

變更安定都市計畫
(第五次通盤檢討)
主要計畫書

擬定機關：臺南市政府

中華民國一〇八年十月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 107 年 10 月 16 日至民國 107 年 11 月 14 日止公告 30 天，刊登於 10 月 16~18 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	
	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 辦理依據.....	1-1
第三節 計畫位置與範圍.....	1-2
第二章 相關計畫與現行計畫概要	2-1
第一節 上位計畫及相關計畫.....	2-1
第二節 現行都市計畫概述.....	2-11
第三章 環境發展特性分析	3-1
第一節 自然環境分析.....	3-1
第二節 社會環境經濟分析.....	3-5
第三節 土地發展現況分析.....	3-16
第四節 公共設施現況分析.....	3-26
第五節 交通系統現況分析.....	3-29
第四章 發展預測與檢討分析	4-1
第一節 計畫人口分析預測.....	4-1
第二節 土地使用與公共設施需求檢討.....	4-3
第三節 本計畫區發展潛力與限制.....	4-6
第五章 發展課題及構想	5-1
第一節 發展課題與對策.....	5-1
第二節 發展定位.....	5-4
第三節 整體發展構想.....	5-6
第六章 變更計畫	6-1
第一節 檢討變更原則.....	6-1
第二節 變更事項.....	6-6
第三節 變更內容.....	6-9
第七章 檢討後實質計畫	7-1
第一節 計畫範圍及面積.....	7-1
第二節 計畫年期及人口.....	7-1
第三節 土地使用計畫.....	7-1
第四節 公共設施計畫.....	7-5
第五節 交通系統計畫.....	7-7
第六節 都市防災計畫.....	7-13
第七節 社會福利設施.....	7-18
第八節 生態都市發展策略.....	7-20
第九節 土地使用分區管制要點.....	7-22

第八章 實施進度與經費	8-1
第一節 分期分區發展計畫.....	8-1
第二節 實施進度與經費.....	8-2
第九章 其他事項	9-1
附件一 「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」	

圖目錄

圖 1-1 計畫位置示意圖.....	1-2
圖 1-2 計畫範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1 全國國土計畫計畫範圍示意圖.....	2-1
圖 2-2 臺南市整體空間發展構想示意圖.....	2-2
圖 2-3 臺南科學工業園區特定區計畫區(科學園區部分)現行計畫示意圖.....	2-7
圖 2-4 新吉工業區土地使用計畫示意圖.....	2-8
圖 2-5 現行安定都市計畫示意圖.....	2-16
圖 2-6 附帶條件整體開發地區示意圖.....	2-18
圖 2-7 計畫區內道路編號示意圖.....	2-20
圖 3-1 安定區水文示意圖.....	3-1
圖 3-2 安定區地質示意圖.....	3-2
圖 3-3 考古遺址分布示意圖.....	3-2
圖 3-4 公路兩側禁建限建地區示意圖.....	3-3
圖 3-5 颱風路徑示意圖.....	3-4
圖 3-6 安定區與周邊行政區人口成長圖.....	3-6
圖 3-7 88-107 年各里平均成長率示意圖.....	3-7
圖 3-8 90 年及 107 年安定區人口金字塔圖.....	3-9
圖 3-9 90 年及 107 年安定區人口密度示意圖.....	3-10
圖 3-10 住宅區平均區段地價圖.....	3-14
圖 3-11 土地使用現況示意圖.....	3-17
圖 3-12 建物結構分布示意圖.....	3-19
圖 3-13 建物樓層分布示意圖.....	3-20
圖 3-14 土地權屬面積占比圖.....	3-21
圖 3-15 土地權屬分布示意圖.....	3-22
圖 3-16 安定區雨水下水道設施示意圖.....	3-23
圖 3-17 計畫區灌排系統示意圖.....	3-24
圖 3-18 計畫區特定地區位置示意圖.....	3-25
圖 3-19 公共設施開闢情形示意圖.....	3-28
圖 3-20 計畫區公路系統圖.....	3-29
圖 3-21 安定區大眾運輸系統路線圖.....	3-30
圖 3-22 計畫道路開闢情形示意圖.....	3-32
圖 3-23 人行步道開闢情形示意圖.....	3-33
圖 5-1 空間區位關係示意圖.....	5-4
圖 5-2 安定發展定位示意圖.....	5-5
圖 5-3 整體發展構想圖.....	5-7
圖 6-1 4M 人行步道檢討原則示意圖.....	6-4

圖 6-2 計畫區 4M 人行步道類型分布圖	6-5
圖 6-3 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案變更位置示意圖	6-18
圖 6-4 變 3 案變更計畫示意圖	6-19
圖 6-5 變 4 案變更計畫示意圖	6-19
圖 6-6 變 5 案變更計畫示意圖	6-20
圖 6-7 變 6 案變更計畫示意圖	6-20
圖 6-8 變 7 案變更計畫示意圖	6-21
圖 6-9 變 8 案變更計畫示意圖	6-21
圖 6-10 變 9 案變更計畫示意圖	6-22
圖 6-11 變 10 案變更計畫示意圖	6-22
圖 6-12 變 11 案變更計畫示意圖	6-23
圖 6-13 變 12 案變更計畫示意圖	6-24
圖 7-1 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案示意圖	7-4
圖 7-2 道路系統編號示意圖	7-11
圖 7-3 計畫區交通系統示意圖	7-12
圖 7-4 計畫區內防災避難系統示意圖	7-17
圖 7-5 安定都市計畫區社會福利設施分布示意圖	7-19
圖 7-6 安定都市計畫生態都市藍綠軸分布示意圖	7-21
圖 8-1 分期分區發展計畫示意圖	8-1

表目錄

表 2-1 上位計畫指導與本計畫關聯說明表.....	2-4
表 2-2 相關計畫與本計畫關聯說明表.....	2-9
表 2-3 安定都市計畫歷次通盤檢討或個案變更一覽表.....	2-11
表 2-4 安定都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	2-14
表 2-5 現行安定都市計畫公共設施用地明細表.....	2-15
表 2-6 安定都市計畫附帶條件整體開發地區綜理表.....	2-17
表 2-7 安定都市計畫道路編號表.....	2-19
表 3-1 歷年原臺南縣及安定區人口成長統計表.....	3-5
表 3-2 安定區與周邊行政區人口成長比較(縣市合併後).....	3-6
表 3-3 各里平均成長率統計表.....	3-7
表 3-4 歷年安加里、安定里及計畫區人口統計表.....	3-8
表 3-5 歷年安定區人口結構統計表.....	3-9
表 3-6 安定區各里歷年人口密度表.....	3-10
表 3-7 安定區 100 年、105 年農產收穫統計表.....	3-11
表 3-8 工業及服務業場所單位數統計表.....	3-12
表 3-9 工業及服務業產業人數統計表.....	3-13
表 3-10 住宅區平均區段地價表.....	3-14
表 3-11 近 7 年住宅區土地交易行情統計表.....	3-15
表 3-12 近 7 年之 3 年內新成屋案件統計表.....	3-15
表 3-13 土地使用現況使用率綜理表.....	3-18
表 3-14 建物結構面積彙整表.....	3-19
表 3-15 建物樓層面積彙整表.....	3-20
表 3-16 土地權屬面積彙整表.....	3-21
表 3-17 公共設施開闢情形分析表.....	3-27
表 3-18 計畫道路綜理明細表.....	3-31
表 4-1 計畫區人口成長預測彙整表.....	4-1
表 4-2 土地使用分區需求檢討一覽表.....	4-3
表 4-3 本計畫區文小用地供需情形.....	4-4
表 4-4 本計畫區文中用地供需情形.....	4-4
表 4-5 公共設施用地需求檢討一覽表.....	4-5
表 4-6 安定都市計畫區 SWOT 分析表.....	4-6
表 6-1 安定都市計畫(第五次通盤檢討)變更內容明細表.....	6-9
表 6-2 個案變更面積增減統計表.....	6-15
表 7-1 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)前後土地面積對照表.....	7-3
表 7-2 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)公共設施用地明細表.....	7-6
表 7-3 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案道路編號表.....	7-9

表 7-4 計畫區內防災系統指定表.....	7-16
表 7-5 計畫區內社會福利設施表.....	7-19
表 8-1 實施進度與經費表.....	8-2

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

安定早期平埔先民活躍於此，其舊名「直加弄」為平埔族社名；漢人來臺開墾時期，亦為較早開發區域之一，以臺江內海港口為基礎，逐步擴展形成主要聚落；當地之發展與曾文溪息息相關，帶來灌溉及飲水之利，道光3年因河道改道，大量泥沙推積逐漸形成海埔新生地，原本的港口消逝，取而代之的是新生的土地，區內之聚落相貌也逐漸形成。

追溯安定區都市化過程，「變更安定鄉都市計畫」於民國65年發布實施後，分別於75年、84年、92年及101年，共歷經4次通盤檢討，期間雖經歷67年國道1號全線通車、84年行政院核定設置「臺南市科學工業園區」、88年國道8號通車等重大建設，99年臺南市縣市合併，更使其由鄉街計畫提升為市鎮計畫，自65年發布實施至今已餘40年，然歷次通盤檢討皆未對安定都市計畫規劃其發展願景，導致其定位不明確。

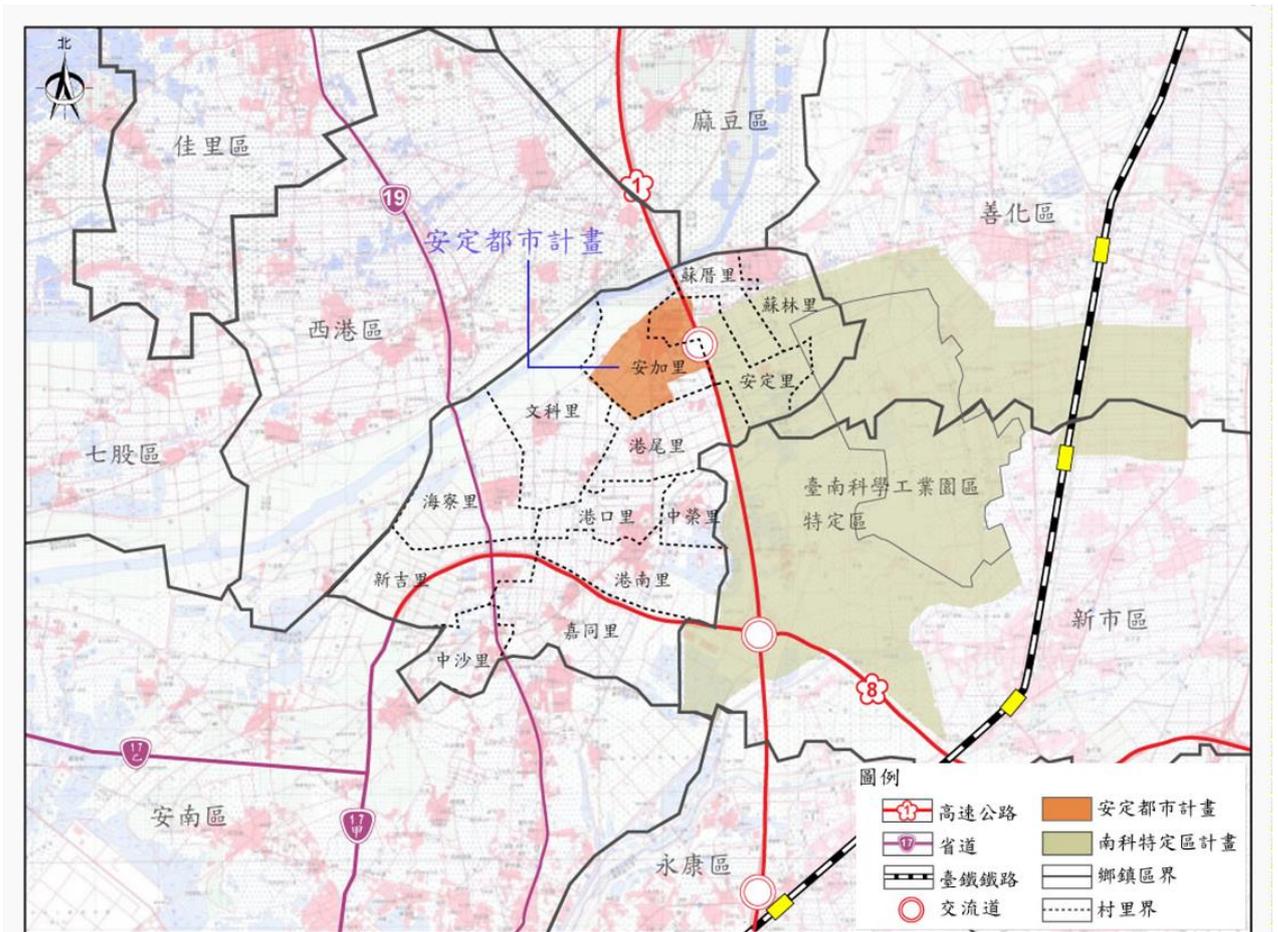
國土計畫法於105年發布實施，107年4月國土計畫公告實施，對於我國空間發展計畫研訂具有目標性、政策性及整體性之指導原則，且依都市計畫法第26條規定，自前次通盤檢討至今已達檢討年限；故在面對國土與都市轉型、跨域整合的重要關鍵時刻，應積極配合國土計畫之指導與都市計畫法令修訂之結果，藉由本次通盤檢討，全面審視都市計畫區內土地使用、公共設施、交通系統、都市防災及生態環境等議題，並依其都市特性，建構指導性規劃藍圖，設定整體性發展定位，進而引導本地區合理而有序的發展。

第二節 辦理依據

依都市計畫法第26條規定，辦理本次通盤檢討作業。

第三節 計畫位置與範圍

安定都市計畫區(以下稱本計畫區)位於安定區，其界線東至外鄭拐聚落西側，南至舊臺糖鐵路，西至安定國中西側之灌溉溝渠，北至曾文溪堤防為界，範圍內涵蓋安加里及安加里，計畫面積為 195.92 公頃，詳圖 1-1 計畫位置示意圖及圖 1-2 計畫範圍示意圖。



資料來源：內政部國土測繪中心；本計畫繪製。

圖 1-1 計畫位置示意圖



資料來源：內政部國土測繪中心；本計畫繪製。

圖 1-2 計畫範圍示意圖

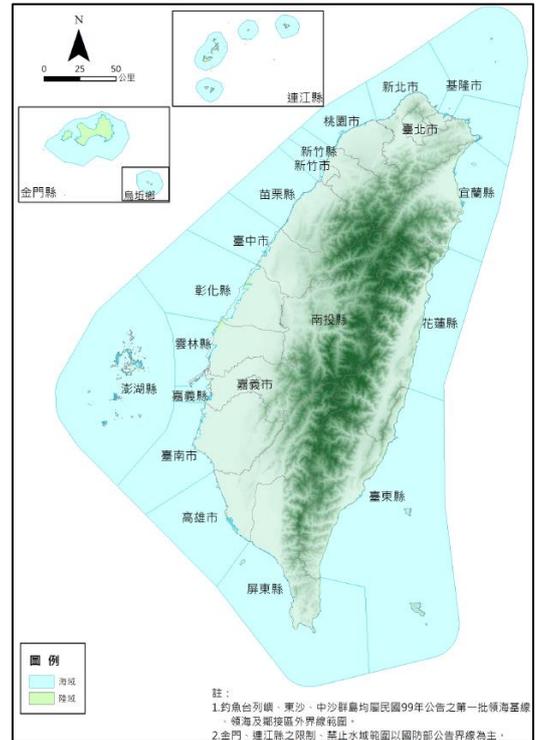
第二章 相關計畫與現行計畫概要

第一節 上位計畫及相關計畫

一、上位計畫

(一)全國國土計畫(內政部營建署，107年4月)

國土計畫法為針對我國管轄之陸域及海域所訂定之引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫，計畫年期為民國125年，其計畫內容包含五大重點，分別為「強化國土保育保安」、「加強農地維護管理」、「因應未來發展需求」、「強化空間計畫指導」及「尊重原民傳統文化」等，而加強農地維護管理部分，以落實農地農用、農地總量控管及農業生產環境維護策略等三個方向為指導原則，且未來縣市政府應以確保糧食安全為前提、以既有農地資源為基礎、以未來發展需求為考量等加強對農地的維護。



資料來源:全國國土計畫(107年)。

圖 2-1 全國國土計畫計畫範圍示意圖

國土永續發展目標以「安全-環境保護，永續國土資源」、「有序-經濟發展，引導城鄉發展」及「和諧-社會公義，落實公平正義」為全國國土空間發展之總目標，並為達成總目標而依序訂定子目標，力求目標實現。

(二)修正全國區域計畫(內政部營建署，106年)

為因應氣候變遷、國土保育、糧食安全、人口集購、產業發展等方面之重大變革，檢討國土空間規劃及土地使用，於國土計畫法落實執行前，區域計畫法仍為當前國土空間規劃之法令依據。主要規範內容為土地利用基本原則，係屬政策計畫性質，直轄市、縣(市)區域計畫應依據該計畫之指導，進行實質土地規劃，係屬實質計畫性質，該二層級計畫具有上、下為指導之關係。此外，全國區域計畫兼具指導都市計畫及國家公園計畫，與協調各部門計畫等功能。

修正全國區域計畫之計畫年期為民國 115 年，在國土永續發展的願景下，針對現階段區域發展課題，提出計畫目標及發展策略，以指導土地分區使用計畫及土地分區管制。

(三)國土空間發展策略計畫(國家發展委員會，99 年)

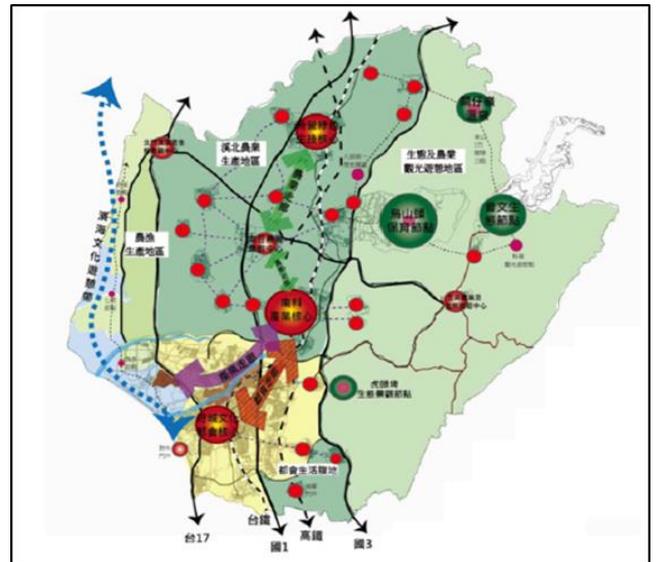
國土空間發展策略計畫係針對當前國家、社會所面臨重要發展議題，重新提出從全球及東亞視野之國土空間架構與發展定位，並以「塑造創新環境，建構永續社會」作為國土空間發展之核心目標，後擬定有關國土保育與永續資源管理、創新與產業經濟發展、城鄉永續發展、綠色與智慧化運輸之空間發展政策綱領。

國土空間結構部分，提出不同階層之結構，例如：國際階層，於世界網絡關鍵節點佔有一席之地；全國階層，以三環、海環、離島為基本結構；區域階層，分為三大城市區域及東部區域；地方階層以七個區域生活圈與縣市合作區域為主，透過不同階層定位國土空間結構，對外以加強臺灣競爭力，對內以均衡區域發展機會為重任。

(四)臺南市區域計畫(草案)(臺南市政府，103 年)

依循全國區域計畫之計畫年期，以民國 115 年為計畫目標年，未來臺南市之區域空間發展，應基於環境永續發展與資源保育之下，與利用跨區域治理平台及區域合作提升城市的競爭力，並整合分析自然生態資源、歷史人文資源、土地使用現況、交通運輸結構、環境敏感地區等重要資料。

臺南市未來發展定位朝向「多核心複合城市—南部區域重心—臺灣南部對外門戶—東亞節點都市」邁進，空間發展構想可統合為點狀的三大發展核心引擎、二大資源中心、以及線狀的六大發展軸帶與五種發展構面，其中三大發展核心為「北臺南之新營一級生計與地景文創核心」、「中臺南之善化新市科技基地」、「南臺南之府城文化都會核心」；六大發展軸帶分為三大主題軸帶及三大複合軸帶，其中三大主題軸帶為「東側山林生態旅遊軸」、「中央平原生活生產軸」、「西部沿海生



資料來源：臺南市區域計畫(草案)(103 年)。

圖 2-2 臺南市整體空間發展構想示意圖

產保育軸」；五種發展構面為「國道3號以東之生態及農業觀光遊憩地區」、「曾文溪以北之西北農業生產地區」、「曾文溪以北、臺17線兩側之農漁生產地區及臺江國家公園所形成之濱海文化遊憩帶」、「由南科、科工區及永康工業區等所形成之溪南工業群聚」、「與原臺南市有緊密發展關係的都會生活腹地」，詳圖2-2臺南市整體空間發展構想示意圖。

(五)臺南市國土計畫(草案)(臺南市政府，108年)

全國國土計畫施行後4年內，直轄市縣(市)政府需公告實施「直轄市、縣(市)國土計畫，未來國土計畫將取代現行區域計畫，國土功能分區與使用地將取代現行非都市土地11種使用分區及19種使用地。

臺南市發展歷史悠久，累積豐富的文化資產，近年隨著轉型工業發展及高速公路、高鐵、科學園區等重大建設開發效益，工商發展成熟且臺南都會發展逐漸成型；而升格為直轄市後，原縣市之資源得以互補與城鄉結構轉變，為推動臺南市空間永續發展之契機。

循臺南市區域計畫(草案)之內容銜接轉換為臺南市國土計畫，並配合全國國土計畫之指導劃設全市四大國土功能分區及其分類，訂定相關土地使用管制原則，及研訂住宅、產業、運輸、重要公共設施及其他相關部門之部門空間發展計畫，另參酌各類災害資料，提出國土復育促進地區劃定、復育計畫內容之擬訂及執行等相關建議事項，以供後續作為協調目的事業主管機關辦理之參考。

(六)因應中央政策研擬臺南市產業發展策略先期規劃報告案(期末報告)(臺南市政府，107年)

為使各項土地有效利用，中央將全國之空間發展計畫進行革新，透過國土計畫法之規定擬定「全國國土計畫」，將全國土地區分為四大功能分區，目的即是為了將功能不相容之土地進行區隔，並將最適利用之區位與規模做綜合性之指導。故本案即在國土計畫之政策目標下，配合本次擬定臺南市國土計畫之時機，將臺南市之產業部門發展輪廓配合中央目前之產業發展政策、本市各項重大建設因子，研擬未來產業之發展空間區位與必要規模。

本計畫即為先行將臺南市可發展地區先行分析區劃，並將成果送交臺南市國土計畫擬定機關，使其配合本計畫成果，將本計畫指定之土地區位先行劃入城鄉發展地區，避免未來土地使用受限、阻礙產業發展。

表 2-1 上位計畫指導與本計畫關聯說明表

項目	計畫名稱	計畫概述	與本計畫之關聯
1	全國國土計畫(內政部 107 年 4 月)	<p>此計畫為現有國家公園計畫及都市計畫之上位計畫，故就全國尺度研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。</p> <p>基於保育利用及管理之需要，根據土地資源特性，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區，並就前述之功能分區及其分類訂定土地使用指導原則、環境敏感地區土地使用指導原則、特殊地區及其土地使用指導原則。</p>	<p>於全國國土計畫指導下，臺南市政府應於 4 年內訂定直轄市國土計畫，以實踐國土計畫之成長管理，及作為臺南市土地空間規劃之最高指導。</p>
2	修正全國區域計畫(內政部營建署，106 年)	<p>此計畫為配合國土計畫之空間架構，將北、中、南、東部去區域計畫，整併為「修正全國區域計畫」，計畫年期為民國 115 年。</p> <p>在國土永續發展之願景下，提出八大發展目標，並依不同目標，訂定其發展策略，以指導土地分區使用及土地分區管制；其八大發展目標為「賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理」、「配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討」、「加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災」、「確保農地總量，並維護糧食生產環境」、「整合產業發展需求，提升產業發展競爭力」、「檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展」、「落實集約城市理念，促進城鄉永續發展」、「擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合」。</p>	<p>本計畫涉及環境敏感區域之範圍，後續應遵守此計畫相關性管制原則；避免土地資源浪費與過度耗用，本案城鄉發展開發優先順序，應遵循此計畫之發展策略，優先開發都市發展儲備用地。</p>
3	國土空間發展策略計畫(國家發展委員會，99 年)	<p>國土空間發展之總目標為：「塑造創新環境，建構永續社會」，並創造臺灣成為「安全自然生態」、「優質生活健康」、「知識經濟運籌」、「節能減碳省水」的國土發展新願景。</p> <p>另針對國土保安復育、創新與經濟成長、城鄉永續發展及交通通訊等基礎建設等面向，提出國土空間發展策略，其中城鄉永續發展之發展策略為「強化城市區域競爭力」、「推動成長管理」、「整體發展農村及部落地區，平衡城鄉落差」、「推動地盡其利的都市更新」、「建構綠色基礎設施，提升城鄉防災能力」、「提供滿足生活品質的公共設施及生活配套」、「提升國土美質，營造創意城鄉環境」。</p>	<p>本案基於地理環境特性，具提供交通及住宅之重要機能，依循此計畫城鄉永續發展之發展策略，應實施成長管理，透過空間緊實發展提高宜居性，並致力於推動都市永續成長，維持居住環境。</p>

項目	計畫名稱	計畫概述	與本計畫之關聯
4	臺南市區域計畫(草案)(臺南市政府, 103年)	<p>臺南市之空間可統合為點狀的三大發展核心引擎、二大資源中心、以及線狀的六大發展軸帶與五種發展構面，其中三大發展核心為「北臺南之新營一級生計與地景文創核心」、「中臺南之善化新市科技基地」、「南臺南之府城文化都會核心」；六大發展軸帶分為三大主題軸帶及三大復合軸帶；五種發展構面為「國道3號以東之生態及農業觀光遊憩地區」、「曾文溪以北之西北農業生產地區」、「曾文溪以北、臺17線兩側之農漁生產地區及臺江國家公園所形成之濱海文化遊憩帶」、「由南科、科工區及永康工業區等所形成之溪南工業群聚」、「與原臺南市有緊密發展關係的都會生活腹地」。</p> <p>依臺南市之都市階層，南科(善化)屬核心地區，次核心都市為佳里、新市及玉井，其中「明星產業生活圈」服務範圍包含官田區、安定區、大內區及山上區等。</p>	<p>臺南科學工業園區屬「中臺南之核心地區」，為中央平原生活生產軸帶，意旨為科技發展之基地，並以此帶動周邊地區之生活。</p> <p>安定區屬「明星產業生活圈」緊鄰臺南科學工業園區，故都市發展與園區未來規劃息息相關。</p>
5	臺南市國土計畫(草案)(臺南市政府, 108年)	<p>配合全國國土計畫之指導劃設全市四大國土功能分區及其分類，訂定相關土地使用管制原則，及研訂住宅、產業、運輸、重要公共設施及其他相關部門之部門空間發展計畫。</p> <p>整體發展願景延續臺南市區域計畫(草案)及臺南市政方向，汲取全球城市發展趨勢及經驗，研提「大臺南一二三四五宜居城」之發展願景，打造「一都-大眾運輸環行都會」、「雙科-南部科學園區與沙崙科技學城」、「三心-臺南都心、北臺南副都心、中臺南副都心」、「四鏈-海線珍珠鏈、山線翡翠鏈、古城文化鏈、產業智慧鏈」、「五區-北臺南、中臺南、南臺南、西臺南與東臺南發展區」之臺南新發展藍圖。空間發展構想以「保育臺南市東側山脈、西側海域海岸資源與明智利用」、「建構臺南市移居都會與集約發展」、「引導產業用地良善發展」、「保護農業生產環境，實踐農地多元價值」等方向目標。</p>	<p>本計畫位處臺南科學工業園區周邊，係屬南科產業群聚生活圈，為提供產業發展下所衍生之生活服務需求。</p> <p>依目前臺南市國土計畫草案之內容，本計畫全區劃設為第一類城鄉發展地區，故都市發展已飽和情況下，應以釋出農業區土地為優先，以利土地有效利用。</p>

項目	計畫名稱	計畫概述	與本計畫之關聯
6	因應中央政策研擬臺南市產業發展策略先期規劃案(期末報告)(臺南市政府, 107年)	<p>本計畫針對106年臺南市產業用地規劃成果進行檢討與後續國土規劃作業需要, 透過區位適宜性分析方法及考量各項產業發展因素, 提出107年度臺南市20年產業用地劃設區位與規模之建議, 故針對未來國土計畫之劃設與落實, 有關本市產業發展用地建議依本案篩選結果依序開, 以滿足未來產業用地之規模需求。</p> <p>區位方面係以既有產業用地三大核心為中心, 以其周邊公有或公營事業土地為優先篩選對象, 同時兼顧整合零星工業用地之區位分布特性; 依研究成果, 安定區部分土地係屬中核心基地2, 位於港南里, 國道一號與國道八號交接處, 鄰近些許零星的既有產業用地, 後續開發方式建議採區段徵收或市整重劃辦理, 於全市各產業用地面積開發順序位列第6位。</p>	依研究成果, 未來安定區產業用地劃設位置非屬都市計畫區內, 故本次通盤檢討針對產業用地無增加之需要。

二、相關計畫

(一)臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討案)(原臺南縣政府, 97年)

計畫區行政轄區分屬善化區、安定區及新市區, 計畫範圍以市178號道路為北界, 東至省道臺1線, 南側以大洲排水路及臺南環線為界, 西側以中山高速公路和新市區、安定區界為界, 計畫面積約為3,282.9046公頃(其中科學園區部分為1,038.6500公頃), 本次辦理通盤檢討範圍未包含科學園區部分, 因此檢討面積約為2,244.2546公頃, 計畫年期為民國110年。

本次通盤檢討目的為:

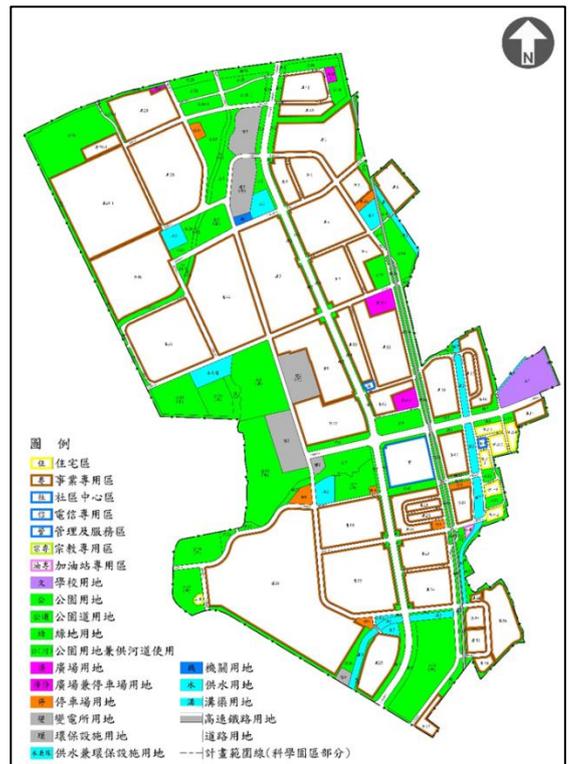
- 1.配合科學園區之發展, 提供足夠且機能完善之產業及生活服務相關機能, 並尊重自然及文化資源, 建構結合生活、產業、生態、文化的科技新都。
- 2.延續原計畫之規劃理念, 因應歷次個案變更之空間結構變化及地方發展需要, 核實檢討本特定區之供需關係, 以指導未來發展。
- 3.透過計畫性之引導, 促使土地有效利用, 俾加速辦理本特地區之招商及開發作業。

另, 鄰近本計畫區之開發區塊有A、B、C區等, A、C區為農業區(供開發為產業支援區), 面積合計約為120公頃; B區則為農業區(供開發為生活服務區), 面積約為60公頃, 其上述3區塊目前皆尚未開發。

(二)變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)(第三次通盤檢討(臺南市政府，108年))

計畫區位於臺南市善化區、新市區及安定區等交界處，係屬臺南科學工業園區特定區計畫內之核心位置，周邊鄰近中山高速公路、二高臺南環線、高速鐵路及省道、市道等公路系統，交通條件相當便捷；計畫範圍為市道178線以南，臺19甲省道及高速鐵路以西，鹽水溪排水路以東，區到南134線以北，計畫面積共計1043.15公頃，計畫年期為民國115年，預計引進103,000人之總就業人口數。

依循全國國土計畫之指導，部門空間發展策略中指出至民國125年，科學工業園區新增用地需求為1,000公頃，未來科學園區發展以既有園區為基礎，並充分、有效利用既有園區土地，如有擴充需求將以既有科學工業園區周邊適宜土地為優先，並依政策環境影響評估及遴選作業相關規定辦理。



資料來源：變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)(第三次通盤檢討)(108年)。
圖 2-3 臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)現行計畫示意圖

(三)原臺南縣農業資源空間整體發展構想及空間配置計畫(原臺南縣政府，96年)

原臺南縣農地空間發展願景主要內涵為：

1. 農業生態永續化，維護農業競爭潛力
2. 農業轉型科技化，建立國際行銷環境
3. 農村發展多元化，創新南瀛農地價值
4. 農地資源適宜化，提昇土地利用效益

本計畫將各地區依性質相似程度，分別歸類成農業地區、山地或農田較貧瘠地區、及都市化程度較高地區等三類，而安定區屬都市化程度高地區，另，為有效保護自然資源與生態環境，及農業永續經營之目標下，本計畫就分區適宜性分析結果，進行農地資源空間模擬配置，其優先順序依以下三項原則：(1)為基於國土保安，優先配置國土保育地區。(2)為基於農業發展需要，優先配置未來農地需

求之農業發展地區。(3)為基於都市發展需要，配置城鄉發展地區。依據分析結果，安定區因鄰近原臺南市，受其都市化影響，都市化程度較高，而城鄉發展適宜性為高及中等之農地，屬應優先釋出之農地。

(四)擬定臺南市新吉工業區(工 16)細部計畫並配合變更主要計畫(臺南市政府，103 年)

新吉工業區位於臺南市安南區及安定區與西港區交界處，其範圍涵蓋安南區都市計畫土地及安定區非都市土地，總面積約為 123.26 公頃，其中北半部為安定區非都市土地(37.31 公頃)、南半部位於安南區都市土地(85.95 公頃)，本次計畫面積為 85.95 公頃。安定區範圍內則規劃有產業用地(一)、電力設施用地、公園用地、停車場、綠地及道路等。



資料來源:擬定臺南市新吉工業區(工 16)細部計畫並配合變更主要計畫(103 年)。

圖 2-4 新吉工業區土地使用計畫示意圖

本工業區係經濟部工業局依據「促進產業升級條例」

申請編定設置，惟上開條例已於 99 年 5 月廢止，依現行之「產業創新條例」第 68 條規定，原依「促進產業升級條例」編定之工業區適用本條例之規定。茲依「產業創新條例」規定，由臺南市政府為開發主體，並依同法第 37 條規定得委託公民營事業辦理產業園區之申請設置、規劃、開發、租售或管理等業務。

(五)臺南市(北門、南科、新豐等生活圈)土地使用及公共設施用地檢討規劃案【期末修正報告書】(臺南市政府，105 年)

國內都市計畫公共設施保留地存在劃設逾數十年尚未徵收亦未辦理解編之問題，現行制度對於公共設施用地之檢討，主要係以「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」進行辦理，惟此檢討基準忽略地區成長與其發展特性，以致部分公共設施用地種類之劃設反流於形式，無法達到公共設施用地劃設原意，故本案從城鄉發展、現況區市及用地取得等面向，提出以下 9 個課題：1.缺乏區域觀點之公共設施設置概念。2.提升直轄市層級之公共設施服務品質。3.面對極端氣候的威脅，公共設施防災機能不足。4.因應高齡少子化趨勢，公共設施種

類不合時宜。5.消費習慣改變，市場用地普遍喪失功能。6.道路系統與大眾運輸之因應調整。7.附帶條件整體開發區遲未辦理，影響公共設施之開闢取得。8.私有公共設施保留地與公有非公用土地交換作業推動成效不彰。9.市價徵收之修法，以致公設用地取得雪上加霜。

綜上所述，為妥善解決公共設施保留地久未取得之問題，本計畫將跳脫傳統單一計畫區之檢討規劃方式，改以「生活圈」為規劃概念，將同一生活圈內跨都市計畫區方式彙整分析各項公共設施之需求問題。

(六)臺南市未登記工廠聚落用地合法化規劃研究案-期末報告(臺南市政府，106年)

為配合國土計畫法規畫需要，臺南市土地將區分為「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及「城鄉發展地區」等，其中就「城鄉發展地區」功能而言，未來劃設將面臨土地競合課題，特別在未登記工廠部分，為順應地區產業發展需求，工廠管理輔導辦法修正條文於99年6月2日公布施行，其中第33條、第34條規定，於101年6月2日前輔導未登記工廠公告劃定特定地區及補辦臨時工廠登記，於輔導期間106年6月2日止排除土地使用管制及建築法規相關罰則。故本計畫以本市未登記工廠為對象，考量整體產業發展方向及地區特性，研提適合之產業發展用地，作為未來擬定產業發展政策之相關依據。

表 2-2 相關計畫與本計畫關聯說明表

項目	計畫名稱	計畫概述	與本計畫之關連
1	臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討案)(原臺南縣政府，97年)	科學工業園區部分先行發布，配合科學園區之發展，提供足夠且機能完善之產業及生活服務相關機能，因應歷次個案變更，辦理全面性通盤檢討，使土地開發、使用與計畫間更為契合，以發揮引導土地使用之作用。	此計畫劃設農業區(供申請變更開發為生活服務區)面積215.57公頃，為未來儲備地之使用，因尚未有明確地開發時程，故南科所衍生之就業人口對周邊都市計畫區仍有居住及消費行為之需求。
2	變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)(第三次通盤檢討)(臺南市政府，108年)	此計畫區位於善化區、新市區及安定區等三區交界處，為臺南科學工業園區所在地，以強化高科技產業之競爭優勢，同時兼顧在地自然生態及人文特色，以建構「生態、生活、生產」三生一體的原創環境，並就其土地使用規劃重新檢討，將尚未開發的土地空間，重新定位，以創造較高的土地經濟效益。	依循全國國土計畫之指導，至民國125年，科學工業園區新增用地需求為1,000公頃，其因新增南科園區產業用地，所衍生之就業人口對周邊都市計畫區的居住及消費行為需求提高。

項目	計畫名稱	計畫概述	與本計畫之關連
3	原臺南縣農業資源空間整體發展構想及空間配置計畫(原臺南縣政府, 96年)	<p>依據原臺南縣農業資源空間整體發展構想及空間配置計畫, 考量產業趨勢、臺南縣未來發展契機及農民期望的前提下, 「以農業生態永續化、維護農業競爭力」、「農業轉型科技化、建立國際行銷環境」、「農村發展多元化、創造南瀛農地價值」、「農地資源適宜化、提升土地利用效益」, 作為發展願景。</p> <p>此計畫擬定農地資源配置原則, 並進行模擬, 安定區因鄰近原臺南市, 受其影響, 都市化程度高, 對於城鄉發展適宜性高級中等之農地, 屬優先釋出之序位。</p>	本案將研擬「安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則」, 未來若有需求進行農業區變更, 可依變更處理原則辦理。
4	擬定臺南市新吉工業區(工16)細部計畫並配合變更主要計畫(臺南市政府, 103年)	<p>臺南新吉工業區屬行政院核定「振興經濟方案」加速提供工業用地之優先指定開發工業區, 其位於安定區、安南區及西港區交界處, 總面積約 123.26 公頃。</p> <p>此園區開發完成後可提供 76.75 公頃設廠用地, 供安置傳統產業集中管理, 以扶植臺南市境內基礎資源型產業外, 配合近年南部科學工業區及臺南、永康、柳營等科技工業區形成高科技產業聚集效應, 並提供 9,950 個就業機會。</p>	此工業區將提供充足工業區面積, 故本計畫暫無主動擴大工業區之必要性。
5	臺南市(北門、南科、新豐等生活圈)土地使用及公共設施用地檢討規劃案【期末修正報告書】(臺南市政府, 105年)	<p>本計畫跳脫傳統單一計畫區之檢討規劃方式, 改以「生活圈」為規劃概念, 釐清不適用、不必要之公共設施保留地進而檢討變更之。</p> <p>本案以南科生活圈為發展核心, 再依序由永康歸仁與高鐵特定區等構成南向都會與產業支援軸、由佳里及沿海空間腹地構成北向生活發展支援軸, 由此階層重新組構城鄉關係, 方能從更宏觀的角度探討公共設施之總量, 並考量更多元的公共設施開發方式。</p>	本計畫位處南科生活圈, 故本次通盤檢討應參考公設專通之建議, 調整已無需求之公共設施保留地, 減輕政府之財政負擔, 同時利於土地有效發展。
6	臺南市未登記工廠聚落用地合法化規劃研究案-期末報告(臺南市政府, 106年)	<p>透過彙整及更新本市未登記工廠資料並進行圖資套疊, 擷取違反土地使用之樣本資料, 依據套疊結果透過各類環境容受力分析、產業用地區位需求、本市重要交通設施及分布、產業空間聚集情形等面向進行探討, 提出未來適合做為產業發展用地之區位方案, 後續配合本市經發局之產業發展政策方向, 並經研商討論後, 研擬本市應為未登記工廠合法化所劃設之產業發展用地方案, 並針對劃設內容進行簡易可行性評估。</p>	本計畫區內有一處經濟部劃定之特定地區, 依循相關計畫之指導, 研提特定地區未登記工廠輔導合法化輔導對策。

第二節 現行都市計畫概述

一、計畫沿革

變更安定鄉都市計畫案係於民國 65 年 3 月發布實施，其後曾辦理二次個案變更及公共設施通盤檢討；另分別於 75 年、84 年、92 年、101 年辦理四次通盤檢討，於第四次通盤檢討發布實施後曾辦理農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，而都市計畫圖重製專案通盤檢討案則於 107 年 11 月發布實施，有關安定都市計畫發布實施歷程可詳表 2-3 安定都市計畫歷次通盤檢討或個案變更一覽表。

表 2-3 安定都市計畫歷次通盤檢討或個案變更一覽表

項次	計畫名稱	實施日期	計畫性質
1	變更安定鄉都市計畫案	65.03.20	擬定
2	核定變更安定都市計畫部份農業區為加油站用地案	69.03.01	個案變更
3	變更安定都市計畫（部分農業區為零星工業區）案	72.05.30	個案變更
4	變更安定都市計畫（公共設施通盤檢討）案	72.10.24	通盤檢討
5	變更安定都市計畫（第一次通盤檢討）案	75.06.04	通盤檢討
6	變更安定都市計畫（部分農業區、工業區為道路用地）供高速公路使用案	83.09.22	個案變更
7	變更安定都市計畫（第二次通盤檢討）案	84.06.30	通盤檢討
8	變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）案	92.11.28	通盤檢討
9	擬定安定都市計畫（原乙種工業區、廣「停」二用地變更為住宅區）細部計畫案	93.10.15	擬定
10	變更安定都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	99.03.03	通盤檢討
11	變更安定都市計畫（第四次通盤檢討）案	101.08.28	通盤檢討
12	變更安定都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	104.09.29	通盤檢討
13	變更安定都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案	107.11.29	通盤檢討

資料來源：臺南市政府都市發展局；本計畫彙整。

二、現行計畫概要

依據民國 107 年 11 月 29 日所發布實施之「變更安定都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」之實質計畫內容為準，詳述如下。

(一)計畫範圍及面積

本計畫區位於安定區公所所在地，其東至安定國小西側，南至安定段段界，西至安定國中西側之灌溉溝渠，北至曾文溪堤防，包括安定、安加、保西等三村，計畫面積 195.92 公頃。

(二)計畫年期與計畫人口

現行計畫以民國 110 年為計畫目標年；計畫人口為 6,500 人，居住密度每公頃約為 190 人。

(三)土地使用計畫

本計畫包含 11 種使用分區，面積合計 155.44 公頃，占計畫面積 79.34%，詳如下述及表 2-4 安定都市計畫土地使用計畫面積分配表。

1. 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設一個住宅鄰里單元，住宅區面積為 34.17 公頃。

2. 商業區

劃設鄰里中心商業區一處，面積 1.92 公頃。

3. 工業區

劃設甲種工業區一處，面積 10.98 公頃；零星工業區一處，面積 0.06 公頃；面積共計 11.04 公頃。

4. 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 105.34 公頃。

5. 農會專用區

劃設農會專用區一處，面積 0.41 公頃。

6. 加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.21 公頃。

7. 宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積 0.18 公頃。

8. 電信專用區

劃設電信專用區一處，面積 0.18 公頃。

9. 河川區

劃設河川區一處，面積 1.96 公頃。

10. 河川區兼供道路使用

劃設河川區兼供道路使用一處，面積 0.03 公頃。

(四)公共設施計畫

本計畫包含 10 種公共設施用地，面積合計 40.48 公頃，占計畫面積 20.66%，詳如下述，及表 2-4 安定都市計畫土地使用計畫面積分配表。

1. 機關用地

共劃設機關用地三處，其中機一為現有區公所，機二為警察分駐所，機四供郵局使用，面積合計 0.44 公頃。

2. 學校用地

劃設國小用地一處，面積 2.03 公頃；劃設國中用地一處，現為安定國中，面積 4.72 公頃；面積合計 6.75 公頃。

3. 市場用地

劃設零售市場用地二處，面積合計 0.86 公頃。

4. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地二處，面積合計 0.37 公頃。

5. 綠地用地

劃設綠地面積合計 0.39 公頃。

6. 廣場用地

劃設廣場用地一處，面積 0.07 公頃。

7. 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地一處，面積 0.16 公頃。

8. 廣場用地兼供排水使用

劃設廣場用地兼供排水使用一處，面積 0.02 公頃。

9. 道路用地(含人行步道)

劃設區內道路系統，面積合計 12.89 公頃。

10. 高速公路用地

劃設高速公路用地，面積合計 18.53 公頃。

表 2-4 安定都市計畫土地使用計畫面積分配表

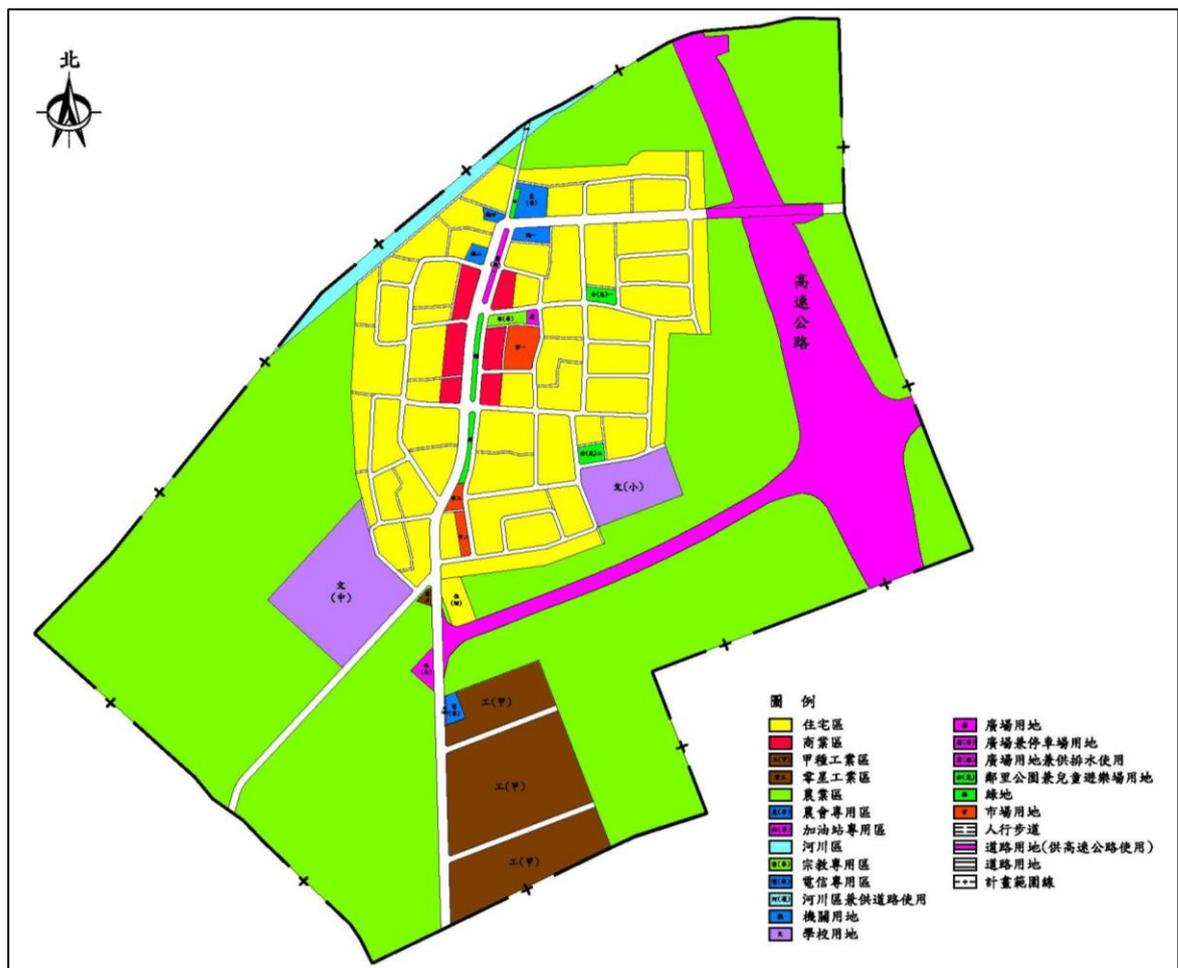
項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔計畫面積 百分比(%)	
使用 分 區	住宅區	34.17	38.57	17.44	
	商業區	1.92	2.17	0.98	
	工業區	甲種工業區	10.98	12.39	5.60
		零星工業區	0.06	0.07	0.03
	農業區	105.34	-	53.77	
	農會專用區	0.41	0.46	0.21	
	加油站專用區	0.21	0.24	0.11	
	宗教專用區	0.18	0.20	0.09	
	電信專用區	0.18	0.20	0.09	
	河川區	1.96	-	1.00	
	河川區兼供道路使用	0.03	-	0.02	
小計	155.44	54.30	79.34		
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.44	0.50	0.22	
	學校用地	6.75	7.62	3.45	
	市場用地	0.86	0.97	0.44	
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	0.37	0.42	0.19	
	綠地用地	0.39	0.44	0.20	
	廣場用地	0.07	0.08	0.04	
	廣場兼停車場用地	0.16	0.18	0.08	
	廣場用地兼供排水使用	0.02	0.02	0.01	
	道路用地	12.89	14.55	6.58	
	高速公路用地	18.53	20.91	9.46	
小計	40.48	45.70	20.66		
都市發展用地		88.59	100.00	-	
計畫總面積		195.92	-	100.00	

資料來源：變更安定都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案(107年)，本計畫彙整。

表 2-5 現行安定都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.22	一號道路中段轉角處	區公所、衛生所
	機二	0.13	商業區北側	警察分駐所
	機四	0.09	一號道路中段轉角處	郵局
	合計	0.44		
學校用地	文(小)	2.03	六號道路東側，公(兒)二南面	國小預定地
	文(中)	4.72	一、二號道路相交處，二號道路北側	安定國中
	合計	6.75		
市場用地	市一	0.55	保安宮南側	
	市二	0.31	一號道路中段與三號道路之間	
	合計	0.86		
廣場用地	廣	0.07	保安宮東側	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.18	四、五號道路相交處東北側	
	公(兒)二	0.19	六號道路北段東側	
	合計	0.37		
綠地	綠	0.39	一號道路中段與三號道路之間	
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.16	機一西側	
廣場用地兼供排水使用	廣(排)	0.02	電信專用區與一號道路之間	
道路用地	-	12.89		
高速公路用地	-	18.53		

資料來源：變更安定都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案(107年)，本計畫彙整。



資料來源:變更安定都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案(107年)。

圖 2-5 現行安定都市計畫示意圖

(五)附帶條件地區

1.已完成

第三次通盤檢討變更乙種工業區及廣停用地為住宅區，其附帶條件規定：「應依”都市計畫工業區檢討變更審議規範”規定辦理，並於通盤檢討案發布實施起兩年內加以開發，否則於下次通盤檢討時變更恢復為原計畫。」查該案已開發，其細部計畫並於 93 年 10 月 15 日發布實施。

2.未完成

附帶條件尚未完成整體開發地區計有 1 處，原計畫為市場用地(市一)，於第三次通盤檢討時變更為住宅區、道路用地與公兒用地，其附帶條件為：「基於社會公平原則及加速道路之開闢，應將「市一」用地西側及北側六米、南側及東側八米寬道路部分一併納入，以市地重劃方式整體開發。」後因未依其附帶條件辦理，

故於第四次通盤檢討時將其恢復為原計畫，並調整其附帶條件為：「將來地主仍有意願以市地重劃方式開發且自行整合後，可另循都市計畫法定程序辦理個案變更。」，詳表 2-6 安定都市計畫附帶條件整體開發地區綜理表及圖 2-6 附帶條件整體開發地區示意圖。

依本府刻正辦理中之「臺南市(北門、南科、新豐等生活圈)土地使用及公共設施用地檢討規劃案」調查本案市場用地開發意願，市場處以 104 年 11 月 13 日南經處場一字第 1041113602 號函表示市一、市二用地已無用地需求，因此，上開規劃案建議將市場用地變更為住宅區，並納入本次通盤檢討處理。

表 2-6 安定都市計畫附帶條件整體開發地區綜理表

項目		第三次通盤檢討	第四次通盤檢討
變更內容	原計畫	市場用地(市一)(0.58 公頃)	住宅區(0.45 公頃) 道路用地(0.03 公頃) 公兒用地(0.10 公頃)
	新計畫	住宅區(0.45 公頃) 道路用地(0.03 公頃) 公兒用地(0.10 公頃)	市場用地(市一) (0.58 公頃)
變更理由		<ol style="list-style-type: none"> 「市一」市場用地自計畫發布實施迄今尚未完成徵收，影響土地所有權人權益及使用。 現有市場規模已可滿足計畫區需求，按檢討辦法規定，零售市場以每一間鄰設置一處為原則；另計畫區劃有「市二」用地，足供未來發展所需，故「市一」用地已無劃設之必要。 現況多為老舊建物，為改善環境，並顧及地主權益，將其變更為住宅區。 另為地區環境品質及公共設施服務水準，於「市一」用地北側劃設 0.1 公頃公(兒)用地；及為交通聯絡，將「市一」用地北側、西側原四米人行步道變更為六米寬道路，以利通行。 	原「市一」市場用地於第三次通盤檢討時附帶條件變更為住宅區、道路、公(兒)用地，惟迄今尚未開發，依附帶條件規定，予以恢復為原市場用地。
附帶條件		<ol style="list-style-type: none"> 基於社會公平原則及加速道路之開闢，應將市場用地(市一)西側及北側六米、南側及東側八米寬道路部分一併納入，以市地重劃方式整體開發。 整體開發範圍面積約 0.75 公頃(實際面積依地籍面積為準)，其中住宅區 0.45 公頃、道路用地 0.20 公頃、公兒用地 0.10 公頃。 為配合大法官 85 年 6 月 21 日第 406 號解釋之意旨，應於本次通盤檢討發布實施起 2 年內加以開發，否則於下次通盤檢討時變更恢復為原計畫。 	將來地主仍有意願以市地重劃方式開發且自行整合後，可另循都市計畫法定程序辦理個案變更。

資料來源：變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)案(92 年)、變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案(101 年)，本計畫彙整。

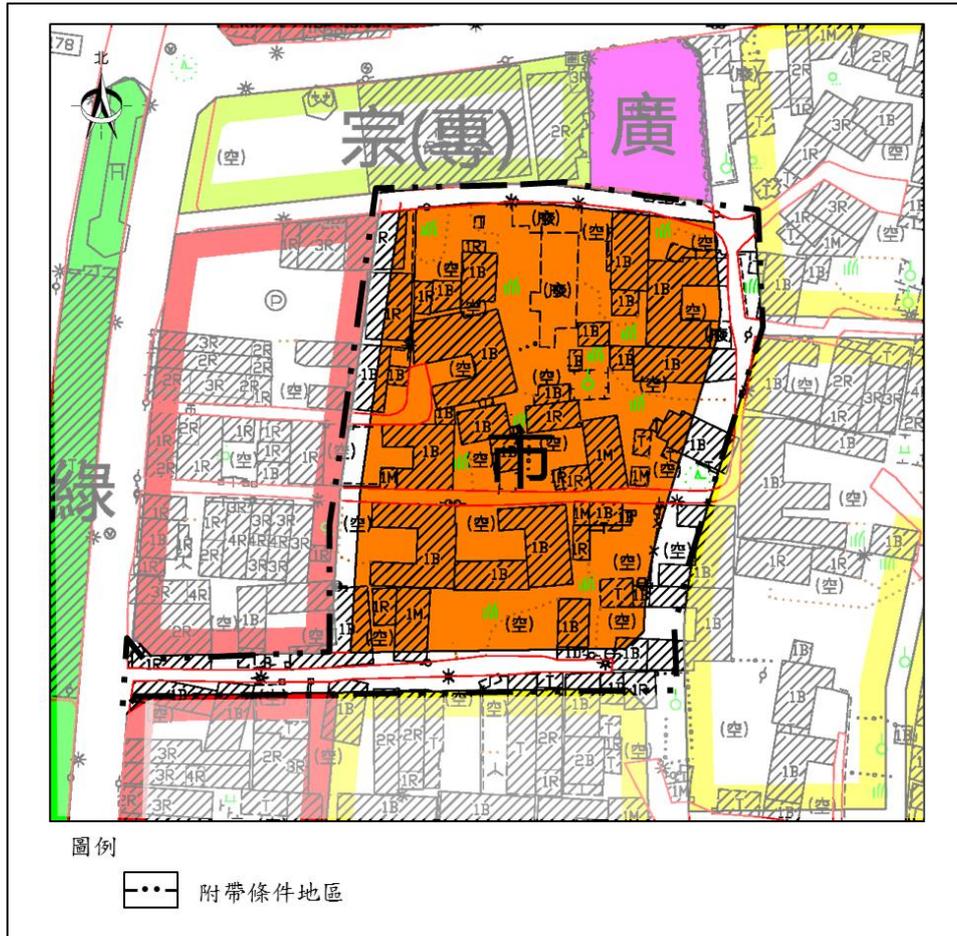


圖 2-6 附帶條件整體開發地區示意圖

(六)交通系統計畫

本計畫區內道路系統依其功能層級區分詳述如下，亦可詳表 2-7 安定都市計畫道路編號表及圖 2-7 計畫區內道路編號示意圖。

1. 道路

(1) 聯外道路

A. 一號道路(市道 178)為本計畫區之主要聯外幹道，南往原臺南市，東通善化區，計畫寬度 20 公尺。

B. 二號道路(區道南 132)為計畫區次要道路，通往海寮里，計畫寬度 15 公尺。

(2) 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 10 公尺、8 公尺及 6 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

2. 高速公路

區內之高速公路及安定交流道，劃設為高速公路用地，面積合計 18.53 公頃。

表 2-7 安定都市計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	自計畫範圍線東端至範圍線南端	20	2,145	聯外主要道路
二	自安定國中附近至計畫範圍線西端	15	630	聯外次要道路
三	自區公所附近至二號道路起點	10	720	區內主要道路
四	自一號道路中段至三號道路中段	10	600	區內主要道路
五	自三號道路中段至四號道路中段	10	180	區內次要道路
六	自三號道路中段至四號道路中段	10	360	區內次要道路
七	自一號道路(機二南側)至一號道路近排水溝南端段	10	645	區內主要道路
八	自七號道路中段至一號道路中段	10	105	區內次要道路
九	自一號道路南段至工業區內	12	240	工業區出入道路
十	自一號道路南段至工業區內	12	315	工業區出入道路
未編號	未標明長度	8	-	出入道路
未編號	未標明長度	6	-	出入道路
未編號	未標明長度	4	-	人行步道

註:表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

資料來源:變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案(101年)，本計畫彙整。



資料來源：變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案(101年)，本計畫繪製。

圖 2-7 計畫區內道路編號示意圖

(七) 土地使用分區管制要點

1. 本要點依據都市計畫法第二十二條、及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
2. 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。
3. 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，惟建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 280%。
4. 甲種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

- 4-1. 農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
5. 農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
6. 宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
7. 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
8. 國小、國中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
9. 市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
10. 加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
11. 電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
12. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 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，其住宅區及商業區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，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。
13. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度使用之整體開發地區，其住宅區及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臺南市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
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	

14. 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。
15. 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。

第三章 環境發展特性分析

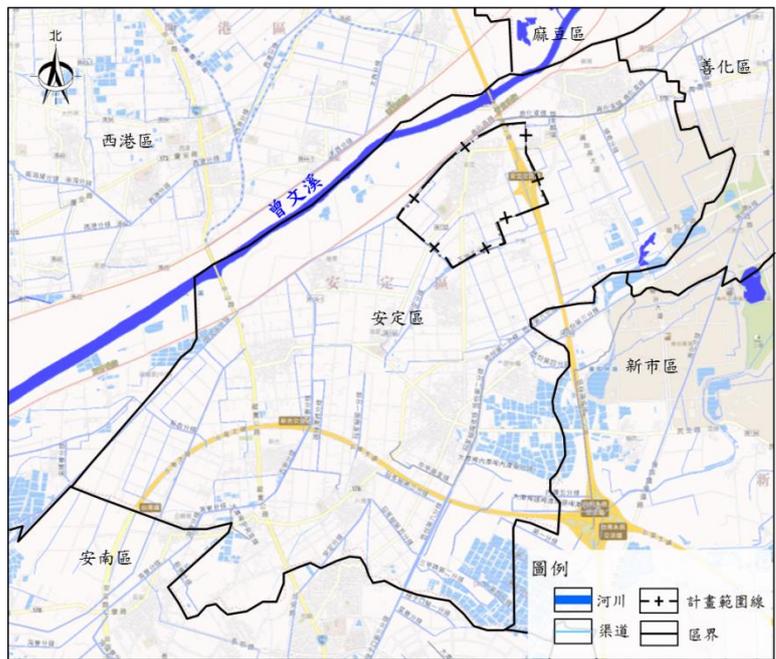
第一節 自然環境分析

一、氣候

臺南市位於北迴歸線以南，屬副熱帶季風氣候，全年日照充足、少雨，近年年平均溫度約 24.6℃，其中 6 至 8 月氣溫最高，達 29℃ 以上，每年 5 至 9 月為雨季，近年年平均累積雨量約 1,789 公釐。

二、水文

安定區內水文包含曾文溪河道及數條農業灌排用溝渠，其河道由麻豆區流經安定區至西港區，最後經七股區及安南區流向出海口；溝渠部分，嘉南大圳善化支線水路由善化區流經計畫區北側，並分出不同支線遍布安定區，詳圖 3-1 安定區水文示意圖。



資料來源:NGIS 國土資訊系統自然環境資料庫，本計畫繪製。

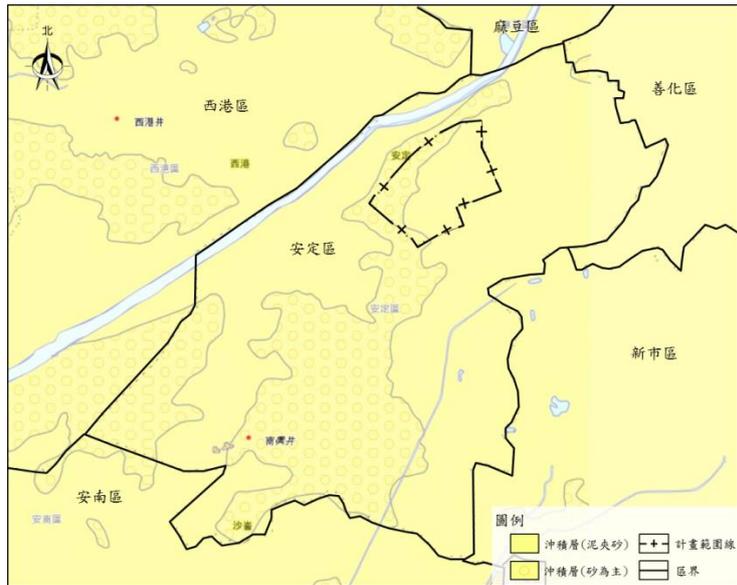
圖 3-1 安定區水文示意圖

三、地形地勢

安定區一半以上土地原為潟湖，為昔日臺江內海之一部分，今潟湖已浮覆為陸地；全區為平原地形，屬嘉南平原的一部分，海拔高度約 10 公尺，地勢較為平坦，由西北向東南遞減。

四、地質

依經濟部中央地質調查所地質資料整合查詢系統，安定區地層為沖積層，其地層組成分為泥夾砂及以砂為主等兩類，詳圖 3-2 安定區地質示意圖。



資料來源:經濟部中央地質調查所，本計畫繪製。

圖 3-2 安定區地質示意圖

五、環境敏感地區

全國國土計畫對環境敏感地區定義為對人類具有特殊價值或具有潛在天然災害，極容易受到人為不當開發而產生負面效應之地區，並依循全國區域計畫「環境敏感地區」，按土地資源特性區分為:災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等 5 類。本計畫區包含文化景觀(考古遺址)及其他(公路兩側禁建限建地區)等類型，詳細說明如下:

1. 考古遺址

僅一處考古遺址位於本計畫區北側，名為鄭北拐遺址，現由臺南市文化資產管理處管理，詳圖 3-3 考古遺址分布示意圖。

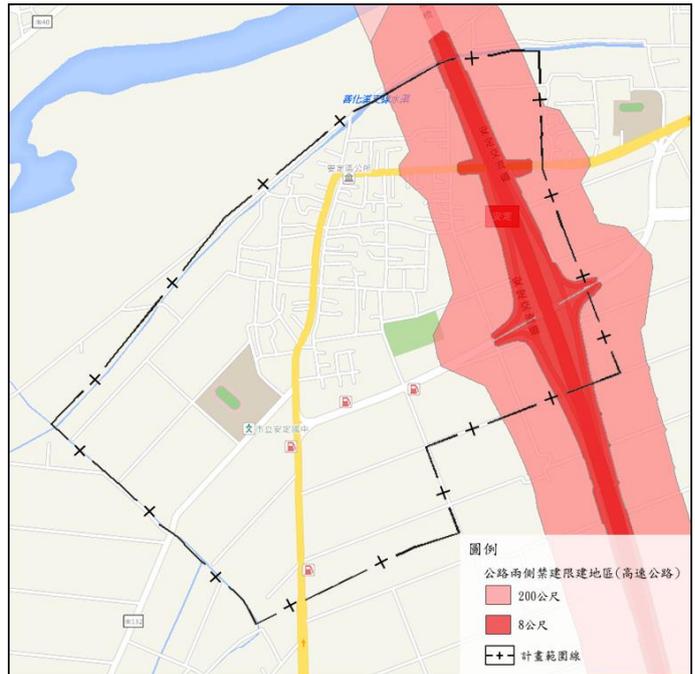


資料來源:國土規劃地理資訊系統，本計畫繪製。

圖 3-3 考古遺址分布示意圖

2. 公路兩側禁建限建地區

本計畫區涵蓋國道一號部分路段及安定交流道，依「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」第3條規定，高速公路兩側路權邊界外8公尺以內地區禁建，另，以路權邊界外200公尺以內地區為限建範圍，詳圖 3-4 公路兩側禁建限建地區示意圖。



資料來源:國土規劃地理資訊系統，本計畫繪製。

圖 3-4 公路兩側禁建限建地區示意圖

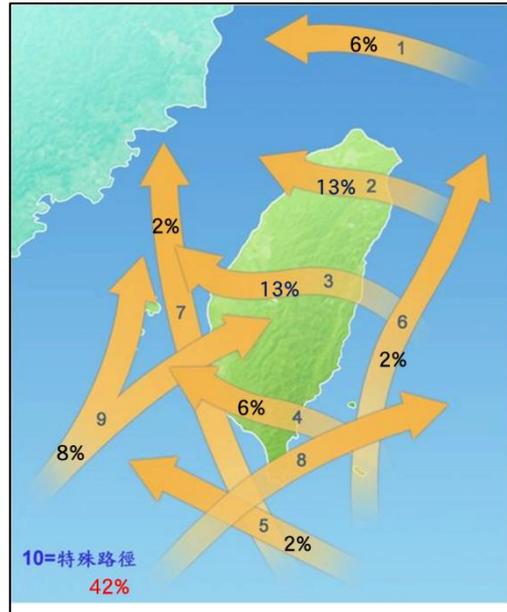
六、災害史

(一)地震

安定區一帶雖有地震，但發生致災性地震頻次還不算高，較嚴重震災有2次，即民國35年新化大地震與民國53年白河大地震等，其新化大地震造成安定區重傷8人、房屋全毀17間，震度為6.1級，而白河大地震震度為6.3級，災情慘重；至於民國88年的九二一大地震，因震央位於南投，震度高達7.4級，全臺皆感受到地震，但臺南地區震度僅5級，故無嚴重災情傳出。

(二) 颱風

詳圖 3-5 颱風路徑示意圖可知，颱風侵襲臺灣路徑中，惟第九類路徑可直撲臺南，而此類颱風發生次數少；但若颱風以第二類、第三類路徑由東向西時，雖對安定區造成風災影響不大，但因颱風通過後，吸引旺盛的西南氣流，易造成中、南部之水災發生。



資料來源:本計畫繪製。

圖 3-5 颱風路徑示意圖

(三) 水災

臺灣西南部多因熱帶氣旋引來西南氣流所導致嚴重水災，其中對安定區造成嚴重淹水的災害為民國 48 年「八七水災」及民國 98 年「八八水災」，八八水災發生時，安定區積水近 2 公尺高，次日晚上積水仍未退；而最近一次對中南部造成嚴重災害的是民國 107 年「八二三水災」，因受熱帶性低氣壓所發生的強降雨，致使中南部部分地區嚴重淹水。

第二節 社會環境經濟分析

一、人口發展

(一)人口規模

1. 人口統計

原臺南縣 107 年底人口總數為 1,102,265 人，平均成長率為 -0.01%，安定區 107 年底人口總數為 30,483 人，近 20 年平均成長率為 0.11%，相較原臺南縣，安定人口呈現緩慢成長；詳表 3-1 歷年原臺南縣及安定區人口成長統計表。

表 3-1 歷年原臺南縣及安定區人口成長統計表

年別	原臺南縣			安定區(原安定鄉)		
	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)
88	1,103,723	—	—	29,854	—	—
89	1,107,687	3,964	0.36%	29,933	79	0.26%
90	1,107,397	-290	-0.03%	29,949	16	0.05%
91	1,107,583	186	0.02%	29,947	-2	-0.01%
92	1,106,833	-750	-0.07%	29,891	-56	-0.19%
93	1,105,674	-1,159	-0.10%	29,963	72	0.24%
94	1,106,059	385	0.03%	29,844	-119	-0.40%
95	1,106,690	631	0.06%	29,830	-14	-0.05%
96	1,105,403	-1,287	-0.12%	30,066	236	0.79%
97	1,104,552	-851	-0.08%	30,111	45	0.15%
98	1,104,346	-206	-0.02%	30,129	18	0.06%
99	1,101,521	-2,825	-0.26%	30,232	103	0.34%
100	1,102,630	1,109	0.10%	30,263	31	0.10%
101	1,104,659	2,029	0.18%	30,298	35	0.12%
102	1,105,186	527	0.05%	30,215	-83	-0.27%
103	1,105,219	33	0.00%	30,298	83	0.27%
104	1,105,789	570	0.05%	30,331	33	0.11%
105	1,105,364	-425	-0.04%	30,447	116	0.38%
106	1,103,374	-1,990	-0.18%	30,564	117	0.38%
107	1,102,265	-1,109	-0.10%	30,483	-81	-0.27%
平均	—	—	-0.01%	—	—	0.11%

資料來源:臺南市政府主計處、臺南市政府民政局，本計畫彙整。

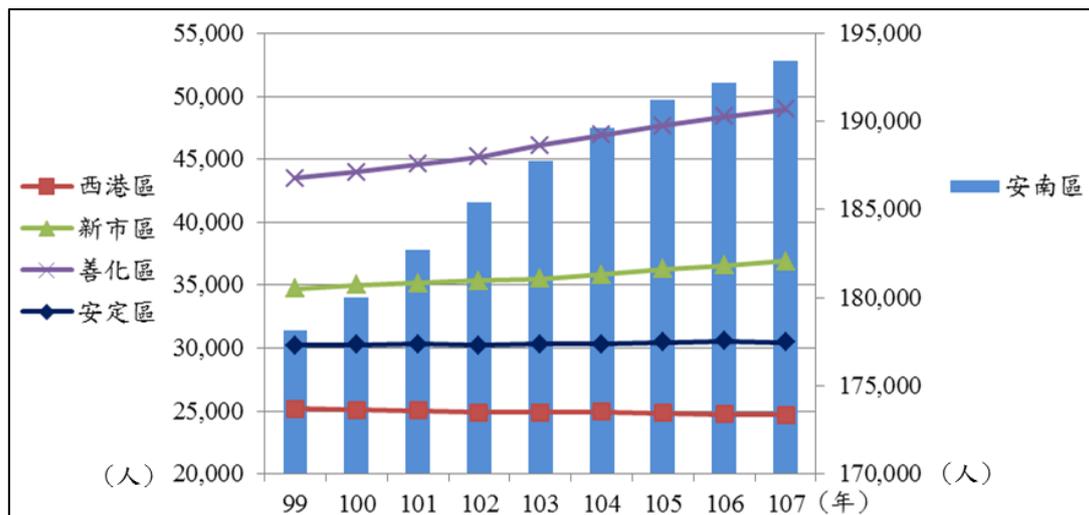
2. 周邊各區人口成長情形

以民國 99 年臺南縣市合併後，安定區與周邊行政區人口成長之比較中，平均成長率最高為善化區 1.50%，次為安南區 1.04%，最低則屬西港區-0.26%；除安南區外，其餘行政區皆屬原臺南縣之行政轄區，而臺南科學工業園區範圍涵蓋安定區、善化區及新市區等，其中人口部分又以善化區成長最快，反之，安定區人口成長最為緩慢，詳表 3-2 安定區與周邊行政區人口成長比較(縣市合併後)。

表 3-2 安定區與周邊行政區人口成長比較(縣市合併後)

年別	安定區	西港區	安南區	新市區	善化區
	人口數(人)	人口數(人)	人口數(人)	人口數(人)	人口數(人)
99	30,232	25,200	178,119	34,740	43,477
100	30,263	25,069	179,987	35,035	43,995
101	30,298	25,034	182,749	35,187	44,619
102	30,215	24,914	185,412	35,336	45,167
103	30,298	24,896	187,775	35,482	46,100
104	30,331	24,921	189,620	35,853	46,933
105	30,447	24,870	191,196	36,268	47,660
106	30,564	24,758	192,224	36,574	48,386
107	30,483	24,690	193,438	36,898	48,968
平均成長率(%)	0.10	-0.26	1.04	0.76	1.50

資料來源:臺南市政府民政局，本計畫彙整。



資料來源: 臺南市政府民政局，本計畫繪製。

圖 3-6 安定區與周邊行政區人口成長圖

(二)成長率

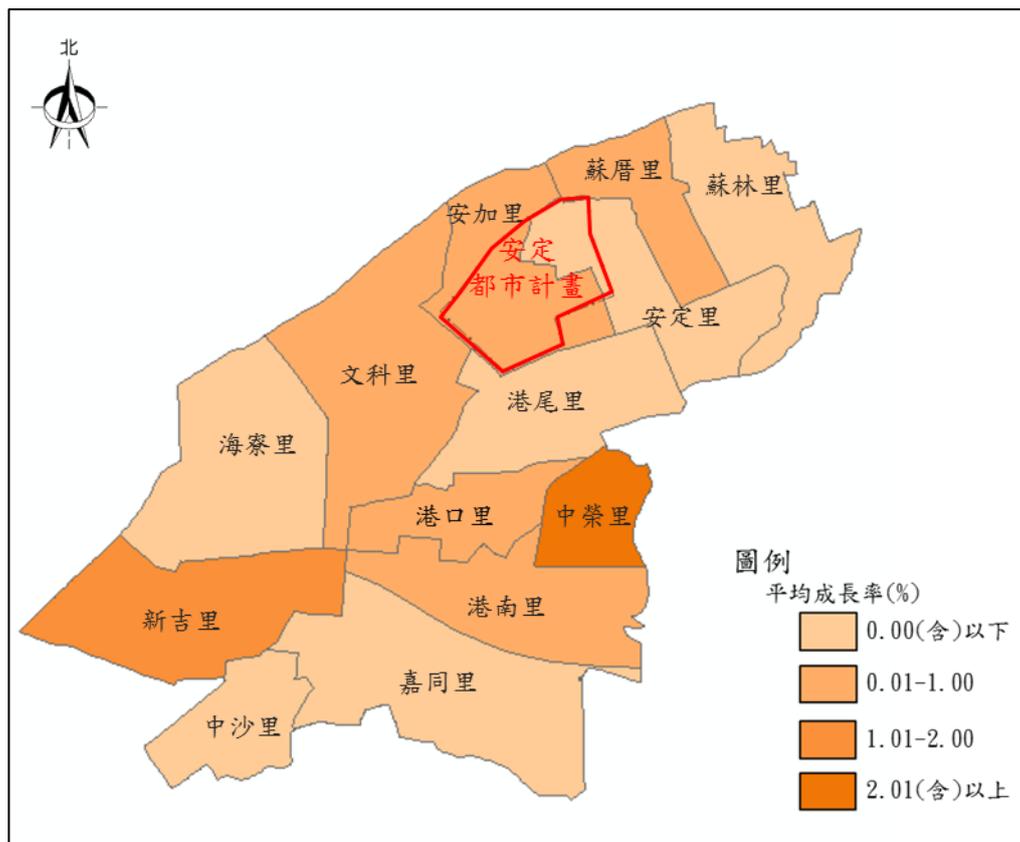
1. 各里平均成長率

安定區行政劃分為 13 里，由 88-107 年各里人口資料彙整所示，13 里中平均成長率正成長者合計 6 里，負成長者合計 7 里；平均成長率最高為中榮里 2.39%，其次為新吉里 1.20%，最低則屬中沙里-0.86%，餘詳表 3-3 各里平均成長率。

表 3-3 各里平均成長率統計表

里別	嘉同里	中沙里	中榮里	安加里	安定里	文科里	海寮里
平均成長率(%)	-0.42	-0.86	2.39	0.04	-0.65	-0.07	-0.05
里別	港口里	港尾里	港南里	新吉里	蘇林里	蘇厝里	-
平均成長率(%)	0.70	-0.49	0.02	1.20	-0.69	0.05	-

資料來源:臺南市善化戶政事務所，本計畫彙整。



資料來源:臺南市善化戶政事務所，本計畫繪製。

圖 3-7 88-107 年各里平均成長率示意圖

2. 都市計畫區成長率

本計畫區涵蓋安加里與安定里，近 20 年安加里平均成長率為 0.04%，安定里平均成長率為-0.65%；都市計畫區 107 年底人口總數為 3,637 人，平均成長率為-0.19%，為負成長狀態，詳表 3-4 歷年安加里、安定里及計畫區人口統計表。

表 3-4 歷年安加里、安定里及計畫區人口統計表

年 別	安加里 ^註			安定里			都市計畫區 (依村里建物分布比例概估)		
	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)
88	2,493	—	—	1,862	—	—	3,769	—	—
89	2,472	-21	-0.84%	1,853	-9	-0.48%	3,741	-28	-0.74%
90	2,503	31	1.25%	1,837	-16	-0.86%	3,761	20	0.53%
91	2,530	27	1.08%	1,836	-1	-0.05%	3,788	27	0.72%
92	2,499	-31	-1.23%	1,824	-12	-0.65%	3,748	-40	-1.06%
93	2,488	-11	-0.44%	1,826	2	0.11%	3,739	-9	-0.24%
94	2,450	-38	-1.53%	1,832	6	0.33%	3,705	-34	-0.91%
95	2,457	7	0.29%	1,800	-32	-1.75%	3,690	-15	-0.40%
96	2,447	-10	-0.41%	1,775	-25	-1.39%	3,663	-27	-0.73%
97	2,463	16	0.65%	1,780	5	0.28%	3,682	19	0.52%
98	2,464	1	0.04%	1,761	-19	-1.07%	3,670	-12	-0.33%
99	2,520	56	2.27%	1,744	-17	-0.97%	3,715	45	1.23%
100	2,516	-4	-0.16%	1,766	22	1.26%	3,726	11	0.30%
101	2,500	-16	-0.64%	1,761	-5	-0.28%	3,706	-20	-0.54%
102	2,505	5	0.20%	1,746	-15	-0.85%	3,701	-5	-0.13%
103	2,473	-32	-1.28%	1,757	11	0.63%	3,677	-24	-0.65%
104	2,455	-18	-0.73%	1,733	-24	-1.37%	3,642	-35	-0.95%
105	2,472	17	0.69%	1,697	-36	-2.08%	3,634	-8	-0.22%
106	2,513	41	1.63%	1,686	-11	-0.65%	3,668	34	0.93%
107	2,510	-3	-0.12%	1,645	-41	-2.49%	3,637	-31	-0.85%
平均	—	—	0.04%	—	—	-0.65%	—	—	-0.19%

註:保西里及安加里 107 年 4 月 30 日整編後合稱為安加里。

資料來源:臺南市善化區戶政事務所，本計畫彙整。

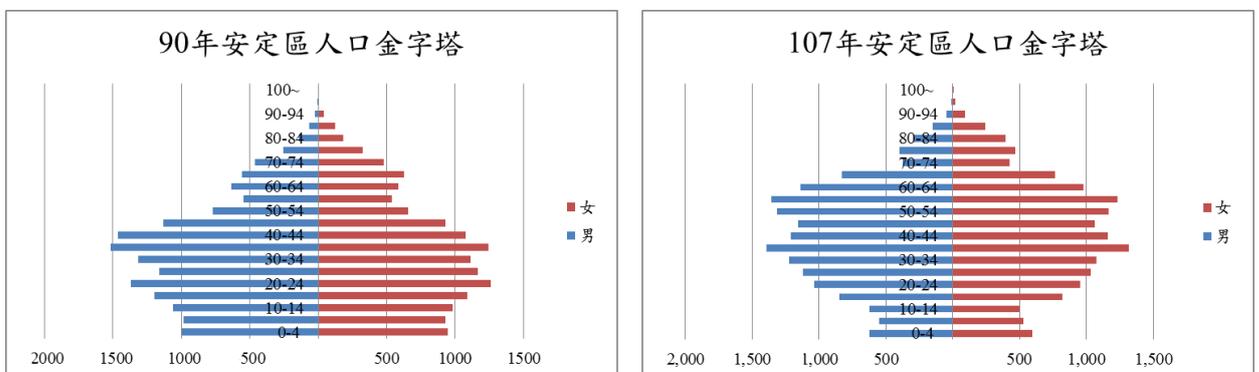
(三)人口結構

107 年底安定區 0-14 歲人口數為 3,412 人、15-64 歲人口數為 22,569 人、65 歲以上人口數為 4,502 人，扶養比從 90 年 44.31% 下降至 107 年 35.07%；扶幼比由 90 年 28.41% 下降至 107 年 15.12%，幼年人口明顯減少；扶老比從 90 年 15.90% 上升至 107 年 19.95%，顯示老年人口緩慢增加中，詳表 3-5 歷年安定區人口結構統計表。

表 3-5 歷年安定區人口結構統計表

年別	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲以上 (人)	扶養比 (%)	扶幼比 (%)	扶老比 (%)
90	5,896	20,753	3,300	44.31	28.41	15.90
91	5,795	20,777	3,375	44.14	27.89	16.24
92	5,533	20,928	3,430	42.83	26.44	16.39
93	5,349	21,107	3,507	41.96	25.34	16.62
94	5,062	21,185	3,597	40.87	23.89	16.98
95	4,839	21,313	3,678	39.96	22.70	17.26
96	4,685	21,624	3,757	39.04	21.67	17.37
97	4,554	21,759	3,798	38.38	20.93	17.45
98	4,364	21,891	3,874	37.63	19.94	17.70
99	4,192	22,190	3,850	36.24	18.89	17.35
100	4,068	22,354	3,841	35.38	18.20	17.18
101	3,695	22,354	3,819	33.61	16.53	17.08
102	3,860	22,514	3,829	34.15	17.14	17.01
103	3,735	22,550	3,894	33.83	16.56	17.27
104	3,558	22,780	3,993	33.15	15.62	17.53
105	3,540	22,749	4,158	33.84	15.56	18.28
106	3,499	22,739	4,326	34.41	15.39	19.02
107	3,412	22,569	4,502	35.07	15.12	19.95

資料來源:臺南縣統計要覽、安定區統計年報、臺南市政府民政局，本計畫彙整。



資料來源:臺南縣統計要覽、安定區統計年報、臺南市政府民政局，本計畫繪製。

圖 3-8 90 年及 107 年安定區人口金字塔圖

(四)人口密度

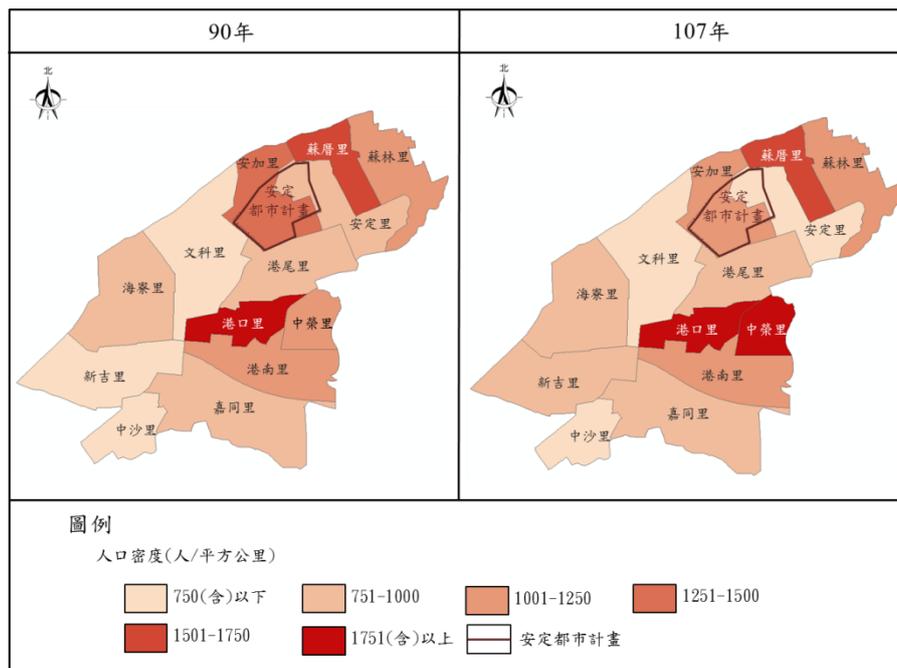
106 年安定區人口密度最高的村里為港口里，次為中榮里，而人口密度最低之村里為文科里，詳表 3-6 安定區各里歷年人口密度表。

表 3-6 安定區各里歷年人口密度表

里別	面積 (km ²)	90 年		95 年		100 年		107 年	
		人口數	人口密度	人口數	人口密度	人口數	人口密度	人口數	人口密度
嘉同里	3.48	2,859	821.55	2,723	782.47	2,621	753.16	2,691	773.28
中沙里	1.38	916	663.77	864	626.09	822	595.65	806	584.06
中榮里	1.10	1,341	1,219.09	1,569	1,426.36	1,853	1,684.55	2,133	1,939.09
安加里	2.33	2,503	1,074.25	2,457	1,054.51	2,516	1,079.83	2,510	1,077.25
安定里	2.28	1,837	805.70	1,800	789.47	1,766	774.56	1,645	721.49
文科里	3.28	1,890	576.22	1,861	567.38	1,860	567.07	1,827	557.01
海寮里	3.62	3,015	832.87	3,103	857.18	3,058	844.75	2,926	808.29
港口里	1.68	3,016	1,795.24	3,036	1,807.14	3,311	1,970.83	3,434	2,044.05
港尾里	2.28	2,029	889.91	1,957	858.33	1,934	848.25	1,803	790.79
港南里	2.89	3,003	1,039.10	2,914	1,008.30	2,838	982.01	3,068	1,061.59
新吉里	3.16	2,353	744.62	2,529	800.32	2,732	864.56	2,815	890.82
蘇林里	2.32	2,771	1,194.40	2,629	1,133.19	2,546	1,097.41	2,421	1,043.53
蘇厝里	1.47	2,416	1,643.54	2,388	1,624.49	2,406	1,636.73	2,404	1,635.37
合計	31.27	29,949	957.76	29,830	953.95	30,263	967.80	30,483	974.83

註:人口密度單位:人/km²。

資料來源:臺南縣統計要覽、安定區統計年報，本計畫彙整。



資料來源:本計畫繪製。

圖 3-9 90 年及 107 年安定區人口密度示意圖

二、產業發展

(一)一級產業

安定區一級產業以蔬菜生產收穫面積為最大，蔬菜生產 100 年收穫面積為 351.62 公頃，105 年收穫面積為 572.35 公頃，增加了 220.73 公頃；而稻米收穫面積由 100 年至 105 年間，減少 42.04 公頃，詳表 3-7 安定區 100 年、105 年農產收穫統計表。

表 3-7 安定區 100 年、105 年農產收穫統計表

項目		100 年		105 年	
		收穫面積 (公頃)	產量 (公噸)	收穫面積 (公頃)	產量 (公噸)
稻米 生產	水稻	143.20	782	101.16	573
雜糧 生產	甘藷	50.00	949	68.85	1,609
	硬質玉米	—	—	240.45	1,178
	食用玉米	54.20	479	110.00	864
	蜀黍(高粱)	—	—	—	—
	大豆	—	—	—	—
	紅豆	0.20	0	0.90	2
	落花生	21.40	57	34.10	94
	其他雜糧	0.40	1	1.60	2
	小計	126.20	1,487	455.90	3,750
特用 作物 生產	茶葉	—	—	—	—
	菸草	—	—	—	—
	製糖甘蔗	80.62	5,739	30.70	1,396
	生食甘蔗	0.10	7	27.10	1,626
	其他特用作物	129.60	59	282.30	193
	小計	210.32	5,805	371.82	6,105
蔬菜 生產	竹筍	0.40	1	—	—
	蘆筍	31.60	218	30.90	216
	甘藍	23.90	1,057	20.80	906
	花椰菜	4.10	90	5.30	125
	西瓜	194.10	2,084	384.50	4,243
	其他	97.52	1,575	130.84	1,782
	小計	351.62	5,025	572.35	7,272
果品 生產	香蕉	1.40	40	1.00	27
	鳳梨	—	—	—	—
	柑橘類	2.50	35	1.90	24
	芒果	5.30	50	3.40	28
	荔枝	—	—	—	—
	其他果品類	8.50	121	8.65	136
	小計	17.70	246	14.95	215

資料來源:臺南市政府主計處，本計畫彙整。

(二)二、三級產業

依據 100 年及 105 年工商普查結果，臺南市二級產業場所單位數以電力及燃氣供應業成長最多，成長率為 91.18%，三級產業則以金融及保險業、強制性社會安全成長最多，成長率為 59.31%；安定區二級產業以營建工程業成長最多，成長率為 28.99%，三級產業則以不動產業成長最多，成長率為 50.00%，詳表 3-8 工業及服務業場所單位數統計表。

表 3-8 工業及服務業場所單位數統計表

產業	項目	臺南市			安定區		
		100 年	105 年	成長率 (%)	100 年	105 年	成長率 (%)
二級產業	礦業及土石採取業	7	9	22.22	—	—	—
	製造業	15,169	16,308	6.98	490	557	12.03
	電力及燃氣供應業	9	102	91.18	1	1	0.00
	用水供應及污染整治業	402	447	10.07	10	10	0.00
	營建工程業	5,612	7,412	24.28	98	138	28.99
	小計	21199	24278	12.68	599	706	15.16
三級產業	批發及零售業	41,109	44,534	7.69	442	483	8.49
	運輸及倉儲業	2,131	2,305	7.55	34	40	15.00
	住宿及餐飲業	11,274	14,579	22.67	111	126	11.90
	出版、影音製作、傳播及資通訊業	512	788	35.03	4	5	20.00
	金融及保險業、強制性社會安全	822	2,020	59.31	12	11	-9.09
	不動產業	1,206	1,971	38.81	8	16	50.00
	專業、科學及技術服務業	2,952	3,346	11.78	19	25	24.00
	支援服務業	1,551	1,850	16.16	17	14	-21.43
	教育業	1,562	2,075	24.72	11	21	47.62
	醫療保健及社會工作服務業	2,499	2,443	-2.29	14	9	-55.56
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,427	1,492	4.36	27	18	-50.00
	其他服務	8,776	9,952	11.82	101	103	1.94
	小計	75821	87355	13.20	800	871	8.15
合計	97,020	111,633	13.09	1,399	1,577	11.29	

註：單位：家。

資料來源：中華民國統計資訊網-工業及服務業普查，本計畫彙整。

依據 100 年及 105 年工商普查結果，臺南市二級產業人數由 327,228 人增加至 351,680 人，成長率為 6.95%，以用水供應及污染整治業成長最多，三級產業則由 277,230 人增加至 310,159 人，成長率為 10.62%，以教育業成長最多；安定區二級產業 100 年至 105 年間成長率為 16.63%，以用水供應及污染整治業成長最多，三級產業則由 100 年至 105 年間成長 15.07%，且教育業成長幅度最高，詳表 3-9 工業及服務業產業人數統計表。

表 3-9 工業及服務業產業人數統計表

產業	項目	臺南市			安定區		
		100 年	105 年	成長率 (%)	100 年	105 年	成長率 (%)
二級產業	礦業及土石採取業	171	46	-271.74	—	—	—
	製造業	295,613	316,941	6.73	6,100	7,145	14.63
	電力及燃氣供應業	1,901	1,926	1.30	(D)	(D)	—
	用水供應及污染整治業	2,307	2,846	18.94	20	80	75.00
	營建工程業	27,236	29,921	8.97	405	602	32.72
	小計	327,228	351,680	6.95	6,525	7,827	16.63
三級產業	批發及零售業	120,407	123,542	2.54	1,227	1,494	17.87
	運輸及倉儲業	12,472	14,108	11.60	241	296	18.58
	住宿及餐飲業	29,881	42,085	29.00	160	200	20.00
	出版、影音製作、傳播及資訊業	5,400	6,457	16.37	(D)	(D)	—
	金融及保險業、強制性社會安全	19,765	18,724	-5.56	50	66	24.24
	不動產業	5,161	6,198	16.73	26	54	51.85
	專業、科學及技術服務業	10,571	13,084	19.21	75	57	-31.58
	支援服務業	16,749	18,682	10.35	78	52	-50.00
	教育業	6,823	10,721	36.36	48	167	71.26
	醫療保健及社會工作服務業	31,675	35,486	10.74	115	44	-161.36
	藝術、娛樂及休閒服務業	4,936	5,030	1.87	66	35	-88.57
	其他服務	13,390	16,042	16.53	128	142	9.86
小計	277,230	310,159	10.62	2,214	2,607	15.07	
合計	101,626	661,839	84.64	1,399	10,444	86.60	

註:1.單位:人。

2.(D):表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源:中華民國統計資訊網-工業及服務業普查，本計畫彙整。

三、不動產價格水準

因本計畫商業區僅為提供鄰里性消費服務，故不動產資料將以蒐集住宅區為主。

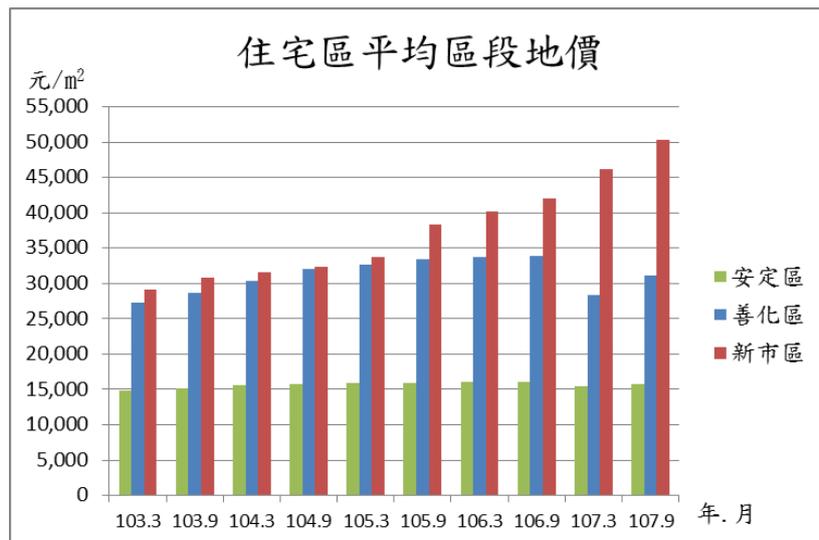
(一)地價指數-住宅區

根據內政部地政司編制都市地區地價指數(第 51 期)資料顯示，103-107 年都市土地平均區段地價住宅區部分，安定區的土地單價平均成長率為 0.75%，而善化區與新市區則別為 1.69%及 6.35%，以新市區成長最多，詳表 3-10 住宅區平均區段地價表。

表 3-10 住宅區平均區段地價表

時間	安定區		善化區		新市區	
	單價 (元/m ²)	成長率 (%)	單價 (元/m ²)	成長率 (%)	單價 (元/m ²)	成長率 (%)
103.3.31	14,784	-	27,349	-	29,108	-
103.9.30	15,070	1.93	28,731	5.05	30,797	5.80
104.3.31	15,642	3.80	30,371	5.71	31,639	2.73
104.9.30	15,830	1.20	32,100	5.69	32,378	2.34
105.3.31	15,944	0.72	32,659	1.74	33,811	4.43
105.9.30	15,964	0.13	33,364	2.16	38,298	13.27
106.3.31	16,013	0.31	33,699	1.00	40,228	5.04
106.9.30	16,065	0.32	33,863	0.49	42,097	4.65
107.3.31	15,522	-3.38	28,340	-16.31	46,237	9.83
107.9.30	15,793	1.75	31,086	9.69	50,407	9.02
平均成長率(%)	0.75		1.69		6.35	

資料來源:內政部地政司網站-都市地區地價指數(第 51 期)，本計畫彙整。



資料來源:內政部地政司網站-都市地區地價指數(第 51 期)，本計畫繪製。

圖 3-10 住宅區平均區段地價圖

(二)土地交易行情-住宅區

依住宅區土地交易資料顯示，安定住宅區之交易量以 102 年度為大宗，且近年交易量逐漸成長，詳表 3-11 近 7 年住宅區土地交易行情統計表。

表 3-11 近 7 年住宅區土地交易行情統計表

年度	101	102	103	104	105	106	107
交易量(筆)	9	49	13	16	10	6	21
平均單價 (萬/坪)	4.59	4.35	3.81	5.09	6.25	5.99	7.73

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網，本計畫彙整。

(三)新成屋交易行情-住宅區

於住宅市場方面，近 7 年本區住宅區之 3 年內新成屋案件共計 25 件，以 102 年交易件數為最多，近年則維持在 5 件以內，詳 3-12 近 7 年之 3 年內新成屋案件統計表。

表 3-12 近 7 年之 3 年內新成屋案件統計表

年度	總件數 (件)	總價				
		800(萬) 以下	801-1,000 (萬)	1,001-1,200 (萬)	1,201-1,500 (萬)	1,501(萬) 以上
101 年	1	1	-	-	-	-
102 年	9	7	1	1	-	-
103 年	1	1	-	-	-	-
104 年	7	7	-	-	-	-
105 年	0	-	-	-	-	-
106 年	3	2	1	-	-	-
107 年	4	3	-	1	-	-

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網，本計畫彙整。

第三節 土地發展現況分析

一、土地使用現況

安定都市計畫區之土地使用現況以農業使用為主，住宅使用主要分布於計畫區中心附近，商業使用多分布於市道 178 左右兩側，公共設施則平均分布於區內。

(一)住宅區

原計畫劃設面積 34.17 公頃，現況使用面積 25.45 公頃，使用率近 75 %；建物型態以磚造三合院及連棟式建築為主，但由於住宅區開發程度趨於飽和，因此近年來計畫區內較少出現新建案，使得住宅供給市場日漸式微。

(二)商業區

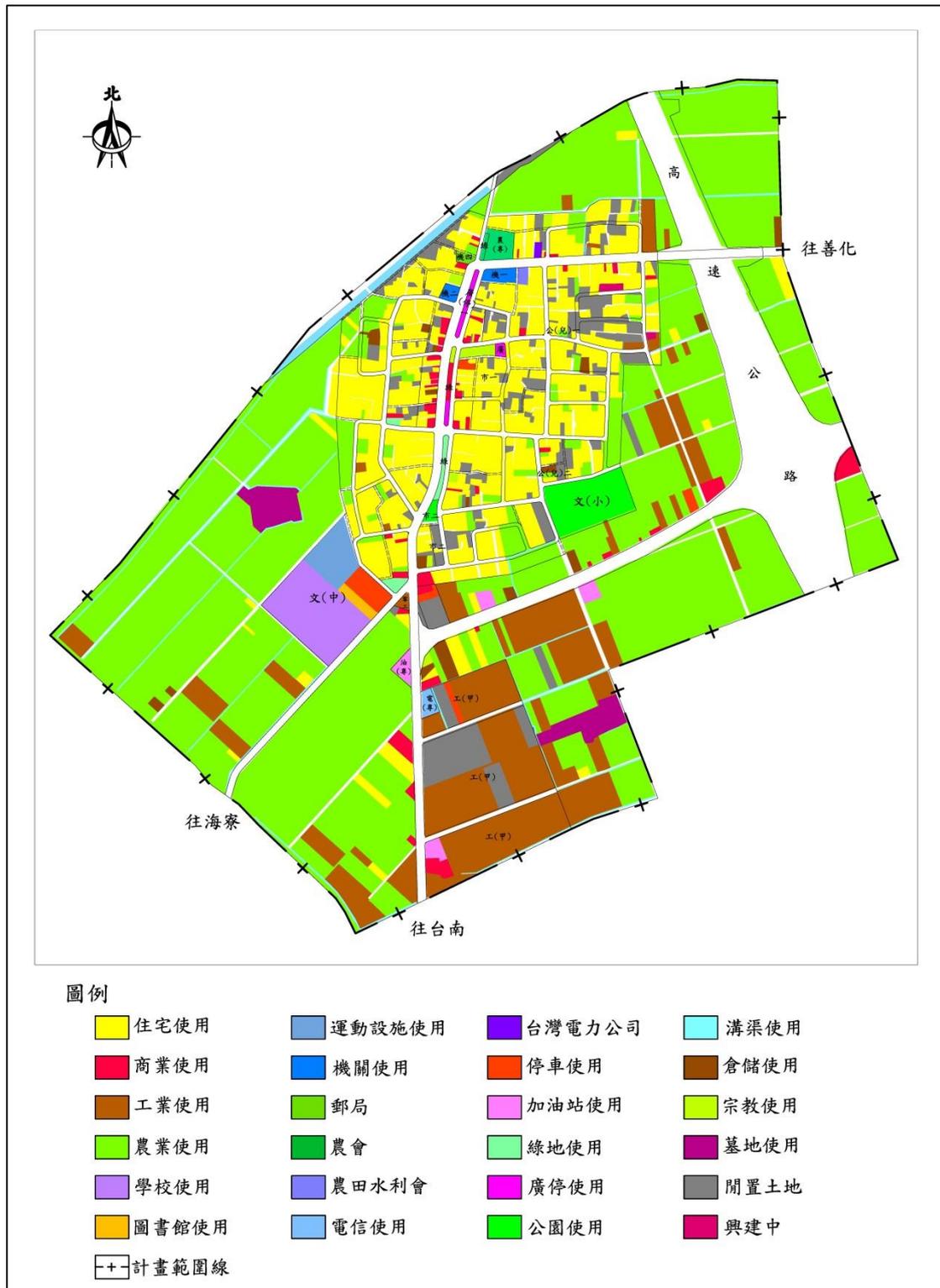
原計畫劃設面積 1.92 公頃，現況使用面積 1.72 公頃，使用率約 90%；其商業服務以供應日常生活零售、餐飲服務為主，分布於市道 178 左右兩側，以提供地方性消費服務。

(三)工業區

原計畫劃設面積 11.04 公頃，現況使用面積 8.71 公頃，使用率約 79%；工業型態以傳統製造業及精密製造業為主，計畫區劃有甲種工業區及零星工業區。工業活動主要分布於工業區，部分已蔓延至鄰近農業區中。

(四)農業區

農業型態以種植稻米、玉米等作物居多，另有部分土地做工業使用，除了零星分布於農業區之中，則大部分位於工業區東側。



資料來源:本計畫繪製。

圖 3-11 土地使用現況示意圖

表 3-13 土地使用現況使用率綜理表

項目		計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	
使用 分區	住宅區	34.17	25.45	74.48	
	商業區	1.92	1.72	89.58	
	工業區	甲種工業區	10.98	8.65	78.78
		零星工業區	0.06	0.06	100.00
	農業區	105.34	--	--	
	農會專用區	0.41	0.41	100.00	
	加油站專用區	0.21	0.21	100.00	
	宗教專用區	0.18	0.18	100.00	
	電信專用區	0.18	0.18	100.00	
	河川區	1.96	--	--	
	河川區兼供道路使用	0.03	--	--	
小計	155.44	--	--		
公共 設施 用地	機關用地	0.44	0.44	100.00	
	學校用地	6.75	6.69	99.11	
	市場用地	0.86	0.00	0.00	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.37	0.00	0.00	
	綠地用地	0.39	0.15	38.46	
	廣場用地	0.07	0.07	100.00	
	廣場兼停車場用地	0.16	0.16	100.00	
	廣場用地兼供排水使用	0.02	0.02	100.00	
	道路用地(含人行步道)	12.89	11.81	91.62	
	高速公路用地	18.53	18.53	100.00	
	小計	40.48	37.87	93.55	
合計		195.92	--	--	

資料來源：本計畫彙整。

二、建物現況

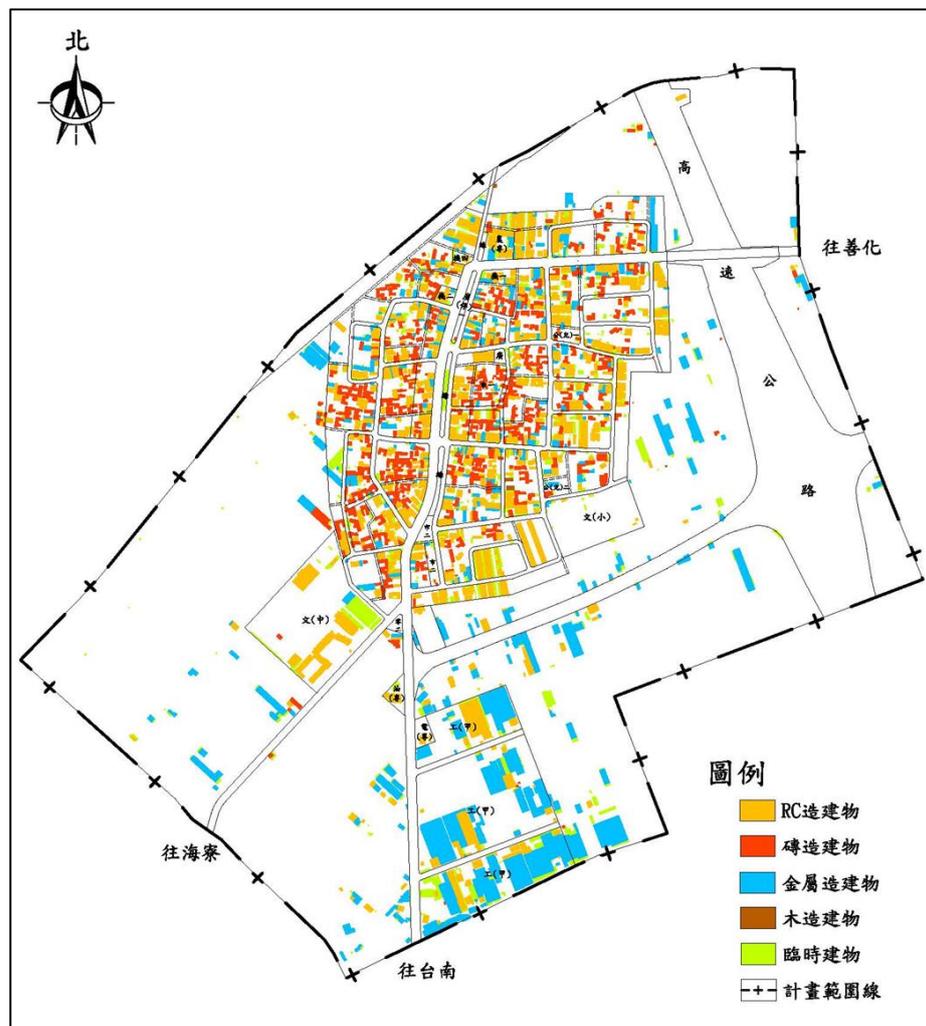
(一)結構

計畫區建物結構以 RC 造為主，占建物面積 36.49%，次為金屬造建物，占建物面積 31.56%，而木造建物為最少僅占 0.21%，餘詳表 3-14 建物結構面積彙整表。

表 3-14 建物結構面積彙整表

結構	面積(公頃)	比例(%)
RC 造	10.36	36.49
磚造	5.47	19.27
金屬造	8.96	31.56
木造	0.06	0.21
臨時建物	3.54	12.47
總面積	28.39	100.00

資料來源:本計畫調查及彙整。



資料來源:本計畫繪製。

圖 3-12 建物結構分布示意圖

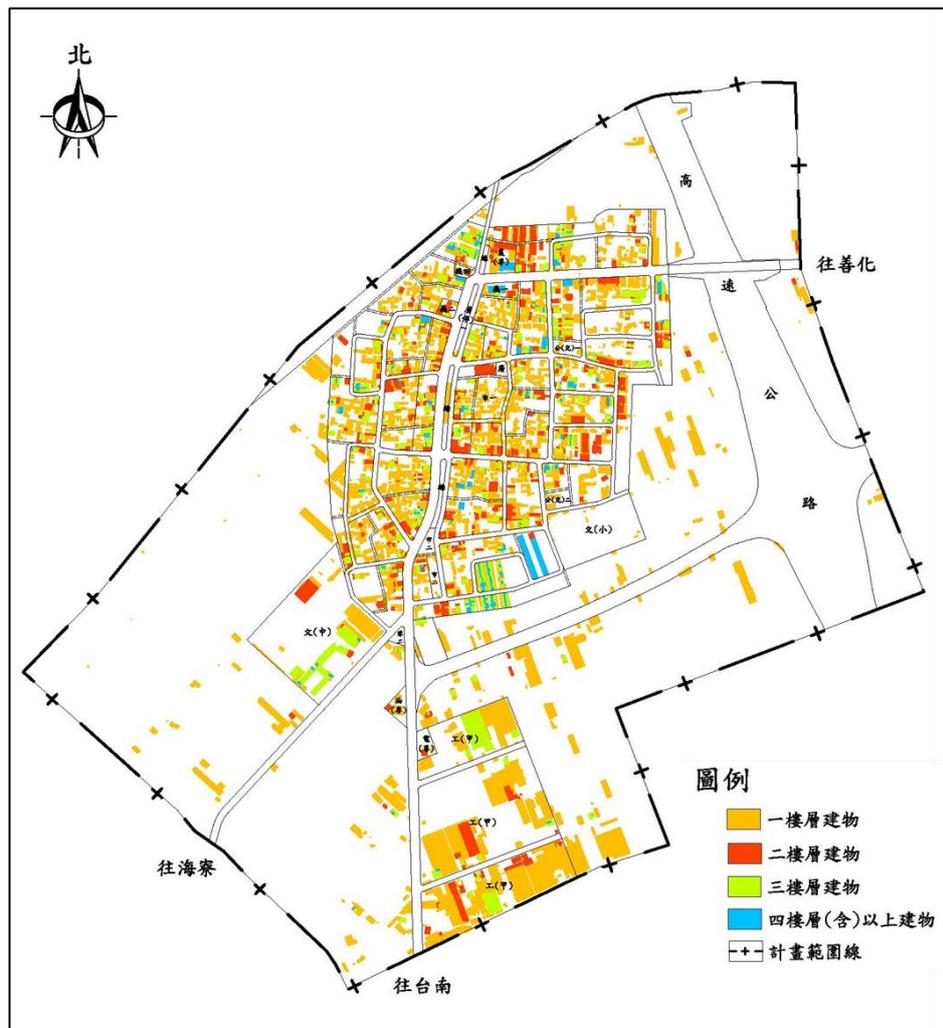
(二)樓層

計畫區建物樓層以一層樓為主，占建物面積 69.89%，次為二層樓占建物面積 13.91%，而四層樓(含)以上之樓層僅占 3.52%，餘詳表 3-15 建物樓層面積彙整表。

表 3-15 建物樓層面積彙整表

樓層數	面積(公頃)	比例(%)
一層樓	19.84	69.89
二層樓	3.95	13.91
三層樓	3.60	12.68
四層樓(含)以上	1.00	3.52
總面積	28.39	100.00

資料來源:本計畫調查及彙整。



資料來源:本計畫繪製。

圖 3-13 建物樓層分布示意圖

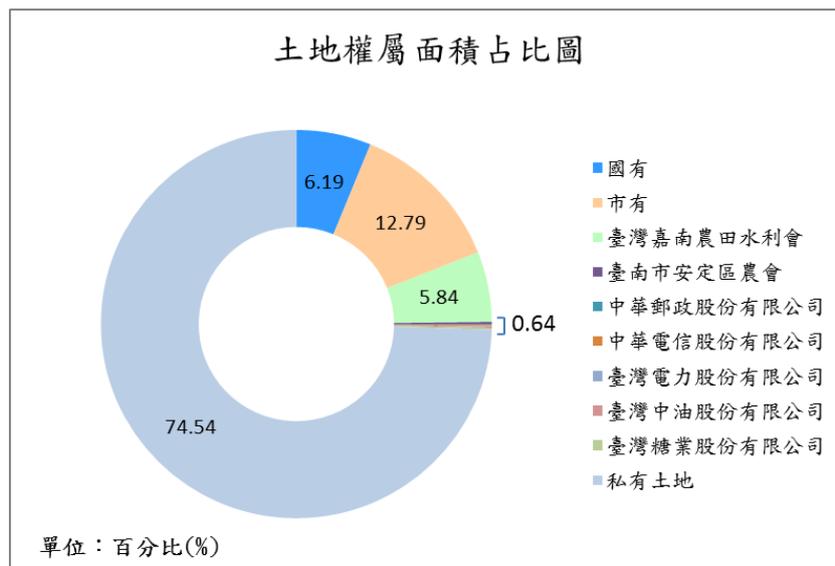
三、土地權屬

計畫總面積為 195.92 公頃，私有土地面積為 146.04 公頃，占總面積 74.54%，其中建商持有之土地不到 10 筆，且少部分土地權屬複雜，對於開發利用土地相對困難；國有土地面積為 12.13 公頃，占總面積 6.19%；市有土地面積為 25.05 公頃，占總面積 12.79%；另，屬臺灣嘉南農田水利會之土地面積為 11.45 公頃，占總面積 5.84%，餘詳表 3-16 土地權屬面積彙整表及圖 3-17 土地權屬分布示意圖。

表 3-16 土地權屬面積彙整表

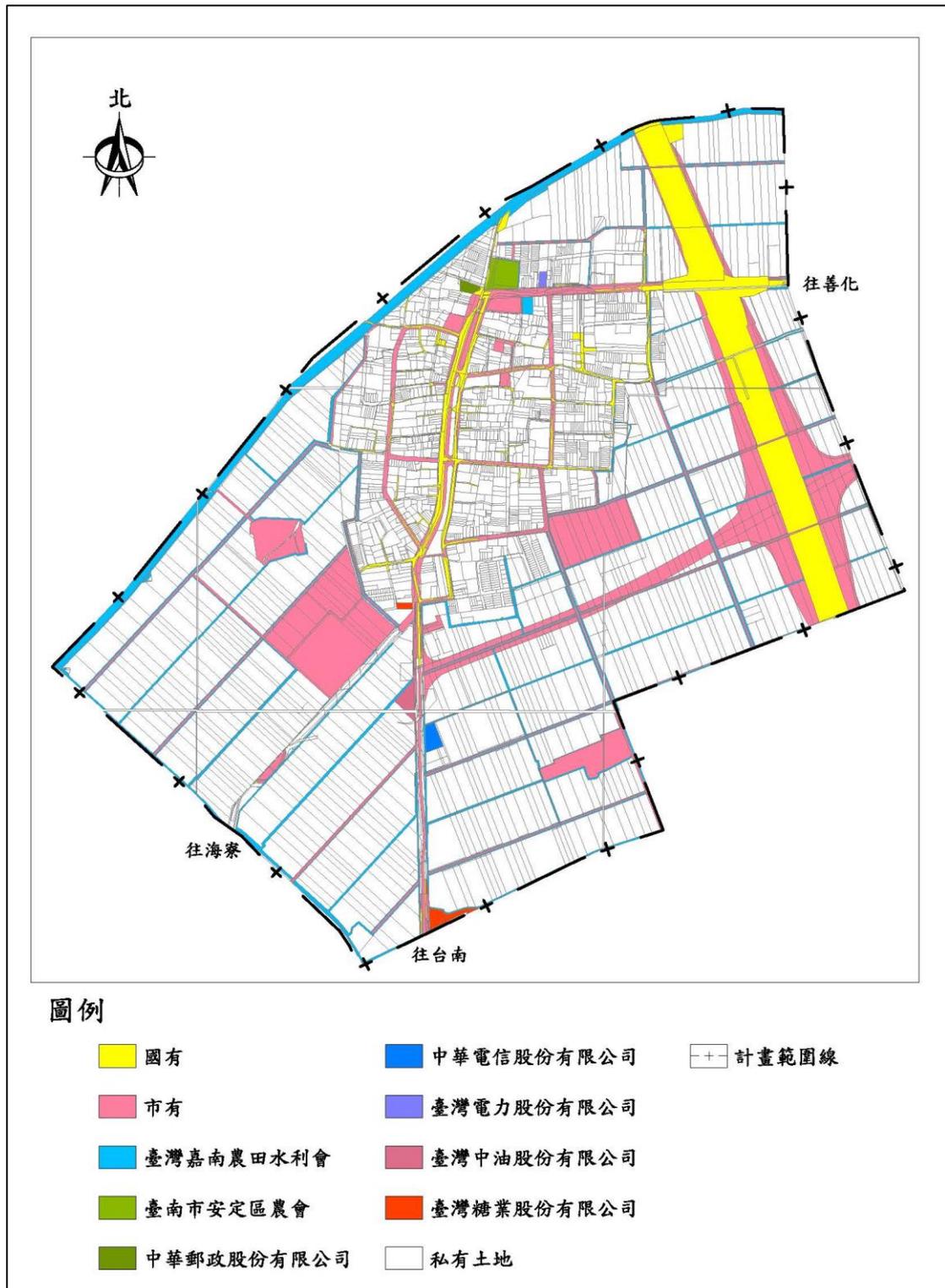
權屬		面積(公頃)	比例(%)
國有		12.13	6.19
市有		25.05	12.79
事業單位	中華郵政股份有限公司	0.09	0.05
	中華電信股份有限公司	0.18	0.09
	臺灣電力股份有限公司	0.06	0.03
	臺灣中油股份有限公司	0.19	0.10
	臺灣糖業股份有限公司	0.29	0.15
私有地	臺灣嘉南農田水利會	11.45	5.84
	臺南市安定區農會	0.44	0.22
	私人	146.04	74.54
計畫總面積		195.92	100.00

資料來源:本計畫彙整。



資料來源:本計畫繪製。

圖 3-14 土地權屬面積占比圖



資料來源:本計畫繪製。

圖 3-15 土地權屬分布示意圖

四、區域排水系統

(一)雨水下水道設施

本計畫區係屬安順寮排水集水區域，區內雨水下水道管線主要集中於市道 178 下之箱涵，且大部分管線隱藏於道路下方，其雨水由北向南匯流於下洲子中排後，排至安順寮排水，詳圖 3-16 安定區雨水下水道設施示意圖。



資料來源:臺南市政府水利局，本計畫繪製。

圖 3-16 安定區雨水下水道設施示意圖

(二)灌排系統

本計畫區灌排系統如圖 3-17 所示，其計畫邊界西北側給水線為善化支線，西南側給水線則為安定分線，為計畫區重要的灌溉渠道，應保留其原貌，以保障農民灌溉權益。

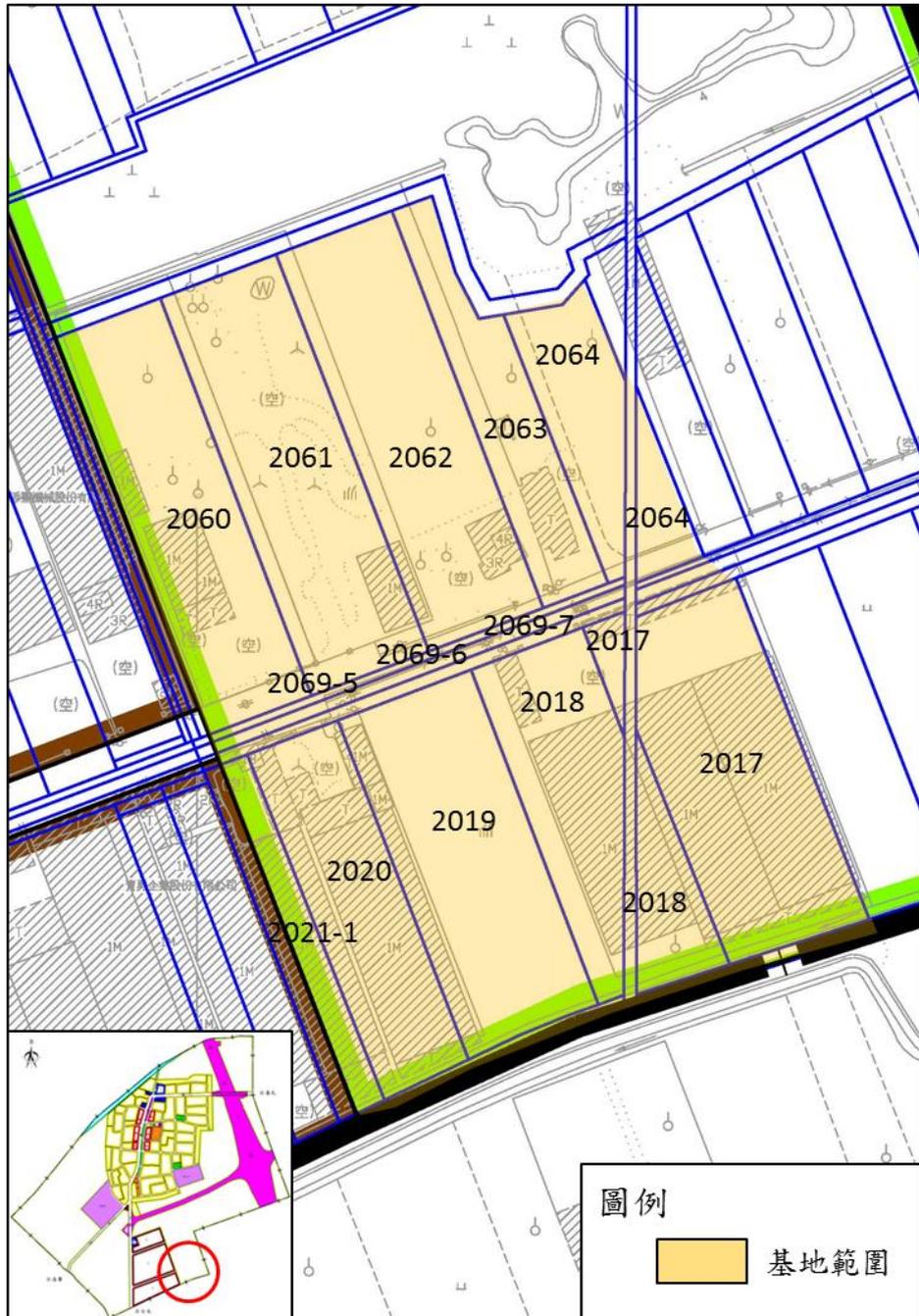


資料來源:嘉南農田水利會，本計畫繪製。

圖 3-17 計畫區灌排系統示意圖

五、經濟部劃定之特定地區

民國 99 年時「工廠管理輔導法」增訂第 33 條，為輔導未登記工廠合法經營，應公告劃設特定地區，經查，安定區共計四處特定地區，其中一處位於本計畫區農業區內，劃定面積約 2.16 公頃，詳圖 3-18 計畫區特定地區位置示意圖。



資料來源:經濟部中部辦公室，本計畫繪製。

圖 3-18 計畫區特定地區位置示意圖

第四節 公共設施現況分析

一、機關用地

機關用地共劃設三處，包含機一、機二及機四，劃設總面積為 0.44 公頃，皆屬已開闢，開闢率 100%，機一現況為區公所與衛生所所在地，機二現況為警察分駐所與戶政事務所，機四現況為郵局。

二、學校用地

包含文(小)、文(中)等，劃設總面積為 6.75 公頃，開闢率為 98.96%，其中文(小)為部分開闢，開闢率 96.55%，現況為體育運動公園；文(中)為已開闢，開闢率 100.00%，現況為安定國中、圖書館、游泳池等。

三、市場用地

包含市一、市二等，劃設總面積為 0.86 公頃，皆屬未開闢狀態，僅部分土地屬公有地，市一現況為住宅使用、閒置土地；市二現況為住宅使用、公園使用、閒置土地。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設二處，包含公(兒)一、公(兒)二等，劃設總面積為 0.37 公頃，皆屬未開闢狀態，僅部分土地屬公有地，公(兒)一現況為住宅使用、農業使用、閒置土地等；公(兒)二現況為住宅使用、倉儲使用、農業使用及閒置土地等。

五、綠地用地

劃設總面積為 0.39 公頃，為部分開闢狀態，大部分土地屬私有地，開闢率 10.26%，未開闢部分現為宗教使用、商業使用及廣停使用等。

六、廣場用地

僅劃設一處廣場用地，劃設面積為 0.07 公頃，開闢率為 100%。

七、廣場兼停車場用地

僅劃設一處，面積為 0.16 公頃，開闢率 100%。

八、廣場用地兼供排水使用

僅劃設一處，面積為 0.02 公頃，開闢率 100%。

表 3-17 公共設施開闢情形分析表

項目		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
機關用地	機一	0.22	0.22	100.00	區公所、衛生所
	機二	0.13	0.13	100.00	警察分駐所、戶政事務所
	機四	0.09	0.09	100.00	郵局
	小計	0.44	0.44	100.00	
學校用地	文(小)	2.03	1.96	96.55	體育運動公園
	文(中)	4.72	4.72	100.00	安定國中、安定區圖書館、安定區游泳池
	小計	6.75	6.68	98.96	
市場用地	市一	0.55	0.01	1.82	
	市二	0.31	0.01	3.23	
	小計	0.86	0.02	2.33	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.18	0.01	5.56	
	公(兒)二	0.19	0.00	0.00	
	小計	0.37	0.00	2.70	
綠地用地	綠	0.39	0.04	10.26	
廣場用地	廣	0.07	0.07	100.00	廣場
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.16	0.16	100.00	廣停
廣場用地兼供排水使用	廣(排)	0.02	0.02	100.00	排水溝
合計		9.06	7.44	82.12	

資料來源:本計畫彙整。



圖 3-19 公共設施開關情形示意圖

第五節 交通系統現況分析

安定都市計畫之交通系統，詳圖 3-16 計畫區公路系統圖，以國道 1 號及市道 178 為主要聯外道路，其南 132 為次要聯外道路，另，有 3 條大眾運輸路線行經安定區，說明如下。

一、公路系統

(一)國道 1 號(中山高速公路)

國道 1 號(中山高速公路)安定交流道位於本計畫區內，除了藉由國道 1 號(中山高速公路)通往其他縣市外，安定交流道連接市道 178 可通往其他行政區。

(二)市道 178

市道 178 全長 28.37 公里，部分路段位於本計畫區中心，其往東可通往山上區，往南可通往安南區，並連接國道 1 號與國道 8 號，為本計畫區聯外道路之一。

(三)南 132 線

南 132 線全長 3.82 公里，起迄點為海寮里及安加里，部分路段位於本計畫區安定國中旁，且連接市道 178，為本計畫區次要聯外道路。



資料來源:本計畫繪製。

圖 3-20 計畫區公路系統圖

二、大眾運輸系統

行經安定區之公車包含藍幹線、橘3線及橘11線，主要行駛路線為臺19線、南132線及市道178，而行經本計畫區之路線為橘3線，主要停靠點為市道178，詳圖3-20安定區大眾運輸系統路線圖。

(一)藍幹線

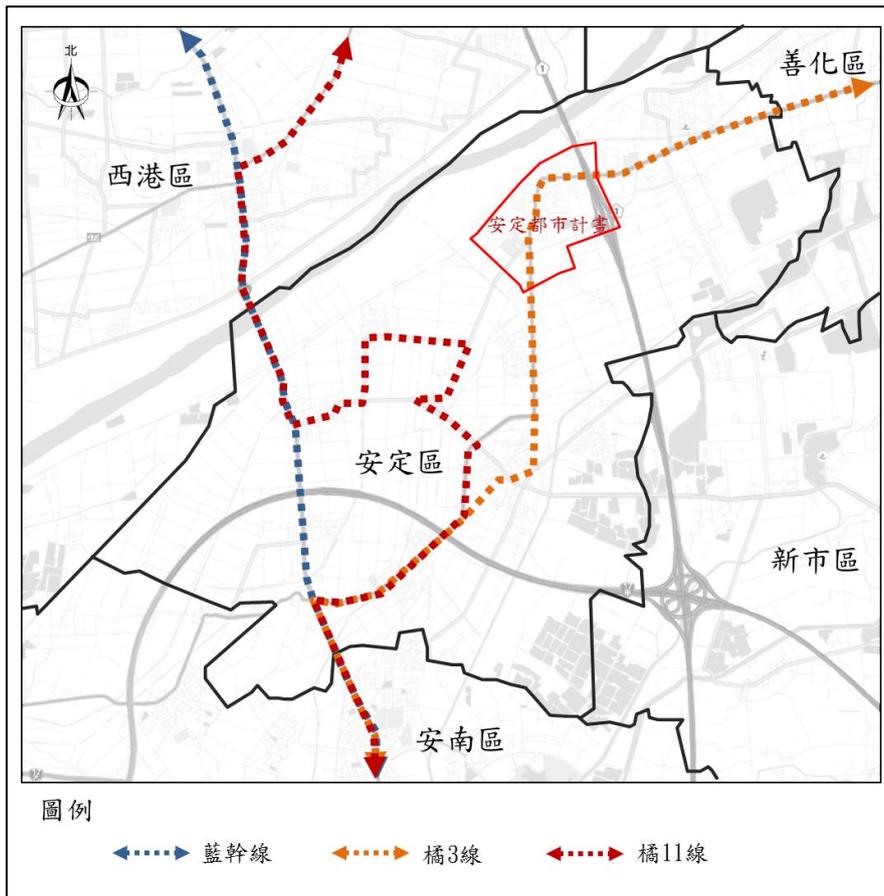
安平工業區—西港—佳里，沿途停靠安定區中崙站、新吉站、海寮站等。

(二)橘3線

善化轉運站—安定—和順，沿途停靠安定區19個站，其中安定區公所站、安定站、南安定站、安定工業區站位於本計畫區內，主要行駛路線為市道178。

(一)橘11線

下營—麻豆—西港—和順—臺南，沿途停靠安定區10個站，註要行駛路線為臺19線。



資料來源:本計畫繪製。

圖 3-21 安定區大眾運輸系統路線圖

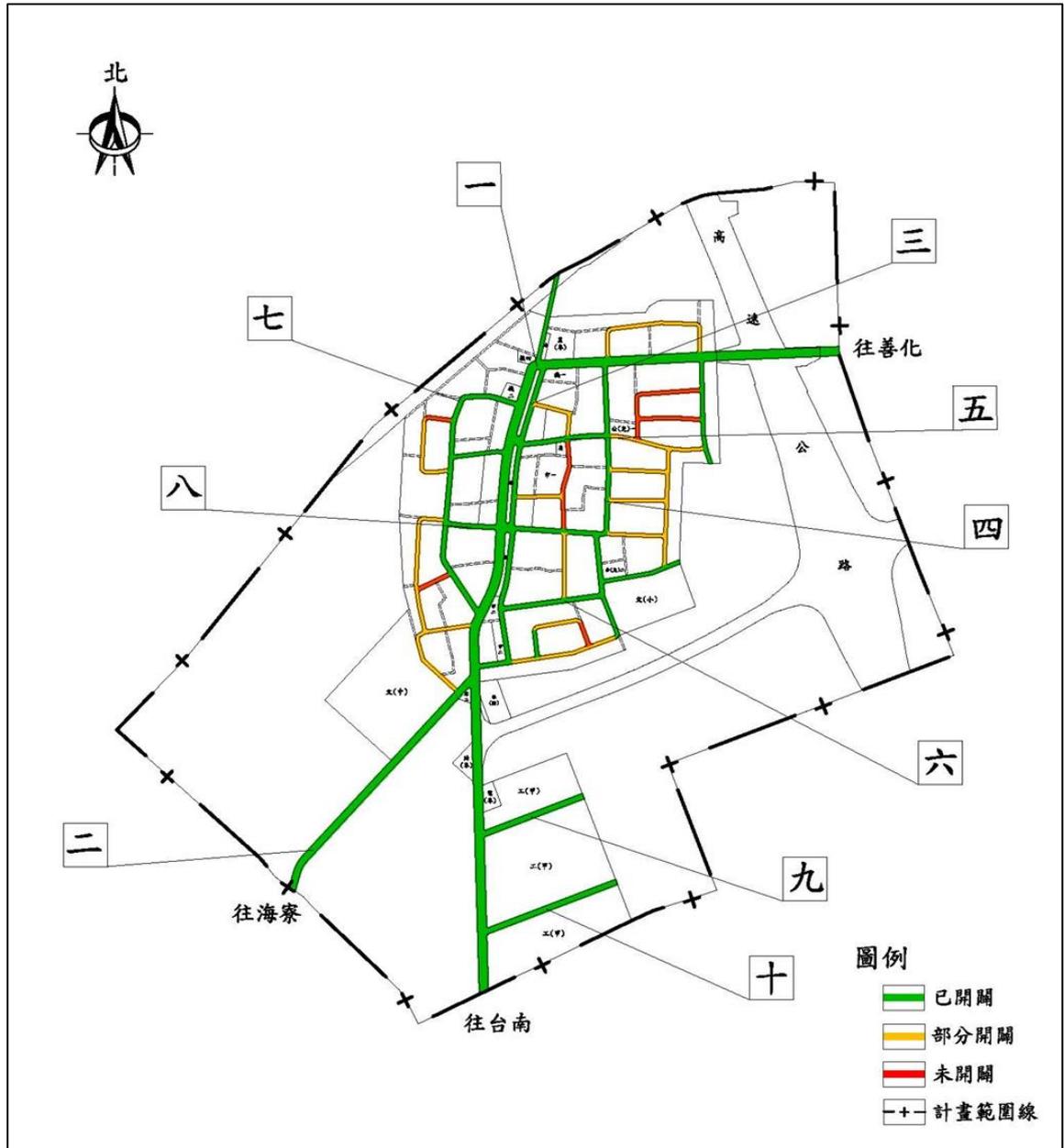
三、計畫道路

本計畫有編號之計畫道路共計 10 條，寬度由 20 至 10 公尺不等，一號道路為聯外主要道路，二號道路為聯外次要道路，九號及十號道路為工業區之出入道路，其未編號 8 公尺與 6 公尺之道路為出入道路，部分路段為未開闢，影響周圍公設服務品質，另，未編號 4 公尺之道路為人行步道，開闢情形詳表 3-18 計畫道路綜理明細表及圖 3-21 計畫道路開闢情形示意圖。

表 3-18 計畫道路綜理明細表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註	開闢情形
一	自計畫範圍線東端至範圍線南端	20	2,145	聯外主要道路	已開闢
二	自安定國中附近至計畫範圍線西端	15	630	聯外次要道路	已開闢
三	自區公所附近至二號道路起點	10	720	區內主要道路	已開闢
四	自一號道路中段至三號道路中段	10	600	區內主要道路	已開闢
五	自三號道路中段至四號道路中段	10	180	區內次要道路	已開闢
六	自三號道路中段至四號道路中段	10	360	區內次要道路	已開闢
七	自一號道路(機二南側)至一號道路近排水溝南端段	10	645	區內主要道路	已開闢
八	自七號道路中段至一號道路中段	10	105	區內次要道路	已開闢
九	自一號道路南段至工業區內	12	240	工業區出入道路	已開闢
十	自一號道路南段至工業區內	12	315	工業區出入道路	已開闢
未編號	未標明長度	8	-	出入道路	部分開闢
未編號	未標明長度	6	-	出入道路	部分開闢
未編號	未標明長度	4	-	人行步道	部分開闢

資料來源:本計畫彙整。

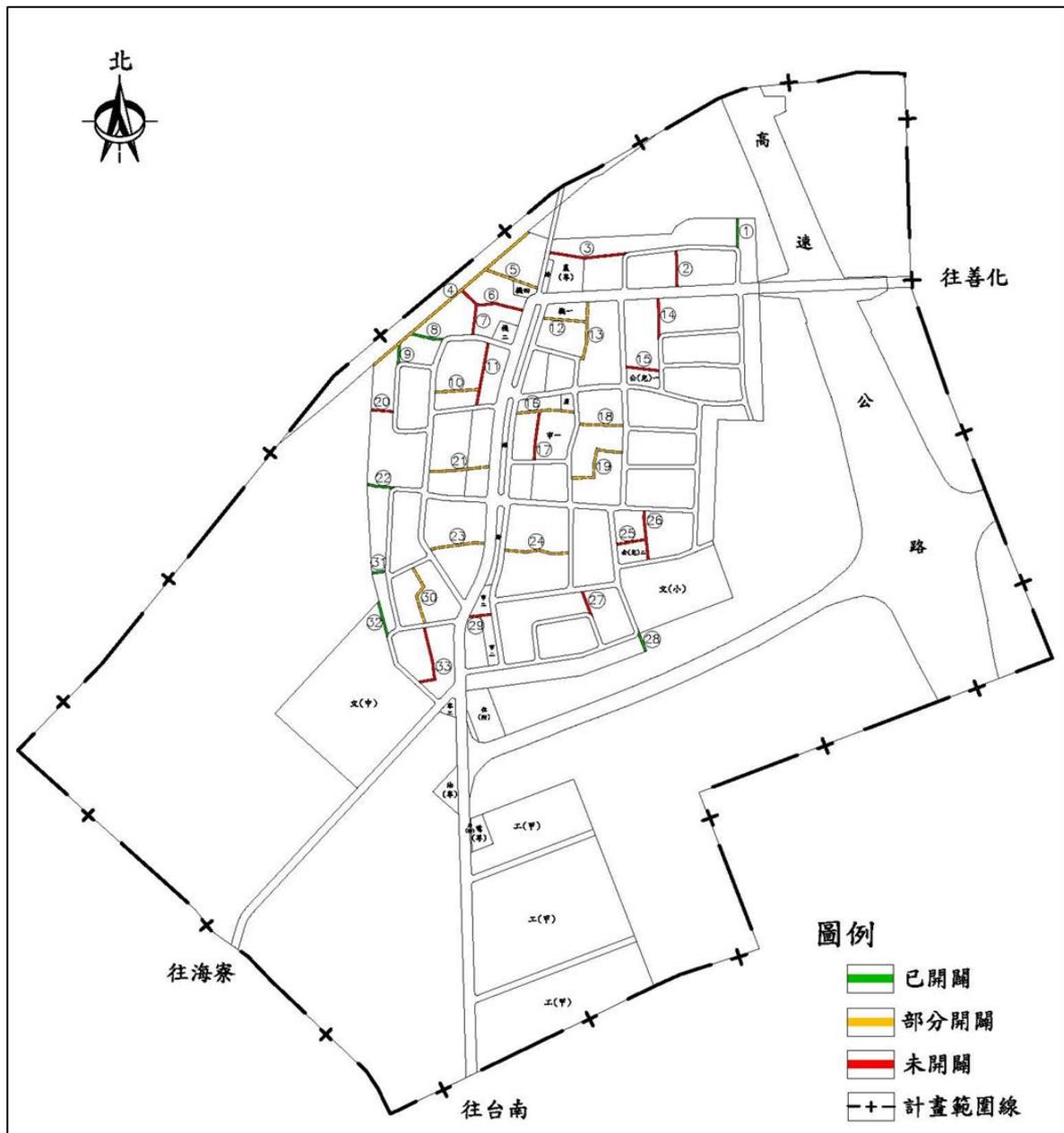


資料來源:本計畫繪製。

圖 3-22 計畫道路開闢情形示意圖

四、人行步道

本計畫為順利分析人行步道，遂對人行步道給予編號，經編號後總計有 33 條人行步道，另分為已開闢、部分開闢及未開闢等；已開闢之人行步道合計 7 條，部分開闢之人行步道合計 12 條，未開闢之人行步道合計 14 條，詳圖 3-22 人行步道開闢情形示意圖。



資料來源:本計畫繪製。

圖 3-23 人行步道開闢情形示意圖

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫人口分析預測

一、計畫年期

現行計畫之計畫年期為民國 110 年，配合「全國國土計畫」之指導，將計畫年期訂為 125 年。

二、人口成長趨勢預測

依本計畫區 88 年至 107 年人口統計資料為推估基礎，分別以幾何級數法、二次拋物線最小二乘法以及直線最小二乘法，進行本計畫區未來人口成長預測，推估至 125 年，預測本計畫區人口數介於 3,518-3,607 人，餘詳下表。

表 4-1 計畫區人口成長預測彙整表

模式類型	計算式	推估至 125 年
幾何級數法	$Y=3637+(1-0.001852)^{(N-107)}$	3,518
二物拋物線最小二乘法	$Y=3699.58-6.27 \times (N-97.5)+0.1057 \times (N-97.5)^2$	3,607
直線最小二乘法	$Y=3703.10-6.27 \times (N-97.5)$	3,531

資料來源：本計畫彙整。

三、南部科學工業園區臺南園區衍生人口

考量鄰近地區重大建設為南部科學園區臺南園區(以下簡稱南科園區)，其開發對周邊行政區的經濟產業、社會人口發展皆有深遠之影響，故以該計畫之就業人口為基準，推估未來衍生至本計畫區之人口數。

(一)臺南科學工業園區衍生人口數

依 97 年變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討)案發布實施之內容，推估未來南科園區就業人數為 13.3 萬人，引入人口約為 12 萬人，而特定區計畫人口僅能容納 7.7 萬人，故其餘無法滿足之需求量則由周邊行政區吸納之。

(二)衍生至本計畫區之居住人口數

考量變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討)案發布實施迄今已逾 10 多年，其相關推估參數已不符現今情形，故本計畫依據 108 年發布實施之變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)(第三次通盤檢討)案中，以近年南科

平均就業人口密度 164(人/公頃)之基準資料，重新推估未來南科園區就業人數應為 11.1 萬人，引入人口約為 10 萬人，而特定區計畫人口僅能容納 7.7 萬人，另 108 年 8 月變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案再公展計畫書中新增計畫人口 0.3 萬人，故尚有 2 萬人應分派至周邊行政區。

以南科周邊都市計畫區(善化、新市、安定)近 9 年平均社會變動人口數之比例為分派基準，並考量各都市計畫區可建築用地面積比例、交通距離等因素，推估願意移居至安定比例為 20%~25%，故未來應有 4,000~5,000 人移居至安定。

四、小結

依據各種趨勢推估結果，計畫區至民國 125 年人口數約為 3,518~3,607 人，加上臺南科學工業園區衍生人口，願意移居至安定人數為 4,000~5,000 人，故未來計畫區人口應落在 7,518~8,607 人，因此建議本次通盤檢討調整計畫人口為 8,000 人。

第二節 土地使用與公共設施需求檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及本計畫建議調整之計畫人口數 8,000 人，針對計畫區內土地使用分區面積進行發展預測分析，說明如下：

一、住宅區

依據「臺南市都市計畫公共設施用地規劃及專案通盤檢討案」整體規劃構想報告，以每人居住樓地板面積 115 平方公尺之水準，再以容積率 150%計算，計畫人口所需之實際住宅區需求面積為 61.33 公頃，而現行計畫劃設住宅區面積為 34.17 公頃，整體需求面積不足 27.16 公頃。

二、商業區

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定檢討，三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準，本計畫區計畫人口 8,000 人，則商業區面積不得超出 3.60 公頃；另安定區係屬一般市鎮，其商業區面積不得超過都市發展用地 10%，本計畫區都市發展用地共 88.59 公頃，則商業區面積不得超過 8.86 公頃。

表 4-2 土地使用分區需求檢討一覽表

項目	檢討標準	計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過(+)或不足 面積(-)(公頃)
住宅區	依計畫人口每人居住樓地板面積 115 平方公尺，再以容積率 150%反推住宅區需求面積。	34.17	61.33	-27.16
商業區	人口在 3 萬人以下者以每千人不得超出 0.45 公頃為準。	1.92	3.60	-1.68
	一般市鎮不得超過都市發展用地 10%。		8.86	-7.10

註:計畫人口 8,000 人。

資料來源:本計畫彙整。

三、學校用地

(一)文小用地

依教育部訂定「國民中小學設備基準」之內容，文小每生所需土地面積為 12.00 平方公尺，每校面積不得少於 2 公頃，13 班以上每增一班，得增加 420 平方公尺。原計畫劃設國小用地一處，尚未開闢，故以安定區內現有國小(安定、南安、南興)歷年平均學生數占安定區人口之比例，推算本計畫區達計畫人口 8,000 人時，國小學生數約為 289 人。若以 35 人為一班，國小班級總數約 8 班，未超過 13

班應以最小面積 2 公頃為需求標準，而現行計畫面積劃設文小用地面積為 2.03 公頃，故已滿足整體需求面積。

表 4-3 本計畫區文小用地供需情形

歷年平均 學生數(人)	占安定區 人口比例 (%)	每生需求 面積標準 (m ²)	計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過(+)或 不足面積 (-)(公頃)
1,112	3.65	12.00	2.03	2.00	+0.03

註：每生需求面積標準係參考教育部編印「國民中小學設備基準」之規定。

資料來源：教育部統計處，107 學年度。

(二)文中用地

依教育部訂頒「國民中小學設備基準」規定，每名國中學生所需土地面積為 14.30 平方公尺，每校面積不得少於 2.5 公頃，且 13 班以上學校，每增一班得增加 500 平方公尺。依據教育部統計處 107 學年度資料，安定國中現況學生數為 470 人，若以安定區國中學生數占安定區現況人口之比例，推算至目標年本計畫區剩餘可發展人口(計畫人口-現況人口)內國中學生數約為 67 人，故未來服務學生人數應為 537 人。若以 35 人為一班，國中班級總數約 15 班，其需求面積約為 2.60 公頃，現行計畫劃設文中用地面積為 4.72 公頃，故已滿足整體需求面積。

表 4-4 本計畫區文中用地供需情形

學校名稱	班級數 (班)	學生數 (人)	計畫 面積 (公頃)	需求 面積 (公頃)	超過(+)或 不足面積 (-)(公頃)
安定國中 (達計畫人口時)	15	537	4.72	2.60	+2.12

註：每生需求面積標準係參考教育部編印「國民中小學設備基準」之規定。

資料來源：教育部統計處，107 學年度。

四、公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項公共設施用地面積

原計畫劃設之五項公共設施用地面積總計為 0.92 公頃；依檢討辦法規定，本計畫區公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項公共設施用地面積尚不足 18.67 公頃。

表 4-5 公共設施用地需求檢討一覽表

項目		檢討標準	計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過(+)或不足面積(-)(公頃)
學校用地	文(小)	1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	2.03	2.00	+0.03
	文(中)	2. 文小每生所需土地面積為 12.00 平方公尺，每校面積不得少於 2 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 420 平方公尺。 3. 文中每生所需土地面積為 14.30 平方公尺，每校面積不得少於 2.5 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 500 平方公尺。	4.72	2.60	+2.12
市場用地		依實際需要檢討之。	0.86	---	---
停車場用地		不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。(註 2)	0.08	1.58	-1.50
遊憩設施用地	兒童遊樂場用地檢討	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。(註 3)	0.185	0.20	-0.015
	公園用地檢討	1. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。(註 4) 2. 社區公園每一計畫最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小不得小於 4 公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠山林或農地得免設置。(註 5)	0.185	1.00	-0.815
	綠地	依實際需要檢討之。	0.39	---	---
	都市計畫法第 45 條	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	0.92	19.59	-18.67

註 1:計畫人口 8,000 人。

註 2:臺南市近 10 年汽車持有率平均為 32.85%，平均車位面積以 30m² 計算。

註 3、4:本計畫區為二個閭鄰單位。

註 5:本計畫區免設置。

資料來源:本計畫彙整。

第三節 本計畫區發展潛力與限制

依據前述自然環境及社會環境資料分析，可了解本計畫區從過去發展過程中具有其內部的優勢、劣勢及外部的威脅、機會，以作為後續規劃參酌之方向，詳表 4-7 安定都市計畫區 SWOT 分析表。

表 4-6 安定都市計畫區 SWOT 分析表

	優勢(Strength)	劣勢(Weakness)
內部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫區有涉及的環境敏感地區種類較少，於土地利用限制方面相對較低。 2. 依土地使用現況調查結果，目前計畫區內可建築用地面積約有 3 成尚可供短期新增之部分人口使用。 3. 高速公路(國道一號)出入口位於計畫區內，聯外交通便利，從本計畫區至臺南市主要行政中心或重要交通運輸樞紐，車程相對周邊行政區快速。 4. 依地價指數及實價登錄資料，本計畫區地價及房價相對善化、新市低廉，房、地價較具備優勢。 5. 計畫區近年陸續有新建案推出，吸引人口定居。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 商業行為以鄰里性消費為主，生活機能相對周邊區域差，較不易吸引人口居住。 2. 依公共設施開闢情形顯示，部分公共設施尚未開闢，公共設施服務水準相對低落。 3. 少部分可建築用地因權屬複雜，造成土地使用效益低落或多年閒置。 4. 中榮里及港口里相較本計畫區鄰近臺南科學工業園區，導致其兩里近年發展相對本計畫區快速。 5. 未來臺南科學工業園區擴增產業用地後，本計畫區之發展腹地則相對不足。
	機會(Opportunity)	威脅(Threat)
外部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鄰近本計畫區之臺南科學工業園區 A、C 區塊開發供產業用地使用後，對本計畫區之發展具正面效益。 2. 新吉工業區開發後，在地工作機會增加，提高安定區之人口引力。 3. 目前安定區之非都市地區發展已逐漸飽和，且依循上位計畫之指導，未來安定區主要發展地區將以本計畫區為主。 4. 依上位計畫之指導，本計畫區農業區屬都市發展儲備用地，於必需時得供都市發展之使用。 5. 依相關資料顯示，善化及新市房、地價持續高漲，而同樣位於臺南科學工業園區周邊之安定區，因房、地價相對低廉，土地開發的競爭力則逐漸提升。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 善化、新市生活機能優於本計畫區。 2. 臺南科學工業園區目前已發展區域相對鄰近善化及新市都市計畫區。

資料來源:本計畫彙整。

第五章 發展課題及構想

第一節 發展課題與對策

課題一：現行計畫年期將於 110 年屆滿。

說明：

依據「都市計畫法」第 26 條規定，擬定計畫之機關每三年內或五年內至少通盤檢討一次，依發展現況，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，應變更其用。

對策：

依循上位計畫「全國國土計畫」之指導，將計畫年期調整為 125 年，並對有關事項進行檢討。

課題二：本計畫區因縣市合併致計畫位階提升，依規定應分別擬定主要計畫與細部計畫。

說明：

安定都市計畫屬市鎮計畫，應依都市計畫法第 10 條及第 15 條規定，先行擬定主要計畫，再依發展需求擬定細部計畫，然現行安定都市計畫為主、細合併之計畫，與上述之規定不符。

對策：

本次通盤檢討依都市計畫法第 10 條及第 15 條規定，配合辦理安定都市計畫主要計畫與細部計畫分離作業。

課題三：部分土地現況使用情形與計畫管制規定不符。

說明：

1. 目前廣場用地現況作廣場兼停車場使用，與計畫管制規定不相符。
2. 機關用地(機二)現況作警察分駐所與戶政事務所使用，然機二指定用途僅供警察分駐所使用，與計畫管制規定不相符。

對策：

依據實際使用情形及清查土地產權，變更公共設施用地為其他適當用地，或調整其指定用途，以符合土地使用分區管制精神。

課題四：未徵收之公共設施保留地，為避免影響民眾權益，應檢討是否有開闢需求。

說明：

於民國 65 年都市計畫發布實施已劃定之公共設施用地，歷經 30 年後仍未開闢，應檢討是否有開闢需求，經查，本計畫區未徵收之公共設施保留地包含公(兒)用地、市場用地、部分道路用地、部分綠地及部分文(小)用地等。

另「臺南市(北門、南科、新豐等生活圈)土地使用及公共設施用地檢討」規劃案刻正辦理中，針對公共設施保留地做一全盤性檢討，並研擬出相關檢討原則。

對策：

本次通盤檢討應清查未徵收之公共設施用地，檢討是否仍有使用需求，並參酌公設專通之規劃內容，將本計畫區已無需求之公共設施，如：市場用地及部分文(小)用地等，檢討變更為其他適當使用分區或用地。

課題五：為配合國營事業土地資產活化利用，相關單位坐落之基地應調整其土地使用分區。

說明：

經查，本計畫區內機關用地(機四)現為安定郵局，民國 92 年交通部郵政總局進行公司化，改制為中華郵政股份有限公司，其為促進土地利用及發展，應參照「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」規定，檢討變更為適當之分區或用地。

對策：

本計畫區內機關用地(機四)現況為郵局使用，其土地權屬為中華郵政公司所有，依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」規定，於徵詢中華郵政公司意見後，得檢討變更該公共設施用地為適當分區或用地。

課題六：五項開放空間用地及停車場用地相對不足，影響計畫區公共設施服務機能。

說明：

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之公共設施設置基準，以計畫人口 8,000 人為基礎，檢討公共設施需求，停車場用地尚不足 1.5 公頃，另，依據都市計畫法第 45 條規定之公共設施面積尚不足 18.67 公頃。

對策：

經查，計畫區內已無閒置公有地可增設相關公共設施用地，建議配合本次農業區整體開發計畫，劃設之公共設施項目應優先補充公園、綠地及停車場等用地；另本案參酌現況使用情形，建議變更廣場用地為廣場兼停車場用地，以補充停車場用地不足之問題。

課題七：本計畫區內住宅區、商業區之發展已趨於飽和，現有腹地不敷使用。

說明：

本計畫區住宅區劃設面積 34.17 公頃，使用率近 75%；商業區劃設面積 1.92 公頃，使用率近 90%，在未來臺南科學工業園區持續大產業用地趨勢下，現行住宅區及商業區使用率皆超過 7.5 成情況下，將使得都市發展受限，應提出相關處理對策，提升都市發展彈性。

對策：

1. 本次通盤檢討考量臺南科學工業園區對本計畫區之影響，故建議調整計畫人口為 8,000 人，而現行計畫住宅區及商業區之發展趨於飽和，應透過變更無使用需求之公共設施用地及規劃新開發區，以提升都市發展潛力。
2. 依目前臺南市國土計畫草案之內容，本計畫區農業區原則屬國土功能分區之城鄉發展分區第一類，是為都市發展腹地，考量本案發展需求與趨勢，應變更部分農業區為可發展地區。

課題八：工業使用蔓延至農業區，影響空間發展秩序。

說明：

民國 99 年時「工廠管理輔導法」增訂第 33 條，為輔導未登記工廠合法經營，應公告劃設特定地區，經劃設後，可強化申請都市計畫個案變更之正當性，使未登記工廠土地合法化機會大增；經查，本計畫區農業區內劃定一處特定地區，其基地面積約 2.16 公頃，後續應提出相關對策輔導未登記工廠合法化。

對策：

配合經濟部政策提升未登記工廠土地合法化之可行性，本案應依循臺南市產業發展暨工業區變更策略案，為輔導未登記工廠合法經營，故本次通盤檢討研擬「安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則」，以強化未登記工廠土地合法之可行性。

課題九：人行步道系統應配合實際需求重新檢討規劃，並檢視是否與不得通行車輛之規定與建築基地應留設停車空間之規定相衝突。

說明：

依據內政部營建署 90 年 2 月 6 日臺 90 內營字第 9082373 號函釋規定，除都市計畫書、圖另有規定外，現行計畫人行步道用地不得通行車輛，為避免影響地主權益，須重新檢視計畫區內人行步道用地是否仍有留設需求。

對策：

經查本計畫區內有 33 條人行步道，本次通盤檢討參考「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案」之檢討原則，提出本計畫區人行步道檢討原則，據以檢討本計畫區人行步道用地，以符合現況發展需求。

第二節 發展定位

「三生一體·永續安定」

安定區位於原臺南市北側平原地區，區內聯外道路以國道一號與國道八號為主，經國道一號安定交流道即可到達本計畫區，交通區位良好、聯外交通便利，本計畫區東側緊鄰臺南科學工業園區，近年園區成長卓越，連帶周邊善化區及新市區都市發展迅速，雖安定區成長情形較其他兩區緩慢，但以交通串聯南科及臺南市中心，啟動區域間分工合作模式，與其他地區相互依存促進彼此成長，日後安定都市發展趨勢將持續且穩定成長。

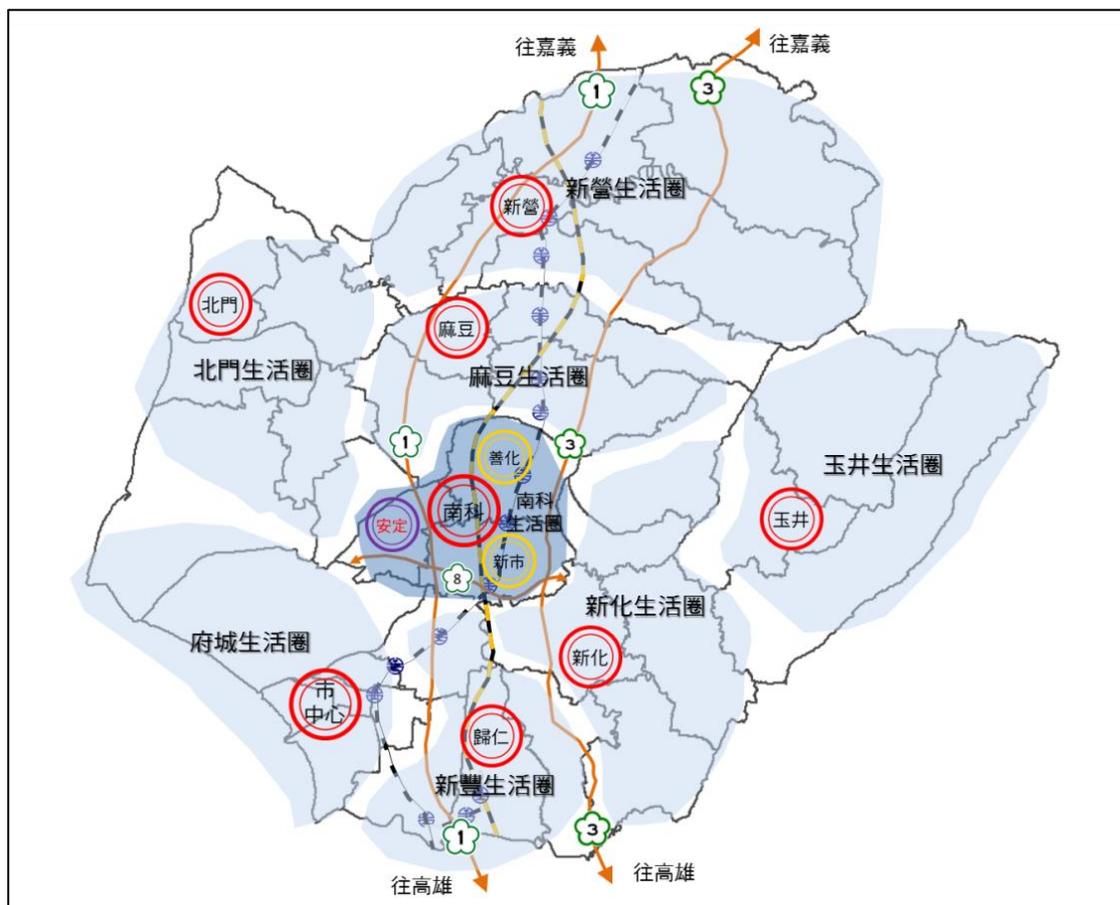


圖 5-1 空間區位關係示意圖

依臺南市區域計畫之指導，安定區屬於「明星產業生活圈」，係主要提供臺南市就業機會之生活圈，並以善化及新市為主要提供都市服務機能，安定區則以提供在地居民基本之生活機能為主。而目前安定都市計畫區面臨都市發展用地趨於飽和，致影響生活品質，應適時透過都市計畫引導，將都市發展儲備用地釋出，提供更充足的都市發展空間，以避免發展失序，造成環境品質降低。

故本案以「三生一體·永續安定」為發展定位，茲就「生活、生產、生態」作為達成都市永續發展之目標，生活面向因應現況住宅使用飽和情形，配合釋出都市發展儲備用地；生產面向配合經濟部政策及產業發展需求，輔導未登記工廠合法；生態面向以串連現有藍綠帶資源，打造休閒慢活空間，透過三生規劃使安定除了為機能完善、自給自足的都市外，亦能提供周邊相對便利的居住選擇。

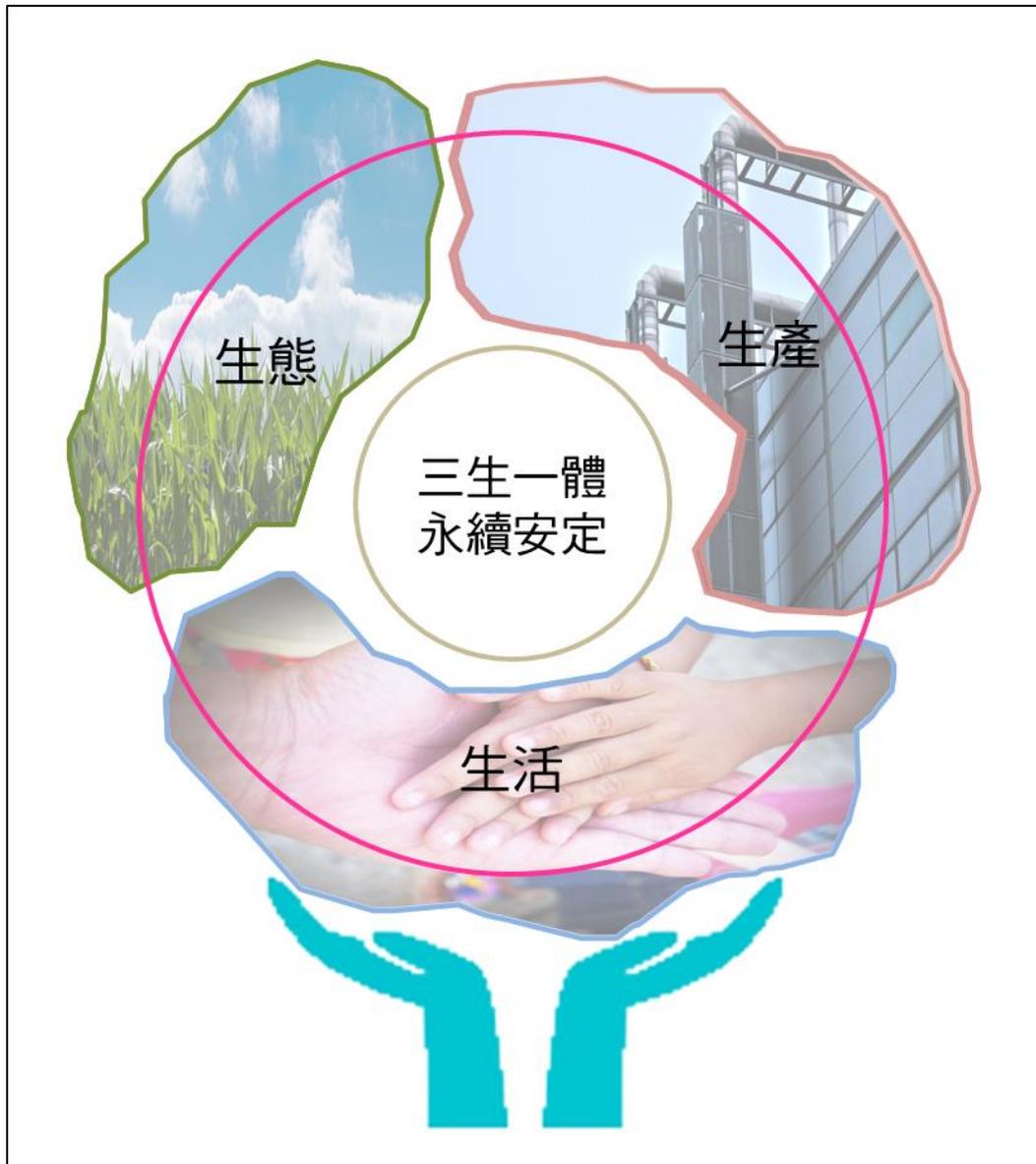


圖 5-2 安定發展定位示意圖

第三節 整體發展構想

依原有都市計畫之發展架構為基礎，進一步打造合理有秩序的發展模式，透過界定不同區域的核心機能，使彼此能相輔相成，激發都市發展的無限可能，並創造安居樂業的城市。

一、行政服務區：安定區公所周邊區域

為奠定安定區行政核心，其範圍涵蓋區公所、郵局、警察局及農會等單位，以便捷民眾洽公需求，並檢討現況發展需求，以提升各機關服務機能。

二、文化商業中心：保安宮及商業區

保安宮為計畫區內主要文化廟址，可配合周邊商業區形成文化商業中心，並藉由增加此區停車空間，提升民眾停留機會，另檢討區域內人行步道，強化商業服務機能。

三、生活區：住宅區及學校用地

藉由強化土地使用效益，改善現有居住環境，使計畫區內富含生活機能，並檢討人行步道系統，提升住宅區生活品質。

四、工業發展區：甲種工業區及電信專用區範圍

透過工廠集中管理降低對環境之污染，並有效利用工業區內閒置土地，提升產業競爭力及增加就業機會。

五、都市發展儲備用地：農業區

農業區可視為都市發展儲備用地，配合整體都市發展需要，所預留之緩衝空間，而本計畫區之農業區依目前臺南市國土計畫草案之內容，原則屬國土功能分區之城鄉發展分區第一類，故因應未來計畫區持續發展，本次通盤檢討將變更部分農業區為可發展地區；另本計畫區內由經濟部劃定之特定地區可依循本案「安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則」變更為工業區，以強化輔導未登記工廠之可行性。

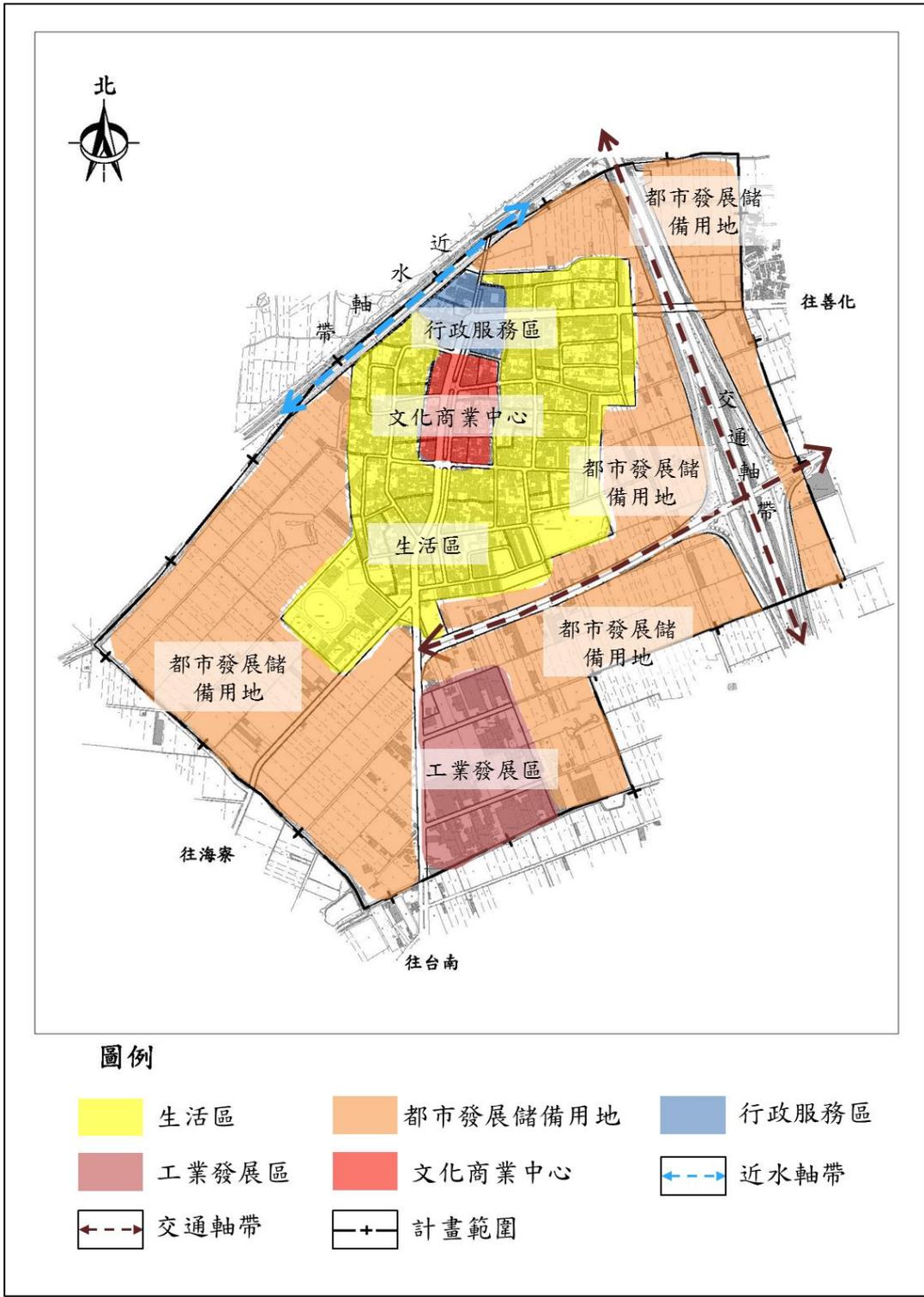


圖 5-3 整體發展構想圖

第六章 變更計畫

第一節 檢討變更原則

本次通盤檢討為符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，並兼顧地方未來發展需求，提出各項檢討原則及內容變更，其檢討原則詳列如下：

一、計畫年期及計畫人口

計畫年期配合全國國土計畫之指導，將計畫年期調整為民國 125 年。
計畫人口由 6,500 人調整為 8,000 人。

二、土地使用分區檢討原則

(一)住宅區

依本案調整之計畫人口 8,000 人檢討，所需居住面積需求為 61.33 公頃，現行劃設面積不足 27.16 公頃，且現況住宅區使用率已達 7.5 成，且因基地狹小、土地權屬複雜或周邊道路未開闢之情況下，約 2.91 公頃之部分住宅區土地，目前無法供住宅使用，都市剩餘可發展腹地有限，故本次通盤檢討透過整體開發方式，釋出都市發展用地，以增設住宅區面積。

(二)商業區

依計畫人口 8,000 人之規模檢討，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準，所需商業面積為需求為 3.60 公頃，現行劃設面積不足 1.68 公頃，故本次透過整體開發方式增設商業區面積。

(三)工業區

依上位計畫之指導，計畫區內尚無增設工業區之需求，故本次通盤檢討以不增設工業區為原則，僅配合經濟部輔導未登記工廠合法化政策，研擬「安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則」，後續土地所有權人或相關單位可循都市計畫程序個案方式辦理檢討變更。

(四)農業區

- 1.依都市發展趨勢檢討，除部分配合現況調整為其他用地外，本次因應住宅區使用率已達 7.5 成，都市剩餘可發展腹地有限，故透過整體開發方式，變更部分農業區為適當分區或用地。
- 2.目前計畫區南側有一處經濟部劃定之特定地區，為配合經濟部輔導未登記工廠合法化政策，本次通盤檢討研擬「安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則」，後續土地所有權人或相關單位可循都市計畫程序個案方式辦理檢討變更。
- 3.為維持良好排水功能，考量現況使用情形及土地權屬，變更部分農業區為適當用地。

(五)農會專用區

視實際需要情形檢討，目前為農會使用，短期無擴增需求，故維持原計畫為宜。

(六)加油站專用區

視實際需要情形檢討，目前加油站使用，短期無擴增需求，故維持原計畫為宜。

(七)宗教專用區

視實際需要情形檢討，目前為保安宮使用，短期無擴增需求，故維持原計畫為宜。

(八)電信專用區

視實際需要情形檢討，目前為中華電信使用，短期無擴增需求，故維持原計畫為宜。

(九)河川區

視實際需要情形檢討，目前為曾文溪堤防旁道路使用及灌溉渠道善化支線使用，故維持原計畫為宜。

(十)河川區兼供道路使用

視實際需要情形檢討，目前為道路使用，故維持原計畫為宜。

三、公共設施用地檢討原則

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地之檢討標準，計畫區內兒童遊樂場、公園及停車場用地面積未達檢討標準，因此，公共設施用地除依實際需求檢討外，原則上以維持原計畫為宜。

- (一)針對長期未徵收且已無開闢需求之公共設施保留地，酌予檢討變更為適當使用分區。
- (二)為保留機關用地使用彈性，刪除部分機關用地指定用途。
- (三)配合公營事業公司化之需求，酌予調整部分機關用地為其他用地。
- (四)考量現況使用情形及土地權屬，酌予增設廣場用地兼供排水使用。
- (五)考量現況使用情形及補充本計畫區停車空間不足，酌予增加停車空間。
- (六)配合農業區整體開發計畫，補充在地所需之公共設施用地。

四、道路系統檢討原則

(一)道路用地

為順應都市發展趨勢，針對現況已做道路使用且路寬達到 8 米者，酌予變更檢討為道路用地。

(二)人行步道用地

1. 檢討變更原則

考量人行步道無法供車輛通行使用，影響建築基地申請時，法定停車空間之通行使用，且部分已開闢之人行步道現況皆有作為車輛通行使用之事實，故本計畫參考「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案」之檢討原則，提出本計畫之人行步道用地檢討原則，其原則內容如下圖：

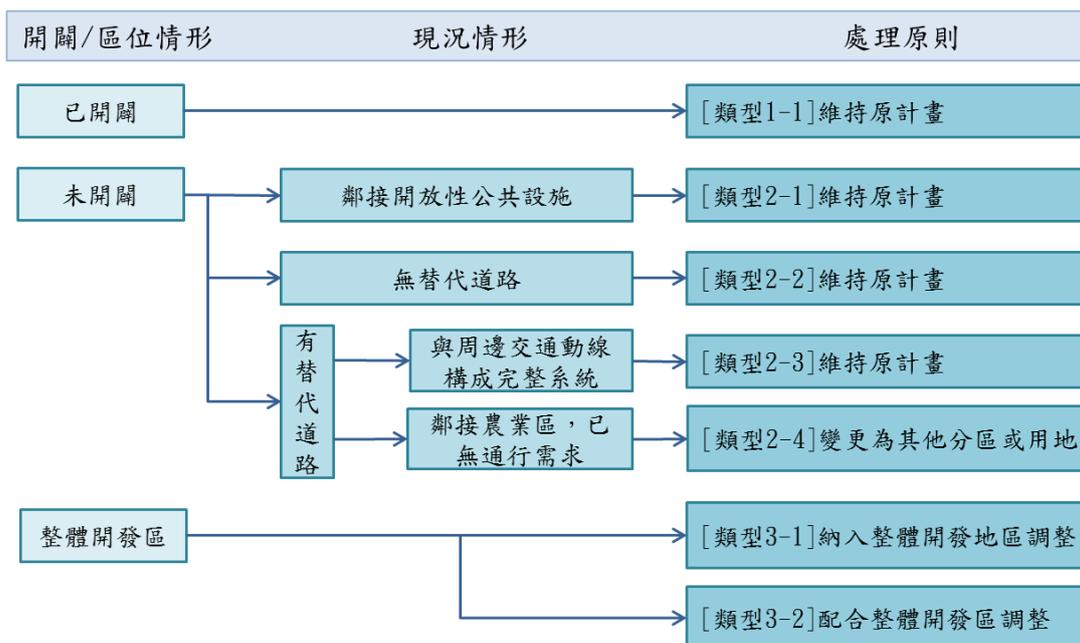


圖 6-1 4M 人行步道檢討原則示意圖

2. 檢討結果

依檢討原則檢視計畫區內 33 條人行步道用地，檢討結果屬於類型 1-1 之人行步道合計 5 條，屬於類型 2-1 之人行步道合計 4 條，屬於類型 2-2 之人行步道合計 15 條，屬於類型 2-3 之人行步道合計 6 條，以上皆以維持原計畫為原則，如土地所有權人有使用需求，得提出申請變更，屬於類型 3-1 之人行步道合計 3 條，納入整體開發區調整為適當分區或用地，詳圖 6-2 計畫區 4M 人行步道類型分布圖。

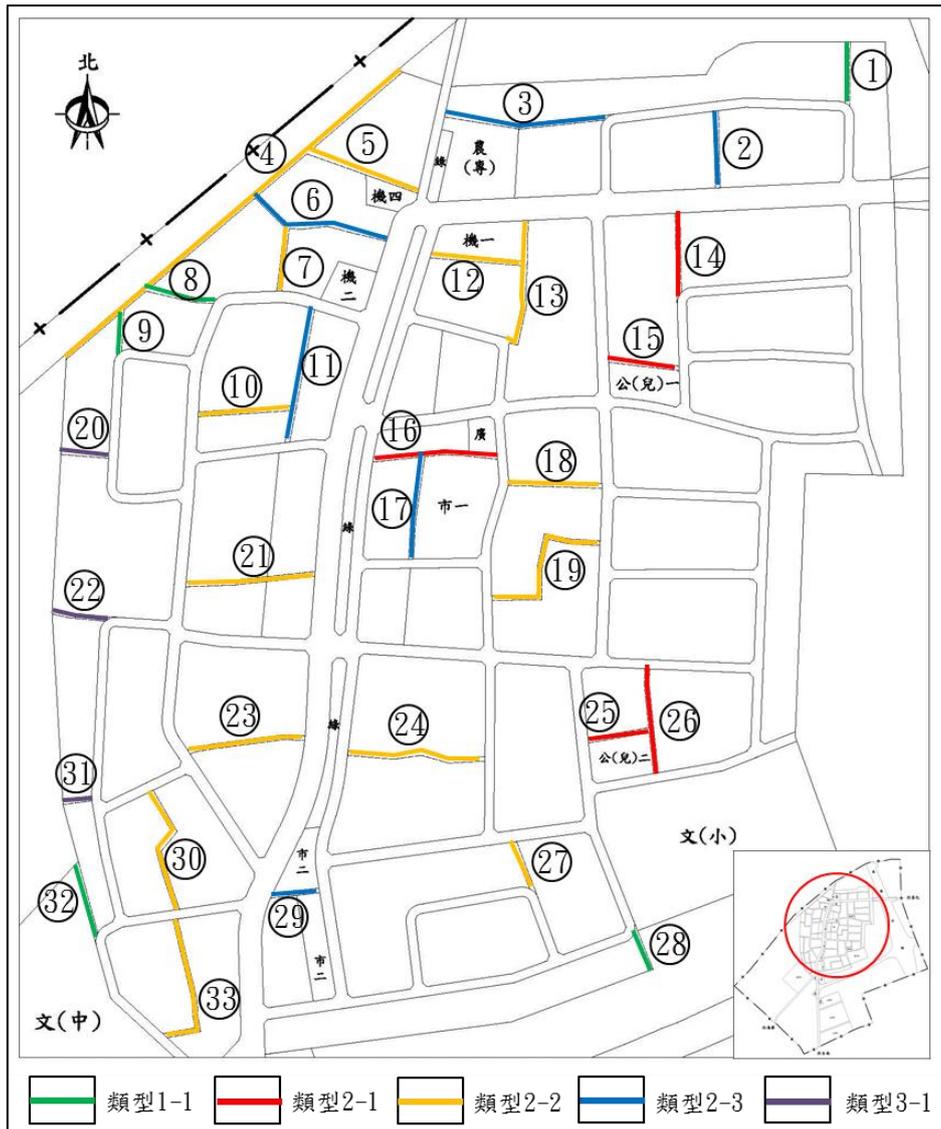


圖 6-2 計畫區 4M 人行步道類型分布圖

五、土地使用分區管制要點

- (一)因縣市合併致本計畫位階提升，配合相關法令建立計畫管制層級，爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者予以刪除，並另擬定細部計畫土地使用分區管制要點，以為執行依據。
- (二)於主要計畫中訂定本計畫區之土地使用分區管制原則，以作為細部計畫擬定土地使用分區管制要點之依據。

第二節 變更事項

一、計畫年期

現行計畫之計畫年期為民國 110 年，計畫年期將至，依循「全國國土計畫」之計畫年期為 125 年，故本次通盤檢討配合上位計畫之指導，將計畫年期定為民國 125 年。

二、計畫人口

調整計畫人口為 8,000 人。

三、土地使用計畫

(一)住宅區

原計畫劃設 34.17 公頃之住宅區，本次檢討變更市場用地、部分機關用地及部分農業區為住宅區，另變更部分住宅區為廣場用地兼供排水使用及道路用地。變更後住宅區面積增加 29.40 公頃。

(二)商業區

原計畫劃設 1.92 公頃之商業區，本次檢討變更部分農業區為商業區。變更後商業區面積增加 1.90 公頃。

(三)工業區

原計畫劃設 10.98 公頃之甲種工業區，本次檢討變更部分甲種工業區為廣場用地兼供排水使用，變更後甲種工業區面積減少 0.01 公頃；零星工業區維持原計畫劃設，面積為 0.06 公頃。

(四)農業區

原計畫劃設 105.34 公頃之農業區，本次檢討變更部分文小用地及河川區為農業區，另變更部分農業區為住宅區、商業區、灌溉專用區、公園用地兼供滯洪池使用、綠園道用地、廣場兼停車場用地、道路用地、廣場用地兼供排水使用及道路用地等。變更後面積減少 50.29 公頃。

(五)農會專用區

維持原計畫劃設，面積為 0.41 公頃。

(六)加油站專用區

維持原計畫劃設，面積為 0.21 公頃。

(七)宗教專用區

維持原計畫劃設，面積為 0.18 公頃。

(八)電信專用區

維持原計畫劃設，面積為 0.18 公頃。

(九)河川區

原計畫劃設 1.96 公頃之河川區，本次檢討變更部分河川區為河川區兼供道路使用。變更後面積減少 0.06 公頃。

(十)河川區兼供道路使用

原計畫劃設 0.03 公頃之河川區兼供道路使用本次檢討變更部分河川區為河川區兼供道路使用。變更後面積增加 0.06 公頃。

四、公共設施計畫

(一)機關用地

原計畫劃設 0.44 公頃之機關用地，本次檢討變更部分機關用地為住宅區及郵政專用區，及變更部分農業區為機關用地，另刪除部分機關用地指定用途。變更後面積增加 0.29 公頃。

(二)學校用地

1. 文小

原計畫劃設 2.03 公頃之文小用地，本次檢討變更部分文小用地為農業區。變更後面積減少 0.06 公頃。

2. 文中

原計畫劃設 4.72 公頃之文中用地，本次檢討變更部分文中用地為道路用地。變更後面積減少 0.0012 公頃。

(三)市場用地

原計畫劃設 0.86 公頃之市場用地，本次檢討變更市場用地為住宅區。變更後面積減少 0.86 公頃。

(四)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

維持原計畫劃設，面積為 0.37 公頃。

(五)綠地用地

維持原計畫劃設，面積為 0.39 公頃。

(六)廣場用地

原計畫劃設 0.07 公頃，本次檢討變更為廣場兼停車場用地。變更後面積減少 0.07 公頃。

(八)廣場兼停車場用地

原計畫劃設 0.16 公頃，本次檢討變更廣場用地及部分農業區為廣場兼停車場用地。變更後面積增加 1.83 公頃。

(九)廣場用地兼供排水使用

原計畫劃設 0.02 公頃之廣場用地兼供排水使用，本次檢討變更部分住宅區、農業區及甲種工業區為廣場用地兼供排水使用。變更後面積增加 0.04 公頃。

(十)道路用地(含人行步道)

原計畫劃設 12.89 公頃之道路用地，本次檢討變更部分人行步道用地、住宅區、農業區及學校用地(文中)為道路用地。變更後面積增加 6.20 公頃。

(十一)高速公路用地

維持原計畫劃設，面積為 18.53 公頃。

五、土地使用分區管制要點

依都市計畫法第 10 條及第 15 條規定，本計畫屬應分別擬定主要計畫及細部計畫之市鎮計畫，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，故將土地使用分區管制要點納入細部計畫內容，主要計畫中僅訂定土地使用分區管制原則。

第三節 變更內容

本次通盤檢討提出 13 個變更案件，有關變更內容及變更理由詳表 6-1 安定都市計畫(第五次通盤檢討)變更內容明細表，變更計畫位置詳圖 6-3 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)變更計畫位置示意圖。

表 6-1 安定都市計畫(第五次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合「全國國土計畫」之計畫年期，調整為 125 年。	
2	計畫人口	6,500 人	8,000 人	依計畫區人口發展趨勢預測，加上臺南科學工業園區未來引進安定之人口數預估為 7,518-8,607 人，故調整計畫人口為 8,000 人。	
3	機關用地(機四)	機關用地(機四) (0.09 公頃)	第一類型郵政專用區(郵(專)一) (0.09 公頃)	依據「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」及「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，變更部分機關用地為第一類型郵政專用區，因未容許供該事業以外之商業使用，故免予回饋。	
4	機關用地(機二)	機關用地(機二) (供警察分駐所使用) (0.13 公頃)	機關用地(機二) (0.13 公頃)	現行機(二)用地供警察分駐所使用及戶政事務所使用，為保留機關用地使用彈性，予以刪除指定用途。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
5	機關用地 (機二)	機關用地(機二) (0.0003 公頃)	住宅區 (0.0003 公頃)	經管理機關表示已無使用需求，為維護所有權人之權益，未取得之部分土地(保加段 120-1、125-1 地號等 2 筆土地，面積合計 2.77m ²)，予以變更為住宅區，因面積狹小，免予回饋。	
6	廣場用地	廣場用地 (0.07 公頃)	廣場兼停車場用地(廣停二) (0.07 公頃)	配合本計畫之整體發展構想，考量其區位為人口聚集之節點，且現況已做廣停使用，因此予以變更為廣場兼停車場用地，改善停車場用地不足之情形。	
7	市場用地 (市一)	市場用地(市一) (0.55 公頃)	住宅區 (0.54 公頃)	1. 經主管機關評估市場用地已無使用需求，考量現況以住宅使用為主，將土地予以變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理回饋。 2. 經查市一範圍內之土地部分屬都市計畫發布實施前已為建地目之土地，得免予回	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			住宅區(附) (0.01 公頃) 附帶條件：保安段 910、1018、1020 地號依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之回饋規定調降容積率，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%。	饋；惟保安段 910、1018、1020 地號等三筆土地非屬都市計畫發布實施前已為建地目之土地，因屬公有土地，考量其回饋可行性，改採調降容積率方式辦理回饋。	
8	市場用地 (市二)	市場用地(市二) (0.31 公頃)	住宅區(附) (0.31 公頃) 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並應以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納，使得檢具計畫書、圖報內政部核定。 3. 保加段 881 地	1. 經主管機關評估市場用地已無使用需求，配合毗鄰分區，將土地予以變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理回饋。 2. 考量市二土地權屬單純，改採代金方式辦理回饋。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			號因屬於國有土地，於申請建築使用前，再由開發者或使用者繳交代金，以符實際。		
9	零星工業區東側住宅區、農業區及甲種工業區	住宅區 (0.02 公頃)	廣場用地兼供排水使用 (0.04 公頃)	為維持良好排水功能，參酌土地權屬、現況使用情形及建築線指定狀況，調整變更為廣場用地兼供排水使用。	
	農業區 (0.01 公頃)				
	甲種工業區 (0.01 公頃)				
10	學校用地(文小)	學校用地(文小) (0.06 公頃)	農業區 (0.06 公頃)	依實際使用範圍檢討，部分文小用地尚未取得，其土地所有權人為農田水利會，現況為水溝使用，考量周邊地區之排水情形，予以變更為農業區。	
11	學校用地(文小)西南側住宅區、農業區及人行步道用地	住宅區 (0.01 公頃)	「28-8M」道路用地 (0.07 公頃)	經檢討後，因現況已做道路使用且現況路寬大於人行步道計畫寬度，已無劃設人行步道用地之需求，故予以變更為「28-8M」道路用地。	
	農業區 (0.04 公頃)				
	人行步道用地 (0.02 公頃)				
12	學校用地(文中)西側及南側農業區、北側住宅區及人行步道用地	農業區 (50.30 公頃)	住宅區(附) (28.62 公頃)	1.本計畫住宅區及商業區已趨於飽和，為因應地方發展需求，補充居住空間及相關公共設施，以提升都市發展潛力。	
		商業區(附) (1.90 公頃)			
		公園用地兼供滯洪池使用(附) (6.20 公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			廣場兼停車場用地(附) (1.76 公頃)	2. 配合農業區整體開發需求, 為使交通網絡順暢, 故變更部分住宅區及 3 條人行道步用地為「37-8M」、「38-8M」、「39-8M」道路用地; 及變更部分河川區為河川區兼供道路使用, 以連接聯外交通系統; 另為劃設道路截角提升交通安全, 變更部分學校用地(文中)為「35-10M」、「43-8M」道路用地。 3. 配合農業區整體開發計畫, 保留本計畫區邊界之灌排系統(善化支線、安定分線), 以保障農民灌溉權益。 4. 依現行法令規定, 以區段徵收方式辦理開發。	
		綠園道用地(附) (4.34 公頃)			
		機關用地(附) (0.38 公頃)			
		「34-12M」、 「35-10M」、 「36-8M」、 「37-8M」、 「38-8M」、 「39-8M」、 「40-8M」、 「41-8M」、 「42-8M」、 「43-8M」、 「44-8M」、 「45-8M」、 「46-8M」、 「47-8M」、 「48-8M」道路 用地(附) (6.10 公頃)			
		灌溉專用區 (1.00 公頃)			
		住宅區 (0.05 公頃)	「37-8M」、 「38-8M」、 「39-8M」道路 用地(附) (0.05 公頃)		
		人行步道用地 (0.05 公頃)	「37-8M」、 「38-8M」、 「39-8M」道路 用地(附) (0.05 公頃)		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		學校用地(文中) (0.0012 公頃)	「35-10M」、 「43-8M」道路 用地(附) (0.0012 公頃)		
		河川區 (0.06 公頃)	河川區兼供道路 使用(附) (0.06 公頃)		
			附帶條件： 變更範圍除灌溉 專用區外，其餘 納入區段徵收整 體開發。		
13	土地使用 分區管制 要點	原土地使用分區 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 計畫內容。	

註1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：本次通盤檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

資料來源：本計畫彙整。

表 6-2 個案變更面積增減統計表

單位:公頃

使用分區	變 1 案	變 2 案	變 3 案	變 4 案	變 5 案		
住宅區	計畫 年期 調整	計畫 人口 調整		刪除 機關 用地 指定 用途	+0.0003		
商業區							
甲種工業區							
零星工業區							
農業區							
加油站專用區							
農會專用區							
宗教專用區							
電信專用區							
第一類型郵政專用區					+0.09		
灌溉專用區							
河川區							
河川區兼供道路使用							
機關用地					-0.09		-0.0003
學校用地							
市場用地							
鄰里公園兼兒童遊樂場用地							
公園用地兼供滯洪池使用							
綠地用地							
廣場用地							
廣場兼停車場用地							
廣場用地兼供排水使用							
綠園道用地							
道路用地(含人行步道)							
高速公路用地							

單位:公頃

使用分區	變 6 案	變 7 案	變 8 案	變 9 案	變 10 案
住宅區		+0.55	+0.31	-0.02	
商業區					
甲種工業區				-0.01	
零星工業區					
農業區				-0.01	+0.06
加油站專用區					
農會專用區					
宗教專用區					
電信專用區					
第一類型郵政專用區					
灌溉專用區					
河川區					
河川區兼供道路使用					
機關用地					
學校用地					-0.06
市場用地		-0.55	-0.31		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地					
公園用地兼供滯洪池使用					
綠地用地					
廣場用地	-0.07				
廣場兼停車場用地	+0.07				
廣場用地兼供排水使用				+0.04	
綠園道用地					
道路用地(含人行步道)					
高速公路用地					

單位:公頃

使用分區	變 11 案	變 12 案	變 13 案	合計	變更後面積
住宅區	-0.01	+28.57	刪除 土地 使用 分區 管制 要點	+29.40	63.57
商業區		+1.90		+1.90	3.82
甲種工業區				-0.01	10.97
零星工業區				0.00	0.06
農業區	-0.04	-50.30		-50.29	55.05
加油站專用區				0.00	0.21
農會專用區				0.00	0.41
宗教專用區				0.00	0.18
電信專用區				0.00	0.18
第一類型郵政專用區				+0.09	0.09
灌溉專用區		+1.00		+1.00	1.00
河川區		-0.06		-0.06	1.90
河川區兼供道路使用		+0.06		+0.06	0.09
機關用地		+0.38		+0.29	0.73
學校用地		-0.0012		-0.06	6.69
市場用地				-0.86	0.00
鄰里公園兼兒童遊樂場用地				0.00	0.37
公園用地兼供滯洪池使用		+6.20		+6.20	6.20
綠地用地				0.00	0.39
廣場用地				-0.07	0.00
廣場兼停車場用地		+1.76		+1.83	1.99
廣場用地兼供排水使用				+0.04	0.06
綠園道用地		+4.34		+4.34	4.34
道路用地(含人行步道)	+0.05	+6.1512		+6.20	19.09
高速公路用地			0.00	18.53	

變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案 變更位置示意圖

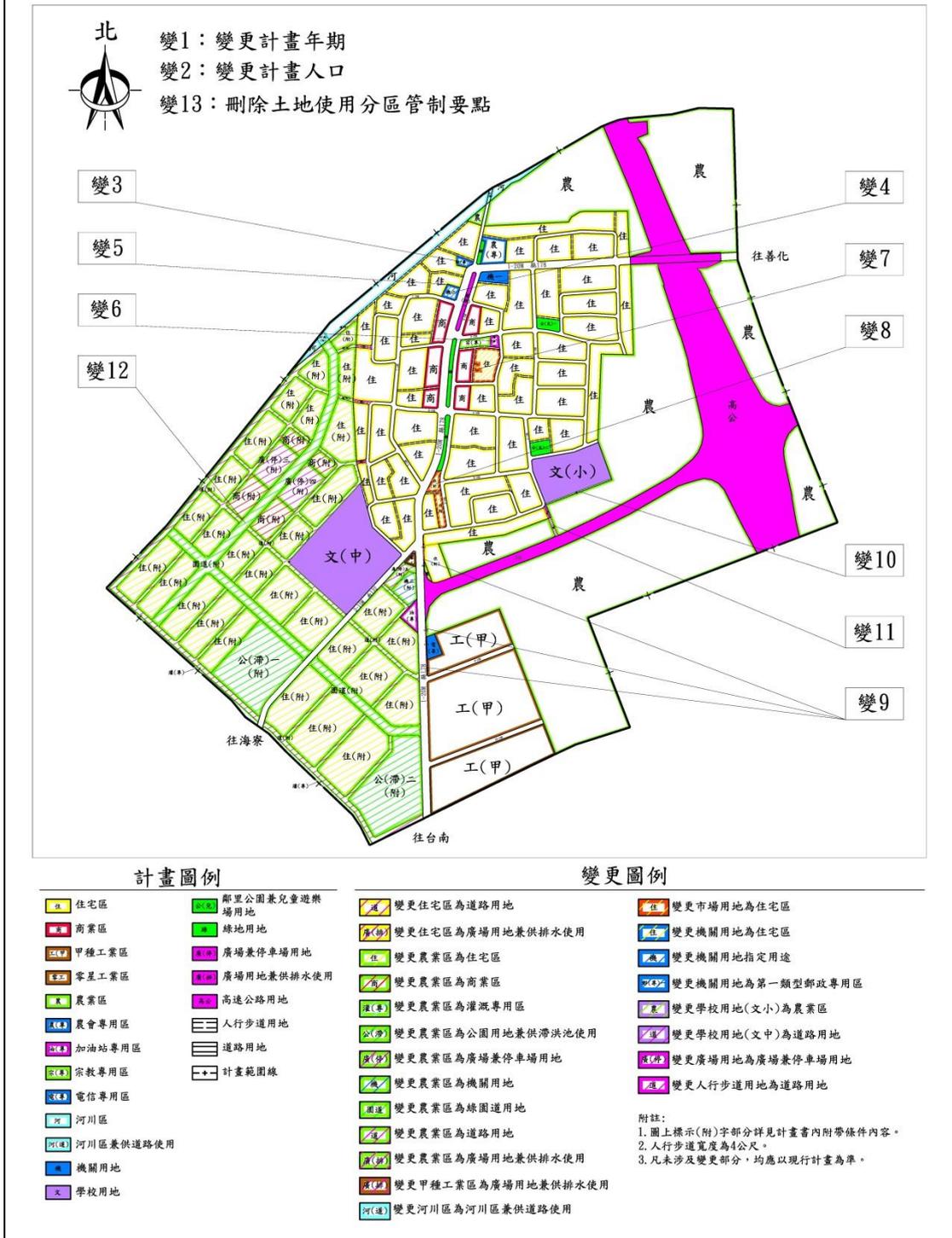


圖 6-3 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案變更位置示意圖

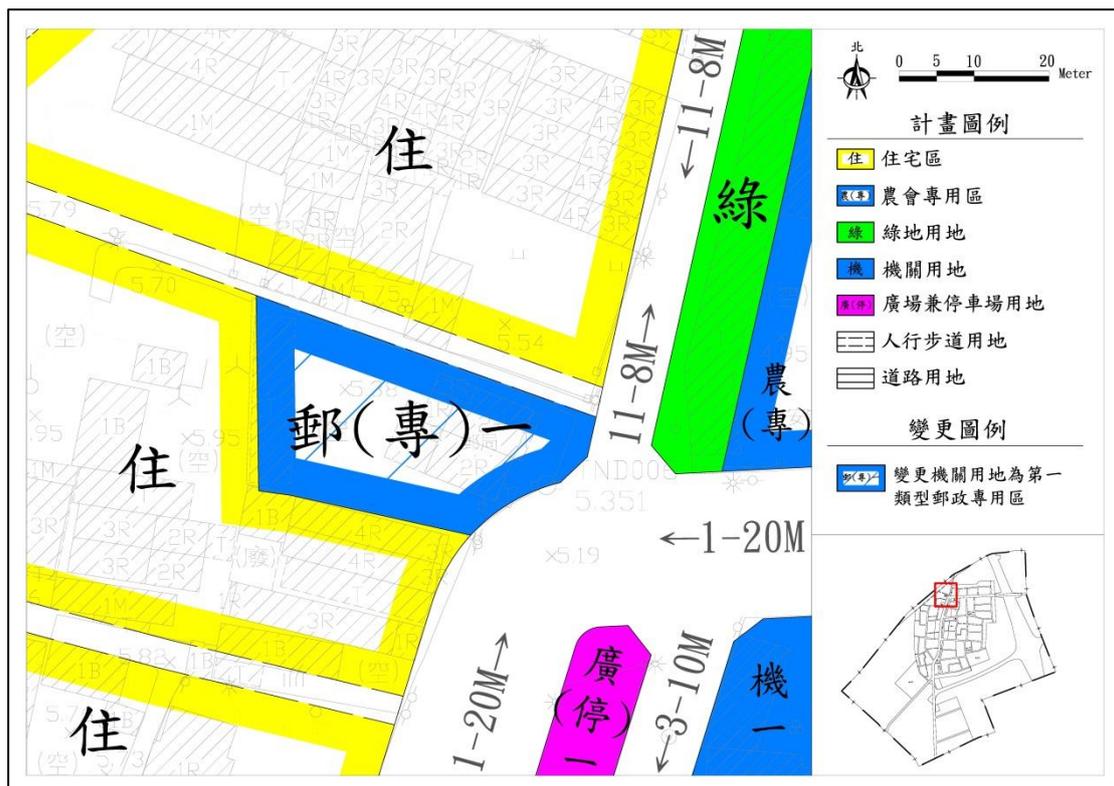


圖 6-4 變 3 案變更計畫示意圖

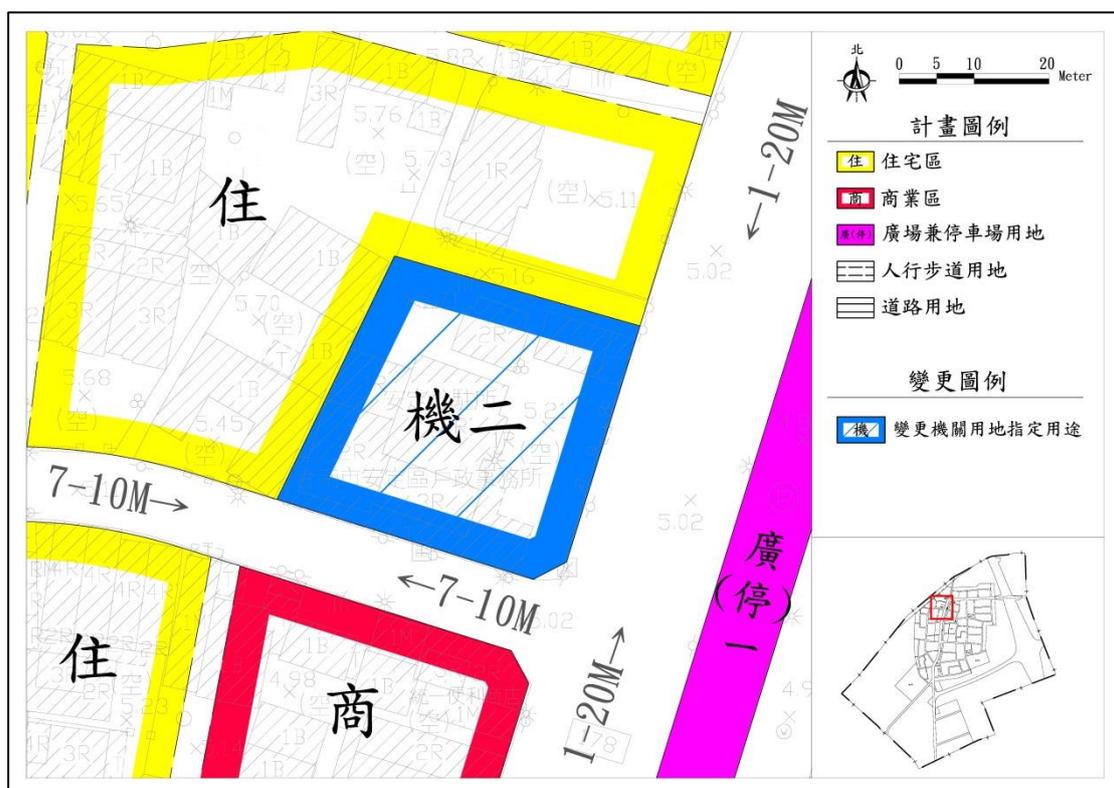


圖 6-5 變 4 案變更計畫示意圖

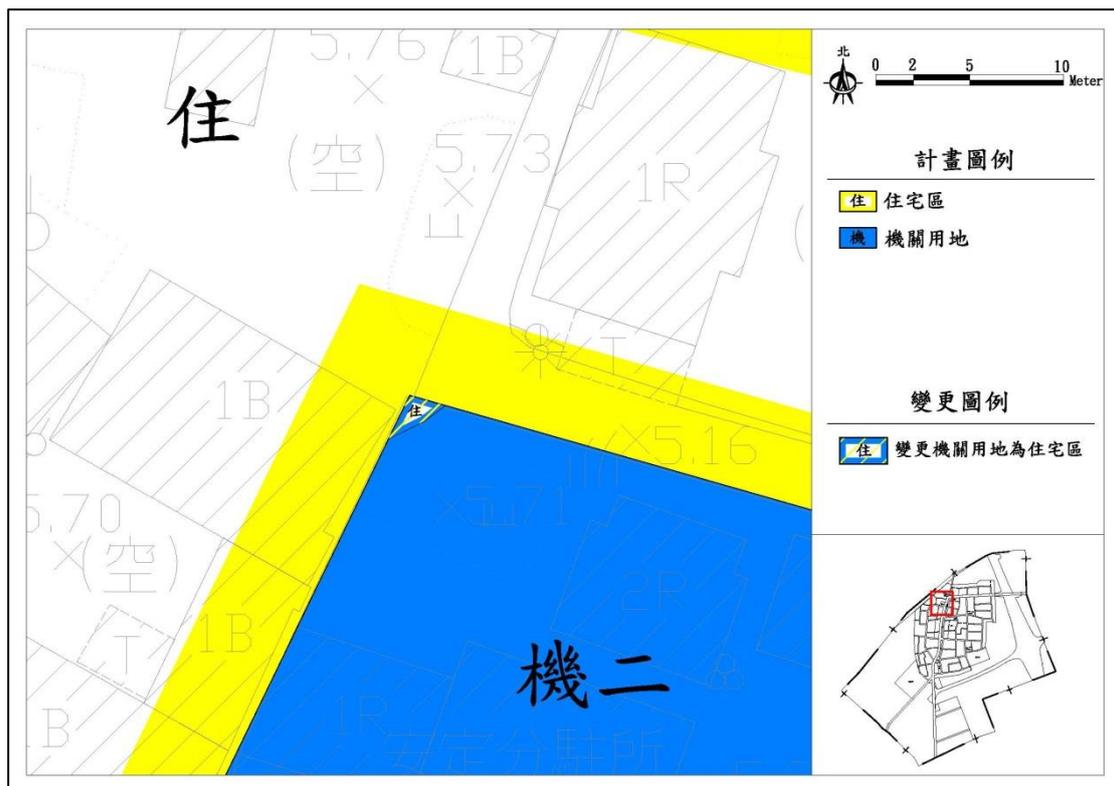


圖 6-6 變 5 案變更計畫示意圖

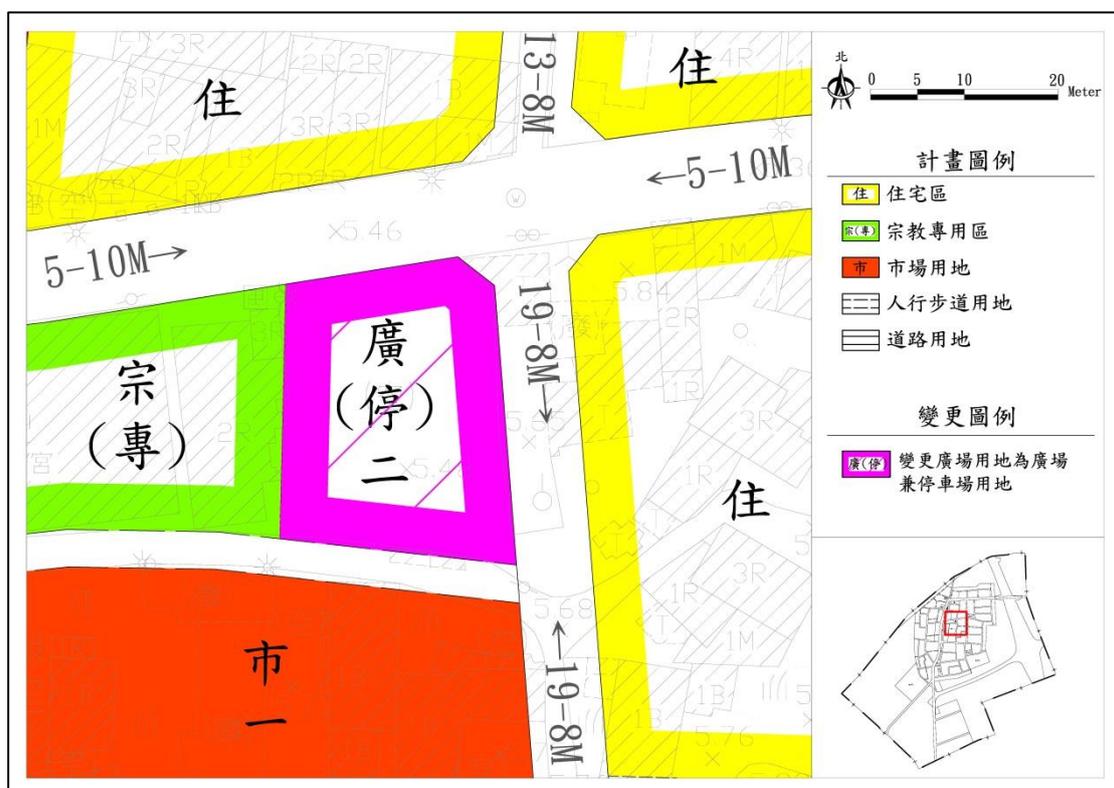


圖 6-7 變 6 案變更計畫示意圖



圖 6-8 變 7 案變更計畫示意圖



圖 6-9 變 8 案變更計畫示意圖

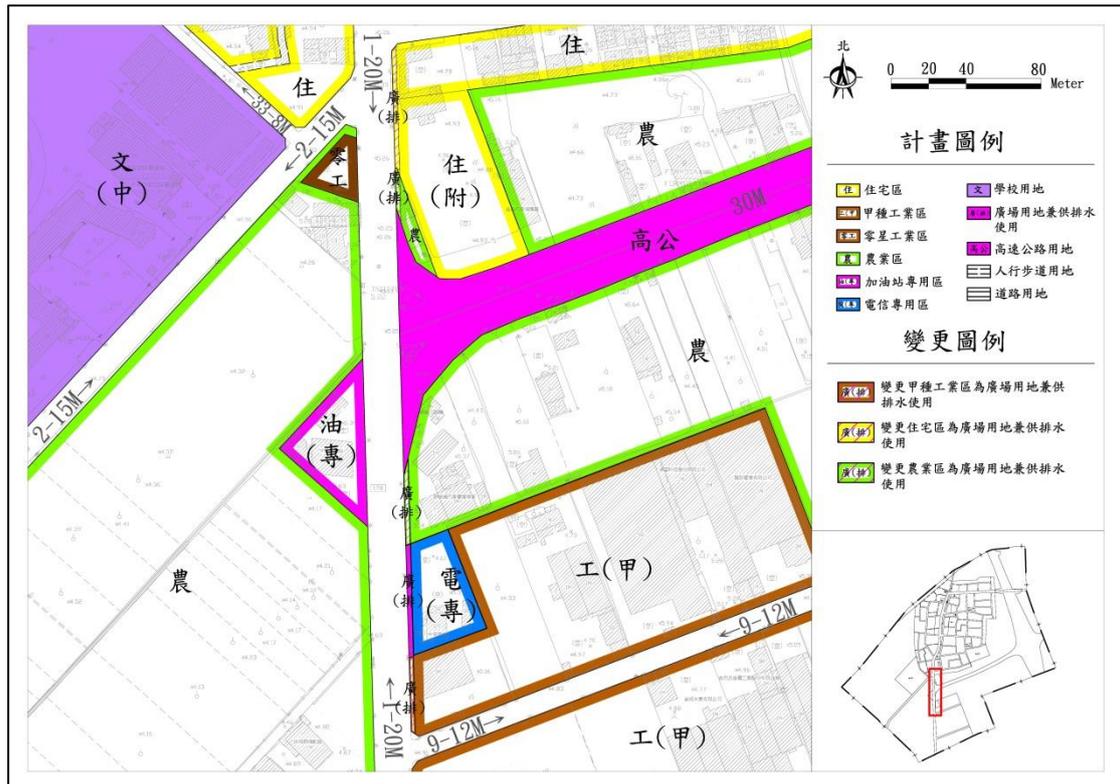


圖 6-10 變 9 案變更計畫示意圖

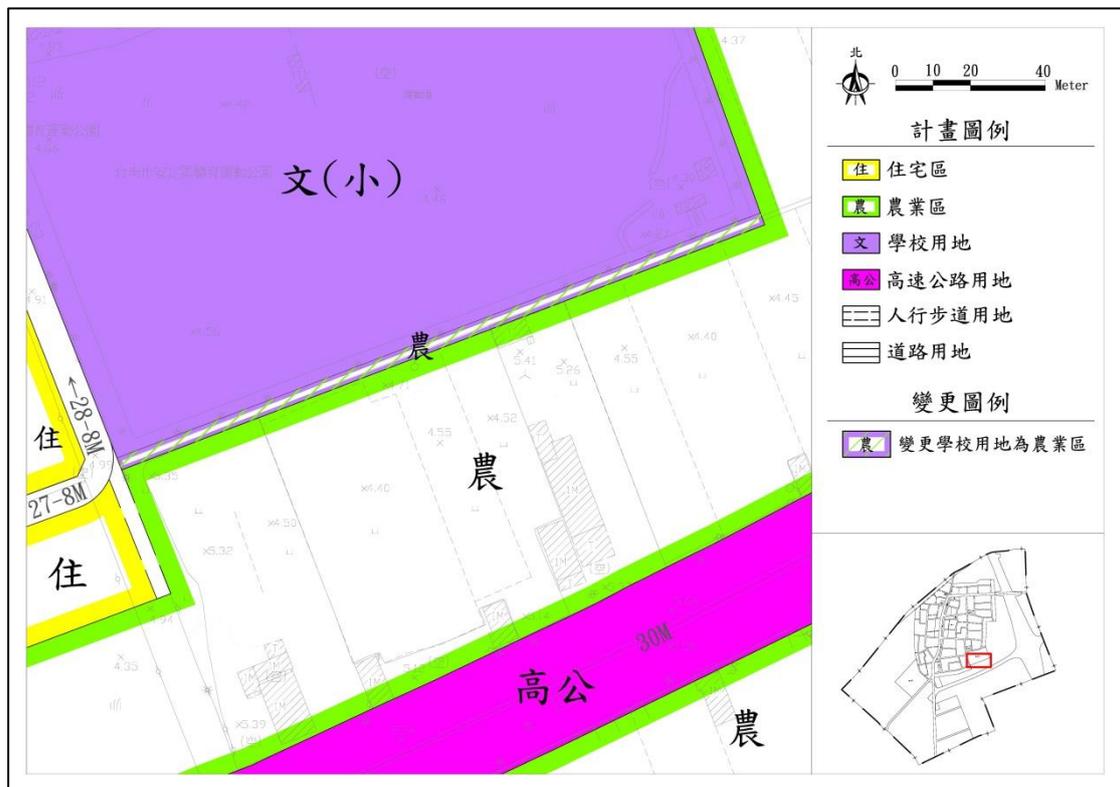


圖 6-11 變 10 案變更計畫示意圖

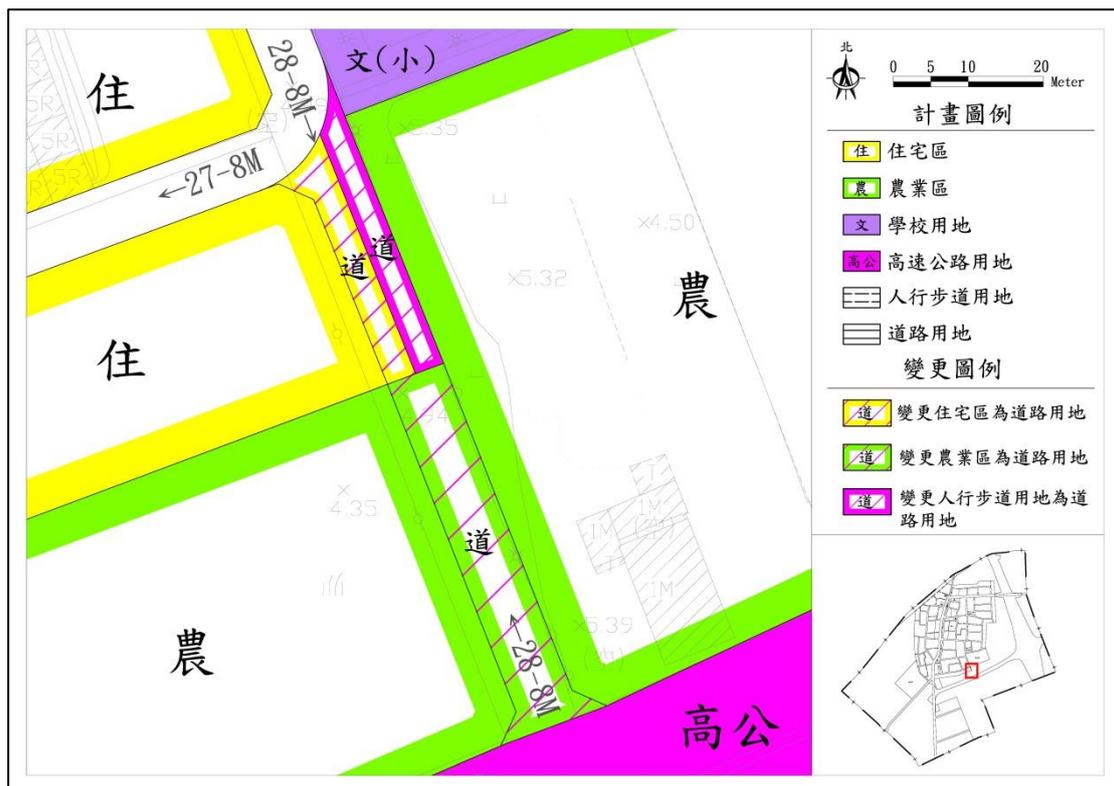


圖 6-12 變 11 案變更計畫示意圖

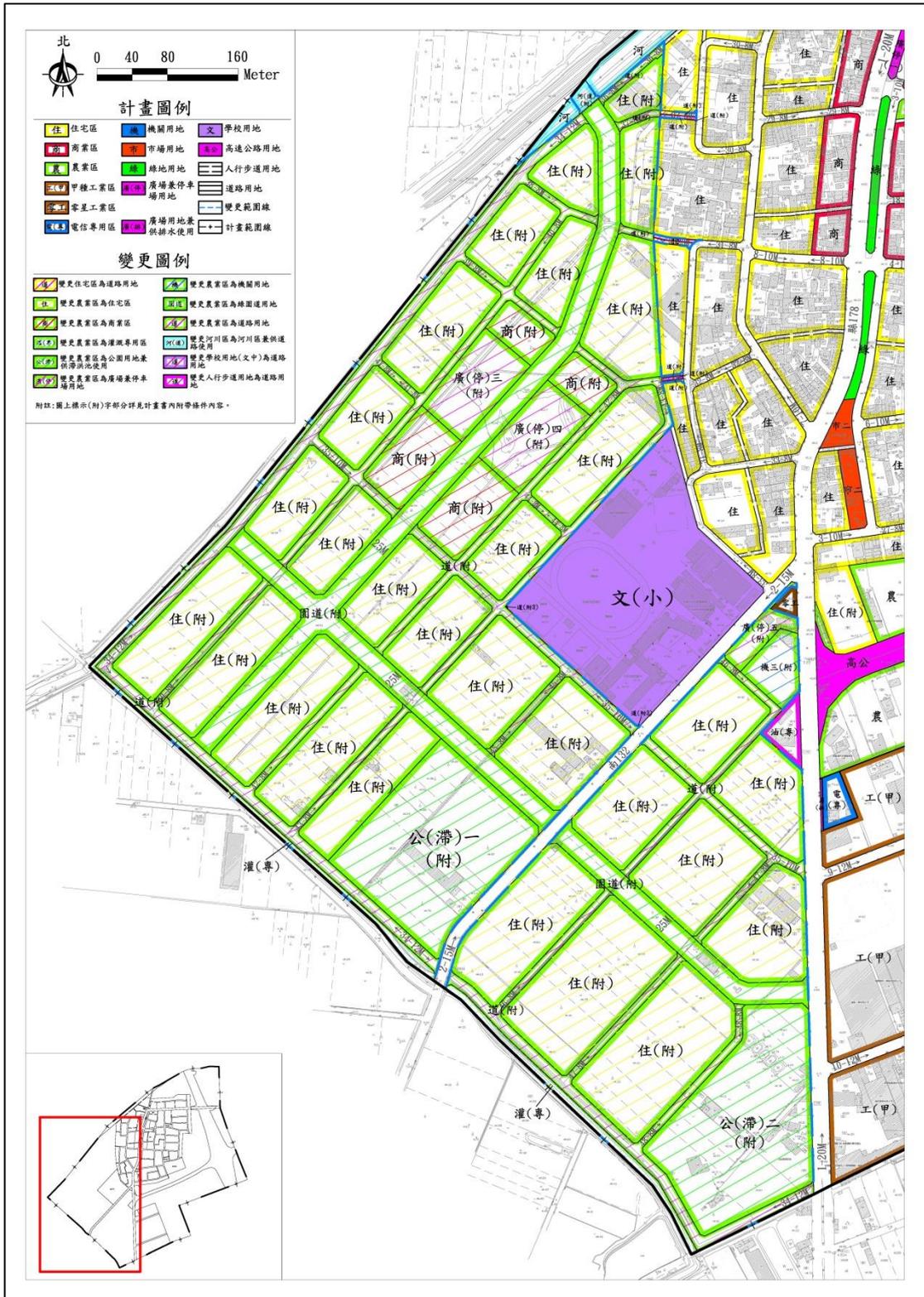


圖 6-13 變 12 案變更計畫示意圖

第七章 檢討後實質計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫區位於臺南市安定區，其計畫範圍界線東至外鄭拐聚落西側，南至舊臺糖鐵路，西至安定國中西側之灌溉溝渠，北至曾文溪河川區域線為界，範圍內涵蓋安定里及安加里，計畫面積為 195.92 公頃。

第二節 計畫年期及人口

一、計畫年期

計畫年期為民國 125 年。

二、計畫人口

計畫人口為 8,000 人，居住密度每公頃約 122 人。

第三節 土地使用計畫

本次通盤檢討變更前後計畫面積對照，詳表 7-1 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)前後土地面積對照表。

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合新開發地區，劃設 2 個住宅鄰里單元，住宅區面積為 63.57 公頃。

二、商業區

劃設鄰里中心商業區二處，面積 3.82 公頃。

三、工業區

劃設甲種工業區一處，面積 10.97 公頃；零星工業區一處，面積 0.06 公頃；面積共計 11.03 公頃。

四、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 55.05 公頃。

五、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.21 公頃。

六、農會專用區

劃設農會專用區一處，面積 0.41 公頃。

七、宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積 0.18 公頃。

八、電信專用區

劃設電信專用區一處，面積 0.18 公頃。

九、第一類型郵政專用區

劃設第一類型郵政專用區一處，面積 0.09 公頃。

十、灌溉專用區

劃設灌溉專用區一處，面積 1.00 公頃。

十一、河川區

劃設河川區一處，面積 1.90 公頃。

十二、河川區兼供道路使用

劃設河川區兼供道路使用二處，面積 0.09 公頃。

表 7-1 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)前後土地面積對照表

項目		通盤檢討 前面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後		
				計畫 面積 (公頃)	占都市發展 用地面積 百分比(%)	占計畫面 積百分比 (%)
土地 使用 分 區	住宅區	34.17	+29.40	63.57	45.77	32.45
	商業區	1.92	+1.90	3.82	2.75	1.95
	甲種工業區	10.98	-0.01	10.97	7.90	5.60
	零星工業區	0.06	0.00	0.06	0.04	0.03
	農業區	105.34	-50.29	55.05	-	28.09
	加油站專用區	0.21	0.00	0.21	0.15	0.11
	農會專用區	0.41	0.00	0.41	0.30	0.21
	宗教專用區	0.18	0.00	0.18	0.13	0.09
	電信專用區	0.18	0.00	0.18	0.13	0.09
	第一類型郵政專用區	0.00	+0.09	0.09	0.07	0.05
	灌溉專用區	0.00	+1.00	1.00	0.72	0.51
	河川區	1.96	-0.06	1.90	-	0.97
	河川區兼供道路使用	0.03	+0.06	0.09	-	0.05
	小計	155.44	-17.91	137.53	-	70.20
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.44	+0.29	0.73	0.52	0.37
	學校用地	6.75	-0.06	6.69	4.82	3.41
	市場用地	0.86	-0.86	0.00	0.00	0.00
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	0.37	0.00	0.37	0.27	0.19
	公園用地兼供滯洪池使 用	0.00	+6.20	6.20	4.46	3.16
	綠地用地	0.39	0.00	0.39	0.28	0.20
	廣場用地	0.07	-0.07	0.00	0.00	0.00
	廣場兼停車場用地	0.16	+1.83	1.99	1.43	1.02
	廣場用地兼供排水使用	0.02	+0.04	0.06	0.05	0.04
	綠園道用地	0.00	+4.34	4.34	3.12	2.21
	道路用地(含人行步道)	12.89	+6.20	19.09	13.75	9.74
	高速公路用地	18.53	0.00	18.53	13.34	9.46
小計	40.48	+17.91	58.39	42.04	29.80	
合計(1) (都市發展用地)		88.59	+50.29	138.88	100.00	-
合計(2) (計畫總面積)		195.92	0.00	195.92	-	100.00

註 1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：都市發展用地不包括農業區、河川區之面積。

資料來源：本計畫彙整。

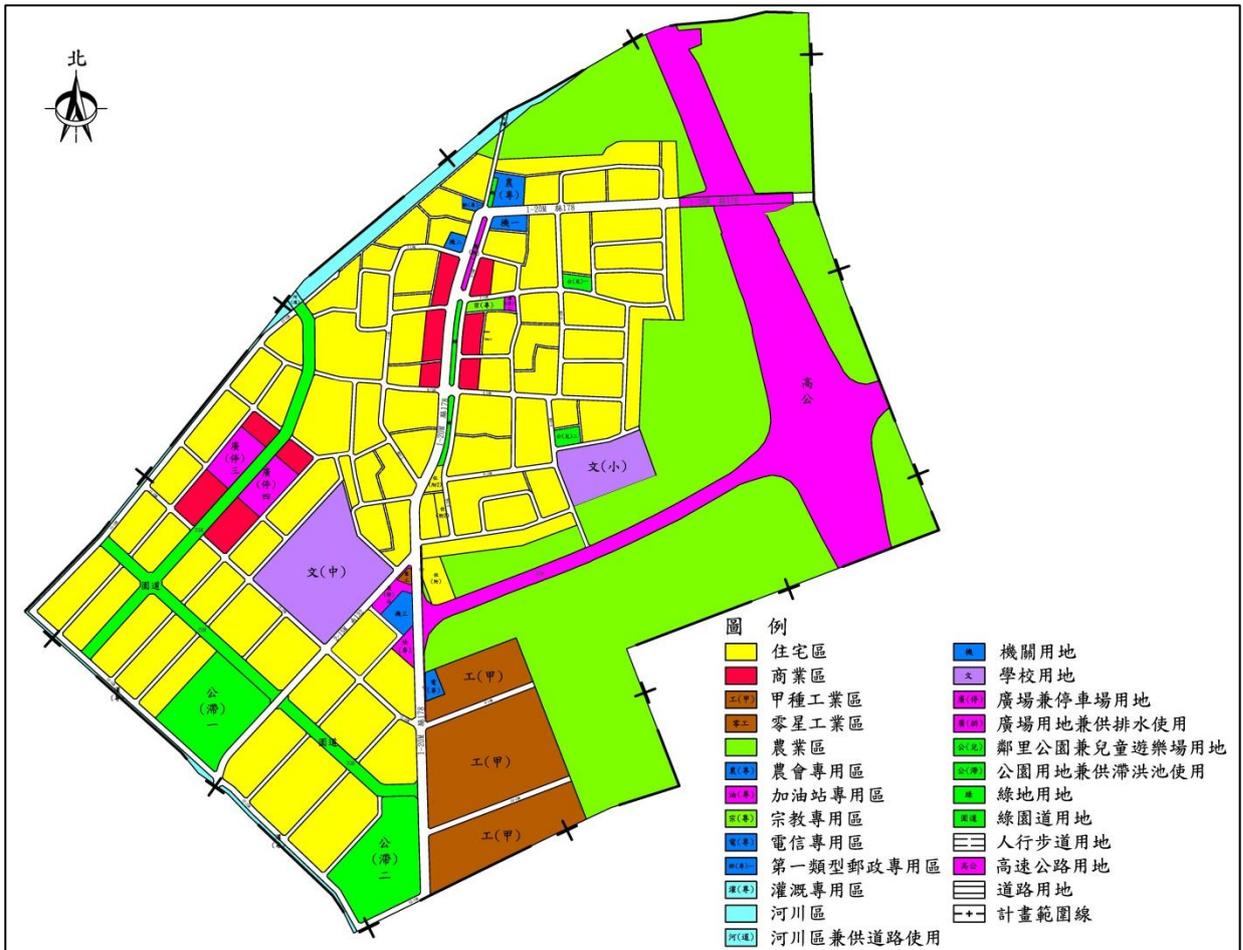


圖 7-1 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案示意圖

第四節 公共設施計畫

有關本次通盤檢討後各項公共設施用地，詳表 7-2 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)公共設施用地明細表。

一、機關用地

劃設機關用地三處，其中機一為區公所、衛生所，面積合計 0.73 公頃。

二、學校用地

(一)文小

劃設文小用地一處，面積 1.97 公頃。

(二)文中

劃設文中用地一處，係為安定國中，面積 4.72 公頃。

三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場二處，面積合計 0.37 公頃。

四、公園用地兼供滯洪池使用

劃設公園用地兼供滯洪池使用二處，面積合計 6.20 公頃。

五、綠地用地

劃設綠地面積合計 0.39 公頃。

六、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場五處，面積合計 1.99 公頃。

七、廣場用地兼供排水使用

劃設廣場用地兼供排水使用面積合計 0.06 公頃。

八、綠園道用地

劃設綠園道用地面積合計 4.34 公頃。

九、道路用地(含人行步道)

劃設道路用地面積合計 19.09 公頃。

十、高速公路用地

劃設高速公路用地面積合計 18.53 公頃。

表 7-2 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	備註
機關用地	機(一)	0.22	區公所、衛生所
	機(二)	0.13	
	機(三)	0.38	
	小計	0.73	
學校用地	文(小)	1.97	國小預定地
	文(中)	4.72	安定國中
	小計	6.69	
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒)一	0.18	
	公(兒)二	0.19	
	小計	0.37	
公園用地 兼供滯洪 池使用	公(滯)一	3.00	
	公(滯)二	3.20	
	小計	6.20	
綠地用地		0.39	
廣場兼停 車場用地	廣(停)一	0.16	
	廣(停)二	0.07	
	廣(停)三	0.75	
	廣(停)四	0.76	
	廣(停)五	0.25	
	小計	1.99	
廣場用地 兼供排水 使用	廣(排)	0.06	
綠園道用 地	園道	4.34	
道路用地(含人行步道)		19.09	
高速公路用地		18.53	
合計		58.39	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

第五節 交通系統計畫

有關本次通盤檢討後計畫道路編號詳表 7-3 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)計畫道路編號明細表。

一、聯外道路

(一)一號道路(市道 178)

為本計畫區之主要聯外幹道，南往臺南，東通善化，計畫寬度 20 公尺。

(二)二號道路(區道南 132)

為本計畫區次要道路，通往海寮村，計畫寬度 15 公尺。

(三)綠園道

為本計畫區次要道路，連接區道南 132 及曾文溪堤防旁道路，可通往西港、善化，計畫寬度 25 公尺。

二、區內道路

(一)三號道路

為本計畫區內主要道路，自區公所圍起點往南連通二號聯外道路，計畫寬度 10 公尺。

(二)四號道路

為本計畫區內主要道路，自一號道路中段連至三號道路中段，計畫寬度 10 公尺。

(三)五號道路

為本計畫區內次要道路，自三號道路中段連至四號道路中段，計畫寬度 10 公尺。

(四)六號道路

為本計畫區內次要道路，自三號道路中段連至四號道路中段，計畫寬度 10 公尺。

(五)七號道路

為本計畫區內主要道路，自一號道路(機二南側)連至一號道路近排水溝南端段，計畫寬度 10 公尺。

(六)八號道路

為本計畫區內次要道路，自七號道路中段連至一號道路中段，計畫寬度 10 公尺。

(七)三十四號道路

為本計畫區內主要道路，自一號道路南段連至綠園道北段，計畫寬度 12 公尺。

(八)三十五號道路

為本計畫區內次要道路，自一號道路南段連至十二號道路中段，計畫寬度 10 公尺。

三、出入道路

(一)九號道路

為本計畫區南側工業區出入道路，自一號道路南段往西連至工業區內，計畫寬度 12 公尺。

(二)十號道路

為本計畫區南側工業區出入道路，自一號道路南段往西連至工業區內，計畫寬度 12 公尺。

(三)十一號~三十三號道路、三十六號~四十八號道路

為本計畫區區內出入道路，共計 36 條計畫道路，計畫寬度皆為 8 公尺。

(四)人行步道

為方便行人通行，酌設 4 公尺寬之人行步道。

四、高速公路

為本計畫區內之高速公路及安定交流道，劃設為高速公路用地，面積合計 18.53 公頃。

表 7-3 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	自計畫範圍線東端至範圍線南端	20	2,145	聯外主要道路
二	自安定國中附近至計畫範圍線西端	15	630	聯外次要道路
三	自區公所附近至二號道路起點	10	720	區內主要道路
四	自一號道路中段至三號道路中段	10	600	區內主要道路
五	自三號道路中段至四號道路中段	10	180	區內次要道路
六	自三號道路中段至四號道路中段	10	360	區內次要道路
七	自一號道路(機二南側)至一號道路近排水溝南端段	10	645	區內主要道路
八	自七號道路中段至一號道路中段	10	105	區內次要道路
九	自一號道路南段至工業區內	12	240	工業區出入道路
十	自一號道路南段至工業區內	12	315	工業區出入道路
十一	自一號道路中段至河(道)	8	160	出入道路
十二	自一號道路北段至農(專)東側	8	330	出入道路
十三	自三號道路北段至五號道路中段	8	130	出入道路
十四	自十六號道路北段至十七號道路西段	8	240	出入道路
十五	自十四號道路南段至十六號道路中段	8	140	出入道路
十六	自一號道路北段至農業區	8	240	出入道路
十七	自公(兒)一南側至十六號道路南段	8	220	出入道路
十八	自三號道路中段至十九號道路中段	8	100	出入道路
十九	自五號道路中段至四號道路南段	8	205	出入道路
二十	自四號道路中段至二十三號道路北段	8	125	出入道路
二十一	自四號道路中段至二十三號道路中段	8	125	出入道路
二十二	自四號道路轉角至二十三號道路南段	8	130	出入道路
二十三	自十七號道路東段至二十五號道路東段	8	265	出入道路
二十四	自四號道路南段至六號道路中段	8	150	出入道路
二十五	自六號道路中段至農業區	8	180	出入道路
二十六	自二十七號道路西段至二十七號	8	225	出入道路

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
	道路東段			
二十七	自一號道路中段至二十八號道路中段	8	320	出入道路
二十八	自六號道路轉角至高速公路用地	8	180	出入道路
二十九	自七號道路中段至一號道路中段	8	115	出入道路
三十	自七號道路北段至七號道路中段	8	240	出入道路
三十一	自七號道路中段至三十三號道路轉角	8	315	出入道路
三十二	自三十一號道路中段至七號道路南段	8	80	出入道路
三十三	自一號道路中段至二號道路東段	8	280	出入道路
三十四	自一號道路南段至綠園道北段	12	1,930	區內主要道路
三十五	自一號道路南段至十二號道路中段	10	750	區內次要道路
三十六	自綠園道北段至北側人行步道	8	95	出入道路
三十七	自綠園道北段至三十號道路中段	8	95	出入道路
三十八	自三十四號道路北段至三十一號道路北段	8	210	出入道路
三十九	自三十四號道路北段至三十一號道路中段	8	300	出入道路
四十	自三十四號道路西段至三十四號道路中段	8	735	出入道路
四十一	自三十四號道路中段至廣(停)三	8	65	出入道路
四十二	自廣(停)四附近至三十四號道路中段	8	630	出入道路
四十三	自三十九號道路東段至三十四號道路中段	8	680	出入道路
四十四	自廣(停)四至學校用地(文中)	8	60	出入道路
四十五	自學校用地(文中)南側至綠園道	8	125	出入道路
四十六	自二號道路東段至三十四號道路中段	8	555	出入道路
四十七	自三十五號道路東段至三十四號道路中段	8	340	出入道路
四十八	自綠園道東段至公(滯)二西側	8	210	出入道路
未編號	未標明長度	4	-	人行步道

註 1:表內道路長度應依據核定圖實地測定之樁距為準。

註 2:寬度 8 公尺以下之計畫道路未予編號。

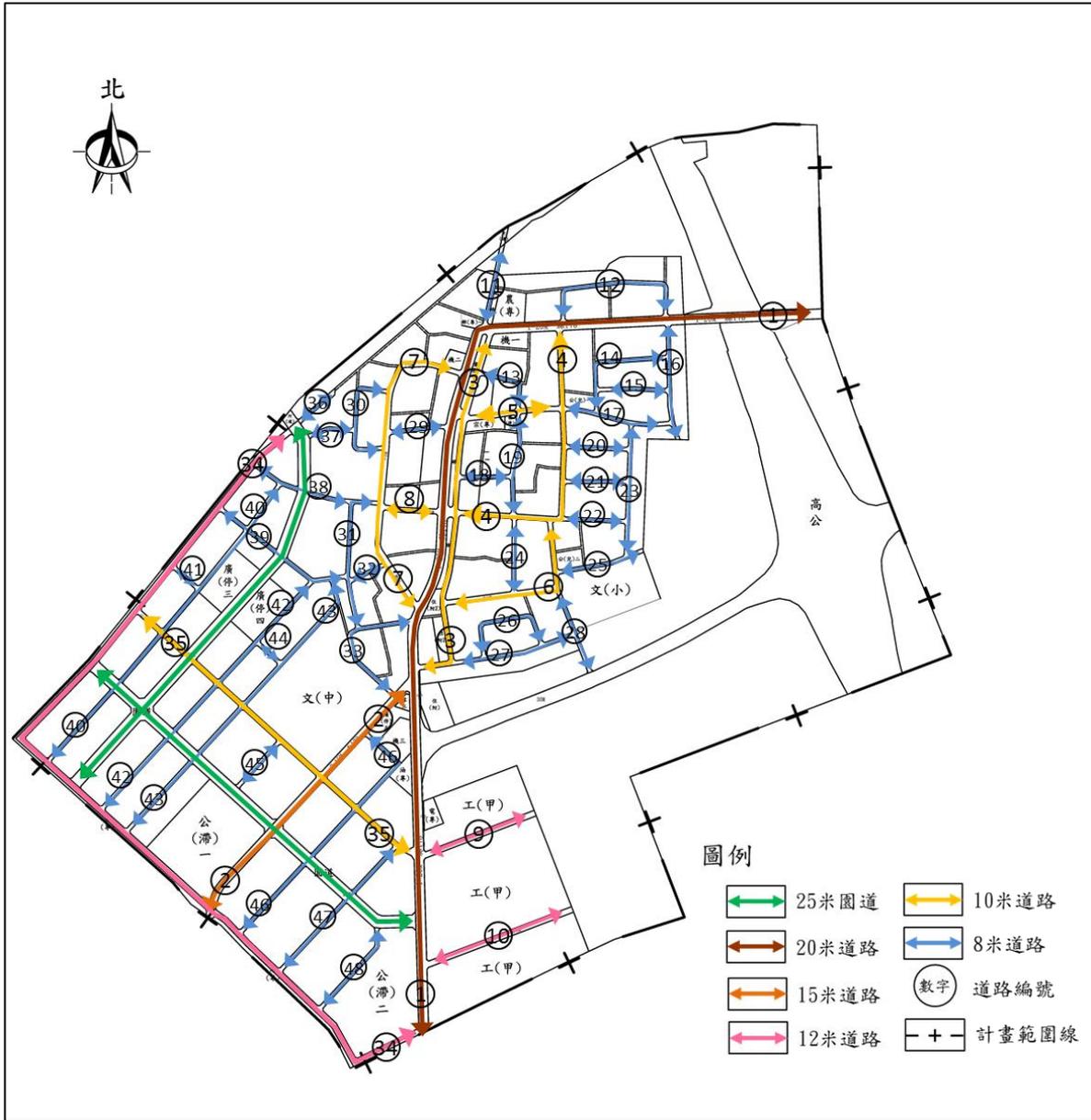


圖 7-2 道路系統編號示意圖

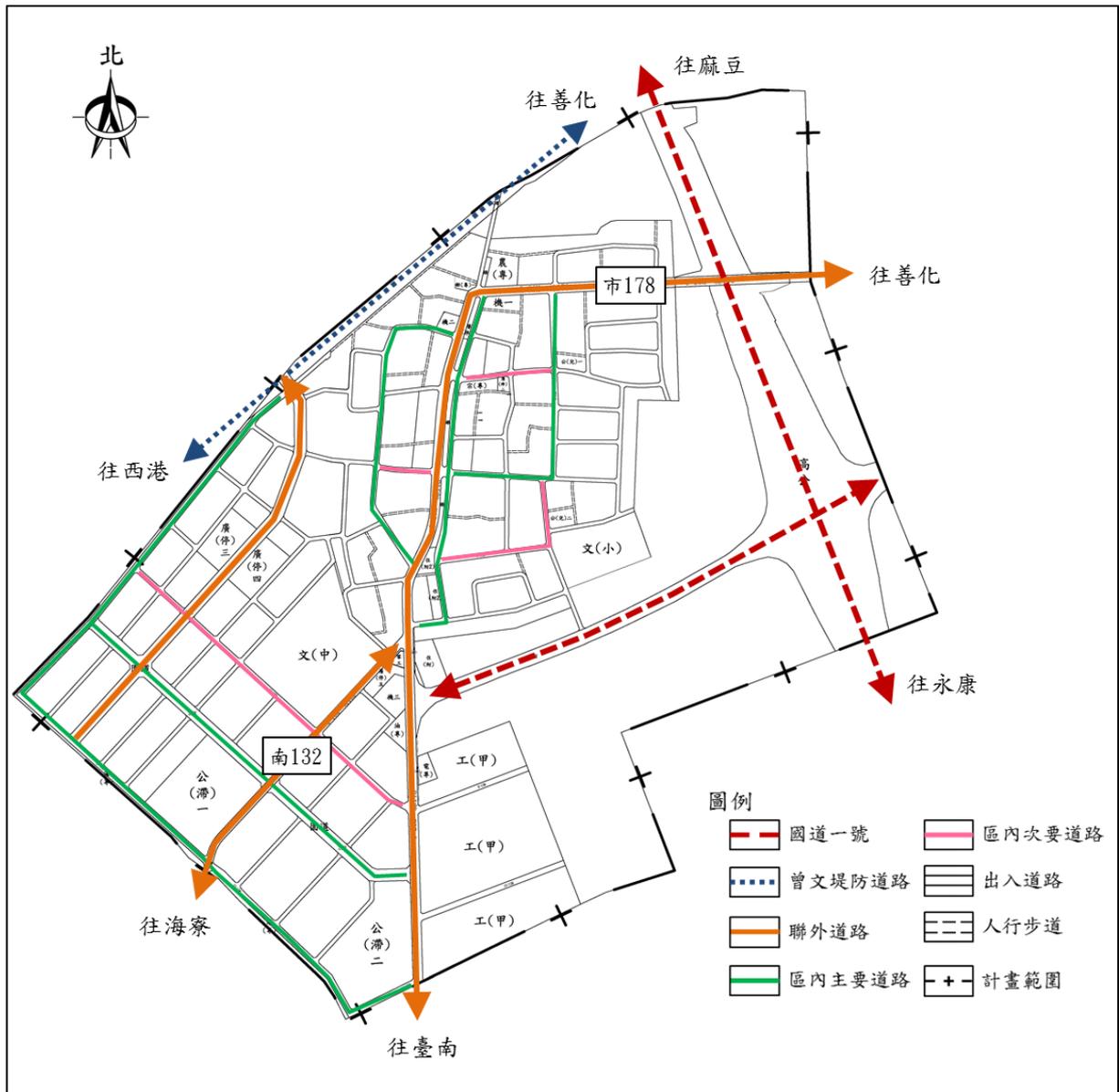


圖 7-3 計畫區交通系統示意圖

第六節 都市防災計畫

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，都市計畫通盤檢討時應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討；同時考量潛在災害類型，本計畫區內易致災地區為安定加油站與工業區，其中計畫範圍南側加油站專用區東臨1-20M計畫道路(市道178)，工業區周邊亦臨接計畫道路，若發生災害，道路以及空地等開放空間可防止災害蔓延。以下茲就計畫區內防災避難場所、消防救災路線及火災延燒防止地帶進行分析檢討，詳參表7-4計畫區內防災系統指定表及圖7-2計畫區內防災避難系統示意圖。

一、都市防災策略

以往都市計畫防災策略除了針對防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，但考量近年因氣候變遷可能造成極端降雨強度增加、強颱風發生機率增加及豐枯期降雨愈趨不均等都市災害，故將都市防災策略就都市計畫以及氣候變遷因應措施分述如下：

(一)都市計畫因應策略

1. 控制發展密度，實施容積率、建蔽率之管制。
2. 提供流暢的疏散空間，且適當配置火災延燒防止地帶。
3. 開放空間的配置，如停車場、廣場等開放空間系統用以區隔災害源及防範其蔓延，寬闊的道路做為緊急疏散道路。
4. 落實土地使用分區管制，限制使用類別，避免不適宜之使用分區混合使用，維持本計畫區以居住為主，地區性商業為輔的土地利用型態。
5. 預報預警系統的建立，建議成立防災指揮中心與預報預警系統。

(二)氣候變遷因應策略

1. 掌握氣候變遷的資訊，強化水文監測與分析技術，以及極端氣候事件的預警系統。
2. 評估維生基礎設施的脆弱度，檢視、評估既有重要維生基礎設施，如：橋樑、道路、抽水站、電廠、淨水場等，在水災衝擊下的脆弱程度。
3. 推動河川流域整體治理工作，建立河川流域水、土、林資源整合規劃及協調分工的機制。
4. 提升水災預警與落實防護訓練工作。

二、都市防災體系

(一)防災救難據點

所謂防災救難據點，對居民而言可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝兼具防災教育，指導民眾基本防災措施機能。

1. 行政指揮中心：

以安定區公所(機一)為指揮救災中心，統籌各救災指揮任務，發揮救災組織體系之緊急救難功能以及協調整體救災援助工作。

2. 警政據點：

以安定分駐所(機二)為警政據點，主要目的為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持。

3. 醫療據點：

以安定區衛生所(機一)為據點，作為災害發生時之醫療緊急救護站，提供受傷災民之醫療救助。

4. 物資據點：

安定國中(文中)或公共事業單位可指定為統籌物資接收及發放據點，收容場所亦可指定為接收及發放據點。

(二)防災避難場所

防災避難場所之功用在於災害發生後，作為災害疏散及指揮救護處所，進而獲得相關援助，因此應避免位於災害潛勢地區，並應鄰近接救援道路。

1. 緊急避難場所：

以開放公共空間為主，如公(兒)用地、綠地、廣(停)用地，其位置皆分布在住宅區周邊，災害發生時可迅速疏散避難；都市發展用地外圍之農業區亦可作為災害疏散之地點。

2. 緊急收容場所

針對受災民眾提供中長期的收容場所，其場所主要需考量相關生活設施之完整性，故以本計畫區內公(滯)用地、學校用地等公共開放空間為主，平常存放救災設施與物資，災害發生時供安置災民使用。

(三)救災道路

本計畫區消防路線系統之規劃主要依據火災及震災來設定，本計畫區救災道路系統劃分為緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路。

1. 緊急道路

指定本計畫區內一號、二號計畫道路及綠園道用地為緊急道路，除考量道路寬度外，因其穿越計畫區之聚落中心，故為本計畫區內相當重要的救災道路。

2. 救援輸送道路

以本計畫區內高速公路、三號、四號、五號、六號、七號、八號、三十四號、三十五號以及面臨工業區之九號、十號計畫道路為救援、輸送道路，作為消防救援及運送區外物資至計畫區內之路線。

3. 避難輔助道路

以本計畫區內出入道路為避難輔助道路，主要作為連結各避難場所及連通至前兩層級道路，並兼負便利及小型車輛運送物資至各災據點之功能。

4. 火災防止延燒地帶

將區內開放空間列為火災延燒防止地帶，包括公園、綠地、廣(停)用地、道路系統及農業區等土地，當火災發生時，作為火災延燒防止地帶。

(四)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，形成完善統一之預報預警系統。

(五)其他防災規劃

1. 加油站專用區與工業區

以市道 178 為主要救災行進路線，九號與十號道路為輔助救援道路，供緊急救災車輛進出。加油站專用區與工業區周邊皆為農業區，有大片開放空間，災害發生時，可視實際需求於周邊農業區設置必要救災據點。

2. 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。

表 7-4 計畫區內防災系統指定表

種類	指定設施	備註
行政指揮中心	機(一)	安定區公所
警政據點	機(二)	安定分駐所
醫療據點	機(一)	安定區衛生所
物資據點	文(中)、農專、第一類型郵政專用區	安定國中、安定區農會、安定郵局
緊急避難場所	公(兒)用地、綠地、廣(停)用地	
緊急收容場所	機(三)、公(滯)用地及學校用地	
緊急道路	一號道路、二號道路、綠園道用地	寬度 15 公尺以上之計畫道路
救援輸送道路	高速公路、三號道路、四號道路、五號道路、六號道路、七號道路、八號道路、九號道路、十號道路、三十四號道路、三十五號道路	高速公路及寬度 10 公尺以上之計畫道路
避難輔助道路	區內出入道路	寬度 8 公尺之計畫道路

資料來源：本計畫彙整。

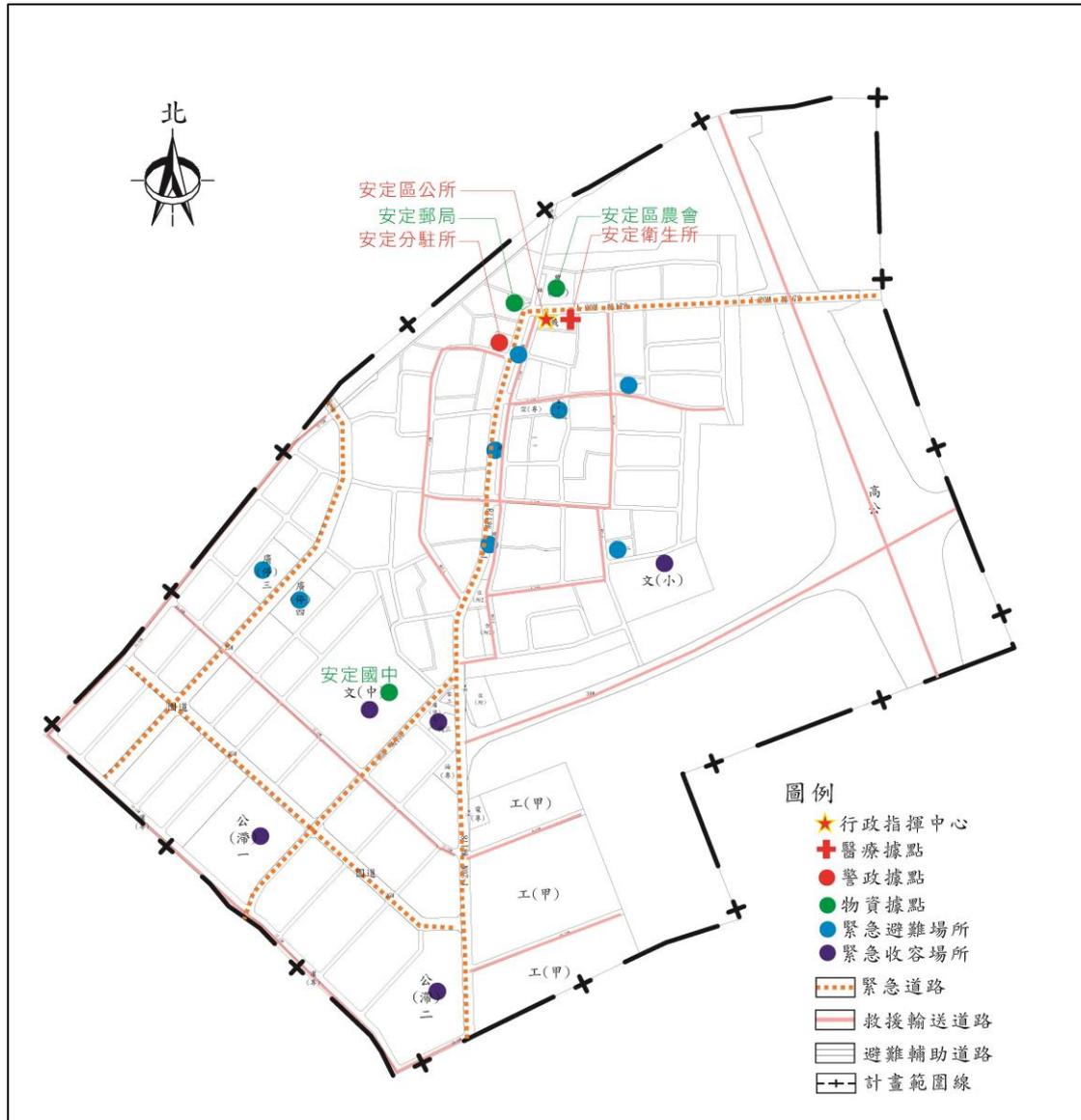


圖 7-4 計畫區內防災避難系統示意圖

第七節 社會福利設施

一、老人福利服務構想

依據安定區現況人口統計資料，民國 107 年底安定區 65 歲以上人口數為 4,502 人，佔總人口數 14.77%，加上近年少子化趨勢影響，65 歲以上的老年人口比例顯著增加，因應高齡化社會之需求，應落實社區照護系統，從經濟面、職業面、衛生醫療、居家照護、教育及娛樂等各方面做一整體完善規劃。

(一)老人療養保健服務

1. 老人健康服務

配合衛生醫療單位，協助及安排老人定期健康檢查，及時發現疾病以及時就醫，普及老人健康管理與知識，針對老人常發生之疾病詳作介紹，促使老人自我健康管理及身體保養。

2. 老人健康檢查

由醫療機構針對 65 歲以上之老人辦理免費健康檢查，建立老人健康管理機制，並落實於衛生所或群體醫療中心，以便控管在地老人健康資訊。

(二)辦理退休老人服務

1. 老人文康休閒活動場所

於安定體育運動公園設置多元化設施，發展針對當地老人需求之休閒場所，提供適合活動的場域。

2. 居家服務

為因應社會變遷需要，結合當地社會資源，訓練青年志工協助照顧行動不便或是獨居生活之老人，使其生活安定，透過建立社區型照顧網絡，落實在地老人居家服務。

(三)充實老人閒暇活動

公部門與企業單位攜手設立長青學苑，落實活到老學到老的終身學習理念，提供老人進修與社交的場所及機會，一方面可以充實老人的心靈層面，另一方面，可將老人們的社會經驗和智慧回饋於社會，亦為經驗傳承之概念。

二、社會福利設施

目前本計畫區內劃設之社會福利設施，包含醫療據點(安定區衛生所)、收容場所(老人文康活動中心)及休閒活動場域(安定國中及安定體育運動公園)，區域內社會福利設施尚供使用，日後有社會福利設施需求時，可針對已無需求之公共設施用地變更為其他用地，或依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理變更，以補足日後社教用地需求。

表 7-5 計畫區內社會福利設施表

社會福利項目	指定設施	編號	備註
醫療據點	機關用地	機一	安定區衛生所
收容場所	宗教專用區	宗(專)	老人文康活動中心
老人休閒活動場域	學校用地	文(中)	安定國中
		文(小)	安定體育運動公園

資料來源：本計畫彙整。



圖 7-5 安定都市計畫區社會福利設施分布示意圖

第八節 生態都市發展策略

因應環境變遷，及順應當前生態都市、節能減碳等都市規劃理念，本次通盤檢討依循「都市計畫通盤檢討實施辦法」第7條規定，辦理通盤檢討時，應視實際需要擬定生態都市發展策略。本計畫區將結合自然生態、環境設施與休閒遊憩之理念訂定各項策略，創造與環共生的都市。

一、自然及景觀資源之管理維護策略

本計畫區地勢平坦，區內主要綠帶景觀資源以都市發展用地外圍之農田與都市發展用地之公(兒)、公(滯)、綠地為主，而藍帶景觀資源以西北側曾文溪及灌溉排水系統為主。由於本計畫區內公(兒)及綠地僅部分開闢，而公(滯)皆未開闢，故未來應加速公(兒)、公(滯)及綠地之開闢時程，並透過土地使用分區管制要點及都市設計準則予以規範，提升本計畫區之綠意。

二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略

藉由既有的綠資源，運用綠點及綠軸等概念，建構安定綠色網絡，並與既有的藍帶資源形成生態廊道，型塑宜居的綠境生活空間，實踐生態都市之發展願景。

1. 綠點

計畫區內鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園用地兼供滯洪池使用應加速開闢，並植栽多樣化的植物種類，營造生物多樣性、安全及健全的棲地環境。而計畫區內之學校用地、機關用地或建築基地等之法定空地應加強保水綠化，提高區域之綠覆率。

2. 綠軸

本計畫區之綠地設置於市道178東側，以長條形方式排列於計畫區中心位置，然綠地開闢情形為部分開闢，應加速綠地開闢，並設置植栽帶，提供民眾悠閒舒適的綠帶動線。另，本計畫區劃設2條綠園道用地，以交叉方式規劃於計畫區西南側，目前皆未開闢，未來開闢時應於道路中心或兩側設置植栽帶，強化計畫區綠色網絡。

三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略

本計畫區僅一處考古遺址分布於計畫區北側農業區內，未來如有開發行為，應以不影響考古遺址之開發方式為原則，保留舊有文化特色，尊重既有地區發展紋理，維護地區自明性。

四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫

本計畫區之發展以市道 178 兩側地區發展為主，為使民眾減少私人運具之使用，並同時滿足計畫區內之都市活動，應建構完整的大眾運輸系統與健全的人本環境。計畫區內共設置 29 條人行步道，惟 4 條人行步道已開闢外，其餘為部分開闢或未開闢，為建構健全的人本環境，應先由計畫區內人行步道開闢情形著手，加速人行步道開闢時程，優化計畫區之人行空間。

五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略

計畫區內含有眾多灌排水路及設施，且西北側為曾文溪之堤防，對此應改善地區排水系統及規劃蓄淹區與抽水站，以加強防洪治水效能。另，計畫區內之公共設施與開放空間等，建議引入水資源循環再利用觀念，透過雨水集中儲存，於公(兒)、公(滯)、學校等開放空間進行生態水循環之規劃，型塑與環境共生的生態城市。

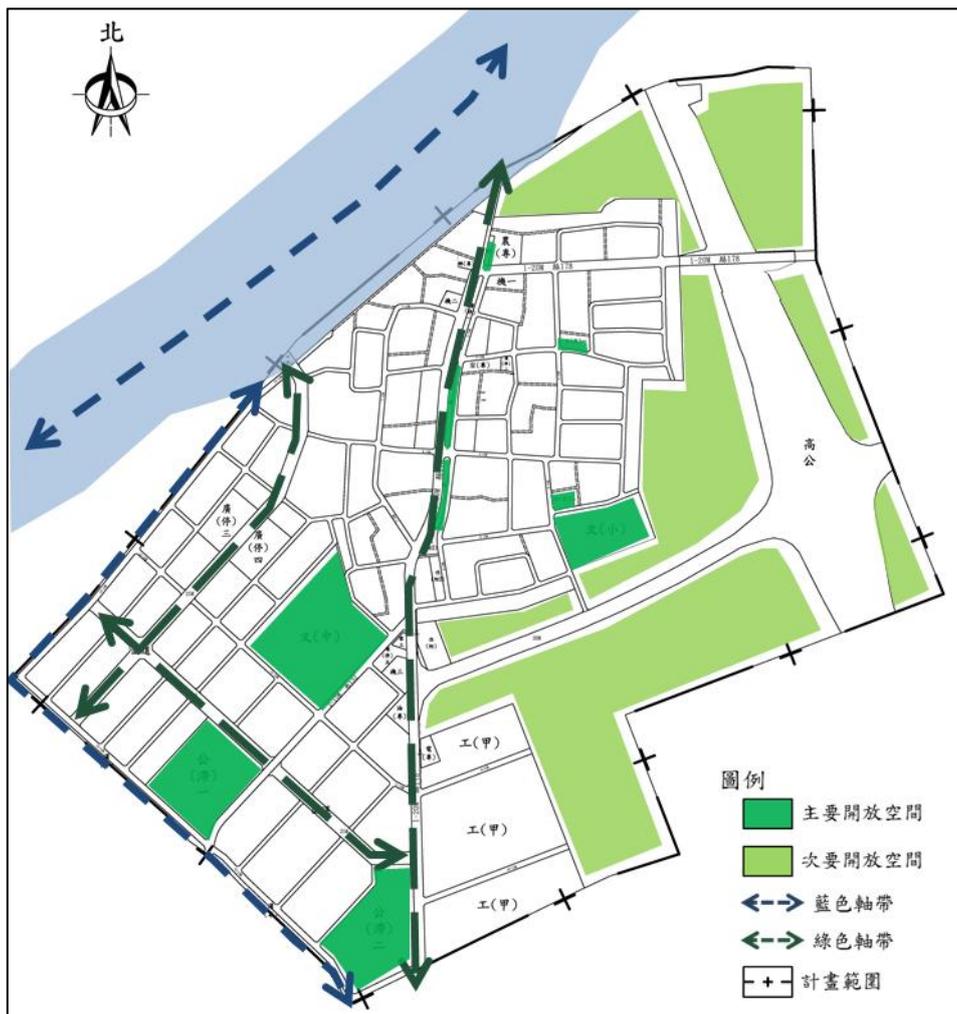


圖 7-6 安定都市計畫生態都市藍綠軸分布示意圖

第九節 土地使用分區管制原則

為落實計畫分層管理，本案將主要計畫及細部計畫分離並分別辦理之。本次通盤檢討內有關土地使用分區管制要點部分，納入細部計畫規定，並於主要計畫中訂定土地使用分區管制原則如下，以作為細部計畫擬定土地使用分區管制要點之依據。

一、發展強度原則

現行計畫各使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率，應依都市計畫法臺南市施行細則規定辦理。

二、容許使用原則

未來擬定細部計畫時，其建築物容許使用項目規定，應依都市計畫法臺南市施行細則規定辦理。

三、建築退縮及停車空間畫設原則

為改善環境景觀及停車空間，本計畫區建築退縮及停車空間，應依臺南市通則性法規規定辦理。

四、都市生態綠化原則

為確保都市發展過程中，其實質環境得以有效達到都市生態環境保育之重要規劃目標，於擬定細部計畫時，應載明建築基地內法定空地之綠化規定事項。

第八章 實施進度與經費

第一節 分期分區發展計畫

為配合實際發展需要，本計畫區採分期分區發展，包含已發展區及優先發展區。

一、實施範圍

實施發展分區之範圍包括住宅區、商業區、工業區、宗教專用區及公共設施等都市發展用地。

二、劃分種類與原則

(一)已發展地區

為舊市街地區，且建築用地使用率多已達 80% 以上之地區。

(二)優先發展地區

發展潛力較高地區納為優先發展區，對於整體發展具有關鍵性者、地方較急迫需要者及附帶條件地區，其開發範圍及時效將影響計畫區未來健全發展，故應優先開發。



圖 8-1 分期分區發展計畫示意圖

第二節 實施進度與經費

本計畫所需開發經費依開發方式之不同分別以一般徵購、市地重劃、區段徵收、撥用等方式取得公共設施用地。各項公共設施開闢經費概估如表 8-1 實施進度與經費表。

表 8-1 實施進度與經費表

公共設施項目	計畫面積(公頃)	需徵購面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計			
綠地用地	0.39	0.35	✓			✓	9,800	117	1,170	11,087	安定區公所、臺南市政府	125年	1. 由需地機關逐年編列預算及爭取上級補助 2. 由臺南市政府以區段徵收方式辦理整體開發
鄰里兼兒童遊樂場公(兒)一	0.18	0.17	✓			✓	4,760	54	540	5,354			
鄰里兼兒童遊樂場公(兒)二	0.19	0.19	✓				5,320	57	570	5,947			
公園用地兼供滯洪池使用公(滯)一	3.00	3.00			✓		84,000	900	9,000	93,900			
公園用地兼供滯洪池使用公(滯)二	3.20	3.20			✓		89,600	960	9,600	100,160			
廣場兼停車場用地廣(停)三	0.75	0.75			✓		21,000	225	2,250	23,475			
廣場兼停車場用地廣(停)四	0.76	0.76			✓		21,280	228	2,280	23,788			
廣場兼停車場用地廣(停)五	0.20	0.20			✓		5,600	60	600	6,260			
機關用地機三	0.25	0.25			✓		7,000	75	750	7,825			
綠園道用地	4.34	4.34			✓		121,520	1,302	8,680	131,502			
道路用地	11.79	3.86	✓			✓	108,080	1,158	7,720	116,958			
道路用地	6.12	6.12			✓		171,360	1,836	12,240	185,436			
人行步道用地	1.11	0.75	✓			✓	21,000	225	1,500	22,725			
合計	32.28	23.94	-	-	-	-	670,320	7,197	56,900	734,417			

註 1：本表所列之面積以都市計畫樁位測量後為準。

註 2：土地徵購費參考近年周邊土地市價約 7.6 萬/坪計(=23,000 萬元/公頃計)；地上物補償費應以實際查估狀況計算為準表內以 5,000 萬元/公頃計。

註 3：整地費以 300 萬元/公頃計；工程費依各公共設施項目分別概估，機關用地、公(兒)、公(滯)、綠地、廣(停)以 3,000 萬元/公頃計；綠園道用地、道路用地及人行步道用地以 2,000 萬元/公頃計。

註 4：本表為概算結果，開闢經費仍需以執行時之實際施工費用、利率及物價指數為準；開闢經費及預定完成期限得視地方財政狀況酌予調整。

第九章 其他事項

安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則

為輔導未登記工廠合法化經營，本計畫區內經濟部依「工廠管理輔導法」第 33 條規定已公告為特定地區者，符合下列條件者，得依循「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」與「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，循都市計畫個案方式辦理變更：

1. 變更範圍應依經濟部公告特定地區之地號為原則。
2. 申請變更規模不得小於 2 公頃。
3. 內容應敘明整體土地使用計畫，並應至少劃設申請變更使用總面積 30%作為公共設施用地。
4. 需補充廠區空氣、噪音及污水等公害處理設施之規劃內容，並研提相關解決對策。
5. 為提供安全之生產作業環境及災害發生時之應變措施，需研提防災計畫。
6. 申請人應自行負擔公共設施用地之開發經費，並應自行管理、維護。
7. 公共設施用地應以無償捐贈予地方政府為原則。
8. 為確保應捐贈公共設施用地之公共用途，後續興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與臺南市政府簽訂協議書，具結保證依都市計畫發布實施之內容辦理。
9. 於主要計畫核定前應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件。

附件一 「中華郵政股份有限公司之
用地變更通案性處理原則」

內政部都市計畫委員會第 808 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 7 月 30 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源

蕭副主任委員家淇 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 807 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫（部分保護區為產業專用區、道路用地、綠地用地、電路鐵塔用地，部分倉儲區為綠地用地）案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市中山區北安段三小段 297-1 地號等 20 筆土地高職用地為機關用地（供國防部國防專區使用）及抽水站用地主要計畫案」。

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區榮民總醫院部分醫療用地為機關用地及保一總隊部分機關用地為醫療用地主要計畫案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更三重都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、道路用地）（二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地）案」。

第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區為電路鐵塔用地）」案。

第 6 案：高雄市政府函為「變更澄清湖特定區計畫（配合「變更

澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（第二次通盤檢討）案」案。

第 7 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）」案。

第 8 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫區（楠梓舊部落鄰近地區）細部計畫通盤檢討並配合主要計畫」案。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更東港都市計畫（原『公三』公園用地變更【部分住宅區為河道用地、部分河道用地為住宅區】及【配合修正第二次通盤檢討附帶條件二】計畫」案。

第 10 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分國家公園區為住宅區）案」。

第 11 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（部分農業區為道路用地）」案。

第 12 案：臺中市政府函為「擴大及變更太平都市計畫（第二次通盤檢討保留案）」再提會討論案。

第 13 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）（配合區段徵收及都市防洪）案」。

第 14 案：臺中市政府函為「變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫（廣場用地【廣2】為住宅區）」案。

第 15 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部分文高用地為廣場用地【廣17】）」案。

第 7 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）」案。

說明：

- 一、本案前經本會 100 年 5 月 28 日第 804 次會議決議略以：「一、據交通部列席代表表示，交通部郵政總局於 92 年 1 月 1 日改制成為中華郵政股份有限公司（以下簡稱中華郵政公司），迄今交通部仍持有 100% 股權之國營事業機構，請中華郵政公司專案報請交通部就本會專案小組會議之初步建議意見，研擬修正中華郵政公司之用地變更通案性處理原則，第二類型：變更為郵政專用區（得為一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用。）之捐贈比例，及是否增列第三類型變更通案性處理原則，補充說明交通部具體立場，備文到部，供本部都委會審議之參考。二、請內政部邀集交通部、財政部及所屬國產署、及本部都委會委員會商，是否修正本會第 752 次會議決議通過之『中華郵政公司之用地變更通案性處理原則』，並研提具體建議意見，再提請大會討論決定後，再續討論本案。」在案。
- 二、茲准交通部 102 年 6 月 28 日交郵（一）字第 10291000221 號函送該部建議意見到部。
- 三、本部於 102 年 7 月 1 日召開研商「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」相關事宜會議，獲致具體結論，並以 102 年 7 月 1 日內授營都字第 1020807475 號函送會議紀錄在案，特提會討論。

決議：

一、本會 100 年 3 月 29 日第 752 次會議決議之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」修正如下，供爾後大會審議類似案件之參考。

第一類型：變更為郵政專用區（得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用）

變更處理原則	說明
1. 配合地方郵政服務需要。 2. 人口分布尚未密集，商業活動較不熱絡地區。 3. 未來基地使用以維持現況為主(配合郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用例如：營業廳、辦公室等使用項目)，且未來亦不變更用途。	1. 同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定（例如：退縮建築、法定空地留設等規定），並免予負擔回饋。 2. 為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第5條規定得為下列使用： (1) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 (2) 郵政必要附屬設施： A. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 B. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 C. 郵政文物收藏及展示場所。 D. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 E. 其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。

第二類型：變更為郵政專用區（得為一般商業設施使用:包括金融保險業、一般零售業、一般商業辦公大樓之商業使用。）

變更處理原則	說明
1. 未來使用以經營郵政本業為主，基地條件尚有可開發之空間，未來將以出租方式作為商業設施使用（包括金融保險業、一般零售業、一般商業辦公大樓之商業使用）。 2. 考量基地毗鄰地	1. 同意變更為郵政專用區，除第 1 類型郵政專用區之使用項目，並得為一般商業設施使用:包括金融保險業、一般零售業、一般商業辦公大樓之商業使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點相關規定（例如退縮建築、法定空地留設等規定）。 2. 其中得供一般商業設施使用部分，不得超過該郵政專用區總樓地板面積二分之一使用限制，應納入計畫書敘明。 3. 於同一直轄市、縣(市)行政轄區或同一都市計畫區內，如有多處土地辦理專案通盤檢討時，經檢討變更後所須捐贈之公共設施用地或可建築用地，得採「整體規劃檢討、集中劃設提供」之方式辦理。 4. 回饋措施如下： (1) 回饋方式及內容：

變更處理原則	說明
<p>區商業發展情形，得為一般商業設施使用（包括金融保險業、一般零售業、一般商業辦公大樓之商業使用）可促進鄰近商業活動帶之延續性。</p> <p>3. 基地面積小，不影響所在都市計畫區內商業區之檢討標準。</p>	<p>A. 捐贈比例：10%。</p> <p>B. 捐贈項目：公共設施用地或可建築用地或折算代金或等值公益性樓地板面積。</p> <p>C. 捐贈時機：由各地方政府與中華郵政股份有限公司協議，確定完成捐贈之期限。未依協議期限完成捐贈事項前，仍應依原土地使用分區管制規定辦理。</p> <p>D. 代金運用：應優先使用於改善本計畫區鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質。</p> <p>(2) 上敘回饋措施各地方政府應與中華郵政股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書後，再報由內政部核定。</p> <p>5. 中華郵政公司民營化時，各地方政府應立即辦理都市計畫專案通盤檢討，將現行已發布實施第二類型郵政專用區之捐贈比例變更調高為20%。</p>

第三類型：變更為郵政專用區（得為一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用。）

變更處理原則	說明
<p>1. 未來使用以經營郵政本業為主，基地條件尚有可開發之空間，未來將以出租方式作為商業設施使用（包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用）。</p> <p>2. 考量基地毗鄰地區商業發展情形，得為一般商業設施使用（包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用）可促進鄰近商業活動帶之延續性。</p>	<p>1. 同意變更為郵政專用區，除第1類型郵政專用區之使用項目，並得為一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點相關規定（例如：退縮建築、法定空地留設等規定）。</p> <p>2. 其中得供一般商業設施使用部分，不得超過該郵政專用區總樓地板面積二分之一使用限制，應納入計畫書敘明。</p> <p>3. 於同一直轄市、縣(市)行政轄區或同一都市計畫區內，如有多處土地辦理專案通盤檢討時，經檢討變更後所須捐贈之公共設施用地或可建築用地，得採「整體規劃檢討、集中劃設提供」之方式辦理。</p> <p>4. 回饋措施如下： (1) 回饋方式及內容： A. 捐贈比例：依該計畫區之人口數計算。 a. 三萬人口以下者，10%。 b. 逾三萬至十萬人口者，11%。 c. 逾十萬至二十萬人口者，12%。 d. 逾二十萬至五十萬人口者，13%。 e. 逾五十萬至一百五十萬人口者，14%。 f. 逾一百五十萬人口者，15%。 B. 捐贈項目：公共設施用地或可建築用地或折算代金或等值公益性樓地板面積。 C. 捐贈時機：由各地方政府與中華郵政股份有限公司協議，確定完成捐贈之期限。未依協議期限完成捐贈事項前，仍應依原土地使用分區管制規定辦理。 D. 代金運用：應優先使用於改善本計畫區鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質。 (2) 上敘回饋措施各地方政府應與中華郵政股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書後，再報由內政部核定。</p>

3. 基地面積小，不影響所在都市計畫區內商業區之檢討標準。	5. 中華郵政公司民營化時，各地方政府應立即辦理都市計畫專案通盤檢討，將現行已發布實施第三類型郵政專用區之捐贈比例變更調高為一倍。
-------------------------------	---

第四類型：經檢覈評估後無郵政服務需求者，恢復原使用分區。

應請經各地方政府先行探討該都市計畫區人口數及房屋分布之情況，並實地會勘調查郵局分布情形及設置總數後，研提該都市計畫區應有郵局服務半徑及郵局數量，如確無郵政服務之需求且無特殊情形者，則納入該都市計畫地區通盤檢討案內，恢復為原使用分區。

第五類型：經檢覈評估後有郵政服務需求者，恢復原使用分區。

應請中華郵政股份有限公司查明當時用地取得方式及價金，並提供佐證資料，如當時是先以價購方式取得土地後，再循程序變更為機關用地或郵政用地者，則同意恢復為原使用分區，惟仍應提供一定樓地板面積續供郵政服務使用，並須提供下列至少一項目之鄰里社區公益性或社會服務，且將各地方政府與中華郵政股份有限公司簽訂之協議書，納入計畫書後，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。

1. 規劃停車位供鄰里使用。
2. 提供場地供公益活動使用。
3. 規劃機踏車旅遊休憩站。
4. 規劃鄰里集會及活動場所。
5. 學生 K 書中心、民眾閱報中心。
6. 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。
7. 其他符合地方需求之公益性設施或社會服務等回饋措施。

二、對於本會審決確定之中華郵政公司用地專案通盤檢討案，目前刻正依照辦理修正計畫書、圖中，尚未核定之計畫案，提請各地方政府都委會，應先依照前述討論修正之「中華郵政公司用地專案通盤檢討案通案性處理原則」審議通過後，再重新提請本會審議。

三、對於已公告發布實施之中華郵政公司用地專案通盤檢討案，得俟該都市計畫地區辦理通盤檢討時，依照前述討論修正之「中華郵政公司用地專案通盤檢討案通案性處理原則」辦理都市計畫檢討。

四、本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

(一) 變更內容明細表編號一部分：

1. 同意機關用地變更為郵政專用區（得為一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用。）（面積 0.15 公頃）。

2. 回饋方式及內容：

(1) 捐贈比例：11%。

(2) 捐贈項目：公共設施用地或可建築用地或折算代金或等值公益性樓地板面積。

(3) 捐贈時機：由高雄市政府與中華郵政股份有限公司協議，確定完成捐贈之期限。未依協議期限完成捐贈事項前，仍應依原土地使用分區管制規定辦理。

(4) 代金運用：應優先使用於改善本計畫區鄰里社區之公共設施，以提昇當地都市生活環境品質。

3. 上敘回饋措施高雄市政府應與中華郵政股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書後，再報由內政部核定。

4. 中華郵政公司民營化時，高雄市政府應立即辦理都市計畫專案通盤檢討，將現行已發布實施第三類型郵政專用區之捐贈比例變更調高為一倍。

(二) 變更內容明細表編號二部分：

1. 同意郵政事業用地恢復變更為原土地使用分區（住宅區）（面積 0.07 公頃）。
2. 應提供一定樓地板面積續供郵政服務使用，並須提供下列至少一項目之鄰里社區公益性或社會服務，且將高雄市政府與中華郵政股份有限公司簽訂之協議書，納入計畫書後，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。
 - (1) 規劃停車位供鄰里使用。
 - (2) 提供場地供公益活動使用。
 - (3) 規劃機踏車旅遊休憩站。
 - (4) 規劃鄰里集會及活動場所。
 - (5) 學生 K 書中心、民眾閱報中心。
 - (6) 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。
 - (7) 其他符合地方需求之公益性設施或社會服務等回饋措施。

業務單位主管	
業務承辦人員	

擬定機關：臺南市政府

規劃單位：裕昇工程顧問有限公司