

變更西港都市計畫
(公共設施專案通盤檢討)案計畫書

報部審議版

臺 南 市 政 府

中 華 民 國 110 年 4 月

報部審議版

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都 市 計 畫 名 稱	變更西港都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案		
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款		
擬 定 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府		
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	1.自民國 106 年 3 月 22 日起 30 天，刊登於 106 年 3 月 22 日自由時報第 G1 版。 2.自民國 108 年 8 月 16 日起 30 天，刊登於 108 年 8 月 16 日臺灣時報第 19 版。	
	公 開 展 覽	自民國 109 年 5 月 18 日起 30 天。刊登於	
	公 開 展 覽 說 明 會	民國 109 年 6 月 3 日於西港區慶安社區活動中心後方風雨球場舉行。	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民或團體陳情意見綜理表		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國 110 年 3 月 29 日第 99 次會審議通過	
	部 級	內政部都市計畫委員會民國 年 月 日第 次會議審議通過	

報部審議版

目錄

第一章	緒論	1-1
第一節	計畫緣起	1-1
第二節	法令依據	1-1
第三節	計畫位置與範圍	1-1
第二章	現行計畫概要	2-1
第一節	發布實施歷程	2-1
第二節	現行計畫內容概要	2-2
第三章	發展現況分析	3-1
第一節	社經發展現況	3-1
第二節	實質發展現況	3-1
第三節	公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	3-3
第四章	發展預測與檢討構想	4-1
第一節	計畫年期與計畫人口檢討	4-1
第二節	公共設施用地需求分析	4-1
第三節	公共設施用地檢討構想	4-1
第四節	私有公共設施用地檢討原則	4-6
第五節	附帶條件內容	4-10
第五章	實質計畫檢討	5-1
第一節	公共設施用地檢討分析	5-1
第二節	變更計畫內容	5-5
第六章	檢討後實質計畫	6-1
第一節	計畫年期與人口	6-1
第二節	土地使用計畫	6-1
第三節	公共設施計畫	6-1
第四節	交通運輸計畫	6-5
第五節	附帶條件地區	6-8
第七章	實施進度及經費	7-1
附錄 1	西港都市計畫公共設施用地分析表	

附錄 2 西港都市計畫公共設施用地公告現值示意圖

附錄 3 西港都是計畫檢討前後防災計畫示意圖

報部審議版

圖目錄

圖 1-1	西港都市計畫檢討範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	西港都市計畫現行計畫示意圖.....	2-5
圖 3-1	西港都市計畫土地使用現況示意圖	3-4
圖 3-2	西港都市計畫公共設施開闢情形示意圖.....	3-5
圖 3-3	西港都市計畫公共設施取得情形示意圖.....	3-6
圖 3-4	西港都市計畫公共設施權屬分布圖	3-7
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖.....	4-5
圖 5-1	西港都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖	5-3
圖 5-2	西港都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖	5-4
圖 5-3	西港都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	5-10
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 2-1 案變更內容示意圖.....	5-11
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 2-2 案變更內容示意圖.....	5-11
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 2-3 案變更內容示意圖.....	5-12
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 2-4 案變更內容示意圖.....	5-12
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 2-5 案變更內容示意圖.....	5-13
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 2-6 案變更內容示意圖.....	5-13
圖 5-10	變更內容綜理表編號第 2-7 案變更內容示意圖.....	5-14
圖 5-11	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖	5-14
圖 5-12	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖	5-15
圖 5-13	變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖	5-15
圖 5-14	變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖	5-16
圖 5-15	變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖	5-16
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖	6-4
圖 6-2	變更後交通系統計畫示意圖	6-7
圖 6-3	本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖.....	6-9
圖 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖	6-10

表目錄

表 2-1	西港都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程表.....	2-1
表 2-2	西港都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表.....	2-3
表 2-3	西港都市計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-4
表 3-1	臺南市、西港區及本計畫區近 5 年人口數量統計表	3-1
表 3-2	西港都市計畫土地使用現況面積表	3-1
表 3-3	西港都市計畫公共設施開闢面積.....	3-2
表 4-2	西港都市計畫公共設施用地面積需求檢核表	4-3
表 4-3	私有公共設施用地檢討原則表.....	4-6
表 4-4	道路用地檢討原則表	4-8
表 4-5	跨區重劃公共設施用地規劃原則表	4-9
表 4-6	附帶條件編號及內容對照表	4-10
表 5-1	西港都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表	5-5
表 5-2	變更面積增減統計表	5-9
表 6-1	變更後土地使用計畫面積表	6-2
表 6-2	公共設施用地明細表	6-3
表 6-3	變更後道路編號一覽表.....	6-6
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表	6-8
表 6-5	本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表	6-8
表 7-1	實施進度及經費估算表.....	7-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

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

本次全市性專案通盤檢討作業除依循相關檢討變更原則，並考量地區發展特性、使用需求及基地條件，檢視公共設施用地之存廢並提出檢討變更內容，同時參酌歷年人口變遷趨勢核實檢討計畫人口。此外，於 78~80 年間辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討案，多以附帶條件或另擬細部計畫方式，釋出部分公共設施保留地，惟迄今仍有多處未完成細部計畫，本次併同將未完成附帶條件地區納入跨區整體開發方案。另外，經檢討仍有保留需求之未取得公共設施用地，視財務可行性評估亦盡量納入跨區整體開發方案併同取得開闢。

本次辦理西港都市計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據檢討變更原則與相關法令之指導，檢討不必要之公共設施用地，同時研議跨區市地重劃、調降容積率等多元開發回饋方式，以期妥善解決公共設施保留地問題。

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 14 條第 1 項第 4 款辦理公共設施用地專案通盤檢討。

第三節 計畫位置與範圍

本案以西港都市計畫內公共設施用地面積為檢討範圍，面積 46.12 公頃。

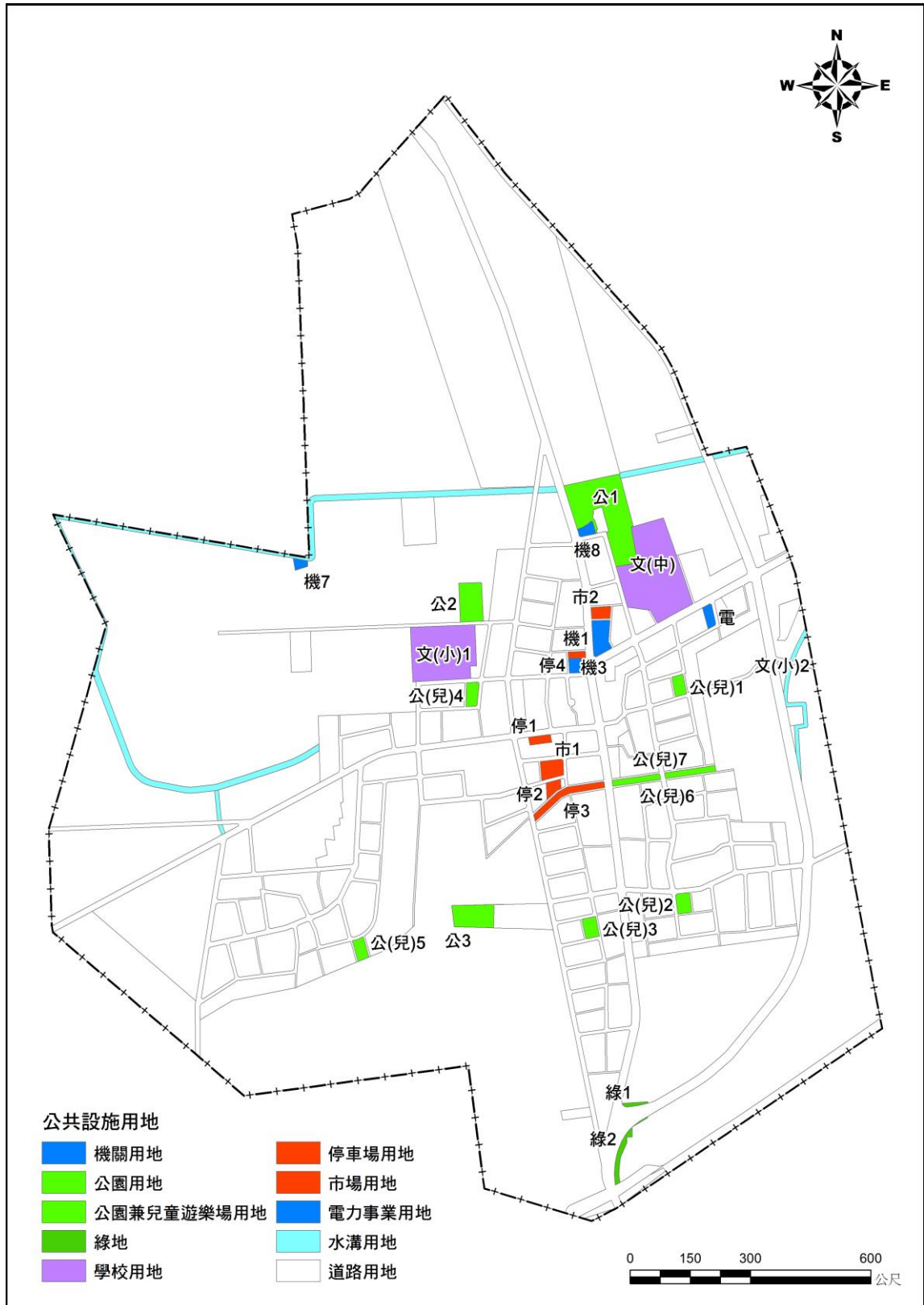


圖 1-1 西港都市計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

西港都市計畫於 64 年 7 月擬定後，於 72 年 11 月發布實施第一次通盤檢討案，78 年 4 月發布實施第二次通盤檢討案，87 年 3 月發布實施第三次通盤檢討，95 年 11 月發布實施第四次通盤檢討案，民國 98 年 9 月發布實施中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討，民國 104 年 9 月發布實施農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，另自第四次通盤檢討後迄今，辦理 3 次個案變更、2 次擬定細部計畫，詳表 2-1。

表 2-1 西港都市計畫第四次通盤檢討後歷次變更辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	變更西港都市計畫(部分農業區為行政區及公園用地)案	96.1.8 府城都字第 0950258090 號	96.1.9
2	變更西港都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)	98.9.1 府城都字第 0980201858A 號	98.9.2
3	變更西港都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104.9.23 府都規字第 1040909139A 號	104.9.29
4	變更西港都市計畫(部分農業區為甲種工業區、「甲種工業區(作生態綠地使用)」及「甲種工業區(作綠帶使用)」)(配合南寶樹脂化學工廠股份有限公司擴廠)案	108.3.28 府都規字第 1080341363A 號	108.3.29
5	擬定西港都市計畫(部分農業區為甲種工業區、「甲種工業區(作生態綠地使用)」及「甲種工業區(作綠帶使用)」)(配合南寶樹脂化學工廠股份有限公司擴廠)細部計畫案	108.4.29 府都規字第 1080441461A 號	108.4.30
6	變更西港都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案	109.3.12 府都規字第 1090334511A 號	109.3.12
7	變更西港都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	109.3.9 府都規字第 1090291068B 號	109.3.13

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

第二節 現行計畫內容概要

一、計畫範圍與面積

計畫區位於西港區公所所在地，其範圍為東至台糖鐵路及其東側 100 公尺處，西至重劃道路及水溝，南至曾文溪堤防，北至灌溉水溝，包括西港、南海、慶安及竹林等里，計畫面積為 355.00 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口 18,000 人，居住密度每公頃約 252 人。

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含住宅區、商業區、文教區、甲種工業區、零星工業區、宗教專用區、農業區、行政區、農會專用區、電信專用區、加油站專用區、河川區、河川區兼供道路使用、殯葬專用區等，計畫面積合計 309.15 公頃，佔本計畫面積 87.08%，詳表 2-2、圖 2-1。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含公園用地、公兒用地、綠地、學校用地、機關用地、市場用地、停車場用地、電力事業用地、水溝用地、道路用地等，計畫面積合計 45.85 公頃，佔本計畫面積 12.92%，詳表 2-3。

表 2-2 西港都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔總計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	67.22	41.41	18.94
	商業區	4.13	2.54	1.16
	文教區	3.40	2.09	0.96
	工業區	甲種工業區	22.07	10.09
		零星工業區	1.43	0.65
	宗教專用區	1.49	0.92	0.42
	農業區	191.20		53.86
	行政區	0.94	0.58	0.26
	農會專用區	0.30	0.18	0.08
	電信專用區	0.14	0.09	0.04
	加油站專用區	0.14	0.09	0.04
	河川區	1.46		0.41
	河川區兼供道路使用	0.44	0.27	0.12
	殯葬專用區	0.14	0.09	0.04
	小計	309.15	71.76	87.08
公共 設施 用地	公園用地	3.24	2.00	0.91
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.24	0.76	0.35
	綠地	0.28	0.17	0.08
	學校用地	5.04	3.10	1.42
	機關用地	0.71	0.44	0.20
	市場用地	0.39	0.24	0.11
	停車場用地	0.60	0.37	0.17
	電力事業用地	0.12	0.07	0.03
	水溝用地	3.85	2.37	1.08
	道路用地	30.38	18.71	8.56
	小計	45.85	28.24	12.92
計畫面積合計		355.00	-	100.00
都市發展用地面積合計		162.34	100.00	-

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區、河川區。

資料來源：變更西港都市計畫(部分農業區為甲種工業區、「甲種工業區(作生態綠地使用)」及「甲種工業區(作綠帶使用)」)(配合南寶樹脂化學工廠股份有限公司擴廠)案，108年2月，臺南市政府。

表 2-3 西港都市計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	說明
公園用地	公 1	2.15	文(中)北側	
	公 2	0.55	文(小)1 北側之體育公園	
	公 3	0.54	西港中央公園	
	小計	3.24		
鄰里公園用地 兼兒童遊樂場 使用	公(兒)1	0.15	西港農會東南側	
	公(兒)2	0.18	加油站專用區北側	
	公(兒)3	0.18	加油站專用區西北側	
	公(兒)4	0.18	文(小)1 南側	
	公(兒)5	0.16	港明中學南側	
	公(兒)6	0.19	停 3 東側	
	公(兒)7	0.20	公(兒)6 東側	
	小計	1.24		
綠地	綠 1	0.01	十號道路南端路口北側	
	綠 2	0.27	十號道路南端路口南側	
	小計	0.28		
學校用地	文小 1	2.15	西港國小	
	文小 2	0.01	港東國小部分	
	文中	2.88	西港國中	
	小計	5.04		
機關用地	機 1	0.34	鄉公所及衛生所	
	機 3	0.17	警察分駐所	
	機 7	0.07	公 2 西側，供環保相關設施使用	
	機 8	0.13	公 1 西南側，供消防隊西港分隊使用	
	小計	0.71		
市場用地	市 1	0.25	停 2 北側	西港市場
	市 2	0.14	機 1 北側	
	小計	0.39		
停車場用地	停 1	0.12	市 1 北側	
	停 2	0.10	市 1 南側	
	停 3	0.31	停 2 南側	
	停 4	0.07	機 3 北側	
	小計	0.60		
電力事業用地		0.12	西港國中東南側	
水溝用地		3.85		
道路用地		30.38		

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

資料來源：變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案，95 年 11 月，臺南市政府，及本計畫整理。

報部審議版

第三章 發展現況分析

第一節 人口成長現況

本計畫區 109 年人口總數為 12,728 人，佔西港區人口總數 51.90%，西港區 109 年底人口總數為 24,522 人，佔臺南市人口總數 1.31%；另從成長率來看，本計畫區近年人口成長呈現負成長情形，平均人口成長率為-0.76%，詳表 3-1。

表 3-1 臺南市、西港區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年度 (年)	本計畫區		西港區		臺南市	
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率
105	13,252	0.20%	24,870	-0.20%	1,886,033	0.03%
106	13,223	-0.22%	24,758	-0.45%	1,886,522	0.03%
107	12,912	-2.35%	24,690	-0.27%	1,883,831	-0.14%
108	12,814	-0.76%	24,554	-0.55%	1,880,906	-0.16%
109	12,728	-0.67%	24,522	-0.13%	1,874,917	-0.32%
平均	12,986	-0.76%	24,679	-0.32%	1,882,442	-0.11%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里統計資料(竹林里、西港里、南海里、慶安里)推估。

資料來源：臺南市民政局人口統計資料(105~109 年)及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

西港都市計畫各使用分區計畫面積為 309.15 公頃，其中住宅區面積為 67.22 公頃，使用率約為 81.64%；商業區面積為 4.13 公頃，使用率約為 95.04%；甲種工業區面積為 35.83 公頃，使用率約為 73.43%。有關西港都市計畫內土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 西港都市計畫土地使用現況面積表

項目		現行計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率
住宅區		67.22	54.88	81.64
商業區		4.13	3.93	95.04
文教區		3.40	3.40	100.00
工業區	甲種工業區	35.83	26.31	73.43
	零星工業區	2.32	2.32	100.00
宗教專用區		1.49	1.49	100.00
農業區		191.20	--	
行政區		0.94	0.00	0.00
農會專用區		0.30	0.30	100.00
電信專用區		0.14	0.14	100.00
加油站專用區		0.14	0.14	100.00
河川區		1.46	--	
河川區兼供道路使用		0.44	--	
殯葬專用區		0.14	0.14	100.00
小計		309.15	93.05	30.10

資料來源：本計畫調查整理。

二、公共設施現況

西港都市計畫公共設施用地計畫面積為 45.85 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 16.08 公頃，有關各項公共設施用地現況開闢與取得情形，詳表 3-3、圖 3-2、圖 3-3、圖 3-4。

表 3-3 西港都市計畫公共設施開闢面積

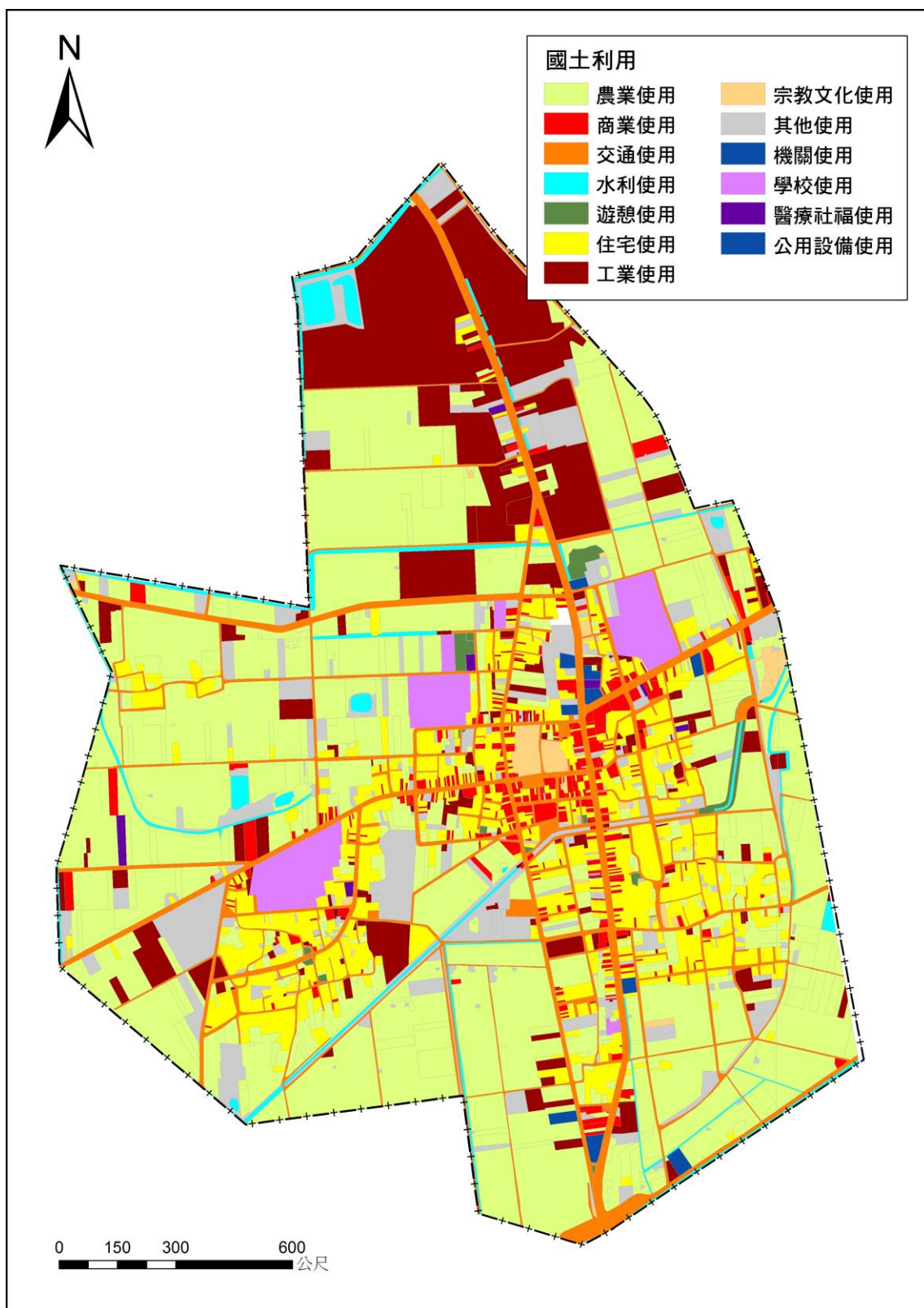
項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率(%)
公園用地	公 1	2.15	部分未取得	部分開闢	20.53%
	公 2	0.55	部分未取得	已開闢	100.00%
	公 3	0.54	已取得	已開闢	100.00%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.15	未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)2	0.18	未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)3	0.18	未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)4	0.18	部分未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)5	0.16	未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)6	0.19	部分未取得	已開闢	100.00%
	公(兒)7	0.20	部分未取得	已開闢	100.00%
綠地	綠 1	0.01	部分未取得	未開闢	0.00%
	綠 2	0.27	部分未取得	未開闢	0.00%
學校用地	文(小)1	2.15	部分未取得	已開闢	100.00%

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率(%)
	文(小)2	0.01	已取得	已開闢	100.00%
	文中	2.88	已取得	已開闢	100.00%
機關用地	機 1	0.34	部分未取得	已開闢	100.00%
	機 3	0.17	部分未取得	部分開闢	67.53%
	機 7	0.07	已取得	已開闢	100.00%
	機 8	0.13	已取得	已開闢	100.00%
市場用地	市 1	0.25	已取得	已開闢	100.00%
	市 2	0.14	部分未取得	未開闢	0.00%
停車場用地	停 1	0.12	已取得	已開闢	100.00%
	停 2	0.10	部分未取得	已開闢	100.00%
	停 3	0.31	部分未取得	未開闢	0.00%
	停 4	0.07	未取得	未開闢	0.00%
電力事業用地	電	0.12	未取得	已開闢	100.00%
水溝用地		3.85	部分未取得	已開闢	100.00%
道路用地		30.38	部分未取得	部分開闢	63.63%

資料來源：本計畫調查整理

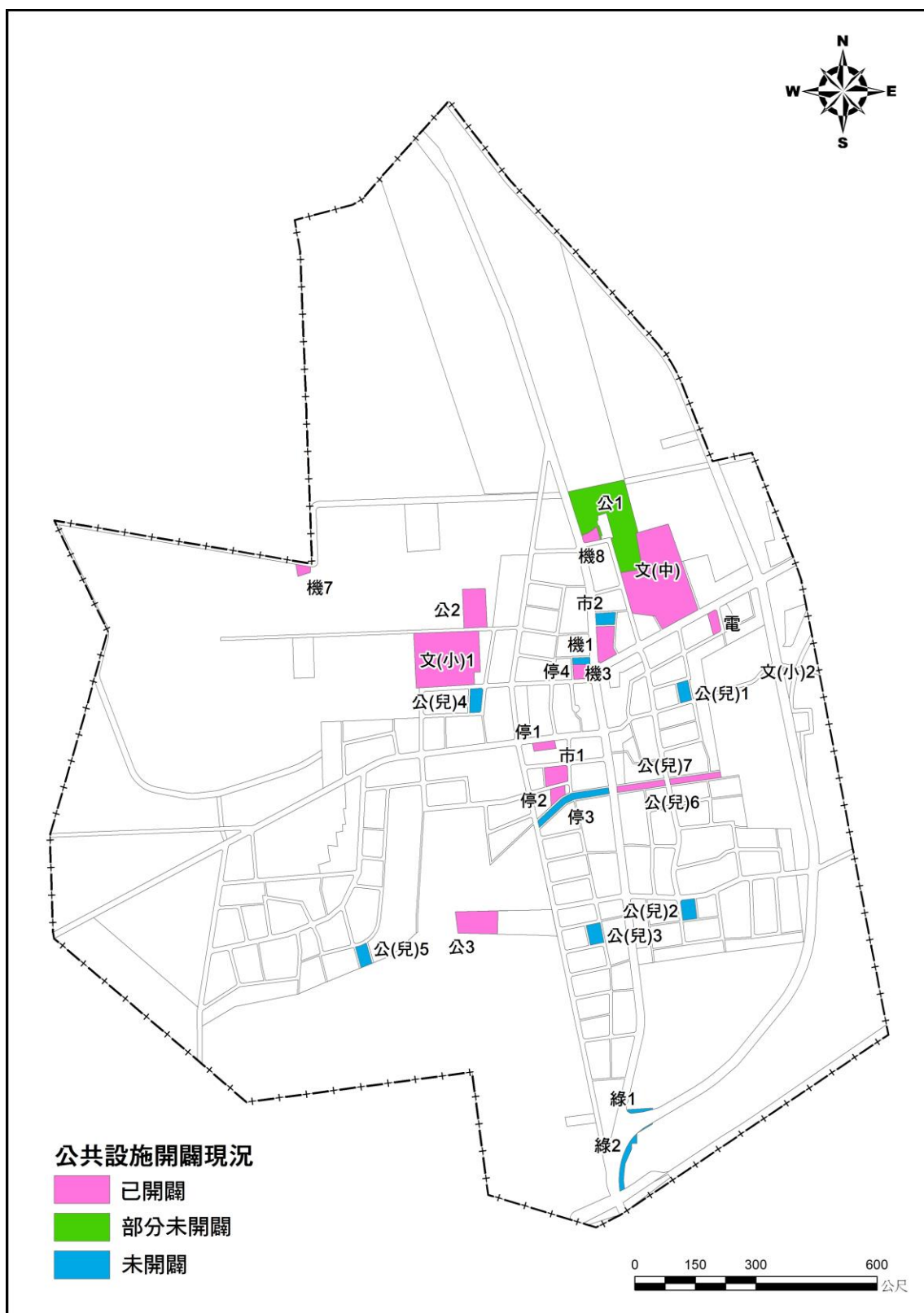
第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

本計畫區分別於民國 106 年 3 月 22 日及民國 108 年 8 月 16 日辦理公開徵求意見之公告，共接獲 1 件公民或團體陳情意見，並於 109 年 2 月 14 日召開機關協調會。



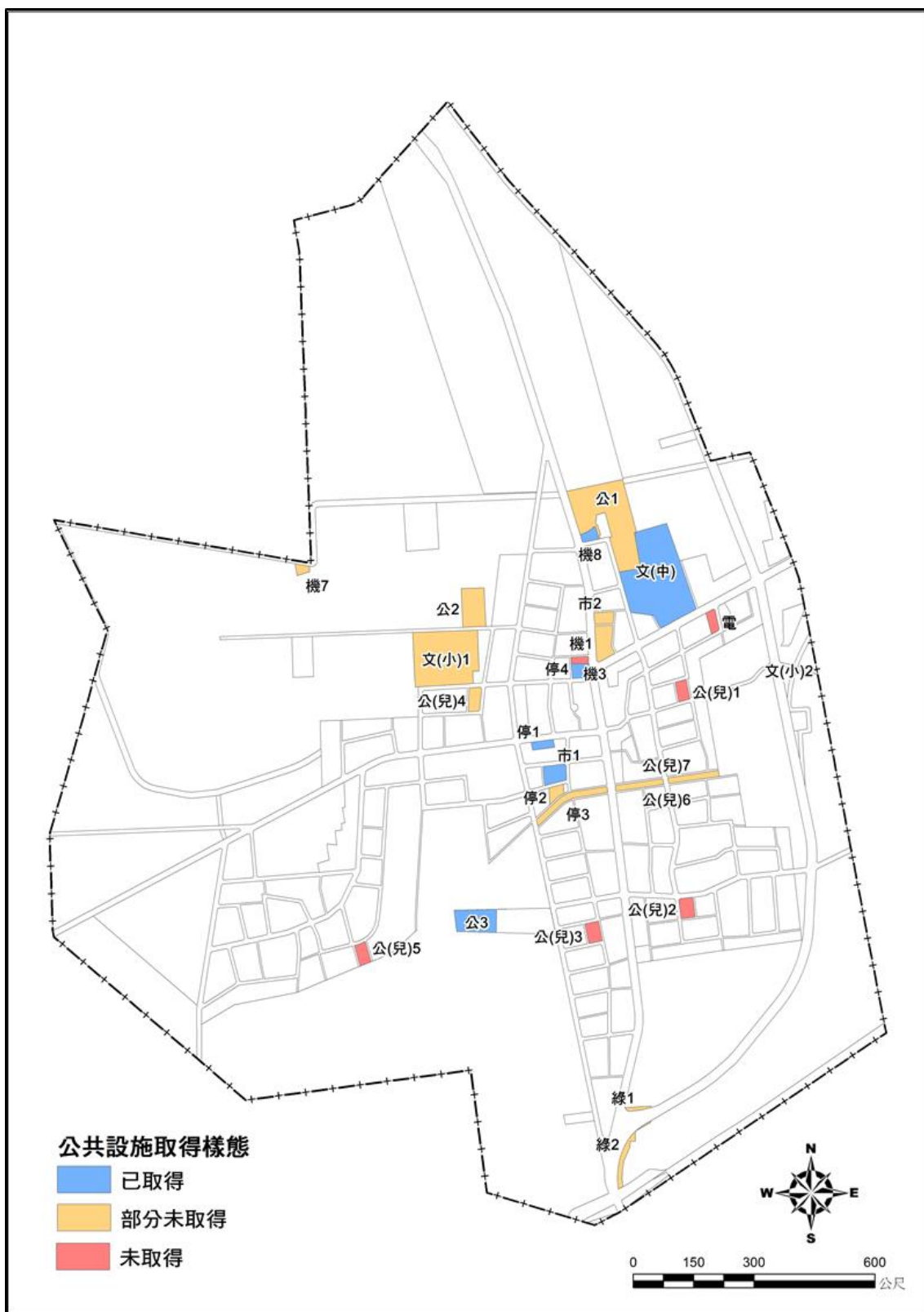
註：本計畫整理。

圖 3-1 西港都市計畫土地使用現況示意圖



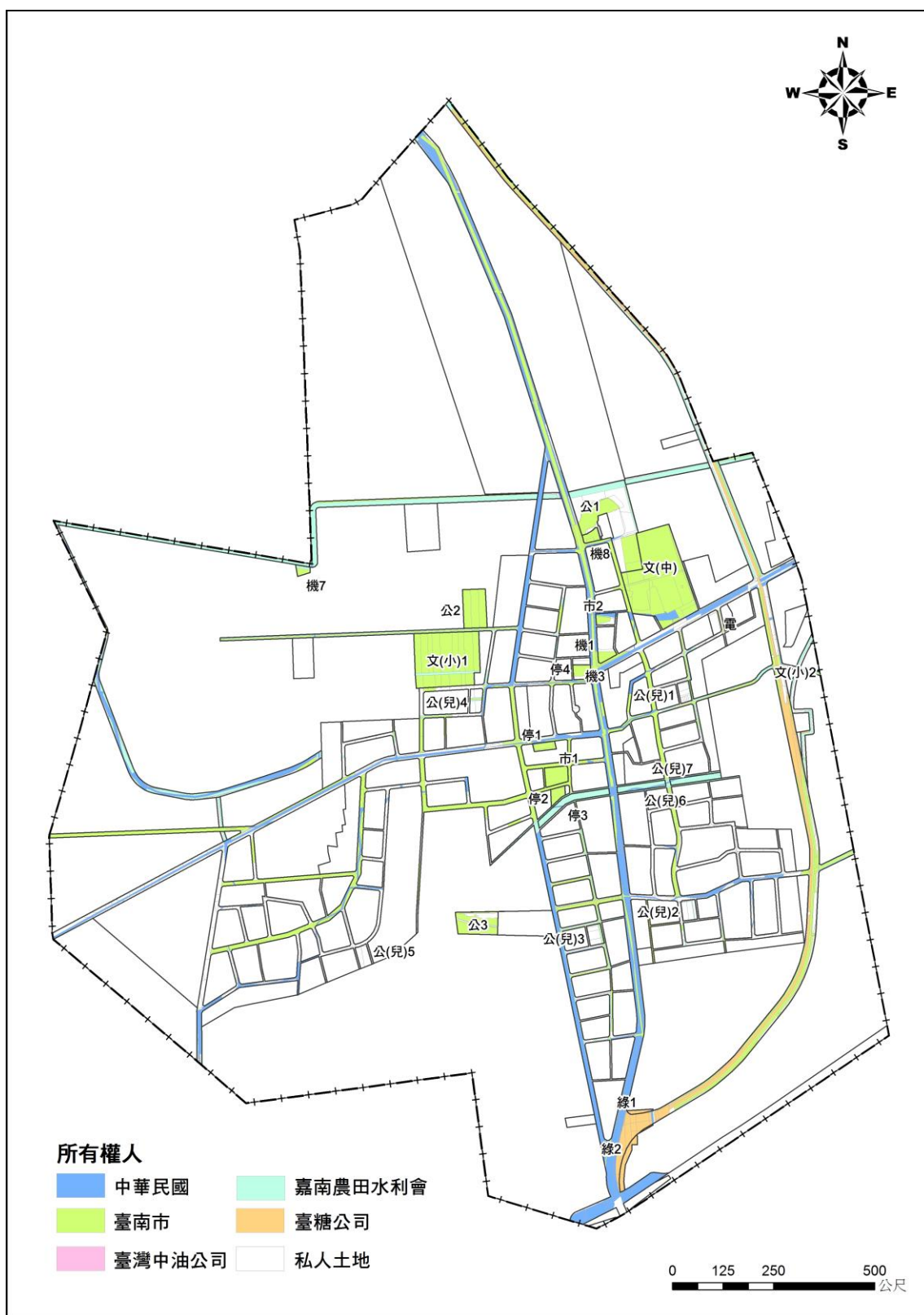
註：本計畫整理。

圖 3-2 西港都市計畫公共設施開闢情形示意圖



註：本計畫整理。

圖 3-3 西港都市計畫公共設施取得情形示意圖



註：西港區 109 年 3 月地籍資料。

圖 3-4 西港都市計畫公共設施權屬分布圖

報部審議版

第四章 發展預測與檢討構想

第一節 計畫年期與計畫人口檢討

一、計畫年期

依全國國土計畫目標年，檢討本計畫目標年期為民國 125 年。

二、計畫人口推估

本案係參酌刻正辦理「變更西港計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」之計畫人口維持為 18,000 人，故本案目標年計畫人口數亦維持 18,000 人。

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 18,000 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施用地等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積，詳表 4-2。有關公共設施用地供需情形說明如下：

一、學校用地

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。現行計畫國小用地面積 2.16 公頃，已超過需求面積 0.16 公頃，國中用地面積 2.88 公頃，已超過需求面積 0.38 公頃。

二、停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。現行計畫停車場用地面積 0.60 公頃，不足需求面積 2.78 公頃。

三、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 35.50 公頃，惟現行計畫劃設面積 4.76 公頃，不足需求面積 30.74 公頃。

本次檢討前每千人享有公園綠地面積為 0.25 公頃/千人，檢討後為 0.15 公頃/千人，另參考內政部訂定之「都市計畫通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則」，本次檢討前公園及公(兒)用地實際取得面積為 2.47 公頃，檢討後公園及公(兒)用地預計取得面積約為 3.04 公頃。

報部審議版

表 4-2 西港都市計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：18,000 人)

項目		現行計畫 面積 (公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
機關用地		0.71	依實際需要檢討之。	-	-
學校 用地	國小用地	2.16	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 13.8 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學面積不得少於 2 公頃。	2.00	+0.16
	國中用地	2.88	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 16.7 m ² 。 2.都市計畫區內國民中學面積不得少於 2.5 公頃。	2.50	+0.38
	合計	5.04	-	4.50	+0.54
遊憩 設施 用地	公園用地	3.24	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	35.50	-30.74
	公園兼兒童遊樂場 用地	1.24			
	綠地用地	0.28			
	廣場用地	--			
	廣場兼停車場用地	--			
	合計	4.76			
市場用地		0.39	依實際需要檢討之。	-	-
停車場用地		0.60	不得低於計畫區內車量預估數 20%之停車需求。	3.38	-2.78
電力事業用地		0.12	依實際需要檢討之。	-	-
水溝用地		3.85	依實際需要檢討之。	-	-
道路用地		30.38	依實際需要檢討之。	-	-

註：1.目標年學齡人口依 109 年 12 月底國小人數以 7-12 歲、國中人數以 13-15 歲占總人口比例×計畫人口推計。

2.廣場兼停車場用地 1/2 面積分別計入停車場用地及遊憩設施用地。

3.停車場用地需求係以計畫人口×108 年臺南市汽車持有率 313.10 輛/千人×20%×單位停車面積 30 m²/輛計算。

第三節 公共設施用地檢討構想

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

一、維護公共設施服務品質

(一)公共維生系統公共設施

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

(二)都市防災系統公共設施

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

(三)開放空間系統公共設施

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

1.面積大於 3 公頃者，服務半徑 2,000 公尺。

2.面積 1~3 公頃者，服務半徑 1,500 公尺。

3.面積小於 1 公頃者，服務半徑 500 公尺。

二、依實際使用需求檢討

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

公共設施性質、使用需求 檢討原則

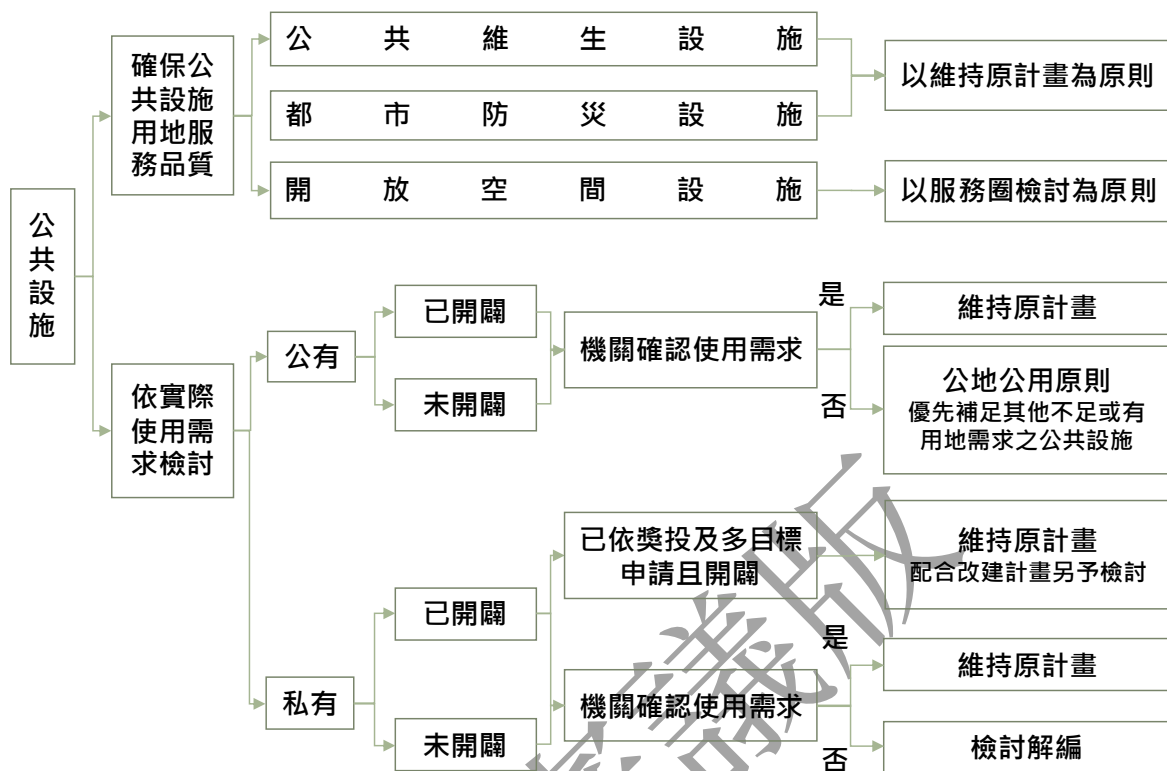


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

第四節 私有公共設施用地檢討原則

一、私有公共設施用地檢討原則

依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式。爰此，經檢討後仍須保留公共設施用地者，由公共設施主管機關編列預算以徵購方式取得開闢，或評估評估基地完整性及財務可行性，併同納入跨區市地重劃範圍，以加速公共設施取得開闢。其餘檢討解編之公共設施用地，考量基地特性並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，採用多元解編方式辦理。

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開發方式辦理，包含自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，詳表 4-3。

表 4-3 私有公共設施用地檢討原則表

項目	開發方式	檢討原則
保留	市地重劃	考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊。
		原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃辦理或併同納入本次跨區重劃。
	徵購	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，惟尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
		私有地零星或基地條件不佳，解編亦難以開發建築。
		考量地區發展情形，仍有使用需求，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		系統性公共設施或事業用地。
		事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地等，非屬優先檢討解編公共設施保留地。
		已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」核准興建，或建物密集

項目	開發方式	檢討原則
		且產權複雜者，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
		墳墓用地尚須辦理禁葬或清理者予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。
解編	市地重劃	已無使用需求，且權屬複雜，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為住宅區。
		原附帶條件未完成開發，已無使用需求，併鄰近分區解編為住宅區。
	自願捐贈公共設施用地	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，應回饋土地區位及面積可整合規劃。
	抵繳代金	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，惟地上物密集或變更面積狹小難以劃設公共設施用地。
	調降容積率	已無使用需求，基地形狀呈狹長帶狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
		已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
	免予回饋	已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區。
		已無使用需求，解編恢復原分區。
		原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編住宅區。
	另行擬定細部計畫	已無使用需求，惟周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。

二、道路用地檢討原則

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，考量實際開發可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍。

本次專案通盤檢討以塊狀公共設施為主，有關道路用地檢討如個別陳情案件，應視週邊地區發展狀況，考量道路系統完整性及兩側土地所有權人權益，予以檢討解編或調整路型。

另位於整體開發地區四鄰道路，則應視公共設施可及性、重劃開發可行性之配地及工程接管需求、聯外交通可及性等予以檢討是否納入跨區整體開發範圍。有關本計畫道路用地檢討原則詳表 4-4。

表 4-4 道路用地檢討原則表

類型		檢討原則		編號
A.非整開區 周邊道路	人陳案件	不影響道路 系統完整性	不影響道路用地及其兩側土地所有權人權益者，得解編或調整路型。	道 A-1
			取得道路用地及其兩側土地所有權人同意者，得解編或調整路型。	道 A-2
B.整開區四鄰 道路(納入重 劃範圍原則)	公設四鄰	為使公共設施具可及性。		道 B-1
	住宅四鄰	計畫道路	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求。	道 B-2
			聯外交通可及性。	道 B-3
		4 米人行 步道	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，予以調整為計畫道路。	道 B-4
			尚無配地需求，且解編不影響道路系統及指定建築線權益，予以解編。	道 B-5

三、跨區重劃公共設施用地規劃原則

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，經檢討變更為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。故有關整體開發範圍內公共設施規劃原則，原則優先納入評估仍有使用需求之必要性公共設施用地，及考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求之計畫道路，其餘則配合基地特性及需求予以檢討規劃適當之公共設施用地。有關本計畫跨區重劃公共設施用地規劃原則詳表 4-5。

表 4-5 跨區重劃公共設施用地規劃原則表

類型		規劃原則	編號
一般性原則	A.評估仍有使用需求之必要性公共設施用地	予以保留或調整區位。	重 A-1
	B.考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求	周邊未開闢計畫道路納入。	重 B-1
		4M 人行步道予以調整為 6M 以上計畫道路。	重 B-2
		新增劃設計畫道路。	重 B-3
配合性原則	C.配合基地特性調整公共設施用地名稱或範圍	配合鄰接住宅區已開發建築考量界面劃設 1.5M 廣場用地。	重 C-1
		配合既成道路通行功能劃設廣(道)用地。	重 C-2
		配合地方需求或基地條件調整公設名稱。	重 C-3

第五節 附帶條件內容

配合市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率及另行擬定細部計畫等多元解編方式，依附帶條件性質與以編號區分。有關本計畫附帶條件編號及內容對照詳表 4-6。

表 4-6 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	於內政部都委會審議通過後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。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	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 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件三	應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之。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	1. 變更後住宅區之容積率不得大於 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。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	-

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據檢討變更原則，納入本次通盤檢討範疇之各項公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式，詳圖 5-1、5-2。

一、公園用地

現行計畫劃設公園用地 3 處。除部分公 1 區位鄰近殯葬專用區，考量景觀及隔離功能(慶安段 8、9、10、11、12、13-1 地號)，保留並納入跨區重劃辦理，另臨南側住宅區部分，部分解編、部分調整為廣(道)用地並納入跨區重劃辦理，另非屬優先檢討解編公設保留地部分(慶安段 4 地號)，予以維持原計畫，以徵購方式取得，而學校仍具使用需求部分(慶安段 217、218 地號)，則依學校實際使用範圍予以調整為學校用地，農田水利署管有土地，則調整為水溝用地，其餘私有地部分，併鄰近分區解編為農業區；公 2 現況已開闢，尚有零星私有地併同鄰近分區解編為農業區外，其餘則維持原計畫。

二、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 7 處，除公(兒)1、公(兒)3、公(兒)4 與其他公園服務圈範圍重疊，予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理；公(兒)2、公(兒)5 則考量計畫區東南側缺乏塊狀鄰里公園用地及公園服務圈範圍尚有部分住宅區未涵蓋等，故部分保留、部分解編為住宅區，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

三、綠地

現行計畫劃設綠地 2 處，予以維持原計畫。

四、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 4 處，除停 3 現況已開闢為西港綠川廊道，故配合現況調整為公(兒)用地；停 4 考量基地面積狹小，開闢為停車場使用效益不高，解編為住宅區，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

五、市場用地

現行計畫劃設市場用地 2 處，除市 2 已無使用需求，且現況部分為西港區隊清潔隊辦公廳舍及調解委員會使用，為符管用合一，調整為機關用地(機 1)，其餘維持原計畫。

六、學校用地

現行計畫劃設學校用地 3 處，予以維持原計畫。

七、機關用地

現行計畫劃設機關用地 5 處，予以維持原計畫。

八、電力事業用地

現行計畫劃設電力事業用地 1 處，予以維持原計畫。

九、水溝用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫；另配合公 1 農田水利署管有土地，新增劃設水溝用地。

十、道路用地

除配合現有巷道予以調整計畫道路及考量跨區重劃配地及進出需求，將部分道路用地併同納入取得開闢外，其餘維持原計畫。

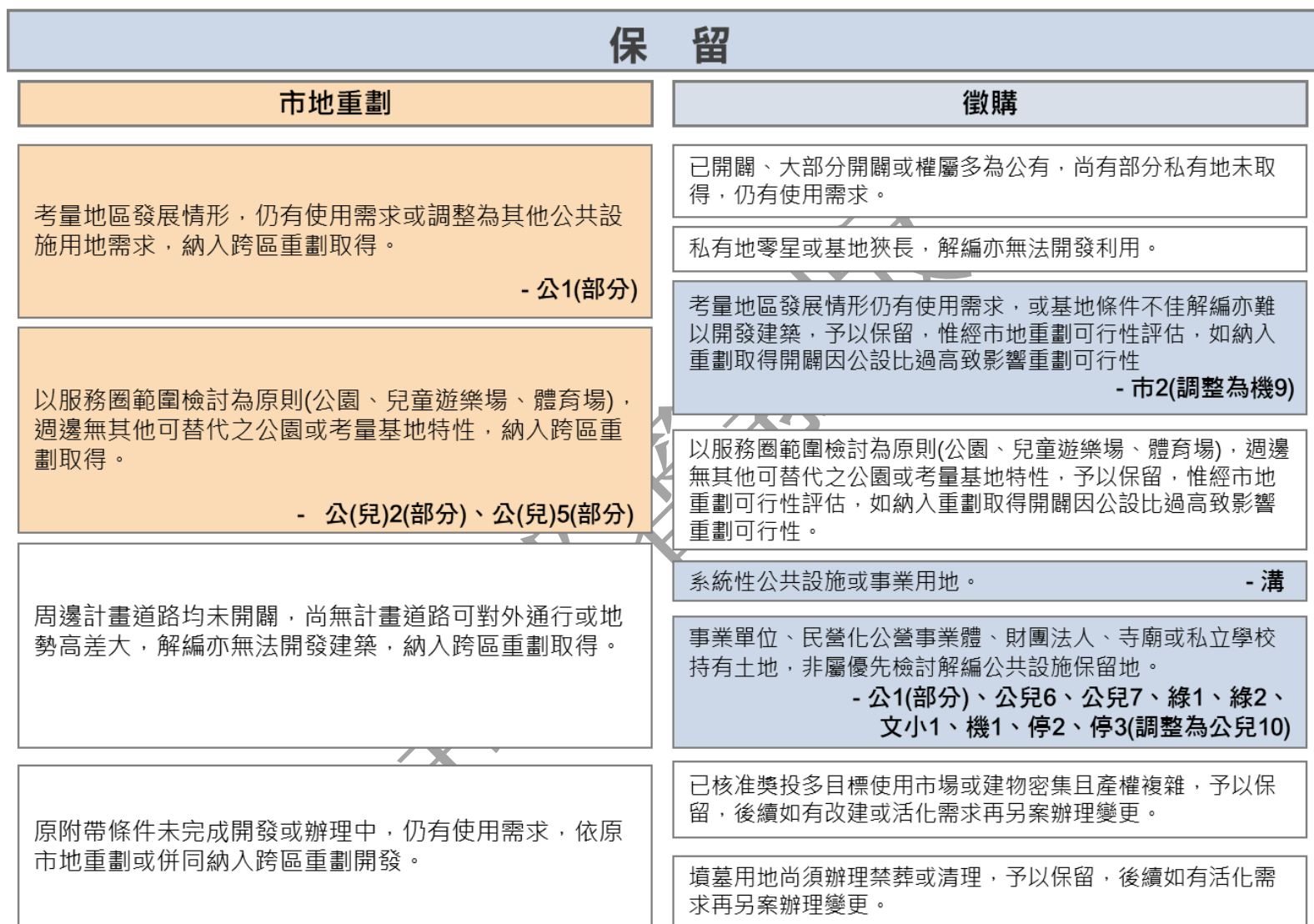


圖 5-1 西港都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖

解 編					
市地重劃	捐地	繳納代金	調降容積率	免予回饋	另擬細計
已無使用需求，且權屬複雜，周邊為已發展區，解編為住宅區，以跨區重劃開發。 -停4 以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園或考量基地特性，解編為住宅區，以跨區重劃開發。 -公兒1、公兒2(部分)、公兒3、公兒4、公兒5(部分) 原附帶條件未完成開發，已無使用需求，予以解編，併同納入跨區重劃開發。	已無使用需求，權屬單純，以捐贈公共設施用地辦理回饋。	已無使用需求，權屬單純，且地上物密集或面積狹小，難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。	已無使用需求，基地形狀呈狹長帶狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。 已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。	已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。 -公1(部分)、公2 供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區，免予回饋。 以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園，或考量基地特性，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。 已無使用需求，解編恢復原分區。	已無使用需求，惟週邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。

圖 5-2 西港都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖

第二節 變更計畫內容

綜整前述檢討分析，本次通盤檢討共提出 7 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 西港都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 100 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。	
2-1	部分公 1	公園用地 (公 1) (0.41 公頃)	住宅區(附一) (0.32 公頃) 公園用地(附一) (公 1(附一)) (0.05 公頃) 廣場用地兼供道路使用(附一) (廣(道)1(附一)) (0.04 公頃)	1.公 1 現況部分開闢，考量區位鄰近殯葬專用區，部分保留作為景觀及隔離功能。(重 A-1) 2.考量文中用地西側之基地，鄰近住宅區，且周邊住宅區現況多已開闢，故予以解編，另其北側配合現況道路新增劃設 6 公尺廣(道)用地。(重 C-2)	1.變更案第 2-1 案至第 2-7 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2.於內政部都委會審議通過後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。
2-2	公(兒)1 用地及周邊道路用地(含人行步道)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)1) (0.15 公頃) 人行步道用地 (0.04 公頃)	住宅區(附一) (0.14 公頃) 道路用地(附一) (0.01 公頃) 住宅區(附一) (0.02 公頃) 道路用地(附一) (0.02 公頃)	1.公(兒)1 用地服務圈範圍與公 1、公 2、公 3、公(兒)6、公(兒)7 重疊，另西側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。(道 B-5) 2.考量重劃配地及進出需求，東側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路。(道 B-4、重 B-2)	
2-3	公(兒)2 用地及周邊道路用地(含人行步道)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)2) (0.18 公頃) 人行步道用地 (0.02 公頃)	住宅區(附一) (0.08 公頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)2(附一)) (0.10 公頃) 人行步道用地(附一) (0.02 公頃)	1.公(兒)2 用地服務圈範圍與公 2、公 3、公(兒)6、公(兒)7 重疊，惟公(兒)6、公(兒)7 屬狹長帶狀行公園，考量計畫區東南側仍缺乏塊狀鄰里公園用地，為提升公共設施服務品質故，予以部分解編、部分保留。(重 A-1) 2.為維持基地東側既有通行功能，及考量公兒用地之可及性，東側 4 公尺人行	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				步道予以保留，納入跨區重劃範圍取得開闢。(道 B-1)	
2-4	公(兒)3 用地及周邊道路用地(含人行步道)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)3)(0.18公頃)	住宅區(附一)(0.16公頃)	1.公(兒)3 用地服務圈範圍與公 2、公 3、公(兒)6、公(兒)7 重疊，另西側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。(道 B-5) 2.考量重劃配地及進出需求，東側 4 公尺人行步道拓寬為 8 公尺計畫道路(道 B-4、重 B-2)，及南側計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。(道 B-2、重 B-1)	
			道路用地(附一)(0.02公頃)		
		人行步道用地(0.04公頃)	住宅區(附一)(0.02公頃)		
			道路用地(附一)(0.02公頃)		
		道路用地(0.03公頃)	道路用地(附一)(0.03公頃)		
2-5	公(兒)4 用地及周邊道路用地(含人行步道)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)4)(0.18公頃)	住宅區(附一)(0.17公頃)	1.公(兒)4 用地服務圈範圍與公 1、公 2、公 3、公(兒)6、公(兒)7 重疊，故予以解編。 2.西側 4 米人行步道現況已供作道路通行使用(進學街 67 巷)，經調閱 97 年西建課字第 008 號建築線指示圖業經認定現有巷道在案(寬度約 4.8~5.7 米)，且現況為鄰近住宅區之進出動線，為確保既有通行功能及交通安全，故將西側 4 公尺人行步道調整為 6 公尺計畫道路。(道 B-4、重 B-2)	
			道路用地(附一)(0.01公頃)		
		人行步道用地(0.02公頃)	道路用地(附一)(0.02公頃)		
2-6	部分公(兒)5 用地及周邊道路用地(含人行步道)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)5)(0.16公頃)	住宅區(附一)(0.06公頃)	1.公(兒)5 用地服務圈範圍與公 2、公 3、公(兒)6、公(兒)7 重疊，惟考量計畫區西南側尚有部分住宅聚落未能涵蓋，故部分解編，部分保留。(重 A-1)	
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)5(附一)(0.10公頃)		
		人行步道用地	住宅區(附一)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		(0.02 公頃)	(0.01 公頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)5(附一)) (0.01 公頃)	2.另西側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線權益，故部分解編，部分保留並調整名稱為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。(道 B-5、重 C-3)	
		道路用地 (0.00 公頃)	道路用地(附一) (0.00 公頃)		
2-7	停 4 用地及周邊道路用地(含人行步道)	停車場用地(停 4) (0.07 公頃)	住宅區(附一) (0.06 公頃) 道路用地(附一) (0.01 公頃)	1.停 4 用地現況未開闢，經停管處評估已無使用需求，且基地開闢為停車場使用效益不高，故予以解編。 2.考量重劃配地及進出需求，北側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路。(道 B-4、重 B-2) 3.考量重劃後住宅區街廓僅 15 公，考量基地條件特性，得免予退縮建築。	
		人行步道用地 (0.02 公頃)	道路用地(附一) (0.02 公頃)		
2-8	新增市地重劃範圍	—	跨區市地重劃範圍 (1.54 公頃)	變更範圍內未徵收開闢之公共設施用地檢討變更，採跨區市地重劃方式辦理。	
3	部分公 1 用地	公園用地(公 1) (0.91 公頃)	農業區 (0.70 公頃)	1.公 1 用地於民國 64 年擬定西港都市計畫時，北側為農業區、南側為文(中)用地；於民國 71 年第一次通盤檢討，將北側部分農業區變更為機關用地；並於民國 78 年第二次通盤檢討，予以將農業區、機關用地及部分文(中)用地變更為公園用地(公 1)，爾後於民國 93 年個案變更及民國 95 年第四次通盤檢討，分別變更部分公園為機關用地及殯葬專用區。 2.公 1 現況部分開闢，尚有部分私有地未取得，北側	變更範圍： 1.變更為水溝用地：港安段 258-1、259-1、260-1、414、440(部分)、441(部分)地號。 2.變更為農業區：港安段 428-1、432-1、433、434、435、436、437、438、439、440(部分)、441(部分)、443、445-2(部份)地號
			水溝用地 (0.21 公頃)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				部分私有地經評估已無使用需求，恢復原分區為農業區。 3.另北側之區域排水(西港排水系統)，權屬為農田水利署管有之土地，配合現況調整為水溝用地。	及慶安段1、15(部分)。
4	部分公2用地	公園用地(公2) (0.00公頃)	農業區 (0.00公頃)	公2現況已開闢，尚有零星私有地(0.0028公頃)併同鄰近分區解編為農業區。	
5	部分公1用地	公園用地(公1) (0.17公頃)	學校用地 (0.17公頃)	公1現況部分開闢，南側公私共有之土地(慶安段217、218地號)，公有地部分(管理者為西港國中)仍有使用需求，依學校實際使用範圍予以調整為學校用地。	
6	停3用地	停車場用地(停3) (0.31公頃)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)8)(0.31公頃)	停3現況已開闢為西港綠川廊道，配合現況調整為公(兒)用地。	
7	市2用地及周邊道路用地(含人行步道)	市場用地(市2) (0.14公頃)	機關用地(機1) (0.14公頃)	市2現況未開闢，經市場處評估已無使用需求，且現況部分為西港區隊清潔隊辦公廳舍及調解委員會使用，為符管用合一，調整為機關用地。	
		人行步道用地 (0.02公頃)	機關用地(機1) (0.02公頃)		

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-2 變更面積增減統計表

單位:公頃

項目		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	小計	
土地 使用 分區	住宅區	調 整 計 畫 年 期	+1.04						+1.04	
	商業區									
	文教區									
	工業區		甲種工業區							
			零星工業區							
	宗教專用區									
	農業區			+0.70	+0.00					+0.70
	行政區									
	農會專用區									
	電信專用區									
	加油站專用區									
	河川區									
	河川區兼供道路使用									
	殯葬專用區									
	小計		+1.04	+0.70	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+1.74
公共 設施 用地	公園用地	-0.36	-0.91	-0.00	-0.17				-1.44	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	-0.64				+0.31			-0.33	
	綠地									
	學校用地				+0.17				+0.17	
	機關用地						+0.16		+0.16	
	市場用地						-0.14		-0.14	
	停車場用地	-0.07				-0.31			-0.38	
	廣場用地兼供道路使用	+0.04							+0.04	
	電力事業用地									
	水溝用地		+0.21						+0.21	
	道路用地	-0.01					-0.02		-0.03	
	小計	-1.04	-0.70	-0.00	+0.00	+0.00	+0.00		-1.74	
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

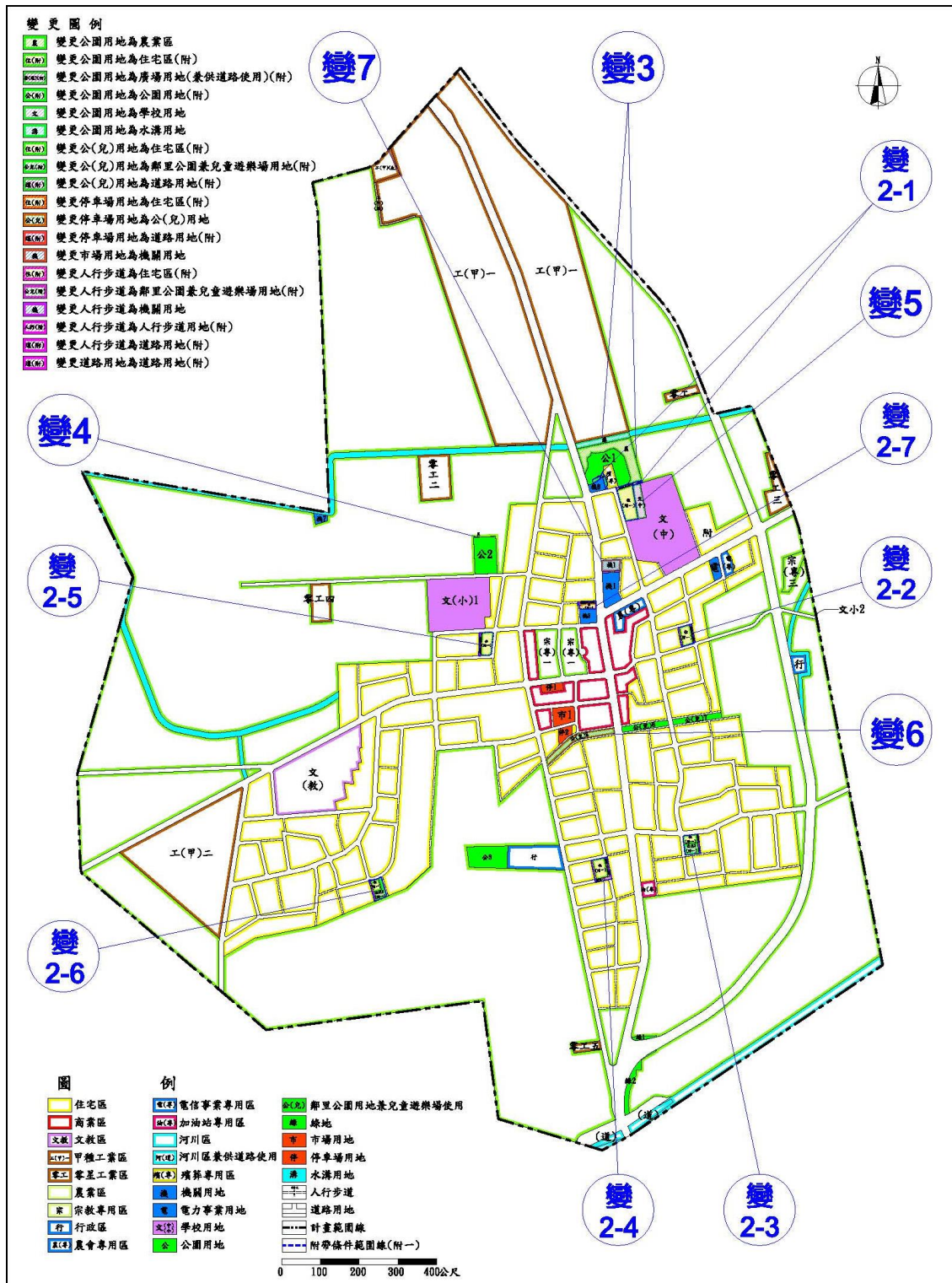


圖 5-3 西港都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖



圖 5-4 變更內容綜理表編號第 2-1 案變更內容示意圖



圖 5-5 變更內容綜理表編號第 2-2 案變更內容示意圖



圖 5-6 變更內容綜理表編號第 2-3 案變更內容示意圖



圖 5-7 變更內容綜理表編號第 2-4 案變更內容示意圖



圖 5-8 變更內容綜理表編號第 2-5 案變更內容示意圖



圖 5-9 變更內容綜理表編號第 2-6 案變更內容示意圖

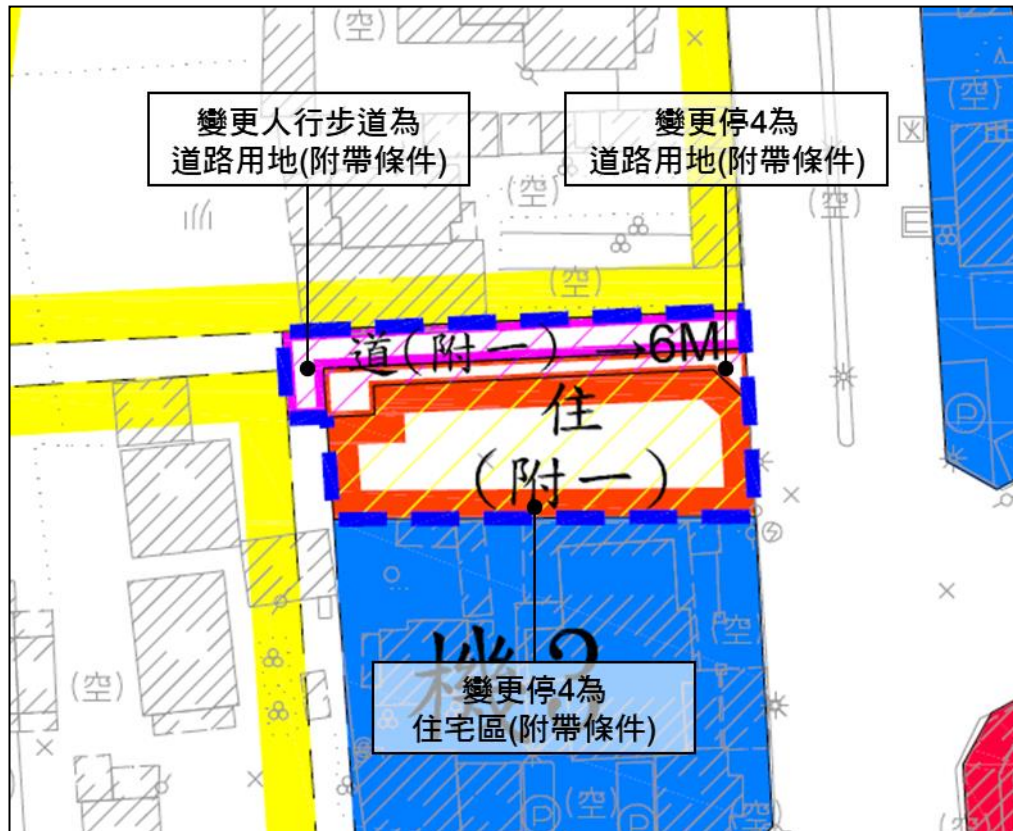


圖 5-10 變更內容綜理表編號第 2-7 案變更內容示意圖



圖 5-11 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖

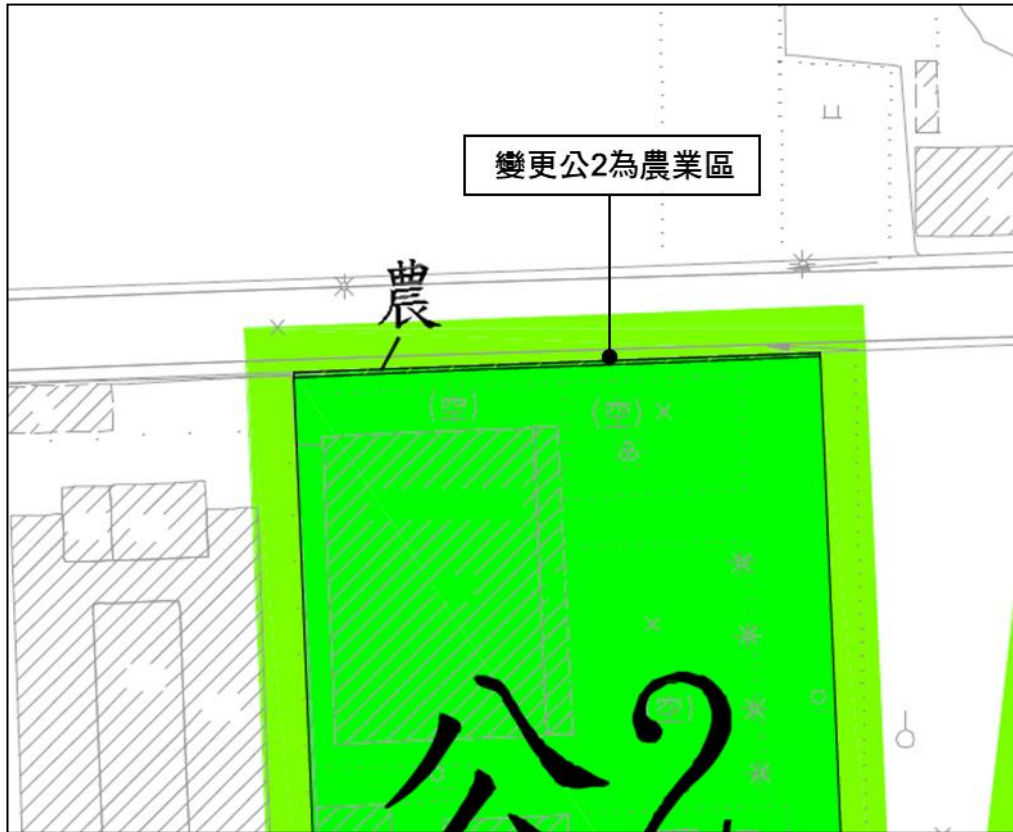


圖 5-12 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖

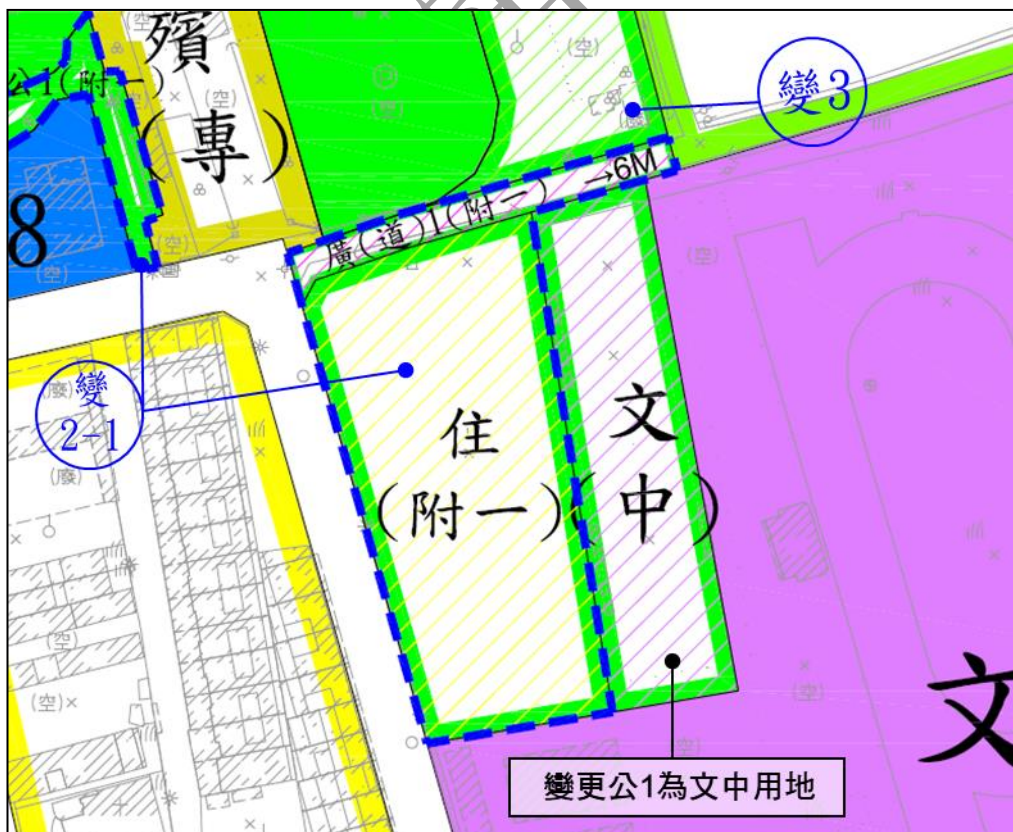


圖 5-13 變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖



圖 5-14 變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖



圖 5-15 變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口 18,000 人，居住密度每公頃約 249 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設住宅區、商業區、文教區、甲種工業區、零星工業區、宗教專用區、農業區、行政區、農會專用區、電信專用區、加油站專用區、河川區、河川區兼供道路使用、殯葬專用區區等，計畫面積合計 310.89 公頃，佔本計畫面積 87.58%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設公共設施用地包含公園用地、公兒用地、綠地、學校用地、機關用地、市場用地、水溝用地、停車場用地、電力事業用地、廣場用地兼供道路使用、道路用地等，計畫面積合計 44.11 公頃，佔本計畫面積 12.42%，詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-1 所示。

表 6-1 變更後土地使用計畫面積表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)		
				面積 (公頃)	佔都市發展 用地百分比 (%)	佔總面積 百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	67.22	+1.04	68.26	42.23	19.23
	商業區	4.13		4.13	2.56	1.16
	文教區	3.40		3.40	2.10	0.96
	工業區	甲種工業區	35.83	35.83	22.17	10.09
		零星工業區	2.32	2.32	1.44	0.65
	宗教專用區	1.49		1.49	0.92	0.42
	農業區	191.20	+0.70	191.90	-	54.06
	行政區	0.94		0.94	0.58	0.26
	農會專用區	0.30		0.30	0.19	0.08
	電信專用區	0.14		0.14	0.09	0.04
	加油站專用區	0.14		0.14	0.09	0.04
	河川區	1.46		1.46	-	0.41
	河川區兼供道路使用	0.44		0.44	0.27	0.12
	殯葬專用區	0.14		0.14	0.09	0.04
	小計	309.15	+1.74	310.89	72.71	87.58
	公園用地	3.24	-1.44	1.80	1.11	0.51
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.24	-0.33	0.91	0.56	0.26
	綠地	0.28		0.28	0.17	0.08
	學校用地	5.04	+0.17	5.21	3.22	1.47
	機關用地	0.71	+0.16	0.87	0.54	0.25
	市場用地	0.39	-0.14	0.25	0.15	0.07
	停車場用地	0.60	-0.38	0.22	0.14	0.06
	廣場用地兼供道路使用	0.00	+0.04	0.04	0.02	0.01
	電力事業用地	0.12		0.12	0.07	0.03
	水溝用地	3.85	+0.21	4.06	2.51	1.14
	道路用地	30.38	-0.03	30.35	18.78	8.55
	小計	45.85	-1.74	44.11	27.29	12.42
計畫面積合計		355.00	0.00	355.00	-	100.00
都市發展用地面積合計		162.34	-0.70	161.64	100.00	-

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區、河川區。

表 6-2 公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	說明
公園用地	公 1 (含公 1(附一))	0.71	殯葬專用區北側	變 2-1 案
	公 2	0.55	文(小)1 北側之體育公園	
	公 3	0.54	西港中央公園	
	小計	1.80		
鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用	公(兒)2(附一)	0.10	加油站專用區北側	變 2-3 案
	公(兒)5(附一)	0.11	港明中學南側	變 2-6 案
	公(兒)6	0.19	公(兒)8 東側	
	公(兒)7	0.20	公(兒)6 東側	
	公(兒)8	0.31	停 2 南側	原停 3 用地
	小計	0.91		
綠地	綠 1	0.01	十號道路南端路口北側	
	綠 2	0.27	十號道路南端路口南側	
	小計	0.28		
學校用地	文小 1	2.15	西港國小	
	文小 2	0.01	港東國小部分	
	文中	3.05	西港國中	變 5 案
	小計	5.21		
機關用地	機 1	0.50	鄉公所及衛生所、供清潔隊及調解委員會使用	變 7 案
	機 3	0.17	警察分駐所	
	機 7	0.07	公 2 西側，供環保相關設施使用	
	機 8	0.13	公 1 西南側，供消防隊西港分隊使用	
	小計	0.87		
市場用地	市 1	0.25	停 2 北側	西港市場
停車場用地	停 1	0.12	市 1 北側	
	停 2	0.10	市 1 南側	
	小計	0.22		
廣場用地兼供道路使用	廣(道)1(附一)	0.04	殯葬專用區南側	變 2-1 案
電力事業用地		0.12	西港國中東南側	
水溝用地		4.06		變 3 案
道路用地		30.35		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

第四節 交通運輸計畫

計畫區範圍內道路系統分成聯外道路及區內道路 2 種道路層級，其說明如下：

一、聯外道路系統

(一) 主要道路

1. 一號道路(省道台 19 線)

貫穿計畫區南北交通，南接安南區，北往佳里區，除北段部分路段為顧及土地所有權人權益及道路平順銜接，道路寬度超出 20 公尺外，餘計畫寬度皆為 20 公尺。

2. 二號道路(區道 173 號)

自一號道路(省道台 19 線)路口向東通往麻豆區，道路寬度 20 公尺。

(二) 次要道路

1. 三號道路(慶安路)

自一號道路(省道台 19 線)路口向西往三股聚落，道路寬度 15 公尺。

2. 四號道路(新興街)

自一號道路(省道台 19 線)北側路口向南至一號道路南側路口，道路寬度 12 公尺。

3. 五號道路(忠孝街)

自四號道路(新興街)向東至三樂聚落，道路寬度 12 公尺。

二、區內道路系統

(一) 六號道路

自二號道路至五號道路，道路寬度 12 公尺。

(二) 七號道路

自三號道路至四號道路，道路寬度 12 公尺。

(三) 八號道路

自三號道路至計畫區西南端，道路寬度 12 公尺。

(四) 九號道路

自三號道路至計畫區西南端，道路寬度 12 公尺。

(五) 十號道路(外環道路)

自二號道路向南延伸至一號道路、自二號道路向北延伸至計畫區界，為本計畫區之外環道路，道路寬度 24 公尺。

(六) 其他

計畫區內未編號之 8、10 公尺次要道路為出入道路；另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

表 6-3 變更後道路編號一覽表

編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	道路長度 (公尺)	備註
一	自計畫區南側至計畫區北側	20~40	2,769	聯外主要道路
二	自一號道路東往麻豆	20	560	聯外主要道路
三	自一號道路西往三股	15	1,470	區內道路
四	自一號道路南側至一號道路北側	12	1,776	區內道路
五	自四號道路向東至三樂聚落	12	735	區內道路
六	自二號道路至五號道路	12	609	區內道路
七	自三號道路至四號道路	12	384	區內道路
八	自三號道路至計畫區西南端	12	546	區內道路
九	自三號道路至計畫區西南端	12	699	區內道路
十	自二號道路向南延伸至一號道路 自二號道路向北延伸至計畫區界	24	2,970	區內道路
未編號	註明寬度道路	10	1,998	出入道路
未編號	未註明寬度道路	8	8,977	出入道路
未編號	未註明寬度人行步道	4	931	人行步道

註：表內長度應依核定圖實地釘樁之中心樁距離為準。

資料來源：本計畫整理。

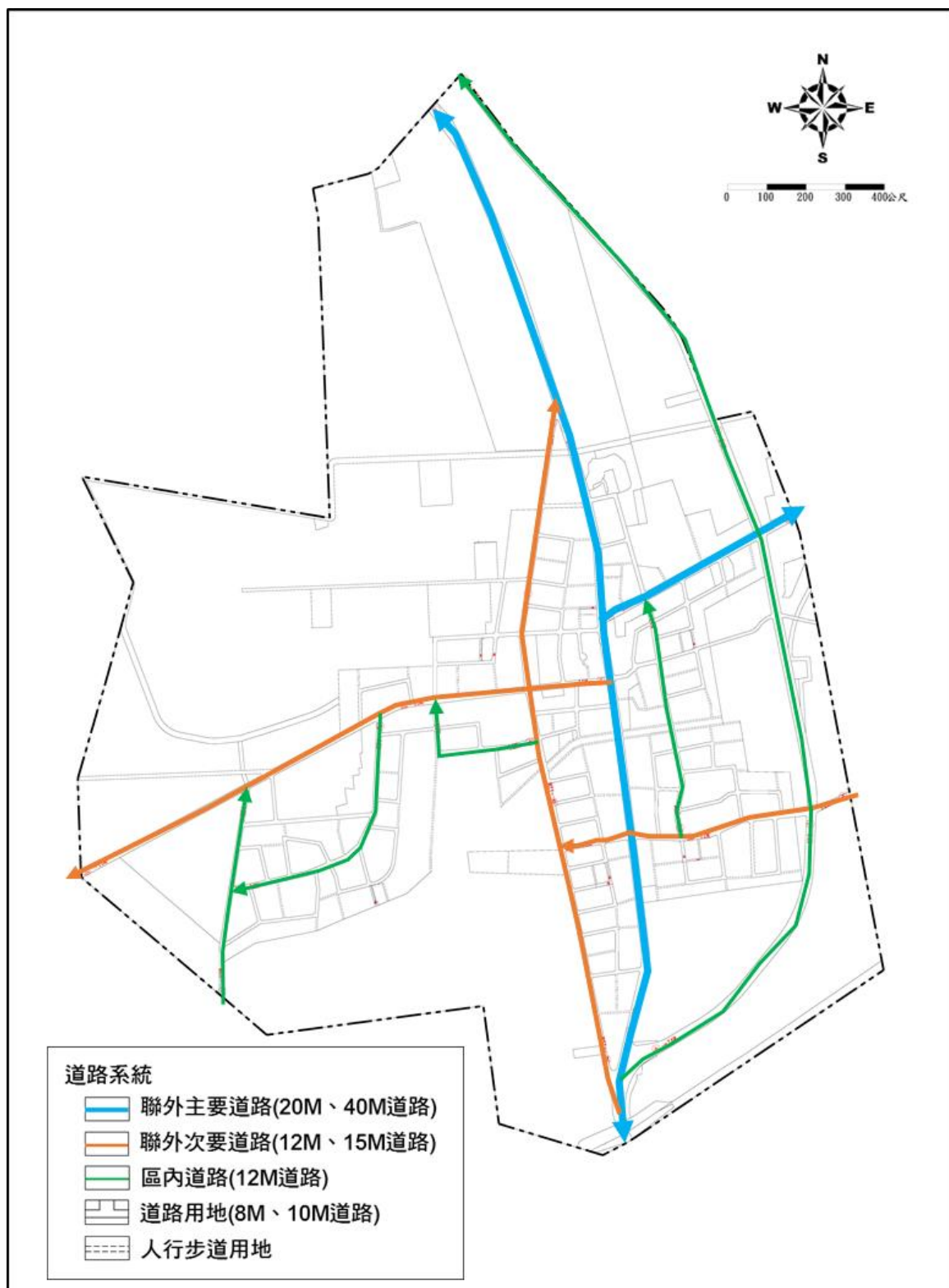


圖 6-2 變更後交通系統計畫示意圖

第五節 附帶條件地區

本次通盤檢討後新增 1 處附帶條件地區，包含市地重劃整體開發及調降容積率，詳表 6-4、表 6-5 及圖 6-3～圖 6-4。

表 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表

編號	位置	計畫面積 (公頃)	開發方式	附帶條件內容	備註
1	部分公 1 公(兒)1 公(兒)2 公(兒)3 公(兒)4 公(兒)5 停 4	1.54	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 2

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 6-5 本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表

項目		變更後	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	1.04	67.53
	小計	1.04	67.53
公共設施用地	公園用地	0.05	3.25
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.21	13.64
	廣場用地兼供道路使用	0.04	2.60
	4 米人行步道用地	0.02	1.30
	道路用地	0.18	11.69
	小計	0.50	32.47
總計		1.54	100.00

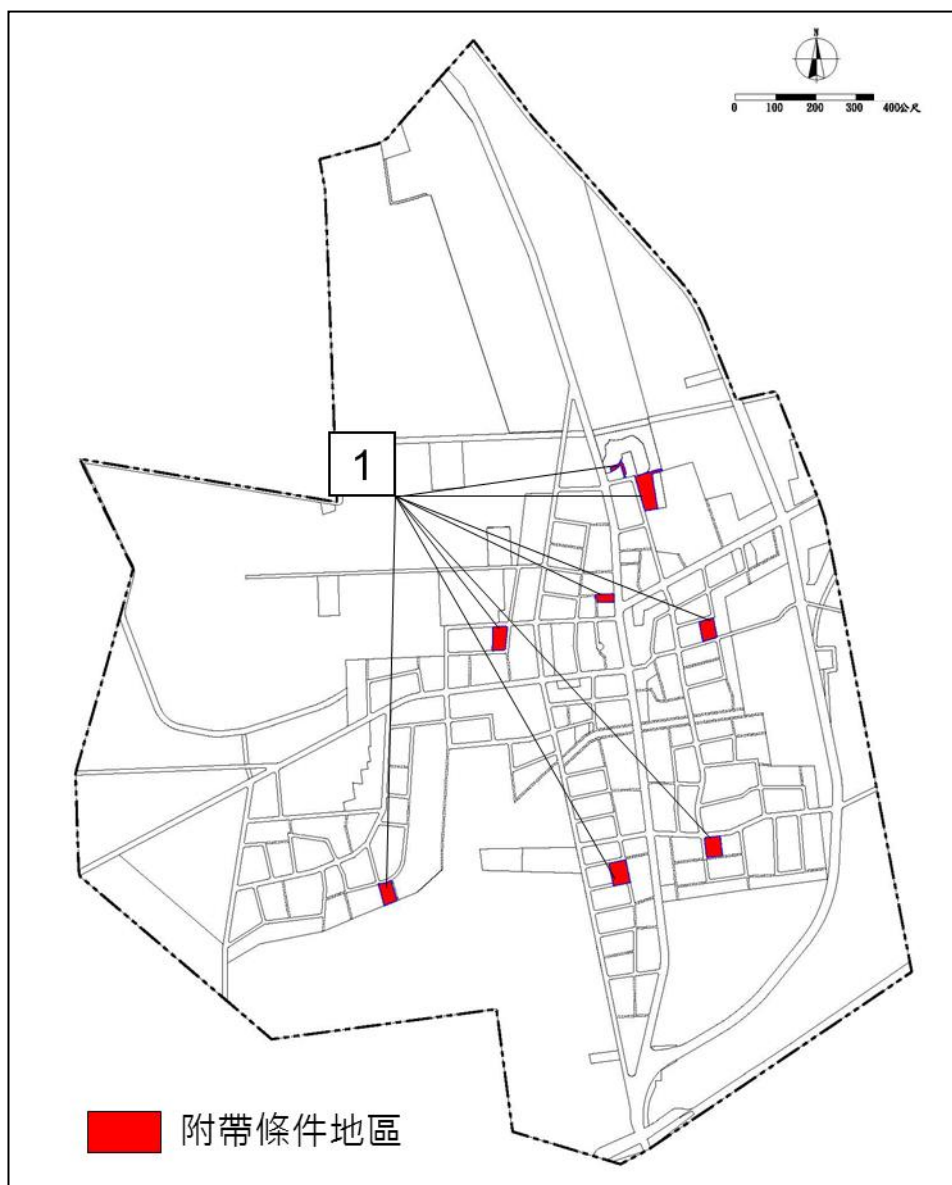
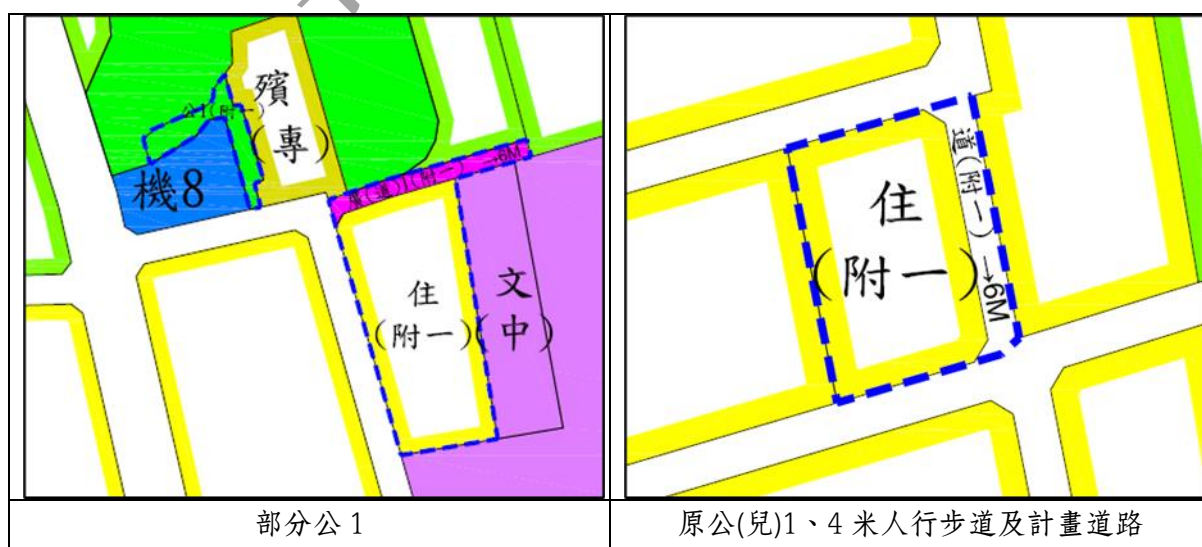


圖 6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖



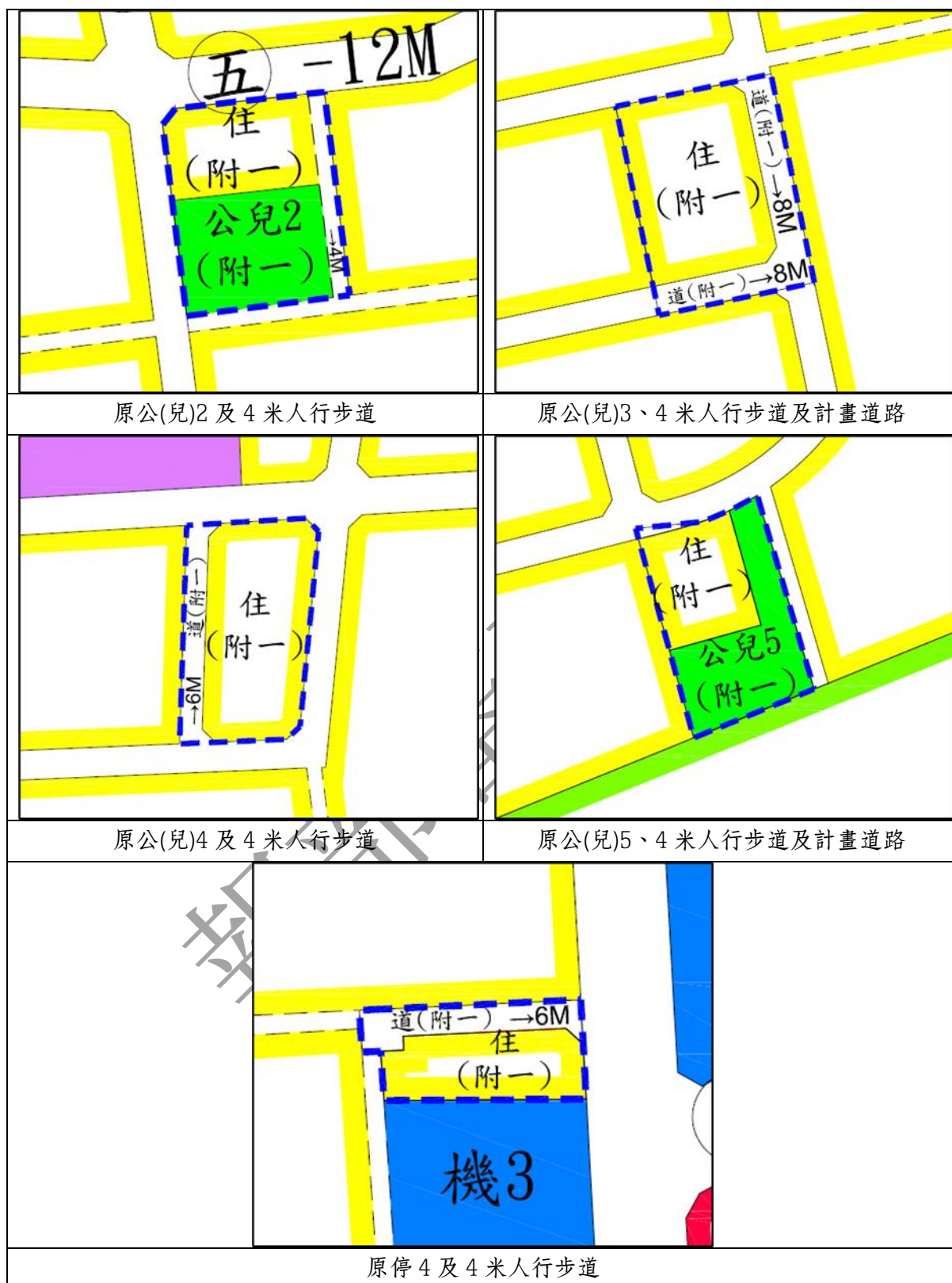


圖 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖

第七章 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待公共設施主管機關以徵購、市地重劃、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 7-1 所示。

表 7-1 實施進度及經費估算表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵購 撥用	市地 重劃	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計			
公園用地	公 1	0.66	✓			458	38	764	1,260	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公 1 (附一)	0.05		✓		60	5	100	165	註 4	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)2 (附一)	0.10		✓		120	10	200	330	註 4	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
	公(兒)5 (附一)	0.11		✓		132	11	220	363	註 4	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
綠地	綠 1	0.01	✓			55	1	20	76	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	綠 2	0.27	✓			213	27	540	780	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
學校用地	文小 1	2.15	✓			113	已開闢	-	113	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	文中	3.05	✓			102	9	170	281	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
機關用地	機 1	0.50	✓			58	已開闢	-	58	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	機 3	0.17	✓			100	8	167	275	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
廣場用地兼供道路使用	廣(道)1 (附一)	0.04		✓		48	4	80	132	註 4	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
水溝用地	溝	4.06	✓			297	25	496	818	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
道路用地	道	30.15	✓			20,098	1,675	33,496	55,269	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	道(附一)	0.20		✓		240	20	400	660	註 4	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費

註 1：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註 2：表開發經費為預估，實際費用應以開發當期設計發包施工價格為準。

註 3：表內土地取得方式註明徵購、撥用方式取得之各項公共設施用地得視實際開發需求。

註 4：主辦單位依「市地重劃實施辦法」規定辦理。

報部審議版

附錄 1 西港都市計畫公共設施用地分析表

報部審議

報部審議版

附表 1 西港都市計畫公共設施用地分析表

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更案	說明
公園用地	公 1	2.15	部分保留	跨區重劃	○	1. 考量區位鄰近殯葬專用區，部分保留作為景觀及隔離功能，私有地則部分保留、部分解編納入跨區重劃範圍；另東側保留之公園用地(慶安段 4 地號)為信和禪寺所有，非屬優先檢討解編公設保留地，剔除重劃範圍，以徵購方式取得。 2. 部分私有地併鄰近分區解編為農業區，另北側農田水利署管有之土地調整為水溝用地。 3. 南側涉及公園用地變更為學校用地部分，依學校實際使用範圍予以調整，惟範圍內土地(慶安段 217、218 地號)為西港國中與葉蔡○玉共同持分，請西港國中先行與私有地主辦理共有物協議分割，並於內政部都市計畫委員會審定之前完成地籍分割事宜，以利後續作業。
				徵購		
			部分解編	跨區重劃		
				免予回饋		
			部分調整公設名稱	免予回饋		
	公 2	0.55	部分解編	免予回饋	○	現況已開闢，尚有零星私有地併同鄰近分區解編為農業區。
	公 3	0.54	保留	-	-	權屬皆為公有。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.15	解編	跨區重劃	○	與公 1、公 2、公 3、公(兒)6、公(兒)7 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)2	0.18	部分解編 部分保留	跨區重劃	○	與公 2、公 3、公(兒)6、公(兒)7 服務圈範圍重疊，考量公(兒)6、公(兒)7 為狹長型帶狀開放空間，並計畫區東南

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更案	說明
						側缺乏塊狀鄰里公園用地，為提升公共設施服務品質，故部分保留，部分解編為住宅區。
	公(兒)3	0.18	解編	跨區重劃	○	與公 2、公 3、公(兒)6、公(兒)7 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)4	0.18	解編	跨區重劃	○	與公 1、公 2、公 3、公(兒)6、公(兒)7 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)5	0.16	部分解編	跨區重劃	○	與公 2、公 3、公(兒)6、公(兒)7 服務圈範圍重疊，考量西南側尚有部分住宅聚落未能涵蓋，故部分保留，部分解編為住宅區。
			部分保留			
	公(兒)6	0.19	保留	徵購	-	未取得部分為臺灣嘉南農田水利會所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
綠地	公(兒)7	0.20	保留	徵購	-	未取得部分為臺灣嘉南農田水利會所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	綠 1	0.01	保留	徵購	-	1.依規劃原意係配合計畫區 20 米道路拓寬，將鐵路用地剩餘部分變更為綠地，以塑造西港路口意象，藉以美化環境。 2.未取得部分為台糖公司所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	綠 2	0.01	保留	徵購	-	
停車場用地	停 1	0.12	保留	-	-	權屬皆為公有。
	停 2	0.10	保留	徵購	-	現況已開闢為停車場使用，未取得部分為臺灣嘉南農田水利會所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	停 3	0.31	調整公設名稱	徵購	○	現況已開闢為西港綠川廊道，配合現況調整為公(兒)8 用地。
	停 4	0.07	解編	跨區重劃	○	考量基地面積狹小，開闢為

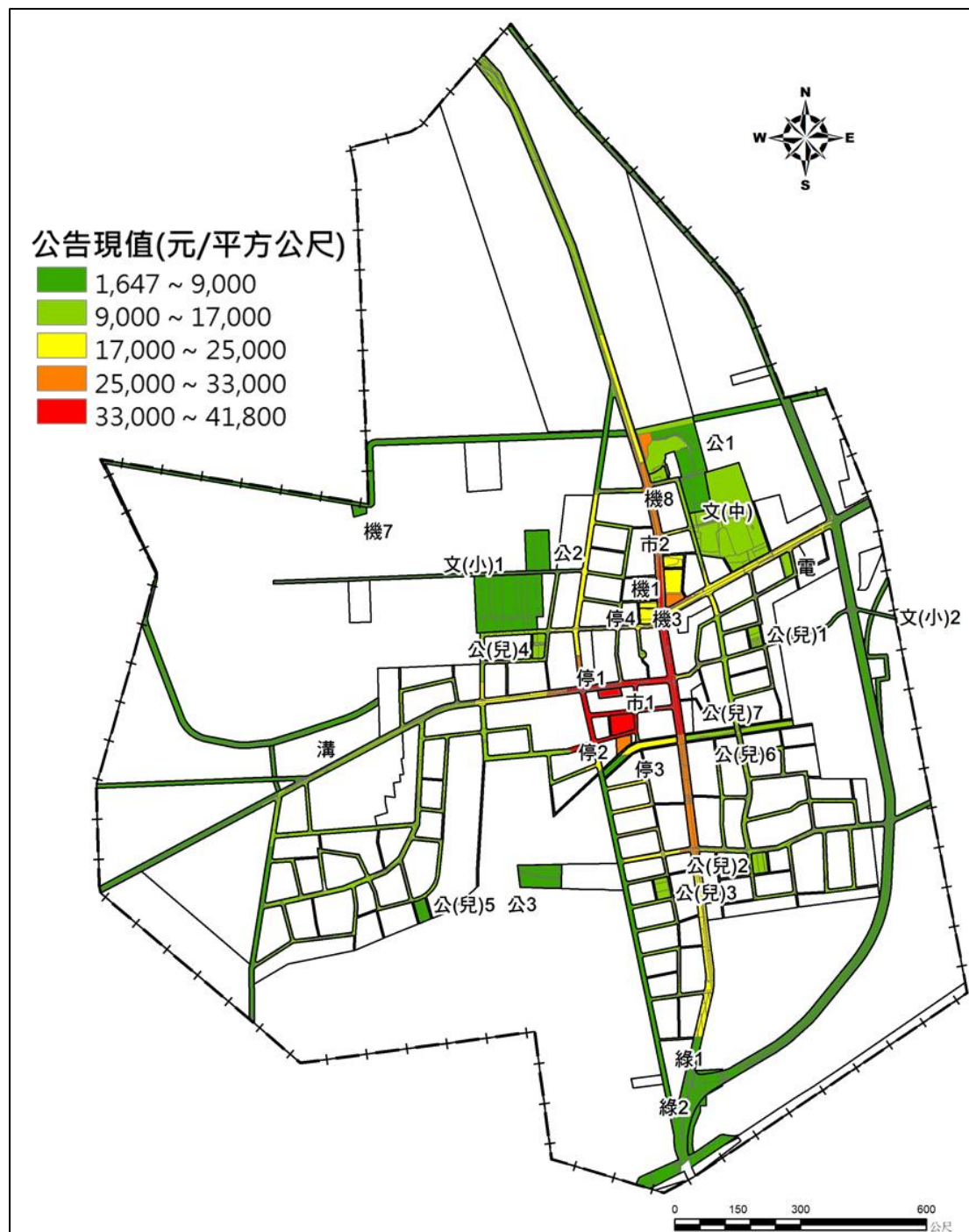
項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更案	說明
						停車場使用效益不高，解編為住宅區。
市場用地	市 1	0.25	保留	-	-	權屬皆為公有。
	市 2	0.14	調整 公設名稱	徵購	○	1.市場處評估已無使用需求，惟現況部分為西港區隊清潔隊辦公廳舍及調解委員會使用，依環保局意見仍有使用需求，為符管用合一，調整為機關用地。 2.尚有零星私有地未取得，夾雜於人行步道間，解編亦無法開發利用，由需地機關以徵購取得。
學校用地	文(小)1	2.15	保留	徵購	-	未取得部分為臺灣嘉南農田水利會所有，非屬優先檢討解編公設保留地(西港國小)。
	文(小)2	0.01	保留	-	-	權屬皆為公有(港東國小)。
	文(中)	2.88	保留	-	-	權屬皆為公有(西港國中)。
機關用地	機 1	0.34	保留	徵購	-	未取得部分為西港區農會所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	機 3	0.17	保留	徵購	-	尚有部分私有地未取得，現況為警車停車棚及宿舍，依西港分駐所評估仍有使用需求。
	機 7	0.07	保留	徵購	-	未取得部分為臺灣嘉南農田水利會所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	機 8	0.13	保留	-	-	權屬皆為公有。
道路用地		30.80	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
電力事業用地		0.12	保留	-	-	已取得。
水溝用地		3.85	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。

報部審議版

附錄 2 西港都市計畫公共設施用地 公告現值示意圖

報部審議中

報部審議版



附圖 1 西港都市計畫公共設施用地公告現值示意圖

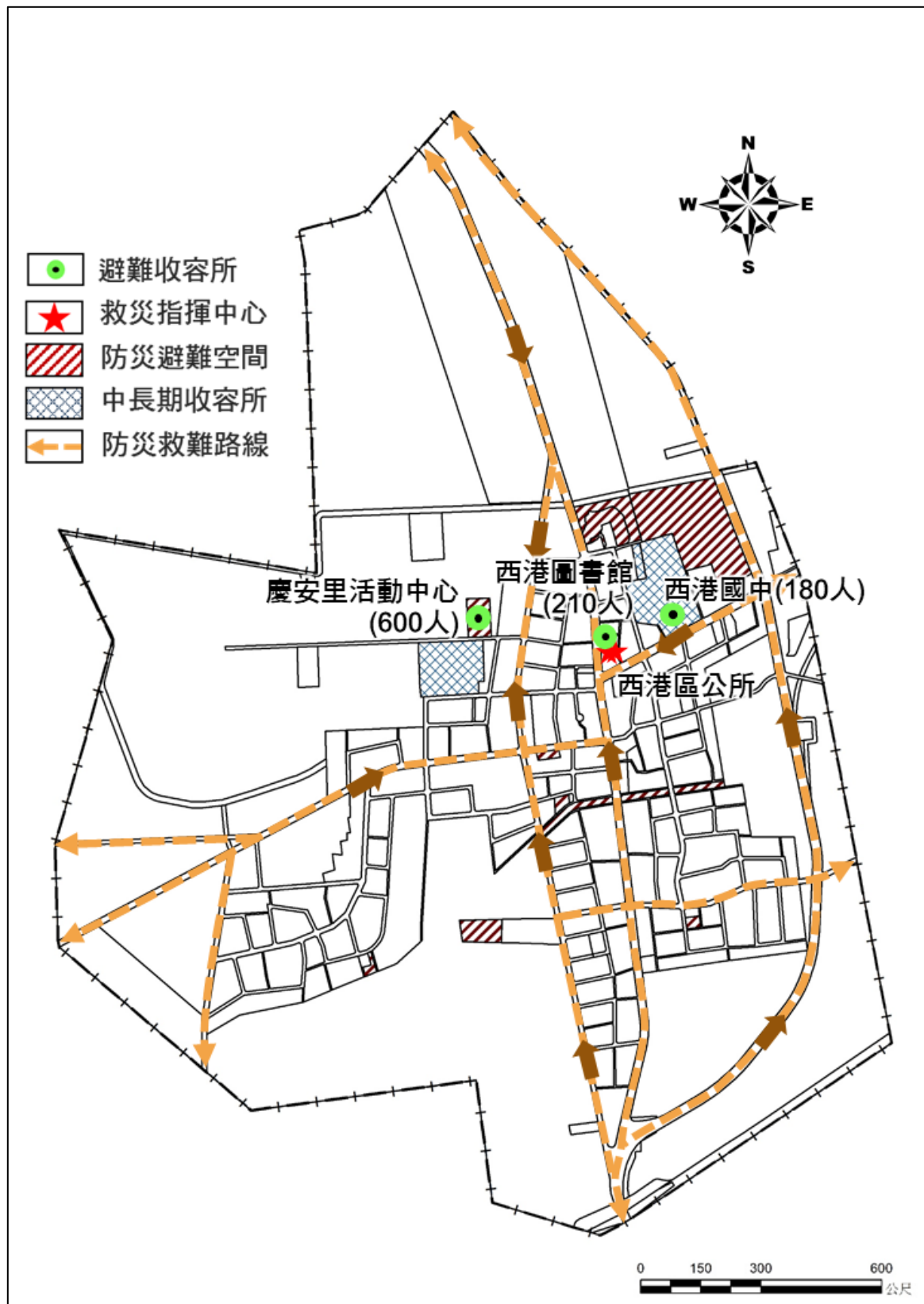
報部審議版

附錄 3 西港都市計畫檢討前後 防災計畫示意圖

報部審議版



附圖 2 西港都市計畫檢討前防災示意圖



附圖 3 西港都市計畫檢討後防災示意圖

變 更 西 港 都 市 計 畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

業務承辦人員	
業務單位主管	

臺南市政府

中華民國 110 年 4 月