變更安定都市計畫
（第五次通盤檢討）案

【公告徵求意見書】

臺南市政府

中華民國 107 年 10 月

目錄

第一章 規劃緒論 1
第一節 計畫緣起.....1
第二節 法令依據.....1
第三節 計畫位置與範圍.....2
第二章 現行計畫概述 4
第一節 都市計畫辦理歷程.....4
第二節 現行計畫內容.....5

圖目錄

圖 1-1 計畫位置示意圖 2
圖 1-2 計畫範圍示意圖 3
圖 2-1 現行安定都市計畫示意圖 9
圖 2-2 附帶條件整體開發地區示意圖 11
圖 2-3 計畫區內道路編號示意圖 14
圖 2-4 都市防災路線及避難場所規劃示意圖 16
圖 2-5 火災延燒防止地帶規劃示意圖 17
圖 2-6 分期分區發展示意圖示意圖 19

表目錄

表 2-1 安定都市計畫歷次通盤檢討或個案變更一覽表 4
表 2-2 安定都市計畫土地使用計畫面積分配表 7
表 2-3 現行安定都市計畫公共設施用地明細表 8
表 2-4 安定都市計畫附帶條件整體開發地區綜理表 10
表 2-5 安定都市計畫道路編號表 13

第一章 規劃緒論

第一節 計畫緣起

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，共歷經 4 次通盤檢討，分別於 75 年、84 年、92 年及 101 年，依都市計畫法第 26 條之規定,「都市計畫經發布實施後，每三年內或五年內至少通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議做必要之變更...」,自第四次通盤檢討發布實施迄今已滿 6 年，期間亦歷經 104 年發布實施之「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」。

本案依法辦理安定都市計畫第五次通盤檢討(以下簡稱本計畫)作業，臺南市政府都市發展局為了促進本計畫區之發展,依都市計畫法及其相關規定全面審視土地使用、公共設施、交通系統、都市防災等項目，以利後續都市空間管理工作之推動，遂辦理本案。

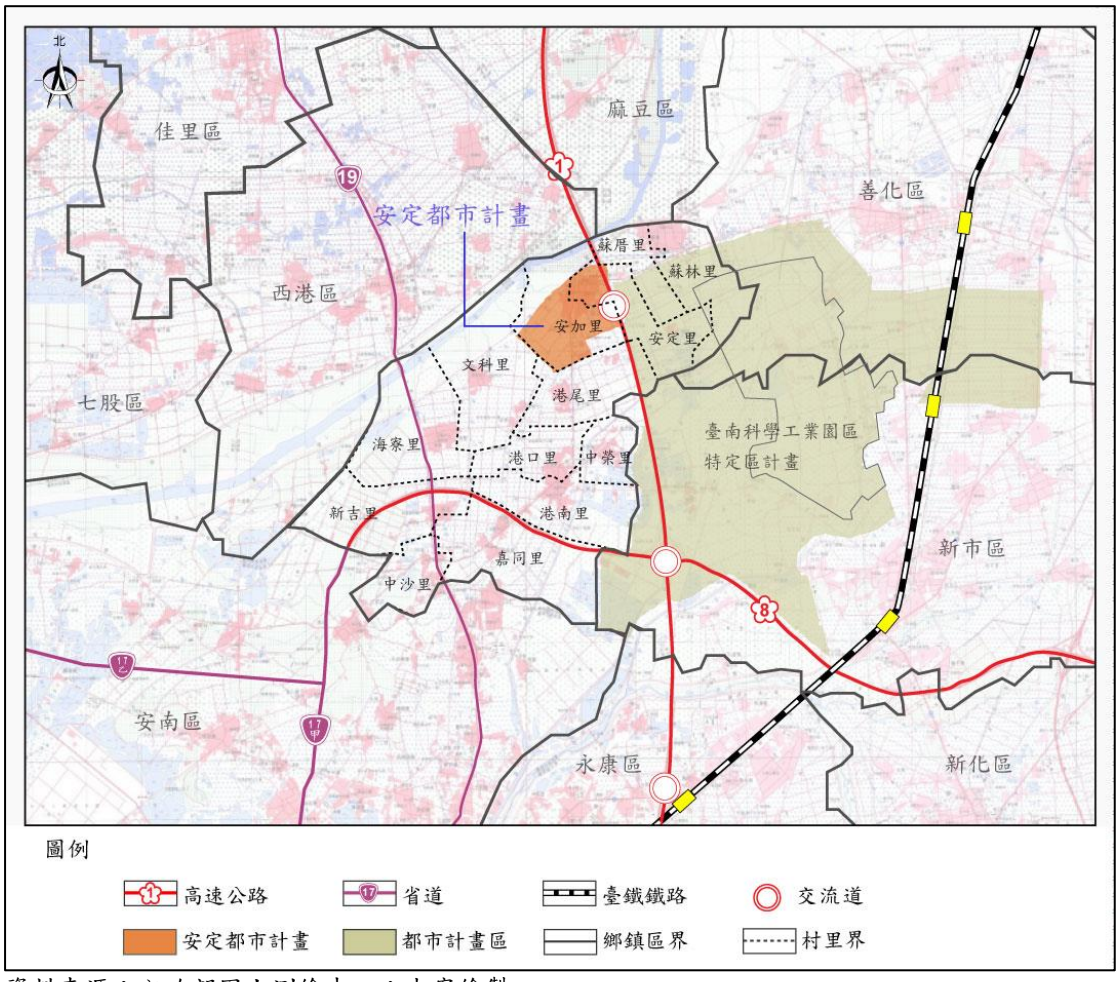
第二節 法令依據

一、依都市計畫法第 26 條規定，辦理本次通盤檢討作業。

二、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 44 條規定，進行公告徵求意見以供通盤檢討參考。

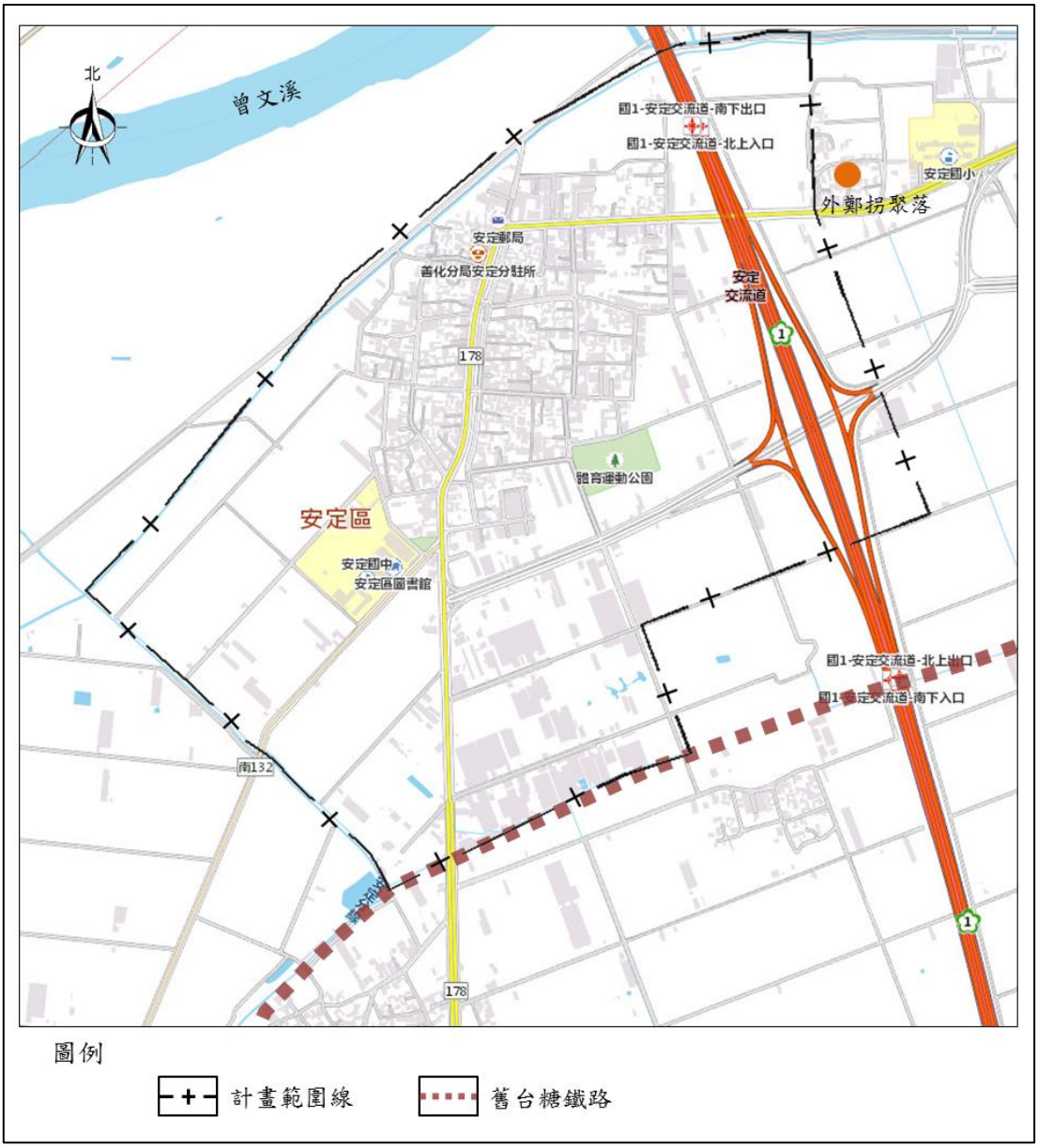
第三節 計畫位置與範圍

安定都市計畫區位於安定區，本次公告範圍依變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)之計畫範圍為主，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，範圍內涵蓋安定里及安加里，計畫面積為 194.95 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；本案繪製。

圖 1-1 計畫位置示意圖



資料來源：內政部國土測繪中心；本案繪製。

圖 1-2 計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概述

第一節 都市計畫辦理歷程

變更安定鄉都市計畫案係於民國 65 年 3 月發布實施，其後曾辦理一次個案變更及公共設施通盤檢討；另分別於 75 年、84 年、92 年辦理三次通盤檢討，於第三次通盤檢討後，曾辦理新訂細部計畫及中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討；第四次通盤檢討於 101 年發布實施，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刻正辦理中，有關安定都市計畫發布實施歷程可詳表 2-1 安定都市計畫歷次通盤檢討或個案變更一覽表。

表 2-1 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	新訂
2	變更安定鄉都市計畫(部分農業區為零星工業區)案	72.05.30	個案變更
3	變更安定都市計畫(公共設施通盤檢討)案	72.10.24	通盤檢討
4	變更安定都市計畫(第一次通盤檢討)案	75.06.04	通盤檢討
5	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
6	變更安定都市計畫(第二次通盤檢討)案	84.06.30	通盤檢討
7	變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)案	92.11.28	通盤檢討
8	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	新訂
9	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
10	變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案	101.08.28	通盤檢討
11	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
12	變更安定都都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	刻正辦理	通盤檢討

資料來源：臺南市政府都市發展局；本計畫彙整。

第二節 現行計畫內容

依據民國 101 年 08 月 28 日所發布實施之「變更安定都市計畫（第四次通盤檢討）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，包括安定、安加、保西等 3 里，計畫面積 194.95 公頃。

二、計畫年期

現行計畫以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口與居住密度

現行計畫人口為 6,500 人，居住密度每公頃約為 185 人。

四、土地使用計畫

本計畫包含10種使用分區，面積合計156.05公頃，占計畫面積80.05%，詳如下述及表 2-2 安定都市計畫土地使用計畫面積分配表。

(一)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 35.07 公頃。

(二)商業區

劃設鄰里中心商業區一處，面積 1.90 公頃。

(三)工業區

劃設甲種工業區一處，面積 11.08 公頃；零星工業區一處，面積 0.06 公頃；面積共計 11.14 公頃。

(四)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 104.73 公頃。

(五)農會專用區

劃設農會專用區一處，面積 0.49 公頃。

(六)加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.20 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)河川區

劃設河川區一處，面積 2.12 公頃。

(十)河川區兼供道路使用

劃設河川區兼供道路使用一處，面積 0.04 公頃。

五、公共設施計畫

本計畫包含 9 種公共設施用地，面積合計 38.90 公頃，占計畫面積 19.95%，詳如下述，及表 2-2 安定都市計畫土地使用計畫面積分配表。

(一)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 0.45 公頃。

(二)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 4.58 公頃；面積合計 6.61 公頃。

(三)市場用地

劃設零售市場用地二處，面積合計 0.93 公頃。

(四)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 0.39 公頃。

(五)綠地

劃設綠地面積合計 0.39 公頃。

(六)廣場用地

劃設廣場用地一處，面積 0.05 公頃。

(七)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。

(八)道路用地

劃設區內道路系統，面積合計 11.71 公頃。

(九)高速公路用地

劃設高速公路用地，面積合計 18.21 公頃。

表 2-2 安定都市計畫土地使用計畫面積分配表

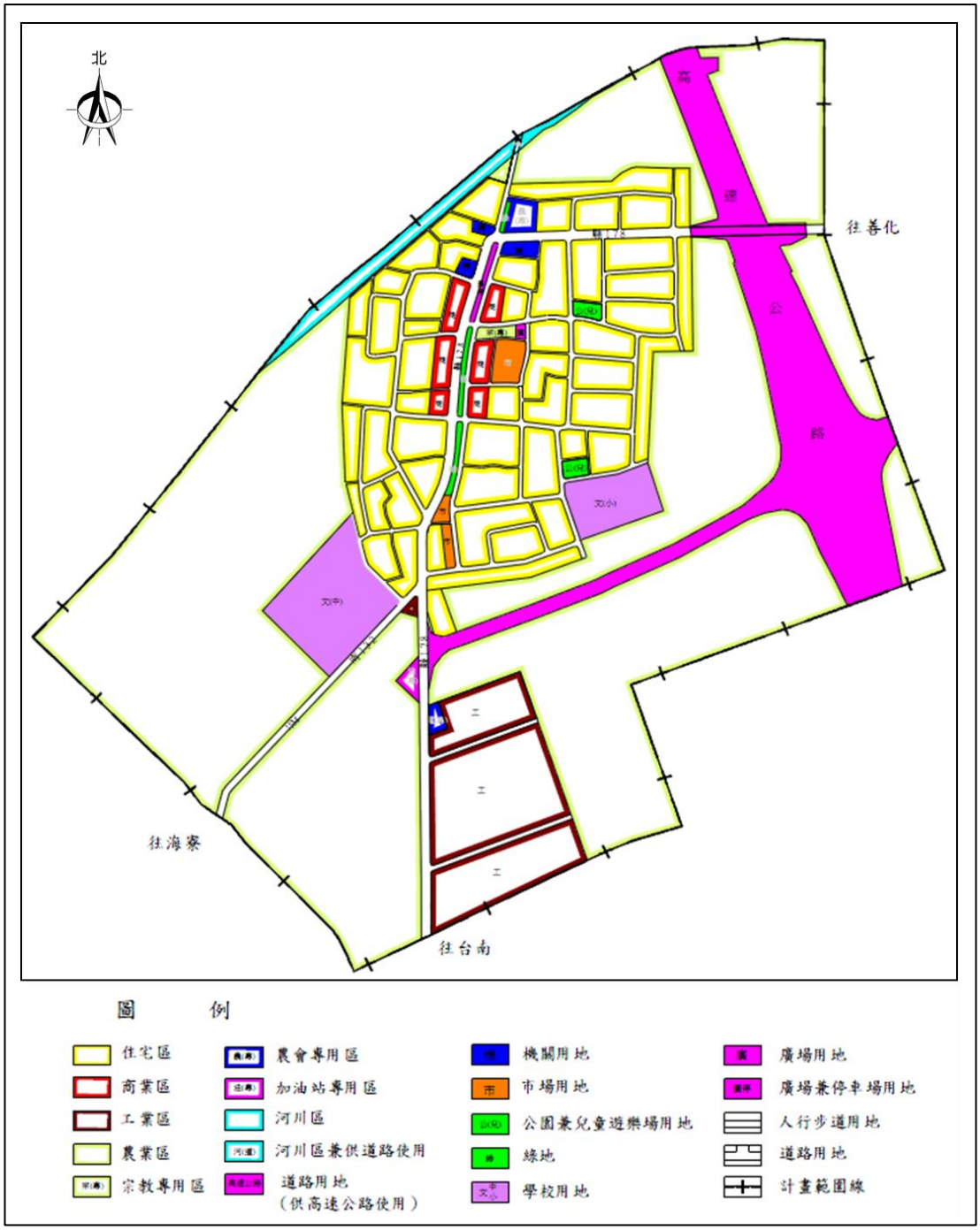
項目			現行計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積百分比(%)	佔計畫面積百分比(%)
使用分區	住宅區		35.07	39.83	17.99
	商業區		1.90	2.16	0.97
	工業區	甲種工業區	11.08	12.58	5.68
		零星工業區	0.06	0.07	0.03
	農業區		104.73	-	53.72
	農會專用區		0.49	0.56	0.25
	加油站專用區		0.20	0.23	0.10
	宗教專用區		0.18	0.20	0.09
	電信專用區		0.18	0.20	0.09
	河川區		2.12	-	1.09
	河川區兼供道路使用		0.04	-	0.02
	小計		156.05	-	-
公共設施用地	機關用地		0.45	0.51	0.23
	學校用地		6.61	7.51	3.39
	市場用地		0.93	1.06	0.48
	公園兼兒童遊樂場用地		0.39	0.44	0.20
	綠地		0.39	0.44	0.20
	廣場用地		0.05	0.06	0.03
	廣場兼停車場用地		0.16	0.18	0.08
	道路用地		11.71	13.30	6.01
	高速公路用地		18.21	20.68	9.34
	小計		38.90	-	-
都市發展用地			88.06	100.00	-
計畫總面積			194.95	-	100.00

資料來源：變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案，101 年 1 月，台南市政府，本案彙整。

表 2-3 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	0.23	一號道路中段轉角處	現有區公所、衛生所
	機二	0.13	商業區北側	現有警察分駐所
	機四	0.09	一號道路中段轉角處	現有郵局
	合計	0.45		
學校用地	文(小)	2.03	六號道東側，公(兒)二南面	國小預定地
	文(中)	4.58	一、二號道路相交處，二號北側	現有安定國中
	合計	6.61		
市場用地	市一	0.58	保安宮東側	
	市二	0.35	一號道路中段與三號道路之間	
	合計	0.93		
廣場用地	廣	0.05	保安宮東側	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.20	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	0.39		
綠地	–	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	
道路用地	–	11.71		
高速公路用地	–	18.21		

資料來源：變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案，101 年 1 月，台南市政府，本案彙整。



資料來源:變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案，101 年 1 月，台南市政府。

圖 2-1 現行安定都市計畫示意圖

六、附帶條件地區

附帶條件整體開發地區計有 1 處，原為市場用地(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，應將西側及北側六米、南側及東側八米寬道路部分納入，一併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 2-4 安定都市計畫附帶條件整體開發地區綜理表及圖 2-2 附帶條件整體開發地區示意圖。

表 2-4 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		1.「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。 2.現有市場規模已可滿足計畫區需求，案檢討辦法規定，零售市場以每一閭鄰設置一處為原則；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。 3.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。 4.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 0.01 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		1.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。 2.為配合大法官 85 年 6 月 21 日第 406 號解釋之意旨，應於該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、變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案，本案彙整。

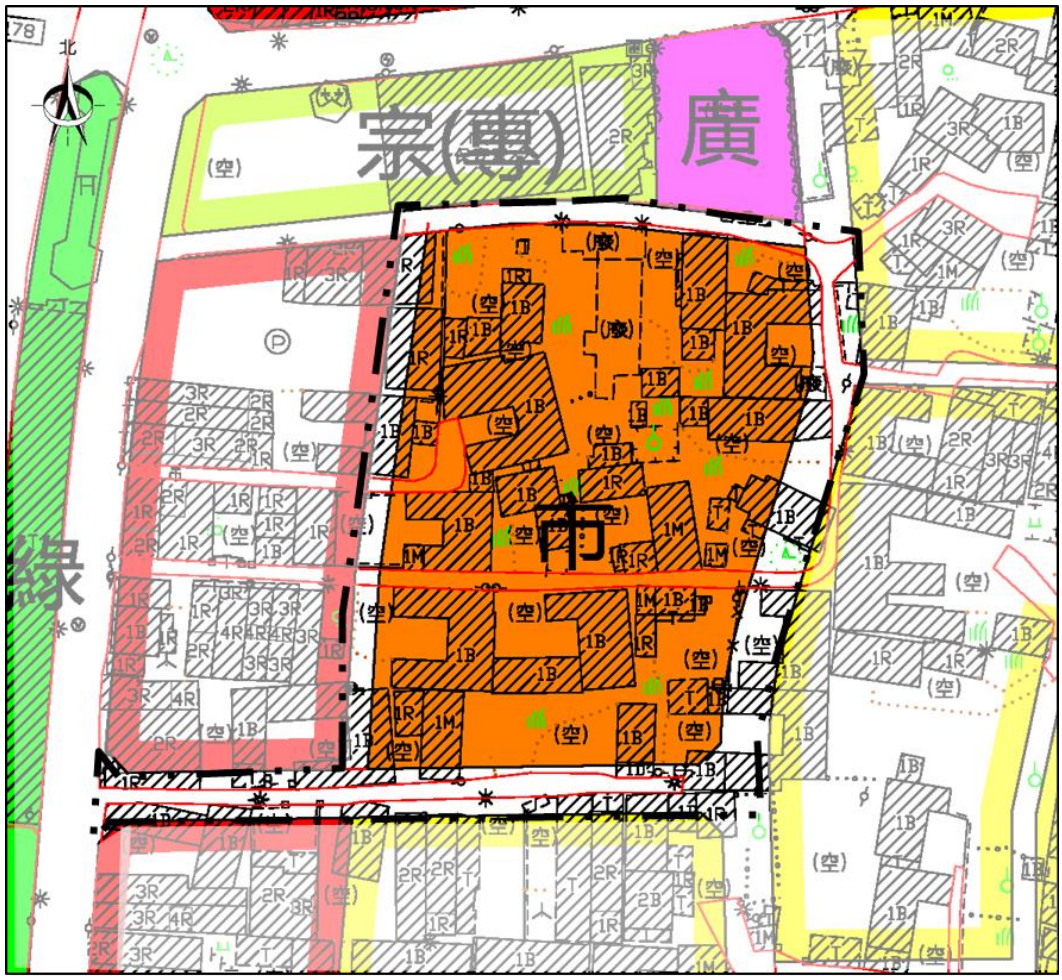


圖 2-2 附帶條件整體開發地區示意圖

七、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 2-5 安定都市計畫道路編號表及圖 2-3 計畫區內道路編號示意圖。

(一)道路

1.聯外道路

(1)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。

(2)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。

(二)高速公路

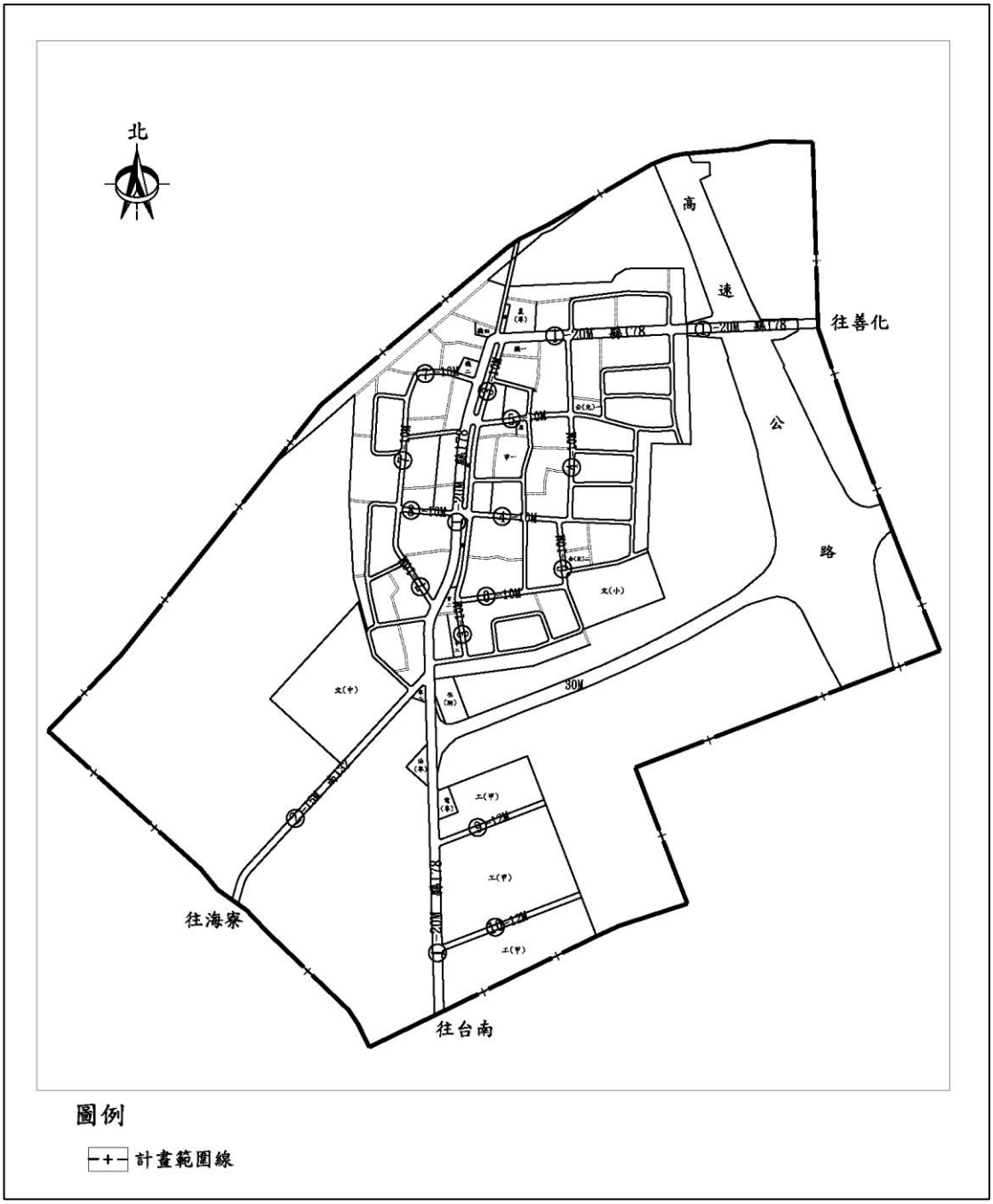
經區內之高速公路及安定交流道，劃設為公速公路用地，面積合計 18.21 公頃。

表 2-5 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椿距為準。

資料來源:變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案，101 年 1 月，台南市政府，本案彙整。



資料來源:變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案，101 年 1 月，台南市政府。

圖 2-3 計畫區內道路編號示意圖

八、都市防災計畫

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條之規定:「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、火延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。」故將災害避難路線、場所於以明確指出並作標示，以提升民眾災害應變能力，降低災害損失保障人民生命財產安全。

(一)救災設施與避難場所規劃

本計畫區救災設施、避難場所之設置

1.救災指揮中心

將區公所(機一)設為防(救)災指揮中心，協調整體救災援助工作。

2.救災醫護中心

將衛生所(機一)設為防災醫護中心，提供受傷災民之醫療救助。

3.臨時避難場所

將本計畫區內之公共開放空間(公(兒)用地、學校用地、廣場用地、廣(停)用地及農業區)，規劃臨時避難場所，提供數量多而分散的容納空間，其位置皆分布在住宅區周邊，災害發生時可迅速疏散避難，面積合計約 111.94 公頃，可滿足所有計畫人口之避難空間需求。

4.中長期收容所

將本計畫區內公園、綠地及廣場等公共開放空間規劃為中長期收容所，平常存放救災設施與物資，災害發生時供安置災民使用，以每人所需避難空間 $2m^2$/人，則約可容納 10,100 人，滿足計畫人口需求。

5.物資存放據點

依據原「臺南縣災害防救計畫」，本區災民收容救濟站，主要設置於學校用地(安定國中)之教室。

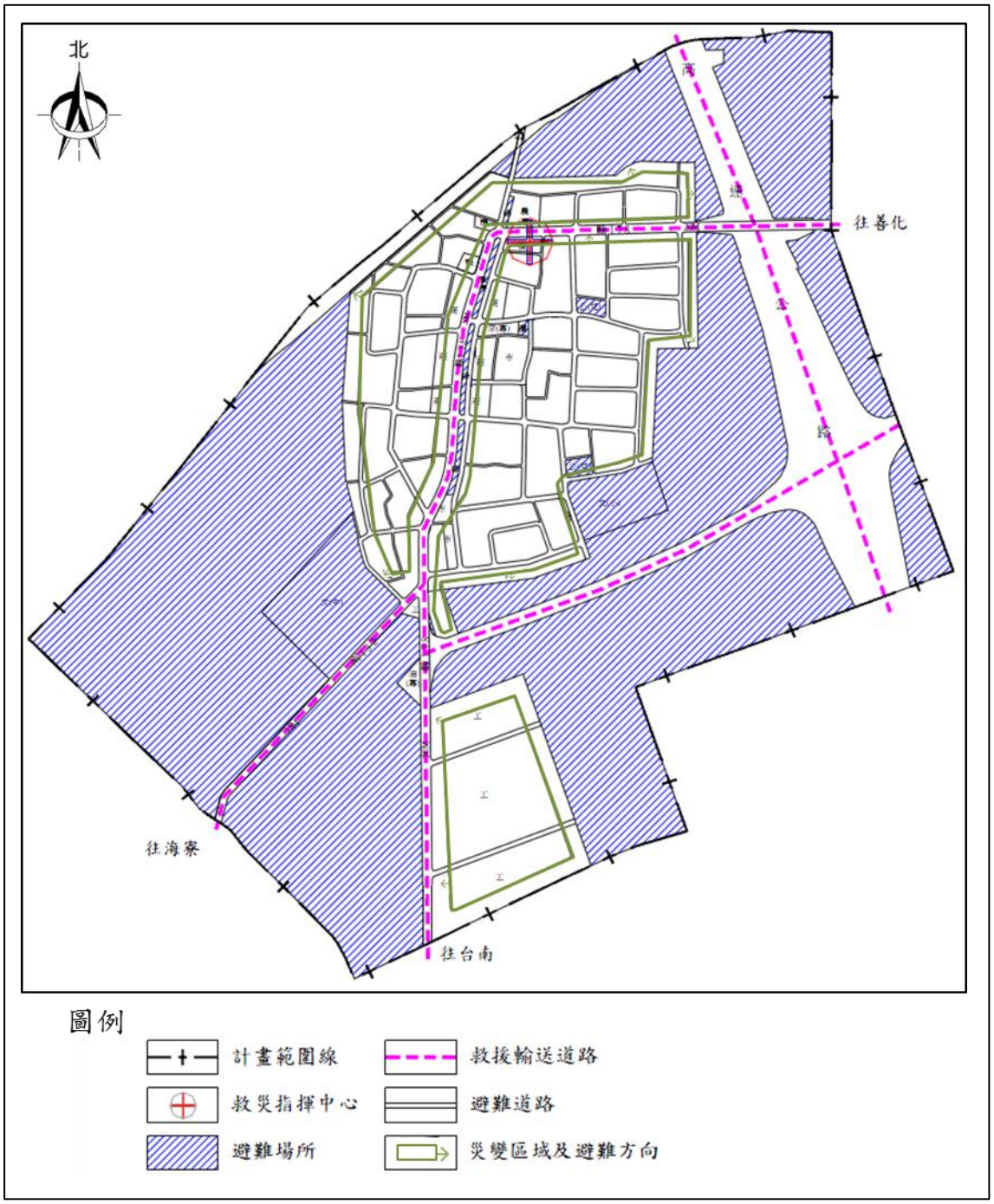
(二)避難及救災動線規劃

1.救災援送動線

將本計畫區之聯外、主要道路規劃為救災援送動線，於災害發生時必須保持暢通，做為消防及便利車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。

2.避難逃生動線

指定本計畫區內之次要道路及出入道路為避難逃生動線,作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難場所、救災據點。



資料來源:變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案，101 年 1 月，台南市政府。

圖 2-4 都市防災路線及避難場所規劃示意圖

(三)火災延燒防止地帶

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

資料來源:變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案，101 年 1 月，台南市政府。

圖 2-5 火災延燒防止地帶規劃示意圖

(四)加油站專用區之防災規劃

1.救災路線

以市道 178 為主要救災行進路線，供緊急救災車輛進出。

2.據點規劃

基地西側與對面皆為農業區，有大片空放空間，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。

3.緊急應變處理事項

加油站以火災發生時之情況最為嚴重,除加強對於加油站與當地消防隊之消防設備查核外，亦應提升加油站員工對緊急應變處理能力。

(五)水災防災規劃

1.依據原「臺南縣災害防救計畫」，由於北側為曾文溪流域，計畫區外有大片農業區，且區內有整治後的安定排水系統，模擬重現期距 100 年,降雨延時 24 小時原臺南縣之最大淹水深度,積水低於 0.25 公尺，淹水情況尚在控制範圍。

2.計畫區地勢以南、北兩側較低，南側為新市、北側為曾文溪之堤防，未來水患發生時，應朝向地勢較高地區疏散，可向基地東側疏散。

3.基地西北側之曾文溪屬中央級管理河川,依據 84 年 03 月 25 日公告(府建水字第 148120 號)「曾文溪治理計畫」之分段內容，安定區(計畫區北側)屬「高速公路橋至縱貫鐵路橋」河段，其主要治理措施為加高加強既有之安定堤防，且該項工作已完成。

九、分期分區發展計畫

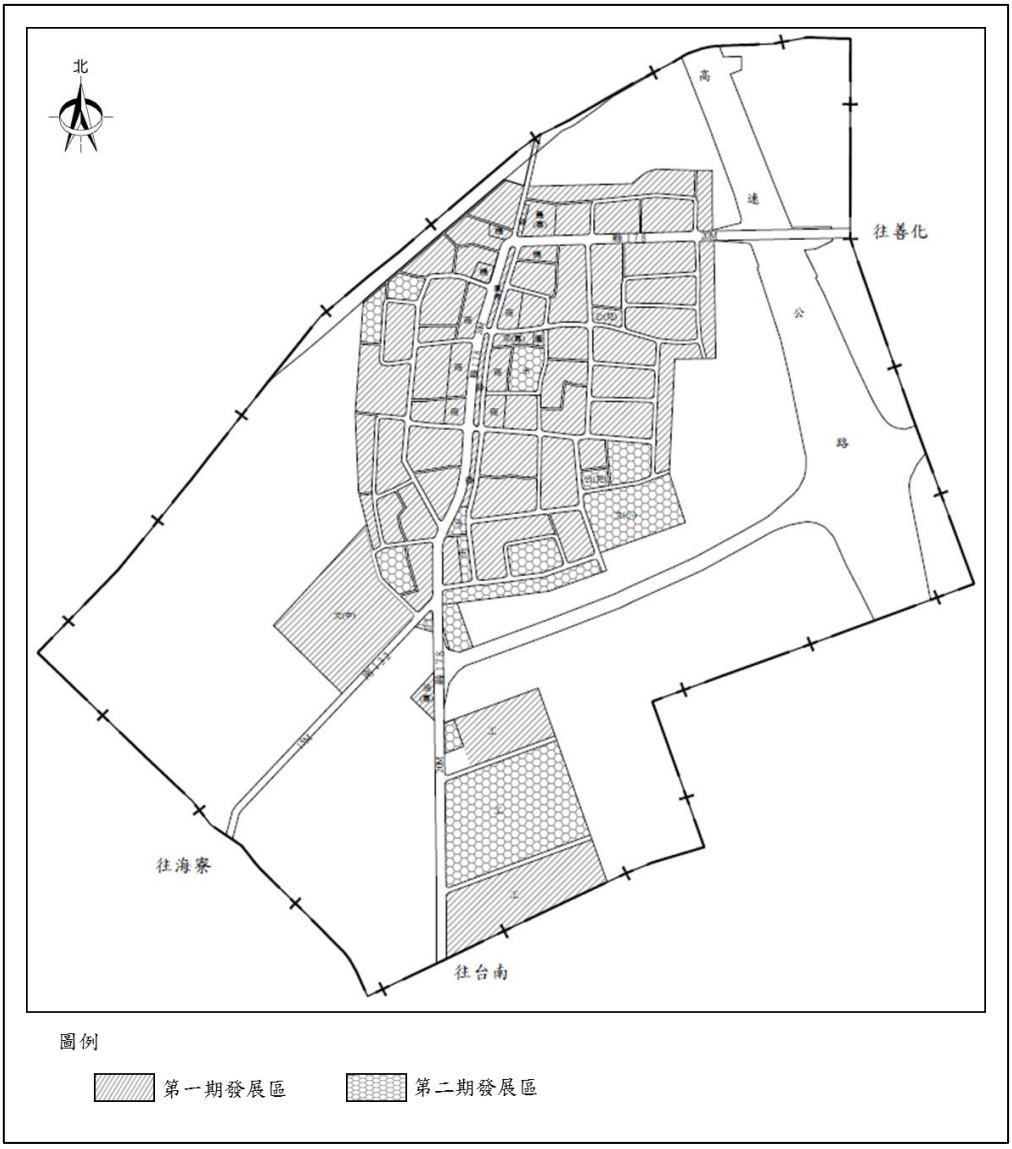
為配合實際發展需要，本計畫區採分期分區發展，包含第一期(以發展區)及第二期(優先發展區)，詳如下述及圖 2-6 分期分區發展示意圖。

(一)實際發展分區之範圍: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

1.第一期(已發展區):為舊市街地區，且建築用地使用率多已達 80%以上之地區。

2.第二期(優先發展區):為已發展區以外之都市發展用地。



資料來源:變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案，101 年 1 月，台南市政府。

圖 2-6 分期分區發展示意圖示意圖

十、土地使用分區管制要點

(一)本要點依據都市計畫法第二十二條、及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

(二)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，為建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。

(三)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，為建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 280%。

(四)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%。

(五)農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(六)宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

(七)機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(八)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%。

(九)市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

(十)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

(十一)電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」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%。

(十二)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。

(十三)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台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	

(十四)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。

(十五)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。