

變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）
（含計畫圖重製）書

草案本

臺南市政府

中華民國 108 年 3 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	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 及 47 條	
變更都市計畫機關	臺 南 市 政 府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 徵 詢 意 見	自民國 102 年 10 月 8 日起至 102 年 11 月 6 日止。
	公 開 展 覽	自民國 105 年 7 月 8 日起至民國 105 年 8 月 6 日止（民國 105 年 7 月 8 日起至民國 105 年 7 月 10 日刊登於自由時報）
	說 明 會	民國 105 年 7 月 27 日上午 10 時 0 分（於新化區公所 3 樓禮堂）
人民團體對本案之反映 意 見	詳 公 民 或 團 體 建 議 意 見 綜 理 表	
本案提交各級都市計畫 委 員 會 審 查 結 果	市 級	臺南市都市計畫委員會 107 年 7 月 24 日第 72 次會議審議通過
	內政部級	

目錄

目錄.....	I
圖目錄.....	III
表目錄.....	VII
第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起與目的	1
第二節 法令依據.....	1
第三節 計畫位置與範圍	2
第二章 上位及相關計畫	4
第一節 上位計畫	4
第二節 相關重大建設.....	6
第三節 鄰近都市計畫概述	13
第三章 現行都市計畫概要	15
第一節 發布實施歷程	15
第二節 實質計畫內容.....	16
第四章 都市計畫圖重製與執行	23
第一節 重製作業依據與方法	23
第二節 重製作業辦理過程及疑義處理情形	26
第三節 重製成果說明	34
第五章 環境發展現況分析	37
第一節 自然環境資源.....	37
第二節 社會經濟環境.....	45
第三節 實質發展現況分析	57
第四節 公共設施現況分析	62
第五節 土地權屬分析	66
第六節 交通運輸現況分析	70
第六章 發展預測與檢討分析	74
第一節 計畫人口預測	74
第二節 土地使用分區檢討	78
第三節 公共設施用地檢討	80
第四節 道路系統檢討	84
第五節 附帶條件整體開發區檢討	101
第七章 發展課題、對策、定位、目標及構想	110
第一節 發展定位與目標	110
第二節 發展構想	113

第三節 發展課題與對策	115
第八章 實質計畫檢討	125
第一節 檢討變更原則	125
第二節 變更內容	127
第九章 檢討後計畫	170
第一節 計畫範圍與面積	170
第二節 計畫年期	170
第三節 計畫人口及密度	170
第四節 土地使用計畫	170
第五節 公共設施計畫	174
第六節 交通系統計畫	181
第七節 開放空間系統計畫	183
第八節 都市防災計畫	185
第九節 附帶條件地區	190
第十章 實施進度及經費	194
附件一、都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄	
附件二、河川區及河道用地認定函文	
附件三、第 10 案變更範圍內土地清冊	
附件四、第 13 案變更範圍內土地清冊	
附件五、臺南市都市計畫委員會第 72 次會議紀錄	

圖目錄

圖 1-3-1	計畫位置示意圖	2
圖 1-3-2	計畫範圍示意圖	3
圖 2-2-1	西拉雅發展願景圖	7
圖 2-2-2	易淹水地區水患治理計畫排水集水區域圖	8
圖 2-2-3	台 19 甲線新化外環道工程位置示意圖	9
圖 2-2-4	相關計畫示意圖	12
圖 2-3-1	鄰近都市計畫區位示意圖	14
圖 3-2-1	現行新化都市計畫示意圖	20
圖 3-2-2	現行都市計畫交通系統示意圖	22
圖 4-2-1	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）重製會議決議「納入通盤檢討研議案」 位置示意圖	29
圖 4-3-1	重製後現行計畫示意圖	36
圖 5-1-1	新化地區水文水系分布示意圖	38
圖 5-1-2	新化地區周遭活斷層分布示意圖	39
圖 5-1-3	新化區淹水潛勢示意圖	40
圖 5-1-4	新化區淹水潛勢示意圖	41
圖 5-1-5	新化區環境敏感地示意圖	43
圖 5-1-6	自然景觀資源分佈示意圖	44
圖 5-2-1	明永曆 18 年（1664 年）臺灣軍備圖	45
圖 5-2-2	臺南縣日據臺南洲時期輿圖	46
圖 5-2-3	人文歷史資源分佈示意圖	49
圖 5-2-4	新化都市計畫區人口密度示意圖	52
圖 5-3-1	新化都市計畫區內土地使用現況示意圖（一）	59
圖 5-3-2	新化都市計畫區內土地使用現況示意圖（二）	59
圖 5-3-3	建築物結構分佈示意圖	60
圖 5-3-4	建築物樓層分佈示意圖	61
圖 5-4-1	公共設施開闢情形示意圖	64
圖 5-5-1	土地權屬分佈示意圖	67
圖 5-5-2	公告土地現值分佈示意圖	68
圖 5-5-3	公有非公用土地分布示意圖	69
圖 5-6-1	現況交通系統示意圖	71
圖 5-6-2	計畫區道路開闢情形示意圖	72
圖 6-1-1	新化區內人口預測趨勢圖	75

圖 6-1-2	都市計畫區內人口預測趨勢圖	75
圖 6-3-1	整體公共設施檢討流程示意圖	80
圖 6-4-1	新化都市計畫（第一次通盤檢討）案變更為計畫道路分布示意圖	84
圖 6-4-2	計畫道路評估原則	85
圖 6-4-3	囊底路評估原則	86
圖 6-4-4	計畫道路【一通變更內容第一案】套繪圖	87
圖 6-4-5	計畫道路【一通變更內容第十六案】套繪圖	88
圖 6-4-6	計畫道路【一通變更內容第三十一案】套繪圖	89
圖 6-4-7	計畫道路【一通變更內容第三十二案（一）】套繪圖	90
圖 6-4-8	計畫道路【一通變更內容第三十二案（二）】套繪圖	91
圖 6-4-9	計畫道路【一通變更內容第三十二案（三）】套繪圖	92
圖 6-4-10	計畫道路【一通變更內容第三十二案（四）】套繪圖	93
圖 6-4-11	計畫道路【一通變更內容第三十二案（五）】套繪圖	94
圖 6-4-12	計畫道路【一通變更內容第三十二案（六）】套繪圖	95
圖 6-4-13	計畫道路【一通變更內容第三十二案（七）】套繪圖	96
圖 6-4-14	計畫道路【一通變更內容第三十二案（八）】套繪圖	97
圖 6-4-15	計畫道路【一通變更內容第三十二案（九）】套繪圖	98
圖 6-4-16	囊底路套繪圖	99
圖 6-5-1	附帶條件整體開發區使用現況示意圖	101
圖 6-5-2	附帶條件規定地區位置示意圖	105
圖 6-5-3	附帶條件整體開發區辦理情形示意圖	105
圖 6-5-4	附帶條件區編號 1 套繪圖	106
圖 6-5-5	附帶條件區編號 4 套繪圖	107
圖 6-5-6	附帶條件區編號 9 套繪圖	108
圖 6-5-7	附帶條件區編號 12 套繪圖	109
圖 7-1-1	本計畫區區位優勢示意圖	110
圖 7-1-2	發展定位優勢示意圖	111
圖 7-2-1	都市空間發展構想示意圖	114
圖 7-3-1	計畫範圍包含非都市土地示意圖	116
圖 7-3-2	新義段土地分割編定示意圖	116
圖 7-3-3	新化都計區周邊發展示意圖	117
圖 7-3-4	農業區整體開發構想分區示意圖	118
圖 7-3-5	灌溉設施專用區土地與現況不符處示意圖	119
圖 7-3-6	尚未依二通附帶條件執行地區示意圖	120
圖 7-3-7	無用地需求之機關用地現況示意圖	121

圖 7-3-8	未開闢公共設施現況示意圖	123
圖 7-3-9	75 年一通劃設計畫道路尚未開闢分布示意圖	124
圖 7-3-10	計畫區北側囊底路示意圖	124
圖 8-2-1	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）變更位置示意圖	145
圖 8-2-2	變更案第 4-1 案示意圖	146
圖 8-2-3	變更案第 4-2 案示意圖	146
圖 8-2-4	變更案第 4-3 案示意圖	147
圖 8-2-5	變更案第 4-4 案示意圖	148
圖 8-2-6	變更案第 4-5 案示意圖	149
圖 8-2-7	變更案第 5-1 案示意圖	150
圖 8-2-8	變更案第 5-2 ~ 5-3 案示意圖	150
圖 8-2-9	變更案第 6 案示意圖	151
圖 8-2-10	變更案第 7 案示意圖	151
圖 8-2-11	變更案第 8 案示意圖	152
圖 8-2-12	變更案第 9 案示意圖	152
圖 8-2-13	變更案第 10 案示意圖	153
圖 8-2-14	變更案第 11 案示意圖	153
圖 8-2-15	變更案第 12 案示意圖	154
圖 8-2-16	變更案第 13 案示意圖	154
圖 8-2-17	變更案第 14 案示意圖	155
圖 8-2-18	變更案第 15 案示意圖	156
圖 8-2-19	變更案第 16 案示意圖	157
圖 8-2-20	變更案第 17 案示意圖	157
圖 8-2-21	變更案第 18 案示意圖	158
圖 8-2-22	變更案第 19 案示意圖	158
圖 8-2-23	變更案第 20 案示意圖	159
圖 8-2-24	變更案第 21 案示意圖	159
圖 8-2-25	變更案第 22 案示意圖	160
圖 8-2-26	變更案第 23 案示意圖	160
圖 8-2-27	變更案第 24 案示意圖	161
圖 8-2-28	變更案第 25 案示意圖	162
圖 8-2-29	變更案第 26 案示意圖	162
圖 8-2-30	變更案第 27 案示意圖	163
圖 8-2-31	變更案第 28 案示意圖	163
圖 8-2-32	變更案第 29 案示意圖（一）	164

圖 8-2-33	變更案第 29 案示意圖（二）	165
圖 8-2-34	變更案第 29 案示意圖（三）	166
圖 8-2-35	變更案第 29 案示意圖（四）	167
圖 9-4-1	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用計畫示意圖	173
圖 9-5-1	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）公共設施分布示意圖	180
圖 9-6-1	新化都市計畫區交通系統示意圖	182
圖 9-7-1	新化都市計畫區開放空間規劃示意圖	184
圖 9-8-1	都市計畫區學校設施避難圈域影響圈示意圖	186
圖 9-8-2	都市計畫區避難圈域與避難容量示意圖	187
圖 9-8-3	計畫區防災系統示意圖	189
圖 9-9-1	本次通盤檢討後附帶條件區位置示意圖	193

表目錄

表 2-1-1	上位計畫彙整表	5
表 2-2-1	計畫區鄰近重大建設計畫彙整表	10
表 2-3-1	鄰近都市計畫內容概況表	13
表 3-1-1	變更新化都市計畫歷次變更案一覽表	15
表 3-2-1	新化都市計畫現行土地使用計畫面積表	18
表 3-2-2	現行新化都市計畫公共設施用地明細表	19
表 3-2-3	現行新化都市計畫道路編號明細表	21
表 4-1-1	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）重製作業參據資料綜理表	23
表 4-2-1	都市計畫圖重製疑義分類及處理原則一覽表	27
表 4-2-2	都市計畫圖重製會議決議「納入通盤檢討研議案」一覽表	29
表 4-3-1	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）重製前後土地使用計畫面積一覽表	34
表 4-3-2	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）重製前後公共設施用地明細表	35
表 5-1-1	臺南市近六年平均氣溫與降雨量統計表	38
表 5-2-1	新化區及新化都市計畫區之歷年人口成長分析表	50
表 5-2-2	新化區歷年年齡人口統計表	51
表 5-2-3	新化區戶數與戶量統計表	51
表 5-2-4	新化都市計畫區各里人口密度統計表	52
表 5-2-5	民國 106 年臺南市、新化區耕地面積統計表	53
表 5-2-6	民國 106 年臺南市農戶人口統計表	54
表 5-2-7	新化區民國 105 年二級產業場所單位數表	54
表 5-2-8	新化區民國 105 年三級產業場所單位數表	54
表 5-2-9	民國 100、105 年臺南市及新化區工商場所單位家數成長表	55
表 5-2-10	民國 100、105 年臺南市及新化區工商場所單位員工數成長表	56
表 5-3-1	新化都市計畫區內土地使用現況面積表	58
表 5-3-2	計畫區建物結構面積一覽表	60
表 5-3-3	計畫區建物樓層面積一覽表	61
表 5-4-1	公共設施開闢情形現況統計表	65
表 5-5-1	計畫區土地權屬統計表	66
表 5-5-2	計畫區土地公告現值統計表	68
表 5-6-1	新化都市計畫現況交通系統一覽表	70
表 5-6-2	計畫區道路開闢情形一覽表	72
表 5-6-5	計畫區市區公車路線彙整表	73
表 6-1-1	各類數學模型人口預測彙整表	74

表 6-1-2	民國 115 年人口預測彙整表	75
表 6-1-3	新化都市計畫區人口預測表	76
表 6-1-4	商務服務產業衍生居住人口預測表	77
表 6-1-5	民國 115 年計畫人口預測比較表	77
表 6-3-1	新化區歷年學齡人口統計表	81
表 6-3-2	公共設施用地面積檢討分析表	83
表 6-4-1	計畫區囊底路廢除評估彙整表	100
表 6-5-1	新化都市計畫區之附帶條件規定地區歷次變更案一覽表	102
表 6-5-2	附帶條件整體開發區辦理進度彙整表	104
表 8-2-1	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表	127
表 8-2-2	本次通盤檢討變更面積增減統計表	168
表 8-2-2	本次通盤檢討變更面積增減統計表（續）	169
表 9-4-1	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用面積對照表	171
表 9-5-1	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）公共設施用地明細表	176
表 9-5-2	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）通盤檢討後公共設施用地面積檢討分 析表	178
表 9-6-1	新化都市計畫道路層級分類及編號明細表	181
表 9-8-1	新化都市計畫區避難圈層級表	185
表 9-8-2	現行都市計畫區鄰里避難圈域劃設表	186
表 9-9-1	本次通盤檢討後附帶條件區規定彙整表	190
表 10-1-1	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）實施進度及經費表	194

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

新化都市計畫於民國 60 年擬定，至民國 96 年 8 月 10 日完成第二次通盤檢討。有鑑於新化都市計畫已達通盤檢討年限，計畫內容已不符合實際發展需求，加上縣市合併後臺南市整體區域空間結構重組，實有檢討之必要。

現行計畫之都市計畫圖，歷經 30 年實質發展環境變遷，地形地物已多所變動，且歷年來執行所造成之計畫與實際發展現況產生偏差，易造成執行疑義；鑑此，為解決計畫底圖老舊，部分地形與計畫線模糊不清，及計畫圖精度不佳，於本次通盤檢討一併辦理都市計畫圖重製作業。

另「新化都市計畫」原屬主要計畫及細部計畫合併辦理之市鎮計畫，擬定機關為新化區公所，民國 99 年 12 月 25 日臺南縣市合併升格為直轄市後，因應組織調整，其擬定機關依法變更為臺南市政府，細部計畫應由臺南市政府核定實施，藉本次辦理新化都市計畫第三次通盤檢討之際，依都市計畫法第 22 條規定，將新化都市計畫之土地使用分區管制要點予以抽離，明確區別主要計畫及細部計畫內容，以落實計畫的分層管理，提升計畫執行效率。

爰此，藉由本次通盤檢討重新審視新化都市計畫區發展定位，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，調整及規劃新化都市計畫區內土地使用分區及公共設施用地，期透過本次都市計畫圖重製作業及通盤檢討規劃作業，提升計畫區現有生活環境品質、加速都市發展，創建永續宜居城市。

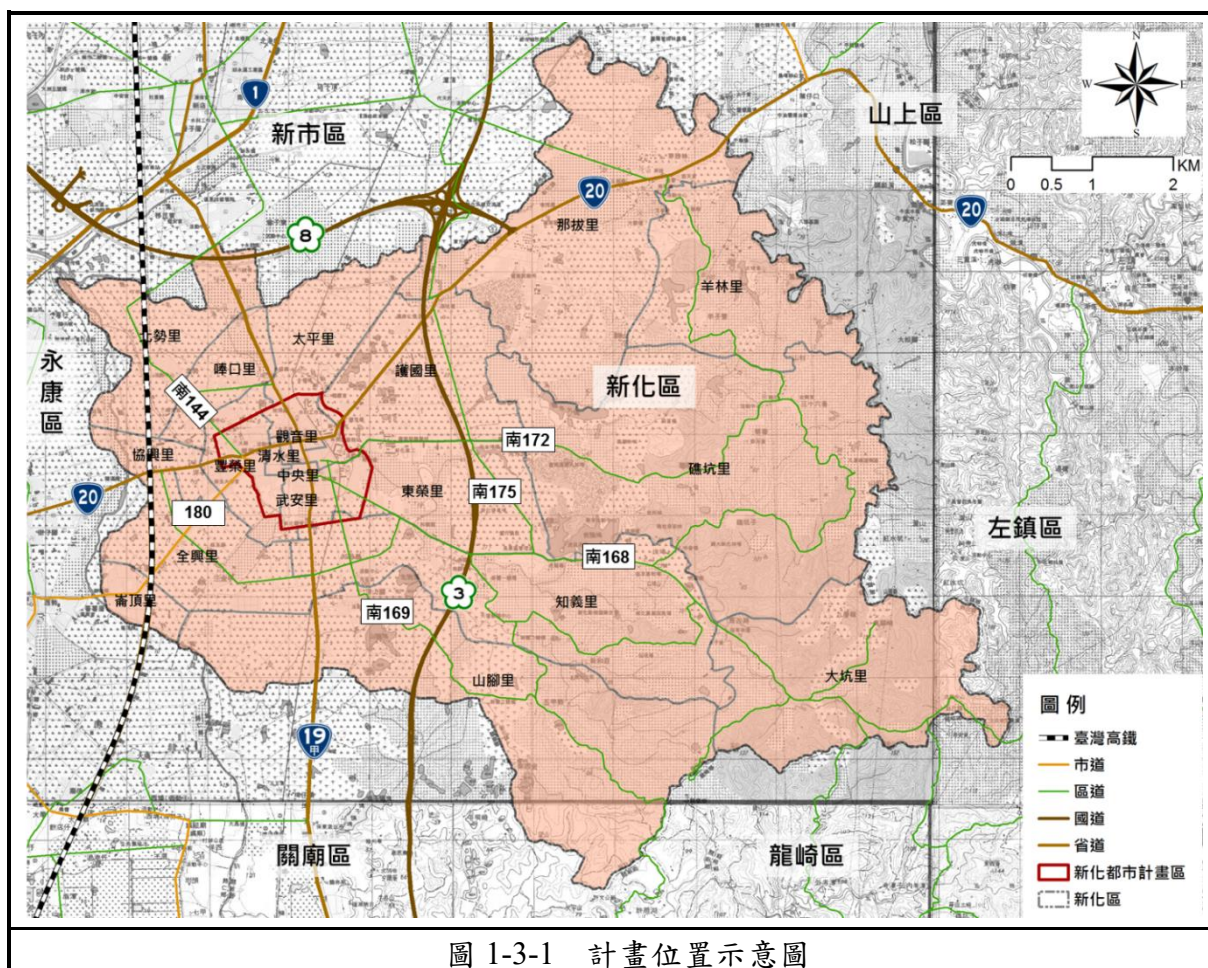
第二節 法令依據

依據「都市計畫法第 26 條」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條及第 47 條」規定辦理。

第三節 計畫位置與範圍

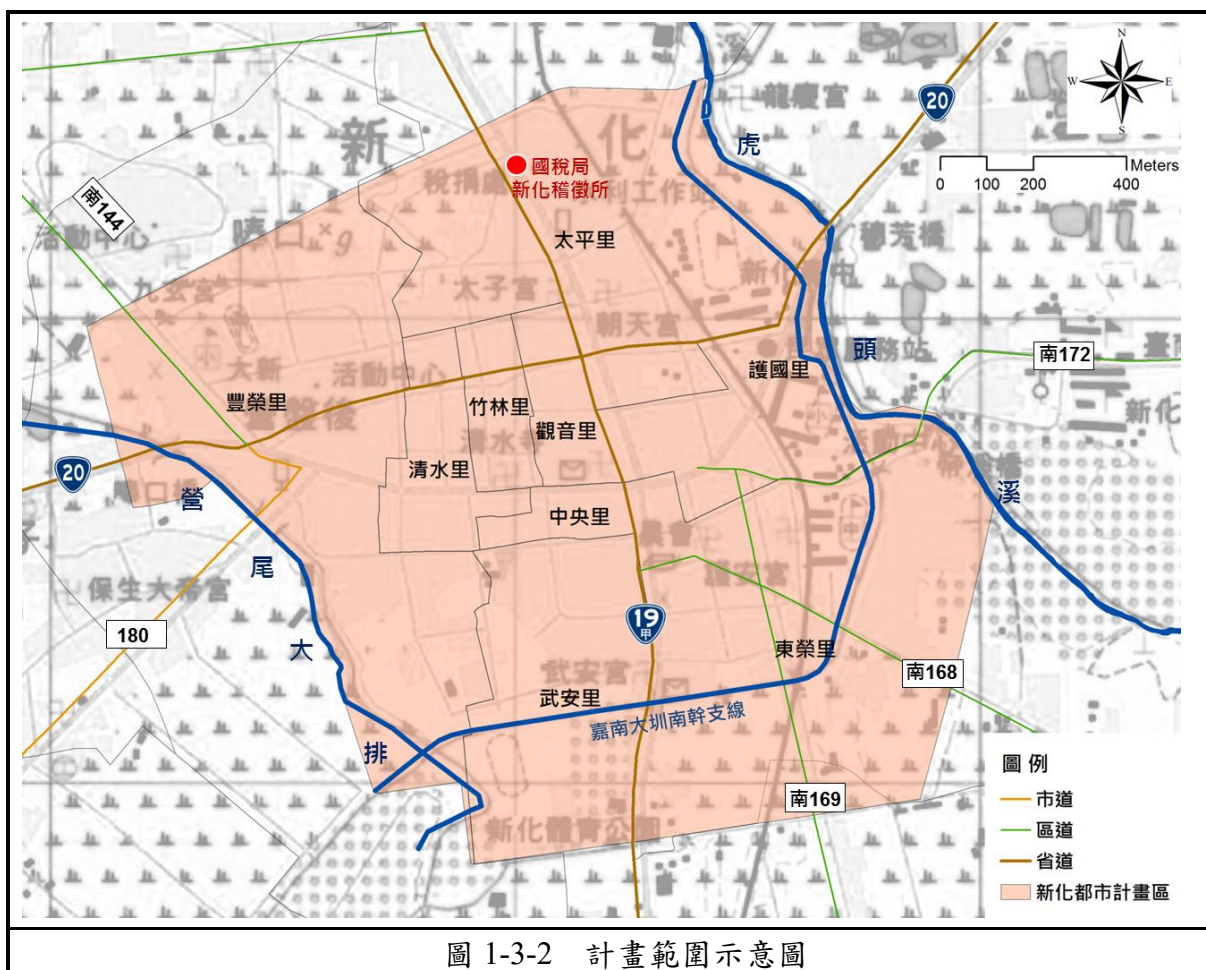
一、計畫位置

新化都市計畫區東鄰國道3號，省道台19甲線貫穿計畫區南北側，省道台20線貫穿計畫區東西兩側。就行政區位而言，其東側鄰左鎮區，西側鄰永康區，南側鄰關廟區與龍崎區，北側鄰新市區（詳圖1-3-1）。



二、計畫範圍與面積

新化都市計畫區位於新化區中心西側，其範圍係以忠孝街與中正路交叉口為中心，北至國稅局新化稽徵所北側排水溝，南至嘉南大圳南幹支線以南約300公尺處，東至虎頭溪，西至省道台20號與區道144交叉口以西約300公尺處，範圍含括太平里、協興里、清水里、竹林里、觀音里、護國里、東榮里、武安里、豐榮里、中央里等10里，計畫面積為201.087公頃，計畫範圍詳圖1-3-2。



第二章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫

就區域計畫發展面向而言，本計畫上位計畫包括：「全國國土計畫」及「修正全國區域計畫」，計畫內容概要說明如后，對本計畫之指導綜整如表 2-1-1。

一、全國國土計畫（行政院，民國 107 年 4 月）

（一）計畫年期：民國 125 年

（二）計畫重點

國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定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。其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展與土地使用指導原則，並確立國土功能分區劃設條件及優先順序。有關土地使用指導原則，茲摘錄都市計畫配合事項如下：

- 1.為因應自然或社會環境之變遷，都市計畫擬定機關於通盤檢討時，對計畫內容作適度修正或調整，以因應發展需要；對於已無取得計畫或使用需求之公共設施保留地，評估檢討變更，以適應都市發展實際需要。
- 2.都市計畫人口數，應優先考量環境容受力，就各該直轄市、縣（市）範圍之公共設施及資源條件評估可承載之人口數，並與人口移動與土地使用之關聯性等因素納入綜合分析後予以推估，核實檢討都市發展用地需求。
- 3.因應氣候變遷，都市計畫通盤檢討時應依據災害潛勢資料，檢討規劃防洪及治水相關設施。
- 4.直轄市、縣（市）國土計畫應依據農地資源條件，針對各該計畫範圍內之各都市計畫農業區，提出發展定位。如劃設為農業發展地區第五類者，維持為都市計畫農業區，以確實控管各直轄市、縣（市）供糧食生產之農地；至其他農業區則得依都市及產業發展需求，通盤檢討變更為其他適當使用分區。

二、修正全國區域計畫（內政部，民國 107 年 11 月）

（一）計畫年期：民國 115 年

（二）計畫重點

配合國土計畫法之空間計畫架構，調整計畫體系及性質，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」。因應自然環境變遷、糧食安全、人口結構轉變與產業發展變革，研擬各類型土地利用

調適策略原則，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定，建立指導使用機制及簡化審議流程，並擬訂以下策略：

- 1.因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略。
- 2.落實集約城市理念，城鄉發展應以既有都市計畫地區為優先考量範圍，其城鄉發展之優先次序如下：
 - (1) 都市計畫地區之推動都市更新地區及整體開發地區。
 - (2) 都市計畫農業區。惟應符合直轄市、縣（市）區域計畫對於農業區發展定位及構想，並應避免使用農業主管機關界定之優良農地。
 - (3) 新訂或擴大都市計畫地區或得申請設施型使用分區變更地區。
 - (4) 其他申請設施型使用分區變更地區。
- 3.依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定。
- 4.都市計畫農業區應依據發展定位，檢討其土地使用管制規定。
- 5.配合綜合治理計畫，就流域範圍進行整體規劃，針對河川上、中、下游地區，分別研擬空間發展策略。
- 6.都市計畫地區與非都市土地開發案應進行逕流總量管制，規範透水面積、留設滯洪與蓄洪緩衝空間，並加強水資源回收利用。

表 2-1-1 上位計畫彙整表

計畫名稱	計畫內容摘要	對本計畫之指導原則
全國國土計畫 (民國 107 年 4 月)	1.計畫年期 125 年 2.國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定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。其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展與土地使用指導原則，並確立國土功能分區劃設條件及優先順序。	因應國土計畫功能分區，新化區未來屬城鄉發展地區，以集約發展、成長管理為原則。應對於新化區現行土地使用現況及其社會經濟環境進行分析，依發展需求調整農業區為其他分區，並配合流域治理計畫檢討河川區範圍。
修正全國區域計畫 (民國 107 年 11 月)	1.計畫年期 115 年 2.配合國土計畫法之空間計畫架構，調整計畫體系及性質，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」。因應自然環境變遷、糧食安全、人口結構轉變與產業發展變革，研擬各類型土地利用調適策略原則，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定，建立指導使用機制及簡化審議流程。	配合國土空間體系調整，新化區應檢討原都市土地使用情形，適度調整都市計畫農業區發展定位，並配合流域綜合治理計畫調整河川區範圍。

資料來源：本計畫整理。

第二節 相關重大建設

計畫區周邊重要建設計畫與相關計畫內容概要說明如下，對本計畫之影響彙整如表 2-2-1 所示。

一、新十大旗艦計畫（民國 104 年）

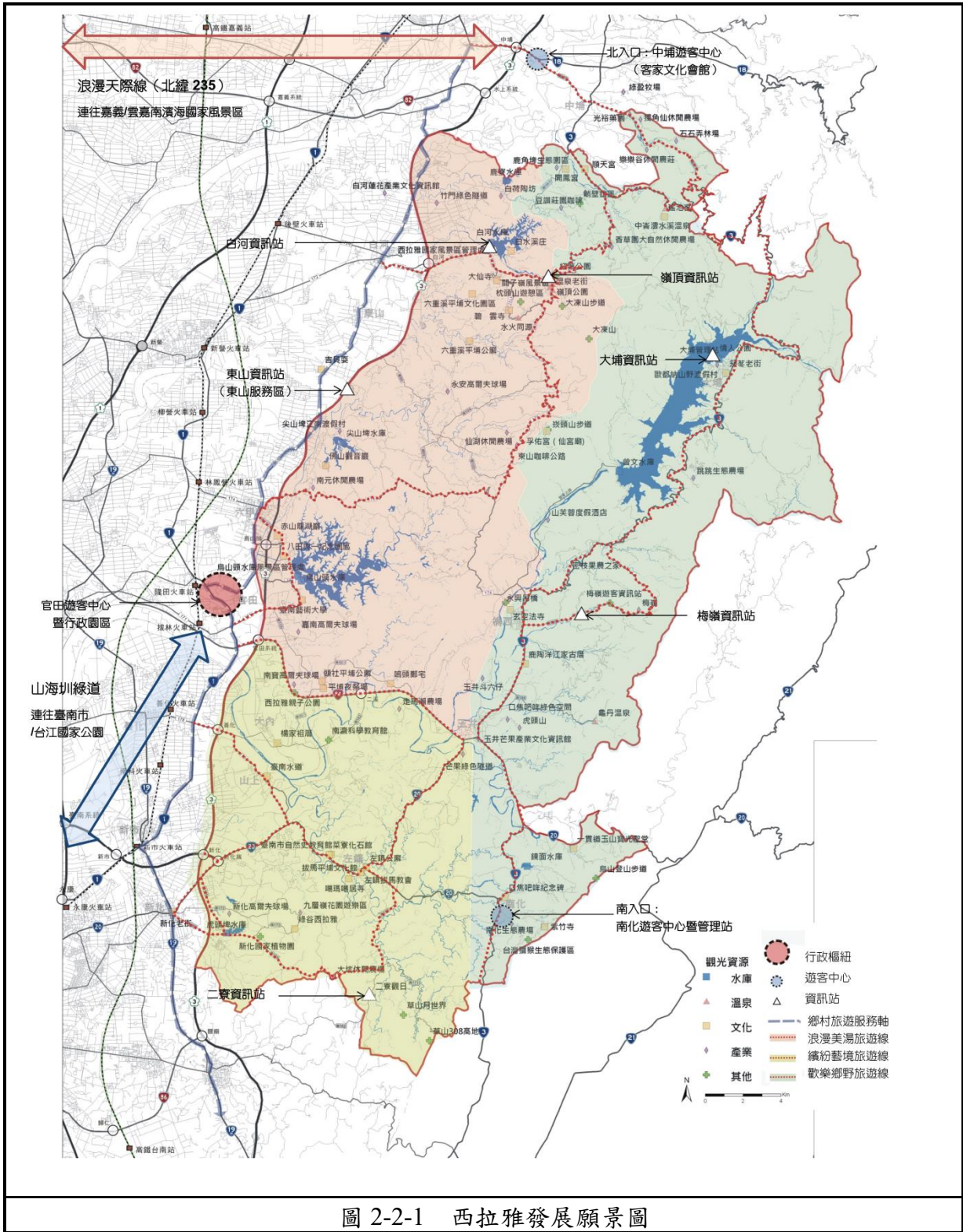
主要目標以落實臺南市成為臺灣的文化首都、臺南景觀市容改造使臺南新舊紋理並存，提升臺南本質及規模成為名符其實的直轄市。施政核心及重大建設則分別是「一個核心價值」、「二個平衡」、「三個永續」、「四個目標」等原則與施政價值，另外，包括「五個文化園區」、「六大指標建設」、「七大城市景觀改造」、「八大民間投資招商」、「九大重要交通建設」、以及「十大土地通盤檢討開發」共 45 項重大建設。

二、西拉雅國家風景區觀光發展檢討計畫（民國 104 年）

為落實永續經營的理念，秉持開發和水質保護原則，整合轄區境內 5 大遊憩系統「關子嶺遊憩系統」、「曾文遊憩系統」、「烏山頭遊憩系統」、「左鎮遊憩系統」、「虎頭埤遊憩系統」，推廣西拉雅國家風景區在地旅遊特色，將區內特有自然生態與人文景觀資源，結合魅力據點共同打造生態鄉村度假王國，發展願景如圖 2-2-1。

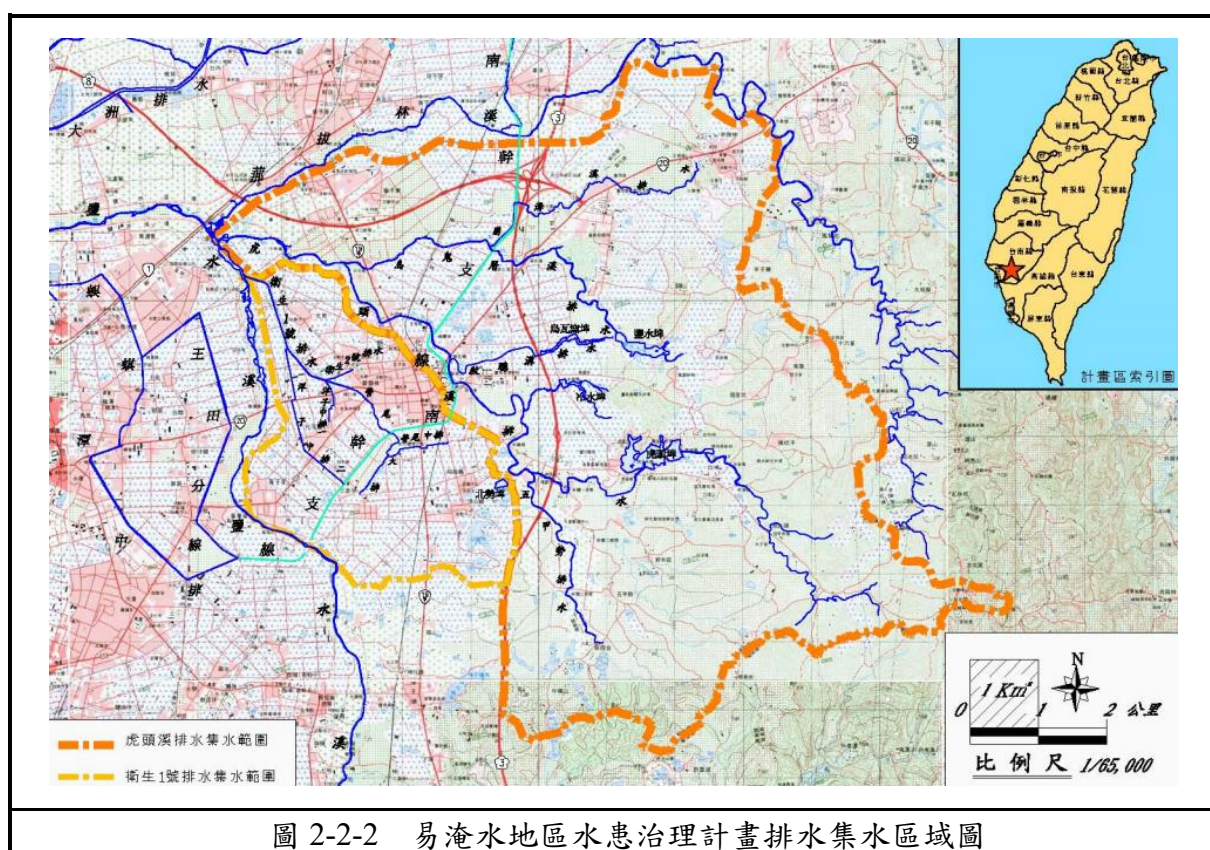
三、配合縣市合併升格研提臺南市空間發展策略及都市計畫整合方案先期規劃暨擬定都市更新綱要計畫案（民國 100 年）

本計畫以整體臺南市為首要考量，研提未來臺南市整體空間發展策略。規劃確立生活、生產、生態的三生空間，重組生態城鄉空間結構；針對原縣市邊界兩側土地使用、交通運輸上的斷層，而造成空間發展的阻礙，進行整合討論。在計畫定位上，新化屬於小而美的衛星城鎮，除基本生活機能外，並具有濃厚地方特色。未來發展上，應建構便捷交通建設，向南以公共運輸路線連接市中心，向東提供山林偏遠地區都市機能服務，以既有都市發展規模為主，提高土地使用效率，滿足地方生活發展需求，避免大幅擴張開發。



四、「易淹水地區水患治理計畫」臺南縣管區域排水虎頭溪排水（含衛生 1 號排水）系統治理計畫（民國 99 年）

本計畫範圍主要位於臺南市新化區，其中虎頭溪排水主幹線（至虎頭埤）長度約 10.60 公里，集水區面積約 51.6 平方公里，包括：烏鬼厝溪排水、啟聰溝排水、五甲勢排水、崩溝溪排水等 4 條支線；衛生 1 號排水主幹線（至噤口橋）長度約 2.50 公里，集水區面積約 11.93 平方公里，包括：衛生 2 號排水、洋子中排一、洋子中排二、營尾大排、營尾中排等 5 條支線。本計畫除確保防洪排水之機能外，規劃設計時應符合綜合治水概念及集水區整體規劃等新河川運動理念，結合集水區上、中、下游整體治理並兼顧安全、生態與景觀，以達成治水、利水、親水、活水、保水之最高目標，並優先解決虎頭溪排水之人口密集區淹水問題。



五、台南生活圈計畫-台 19 甲線新化外環道工程（民國 102 年）

台 19 甲線拓寬改善計畫，原行經新化區中正路老街路段，奉經濟部評選為示範商店街，路寬 12 公尺，惟常交通阻塞引起民怨，故地方極力爭取闢建外環線，以紓解並引導穿越車輛繞道，擴大道路服務範圍；本外環道經「台 19 甲線拓寬改善計畫 33K+980~38K+191 段環境影響差異分析報告」，於 98 年 4 月 10 日奉行政院環境保護署（以環署綜字第 0980028468B 號函）核復「同意備查」，該計畫經費奉行政院核定於「生活圈道路交通系統建設

計畫(98-103年)6年計畫」-台南生活圈(設備及投資費)-「新化區台南都會區外環道第1期道路工程」分年分期辦理。

本計畫自台19甲線33k+980(原177線16K+754.5)附近新闢道路，經無名溪，農田產業道路，嘉南農田水利會南幹支線水圳溝，穿越台20線(14k+020附近)、虎頭溪、沿南170線至台19甲線38k+191銜接，新增外移路線長約6,240公尺，38k+191起銜接至39k+211(新化關廟界)，併入原列公路系統-新化區台南都會區外環道第1期工程修正計畫，再由39k+211~43k+380銜接南二高關廟交流道，長度4,169公尺(路線及路寬與原計畫相符)。全長計約11,640公尺，橋梁5座(長度共計195公尺)，道路寬度為24至30公尺。



六、臺南市自行車道綱要計畫

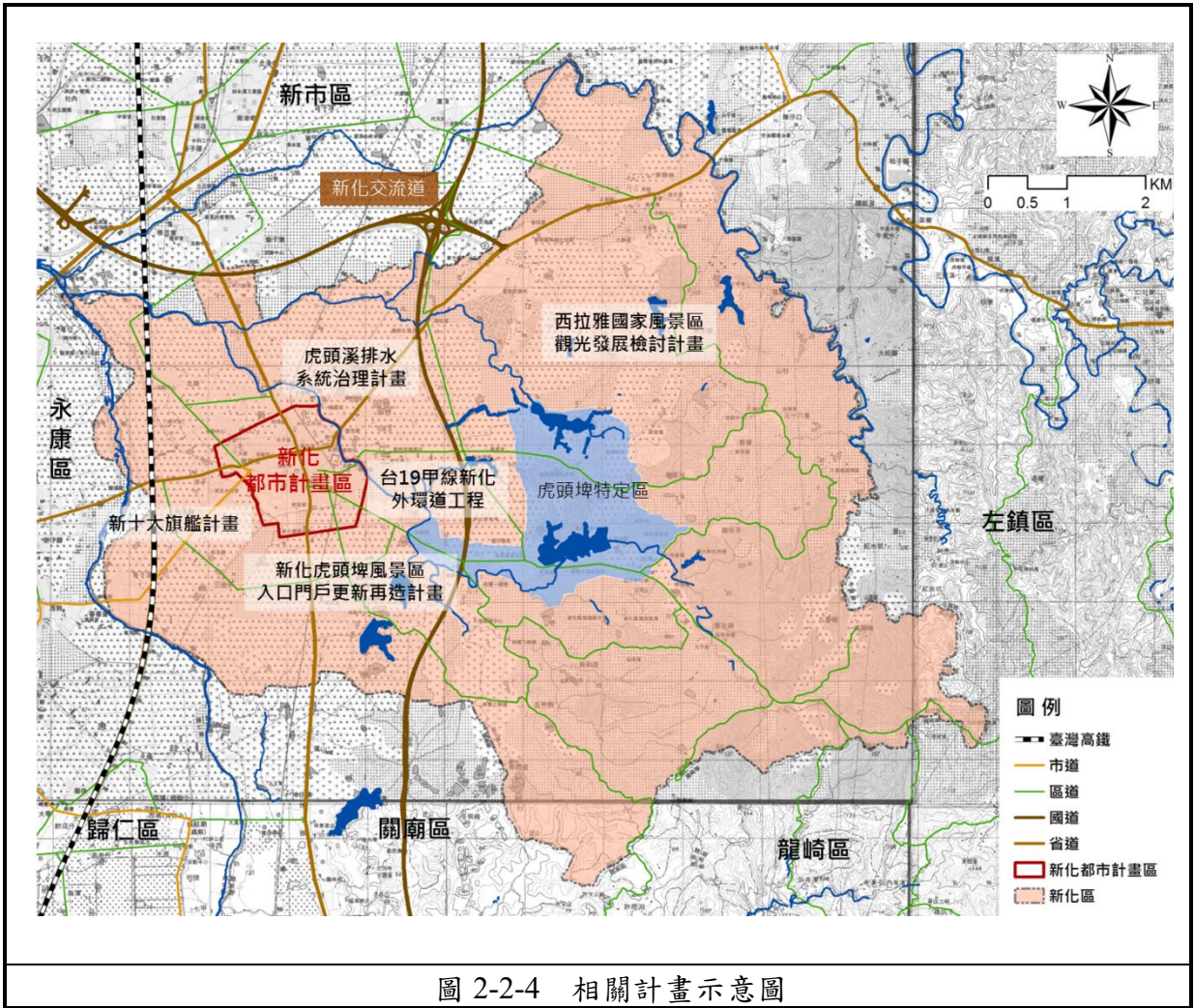
由於縣市合併後的大臺南市幅員遼闊，觀光資源遍佈，惟縣市道路條件不一，原設置自行車道的類型罔異，因此自行車道規劃建置急需整合重組，以銜接串聯、發揮建設效益。目前大臺南市現有自行車道長度約266公里，未來經本計畫執行，全市自行車道目標里程至少將達1,000公里，而路網的規劃將以貫穿全市的橫、縱向自行車主幹道為架構，輔以依地方資源規劃的區域型自行車道系統。

表 2-2-1 計畫區鄰近重大建設計畫彙整表

計畫名稱	計畫內容	對本計畫之影響
新十大旗艦計畫（民國 104 年）	主要目標以落實臺南市成為臺灣的文化首都、臺南景觀市容改造使臺南新舊紋理並存，提升臺南本質及規模成為名符其實的直轄市。施政核心及重大建設則分別是「一個核心價值」、「二個平衡」、「三個永續」、「四個目標」等原則與施政價值，另外，包括「五個文化園區」、「六大指標建設」、「七大城市景觀改造」、「八大民間投資招商」、「九大重要交通建設」、以及「十大土地通盤檢討開發」共 45 項重大建設。	配合新十大旗艦計畫，新化都市計畫區中原有之歷史文化街區及景點，含新化老街、古厝、武德殿、街役場、公會堂、楊達文學館、和平街日式宿舍群等史蹟，經由點、現、面之空間串連規劃，打造為「大目降文化園區」，並於 104 年年底正式開幕。除了引入文創團隊與設計工作室等進駐，並定期推處相關活動，促進地方觀光。
西拉雅國家風景區觀光發展檢討計畫（民國 104 年）	西拉雅國家風景區管理處於民國 94 年成立後，為落實永續經營的理念，秉持開發和水質保護原則，整合轄區境內 5 大遊憩系統「關子嶺遊憩系統」、「曾文遊憩系統」、「烏山頭遊憩系統」、「左鎮遊憩系統」、「虎頭埤遊憩系統」，推廣西拉雅國家風景區在地旅遊特色，將區內特有自然生態與人文景觀資源，結合魅力據點共同打造生態鄉村度假王國。	西拉雅國家風景區內五處水庫名為「五庫風景特定區」，新化虎頭埤即為其中之一。透過西拉雅國家風景區發展，新化地區可以兼具人文與自然、觀光、產業與研究價值以及生態旅遊之條件吸引外地遊客駐足。
配合縣市合併升格研提臺南市空間發展策略及都市計畫整合方案先期規劃暨擬定都市更新綱要計畫案（100 年）	本計畫以整體臺南市為首要考量，研提未來臺南市整體空間發展策略。規劃確立生活、生產、生態的三生空間，重組生態城鄉空間結構；針對原縣市邊界兩側土地使用、交通運輸上的斷層，而造成空間發展的阻礙，進行整合討論。在計畫定位上，新化屬於小而美的衛星城鎮，除基本生活機能外，並具有濃厚地方特色。未來發展上，應建構便捷交通建設，向南以公共運輸路線連接市中心，向東提供山林偏遠地區都市機能服務，以既有都市發展規模為主，提高土地使用效率，滿足地方生活發展需求，避免大幅擴張開發。	在計畫定位上，新化屬於小而美的衛星城鎮，除基本生活機能外，並具有濃厚地方特色。未來發展上，應建構便捷交通建設，向西以公共運輸路線連接市中心，向東提供山林偏遠地區都市機能服務，以既有都市發展規模為主，提高土地使用效率，滿足地方生活發展需求，避免大幅擴張開發。
「易淹水地區水患治理計畫」臺南縣管區域排水虎頭溪排水（含衛生 1 號排水）系統治理計畫（民國 99 年）	本計畫範圍主要位於台南縣新化區，其中虎頭溪排水主幹線（至虎頭埤）長度約 10.60 公里，集水區面積約 51.6 平方公里，包括：烏鬼厝溪排水、啟聰溝排水、五甲勢排水、崩溝溪排水等 4 條支線；衛生 1 號排水主幹線（至噤口橋）長度約 2.50 公里，集水區面積約 11.93 平方公里，包括：衛生 2 號排水、洋子中排一、洋子中排二、營尾大排、營尾中排等 5 條支線。本計畫除確保防洪排水之機能外，規劃設計時應符合綜合治水概念及集水區整體規劃等新河川運動理念，結合集水區上、中、下游整體治理並兼顧安全、生態與景觀，以達成治水、利水、親水、活水、保水之最高目標，並優先解決虎頭溪排水之人口密集	1.完善排水工程可提高保障人民生命財產安全目標，減少災損、提升土地利用價值、改善環境景觀，提升生活品質。更可促進水岸土地合理利用，提高農業投資，促成水域生態復育、水質自然淨化等環境生態效益。 2.本計畫區內鄰近虎頭溪排水範圍者應優先考量規劃為公共設施區，並配合衛生 1 號排水檢討土地使用，以減少地區居民生命財產損失。

計畫名稱	計畫內容	對本計畫之影響
	區淹水問題。	
台南生活圈計畫-台 19 甲線新化外環道工程	本計畫自台 19 甲線 33k+980 (原 177 線 16K+754.5) 附近新闢道路，經無名溪，農田產業道路，嘉南農田水利會南幹支線水圳溝，穿越台 20 線 (14k+020 附近)、虎頭溪、沿南 170 線至台 19 甲線 38k+191 銜接，新增外移路線長約 6,240 公尺，38k+191 起銜接至 39k+211 (新化關廟界)，併入原列公路系統-新化區台南都會區外環道第 1 期工程修正計畫，再由 39k+211~43k+380 銜接南二高關廟交流道，長度 4,169 公尺 (路線及路寬與原計畫相符)。全長計約 11,640 公尺，橋梁 5 座 (長度共計 195 公尺)，道路寬度為 24 至 30 公尺。	1.透過其他聯外道路與台南生活圈道路等系統，構成一整體路網，以增進整體運輸效益。 2.分散各地區通過性交通，避免過度集中利用新化區老街 (中正路)，以紓緩沿線都市地區交通成長之壓力。 3.透過橋梁之聯繫，拉近河川兩岸直接之距離，並促進區域均衡之發展。 4.有效疏解肇事及擁擠路段之車流，並縮短交通阻塞時間。
臺南市自行車道綱要計畫	由於縣市合併後的大臺南市幅員遼闊，觀光資源遍佈，惟縣市道路條件不一，原設置自行車道的類型罔異，因此自行車道規劃建置急需整合重組，以銜接串聯、發揮建設效益。目前大臺南市現有自行車道長度約 266 公里，未來經本計畫執行，全市自行車道目標里程至少將達 1,000 公里，而路網的規劃將以貫穿全市的橫、縱向自行車主幹道為架構，輔以依地方資源規劃的區域型自行車道系統。	新化地區擁有豐富觀光資源，區公所積極推廣自行車觀光業之發展，並串連老街、虎頭埤、中興林場等地方景點，未來大臺南市自行車道整合後，將與周圍鄉鎮結合形成一地方區域自行車道系統，以服務更多元化之需求。

資料來源：本計畫整理。

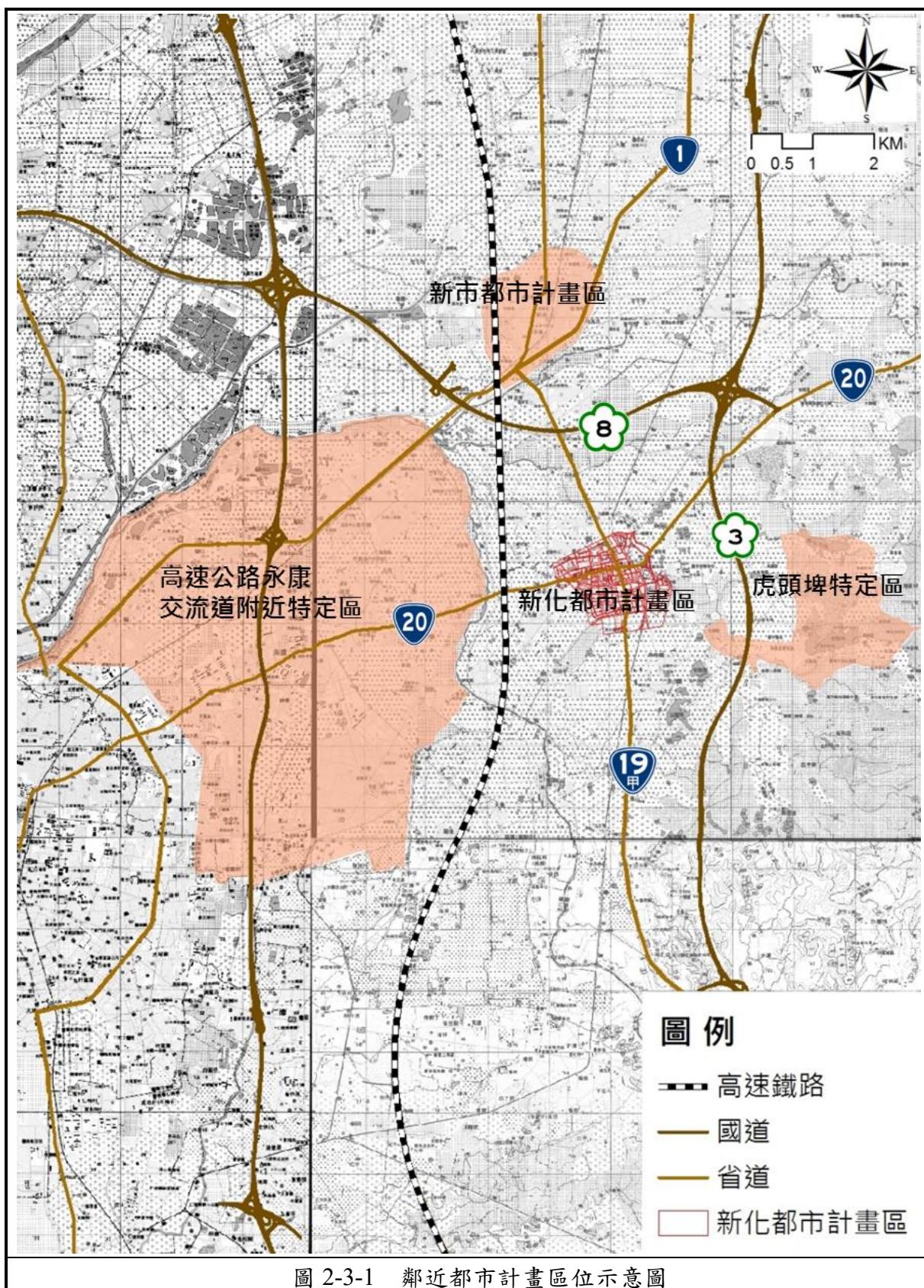


第三節 鄰近都市計畫概述

本計畫區東鄰近虎頭埤特定區、西鄰近高速公路永康交流道附近特定區、北鄰近新市都市計畫區，各鄰近都市計畫之面積、人口及辦理進度詳見表 2-3-1 及圖 2-3-1 所示。就本計畫區與周邊土地使用計畫介面銜接情形而言，計畫區無鄰接其他都市計畫區。

表 2-3-1 鄰近都市計畫內容概況表

計畫名稱	計畫 年期	計畫面積 (公頃)	計畫人口 (人)	發展定位與目標	辦理 進度
變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國 115 年	311.60	20,000	新市區屬於「臺南次生活圈」，發展策略為朝向二、三級產業及科技產業發展，並以「生產」為功能，故在鄰近工業區、南科特定區開發帶動下，並結合安定、西港形成臺南科技工業帶。計畫總目標為「維護並充實現代都市空間生活品質、檢討土地利用合理性」。	民國 104 年 公告實施
變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案	民國 115 年	3,544.603	200,000	本次通盤檢討以營造適居、優質的環境發展為目標：1.配合永康空間區劃概念，疏導與改善整體交通路網系統；2.以二王公墓及周邊地區總體規劃作為縣市合併後之城市發展新軸線；3.解決人口密集分布與公共設施開闢之落差；4.配合永康產業升級轉型，進行產業空間發展調整。	民國 103 年 公告實施 (第一階段)
擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)	民國 110 年	424.1591	600	本特定區計畫之規劃，乃以建立符合臺南市南部觀光旅遊發展需要之風景地區為基本目標。	民國 101 年 公告實施



第三章 現行都市計畫概要

第一節 發布實施歷程

新化都市計畫於民國 60 年 4 月 20 日發布實施，75 年 9 月 30 日發布實施「變更新化都市計畫（第一次通盤檢討）」，79 年 12 月 14 日發布實施「變更新化都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」，90 年 5 月 14 日發布實施「訂定新化都市計畫（土地使用分區管制要點）」，其後於民國 96 年 8 月 10 日公布實施「變更新化都市計畫（第二次通盤檢討）」，自第二次通盤檢討後至今，歷經 2 次個案變更及 1 次專案通盤檢討。

表 3-1-1 變更新化都市計畫歷次變更案一覽表

編號	計畫名稱	發文日期與文號	公告實施日期
1	新化鎮擬定案	60.04.20 府建都字第 38127 號公告實施	60 年 04 月 20 日
2	臺南縣新化鎮都市計畫說明書 3-8 號路寬 15 公尺更正為 12 公尺，平和街更正為和平街案	64.02.07 府建都字第 15644 號公告實施	64 年 02 月 07 日
3	新化鎮都市計畫第 3-14 號道路寬部份變更為 15 公尺案	64.04.19 府建都字第 23737 號公告實施	64 年 04 月 19 日
4	變更新化都市計畫（第一次通盤檢討）案	75.09.30 府建都字第 112302 號公告實施	75 年 09 月 30 日
5	變更新化都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	79.12.14 府工都字第 155681 號公告實施	79 年 12 月 14 日
6	訂定新化都市計畫（土地使用分區管制要點）案	90.05.09 府城都字第 63409 號公告實施	90 年 05 月 09 日
7	變更新化都市計畫（第二次通盤檢討）案	96.08.08 府城都字第 0960154328A 號	96 年 08 月 10 日
8	變更新化都市計畫（部分農業區為河川區）（配合易淹水地區虎頭溪排水 4K+578~5K+141 段改善工程）案	100.11.15 府都規字第 1000853620A 號	100 年 11 月 17 日
9	變更新化都市計畫（部分住宅區（附）為河川區）（配合易淹水地區虎頭溪排水帝溪橋上游段改善工程）書	102.07.19 府都規字第 1020621146A 號	102 年 07 月 24 日
10	變更新化都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	104.09.29 府都規字第 1040909139A 號	104 年 09 月 29 日

資料來源：整理自臺南市都市發展資訊系統。

第二節 實質計畫內容

一、計畫範圍及面積

本計畫位於（原）新化鎮中心區西側，其範圍係以忠孝街與中正路交叉口為中心，北至國稅局新化稽徵所排水溝，南至嘉南大圳南幹支線以南約 300 公尺處，東至虎頭溪，西至台 20 號省道與 144 市道交叉口以西 300 公尺處。計畫面積為 201.087 公頃。

二、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 25,000 人，居住密度為每公頃約 234 人。

四、土地使用計畫

（一）住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 2 個住宅鄰里單元構成 1 個社區，住宅區面積為 85.402 公頃。為區分附帶條件住宅區之附帶條件內容及原變更公共設施用地類別，乃將民國 79 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更案第一、二、三案所劃設之附帶條件整體開發地區分別標註為附帶條件區一、附帶條件區二與附帶條件區三。

- 1.附帶條件區一（附一）係包括原「公一」、原「公二」、原「公四」、原「公七」、原「公九」、原「公十」、原「公（兒）三」、原「公（兒）五」、原「公（兒）六」、原「公（兒）八」等公園用地與公（兒）用地以附帶條件變更之住宅區。
- 2.附帶條件區二（附二）係由原「綠一」綠地以附帶條件變更之住宅區。
- 3.附帶條件區三（附三）係由原「廣（停）一」廣（停）用地及其東側以附帶條件變更之住宅區。

上述附帶條件區應於第二次通盤檢討發布實施之日起二年內另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），否則於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地；此外「附一」範圍之土地將來擬定細部計畫時，應再配設足夠之公園用地；「附二」範圍之土地將來擬定細部計畫時，原綠地與住宅區間應再配設道路用地。

（二）商業區

共劃設一般市鎮商業區 1 處，鄰里中心商業區 1 處，面積 20.198 公頃，其中註明「附」部份係第一次通盤檢討原「機一」機關用地以附帶條件變更之商業區。

（三）行政區

劃設行政區 1 處，面積共計 0.160 公頃。

（四）河川區

劃設河川區面積 1.799 公頃。

（五）灌溉設施專用區

劃設灌溉設施區面積 6.673 公頃。

（六）加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積共計 0.110 公頃。

（七）農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 23.887 公頃。

五、公共設施計畫

（一）機關用地

共劃設機關用地 8 處，面積合計 1.987 公頃。

（二）學校用地

1.國小

共劃設文小用地 3 處，面積合計 7.15 公頃。

2.國中

劃設文中用地 1 處，面積 5.179 公頃。

3.高中

劃設文高用地 1 處，面積 6.33 公頃。

（三）市場用地

共劃設零售市場用地 2 處，面積合計 1.205 公頃，批發市場用地 1 處，面積 0.64 公頃，面積合計 1.845 公頃。

（四）廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地 6 處，面積合計 2.276 公頃。

(五) 運動場用地

劃設運動場用地 1 處，面積 6.01 公頃。

(六) 廣場用地

共劃設廣場用地 2 處，面積合計 0.13 公頃。

(七) 綠地

劃設綠地 1 處，面積 0.06 公頃。

表 3-2-1 新化都市計畫現行土地使用計畫面積表

項目		第二次通盤檢討計畫面積 (公頃)	變更新化都市計畫 (部分農業區為河川區)(配合易淹水地區虎頭溪排水 4K+578~5K+141 段改善工程) 案	變更新化都市計畫 (部分住宅區(附)為河川區)(配合易淹水地區虎頭溪排水帝溪橋上游段改善工程) 案	現行計畫面積 (公頃)
土地使用分區	住宅區	85.713		-0.311	85.402
	商業區	20.198			20.198
	行政區	0.160			0.160
	河川區	1.400	0.088	0.311	1.799
	灌溉設施專用區	6.673			6.673
	加油站專用區	0.110			0.110
	農業區	23.975	-0.088		23.887
公共設施用地	機關用地	1.987			1.987
	學校用地	18.659			18.659
	市場用地	1.845			1.845
	廣場兼停車場用地	2.276			2.276
	運動場用地	6.010			6.010
	廣場用地	0.130			0.130
	綠地	0.060			0.060
	道路用地	31.891			31.891
都市發展用地		169.039	--	--	168.728
合計		201.087	0.000	0.000	201.087

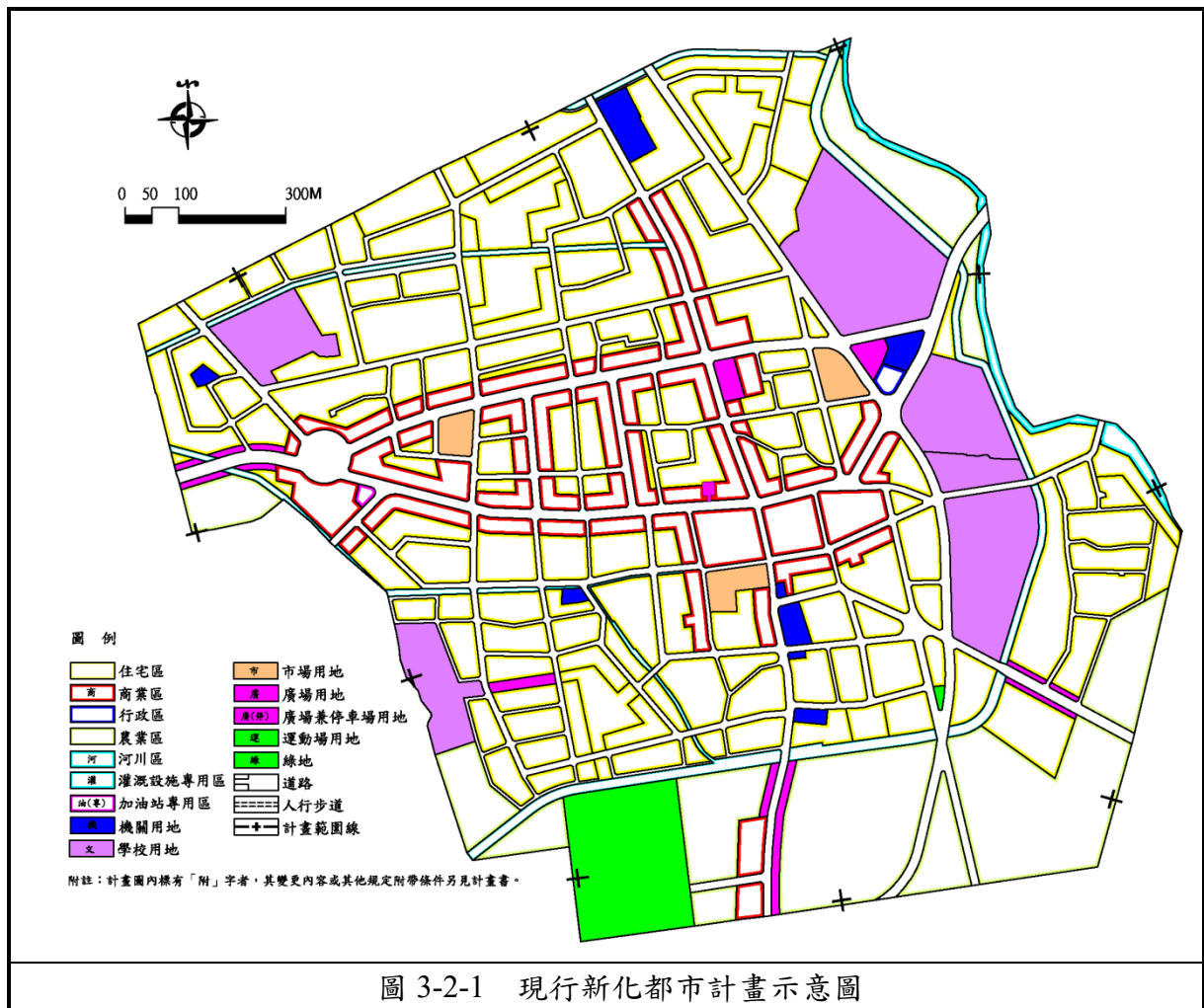
註 1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：都市發展用地不包含灌溉設施專用區、河川區及農業區等面積。

表 3-2-2 現行新化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	機二	0.270	現有區公所	
	機三	0.390	現有新化警察分局	
	機四	0.130	現有噶口派出所	
	機五	0.120	現有衛生所	
	機六	0.047	現有中華電信	
	機七	0.050	現有消防隊	
	機八	0.170	現有新化郵局	
	機九	0.810	現有國稅局新化稽徵所	
	合計	1.987	—	
學校	文小一	2.880	現有新化國小	
	文小二	2.230	現有大新國小	
	文小三	2.040	現有正新國小	
	文中	5.179	現有新化國中	
	文高	6.330	現有新化高中	
	合計	18.659	—	
市場	市一	0.695	現有新化公有零售市場	
	市二	0.510	現有聯興市場	
	市三	0.640	現有果菜批發市場	
	合計	1.845	—	
廣場兼停車場	廣（停）二	0.305	忠孝街與中正路交叉口東南側	
	廣（停）三	0.401	計畫區西側	
	廣（停）四	0.240	正新國小東側	
	廣（停）五	0.740	計畫區南側	
	廣（停）六	0.280	計畫區東側	
	廣（停）七	0.310	鎮公所西側	
	合計	2.276	—	
運動場	運	6.010	現有新化運動公園	
綠地	綠二	0.060	民生街與復興路交叉口北側	
廣場	廣一	0.070	中正路與中山路交叉口西側	
	廣二	0.060	中正路與中山路交叉口東北側	
	合計	0.130	—	
合計	—	30.967	—	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



六、交通系統計畫

(一) 聯外道路

1. 特一-24M 及特二-24M 道路為本計畫區內之主要聯外幹道，西往臺南市，東往左鎮區。
2. 二-2-18M 及三-1-15M 道路為本計畫區南北向之主要聯外道路，向北通往新市區，向南通往關廟區。
3. 特三-20M 道路為本計畫區向東南通往區內虎頭埤之聯外道路。
4. 三-6-15M 道路為本計畫區向西北通往新市區之聯外道路。
5. 三-7-15M 道路為本計畫區向西南通往永康區之聯外道路。
6. 三-8-15M 道路為本計畫區向南通往關廟區之聯外道路。

(二) 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，計畫寬度分別為 20、18、15、12、10、8 及 6 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

表 3-2-3 現行新化都市計畫道路編號明細表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
特一	東自圓環，西至計畫範圍線。	24	230	主要聯外道路，通往臺南市
特二	西自二-2 號道路，向東北至計畫範圍線	24	410	主要聯外道路，通往曾文水庫
特三	西自三-2 號道路，向東南至計畫範圍線	20	270	聯外道路，通往虎頭埤
一-1	西自圓環向東至特二號道路	20	1,130	東西向聯外道路兼區內主要道路
二-1	西自圓環向東至二—2 號道路	18	1,090	區內主要道路
二-2	北自計畫範圍線，向南至計畫範圍線	18	1,730	南北向聯外道路兼區內主要道路向北通往新市，向南通往關廟
三-1	北自計畫範圍線，向南至計畫範圍線	15 (12)	1,720	南北向聯外道路兼區內主要道路向北通往新市，向南通往關廟（中正路老街路段北自二-1 號道路南至三-2 號道路路段路寬為 12 公尺）
三-2	西自三-1 號道路，向東南至特三號道路	15	1,130	區內主要道路
三-3	西自一-1 號道路，向南至二-1 號道路	15	230	區內主要道路
三-4	西自一-1 號道路，向南至二-1 號道路	15	200	區內主要道路
三-6	東南自圓環，向西北至計畫範圍線	15	340	聯外道路，通往北勢
三-7	東北自二-1 號道路，向西南至計畫範圍線	15	130	聯路道路，通往大灣
三-8	北自四-3 號道路，向南至計畫範圍線	15	470	聯外道路，通往知母義
三-9	東自三-1 道路，向西至運動場	12	130	通往運動場
四-1	北自二-2 號道路，向南至二-1 號道路	12	380	區內次要道路
四-2	北自一-1 號道路，向南至二-1 號道路	12	180	區內次要道路
四-3	北自二-1 號道路，向東南至三-8 號道路	12	700	區內次要道路
四-4	東自四-6 號道路，向西至 10 公尺寬道路	12	210	區內次要道路
四-5	西自三-6 號道路，向東至三-1 號道路	12	970	區內次要道路
四-6	南自一-1 號道路，向東北至三-1 號道路	12	670	區內次要道路
四-7	西自三-1 號道路，向東至計畫範圍線	12	700	聯外道路，通往三十六崙
四-8	北自二-1 號道路，向南至三-2 號道路	12	250	區內次要道路
四-9	北自三-2 號道路，向南至四-10 號道路	12	200	區內次要道路
四-10	西北自二-1，向南至三-2 號道路	12	1,250	區內次要道路
四-11	西自四-10 號道路，向東至市一	12	400	區內次要道路
四-12	北自三-5 號道路，南至四-6 號道路	12	60	區內次要道路
未編號	—	10	3,760	區內次要道路

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
未編號	—	8	3,570	出入道路
未編號	—	6	4,240	出入道路
未編號	—	4	219	人行步道

附註：表內道路長度應以依據核定計畫圖實地釘樁之距離為準。



第四章 都市計畫圖重製與執行

第一節 重製作業依據與方法

一、展繪參據資料

重製作業相關參據資料包括都市計畫圖、都市計畫樁位成果資料、地籍圖及地形圖等 4 類，各類參據資料明細詳表 4-1-1。

- (一) 現行 1/1000 都市計畫圖（紙圖）（含歷次個案變更）
- (二) 民國 99 年測繪之 1/1000 數值航測地形圖（TWD97 坐標系統）
- (三) 公告都市計畫樁位圖及成果資料（TWD67 坐標系統）
- (四) 地籍圖（TWD67 坐標系統）

二、參據資料之處理

- (一) 掃描歷次都市計畫變更且發布實施之核定圖為影像檔，並依規劃原意核對計畫內容。
- (二) 清查原數值航測地形圖引用之控制點、檢核點，以每 10 公頃 1 點為原則補建控制點，並檢測 1/1000 數值航測地形圖
- (三) 依歷次新化都市計畫樁位坐標成果圖表，清查及聯測現存都市計畫樁，辦理坐標轉換及樁位校核，製作 TWD97 坐標系統之樁位展繪線電子圖。

表 4-1-1 變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）重製作業參據資料綜理表

項目	資料名稱	備註
都市計畫圖	新化鎮擬定案	60/04/20 府建都字第 38127 號公告實施
	臺南縣新化鎮都市計畫說明書 3-8 號路寬 15 公尺更正為 12 公尺，平和街更正為和平街案	64/02/07 府建都字第 15644 號公告實施
	新化鎮都市計畫第 3-14 號道路寬部份變更為 15 公尺案	64/04/19 府建都字第 23737 號公告實施
	變更新化都市計畫（第一次通盤檢討）案	75/09/30 府建都字第 112302 號公告實施
	變更新化都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	79/12/14 府工都字第 155681 號公告實施
	訂定新化都市計畫（土地使用分區管制要點）案	90/05/09 府城都字第 63409 號公告實施
	擬定新化都市計畫（原「公七」公園用地變更為住宅區）細部計畫案	94/02/21 府城都字第 0940033650 號公告實施

項目	資料名稱	備註
	變更新化都市計畫主要計畫（配合原公（兒）三變更為住宅區擬定細部計畫）案	94/12/21 府城都字第 0940268372A 號公告實施
	擬定新化都市計畫主要計畫（原「公（兒）三」公（兒）用地變更為住宅區）細部計畫案	95/02/03 府城都字第 0950011287A 號公告實施
	變更新化都市計畫（第二次通盤檢討）案	96/08/08 府城都字第 0960154328A 號公告實施
	擬定新化都市計畫（原「公一」公園用地變更為住宅區）細部計畫案	97/05/01 府城都字第 0970096046A 號公告實施
	擬定新化都市計畫（原「公十」公園用地變更為住宅區）細部計畫案	97/10/22 府城都字第 0970232131A 號公告實施
	變更新化都市計畫（部分農業區為河川區）（配合易淹水地區虎頭溪排水 4K+578~5K+141 段改善工程）案	100/11/15 府都規字第 1000853620A 號公告實施
	擬定新化都市計畫（原「公九」公園用地、「公（兒）六」公（兒）用地變更為住宅區規定應整體開發地區）細部計畫案	101/08/29 府都規字第 1010673999A 號公告實施
	變更新化都市計畫（部分住宅區（附）為河川區）（配合易淹水地區虎頭溪排水帝溪橋上游段改善工程）書	102/07/19 府都規字第 1020621146A 號公告實施
	「變更新化都市計畫（原「公十」公園用地變更為住宅區）細部計畫（部分綠地、道路用地為住宅區，部分道路用地為綠地，部分住宅區為道路用地）」案	104/07/03 府都規字第 1040573694A 號公告實施
	變更新化都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	104/09/29 府都規字第 1040909139A 號公告實施
	擬定新化都市計畫（原「公二」公園用地變更為住宅區規定應整體開發地區）細部計畫	104/11/26 府都規字第 1041113359A 號公告實施
都市計畫 樁位成果 資料	84 年度新化鎮都市計畫樁清理補建成果資料	民國 84 年台灣省地政處土地測量局第六測量隊測製，測量系統為 TWD67 坐標系統，比例尺 1/1000。
	85 年度新化鎮都市計畫樁清理補建成果資料	民國 85 年台灣省地政處土地測量局第六測量隊測製，測量系統為 TWD67 坐標系統，比例尺 1/1000。
	104 年擬定新化都市計畫（原「公兒三」公兒用地變更為住宅區）細部計畫案樁位圖	民國 104 年測製，測量系統為 TWD67 坐標系統，比例尺 1/1000。
地形圖	臺南市新化都市計畫千分之一數值航測地形圖	民國 99 年臺南市政府測製，測量系統為 TWD97 坐標系統，比例尺 1/1000。
地籍圖	新平段、新國段、新太段、新音段、新興段、新水段、新東段、新義段、新安段、新武段、新豐段等 11 個地段（均為數值區）	TWD67 坐標系統，比例尺為 1/500。

資料來源：本計畫整理。

二、展繪套合作業方法

- (一) 依「都市計畫圖重製作業要點」第 7 點規定，根據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，並參酌歷次通盤檢討及個案變書圖、地籍圖，配合實地現況情形，將現行都市計畫展繪於比例尺 1/1000 之新測地形圖。
- (二) 列印依樁位成果資料展繪之樁位展繪線圖（比例尺 1/1000），與原計畫圖進行比對，做為重製疑義之輔助判讀辨識。
- (三) 重製疑義依「都市計畫圖重製作業要點」規定，將現行都市計畫圖展繪線涉及重製疑義部分之樁位展繪線與地籍展繪線展繪於新測地形圖，製作重製計畫草圖，並彙整成重製疑義說明資料，召開重製疑義研商會議研議。展繪套合作業方法如下：
 1. 以已開闢之主要交通幹道為基準點，檢視一區域範圍內計畫圖與樁位圖套疊結果。
 2. 除依街廓線套疊外，並考量其附近主要地形地物之相對位置，檢核新、舊地形圖上地形地物相應位置，以求得最準確之套疊結果。
 3. 依照計畫圖比例，針對樁位圖與現行計畫圖不符部分，進一步將樁位圖與地籍圖套疊比對，供疑義研商討論之參考。
 4. 地籍圖套繪：本計畫區涉及地籍圖均為數值區地段，利用控制測量與圖根點聯測參數轉換之成果，與樁位圖及都市計畫圖展繪線套疊比對，以供研商討論之用。
 5. 現場勘查：若展繪套合時發現與地形圖上所測繪之現況（建物、道路等）不符者，應至現場勘查瞭解，若屬測量偏差即修測改正，若為其他原因，則製作圖、表提疑義案。

第二節 重製作業辦理過程及疑義處理情形

一、重製疑義研商歷程

本次都市計畫圖重製疑義案依都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線及地形圖套合，分別於民國 104 年 8 月 7 日、104 年 11 月 6 日、104 年 12 月 9 日、105 年 1 月 6 日、105 年 2 月 4 日、105 年 3 月 14 日、105 年 4 月 15 日、105 年 5 月 18 日共召開 8 次疑義研商會議。

本次共提出 161 案重製疑義，疑義屬性類型 A2 為都計＝樁位＝地籍，計有 49 案；疑義屬性類型 B 為都計＝樁位≠地籍，計有 18 案；疑義屬性類型 C 為都計＝樁位，地籍未分割，計有 45 案；疑義屬性類型 D 為都計＝地籍≠樁位，計有 2 案；疑義屬性類型 E 為都計≠地籍≠樁位，計有 16 案；疑義屬性類型 F 為都計≠樁位＝地籍，計有 29 案；疑義屬性類型 G 為其他情形，計有 2 案，歷次重製疑義決議詳見附件一。

二、重製疑義處理情形

（一）疑義處理原則

依「都市計畫圖重製作業要點」，將差異大於 25 公分處列為疑義，另依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 47 條，處理重製疑義時應尊重現行都市計畫之規劃原意，並且應符合以下原則辦理，茲依「都市計畫圖重製作業要點」與以下原則，綜整各類疑義建議處理方式如表 4-2-1。

1. 無違都市計畫規劃原意。
2. 維護民眾合法權益使爭議降至最低。
3. 承認已開闢或形成已久之發展現況。
4. 依據行政處分執行：釘樁、地籍分割或工程施作階段，發現計畫圖之地形與實地不符，且已議決執行完成者，得依執行成果認定都市計畫圖展繪線。

表 4-2-1 都市計畫圖重製疑義分類及處理原則一覽表

類別	分類	說明	處理對策
A 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線		
A1 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，且與現況相符。	不列為疑義。
A2 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線≠現況	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，但與現況不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌現況提列變更。
B 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線		
B1 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝現況≠地籍展繪線 (樁位展繪線未損及建物)	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，但與現況相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割
B2 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線，地籍展繪線＝現況 (樁位展繪線損及建物)	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物，但地籍展繪線與現況相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌地籍展繪線提列變更。
B3 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線，地籍展繪線≠現況 (樁位展繪線損及建物)	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物，地籍展繪線亦與現況不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌地籍展繪線或現況提列變更。
C 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線，地籍未分割		
C1 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝現況，地籍未分割	現行計畫展繪線與樁位展繪線、現況相符，但地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。
C2 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠現況，地籍未分割	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，但與現況不符，且地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌現況提列變更。
D 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線		
D1 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線＝現況≠樁位展繪線 (樁位展繪線損及建物)	現行計畫展繪線、地籍展繪線與現況三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線與地籍展繪線之重合線展繪，重新釘樁。
D2 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線＝現況 (樁位展繪線未損及建物)	現行計畫展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，樁位展繪線與現況相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線與地籍展繪線之重合線展繪，並考量是否須參酌樁位展繪線提列變更。

類別	分類	說明	處理對策
D3 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線≠現況 且現行計畫展繪線≠現況 (樁位展繪線損及建物)	現行計畫展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線及現行計畫展繪線皆與現況不符，樁位展繪線亦損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線與地籍展繪線之重合線展繪，並考量是否須參酌樁位展繪線或現況提列變更。
E 類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線		
E1 類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線＝現況 (樁位展繪線未損及建物)	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，但符合現況。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌樁位線或現況提列變更。
E2 類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線≠現況 (樁位展繪線損及建物)	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況四者皆不相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。
F 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線		
F1 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況 (樁位展繪線未損及建物)	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線、地籍展繪線與現況皆相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌樁位線與地籍展繪線重合線提列變更。
F2 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線，現行計畫展繪線＝現況 (樁位展繪線損及建物)	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，但現行計畫展繪線與現況相符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符且損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。
F3 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線，樁位展繪線≠現況 且現行計畫展繪線≠現況 (樁位展繪線損及建物)	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符，現行計畫展繪線與樁位展繪線皆與現況不符，且樁位展繪線損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌都市計畫規劃原意與現況發展提列變更。
G 類	其他情形	依個案不同狀況判斷。	-

(二) 納入通盤檢討研議案件

針對重製疑義進行研商，研商決議應「納入通盤檢討研議」之疑義案，共計 23 案，經檢討納入變更 14 案，請參見圖 4-2-1 及表 4-2-2 所示。

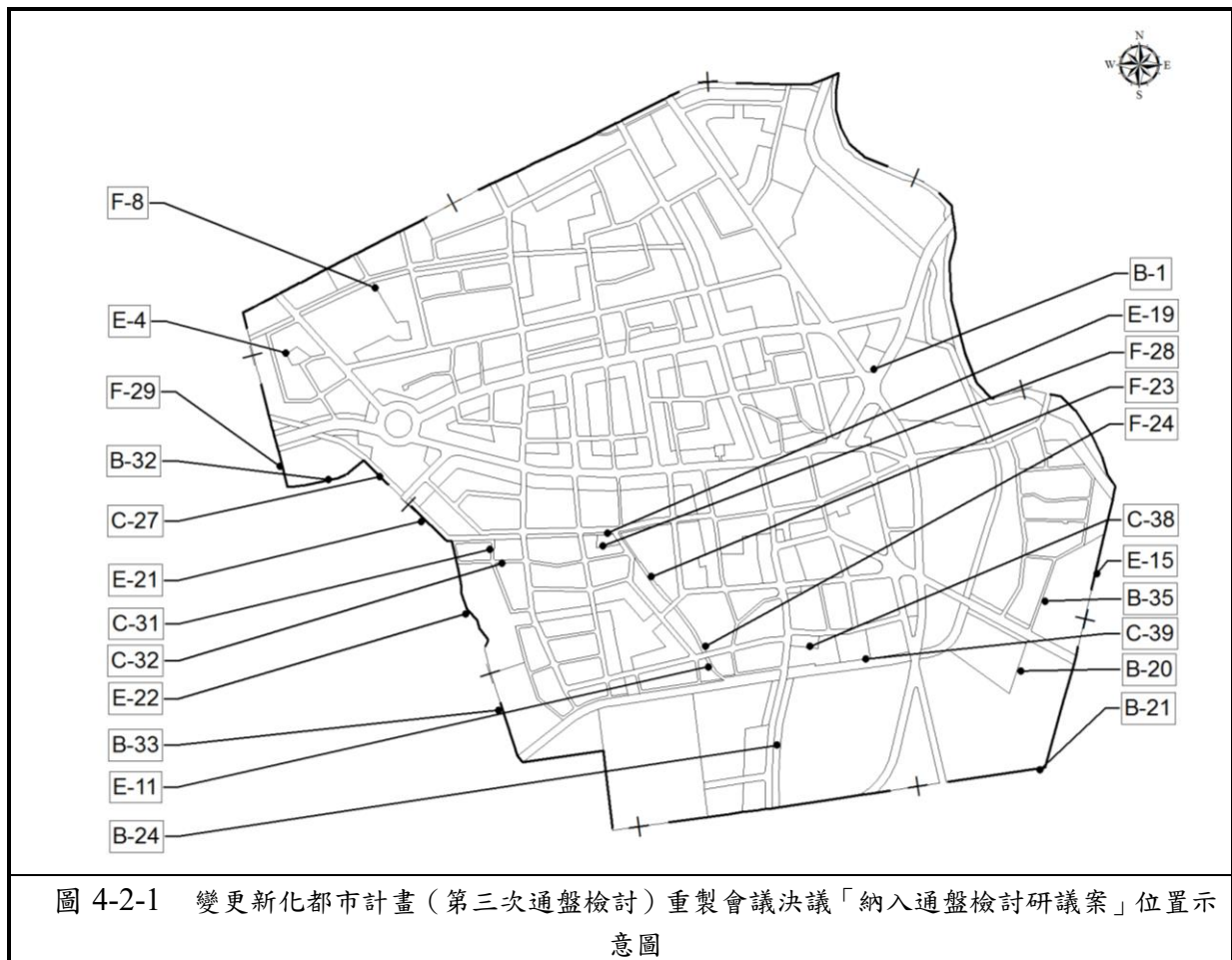


表 4-2-2 都市計畫圖重製會議決議「納入通盤檢討研議案」一覽表

序號	重製編號	位置	重製會議決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討研議處理情形	備註
1	B-1	機 2 用地南側 24 米道路截角（樁位 C221）	依都市計畫圖展繪線展繪，請自來水公司提出合法房屋證明文件，俾供研議是否提列都市計畫變更。	行政區、道路用地	查自來水公司於民國 72 年領有使用執照，考量自來水公司合法建物完整性及現況已開闢道路，維持計畫道路寬度 24 公尺，依現況酌予調整變更部分行政區、道路用地為自來水事業用地，部分道路用地變更為行政區。	詳變更內容明細表第 27 案

序號	重製編號	位置	重製會議決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討研議處理情形	備註
2	B-20	計畫區東南隅住宅區與農業區區界線（樁位 M434、M436）	依都市計畫線展繪，請納入通盤檢討研議是否依地籍提列變更。	住宅區、廣（停）用地	本案都計=樁位，考量區公所核發分區證明之執行情形係依樁位成果，故仍維持重製展繪成果。	
3	B-21	計畫區東南隅計畫邊界（樁位 C248、C304）	依都市計畫圖展繪線展繪，都市計畫範圍界請納入通盤檢討研議是否依地籍（地段界）提列變更。	農業區、道路用地、廣（停）用地	考量都市土地管理，爰依 84 年地籍重測後地籍段界檢討，變更道路用地為非都市土地。	詳變更內容明細表第 5-1~5-3 案
4	B-24	計畫區東南隅廣（停）五與農業區分區界線（樁位 C310、C305）	依都市計畫圖展繪線展繪，廣（停）五用地範圍納入通盤檢討研議是否依地籍權屬提列變更。	廣（停）五用地	查廣（停）五用地尚有零星狹長私有土地，為加速開闢爰納入整體開發地區辦理，並依地籍權屬檢討，變更部分私有土地為住宅區（附）、廣場兼停車場用地（附）。	詳變更內容明細表第 29 案
5	B-32	計畫區西隅計畫邊界（樁位 R8、R2）	依都市計畫圖展繪線展繪，都市計畫範圍界請納入通盤檢討研議是否依地籍（地段界）提列變更。	農業區	考量都市土地管理，爰依 84 年地籍重測後地籍段界檢討，變更農業區為非都市土地。	詳變更內容明細表第 4-1 案
6	B-33	計畫區西隅計畫邊界（樁位 M148、R27）	依都市計畫圖展繪線展繪，都市計畫範圍界請納入通盤檢討研議是否依地籍（地段界）提列變更。	農業區、灌溉設施專用區	考量都市土地管理，爰依 84 年地籍重測後地籍段界檢討，變更農業區及灌溉設施專用區為非都市土地。	詳變更內容明細表第 4-5 案
7	B-35	文中用地東側 6M 道路邊線（樁位 C711、C712）	依都市計畫線展繪，請納入通盤檢討研議是否依地籍提列變更。	道路用地	本案計畫道路於民國 75 年變更新化都市計畫（第一次通盤檢討）變更住宅區為道路用地，惟至今尚未徵收開闢，且現況已有 73 年取得建照之合法建物，故予以檢討廢除計畫道路，恢復道路為住宅區及廣（停）用地。另配合整體開發地區變更道路用地為住宅區	詳變更內容明細表第 24、29 案

序號	重製編號	位置	重製會議決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討研議處理情形	備註
					(附)、道路用地(附)。	
8	C-27	特一號 24 米道路南側農業區與灌溉設施專用區、住宅區界線(樁位 M75)	依都市計畫圖展繪線展繪，請納入通盤檢討研議是否依水利會權屬提列變更。	灌溉設施專用區、道路用地	考量都市土地管理，爰依 84 年地籍重測後地籍段界檢討，變更灌溉設施專用區、道路用地為非都市土地。	詳變更內容明細表第 4-2 案
9	C-31	文小三用地東北側 6 米道路邊線(樁位 C739、C741)	依都市計畫圖展繪線展繪，請納入通盤檢討研議是否提列變更。	道路用地	考量本案已有部分道路開闢及道路系統完整性，爰維持重製展繪成果。	
10	C-32	文小三用地東北側 6 米道路邊線(樁位 C741、C742)	依都市計畫圖展繪線展繪，請納入通盤檢討研議是否提列變更。	道路用地	本案計畫道路於民國 75 年變更新化都市計畫(第一次通盤檢討)變更住宅區為道路用地，惟至今尚未徵收開闢，且現況已有 70 年取得建照之合法建物，故予以檢討廢除計畫道路，恢復道路用地為住宅區、變更部分道路用地為廣場兼道路用地。	詳變更內容明細表第 23 案
11	C-38	機八用地區界線(樁位 M247、M249)	依都市計畫圖展繪線展繪，機關用地範圍納入通盤檢討案內研議，確認是否依權屬範圍提列變更。	住宅區、機關用地	考量中華郵政實際使用範圍及土地權屬，爰依新安段 580、581 地籍邊界變更住宅區為機關用地、機關用地為住宅區。	詳變更內容明細表第 7 案
12	C-39	廣(停)五用地北側灌溉設施專用區區界線(樁位 M187、M188、M194)	依都市計畫圖展繪線展繪。另請清查地號 514~528 建照資料後及套疊農田水利會提供需地範圍後研議是否提列變更。	灌溉設施專用區、住宅區	非屬南幹支線土地清冊內之土地，在不影響嘉南大圳灌溉渠道使用功能下，可剔除私有土地於灌溉設施專用區外，爰變更灌溉設施專用區為住宅區。	詳變更內容明細表第 10、25、29 案

序號	重製編號	位置	重製會議決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討研議處理情形	備註
13	E-4	計畫區西北隅機 4 用地與住宅區分區界線（樁位 M36、M38、M39）	依都市計畫圖展繪線展繪，俟召開機關協調會時再請警察局確認是否依公有地權屬調整機關用地範圍。	住宅區、機關用地	為使土地管用合一，爰參酌實際使用範圍及臺南市警察局管有之市有土地範圍，變更住宅區為機關用地。	詳變更內容明細表第 6 案
14	E-11	（四-10）-12M 道路（正新南路）南側灌溉設施專用區區界線（樁位 M145、M175）	本案依樁位展繪，請納入通盤檢討研議是否提列變更。	灌溉設施專用區	查本案現況尚有部分為溝渠使用，爰維持重製展繪成果。	
15	E-15	計畫區東南隅計畫邊界（樁位 R30、C248）	依都市計畫圖展繪線展繪，都市計畫範圍界請納入通盤檢討研議是否依地籍（地段界）提列變更。	住宅區、農業區、河川區	考量都市土地管理，爰依 84 年地籍重測後地籍段界檢討，變更非都市土地為住宅區及河川區、農業區為非都市土地。	詳變更內容明細表第 5-4~5-5 案
16	E-19	四-11 號 12 米道路南側灌溉設施專用區與機五用地界線（樁位 M439、M99）	依都市計畫圖展繪線展繪，機五與灌溉設施專用區區界請納入通盤檢討研議是否提列變更。	灌溉設施專用區	原區界線位置無違規劃原意，故本案維持重製展繪成果。	
17	E-21	計畫區西隅計畫邊界（樁位 M83、R14）	依 60.4.20 發布實施之擬定新化都市計畫圖展繪線展繪，都市計畫範圍界請納入通盤檢討研議是否依地籍（地段界）提列變更。	灌溉設施專用區	考量都市土地管理，爰依 84 年地籍重測後地籍段界檢討，變更灌溉設施專用區為非都市土地。	詳變更內容明細表第 4-3 案
18	E-22	計畫區西隅計畫邊界（樁位 R24、R22）	依都市計畫圖展繪線展繪，都市計畫範圍界請納入通盤檢討研議是否依地籍（地段界）提列變更。	學校用地	考量都市土地管理，爰依 84 年地籍重測後地籍段界檢討，變更學校用地為非都市土地。	詳變更內容明細表第 4-4 案

序號	重製編號	位置	重製會議決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討研議處理情形	備註
19	F-8	計畫區西北隅文小2用地與住宅區分區界線(樁位M5、M31、M26)	依樁位線展繪，學校用地範圍納入通盤檢討案內研議，確認是否依權屬範圍提列變更。	住宅區、學校用地	依大新國小實際使用範圍及土地權屬檢討範圍，變更學校用地為住宅區、變更住宅區為學校用地。	詳變更內容明細表第8案
20	F-23	機五用地東南側灌溉設施專用區區界線(樁位M120、M137)	依樁位展繪，請納入通盤檢討研議是否提列變更。	灌溉設施專用區	查本案現況尚有部分為溝渠使用，爰維持重製展繪成果。	
21	F-24	(四-10)-12M道路(正新南路)北側灌溉設施專用區區界線(樁位M129、M143)	依樁位展繪，請納入通盤檢討研議是否提列變更。	灌溉設施專用區	查本案現況尚有部分為溝渠使用，爰維持重製展繪成果。	
22	F-28	機5用地與住宅區分區界線(樁位M102、M98)	依都市計畫圖展繪線展繪，機關用地請納入通盤檢討研議是否依地籍權屬或實際使用範圍提列變更。	機關用地	查衛生所實際使用範圍與地籍邊界相符，爰維持重製展繪成果。	
23	F-29	計畫區西隅計畫邊界(樁位S37、R2)	依都市計畫圖展繪線展繪，都市計畫範圍界請納入通盤檢討研議是否依地籍(地段界)提列變更。	農業區、道路用地	查農業區及道路境界線與新豐段地籍邊界相符，爰維持重製展繪成果。	

第三節 重製成果說明

本計畫經都市計畫圖重製作業後，依重製成果將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量，並作為本次通盤檢討之依據；另本案發布實施時，將依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

一、計畫圖比例尺及坐標系統

都市計畫圖比例尺為 1/1000，坐標為二度分帶（TWD97）坐標系統。

二、計畫面積重新丈量

依歷次重製疑義研商決議修正都市計畫圖（詳圖 4-3-1），將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新量測後彙整土地使用分區、公共設施用地之重製前、後面積於表 4-3-1 及表 4-3-2。

經檢核與原計畫面積之對照情形，計畫總面積增加約 7.2647 公頃，差異比例約 3.61%，差異較顯著者包含有行政區（增加 0.0665 公頃、41.56%）、農業區（4.432 公頃、18.55%）、綠地（0.0057 公頃、9.5%）及河川區（0.1221 公頃、6.79%）。探討原因為原新化都市計畫圖測量方式較老舊、精度不高，加上圖紙伸縮因素所造成因素外，另因重製疑義處原則考量樁位、現況或地籍之現狀與都市計畫執行情形，據以展繪，以減少爭議，故使計畫面積有所差異。

表 4-3-1 變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）重製前後土地使用計畫面積一覽表

項目		重製前現行計畫		重製後現行計畫		增減面積 (公頃)
		面積(公頃)	百分比	面積(公頃)	百分比	
土地 使用 分區	住宅區	85.402	42.47%	86.0810	41.32%	0.6790
	商業區	20.198	10.04%	21.1184	10.14%	0.9204
	行政區	0.160	0.08%	0.2265	0.11%	0.0665
	河川區	1.799	0.89%	1.9211	0.92%	0.1221
	灌溉設施專用區	6.673	3.32%	6.9299	3.33%	0.2569
	加油站專用區	0.110	0.05%	0.1063	0.05%	-0.0037
	農業區	23.887	11.88%	28.3190	13.59%	4.4320
	小計	138.229	68.74%	144.7022	69.45%	6.4732
公共 設施 用地	機關用地	1.987	0.99%	1.9907	0.96%	0.0037
	學校用地	18.659	9.28%	18.5570	8.91%	-0.1020
	市場用地	1.845	0.92%	1.8257	0.88%	-0.0193
	廣場兼停車場用地	2.276	1.13%	2.1509	1.03%	-0.1251
	運動場用地	6.010	2.99%	5.9088	2.84%	-0.1012
	廣場用地	0.130	0.06%	0.1234	0.06%	-0.0066
	綠地	0.060	0.03%	0.0657	0.03%	0.0057
	人行步道	0.000	0.00%	0.1089	0.05%	0.1089
	道路用地	31.891	15.86%	32.9184	15.80%	1.0274
	小計	62.858	31.26%	63.6495	30.55%	0.7915

項目	重製前現行計畫		重製後現行計畫		增減面積 (公頃)
	面積(公頃)	百分比	面積(公頃)	百分比	
都市發展用地	168.728	83.91%	171.1817	82.16%	2.4537
總計	201.087	100.00%	208.3517	100.00%	7.2647

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不包含灌溉設施專用區、河川區及農業區等面積。

表 4-3-2 變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）重製前後公共設施用地明細表

項目	編號	重製前面積 (公頃)	重製後面積 (公頃)	增減差異 (公頃)	備註
機關用地	機二	0.270	0.3768	0.1068	新化區公所
	機三	0.390	0.3539	-0.0361	原新化警察分局，現為大目降廣場
	機四	0.130	0.1264	-0.0036	噍口派出所
	機五	0.120	0.1188	-0.0012	新化衛生所
	機六	0.047	0.0467	-0.0003	原指定為中華電信使用，現為停車場
	機七	0.050	0.0420	-0.0080	原新化消防隊
	機八	0.170	0.1636	-0.0064	新化郵局
	機九	0.810	0.7625	-0.0475	國稅局新化稽徵所
	小計	1.987	1.9907	0.0037	—
學校用地	文小一	2.880	2.8565	-0.0235	新化國小
	文小二	2.230	2.1994	-0.0306	大新國小
	文小三	2.040	2.0557	0.0157	正新國小
	文中	5.179	5.1589	-0.0201	新化國中
	文高	6.330	6.2865	-0.0435	新化高中
	小計	18.659	18.5570	-0.1020	—
市場用地	市一	0.695	0.6756	-0.0194	新化公有零售市場
	市二	0.510	0.5021	-0.0079	聯興市場
	市三	0.640	0.6480	0.0080	果菜批發市場
	小計	1.845	1.8257	-0.0193	—
廣場兼停車場用地	廣(停)二	0.305	0.3132	0.0082	忠孝街與中正路交叉口東南側
	廣(停)三	0.401	0.4074	0.0064	計畫區西側
	廣(停)四	0.240	0.2417	0.0017	正新國小東側
	廣(停)五	0.740	0.5912	-0.1488	計畫區南側
	廣(停)六	0.280	0.2899	0.0099	計畫區東側
	廣(停)七	0.310	0.3075	-0.0025	區公所西側
	小計	2.276	2.1509	-0.1251	—
運動場用地	運	6.010	5.9088	-0.1012	新化運動公園
綠地	綠二	0.060	0.0657	0.0057	民生街與復興路交叉口北側
廣場用地	廣一	0.070	0.0548	-0.0152	中正路與中山路交叉口西側
	廣二	0.060	0.0686	0.0086	中正路與中山路交叉口東北側
	小計	0.130	0.1234	-0.0066	—
人行步道		0.000	0.1089	0.1089	—
道路用地		31.891	32.9184	1.0274	—
總計		62.858	63.6495	0.7915	—

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

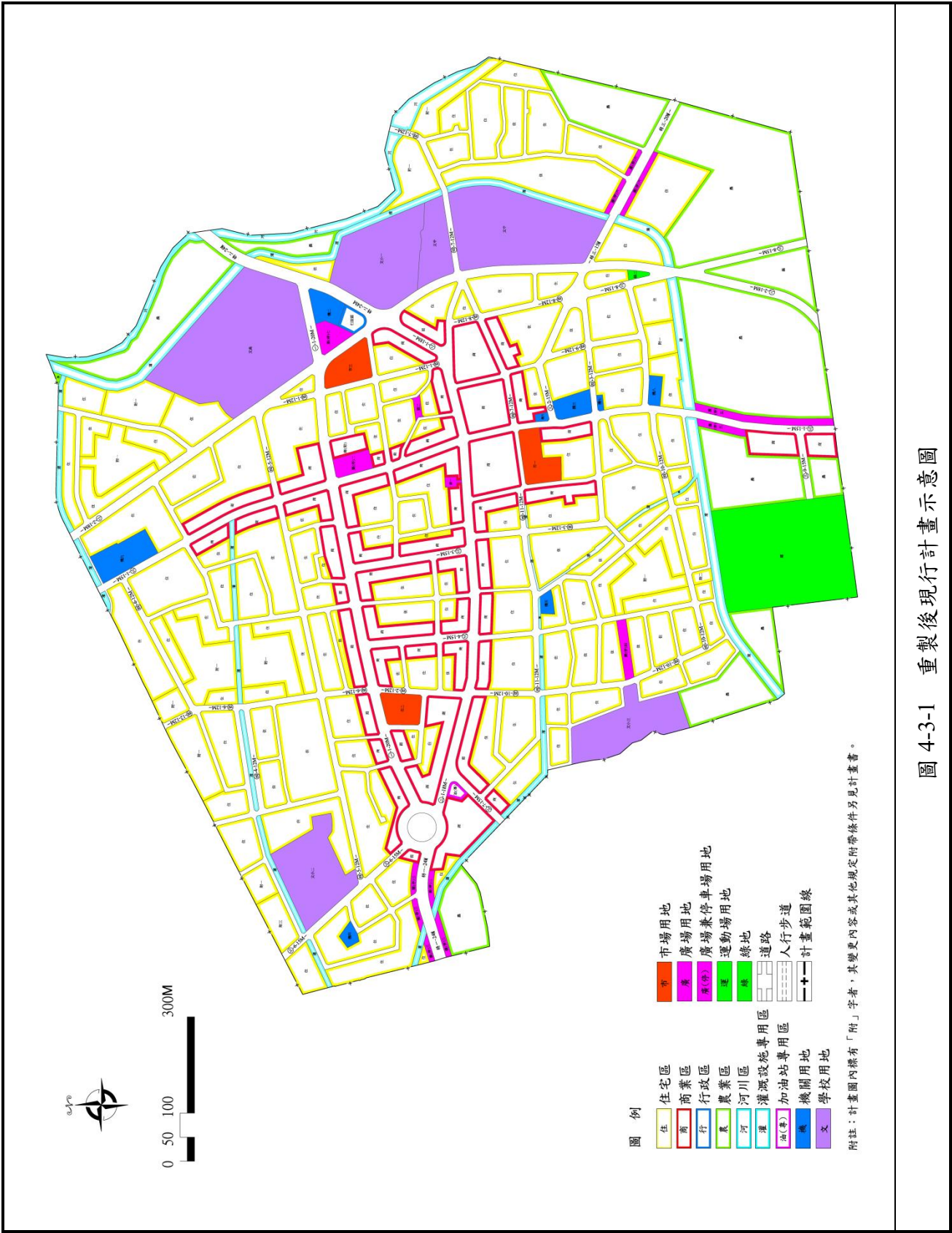


圖 4-3-1 重製後現行計畫示意圖

第五章 環境發展現況分析

第一節 自然環境資源

一、地理環境

（一）地形地勢

新化區位屬臺南市中部偏南，北為新市區、山上區，東鄰左鎮區、西鄰永康區，南為關廟區、龍崎區，西南側為歸仁區。新化區之地形可區分為平原與丘陵兩個地形分區，地勢東高西低。東側屬海拔高度約在 250 公尺以下之新化丘陵；西側為嘉南平原的一部份，地形甚為平坦，新化都市計畫區即位於此地形分區中。

（二）水文

新化區全境均屬於鹽水溪流域。計畫區內有虎頭溪、嘉南大圳、營尾大排、衛生一號排水及區內雨水下水道系統，分述如下：

1. 嘉南大圳

嘉南大圳南幹支線繞經新化區的邊緣，包括北、東、南側等，而位於計畫區內之排水稱「營尾大排」，該支線是日治時期所興建，目前區公所則利用此渠道資源加以改建成「休閒步道」，帶動都市與生態結合的休閒環境。

2. 虎頭溪排水

虎頭溪系統乃鹽水溪上游支流，地勢呈東南—西北走向，於新化區北勢里注入鹽水溪主流，行政區絕大部分屬新化區。虎頭溪流域行經新化都計區東北側，而近期排水改善工程施作渠道混凝土護岸，保護該地區周邊居民生活與社會整體之發展，以達到安全又多元生態環境。

3. 衛生一號排水

衛生一號排水為營尾大排之一部分，主幹線(至噉口橋)長度約 2.5 公里，集水區面積約 11.93 平方公里，包括衛生 2 號排水、洋子中排一、洋子中排二、營尾大排、營尾中排等五條支線，水路以台廿線噉口橋為界，上游稱為營尾大排，其下游稱為衛生一號排水。衛生一號排水上游將透過外環道截流方案及下游河道拓寬改善，有助於改善營尾大排流量過大時造成排水系統無法宣洩之困難，預計有效降低新化淹水風險。

4.雨水下水道系統

新化雨水下水道系統於民國 72 年規劃完成，如圖 5-1-1 所示。目前已施作 A、B、C、D、E 等幹線，其中 D 幹線與虎頭溪排水相連接，其餘 A、B、C、E 排入衛生 1 號排水。

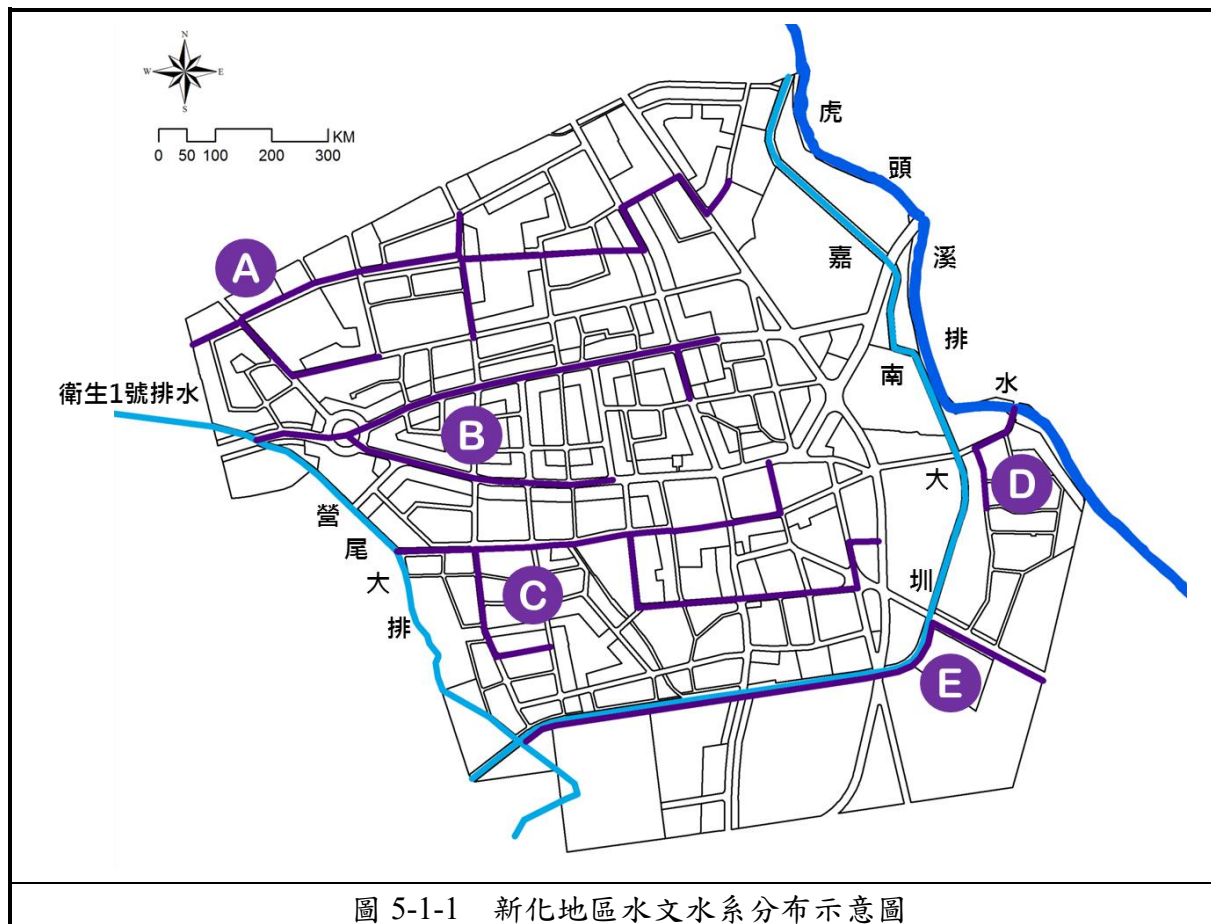


圖 5-1-1 新化地區水文水系分布示意圖

（三）氣候

臺南市新化區位於嘉南平原南方，北迴歸線以南，屬於熱帶季風氣候區，受季風影響乾濕季分明。年平均氣溫約攝氏 24.74 度，全年氣溫變化不大，四季劃分不甚顯著。雨量方面，年平均約 1,796.6 公釐，每年 5 月至 8 月為梅雨季、颱風季，民國 106 年以 7 月份雨量最多，約 506.9 公釐。

表 5-1-1 臺南市近六年平均氣溫與降雨量統計表

年度	平均氣溫 (°C)	降雨量 (mm)	降雨日數 (日)
101	24.4	2,425.7	107
102	24.5	1,688.5	77
103	24.6	1,268.1	94
104	25	1,481.0	70
105	24.9	2,720.9	106
106	25.05	1,195.2	72
平均	24.74	1,796.6	87.7

資料來源：交通部中央氣象局。

二、地質環境

新化區中主要活斷層為新化斷層，屬右移斷層，約呈東西走向，全長約為 6 公里，位處新化都市計畫區北方約 900 公尺處。經野外調查、槽溝開挖、地質鑽探與地球物理監測研究成果顯示，新化斷層過去曾活動多次且目前仍尚活躍中的斷層，為經濟部中央地質調查所列之第一類活動斷層，並於民國 104 年正式公告為活動斷層地質敏感區。有關新化區周邊活動斷層示意圖詳請參閱圖 5-1-2

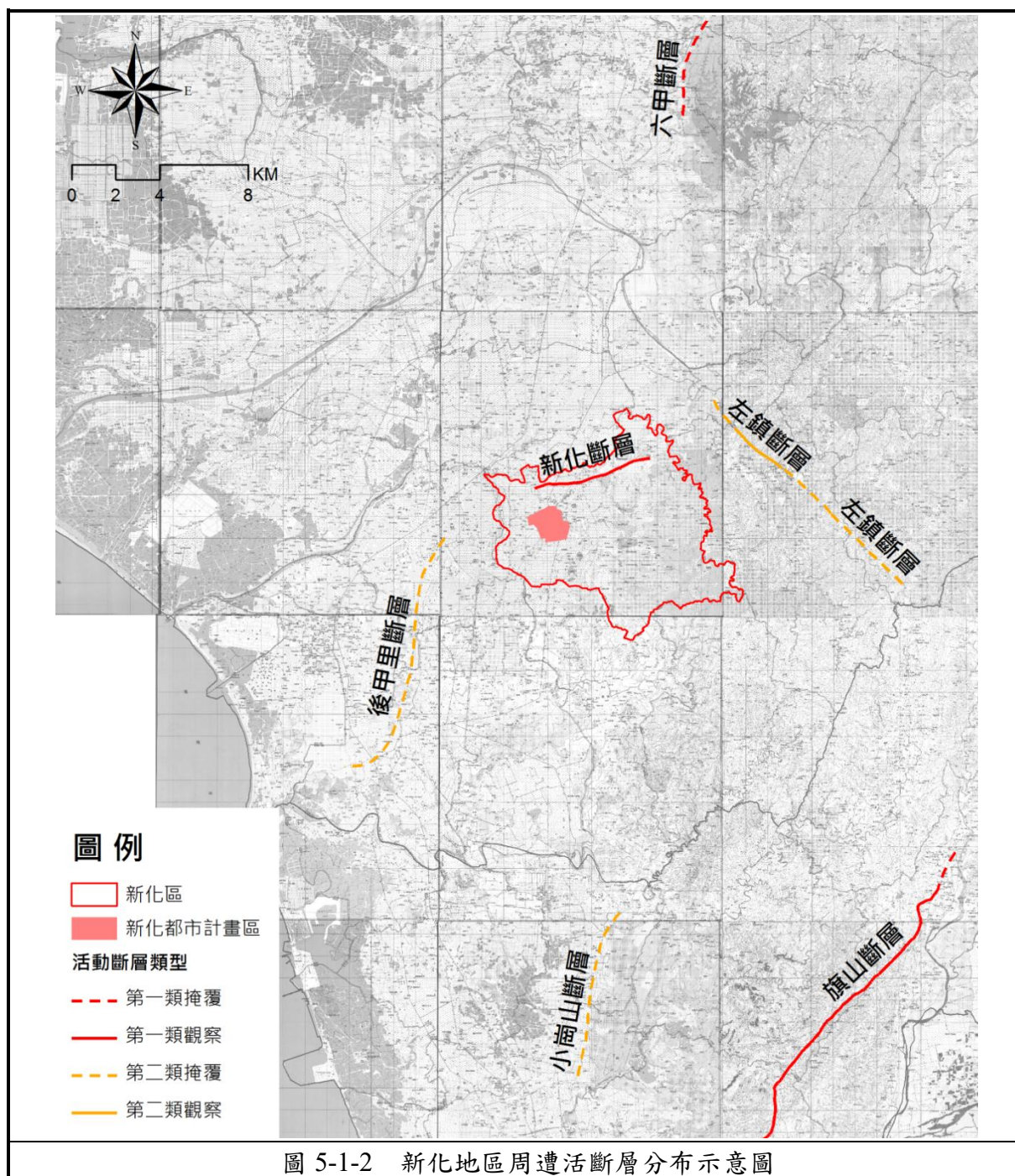


圖 5-1-2 新化地區周遭活斷層分布示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所——五十萬分之一台灣活動斷層分布圖

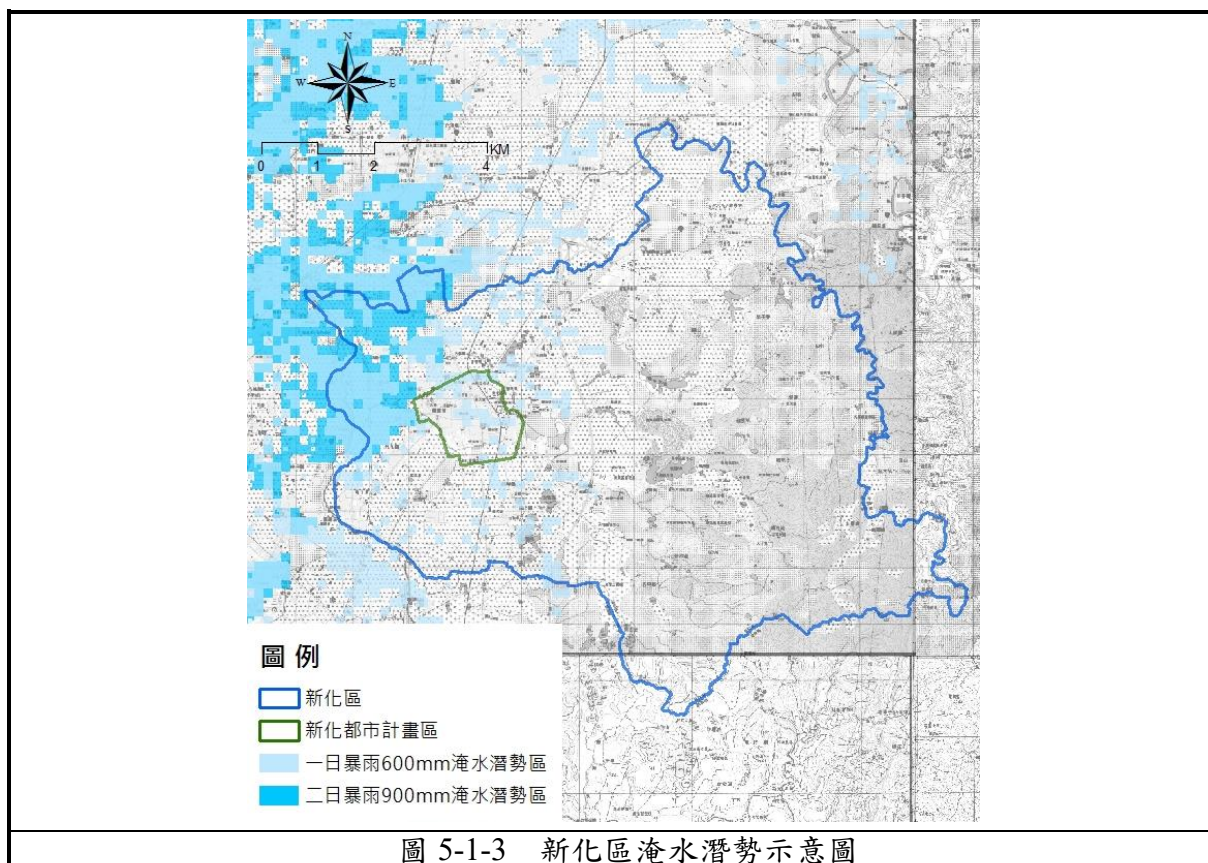
三、災害潛勢

(一) 地震災害潛勢

鄰近新化區之活動斷層有二，其一為位於新化區東側約 4 公里處之左鎮斷層為一左移斷層，呈北西走向，全長超過 10 公里，於衛星影像中可辨認出線形，由於野外地質調查結果尚存在爭議，故目前為經濟部中央地質調查所列為第二類活動斷層。值得注意的是位於本都市計畫區北側約 900 公尺處之新化斷層，由野外調查、槽溝開挖及鑽探調查結果顯示，新化斷層是一條過去即曾經活動過多次之活動斷層，且於 1946 年曾發生過規模 6.3 級之大地震，造成多數人員傷亡，目前新化斷層亦為活躍中的斷層，已被列入第一級活動斷層並劃設為地質敏感區。未來因針對此進行活斷斷層監測工作，以確切掌握該斷層活動情形。

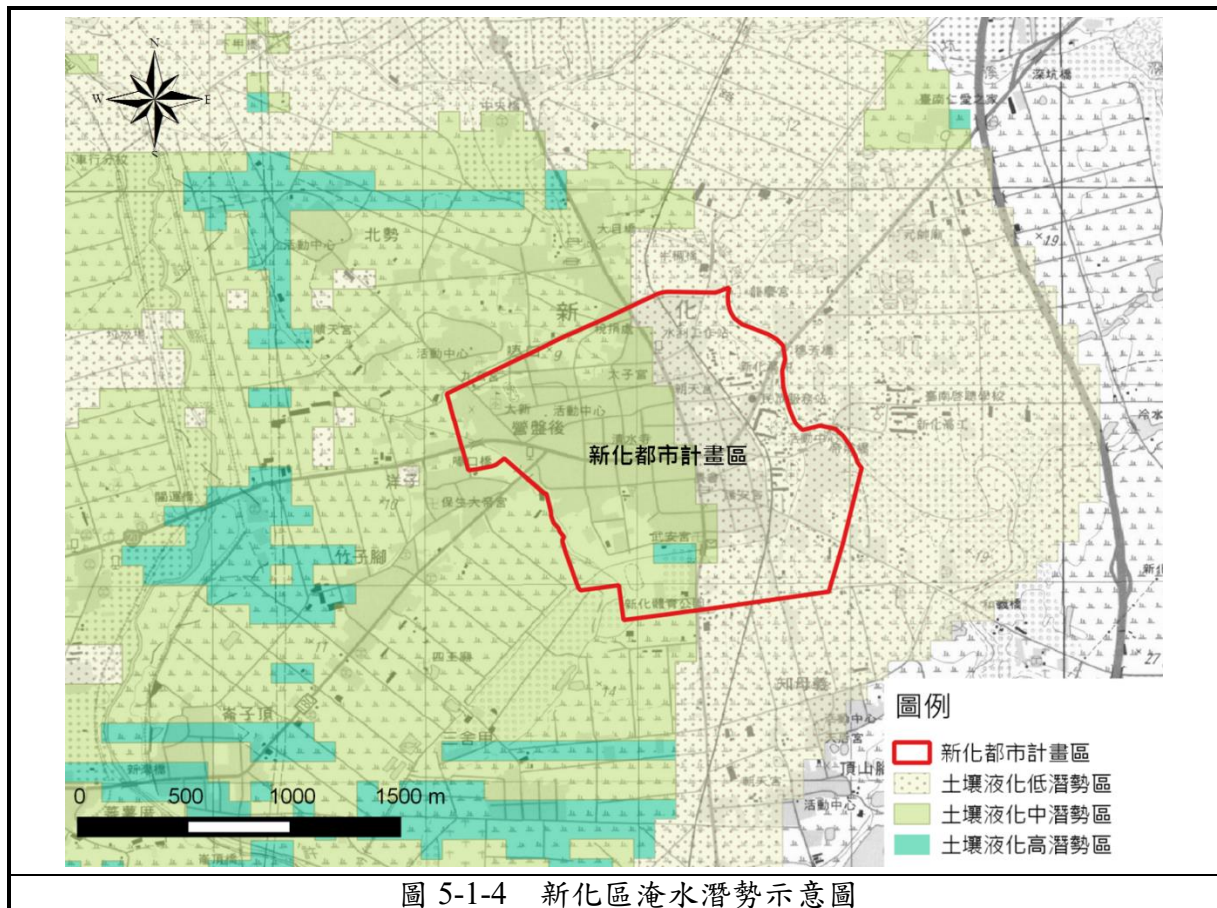
(二) 洪患、易淹水災害潛勢

新化都市計畫區中主要的排水系統位於計畫區東北側及南側、東側。洪患及水災通常多為伴隨颱風而來的豪雨及排水系統疏通不佳所造成，強降雨超過區內排水容許範圍或地勢低窪處，均易造成淹水情形。根據經濟部水利署提供之淹水潛勢圖資，臺南市新化區一日暴雨 600 毫米及二日暴雨 900 毫米淹水潛勢圖資料顯示，新化區整體而言地是西低東高，故新化區西側易淹水潛勢較高；若僅就新化都市計畫區分析，計畫區東側及北側因地勢低窪有淹水之虞外，其餘地區屬較無受影響，詳圖 5-1-3。



（三）土壤液化潛勢

根據經濟部中央地質調查所公開之「土壤液化潛勢區查詢系統」最新資料顯示，臺南市新化都市計畫區之台 19 甲線以西主要以中液化潛勢區為主，台 19 甲線以東主要為低液化潛勢區。需特別注意的是，新化都市計畫區南側局部靠近嘉南大圳南幹線地區為高土壤液化潛勢區，此區之建物需特別注意強震帶來之液化災害。詳圖 5-1-4。



資料來源：經濟部中央地質調查所「土壤液化潛勢區查詢系統」

四、環境敏感地

在環境敏感地區劃設方面，本計畫將分別就生態敏感地、文化景觀敏感地、資源生產敏感地（包括優良農田、地面水水源維護區、地下水補注區）與天然災害敏感地（包括地質災害敏感地、洪水平原敏感地）等共計 4 大類（共 7 類細項）依序說明如後。

（一）生態敏感地

生態敏感地係指生態體系中具特殊價值或較脆弱易產生危害而須受到保護的地區，其包含自然保護區、生態保護區、國有林自然保護區、保安林地、海岸保（防）護區、水庫等，新化都計區未位於生態敏感地區，並無造成環境敏感地之負擔。

（二）文化景觀敏感地

文化景觀係指有特出於其他地區環境特性之景象，或具科學、生態、文化等價值或滿足人類需求效用之自然景觀與人文歷史環境，因此文化景觀敏感地包含自然景觀和人文景觀。新化都計區未位於文化景觀敏感地。

（三）優良農田敏感地

新化都計區優良農田主要分布於計畫區東側、西側及南側農業區內，詳圖 5-1-5 所示

（四）地表水水源維護敏感地

地面水係指水文循環中貯存在地表湖泊、河川、溪流中之水體，為維繫各種生物生存以及人類土地使用行為所不可或缺之維生要件。由圖 5-1-5 所示，新化都計區位於水質敏感地及水量敏感地。

（五）地下水補注敏感地

地下水意指儲存於地面以下的水量，不僅提供人類飲用、農業灌溉、工業使用，亦具有穩定地表河川水量的功能；而地下水補注區的功能即在於確保地下水量的穩定，並達到地下水與地面水聯合應用的區域性水資源規劃目標。由圖 5-1-5 所示，新化都計區僅部分位於潛在入滲率一、二級地區，大部分屬非地下水補注敏感地。

（六）地質災害敏感區

地質災害泛指因受到地質因素控制而影響人類生存環境的安全與衛生之災害，其種類包括崩塌、活動斷層、地層下陷、河流侵蝕等。新化都計區內並無斷層、崩塌及地層下陷等敏感區。

（七）洪水平原敏感地

洪水的產生原因眾多，包括河川週期性溢流的水體、沖積土壤的累積以及河流改道、大量降雨以致排水量無法及時渲洩、海水高漲或地盤下陷等因素所造成。洪水平原敏感地之劃設，可防止潛在洪害地區之開發活動或長期居住，而阻礙洪水宣洩或增加洪害發生時所造成的損失。新化都計區係位於洪水平原敏感地，詳圖 5-1-5 所示。

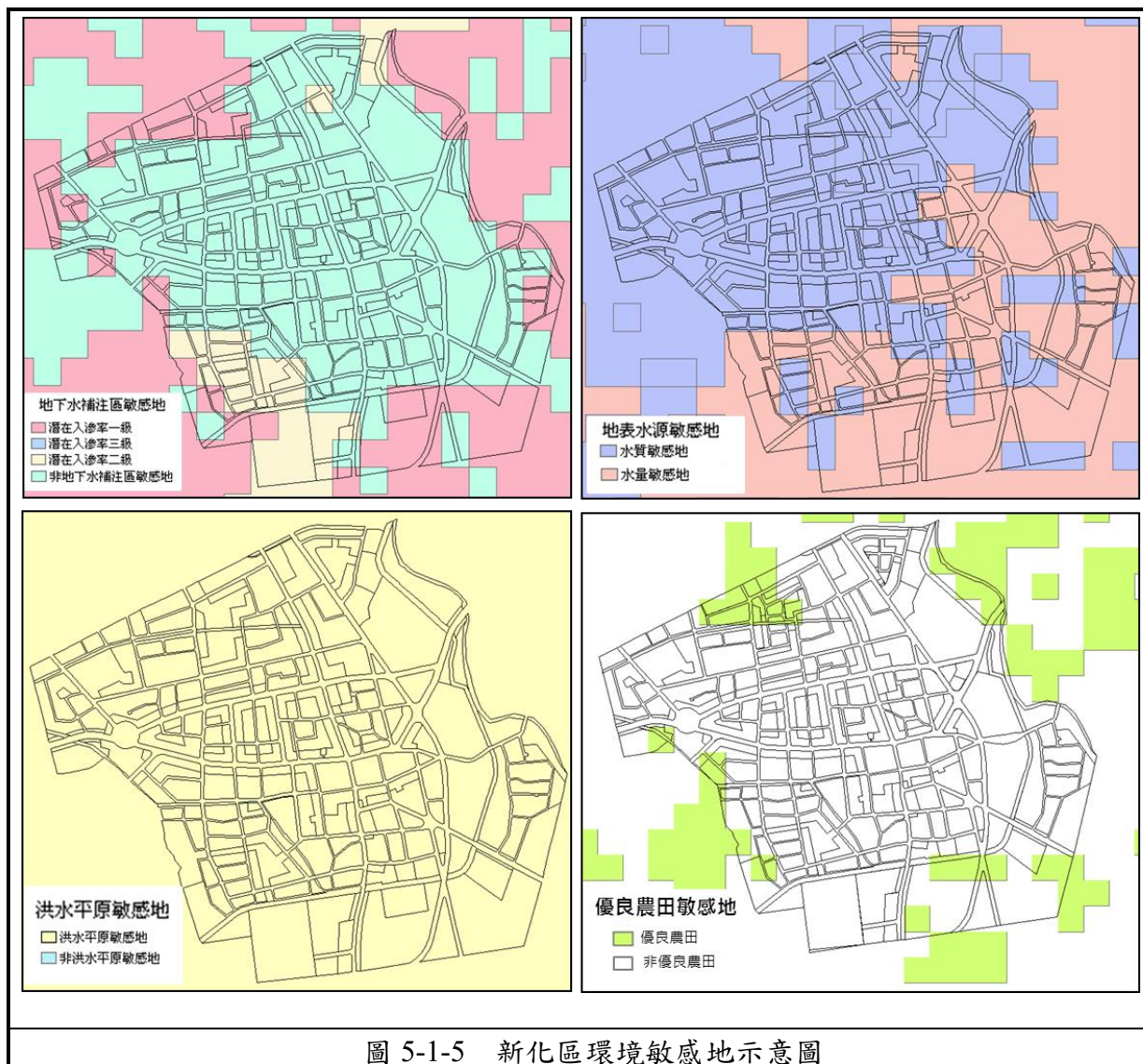


圖 5-1-5 新化區環境敏感地示意圖

資料來源：整理自內政部營建署區域計畫資料點查詢系統。

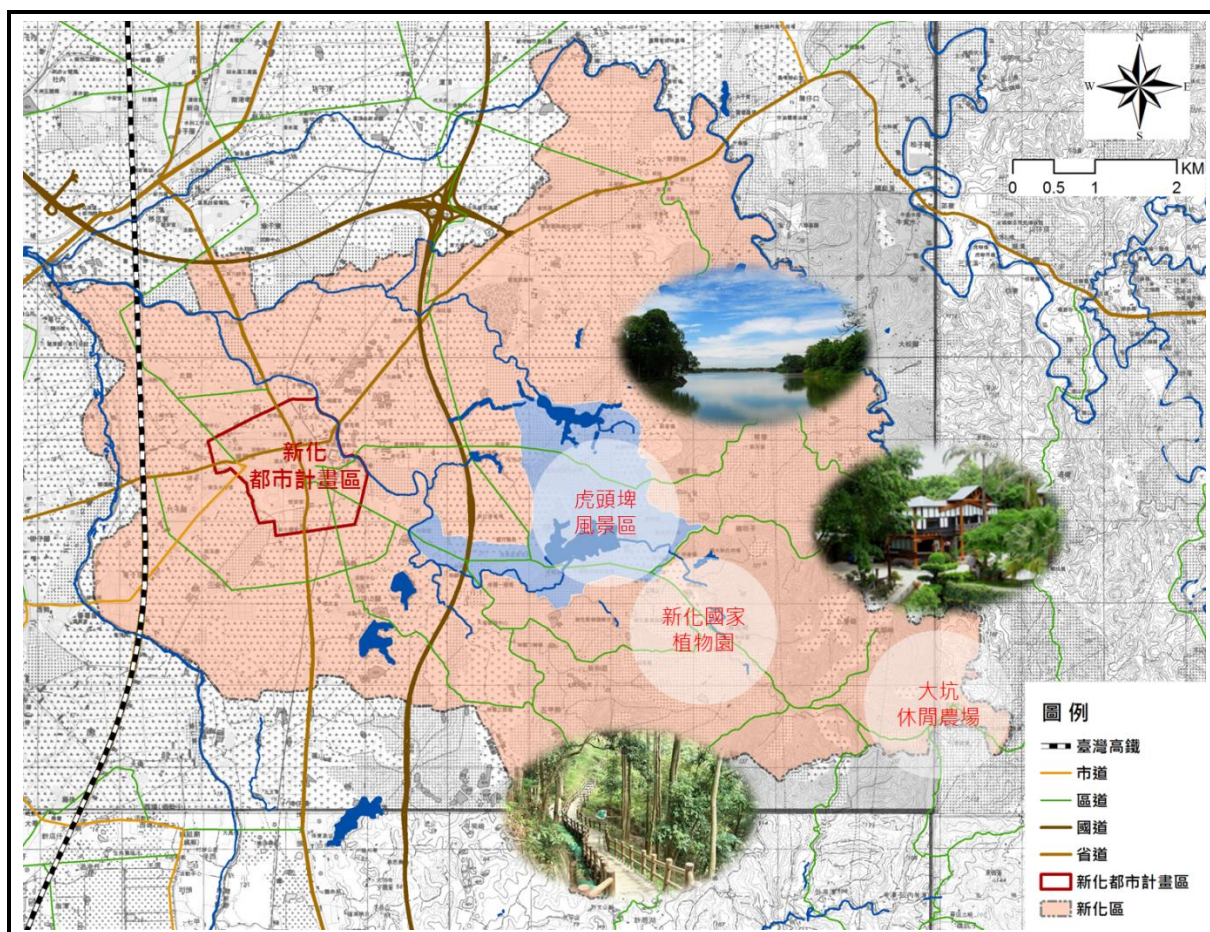
五、鄰近自然景觀資源

新化位處平原與山地的交會處，有山有水有森林，還集人文地理、歷史文化、自然景觀於一地，為一個綜合型的觀光勝地。區內擁有虎頭埤風景區、大坑休閒農場與新化國家植物園等自然景觀資源。

虎頭埤風景區位於新化區東側，建造於 1846 年，水域面積約為 27 公頃，1939 年改列為虎頭埤風景區；於 1954 年由原臺南縣文獻委員會評選為「虎埤泛月」，是南瀛八大景之一，並有小日月潭的美稱。

大坑休閒農場佔地約 10 公頃，是一處由農牧生產轉變成休閒型態的農場。其多元化經營，除保留原有農村景物外，更配合場地山勢地形，添加多種活動設施，並開發森林度假蒸氣浴原木屋、三溫暖等設備。

新化國家植物園（新化林場）地處於海拔 200 公尺丘陵，屬虎頭埤水庫的集水區；其佔地 300 多公頃，對外開放約 90 公頃，為全台灣唯一一座低海拔的熱帶林場，亦是國立中興大學的實驗林場。林場內有 50 至 60 年的熱帶半原始林，植物種類約近 400 種，亦有許多珍貴的鳥類棲息於此，形成一個熱帶林生態區，擁有許多不同路線的山間小徑繚繞於林場中，適合全家登山健行。



第二節 社會經濟環境

一、發展歷程與環境資源

（一）發展歷程變更

新化，古老名字叫「大穆降」，為早年時代平埔族群居地，「大穆降」為平埔族語 TAVOCAN，意為「山林之地」。「大穆降」之名使用多久，尚待考證，惟清康熙年間在「台灣縣志」即有「大目降庄」之名，嘉慶年間亦出現「大目降街」名稱，此間各種碑記，亦有刻「大穆降」者。

日據時代大正 9 年（民國 9 年），在新化設置了臺南州新化郡役所後，進行了「市區改正」工程，將今中正路從 6 公尺拓寬為 12 公尺。而後在 1921 年，布商林茂己請匠師興建洋樓（今中正路 435 號），隨後引來鄰近商家效仿，約到了 1926 年將今中正路西側改建成洋樓。東側街屋則在 1937 年拓寬馬路興建排水溝時拆除改建。

有關新化歷史發展變遷略述如下：

1. 明鄭時期

（原）新化鎮行政區劃分為廣儲里（今新化區知義、大坑、協興、嗶口、北勢、豐榮、全興、崙頂等里範圍）、保大里（新化區山腳里）及感化里（新化區那拔、羊林、礁坑、武安、東榮、護國、太平、中央、觀音、竹林、清水等區域）等三里。根據國家圖書館存有之明永曆 18 年（1664 年）「臺灣軍備圖」中，亦有大目降民社的記載。

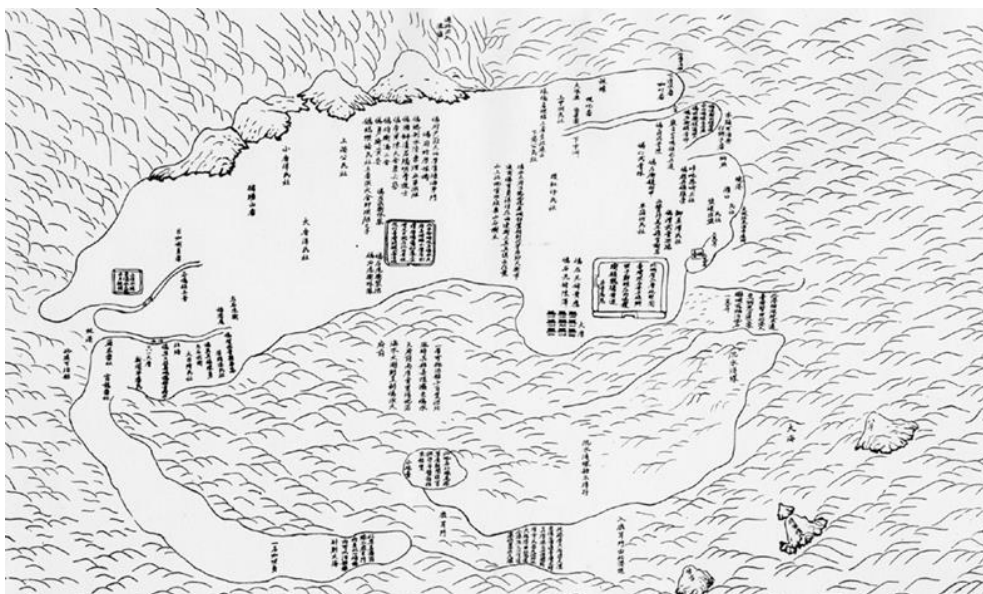


圖 5-2-1 明永曆 18 年（1664 年）臺灣軍備圖

資料來源：陳漢光、賴永祥輯，《北臺古輿圖集》，頁 5，臺北市文獻委員會，1957 年。

2.清領時期

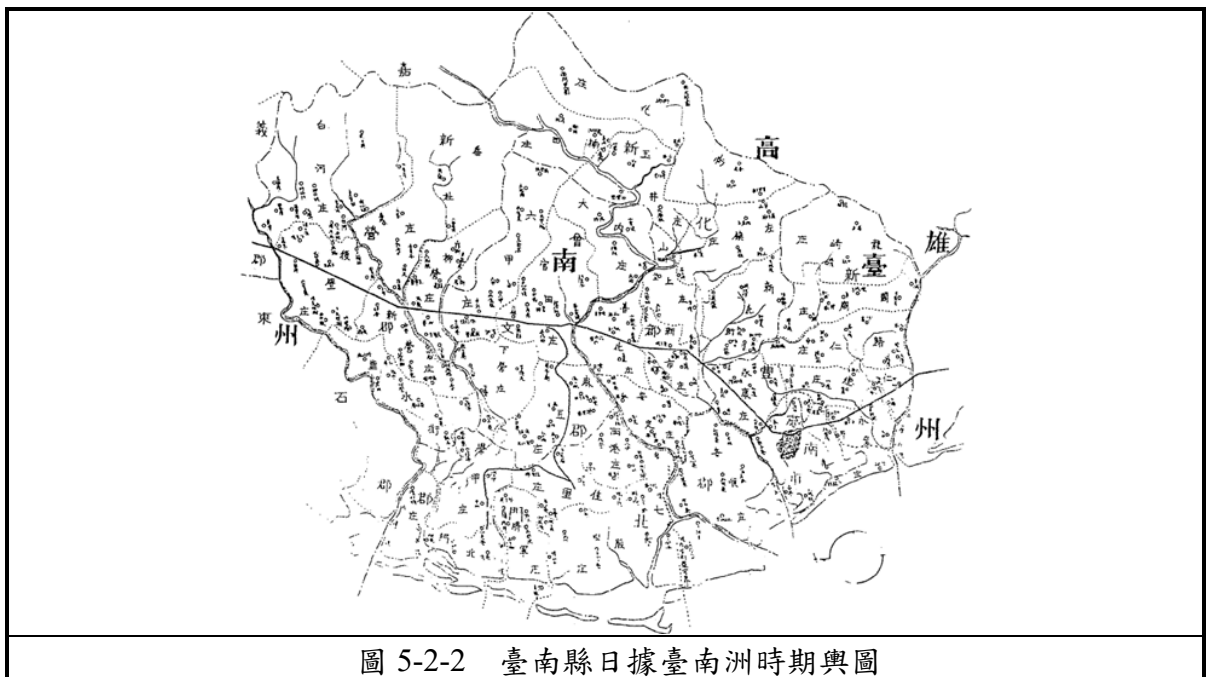
永曆 37 年（1683 年）由施琅出兵臺灣，收復臺灣並將其正式納入清朝版圖。隔年，清朝則將部分變更新化地區，將感化里改名為「大目降里（庄）」，廣儲里分為廣儲東里與廣儲西里，與保大東里等形成四里。嘉慶 12 年（1807 年）謝金鑾《續修臺灣縣志》，卷一地志「街里」條載：「又其東北曰廣儲東里（距城四十里）、廣儲西里（距城三十里）、大目降庄（距城三十五里，有街曰大目降街）」，其點出大目降庄已形成街肆，且發展大目降街等地方繁榮中心。

3.日據時期

光緒 21 年（1895）甲午戰敗，清廷割讓台澎與日本。日本據臺後，新化地區屬臺南民政支部「安平出張所」管轄，鄉治分屬於大目降庄（大目降街、拔林庄、礁坑仔庄）、廣儲東里（嗶口庄、知母義庄、大坑尾庄、北勢庄、洋仔庄、仔腳庄）、廣儲西里（崙仔頂庄）、保大東里（頂山仔腳庄）等四里。

明治 41 年（1909 年）日人於此設「大目降支廳」，隸屬「台南廳」管轄，大目降支廳下分六區（大目降區、廣儲區、新市區、新化里東區、北外新化區、南外新化區），區置區役場（即區公所）。

大正 9 年（1920 年）日人在臺實施市區改正，設州郡制度，於臺南州下設新化郡，以原明鄭時期「新化里」、「感化里」（清領後改稱「大目降里」）、「善化里」、廣儲里，轄域劃設，以「大目降庄」為新化郡役所所在地，使新化成為地區行政中心，其乃易稱作「新化街」。



資料來源：新化鎮公所編，《新化鎮誌》，頁 13，新化鎮公所，2005 年。

大正 10 年（1921 年），新化老街由林茂已自建獨棟洋房，進而帶動鄰近住戶發展街區，昭和 12 年（1937 年）日政府貸款強制對街住戶興建同款洋房，形成今日新化連棟巴洛克式建築風貌。

4. 國民政府時期

民國 34 年，臺灣光復後，國民政府隨即設立「臺灣省行政長官公署」，改為八縣九省轄市及二縣轄市，實行地方自治。自此，新化改稱臺南縣新化區新化鎮，下轄武安、東榮、護國、太平、中央、觀音、竹林、清水、嗶口、雙興、崙頂、知義、山腳、那拔第一里、那拔第二里、礁坑等 17 個里。後又因行政區域劃分，地方自治改制，改稱為臺南縣新化鎮，直至民國 99 年 12 月因應臺南縣升格直轄市，改稱臺南市新化區。

（二）街道紋理

新化早期以洋子港為發展據點，街道的形成可略分為三個階段：

1. 第一階段

曾文溪尚未改道，漢人開始以水路方式入台墾殖，且於水路節點周邊形成攤販聚集的市場，並闢建信仰中心。

2. 第二階段

因曾文溪改道、洋子港淤積，轉以公路運輸，因此商家轉而聚集於中山路、中正路一帶，信仰中心則遷移至三角湧一帶。

3. 第三階段

自日治時期開始進行市區改正，建設街役場、武德殿、新化國小等設施，並以街役場至武德殿間的帶狀空間為經營重點，新化老街樣貌遂於此時期成形。

（三）人文歷史資源

1. 新化武德殿

「新化武德殿」建於西元 1925-1928 年間，於日據時代為劍道、柔道訓練場所，其建材為檜木，三層的屋簷設計，具有唐朝宮殿的風格。臺南市政府文化局於 2013 修復完成並對外開放，重現日治時期武道精神，並結合鄰近新化老街及新化街役場，塑造一個多樣的老街文化園區。

2. 鍾家古厝

鍾家古厝為當時軍功五品鍾鏡清於清光緒 11 年（1885）前後建造，建築為傳統三合院式樣，1896 年日本領台臺南縣東警察署出張所之休憩所設置於此，為新化警察機關設置之始。2013 年臺南市政府將其指定為直轄市定古蹟。

3.新化公會堂

新化（郡）公會堂為日治時期主要集會場所。戰後，公會堂移撥新化鎮公所管轄，為地方集會重心；原臺南縣政府於 2008 年 6 月登錄新化公會堂為歷史建築。

4.奉安殿

奉安殿又稱御真影奉安殿，興建於昭和 6 年（1931），是日治時期『新化尋常小學校』的附屬建築物之一，今位於新化演藝廳及新化國小之間。原臺南縣政府於 2004 年 4 月登錄奉安殿為歷史建築。

5.新化老街

大正年間（1920 年代），據聞布商林茂己最早於西邊街興建（現中正路 435 號）三層樓之別緻洋房，因做工精美，鄰近商家群起仿效；目前新化老街共有 48 間老房子，目前仍有 43 戶或經商或居住於此，曾獲 2001 年南瀛十大歷史建築票選第一名、全國歷史建築百景票選第二名。

6.新化街役場

1934 年（民國 23 年）因當時新化郡役所辦公室不敷使用，新建「新化街役場」（即當時行政中心）。新化街役場立面大量採水平線角修飾，建築造型簡約，屋身以洗石子為主並搭配窯燒十三溝面磚。原臺南縣政府於 2002 年 11 月登錄為歷史建築。

7.新化社（新化神社）

新化社坐落在虎頭埤風景區內，為當時慶祝昭和天皇登基而興建，於日昭和 4 年（1929）6 月 16 日鎮座，祭神為「天照大神」與 1895 年乙未戰爭征臺病死的「北白川宮能久親王」。日治末期，根據當時的報紙紀錄，因新化社拜殿狹小，無社務所、神饌所、祭祀庫（祭器庫）、神職宿舍等設施，不論是參拜或舉行祭典有諸多不便，遂與新化郡下各街庄長等有志一同共同奉仕出資，在今天虎頭埤大門北側興建規模較大的新化神社今虎頭埤風景區內仍保有部份新化神社遺跡。

8.新化演藝廳

新化演藝廳興建於 1980 年，現為臺南市政府文化局下轄之三大文化中心場館之一，為臺南市藝文展覽、演出的主要活動場所，提供展演場地與器材申請等相關服務。此外，演藝廳外部之公共空間亦為市民活動休憩的重要場所。

9.楊逵文學館

楊逵文學館於 90 年由當時的新化鎮公所及地方文史工作者發起籌設，是為閒置空間再利用之典型案例。主要為紀念出生於新化的臺灣文學家--楊逵，也提供民眾接觸文學、感覺文學的理想空間，期盼透過史料、文物的展示，使訪客得以近距離接觸楊逵不平凡的一生。



圖 5-2-3 人文歷史資源分佈示意圖

二、人口現況

(一) 人口成長概況

新化區民國 95 年人口為 44,795 人，至民國 106 年人口為 43,630 人；新化都市計畫區民國 95 年人口為 20,046 人，至民國 106 年人口為 19,685 人，平均增加率除民國 98、99 年有較大幅度負成長，整體而言人口成長為持平發展，歷年人口成長分析詳見表 5-2-1。

新化區面積約 6,205.79 公頃，都市計畫區範圍佔其全區比率約 3.24%；計畫區人口已達全區人口數 45.12%，故計畫區人口所需之公共設施及建設計畫須配合分期分區發展計畫，以使居民獲得完善之生活空間。

表 5-2-1 新化區及新化都市計畫區之歷年人口成長分析表

年度	全區人口數 (人)	全區人口成長率(%)	新化都市計畫區人口 (人)	新化都市計畫區人口 成長率(%)
95	44,795	--	20,046	--
96	44,500	-0.66%	19,968	-0.39%
97	44,469	-0.07%	19,913	-0.27%
98	44,361	-0.24%	19,724	-0.95%
99	44,096	-0.60%	19,589	-0.68%
100	44,023	-0.17%	19,556	-0.17%
101	43,940	-0.19%	19,413	-0.73%
102	43,836	-0.24%	19,675	1.35%
103	43,782	-0.12%	19,639	-0.18%
104	43,828	0.11%	19,705	0.33%
105	43,727	-0.23%	19,684	-0.11%
106	43,630	-0.22%	19,685	0.01%
平均	44,082	-0.24%	19,716	-0.16%

資料來源：臺南市政府主計處及新化區戶政事務所。

(二) 人口年齡結構概況

由表 5-2-2 得知，新化區幼年人口（0-14 歲）佔總人口比例呈現逐年下降趨勢，自 95 年佔總人口比例約 16.87% 降至 106 年約 11.34%，人數也從 7,559 人降至 4,949 人，反映出生育率的降低。在勞動人口（15-64 歲）方面，大致上呈現緩慢成長趨勢，由 95 年佔總人口比例約 71.47% 成長至 106 年約 72.99%。而老年人口（65 歲以上）則由 95 年約 11.66% 增至 106 年約 15.67%，顯示人口漸趨於高齡，此低出生低死亡情形與臺灣人口成長趨勢相符。

另外，觀察新化區之扶養比逐年下降，顯示壯年人口為新化區人口組成之主體，人力資源充足，對於地方產業發展將是利之現象。

於老化指數方面，自 95 年至 106 年逐年增加，顯示新化區已邁入高齡社會，因此未來在老年人口快速增加的趨勢下，應注意人口高齡化及幼年人口照顧議題，未來有關嬰幼兒的托育、青少年教育設施、老人福利保健、老人服務設施等公共服務應予重視

表 5-2-2 新化區歷年年齡人口統計表

年度	幼年人口 (0-14 歲)		青壯年人口 (15-64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養比 (%)	老化指數 (%)
	數量 (人)	百分比 (%)	數量 (人)	百分比 (%)	數量 (人)	百分比 (%)		
95	7,559	16.87	32,014	71.47	5,222	11.66	39.92	69.08
96	7,205	16.19	32,013	71.94	5,282	11.87	39.01	73.31
97	6,878	15.47	32,178	72.36	5,414	12.17	38.20	78.71
98	6,568	14.81	32,269	72.74	5,525	12.45	37.47	84.12
99	6,258	14.19	32,329	73.31	5,510	12.50	36.40	88.05
100	6,053	13.75	32,446	73.70	5,524	12.55	35.68	91.26
101	5,809	13.22	32,500	73.96	5,632	12.82	35.20	96.95
102	5,462	12.46	32,573	74.31	5,801	13.23	34.58	106.21
103	5,278	12.06	32,528	74.30	5,976	13.65	34.60	113.22
104	5,091	11.62	32,518	74.19	6,219	14.19	34.78	122.16
105	5,021	11.48	32,200	73.64	6,506	14.88	35.80	129.58
106	4,949	11.34	31,844	72.99	6,837	15.67	37.01	138.15
平均	6,011	13.62	32,284	73.24	5,787	13.14	36.54	96.28

資料來源：新化區戶政事務所。

註 1：扶養比=[(0-14 歲人口數+65 歲以上人口數)／15-64 歲人口數]*100%。

註 2：老化指數=(65 歲以上人口數／0-14 歲人口數)*100%。

(三) 戶數概況

近 10 年新化區戶數持續增加，但戶量卻出現不升反降趨勢，新化區戶量從每戶 3.45 人降至每戶 3.02 人，顯示家庭組成已轉型為 3 人為主之核心家庭（詳見表 5-2-3）。

表 5-2-3 新化區戶數與戶量統計表

年度	戶數 (戶)	戶量 (人/戶)	年度	戶數 (戶)	戶量 (人/戶)
95	12,984	3.45	102	14,069	3.12
96	13,073	3.40	103	14,203	3.08
97	13,312	3.34	104	14,294	3.07
98	13,548	3.27	105	14,354	3.05
99	13,683	3.22	106	14,448	3.02
100	13,831	3.18	平均	13,815	3.20
101	13,984	3.14			

資料來源：新化區戶政事務所。

(四) 人口密度及分布概況

新化都市計畫區涵括觀音、清水、中央、武安、竹林全部里範圍及部分太平、東榮、豐榮、協興、護國里範圍（詳圖 5-2-4）；就人口分佈狀況來看，人口主要集居於新化早期發展街區，以中央里人口密度平均 291 人/公頃為最高（詳表 5-2-4）。



表 5-2-4 新化都市計畫區各里人口密度統計表

年	面積 (ha)	太平里* (213.13)	東榮里* (280.44)	豐榮里* (97.56)	協興里* (37.15)	護國里* (375.48)	觀音里 (7.15)	清水里 (6.36)	中央里 (1.67)	武安里 (13.11)	竹林里 (5.34)
95	人口	5,097	4,981	3,558	4,076	2,226	735	1,255	535	2,238	525
	人/ha	24	18	36	110	6	103	197	320	171	98
96	人口	5,065	4,946	3,617	4,081	2,239	712	1,241	527	2,232	518
	人/ha	24	18	37	110	6	100	195	316	170	97
97	人口	5,081	4,911	3,592	4,068	2,224	704	1,258	516	2,222	519
	人/ha	24	18	37	110	6	98	198	309	169	97
98	人口	5,076	4,838	3,523	4,083	2,217	682	1,223	520	2,204	503
	人/ha	24	17	36	110	6	95	192	311	168	94
99	人口	5,043	4,806	3,517	4,050	2,232	677	1,225	503	2,195	481
	人/ha	24	17	36	109	6	95	193	301	167	90
100	人口	5,045	4,798	3,625	4,055	2,183	652	1,195	489	2,172	487
	人/ha	24	17	37	109	6	91	188	293	166	91

年	里面積 (ha)	太平里* (213.13)	東榮里* (280.44)	豐榮里* (97.56)	協興里* (37.15)	護國里* (375.48)	觀音里 (7.15)	清水里 (6.36)	中央里 (1.67)	武安里 (13.11)	竹林里 (5.34)
101	人口	5,037	4,766	3,646	4,018	2,161	651	1,152	478	2,139	486
	人/ha	24	17	37	108	6	91	181	286	163	91
102	人口	5,016	4,731	3,640	3,983	2,154	635	1,136	468	2,134	478
	人/ha	24	17	37	107	6	89	179	280	163	90
103	人口	5,034	4,668	3,717	3,920	2,153	638	1,140	461	2,151	469
	人/ha	24	17	38	106	6	89	179	276	164	88
104	人口	5,156	4,625	3,743	3,940	2,151	637	1,118	455	2,140	466
	人/ha	24	16	38	106	6	89	176	272	163	87
105	人口	5,170	4,608	3,792	3,924	2,165	622	1,092	442	2,150	472
	人/ha	24	16	39	106	6	87	172	265	164	88
106	人口	5,175	4,607	3,897	3,906	2,123	624	1,086	442	2,124	459
	人/ha	24	16	40	105	6	87	171	265	162	86
平均	人口	5,092	4,759	3,677	3,998	2,263	664	1,177	486	2,287	489
	人/ha	24	17	37	108	6	93	185	291	166	91

資料來源：臺南市新化戶政事務所，本計畫整理。

註1：本表資料係以全里為單位統計計算。

註2：標示「*」者非全里範圍位於新化都市計畫區內。

三、產業經濟發展

(一) 產業結構

新化區產業活動依人口數計算，以一級產業為主，二、三級產業次之，其產業結構分述如下：

1. 一級產業

新化區位於北回歸線以南，屬亞熱帶氣候，極適合農業發展。近年來採取農業多元發展，加強經濟高作物的生產，未來在農業發展上，更應繼續推廣優良品種，改進耕作技術，降低農業成本，以增加農民收入；並推行農業機械，以促進農村經濟之發展。農產品以地瓜、竹筍及鳳梨最為著名，新化區農戶大多以此為生，以下將針對新化區農業生產狀況說明之。

(1) 耕地面積

依民國 106 年臺南市統計年報資料，新化區耕地面積為 3,910.41 公頃，佔臺南市耕地面積 4.25%，佔新化區總面積 60.35%。

表 5-2-5 民國 106 年臺南市、新化區耕地面積統計表

地區	耕地面積（公頃）	佔臺南市耕地面積比例（%）
臺南市	92,547.73	100.00%
新化區	3,910.41	4.23%

資料來源：106 年臺南市統計年報。

(2) 農戶人口

依民國 106 年臺南市年統計年報資料，新化區農戶人口經查詢自 101 年起不再提供，全市農戶人口比例約 13.33%，新化區於 101 時農戶人口比例約 23.45%。

表 5-2-6 民國 106 年臺南市農戶人口統計表

地區	總人口(人)	農戶人口(人)	比例(%)	戶數(戶)	農戶數(戶)	比例(%)
臺南市	1,886,522	313,340	16.61	683,814	91,137	13.33

資料來源：106 年臺南市統計年報（新化區農戶人口經查詢自 101 年起不再提供）

2. 二級產業

新化區二級產業結構中以營造業為主，計 244 家，占臺南市整體比例 3.29%（詳表 5-2-7），全市排名第 10 名。

表 5-2-7 新化區民國 105 年二級產業場所單位數表

項目	台南市場所 單位數(家)	新化區場所 單位數(家)	比例(%)	全市排名 (新化區/全市)
礦業及土石採取業	9	--	--	--
製造業	16,308	241	1.48	16/37
電力及燃氣供應業	102	1	0.98	25/37
用水供應及汙染整治業	447	8	1.79	15/37
營造業	7,412	244	3.29	10/37

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查縣市別初步統計結果-臺南市

3. 三級產業

新化區三級產業結構中以批發及零售業為主，其場所單位數達 904 家（詳表 5-2-8）。

表 5-2-8 新化區民國 105 年三級產業場所單位數表

項目	台南市場所單位數 (家)	新化區場所 單位數(家)	比例(%)	全市排名 (新化區/全市)
批發及零售業	44,534	904	2.03	25/37
運輸及倉儲業	2,305	37	1.61	18/37
住宿及餐飲業	14,579	230	1.58	16/37
資訊及通訊傳播業	788	16	2.03	11/37
金融及保險業	2,020	30	1.49	14/37
不動產業	1,971	23	1.17	15/37
專業、科學及技術服務業	3,346	40	1.20	15/37
支援服務業	1,850	23	1.24	16/37
教育服務業	2,075	42	2.02	14/37
醫療保健及社會工作服務業	2,443	61	2.50	12/37
藝術、娛樂及休閒服務業	1,492	31	2.08	15/37
其他服務業	9,952	162	1.63	15/37

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查縣市別初步統計結果-臺南市

(二) 產業概況

本計畫分別比較民國 100、105 年工商及服務業普查產業家數、產業員工數及生產總額資料，說明計畫區所在新化區之產業相對於臺南市之發展情形。

1. 產業家數

以民國 100、105 年工商普查產業家數資料分析，整體觀看工業及服務業部門，臺南市及新化區均呈現正成長發展，其成長率分別為 9.87% 以及 12.23%。從各產業別來看，新化區以用水供應及污染整治業成長幅度最大，達 100.00%，不動產及租賃業次之。

表 5-2-9 民國 100、105 年臺南市及新化區工商場所單位家數成長表

項目		臺南市廠商家數					新化區廠商家數				
		100 年		105 年			100 年		105 年		
		家	%	家	%	成長率 (%)	家	%	家	%	成長率 (%)
工業部門	礦業及土石採取業	9	0.01	9	0.01	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
	製造業	15,674	15.43	16,308	14.61	4.04	237	12.71	241	11.51	1.69
	電力及燃氣供應業	45	0.04	102	0.10	126.67	1	0.05	1	0.05	0.00
	用水供應及污染整治業	425	0.42	447	0.40	5.18	4	0.21	8	0.38	100.00
	營造業	5,640	5.55	7,412	6.64	31.42	163	8.74	244	11.66	49.69
	小計	21,793	21.45	24,278	21.75	10.24	405	21.72	494	23.60	22.00
服務業部門	批發及零售業	43,115	42.43	44,534	39.89	3.29	849	45.52	904	43.19	6.48
	運輸及倉儲業	2,354	2.32	2,305	2.065	-2.08	43	2.31	37	1.77	-13.95
	住宿及餐飲業	11,439	11.26	14,579	13.06	27.45	188	10.08	230	10.99	22.34
	資訊及通訊傳播業	621	0.61	788	0.71	26.89	11	0.59	16	0.76	45.45
	金融保險業	1,671	1.64	2,020	1.81	20.89	23	1.23	30	1.43	30.43
	不動產及租賃業	1,245	1.23	1,971	1.77	58.31	13	0.70	23	1.10	76.92
	專業科學及技術服務業	3,141	3.09	3,346	3.10	6.53	42	2.25	40	1.91	-4.76
	醫療保健業	2,567	2.53	2,443	2.19	-4.83	58	3.11	61	2.91	5.17
	支援服務業	1,693	1.67%	1,850	1.66	9.27	21	1.13	23	1.10	9.53
	教育服務業	1,641	1.62	2,075	1.86	26.45	30	1.61%	42	2.01	40.00
	藝術娛樂及休閒服務業	1,451	1.43	1,492	1.34	2.83	38	2.04	31	1.48	-18.42
	其他服務業	8,876	8.74	9,952	8.91	12.12	144	7.72	162	7.74	12.5
	小計	79,814	78.55	87,355	78.25	9.45	1,460	78.28	1,599	76.40	9.52
合計		101,607	100.00	111,633	100.00	9.87	1,865	100.00	2,093	100.00	12.23

資料來源：民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告及民國 105 年工商及服務業普查縣市別初步統計結果-南部地區結果統計表，本計畫整理。

2.產業員工數

從產業員工數來看，新化區 100 年至 105 年員工成長率約 17.53%，高於臺南市員工成長率 11.29%。工業部門員工數臺南市與新化區均呈現正成長；服務業部門員工數新化區成長約 9.79%，低於臺南市員工數成長率 12.45%。臺南市與新化區員工數比例最多者均為製造業，其次為服務業部門的批發及零售業。

表 5-2-10 民國 100、105 年臺南市及新化區工商場所單位員工數成長表

項目		臺南市工商場所單位員工數					新化區工商場所單位員工數				
		100 年		105 年			100 年		105 年		
		人	%	人	%	成長率 (%)	人	%	人	%	成長率 (%)
工業部門	礦業及土石採取業	306	0.05	46	0.01	-84.97	0	0.00	0	0.00	0.00
	製造業	287,215	48.29	316,941	47.89	10.35	2,963	36.08	3,711	38.44	25.24
	電力及燃氣供應業	1,824	0.31	1,926	0.29	5.59	-	-	--	--	--
	用水供應及污染整治業	2,283	0.38	2,846	0.43	24.66	-	-	--	--	--
	營造業	27,275	4.59	29,921	4.52	9.70	594	7.23	830	8.60	39.73
	小計	318,903	53.62	351,680	53.14	10.28	3,557	43.31	4,541	47.04	27.66
服務業部門	批發及零售業	119,844	20.15	123,542	18.67	3.09	2,238	27.25	2,339	24.23	4.51
	運輸及倉儲業	12,395	2.08	14,108	2.13	13.82	352	4.29	118	1.22	-66.48
	住宿及餐飲業	30,061	5.05	42,085	6.36	40.00	426	5.19	635	6.58	49.06
	資訊及通訊傳播業	5393	0.91	6,457	0.98	19.73	26	0.32	42	0.44	61.54
	金融保險業	19,141	3.22	18,724	2.82	-2.18	328	3.99	349	3.62	6.40
	不動產及租賃業	5,103	0.86	6,198	0.94	21.46	48	0.58	60	0.62	25.00
	專業科學及技術服務業	10,545	1.77	13,084	1.98	24.08	77	0.94	336	3.48	336.36
	醫療保健業	31,796	5.35	35,486	5.36	11.61	648	7.89	640	6.63	-1.23
	支援服務業	16,356	2.75	18,682	2.82	14.22	65	0.79	53	0.55	-18.46
	教育服務業	6,839	1.15	10,721	1.62	56.76	109	1.33	208	2.15	90.83
	藝術娛樂及休閒服務業	5,036	0.85	5,030	0.76	-0.12	163	1.98	93	0.96	-42.95
	其他服務業	13,302	2.24	16,042	2.42	20.60	176	2.14	239	2.48	35.80
	小計	275,811	46.38	310,159	46.86	12.45	4,656	56.69	5,112	52.96	9.79
合計		594,714	100.00	661,839	100.00	11.29	8,213	100.00	9,653	100.00	17.53

資料來源：民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告及民國 105 年工商及服務業普查縣市別初步統計結果-南部地區結果統計表，本計畫整理。

(三) 小結

依據前述分析可知，新化區產業仍以一級產業之農業發展為主，區內在不動產業部分所提供之服務相對較低，未來透過整合二級產業的加工製造及三級產業的包裝行銷，以增加一級產業競爭力，並提升三級產業服務機能，多元發展新化區產業特色。

第三節 實質發展現況分析

一、土地使用現況

(一) 住宅區

計畫面積為 86.0810 公頃，以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，經現況調查住宅區內使用面積約 78.5900 公頃，使用率達 91.30%，其剩餘土地多為畸零地及現有巷道；住宅區內供住宅使用面積為 61.1200 公頃，佔使用面積 77.77%。

(二) 商業區

計畫面積為 21.1184 公頃，主要沿忠孝路、中山路及中正路兩側發展；經現況調查商業區內之使用面積約 19.6390 公頃，使用率約 92.99%；其中供商業使用面積為 15.9290 公頃，佔使用面積 81.11%；其建物使用型態多是一樓作商業使用、二樓以上則作住宅使用；使用類型多為沿街面之小型商業使用型態；建築類型以連棟透天厝為主；沿德興路及保生路兩側之商業區多做住宅使用。

(三) 行政區

計畫面積為 0.2265 公頃，供自來水公司、圖書館及民眾服務社使用，經調查區內已完全使用，使用率約 100.00%。

(四) 河川區

計畫面積為 1.9211 公頃，供虎頭溪排水使用，經調查區內已完全使用，使用率約 100.00%。

(五) 灌溉設施專用區

計畫面積為 6.9299 公頃，嘉南大圳南幹支線使用面積約 4.3003 公頃，使用率約 62.05%。除嘉南大圳使用範圍外，其餘現況為道路、停車、攤販等使用。

(六) 加油站專用區

計畫面積為 0.1063 公頃，供台灣中油使用，經調查區內已完全使用，使用率為 100.00%。

(七) 農業區

農業區計畫面積為 28.3190 公頃，主要劃設於計畫區南側。經調查農業區現況做為農業使用面積約為 23.0615 公頃，使用率約 81.43%。農業使用現況主要為旱作及農業附屬設施，其餘農地部分為住宅、工廠、幼稚園使用及閒置狀態。

表 5-3-1 新化都市計畫區內土地使用現況面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率(%) (估計計畫面積)
土地 使用 分區	住宅區	86.0810	78.5900	91.30%
	商業區	21.1184	19.6390	92.99%
	行政區	0.2265	0.2265	100.00%
	河川區	1.9211	1.9211	100.00%
	灌溉設施專用區	6.9299	4.3003	62.05%
	加油站專用區	0.1063	0.1063	100.00%
	農業區	28.3190	23.0615	81.43%
總 計		144.7022	127.8447	88.35%



二、建物結構與樓層分析

(一) 建物密度分佈

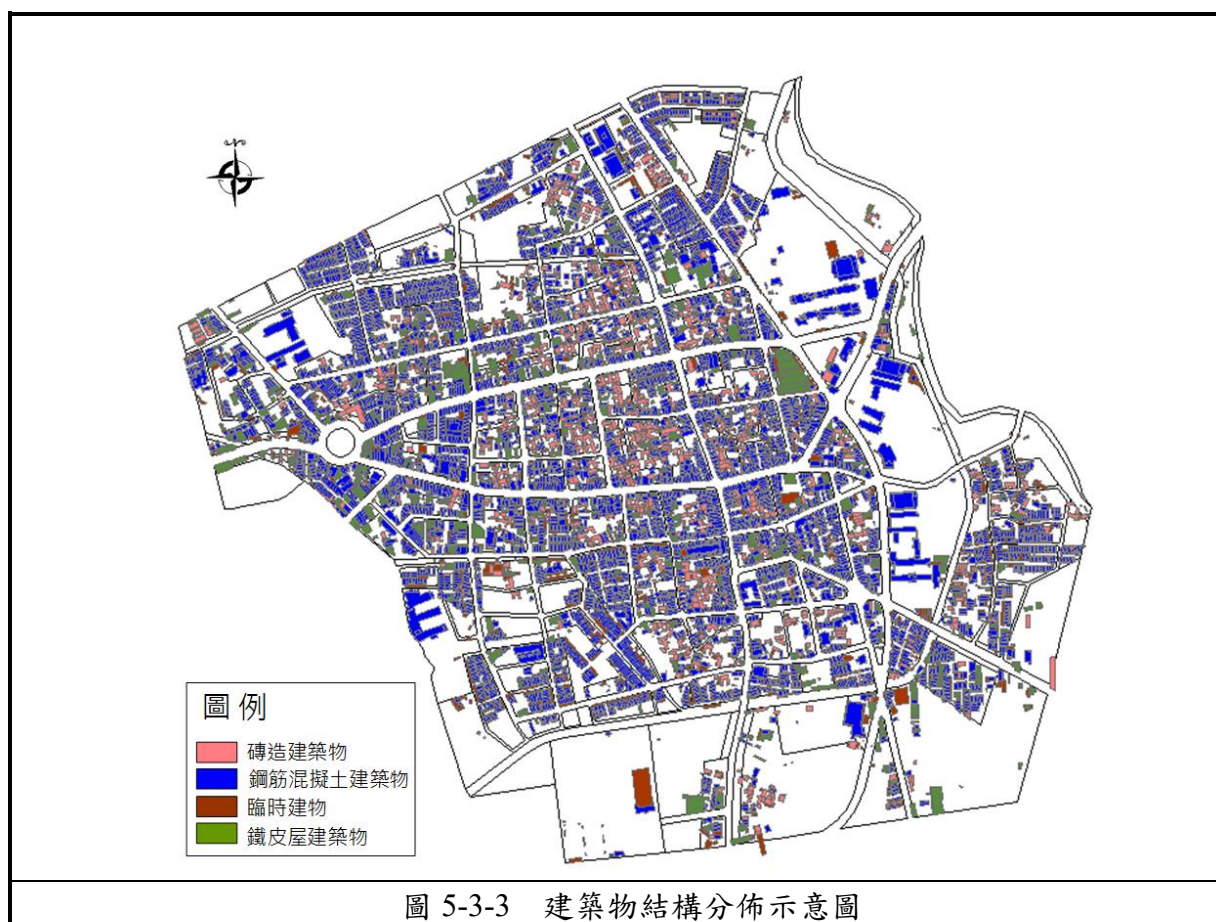
新化都市計畫區因屬早期發展地區，故目前除農業區及部分附帶條件區建物尚未密集分布，餘土地均已興建建築物。

(二) 建物結構分佈

本計畫區內建物結構以鋼筋混凝土為主，佔建物總面積約 61.65%，主要分佈於新化都市計畫區住宅區及商業區內；其次為臨時建物建築，佔總建物總面積之 14.05%，主要分布於住宅區及工業區內（詳表 5-3-2、圖 5-3-3）。

表 5-3-2 計畫區建物結構面積一覽表

結構	面積（公頃）	比例（%）
磚造建築物	9.48	12.92%
鋼筋混凝土建築物	45.23	61.65%
臨時建物	9.31	12.69%
鐵皮屋建築物	9.35	12.74%
總計	73.37	100.00%

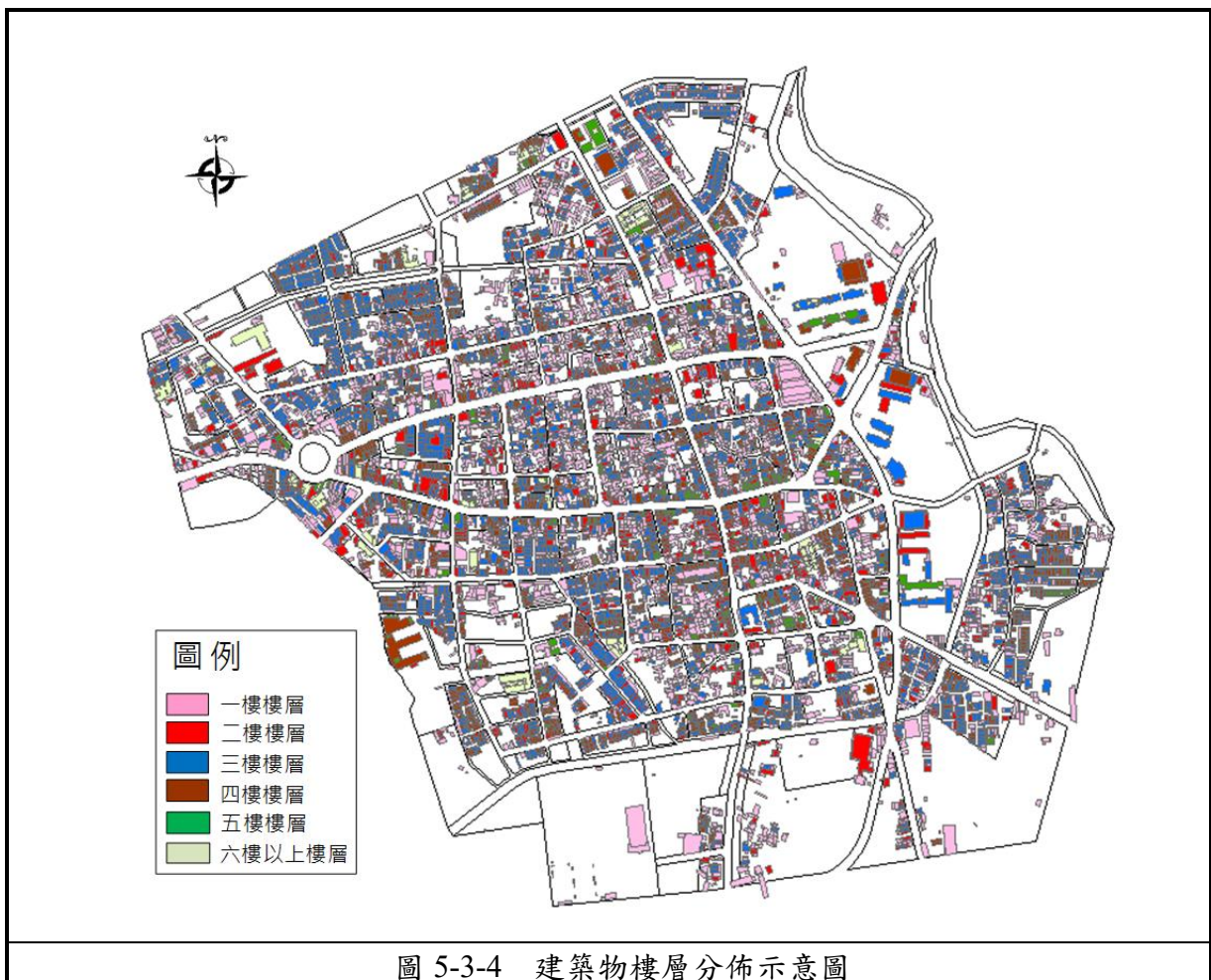


(三) 建物樓層分佈

本計畫區內建物樓層以低樓層為主，並以住宅區內一樓建物為主，佔建物總面積約 41.06%，而二至四樓建築物佔建築物總面積約 54.06%，主要分佈於住宅區及商業區內（詳表 5-3-3、圖 5-3-4）。

表 5-3-3 計畫區建物樓層面積一覽表

樓層	面積（公頃）	比例（%）
1 樓	29.97	41.06%
2 樓	9.79	13.41%
3 樓	19.67	26.95%
4 樓	10.00	13.70%
5 樓	1.87	2.56%
6 樓以上	1.69	2.32%
總 計	72.99	100.00%



第四節 公共設施現況分析

現行新化都市計畫區已劃設機關用地、學校用地、市場用地、廣場兼停車場用地、運動場用地、綠地、廣場用地、人行步道及道路用地等 9 項公共設施用地，面積合計 63.6494 公頃，整體公共設施開闢率約 88.01%。茲將各項公共設施用地開闢使用情形分述如后，並綜整公共設施分布及開闢情形如圖 5-4-1 及表 5-4-1。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 8 處，計畫面積 1.9907 公頃，機二為新化區公所、機三為大目降廣場（原警察分局）、機四為噶口派出所、機五為衛生所、機六為停車場（原中華電信）、機七為廣場（原消防隊）、機八為新化郵局、機九為國稅局新化稽徵所。總計機關用地開闢面積為 1.5481 公頃，開闢率為 77.77%。

二、學校用地

（一）文小用地

現行計畫劃設文小用地 3 處，計畫面積 7.1116 公頃，文小一為新化國小、文小二為大新國小、文小三為正新國小；總計文小用地開闢面積為 7.1116 公頃，開闢率為 100.00%。

（二）文中用地

現行計畫劃設文中用地 1 處，計畫面積 5.1589 公頃，開闢率為 100.00%，目前作新化國中使用。

（三）文高用地

現行計畫劃設文高用地 1 處，計畫面積 6.2865 公頃，開闢率為 100.00%，目前作新化高中使用。

三、市場用地

現行計畫劃設市場用地 3 處，計畫面積為 1.8257 公頃，市一作新化公有零售市場及住宅商業使用、市二為聯興市場（目前閒置中）、市三為果菜批發市場，市場開闢率為 90.06%。

四、廣場兼停車場用地

現行計畫劃設廣場兼停車場用地 6 處，計畫面積為 2.1509 公頃，除廣（停）二、廣（停）六部份開闢及廣（停）七已開闢，餘均未開闢使用，廣場兼停車場開闢率為 33.79%。

五、運動場

現行計畫劃設運動場用地 1 處，計畫面積 5.9088 公頃，開闢率為 100.00%，目前作新化運動公園使用。

六、綠地

現行計畫劃設綠地 1 處，計畫面積為 0.0657 公頃，目前尚未開闢，現況為雜草地。

七、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 2 處，計畫面積為 0.1234 公頃，廣一現為觀音亭前廣場使用，廣二尚未開闢，廣場用地總開闢率為 44.39%。

八、人行步道

現行計畫劃設人行步道之面積為 0.1089 公頃，目前均未開闢為人行步道。

九、道路用地

現行計畫道路面積為 32.9184 公頃，已開闢使用面積為 27.5760 公頃，開闢率約 83.77%，各計畫道路開闢情形於交通運輸現況乙節說明。

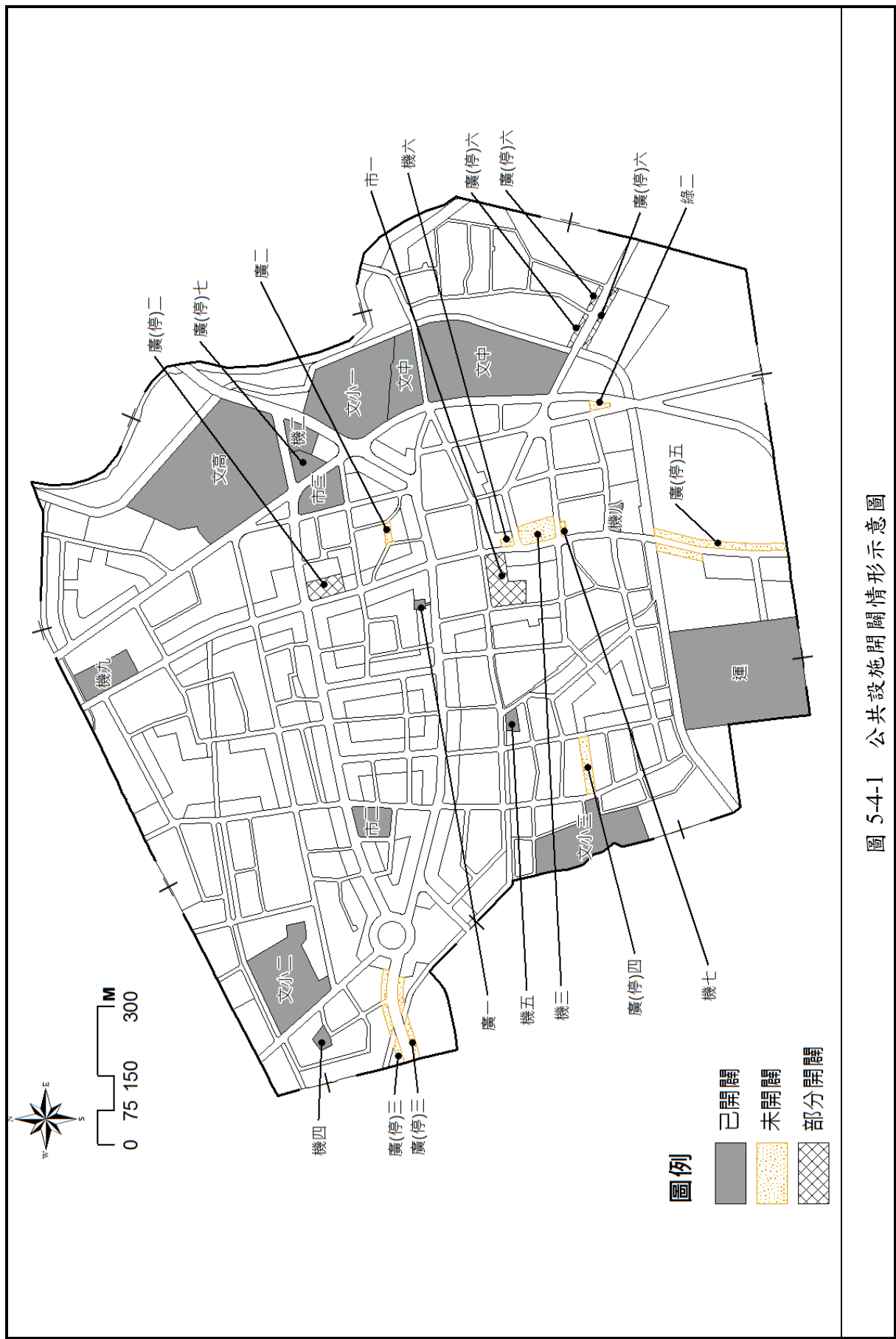


圖 5-4-1 公共設施開闢情形示意圖

表 5-4-1 公共設施開闢情形現況統計表

項目	編號	面積 (公頃)	已開闢			未開闢			開闢率 (%)
			公有	私有	小計	公有	私有	小計	
機關用地	機二	0.3768	0.3751	0.0017	0.3768	—	—	—	100.00
	機三	0.3539	—	—	—	0.3502	0.0037	0.3539	0.00
	機四	0.1264	0.1235	0.0029	0.1264	—	—	—	100.00
	機五	0.1188	0.0000	0.1188	0.1188	—	—	—	100.00
	機六	0.0467	—	—	—	0.0100	0.0367	0.0467	0.00
	機七	0.0420	—	—	—	0.0420	0.0000	0.0420	0.00
	機八	0.1636	0.1557	0.0079	0.1636	—	—	—	100.00
	機九	0.7625	0.7562	0.0063	0.7625	—	—	—	100.00
	小計	1.9907	1.4105	0.1376	1.5481	0.4022	0.0404	0.4426	77.77
學校用地	文小一	2.8565	2.8565	0.0000	2.8565	—	—	—	100.00
	文小二	2.1994	2.1328	0.0666	2.1994	—	—	—	100.00
	文小三	2.0557	2.0407	0.0150	2.0557	—	—	—	100.00
	文中	5.1589	5.1494	0.0095	5.1589	—	—	—	100.00
	文高	6.2865	6.2760	0.0105	6.2865	—	—	—	100.00
	小計	18.5570	18.4554	0.1016	18.5570	0.0000	0.0000	0.0000	100.00
市場用地	市一	0.6756	0.3693	0.1249	0.4942	0.0077	0.1737	0.1814	73.15
	市二	0.5021	0.0000	0.5021	0.5021	—	—	—	100.00
	市三	0.6480	0.6457	0.0023	0.6480	—	—	—	100.00
	小計	1.8257	1.0150	0.6293	1.6443	0.0077	0.1737	0.1814	90.06
廣場兼停車場用地	廣(停)二	0.3132	0.2732	0.0000	0.2732	0.0000	0.0400	0.0000	87.23
	廣(停)三	0.4074	—	—	—	0.3927	0.0147	0.4074	0.00
	廣(停)四	0.2417	—	—	—	0.2417	0.0000	0.2417	0.00
	廣(停)五	0.5912	—	—	—	0.3581	0.2331	0.5912	0.00
	廣(停)六	0.2899	0.1460	0.0000	0.1460	0.1439	0.0000	0.1439	50.36
	廣(停)七	0.3075	0.2884	0.0191	0.3075	—	—	—	100.00
	小計	2.1509	0.7076	0.0191	0.7267	1.1364	0.2878	1.4242	33.79
運動場用地	運	5.9088	5.8361	0.0727	5.9088	—	—	—	100.00
綠地	綠二	0.0657	—	—	—	0.0093	0.0564	0.0657	0.00
廣場用地	廣一	0.0548	0.0548	0.0000	0.0548	—	—	—	100.00
	廣二	0.0686	—	—	—	0.0102	0.0584	0.0686	0.00
	小計	0.1234	0.0548	0.0000	0.0548	0.0102	0.0584	0.0686	44.39
人行步道		0.1089	—	—	—	0.0203	0.0886	0.1089	0.00
道路用地		32.9184	24.4832	3.0928	27.5760	1.8608	3.4816	5.3424	83.77
總計		63.6495	51.9626	4.0531	56.0157	3.4469	4.1869	7.6338	88.01

第五節 土地權屬分析

一、土地權屬

計畫區內土地權屬以私有土地為主，面積約 134.2037 公頃，佔計畫面積 63.41%；公有土地次之，面積約 65.9100 公頃，佔計畫面積約 31.63%，大部分土地多為公共設施使用；公法人土地面積約 6.8480 公頃，佔計畫面積 3.29%，其中以臺灣省嘉南農田水利會所有之土地最多，面積約 6.0050 公頃，佔計畫面積約 2.88%，多供嘉南大圳南幹支線使用，其餘土地所有權情形詳表 5-5-1。

表 5-5-1 計畫區土地權屬統計表

土地所有權人（管理機關）		面積（公頃）	百分比（%）
公有土地	中華民國	24.2490	11.64
	臺南市	41.4250	19.88
	其他縣市鄉鎮	0.2360	0.11
	小計	65.9100	31.63
公法人土地	臺灣省嘉南農田水利會	6.0050	2.88
	財團法人臺灣電信協會	0.0370	0.02
	臺南市新化區農會	0.8060	0.39
	小計	6.8480	3.29
事業機構土地	臺灣糖業股份有限公司	0.5960	0.29
	中華郵政股份有限公司	0.1990	0.10
	台灣省自來水公司	0.0320	0.02
	中華電信股份有限公司	0.1420	0.07
	台灣中油股份有限公司	0.1120	0.05
	台灣電力公司	0.3090	0.15
	小計	1.3900	0.67
私有土地	其他所有權人	134.2037	64.41
合計		208.3517	100.00

註：其他縣市鄉鎮包含員林鎮公所、望安鄉公所及獅子鄉公所。

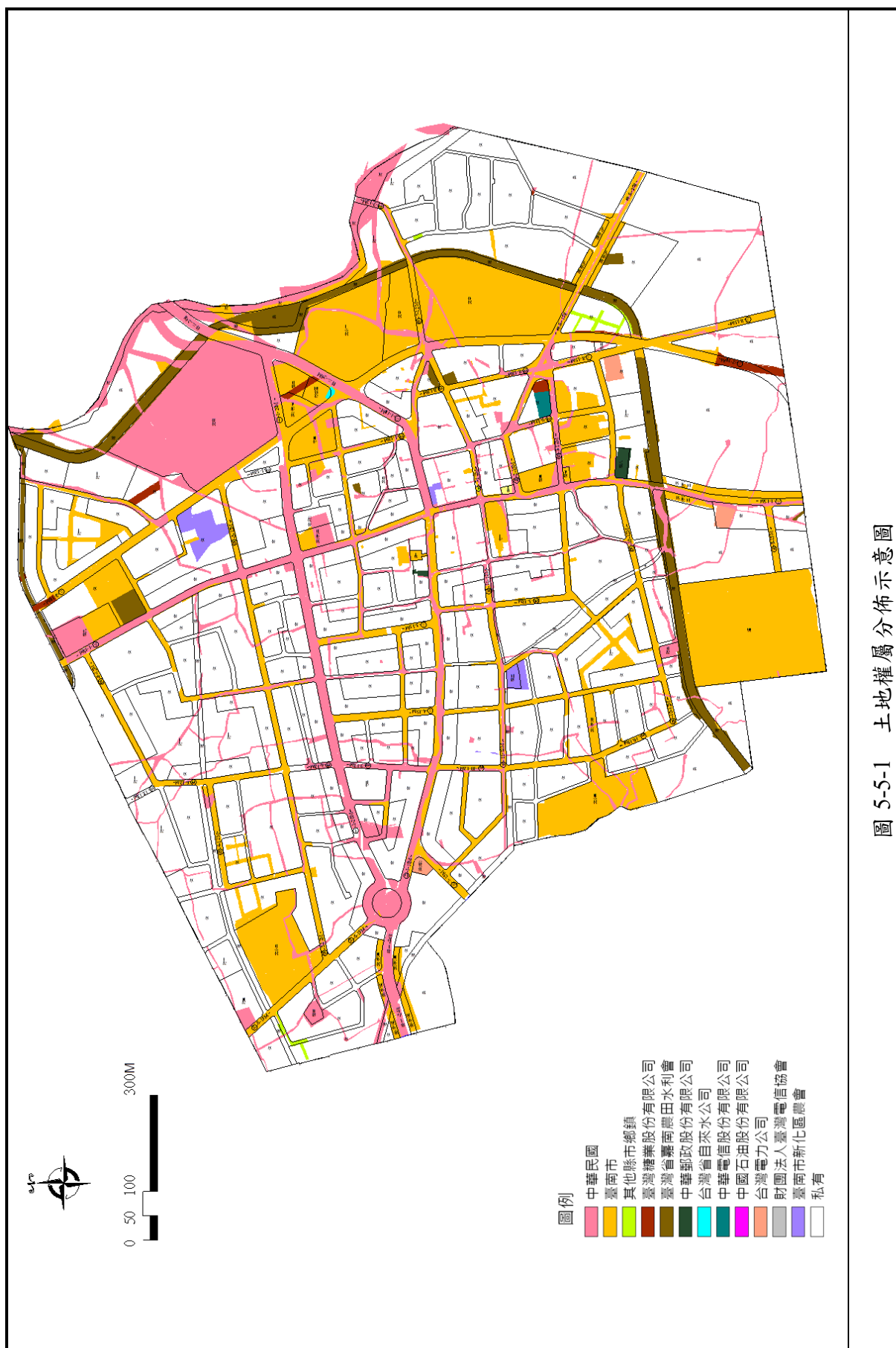


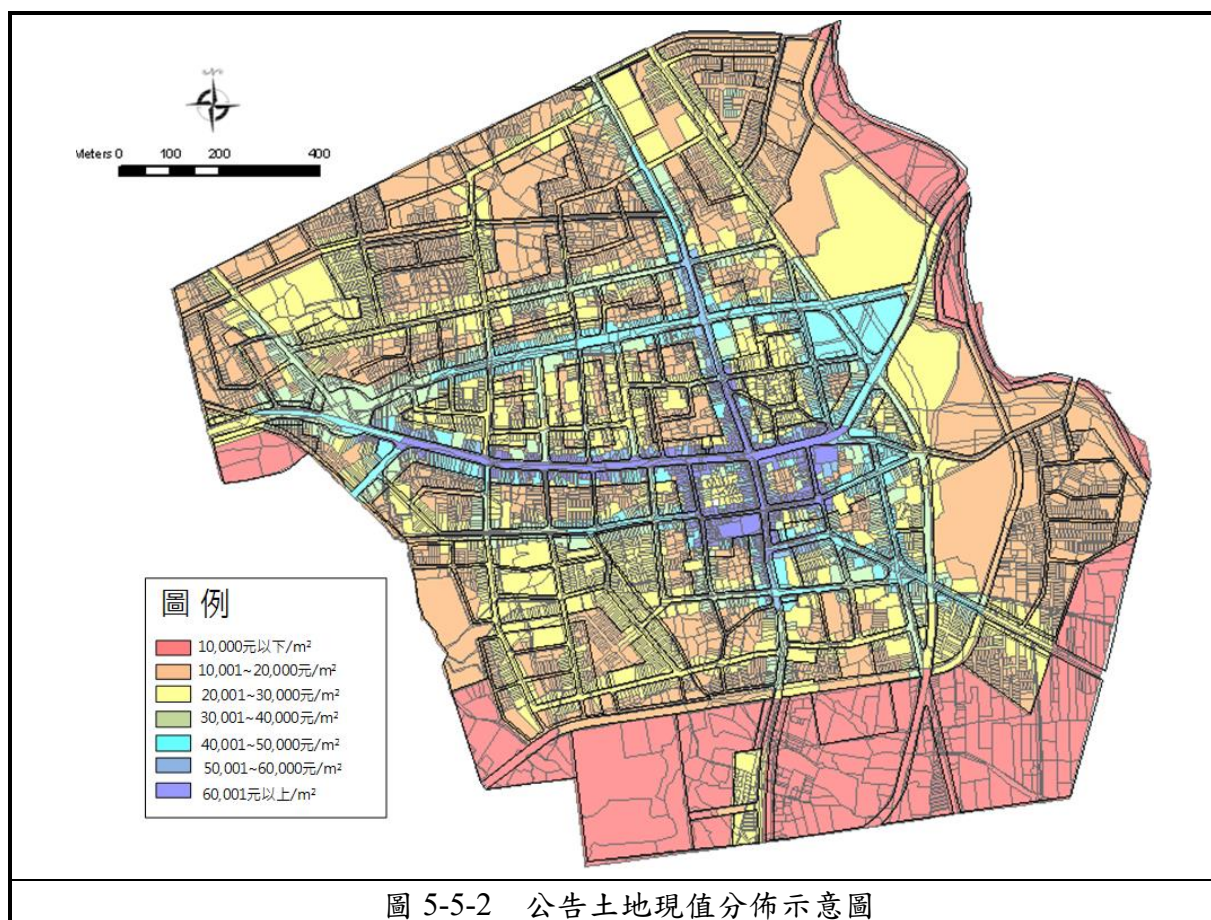
圖 5-5-1 土地權屬分佈示意圖

二、公告土地現值

計畫區內土地公告現值大部份為每平方公尺 10,001~20,000 元，面積約 84.4170 公頃，佔計畫區面積比例約 40.52%；其次為每平方公尺 20,001~30,000 元，面積約 66.3350 公頃，佔計畫區面積比例約 31.84%，其餘土地公告現值詳表 5-5-2。

表 5-5-2 計畫區土地公告現值統計表

土地公告現值 (元/平方公尺)	面積(公頃)	百分比(%)
10,000 以下	25.6597	12.32
10,001~20,000	84.4170	40.52
20,001~30,000	66.3350	31.84
30,001~40,000	18.3400	8.80
40,001~50,000	8.5300	4.09
50,001~60,000	1.5700	0.75
60,001 以上	3.5000	1.68
總計	208.3517	100.00



三、閒置公有土地或事業用地分析

為掌握計畫區內公有土地分佈區位及土地性質，就規劃範圍內之公有土地進行清查，其分布如圖 5-5-3。



第六節 交通運輸現況分析

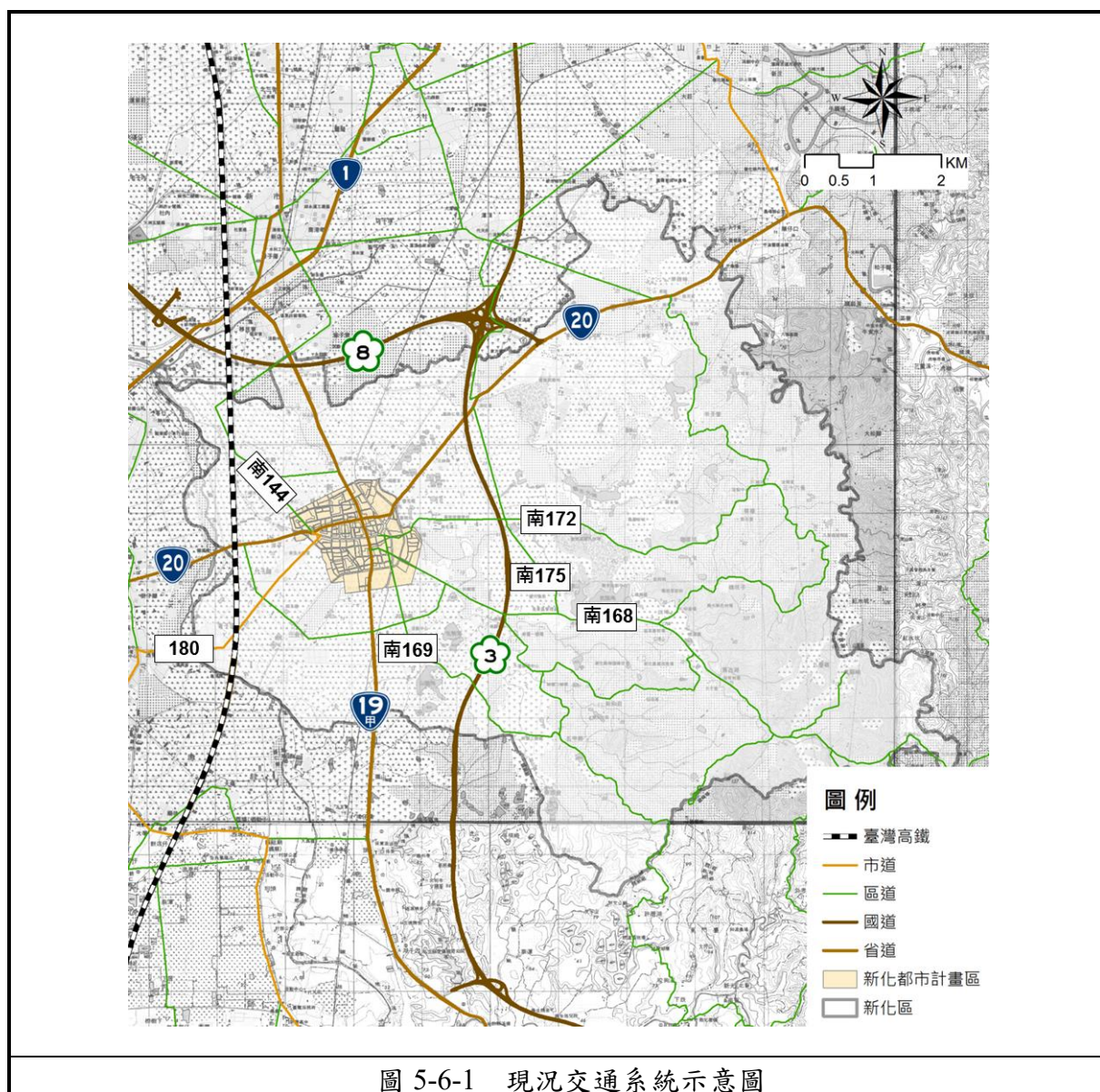
一、公路系統

計畫區內交通系統以公路運輸為主，聯外道路主要為國道 3 號高速公路、省道台 20 線及省道台 19 甲線，此外配合臺南市公車路線串聯，完善新化都市計畫區內及區外交通路網，相關區位詳圖 5-6-1，茲分述如下：

表 5-6-1 新化都市計畫現況交通系統一覽表

道路層級分類		道路名稱	內容
主要道路	聯外道路	國道 3 號	國道 3 號福爾摩沙高速公路南北位於新化都市計畫區東側，境內有新化系統交流道，往北可通往新市區、善化區，往南可通往關廟區、龍崎區，係新化都市計畫區與大臺南地區及外縣市連接之南北向主要交通系統。
		省道台 20 線	台 20 線又稱南橫公路，現況為中山路，係聯繫臺南市東、西部地區的重要路網，沿線貫穿新化都市計畫區通往山上區，並於計畫區東北方與國道 3 號銜接，往西通往永康區、北區及中西區，東至山上區、玉井區，為新化地區東西向重要交通系統。
		省道台 19 甲線	為現況中正路，南北貫穿新化都市計畫區，其計畫道路寬度為 15~18 公尺，雙向 4 車道，往北可通往新市區，往南可至關廟區。
次要道路	聯外道路	市道 180 號	為現況大智路，位於新化都市計畫區西南側，北起南 172 市道，通往新化市區，往西南接南 141 市道可至永康市，道路寬度為 15 公尺，雙向 2 車道，係新化都市計畫區往西南地區的聯外道路。
	聯外道路	南 144	為現況大新路，起於新化圓環，往北至計畫區北側住宅區及新市區，寬度為 15 公尺，雙向 2 車道，係新化都市計畫區西北側聯外道路。
	聯外道路	南 168	為現況中興路，於新化都市計畫區東南側，往西北與南 169 市道相接，往東南穿越國道 3 號通往左鎮區，寬度為 20 公尺，雙向 2 車道。
	聯外道路	南 169	為現況復興路，由南經國道 3 號至龍崎區，寬度為 15 公尺，雙向 2 車道，係新化都市計畫區內主要南北向計畫道路。
	聯外道路	南 172	為信義路，往西銜接中山路往新化市區，往東經國道 3 號至虎頭埤風景區，寬度為 12 公尺，雙向 2 車道，係新化都市計畫區內東西向聯外道路。

道路層級分類		道路名稱	內容
	區內道路	信義街	位於新化都市計畫區南側，東與南 172 市道連接通往虎頭埤，往西接大智路可至新化市區，寬度為 12 公尺，雙向 2 車道。
	區內道路	太平街	位於新化都市計畫區北側，東至新化高中，往西至大新國小，寬度為 12 公尺，雙向 2 車道，係計畫區北側主要東西向計畫道路。
	區內道路	正新路	位於新化都計區西側，北起正新北路，經聯興市場、正新國小至正新南路，寬度為 12 公尺，雙向 2 車道，為新化都計區南北向主要道路之一。
	區內道路	民生路	位於新化都市計畫區東側，北經國稅局新化稽徵所接中正路；往南經新化高中、果菜批發市場、新化國小、新化國中接復興路，寬度為 18 公尺，雙向 2 車道，係新化都市計畫區南北向主要道路之一。



二、計畫區道路系統

本計畫主要聯外道路已開闢完成，區內道路配合住宅建設發展大部分已開闢使用。計畫道路面積 32.9184 公頃，現已使用面積 27.5760 公頃，其開闢率 83.77%（詳表 5-6-2、圖 5-6-2）

表 5-6-2 計畫區道路開闢情形一覽表

編號	開闢情形	編號	開闢情形	編號	開闢情形
特一-24M	已開闢	三-4-15M	已開闢	四-5-12M	已開闢
特二-24M	已開闢	三-6-15M	已開闢	四-6-12M	已開闢
特三-20M	已開闢	三-7-15M	已開闢	四-7-12M	已開闢
一-1-20M	已開闢	三-8-15M	已開闢	四-8-12M	已開闢
二-1-18M	已開闢	三-9-15M	已開闢	四-9-12M	已開闢
二-2-18M	已開闢	四-1-12M	已開闢	四-10-12M	已開闢
三-1-15M 三-1-12M	已開闢	四-2-12M	已開闢	四-11-12M	已開闢
三-2-15M	已開闢	四-3-12M	已開闢	四-12-12M	已開闢
三-3-15M	已開闢	四-4-12M	未開闢	未編號 (4~10M)	部分開闢

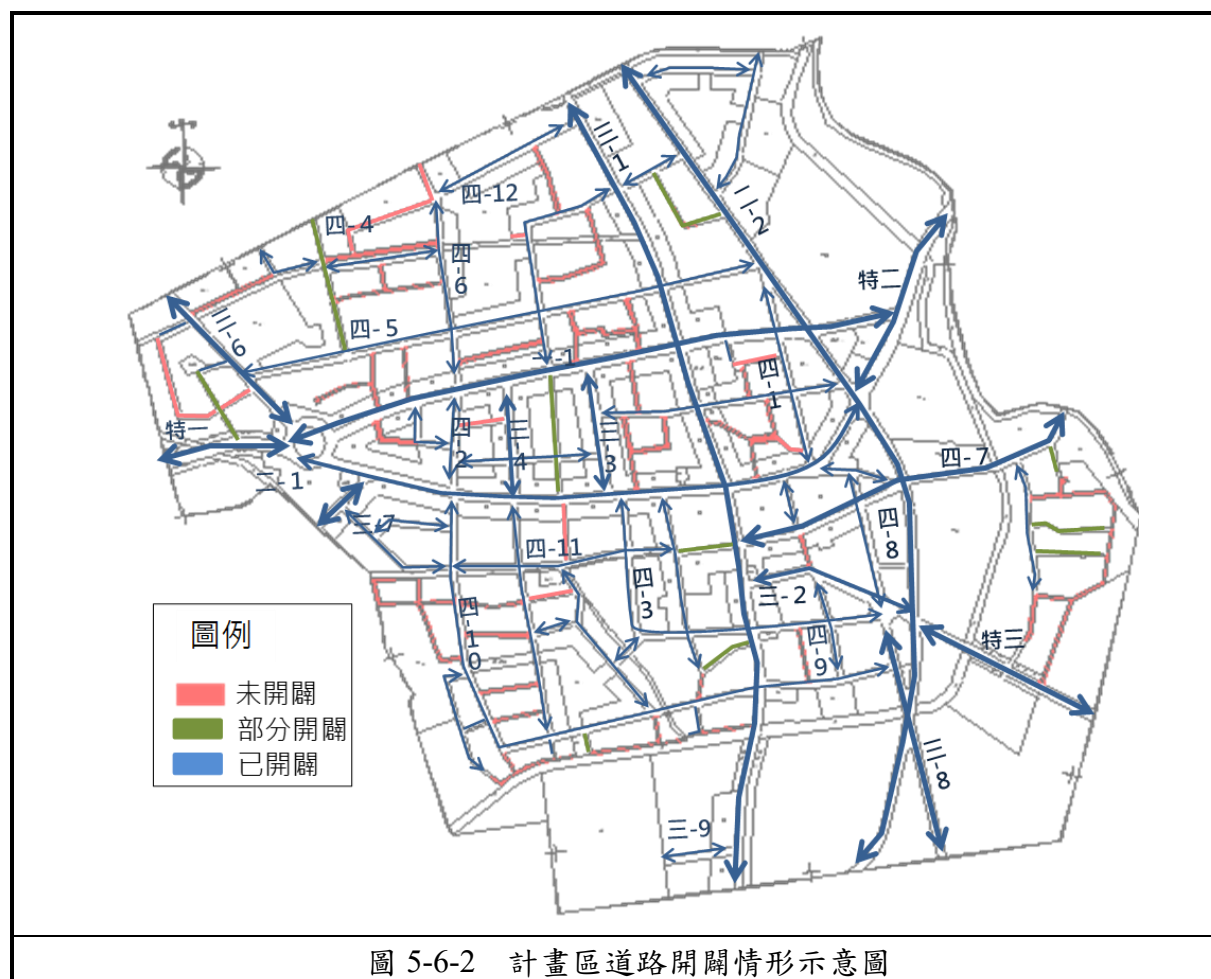


圖 5-6-2 計畫區道路開闢情形示意圖

三、大眾運輸系統

(一) 鐵路系統

縱貫鐵路無行經本計畫區，需搭乘至新市火車站轉公車或其他交通運具至本計畫區。

(二) 公車系統

臺南市交通局於民國 102 年 3 月規劃全新的臺南市公車系統路線，行經本計畫區周邊之市區公車系統包括興南客運營運之綠幹線(臺南-玉井)、綠 1 (新化-善化車站) 等 14 條公車路線。另因新化區地理位置上位於臺南市中央，具有重要的交通區位條件，因此區內大眾運輸路線分布密度高，可經新化區通往周遭其他地區，其交通甚為便利。

表 5-6-5 計畫區市區公車路線彙整表

客運公司	路線編號	營運路線	行經大眾運輸場站	路線編號	營運路線	行經大眾運輸場站
興南客運	綠幹線	臺南-玉井	臺南車站	綠 11	新化-明和里-善化車站	善化車站
	綠 1	新化-善化車站	新市、善化車站	綠 12	新化-南化-玉山	--
	綠 2	新化-善化-山上	新市、善化車站	綠 13	新化-岡林-左鎮公所	--
	綠 3	新化-看西-善化車站	新市、善化車站	綠 14	新化-九層嶺	--
	綠 4	新化-善化車站	新市、善化車站	綠 15	新化-五甲勢	--
	綠 6	新化-潭頂-大社	新市車站	綠 16	新化-關廟	--
	綠 7	新化-大營-大社	新市車站	綠 17	新化-安工區	臺南車站
	綠 10	新化-山上	--			

資料來源：臺南市公車動態資訊系統網

第六章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫人口預測

一、計畫年期

本計畫第二次通盤檢討之計畫年期為民國 110 年，本次通檢配合「全國區域計畫」，調整計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口預測

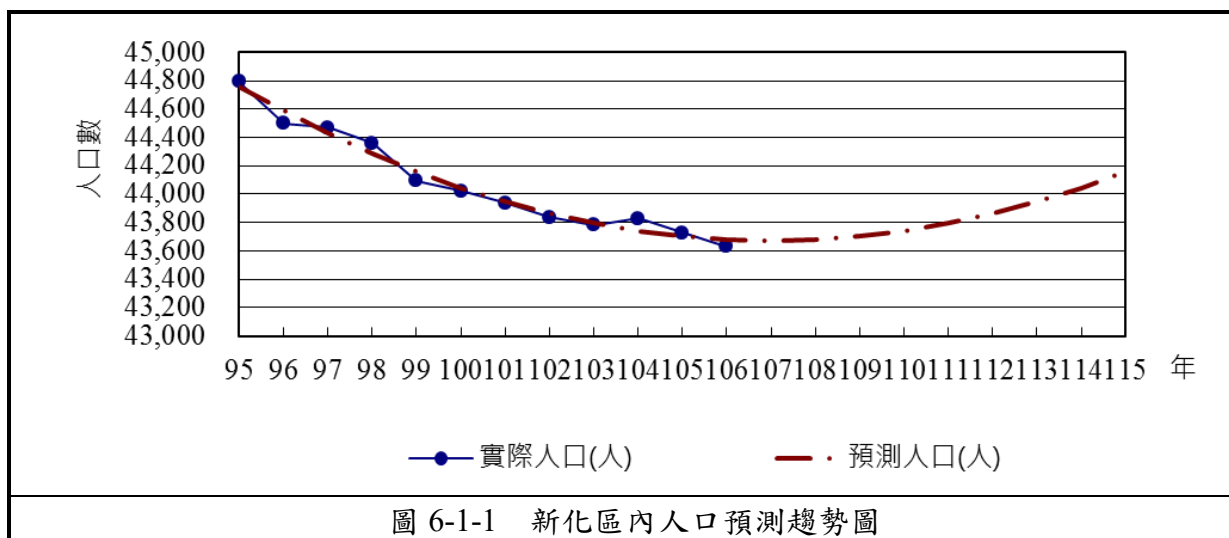
(一) 數學模型推估

依新化區內歷年人口資料（民國 95 年~106 年）為基礎，採各類數學模式分析新化區人口成長趨勢，預估臺南市新化區於民國 115 年人口數介於 42,662 人~44,157 人之間，詳見表 6-1-1。

各類數學模型中，以二次拋物線最小二乘法及對數拋物線最小二乘法具有小平均離差，且 R^2 值為 0.98，解釋能力較佳，其人口預測趨勢如圖 6-1-1 所示。

表 6-1-1 各類數學模型人口預測彙整表

預測方法	預測 115 年人口	平均離差	R^2
算術級數法	42,677	156.30	0.93
幾何級數法	42,700	139.17	0.93
正比增加理論	42,699	153.51	0.93
等分平均法	42,672	102.20	0.93
直線最小二乘法	42,662	93.17	0.93
二次拋物線最小二乘法	44,157	52.51	0.98
對數直線最小二乘法	42,685	92.32	0.93
對數拋物線最小二乘法	44,135	52.51	0.98
修正冪數曲線	43,592	53.27	0.97
龔柏茲曲線	43,591	53.48	0.97
羅吉斯曲線	43,590	53.65	0.97



三、計畫區人口預測

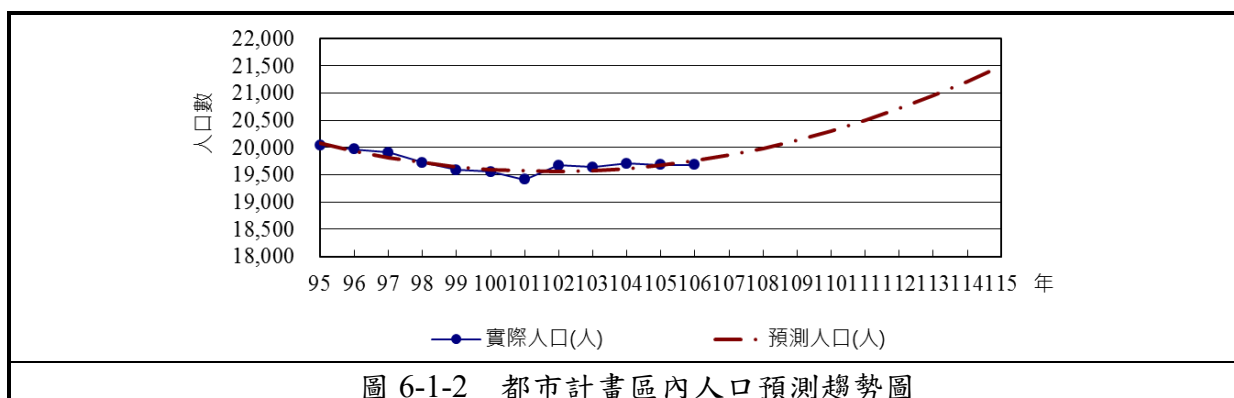
由於計畫人口為都市計畫實質規劃之基礎，因此本計畫將配合年期之調整，預估計畫目標年（民國 115 年）人口數，作為計畫人口訂定之參考。

（一）數學模型推估

利用數學模型推估計畫區民國 115 年人口數介於 19,296 人～21,575 人。其中，修正冪曲線法、龔柏茲曲線及羅吉斯曲線法由於平均離差過大，不適用作為推估；新化都市計畫區中以二次拋物線最小二乘法及對數拋物線最小二乘法具有較小平均離差及大於 0.8 之 R^2 值，推估結果顯示本計畫區人口呈現成長趨勢，詳細預測數值及趨勢圖詳見表 6-1-2 與圖 6-1-2。

表 6-1-2 民國 115 年人口預測彙整表

預測方法	預測 115 年人口	平均離差	R^2
算術級數法	19,390	178.90	0.34
幾何級數法	19,398	160.71	0.34
正比增加理論	19,394	178.30	0.34
等分平均法	19,316	140.51	0.34
直線最小二乘法	19,296	128.11	0.34
二次拋物線最小二乘法	21,494	75.86	0.80
對數直線最小二乘法	19,302	127.98	0.34
對數拋物線最小二乘法	21,575	75.88	0.80



（二）依自然與社會增加趨勢推估法

本計畫區可經區內省道台 20 線接國道 3 號，交通甚為便捷，且新化都市計畫區西側鄰永康工業區，可為本計畫區引入產業人口；考量新化區整體環境吸引力，以本計畫另參考行政院經濟建設委員會「中華民國 2012 年至 2060 年人口推計報告」，依現行人口政策目標推估之自然增加率及社會增加率，本計畫以保守估計方式，採低推計人口數，並依新化都市計畫區民國 106 年人口數為基礎（19,685 人），逐年推算計畫區每年自然增加及社會增加人口數，相關參數及推估內容如表 6-1-3 所示。

表 6-1-3 新化都市計畫區人口預測表

年度	自然增加成長率設定 (‰)			社會增加成長率設定 (‰)			推估人口數 (人)		
	低	中	高	低	中	高	低	中	高
106	--	--	--	--	--	--	19,685	19,685	19,685
107	-0.3	0.6	1.1	0.7	0.6	0.6	19,693	19,709	19,720
108	-0.5	0.4	1.1	0.6	0.6	0.6	19,695	19,730	19,754
109	-0.8	0.3	1.1	0.6	0.6	0.6	19,691	19,746	19,787
110	-1.2	0.1	1.1	0.6	0.6	0.6	19,679	19,760	19,820
111	-1.3	0.0	1.0	0.6	0.6	0.6	19,666	19,771	19,851
112	-1.7	-0.2	1.0	0.6	0.5	0.5	19,644	19,778	19,881
113	-1.8	-0.4	0.9	0.6	0.5	0.5	19,619	19,782	19,909
114	-2.0	-0.5	0.8	0.5	0.5	0.5	19,590	19,781	19,936
115	-2.1	-0.7	0.7	0.5	0.5	0.5	19,559	19,777	19,960

註 1：參考經建會推估台灣地區 97-145 年人口推計結果。

註 2：基年人口：19,685 人；推估人口=基年人口數*（1+自然增加成長率+社會增加成長率）。

（三）區域計畫預測人口分派

依臺南市區域計畫（草案）HANSEN 模型預測數據，民國 115 年新化區人口將達 44,109 人。本計畫區民國 106 年現況人口為 19,685 人，約佔新化區人口之 45.12%，依此比例以臺南市區域計畫（草案）預測數據分派，民國 115 年本計畫區人口將達 19,901 人。

（四）商務服務產業衍生居住人口預測推估

新化都市計畫區西側鄰永康工業區，故以經濟基礎法（格林勞來模型）推估未來引入本計畫區之人口數。永康工業區提供 6,146 人就業機會，假設人口乘數（每基礎就業人口之依賴人口係數）為 2.5，人口服務比率為 0.25，經計算分派至本計畫區之衍生人口約 5,120 人。

表 6-1-4 商務服務產業衍生居住人口預測表

實際就業人口：6,146				
直接	居住本計畫區就業人數	1,537	引申人數	3,841
第一輪間接	居住本計畫區就業人數	384	間接吸引人口數	960
第二輪間接	居住本計畫區就業人數	96	間接吸引人口數	240
第三輪間接	居住本計畫區就業人數	24	間接吸引人口數	60
第四輪間接	居住本計畫區就業人數	6	間接吸引人口數	15
第五輪間接	居住本計畫區就業人數	2	間接吸引人口數	4
小計	居住本計畫區就業總人數	2,048	間接總吸引人口數	5,120

(五) 可容納人口總數推估

現行新化都市計畫之住宅區面積 86.0810 公頃，使用面積約 78.5900 公頃，僅剩 7.4910 公頃土地可供住宅使用。新化都市計畫區現況樓地板面積約 1,850,067 平方公尺，現況人口為 19,685 人，每人居住樓地板面積約為 93.98 平方公尺。以每人居住樓地板面積約為 93.98 平方公尺估算，剩餘住宅區土地僅可供 1,434 人使用（7.491 公頃*10,000*1.8（容積率）÷93.98 平方公尺），故現行計畫區可供約 21,119 人使用。

經上述推算，住宅區可容納約 21,119 人，惟新化計畫人口數為 25,000 人，住宅區土地仍不足 20.2631 公頃〔(25,000 人-21,119 人)*93.98 平方公尺÷10,000÷1.8（住宅區容積率）〕，為避免人口向外擴張，故需先以計畫區內農業區為優先發展區，以使新化都市結構能更緊密而合理的發展。

(六) 小結

比較各種數學預測模式與自然與社會增加趨勢推估法之推估結果（表 6-1-5），目前新化都市計畫區人口發展趨勢，民國 115 年人口數大約介於 19,296 人～21,575 人，考量本計畫區內的現況人口佔全區總人口比例達 45.12%，且區公所等行政機關均位於此區，顯見本都市計畫區為新化主要發展地區；另永康工業區引入本計畫區之衍生人口約 5,120 人，且後續配合新化生活圈道路系統建設計畫、大臺南新化綠鑽產業升級補助計畫及建設新臺南十大旗艦計畫後，將改善新化區生活環境品質，進而引進人口居住於本區內，又本計畫區人口達成率為 75.74%，是以本計畫仍維持計畫人口為 25,000 人。

表 6-1-5 民國 115 年計畫人口預測比較表

預測方法	數學模型推估	自然與社會增加趨勢推估法	區域計畫預測人口分派
預測人數（人）	19,296～21,575	19,559～19,960	19,901

第二節 土地使用分區檢討

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

一、住宅區

(一) 本計畫住宅區使用率約 91.30%，僅剩 7.4910 公頃土地可供住宅使用，惟剩餘土地多為畸零地及現有巷道，故無法有效利用。

(二) 有關住宅使用蔓延至農業區情形，後續應考量環境適宜性、計畫可行性、地主意願等，檢討農業區變更為住宅以抒解住宅區趨近飽和成長壓力。

二、商業區

(一) 本計畫商業區使用率約 92.99%，使用已趨飽和。

(二) 計畫人口 25,000 人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定，商業區面積已足供商業使用；且考量新化區目前以鄰里性及社區性等中小型商業行為為主，依現行法規可於住宅區容許使用，故本次檢討仍維持原計畫。

三、行政區

現行計畫面積為 0.2265 公頃，而目前實際發展面積為 0.2265 公頃，使用率達 100.00%；現況係供自來水公司、圖書館及民眾服務社使用，本次檢討配合自來水公司使用情形調整範圍，以符實際。

四、河川區

現行計畫面積為 1.9211 公頃，而目前實際發展面積為 1.9211 公頃，使用率達 100.00%，現況係供虎頭溪排水使用，本次檢討配合虎頭溪治理計畫範圍調整河川區範圍。

五、灌溉設施專用區

現行計畫面積為 6.9299 公頃，實際發展面積為 4.3003 公頃，使用率達 62.05%，其現況除南幹支線係供嘉南大圳南幹支線使用，其餘多為道路、空地。惟本計畫區除灌溉排水，尚有區域排水與雨水排水幹線，故本次應考量整體灌溉排水系統及實際使用情形檢討，並依以下原則檢討：

(一) 南幹支線係區內重要灌溉排水，故支線及其支流範圍原則應維持現行灌溉設施專用區。

(二) 依區域排水、雨水排水幹線及使用現況檢討，如其使用性質非屬灌溉功能，調整為其他公共設施用地如河道用地、溝渠用地、溝渠用地兼供道路使用等。

(三) 上開範圍外之私有土地，在不影響灌溉或排水系統完整性或功能性前提下，依鄰近分區檢討變更。

六、加油站專用區

現行計畫面積為 0.1063 公頃，實際發展面積為 0.1063 公頃，使用率達 100.00%，其現況係供臺灣中油公司使用，故本次檢討仍宜維持原計畫。

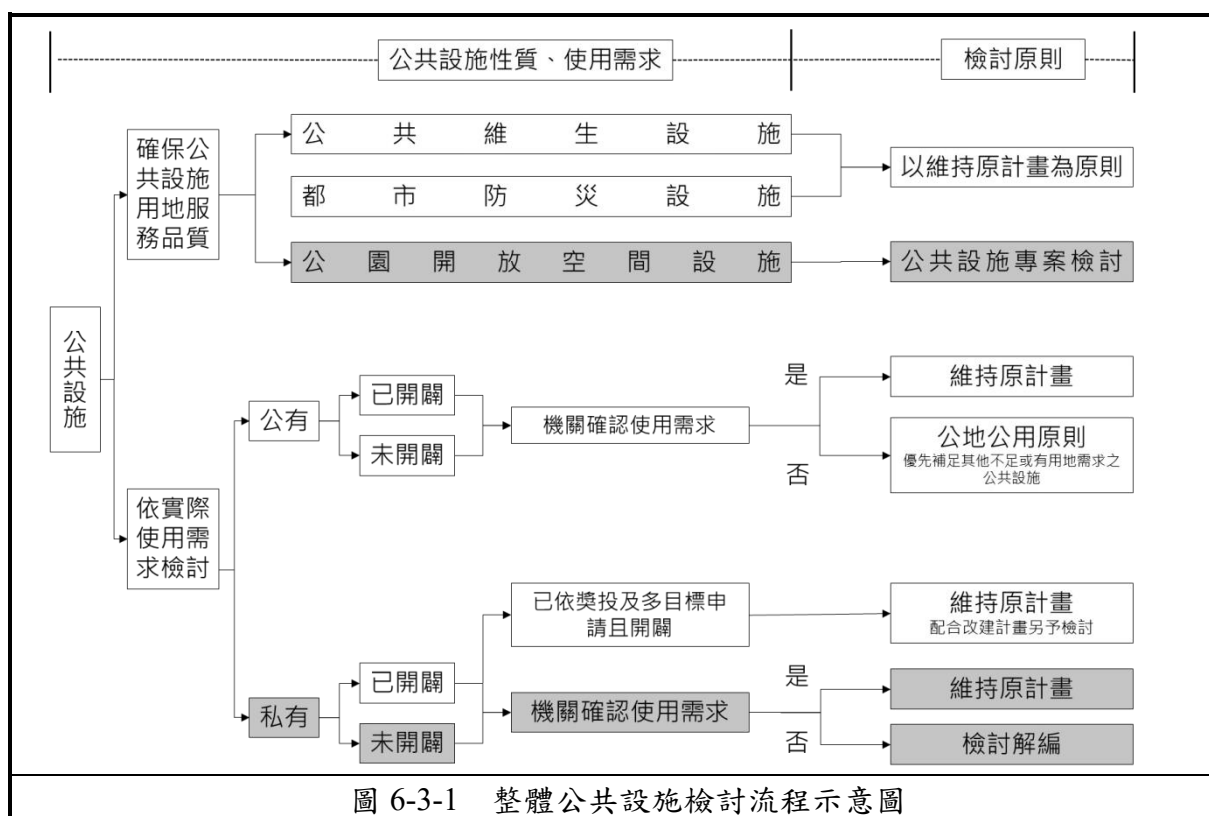
七、農業區

現行計畫面積為 28.3190 公頃，部分零星分布且現況實際多非耕作使用，考量地方建設發展需求，將本計畫區內地勢平坦且相對地勢較高不易淹水之農業區釋出調整為可發展用地，以紓解住宅區趨近飽和成長壓力，並提供區內不足公共設施。

第三節 公共設施用地檢討

一、檢討原則

計畫區內廣（停）二、廣（停）六及市二現況為部分開闢，而廣（停）三~廣（停）五、綠二、機三、機六、機七等 7 處公共設施用地，目前尚未開闢作為原公共設施使用，其檢討原則應維護民眾財產權益，並於檢討過程中增加公開溝通機制，以下係公共設施檢討流程及未開闢公共設施檢討原則示意圖。



二、學校用地

國中小學校用地需求面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，應參照教育部頒「國民中小學設備基準」計算校地需求面積；依新化區歷年學齡人口比例，其中 7 至 12 歲國小學齡人口平均約佔總人口數 5.88%，13 歲至 15 歲國中學齡人口平均約佔總人口 3.49%，因此依國小用地每學生 12 m^2 標準，每校面積不得少於 2.00 公頃；國中用地每學生 14.3 m^2 標準，每校面積不得少於 2.50 公頃等規定，推算新化都市計畫區國小學齡人口約 1,470 人，國中學齡人口約 873 人，國小用地所需面積為 1.76 公頃，國中用地所需面積為 1.25 公頃。

現行計畫學校用地已滿足需求，爰此，除配合重製疑義及實際使用需求，調整學校用地範圍外，其餘維持現行計畫。

表 6-3-1 新化區歷年學齡人口統計表

年	全區 人口數	5-9 歲 人口數	10-14 歲 人口數	15-19 歲 人口數	7-12 歲 (註 1)		13-15 歲 (註 2)	
					人口數	百分比 (%)	人口數	百分比 (%)
95	44,795	2,704	2,946	3,102	3,390	7.57%	1,799	4.02%
96	44,500	2,468	2,963	3,049	3,259	7.32%	1,795	4.03%
97	44,469	2,349	2,833	3,032	3,109	6.99%	1,740	3.91%
98	44,361	2,154	2,717	3,062	2,923	6.59%	1,699	3.83%
99	44,096	1,968	2,677	3,004	2,787	6.32%	1,672	3.79%
100	44,023	1,869	2,548	3,074	2,650	6.02%	1,634	3.71%
101	43,940	1,773	2,311	3,111	2,450	5.58%	1,547	3.52%
102	43,836	1,691	2,198	2,994	2,333	5.32%	1,478	3.37%
103	43,782	1,649	2,019	2,893	2,201	5.03%	1,386	3.17%
104	43,828	1,568	1,830	2,857	2,039	4.65%	1,303	2.97%
105	43,727	1,559	1,751	2,695	1,986	4.54%	1,239	2.83%
106	43,630	1,596	1,693	2,489	1,973	4.52%	1,175	2.69%
平均	44,082	1,946	2,374	2,947	2,592	5.88%	1,539	3.49%

資料來源：臺南市政府主計處。

註 1：7-12 歲人口=5-9 歲人口數*3/5+10-14 歲人口數*3/5。

註 1：13-15 歲人口=10-14 歲人口數*2/5+15-19 歲人口數*1/5。

三、機關用地

配合重製疑義及實際使用需求予以檢討，其中機四及機八係配合重製疑義依地籍調整範圍，另機三、機六及機七則配合現況實際使用情形變更為其他公共設施用地，其餘維持現行計畫。

四、市場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。計畫區內市一為新化公有零售市場、市二為現有聯興市場、市三為原果菜市場，考量市一及市二已作為市場使用，市三尚未完成搬遷，爰維持現行計畫。

五、廣場兼停車場用地

本計畫區劃設廣場兼停車場用地共 2.1509 公頃，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」停車場用地之規定如下：

(一) 停車空間不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求

依據臺南市 105 年度統計資料顯示，平均小客車持有率 293.40 輛/千人，以計畫人口 25,000 人推估，其停車需求為 7,335 輛，另以車輛預估數 20%，

停車位面積最小 30 m²估算，需劃設 4.4010 公頃停車場用地，本計畫劃設停車場用地面積不足 3.32555 公頃。

(二) 超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之 10% 為準

本計畫商業區面積 21.1184 公頃，依此推估停車場用地面積需求為 2.11184 公頃，本計畫區內劃設停車場用地面積 1.07545 公頃，仍不足 1.03639 公頃。

綜上分析，本計畫區停車場用地面積仍屬不足，現有廣（停）三～廣（停）七仍應維持現行計畫，廣（停）二則依實際使用現況調整為其他分區，以符實際。另建議檢討未開闢公共設施用地變更為停車場用地，並於細部計畫規範各使用分區停車位之留設，以解決停車場用地不足之問題。

六、運動場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。

七、廣場用地

依都市計畫法第 45 條規定，公園、兒童遊樂場、綠地、體育場所、廣場等 5 項公共設施用地面積和，本計畫區總和尚不足 12.58637 公頃，故廣場用地仍維持現行計畫。

八、綠地

依都市計畫法第 45 條規定，公園、兒童遊樂場、綠地、體育場所、廣場等 5 項公共設施用地面積和，本計畫區總和尚不足 12.58637 公頃，故綠地仍維持現行計畫。

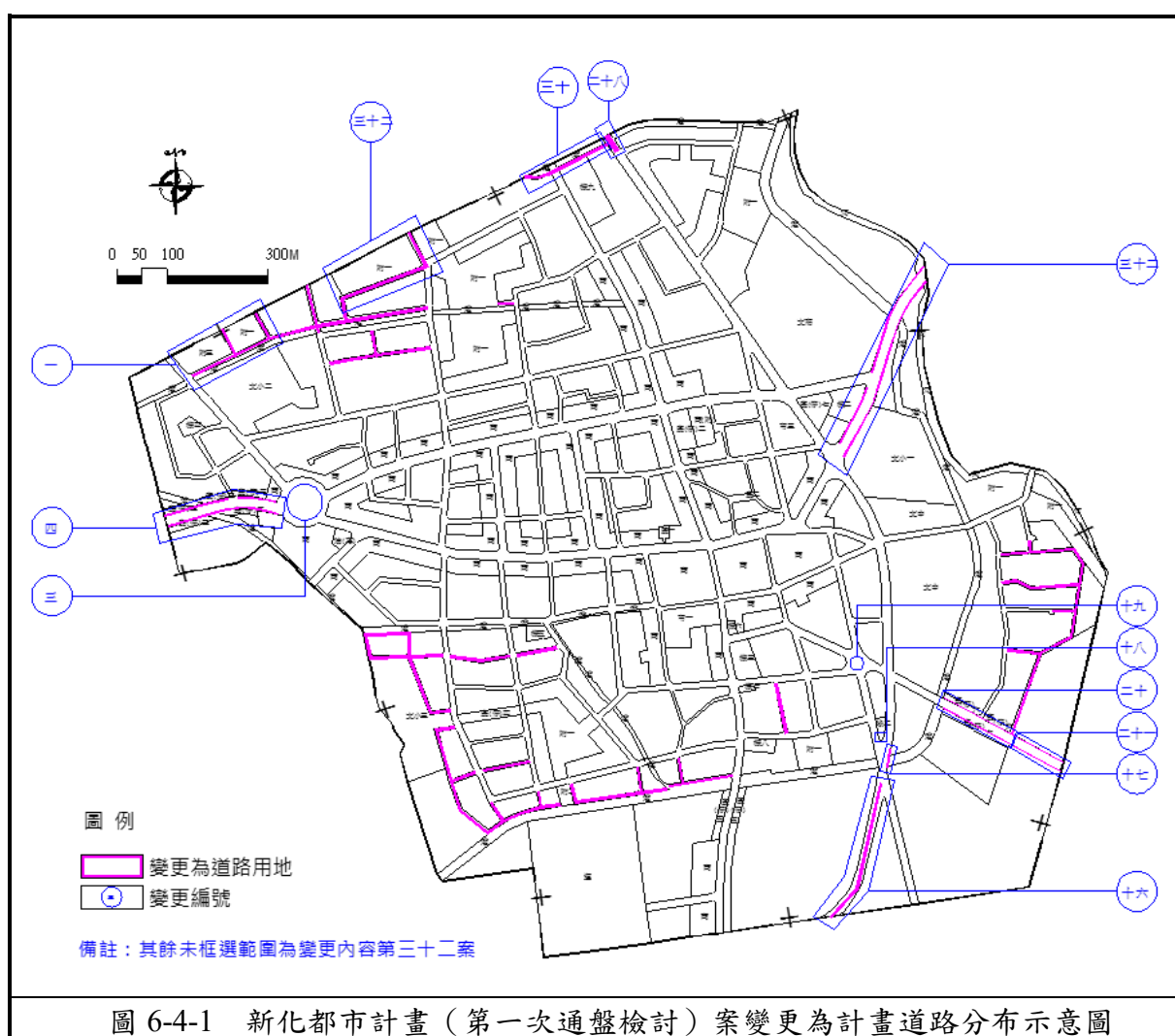
表 6-3-2 公共設施用地面積檢討分析表

項目		檢討標準	需求面積 (公頃)	現行計畫 面積(公 頃)	超過或不 足面積(公 頃)
公園		一、閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。 二、社區公園每一計畫處所最少設置 1 處，人口在 10 萬人以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	--	運動場： $5.9088/2=2.9544$	--
兒童遊樂場		按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	--	0.0000	--
市場		零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	--	1.8257	--
學校	國小	一、國民中小學： (一)應會同主管教育行政機關依據學齡人口數佔總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 (二)檢討原則： 1.有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2.已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 3.已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 (三)國民中小學校用地得核並規劃為中小學用地。	2.000	7.1116	+5.1116
	國中	二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	2.500	5.1589	+2.6589
	高中		--	6.2865	--
停車場		一、不得低於計畫區內車輛預估 20%之停車需求。 二、商業區 (一) 1 萬人口以下者，以不低於商業區面積之 8% 為準。 (二) 超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10% 為準。 (三) 超過 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 12% 為準。	4.4010	廣場兼停車場： $2.1509/2=1.07545$	-3.32555
體育場		應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	--	5.9088	--
公園、兒童遊樂場、綠地、體育場所、廣場等 5 項公共設施用地面積和		依都市計畫法第 45 條規定，不得低於計畫面積 10%。	20.83517	8.2488	-12.58637

第四節 道路系統檢討

一、檢討依據

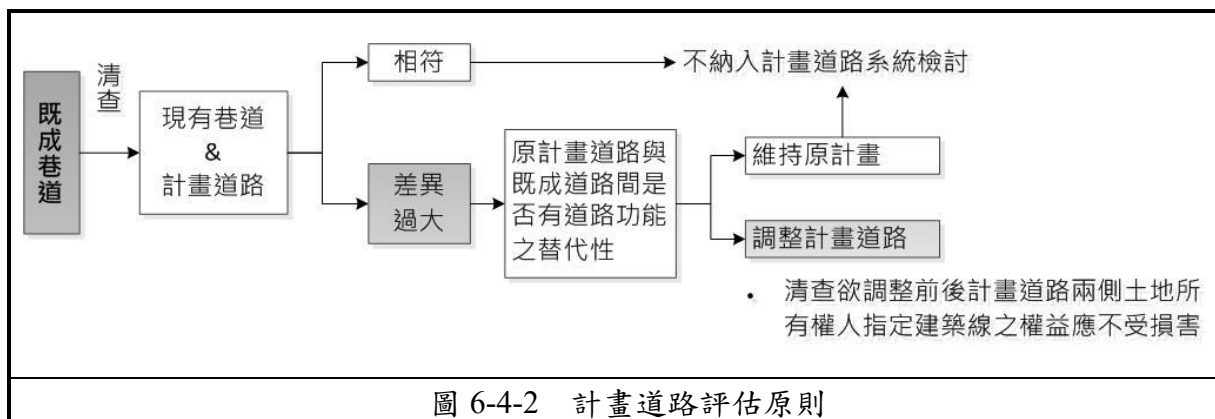
民國 75 年新化都市計畫（第一次通盤檢討）時，為改善計畫區內過多道路交叉口及部分街廓過大，爰將部分住宅區、商業區、農業區、機關用地、學校用地、綠地、公園用地、水溝用地變更為道路用地。惟其變更土地上之建築物於計畫發布實施前，即已興建完成。為保障土地及建物所有權人權益，冀能透過本次檢討，清查土地權屬及現況情形，回復為原分區或變更適當分區及用地。



二、檢討原則

(一) 計畫道路取消（或調整）之檢討變更原則

1. 為避免公共投資之浪費，取消（或調整）計畫道路應以未開闢（通行）者為限。
2. 為維持地區道路系統之完整性，擬申請取消之道路用地，其相鄰 50 公尺範圍內，應有通行方向、寬度相同（或寬於）的替代道路。
3. 為確保沿線土地之既有發展權益，擬調整（或取消）道路路段沿線已有基地據以指示建築線者，不予同意變更；其餘道路如擬調整，則應取得調整（或取消）路段沿線基地所有地主之認可（變更同意書）。
4. 配合計畫道路取消（或調整），由道路用地變更為使用分區者，應依照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。



(二) 囊底路檢討原則

本計畫針對未開闢之囊底路，以下述 4 項作為不可廢除之評估原則，並依如圖 6-4-3 所示之評估程序，進行土地權屬及現況清查，以評估是否適合廢除囊底路，納入計畫道路系統。

1. 囊底路權屬已為公有

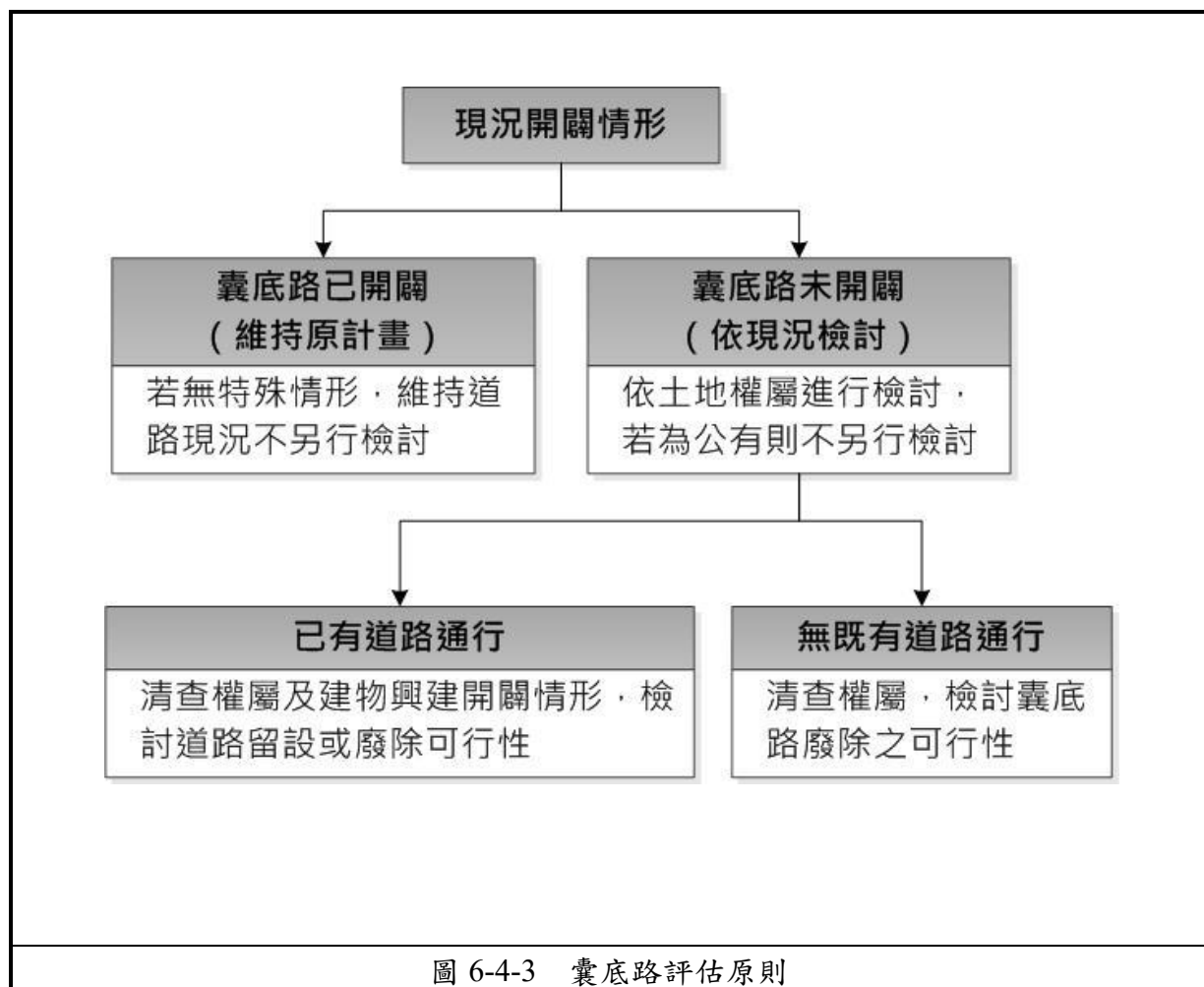
依照土地權屬的調查結果顯示，若土地權屬已為公有者，代表已徵收僅未開闢，並不適合廢除該囊底路。

2. 廢除後將造成裡地無法建築情形

經由囊底路周邊土地所有權人分布情況清查，若廢除該囊底路將造成裡地無法建築的情狀，影響土地所有權人權益，不可廢除。

3. 已有申請依該囊底路指定建築線

4. 囊底路周圍已有合法建築



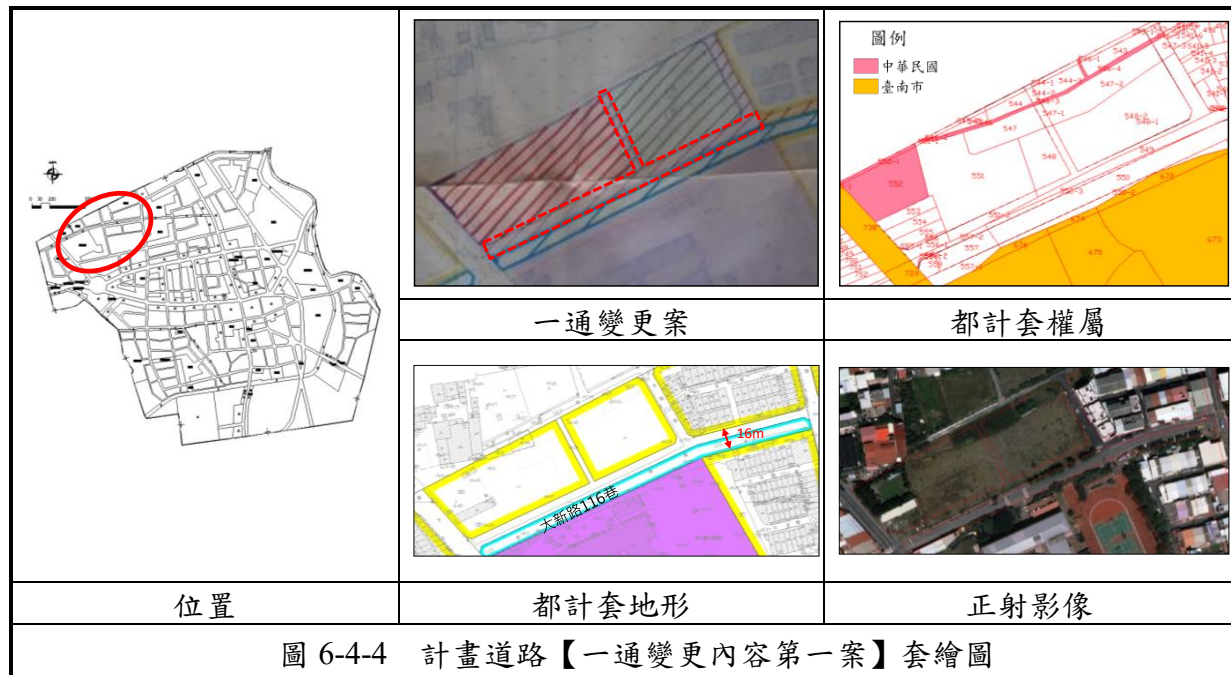
三、現況說明

本計畫依地籍、土地權屬、現況使用及周邊既成道路等情況分處檢討。

(一) 一通變更內容第一案

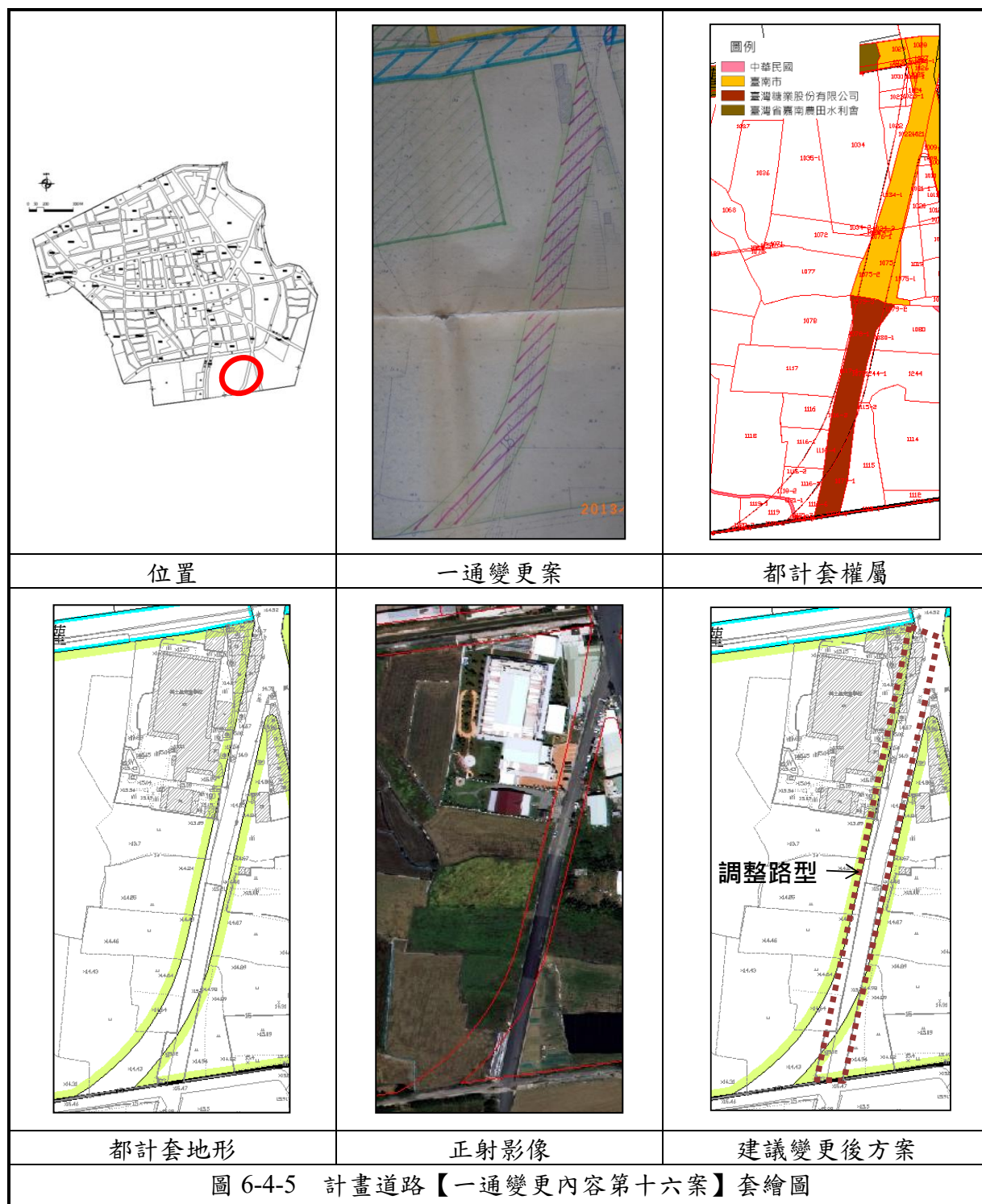
- 1.位置：文小二北側。
- 2.地段：新興段。
- 3.權屬：私有。
- 4.開闢情形：計畫道路未開闢。
- 5.替代道路：大新路 116 巷。
- 6.小結：查該細部計畫（原「公（兒）八」公（兒）用地、「廣（停）一」廣（停）用地及道路用地變更為住宅區規定應整體開發地區細部計畫」於 102 年 12 月 13 日本市都委會第 29 次會議審議通過，決議：「有關南側與東側 8M 計畫道路原則同意一併納入本細部計畫整體開發範圍，因涉及主要計畫整體開發範

圍及道路取得方式等內容變更，請再循都市計畫變更法定程序辦理。」為維持周邊道路系統完整性，配合決議檢討附帶條件變更原則。



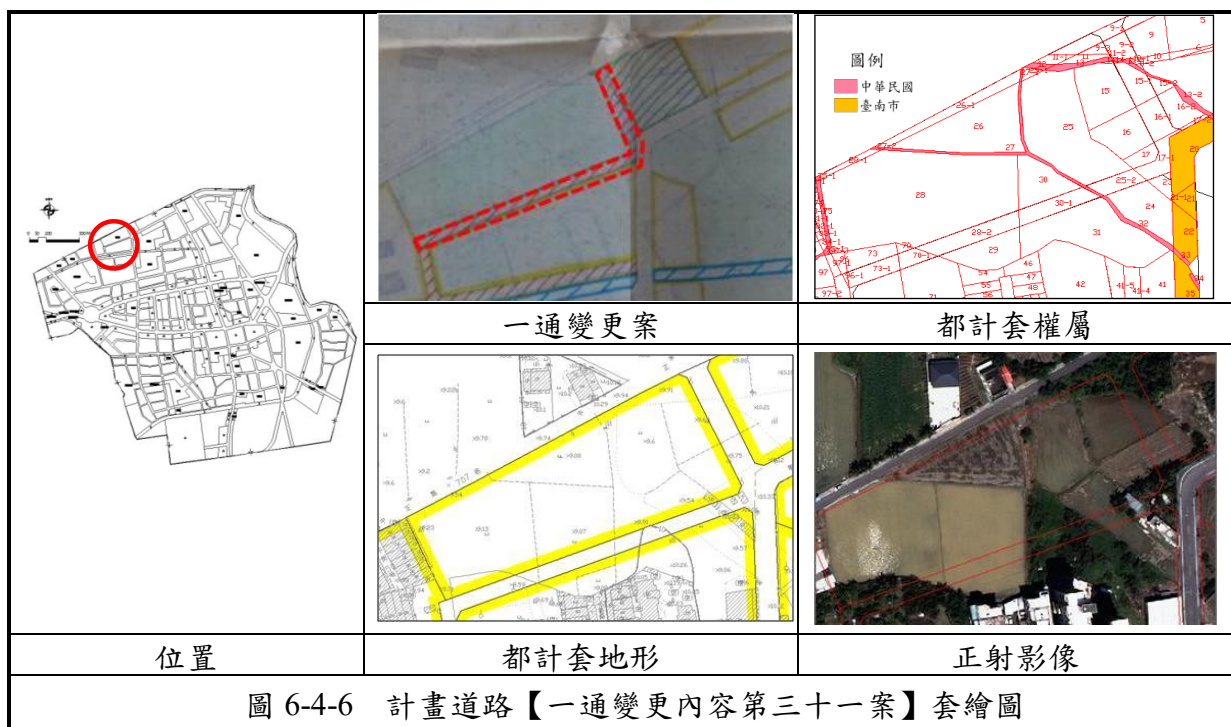
(二) 一通變更內容第十六案

- 1.位置：計畫區南側，二-2 道路南端。
- 2.地段：新義段。
- 3.權屬：基地土地權屬為市有、台糖有及私有。
- 4.開闢情形：現況為直線型路型，與曲線計畫道路路型不符。
- 5.替代道路：直線型路型。
- 6.小結：考量曲線計畫道路為私有地且未開闢，東側現有道路已開闢且銜接二-2 道路，其土地權屬為台糖有，故建議配合現況調整道路路型。



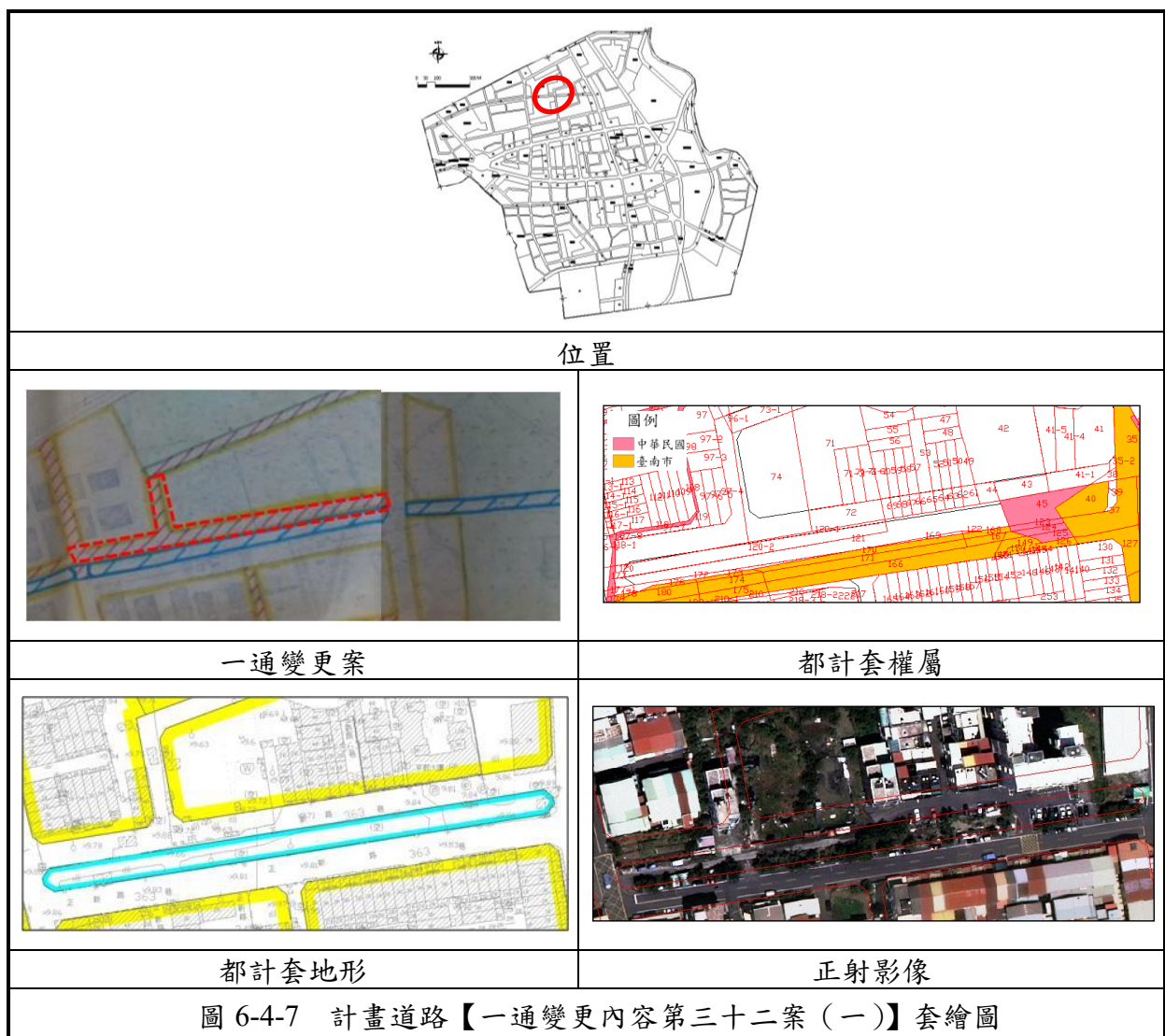
(三) 一通變更內容第三十一案

- 1.位置：計畫區西北側，附帶條件一兩側道路。
- 2.地段：新興段。
- 3.權屬：基地土地權屬為私有。
- 4.開闢情形：計畫道路未開闢，且基地及鄰近土地皆未興建建物。
- 5.替代道路：無。
- 6.小結：考量若廢除計畫道路，將造成沿線土地成為裡地，無法指定建築線，故不建議廢除。



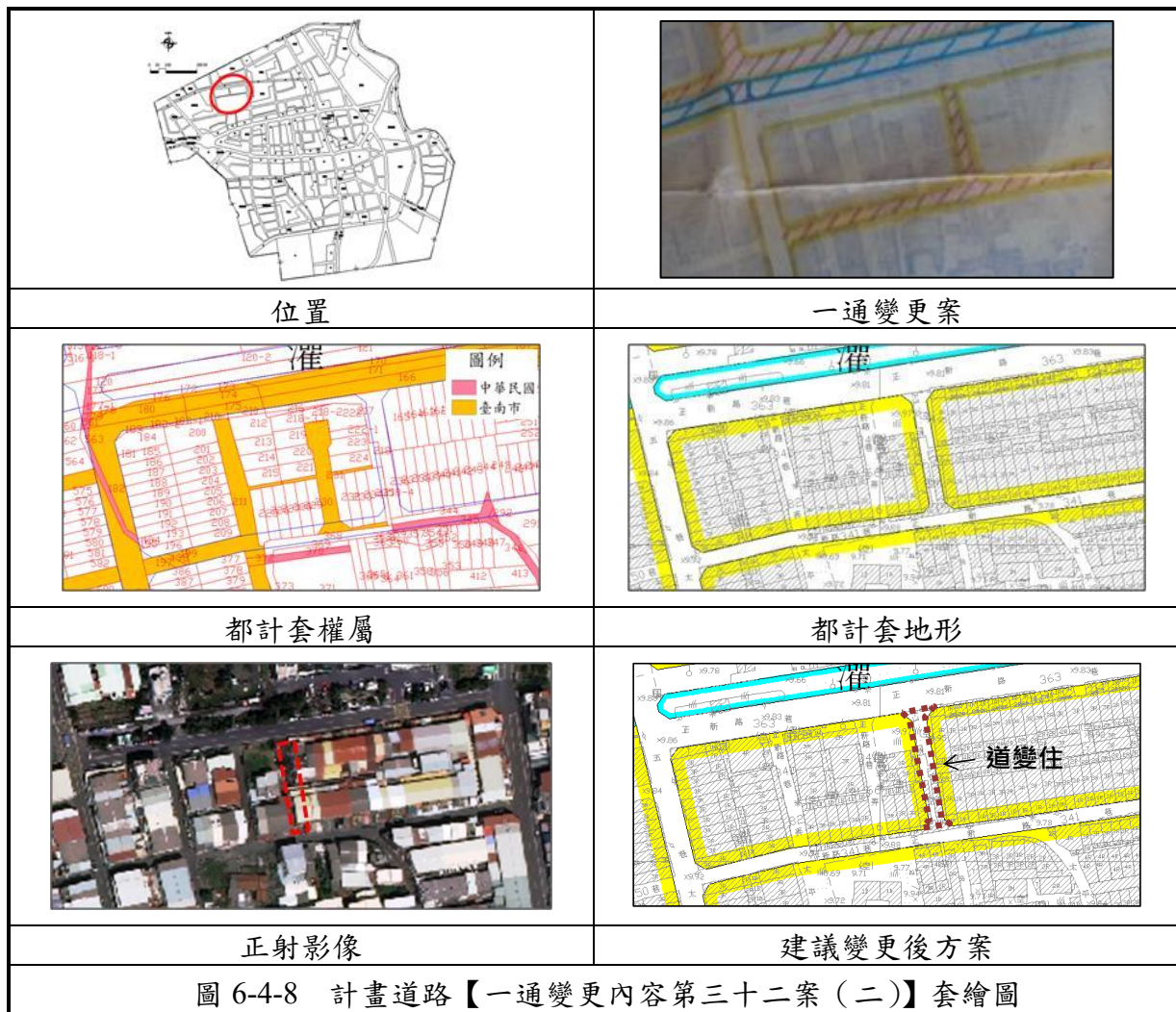
(四) 一通變更內容第三十二案 (一)

- 1.位置：灌溉設施專用區北側。
- 2.地段：新興段。
- 3.權屬：基地土地權屬為私有，鄰近替代道路土地權屬為公有及私有。
- 4.開闢情形：計畫道路未開闢。
- 5.替代道路：計畫道路北側有一條 5~6m 現況道路。
- 6.小結：四-4 號橫向道路已有部分現況道路，且考量縱向道路銜接性，故建議維持計畫道路。



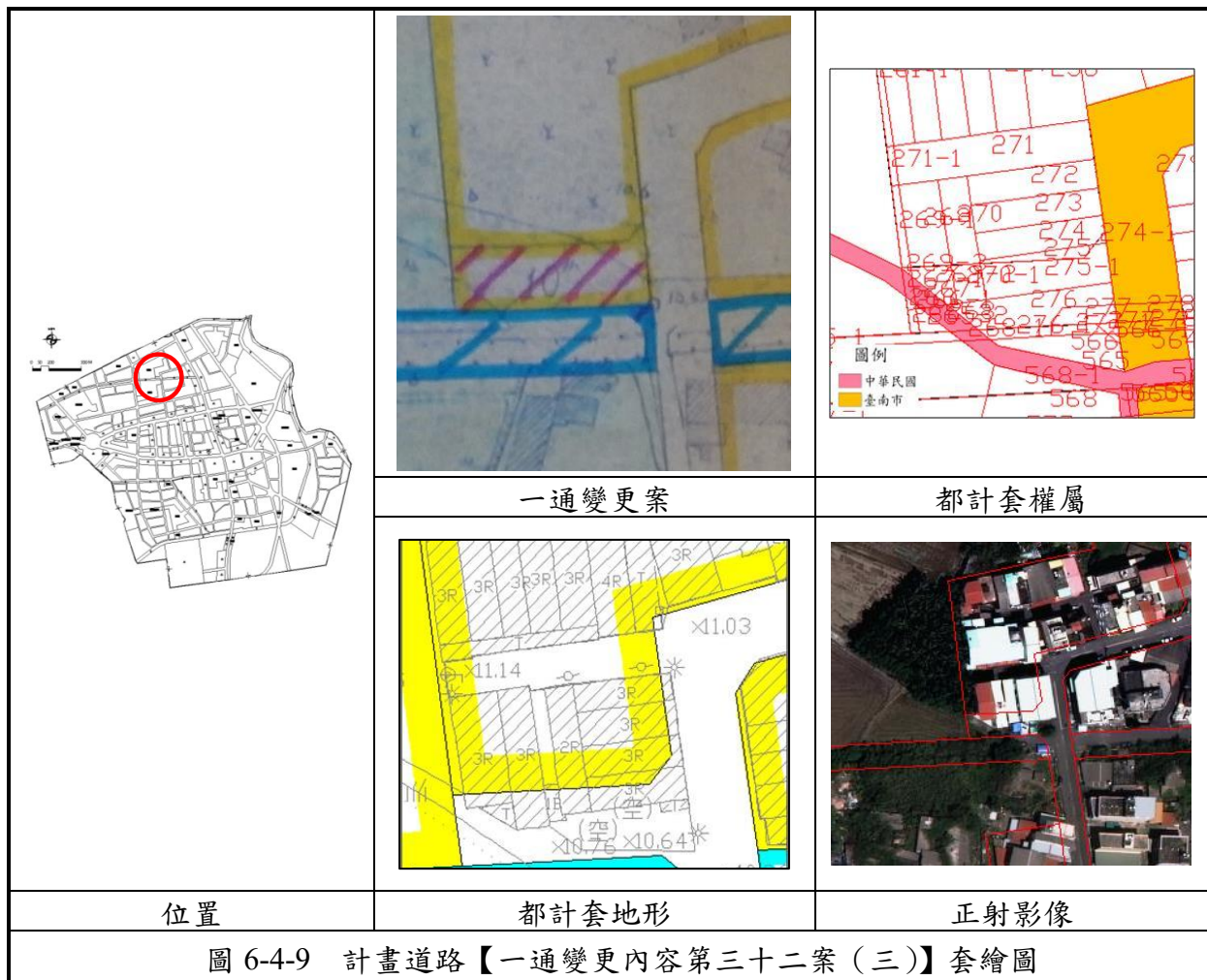
(五) 一通變更內容第三十二案 (二)

- 1.位置：文小二東側。
- 2.地段：新興段。
- 3.權屬：基地土地權屬為私有地，鄰近土地權屬部分為公有地。
- 4.開闢情形：計畫道路未開闢。
- 5.替代道路：正新路 341 巷 82 弄（新興段 211 地號權屬為公有）道路公有地佔整條道路 9 成 5 以上；正新路 341 巷 66 弄（新興段 231 地號權屬為公有）道路公有地佔整條道路 8 成以上。
- 6.小結：計畫道路未開闢，考量鄰近有替代道路可供道路通行，故建議廢除計畫道路；惟本案屬恢復原分區使用，免依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。



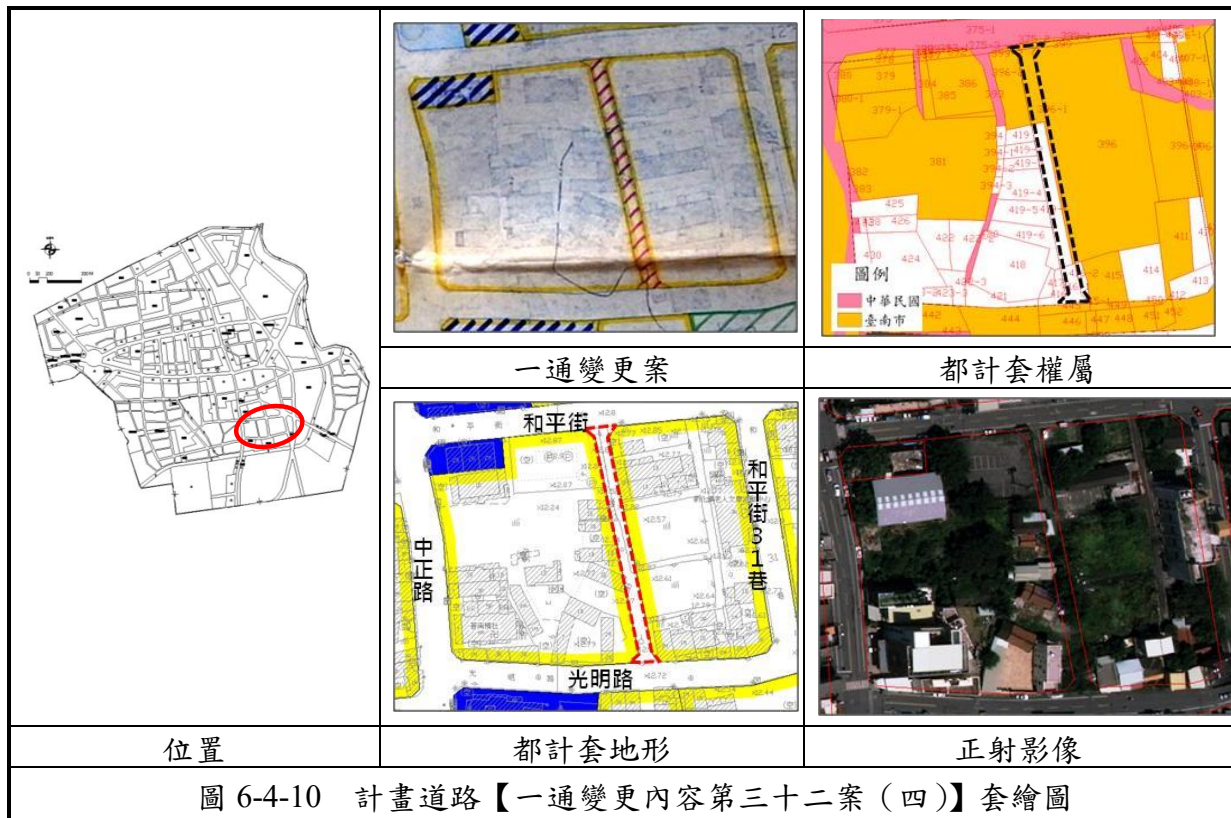
(六) 一通變更內容第三十二案 (三)

- 1.位置：灌溉設施專用區北側。
- 2.地段：新太段。
- 3.權屬：基地土地權屬為市有及私有，鄰近替代道路土地權屬為私有。
- 4.開闢情形：計畫道路未開闢。
- 5.替代道路：計畫道路北側有一條 5~6m 現況道路。
- 6.小結：本案位於原公十變更為住宅區之東側，依擬定新化都市計畫(原「公十」公園用地變更為住宅區)細部計畫案，區內道路與本案道路銜接，為維持道路暢通性，故建議維持計畫道路。



(七) 一通變更內容第三十二案 (四)

- 1.位置：機七用地東側。
- 2.地段：新安段。
- 3.權屬：基地土地權屬為市有及私有。
- 4.開闢情形：計畫道路部分開闢。
- 5.替代道路：無。
- 6.小結：計畫道路開闢部分權屬為公有，建議維持原計畫。

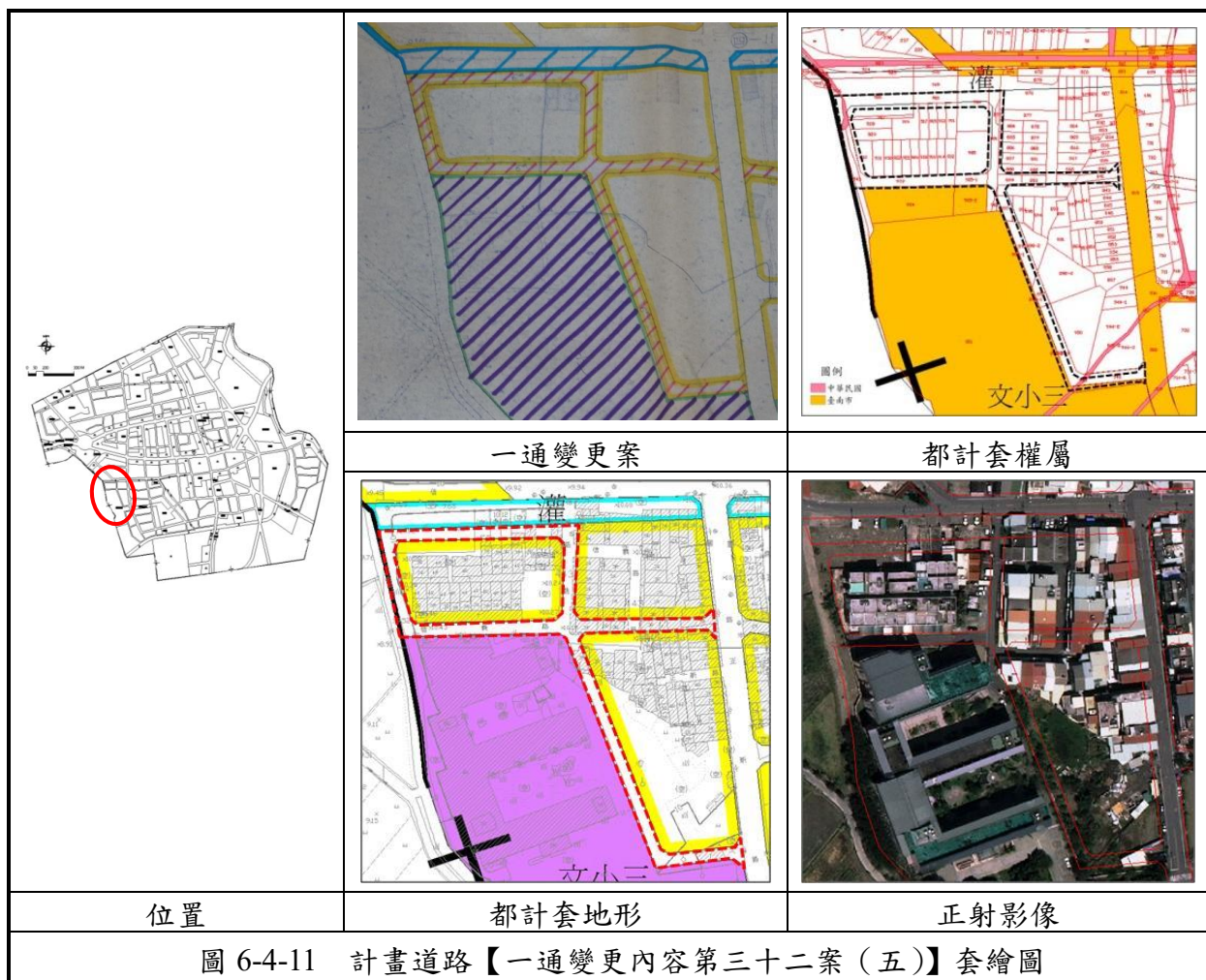


(八) 一通變更內容第三十二案 (五)

- 1.位置：計畫區西側，文小三（正新國小）東北側。
- 2.地段：新豐段。
- 3.權屬：基地及相鄰土地權屬皆為私有地。
- 4.開闢情形：計畫道路未開闢。
- 5.替代道路：鄰近有通行方向相同之現有巷道。
- 6.小結

(1) 正新國小東北側之東西向道路現況尚未開闢，考量廢除道路不影響二側指定建築線權益，爰建議廢除計畫道路；惟本案屬恢復原分區使用，免依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。

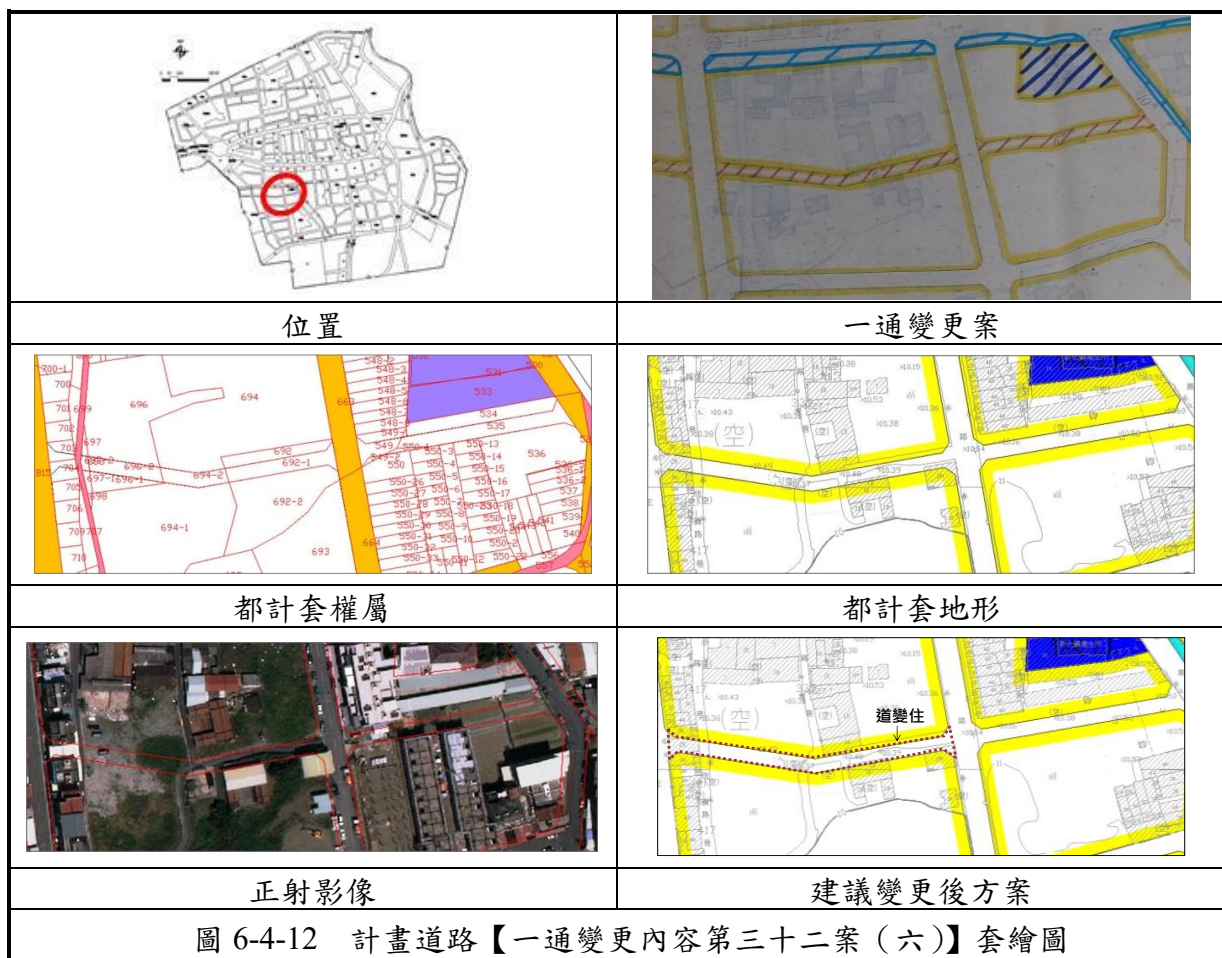
(2) 除前項道路範圍外，考量已開闢道路順接性，且若廢除計畫道路，將造成沿線土地成為裡地，無法指定建築線，故建議維持計畫道路。



(九) 一通變更內容第三十二案 (六)

- 1.位置：廣（停）四北側，機五南側。
- 2.地段：新豐段。
- 3.權屬：基地及相鄰土地權屬皆為私有地。
- 4.開闢情形：計畫道路未開闢。
- 5.替代道路：鄰近有現有巷道可指定建築線。
- 6.小結：

- (1) 本案東側若廢除計畫道路，將造成部分土地成為裡地，無法指定建築線，故建議維持計畫道路。
- (2) 本案西側屬恢復原分區使用，免依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。



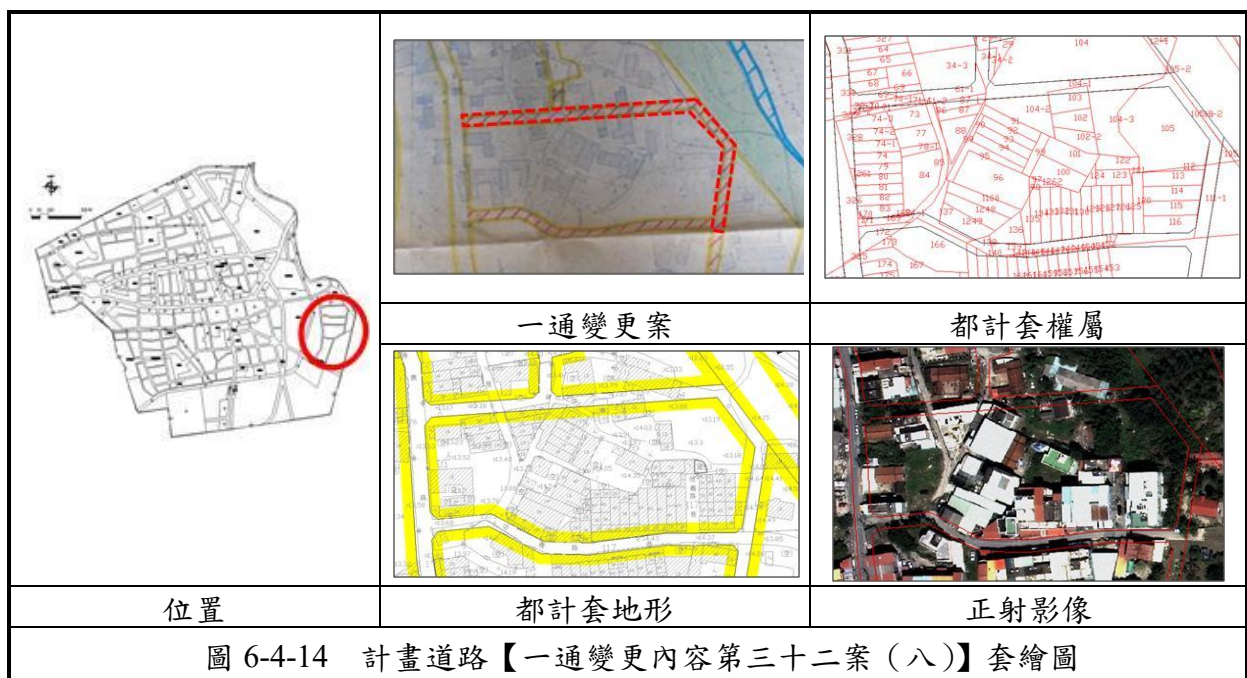
(十) 一通變更內容第三十二案（七）

- 1.位置：計畫區南側，灌溉設施專用區北側。
- 2.地段：新豐段。
- 3.權屬：基地土地權屬為農田水利會及私有。
- 4.開闢情形：計畫道路未開闢。
- 5.替代道路：無。
- 6.小結：考量若廢除計畫道路，將造成沿線土地成為裡地，且已有部分計畫道路開闢，故建議維持計畫道路。



(十一) 一通變更內容第三十二案 (八)

- 1.位置：位於計畫區東側，新化國中東側。
- 2.地段：新義段。
- 3.權屬：私有。
- 4.開闢情形：計畫道路未開闢。
- 5.替代道路：鄰近有現有巷道。
- 6.小結：考量若廢除計畫道路，將造成部分土地成為裡地，無法指定建築線，故建議維持計畫道路。



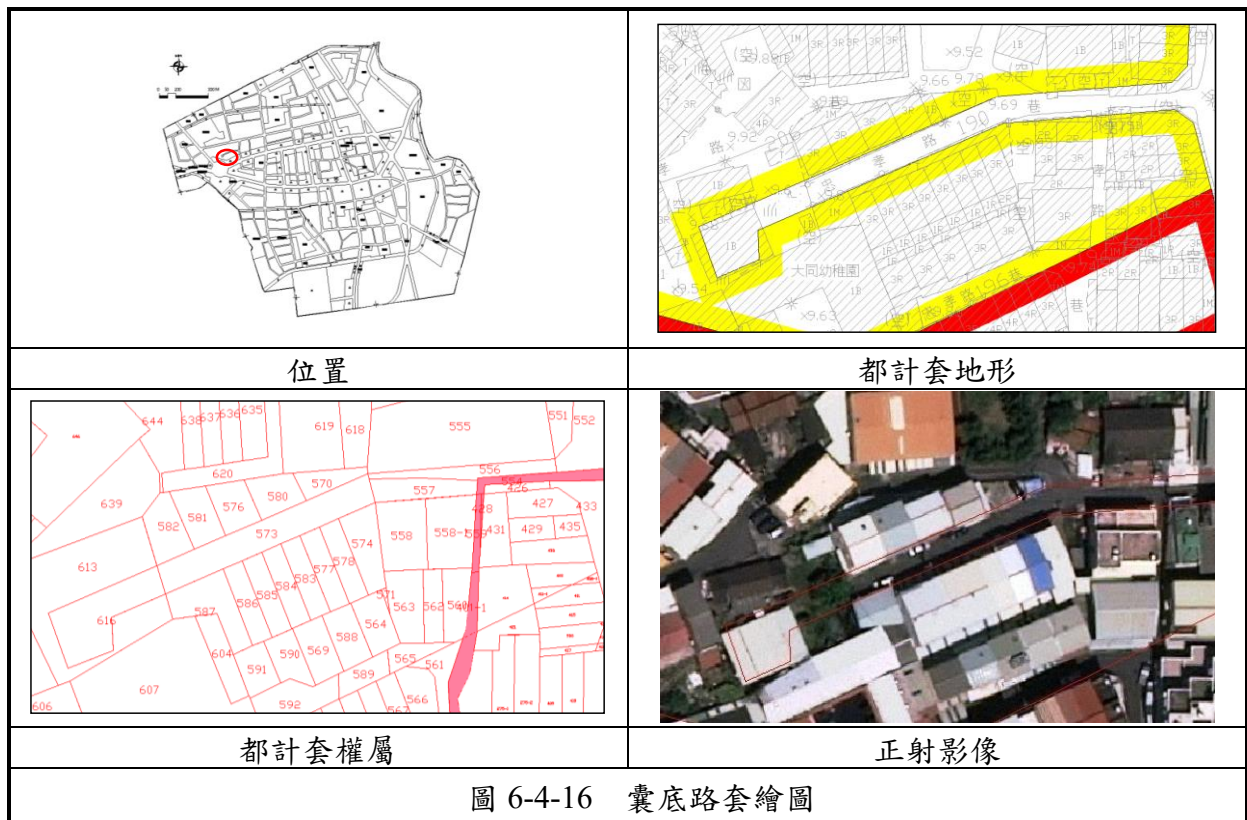
(十二) 一通變更內容第三十二案 (九)

- 1.位置：計畫區東側，新化國中東側。
- 2.地段：新義段。
- 3.權屬：私有。
- 4.開闢情形：計畫道路部分未開闢。
- 5.替代道路：鄰近有現有巷道。
- 6.小結：本案僅南側計畫道路未開闢，且現況存有合法建物，爰建議廢除南側計畫道路。本案屬恢復原分區使用，免依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。



(十三) 囊底路

- 1.位置：忠孝路 190 巷，圓環東北側。
- 2.地段：新水段。
- 3.權屬：私有。
- 4.開闢情形：計畫道路部分開闢。
- 5.替代道路：無。
- 6.小結：建物已依道路指定建築線退縮建築，惟考量迴轉道損及 1B 建物，建議調整迴轉道位置。



四、小結

經檢討，計畫道路有廢除或變更之可能性，宜於通盤檢討階段辦理地主意願調查，俾利後續階段執行，彙整如表 6-4-1 所示。

表 6-4-1 計畫區囊底路廢除評估彙整表

編號	位置	土地權屬	通行情形	檢討情形	備註
一	文小二北側	私有	已有道路通行	不建議廢除	
二	計畫區南側，二—2 道路南端	公、私皆有	已有道路通行	調整路型	依現況與地籍權屬調整。
三	計畫區西北側，附帶條件一兩側道路	私有	未有道路通行	不建議廢除	造成裡地無法指定建築線
四	灌溉設施專用區北側	私有	未有道路通行	不建議廢除	考量道路順暢性
五	文小二東側	私有	已有道路通行	建議廢除	
六	灌溉設施專用區北側	公、私皆有	未有道路通行	不建議廢除	原公十變更為住宅區細計案道，區內道路與本案道路銜接
七	機七用地東側	公、私皆有	未有道路通行	不建議廢除	道路已部分徵收、開闢。
八	文小三（正新國小）東北側	私有	已有道路通行	除東北側東西向計畫道路建議廢除，餘不建議廢除	造成裡地無法指定建築線
九	廣（停）四北側，機五南側	私有	未有道路通行	東側不建議廢除	造成裡地無法指定建築線
十	計畫區南側，灌溉設施專用區北側	私有	未有道路通行	不建議廢除	造成裡地無法指定建築線，且有部分道路已開闢
十一	計畫區東側，新化國中東側	私有	已有道路通行	不建議廢除	造成裡地無法指定建築線
十二	計畫區東側，新化國中東側	私有	已有道路通行	除南側計畫道路建議廢除，餘不建議廢除	造成裡地無法指定建築線
十三	忠孝路 190 巷，圓環東北側	私有	未有道路通行	調整迴車道	迴車道未開

第五節 附帶條件整體開發區檢討

一、附帶條件地區清查

計畫區內共有 13 處附帶條件地區（現況如圖 6-5-1、位置如圖 6-5-2），變更年期及附帶條件內容詳表 6-5-1。迄今共計已有 7 處發布實施細部計畫，2 處已提送市都委會審議，尚有 4 處公共設施用地未依附帶條件內容辦理變更，辦理情形詳表 6-5-2、圖 6-5-3。

已依附帶條件執行地區包含編號 2、3、5、6、7、8、10 等 7 處，擬訂細部計畫審議尚未發佈實施者包含編號 11、13 等 2 處，尚未依附帶條件辦理地區包含編號 1、4、9、12 等 4 處。

已依附帶條件執行地區，編號 2（原公一）與編號 5（原公七）土地使用現況為已興建建物、編號 7 現況興建中，編號 6、8、10 仍為空荒地及農地使用。附帶條件區編號 3、11、13 現況為空荒地及農地使用。附帶條件區編號 1 現況為建物及新化街役場使用，編號 4、9、12 現況為空荒地及農地使用。



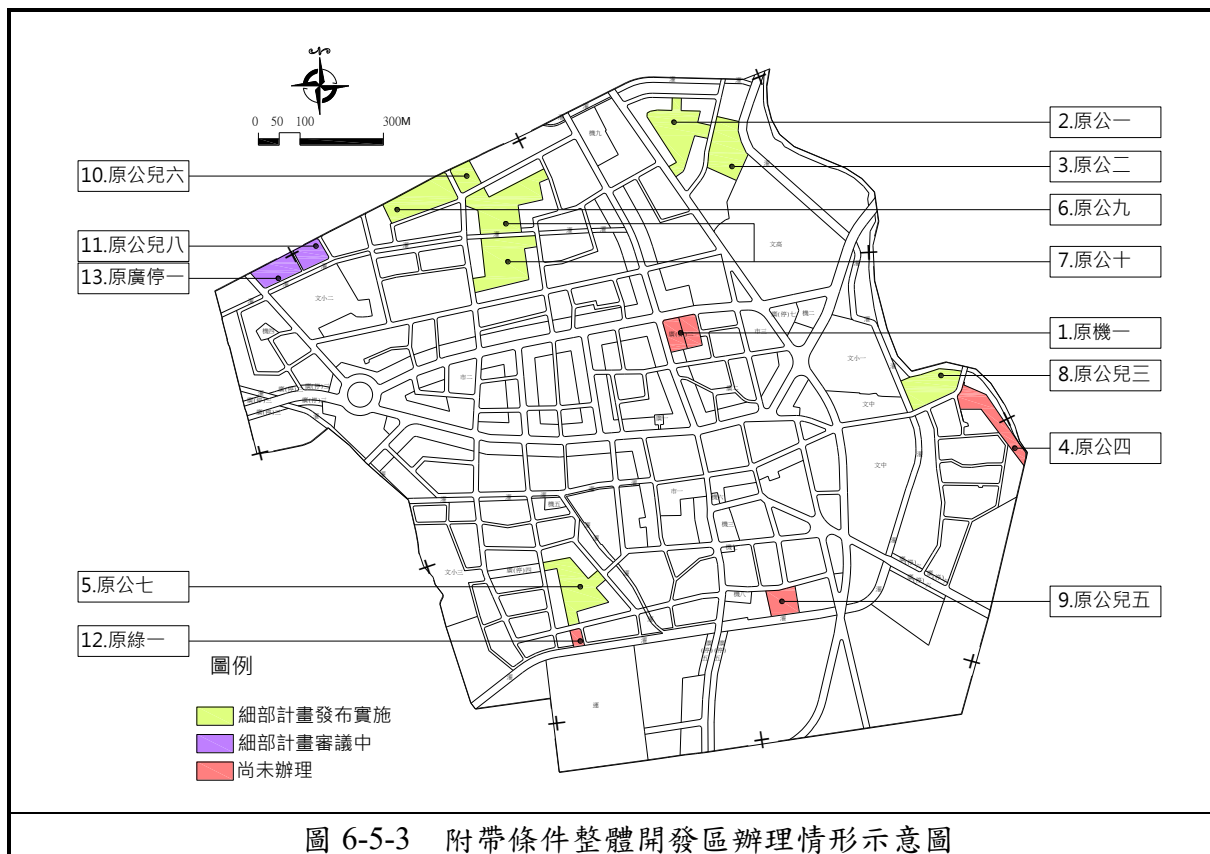
表 6-5-1 新化都市計畫區之附帶條件規定地區歷次變更案一覽表

案名	變更案編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件
			原計畫	新計畫		
第一次通盤檢討 (75.09.30)	二十四	機一	機關（機一）(0.61 公頃)	商業區 (0.305 公頃) 廣場兼停車場 (0.305 公頃)	配合鎮公所之遷建計畫，並補足停車場用地之不足。	本變更案應以市地重劃方式開發，並無償取得公共設施用地。
第一期公共設施保留地專案通盤檢討 (79.12.14)	一	公一、公二、公四、公七、公九、公十、公（兒）三、公（兒）五、公（兒）六、公（兒）八	公園（公一）(1.27 公頃)	住宅區 (1.27 公頃)	一、因本計畫公園及公（兒）用地面積超過檢討作業原則規定標準。 二、本計畫之公園及公（兒）用地除少部分為零星之用地外，大部分為私有地，為求公平合理，故全部以附帶條件方式予以變更。	一、應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施完成始得發照建築。 二、將來擬定細部計畫時，應配設足夠之公園用地。
			公園（公二）(1.00 公頃)	住宅區 (1.00 公頃)		
			公園（公四）(1.03 公頃)	住宅區 (1.03 公頃)		
			公園（公七）(1.16 公頃)	住宅區 (1.16 公頃)		
			公園（公九）(0.97 公頃)	住宅區 (0.97 公頃)		
			公園（公十）(2.83 公頃)	住宅區 (2.83 公頃)		
			公園兼兒童遊樂場（公兒三）(0.92 公頃)	住宅區 (0.92 公頃)		
			公園兼兒童遊樂場（公兒五）(0.42 公頃)	住宅區 (0.42 頃)		
			公園兼兒童遊樂場（公兒六）(0.30 公頃)	住宅區 (0.30 公頃)		
			公園兼兒童遊樂場（公兒八）(0.35 公頃)	住宅區 (0.35 公頃)		
	二	綠一	綠地（綠一）(0.11 公頃)	住宅區 (0.11 公頃)	該綠地位於住宅區間，未有設置目的，惟為避免影響鄰接土地所有權人權益，故以附帶條件方式予以變更。	一、應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 二、將來擬定細部計畫時，原綠地與住宅區間應配設道路用地或廣場用地。
	三	廣（停）一及其東側	廣場兼停車場用地（廣停一）(0.57 公頃)	住宅區 (0.59 公頃)	一、「廣（停）一」「公（兒）八」及其間之 4 公尺人行步道，均係第一次通盤檢討時由學校用地變更而來，為求公平合理，而以附帶條件方式予以變更。 二、「廣（停）一」位於都市計畫邊緣，區位上不適宜作停車場使用。	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。
			道路用地 (0.02 公頃)			

案名	變更案編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件
			原計畫	新計畫		
第二次通盤檢討 (96.08.10)	11	原公一、公二、公四、公七、公九、公十、公(兒)三、公(兒)五、公(兒)六、公(兒)八第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更案第一案所劃設之附帶條件整體開發地區	住宅區 附帶條件： 一、應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 二、將來擬定細部計畫時，應配設足夠之公園用地。	住宅區 附帶條件： 一、應於本次通盤檢討發布實施之日起2年內另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，否則於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。 二、將來擬定細部計畫時，應配設足夠之公園用地。	一、第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更案第一案所劃設之附帶條件整體開發地區，自民國79年發布實施至今均尚未開發使用。 二、為加速附帶條件整體開發區之開發建築，訂定開發期程，促進土地有效利用。	為區分附帶條件內容及原變更公共設施用地類別，乃將第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更案第一案所劃設之附帶條件整體開發地區標註為附帶條件區一(附一)
	12	原綠一第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更案第二案所劃設之附帶條件整體開發地區	住宅區 附帶條件： 一、應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 二、將來擬定細部計畫時，原綠地與住宅區應配設道路用地或廣場用地。	住宅區 附帶條件： 一、應於本次通盤檢討發布實施之日起2年內另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，否則於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。 二、將來擬定細部計畫時，原綠地與住宅區間應配設道路用地。	一、第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更案第二案所劃設之附帶條件整體開發地區，自民國79年發布實施至今均尚未開發使用。 二、為加速附帶條件整體開發區之開發建築，訂定開發期程，促進土地有效利用。	為區分附帶條件內容及原變更公共設施用地類別，乃將第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更案第二案所劃設之附帶條件整體開發地區標註為附帶條件區二(附二)
	13	原廣(停)一及其東側第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更案第三案所劃設之附帶條件整體開發地區	住宅區 附帶條件： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	住宅區 附帶條件： 應於本次通盤檢討發布實施之日起二年內另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，否則於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。	一、第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更案第三案所劃設之附帶條件整體開發地區，自民國79年發布實施至今均尚未開發使用。 二、為加速附帶條件整體開發區之開發建築，訂定開發期程，促進土地有效利用。	為區分附帶條件內容及原變更公共設施用地類別，乃將第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更案第三案所劃設之附帶條件整體開發地區標註為附帶條件區三(附三)

表 6-5-2 附帶條件整體開發區辦理進度彙整表

編號	變更位置及內容	面積 (公頃)	附帶條件 內容及摘要	辦理進度說明
1	原「機一」機關用地變更為商業區及廣場兼停車場	0.61	以市地重劃方式開發，並無償取得公設	尚未依附帶條件規定辦理。
2	原「公一」公園用地變更為住宅區	1.27	附一	細部計畫於民國 97 年 5 月 2 日發布實施，98 年 6 月 22 日成立重劃會，101 年 8 月完成重劃。
3	原「公二」公園用地變更為住宅區	1.00		細部計畫於民國 104 年 11 月 27 日發布實施，105 年 7 月 11 日成立重劃會，尚未完成重劃。
4	原「公四」公園用地變更為住宅區	1.03		尚未依附帶條件規定辦理。
5	原「公七」公園用地變更為住宅區	1.11		細部計畫於民國 94 年 4 月 23 日發布實施。94 年 12 月 6 日成立重劃會，98 年 3 月完成重劃。
6	原「公九」公園用地變更為住宅區	0.97		與原「公（兒）六」合併擬定之細部計畫於民國 101 年 8 月 30 日發布實施，104 年 10 月 30 日成立重劃會，尚未完成重劃。
7	原「公十」公園用地變更為住宅區	2.83		細部計畫於民國 97 年 10 月 24 日發布實施，98 年 8 月 20 日成立重劃會，尚未完成重劃。
8	原「公（兒）三」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區	0.84		細部計畫於民國 95 年 2 月 3 日發布實施，103 年 3 月 27 日成立重劃會，尚未完成重劃。
9	原「公（兒）五」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區	0.42		尚未依附帶條件規定辦理。
10	原「公（兒）六」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區	0.30		與原「公九」合併擬定之細部計畫於民國 101 年 8 月 30 日發布實施，104 年 10 月 30 日成立重劃會，尚未完成重劃。
11	原「公（兒）八」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區	0.35		與原「廣（停）一」合併擬定之細部計畫，已送都市計畫委員會審議，案經 102 年 12 月 13 日臺南市都委會第 29 次會議第 2 案審議通過。
12	原「綠一」用地變更為住宅區	0.11	附二	尚未依附帶條件規定辦理。
13	原「廣（停）一」廣場兼停車場變更為住宅區	0.57	附三	與原「公（兒）八」合併擬定之細部計畫，已送都市計畫委員會審議，案經 102 年 12 月 13 日臺南市都委會第 29 次會議第 2 案審議通過。

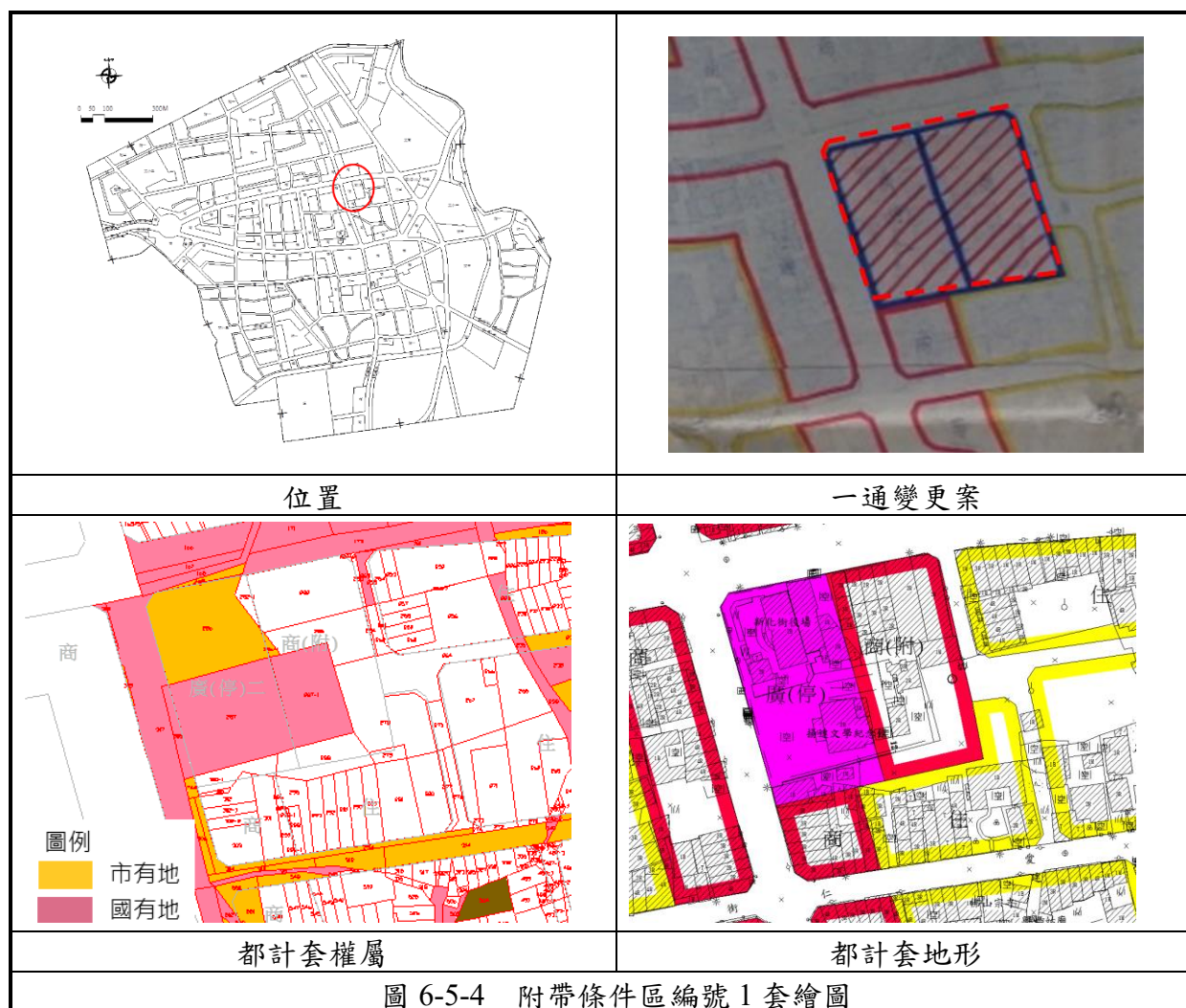


二、尚未依附帶條件執行地區之建議處理方案

針對尚未依附帶條件內容執行地區，如編號 1、4、9、12 等 4 處，建議附帶條件區編號 1 依使用現況變更附帶條件內容，編號 4 建議恢復原公共設施用地，編號 9 建議變更附帶條件內容，編號 12 建議恢復原公共設施用地。

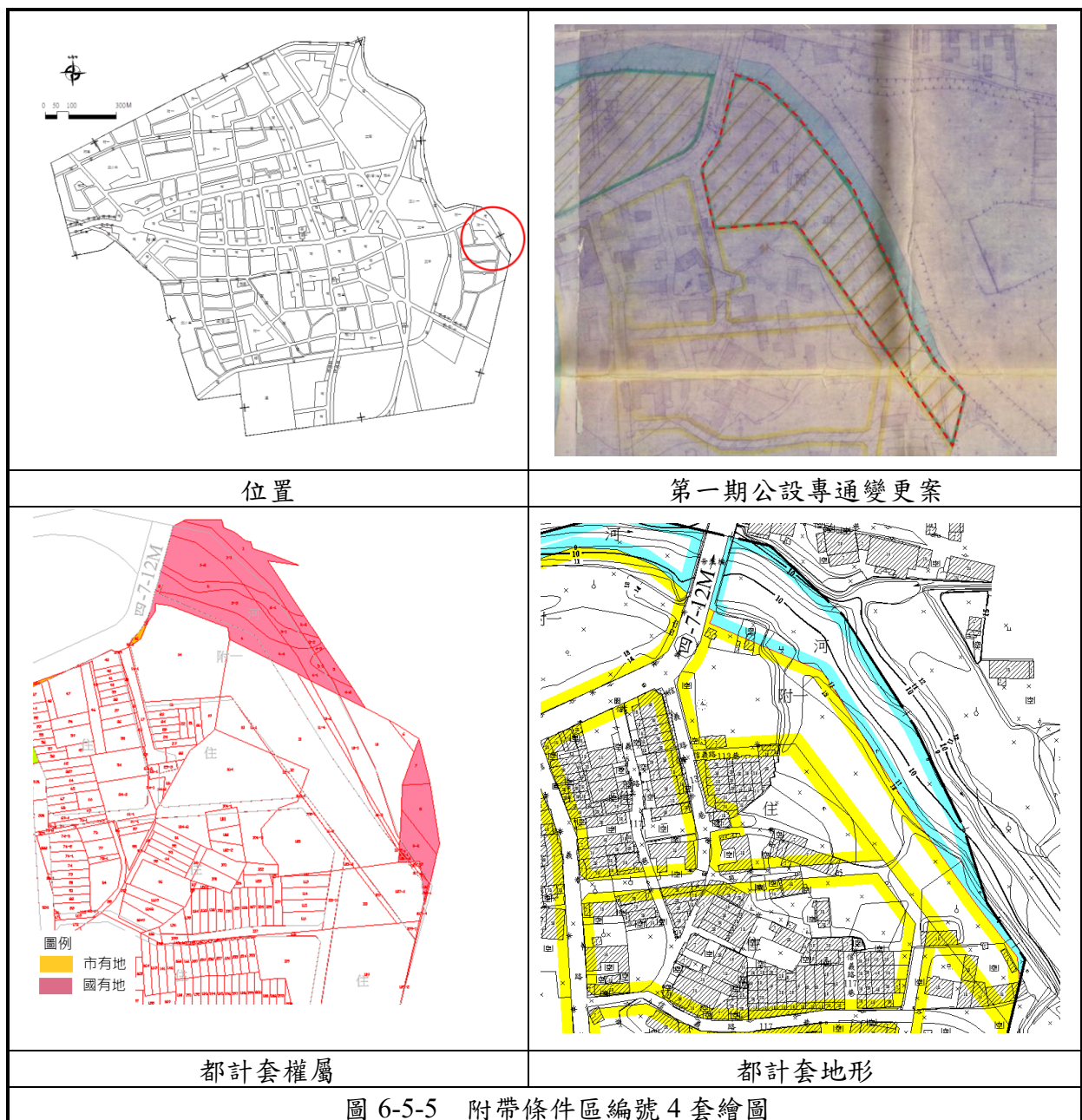
(一) 編號 1 (原機一)

- 1.位置及面積：市三西側，0.61 公頃。
- 2.地段及權屬：新國段，部分私有。
- 3.現況：一般建物及新化街役場使用。
- 4.附帶條件辦理情形：尚未依附帶條件辦理市地重劃。
- 5.檢討情形：此案公有土地過半，且私有地已有部分土地申請建築使用，不易以市地重劃開發，宜降低容積率或檢討變更為其他使用分區，建議依使用現況變更附帶條件內容。



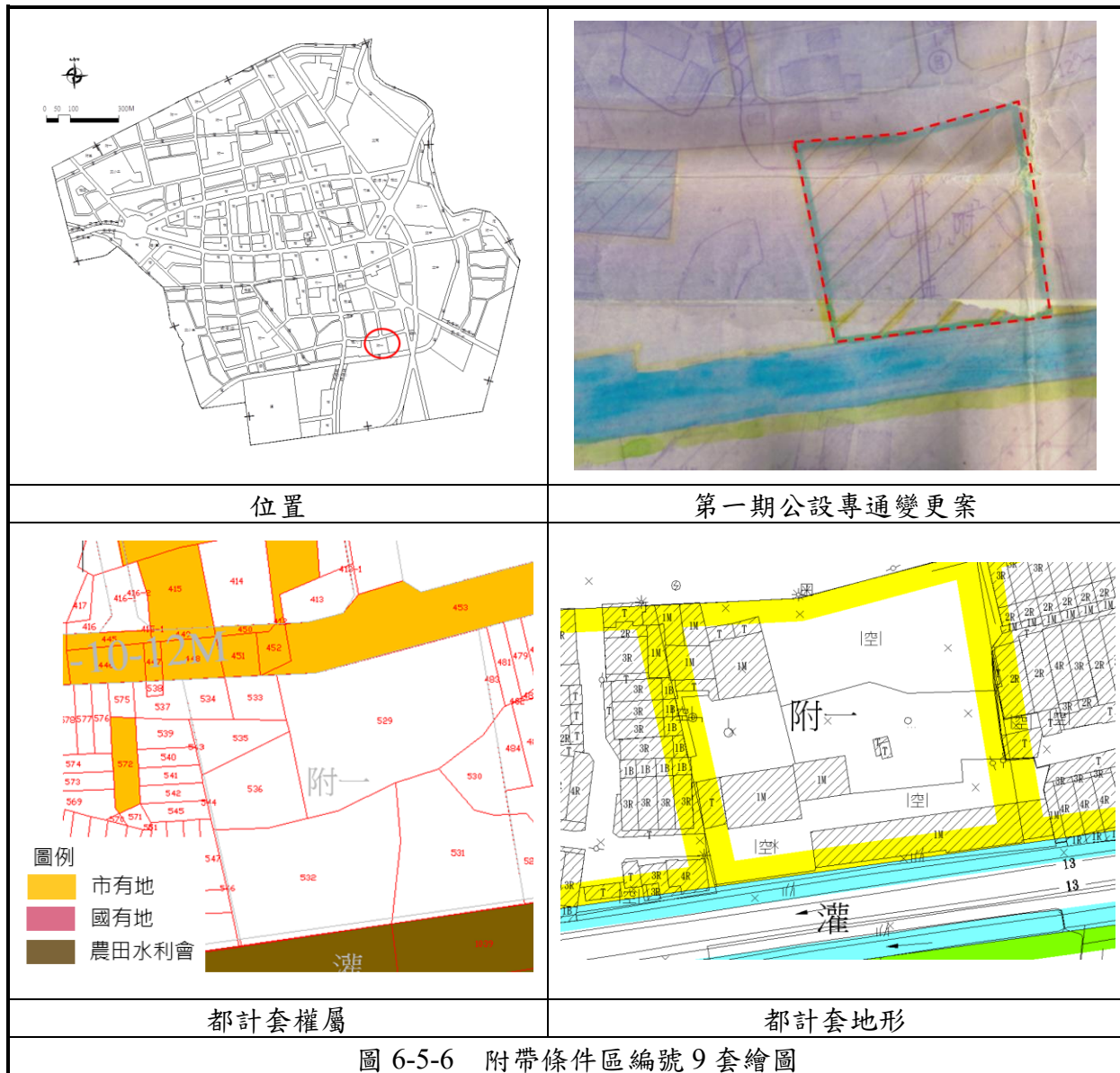
(二) 編號 4 (原公四)

- 1.位置及面積：計畫區東側，1.03 公頃。
- 2.地段及權屬：新義段，部分公有。
- 3.現況：空荒地及農業使用。
- 4.附帶條件辦理情形：第二次通盤檢討變更附帶條件為二通發布實施之日起另擬細部計畫，否則於下次通檢恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地，此案尚未另擬細部計畫。
- 5.檢討情形：多年未依附帶條件執行，考量土地形狀狹長難以開發利用，且鄰近虎頭溪易淹區域，為避免水患致生命及財產損失，爰建議恢復原來使用分區。



(三) 編號 9 (原公 (兒) 五)

- 1.位置及面積：機八東側，0.42 公頃。
- 2.地段及權屬：新安段，私有。
- 3.現況：空荒地及農業使用。
- 4.附帶條件辦理情形：第二次通盤檢討變更附帶條件為二通發布實施之日起另擬細部計畫，否則於下次通檢恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地，此案尚未另擬細部計畫。
- 5.檢討情形：經調查本案範圍內 9 成以上土地面積之地主同意負擔至少 30% 以上公共設施，並採市地重劃方式辦理開發。考量地主仍有開發意願，故研擬應負擔公設比例及回饋方式個別提列變更案。



(四) 編號 12 (原綠一)

- 1.位置及面積：運動公園北側，0.11 公頃。
- 2.地段及權屬：新豐段，部分私有。
- 3.現況：空荒地及農業使用。
- 4.附帶條件辦理情形：第二次通盤檢討變更附帶條件為二通發布實施之日起另擬細部計畫，否則於下次通檢恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地，此案尚未另擬細部計畫。
- 5.檢討情形：經查土地權屬多為公有，且用地街廓方正完整，爰予以變更為公(兒)，以補公園綠地面積之不足，另考量道路系統完整性，使東西向計畫道路得以銜接，將南側部分土地變更為道路用地。

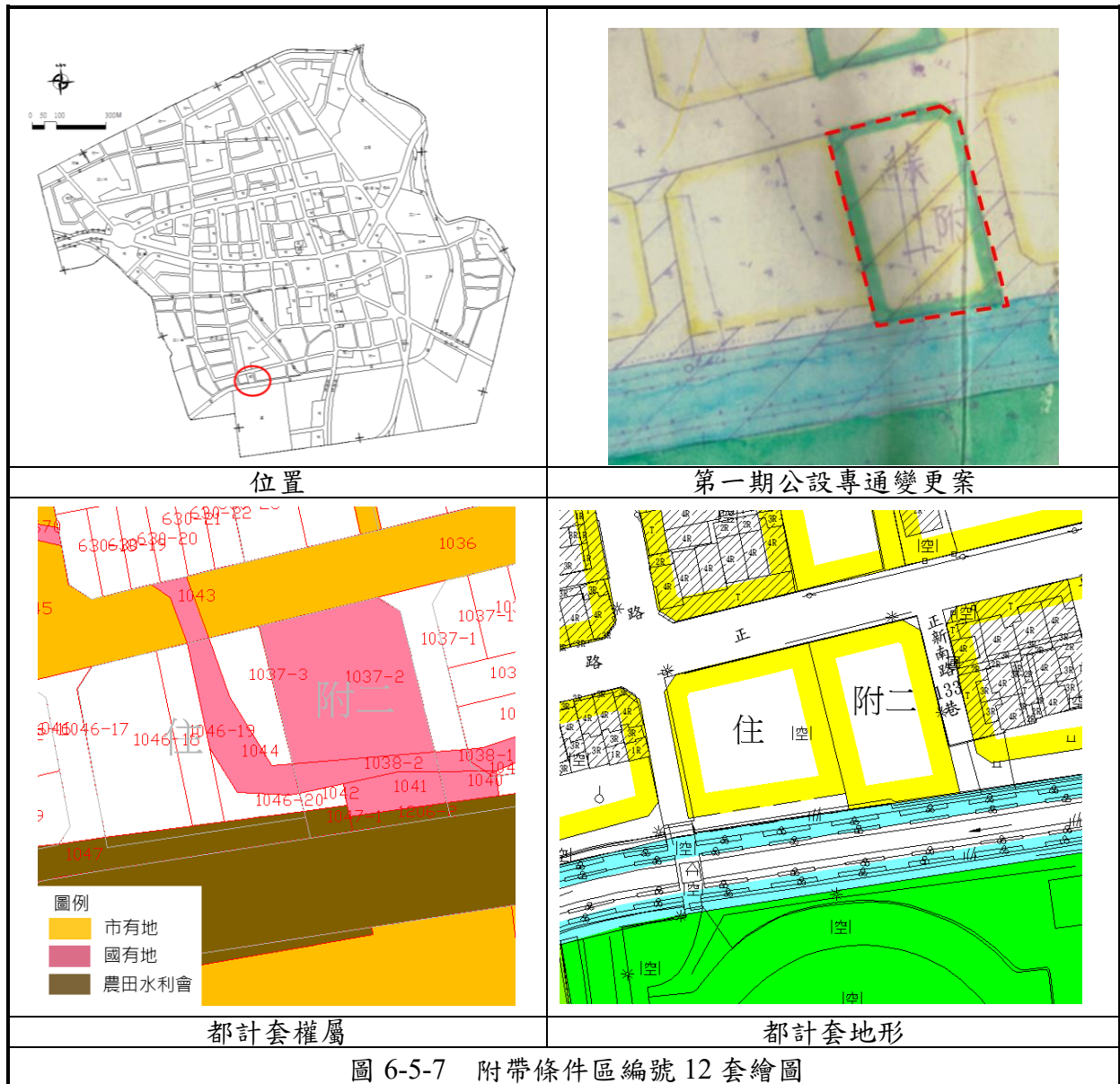


圖 6-5-7 附帶條件區編號 12 套繪圖

第七章 發展課題、對策、定位、目標及構想

第一節 發展定位與目標

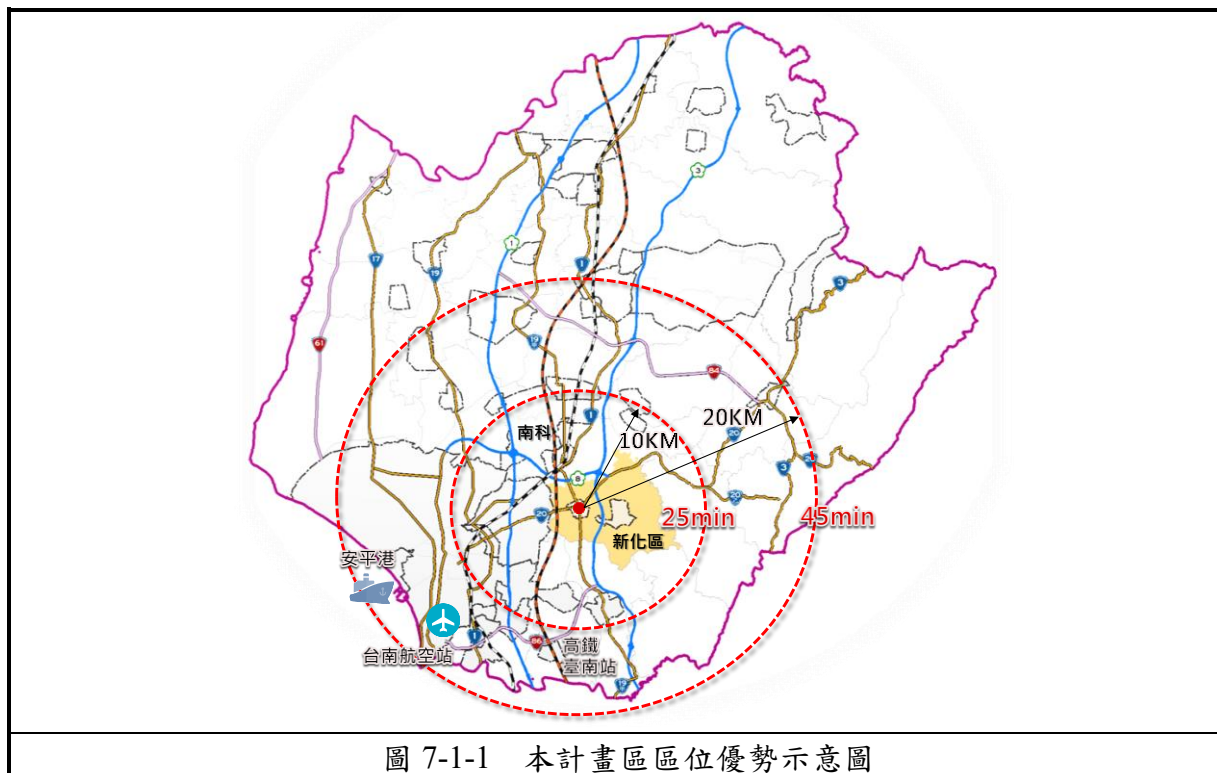
一、發展定位

（一）新化區發展優勢條件

新化區境內因有國道 3 號及國道 8 號行經，為臺南市之重要交通據點之一，而南北向之省道台 19 甲及東西向之省道台 20 線更於新化都市計畫區交會，無論從快速道路或省道觀之，新化區之交通條件甚佳，與其他區域的聯結便利。

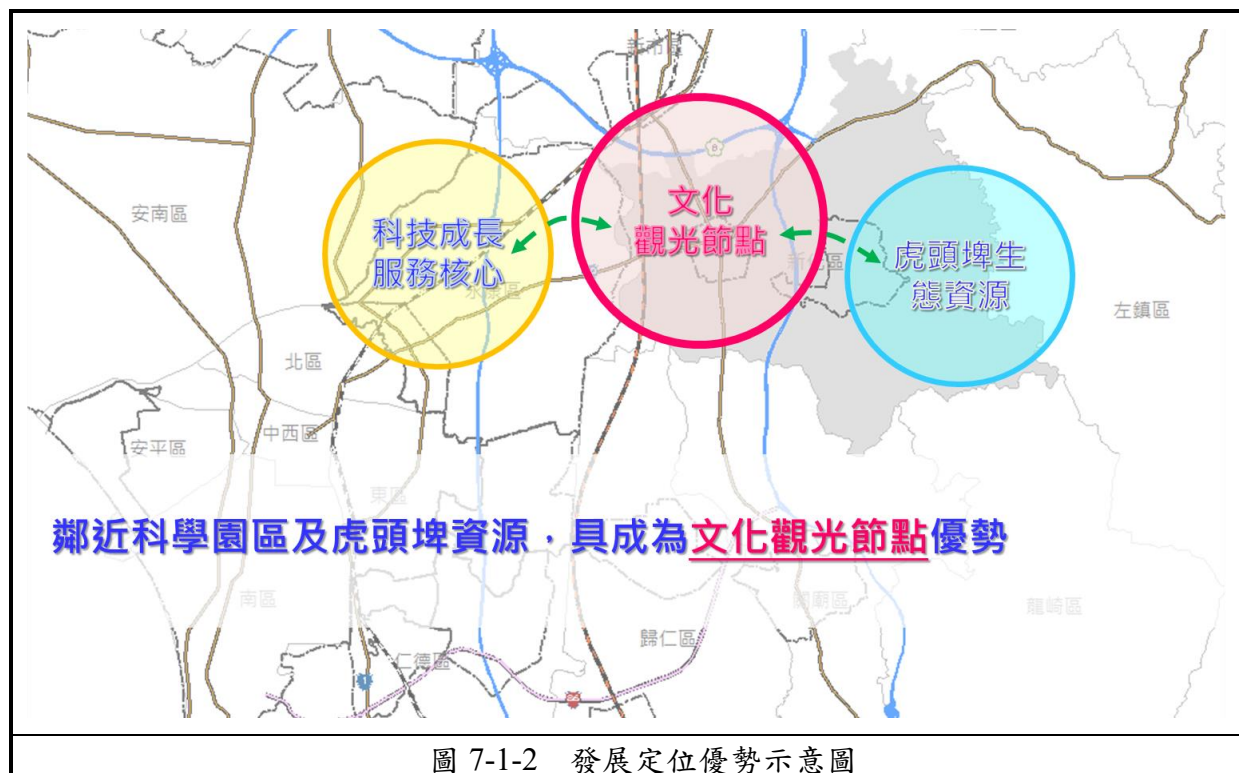
新化區資源據點之整合，主要可透過南北向之省道台 19 甲及東西向之台 20 線進行連結：省道台 19 甲往北銜接新市區，如樹谷園區服務中心、大社張氏農場及新港社地方文化館等，往南則可連接關廟；亦可藉由省道台 19 甲往南銜接市道 182 至龍崎區，如虎形山公園、牛埔農塘等。

而新化都市計畫區位於省道台 19 甲與省道台 20 線交會點，且鄰近國道 3 號，在區位上介於臺南都會區與沿山生態文化保育軸之間，為自然保育與經濟發展之交會帶，且新化區內擁有新化老街、新化街役場、楊達文學館、虎頭埤風景區、中興大學新化國家植物園等，觀光發展潛力大。



（二）發展定位

臺南縣市已於 99 年底合併改制，為使縣市合併聚集的能量發揮相乘效果，也讓臺南市透過都會核心結構的延伸，架構出未來都市發展的骨架，彼此在都市空間發展向度上，互蒙其利，而提升大臺南地區整體競爭力，新化都市計畫區將定位為「文化觀光節點」，整體規劃將朝向提升都市服務機能，成為兼具文化觀光且提供優良居住環境之新城市。



二、發展目標

經上位相關計畫、環境背景條件、發展潛力與現況地區機能檢討分析，在前述定位下本計畫訂定「健全土地使用機能」、「提升文化觀光發展」、「建設合宜公共設施」等發展目標，並為了吸引觀光人口與保存在地文化資產，除了需要維持並提高現有居住環境與公共設施服務品質之外，應積極檢討土地利用，以促使本計畫區充分發揮都市應有之機能，並據以提出以下發展策略，以引導本區成為永續樂活的多元生活城市。

（一）健全土地使用機能

1. 促進都市發展與各項公共設施建設，強化計畫區生活機能。
2. 建立合理的人口分布與密度，健全土地使用及使用管制內容，並整合土地資源，促進都市整體發展。

3.延伸串接藍綠帶資源，將藍綠帶資源的節點銜接起來，並且以維護景觀生態的手法，導入空間規劃設計。

4.強化水岸兩側之休閒遊憩功能，結合水岸步行及自行車道系統，提供完善的休閒遊憩環境，並串接既有水圳、藍帶空間。

（二）提升文化觀光發展

1.利用社區營造並推動地方創生，將新化老街再活化，藉此重新凝聚地區意識。

2.老街區住宅空間的營造，應配合歷史街區建築模式、語彙，來塑造地區的在地特色，並有效呈現街道主題意象。

（三）建設合宜公共設施

1.規劃公共設施用地，改善都市基層建設，建構都市防災體系。

2.公有公共設施用地轉型活化，同時計畫區內之公共設施保留地開發，可採多目標方式興闢，以促進公共設施之建設。

3.利用整體開發規劃新增公園、停車場等公共設施用地並予以開闢，以提升生活環境品質。

4.將生態都市的概念導入，透過整體規劃將生態概念適時帶入都市建設中，健全都市生態基盤。

第二節 發展構想

依循整體都市空間機能之發展趨勢，提出新化都市計畫區發展定位為『文化觀光節點』，整體空間結構將朝向提升日常生活所需公共服務與高品質觀光休閒服務，結合生態都市概念，以引導本區為強調觀光及產業發展外，更兼顧提升生活居住品質與自然資源生態之多元生活城市。為落實計畫區整體發展定位，本計畫研擬都市空間發展構想如下（圖 7-2-1）：

一、優質生活區

目前為商業及舊聚落集中發展地區，未來發展除以維持原有聚落一般商業及居住等生活機能外，並利用週邊之附帶條件整體開發地區提供之公共設施機能，改善其生活環境品質。

二、新興發展區

以計畫區南側整體開發區及附帶條件區規劃為「新興發展區」，開發作可建築用地及公共設施，未來可疏散人口進駐至此區，並透過必要管制措施，進行最佳化之空間佈局，以期本區能成為計畫區內新興生活發展空間及提供良善生活品質。

三、多元商業服務區

配合中山路及忠孝路兩側既有商業發展與地區商業服務機能需求，將該地區規劃為「多元商業服務區」，提供計畫區內及鄰近地區多元化基礎商業服務機能。

四、文化資源歷史街區

新化老街位於中正路，為保存地區文化資源，故將此區規劃為「文化資源歷史街區」，為了保有及維持在地傳統沿街面風貌，可利用老街巴洛克式特色建築發展地方旅遊，促進新化地區經濟發展。

五、生態休閒農業區

主要分佈在都市計畫區東北側地區，運用本計畫區內既有農田綠地等景觀資源，並考量鄰近農業區之維護，儘量維護原有農業型態使用，運用自然景觀資源發展休閒農業，成為提供兼具產業與休閒活動之都市休憩空間。

六、水岸休閒遊憩藍帶

利用計畫區內排水路沿線土地規劃親水空間，並與休閒步道整合串聯新化區境內遊憩系統，創造優質水岸都市風貌。

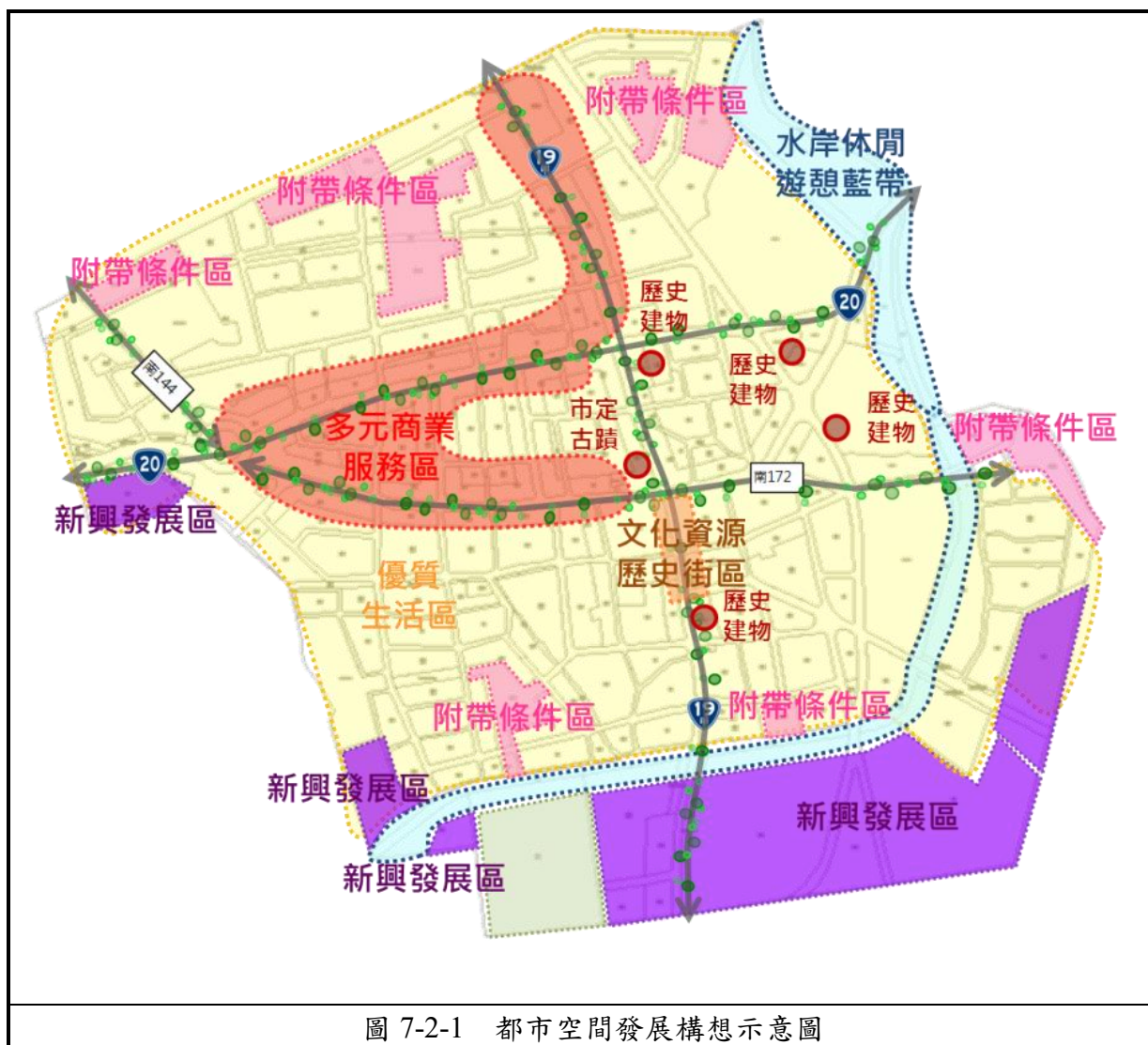


圖 7-2-1 都市空間發展構想示意圖

第三節 發展課題與對策

以下分就計畫圖重製與計畫檢討層面說明區內面臨課題：

一、都市計畫圖重製

課題一：現行都市計畫圖老舊，造成計畫與執行上產生差距，透過計畫圖重製作業，提升管理及執行效率。

說明：1.現行計畫圖比例尺為一千分之一，並為透明膠片製作，因使用頻繁或保存不當，造成圖紙伸縮、破損，部分無法完整辨識，且因原圖非由數值檔繪製，因此圖之點線面並無實質座標，造成原圖圖幅接合及四圖套繪困難。

2.本次重製展繪作業因涉及原有地形變異與樁位、地籍重測疊套成果，可能產生複雜之圖地不符情形。

對策：1.對於都市計畫原圖接合，除依圖框座標使其之圖角正交套繪外，兩圖接合部分以發展地區、已開闢之道路或公共設施為優先接合點，未開闢之空地、農業區等為次優先接合點。

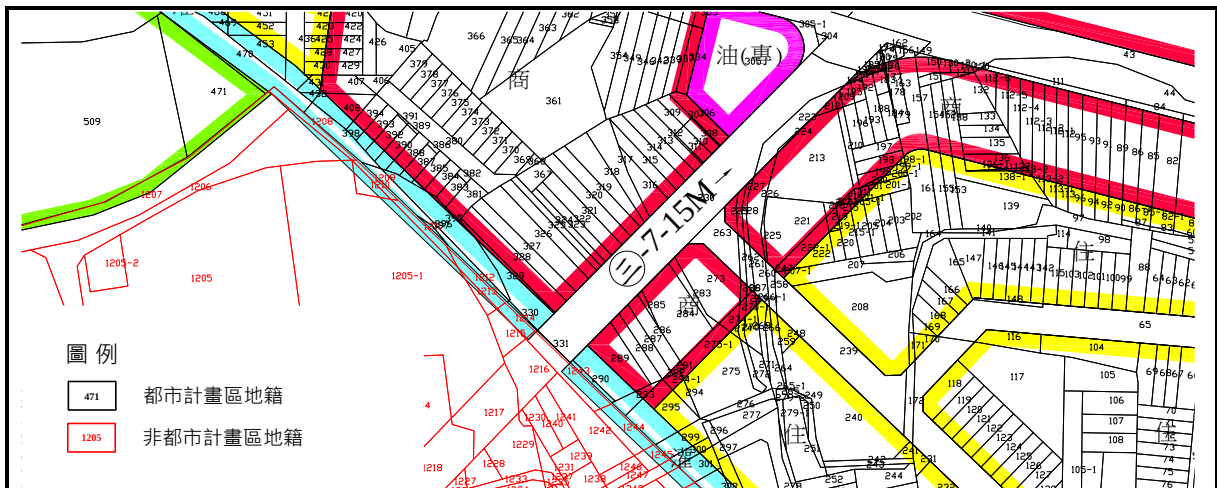
2.展繪樁位線於新測地形圖上，並與都市計畫圖依現況相符點為套繪基準，將樁位展繪圖與原都市計畫圖進行檢核，比較二者差異，分析地形、樁位變動問題。

3.依展繪圖原則比較計畫線、地籍線、樁位線與現況差異，研提修正樁位或變更內容、重新規劃檢討，並製作都市計畫檢討重製基本圖以進行後續檢討變更程序

課題二：計畫圖界線與地籍線及現況不符，造成執行疑義，考量地籍及現況使用情形配合檢討變更，以利執行及維護民眾權益。

說明：經重製作業套疊都市計畫圖、樁位圖與地籍圖，計畫範圍內尚包含部分洋子段、知母義、王公廟小段等非都市土地，另尚有新豐段、新義段部分土地已分割編定為非都市土地，產生都市計畫與地政管理問題。

對策：為利土地、建物之利用與管理，並避免影響土地所有權人權益，建議將計畫範圍與重測後地籍段界不相符者，依重測後地籍段界提列變更案，並併鄰近土地使用調整其分區。



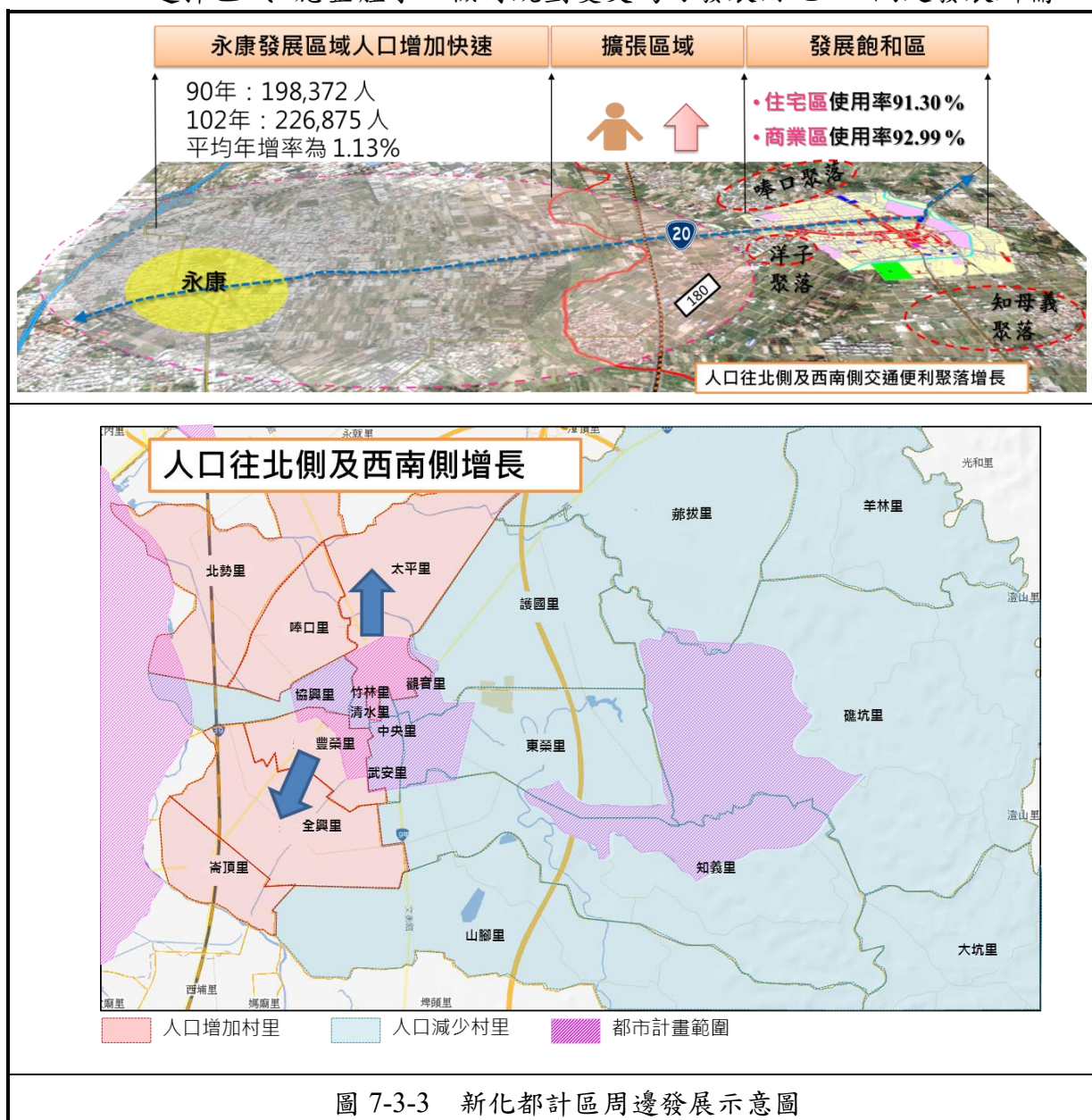
二、土地使用檢討

課題一：住宅區及商業區發展已趨飽和，配合都市發展需求將計畫區週邊零星分佈之農業區檢討變更為可建築用地，以抒解都市成長壓力。

說明：1.計畫區內住宅區與商業區開闢率均已高達 9 成，可發展用地不足。且永康區域發展快速，新興人口往本計畫區北側及西南側等非都市地區蔓延，周邊聚落包圍都市計畫農業區。

2.現行新化都市計畫之僅剩 7.4910 公頃土地可供住宅使用，僅可供 1,434 人使用，住宅區土地仍不足 20.2631 公頃，實有增加住宅區之必要性。

3.依全國區域計畫指導，都計區內都市更新地區及整體開發地區為第一優先發展區，都市計畫農業區為第二優先。因本計畫區內尚無都市更新地區及整體開發地區可供劃設住宅，爰應以都市計畫農業區為優先選擇區域，應整體予以檢討規劃變更為可發展用地，以滿足發展所需。

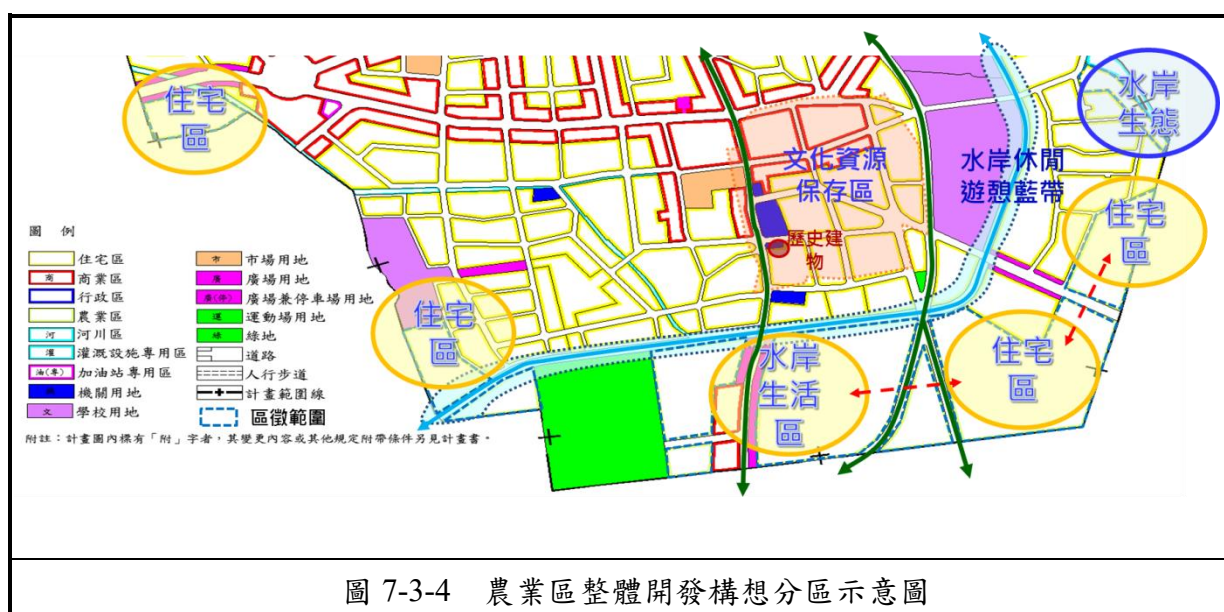


對策：1.本計畫區內農業區約 28.3190 公頃，分布於計畫區東、西、南三側。因虎頭溪河段部分屬淹水潛勢區域，且該區農業區多屬優良農田敏感地，爰不納入東北側農業區，以其餘農業區為優先發展區域。

2.配合藍綠帶空間及道路系統，妥適規劃水岸生態區、水岸生活區及住宅區，並考量連接都市計畫區外既有道路，評估非都市土地是否納入都市計畫區範圍，並劃設為道路用地。

3.因計畫區內社區公園及兒童設施用地等設施不足之情況，整體開發內之公共設施將優先補足區內不足公共設施，包含公園、兒童遊樂場、綠地、體育場所及廣場等 5 項公共設施。

4.計畫區內尚缺乏大型公園綠地，建議劃設大面積兼滯洪功能之公園用地串聯運動場用地及藍綠帶空間，俾延續周邊休閒遊憩氛圍至嘉南大圳上游，塑造低碳生態社區，以提供新化區宜居之優質生活空間。



課題二：配合市定古蹟予以檢討變更為保存區，以維護文化資產。

說明：新化區內有新化武德殿、鍾家古厝、新化公會堂、奉安殿及新化街役場等人文歷史資源，其中鍾家古厝民國 102 年 4 月 25 日公告為直轄市定古蹟，已認定為古蹟之地號包含新音段 223、223-1 地號。

對策：經查古蹟土地現為住宅區且屬公有土地，為維護文化資產及管用合一，爰將公告古蹟範圍變更為保存區。

課題三：部分灌溉設施專用區非屬嘉南大圳之灌排水路，造成管理權責不清，配合區域排水及排水幹線予以檢討變更，以資明確。

說明：經查新化二通檢討變更原則，二通時將嘉南大圳南幹支線之水路用地變更為灌溉設施專用區，惟因應都市計畫區內土地多目標使用原則，經調查現況部分灌溉設施專用區之溝渠現況已加蓋作為道路、綠地使用，議本次檢討應視土地實際使用現況適當調整土地使用分區類型。

對策：建議配合本次通檢及重製作業，釐清嘉南大圳南幹支線水路用地實際套繪於現況與都市計畫之範圍，以確認灌溉設施專用區分區界線，並透過現況調查與新測地形圖套繪，針對實際使用確實已做道路或其他公共設施用途之土地，與嘉南農田水利會協商檢討變更為道路或其他公共設施用地之可行性。



課題四：全面清查未完成附帶條件，依據實際發展現況及需求，檢討修正附帶條件內容，以加速開發。

說明：1.本計畫區內附帶條件整體開發地區依前次通檢變更編號第 11、12 案附帶條件規定，「應於通盤檢討發布實施之日起 2 年內另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），否則於下次通盤檢討變更恢復為『第一期公共設施保留地專案通盤檢討』前之公共設施用地。」

2.經調查，目前仍有部分附帶條件整體開發地區尚未依規定辦理，並已逾 2 年期限，於本次通檢應檢討是否恢復原公共設施用地使用。

對策：1.有鑑於都市計畫規定辦理整體開發地區長期以來產生諸多窒礙難行、土地開發權益受限、建築執照核發等相關爭議性課題，為促進土地合理應用，積極解決其相關衍生之課題，內政部陸續頒訂「都市計畫整體開發地區處理方案」及「整體開發地區專案辦理都市計畫通盤檢討原則」等規定，以協助地方政府妥善解決轄內都市計畫應辦理整體開發地區之問題，俾利促進土地合理發展與利用。

2.考量本計畫區確有住宅增量需求，建議優先透過整體開發地區地主開發意願調查，促進公私部門在此議題上達成共識，針對確實有開發意願之地主，協助釐清開發可行性，儘量加速土地利用，並使地區開發符合社會公平原則。

3.因計畫區內社區公園及兒童設施用地等設施不足之情況，針對不具開發可行性或地主開發意願無法整合之地區，優先考量依前次通檢規定，恢復原公共設施使用或檢討為其他使用。



圖 7-3-6 尚未依二通附帶條件執行地區示意圖

三、公共設施檢討

課題一：部分機關用地因原使用單位遷移已無用地需求，應予轉型活化調整為其他必要性公共設施。

說明：依前次通檢說明，本計畫區機三、機六及機七用地係分別提供新化警察分局、中華電信及新化消防隊使用，然就目前現況，新化警察分局與消防分隊皆已遷建於都計區外，機三用地（原新化分局）現為廣場兼停車場使用，機七（原新化消防隊）用地現為武德殿古蹟所在地，機六用地目前則為閒置空地。

對策：1.於本次檢討透過計畫重製檢討釐清土地管理機關，利用機關協調會確認各機關用地是否仍有繼續使用之計畫，進一步檢討是否調整變更為其他使用。

2.考量武德殿已依文資法第15條於95.06.05.府文資字第0950117115號函公告為歷史建築，建議洽詢文化局與機七用地之原計畫使用機關，確認消防隊對該用地已無使用計畫，則檢討變更為廣場用地。

3.機三用地建議檢討變更為公園用地以符合現況使用，機六用地則洽詢各單位如無使用計畫則建議配合本次檢討，優先變更為停車場用地，以補充地方居民及周邊觀光衍生旅次生活所需之停車空間，提升本計畫區公共設施服務機能。



圖 7-3-7 無用地需求之機關用地現況示意圖

課題二：部分公共設施保留地尚未徵收開闢，應檢討其用地需求。

說明：1.依都市計畫人口（25,000 人）檢討各項公共設施用地規模結果，計畫區內以公園及兒童遊樂場等公共設施用地面積較為不足。

2.本計畫區內劃設廣場兼停車場用地 6 處，已開闢 1 處，2 處部分開闢，尚有 3 處未開闢。

3.依據都市計畫法第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地總面積，不得少於全部計畫面積 10%，依此檢核本計畫區內 5 項公共設施用地面積仍不足約 12.58637 公頃。

對策：1.清查計畫區內公有非公用土地之分布情形，考量區位、規模大小等條件適當之土地，優先評估其納為必要性公共設施用地可行性，以補足公共設施用地之不足。

2.已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定。

3.計畫區內公共設施用地開闢率偏低的情況下，建議配合政府的財政，擬訂分期分區建設計畫，將優先迫切需要的、與經濟或發展上之政策，先行規劃實施。並透過計畫的手段與各方協調的過程，達成公私雙方共識，選擇適當區位予以優先建設，以達土地資源最有效率之運用並滿足民眾需求。

4.針對目前都市計畫區內已劃設但未開闢之公共設施用地，建議依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，朝向多目標使用，藉以提供更多公共設施之服務。

5.因應目前人口結構呈現少子化現象，並考量現況實際使用需求以及區內公共設施用地開闢使用等情形，應就現有公共設施劃設之適當性進行檢討，並以滿足居民生活需求之使用為優先劃設原則，並考量高齡者使用特性，以充份發揮公共資源之效益。

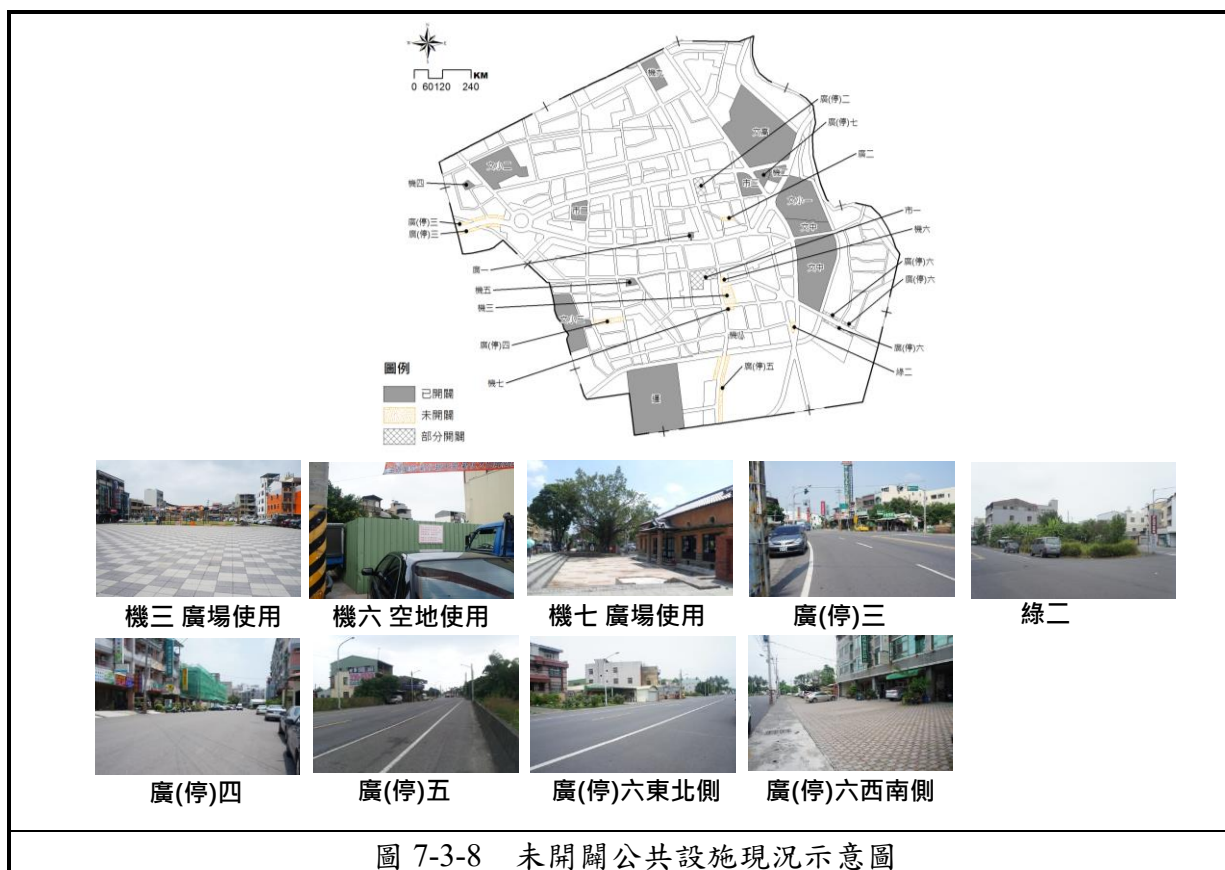


圖 7-3-8 未開闢公共設施現況示意圖

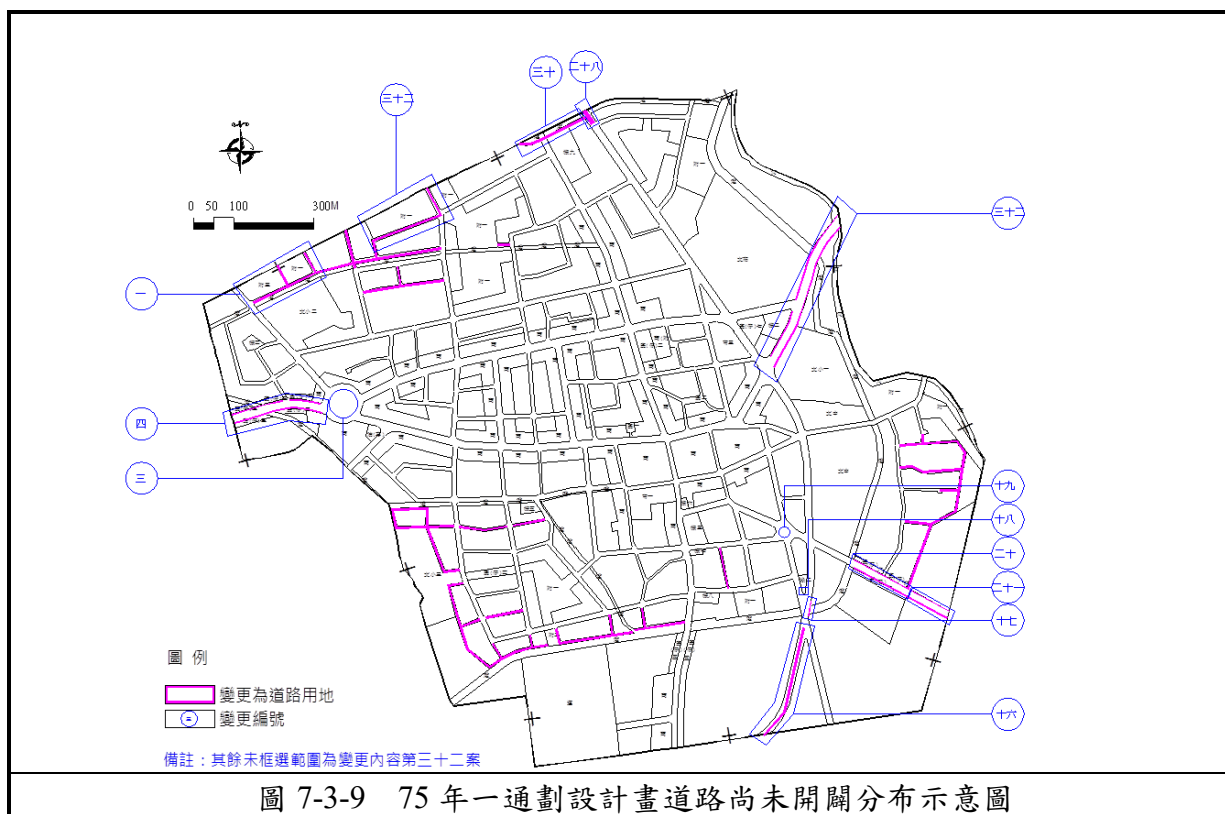
四、道路系統檢討

課題一：民國 75 年第一次通盤檢討新增劃設之計畫道路迄今仍未開闢，且部分已有合法建物，重新檢討計畫道路之存廢。

說明：為解決住宅區街廓過大，於 75 年變更新化都市計畫第一次通盤檢討時予以增設出入道路，經查尚有 13 處迄今尚未開闢，且計畫道路部分穿越既有合法建物，應重新檢討計畫道路之存廢。

對策：1.檢討鄰近道路是否具替代性檢討存廢之需求，並清查計畫道路指定建築物及合法建物，在確保沿線土地之既有發展權益及道路兩側土地所有權人通行之權益下，適度廢除計畫道路。

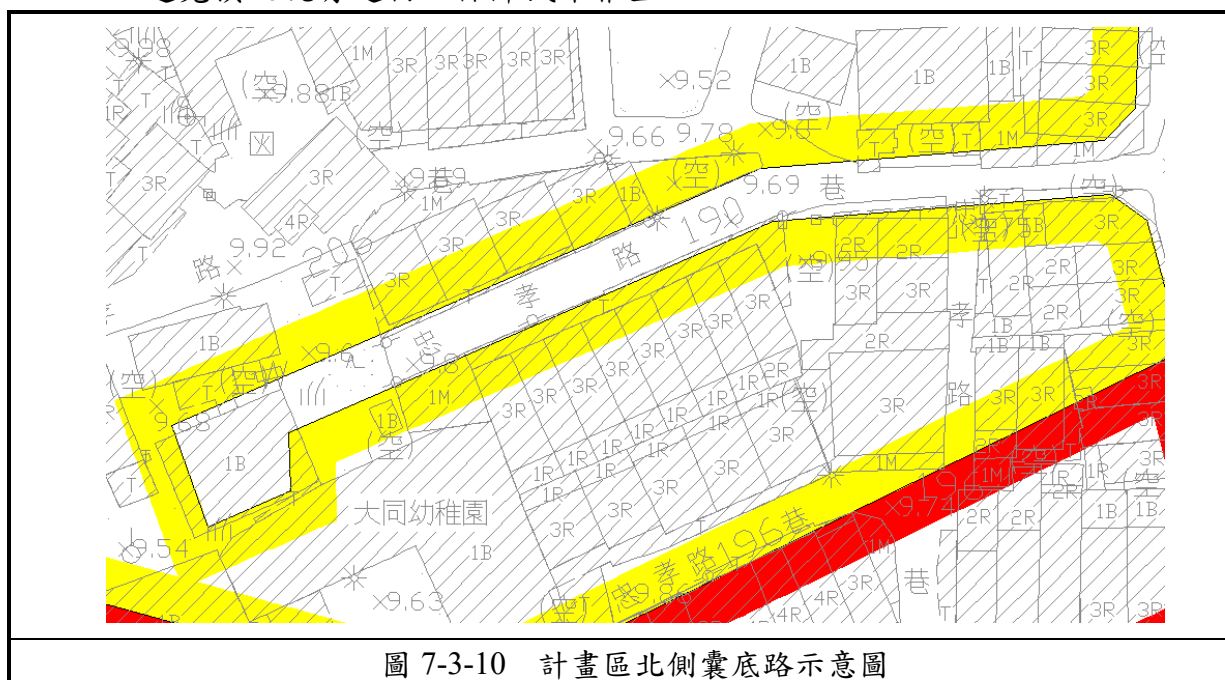
2.道路予以檢討恢復為原住宅區部分，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點第一款規定，屬灰附原土地使用分區者免予回饋。



課題二：清查檢討囊底路，考量土地完整利用及不影響道路兩側指定建築線權益，酌予調整迴車道路型。

說明：查計畫區內北側囊底路，現況部分供通行使用，土地尚未徵收及全寬開闢，且現有迴車道已有建物，應適度調整迴車道，以維護民眾權益。

對策：考量現有迴車道已有建物，且土地均為私有，可適度調整迴車道路型，避免損及現有建物，保障民眾權益。



第八章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則

本次通盤檢討作業，依據都市發展現況，並參考人民或團體陳情意見作必要之變更，除需符合「都市計畫法」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等相關法令規定外，並應依以下檢討變更原則辦理：

一、計畫年期、計畫人口

- (一) 計畫年期依內政部全國區域計畫目標年予以調整至 115 年。
- (二) 計畫人口考量人口發展趨勢、產業再發展引入人口及現有公共設施用地可服務人口等因素，維持原計畫人口數。

二、都市計畫圖重製

- (一) 依據都市計畫圖重製成果，重新修訂計畫範圍、各項土地使用分區及公共設施用地面積，以作為現行計畫範圍及各項計畫面積。
- (二) 依都市計畫重製疑義研商後，決議「納入通盤檢討變更或研議」者，依其決議內容檢討變更。

三、土地使用檢討變更原則

(一) 住宅區

住宅區除配合重製檢討變更、計畫道路系統及既成道路檢討、機關協調會決議、附帶條件整體開發區檢討、公共設施保留地檢討、都市實際發展需求予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫。

(二) 商業區

配合原「機一」附帶條件及營尾大排用地範圍，調整商業區範圍。

(三) 農業區

農業區除配合重製檢討變更、計畫道路系統及既成道路檢討、附帶條件整體開發區檢討、都市實際發展需求予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫。

(四) 河川區

依據經濟部 93 年 5 月 10 日經水字第 09302605510 號函示，略以：「…說明：一、地理形勢自然形成及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為『河川區』，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經

都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為『河道用地』。…」，辦理河川區及河道用地之變更。

（五）灌溉設施專用區

依農田水利會事業區域內土地灌溉排水受益變更處理要點第5點：「凡經整地或水利設施改善後可享受灌溉或排水之利益者，均應編為灌溉地。」，惟現行灌溉設施專用區僅南幹支線屬於灌溉使用，應依水利局所轄排水系統及農田水利會實際使用之南幹支線範圍檢討變更，檢討變更原則如下：

1. 農田水利會所轄南幹支線範圍：維持灌溉設施專用區。
2. 農田水利會所轄非南幹支線範圍：剔除不影響灌排功能之私有土地，依鄰近分區變更，其餘土地維持灌溉設施專用區。
3. 雨水排水幹線範圍：檢討變更為溝渠用地兼供道路使用。
4. 衛生1號排水用地範圍：檢討變更為河道用地。

（六）其他使用分區變更原則

1. 配合古蹟公告範圍並考量範圍整體性，變更為保存區。
2. 參酌自來水公司實際需求檢討行政區變更為自來水事業用地，其餘維持原計畫。
3. 加油站專用區使用率達100.00%，故維持原計畫。

四、公共設施檢討變更原則

公共設施經徵詢需地機關是否有用地需求，若仍有用地需求者，維持原計畫；無用地需求者，配合實際發展現況及土地權屬，予以檢討變更為適當分區。

五、道路系統檢討變更原則

- （一）配合週邊道路系統調整路網，以健全道路交通系統。
- （二）計畫道路或人行步道之變更，不影響可建築基地指定建築線及通行權益；如有影響者，應取得土地所有權人同意。

第二節 變更內容

依本計畫檢討變更原則檢討後，本次通盤檢討變更總計提出變更案 33 案。
詳表 8-2-1 及圖 8-2-1 所示。

表 8-2-1 變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	1	擬定機關	新化鎮公所	臺南市政府	因縣市合併升格，原擬定機關「新化鎮公所」已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。	
2	2	計畫年期	民國 110 年	民國 115 年	配合「全國區域計畫」之計畫年期，調整本計畫年期至民國 115 年。	
3	3	計畫面積	201.087	208.3517	配合都市計畫圖重製作業，重新量測計畫面積。	
4-1	4-1	廣停三用地南側	農業區 (0.0328)	非都市土地 (0.0328)	經重製作業套疊相關圖資，查都市計畫邊界與 85 年地籍圖重測新豐段界大致相符，且依地籍成果係以新豐段（都內）與洋子段（非都）交界作為都市計畫範圍界線，爰依地籍重測後新豐段段界線調整都市計畫範圍。	配合重製疑義第 B-32 案提列變更。
4-2	4-2	三-7-15 M 道路西北側	灌溉設施專用區 (0.0448)	非都市土地 (0.0448)		配合重製疑義第 C-27 案提列變更。
4-3	4-3	三-7-15 M 道路西南側	灌溉設施專用區 (0.0437)	非都市土地 (0.0498)		配合重製疑義第 E-21 案提列變更。
			道路用地 (0.0061)			
4-4	4-4	文小三西側	學校用地「文小三」 (0.0380)	非都市土地 (0.0380)		配合重製疑義第 E-22 案提列變更。
4-5	4-5	運動場西側	灌溉設施專用區 (0.0134)	非都市土地 (0.0134)	配合重製疑義第 B-33 案提列變更。	
			農業區 (0.1300)	非都市土地 (0.1300)		
5-1	5-1	特三-20M	農業區 (0.0347)	非都市土地 (0.0426)	經重製作業套疊相關圖資，查都市計畫邊界與 85 年地籍圖重測新義	1. 配合重製疑義第

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
5-1	5-1	道路 南側	道路用地 (0.0079)	非都市土地 (0.0426)	段界大致相符，且依地籍成果係以新義段（都內）與王公廟小段、知母義段等（非都）交界作為都市計畫範圍界線，爰依地籍重測後新義段段界線調整都市計畫範圍。	B-21 案提 列變更。 2. 涉及變更 內容第 29 案。
5-2	5-2		非都市土地 (0.0021)	道路用地 (0.0017)		
5-3	5-3			廣場兼停車場用地 「廣停五」 (0.0004)		
5-4	5-4	特三 -20M 道路 北側	非都市土地 (0.0060)	住宅區 (0.0050)		配合重製疑 義第 E-15 案 提列變更。
5-5	5-5			河川區 (0.0010)		
			農業區 (0.0568)	非都市土地 (0.0568)		
6	6	機四 用地	住宅區 (0.0262)	機關用地 「機四」 (0.0262)	依警察局所管理土地調整機關用地範圍。	1. 配合重製 疑義第 E-4 案提列變 更。 2. 新興段 87 4、875-1、8 93、1019、 1020、1021 地號。
7	7、 逾 人 1-7	機八 用地	住宅區 (0.0107)	機關用地 「機八」 (0.0107)	1. 參酌地籍權屬調整機關用地範圍，將新安段 580 地號土地恢復為住宅區，同段 581、582、583、585 地號土地維持機關用地。 2. 新安段 580 地號土地為私有地，依中華郵政公司表示現況已有建築物，地主無出售土地之意願，且新化郵局為新建之廳舍，尚無使用該筆私有地，且短期亦無改建需求，故予以檢討恢復為原住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點（一）規定屬恢復原土地使用分區者，免予回饋。 3. 新安段 581、583、585 地號土地為中華郵政公司所有，另同段 582 地號土地為私有地，考量面積狹小畸零，難以單獨開發利用，仍	配合重製疑 義第 C-38 案 提列變更。
			機關用地 「機八」 (0.0078)	住宅區 (0.0078)		

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
8	8	文小二 用地	住宅區 (0.1020)	學校用地 「文小二」 (0.1020)	維持機關用地。	
			學校用地 「文小二」 (0.0077)	住宅區 (附) (0.0077) 附帶條件： 1.變更後住宅區 容積率調降 如下：建蔽率 不得大於 60%，容積率 不得大於 126%；如建 蔽率未大於 50%，則容積 率不得大於 140%。 2.如後續開發地 主有增加容 積率之需 求，得於申請 建照前完成 繳交代金後 恢復原容 積，代金計算 方式以自願 捐贈變更後 土地總面積 30%作為公 共設施用 地，並以捐贈 當期公告現 值加四成換 算為代金抵 繳。		1. 配合重製 疑義第 F-8 案提列變 更。 2. 住宅區變 更為學校用 地範圍：新 興段 664- 1、665-1、6 65-2、667、 668-1、66 9、670、67 1、672-1、6 73-1 地號。 3. 學校用地 變更為住 宅區範 圍：新興段 690-1、691 -1、701、7 02、717 地 號。

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
9	10	灌溉設施專用區(南幹支線範圍)	灌溉設施專用區 (0.0438)	住宅區(附) (0.0438) 附帶條件： 1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於126%；如建蔽率未大於50%，則容積率不得大於140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	1.灌溉設施專用區範圍內部分非屬農田水利會之私有地，現況未坐落於渠道內，且已無使用需求，故配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區。 2.考量變更範圍畸零狹小，不利開發，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3.規定，採調降容積率方式辦理回饋。	1.配合重製疑義第C-39案提列變更。 2.新義段531、545、555、556、558、808地號；新安段509、510、512、514~519、522、524、526~528、546、552-1、553~556、559~560地號；新東段49-1、50-1、50-4、51-1、52-1地號。
10	9	文高用地	住宅區 (0.0492)	學校用地「文高」 (0.0492)	1.依國立新化高級中學所管理土地調整學校用地範圍。 2.原學校用地範圍內私有土地已無	1.住宅區變更為學校用地範

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			學校用地 「文高」 (0.0106)	住宅區 (附) (0.0106) 附帶條件： 1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於126%；如建蔽率未大於50%，則容積率不得大於140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。		
11	11	灌溉設施專用區調整(雨水排水A幹線)	灌溉設施專用區 (0.9460)	溝渠用地兼供道路使用 (0.9460)	使用需求，故配合鄰近分區變更為住宅區。另考量變更範圍畸零狹小，不利開發，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3.規定，採調降容積率方式辦理回饋。	圍：新平段47-2地號。 2.學校用地變更為住宅區範圍：新平段659、658-1地號。
					本排水為雨水排水A幹線，非屬農田水利會之灌溉溝渠。另考量臨接住宅區及商業區部分之指定建築線需求，且水利局表示雨水下水道可供道路使用，故配合實際使用予以變更為溝渠用地兼供道路使用。	

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
12	12	灌溉設施專用區調整(衛生一號排水)	灌溉設施專用區 (0.0986)	河道用地 (0.1387)	1.本排水為衛生一號排水，前經 100 年 3 月 15 日府水工字第 1000183822 號函核定衛生 1 號排水治理計畫內用地範圍，非屬農田水利會之灌溉溝渠，故配合實際使用予以變更。 2.依水利局 106 年 10 月 19 日南市水養字第 1061098645 號函認定，變更範圍非原河道流經用地，經認定予以劃定為「河道用地」。	河道用地認定文件詳附件二。
			住宅區 (0.0337)			
			廣場兼停車場用地 「廣停三」 (0.0064)			
13	13、人 1-49、逾人 1-4	灌溉設施專用區調整(營尾大排)	灌溉設施專用區 (0.3533)	溝渠用地 (0.1987)	1.本排水為營尾大排，非屬農田水利會之灌溉溝渠，故配合實際使用予以變更為溝渠用地。 2.依重製疑義檢討結果，灌溉設施專用區係以都市計畫圖展繪。現況存有建物及道路使用，沿線多筆土地未辦理地籍逕為分割，經調閱沿線建照及建築線指示圖，部分範圍前於 66 年、73 年及 75 年均以地籍線認定為住宅區及商業區核發建照。 3.為維護民眾權益，爰參考規劃原意、現況及配合水利局「台南縣管區域排水虎頭溪排水(含衛生 1 號排水)系統規劃報告」成果，依排水用地範圍線及參酌地籍，將部分灌溉設施專用區依鄰近分區變更為商業區、住宅區及廣場兼停車場用地。 4.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點(二)規定，依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，得免予回饋。	變更範圍詳附件四。
				廣場兼停車場用地 「廣停三」 (0.0144)		
				住宅區 (0.0781)		
				商業區 (0.0621)		
14	14	灌溉設施專用區調整(排水 C 幹線)	灌溉設施專用區 (0.3915)	溝渠用地兼供道路使用 (0.3915)	本排水為排水 C 幹線，非屬農田水利會之灌溉溝渠，另考量臨接住宅區及商業區部分之指定建築線需求，且水利局表示雨水下水道可供道路使用，故配合實際使用予以變更為溝渠用地兼供道路使用。	

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
15	15	虎頭溪治理計畫	農業區 (0.2718)	河川區 (0.2728)	1.配合水利局 100 年 3 月 15 日府水工字第 1000183771 號函核定虎頭溪排水系統-虎頭溪排水、烏鬼厝溪排水及五甲勢排水治理計畫(4K+138~4K+578)範圍，變更為河川區。 2.依水利局 106 年 10 月 19 日南市水養字第 1061098645 號函認定，變更範圍位於原河道流經範圍內，經認定予以劃定為「河川區」。	河川區認定文件詳附件二。
			灌溉溝渠專用區 (0.0010)			
16	16	廣一用地北側	住宅區 (0.0761)	保存區 (0.0761)	新化鍾家古厝於民國 102 年 4 月 25 日公告為直轄市定古蹟，故配合古蹟公告範圍並考量範圍整體性，變更為保存區。	新音段 222、223、223-1 及部分 344 地號。
17	17	機三用地	機關用地「機三」 (0.3539)	公園用地「公一」 (0.3539)	1.機三原為新化警察分局，現已遷建至都市計畫區外，現況作為綠化使用。 2.考量本案土地鄰近新化老街，且市區缺乏公園用地，為塑造老街入口意象及改善整體環境，故配合檢討變更為公園用地。	
18	18	機六用地	機關用地「機六」 (0.0467)	停車場用地「停一」 (0.0467)	機六用地原指定為中華電信使用，因中華電信已無用地需求，且現況已做為停車場使用，爰配合檢討變更為停車場用地。	
19	19	機七用地	機關用地「機七」 (0.0420)	廣場用地「廣三」 (0.0420)	機七用地原為新化消防隊，現已遷建至都市計畫區外，現況土地作為武德殿前廣場使用，故配合檢討變更為廣場用地。	
20	20	廣(停)二用地	廣場兼停車場用地「廣停二」(附) (0.3132)	住宅區(附) (0.0400)	1.本案係於 79 年「變更新化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案由機關用地變更為附帶條件廣停用地及商業區，迄今尚未依附帶條件完成開發，又因新化街役場活化及公所利用原地政事務所閒置空間籌設楊逵文學館，目前已無廣停用地需求。 2.為配合計畫區周邊既有觀光遊憩資源，建構成新化市中心區藝文休閒發展軸帶，爰依新化街役場	
				社教用地 (0.2732)		
			商業區(附) (0.3020)	社教用地 (0.0862)		
				住宅區(附) (0.2158)		

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
				附帶條件： 1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於126%；如建蔽率未大於50%，則容積率不得大於140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	及楊逵文學館使用現況及公有土地範圍變更為社教用地。 3.私有地上部分既有建物已取得建造執照，考量原附帶條件執行不易，爰以調降使用強度變更為附帶條件住宅區。如欲維持原使用強度，則須完成代金繳納後始得核發建築執照。	
21	21	四 -4-12 M 道 路南 側 6M 計畫 道路	道路用地 (0.0301)	住宅區 (0.0301)	1.本案於民國 75 年「變更新化都市計畫（第一次通盤檢討）」變更第 32 案（二），由住宅區變更為道路用地，惟至今未徵收開闢，且現況已有建物。 2.鄰近已有替代道路可供通行，且該道路廢除後不影響道路兩側指定建築線權益，爰予以廢除計畫道路，恢復為原分區。 3.依民國 106 年 8 月道路二側地主意願調查統計結果，僅新興段 218 地號部分地主回函表示不同意變更（3 人共同持分，1 人不同意）。惟查該地主另單獨持有同段	

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					222-1 地號土地，而 222-1 地號係與 222 地號辦理共有物分割，本案計畫道路廢除後 222、222-1 地號仍臨接正新路 341 巷 66 弄之現有巷道，未損及權益。 4.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點第一款規定，屬恢復原土地使用分區者，免予回饋。	
22	23	一 -1-20 M 計畫 道路北 側囊底 路	道路用地 (0.0137)	住宅區 (附) (0.0137)	1.該囊底路尚未徵收開闢，且現況已有建築物。 2.因變更範圍內土地係同一地主所有，為利於土地完整利用，且避免建築物拆遷，於不影響道路兩側指定建築線權益，參考建築技術規則建築設計施工編調整囊底路迴車道路型。 3.變更範圍內土地所有權人為同一家族共同持有，故以捐地（道路用地）辦理回饋，並依應捐贈道路用地面積調整迴車道範圍。	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 年內將應捐贈之道路用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
			住宅區 (0.0061)	道路用地 (附) (0.0061)		
				附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地（道路用地）。		
23	24、 人 1-1、 人 1-1 0、 人 1-4 3、 逾 人 1-5	廣 (停) 四北 側 6M 計畫 道路	道路用地 (0.1168)	住宅區 (0.0495)	1.本案於民國 75 年「變更新化都市計畫（第一次通盤檢討）」變更第 32 案（五）（六），由住宅區變更為道路用地，惟至今未徵收開闢，且現況已有 70 年取得建照之合法建物。 2.該道路廢除後不影響道路兩側指定建築線權益，爰予以廢除部分計畫道路，恢復為原分區。 3.正新路以西路段： (1)依民國 106 年 8 月道路二側地主意願調查統計結果，僅新豐段 877 地號地主回函表示不同意變更。惟查該筆土地現況為信義路 443 巷，且經調閱(71)南建局新建使字	配合公民或團體建議意見第 1-1、1-10、1-43、逾 1-5 案。
				廣場用地兼供道路使用 (0.0673)		

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					第 749 號使用執照，係供週邊建築物進出之私設通路。 (2)考量週邊進出動線，如維持該計畫道路將造成與信義路 443 巷路口過近，故該路段予以廢除。 4.正新路以東路段： (1)依民國 106 年 8 月道路二側地主意願調查統計結果，新豐段 692、692-1、692-2、694-2、694-5、694-6、696-2、697-2、698 地號等 6 位地主回函表示不同意變更，其土地均座落於信義路 417 巷以東。 (2)查信義路 417 巷業經認定為現有巷道並經 99 年 6 月 15 日新建課字第 003 號指定建築線在案，考量該現有巷道週邊進出動線完整性，及道路二側地主通行權益，信義路 417 巷以東路段不予廢除，並調整名稱為廣場用地兼供道路使用。 (3)信義路 417 巷以西路段之土地（新豐段 703、704 地號）業領有 71 南建局使字第 396 號及 397 號使用執照，為保障合法建物之地主權益，故該路段予以廢除。 5.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點（一）規定，屬恢復原土地使用分區者，免予回饋。	
24	25	新化國中東側、廣停六北側	道路用地 (0.1006)	住宅區 (0.0938)	1.本案於民國 75 年「變更新化都市計畫（第一次通盤檢討）」變更第 30 案及 32 案，由綠地及住宅區變更為道路用地。 2.該道路用地迄今仍未徵收開闢，且新義段 677、734、735、736、	

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		東興路 652 巷東側南北向 6M 計畫道路		廣場兼停車場用地「廣停六」(0.0068)	737、738、739、739-1、740、740-1、741、743、744 地號土地業領有(74)南建局使字第 795、796、797、798、799、800、801、802、803 號及(81)南工局使字第 1826 號使用執照，為保障合法建物之地主權益，且道路廢除尚不影響兩側指定建築線權益，爰予以廢除計畫道路，恢復為原分區。 3.依民國 106 年 8 月道路二側地主意願調查統計結果，尚無地主回函表示不同意變更。 4.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點第一款規定，屬恢復原土地使用分區者免予回饋。	
25	26	灌溉設施專用區及原「公兒五」附帶條件住宅區	灌溉設施專用區(0.0100)	住宅區(附)(0.0080) 廣場兼停車場用地「廣停八」(附)(0.0020)	1.配合重製疑義第 C-39 案提列變更案件，灌溉設施專用區範圍內部分非屬農田水利會之私有地，現況未坐落於渠道內，且已無使用需求，故配合鄰近分區變更為附帶條件住宅區及廣(停)用地。 2.原公兒五用地於民國 79 年「變更新化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」變更為住宅區，並規定以附帶條件方式開發。 3.民國 96 年「變更新化都市計畫(第二期通盤檢討)」時規定，二通發布實施之日起 2 年內未擬定細計，於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。惟迄今尚未依附帶條件規定完成開發。 4.考量地主開發意願及加速該地區開發，修正原附帶條件規定，採市地重劃方式開發，促進土地有效利用。	1.應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。 2.如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審
			住宅區(附)(0.4295)	住宅區(附)(0.2777) 廣場兼停車場用地「廣停八」(附)(0.1518)		
			附帶條件： 1.應於本次通盤檢討發布實施之日起二年內另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之	附帶條件： 以市地重劃方式開發		

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			事業及財務計畫), 否則於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。 2.將來擬定細部計畫時,應配設足夠之公園用地。			
26	27	原「綠一」附帶條件住宅區	住宅區(附) (0.1072)	公園用地兼兒童遊樂場「公兒一」 (0.0968) 人行步道 (0.0104)	1.原綠一用地於民國 79 年「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」變更為住宅區,並規定以附帶條件方式開發。 2.96 年變更「新化都市計畫(第二次通盤檢討)」時規定,二通發布實施之日起二年內未擬定細計,	議延長上開發期程。

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			附帶條件： 1.應於本次通盤檢討發布實施之日起二年內另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，否則於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。 2.將來擬定細部計畫時，應配設足夠之公園用地。			
27	人 1-6	新 區 所 側	行政區 (0.0150) 道路用地 (0.0139)	自來水事業 用地 (0.0289)	1.該行政區於民國 60 年擬定都市計畫時原劃設為機二用地，後於民國 79 年「變更新化都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」，配合民眾服務站及自來水公司使用範圍予以變更為行政區。 2.自來水公司於民國 72 年領有使用執照，建築基地係座落於新平段 725 地號（重測前：新化段王公廟小段 535-6），位屬部分行政區、部分道路用地。 3.考量合法建物之完整性，配合自	
			道路用地 (0.0005)	行政區 (0.0005)		

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					來水公司使用範圍及現況已開闢道路，維持計畫道路寬度 24 公尺，依現況酌予調整變更。	
28	逾 人 1-1	新 化 運 動 公 園	運動場用地 (5.9088)	公園用地 「公二」 (5.9088)	1.配合管理單位實際需求予以檢討變更。 2.新化運動公園現況建築面積約 3,841 平方公尺，建蔽率約 6.5%，其使用強度尚符都市計畫法臺南市施行細則第 38 條及第 39 條有關公園用地之建蔽率及容積率規定。	
29	28 、 人 1-2 9、 人 1-3 0、 人 1-3 1、 人 1-3 2、 人 1-4 0、 人 1-4 4、 人 1-4 5、 人 1-5 9	計 畫 區 側、 側 南 業 區、 原 農 「公四」 附 帶 條 件 住 宅 區	農 業 區 (24.5073)	住宅區(附) (14.8066)	1.必要性：新化計畫人口為 25,000 人，惟現行計畫住宅區面積可容納人口約 21,119 人，住宅區面積尚不足 20.2631 公頃。又住宅區與商業區開闢率均已高達 9 成，已趨於飽和，實有增加住宅區之必要性。 2.公益性：計畫區於民國 60 年擬定時原劃設 10 處公園用地，惟於民國 79 年「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」，將公園用地均予解編，致計畫區內尚缺乏大型公園綠地。故於嘉南大圳南側劃設綠帶以結合既有人行通道系統，並劃設大面積兼滯洪功能之公園用地串聯運動場用地及藍綠帶空間，俾延續周邊休閒遊憩氛圍至嘉南大圳上游，塑造低碳生態社區，以提供新化區宜居之優質生活空間。 3.範圍勘選： (1)計畫區內農業區面積僅 28.3190 公頃，部分零星分布且現況實際多非耕作使用，考量地方建設發展，除計畫區東北側位於虎頭溪與嘉南大圳間之農業區外，將本計畫區內地勢平坦且相對地勢較高不易淹水之農業區釋出調整為可發展用地，以彌補都市發展用地之不足。 (2)原公四用地於民國 79 年「變更	涉及變更內容第 5-1~5-3 案。
				公園用地 「公四」(附) (0.3500)		
				公園用地 「公五」(附) (0.4097)		
				公園用地 「公六」(附) (2.0536)		
				公園用地 「公七」(附) (0.9003)		
				公園用地 「公八」(附) (0.5887)		
				停車場用地 「停二」(附) (0.1895)		
				停車場用地 「停三」(附) (0.2684)		
				停車場用地 「停四」(附) (0.3557)		
				停車場用地 「停五」(附) (0.4567)		
				綠地 「綠三」(附)		

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				(0.2183)	新化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」變更為附帶條件住宅區，迄今尚未依附帶條件完成開發。另因其鄰虎頭溪河段土地屬淹水潛勢區域，爰變更為公園用地並納入區段徵收範圍，以加速開闢。 (3)廣停五用地已於民國 80 年徵收取得，惟部分土地於民國 94 年經撤銷徵收，為維持廣停五用地完整性，範圍內已撤銷徵收之私有土地，納入區段徵收區範圍一併取得。 (4)變更範圍內涉及部分合法建物，考量剔除區段徵收範圍將影響土地使用規劃與街廓分配，且無道路可供進出造成裡地，故仍予納入區段徵收範圍。 (5)有關開發區塊未相鄰部分，考量西側農業區(區塊 A)土地面積偏小，週邊發展已趨飽和且地區缺乏公共設施，及為解決東側未完成附帶條件地區問題(區塊 D)，故併同納入區段徵收範圍。 (6)現行計畫道路②-2-18M 及③-8-15M，因現況尚未依計畫寬度完成開闢，考量該二條道路為區段徵收範圍內主要道路，故將未開闢部分併同納入區段徵收範圍取得開闢。 (7)考量道路系統，為連接都市計畫區外既有道路，將部分非都市土地納入都市計畫區範圍，並劃設為道路用地。 (8)配合現有道路系統，擴大範圍將東側及南側原位屬非都市土地之現有農路一併納入區段徵收範圍予以變更。另有關南側農路往西延伸銜接至中正路鄰近有一建物僅部分納入，查該建物為鐵皮構造，考量道路系統合理性及為避免轉折造成交通瓶頸，仍	
				綠地 「綠四」(附) (0.1820)		
				綠地 「綠五」(附) (0.0361)		
				綠地 「綠六」(附) (0.0581)		
				綠地 「綠七」(附) (0.1383)		
				綠地 「綠八」(附) (0.1423)		
				道路用地 (附) (2.9330)		
				溝渠用地 (附) (0.1853)		
				溝渠用地兼 供道路使用 (附) (0.0147)		
				廣場用地兼 供道路使用 (附) (0.2200)		
		附帶條件住宅區 (0.7321)		公園用地 「公三」 (附) (0.7321)		
		廣場兼停車場用地 「廣停五」 (0.1692)		廣場兼停車場用地 「廣停五」 (附) (0.0686)		
				廣場用地兼 供道路使用 (附)		

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				(0.0156)	以直線劃設銜接為宜。	
				住宅區(附) (0.0332)	(9)配合重製疑義第 E-15 案，查都市計畫邊界與民國 84 年地籍圖重測新義段界線大致相符，故依地籍重測後新義段界線調整都市計畫範圍。	
				公園用地 「公六」(附) (0.0250)	4.規劃原則：	
				綠地 「綠三」(附) (0.0010)	(1)公共設施優先補足區內不足公共設施，如遊憩型開放空間及停車場等。	
				道路用地 (附) (0.0258)	(2)每鄰里單元配置公園或綠地，並結合週邊水圳，優先留設大型開放空間。	
				住宅區(附) (0.1016)	(3)合法建物盡量規劃為住宅區為原則。	
		道路用地 (0.1908)		道路用地 (附) (0.0892)	(4)道路系統劃設應配合既有道路系統之銜接，另道路系統劃設宜避免無尾巷或銜接寬度不一致，以免造成交通瓶頸。	
					(5)為利後續區段徵收配地作業，街廓深度以 60 至 80 公尺為原則。	
		灌溉設施專用區 (0.0063)		綠地 「綠三」(附) (0.0063)	5.各區塊土地使用配置：	
					(1)區塊 A：	
					i.東側劃設公園用地，可作為進入新化市區之入口意象及提供附近地區休閒遊憩空間。	
					ii.西側之南北向計畫道路，考量現況已有道路且為連接中山路至範圍外豐榮里之重要道路，鄰近尚無其他南北向替代道路。為維持既有之道路功能，故將該南北向計畫道路往南延伸銜接至區外現有道路。	
					(2)區塊 B：	
					i.考量週邊既有道路銜接，劃設道路系統。	
					ii.溝渠用地兩側劃設公園用地及綠地，涉及排水及原有灌排系統部分，已於住宅區及衛生一號排水間配置 6 公尺寬帶狀綠地以作為緩衝區隔及未來作為排水腹地需求。另經洽嘉南農田水利會查明，灌排系統尚不	
		非都市土地 (0.6420)				
				附帶條件： 以區段徵收 方式辦理開 發。		

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					受影響。 (3)區塊 C： i.考量合法建物分佈情形、高程及區位適宜性等，於運動公園用地東側劃設公園用地，以利設置滯洪設施。 ii.②-2-18M 及③-8-15M 交會處之三角形區塊，考量形狀難以建築開發，故劃設為綠地。 iii.為避免東西兩側之街廓交通量皆匯集至南北向②-2-18M 及③-8-15M 道路，且形成多叉路口有交通安全之虞。故將變更範圍南側現有農路納入區徵範圍並酌予拓寬，做為東西向交通連結之主要聯外道路。 iv.考量商業區指定建築線需求，於街廓西側劃設廣場用地（兼供道路使用）。 (4)區塊 D： i.考量週邊既有道路銜接，劃設道路系統。 ii.鄰虎頭溪河段土地屬淹水潛勢區域，劃設為公園用地。 5.經調查各區塊之公告現值約介於 3,300～10,000 元/平方公尺，約八成土地公告現值低於 6,500 元/平方公尺以下，尚未有地價差異過大情形，且公告現值較高之土地係臨接現行計畫道路兩側，尚屬合理。另東側因屬未完成附帶條件住宅區，其公告現值評定高於其他區塊亦屬合理。考量各開發區塊公告現值差異情形，尚不影響辦理跨區區段徵收作業。 6.有關地主意願調查本次共寄出 509 份，回收 148 份，回收率 29.07%。經統計回函之意見，同意區段徵收開發之人數比例約 75.68%，面積比例約 36.5%。以問卷回收結果分析，有回函之地主多數仍同意區段徵收開發。	

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
30	29	本計畫區	土地使用分區管制要點	刪除	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討將主細計分離管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫管制之。	
31	30	本計畫區	修訂分期分區發展計畫		配合本次通盤檢討之變更內容及相關法令規定之更新修訂之。	
32	31	本計畫區	修訂都市防災計畫		配合公共設施開發面積增減調整，修訂事業及財務計畫。	
33	32	本計畫區	修訂事業及財務計畫		配合公共設施開發面積增減調整，修訂事業及財務計畫。	

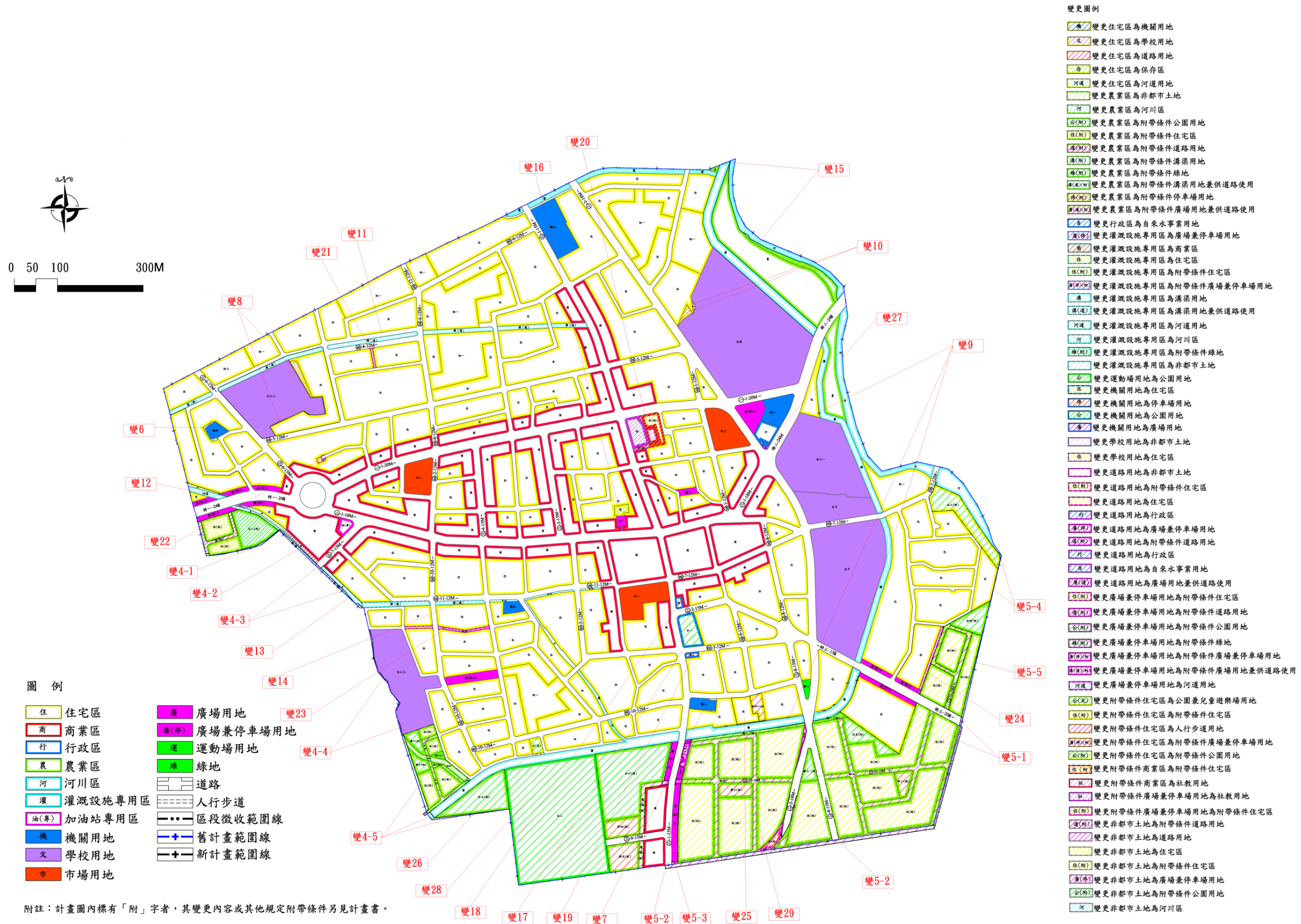
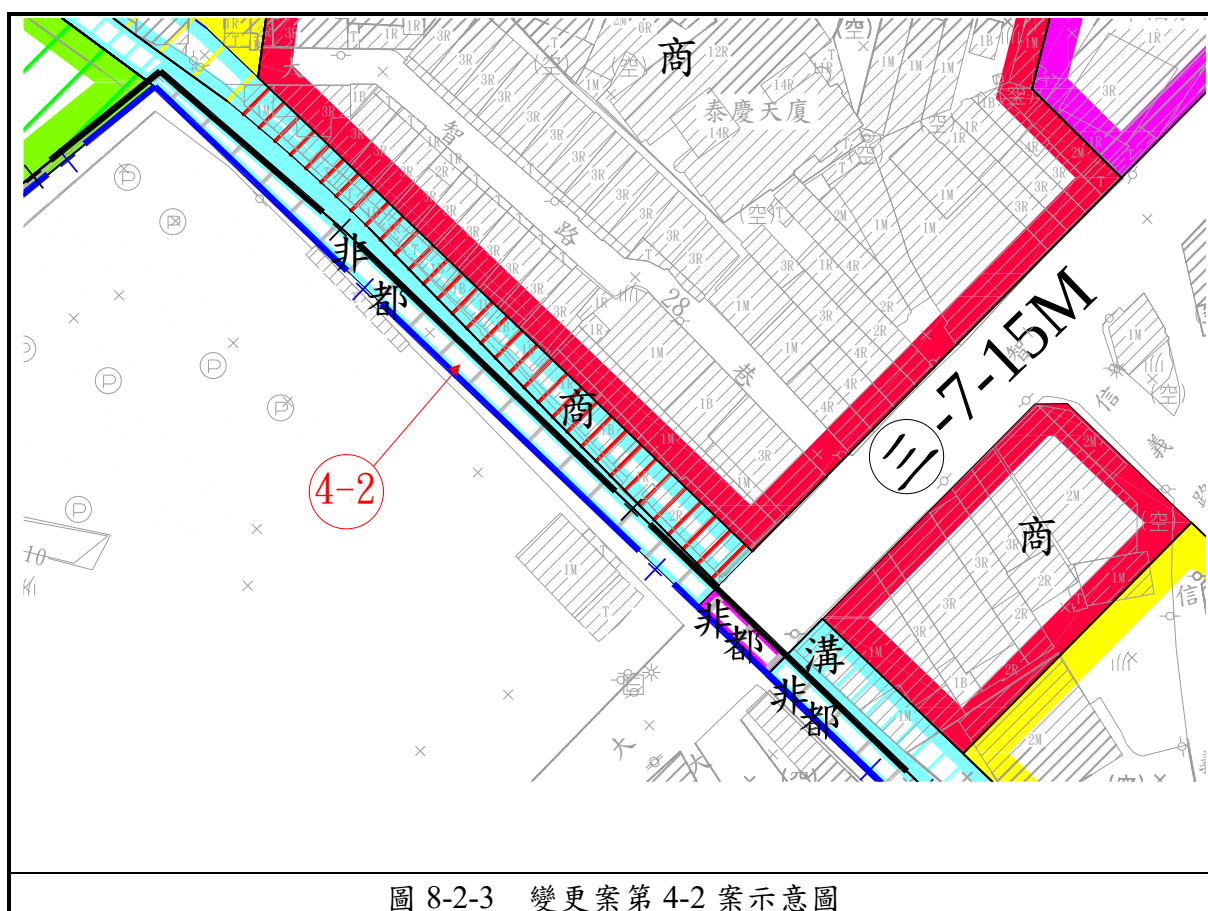
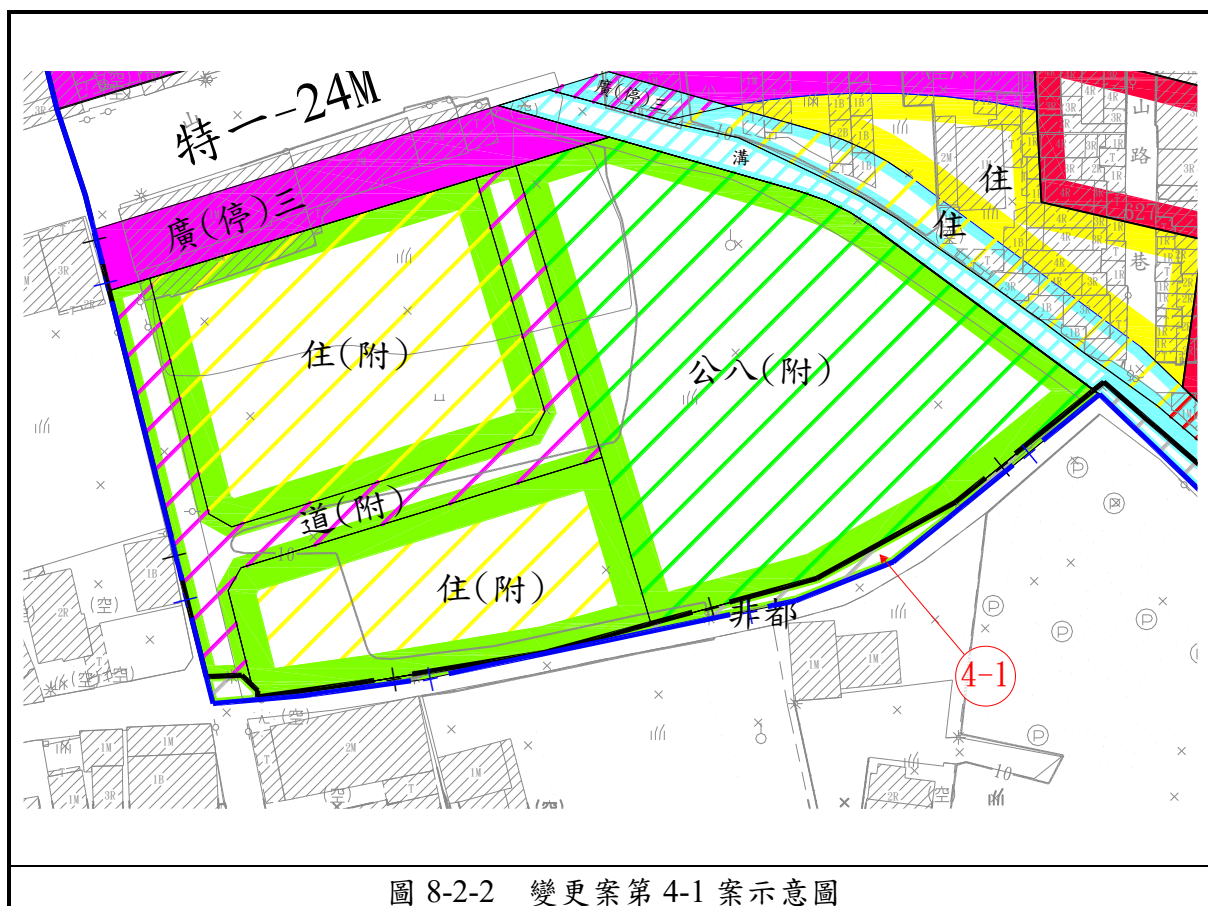


圖 8-2-1 變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）變更位置示意圖



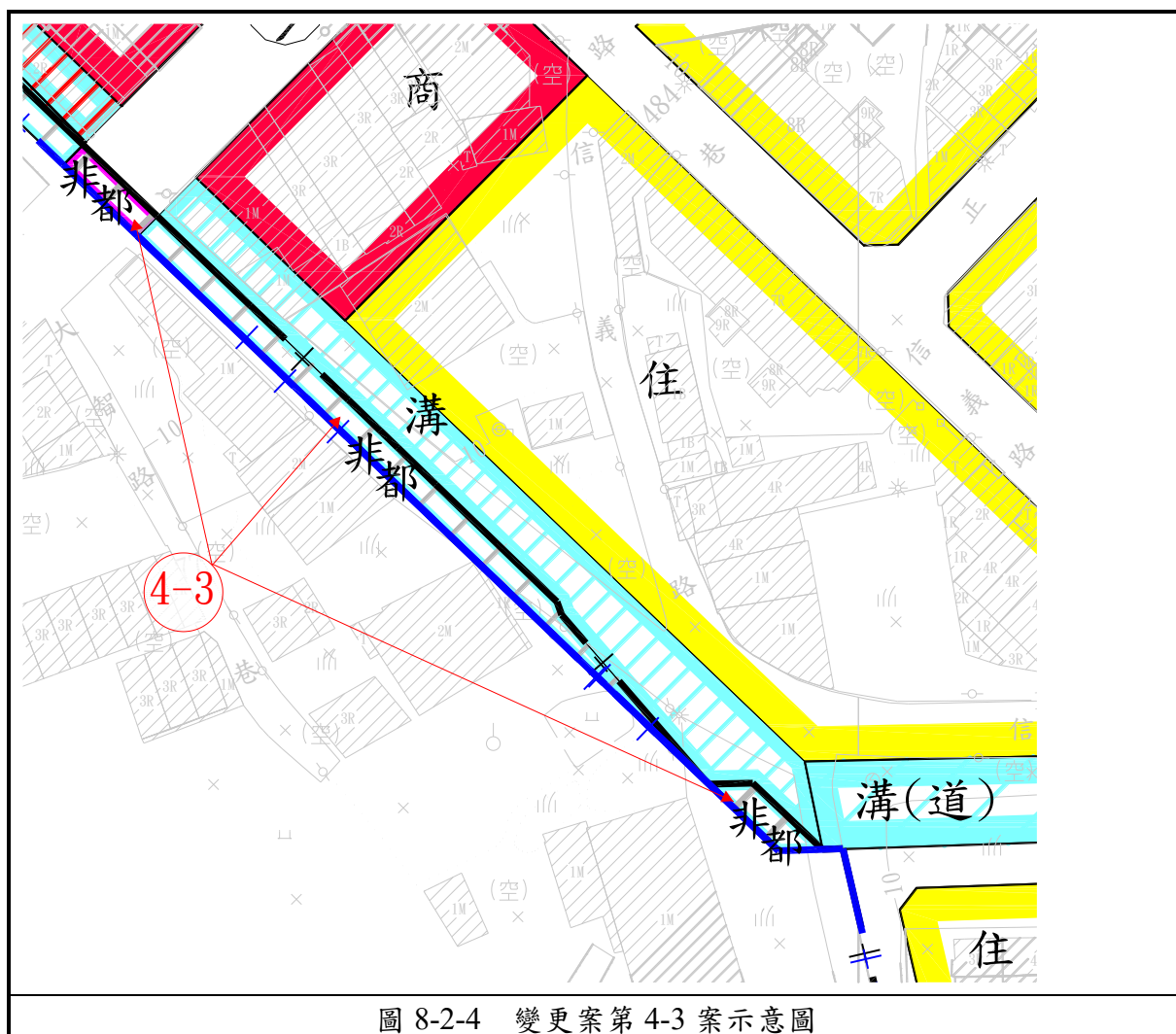


圖 8-2-4 變更案第 4-3 案示意圖

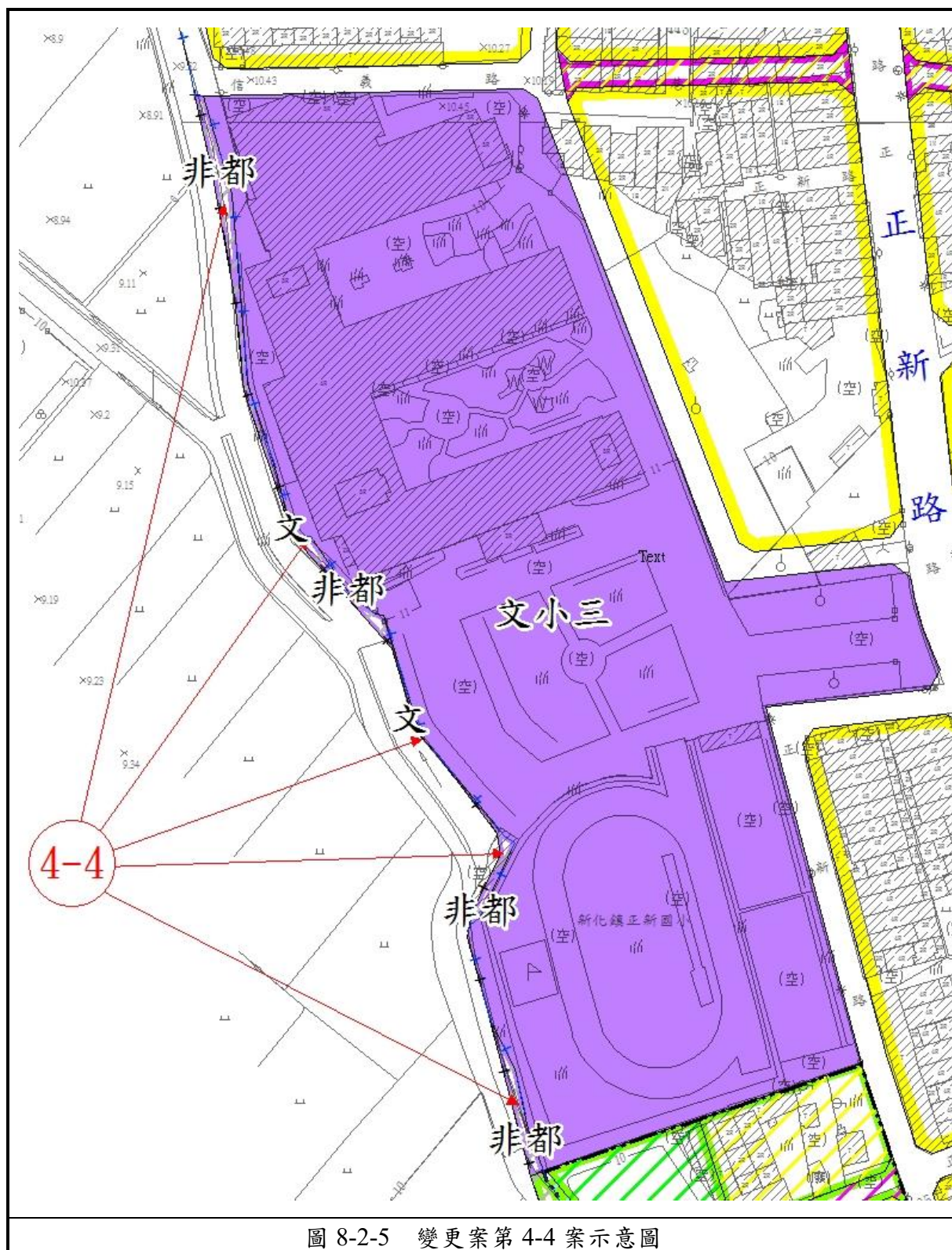


圖 8-2-5 變更案第 4-4 案示意圖

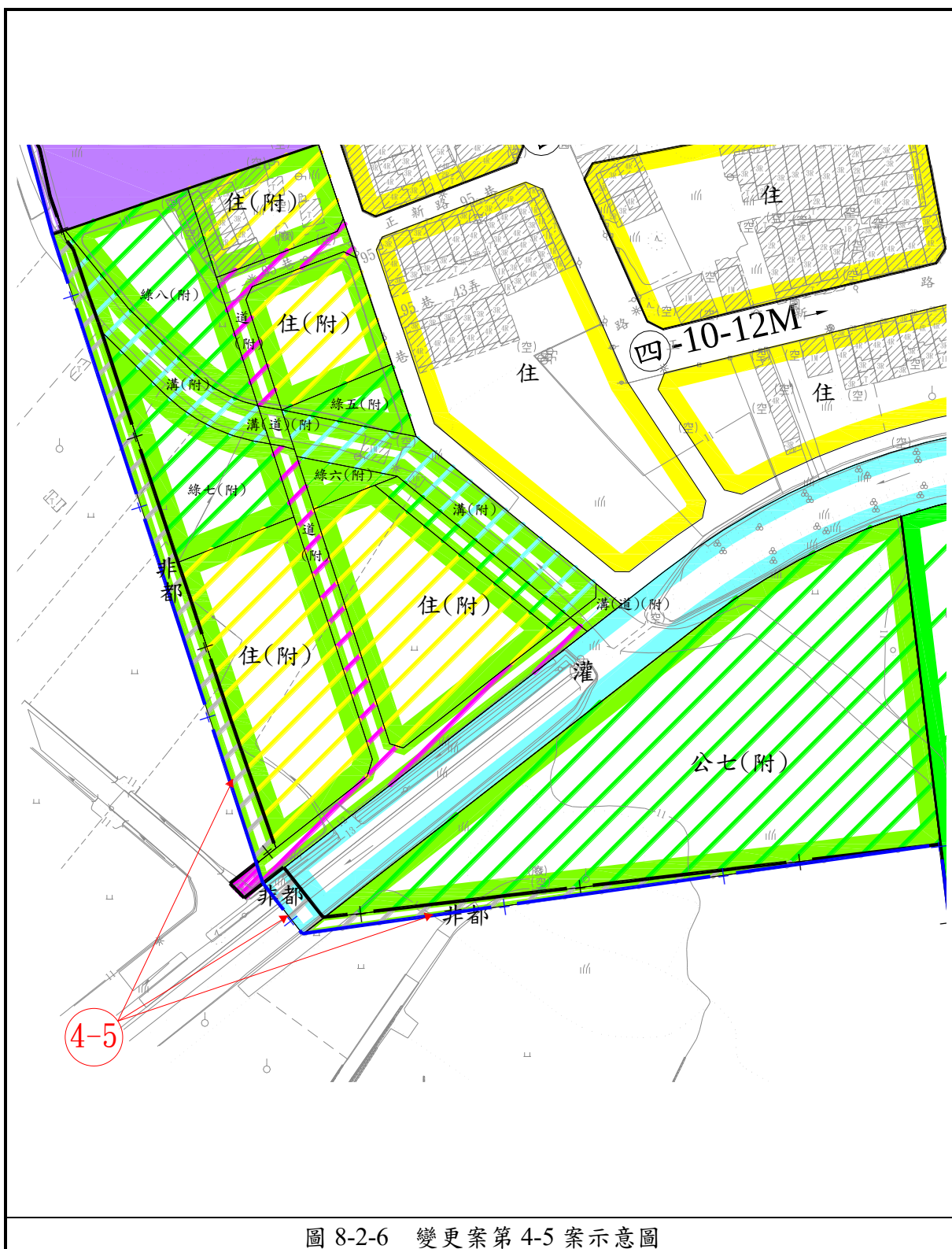


圖 8-2-6 變更案第 4-5 案示意圖



圖 8-2-7 變更案第 5-1 案示意圖

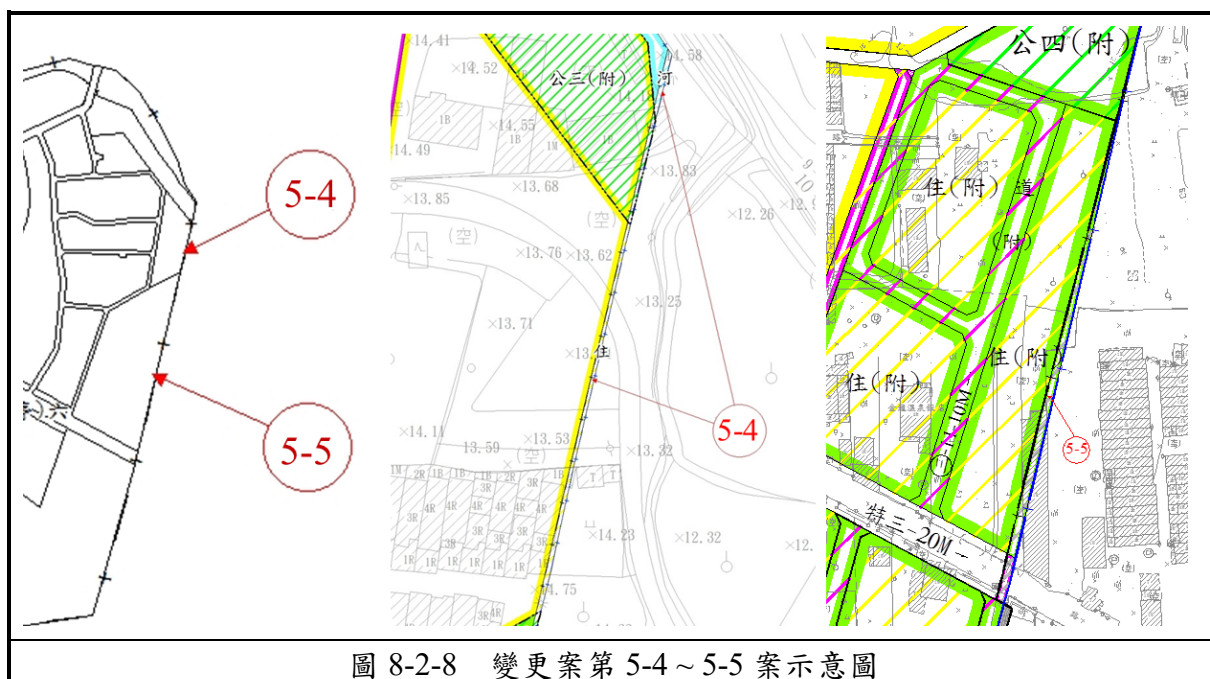
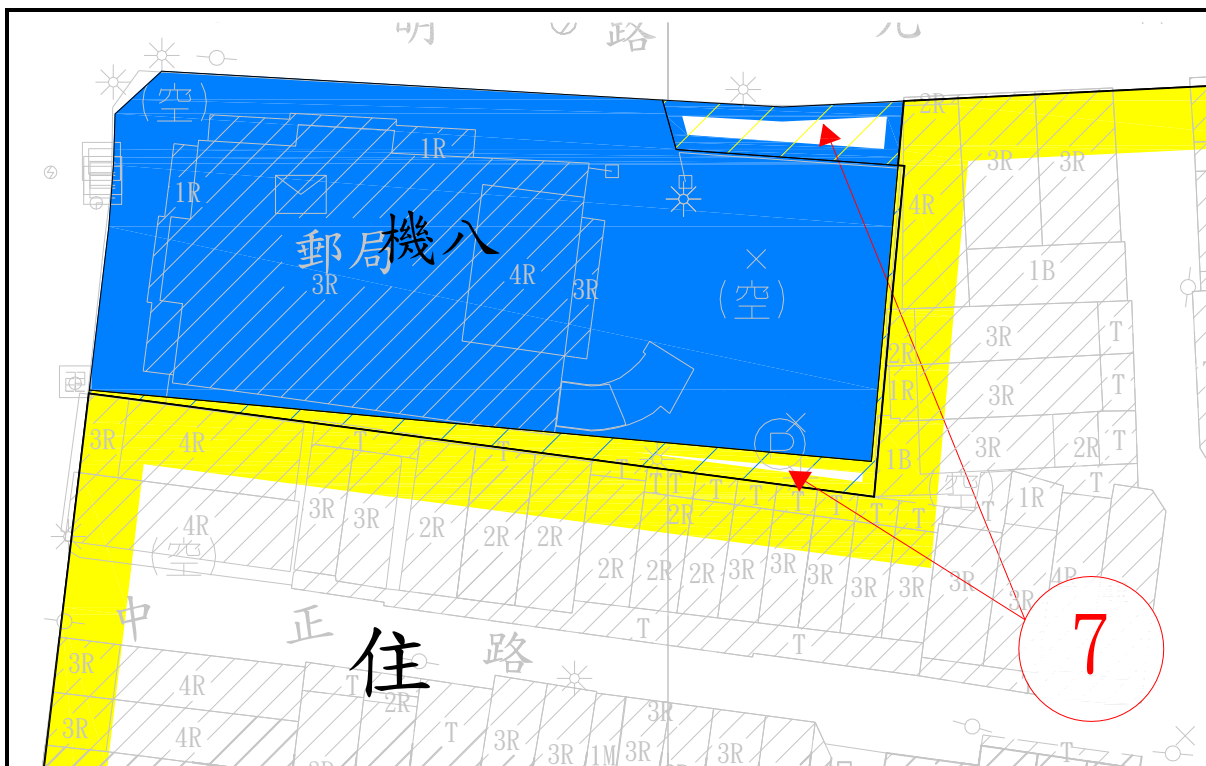
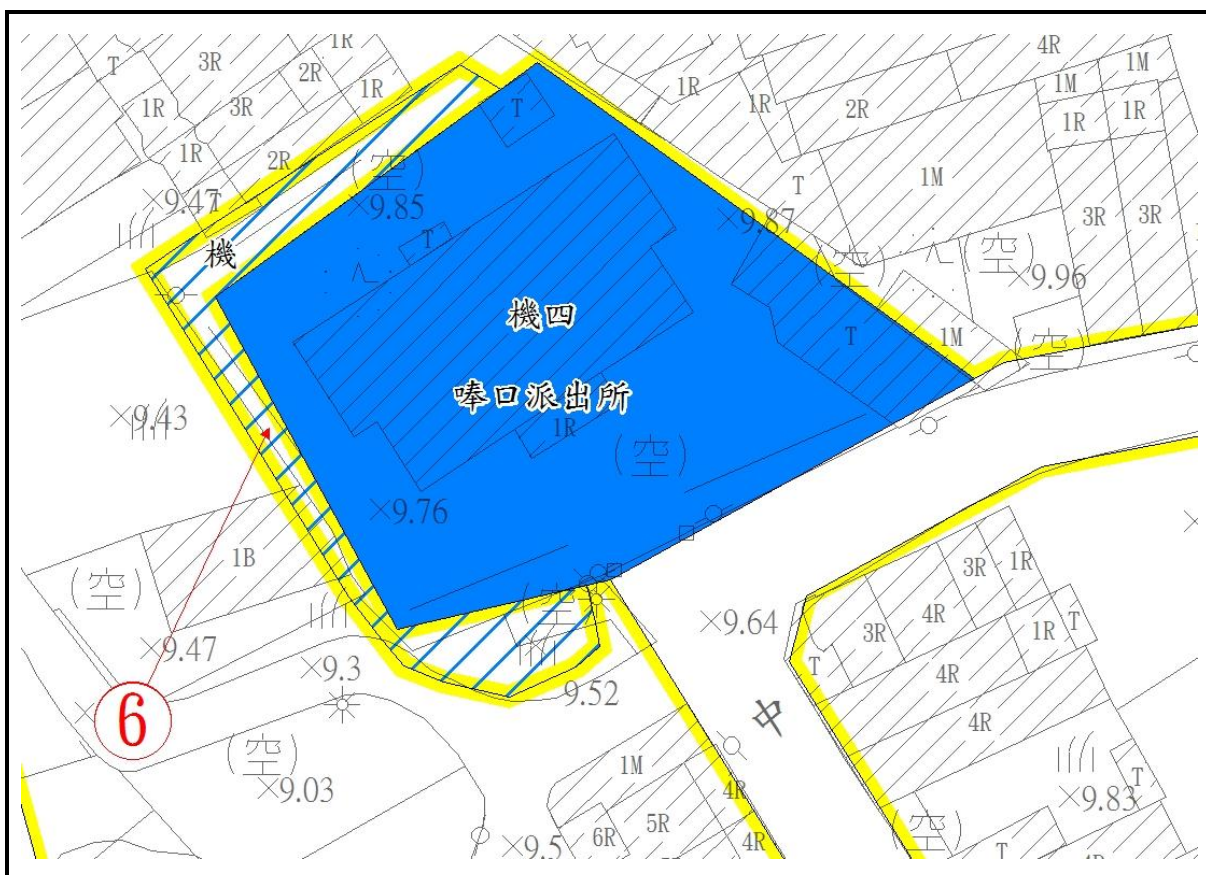


圖 8-2-8 變更案第 5-4 ~ 5-5 案示意圖



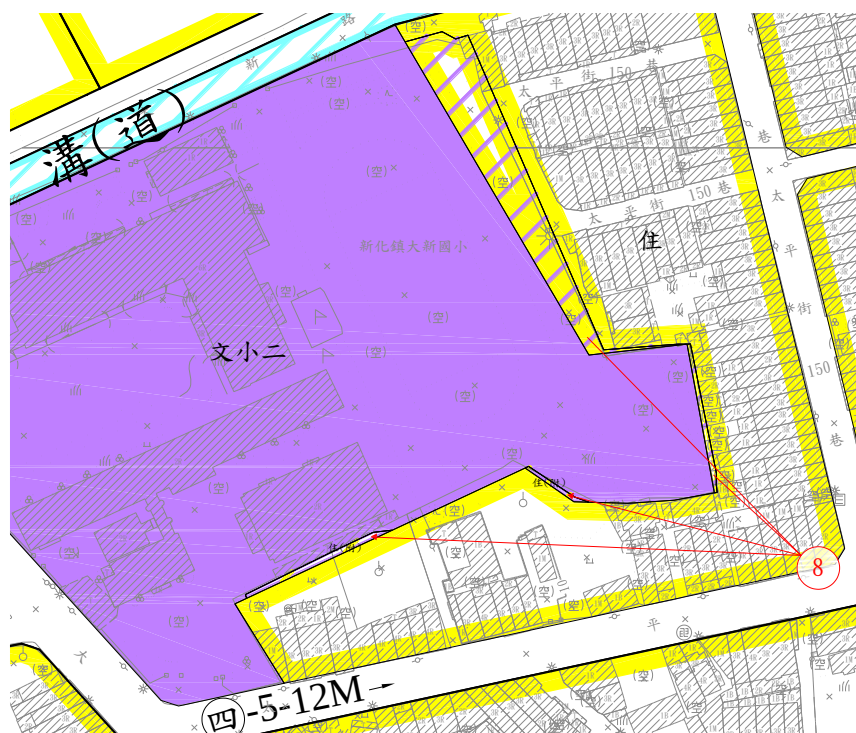


圖 8-2-11 變更案第 8 案示意圖

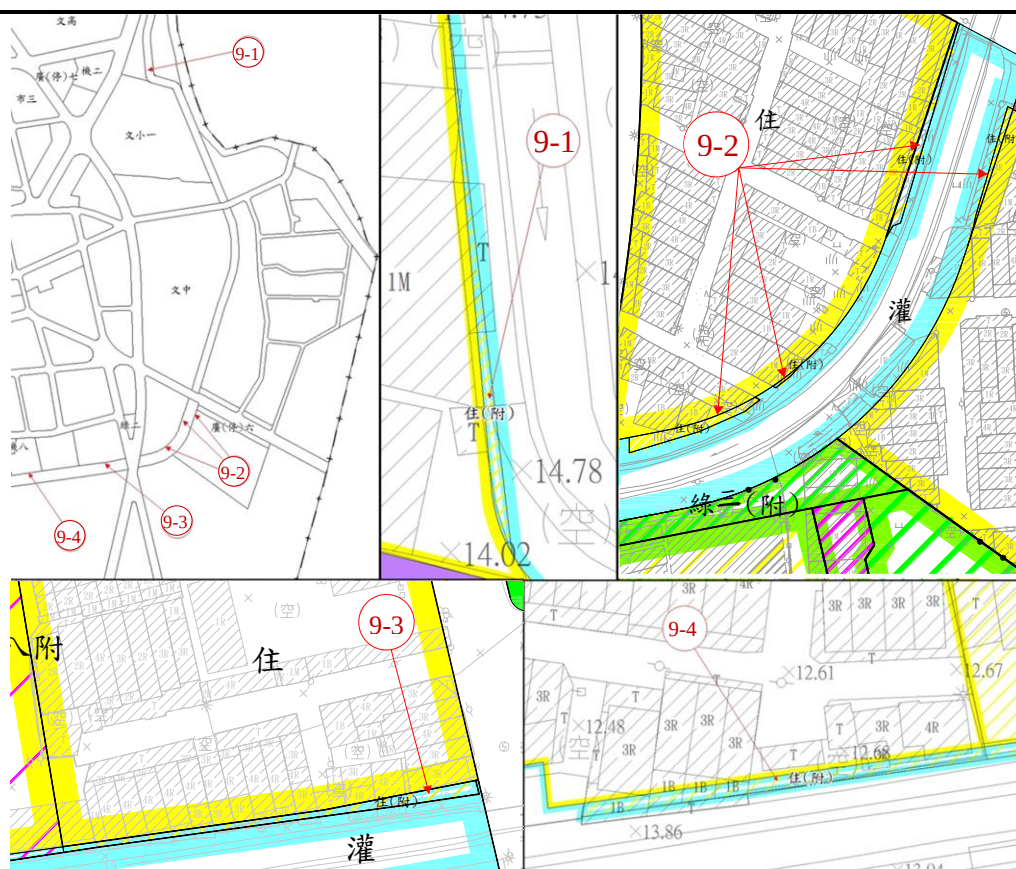


圖 8-2-12 變更案第 9 案示意圖

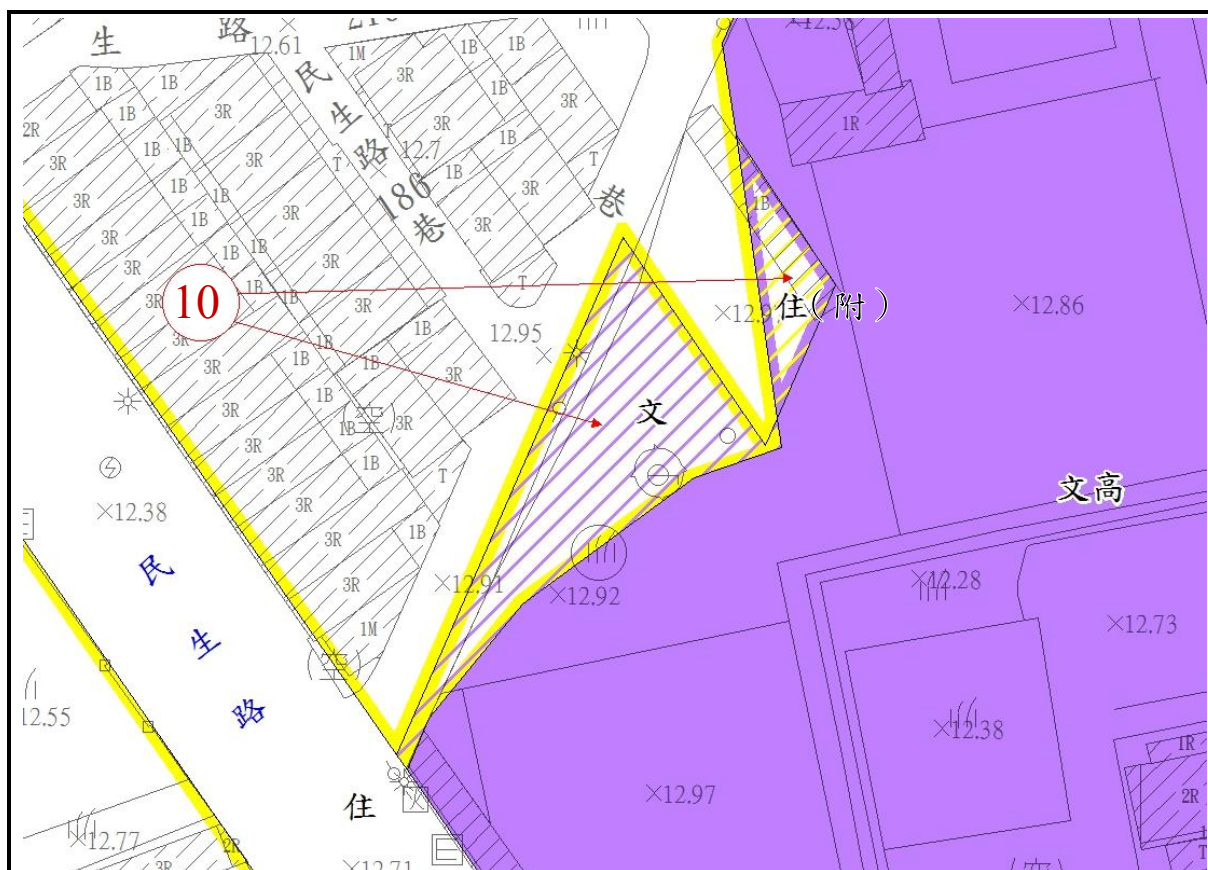


圖 8-2-13 變更案第 10 案示意圖

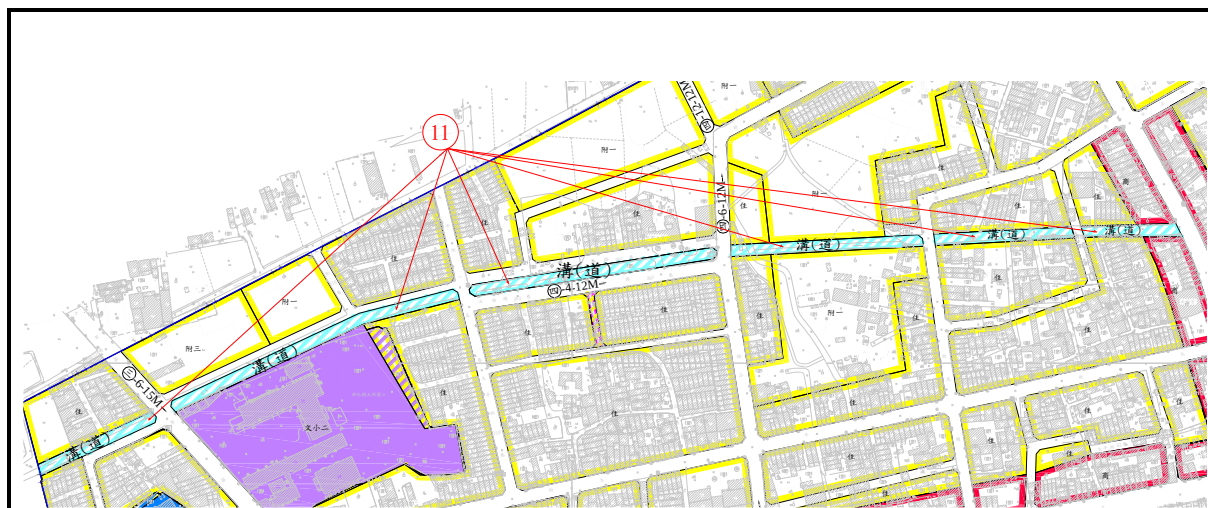
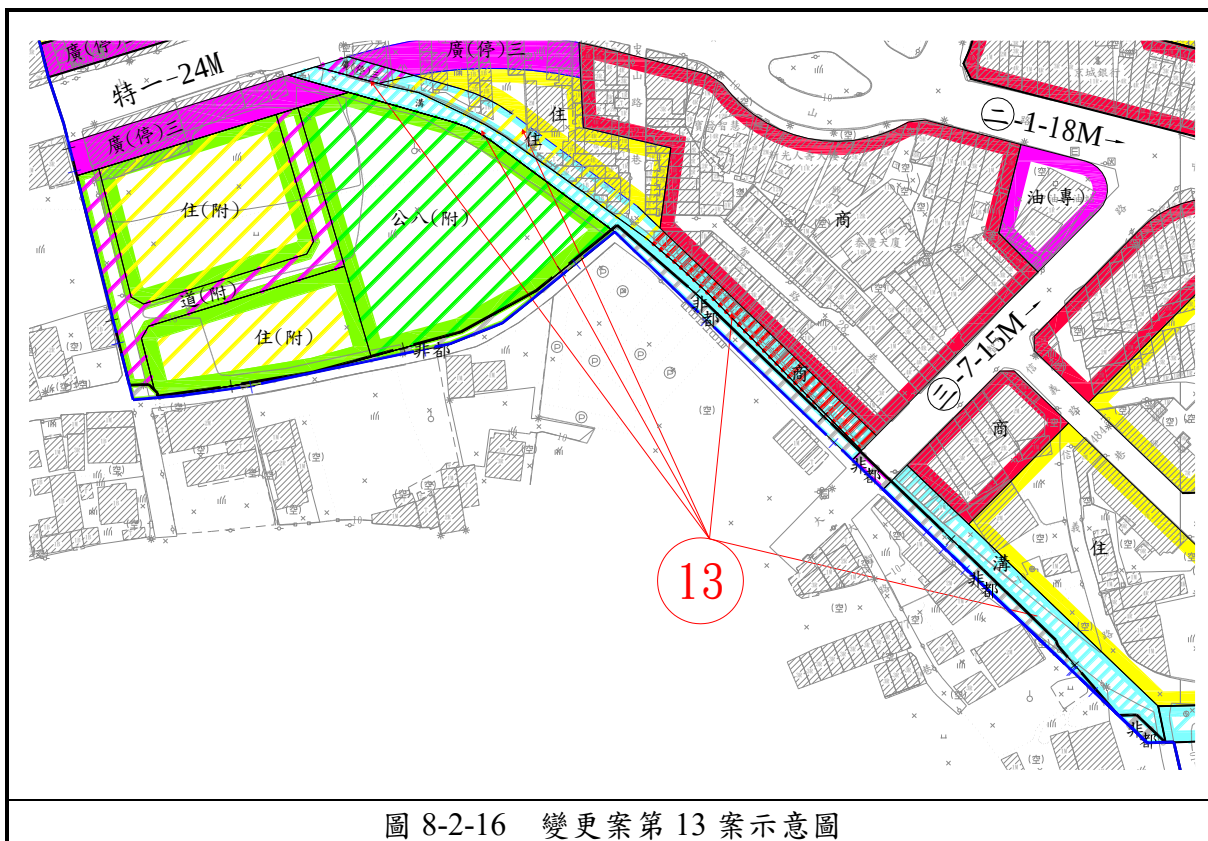
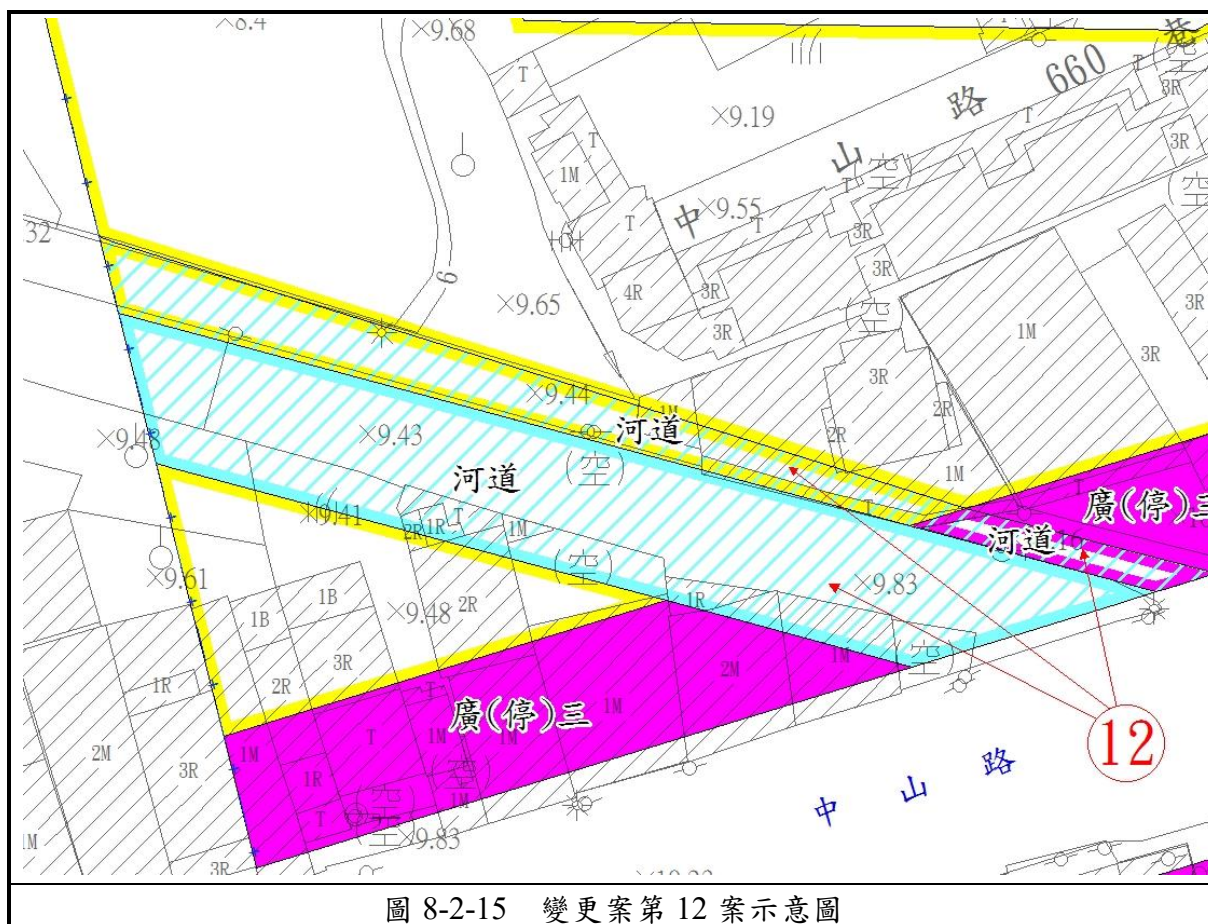


圖 8-2-14 變更案第 11 案示意圖



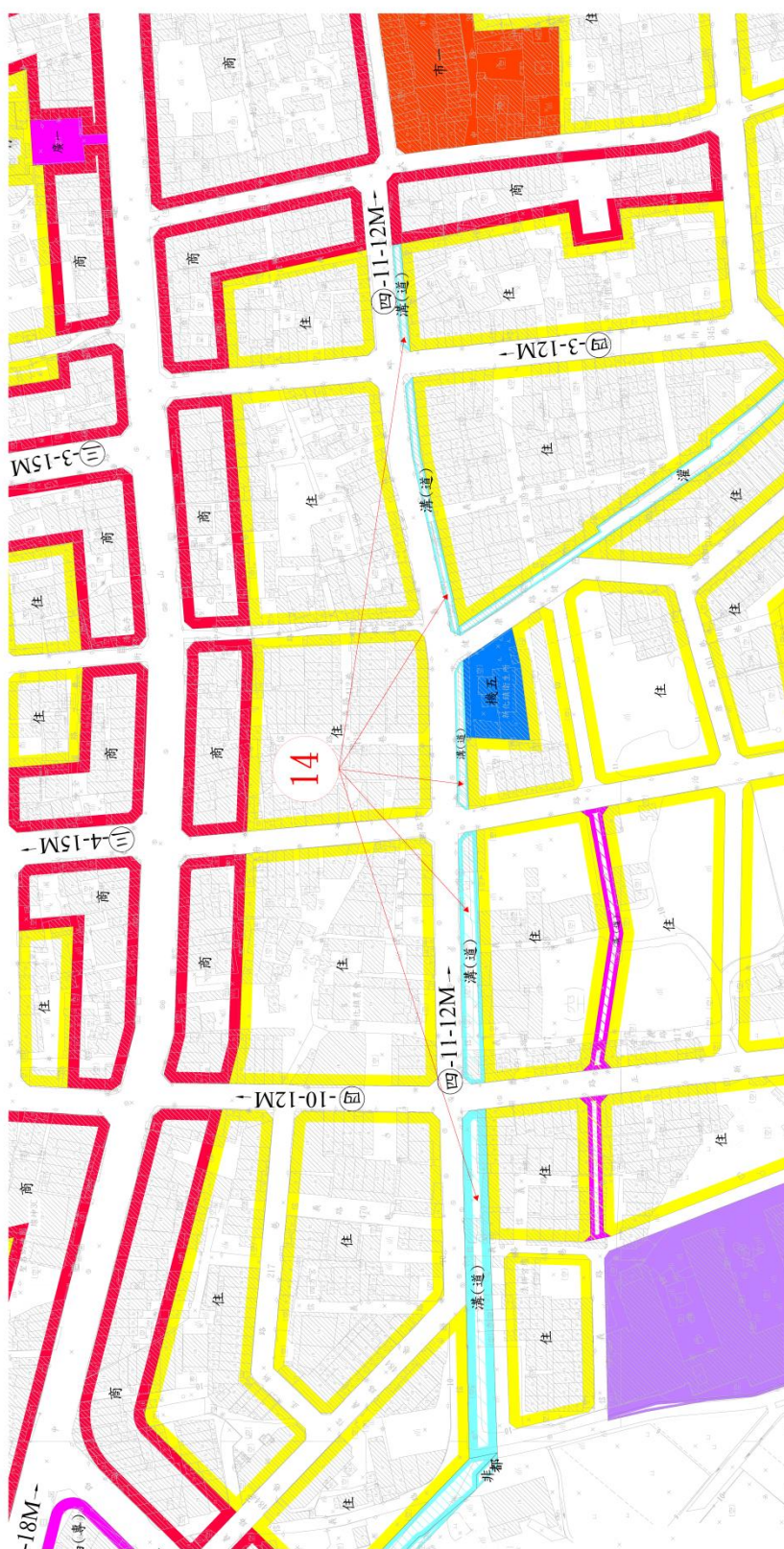


圖 8-2-17 變更案第 14 案示意圖

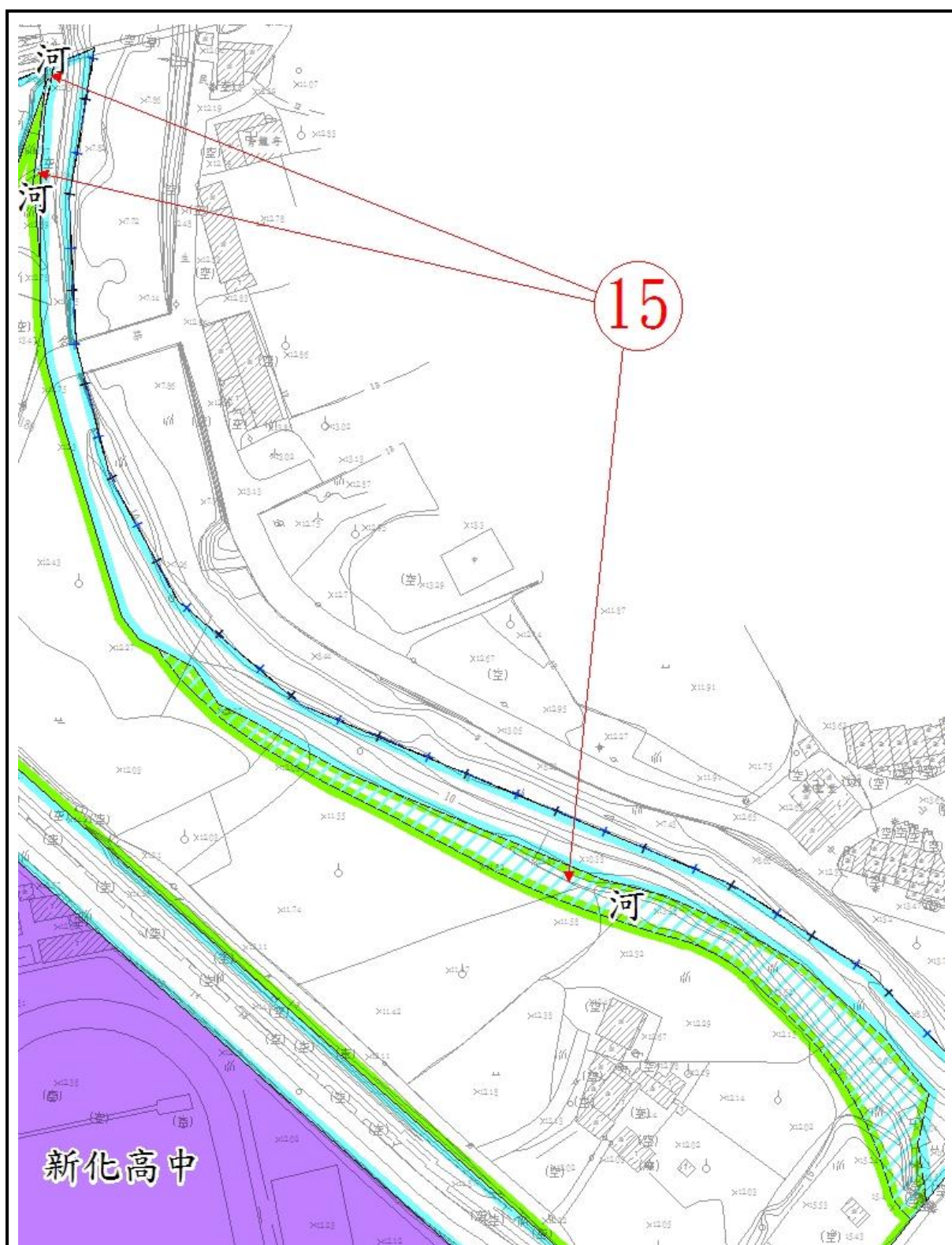
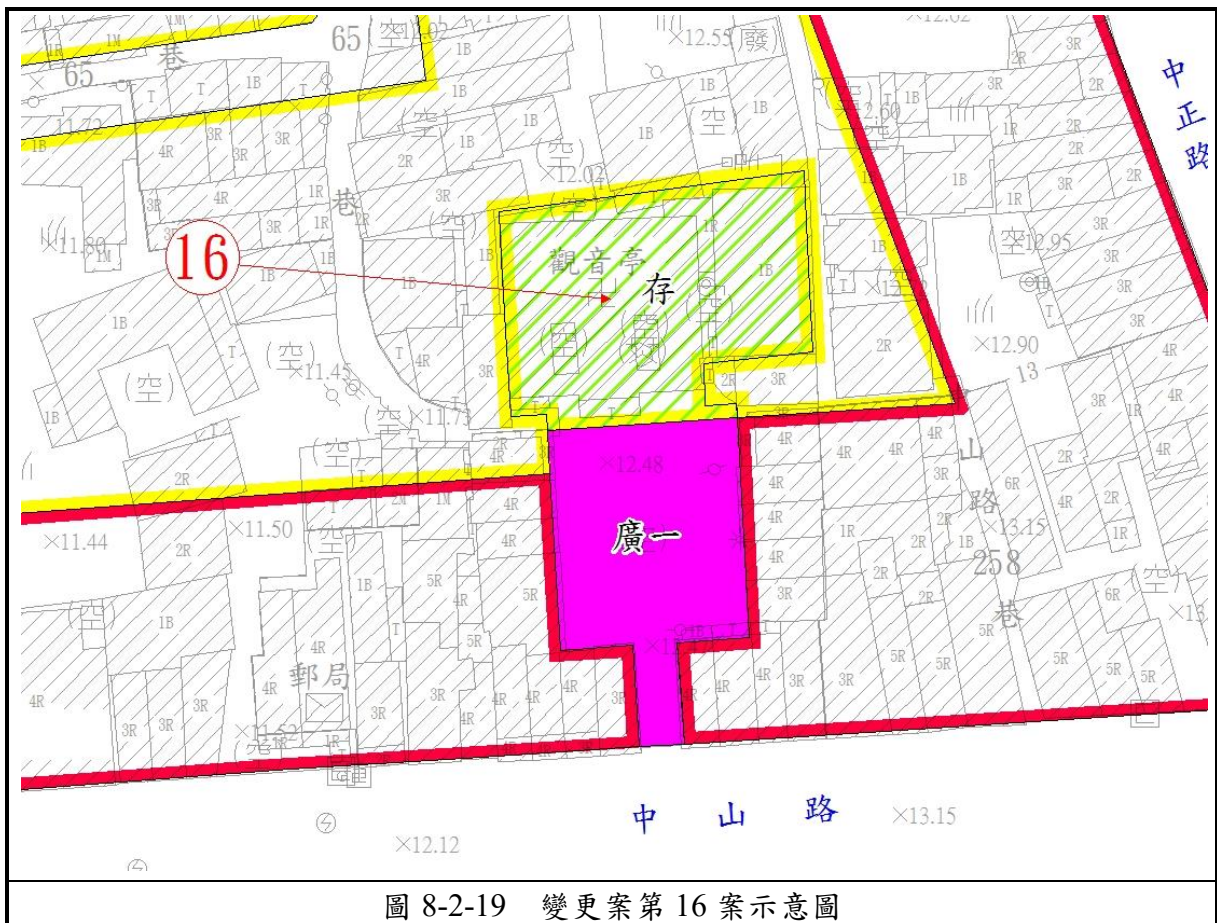


圖 8-2-18 變更案第 15 案示意圖



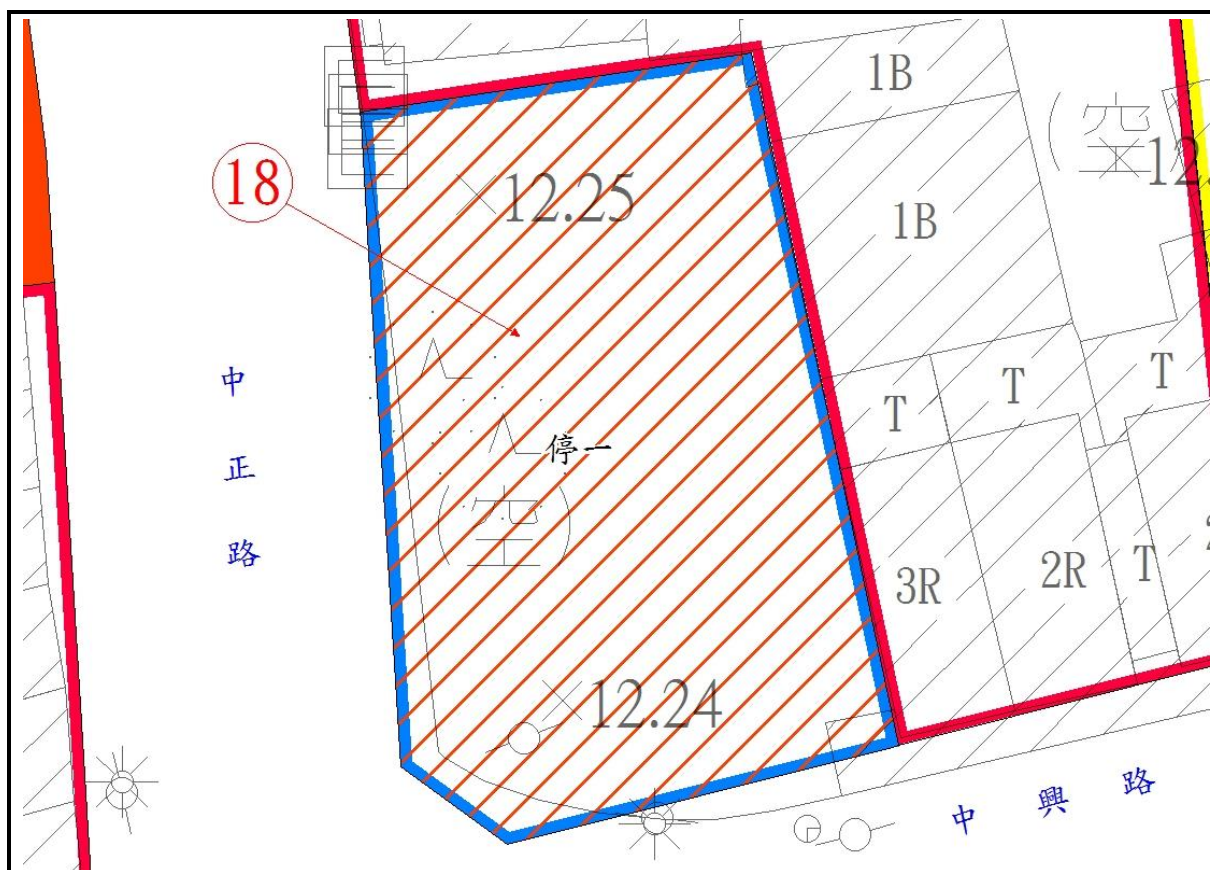


圖 8-2-21 變更案第 18 案示意圖

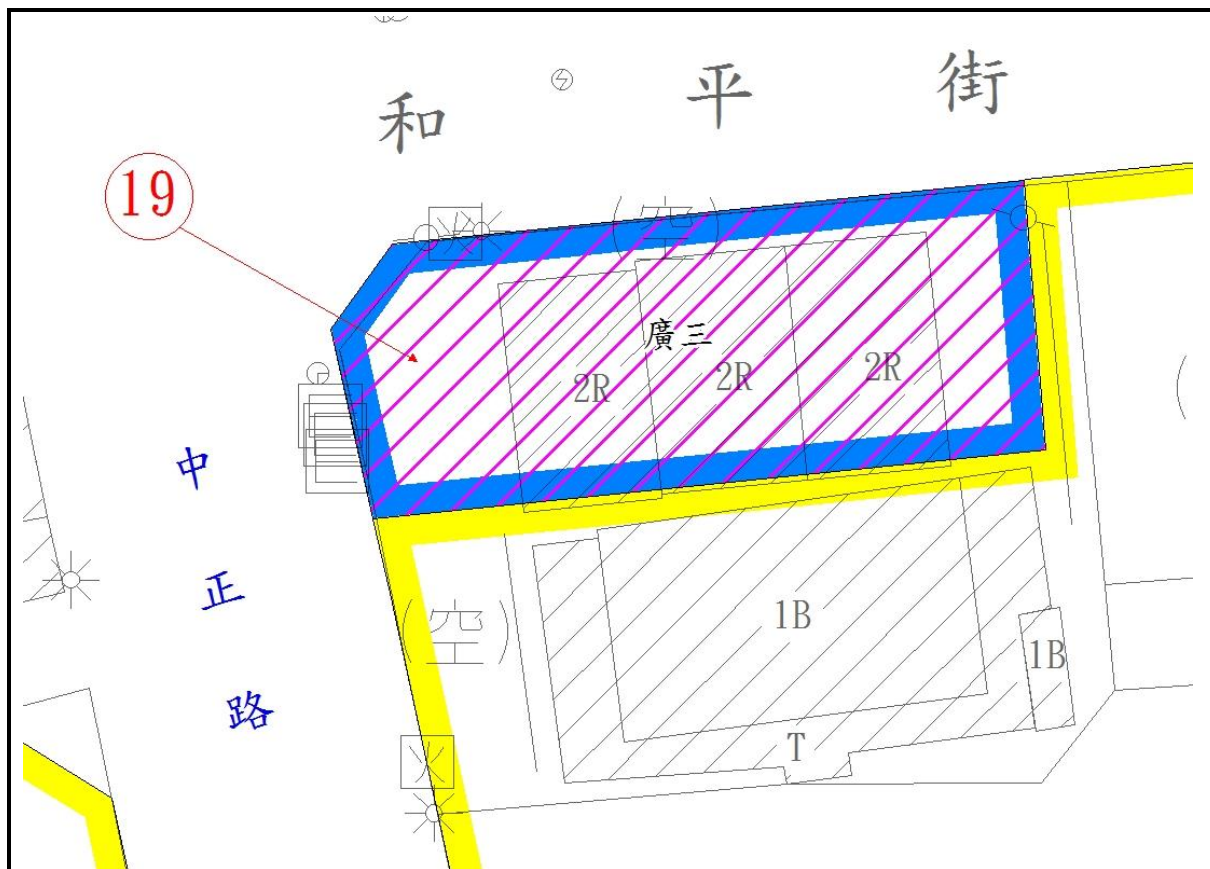
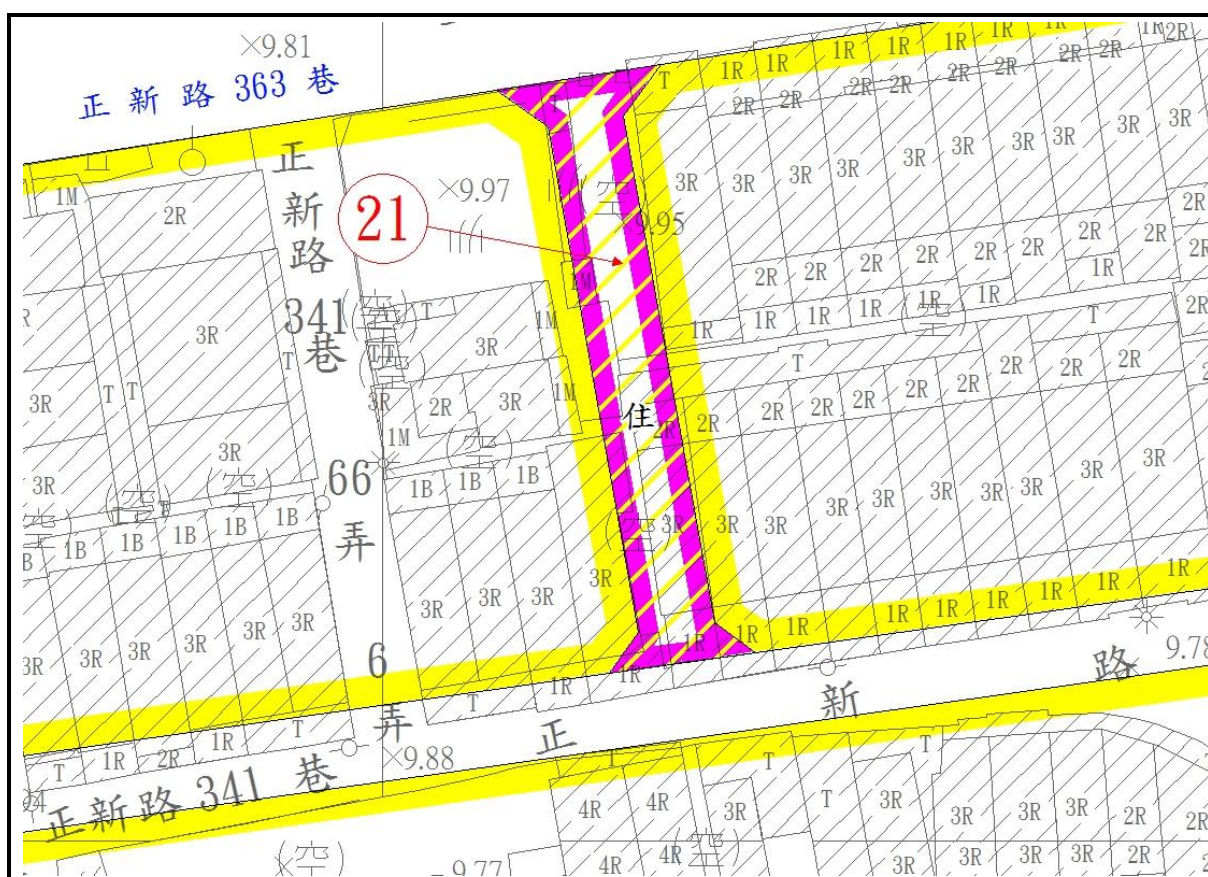
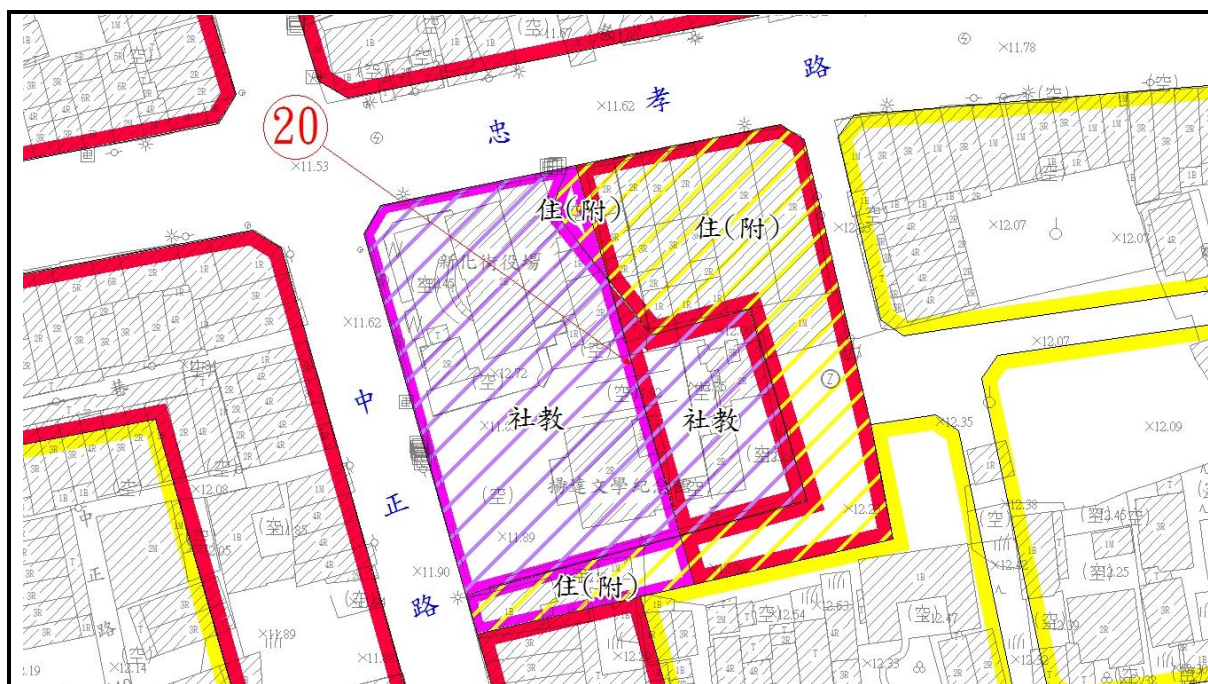
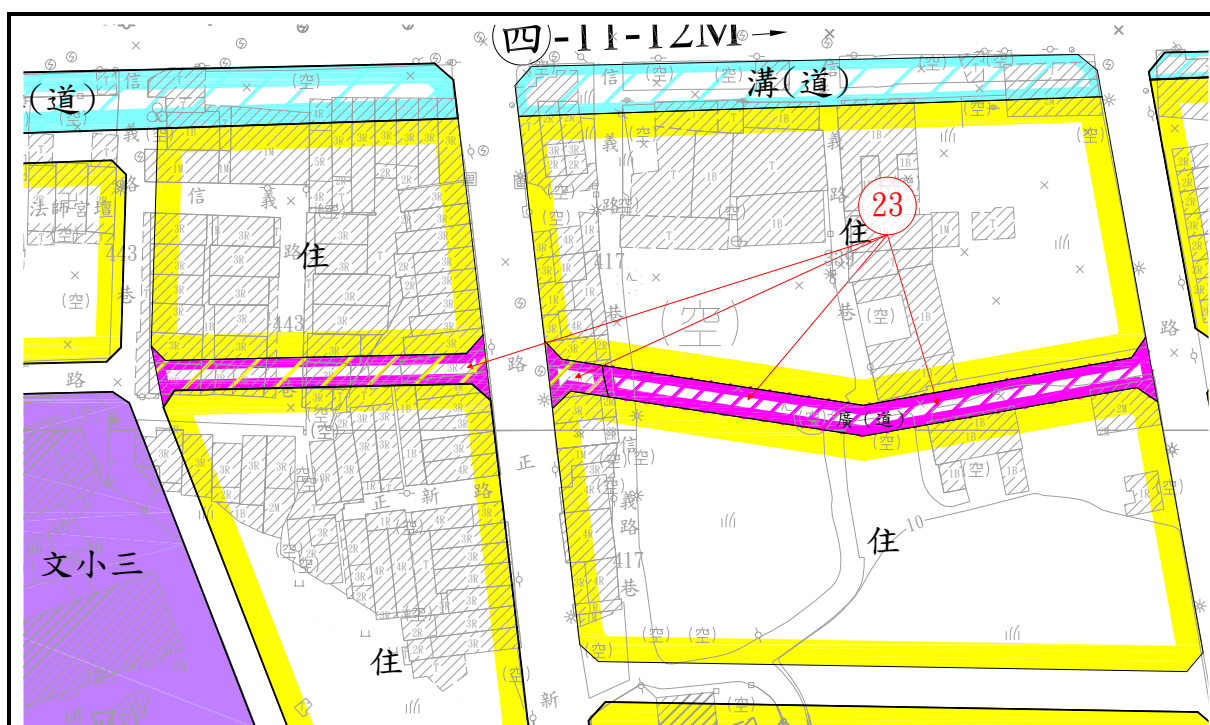
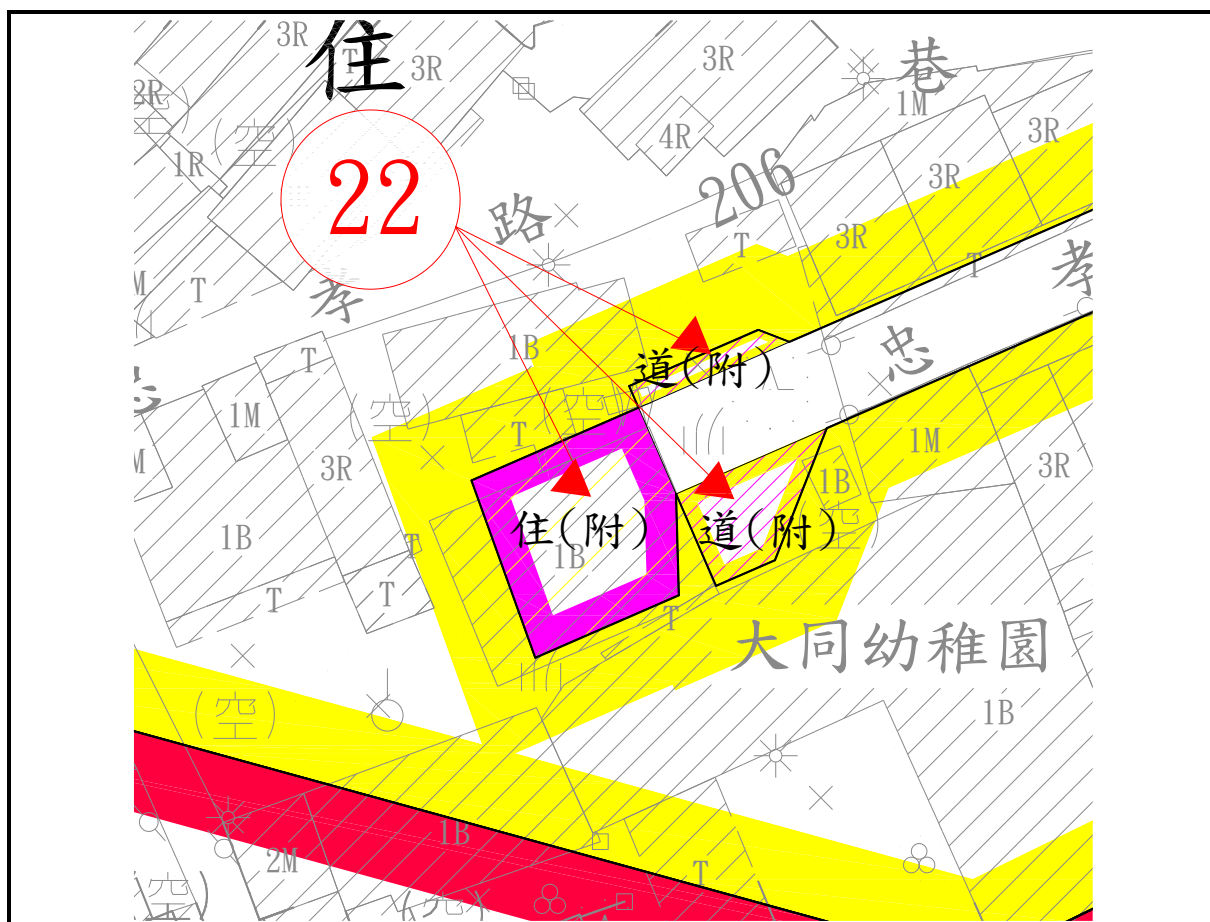
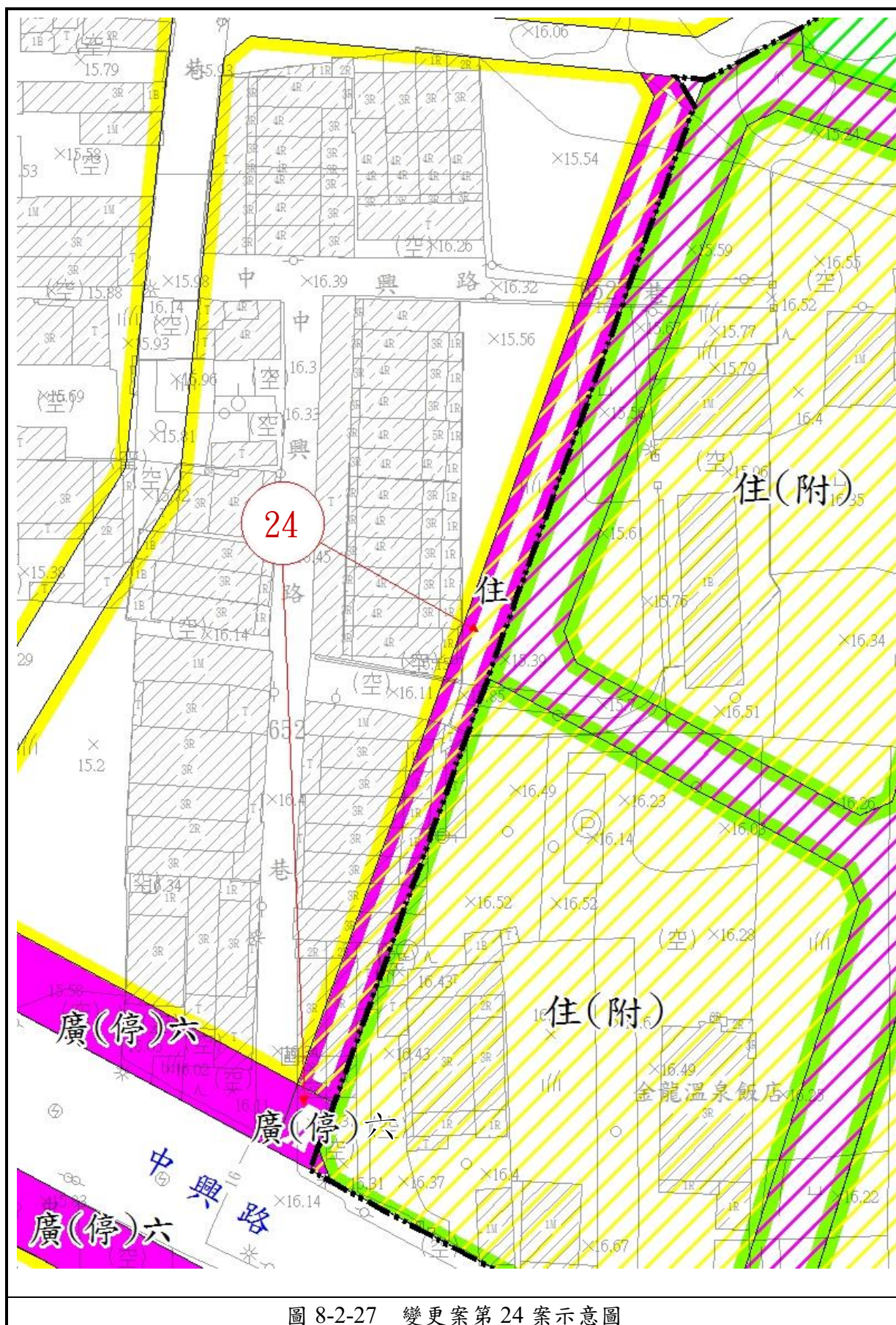
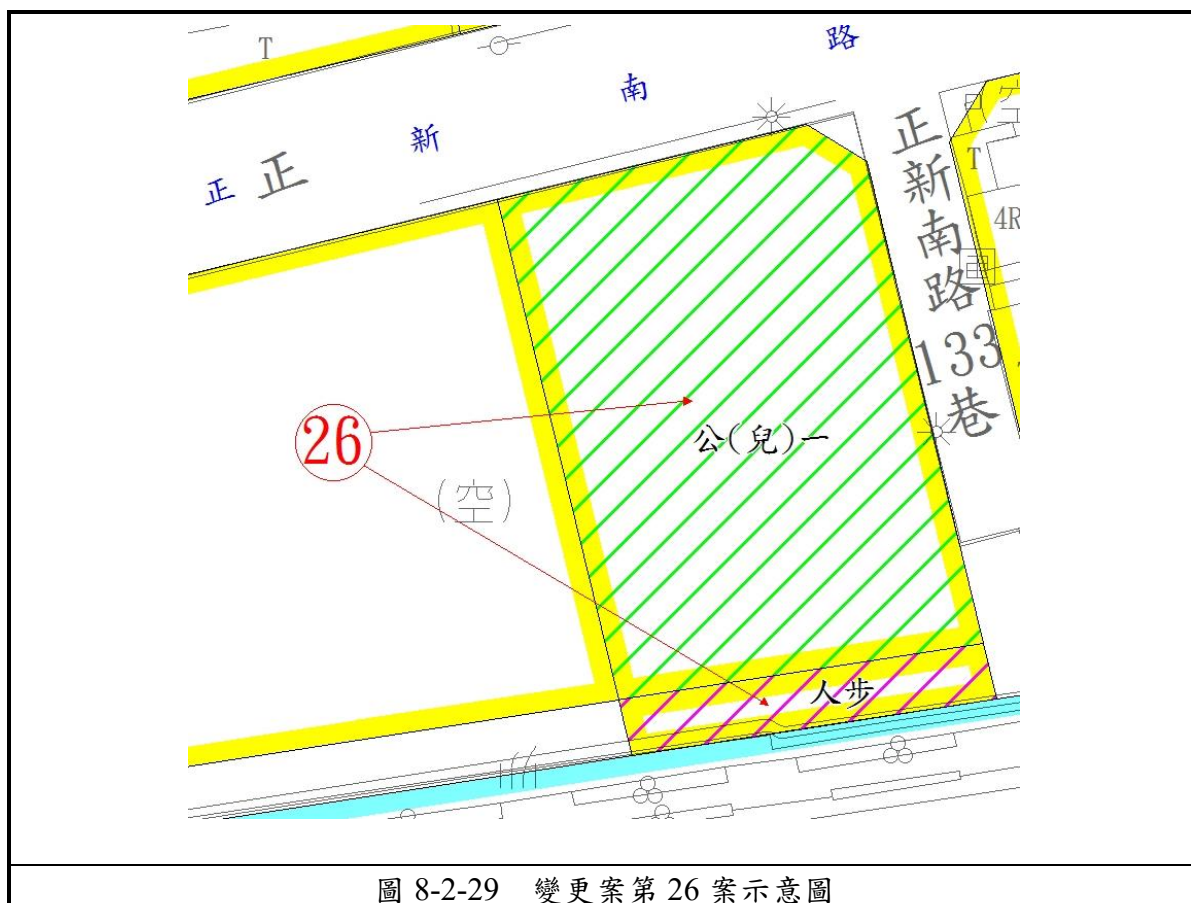
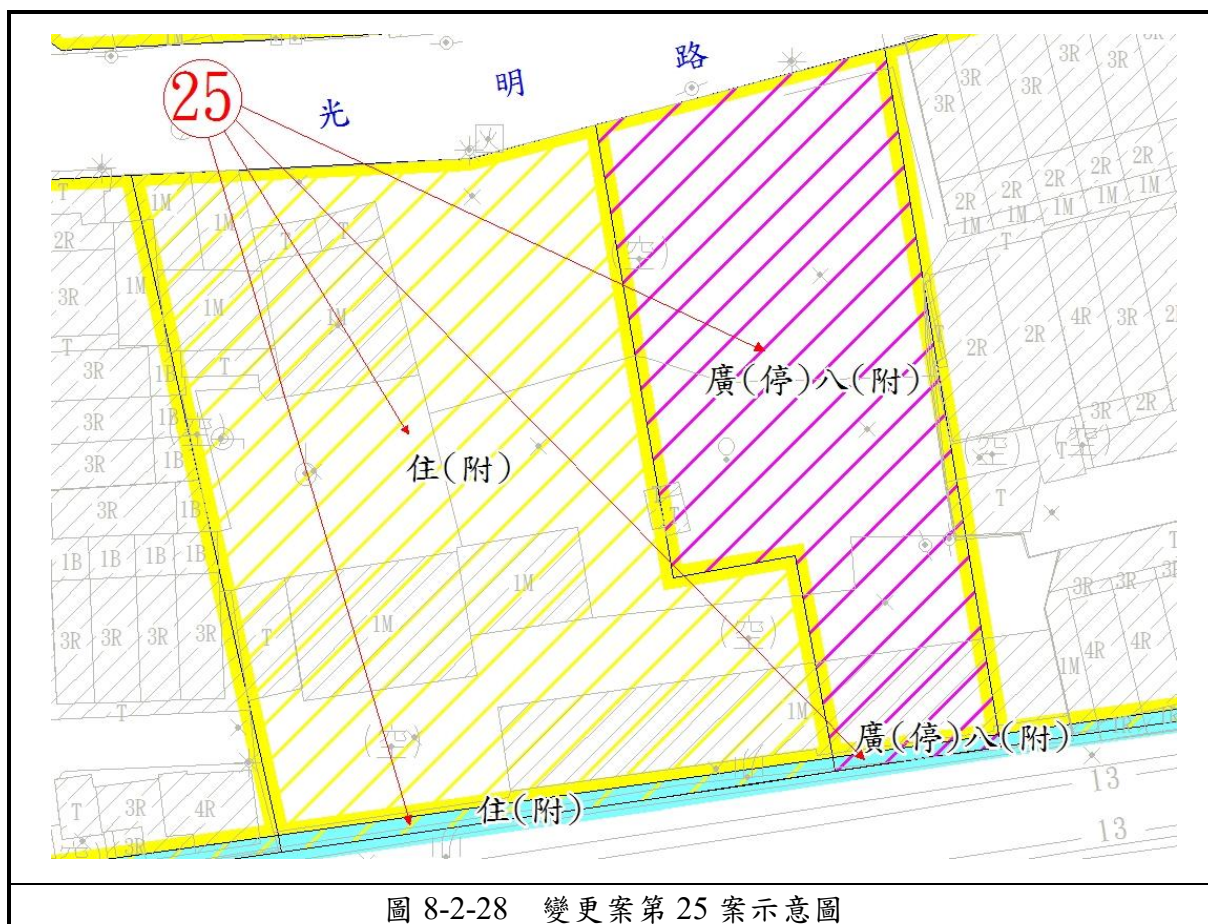


圖 8-2-22 變更案第 19 案示意圖









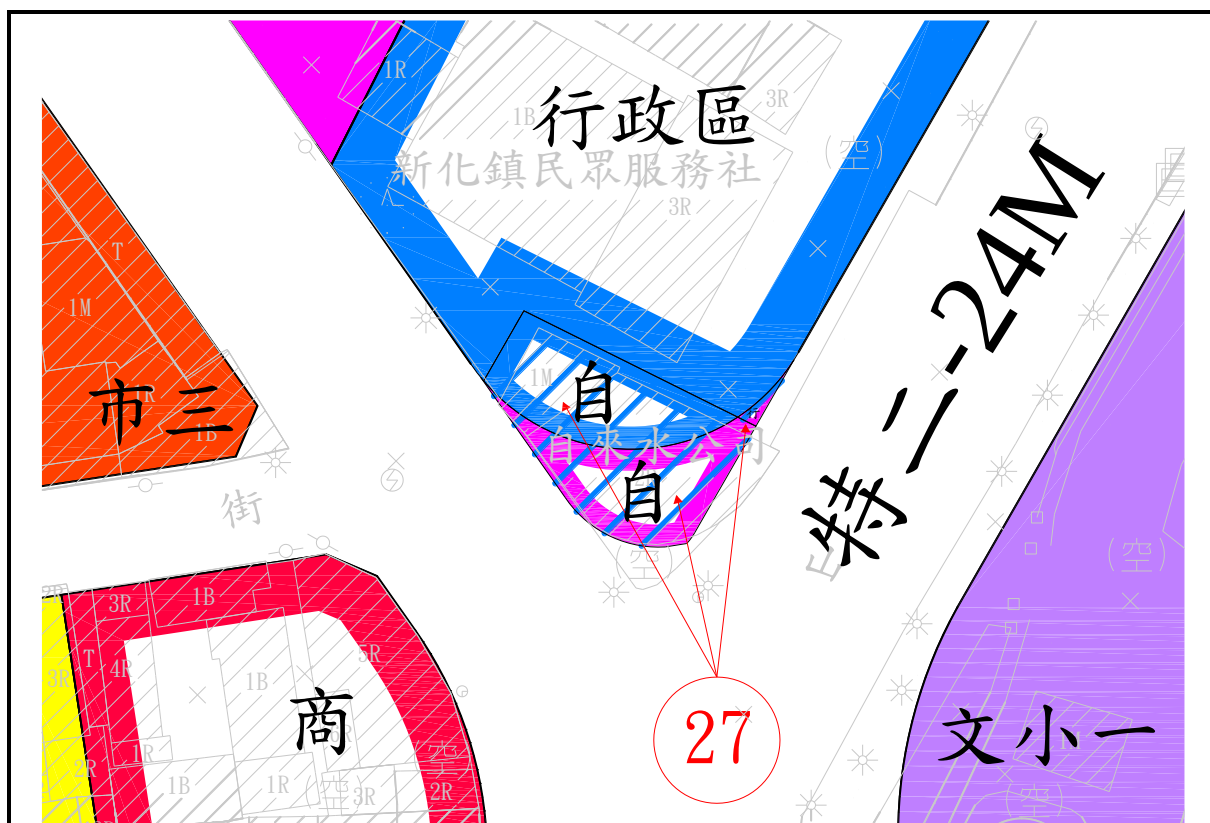


圖 8-2-30 變更案第 27 案示意圖

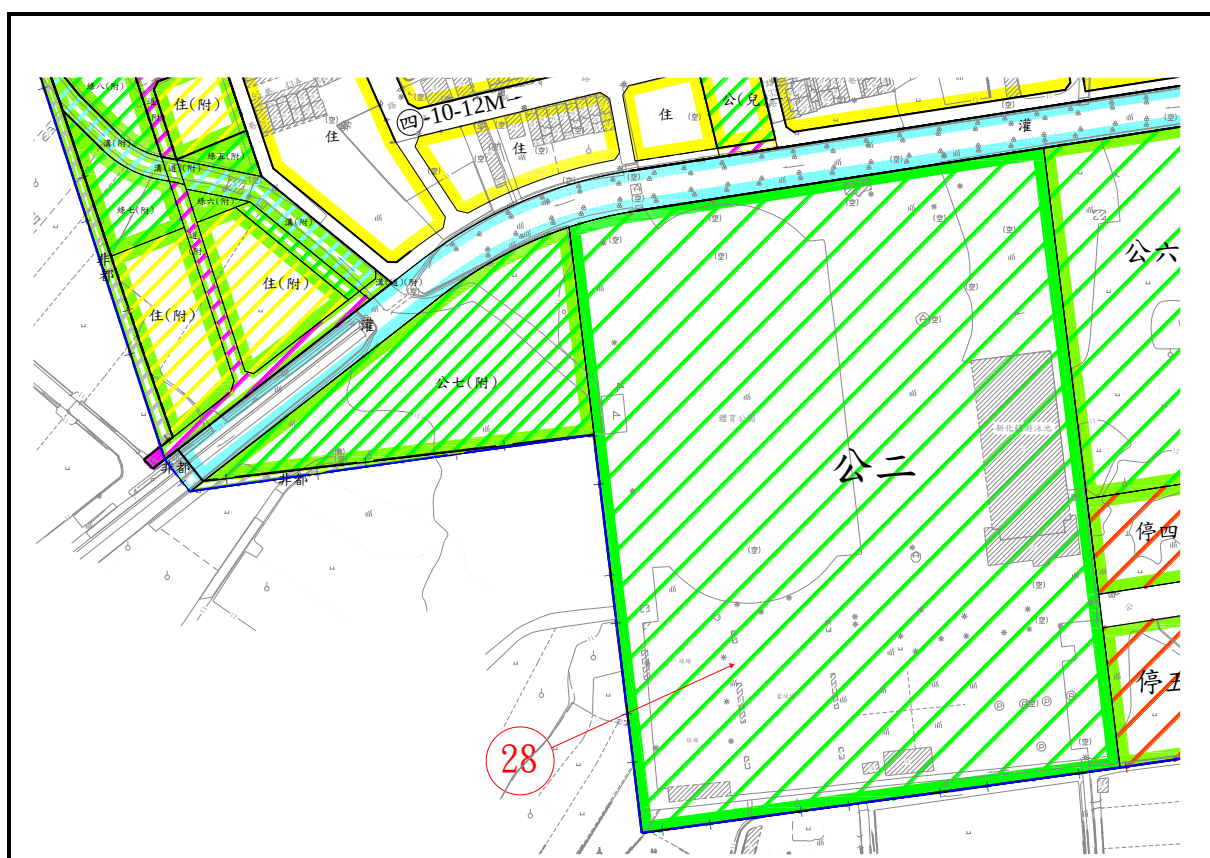
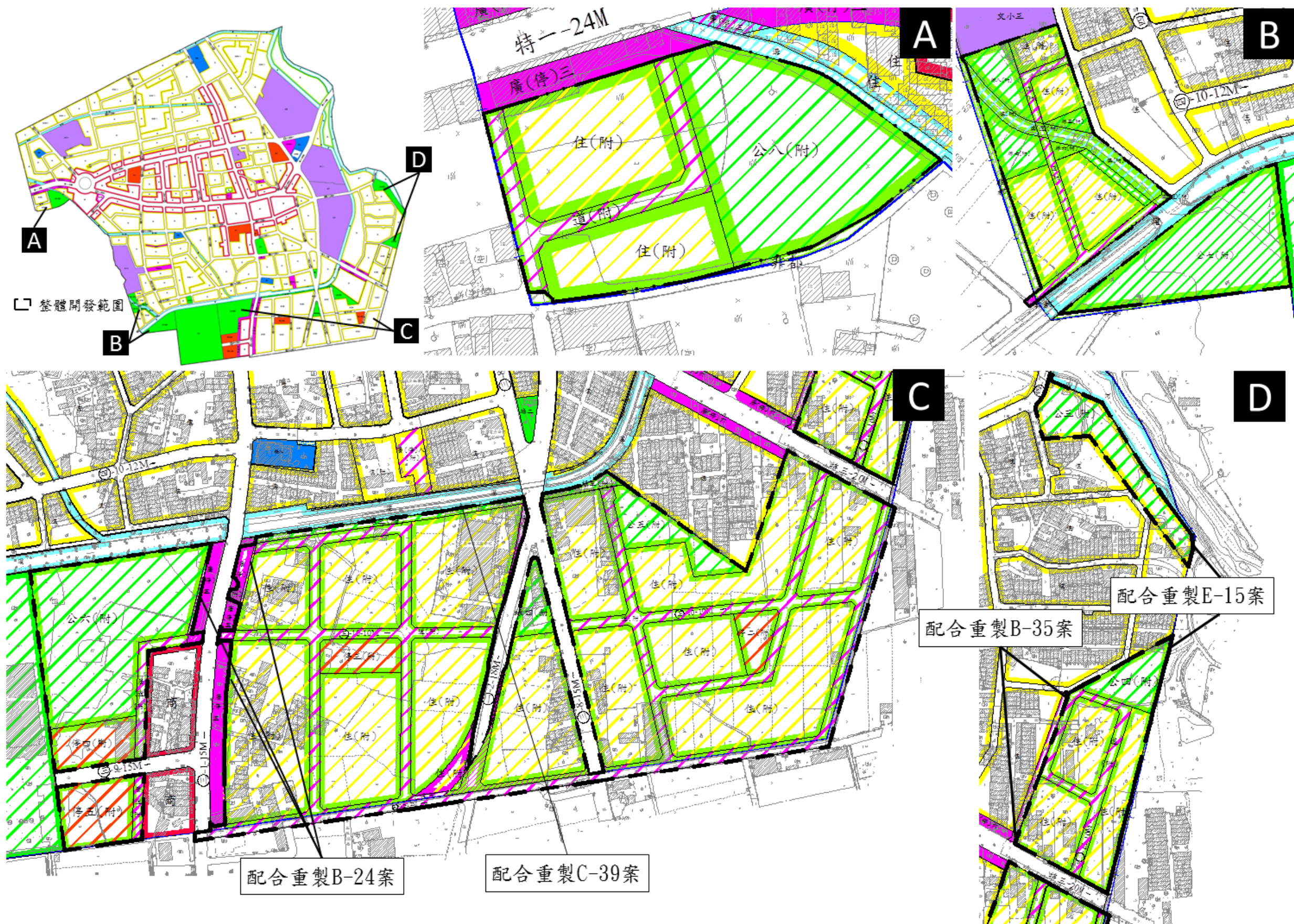


圖 8-2-31 變更案第 28 案示意圖



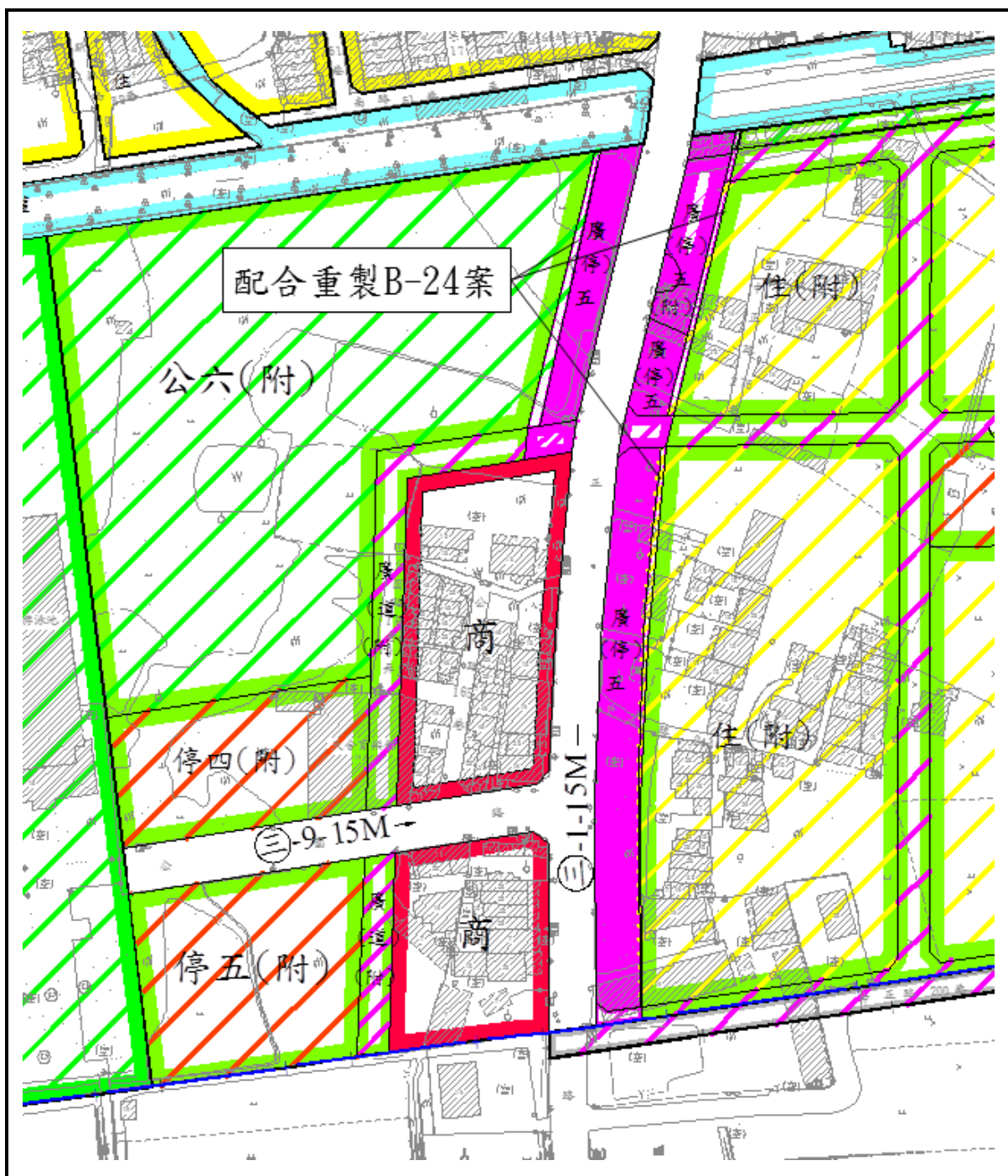




圖 8-2-34 變更案第 29 案示意圖 (三)

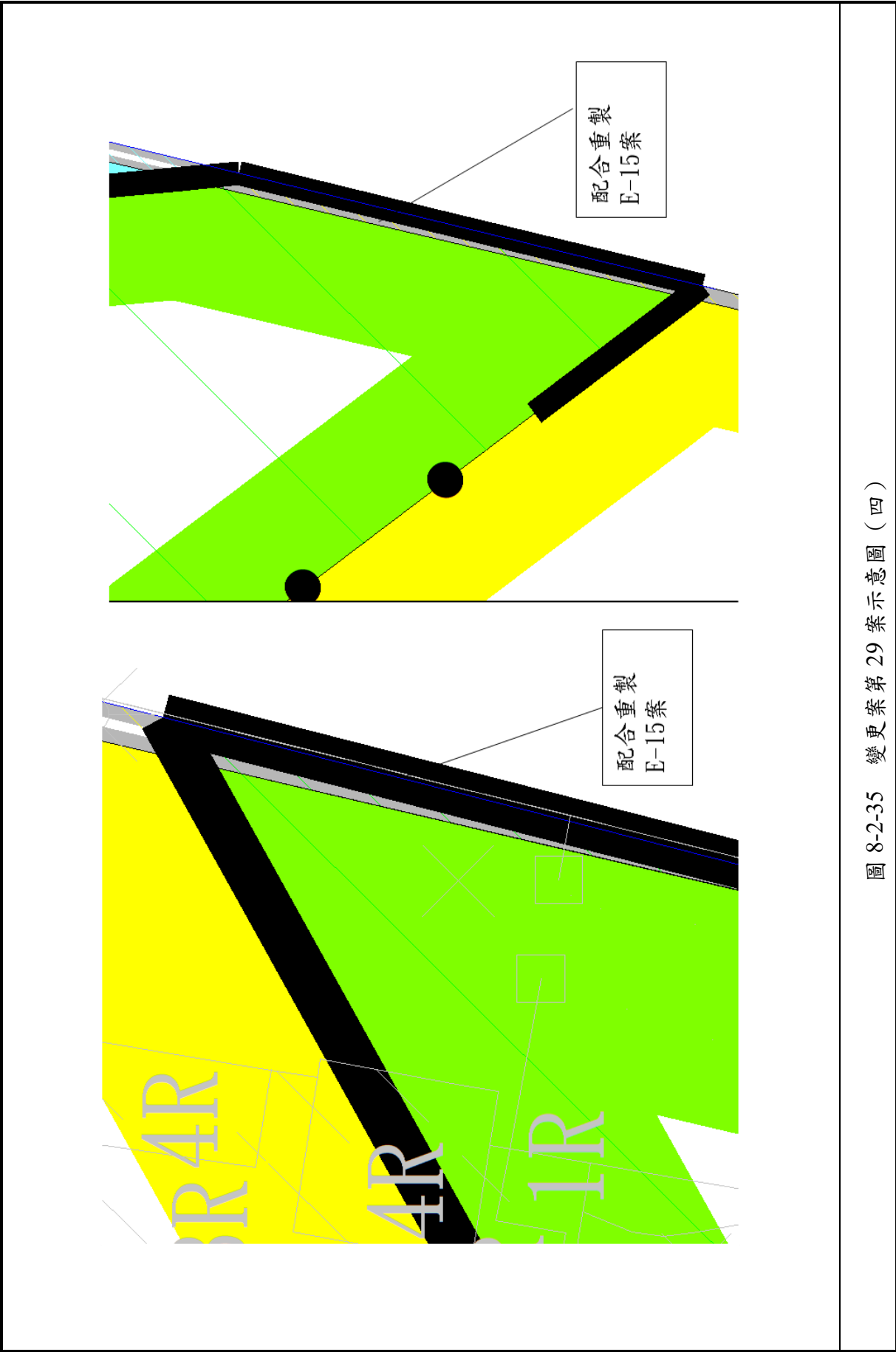


圖 8-2-35 變更案第 29 案示意圖（四）

表 8-2-2 本次通盤檢討變更面積增減統計表

分區 名稱	計畫 面積	變 1	變 2	變 3	變 4-1	變 4-2	變 4-3	變 4-4	變 4-5	變 5-1	變 5-2	變 5-3	變 5-4	變 5-5	變 6	變 7	變 8	變 9	變 10	變 11	變 12	變 13	變 14	變 15
住宅區	86.0810	擬 定 機 關 調 整	計 畫 年 期 調 整	計 畫 面 積 調 整									0.0050		-0.0262	-0.0029	-0.0943	0.0438	-0.0386		-0.0337	0.0781		
商業區	21.1184																					0.0621		
行政區	0.2265																							
保存區	0.0000																							
河川區	1.9211												0.0010											0.2728
灌溉設施專用區	6.9299					-0.0448	-0.0437		-0.0134									-0.0438		-0.9460	-0.0986	-0.3533	-0.3915	-0.0010
加油站專用區	0.1063																							
農業區	28.3190				-0.0328				-0.1300	-0.0347				-0.0568										-0.2718
機關用地	1.9907														0.0262	0.0029								
公園用地	0.0000																							
公園用地 兼供兒童遊樂場	0.0000																							
學校用地	18.5570							-0.0380									0.0943		0.0386					
社教用地	0.0000																							
市場用地	1.8257																							
停車場用地	0.0000																							
廣場兼 停車場用地	2.1509																				-0.0064	0.0144		
附帶條件 廣場兼停車場	0.0000																							
運動場用地	5.9088																							
廣場用地	0.1234																							
廣場用地兼供道 路使用	0.0000											0.0004												
自來水事業用地	0.0000																							
綠地	0.0657																							
道路用地	32.9184						-0.0061			-0.0079	0.0017													
附帶條件 道路用地	0.0000																							
人行步道	0.1089																							
河道用地	0.0000																				0.1387			
溝渠用地	0.0000																					0.1987		
溝渠用地 兼供道路使用	0.0000																			0.9460			0.3915	
非都市 土地	0.0000				0.0328	0.0448	0.0498	0.0380	0.1434	0.0426	-0.0017	-0.0004	-0.0060	0.0568										
總計	208.3517				0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

表 8-2-2 本次通盤檢討變更面積增減統計表（續）

分區 名稱	計畫 面積	變 16	變 17	變 18	變 19	變 20	變 21	變 22	變 23	變 24	變 25	變 26	變 27	變 28	變 29	變 3 0	變 3 1	變 3 2	變 3 3	變更後 面積	增減 面積
住宅區	86.0810	-0.0761				0.2558	0.0301	0.0076	0.0495	0.0938	-0.1438	-0.1072			14.2093	原 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點 納 入 細 部 計 畫	修 訂 分 期 分 區 發 展 計 畫	修 訂 都 市 防 災 計 畫	修 訂 事 業 及 財 務 計 畫	100.3312	14.2502
商業區	21.1184					-0.3020														20.8785	-0.2399
行政區	0.2265												-0.0145							0.2120	-0.0145
保存區	0.0000	0.0761																		0.0761	0.0761
河川區	1.9211																			2.1949	0.2738
灌溉設施專用區	6.9299										-0.0100				-0.0063					4.9775	-1.9524
加油站專用區	0.1063																			0.1063	0.0000
農業區	28.3190														-24.5073					3.2856	-25.0334
機關用地	1.9907		-0.3539	-0.0467	-0.0420															1.5772	-0.4135
公園用地	0.0000		0.3539											5.9088	5.0623					11.3250	11.3250
公園用地 兼供兒童遊樂場	0.0000											0.0968								0.0968	0.0968
學校用地	18.5570																			18.6519	0.0949
社教用地	0.0000					0.3594														0.3594	0.3594
市場用地	1.8257																			1.8257	0.0000
停車場用地	0.0000			0.0467											1.2703					1.3170	1.3170
廣場兼 停車場用地	2.1509					-0.3132				0.0068	0.1538				-0.1692					1.8375	-0.3134
附帶條件 廣場兼停車場	0.0000														0.0686					0.0686	0.0686
運動場用地	5.9088													-5.9088						0.0000	-5.9088
廣場用地	0.1234				0.0420															0.1654	0.0420
廣場用地兼供道 路使用	0.0000								0.0673						0.2356					0.3029	0.3029
自來水事業用地	0.0000												0.0289							0.0289	0.0289
綠地	0.0657														0.7824					0.8481	0.7824
道路用地	32.9184						-0.0301	-0.0076	-0.1168	-0.1006			-0.0144		-0.1908					32.4458	-0.4726
附帶條件 道路用地	0.0000														3.6871					3.6871	3.6871
人行步道	0.1089											0.0104								0.1193	0.0104
河道用地	0.0000																			0.1387	0.1387
溝渠用地	0.0000														0.1853					0.3840	0.3840
溝渠用地 兼供道路使用	0.0000														0.0147					1.3522	1.3522
非都市 土地	0.0000														-0.6420					--	--
總計	208.3517	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000					208.5936	0.2419

註：面積為公頃。

第九章 檢討後計畫

實質計畫為都市計畫通盤檢討之重點，需以計畫人口與地區發展特性為檢討基礎，其檢討內容包括土地使用、公共設施及道路系統之規劃，說明如后。

第一節 計畫範圍與面積

本計畫區位於新化區中心區西側，其範圍係以忠孝街與中正路交叉口為中心，北至國稅局新化稽徵所北側排水溝，南至嘉南大圳南幹支線以南約 300 公尺處，東至虎頭溪，西至省道台 20 號與區道 144 交叉口以西 300 公尺處。本次通盤檢討後計畫總面積為 208.5936 公頃。

第二節 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

第三節 計畫人口及密度

本次通盤檢討仍維持計畫人口為 25,000 人，計畫粗密度（係計畫人口與計畫總面積相除所得商數）為每公頃約 120 人，計畫居住淨密度（係計畫人口與住宅區、商業區面積之和相除所得商數）為每公頃約 206 人。

第四節 土地使用計畫

有關區內通盤檢討後土地使用分區概況如下，通盤檢討前後土地使用分區面積表詳如表 9-4-1 所示，通盤檢討後都市計畫圖詳如圖 9-4-1 所示。

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，本次檢討後增加 14.2502 公頃住宅區，檢討後面積為 100.3312 公頃。

二、商業區

以現有商店及中之市街為基礎，本次檢討後減少 0.2399 公頃商業區，檢討後面積為 20.8785 公頃。

三、行政區

劃設 1 處行政區，本次檢討後減少 0.0145 公頃行政區，檢討後面積為 0.2120 公頃。

四、保存區

本次通盤檢討配合古蹟鍾家古厝範圍劃設 1 處保存區，檢討後面積為 0.0761 公頃。

五、河川區

依虎頭溪治理計畫、區域排水等資料劃設河川區，本次檢討後增加 0.2738 公頃河川區，檢討後面積為 2.1949 公頃。面積為 2.1949 公頃。

六、灌溉設施專用區

沿南幹支線劃設灌溉設施專用區，本次檢討後減少 1.9524 公頃灌溉設施專用區，檢討後面積為 4.9775 公頃。

七、加油站專用區

劃設 1 處加油站專用區，本次檢討後面積維持 0.1063 公頃。

八、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，本次檢討後減少 25.0334 公頃農業區，檢討後面積為 3.2856 公頃。

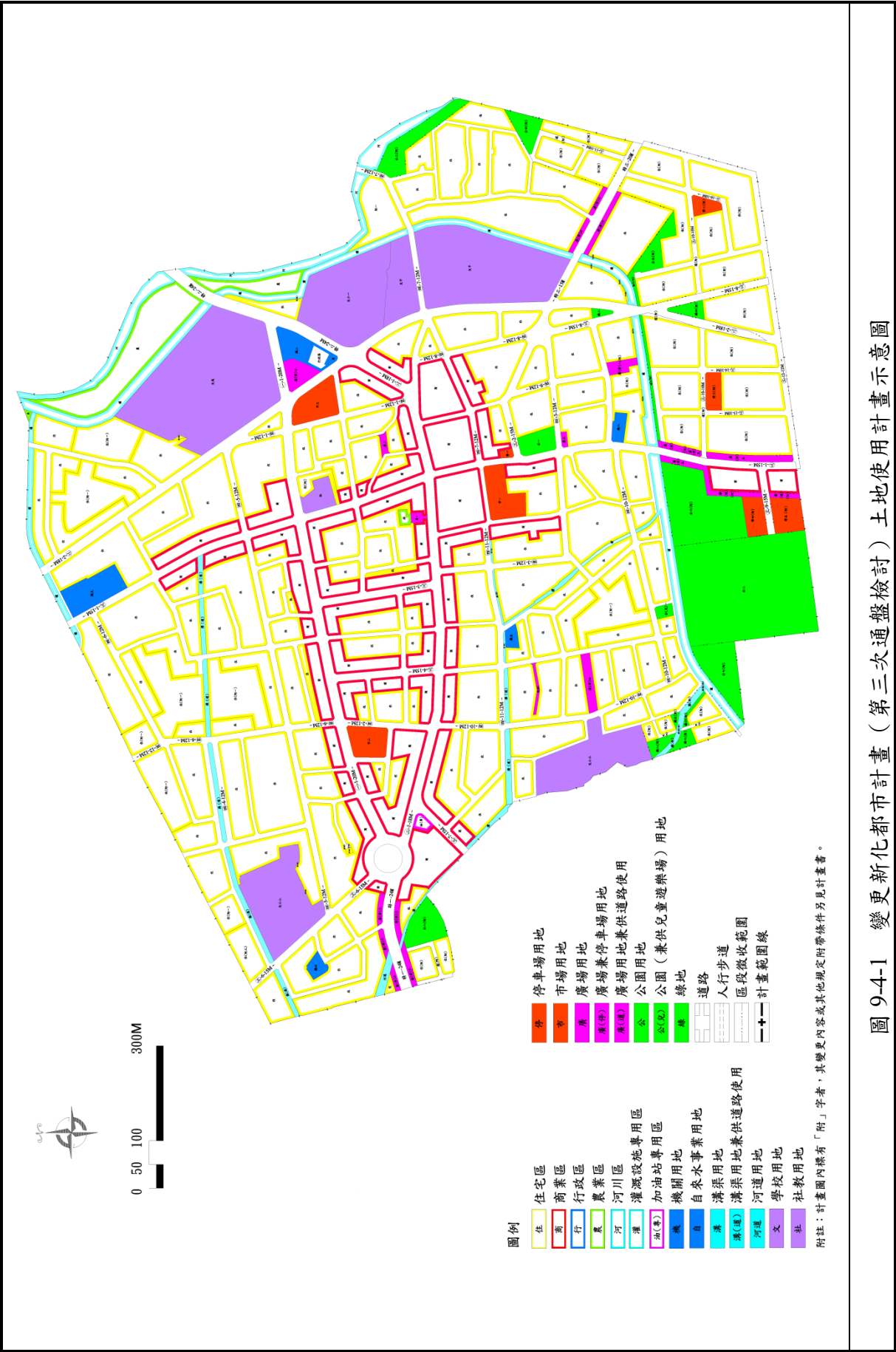
表 9-4-1 變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用面積對照表

項目		通盤檢討前 計畫面積 (公頃)	本次通盤 檢討增減 面積 (公頃)	通盤檢討後		
				面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	86.0810	14.2502	100.3312	48.10	50.64
	商業區	21.1184	-0.2399	20.8785	10.01	10.54
	行政區	0.2265	-0.0145	0.2120	0.10	0.11
	保存區	0.0000	0.0761	0.0761	0.04	0.04
	河川區	1.9211	0.2738	2.1949	1.05	--
	灌溉設施專用區	6.9299	-1.9524	4.9775	2.39	--
	加油站專用區	0.1063	0.0000	0.1063	0.05	0.05
	農業區	28.3190	-25.0334	3.2856	1.58	--
	小計	144.7022	-12.6401	132.0621	63.31	--
公共 設施 用地	機關用地	1.9907	-0.4135	1.5772	0.76	0.80
	公園用地	0.0000	11.3250	11.3250	5.43	5.72
	公園用地兼供兒童遊樂	0.0000	0.0968	0.0968	0.05	0.05

項目	通盤檢討前 計畫面積 (公頃)	本次通盤 檢討增減 面積 (公頃)	通盤檢討後		
			面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
場					
學校用地	18.557	0.0949	18.6519	8.94	9.41
社教用地	0.0000	0.3594	0.3594	0.17	0.18
市場用地	1.8257	0.0000	1.8257	0.88	0.92
停車場用地	0.0000	1.3170	1.3170	0.63	0.66
廣場兼停車場用地	2.1509	-0.3134	1.8375	0.88	0.93
附帶條件廣場兼停車場	0.0000	0.0686	0.0686	0.03	0.03
運動場用地	5.9088	-5.9088	0.0000	0.00	0.00
廣場用地	0.1234	0.0420	0.1654	0.08	0.08
廣場用地兼供道路使用	0.0000	0.3029	0.3029	0.15	0.15
自來水事業用地	0.0000	0.0289	0.0289	0.01	0.01
綠地	0.0657	0.7824	0.8481	0.41	0.43
道路用地	32.9184	-0.4726	32.4458	15.55	16.38
附帶條件道路用地	0.0000	3.6871	3.6871	1.77	1.86
人行步道	0.1089	0.0104	0.1193	0.06	0.06
河道用地	0.0000	0.1387	0.1387	0.07	0.07
溝渠用地	0.0000	0.3840	0.3840	0.18	0.19
溝渠用地兼供道路使用	0.0000	1.3522	1.3522	0.65	0.68
非都市土地	0.0000	--	--	--	--
小計	63.6495	12.8820	76.5315	36.69	38.63
都市發展用地	171.1817	26.9539	198.1356	94.99	100.00%
計畫總面積	208.3517	0.2419	208.5936	100.00%	--

註1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：都市發展用地面積為都市計畫面積扣除灌溉設施專用區、河川區及農業區等面積。



第五節 公共設施計畫

本計畫劃設有機關用地、公園用地、公園用地兼供兒童遊樂場、學校用地、社教用地、市場用地、運動場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、綠地、河道用地、溝渠用地、溝渠用地兼供道路使用、人行步道、道路用地等公共設施用地，本次通盤檢討後之公共設施用地情形詳如表 9-5-1 及圖 9-5-1 所示，檢討後面積需求分析如表 9-5-2，茲將各用地內容說明如下：

一、機關用地

依機關用地使用現況，變更機三為公園用地（公一）、機六變更為停車場用地（停一）、機七變更為廣場用地（廣三），檢討後機關用地共計 5 處，後面積為 1.5772 公頃。

二、公園用地

配合運動場用地、機關用地及農業區整體開發區變更內容，檢討後公園用地共計 8 處，面積合計 11.3250 公頃。

三、公園用地兼供兒童遊樂場

配合原「公（兒）五」附帶條件內容檢討變更，恢復原公（兒）用地 1 處，檢討後面積為 0.0968 公頃。

四、學校用地

（一）國小

通盤檢討後維持文小用地 3 處，面積合計 7.1679 公頃。

（二）國中

通盤檢討後維持文中用地 1 處，面積 5.1589 公頃。

（三）高中

通盤檢討後維持文高用地 1 處，面積 6.3251 公頃。

五、社教用地

配合原「機一」附帶條件內容檢討變更，檢討後增設社教用地 1 處，面積 0.3594 公頃。

六、市場用地

通盤檢討後維持零售市場用地 2 處，面積合計 1.1777 公頃，批發市場用地 1 處，面積 0.6480 公頃，市場用地面積總計為 1.8257 公頃。

七、停車場用地

配合機六變更為停車場用地（停一）及農業區整體開發區變更內容，檢討後停車場用地共計 5 處，面積為 1.3170 公頃。

八、廣場用地

配合機七變更為廣場用地（廣三），檢討後廣場用地共計 3 處，面積為 0.1654 公頃。

九、廣場兼停車場用地

配合原「綠一」附帶條件內容檢討變更，檢討後廣場兼停車場用地共計 6 處，面積為 1.9061 公頃。

十、廣場用地兼供道路使用

配合道路用地變更為廣場用地兼供道路使用及農業區整體開發內容，檢討後廣場用地兼供道路使用共計 2 處，面積為 0.3029 公頃。

十一、綠地

配合農業區整體開發變更內容，檢討後綠地共計 7 處，面積合計 0.8481 公頃。

十二、河道用地

配合衛生 1 號排水範圍變更，檢討後河道用地面積共 0.1387 公頃。

十三、溝渠用地

配合雨水排水幹線範圍變更，檢討後溝渠用地面積共 0.3840 公頃。

十四、溝渠用地兼供道路使用

考量排水範圍及計畫道路系統，增設溝渠用地兼供道路使用，檢討後面積共 1.3522 公頃。

十五、自來水事業用地

將自來水公司合法使用範圍變更為自來水事業用地，檢討後面積共 0.0289 公頃。

十六、人行步道

配合原「公（兒）五」附帶條件內容檢討變更，檢討後增加人行步道 0.0104 公頃，面積合計共 0.1193 公頃。

十七、道路用地

考量計畫道路系統及既成道路檢討、農業區整體開發區道路系統，檢討後道路面積增加 3.2145 公頃，面積為 36.1329 公頃。

表 9-5-1 變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）公共設施用地明細表

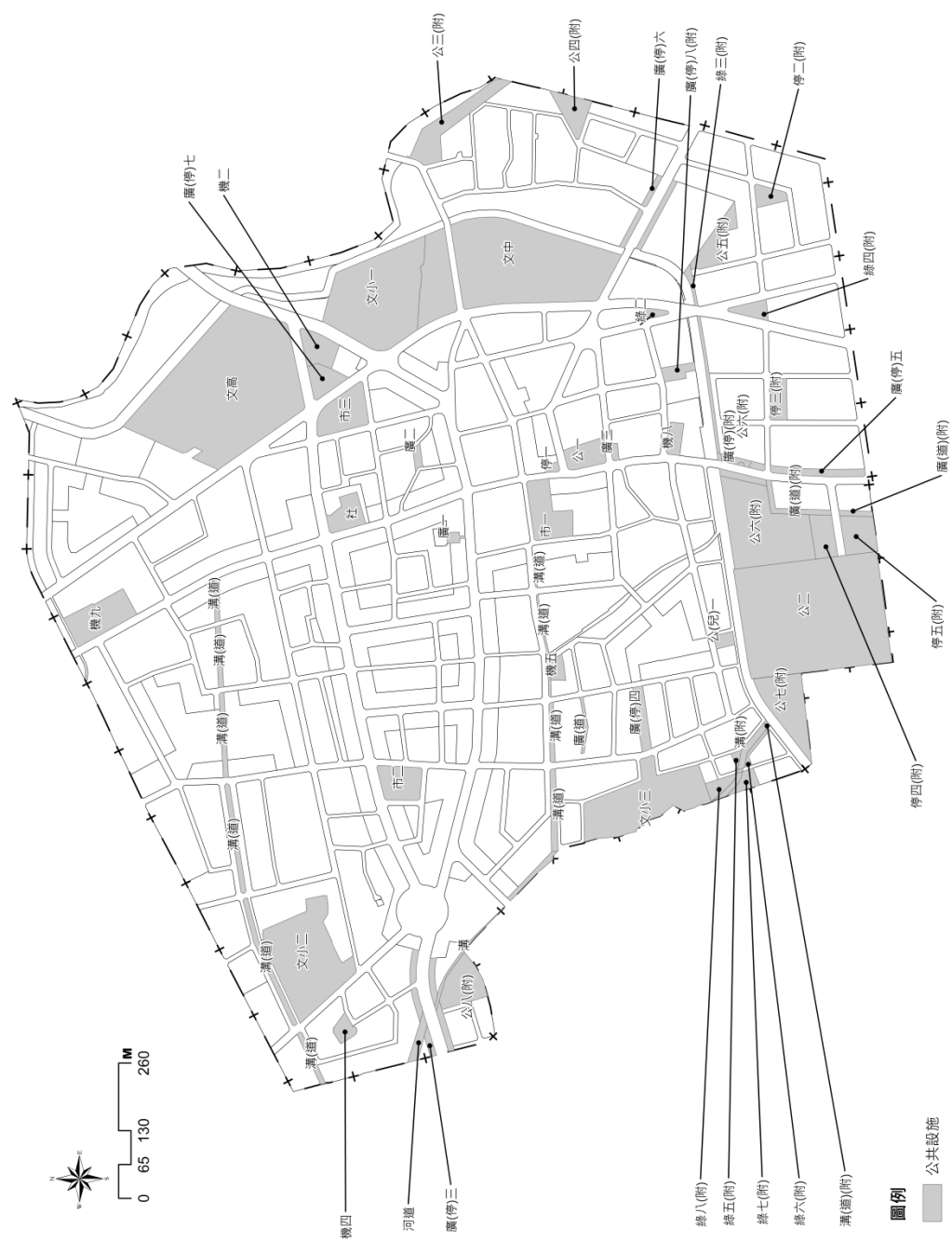
項目	編號	面積 (公頃)	位置
機關用地	機二	0.3768	現有區公所
	機四	0.1526	現有噍口派出所
	機五	0.1188	現有衛生所
	機八	0.1665	現有新化郵局
	機九	0.7625	現有國稅局新化稽徵所
	小計	1.5772	
公園用地	公一	0.3539	本次通檢變更第 17 案新增
	公二	5.9088	現有新化運動公園，本次通檢變更第 28 案新增
	公三	0.7336	本次通檢變更第 29 案新增
	公四	0.3514	本次通檢變更第 29 案新增
	公五	0.4097	本次通檢變更第 29 案新增
	公六	2.0786	本次通檢變更第 29 案新增
	公七	0.9003	本次通檢變更第 29 案新增
	公八	0.5887	本次通檢變更第 29 案新增
	小計	11.3250	
公園用地兼供兒童遊樂場	公（兒）一	0.0968	本次通檢變更第 26 案新增
學校用地	文小一	2.8565	現有新化國小
	文小二	2.2937	現有大新國小
	文小三	2.0177	現有正新國小
	文中	5.1589	現有新化國中
	文高	6.3251	現有新化高中
	小計	18.6519	
社教用地	社	0.3594	本次通檢變更第 20 案新增
市場用地	市一	0.6756	現有新化公有零售市場
	市二	0.5021	現有聯興市場
	市三	0.6480	現有果菜批發市場
	小計	1.8257	
停車場用地	停一	0.0467	本次通檢變更第 18 案新增
	停二	0.1895	本次通檢變更第 29 案新增

項目	編號	面積 (公頃)	位置
	停三	0.2684	本次通檢變更第 29 案新增
	停四	0.3557	本次通檢變更第 29 案新增
	停五	0.4567	本次通檢變更第 29 案新增
	小計	1.3170	
廣場用地	廣一	0.0548	中正路與中山路交叉口西側
	廣二	0.0686	中正路與中山路交叉口東北側
	廣三	0.0420	本次通檢變更第 19 案新增
	小計	0.1654	
廣場兼停車場用地	廣(停)三	0.4154	計畫區西側
	廣(停)四	0.2417	正新國小東側
	廣(停)五	0.4910	計畫區南側，本次通檢變更第 29 案新增部分
	廣(停)六	0.2967	計畫區東側，本次通檢變更第 29 案新增部分
	廣(停)七	0.3075	區公所西側
	廣(停)八	0.1538	本次通檢變更第 25 案新增
	小計	1.9061	
廣場用地兼供道路使用	廣(道)	0.3029	本次通檢變更第 23、29 案新增
自來水事業用地	自	0.0289	本次通檢變更第 27 案新增
綠地	綠二	0.0657	民生街與復興路交叉口北側
	綠三	0.2256	本次通檢變更第 29 案新增
	綠四	0.1820	本次通檢變更第 29 案新增
	綠五	0.0361	本次通檢變更第 29 案新增
	綠六	0.0581	本次通檢變更第 29 案新增
	綠七	0.1383	本次通檢變更第 29 案新增
	綠八	0.1423	本次通檢變更第 29 案新增
	小計	0.8481	
河道用地	--	0.1387	本次通檢變更第 12 案新增
溝渠用地	--	0.3840	本次通檢變更第 13、29 案新增
溝渠用地兼供道路使用	--	1.3522	本次通檢變更第 11、14、29 案新增
人行步道	--	0.1193	
道路用地	--	36.1329	
合計	--	76.5315	

表 9-5-2 變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）通盤檢討後公共設施用地面積檢討分析表

項目	檢討標準	需求面積 (公頃)	通盤檢討前		通盤檢討後	
			計畫面積 (公頃)	超過(+)或不足(-)面積(公頃)	計畫面積 (公頃)	超過(+)或不足(-)面積(公頃)
公園用地	一、閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。 二、社區公園每一計畫處所最少設置 1 處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	--	運動場面積/2 =2.9544	--	11.3250	--
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。	--	0.0000	--	0.0968	--
市場用地	零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	--	1.8257	--	1.8257	--
學校用地	國小	2.000	7.1116	+5.1116	7.1679	+5.1679
	國中	2.500	5.1589	+2.6589	5.1589	+2.6589
	高中	--	6.2865	--	6.3251	--

項目	檢討標準	需求面積 (公頃)	通盤檢討前		通盤檢討後	
			計畫面積 (公頃)	超過(+)或不足(-) 面積(公頃)	計畫面積 (公頃)	超過(+)或不足(-) 面積(公頃)
	設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 3.已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 (三)國民中小學校用地得核並規劃為中小學用地。 二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。					
停車場用地	一、不得低於計畫區內車輛預估 20%之停車需求。 二、商業區 (一) 1 萬人口以下者，以不低於商業區面積之 8%為準。 (二)超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10%為準。 (三)超過 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 12%為準。	4.2792	1.0755	-3.2037	2.27005	-2.00915
公園、兒童遊樂場、綠地、體育場所、廣場等 5 項公共設施用地面積和	依都市計畫法第 45 條規定，不得低於計畫面積 10%。	20.85936	8.2488	-12.58637	14.6443	-6.21506



第六節 交通系統計畫

本計畫道路係以現有交通路網為骨幹，並配合未來交通建設計畫及考量與鄰近都市計畫區道路系統之銜接，共分為聯外道路、區內主要道路及區內次要道路三個層級，構築完整之路網，說明如下（詳表 9-6-1、圖 9-6-1）：

一、聯外道路

- （一）特一-24M 及特二-24M 道路為本計畫區內之主要聯外幹道，西往永康區，東往左鎮區。
- （二）二-2-18M 及三-1-15M 道路為本計畫區南北向之主要聯外道路，向北通往新市區，向南通往關廟區。
- （三）特三-20M 道路為本計畫區向東南通往區內虎頭埤之聯外道路。
- （四）三-6-15M 道路為本計畫區向西北通往新市區之聯外道路。
- （五）三-7-15M 道路為本計畫區向西南通往永康區之聯外道路。
- （六）三-8-15M 道路為本計畫區向南通往關廟區之聯外道路。

二、區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，計畫寬度分別為 20、18、15、12、10、8 及 6 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

表 9-6-1 新化都市計畫道路層級分類及編號明細表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
特一	東自圓環，西至計畫範圍線。	24	230	主要聯外道路，通往臺南市
特二	西自二-2 號道路，向東北至計畫範圍線	24	410	主要聯外道路，通往曾文水庫
特三	西自三-2 號道路，向東南至計畫範圍線	20	270	聯外道路，通往虎頭埤
一-1	西自圓環向東至特二號道路	20	1,130	東西向聯外道路兼區內主要道路
二-1	西自圓環向東至二—2 號道路	18	1,090	區內主要道路
二-2	北自計畫範圍線，向南至計畫範圍線	18	1,730	南北向聯外道路兼區內主要道路向北通往新市，向南通往關廟
三-1	北自計畫範圍線，向南至計畫範圍線	15 (12)	1,720	南北向聯外道路兼區內主要道路向北通往新市，向南通往關廟（中正路老街路段北自二-1 號道路南至三-2 號道路路段路寬為 12 公尺）
三-2	西自三-1 號道路，向東南至特三號道路	15	1,130	區內主要道路
三-3	西自一-1 號道路，向南至二-1 號道路	15	230	區內主要道路
三-4	西自一-1 號道路，向南至二-1 號道路	15	200	區內主要道路
三-6	東南自圓環，向西北至計畫範圍線	15	340	聯外道路，通往北勢
三-7	東北自二-1 號道路，向西南至計畫範圍線	15	130	聯外道路，通往大灣
三-8	北自四-3 號道路，向南至計畫範圍線	15	470	聯外道路，通往知母義
三-9	東自三-1 道路，向西至運動場	15	130	通往運動場
三-10	東自特三號道路，向西至三-1 號道路	10	616	區內主要道路（本次通檢變更第 29 案新增）

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
三-11	西自特三號道路，向東至公三用地	10	187	區內主要道路(本次通檢變更第29案新增)
三-12	西自三-1號道路，向東至特三號道路	12	886	區內主要道路(本次通檢變更第29案新增)
四-1	北自二-2號道路，向南至二-1號道路	12	380	區內次要道路
四-2	北自一-1號道路，向南至二-1號道路	12	180	區內次要道路
四-3	北自二-1號道路，向東南至三-8號道路	12	700	區內次要道路
四-4	東自四-6號道路，向西至10公尺寬道路	12	210	區內次要道路
四-5	西自三-6號道路，向東至三-1號道路	12	970	區內次要道路
四-6	南自一-1號道路，向東北至三-1號道路	12	670	區內次要道路
四-7	西自三-1號道路，向東至計畫範圍線	12	700	聯外道路，通往三十六崙
四-8	北自二-1號道路，向南至三-2號道路	12	250	區內次要道路
四-9	北自三-2號道路，向南至四-10號道路	12	200	區內次要道路
四-10	西北自二-1，向南至三-2號道路	12	1,250	區內次要道路
四-11	西自四-10號道路，向東至市一	12	400	區內次要道路
四-12	北自三-5號道路，南至四-6號道路	12	60	區內次要道路
未編號	—	10	4,735	區內次要道路
未編號	—	8	3,550	出入道路
未編號	—	6	4,487	出入道路
未編號	—	4	245	人行步道

附註：表內道路長度應以依據核定計畫圖實地釘樁之距離為準。



第七節 開放空間系統計畫

一、整體發展策略

- (一) 整合新化都市計畫區的公園綠地、水岸空間，建構新化都市景觀之藍、綠軸帶空間結構，以休閒、舒適、多功能為開放空間的發展方向。
- (二) 調整與促進土地的合理使用，進行公共設施用地檢討。在公共開放空間的部分以生態綠美化為規劃設計原則，強化新化都市計畫區內重要的綠色資源。
- (三) 維持與強化新化的開放空間特色及與當地歷史文化地景之關聯。
- (四) 結合都市防救災系統，提供避難空間。

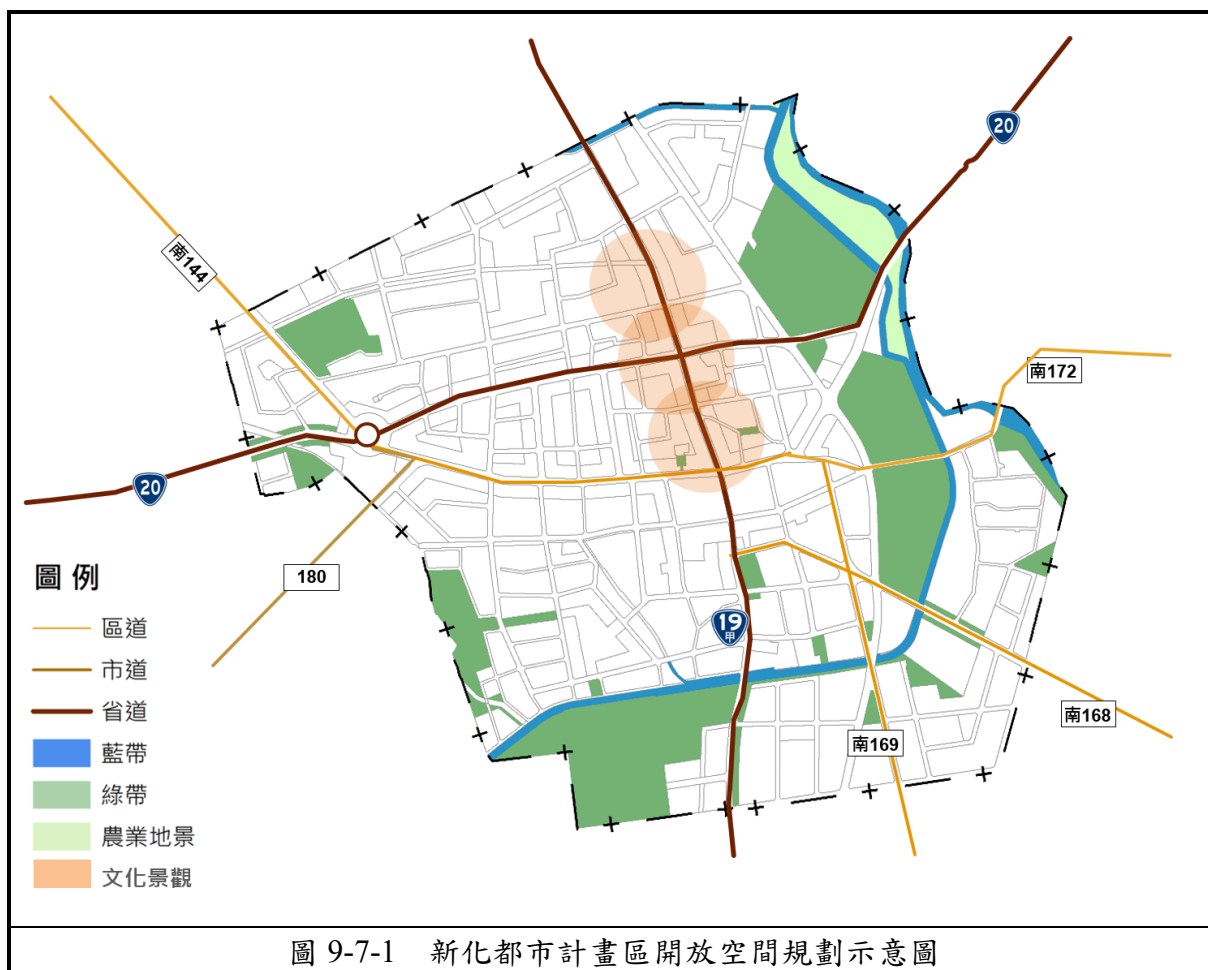
二、發展構想

(一) 點狀空間

計畫區內分布許多大小型公園、綠地、體育場、學校、廣場等空間，為提高開放空間之使用率及易達性，納入低碳生態之設計概念、提升都市整體綠覆率，強化開放空間與周邊住宅環境之連結，落實生態與永續都市環境之理念。此外，為結合都市防災系統，需於開放空間規劃設計時須加強考量都市防災及維生系統。

(二) 廊道空間

計畫區內的廊道空間主要以東側及南側之水岸空間為主，規劃構想著重於水圳堤岸周邊之綠美化，打造景觀廊道空間，促進民眾親近利用都市周邊自然休憩資源及水岸空間。



第八節 都市防災計畫

一、防災避難圈

防災避難圈除作為防災避難之行政管理之外，亦為消防、警政、衛生等救災空間的基本單元。都市計畫區的防災避難圈分為鄰里避難圈與地區避難圈，分述如下（詳表 9-8-1、圖 9-8-1）

（一）鄰里避難圈

以步行 600 公尺距離範圍為服務範圍，近似國小的服務範圍，約一個鄰里單元，提供區內居民避難逃生所需空間，即國小、鄰里公園等。

（二）地區避難圈

以步行 1,500~1,800 公尺距離範圍為服務範圍，近似國中的服務範圍，約三個鄰里單元，提供足夠之空間以供搭設臨時避難設施（如帳棚），即國中、社區公園等。

表 9-8-1 新化都市計畫區避難圈層級表

種類	設置指標	所需據點
鄰里避難圈	步行 600 公尺距離範圍內，約一個鄰里單元	1.避難：國小、鄰里公園 2.醫療：診所或衛生所 3.警察：分駐（派出）所 4.消防：地區層級支援 5.物資：全區層級支援
地區避難圈	步行 1,500 公尺~1,800 公尺	1.避難：國中、社區公園 2.醫療：地區醫院 3.警察：警察分局 4.消防：消防分隊 5.全區層級支援



圖 9-8-1 都市計畫區學校設施避難圈域影響圈示意圖

(三) 避難圈域的劃設

由於新化國中之服務圈域(半徑 1,500 公尺)涵蓋整個新化都市計畫區，故將本計畫規劃一個地區避難圈，並將計畫區依學校的避難服務範圍與道路系統，劃為四個避難圈域(詳表 9-8-2、圖 9-8-2)，以有效疏散災害發生之人潮。

依前述原則，計畫區共劃設新化、正新、大新及新高四個圈域，各圈域中並以學校作為圈域中心，而其主要避難空間則以圈域內之學校、公園為主體。

表 9-8-2 現行都市計畫區鄰里避難圈域劃設表

避難圈域編號	圈域名稱	圈域中心	圈域面積 (公頃)	主要避難空間
1	新化圈域	新化國小	85	新化國中、新化國小、公園
2	正新圈域	正新國小	48	正新國小、新化體育公園
3	大新圈域	大新國小	29	大新國小、公園
4	新高圈域	新化高中	46	新化高中

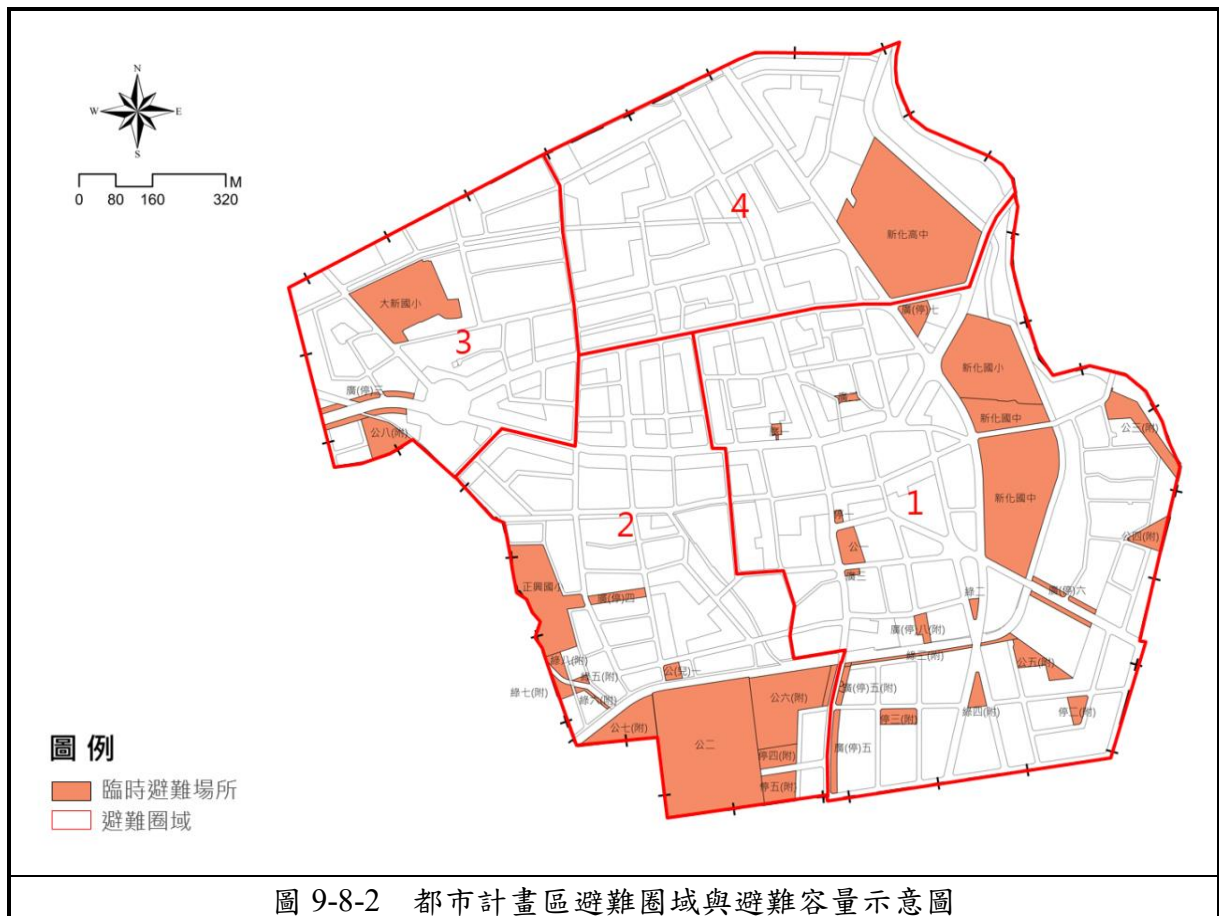


圖 9-8-2 都市計畫區避難圈域與避難容量示意圖

二、防（救）災避難場所

本計畫區之防（救）災避難場所係利用學校、公園、停車場、廣（停）、綠地等屬開放空間之公共設施用地，兼作防災避難場所和緊急疏散使用，應可滿足未來災害發生所需之人潮疏散空間。

- （一）臨時避難場所：考量因空間阻隔或緊急事故之急迫時效性，供作暫時性避難空間使用；指定之用地為計畫區內之學校、公園、廣場兼停車場、綠地等具外部開放空間特性之公共設施，提供數量多而分散的容納場所空間。
- （二）中長期收容場所：除因應前項空間阻隔或緊急事故之急迫時效性，供作暫時性避難空間使用外，亦提供較完善之設施和庇護場所，於平時存放救災設施及物資，災害發生後則供安置災民使用；指定之用地為本計畫區內之學校及公園等公共設施用地。另因機關用地具對外聯繫及各種情資取得之方便性，亦可供作收容場所。
- （三）其他：包括各項機能之救災據點，說明如下。
 - A.於區公所設置救災指揮中心，配合消防資源的運用，包括儲備消防器材、水源等，供作因應緊急用途使用。
 - B.設置警察據點，配合社區鄰里之空間單元，進行情報資訊蒐集及災後秩序之維持。

C.設置防災救護隊，以容納擴編後救災救護人員之進駐，並提供防（救）災必要的設施及設備使用。

三、救災設施及指揮中心

救災據點為都市內可在災害發生時發揮救災功能之機關或機構，如警察局、消防局、醫院。救災指揮中心為災後發生時，能有效與各救災單位聯絡並掌控災害最新消息，整合災情、與外界聯繫求援之行政指揮中心，依災害特性之不同可分別設置於室內及室外，如水災、風災時，救災指揮中心設置於室內，地震、火災、爆炸等，則應設於室外並可與避難據點結合。

（一）指揮據點

指揮中心為新化區公所，為災害防救緊急指揮中心，為災情統整、新聞發佈、救難調度之處所。

（二）醫療據點

地區醫院及有住院診療服務之診所為二級醫療據點，具有短期收容及醫療功能，區域及醫學中心則為一級醫療據點，提供患者較為長期完適之醫療服務。然而計畫區內未有醫學中心、地區醫院及具有住院診療所，故醫療據點需共用鄰近行政區之醫療據點。一般診所多不具住院診療服務，定位為三級醫療據點，主要為緊急及輕傷醫療。

（三）警察據點

計畫區內有啞口派出所，具有維持受災地區治安及災難救護之權責，其通訊設備亦可作為緊急指揮處所。

（四）消防據點

計畫區鄰近消防局第四大隊新化分隊，可作為救災處所。

四、防（救）災路線

消防救災路線系統係針對火災及震災之防（救）災規劃設計，劃為緊急救援輸送道路、救援輔助道路等，茲分別說明如下：

（一）緊急救援輸送道路

指定本計畫區特一號（台 20 號省道，寬 24 公尺）、特二號（台 20 號省道，寬 24 公尺）、特三號（寬 20 公尺）、一—1 號（寬 20 公尺）、二—1 號（寬 18 公尺）、二—2 號（寬 18 公尺）、三—1 號（寬 15 公尺）為緊急救援輸送道路，該等道路為本計畫區內重要之聯外及主要道路，除寬度考量外並因其貫穿本計畫區，為區內重要之防（救）災道路。

(二) 救援輔助道路

指定本計畫區道路寬度 12~15 公尺之主要、次要道路及聯外道路為救援輔助道路，主要擔負消防及運送救援物資之機能。(一) 緊急道路

五、火災延燒防止地帶

以排水、河川、道路、綠地(帶)、公園及大型開放空間為火災延燒防止地帶。

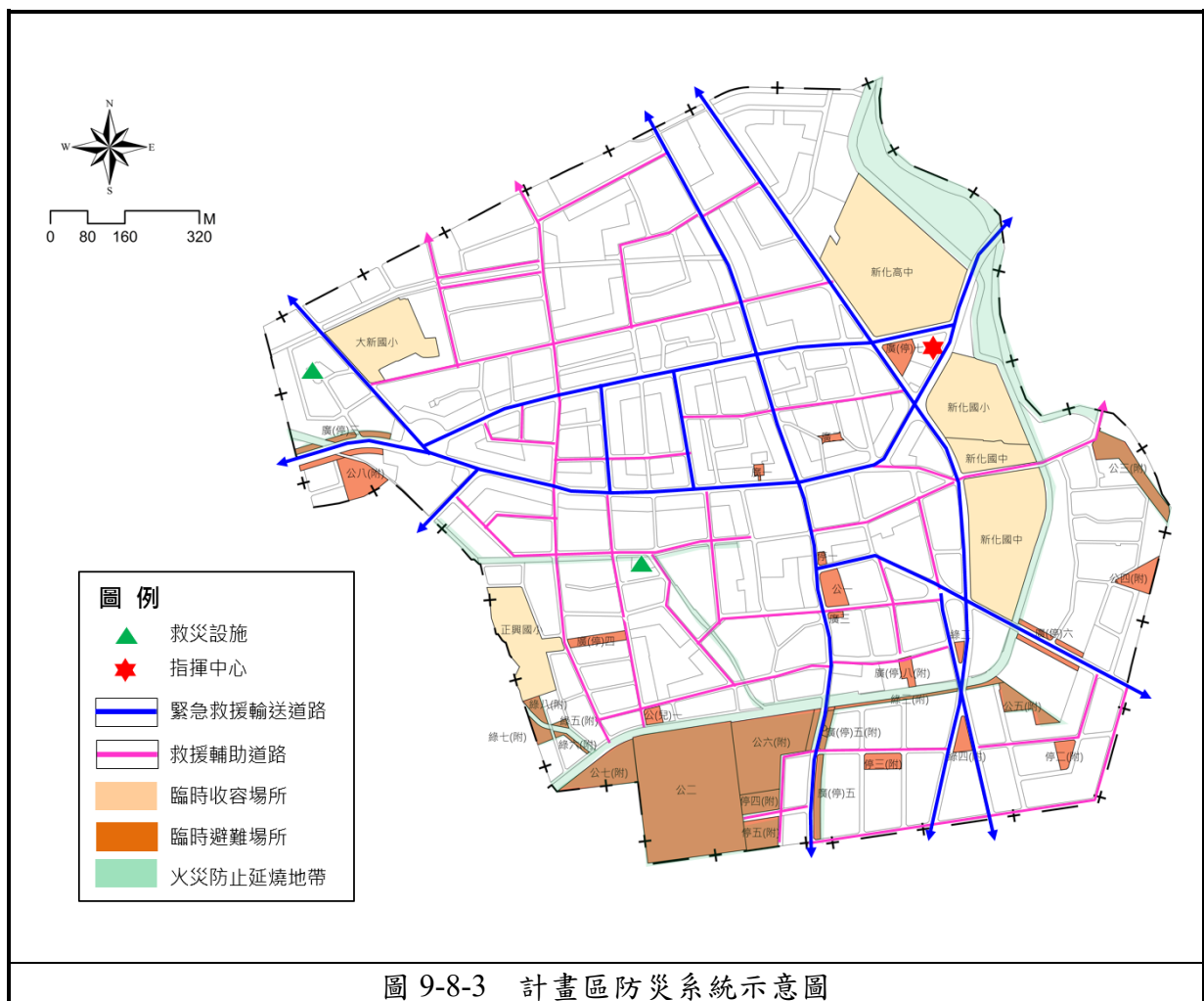
(一) 排水、河川：計畫區內藍帶水文主要包含嘉南大圳南幹支線及虎頭溪，可作為災害隔離界線，有利於隔絕災害蔓延。

(二) 道路：具分隔鄰里單元功能之公園道或 20 公尺寬以上之道路。

(三) 綠地(帶)：主要計畫劃設之綠地(帶)。

(四) 公園：主要計畫劃設之公園。

(五) 大型開放空間：計畫區內大型開放空間，包括大型空地、荒地或農田等，亦可作為隔絕災害蔓延之空間。



第九節 附帶條件地區

本次通盤檢討後之附帶條件地區，包括繳納代金、容積率調降、及指定開發方式等，共計 16 處，詳表 9-9-1、圖 9-9-1。

表 9-9-1 本次通盤檢討後附帶條件區規定彙整表

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件內容	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
1	本次通檢變更內容明細表第 20 案	廣場兼停車場用地「廣停二」（附）(0.3132)	住宅區（附）(0.0400) 社教用地（附）(0.2732)	1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	
		商業區（附）(0.3020)	住宅區（附）(0.2158) 社教用地（附）(0.0862)		
2	第二次通檢原「公一」	公園用地（1.27）	住宅區（附）（1.27）	1.應於本次通盤檢討發布實施之日起 2 年內另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），否則於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。 2.將來擬定細部計畫時，應配設足夠之公園用地。	
3	第二次通檢原「公二」	公園用地（1.00）	住宅區（附）（1.00）		
4	第二次通檢原「公七」	公園用地（1.11）	住宅區（附）（1.11）		
5	第二次通檢原「公九」	公園用地（0.97）	住宅區（附）（0.97）		
6	第二次通檢原「公十」	公園用地（2.83）	住宅區（附）（2.83）		
7	第二次通檢原「公（兒）三」	公園兼兒童遊樂場用地（0.92）	住宅區（附）（0.92）	以市地重劃方式開發。	
8	本次通檢變更內容明細表第 25 案	灌溉設施專用區（0.0100）	住宅區（附）（0.0080） 廣場兼停車場用地「廣停八」（附）（0.0020）		
		住宅區（附）（0.4295）	住宅區（附）（0.2777） 廣場兼停車場用地「廣停八」（附）（0.1518）		
9	第二次通檢原「公（兒）六」	公園兼兒童遊樂場用地（0.30）	住宅區（附）（0.30）	1.應於本次通盤檢討發布實施之日起 2 年內另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），否則於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。 2.將來擬定細部計畫時，應配設足夠	
10	第二次通檢原「公（兒）八」	公園兼兒童遊樂場用地（0.35）	住宅區（附）（0.35）		

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件內容	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
				之公園用地。	
11	第二次通檢 原「廣（停）一」	廣場兼停車場用地 (0.57)	住宅區（附） (0.59)	應於本次通盤檢討發布實施之日起二年內另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），否則於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。	
		道路用地 (0.02)			
12	本次通檢變更內容明細表第 8 案	學校用地 「文小二」 (0.0077)	住宅區（附） (0.0077)	1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	
13	本次通檢變更內容明細表第 9 案	灌溉設施專用區 (0.0438)	住宅區（附） (0.0438)	1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	
14	本次通檢變更內容明細表第 10 案	學校用地 「文高」 (0.0106)	住宅區（附） (0.0106)	1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	
15	本次通檢變更內容明細表第 22 案	道路用地 (0.0137)	住宅區（附） (0.0137)	應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地（道路用地）。	
		住宅區 (0.0061)	道路用地（附） (0.0061)		
16	本次通檢變更內容明細表第 29 案	農業區 (24.5420)	住宅區（附） (14.8066)	以區段徵收方式辦理開發。	
			公園用地（附） (4.3023)		
			停車場用地（附） (1.2703)		
			綠地（附） (0.7751)		

序號	變更年期及 編號	變更內容		附帶條件內容	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
			道路用地（附） （2.9677）		
			溝渠用地（附） （0.1853）		
			溝渠用地兼供 道路使用（附） （0.0147）		
			廣場用地兼供 道路使用（附） （0.2200）		
		附帶條件住宅 區（0.7321）	公園用地（附） （公二） （0.7321）		
		廣場兼停車場 用地 （0.1688）	廣場兼停車場 用地（附） （0.0686）		
			廣場用地兼供 道路使用（附） （0.0156）		
			住宅區（附） （0.0332）		
			公園用地（附） （公五） （0.0250）		
			綠地（附） （0.0010）		
			道路用地（附） （0.0254）		
		道路用地 （0.1891）	住宅區（附） （0.1016）		
			道路用地（附） （0.0875）		
		灌溉設施專用 區 （0.0063）	綠地（附） （0.0063）		
		非都市土地 （0.6094）	公園用地 （附）（公二） （0.0015）		
			公園用地 （附）（公三） （0.0014）		
			道路用地（附） （0.6065）		

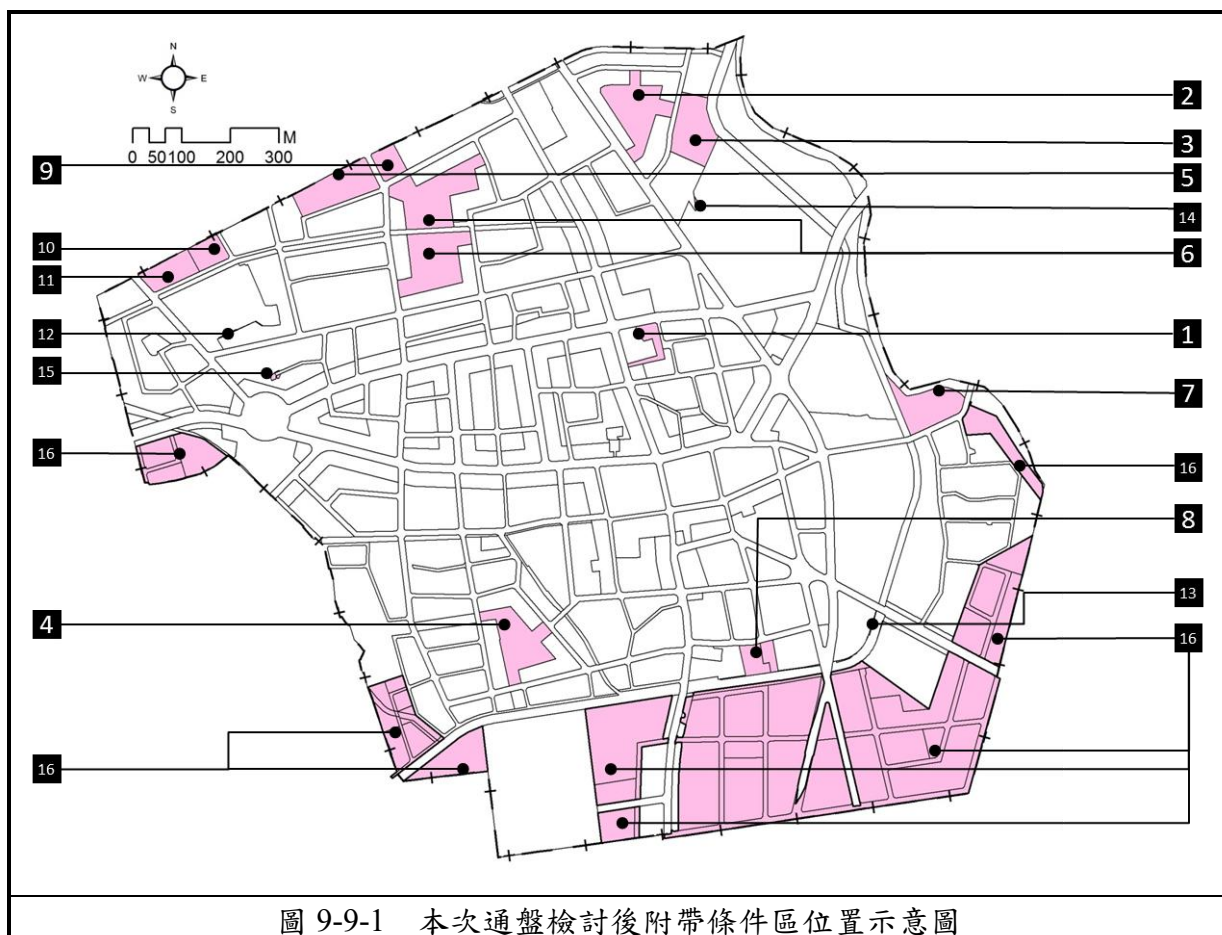


圖 9-9-1 本次通盤檢討後附帶條件區位置示意圖

第十章 實施進度及經費

各項公共設施用地之開闢面積、經費概估如表 10-1-1 所示，由需地機關配合地方發展之需要，按優先順序予以編列預算辦理用地取得及開闢。

表 10-1-1 變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）實施進度及經費表

項目	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	其 他	土地徵 購費及 地上物 補償	工程費	合計			
公一	0.3539	V				--	530.85	530.85	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
公三	0.7336			V		--	1,100.40	1,100.40	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
公四	0.3514			V		--	527.10	527.10	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
公五	0.4097			V		--	614.55	614.55	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
公六	2.0786			V		--	3,117.90	3,117.90	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
公七	0.9003			V		--	1,350.45	1,350.45	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
公八	0.5887			V		--	883.05	883.05	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
公(兒)一	0.0968	V				--	145.20	145.20	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
社教用地	0.3594	V				--	539.10	539.10	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
市一	0.6756	V				--	1,013.40	1,013.40	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
停一	0.0467	V				--	70.05	70.05	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
停二	0.1895			V		--	284.25	284.25	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
停三	0.2684			V		--	402.60	402.60	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
停四	0.3557			V		--	533.55	533.55	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
停五	0.4567			V		--	685.05	685.05	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
廣二	0.0686	V				--	102.90	102.90	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
廣三	0.0420			V		--	63.00	63.00	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
廣(停)三	0.4154	V				--	623.10	623.10	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
廣(停)四	0.2417	V				--	362.55	362.55	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
廣(停)五	0.4910	V				--	736.50	736.50	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
廣(停)六	0.2967	V				--	445.05	445.05	臺南市 政府	115 年	由市府編 列預算
廣(停)八	0.1538		V			--	230.70	230.70	市地重	115	土地所有

項目	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	其 他	土地徵 購費及 地上物 補償	工程費	合計		
									劃會、 臺南市 政府	年 權人自籌 或由市府 編列預算
廣(道)	0.3029	V		V		--	454.35	454.35	臺南市 政府	115 年 由市府編 列預算
綠二	0.0657	V				--	98.55	98.55	臺南市 政府	115 年 由市府編 列預算
綠三	0.2256			V		--	338.40	338.40	臺南市 政府	115 年 由市府編 列預算
綠四	0.1820			V		--	273.00	273.00	臺南市 政府	115 年 由市府編 列預算
綠五	0.0361			V		--	54.15	54.15	臺南市 政府	115 年 由市府編 列預算
綠六	0.0581			V		--	87.15	87.15	臺南市 政府	115 年 由市府編 列預算
綠七	0.1383			V		--	207.45	207.45	臺南市 政府	115 年 由市府編 列預算
綠八	0.1423			V		--	213.45	213.45	臺南市 政府	115 年 由市府編 列預算
溝渠用地	0.3840	V		V		--	576.00	576.00	臺南市 政府	115 年 由市府編 列預算
溝(道)	1.3522	V		V		--	2,028.30	2,028.30	臺南市 政府	115 年 由市府編 列預算
河道用地	0.1387	V				--	208.05	208.05	臺南市 政府	115 年 由市府編 列預算
人行步道	0.1193	V				--	178.95	178.95	臺南市 政府	115 年 由市府編 列預算
道路用地	8.5569	V	V	V		--	12,835.35	12,835.35	市地重 劃會、 臺南市 政府	115 年 土地所有 權人自籌 或由市府 編列預算

註1：本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際開發費用為準。

註2：預定完成期限得依主辦機關財務狀況及辦理進度酌予調整。