

變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)
(含計畫圖重製)書

擬定機關：臺南市政府

中華民國 105 年 5 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	變更善化都市計畫(第四次通盤檢討) (含計畫圖重製) 案	
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 101 年 9 月 28 日起至 101 年 10 月 27 日公告 30 天
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	部 級	

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	1-2
第三節 檢討範圍	1-2
第二章 現行計畫概要.....	2-1
第一節 發布實施歷程.....	2-1
第二節 現行都市計畫概要.....	2-2
第三章 都市計畫圖重製.....	3-1
第一節 重製作業依據與方法.....	3-1
第二節 作業辦理過程.....	3-3
第三節 重製成果說明.....	3-12
第四章 上位及相關計畫.....	4-1
第一節 上位計畫	4-1
第二節 相關計畫	4-5
第三節 鄰近都市計畫.....	4-7
第五章 發展現況分析.....	5-1
第一節 自然環境	5-1
第三節 產業分析	5-16
第四節 觀光據點分布.....	5-26
第五節 實質發展現況分析.....	5-28
第六章 發展定位與課題.....	6-1
第一節 發展定位	6-1
第二節 發展願景及構想.....	6-2
第三節 計畫區空間發展構想.....	6-5
第四節 課題與對策	6-7
第七章 檢討分析及變更計畫.....	7-1
第一節 檢討分析與發展預測.....	7-1
第二節 變更內容	7-17

第八章 檢討後計畫	8-1
第一節 計畫範圍及面積.....	8-1
第二節 計畫範圍及面積.....	8-1
第三節 計畫人口及密度.....	8-1
第四節 土地使用計畫.....	8-1
第五節 公共設施計畫.....	8-5
第七節 生態都市發展策略.....	8-14
第八節 都市防災計畫.....	8-15
第九章 事業與財務計畫.....	9-1
第一節 附帶條件規定.....	9-1
第二節 開發方式	9-4
第三節 財務計畫	9-5

表 目 錄

表 2-1 善化都市計畫發布實施歷程表.....	2-1
表 2-2 善化都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表.....	2-5
表 2-3 現行善化都市計畫公共設施用地面積明細表.....	2-5
表 2-4 善化都市計畫附帶條件規定檢討表.....	2-9
表 2-5 現行善化都市計畫道路用地明細表.....	2-12
表 2-6 防(救)災據點計畫準則及建議表.....	2-15
表 3-1 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)重製作業參據資料綜 理表.....	3-2
表 3-2 善化都市計畫圖重製疑義決議綜理表.....	3-3
表 3-3 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)重製前後土地使用計 畫面積一覽表.....	3-13
表 3-4 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)重製前後公共設施用 地明細表.....	3-15
表 4-1 善化鄰近都市計畫概況.....	4-7
表 5-1 臺灣南區氣象站-臺南 94 年~103 年氣象統計表.....	5-2
表 5-2 善化區近十年人口統計表.....	5-10
表 5-3 善化區近十年人口成長統計表.....	5-11
表 5-4 民國 104 年善化區人口組成表.....	5-12
表 5-5 善化區 94 年~103 年各里人口統計表.....	5-13
表 5-6 善化區 103 年各里人口密度統計表.....	5-14
表 5-7 善化耕地面積統計.....	5-16
表 5-8 善化區一級產業人口資料彙整表.....	5-17
表 5-9 善化區一級產業成長率分析表.....	5-17
表 5-10 臺南市與善化區二級產業場所單位與員工人數概況表.....	5-18
表 5-11 善化區民國 100 年二級產業場所單位經營概況表.....	5-19
表 5-12 善化區歷年工廠登記家數變動分析表(單位：家).....	5-20

表 5-13 臺南市與善化區三級產業場所單位與員工人數概況表 .	5-22
表 5-14 民國 100 年善化區三級產業經營概況表.....	5-23
表 5-15 民國 95 年、100 年善化區二、三級產業區位商數分析表	5-25
表 5-16 善化都市計畫區土地使用現況統計表.....	5-30
表 5-17 善化區主要道路交通量表.....	5-34
表 5-18 服務水準等級之劃分標準.....	5-35
表 5-19 善化區主要道路系統服務水準分析表.....	5-35
表 5-20 善化都市計畫區公共設施開闢情形概況表.....	5-46
表 7-1 計畫區 115 年人口預測模式比較分析表.....	7-2
表 7-2 善化都市計畫區與善化區人口統計資料表.....	7-3
表 7-3 本計畫區可容納人口數推估表.....	7-3
表 7-4 公共設施用地需求推估表.....	7-13
表 7-5 本次通盤檢討公共設施用地處理情形綜理表.....	7-14
表 7-6 變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）變更內容明細表	7-17
表 7-7 變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）土地使用變更面積統計 表.....	7-32
表 8-1 通盤檢討前後土地使用面積對照表.....	8-3
表 8-2 檢討後善化都市計畫道路用地明細表.....	8-12
表 8-3 變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）防災系統指定表	8-19
表 9-1 本次通盤檢討附帶條件彙整表.....	9-1
表 9-2 變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）公共設施用地取得及經 費一覽表.....	9-5

圖 目 錄

圖 1-1 臺南市善化圖區里界示意圖.....	1-2
圖 1-2 善化周邊都市計畫分布圖.....	1-3
圖 2-1 現行善化都市計畫圖.....	2-8
圖 2-2 善化都市計畫附帶條件位置分布圖.....	2-10
圖 2-3 都市防災規劃示意圖.....	2-17
圖 3-1 善化都市計畫圖重製疑義會議決議「納入通盤檢討研議」位置示意圖	3-11
圖 4-1 都會區發展地區發展構想示意圖.....	4-6
圖 4-2 善化都市計畫鄰近都市計畫示意圖.....	4-7
圖 5-1 大洲排水治理計畫位置圖.....	5-3
圖 5-2 安定排水集水區位置圖.....	5-4
圖 5-3 善化都市計畫區與溪尾排水集水區範圍相關位置圖.....	5-5
圖 5-4 水質水量敏感地分布圖.....	5-7
圖 5-5 地下水補注敏感地分布圖.....	5-7
圖 5-6 淹水潛勢分布圖.....	5-7
圖 5-7 地質災害敏感地分布圖.....	5-8
圖 5-8 臺灣地區活斷層.....	5-8
圖 5-9 臺南市善化區災害潛勢分析圖.....	5-9
圖 5-10 臺南市與善化區、善化鄰近地區人口成長率折線圖...	5-11
圖 5-11 善化區 103 年各里人口密度分佈示意圖.....	5-14
圖 5-12 善化區名勝觀光據點分布示意圖.....	5-27
圖 5-13 善化都市計畫區土地使用調查示意圖.....	5-29
圖 5-14 善化區公路系統示意圖.....	5-33
圖 5-15 善化車站之西部幹線示意圖.....	5-37
圖 5-16 臺南地區客運系統示意圖.....	5-38
圖 5-17 善化地區客運系統示意圖.....	5-39

圖 5-18 善化都市計畫區公共設施開闢情形示意圖.....	5-49
圖 5-19 善化都市計畫公私有土地分布示意圖.....	5-50
圖 6-1 善化區構想示意圖.....	6-4
圖 6-2 善化都市計畫構想示意圖.....	6-6
圖 7-1 人口發展趨勢預測圖(對數拋物線最小二乘法).....	7-2
圖 7-2 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)變更位置示意圖	7-31
圖 7-3 變更案 3 變更示意圖.....	7-34
圖 7-4 變更案 4 變更示意圖.....	7-35
圖 7-5 變更案 5 變更示意圖.....	7-36
圖 7-6 變更案 6 變更示意圖.....	7-37
圖 7-7 變更案 7 變更示意圖(1).....	7-38
圖 7-8 變更案 7 變更示意圖(2).....	7-39
圖 7-9 變更案 8 變更示意圖.....	7-40
圖 7-10 變更案 9 變更示意圖.....	7-40
圖 7-11 變更案 10 變更示意圖.....	7-41
圖 7-12 變更案 11 變更示意圖.....	7-41
圖 7-13 變更案 12 變更示意圖.....	7-42
圖 7-14 變更案 13 變更示意圖.....	7-43
圖 8-1 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)土地 使用示意圖.....	8-4
圖 8-2 都市計畫區生態發展策略示意圖.....	8-15
圖 8-3 都市計畫區防(救)災示意圖.....	8-20
圖 9-1 附帶條件位置分布示意圖.....	9-3

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

善化都市計畫自45年11月6日公告實施，其後71年7月15日第一次通盤檢討(含擴大都市計畫)、79年12月15日第一期公共設施保留地專案通檢、82年6月12日第二次通盤檢討、95年2月17日第三次通盤檢討迄今已屆滿10年，由於都市為動態發展進程，隨著社會、經濟及實質發展之變遷，都市計畫應配合做適度之調整，修正其不合實際發展狀況之處，並檢討未來發展實施方針，在此目的下，乃依據「都市計畫法」第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條，辦理善化都市計畫第四次通盤檢討。

善化都市計畫基本圖已年代久遠，地形、地物隨都市發展已多所變遷，實不符現況發展需求，爰配合原臺南縣政府於民國100年完成之航空測量圖進行地形修測及計畫圖重製作業。另「善化都市計畫」原擬定機關為善化鎮公所，99年12月25日臺南縣市合併升格為直轄市後，因應組織調整，其擬定機關依法變更為臺南市政府。

此外，現行善化都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，因縣市合併後，善化都市計畫係屬市鎮計畫，依規定細部計畫應由臺南市政府核定實施，藉辦理善化都市計畫第四次通盤檢討之際，依都市計畫法第22條規定，將善化都市計畫之土地使用分區管制要點予以抽離，明確區別主要計畫及細部計畫內容，以落實計畫的分層管理，提升計畫執行效率。

綜上，本次通盤檢討主要目的如下：

- 一、配合都市計畫圖重製成果，進行通盤檢討作業，俟完成檢討法定程序後，以新製之都市計畫圖取而代之。
- 二、依據地方使用需求及公共設施開闢計畫，檢討公共設施保留地之劃設，並改善地區公共設施服務水準。
- 三、強化都市防災機能，建構安全都市。

第二節 法令依據

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

第三節 檢討範圍

本次通盤檢討範圍為善化都市計畫區，計畫範圍東起台一號省道東側之嘉南大圳南幹線，南達坐駕聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝寮道路交叉口起向西約415公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，現行都市計畫面積共計702.25公頃。

本計畫區位於臺南市善化區南側，涵蓋部分東關、西關、南關、北關、文昌、坐駕、文正、光文、小新九個里（詳圖1-1），主要集居地位於光文里、坐駕里、北關里、東關里，南側與台南科學工業園區特定區計畫相鄰，周邊都市計畫包含：大內區都市計畫、新市都市計畫、安定都市計畫及麻豆都市計畫。（詳圖1-2）。



圖 1-1 臺南市善化圖區里界示意圖

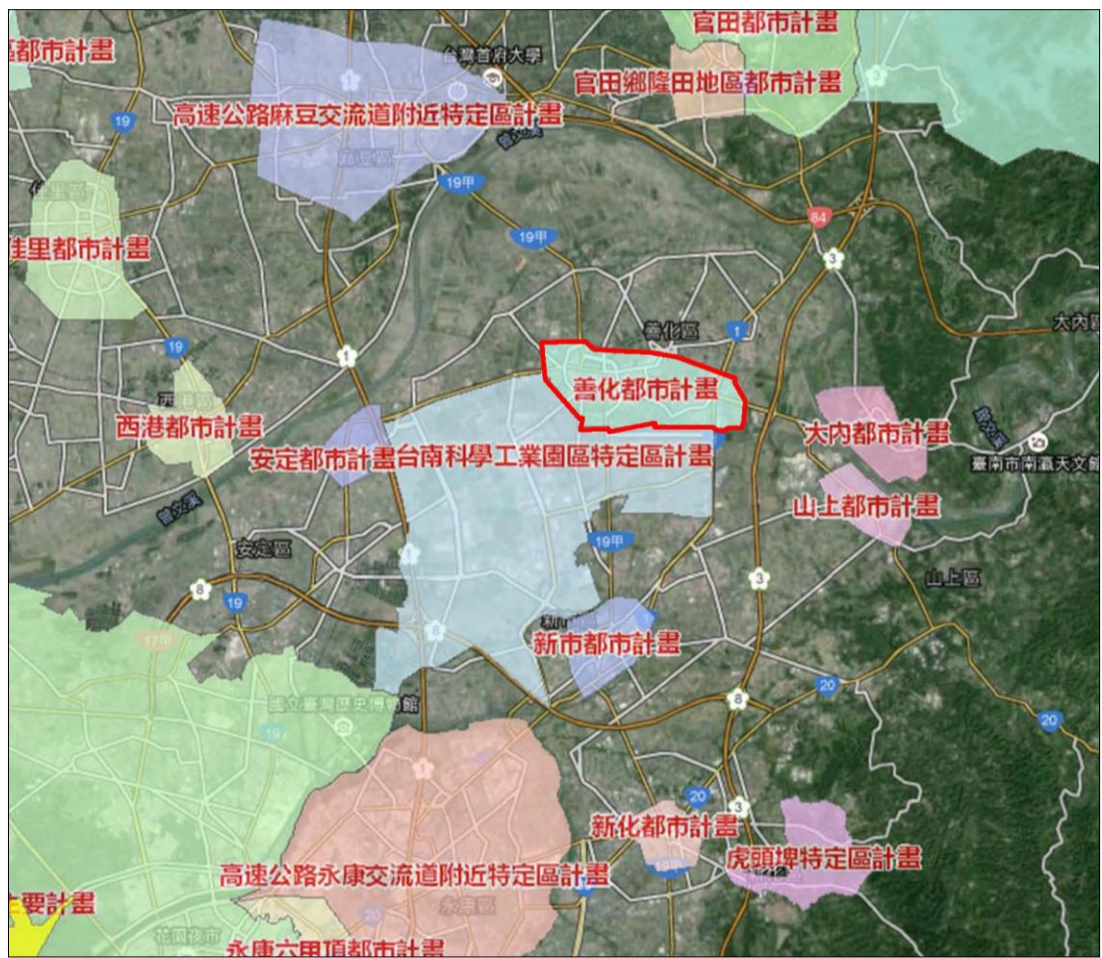


圖 1-2 善化周邊都市計畫分布圖

資料來源:內政部營建署城鄉發展分署網站

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

善化都市計畫於民國45年11月6日發布實施，並於民國79年12月15日辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，民國82年6月12日辦理第二次通盤檢討，民國95年2月17日辦理第三次通盤檢討。

第三次通盤檢討至今，其間辦理個變案2案，專案通檢2案。(詳見表2-1)

表 2-1 善化都市計畫發布實施歷程表

項次	類別	實施案名	發文日期與文號	實施日期
1	擬定	擬定善化都市計畫案	台內地字第 98922 號核定重新修正	45.11.6
2	擬定	核定臺南縣善化鎮都市計畫公共設施保留地檢討變更圖說案	0640225 府建都 15642 號	—
3	通盤檢討	變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案	0710715 府建都 75293 號	—
4	通盤檢討	變更暨擴大善化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)	0791213 府工都 155679 號	79.12.15
5	通盤檢討	變更及擴大善化都市計畫(第二次通盤檢討)案	0820611 府工都 79098 號	82.06.12
6	擬定	訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)案	0900504 府城都 60748 號	90.05.09
7	通盤檢討	變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案	0950214 府城都字第 0950023897A 號	95.02.17
8	個案變更	變更善化都市計畫(部分農業區、停車場用地為道路用地及部分鐵路用地為鐵路用地【兼供道路使用】)案	95.9.5 府城都字第 0950190513A 號	95.09.05
9	個案變更	變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容綜理表新編號第五案：部分國民住宅專用區為住宅區)案	0970527 府城都字第 0970107054A 號	97.05.28
10	通盤檢討	變更善化都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	0980106 府城都字第 0970293700A 號	98.01.06
11	通盤檢討	變更善化都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案。	府都規字第 1040909139A 號	104.9.29

資料來源：原臺南縣都市計畫管理資訊系統

第二節 現行都市計畫概要

一、計畫年期

以民國100年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為25,000人，居住密度每公頃約145人。

三、土地使用計畫

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為3個鄰里單元住宅區面積153.23公頃；其中計畫圖註明「附」字者，係「變更及擴大善化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」變更內容明細表第2案--變更「公二--一」、「公二--二」公園用地為附帶條件住宅區。

(二) 國民住宅專用區

劃設國民住宅專用區1處，面積1.97公頃。

(三) 商業區

共劃設社區中心商業區1處，鄰里中心商業區3處，合計面積21.58公頃。

(四) 行政區

劃設行政區一處，面積0.12公頃，現供農田水利會工作站使用。

(五) 第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區一處，面積0.15公頃，現供中華電信股份有限公司使用。

(六) 甲、乙種工業區

劃設工業區11處，面積共計70.63公頃。其中工四-一、工四-二及工六為甲種工業區，面積31.32公頃，其餘為乙種工業區，面積合計39.31公頃。

(七) 零星工業區

劃設零星工業區一處，面積 0.28 公頃，供帆宣系統科技使用。

(八) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 338.71 公頃。

四、公共設施計畫

(一) 機關用地

共劃設機關用地 7 處，其中機一為現有區公所及里辦公室等使用，機二供內政部入出國及移民署使用，機三供衛生所及民眾服務站使用，機五供郵局使用，機六供第三鄰里機關使用，機七供區公所清潔隊使用，機八供戶政事務所及消防分隊使用，面積合計 1.18 公頃。

(二) 學校用地

1. 國小用地

共劃設國小用地 3 處，其中文(小)一為現有之善化國小，文(小)二為大成國小，文(小)三為小新國小，面積合計 8.73 公頃。

2. 國中用地

劃設國中用地 1 處，面積 2.51 公頃。

3. 高中用地

劃設高中用地 1 處，係現有之善化高中使用，面積 7.82 公頃。

(三) 公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園用地 2 處，面積 4.56 公頃，並劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 11 處，面積 2.20 公頃。

(四) 運動場用地

劃設運動場用地 1 處，面積 4.10 公頃。

(五) 零售市場用地

共劃設零售市場用地 4 處，面積合計 1.59 公頃。

(六) 綠地

劃設綠地 1 處，面積 0.05 公頃。

(七) 墓地

劃設墓地 1 處，面積 1.31 公頃。

(八) 停車場及廣場兼停車場用地

共劃設停車場用地 6 處，面積合計 1.13 公頃。並於火車站前劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積 0.39 公頃。

(九) 廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積 0.24 公頃。

(十) 社教用地

劃設社教用地 1 處，面積 0.93 公頃。

(十一) 加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積 0.10 公頃。

(十二) 變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積 0.19 公頃。

(十三) 鐵路用地

劃設鐵路用地 2 處，面積 7.47 公頃。

(十四) 鐵路用地(兼供道路使用)

劃設鐵路(兼供道路使用)用地面積 0.36 公頃。

(十五) 道路用地(兼供高速公路使用)

劃設道路(兼供高速公路使用)用地面積 1.67 公頃。

(十六) 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地面積 0.04 公頃。

(十七) 公共事業用地

劃設公用事業用地 2 處，分別供自來水公司善化服務所(目前已遷移)及台電公司善化服務所使用，面積合計 0.13 公頃。

(十八) 道路用地

劃設道路用地面積 68.88 公頃。

表 2-2 善化都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目	善化都市計畫(第三次通盤檢討)面積(公頃)	三通後歷次個案變更增減面積(公頃)	現行都市計畫			
			面積(公頃)	估計畫面積比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)	
土地使用分區	住宅區	150.26	+2.97	153.23	21.82	42.30
	國宅專用區	4.94	-2.97	1.97	0.28	0.54
	商業區	21.58	-	21.58	3.07	5.96
	行政區	0.12	-	0.12	0.02	0.03
	第二種電信專用區	---	+0.15	0.15	0.02	0.04
	甲種工業區	31.32	-	31.32	4.46	8.65
	乙種工業區	39.31	-	39.31	5.60	10.85
	零星工業區	0.28	-	0.28	0.04	0.08
	農業區	338.71	-0.001	338.71	48.23	0.00
	小計	586.52	+0.149	586.67	83.54	42.30
公共設施用地	機關用地	1.33	-0.15	1.18	0.17	68.45
	國小用地	8.73	-	8.73	1.24	0.33
	國中用地	2.51	-	2.51	0.36	2.41
	高中用地	7.82	-	7.82	1.11	0.69
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.20	-	2.20	0.31	2.16
	公園用地	4.56	-	4.56	0.65	0.61
	運動場用地	4.10	-	4.10	0.58	1.26
	零售市場用地	1.59	-	1.59	0.23	1.13
	綠地	0.05	-	0.05	0.01	0.44
	墓地	1.31	-	1.31	0.19	0.01
	停車場用地	1.16	-0.032	1.13	0.16	0.00
	廣場兼停車場用地	0.39	-	0.39	0.06	0.31
	廣場用地	0.24	-	0.24	0.03	0.11
	社教用地	0.93	-	0.93	0.13	0.07
	加油站用地	0.10	-	0.10	0.01	0.26
	變電所	0.19	-	0.19	0.03	0.03
	鐵路用地	7.83	-0.364	7.47	1.06	0.05
	鐵路(兼供道路使用)	---	+0.364	0.36	0.05	2.06
	道路(兼供高速公路使用)	1.67	-	1.67	0.24	0.10
	電路鐵塔用地	0.04	-	0.04	0.01	0.46
公用事業用地	0.13	-	0.13	0.02	0.01	
道路用地	68.85	+0.033	68.88	9.81	0.04	
小計	115.73	-0.149	115.58	16.46	19.02	
合計	702.25	+0.00	702.25	-	100	
都市發展用地	362.23	-	362.23	100	-	

資料來源：變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案，民國95年2月17日；變更善化都市計畫(部分農業區、停車場用地為道路用地及部分鐵路用地為鐵路用地【兼供道路使用】)案，民國95年9月5日；變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容綜理表新編號第五案：部分國民住宅專用區為住宅區)案，民國97年5月28日；變更善化都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案，民國98年1月6日。

註：1. 都市發展用地不含農業區及墓地面積。

2. 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。

表2-3 現行善化都市計畫公共設施用地面積明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置或說明
機關 用地	機一	0.41	供區公所及里辦公處使用
	機二	0.10	供內政部入出國及移民署使用
	機三	0.10	供衛生所及民眾服務站使用
	機五	0.05	供郵局使用
	機六	0.18	供鄰里機關等使用
	機七	0.19	供清潔隊等使用
	機八	0.15	供戶政事務所及消防分隊使用
	小計	1.18	
學校 用地	文(小)一	3.72	現有善化國小
	文(小)二	2.92	現有大成國小
	文(小)三	2.09	現有小新國小
	小計	8.73	
	文(中)	2.51	工六(成功啤酒廠)西側農業區內
	文(高)	7.82	現有善化高中
	合計	19.06	
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)(一)-一	0.20	文(小)一(善化國小)西側
	公(兒)(一)-二	0.20	停一西側
	公(兒)(一)-三	0.20	五號與六號道路交叉口東南側住宅區內
	公(兒)(一)-四	0.20	IV-3 與 IV-20 號道路交叉口東南側
	公(兒)(二)-一	0.20	II-8 號道路西端南側
	公(兒)(二)-二	0.20	II-8 號與 IV-9 道路交叉口西南側
	公(兒)(二)-三	0.20	二號與三號道路交叉口東南側
	公(兒)(二)-四	0.20	IV-11 號與 IV-25 道路交叉口西北側
	公(兒)(二)-五	0.20	II-2 號道路東端北側住宅區內
	公(兒)(三)-一	0.20	市三東側住宅區內
	公(兒)(三)-二	0.20	文(小)三(小新國小)東南側住宅區內
	小計	2.20	
公園 用地	公三	1.44	文(小)三(小新國小)北側
	公四	3.12	社教用地東側
	小計	4.56	
運動場 用地	運	4.10	文(高)善化高中東側
零售 市場 用地	市一--一	0.25	機五(郵局)西側
	市一--二	0.33	機五(郵局)南側現有市場
	市二	0.85	停二西側現有市場
	市三	0.16	機六東側
	小計	1.59	
綠地	綠	0.05	位於 II-3 號與 IV-3 號道路斜交之三角綠地

項目	編號	面積 (公頃)	位置或說明
墓地	墓	4.43	現有墓地，三號道路邊
停車場 用地	停一	0.33	公(一)一二東側
	停二	0.20	市二東側
	停三	0.14	機六東側
	停四	0.03	火車站前廣(停)一北側
	停五	0.15	火車站前廣(停)一南側
	停六	0.28	火車站南側、II—5 號道路東側
	小計	1.13	
廣場兼 停車場 用地	廣(停)一	0.39	位於火車站前
廣場 用地	廣一	0.20	位於市一~一南側
	廣二	0.04	位於廣(停)一西側
	小計	0.24	
社教 用地	社	0.93	墓地西側、文(小)一東側
加油站 用地	油	0.10	現有加油站，位於機二(內政部入出國及移民署)西北側
變電所 用地	變	0.19	現有變電所、位於善化高中東北側
鐵路 用地	鐵路	7.47	現有縱貫鐵路及車站附近及台糖鐵路
	鐵路(兼供道路 使用)	0.36	現有縱貫鐵路西側
	小計	7.83	
電路 鐵塔 用地	塔	0.04	位於善化高中南側
公用 事業 用地	公用(一)	0.02	自來水公司善化服務所(已遷移)
	公用(二)	0.11	供台灣電力公司善化服務所使用
	小計	0.13	
道路	道路	68.88	--
	道路(兼供高速 公路使用)	1.67	--

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。

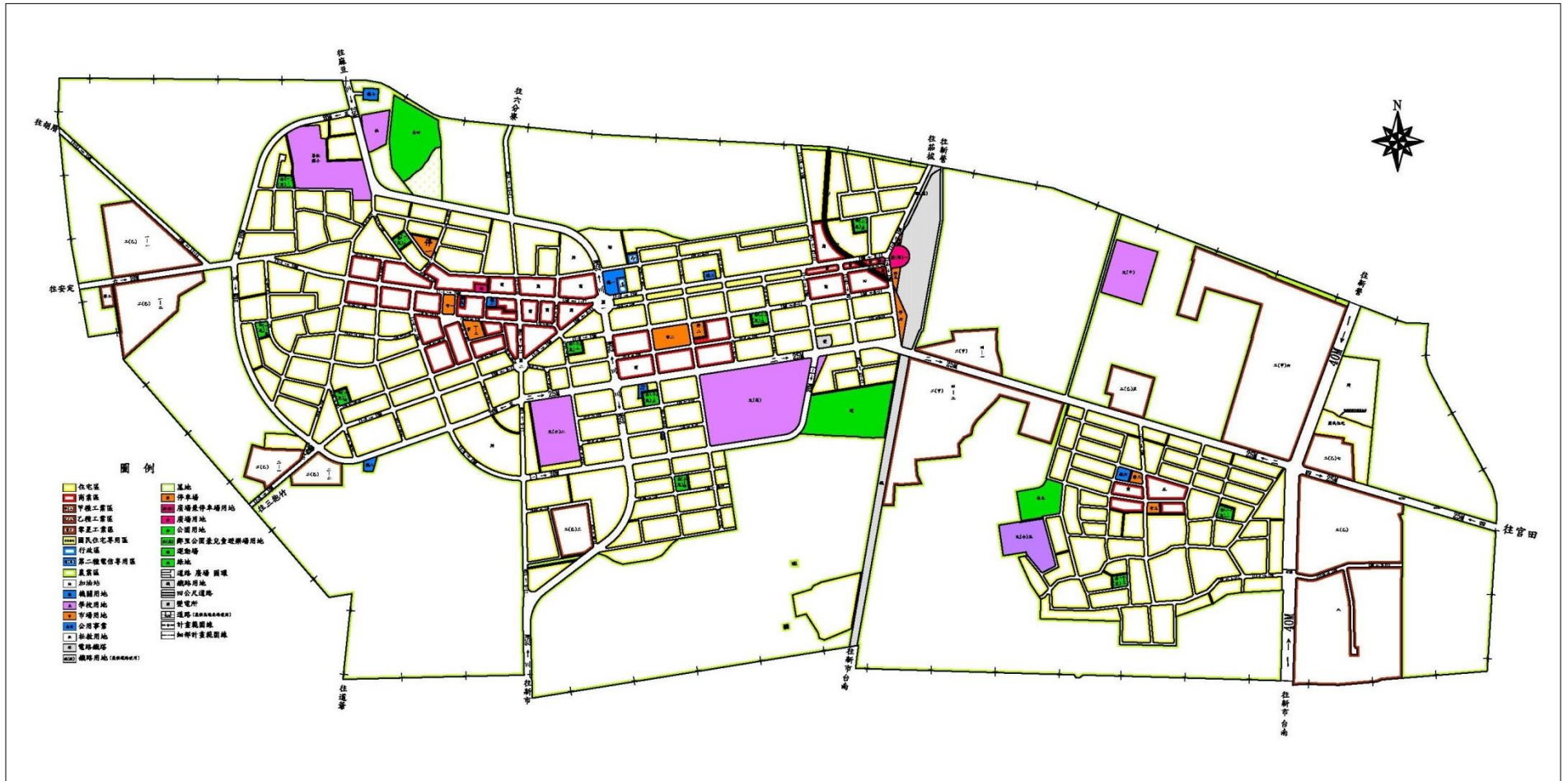


圖 2-1 現行善化都市計畫圖

五、附帶條件

經清查現行計畫有 3 處附帶條件，3 處皆已完成附帶條件。原附帶規定詳見表 2-4，分布位置詳圖 2-2：

表 2-4 善化都市計畫附帶條件規定檢討表

編號	變更內容		位置	面積 (公頃)	附帶條件規定	執行情形(案名)
	原計畫	新計畫				
1	公園用地 (公一)	住宅區	文(小) 二西側之住宅區	2.76	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	已完成。 擬定善化都市計畫(原「公一」公園用地變更為住宅區)細部計畫案說明書(91年7月)
2	公園用地 (公二-一、公二-二)	住宅區	機(一) 北側、西北側	2.44	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	已完成。 擬定善化都市計畫(原「公二-一、公二-二公園用地變更為住宅區」)細部計畫案說明書(96年1月)
3	國民住宅專用區	住宅區	台一號 省道東側、178 縣道北側	2.97	<ol style="list-style-type: none"> 應另行擬定細部計畫，劃設至少10%土地為公共設施用地，採整體開發方式辦理，公共設施用地應無償登記為地方政府所有。 建築基地應經都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建照。 建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。 	已完成。 擬定善化都市計畫區(部分國民住宅區變更為住宅區)細部計畫書(97年5月)

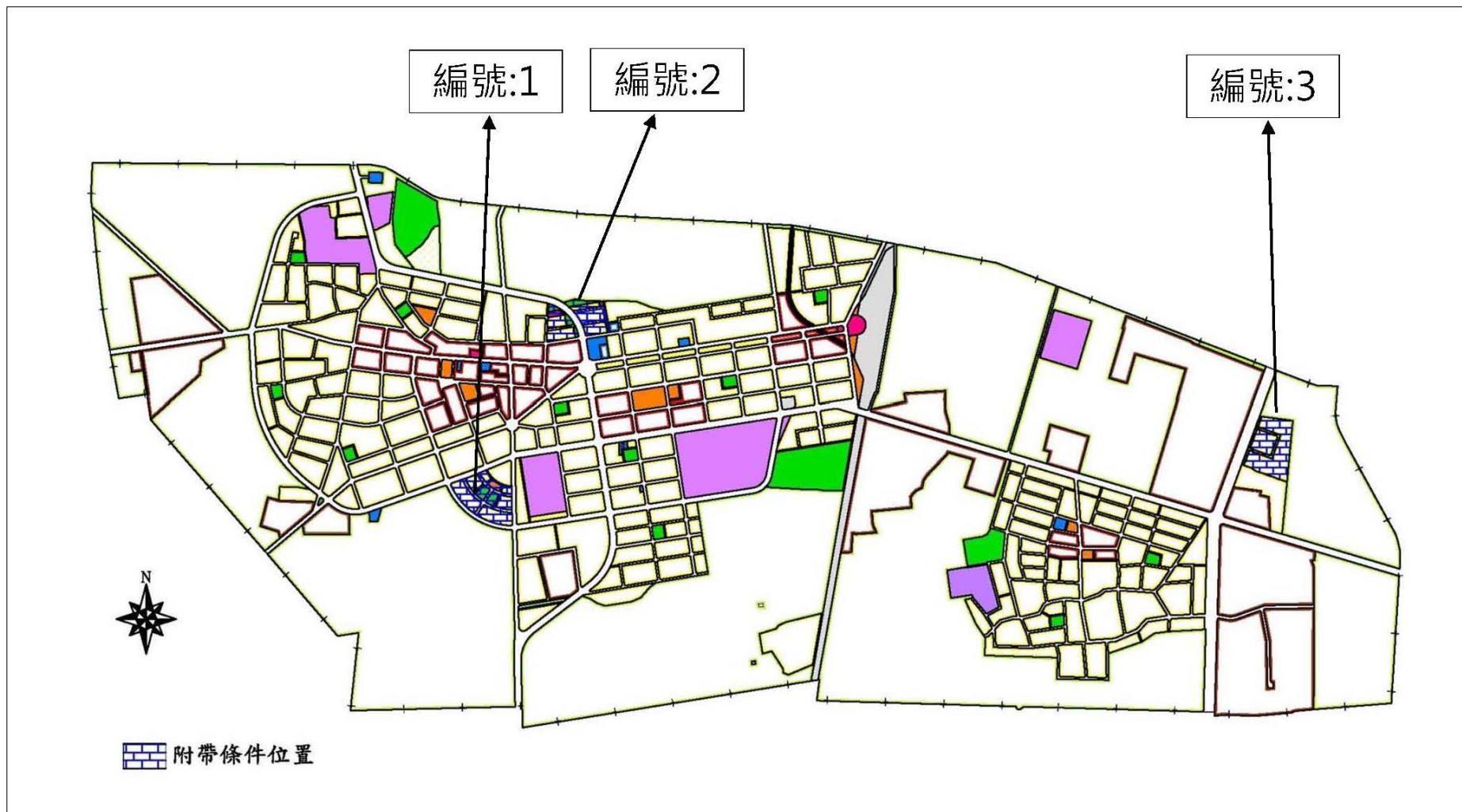


圖 2-2 善化都市計畫附帶條件位置分布圖

六、交通系統計畫

(一)聯外道路

- 1.一號道路(台一號省道)為本計畫區之主要聯外道路，南往台南市區，北通新營區，計畫寬度40公尺。
- 2.三號道路為本計畫區南北間之幹道，為南北向往麻豆交流道，向南通往新市區之主要聯外道路，計畫寬度25公尺。
- 3.四號道路為本計畫區向東通往山上區之主要聯外道路並兼供高速公路使用，計畫寬度25公尺。
- 4.六號道路為本計畫區向西通往安定區之主要聯外道路，計畫寬度20公尺。
- 5.II-3號道路為本計畫區向西南通往三抱竹之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。
- 6.II-4號道路為本計畫區向北通往茄拔之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。
- 7.II-10號道路為本計畫區向北通往六分寮之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。
- 8.II-11號道路為本計畫區向西北通往胡厝之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。

(二)區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 25 公尺、20 公尺、15 公尺、12 公尺、11 公尺、10 公尺、8 公尺、7 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

表 2-5 現行善化都市計畫道路用地明細表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線	40 (中段 45)	1,274	主要聯外道路 (台一號省道)
二	西自 II—6 號道路東至一號道路	25	2,581	區內主要道路
三	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線	25	2,586	主要聯外道路
四	西自一號道路東至計畫範圍線	25	670	主要聯外道路
五	北自三號道路南至 II—6 道路	20	2,175	區內主要道路
六	東自五號道路西至計畫範圍線	20	505	主要聯外道路
I—1	西自 II—6 號道路東至二號道路	20	1,166	區內主要道路
II—1	五號道路至圓一	15	1,176	區內主要道路
II—2	圓一至火車站前廣(停)一	15	900	區內主要道路
II—3	自圓一至西南側計畫範圍線	15	1,272	次要聯外道路
II—4	自火車站前廣(停)一至北側計畫範圍線	15	336	次要聯外道路
II—5	自火車站前廣(停)一至二號道路	15	261	區內主要道路
II—6	北自 II—1 號道路南至三號道路	15	900	區內主要道路
II—7	自 II—2 號道路南至二號道路	15	264	區內主要道路
II—8	IV—13 號道路至 II—5 號道路	15	1,070	區內主要道路
II—9	II—1 號道路南至 II—6 號道路	15	748	區內主要道路
II—10	自三號道路至北側計畫範圍線	15	297	次要聯外道路
II—11	自六號道路至西北側計畫範圍線	15	647	次要聯外道路
II—12	自 IV—5 道路向南至運動場	15	350	區內次要道路
II—13	自 II—2 道路向北至計畫範圍線	15	390	區內次要道路
III—1	自一號道路至二號道路	12	995	區內次要道路
III—2	自一號道路向東至工業區邊緣	12	350	區內次要道路
IV—1	自 II—1 號道路至三號道路	11	235	區內次要道路
IV—2	自 II—1 號道路至三號道路	11	390	區內次要道路
IV—3	自 II—3 號道路向北至 IV—2 號道路	11	795	區內次要道路
IV—4	自 IV—16 號道路至 IV—10 號道路	11	634	區內次要道路
IV—5	自火車站前廣(停)一至圓一	11	904	區內次要道路
IV—6	自 II—5 號道路至圓二	11	1,220	區內次要道路
IV—7	自 IV—11 號道路至 IV—13 號道路	11	380	區內次要道路
IV—8	自 IV—11 號道路至 IV—13 號道路	11	380	區內次要道路

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
IV—9	自 II—2 號道路至二號道路	11	227	區內次要道路
IV—10	自 IV—4 號道路東端至二號道路	11	307	區內次要道路
IV—11	自 IV—4 號道路至原計畫範圍線	11	806	區內次要道路
IV—12	自 IV—4 號道路至 I—1 號道路	11	520	區內次要道路
IV—13	自 I—1 號道路至 II—3 號道路	11	409	區內次要道路
IV—14	自 IV—2 號道路至 IV—3 號道路	11	168	區內次要道路
IV—15	自 IV—3 號道路至廣一	11	304	區內次要道路
IV—16	自 II—3 號道路至廣一	11	315	區內次要道路
IV—17	自 II—9 號道路至 IV—3 號道路	11	245	區內次要道路
IV—18	自廣一南側七公尺道路至 II—1 號道路	11	780	區內次要道路
IV—19	自圓二至 IV—20 號道路	11	611	區內次要道路
IV—20	自五號道路至 IV—3 號道路	11	235	區內次要道路
IV—21	自五號道路至廣一	11	282	區內次要道路
IV—22	自五號道路至 IV—14 號道路	11	542	區內次要道路
IV—23	自 IV—2 號道路至三號道路	11	227	區內次要道路
IV—24	自 II—6 號道路至三號道路	11	354	區內次要道路
IV—25	自號道路東至住宅區邊緣	11	302	區內次要道路
未編號	註明寬度者	10,7		出入道路
未編號	未註明寬度者	8		出入道路
人行步道	—	4		
圓一	位於機一南側			直徑 70 公尺
圓二	位於 II—3 號道路至 II—6 號道路交 叉口			直徑 50 公尺

七、都市防災計畫

依行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內涵暨民國 88 年 12 月修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條之規定，為加強都市防災規劃，應將都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶事項納入都市計畫配合辦理。爰此，本計畫之防災系統重點，著重在防(救)災據點及防(救)災路線兩方面，分別說明如下(參圖 2-3)：

(一)防(救)災據點

本計畫區之防災避難地區(或據點)係利用學校、公園、公(兒)、停車場、廣(停)、綠地、道路等屬開放性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。

1.防(救)災避難場所

(1)臨時避難場所

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

(2)中長期收容所

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

(3)其他

包括各項機能之救災據點，說明如下：

- ①於鎮公所設置救災指揮中心，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。
- ②設置警察據點，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。
- ③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。

2.防(救)災避難設施

有關防(救)災避難設施，詳下表：

表 2-6 防(救)災據點計畫準則及建議表

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

(二)防(救)災路線

本計畫區之防(救)災路線主要係利用計畫道路劃設之，分述如下：

1.消防救災路線

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

(1)緊急救援輸送道路

指定本計畫區一號(台 1，寬 40、45 公尺)、二號(縣 178，寬 25 公尺)、三號(寬 25 公尺)、四號(縣 178，寬 25 公尺)、五號(寬 20 公尺)、六號(寬 20 公尺)為緊急救援輸送道路，這些道路為本計畫區內之主要聯外道路，除寬度考量外並因其貫穿本計畫區，故指定為區內緊急救援輸送道路。

(2)救援輔助道路

指定本計畫區 11、12、15 公尺寬計畫道路為救援輔助道路，主要擔負消防及運送救援物資之機能。

2.避難逃生動線

除上述指定為消防救災路線使用之計畫道路外，其餘區內次要、出入道路、四公尺人行步道指定為避難逃生路線，作為輔助性路徑，以連接消防救災路線與防(救)災據點。

3.火災延燒防止地帶

本計畫區利用農業區、運動場、綠地、公園、停車場及計畫道路作為火災延燒防止地帶，結合聯外之道路，於緊急危難時提供防災避難疏散之場所，兼具火災延燒防止隔離功用。

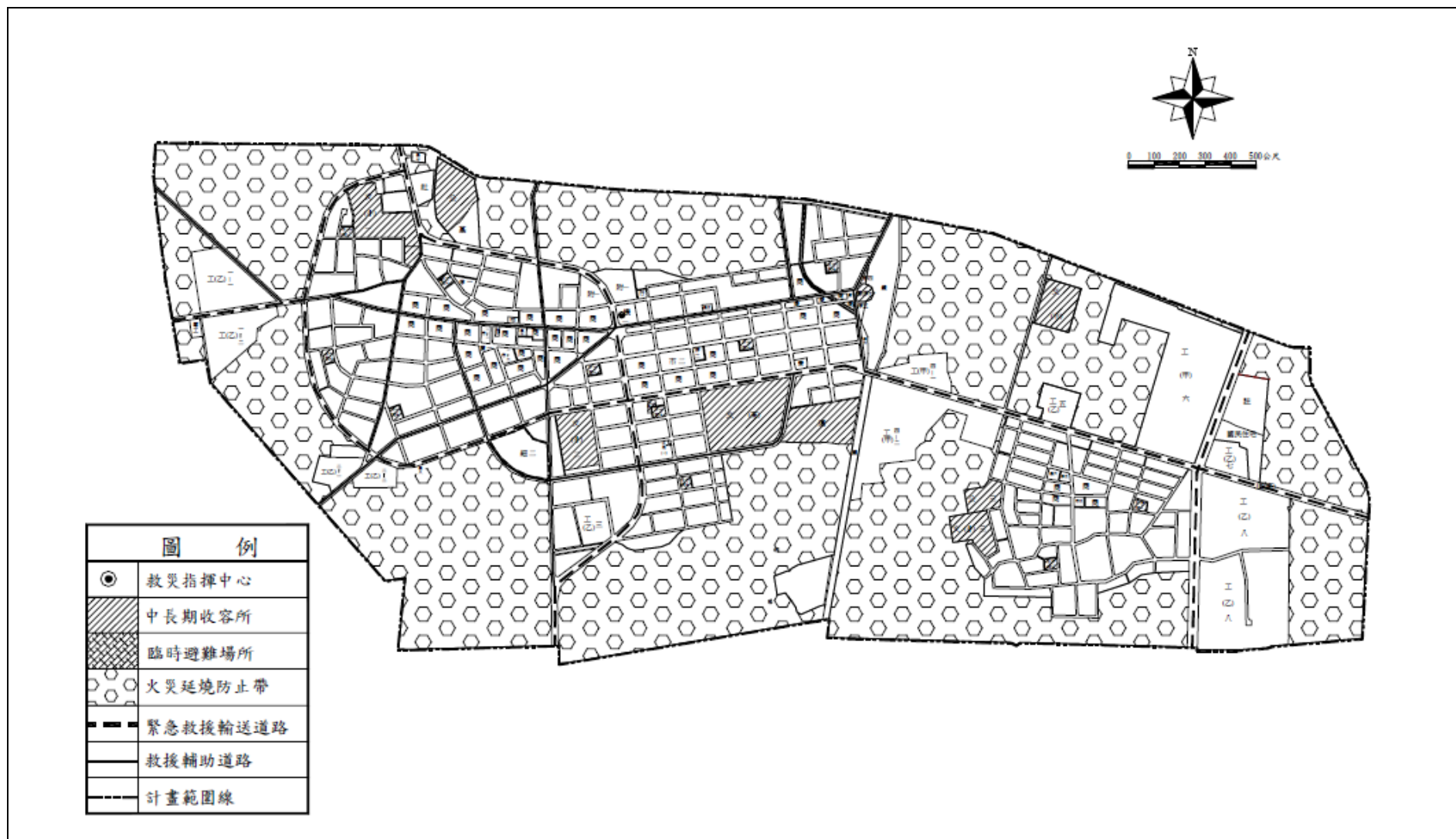


圖 2-3 都市防災規劃示意圖

八、分期分區發展計畫

本計畫係屬市鎮計畫，為使計畫能循序發展，乃配合實際發展趨勢及地方財力負擔訂定分期分區發展計畫。

(一)實施發展分區之範圍：包括住宅區、國民住宅專用區、商業區、工業區、行政區及公共設施等都市發展用地。

(二)劃分種類與原則

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規定，且建築用地使用率已達80%以上之地區劃定之。
2. 第二期(優先發展區):依據人口計畫，未來十年之人口成長推計及計畫人口密度計算所需發展面積。選擇發展潛力較高地區或要實施市地重劃地區劃設之。

九、土地使用分區管制計畫

為促進本計畫區土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，修訂土地使用分區管制要點如下：

- (一)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規定訂定之。
- (二)住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十；如建蔽率未大於百分之五十時，則容積率不得大於百分之二百。
- (三)國宅專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
- (四)商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百。
- (五)乙種工業區、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。
- (五-1)農業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，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
- (六)行政區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

- (七)機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- (八)零售市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。
- (九)國中、國小學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- (十)高中學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
- (十一)加油站用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
- (十二)變電所用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- (十三)公用事業用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- (十四)社教用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- (十五)建築線退縮規定

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度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五公尺建築。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使

用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2. 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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，得擇一面臨道路退縮建築。

(十六) 停車空間劃設標準

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下類推	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2. 前項以外地區依建築技術規則規定辦理。

(十七) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、

老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(十八) 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

(十九) 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，適用其他有關法令規定。

十、事業及財務計畫

依據變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)之事業及財務計畫內容，本計畫區內公共設施用地應以徵收方式取得，尚未取得之公共設施用地；惟考量政府財政及民眾權益，公共設施保留地之取得與興闢得依「都市計畫私有公共設施留地與公有非公用土地交換辦法」或依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」相關規定辦理。

第三章 都市計畫圖重製

第一節 重製作業依據與方法

一、展繪參據資料

(一)重製作業相關參據資料包括都市計畫圖、都市計畫樁位成果資料、地籍圖及地形圖等4類，各類參據資料內容詳表3-1。

(二)參據資料之處理

- 1.本都市計畫圖(膠片圖)比例尺為1/3000，以掃描機(scanner)數化為數值影像圖檔後，再以AutoCAD電腦軟體製作電子圖檔。
- 2.重製計畫圖之控制系統係以TWD97坐標系統為準，樁位成果資料及地籍圖不屬TWD97坐標系統者，利用四參數法轉換套合為TWD97坐標系統之圖資。
- 3.以臺南市政府提供之地籍圖為套繪依據。
- 4.地形圖係民國100年完成之新測數值地形圖

二、展繪作業方法

- (一)依「都市計畫圖重製作業要點」第七點規定，根據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，並參酌歷次通盤檢討及個案變更書圖、地籍圖、配合實地現況情形，將現行都市計畫圖展繪於比例尺1/1000之新測地形圖。
- (二)列印以依樁位成果資料展繪之樁位展繪線圖(比例尺1/3000)，與現行計畫圖進行比對，作為重製疑義之輔助判讀辨識。
- (三)重製疑義依「都市計畫圖重製作業要點」規定，將現行都市計畫圖展繪線、涉及重製疑義部分之樁位展繪線與地籍展繪線展繪於新測地形圖，製作重製計畫草圖，並彙整成重製疑義說明資料，召開重製疑義研商會議研議。
- (四)本案爾後於辦理通盤檢討作業時，如有發現因展繪遺漏需配合修正者，應一併再提重製疑義研商會議處理。

三、展繪參據資料

表 3-1 變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）重製作業參據資料綜理表

項目	資料名稱	備註	
都市計畫圖	通盤檢討	變更及擴大善化都市計畫(第二次通盤檢討)案	82 年 比例尺 1/3000, 計畫紙圖
		變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)都市計畫圖	95 年 比例尺 1/3000, 計畫紙圖
	個案變更	擬定善化都市計畫怡華三福工商綜合區細部計畫都市計畫圖	89 年 比例尺 1/3000, 掃描圖
		變更善化都市計畫(部分農業區、停車場用地為道路用地及部分鐵路用地為鐵路用地【兼供道路使用】)都市計畫圖	95 年 比例尺 1/3000, 計畫紙圖
		擬定善化都市計畫(原『公二-一、公二-二』公園用地變更為住宅區)細部計畫都市計畫圖	96 年 比例尺 1/3000, 計畫紙圖
		變更善化都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)都市計畫圖。	98 年 比例尺 1/3000, 計畫紙圖
都市計畫樁位成果	擴大善化都市計畫樁位圖	比例尺 1/3000, 地籍座標	
	善化鎮地籍圖重測區域內都市計畫樁	民國 77 年 比例尺 1/3000, TWD67 座標系統	
	善化都市計畫內善化國小附近樁位修測	96 年 比例尺 1/3000, TWD67 座標系統	
	96 年圖解數化地籍圖整合建置, 都市計畫樁位清理補建案(小新營地區)	96 年 比例尺 1/1000, TWD97 座標系統	
	擬定善化都市計畫(原公 2-1、公 2-2 公園用地變更為住宅區)細部計畫樁位	96 年 比例尺 1/1000, TWD97 座標系統	
	100 年度地籍圖重測區都市計畫樁位清理、補建及恢復案	100 年 比例尺 1/3000、1/1000, TWD97 座標系統	
	101 年度地籍圖重測區都市計畫樁位清理、補建及恢復案	101 年 比例尺 1/3000, TWD97 座標系統	
	101 年度地籍圖重測區都市計畫樁位清理、補建及恢復案(台南工業園區特定計畫部分)樁位圖	101 年 比例尺 1/3000, TWD97 座標系統	
地籍資料	善化、曾文、北子店、茄拔、小新營等地段	比例尺 1/3000, TWD67 座標系統 圖解數化地區	
	善成、善駕、善中、善文、善昌、善南、善西等地段	比例尺 1/3000, TWD67 座標系統 數值重測地區	
	坐駕、善進、善新、慶安、文正、光華、光文、大成、圳西等地段	比例尺 1/3000, TWD97 座標系統 數值重測地區	
地形圖	臺南縣 100 年度 1/1000 數值地形圖測製計畫	比例尺 1/1000, TWD97 座標系統	

第二節 作業辦理過程

一、民國102年3月完成現行計畫初步展繪作業後，經102年3月27日、5月30日、8月22日召開三次重製疑義研商會議（詳見表3-2），邀集相關單位共商處理方案並作成結論，依研商結論完成展繪比例尺1/3000都市計畫基本圖。

二、本次展重製作業成果，G類編號2配合重製疑義會議決議納入通盤檢討研議（詳圖3-1）。

表 3-2 善化都市計畫圖重製疑義決議綜理表

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
B類		現行計畫展繪線=樁位展繪線≠地籍展繪線				
B1類	現行計畫展繪線=樁位展繪線=現況≠地籍展繪線 (樁位展繪線未損及建物)	1	台一線與成功路交叉路口東側瑩寶企業善化預拌混凝土廠東側樁位 C496 至 C499 旁道路用地	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前兩者與地籍展繪線不相符。 2. 都市計畫圖展繪線及樁位展繪線皆展繪10公尺，地籍展繪線分割為12公尺。	1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 建議由地政單位依權責卓處。	依都市計畫圖展繪線展繪。
		2	臺一線與成功路交叉路口(樁位 C357-2 旁)道路截角	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前兩者與地籍展繪線不相符。 2. 都市計畫圖展繪線為弧形截角，地籍展繪線為直線截	1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 建議由地政單位依權責卓處。	依都市計畫圖展繪線展繪。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
				角。		
D類		現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線				
D1類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線＝現況≠樁位展繪線 (樁位展繪線損及建物)	1	台一線與成功路3巷交叉口南側(樁位C483至C486間)道路用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫圖展繪線與地籍展繪線相符，前兩者與樁位展繪線不相符，但與現況相符，現況未開闢。 2. 都市計畫圖展繪線 C484 至 C486 間為 8 公尺道路，樁位展繪線為 4 公尺巷道，地籍展繪線分割 8 公尺。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 建議由樁位管理單位依權責卓處。 	依都市計畫圖展繪線展繪，並俟都市計畫通盤檢討發布實施後，配合重新測釘樁位，且地政單位據以辦理逕為分割。
		2	成功路3巷公兒三一(樁位C393至394間)道路用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫圖展繪線與地籍展繪線相符，前兩者與樁位展繪線不符，現況未開闢。 2. 都市計畫圖展繪線道路由 C394-2 接 C394，樁位展繪線道路由 C393 接 C394，道路寬皆為 8 公尺。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 建議由樁位管理單位依權責卓處。 	依都市計畫圖展繪線展繪。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
E類		現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線				
E1類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線=現況（樁位展繪線未損及建物）	1	台一線與成功路3巷交叉口東北側(樁位C484旁)道路截角	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符。 2. 都市計畫展繪線為特殊弧線截角，樁位展繪線為標準直線截角，地籍展繪線為圖解數化線。 3. 現況未開闢。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 考量是否需參酌樁位展繪線或現況提列變更。 	依樁位展繪線展繪。
		2	成功路92巷文中用地西側(樁位U6至U7間)學校用地分區界	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符。 2. 都市計畫圖展繪線樁位U7至U8約140公尺，樁位展繪線為128.59公尺，地籍展繪線約129.2公尺，地籍展繪線為圖解數化區。 3. 現況未開闢。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 考量是否需參酌樁位展繪線或現況提列變更。 	依都市計畫圖展繪線展繪，並俟都市計畫通盤檢討發布實施後，配合重新測釘樁位，且地政單位據以辦理逕為分割。
		3	臺南善化火車站前	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 	依樁位展繪線展繪。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
			中山路廣(停)一西側(樁位C540旁)道路截角	<p>繪線、地籍展繪線三者皆不相符。</p> <p>2. 都市計畫圖展繪線為特殊截角，樁位展繪線為標準截角。</p> <p>3. 現況未開闢。</p>	2. 考量是否需參酌樁位展繪線或現況提列變更。	
		4	中正路與建國路交叉路口(樁位C226至IP14間)道路截角	<p>1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線與地籍展繪線相符，現況已開闢。</p> <p>2. 都市計畫圖展繪線為弧形特殊截角，樁位展繪線為直線標準截角，地籍展繪線為圖解區。</p>	<p>1. 依都市計畫圖展繪線展繪。</p> <p>2. 考量是否需參酌現況提列變更。</p>	依都市計畫圖展繪線展繪。
		5	中正路與建國路交叉路口(樁位C226至BC14間)道路用地	<p>1. 都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，都市計畫圖展繪線與現況相符。</p> <p>2. 道路西側路邊都市計畫圖展</p>	<p>1. 依都市計畫圖展繪線展繪。</p> <p>2. 考量是否需參酌現況提列變更。</p>	依都市計畫圖展繪線展繪。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
				繪線由C226接BC14，樁位展繪線由C226直線延伸25公尺邊線。		
F類		現行計畫展繪線≠樁位展繪線=地籍展繪線				
F1類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線=地籍展繪線=現況(樁位展繪線未損及建物)	1	臺南善化火車站前光文路廣(停)一北側(樁位C531旁)道路截角	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線與地籍展繪線相符。 2. 都市計畫圖展繪線為弧線截角，樁位展繪線為直線截角。	1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 考量是否參酌樁位展繪線提列變更。	依樁位展繪線展繪。
		2	臺南善化火車站前西北側，公(兒)二一五西側道路(樁位C535旁)道路截角	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線與地籍展繪線相符，現況未開闢。 2. 都市計畫圖展繪線為特殊截角(東側為直線，西側為弧線)，樁位展繪線為標準直線截角。	1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 考量是否參酌樁位展繪線提列變更。	依樁位展繪線展繪。
		3	光文路與	1. 都市計畫圖展	1. 依樁位展繪線展	依樁位展繪線展繪。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
			嘉南圳交叉 口西側 (樁位 C529 至 C530 間)道路用 地	繪線與樁位展 繪線不符，但 樁位展繪線與 地籍展繪線相 符。 2. 樁位展繪線偏 西側約 4 公尺。 3. 現況未開闢。	繪。 2. 考量是否參酌樁 位展繪線提列變 更。	
		4	自由路公 兒一一三 東側道路 (樁位 BC6 至 C51 間) 道路用地	1. 都市計畫圖展 繪線與樁位展 繪線不符，但 樁位展繪線與 地籍展繪線相 符，現況已開 闢。 2. 都市計畫圖展 繪道路曲線較 平緩，樁位展 繪線較彎曲， 地籍展繪線為 圖解數化區。	依樁位展繪線展 繪。	為維護民眾 合法權益，依 樁位展繪線 認定為都市 計畫展繪 展繪。
		5	公兒一四 用地東北 側，中華路 (樁位 C46 至 C46-1 間)道路用 地	1. 都市計畫圖展 繪線與樁位展 繪線不符，但 樁位展繪線與 地籍展繪線相 符、現況相 符。 2. 樁位 C46 至 C46-1 間道路 偏西側約 3 公 尺。	依樁位展繪線展 繪。	為維護民眾 合法權益，依 樁位展繪線 認定為都市 計畫展繪 展繪。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
		6	停一用地東側及建國路西側(樁位C172至C185間)道路用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線與地籍展繪線相符，現況未開闢。 2. 樁位 C172 至 C185 道路南段偏西側約 5 公尺。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 考量是否參酌樁位展繪線提列變更。 	依樁位展繪線展繪。
G 類		其他情形				
G 類	其他情形	1	臺一線與成功路交叉路口西北側(樁位C363至R109間)使用分區界	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線未測定，地籍展繪線為圖解數化區。 2. 現況未開闢。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 請管理單位依權責卓處。 	依計畫書登載變更地號展繪。(善化北子店段759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、815、816、817、818地號共19筆)
		2	中興路與中和路交叉口	<ol style="list-style-type: none"> 1. 樁位 BC13 至 C42 間南側「廣一」用地範圍。 2. 都市計畫圖展繪線未著色，無樁位展繪線、地籍線未分割、未損及 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依原計畫圖展繪線展繪。 2. 請管理單位依權責卓處。 	1. 查歷次都市計畫圖皆未圖示範圍，又南側臨接商業區已劃設道路截角，且權屬皆公有土地，現況無

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
				現況。		<p>地上物，故依都市計畫圖展繪（道路用地）。</p> <p>2. 涉書圖不符部分，提列變更案予以訂正。</p>

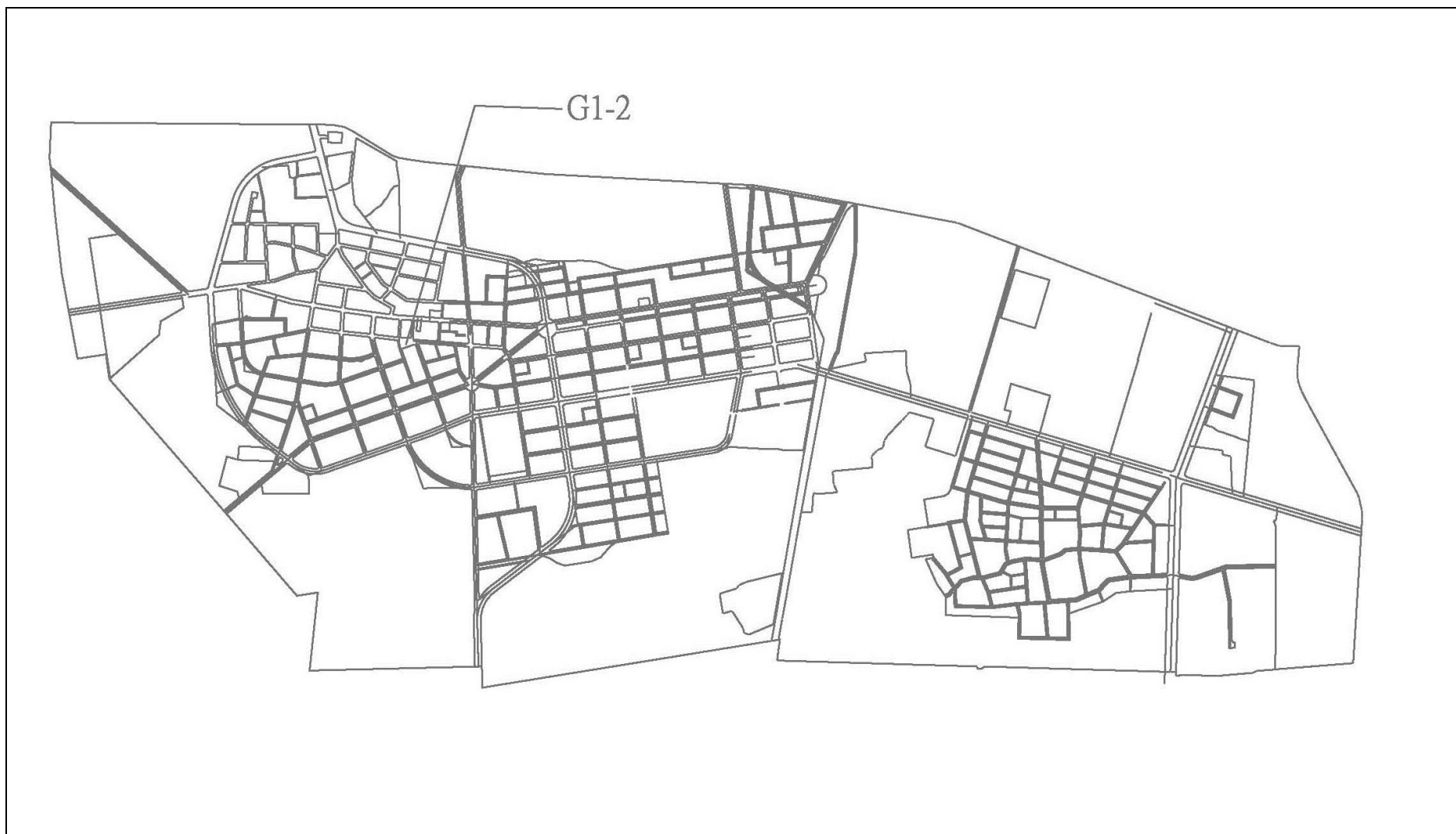


圖 3-1 善化都市計畫圖重製疑義會議決議「納入通盤檢討研議」位置示意圖

第三節 重製成果說明

一、計畫圖比例尺

都市計畫圖比例尺為 1/3000。

二、計畫面積重新丈量

根據作業完成之比例尺1/3000都市計畫重製圖，重新丈量各土地使用分區及公共設施用地面積，並與現行計畫面積比較，參見表3-3及表3-4。

比較各使用分區及用地面積重製前後之差異情形，重製後計畫總面積較重製前增加1.32公頃，其中面積增減差異值較大者主要為住宅區與農業區等占計畫總面積比例較大者，差異值4公頃左右，但占計畫總面積比例值之差異則均小於0.6%；次為面積差異值超過1公頃以上者道路用地，占計畫總面積比例值之差異則小於0.20%；其餘各使用分區及用地之重製前後面積差異值則均小於0.14公頃，占計畫總面積比例值之差異則均小於0.15%。

另比較個別公共設施用地重製前後之面積差異情形，僅文(高)、鐵路、鐵(道)等用地面積增減差異值超過0.10公頃，而各用地占計畫總面積比例值之增減差異僅文小(三)、文(高)及鐵(道)超過0.02%，其餘比例值重製前後增減差異均小於0.01%。

就面積增減差異較大者經重新套疊比對後，確認重製圖與內政部提供之重測後地籍圖資料相符，基於不影響民眾權益考量，本次通盤檢討將以重製圖所得面積計算結果為依據。

第四節 都市計畫之執行

一、本計畫經都市計畫圖重製作業後，依重製成果將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量，並作為本次通盤檢討之依據；另本案發布實施時，將依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及

實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

二、本次都市計畫圖重製作業，有關疑義研商決議為「納入通盤檢討研議者，納入本次通盤檢討變更考量。」

表 3-3 變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）重製前後土地使用計畫面積一覽表

項	目	重 製 前		重 製 後		增 減 差 異	
		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	面積差 (公頃)	比例差 (%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	153.23	21.82	149.31	21.22	-3.92	-0.60
	國宅專用區	1.97	0.28	1.94	0.28	-0.03	-0.00
	商業區	21.58	3.07	21.47	3.05	-0.11	-0.02
	行政區	0.12	0.02	0.11	0.02	-0.01	-0.00
	第二種電信專用區	0.15	0.02	0.15	0.02	0.00	-0.00
	甲種工業區	31.32	4.46	31.19	4.43	-0.13	-0.03
	乙種工業區	39.31	5.60	39.32	5.59	0.01	-0.01
	零星工業區	0.28	0.04	0.30	0.04	0.02	0.00
	農業區	338.71	48.23	342.76	48.72	4.05	0.49
	小計	586.67	83.54	586.55	83.37	-0.12	-0.17
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.18	0.17	1.20	0.17	0.02	0.00
	國小用地	8.73	1.24	8.59	1.22	-0.14	-0.02
	國中用地	2.51	0.36	2.53	0.36	0.02	0.00
	高中用地	7.82	1.11	7.94	1.13	0.12	0.01
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	2.20	0.31	2.19	0.31	-0.01	-0.00
	公園用地	4.56	0.65	4.58	0.65	0.02	0.00
	運動場用地	4.10	0.58	4.12	0.59	0.02	0.00
	零售市場用地	1.59	0.23	1.57	0.22	-0.02	-0.00
	綠地	0.05	0.01	0.03	0.00	-0.02	-0.00
	墓地	1.31	0.19	1.26	0.18	-0.05	-0.01
	停車場用地	1.13	0.16	1.19	0.17	0.06	0.01
	廣場兼停車場用地	0.39	0.06	0.38	0.05	-0.01	-0.00
	廣場用地	0.24	0.03	0.24	0.03	0.00	-0.00
	社教用地	0.93	0.13	0.93	0.13	0.00	-0.00
加油站用地	0.10	0.01	0.10	0.01	0.00	-0.00	

項 目	重 製 前		重 製 後		增 減 差 異	
	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	面積差 (公頃)	比例差 (%)
變電所用地	0.19	0.03	0.20	0.03	0.01	0.00
鐵路用地	7.47	1.06	7.6	1.08	0.13	0.02
鐵路用地(兼供道路使用)	0.36	0.05	0.39	0.06	0.03	0.00
道路(兼供高速公路使用)	1.67	0.24	1.67	0.24	0.00	-0.00
電路鐵塔用地	0.04	0.01	0.03	0.00	-0.01	-0.00
公用事業用地	0.13	0.02	0.13	0.02	0.00	-0.00
道路用地	68.88	9.81	70.15	9.97	1.27	0.16
小計	115.58	16.46	117.02	16.63	1.44	0.17
都市發展用地	362.23	51.58	359.25	51.09	-2.68	-0.48
計畫總面積合計	702.25	100.00	703.57	100.00	1.32	---

表 3-4 變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）重製前後公共設施用地明細表

項 目		重 製 前 計 畫 面 積 (公 頃)	重 製 後 計 畫 面 積 (公 頃)	面 積 差 (公 頃)
機關 用地	機一	0.41	0.42	0.01
	機二	0.10	0.10	-
	機三	0.10	0.11	0.01
	機五	0.05	0.05	-
	機六	0.18	0.18	-
	機七	0.19	0.19	-
	機八	0.15	0.15	-
	小計	1.18	1.20	0.02
學校 用地	文(小)一	3.72	3.67	-0.05
	文(小)二	2.92	2.92	0.00
	文(小)三	2.09	2.00	-0.09
	文(中)	2.51	2.53	0.02
	文(高)	7.82	7.94	0.12
	小計	19.06	19.06	-
鄰里 公園 兼兒 遊樂 場用 地	公(兒)(一)-一	0.20	0.20	-
	公(兒)(一)-二	0.20	0.19	-0.01
	公(兒)(一)-三	0.20	0.20	-
	公(兒)(一)-四	0.20	0.20	-
	公(兒)(二)-一	0.20	0.19	-0.01
	公(兒)(二)-二	0.20	0.20	-
	公(兒)(二)-三	0.20	0.22	0.02
	公(兒)(二)-四	0.20	0.20	-
	公(兒)(二)-五	0.20	0.20	-
	公(兒)(三)-一	0.20	0.20	-
	公(兒)(三)-二	0.20	0.19	-0.01
小計	2.20	2.19	-0.01	
公園 用地	公三	1.44	1.44	-
	公四	3.12	3.14	0.02
	小計	4.56	4.58	0.02
運動 場用 地	運	4.10	4.12	0.02
零售 市場 用地	市一--一	0.25	0.25	-
	市一--二	0.33	0.33	-
	市二	0.85	0.84	-0.01
	市三	0.16	0.15	-0.01
	小計	1.59	1.57	-0.02
綠地	綠	0.05	0.03	-0.02
墓地	墓	1.31	1.26	-0.05
停車	停一	0.33	0.33	-

項 目		重 製 前 計 畫 面 積 (公 頃)	重 製 後 計 畫 面 積 (公 頃)	面 積 差 (公 頃)
場用地	停二	0.20	0.20	-
	停三	0.14	0.14	-
	停四	0.03	0.05	+0.02
	停五	0.15	0.15	-
	停六	0.28	0.32	0.04
	小計	1.13	1.19	0.06
廣場 用地	廣一	0.20	-	-
	廣二	0.04	0.04	-
廣場 兼停車場 用地	廣(停)一	0.39	0.38	-0.01
社教 用地	社	0.93	0.93	-
加油 站用 地	油	0.10	0.10	-
變電 所用 地	變	0.19	0.20	0.01
鐵路 用地	鐵一	7.22	7.35	0.13
	鐵二	0.25	0.25	-
	小計	7.47	7.60	0.13
鐵路用地(兼供道路使用)		0.36	0.39	0.03
道路用地(兼供高速公路 使用)		1.67	1.67	-
電路鐵 塔用地	塔	0.04	0.03	-0.01
公用事 業用地	公用(一)	0.02	0.03	0.01
	公用(二)	0.11	0.10	-0.01
	小計	0.13	0.13	-
道路 用地	道	68.88	70.15	1.27

註：1. 重製前後百分比係重製前後各用地占計畫總面積之比例值。

2. 比例差係重製前後各用地占計畫總面積比例之差值

第四章 上位及相關計畫

上位計畫包括全國區域計畫及擬訂「臺南市區域計畫」，應作為本計畫未來發展策略之指導，分述如下：

第一節 上位計畫

一、全國區域計畫（102年10月）

（一）計畫重點

1. 計畫體系及性質調整

配合國土計畫法草案之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等4個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

2. 因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略

(1) 因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則。

(2) 將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。並將環境敏感地區區分為第一級環境敏感地區及第二級環境敏感地區：

A. 第一級環境敏感地區：以加強資源保育與環境保護及不破壞原生環境與景觀資源為保育及發展原則。

B. 第二級環境敏感地區：考量某些環境敏感地區對於開發行為的容受力有限，為兼顧保育與開發，加強管制條件，規範該類土地開發。

3. 依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定

(1) 為因應全國糧食安全需求，依據行政院農業委員會訂定之農地需求面積，研訂全國農地需求總量(74~81萬公頃)，其中臺南市農地需求總量暫訂為0.4萬公頃-10萬公頃。

- (2)依據行政院農業委員會意見，修訂非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則，以利後續重新檢討特定農業區及一般農業區之區位及範圍。
- (3)明確規定特定農業區應儘量避免變更使用，並限縮特定農業區容許使用項目，俾後續據以修正非都市土地使用管制規則。
- (4)指示都市計畫農業區應依據訂定之發展定位，並檢討其土地使用管制規定。

4. 建立計畫指導使用機制及簡化審議流程

- (1)研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導原則，未來直轄市、縣(市)區域計畫內應訂定全市(縣)之新訂或擴大都市計畫之區位、規模及機能；且除行政院核定係屬配合重大建設計畫需要之都市計畫，得逕依都市計畫法規定辦理，無須再提區委會審議。又未來均將以直轄市、縣(市)區域計畫辦理政策環評，不再就零星個案辦理，大幅簡化辦理程序。
 - (2)訂定「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則，並簡化開發許可之審查流程，以建立計畫引導土地使用模式，提高審查效率；並在符合現行法令規定情形下，於計畫書內訂定政府為推動重大建設計畫有迫切需要，得辦理土地使用分區變更之相關機制。
5. 研訂專案輔導合法化原則，並依據行政院政策指示，協助未登記工廠土地合理及合法使用。
 6. 刪除水庫集水區公有土地出租、讓售限制相關規定。

(三)對本計畫之指導

1. 強化公共設施之保水功能，增加建築及相關設施之雨水貯留、透水面積。
3. 優良農地避免轉為非農業生產使用。
3. 老舊、從未開闢或低度使用工業區考量更新或釋出，經檢討已無產業發展使用需求之土地，宜配合實際發展檢討調整為適當使用分區。

二、臺南市區域計畫（103年11月）（草案）

（一）臺南市空間規劃策略構想

1. 自然生態保護層面：

- (1) 加強生態之保育與水資源之利用。
- (2) 兼顧城鄉及生產地區之發展與生態保育之平衡。
- (3) 串聯生態藍綠系統，提升生物多樣性之環境。
- (4) 節約能源並減少碳排放，發展綠色能源及永續能源。

2. 城鄉生活發展層面：

- (1) 建立合宜的空間架構，以引導之方式取代限制，促成城鄉關係。
- (2) 加強區域內交通系統之串聯，形成緊密之城鄉關係。
- (3) 公共設施之普及與便利，減少災害損失及提升生活安全。
- (4) 適地適用之土地使用管理，形成協調之城鄉環境。

3. 生產環境提升層面

(1) 第一級產業：

- A. 維護生產用地，確保糧食供應無虞。
- B. 在穩固農漁業基礎的前提下積極推動農漁業精緻化、觀光化、生技化。
- C. 結合行銷推動特色產品，建立國際農業的一級品牌。

(2) 第二級產業：

- A. 活化老舊工業區，積極推動傳統工業轉型，創造就業人口。
- B. 扶植高科技產業之研發基地，配合人力資源供給，設立企業總部。
- C. 利用空間規劃創造產業群聚，發揮土地及生產質量之最佳效率。

(3) 第三級產業：

- A. 推動區域性之生態旅遊，建立親山親水之生態觀光軸帶。
- B. 整合歷史人文資源，從點由線而面塑造文化歷史古都。
- C. 以低碳交通之概念串連所有生態、文化、都市景點，配合景觀改造全面啟動觀光產業。

(二)善化區未來整體空間發展架構

將善化與新市定位為科技基地，南部科技工業園區為臺南市進行二級產業升級的關鍵，因此積極發展科技工業，使產業的上下游鏈結關係可以在空間上進行整合，將南科的效益發揮到最大，使產業市場發生群聚效益，減少產業鏈之間的交通旅次並形成科技大鎮，利用創造就業人口的機會以吸引人口聚居，帶動鄰近行政區的發展。

四、臺南縣（市）合併改制計畫（核定本）（臺南縣政府，99 年）

改制後大台南都會區域法展定位影響：

- (一)以臺南市為區域中心，搭配新營、玉井、麻豆、永康等地方中心，以「實質生活圈」為概念共同建設關聯設施，透過機能分擔和功能互補來達成 生活圈內各地方的均衡發展。
- (二)都會發展搭配已逐步成型的高科技產業（南科、南科工、永康科工及柳科） 製造業、觀光休閒產業與農產，沿主要發展軸帶（臺南-永康-新市- 善化安定、臺南-仁德-歸仁-關廟），配合產業、居住、交通、觀光等實際 需求，進行詳盡的都市計畫與區域計畫通盤檢討。
- (三)透過城鄉整體規劃，均衡發展建設，擴大都會服務機能，促進大臺南地區的發展，已擴大在全球城市的能見度，塑造直轄市成為「生產、生態 與生活」三生一體的永續城市目標。

第二節 相關計畫

配合縣市合併升格研提大臺南空間發展策略及都市計畫整合方案先期規劃暨擬定都市更新綱要計畫案（101年03月）

本計畫將善化區、新市區、安定區劃定為「科技新城」，其周圍與西港區、麻豆區、大內區、山上區、新化區、永康區及安南區相鄰，分區面積約135.72平方公里。

（一）發展潛力與限制

位於臺南市中心，區位良好，且有中山高速公路、第二高速公路、東西向快速公路、台一省道等聯外道路經過，交通便利，且本科技新城為南部科技園區所在地，可期望以產業帶動周邊發展。

（二）發展構想

本分區依全市之空間發展架構下屬於「都會生活發展地區」，本分區以南科為中心，然而以往各自為政的狀態使這三個行政區無統籌的規劃，未來希望讓南科成為本區的產業中心，而善化及安定提供其生活機能及居住服務。並希望能將都市及產業發展集中於現有發展區內，不侵犯周圍的優良農地。

發展規模，以現況人口規模約11萬人，預估至目標年達15.5萬，住宅用地規劃958公頃，非基礎產業用地規模235公頃。空間發展構想如下：

1. 以臺南科學園區為中心，連結善化、新市、安定都市計畫區，建構一能自給自足之科技新城。
2. 為強化科技產業之產業群聚效益與生活與消費機能之完整，應適當調整變更提供發展所需腹地，但盡量集中發展。
3. 科技新城區內部以集中、緊密發展為主，優先利用已開發區周邊土地，避免變更周遭之優良農地，並開始發展南科二期預定地。
4. 以西拉雅大道將南科園區朝東與台鐵南科站連接，公路方面則並以新市交流道銜接國道八號。
5. 進行善化車站周邊的都市更新，安定區及善化區提供具有特色之地區性商業，加強其生活機能之服務。

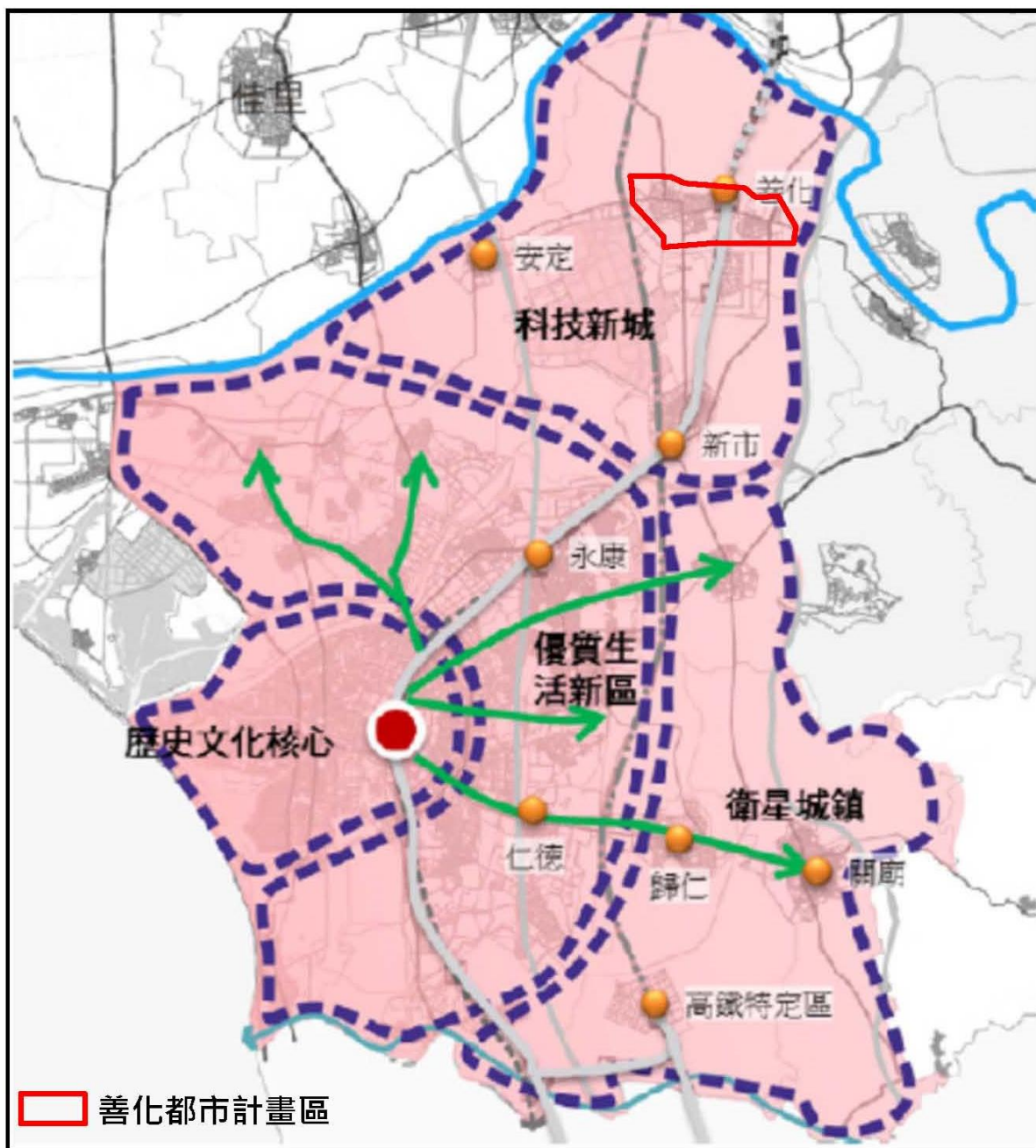


圖 4-1 都會區發展地區發展構想示意圖

第三節 鄰近都市計畫

善化都市計畫周邊都市計畫包含：台南科學工業園區特定區計畫、新市都市計畫及安定都市計畫。

表 4-1 善化鄰近都市計畫概況

都市計畫區	計畫目標年	計畫面積(公頃)	計畫人口(人)	現況人口(人)
變更台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)計畫	110	1,043.15	103,000	-
變更台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)計畫	110	2,244.2546	77,000	-
擬定台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)計畫	110	106.94	150,000人為容納人口上限	-
變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)計畫	110	194.95	6,500	4,284
變更新市都市計畫(第二次通盤檢討)計畫	100	311.60	20,000	16,500

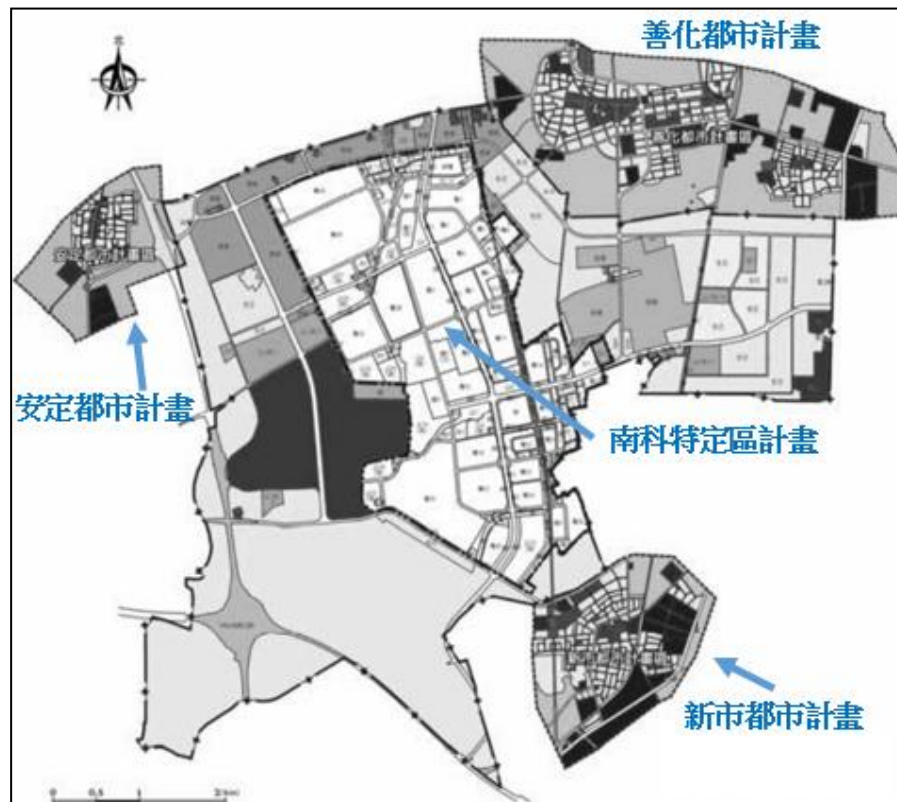


圖 4-2 善化都市計畫鄰近都市計畫示意圖

第五章 發展現況分析

第一節 自然環境

一、地形地勢

善化區位於嘉南平原曾文溪下游南側，屬嘉南平原平坦地帶，亦是臺南市地理中心。善化區地勢相當平坦，地面坡度大約250分之1至350分之1，由東北向西南傾斜，平均高程為5公尺，範圍內並無山岳或丘陵地。

二、地質與土壤

善化區隸屬海成沖積層，區內土壤主要由壤土、砂質壤土、砂和礫岩所組成。都市計畫區之地質屬第四紀沖積層，此類土質系由各溪流河川沖積而成砂岩化成之砂土、砂質壤土構，故土質鬆軟而滲透力強。

三、氣候

善化區位於北迴歸線以南，屬於熱帶季風型氣候。地區夏季長，無明顯冬季，年平均溫度約攝氏24度，冬季均溫約攝氏17度，夏季均溫約攝氏29度，歷年溫度在17~29度之間，以六、七、八月份攝氏29度最高，二月份均溫攝氏9度最低。

四、水文

善化區主要北側有曾文溪流經，曾文溪為臺灣第四長的河流，屬於中央管河川，發源於嘉義縣阿里山鄉的東水山，流經臺南市楠西區、玉井區、大內區、山上區、善化區、官田區、麻豆區、安定區、西港區、七股區、最後在安南區和七股區之間，流入臺灣海峽，全長138.5公里，流域面積1176.7平方公里，源頭海拔高2,440公尺，其主要支流有塔乃庫溪、普亞女溪、草蘭溪、後堀溪、菜寮溪、官田溪等。

表 5-1 臺灣南區氣象站-臺南 94 年~103 年氣象統計表

月份	平均溫(°C)	降雨天數	降雨量(毫米)	最高溫(°C)	最低溫(°C)
1	17	3	14	24	10
2	19	3	16	26	9
3	21	4	19	26	10
4	24	5	55	29	15
5	27	7	122	30	21
6	28	13	439	31	23
7	29	12	399	31	25
8	29	15	359	31	25
9	28	10	212	30	24
10	26	3	46	29	20
11	23	3	25	28	16
12	17	2	9	25	12
總量	-	85	1721	-	-
平均	24.51	7	143	28.33	17.5
最大	29	15	439	31	9

資料來源:中央氣象局、本計畫整理

五、相關排水系統分析

(一) 大洲排水系統

大洲排水流路長約 9,500 公尺，集水區面積約 34.50 平方公里，集水區範圍涵蓋台南市善化區、新市區、永康區及安南區等行政區域，計畫區域內計有新市與善化及南科特定區三個計畫區。

大洲排水路源於善化區，經新市區於臺南科學園區南側之新市一號橋與新市排水路匯流，而後於大洲一號橋匯入鹽水溪；大洲排水集水區係位於嘉南平原區域內，計畫區內農地面積廣闊，其灌溉水源來自嘉南農田水利會嘉南大圳之善化支線，灌溉水路再經由善化分線及大洲分線綿佈於灌區內。



圖 5-1 大洲排水治理計畫位置圖

(二) 安定排水系統

安定排水係曾文溪之支流，發源於臺南市善化區胡厝寮(標高約 12 公尺)部落，排水出口位於曾文溪(21k+172)之中山高速公路橋下游左側處，集水區面積約 268 公頃，行政區域包含臺南市善化區及安定區。

集水區係屬於嘉南平原地區，地質以曾文溪洪水形成之沖積層為主，範圍內地勢平坦，走向由東向西遞降，北以曾文溪堤防、南以嘉南大圳善化支線為邊界，集水區範圍涵蓋台南市善化區之胡家里、胡厝里及安定鄉之蘇林村、蘇厝村四個村里，而排水流經之沿岸有善化區之胡厝寮、百二甲、西衛及安定區之蘇林及蘇厝部落，主要排水標的為農田及村落之區域性排水。

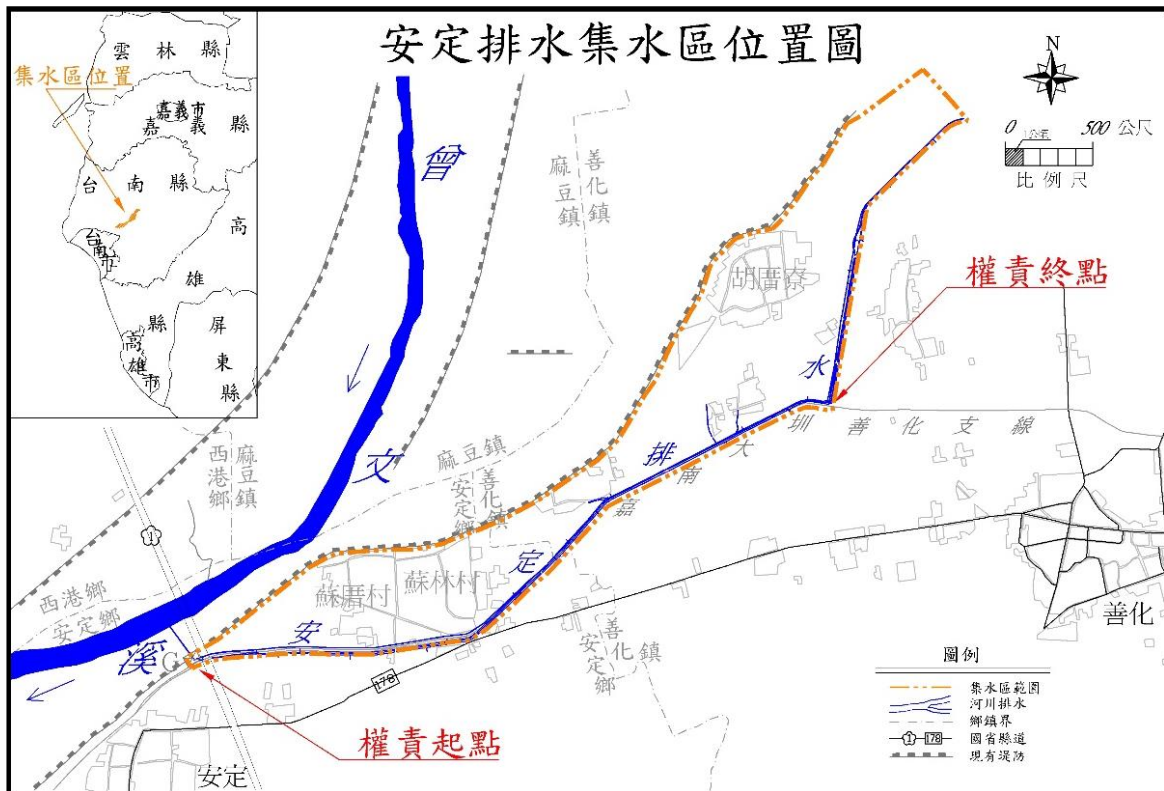


圖 5-2 安定排水集水區位置圖

(三) 溪尾排水系統

溪尾排水規劃範圍行政區域隸屬善化區及麻豆區，屬市管區域排水，於善化區胡厝寮附近匯入曾文溪(大斷面 50 南岸)，主支幹線長度約 20 公里，集水區面積約 21.2 平方公里。溪尾排水為曾文溪之支流，其主流下游起自與曾文溪匯流點，上游迄至東勢寮附近之鐵路涵洞，主流長度約 10 公里，其排水系統支、分線包含六分寮中排一、六分寮中排二、苓子林中排、善化排水。

溪尾排水系統集水區地勢略呈東西走向，地面高約為海拔 6~21 公尺，地勢極為平緩。溪尾排水流經善化區東昌里、東隆里、田寮里、六分里、溪美里、胡家里、於胡厝里附近分別匯入曾文溪主流，為曾文溪下游之平緩沖積平原地形，集水區內土壤類型主要以沖積土為主，其沃力較高且滲透力強，最適宜農耕，因此集水區內以農產種植為主要產業活動。

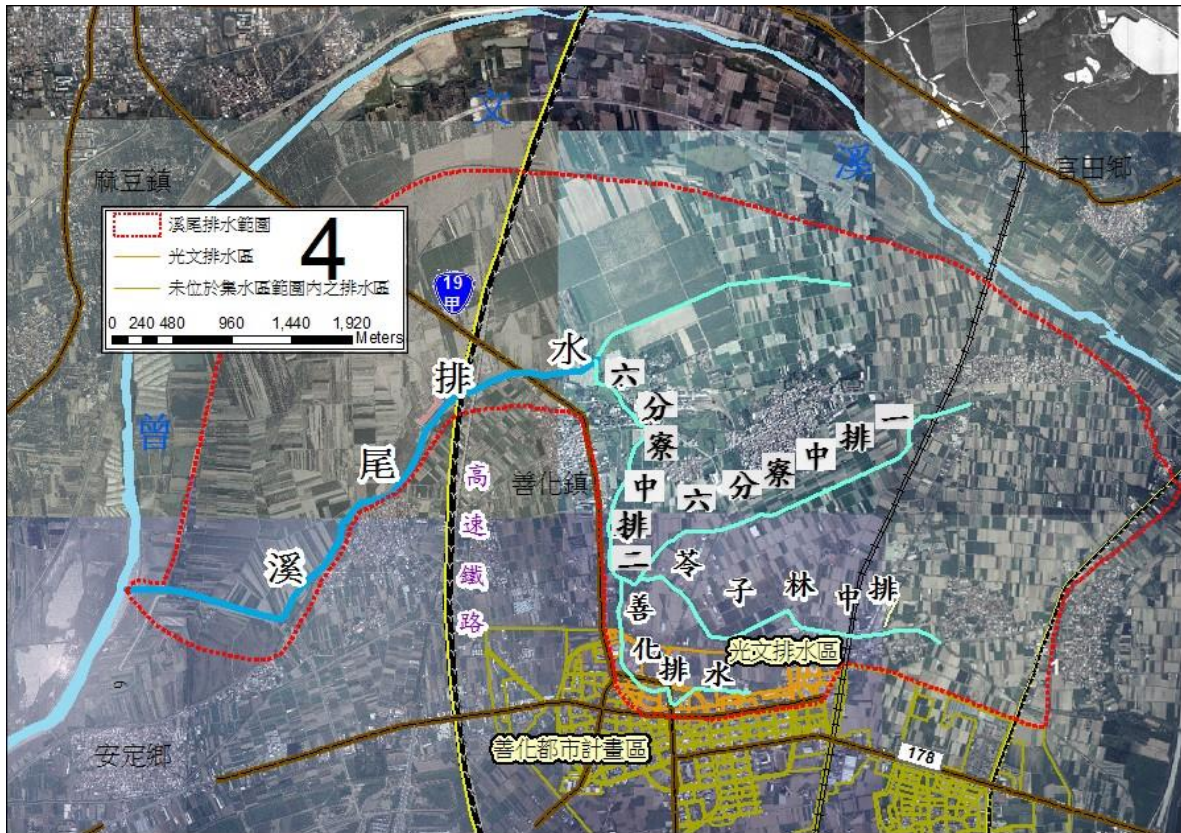


圖 5-3 善化都市計畫區與溪尾排水集水區範圍相關位置圖

六、環境敏感地

本計畫將針對計畫範圍內的環境敏感地進行調查分析，水質水量敏感地、環境敏感地分為淹水潛勢範圍、地下水補注區、斷層、地質災害敏感地等，分述如下：

(一)水質水量敏感地

善化區北側為曾文溪河川區域範圍，東側曾文溪集水區域，屬水質水量保護區，而水質水量敏感地則分佈在善化區西南側；計畫區內北側多屬水質水量敏感地。

(二)地下水補注敏感地

善化區內地下水蘊藏量不豐，稍一超抽，地下水位即大幅下降，但本區養殖魚塢稀少，地下水位下降顯非養殖所致，可能係因工業或農業超抽地下水造成。

(三)淹水潛勢範圍

善化區面對600公厘降雨時北側曾文溪流域及西南側新市區域將有較大面積之淹水狀況產生，計畫區內北側面對豪雨亦較有淹水的狀況。

(四)地質災害敏感地

愈靠近山區，潛在災害愈嚴重，愈靠近海邊，其潛在災害較不嚴重或無潛在災害存在，善化區位嘉南平原平坦地帶，屬非潛在地質災害區域。

(五)斷層

善化區並未直接處於斷層帶上，最近的活動斷層為六甲斷層、新化斷層及左鎮斷層，但該等斷層距離都在8公里以上，對於本計畫區尚無直接之影響。

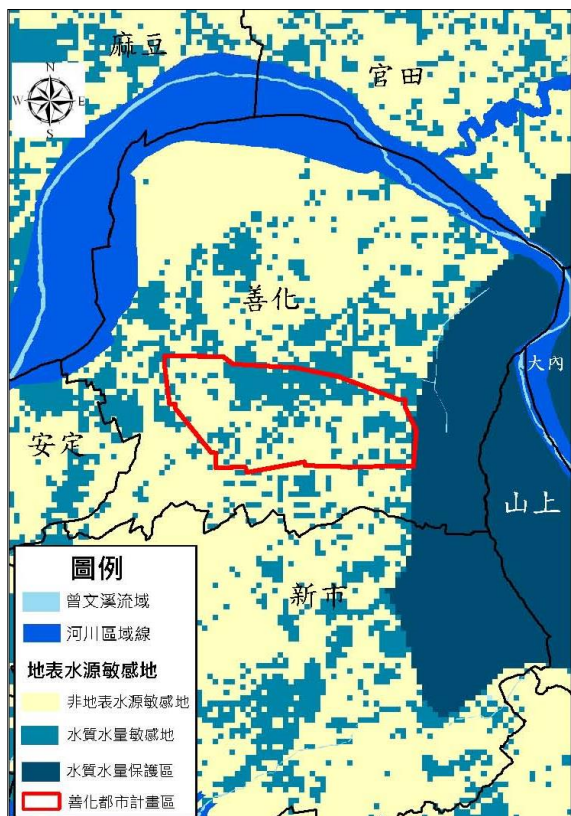


圖5-4 水質水量敏感地分布圖



圖5-5 地下水補注敏感地分布圖

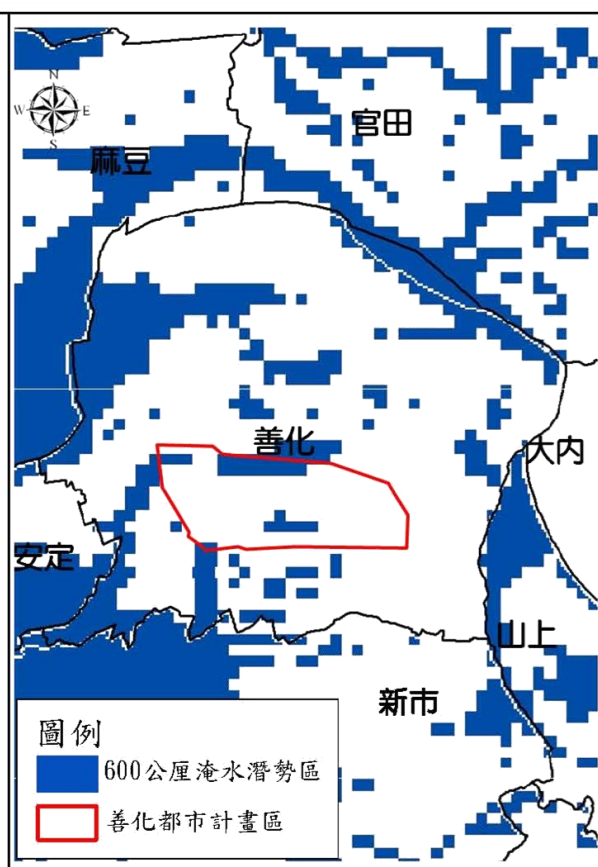
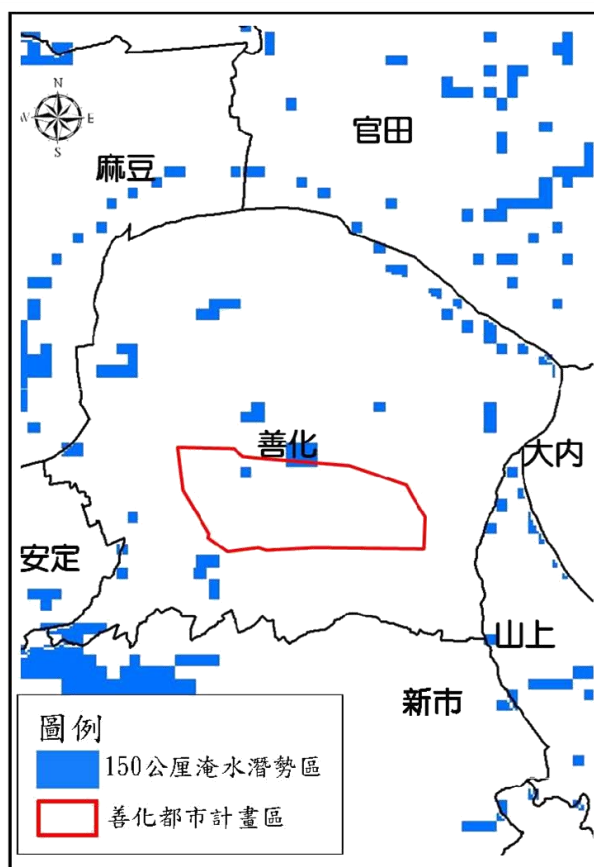


圖 5-6 淹水潛勢分布圖



圖 5-7 地質災害敏感地分布圖

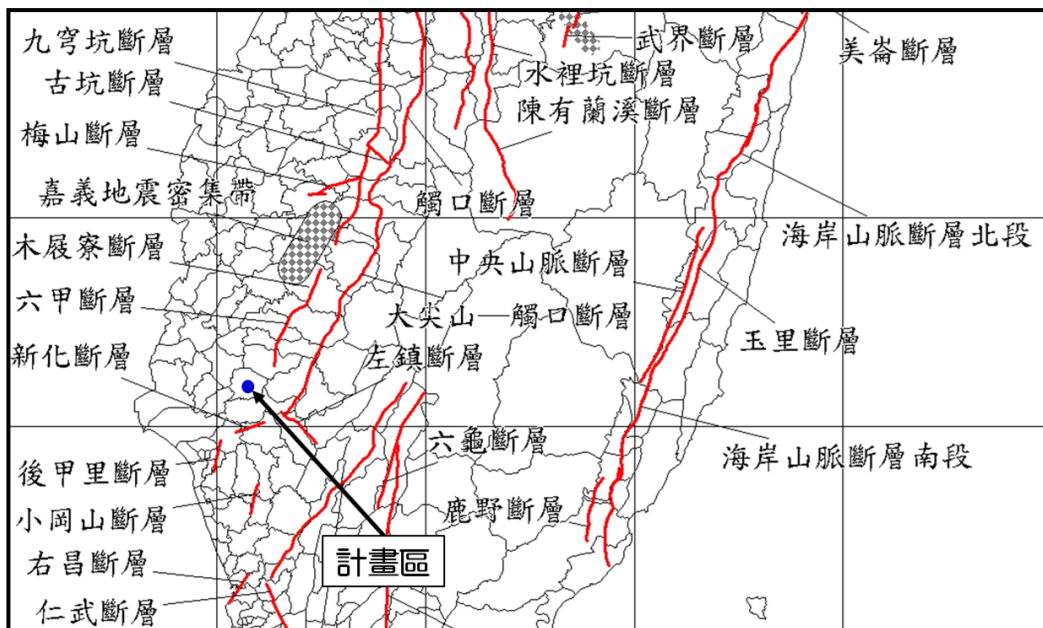


圖 5-8 臺灣地區活斷層

七、災害分析

善化區地處嘉南平原中段為平原地形，地勢上呈東高西低，遇下雨時節大部份雨水均隨地表自然流逝。水系以曾文溪主流由東向西，近年來由於曾文溪洩洪而有淹水的災情傳出。

近廿年內計曾發生水災計 2 次，為 90 年「納莉颱風」及 98 年「莫拉克颱風（八八水災）」，尤以 98 年莫拉克颱風災情最為嚴重，其轄內 21 里皆有淹水情形，尤以東隆、東昌、六分、溪美、什乃、胡厝、胡家等里最為嚴重。而由下圖 5-6 水災潛勢分析得知胡厝里、胡家里、溪美里、六分里、六德里、東隆里、南關里、文昌里等里皆為淹水潛勢範圍區域，淹水範圍大多非位於都市計畫區內。

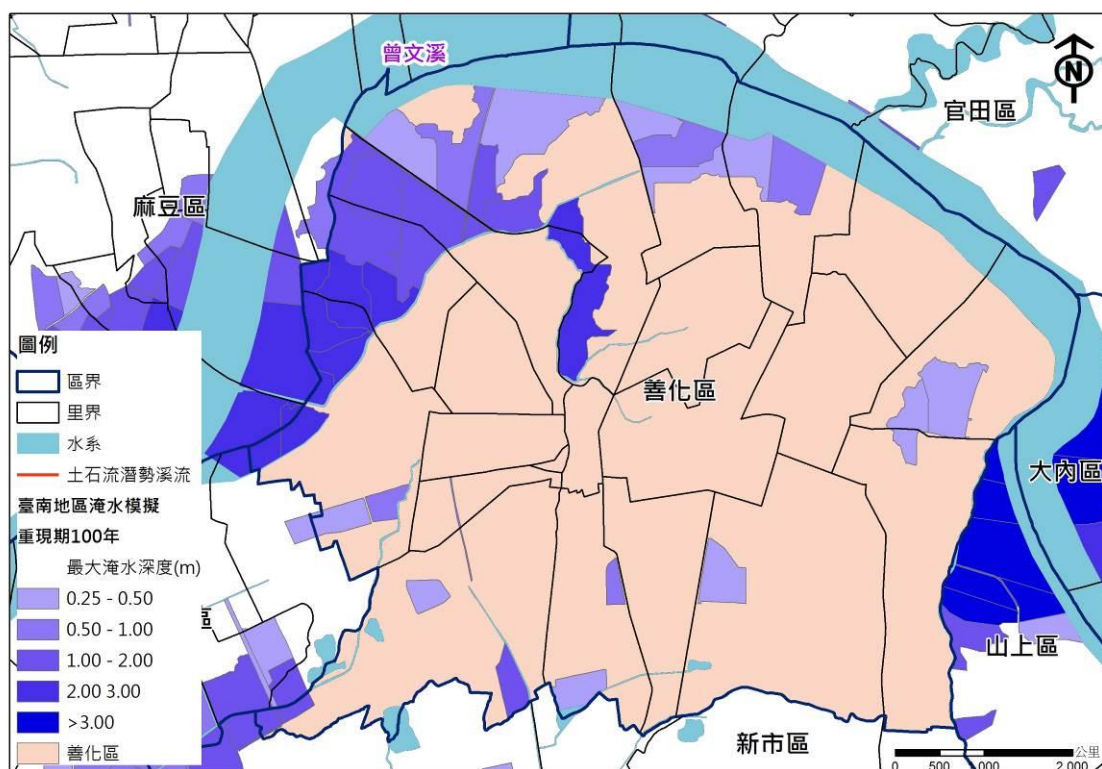


圖 5-9 臺南市善化區災害潛勢分析圖

資料來源：臺南市政府防救災作業地理資訊網

第二節 人口分析

一、人口成長趨勢

(一)人口成長

善化區人口由民國 94 年 41,863 人成長至民國 103 年 46,100 人，10 年間增加 4,237 人，平均年成長率為 0.78%，顯示善化區人口呈現緩慢成長的趨勢。其中善化都市計畫區則自民國 94 年 22,855 人至民國 103 年 23,146 人，增加 291 人，平均年成長率為 0.14%，低於善化全區，詳見表 5-2。

表 5-2 善化區近十年人口統計表

年度	善化區			善化都市計畫區		
	人口數	增加人口	成長率(%)	人口總數	增加人口	成長率(%)
94	41,863	91	-	22,855	405	-
95	42,153	290	0.69	22,855	0	0.00
96	42,614	461	1.09	22,855	0	0.00
97	43,021	407	0.96	24,233	1,378	6.03
98	43,361	340	0.79	24,233	0	0.00
99	43,477	116	0.27	24,375	142	0.59
100	43,995	518	1.19	23,146	-1,229	-5.04
101	44,619	624	1.42	23,429	283	1.22
102	45,167	548	1.23	23,146	-283	-1.21
103	46,100	933	2.07	23,146	0	0.00
平均	43,637	471	1.02	-	-	0.14

資料來源：善化區戶政事務所、台南市統計年報

善化區自民國 94 年起，人口均呈現正成長。以近十年人口成長結構分析而言，出生人數變化不大，僅 99 年度受金融風暴影響降至 298 人及 101 年度農曆龍年升至 488 人，死亡人數則有逐年升高的趨勢，因此整體而言善化區自然增加人數逐年下降；社會增加方面，善化區逐年有增加的趨勢，受自然增加逐年趨緩及社會增加逐年攀升影響，社會增加人口已成為善化區人口成長主要來源。詳見表 5-3

比較善化區與臺南市及鄰近地區人口成長，善化區人口逐年皆呈現正成長，成長率也較臺南市、鄰近之地區穩定成整；受鄰近「臺南科學工業園區」開發影響，以及正成長的社會增加，顯示南科所增加之就業機會，逐漸吸引外來人口移入本區。

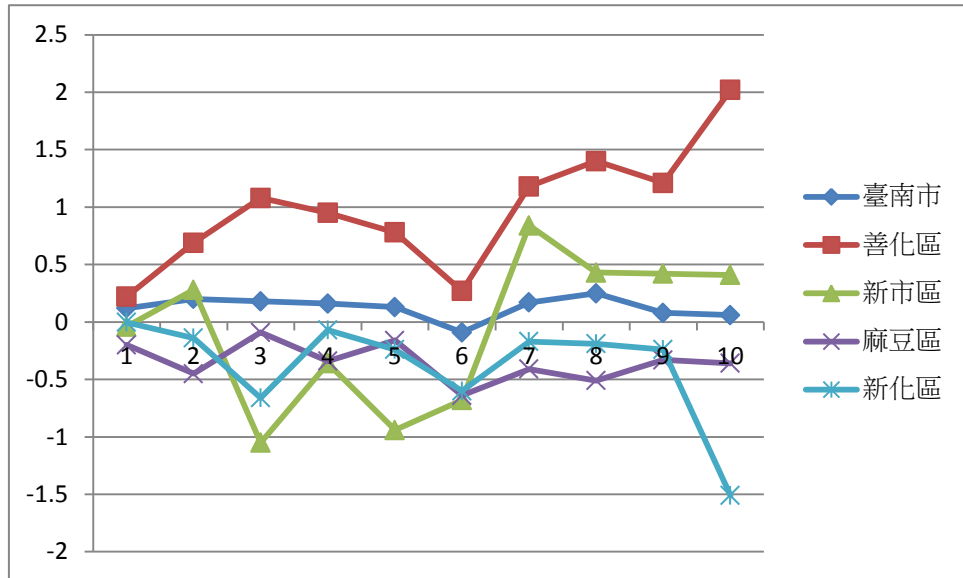


圖 5-10 臺南市與善化區、善化鄰近地區人口成長率折線圖

表 5-3 善化區近十年人口成長統計表

年 度	社會增加			自然增加			人 口 成 長 數
	遷入人數	遷出人數	小計	出生人數	死亡人數	小計	
93	1,732	1,763	-31	354	318	36	5
94	1,837	1,823	14	387	310	77	91
95	1,959	1,719	240	354	304	50	290
96	1,716	1,305	411	364	314	50	461
97	1,834	1,455	379	360	332	28	407
98	1,640	1,329	311	334	305	29	340
99	1,598	1,437	161	298	343	-45	116
100	1,859	1,307	552	340	374	-34	518
101	1,844	1,354	490	488	354	134	624
102	2,181	1,654	527	383	362	21	548
103	2,274	1,415	859	429	355	74	933

資料來源：台南市善化戶政事務所

(二)人口結構

從 104 年人口年齡組成分析，善化區之人口組成以 15~65 歲勞動人口為主，高齡、少子化之趨勢雖不明顯但有逐漸出現之趨勢。善化區扶老比為 0.20，扶幼比為 0.21，整體扶養比為 0.41 較目前開發國家平均水準 0.49 低。

表 5-4 民國 104 年善化區人口組成表

項目	幼兒	兒童	少年	青壯年	中年	老年人口(65歲以上)					合計
						65-79	80-89	90-99	100以上	小計	
歲	0-4	5-14	15-19	20-44	45-64	65-79	80-89	90-99	100以上	小計	
人數	2,447	4,570	2,720	17,854	12,797	4,661	1,657	221	6	6,545	46,933
百分比(%)	5.21	9.74	5.80	38.04	27.27	9.93	3.53	0.47	0.01	5.21	

資料來源：臺南市善化戶政事務所

(三)人口密度

善化區各里人口介於 570~6,700 人之間，北關里人口為全區最少，僅有 571 人，而小新里人口最多達 6,658 人；以人口成長分析，近十年人口成長區大多分布於都市計畫區周邊，其中以小新里及坐駕里成長最為明顯，分別增加 2,745 人及 823 人。(詳見表 5-5)

以民國 103 年人口密度分析，北關里人口密度最高達 105 人/頃；西北側六分里人口密度最低僅 1 人/頃；由人口密度分布圖顯示，人口分佈集中於都市計畫區周邊，外圍人口密度則較低。

表 5-5 善化區 94 年~103 年各里人口統計表

年 度 里	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	近十年 成長人 數
小新	3,913	4,015	4,194	4,318	4,343	4,369	4,619	5,095	5,822	6,658	2,745
什乃	1,224	1,334	1,348	1,335	1,368	1,439	1,455	1,448	1,459	1,460	236
六分	838	851	864	859	852	843	851	813	811	804	-34
六德	1,326	1,305	1,322	1,305	1,298	1,296	1,302	1,293	1,284	1,285	-41
文正	1,695	1,811	1,849	1,880	1,904	1,909	1,913	1,936	1,953	1,965	270
文昌	3,006	2,981	3,008	3,040	3,064	3,094	3,147	3,184	3,197	3,205	199
牛庄	1,788	1,793	1,780	1,778	1,763	1,774	1,758	1,730	1,753	1,720	-68
北關	557	560	545	530	540	521	577	558	553	571	14
田寮	2,217	2,174	2,110	2,104	2,064	2,037	2,032	2,055	2,053	2,040	-177
光文	5,921	5,931	5,981	6,106	6,149	6,135	6,239	6,368	6,497	6,515	594
西關	860	833	824	819	817	809	800	772	761	765	-95
坐駕	3,969	4,094	4,193	4,351	4,428	4,515	4,590	4,682	4,727	4,792	823
東昌	1,247	1,237	1,260	1,267	1,268	1,242	1,233	1,245	1,248	1,241	-6
東隆	1,119	1,096	1,098	1,093	1,087	1,067	1,061	1,062	1,069	1,038	-81
東關	1,144	1,129	1,108	1,073	1,125	1,162	1,261	1,277	1,283	1,324	180
南關	1,800	1,826	1,906	1,956	2,022	2,042	2,085	2,118	2,170	2,227	427
胡厝	2,412	2,392	2,415	2,348	2,360	2,343	2,299	2,278	1,882	1,872	-540
胡家	1,616	1,578	1,620	1,632	1,635	1,603	1,572	1,541	1,508	1,486	-130
溪美	2,051	2,105	2,093	2,132	2,158	2,179	2,161	2,160	2,163	2,188	137
嘉北	1,827	1,802	1,798	1,800	1,827	1,823	1,789	1,751	1,753	1,730	-97
嘉南	1,333	1,306	1,298	1,295	1,289	1,275	1,251	1,253	1,239	1,214	-119
合計	41,863	42,153	42,614	43,021	43,361	43,477	43,995	44,619	45,167	46,100	4,237

資料來源：臺南市善化戶政事務所

表 5-6 善化區 103 年各里人口密度統計表

里	人口數	面積 (公頃)	人口密度 (人/公頃)
小新	6,658	548.92	12
什乃	1,460	132.9	11
六分	804	667.63	1
六德	1,285	284.66	5
文正	1,965	103.76	19
文昌	3,205	220.25	15
牛庄	1,720	224.36	8
北關	571	5.46	105
田寮	2,040	175.17	12
光文	6,515	275.13	24
西關	765	83.1	9
坐駕	4,792	208.21	23
東昌	1,241	261.91	5
東隆	1,038	258.99	4
東關	1,324	62.52	21
南關	2,227	505.52	4
胡厝	1,872	378.36	5
胡家	1,486	220.96	7
溪美	2,188	257.77	8
嘉北	1,730	319.99	5
嘉南	1,214	335.4	4
合計	46,100	5530.97	8

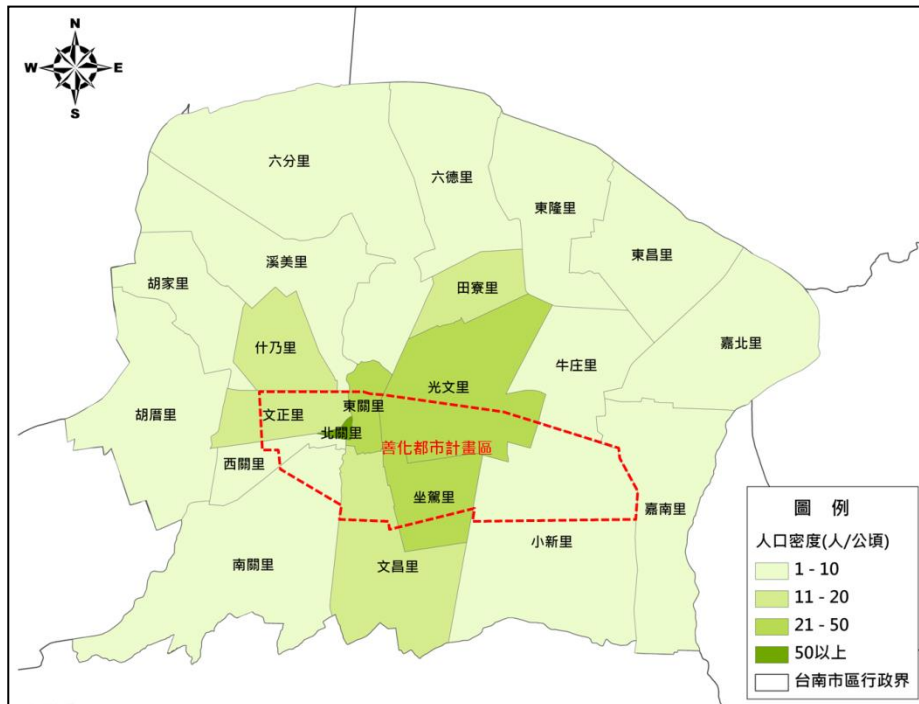


圖 5-11 善化區 103 年各里人口密度分佈示意圖

(四)小節

善化區人口近幾年呈現緩慢成長的狀態，推估係為鄰近之「臺南科學工業園區」開發所增加之就業機會，逐漸吸引人口進入；社會增加率逐年攀升，自然成長率則逐漸降低，故經統計可知，善化區人口成長以外來人口為主。

民國 103 年統計資料顯示，人口分布善化區之人口組成以 15~65 歲勞動人口為主，高齡少子化趨勢雖不明顯，但因逐年出生人口減少，有逐漸出現高齡少子化之趨勢。

善化區與鄰近地區(新市、麻豆、新化)分析，近五年人口成長率分析，緊鄰於南科之善化、新市及新化區呈現正成長，其他周邊地區人口為負成長現象，而原臺南縣同樣出現負成長之狀況。

第三節 產業分析

一、產業結構

(一) 一級產業

善化區民國 93 年之耕地面積計約 3,546.44 公頃，迄至 103 年剩 3,320.75 公頃，減少 225.69 公頃；農業人口至 100 年底約 10,589 人，漁業人口僅 35 人，本區一級產業以農業為主。觀察民國 92~100 年善化區之農、漁戶人數，農業人口占全區人口比例相較十年前雖呈減少趨勢，但近年積極結合各觀光行銷及配合臺南市政府舉辦季節活動，已營造出地方農產特色，農業人口仍占全區人口約四分之一比例。

善化區高產量的蔬果為甘蔗、甘藍、西瓜，而區內有著名的亞蔬—世界蔬菜中心，亞蔬中心在大豆、綠豆、番茄、甘藷及結球白菜等五種作物的改良方面已獲得相當可觀的研究成果，目前區內已有種植大豆與甘藷，未來應透過與亞蔬區域技術合作，提升農產品生產品質，並朝向精緻農業發展。

從家數觀察臺南市與善化區之一級產業，臺南市於民國 94~99 年間，除農事服務業外皆為正成長，顯示一級產業仍為臺南市成長產業。而善化區一級產業僅林業呈正成長，顯示一級產業逐漸減少。

表 5-7 善化耕地面積統計

年度	總計 (公頃)	水田-合計 (公頃)	水田-單期作 (第一期) (公頃)	水田-單期作 (第二期) (公頃)	旱田 (公頃)	農戶數 合計
94	3,546.44	2,102.74	484.34	1,618.40	1,443.70	3,326
95	3,442.23	2,002.07	484.34	1,517.73	1,440.16	3,249
96	3,405.41	1,965.25	484.34	1,480.91	1,440.16	3,299
97	3,397.37	1,957.21	484.34	1,472.87	1,440.16	3,293
98	3,387.68	1,955.49	483.18	1,472.31	1,432.19	3,277
99	3,383.03	1,953.29	481.11	1,472.18	1,429.74	3,101
100	3,352.37	1,923.53	481.11	1,442.42	1,428.84	3,100
101	3,319.98	1,913.53	481.11	1,432.42	1,406.45	-
102	3,321.00	1,909.69	481.11	1,428.58	1,411.21	-
103	3,320.75	-	-	-	-	-

資料來源：原臺南縣統計要覽、臺南市政府主計處

表 5-8 善化區一級產業人口資料彙整表

年	農戶數 (戶)	農業 人口數 (人)	佔全區人數 (%)	漁戶數 (戶)	漁業 人口數 (人)	佔全區人 數(%)
92年	3,313	13,240	31.70	56	122	0.29
93年	3,344	13,187	31.57	55	120	0.29
94年	3,326	13,201	31.53	55	120	0.29
95年	3,249	13,187	31.28	39	118	0.28
96年	3,299	11,517	27.03	38	115	0.27
97年	3,293	11,502	26.74	18	47	0.11
98年	3,277	11,323	26.11	18	38	0.09
99年	3,101	10,455	24.05	18	32	0.07
100年	3,100	10,589	24.07	17	35	0.08
101年	-	-	-	-	-	-
102年	-	-	-	-	-	-

資料來源：臺南縣政府統計要覽，民92~99年；臺南市政府統計年報，民100年
註：1.統計要覽並未對林、牧業從業人員進行統計。

2.101年之後沒有推估至各區

表 5-9 善化區一級產業成長率分析表

產業別	臺南市(家數)			善化區(家數)		
	94年	99年	成長率	94年	99年	成長率
農牧業	91,476	92,312	0.91%	3,326	3101	-6.76%
農事服務業	653	603	-7.66%	23	20	-13.04%
林業	3,096	3,263	5.39%	17	22	29.41%
漁業	8,050	8,060	0.12%	13	12	-7.69%
合計	103,275	104,238	0.93%	3,379	3,155	-6.63%

資料來源：農林漁牧業普查，民94、99年。

註：94年數據係合計原臺南縣及原臺南市統計資料。

(二)二級產業

依據民國 95 年、100 年工商及服務業普查結果(詳表 5-9)，善化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總計，皆成正成長，

其中以製造業之成長最大，於 95~100 年間單位數成長 16.22%，人數成長更達 923.56%。而善化區平均每單位場所之員工數由 95 年約 9.96 人/家，至民國 100 年增加為 72.09 人/家，顯示除製造業規模較大外，其餘規模較小。

善化區與臺南市整體經營概況比較，100 年時其場所單位數占臺南市之 1.88%、年底員工數占 9.05%、生產總額占 15.49%，而以製造業為最主要產業，場所單位數 258 家、員工數 28,588 人，平均每場所單位年產值 1,103,696 千元。

善化區歷年工廠登記家數（詳表 5-11），排名前二係機械設備製造修配業及食品製造業，家數較為穩定。且年度總家數亦呈微幅增加趨勢，但相較於臺南市整體產業概況，善化區之工業仍為臺南市生產主力之一。

表 5-10 臺南市與善化區二級產業場所單位與員工人數概況表

類別		場所單位數(家)			員工數(人)		
		95年	100年	成長率	95年	100年	成長率
礦業及土石採取業	善化區	1		-100.00%			
	臺南市	8	8	0.00%	27	171	533.33%
製造業	善化區	222	258	16.22%	2,793	28,588	923.56%
	臺南市	14,835	15,710	5.90%	264,077	295,613	11.94%
電力及燃氣供應業	善化區	1	1	0.00%			
	臺南市	49	47	-4.08%	1,465	1,901	29.76%
用水供應及污染整治業	善化區	6	1	-83.33%	5		-100.00%
	臺南市	304	423	39.14%	2,093	2,307	10.22%
營造業	善化區	112	151	34.82%	607	1,039	71.17%
	臺南市	4,920	5,649	14.82%	28,427	27,236	-4.19%
總計	善化區	342	411	20.18%	3,405	29,627	770.10%
	臺南市	20,116	21,837	8.56%	296,089	327,228	10.52%
平均每單位場所員工數	善化區	95年	9.96(人/家)		100年	72.09(人/家)	
	臺南市		14.72(人/家)			14.99(人/家)	

資料來源：工商及服務業普查，民95、100年

表 5-11 善化區民國 100 年二級產業場所單位經營概況表

經營指標	製造業	電力及 燃氣供 應業	用水供 應及污 染整治 業	營造業	總計	佔臺南市比例
年底場所 單位數 (家)	258	1	1	151	411	1.88%
年底員工 數(人)	28,588	—	—	1,039	29,627	9.05%
全年生產 總額(千 元)	284,753,582	—	—	1,850,789	286,604,371	15.49%
年底實際 運用固定 資產淨額 (千元)	304,024,630	—	—	441,820	304,466,450	—
平均每單 位場所員 工數(人/ 家)	111	—	—	7	118	—
平均每場 所單位年 產值(千 元/家)	1,103,696	—	—	12,257	1,115,953	—
平均每場 所單位運 用資產淨 額(千元)	1,178,390	—	—	2,926	1,181,316	—
平均每單 位員工年 產值(千 元/人)	9,961	—	—	1,781	11,742	—

資料來源：工商及服務業普查，民95、100年、本計畫整理

註：善化區無土石採取業資料

表 5-12 善化區歷年工廠登記家數變動分析表(單位：家)

年度	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
食品製造業	29	28	27	24	24	21	19	19	18	20
飲料製造業	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3
菸草業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
紡織業	5	5	5	5	5	10	9	4	4	5
成衣、服飾品及其他 紡織製品業	6	6	6	5	5	-	-	4	4	4
皮革、毛皮及其製品 業	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
木竹製品業	4	4	4	3	3	3	2	1	1	1
家具及裝設品業	7	3	3	2	2	2	2	2	2	1
紙漿、紙及紙製品業	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
印刷及其輔助業	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2
化學材料業	6	7	7	7	7	7	7	7	8	8
化學製品業	3	2	2	2	2	1	1	1	1	1
石油及煤製品業	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
藥品製造業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
橡膠製品製造業	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
塑膠製品製造業	5	6	5	5	4	5	5	6	7	6
非金屬礦物製品業	10	8	7	6	6	6	6	6	6	7
金屬基本工業	7	7	5	5	4	4	4	3	3	3
金屬製品製造業	11	11	11	11	11	12	13	17	20	15
機械設備製造修配業	31	28	29	28	28	28	29	28	27	28
電腦、通信及視聽電 子產品業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
電腦、電子產品及光 學製品製造業	-	-	-	-	-	1	1	1	1	3
電子零組件業	-	-	-	-	2	1	2	2	2	22
電力設備製造業	2	-	-	-	-	-	-	-	-	3
汽車及其零件製造業	6	4	3	4	3	3	3	3	3	5
其他運輸工具製造業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
精密、光學、醫療器 材及鐘錶業	2	2	2	2	1	-	-	-	-	-
其他工業製品業	5	5	5	4	4	5	4	4	4	5
總計	146	132	127	119	117	118	116	117	120	150

資料來源：臺南縣統計要覽，民90~99年；臺南市統計年報，民100-101年。

(三)三級產業

1. 場所單位數

善化區三級產業之場所單位數，民國 95 年至 100 年由 1,3677 家增加為 1,488 家，成長率 8.85%，呈正成長趨勢。除藝術、娛樂及休閒服務業、支援服務業外皆呈正成長，其中以住宿餐飲業、資訊及通訊傳播業、教育服務業呈大幅度成長，成長率介於 40~60%間。

2. 員工數

另觀察員工數，仍以批發零售業之員工數為最多，其次為住宿及餐飲業。成長幅度以資訊及通訊傳播業最高、住宿及餐飲業次之。

3. 總體成長率

與臺南市成長率比較，可發現善化區三級產業家數成長較臺南市快速，然員工數呈現衰退，顯示二級產業仍為本區主要就業人口之主力，另產業亦呈現人力精簡化。

4. 經營概況

善化區場所單位數及生產總額皆以批發及零售業為最，平均每單位場所年產值最高者為不動產業，其次為金融及保險業、強制性社會安全。而善化區占臺南市各項數值之比例，其年底場所單位數占臺南市 1.86%、年底員工數占 1.80%、全年生產總額占 2.10%、年底實際運用資產淨額占 3.38%。

表 5-13 臺南市與善化區三級產業場所單位與員工人數概況表

類別	場所單位數(家)			員工數(人)			
	95年	100年	成長率	95年	100年	成長率	
批發及零售業	善化區	726	754	3.86%	2,036	2,061	1.23%
	臺南市	41,900	43,116	2.90%	121,523	120,407	-0.92%
運輸及倉儲業	善化區	56	57	1.79%	397	339	-14.61%
	臺南市	2,843	2,358	-17.06%	14,717	12,474	-15.24%
住宿及餐飲業	善化區	152	241	58.55%	352	583	65.63%
	臺南市	8,777	11,455	30.51%	23,032	29,881	29.74%
資訊及通訊傳播業	善化區	7	11	57.14%	24	40	66.67%
	臺南市	507	616	21.50%	5,457	5,400	-1.04%
金融及保險業、強制性社會安全	善化區	28	30	7.14%	321	283	-11.84%
	臺南市	1,484	1,671	12.60%	18,193	19,765	8.64%
不動產業	善化區	19	21	10.53%	394	299	-24.11%
	臺南市	978	1,247	27.51%	3,882	5,161	32.95%
專業、科學及技術服務業	善化區	39	45	15.38%	120	76	-36.67%
	臺南市	2,766	3,135	13.34%	8,840	10,571	19.58%
支援服務業	善化區	50	35	-30.00%	1,777	426	-76.03%
	臺南市	1,676	1,684	0.48%	19,334	16,749	-13.37%
教育服務業	善化區	19	27	42.11%	70	87	24.29%
	臺南市	1,349	1,636	21.28%	5,967	6,823	14.35%
醫療保險及社會工作服務業	善化區	57	59	3.51%	490	449	-8.37%
	臺南市	2,356	2,561	8.70%	28,898	31,675	9.61%
藝術、娛樂及休閒服務業	善化區	70	44	-37.14%	104	99	-4.81%
	臺南市	1,749	1,448	-17.21%	4,864	4,936	1.48%
其他服務業	善化區	144	164	13.89%	215	236	9.77%
	臺南市	7,851	8,862	12.88%	12,557	13,390	6.63%
總計	善化區	1,367	1,488	8.85%	6,300	4,978	-20.98%
	臺南市	74,236	79,789	7.48%	267,264	277,232	3.73%

資料來源：工商及服務業普查，民95、100年

註：95年臺南市數據係由臺南縣加上臺南市

表 5-14 民國 100 年善化區三級產業經營概況表

經營指標	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	資訊及通訊傳播業	金融及保險業、強制性社會安全	不動產業	專業、科學及技術服務業
年底場所單位數(家)	754	57	241	11	30	21	45
年底員工數(人)	2,061	339	583	40	283	299	76
全年生產總額(千元)	2,129,316	978,940	503,470	77,105	969,219	2,671,216	70,816
年底實際運用固定資產淨額(千元)	3,620,499	4,067,831	769,672	109,233	659,515	11,963,192	99,264
平均每單位場所員工數(人/家)	3	6	2	4	9	14	2
平均每場所單位年產值(千元/家)	2,824	17,174	2,089	7,010	32,307	127,201	1,574
平均每場所單位運用資產淨額(千元)	4,802	71,365	3,194	9,930	21,984	569,676	2,206
平均每單位員工年產值(千元/人)	1,033	2,888	864	1,928	3,425	8,934	932

資料來源：工商及服務業普查，民100年。

表 5-14 民國 100 年善化區三級產業經營概況表(續)

經營指標	支援服務業	教育服務業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業	總計	佔臺南市比例
年底場所單位數(家)	35	27	59	44	164	1,488	1.86%
年底員工數(人)	426	87	449	99	236	4,978	1.80%
全年生產總額(千元)	354,555	41,994	576,533	71,398	206,264	8,650,826	2.10%
年底實際運用固定資產淨額(千元)	384,147	116,292	706,194	206,482	469,311	23,171,632	3.38%
平均每單位場所員工數(人/家)	12	3	8	2	1	67	
平均每場所單位年產值(千元/家)	10,130	1,555	9,772	1,623	1,258	214,516	
平均每場所單位運用資產淨額(千元)	10,976	4,307	11,969	4,693	2,862	717,963	
平均每單位員工年產值(千元/人)	832	483	1,284	721	874	24,197	

資料來源：工商及服務業普查，民100年。

(四)區位商數

民國 95 年，二級產業區位商數大於 1 者有製造業，區位商數為 1.94；三級產業不動產業之區位商數大於 1，區位商數為 1.54。

民國 100 年，二級產業仍以製造業為最，區位商數為 2.37，而區位商數大於 1 者僅製造業；三級產業於民國 100 年時，已無區位商數大於 1 者。

表 5-15 民國 95 年、100 年善化區二、三級產業區位商數分析表

產業別	類別	95 年	100 年
二級 產業	礦業及土石採取業	0.00	0.00
	製造業	1.94	2.37
	電力及燃氣供應業	0.00	0.00
	用水供應及污染整治業	0.38	0.00
	營造業	0.52	0.47
三級 產業	批發及零售業	0.35	0.25
	運輸及倉儲業	0.36	0.22
	住宿及餐飲業	0.36	0.32
	資訊及通訊傳播業	0.04	0.05
	金融及保險業、強制性社會安全	0.28	0.17
	不動產業	1.54	0.62
	專業、科學及技術服務業	0.22	0.08
	支援服務業	2.22	0.29
	教育服務業	0.28	0.22
	醫療保健及社會工作服務業	0.46	0.26
	藝術、娛樂及休閒服務業	0.50	0.32
	其他服務業	0.47	0.34

第四節 觀光據點分布

一、慶安宮

為道教廟宇，主祀天上聖母，1997年 被列為中華民國國家三級古蹟。傳說慶安宮所在地原為荷據時期的「荷語教育所」，1685年（清康熙 24年）改建為「文昌祠」。1862年（同治元年）毀於大地震後，重建廟宇並改名「慶安宮」。

二、牛墟

與北港牛墟為台灣現存兩大牛墟。1981年（民國 70年）後經四度遷移，現位於什乃里。早期牛隻交易曾高達 1000 頭以上；後雖因產業轉型，牛隻交易漸少，但因市集裡跑江湖，賣藥品、農耕機具、百貨雜攤、農產品、衣物、點心等低價，仍持續吸引中、低階消費者，以及體驗農村趕集樂趣的觀光客。

三、善化糖廠

善化糖廠是台灣糖業公司在臺南市僅存的營運製糖工廠，廠區外圍仍留有往昔載運甘蔗糖料的五分小火車軌道；廠區內樹木成蔭，有台糖產品販賣部、糖廠招待所、善糖國小、親水休憩公園等設施。廠址是溪美里 310 號。

四、善化啤酒廠

台灣煙酒公司在區東設有啤酒廠，為本區規模最大的工廠之一。善化啤酒廠，原名台灣省煙酒公賣局成功啤酒廠，位於善化區成功路 2 號。



圖 5-12 善化區名勝觀光據點分布示意圖

第五節 實質發展現況分析

一、土地使用現況

善化都市計畫區內以住宅使用為主、商業區多分布於主要道路旁、工業區則平均分布於計畫區周圍、公共設施平均分布於區內。發展核心以善化區公所為中心向周圍延伸，善化都市計畫區中心以商業使用為主，其次為住宅型態，最外圍則為工業與農業使用型態。

(一)住宅區

原計畫劃設面積(含國宅專用區)為 151.25 公頃，現況使用面積為 129.72 公頃，使用率約為 85.77%，居住型態以連棟式建築為主，由於南科的快速發展，為因應人口移入之居住需求，近年來成為新興住宅供給市場。目前善化區內之住宅區開發程度呈現穩定成長。

(二)商業區

原計畫劃設面積約為 21.47 公頃，現況使用面積為 14.46 公頃，使用率約為 67.25%，其商業服務以日常生活零售、餐飲業與基礎金融服務為主，其商業區劃定位於主要道路旁，計畫區內並無大型的商業消費中心。

(三)工業區

原計畫劃設面積約為 70.81 公頃，現況使用面積為 43.67 公頃，使用率約為 61.67%；計畫區劃有甲種工業區、乙種工業區及零星工業區，已開闢完成為善化啤酒廠及善化窯場。

(四)農業區

原計畫劃設面積約為 342.76 公頃，現況使用面積為 308.48 公頃，使用率約為 90%；農業區多分布於都市計畫區外圍。

(五)行政區

劃設面積 0.11 公頃，現況為農田水利會使用。

(六)第二種電信專用區

劃設面積 0.15 公頃，現況為中華電信使用。

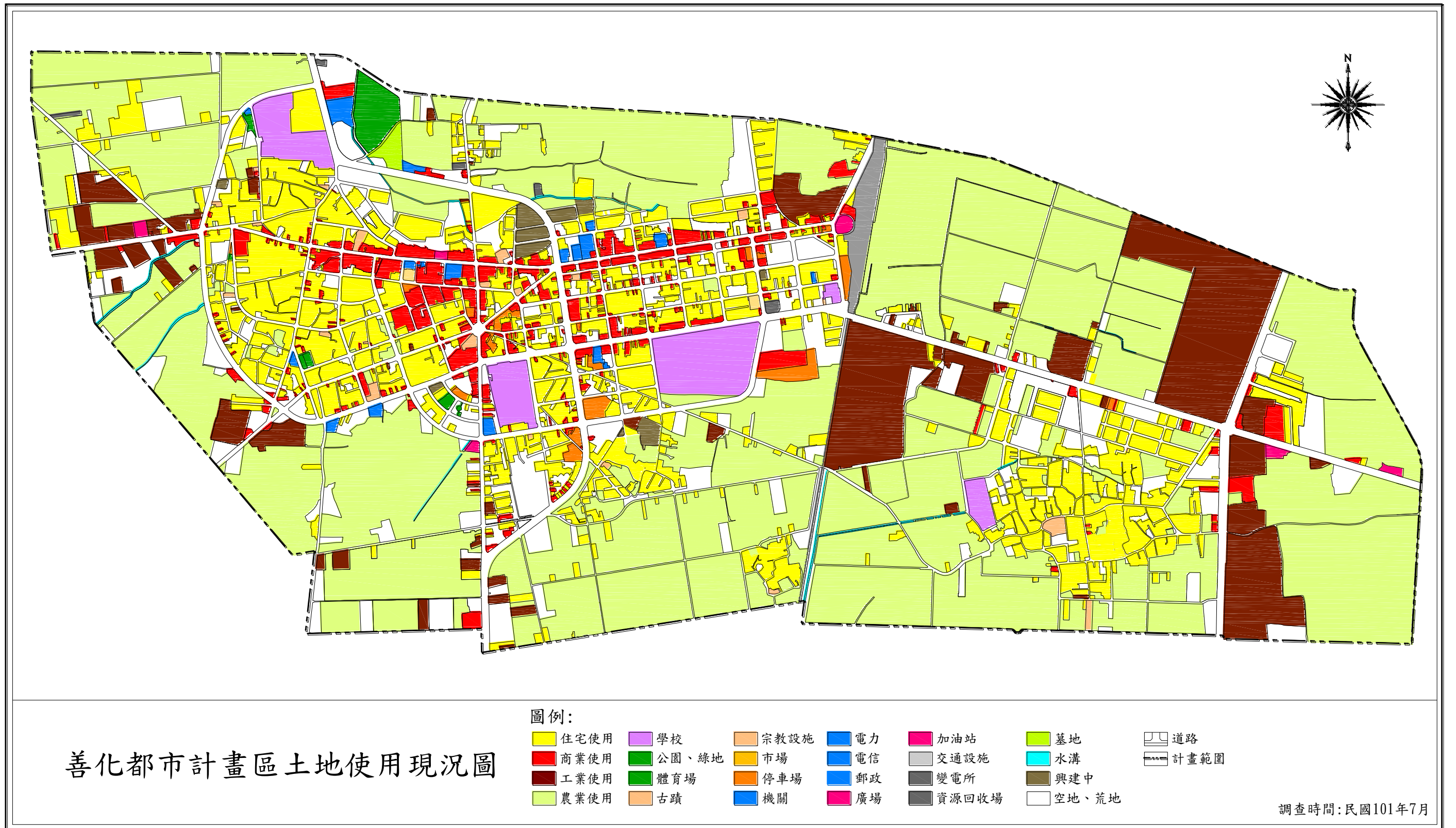


圖 5-13 善化都市計畫區土地使用調查示意圖

表 5-16 善化都市計畫區土地使用現況統計表

土地使用類別		現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率或 開闢率(%)
土地 使用 分區	住宅區	149.31	127.78	85.58
	國宅專用區	1.94	1.94	100.00
	商業區	21.47	14.46	67.35
	行政區	0.11	0.11	100.00
	第二種電信專用區	0.15	0.15	100.00
	甲種工業區	31.19	21.72	69.64
	乙種工業區	39.32	21.65	55.06
	零星工業區	0.3	0.3	100.00
	農業區	342.76	308.48	90.00
	小計	586.55	496.59	84.66
公共 設施 用地	機關用地	1.2	0.75	62.50
	國小用地	8.59	7.77	90.45
	國中用地	2.53	0	0.00
	高中用地	7.94	7.21	90.81
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	2.19	0.2	9.13
	公園用地	4.58	3.14	68.56
	運動場用地	4.12	0	0.00
	零售市場用地	1.57	0.25	15.92
	綠地	0.03	0	0.00
	墓地	1.26	1.26	100.00
	停車場用地	1.19	0.32	26.89
	廣場兼停車場用地	0.38	0.38	100.00
	廣場	0.24	0.24	100.00
	社教用地	0.93	0.93	100.00
	加油站用地	0.1	0.1	100.00
	變電所	0.2	0.2	100.00
	鐵路用地	7.6	7.6	100.00
	鐵路(兼供道路使 用)	0.39	0.39	100.00
	道路(兼供高速公路 使用)	1.67	1.67	100.00
	電路鐵塔用地	0.03	0.03	100.00
公用事業用地	0.13	0.13	100.00	
道路用地	70.15	48.63	69.32	
小計	117.02	81.02	69.39	
總面積		703.57		

二、交通運輸系統現況

善化區交通運輸系統主要包括公路系統、客運系統、鐵路系統三方面，以下詳述：

(一)公路系統

1. 國道3號

善化區內之東側為國道3號，經由國道3號，往北可至官田區，往南可至新化區，為善化區往返南北鄰近地區重要道路之一。

2. 省道1號(縱貫公路)

臺灣省道1號通常為通往行政區人口較密集的地方，善化區則非典型，區內公路的兩旁大部分皆為農田。往北可通往新營區，往南可通往臺南市區，為四線道路，道路寬約30米，屬於過境性快速道路。

3. 省道19甲(進學路、文正路、三民路、中山路、中正路)

省道19甲往北可經由麻善大橋接麻豆區民權路，往南可抵新市區復興路，整條公路以南北向進入善化區，並貫穿整個市區，是善化市區最重要的重要道路之一。當車潮進入市區後易造成交通阻塞，有鑑於此，政府在臺19線甲的東側興建外環道路(建國路)供過境性道路使用，藉由分散車流的方式改善交通。

4. 市道178(興農路、中山路、中正路、大成路、成功路)

市道178為善化區內主要道路之一，為東西向道路，善化市區內有部分路段與省道19甲共線(中山、三民路口與中正、大成路口)，往東可至大內區，往西可抵安定區，東側與大內區的邊界上設有國道三號善化交流道，西邊與安定區的交界一帶有國道一號安定交流道，為國道交流道通往善化境內的主要道路之一。

5. 南122區道

南122區道位於善化市區北側的次要道路，沿途貫穿東勢寮、六分寮...等聚落，東端與臺1線交接，西端與市道178交接(安定國小一帶)，全長11.9公里。

6. 南123區道(中正路)

南 123 區道全長 2.41 公里，南端為中正路與中山路的十字路口，為六分寮來往善化市區的服務道路之一。

7. 南124區道(光文路)

南 124 區道全長 2.44 公里，東端為茄拔的嘉北活動中心，西端為光文路與中山路的交叉口(善化車站前)，是茄拔往來善化市區的道路之一。

8. 南125區道(建業路)

南 125 區道全長 1.9 公里，北端與南 123 區道位於六分寮南 122 區道上，在六分寮的南端與南 123 鄉道呈交叉狀後，便朝東南方通往光文橋與南 124 鄉道交會。

9. 南126區道

南 125 區道全長 1.9 公里，為服務道路，位於善化市區的西北側，東側為臺 19 線甲(自強橋一帶)，西端側為什乃里聚落。

10. 南127區道

南 127 區道全長 2.3 公里，北端與南 122 區道在東勢寮相交，南端與南 124 區道在北仔店的西側相會。在善化第七公墓一帶，支線南 127-1 區道全長為 3.1 公里，端點為牛庄(北仔店東側 850 公尺處)。

11. 南130區道

南 130 區道位於善化市區的東南側，西端與南 178 交會於大成路(大成國小東側)，東端與南 178 區道交會於大成路(善化啤酒廠前)，沿途貫穿小新營，是該聚落唯一的道路。

12. 南133區道(三民路)

南 133 區道位於善化市區的西南方，貫穿南科北部，為南科的聯外道路。

13. 南137區道(三舍路、大順六路)

南 137 區道北起善化市區東南側的光復路，途經南科東側(大順六路)後可抵新市市區北側 1 公里處的南三舍，為南科的聯外道路之一，全長 4.4 公里。

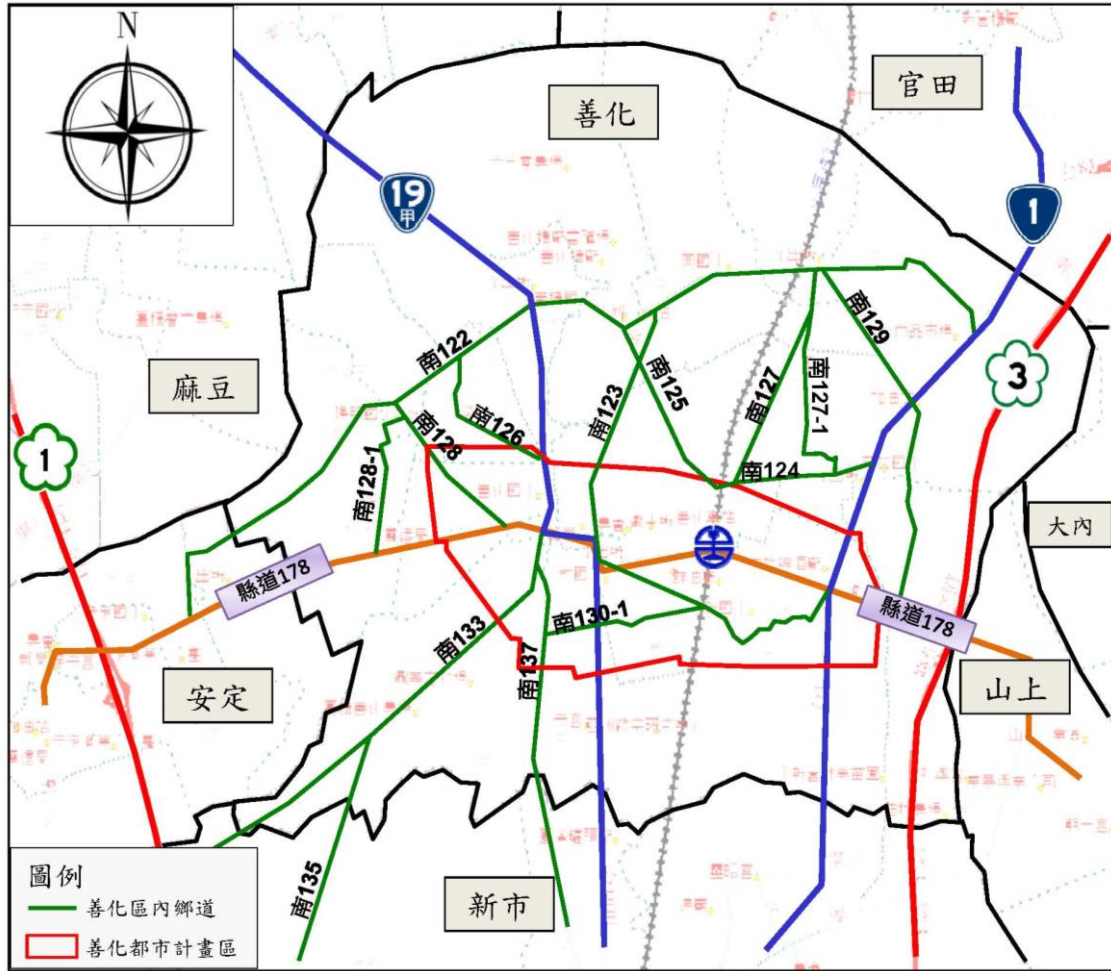


圖 5-14 善化區公路系統示意圖

(二)交通量服務水準分析

1. 現況交通量

本計畫依據交通部公路總局公路交通量調查統計表，對省道台 1 線、市道 178 線、台 19 甲線等善化區主要道路調查結果，省道台 1 線調查站大營橋，尖峰小時交通量北向為 966PCU、南向為 1,413PCU；縣道 178 線調查站善化陸橋，尖峰小時交通量東向為 985PCU、西向為 1,770PCU；台 19 甲線調查站麻善大橋，尖峰小時交通量北向為 1,297PCU、南向為 1,882PCU；台 19 甲線調查站善化國中，尖峰小時交通量北向為 723PCU、南向為 1,088PCU。

表 5-17 善化區主要道路交通量表

路名	調查站	方向 (往)	各種車輛數 (輛/日)					流量 (PCU)	尖峰小時 交通量 (PCU)
			小型車	大客車	大貨車	聯結車	機車		
省道 台1線	大營橋	北	7,418	67	612	393	3,348	11,960	966
		南	7,517	64	548	396	3,368	11,981	1,413
縣道 178線	善化陸 橋	東	7,932	21	110	31	5,252	10,915	985
		西	4,829	39	169	21	2,527	6,571	1,770
台19 甲線	麻善 大橋	北	7,690	60	185	73	4,439	11,364	1,297
		南	7,725	63	97	97	4,783	11,737	1,882
台19 甲線	善化國 中	北	4,391	62	97	44	3,008	6,868	723
		南	4,600	55	82	41	3,278	7,224	1,088

資料來源：交通部公路總局，100年度公路平均每日交通量調查統計表

2. 道路服務水準

依公路容量手冊中對多車道郊區公路之道路服務水準劃分標準（如表 5-），推估善化區內主要道路調查地點之服務水準如表 5-所示，區內主要道路服務水準為 A~B 級，屬車行順暢。

表 5-18 服務水準等級之劃分標準

壅塞程度		速率狀況	
服務水準等級	V/C 值	服務水準等級	平均速率與速限 差距(公里/小時)
A	V/C 0.35	1	5
B	0.35 V/C 0.60	2	6~10
C	0.60 V/C 0.85	3	11~15
D	0.85 V/C 0.95	4	16~25
E	0.95 V/C 1	5	26~35
F	V/C > 1	6	> 35

資料來源：2011臺灣地區公路容量手冊

表 5-19 善化區主要道路系統服務水準分析表

道路名	道路編號	路寬 (公尺)	方向	容量 (C)	尖峰小時 交通量 (V)	V/C	服務 等級
省道 台一線	省道 台一線	20	北	6,275	966	0.13	A
			南	6,275	1,413	0.23	A
成功路	市道178線	19	東	5,911	985	0.17	A
			西	5,911	1,770	0.30	A
進學路	台19甲線	18	北	3,200	1,297	0.41	B
			南	3,200	1,882	0.58	B

(三)鐵路系統

台鐵為本區最重要之軌道系統，台鐵善化火車站屬二等站，目前每日停靠列車達 106 班次，對號列車不停率 47.9%，其餘各級列車均有停靠，其各級列車往返主要站點分述如下：（詳見圖 5-15）

1. 善化 - 臺南、高雄

善化往南往返台南及高雄每日各級列車達 106 班次，其中含對號列車 30 班次，至臺南行車時間約 20 分；至高雄對號列車行車時間約 1 小時、區間車約 1 時 20 分。

2. 善化 - 新營、嘉義

善化往北往返新營及嘉義每日各級列車達 106 班次，其中含對號列車 30 班次，至新營行車時間約 20-30 分；至嘉義對號列車行車時間約 40 分、區間車約 1 小時。

3. 善化 - 沙崙(高鐵台南站)

善化至台南高鐵站直達列車僅早晚各兩班次，行駛時間約 50 分，由於班次不足，至高鐵站仍須依賴鄰近南科站或臺南站轉乘。



圖 5-15 善化車站之西部幹線示意圖

(四)客運系統

善化區公車路線以民國 102 年 6 月 1 日通車之橘線為主，為臺南市交通局規劃的第四條幹線公車橘幹線，總里程 39.8 公里，串連山區到海邊，沿途有佳里西拉雅原民文化、麻豆總爺藝文中心及美味的麻豆和碗粿、善化奇美農場、大內走馬瀨農場和玉井香甜芒果等代表性景點；並且也是南市首條行駛快速道路的公車重要轉乘幹線，每日有 36 班次往返，尖峰時段 30 分鐘一班車。

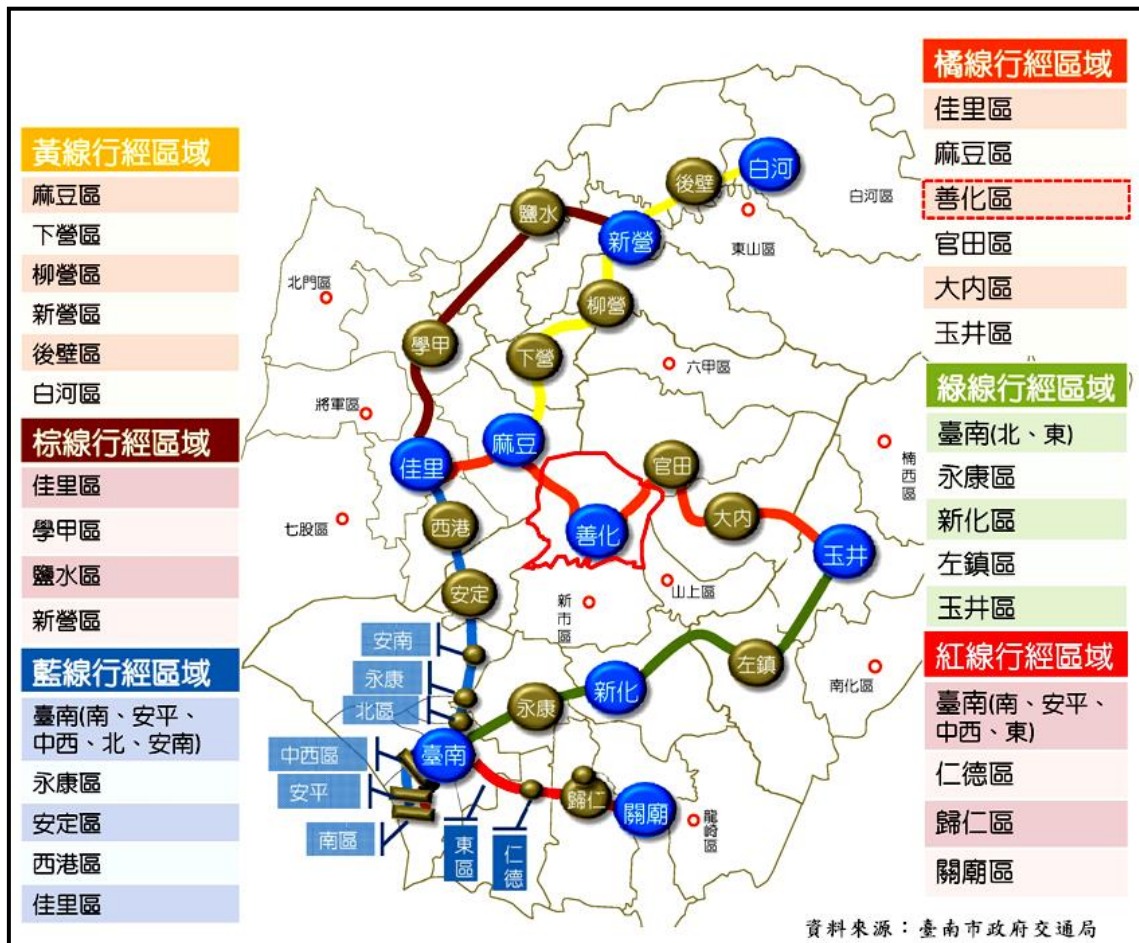


圖 5-16 臺南地區客運系統示意圖

善化區橘線公車路線以舊有停靠站為主，以市中心為主要路線，由善化火車站往東，經由茄拔可至官田區、善化啤酒廠可至大內區及山上區；善化火車站往西北，經由善化國中、溪底寮可至麻豆區。

配合大台南公車捷運化政策，善化轉運站新建工程於103年6月動工，已於103年11月13日正式啟用。善化轉運站整合7條橘幹支線及5條綠支線公車，班次由原本18班增加為154班次，將大幅提升台鐵與周邊區域轉乘便利性。



圖 5-17 善化地區客運系統示意圖

資料來源：臺南市政府交通局

三、公共設施開闢現況

現行善化都市計畫區所劃設之各類公共設施用地，面積合計117.02公頃(依重製後面積)，整體公共設施開闢率 69.39%。各類公共設施用地開闢使用情形分述如下：

(一) 機關用地

計畫區內共劃設7處機關用地，計畫面積為1.20公頃。

1. 機一

劃設面積為0.42公頃，現況僅部分取得開闢為區公所，開闢面積0.15公頃，開闢率35.71%。

2. 機二

劃設面積為0.10公頃，現況供內政部入出國及移民署等使用，開闢率100%。

3. 機三

劃設面積為0.11公頃，現衛生所使用，開闢率100%。

4. 機五

劃設面積為0.05公頃，現郵局使用，開闢率100%。

5. 機六

劃設面積為0.18公頃，現況未開闢，皆為私有地。

6. 機七

劃設面積為0.19公頃，現清潔隊使用，開闢率100%。

7. 機八

劃設面積為0.15公頃，現戶政事務所、消防隊等使用，開闢率100%。

(二) 學校用地

計畫區內共劃設5處學校用地，計畫面積為19.06公頃。

1. 文小一

計畫面積為3.67公頃，現況皆已取得開闢為善化國小，開闢面積為3.67公頃，開闢率100%。

2. 文小二

計畫面積為2.92公頃，現況大部分已開闢為大成國小，惟仍有部分土地尚未取得，開闢面積為2.91公頃，開闢率99.66%。

3. 文小三

計畫面積為2.00公頃，現況部分已開闢為小新國小，惟仍有部分土地尚未取得，開闢面積為1.19公頃，開闢率59.50%。

4. 文中

計畫面積為2.53公頃，現況未開闢，皆為私有地。

5. 文高

計畫面積為7.94公頃，現況大部分已開闢為善化高中，惟仍有部分土地尚未取得，開闢面積為7.21公頃，開闢率90.81%。

(三) 公園兼兒童遊樂場用地

計畫區內共劃設11處公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積為2.19公頃。

1. 公(兒)(一)-一

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

2. 公(兒)(一)-二

計畫面積為0.19公頃，現況尚未取得開闢。

3. 公(兒)(一)-三

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

4. 公(兒)(一)-四

計畫面積為0.20公頃，現況已開闢，開闢率100%。

5. 公(兒)(二)-一

計畫面積為0.19公頃，現況尚未取得開闢。

6. 公(兒)(二)-二

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

7. 公(兒)(二)-三

計畫面積為0.22公頃，現況尚未取得開闢。

8. 公(兒)(二)-一

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

9. 公(兒)(二)-五

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

10. 公(兒)(三)-一

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

11. 公(兒)(三)-二

計畫面積為0.19公頃，現況尚未取得開闢。

(四) 公園用地

計畫區內共劃設2處公園用地，計畫面積為4.58公頃。

1. 公三

計畫面積為1.44公頃，現況尚未取得開闢。

2. 公四

計畫面積為3.14公頃，現況已開闢，開闢率100%。

(五) 運動場用地

計畫區內共劃設1處運動場用地，計畫面積為4.12公頃，現況尚未取得開闢。

(六) 零售市場用地

計畫區內共劃設4處市場用地，計畫面積為1.57公頃。

1. 市一--一

計畫面積為0.25公頃，現況為善化區現有市場，開闢率100%。

2. 市一--二

計畫面積為0.33公頃，現況尚未開闢，公有地0.13公頃，私有地0.20公頃。

3. 市二

計畫面積為0.84公頃，現況無做市場使用，皆為私有地。

4. 市三

計畫面積為0.15公頃，現況尚未取得開闢。

(七) 綠地

計畫區內共劃設1處綠地，計畫面積為0.03公頃，現況尚未取得開闢。

(八) 墓地

計畫區內共劃設1處墓地，計畫面積為1.26公頃，現況皆已取得開闢為納骨塔，開闢率100%。

(九) 停車場用地

計畫區內共劃設6處停車場用地，計畫面積為1.19公頃。

1. 停一

計畫面積為0.33公頃，現況尚未取得開闢。

2. 停二

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

3. 停三

計畫面積為0.14公頃，現況尚未取得開闢。

4. 停四

計畫面積為0.05公頃，現況尚未取得開闢。

5. 停五

計畫面積為0.15公頃，現況尚未取得開闢。

6. 停六

計畫面積為0.32公頃，現況為善化火車站站前停車場，開闢率100%。

(十) 廣場兼停車場用地

計畫區內共劃設 1 處廣場兼停車場用地，計畫面積為 0.38 公頃，已開闢完成。

(十一) 廣場用地

計畫區內共劃設 2 處廣場用地，計畫面積為 0.24 公頃。

1. 廣一

劃設面積為0.20公頃，開闢率100%。

2. 廣二

劃設面積為0.04公頃，開闢率100%。

(十二) 社教用地

計畫區內共劃設 1 處社教用地，計畫面積為 0.93 公頃，目前供善化多功能活動中心使用，已開闢完成。

(十三) 加油站用地

計畫區內共劃設 1 處加油站用地，計畫面積為 0.10 公頃，現況皆已取得開闢為加油站，開闢率 100%。

(十四) 變電所

計畫區內共劃設 1 處變電所，計畫面積為 0.20 公頃，現況皆已取得開闢，開闢率 100%。

(十五) 鐵路用地

計畫區內共劃設 2 處鐵路用地，計畫面積為 7.60 公頃，現況皆已取得開闢，開闢率 100%。

(十六) 鐵路用地(兼供道路使用)

計畫區內共劃設 1 處鐵路用地(兼供道路使用)，計畫面積為 0.50 公頃，現況皆已取得開闢，開闢率 100%。

(十七) 電路鐵塔

計畫區內共劃設 1 處電路鐵塔，計畫面積為 0.03 公頃，現況皆已取得開闢，開闢率 100%。

(十八) 道路用地(兼供高速公路使用)

計畫區內共劃設面積為 1.67 公頃，開闢率 100%。

(十九) 公用事業用地

計畫區內共劃設 2 處公用事業用地，計畫面積為 0.13 公頃。

1. 公用(一)

劃設面積為 0.03 公頃，原為台灣自來水公司善化服務所，但此單位已遷移他處。

2. 公用(二)

劃設面積為 0.10 公頃，現況為台電公司善化服務所使用，開闢率 100%。

(二十) 道路用地

計畫面積為 70.15 公頃，開闢面積為 50.30 公頃，開闢率 70.04%。

表5-20 善化都市計畫區公共設施開闢情形概況表

項目	用地編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率	公有地	私有地	備註 (現況使用)
機關 用地	機一	0.42	0.15	35.71	0.17	0.25	現有善化區公所
	機二	0.10	0.10	100.00	0.10	0.00	供內政部入出國及移民署等使用
	機三	0.11	0.11	100.00	0.11	0.00	供衛生所使用
	機五	0.05	0.05	100.00	0.00	0.05	供郵局使用
	機六	0.18	0.00	0.00	0.00	0.18	無
	機七	0.19	0.19	100.00	0.19	0.00	供善化區清潔隊使用
	機八	0.15	0.15	100.00	0.15	0.00	供戶政事務所及消防隊使用
	小計	1.20	0.75	62.50	0.72	0.48	-
國小 用地	文(小)一	3.67	3.67	100.00	3.67	0.00	善化國小
	文(小)二	2.92	2.91	99.66	2.91	0.01	大成國小
	文(小)三	2.00	1.19	59.50	1.19	0.81	小新國小
	小計	8.59	7.77	90.45	7.77	0.82	-
國中 用地	文(中)	2.53	0.00	0.00	0.00	2.53	未開闢
高中 用地	文(高)	7.94	7.21	90.81	7.21	0.73	善化高中
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒) (一)-一	0.20	0.00	0.00	0.01	0.19	未開闢
	公(兒) (一)-二	0.19	0.00	0.00	0.00	0.19	未開闢
	公(兒) (一)-三	0.20	0.00	0.00	0.00	0.20	未開闢
	公(兒) (一)-四	0.20	0.20	100.00	0.17	0.03	已開闢
	公(兒) (二)-一	0.19	0.00	0.00	0.00	0.19	未開闢
	公(兒) (二)-二	0.20	0.00	0.00	0.00	0.20	未開闢
	公(兒) (二)-三	0.22	0.00	0.00	0.02	0.20	未開闢
	公(兒) (二)-四	0.20	0.00	0.00	0.00	0.20	未開闢

項目	用地編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率	公有地	私有地	備註 (現況使用)
	公(兒) (二)-五	0.20	0.00	0.00	0.00	0.20	未開闢
	公(兒) (三)-一	0.20	0.00	0.00	0.00	0.20	未開闢
	公(兒) (三)-二	0.19	0.00	0.00	0.00	0.19	未開闢
	小計	2.19	0.20	9.13	0.20	1.99	-
公園 用地	公三	1.44	0.00	0.00	0.00	1.44	未開闢
	公四	3.14	3.14	100.00	3.14	0.00	-
	小計	4.58	3.14	68.56	3.14	1.44	-
運動 場用 地	運	4.12	0.00	0.00	4.01	0.11	未開闢
零售 市場 用地	市一--一	0.25	0.25	100.00	0.25	0.00	現有市場
	市一--二	0.33	0.00	0.00	0.13	0.20	未開闢
	市二	0.84	0.00	0.00	0.00	0.84	未開闢
	市三	0.15	0.00	0.00	0.00	0.15	未開闢
	小計	1.57	0.25	15.92	0.38	1.19	-
綠地	綠	0.03	0.00	0.00	0.00	0.03	
墓地	墓	1.26	1.26	100.00	0.96	0.30	納骨塔
停車 場用 地	停一	0.33	0.00	0.00	0.04	0.29	未開闢
	停二	0.20	0.00	0.00	0.04	0.16	未開闢
	停三	0.14	0.00	0.00	0.00	0.14	未開闢
	停四	0.05	0.00	0.00	0.00	0.05	未開闢
	停五	0.15	0.00	0.00	0.00	0.15	未開闢
	停六	0.32	0.32	100.00	0.32	0.00	-
	小計	1.19	0.32	26.89	0.40	0.79	-
廣場 兼停 車場 用地	廣(停)一	0.38	0.38	100.00	0.38	0.00	-
廣場 用地	廣一	0.20	0.20	100.00	0.20	0.00	-
	廣二	0.04	0.04	100.00	0.04	0.00	-
	小計	0.24	0.24	100.00	0.24	0.00	-
社教 用地	社	0.93	0.93	100.00	9.03	0.00	社教使用
加油	油	0.10	0.10	100.00	0.00	0.10	加油站

項目	用地編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率	公有地	私有地	備註 (現況使用)
站用地							
變電 所用地	變	0.20	0.20	100.00	-	-	變電所
鐵路 用地	鐵一	7.35	7.35	100.00	-	-	-
	鐵二	0.25	0.25	100.00	-	-	-
	鐵路用地(兼供 道路使用)	0.39	0.39	100.00	-	-	-
	小計	7.99	7.99	100.00	-	-	-
電路 鐵塔 用地	塔	0.03	0.03	100.00	-	-	-
公用 事業 用地	公用(一)	0.03	0.03	100.00	-	-	-
	公用(二)	0.10	0.10	100.00	-	-	-
	小計	0.13	0.13	100.00	-	-	-
道路 用地	道路(兼供高速 公路使用)	1.67	1.67	100.00	-	-	-
	道	70.15	48.63	66.94	-	-	-
	小計	71.82	50.30	70.04	-	-	-
合計		117.02	81.20	69.39	-	-	-



圖 5-18 善化都市計畫區公共設施開闢情形示意圖

四、土地權屬

善化都市計畫面積(重製後)共計 703.57 公頃，公有地面積 103.83 公頃，佔計畫面積 14.76%；私有地面積 594.85 公頃，佔計畫面積 84.55%；公私共有地面積 4.89 公頃，佔計畫面積 0.69%。(詳圖 5-1919)

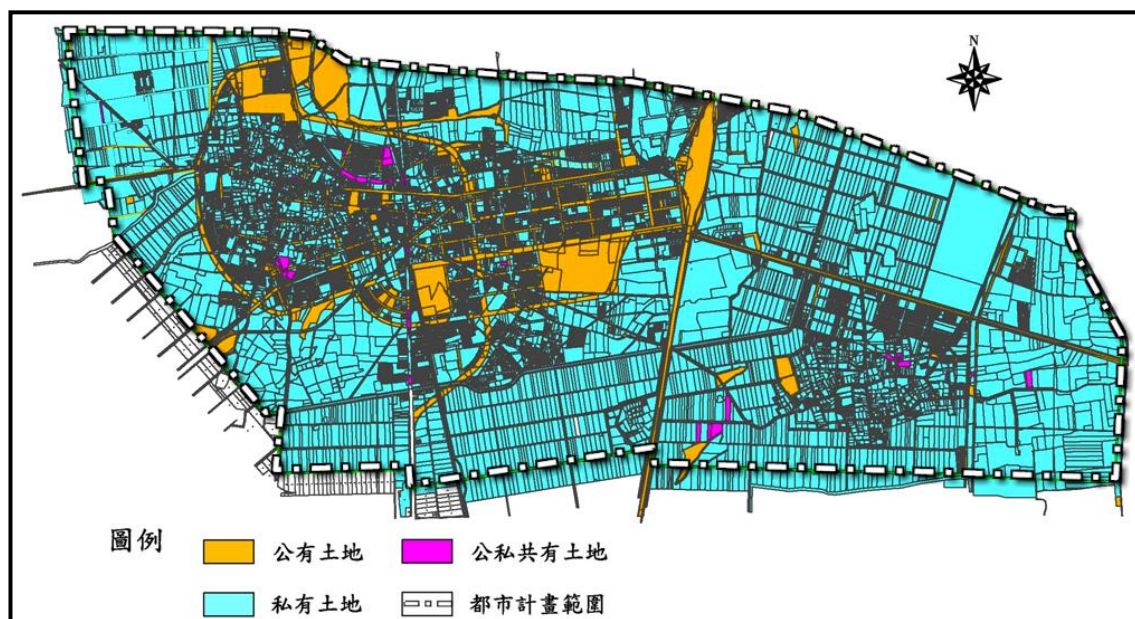


圖 5-19 善化都市計畫公私有土地分布示意圖

第六章 發展定位與課題

第一節 發展定位

整體發展計畫主要目的在於引導善化區未來願景與發展方向，以及地區空間上之規劃，作為善化區整體施政目標的綱要性計畫與藍圖。本計畫承接相關上位計畫指導，提出善化區未來發展定位為「結合居住、生產、科技、休閒—中臺南副都心」，計畫使善化成為一個提供多元化功能，並結合鄰近地區，北臨同市麻豆、官田，南接新市，東鄰大內、山上，西接安定等區，成為中臺南都會區。

(一) 宜居城鄉

善化區土地仍以農業使用佔多數，開放空間廣闊，且區內並未遭受嚴重開發影響，所以相較於中心都市地區，善化擁有優質的居住環境；且目前區內居住密度低，仍可接納外來居住人口，適宜作為南科就業人口的居住發展腹地。

(二) 綠色城鄉

善化區擁有廣大的土地資源，適合做為產業發展的腹地；近年來因國際貿易頻繁，加上我國加入世界貿易組織後，國內產業逐漸失去價格優勢，正面臨發展困境；因此政府選定生物科技、綠色能源、精緻農業、觀光旅遊、醫療照顧及文化創意等六大產業，作為後續產業發展重要方向。

善化區有亞蔬—世界蔬菜中心（原稱為亞洲蔬菜研究發展中心）是全球最主要從事蔬菜研究發展的國際農業研究機構之一，此機構蒐集與利用全球蔬菜種原，育成與改良蔬菜品種，開發蔬菜生產與加工技術，提高蔬菜的產量與品質，是善化區農業朝向精緻化轉型是一大契機。此外，透過農業轉型與升級，推行有機農業將減少土地傷害及農藥殘留，將增加消費者信心與擴展有機農產市場。因此，可以蔬菜中心為基礎，配合國家精緻農業的發展方向，將善化做為臺南精緻農業發展核心，結合周邊行政區廣大的農地資源，加速農業朝向精緻化有機農業升級，發展臺南成為南臺灣、甚至是亞洲地區的農業中心。

善化區內二級產業以傳統工業為主，例如：澱粉、化學、紡織、金屬等工業，對於環境影響較大；首要為區內傳統產業的技

術升級，降低對於環境的影響；再者，結合鄰近之臺南科學工業園區，引入高級再生資源回收與再利用的技術及人才、環境保護相關的綠色產業，鼓勵國內環保產業技術之研究創新與發展及使用綠色能源，使善化成為臺灣優質的綠色城鄉。

(三)觀光城鄉

我國近年來積極爭取在國際上的地位，也提升臺灣在國際上的能見度。臺灣觀光資源豐富，擁有人文歷史以及特殊的自然景觀，透過政府在國際間積極宣導與行銷，針對市場需求推出各地特色的套裝行程，帶動臺灣觀光人潮，觀光人口持續成長。

善化區擁有在地的觀光資源，風景宜人。人文歷史觀光以慶安宮最足特色，慶安宮列為中華民國國家三級古蹟，為當地及外地客朝聖的信仰中心。休閒觀光方面，以善化啤酒廠及善化糖廠最為著名，不僅結合活動舉辦，亦是假日休息的好去處。農業觀光則以草莓田園為主，草莓收成可達五個月，吸引遊客造訪，體驗農趣。

善化區適合推動農業及休閒觀光，利用原有的觀光景點，結合豐富的農業資源，配合季節變化推出各季的休閒旅遊行程，提升地區觀光產業發展，吸引地區民眾投入觀光產業發展。

第二節 發展願景及構想

整體發展計畫主要目的在於引導善化區未來發展願景方向，以及地區空間上的規劃，在地區整體願景以塑造「優質住宅，休閒農業」為核心理念，並可考量地區人文、產業、觀光、交通、文化等各項發展，配合永續發展概念，建構出善化區整體發展之實質效益。

善化區目前多以居住為主，產業多以農耕發展，區內有零星的工業區，本計畫針對善化地區整體發展及都市計畫區通盤檢討提出下列計畫構想：

(一)景觀綠軸

主要以台 1 線及台 19 甲線做為景觀綠軸，透過道路兩旁的景觀綠化植栽、造景融合地區發展特色，型塑整體空間價值，進行節點間串連。

(二)穿越性景觀綠軸

高鐵、臺鐵、高速公路沿線之穿越性交通對於地區空間造成切割，透過景觀美化手法降低穿越性交通對於地區環境造成之衝擊。

(三)核心發展區

以善化都市計畫區為基礎，強化地區交通便利、提升生活機能，建構都市化之生活圈，並做為善化區之核心發展地區，以吸引科技園區所引進之外來工作人口。

(四)居住生活區

提供外來工作人口較接近鄉村田園型的居住環境選擇，以提升基礎生活機能，打造優質居住環境，建構田園型之生活圈。

(五)南科意象自行車道

以原有的自行車道，發展南科周邊自行車路網，結合南科高科技特色產業，形成南科意象路網，強化南科獨有特色景觀，並可增加南科與善化間之交通便利性。

(六)休閒農莊

將現有的農業生產結合當地現有的觀光產業，塑造農業休閒觀光，提供善化區民及遊客體驗農村生活，進而帶動觀光發展。

(七)入口意象建立

透過地方特色的形塑，加強善化區的入口意象，國道 3 號車輛進入善化區，及善化火車站等入口，建立善化獨有的入口意象特色。

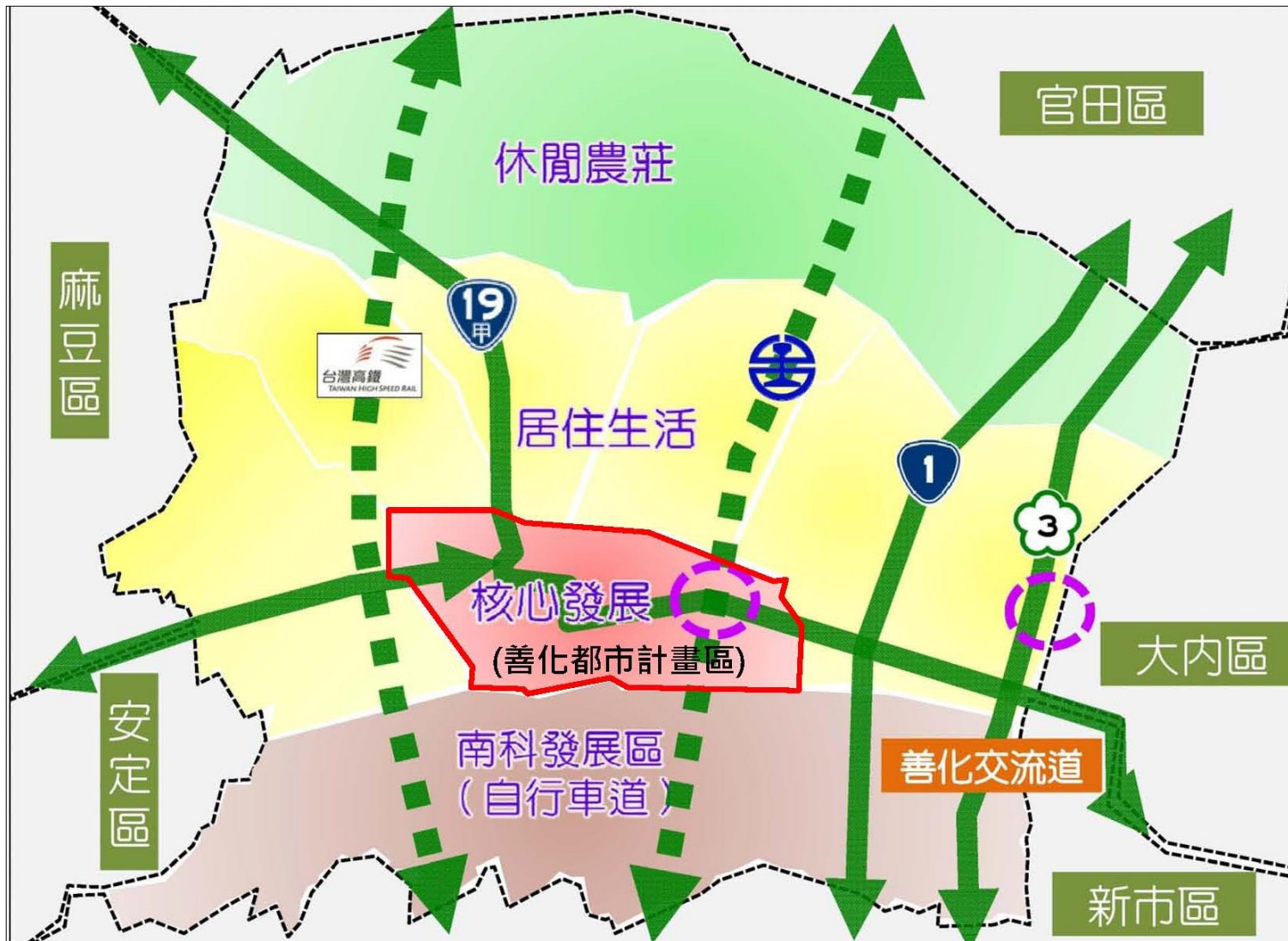


圖 6-1 善化區構想示意圖

第三節 計畫區空間發展構想

以現行善化都市計畫空間架構、土地使用分區計畫為基礎，並分析上位及相關計畫指導、現況使用、未來發展分析等，定位本區發展方向，包括以行政中心(善化區公所)及交通中心(善化火車站)為核心發展區；以住宅區及小新營聚落，為居住生活區；計畫區周圍部分以農業生產為主。

(一)核心發展區

善化區公所所在位置為行政中心，而火車站為交通中心，以行政及交通為發展區；地方行政中心及火車站附近商圈，可帶來整體計畫區之商業發展，結合便利的交通軸線帶動商業活絡，彼此互相輔佐發展。

(二)居住生活區

現有都市計畫之住宅區，西側鄰近商圈，生活機能及交通便利，東南側為小新營舊有聚落，居住情況普遍，因此以此兩區做為居住生活區，別結合核心發展區，提供便利生活居住。

(三)農莊生活區

計畫區周圍以農業生產為主，現有農作物生產，結合休耕之農業區轉型(例如：休閒農業)，打造與都市間區隔之農莊生活區。

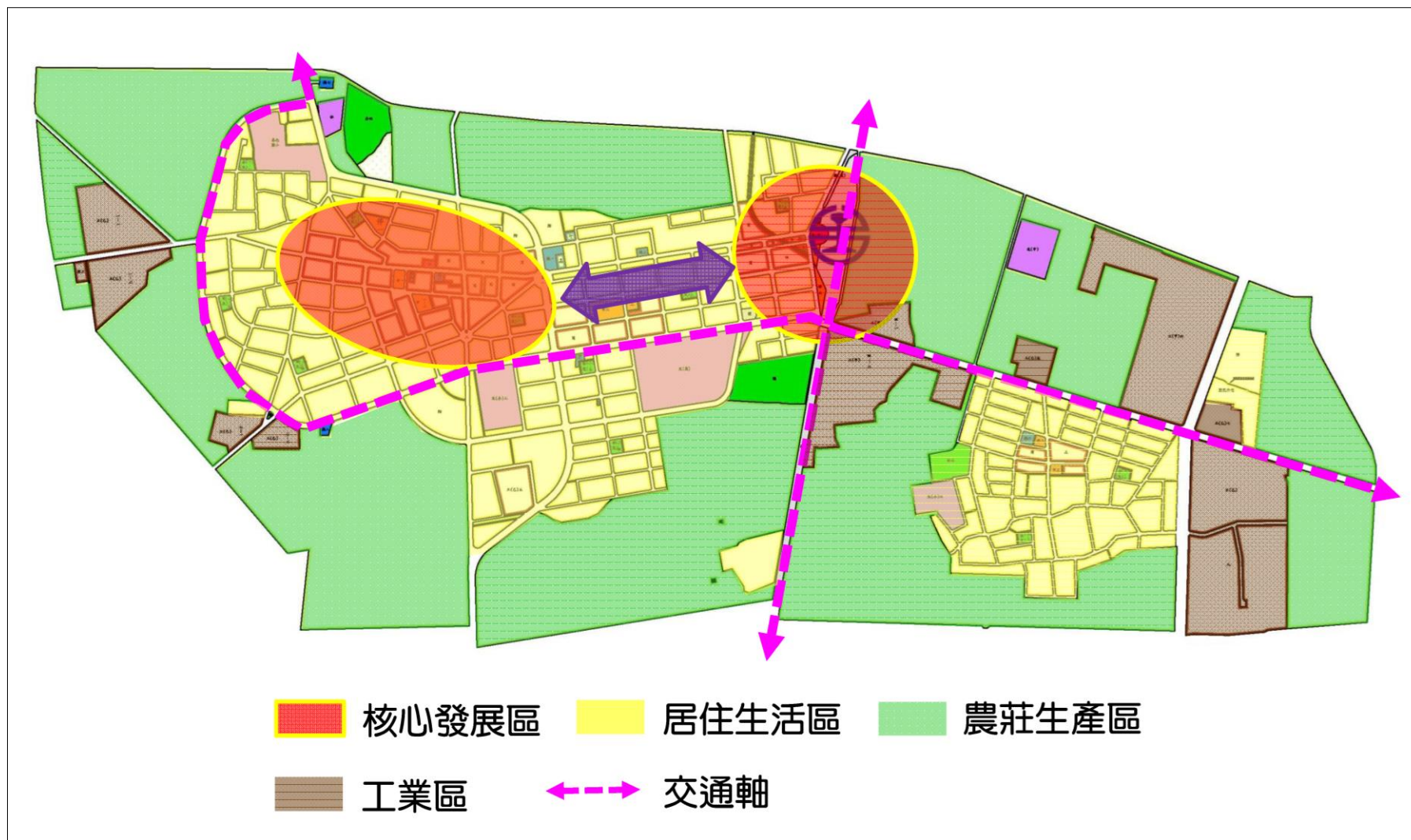


圖 6-2 善化都市計畫構想示意圖

第四節 課題與對策

一、都市計畫圖重製

課題一：善化都市計畫基本圖已年代久遠，地形、地物隨都市發展已多所變遷，實不符現況發展需求，亦無法有效管理與執行都市計畫。

說明：善化都市計畫自擬定以來尚未進行都市計畫圖重製，原都市計畫圖以平板測量方式測繪，且年代久遠，現況地形地物差距甚遠，且紙圖易產生伸縮變形，造成實際執行計畫偏差等問題。

對策：

- 一：以原計畫書圖、樁位成果、地籍資料，作為展繪計畫線之依據；經校對展繪成果後，如有樁位圖與原都市計畫圖不符者，檢核地籍圖等資料或查詢原核定公告之都市計畫書圖所載內容，以作為輔助參考，若仍有不符，則整理成樁位疑義分析表，提列重製疑義，必要時應併同提出都市計畫變更。
- 二：重製後各項土地使用計畫面積予以調整，以提昇計畫管理與執行效率。

課題二：地籍重測後地籍分割錯誤，與實際現況不一致，造成都市計畫管理困難。

說明：

- 一、經查本計畫區內小新營地段部分地區，依100年都市計畫樁位成果所展繪之計畫道路境界線，與73年地籍逕為分割之成果不符，將影響後續都市計畫管理與民眾權益。
- 二、本計畫區「機一」機關用地、第二種電信專用區(由原「機一」機關用地變更)南側狹長土地，經地籍重測後應分屬機關用地與第二種電信專用區。

對策：

- 一、經查該地區原以73年地籍逕為分割之成果執行都市計畫之分區管理，且有部分計畫道路路段以該成果指示建築線在案；為維護計畫道路兩側土地所有權人權益及利於後續都市計畫之管理與執行，業經100年10月11日會議決議以73年都市計畫道路中心樁展繪成果為原則，並配合104年小新營地段地籍重測提列都市

計畫變更。

- 二、「機一」機關用地南側狹長土地，配合地籍重測與都市計畫圖重製成果，調整為機關用地、第二種電信專用區，及配合部分「機一」機關用地解編之變更案件變更為附帶條件之廣場兼停車場用地。

二、公共設施用地檢討

議題一：五項公共設施用地面積偏低

說明：依據都市計畫法第四十五條規定：「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，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」現行善化都市計畫區內五項公共設施共 11.35 公頃，低於總面積之 10%（70.36 公頃）。

對策：

- 一、應儘量維持原劃設之五項公共設施用地，並以通檢後不低於原計畫面積為原則。
- 二、本次通盤檢討，配合公共設施解編，其回饋之公共設施應以五項公共設施用地為優先。
- 三、針對區內土地閒置公有土地，在無其他使用需求下，調整變更為五項公共設施為優先。

議題二：無使用需求之公共設施用地，應予以解編並調整變更為適宜分區及用地

說明：本計畫區內部分公共設施保留地(包括部分「機一」機關用地、「機六」機關用地，部分「文(高)」高中用地、「文(中)」國中用地、運動場用地、「市一-二」與「市三」市場用地等)，經徵詢原管理機關或相關機關後，並無用地需求及相關建設計畫，應予以解編並調整為適宜之分區及用地，以促進土地活化及維護地主權益。

對策：

- 一、針對已為公有土地且無使用需求之公共設施用地，配合現況使用或未來發展需求調整，並儘量以變更為五項公共設施用地為原則。
- 二、其餘以私有土地為主之公共設施保留地，予以解編並調整變更

為住宅區，並以其解編所需回饋之土地，併同區內尚未開闢之公(兒)用地、周邊人行步道，一併劃為整體開發地區，並以跨區市地重劃方式開發，以促進土地活化利用、保障土地所有權人權益，並可提昇本計畫區五項公共設施之開闢率。

議題三：計畫區內公(兒)用地開闢率低

說明：本計畫區內共劃設11處公(兒)用地，目前僅1處「公(兒)(一)-四」已開闢完成，尚有10處未開闢，區內可供居民使用之休憩開放空間少，影響地區休憩環境品質。

對策：本次通盤檢討除維持原計畫劃設之面積外，並透過部分公共設施保留地解編所需回饋之土地，併同劃編為整體開發區，並採跨區市地重劃方式辦理，提高區內可供居民使用之公(兒)用地面積，強化居住環境品質。

課題四：供國營事業使用之公共設施用地，應調整為適宜分區

對策：區內加油站用地，係供中油公司使用，然中油公司已配合國營事業民營化，本次檢討應依「都市計畫國營事業土地檢討檢討變更處理原則」變更土地使用分區。

三、都市防災計畫

課題一：現行都市防災計畫之檢討

說明：為因應全球暖化及極端氣候影響，從600公厘淹水潛勢分析來看，善化區北側曾文河流域容易造成淹水，故計畫區應擬定一套足以應付複合性災害發生之都市防災策略。

對策：

- 一、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條規定，依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。
- 二、將風險管理手段及生態城鄉概念納入各階段工作內容，包括基礎資料分析、土地使用計畫檢討、土地使用分區管制要點及都市設計準則落實等。
- 三：透過土地使用分區管制要點限制土地敏感地區之開發，並可規定於農業區、公園綠地等公共設施用地設置滯洪設施、避難設

施；滯洪設施可透過都市設計準則管制其綠美化空間，並與藍、綠帶資源結合，以達滯洪效果。

第七章 檢討分析及變更計畫

第一節 檢討分析與發展預測

一、計畫範圍

計畫範圍東起台一號縱貫公路東側之嘉南大圳南幹線，南達坐駕聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝寮道路交叉口起向西約415公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，包括東關等8個里，計畫面積經都市計畫圖重製後重新量測為703.57公頃。

二、計畫範圍

現行計畫年期為民國100年，故配合「全國區域計畫」將計畫年期調整至民國115年。

三、人口預測

經相關人口預測結果，計畫年期之預測人口已接近計畫人口數，但尚未超過；且從人口預測模型、近10年人口統計數據分析，計畫區內人口成長趨緩，民國115年之人口數應趨近計畫人口；另從可供居住土地供給情況分析，本計畫區可容納人口約為27,225人，尚超過現行計畫人口約2,225人。

為維持整體計畫區內居住品質及各項公共設施服務水準，本次通盤檢討擬維持現行計畫人口，並視未來縣市國土計畫擬定情形再予檢討。

(一)人口成長趨勢預測

以民國40年至103年之人口資料為基礎，套用各項數學模式推估民國115計畫區之人口數詳表7-1；另取平均離差判定係數最小者，為對數拋物線最小二乘法，該模式預測民國115年計畫區人口數為24,229人，預測圖詳圖7-1。

表 7-1 計畫區 115 年人口預測模式比較分析表

預測方法	民國115年人口預測(人)	平均離差
1. 算術級數法	25,595	1082.59
2. 幾何級數法	27,151	2047.87
3. 漸減增加率法	28,413	627.88
4. 正比增加理論	27,011	1891.88
5. 等分平均法	27,672	550.77
6. 直線最小二乘法	27,377	551.49
7. 二次拋物線最小二乘法	25,656	518.61
8. 對數直線最小二乘法	30,515	836.38
9. 對數拋物線最小二乘法	24,229	501.71
10. 修正冪數曲線	25,338	546.18
11. 龔柏茲曲線	25,065	515.08
12. 羅吉斯曲線	24,746	511.23
	最小平均離差	501.71

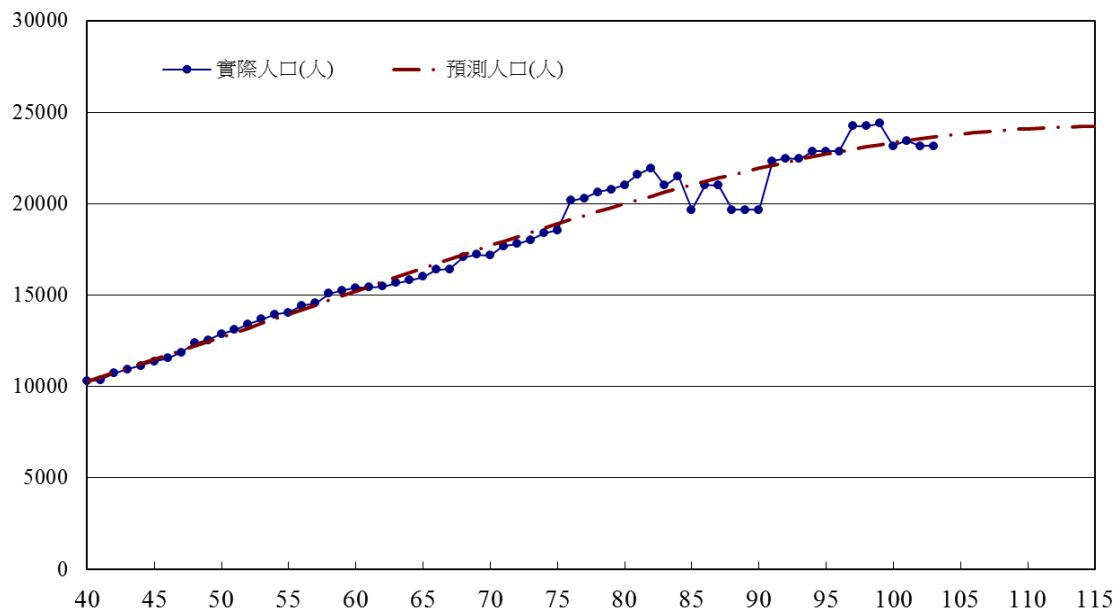


圖 7-1 人口發展趨勢預測圖(對數拋物線最小二乘法)

(二)上位計畫人口分派

從近10年善化區與都市計畫區人口資料分析，可知善化都市計畫區與善化區人口平均成長率皆為正值，表示緩慢成長，另都市計畫區之人口成長率僅為善化區之1/6。

另近10年善化區之平均都市化比率約為54.69%(善化都市計畫區人口平均值/善化區人口平均值)，依據台南市區域計畫(草案)之人口推估，民國115年善化區之人口將達47,295人，以上述都市計畫比率推估，本計畫區之人口數約為25,865。

表 7-2 善化都市計畫區與善化區人口統計資料表

民國 (年)	善化區		都市計畫區	
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
94	41,863	-	22,855	-
95	42,153	0.69%	22,855	0.00%
96	42,614	1.09%	22,855	0.00%
97	43,021	0.96%	24,233	6.03%
98	43,361	0.79%	24,233	0.00%
99	43,477	0.27%	24,375	0.59%
100	43,995	1.19%	23,146	-5.04%
101	44,619	1.42%	23,429	1.22%
102	45,167	1.23%	23,146	-1.21%
103	46,100	2.07%	23,146	0.00%
平均	43,637	1.08%	23,427	0.18%
都市化比率(計畫區人口數/行政區人口數)				54.69%

(三)可容納人口總數推估

根據善化都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書載明，計畫區居住密度約為145人/公頃，容積率180%，本計畫區可供居住(住宅區、國宅專用區)面積151.25公頃及容積率180%推算，可容納人口為27,225人，超出計畫人口2,225人。

表 7-3 本計畫區可容納人口數推估表

使用分區	現行計畫面積 (公頃)	容積率(%)	可供居住樓地 板面積(m ²)	可容納人口數 (人)
住宅區	149.31	180	2,722,500	27,225
國宅專用區	1.94			

註：每人居住樓地板面積100m²計算

四、土地使用分區檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區之計畫人口數 25,000 人及實際發展現況與需求等，分別對本計畫區土地使用分區進行初步檢討。

(一)住宅區

原計畫劃設面積149.31公頃，現況使用面積127.78公頃，使用率已達85.58%，本次檢討除配合使用需求作下列調整外，餘仍維持原計畫：

1. 配合使用現況檢討變更

- (1)機關用地(一)除現況已作辦公廳舍使用之土地範圍外無其他用地需求，予以檢討變更為附帶條件住宅區。
- (2)市場用地(一-二)部分私有地現況為住宅使用，將部分該用地變更為附帶條件住宅區。
- (3)道路用地配合現況及地籍重測修正，將部分道路變更為住宅區。

2. 配合公共設施保留地、整體開發檢討變更

- (1)運動場及北側人行步道、文(高)西南側部分學校用地、公(兒)(二)-二及南側西側人行步道、公(兒)(二)-三及西側北側人行步道、公(兒)(二)-四及東側人行步道等公共設施，長年未徵收開闢，考量土地有效利用以整體開發方式辦理，變更為附帶條件住宅區。
- (2)文(中)用地、文(中)西側之農業區、機六、停三、市三、機六東側人行步道、市三東側人行步道、機六停三周邊部分道路、公(兒)(三)-一及東側北側人行步道、公(兒)(三)-二及北側、西側及西北側人行步道等公共設施，長年未徵收開闢，考量土地有效利用以整體開發方式辦理，變更為附帶條件住宅區。

(二)國民住宅專用區

原計畫劃設國民住宅專用區一處，面積1.94公頃，已開闢完成，維持原計畫。

(三)商業區

原計畫劃設面積21.47公頃，已發展面積14.46公頃，使用率67.35%，

依檢討辦法規定，商業區不超過都市發展用地10%檢討，本計畫區之商業區面積不得超出36.22公頃，另從每千人0.45公頃計算，不得超過11.25公頃；原計畫劃設面積介於2個檢討標準間，另考量台南科學園區開發後對善化區帶來之服務業關聯效應，衍生商業區需求，故除計畫區內之慶安宮經文資處公告為古蹟範圍配合變更為保存區，餘建議維持原計畫。

(四)行政區

原計畫劃設面積0.11公頃，已有農田水利會工作站開發使用，故仍宜維持原計畫；其使用項目則應依都市計畫說明書及都市計畫法臺南市施行細則相關規定管制。

(五)第二種電信專用區

原計畫劃設面積0.15公頃，現為中華電信使用，除配合地籍重測結果調整變更範圍外，仍維持原計畫。

(六)甲種、乙種工業區

甲種工業區原計畫劃設面積31.19公頃，實際發展面積為21.72公頃，使用率69.64%；工(甲)四-一、工(甲)四-二開闢率約50%~60%，工(甲)六現況為臺灣菸酒股份有限公司-善化啤酒廠。

乙種工業區原計畫劃設面積39.32公頃，實際發展面積為21.65公頃，使用率55.06%，現況除工(乙)五窯業已完全開闢完成外，其餘乙種工業區為部分開發，且部分工廠現況閒置未使用。

縣市合併後，工業朝向集中發展，並完善規劃公共設施、交通設施、隔離綠帶、防污廢棄物處理設施，故建議個別工業區申請變更依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。

(七)零星工業區

原計畫劃設面積0.30公頃，為帆宣系統科技股份有限公司廠地，已完全開發使用，故仍維持原計畫。

(八)農業區

原計畫劃設面積342.76公頃，本次檢討除配合下列調整外，餘仍維持原計畫：

1. 配合重製作業調整變更

配合重製作業，調整公園用地(四)東側之私有地變更為農業區。

2. 配合現況檢討變更

機關用地(七)周圍公有土地，清潔隊及社教設施有擴大使用之需求，故配合變更為機關用地。

3. 配合整體開發檢討變更

配合整體開發，將文中用地西側之農業區部分納入整體開發範圍，部分配合現況變更為適宜分區(水利設施專用區)。

(九)其他分區

配合重製檢討變更、機關協調會決議、整體開發區檢討、公共設施保留地檢討都市實際發展需求及公民或團體陳情意見，及其他變更案件予以變更。

三、公共設施檢討與公用事業用地檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫區之計畫人口數 25,000 人及實際發展現況與需求，分別對本計畫區公共設施用地進行檢討。

(一)機關用地

原計畫共劃設機關用地7處，面積1.20公頃，開闢率62.50%；其中機一為現有區公所(部分未開闢)，機二為供內政部入出國及移民署使用，機三供善化區衛生所使用，機五供郵局使用，機六原供鄰里機關使用(未開闢)，機七供區公所清潔隊使用，機八供戶政事務所及消防分隊使用，以上各機關用地多已開闢使用；本次檢討除配合使用需求作下列調整外，餘仍維持原計畫：

1. 機一

原計畫劃設面積0.42公頃，現況尚未完全開闢，部分係供作區公所及里辦公處調解會使用，其餘則無相關單位提出用地需求；故予以調整變更為附帶條件住宅區及其他適當使用分區。

另配合地籍重測結果，將部分土地變更為第二種電信專用區。

2. 機六

原計畫劃設面積0.18公頃，現況尚未開闢，亦無相關單位提出用地需求，故予以檢討變更，並併同文(中)用地、文(中)西側之農業區、停三、市三、機六東側人行步道、市三東側人行步道、機六停三周邊部分道路、公(兒)(三)-一及東側北側人行步道、公(兒)(三)-二及北側、西側及西北側人行步道等公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整理開發。

3. 機七

原計畫劃設面積0.19公頃，現況已開闢，經徵詢臺南市政府環保局及善化區公所，因未來清潔隊及社教設施有擴大使用之需求，故配合將鄰近公有土地調整變更為機關用地。

(二)學校用地

1. 文小用地

原計畫劃設國小用地3處，面積8.59公頃，開闢率90.45%。

(1)文(小)一(善化國小)

劃設3.67公頃，已完全開闢

(2)文(小)二(大成國小)

劃設2.92公頃，開闢率99.66%

(3)文(小)三(小新國小)

劃設2.00公頃，開闢率59.50%

依教育部「國民中小學設備基準」檢討，善化都市計畫區103年底人口數為23,146人，善化都市計畫區國小103年學生數為1,868人，以比例分派（學齡人口比例=學生數/都市計畫人口數=1,868/23,146=8.07%）推估至目標年計畫區國小學生數約3,918人（目標年計畫人口×8.07%=24,229×8.07%=1,955），以教育部規定每生所需面積12平方公尺計算，推估目標年所需國小用地面積約2.35公頃，則現行計畫面積超過6.24公頃。另依規定都市計畫區內國民小學每校面積不得少於2公頃，估算最低標準為6公頃，則現行計畫面積已超過最低劃設標準，且經教育局評估未來仍有用地需求，故維持原計畫。

2. 文中用地

原計畫劃設國中用地1處，面積2.53公頃，尚未開闢使用。依國民

中小學設備基準檢討，都市計畫區內，國中校地面積不得少於2.5公頃（即25,000平方公尺），13班以上學校每增1班，得增加500平方公尺。

文中用地自71年擴大都市計畫時劃設，從未開闢使用，經函詢教育局，表示善化區唯一國中（位於都市計畫區外）學生數逐年下降，同意解編該用地，故本次通檢將該用與地文（中）西側之農業區、機六、停三、市三、機六東側人行步道、市三東側人行步道、機六停三周邊部分道路、公（兒）（三）-一及東側北側人行步道、公（兒）（三）-二及北側、西側及西北側人行步道等公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整理開發。

3. 文高用地

原計畫劃設高中用地7.94公頃，開闢率為90.81%。依檢討辦法規定，高中用地係依教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積劃設，因該用地西南側部分為私有地，且善化高中表示「現階段並無徵收土地新設國立高中職校之規劃」，故未徵收之私有地與鄰近之運動場及北側人行步道、公（兒）（二）-二及南側西側人行步道、公（兒）（二）-三及西側北側人行步道、公（兒）（二）-四及東側人行步道等公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整理開發。

另高中用地東北側現況無做學校使用，產權為善化高中所有，本次通檢將變更為廣（停）用地，以利土地使用。

（三）公園及鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫劃設公園用地2處，面積4.58公頃，開闢率68.56%，公三未開闢，公四已開闢完成，本次除配合重製結果將公四內私有土地調整適宜分區，餘維持原計畫；原計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地11處，面積2.19公頃，開闢率為9.13%，除公（兒）（一）-四開闢完成，餘10處皆未開闢。依檢討辦法規定，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。

本次通盤檢討維持原計畫劃設之公園及鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積，並將公（兒）（二）-二、公（兒）（二）-三、公（兒）（二）-四、公（兒）（三）-一、公（兒）（三）-二等5處鄰里公園兼兒童遊樂場納鄰近公共設施保留地檢討，以跨區市地重劃方式辦理整體開發，取得該用地。

(四)運動場用地

原計畫劃設運動場用地1處，面積4.12公頃，未開闢，依檢討辦法規定，本計畫區為計畫人口30,000人以下者，可免設體育場所，另善化區內已有多功能活動中心(社教用地)，及該用地鄰近善化高中可提供相同服務，故本次通盤檢討，將運動場用地與文(高)西南側、運動場北側人行步道、公(兒)(二)-二及南側西側人行步道、公(兒)(二)-三及西側北側人行步道、公(兒)(二)-四及東側人行步道等公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整理開發。

(五)零售市場用地

原計畫劃設零售市場用地4處，面積1.57公頃，開闢率15.92%，除現有市場市一一一已開闢使用，市一一二及市二現況未做市場使用，市三則尚未開闢，依通檢辦法規定，市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討；本次檢討除機關協調會決議、公共設施保留地檢討、實際發展現況及公民或團體陳情意見作下列調整外，餘仍維持原計畫：

1. 市一一二

經由臺南市政府市場處評估，已函文表示本市場無用地需求，配合現況變更為住宅區及社教用地。

2. 市三

經由臺南市政府市場處評估，已函文表示本市場無用地需求，故本次通檢將該用地與地文(中)及西側之農業區、機六、停三、市三、機六東側人行步道、市三東側人行步道、機六停三周邊部分道路、公(兒)(三)-一及東側北側人行步道、公(兒)(三)-二及北側、西側及西北側人行步道等公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整理開發。

(六)綠地

原計畫劃設1處綠地，面積0.03公頃，尚未開闢，依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討之，本次因配合整體開發增加其綠地面積。

(七)墓地

原計畫劃設墓地1處，面積1.26公頃，開闢率100%，現已開闢供

納骨塔及公園使用；依檢討辦法規定，墓地應按實際需要檢討之；現況為實際發展需要，仍宜維持原計畫。

(八)停車場、廣場兼停車場用地

原計畫劃設6處停車場用地，面積共1.19公頃，現況開闢面積0.32公頃，開闢率約26.89%。除「停六」已開闢完成外，其餘均尚未取得開闢。

原計畫劃設1處廣場兼停車場用地，配合機關用地變更及文高用地配合現況調整，增設2處廣場兼停車場用地，增加面積0.21公頃。

考量實際使用情形，將廣場兼停車場用地之二分之一（ $0.38 \times 50\% = 0.19$ 公頃），併入停車場用地計算，推估計畫區內可供停車使用面積共1.38公頃。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，以不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求、且不得低於商業區面積之10%，推估本計畫區停車場用地需求樓地板面積約4.17公頃，且應不得低於2.16公頃，則現行計畫面積不足0.78公頃，檢討如下：

項目	檢討內容
不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 計畫區內車輛預估數約8,333輛： 計畫人口/戶量\times每戶車輛持有率$=25,000/3 \times 1 = 8,333$（輛） ➤ 停車場用地需求樓地板面積約4.17公頃： 區內車輛預估數\times定期通盤檢討辦法規定不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求\times每輛車所需用地面積$=8,333 \times 20\% \times 25\text{m}^2 = 4.17$（公頃）
不得低於商業區面積之10%	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本計畫區應不得低於2.16公頃： 商業區面積$\times 10\% = 21.58 \times 10\% = 2.16$（公頃） ➤ 本計畫區未達最低標準： 1.38公頃< 2.16公頃

本次通盤檢討，經公共設施保留地檢討，將停車場用地(三)與文(中)及西側之農業區、機六、停三、市三、機六東側人行步道、市三東側人行步道、機六停三周邊部分道路、公(兒)(三)-一及東側北側人行步道、公(兒)(三)-二及北側、西側及西北側人行步道等公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整理開發，且以不降低停車場用地面積為原則；餘仍維持原計畫。

(九)廣場用地

原計畫劃設廣場用地2處，面積0.24公頃，皆已開闢，依檢討辦法規定，應視實際需要檢討；因自變更及擴大善化都市計畫「廣一」於都市計畫圖皆無劃設範圍，故經重製疑義會議及考量現況，將「廣一」變更為廣場(修正範圍)及道路用地，餘仍維持原計畫。

(十)社教用地

原計畫社教用地1處，面積0.93公頃，現況供善化區多功能活動中心使用；另本次配合市場用地現況使用調整適宜分區，增設1處社教用地。

(十一)加油站用地

原計畫劃設加油站用地1處，面積0.10公頃，已闢建完成，本次通盤檢討依「都市計畫國營事業土地檢討檢討變更處理原則」變更為「加油站專用區」。

(十二)變電所用地

原計畫劃設變電所用地1處，面積0.20公頃，已開闢使用，宜維持原計畫

(十三)鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)

原計畫劃設鐵路用地7.60公頃、鐵路用地(兼供道路使用)0.39公頃，依定期通盤檢討辦法規定，鐵路用地按實際需要檢討；目前供縱貫鐵路及台糖鐵路使用，現況為實際發展需要，仍宜維持原計畫。

(十四)電路鐵塔用地

原計畫劃設電路鐵塔用地2處，面積0.03公頃，依檢討辦法規定，應視實際需要檢討；該用地係為台灣電力公司為實際需要劃設，故仍宜維持原計畫。

(十五)公用事業用地

原計畫劃設公用事業用地2處，面積合計0.13公頃，依檢討辦法規定，公共事業用地應按實際需要檢討，現況公用（一）原為台灣自來水公司善化服務所，但此單位已遷移他處，未來依需求變更；公用（二）現況為台電公司善化服務所使用；宜維持原計畫

(十六)道路用地、道路用地(兼供高速公路使用)

原計畫劃設聯外道路均已闢建，計畫道路面積70.15公頃，現已開闢面積48.63公頃，其開闢率約為66.94%，道路用地(兼供高速公路使用)面積1.67公頃，現況已完全開闢。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。因原計畫交通系統尚屬合理，故本次通盤檢討除配合重製作業變更廣二部分變更為道路用地外，餘仍維持原計畫。

(十七)五項開放空間公共設施用地

另依都市計畫法第45條規定：「計畫區內公園、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，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十」，本計畫需求面積70.357公頃，原計畫劃設11.35公頃，經檢討主要計畫尚不足59.01公頃，故本次通盤檢討全面檢討都市計畫區其他公共設施保留地是否得以解編，負擔之公共設施優先以現有鄰里公園兼兒童遊樂場用地劃設，以增加遊憩用地開闢率。

表 7-4 公共設施用地需求推估表

項目	檢討標準 (計畫人口為25,000 人)	現行 面積 (公頃)	需求 面積 (公頃)	超過或不 足面積 (公頃)	備註	
學校 用地	依據學齡人口數比例或出生率勢，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	文小用地 (12 m ² /人)	8.59	2.35	+6.24	
		文中用地 (14.3 m ² /人)	2.53	-	-	
公園 用地	1. 包括閭鄰公園及社區公園 2. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則 3. 社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置	4.58	-	-	包含公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場占土地總面積不得少於全部計畫面積10%(計畫區該項用地之面積總計為11.35公頃，占總面積之1.61%;占可發展用地之3.16%)	
體育 場所	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算	4.12	-	-		
兒童 遊樂 場用 地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1 公頃為原則	2.19	-	-		
停車 場 用地	不得低於車輛預估數之20%	1.38	4.17	-2.79	廣場兼停車場面積為0.38公頃，一半面積併入停車場用地之面積檢討	
	不低於商業區面積之10%	1.38	2.16	-0.78		

表 7-5 本次通盤檢討公共設施用地處理情形綜理表

項目	編號	原計畫面積 (公頃)	開闢狀況	本次通檢處理情形	備註
機關用地	機一	0.42	開闢率35.71%，部分區公所使用	以附帶條件變更為住宅區，配合地籍重測調整分區	變更案第4案
	機二	0.10	開闢率100%，內政部入出國及移民署使用	維持原計畫	
	機三	0.11	開闢率100%，衛生所使用	維持原計畫	
	機五	0.05	開闢率100%，郵局使用	維持原計畫	
	機六	0.18	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施市地重劃方式開發	變更案第7案
	機七	0.19	開闢率100%，清潔隊使用	將鄰近公有地併入變更為機七	變更案第9案
	機八	0.15	開闢率100%，戶政事務所、消防隊使用	維持原計畫	
學校用地	文(小)一	3.67	開闢率100%，善化國小	維持原計畫	
	文(小)二	2.92	開闢率99.66%，大成國小	維持原計畫	
	文(小)三	2.00	開闢率59.50%，小新國小	維持原計畫	
	文(中)	2.53	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施市地重劃方式開發	變更案第7案
	文(高)	7.94	開闢率90.81%，善化高中	1. 併同鄰近公共設施市地重劃方式開發 2. 配合現況調整分區	1. 變更案第5案 2. 變更案第6案
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)(一)-一	0.20	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	公(兒)(一)-二	0.19	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	公(兒)(一)-三	0.20	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	公(兒)(一)-四	0.20	開闢率100%	維持原計畫	

項目	編號	原計畫面積 (公頃)	開闢狀況	本次通檢 處理情形	備註
	公(兒) (二)-一	0.19	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	公(兒) (二)-二	0.20	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施 市地重劃方式開發	變更案第5案
	公(兒) (二)-三	0.22	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施 市地重劃方式開發	變更案第5案
	公(兒) (二)-四	0.20	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施 市地重劃方式開發	變更案第5案
	公(兒) (二)-五	0.20	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	公(兒) (三)-一	0.20	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施 市地重劃方式開發	變更案第7案
	公(兒) (三)-二	0.19	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施 市地重劃方式開發	變更案第7案
公園 用地	公三	1.44	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	公四	3.14	開闢率100%	維持原計畫	
運動 場用地	運	4.12	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施 市地重劃方式開發	變更案第5案
零售 市場 用地	市一--一	0.25	開闢率100%，現有 市場	維持原計畫	
	市一--二	0.33	開闢率0%	配合現況調整分區	變更案第12案
	市二	0.84	變更案第7案	變更案第7案	
	市三	0.15	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施 市地重劃方式開發	變更案第7案
綠地	綠	0.03	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
墓地	墓	1.26	開闢率100%	維持原計畫	
停車 場用 地	停一	0.33	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	停二	0.20	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	停三	0.14	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施 市地重劃方式開發	變更案第7案
	停四	0.05		維持原計畫	
	停五	0.15	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	停六	0.32	開闢率100%，善化 火車站前停車使 用	維持原計畫	
廣場 兼停 車場	廣(停)一	0.38	開闢率100%	維持原計畫	

項目	編號	原計畫面積 (公頃)	開闢狀況	本次通檢 處理情形	備註
用地					
廣場 用地	廣一	0.20	開闢率100%	配合現況調整分區	變更案第3案
	廣二	0.04	開闢率100%	維持原計畫	
社教 用地	社	0.93	開闢率100%	維持原計畫	
加油 站用 地	油	0.10	開闢率100%	依「都市計畫國營事 業土地檢討變更處 理原則」調整分區	變更案第11案
變電 所 用 地	變	0.20	開闢率100%	維持原計畫	
鐵路 用 地	鐵一	7.35	開闢率100%	維持原計畫	
	鐵二	0.25	開闢率100%	維持原計畫	
	鐵路(兼 供道路使 用)	0.50	開闢率100%	維持原計畫	
電路 鐵塔 用 地	塔	0.03	開闢率100%	維持原計畫	
公用 事業 用 地	公用(一)	0.03	開闢率100%	維持原計畫	
	公用(二)	0.10	開闢率100%	維持原計畫	
道路	道路(兼 供高速公 路使用)	1.67	開闢率100%	維持原計畫	
	道	70.15	開闢率48.63%	1. 配合公共設施檢 討調整道路系統 2. 配合地籍重測調 整	1. 變更案第3案 2. 變更案第5案 3. 變更案第7案 4. 變更案第13案

第二節 變更內容

本次通盤檢討配合都市計畫圖重製作業成果、土地使用分區及公共設施用地檢討、各單位意見及人民陳情意見、發展現況及計畫構想彙整檢討後，提出通盤檢討變更案，變更內容明細表、變更面積增減表、變更位置示意圖，詳表 7-6、7-7 及圖 7-2 所示。凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表 7-6 變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	現行計畫年期已屆滿，故配合「全國區域計畫」，將計畫年期延長至民國 115 年。	
都市計畫圖重製變更案					
二	計畫總面積	702.25	703.57	依重製作業成果修正總面積及各類分區、用地面積	
三	中興路與中和街、大信路交叉口	廣一 0.20	道路用地 0.10	廣一用地於現行計畫圖並未標示明確範圍，配合重製與現況調整	
			廣場用地 0.10		
一般通盤檢討變更案					
四	機一用地	機關用地 一 0.27	住宅區 (附) 0.20 附帶條件： 1. 光華段 825 地號 等 1 筆土	1. 原「機一」機關用地範圍，經善化區公所表示「本所除現況已作辦公廳舍使用之土地範圍外（光華段 822、826、827 地	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			<p>地：應捐贈變更土地總面積 30% 作為公共設施用地，考量因現況已有建築，故以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳。</p> <p>2. 光華段 817、820、821、823、824、819 地號等 6 筆土地：應捐贈變更土地總面積 30% 作為公共設施用地，故以南側回饋 30% 土地作為廣停用地；土地所有權人應於內</p>	<p>號等 3 筆公有土地)，無其他用地需求」，故其他土地予以調整變更為附帶條件住宅區及適當使用分區。</p> <p>2. 另配合因 101 年地籍圖重測結果，原「機一」機關用地範圍增加光華段 828、819、819-1 地號等 3 筆私人土地；其中光華段 828 地號土地現為善化區公所使用，維持機關用地、光華段 819 地號變更為附帶條件住宅區、光華段 819-1 地號土地變更為第二種電信專用區。</p>	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			<p>政 部 都 委 會 審 議 通 過 並 經 臺 南 市 政 府 通 知 日 起 1 年 內 與 臺 南 市 政 府 簽 訂 協 議 書 ， 並 將 應 捐 贈 之 公 共 設 施 用 地 一 次 全 數 無 償 移 轉 予 臺 南 市 後 ， 始 得 檢 具 計 畫 書 、 圖 報 內 政 部 核 定</p> <p>3. 光華段 845、 846、 847、 854、 855、857 地號等6 筆土地： 應依「臺 南市都市 計畫區土 地變更負 擔公共設 施審議原</p>		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			則」辦理		
			廣(停)(附) 0.06		
			電(專) 0.01		
五	運動場及 北側人行 步道	運動場 用地 4.12	住宅區 (附) 3.37	1. 運動場自 71 年擴大都市計畫時劃設，以供善化區發展全民運動為原意運動場用地依目前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定應考量實際需要設置，該用地鄰近善化高中之運動場及計畫區西北側社教用地(善化活動中心)，已達服務水準，且運動場劃設迄今尚未開闢，實無存在之必要，故本次通檢解編該公共設施用地，以利土地利用 2. 文(高)西南側為未徵收私有地，善化高中表示「現階段並無徵收土地新設國立高中職校之規劃」，故予以解編	
			道路用地 (附) 0.74		
			綠地用地 (附) 0.12		
	4米人行 步道用地 0.11				
	文(高)西 南側部分 學校用地	學校用地 0.62	住宅區(附) 0.25		
			綠地用地 (附) 0.37		
	公(兒)(二))-二及南 側、西側 人行步道	公(兒)用 地 0.20	公(兒)用地 (附) 0.24		
	公(兒)(二))-三及西 側、北側 人行步道	公(兒)用 地 0.22	公(兒)用地 (附) 0.26		
公(兒)(二))-四及東	公(兒)用 地 0.20	公(兒)用地 (附) 0.20			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
	側人行步道	4米人行 步道用地 0.02	道路用地 (附) 0.02	3. 另為促進土地利用及保障土地所有權人權益，將鄰近尚未開闢之公(兒)用地一併檢討，以跨區市地重劃之整體開發方式辦理，將公(兒)(二)-二及其南側西側4米人行步道、公(兒)(二)-三及其西側北側4米人行步道及公(兒)(二)-四及其東側4米人行步道納入整體規劃	
			<p>附帶條件： 本案應以市地重劃方式辦理開發，其規定如后：</p> <p>1. 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地</p>		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			<p>重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
六	文(高) 興華路東側	文(高)用地 0.15	廣場兼停車場用地 0.15	1. 基地位置及土地形狀不利學校使用，且經校方及教育局表示已無用地需求。 2. 考量權屬全部為公有土地，予以變更為廣(停)用地，以提升計畫區內公共設施服務水準。	
七	文(中)用地	學校用地 2.53	住宅區(附) 2.06	1. 文(中)、機(六)、市(三)、停(三)等用地，自 71 年擴大都市計畫時劃設，以服務本計畫區為原意，迄今尚未開闢，經徵詢教育局、市場處表示無用地需求且無開闢使用計畫，予以解編 2. 另為促進土地利用及保障土地所有權人權益，將鄰近尚未開闢公(兒)用地一併檢討，以跨區市地重劃之整體開發方式辦理，將機(六)、市(三)、停(三)鄰近之公(兒)(三)-一及其東側北側 4 米人行	
			道路用地(附) 0.47		
	文(中)西側之農業區	農業區 0.13	水利設施專用區(附) 0.11		
			道路兼排水用地(附) 0.02		
	機六、停三、市三、機六東側人行步道、市三東側人行步道、機六停三	機六用地 0.18	住宅區(附) 0.34		
		停三用地 0.15			
4米人行步道用地 0.01		停車場用地(附) 0.16			
市三用地 0.15					
4米人行步道用地 0.01	道路用地(附)				
道路用地					

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
	周邊部分 道路	0.16	0.16	步 道 及 公 (兒)(三)-二及其 北側、西側及西北 側人行步道納入 整體規劃 3. 文(中)用地西側 夾雜現況供排水 使用之農業區，致 無出入道路對外 通行，爰配合現況 劃設道路兼排水 用地及水利設施 專用區，惟水利設 施專用區不納整 體開發範圍	
	公(兒)(三))-一及東 側北側人 行步道	公(兒)用 地 0.20 4米人行 步道用地 0.03	公(兒)用地 (附) 0.20 道路用地 (附) 0.03		
	公(兒)(三))-二及北 側、西側及 西北側人 行步道	公(兒)用 地 0.19 4米人行 步道用地 0.05	公(兒)用地 (附) 0.19 道路用地 (附) 0.05		
			附帶條件： 本案應以市 地重劃方式 辦理開發， 其規定如 后： 1. 應依平均 地權條例 相關規定， 先行擬具市 地重劃計畫 書，送經 市地重劃 主管機關 審核通過 後，再檢 具變更主 要計畫書、 圖報由內 政部		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			<p>逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必</p>		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。		
八	慶安宮	商業區 0.16	保存區 0.16	<ol style="list-style-type: none"> 1. 文資處 86.04.02 公告慶安宮為三級古蹟，古蹟定著範圍為善化段 275、275-5 地號（現為慶安段 975、998、999 地號）。 2. 依據文化資產保存法第 36 條規定「為維護古蹟並保全其環境景觀，古蹟主管機關得會同有關機關，擬具古蹟保存計畫，並依區域計畫法、都市計畫法... 有關規定編定、劃定或變更古蹟保存用地或保存區，予以保存維護。...」，爰此，將慶安宮建築本體所在之慶安段 975 地號土地變更為「保存區」。 3. 另原公告古蹟定著範圍之慶安段 	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				998、999 地號等 2 筆土地目前為都市計畫道路用地，仍維持原計畫，故不納入本次變更。	
九	機七周邊	農業區 0.74	機關 用地 0.74	<ol style="list-style-type: none"> 慶安段 58 地號現況供善化區清潔隊使用，權屬為臺南市政府，管理單位為市府環保局。 經徵詢臺南市政府環保局及善化區公所，因未來清潔隊及社教設施有擴大使用之需求，故配合將鄰近公有土地調整變更為機關用地 	
十	公園用地(四)東側	公園用地 45m ²	農業區 45m ²	重製後之都市計畫圖套疊地籍圖，公園用地(四)範圍內，東側之慶安段 29 地號(面積 45m ²)為私人土地，為保障土地所有權人權益，且調整後並無影響公園用地之使用，併鄰近分區變更為農業區。	
十一	機二西北側	加油站 用地 0.10	加油站 專用區 0.10	<ol style="list-style-type: none"> 善化區慶安段 860 地號土地權屬為台灣中油股份有限公司，現況為中油加油站使用。 	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				<p>2. 台灣中油股份有限公司已民營化，不適用現行之公設用地，考量該地仍有提供加油站服務之需要，依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」變更為加油站專用區。</p> <p>3. 本變更屬配合現況修改計畫名稱，使用強度並未增加，故免負擔回饋</p>	
十二	市場 一-二	市場用地 0.33	社教用地 0.13 住宅區(附) 0.20 附帶條件： 1. 應捐贈變更土地總面積 15% 作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳。 2. 土地所有權人應於	查市一-二係於 71 年 7 月 15 日「變更及擴大善化都市計畫」發布實施時劃定，現除公有地係供作社區發展協會使用外，餘已非做市場使用，亦經臺南市市場處評估，已無使用需求，故配合現況調整變更	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			<p>內政部都市委員會審議通過並經臺南市政府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，始得檢具計畫書、圖報內政部核定；代金於都市計畫定前定協議書之日起二年內繳納完畢。</p> <p>3. 如土地所有權人提出「變更及擴大善化都市計畫」發布實施前（民國71年7月15日）相關建物合法證明文件，得免予回饋。</p>		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十三	公三東北側10米道路及兩側住宅區	住宅區 0.03 道路用地 0.03	道路用地 0.03 住宅區 0.03	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查該地區原以73年地籍逕為分割之成果執行都市計畫之分區管理，且有部分計畫道路路段以該成果指示建築線在案。 2. 為保障土地所有權人權益及利於後續都市計畫管理執行，以73年地籍逕為分割之成果為基準及考量道路系統完成性，提列變更範圍。 3. 依台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範，「依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋。」 	
十四	土地使用管制要點	原土地使用管制要點	刪除	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討辦理主細計分離管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫	

變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)案暨都市計畫圖重製案

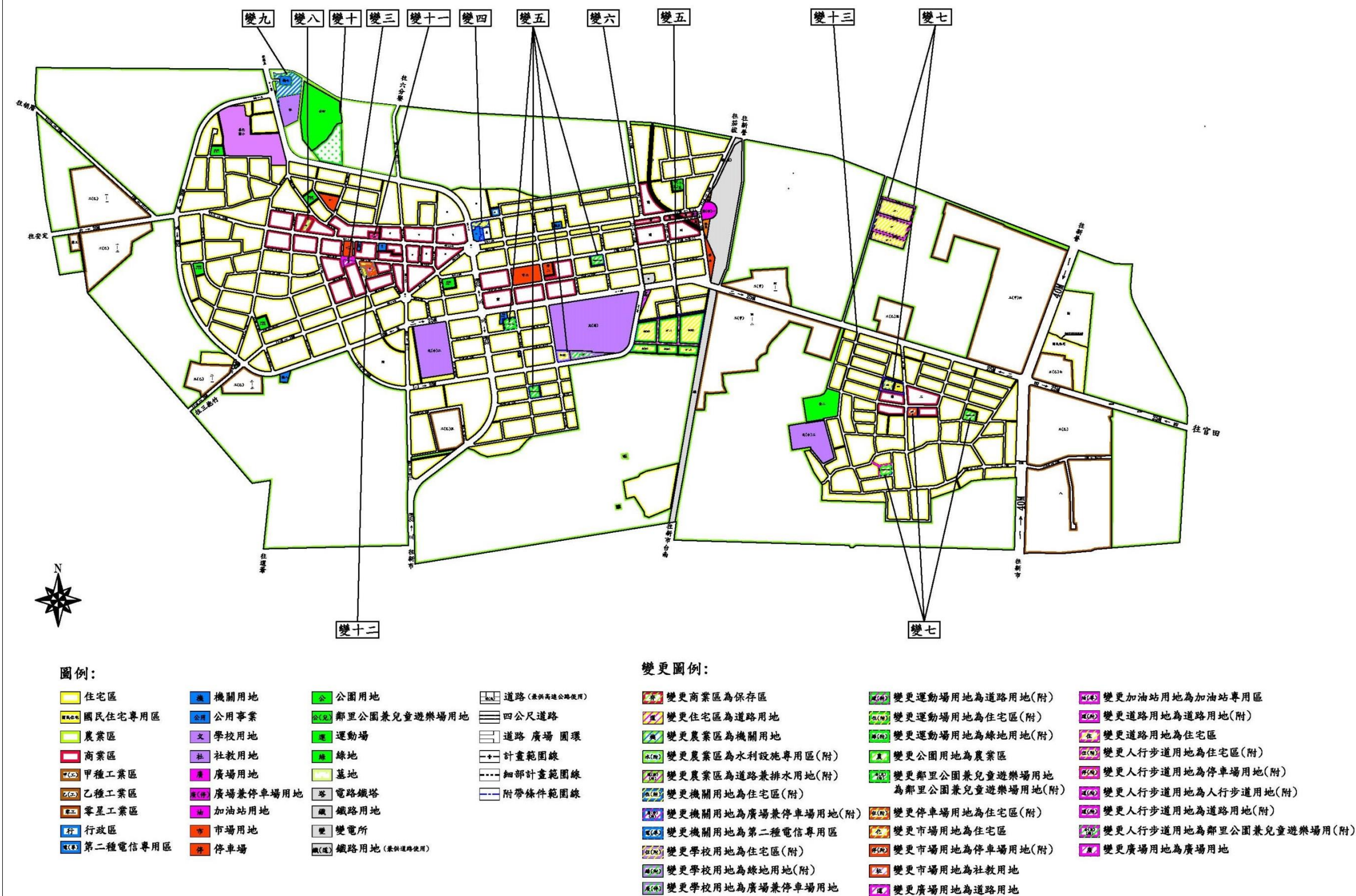


圖 7-2 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)變更位置示意圖

表 7-7 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用變更面積統計表

項 目		一	二	三	四	五	六	七	八		
土地 使用 分區	住宅區	調 整 計 畫 目 標 年 至 民 國 一 一 五 年 。	都 市 計 畫 重 製 圖 重 新 丈 量 ， 修 正 計 畫 總 面 積 。		0.20	3.62		2.4			
	國宅專用區										
	商業區										-0.16
	行政區										
	第二種電信專用區						0.01				
	甲種工業區										
	乙種工業區										
	零星工業區										
	農業區									-0.13	
	保存區										0.16
	水利設施專用區									0.11	
	加油站專用區										
	小計						0.21	3.62		2.38	0.00
公 共 設 施 用 地	機關用地				-0.27			-0.18			
	國小用地										
	國中用地							-2.53			
	高中用地					-0.62	-0.15				
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地					0.08					
	公園用地										
	運動場用地					-4.12					
	零售市場用地							-0.15			
	綠地					0.49					
	墓地										
	停車場用地							0.01			
	廣場兼停車場用地				0.06		0.15				
	廣場				-0.10						
	社教用地										
	加油站用地										
	變電所										
	鐵路用地										
	鐵路(兼供道路使用)										
	道路(兼供高速公路使 用)										
	電路鐵塔用地										
公用事業用地											
道路兼排水用地							0.02				
道路用地				0.10		0.55		0.45			
小計					-0.21	-3.62	0.00	-2.38			

表 7-7 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用變更面積統計表(續)

項 目		九	十	十一	十二	十三	十四	變更面 積合計	變更後 面積		
土地 使用 分區	住宅區				0.20	0.00	刪除 土地 使用 管制 要點 。	6.42	155.73		
	國宅專用區								1.94		
	商業區								-0.16	21.31	
	行政區									0.11	
	第二種電信專用區								0.01	0.16	
	甲種工業區									31.19	
	乙種工業區									39.32	
	零星工業區									0.30	
	農業區	-0.74	45m ²							-0.87	341.89
	保存區									0.16	0.16
	水利設施專用區									0.11	0.11
	加油站專用區			0.10						0.10	0.10
	小計	-0.74	45m ²	0.10	0.20	0.00				5.77	592.32
公共 設施 用地	機關用地	0.74						0.29	1.49		
	國小用地								8.59		
	國中用地							-2.53	0.00		
	高中用地							-0.77	7.17		
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地							0.08	2.27		
	公園用地		-45 m ²					-0.0045	4.58		
	運動場用地							-4.12	0.00		
	零售市場用地					-0.33		-0.48	1.09		
	綠地							0.49	0.52		
	墓地								1.26		
	停車場用地							0.01	1.20		
	廣場兼停車場用地							0.21	0.59		
	廣場用地							-0.10	0.14		
	社教用地				0.13			0.13	1.06		
	加油站用地			-0.10				-0.1	0.00		
	變電所用地								0.20		
	鐵路用地								7.60		
	鐵路用地(兼供道 路使用)								0.39		
	道路用地(兼供高 速公路使用)								1.67		
	電路鐵塔用地								0.03		
	公用事業用地								0.13		
道路兼排水用地							0.02	0.02			
道路用地						0.00	1.10	71.25			
小計	0.74	-45 m ²	-0.10	-0.20	0.00			-5.77	111.25		

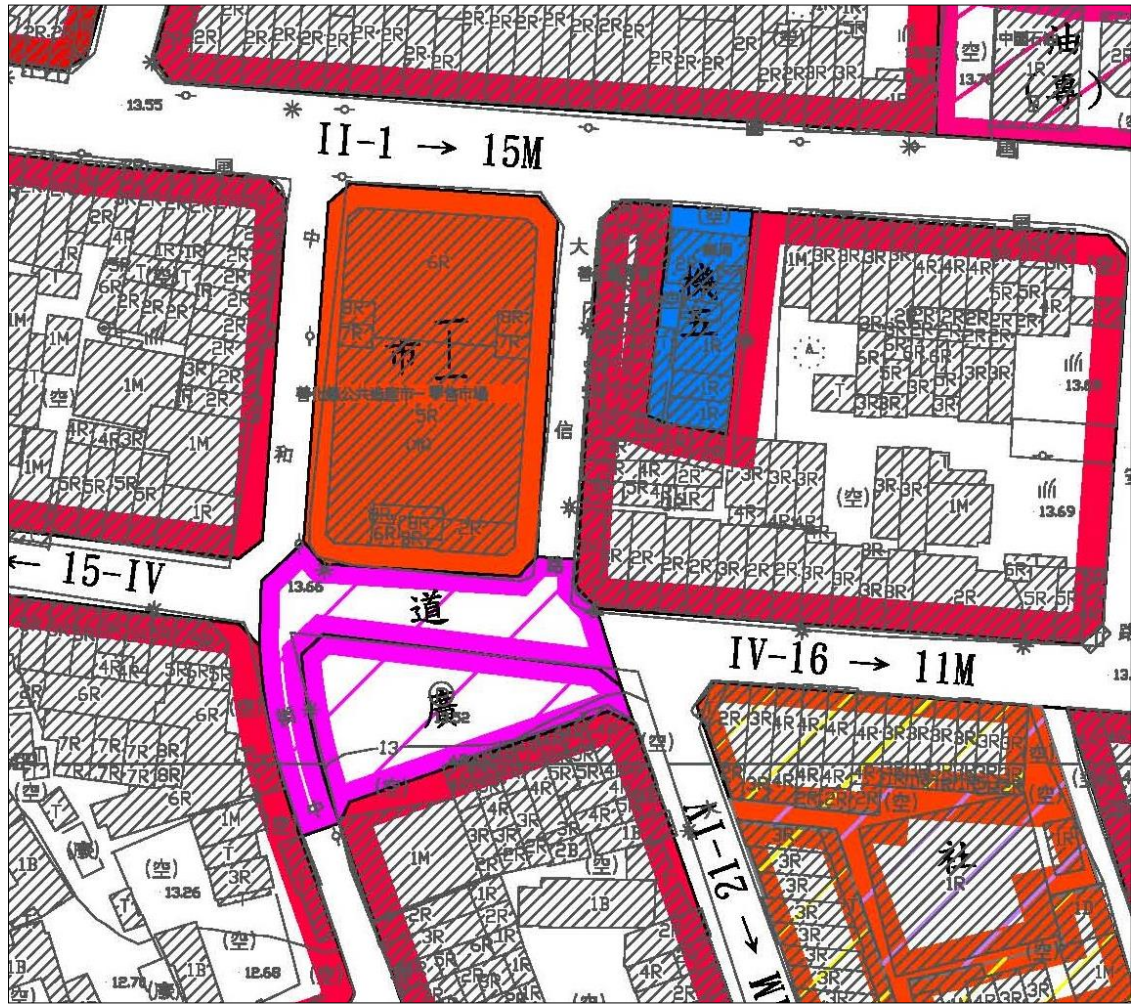


圖 7-3 變更案 3 變更示意圖

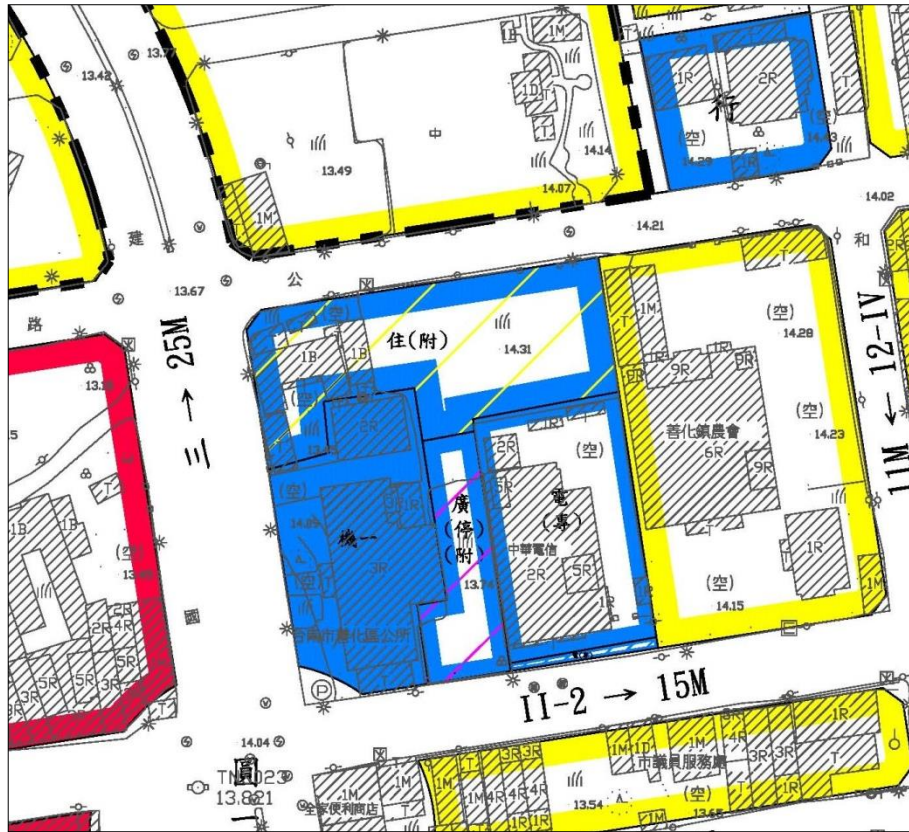


圖 7-4 變更案 4 變更示意圖



圖 7-5 變更案 5 變更示意圖

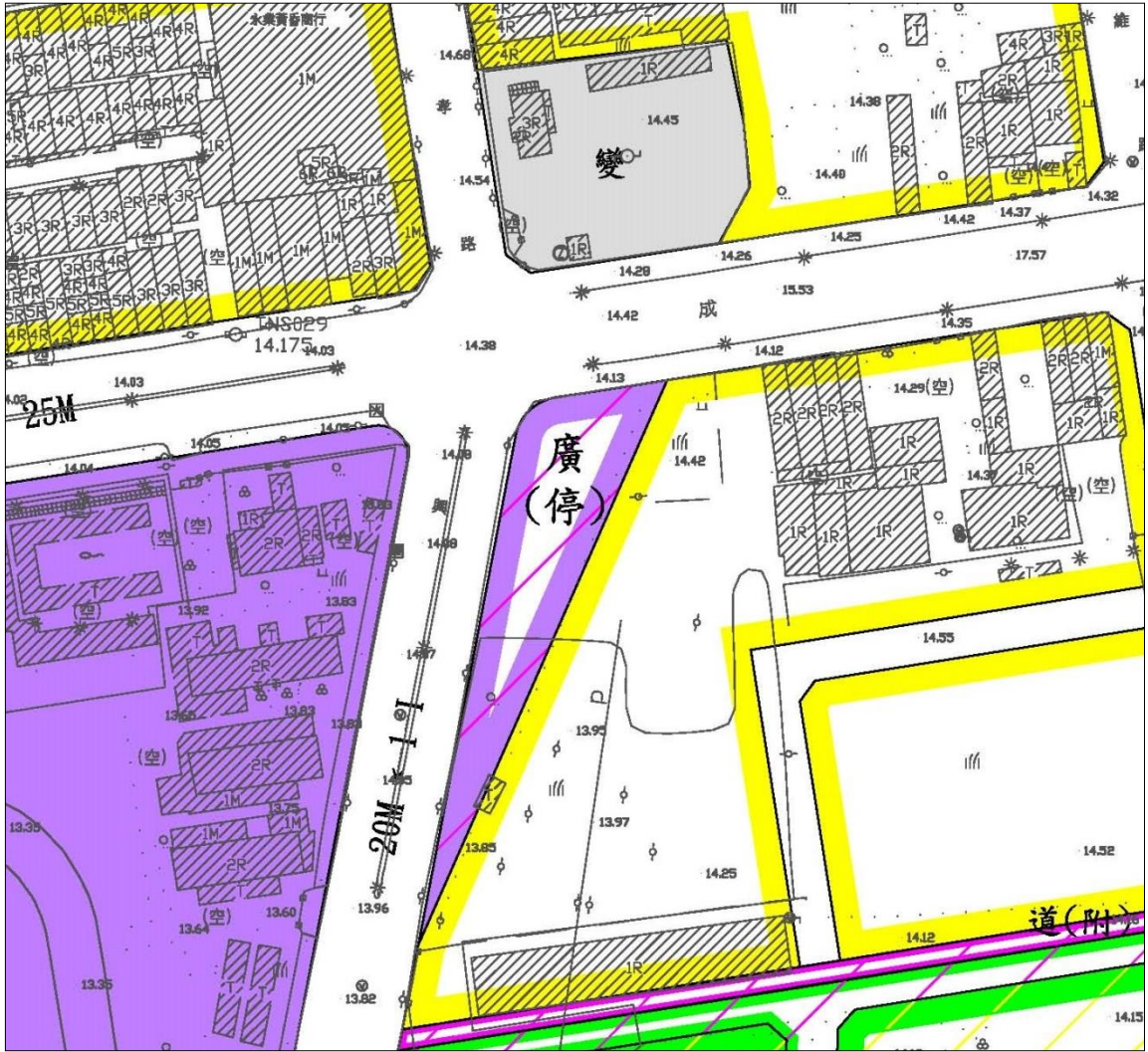


圖 7-6 變更案6 變更示意圖

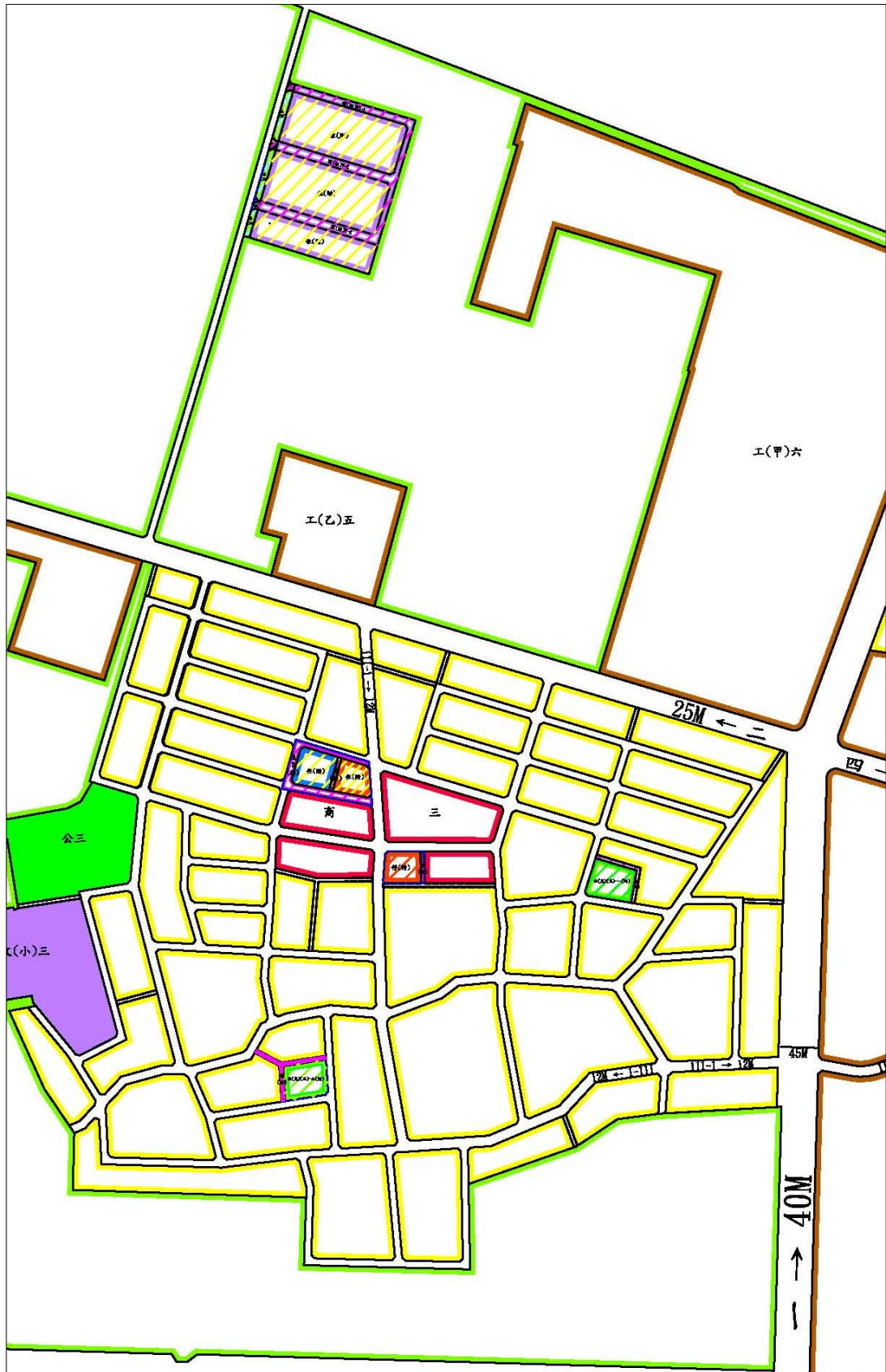


圖 7-7 變更案 7 變更示意圖(1)

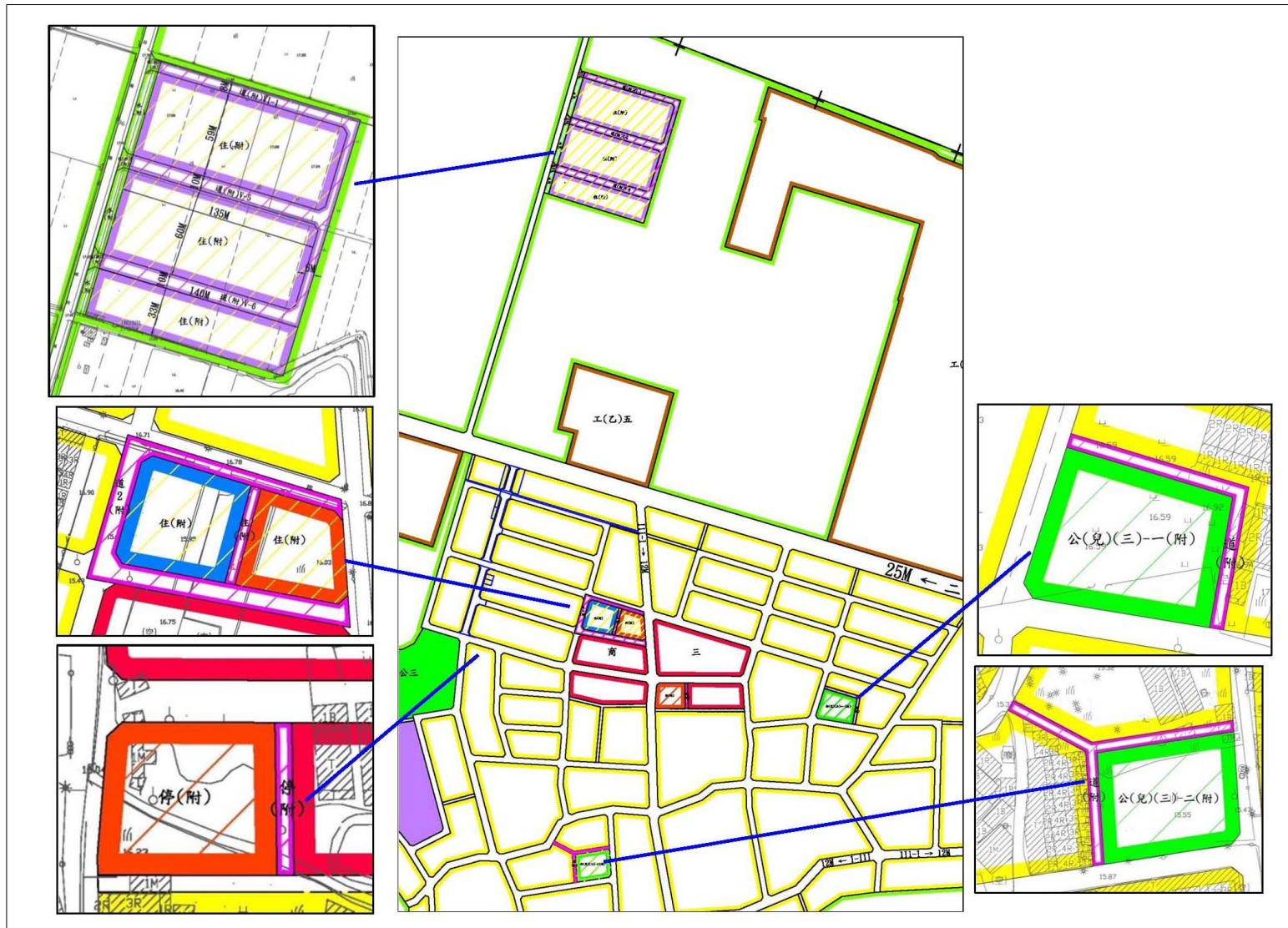


圖 7-8 變更案 7 變更示意圖(2)

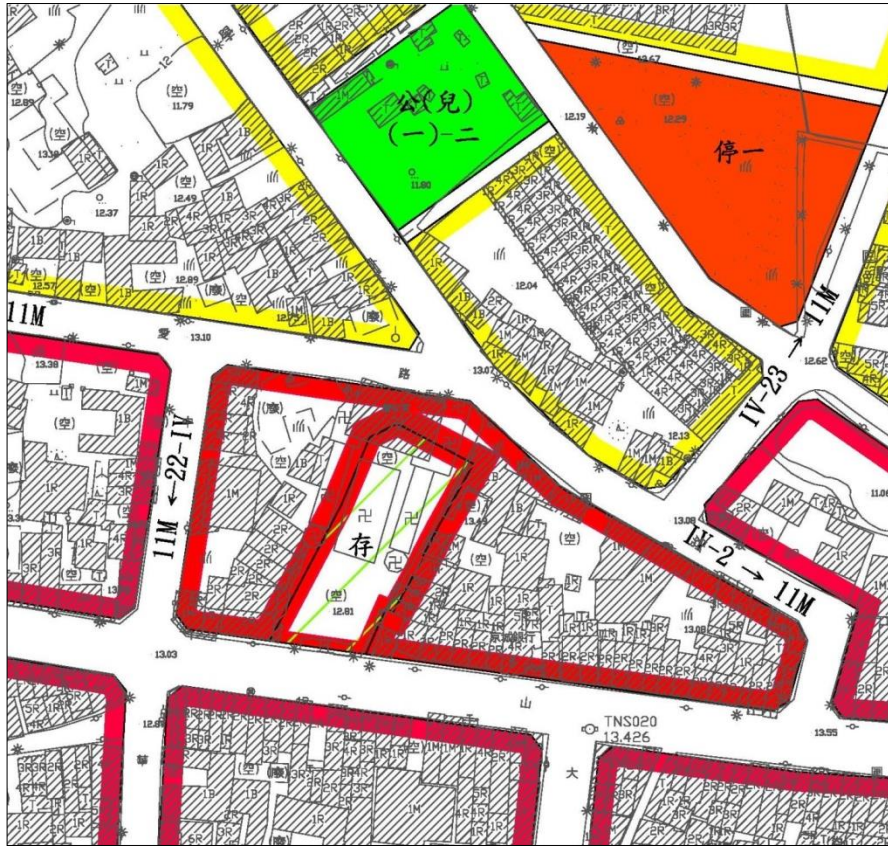


圖 7-9 變更案 8 變更示意圖



圖 7-10 變更案 9 變更示意圖



圖 7-11 變更案 10 變更示意圖

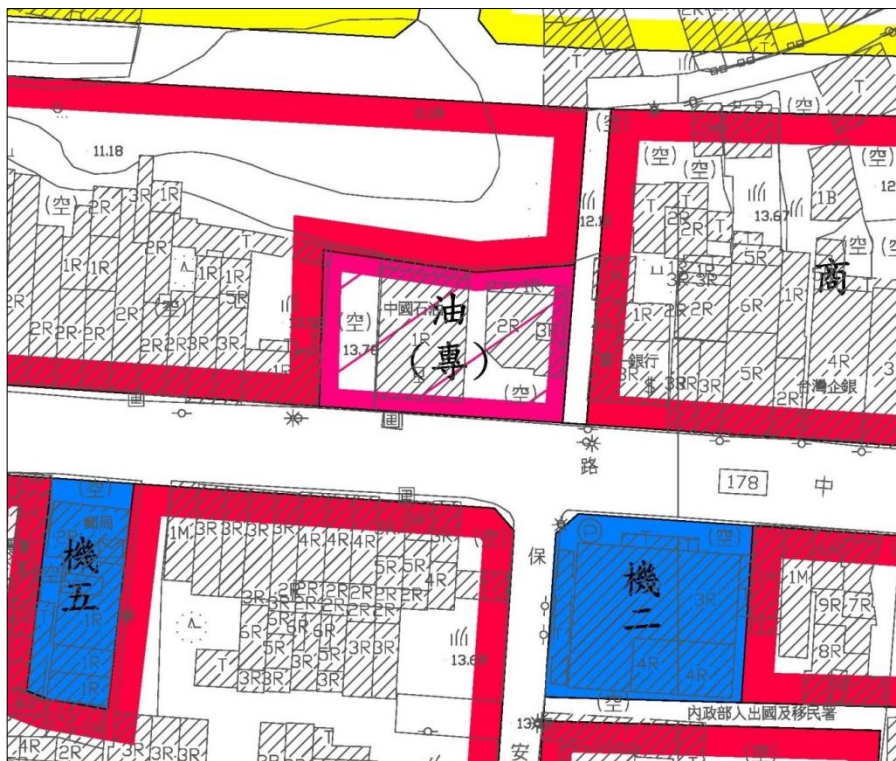


圖 7-12 變更案 11 變更示意圖

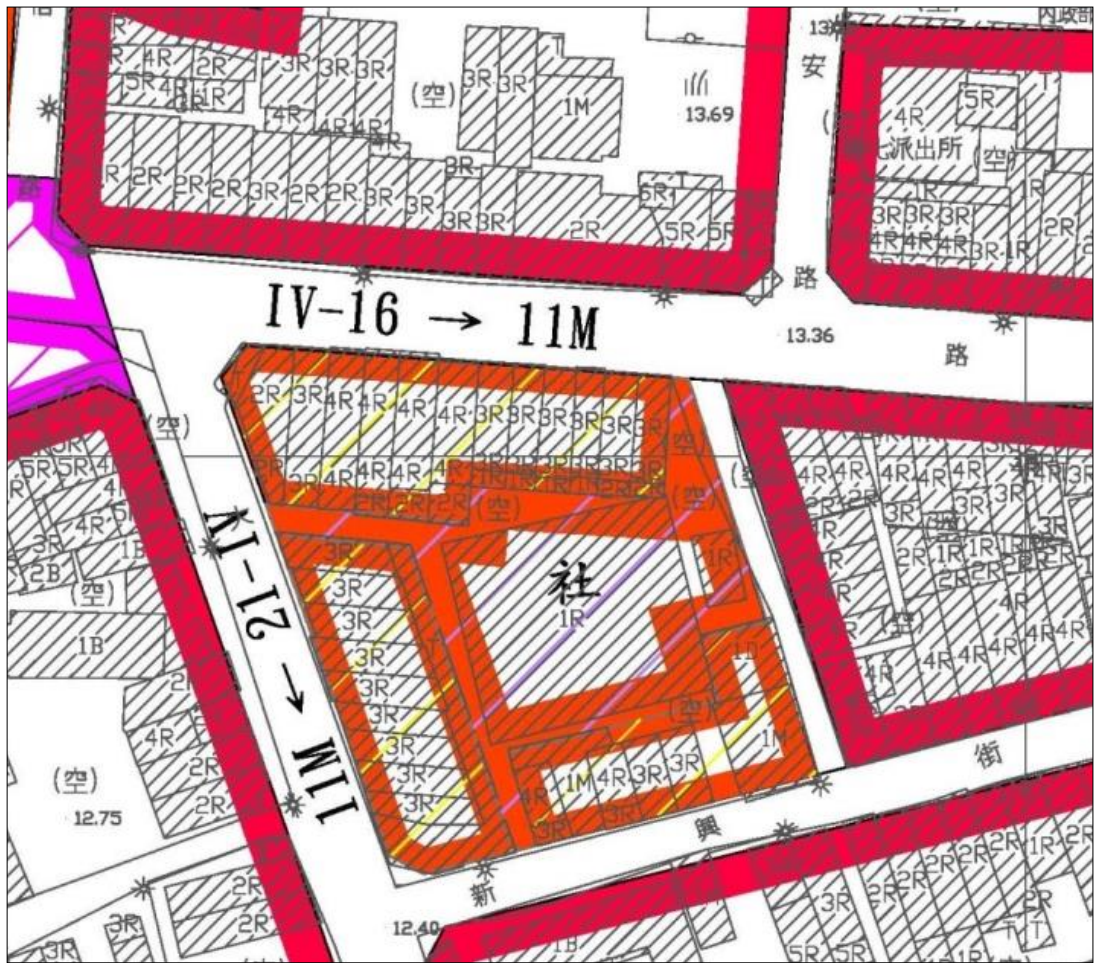


圖 7-13 變更案 12 變更示意圖



圖 7-14 變更案 13 變更示意圖

第八章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

計畫範圍東起台一號縱貫公路東側之嘉南大圳南幹線，南達坐駕聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝寮道路交叉口起向西約415公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，包括東關等8個里，計畫面積703.57公頃。

第二節 計畫範圍及面積

以民國115年為計畫目標年。

第三節 計畫人口及密度

計畫人口為25,000人，居住密度每公頃約145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8-1，變更後之計畫內容詳圖8-1所示

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合使用現況、整體開發等增加住宅區面積6.42公頃，經檢討後住宅區面積155.73公頃，占總計畫面積22.13%，占都市發展用地面積43.06%。

二、國民住宅專用區

劃設國民住宅專用區一處，位於台一號省道東側、178市道北側，面積1.94公頃，占總計畫面積0.28%，占都市發展用地面積0.54%。

三、商業區

共劃設社區中心商業區、鄰里中心商業區，並配合慶安宮變更為保存區，減少面積0.16公頃，經檢討後商業區面積21.31公頃，占總計畫面積3.038%，占都市發展用地面積5.89%。

四、行政區

劃設行政區一處，現供農田水利會工作站使用，面積0.11公頃，占總計畫面積0.02%，占都市發展用地面積0.03%。

五、第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區1處，現供中華電信使用，配合地籍重測後調整新增面積0.01公頃，經檢討後面積0.16公頃，占總計畫面積0.02%，占都市發展用地面積0.04%。

六、工業區(含甲種及乙種)工業區

劃設工業區11處，面積共計70.51公頃。其中工四一一、工四一二及工六為甲種工業區，面積31.19公頃，占總計畫面積4.43%，占都市發展用地面積8.62%；其餘為乙種工業區，面積合計39.32公頃，占總計畫面積5.59%，占都市發展用地面積10.87%。

七、零星工業區

劃設零星工業區一處，供帆宣系統科技股份有限公司使用，面積0.30公頃，占總計畫面積0.04%，占都市發展用地面積0.08%。

八、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，本次配合重製作業調整、現況檢討、整體開發調整農業區面積，減少面積0.87公頃，經檢討後面積341.89公頃，占總計畫面積48.59%。

九、保存區

本次通盤檢討配合將慶安宮變更為保存區，新增面積計0.16公頃，占總計畫面積0.02%，占都市發展用地面積0.04%。

十、水利設施專用區

本次配合整體開發及現況，增設水利設施專用區，經檢討後面積0.11公頃，占總計畫面積0.02%，占都市發展用地面積0.04%。

十一、加油站專用區

本次通盤檢討配合將原加油站用地調整變更為加油站專用區，經檢討後面積0.10公頃，占總計畫面積0.01%，占都市發展用地面積0.03%。

表 8-1 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)	占總計畫面 積百分比 (%)	占都市發展 用地百分比 (%)	
土	住宅區	149.31	6.42	155.73	22.13	43.06
	國宅專用區	1.94	—	1.94	0.28	0.54
	商業區	21.47	-0.16	21.31	3.03	5.89
	行政區	0.11	—	0.11	0.02	0.03
	第二種電信專用區	0.15	0.01	0.16	0.02	0.04
	甲種工業區	31.19	—	31.19	4.43	8.62
	乙種工業區	39.32	—	39.32	5.59	10.87
	零星工業區	0.30	—	0.30	0.04	0.08
	農業區	342.76	-0.87	341.89	48.59	—
	保存區	—	0.16	0.16	0.02	0.04
	水利設施專用區	—	0.11	0.11	0.02	0.03
	加油站專用區	—	0.10	0.10	0.01	0.03
	小計	586.55	5.77	592.32	84.19	163.77
公	機關用地	1.20	0.29	1.49	0.21	0.41
	國小用地	8.59	—	8.59	1.22	2.38
	國中用地	2.53	-2.53	—	—	0.00
	高中用地	7.94	-0.77	7.17	1.02	1.98
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	2.19	0.08	2.27	0.32	0.63
	公園用地	4.58	0.0045	4.58	0.65	1.27
	運動場用地	4.12	-4.12	—	0.00	0.00
	零售市場用地	1.57	-0.48	1.09	0.15	0.30
	綠地	0.03	0.49	0.52	0.07	0.14
	墓地	1.26	—	1.26	0.18	0.35
	停車場用地	1.19	0.01	1.20	0.17	0.33
	廣場兼停車場用地	0.38	0.21	0.59	0.08	0.16
	廣場用地	0.24	-0.1	0.14	0.02	0.04
	社教用地	0.93	0.13	1.06	0.15	0.29
	加油站用地	0.10	-0.1	—	0.00	0.00
	變電所	0.20	—	0.20	0.03	0.06
	鐵路用地	7.60	—	7.60	1.08	2.10
	鐵路(兼供道路使 用)	0.39	—	0.39	0.06	0.11
	道路(兼供高速公 路使用)	1.67	—	1.67	0.24	0.46
	電路鐵塔用地	0.03	—	0.03	0.00	0.01
	公用事業用地	0.13	—	0.13	0.02	0.04
道路兼排水用地	—	0.02	0.02	0.00	0.01	
道路用地	70.15	1.1	71.25	10.13	19.70	
小計	117.02	-5.77	111.25	15.81	30.76	
都市發展用地	360.81	—	361.68	51.41	100.00	
合計	703.57	—	703.57	100.00	—	

註：1. 都市發展用地不含農業區面積。

2. 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。

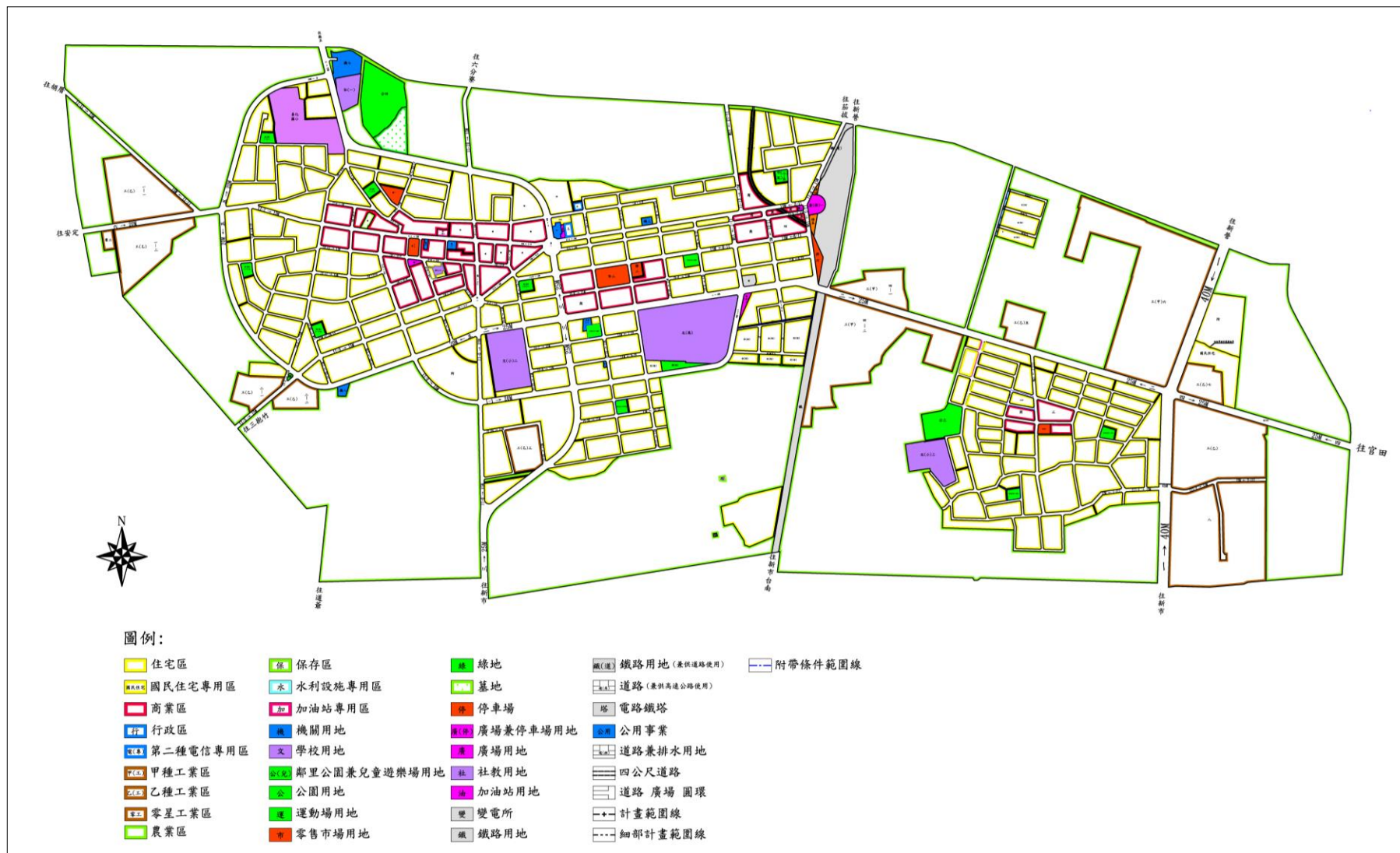


圖 8-1 變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）土地使用示意圖

第五節 公共設施計畫

(一)機關用地

檢討後劃設機關用地6處，原部分機一、機六調整變更為適宜分區，並將機七週邊公有土地變更為機關用地，本次共新增面積0.29公頃，檢討後面積1.49公頃，占總計畫面積0.21%，占都市發展用地面積0.41%。

(二)學校用地

檢討後計畫區內共有4處學校用地，包括國小用地3處、高中用地1處，檢討變更後面積共計15.76公頃，占計畫總面積2.24%，占都市發展用地4.36%。

1. 文小用地

計畫區內配合鄰里單元劃設3處，包括「文小一」、「文小二」、「文小三」，分別為善化國小、大成國小、小新國小；本次通盤檢討皆維持原計畫，面積共計8.59公頃，占計畫總面積1.22%，占都市發展用地2.38%。

2. 文高用地

高中用地1處，「文高」為現有善化高中，經本次檢討調整部分文高用地為適宜分區及用地，檢討後面積7.17公頃，占總計畫面積1.02%，占都市發展用地面積1.98%。

(三)公園及鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫劃設公園用地2處，本次配合重製結果將公園用地(四)內私有土地調整適宜分區(面積0.0045公頃)，經檢討後面積4.58公頃，占計畫總面積0.65%，占都市發展用地1.27%。

原計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地11處，本次通盤檢討將5處配合鄰近公共設施保留地檢討，改以市地重劃方式整體開發，並增加2處4米人行步道變更為設鄰里公園兼兒童遊樂場用地，本次新增面積0.08公頃，經檢討後面積共計2.27公頃，占計畫總面積0.32%，占都市發展用地0.63%。

(四)零售市場用地

本次通盤檢討將無用地需求之零售市場用地，調整變更為其他分區或用地，本次通盤檢討後，僅剩2處零售市場用地，減少面積0.48公頃，經檢討後面積共計1.09公頃，占計畫總面積0.15%，占都市發展用地0.30%。

(五)綠地

配合整體開發增設面積0.49公頃，經檢討後面積0.52公頃，占計畫總面積0.07%，占都市發展用地0.14%。

(六)墓地

墓地1處，面積1.26公頃，占計畫總面積0.18%，占都市發展用地0.35%。

(七)停車場、廣場兼停車場用地

本次通盤檢討將「停三」停車場用地配合鄰近公共設施保留地檢討，採市地重劃方式整體開發，並調整「停三」停車場用地位置並較原計畫增加0.01公頃；本次通盤檢討後，停車場用地共6處，面積共計1.20公頃，占計畫總面積0.17%，占都市發展用地0.33%。

本次檢討配合現況檢討，增設2處廣場兼停車場用地，分別為變更第四案因捐贈之廣(停)(附)，面積0.06公頃，第六案廣(停)二，面積0.15公頃，共增加面積0.21公頃，經檢討變更後面積共計0.59公頃，占計畫總面積0.08%，占都市發展用地0.16%。

(八)廣場用地

本次通盤檢討除配合重製疑義及考量現況，將部分「廣一」廣場用地變更為道路用地，面積減少0.1公頃，檢討後面積共計0.14公頃，占計畫總面積0.08%，占都市發展用地0.16%。

(九)社教用地

通盤檢討後社教用地共計2處，一處現況供善化區多功能活動中心使用，一處為本次通盤檢討配合現況增設之社教用地，增加面積0.13

公頃，檢討後面積共計1.06公頃，占計畫總面積0.15%，占都市發展用地0.29%。

(十)變電所用地

變電所用地1處，面積0.20公頃，占計畫總面積0.03%，占都市發展用地0.06%。

(十一)鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)

鐵路用地7.60公頃，占計畫總面積1.08%，占都市發展用地2.10%。

鐵路用地(兼供道路使用)0.39公頃，占計畫總面積0.06%，占都市發展用地0.11%。

(十二)電路鐵塔用地

電路鐵塔用地2處，面積0.03公頃，占計畫總面積0.01%，占都市發展用地0.01%。

(十三)公用事業用地

公用事業用地2處，面積合計0.13公頃，占計畫總面積0.02%，占都市發展用地0.04%。

(十四)道路兼排水用地

本次配合整體開發及現況調整適宜分區，增設道路兼排水用地0.02公頃，檢討後面積0.02公頃，占計畫總面積0.01%，占都市發展用地0.01%。

(十五)道路用地、道路用地(兼供高速公路使用)

本次通盤檢討配合重製作業、市地重劃整體開發地區調整，增加道路用地1.1公頃，檢討後面積共計72.92公頃，占計畫總面積10.36%，占都市發展用地20.16%。

表 8-2 變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）公共設施用地明細表

項目		面積 (公頃)	位置說明	備註
機關 用地	機一	0.15	圓一東北側，三號道路(建國路)與 II-2 號道路(中山路)交叉口	善化區公所
	機二	0.10	加油站專用區東南側，II-1 號道路(中山路)南側	內政部入出國及移民署
	機三	0.11	II-2 號道路(中山路)北側與 IV-10 號道路(公園路)交叉口	善化區衛生所
	機五	0.05	市一--一東側，II-1 號道路(中山路)南側	中華郵政
	機七	0.93	社教用地(一)北側，三號道路(進學路)東側	善化區清潔隊
	機八	0.15	工(乙)二-二東側，五號道路(光復路)南側	善化區戶政事務所及消防隊
	小計	1.49		
學校 用地	文(小)一	3.67	公(兒)一--一東側、東北側，五號道路(光復路)南側	善化國小
	文(小)二	2.92	二號道路(大成路)與 II-13 號道路(青年路)交叉口	大成國小
	文(小)三	2.00	公園用地(三)南側、東南側	小新國小
	小計	8.59		
	文(高)	7.17	二號道路(大成路)南側，二號道路與 I-1 號道路(興華路)交叉口	善化高中
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒) (一)-一	0.20	文(小)一(善化國小)西側	
	公(兒) (一)-二	0.19	停(一)西側	
	公(兒) (一)-三	0.20	五號(光復路)與六號道路(興農路)交叉口東南側住宅區內	
	公(兒) (一)-四	0.20	IV-19 號(永福路)與 IV-20 號道路(永安路)交叉口東北側	
	公(兒) (二)-一	0.19	II-8 號(民權路)與 IV-13 號道路(青年路)交叉口東南側	
	公(兒) (二)-二 (附)	0.24	II-8 號(民權路)與 IV-9 號道路(仁愛路)交叉口西南側	
	公(兒) (二)-三 (附)	0.26	公用(二)東南側	
	公(兒) (二)-四 (附)	0.20	IV-12 號與 IV-25 號交叉口東北側	
	公(兒) (二)-五	0.20	II-2 號道路(中山路)東端北側住宅區內	

項目		面積 (公頃)	位置說明	備註
	公(兒) (三)-一 (附)	0.20	停(三)(附)東側住宅區內	
	公(兒) (三)-二	0.19	文(小)三(小新國小)東南側住宅區內	
	小計	2.27		
公園 用地	公三	1.44	文(小)三(小新國小)北側	
	公四	3.14	善化納骨塔北側	
	小計	4.58		
零售 市場 用地	市一--一	0.25	機五西側, II-1 號道路(中山路)南側	
	市二	0.84	停二西側現有市場	
	小計	1.09		
綠地	綠	0.03	II-3 號與 IV-3 號道路(三民路)斜交之三角綠地	
	綠(附)	0.49	文(高)南側, I-1 號道路(興華路)北側	
墓地	墓	1.26	三號道路(建國路)北側	
停車 場 用地	停一	0.33	公(兒)一-二東側、東南側	
	停二	0.20	市二東側	
	停三(附)	0.15	公(兒)三--一(附)西側之商業區內	
	停四	0.05	廣(停)一北側, II-4 號道路東側	
	停五	0.15	廣(停)一南側, II-5 號道路(光文路)東側	
	停六	0.32	停五南側, II-5 號道路(光文路)東側	
	小計	1.20		
廣場 兼 停車 場	廣(停)一	0.38	停四南側, II-4 號與 II-5 號道路(光文路)交叉口東側	
	廣(停)二	0.15	二號道路(大成路)與 I-1 號道路(興華路)交叉口東側	
	廣(停)(附)	0.06	機一用地東側, 電(專)西側	
	小計	0.59		
廣場 用 地	廣一	0.10	IV-16 號(中興路)與 IV-21 號道路(大信路)西側	
	廣二	0.04	廣(停)一西側	
	小計	0.14		

項目		面積 (公頃)	位置說明	備註
社 教 用 地	社(一)	0.93	機七南側，三號道路(進學路)東側	
	社(二)	0.13	IV-16 號(中興路)與 IV-21 號道路(大信路)交叉口東南側住宅區內	
	小計	1.06		
變 電 所	變	0.20	文(高)東北側，二號道路(大成路)北側	
鐵 路 用 地	鐵一	7.35	現有縱貫鐵路及車站附近	
	鐵二	0.25	台糖鐵路	
	鐵路用地 (兼供道 路使用)	0.39	善化站北鐵路平交道北側及 II-4 號計畫道路(光文路)東側	
	小計	7.99		
公 用 事 業 用 地	公用(一)	0.03	二號(大成路)與 IV-12 號道路(和平路)交叉口西南側	
	公用(二)	0.10	公(兒)二-三(附)西北側	台灣電力公司
	小計	0.13		
道 路 兼 排 水 用 地	道路兼 排水	0.02	VI-號、V-5 號、V-6 號道路西側	
道 路 用 地	道路(兼 供高速公 路使用)	1.67	四號道路(成功路)	
	道	71.25		
	小計	72.92		
總計		111.26		

第六節 交通系統計畫

(一) 聯外道路

1. 一號道路(台一號省道)為本計畫區之主要聯外道路，南往台南市區，北通新營區，計畫寬度40公尺。
2. 三號道路(建國路)為本計畫區南北間之幹道，為南北向往麻豆交流道，向南通往新市區之主要聯外道路，計畫寬度25公尺。
3. 四號道路(成功路)為本計畫區向東通往山上區之主要聯外道路並兼供高速公路使用，計畫寬度25公尺。
4. 六號道路(興農路)為本計畫區向西通往安定區之主要聯外道路，計畫寬度20公尺。
5. II-3號道路(三民路)為本計畫區向西南通往三抱竹之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。
6. II-4號道路(光文路)為本計畫區向北通往茄拔之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。
7. II-10號道路(中正路)為本計畫區向北通往六分寮之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。
8. II-11號道路(陽民路)為本計畫區向西北通往胡厝之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。

(二) 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 25 公尺、20 公尺、15 公尺、12 公尺、11 公尺、10 公尺、8 公尺、7 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

表 8-3 檢討後善化都市計畫道路用地明細表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線	40 (中段 45)	1,274	主要聯外道路 (台一號省道)
二	西自 II—6 號道路東至一號道路	25	2,581	區內主要道路
三	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線	25	2,586	主要聯外道路
四	西自一號道路東至計畫範圍線	25	670	主要聯外道路
五	北自三號道路南至 II—6 道路	20	2,175	區內主要道路
六	東自五號道路西至計畫範圍線	20	505	主要聯外道路
I—1	西自 II—6 號道路東至二號道路	20	1,166	區內主要道路
II—1	五號道路至圓一	15	1,176	區內主要道路
II—2	圓一至火車站前廣(停)一	15	900	區內主要道路
II—3	自圓一至西南側計畫範圍線	15	1,272	次要聯外道路
II—4	自火車站前廣(停)一至北側計畫範圍線	15	336	次要聯外道路
II—5	自火車站前廣(停)一至二號道路	15	261	區內主要道路
II—6	北自 II—1 號道路南至三號道路	15	900	區內主要道路
II—7	自 II—2 號道路南至二號道路	15	264	區內主要道路
II—8	IV—13 號道路至 II—5 號道路	15	1,070	區內主要道路
II—9	II—1 號道路南至 II—6 號道路	15	748	區內主要道路
II—10	自三號道路至北側計畫範圍線	15	297	次要聯外道路
II—11	自六號道路至西北側計畫範圍線	15	647	次要聯外道路
II—12	自 IV—5 道路向南至運動場	15	350	區內次要道路
II—13	自 II—2 道路向北至計畫範圍線	15	390	區內次要道路
III—1	自一號道路至二號道路	12	995	區內次要道路
III—2	自一號道路向東至工業區邊緣	12	350	區內次要道路
IV—1	自 II—1 號道路至三號道路	11	235	區內次要道路
IV—2	自 II—1 號道路至三號道路	11	390	區內次要道路
IV—3	自 II—3 號道路向北至 IV—2 號道路	11	795	區內次要道路
IV—4	自 IV—16 號道路至 IV—10 號道路	11	634	區內次要道路
IV—5	自火車站前廣(停)一至圓一	11	904	區內次要道路
IV—6	自 II—5 號道路至圓二	11	1,220	區內次要道路
IV—7	自 IV—11 號道路至 IV—13 號道路	11	380	區內次要道路
IV—8	自 IV—11 號道路至 IV—13 號道路	11	380	區內次要道路

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
IV—9	自 II—2 號道路至二號道路	11	227	區內次要道路
IV—10	自 IV—4 號道路東端至二號道路	11	307	區內次要道路
IV—11	自 IV—4 號道路至原計畫範圍線	11	806	區內次要道路
IV—12	自 IV—4 號道路至 I—1 號道路	11	520	區內次要道路
IV—13	自 I—1 號道路至 II—3 號道路	11	409	區內次要道路
IV—14	自 IV—2 號道路至 IV—3 號道路	11	168	區內次要道路
IV—15	自 IV—3 號道路至廣一	11	304	區內次要道路
IV—16	自 II—3 號道路至廣一	11	315	區內次要道路
IV—17	自 II—9 號道路至 IV—3 號道路	11	245	區內次要道路
IV—18	自廣一南側七公尺道路至 II—1 號道路	11	780	區內次要道路
IV—19	自圓二至 IV—20 號道路	11	611	區內次要道路
IV—20	自五號道路至 IV—3 號道路	11	235	區內次要道路
IV—21	自五號道路至廣一	11	282	區內次要道路
IV—22	自五號道路至 IV—14 號道路	11	542	區內次要道路
IV—23	自 IV—2 號道路至三號道路	11	227	區內次要道路
IV—24	自 II—6 號道路至三號道路	11	354	區內次要道路
IV—25	自號道路東至住宅區邊緣	11	302	區內次要道路
V—1	自 I—1 號道路至鐵路西側 4 米人行步道	10	276	區內次要道路
V—2	自 V—1 號道路至 V—2 號道路	10	92	區內次要道路
V—3	自 V—1 號道路至 V—2 號道路	10	106	區內次要道路
V—4	自 I—1 號道路至鐵路西側 4 米人行步道	10	264	區內次要道路
V—5	道路兼排水用地東側	10	133	區內次要道路
V—6	道路兼排水用地東側	10	133	區內次要道路
VI-1	V—5、V—6 外圍道路	8	285	區內次要道路
未編號	註明寬度者	10, 7		出入道路
未編號	未註明寬度者	8		出入道路
人行步道	—	4		
圓一	位於機一南側			直徑 70 公尺
圓二	位於 II—3 號道路至 II—6 號道路交 叉口			直徑 50 公尺

第七節 生態都市發展策略

善化區因鄰近台南科學園區，未來地區性的開發可觀，都市發展過程中，需導入生態平衡與共生、土地容受力、資源有效利用等環境保護之觀念，以形塑整體屬於善化區之特色，針對善化都市計畫區之生態都市發展進行研擬發展策略。

善化都市計畫區內發展以生態都市為主軸透過綠帶、農業區進行規劃，透過土地使用管制要點，要求建築物、空地應達一定比例之綠化，以建構「生態跳島」，都市裡常因道路和建築物的建設而阻斷了生物遷徙和生存的機會，生態跳島的規劃可提供生物休息、棲息和繁衍的中繼站。並針對區內公園綠地等公共設施強化都市防災功能，有效提升整體生活品質及都市安全。提出下列規劃構想策略：

(一) 打造安全都市

公園、綠地利用挖填手法，創造可互動的休閒環境，同時可提升區域滯洪功能，以應付極端氣候所帶來之暴雨。同時依據不同之都市災害研擬不同防災策略，並規劃相關避難設施，以因應相關災害發生時，避難所需。

(二) 建構生態校園並結合區內公園綠地

鼓勵區內學校打造生態校園，並結合周邊公園綠地進行綠色節點串連，建構綠色跳島系統。

(三) 建構都市冷島系統

運用「水」之元素，於都市內搭配公園綠地形成「都市冷島」系統，可使局部地區為氣後可以有效降溫，並產生空氣對流形成地形風以降低都市或建築物因排熱而使用大量之能源。其手法包括利用景觀水池、景觀渠道、公園挖填方所產生之滯洪池設施、建築設計並結合雨水下滲儲留之規劃設計，以確保水資源不被浪費。

(四) 強調現有生活機能

建構高生活機能生活圈，規劃人本交通環境及綠色運輸網路，提供地區居民及外來工作人口優質的生活環境，調整不適宜之土地使用分區，提升整體生活品質。

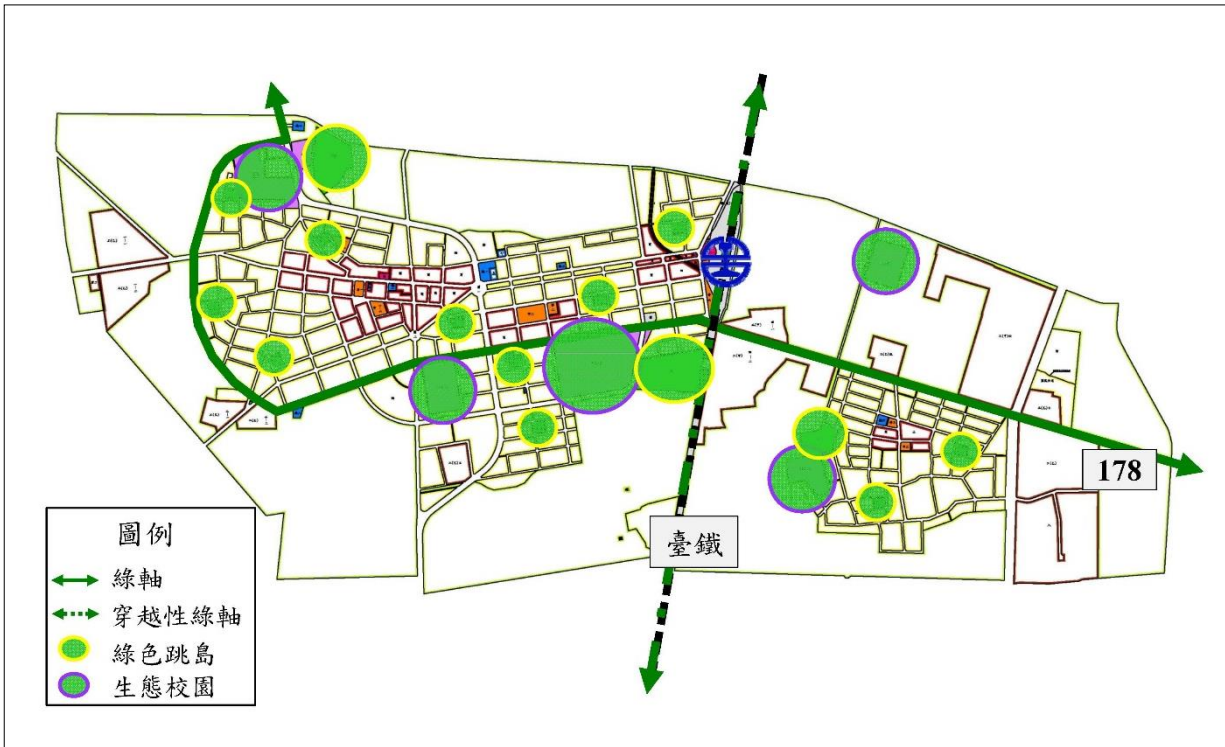


圖 8-2 都市計畫區生態發展策略示意圖

第八節 都市防災計畫

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條之規定，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。爰此，本計畫都市防災系統如下：

一、防災指揮中心：

以善化區公所作為防災指揮中心，除執行上級政府交付之防災任務外，另需研擬及執行全鎮災害對策、防災組織人員編組、權責劃分之指揮統籌功能。

二、醫療場所

區內醫療用地及衛生所為防災體系中之醫療據點，做為災難發生時緊急醫療急救站。以具有醫療物資或交通便利性之公共空間為主，如醫療用地、區內小型診所，以做為救治遇災民眾之臨時醫療場所。

三、避難場所

(一) 臨時避難場所：

臨時避難場所為災害發生至3天內的避難場所，提供居民緊急逃生時得以有暫時性收容場所；考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用，以開放公共空間為主如計畫區內之學校用地、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、廣場及廣場兼停車場用地等，作為緊急及臨時防災據點。

(二) 中長期避難場所：

中期避難場所為提供3-7天中長期收容之場所，其須具足夠的生活空間與機能，除可作為臨時緊急避難之用外，亦可提供災變地區復建完成前較完善之設施與庇護場所，須提供基本生活空間與設施。故將以建成之學校用地、機關用地為主。

四、消防救災路線系統

在平時或災害發生時，救災道路系統擔任重要的運輸功能。在災害發生當時，防災道路系統直接影響前往避難場所民眾的生命安全；災害發生後，救災人員前進災區或運送救災資源，都需要緊急避難防災道路系統的聯繫，始能完成救災工作。因此，道路在整體的規劃作業上，扮演了最關鍵的角色，也是首先必須要架構完整的。茲將防災道路系統依其寬度、功能區分為緊急道路、救援輸送道路與避難輔助道路。

(一) 緊急道路

指定本計畫地區內現有道路寬度40公尺及20公尺以上之主要聯外道路並考慮可延續通達鄰近各區域之主要輔助性道路

(限路寬15公尺以上)為第1層之緊急道路，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時在救災必要時得進行交通管制。

(二) 救援運輸道路

以20公尺以上道路為對象，配合緊急道路架構成為完整之路網，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各消防據點之機能為主；同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，需扣除停車寬度仍然保有8公尺消防車運作淨寬，道路兩旁防落下物、防火安全植栽、運送物資至各防災據點之機能為主，亦可作為避難人員前往避難地區路徑用途。

(三) 避難輔助道路

以12公尺以下計畫道路為主，道路兩旁為不易燃燒的建設。此道路主要作為各個指定作為避難場所、防災據點之設施無法臨接前兩個層級之道路路網時，必須劃設輔助性質的路徑聯絡其他避難空間、據點或連通前兩個層級道路。

五、火災防止延燒帶

利用開放空間系統如溝渠、公園、綠地、鄰里公園兼兒童遊樂場及道路等作為區隔火災延燒防止地帶、隔離綠帶，以防止火災之蔓延。

六、警示、通報系統

建議運用資訊通信系統組織一監控中心，管制各種能源管線(電力、電信、瓦斯、水利等)，配合地方行政體系之救災中心運作，形成完善統一之預警預報系統。

七、其他防災規劃

(一) 都市地區水土保持建議採取以下措施：

1. 公園之綠覆率應在60%以上，並儘量減少地下層之開挖，如因附屬設施之需求，其開挖覆土深度亦應維持在2公尺以上。
2. 私設開放空間及法定空地之綠覆率應在50%以上。
3. 廣場及人行鋪面工程應以使用植草磚或具透水性之地磚為原

則。

(二) 滯洪設施之設置

於公園、綠地設置滯洪池設施，以應付極端氣候帶來的巨大雨量，提供洪水宣洩區域以降低淹水發生之機率。

(三) 都市設施之防護：

分屬各事業單位之都市基礎設施(備)，如電氣設備、瓦斯設備、電訊電話設備等，應依其運作效能妥為整合或隔離，並加強耐震設計，及考慮災後復健維修之設計。另上下水道、交通設施(道路、橋樑)亦為防災計畫之重要環節，本計畫區道路路線設計應考慮未來規劃雨水及污水下水道之排放路線。良好的下水道設計可有效疏導水流，防止洪災避免擴大災害程度。

有關本計畫區之防災系統規劃，詳參表8-3、圖8-3。

表 8-4 變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）防災系統指定表

指定設施	規劃避難場所種類	開闢情形	位置	
機關用地	機一	防災指揮中心	已開闢	現有區公所
	機二	防災指揮中心	已開闢	現有內政部入出國及移民署
	機三	醫療據點	已開闢	現有衛生所
	機七	緊急避難場所 臨時收容場所	已開闢	現有區公所清潔隊使用
	機八	緊急避難場所 臨時收容場所	已開闢	現有戶政事務所及消防隊使用
學校用地	文(小)一	緊急及臨時避難場所 中長期收容場所	已開闢	現有善化國小
	文(小)二	緊急及臨時避難場所 中長期收容場所	已開闢	現有大成國小
	文(小)三	緊急及臨時避難場所 中長期收容場所	已開闢	現有小新國小
	文(高)	緊急及臨時避難場所 中長期收容場所	已開闢	現有善化高中
公園用地	公三	緊急及臨時避難場所	未開闢	文(小)三北側
	公四	緊急及臨時避難場所	已開闢	社教用地東側
鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒(一)-一	緊急避難場所	未開闢	文(小)一西側
	公兒(一)-二	緊急避難場所	未開闢	停一西側
	公兒(一)-三	緊急避難場所	未開闢	五號與六號道路交叉口東南側住宅區內
	公兒(一)-四	緊急避難場所	未開闢	IV-3與IV-20號道路交叉口西南側
	公兒(二)-一	緊急避難場所	未開闢	II-8號道路西端南側
	公兒(二)-二	緊急避難場所	未開闢	II-8號與IV-9道路交叉口東南側
	公兒(二)-三	緊急避難場所	未開闢	二號與三號道路交叉口東南側
	公兒(二)-四	緊急避難場所	未開闢	IV-11號與IV-25道路交叉口西北側
	公兒(二)-五	緊急避難場所	未開闢	II-2 號道路東端北側住宅區內
	公兒(三)-一	緊急避難場所	未開闢	市三東側住宅區內
公兒(三)-二	緊急避難場所	未開闢	文(小)三(小新國小)東南側住宅區內	
綠地	綠地	緊急避難場所	未開闢	位於II-3 號與IV-3 號道路斜交之三角綠地
廣場	廣二	緊急避難場所、臨時收容場所	已開闢	位於廣(停)一西側
廣場兼停車場用地	廣(停)一	緊急避難場所、臨時收容場所	已開闢	位於火車站前
社教用地	社	緊急及臨時避難場所 中長期收容場所	已開闢	墓地西側、文(小)一東側

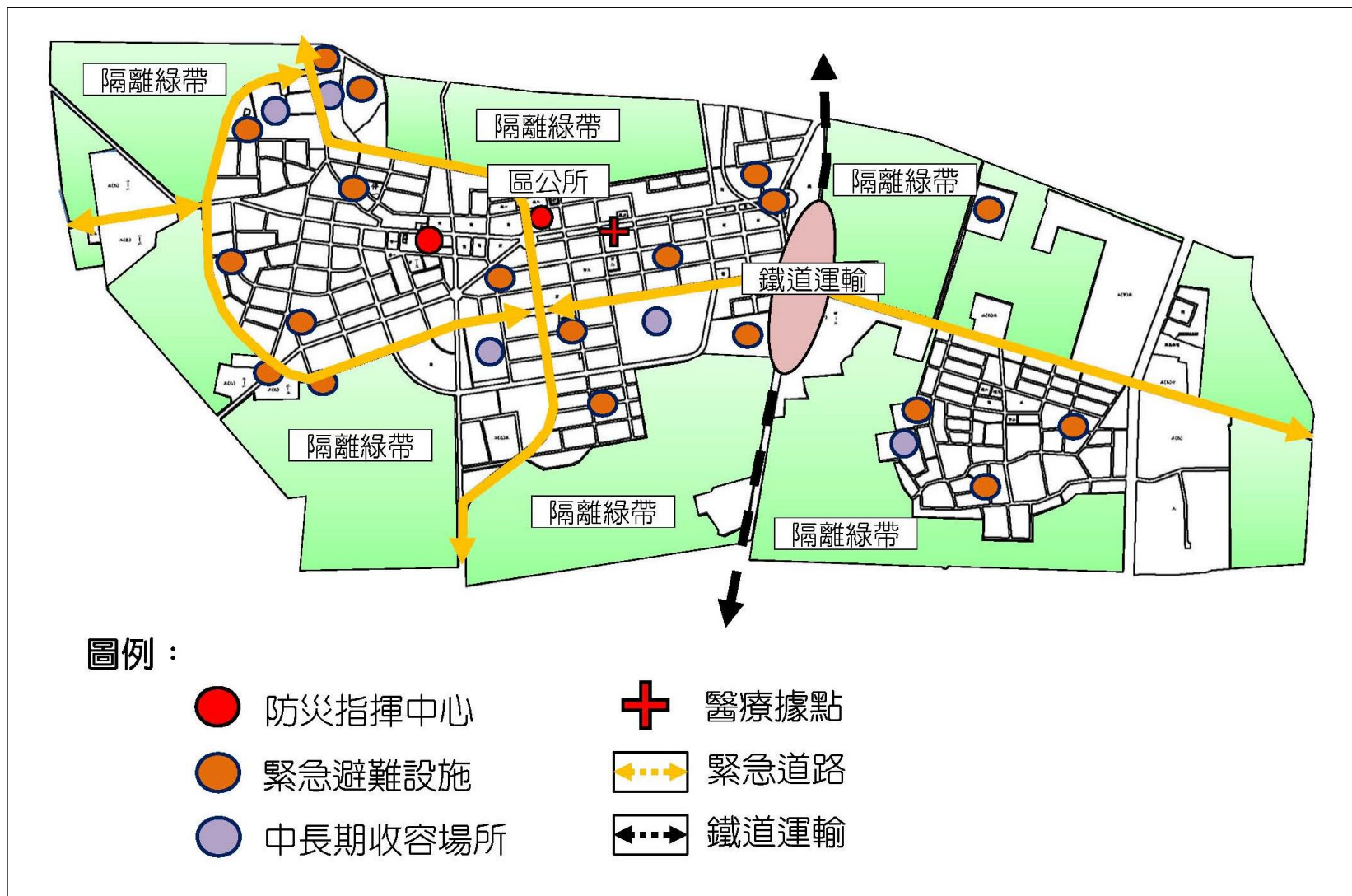


圖 8-3 都市計畫區防（救）災示意圖

第九章 事業與財務計畫

第一節 附帶條件規定

原計畫 3 處已完成附帶條件。

本次通盤檢討新增附帶條件共 4 處，其附帶條件內容彙整如表 9-1，位置標示於圖 9-1。

本次通盤檢討依現況需求，酌予調整為其他合適用地、分區，並新訂其附帶條件內容。

表 9-1 本次通盤檢討附帶條件彙整表

編號	位置	變更內容	附帶條件內容
1 (變四案)	機一用地	機關用地變住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 光華段 825 地號等 1 筆土地：應捐贈變更土地總面 30%作為公共設施用地，考量因現況已有建築，故以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳。 2. 光華段 817、820、821、823、824、819 地號等 6 筆土地：應捐贈變更土地總面積 30%作為公共設施用地，故以南側回饋 30%土地作為廣停用地；土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市。政府簽訂協議書，並將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 3. 光華段 845、846、847、854、855、857 地號等 6 筆土地：應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理。
2 (變五案)	運動場及北側人行步道、文(高)西南側部分學校用地、公(兒)(二)-二及南側、西側人行步道、公(兒)(公共設施用地變為住宅區	<p>本案應以市地重劃方式辦理開發，其規定如后：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

編號	位置	變更內容	附帶條件內容
	二)-三及西側、北側人行步道、公(兒)(二)-四及東側人行步道		2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
3 (變七案)	文(中)用地、文(中)西側之農業區、機六、停三、市三、機六東側人行步道、市三東側人行步道、機六停三周邊部分道路、公(兒)(三)-一及東側北側人行步道、公(兒)(三)-二及北側、西側及西北側人行步道	公共設施用地變更為住宅區	<p>本案應以市地重劃方式辦理開發，其規定如后：</p> <p>1. 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>
4 (變十二案)	市場一-二	市場用地變更為住宅區	<p>1. 應捐贈變更土地總面 15%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳。</p> <p>2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，始得檢具計畫書、圖報內政部核定；代金於都市計畫核定前及簽定協議書之日起二年內繳納完畢。</p> <p>3. 如土地所有權人提出「變更及擴大善化都市計畫」發布實施前(民國 71 年 7 月 15 日)相關建物合法證明文件，得免予回饋。</p>

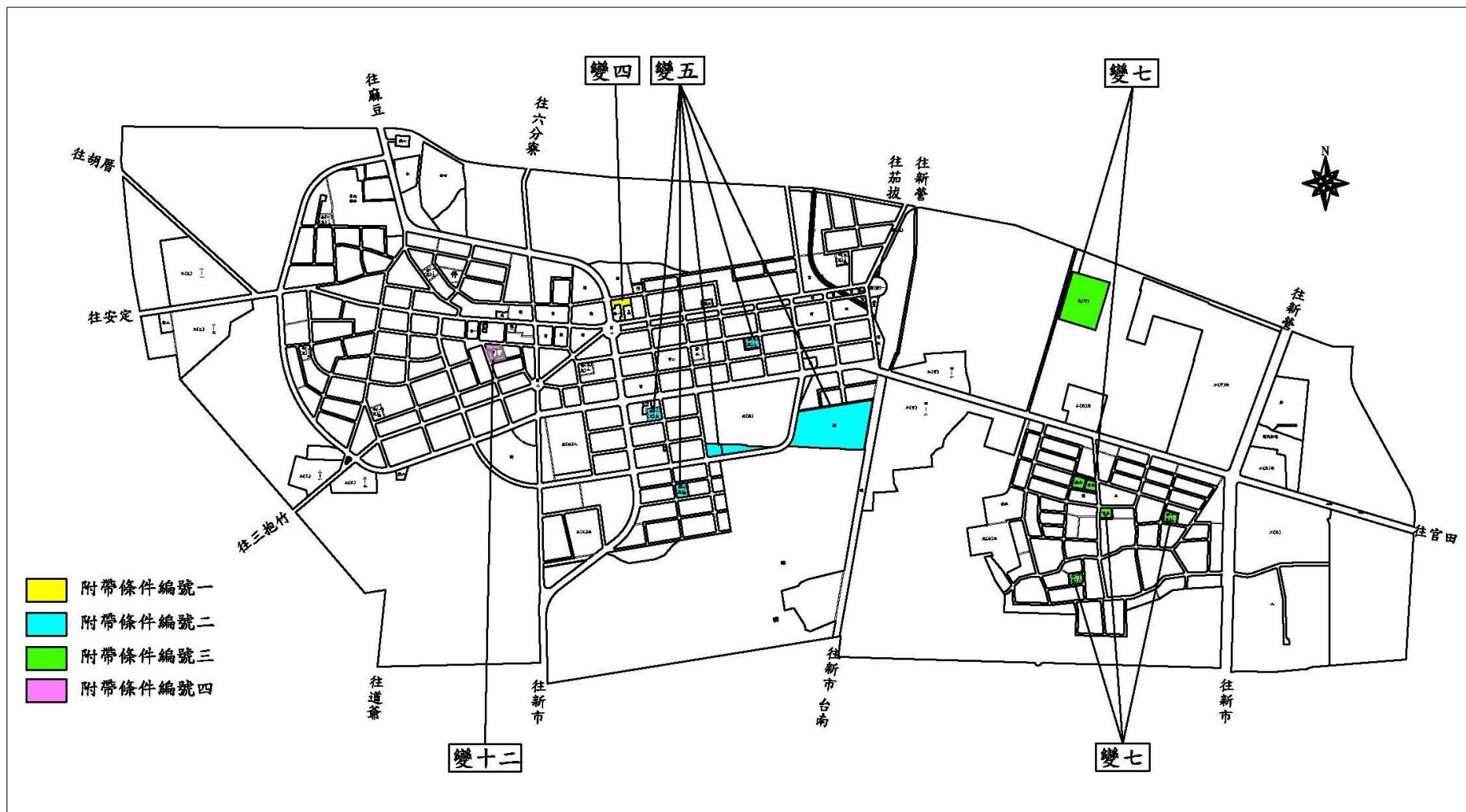


圖 9-1 附帶條件位置分布示意圖

第二節 開發方式

都市計畫之開發方式包含徵收、區段徵收、市地重劃及其他公平合理方式，得視各都市計畫地區之個別狀況採用不同之開發方式。

為符合公平正義且不增加政府財政壓力的原則，本次通盤檢討變更或調整地區，多採附帶條件整體開發方式為主，公共設施用地之取得及開發由土地所有權人共同負擔。而部分變更案件，則依變更回饋原則之規定辦理。茲將本次通盤檢討變更案件涉及都市計畫開發之相關案件說明如下：

項次	開發情境	開發方式	備註
1	機關用地變更為住宅區，應負擔不得少於 30%之公共設施用地	1. 回饋土地 2. 回饋代金	變四案
2	公共設施變更為住宅區，應負擔不得少於 30%之公共設施用地	市地重劃	變五案
3	公共設施變更為住宅區，應負擔不得少於 30%之公共設施用地		變七案
4	市場用地變更為住宅區，應負擔不得少於 15%之公共設施用地	1. 回饋土地 2. 回饋代金 3. 免回饋	變十二案

第三節 財務計畫

本計畫除市地重劃區內之公共設施用地係透過整體開發方式進行開闢外，其餘針對計畫區內尚未開闢之公共設施，編列實施進度與經費計畫，以引導地方有秩序發展並提升生活環境品質。本計畫預估開發經費、主辦單位及實施進度與經費來源詳見表 9-2。

表 9-2 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地取得及經費一覽表

項目	編號	未開闢面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	預計完成期限	經費來源
			一般徵收	市地重劃	其他	土地取得費用	開發工程費用	合計			
國小用地	文(小)二	0.01	◎			180	-	-	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	文(小)三	0.89	◎			11,214	-	-	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
公園用地	公三	1.44	◎			18,144	2,880	21,024	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒(一)-一	0.20	◎			2,701	300	3,001	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	公兒(一)-二	0.19	◎			6,195	285	6,480	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	公兒(一)-三	0.20	◎			13,310	300	13,610	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	公兒(二)-一	0.19	◎			12,226	285	12,511	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	公兒(二)-二(附)	0.24		◎		-	-	-	臺南市政府	依施工設計進度完成	市地重劃方式開發
	公兒(二)-三(附)	0.26		◎		-	-	-	臺南市政府	依施工設計進度完成	市地重劃方式開發
	公兒(二)-四(附)	0.20		◎		-	-	-	臺南市政府	依施工設計進度完成	市地重劃方式開發
	公兒(二)-五	0.20	◎			12,103	300	12,403	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	公兒(三)-一(附)	0.20		◎		-	-	-	臺南市政府	依施工設計進度完成	市地重劃方式開發
	公兒(三)-二(附)	0.19		◎		-	-	-	臺南市政府	依施工設計進度完成	市地重劃方式開發
零售市場	市二	0.84	◎			15,540	420	15,960	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算

項目	編號	未開闢 面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦 單位	預計完成 期限	經費來源
			一般 徵收	市地 重劃	其他	土地取 得費用	開發工 程費用	合計			
用地											
停車場用地	停一	0.33	◎			10,760	165	10,925	臺南市政府	依施工設計 進度完成	由市府編 列預算
	停二	0.20	◎			16,896	100	16,996	臺南市政府	依施工設計 進度完成	由市府編 列預算
	停三(附)	0.16		◎		-	-	-	臺南市政府	依施工設計 進度完成	市地重劃 方式開發
	停四	0.05	◎			3,781	25	3,806	臺南市政府	依施工設計 進度完成	由市府編 列預算
	停五	0.15	◎			11,343	75	11,418	臺南市政府	依施工設計 進度完成	由市府編 列預算
廣場兼停車場用地	廣(停)二	0.15	◎			133	150	150	臺南市政府	依施工設計 進度完成	由市府編 列預算
	廣(停) (附)	0.06			◎	-	-	-			由土地所 有權人辦 理開發
綠地	綠	0.03	◎			330	45	375	臺南市政府	依施工設計 進度完成	由市府編 列預算
	綠(附)	0.49			◎	-	-	-			市地重劃 方式開發
道路兼排水用地		0.02			◎	-	-	-	臺南市政府	依施工設計 進度完成	市地重劃 方式開發
道路用地	道	21.52	◎			856,277	36,852	893,129	臺南市政府	依施工設計 進度完成	由市府編 列預算
	道(附)	1.10			◎	-	-	-			市地重劃 方式開發

備註：1. 土地取得費用參考市價估算
2. 本表應依地方財政狀況酌予調整

都市計畫技師簽證證明書

有關 貴府委辦「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案」,業經本技師依一般公認學理、準則、都市計畫相關法規採取必要之查核程序,對計畫書、圖內容(包括各項數據推估、計算方式、實質計畫內容及相關紀錄等)予以查核竣事,查核意見如下:

- 無保留意見。
保留意見。原因: _____
否定意見。原因: _____
無法表示意見。原因: _____

此 致

臺南市政府

都市計畫技師姓名：林家壹	技師執業執照證號：技執字第 006897 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0134 號
技師執業機構名稱：紫陽工程顧問有限公司	
通訊地址：台南市安平區育平五街 68 號 19 樓-7	
聯絡電話：06-2990117	傳真：06-2990609

技師圖記

技師簽章：_____

簽證日期：_____

都市計畫擬定機關
業務承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	