

變更臺南市中西區細部計畫（公共設施 用地專案通盤檢討）案計畫書

臺南市政府

中華民國 108 年 10 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更臺南市中西區細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
變更都市計畫 法 令 依 據	1.都市計畫法第 26 條 2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
變更都市計畫 機 關	臺南市政府	
自擬細部計畫 或申請變更都 市計畫之機關 名稱或土地權 利關係人姓名	無	
本案公開展覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	民國 106 年 3 月 22 日起 30 天，並刊登於民國 106 年 3 月 22 日自由時報 G1 版、3 月 23 日自由時報 G1 版及 3 月 24 日自由時報 G1 版。
	公 開 展 覽	
	公 開 展 覽 說 明 會	
人民團體對本 案之反映意見		
本案提交各級 都市計畫委員 會 審 核 結 果	市 級	

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-1
第三節 計畫位置與檢討範圍.....	1-2
第二章 現行計畫概要.....	2-1
第一節 主要計畫內容概要.....	2-1
第二節 現行細部計畫內容概要.....	2-7
第三節 主要計畫與細部計畫之關係.....	2-15
第三章發展現況分析	3-1
第一節 社經發展現況.....	3-1
第二節 實質發展現況.....	3-3
第四章 發展預測與檢討構想.....	4-1
第一節 計畫年期與計畫人口檢討.....	4-1
第二節 公共設施用地需求分析.....	4-2
第三節 公共設施用地檢討構想.....	4-4
第四節 私有公共設施用地檢討原則.....	4-6
第五章 實質計畫檢討.....	5-1
第一節 公共設施用地檢討分析.....	5-1
第二節 變更計畫內容.....	5-4
第六章 檢討後實質計畫.....	6-1
第一節 計畫年期與人口.....	6-1
第二節 土地使用計畫.....	6-1
第三節 公共設施計畫.....	6-1
第四節 交通運輸計畫.....	6-8
第七章 事業及財務計畫.....	7-1
附件 中西區都市計畫公共設施用地分析表	

圖 目 錄

圖 1-1	中西區細部計畫位置示意圖	1-2
圖 1-2	中西區細部計畫檢討範圍示意圖	1-3
圖 2-1	台南市主要計畫現行計畫示意	2-3
圖 2-2	中西區細部計畫現行計畫示意圖	2-14
圖 2-3	主要計畫變更位置示意圖	2-18
圖 3-1	中西區細部計畫土地使用現況示意圖	3-4
圖 3-2	中西區都市計畫公共設施開闢情形示意圖	3-9
圖 3-3	中西區都市計畫公共設施取得情形示意圖	3-10
圖 3-4	中西區都市計畫權屬分布圖	3-11
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖	4-4
圖 5-3	中西區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	5-9
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 2-1 案變更內容示意圖	5-9
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 2-2 案變更內容示意圖	5-10
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 2-3、2-4 案變更內容示意圖	5-10
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 2-5 案變更內容示意圖	5-11
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 2-6 案變更內容示意圖	5-11
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 2-7 案變更內容示意圖	5-12
圖 5-10	變更內容綜理表編號第 2-8 案變更內容示意圖	5-12
圖 5-11	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖	5-13
圖 5-12	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖	5-13
圖 5-13	變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖	5-14
圖 5-14	變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖	5-15
圖 5-15	變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖	5-15
圖 5-16	變更內容綜理表編號第 8 案變更內容示意圖	5-16
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖	6-7
圖 6-2	本計畫區道路系統示意圖	6-9
圖 7-1	整體開發區範圍示意圖	7-1

表 目 錄

表 2-1	臺南市主要計畫及各行政區通盤檢討辦理情形綜理表	2-1
表 2-2	臺南市主要計畫土地使用分區及用地面積分配表	2-4
表 2-3	細部計畫第一次通盤檢討後變更歷程彙整表	2-8
表 2-4	中西區細部計畫現行土地使用計畫面積表	2-9
表 2-5	中西區細部計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-10
表 2-6	變更臺南市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（中西區部分）	2-15
表 3-1	臺南市及中西區近 5 年人口數量統計表	3-1
表 3-2	105 年中西區工業及服務業場所單位經營概況表	3-2
表 3-3	中西區細部計畫土地使用現況面積表	3-3
表 3-4	公共設施開闢情形概要表	3-5
表 4-1	中西區細部計畫公共設施用地面積需求檢核表	4-3
表 5-1	中西區細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更內容明細表	5-4
表 5-2	通盤檢討後面積統計表	5-7
表 6-1	變更後土地使用計畫面積表	6-2
表 6-2	公共設施用地明細表	6-3
表 6-3	本計畫區計畫道路層級說明表	6-8
表 6-4	涉及變更之道路編號明細表	6-8
表 7-1	事業及財務計畫表	7-2

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。

本府於獲內政部核定補助經費，隨即啟動全市公共設施保留地專案通盤檢討作業，全面清查盤點公共設施用地之現況使用情形及權屬調查，針對未有使用需求公共設施用地檢討解編並研擬開發方案。

本次全市性專案通盤檢討作業除依循上開作業原則，並依據檢討變更原則考量都市計畫地區特性、使用需求及都市發展情形，全面檢視公共設施用地存廢提出檢討變更構想，同時參酌近 10 年人口變遷趨勢、計畫人口達成率及全國區域計畫之人口總量分派，核實檢討計畫人口。此外，經檢討仍有保留需求之未取得公共設施用地，視財務可行性評估亦盡量納入跨區整體開發方案併同取得開闢，以期妥善解決公共設施保留地問題。

爰此，本次辦理中西區細部計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」與相關法令之指導，核實檢討計畫人口、檢討不必要之公共設施用地，同時依基地特性研議跨區市地重劃、調降容積率等多元開發回饋方式，以取得、開闢仍具需求之公共設施用地，藉此提升地區居住環境品質外，亦可減輕政府取得公共設施用地之財務負擔。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第 26 條

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款

第三節 計畫位置與檢討範圍

本案以中西區細部計畫區內公共設施用地為檢討範圍，計畫面積為 247.12 公頃，詳圖 1-1 及圖 1-2。

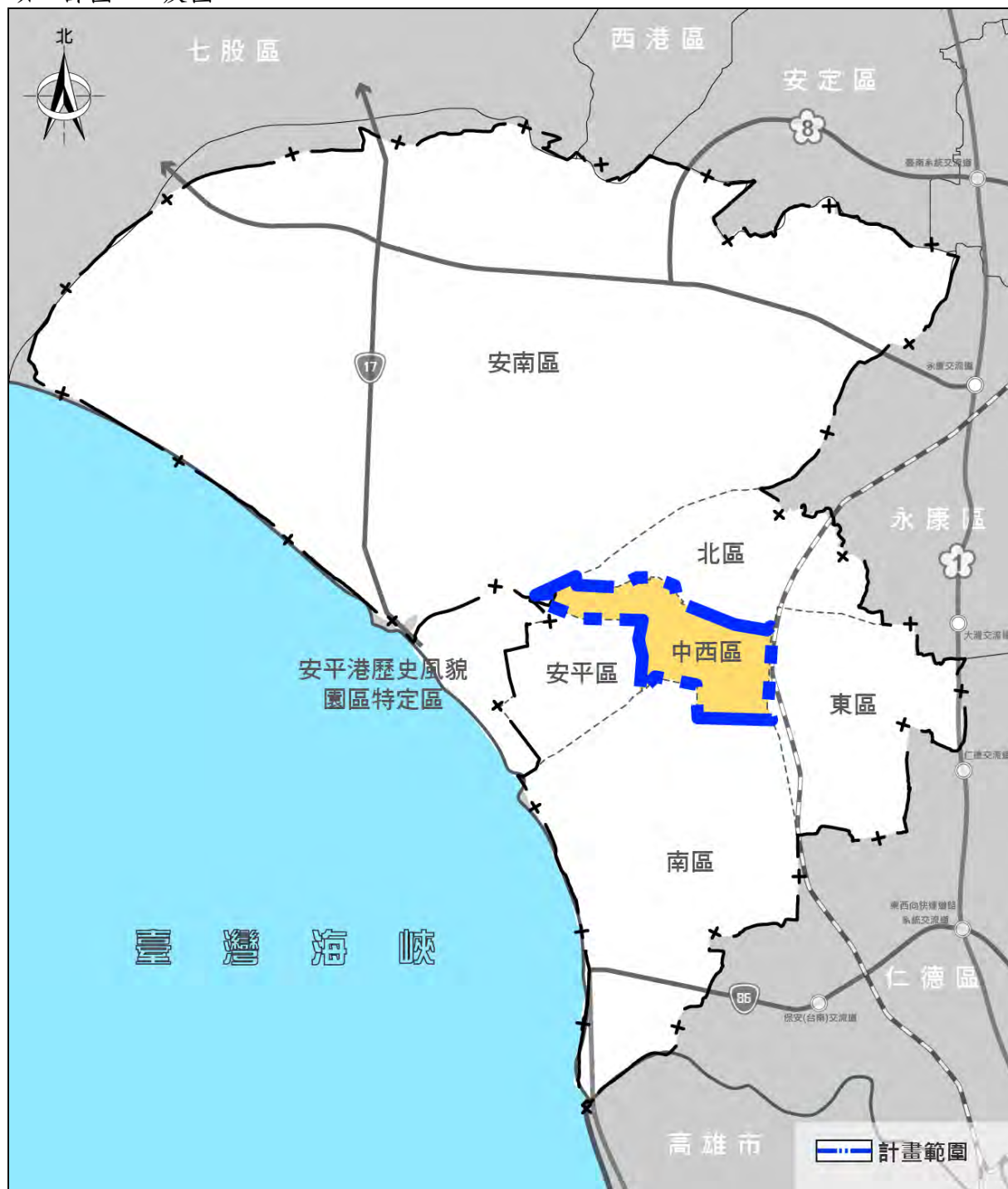


圖 1-1 中西區細部計畫位置示意圖



圖 1-2 中西區細部計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 主要計畫內容概要

臺南市都市計畫始於日據時期所訂之「市區改正計畫」。光復後，臺南市都市計畫沿用日據時期所頒布之都市計畫圖，重行於民國 38 年底循行政程序層報核定，並於 38 年 12 月 30 日發布實施，當時之都市計畫即包含現今之東區、西區、中區、北區及南區之一部分。其後於 68 年辦理變更及擴大都市計畫，將全市轄區納入計畫範圍，並於 72 年、85 年、92 年、106 年及 108 年完成第二、三、四、五次主要計畫通盤檢討。為落實各行政區發展計畫之執行及明確發展目標，使臺南市都市計畫與各行政區建設工作推展相互呼應，提高都市計畫檢討效益，於民國 90 年間開始針對各行政區進行通盤檢討，94 年率先完成東區之主要計畫通盤檢討，迄今各行政區均辦竣一次主、細計通盤檢討，另東區及中西區細部計畫分別於 106 年及 107 年辦理完成第二次細部計畫通盤檢討，相關辦理過程詳表 2-1。

表 2-1 臺南市主要計畫及各行政區通盤檢討辦理情形綜理表

行政區	計畫案名	發布實施日期
全市	變更暨擴大臺南市主要計畫案	68.10.23
	變更臺南市主要計畫（通盤檢討）案	72.10.05
	變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案	85.06.14
	變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案	92.01.16
	變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第一階段）案	106.07.13
	變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案	108.08.15
東區	變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案	94.12.26
	變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	95.02.10
	變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案	106.10.31
中西區	變更臺南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案	98.11.14
	變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	98.12.07
	變更臺南市中西區細部計畫（第二次通盤檢討）案	107.06.20
北區	變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案	99.06.29
	變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	99.06.30
安平區	變更臺南市安平區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案	99.05.20
	變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	99.06.07
安南區	變更臺南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案	100.08.25
	變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	102.10.21
南區	變更臺南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案	101.11.19
	變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	102.03.15
安平港歷史風貌園區	擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）案	95.03.10
	擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）案	95.04.04
	變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）第一次通盤檢討案	101.02.09
	變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第一次通盤檢討案	101.03.30

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口訂定為 110 萬人。

三、土地使用計畫

土地使用分區包含住宅區(含高密度住宅區、中密度住宅區、低密度住宅區)、商業區(含中心商業區、次要商業區)、工業區、零星工業區、文教區、保存區、古蹟保存區、宗教專用區、農業區、保護區、野生動物保護區、河川區、河川區(兼作道路使用)、加油站專用區、資源回收專用區、車站專用區、醫療專用區、電信專用區、觀光藝文商業專用區、文化社教專用區、瓦斯事業特定專區、電路鐵塔專用區、創意文化專用區、生技研發與生產專用區、特定專用區、遊樂區、土壤污染管制區、遊憩服務專用區、國家公園區等 34 種土地使用分區，計畫面積 14,462.14 公頃，約佔總計畫面積 82.52%，詳圖 2-1、表 2-2。

四、公共設施計畫

公共設施包含公園用地、公園用地(兼供排水使用)、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地、體育場用地、學校用地(大專、高中(職)、國中、國小、文中小)、文教用地、社教用地、文化社教用地、機關用地、機關用地(兼供排水使用)、零售市場用地、批發市場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、郵政用地、變電所用地、加油站用地、電路鐵塔用地、污水處理廠用地、污水廢棄物處理場防洪抽水站用地、醫療用地、社福用地、自來水事業用地、防洪抽水站用地、垃圾處理廠用地、鐵路用地、鐵路用地兼作河川使用、公園道用地、公園道用地(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)、道路用地、道路用地(兼供排水使用)、道路用地(兼供鐵路使用)、高速公路用地、港埠用地、機場用地、民用航空站用地、車站用地、公墓用地、殯儀館用地、火葬場用地、水域用地、河道用地、河道兼道路用地、河道用地兼供道路使用、滯洪池用地、水利設施用地、交通用地共計 51 種公共設施用地，面積合計 3,062.60 公頃，約佔總計畫面積 17.48%。

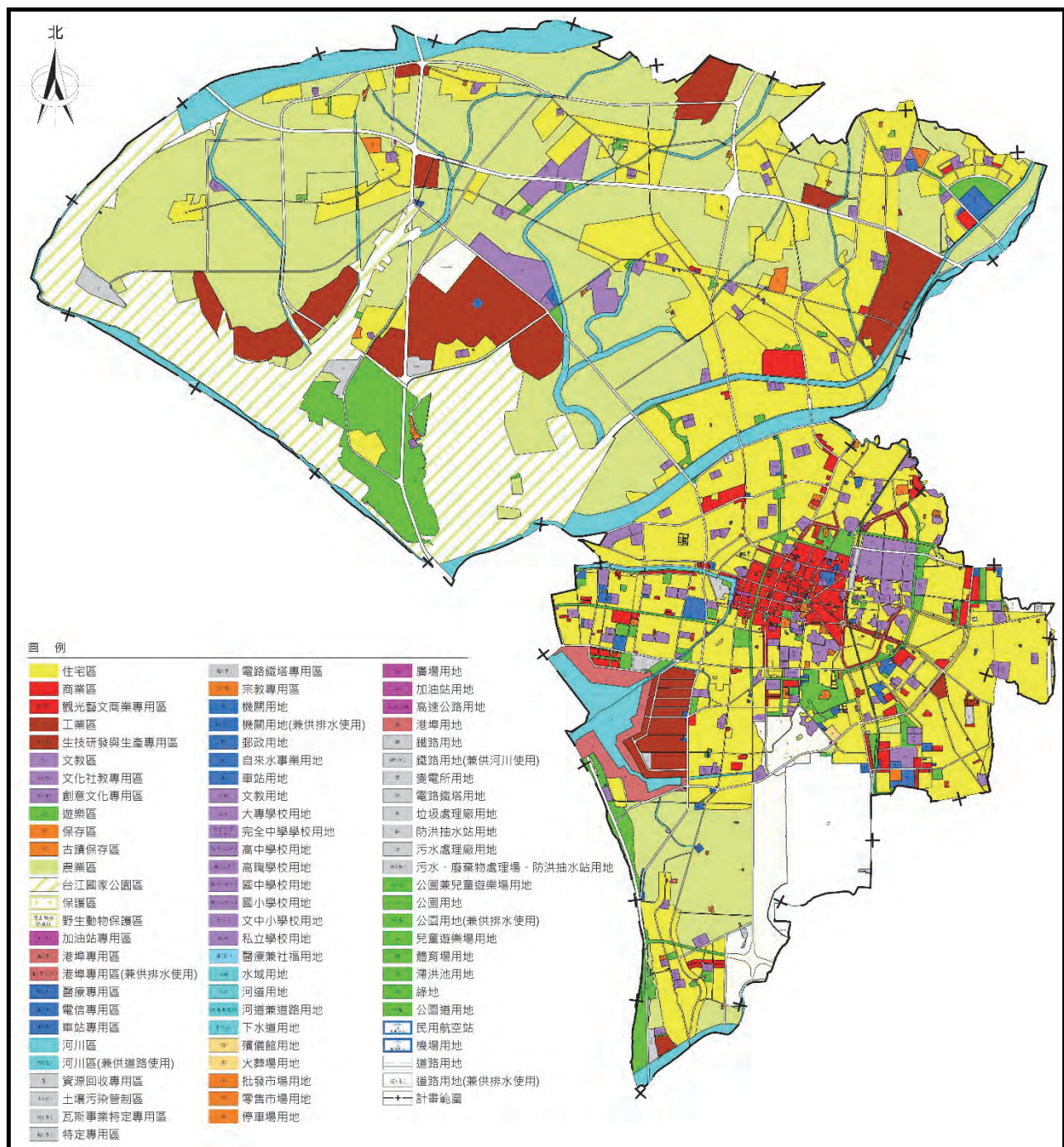


圖 2-1 臺南市主要計畫現行計畫示意圖

表 2-2 臺南市主要計畫土地使用分區及用地面積分配表

項目			現行計畫面積 (公頃)	佔總計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區	126.91	0.72%	1.35%
		中密度住宅區	1,505.22	8.59%	15.99%
		低密度住宅區	2,875.70	16.41%	30.55%
	商業區	中心商業區	219.33	1.25%	2.33%
		次要商業區	212.39	1.21%	2.26%
	工業區		1,020.89	5.83%	10.84%
	零星工業區		0.68	0.00%	0.01%
	文教區		95.56	0.55%	1.02%
	遊樂區		372.33	2.12%	3.96%
	保存區		2.71	0.02%	0.03%
	古蹟保存區		25.77	0.15%	0.27%
	保護區		238.76	1.36%	-
	農業區		5,065.58	28.91%	-
	國家公園區		1,779.63	10.15%	-
	加油站專用區		6.12	0.03%	0.07%
	資源回收專用區		0.48	0.00%	0.01%
	河川區		771.04	4.40%	-
	河川區(兼供道路使用)		23.57	0.13%	0.25%
	車站專用區		3.31	0.02%	0.04%
	野生動物保護區		4.02	0.02%	-
	醫療專用區		0.47	0.00%	0.00%
	宗教專用區		29.66	0.17%	0.32%
	電信專 用區	第一種電信專用區	5.65	0.03%	0.06%
		第二種電信專用區	0.43	0.00%	0.00%
		第三種電信專用區	1.58	0.01%	0.02%
	文化社教專用區		0.08	0.00%	0.00%
	瓦斯事業特定專用區		2.32	0.01%	0.02%
	電路鐵塔專用區		0.02	0.00%	0.00%
	特定專用區		9.27	0.05%	0.10%
	創意文化專用區		30.77	0.18%	0.33%
	觀光藝文商業專用區		2.34	0.01%	0.02%
	土壤污染管制區		23.61	0.13%	0.25%
	生技研發與生產專用區		2.78	0.02%	0.03%
	遊憩服務專用區		3.16	0.02%	0.03%
	小計		14,462.14	82.52%	70.15%
公共 設施 用地	學校 用地	大專學校用地	182.60	1.04%	1.94%
		高中(職)學校用地	43.59	0.25%	0.46%
		完全中學學校用地	5.42	0.03%	0.06%
		國中學校用地	119.42	0.68%	1.27%
		國中學校用地(兼供 排水使用)	0.08	0.00%	0.00%
		國小學校用地	150.35	0.86%	1.60%
		文中小學校用地	25.67	0.15%	0.27%
		私立學校用地	0.00	0.00%	0.00%
		小計	527.13	3.01%	5.60%

表 2-2 臺南市主要計畫土地使用分區及用地面積分配表（續 1）

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔總計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
公共設施用地	綠地	53.04	0.30%	0.56%
	公園用地	269.77	1.54%	2.87%
	公園用地(兼供排水使用)	1.00	0.01%	0.01%
	公園用地(兼供鐵路使用)	0.16	0.00%	0.00%
	公園兼兒童遊樂場用地	1.74	0.01%	0.02%
	兒童遊樂場用地	3.57	0.02%	0.04%
	體育場用地	41.95	0.24%	0.45%
	文教用地	14.92	0.09%	0.16%
	社教用地	4.12	0.02%	0.04%
	文化社教用地	0.81	0.00%	0.01%
	廣場用地	6.05	0.03%	0.06%
	廣場兼停車場用地	0.46	0.00%	0.00%
	機關用地	107.42	0.61%	1.14%
	機關用地(兼供排水使用)	0.03	0.00%	0.00%
	停車場用地	4.38	0.02%	0.05%
	批發市場用地	18.78	0.11%	0.20%
	零售市場用地	9.24	0.05%	0.10%
	郵政用地	1.92	0.01%	0.02%
	變電所用地	11.54	0.07%	0.12%
	加油站用地	0.13	0.00%	0.00%
	機場用地	396.23	2.26%	4.21%
	電路鐵塔用地	0.18	0.00%	0.00%
	公墓用地	115.08	0.66%	1.22%
	殯儀館用地	4.70	0.03%	0.05%
	火葬場用地	0.65	0.00%	0.01%
	港埠用地	139.15	0.79%	1.48%
	水域用地	147.53	0.84%	
	防洪抽水站用地	0.69	0.00%	0.01%
	污水處理廠用地	25.10	0.14%	0.27%
	垃圾處理廠用地	30.06	0.17%	0.32%
	污水、廢氣物處理場、防洪抽站 用地	13.16	0.08%	0.14%
	民用航空站用地	1.22	0.01%	0.01%
	自來水事業用地	0.30	0.00%	0.00%
	滯洪池用地	4.19	0.02%	0.04%
	醫療兼社福用地	0.00	0.00%	0.00%
	醫療用地	4.12	0.02%	0.04%
	社福用地	2.03	0.01%	0.02%
	河道用地	104.68	0.60%	
	河道兼道路用地	1.46	0.01%	0.02%
	河道用地兼供道路使用	0.80	0.00%	0.01%
	水利設施用地	0.06	0.00%	0.00%

表 2-2 臺南市主要計畫土地使用分區及用地面積分配表(續完)

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔總計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
公共設施 用地	公園道用地	73.69	0.42%	0.78%
	公園道用地(兼供鐵路使用)	10.29	0.06%	0.11%
	道路用地	868.12	4.95%	9.22%
	道路用地(兼供排水使用)	15.60	0.09%	0.17%
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.54	0.00%	0.01%
	交通用地	1.10	0.01%	0.01%
	鐵路用地	9.37	0.05%	0.10%
	鐵路用地(兼供河川使用)	0.10	0.00%	0.00%
	車站用地	2.56	0.01%	0.03%
	高速公路用地	11.64	0.07%	0.12%
	高速公路用地(兼供排水使用)	0.05	0.00%	0.00%
	小計	3,062.60	17.48%	29.85%
都市發展用地		9,413.50	-	100.00%
總面積		17,524.74	100.00%	-

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區、保護區、國家公園區、河川區、野生動物保護區、水域及河道用地。

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

第二節 現行細部計畫內容概要

一、發布實施歷程

中西區最早的細部計畫始於民國 70 年發布實施之「臺南市安平新市區細部計畫」，後續相繼擬定細部計畫，包括中正路兩側地區（72 年）、第三區（74 年）、鄭子寮地區（74 年）、第四區（75 年）、第二區（88 年）等細部計畫區，期間陸續辦理個案變更及針對公共設施或道路用地進行專案通盤檢討。

後於民國 98 年 12 月「變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」完成全面性第一次通盤檢討，隔年完成「變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（補辦公開展覽）案」。在第一次通盤檢討後，中西區都市計畫（細部計畫）於民國 100 年辦理一次專案通檢，以及民國 100 年、103 年、104 年與 105 年辦理四次個案變更，並於 105 年擬定中國城暨運河星鑽地區細部計畫。民國 107 年 6 月「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」發布實施，其後至今辦理過一次個案變更（107 年）係針對「停 18」停車場用地配合調整土地使用分區管制要點，詳表 2-3。

二、計畫範圍與面積

以中西區行政區轄界為原則（不包含已列入「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區），範圍內共涵蓋 38 里，計畫面積共計 628.87 公頃。

三、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口 107,600 人。

四、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含住宅區、商業區、保存區、古蹟保存區、電信專用區、觀光休閒特定專用區、加油站專用區及河川區等 8 種土地使用分區，土地使用分區合計面積約 381.75 公頃，約占計畫總面積 60.70%，詳表 2-4 及圖 2-2。

五、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含公園用地、公園兼兒童遊樂場、廣場用地、廣場兼停車場用地、學校用地（大專、高中（職）、國中、國小）、機關用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、公園道路用地及道路用地等 11 種公共設施用地，面積合計 247.12 公頃，約佔計畫區總面積 39.30%，詳表 2-5。

表 2-3 細部計畫第一次通盤檢討後變更歷程彙整表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	98.12.07 南市都劃字第 09816562770 號	98.12.07
2	變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（補辦公開展覽）	99.07.27 南市都劃字第 09916525050 號	99.07.28
3	變更臺南市細部計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討	100.01.04 府都綜字第 09903689061 號	100.01.07
4	變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）（修訂有關「公 11」公園用地土地使用分區管制要點）（配合臺南市立美術館興建計畫）案	103.05.16 府都綜字第 1030401896A 號	103.05.20
5	變更臺南市中西區細部計畫（部分道路用地為商業區、部分商業區為道路用地及商業區（附））（配合建興段 207-1 地號開發經營）案	103.08.28 府都綜字第 1030757017A 號	103.08.29
6	變更臺南市中西區細部計畫（部分「廣 C2」廣場用地為「社 C1」社教用地）案	104.11.25 府都綜字第 1031057395A 號	104.12.01
7	變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）（修訂有關「體 3」體育場用地土地使用管制要點及都市設計審議規範）（配合永華國民運動中心興建計畫）案	105.01.29 府都綜字第 1050069909A 號	105.01.30
8	擬定臺南市中西區細部計畫（中國城暨運河星鑽地區）案	105.11.04 府都綜字第 1051086600A 號	105.11.09
9	變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案	107.06.19 府都綜字第 1070693950A 號	107.06.20
10	變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）（「停 18」停車場用地土地使用分區管制要點）案	107.11.14 府都綜字第 1071243643A 號	107.11.15

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

表 2-4 中西區細部計畫現行土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔總計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	189.72	31.82	30.17
	中心商業區	141.85	23.79	22.56
	低強度商業區	1.35	0.23	0.21
	保存區	1.75	0.29	0.28
	古蹟保存區	13.25	2.22	2.11
	第三種電信專用區	0.67	0.11	0.11
	觀光休閒特定專用區	6.10	1.02	0.97
	加油站專用區	0.57	0.10	0.09
	文教區	2.77	0.46	0.44
	河川區	23.94	-	3.81
	小計	381.75	60.02	60.71
公共 設施 用地	公園用地	7.88	1.32	1.25
	公園兼兒童遊樂場用地	5.51	0.92	0.88
	綠地	2.24	0.38	0.36
	廣場用地	5.68	0.95	0.90
	廣場兼停車場用地	0.30	0.05	0.05
	體育場用地	2.99	0.50	0.48
	大專院校用地	25.74	4.32	4.09
	高中(職)學校用地	8.85	1.48	1.41
	國中學校用地	15.29	2.56	2.43
	國小學校用地	19.07	3.20	3.03
	機關用地	6.67	1.12	1.06
	社教用地	3.12	0.52	0.50
	郵政用地	0.10	0.02	0.02
	變電所用地	0.30	0.05	0.05
	市場用地	5.01	0.84	0.80
	停車場用地	1.39	0.23	0.22
	污水處理廠用地	0.17	0.03	0.03
	自來水事業用地	0.30	0.05	0.05
	公園道路用地	7.39	1.24	1.18
	道路用地	119.28	20.01	18.97
	河道用地	8.74	-	1.39
	交通用地	1.10	0.18	0.17
	小計	247.12	39.98	39.30
計畫面積合計		628.86	-	100.00
都市發展用地面積合計		596.18	100.00	-

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河道用地、河川區。

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

表 2-5 中西區細部計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明
公園用地	主要計畫	公 8	1.27	建興國中南側/公園
		公 11	2.46	忠義國小西側/運動公園
		公 35	0.31	協進國小北側/協和公園
		公 38	0.21	中華北路西側、運河北側/公園
		公 63	0.61	運河東側/公園
		公 70	0.56	永福路一段西側/公園
		公 71	0.13	友愛街南側/公園
		公 97 (附)	1.47	運河西側/運河星鑽自然生態公園
	細部計畫	公 C1	0.33	運河南側/公園
		公 C2	0.12	運河西側/公園
		公 C3	0.17	永福路一段西側/公園
		公 C4	0.02	文賢路西側/建物
		公 C5	0.22	府前路一段南側/公園
	小計		7.88	
公園兼兒童 遊樂場用地	細部計畫	公 (兒) C1	0.42	文小 55 北側/公園
		公 (兒) C2	0.48	文中 51 南側/公園
		公 (兒) C3	0.65	中華北路西側/公園
		公 (兒) C4	1.25	頂美二街東側/公園
		公 (兒) C5	0.52	和緯路南側/公園
		公 (兒) C6	0.45	公 38 西南側/公園
		公 (兒) C7	0.69	西賢一街東側/公園
		公 (兒) C8	0.51	文大 11 南側/公園
		公 (兒) C9	0.02	文大 11 南側/魚塭
		公 (兒) C10	0.48	社教館北側/公園
		公 (兒) C12	0.04	公有停車場管理處
	小計		5.51	
綠地	主要計畫	綠 1	0.44	中山路與南門路圓環/民生綠園
		綠 2	0.50	府前路與西門路圓環/小西門圓環
		綠 3	0.16	西門路與民族路圓環/西門圓環
		綠 4	0.24	北門路與府前路圓環/東門綠園
		綠 38	0.01	
		綠 39	0.25	
	細部計畫	綠 C1	0.10	運河北側/公園
		綠 C2	0.16	中華西路西側/公園
		綠 C3	0.07	運河西側/公園
		綠 C4	0.31	運河西側/公園
	小計		2.24	

項目	計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明
廣場用地	主要計畫	廣 1	1.05	火車站前站/部份兼作停車場用
		廣 3	1.03	私立南英商工北側/國泰廣場
		廣 4	1.54	中正路西端
		廣 8	1.17	運河東側
		廣 11	0.01	永福路西側/祀典武廟前廣場
	細部計畫	廣 C1	0.08	成功國小東側
		廣 C2 (附)	0.01	公園路西側
		廣 C4	0.08	府城隍廟北側
		廣 C5	0.02	原臺南同慶舍西側
		廣 C6	0.48	運河西側
		廣 C7	0.03	友愛市場東側
		廣 C8	0.01	友愛東街北側
		廣 C9	0.0017	中正路北側
		廣 C10	0.03	民族路南側
		廣 C11	0.14	海安路西側
	小計		5.68	
廣場兼停車場用地	細部計畫	廣 (停) C1	0.05	府前路北側
		廣 (停) C5	0.25	運河西側
	小計		0.30	
體育場用地	主要計畫	體 3	2.99	永華市政中心東側、社教館南側
	小計		2.99	
大專學校用地	主要計畫	文大 2	13.16	樹林街東側/臺南大學
		文大 11	10.61	3-23-30M 道路南側
		文大 13	1.97	
	小計		25.74	
高中(職)用地	主要計畫	高中(文中) 3	5.70	樹林街北側/臺南女中
		高中(文中) 4	1.89	健康路北側/家齊高中
		高中(文中) 20 (附)	1.28	北門路西側/啟聰學校
	小計		8.87	
國中學校用地	主要計畫	文中 28	5.41	南寧街南側/中山國中
		文中 35	3.49	忠義路東側/建興國中
		文中 51	2.47	文賢路西側
		文中 53	3.90	和緯路南側
	小計		15.27	
國小學校用地	主要計畫	文小 5	4.26	忠義路西側/進學國小
		文小 12	3.24	金華路西側/協進國小
		文小 18	1.58	成功路南側/成功國小

項目	計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明
		文小 19	1.06	永福路東側/永福國小
		文小 20	2.57	忠義路東側/忠義國小
		文小 55	2.38	文賢路西側、西和路北側
		文小 80	3.98	和緯路南側
	小計		19.07	
機關用地	主要計畫	機 13	0.09	民生綠園東南側/中區區公所
		機 14	0.15	公 35 西側/西區區公所
		機 15	0.10	忠義路西側/動物防疫所
		機 23	0.10	自來水公司南側
		機 26	0.33	民生綠園北側/臺南氣象測候所
		機 28	4.75	中山路西側/臺南醫院
		機 49	0.37	建興國中西南側/稅捐處
		機 54	0.06	中國城北側、運河東側/安海里活動中心
		機 65	0.15	協進國小北側/供社區活動中心及派出所使用
	細部計畫	機 C1	0.38	和緯路南側
		機 C2	0.02	府前路、永福路口
		機 C3	0.15	公園路與 B-5-9M 計畫道路交口處北側/供活動中心使用
		機 C4	0.02	中正路北側/消防局第七大隊中正分局
	小計		6.67	
社教用地	主要計畫	社 1	2.46	新市政中心東側/社教館用地
		社 2	0.21	公園路西側/市立第二幼稚園
		社 5	0.34	建興國中北側/供市立第一幼稚園使用
	細部計畫	社 C1 (附)	0.11	公園路西側/鶯料理
	小計		3.12	
郵政用地	主要計畫	郵 6	0.03	啟聰學校南側/第三支局
		郵 8	0.07	建興國中東側/第十五支局
	小計		0.10	
變電所用地	主要計畫	變 7	0.11	建興國中西側/臺南電力公司內
		變 12	0.19	進學國小西北側
	小計		0.30	
市場用地	主要計畫	市 4	0.48	中正路北側
		市 6	0.18	永福路西側、友愛街南側/友愛市場
		市 7	0.73	海安路西側/保安市場
		市 16	0.60	青年路南側/東市場
		市 17	0.43	東門圓環西側/復興市場
		市 18	0.21	文賢路西側/第一小康市場

項目	計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明
		市 19	0.34	民族路南側/永樂市場
		市 20	0.18	民權路北側/長樂市場
		市 21	0.50	中正路南側/康樂市場
	細部計畫	市 C1	0.30	光賢街北側
		市 C2 (附)	0.38	中華北路西側
		市 C3	0.38	和緯路南側
		市 C4	0.30	文大 11 南側
	小計		5.01	
停車場用地	主要計畫	停 18	0.17	市政府東側
	細部計畫	停 C1	0.16	武聖路南側
		停 C2	0.34	中華北路西側
		停 C3	0.20	和緯路南側
		停 C4	0.07	文大 11 南側
		停 C5 (附)	0.24	東菜市場東側
		停 C6	0.21	運河西側、府前路北側
	小計		1.39	
污水處理廠用地	主要計畫	污 8	0.17	
自來水事業用地	主要計畫	自 1	0.23	建興國中東側
		自 2 (附)	0.07	
	小計		0.30	
公園道路用地	主要計畫	公道 6	5.55	成功路至永華路/海安路
		公道 8	0.91	運河西側至中華西路/永華路
		公道-CF-23-30M	0.93	運河西側/運河星鑽
	小計		7.39	
道路用地	主要計畫	主要計畫	68.18	
	細部計畫	細部計畫	51.10	
	小計		119.28	
河道用地	主要計畫	河道用地	8.74	
交通用地	主要計畫	交 1 (附)	1.10	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

資料來源：本計畫彙整

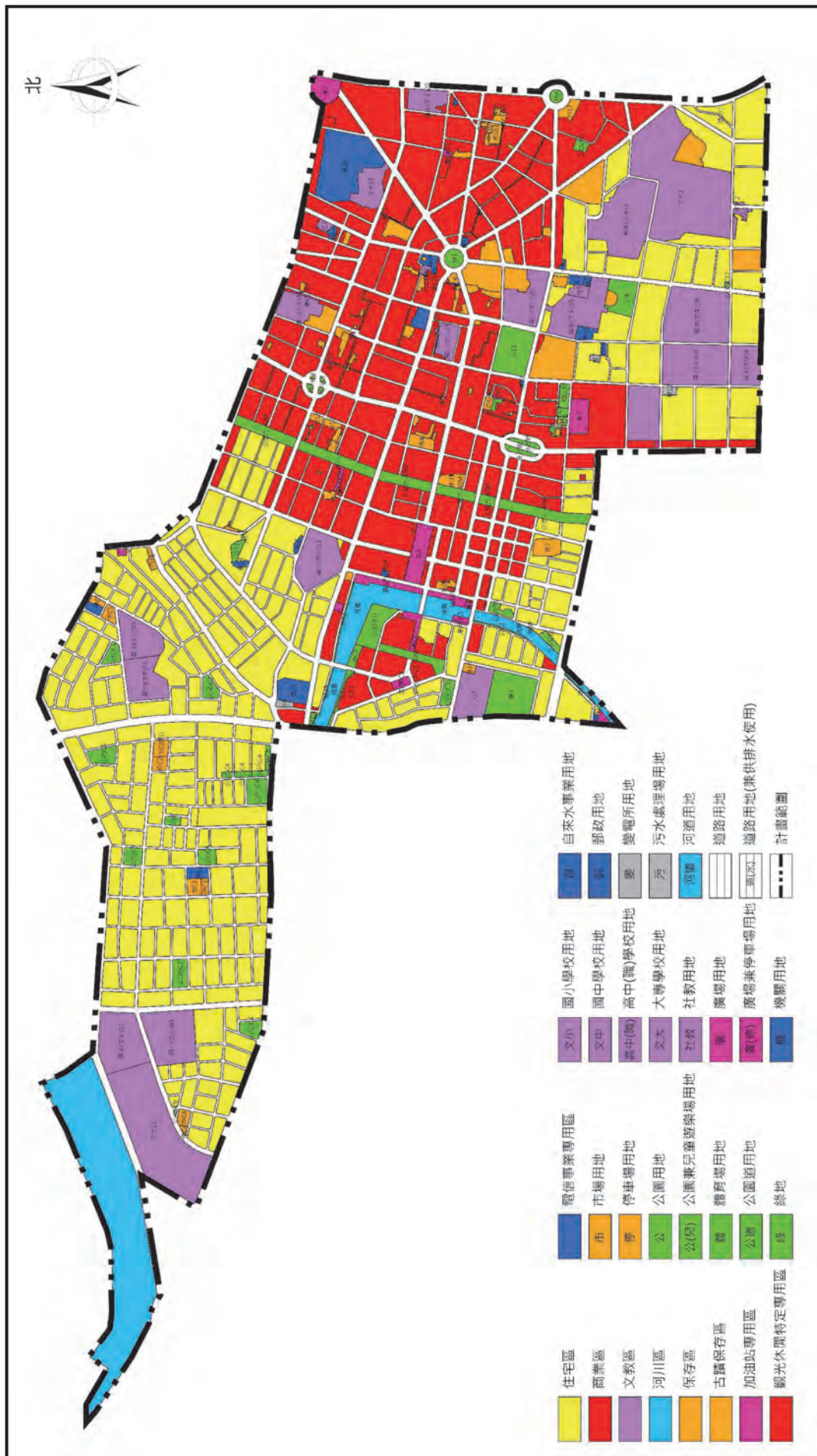


圖 2-2 中西區細部計畫現行計畫示意圖

第三節 主要計畫與細部計畫之關係

因應上位計畫「變更臺南市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」（草案）同步辦理通盤檢討作業，羅列中西區細部計畫範圍公共設施用地檢討變更涉及主要計畫變更案件如下表 2-6：

表 2-6 變更臺南市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（中西區部分）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
		原計畫	新計畫		
二、配合跨區重劃變更類					
10-1	中西區武聖段中華路口東側， 「國小(文小)55」學校用地、 「國中(文中)51」學校用地	「國小(文小)55」 學校用地 (1.42 公頃)	低密度住宅區 (附) (1.38 公頃)	1.文中 51 緊鄰文小 55，於 68 年 10 月「變更暨擴大臺南市主要計畫案」劃設，40 餘年未取得影響地主權益。為解決公共設施保留地長年未徵收問題，配合中央政策辦理公共設施專案通盤檢討。 2.依「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」徵詢教育主管機關意見，經評估為低度需求，列為優先解編學校。 3.考量基地為市中心建成區所包圍，且部分土地為公有，故酌予保留公有土地為文中用地，且變更回饋公共設施用地集中劃設為文中用地。 4.經檢討對於無使用需求的學校用地予以變更為住宅區，另行於細部計畫劃設必要之公共設施，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 5.依「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」檢討構想，原文小 55 南側私有土地（武聖段 2264、2256 地號（建號武聖段 1437 號））、國有土地（武聖段 2259 地號），現況為道路、市有土地（武聖段 1427 地號），現況有光賢里活動中心建物（建號武聖段 1862 號）部分劃入文小用地，地籍未分割，考量地形現況及分割後面積畸零狹小，應為 68 年劃設學校用地未考量地籍分布所致，故依實際使用現況予以修正為住宅區，免予回饋。	附帶條件： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
「國中(文中)51 (附)」 學校用地 (0.04 公頃)					
「國中(文中)51」 學校用地 (2.13 公頃)		低密度住宅區 (附) (0.78 公頃)			
		「國中(文中)51 (附)」 學校用地 (1.35 公頃)			
10-2		「國小(文小)55」 學校用地 (0.96 公頃)	「國中(文中)51」 學校用地 (0.96 公頃)		
	「國小(文小)55」 學校用地 (0.0065 公頃)	低密度住宅區 (0.0065 公頃)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
		原計畫	新計畫		
四、變更為住宅區類					
27-1	中西區忠義路一段西側，南門段 315、317、319 地號	「機 15」機關用地 (0.0033 公頃)	中密度住宅區 (0.0033 公頃)	1.機 15 係 68 年 10 月「擴大及變更臺南市主要計畫案」由住宅區變更為機 15 用地，供南區區公所使用，現在使用管理單位為動物防疫所。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。
27-2	中西區忠義路一段西側，南門段 304、321 地號	中密度住宅區 (0.0018 公頃)	「機 15」機關用地 (0.0018 公頃)	2.依機關協調會主管機關臺南市動物防疫所使用需求意見，以實際管理地籍範圍調整都市計畫，故南門段 321、304 地號變更為機關用地；南門段 315、317、319 地號回復原計畫變更為住宅區，並免予回饋。	
28-1	中西區民權路三段協進國小北側協進段 1076-1、1077-5 地號	「機 65」機關用地 (0.0042 公頃)	中密度住宅區 (0.0042 公頃)	1.機 65 係 68 年 10 月「擴大及變更臺南市主要計畫案」由住宅區變更為文小 12 用地，供協進國小使用；85 年主計三通時以學校現有圍牆外實際做為派出所與活動中心使用部分依公地公用原則變更為機關用地。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。
28-2	中西區民權路三段協進國小北側協進段 1077-4 地號	中密度住宅區 (0.0011 公頃)	「機 65」機關用地 (0.0011 公頃)	2.依機關協調會主管機關警察局使用需求意見調整都市計畫，將警察局管有協進段 1077-4 地號變更為機關用地；協進段 1076-1、1077-5 地號回復原計畫住宅區，並免予回饋。	
五、變更為商業區類					
31-1	中西區公園路西側紀德章紀念公園北側，「機 26」白金段 635-1、636-1、638-1、641-1、642-1、645-1、649-1、650-1、651-1、665-1 地號	「機 26」機關用地 (0.0020 公頃)	「商 1」商業區 (0.0020 公頃)	1.機 26 係 68 年 10 月「擴大及變更臺南市主要計畫案」由商業區變更為機 26 用地，供臺南氣象測候所使用（現改名為交通部中央氣象局）；85 年主計三通時曾依氣象測候所使用現況與套繪誤差修正機關用地範圍。 2.依氣象局實際管理地籍範圍調整都市計畫，未徵收部分屬於狹長畸零土地，故回復原計畫商業區，並免予回饋；範圍為白金段 635-1、636-1、638-1、641-1、642-1、645-1、649-1、650-1、651-1、665-1 地號等 10 筆土地。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。
31-2	中西區公園路西側紀德章紀念公園北側，「機 26」周	「商 1」商業區 (0.0033 公頃)	「機 26」機關用地 (0.0033 公頃)	3.白金段 626-1、626-2、626-3、626-4 地號管理機關為交通部中央氣象局，依原規劃意旨調整變更為機關用地，以符管用合一原則。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
		原計畫	新計畫		
	商業區白金段 626-1(部分)、626-2、262-3、262-4 地號				
32	中西區公園路西側、臺南天壇東側，「古 27(附)」古蹟保存區及細部計畫「廣 C2」廣場用地	「古 27(附)」古蹟保存區 (0.2 平方公尺)	「商 1」商業區 (0.2 平方公尺)	1.主要計畫「商 1」商業區於細部計畫係規劃為「廣 C2(附)」廣場用地，該廣場用地係 93 年 2 月「變更臺南市中西區細部計畫（鶯料理原址及鄰近商一為廣場用地）案」劃設，係配合鶯料理原址及周邊公有地由商業區變更為廣場用地，惟 105 年地籍逕割出白金段 673-1、673-2 地號（權屬為天壇所有）及 672-1 地號（國產署）等 3 筆土地，為避免影響私有地主權益，故依照原規劃意旨調整「廣 C2」廣場用地範圍。 2.本案係依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利所得，故免予回饋。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。
		「商 1」商業區 (0.0002 公頃)	「古 27(附)」古蹟保存區 (0.0002 公頃)		
33	中西區民生路一段南側永福國小，樣仔林段 46-1、54-1、55-1 地號	「國小(文小)19」學校用地 (0.0010 公頃)	「商 1」商業區 (0.0010 公頃)	1.案地文小 19 係 85 年 6 月「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」依永福國小使用現況，將學校西側及北側現有圍牆內商業區變更為文小 19 用地。 2.經清查文小 19 範圍內，樣仔林段 46-1 地號（建號樣仔林段 361）、樣仔林段 54-1、55-1 地號（建號樣仔林段 29），等 3 筆土地為私有，並有合法建物登記，故依學校實際管理地籍範圍調整都市計畫，樣仔林段 46-1、54-1、55-1 地號回復原計畫變更為商業區，並免予回饋。	符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋規定。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

資料來源：變更臺南市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案計畫書(公開展覽草案)。

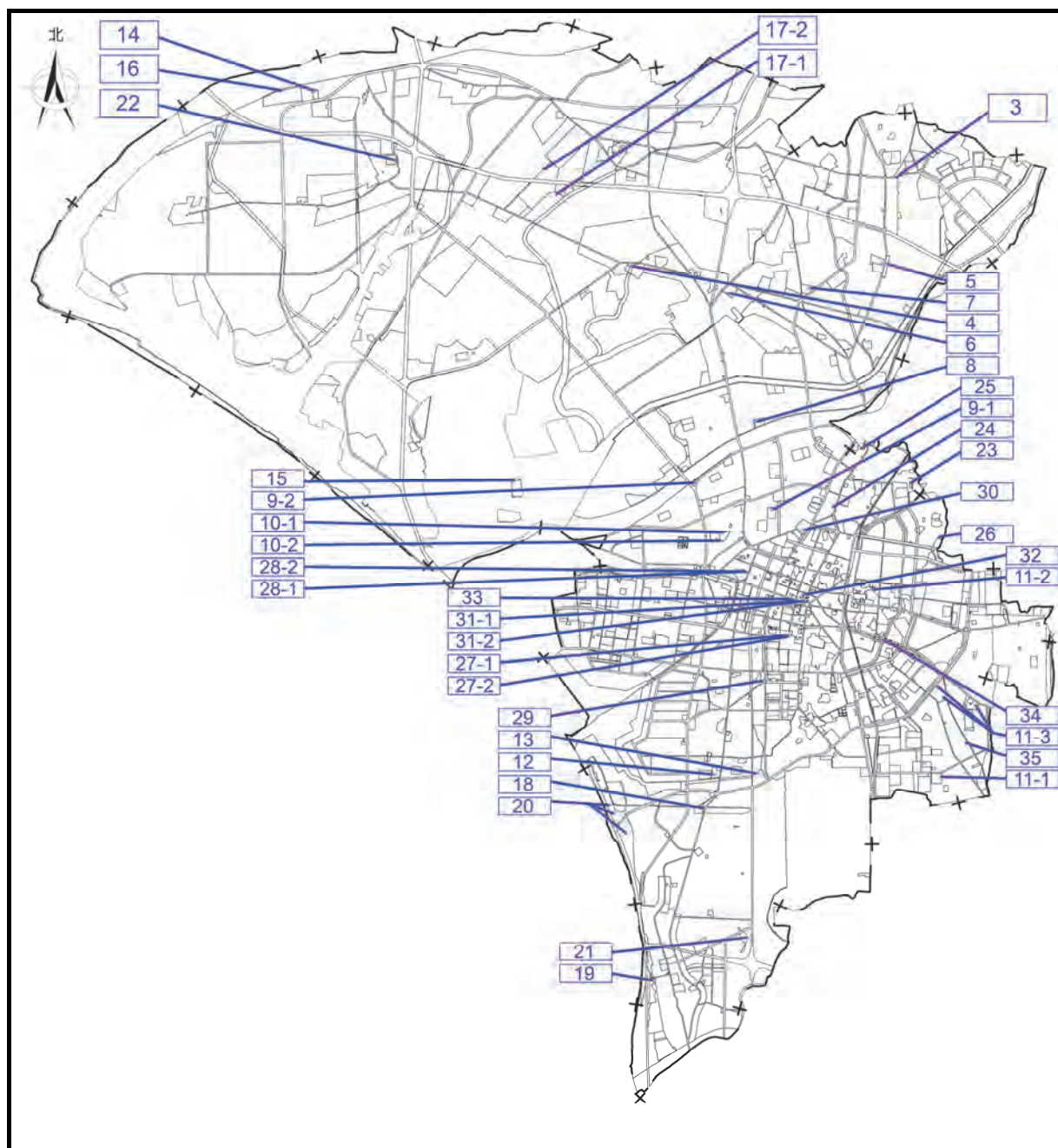


圖 2-3 主要計畫變更位置示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 社經發展現況

一、人口成長

中西區現況人口 78,126 人，近年人口由負成長轉為正成長，平均年成長率為-0.10%，於原臺南市平均水準 0.01%之下，平均約占臺南市人口數 10.31%，近十年呈逐年下降趨勢。

表 3-1 臺南市及中西區近 5 年人口數量統計表

年度 (年)	本計畫區		臺南市	
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
103	77,910	-0.76%	1,884,284	0.06%
104	77,498	-0.53%	1,885,541	0.07%
105	76,967	-0.69%	1,886,033	0.03%
106	77,646	0.87%	1,886,522	0.03%
107	78,126	0.61%	1,883,760	-0.15%
平均	77,629	-0.10%	1,885,228	0.01%

資料來源：臺南市統計年報及本計畫整理。

二、產業經濟發展

(一)農業

依據農林漁牧普查資料，本計畫區農業人口數平均約占原臺南市農業總人口之 2.30%、漁業則約占原臺南市漁業總人口之 5.56%。其中漁業人口數呈負成長，農業人口雖仍為正成長，但占原臺南市比例偏低，顯示本計畫區從業人口非以一級產業為主。

(二)工商業

依 105 年工商及服務業普查報告初步調查成果，中西區全年生產總額為 95,504 百萬元、場所單位數為 9,483 家、從業員工人數為 40,388 人。

其中工業部門之主要產業為製造業，於場所單位、從業員工及全年生產總額分別為 366 家、1,500 人及 2,398 百萬元；其次為營建工程業，於場所單位、從業員工及全年生產總額分別為 189 家、667 人及 2,228 百萬元。

服務業部門方面，批發及零售業為其主要產業，於場所單位、從業員工及全年生產總額分別為 4,456 家、12,356 人及 14,062 百萬元；其次為住宿及餐飲業，於場所單位、從業員工及全年生產總額分別為 1,917 家、7,265 人及 8,822 百萬元。

表 3-2 105 年中西區工業及服務業場所單位經營概況表

項目		場所單位數 (家)	從業員工人數 (人)	生產總額 (千元)
工業部門	礦業及土石採取業	1	(D)	(D)
	製造業	366	1,500	2,398,172
	電力及燃氣供應業	3	(D)	(D)
	用水供應及污染整治業	10	134	718,757
	營建工程業	189	667	2,228,906
服務業部門	批發及零售業	4,456	12,356	14,062,748
	運輸及倉儲業	119	390	980,988
	住宿及餐飲業	1,917	7,265	8,822,971
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	73	1,527	9,642,872
	金融及保險業、強制性社會安全	350	6,434	34,256,668
	不動產業	167	504	2,036,892
	專業、科學及技術服務業	346	1,356	1,792,07
	支援服務業	127	1,348	1,228,495
	教育業	140	931	907,590
	醫療保健及社會工作服務業	237	3,250	4,726,326
	藝術、娛樂及休閒服務業	148	747	898,814
	其他服務業	838	1,432	1,384,673
總計		9,487	40,388	95,504,281

註：(D)表示原始資料不陳示數值，以保護個別資料。

資料來源：工商及服務業普查報告初步調查成果(105 年)及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

本區屬臺南市早期發展舊市區，為發展密集的建成區，特有人文歷史孕育了豐碩的文化底蘊，發展出具特色商業與住宅聚集地區，整體土地使用以住宅使用及商業使用為主，其分區開闢率分別為 86.77%及 95.44%，且主要道路兩側多為住商混合使用，計畫區擁有多所國中小及大專院校，而中華西路以西區域係為近年新興住宅社區及發展強度較低之魚塢為主，詳圖 3-1。

表 3-3 中西區細部計畫土地使用現況面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
住宅區	187.92	163.08	86.77%
商業區	143.20	138.27	95.44%
保存區	1.75	1.75	100.00%
古蹟保存區	13.25	13.25	100.00%
第三種電信專用區	0.67	0.67	100.00%
觀光休閒特定專用區	6.10	0.79	13.01%
加油站專用區	0.57	0.57	100.00%
文教區	2.77	2.77	100.00%
河川區	23.94	23.94	100.00%

資料來源：105 年國土利用調查及本計畫整理。

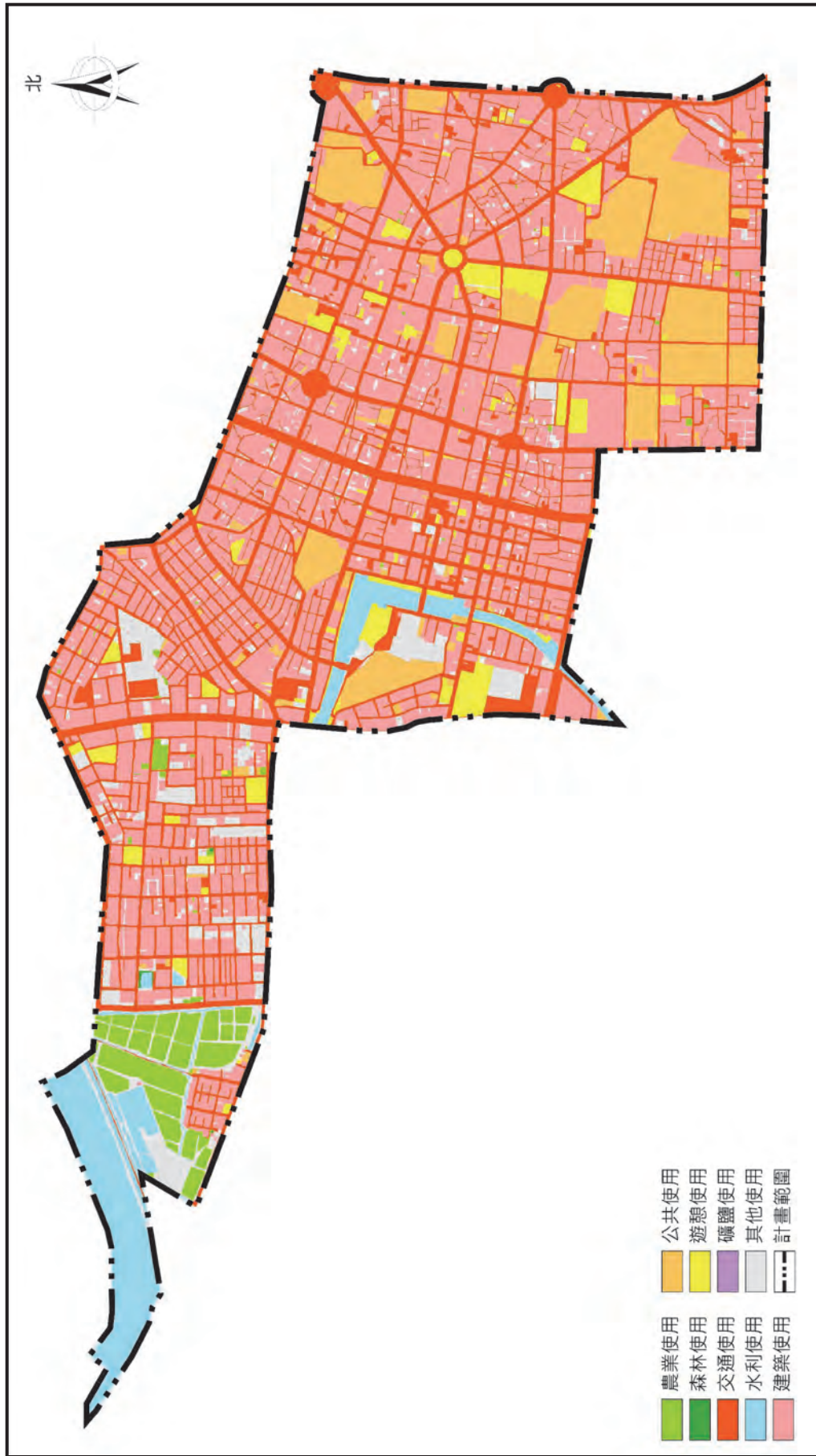


圖 3-1 中西區細部計畫土地使用現況示意圖

二、公共設施現況

有關各項公共設施用地現況開闢情形，詳表 3-4、圖 3-2~圖 3-4。

表 3-4 公共設施開闢情形概要表

項目/編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率(%)
公園用地	公 8	部分取得	已開闢	100.00
	公 11	已取得	已開闢	100.00
	公 35	未取得	已開闢	100.00
	公 38	已取得	已開闢	100.00
	公 63	部分取得	已開闢	100.00
	公 70	部分取得	部分開闢	20.69
	公 71	已取得	已開闢	100.00
	公 97 (附)	已取得	已開闢	100.00
	公 C1	部分取得	已開闢	100.00
	公 C2	已取得	已開闢	100.00
	公 C3	部分取得	已開闢	100.00
	公 C4	未取得	未開闢	0.00
	公 C5	已取得	已開闢	100.00
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)C1	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)C2	部分取得	已開闢	100.00
	公(兒)C3	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)C4	部分取得	部分開闢	67.20
	公(兒)C5	部分取得	已開闢	100.00
	公(兒)C6	部分取得	已開闢	100.00
	公(兒)C7	部分取得	已開闢	100.00
	公(兒)C8	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)C9	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)C10	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)C12	已取得	已開闢	100.00
綠地	綠 1	已取得	已開闢	100.00
	綠 2 (附)	部分取得	未開闢	0.00
	綠 3	已取得	已開闢	100.00
	綠 4	部分取得	已開闢	100.00
	綠 38	未取得	未開闢	100.00
	綠 39	未取得	已開闢	100.00
	綠 C1	已取得	已開闢	100.00
	綠 C2	已取得	已開闢	100.00
	綠 C3	已取得	已開闢	100.00

項目/編號		面積(公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率(%)
	綠 C4	0.31	已取得	已開闢	100.00
廣場用地	廣 1	1.05	已取得	已開闢	100.00
	廣 3	1.03	已取得	已開闢	100.00
	廣 4	1.54	已取得	已開闢	100.00
	廣 8	1.21	已取得	已開闢	100.00
	廣 11	0.01	已取得	已開闢	100.00
	廣 C1	0.08	已取得	已開闢	100.00
	廣 C2 (附)	0.01	已取得	已開闢	100.00
	廣 C4	0.08	已取得	已開闢	100.00
	廣 C5	0.02	部分取得	已開闢	100.00
	廣 C6	0.48	已取得	已開闢	100.00
	廣 C7	0.03	已取得	已開闢	100.00
	廣 C8	0.01	部分取得	已開闢	100.00
	廣 C9	0.0017	部分取得	已開闢	100.00
	廣 C10	0.03	部分取得	已開闢	100.00
	廣 C11	0.14	已取得	已開闢	100.00
廣場兼停車場用地	廣 (停) C1	0.05	已取得	已開闢	100.00
	廣 (停) C5	0.25	已取得	未開闢	0.00
體育場用地	體 3	2.99	已取得	已開闢	100.00
大專學校用地	文大 2	13.16	已取得	已開闢	100.00
	文大 11	10.61	部分取得	未開闢	0.00
	文大 13	1.97	已取得	已開闢	100.00
高中(職)用地	高中(文中) 3	5.70	已取得	已開闢	100.00
	高中(文中) 4	1.89	已取得	已開闢	100.00
	高中(文中) 20 (附)	1.28	部分取得	已開闢	100.00
國中學校用地	文中 28	5.41	已取得	已開闢	100.00
	文中 35	3.49	已取得	已開闢	100.00
	文中 51	2.47	未取得	未開闢	0.00
	文中 53	3.90	未取得	未開闢	0.00
國小學校用地	文小 5	4.26	已取得	已開闢	100.00
	文小 12	3.24	部分取得	已開闢	100.00
	文小 18	1.58	部分取得	已開闢	100.00
	文小 19	1.06	部分取得	已開闢	100.00
	文小 20	2.57	部分取得	已開闢	100.00
	文小 55	2.38	部分取得	未開闢	0.00

項目/編號		面積(公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率(%)
	文小 80	3.98	未取得	未開闢	0.00
機關用地	機 13	0.09	已取得	已開闢	100.00
	機 14	0.15	未取得	已開闢	100.00
	機 15	0.10	部分取得	已開闢	100.00
	機 23	0.10	部分取得	已開闢	100.00
	機 26	0.33	未取得	已開闢	100.00
	機 28	4.75	部分取得	已開闢	100.00
	機 49	0.37	部分取得	已開闢	100.00
	機 54	0.06	部分取得	已開闢	100.00
	機 65	0.15	部分取得	已開闢	100.00
	機 C1	0.38	部分取得	已開闢	100.00
	機 C2	0.02	未取得	已開闢	100.00
	機 C3	0.15	部分取得	已開闢	100.00
	機 C4	0.02	已取得	已開闢	100.00
社教用地	社 1	2.46	已取得	已開闢	100.00
	社 2	0.21	已取得	已開闢	100.00
	社 5	0.34	已取得	已開闢	100.00
	社 C1 (附)	0.11	已取得	已開闢	100.00
郵政用地	郵 6	0.03	已取得	已開闢	100.00
	郵 8	0.07	已取得	已開闢	100.00
變電所用地	變 7	0.11	已取得	已開闢	100.00
	變 12	0.19	已取得	已開闢	100.00
市場用地	市 4	0.48	已取得	已開闢	100.00
	市 6	0.18	已取得	已開闢	100.00
	市 7	0.73	已取得	已開闢	100.00
	市 16 (附)	0.60	部分取得	已開闢	100.00
	市 17	0.43	部分取得	已開闢	100.00
	市 18	0.21	已取得	已開闢	100.00
	市 19	0.34	已取得	已開闢	100.00
	市 20	0.18	部分取得	已開闢	100.00
	市 21	0.50	部分取得	已開闢	100.00
	市 C1	0.30	未取得	已開闢	100.00
	市 C2 (附)	0.38	部分取得	未開闢	0.00
	市 C3	0.38	未取得	已開闢	100.00
	市 C4	0.30	部分取得	未開闢	0.00
停車場用	停 18	0.17	未取得	已開闢	100.00

項目/編號		面積(公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率(%)
地	停 C1	0.16	未取得	未開闢	0.00
	停 C2	0.34	未取得	未開闢	0.00
	停 C3	0.20	已取得	已開闢	100.00
	停 C4	0.07	部分取得	未開闢	0.00
	停 C5 (附)	0.24	已取得	已開闢	100.00
	停 C6	0.21	已取得	已開闢	100.00
污水處理廠用地	污 8	0.17	已取得	已開闢	100.00
自來水事業用地	自 1	0.23	已取得	已開闢	100.00
	自 2 (附)	0.07	未取得	未開闢	0.00
公園道路用地	公道 6	5.55	已取得	已開闢	100.00
	公道 8	0.91	已取得	已開闢	100.00
	公道-CF-23-30M	0.93	已取得	已開闢	100.00
河道用地	河道用地	8.74	已取得	已開闢	100.00
交通用地	交 1 (附)	1.10	部分取得	未開闢	0.00

註：本表僅供參考，實際應依各主辦單位土地取得狀況及工程開闢進度為準。



圖 3-2 中西區都市計畫公共設施開闢情形示意圖

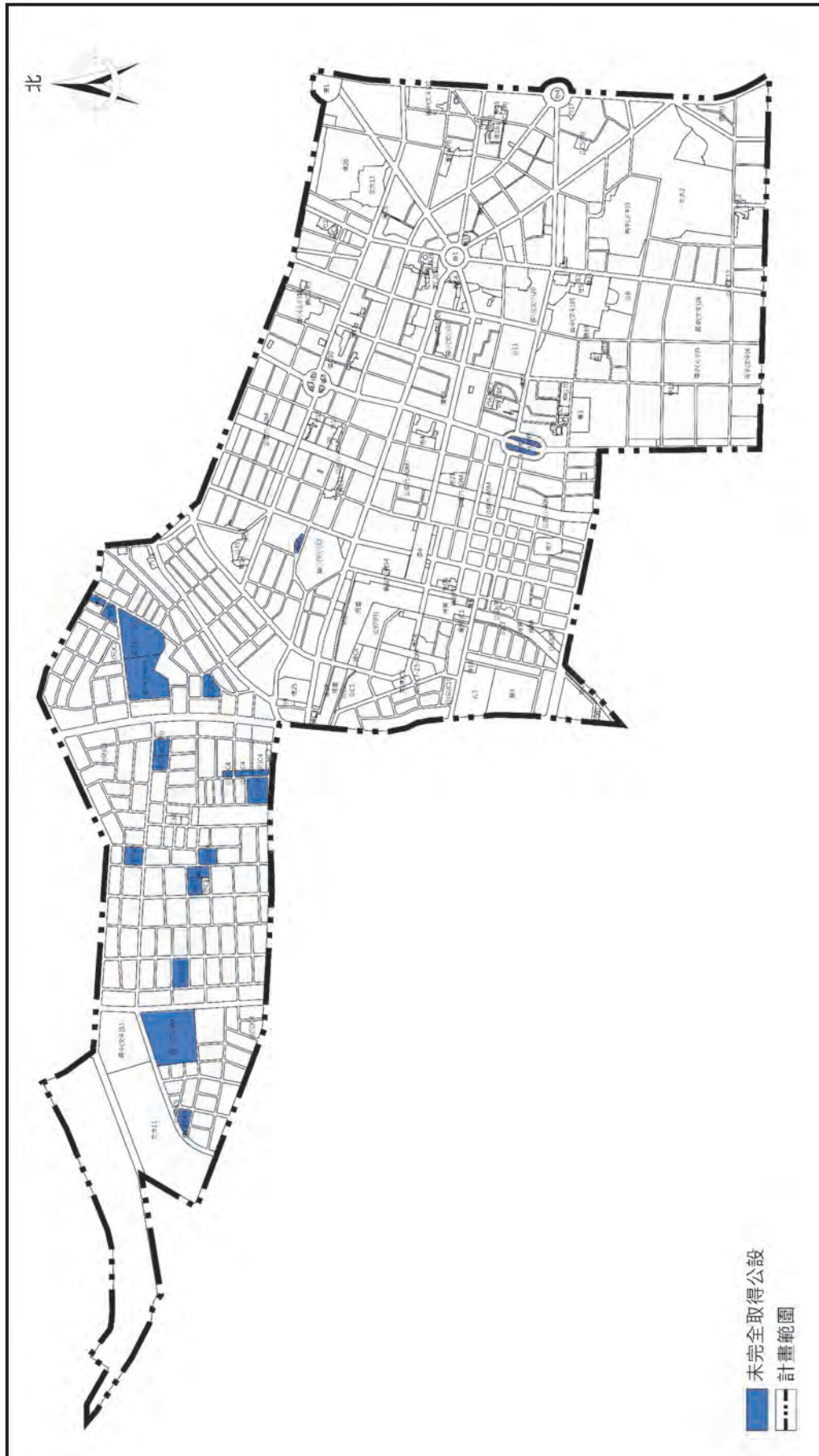


圖 3-3 中西區都市計畫公共設施取得情形示意圖

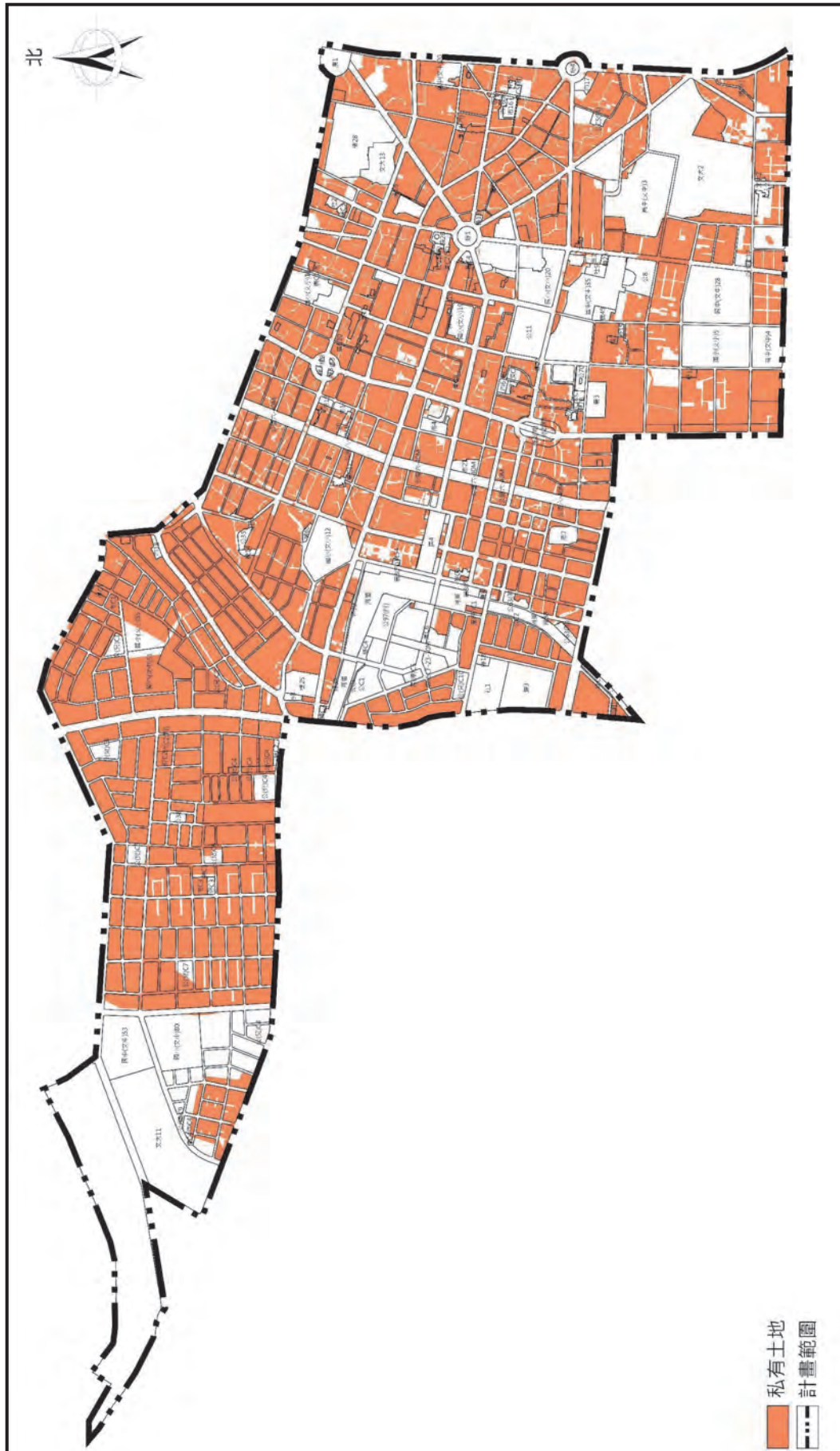


圖 3-4 中西區都市計畫權屬分布圖

第四章 發展預測與檢討構想

第一節 計畫年期與計畫人口檢討

一、計畫年期

依內政部全國國土計畫目標年，檢討本計畫目標年期為民國 125 年。

二、計畫人口推估

(一)趨勢預測推估

本案依照歷年人口成長變遷趨勢，以歷年人口數，分別運用趨勢預測方法及世代生存法推估 125 年預估人口數及現況人口數與計畫人口核算達成率。中西區以世代生存法預測人口為 75,400 人，趨勢預測方法人口為 74,438~104,752 人。

(二)臺南市國土計畫(草案)分派

臺南市國土計畫(草案)依歷年發展趨勢推估目標年人口(192 萬人)及考量產業用地引入人口(8 萬人)，訂定目標年(民國 125 年)計畫人口為 200 萬人，並參酌各行政區現況人口占全臺南市人口之比例，分派目標年 125 年之人口數 200 萬人至各行政區，原台南市以此原則分派總數為 82.78 萬人，依 108 年中西區人口數占原台南市人口總數比之例為 10.02%，分派至本計畫區之人口總量為 82,935 人。

(三)可容納人口總量推估

有關未開發之住宅區及商業區可容納人口數，本案依照臺南市都會區發展密集區之平均值每人居住樓地板面積約 80 平方公尺推估，中西區細部計畫尚可容納人口總量為 30,068 人。

(四)計畫人口檢討分析

以人口總量及計畫人口達成率言之，現行計畫人口為 107,600 人，108 年人口數為 78,331 人，計畫人口達成率為 72.80%，在考量整體產業結構以工商及服務業為主，並因豐富觀光消費、歷史人文資源帶動本區旅遊人口逐年增長，核算現況人口數加計可容納人口總量為 108,399 人，作為本計畫之計畫人口檢討依據，故建議維持現行計畫人口，訂定為 107,600 人。

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 107,600 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施用地等檢討劃設面積，詳表 4-1。有關公共設施用地供需情形說明如下：

一、學校用地

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。現行計畫國中用地面積 15.29 公頃，已超過需求面積 5.57 公頃，國小用地面積 19.07 公頃，已超過需求面積 14.93 公頃。

二、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 62.89 公頃，惟現行計畫劃設面積 27.78 公頃，不足需求面積 35.07 公頃。

三、停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。現行計畫停車場用地面積 1.54 公頃，不足需求面積 15.14 公頃。

表 4-1 中西區細部計畫公共設施用地面積需求檢核表(計畫人口：107,600 人)

項目		現行計畫 面積(公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足或超過面 積(公頃)
學校 用地	國中用地	15.29	1.依教育部「國民中小學設備 基準」規定，每位學生為 14.3 m ² 。 2.都市計畫區內國民中學面積 不得少於 2.5 公頃。	9.72	5.57
	國小用地	19.07	1.依教育部「國民中小學設備 基準」規定，每位學生為 12 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學面積 不得少於 2 公頃。	4.14	14.93
遊 憩 設 施 用 地	公園用地	7.88	公園、體育場所、綠地、廣場 及兒童遊樂場，應依計畫人口 密度及自然環境，作有系統之 布置，除具有特殊情形外，其 占用土地總面積不得少於全部 計畫面積 10%。	62.89	-35.07
	公園兼兒童遊樂場用地	5.51			
	綠地用地	2.13			
	廣場用地	5.42			
	廣場兼停車場用地	0.15			
	體育場用地	2.99			
	公園道用地	3.70			
	合計	27.78			
停 車 場 用 地	停車場用地	1.39	不得低於計畫區內車量預估數 20%之停車需求。	16.68	-15.14
	廣場兼停車場用地	0.15			
	合計	1.54			

註：1.目標年學齡人口依 107 年底國小人數以 6-12 歲、國中人數以 13-15 歲占總人口比例×計畫人口推計。
 2.廣場兼停車場用地 1/2 面積分別計入停車場用地及遊憩設施用地。
 3.停車場用地需求係以計畫人口×107 年中西區汽車持有率 0.31 輛/人×20%×單位停車面積 25 m²/輛計算。

第三節 公共設施用地檢討構想

有關公共設施用地檢討係依據內政部函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，同時考量公共設施性質、發展特性，及參酌各公共設施主管機關之使用需求進行檢討分析，詳圖 4-1。

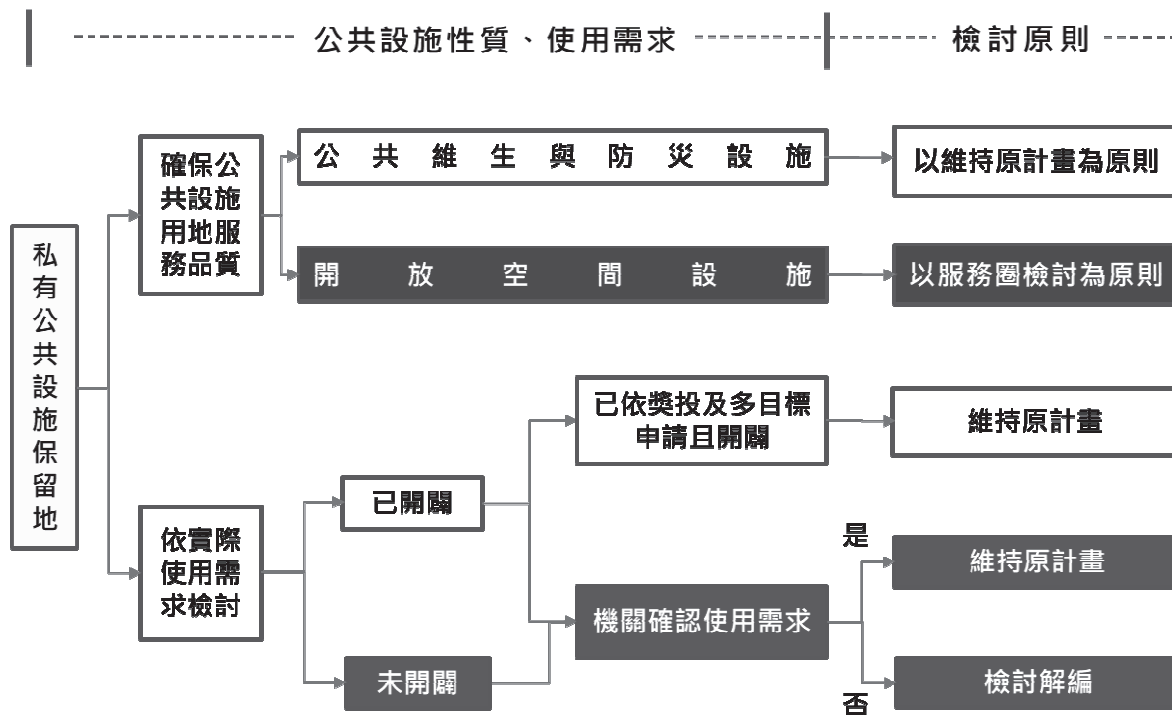


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

一、維護公共設施服務品質

(一)公共維生系統公共設施，以維持原計畫為原則

水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施公共設施，應維持應有之服務品質，以維持原計畫為原則。

(二)都市防災系統公共設施，以維持原計畫為原則

消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統公共設施，應配合都市防災規劃需要維持防災體系功能，以維持原計畫為原則。

(三)開放空間系統公共設施，以服務圈檢討為原則

公園、兒童遊樂場、體育場等開放空間系統公共設施，為維護環境品質及都市景觀風貌，以服務圈檢討為原則，服務圈範圍內至少應有一處公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地或綠地(不含帶狀綠地)。

1.面積大於 3 公頃者，服務半徑 2,000 公尺。

2.面積 1~3 公頃者，服務半徑 1,500 公尺。

3.面積小於 1 公頃者，服務半徑 500 公尺。

二、依實際使用需求檢討

非屬上述公共維生系統、都市防災系統及開放空間系統之公共設施用地，參考開闢情形及各公共設施主管經關評估實際使用需求予以檢討。

(一)仍有使用需求，以維持原計畫為原則

1.已取得之公共設施用地，以維持原計畫為原則。

2.未取得之公共設施用地，促請公共設施主管機關研提具體事業及財務計畫。

(二)已無使用需求，考量周邊使用情形及基地特性，以檢討變更為原則

1.已取得之公共設施用地，基於公共公用原則，優先補足其他不足或有用地需求之公共設施。

2.未取得之公共設施用地，考量周邊使用情形及基地特性，以檢討變更為原則；惟如屬零星私有地且夾雜於道路用地間，解編亦難以開發建築利用，則以維持原計畫為原則。

(三)已依獎投及多目標核准開闢，配合改建計畫另專案檢討

已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」及「都市計畫公共設施多目標使用辦法」核准興闢之市場用地，或地上物密集且產權複雜，未來配合改建計畫另予專案檢討。

第四節 私有公共設施用地檢討原則

經盤點私有公共設施用地後，依據上述公共設施檢討構想，經通盤檢討後仍須保留公共設施用地者，由公共設施主管機關編列預算以徵購方式取得開闢，或評估評估基地完整性及財務可行性，併同納入跨區市地重劃範圍，以加速公共設施取得開闢。其餘檢討解編之公共設施用地，考量基地特性並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，採用多元解編方式辦理，說明如下：

一、保留公共設施用地

(一)納入跨區市地重劃範圍併同取得開闢

- 1.考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求，予以保留，納入跨區重劃取得。
- 2.以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，予以保留或部分保留，納入跨區重劃取得。
- 3.周邊計畫道路均未開闢，尚無計畫道路可對外通行或地勢高差大，解編亦無法開發建築，予以保留，納入跨區重劃取得。
- 4.原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，予以保留，依原市地重劃或併同納入本次跨區重劃開發。

(二)編列預算以徵購方式取得開闢

- 1.已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，尚有部分私有地未取得，仍有使用需求，予以保留，由需地機關以徵購方式取得。
- 2.私有地零星或基地狹長，解編亦無法開發利用，予以保留，由公共設施主管機關以徵購方式取得。
- 3.考量地區發展情形仍有使用需求，或基地條件不佳解編亦難以開發建築，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性，由公共設施主管機關以徵購方式取得。
- 4.以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性，由公共設施主管機關以徵購方式取得。

- 5.系統性公共設施或事業用地，予以保留，由公共設施主管機關以徵購方式取得。
- 6.事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地，非屬優先檢討解編公共設施保留地，予以保留，由公共設施主管機關以徵購方式取得。
- 7.已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」及「都市計畫公共設施多目標使用辦法」核准興建市場或建物密集且產權複雜，予以保留，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
- 8.墳墓用地尚須辦理禁葬或清理，予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。

二、解編檢討變更

(一)跨區市地重劃

- 1.已無使用需求，周邊為已發展區，解編為住宅區，以跨區重劃開發。
- 2.以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園或考量基地特性，解編為住宅區，以跨區重劃開發。
- 3.原附帶條件未完成開發，已無使用需求，予以解編，併同納入跨區重劃開發。

(二)自願捐贈公共設施用地

已無使用需求，周邊為已發展區，解編為住宅區，另考量權屬單純，變更後各基地皆能鄰接建築線，應回饋土地區位及面積可整合規劃，以捐贈變更範圍內公共設施用地辦理回饋；所捐贈之公共設施應興闢完成或以原應負擔之比例加變更範圍 10%(折抵興闢費用)土地辦理捐贈回饋。

(三)抵繳代金

已無使用需求，周邊為已發展區，解編為住宅區，另考量權屬單純，變更後各基地皆能鄰接建築線，惟地上物密集，變更面積狹小難以劃設公共設施用地，以代金抵繳辦理回饋。

(四)調降容積率

- 1.已無使用需求，狹長帶狀或面積畸零狹小且緊鄰住宅區，併鄰近分區解編為住宅區，以調降容積率辦理回饋。

- 2.已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，以調降容積率辦理回饋。

(五)免予回饋

- 1.已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。
- 2.供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區，免予回饋。
- 3.以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園，或考量基地特性，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。
- 4.已無使用需求，解編恢復原分區。
- 5.原屬合法建物或其法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編者，免予回饋。

(六)另行擬定細部計畫

已無使用需求，惟週邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法」第 24 條及「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條規定另案辦理變更。

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據檢討變更原則，本次專案通盤檢討對於各項公共設施用地檢討內容如下：

一、公園用地

現行計畫劃設公園用地 13 處，予以維持原計畫。

二、公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地 11 處，經檢討部分「公兒 C4」、「公兒 C6」及「公兒 C7」尚有部分未取得私有地並與其他公園兼兒童遊樂場用地服務範圍重疊，故予以解編，並以跨區市地重劃辦理完整取得「公兒 C7」及部分「公兒 C6」，其餘維持原計畫。

三、綠地

現行計畫劃設綠地 8 處，予以維持原計畫。

四、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 15 處，除「廣 C2」依原計畫意旨配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當商業區，其餘維持原計畫。

五、廣場兼停車場用地

現行計畫劃設廣(停)用地 2 處，予以維持原計畫。

六、體育場用地

現行計畫劃設體育場用地 1 處，予以維持原計畫。

七、大專學校用地

現行計畫劃設大專學校用地 3 處，予以維持原計畫。

八、高中（職）學校用地

現行計畫劃設高中（職）學校用地 3 處，予以維持原計畫。

九、國中學校用地

現行計畫劃設國中學校用地 4 處，除「國中(文中)51」本次檢討與「國小(文小)55」合併調整規劃並透過跨區重劃辦理取得外，其餘予以維持原計畫。

十、國小學校用地

現行計畫劃設國小學校用地 7 處，除「國小(文小)55」本次予以解編，部分調整變更為「國中(文中)51」，以跨區市地重劃辦理外；另「國小(文小)19」周界尚有零星私有地夾雜於住宅區間，故依實際管理地籍範圍調整都市計畫，並配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當分區，其餘予以維持原計畫。

十一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 14 處，本次予以檢討解編部分機 C1 未取得私有地，並以跨區市地重劃辦理；另主要計畫「機 15」、「機 26」、「機 65」尚有零星畸零狹長私有地，故依管理機關意見或實際管理地籍範圍調整都市計畫，並配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當住宅區與商業區，其餘予以維持原計畫。

十二、社教用地

現行計畫劃設社教用地 4 處，予以維持原計畫。

十三、郵政用地

現行計畫劃設郵政用地 2 處，予以維持原計畫。

十四、變電所用地

現行計畫劃設變電所用地 2 處，予以維持原計畫。

十五、市場用地

現行計畫劃設市場用地 13 處，除「市 C2」、部分私有「市 C4」用地本次予以解編，以跨區市地重劃辦理外，其餘維持原計畫。

十六、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 7 處，除「停 C1」、「停 C2」、部分私有「停 C4」用地本次予以解編，以跨區市地重劃辦理外，其餘維持原計畫。

十七、污水處理廠用地

現行計畫劃設污水處理廠用地 1 處，予以維持原計畫。

十八、自來水事業用地

現行計畫劃設自來水事業用地 1 處，予以維持原計畫。

十九、公園道路用地

現行計畫劃設公園道路用地 3 處，予以維持原計畫。

二十、道路用地

配合跨區市地重劃聯外交通需要，將部分道路用地併同納入重劃取得開闢，其餘維持原計畫。

二十一、河道用地

屬於都市防災系統公共設施，予以維持原計畫。

二十二、交通用地

現行計畫劃設交通用地 1 處，予以維持原計畫。

第二節 變更計畫內容

綜整前述檢討分析，本次通盤檢討共提出 15 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 中西區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	115 年	125 年	配合「全國國土計畫案」所訂定之計畫年期，調整計畫年期至民國 125 年。	
2-1	中華西路與和緯路口東南側原「國小(文小)55」學校用地及「國中(文中)51」學校用地	低密度住宅區(附) (1.38 公頃) (原「國小(文小)55」)	「住四(附)」住宅區 (1.22 公頃)	1.為解決公共設施保留地長年未徵收問題，配合中央政策辦理公共設施專案通盤檢討。 2.配合主要計畫變更內容，劃設細部計畫公共設施，並依地政局建議增設細部計畫道路，以利重劃配地及健全地區道路系統完整性。 3.經檢討對於無使用需求的學校用地、機關用地、公兒用地、停車場用地、市場用地予以變更為住宅區，並併同鄰近道路用地，以跨區整體開發、集中留設公共設施方式，促進地區發展與維護環境品質。	附帶條件： 1.應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2.跨區市地重劃範圍除本變更案外，應包含主要計畫變更案 10-1 案文中 51 (附) 1.39 公頃。
			「E-13-8M(附)」道路用地 (0.16 公頃)		
		低密度住宅區(附) (0.78 公頃) (原國中(文中)51)」)	「住四(附)」住宅區 (0.65 公頃)		
			「CE-143-8M(附)」道路用地 (0.13 公頃)		
2-2	民權路四段北側、頂美二街東側，「公兒 C4」公園兼兒童遊樂場用地	「公兒 C4」公園兼兒童遊樂場用地 (0.41 公頃)	「住四(附)」住宅區 (0.39 公頃)		
			「廣 C12(附)」廣場用地 (0.02 公頃)		
2-3	湖美街東側，湖美公園，部分「公兒 C6」公園兼兒童遊樂場用地	「公兒 C6」公園兼兒童遊樂場用地 (0.14 公頃)	「公兒 C6(附)」公園兼兒童遊樂場用地 (0.14 公頃)		
2-4	湖美街西側，西湖社區活動中心「機 C1」機關用地，成光段 254 地號	「機 C1」機關用地 (0.27 公頃)	「住四(附)」住宅區 (0.27 公頃)		
2-5	西賢一街西側，西賢公園，部分「公兒 C7」公園兼兒童遊樂場用地	「公兒 C7」公園兼兒童遊樂場用地 (0.32 公頃)	「公兒 C7(附)」公園兼兒童遊樂場用地 (0.32 公頃)		
2-6	武聖路南側，武聖路 69 巷西側，「停 C1」停車場用地	「停 C1」停車場用地 (0.16 公頃)	「住四(附)」住宅區 (0.16 公頃)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
		原計畫	新計畫		
2-7	西湖街南側 頂美三街西側，「停 C2」停車場用地及「市 C2」市場用地	「停 C2」停車場用地 (0.34 公頃) 「市 C2(附)」市場用地 (0.38 公頃)	「住四(附)」住宅區 (0.72 公頃)		
2-8	西賢六街北側，部分「停 C4」停車場用地及部分「市 C4」市場用地	「停 C4」停車場用地 (0.02 公頃) 「市 C4」市場用地 (0.11 公頃)	「停 C4(附)」停車場用地 (0.02 公頃) 「住四(附)」住宅區 (0.11 公頃)		
3	武聖段中華西路與和緯路口東南側原「文小 55」學校用地，武聖段 2264(部分)、2259(部分)、2256(部分)、1427(部分)地號	低密度住宅區 (0.0065 公頃)	「住四」住宅區 (0.0065 公頃)	配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當住宅區。	
4	忠義路一段西側，南門段 315、317、319 地號	中密度住宅區(附) (0.0033 公頃) (原「機 15」)	「住五」住宅區 (0.0033 公頃)	1.本案係主要計畫未徵收使用機關用地，依主管機關臺南市動物防疫保護處意見，回復原計畫住宅區並免予回饋。 2.配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當住宅區。	
5	中西區公園路西側湯章紀念公園北側，白金段 635-1、636-1、638-1、641-1、642-1、645-1、649-1、650-1、651-1、665-1 地號	「商 1」商業區 (0.0020 公頃) (原「機 26」)	「商四(1)」商業區 (0.0020 公頃)	1.本案係主要計畫未徵收使用機關用地回復原計畫商業區並免予回饋。 2.配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當商業區。	
6	中西區公園路西側、南天壇側，「C2(附)」廣場用地	「商 1」商業區 (0.2 平方公尺)	「廣 C2(附)」廣場用地 (0.2 平方公尺)	配合主要計畫變更內容及當年個案變更意旨，於細部計畫規劃為廣場用地。	應依 93.2.10「變更臺南市中西區細部計畫」(鶯料理原址及鄰近「商一」商業區為廣場用

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
		原計畫	新計畫		
					地)案」附帶 條件規定辦理
7	中西區民權路三段協進國小北側，協進段 1076-1、1077-5 地號	中密度住宅區 (0.0042 公頃) (原「機 65」)	「住五」住宅區 (0.0042 公頃)	1.本案係主要計畫未徵收使用機關用地回復原計畫住宅區並免予回饋。 2.配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當住宅區。	
8	中西區民生路一段南側永福國小北側，棧仔林段 46-1、54-1、55-1 地號	「商 1」 商業區 (0.0010 公頃) (原「國小(文小)19」)	「商四(1)」 商業區 (0.0010 公頃)	1.本案係主要計畫未徵收使用學校用地回復原計畫商業區並免予回饋。 2.配合主要計畫變更內容，併鄰近分區劃分為適當商業區。	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-2 通盤檢討後面積統計表

單位:公頃

項目		變 1	變 2-1	變 2-2	變 2-3	變 2-4	變 2-5	變 2-6	變 2-7
土地 使用 分區	住宅區		-0.29	+0.39		+0.27		+0.16	+0.72
	中心商業區								
	低強度商業區								
	保存區								
	古蹟保存區								
	第三種電信專用區								
	觀光休閒特定專用區								
	加油站專用區								
	文教區								
	河川區								
	小計		-0.29	+0.39	0.00	+0.27	0.00	+0.16	+0.72
公共 設施 用地	公園用地								
	公園兼兒童遊樂場用地			-0.41	+0.14 -0.14		+0.32 -0.32		
	綠地								
	廣場用地			+0.02					
	廣場兼停車場用地								
	體育場用地								
	大專院校用地								
	高中（職）學校用地								
	國中學校用地								
	國小學校用地								
	機關用地					-0.27			
	社教用地								
	郵政用地								
	變電所用地								
	市場用地								-0.38
	停車場用地							-0.16	-0.34
	污水處理廠用地								
	自來水事業用地								
	公園道路用地								
	道路用地		+0.29						
	河道用地								
	交通用地								
	小計		+0.29	-0.39	0.00	-0.27	0.00	-0.16	-0.72
	合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：1.表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

2.變更面積增減統一四捨五入計算至小數點後兩位，故部份面積增減無法顯示，詳細變更面積參見變更計畫內容。

表 5-2 通盤檢討後面積統計表

單位:公頃

項目		變 2-8	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變 8	主計涉及變更案	合計
土地 使用 分區	住宅區	+0.11	配合主要計畫變更內容， 併鄰近分區劃分為適當細部計畫分區	配合主要計畫變更內容， 併鄰近分區劃分為適當細部計畫分區	配合主要計畫變更內容， 併鄰近分區劃分為適當細部計畫分區	配合主要計畫變更內容， 併鄰近分區劃分為適當細部計畫分區	配合主要計畫變更內容， 併鄰近分區劃分為適當細部計畫分區	配合主要計畫變更內容， 併鄰近分區劃分為適當細部計畫分區		+1.36
	中心商業區									-0.00
	低強度商業區									
	保存區									
	古蹟保存區									
	第三種電信專用區									
	觀光休閒特定專用區									
	加油站專用區									
	文教區									
	河川區									
	小計	+0.11				0.00			0.00	+1.36
公共 設施 用地	公園用地		配合主要計畫變更內容， 併鄰近分區劃分為適當細部計畫分區	配合主要計畫變更內容， 併鄰近分區劃分為適當細部計畫分區	配合主要計畫變更內容， 併鄰近分區劃分為適當細部計畫分區	配合主要計畫變更內容， 併鄰近分區劃分為適當細部計畫分區	配合主要計畫變更內容， 併鄰近分區劃分為適當細部計畫分區	配合主要計畫變更內容， 併鄰近分區劃分為適當細部計畫分區		
	公園兼兒童遊樂場用地									-0.41
	綠地									
	廣場用地					+0.00				+0.02
	廣場兼停車場用地									
	體育場用地									
	大專院校用地									
	高中（職）學校用地									
	國中學校用地								+0.96	+0.96
	國小學校用地								-0.96	-0.96
	機關用地									-0.27
	社教用地									
	郵政用地									
	變電所用地									
	市場用地	-0.11								-0.49
	停車場用地	+0.02 -0.02								-0.50
	污水處理廠用地									
	自來水事業用地									
	公園道路用地									
	道路用地									+0.29
	河道用地									
	交通用地									
	小計	-0.11				0.00			0.00	-1.36
合計		0.00				0.00			0.00	0.00

註：1.表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

2.變更面積增減統一四捨五入計算至小數點後兩位，故部份面積增減無法顯示，詳細變更面積參見變更計畫內容。

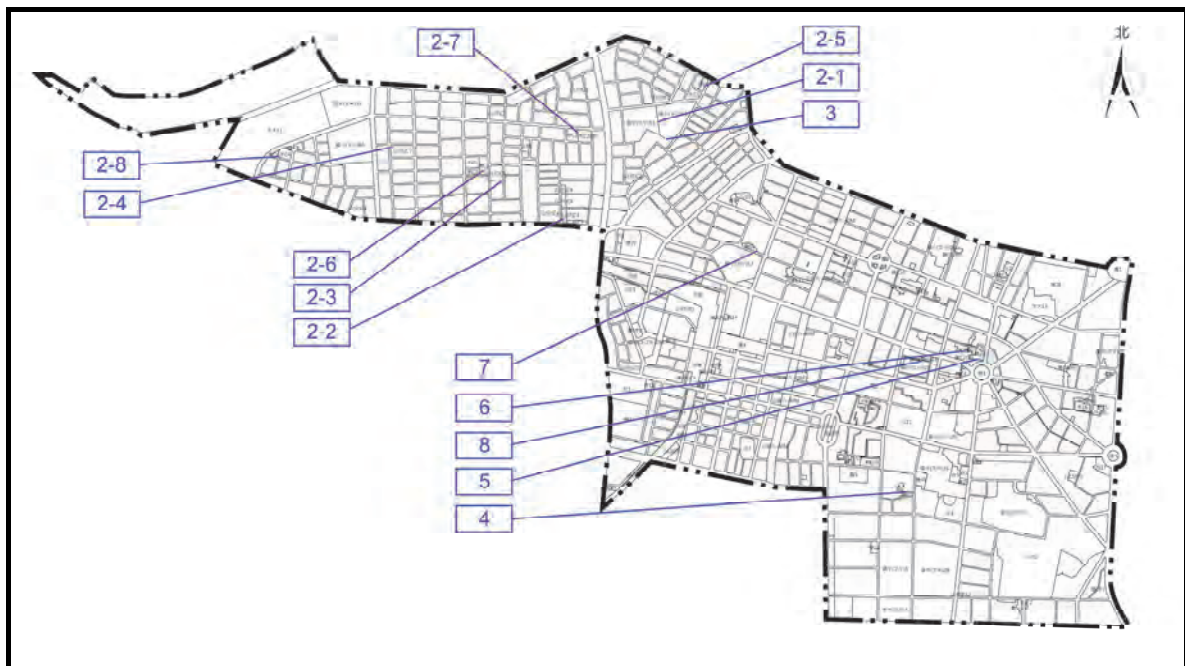


圖 5-3 中西區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

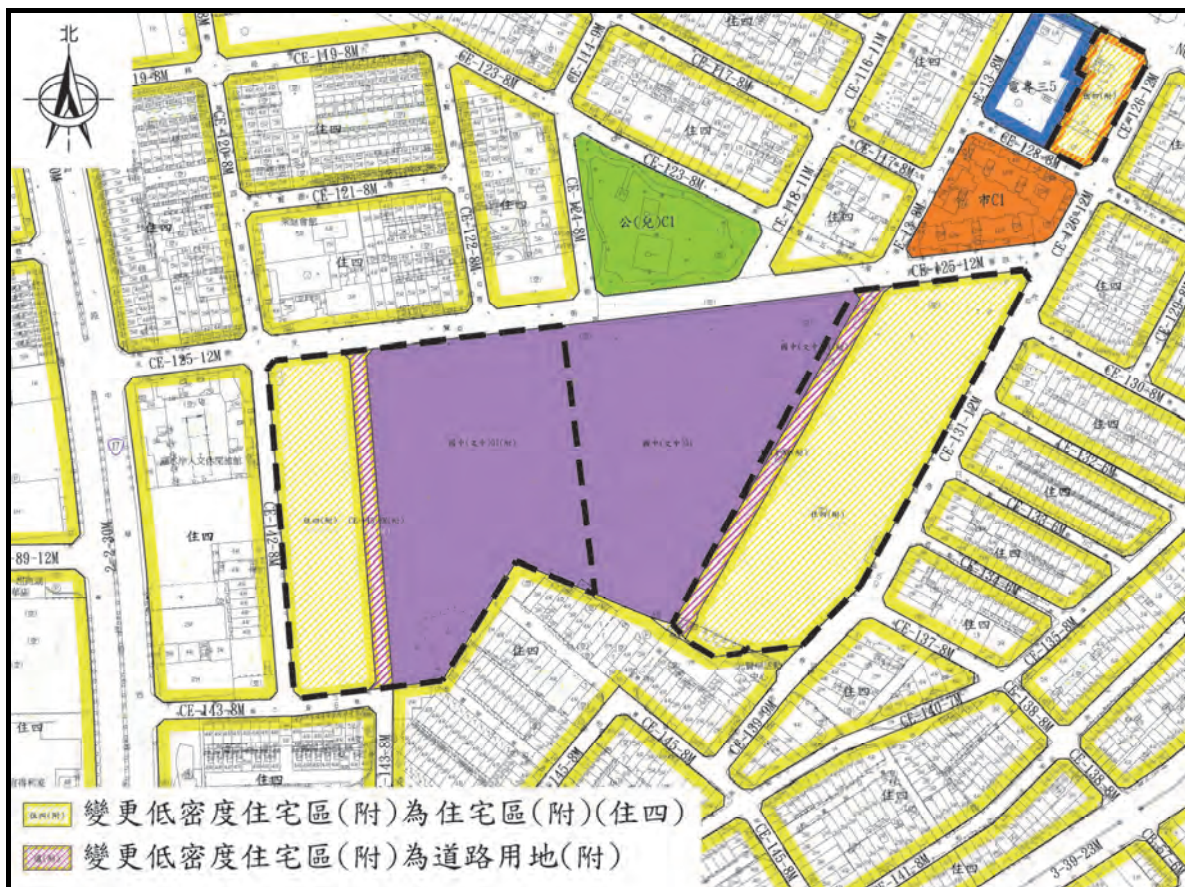


圖 5-4 變更內容綜理表編號第 2-1 案變更內容示意圖



圖 5-5 變更內容綜理表編號第 2-2 案變更內容示意圖

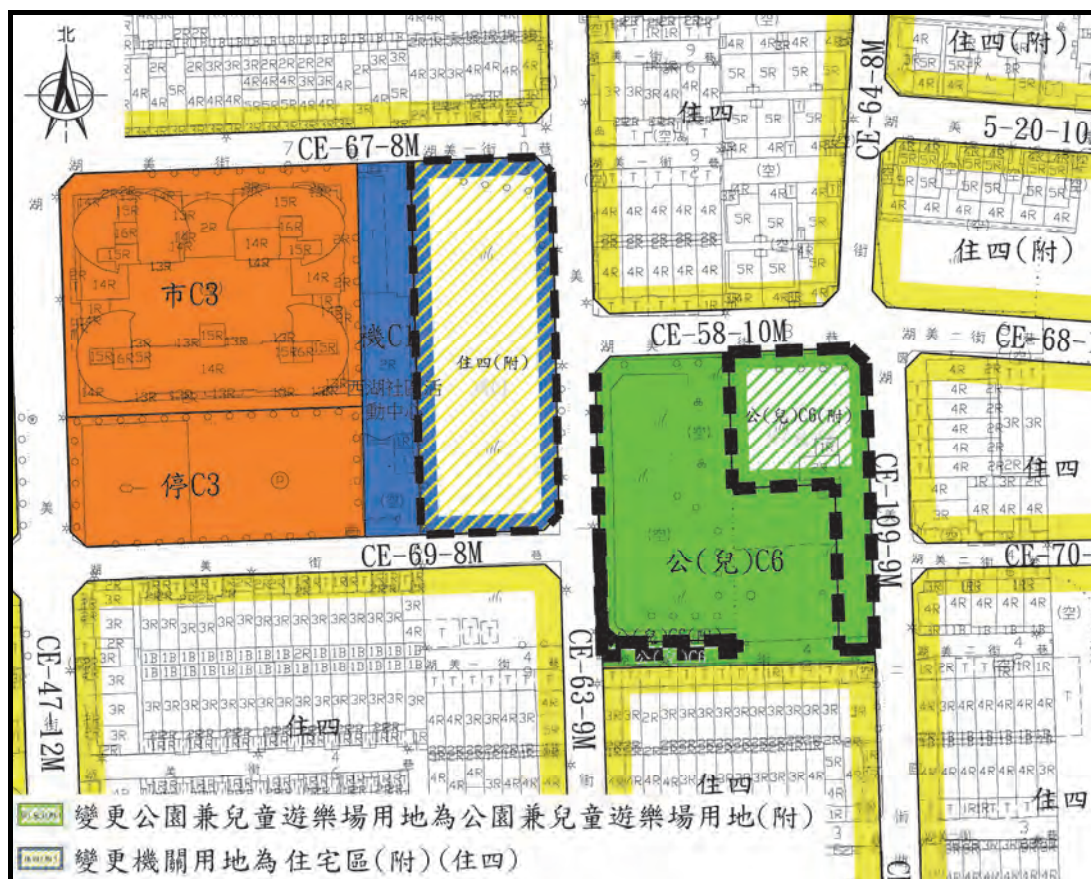


圖 5-6 變更內容綜理表編號第 2-3、2-4 案變更內容示意圖



圖 5-7 變更內容綜理表編號第 2-5 案變更內容示意圖

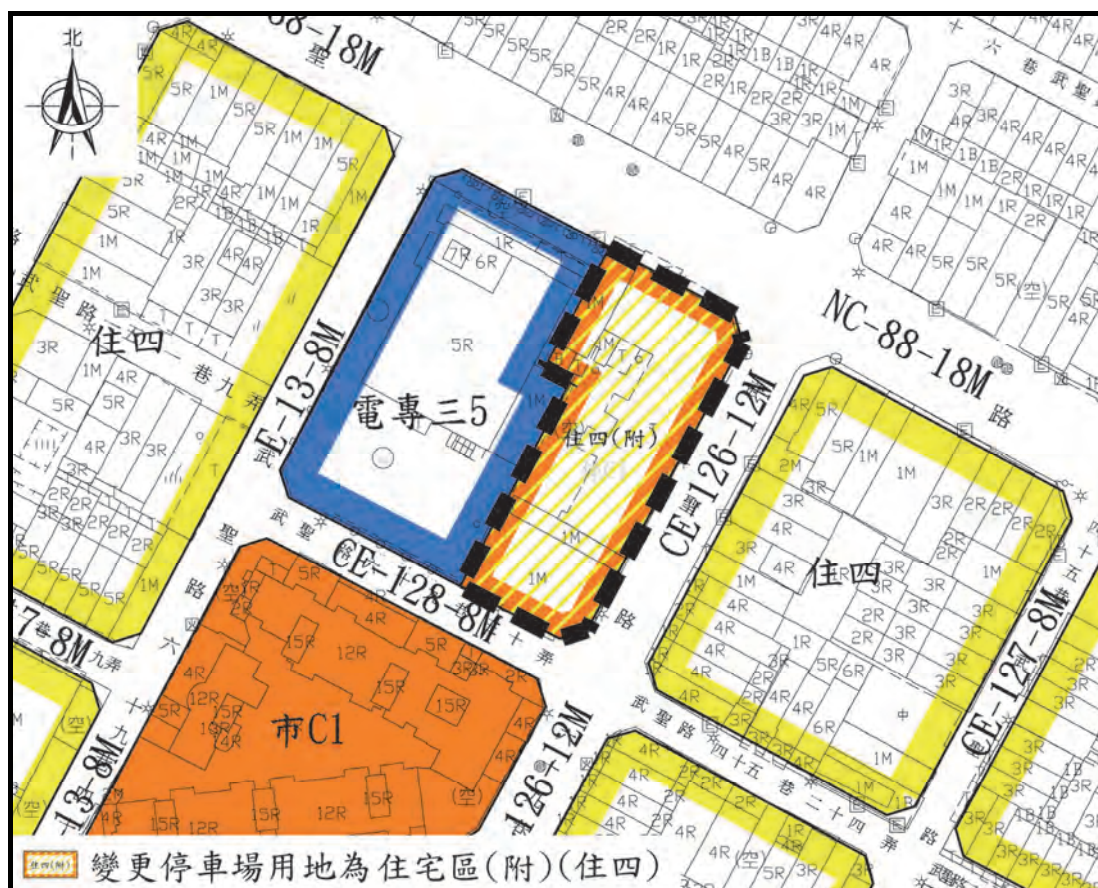


圖 5-8 變更內容綜理表編號第 2-6 案變更內容示意圖

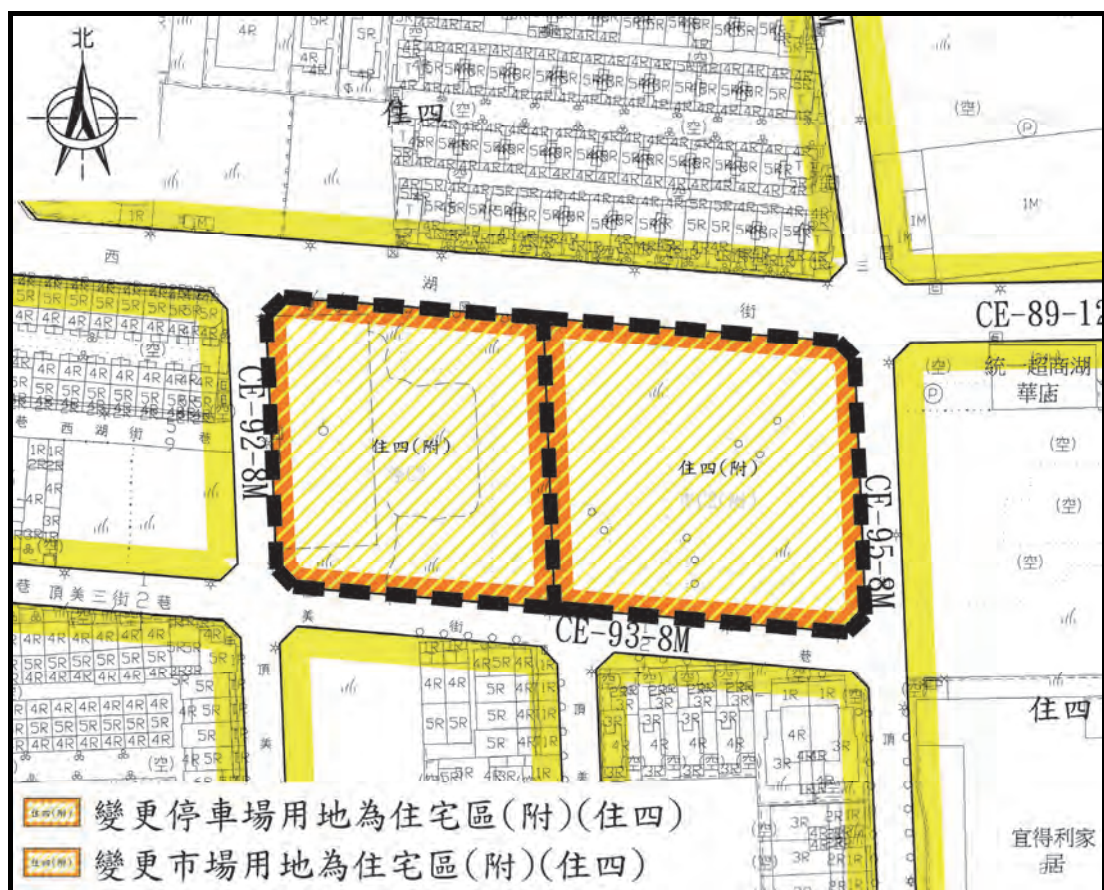


圖 5-9 變更內容綜理表編號第 2-7 案變更內容示意圖

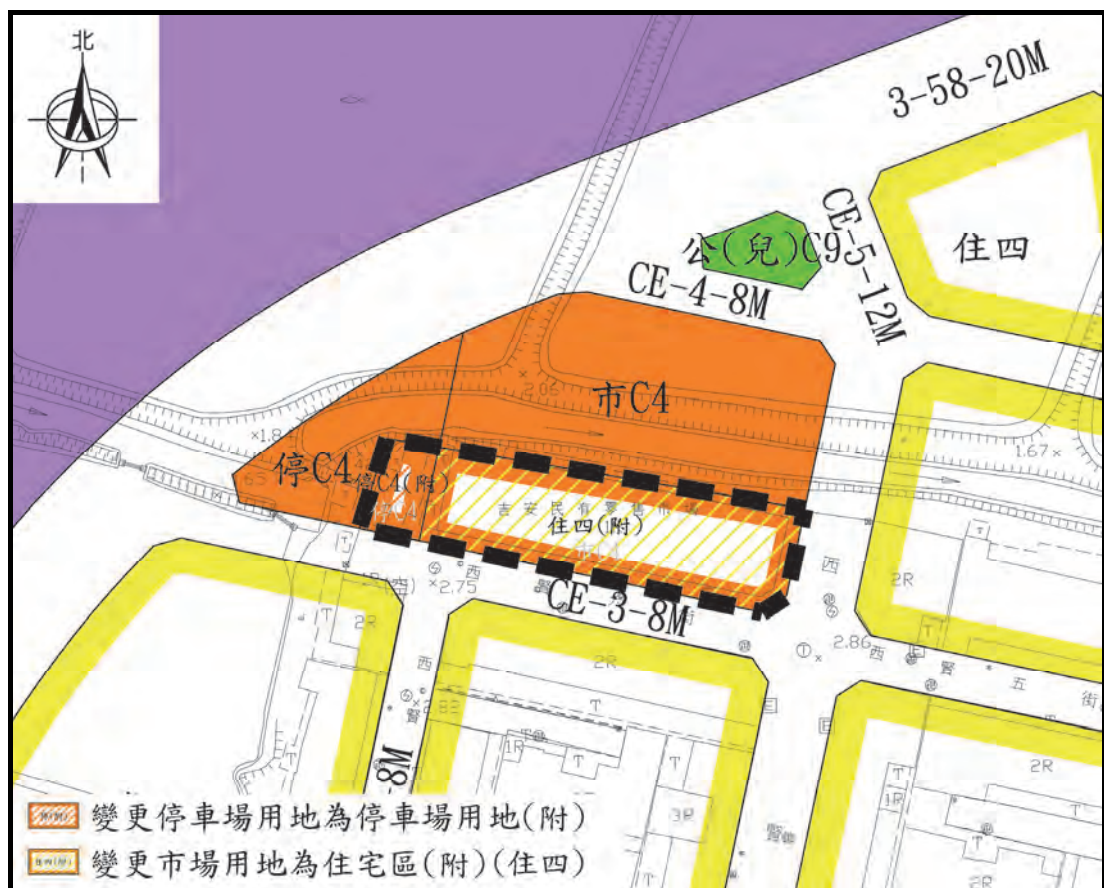


圖 5-10 變更內容綜理表編號第 2-8 案變更內容示意圖

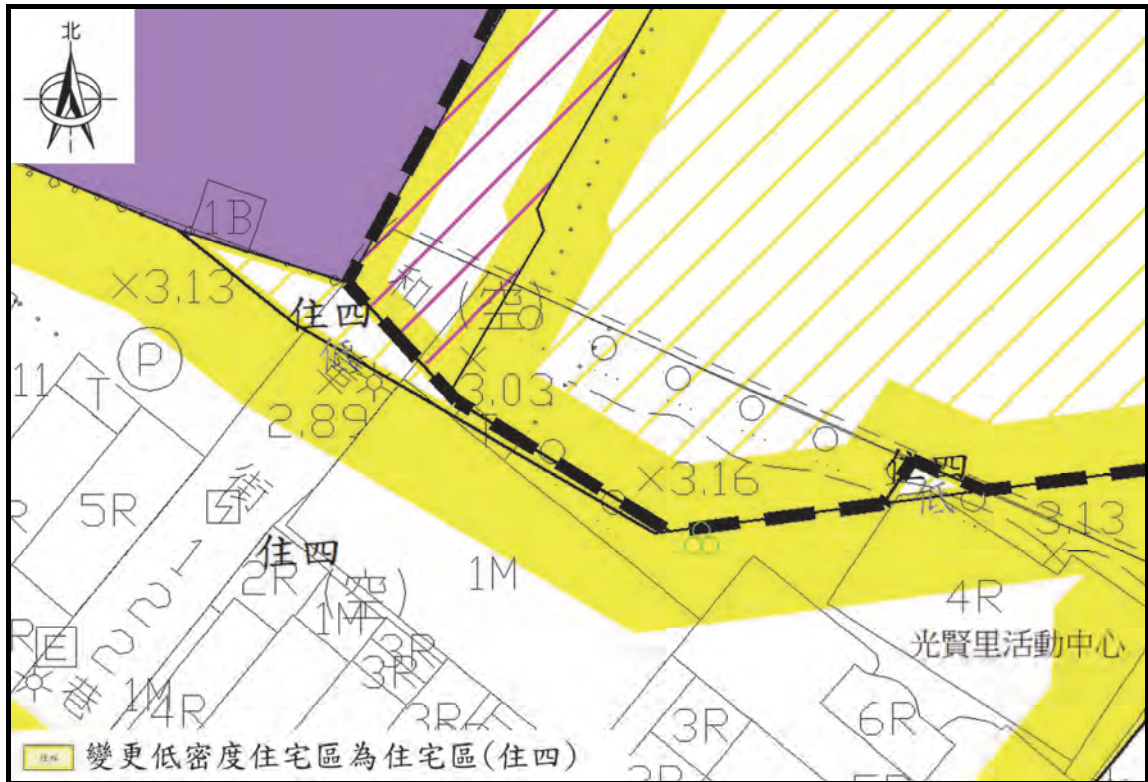


圖 5-11 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖

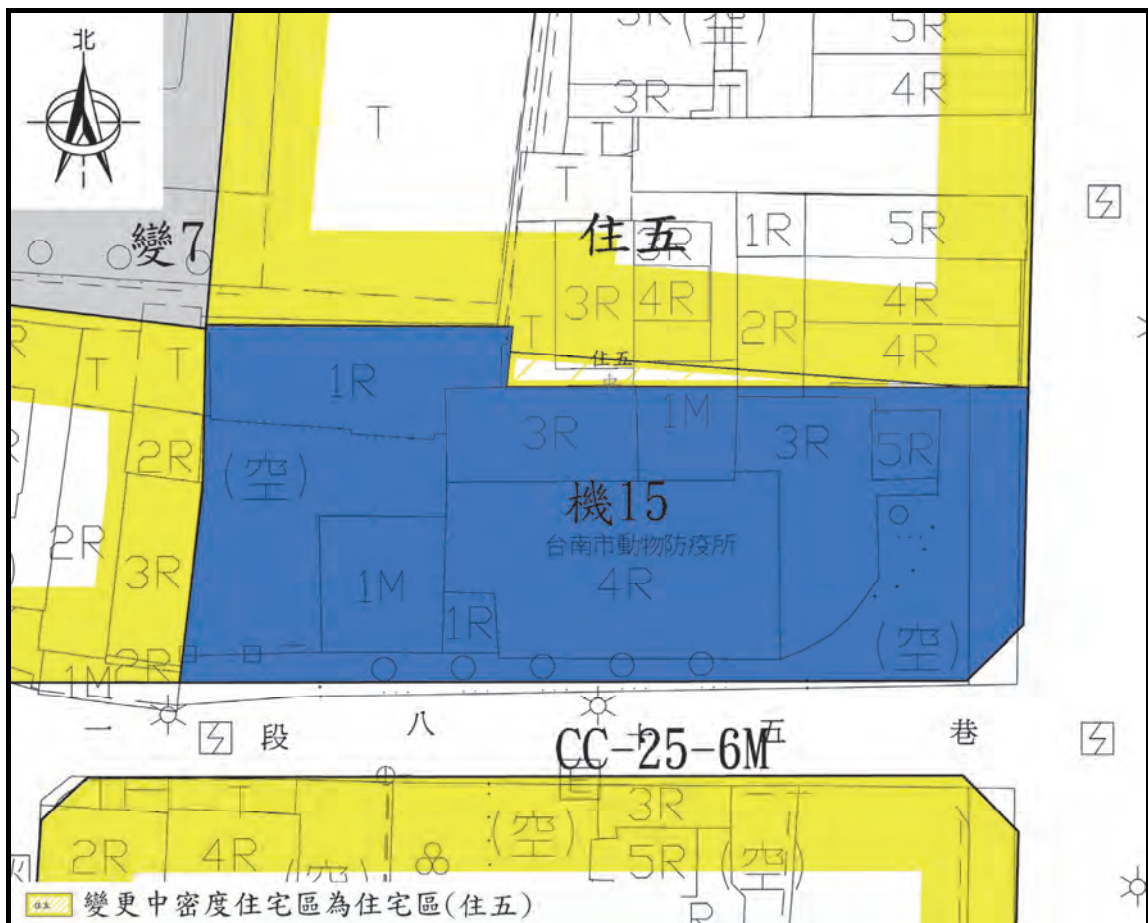


圖 5-12 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖

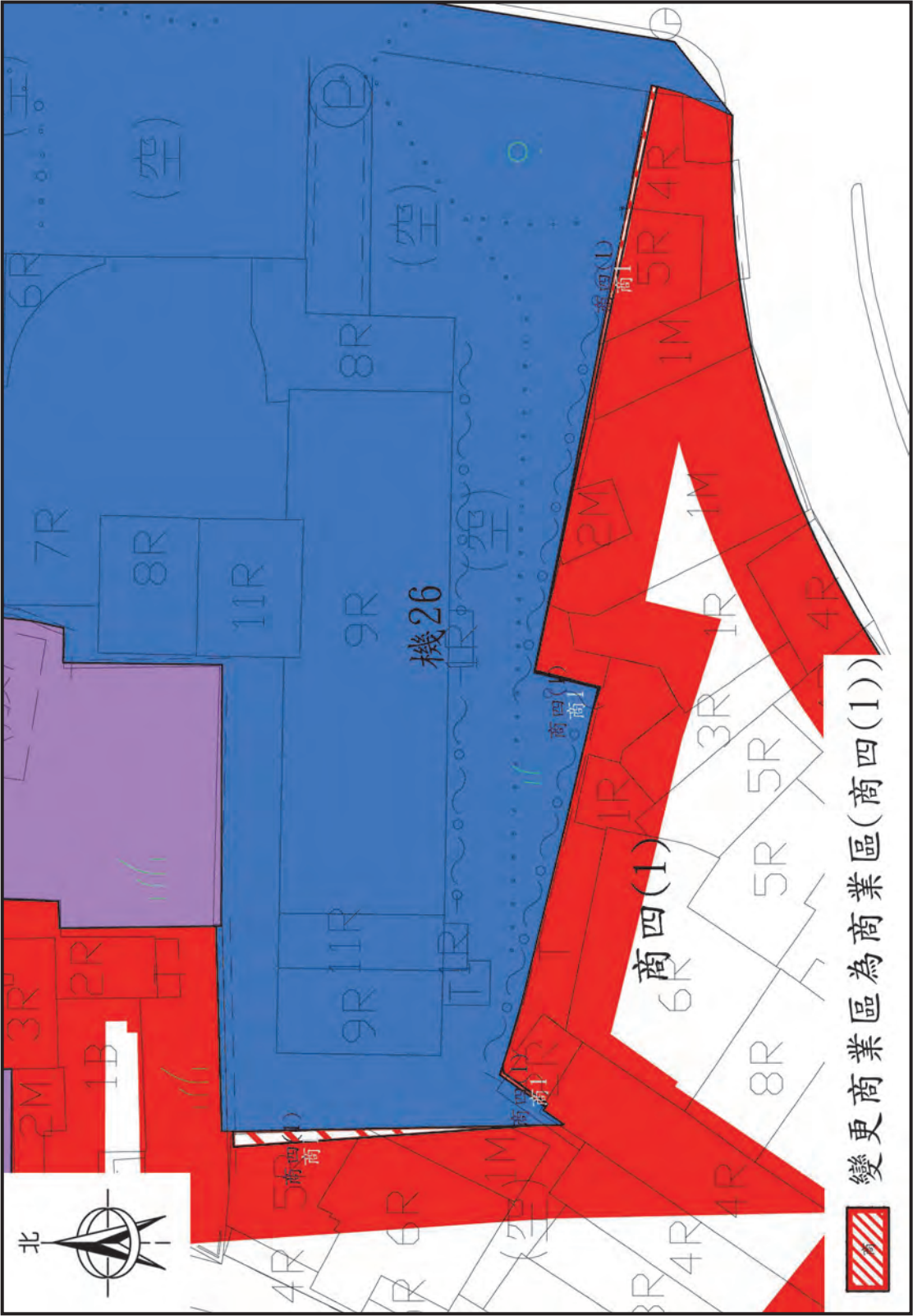


圖 5-13 變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖

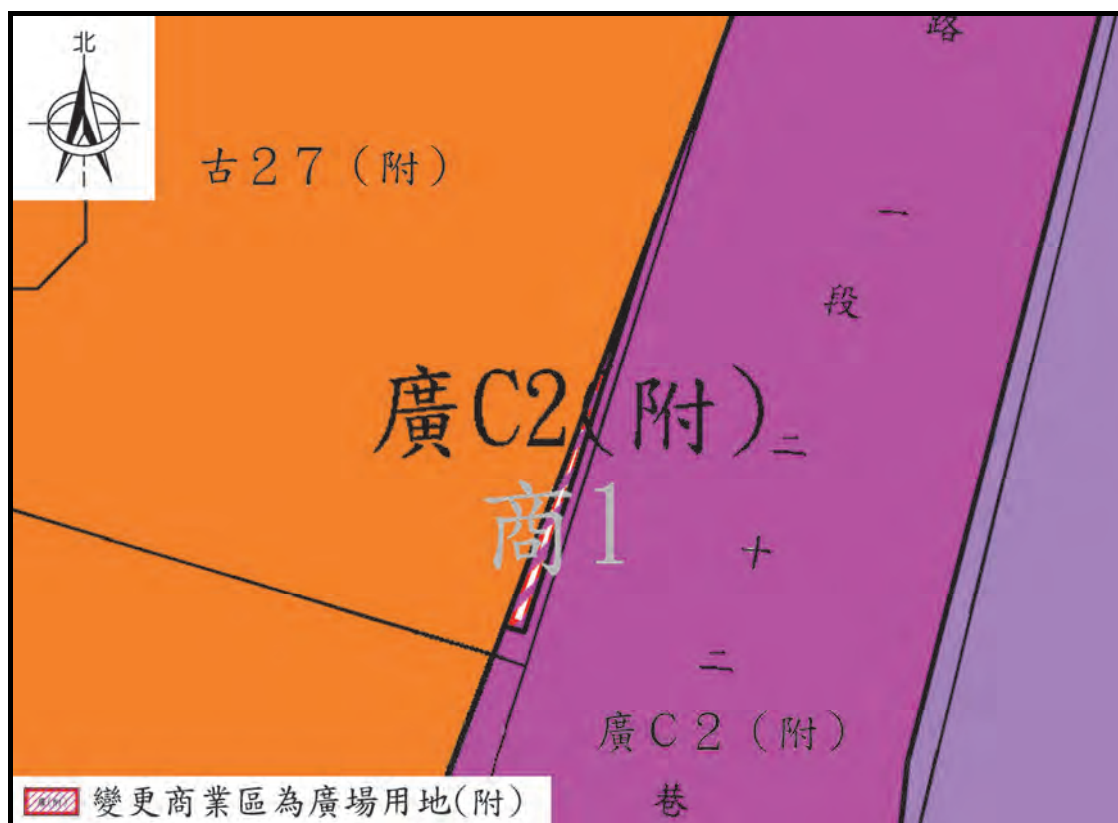


圖 5-14 變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖

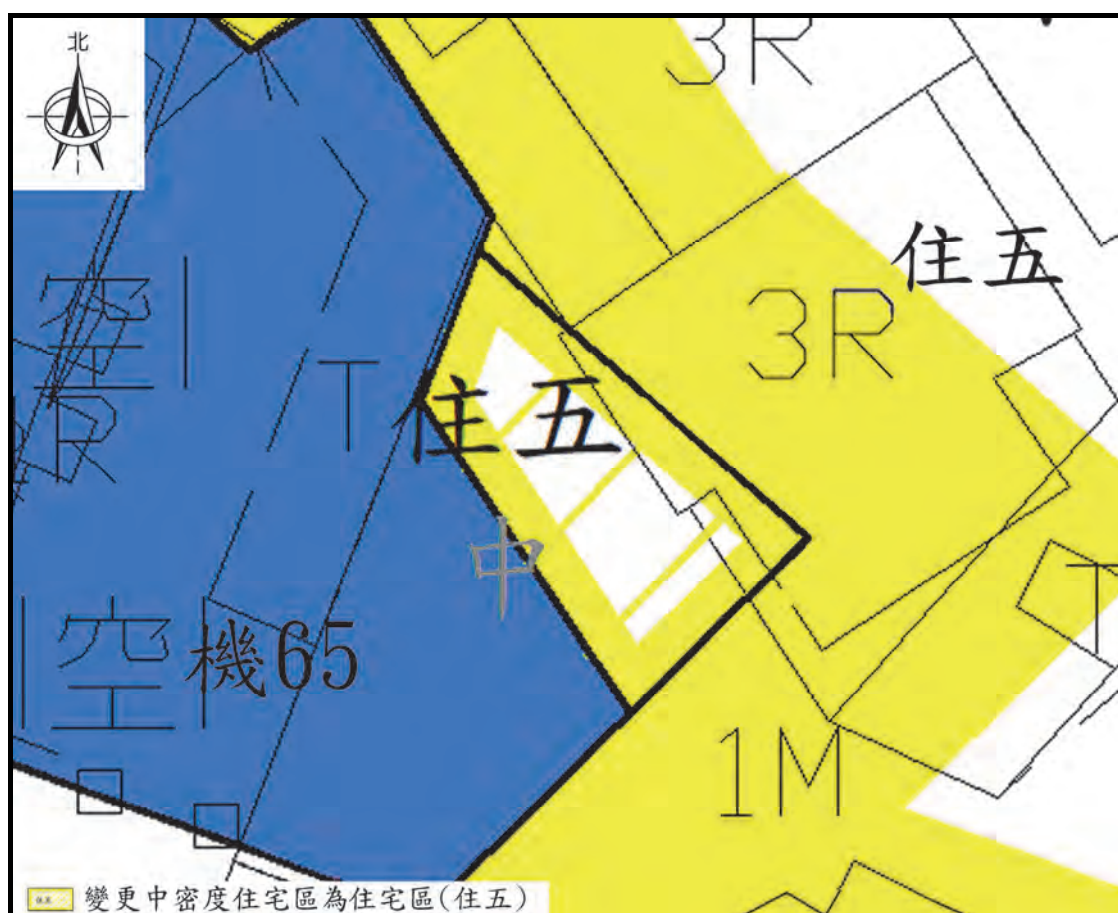


圖 5-15 變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖

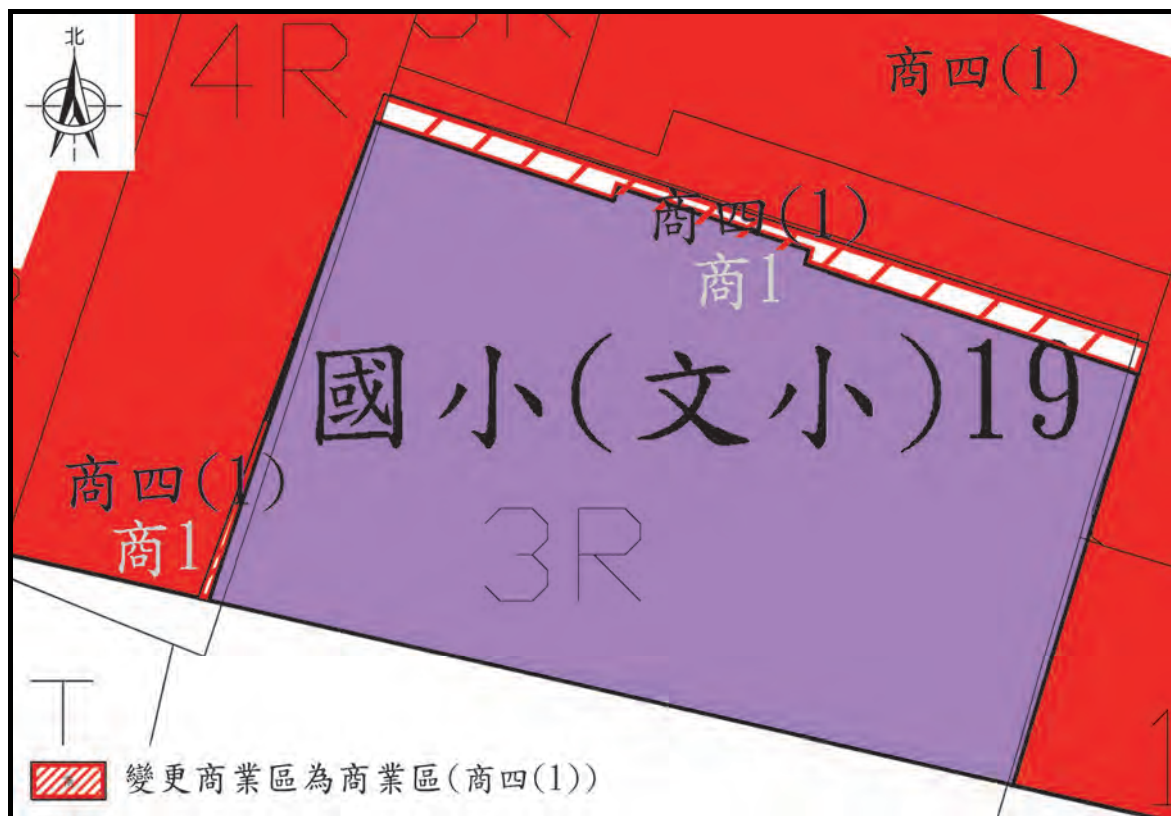


圖 5-16 變更內容綜理表編號第 8 案變更內容示意圖

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

維持原計畫人口 107,600 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設住宅區（含住宅區（附帶條件））、商業區、保存區、古蹟保存區、第三種電信專用區、觀光休閒特定專用區、加油站專用區及河川區等土地使用分區，計畫面積合計 383.11 公頃，佔全部中西區都市計畫面積 60.92%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設公園用地、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場用地、廣場兼停車場用地、學校用地（大專、高中（職）、國中、國小）、機關用地、市場用地、停車場用地、公園道路用地及道路用地等，計畫面積合計 245.76 公頃，佔全部中西區都市計畫面積 39.08%，詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-1 所示。

表 6-1 變更後土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積(公頃)	通盤檢討增減面積(公頃)	本次通盤檢討後		
				面積(公頃)	佔都市發展用地面積百分比(%)	佔總計畫面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	189.72	+1.36	191.08	32.05	30.39
	中心商業區	141.85	+0.00	141.85	23.79	22.56
	低強度商業區	1.35	-0.00	1.35	0.23	0.21
	保存區	1.75		1.75	0.29	0.28
	古蹟保存區	13.25		13.25	2.22	2.11
	第三種電信專用區	0.67		0.67	0.11	0.11
	觀光休閒特定專用區	6.10		6.10	1.02	0.97
	加油站專用區	0.57		0.57	0.10	0.09
	文教區	2.77		2.77	0.46	0.44
	河川區	23.94		23.94	-	3.81
	小計	381.75	+1.36	383.11	60.28	60.92
公共 設施 用地	公園用地	7.88		7.88	1.32	1.25
	公園兼兒童遊樂場用地	5.51	-0.41	5.10	0.86	0.81
	綠地	2.24		2.24	0.38	0.36
	廣場用地	5.68	+0.02	5.70	0.96	0.91
	廣場兼停車場用地	0.30		0.30	0.05	0.05
	體育場用地	2.99		2.99	0.50	0.48
	大專院校用地	25.74		25.74	4.32	4.09
	高中（職）學校用地	8.85		8.85	1.48	1.41
	國中學校用地	15.29	+0.96	16.25	2.73	2.58
	國小學校用地	19.07	-0.96	18.11	3.04	2.88
	機關用地	6.67	-0.27	6.40	1.07	1.02
	社教用地	3.12		3.12	0.52	0.50
	郵政用地	0.10		0.10	0.02	0.02
	變電所用地	0.30		0.30	0.05	0.05
	市場用地	5.01	-0.49	4.52	0.76	0.72
	停車場用地	1.39	-0.50	0.89	0.15	0.14
	污水處理廠用地	0.17		0.17	0.03	0.03
	自來水事業用地	0.30		0.30	0.05	0.05
	公園道路用地	7.39		7.39	1.24	1.18
	道路用地	119.28	+0.29	119.57	20.06	19.01
	河道用地	8.74		8.74	-	1.39
	交通用地	1.10		1.10	0.18	0.17
	小計	247.12	-1.36	245.76	39.76	39.08
	計畫面積合計		628.86		628.86	-
都市發展用地面積合計		596.18		596.18	100.00	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河道用地、河川區。

表 6-2 公共設施用地明細表

項目	計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明	備註
公園用地	主要計畫	公 8	1.27	建興國中南側/公園	
		公 11	2.46	忠義國小西側/運動公園	
		公 35	0.31	協進國小北側/協和公園	
		公 38	0.21	中華北路西側、運河北側/公園	
		公 63	0.61	運河東側/公園	
		公 70	0.56	永福路一段西側/公園	
		公 71	0.13	友愛街南側/公園	
		公 97 (附)	1.47	運河西側/運河星鑽自然生態公園	
	細部計畫	公 C1	0.33	運河南側/公園	
		公 C2	0.12	運河西側/公園	
		公 C3	0.17	永福路一段西側/公園	
		公 C4	0.02	文賢路西側/建物	
		公 C5	0.22	府前路一段南側/公園	
	小計		7.88		
公園兼兒童 遊樂場用地	細部計畫	公 (兒) C1	0.42	文小 55 北側/公園	
		公 (兒) C2	0.48	文中 51 南側/公園	
		公 (兒) C3	0.65	中華北路西側/公園	
		公 (兒) C4 (附)	0.84	頂美二街東側/公園	變 2-2 案
		公 (兒) C5	0.52	和緯路南側/公園	
		公 (兒) C6 (附)	0.45	公 38 西南側/公園	變 2-3 案
		公 (兒) C7 (附)	0.69	西賢一街東側/公園	變 2-5 案
		公 (兒) C8	0.51	文大 11 南側/公園	
		公 (兒) C9	0.02	文大 11 南側/魚塢	
		公 (兒) C10	0.48	社教館北側/公園	
		公 (兒) C12	0.04	公有停車場管理處	
	小計		5.10		
綠地	主要計畫	綠 1	0.44	中山路與南門路圓環/民生綠園	
		綠 2	0.50	府前路與西門路圓環/小西門圓環	
		綠 3	0.16	西門路與民族路圓環/西門圓環	
		綠 4	0.24	北門路與府前路圓環/東門綠園	
		綠 38	0.01		
		綠 39	0.25		
	細部計畫	綠 C1	0.10	運河北側/公園	
		綠 C2	0.16	中華西路西側/公園	
		綠 C3	0.07	運河西側/公園	
		綠 C4	0.31	運河西側/公園	
	小計		2.24		

項目	計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明	備註
廣場用地	主要計畫	廣 1	1.05	火車站前站/部份兼作停車場用	
		廣 3	1.03	私立南英商工北側/國泰廣場	
		廣 4	1.54	中正路西端	
		廣 8	1.17	運河東側	
		廣 11	0.01	永福路西側/祀典武廟前廣場	
	細部計畫	廣 C1	0.08	成功國小東側	
		廣 C2 (附)	0.01	公園路西側	變 6 案
		廣 C4	0.08	府城隍廟北側	
		廣 C5	0.02	原臺南同慶舍西側	
		廣 C6	0.48	運河西側	
		廣 C7	0.03	友愛市場東側	
		廣 C8	0.01	友愛東街北側	
		廣 C9	0.0017	中正路北側	
		廣 C10	0.03	民族路南側	
		廣 C11	0.14	海安路西側	
		廣 C12 (附)	0.02	民權路四段北側、頂美二街東側	變 2-2 案
	小計		5.70		
廣場兼停車場用地	細部計畫	廣 (停) C1	0.05	府前路北側	
		廣 (停) C5	0.25	運河西側	
	小計		0.30		
體育場用地	主要計畫	體 3	2.99	永華市政中心東側、社教館南側	
	小計		2.99		
大專學校用地	主要計畫	文大 2	13.16	樹林街東側/臺南大學	
		文大 11	10.61	3-23-30M 道路南側	
		文大 13	1.97		
	小計		25.74		
高中(職)用地	主要計畫	高中(文中) 3	5.70	樹林街北側/臺南女中	
		高中(文中) 4	1.89	健康路北側/家齊高中	
		高中(文中) 20 (附)	1.28	北門路西側/啟聰學校	
	小計		8.87		
國中學校用地	主要計畫	文中 28	5.41	南寧街南側/中山國中	
		文中 35	3.49	忠義路東側/建興國中	
		文中 51 (附)	2.69	文賢路西側	變 2-1 案
		文中 53	3.90	和緯路南側	
	小計		15.31		
國小學校用地	主要計畫	文小 5	4.26	忠義路西側/進學國小	
		文小 12	3.24	金華路西側/協進國小	

項目	計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明	備註
		文小 18	1.58	成功路南側/成功國小	
		文小 19	1.06	永福路東側/永福國小	變 8 案
		文小 20	2.57	忠義路東側/忠義國小	
		文小 80	3.98	和緯路南側	
	小計		19.03		
機關用地	主要計畫	機 13	0.09	民生綠園東南側/中區區公所	
		機 14	0.15	公 35 西側/西區區公所	
		機 15	0.10	忠義路西側/動物防疫所	變 4 案
		機 23	0.10	自來水公司南側	
		機 26	0.33	民生綠園北側/臺南氣象測候所	變 5 案
		機 28	4.75	中山路西側/臺南醫院	
		機 49	0.37	建興國中西南側/稅捐處	
		機 54	0.06	中國城北側、運河東側/安海里活動中心	
		機 65	0.15	協進國小北側/供社區活動中心及派出所使用	變 7 案
	細部計畫	機 C1	0.11	和緯路南側	變 2-4 案
		機 C2	0.02	府前路、永福路口	
		機 C3	0.15	公園路與 B-5-9M 計畫道路交口處北側/供活動中心使用	
		機 C4	0.02	中正路北側/消防局第七大隊中正分局	
	小計		6.39		
社教用地	主要計畫	社 1	2.46	新市政中心東側/社教館用地	
		社 2	0.21	公園路西側/市立第二幼稚園	
		社 5	0.34	建興國中北側/供市立第一幼稚園使用	
	細部計畫	社 C1 (附)	0.11	公園路西側/鶯料理	
	小計		3.12		
郵政用地	主要計畫	郵 6	0.03	啟聰學校南側/第三支局	
		郵 8	0.07	建興國中東側/第十五支局	
	小計		0.10		
變電所用地	主要計畫	變 7	0.11	建興國中西側/臺南電力公司內	
		變 12	0.19	進學國小西北側	
	小計		0.30		
市場用地	主要計畫	市 4	0.48	中正路北側	
		市 6	0.18	永福路西側、友愛街南側/友愛市場	
		市 7	0.73	海安路西側/保安市場	
		市 16	0.60	青年路南側/東市場	

項目	計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明	備註
		市 17	0.43	東門圓環西側/復興市場	
		市 18	0.21	文賢路西側/第一小康市場	
		市 19	0.34	民族路南側/永樂市場	
		市 20	0.18	民權路北側/長樂市場	
		市 21	0.50	中正路南側/康樂市場	
	細部計畫	市 C1	0.30	光賢街北側	
		市 C3	0.38	和緯路南側	
		市 C4	0.19	文大 11 南側	變 2-8 案
	小計		4.52		
停車場用地	主要計畫	停 18	0.17	市政府東側	
		停 C3	0.20	和緯路南側	
		停 C4 (附)	0.07	文大 11 南側	變 2-8 案
		停 C5 (附)	0.24	東菜市場東側	
		停 C6	0.21	運河西側、府前路北側	
	小計		0.89		
污水處理廠用地	主要計畫	污 8	0.17		
自來水事業用地	主要計畫	自 1	0.23	建興國中東側	
		自 2 (附)	0.07		
	小計		0.30		
公園道路用地	主要計畫	公道 6	5.55	成功路至永華路/海安路	
		公道 8	0.91	運河西側至中華西路/永華路	
		公道-CF-23-30M	0.93	運河西側/運河星鑽	
	小計		7.39		
道路用地	主要計畫	主要計畫道路	68.18		
	細部計畫	細部計畫道路	51.39		變 2-1 案
	小計		119.57		
河道用地	主要計畫	河道用地	8.74		
交通用地	主要計畫	交 1 (附)	1.10		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

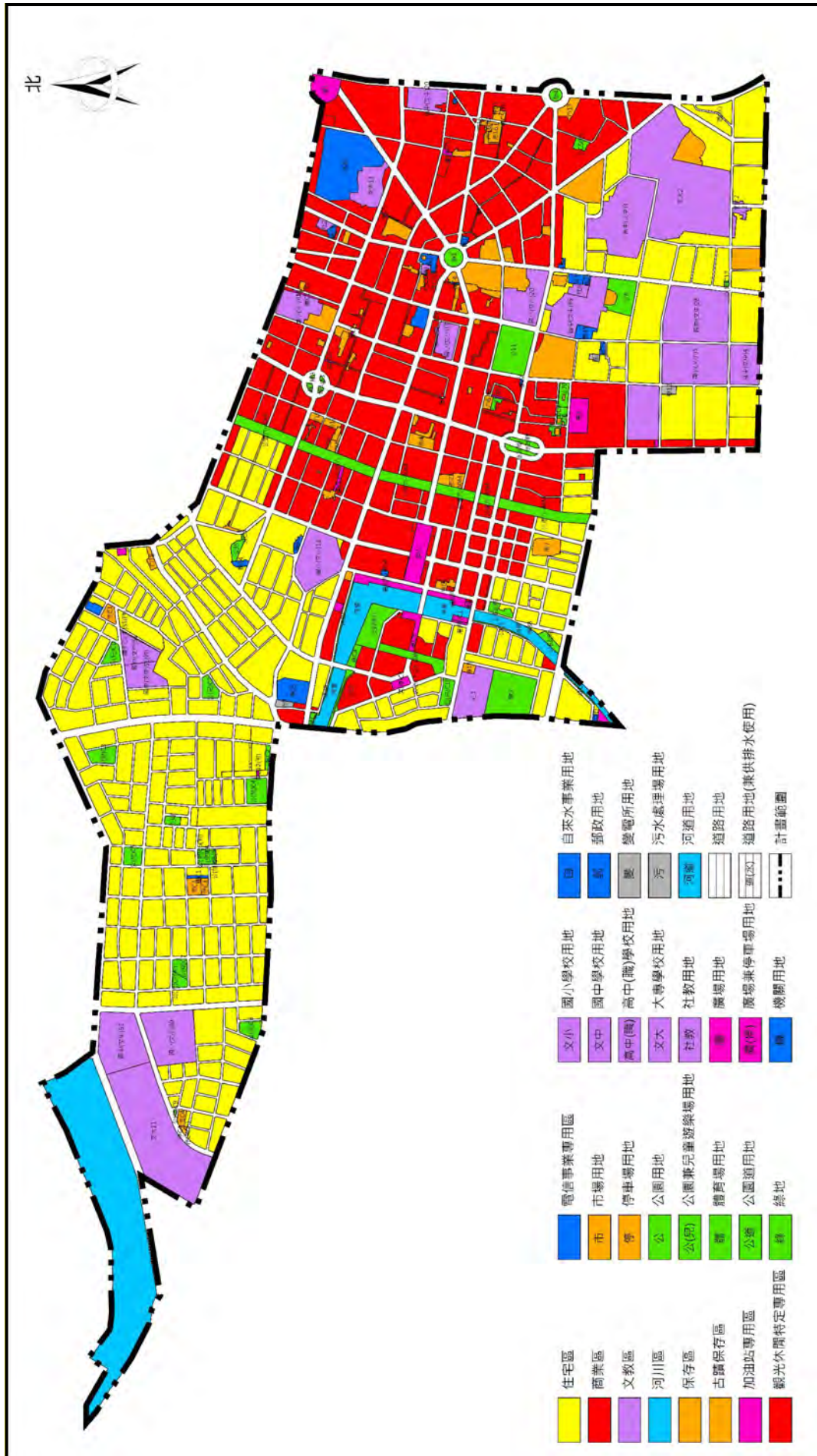


圖 6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第四節 交通運輸計畫

一、道路層級

本次計畫道路檢討主要以配合市地重劃聯外交通需求調整，檢討後計畫道路面積合計約 119.57 公頃。本計畫區內之道路系統依道路層級詳表 6-3 及圖 6-2。

表 6-3 本計畫區計畫道路層級說明表

層級	類別	說明
環狀道路系統	中環都心主要道路	即由環繞市中心區外圍之中華西路（二-2-30M）、中華北路（二-2-30M）等路寬 30 公尺之環狀道路構成，作為匯集市區對外車流之環形路網。
	內環生活林蔭道路	以市區內部之公園道路（公道六、公道八）所組成，串連周邊大型公園，形成都市重要之休憩生活道路。
地區集散道路系統	主要集散道路	計畫區內道路寬度 18 公尺以上，擔負聯繫環狀聯外道路系統功能之計畫道路。
	次要集散道路	計畫區內道路寬度介於 10~18 公尺以下者，具有地區車流收集功能之計畫道路。
社區進出道路	其餘區內 10 公尺以下之計畫道路，作為社區內各建築基地銜接主要幹道之基地進出道路。	

註：未來計畫道路之各項規劃及開闢，道路截角應依「臺灣省建築管理規則」第 35 條規定退讓標準辦理。

二、涉及變更內容之道路系統

本次計畫道路檢討主要係配合市地重劃聯外交通需求，將毗鄰之部分道路用地納入整體開發，詳表 6-4。

表 6-4 涉及變更之道路編號明細表

道路編號	面積(公頃)	變更案編號	備註
E-13-8N(附)	0.16	變 2-1 案	
CE-143-8M(附)	0.13	變 2-1 案	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

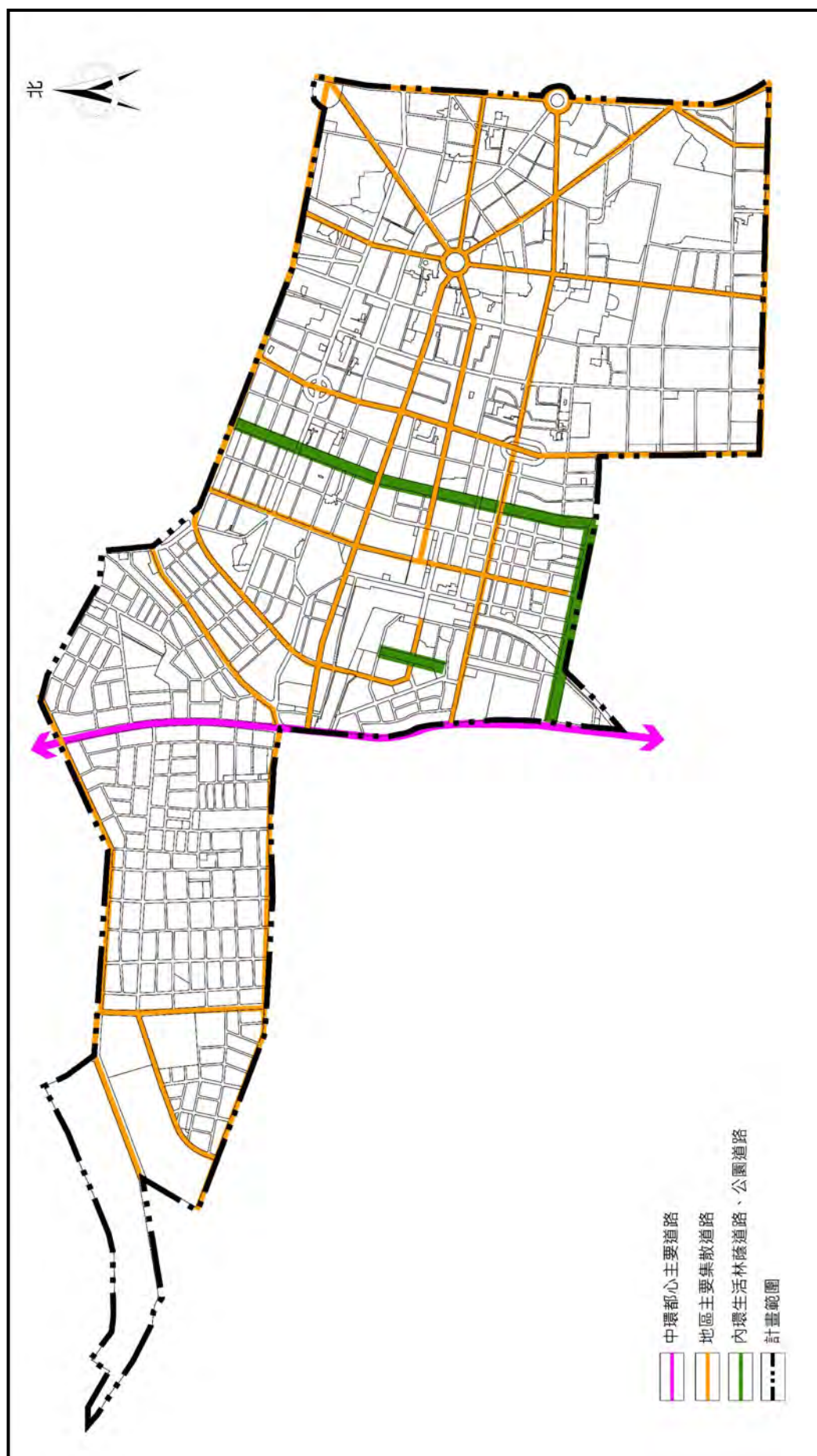


圖 6-2 本計畫區道路系統示意圖

第七章 事業及財務計畫

一、開發方式

本次檢討公共設施除配合使用機關管理土地範圍調整外，主要以跨區市地重劃方式辦理開發，其餘未變更者應以原計畫規定為準（詳圖 7-1）。

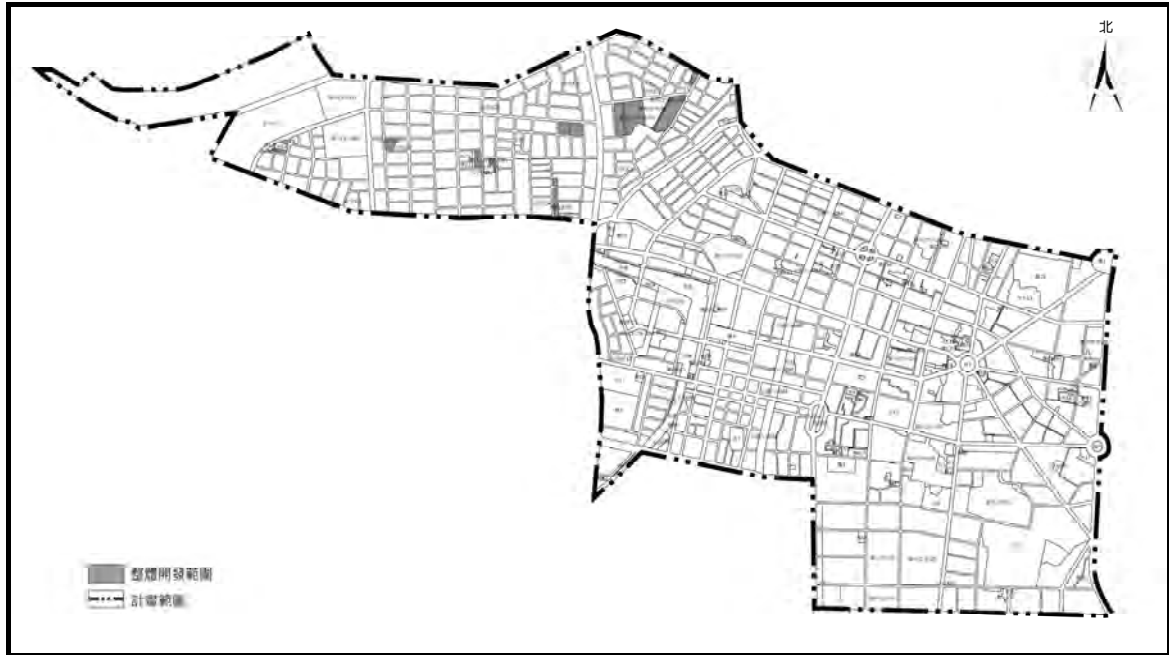


圖 7-1 整體開發區範圍示意圖

二、事業及財務計畫

原計畫依不同公共設施之開發主體，其經費來源包括市府逐年編列預算、上級補助、私人自行籌措及依市地重劃實施辦法辦理，本次通盤檢討後仍需保留以徵收或價購方式辦理者，各目的事業主管機關（需地機關）應配合計畫年期（125 年），視財務狀況及使用需求，逐年編列預算取得。計畫區內公共設施開發經費概算編列詳表 7-1。

表 7-1 事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費				主辦單位	預計完成 期限	經費來源
		徵收 / 撥用	區段 徵收	市地 重劃	其他	土地取得 費用 (萬元)	整地 費用 (萬元)	開發工程 費用 (萬元)	合計 (萬元)			
公 63	0.61	◎				1,380	414	1,380	3,174	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
公 70	0.56	◎				1,120	336	1,120	2,576	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
公 71	0.13	◎				260	78	260	598	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
公 97 (附)	1.47	◎				-	368	2,940	3,308	市政府工務局	民國 125 年	逐年編列預算
公 C1	0.33	◎				460	138	460	1,058	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
公 C1 (運河 星鑽地區)	0.10		◎			-	-	250	250	市政府	民國 125 年	市府預算或平均地權基金 (區段徵收)
公 C3	0.17	◎				340	102	340	782	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
公 C4	0.02	◎				40	12	40	92	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
公 C5	0.22	◎				440	132	440	1,021	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
公 (兒) C2	0.48	◎		◎	◎	960	288	960	2,208	市政府、私人或 重劃會	民國 125 年	私人自行籌措、市府預 算或上級補助
公 (兒) C4 (附)	0.84			◎		820	246	820	1,886	臺南市政府或市 地重劃會	民國 125 年	主辦單位籌措經費
公 (兒) C5	0.52	◎				1,040	312	1,040	2,392	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
公 (兒) C6 (附)	0.45			◎		900	270	900	2,070	臺南市政府或市 地重劃會	民國 125 年	主辦單位籌措經費
公 (兒) C7 (附)	0.69			◎		1,380	414	1,380	3,174	臺南市政府或市 地重劃會	民國 125 年	主辦單位籌措經費
公 (兒) C8	0.51	◎				1,020	306	1,020	2,346	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
公 (兒) C9	0.02	◎				40	12	40	92	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
公 (兒) C12	0.04	◎				14	4	14	32	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
綠 C4	0.31		◎			-	-	775	775	市政府	民國 125 年	市府預算或平均地權基金 (區段徵收)
廣 4	1.54		◎			-	-	2,310	2,310	市政府	民國 125 年	市府預算或平均地權基金 (區段徵收)
廣 C4	0.08	◎				28	8	28	64	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
廣 C5	0.02	◎				7	2	7	16	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
廣 C6	0.48		◎			-	-	720	720	市政府	民國 125 年	市府預算或平均地權基

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費				主辦單位	預計完成 期限	經費來源
		徵收 / 撥用	區段 徵收	市地 重劃	其他	土地取得 費用 (萬元)	整地 費用 (萬元)	開發工程 費用 (萬元)	合計 (萬元)			
												金（區段徵收）
廣 C7	0.03	◎				10.5	3	10.5	24	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
廣 C8	0.01	◎				3.5	1	3.5	8	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
廣 C9	0.0017	◎				0.595	0.17	0.595	1	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
廣 C10	0.03	◎				10.5	3	10.5	24	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
廣 C11	0.14	◎				49	14	49	112	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
廣 C12（附）	0.02			◎		7	2	7	16	臺南市政府或市 地重劃會	民國 125 年	主辦單位籌措經費
廣（停）C1	0.05	◎				17.5	5	17.5	40	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
廣（停）C5	0.25		◎			-	-	600	600	市政府	民國 125 年	市府預算或平均地權基 金（區段徵收）
體 3	2.99	◎			◎	5,980	1,794	5,980	13,754	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
文大 11	10.61	◎				21,220	6,366	180,370	207,956	中央政府	民國 125 年	中央政府預算
文 中 51 （附）	2.69			◎		4,760	1,428	40,460	46,648	臺南市政府或市 地重劃會	民國 125 年	主辦單位籌措經費
文中 53	3.90	◎				7,800	2,340	66,300	76,440	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
文小 80	3.98	◎				7,960	2,388	67,660	78,008	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
機 C2	0.02	◎				240	12	800	1,052	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
機 C3	0.15	◎				1,800	90	6,000	7,890	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
機 C4	0.02	◎				240	12	800	1,052	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
市 C1	0.30	◎		◎	◎	3,600	180	10,080	13,860	市政府、私人或 重劃會	民國 125 年	私人自行籌措、市府預 算或上級補助
市 C3	0.38	◎		◎	◎	4,560	228	12,768	17,556	市政府、私人或 重劃會	民國 125 年	私人自行籌措、市府預 算或上級補助
市 C4	0.19	◎		◎	◎	3,600	180	10,080	13,860	市政府、私人或 重劃會	民國 125 年	私人自行籌措、市府預 算或上級補助
停 C4（附）	0.07	◎		◎	◎	840	42	21	903	市政府、私人或 重劃會	民國 125 年	私人自行籌措、市府預 算或上級補助
停 C5（附）	0.24	◎				-	144	72	216	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
停 C6	0.21	◎				-	126	63	189	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
公 道 -CF-23-	0.93		◎			-	-	4,650	4,650	市政府	民國 125 年	市府預算或平均地權基

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費				主辦單位	預計完成 期限	經費來源
		徵收 / 撥用	區段 徵收	市地 重劃	其他	土地取得 費用 (萬元)	整地 費用 (萬元)	開發工程 費用 (萬元)	合計 (萬元)			
30M												金（區段徵收）
道路	7.06	◎				84,720	4,236	12,708	101,664	市政府	民國 125 年	市府預算或上級補助
道路（運河星 鑽地區）	1.32		◎			-	-	5,280	5,280	市政府	民國 125 年	市府預算或平均地權基 金（區段徵收）
道 路 用 地 （ 附 ）	0.29			◎		-	-	522	522	臺南市政府或市 地重劃會	民國 125 年	主辦單位籌措經費

註：1.本表為概算之結果，實際之地上物補償費、整地費及工程費仍需以徵購時之施工費用、利率及物價指數實際計算為準。

2.本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

附件 中西區都市計畫公共設施用地分析表

項目	編號	面積 (公頃)	本次檢討結果	檢討後 開發方式	提列 變更	理由
學校 用地	文大 2	13.16	保留	-	-	權屬皆為公有，國立臺南大學。
	文大 11	10.61	保留	-	-	權屬皆為公有(教育部學產地)。
	文大 13	1.97	保留	-	-	權屬皆為公有，國立臺南護理專科學校。
	文中 3	5.70	保留	-	-	權屬皆為公有，國立臺南女子高級中學。
	文中 4	1.89	保留	-	-	權屬皆為公有，國立臺南家齊高級中學。
	文中 20	1.28	保留	徵購/ 其他	-	現況為國立臺南大學附屬啟聰學校使用，學校使用範圍有部分為仁愛之家所有。
	文中 28	5.41	保留	-	-	權屬皆為公有，臺南市立中山國中。
	文中 35	3.49	保留	-	-	權屬皆為公有，臺南市立建興國民中學。
	文中 51	2.47	部分 解編	跨區重劃	○	經教育局評估仍有文中用地使用需求，故解編後併同文小 55 用地重新整體規劃文中用地及道路、住宅區等，並納入跨區市地重劃範圍辦理開發。
	文中 53	3.90	保留	-	-	權屬皆為公有(教育部學產地)。
	文小 5	4.26	保留	-	-	權屬皆為公有，進學國小。
	文小 12	3.24	保留	-	-	權屬皆為公有，協進國小。
	文小 18	1.58	保留	-	-	權屬皆為公有，成功國小。
	文小 19	1.06	部分 解編	免予回饋	○	現況為永福國小使用，原係 85 年主計三通依使用現況新增劃設，惟北側零星私有地（10 m ² ）已有合法建物登記，故解編恢復原計畫。
	文小 20	2.57	保留	-	-	權屬皆為公有，忠義國小。
公園 用地	文小 55	2.38	解編	跨區重劃	○	教育局評估已無使用需求，故解編後併同文中 51 用地重新整體規劃文中用地及道路、住宅區等，除完整公有地外均納入跨區市地重劃範圍辦理開發。
	文小 80	3.98	保留	-	-	權屬皆為公有(教育部學產地)。
	公 8	1.27	保留	-	-	權屬皆為公有，府城南門公園。
	公 11	2.46	保留	-	-	權屬皆為公有，現況為南美里活動中心及美術館。
	公 35	0.31	保留	-	-	權屬皆為公有，協和公園。

項目	編號	面積 (公頃)	本次檢討結果	檢討後 開發方式	提列 變更	理由
	公 38	0.21	保留	-	-	權屬皆為公有，湖美麗景公園。
	公 70	0.56	保留	-	-	權屬皆為公有，鄰里公園、部分為古蹟 定著範圍。
	公 71	0.13	保留	-	-	權屬皆為公有，二府口公園。
	公 63	0.61	保留	-	-	權屬皆為公有，民生公園暨永華截流 站、活動中心、停車場。
	公 97 (附)	1.47	保留	-	-	權屬皆為公有，運河星鑽地區。
	公 C1	0.33	保留	-	-	權屬皆為公有，已施作綠美化、鋪面設 施。
	公 C2	0.12	保留	-	-	權屬皆為公有，烏橋運河西岸公園。
	公 C3	0.17	保留	-	-	權屬皆為公有，和意公園。
	公 C4	0.02	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 C5	0.22	保留	-	-	權屬皆為公有，開山公園。
公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公 (兒) C1	0.42	保留	-	-	權屬皆為公有，光賢公園。
	公 (兒) C2	0.48	保留	徵購	-	現況已作為綠美化公園及道路使用，尚 有私有地未取得，目前公園由區公所里 辦公室認養中，依工務局建議維持原計 畫。
	公 (兒) C3	0.65	保留	-	-	權屬皆為公有，頂美公園。
	公 (兒) C4	1.25	部分 解編	跨區重劃	○	頂美二街西側公有地已開闢為西湖公園 使用，東側私有地經檢討解編為住宅區 並納入跨區市地重劃範圍。
	公 (兒) C5	0.52	保留	-	-	權屬皆為公有，頂湖公園。
	公 (兒) C6	0.45	部分 解編	跨區重劃	○	市有地已開闢為湖美公園，國有地依公 地公用原則應維持原計畫，私有地經檢 討納入跨區市地重劃範圍，取得公兒 C6 用地。
	公 (兒) C7	0.69	部分 解編	跨區重劃	○	市有地已開闢為西賢公園，私有地經檢 討納入跨區市地重劃範圍，取得公兒 C7 用地。
	公 (兒) C8	0.51	保留	-	-	權屬皆為公有 (教育部學產地)，現況為 魚塢。
	公 (兒) C9	0.02	保留	-	-	權屬皆為公有 (教育部學產地)，現況為 魚塢。
	公 (兒) C10	0.48	保留	-	-	權屬皆為公有，烏橋公園。

項目	編號	面積 (公頃)	本次檢討結果	檢討後 開發方式	提列 變更	理由
	公(兒)C12	0.04	保留	-	-	權屬皆為公有，臺南市公有停車場管理處。
綠地	綠 1	0.44	保留	-	-	權屬皆為公有，湯德章紀念公園。
	綠 2 (附)	0.50	保留	徵購/ 其他	-	權屬多為公有，現況為小西門綠園，為保存市區街道歷史紋理及圓環地區原則規劃防災功能，且本案涉及權利關係人之權益甚為複雜意見紛歧，故維持原計畫，適用都市計畫容積移轉實施辦法相關法令規定辦理。
	綠 3	0.16	保留	-	-	權屬皆為公有，西門圓環。
	綠 4	0.24	保留	徵購	-	權屬多為公有，現況為東門圓環，私有地為廟宇（朱王爺）及民眾（1.12 m ² ）所有，基於圓環完整性及功能發揮，應維持原計畫。
	綠 38	0.01	保留	-	-	權屬皆為公有，空地。
	綠 39	0.25	保留	-	-	權屬皆為公有，綠帶及步道。
	綠 C1	0.10	保留	-	-	權屬皆為公有，綠地。
	綠 C2	0.16	保留	-	-	權屬皆為公有，綠地。
	綠 C3	0.07	保留	-	-	權屬皆為公有，人行步道。
	綠 C4	0.31	保留	-	-	權屬皆為公有，運河星鑽地區。
廣場 用地	廣 1	1.05	保留	-	-	權屬皆為公有，車站前廣場。
	廣 3	1.03	保留	-	-	權屬皆為公有，國泰廣場。
	廣 4	1.54	保留	-	-	權屬皆為公有，運河星鑽地區。
	廣 8	1.17	保留	-	-	權屬皆為公有，運河星鑽地區。
	廣 11	0.01	保留	-	-	權屬皆為公有，武廟廟埕廣場。
	廣 C1	0.08	保留	-	-	權屬皆為公有，成功國小東側廣場。
	廣 C2 (附)	0.01	新增	-	○	權屬皆為公有，原鶯料理屋旁廣場。
	廣 C4	0.08	保留	-	-	權屬皆為公有，衛民廣場。
	廣 C5	0.02	保留	徵購	-	現況部分為道路使用，107 年細計二通考量兩側土地所有權人尚有指定建築與出入通行之需求，故酌予變更道路為廣場用地，本次檢討仍應維持原計畫。
	廣 C6	0.48	保留	-	-	權屬皆為公有，運河星鑽地區。
	廣 C7	0.03	保留	-	-	權屬皆為公有，部分為道路。
	廣 C8	0.01	保留	徵購	-	107 年細計二通考量兩側土地所有權人尚有指定建築與出入通行之需求，故酌予變更道路為廣場用地，本次檢討仍應

項目	編號	面積 (公頃)	本次檢討結果	檢討後 開發方式	提列 變更	理由
						維持原計畫。
	廣 C9	0.0017	保留	徵購	-	107 年細計二通考量街廓內道路系統連貫性，變更部份商業區為廣場用地，以利區內整體交通路網相互串聯，本次檢討仍應維持原計畫。
	廣 C10	0.03	保留	徵購	-	107 年細計二通考量兩側土地所有權人尚有指定建築與街廓內廟宇活動出入通行之需求，故酌予變更道路為廣場用地，本次檢討仍應維持原計畫。
	廣 C11	0.14	保留	-	-	權屬皆為公有，部分為道路
廣場兼停車場用地	廣(停)C1	0.05	保留	-	-	權屬皆為公有，府前金城臨時停車場。
	廣(停)C5	0.25	保留	-	-	權屬皆為公有，運河星鑽地區。
體育場用地	體 3	2.99	保留	-	-	權屬皆為公有，永華國民運動中心。
機關用地	機 13	0.09	保留	-	-	權屬皆為公有，中西區公所。
	機 14	0.15	保留	-	-	權屬皆為公有，中西區戶政事務所。
	機 15	0.10	部分變更	免予回饋	○	現況為臺南市動物防疫保護處使用，依管理機關意見，以公有土地地籍調整機關用地範圍，私有地恢復為原計畫住宅區。
	機 23	0.10	保留	-	-	權屬皆為公有，停車場。
	機 26	0.33	部分變更	免予回饋	○	現況為中央氣象局臺灣南區氣象中心使用，以公有土地地籍調整機關用地範圍，私有地恢復為原計畫商業區。
	機 28	4.75	保留	-	-	權屬皆為公有，臺南醫院。
	機 49	0.37	保留	-	-	權屬皆為公有，臺南市政府財政稅務局。
	機 54	0.06	保留	-	-	權屬皆為公有，中西區衛生所、安海里活動中心。
	機 65	0.15	部分解編	免予回饋	○	現況為龍盛社區活動中心及長樂派出所使用，依警察局意見調整機關用地範圍，部分私有地恢復為原計畫住宅區。

項目	編號	面積 (公頃)	本次檢討結果	檢討後 開發方式	提列 變更	理由
	機 C1	0.38	部分解 編	跨區重劃	○	市有地已開闢為西湖社區活動中心使用，私有地經檢討予以解編為住宅區並納入跨區市地重劃範圍。
	機 C2	0.02	保留	-	-	權屬皆為公有，福安里活動中心。
	機 C3	0.15	保留	-	-	權屬皆為公有，赤崁里活動中心。
	機 C4	0.02	保留	-	-	權屬皆為公有，派出所及消防隊。
社教 用地	社 1	2.46	保留	-	-	權屬皆為公有，國立臺南生活美學館。
	社 2	0.21	保留	-	-	權屬皆為公有，家庭教育中心。
	社 5	0.34	保留	-	-	權屬皆為公有，臺南市立第一幼兒園。
	社 C1	0.11	保留	-	-	權屬皆為公有，鶯料理。
郵政 用地	郵 6	0.03	保留	-	-	興華郵局使用。
	郵 8	0.07	保留	-	-	南門郵局使用。
變電 所用 地	變 7	0.11	保留	-	-	現況為臺電公司變電所。
	變 12	0.19	保留	-	-	現況為延平變電所。
市場 用地	市 4	0.48	保留	-	-	權屬皆為公有，西門淺草新天地。
	市 6	0.18	保留	-	-	權屬皆為公有，友愛市場。
	市 7	0.73	保留	-	-	權屬皆為公有，保安市場。
	市 16 市 16 (附)	0.60	保留	徵購/ 其他	-	現況為東菜市場，權屬大部分為公有，私有地 1 筆 (45.47 m ²) 夾雜於公有市場用地內，解編無法單獨使用，建議維持原計畫。
	市 17	0.43	保留	徵購/ 其他	-	權屬大部分為公有，主計通檢依第 2 市場範圍由商業區變更變更為市場用地，現況已開闢為復興市場使用、開山里活動中心使用，建議維持原計畫。
	市 18	0.21	保留	-	-	權屬皆為公有，第一小康市場。
	市 19	0.34	保留	-	-	權屬皆為公有，永樂市場。
	市 20	0.18	保留	徵購/ 其他	-	權屬大部分為公有，現況為水仙宮市場，建議維持原計畫。
	市 21	0.50	保留	徵購/ 其他	-	權屬大部分為公有，現況為康樂市場，建議維持原計畫。
	市 C1	0.30	保留	其他	-	已興建住宅大樓，應維持原計畫。
	市 C2	0.38	解編	跨區重劃	○	經評估沒有市場設置需求，配合辦理解編為住宅區並納入跨區市地重劃範圍。
	市 C3	0.38	保留	其他	-	已興建住宅大樓，應維持原計畫。

項目	編號	面積 (公頃)	本次檢討結果	檢討後 開發方式	提列 變更	理由
	市 C4	0.30	解編	跨區重劃	○	教育部學產地依公地公用原則，維持原計畫；其餘私有地為吉安民有零售市場(已歇業)，經評估沒有市場設置需求，配合辦理解編為住宅區並納入跨區市地重劃範圍。
停車場用地	停 18	0.17	保留	-	-	權屬皆為公有(教育部學產地)，現況已開闢為停車場。
	停 C1	0.16	解編	跨區重劃	○	現況為鐵皮構造供商業使用，南側市 C1 業已興建住宅大樓，規劃上已無提供市場停車之必要性，故辦理解編為住宅區並納入跨區市地重劃範圍。
	停 C2	0.34	解編	跨區重劃	○	檢討後解編為住宅區並納入跨區市地重劃範圍。
	停 C3	0.20	保留	-	-	權屬皆為公有，湖美街 60 巷臨時免費公有停車場。
	停 C4	0.07	保留	跨區重劃	○	教育部學產地依公地公用原則，維持原計畫；其餘私有地保留為停車場用地並納入跨區市地重劃取得。
	停 C5 (原廣 C3)	0.24	保留	-	-	權屬皆為公有，祥和公園暨萬昌街公有停車場。
	停 C6	0.21	保留	-	-	權屬皆為公有，停車場。
汗水處理場用地	汗 8	0.17	保留	-	-	權屬皆為公有，成功截流站。
自來水事業用地	自 1	0.23	保留	-	-	臺灣自來水公司第六區管理處。
	自 2 (附)	0.07	保留	依原附帶 條件規定	-	108 年主計五通附帶條件規定得負擔回饋後申請變更為商業區，經檢討應維持原計畫規定。
交通用地	交 1 (附) (原機 25)	1.10	保留	-	-	權屬皆為公有，現況停車場使用，指定用途為綜合轉運站使用，後續須另行擬定細部計畫。
公園道用地		7.39	保留	-	-	系統性公共設施用地。
道路用地		119.28	保留	-	-	系統性公共設施用地。
河道用地		8.74	保留	-	-	系統性公共設施用地。