

第四章 環境發展特性分析

第一節 自然環境與可供再生利用資源

一、地理環境

(一)地形地勢

東區地勢平坦，東北高、西南低，東側平均坡度約 1%，地勢略由東南向西北傾斜，地面標高在 2 至 3m 左右，平均地面坡度約 0.08%。

(二)水文

三爺宮溪為二仁溪支流，流經東區東側，為東區與仁德區之界河(如圖 4-1)，其曲流到處可見，但因水量小，曲流作用已不明顯，亦為隆起陸地的低地所殘留的水道象徵。



資料來源：本計畫繪製。

圖 4-1 水系分佈示意圖

(三)氣候

臺南位於亞熱帶季風氣候區，氣溫高、日照時間長，且降雨集中，據 1981~2010 年統計資料顯示平均氣候如下：

- 1.月均溫：以 7 月最高，達 29.2℃，1 月最低，為 17.6℃。
- 2.降水量：全年降雨量主要集中在 5~8 月，雨季明顯。
- 3.相對溼度：以 6 月及 8 月最高，12 月最低。
- 4.日照時數：以 7 月最長，達 210 小時，12 月最短，為 175 小時。

表 4-1 臺南市各月氣候資料統計表

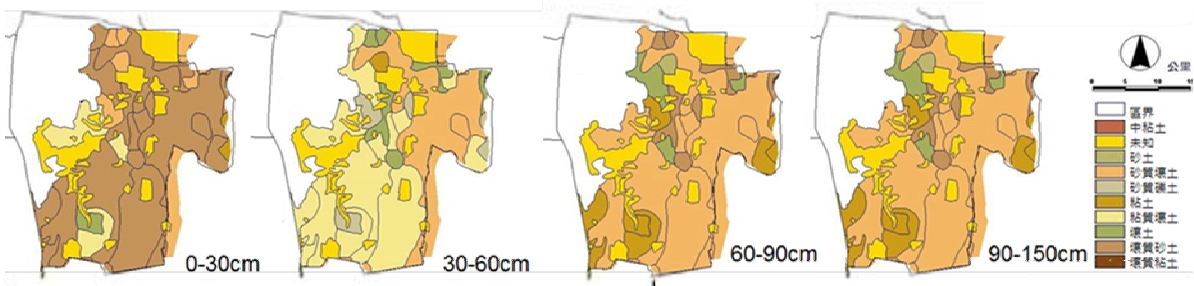
月份 項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
平均溫度(°C)	17.6	18.6	21.2	24.5	27.2	28.5	29.2	28.8	28.1	26.1	22.8	19.1
降水量(mm)	173	281	385	795	173.6	371.5	357.7	395.1	178.0	27.8	16.7	14.4
相對濕度(%)	76.9	78.1	76.3	76.8	76.8	78.9	77.5	79.7	78.2	75.8	76.0	75.5
日照時數(hr)	179.4	158.3	178.8	172.8	186.9	181.7	210.8	189.1	179.2	196.2	172.6	175.0

資料來源：中央氣象局1981-2010年統計資料 (月平均氣候資料為30年平均値，每10年更新一次)

二、地質環境

(一)地質土壤

東區位於臺南台地，屬「臺南層」，主要由砂質壤土及壤質粘土所組成，如圖 4-2 所示。



資料來源：民國85年臺南市綜合發展計畫、農委會農業試驗所

圖 4-2 地質土壤分佈示意圖

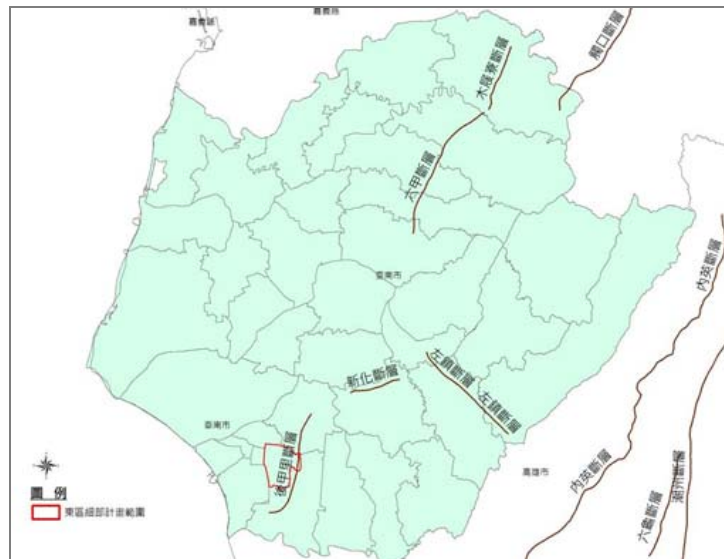
三、災害環境

(一)自然災害

1.地震災害

(1)斷層帶分佈

根據經濟部中央地質調查所公佈的臺灣地區活動斷層圖中，臺南市轄區內計有六個主要活動斷層(如圖 4-3、表 4-2 所示)，其中後甲里斷層貫穿東區東側虎尾寮地區，約呈南北走向，為一向西傾斜的逆移斷層，由於斷層並未截穿至地表，係屬盲斷層形式，由永康區南延伸至虎山，長約 12 公里。本計畫區周邊另有新化斷層、左鎮斷層等斷層分佈，故使東區處於較易受地震影響的災害潛勢區。



資料來源：本計畫繪製。

圖 4-3 斷層帶分佈示意圖

表 4-2 臺南市斷層彙整表

斷層名稱	類型	分佈區域
觸口斷層	第一類活動斷層	嘉義縣與臺南市
後甲里斷層	存疑性活動斷層	仁德區、東區、永康區
木屐寮斷層	存疑性活動斷層	白河區
六甲斷層	存疑性活動斷層	東山區、六甲區、官田區
新化斷層	第一類活動斷層	新化區
左鎮斷層	存疑性活動斷層	左鎮區、山上區

資料來源：「101年臺南市地區防救災計畫」

(2)歷年地震災害

依據中央氣象局地震測報中心之統計內容(詳表 4-3 所示)，顯示震央或震源發生於大臺南地區之歷史災害地震，百年內共有 8 次，其中 1964 年 1 月 18 日白河地震造成 160 人死亡，10,924 棟房屋毀損，為目前造成大臺南地區災害損失最為慘重之地震。自白河地震後於 2016 年 2 月 6 日發生美濃地震，雖然震央位於高雄市美濃區，但最大震度與傷亡位於臺南市，其中東區大智市場一樓部份倒塌並造成 50 多戶受困。

表 4-3 百年來發生於大臺南的歷史性地震事件

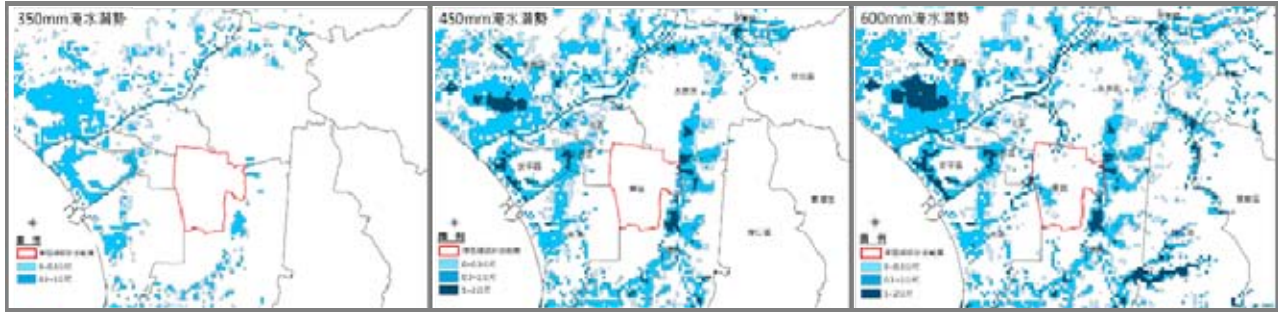
發震時間	緯度	經度	地點	規模	人口死亡	房屋毀損	備註
1923/05/04	23.3	120.3	臺南烏山頭附近	5.7	-	1	-
1927/08/25	23.3	120.3	新營附近	6.5	11	240	-
1930/12/08	23.3	120.4	新營附近	6.1	4	49	磚塌倒 165 戶，曾文區多地裂及噴砂。
1930/12/22	23.3	120.4	新營附近	6.5	-	121	臺南市道路龜裂，噴砂，新營有崖崩。
1946/12/05	23.1	120.3	新化附近	6.1	74	1954	新化地震。有地裂，電桿鐵路歪斜。
1964/01/18	23.2	120.6	臺南東北東 43 公里	6.3	160	10924	嘉南裂震。(白河地震)有地裂，噴砂。
1964/02/17	23.2	120.6	臺南東北 50 公里	5.9	-	422	嘉南(白河)餘震。
1991/03/12	23.2	120.1	臺南佳里	5.9	-	-	-
2016/02/06	22.93	120.54	高雄市美濃	6.6	117	88	震央位於高雄市美濃區，最大震度為臺南市新化 7 級。人員傷亡與建物損毀主要集中於臺南市。

資料來源：中央氣象局地震測報中心

2. 颱洪災害

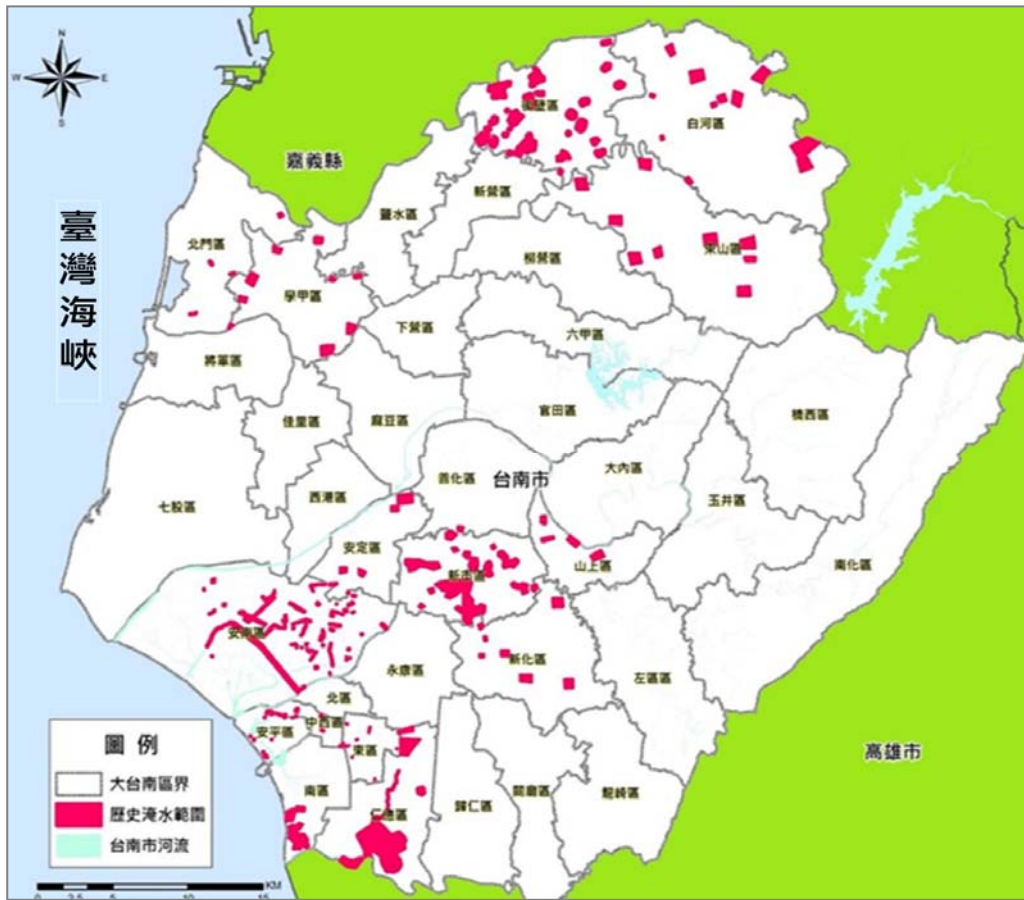
依據經濟部水利署模擬之淹水潛勢顯示，單日下雨量達 450mm 與 600mm 時，三爺宮溪兩側及鐵軌沿線地區已產生積水，淹水高度甚至達 1~2 公尺，詳圖 4-4 所示。

依圖 4-5 臺南市歷史易淹水位置分佈所示，本計畫區內歷史易淹水地區為高速公路兩側(關聖、裕聖、文聖等里)與市區之零星區位。



資料來源：經濟部水利署(民國96年至99年)。

圖 4-4 計畫區淹水潛勢圖



資料來源：「100年臺南市災害防救深耕計畫委託專業服務案」期末報告書(修正版)

圖 4-5 臺南市歷史易淹水位置分佈

表 4-4 東區歷史淹水事件

事件	淹水區域	災情
94 年 612 豪大雨	裕義路、勝利路勝利國小	積水 15~60 公分
98 年莫拉克颱風	育樂街 168 巷、大同地下道、東興路、東門路 2 段 134 巷、大同路一段 241 巷、裕農路與裕義路口、裕敬三街與裕信三街路口	淹水至小腿以上

資料來源：「100年臺南市災害防救深耕計畫委託專業服務案」期末報告書(修正版)

(二)火災災害

由表 4-5 顯示，大臺南地區民國 95 年至民國 105 年，歷年火災發生次數與傷亡人數逐年遞減，每年平均發生火災 160 次，平均造成 8 人死亡、33 人受傷，其中，民國 101 年受傷人數高達 81 人。

表 4-5 大臺南 95 年至 105 年火災統計表

年度(年)	火災發生次數	死亡人數(人)	受傷人數(人)
95	279	5	19
96	234	5	30
97	190	2	20
98	159	6	31
99	146	4	27
100	99	7	41
101	114	23	81
102	117	11	25
103	105	11	20
104	103	13	15
105	79	16	25
合計	1,625	103	334
平均	148	9	30

資料來源：1.內政部消防署統計資料。2.臺南市統計年報。

四、環境敏感地

表 4-6 環境敏感地區調查表


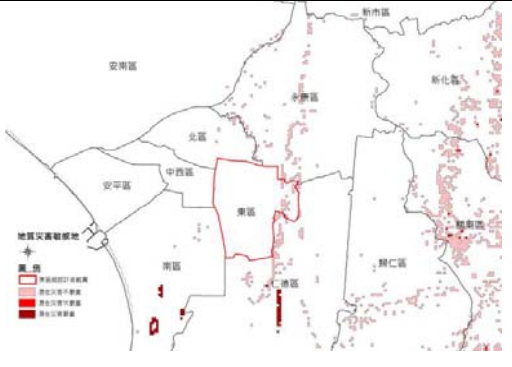
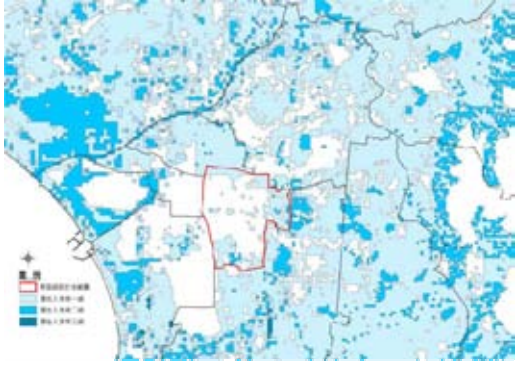


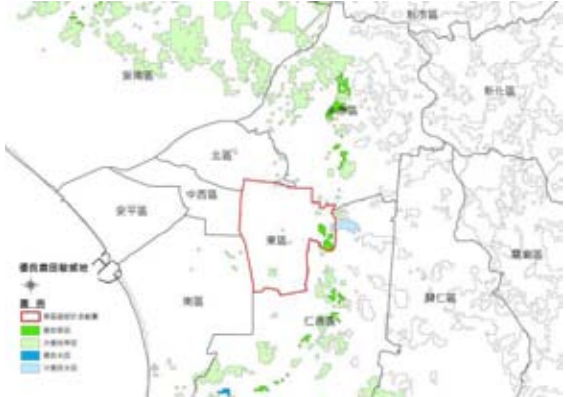


套疊情形	內容說明	套疊情形	內容說明
	<p>全區位於「洪水平原敏感地區」。</p> <p>■洪水平原敏感地區</p>		<p>受後甲里斷層影響，計畫區東側部分虎尾寮地區位於帶狀「潛在災害不嚴重區」。</p> <p>■潛在災害不嚴重 □潛在災害次嚴重 □潛在災害嚴重</p>
<p>「洪水平原敏感地區」分布情形</p>		<p>「地質災害敏感地區」分布情形</p>	
	<p>計畫區北、東、南側地帶位於潛在入滲率一級之地下水補注區敏感地區。</p> <p>■潛在入滲率一級 ■潛在入滲率二級 □潛在入滲率三級</p>		<p>計畫區內大部分區域位於水質水量敏感地(有限度開發)。</p> <p>□水量敏感地 □水質敏感地 □水質水量保護區 ■水質水量敏感地(有限度開發)</p>
<p>「地下水補注區敏感地區」分布情形</p>		<p>「地表水源敏感地區」分布情形</p>	

表 4-6 環境敏感地區調查表(續)

套疊情形	內容說明	套疊情形	內容說明
	<p>計畫區內有部分古蹟。 ■古蹟 □風景特定區</p>		<p>東側極少區域位於優良農田敏感地區。 ■優良旱田 ■次優良旱田 □優良水田 ■次優良水田</p>
<p>「文化景觀敏感地區」分布情形</p>		<p>「優良農田敏感地區」分布情形</p>	
	<p>全區非位於「生態敏感地區」。 □生態敏感地區</p>		<p>全區非位於「自然景觀敏感地區」。 □自然景觀敏感地區</p>
<p>「生態敏感地區」分布情形</p>		<p>「自然景觀敏感地區」分布情形</p>	

五、可供再生利用資源

目前，可供再生利用資源為太陽能利用、潮汐能發電、波浪能發電、風能利用、雨水回收利用、生物質能等，但本計畫區礙於地理位置、資源等限制，僅適用太陽能利用及雨水回收利用，茲分述如后：

(一) 太陽能利用

臺南地區因日照強烈，年太陽輻射總量為 5000-5850MJ/m²，相當於日輻射量 3.8~4.5KWh/m²，日照時數達達 2,180 小時/每年(每日日照數約 6 小時)，適合發展太陽光電(包括太陽能熱水，太陽能路燈和光熱利用)。

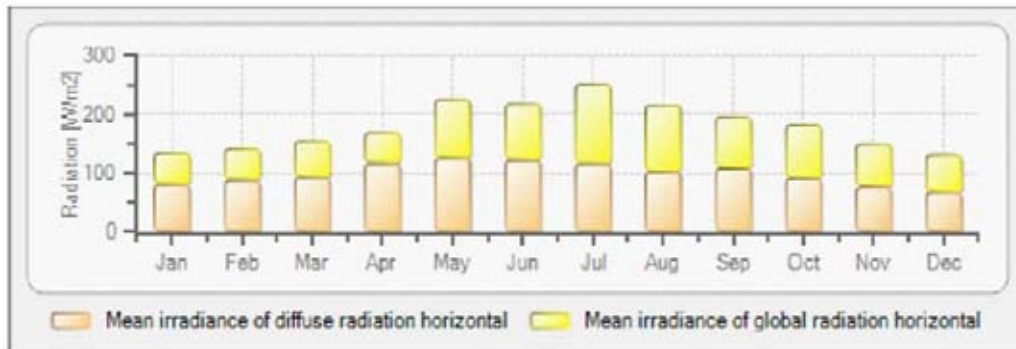


圖 4-6 臺南地區太陽輻射量

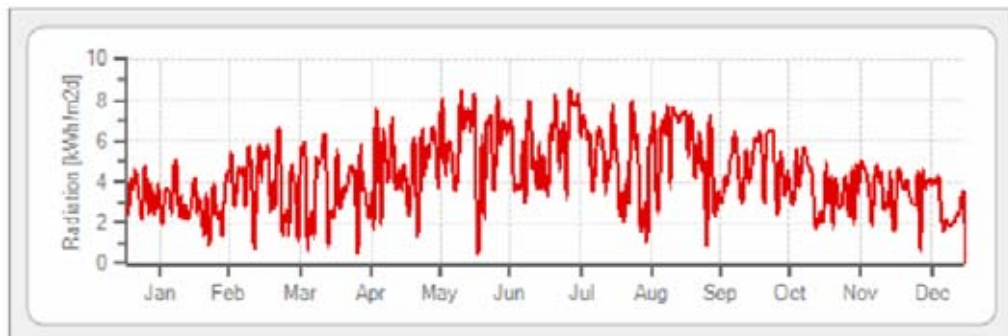


圖 4-7 臺南地區平均日輻射量

(二) 雨水回收利用

雨水回收於綠建築中為常見之重要手法，透過提高基地之透水性，使雨水滲入土壤，因雨水水源乾淨，水質良好，可提高水資源利用率，此外，雨水回收利用亦減少排水路之暴雨逕流，降低洪峰，亦具滯洪功能。而大臺南因夏季颱風的影響，於六、七、八月之降

水量可高達 371、357、395 毫米，雨水量十分豐沛，因此，雨水回收利用適用於臺南地區。而本計畫區內目前已進行雨水集水系統之地區，如成功大學臺南液壓實驗室-雨水集水系統，已收集一個大儲水罐(15,000 噸)，供應整個實驗室的實驗用水。

表 4-7 南部地區近 30 年每月平均降水量比較(1981-2010 年)

每月平均降水量表												
地區/月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
嘉義	23.6	57.4	63.4	103.0	176.2	314.0	369.9	380.2	222.6	27.5	15.2	21.3
臺南	17.3	28.1	38.5	79.5	173.6	371.5	357.7	395.1	178.0	27.8	16.7	14.4
高雄	16.0	20.5	38.8	69.8	197.4	415.3	390.9	416.7	241.9	42.7	18.7	16.2
恆春	17.9	24.6	20.6	36.5	158.4	374.1	401.8	460.8	330.9	116.5	54.4	25.9

註：單位為毫米。

資料來源：中央氣象局1981-2010統計資料 (月平均氣候資料為30年平均值，每10年更新一次)



資料來源：經濟部水利署節約用水資訊網。

圖 4-8 雨水貯留設備系統示意圖

六、小結

東區缺乏天然藍綠資源，未來應儘量藉由法定空地綠化來增設綠帶空間，形塑良好綠意環境，創造優良都市景觀，並配合步行空間營造舒適與便捷生活環境，而東側因有後甲里斷層經過，處於較易受地震影響的災害潛勢區，且區內部分地區亦受到颱洪災害影響的可能，故本次通盤檢討將就現有都市防災系統，如學校、公園或大型機關用地等公共設施作為其避難場所或收容場所作一通盤檢討，俾因應未來所需。

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

東區於日治時期由竹園及東門二區改編而成，由於地理位置處於城外東方，故名東區。光復初期，大部分區域仍為農田，後因陸續有國立成功大學的設立、竹篙厝、虎尾寮之開發，使得東區公共設施持續完善、人口持續增加，且於 1999 年時已可看出東區的發展模式係「逐漸往東以及往南擴展」(詳圖 4-9)。



註：底圖由左而右依序為臺灣堡圖(明治版)、經建版地形圖(1985)、經建版地形圖(1999)。

圖 4-9 歷史發展變遷示意圖

彙整發展沿革大事記如下：

1. 民國 35 年~民國 65 年

民國 35 年時，安順庄(即現在的安南區)劃入臺南市，使本區位置趨向東南方，但是仍沿用原名東區。此時期的東區，大部分區域均為農田，後因陸續有國立成功大學的設立、竹篙厝、虎尾寮劃為工業區，地方人口逐漸增加。

2. 民國 66 年~民國 69 年

民國 66 年時，竹篙厝段 304 公頃開發的第四期重劃區，使得東區公共設施完善，人口遽增，為理想文教住宅區。

3.民國 70 年~民國 98 年

東區於民國 70 年時原轄分 42 里，歷經民國 82 年 5 月崇善里劃分為崇善、崇成二里，大智里劃分為大智、東智二里，關聖、東聖二里 91 年 2 月 4 日經調整後，計轄 45 里，轄分 1207 鄰；民國 95 年 1 月 9 日重新調整，將關聖里劃分為關聖、文聖、南聖 3 里，計轄 47 里，轄分 1,279 鄰。

4.民國 99 年~迄今

民國 99 年 7 月 27 日中興、復國里併入後甲里，計轄 45 里，1239 鄰；民國 99 年 12 月 25 日臺南縣、市合併，區名維持不變。

(二)人文歷史資源

1.古蹟

原臺南市古蹟共有 121 處(國定古蹟 21 處、市定古蹟 91 處、歷史建築 9 處)，其中位於東區之國定古蹟 3 處、市定古蹟 17 處、歷史建築 1 處，主要分布於計畫區西北側，緊鄰中西區。

2.歷史建築

原臺南市歷史建物共有 9 處，東區轄區內僅有 1 處，即為原勝利國民學校禮堂(勝利國小)。

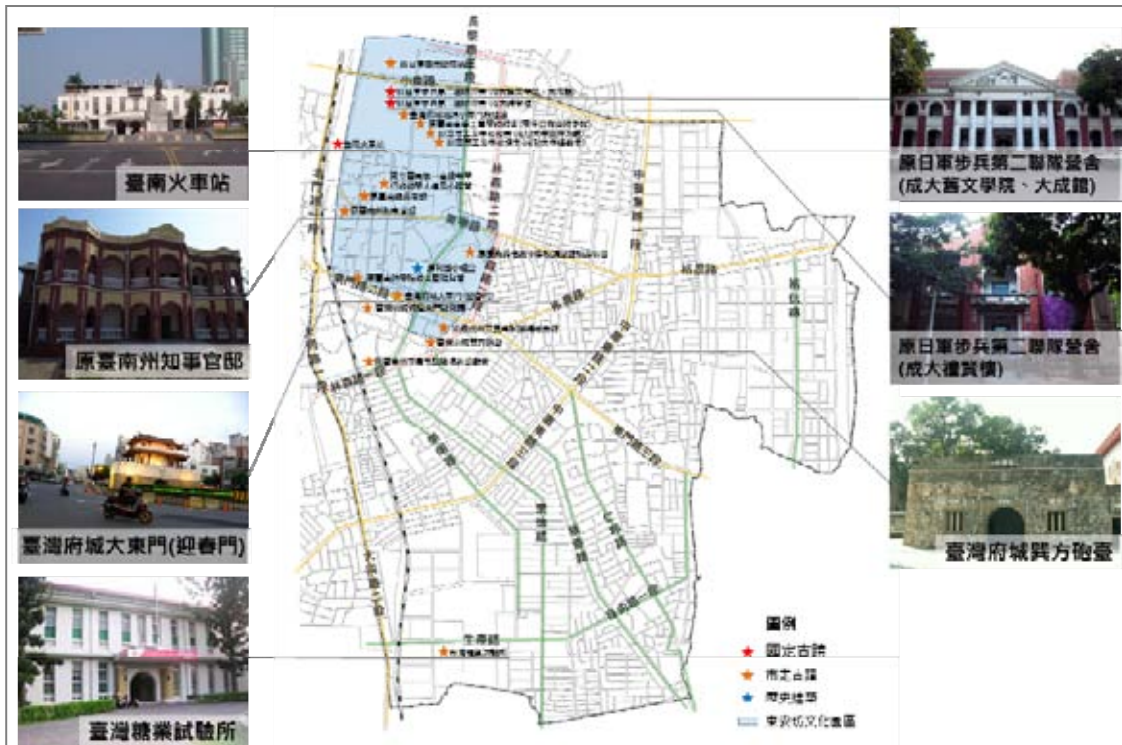


圖 4-10 人文歷史資源分佈示意圖

二、人口現況

人口為研究社會經濟之重要指標，透過人口成長及分布分析，可以說明都市成長與都市化現象之過程，並決定土地使用之供需關係；而人口結構之研究可瞭解地區人口成長類型與依賴人口數量，進而洞悉地區經濟活動潛力，爰就人口發展現況分析如次：

(一)人口分布

東區目前計轄 45 個里，人口總數統計至民國 106 年 6 月底為 187,446 人，就人口分佈而言，以大智里人口為最多，依次為崇文里、自強里、東光里、虎尾里，里內人口數皆超過 6,000 人，主要集中於中華東路與崇明路西側地區，而大學里則因以成大校區為主，人口分布最少。

就人口密度而言，東區與鄰近區域相較，人口密度最高(14,733 人/平方公里)，其次為北區。其他鄰近地區，仁德、安南區等地區，人口密度則相較為低，介於 1,480~11,996 人/平方公里間。而東區區內人口密度最高為衛國里(41545.45 人/平方公里)，最低為大學里(1766.27 人/平方公里)，並無特別集中區域。

表 4-8 人口密度分析表

項次	里別	面積(平方公里)	人口數(人)	人口密度(人/平方公里)
1	大同	0.1871	3,340	17,851.42
2	大智	0.3519	7,914	22,489.34
3	大福	0.1159	2,065	17,817.08
4	大德	0.0533	1,786	33,508.44
5	大學	0.7898	1,395	1,766.27
6	小東	0.1989	5,190	26,093.51
7	中西	0.2947	3,780	12,826.60
8	仁和	0.1475	5,165	35,016.95
9	文聖	0.3411	5,613	16,455.58
10	成大	0.5551	2,375	4,278.51
11	自強	0.2252	6,194	27,504.44
12	和平	0.3839	5,568	14,503.78

項次	里別	面積(平方公里)	人口數(人)	人口密度(人/平方公里)
13	忠孝	0.3538	4,874	13,776.14
14	東光	0.4139	6,098	14,733.03
15	東安	0.0849	1,721	20,270.91
16	東明	0.1181	3,647	30,880.61
17	東門	0.1725	2,171	12,585.51
18	東智	0.0994	2,578	25,935.61
19	東聖	0.0994	2,748	27,645.88
20	虎尾	0.2676	6,032	22,541.11
21	南聖	0.254	3,297	12,980.31
22	後甲	0.8838	3,537	4,002.04
23	泉南	0.224	5,542	24,741.07
24	崇文	0.2266	7,800	34,421.89
25	崇成	0.2105	3,884	18,451.31
26	崇明	0.9759	5,190	5,318.17
27	崇信	0.1717	5,294	30,832.85
28	崇善	0.3464	5,921	17,092.96
29	崇誨	0.0972	2,861	29,434.16
30	崇德	0.2676	5,725	21,393.87
31	崇學	0.2122	3,405	16,046.18
32	莊敬	0.1816	4,548	25,044.05
33	圍下	0.1872	2,409	12,868.59
34	富強	0.267	5,352	20,044.94
35	富裕	0.0828	2,553	30,833.33
36	復興	0.2559	4,206	16,436.11
37	新東	0.1013	2,781	27,453.11
38	裕聖	0.4507	6,152	13,649.88
39	裕農	0.1325	3,527	26,618.87
40	路東	0.0666	1,832	27,507.51
41	德光	0.323	4,799	14,857.59
42	德高	0.55	3,452	6,276.36
43	衛國	0.044	1,828	41,545.45
44	龍山	0.3697	5,608	15,169.06
45	關聖	0.3993	5,689	14,247.43

資料來源：彙整自臺南市東區區公所及戶政事務所(民國106年6月底)。

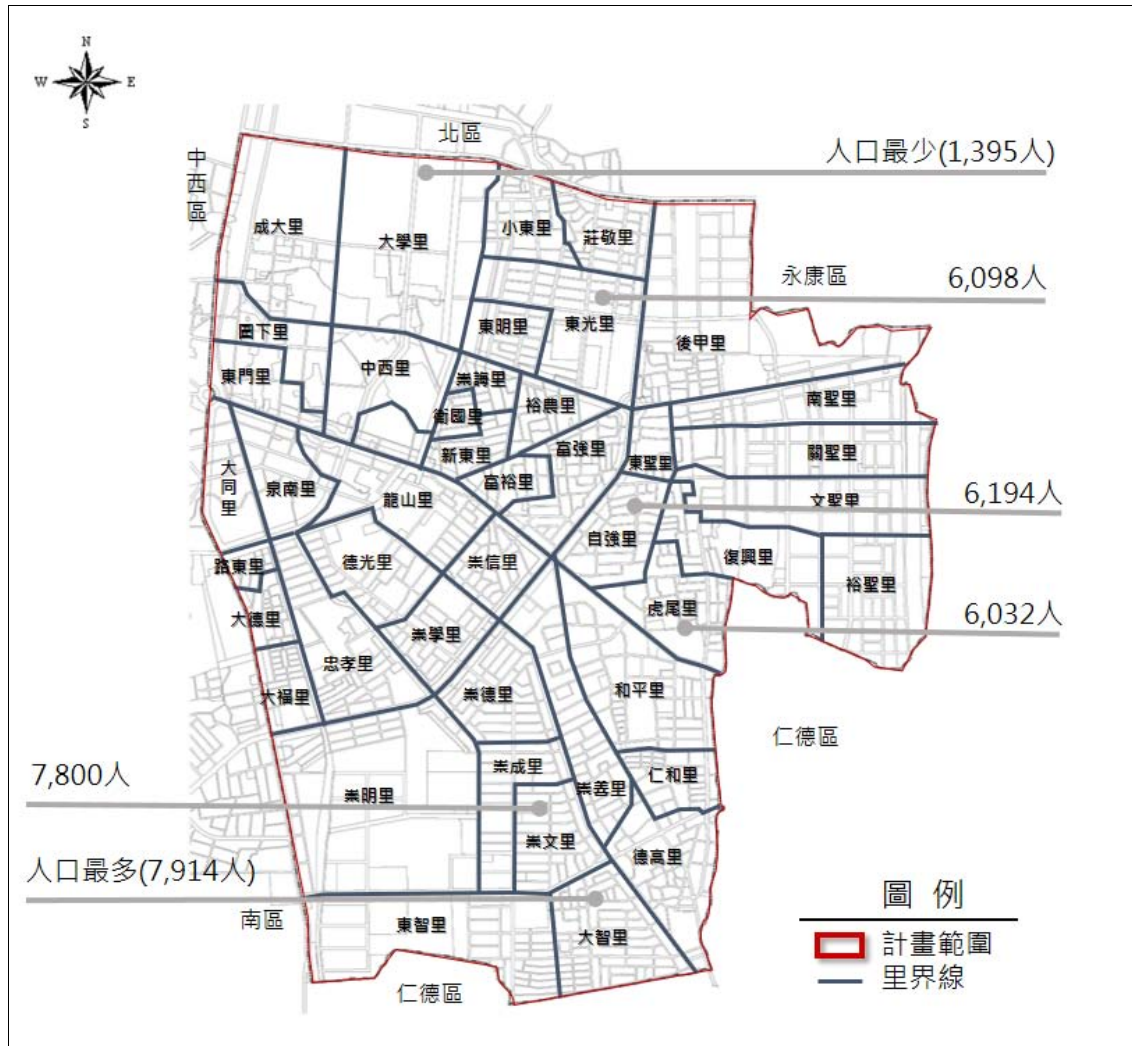


圖 4-11 東區人口規模分佈示意圖

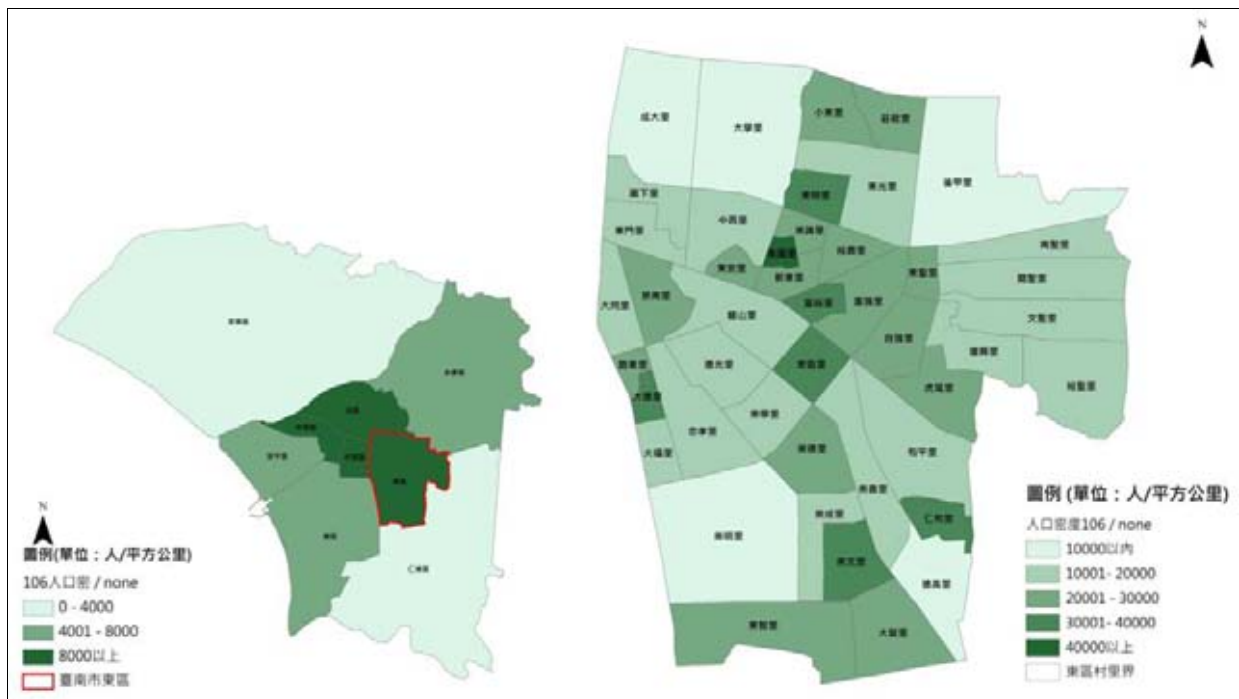


圖 4-12 人口密度分佈示意圖

(二)歷年人口成長概況

依表 4-9 所示，大臺南地區目前總人口數約為 188 萬人，自民國 90-105 年間，人口成長呈緩升趨勢，人口平均增減率為 0.14%。東區人口於民國 90 年至民國 98 年，由 185,752 人增至 194,401 人，共增加 8,649 人，而於民國 98 年至民國 105 年，人口則減緩至 187,681 人，其年平均增減約為 0.5%，成長趨勢最為強勁年期為民國 93 年，但自 94 年起增減率反轉，平均低於 1%，近 5 年來則呈現負成長趨勢；相較於鄰近地區，永康區、仁德區之人口數皆為正向成長，推測應與重大建設計畫東移，致使都市人口逐漸向東發展。

表 4-9 人口成長分析表

項目 年別	大臺南地區		東區		永康區		仁德區	
	人口數	增減率(%)	人口數	增減率(%)	人口數	增減率(%)	人口數	增減率(%)
90 年	1,848,261	--	185,752	--	198,372	--	66,172	--
91 年	1,852,664	0.24	187,680	1.0	200,719	1.2	66,245	0.1
92 年	1,856,461	0.20	189,344	0.9	202,552	0.9	66,682	0.7
93 年	1,860,591	0.22	192,331	1.6	204,196	0.8	66,834	0.2
94 年	1,862,918	0.13	192,774	0.2	206,411	1.1	67,433	0.9
95 年	1,866,727	0.20	192,157	-0.3	208,919	1.2	68,107	1.0
96 年	1,870,061	0.18	193,764	0.8	210,585	0.8	67,838	-0.4
97 年	1,873,005	0.16	194,234	0.2	212,540	0.9	68,481	0.9
98 年	1,875,406	0.13	194,401	0.1	214,622	1.0	68,947	0.7
99 年	1,873,794	-0.09	194,183	-0.1	216,748	1.0	69,343	0.6
100 年	1,876,960	0.17	193,782	-0.2	220,825	1.9	70,232	1.3
101 年	1,881,645	0.25	192,972	-0.4	224,303	1.6	71,270	1.5
102 年	1,883,208	0.08	191,576	-0.7	226,875	1.1	72,444	1.6
103 年	1,884,284	0.06	190,233	-0.7	228,651	0.8	73,099	0.9
104 年	1,885,541	0.07	188,775	-0.8	230,698	0.9	73,817	1.0
105 年	1,886,033	0.03	187,681	-0.6	232,040	0.6	74,629	1.1
年平均	--	0.14	--	1.1	--	1.1	--	0.8

資料來源：臺南市政府主計處、臺南市東區、永康區、仁德區戶政事務所(民國105年12月底)。

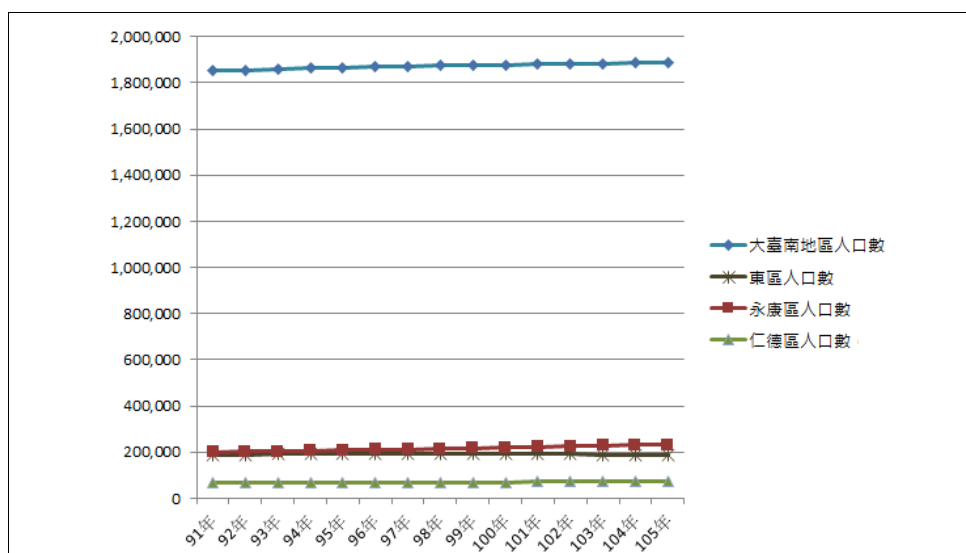


圖 4-13 人口相對成長分析圖

(三)人口年齡結構概況

依據民國 90 年至 105 年 12 月底年齡人口統計資料，東區人口組成情形呈現都市型態，以勞動人口為主，其年齡層分佈於 18~44 歲間，而 65 歲以上人口從 90 年的 7.43% 增加至 103 年的 12.14%，老年人口逐漸增長，已達高齡化社會之門檻。

表 4-10 年齡人口統計表

年度月份		0-5 歲	6-11 歲	12-17 歲	18-44 歲	45-64 歲	65-79 歲	80-89 歲	90-99 歲	100 歲以上	合計
90 年	人數	13,328	19,140	18,494	84,278	36,711	11,565	2,056	174	6	185,752
	百分比(%)	7.18	10.30	9.96	45.37	19.76	6.23	1.11	0.09	0.00	100.00
91 年	人數	12,932	19,616	18,305	84,336	38,215	11,694	2,246	220	5	187,680
	百分比(%)	6.89	10.45	9.75	44.94	20.42	6.23	1.20	0.12	0.00	100.00
92 年	人數	12,288	19,896	18,175	84,423	40,102	11,832	2,387	233	8	189,344
	百分比(%)	6.49	10.51	9.60	44.59	21.18	6.25	1.26	0.12	0.00	100.00
93 年	人數	12,241	19,805	18,698	84,530	42,089	12,077	2,629	254	8	192,331
	百分比(%)	6.36	10.30	9.72	43.95	21.88	6.28	1.37	0.13	0.00	100.00
94 年	人數	11,490	19,404	19,119	83,688	43,680	12,293	2,822	267	11	192,774
	百分比(%)	5.96	10.07	9.92	43.41	22.66	6.38	1.46	0.14	0.01	100.00
95 年	人數	10,453	19,287	18,846	82,768	45,363	12,190	2,958	279	13	192,157
	百分比(%)	5.44	10.04	9.81	43.07	23.61	6.34	1.54	0.15	0.01	100.00
96 年	人數	10,140	18,511	19,506	82,475	47,279	12,375	3,145	322	11	193,764
	百分比(%)	5.23	9.55	10.07	42.56	24.40	6.39	1.62	0.17	0.01	100.00
97 年	人數	9,898	17,683	19,487	81,878	48,916	12,661	3,363	332	13	194,234
	百分比(%)	5.10	9.10	10.03	42.15	25.18	6.52	1.73	0.17	0.01	100.00
98 年	人數	9,632	16,458	19,792	81,165	50,528	12,928	3,502	379	17	194,401
	百分比(%)	4.95	8.47	10.18	41.75	25.99	6.65	1.80	0.19	0.01	100.00

年度月份		0-5 歲	6-11 歲	12-17 歲	18-44 歲	45-64 歲	65-79 歲	80-89 歲	90-99 歲	100 歲以上	合計
99 年	人數	9,205	15,774	19,363	80,393	52,208	12,972	3,811	440	17	194,183
	百分比(%)	4.74	8.12	9.97	41.40	26.89	6.68	1.96	0.23	0.01	100.00
100 年	人數	9,322	14,694	18,670	79,593	53,903	13,162	3,925	493	20	193,782
	百分比(%)	4.81	7.58	9.63	41.07	27.82	6.79	2.03	0.25	0.01	100.00
101 年	人數	9,497	13,273	18,307	78,598	54,980	13,714	4,028	550	25	192,972
	百分比(%)	4.92	6.88	9.49	40.73	28.49	7.11	2.09	0.29	0.01	100.00
102 年	人數	9,296	12,632	17,294	77,353	55,819	14,516	4,029	615	22	191,576
	百分比(%)	4.85	6.59	9.03	40.38	29.14	7.58	2.10	0.32	0.01	100.00
103 年	人數	9,217	12,021	16,277	75,994	56,492	15,463	4,091	654	24	190,233
	百分比(%)	4.85	6.32	8.56	39.95	29.70	8.13	2.15	0.34	0.01	100.00
104 年	人數	9,152	11,762	14,919	74,705	57,047	16,397	4,134	728	21	212,800
	百分比(%)	4.85	6.23	7.90	39.55	30.21	8.68	2.19	0.39	0.01	11.27
105 年	人數	9,334	11,259	14,258	73,067	57,111	17,798	4,170	813	24	22,805
	百分比(%)	4.97	5.99	7.59	38.90	30.41	9.48	2.22	0.43	0.01	12.14
年平均百分比		4.97%	5.99%	7.59%	38.90%	30.41%	9.48%	2.22%	0.43	0.01	100.00

資料來源：臺南市東區戶政事務所(民國105年12月底)。

(三)戶數概況

由戶數統計可顯示該地區之土地或居住容積需求，而戶量則可看出該區都市化之程度。依表 4-11 所示，民國 90 年至 105 年東區戶數由 61,785 戶增至 71,835 戶，共增加 10,055 戶；而戶量於民國 90 年至民國 105 年，則由 3.01 人/戶降至 2.61 人/戶。戶數每年約呈正成長，然因人口成長衰退，致使戶量呈現逐年下降之趨勢，顯示東區家庭型態逐漸轉變為折衷家庭或小家庭型態。

表 4-11 戶數統計表

年份	戶數	平均戶量	人口數(人)		
			男	女	小計
90	61,785	3.01	91,969	93,783	185,752
91	62,988	2.98	92,548	95,132	187,680
92	64,313	2.94	93,071	96,273	189,344
93	66,231	2.90	94,220	98,111	192,331
94	66,895	2.88	94,248	98,526	192,774
95	67,038	2.87	93,682	98,475	192,157
96	68,253	2.84	94,316	99,448	193,764
97	69,198	2.81	94,436	99,798	194,234
98	70,248	2.77	94,128	100,273	194,401
99	70,835	2.74	93,968	100,215	194,183

年份	戶數	平均戶量	人口數(人)		
			男	女	小計
100	71,375	2.71	93,556	100,226	193,782
101	71,718	2.69	93,011	99,961	192,972
102	71,910	2.66	92,277	99,299	191,576
103	71,870	2.65	91,546	98,687	190,233
104	71,744	2.63	90,780	98,085	188,865
105	71,835	2.61	90,167	97,667	187,834

資料來源：彙整自臺南市東區區公所及戶政事務所(民國105年12月底)。

三、居住人口型態

東區目前戶籍人口數至民國 105 年之人口數為 189,829 人，因區內設有 2 所大學分別為成功大學、臺南大學(榮譽教學中心)，以成功大學為例，其教職員與學生數量總計約為 3 萬人，惟學校宿舍數量約可容納 6,906 人，顯示成大宿舍量供不應求。雖成大教職員及學生大多不設籍於東區，但其衍生之生活消費、住宿需求，已帶動本計畫區內住宅、商業活動之發展，尤以成功大學一帶的影響較為明顯。

表 4-12 成功大學教職員及學生人數、宿舍數統計表

項目		數量	說明
學校師生總數	教職員	8,046 人	1.校本部：4,184 人 2.附設醫院：3,862 人
	學生	20,084 人	1.大學部：10,926 人 2.碩士班：5,851 人 3.在職專班：1,095 人 4.博士班：2,212 人
宿舍數	學生宿舍	6,541 床	1.大學部男生宿舍：3,319 床 2.大學部女生宿舍：1,827 床 3.研究生宿舍：1,395 人床
	有眷宿舍	147 間	-
	單身宿舍	218 間	-

資料來源：成功大學，民國104年。

四、產業經濟發展

(一)產業概況

1.一級產業發展

臺南市位於嘉南平原，氣候溫和，水利灌溉設施完善，利於農牧。據 104 年臺南市統計年報，103 年底，本市農戶數為 92,268 戶，佔本市人口總戶數 663,131 戶之 13.89%，其中耕地全部自有 78,773 戶，佔農戶數 85.37%；耕地部分自有 9,448 戶，佔 10.24%；耕地全部非自有 3,660 戶，佔 3.97%；無耕地者 387 戶，佔 0.42%。本市農戶人口數 312,978 人，平均每一農戶 3.39 人。

據民國 99 年原臺南市統計要覽資料，東區之農、漁業從業人口均偏低，顯示東區從業人口非以一級產業為主。

表 4-13 原臺南市各區第一級產業人口數概況表

行政區別	農業從業人口數	占原臺南市各區比例 (%)	漁業從業人口數	占原臺南市各區比例 (%)
東區	2,914	8.75	509	1.34
南區	5,900	17.72	3,441	9.06
北區	2,809	8.44	285	0.75
安南區	20,249	60.83	16,439	43.28
安平區	241	0.72	1,419	3.74
中西區	1,174	3.53	748	1.97

資料來源：民國 100 年原臺南市政府統計要覽。

註 1：臺南市農業從業人數為 317,629 人；漁業從業人數為 37,987 人。

註 2：101 年以後資料無推估至各區，104 年農牧業初步統計結果資料截至 106 年 8 月尚未提供各區資料。

2.二級產業發展

依據民國 95 年及 100 年工商及服務業普查報告顯示，就產業單位數而言，東區二級產業以製造業場所單位數最多，其次為營造業，惟近五年來，東區製造業家數呈負成長情形，營造業皆呈成正成長，詳表 4-14 所示。

表 4-14 原臺南市各區二級產業場所單位數概況表

行政 區別	95年	100年	增 減 率 (%)	95年	100年	增 減 率 (%)	95年	100年	增 減 率 (%)	95年	100年	增 減 率 (%)
	礦業及 土石採取業			製造業			用水供應及 汙染整治業			營造業		
東區	-	1	-	628	603	-3.98	32	40	25.00	495	508	2.63
南區	1	1	0.00	1090	1197	9.82	32	43	34.38	314	362	15.29
北區	1	1	0.00	832	849	2.04	16	23	43.75	272	338	24.26
安南區	-	2	-	2561	2774	8.32	38	60	57.89	547	610	11.52
安平區	1	-	-	205	216	5.37	3	5	66.67	159	217	36.48
中西區	-	-	-	426	399	-6.34	11	9	-18.18	129	141	9.30

資料來源：95年、100年臺閩地區工商及服務業普查報告、民國100年原臺南市政府統計要覽
註：105年工業及服務業普查期間自106年4月15日起至6月15日。

3.三級產業發展

依據民國 95 年及 100 年臺閩地區工商及服務業普查報告顯示，東區三級產業近五年來除運輸倉儲及通訊業、文化運動及休閒服務業、其他服務業之增減率呈現衰退，其餘均呈現正成長，其中，增減幅度最大的是不動產及租賃業。而就產業單位數而言，東區三級產業以批發及零售餐飲業場所單位數最多，亦為原臺南市各區之首，其次為住宿及餐飲業，詳表 4-15。

表 4-15 原臺南市各區三級產業場所單位數概況表

行政 區別	95年	100年	增 減 率 (%)	95年	100年	增 減 率 (%)	95年	100年	增 減 率 (%)
	批發及零售業			住宿及餐飲業			運輸倉儲及通訊業		
東區	5,020	5,217	3.92	1,379	1,583	14.79	500	400	-20.00
南區	3,392	3,304	-2.59	875	1,021	16.69	375	252	-32.80
北區	3,606	3,842	6.54	827	889	7.50	320	266	-16.88
安南區	3,557	3,605	1.35	433	617	42.49	433	300	-30.72
安平區	1,322	1,504	13.77	290	486	67.59	129	112	-13.18
中西區	4,741	4,484	-5.42	1,435	1,444	0.63	248	183	-26.21
行政 區別	95年	100年	增 減 率 (%)	95年	100年	增 減 率 (%)	95年	100年	增 減 率 (%)
	金融及 保險業			不動產及 租賃業			專業科學及技術 服務業		
東區	181	215	18.78	208	250	20.19	493	546	10.75
南區	78	87	11.54	60	62	3.33	262	282	7.63
北區	147	173	17.69	140	163	16.43	270	337	24.81
安南區	63	69	9.52	41	72	75.61	158	214	35.44
安平區	47	67	42.55	101	121	19.80	179	276	54.19
中西區	273	301	10.26	94	99	5.32	374	348	-6.95
行政 區別	95年	100年	增 減 率 (%)	95年	100年	增 減 率 (%)	95年	100年	增 減 率 (%)
	醫療保健及 社會工作服務業			文化運動及 休閒服務業			其他服務業		

東區	341	391	14.66	160	147	-8.13	1386	1181	-14.79
南區	180	197	9.44	79	98	24.05	877	879	0.23
北區	237	276	16.46	116	119	2.59	828	799	-3.50
安南區	153	159	3.92	74	94	27.03	619	645	4.20
安平區	68	93	36.76	50	45	-10.00	274	267	-2.55
中西區	243	243	0.00	160	144	-10.00	888	785	-11.60

資料來源：95年、100年臺閩地區工商及服務業普查報告、民國100年原臺南市政府統計要覽
 註：105年工業及服務業普查期間自106年4月15日起至6月15日。

(二)基礎產業分析

依據表 4-16 顯示，民國 95、100 年原臺南市及東區工商及服務業年底從業員工數之區位化程度比較，服務業部門的批發及零售業、住宿及餐飲業、資訊及通訊傳播業、金融及保險業、不動產業、專業、科學及技術服務業、支援服務業、教育服務業、醫療保健及社會工作服務業、其他服務業等行業為東區基礎產業，其 95、100 年區位商數皆大於 1，相對於原臺南市而言，上述產業在東區提供更多就業機會。

表 4-16 區位商數表

產業類別	95 年			100 年		
	場所單位數(家)		LQ 值	場所單位數(家)		LQ 值
	東區	原臺南市		東區	原臺南市	
礦業及土石採取業	-	8	-	1	9	0.97
製造業	628	14,835	0.36	603	15,674	0.33
電力及燃氣供應業	1	49	0.17	1	45	0.19
用水供應及污染整治業	32	304	0.90	40	425	0.82
營造業	495	4,920	0.86	506	5,640	0.78
批發及零售業	5,020	41,900	1.02	5,229	43,115	1.05
運輸及倉儲業	395	2,843	1.18	269	2,354	0.99
住宿及餐飲業	1,379	8,777	1.34	1,575	11,439	1.20
資訊及通訊傳播業	105	507	1.76	131	621	1.83
金融及保險業、強制性社會安全	181	1,484	1.04	215	1,671	1.12
不動產業	208	978	1.81	250	1,245	1.75
專業、科學及技術服務業	493	2,766	1.52	547	3,141	1.51
支援服務業	312	1,676	1.59	276	1,693	1.42
教育服務業	252	1,349	1.59	320	1,641	1.70
醫療保健及社會工作服務業	341	2,356	1.23	391	2,567	1.32
藝術、娛樂及休閒服務業	160	1,749	0.78	147	1,451	0.88
其他服務業	1,074	7,851	1.17	1,187	8,876	1.16
總計	11,076	94,352	-	11,688	101,607	-

(二)小結

由前述分析觀之，東區整體產業結構以三級產業之批發、零售及餐飲業為主，二級產業之製造業為輔，其他如運輸倉儲、通信業、不動產、租賃業、專業科學、技術服務業、文化運動及休閒服務業均領先其他地區。就產業場所單位數層面，三級產業場所單位數之成長明顯高於二級產業，可見其產業型態已逐漸轉變，未來南臺南副都心與東臺南副都心發展成熟後，所衍生之三級產業需求將更為明顯增加，預期可帶動東區之整體產業升級。

第三節 土地使用現況分析

一、土地使用現況

東區土地使用現況以住宅、學校使用為主，住宅使用所佔面積比例最高，約 33.16%，主要分布於鐵路兩側、後甲地區、虎尾寮西側；學校使用比例約佔 10.66%，主要集中於東區西北側，其餘分布在區內各地；商業使用多集中於中華東路、東寧路、東門路沿街；工業使用則集中在中華東路及東門路以南，原仁和工業區內。

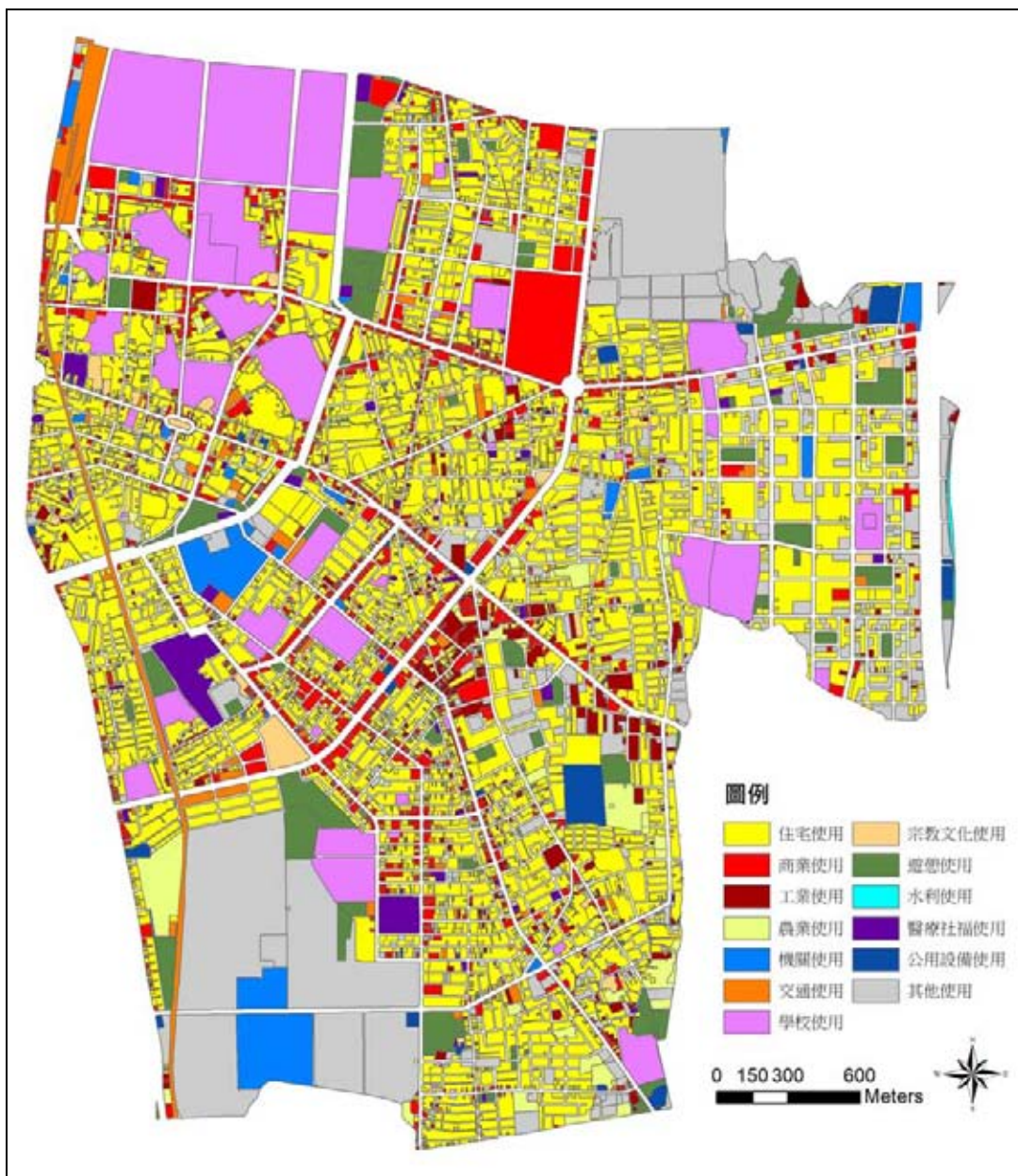


圖 4-14 土地使用現況示意圖

表 4-17 東區土地使用現況面積統計表

土地使用項目	面積(ha)	百分比(%)	土地使用項目	面積(ha)	百分比(%)
住宅使用	428.8411	33.16%	宗教文化使用	11.9067	0.92%
商業使用	83.4465	6.45%	遊憩使用	50.8439	3.93%
工業使用	25.7078	1.99%	水利使用	1.0105	0.08%
農業使用	23.1509	1.79%	醫療社福使用	16.3251	1.26%
機關使用	26.2991	2.03%	公用設備使用	10.9793	0.85%
交通使用	25.4281	1.97%	其他使用	195.9987	15.16%
學校使用	137.9009	10.66%	道路使用	255.3916	19.75%
合計	1,293.23	100.00%			

註：商業使用以一樓層營業使用為主，包含私人診所、農產品展售場；農業使用含農作、畜牧及農業附帶設施；交通使用包含道路、停車場等；宗教文化使用包含歷史建物、圖書館、文化中心等；遊憩使用包含公園綠地、廣場、球場及游泳池等；醫療社福使用含社區活動中心；其他使用即為非具現調之13主題性分類，全歸之於「其他使用」，如空地、興建中、區段徵收中.....。

資料來源：以2006年國土利用成果為基礎，輔以2015年本案全面現況調查進行修正。

(一)住宅使用

東區現況住宅使用比例高，主要沿主要道路兩側發展，以中華東路以西地區發展較早，逐漸往竹篙厝地區及虎尾寮重劃區發展。

1.發展型態

東區之住宅使用現況主要分為透天、大樓，透天型式之住宅使用又可分為獨棟、雙拼式、連棟式等類型，近年新興的虎尾寮地區及原仁和工業區已辦理市地重劃地區，新建的住宅多為連棟式透天社區；大樓類型的住宅大樓以 7~12 樓比例為多，分布於中華東路；中華東路以西的後甲地區為早期發展區，多為五樓無電梯的公寓；由於早期開發區內已無太多可建築用地，而近年則有興建豪宅大廈的趨勢。



圖 4-15 住宅使用型態示意圖

2.分布區域

(1)後甲地區-早期發展區

中華東路以西與東門路以北地區為東區最早發展地區，現況建築物林立，密度高，多為 3~5 層樓之連棟式住宅，屋齡約在 15~30 年間。

(2)竹篙厝重劃區-臺南市第四期重劃區

竹篙厝為臺南市所開發的第四期重劃區，民國 66 年起，竹篙厝的發展使得東區公共設施趨於完善，人口遽增。地區現況多為 3~5 樓層的透天住宅，崇明路、中華東路兩側則有多處大樓。

(3)虎尾寮重劃區-新型住宅社區

位於中華東路以東、裕農路以南地區，約於民國 88~90 年間開始發展，屬東區發展較晚地區。由於細部計畫都市設計及土地使用管制的規定，區內幾乎為 3~5 層樓的連棟透天或獨門獨戶透天，建物新穎；部分建案也在景觀上也融入異國風情，在臺南市東區自成一格。

3.使用趨勢

根據國土利用調查 1998 年與 2012 年的圖資套疊結果，東區住宅使用於 1998 年時分布中華東路以西已均飽和，近年之住宅使用傾向往東、往南擴張趨勢，以虎尾寮地區住宅增加比例最為明顯，竹篙厝四期重劃區次之，其餘地區係多為零星增加之型態。

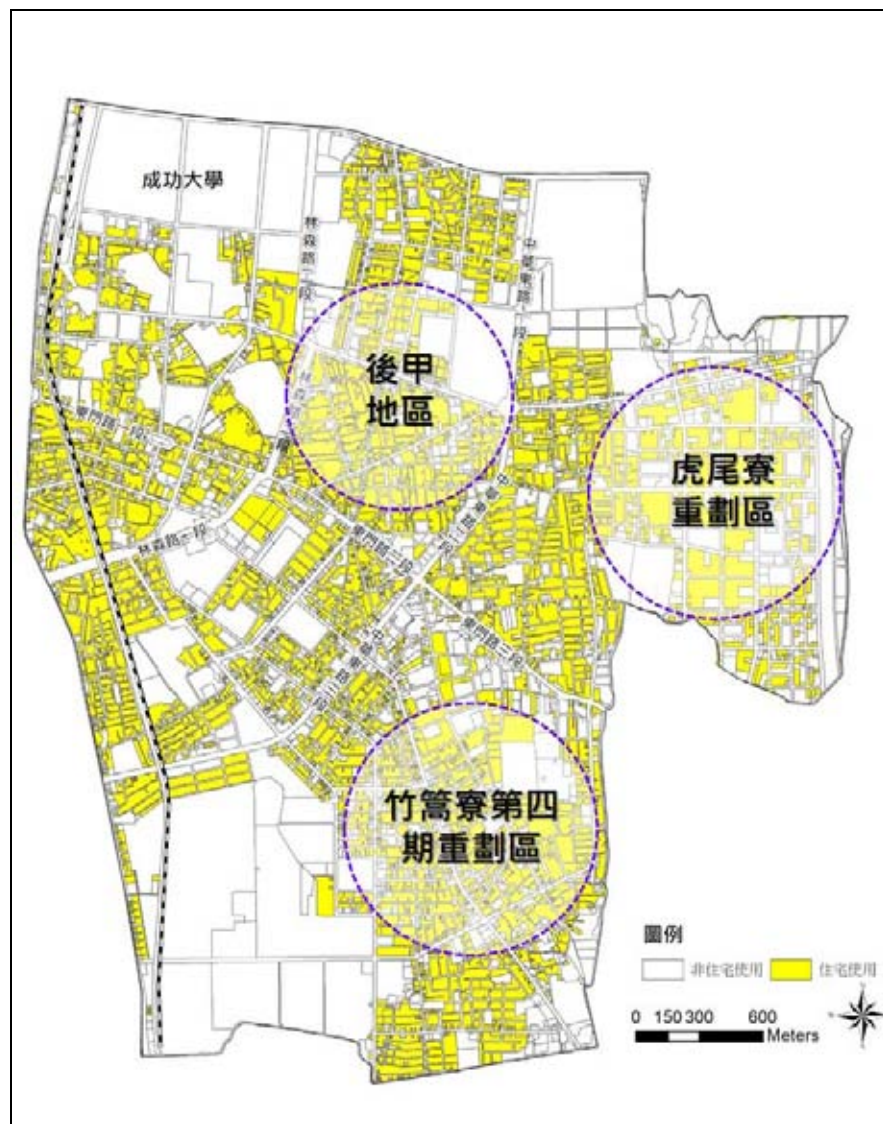


圖 4-16 住宅使用分布示意圖

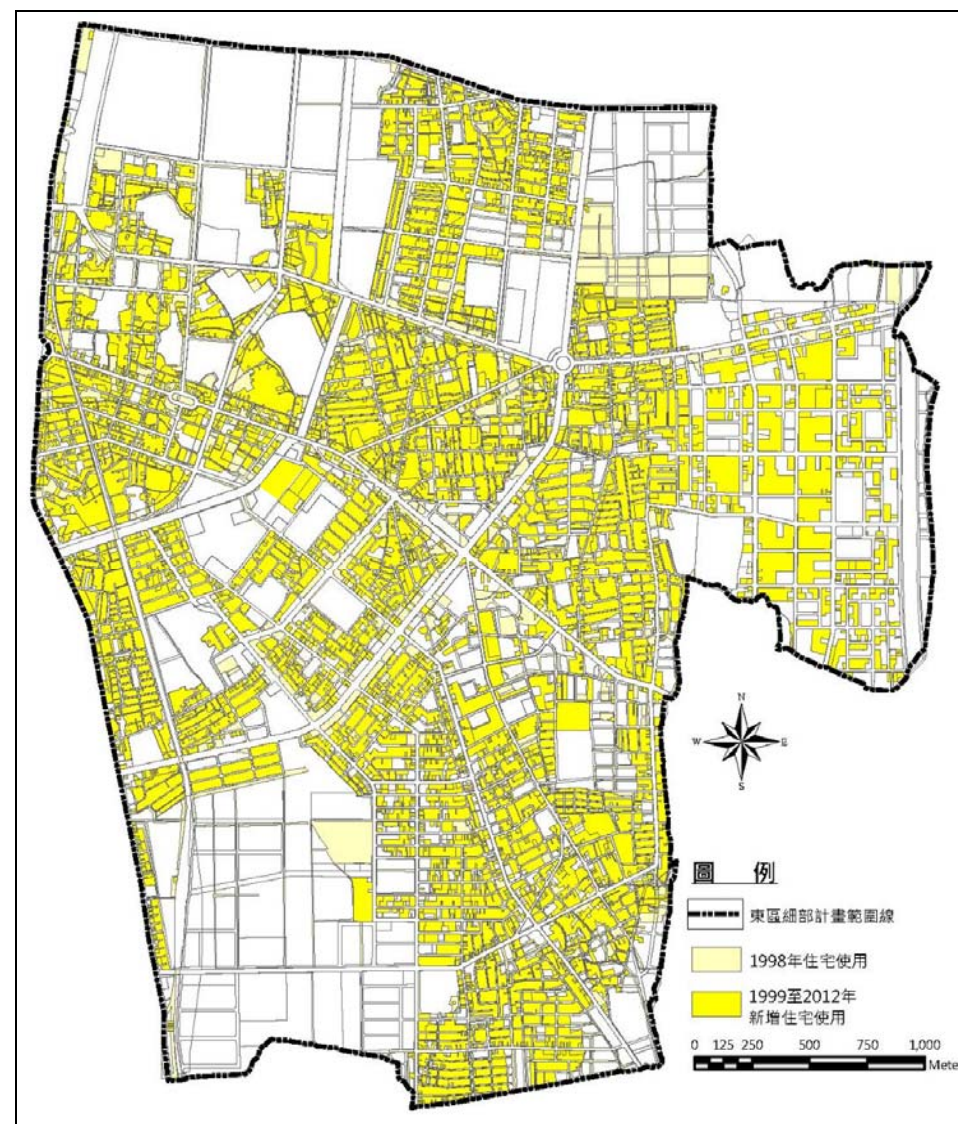


圖 4-17 近年東區住宅使用分布趨勢

(二)商業使用

本計畫商業使用調查係以一樓層具商業使用行為為對象，東區的商業使用歸納為商圈及帶狀商業兩種型態，商圈依現況發展可分為兩大軸帶，一為由成功大學延伸的帶狀商圈橫軸，由西至東為北門、遠百、成大、東寧、後甲等商圈；縱軸則由國賓影城往南於主要道路結點形成的商圈行為，依序為國賓、後甲、東門商圈等。

帶狀商業多以沿主要道路及次要道路兩側發展為型態，主要集中在中華東路、東門路、東寧路、崇德路、崇善路兩側，呈現住商混合使用之型態；而中華東路兩側商業使用亦含金融、商辦型態。

1.發展型態

東區之商業使用現況主要可分娛樂商業活動地區、校園鄰近商圈與主要道路兩側沿街商業帶等 3 類。娛樂商業活動地區係指百貨公司、電影院等供市區民眾休閒娛樂之地區；校園鄰近商圈則指學校(尤以大專院校為主)鄰近地區，服務對象主要為學生，由於學生上下學行經或住宿於學校附近地區所衍生之商業需求，以餐飲、零售、金融業及服務業為主，主要有成功大學、長榮女中、長榮高中、臺中一中、後甲國中等 5 處。

主要道路兩側沿街商圈則分布於主要幹道兩側地區，服務對象為鄰近地區之居民，部份商圈甚至可服務較遠地區之居民，商業服務層級較為廣泛，以批發、餐飲、零售業、金融業、運輸業、通信業及工商服務業為主。由於交通便利及區位條件之因，中華東路兩側地區因臨主要幹道，成為密集的金融及倉儲批發產業集中地。另外，東門路、東寧路、崇德路、崇善路等兩側商業密集，亦為區內重要之商業活動區域。

2.分布區域

(1)娛樂商業活動地區(遠百商圈、國賓商圈)

娛樂商業活動地區主要以臺南火車站後之大遠百百貨及國賓影城擴及周邊的商業行為為主。遠百商圈由於具有臨近臺南火車站後站之交通便利優勢及鄰成大光復校區之地利之便，提供各地各階層多元選擇的休閒購物環境；國賓商圈商業活動則以中華東路一段沿線為主要分布，由國賓影城逐漸向外擴張，

提供市區視聽娛樂的休閒環境。



圖 4-18 娛樂商業活動地區商業使用型態示意圖

(2)校園鄰近商圈(成大商圈、後甲商圈、東寧商圈、東門商圈)

後甲商圈近成功大學及多所高國中，學生人數眾多，由於學生多數比例來自外地，而形成校園商圈；東寧商圈商業活動乃沿東寧路兩側至後甲圓環，商業性質與後甲商圈雷同，為提供大學城學生多樣化消費的地區環境；而東門商圈商業使用分布於東門路兩側，為提供地區性飲食消費空間之商圈。



圖 4-19 校園鄰近商圈商業使用型態示意圖

(3)主要道路兩側沿街商業帶

a. 中華東路

中華東路為區內聯外道路(臺一線)，國賓商圈及後甲商圈皆位於中華東路一段，商業業別主要以休閒娛樂為主；中華東路二段及中華東路三段兩側沿街商業主要以汽車零售、修理服務、運輸、加油站業及批發零售業為主，為中華東路商業使用最密集之地區。

b. 東門路

東門路沿線因辦公大樓林立亦有不少商業活動，主要以餐飲業為主，其餘包括金融票券業、通信業、零售批發業、醫療保健業、不動產仲介業、加油站業、汽機車修理等，以東門路二段及三段較為密集。

c. 東寧路

東寧路因臨近眾多學校用地(成功大學、長榮女中、長榮高中、臺南一中、後甲國中、博愛國小、東光國小)，由於學生上下學行經或住宿於學校附近地區所衍生之商業需求，因而發展成為東寧商圈，主要提供學生多樣化的消費性質，包含於服飾、首飾、資訊軟體、通信、電器、藥品、運動用品、鐘錶等零售業及醫療保健、房仲業、機車修理、理髮、驗光配鏡、教育服務、影印等服務業。

d. 崇德路

沿線住宅發展程度高，因此商業使用的別多為滿足生活需求之商業類別，商業活動之業別包含餐飲業、服飾、通信、電器、藥品等零售業及金融票券業、醫療保健、機車修理、汽車代檢、理髮等服務業。因臺南監理站在此區的緣故，汽車代檢服務業數量甚多；以及崇德市場以致零售業及餐飲業興盛。

e. 崇善路

崇善路為聯外重要交通道路之一，行經竹篙厝第四期重劃區，商業活動偏重於餐飲業、服飾等生活所需之業別。

3. 商業使用趨勢

根據 1998 年國土利用調查圖資與今年(2012)本案調查結果兩者套疊顯示(詳如圖 4-21)，東區商業使用原本集中於中華東路、東門路、崇德路兩側以及竹篙厝地區，伴隨著都市發展擴張，中華東路、崇明路及東門路兩側商業使用比例增多，顯示商業發展有逐漸往南發展的趨勢。

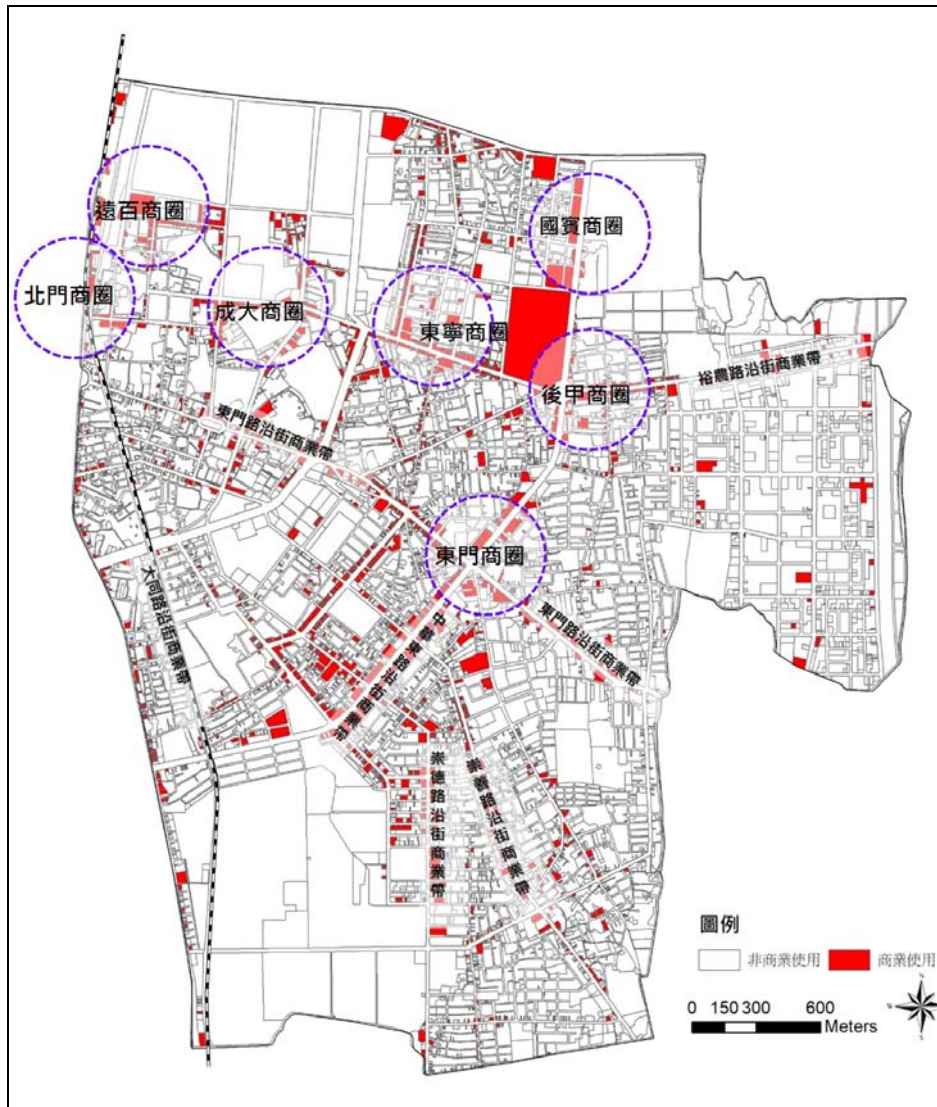


圖 4-20 商業使用分布示意圖

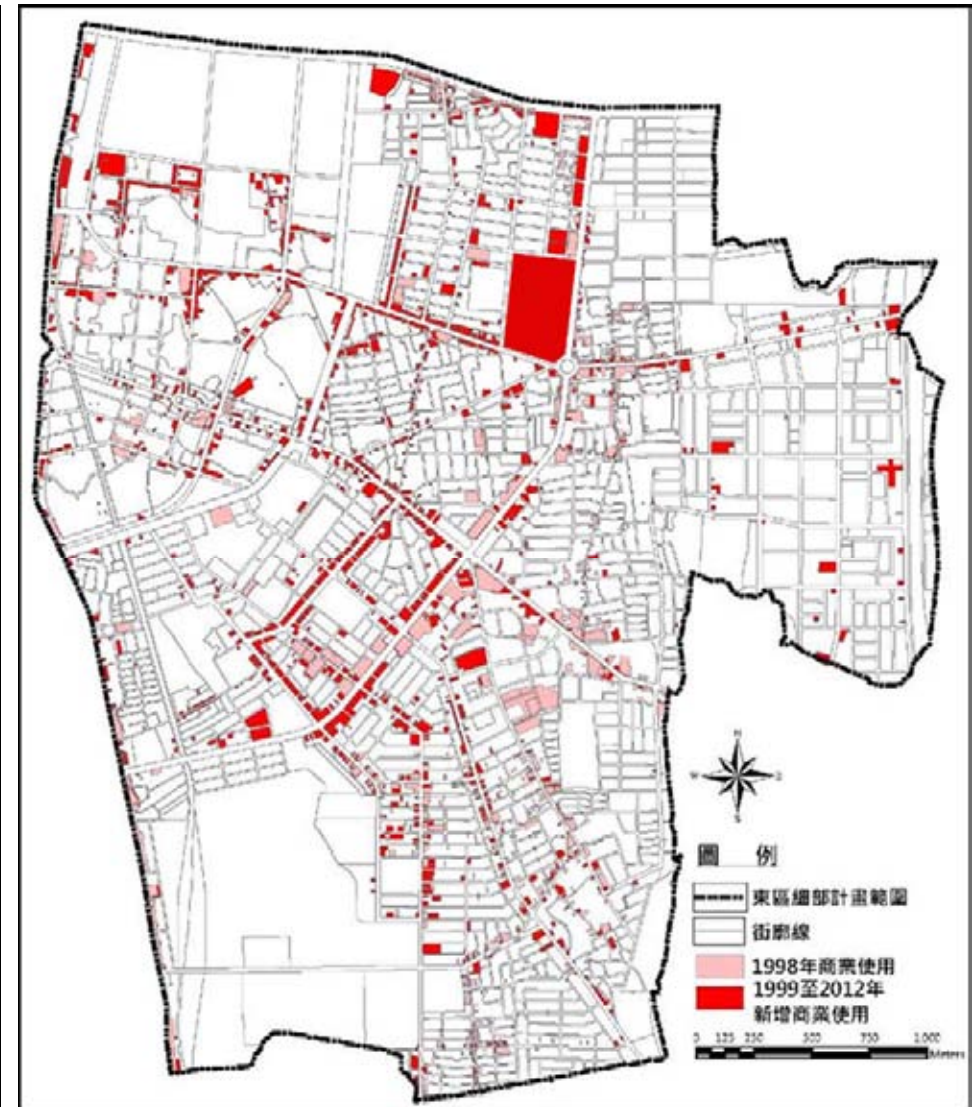


圖 4-21 近年東區商業使用分布趨勢

(三)工業使用

雖然東區現行都市計畫已無工業區之土地使用分區項目，但東區內就現況使用而言，仍有部分工業使用、廢棄廠房等零星分布，主要集中於中華東路以西與東門路南側，尤以原仁和工業區未辦理市地重劃地區聚集為最。

1.發展型態

東區工業使用現況以小型、低馬力使用電力的工廠為主，區內尚無大型、具污染的產業存在。

2.分布區域

小型工廠零星散布於住宅區內，佔地面積較大的工業使用為汽修工廠，位於東門路原仁和工業區內。

3.工業使用趨勢

根據 1998 年國土利用調查圖資與今年(2012)本案調查結果兩者套疊顯示(詳如圖 4-23)，東區工業使用分布呈現減少、轉變為其它使用之趨勢。

二、建築物樓層及結構

(一)建物樓層

本計畫區建築物面積共計 505.67 公頃，其中 0.83 公頃建築物屬興建中，故尚難判斷其建築樓層；其中以 1~4 樓層為最多，面積 382.54 公頃，約佔全部建築物面積 75.65%，其次為 5~14 樓層之建物，面積 115.32 公頃，約佔全部建築物面積 22.80%。

就建築物樓層分布而言，以位於臺南火車站東側商 5 用地之建築樓層數最高，為 40 層樓(現況為大遠百、香格里拉飯店)。

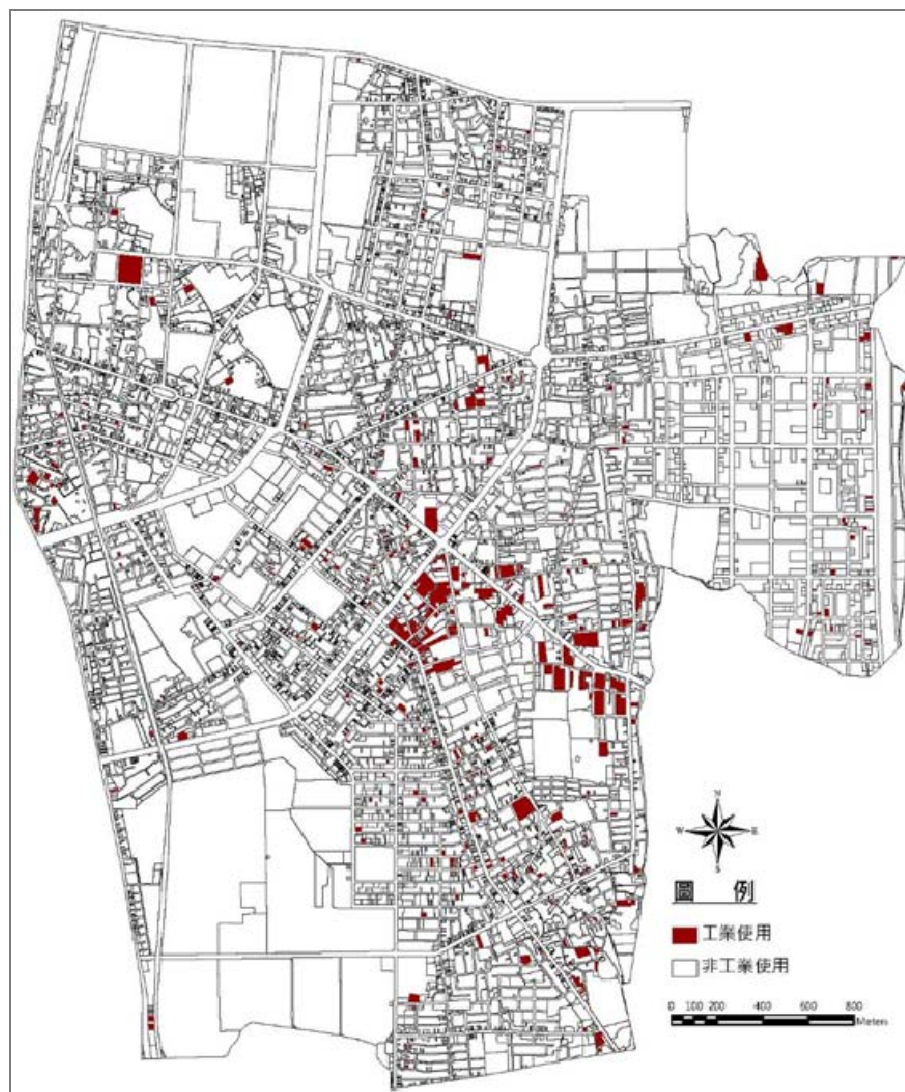


圖 4-22 工業使用分布示意圖

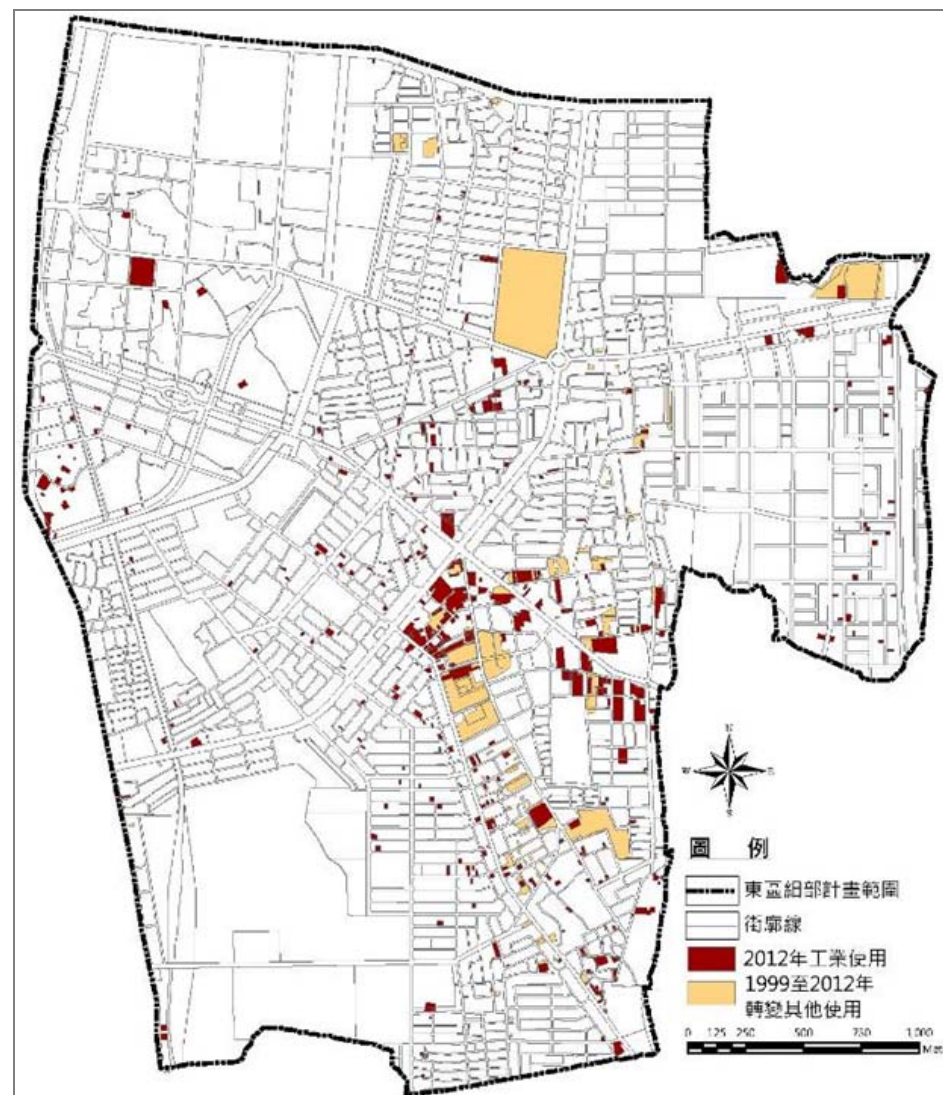


圖 4-23 近年東區工業使用分布趨

(二)建物結構

本計畫區建築物面積共計 505.67 公頃，其中 0.83 公頃建築物屬興建中，故尚難判斷其建築結構；區內以鋼筋混凝土構造為最多，面積 418.74 公頃，佔全部建築物面積 82.81%，其次為臨時性建築物，面積 56.35 公頃，佔全部建築物面積 11.14%。

就建築物結構分布而言，新建建築多為鋼筋混凝土構造，而區內之工廠多為鐵皮搭建之建築物。

表 4-18 東區建物樓層現況一覽表

樓層數 \ 項目	面積(公頃)	百分比(%)
1~4	382.54	75.65%
5~14	115.32	22.80%
15 以上	6.99	1.38%

資料來源：本計畫彙整

表 4-19 東區建物結構現況一覽表

結構 \ 項目	面積(公頃)	百分比(%)
磚造	29.59	5.85%
鋼筋混凝土造	418.74	82.81%
臨時性建物	56.35	11.14%
其他	0.17	0.03%
施工中	0.83	0.16%

資料來源：本計畫彙整

三、小結

由前述分析觀之，目前計畫區土地使用現況以住宅、學校使用為主，住宅使用向往東、往南擴張趨勢，以虎尾寮地區住宅增加比例最為明顯，竹篙厝四期重劃區次之，而商業活動以鄰里性商業為主；計畫區內仍有零星工業分布，多集中於東區東南、南側。

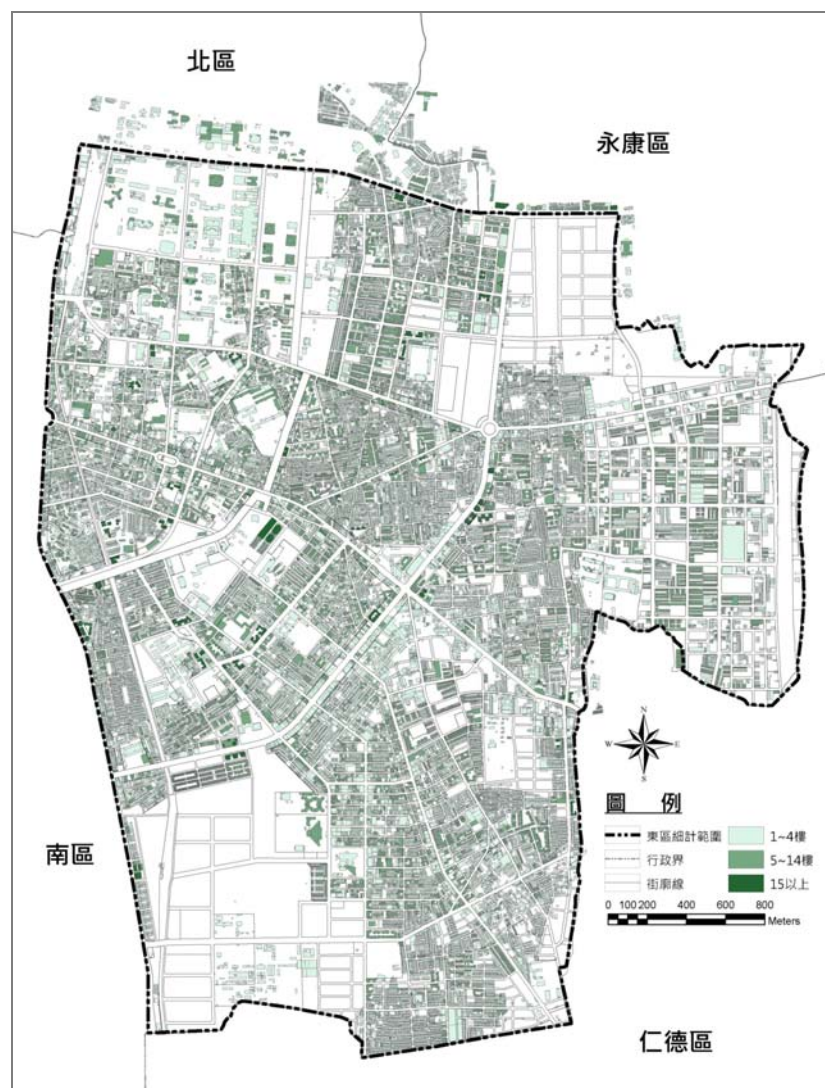


圖 4-24 建物樓層分佈示意圖

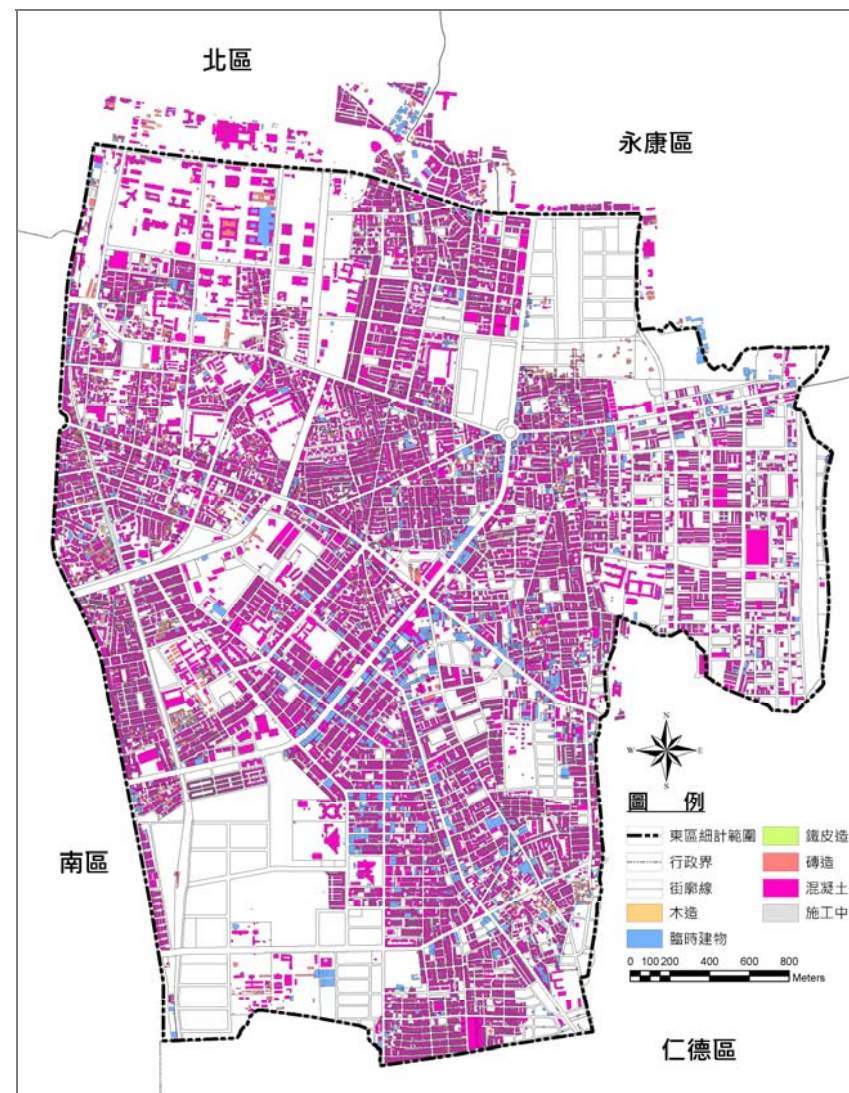


圖 4-25 建物結構分佈示意圖

第四節 公共設施與公用設備現況分析

一、設施種類

公共設施與公用設備為滿足當地居民各項需求之基本設施，具有實質性、社會性及經濟性等功能，為利後續公共設施計畫規劃之完備性，茲將公共設施與公用設備分為休閒遊憩設施、文化設施、服務設施、鄰避設施等 4 類進行現況調查，以了解現有公共設施劃設使用現況及開闢情形。

二、分佈情形

(一)休閒遊憩設施

1.公園

區內公園計 20 處，包含林森路側的東寧公園、文化中心南側的巴克禮公園、未來平實營區開發後的中央景觀公園等大型公園，以及零星分散於各鄰里單元中的鄰里公園。主要以公 E7、公 E5、公 58 等古蹟保存區附近的公園以及公 E3、公 E6、公 60、公 61 等近年完成細部計畫地區內之公園尚未完成開闢或開闢中。

2.兒童遊樂場

區內兒童遊樂場計 46 處，其中虎尾寮重劃區內有 15 處、原仁和工業區內有 8 處，其餘則零星分散於各鄰里單元中。

3.廣場

計畫區內已開闢廣場計有 7 處，分別為臺南火車站站前廣場(廣 1)、站後廣場(廣 2)、文化中心西側現況作為停車使用之廣 E1、近長榮路三段與東寧路路口(廣 E3)、近凱旋路與中華東路一段路口(廣 E3)及崇學路與東門路口之大榕樹座落街角(廣 E4)、後甲圓環西北側(廣 E4)。

4. 公園道

目前區內公園道規劃設計有 3 個系統：

(1) 林森路

林森路二段(東寧路以南)之公道 3、林森路一段之公道 4 及林森路二段(東寧路以北)之公道 7。

(2) 凱旋路延伸段

平實營區市地重劃區之公道 13、南紡開發案市地重劃區之公道 15、16。

(3) 南臺南站副都心地區

南臺南站副都心區段徵收區之公道 14。

5. 綠地

區內已開闢都市計畫綠地計 6 處，分別有東門城圓環(綠 5)、後甲圓環(綠 7)及長榮路三段東側(綠 E5)、虎尾寮重劃區內(綠 E3、綠 E4)、原德高保護區內之綠 E5(附)。惟復興國中南側之綠 E4 雖有植栽綠化但以圍籬與道路隔離。

(二) 文化設施

1. 學校

東區學校用地包含國小、國中、高中、大學等各層級，國小(9 所)與國中(4 所)分布於各鄰里單元中，高中職則有臺南一中、長榮女中、長榮中學、光華高中、德光中學、慈幼工商等 6 所，大學則包含國立成功大學及臺南大學(榮譽教學中心)。學校集中於林森路以西地區，可謂為東區之文教中心。

2. 社教、文教設施

東區社教及文教設施共有 7 處，零星分散於各鄰里單元中，其中包含臺南市立圖書館(林森分館、裕文分館)、臺南文化中心等社教、文教設施。



圖 4-26 現有休閒遊憩設施分布示意圖

(三)服務設施

1.醫院、護理之家、診所

東區轄區內醫療機構數量眾多，醫療科別亦十分齊全，總計有 4 家醫院、9 所護理之家及 296 所各科中西醫診所，主要集中於東

門路、中華東路、林森路等主要道路兩側及後甲地區的怡東路、東安路、東光路與竹篙厝地區的崇明路、崇善路、崇德路。

2. 郵局

東區轄區內計有 7 處郵局，僅東寧郵局位於郵政用地。

3. 市場

東區公有及民有市場約 17 處，分布於各鄰里單元間，包括精忠、東豐、東安、大同、光明、後甲黃昏市場、崇德、崇義黃昏市場、崇誨、聖大、幸福、仁和、生產、虎尾寮等。然崇德市場(早市)與崇義市場(黃昏市場)商業使用活絡，市場周邊攤販使用擴及道路，造成地方交通嚴重影響。

4. 公家機關

包含臺南監理站、戶政事務所、東南地政事務所、衛生局、臺南市環保局、臺糖試驗所等行政機關，主要分布於林森路、崇善路一帶，其他較小面積之機關則分布於各鄰里單元間，多作為派出所、消防隊、社區活動中心等使用。

(四) 鄰避設施

1. 變電所

位於文化二街與仁和市場附近的臺南變電所為東區最大的變電所，占地約 5 公頃，其他尚有位於大同路東側的忠孝變電所與後甲圓環旁的後甲變電所等處。

2. 電信局

區內共有 3 處電信專用區，分別位於小東路南側、生產路北側以及虎尾寮重劃區內。

3. 污水處理廠

即為位於計畫區東側國道一號旁的虎尾寮水資源回收中心。

4. 天然氣

即為位於裕農路北側，墓 7 公墓旁的欣南天然氣。

5. 後甲公墓

計畫區東北側近永康地區尚有墓地約 7.7 公頃，目前仍作墓地使用。



圖 4-27 現有文化設施現況分布示意圖

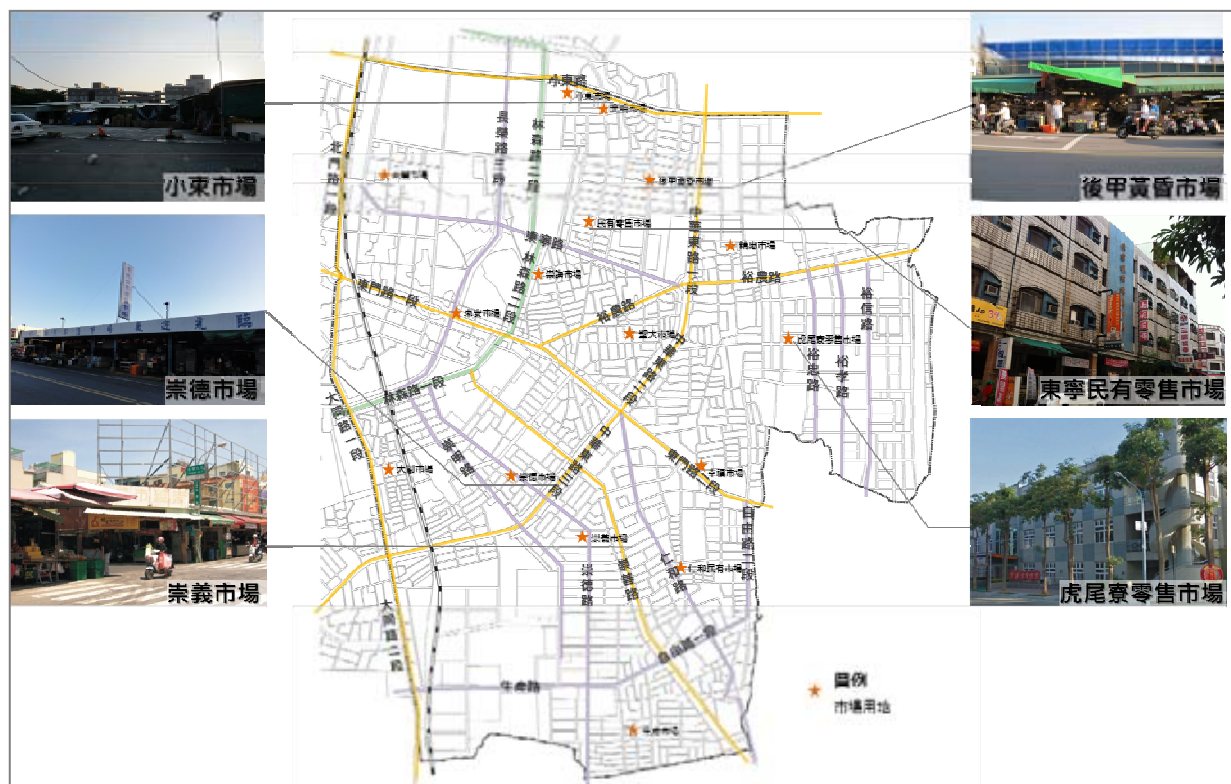


圖 4-28 現有市場分布示意圖



圖 4-29 現有行政機關分布示意圖



圖 4-30 鄰避設施分布現況示意圖

三、開闢情形

(一)開闢比例

公共設施未開闢地區主要集中在平實營區、南臺南站整體開發區內，目前開闢情形除郵政用地、公墓用地及污水處理廠用地開闢率已達 100%，文教用地及文中小用地、開闢率為 0% 外，其餘設施開闢率如后所述。

1.公園及兒童遊樂場用地

公園用地及公園兼兒童遊樂場用地合計開闢率為 62.59%，其中公園用地尚有 10 處未開闢，開闢率為 56.31%；公園及兒童遊樂場用地尚有 11 處未開闢，1 處部分開闢，開闢率為 77.72%。公園兼兒童遊樂場用地目前開闢率略高於公園用地，主要原因為平實營區市地重劃區、南臺南站副都心區段徵收區的大型公園目前尚未開闢完成，影響公園用地的開闢比例，待開闢後，公園及公園兼兒童遊樂場用地之開闢比例將大幅提升。

2.綠地

開闢率為 70.28%，未開闢綠地僅 2 處。

3.公園道用地

公園道用地開闢率為 86.67%，未開闢部分配合市地重劃及區段徵收作業開闢中。

4.學校用地

學校用地僅位於慈幼工商北側的「文中小 3(附)」未開闢及文中 49、文小 58 為部分開闢，其餘文大、文中、文小、私校用地等均已完全開闢。

5.社教機構用地(原計畫誤繕，應為文化社教用地)

共計 2 處社教機構用地，開闢率為 79.01%，僅餘「社 E1」尚未開闢。

6.社教用地

共計 1 處社教用地，開闢率為 0%，「社 6」尚未開闢。

7.市場用地

計有 17 處市場用地，除市 E5(崇德市場)、市 E6(崇義市場)、市 E14(虎尾寮市場)為公有市場外，其餘為私有市場。惟「市 E10」尚未開闢，開闢率為 94.28%。

8.加油站用地

開闢率為 83.24%，僅餘仁和路西側的「油 1」尚未開闢。

9.停車場用地

開闢率為 18.44%，餘「停 4、停 E1、停 E3、停 E4 及停 E7」尚未開闢。

10.廣場兼停車場用地

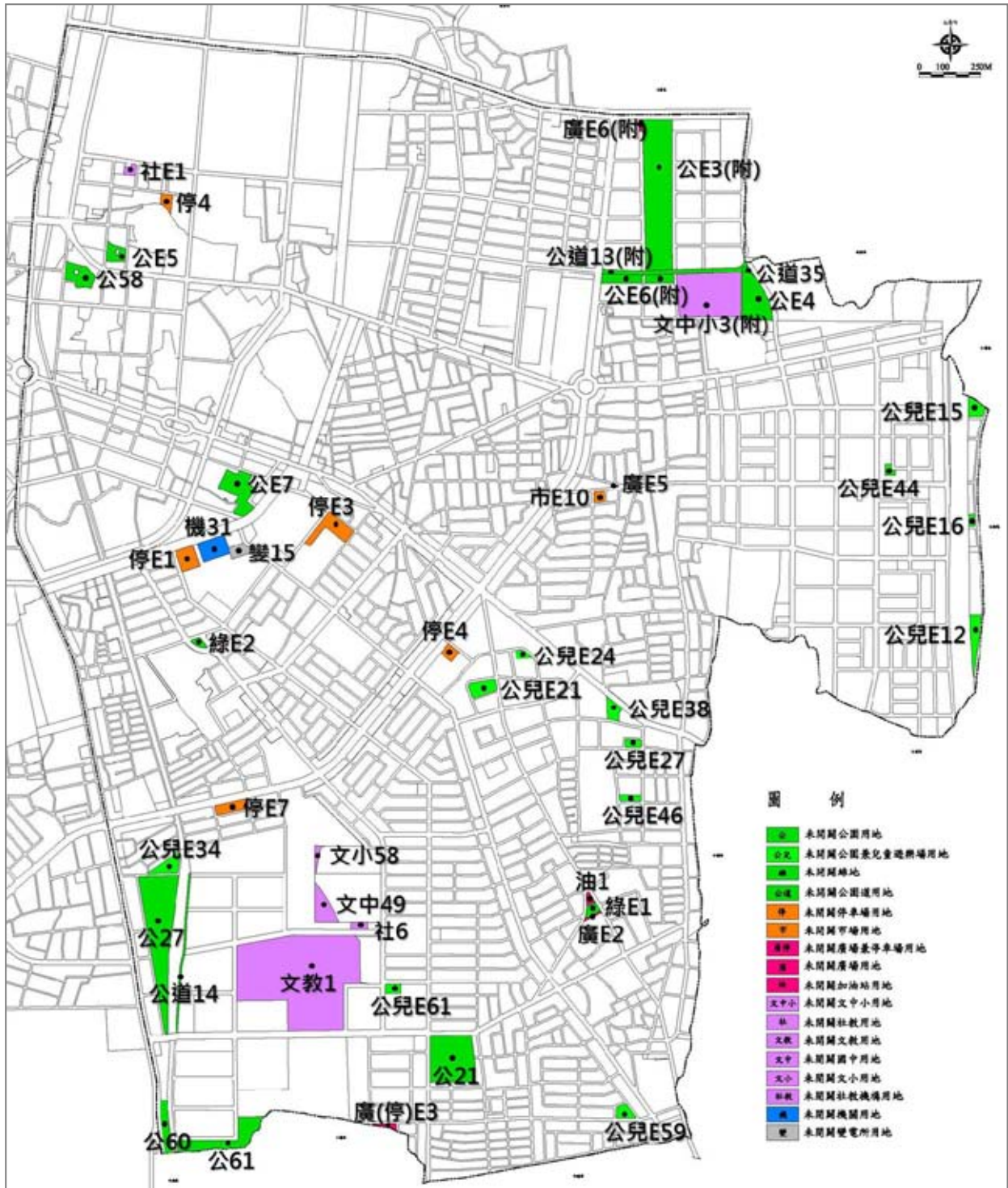
開闢率為 62.45%，餘「廣(停)E3」配合區段徵收作業開闢中。

10.廣場用地

廣場用地共計 10 處，目前開闢率為 88.23%。

12.變電所用地

變電所用地開闢率為 91.24%，僅餘「變 15」尚未開闢。



註：本圖僅供參考，實際開闢情形仍應以各該用地主管機關資料為準。

圖 4-31 未開闢公共設施分布示意圖

表 4-20 公共設施開闢現況統計表

項目	用地編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形				備註(現況使用)
			已開闢		未開闢		
			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得	未取得	
公園 用地 (20 處)	※公2	1.8317	1.8317	100.00%	-	-	三角公園
	※公4	4.5213	4.5213	100.00%	-	-	東寧運動公園
	※公5	6.0910	6.0910	100.00%	-	-	東興公園
	※公9	1.1727	1.1727	100.00%	-	-	青年公園
	※公10	0.7139	0.7139	100.00%	-	-	衛生局(機40)北側
	※公17	2.7268	2.7268	100.00%	-	-	文化中心
	※公18	8.8948	8.8948	100.00%	-	-	巴克禮公園
	※公21	3.3066	0.0000	0.00%	0.0000	3.3066	臺糖公司(機32)東側 (現況大部分已綠美化)
	※公27	5.0525	0.0000	0.00%	0.0000	5.0525	南臺南站副都心暫予保留範圍內
	※公58	0.8983	0.0000	0.00%	0.8983	0.0000	博愛國小(文小2)南側
	※公60	0.6300	0.0000	0.00%	0.6300	0.0000	南臺南站副都心整體開發區 西南側(區徵開闢)
	※公61	1.6900	0.0000	0.00%	1.6900	0.0000	南臺南站副都心整體開發區 南側(區徵開闢)
	※公83	3.6658	3.6658	100.00%	-	-	東光國小(文小4)東側
	公E1	0.7999	0.7999	100.00%	-	-	德光公園
	公E2	0.4267	0.4267	100.00%	-	-	崇德公園
	※公E3(附)	7.0000	0.0000	0.00%	7.0000	0.0000	平實營區之中央公園 (重劃開闢)
	※公E4	2.3500	0.0000	0.00%	0.0000	2.3500	慈幼工商(文中18)東北側
	※公E5	0.4500	0.0000	0.00%	0.4500	0.0000	博愛國小(文小2)東側
	※公E6(附)	1.0100	0.0000	0.00%	1.0100	0.0000	慈幼工商(文中18)西北側 (重劃開闢)
	公E7	1.5438	0.0000	0.00%	1.4979	0.0459	藏金閣(現況大部分已綠美化)
小計	54.7758	30.8446	-	13.1762	10.7550		
開闢率(%)			56.31%				
公兒 用地 (47 處)	公兒E1	1.9073	1.9073	100.00%	-	-	後甲公園
	公兒E2	2.4467	2.4467	100.00%	-	-	南聖公園
	公兒E5	0.9100	0.9100	100.00%	-	-	關聖公園
	公兒E7	1.3765	1.3765	100.00%	-	-	文聖公園
	公兒E8	1.2936	1.2936	100.00%	-	-	裕聖公園
	公兒E10	0.4340	0.4340	100.00%	-	-	裕敬公園
	公兒E12	0.8325	0.0000	0.00%	0.8325	0.0000	虎尾寮水資源回收中心南側
	公兒E13	0.7899	0.7899	100.00%	-	-	千禧公園
	公兒E14	0.4732	0.4732	100.00%	-	-	裕華公園
	公兒E15	0.4250	0.0000	0.00%	0.4250	0.0000	高速公路東側

項目	用地編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形				備註(現況使用)
			已開闢		未開闢		
			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得	未取得	
公兒E16	0.2922	0.0000	0.00%	0.2922	0.0000	虎尾寮水資源回收中心北側	
公兒E21	0.5887	0.0000	0.00%	0.0697	0.5190	原(工三)仁和工業區範圍內	
公兒E22	0.3183	0.3183	100.00%	-	-	仁和公園	
公兒E23	0.5022	0.5022	100.00%	-	-	崇善公園	
公兒E24	0.9003	0.6958	77.29%	0.0000	0.2045	文化公園(僅已辦市地重劃區域開闢)	
公兒E25	1.1058	1.1058	100.00%	-	-	和平公園	
公兒E26	0.3120	0.3120	100.00%	-	-	文良公園	
公兒E27	0.2125	0.0000	0.00%	0.0000	0.2125	原(工三)仁和工業區範圍內	
公兒E28	0.2067	0.2067	100.00%	-	-	成大公園	
公兒E29	0.5562	-	-	-	-	(係書圖不符誤繕)	
公兒E31	0.3549	0.3549	100.00%	-	-	忠孝公園	
公兒E34	0.6160	0.0000	0.00%	0.0000	0.6160	忠孝變電所(變2)東側	
公兒E37	0.2322	0.2322	100.00%	-	-	路外停車場及簡易綠美化	
公兒E38	0.3908	0.0000	0.00%	0.0000	0.3908	原(工三)仁和工業區範圍內	
公兒E39	0.1101	0.1101	100.00%	-	-	博愛國小(文小2)西側	
公兒E40	0.1823	0.1823	100.00%	-	-	慈幼工商(文中18)東側	
公兒E41	0.3785	0.3785	100.00%	-	-	復興國中(文中39)東側	
公兒E43	0.1224	0.1224	100.00%	-	-	裕文國小(文小66)西北側	
公兒E44	0.1419	0.0000	0.00%	0.0000	0.1419	裕文國小(文小66)北側(現況綠美化)	
公兒E46	0.2145	0.0000	0.00%	0.0000	0.2145	臺南變電所(變1)東側	
公兒E47(附)	0.0691	0.0691	100.00%	-	-	後甲國中(文中34)東北側	
公兒E48	0.5511	0.5511	100.00%	-	-	光明公園	
公兒E49	0.1837	0.1837	100.00%	-	-	莊敬公園	
公兒E50	0.1143	0.1143	100.00%	-	-	崇誨公園	
公兒E51	0.1539	0.1539	100.00%	-	-	衛國公園	
公兒E52	0.0859	0.0859	100.00%	-	-	近裕農路與東門路二段路口	
公兒E53	0.1607	0.1607	100.00%	-	-	富裕公園	
公兒E54	0.1867	0.1867	100.00%	-	-	富強公園	
公兒E55	0.2258	0.2258	100.00%	-	-	富農公園	
公兒E56	0.1588	0.1588	100.00%	-	-	東成公園	
公兒E57	0.1564	0.1564	100.00%	-	-	崇學公園	
公兒E58	0.2230	0.2230	100.00%	-	-	大福公園	
公兒E59	0.3339	0.0000	0.00%	0.0609	0.2730	德高國小(文小38)西南側	
公兒E60	0.2667	0.2667	100.00%	-	-	大智公園	
公兒E61	0.2500	0.0000	0.00%	0.2500	0.0000	市立醫院(機45)南側(區徵開闢中)	
公兒E61(附)	0.0856	0.0856	100.00%	-	-	德高國小(文小38)北側	

項目	用地編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形				備註(現況使用)		
			已開闢		未開闢				
			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得	未取得			
	公兒E62(附)	0.8735	0.8735	100.00%	-	-	德高國小(文小38)東北側		
	小計	22.7063	17.6476	-	2.1625	2.5722			
	開闢率(%)	77.72%							
	合計	77.4821	48.4922	-	15.3387	13.3272			
	開闢率(%)	62.59%							
綠地(8處)	※綠5	0.2461	0.2461	100.00%	-	-	東門城圓環(含大東門城)		
	※綠7	0.2809	0.2809	100.00%	-	-	後甲圓環		
	綠E1	0.2144	0.0000	0.00%	0.0071	0.2073	近仁和路與崇善東路路口		
	※綠E2	0.1500	0.0000	0.00%	0.0979	0.0521	臺南榮譽國民之家(機35)東北側		
	綠E3	0.0651	0.0651	100.00%	-	-	南聖公園(公兒E2)北側		
	綠E4	0.0187	0.0187	100.00%	-	-	復興國中(文中39)南側		
	綠E5	0.0966	0.0966	100.00%	-	-	近長榮路三段與東寧路路口		
	綠E5(附)	0.1543	0.1543	100.00%	-	-	德高國小(文小38)南側與東南側		
	小計	1.2261	0.8617	-	0.1050	0.2594			
開闢率(%)	70.28%								
公園道用地 (7處)	※公道3	2.5468	2.5468	100.00%	-	-	長榮中學(文15)北東側(林森路)		
	※公道4	4.1769	4.1769	100.00%	-	-	臺南監理站(機31)北側(林森路)		
	※公道7	3.9715	3.9715	100.00%	-	-	後甲國中(文中34)西側(林森路)		
	※公道35	0.0800	0.0000	0.00%	0.0000	0.0800	公E4北側(凱旋路延伸段)		
	※公道13(附)	1.1700	0.0000	0.00%	1.1700	0.0000	文中小3(附)北側(凱旋路延伸段)(重劃開闢)		
	※公道14	0.5200	0.0000	0.00%	0.5200	0.0000	南臺南站副都心整體開發區內(區徵開闢)		
	※公道15、16	0.8142	0.8142	100.00%	-	-	東光國小(文小4)東側及東北側		
	小計	13.2794	11.5094	-	1.6900	0.0800			
	開闢率(%)	86.67%							
學校用地	文大用地 (2處)	※文大1	63.0873	63.0873	100.00%	-	-	成功大學	
		※文大12	1.9879	1.9879	100.00%	-	-	臺南大學榮譽教學中心	
		小計	65.0752	65.0752	-	-	-		
		開闢率(%)	100.00%						
	文中 用地	高中(職) 用地 (2處)	※文中1	7.2886	7.2886	100.00%	-	-	臺南一中
			※文中18	4.6044	4.6044	100.00%	-	-	慈幼工商
			小計	11.893	11.893	-	-	-	
		開闢率(%)	100.00%						
	國中 用地(4處)	※文中34	6.0155	6.0155	100.00%	-	-	後甲國中	
		※文中39	5.9648	5.9648	100.00%	-	-	復興國中	
		※文中49	5.1625	4.2825	82.95%	0.8800	-	崇明國中	
※文中75		2.8451	2.8451	100.00%	-	-	忠孝國中		

項目	用地編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形				備註(現況使用)
			已開闢		未開闢		
			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得	未取得	
	小計	19.9879	19.9879	-	0.8800	-	
	開闢率(%)	95.60%					
	合計	31.8809	31.8809	-	0.8800	-	
	開闢率(%)	97.24%					
文中小 用地 (1處)	文中小3(附)	4.5100	0.0000	0.00%	4.5100	0.0000	慈幼工商(文中18)北側
	小計	4.5100	0.0000	-	4.5100	0.0000	
	開闢率(%)	0.00%					
文小用地 (9處)	※文小1	3.2984	3.2984	100.00%	-	-	勝利國小
	※文小2	0.9282	0.9282	100.00%	-	-	博愛國小
	※文小3	1.7166	1.7166	100.00%	-	-	大同國小
	※文小4	2.8339	2.8339	100.00%	-	-	東光國小
	※文小38	3.0633	3.0633	100.00%	-	-	德高國小
	※文小38(附)	0.0108	0.0108	100.00%	-	-	供德高國小擴校使用
	※文小57	3.0842	3.0842	100.00%	-	-	崇學國小
	※文小58	2.9818	2.8118	94.30%	0.1700	-	崇明國小
	※文小61	3.4573	3.4573	100.00%	-	-	復興國小
	※文小66	2.2804	2.2804	100.00%	-	-	裕文國小
	小計	23.6549	23.4849	-	0.1700	-	
	開闢率(%)	99.28%					
私校用地 (4處)	※私校3	3.5512	3.5512	100.00%	-	-	長榮女中
	※私校4	2.0138	2.0138	100.00%	-	-	光華女中
	※私校6	2.5325	2.5325	100.00%	-	-	德光女中
	※私校7	6.8052	6.8052	100.00%	-	-	長榮中學
	小計	14.9027	14.9027	-	-	-	
	開闢率(%)	100.00%					
社教機構用地 (2處)	※社E1	0.1700	0.0000	0.00%	0.0000	0.1700	成功大學(文大1)光復校區南側
	※社E2	0.6400	0.6400	100.00%	-	-	成功大學(文大1)光復校區南側
	小計	0.8100	0.6400	-	0.0000	0.1700	
	開闢率(%)	79.01%					
社教用地 (2處)	※社6	0.2100	0.0000	0.00%	0.2100	0.0000	市立醫院(機45)西側
	小計	0.2100	0.0000	-	0.2100	0.0000	
	開闢率(%)	0.00%					
文教用地 (1處)	※文教1	14.9200	0.0000	0.00%	14.9200	0.0000	南臺南站副都心整體開發區內
	小計	14.9200	0.0000	-	14.9200	0.0000	
	開闢率(%)	0.00%					
機關用地 (22處)	※機20	0.1420	0.1420	100.00%	-	-	東區區公所、戶政事務所
	※機30	0.2698	0.2698	100.00%	-	-	東南地政事務所、東門消防

項目	用地編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形				備註(現況使用)
			已開闢		未開闢		
			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得	未取得	
							分隊
	※機31	6.2131	5.4920	88.39%	-	0.7211	臺南監理站
	※機32	12.2400	12.2400	100.00%	-	-	臺灣糖業公司
	※機33	0.1884	0.1884	100.00%	-	-	原臺南菸酒公賣局
	※機35	5.4756	5.4756	100.00%	-	-	臺南榮譽國民之家
	※機40	0.1927	0.1927	100.00%	-	-	衛生局、東區衛生所
	※機41	0.5470	0.5470	100.00%	-	-	環保局、後甲派出所、自強里活動中心
	※機45	2.5575	2.5575	100.00%	-	-	臺南市立醫院
	※機48	0.1777	0.1777	100.00%	-	-	審計部臺南市審計處
	※機73	1.6569	1.6569	100.00%	-	-	臺南憲兵隊
	機E1	0.3424	0.3424	100.00%	-	-	關聖社區活動中心、後甲消防分隊
	機E2	0.1781	0.1781	100.00%	-	-	裕聖里活動中心
	機E3	0.2965	0.2965	100.00%	-	-	裕文圖書館
	機E4	0.1343	0.1343	100.00%	-	-	後甲南聖社區聯合活動中心
	機E5	0.1769	0.1769	100.00%	-	-	警察局第一分局、崇善消防分隊
	機E7	0.0945	0.0945	100.00%	-	-	林森圖書館、新東里活動中心
	機E8	0.0739	0.0739	100.00%	-	-	裕農里活動中心
	機E9	0.2494	0.2494	100.00%	-	-	東門派出所
	機E10	0.1795	0.1795	100.00%	-	-	崇文崇成里聯合活動中心
	機E11(附)	0.4791	0.4791	100.00%	-	-	環保局東區清潔隊
	機E12(附)	0.1920	0.1920	100.00%	-	-	府東派出所
	小計	32.0573	31.3362	-	-	-	
	開闢率(%)			97.75%			
市場用地 (17處)	市6	0.2616	0.2616	100.00%	0.0000	0.2616	精忠市場
	※市13	0.1067	0.1067	100.00%	0.0000	0.1067	育樂街東豐市場
	※市14	0.0666	0.0666	100.00%	0.0000	0.0666	東門路東安市場
	※市15	0.3962	0.3962	100.00%	0.0000	0.3962	大同路大同市場
	市E1	0.0941	0.0941	100.00%	-	-	光明市場
	市E2	0.1896	0.1896	100.00%	0.0000	0.1896	多目標開發
	市E3	0.1653	0.1653	100.00%	-	-	後甲黃昏市場
	市E4	0.1955	0.1955	100.00%	0.0000	0.1955	多目標開發
	市E5	0.2046	0.2046	100.00%	-	-	崇德市場
	市E6	0.1856	0.1856	100.00%	-	-	崇義黃昏市場
	市E7	0.1179	0.1179	100.00%	-	-	崇誨市場
	市E9	0.2212	0.2212	100.00%	0.0000	0.2212	聖大市場
市E10	0.2139	0.0000	0.00%	0.0000	0.2139	環保局(機41)西側	

項目	用地編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形				備註(現況使用)
			已開闢		未開闢		
			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得	未取得	
	市E11	0.4398	0.4398	100.00%	0.0000	0.4398	幸福市場
	市E12	0.0691	0.0691	100.00%	-	-	仁和市場
	市E13	0.2804	0.2804	100.00%	-	-	生產市場
	市E14	0.5320	0.5320	100.00%	-	-	虎尾寮市場
	小計	3.7401	3.5262	-	0.0000	1.5216	
	開闢率(%)	94.28%					
郵政用地 (1處)	※郵11	0.0346	0.0346	100.00%	-	-	東寧路郵局
	小計	0.0346	0.0346	-	-	-	
	開闢率(%)	100.00%					
加油站用地 (7處)	油	0.0383	0.0383	100.00%	-	-	裕農路南側，裕孝路西側
	※油1	0.1349	0.0000	0.00%	0.0247	0.1102	仁和路西側
	※油2	0.1448	0.1448	100.00%	-	-	生產路西端南側
	※油5	0.1237	0.1237	100.00%	-	-	東門路北側
	※油24	0.0501	0.0501	100.00%	-	-	東門路南側、崇善路東側
	※油25	0.1451	0.1451	100.00%	-	-	中華東路及崇善路路口西南側
	※油26	0.1678	0.1678	100.00%	-	-	中華東路及崇善路路口西南側
	小計	0.8047	0.6698	-	0.0247	0.1102	
開闢率(%)	83.24%						
停車場用地 (8處)	停1	0.1600	0.1600	100.00%	-	-	市立醫院(機45)西側
	※停4	0.3435	0.0000	0.00%	0.0334	0.3101	臺南一中(文中1)北側
	停E1	0.6747	0.0000	0.00%	0.0000	0.6747	三角公園(公2)南側
	停E3	1.0218	0.0000	0.00%	1.0218	0.0000	忠孝國中東北側
	停E4	0.3072	0.0000	0.00%	0.0000	0.3072	原(工三)仁和工業區範圍內
	停E5	0.2370	0.2370	100.00%	-	-	文化中心(公17)北側
	停E7	0.5374	0.0000	0.00%	0.0000	0.5374	文化中心(公17)西南側
	停E8	0.2551	0.2551	100.00%	-	-	青年公園(公9)西南側
	小計	3.5367	0.6521	-	1.0552	1.8294	
	開闢率(%)	18.44%					
廣場兼停車場用地 (2處)	廣停E2	0.2328	0.2328	100.00%	-	-	千禧公園(公兒E13)南側
	廣(停)E3	0.1400	0.0000	0.00%	0.1400	0.0000	南臺南站副都心整體開發區東南側(區徵開闢)
	小計	0.3728	0.2328	-	0.1400	0.0000	
	開闢率(%)	62.45%					
廣場用地 (10處)	※廣1	0.3588	0.3588	100.00%	-	-	臺南火車站前廣場
	※廣2	0.1449	0.1449	100.00%	-	-	臺南火車站後廣場
	廣E1	0.1752	0.1752	100.00%	-	-	文化中心(公17)西側(文化中心森活機車停車場)
	廣E2	0.0636	0.0000	0.00%	0.0043	0.0593	近仁和路與崇善東路路口

項目	用地編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形				備註(現況使用)
			已開闢		未開闢		
			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	已取得	未取得	
	廣E3	0.3715	0.3715	100.00%	-	-	有兩處： 近長榮路三段與東寧路路口 (0.1154)、近凱旋路與中華東 路一段路口(0.2561)
	廣E4	0.1601	0.1601	100.00%	-	-	有兩處： 近崇學路與東門路二段路口 (0.0060)、後甲圓環(綠7)西北 側(0.1541)
	廣E5	0.0279	0.0000	0.00%	0.0000	0.0279	環保局(機41)西北側
	廣E6(附)	0.0700	0.0000	0.00%	0.0700	0.0000	小東路南側(重劃開闢)
	小計	1.3720	1.2105	-	0.0743	0.0872	
	開闢率(%)	88.23%					
變電所用地 (6處)	變	0.3329	0.3329	100.00%	-	-	裕農變電所
	※變1	4.9582	4.9582	100.00%	-	-	臺南變電所
	※變2	0.4153	0.4153	100.00%	-	-	忠孝變電所
	※變3	0.5945	0.5945	100.00%	-	-	後甲變電所
	變4	0.2152	-	-	-	-	(係書圖不符誤繕)
	※變15	0.3898	0.0000	0.00%	0.3898	-	臺南監理站(機31)東北側
	小計	6.9059	6.3009	-	0.3898	0.0000	
	開闢率(%)	91.24%					
公墓用地 (1處)	※墓7	7.7860	7.7860	100.00%	-	-	慈幼工商(文中18)東北側
	小計	7.7860	7.7860	-	-	-	
	開闢率(%)	100.00%					
污水處理廠 用地 (1處)	※污3	1.1886	1.1886	100.00%	-	-	虎尾寮水資源回收中心(污 水處理廠)
	小計	1.1886	1.1886	-	-	-	
	開闢率(%)	100.00%					

註1：表內公共設施項目不含水溝用地、高速公路用地、鐵路用地、道路用地、公園道用地(兼供鐵路使用)等。

註2：編號欄內加「※」記號者為主要計畫劃設。

註3：表內數據、現況使用僅供統計與參考，實際開闢情形與現況使用仍應以各該用地主管機關資料為準。

註4：考量非屬市有地之公有地，因取得因素需有償撥用，故「已取得」欄位以歸屬為市府管理或所有為限。

註5：開闢與否以「開闢為該用地劃設用途之使用」及「開闢後管理機關為該用地劃設用途之主管機關」為認定，故現況綠美化非屬已開闢。

註6：「機31」機關用地為主要計畫劃設，因「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」登載面積為7.6877公頃，其包含「停E1」及「公E1」等公共設施用地面積，致使面積重複計算，故本次予以修正。

四、小結

由前述分析觀之，目前計畫區內公園用地、停車場開闢率低於六成，因本計畫區多為建成區，人口密集，基於都市防災之考量，應加速開闢，提供民眾安全之避難場所，以降低災害所帶來之影響。

第五節 土地權屬分析

一、土地權屬

依據民國 102 年 10 月之土地數值資料，東區都市計畫地區土地共分屬 19 個地段；本計畫區土地權屬多屬私人持有，約佔計畫區總面積 57.11%，公有土地面積約佔計畫區面積 42.89%。有關計畫區內公私有土地分布情形分述如下：

(一)公有

分為國有、直轄市有及縣(市)有土地等三類：

1.國有

國有土地以東寧段、精忠段分布面積最多，主要為學校用地、機關用地、道路用地等公共設施，計畫區內國有土地面積約 194.1983 公頃，佔計畫面積 15.01%。

2.直轄市有

市有土地以竹篙厝段分布面積最多，面積約 359.3415 公頃，約佔計畫區面積 27.8%，主要為公共設施用地。

3.縣(市)有

縣(市)有土地面積約 1.0778 公頃，約佔計畫區總面積 0.08%。

(二)私有

本區私有土地面積約 738.612 公頃，約佔本計畫區總面積 57.11%，土地使用分區主要為住宅區與商業區，未開闢公共設施用地之土地權屬亦大多為私有土地。

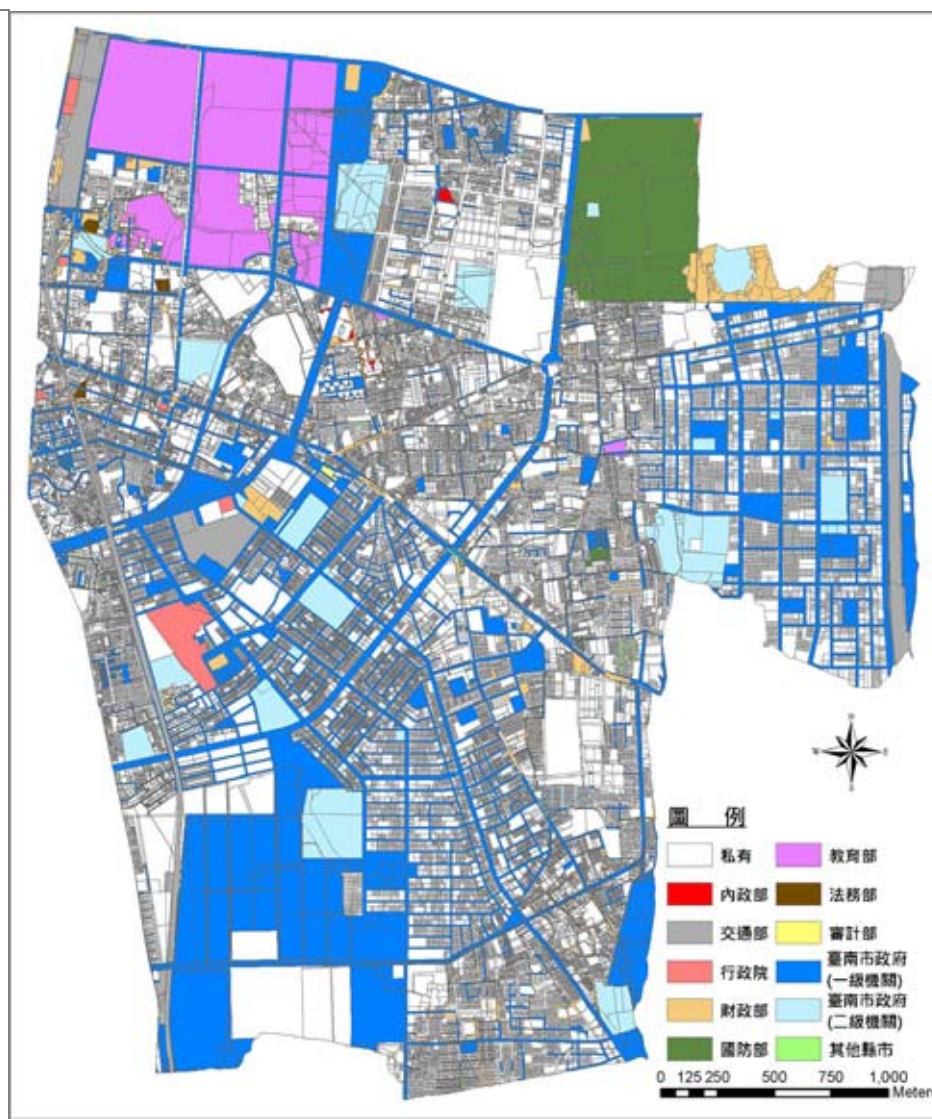
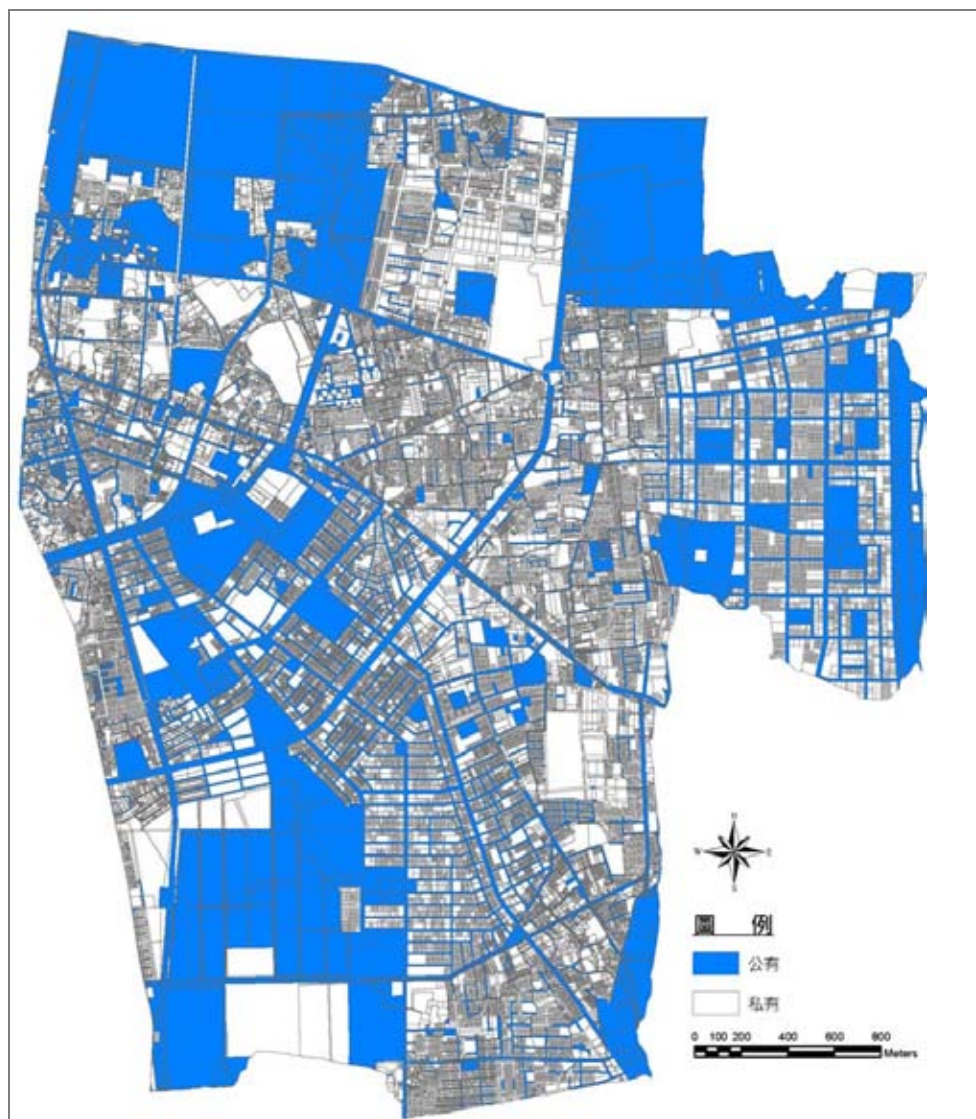


表 4-21 東區土地權屬表

權屬別	管理單位		面積(公頃)	百分比(%)
私有	私有		738.6123	57.11%
合計			738.6123	57.11%
中央政府	內政部	營建署	0.7158	0.06%
		小計	0.7158	0.06%
	交通部	公路總局	5.7791	0.45%
		臺灣區國道高速公路局	10.9360	0.85%
		臺灣鐵路管理局	16.8099	1.30%
		小計	33.5250	2.59%
	行政院	文化建設委員會	0.8105	0.06%
		國軍退除役官兵輔導委員會	5.8417	0.45%
		國軍退除役官兵輔導委員會永康榮民醫院	0.0852	0.01%
		勞工委員會職業訓練局雲嘉南區就業服務中心	0.1742	0.01%
		農業委員會水土保持局	0.3725	0.03%
		農業委員會動植物防疫檢疫局高雄分局	0.1148	0.01%
		農業委員會農糧署南區分署	0.0691	0.01%
		衛生署臺南醫院	0.0058	0.00%
		衛生署胸腔病院	0.1715	0.01%
	小計	7.6453	0.59%	
	財政部	臺灣省南區國稅局	0.1139	0.01%
		國有財產局	34.7526	2.69%
		國有財產局臺灣南區辦事處臺南分處	0.3556	0.03%
	小計	35.2221	2.72%	
	國防部	軍備局	29.4212	2.28%
		總政治作戰局	13.8115	1.07%
	小計	43.2327	3.34%	
	教育部	教育部(臺南學苑)	0.4273	0.03%
		國立臺南家齊女子高級中學	0.0016	0.00%
		國立成功大學	63.9736	4.95%
		國立臺南第一高級中學	8.2888	0.64%
小計	72.6913	5.62%		
法務部	臺灣高等法院臺南分院檢察署	0.4228	0.03%	
	臺灣高等法院臺南分院	0.5392	0.04%	
小計	0.9620	0.07%		
審計部	臺南市審計處	0.2041	0.02%	
小計	0.2041	0.02%		
合計			194.1983	15.01%
臺南市政府	一級機關	臺南市政府	18.5440	1.43%
		臺南市政府民政局	0.5416	0.04%
		臺南市政府教育局	0.5837	0.04%
		臺南市政府觀光旅遊局	0.1914	0.01%
		臺南市政府工務局	190.7006	14.75%
		臺南市政府水利局	2.0136	0.18%

權屬別	管理單位	面積(公頃)	百分比(%)	
臺南 市政 府	臺南市政府社會局	0.7586	0.06%	
	臺南市政府地政局	82.1832	6.35%	
	臺南市政府都市發展局	0.4714	0.04%	
	臺南市政府交通局	1.9208	0.15%	
	臺南市政府交通局車輛行車事故鑑定委員會	0.0160	0.00%	
	臺南市政府衛生局	3.1658	0.24%	
	臺南市政府環境保護局	0.9412	0.07%	
	臺南市政府警察局	0.8904	0.06%	
	臺南市政府消防局	0.2708	0.02%	
	小計		303.1931	23.44%
	二級 機關	臺南市立臺南文化中心	2.7937	0.22%
		臺南市立圖書館	0.2983	0.02%
		臺南市殯葬管理所	2.9632	0.23%
		臺南市市場處	0.9558	0.07%
		臺南市文化資產管理處	0.0263	0.00%
		臺南市東南地政事務所	0.1952	0.02%
		臺南市東區區公所	2.3732	0.18%
		臺南市立復興國民中學	5.7154	0.44%
		臺南市立忠孝國民中學	4.7263	0.37%
		臺南市立後甲國民中學	6.2801	0.49%
		臺南市立崇明國民中學	5.2067	0.40%
		臺南市東區東光國民小學	3.1787	0.25%
		臺南市東區崇明國民小學	2.7965	0.22%
		臺南市東區崇學國民小學	3.1029	0.24%
		臺南市東區勝利國民小學	3.3035	0.26%
		臺南市東區博愛國民小學	1.3708	0.11%
		臺南市東區復興國民小學	3.4866	0.27%
臺南市東區裕文國民小學		2.2940	0.18%	
臺南市東區大同國民小學	1.7339	0.13%		
臺南市東區德高國民小學	3.0175	0.23%		
臺南市立第一幼稚園	0.3298	0.03%		
小計		56.1484	4.36%	
合計		359.3415	27.80%	
其它 縣市	臺北市政府財政局	0.0001	0.00%	
	屏東縣獅子鄉公所	0.1028	0.01%	
	員林鎮公所	0.2070	0.02%	
	雲林縣古坑鄉古坑國民小學	0.0129	0.00%	
	澎湖縣望安鄉公所	0.7550	0.05%	
合計		1.0778	0.08%	
總計		1,293.2299	100.00%	

註：本表係依民國102年10月之土地數值資料製作，表內數據僅供統計參考，實際情形應以各該土地登載資料為準。

二、公告土地現值

本計畫區內土地之公告現值約介於 5,800 元/m²至 207,900 元/m²間，平均公告現值約為 42,258 元/m²。其中，以東光段之平均公告現值為最高，其次為東寧段，而其公告現值之分佈情形詳如圖 4-34 所示。

表 4-22 本計畫區內各段土地公告現值表

段名	代碼	面積(m ²)	公告現值最高價位(元/m ²)	公告現值最低價位(元/m ²)	平均公告現值(元/m ²)	總地價(億元)
竹篙厝段	0001	3,318,785	110,000	12,400	45,047	1,495
虎尾寮段	0002	989,403	107,000	25,200	36,737	363
德高段	0010	1,076,695	55,900	14,700	25,559	275
仁和段	0011	608,998	68,354	21,000	34,681	211
新東段	0012	350,681	143,000	29,500	45,151	158
光明段	0013	479,629	143,000	29,200	54,857	263
精忠段	0014	811,565	143,000	8,500	33,100	269
東寧段	0015	933,400	141,000	26,400	52,964	494
東光段	0016	523,758	143,000	29,200	60,753	318
龍山段	0017	194,455	100,000	23,400	52,580	102
東安段	0018	173,133	113,000	22,500	44,973	78
光華段	0019	216,287	162,150	25,000	46,281	100
育樂段	0020	665,289	207,900	25,000	55,643	370
裕東段	0400	1,502,471	60,700	17,700	37,272	560
大同段	0401	287,127	89,400	12,400	29,373	84
立德段	0402	87,328	89,400	23,400	34,208	30
路東段	0405	84,436	89,400	23,400	37,469	32
富裕段	0412	86,592	104,000	28,000	43,954	38
富強段	0413	131,322	99,800	28,000	37,536	49
關帝段	0414	120,554	107,000	28,000	46,598	56
自由段	0415	83,968	54,300	17,400	43,315	36
府連段	0416	109,098	98,900	24,800	36,753	40
總計	-	-	207,900	8,500	42,258	5,424

註：本表係依民國102年10月之土地數值資料製作，表內數據僅供統計參考，實際情形應以各該土地登載資料為準。

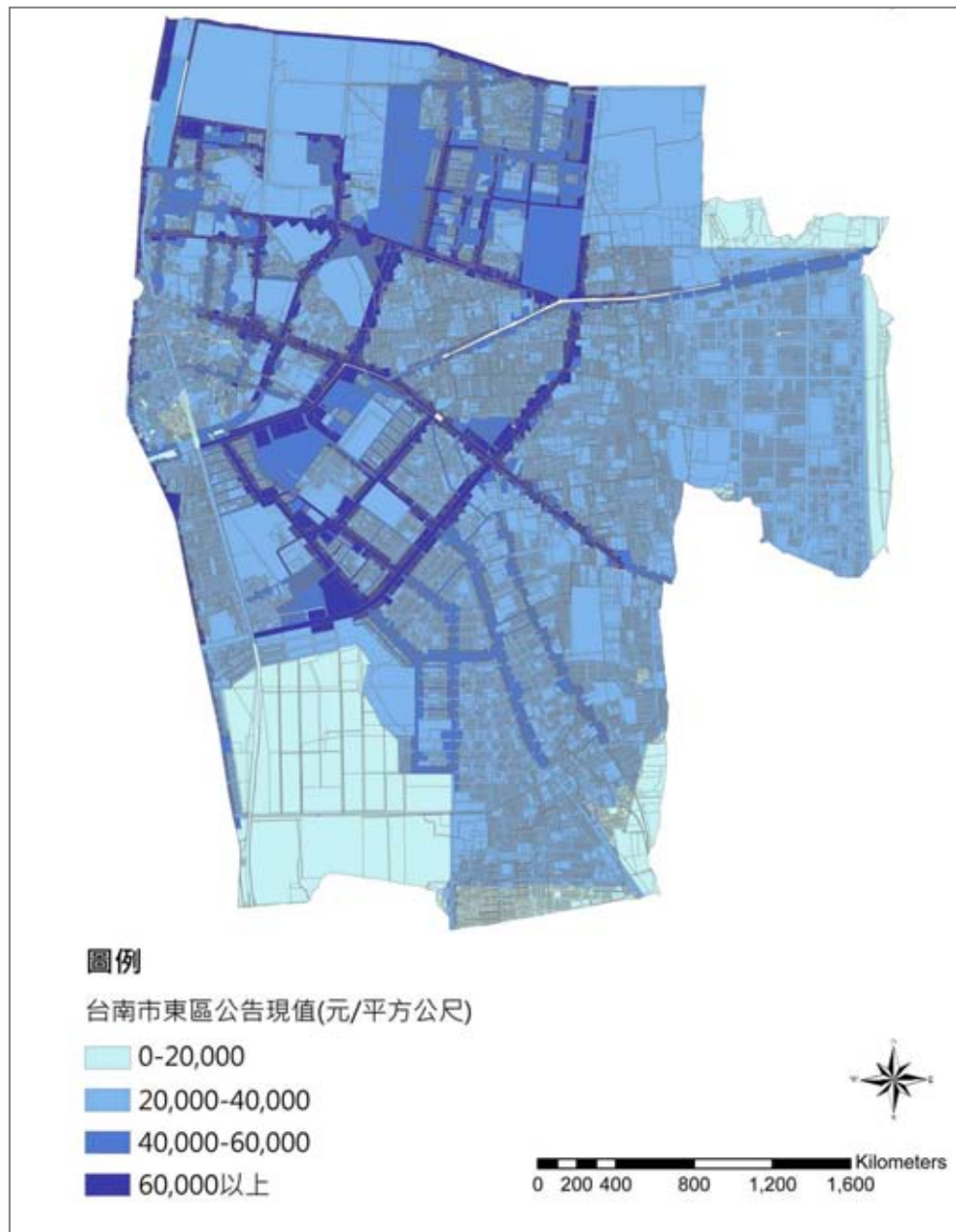


圖 4-34 公告土地現值分佈示意圖

三、小結

由前述分析觀之，本計畫區土地權屬以私有地居多，佔本計畫區總面積約 57.11%，公有土地主要為學校用地、機關用地、道路用地等公共設施用地，而未開闢公共設施用地多屬私有地，故公共設施用地檢討時，應清查公有非公用土地之分布情形，評估其納為必要性公共設施用地之可行性，並檢討已無開闢需要之公共設施用地，變更公共設施保留地為合宜分區，避免損及土地所有權人之權益。

第六節 交通運輸現況分析

一、公路系統

(一)道路系統

東區公路系統層級可分為：國道、省道、縣道，高速公路為本計畫區區域級聯外道路；計畫區內省道臺 1 線為主要聯外道路；182、180 縣道為東區主要東西向道路，可通往永康區、仁德區等地區，其分別說明如下：

1.國道系統

國道 1 號(中山高速公路)為雙向 6 車道，位於東區東側邊緣自北向南通過，仁德交流道設於計畫區東南側仁德區轄內，與 182 縣道銜接，為臺南通往嘉義、高雄地區北上與南下主要的運輸動線之一。

2.省道系統

省道臺 1 線為西部環島公路主幹道，道路寬度介於 19~25 公尺間，為中央分隔、雙向四車道配置，由東區北側南下通過，呈環狀道路，可通往南區、永康區，為本區聯絡臺南市各區之主要道路之一。

3.縣道系統

縣級道路主要為東西走向，提供各區間東西向之連繫，計畫區內縣道系統有 180 縣道、182 縣道。180 縣道自新化區經永康區至東區，為中央分隔、雙向 4 車道配置；182 縣道自高雄市內門區經臺南市龍崎、關廟、歸仁、仁德、東區通往中西區，為中央分隔、雙向四車道配置，縣級道路之路寬一般均較省級道路窄，約介於 10~20 公尺之間。

(二)道路交通量現況

參考民國 100 年「公路交通量調查工作手冊」，針對計畫區中省道與縣道進行道路服務水準分析，省道臺 1 線(中華東路)小東路~東門路段南北向之尖峰小時交通量分別為 2,067PCU 與 1,830PCU；東門路

~大同路段南北向之尖峰小時交通量分別為 2,321PCU 與 2,029PCU；依據交通部運輸研究所道路服務水準評估準則可知，小東路~東門路段之道路服務水準為 B 級，東門路~大同路段之道路服務水準為 C 級，表示小東路~東門路段道路於尖峰時刻足堪負荷，車流平穩，而東門路~大同路段道路於尖峰時刻足堪負荷，有少許延滯。

180 縣道(小東路)臺南~原臺南縣界東西向尖峰小時交通量為 2,084PCU 與 2,481PCU 其道路服務水準為 D 級，表示道路於尖峰時刻足堪負荷，但已擁擠不便。

182 縣道(東門路)臺南~東門路段東西向尖峰小時交通量為 1,277PCU 與 1,224PCU，其道路服務水準為 D 級；東門~臺南縣界路段東西向尖峰小時交通量為 2,435PCU 與 3,979PCU，其道路服務水準分別為 D、F 級，表示道路於尖峰時刻之車行緩慢且道路處於交通阻塞的狀態。

表 4-23 計畫區公路系統交通服務水準分析表

道路名稱	路段	路寬(m)	方向	容量(PCU)	總量交通量(PCU)	尖峰小時交通量(PCU)	V/C	服務水準
臺1線	小東路~東門路	22.5	北	33,00	28,392	2,067	0.63	B
			南	33,00	27,486	1,830	0.55	B
臺1線	東門路~大同路	24.0	北	33,00	23,177	2,321	0.70	C
			南	27,00	24,428	2,029	0.75	C
180線	臺南~原臺南縣界	23.1	東	26,00	18,732	2,084	0.80	D
			西	26,60	20,108	2,481	0.93	D
182線	臺南~東門	16.5	東	16,00	13,839	1,277	0.80	D
			西	16,00	14,611	1,224	0.77	D
182線	東門~原臺南縣界	21.6	東	25,40	26,576	2,435	0.96	D
			西	25,40	34,456	3,979	1.56	F

資料來源：交通部公路總局公路交通量調查統計表(民國102年)

表 4-24 市區幹道服務水準等級劃分標準(速限 60 公里/小時)

服務水準等級	平均旅行速率，V (公里/小時)
A	$V \geq 40$
B	$35 \leq V < 40$
C	$30 \leq V < 35$
D	$25 \leq V < 30$
E	$20 \leq V < 25$
F	$V < 20$

二、鐵路系統

縱貫鐵路經本計畫區西側，其廊帶併同臺南車站、南臺南站一併劃設為縱貫鐵路用地。

三、計畫區道路系統

茲將全區道路系統依層級說明如下：

(一)聯外道路

聯外道路包括 1-1-40M(小東路)、2-1-30M(中華東路)、2-5-30M(大同路)、3-25-24M(東門路)、3-6-20M(裕農路)及 3-26-18M(崇善路)。其中東門路為往來於臺南市中心與仁德交流道的主要路線，該路段大量的過境性交通量，對東區交通有極大影響。

(二)區內主要道路

主要道路包括 2-24-30M、3-27-20M(生產路、自由路)、4-33-14M(仁和路)、3-38-18M(崇明路)、3-9-20M(長榮路)、3-6-20M(東寧路)、4-17-18M(前鋒路)、EI-1-24.5M(崇學路)、EK-1-15M(崇德路)、EF-1-20M(裕忠路)、EF-1-15M(裕孝路)、EF-2-20M(裕信路)。

(三)區內次要道路

為各社區間之連繫道路並兼具社區收集道路之功能，包括區內 14 公尺、15 公尺、18 公尺道路等。

(四)出入道路

為 6~12 公尺鄰里內通行道路及 4 公尺人行步道。



圖 4-35 東區聯外道路分布示意圖



圖 4-36 東區主要道路分布示意圖

(五)公園道

公園道除提供聯外道路功能外，其設計亦兼具遊憩休閒功能，臺南市規劃有林森路、東豐路、海安路及公園南路等 40 公尺之林蔭大道，連接公 5(東興公園)、公 4(東寧運動公園)、公 2、體 1(綜合體育場)等一連串遊憩地點，形成東區休閒遊憩動線。

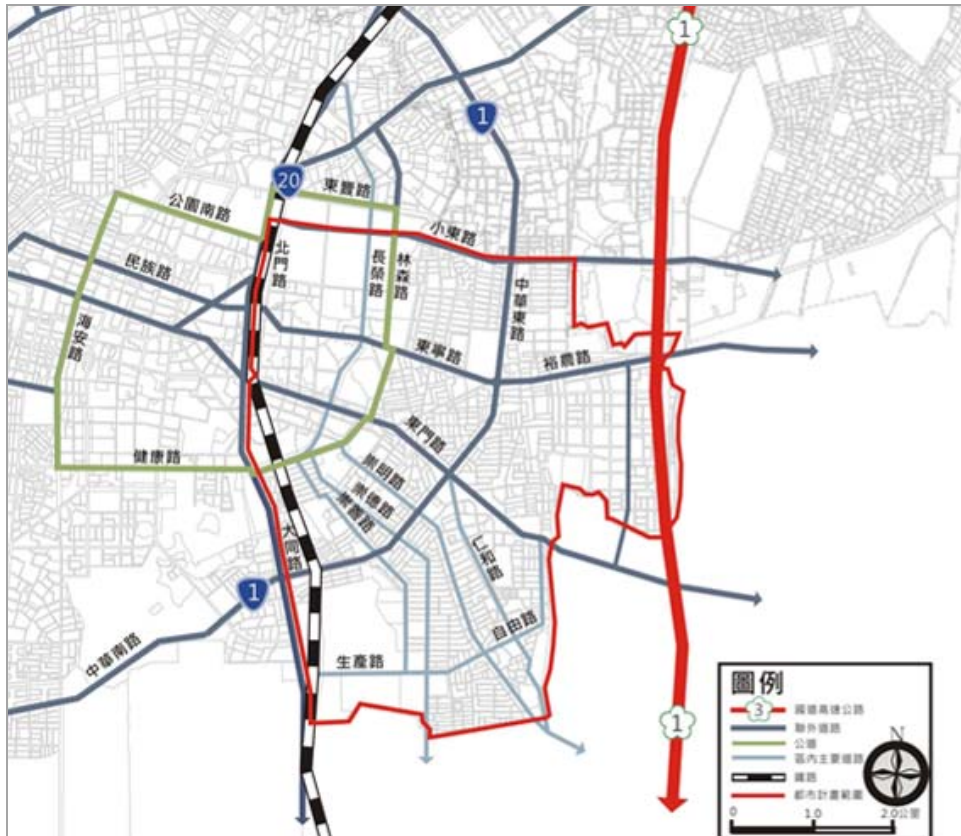


圖 4-37 道路系統示意圖

四、大眾運輸系統

除鐵路運輸外，東區主要公共運輸系統以客運為主，共計有 9 條國道客運路線，16 條市區客運以及 2 條公路客運經過。國道客運方面，以和欣客運經營之 7,500 路線班次最為密集，每日達到 391 班，統聯、國光、和欣客運大多數達到每日 50 班以上；市區客運則主要由高雄客運與興南客運經營，以高雄客運於本區之班次較為密集，最高為 2 路公車，達到每日 107 班，往返安平古堡與崑山科技大學之間，其餘班次也大多達到每日 50 班以上。(實際應以相關主管機關資料為準。)

表 4-25 臺南市東區公車路線彙整表

路線分類	經營業者	路線編號	路線名稱	每日班次
國道客運	統聯客運	1611	臺北-臺南(國道1號)	122
		1612	臺北-臺南(國道3號)	55
		1625	臺南-臺中(國道1號)	119
	國光客運	1837	臺南-臺北	52
		1871	臺中-臺南	50
	和欣客運	7500	臺南-臺北(國道1號)	391
		7501	臺南-嘉義(國道1號)	28
		7505	臺南-板橋(國道3號)	144
	中南	9022	臺南-高雄(國道1號)	-
	全航	9022	臺南-高雄(國道1號)	36
濱海	9022	臺南-高雄(國道1號)	36	
市區客運	高雄客運、 興南客運	0路(內環0線,分0左、0右)		56
		2路(安平古堡-崑山科技大學)		107
		3路(海東國小-竹篙厝)		59
		5路(鹽行-臺南機場)		85
		6路(新興國宅-虎尾寮重劃區)		51
		15路(外環線15路)		55
		88路(休閒觀光巴士-安平線)		44
		99路(休閒觀光巴士-台江線)		38
		紅1(臺鐵臺南-太子廟-關廟)		10
		紅3(臺鐵臺南-中華醫專-臺南都會公園)		20
		紅幹線(安平工業區-仁德-關廟)		60
		7662(安平工業區-新市街-大內)		2
		紅2(臺鐵臺南-上崙子-關廟)		10
		H31(高鐵臺南站-市政府)		-
		H62(高鐵臺南站-奇美醫院)		-
紅21(高鐵臺南-臺南都會公園-臺南航空站-臺鐵臺南)		20		
公路客運	高雄客運	8046	高雄-臺1線-臺南	-
		9122	里港-旗山-臺南	-
	興南客運	9122	里港-旗山-臺南	-

資料來源：臺南市運輸系統整體規劃(101年)及便捷城市大臺南子計畫-捷運化公共運輸系統(102年)。

五、小結

由前述分析觀之，目前計畫區內於尖峰時刻，東門路於往來臺南市中心與仁德交流道路段有大量過境性交通經過，造成交通壅塞情形，對東區交通有極大影響，影響地區居民生活品質。未來應儘量推動大眾運輸系統，朝向綠色運輸系統發展，改善區內交通問題。

第五章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫人口預測

一、計畫年期

前次臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案之計畫目標年為民國 114 年，雖尚未屆滿計畫年限，但民國 99 年 12 月 25 日臺南縣市合併，消弭原縣市疆界，大臺南空間結構將以都會角度重新調整，因此本案計畫目標年配合刻正辦理之「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」之計畫目標年，以民國 115 年為本計畫之計畫目標年。

二、計畫區人口預測

為預測目標年 115 年之計畫區內之人口數，將自內政部戶政司蒐集之臺南市東區民國 80 年至 104 年 5 月底二十餘年之人口資料，透過各數學模式推估至民國 115 年計畫區人口介於 16 萬至 22.1 萬人之間，其中二次拋物線最小二乘法預測人口數為 160,429 人為最低，等分平均法預估人口數 220,318 人為最高。

按東區過去人口成長趨勢模式觀之，人口呈現逐年正成長，近年則呈現趨緩成長，因此過度保守的推測結果較不適宜本計畫區，但就整體大環境而言，臺灣地區整體人口呈現趨緩趨勢，若就平均離差比而言，以二次拋物線最小二乘法的推測最佳，預測人口為 162,429 人。

表 5-1 計畫區人口預測推估表

預測方法	計算式	115 年人口 預測值	平均離差
對數拋物線最小二乘法	$\text{Log}(Y)=12.141010+0.009562 \times (N-91.5)-0.000664 \times (N-91.5)$	184,051	9,699.23
等分平均法	$Y'=171359.33+1773.88 \times (N-85.5)$	220,318	5,199.04
幾何級數法	$Y'=190233 \times (1+0.008452)^{(N-103)}$	207,244	9,931.58
正比增加理論	$Y'=156914 \times [1.008407^{(N-80)}]$	207,022	10,304.16
直線最小二乘法	$Y'=182002.63+1698.31 \times (N-91.5)$	216,614	5,159.24
算術級數法	$Y'=190233+(N-103) \times 1448.65$	204,915	9,721.93
修正冪數曲線	$Y'=195073.13-50101.07 \times 0.842930^{(N-80)}$	193,961	3,290.98

預測方法	計算式	115年人口 預測值	平均離差
龔柏茲曲線	$Y' = 194955.15 \times 0.752003^{(0.835753^{(N-80)})}$	193,903	3,088.94
羅吉斯曲線	$1/Y' = 0.00000513 + 0.00000163 \times 0.828444^{(N-80)}$	193,845	2,918.69
對數直線最小二乘法	$Y' = 181533.68 \times 1.009608^{(N-91.5)}$	192,436	9,600.39
漸減增加率法	$Y' = 187680 \times [1 + 0.0085] \times [1 + 0.0085 - 0.0009] \times \dots \times [1 + 0.0085 - (N - 91.5 - 1) \times 0.0009]$	191,759	4,438.78
二次拋物線最小二乘法	$Y' = 187440.65 + 1698.31 \times (N - 91.5) - 113.4892 \times (N - 91.5)^2$	160,429	1,916.76

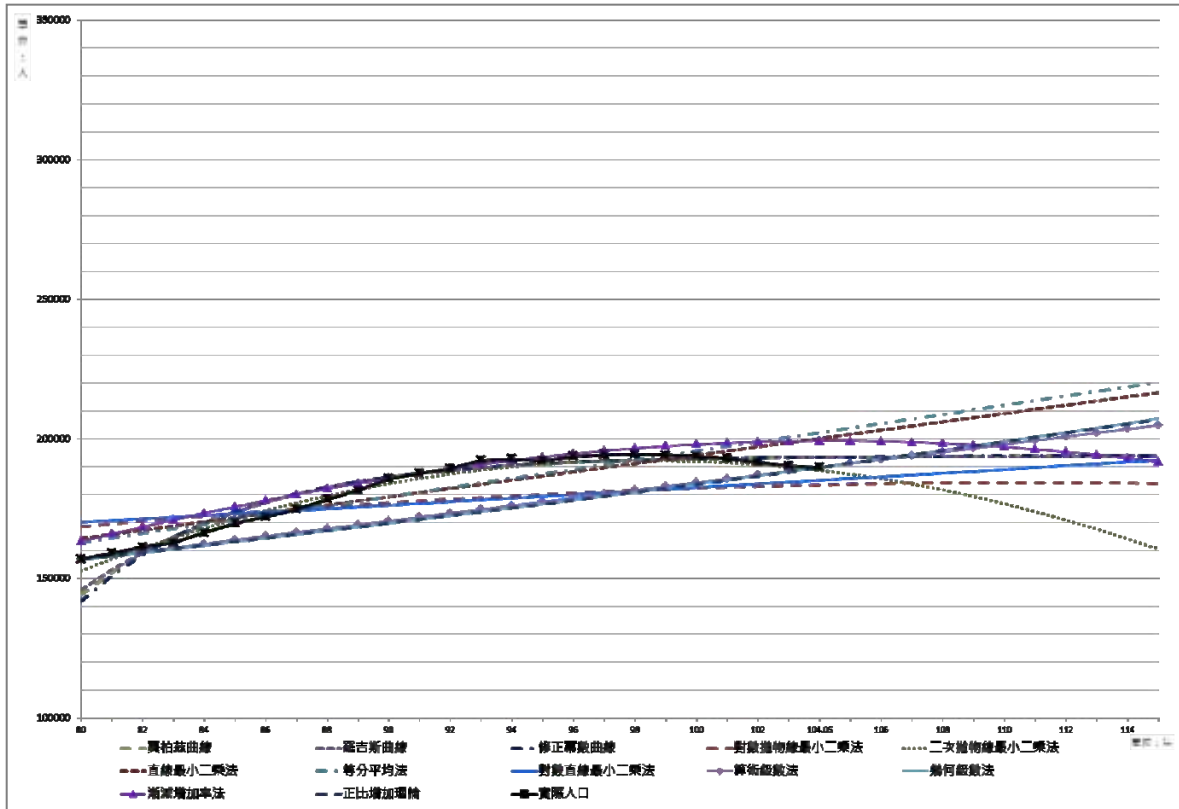


圖 5-1 各類數學模式人口預測趨勢

三、可容納人口總數推估

若以現行計畫容積管制計算計畫區未來可容納之人口數，當計畫區土地開闢率達 100%且完全依照法定可建容積建築時，則區內總容納人口達 257,956 人(如表 5-2)，略高於現行計畫人口與以現況居住密度計算之推估值。若將基地本身限制條件及合理空屋率納入考量，假設總容納人口(257,956 人)之 80%為實際人口，則為 206,365 人，接近於以現況居住密度計算與較保守預估之數學模式推估值。

表 5-2 可容納人口總數推估表

項目		面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	人均樓地 板面積 (m ² /人)	供居住 用比率 (%)	可容納 人口(人)	實際 人口(人)	
住宅區	低密度住宅區	77.1563	50	160	50	100	24,690	19,752	
	中密度住宅區	468.7117	60	200	50	100	187,485	149,988	
	第五種住宅區	21.6510	60	210	50	100	9,093	7,275	
	小計	567.5190	-	-	-	-	221,268	177,014	
商業區	中心 商業區	商 5	0.9680	60	800	50	60	929	743
		商 1	14.2530	80	320	50	60	5,473	4,379
	副都心 商業區	商 43	5.2581	60	360	50	60	2,271	1,817
		商 5-1	0.0649	60	320	50	60	25	20
		商 E1(附)	5.0470	60	200	50	60	1,211	969
	東臺南 副都心	商 E5(附)	4.5452	60	360	50	60	1,964	1,571
		商 E5-1(附)	0.5303	60	200	50	60	127	102
		商 E5-2(附)	2.8348	60	380	50	60	1,293	1,034
		商 65-1、商 65-2	7.1843	80	280	50	40	1,609	1,287
	南臺南 副都心	商 E2	14.0300	60	320	50	60	5,388	4,310
	沿街 商業區	商 E4、商 E7-1(附)、商 E7-2(附)、商 E7-3(附)、商 E7-4(附)、商 E7-5(附)、商 E7-6(附)、商 E7-7(附)、商 E7-8(附)	40.5082	60	200	50	60	9,722	7,778
		商 E8	1.2905	60	160	50	60	248	198
	鄰里 商業區	商 2、商 3、商 12、商 13、商	17.3926	80	280	50	60	5,844	4,675

項目		面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	人均樓地 板面積 (m ² /人)	供居住 用比率 (%)	可容納 人口(人)	實際 人口(人)
	14、商 15、商 16、商 17、商 18、商21							
	商22(附)	2.0276	-	-	-	-	-	-
	商 17(附)	0.1797	60	240	50	60	52	41
	商E3(附)	1.3900	60	240	50	60	400	320
	商E6(附)	0.5500	60	200	50	60	132	106
小計		118.0542	-	-	-	-	36,688	29,350
合計		685.5732	-	-	-	-	257,956	206,365

註：考量部分基地本身限制條件並扣除合理之空屋率後，假設實際人口約為總容納人口之80%。

四、小結

由上述不同方式推估之東區民國 115 年人口數為：

(一)以數學模型推估，不同趨勢法預測目標年人口數介於 160,428~220,318 人之間，預測值間之差異頗大。

(二)引用「臺南市第五次通盤檢討」之預測，該計畫對東區民國 115 年之人口數預測值約為 195,600 人。

(三)以現行計畫之容積管制計算可容納人口數為 258,761 人，接近於前述各類數學模式預測之樂觀推估值，若依可容納實際人口 207,009 人觀之，則較接近以現況居住密度之推估值。

綜合上述各層面分析，未來人口預測及推估介於 160,428~220,318 人之間，因現行計畫人口仍有發展空間，尚可滿足未來新開發地區，如平實營區與精忠三村、南臺南站區、原德高保護區、原忠孝國中等地區之發展需求，故本次通盤檢討維持原計畫人口數為 244,781 人(居住密度約每公頃 365 人)，作為民國 115 年之計畫人口，以滿足東區未來的發展及據以作為各項實質規劃基礎。

第二節 土地使用分區檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準之規定，以計畫人口 244,781 人推估區內各項都市發展用地之需求，予以檢討各項土地使用分區，有關各項土地使用分區檢討，說明如后：

一、住宅區

現行計畫劃設 567.5190 公頃，供居住建築使用，使用強度可分為低密度、中密度及第五種住宅區等三種型態，現況住宅區尚有 50.3874 公頃(8.88%)未開發，主要為近年刻正辦理的區段徵收與市地重劃區土地。據前節現行容積推估計畫區可容納人口之結果，住宅區可容納人口約為 221,268 人，實際人口約為 177,014 人，然本次計畫目標年(民國 115 年)之計畫人口為 244,781 人，尚可滿足現行計畫可容納人口之發展需求。

而第二種低密度附帶條件住宅區及第三種低密度附帶條件住宅區於分別於東區細部計畫通盤檢討案及東區主要計畫通盤檢討案變更，迄今僅裕東段 635、58...地號等多筆土地完成變更回饋相關規定，附帶條件執行率低落，為避免土地使用分區之定位混淆，故本次通盤檢討應予以變更為第一種低密度附帶條件住宅區及第二種低密度附帶條件住宅區。

二、商業區

現行計畫劃設面積為 118.0542 公頃，除沿街商業區外，尚有中心商業區、副都心商業區及鄰里商業區等集中區塊式商業區。現況商業區已開闢面積為 99.7214 公頃，開闢率約 84.62%，其型態多為住商混合使用，僅近年來增設南臺南副都心地區、平實營區與精忠三村地區、「商 65-2」等地區之商業區皆尚未完成開發。依據商業區檢討基準，係以計畫目標年之計畫人口 244,781 人核計，可劃設商業區面積為 146.4 公頃，而本計畫區商業區面積於劃設標準範圍內。

商 E1、商 E4、商 E7、商 E5-1 及商 E8 等商業區係於東區主要計畫通盤檢討案變更，原為住宅區變更為附帶條件商業區，迄今僅育樂段 212、187、187-1…地號等多筆地號申請變更為商業區並完成變更回饋相關規定，附帶條件執行率低落。由於前述商業區多已完成建築開發，且僅沿街部分作為零售商業、一般餐飲之商業使用，其餘地區皆多為住宅使用，顯示附帶條件規定執行之誘因不足，且「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」正在辦理中，故本次通檢後續應配合該案予以變更。

三、文教區

現行計畫劃設面積為 3.0799 公頃，共計為臺南神學院與德光女中西側 2 處。

四、農業區

現行計畫僅餘 1 處面積為 5.8420 公頃之農業區，位於南臺南站副都心整體規劃之暫予保留區內，待鐵路地下化釋出廊道空間一併整體規劃。

五、保護區

現行計畫僅餘 1 處面積為 0.6556 公頃之農業區，位於南臺南站副都心整體規劃之暫予保留區內，待鐵路地下化釋出廊道空間一併整體規劃。

六、古蹟保存區

現行計畫劃設面積為 4.3645 公頃，共計 5 處，分別為臺灣府城大東門(古 11)、原臺南州知事官邸(古 16)、巽方砲台(古 24)、原臺南廳長官邸(古 25)及臺灣糖業試驗所(古 26)，經檢討宜維持原計畫。

七、宗教專用區

現行計畫劃設面積為 0.5295 公頃，共計 2 處，即彌陀寺(宗專 2)和圓通寺(宗專 11)。宗教專用區之劃設除宗教特色外，必須配合所有權人意願或需求，並依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則辦理」。

八、醫療專用區

現行計畫劃設醫療專用區 1 處，即為新樓醫院，面積為 0.4661 公頃。醫療專用區乃依實際需求劃設，仍宜維持現行計畫。

九、第一種電信專用區

現行計畫劃設第一種電信專用區 1 處，即為後甲機房，面積為 0.2235 公頃，經檢討仍宜維持原計畫。

十、第三種電信專用區

現行計畫劃設第三種電信專用區 2 處，即為仁和機房及小東機房，面積為 0.4568 公頃，經檢討後仍宜維持原計畫。

十一、加油站專用區

現行計畫劃設加油站專用區 1 處，位於南臺南站副都心整體規劃區內，面積為 0.3 公頃，經檢討仍宜維持原計畫。

十二、創意文化專用區

現行計畫劃設創意文化專用區 1 處，即臺灣省菸酒公賣局臺南分局北門倉庫群，面積為 1.54 公頃，經檢討後仍宜維持原計畫。

十三、文化社教專用區

現行計畫劃設文化社教專用區 1 處，即原臺灣府城東門段城垣殘蹟，面積為 0.08 公頃，經檢討文化社教專用區仍宜維持原計畫。

十四、瓦斯事業特定專用區

現行計畫劃設瓦斯事業特定專用區 1 處，即欣南天然氣股份有限公司，面積為 2.16 公頃，瓦斯事業特定專用區乃依實際需求劃設，故經檢討仍宜維持原計畫。

十五、車站專用區

現行計畫劃設車站專用區 2 處，面積合計為 2.35 公頃，分別位於南臺南站副都心整體規劃和平實營區整體開發區內，經檢討仍宜維持原計畫。

十六、電路鐵塔專用區

現行計畫劃設電路鐵塔專用區 1 處，面積為 0.02 公頃，位於原德高保護區內，經檢討後仍宜維持現行計畫。

十七、生技研發與生產專用區

現行計畫劃設生技研發與生產專用區 1 處，面積為 2.78 公頃，位於南臺南站副都心整體規劃區內，係依臺糖公司實際需求而劃設，經檢討後仍宜維持原計畫。

十八、河川區

現行劃設面積為 1.10 公頃，係配合經濟部水利署第六河川局辦理三爺溪排水系統整治計畫變更，經檢討後宜維持原計畫。

十九、河川區(兼供道路使用)

現行劃設面積為 0.02 公頃，係配合經濟部水利署第六河川局辦理三爺溪排水系統整治計畫變更，經檢討後宜維持原計畫。

第三節 公共設施與公用事業用地檢討

一、現有劃設公共設施檢討

現行計畫劃設之公共設施用地面積計約 581.1003 公頃，而公共設施用地之劃設與興闢，直接影響當地居民之居住品質及生活環境，故本次依據公共設施檢討流程(如圖 5-2 所示)，及針對各項公共設施用地需求面積進行檢討，檢討情形分述如下：

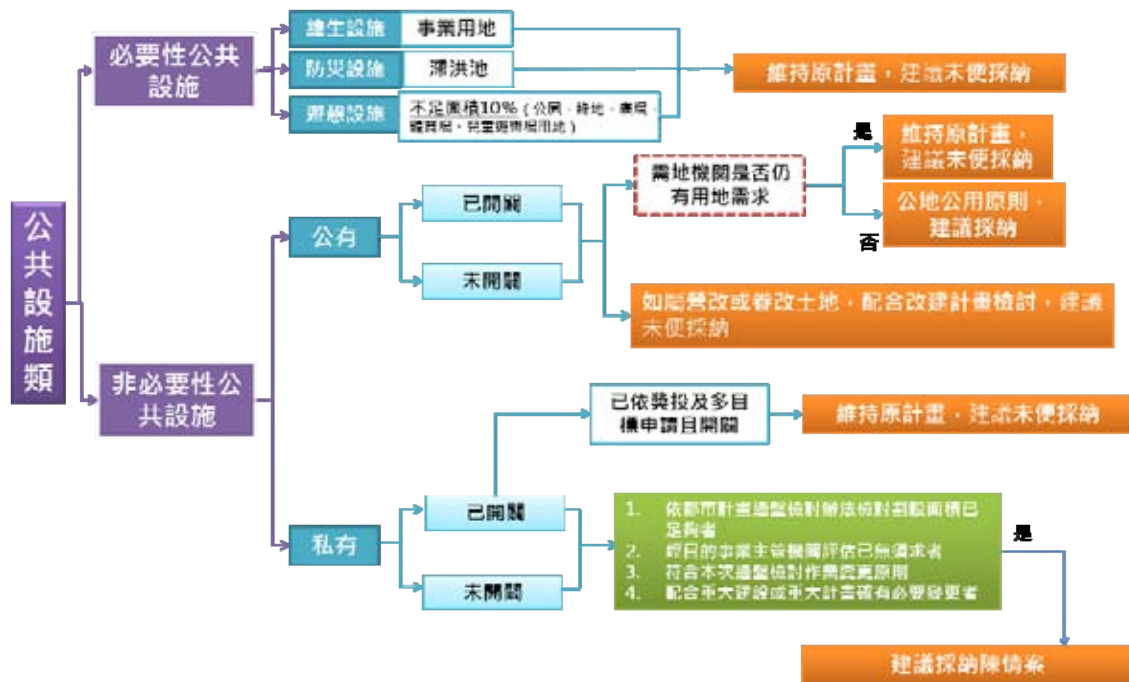


圖 5-2 公共設施檢討流程示意圖

(一)學校用地

學校用地係依主要計畫內容劃設之，分有文大、文中、文中小、文小及私校五種學校用地，包括 2 所大學、2 所高中(職)、4 所國中、1 所文中小、9 所國小及 4 所私校，面積共計約 140.0237 公頃。

1.文大用地

現行計畫劃設文大用地 2 處，即成功大學和臺南大學榮譽教學中心，面積合計 65.0752 公頃。經清查土地權屬與地上物，皆已符合實際需要，故經檢討仍宜維持原計畫。

2.文中用地

現行計畫劃設 2 處高中(職)用地與 4 處國中用地，分別為臺南一中、慈幼工商及後甲國中、復興國中、崇明國中、忠孝國中，面積合計 31.8809 公頃，僅崇明國中為部分開闢，其餘現況均已完全開闢。依據「國民中小學設備基準」，計畫目標年之學齡人口所需文中用地面積為 10.8823 公頃，顯示現行計畫劃設面積已符合最低設置要求，故文中用地仍宜維持原計畫。

3.文中小用地

現行計畫劃設文中小用地 1 處，面積為 4.51 公頃，位於慈幼工商北側，係為精忠三村與平實營區市地重劃提供之公共設施用地，經檢討後文中小用地仍宜維持現行計畫。

4.文小用地

現行計畫劃設文小用地 9 處，面積合計 23.6549 公頃，僅崇民國小為部分開闢，其餘現況均已完全開闢。依據「國民中小學設備基準」，計畫目標年之學齡人口所需文小用地面積為 6.4572 公頃，顯示現行計畫劃設面積已符合最低設置要求，故文小用地仍宜維持原計畫。

5.私校用地

現行計畫劃設私校用地 4 處，現況均已開闢，面積合計 14.9027 公頃，因「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)已配合使用性質將私校用地變更為文教區，故本次通檢後續應配合該案予以變更。

(二)遊憩設施用地

1.公園用地及公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設公園用地 20 處，面積合計 54.7758 公頃，公園兼兒童遊樂場用地 47 處，計畫面積 22.7063 公頃。依據民國 98 年「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 16 條規定，現行劃設面積已滿足未來計畫人口之需求。

而以依里界為閭鄰單元檢討設置本計畫區內公園及公兒用地之角度分析，本計畫區共 45 里，共計 25 里未達到最低設置要求，其中，大同里、大德里、中西里、仁和里、自強里、東安里、東

門里、東聖里、泉南里、崇文里、崇信里、富裕里、裕農里、路東里等 14 個里，區內並無劃設公園及公兒用地；而大福里、虎尾里、崇成里、崇誨里、崇德里、崇學里、莊敬里、富強里、復興里、新東里、衛國里等 11 里劃設面積不足最低設置要求，因上述地區目前尚可由鄰近村里予以補足，故本次公園及公園兼兒童遊樂場用地仍宜維持原計畫，未來應以上述 25 個村里為優先考量劃設公園及公園兼兒童遊樂場用地。

2. 綠地

現行計畫劃設綠地 8 處，面積合計 1.2261 公頃，尚有 2 處未開闢(即綠 E1、綠 E2)，而權屬除綠 E1 尚有部分為私有外，餘均屬公有未開闢公共設施，宜加速進行開闢。綠地係依自然地形或其設置目的劃設，經檢討綠地仍宜維持原計畫。

3. 廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 10 處，面積共計 1.3720 公頃，現況開闢面積為 1.2105 公頃，開闢率約 88.23%，經檢討仍宜維持原計畫。

4. 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地

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，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，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。本計畫區前述 5 項公共設施用地應劃設面積 129.2658 公頃，現行計畫僅劃設 80.2666 公頃，尚不足 48.9992 公頃。

另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 款規定，故本次通盤檢討上述 5 項公共設施用地面積總和不得低於 80.2666 公頃。

(三) 停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 8 處，面積合計 3.5367 公頃。按「都市計畫定期通盤檢討辦法」規定，依本市小汽車持有率及商業區面積比率進行檢討，停車場用地不足 37.4633 公頃，為東區最為欠缺之公共設施種類，建議宜透過公有非公用土地之變更或提高建築物附設停車空間標準，開發衍生之停車數由建物自行吸納，以降低路邊

停車之衝擊。

(四)廣場兼停車場用地

現行計畫劃設廣場兼停車場用地 2 處，面積合計 0.3728 公頃，現況尚有 1 處位於南臺南站整體開發區內之廣(停)E3 未開闢。考量廣場兼停車場用地可提供部分停車用地之機能，故廣場兼停車場用地仍維持原計畫。

(五)公園道用地

現行計畫依主要計畫內容共計劃設 7 處，面積合計 13.2794 公頃，現況尚有 3 處未開闢(即公道 35、公道 13(附)、公道 14)，均屬近年刻在辦理中的區段徵收與市地重劃區土地，經檢討公園道仍宜維持原計畫。

(六)社教機構用地(原計畫誤繕，應為文化社教用地)

現行計畫劃設社教機構用地 2 處，面積合計 0.81 公頃。現況僅餘社 E1 尚未開闢，經檢討社教機構用地仍宜維持原計畫，未來如無用地需求再配合辦理檢討變更。

(七)社教用地

現行計畫劃設社教用地 1 處，面積合計 0.21 公頃，社 6 現況尚未開闢，經檢討仍宜維持現行計畫。

(八)文教用地

現行計畫劃設文教用地 1 處，位於南臺南站整體開發區內，面積為 14.92 公頃，經檢討文教用地仍宜維持原計畫。

(九)機關用地

現行計畫劃設機關用地 22 處，主要為現有機關及配合社區、鄰里中心所需之機關用地，面積合計 32.0573 公頃，現況均已開闢。機關用地為配合實際需求檢討，經清查土地權屬與地上物，皆已符合實際需要，故本次通盤檢討仍宜維持原計畫。

(十)市場用地

現行計畫劃設市場用地 17 處，面積合計 3.7401 公頃，現況僅市 E10 尚未開闢，依法規之檢討基準，市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。本計畫區內「市 E2」、「市 E4」、「市 6」、「市 E9」及「市 E11」等 5 處市場已喪失市場機能，其中，「市 E2」、「市 E4」係以多目標使用申請市場用地者，因涉及申請當年已有獎勵優惠，亦無落日條款，故本次不予檢討變更；而本次將針對「市 6」、「市 E9」、「市 E10」及「市 E11」市場用地作進一步檢討分析，其分析內容詳本節已無開闢、取得必要之公共設施檢討所示，其餘市場用地仍宜維持原計畫。

(十一)郵政用地

現行計畫劃設郵政用地 1 處，面積為 0.0346 公頃，現況已開闢。郵政用地為配合實際需求檢討，經清查土地權屬與地上物，皆已符合實際需要，故郵政用地仍宜維持原計畫。

(十二)加油站用地

現行計畫劃設加油站用地 7 處，面積合計 0.8047 公頃，除「油 1」外，其餘均已開闢，因「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)已配合使用性質將加油站用地變更為加油站專用區，故本次通檢應配合該案予以變更。

(十三)變電所用地

現行計畫劃設變電所用地 6 處，面積合計 6.9059 公頃。變電所用地為配合實際需求檢討，經清查土地權屬與地上物，皆已符合實際需要，故仍宜維持原計畫。

(十四)公墓用地

現行計畫劃設公墓用地 1 處，面積合計 7.7860 公頃。由於目前已公告禁葬，且該公墓用地區位處縣市合併後大臺南發展軸線，其區位由原位於縣市邊界區位轉為中心地帶，未來宜視地區發展需求予以檢討變更。

(十五)污水處理廠用地

現行計畫劃設污水處理廠用地 1 處，面積合計 1.1886 公頃。污水處理廠用地為配合實際需求檢討，經清查土地權屬與地上物，皆已符合實際需要，故仍宜維持原計畫。

表 5-3 公共設施面積檢討分析表

項目	計畫面積(公頃)	檢討標準	依現行計畫人口 244,781 人計算		備註	
			需要面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)		
遊憩設施用地	公園用地	54.7758	閭鄰公園按閭鄰單位設置，最小面積不得小於 0.5 公頃；社區公園每一計畫處所，最少設置一處。人口≥十萬人口以上，最小面積不得小於四公頃為原則；人口<一萬人，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	*53.8518	0.9240	1.*註 1 2.公園及公兒用地依閭鄰單位設置檢討詳表 5-4。
	公園兼兒童遊樂場用地	22.7063	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃。	*19.5825	3.1238	
	綠地	1.2261	按自然地形或其設置目的。	-	-	-
	廣場+1/2 廣場兼停車場	1.5584	-	-	-	-
	合計	80.2666	應劃設不低於總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。	129.2658	-48.9992	-
停車場用地(停車場+1/2 廣場兼停車場)	3.7231	(1)不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。 (2)人口<1 萬者，以不低於商業區面積之 8%為準；1 萬<人口≤10 萬者，以不低於商業區面積之 10%為準；人口> 10 萬者，以不低於商業區面積之 12%為準。	41.1864	-37.4633	(1)244.781*280.43*30 m ² *0.2/10000=41.1864*註 3 (2)118.0542*0.12=14.1665	
學校用地	文小用地	23.9099	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 12 m ² 。	6.4572	19.4527	預測年學齡人口初估 5,381 人*註 2
	文中用地	34.1359	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 14.3 m ² 。	10.8823	23.2536	預測年學齡人口初估 7,610 人*註 2
	文大用地	65.0752	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	-	-	-
機關用地	32.0573	依實際需要檢討之。	-	-	-	
市場用地	3.7401	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。	-	-	-	

註1：依原通盤檢討標準計算。

註2：依學齡人口數比例或出生率，推計計畫目標年學童人數。

註3：據民國103年臺南市統計月報，臺南市小汽車持有率為每千人280.43輛。

註4：廣場兼停車場用地面積之1/2得併入停車場檢討面積計算，餘1/2廣場兼停車場用地面積得併入廣場用地面積計算。

註5：文中小用地面積之1/2得併入文小用地檢討面積計算，餘1/2文中小用地面積得併入文中用地面積計算。

表 5-4 計畫區內公園兼兒童遊樂場及閭鄰公園劃設檢討表

里別	公園兼兒童遊樂場及公園用地面積(公頃)			不足或超過面積(公頃)
	主要計畫劃設	細部計畫劃設	小計	
大同里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
大智里	0.0000	0.6006	0.6006	0.0006
大福里	0.0000	0.2230	0.2230	-0.3770
大德里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
大學里	8.3517	0.0000	8.3517	7.7517
小東里	0.0000	0.6202	0.6202	0.0202
中西里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
仁和里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
文聖里	0.0000	1.7911	1.7911	1.1911
成大里	0.4500	0.2067	0.6567	0.0567
自強里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
和平里	0.0000	3.1359	3.1359	2.5359
忠孝里	2.7268	0.5871	3.3139	2.7139
東光里	3.6658	0.0000	3.6658	3.0658
東安里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
東明里	2.2607	0.0000	2.2607	1.6607
東門里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
東智里	3.3066	2.3200	5.6266	5.0266
東聖里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
虎尾里	0.0000	0.3846	0.3846	-0.2154
南聖里	0.0000	2.6592	2.6592	2.0592
後甲里	10.3600	2.0896	12.4496	11.8496
泉南里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
崇文里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
崇成里	0.0000	0.2500	0.2500	-0.3500
崇明里	13.9473	0.6160	14.5633	13.9633
崇信里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
崇善里	0.0000	1.4092	1.4092	0.8092
崇誨里	0.0000	0.1143	0.1143	-0.4857
崇德里	0.0000	0.4267	0.4267	-0.1733

里別	公園兼兒童遊樂場及公園用地面積(公頃)			不足或超過面積(公頃)
	主要計畫劃設	細部計畫劃設	小計	
崇學里	0.0000	0.1564	0.1564	-0.4436
莊敬里	0.0000	0.1837	0.1837	-0.4163
圍下里	2.0710	0.1101	2.1811	1.5811
富強里	0.0000	0.3474	0.3474	-0.2526
富裕里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
復興里	0.0000	0.3785	0.3785	-0.2215
新東里	0.0000	0.0859	0.0859	-0.5141
裕聖里	0.0000	3.0333	3.0333	2.4333
裕農里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
路東里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
德光里	0.0000	0.7999	0.7999	0.1999
德高里	0.0000	0.9591	0.9591	0.3591
衛國里	0.0000	0.1539	0.1539	-0.4461
龍山里	2.5456	1.5438	4.0894	3.4894
關聖里	0.0000	2.0543	2.0543	1.4543

由上述公共設施用地檢討分析顯示，東區停車場用地，不足面積達 37.4633 公頃，而公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積不足達 48.9992 公頃，未來除儘可能以低度利用之公有土地優先增設外；亦鼓勵計畫區內學校用地提供部分校園空間融入當地社區之日常生活空間，例如共用操場、運動設施等開放空間，以及假日與夜間時段開放停車空間等措施，協助提升計畫區居民之公共空間服務水準。



圖 5-3 東區公園及公兒用地依閭鄰單位劃設檢討示意圖

二、公共設施服務水準

就未來計畫人口(民國 115 年，244,781 人)而言，每人可享有之公園及公兒面積達 3.1653 平方公尺，每人可享有之綠地面積達 0.0501 平方公尺，而計畫區內仍有部分公共設施用地尚未開闢完成，實際上每人可享有之公園及公兒面積僅為 1.9811 平方公尺，每人可享有之綠地面積僅為 0.0352 平方公尺，為避免降低公共設施服務水準，影響居住環境品質，故建議應將未開闢之公園、公兒等休閒遊憩設施列為優先開闢之公共設施項目。

表 5-5 公共設施服務水準表

服務水準 公共設施用地	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	計畫區計畫人口 (244,781 人)		計畫區現況人口 (189,829 人)	
			平均享有計畫 面積(m ² /人)	平均享有開闢 面積(m ² /人)	平均享有計畫 面積(m ² /人)	平均享有開闢 面積(m ² /人)
公園用地	54.7758	30.8446	2.2377	1.2601	2.8855	1.6249
公園兼兒童遊 樂場用地	22.7063	17.6476	0.9276	0.7210	1.1961	0.9297
廣場用地	1.5584	1.3269	0.0637	0.0542	0.0821	0.0699
停車場用地	3.7231	0.7685	0.1521	0.0314	0.1961	0.0405
綠地	1.2261	0.8617	0.0501	0.0352	0.0646	0.0454
市場用地	3.7401	3.5262	0.1528	0.1441	0.1970	0.1858
文小用地	25.9099	23.4849	1.0585	0.9594	1.3649	1.2372
文中用地	34.1359	31.0009	1.3945	1.2665	1.7982	1.6331
文大用地	65.0752	65.0752	2.6585	2.6585	3.4281	3.4281
私校用地	14.9027	14.9027	0.6088	0.6088	0.7851	0.7851

註1：廣停用地之1/2面積計入廣場用地，另1/2面積計入停車場用地。

註2：文中小用地之1/2面積計入文中用地，另1/2面積計入文小用地。

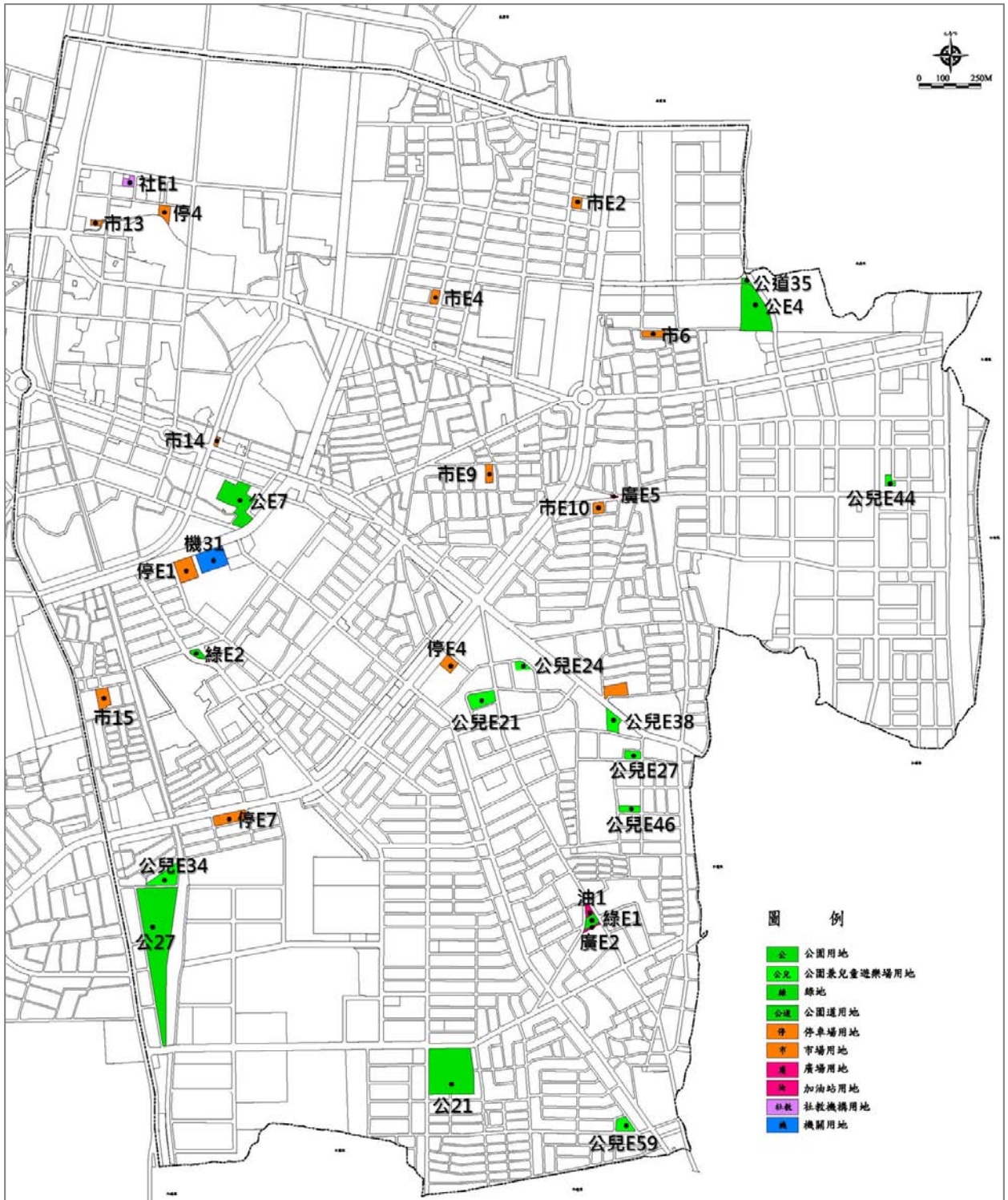
三、公共設施保留地清查

本計畫區內目前尚未完全取得之公共設施用地面積合計 17.1267 公頃，其中，屬私有土地面積為 14.7329 公頃。本計畫區內公共設施保留地分別為公 21、公 27、公 E4、公 E7、公兒 E21、公兒 E24、公兒 E27、公兒 E34、公兒 E38、公兒 E44、公兒 E46、公兒 E59、綠 E1、綠 E2、機 31、市 6、市 13、市 14、市 15、市 E2、市 E4、市 E9、市 E10、市 E11、停 4、停 E1、停 E4、停 E7、廣 E2、廣 E5、公道 35 及油 1，其分布如圖 5-4。

考量公共設施之需求及土地所有權人之權益，應檢討是否有變更為其他使用之可行性外，由公共設施用地主管機關逐年編列預算開闢之，並依下述兩點為公共設施保留地後續檢討之方向：

(一)按「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，除通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積外；餘則依檢討辦法，並須考量地區發展需求，予以適度檢討，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理。

(二)獎勵私人或團體依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」投資。



註：本圖僅供參考，實際開闢情形仍應以各該用地主管機關資料為準。

圖 5-4 公共設施保留地分布示意圖

第四節 附帶條件整體開發區檢討

本計畫區內附帶條件規定應辦理整體開發地區，多數已辦理或辦理中，僅餘位於中華東路與東門路口之部分原「工3」仁和工業區未辦理，尚未完成附帶條件規定，故本次通盤檢討將依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第40條之規定，針對原「工3」仁和工業區未辦理市地重劃地區，進行檢討評估其開發可行性，以作為檢討變更之依據。

一、原「工3」仁和工業區

(一)都市計畫變更歷程

原「工3」仁和工業區於民國45年時，已劃設為工業區，僅部分為未設定地區，然於民國68年變更未設定區為工業區，於民國83年「變更臺南市主要計畫(工業區通盤檢討)案(暫予保留部分)」案中，以附帶條件形式變更為住宅區，面積合計約36.27公頃，其附帶條件為應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式整體開發完成後，始得申請發照建築。已於民國87年完成細部計畫擬定迄今，而相關都市計畫變更詳圖5-6所示。



圖 5-5 原仁和工業區都市計畫辦理歷程時間流程圖

表 5-6 原仁和工業區都市計畫變更計畫歷程

編號	計畫名稱	實施日期	備註(重劃範圍於計畫當時情形)
0003	臺南市都市計畫(使用分區部份)	451016	部分為工業區，部分為未設定區
0051	變更臺南市竹篙厝段主要計畫(通盤檢討)案	680616	未設定區變更為工業區，仁和工業區範圍成形
0060	擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案	711001	仁和工業區細部計畫擬定
0130	變更臺南市主要計畫(工業區通盤檢討)案	800201	內政部都委會決議暫予保留
0158	變更臺南市主要計畫(工業區通盤檢討)案(暫予保留部分)	830615	附帶條件變更為住宅區，條件為： 一、應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式整體開發完成後，始得申請發照建築。 二、本地區住宅區容積率不得超過200%。
0202	擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)部分住宅區(原「工3」仁和工業區變更為中密度住宅區)細部計畫案	871114	工業區變更為住宅區細部計畫擬定
0321	變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)	951109	針對區內「EM-3-10M」、「EM-20-4M」道路用地及部分「公兒E21」公兒用地變更。(變更編號二-3)

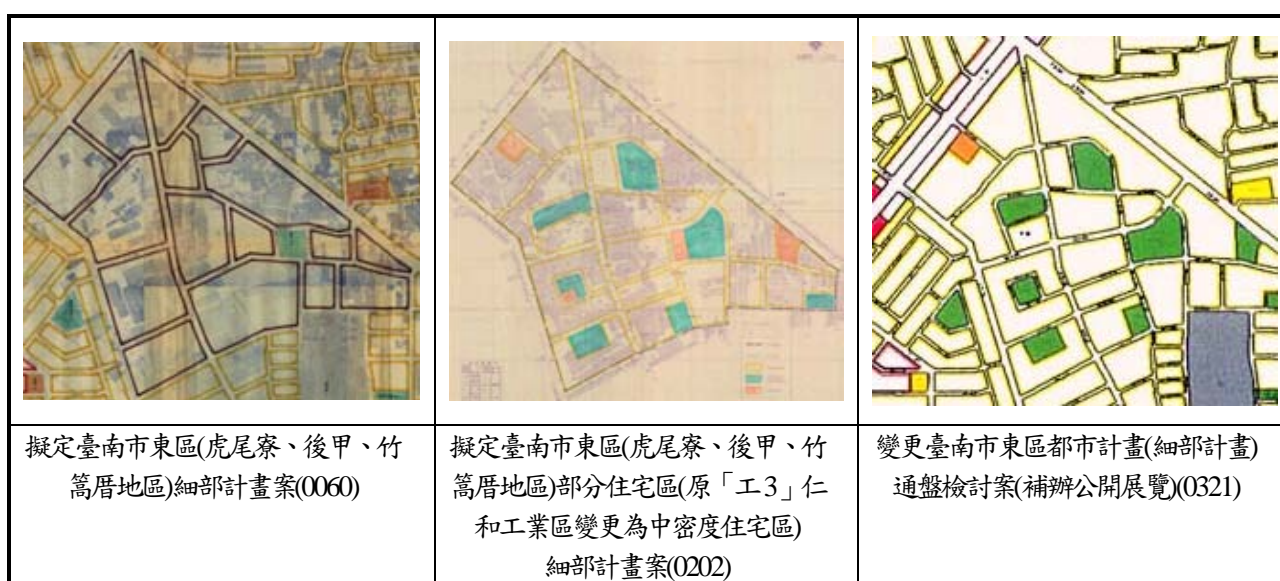
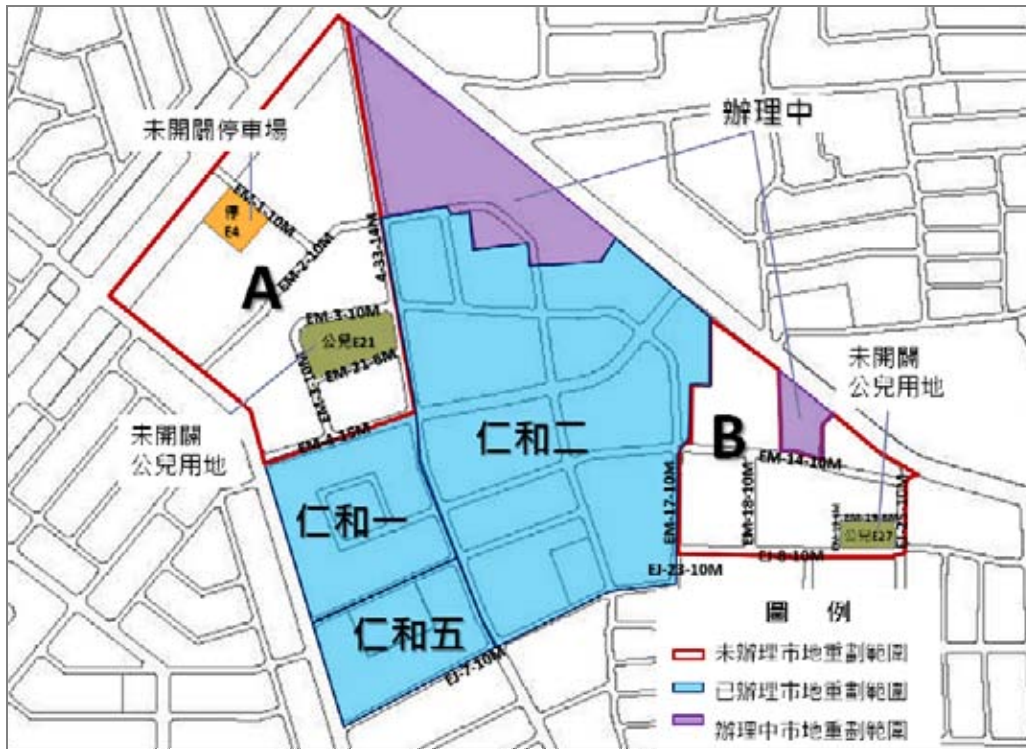


圖 5-6 原仁和工業區都市計畫(細部計畫)變更歷程示意圖

(二)市地重劃辦理進度

目前已辦理及辦理中區域面積達整體開發區總面積之 61.98%，尚有 38.02% 區域未辦理市地重劃，詳如表 5-7。此部分為當初仁和工業區內合法申請之建築物與工廠，目前現況仍維持做工業及住宅使用，茲將仁和路以西未辦理市地重劃地區區分為 A 區，仁和路以東為 B 區，進行以下相關分析。



註：EJ-7-10M、EJ-8-10M、EJ-23-10M、EJ-25-10M一半位於計畫區內

圖 5-7 原「工三」仁和工業區市地重劃辦理進度示意圖

表 5-7 原「工三」仁和工業區辦理進度彙整表

重劃辦理進度		區域	面積(公頃)	百分比(%)
已辦理市地重劃地區		仁和一	3.3418	9.21
		仁和二	13.1454	36.24
		仁和五	2.1200	5.85
		小計	18.6072	51.30
尚未辦理市地重劃完成	辦理中地區	仁和三	3.8746	10.68
		A 區(仁和路以西)	9.6964	26.74
	未辦理市地重劃地區	B 區(仁和路以東)	4.0918	11.28
		小計	13.7882	38.02
合計			36.27	100.00

(三)現行都市計畫規定

由於原「工3」仁和工業區變更為中密度住宅區的範圍於仁和路以西部分重疊於臺南市竹篙厝第四期重劃區，因此於民國87年公告之「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)部分住宅區(原「工3」仁和工業區變更為中密度住宅區)細部計畫案」計畫內容中，其規劃之公共設施按區位所在隨之不同，以仁和路為界，仁和路以東公共設施比例為30.35%，仁和路以西則為24.20%。

然目前尚未辦理市地重劃地區分別為仁和路以西之 A 區及仁和路以東之 B 區，面積合計為 13.7882 公頃(詳表 5-8 所示)，其中，住宅區面積為 10.4432 公頃，而公共設施用地面積為 3.345 公頃。



圖 5-8 原「工 3」仁和工業區現行都市計畫規定示意圖

表 5-8 原「工 3」仁和工業區土地使用計畫面積分配表

項目	分區	仁和路以東		仁和路以西		總計	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
中密度住宅區		14.64	69.65	11.56	75.80	26.20	72.24
公共設施用地	公(兒)用地	2.32	11.04	1.32	8.66	3.64	10.03
	停車場用地	0.64	3.04	0.38	2.56	1.03	2.84
	主要計畫道路	0.52	2.47	0.52	3.41	1.04	2.87
	細部計畫道路	2.90	13.80	1.46	9.57	4.36	12.02
	小計	6.38	30.35	3.69	24.20	10.07	27.76
合計		21.02	100.00	15.25	100.00	36.27	100.00

表 5-9 未辦理市地重劃地區土地使用分區明細表

重劃進度	分區別	使用分區及公設用地細目	面積(公頃)	備註	
未辦理市地重劃地區	A 區 (仁和路以西)	中密度住宅區	7.4214		
		公共設施用地	停E4	0.3	未開闢
			公兒E21	0.58	未開闢
			EM-1-10M	0.15	既成巷道(權屬公有)
			EM-2-10M	0.28	既成巷道(權屬 3/4 公有)
			EM-3-10M	0.25	未開闢
			EM-4-15M	0.135	既成巷道(道路中心線)
			EM-21-6M	0.06	未開闢
			4-33-14M	0.52	既成巷道(道路中心線)
		小計	2.2750		
	合計	9.6964			
	B 區 (仁和路以東)	中密度住宅區	3.0218		
		公共設施用地	公兒E27	0.21	未開闢
			EM-14-10M	0.54	既成巷道
			EM-17-10M	0.06	既成巷道(道路中心線)
			EM-18-10M	0.1	既成巷道
			EM-19-6M	0.07	未開闢
			EJ-8-10M	0.065	未開闢(道路中心線)
			EJ-25-10M	0.025	未開闢(道路中心線)
		小計	1.0700		
合計		4.0918			

註：道路中心線係指重劃界線至該計畫道路之道路中心線

(四)未辦理市地重劃地區現況

1. 土地使用現況

未辦理市地重劃地區土地使用現況多以工業使用為主，其次為住宅、商業使用；工業使用多集中於仁和路以西側地區，而商業使用主要沿中華東路、東門路分佈，未辦理市地重劃地區土地使用分佈情形，詳圖 5-9 所示。

2. 工業使用現況

本案就未辦理市地重劃地區進行現有廠房調查，並將其分為 A、B 兩大區域，其中 A 區再細分為 A-1、A-2、A-3，調查成果如圖 5-10~5-14 所示。經調查顯示，未辦理市地重劃地區有許多中小型規模廠房林立，其中 A 區現況為工業使用之比例約為 78.48%，而仁和路以東之 B 區現況為工業使用之比例約為 10.37%。

表 5-10 未辦理市地重劃地區工業使用現況一覽表

街廓編號	街廓面積	工業使用(公頃)	比例(%)
A-1	2.55	1.33	52.16
A-2	2.67	0.28	10.49
A-3	3.60	0.57	15.83
B	4.05	0.42	10.37

3. 權屬分析

未辦理市地重劃地區以私有產權為主，其比例約為 99.56%，其中包含 19 家公司行號，而未辦理市地重劃地區區內多數為小宗土地，土地所有權人達 441 人，請詳表 5-11、圖 5-15 所示。

表 5-11 未辦理市地重劃地區土地權屬分析表

所有權別		人數(人)	百分比(%)	面積(m ²)	百分比(%)	
A 區 (仁和路以西)	公有	臺南市	1	0.40	1,848.30	1.91%
		中華民國	1	0.40	7,513.88	7.75%
		小計	2	0.79	9,362.18	9.66%
	私有	OO 汽車有限公司等 12 家公司	12	4.74	18,500.00	19.08%
		方 OO 等 239 人	239	94.47	69,102.03	71.27%
		小計	251	99.21	87,602.03	90.34%
合計		253	100.00	96,964.21	100.00%	
B 區 (仁和路以東)	公有	中華民國	1	0.53	2,618.00	6.40%
		臺南市	1	0.53	6.56	0.02%
		小計	2	1.05	2,624.56	6.41%
	私有	OOOO 股份有限公司等 7 家公司	7	3.68	8,040.25	19.65%
		尤 OO 等 181 人	181	95.26	30,252.86	73.94%
		小計	188	98.95	38,293.11	93.59%
合計		190	100.00	40,917.67	100.00%	
未辦理市地重劃地區合計	公有	中華民國	1	0.23	4,466.30	3.24%
		臺南市	1	0.23	7,520.44	5.45%
		小計	2	0.45	11,986.74	8.69%
	私有	OO 汽車有限公司等 19 家公司	19	4.31	26,540.25	19.25%
		方 OO 等 420 人	420	95.24	99,354.89	72.06%
		小計	439	99.55	125,895.14	91.31%
總計		*441	100.00	1,337,881.88	100.00%	

註1：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍範圍線為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

註2：有一位地主於A、B兩區均有土地，因有重覆情形，故未重劃區所有權人總數應為440人。

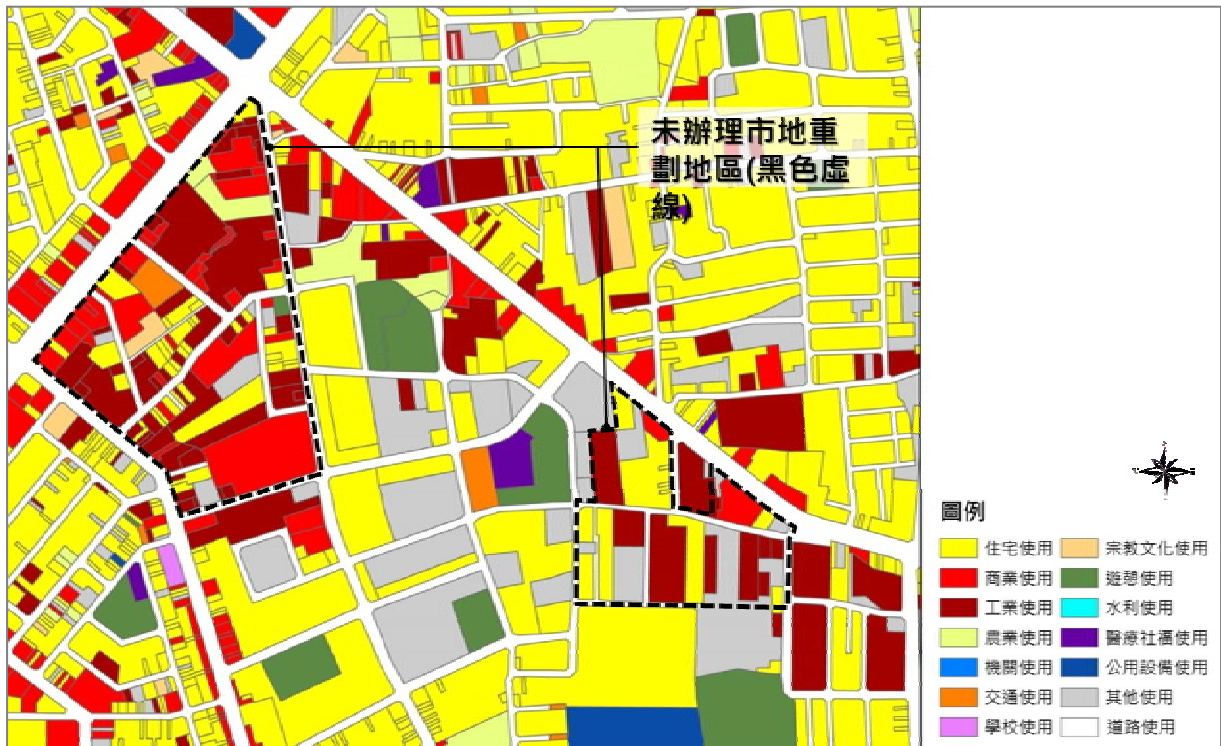


圖 5-9 土地使用現況分佈示意圖

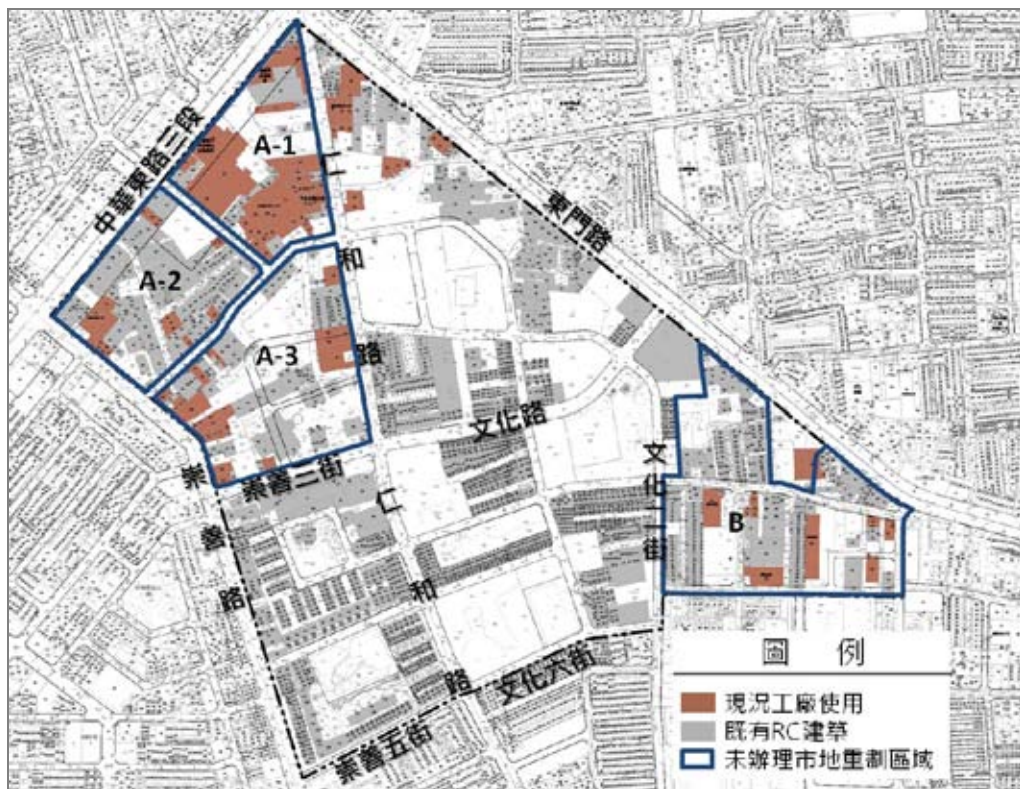


圖 5-10 原仁和工業區未辦理市地重劃地區現況使用調查分區示意圖

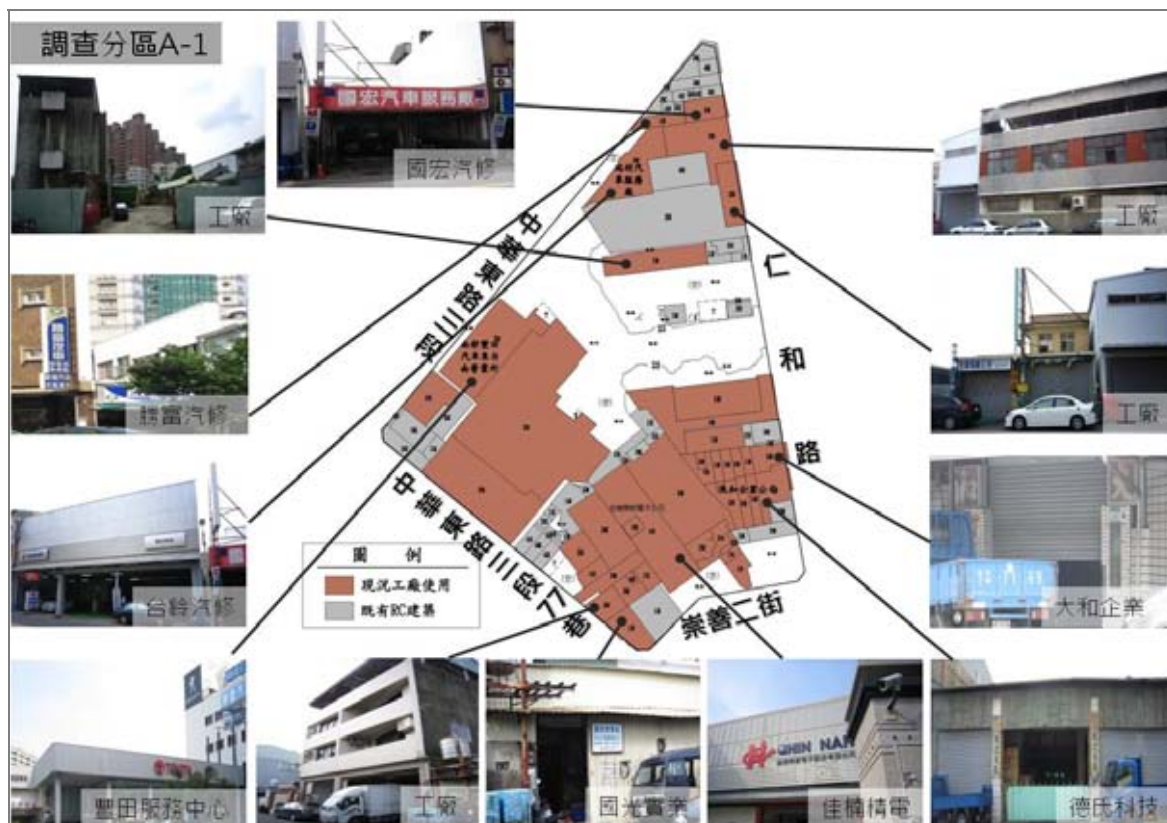


圖 5-11 原仁和工業區未辦理市地重劃地區現況使用調查(A-1 區)

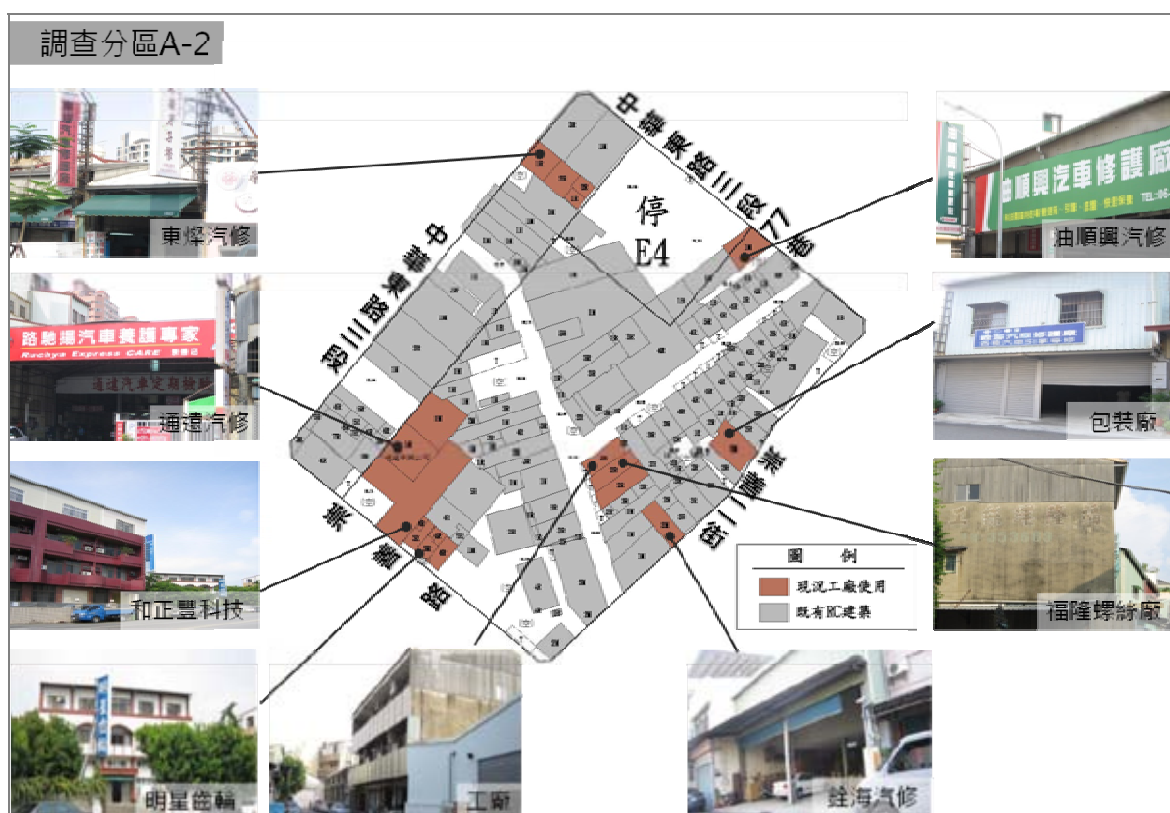


圖 5-12 原仁和工業區未辦理市地重劃地區現況使用調查(A-2 區)



圖 5-13 原仁和工業區未辦理市地重劃地區現況使用調查(A-3 區)



圖 5-14 原仁和工業區未辦理市地重劃地區現況使用調查(B 區)

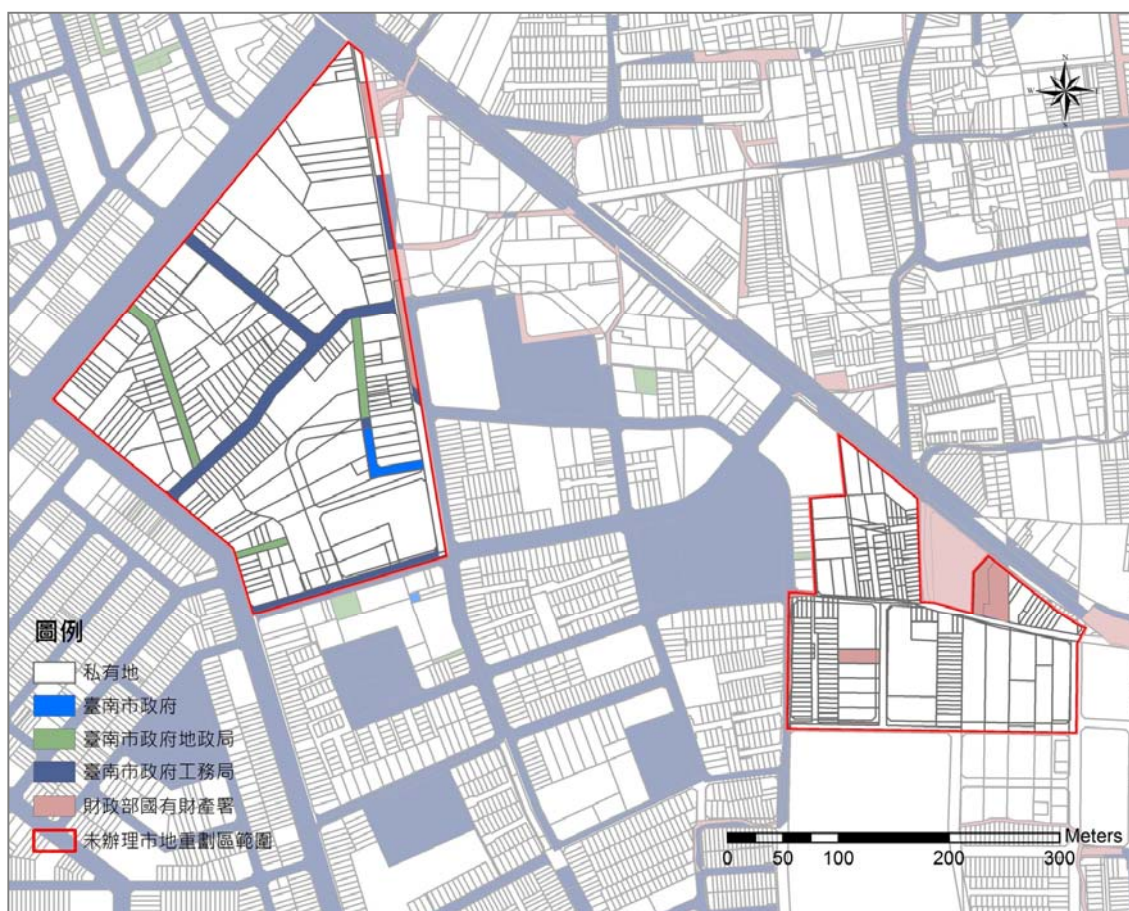


圖 5-15 原仁和工業區未辦理市地重劃地區土地權屬分佈示意圖

4. 合法建築分佈

依據臺南市政府地籍圖資查詢系統登錄資料，經查未辦理市地重劃地區區內建物，多為民國 60~70 年間興建完成，平均屋齡約 35 年以上。

而未辦理整體開發地區之合法建築為住宅使用型態多分佈於仁和路以東地區，仁和路以西地區之合法建築則多為廠房；由於未辦理市地重劃地區區內合法建築多於民國 68 年 06 月 16 日發佈實施「變更臺南市竹篙厝段主要計畫(通盤檢討)案」前興建，故未來應納為考量之依據。

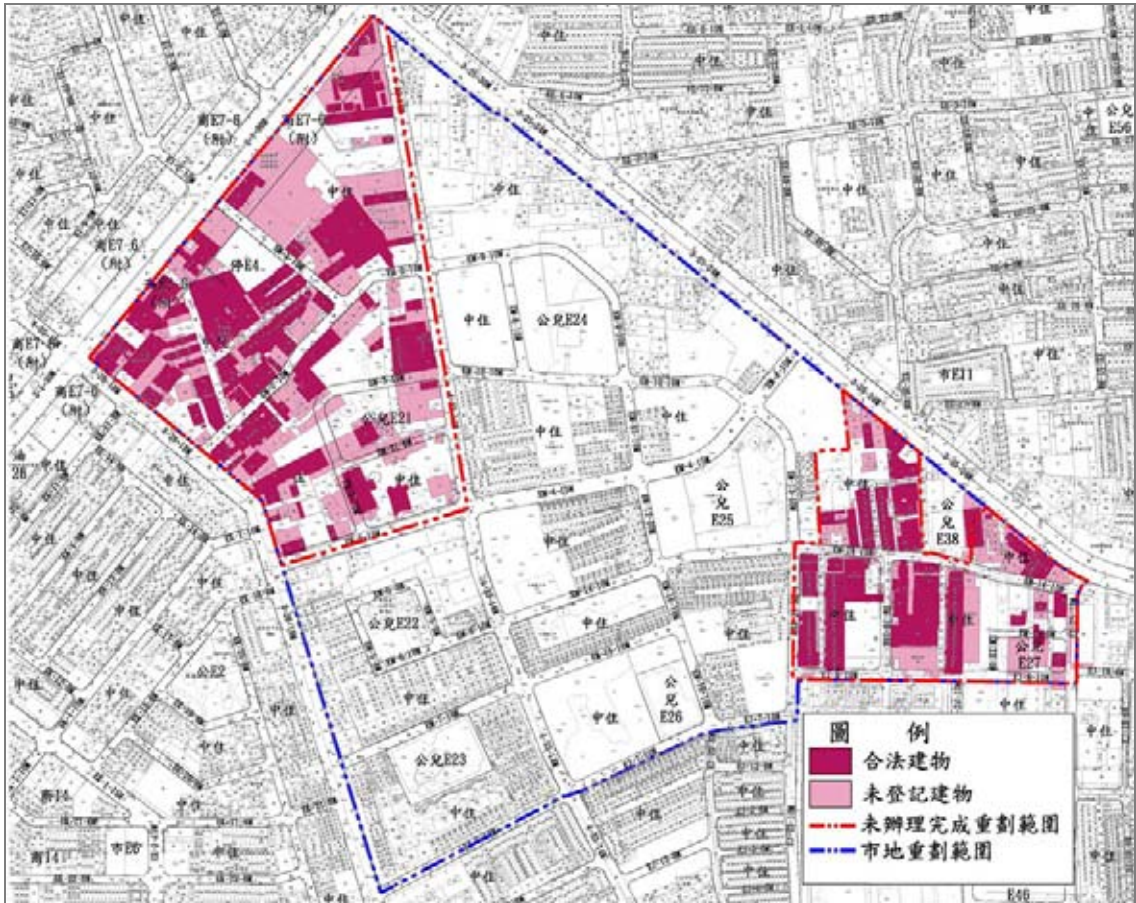


圖 5-16 原仁和工業區未辦理市地重劃地區合法建築分布示意圖 1

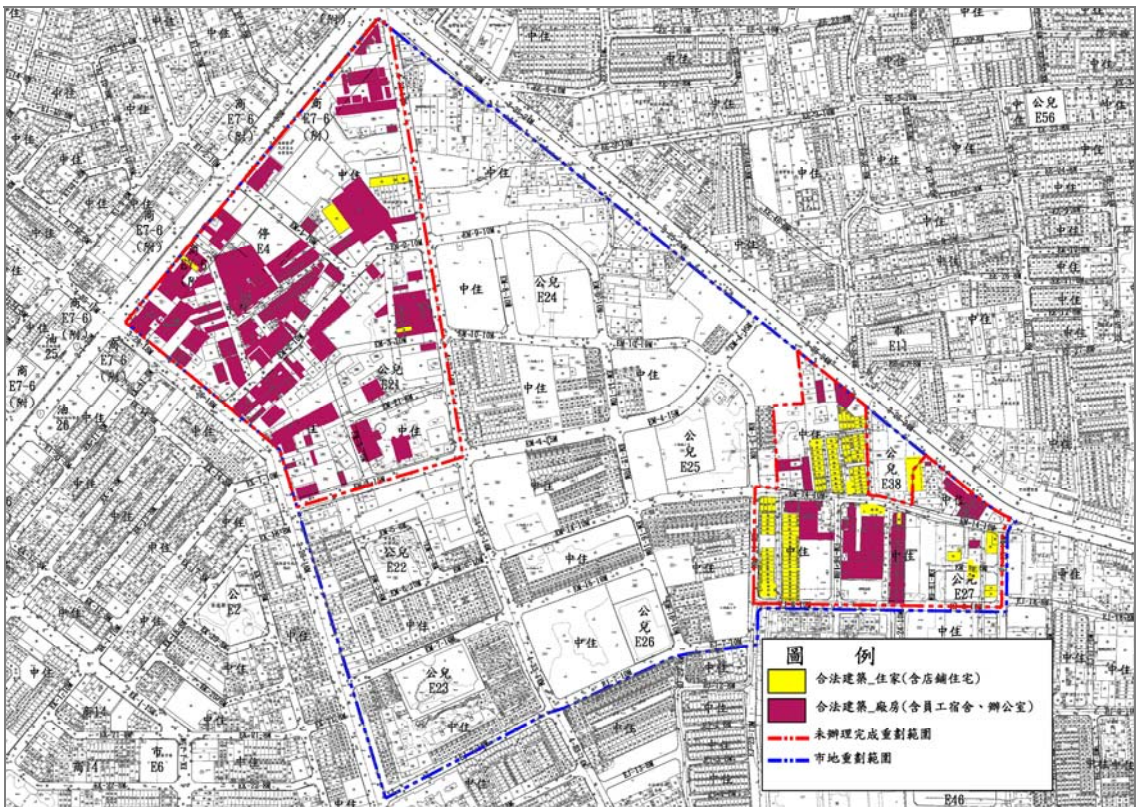


圖 5-17 原仁和工業區未辦理市地重劃地區合法建築分布示意圖 2

二、檢討原則

本案評估附帶條件規定地區，依循內政部 98.5.8 台內營字第 0980804103 號函「都市計畫整體開發地區處理方案」指導原則辦理。

表 5-12 整體開發地區處理原則表

對策	處理原則
積極辦理市地重劃及區段徵收	經依勘選市地重劃地區評估作業要點及區段徵收實施辦法規定之評估方式辦理可行性評估後，如屬可行並有足夠財源者，應積極辦理。政府於辦理市地重劃或區段徵收時，得依規定將得委外辦理之事項，委由事業機構、法人或學術團體辦理。
改以都市更新方式辦理整體開發	建築物密集之舊市區，依計畫書規定實施整體開發確有困難者，得予劃定為都市更新地區，改採都市更新法規有關之獎勵協助規定，實施再開發。
降低容積率後解除整體開發限制	已發展之市區，依計畫書規定實施整體開發確有困難者，得適切調降該地區之容積率後，部分剔除於整體開發或全部解除整體開發之限制；其未能整體開發取得之公共設施用地，由政府編列預算或以容積移轉方式取得之。
提高財務計畫之自償性	因共同負擔偏高致整體開發發生困難者，得適度檢討降低公共設施用地、其他負擔之比例、提高土地使用強度，或者藉由先行標售市地重劃抵費地籌措開發經費，以提高財務計畫之自償性。
改採開發許可或使用許可方式	經依勘選市地重劃地區評估作業要點及區段徵收實施辦法規定之評估方式辦理可行性評估不可行後，適宜由私人或團體開發者，應於主要計畫書內增訂開發許可之條件，或明定自行提供土地或代金之比例，由私人或團體申請開發，或於自行提供一定比例之土地或代金後申請建築使用；其重要公共設施用地，並得由主管機關先行取得興闢。
恢復原來使用分區	土地所有權人配合開發意願偏低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區，俟當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。

三、本次檢討處理情形

經由前述分析，原「工 3」尚未辦理市地重劃地區現況為發展之市區，已不適宜辦理市地重劃，惟其仍有都市發展之需求，故本次將予以變更為附帶條件之原分區使用，並解除市地重劃規定，改採繳納代金。俟其以規定比例繳交代金方式後，始得做為住宅區使用；然未辦理市地重劃地區區內部分合法建築興建於民國 68 年前，當時都市計畫使用分區為未設定區，若其維持原容積使用得以免回饋。

(本頁補白)