向為由東向西並匯入大洲排水，均屬於大洲排水支線；其中本計畫區位於新市排水之集水區，最終於社內里北端匯入大洲排水系統，並朝西南方流入鹽水溪。

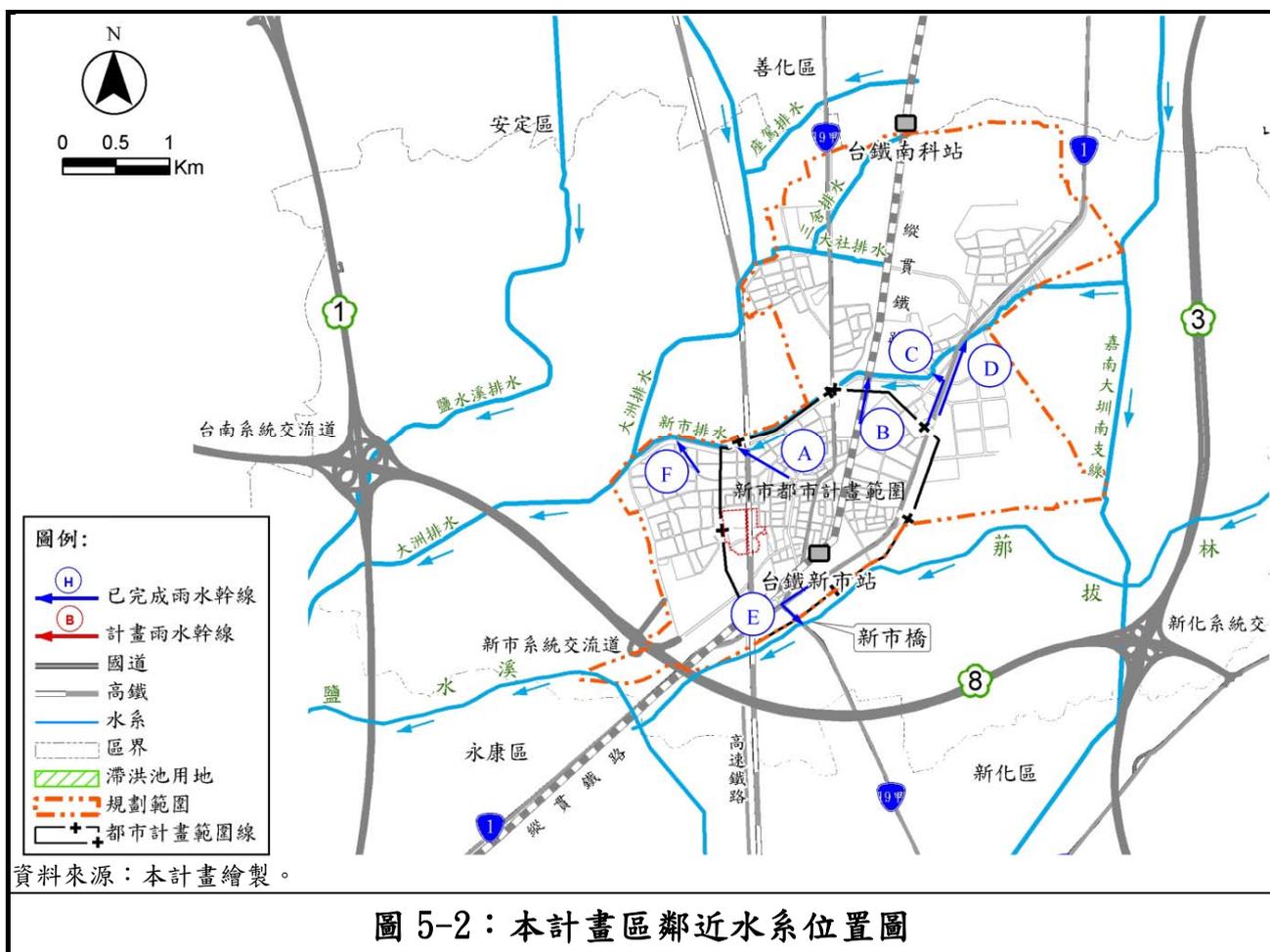


圖 5-2：本計畫區鄰近水系位置圖

二、大洲排水系統

本計畫區位於大洲排水系統之支流新市排水集水區內，而大洲排水系統內主要區域排水路包括新市排水、大社排水、三舍排水及座駕排水等四條排水路。

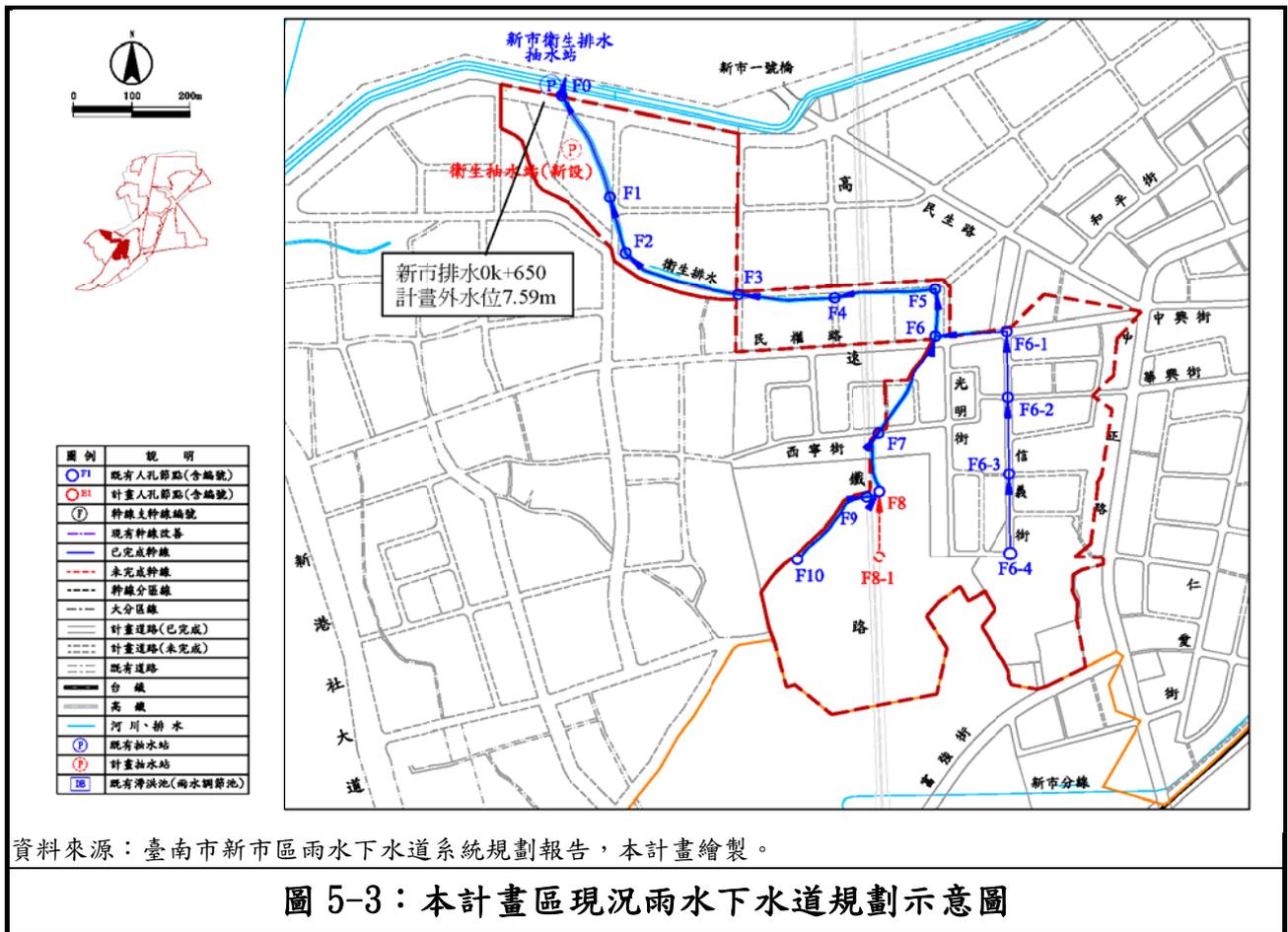
大洲排水集水面積 34.5 平方公里，排水路幹線總長 9,636 公尺，平均坡降約 1/1,638，出口段之寬度較寬約 55 公尺，往上游逐漸縮小，至上游段之寬度約 13 公尺左右，兩岸大部分為皆已整治為混凝土內面工。

其支線新市排水集水面積 8.44 平方公里，全長 6,250 公尺，平均坡降約 1/373，計畫流量 100cms，比流量約為 11.8cms/km²，出口段之寬度較寬約 20 公尺，往上游逐漸縮小，至上游段之寬度約 4 公尺左右，兩岸大部分為混凝土內面工。新市排水主要位於「新市都市計畫區」北側邊緣，為該區重要之排水幹線。

三、現況雨水下水道概述

新市都市計畫區內之排水分區依地形及排水出口，主要區分為新市排水分區、鹽水溪排水分區及社內排水分區等三部分，規劃報告即針對新市及鹽水溪排水分區，規劃 A 至 F 共計 6 條雨水下水道系統，並建議社內排水區配合擴大都市計畫及區域排水計畫另予規劃。針對本計畫區所在之新市排水分區及幹線說明如下：

- (一) 新市排水分區面積約為 206 公頃，其範圍包括港墘里、三舍里、新和里等市區精華地帶，規劃報告於本區規劃包括 A、B、C、D、E 及 F 等 6 條幹線系統。
- (二) 本計畫區位於 A 幹線系統，系統包括自 A5 幹線部分分流至 F 幹線系統之集水區，本計畫考量 F 幹線容量尚足，故將 A5 支線完全分流至 F 幹線，並改 A5 支線為 F6 支線，最後再以抽排方式排入新市排水；該區配合「新和社內區段徵收開發」，設置 F3~F6 之 3.55m×2.25m 雙孔箱涵，而全段幹線現況皆可滿足 5 年保護標準，其集水面積約為 39.1 公頃，主要係為收集南邊之逕流量。



四、滯洪量體規劃

本計畫區之排水路徑規劃，可經由區內新設排水箱涵與信義街 F6-4 人孔接續後，排至 F6 人孔再由新市一號橋處排出。

本計畫區範圍面積為 12.7175 公頃，依據「排水管理辦法」第十二條土地面積達二公頃以上，應於範圍內規劃滯洪設施，以降低下游排水之負擔。

水理計算採用臺南市新市區雨水下水道規劃報告，利用 Horner 公式建立降雨延時 24 小時之雨型，得 10 年重現期距降雨強度為 15.41mm/hr，換言之 10 年重現期距之一日降雨量推估為 369.84mm，Horner 公式表示型態說明如下：

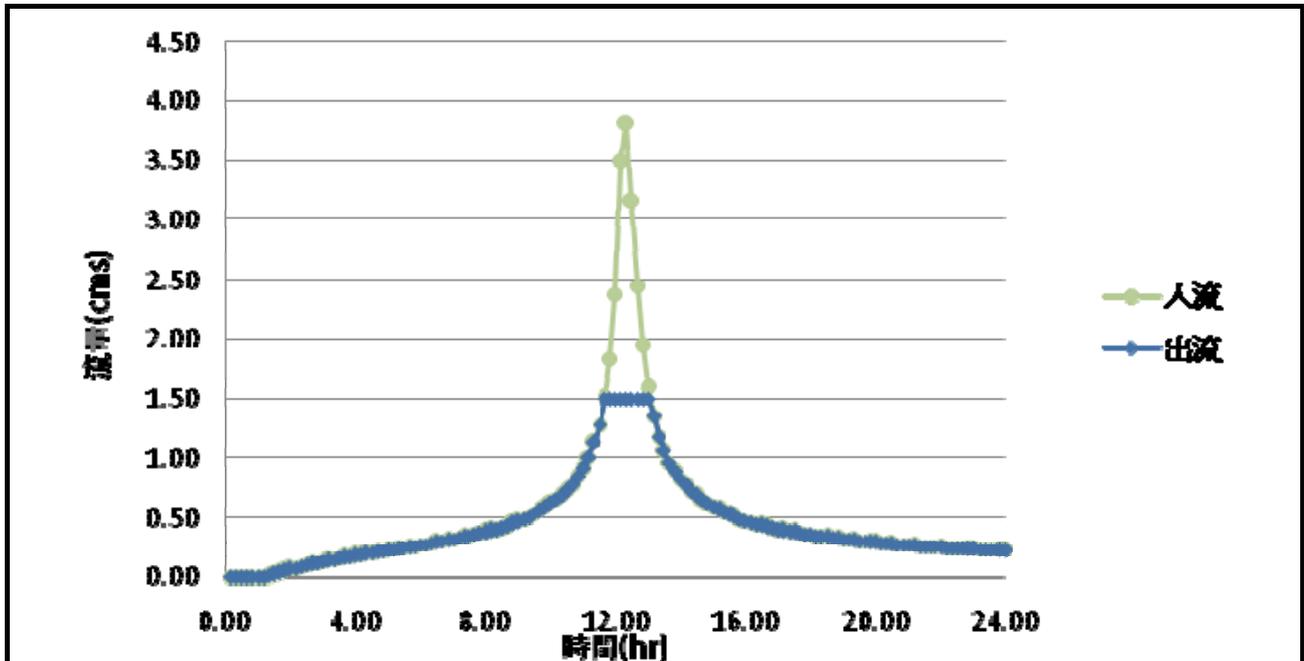
$$I_t = \frac{a}{(t+b)^c}$$

式中 I 為降雨強度(mm/hr)、t 為降雨延時(min)、a, b, c 為參數

表 5-1：氣象局南區雨量站 Horner 公式係數

站區	重現期距	2	5	10	25	50	100
臺南	a	1439.21	1455.01	1375.34	1268.75	1197.45	1135.26
	b	48.68	43.27	35.76	25.80	18.85	12.46
	c	0.6920	0.6462	0.6156	0.5811	0.5587	0.5387

資料來源：氣象局



資料來源：本計畫分析繪製。

圖 5-4：本計畫區出入流分析成果圖

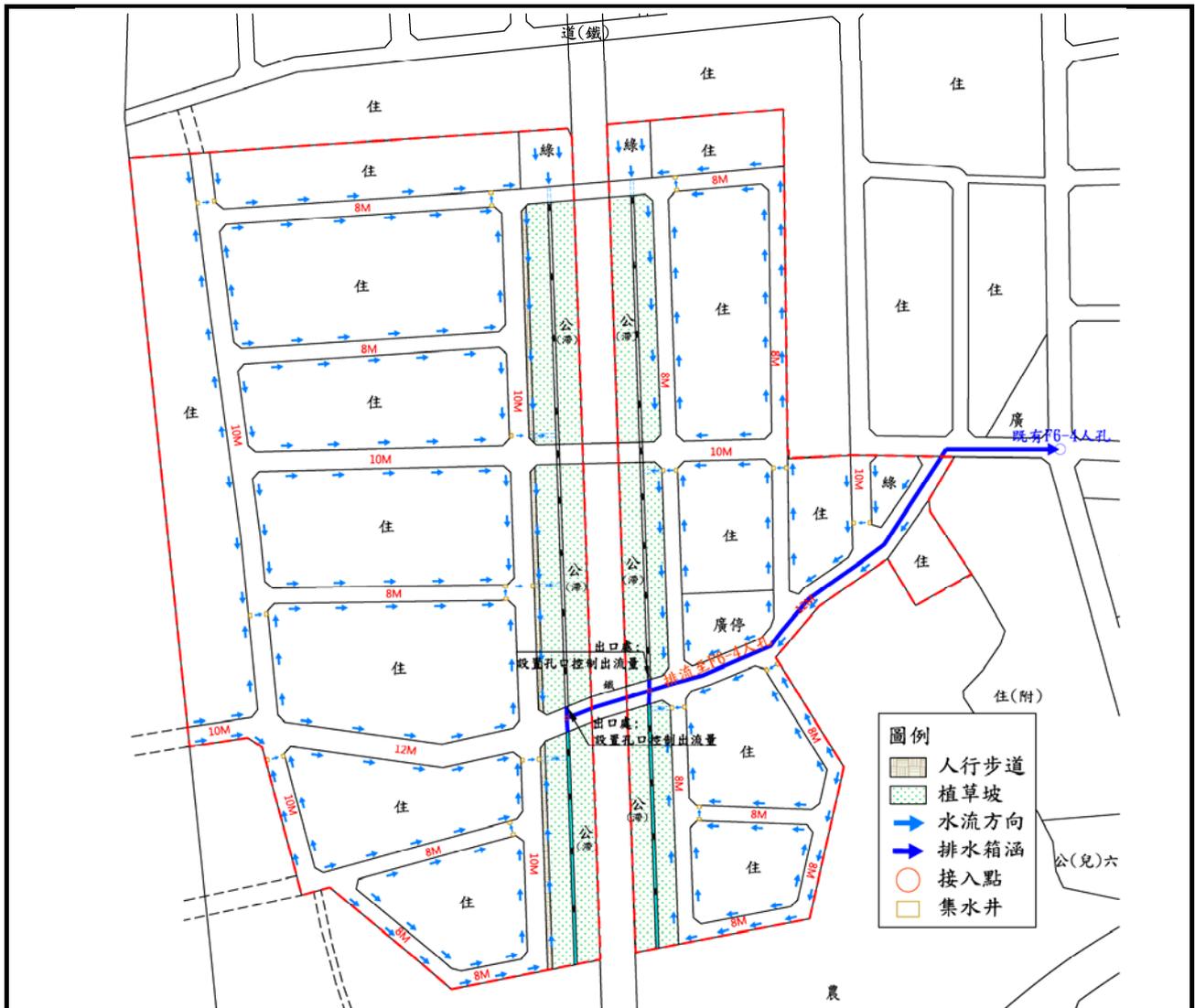
- (一) 本計畫區面積約為 12.72ha，從新市排水比流量為 11.8cms/km²，本計畫區 10 年重現期距之出口排水流量為 0.1272*11.8=1.501cms。
- (二) 計畫區開發前 10 年重現期距之洪峰流量為 1.803cms，開發後 10 年重現期距之洪峰流量 3.831cms。
- (三) 因聯外排水通洪能力(1.501cms)低於開發前 10 年重現期距之洪峰流量(1.803cms)，故開發後 10 年重現期距之洪峰流量(3.831cms)不得大於聯外排水通洪能力，滯洪量體為 6,261.39m³。
- (四) 本計畫區排水路徑及滯洪量如下所示。

表 5-2：本計畫區排水路徑及滯洪量統計表

比流量(cms)(檢核點)	1.501
開發前洪峰流量(cms)	1.803
開發後洪峰流量(cms)	3.831
滯洪池體積(m ³)	6261.39

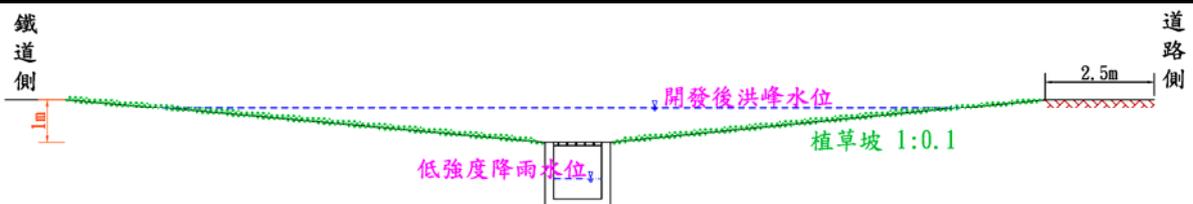
五、乾式滯洪池

主要係為洪峰期間蓄水滯洪，平日或降雨強度未達下游出口流量負擔時，可經滯洪池底部溝渠直接重力排出，可有效減輕管理單位之負擔；於滯洪池底部溝渠出口處設置孔口，設計孔口尺寸控制排入道路箱涵之流量，避免增加原逕流之負擔，洪峰期間則由孔口處回堵滯洪，結束後會由孔口處慢慢排出，若需加快排放速度可設置抽水機加快排空。



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-5：排水路徑規劃示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-6：明挖式滯洪池斷面示意圖

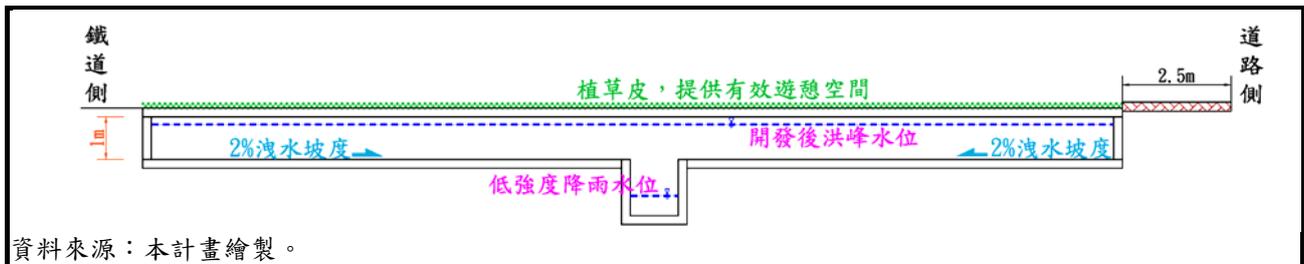


圖 5-7：地下式滯洪池斷面示意圖

表 5-3：依結構比較滯洪池

	明挖式滯洪池	地下式滯洪池
結構型式	邊坡植生穩定	梁柱結構
使用情形	採用緩坡方式施築，較無安全使用上之疑慮，惟遊憩空間於規劃上較受限。	下部滯洪空間採用樑柱結構施築，上部可有效規劃遊憩空間，民眾活動空間大。
建造成本	因採明挖邊坡植生方式，施工難度低，工程進度快速，成本較低。	因下部滯洪空間採用梁柱結構施築，施作界面較繁複，工程進度慢，成本較高。
管理方面	坡面容易因暴雨沖刷造成蝕坑，容易於孔口處淤積，須定期派員巡視及修補。	管理單位權責容易釐清，僅須定期派員進入底部清淤。

資料來源：本計畫彙整。

第三節 規劃原則與內容

- 一、導入綠色基盤設施，創造滯洪主題公園、友善綠園道，提供帶狀開放空間，供居住者親近生態環境，營造具生態多樣性、都市發展性與防救災功能之開放空間。
- 二、導入兼具防災防洪功能之綠色基盤設施，提供兼具生態、親水性質之開放空間，引入多元活動內容，營造優質居住環境。

(一) 住宅使用配置

考量周邊使用分區的同質性與適宜配地的街廓尺寸，同時以不影響周邊道路系統連續性下，配置住宅區於計畫區高鐵沿線兩側，並透過土地使用管制規定，提供住宅設計的靈活運用。

(二) 公園綠地配置

公園用地主要配置於計畫區高鐵兩側，將現況排水結合公園，透過流動之排水與植栽及地表水體整體設計為生態淨化池，同時有效調節周邊地區微氣候，兼供滯洪設施機能，以減緩與分擔周邊地區排水設施之負擔，使公園兼具蓄洪功能價值，型塑生態永續循環系統。



資料來源：Pinterest。

圖 5-8：公園兼滯洪池構想示意圖

(三) 交通系統規劃

計畫範圍內原僅具有現有巷道，且與計畫區外之道路連結不完全，本計畫以與區外計畫道路連接為首要原則，並考量區內合法建物的座落位置，劃設可以貫穿全區生活機能之道路系統，以目前東西向主要銜接區外之既成道路為主，規劃為 12 公尺寬之主要道路，其餘均規劃為 10 公尺寬之次要道路，以及 8 公尺寬之社區型出入道路。

另考量未來計畫區得以南北向連貫之可行性，可依據「第三人申請高速鐵路交通建設用地作其他公共利益使用審查作業要點」，於高鐵橋墩兩側劃設單向道路，充分利用高鐵橋墩下的空間，做為區內南北貫穿道路，也與區外既成之巷道做結合，維持原計畫區內

的通行習慣。

(四) 公共設施檢討

依照「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案」本案附帶條件為：「應另行擬定細部計畫及劃設不得低於 35%之公共設施用地，其中應劃設 15%以上之公園綠地，並以區段徵收方式開發」，依照計畫面積 12.7175 公頃推估，不得劃設低於 4.4511 公頃之公共設施，且其中 1.9076 公頃須為公園綠地。

第六章 實質計畫內容

第一節 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

第二節 計畫人口

以計畫區變更為住宅區後可容納人口做估算，約可以容納 1,984 人。

第三節 土地使用計畫

配合變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案，本計畫屬變更第八案，考量新市區未來發展仍具有住宅區供給之需求，故以附帶條件方式變更為農業區，附帶條件為：「應另行擬定細部計畫及劃設不得低於 35%之公共設施用地，其中應劃設 15%以上之公園綠地，並以區段徵收方式開發」。

土地使用計畫以規劃約 40%的公共設施為基準，規劃 77,153.57 m²住宅用地，19,964.47 m²的公園綠地，約佔計畫面積 15.70%，做為調節周邊地區微氣候且具滯洪設施機能之生態永續循環系統。

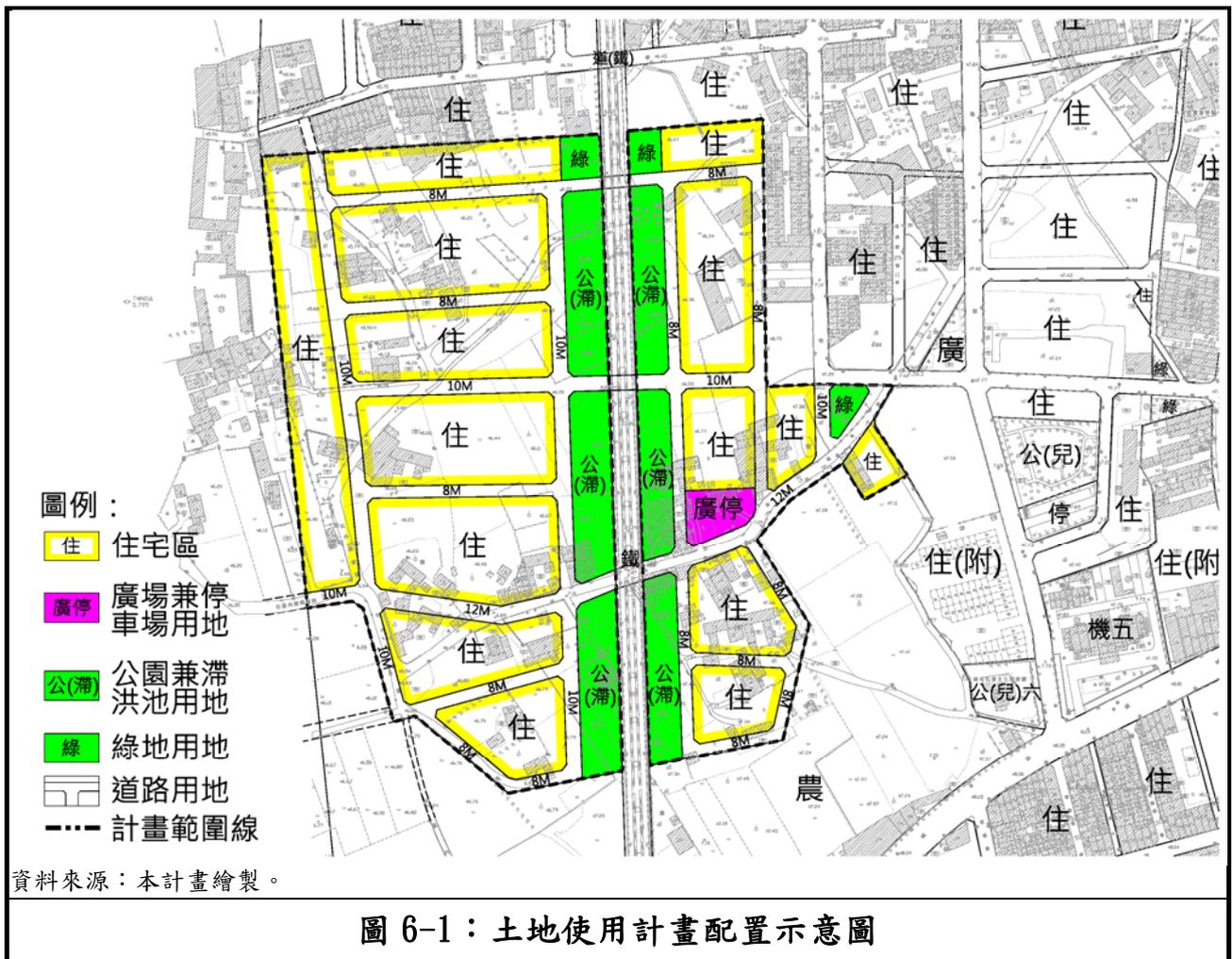


表 6-1：土地使用計畫面積統計表

土地使用分區	面積(m ²)	比例(%)	公共設施比例(%)	
住宅區	77,153.57	60.67%	-	-
綠地用地	2,047.72	1.61%	15.70	39.33
公園兼滯洪池用地	17,916.75	14.09%		
廣場兼停車場用地	1,384.88	1.09%	-	
道路用地	28,672.08	22.54%	-	
合計	127,175.00	100.00	-	-

資料來源：本計畫彙整

表 6-2：公共設施檢討表

土地使用分區	面積(m ²)	公共設施應劃設面積(m ²)	符合應劃設面積
綠地用地	2,047.72	1,9076.25	✓
公園兼滯洪池用地	17,916.75		
廣場兼停車場用地	1,384.88	-	-
道路用地	28,672.08	-	-
合計	50,021.43	4,4511.25	✓

資料來源：本計畫彙整。

表 6-3：本計畫住宅區可容納之人口統計表

住宅用地面積(m ²)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(m ² /人)	容納人口(人)
77,153.57	180	70	1,984

註：每人居住樓地板面積(m²/人)：參考周邊整體開發區(擬定臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(新市區建設地區開發區塊 F&G)細部計畫配合變更主要計畫案)，住宅用地上可容納之人口統計方式。

資料來源：本計畫彙整。

第四節 交通系統計畫

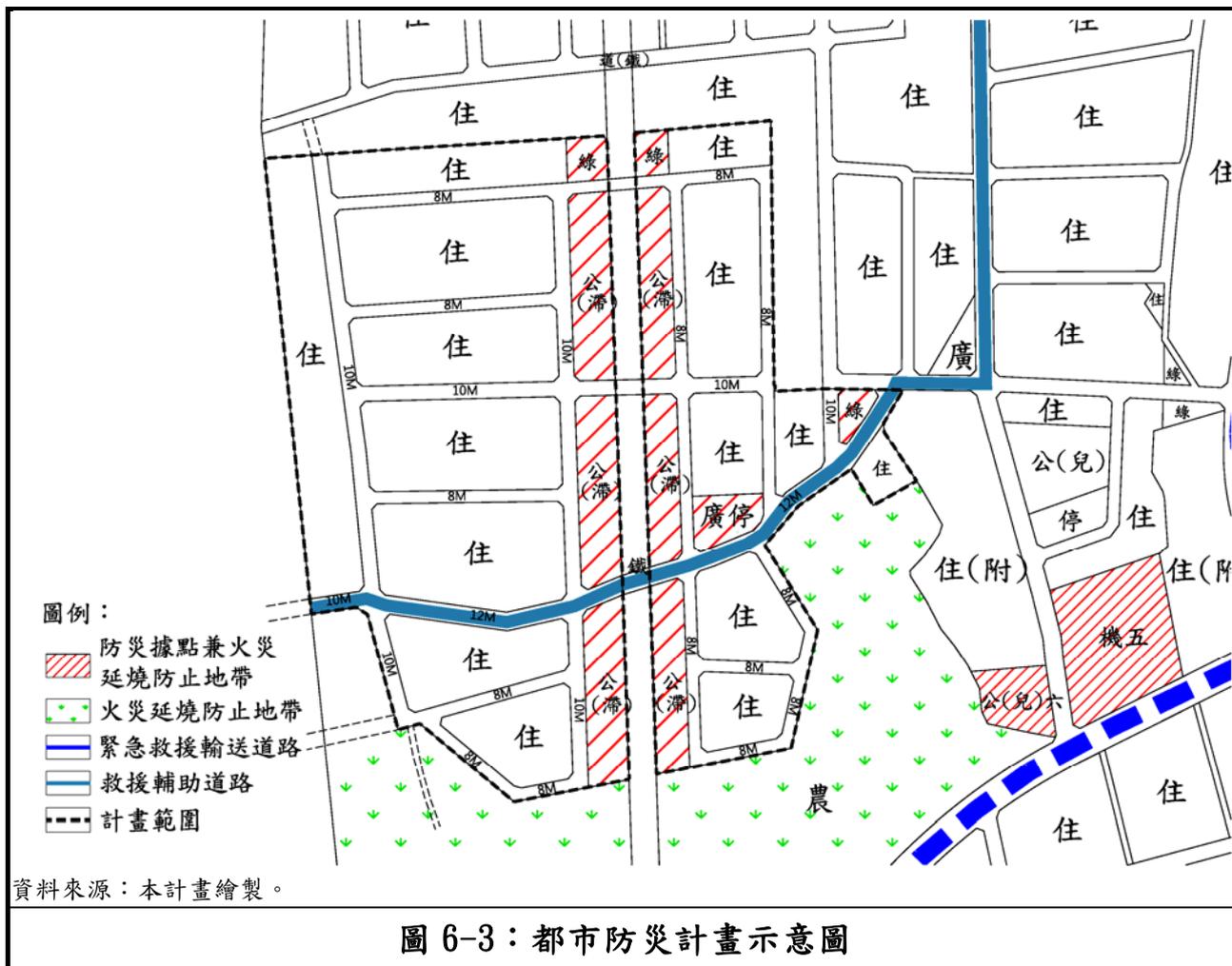
本計畫區交通系統規劃以與區外計畫道路連接為原則，並考量區內合法建物的座落位置，劃設可以貫穿全區生活機能之道路系統，規劃 12 公尺寬東西向主要計畫道路銜接區外之道路系統，其餘均規劃為 10 公尺寬次要道路，以及 8 公尺寬的社區型出入道路。

另考量未來計畫區得以南北向連貫之可行性，依據「第三人申請高速鐵路交通建設用地作其他公共利益使用審查作業要點」，申請於高鐵橋墩兩側劃設單向道路，且應於車道緊鄰高鐵橋墩兩側加設紐澤西護欄，防止車輛衝撞外，並設置限高門架及號誌嚴禁大型車輛進入，以有效阻絕碰撞高鐵結構物，充分利用高鐵橋墩下的空間，做為區內南北貫穿道路，也與區外既成之巷道做結合，維持原計畫區內的通行習慣。



第五節 都市防災計畫

本計畫參考變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案都市防(救)災構想示意圖，將救援輔助道路與計畫區道路系統做連結，以維護計畫區內的救災機能性，並將計畫區內之公園綠地作為防災據點兼火災延燒防止地帶。





資料來源：本計畫繪製。

圖 6-4：新市都市計畫第三次通盤檢討都市防災計畫示意圖

第六節 事業及財務計畫

一、開發方式

依據本案主要計畫附帶條件之規定，本細部計畫區應以區段徵收方式進行開發。

二、經費預估

有關本計畫區開闢經費、年期初步估算如下表 6-4。

表 6-4：公共設施事業及財務計畫表

公共設施項目	計畫面積(m ²)	土地取得方式	開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限
		區段徵收	地上物補償費	整地	工程費	合計		
綠地用地	2,047.72	√	20	20	512	522	臺南市政府	依工程設計進度完成
公園兼滯洪池用地	17,916.75	√	179	179	5,375	5,733		
廣場兼停車場用地	1,384.88	√	14	14	346	374		
道路用地	28,672.08	√	287	287	6,308	6,882		
合計	50,021.43	-	500	500	12,541	13,541		

註：本表僅供參考，應以區段徵收實際執行狀況為主。

第七章 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依「都市計畫法」第二十二條及「都市計畫法臺南市施行細則」第十二條規定訂定之。
- 二、本計畫區內住宅區與各項公共設施用地建蔽率與容積率管制如表 7-1

表 7-1：土地使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率管制表

項目		建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區		60	180
		如建蔽率未大於 50%時，則容積率不得大於 200%	
公園兼滯洪池用地		15	45
廣場兼停車場用地	平面	10	20
	立體	80	320

- 三、住宅區之建築物及土地使用依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。
- 四、退縮建築規定：

表 7-2：退縮建築規定

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。 三、如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。

- 五、住宅區其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下應設置 1 部停車空間，每增加 150 平方公尺及其零數應設置 1 部停車空間，以此類推。
- 六、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- 七、建築基地面積達 300 平方公尺以上者應於建築物興建時，依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條規定設置防洪或雨水貯留設施。
- 八、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。
- 九、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

附件一、區段徵收開發可行性評估

壹、區段徵收開發評估

一、財務試算分析

(一)財務收支原則

1. 財務目標

本區之開發為完全自償性財務計畫，區段徵收土地之處分收入，優先抵付開發總費用，如有盈餘，全部撥充實施平均地權基金，如有不足由實施平均地權基金貼補之。

2. 收支估列

(1)收入估列

收入包含政府取得土地之標售及標租所得，其標售土地之底價以開發總費用換算土地單價估算，標售土地之收入暫以底價計列。

(2)支出估列

A. 支出包括：①土地及土地改良物補償費；②都市計畫釘樁費；③土地整理費用；④開發工程費；⑤貸款利息等費用。

B. 各項支出經費皆以 107 年為基期預估現值，以後年度將另依物價及地價上漲率逐年調整列估。

(二)開發經費估算

依區段徵收開發預計各項費用說明如下：

1. 地上物補償費

依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」及「臺南市農作改良物徵收補償費查估標準」及計畫區內實際使用現況建築物進行估算，推估地上物補償費共需約 12,175 萬元。

2. 地價補償款

包括徵收土地之現金補償地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款。現金補償地價者，在徵收作業時私有地以徵收當期市價補償地價。

(1)預計土地所有權人領取現金補償比例

因區段徵收辦理時限較長，土地所有權人對於長期開發之信心稍弱，因此土地所有權人領取現金補償比例偏高，本計畫採申領抵價地面積 90%計算，概估約為 10%土地

將選擇領取現金補償。

(2) 徵收地價補償單價

經查當地鄰近地區農建地實際交易行情約為 10,285 元/m²，初估本案徵收地價補償單價以 10,500 元/m²進行。

(3) 地價補償款

$127,175 \text{ m}^2 \times 0.1 (\text{領取地價補償比例}) \times 10,500 \text{ 元/m}^2$
(補償單價) = 13,353 萬元。

3. 都市計畫釘樁費

以每公頃 2.2 萬元計，共需 28 萬元。

4. 開發工程費

即各項公共設施之開發費用，以各項公共設施概算所需費用約為 25,591 萬元(含電力、電信工程費及上、下水道工程費與全區開發工程設計及管理費用)。

5. 土地整理費用

土地整理費用指依其他規定應發給之獎勵金、救濟金、補助費、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之行政作業費用。土地整理費用以每公頃 200 萬元計，共需 2,544 萬元。

6. 貸款利息

依實付金額年息 2.63%複利計算，計約 5,648 萬元。

7. 可標售土地單價

經查當地鄰近地區已開闢完成之區段徵收區實際交易行情約為 58,382 元/m²，然其因已發展多年，本計畫考量計畫鄭體發展規模較小且未來土地使用分區較其單純，初估本案標售土地單價以 45,000 元/m²進行。

(三) 區段徵收後各項土地面積及成本分析

本案區段徵收區開發面積約為 12.7175 公頃，預計抵價地發還比例以 45%計算，土地所有權人申領抵價地面積比例以 90%計算，各項開發費用概估約需 33,748 萬元，取得可標售土地面積如表 2 所示。

表 1：區段徵收各項費用一覽表

開發費用項目	單價	單位	面積/數量	總價 (萬元)	備註
一、補償費					
A 地上物改良拆遷補償費	1	式	12,175	12,175	依實際使用現況估算
B 地價補償費	10500	萬元/公頃	1.27175	13,353	1. 以總面積 10%領取現金補償計算 2. 徵收補償地價以市價計算
小計				25,528	
二、都市計畫釘樁費	2.2	萬元/公頃	12.7175	28	
三、開發工程費用					
A 施 作 費 用	1. 整地費	100	萬元/公頃	12.7175	1,272
	2. 公園兼滯洪池用地	3000	萬元/公頃	1.7917	5,375
	3. 綠地用地	2500	萬元/公頃	0.2048	512
	4. 廣場兼停車場用地	2500	萬元/公頃	0.1385	346
	5. 道路用地	2200	萬元/公頃	2.8672	6,308
	6. 雨汙水下水道	275	萬元/公頃	12.7175	3,497
	7. 連外設施(自來水、電力電信)	450	萬元/公頃	12.7175	5,723
B 工程設計費	1	式	2303.2970	2,303	
C 公共設施管理維護費用	5	萬元/公頃/年	12.7175	254	
合計				25,591	
四、土地整理費用	200	萬元/公頃	12.7175	2,544	
五、貸款利息	1	式		5,648	依實付金額以年利率 2.63%複利計算
合計				33,748	

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準，且表內數據係以假設狀況估算相關費用，估算結果僅供參考，實際區段徵收開發總經費依辦理時之相關規定及實際發生之費用為準。
資料來源：本計畫彙整。

表 2：可標售土地取得面積表(假設計畫區 10%土地所有權人領取現金補償)

項目	面積(公頃)	比例(%)
公共設施用地	5.0021	39.33
抵價地	5.1506	40.50
政府取得可標售土地面積	2.5648	20.17
合計	12.7175	100.00

資料來源：本計畫繪製。

(四)自償能力分析

1. 自償能力分析

當土地所有權人領回抵價地比例以發回抵價地 45%估列，地主申領抵價地面積比例以 90%計算，本區開發預估現金流入為新台幣 115,417 萬元，現金流出為新台幣 59,339 萬元，採用 4.0%折現率為財務試算之條件，IRR 為 13.44%，NPV 為 16,438，B/C 值 1.306，本案財務計畫若以此情境辦理開發經濟上可行。

2. 財務方案之敏感度分析-地主申領抵價地比例

地主申領抵價地之比例愈高，表示政府支付之地價補償費愈低，可降低初期財源籌措之壓力，減少貸款利息，但可標售土地隨之減少，反之則政府支付之地價補償費愈高，但可標讓售土地隨之增加。因此地主申領抵價地之比例多寡，對區段徵收財務具有高度影響力。

表 3：地主申領抵價地面積比例分析表

單位：萬元

地主申領抵價地面積比例	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0%
地主申領抵價地面積(ha)	5.72	5.15	4.58	4.01	3.43	2.86	2.29	1.72	1.14	0.57	0
一、應發補償費面積	0	1.272	2.544	3.816	5.088	6.36	7.632	8.904	10.176	11.448	12.72
二、地價補償款(萬元)	0	13,356	26,712	40,068	53,424	66,780	80,136	93,492	106,848	120,204	133,560
三、都市計畫釘樁費	28										
四、土地改良物補償費	12,175										
五、開發工程費用	25,591										
六、土地整理費用	2,544										
七、貸款利息	4,243	5,649	7,054	8,459	9,864	11,269	12,674	14,079	15,484	16,889	18,294
開發總費用	44,581	59,342	74,103	88,864	103,625	118,386	133,147	147,908	162,669	177,430	192,191
可標售土地(ha)	1.9925	2.5648	3.1371	3.7094	4.2817	4.8540	5.4263	5.9985	6.5708	7.1431	7.7154
可標售土地單位成本(元/ha)	22,374	23,137	23,621	23,956	24,202	24,390	24,538	24,657	24,756	24,839	24,910
IRR	24.69%	13.44%	5.86%	0.27%	-4.10%	-7.65%	-10.61%	-13.14%	-15.34%	-17.28%	-19.01%
NPV	29,926	16,438	2,950	(10,538)	(24,026)	(37,514)	(51,002)	(64,490)	(77,978)	(91,466)	(10,4954)
B/C	1.744	1.306	1.044	0.869	0.745	0.652	0.579	0.521	0.474	0.434	0.401

資料來源：本計畫繪製。

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺南市政府

規劃單位：立埕工程顧問股份有限公司