

擬定高速公路永康交流道附近特定區
計畫(市鎮中心附近地區)細部計畫書

台 南 縣 政 府

中華民國 96 年 12 月

台南縣擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(市鎮中心附近地區)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第17、22條	
擬定都市計畫機關	台南縣政府	
自擬細部計畫之土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計30天。刊登 報，民國 年 月 日(星期)。
	公 開 展 覽	自民國96年4月17日起至民國96年5月17日止，計30天。刊登民國96年4月17、18、19日台灣時報。
	公 開 說 明 會	日期：民國96年5月4日(星期五)上午十時。 地點：永康市公所3樓禮堂。
人民或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	鄉(鎮、市)級	都市計畫委員會 年 月 日民國 年第 次會審議通過。
	縣(市)級	台南縣都市計畫委員會 96年9月21日第200次會審議通過。

目 錄

第一章	緒論	1
	第一節 法令依據與計畫目標.....	2
	第二節 計畫位置與範圍.....	2
	第三節 規劃方法與流程.....	4
第二章	與主要計畫之關係	5
	第一節 主要計畫實施經過.....	5
	第二節 主要計畫內容概述.....	5
第三章	環境發展現況	9
	第一節 計畫區內土地使用現況.....	9
	第二節 毗鄰地區土地使用現況.....	9
	第三節 人口發展現況.....	9
	第四節 交通運輸現況.....	15
第四章	整體發展構想	17
	第一節 計畫原則.....	17
	第二節 計畫構想.....	17
第五章	實質計畫	19
	第一節 計畫年期、人口與密度.....	19
	第二節 土地使用計畫.....	19
	第三節 公共設施計畫.....	22
	第四節 道路系統計畫.....	23
	第五節 土地使用分區管制計畫.....	23
	第六節 都市防災計畫.....	24
第六章	事業及財務計畫	26
	第一節 開發方式.....	27
	第二節 財務計畫.....	27

圖 目 錄

圖1-1	計畫區位置示意圖	3
圖1-2	計畫區範圍示意圖	4
圖1-3	規劃流程圖	4
圖2-1	高速公路永康交流道附近特定區計畫示意圖	6
圖3-1	計畫區土地使用現況示意圖	10
圖3-2	計畫區土地使用現況照片示意圖	11
圖3-3	計畫區鄰近土地使用現況示意圖	12
圖3-4	計畫區鄰近交通運輸現況示意圖	16
圖4-1	計畫構想示意圖	18
圖5-1	土地使用計畫示意圖	20
圖5-2	中央主軸斷面示意圖	21
圖5-3	都市防災規劃示意圖	25

表 目 錄

表2-1	高速公路永康交流道附近特定區計畫土地使用面積分配表	7
表3-1	永康市人口成長統計表	13
表3-2	永康市各里人口數一覽表	14
表3-3	永康市北灣、永康、西灣、網寮里人口數一覽表	15
表5-1	土地使用計畫面積分配表	22
表5-2	公共設施用地明細表	22
表5-3	計畫道路編號表	23
表6-1	市地重劃開發成本概算表	27
表6-2	事業及財務計畫分析表	28

第一章 緒論

本計畫區位「高速公路永康交流道附近特定區計畫」區中心偏東南處(圖1-1)，範圍包含永大路西側、市鎮中心南側之「文(中)3」、「文(高)1」、「公(市)」等公共設施用地；該等公共設施用地自民國67年「高速公路永康交流道附近特定區計畫」擬定時即已劃設，其中國中用地面積約4.93公頃、高中用地面積約7.60公頃、公園用地面積約7.42公頃；後於民國75年發布實施之「高速公路永康交流道特定區計畫(第一次通盤檢討)」中，為因應大灣市地重劃區之供電需要，配合變更0.21公頃之公園用地為變電所用地(公園用地面積變為7.21公頃)；民國85年發布實施之「高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)」則維持第一次通盤檢討對本計畫區之規劃內容。

前開「文(中)3」、「文(高)1」、「公(市)」等公共設施用地自「高速公路永康交流道附近特定區計畫」擬定時劃設迄今尚未徵收開闢，影響都市發展及所有權人權益甚鉅，本府爰於辦理「高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」作業期間，擬變更「文(中)3」、「文(高)1」學校用地及部分「公(市)」公園用地為住宅區，為加速公園用地之開發，並附帶條件規定：「(一)基於社會公平原則及加速公園用地之開闢，將公(市)用地一併納入整體開發。(二)整體開發範圍應於本次通盤檢討發布實施之日起二年內，另行擬定細部計畫，劃設至少35%之公共設施用地；並應依細部計畫開發期程，將回饋土地產權一次全數移轉於地方政府，否則於下次通盤檢討時變更為適當分區。」；案經內政部都市計畫委員會民國94年9月6日第616次會議決議附帶條件規定本案應以市地重劃方式整體開發，且公園用地部分納入市地重劃範圍，惟仍應予保留為公園用地。因該案擬採市地重劃方式開發，依規定應俟細部計畫經本縣都市計畫委員會審定，且市地重劃計畫書經主管機關審核通過並函知都市計畫主管機關後，主要計畫始得報部核定、發布實施；爰此，本府乃辦理本案細部計畫之擬定及重劃可行性評估等作業；復查本計畫區範圍內「文(中)3」、「文(高)1」及「公(市)」等公共設施用地經實地測量面積分別約為4.9244、7.7553、6.9270公頃，核與原計畫書記載之面積不符，為避免日後重劃作業發生不必要的爭議，影響計畫執行，改採依大比例尺地形圖之實測面積為準。

第一節 法令依據與計畫目標

一、法令依據

(一)都市計畫法第17、22條。

(二)內政部都市計畫委員會民國94年9月6日第616次會議決議。

二、計畫目標

(一)解決公共設施保留地問題

都市計畫區內「公共設施保留地」由於政府財政之窘境，一直以來常是民眾利益與都市環境品質間的矛盾；而本計畫區內包含「文(中)3」、「文(高)1」及「公(市)」等公共設施用地，劃設迄今皆未予徵收，本細部計畫之擬定，除為配合當前政府積極解決公共設施保留地之政策，並可顧及土地所有權人權益，促進土地利用，降低民怨。

(二)創造優質生活環境

永康市居住人口數居台南縣各鄉鎮市之冠，且現況人口數逐年成長，已逾20萬人，細部計畫之擬定除可因應人口成長及都市發展趨勢，更可藉由本計畫之規劃及整體開發，提升地區生活環境品質，建立良好的生活環境與機能，作為其他地區之改造典範。

(三)改善都市風貌

依主要計畫變更草案及相關規定，本細部計畫之擬定，應留設約4~5公頃之市鎮公園用地，並以市地重劃方式辦理開發，除為殷切需求公園綠地之都市環境，提供一大型之休憩活動空間，更可成為永康市城鄉風貌塑造之重要因子。

第二節 計畫位置與範圍

本計畫區位永康市行政轄區內，屬「高速公路永康交流道附近特定區計畫」劃設之「文(中)3」、「文(高)1」學校用地及「公(市)」公園用地，為永華路劃分為東、西二個坵塊，北臨文化路、西側為都市計畫農業區及住宅區、南臨公園路、東為永大路，其中「文(中)3」學校用地面積約4.9244公頃、「文(高)1」學校用地面積約7.7553公頃、「公(市)」公園用地面積約6.9270公頃，合計計畫面積約19.6067公頃；基地東西長約650公尺、南北長約300公尺（詳圖1-1、1-2）。

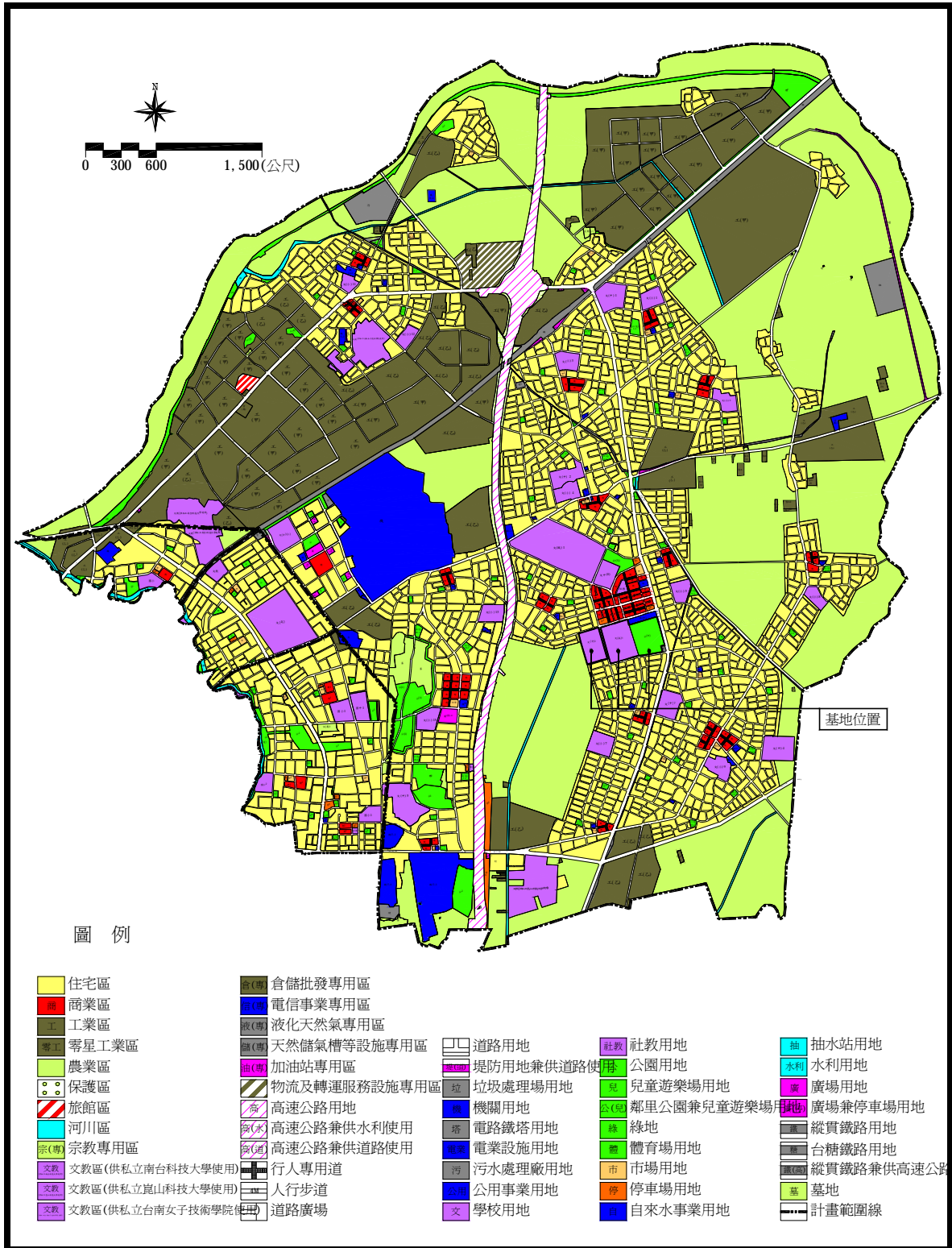


圖1-1 計畫區位置示意圖



圖1-2 計畫區範圍示意圖

第三節 規劃方法與流程

本細部計畫之規劃作業乃依都市計畫法暨相關規定，配合都市發展需求，提供適當之鄰里性公共設施及完善之道路系統，訂定土地使用分區管制計畫、都市防災計畫、事業及財務計畫，健全都市發展。規劃作業流程如圖1-3。

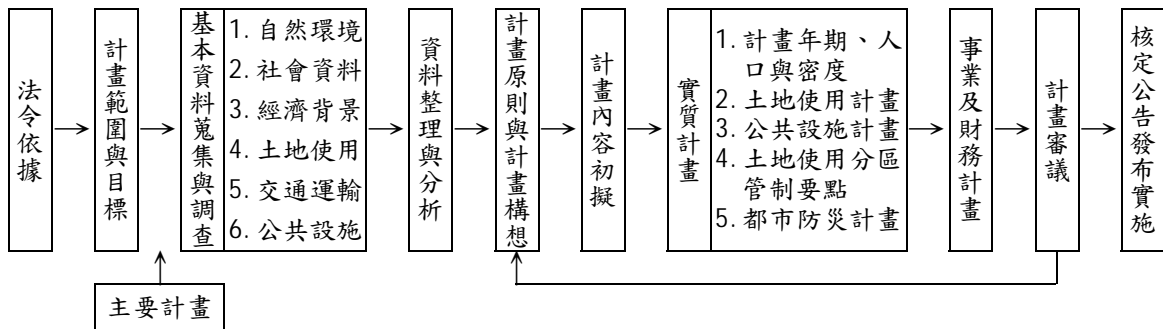


圖1-3 規劃流程圖

第二章 與主要計畫之關係

第一節 主要計畫實施經過

「高速公路永康交流道附近特定區計畫」於民國67年7月21日公告發布實施之後，分別於民國75年12月30日及民國85年2月15日發布實施第一次通盤檢討及第二次通盤檢討；為因應都市發展之實質、社會和經濟環境產生巨大變化之需要，旋於民國95年2月6日公告發布實施第三次通盤檢討案(第一階段)。

第二節 主要計畫內容概述

一、計畫範圍及面積

本次檢討後計畫範圍東與新市鄉、新化鎮及歸仁鄉相鄰，南至永康市行政界線，西與台南市都市計畫相鄰接，北至鹽水溪，包括永康市之大部分、新化鎮之一小部分及新劃入都市計畫界線土地在內，計畫面積3,544.60公頃。

二、計畫年期

以民國100年為計畫目標年。

三、計畫人口及居住密度

計畫人口為180,000人，居住密度每公頃約210人。

四、土地使用計畫(圖2-1、表2-1)

本特定區計畫配合現況或實際需要劃設有住宅區、商業區、工業區、零星工業區、旅館區、文教區、保護區、河川區、運輸中心、加油站專用區、天然儲氣槽等設施專用區、液化天然氣專用區、電信事業專用區、倉儲批發專用區、宗教專用區、農業區等土地使用分區，及機關(含軍事用地)、學校、水利、市場、公園、綠地、公(兒)、停車場等30項公共設施用地。

五、交通系統計畫

本計畫區除高速公路外，共劃設幹1、幹2、幹3-1、幹3-3、幹4、幹5、幹7、及幹8號等聯外道路八條，分別通往台南市、新市鄉、新化鎮、歸仁鄉及仁德鄉，計畫寬度為15至40公尺不等。

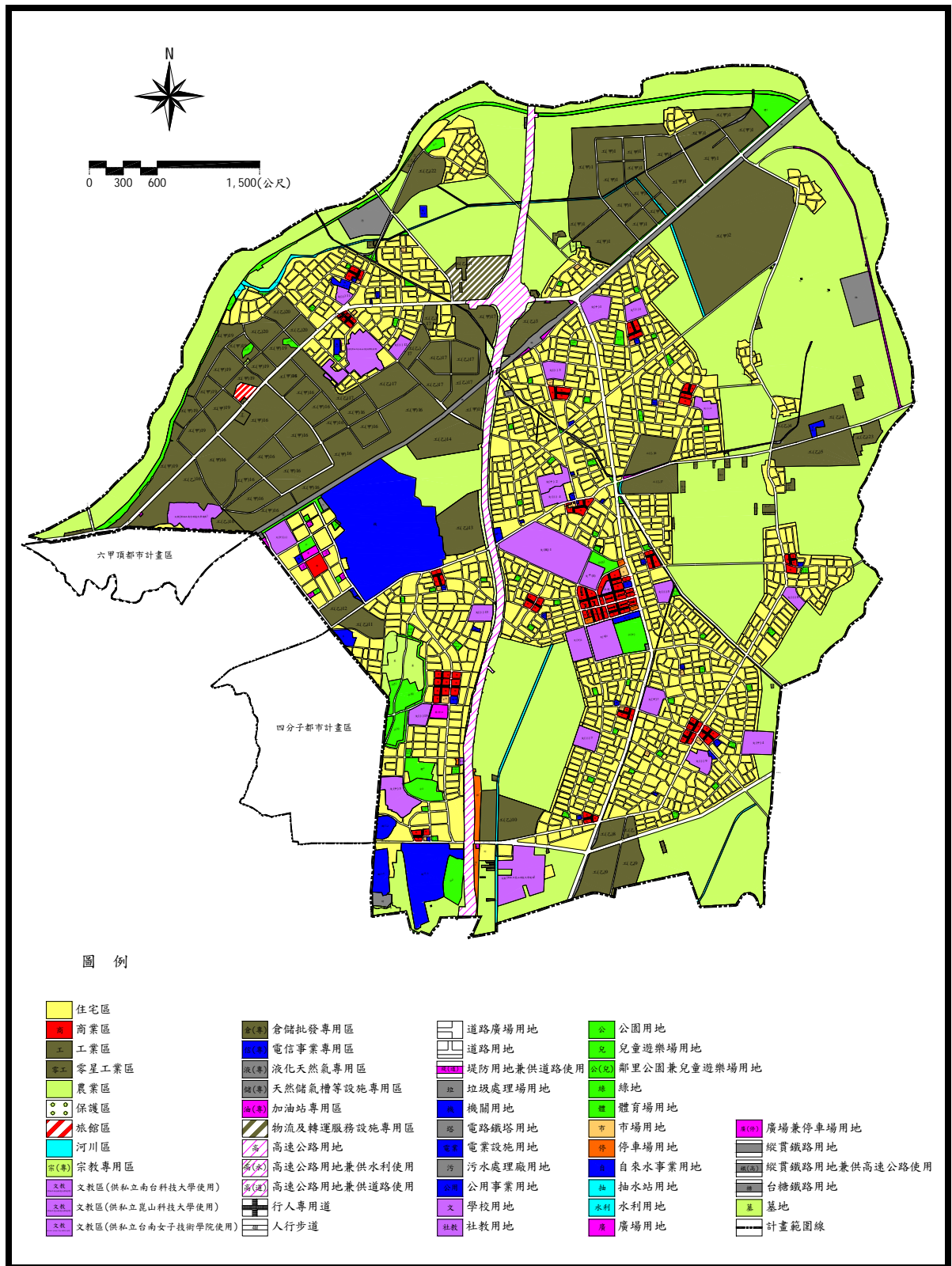


圖2-1 高速公路永康交流道附近特定區計畫示意圖

表2-1 高速公路永康交流道附近特定區計畫土地使用面積分配表

項目	面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市用地面 積百分比(%)	備註
住宅區	799.638	22.56	33.25	
商業區	34.620	0.98	1.44	
工業區	691.810	19.52	28.77	
零星工業區	8.128	0.23	0.34	
保存區	0.060	0.00	0.00	
旅館區	2.050	0.06	0.09	
私立學校	0.000	0.00	0.00	
保護區	12.042	0.34	-	
文教區	0.000	0.00	0.00	
文教區(供私立崑山大學使用)	16.125	0.45	0.67	
文教區(供私立南台科技大學使用)	9.201	0.26	0.38	
文教區(供私立台南女子技術學院使用)	11.990	0.34	0.50	
行水區	0.370	0.01	0.02	
農業區	1127.544	31.81	-	
河川區	5.710	0.16	0.24	
運輸中心	14.750	0.42	0.61	
加油站專用區	0.310	0.01	0.01	
天然氣儲氣槽等設施專用區	1.840	0.05	0.08	
液化天然氣專用區	0.220	0.01	0.01	
電信事業專用區	1.000	0.03	0.04	
倉儲批發專用區	1.190	0.03	0.05	
宗教專用區	0.440	0.01	0.02	
機關用地	121.352	3.42	5.05	
國小用地	32.290	0.91	1.34	
國中用地	29.340	0.83	1.22	
國中小用地	5.130	0.14	0.21	
國中用地(供完全中學使用)	4.880	0.14	0.20	
高中(職)用地	30.610	0.86	1.27	
水利用地	11.970	0.34	0.50	
市場用地	4.390	0.12	0.18	
公園用地	52.933	1.49	2.20	
綠地	5.790	0.16	0.24	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	14.160	0.40	0.59	
變電所用地	0.760	0.02	0.03	
車站用地	0.320	0.01	0.01	
停車場用地	6.550	0.18	0.27	
墓地	12.940	0.37	0.54	
高速公路用地	65.700	1.85	2.73	
道路用地	322.851	9.11	13.42	
道路廣場用地	0.080	0.00	0.00	
廣場(兼停車場)用地	4.605	0.13	0.19	
行人專用道用地	6.110	0.17	0.25	
縱貫鐵路用地	24.602	0.69	1.02	
台糖鐵路用地	8.209	0.23	0.34	
加油站用地	0.000	0.00	0.00	
自來水事業用地	2.130	0.06	0.09	
電路鐵塔用地	0.080	0.00	0.00	
垃圾處理場用地	10.240	0.29	0.43	
社教用地	1.010	0.03	0.04	
體育場用地	10.130	0.29	0.42	

項目	面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市用地面 積百分比(%)	備註
抽水站用地	0.620	0.02	0.03	
公用事業用地	0.170	0.00	0.01	
兒童遊樂場用地	1.060	0.03	0.04	
廣場用地	1.080	0.03	0.04	
污水處理廠用地	9.610	0.27	0.40	
電業設施用地	0.003	0.00	0.00	
高速公路用地兼供水利使用	0.010	0.00	0.00	
高速公路用地兼供道路使用	0.380	0.01	0.02	
縱貫鐵路用地兼供高速公路使用	0.280	0.01	0.01	
堤防用地(兼供道路使用)	3.190	0.09	0.13	
合計	3544.603	100.00	-	
都市發展用地	2404.977	-	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)書。

區內主要道路計畫寬度分別為25公尺、20公尺、18公尺、15公尺及12公尺；區內次要道路計畫寬度為12公尺及15公尺；工業區內配設出入道路計畫寬度分別為20公尺、15公尺及12公尺；另配設8公尺、6公尺出入道路及4公尺寬之人行步道。

六、土地使用分區管制計畫

為促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質，訂有土地使用分區管制要點；本次細部計畫之擬定作業，除依本縣訂定之「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」規定辦理外，並將涉及主要計畫之相關規定臚列如下：

(二)住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。

(二十)本計畫區內位於下列地區(範圍詳圖十)之建築基地須經「台南縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。

1. 物流及轉運服務專用區。
2. 市鎮中心區整體開發區。
3. 配合砲校遷建整體開發區。
4. 大橋區段徵收整體開發區。

(二十二)本計畫區內土地使用分區之綠覆面積不得低於法定空地面積百分之五〇；公共設施用地部分，除廣場及廣場兼停車場用地之綠覆面積，不得低於計畫面積百分之三〇外，其餘項目不得低於法定空地面積百分之五〇。

(二十三)計畫區內新闢二十公尺以上計畫道路應設置中央分隔島，道路二側並應植栽綠化。

第三章 環境發展現況

第一節 計畫區內土地使用現況

本計畫區內西側坵塊目前為空、荒地及漁塭使用；東側坵塊北側臨文化路部分作汽車修護、汽車教練場及商業使用，東側則以汽車修護使用為主，中央除有鐵工廠外，餘為空、荒地及漁塭使用(圖3-1、3-2)。

第二節 毗鄰地區土地使用現況

鄰近地區土地使用現況部分，北側除臨文化路為商業、地政事務所使用，餘為2~3樓透天住宅使用；西側除西北側以4樓透天住宅使用外，餘為農業使用；東側臨永大路土地目前以空、荒地為主；南側臨公園路土地則以4樓透天住宅使用為主，餘為空、荒地使用(圖3-3)。

第三節 人口發展現況

一、人口成長

永康市於民國80年之人口數為141,479人，至民國94年為206,411人，14年間共增加64,932人，年平均增加率為2.75%，人口成長迅速(詳表3-1)。

二、人口分佈

永康市各里人口數以復華里最多，約為15,185人，而人口數超過8,000人尚有二王里、北灣里、正強里、永康里、西灣里、埔園里、龍潭里、鹽行里(詳表3-2)。

本計畫區所處之永康里及西灣里亦為永康市主要之人口分佈區域，如統計民國90年至94年永康里、西灣里及相鄰北灣里、網寮里之人口資料，發現此區人口數穩定成長，90~94年期間平均成長率約為2.46%，皆高於永康市同期之平均值(詳表3-3)。



圖3-1 計畫區土地使用現況示意圖



圖3-2 計畫區土地使用現況照片示意圖

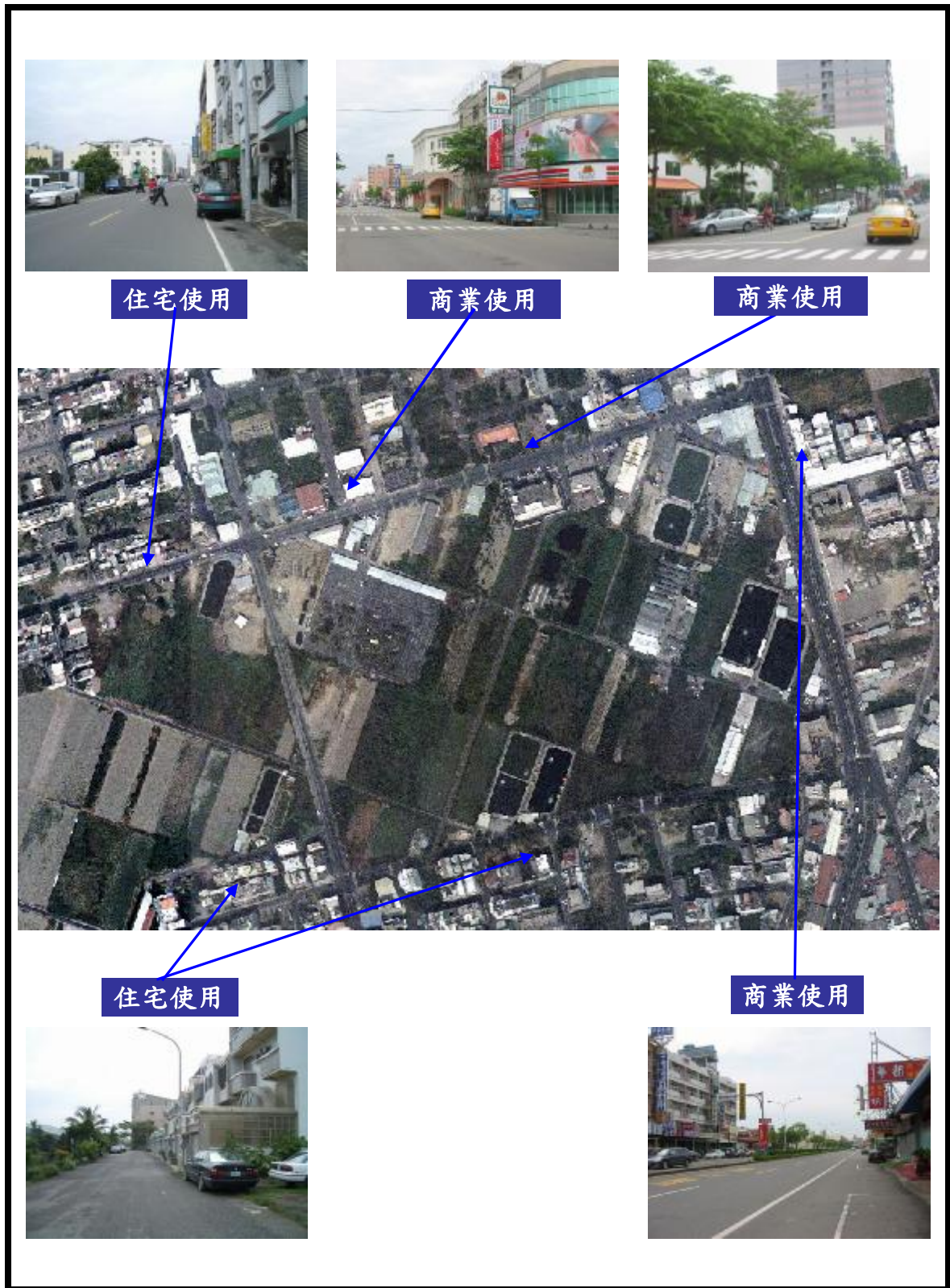


圖3-3 計畫區鄰近土地使用現況示意圖

表3-1 永康市人口成長統計表

年別 (民國)	人口 總數	增加 人口數	增加率 (%)
80	141,479	--	--
81	147,272	5,793	4.10
82	155,745	8,473	5.75
83	166,359	10,614	6.82
84	173,552	7,193	4.32
85	179,214	5,662	3.26
86	184,740	5,526	3.08
87	189,631	4,891	2.65
88	193,005	3,374	1.78
89	197,194	4,189	2.17
90	198,372	1,178	0.60
91	199,654	1,282	0.65
92	202,552	2,898	1.45
93	204,196	1,644	0.81
94	206,411	2,215	1.08

資料來源：永康市戶政事務所。

表3-2 永康市各里人口數一覽表

(民國94年，單位：人)

里名	男	女	合計	里名	男	女	合計
二王里	4,281	4,338	8,619	尚頂里	2,537	2,532	5,069
三民里	847	741	1,588	東橋里	1,505	1,521	3,026
三合里	2,129	1,980	4,109	東灣里	2,283	2,264	4,547
大橋里	3,312	3,531	6,843	南灣里	2,453	2,335	4,788
大灣里	2,147	2,112	4,259	建國里	1,002	897	1,899
中華里	1,398	1,455	2,853	埔園里	4,355	4,349	8,704
中興里	1,936	1,932	3,868	烏竹里	1,240	1,202	2,442
五王里	3,080	3,266	6,346	神洲里	1,116	1,048	2,164
六合里	2,389	2,640	5,029	崑山里	3,960	3,943	7,903
王行里	1,321	1,249	2,570	勝利里	3,524	3,699	7,223
北灣里	4,499	4,392	8,891	復國里	1,493	1,441	2,934
正強里	4,223	4,179	8,402	復華里	7,659	7,526	15,185
永康里	4,690	4,477	9,167	復興里	1,251	989	2,240
甲頂里	1,624	1,473	3,097	新樹里	904	802	1,706
光復里	595	505	1,100	網寮里	3,131	3,251	6,382
安康里	2,704	2,910	5,614	龍潭里	5,076	4,950	10,026
成功里	963	905	1,868	蔦松里	1,042	1,015	2,057
西勢里	3,196	3,160	6,356	鹽行里	4,509	4,609	9,118
西橋里	1,801	1,914	3,715	鹽洲里	3,150	3,089	6,239
西灣里	4,193	4,272	8,465	總計	103,518	102,893	206,411

資料來源：永康市戶政事務所。

表3-3 永康市北灣、永康、西灣、網寮里人口數一覽表

項 目		90年	91年	92年	93年	94年
北灣里	人口總數(人)	7,761	8,052	8,409	8,680	8,891
	增加人口數(人)	—	291	357	271	211
	增加率(%)	—	3.75	4.43	3.22	2.43
永康里	人口總數(人)	8,355	8,455	8,434	8,766	9,167
	增加人口數(人)	—	100	-21	332	401
	增加率(%)	—	1.20	-0.25	3.94	4.57
西灣里	人口總數(人)	7,828	8,087	8,267	8,464	8,465
	增加人口數(人)	—	259	180	197	1
	增加率(%)	—	3.31	2.23	2.38	0.01
網寮里	人口總數(人)	5,912	6,051	6,223	6,300	6,382
	增加人口數(人)	—	139	172	77	82
	增加率(%)	—	2.35	2.84	1.24	1.30
小計	人口總數(人)	29,856	30,645	31,333	32,210	32,905
	增加人口數(人)	—	789	688	877	695
	增加率(%)	—	2.64	2.25	2.80	2.16

資料來源：永康市戶政事務所。

第四節 交通運輸現況

本計畫區周邊交通運輸相當便捷，主要聯外道路為中山高速公路、台20、縣177甲等，分述如下(詳圖3-4)：

一、聯外道路：中山高速公路、台20、縣177甲 (永大路)

(一)中山高速公路位於本計畫區西側，本計畫區距永康交流道約3,000公尺，往北可通嘉義縣，往南可聯絡高雄縣、市。

(二)台20省道位於本計畫區北側約1,000公尺，往東接新化鎮，往西可至台南市。

(三)縣177甲(永大路)緊鄰本計畫區東側，往北可接台20，往南可至湖內。

二、周邊道路：文化路、永華路、公園路

本計畫區現況周邊道路包括北側之文化路、「文(中)3」與「文(高)1」間之永華路、南側之公園路等，可藉由該等周邊道路對外連繫。

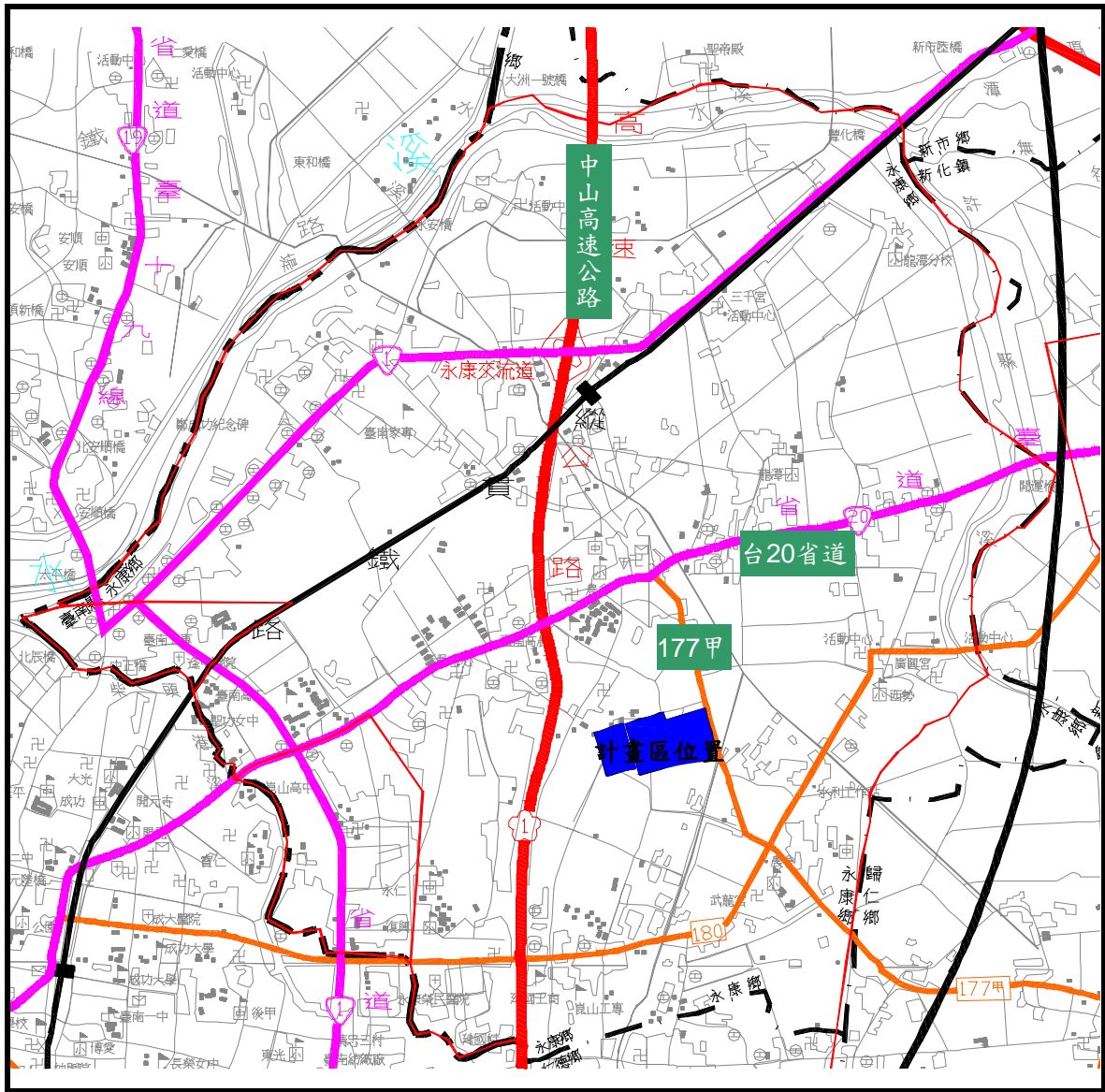


圖3-4 計畫區鄰近交通運輸現況示意圖

第四章 整體發展構想

第一節 計畫原則

為提供合理居住使用型態及生活環境，策訂計畫原則如下：

- 一、為利整體規劃使用，考量周邊計畫道路與住宅社區之相對關係，規劃適當規模的街廓，提昇居住環境品質。
- 二、動線規劃應考量周邊道路系統，規劃區內道路及街廓。
- 二、依主要計畫規定，並配合都市防災需要，劃設必要性之公共設施用地。
- 三、公共開放空間之留設，考量使用之機能性及區位性，採集中劃設以創造大面積且完整之活動空間，發揮開放空間與環境美化之功能。
- 四、公園、綠地等開放空間面積應符合「都市計畫法」第45條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第17條規定，不低於計畫面積10%。
- 五、策訂合理的土地使用分區管制要點、事業及財務計畫，使計畫區能健全有秩序的發展。

第二節 計畫構想

依據前述現況分析與計畫目標、原則，擬具發展構想如后(圖4-1)：

一、土地機能定位

除保留部分公園用地外，餘土地配合永康市整體發展及週邊土地使用，朝向居住機能發展。

二、基地配置構想

(一)以東西、南北向兩大軸線，配合大型公共開放空間規劃，形塑本計畫區之環境特色。

(二)休憩機能區以集中劃設方式，創造完整之休憩空間。

三、交通動線規劃

本基地北側之文化路(20M)、南側之公園路(15M)、南側之永大路(30M)及穿越基地之永華路(15M)，為計畫區主要外環聯外道路，未來基地內之道路規劃將配合週邊道路系統，並考量基地形狀以東西、南北向之棋盤式道路規劃，並設置區內內環道路系統以連繫區內空間。

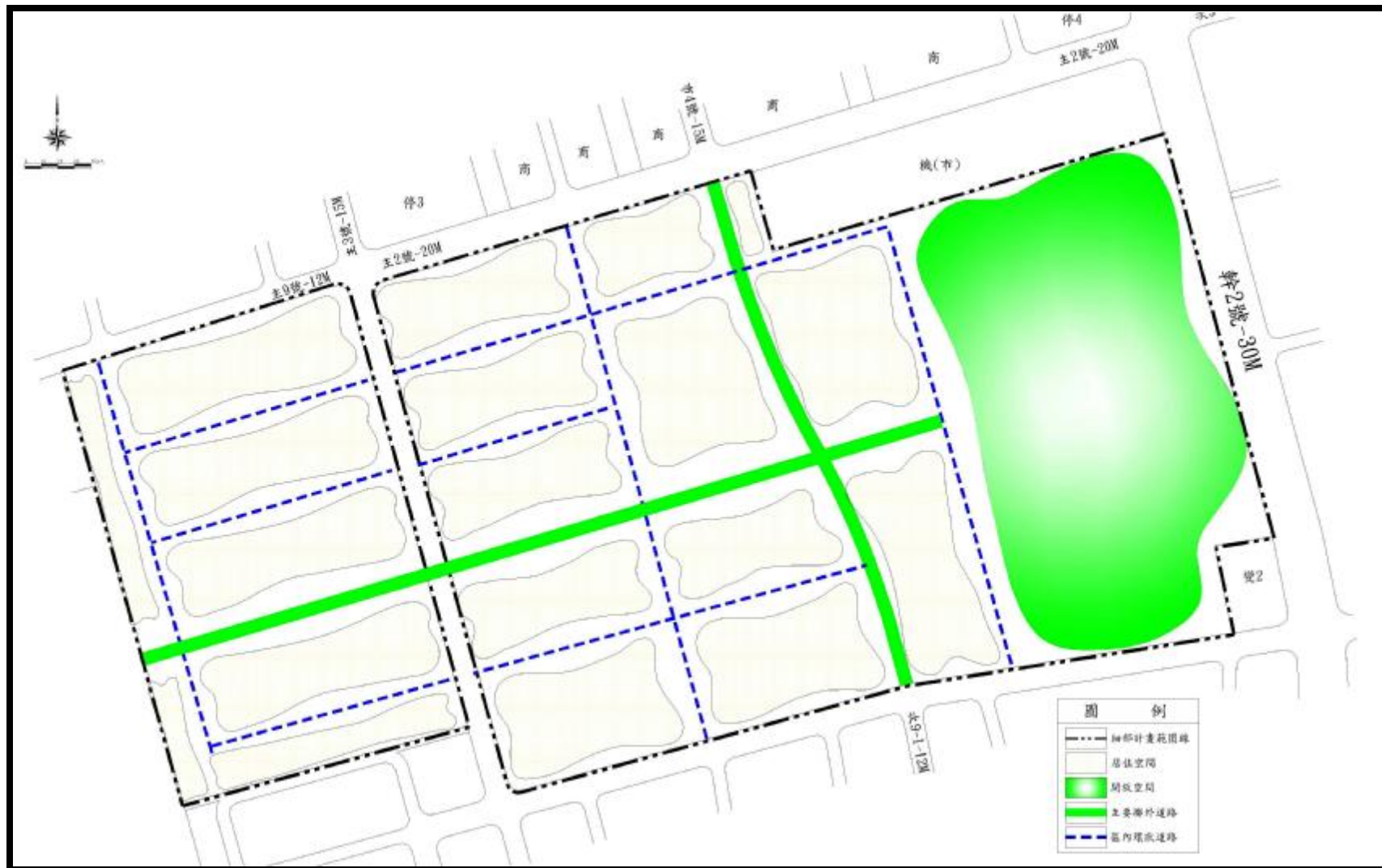


圖4-1 計畫構想示意圖

第五章 實質計畫

第一節 計畫年期、人口與密度

一、計畫年期

本計畫之計畫年期配合「高速公路永康交流道附近特定區計畫」之指導，訂為民國100年。

二、計畫人口與密度

計畫容納人口依平均每人佔用50平方公尺居住樓地板面積，每四人一戶之標準核算；本計畫劃設住宅區面積約112,856平方公尺，依主要計畫土地使用分區管制要點規定，住宅區建蔽率不得大於60%、容積率不得大於200%，故計畫容納人口約4,515人($112,856\text{m}^2 \times 200\% \div 50\text{m}^2/\text{人} \doteq 4,515$ 人)，合計1,129戶，居住密度約每公頃400人($4,515\text{人} \div 11.2856\text{ha} \doteq 400$ 人/ha)。

第二節 土地使用計畫

根據使用現況、計畫目標與原則、整體發展構想，為提供寧適、自然而又安全的居住環境，規劃三種土地使用類別，分述如下(圖5-1、5-2及表5-1)：

一、住宅區

以主要計畫道路劃分2個區塊，面積約112,856平方公尺，佔計畫區面積約57.56%。

二、公園用地(簡稱「公(市)」用地)

為提供居民休閒、遊憩空間及形塑計畫區之都市意象，於計畫區東側劃設一處「公(市)」用地，面積約47,314平方公尺，佔計畫區面積約24.13%。

三、道路用地

劃設出入道路，面積約35,897平方公尺，佔計畫區面積約18.31%。

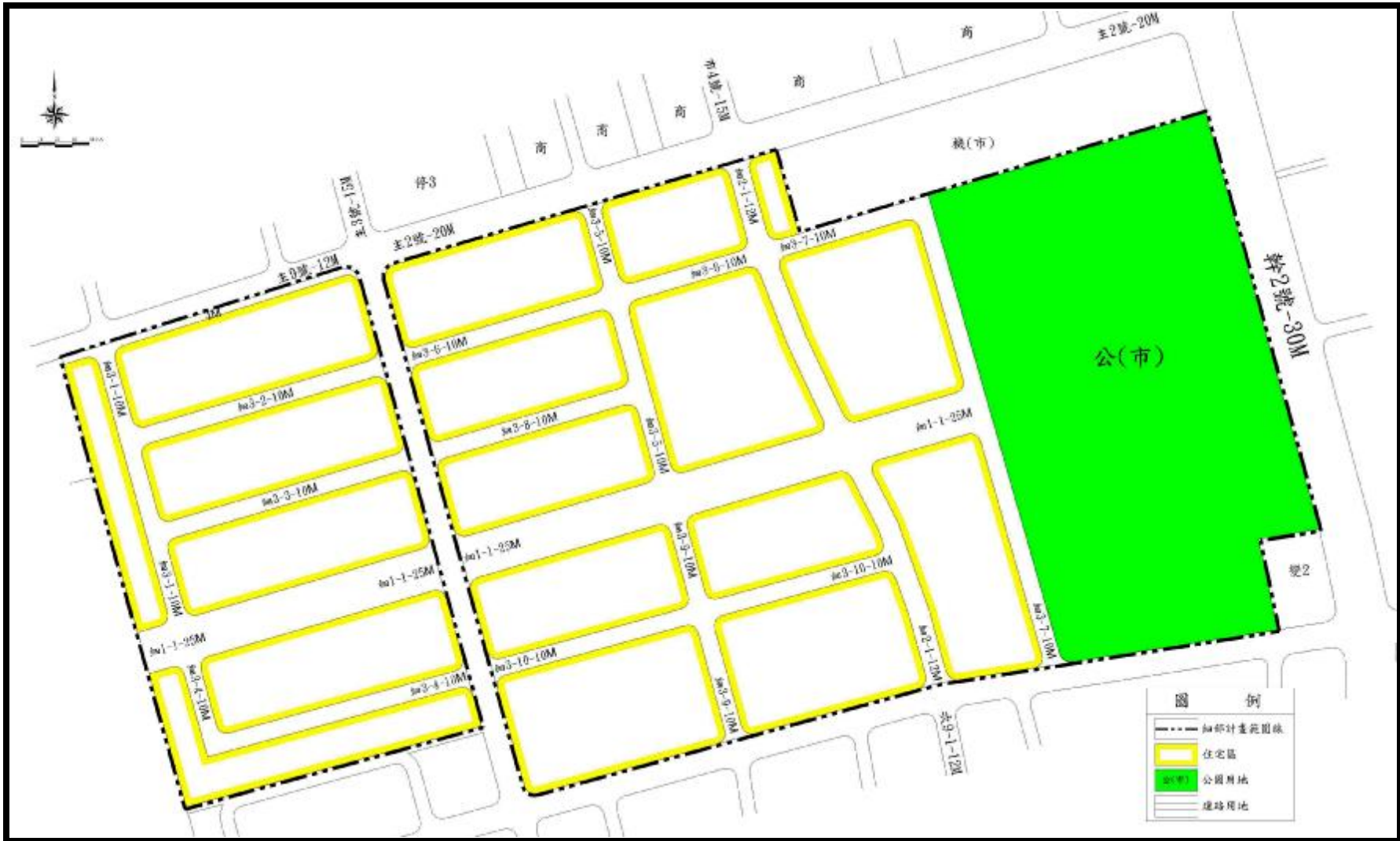


圖5-1 土地使用計畫示意圖

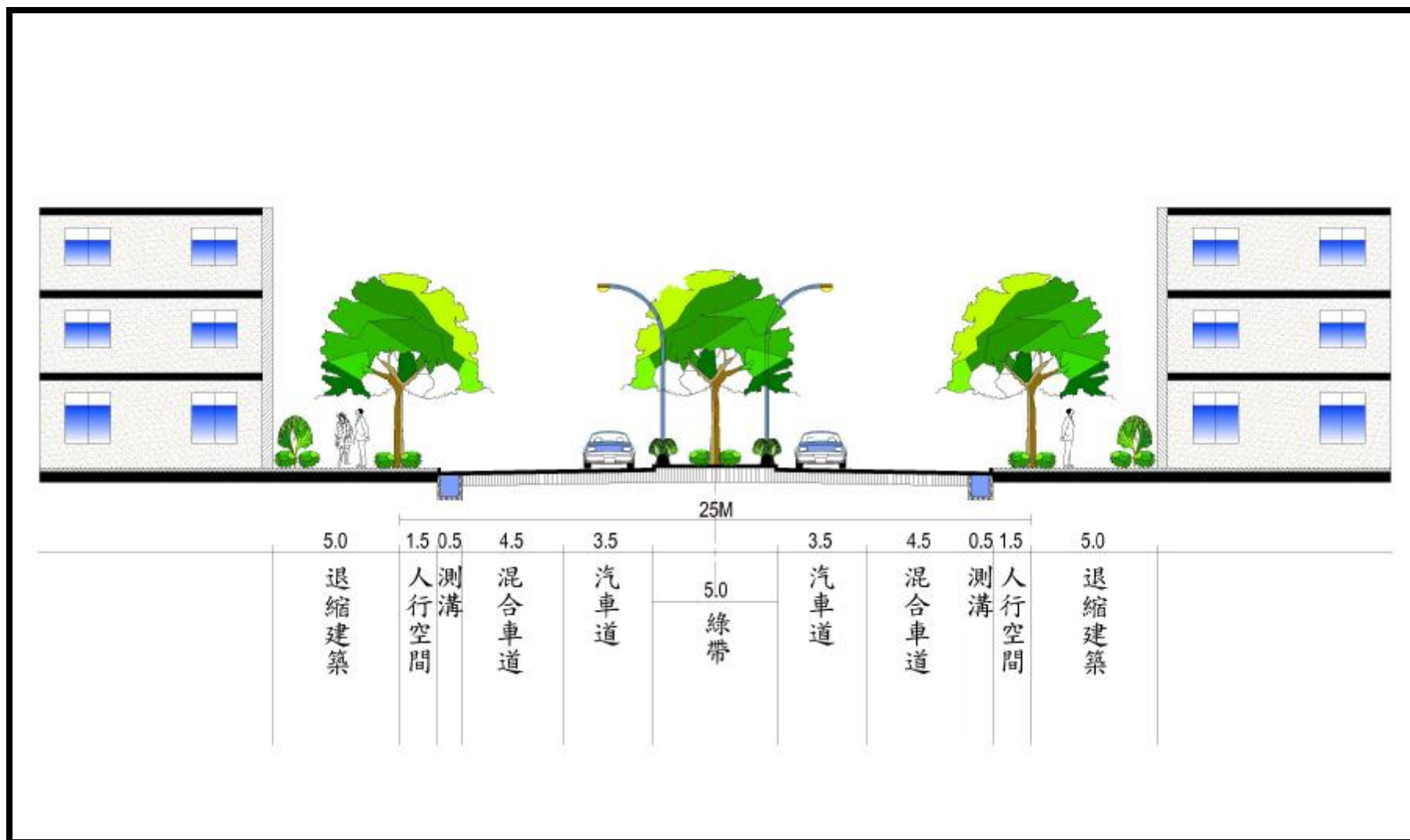


圖5-2 中央主軸斷面示意圖

表5-1 土地使用計畫面積分配表

土地使用類別		面積(m ²)	百分比(%)	備註
住宅區		112,856	57.56	公園用地面積合計達計畫面積10%以上。
公共設施用地	公(市)用地	47,314	24.13	
	道路用地	35,897	18.31	
	小計	83,211	42.44	
合計		196,067	100.00	

註：表列面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

第三節 公共設施計畫

為應居民活動、美化環境提高居住品質之實際需要，劃設公(市)、道路等公共設施用地，分述如下(表5-2)：

一、公(市)用地

於計畫區東側劃設一處公(市)用地，面積約47,314平方公尺，以形塑計畫區之都市意象，及滿足居民日常休閒、遊憩活動之需。

二、道路用地

道路系統係兼顧計畫區內居民與附近民眾近便至「公(市)」用地休憩及出入通行使用，故配合區外道路系統以東西、南北雙向軸線作整體考量劃設，面積約35,897平方公尺。

表5-2 公共設施用地明細表

公共設施用地類別	面積(m ²)	百分比(%)	備註
公(市)用地	47,314	56.86	
道路用地	35,897	43.14	表5-3
合計	83,211	100.00	

註：表列面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

第四節 道路系統計畫

將計畫區中細1-1-25M、細2-1-12M計畫道路作為本計畫區主要聯外道路，劃設細部計畫道路銜接之，分述如后(表5-3)：

一、聯外道路

細1-1-25M計畫道路為計畫區主要東西向之聯外道路，可經由永華路或細2-1-12M往北或往南銜接主2號-20M計畫道路(文化路)、公園路轉東接幹2號-30M計畫道路(永大路)南達仁德市區、北接臺1號省道至新市或臺南市。

二、區內道路

區內道路系統係以寬10M之計畫道路規劃為區內環狀道路系統，與計畫區內東西、南北向雙軸線道路系統銜接，為區內集散道路，建構一完整之交通網。

表5-3 計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度(M)	長度(M)	備註
細1-1	細3-7-10M計畫道路至西側範圍界	25	488	
細2-1	主2號-20M計畫道路(文化路)至公園路	12	326	
細3-1	主9號-12M計畫道路至細1-1-25M計畫道路	10	162	
細3-2	主3號-15M計畫道路(永華路)至細3-1-10M計畫道路	10	149	
細3-3	主3號-15M計畫道路(永華路)至細3-1-10M計畫道路	10	149	
細3-4	主3號-15M計畫道路(永華路)至細1-1-25M計畫道路	10	204	
細3-5	主2號-20M計畫道路(文化路)至細1-1-25M計畫道路	10	164	
細3-6	細2-1-12M計畫道路至主3號-15M計畫道(永華路)	10	210	
細3-7	細2-1-12M計畫道路至公園路	10	368	
細3-8	主3號-15M計畫道路(永華路)至細3-5-10M計畫道路	10	121	
細3-9	細1-1-25M計畫道路至公園路	10	132	
細3-10	主3號-15M計畫道路(永華路)至細2-1-12M計畫道路	10	240	
未編號		4	170	

註：表列道路長度應以依據核定之計畫圖實地分割測量為準。

第五節 土地使用分區管制計畫

土地使用分區管制係規定土地及建築物之使用性質及強度，使其不妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在促進都市土地作合理利用，誘導都市有秩序發展。為有效控制土地使用性質與強度，確保公共設施服務水準，

- 創造優美都市景觀，維護良好生活環境，本計畫土地使用分區管制要點如次：
- 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
 - 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
 - 三、住宅區內之建築基地須經「臺南縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。
 - 四、住宅區內之建築基地應自道路境界線至少退縮四公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地；如屬角地，兩面均應退縮建築。
 - 五、住宅區建築物總樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。
 - 六、住宅區之綠覆面積不得低於法定空地面積百分之五〇。
 - 七、本要點未規定事項，適用其它法令規定。

第六節 都市防災計畫

依行政院83年8月4日台八十三內字第30252號函頒「災害防救方案」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等與都市防災有關之事項進行規劃，期透過實質規劃減少災害發生機會；即使災害不幸發生時，亦可使人、物經由避難動線迅速遷至安全的避難場所，救災人員與設施亦可經由救災動線立即到達災害現場，有效防止災害擴大及迅速援救，降低災害損失。

對本計畫救災及避難系統實質規劃如后(圖5-3)：

一、救災及避難動線

以連接災變區及避難空間等地點之交通路線為救災及避難動線，將區內道路及聯外道路設定為救災及避難動線。

二、避難場所

將計畫區內之開放空間公(市)用地規劃為緊急避難空間，並將公(市)用地作為災害發生時之中長期收容場所，供災害發生時安置災民、存放救災設施、物資等。

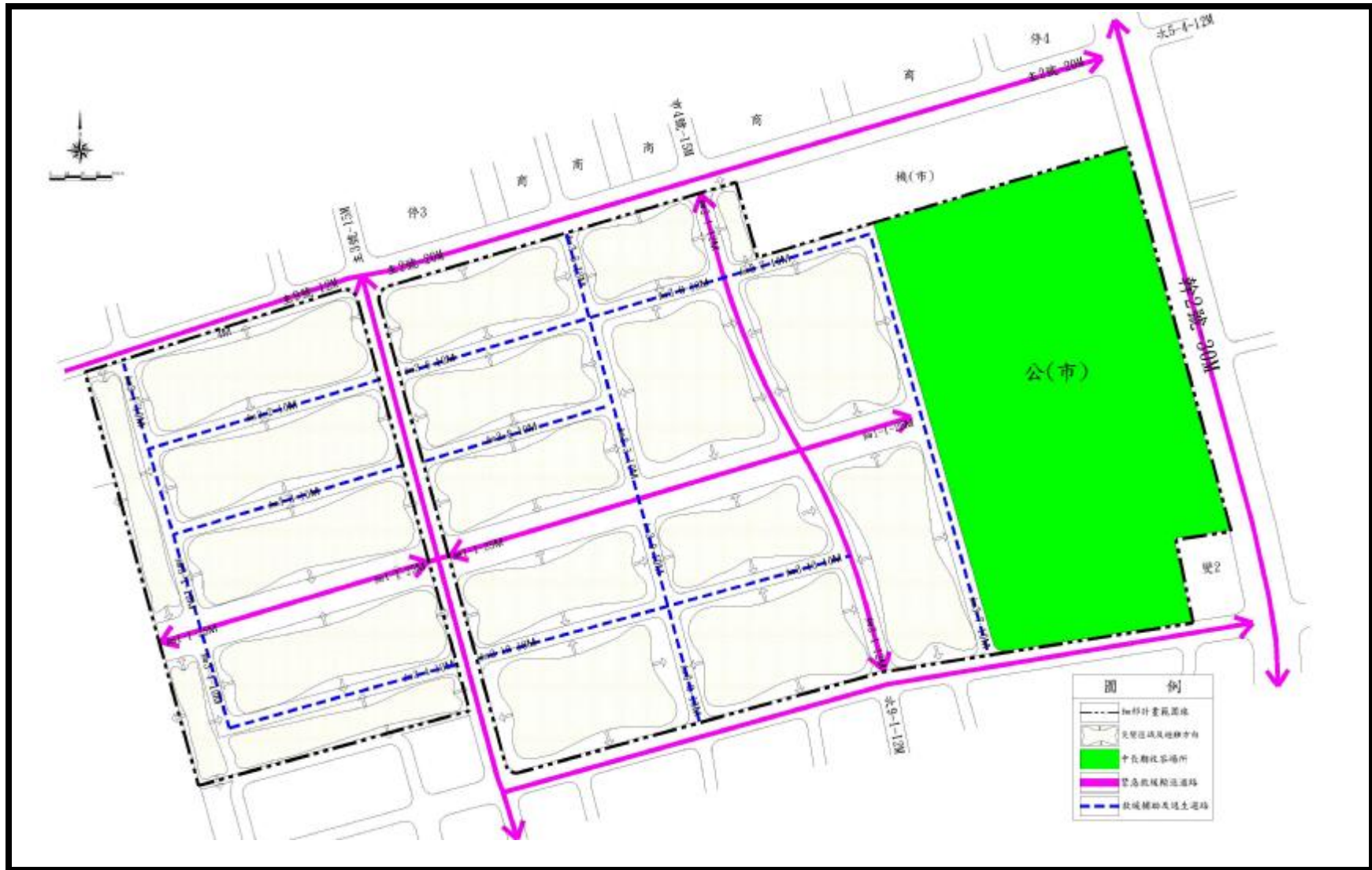


圖5-3 都市防災規劃示意圖

三、火災延燒防止地帶

將計畫區內之計畫道路和開放空間公(市)用地，規劃為火災延燒防止地帶。

四、防(救)災路線

本計畫之消防救災路線系統，主要針對火災及震災之防(救)災規劃設計，劃分為緊急救援輸送道路、救援輔助道路等，茲分別說明如下：

(一)緊急救援輸送道路

指定本計畫區細1-1-25M、細2-1-12M計畫道路為緊急救援輸送道路，其為本計畫區內之主要聯外道路，除寬度考量外並因其貫穿本計畫區，故為區內相當重要之防(救)災道路。

(二)救援輔助及避難逃生道路

指定本計畫區路寬在10公尺以上之計畫道路為救援輔助及避難逃生道路，除作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主外，亦為避難逃生路線之輔助性路徑，以連接消防救災路線與防(救)災據點。

前開各項規劃應予合理標示，提昇人民災害應變能力，減輕災害損失，保障人民生命財產安全。

第六章 事業及財務計畫

第一節 開發方式

依內政部都委會民國94年9月6日第616次會議決議，本案以市地重劃方式整體開發，準此本計畫區必須興闢之公共設施有公(市)及道路等用地，面積約8.3211公頃。

第二節 財務計畫

本案開發經費支出項目包括重劃作業費用、市地重劃開發費用與貸款利息等。重劃作業費約1,176.40萬元，市地重劃開發費用包括地上物拆遷補償費及公共設施與公用設備工程費(含規劃設計與監工費)，約23,396.67萬元；貸款利息以年利率5%、二年期為核算基準，約2,339.67萬元；核計本案共需26,912.73萬元之開發經費(表6-1)。事業及財務計畫分析詳表6-2。

表6-1 市地重劃開發成本概算表

項目	單價	單位	數量	複價	備註	
重劃作業費	60	萬元/HA	19.6067	1176.40		
地上物補償費	60	萬元/HA	19.6067	1176.40		
整地工程費	30	萬元/HA	19.6067	588.20	1. 以土方平衡為設計原則 2. 區內近運填方係指道路、公園、綠地等公共設施用地施作產生之剩餘土石	
市地重劃開發費用	公用設備					
	污水下水道	100	萬元/HA	19.6067	1960.67	
	雨水下水道	1.4	萬元/M	2883	4036.20	
	電力工程	50	萬元/HA	19.6067	980.33	
	電信工程	20	萬元/HA	19.6067	391.13	
	自來水工程	40	萬元/HA	19.6067	783.68	自來水、電力、電信等外管線
	小計				8152.72	
公共設施						
道路	2000	萬元/ HA	3.5897	7179.40	含路燈工程及雙邊側溝	
公園	1000	萬元/ HA	4.7314	4731.41		
小計			8.3211	11910.81		
雜項工程及其他費用	80	萬元/HA	19.6067	1568.53		
合計				23396.67		
貸款利息				2339.67	年利率5%、年利率2年	
總計				26912.73		

註：實際開發成本應以報奉市地重劃主管機關核定之數額為準。

表6-2 事業及財務計畫分析表

公共設施用地類別	面積(m ²)	用地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	
		徵購	捐贈	市地重劃	區段徵收	工程規劃設計及監造費	工程費						合計
							整地工程費	公設工程費	公用設施工程費				
公(市)用地	47,314			ü		141.94	4,731.41			重劃會或台南縣政府	民國98年	依市地重劃實施辦法暨相關規定辦理。	
道路用地	35,897			ü		107.69	7,179.40	8,152.72	21,510.96				
合計	83,211					1,197.80	249.63	11,910.81	8,152.72				21,510.96

註：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。