

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國111年8月18日
發文字號：府都規字第1111035442A號
附件：計畫書圖各1份



主旨：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）主要計畫」案自111年8月19日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部111年7月19日台內營字第1110812613號函暨行政院111年7月20日院授內營都字第1110812614號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國111年8月19日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市歸仁區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

變更高速鐵路臺南車站特定區計畫
(第一次通盤檢討) 主要計畫書



臺南市政府

民國111年6月



變更高速鐵路臺南車站特定區計畫
(第一次通盤檢討) 主要計畫書

臺南市政府

民國111年6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	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）主要計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26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	公告 徵求 意見	公告：民國107年11月16日起30日。 登報：中國時報民國107年11月16日。 座談會：民國107年12月13日上午10時假歸仁區公所3樓會議室。
	公開 展覽	公告：民國109年6月10日起30日。 登報：聯合報民國109年6月11日、民國109年6月12日、民國109年6月13日。 說明會：民國109年7月1日上午10時假歸仁文化中心多功能劇場。
人民團體對本案 之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫 委員會審議結果	市 級	民國109年11月20日 臺南市都市計畫委員會 第95次會議審查通過
	部 級	民國111年1月18日 內政部都市計畫委員會 第1005次會議審查通過

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起與目的	1-1
第二節 法令依據	1-1
第三節 檢討範圍	1-2
第二章 相關計畫及現行計畫概要	2-1
第一節 上位計畫	2-1
第二節 相關重大建設計畫	2-5
第三節 鄰近都市計畫	2-13
第四節 現行都市計畫概要	2-17
第三章 發展現況分析	3-1
第一節 自然環境	3-1
第二節 人口分析	3-4
第三節 產業分析	3-8
第四節 實質發展現況	3-12
第四章 發展定位與課題	4-1
第一節 都市發展定位與構想	4-1
第二節 課題與對策	4-7
第五章 檢討分析及變更計畫	5-1
第一節 檢討分析與發展預測	5-1
第二節 檢討變更原則	5-8
第三節 變更計畫內容	5-10
第六章 檢討後計畫	6-1
第一節 計畫範圍及面積	6-1
第二節 計畫年期	6-1
第三節 計畫人口與密度	6-1
第四節 土地使用計畫	6-1
第五節 公共設施計畫	6-5
第六節 交通系統計畫	6-10
第七節 都市防災計畫	6-16
第七章 實施進度與經費	7-1
附件一、都市計畫圖更新說明	
附件二、內政部都市計畫委員會第 1005 次會議記錄	
附件三、臺南市都市計畫委員會第 95 次會議記錄	

圖目錄

圖 1-1	計畫範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	臺南市空間發展結構示意圖.....	2-4
圖 2-2	沙崙智慧綠能科學城空間配置概念圖.....	2-6
圖 2-3	臺糖循環聚落模擬示意圖.....	2-8
圖 2-4	相關重大建設分布圖.....	2-12
圖 2-5	發展構想示意圖.....	2-13
圖 2-6	現行都市計畫示意圖.....	2-24
圖 2-7	本特定區道路系統示意圖.....	2-31
圖 3-1	計畫區水文分布圖.....	3-1
圖 3-2	環境敏感地分布示意圖.....	3-2
圖 3-3	淹水潛勢範圍圖.....	3-3
圖 3-4	歸仁區人口金字塔圖（107年12月）.....	3-4
圖 3-5	臺南市與歸仁區高齡人口比例折線圖.....	3-5
圖 3-6	歸仁區扶養、扶老及扶幼比折線圖.....	3-5
圖 3-7	歸仁區人口密度分布情形示意圖.....	3-7
圖 3-8	土地管理者示意圖.....	3-11
圖 3-9	土地使用現況示意圖.....	3-13
圖 3-10	公共設施用地開闢情形示意圖.....	3-15
圖 3-11	本特定區道路系統服務水準現況示意圖.....	3-17
圖 3-12	藍綠帶系統示意圖.....	3-19
圖 3-13	現況照片示意圖.....	3-20
圖 3-14	歸仁區聚落分布示意圖.....	3-21
圖 4-1	綠能產業發展潛力與區位優勢示意圖.....	4-1
圖 4-2	發展定位與構想示意圖.....	4-2
圖 4-3	本特定區發展策略構想圖.....	4-5
圖 4-4	本特定區空間發展構想圖.....	4-6
圖 4-5	既成道路分布示意圖.....	4-8
圖 5-1	人口發展趨勢預測圖（羅吉斯曲線）.....	5-2
圖 5-2	本特定區周邊國民小學服務範圍示意圖.....	5-4
圖 5-3	變更計畫位置示意圖.....	5-11
圖 5-4	變3案變更內容示意圖-1.....	5-12
圖 5-5	變3案變更內容示意圖-2.....	5-12
圖 5-6	變4案變更內容示意圖.....	5-13
圖 6-1	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用示意圖.....	6-4
圖 6-2	檢討後本特定區道路系統示意圖.....	6-15
圖 6-3	本特定區與周邊地區防災避難空間示意圖.....	6-19

表 目 錄

表 2-1	本特定區周邊都市計畫內容列表.....	2-15
表 2-2	高速鐵路臺南車站特定區計畫發布實施歷程一覽表.....	2-18
表 2-3	本特定區現行土地使用面積表.....	2-23
表 2-4	本特定區計畫公共設施用地明細表.....	2-24
表 2-5	本特定區計畫道路編號表.....	2-29
表 3-1	民國 97-106 年歸仁區與本特定區人口統計表.....	3-4
表 3-2	歸仁區各里歷年人口數統計表.....	3-6
表 3-3	本特定區各里歷年人口成長率統計表.....	3-6
表 3-4	臺南市與歸仁區二級產業場所單位與員工人數概況表.....	3-8
表 3-5	歸仁區歷年工廠登記家數變動分析表.....	3-9
表 3-6	原臺南縣與歸仁區三級產業場所單位與員工人數概況表.....	3-10
表 3-7	各分區土地使用現況統計表.....	3-12
表 3-8	公共設施用地開闢與使用情形綜理表.....	3-14
表 3-9	未開闢公用事業分區與公共設施用地現況與使用需求綜理表.....	3-16
表 3-10	周邊文化遺址綜理表.....	3-20
表 4-1	住宅區、商業區開闢率與本特定區人口推估表.....	4-7
表 5-1	計畫區 125 年人口預測模式比較分析表.....	5-1
表 5-2	本特定區學校用地現況說明表.....	5-3
表 5-3	本特定區周邊學校用地之劃設及開闢情形一覽表.....	5-4
表 5-4	計畫年期學童數預估及學校用地需求檢討.....	5-5
表 5-5	本特定區計畫公共設施用地檢討表.....	5-7
表 5-6	變更計畫內容綜理表.....	5-10
表 5-7	變更土地使用面積統計表.....	5-14
表 6-1	通盤檢討前後土地使用面積對照表.....	6-3
表 6-2	變更高速鐵路台南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地明細表.....	6-8
表 6-3	檢討後道路用地明細表.....	6-12
表 6-4	公共設施用地供作避難場所狀況表.....	6-18
表 7-1	實施進度與經費表.....	7-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

擬定高速鐵路臺南車站特定區計畫為配合高速鐵路興建及吸引產業人口進駐，於民國 88 年 10 月 4 日公告發布實施，並以區段徵收方式辦理開發，有鑑於計畫擬定至今已逾 20 年，且期間歷經縣市合併升格、以及我國人口高齡少子化之趨勢，加之各項重大建設之推行，有必要依「都市計畫通盤檢討定期實施辦法」進行通盤檢討，全面檢視本特定區之空間規劃適宜性，提供完善的產業與居住機能。

此外，本特定區於 106 年經中央核定列入前瞻基礎建設計畫-綠能建設之一環，成立「沙崙智慧綠能科學城」，發展目標為建構與大自然共生之智慧生態城市，並以「人」的尺度來建構社區發展及其必要之生活系統，並作為綠能科技生態系的樞紐；藉由連結各地的研發、製造和人才、資金，再從此樞紐延伸、推展至其他地區，吸引國內外綠能科技人才進駐，並建設部分區域成為發展低碳智慧相關技術之測試場域。沙崙智慧綠能科學城之發展科學城之推動係以籌備辦公室為協調中心，結合經濟部、科技部、中央研究院及臺南市政府在各區建設之建構沙崙智慧綠能科學城成為低碳智慧城市。為因應中央及地方相關重大建設計畫投入，以及考量地方實際發展需求，須進行整合與因應，遂辦理本特定區第一次通盤檢討作業，本次通盤檢討目標如下：

- 一、提升空間計畫與土地發展樣貌之連結性。
- 二、依土地發展現況與實際需求，調整特定區內相關公共設施及公用事業土地使用分區與用地類別，發揮土地利用價值。

第二節 法令依據

依都市計畫法第 26 條規定辦理。

第三節 檢討範圍

本計畫以高速鐵路臺南車站為中心，其位於臺南市歸仁區南側，計畫範圍北以歸仁一路為界，東至高發三路，南至大武路二段及大武路一段南側約400公尺處，西至中正南路二段，計畫面積298.93公頃，計畫範圍示意圖詳圖1-1。



圖 1-1 計畫範圍示意圖

第二章 相關計畫及現行計畫概要

第一節 上位計畫

一、全國國土計畫（內政部，107 年）

（一）內容摘要

全國國土計畫之計畫內容重點包含強化國土保育保安、加強農地維護管理、因應未來發展需求、強化空間指導計畫、尊重原民傳統文化等。在其成長管理策略中，城鄉發展總量包含既有發展地區、新增產業用地以及未來發展地區，而本計畫屬特定區計畫，為既有發展地區的範疇；根據全國國土計畫城鄉發展優先順序，本特定區第一優先指定為城鄉發展地區。

另外，在成長管理的策略中，城鄉發展的區位指定上也指出，為確保國土永續發展、提升環境品質，並落實大眾運輸導向發展（TOD）發展，位屬高鐵車站、臺鐵車站、捷運車站、客運車站等大眾運輸場站周邊一定距離範圍內者，得經各該直轄市、縣（市）及內政部國土計畫審議會同意後，納入各該直轄市、縣（市）國土計畫；此外，為增加產業用地，位屬高速公路或快速道路交流道、高鐵車站、臺鐵車站 5 公里範圍內或國際機場、國際港口 10 公里範圍內，可提供旅運服務或運用其運輸系統滿足需求者，亦得經各該直轄市、縣（市）及內政部國土計畫審議會同意後，納入各該直轄市、縣（市）國土計畫。

（二）與本計畫關係

在整合相關部門規劃運輸系統後，全國國土計畫針對各運輸類型提供發展對策，其中針對軌道運輸部分，全國國土計畫指出應加強整合軌道運輸與土地使用開發，啟動因地制宜且可行的建置方案，帶動鐵路站區及沿線周邊土地更新再發展；本特定區連結全國重要運輸系統—高速鐵路，故應配合上位計畫指導，結合站區周邊土地規劃，帶動特定區之開發利用。

二、修正全國區域計畫（內政部，106年）

（一）內容摘要

修正全國區域計畫之計畫範圍包含臺灣與金門縣、連江縣等路域及海域範圍，計畫年期為115年。

本次修正重點包含全國及各直轄市、縣（市）農地宜維護總量與農地使用管制指導原則；訂定產業發展、運輸系統、公共設施、觀光遊憩及環境保護等區域性部門計畫，分別研擬發展目標及願景、發展預測、課題分析、空間發展策略及構想；建立計畫地區平均容積機制，納入都市計畫通盤檢討作業，作為訂定都市土地使用管制內容之依據；檢討環境敏感地區項目及其土地使用指導原則等。

在修正全國區域計畫中，與高鐵特定區空間發展相關之發展目標與開發利用之指導原則如下：

1. 落實集約城市目標，促進城鄉永續發展

依據當前人口、戶數、戶量之發展趨勢，及未來人口面臨零成長情況下，目前既有都市發展用地已足以滿足發展需要，未來城鄉發展應以既有都市計畫地區為優先區位，並加速辦理都市更新、都市計畫整體開發地區，促進土地資源再利用；此外，倘有新增城鄉發展需求，應以大眾運輸場站及其周邊地區為主要發展範圍。

依循大眾運輸導向土地使用原則，提高大眾運輸場站(如高鐵車站、臺鐵車站、捷運車站、客運轉運站等)及其周邊土地之使用強度；並強化觀光遊憩地區大眾運輸系統，以提高可及性。

2. 開發利用申請設施型使用分區變更區位之指導原則

為落實區域計畫對於土地使用之指導，區域計畫之環境保育、資源供給、城鄉發展、產業需求等整體政策與方向，應於土地開發利用之空間與規模提供指導，以維持國土有秩序利用、減少開發利用成本。

在開發利用為住宅社區、觀光遊憩、交通建設、工業區、各種產業園區、工商綜合區等所有需要申請設施使用分區變更之案件，皆需考量環境資源劃設區位條件、成長管理劃設規模條件、開發性質劃設區位條

件等。其中工業區、科學園區或其他以工商發展為目的之產業園區，應考量各種產業所衍生人、貨物旅次需求，位於高速公路或快速道路交流道、高鐵車站、國際機場、國際港口或臺鐵車站一定行車距離範圍內，可提供旅運服務或運用其運輸系統滿足需求者。

（二）與本計畫關係

全國區域計畫之大眾運輸導向原則，針對各類型大眾運輸場站周邊土地，可提高周邊土地使用強度，並依本特定區之地區發展特性，在沙崙智慧綠能科學城發展定位下，因應產業衍生人口進行適當空間規劃。

三、臺南市國土計畫（臺南市政府，110年）

（一）內容摘要

國土計畫法於105年5月1日施行，爰依據「全國國土計畫」指導擬定「臺南市國土計畫」，以實踐國土計畫之成長管理，並作為臺南市土地空間規劃之最高指導計畫。該計畫研提「大臺南宜居城」之發展願景，打造「一都大眾運輸環行都會」、「雙科-南部科學園區與綠能科學」、「三心-臺南都心、北臺南副都心、中臺南副都心」、「四鏈-海線珍珠鏈、山線翡翠鏈、古城文創鏈、產業智慧鏈」、「五區-北臺南、中臺南、南臺南、西臺南與東臺南發展區」之臺南新發展藍圖，空間發展結構詳圖2-1，並羅列「保育臺南市東側山脈、西側海域海岸資源與明智利用」、「建構臺南市宜居都會與集約發展」、「引導產業用地良善發展」、「保護農業生產環境，實踐農地多元價值」等發展目標。

該計畫之整體發展願景指出，隨著轉型工業發展及高速公路、高鐵等重大建設開發效益，並於南部科學園區設置後，臺南市工商發展成熟，為傳統及高科技製造業之生產重鎮；且臺南都會發展逐漸成型，於升格直轄市後，原縣市之資源得以互補，並隨城鄉結構轉變，臺南市國土計畫之推動為佈局臺南市空間永續發展之契機。

(二) 與本計畫關係

本計畫區屬於人口聚集之南臺南府城都會核心地區，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，挹注城鄉發展活力，並落實集約發展。

計畫範圍東側之沙崙農場則屬於「未來發展地區-新增產業用地」以及「未來發展地區-擴大都市計畫範圍」；本計畫範圍亦被定位為具有人口聚集潛力之地區。此外，在臺南市國土計畫「宜居都會集約發展」的目標下，本特定區計畫在國土功能分區之分類劃設中屬於「城鄉發展地區第一類」，整體而言本計畫範圍具有都市發展與綠色交通運具發展之前瞻性。

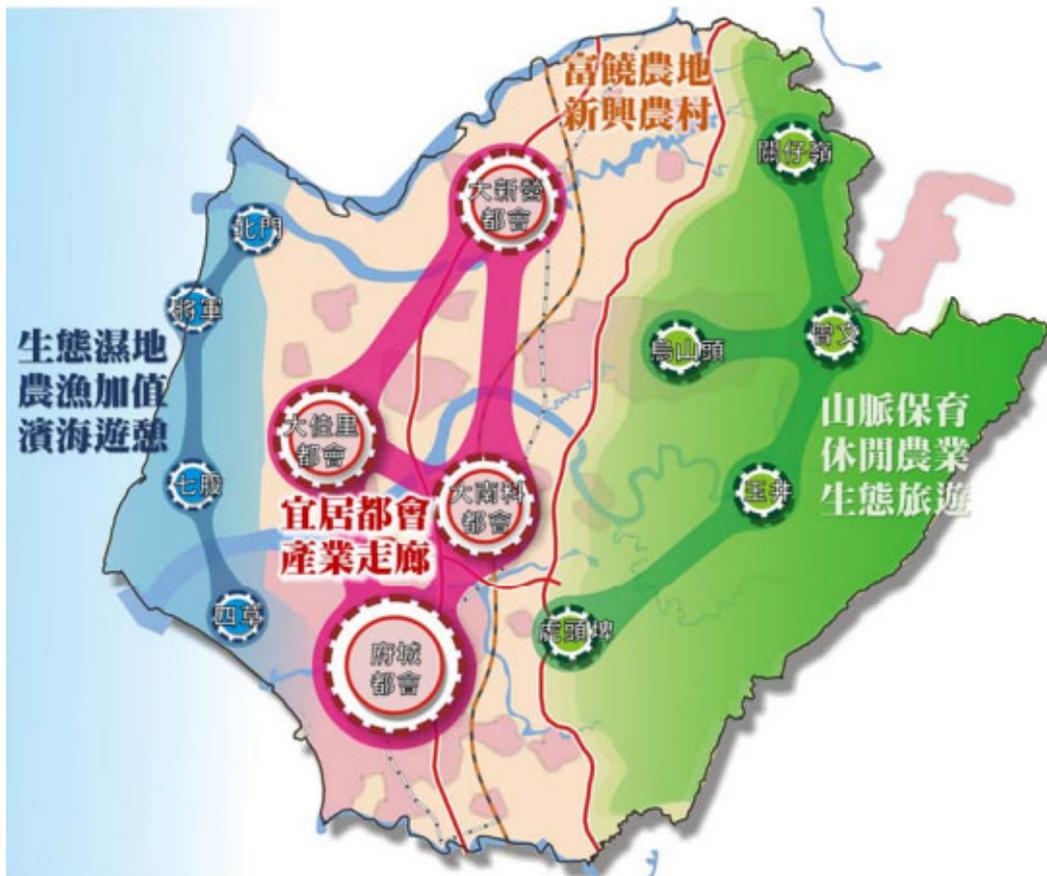


圖 2-1 臺南市空間發展結構示意圖

資料來源：臺南市國土計畫，臺南市政府，110年。

第二節 相關重大建設計畫

本特定區周邊相關重大計畫主要以產業建設類別與交通建設類別為主，產業建設計畫強化了本特定區於綠能產業平臺，而交通建設的推動，更改善了本特定區聯外交通條件，本特定區相關重大建設計畫詳圖 2-5。

一、沙崙智慧綠能科學城

「沙崙智慧綠能科學城」具有鏈結附近學研單位、園區及交通便利等優點，為國內較佳之綠能研究與示範場址；綠能產業是重要的未來趨勢，而臺灣擁有多項發展綠能的絕佳條件，應以亞太綠能創新研發中心及試驗場域為目標，匯集國內 ICT、材料、機械產業、法人及學校的研究資源，以臺灣綠能技術及系統整合技術優勢，針對國內具發展潛力之綠能技術，建立「綠能科技綜合示範場域」，協助學界基礎研究成果推進至可量產評估或可技術研轉的階段，應用台灣環亞熱帶綠能及智慧城市科技，成為我國綠能科技的研發引擎及「永續智慧教育及實驗場域」。

綠能科技示範場域建置目的包含：建置作為綠能科技研發成果示範場、提供『Plug&Play』進駐廠商示範場域、打造未來 smartcity 綠能示範場。以建立綠能科技展示及整合應用的綠色生活環境為目標，將綠能技術融入環境設計中，以互動方式體驗不同能源使用效率的影響，拉近使用者與產業技術的距離，並以寓教於樂的方式，推廣綠能產品及技術的使用。同時，提供國內外綠能研發技術及產業，完整、測試、驗證及媒合場域，達到群聚綠能產業鏈的效益。產業發展目標包含：

1. 打造太陽光電系統應用及戶外測試驗證平台，並成為國內太陽光電新技術及系統應用研發中心。
2. 多元產氫燃料電池供電系統整合建置，並成為國內燃料電池系統應用研發中心。
3. 建構先進儲能系統，搭配智慧電網之調度，成為運用能源。
4. 打造全區智慧型路燈系統(全DC供電)，結合智慧照明、資訊傳播、安全等功能；納入智慧電網整體系統，成為能源運用最佳效率化之示範場域。
5. 導入智慧型高效率家電產品及建材碳足跡認證及碳交易，結合智慧化耗能診斷及IoT技術，進行智慧綠建材、綠建築及智慧社區之打造，提供節能健康舒適之居住空間。

6. 發展自有化及在地化綠色智慧科技產品關鍵材料及製程技術，活絡地方產業，帶動永續智慧產業發展之「永續智慧教育及實驗場域」。

沙崙智慧綠能科學城核心區刻正辦理工程施作階段或已完工之區域包含(產專 A、C、D 區)與中央研究院南部院區(產專 E 區)，及高鐵臺南站東南側之自駕車測試場域、高鐵站東北側之臺糖沙崙循環住宅等，開發範圍詳圖 2-2。

沙崙智慧綠能科學城之推動策略為以核心區，即大臺南會展中心、綠能科技聯合研究中心及綠能科技示範場域為推動重心，逐步向外鏈結周邊的研發單位及科學園區或工業區。核心區約 22.44 公頃，區內大臺南會展中心，主要功能在提供大型會議及展覽之場地，透過會展中心產業交流互動平臺的建立，強化在地產業的競爭力，綠能科技聯合研究中心和綠能科技示範場域將進行綠能科技創新研發及產品展示。兩者之功能，在結合產學研攜手研發綠能相關技術，並藉由體驗式示範場域，協助業界驗證新創技術及產品成效，以強化產業競爭力，向外展示以開拓綠能科技相關產品之國際市場。未來產專 C、D 區將進駐國研院、工研院及核研所等研究單位，以研究機構之研發能量，鏈結國內外產業界及學術界，致力於綠能產業技術之發展。長期推動策略上，以產業需求帶動科學城的綠能科技研發、以科技研發成果驅動綠能產業發展，形成一永續循環的綠能產業創新生態系。



圖 2-2 沙崙智慧綠能科學城空間配置概念圖

資料來源：沙崙智慧綠能科學城網站(<http://www.sgesc.nat.gov.tw>)

沙崙智慧綠能科學城係配合行政院推動前瞻基礎建設計畫-綠能政策類型，計畫期程自 106 年 9 月到 113 年 12 月止，共計 8 年，所需經費由中央特別預算項下編列；111 年(含)後續年度由公務預算支應，各區開發經費依其年度辦理需求，於核定經費範圍內逐年編列經費補助辦理。

後續產專 A1、B 區擬規劃招商引入企業營運總部、高科技及智慧綠能相關產業之研發大樓等相關使用。產專 F、X 區經行政院核定「國立成功大學沙崙醫療服務與創新園區先導計畫」，規劃做為國立成功大學沙崙醫療服務與創新園區，除提升新豐區之醫療服務能量外，此園區亦將成為全臺第一個以醫療服務創新和生醫產業為發展主體的科學園區，預計設立一般醫院及衛福部託付的「南臺灣兒童醫療中心」，而為 COVID-19 疫情，亦將設立「臺灣新南向衛生訓練中心」，協助國際流行病相關研究和遠距醫療等項目；另外，特別成立「科技數據中心」導入大數據、AI、5G 等技術，布局下一代醫療產業。

依科技部提出之科學城低碳智慧環境基礎建置計畫內容，低碳智慧環境基礎建設分成「公共建設計畫」及「科技計畫」兩部分；前者將結合臺南市整體都市開發計畫，建置聯外道路及污水下水道系統，解決區內污水排放問題，防止河川水體水質污染，增進交通的便利性。後者乃運用科技力量，結合創新產品進行系統整合，先以小規模測試場域方式導入生活場域的應用中，評估技術可行性及經濟可行性，並預計建置低碳智慧運輸系統、智慧生態園區、自駕車測試場域等相關建設，導入生態環境基盤、智慧城市基盤、區域能源、智慧電網、智慧交通、智慧通訊等系統，配合政府推動綠能科技創能、儲能、節能及系統整合四大主軸，將沙崙智慧綠能科學城打造為「綠能科技示範場域」。

除沙崙智慧綠能科學城籌備辦公室人力進駐外，另法人單位國研院、核研所及工研院亦將指派研發人員進駐，為健全生活環境品質，由臺糖公司興建沙崙科學城智慧綠能住宅園區，滿足科學研發人員居住之使用需求；同時協調教育部籌辦雙語學校，滿足員工子女教育之需求；依目前本計畫公共設施用地之區位及土地取得尚可滿足未來發展需求。

二、沙崙智慧綠能循環住宅園區

在沙崙智慧綠能科學城的發展架構下，臺糖公司提出「臺糖循環聚落」之規劃。該公司勘選以「沙崙智慧綠能科學城」範圍內、高鐵站東側之武東段 150 地號住宅區土地為第一期開發基地，面積約 13,994 平方公尺，於 110 年興建完成，採「以租代售」方式自行營運，提供住戶單元 351 戶，店鋪 17 戶。規劃導入循環建築概念，以能源系統、智慧電網與監控及建築與建材、水、食物循環為理念，建構 4R(Reduce、Reuse、Recycle、Redesign) 的低碳建築，從規劃、設計、施工、拆解、再生循環到建築通風採光考量及適應台南當地氣候特質，將完全融入沙崙周邊自然環境，使臺糖綠能住宅成為「樸門綠生活城市大宅院」，詳圖 2-3。



圖 2-3 臺糖循環聚落模擬及現況示意圖

資料來源：臺糖循環聚落網站 <https://bioarchbaf.wixsite.com/circular-village-cn>

三、國家實驗研究院國家地震工程研究中心

臺灣斷層密佈，甚至鄰近大型的都會區，以及重要的科學園區。九二一地震發生時，中央氣象局的強震測站監測到世界上最多的「近斷層地震」記錄，顯示「近斷層地震」是臺灣必須克服的震災威脅之一；以目前國家實驗研究院地震工程研究中心的相關設備，無法模擬「近斷層地震」的特性，政府決定投入 13 億元經費，協調科技部、國家發展委員會、國研院與成功大學，共同建造「國研院國震中心第二實驗設施」。

「近斷層地震」具有大位移的特性，國家實驗研究院國震中心在臺北本部的實驗設施無法模擬，因此必須建置一套長衝程（即位移量較大）、高速度及高加速度的地震模擬振動台系統，才能運用大型的結構實驗，驗證所研發抗震元件或工法的效能，研發出適當的抗震技術。待設施建置完成後，將是在全世界具有獨特性的實驗設施，可模擬類似九二一地震的近斷層地震所造成的地表位移情形，如此即可透過結構模型試驗，有效模擬與分析建築結構在近斷層地震作用下的地震反應與震害，以進一步研擬與驗證結構耐震或補強技術，可減少近斷層區域建築物所受到的威脅，提高土地開發與利用價值。

四、成功大學歸仁校區

成大歸仁校區除國研院國家地震工程研究中心外，亦包含航太研究中心、建築實驗群、福衛接收站等教學與研究設備，為本特定區提供專業學術資源，形成產學合作之背景。

五、陽明交通大學臺南校區

陽明交通大學臺南校區設立光電學院光電系統研究所、照明與能源光電研究所、影像與生醫光電研究所等研究所。依據光電科技工業協進會(PIDA)公布台灣光電產業統計，2007年台灣光電產業產值突破新台幣2兆元，同年國內半導體產值亦達到1兆5000億元，光電已取代半導體成為高科技產業的龍頭；交大臺南校區之設立，可填補高科技產業人才缺口，依南科的發展而言，光電與半導體之營收比重高達95%；已成為全球最大光電產業聚落，且南科高科技人才不足之問題，較竹科、中科更為嚴重，而交大臺南校區的成立可為南部高科技產業培育適當的人才。

六、三井集團購物中心

該案位於高鐵臺南車站東側，基地面積約5.86公頃，以設定地上權方式由投資人開發經營30年，得申請續約一次，以20年為限。日商三井不動產株式會社提案以「臺南新門戶」為定位，透過引進OUTLET型複合式商業開發模式，完整服務當地生活所需之商業機能，提供完整的複合性消費空間，以自然、悠閒、歡樂與健康之全新消費型態，包含餐飲設施、休閒娛樂、百貨零售業及停車場等服務，於111年2月開始營運。未來不僅可增加在地就

業機會外，並提供在地居民一處具創意、友善的休閒購物空間。建築設計的語彙亦將強化在地元素並取得綠建築標章，落實對社會經濟達到觸發地區發展、對地方鄰里有效提升生活機能、對自然環境朝向環境友善的開發理念。

七、皇田集團工業區開發案

皇田集團從事汽車窗簾、割草機等電動庭園工具、模具等產品之研發、生產與製造，目前在永康區現有廠區面積約 5,500 坪，廠區之使用已近飽和，因此進行集團營運總部基地之勘選，最終選址於鄰近臺南高鐵特定區外南側之區域。

八、86 號東西向快速公路大潭交流道改善工程

86 線東西向快速道路西起臺南市喜樹西濱快速公路終點，沿臺南機場南緣跨臺一線、中山高速公路，往東經本特定區，北緣折往東北至市道 182 線與第二高速公路關廟交流道連絡道銜接，全長計 17.67 公里；串連國道 1 號、3 號，及省道台 1 線及台 17 線等跨縣市道路系統，快速連結至臺南市區、高雄等地。大潭交流道為 86 快速道路連接本特定區之交流道，臺 86 線大潭交流道東向下匝道(往高鐵)拓寬工程可提升交流道運作效率，適當分流往高鐵車站及科學城之車流至不同道路，提升道路服務水準、降低交通壅塞發生機會，該道路改善工程預計於 111 年完工通車。

九、臺南生活圈道路系統建設計畫「關廟—歸仁聯外道路工程」

關廟-歸仁聯外道路路線起點為高鐵臺南車站特定區歸仁十三路與高發三路路口，經歸仁區往東北延伸進入關廟區境內後，銜接至省道臺 19 甲南雄路為止，總長 5,024M。

其道路開闢為滿足關廟及龍崎等地區往返鄰近重大建設之旅運需求，由臺南市政府研議興建「關廟-歸仁聯外道」，以建立高鐵臺南特定區周圍完整交通路網。「關廟-歸仁聯外道路」開闢完成後，除擔負主要聯外道路之功能外，亦可縮短關廟及龍崎等地區往來高鐵臺南車站特定區之旅運時間，擴大大眾運輸工具之可行性及服務效能。

十、南 154 線連絡道

為高鐵臺南特定區周圍交通路網建設，由高鐵站往北延伸至臺 86 快速道路、並進入歸仁市區，總長約 2.3 公里，於 110 年完工通車，縮短歸仁市區往來高鐵臺南車站特定區之旅運時間，擴大大眾運輸工具之可行性及服務效能。

十一、捷運藍線延伸線與歸仁機廠

臺南市捷運藍線(中華環線)可行性研究計畫已於 105 年 10 月提報交通部審議，第一期藍線(大橋站至大同路站)經行政院於 106 年 4 月 5 日，核定納入「前瞻基礎建設計畫」軌道建設計畫。

捷運第一期藍線延伸線規劃由第一期藍線仁德機廠往東延伸，行經建臺工業區、會展中心、高鐵臺南站及沙崙智慧綠能科學城，帶動高鐵特定區發展。未來高鐵周邊之大臺南會展中心、沙崙智慧綠能科學城及中央研究院南部院區將吸引大量民眾及商務人士進駐，若能提供便利的交通予旅客將有助於相關計畫的推動及建置。

捷運藍線延伸線起點位置在中山路與文華路三段交叉口，路線往東沿中山路佈設捷運車站，並於臺 39 線轉 90 度繼續往南，沿道路東側佈設站點；路線尾端於大武路一段與臺 39 線路口處設置歸仁機廠。

十二、綠能產業園區

位於本計畫區西側，該園區內多為台糖土地，擬由市府與台糖公司協商採合作開發方式。另為配合港尾溝溪整治，於園區內另行規劃設置滯洪池，並新增 20 米聯外道路及拓寬武東三街與大武路三段銜接，以快速連結本計畫區，帶動周邊整體地區的發展。該園區以兼顧鄰近土地的滯洪設施，打造成沙崙智慧綠能科學城創新技術之實證生產基地，形塑綠能產業上中下游供應鏈，預計引進 7 類優勢綠能產業，開發完成後預計將可吸引 75 家廠商投資進駐，並創造 5,500 個就業機會。

十三、沙崙健康產業園區

配合沙崙科學城的整體產業發展及南關線居民對醫療的需求，爰規劃在本計畫區東側規劃包含醫療中心、健康園區及產業園區等，面積總計約 260 公頃土地，結合醫療中心能量，透過引進教學醫院建置，連結學術、臨床與當地科技、生醫、研發等產業資源，結合產、學、研功能兼具健康產業園區，提升臺南地區醫療技術研發及帶動相關產業發展，同時解決南關線地區居民醫療不足問題及解決台商回流用地不足問題，促進廠商回台投資，提升臺南地區醫療技術研發及帶動相關產業發展，現正辦理整體規劃評估及園區報編等程序，開發完成後預計將可吸引 56 家廠商投資進駐，並創造 4,300 個就業機會。

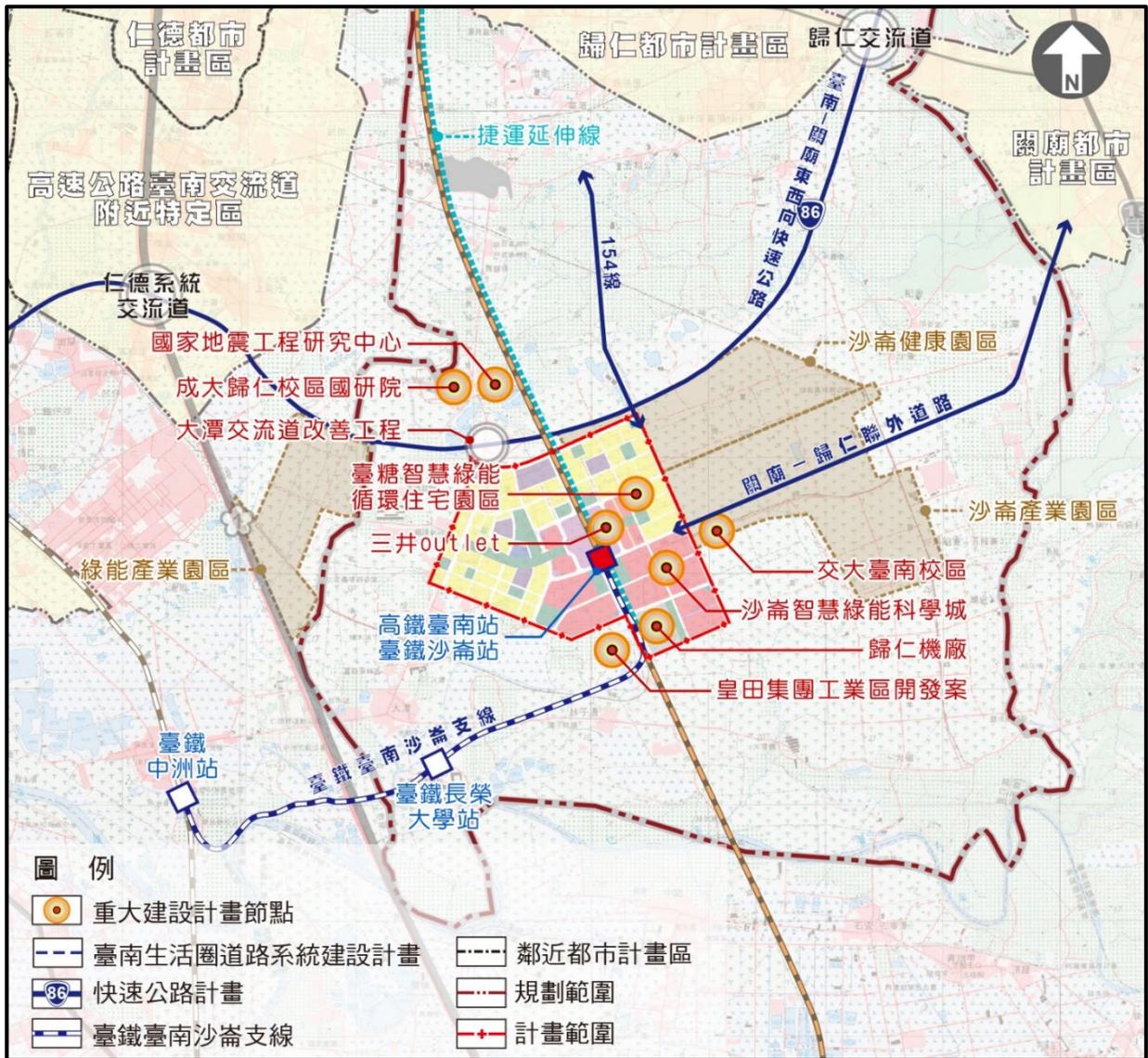


圖 2-4 相關重大建設分布圖

第三節 鄰近都市計畫

一、歸仁都市計畫

歸仁都市計畫係於民國 63 年 7 月 6 日公告發布實施，期間已辦理 6 次通盤檢討（含公共設施用地通盤檢討、中華電信專案通盤檢討及農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）及數次個案變更，第四次通盤檢討分別於民國 108 年 12 月、110 年 4 月及 111 年 2 月分階段公告發布實施。歸仁都市計畫範圍以歸仁區公所所在地為中心，範圍東至看東里約 500 公尺處、南至看西里南方約 100 公尺處、西南以溝渠北側邊界為界、西至仁德區界、北至八甲里北方約 100 公尺處，計畫面積約 550.59 公頃。

該案之計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 50,000 人。歸仁定位為「南關核心生活場域」，南關地區包含歸仁區、永康區、仁德區、關廟區及龍崎區等 5 個行政區，藉地理位置優勢，一直與大臺南地區有著密不可分的關係；而歸仁區範圍南北狹長，依地區特性，由北向南形成北側「精緻農業發展區」、中介「都市生活核心區」及南側「高鐵學研文教區」；南側的高速鐵路特定區，除為大臺南地區聯外門戶，與周邊大學城（成大航空、交大光電、長榮大學）形成研發、後勤支援產業園區，未來更配合中研院設立南部院區及會展中心之興建，發揮產學合作效益。

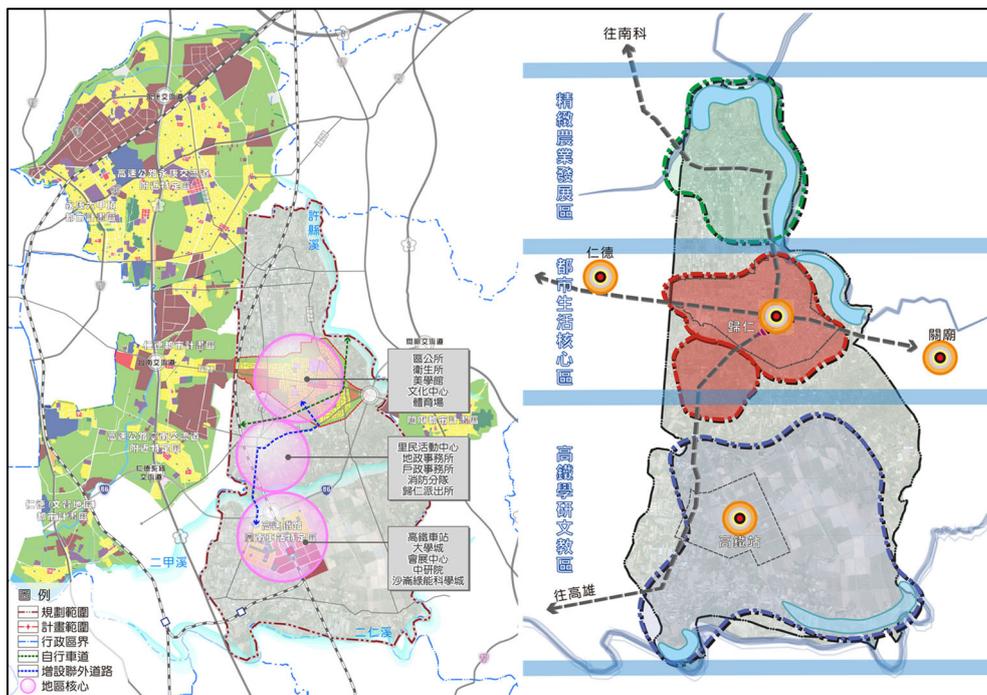


圖 2-5 發展構想示意圖

資料來源：變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）案(第一階段)。

二、仁德都市計畫

「仁德都市計畫」於民國 64 年 11 月完成擬定並公告實施，計畫範圍南、北側係以仁德排水及一甲排水為界，東、西側則臨接歸仁區及東區，計畫面積約 578.07 公頃，其後並於民國 81 年 5 月完成第一次通盤檢討作業；為利都市整體健全發展及考量建設管理效率，於第二次通盤檢討時將高速公路永康交流道附近特定區計畫屬原仁德鄉轄區部分納入，計畫面積增加至 922.19 公頃。仁德都市計畫毗鄰臺南市發展核心、交通條件優良、都市發展快速，為因應大臺南地區之空間發展板塊翻轉，確實需配合整體都市發展趨勢與周邊都市計畫區定位，並於第三次通盤檢討融入「生態、永續、集約、創意」之規劃理念，強化「與環境共生、以人為本」的永續發展目標。

仁德都市計畫區在大臺南地區既有的都市分工角色與條件下，運用第三次通盤檢討的契機，引入空間規劃的新觀念、新思維以及完整配套的新措施，在財務可行的策略前提下促使本計畫區發展機能提升。結合工業區既有發展成果，積極推動轉運及旅遊服務專用區的建設，依循國際化、永續化、休閒化等未來發展趨勢，建構產業發展、農地保育、人本、防災滯洪、轉運、商務、健康、便利、安全的永續發展都市，以具體實踐「健康適居、仁德副都心」之發展願景。

三、變更高速公路台南交流道附近特定區計畫

考量計畫區現有發展機能及特色，將計畫區整體發展定位為結合生產、生活、生態的三生並重都市。首先，在生產方面，應做為支援周圍都市計畫工業區的後備生產基地；計畫區為交流道經過，且地價成本偏低、交通便利優勢，提供小型工業支援廠商設置，健全上下游供應鏈，作為後備支援基地，並創造地區就業機會。第二，在生活方面應滿足在地居住需求的優質生活環境，計畫區內現有之發展聚落包括後壁里、上崙里，另外區內尚有中華醫事科技大學，創造師生教職員人數逾萬人，創造之流動人口為地區帶來居住與商業需求。第三，在生態方面，使特定區域為順應自然條件的生態城市，特定區為三爺溪流域之集水區，除三爺溪外包括仁德、後壁厝、三塊厝及上崙排水系統等，因應全球氣候變遷，氣象異常等趨勢，應正視地區現有自然條件作為發展適宜性考量，創造順應自然之空間發展型態。

四、關廟都市計畫

關廟都市計畫區位於關廟區之核心服務區，為關廟區生活、商業、經濟等活動主要地區，因此藉由關廟都市計畫區發展構想，整合關廟都市計畫區內現有綠色資源，規劃休憩金三角之環繞路徑，沿途導入區內重要景點，以帶動觀光人潮、發展經濟，並依生態城鎮、低碳都市及觀光系統作適當的引導，以帶動地區發展並兼顧環境資源保育。

表 2-1 本特定區周邊都市計畫內容列表

計畫名稱	計畫年期與人口	發展構想與實質計畫
變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案，108年	計畫年期：115年；計畫人口：50,000人。	<ol style="list-style-type: none"> 1.整合歸仁區環境資源，確立未來都市發展定位、構築發展願景。 2.依據實際發展現況與人口預測，檢討計畫區內各項土地使用、公共設施與交通系統之用地需求，研擬完善之計畫方案。 3.以「綠活為本·藝文為質的新東區」之姿，作為南關地區對外競爭發展的領頭羊之一，開啟南關地區發展新契機，擘劃更具前瞻性、創意性的都市環境。
變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)，110年	計畫年期：115年；計畫人口：38,500人。	<ol style="list-style-type: none"> 1.轉運節點規劃構想：主要是以計畫區西側仁德綜合轉運站為發展核心，藉由周邊農業區轉型為商業服務機能，並整合鄰近大型購物中心機能、工業區轉型，形成兼具區域轉運、創意研發、商業服務及健康適居之地區。 2.農業區轉型與保育構想：優先轉型地區主要位於本計畫區西側緊鄰臺南市東區，部分範圍早期為仁德第四公墓，目前已完成遷葬並施作綠美化設施，期能延續計畫區周邊既有發展動能及未來人口成長趨勢，並提供地區商業服務、優質住宅及公共設施環境。 3.工業區轉型及改善構想：劃分為「促進產業轉型地區」之工乙一、工乙四、工乙五，未來應視產業政策及空間發展趨勢，並配合工業主管機關意見予以檢討，而轉型再生策略建議以健全產業發展為優先考量，促使已具發展潛力製造業及生產者服務業形成「再聚集」。 4.公設保留地轉型構想：針對尚未開闢之公共設施用地函詢相關主管機關，確認已無發展使用需求者，研擬都市計畫變更方案，合理配置土地使用分區及公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理。
變更高速公路台南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫	計畫年期：115年；計畫人口：23,000人。	<ol style="list-style-type: none"> 1.利用莫拉克特別預算進行災後重建之通盤檢討，依循「生態城市」理念，結合都市整體防災策略，落實治洪、防洪及強化防災功能，營造一個安全生活空間。

計畫名稱	計畫年期與人口	發展構想與實質計畫
拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)(第一階段), 107年		2.配合國土規劃政策及氣候變遷調適策略,並參考民意趨勢做必要之變更,以保障人民生命財產安全,增加計畫使用彈性,促進地方發展及國土資源之永續經營。 3.參酌相關計畫及地區人文、自然環境及實質發展現況之調查分析,妥予檢討土地使用分區之適宜性,推估未來發展趨勢及修訂土地使用相關規定。
變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段), 109年	計畫年期: 115年; 計畫人口: 36,000人。	1.優質住宅區:係指臺19甲以東區域,以中山路為軸帶,南北向發展關廟都市計畫區內主要生活區,以營造優質居住環境、健全生活機能為目標。此外,本計畫亦重視關廟居民身家財產安全,並回應最新通盤檢討修正要點,擬定都市性防災計畫,以建構舒適、宜居之生活環境。 2.商業核心區:依既有之中心商業區域,運用其臨主要聯外道路-中山路的優勢,串連歸仁與區內重要之綠色休憩空間-大潭埤,期藉由交通、遊憩機能連結,帶動中心商業區活絡,形成主要之商業核心區。利用現況特有觀光資源優勢,藉由建構安全之遊憩環境,引導休憩機能產業在此駐留,並利用關廟特有竹籐意象及農特產業提升地區自明性,創造過境式旅遊形態,吸引遊客於此商圈內停留,增加就業機會,帶動整體產業加速轉型。 3.農產行銷增值區:關廟鳳梨、竹筍及關廟麵為本區重要物產,亦包含了本區的產業特色文化,為提供關廟三寶農產加工提高產能並增加產品行銷與推廣,未來應朝結合綜合工業、工商服務及展覽及購物中心等功能之工商綜合區供其使用,提高農產品增值服務,同時該區位為鄰近鄉鎮與本區之主要入口處,亦可作為本區之門戶亮點地區。 4.綠色休憩空間:以大潭埤為主,可規劃旺萊路-五甲路之綠色自行車道,串連龍崎與未來開通之交大歸仁校區聯外道,打造溪南都會區內之休閒廊帶。

資料來源:臺南市政府都市發展局網站;本計畫彙整。

第四節 現行都市計畫概要

一、計畫辦理歷程

高速鐵路臺南車站特定區計畫係於民國 88 年 10 月 4 日公告發布實施，期間已辦理 5 次個案變更及 3 次專案通盤檢討，其中包含民國 92 年發布實施的增列土地使用分區管制要點多目標使用項目種類案、民國 96 年發布實施的部分公共設施用地及產業專用區變更為鐵路用地案、民國 99 年電信用地專案通檢、民國 106 年發布實施的土管要點專案通檢、民國 107 年發布實施的配合自駕車場域用地變更案、民國 109 年發布實施之主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討，以及民國 110 年配合捷運機廠及沙崙智慧綠能科學城計畫產業專用區之變更案，詳表 2-2。

二、計畫年期與計畫人口

計畫目標年為民國 110 年，計畫人口為 32,000 人。

三、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、產業專用區、宗教專用區等，面積共 170.53 公頃，高速鐵路臺南車站特定區計畫土地使用面積詳表 2-3，現行都市計畫詳圖 2-6。

(一) 住宅區

配合高鐵設站引進人口及本車站之功能定位，於站區外圍地區劃設 83.00 公頃之住宅區，占總計畫面積比例為 27.77%。

(二) 商業區

商業區集中劃設於站區東西兩側，以滿足高鐵旅客服務需求及因應高鐵設站後所可能引進三級產業之發展需求，面積 10.87 公頃，占總計畫面積比例為 3.64%。

表 2-2 高速鐵路臺南車站特定區計畫發布實施歷程一覽表

編號	類別	計畫名稱	發布實施公告文號
1	計畫擬定	擬定高速鐵路臺南車站特定區計畫案	88.10.04 府工都字第 172038 號
2	個案變更	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(增列土地使用分區管制要點第十三點公共設施用地允許供多目標使用項目種類)案	92.12.01 府城都字第 09201896982 號
3	個案變更	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(部分公園用地、電力設施用地、產業專用區、道路用地為鐵路用地《兼供道路使用》及土地使用分區管制要點第三十六點鐵路車站增列供臺鐵車站設施使用)案	96.03.19 府城都字第 0960046891A 號
4	專案通檢	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	99.04.20 府城都字第 0990077901A 號
5	專案通檢	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	106.3.24 府都規字第 1060261040 號
6	個案變更	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(公園用地為交用地、國小用地為公園用地及國中用地為學校用地)(配合自駕車場域)案	107.2.27 府都規字第 1070211217A 號
7	專案通檢	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案	109.3.30 府都規字第 1090337480A 號
8	個案變更	變更高速鐵路臺南車站特定區主要計畫(環保設施用地、部分變電所用地及部分道路用地為捷運系統用地)案	110.5.7 府都規字第 1100547106A 號
9	個案變更	變更高速鐵路臺南車站特定區主要計畫(部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地、廣場兼道路用地、電力設施用地及道路用地、部分電力設施用地為道路用地)(配合沙崙智慧綠能科學城計畫)案	110.10.12 府都規字第 1101196002A 號

資料來源：臺南市政府都市發展局網站；本計畫彙整。

(三) 產業專用區

為配合相關服務業及產業之引進，以增加其開發誘因，劃設產業專用區，面積 57.70 公頃，占總計畫面積比例為 19.30%。

(四) 宗教專用區

配合現況 2 座廟宇之保存，劃設宗教專用區 2 處，其一為忠順壇，其二為普世門，面積合計 0.40 公頃，占總計畫面積比例為 0.13%。

(五) 電信專用區

配合電信事業單位之實際需要，劃設電信事業專用區 1 處，面積 0.27 公頃，占總計畫面積比例為 0.09%。

(六) 郵政事業專用區

配合郵政事業單位之實際需要，劃設郵政事業專用區 1 處，面積 0.18 公頃，占總計畫面積比例為 0.06%。

(七) 自來水事業專用區

配合自來水事業單位之實際需要，劃設自來水事業專用區 1 處，面積 0.93 公頃，占總計畫面積比例為 0.31%。

(八) 天然氣設施專用區

配合欣營石油公司之實際需要，劃設天然氣事業專用區 1 處，面積 0.16 公頃，占總計畫面積比例為 0.05%。

(九) 加油站專用區

配合中油公司之實際需要，劃設加油站專用區 2 處，面積 0.29 公頃，占總計畫面積比例為 0.10%。

(十) 高鐵車站專用區

高鐵車站專用區供高鐵車站、高鐵路線、捷運車站、捷運路線、廣場、公園、道路、停車場、轉運站及高鐵相關附屬事業等使用。其中高鐵附屬事業用地專供高鐵主管機關聯合開發使用，其主要功能在使高鐵主管機關能透過聯合開發事業來獲取部分盈餘，達到高鐵建設之自償性目標，使用項目以商業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、及其他依獎勵民間參與交通建設條例規定之項目等，劃設面積共 16.73 公頃，占總計畫面積比例為 5.60%。

四、公共設施計畫

劃設高鐵用地、機關用地、國小用地等 18 種公共設施用地，面積共計 128.40 公頃，各項公共設施相關說明如下，公共設施用地之面積及分布情形，詳圖 2-6 及表 2-4。

(一) 高鐵用地

將高鐵車站專用區外之高鐵路線用地劃設為高鐵用地，專供高鐵路線用地使用，面積 4.28 公頃，占總計畫面積比例為 1.43%。

(二) 機關用地

劃設機關用地 1 處，供區公所、消防隊、警分所與其他鄰里性機關使用，計畫面積 1.09 公頃，占總計畫面積比例為 0.36%。

(三) 國小用地

劃設國小用地 2 處，面積合計 4.32 公頃，占總計畫面積比例為 1.45%。

(四) 學校用地

劃設學校用地 1 處，面積 5.18 公頃，現為臺南市立沙崙國民中學校地，占總計畫面積比例為 1.73%。

(五) 公園用地

除高鐵車站專用區內之公園用地外，於該專用區之南北側及商業區附近共劃設公園 7 處，除可提供休閒遊憩之功能外，主要為塑造站區鮮明之意象，面積合計為 15.04 公頃，占總計畫面積比例為 5.03%。

(六) 體育場用地

於產業專用區西南側劃設體育場 1 處，面積為 3.00 公頃，占總計畫面積比例為 1.00%。

(七) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

於住宅鄰里單元中劃設鄰里公園兼兒童遊樂場9處，面積合計為6.05公頃，占總計畫面積比例為2.02%。

(八) 綠地

於產業專用區及電力設施用地之間劃設綠帶做為隔離設施，面積合計0.13公頃，占總計畫面積比例為0.04%。

(九) 廣場兼道路用地

於東南側產業專用區配合劃設東西向道路系統，面積合計0.32公頃，占總計畫面積比例為0.11%。

(十) 廣場兼停車場用地

除高鐵車站專用區內之廣場及停車場外，另劃設廣場兼停車場2處，面積合計0.72公頃，占總計畫面積比例為0.24%。

(十一) 停車場用地

劃設停車場9處，限平面使用，面積合計1.77公頃，占總計畫面積比例為0.59%。

(十二) 變電所用地

劃設變電所2處，面積合計0.98公頃，以因應未來本車站特定區之用電所需，其中變二用地兼供捷運系統用地之用電需要，占總計畫面積比例為0.33%。

(十三) 電力設施用地

劃設電力設施用地3處，面積合計0.41公頃，占總計畫面積比例為0.14%。

(十四) 捷運系統用地

劃設捷運系統用地 1 處，供捷運車輛維修使用，面積 10.27 公頃，占總計畫面積比例為 3.44%。

(十五) 交通用地

劃設交通用地 1 處，為自駕車測試場域使用，面積 2.22 公頃，占總計畫面積比例為 0.74%。

(十六) 園道用地

園道用地位於高速鐵路車站東、西兩側，面積 8.12 公頃，占總計畫面積比例為 2.72%。

(十七) 道路用地

本計畫範圍道路用地面積 63.68 公頃，占總計畫面積比例 21.30%。

(十八) 鐵路用地（兼供道路使用）

臺鐵路軌以高架形式興闢，平面兼供道路使用，面積 0.82 公頃，占總計畫面積比例為 0.27%。

表 2-3 本特定區現行土地使用面積表

土地使用類別		計畫面積 (公頃)	計畫面積占總面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	83.00	27.77
	商業區	10.87	3.64
	產業專用區	57.70	19.30
	宗教專用區	0.40	0.13
	電信專用區	0.27	0.09
	郵政事業專用區	0.18	0.06
	自來水事業專用區	0.93	0.31
	天然氣設施專用區	0.16	0.05
	加油站專用區	0.29	0.10
	高鐵車站專用區	16.73	5.60
	小計	170.53	57.05
公共 設施 用地	高鐵用地	4.28	1.43
	機關用地	1.09	0.36
	國小用地	4.32	1.45
	學校用地	5.18	1.73
	公園用地	15.04	5.03
	體育場用地	3.00	1.00
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	6.05	2.02
	綠地	0.13	0.04
	廣場兼道路用地	0.32	0.11
	廣場兼停車場用地	0.72	0.24
	停車場用地	1.77	0.59
	變電所用地	0.98	0.33
	電力設施用地	0.41	0.14
	捷運系統用地	10.27	3.44
	交通用地	2.22	0.74
	園道用地	8.12	2.72
	道路用地	63.68	21.30
鐵路用地(兼供道路使用)	0.82	0.27	
小計	128.40	42.95	
總面積		298.93	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積以實際分割測量面積為準。

資料來源：擬定高速鐵路臺南車站特定區計畫書及其後歷次都市計畫書。

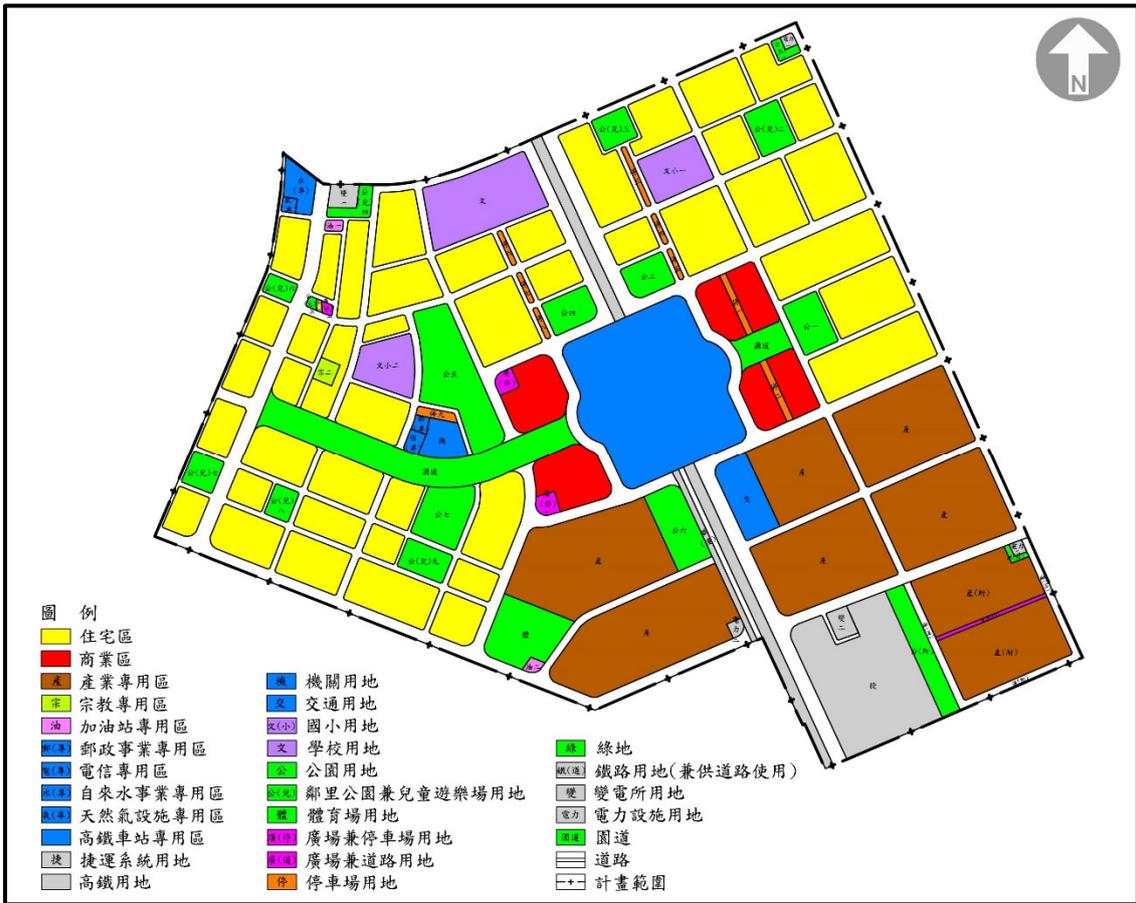


圖 2-6 現行都市計畫示意圖

表 2-4 本特定區計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積	位置/說明	備註
高鐵用地		4.28	二-2 道路與三-1 號道路間、二-3 號道路與三-2 號道路間	
機關用地	機	1.09	一-1 號道路北側，公五西南側	
國小用地	文(小)一	2.22	四-5 號道路西側，停三東側	
	文(小)二	2.10	公五西側	
	小計	4.32		
學校用地	文	5.18	四-1 號道路南側，三-1 號道路西側	
公園用地	公一	1.50	一-2 號道路東側	
	公二	1.15	高鐵站區北側，二-2 號道路東側	
	公四	1.24	高鐵站區北側，二-1 號道路西側	
	公五	4.92	機關東側	
	公六	2.18	高鐵站區南側，三-2 號道路西側	
	公七	2.08	公(兒)九北側，一-1 號道路南側	
	公八(附)	1.97	捷運系統用地東側	
	小計	15.04		
體育場用地	體	3.00	產業專用區西南側	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.25	計畫區東北角，電力一西南側	
	公(兒)二	1.29	文小一東側	
	公(兒)三	0.90	文小一西北側	
	公(兒)四	0.55	二-1 號道路東側，變一東南側	

項目	編號	面積	位置/說明	備註
	公(兒)五	0.08	二-1 號道路東側，宗一西側	
	公(兒)六	0.46	二-1 號道路西側，公(兒)五	
	公(兒)七	0.83	二-1 號道路西側	
	公(兒)八	0.60	五-3 號道路南側，五-6 號道路西側	
	公(兒)九	1.09	公七南側	
	小計	6.05		
綠地	綠(附)	0.13	電力二西側及南側	
廣場兼道路用地	廣(道)(附)	0.32	捷運系統用地東側	
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.31	三-3 號道路南側，三-9 號道路東側	
	廣(停)二	0.32	三-5 號道路北側，三-9 號道路東側	
	廣(停)三	0.09	四-2 號道路北側，宗一東側	
	小計	0.72		
停車場用地	停一	0.32	一-2 號道路北側商業區中	
	停二	0.32	一-2 號道路南側商業區中	
	停三	0.24	公(兒)三南側	
	停四	0.12	公(兒)三南側	
	停五	0.12	公(兒)三南側/停車場	
	停六	0.14	文南側	
	停七	0.12	文南側	
	停八	0.12	文南側	
	停九	0.27	機關北側，公五南側	
	小計	1.77		
變電所用地	變一	0.50	公(兒)四之西北角，二-1 號道路東側	供變電相關設施使用
	變二	0.48	捷運系統用地北側，三-6 號道路南側	
	小計	0.98		
電力設施用地	電力一	0.13	計畫區東北角	
	電力二	0.13	捷運系統用地東北角，三-6 號道路南側	
	電力三	0.15	產業專用區東南角，鐵路用地(兼供道路使用)西側	
	小計	0.41		
捷運系統用地	捷	10.27	二-3 號道路東側，三-6 號道路南側	
交通用地	自	2.22	高鐵站區南側，二-3 號道路東側	
園道用地		8.12	即一-1 與一-2 號道路	
道路用地	---	61.57		
	道(附)	2.11		
	小計	63.68		
鐵路用地(兼供道路使用)		0.82	三-2 道路	
合計		128.40		

註：表內面積僅供參考，實際面積以實際分割測量面積為準。

五、交通系統計畫

本計畫道路系統規劃包含主要道路（含園道）、次要道路及服務道路三部分，詳表 2-5 及圖 2-7。

（一）主要道路

1. 聯外道路

二-1 號道路為主要聯外道路，計畫寬度 40 公尺，位於本特定區西側，即現有 149 區道（中正南路二段），可向北連接至 86 號快速道路，通往原臺南市與關廟區；向可通往大潭及湖內。

2. 區內道路

(1) 一-1 號道路（高鐵大道），即為本特定區之園道為區內主要道路，計畫寬度 80 公尺，西起自二-1 聯外主要道路，東至三-8 號道路，可直達高鐵車站專用區。

(2) 一-2 號道路（高鐵大道），即為本特定區之園道，為區內主要道路，計畫寬度 80 公尺，西起自高鐵特定專用區前三-7 內主要道路，東至四-5 號道路。

(3) 三-7 號道路（高發一路），位於高鐵站區東側，為區內主要道，計畫寬度 30 公尺，北起自三-3 號道路，南至三-5 號道路。

(4) 三-8 號道路（武當路），位於高鐵車站專用區西側，為區內主要道路，計畫道路為 30 公尺，北起自三-3 號道路，南至三-5 號道路。

(5) 三-9 號道路（高鐵一路），位於公五東側，為區內主要道路，計畫寬度為 30 公尺，北起自三-3 號道路，南至三-6 號道路。

（二）次要道路

1. 聯外道路

(1) 二-2 號道路（歸仁大道），位於高鐵車站專用區北側、路線東側，北起自計畫區北側邊界，南至三-3 號道路止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度 40 公尺。

(2) 二-3 號道路（歸仁大道），位於高鐵車站專用區南側、路線東側，北起

自三-5 號道路，南至計畫區南側邊界止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度 40 公尺。

(3)三-1 號道路(歸仁大道)，位於高鐵車站專用區北側、路線西側，北起自計畫區北側邊界，南至三-3 號道路止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度 30 公尺。

(4)三-2 號道路(歸仁大道)，位於高鐵車站專用區南側、路線西側，北起自三-5 號道路，南至三-6 號道路止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度 30 公尺。

(5)三-3 號道路(歸仁七路、歸仁十路)，位於高鐵站區北側，西自三-9 號道路起，向東至四-4 號道路止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度 30 公尺。

(6)三-4 號道路(明德路)，位於二-1 號道路西側，東起自二-1 號道路向西至計畫區西側邊界止，為本特定區現有之聯外次要道路，計畫寬度 30 公尺。

(7)三-5 號道路(歸仁十二路、歸仁十三路)，位於高鐵站區南側，西自三-9 號道路起，向東至四-4 號道路止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度 30 公尺。

(8)三-6 號道路(大武路一段、大武路二段)，西起自計畫區最西側邊界，向東至四-4 號道路止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度 30 公尺。

2.區內道路

(1)四-1 號道路，位於計畫區北側邊界，西起自四-7 號道路，向東至四-4 號道路止，計畫寬度 20 公尺。

(2)四-2 號道路，位於公五北側，西起自二-1 號道路，向東至四-4 號道路止，計畫寬度 20 公尺。

(3)四-3 號道路，位於體育場東側，南起自三-6 號道路向東北至四-4 號道路止，計畫寬度 20 公尺。

(4)四-4 號道路，位於計畫區東側邊界，北起自四-1 號道路向南至三-6 號道路止，計畫寬度 20 公尺。

(5)四-5 號道路，位於公一西側，北起自四-1 號道路向南至三-6 號道路止，計畫寬度 30 公尺。

(6)四-6 號道路，位於學校用地西側，北起自四-1 號道路向南至三-3 號道路止，計畫寬度 30 公尺。

(7)四-7 號道路，位於公（兒）四東側，北起自四-1 號道路向南至一-1 號道路止，計畫寬度 20 公尺。

(8)四-8 號道路，位於公五西側，北起自四-2 號道路向南至三-6 號道路止，計畫寬度 20 公尺。

（三）服務道路

服務道路為區內各分區通至次要道路之出入道路，其計畫寬度有 15 公尺、12 公尺、10 公尺及 8 公尺。

表 2-5 本特定區計畫道路編號表

編號	路寬 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點或說明	備註
一-1	80	870	西起自二-1 聯外主要道路，東至三-8 號道路(園道)	高鐵大道
一-2	80	145	西起自三-7 聯外主要道路，東至四-5 號道路(園道)	高鐵大道
二-1	40	1065	自計畫區北側邊界向南至計畫區南側邊界(位於計畫區西側)	中正南路二段
二-2	40	520	位於高鐵路線東側，北起自計畫區北側邊界，南至三-3 號道路止	歸仁大道
二-3	40	880	位於高鐵路線東側，北起自三-5 號道路，南至計畫區南側邊界止	歸仁大道
三-1	30	480	位於高鐵路線西側，北起自計畫區北側邊界，南至三-3 號道路止	歸仁大道
三-2	30	520	位於高鐵路線西側，北起自三-5 號道路，南至三-6 號道路止	歸仁大道
三-3	30	1020	位於高鐵路線北側，西自三-9 號道路起，向東至四-4 號道路止	歸仁七路、歸仁十路
三-4	30	80	自二-1 號道路向西至計畫區西側邊界止	明德路
三-5	30	1200	自三-9 號道路起，向東至四-4 號道路止	歸仁十二路、歸仁十三路
三-6	30	2380	西起自計畫區最西側邊界，向東至四-4 號道路止	大武路一段、大武路二段
三-7	30	440	位於高鐵站區東側，北起自三-3 號道路，南至三-5 號道路	高發一路
三-8	30	440	位於高鐵車站區西側，北起自三-3 號道路，南至三-5 號道路	武當路
三-9	30	160	位於公五東側，北起自三-3 號道路，南至三-6 號道路。	高鐵一路
四-1	20	1120	位於計畫區北側邊界，西起自四-7 號道路，向東至四-4 號道路止	
四-2	20	1280	位於公五北側，西起自二-1 號道路，向東至四-4 號道路止	
四-3	20	1240	位於體育場東側，南起自三-6 號道路向東北至四-4 號道路止	
四-4	20	1520	位於計畫區東側邊界，北起自四-1 號道路向南至三-6 號道路止	
四-5	20	1400	位於公一西側，北起自四-1 號道路向南至三-6 號道路止	
四-6	20	520	位於學校用地西側，北起自四-1 號道	

編號	路寬 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點或說明	備註
			路向南至三-3 號道路止	
四-7	20	640	位於公(兒)四東側，北起自四-1 號道路向南至一-1 號道路止	
四-8	20	380	位於公五西側，北起自四-2 號道路向南至三-6 號道路止	
五-1	15	340	位於公一北側，自四-5 號道路向東至四-4 號道路	
五-2	15	340	位於公一北側，自四-5 號道路向東至四-4 號道路	
五-3	15	780	位於公七南側，自三-9 號道路向西至二-1 號路	
五-4	15	780	位於公(兒)八南側，自三-9 號道路向西至二-1 號路	
五-5	15	440	位於公七東側，自一-1 號道路向南延伸至三-6 號路	
五-6	15	360	位於公(兒)八東側，自一-1 號道路向南延伸至三-6 號路	
六-1	12	520	位於文小一北側，自六-14 號道路向東至四-4 號道路	
六-2	12	520	位於學校用地南側，自三-1 號道路向西至四-7 號道路	
六-3	12	120	位於公二北側，自六-15 號道路向西至六-16 號道路	
六-4	12	80	位於天然氣設施專用區南側，自二-1 號道路向西至計畫西側邊界	
六-5	12	80	位於公(兒)六北側，自二-1 號道路向西至計畫西側邊界	
六-6	12	60	位於宗一北側，自二-1 號向東至六-18 號道路	
六-7	12	80	位於公(兒)六南側，自二-1 號道路向西至計畫西側邊界	
六-8	12	160	自六-18 號道路向西至計畫區西側邊界	
六-9	12	400	位於文小二南側，自四-7 號道路向東，再向南至一-1 號道路	
六-10	12	80	位於公(兒)七北側，自二-1 號道路向西至計畫區西側邊界	
六-11	12	80	位於公(兒)南側，自二-1 號道路向西至計畫區西側邊界	
六-12	12	120	位於公(兒)二北側，自六-1 號道路	

編號	路寬 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點或說明	備註
			向北至四-1 號道路	
六-13	12	200	位於公(兒)二南側，自四-2 號道路 向南至三-3 號道路	
六-14	12	400	位於停三東側，自公(兒)三向南至 三-3 號道路	
六-15	12	400	位於停三西側，自公(兒)三向南至 三-3 號道路	
六-16	12	320	位於停六東側，自六-2 號道路向南至 三-3 號道路	
六-17	12	320	位於停六西側，自六-2 號道路向南至 三-3 號道路	
六-18	12 </td <td>540</td> <td>位於宗二西側，自一-1 號道路向北至 公(兒)四</td> <td></td>	540	位於宗二西側，自一-1 號道路向北至 公(兒)四	
七-1	8	400	位於變二之西側及南側	
未編號	8	-		

資料來源：擬定高速鐵路臺南車站特定區計畫書及其後歷次都市計畫書。

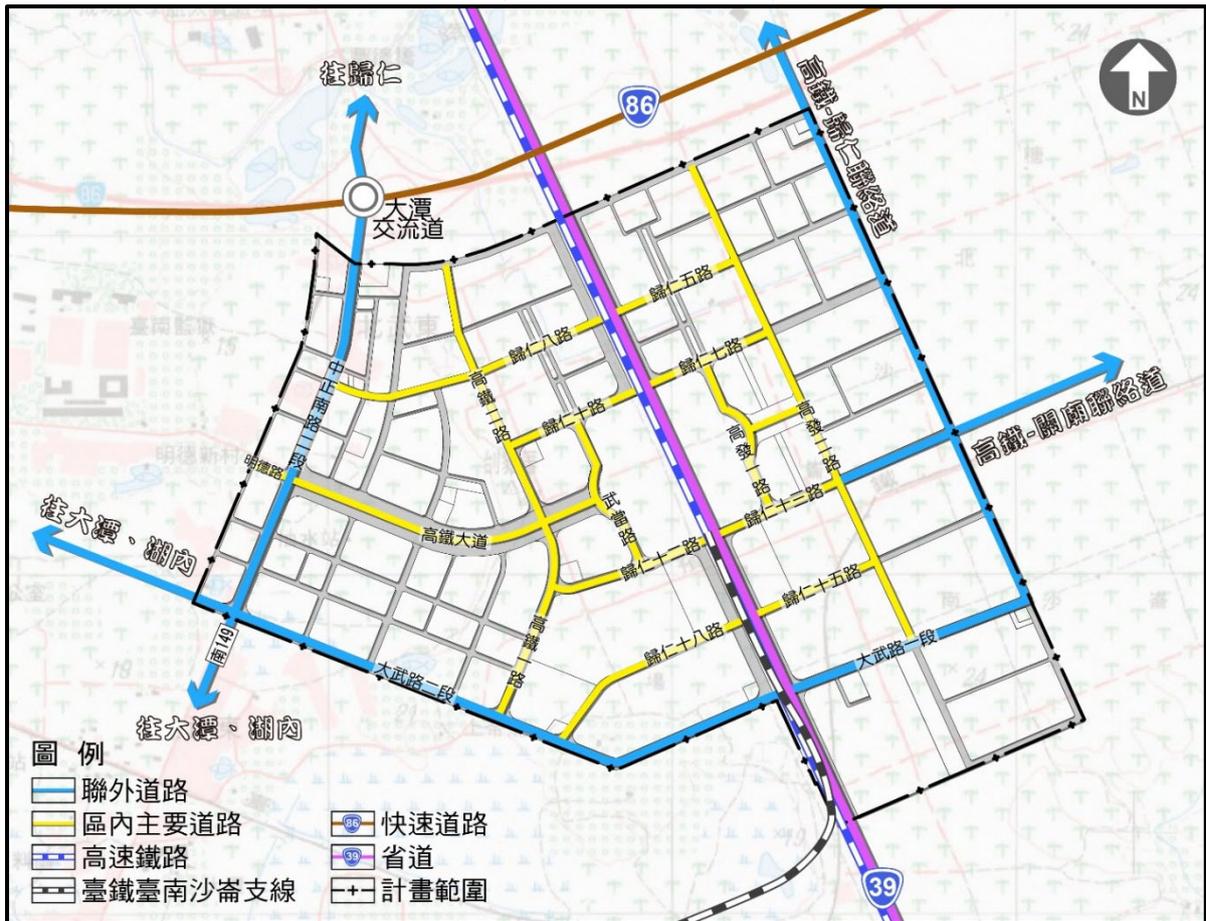


圖 2-7 本特定區道路系統示意圖

第三章發展現況分析

第一節自然環境

一、自然地勢

本計畫區位於嘉南平原之延伸地帶，地形平坦寬闊，邊界並無明顯的天然或人為界線，海拔高度界於 18 至 25 公尺間，區內地勢東高西低，地形高程差並不大，坡度甚為和緩。

二、地質與土壤

本計畫區地形於分類上屬「嘉南隆起海岸平原」，主要的地質結構均為沖積層；土壤結構主要多由砂岩、頁岩風化而成，為砂頁岩及砂頁岩含石灰結合新沖積土，土質較硬，大部分屬中性土壤，排水良好。

三、河川水文

鄰近計畫範圍之河川為二甲溪與二仁溪，二仁溪主流位於歸仁區南端，發源於高雄市內門區木柵村山豬湖（460 公尺），流經高雄市及臺南市的龍崎區、關廟區、歸仁區、仁德區及灣里，詳圖 3-1。

四、氣候

本計畫區位於北回歸線以南，在氣候上屬亞熱帶季風氣候，氣候溫和，全年氣溫以夏季八、九月最高，冬季一、二月最低，年平均溫度攝氏 24.9 度，

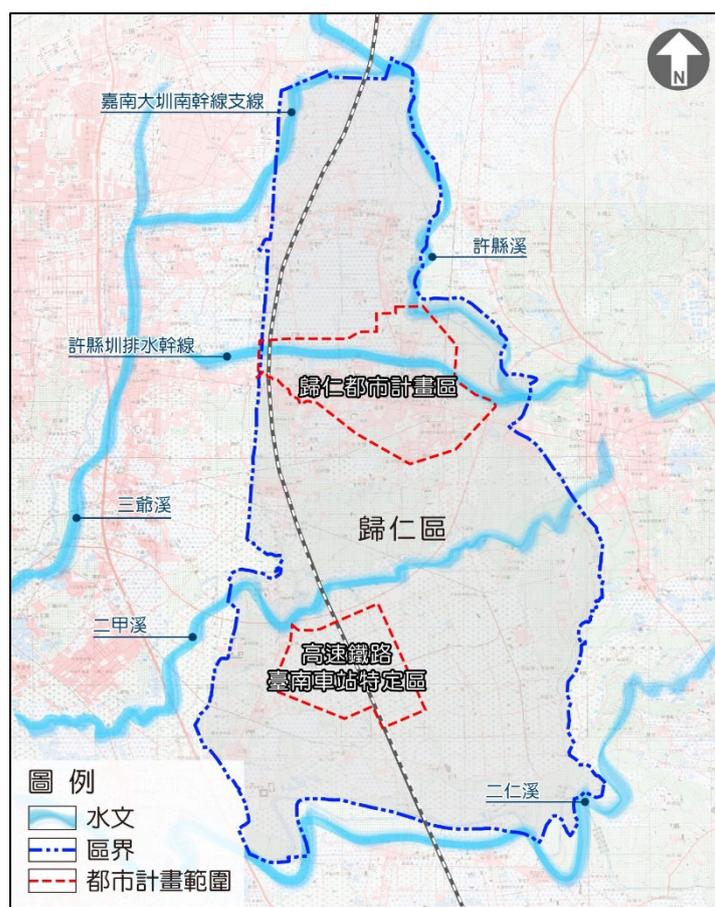


圖 3-1 計畫區水文分布圖

氣候溫和怡人；冬季為乾季，以東北季風為主，夏季西南風盛行，常有雷雨，5至9月為雨季、7至9月間常有颱風侵襲，故雨量甚豐，年平均雨量1,356.2公釐。

五、環境敏感區

根據環境敏感圖資套疊結果，本特定區之環境敏感因子為高鐵路線兩側限建地區，分布於高速鐵路沿線兩側範圍。此外，計畫範圍附近有易淹水地區分布，主要位於計畫範圍外西南側靠近二仁溪流域，及計畫範圍外西北側鄰近 86 快速道路大潭交流道處，詳圖 3-2。參考國家災害防救科技中心之淹水潛勢圖資等情境及歷年淹水紀錄，本計畫區在區段徵收公共工程完成後，因路基加高，整體地盤高程高於周邊農地，屬相對高地，近年均無淹水情形及屬於淹水潛勢地區，詳圖 3-3。

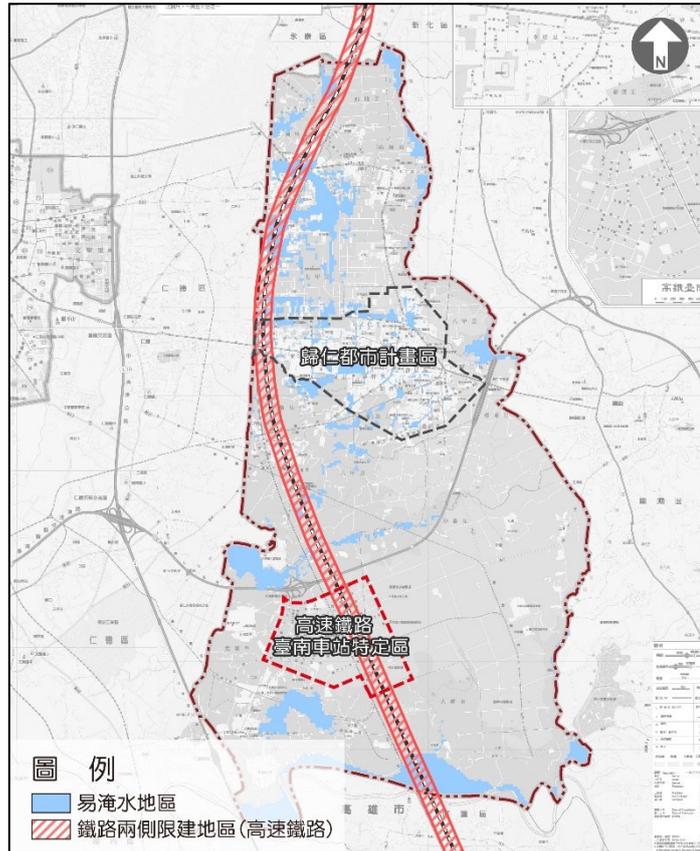


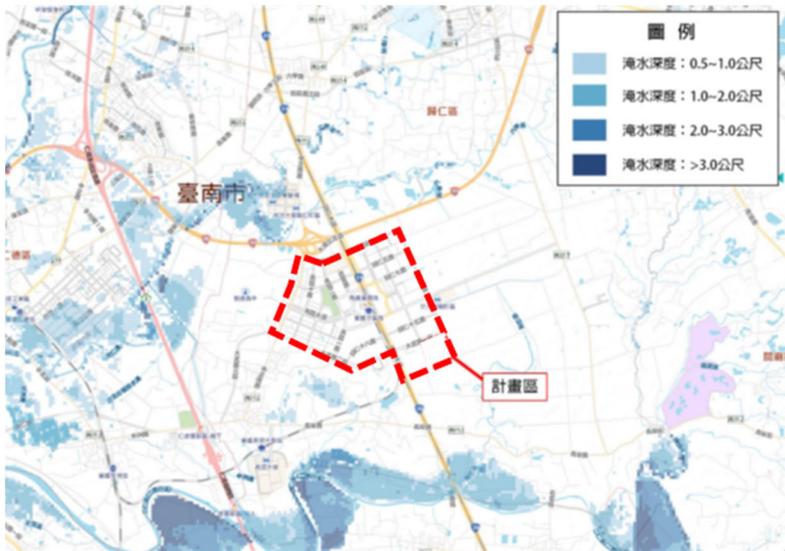
圖 3-2 環境敏感地分布示意圖

六、野生動物棲地

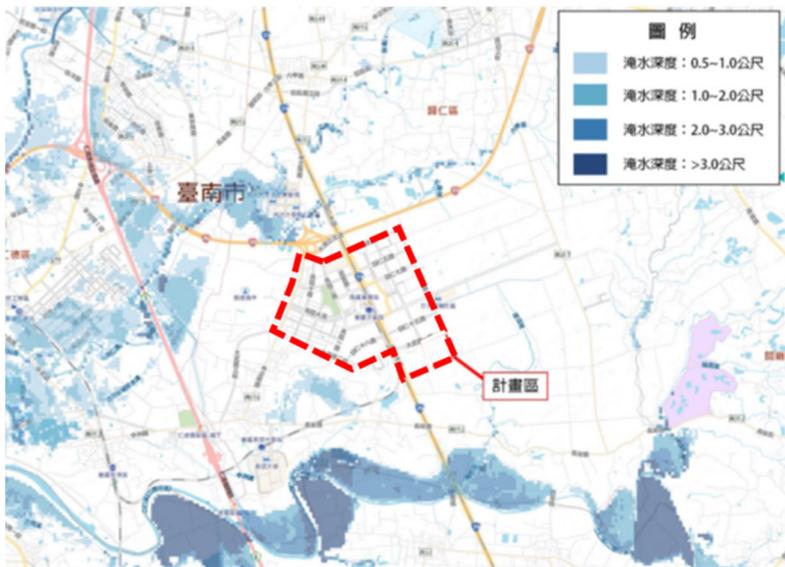
本計畫區及其周邊雖然不包含環境敏感地區的野生動物保護區與野生動物重要棲息環境，但在本計畫區東側範圍外的沙崙農場有部分鳥類、鼠類與昆蟲棲息。沙崙農場位於臺南高鐵站東側，土地權屬為臺糖公司，並將部分土地分租給農民種植鳳梨與瓜類，臺糖公司則是於農場種植牧草，也因環境條件，根據荒野保護協會的鳥類出沒紀錄彙整資料，可發現在沙崙農場至少有 60 種鳥類，猛禽類包含游隼、紅隼、大冠鷲、花澤鷲、東方澤鷲、蜂鷹、黑鳶、短耳鴉、環頸雉等，第一級瀕臨絕種保育類野生鳥類—草鴉，也有在此出沒覓食的紀錄。



6小時降雨350mm



12小時降雨400mm



24小時降雨650mm

圖 3-3 淹水潛勢範圍圖

資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站，<https://dmap.ncdr.nat.gov.tw/>。

第二節人口分析

一、人口數與成長率

歸仁區人口位居臺南市各行政區人口數第九位，截至民國 109 年底共設籍 23,358 戶，人口總數為 68,164 人。歸仁區近十年平均人口年成長率為 0.34%，除民國 107~108 年呈現微幅負成長外，整體而言仍穩定成長中。

本計畫區計畫人口 32,000 人，現況人口自民國 95 年 346 人，至民國 109 年約 2,122 人，計畫人口達成率僅 6.63%。計畫人口密度每公頃約 107 人，現況人口密度則每公頃約 7 人。另從近十年平均成長率分析，本計畫區人口於 102 年大幅成長，其後民國 108 年略有減少，平均成長率仍為正成長（16.27%），詳表 3-1。

表 3-1 近年歸仁區與本計畫區人口統計表

年度	項目	歸仁區		本計畫區	
		人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
100年		66,104	---	797	---
101年		66,655	0.83	906	13.68
102年		67,101	0.67	2,094	131.13
103年		67,504	0.60	2,094	0.00
104年		67,906	0.60	2,094	0.00
105年		68,170	0.39	2,089	-0.24
106年		68,424	0.37	2,089	0.00
107年		68,403	-0.03	2,223	6.41
108年		68,135	-0.39	2,113	-4.95
109年		68,164	0.04	2,122	0.43
	平均	67,657	0.34	1,862	16.27

資料來源：臺南市歸仁戶政事務所轄區域各項統計資料、臺南市政府主計處統計年報。

二、人口結構

觀察歸仁區人口金字塔圖，顯示歸仁區之人口成長趨勢屬於縮減型，幼齡人口較其他年齡人口數少，預期出生及死亡率皆較低，人口增長速度也較為緩慢，詳圖 3-4。

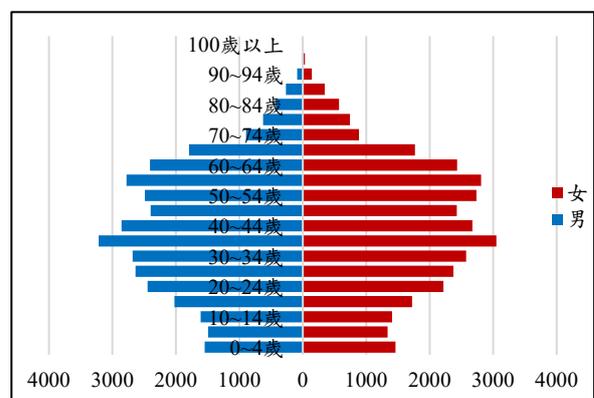


圖 3-4 歸仁區人口金字塔圖

三、扶養比

根據聯合國高齡化社會定義，高齡人口（65歲以上人口）比例占7%以上者為高齡化社會。然而歸仁區早自民國89年高齡人口已超過總人口比例之7%，未來在地區規劃上除應積極吸引青壯年人至歸仁區定居外，也應加強提供高齡者合適的公共機能服務。觀察扶幼比、扶老比及扶養比情形，歸仁區受地區少子化影響，幼年人口逐年下降，而老年人口近年來逐漸成長，且上升幅度大於幼年人口下降幅度，使得歸仁區之扶養比自民國101年起逐年上升。有關高齡人口、扶養、扶老及扶幼折線圖詳圖3-5及圖3-6。

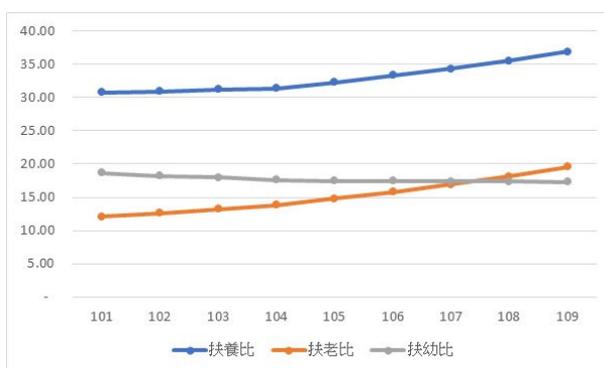
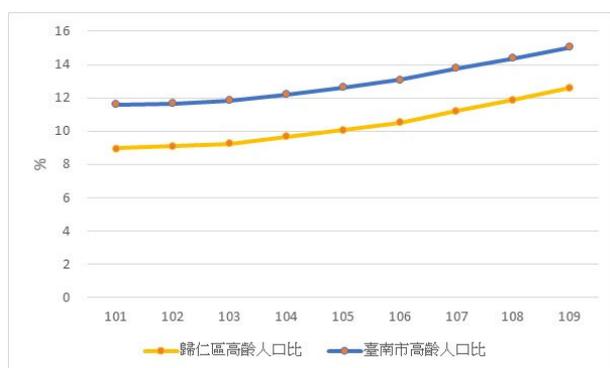


圖 3-5 臺南市與歸仁區高齡人口比例折線圖

圖 3-6 歸仁區扶養、扶老及扶幼比折線圖

資料來源：臺南市政府民政局網站。

四、人口分布

歸仁區人口主要分布於北側鄰接永康地區、中西段六甲聚落及歸仁都市計畫區，且以南保里、興南里、六甲里、許厝里、後市里為人口最主要集中地區。本計畫區座落於武東里及沙崙里，其中武東里人口成長較為顯著，107年之人口成長率達3.20%，顯示高鐵設站後周邊重大建設引入後對本計畫區人口成長有較為顯著之影響，詳表3-3及圖3-7。

表 3-2 歸仁區各里歷年人口數統計表 (單位：人)

年度 里	101	102	103	104	105	106	107	108	109
南保里	7,041	7,114	7,151	7,239	7,231	7,230	7,140	7,085	6,986
六甲里	4,344	4,354	4,355	4,341	4,319	4,379	4,338	4,358	4,388
歸仁里	2,782	2,792	2,756	2,734	2,735	2,736	2,714	2,688	2,688
後市里	4,084	4,047	4,001	3,934	3,876	3,912	3,900	3,845	3,847
辜厝里	3,865	3,863	3,863	3,849	3,874	3,880	3,861	3,827	3,807
許厝里	3,898	3,846	3,812	3,904	3,977	3,949	3,917	3,877	3,824
看西里	2,303	2,461	2,564	2,597	2,633	2,654	2,677	2,674	2,718
看東里	1,995	2,090	2,139	2,149	2,153	2,118	2,128	2,158	2,163
崙頂里	3,302	3,315	3,346	3,471	3,592	3,616	3,687	3,747	3,793
沙崙里	777	784	806	801	786	792	805	807	826
大潭里	2,103	2,082	2,081	2,092	2,084	2,126	2,150	2,182	2,229
武東里	2,099	2,094	2,089	2,123	2,174	2,154	2,223	2,113	2,122
八甲里	3,018	3,066	3,068	3,051	3,023	3,020	3,034	3,024	3,099
七甲里	3,399	3,472	3,539	3,618	3,644	3,721	3,786	3,777	3,818
媽廟里	2,472	2,472	2,436	2,426	2,386	2,341	2,296	2,259	2,231
西埔里	1,841	1,845	1,935	1,981	1,947	1,976	1,980	1,956	1,917
大廟里	2,969	3,008	3,006	3,073	3,309	3,350	3,383	3,427	3,477
南興里	4,983	5,018	5,037	5,034	5,097	5,124	5,134	5,159	5,177
新厝里	2,855	2,868	2,970	2,987	2,951	2,953	2,957	2,943	2,922
歸南里	2,773	2,735	2,723	2,705	2,678	2,655	2,623	2,615	2,577
文化里	3,752	3,775	3,827	3,797	3,701	3,738	3,670	3,614	3,555

表 3-3 本計畫區各里歷年人口成長率統計表 (單位：%)

年度 里	102	103	104	105	106	107	108	109	平均
沙崙里	0.90	2.81	-0.62	-1.87	0.76	1.64	0.25	2.35	0.78
武東里	-0.24	-0.24	1.63	2.40	-0.92	3.20	-4.95	0.43	0.16

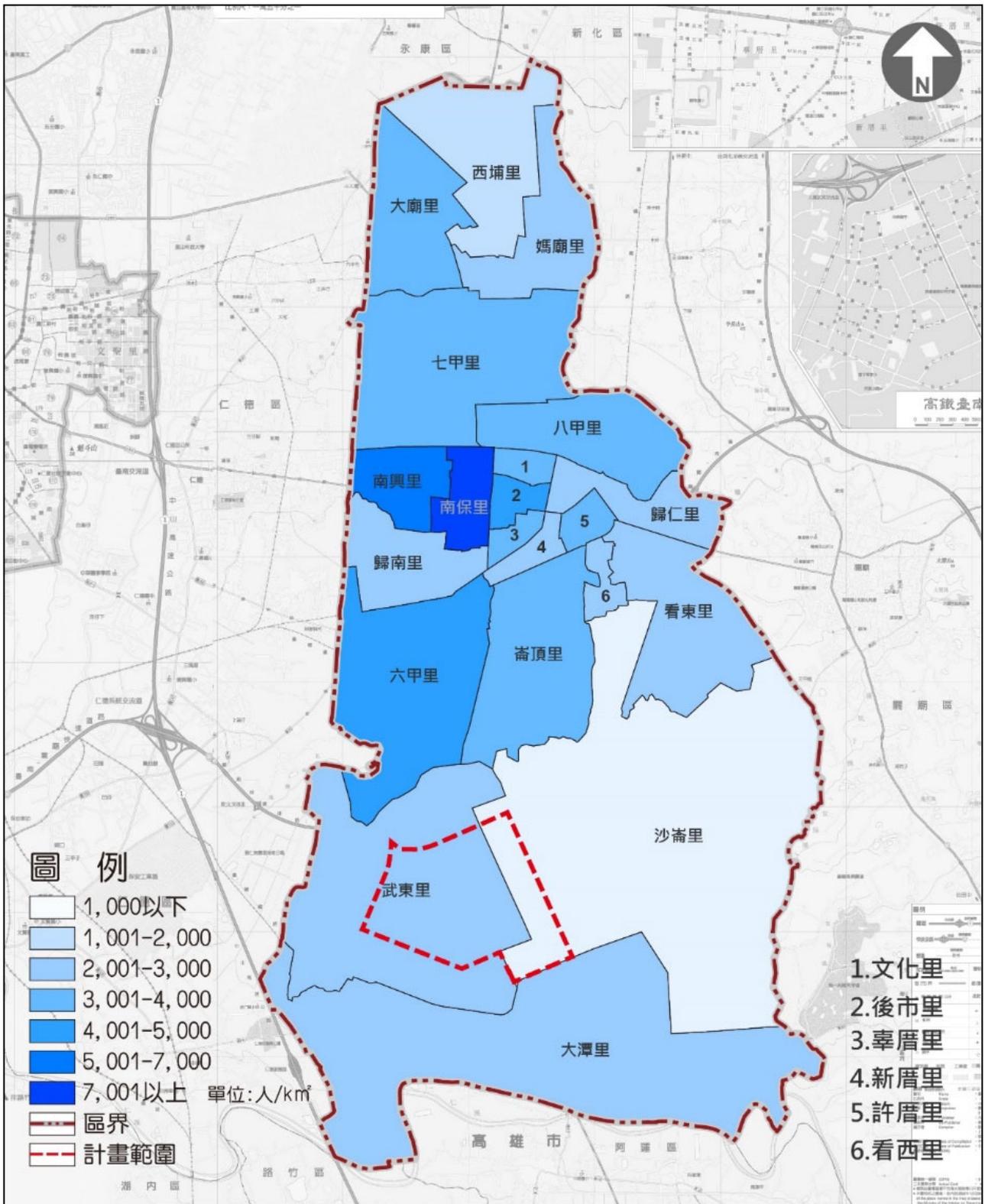


圖 3-7 歸仁區人口密度分布情形示意圖

第三節 產業分析

一、產業結構

(一) 一級產業

歸仁區耕地面積約 2,979 公頃，農業人口約 14,896 人，漁業人口僅 140 人，顯示歸仁區一級產業以農業為主，且近年來農業更朝向精緻農業發展，透過與休閒旅遊的結合提高整體產業價值（例如歸仁區的釋迦節及七甲花卉園區）。

(二) 二級產業

依據民國 100 年、105 年工商及服務業普查結果（詳表 3-4），歸仁區二級產業之場所單位數及員工數均以製造業為最，其次為營造業。另觀察二級產業之產業單位數及員工數，皆持續增加中，而歸仁區平均每單位場所之員工數由 100 年約每家 12.33 人，至民國 105 年增加為每家 16.76 人，產業經營型態仍以小規模為主，詳表 3-4。

表 3-4 臺南市與歸仁區二級產業場所單位與員工人數概況表

類別 \ 項目		場所單位數 (家)			員工數 (人)		
		100 年	105 年	成長率	100 年	105 年	成長率
礦業及土石採取業	歸仁區	—	—	—	—	—	—
	臺南市	8	9	11.11%	171	46	-271.74%
製造業	歸仁區	652	1,783	63.43%	9,905	34,535	71.32%
	臺南市	15,710	16,298	3.61%	295,613	316,823	6.69%
電力及燃氣供應業	歸仁區	1	4	75.00%	(D)	12	-
	臺南市	47	102	53.92%	1,901	1,926	1.30%
用水供應及污染整治業	歸仁區	22	24	8.33%	77	91	15.38%
	臺南市	423	447	5.37%	2,307	2,846	18.94%
營造業	歸仁區	218	325	32.92%	1,029	1,154	10.83%
	臺南市	5,649	7,410	23.77%	27,236	29,921	8.97%
總計	歸仁區	893	2,136	58.19%	11,011	35,792	69.24%
	臺南市	21,837	24,266	10.01%	327,228	351,562	6.92%
平均每單位場所員工數	歸仁區	100 年	12.33 (人)		105 年	16.76 (人)	
	臺南市		14.99 (人)			14.49 (人)	

註：歸仁區無礦業及土石採取業資料。

資料來源：工商及服務業普查，民國 100、105 年。

由歸仁區歷年工廠登記家數統計來看，以金屬製品製造業及塑膠製品製造業為主，且穩定成長中。而年度總家數雖呈微幅下降趨勢，但相較於臺南市整體產業概況，歸仁區之工業仍為臺南市生產主力之一，詳表 3-5。

表 3-5 歸仁區歷年工廠登記家數變動分析表（單位：家）

業別	年									
	101	102	103	104	105	106	107	108	109	
食品製造業	7	5	5	6	6	6	6	8	8	
飲料製造業	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
紡織業	11	12	12	12	12	12	14	14	15	
成衣、服飾品及其他 紡織製品業	4	4	4	4	3	3	3	3	3	
皮革、毛皮及其製品業	4	4	4	4	4	4	3	4	4	
木竹製品業	2	2	2	2	2	2	3	3	4	
家具及裝設品業	5	6	5	5	5	5	5	—	—	
紙漿、紙及紙製品業	—	1	1	1	1	1	—	—	—	
印刷及其輔助業	3	3	3	3	3	3	5	6	6	
化學材料業	1	1	2	2	2	2	1	2	2	
化學製品業	5	3	3	3	4	4	4	3	3	
橡膠製品製造業	4	3	3	3	3	3	4	4	4	
塑膠製品製造業	25	27	28	28	26	26	39	41	41	
非金屬礦物製品業	4	4	4	4	4	4	4	5	5	
金屬基本工業	8	10	10	10	8	9	10	8	8	
金屬製品製造業	43	45	48	48	55	55	66	69	74	
機械設備製造修配業	12	16	15	15	17	17	18	9	9	
電腦、電子產品及光學 製品製造業	8	7	6	6	6	6	7	7	6	
電子零組件業	6	8	8	6	9	9	9	7	7	
電力設備製造業	5	5	6	6	9	9	9	20	21	
汽車及其零件製造業	11	13	13	15	14	14	20	24	24	
其他運輸工具製造業	4	5	5	5	5	5	9	7	8	
精密、光學、醫療器材 及鐘錶業	—	—	—	—	—	—	—	7	7	
其他工業製品業	21	24	24	24	29	29	37	36	35	
總計	195	210	214	214	229	230	278	289	296	

資料來源：臺南市統計年報，民國 101-109 年。

(三) 三級產業

歸仁區三級產業之場所單位數，從民國 100 之 1,807 家至 105 年增加為 2,374 家，成長率 10.37%，且除專業、科學及技術服務業與醫療保健及社會工作服務業外皆呈正成長，其中住宿及餐飲業、資訊及通訊傳播業、不動產業呈大幅度成長；員工數仍以批發零售業為最多，其次為住宿及餐飲業，成長幅度則以不動產業最高、教育服務業次之，詳表 3-6。

整體而言，可發現歸仁區三級產業成長大多較臺南市快速，且呈大幅度成長，顯示三級產業為歸仁區近年產業成長主力。未來更可配合本計畫區區位優勢與沙崙智慧綠能科學城相關建設計畫之推動，帶動歸仁區三級產業發展。

表 3-6 原臺南縣與歸仁區三級產業場所單位與員工人數概況表

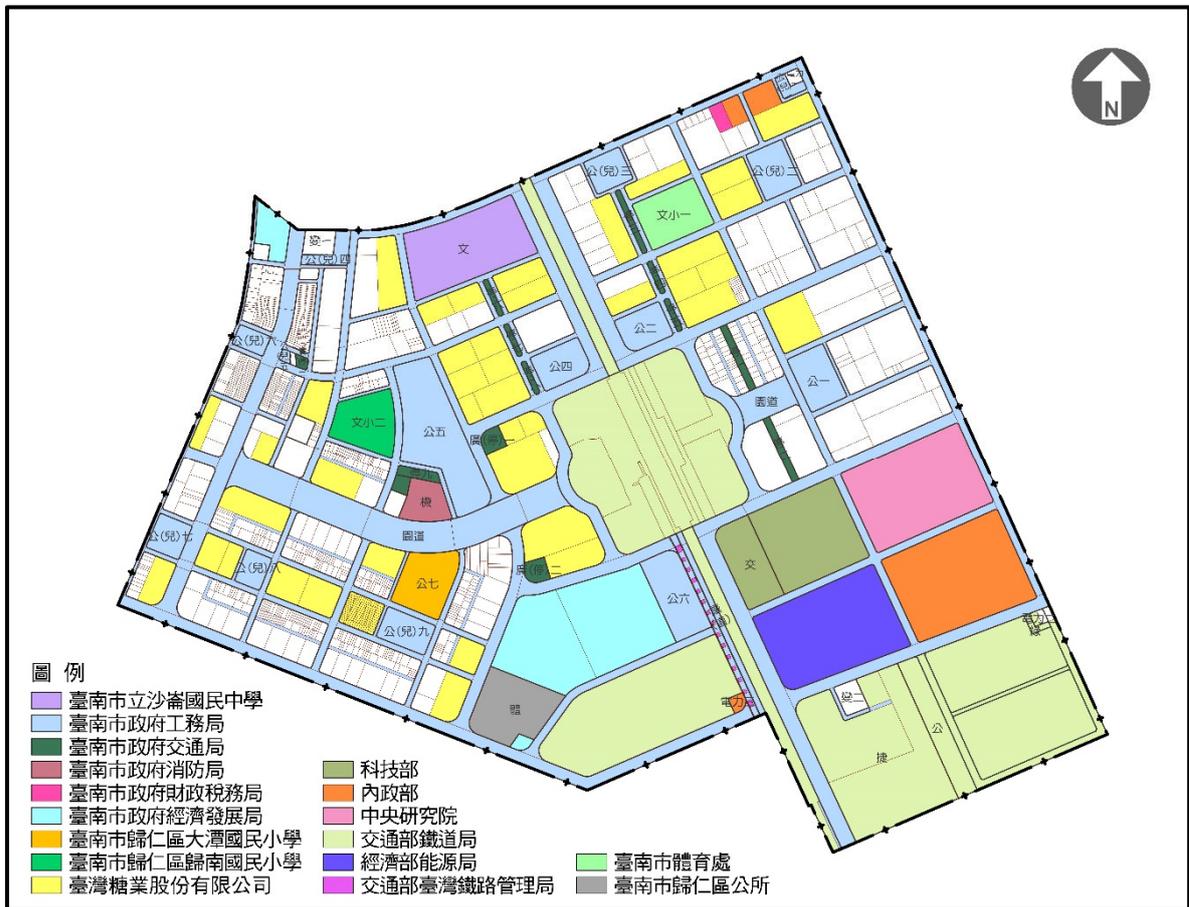
類別	項目	場所單位數 (家)			員工數 (人)		
		100 年	105 年	成長率	100 年	105 年	成長率
批發及零售業	歸仁區	1,155	1,161	0.52%	3,680	3,165	-16.27%
	臺南市	43,116	44,511	3.13%	120,407	122,870	2.00%
運輸及倉儲業	歸仁區	54	59	8.47%	272	347	21.61%
	臺南市	2,358	2,305	-2.30%	12,472	14,207	12.21%
住宿及餐飲業	歸仁區	295	386	23.58%	769	1086	29.19%
	臺南市	11,455	14,573	21.40%	29,881	42,152	29.11%
資訊及通訊傳播業	歸仁區	12	19	36.84%	(D)	57	-
	臺南市	616	788	21.83%	5,400	6,465	16.47%
金融及保險業、 強制性社會安全	歸仁區	29	36	19.44%	382	401	4.74%
	臺南市	1,671	2,019	17.24%	19,765	18,723	-5.57%
不動產業	歸仁區	30	84	64.29%	66	179	63.13%
	臺南市	1,247	1,971	36.73%	5,161	6,198	16.73%
專業、科學及技術 服務業	歸仁區	82	79	-3.80%	264	116	-127.59%
	臺南市	3,135	3,346	6.31%	10,571	13,442	21.36%
支援服務業	歸仁區	47	61	22.95%	128	162	20.99%
	臺南市	1,684	1,848	8.87%	16,749	18,792	10.87%
教育服務業	歸仁區	57	80	28.75%	191	391	51.15%
	臺南市	1,636	2,075	21.16%	6,823	10,721	36.36%
醫療保健及社會 工作服務業	歸仁區	81	73	-10.96%	506	537	5.77%
	臺南市	2,561	2,442	-4.87%	31,675	35,486	10.74%
藝術、娛樂及 休閒服務業	歸仁區	40	44	9.09%	78	75	-4.00%
	臺南市	1,448	1,492	2.95%	4,936	5,030	1.87%
其他服務業	歸仁區	241	292	17.47%	375	452	17.04%
	臺南市	8,862	9,952	10.95%	13,390	16,145	17.06%
總計	歸仁區	2,123	2,374	10.57%	6,711	6,968	3.69%
	臺南市	79,789	87,322	8.63%	277,230	310,231	10.64%

註：1.歸仁區無礦業及土石採取業資料。2. (D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：工商及服務業普查，民國 95、100 年。

二、土地權屬

本計畫區內以公有土地為主，占總計畫面積約 68.44%，其中屬於國有土地管理單位之面積約 87.98 公頃 (29.21%)，且集中於高鐵臺南車站站體，及周邊產業專用區；市有土地管理單位之為 118.19 公頃 (39.23%)，多分布於計畫區西北側及公共設施用地；另台灣糖業公司所持有土地面積為 30.83 公頃，占總計畫面積 10.31%，在台糖土地之中，武東段 150 地號已興建臺糖沙崙智慧綠能循環住宅園區，目標為打造友善環境、節能、減碳、節水、零排放的永續經營「智慧綠能循環住宅園區」，乃以租代售、自行營運之方式提供 351 戶住戶單元與 17 戶店鋪，其餘台糖公司土地目前尚無開闢計畫。其餘為私有土地部分，占總計畫面積約 21.25%，多屬住宅區，詳圖 3-8。



資料來源：臺南市政府地政局(110年11月)

圖 3-8 土地管理者示意圖

第四節實質發展現況

一、土地使用情形

本計畫區整體土地開闢率略低，商業區使用率約 16%，住宅區使用率約 9%，且主要集中於西側南 149（中正南路）兩側，以沿街式透天建築為主，近年區段徵收抵價地及台糖公司土地標售吸引多家建商投標，部分已完成都市設計審議，興建透天連棟或大樓之集合住宅，其餘多屬零星開發；另位於本計畫區南側之產業專用區設置大臺南會展中心、綠能科技研究中心、綠能科技示範場域、中研院南部院區等重大建設，並於民國 108 年至 110 年已陸續完工，此外，交通用地則為自駕車測試場域，現正進行自駕車測試及路線規劃試驗中，整體土地使用概況詳表 3-7 及圖 3-9。

表 3-7 各分區土地使用現況統計表

分區	計畫面積(公頃)	建築開發利用(公頃)	發展率(%)
住宅區	83.00	7.75	9%
商業區	10.87	1.75	16%
產業專用區	57.70	25.27	44%
宗教專用區	0.40	0.40	100%
電信專用區	0.27	0.04	15%
郵政事業專用區	0.18	0.00	---
自來水事業專用區	0.93	0.00	---
天然氣設施專用區	0.16	0.00	---
加油站專用區	0.29	0.14	48%
高鐵車站專用區	16.73	分屬交通設施及附屬設施使用	---

二、公共設施用地

本計畫區內共劃設 14 項公共設施用地，公共設施用地之土地權屬皆為公有或事業單位管有，且公園用地、公（兒）用地、停車場用地、園道用地及體育場用地等多已開闢完成，尚有公園用地（公七、公八(附)）、學校用地（文小一）、綠地（綠(附)）、廣場兼道路用地（廣(道)(附)）、廣場兼停車場用地（廣(停)一、廣(停)二）、機關用地、捷運系統用地、變電所用地（變二）、電力設施用地（電力二、電力三）等 12 處用地現況未開闢，除電力三外，其餘皆有用地需求，整體公共設施開闢率約 69.91%，詳表 3-8~9 及圖 3-10。

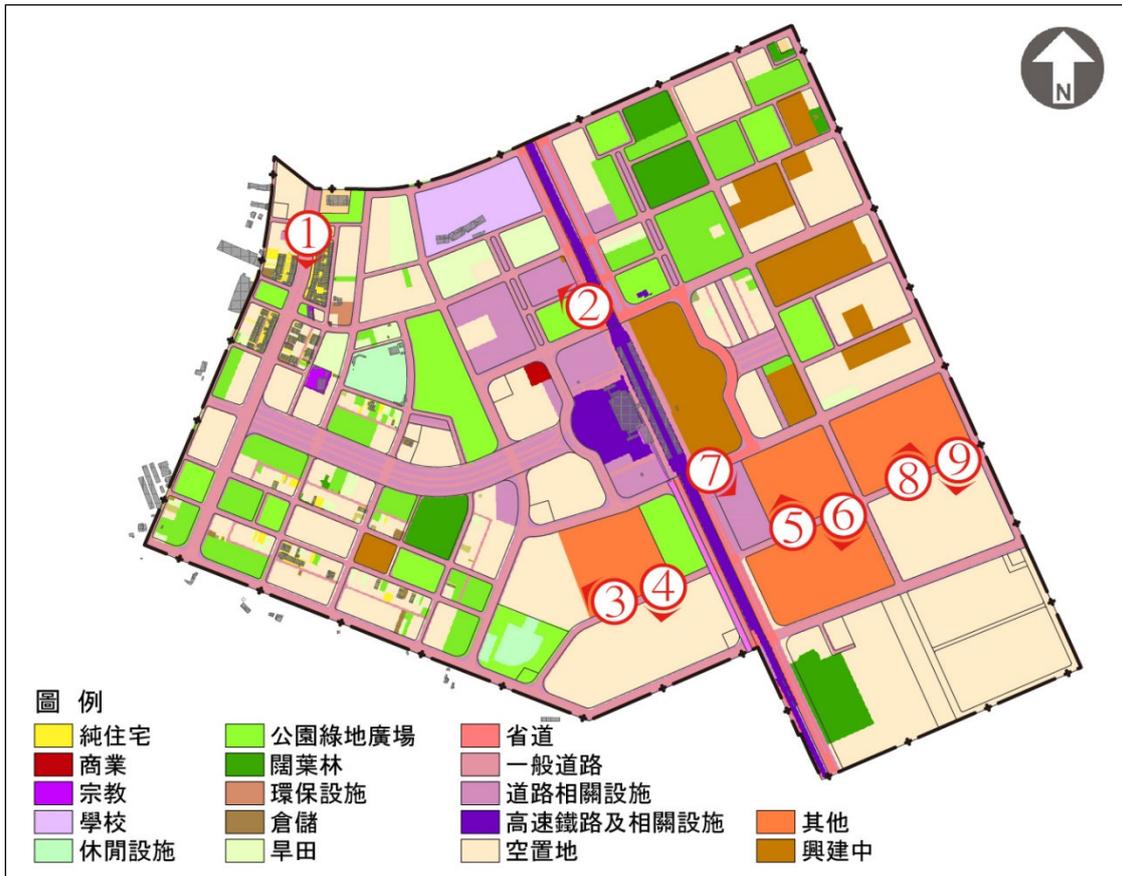


圖 3-9 土地使用現況示意圖

表 3-8 公共設施用地開闢與使用情形綜理表

項目	編號	計畫面積(公頃)	開闢率(%)	位置/說明
高鐵用地		4.28	100	二-2 道路與三-1 號道路間、二-3 號道路與三-2 號道路間/高鐵軌道路線
機關用地	機	1.09	0	一-1 號道路北側，公五西南側/空置地
國小用地	文(小)一	2.22	0	四-5 號道路西側，停三東側/空置地
	文(小)二	2.10	100	公五西側/歸仁棒球場
學校用地	文	5.18	100	四-1 號道路南側，三-1 號道路西側/沙崙國中
公園用地	公一	1.50	100	一-2 號道路東側/公園
	公二	1.15	100	高鐵站區北側，二-2 號道路東側/公園
	公四	1.24	100	高鐵站區北側，二-1 號道路西側/公園
	公五	4.92	100	機關東側/公園
	公六	2.18	100	高鐵站區南側，三-2 號道路西側/公園
	公七	2.08	0	公(兒)九北側，一-1 號道路南側/空置地
	公八(附)	1.97	0	捷運系統用地東側
體育場用地	體	3.00	100	產業專用區西南側/棒球場
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.25	100	計畫區東北角，電力一西南側/空置地
	公(兒)二	1.29	100	文小一東側/公園
	公(兒)三	0.90	100	文小一西北側/公園
	公(兒)四	0.55	100	二-1 號道路東側，變一東南側/公園
	公(兒)五	0.08	100	二-1 號道路東側，宗一西側/公園
	公(兒)六	0.46	100	二-1 號道路西側，公(兒)五/公園
	公(兒)七	0.83	100	二-1 號道路西側/公園
	公(兒)八	0.60	100	五-3 號道路南側，五-6 號道路西側/公園
	公(兒)九	1.09	100	公七南側/公園
綠地	綠(附)	0.13	0	電力二西側及南側
廣場兼道路用地	廣(道)(附)	0.32	0	捷運系統用地東側
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.31	0	三-3 號道路南側，三-9 號道路東側/空置地
	廣(停)二	0.32	0	三-5 號道路北側，三-9 號道路東側/空置地
	廣(停)三	0.09	100	四-2 號道路北側，宗一東側/停車場
停車場用地	停一	0.32	100	一-2 號道路北側商業區中/停車場
	停二	0.32	100	一-2 號道路南側商業區中/停車場
	停三	0.24	100	公(兒)三南側/停車場
	停四	0.12	100	公(兒)三南側/停車場
	停五	0.12	100	公(兒)三南側/停車場
	停六	0.14	100	文南側/停車場
	停七	0.12	100	文南側/停車場
	停八	0.12	100	文南側/停車場
	停九	0.27	100	機關北側，公五南側/停車場
變電所用地	變一	0.50	100	公(兒)四之西北角，二-1 號道路東側/變電所

項目	編號	計畫面積(公頃)	開闢率(%)	位置/說明
	變二	0.48	0	環保設施用地之東北角，三-6 號道路南側/空置地
電力設施用地	電力一	0.13	100	計畫區東北角/電力設施
	電力二	0.13	0	捷運系統用地東北角，三-6 號道路南側/空置地
	電力三	0.15	0	產業專用區東南角，鐵路用地(兼供道路使用)西側/空置地
捷運系統用地	捷	10.27	0	二-3 號道路東側，三-6 號道路南側/空置地
交通用地	自	2.22	100	高鐵站區南側，二-3 號道路東側/自駕車測試場域
園道用地		8.12	100	即一-1 與一-2 號道路/園道
鐵路用地(兼供道路使用)		0.82	100	三-2 道路/立體化台鐵路線兼供道路使用



圖 3-10 公共設施用地開闢情形示意圖

表 3-9 未開闢公用事業分區與公共設施用地現況與使用需求綜理表

土地使用類別	面積 (公頃)	土地管理者	開闢情況	現況與使用需求
加油站專用區 (油二)	0.15	交通部鐵道局	未開闢	有用地需求。需地機關加油站公會表示有用地需求。
自來水事業專用區	0.93	交通部鐵道局	未開闢	暫無用地需求。 待規劃處分。
天然氣設施專用區	0.16	交通部鐵道局	未開闢	有用地需求。 由欣南瓦斯價購。
電信專用區	0.27	中華電信公司	部分開闢	有用地需求。
郵政事業專用區	0.18	交通部鐵道局	未開闢	有用地需求。
機關用地	1.09	交通部鐵道局	未開闢	有用地需求。 作消防隊辦公廳舍使用。
文小一	2.22	臺南市歸仁區大潭國民小學	未開闢	暫無設校需求。待後續居住人口進駐再行開闢為學校。
公園用地	13.07	臺南市政府工務局、臺南市歸仁區大潭國民小學(公七)	已開闢 (除公七外)	有用地需求。(公七)
變電所用地 (變二)	0.96	臺灣電力公司、交通部鐵道局	未開闢	有用地需求。
電力設施用地 (電力二)	0.13	臺灣電力公司	未開闢	有用地需求。
電力設施用地 (電力三)	0.15	內政部	未開闢	無用地需求。 於本計畫列入檢討變更。
捷運系統用地	10.27	交通部鐵道局	未開闢	有用地需求做為捷運機廠。

三、交通運輸系統

主要聯外道路與臺 86 線快速道路及高鐵橋下臺 39 線省道連結，並以生活圈道路系統串連通往臺南市及歸仁市區；主要道路以高鐵站區為中心，規劃園道系統以紓解高鐵旅客往返站區，其餘則利用區內服務道路做為鄰里單元內出入道路，現況因住宅區及商業區開闢率偏低，故除高鐵橋下臺 39 線省道及歸仁八路通行旅次較高外，剩餘區內道路使用率偏低，詳圖 3-11。

四、大眾運輸系統

高鐵臺南站至臺南市區之間需藉由臺鐵沙崙支線銜接，沙崙支線是連接臺灣鐵路管理局中洲車站與沙崙站（與高鐵臺南站共構）的鐵路支線，於民國 100 年 1 月 2 日正式通車後，已大幅減少高鐵臺南站至臺鐵臺南站旅行時間至 23 分鐘。依臺鐵民國 106 年 12 月 7 日起實施之定期行駛列車時刻表，往來於沙崙站之區間車每日共計 71 車次，包括往沙崙方向有 35 車次，往臺南及南科方向有 36 車次。依高鐵時刻表民國 106 年 10 月 12 日起實施之定期行駛列車時刻表，往來於臺南車站每日共計 119 車次，包括北上 61 車次，南下 58 車次，以通往其他站區。

目前高鐵臺南站的快捷公車計有 2 條路線，包括高鐵臺南站-奇美醫院及高鐵臺南站-臺南市政府，往來永康區、仁德區、東區、南區及安平區等，分別固定有 41 及 51 班次；公路客運計有 2 條路線，包括綠 16 高鐵臺南站-關廟-新化、紅 14 長榮大學-高鐵臺南站-關廟及紅 3 臺南-高鐵臺南站-關廟等，往來臺南火車站、仁德區、關廟區、新化區等，分別固定有 16、8 及 11 班次。

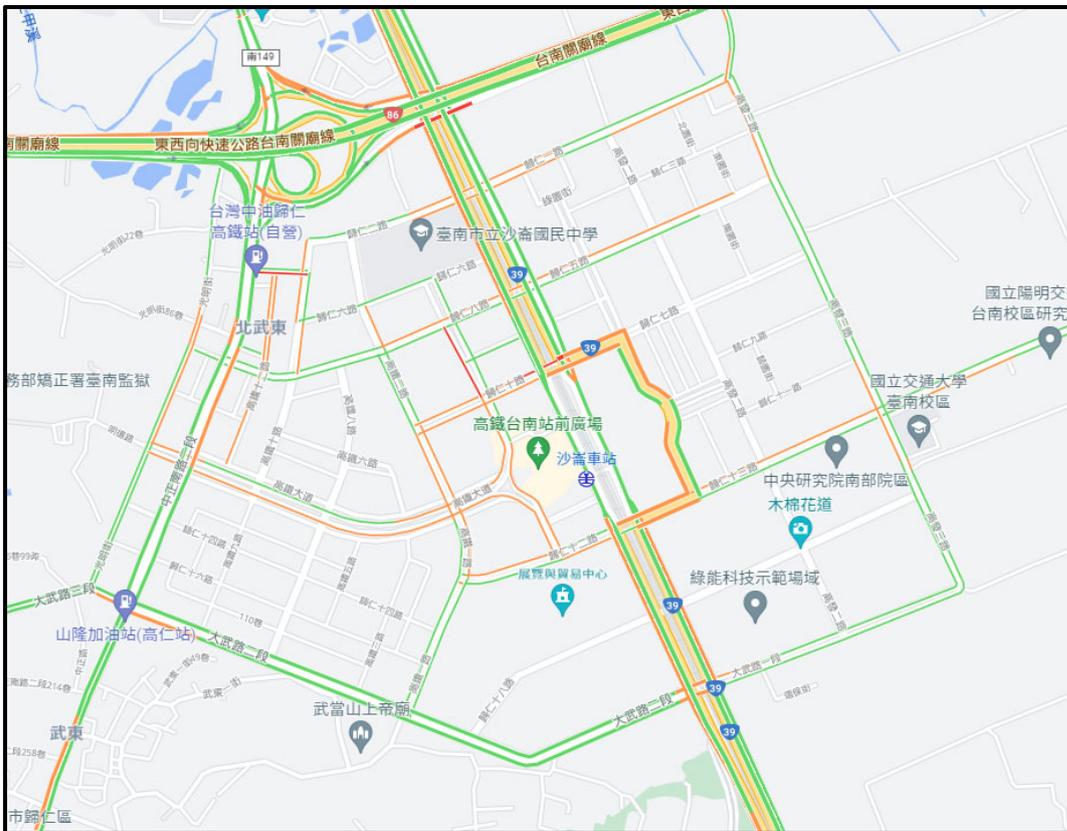


圖 3-11 本計畫區道路系統服務水準現況示意圖

五、人文景觀資源

(一) 藍帶系統

歸仁區藍帶可分為河川、溝渠及水圳、蓄水池、魚塭等系統，其中，河川分為許縣河流域（流經歸仁區東北側）、二甲溪（流經歸仁區中側）、二仁溪（流經歸仁區南側）。另外，溝渠與水圳分布於歸仁中北側及西南側，蓄水池及魚塭則散落於歸仁全區，與河川共同交織成歸仁藍帶網絡系統。

本計畫區位於二甲河流域及二仁河流域之間，區內排水系統依照不同排水分區分別匯集往北至二甲溪，往南至二仁溪。其中二仁溪河段以外來魚種為主，現有魚種包括吳郭魚、尼羅口孵魚、大肚魚、塘蝨魚、三星鬥魚、斑鱧及琵琶鼠等 7 種，水棲昆蟲的數量較其他流域貧乏，且其群聚結構具有大多為靜水型種類以耐污染性高之種類為主，這也顯示出二仁溪水域環境仍待整治復育，詳圖 3-12。

(二) 綠帶系統

歸仁區綠帶網絡分為水岸綠帶、綠地及樹木群、農田不同系統，水岸綠帶分布於歸仁河川沿岸，綠地及樹木群則以沙崙農場為最重要綠核心，含大片綠地與原生樹木，農田則散布於歸仁全區，構成歸仁綠帶網絡系統。

本計畫區東側範圍外為沙崙農場，現況仍保留良田及牧草，因此生態資源非常豐富，根據荒野保護協會的鳥類出沒紀錄彙整資料，可發現在沙崙農場至少有 60 種鳥類，猛禽類包含游隼、紅隼、大冠鷲、花澤鷲、東方澤鷲、蜂鷹、黑鳶、短耳鴉、環頸雉等，第一級瀕臨絕種保育類野生鳥類—草鴉，也有在此出沒覓食的紀錄，並利用當地水、綠資源，豐富多元化物種的生態系平衡，詳圖 3-12。

(三) 文化遺址

人文類環境敏感因子包含眾多遺址分布以及國道一號、國道三號、高速鐵路周邊禁限建範圍，沿公路及高速鐵路分布。而歸仁區之遺址包含媽廟遺址、八甲遺址、豐德橋遺址、大潭遺址、武東遺址、林子邊遺址、大嶺遺址等 8 處，本計畫區西側外鄰近有豐德橋遺址及武東遺址，詳表 3-10。

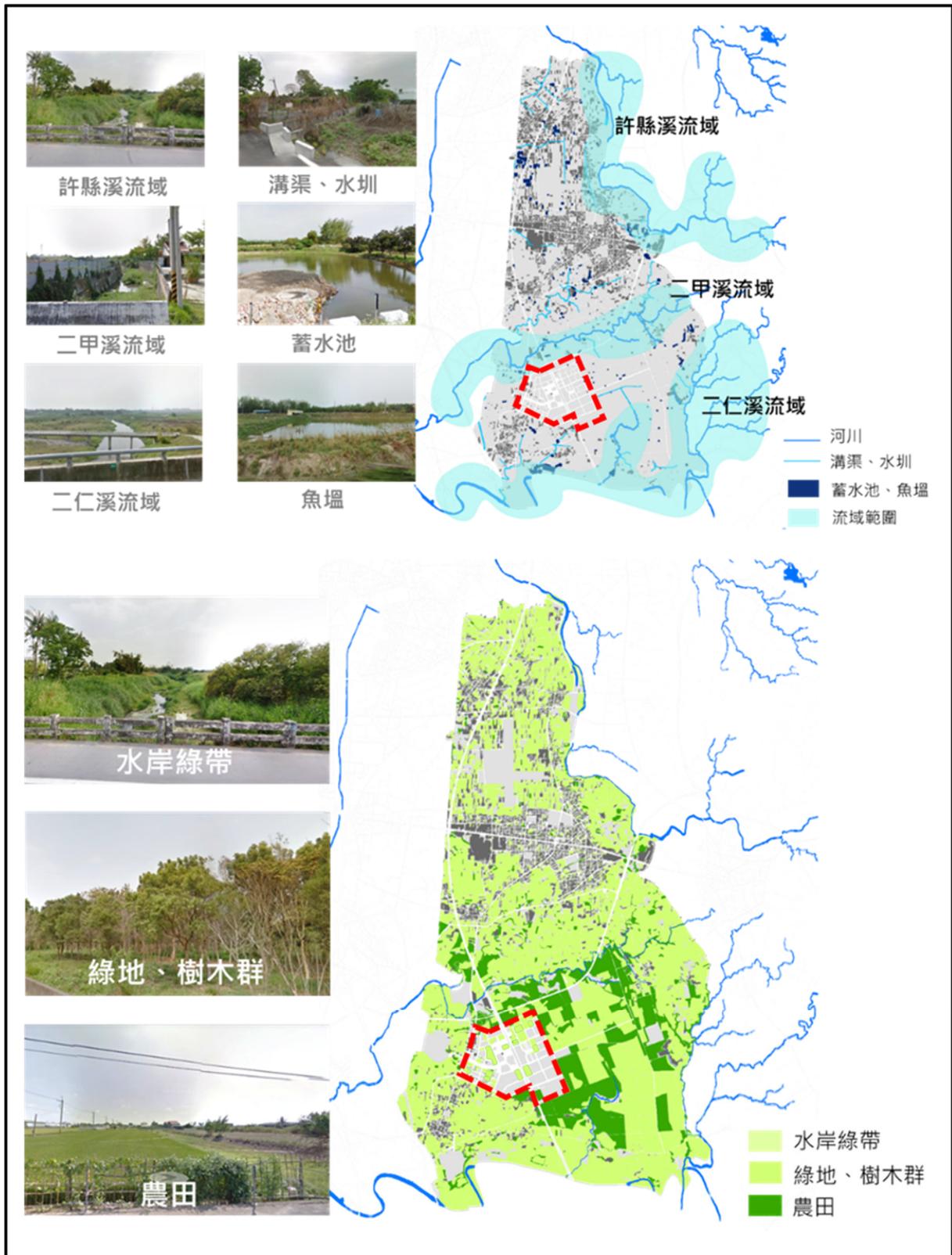


圖 3-12 藍綠帶系統示意圖

表 3-10 周邊文化遺址綜理表

遺址名稱	遺址狀態簡述	遺址狀態分布	文化類型	遺址年代
豐德橋遺址	遺址位於武東聚落之東北方，臺南監獄之東北邊約 50 公尺處，其東北緣可見成功大學航太實驗場，而 86 快速道路由東向西穿越遺址；東緣為南 149 縣道，仁德交流道下西南側即為遺址所在位置，地勢平坦。	遺址之南側小土丘上可見數處文化層堆積，最厚可達 1 公尺，土丘上可見細碎橙色夾砂陶片及夾砂繩紋陶片散落於地表上，土丘周邊之農地已不易見史前遺物分布，而遺址西北側範圍頗為廣泛，亦可見零星分布細碎繩紋陶片，但目前現地植被十分茂密，調查不易。	牛稠子文化、大湖文化	約 4200-3300B.P、3300-1800B.P
武東遺址	遺址位於武東聚落之東側約 500 公尺處，於北極玄天上帝廟後方，其北緣為古果神樹公壇，地是由東往南傾降。	由於北極玄天上帝廟之後方正在興建新的廟宇，可採集橙皮灰胎之夾砂陶片，零星分布，根據居民表示，舊廟後方堆土為興建新廟所翻出土堆，其東側亦可見零星之細碎夾砂陶片露出。	大坵坑文化	約 6000-5000B.P

(四) 鄉村聚落及文化資源

周邊聚落以六甲及大潭武東聚落為主，屬於歸仁區非都市計畫土地之主要生活聚落，其中六甲聚落約 18.66 公頃，居住人口約 2,674 人，聚落內部有活動中心、歸仁分局交通分隊、公車站、北極殿、便利商店、餐飲店、美髮店等公共服務、信仰中心及商業採買，區內道路路幅約 3~7 公尺；大潭武東聚落約 15.49 公頃，居住人口約 1,370 人，聚落內部有活動中心、衛生室、公車站、昭德宮、便利商店、餐飲店、美髮店等公共服務、信仰中心及商業採買，區內道路路幅約 3~6 公尺；聚落土地利用以居住為主，而現況活動中心或派出所坐落於公有地，詳圖 3-14。

歸仁區開發甚早，富含許多文化資源，包含眾多古蹟古物、老樹、宗廟等，而許多鄉村聚落亦仍保留許多傳統住屋，與歸仁之宗廟文化形成獨特文化氛圍，因早期開發而留下之許多生活軌跡、歷史脈絡，包含本計畫區內現況仍保留有忠順宮及普世門 2 座廟宇，詳圖 3-13。



忠順宮



普世門

圖 3-13 現況照片示意圖(圖面來源：<https://maps.nlsc.gov.tw/>街景擷取)

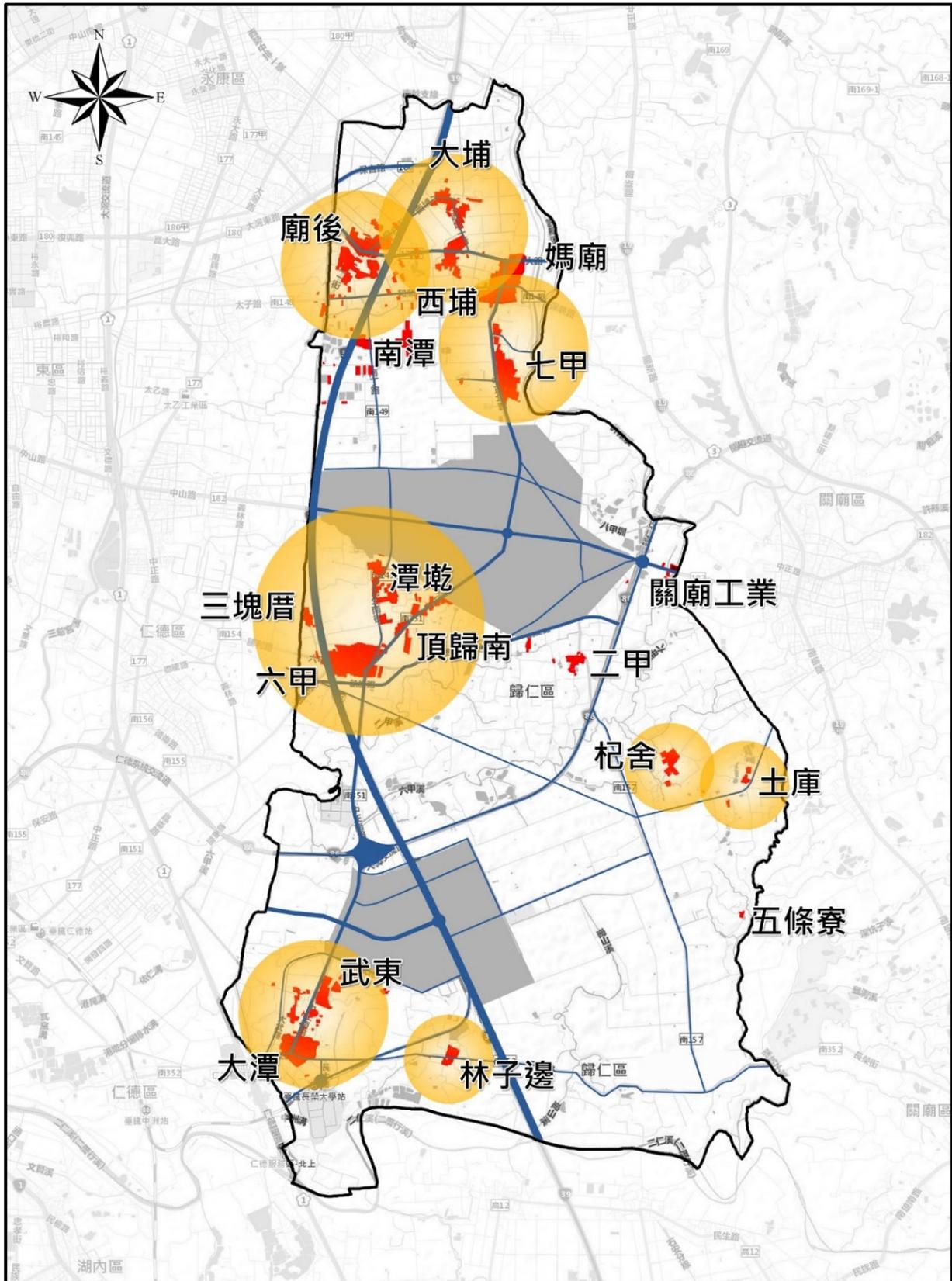


圖 3-14 歸仁區聚落分布示意圖

第四章 發展定位與課題

第一節 都市發展定位與構想

一、發展潛力與優勢

高速鐵路臺南車站特定區擁有優異的交通條件，在高鐵的串聯下與國內西部其他城市形成一日生活圈，高鐵的通車有效縮短臺南市與其他城市之旅行時間，讓本特定區儼然成為臺南門戶；此外，本特定區擁有沙崙智慧綠能科學與周邊學研資源，如成功大學能源科技與策略研究中心、陽明交通大學光電學院，以及工研院南部院區，形成知識、人才、資訊交流的重要樞紐，適宜發展綠能科技產業、發揮產學合作效益；在產業發展方面，沙崙智慧綠能科學城串聯起大臺南其他重要生產基地，如南部科學園區、臺南科技工業區、樹谷科技工業園區等，綜合了產業鏈上、中、下游的重要條件，形成研發、後勤支援產業園區，擁有知識經濟創新經濟時代的重要產業區位要件，詳圖 4-1。

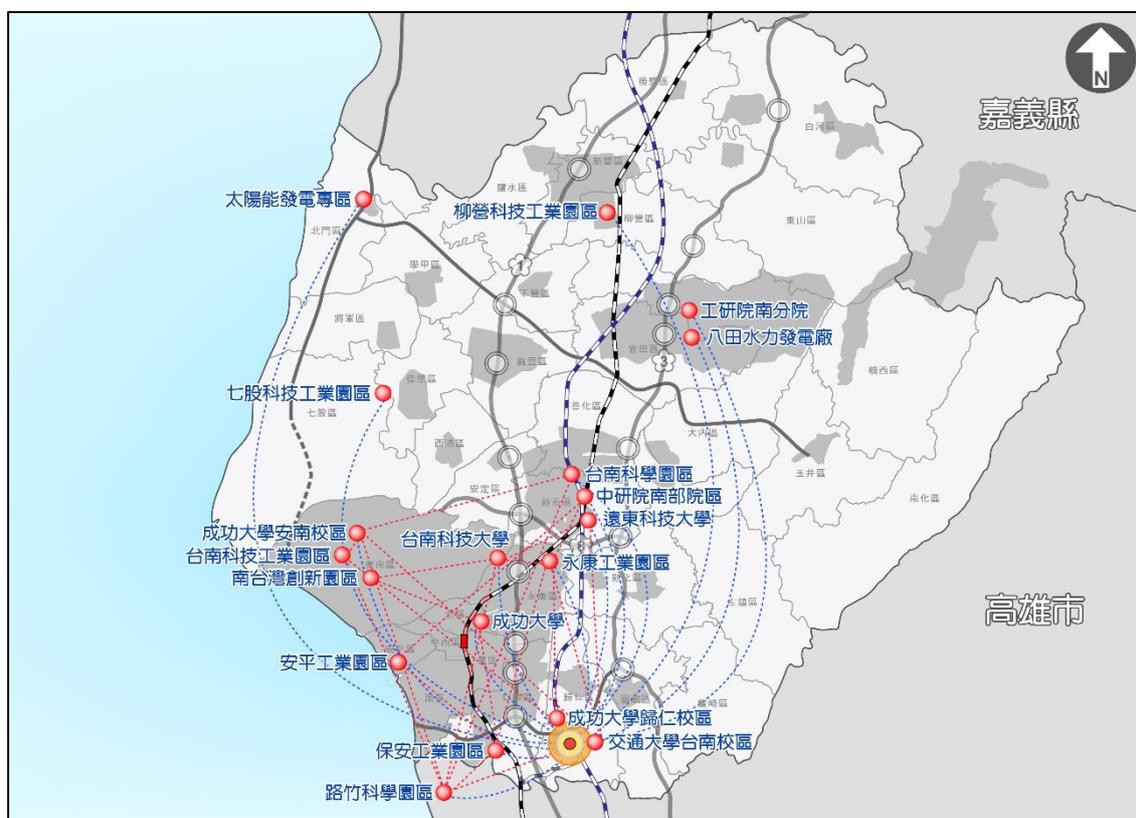


圖 4-1 綠能產業發展潛力與區位優勢示意圖

二、整體發展定位

依循全國國土計畫、沙崙智慧綠能科學城、成功大學歸仁校區、陽明交通大學臺南校區、聯外道路擴建等重大發展計畫，本特定區將蛻變成為集結綠能科技及智慧友善的新城區。爰此，原以生態城市為主軸之發展定位，隨著沙崙智慧綠能科學城啟動，應轉型以優化人力培育，開發更多元的服務面向，並透過公私協力、合作交流，強化夥伴關係，而組成智慧生活城市（Wisdom-city），詳圖 4-2。

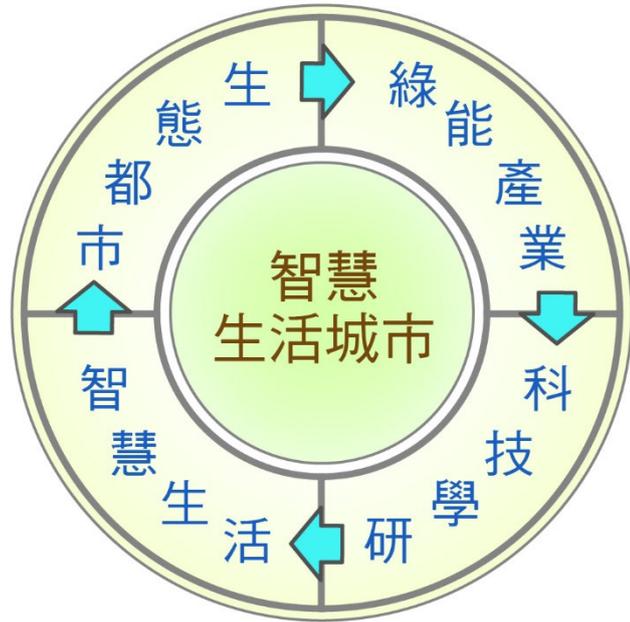


圖 4-2 發展定位與構想示意圖

三、空間發展構想

規劃本特定區以臺南綠能研發園區為行動計畫，並分為交通動能（高鐵、臺鐵與便捷的交通路網）、產業動能（會展休閒、綠能產業）、學研動能（知識研究）、生態動能（循環聚落、臺南市低碳自治法規、土管調整）等四大區塊，並由本特定區內住宅及商業活動空間，以生態社區為發展目標，提供良好居住環境品質之生活服務支援，詳圖 4-3 及圖 4-4。

本特定區係以提供高鐵轉運服務為主，並與周邊大學城形成研發、後勤支援產業園區，未來加上大臺南會展中心設置、中研院南部院區設立，及沙崙智慧綠能科學城之規劃，整體定位為智慧生活城市，透過產官學界合作，期以產帶商、以產引住，促進高鐵特定區之開發，相關發展構想說明如下：

（一）便捷多元交通路網

本特定區有高鐵轉運服務之優勢，輔以臺鐵、快速道路與聯外道路，再加上規劃中的臺南先進運輸系統，形成重要的交通動能。

（二）智慧綠能及生活服務產業

沙崙智慧綠能科學城為本特定區最重要的產業核心亮點，其發展重點包含大臺南會展中心，為未來臺南會展產業之重心；綠能科技研

究中心則有連結周遭學研資源之重要功能；綠能科技示範場域為潔淨能源與智慧綠社區、能源管理等綠能產業之發展區域；中研院南部院區則以推動農業生技、循環永續、臺灣文史專題研究為重點；自駕車測試場域則為全國第一處提供自駕車測試、運行與展示之空間，為我國無人車產業樹立重要的里程碑；而三井購物中心的成立亦將為本特定區帶來重要商業機能、匯聚商業購物人潮。

(三)專業高等科技學研

本特定周邊有陽明交通大學臺南校區、成功大學歸仁校區與及國家地震研究中心，分別設有光電學院、福衛接收站、航太研究中心、建築實驗群、以及抗震技術研發等專業科學研究動能，並匯聚眾多專業科學研究人才。

(四)綠色生活社區

根據臺南市低碳城市自治條例，應以低碳概念規劃土地使用、公共設施與交通計畫，並依低碳城市概念檢討土地使用分區管制原則與都市設計準則；本計畫及依此為大方向，並以大眾運輸導向為核心概念，調整土管並鼓勵設置綠能相關基礎設。此外，臺灣糖業公司於本特定區將設立臺糖綠能循環住宅，導入建材銀行概念，結合彈性隔間、建物明管配置等建築設計概念，以求達成真正的永續、生態、循環之社區。

四、生態城市發展策略

參酌本計畫區之特性，透過土地使用分區管制及都市設計手段，分別就生態環境基盤設施規劃、大眾運輸導向發展、綠色公共空間，以及水資源規劃等面向提出下列策略：

(一)生態環境基盤設施規劃

為配合沙崙智慧綠能科學城計畫，形塑本計畫區整體意象，透過都市設計管制規定，促使各別街廓開發整合，提供良好都市景觀及舒適人行環境。

(二)大眾運輸導向發展

相關大眾運輸系統以公車為主，包括高鐵快捷公車、市區公車與

城際運輸，針對本面項應考量之生態城市策略包括下列：

- 1.車站專用區應鏈結重要生活機能節點，如商圈、學校、主要就業地點、公園與公務機關等，同時提供較高品質的開放空間系統，提供使用者較好的人行空間品質。
- 2.大眾運輸場站接駁及轉乘可與自行車道系統及未來自駕車與綠色運具進行統合，並以高品質空間來加以統合公眾空間與街景，創造具吸引力的步行或自行車行空間。

(三) 綠色公共空間

透過都市設計手段，改善都市綠地系統之生態設計品質，其可利用之策略包括下列：

1.指定綠帶退縮

指定退縮作為開放空間及綠化植栽帶，以增加綠地面積，有助生物多樣化環境。

2.建築基地綠化

包含住宅區、商業區及產業專用區內建築基地內之法定空地規範綠覆率規定，以增加綠化面積。

3.公共設施用地綠化

對於學校及公務機關等，鼓勵建築退縮並廣植喬木，形成植栽緩衝空間。

(四) 水資源規劃

本計畫區現有雨水排水及汗水排水系統配合區段徵收工程已完成建置，雨水系統主要為雨水收集利用和洪災防治；汗水循環系統則包含民生及產專區汗廢水回收再利用，且現正辦理建置污水專管集中至鄰近仁德水資源回收中心處理。

另涉及一定面積土地規模開發，如配合沙崙智慧綠能科學城之產業專用區開發依照相關規定留設必要之雨水儲留或滯洪設施，將降雨逕流妥適分配於水道及土地，提升土地耐淹能力，降低淹水所造成之生命財產損失。

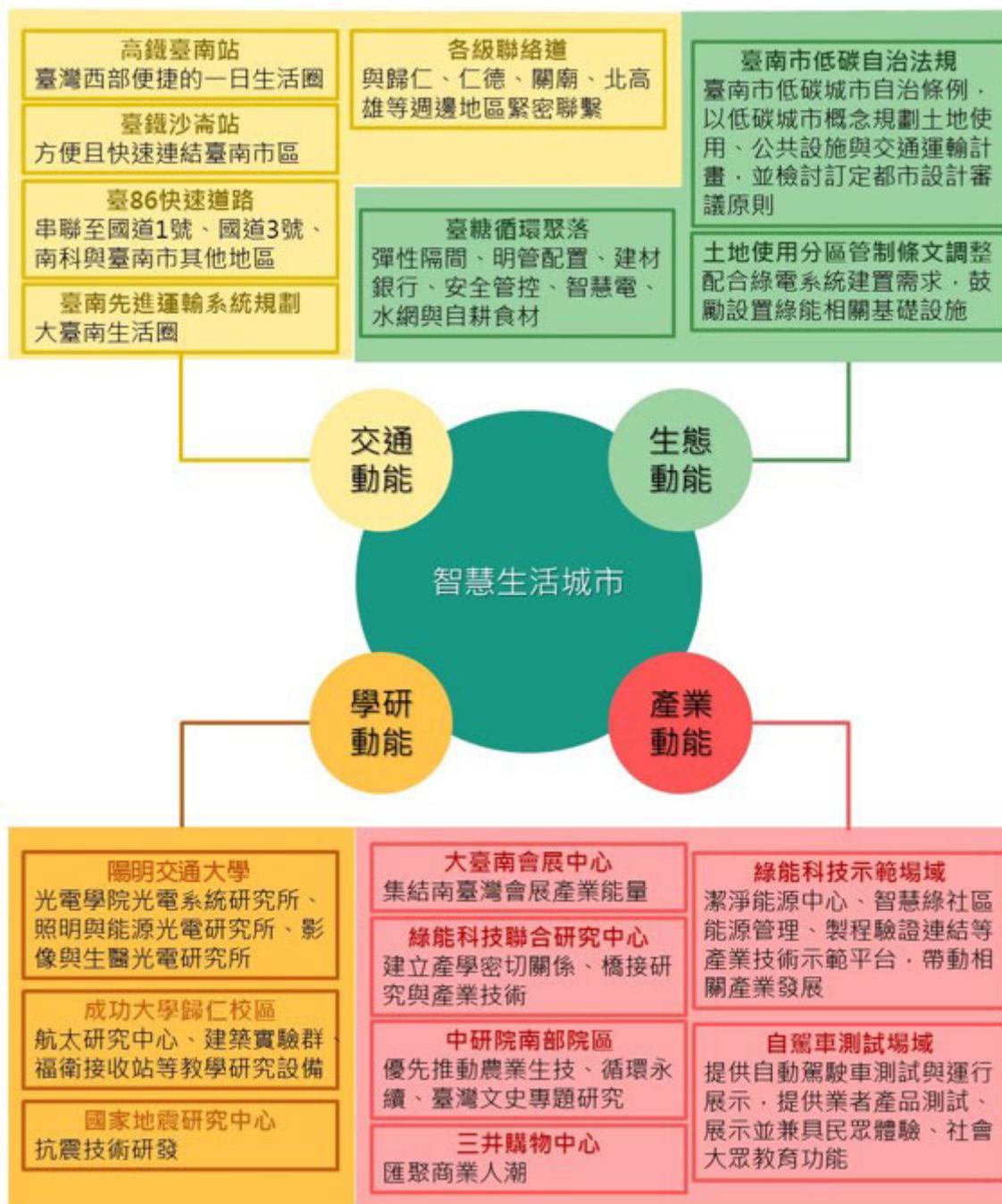


圖 4-3 本特定區發展策略構想圖

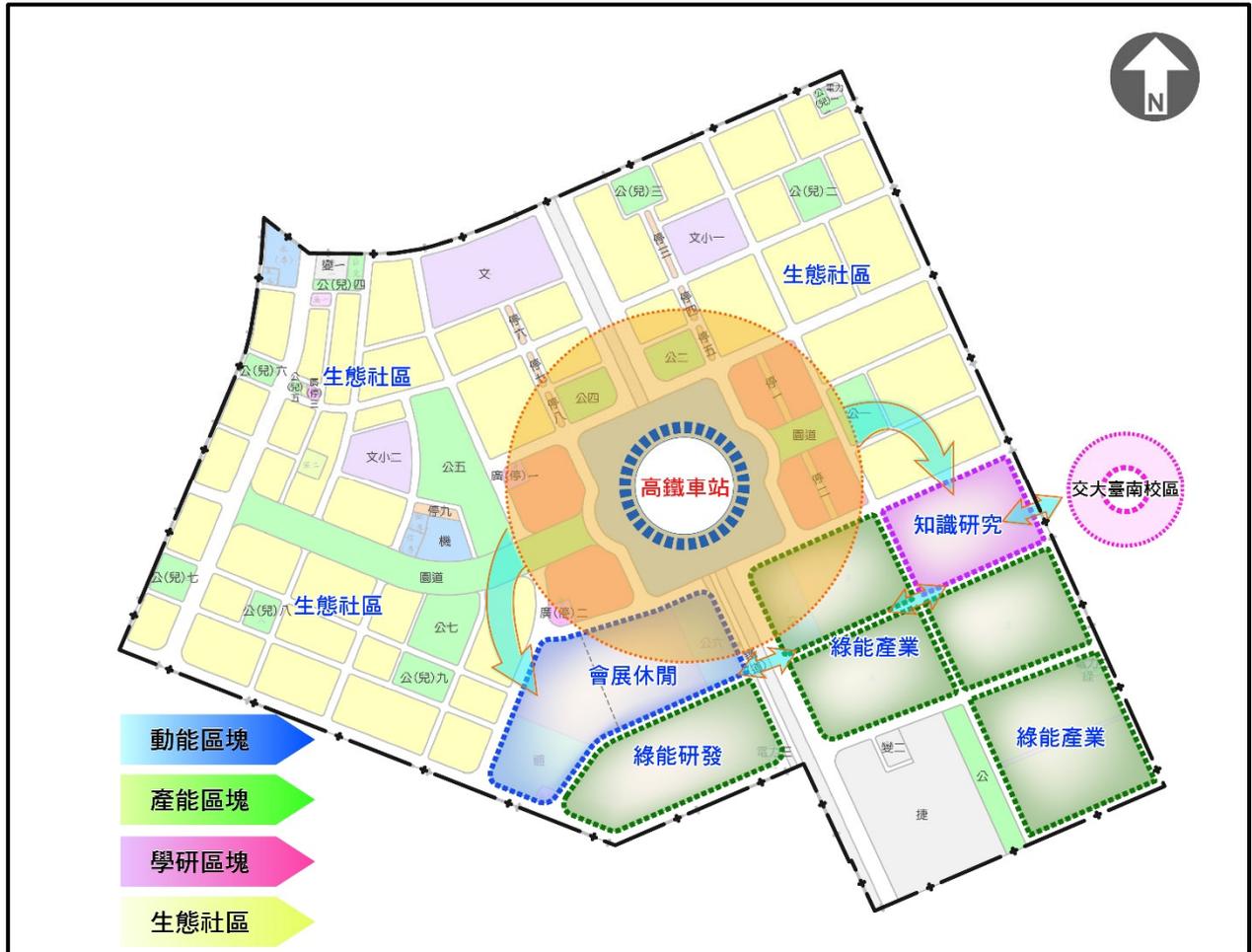


圖 4-4 本特定區空間發展示意圖

第二節 課題與對策

課題一：因應人口發展趨勢，視開發總量容納人口、公共設施服務人口，及產業專用區開發，檢討計畫人口。

說明：

本特定區目前計畫人口為 32,000 人，然而根據臺南市政府統計年報，至 109 年底本特定區之實際設籍人口為 2,122 人；此外，目前住宅區與商業區之開闢率僅約 9%與 15%，近年配合南科帶動周邊居住人口因素下，計畫區西側住宅區及商業區逐年興建透天連棟或大樓之集合住宅。

對策：

實際依本特定區之人口發展現況，並加上可提供居住機能之住宅區與商業區在不同的開闢率情境下所預估之人口數，並以本特定區之住宅區與商業區之開闢率皆達 100%時，參酌臺南市國土計畫之檢討推估，假設每人生活樓地板面積以 60~80 平方公尺計算，當開闢率達到 100%時，所推估出之人口為 22,374~29,125 人。

惟考量沙崙智慧綠能科學城 A、C、D、E 等政府機關投入開發之產業專用區，已於近年陸續進駐，根據前瞻基礎建設計畫-綠能建設科學城低碳智慧環境基礎建置-公共建設部分(核定本)前述產業專用區開闢將引進就業人口 6,600 人，另於本計畫區周邊有綠能產業園區引進就業人口 5,500 人及沙崙健康產業園區引進就業人口 4,300 人，將帶動計畫區相關產業及居住人口之發展動能，參考新竹科學園區竹南基地以及其他科學園區之經驗，假設該地區單身比例設定為 55%，其餘 45%人口依周邊地區平均戶量約 2.77 人計算其人口乘數設定為 1.80 ($1 \times 55\% + 2.77 \times 45\% = 1.80$)，故總就業人口 16,400 人預估約可引入居住人口 29,520 人 ($16,400 \times 1.8 = 29,520$)，故本計畫之計畫人口建議仍維持 32,000 人，下次通盤檢討時再依實際發展狀況予以核實檢討。

表 4-1 住宅區、商業區開闢率與本特定區人口推估表

項目	計畫面積 (公頃)	容積 率 (%)	開闢 率 (%)	未開闢 面積 (公頃)	每人居住樓 地板面積 (m ²)	可容納人口數(人)		
						開闢率 50%	開闢率 70%	開闢率 100%
住宅區	83.00	200	9.00	78.85	60	12,588	17,624	25,177
					80	9,441	13,218	18,883
商業區	10.87	240	16.00	9.89	60	913	1,278	1,826
					80	685	959	1,370
人口數推估(人)					60	15,623	21,024	29,125
註 1：加計 109 年底本特定區之現況人口 2,122 人					80	12,248	16,298	22,374
註 2：商業區估算居住人口以容積率一半的樓地板面積納入計算								

課題二：配合既成道路新增劃設計畫道路，以完備道路系統

因應區段徵收工程所需，計畫區內部分住宅區與商業區街廓內增設有 8 公尺寬之進出道路通行，權屬為公有土地，且土地管理單位為臺南市政府工務局，現況實際有供民眾通行使用。

對策：

考量地籍權屬、鄰近交通系統銜接及現況開闢情形等因素，加以檢討研議將既有巷道納入計畫道路系統，詳圖 4-5。

課題三：配合沙崙智慧綠能科學城，檢討已無使用需求之公共設施用地轉型活化

本特定區目前尚未開闢之公共設施用地與公用事業分區包含加油站專用區(油二)、自來水事業專用區、公園用地(公七、公八)、學校用地(文小一)、綠地(綠)、廣場兼道路用地(廣(道))、廣場兼停車場用地(廣(停)一、廣(停)二)、機關用地、捷運系統用地、變電所用地(變二)、電力設施用地(電力二、電力三)等，需針對土地使用分區或公共設施用地加以調整，以充分利用土地價值。

對策：

本次通檢則清查無使用需求之公設並評估解編可行性，爰配合檢討緊鄰產業專用區 B 區(武東段 279 地號)之變電所用地變更為產業專用區，俾使招商基地更為方整好利用。

由於本特定區計畫係以區段徵收整體開發取得相關公共設施及公用事業用地，相關用地皆為公有土地，爰配合整體發展政策重新檢視各公共事業

用地與公共設施機能及相關單位用地需求，研議變更為其他公共設施用地或適當分區。



圖 4-5 既成道路分布示意圖

第五章 檢討分析及變更計畫

第一節 檢討分析與發展預測

一、計畫年期

配合臺南市國土計畫計畫年期，調整為民國 125 年。

二、計畫人口預測檢討

在計畫人口推估部分，分別以供給及需求二面向推估本特定區計畫人口，同時再與臺南市國土計畫所推估之人口數進行檢核。

(一) 人口成長趨勢預測

以近 10 年之人口資料為基礎，套用各項數學模式推估民國 125 年計畫區之人口數，預測人口平均數為 42,459 人，而扣除平均離差之極端值後，預測人口平均數為 12,528 人，取平均離差判定係數最小者，為羅吉斯曲線預測民國 125 年人口數為 2,451 人。詳表 5-1、圖 5-1 之預測內容。

表 5-1 計畫區 125 年人口預測模式比較分析表

預測方法	民國 125 年人口預測 (人)	平均離差 ^{註1}
1.算術級數法	5,075	320.54
2.幾何級數法	36,246	420.69
3.漸減增加率法	399,742	1080.90
4.正比增加理論	17,294	372.26
5.等分平均法	6,277	327.82
6.直線最小二乘法	5,949	283.38
7.二次拋物線最小二乘法	(3,007)	271.93
8.對數直線最小二乘法	34,830	335.22
9.對數拋物線最小二乘法	22	266.21
10.修正冪數曲線	2,289	293.87
11.龔柏茲曲線	2,345	233.36
12.羅吉斯曲線	2,451	231.38
平均數/最小平均離差	42,459 (12,528) ^{註2}	231.38

註1：平均離差為採用推測的趨勢值與實際值之差異平方和求其平均數（以自由度除之）之大小作為衡量，平均離差愈低，即表示愈適用。

註2：（）內為扣除平均離差過於極端之預測方式後，其餘預測人口之平均數。

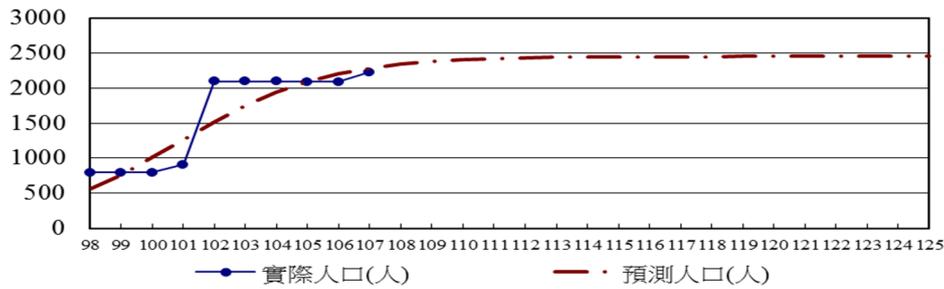


圖 5-1 人口發展趨勢預測圖（羅吉斯曲線）

（二）土地供給面

計畫擬定時（民國 88 年）基於整體發展考量與辦理區段徵收用地取得之需要，在兼顧都市規劃需求面與用地供給面之前提下，依「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」，將住宅平均容積率定為 200%，每人居住樓地板面積 50 平方公尺，則計畫人口 32,000 人所需之住宅區面積約為 80 公頃，居住密度約為 400 人/公頃。另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，依計畫人口數決定商業區之空間需求不得超出 14.5 公頃。

故本特定區劃設約 83.00 公頃之住宅區及約 10.87 公頃之商業區；若以臺南市國土計畫分派每人平均居住樓地板面積 60~80 平方公尺計算，再將現況人口 2,122 人納入計算，在不同的住宅區與商業區土地開闢率條件下，可推算出本特定區之容納人口總數。

本特定區之住宅區容積率為 200%，現況開闢率約為 9%，在開闢率分別為 50%、70%與 100%時可容納人口為 12,588 人、17,624 人、25,177 人；本特定區之商業區容積率為 240%，現況開闢率約為 16%，在開闢率分別為 50%、70%與 100%時可容納人口為 913 人、1,278 人、1,826 人，再將現況人口納入考量後，可得在住宅區與商業區開闢率在 50%、70%與 100%的條件下，本特定區將容納 15,623 人、21,024 人、29,125 人。

（三）上位計畫人口分派

依臺南市國土計畫之住宅用地需求總量推估現行都市計畫住宅區可容納人口部分，採每人 60~80 平方公尺之居住水準，並依據現行計畫面積及最低容積率保守估計，臺南市現行住宅區可容納約 208.58~278.11 萬人，惟現行都市計畫人口仍未配合全市人口總量予以檢核調整，後續仍應視計畫人口檢核結果及實際發展需求，核實調整分派各生活圈內之居住需求總量。

本特定區位於南臺南發展區，經核算住宅區面積及最低容積率保守估計，以每人平均居住樓地板面積 60~80 平方公尺估算下，約可容納 2.77~2.08 萬人，另如以現行住宅區與商業區面積及居住使用之容積率估計，加計現況人口數後推估總居住人口數為 2.33~3.04 萬人。

另前瞻基礎建設計畫-綠能建設科學城低碳智慧環境基礎建置-公共建設部分（核定本）有關沙崙智慧綠能科學城 A、C、D、E 等產業專用區開闢將引進就業人口 6,600 人，另於本計畫區周邊有綠能產業園區引進就業人口 5,500 人及沙崙健康產業園區引進就業人口 4,300 人，將帶動計畫區相關產業及居住人口之發展動能，故本計畫之計畫人口建議仍維持 32,000 人，下次通盤檢討時再依實際發展狀況予以核實檢討。

三、公共設施用地需求推估檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準之規定，以本特定區計畫人口 32,000 人，住宅區居住密度約為每公頃 385 人檢視區內各項公共設施用地面積需求，詳表 5-5，其檢討說明如下：

（一）學校用地

1. 現況分析

本特定區現行計畫共劃設 3 處學校用地，其中「文」已開闢為沙崙國中，且市府規劃將沙崙國中轉型為幼兒園到高中的全雙語學校，「文(小)二」已開闢為歸仁棒球場之運動設施使用，由歸南國小代管；另「文(小)一」尚未開闢，現況為綠地，詳表 5-2。

表 5-2 本特定區學校用地現況說明表

編號	學校用地編號	權屬	面積 (公頃)	用地位置	現況
1	文	市有地	5.18	武東段 74 地號	沙崙國中
2	文(小)一	市有地	2.22	武東段 120 地號	綠地，體育處管理
3	文(小)二	市有地	2.10	武東段 304 地號	歸仁棒球場，歸南國小代管

2. 服務範圍

歸仁區（不包含高鐵特定區）共有 6 處國小，其中 4 處位於歸仁都市計畫區，均已開闢（文化國小、歸南國小、紅瓦厝國小、歸仁國小）；

另 2 處位於非都市土地（大潭國小、保西國小），依照 111 年教育局統計資料核算供需比均大於 1，詳表 5-3。

表 5-3 本特定區周邊學校用地之劃設及開闢情形一覽表

名稱	面積（公頃）	班級數	學生數	供需比
大潭國小	1.63	9	190	1.37
歸南國小	2.70	26	593	1.27
紅瓦厝國小	3.08	30	828	1.05
歸仁國小	2.94	28	707	1.15
文化國小	2.51	45	1,164	1.12
保西國小	2.74	13	200	1.89

依據上述周邊已開闢之學校用地指認，若以服務範圍半徑 600 公尺規劃，可知其服務範圍皆不會與本特定區內學校用地服務範圍重疊，且區內之 2 處國小用地分別以服務武東里及沙崙里居民，尚待本特定區內居住人口進駐，始有學齡人口之設校需求，詳圖 5-2。

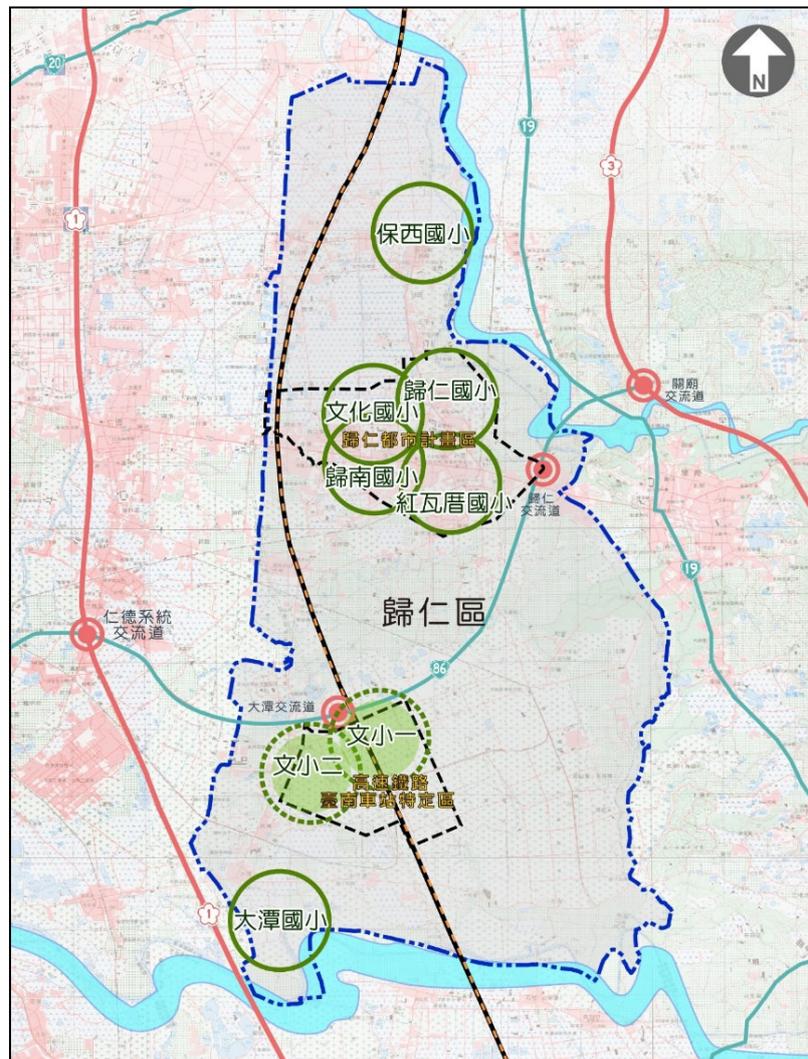


圖 5-2 本特定區周邊國民小學服務範圍示意圖

3. 供需檢討

依教育部頒訂之「國民小學及國民中學設施設備基準」及現行人口年齡比例，預估計畫年期於本特定區將有 1,574 名國小學童，應設置 55 個班級數，換算設校之需求面積為 5.24 公頃，目前劃設之國小用地面積 4.32 公頃，較需求面積略為不足 0.42 公頃；另有關國中學生數將有 515 人，應設置 18 個班級數，換算設校之需求面積為 2.98 公頃，目前劃設之國小用地面積 5.18 公頃，較需求面積超過約 2.20 公頃，詳表 5-4。

表 5-4 計畫年期學童數預估及學校用地需求檢討

項目	計畫面積 (公頃)	學生數推估 (人)	應設班級數 (班)	最小應設校面 積(公頃)	超過或不足 (公頃)
文(小)一	2.22	1,574	55	2.64	-0.42
文(小)二	2.10			2.60	-0.50
文	5.18	515	18	2.98	+2.20

註：國民小學及國民中學設施設備基準(民國 108 年修訂)文小班級數以每班 29 人推算；文中班級數以每班 30 人推算。

(二) 停車場用地

本計畫於民國 88 年擬定，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，計畫人口超過一萬至十萬人口者，停車場用地面積以不低於商業區面積 10% 為準；本計畫擬定時之商業區面積為 10.87 公頃、停車場用地面積為 1.77 公頃，符合擬定計畫時之相關法規標準。然依據目前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地依停車空間不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求檢討標準推算其用地需求。

以計畫人口與汽車持有率推算，依 109 年臺南市統計年報自用小客車數量為 578,839 輛，臺南市總戶數為 703,564 戶計算，可計算每戶車輛持有率約 0.82 輛，按計畫人口 32,000 人及每戶約 2.98 人之戶量推估計畫區內車輛預估數約為 8,800 輛，故依車輛預估數 20%，每輛停車空間為 25 平方公尺，故汽車停車空間需求面積為 4.40 公頃。此外，本計畫範圍之土地使用分區管制要點第 19 條規範，為提供充足之停車格數量，停車格數量以建築技術規則 1.2 倍數量計算，將沙崙智慧綠能科學城開發可能引發之停車需求外溢現象降到最低。

$$\begin{aligned} \text{停車場用地需求面積} &= C \times R \times \text{每輛車所需用地面積} \\ &= 8,800 \times 20\% \times 25 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

=44,000 平方公尺=4.40 公頃

其中 C：計畫區內車輛預估數=計畫人口÷戶量×每戶車輛持有率

R:0.2(停車場面積不得低於計畫區內車輛預估數之 20%之停車需求)

(三) 都市計畫法§45 規定之公共設施用地

依據「都市計畫法」第 45 條規定：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占土地總面積不得少於全部計畫面積 10.00%。本特定區前述 5 項公共設施用地應劃設面積 29.89 公頃，現行計畫僅劃設 28.64 公頃，占全部計畫面積 9.58%，應劃設面積仍不足達 1.34 公頃。

因屬已完成區段徵收作業之整體開發地區，故現行計畫透過都市設計準則規定指定留設開放空間，針對產業專用區周邊規定有需設置大於 100 平方公尺之街角廣場及設置大於 1,000 平方公尺之中央綠地廣場，核算約可設置 0.57 公頃之開放空間面積；另於土地使用分區管制要點之站區規劃設計規定，針對車站專用區應於站區內配置廣場且總面積不得少於 2.80 公頃，可補充五項公共設施用地面積之不足。

另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項規定：通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限，故本次通盤檢討上述之面積總和不得低於 28.64 公頃。

表 5-5 本特定區計畫公共設施用地檢討表

項目	檢討標準	計畫面積	計畫人口 32,000 人	
			需求面積	超過或不足
文小用地	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定規定檢討學校用地之需求。 2.依教育部國民中小學設置基準，國中每生使用校地面積為每生 16.7 m ² ；國小為每生 13.8 m ² 。	4.32	5.24	-0.92
文中用地		5.18	2.98	+2.20
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	1.77	4.40	-2.63
公園用地	1.依【都市計畫法第 45 條】，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 2.依【都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條】，通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。	28.64 (土管及都設規定另設置 3.37 公頃開放空間)	29.89	-1.34
體育場用地				
鄰里公園兼兒童遊樂場用地				
廣場兼停車場用地				
園道用地				

註：廣場兼停車場用地及園道用地面積以計畫面積之 1/2 計算。

第二節 檢討變更原則

一、土地使用分區

(一) 住宅區

住宅區現況開闢率約為 9%，本次檢討原則上不另增設住宅區。

(二) 商業區

商業區現況開闢率約為 16%，本次檢討原則上不另增設商業區。

(三) 產業專用區

- 1.本計畫產業專用區係為沙崙智慧綠能科學城相關建設所需，應以維持原計畫為原則，並做為綠能研發產業使用為主。
- 2.因應綠能產業發展腹地之需求，得考量周邊適當區位無開闢需求之公共設施用地及閒置土地，轉型為產業發展用地。

(四) 各類公共事業專用區

- 1.各類公共事業專用區，包含電信專用區、郵政事業專用區、自來水事業專用區、天然氣設施專用區、加油站專用區等，屬未開闢或低度利用者，檢討以需地機關與土地管理機關之協調後之使用需求為準。
- 2.經需地機關表示如無用地需求，考量鄰近分區與用地分布情況，得以變更為鄰近分區或其他適當分區，或供其他單位使用。

二、公共設施用地

- (一) 各項公共設施用地之檢討以各需地單位之需求為準。
- (二) 針對尚未開闢之公共設施用地，經需地機關表示如無用地需求，得以變更為鄰近分區，或其他適當分區，或供其他單位使用，以提高土地利用效率。
- (三) 公共設施災害防救之檢討，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，針對都市計畫區內之災害防救設施區位，與可供避難之空間規模是否足敷使用，予以檢討劃設。

- (四)鄰里性公共設施(兒童遊樂場及停車場等項目)因現行計畫面積不足，除整體開發地區及其他特殊情形外，不宜再變更為其他使用分區。

三、交通系統

- (一) 配合相關重大建設，調整區內交通系統或新增計畫道路。
- (二) 在考量土地使用現況、權屬與地籍等條件後，既成道路寬度達 8 公尺者，可調整劃設為計畫道路。

第三節 變更計畫內容

本次通盤檢討共提出 5 個變更案件，有關變更位置、內容及變更理由，詳見表 5-6 及圖 5-3 所示，個案變更面積增減情形詳見表 5-7 所示。

表 5-6 變更計畫內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	擬定機關	臺灣省政府	臺南市政府	因應縣市合併升格，爰配合調整機關名稱。	
2	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合臺南市國土計畫，調整本計畫計畫年期為民國 125 年。	
3	公兒 8 兩側住宅區、一-2 園道北側商業區	住宅區 (1.32 公頃)	道路用地 (1.61 公頃)	1.本特定區於辦理區段徵收作業時，因應土地分配需求，另於住宅區及商業區增闢道路且現已供通行使用。 2.配合公有土地及已開闢道路範圍，調整劃設為計畫道路。	
		商業區 (0.29 公頃)			
4	電力設施用地(電三)	電力設施用地 (電三) (0.15 公頃)	產業專用區 (0.15 公頃)	1.電三用地已無相關使用需求，配合沙崙智慧綠能科學城發展及財務結算需求，併同鄰近分區調整為產業專用區。 2.本特定區為採區段徵收整體開發，全區土地業於區段徵收財務計畫進行價值平衡估算，惟電三用地非屬土地徵收條例第 44 條規定 9 項無償登記之公設用地，屬於有對價性質之公共事業用地，故未涉及低使用價值變更為高使用價值涉及之公共設施回饋。	
5	事業及財務計畫	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，應以現行計畫為準。

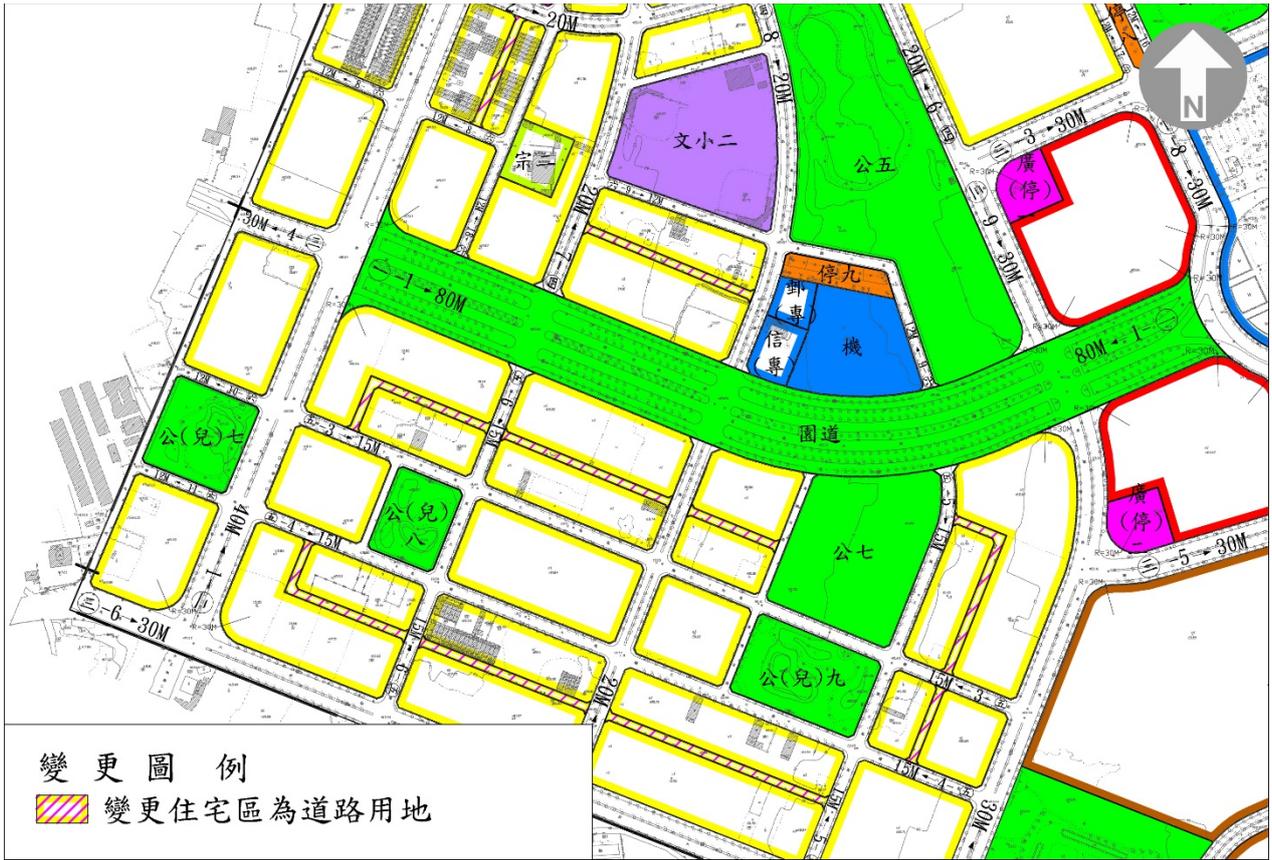


圖 5-4 變 3 案變更內容示意圖-1

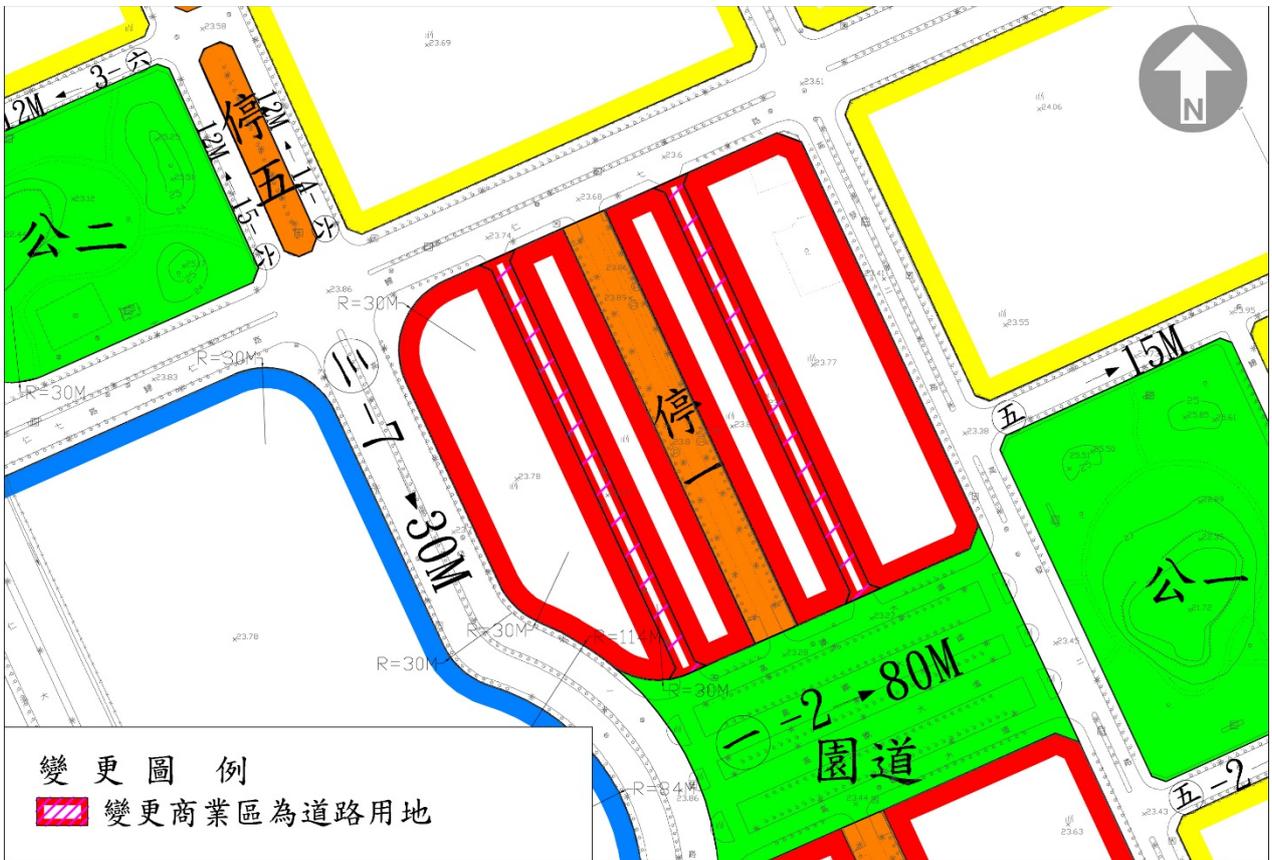


圖 5-5 變 3 案變更內容示意圖-2

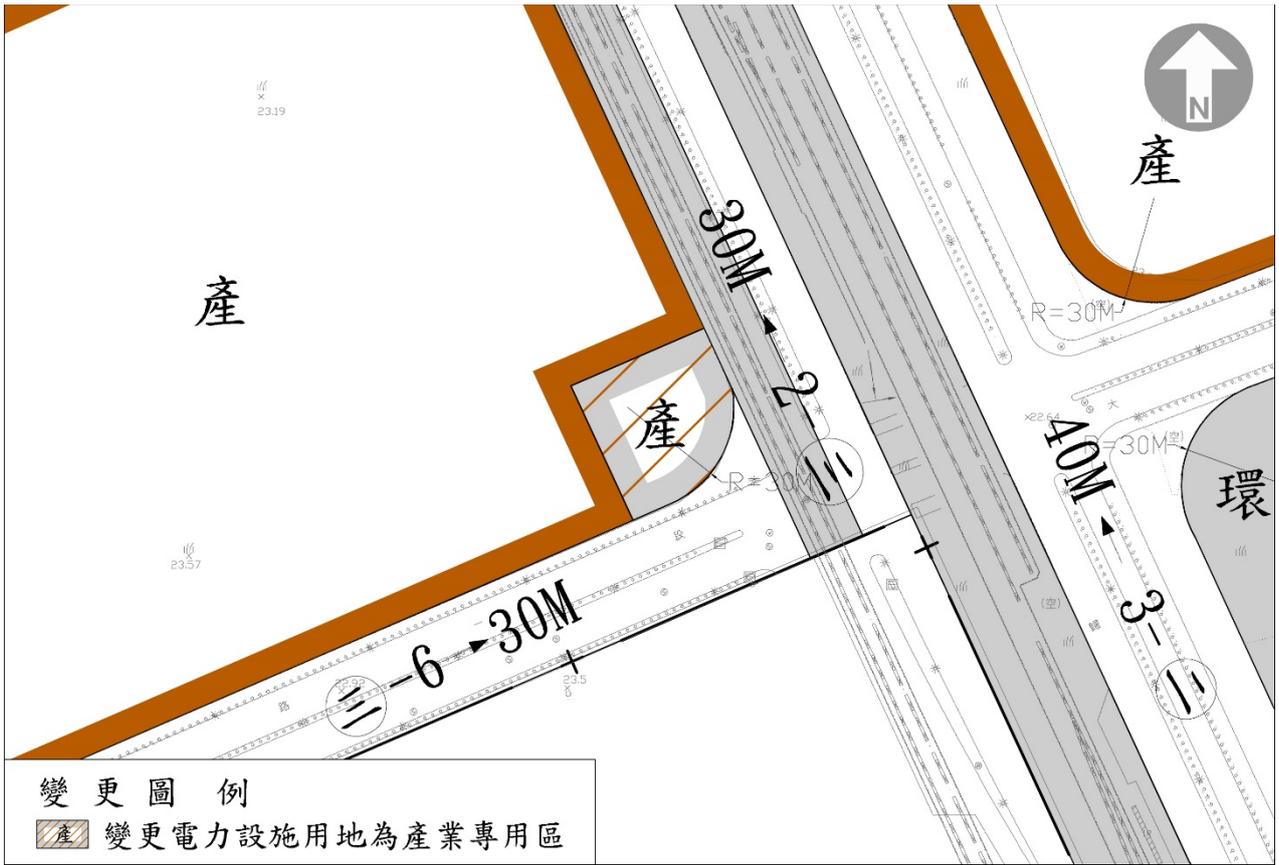


圖 5-6 變 4 案變更內容示意圖

表 5-7 變更土地使用面積統計表

使用類別 \ 項目		變 1 案	變 2 案	變 3 案	第 4 案	第 5 案	本次 變更面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	擬 定 機 關	計 畫 年 期	-1.32		更 改 事 業 及 財 務 計 畫 為 實 施 進 度 及 經 費	-1.32
	商業區			-0.29			-0.29
	產業專用區				+0.15		+0.15
	宗教專用區						
	電信專用區						
	郵政事業專用區						
	自來水事業專用區						
	天然氣設施專用區						
	加油站專用區						
	高鐵車站專用區						
	小計						
公 共 設 施 用 地	高鐵用地						
	機關用地						
	國小用地						
	學校用地						
	公園用地						
	體育場用地						
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地						
	廣場兼停車場用地						
	停車場用地						
	環保設施用地						
	變電所用地						
	電力設施用地				-0.15		-0.15
	捷運系統用地						
	交通用地						
	園道用地						
	道路用地			+1.61			+1.61
	鐵路用地(兼供道路使用)						
小計							
合計		--	--	0.00	0.00	--	0.00

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第六章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫以高速鐵路臺南車站特定區為中心，其位於臺南市歸仁區南側，計畫範圍北以歸仁一路為界，東至高發三路，南至大武路二段及大武路一段南側約 400 公尺處，西至中正南路二段，計畫面積 298.93 公頃。

第二節 計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

第三節 計畫人口與密度

本次通盤檢討維持計畫人口為 32,000 人。

第四節 土地使用計畫

本次全面性通盤檢討結果，計畫面積增減情形詳表 6-1，變更後之計畫內容詳圖 6-1。

一、住宅區

配合高鐵設站引進居住人口，於站區外圍地區劃設住宅區，本次通盤檢討變更 1.32 公頃住宅區為道路用地，檢討後住宅區面積為 81.68 公頃，占總計畫面積比例為 27.32%。

二、商業區

商業區集中劃設於站區東西兩側，以滿足高鐵旅客服務需求及因應高鐵設站後所可能引進三級產業之發展需求。本次通盤檢討變更 0.29 公頃商業區為道路用地，檢討後商業區面積為 10.58 公頃，占總計畫面積比例為 3.54%。

三、產業專用區

為配合相關服務業及產業之引進，以增加其開發誘因，劃設產業專用區，本次通盤檢討增加產業專用區面積 0.15 公頃，檢討後產業專用區面積為 57.85 公頃，占總計畫面積比例為 19.35%。

四、宗教專用區

配合忠順壇、普世門 2 座廟宇之保存，劃設宗教專用區 2 處，面積合計 0.40 公頃，占總計畫面積比例為 0.13%。

五、電信事業專用區

配合電信事業單位之實際需要，劃設電信事業專用區 1 處，面積 0.27 公頃，占總計畫面積比例為 0.09%。

六、郵政事業專用區

配合郵政事業單位之實際需要，劃設郵政事業專用區 1 處，面積 0.18 公頃，占總計畫面積比例為 0.06%。

七、自來水事業專用區

配合自來水事業單位之實際需要，劃設自來水事業專用區 1 處，面積 0.93 公頃，占總計畫面積比例為 0.31%。

八、天然氣設施專用區

配合欣營石油公司之實際需要，劃設天然氣事業專用區 1 處，面積 0.16 公頃，占總計畫面積比例為 0.05%。

九、加油站專用區

配合中油公司之實際需要，劃設加油站專用區 2 處，面積 0.29 公頃，占總計畫面積比例為 0.10%。

十、高鐵車站專用區

高鐵車站專用區供高鐵車站、高鐵路綫、捷運車站、捷運路綫、廣場、公園、道路、停車場、轉運站及高鐵相關附屬事業等使用。其中高鐵附屬事業用地專供高鐵主管機關聯合開發使用，其主要功能在使高鐵主管機關能透過聯合開發事業來獲取部分盈餘，達到高鐵建設之自償性目標，使用項目以商業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、公務機關、文教設施及其他依獎勵民間參與交通建設條例規定之項目等，面積為 16.73 公頃，占總計畫面積比例為 5.60%。

表 6-1 通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目	現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討增減面積 (公頃)	通盤檢討後		
			計畫面積 (公頃)	占計畫面積百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	83.00	-1.32	81.68	27.77
	商業區	10.87	-0.29	10.58	3.64
	產業專用區	57.70	+0.15	57.85	19.35
	宗教專用區	0.40		0.40	0.13
	電信專用區	0.27		0.27	0.09
	郵政事業專用區	0.18		0.18	0.06
	自來水事業專用區	0.93		0.93	0.31
	天然氣設施專用區	0.16		0.16	0.05
	加油站專用區	0.29		0.29	0.10
	高鐵車站專用區	16.73		16.73	5.60
	小計	170.53	-1.46	169.07	56.56
公共 設施 用地	高鐵用地	4.28		4.28	1.43
	機關用地	1.09		1.09	0.36
	國小用地	4.32		4.32	1.45
	學校用地	5.18		5.18	1.73
	公園用地	15.04		15.04	5.03
	體育場用地	3.00		3.00	1.00
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	6.05		6.05	2.02
	綠地	0.13		0.13	0.04
	廣場兼道路用地	0.32		0.32	0.11
	廣場兼停車場用地	0.72		0.72	0.24
	停車場用地	1.77		1.77	0.59
	變電所用地	0.98		0.98	0.33
	電力設施用地	0.41	-0.15	0.26	0.09
	捷運系統用地	10.27		10.27	3.44
	交通用地	2.22		2.22	0.74
	園道用地	8.12		8.12	2.72
	道路用地	63.68	+1.61	65.29	21.84
	鐵路用地 (兼供道路使用)	0.82		0.82	0.27
小計	128.40	+1.46	129.86	43.44	
總計	298.93		298.93	100.00	

註：表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖例

- | | | |
|----------|--------------|--------------|
| 住宅區 | 自來水事業專用區 | 廣場兼停車場用地 |
| 商業區 | 捷運系統用地 | 廣場兼道路用地 |
| 產業專用區 | 高鐵用地 | 停車場用地 |
| 宗教專用區 | 機關用地 | 鐵路用地(兼供道路使用) |
| 加油站專用區 | 交通用地 | 變電所用地 |
| 郵政事業專用區 | 學校用地 | 電力設施用地 |
| 電信專用區 | 國小用地 | 綠地 |
| 天然氣設施專用區 | 公園用地 | 園道用地 |
| 高鐵車站專用區 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 道路用地 |
| | 體育場用地 | 計畫範圍線 |

附註：

1. 未註明寬度之道路均為8公尺寬。
2. 道路截角除弧形截角以圖上註明者外，其餘直線截角部分均依台灣省建築管理規則之標準。



圖 6-1 變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用示意圖

第五節 公共設施計畫

一、高鐵用地

將高鐵車站專用區外之高鐵路線用地劃設為高鐵用地，面積 4.28 公頃，專供高鐵路線用地使用，占總計畫面積比例為 1.43%。

二、機關用地

劃設機關用地 1 處，供區公所、消防隊、警分所與其他鄰里性機關使用，計畫面積 1.09 公頃，占總計畫面積比例為 0.36%。

三、國小用地

劃設國小用地 2 處，面積合計 4.32 公頃，占總計畫面積比例為 1.45%。

四、學校用地

劃設學校用地 1 處，面積 5.18 公頃，占總計畫面積比例為 1.73%。

五、公園用地

除高鐵車站專用區內之公園用地外，於該專用區之南北側及商業區附近共劃設公園 7 處，除可提供休閒遊憩之功能外，主要為塑造站區鮮明之意象，面積合計為 15.04 公頃，占總計畫面積比例為 5.03%。

六、體育場用地

於產業專用區西南側劃設體育場 1 處，面積為 3.00 公頃，占總計畫面積比例為 1.00%。

七、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

於住宅鄰里單元中劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 9 處，面積合計為 6.05 公頃，占總計畫面積比例為 2.02%。

八、綠地

於產業專用區及電力設施用地之間劃設綠帶做為隔離設施，面積合計 0.13 公頃，占總計畫面積比例為 0.04%。

九、廣場兼道路用地

於東南側產業專用區配合劃設東西向道路系統，面積合計 0.32 公頃，占總計畫面積比例為 0.11%。

十、廣場兼停車場用地

除高鐵車站專用區內之廣場及停車場外，另劃設廣場兼停車場 2 處，面積合計 0.72 公頃，占總計畫面積比例為 0.24%。

十一、停車場用地

劃設停車場 9 處，限平面使用，面積合計 1.77 公頃，占總計畫面積比例為 0.59%。

十二、變電所用地

劃設變電所 2 處，面積合計 0.98 公頃，以因應未來本車站特定區之用電所需，其中變二用地兼供捷運系統用地之用電需要，占總計畫面積比例為 0.33%。

十三、電力設施用地

本次通盤檢討後變更 1 處無使用需求之電力設施用地（電三），檢討後劃設電力設施用地 2 處，面積合計 0.26 公頃，占總計畫面積比例為 0.09%。

十四、捷運系統用地

捷運系統用地 1 處，供捷運車輛維修使用，面積 10.27 公頃，占總計畫面積比例為 3.44%。

十五、交通用地

劃設交通用地 1 處，作自駕車測試場域使用，面積 2.22 公頃，占總計畫面積比例為 0.74%。

十六、園道用地

園道用地位於高速鐵路車站東、西兩側，面積 8.12 公頃，占總計畫面積比例為 2.72%。

十七、道路用地

本次檢討新增住宅區及商業區內道路用地 1.61 公頃，檢討後道路用地面積 65.29 公頃，占總計畫面積比例 21.84%。

十八、鐵路用地（兼供道路使用）

臺鐵路軌以高架形式興闢，平面兼供道路使用，面積 0.82 公頃，占總計畫面積比例為 0.27%。

表 6-2 變更高速鐵路台南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地明細表

項目	編號	面積	位置	備註
高鐵用地		4.28		
機關用地	機	1.09	一-1 號道路北側，公五西南側	
國小用地	文（小）一	2.22	四-5 號道路西側，停三東側	
	文（小）二	2.10	公五西側	
	小計	4.31		
學校用地	文	5.18	四-1 號道路南側，三-1 號道路西側	
公園用地	公一	1.50	一-2 號道路東側	
	公二	1.15	高鐵站區北側，二-2 號道路東側	
	公四	1.24	高鐵站區北側，二-1 號道路西側	
	公五	4.92	機關東側	
	公六	2.18	高鐵站區南側，三-2 號道路西側	
	公七	2.08	公（兒）九北側，一-1 號道路南側	
	公八（附）	1.97	捷運系統用地東側	
小計	15.04			
體育場用地	體	3.00	產業專用區西南側	
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公（兒）一	0.25	計畫區東北角，電力一西南側	
	公（兒）二	1.29	文小一東側	
	公（兒）三	0.90	文小一西北側	
	公（兒）四	0.55	二-1 號道路東側，變一東南側	
	公（兒）五	0.08	二-1 號道路東側，宗一西側	
	公（兒）六	0.45	二-1 號道路西側，公（兒）五	
	公（兒）七	0.83	二-1 號道路西側	
	公（兒）八	0.60	五-3 號道路南側，五-6 號道路西側	
	公（兒）九	1.09	公七南側	
小計	6.04			
綠地	綠（附）	0.13	電力二西側及南側	
廣場兼道路 用地	廣（道）（附）	0.32	捷運系統用地東側	
廣場兼停車 場用地	廣（停）一	0.31	三-3 號道路南側，三-9 號道路東側	
	廣（停）二	0.32	三-5 號道路北側，三-9 號道路東側	
	廣（停）三	0.09	四-2 號道路北側，宗一東側	
	小計	0.73		
停車場用地	停一	0.32	一-2 號道路北側商業區中	
	停二	0.32	一-2 號道路南側商業區中	
	停三	0.24	公（兒）三南側	
	停四	0.12	公（兒）三南側	
	停五	0.12	公（兒）三南側	
	停六	0.14	文南側	

項目	編號	面積	位置	備註
	停七	0.12	文南側	
	停八	0.12	文南側	
	停九	0.27	機關北側，公五南側	
	小計	1.79		
變電所用地	變一	0.50	公（兒）四之西北角，二-1 號道路東側	
	變二	0.48	捷運系統用地北側，三-6 號道路南側	
	小計	0.98		
電力設施用地	電力一	0.13	計畫區東北角	
	電力二	0.13	捷運系統用地東北角，三-6 號道路南側	
	小計	0.26		
捷運系統用地	捷	10.27	二-3 號道路東側，三-6 號道路南側	
交通用地		2.22	高鐵站區南側，二-3 號道路東側	
園道用地		8.33	一-1 與一-2 號道路	
道路用地				
道路用地	---	63.18		變 3 案
	道(附)	2.11		
	小計	65.29		
鐵路用地（兼供道路使用）		0.83		
合計		129.86		

註：表內面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

第六節 交通系統計畫

一、道路用地

(一) 主要道路

1. 聯外道路

二-1 號道路為主要聯外道路，計畫寬度 40 公尺，位於本特定區西側，即現有 149 鄉道，可向北連接至 86 號快速道路，通往原臺南市與關廟區；向可通往大潭及湖內。

2. 區內道路

- (1) 一-1 號道路，即為本特定區之園道，為區內主要道路，計畫寬度 80 公尺，西起自二-1 聯外主要道路，東至三-8 號道路，可直達高鐵車站專用區。
- (2) 一-2 號道路，即為本特定區之園道，為區內主要道路，計畫寬度 80 公尺，西起自高鐵特定專用區前之三-7 內主要道路，東至四-5 號道路。
- (3) 三-7 號道路，位於高鐵站區東側，為區內主要道，計畫寬度 30 公尺，北起自三-3 號道路，南至三-5 號道路。
- (4) 三-8 號道路，位於高鐵車站專用區西側，為區內主要道路，計畫道路為 30 公尺，北起自三-3 號道路，南至三-5 號道路。
- (5) 三-9 號道路，位於公五東側，為區內主要道路，計畫寬度為 30 公尺，北起自三-3 號道路，南至三-6 號道路。

(二) 次要道路

1. 聯外道路

- (1) 二-2 號道路，位於高鐵車站專用區北側、路線東側，北起自計畫區北側邊界，南至三-3 號道路止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度 40 公尺。
- (2) 二-3 號道路，位於高鐵車站專用區南側、路線東側，北起自三-5 號道路，南至計畫區南側邊界止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度 40 公尺。
- (3) 三-1 號道路，位於高鐵車站專用區北側、路線西側，北起自計畫區北側邊界，南至三-3 號道路止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度

30 公尺。

- (4)三-2 號道路，位於高鐵車站專用區南側、路線西側，北起自三-5 號道路，南至三-6 號道路止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度 30 公尺。
- (5)三-3 號道路，位於高鐵站區北側，西自三-9 號道路起，向東至四-4 號道路止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度 30 公尺。
- (6)三-4 號道路，位於二-1 號道路西側，東起自二-1 號道路向西至計畫區西側邊界止，為本特定區現有之聯外次要道路，計畫寬度 30 公尺。
- (7)三-5 號道路，位於高鐵站區南側，西自三-9 號道路起，向東至四-4 號道路止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度 30 公尺。
- (8)三-6 號道路，西起自計畫區最西側邊界，向東至四-4 號道路止，為本特定區預留之聯外次要道路，計畫寬度 30 公尺。

2.區內道路

- (1)四-1 號道路，位於計畫區北側邊界，西起自四-7 號道路，向東至四-4 號道路止，計畫寬度 20 公尺。
- (2)四-2 號道路，位於公五北側，西起自二-1 號道路，向東至四-4 號道路止，計畫寬度 20 公尺。
- (3)四-3 號道路，位於體育場東側，南起自三-6 號道路向東北至四-4 號道路止，計畫寬度 20 公尺。
- (4)四-4 號道路，位於計畫區東側邊界，北起自四-1 號道路向南至三-6 號道路止，計畫寬度 20 公尺。
- (5)四-5 號道路，位於公一西側，北起自四-1 號道路向南至三-6 號道路止，計畫寬度 30 公尺。
- (6)四-6 號道路，位於學校用地西側，北起自四-1 號道路向南至三-3 號道路止，計畫寬度 30 公尺。
- (7)四-7 號道路，位於公（兒）四東側，北起自四-1 號道路向南至一-1 號道路止，計畫寬度 20 公尺。
- (8)四-8 號道路，位於公五西側，北起自四-2 號道路向南至三-6 號道路止，計畫寬度 20 公尺。

(三) 服務道路

服務道路為區內各分區通至次要道路之出入道路，其計畫寬度有 15 公尺、12 公尺、10 公尺及 8 公尺。本次通盤檢討將部分住宅區與商業區街廓內之現有通行道路劃設為道路用地，新增道路用地分布於三-6-30M 道路東側商業區街廓、三-3-15M 道路北側住宅區街廓、三-4-15M 道路南側住宅區街廓、五-5-15M 道路東側住宅區街廓、四-6-20M 道路東側住宅區街廓、六-8-12M 道路北側住宅區街廓等位置，增加道路用地面積 1.61 公頃。

二、高速鐵路用地

將高鐵車站專用區外之高鐵路線用地劃設為高鐵用地，面積 4.28 公頃，專供高鐵路線用地使用。

表 6-3 檢討後道路用地明細表

編號	路寬 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點或說明	備註
一-1	80	870	西起自二-1 聯外主要道路，東至三-8 號道路(園道)	主要道路(區內)
一-2	80	145	西起自三-7 聯外主要道路，東至四-5 號道路(園道)	主要道路(區內)
二-1	40	1065	自計畫區北側邊界向南至計畫區南側邊界(位於計畫區西側)	主要道路(聯外)
二-2	40	520	位於高鐵路線東側，北起自計畫區北側邊界，南至三-3 號道路止	主要道路(聯外)
二-3	40	880	位於高鐵路線東側，北起自三-5 號道路，南至計畫區南側邊界止	主要道路(聯外)
三-1	30	480	位於高鐵路線西側，北起自計畫區北側邊界，南至三-3 號道路止	主要道路(聯外)
三-2	30	520	位於高鐵路線西側，北起自三-5 號道路，南至三-6 號道路止	主要道路(聯外)
三-3	30	1020	位於高鐵路線北側，西自三-9 號道路起，向東至四-4 號道路止	主要道路(聯外)
三-4	30	80	自二-1 號道路向西至計畫區西側邊界止	主要道路(聯外)
三-5	30	1200	自三-9 號道路起，向東至四-4 號道路止	主要道路(聯外)
三-6	30	2380	西起自計畫區最西側邊界，向東至四-4 號道路止	主要道路(聯外)
三-7	30	440	位於高鐵站區東側，北起自三-3 號道路，南至三-5 號道路	主要道路(區內)
三-8	30	440	位於高鐵車站區西側，北起自三-3 號道路，南至三-5 號道路	主要道路(區內)
三-9	30	160	位於公五東側，北起自三-3 號道路，南至三-6 號道路。	主要道路(區內)

編號	路寬 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點或說明	備註
四-1	20	1120	位於計畫區北側邊界，西起自四-7號道路，向東至四-4號道路止	主要道路(區內)
四-2	20	1280	位於公五北側，西起自二-1號道路，向東至四-4號道路止	主要道路(區內)
四-3	20	1240	位於體育場東側，南起自三-6號道路向東北至四-4號道路止	主要道路(區內)
四-4	20	1520	位於計畫區東側邊界，北起自四-1號道路向南至三-6號道路止	主要道路(區內)
四-5	20	1400	位於公一西側，北起自四-1號道路向南至三-6號道路止	主要道路(區內)
四-6	20	520	位於學校用地西側，北起自四-1號道路向南至三-3號道路止	主要道路(區內)
四-7	20	640	位於公(兒)四東側，北起自四-1號道路向南至一-1號道路止	主要道路(區內)
四-8	20	380	位於公五西側，北起自四-2號道路向南至三-6號道路止	主要道路(區內)
五-1	15	340	位於公一北側，自四-5號道路向東至四-4號道路	服務道路
五-2	15	340	位於公一北側，自四-5號道路向東至四-4號道路	服務道路
五-3	15	780	位於公七南側，自三-9號道路向西至二-1號路	服務道路
五-4	15	780	位於公(兒)八南側，自三-9號道路向西至二-1號路	服務道路
五-5	15	440	位於公七東側，自一-1號道路向南延伸至三-6號路	服務道路
五-6	15	360	位於公(兒)八東側，自一-1號道路向南延伸至三-6號路	服務道路
六-1	12	520	位於文小一北側，自六-14號道路向東至四-4號道路	服務道路
六-2	12	520	位於學校用地南側，自三-1號道路向西至四-7號道路	服務道路
六-3	12	120	位於公二北側，自六-15號道路向西至六-16號道路	服務道路
六-4	12	80	位於天然氣設施專用區南側，自二-1號道路向西至計畫西側邊界	服務道路
六-5	12	80	位於公(兒)六北側，自二-1號道路向西至計畫西側邊界	服務道路
六-6	12	60	位於宗一北側，自二-1號向東至六-18號道路	服務道路
六-7	12	80	位於公(兒)六南側，自二-1號道路向西至計畫西側邊界	服務道路
六-8	12	160	自六-18號道路向西至計畫區西側邊界	服務道路
六-9	12	400	位於文小二南側，自四-7號道路向東，再向南至一-1號道路	服務道路

編號	路寬 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點或說明	備註
六-10	12	80	位於公(兒)七北側，自二-1號道路向西至計畫區西側邊界	服務道路
六-11	12	80	位於公(兒)南側，自二-1號道路向西至計畫區西側邊界	服務道路
六-12	12	120	位於公(兒)二北側，自六-1號道路向北至四-1號道路	服務道路
六-13	12	200	位於公(兒)二南側，自四-2號道路向南至三-3號道路	服務道路
六-14	12	400	位於停三東側，自公(兒)三向南至三-3號道路	服務道路
六-15	12	400	位於停三西側，自公(兒)三向南至三-3號道路	服務道路
六-16	12	320	位於停六東側，自六-2號道路向南至三-3號道路	服務道路
六-17	12	320	位於停六西側，自六-2號道路向南至三-3號道路	服務道路
六-18	12	540	位於宗二西側，自一-1號道路向北至公(兒)四	服務道路
七-1	10	400	位於變二之西側及南側	服務道路
未編號	8	-	除既有8公尺寬計畫道路外，本案依部分住宅區與商業區內道路通行現況，新增8公尺寬計畫道路	服務道路

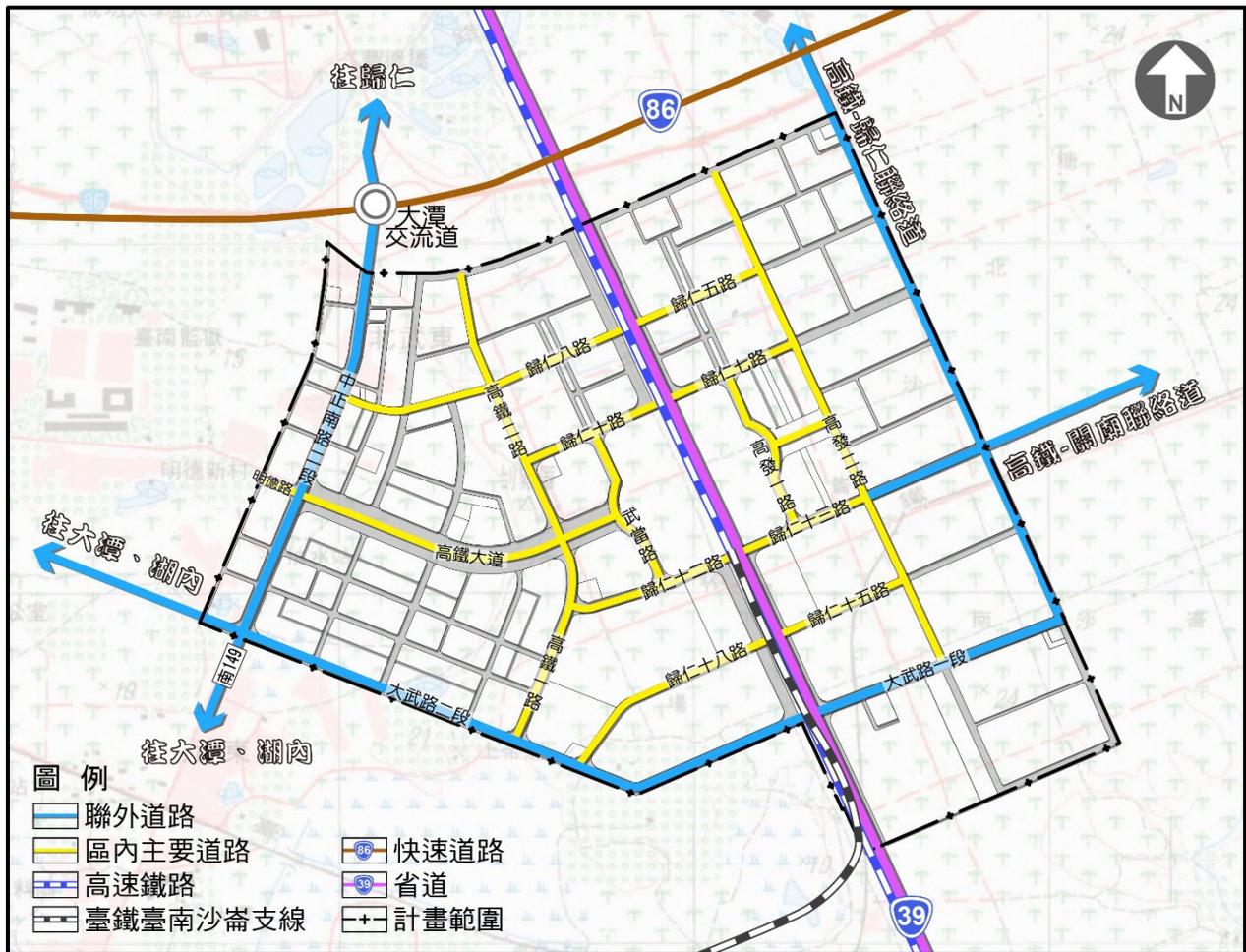


圖 6-2 檢討後本特定區道路系統示意圖

第七節 都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所及設施進行規劃與檢討；本計畫整併「歸仁區防救災計畫」內容，訂定都市防災包含防救災指揮中心、防災避難據點、緊急疏散動線等規劃，以提升救災效率並降低災損。

一、都市防災軸帶

於 15 公尺寬以上之道路沿線實施綠美化，作為火災延燒防止地帶，防止火源延燒，並可收消除噪音及防塵效果。防災軸線以種植防火樹種為主，以兼具防止火災延燒及視覺景觀之軟化。

二、防災救難據點

(一) 防災指揮中心

以機關用地做為防災指揮中心，待未來消防隊進駐後，可作為指揮統籌、緊急調度及傷害急救中心，平日應確保資訊設備、通訊器材之可用性及保養維護。此外，根據「歸仁區防救災計畫」，消防單位－第五救災救護大隊歸仁分隊，與警察單位－臺南市政府警察局歸仁分局，皆位於南 149 縣道，屬計畫範圍外圍北側位置，具備防救災功能。

(二) 救災醫護中心

將機關用地作為救災醫護中心，提供受傷災民之醫療救助。

(三) 避難及收容空間

本計畫區主要中長期收容據點以學校、體育公園及大型公園用地為主；臨時避難場所以公園、公（兒）、綠地、停車場、廣（停）、廣場用地等開放性空間為主。

(四) 空中救災據點

以學校、公園、體育公園用地規劃為直昇機臨時停機據點，提供受災人員、救災物資急救運輸之需。

三、緊急疏散動線

陸上災害包括地震、風災、火災等災害，本計畫區各計畫道路均屬緊急疏散動線，並與開放空間相串聯，形成交通疏散路網。

1. 緊急疏散道路

係指路寬 20 公尺以上道路為對象，可迅速通達區外之路徑，並須最優先保持通暢之運輸功能，本計畫以區內聯外道路為緊急道路。

2. 救援運輸道路

係指路寬 12 公尺以上道路為對象，可迅速作為通達區內消防、物資支援、人員集合之路徑，故須考量能便利聯繫區內各消防據點及收容場所，本計畫以區內主要道路及次要道路為救援運輸道路。

3. 避難輔助道路

係指路寬 8 公尺以上道路為對象，主要在各指定防災據點之設施無法連接前 2 層級救災避難道路時，作為前 2 層級救災避難道路之輔助道路，本計畫以區內 8 公尺以上之出入道路為避難輔助道路。

四、蓄洪及滯洪設施

本特定區目前非屬淹水潛勢範圍，但為因應極端氣候可能帶來之強降雨，未來應依都市發展需求、實際防洪需要，針對新開發都市發展用地指定必要之滯洪設施。

五、防災避難空間規劃

根據「都市計畫防災規劃標準及管理體系之建構」及「內政部消防署防救災改善對策之研擬」，本計畫區內公共設施可規劃為收容與避難據點面積共有 37.18 公頃，依計畫人口 32,000 人計算，每人可使用 11.62 m² 的避難收容空間使用，高於防災規劃標準之底限（臨時避難每人最小需求 1 m²、有計畫收容每人最小需求 2.1 m² 及無計畫收容每人最小需求 3.6 m²），如以已開闢公共設施推估現有避難容納，面積共為 29.24 公頃計算，每人可使用 9.14 m² 的避難收容空間使用，亦能滿足防災規劃標準之底限。另根據「歸仁區地區災害防救計畫」武東里與沙崙里之防災地圖，沙崙國中為計畫範圍內之避難收容場所，位於計畫範圍外、西南側約 800 公尺之大潭國小為鄰近本計畫範圍之避難收容場所。相關防災避難規劃詳表 6-4 及圖 6-3。

表 6-4 計畫範圍公共設施用地供作避難場所狀況表

使用項目及編號	面積 (公頃)	規劃避難場所種類	備註 (公頃)
機關用地	1.09	臨時避難場所、短期收容場所	未開闢
國小用地	4.31	中長期收容場所、空中防災據點、臨時收容場所、臨時避難場所	文(小)二已開闢 (2.10)
學校用地	5.18	中長期收容場所、空中防災據點、臨時收容場所、臨時避難場所	已開闢
公園用地	15.04	臨時避難場所、短期收容場所	公一、二、四、五、六 已開闢(11.04)
公(兒)用地	6.04	臨時避難場所、短期收容場所	已開闢
停車場用地	1.79	臨時避難場所、短期收容場所	已開闢
廣(停)用地	0.73	臨時避難場所、短期收容場所	廣(停)三已開闢 (0.09)
體育場用地	3.00	臨時避難場所、短期收容場所	已開闢
合計	37.18	—	已開闢面積：29.24

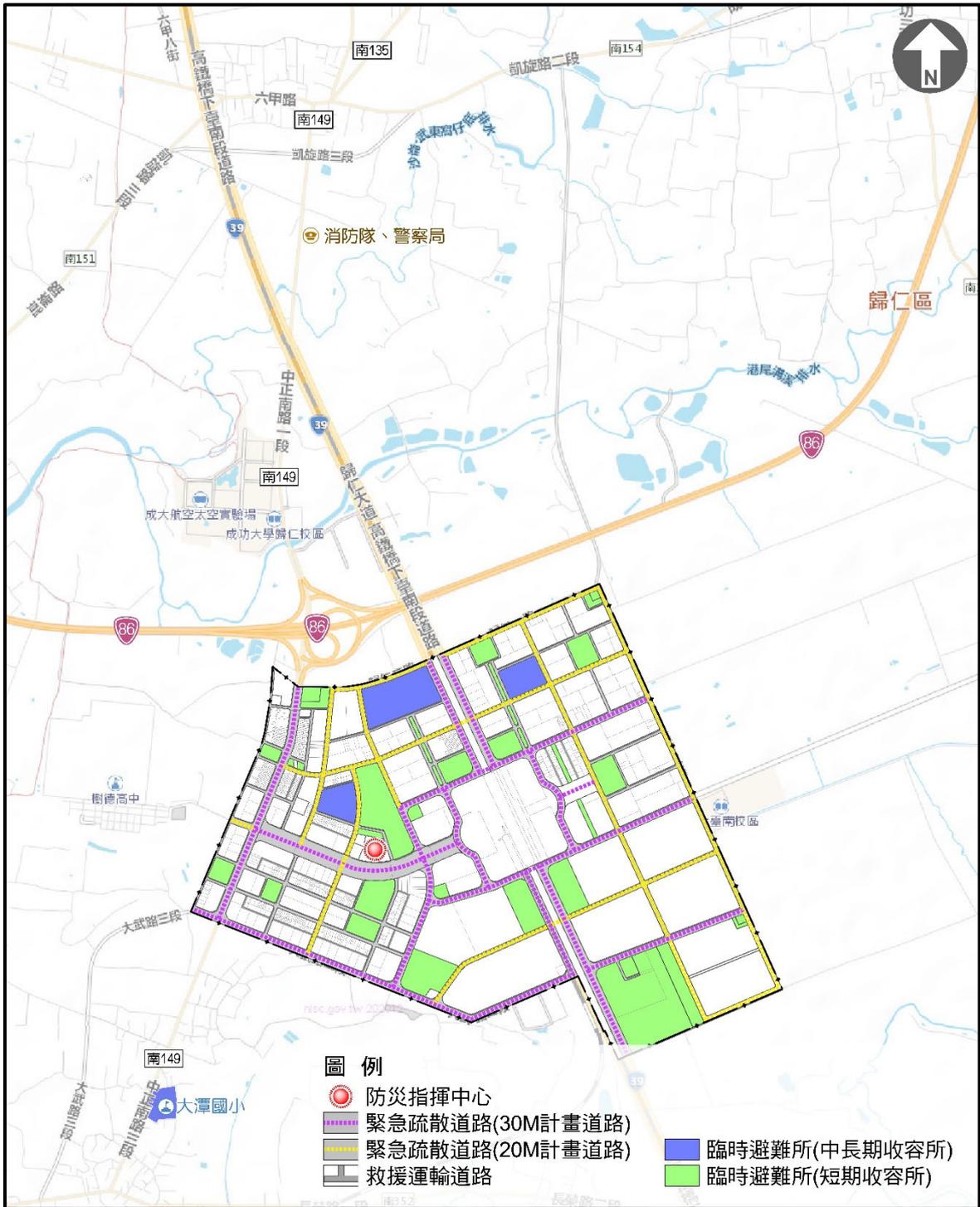


圖 6-3 本特定區與周邊地區防災避難空間示意圖

第七章 實施進度與經費

本案範圍內之公共設施用地土地權屬皆為公有，故無取得費用，本次通盤檢討後無新增須另行取得公共設施用地；通盤檢討辦理期間配合捷運機廠及沙崙智慧綠能科學城計畫產業專用區之變更案，新增公共設施用地之相關預估開發經費、主辦單位及實施進度與經費來源詳表 7-1。

表 7-1 實施進度與經費表

公共設施		土地取得方式				開闢經費（萬元）			主辦單位	預計完成期限	經費來源
種類	面積（公頃）	徵收價購	市地重劃	區段徵收	其他	土地取得及地上物拆遷補償費用	整地及興建工程費用	合計			
公園用地(附) 「公八」	1.97				V (註 4)		4,925	4,925	開發單位 (土地所有權人或關係權利人)	依附帶 條件期 程規定	開發 單位 負擔
綠地(附)	0.13						325	325			
廣場兼道路用地 (附)	0.32						800	800			
道(附)	2.11						5,275	5,275			
捷運系統用地	10.27				V (註 5)		25,675	25,675	配合捷運藍線延伸線計畫		
合計	14.93					-	37,325	37,325	-	-	-

註：1.本表開發經費及預計完成期限除另有規定外，餘得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期價格為準。

3.表內各項規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第 48 條規定之其他方式辦理。

4.無償提供（移轉）公共設施用地予臺南市。由開發單位（土地所有權人或關係權利人）自行規劃及興闢完成公共設施，後續負責管理及維護。

5.涉及區段徵收財務相關事宜，依交通部鐵道局、內政部及臺南市政府協商事項，採撥用方式供捷運藍線延伸線計畫使用。

附件一、都市計畫圖更新說明

附件一、都市計畫圖更新說明

本計畫現行計畫地形圖為 85 年測繪之數值地形圖，其後因辦理 99 年度 1/1000 數值地形圖測製計畫，於 99 年 5 月～11 月完成本特定區地形圖測製，並轉繪為 TWD97 座標系統，本次通盤檢討一併配合更新，以使都市計畫基本圖符合實際發展現況。計畫圖相關參據資料包括都市計畫圖、地籍圖及地形圖等 3 類，各類參據資料內容詳下表：

項目	資料名稱	備註
都市計畫書圖	擬定高速鐵路臺南車站特定區計畫案	88.10.04 府工都字
	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（增列土地使用分區管制要點第十三點公共設施用地允許供多目標使用項目種類）案	92.12.01 府城都字第 09201896982 號
	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（部分公園用地、電力設施用地、產業專用區、道路用地為鐵路用地《兼供道路使用》及土地使用分區管制要點第三十六點鐵路車站增列供臺鐵車站設施使用）案	96.03.19 府城都字第 0960046891A 號
	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	99.04.20 府城都字第 0990077901A 號
	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案	106.3.24 府都規字第 1060261040 號
	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（公園用地為交通用地、國小用地為公園用地及國中用地為學校用地）（配合自駕車場域）案	107.2.27 府都規字第 1070211217A 號
	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）主要計畫案	109.3.30 府都規字第 1090337480A 號
地籍資料	武東段地籍圖電子圖檔	108 年 12 月數值區（TWD97）
地形圖	臺南縣 99 年度 1/1000 數值地形圖測製計畫	99 年 5 月～99 年 11 月亞新國土測製（TWD97）

本特定區係於 92 年以區段徵收辦理整體開發，地籍圖業已數值化並轉換為 TWD97 坐標系統，相關區段徵收工程亦以地籍整理成果作為開闢參據，本次都市計畫圖更新原則依數值地籍圖及 99 年航測數值地形測量圖之 TWD97 坐標系統圖資進行套核，比例尺維持原 1/1000 都市計畫圖。

附件二、內政部都市計畫委員會第 1005 次會議記錄

內政部都市計畫委員會第 1005 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 1 月 18 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 5、6 案因與王委員翠雲有利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：吳佩嬋

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1004 次會議核定案件第 2 至 14 案紀錄。

決 定：確定。

七、報告案件

第 1 案：本會自 110 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

第 2 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 110 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

審議案件一覽表

八、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（第二階段）案」再提會討論案。

第 2 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

第 3 案：桃園市政府函為「變更龜山都市計畫（部分保護區為學校用地及公園用地）案」。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更頭屋都市主要計畫（第四次通盤檢討）案」再提會討論案。



- 第 5 案：臺南市政府函為「擬定暨擴大臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)(配合安平商港建設計畫)案」。
- 第 6 案：臺南市政府函為「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(第一次通盤檢討)主要計畫案」。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更梓官都市計畫(部分農業區為抽水站用地)(配合潭子底抽水站治理工程)案」。
- 第 8 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫(部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地)(配合行政中心遷移)案」。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市鳳山主要計畫(商業區、交通用地為捷運開發區)(配合013土地開發)案」。
- 第 10 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫機關用地(變更機、機六、機七指定用途)(配合國家船模實驗室設置計畫)案」。

九、散會：下午 12 時 10 分。

第 6 案：臺南市政府函為「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）主要計畫案」。

說 明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 109 年 11 月 20 日第 95 次會議審議通過，並准臺南市政府 110 年 3 月 11 日府都規字第 1100255383 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會蘇前委員瑛敏（召集人）、張前委員學聖、簡委員仔貞、徐委員中強、劉委員芸真組成專案小組，於 110 年 9 月 2 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經臺南市政府 110 年 11 月 18 日府都規字第 1101384022 號函送修正計畫書、圖到部，故提會討論。

決 議：本案除變更內容明細表編號 4 電力設施用地變更為產業專用區同意市府修正面積為 0.15 公頃及實施進度與經費表核實修正取得方式外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府 110 年 11 月 18 日府都規字第 1101384022 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(110年9月2日):

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請市府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

一、計畫區之基本調查分析：請詳予補充計畫區之人文景觀資源、災害潛勢及災害史、建築密度分布、土地利用等發展現況基本調查分析資料，以為本次發展預測與檢討分析之依據。

二、計畫人口：本案現況人口約 2,223 人，計畫人口為 32,000 人，計畫人口達成率不到 10%。為核實檢討計畫人口，請市府以臺南市國土計畫之人口總量為基礎，補充上位計畫人口分派資料，並說明如何達到計畫人口之具體措施及強化相關論述，以作為人口檢討之參據。如有調降計畫人口之必要，請於變更計畫內容章節增列變更內容。

三、整體發展構想

(一)本計畫區為沙崙綠能科學城建設一環，不僅周邊毗鄰豐富學術研究機構，且擁有高鐵、臺鐵交通運輸，先天資源獨厚。然自 88 年高鐵都市計畫發布以來，區內土地使用率偏低。為加速土地開發，除請補充沙崙綠能科學城開闢現況、相關產業及人口進駐情形外，並補充近年來計畫區內、外相關重大建設或招商計畫。

(二)本次通盤檢討發展定位為智慧生活城市，請將本案願景目標、課題對策、產業發展等整體性課題，加強與本案實質變更內容之關聯性，以落實引導計畫發展。

四、本計畫區五項公共設施用地比例略低於都市計畫法第 45 條規定，請市府研提補足公共設施用地面積之具體可行方案或策略。

五、生態都市發展策略：為因應全球氣候變遷、溫室氣體減量、韌性城市規劃、國際環保及能源衝擊等議題，請將都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7、8 條有關都市應朝向生態、永

續、節能、防災等方向規劃之策略，詳為補充敘明，納入計畫書，以建構節能減碳、風貌獨特、永續發展之生態城市。

六、其他及應補充事項：

(一)因應臺南市國土計畫發布實施，計畫書引用之內容請配合修正。

(二)發展現況資料請更新至最新年份，並補充計畫區檢討前、後之交通系統分布示意圖。

(三)土地權屬資料請詳實修正。

七、計畫書、圖之內容請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

八、變更內容明細表：詳表一。

表 1、變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	擬定機關	臺灣省政府	臺南市政府	因應縣市合併升格，爰配合調整機關名稱。	照市府核議意見通過。
2	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合臺南市國土計畫（草案），調整本計畫計畫年期為民國 125 年。	臺南市國土計畫已發布實施，除變更理由刪除草案兩字外，其餘照市府核議意見通過。
3	公兒 8 兩側住宅區、一-2 園道北側商業區	住宅區 (1.32 公頃) 商業區 (0.29 公頃)	道路用地 (1.61 公頃)	1.本特定區於辦理區段徵收作業時，因應土地分配需求，另於住宅區及商業區增闢道路且現已供通行使用。 2.配合公有土地及已開闢道路範圍，新劃設 8 公尺計畫道路。	除變更理由刪除道路劃設寬度外，其餘照市府核議意見通過。
4	電力設施用地（電三）	電力設施用地（電三） (0.16 公頃)	產業專用區 (0.16 公頃)	電三用地已無相關使用需求，配合沙崙智慧綠能科學城發展需求，併同鄰近分區調整為產業專用區。	本案除請補充免予回饋之理由外，其餘照市府核議意見通過。
5	事業及財務計畫	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。	照市府核議意見通過。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附件三、臺南市都市計畫委員會第 95 次會議記錄

臺南市都市計畫委員會第 95 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 11 月 20 日(星期五)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠

四、紀錄彙整：羅介奴

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：「變更楠西都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」案

第二案：「變更山上都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案

第三案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(第一次通盤檢討)主要計畫案」

第四案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」

第三案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）主要計畫案」

說明：一、高速鐵路臺南車站特定區計畫於 88 年擬定，自發布實施迄今已屆辦理期限，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 109 年 6 月 10 日起 30 天於歸仁區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 7 月 1 日上午 10 時假歸仁區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會黃委員偉茹（召集人）、張委員仁郎、胡委員大瀛、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 109 年 9 月 3 日、109 年 10 月 26 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：准照本會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

一、計畫人口

- (一) 有關計畫人口預測，請就國土計畫人口分派、開發總量容納人口、公共設施服務人口等供需面進行分析探討，並補充計算參數，以為本次檢討之基礎。
- (二) 請補充88年擬定都市計畫之計畫人口推估之評估因素，並分析每人享有樓地板面積之合理性、公共設施容受力整體評估等。
- (三) 本特定區現況人口數雖僅約2千逾人，計畫人口達成率僅6.94%，應適時檢討計畫人口之合理性。惟考量沙崙智慧綠能科學城 A、C、D、E 等政府機關投入開發之產業專用區，將於109年底至110年初陸續進駐，將帶動計畫區相關產業及人口之發展動能，故本次計畫人口先維持現行計畫32,000人，下次通盤檢討時再俟實際發展狀況予以核實檢討。

二、實質發展現況

- (一) 有關土地權屬分布情形，其中私有地部分以臺糖公司持有土地占多數，請補充臺糖公司土地分布狀況、現況使用情形、未來預計開發期程及規劃構想等，評估是否有配合檢討變更之需求。
- (二) 計畫區內尚有部分公共設施用地及事業專用區未開闢，請補充現況使用情形、公共設施主管機關之使用需求及目前配合區段徵收財務結算土地分配情形，評估是否有配合沙崙智慧綠能科學城檢討變更之需求。
- (三) 配合計畫人口暫維持32,000人，本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準重新核算，雖有部分公共設施用地面積不足。惟查本計畫區係屬區段徵收整體開發地區，請補充88年擬定都市計畫之公共設施規劃構想及內容，涉及公共設施用地依人口檢討標準以致面積不足部分，配合於下次通盤檢討時再俟實際發展狀況予以核實檢討。

三、都市防災計畫

請補充歸仁區公所訂定之災害防救計畫、武東里防災地圖及沙崙防災地圖，並納入都市防災計畫之規劃參考。

四、變更內容綜理表部分：詳附表1。

附表 1 「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）主要計畫」變更內容
綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	擬定機關	臺灣省政府	臺南市政府	因應縣市合併升格，爰配合調整機關名稱。	建議准照公展草案通過。
2	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合臺南市國土計畫（草案），調整本計畫計畫年期為民國 125 年。	建議准照公展草案通過。
3	計畫人口	32,000 人	22,000 人	考量本計畫區人口成長未如預期，依計畫區內人口成長趨勢，核實調降計畫人口。	依綜合意見一辦理。
4	公兒 8 兩側住宅區、一園道北側商業區	住宅區 (1.32 公頃)	道路用地 (1.61 公頃)	1. 本特定區於辦理區段徵收作業時，因應土地分配需求，另於住宅區及商業區增闢道路且現已供通行使用。 2. 配合公有土地及已開闢道路範圍，新劃設 8 公尺計畫道路。	建議准照公展草案通過。
		商業區 (0.29 公頃)			
5	電力設施用地 (電三) (0.16 公頃)	電力設施用地 (電三) (0.16 公頃)	產業專用區 (0.16 公頃)	電三用地已無相關使用需求，配合沙崙智慧綠能科學城發展需求，併同鄰近分區調整為產業專用區。	建議准照公展草案通過。
6	事業及財務計畫	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。

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	