

變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案

壹、原有計畫概要

一、實施經過

善化都市計畫自民國 45 年 10 月 30 公告實施，其間曾於民國 71 年及 82 年分別發布實施第一、二次通盤檢討(含擴大都市計畫)；第二次通盤檢討實施迄今已屆滿 10 年，期間辦理過 5 次個案變更、土地使用分區管制要點訂定及 1 處擬定細部計畫(詳表一)。

表一 善化都市計畫歷程一覽表(第二次通盤檢討發布實施後)

編號	變更內容	發佈實施文號
一	變更善化都市計畫(部份工業區、國民住宅專用區、農業區為道路用地)(兼供高速公路使用)案	民國 84 年 02 月 27 日 府建都字第 29604 號
二	變更善化都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	民國 90 年 4 月 3 日 府城都字第 43800 號
三	訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 90 年 5 月 4 日 府城都字第 60748 號
四	變更善化都市計畫(部分農業區為機關用地)案	民國 90 年 9 月 6 日 府城都字第 129469 號
五	擬定善化都市計畫(原「公一」公園用地變更為住宅區)細部計畫	民國 91 年 7 月 24 日 府城都字第 0910119142 號
六	變更善化都市計畫(「停七」停車場用地為社教用地)案	民國 93 年 7 月 6 日 府城都字第 0930103628 號
七	變更善化都市計畫(行政區刪除指定使用單位)案	民國 93 年 7 月 6 日 府城都字第 0930103629 號

填製日期：93 年 10 月

二、計畫範圍與年期

計畫範圍東起台一號省道東側之嘉南大圳南幹線，南達坐駕聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝寮道路交叉口起向西約 415 公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，包括東關、西關、南關、北關、文昌、坐駕、東昌、小新八個里，計畫面積共計 702.25 公頃。

計畫年期以民國 90 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 25,000 人。計畫居住密度每公頃 145 人。

四、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設 3 個住宅鄰里單元，並劃設商業區、工業區、零星工業區、農業區、國民住宅專用區、行政區、農業區等土地使用分區。

五、公共設施計畫

共劃設機關、國小、國中、高中、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、停車場、零售市場、廣場兼停車場、廣場、加油站、綠地、墓地、變電所及公共事業等公共設施用地。

六、交通系統計畫

(一)道路

主要聯外道路 4 條分別通往台南、新營、麻豆及安定、新市、山上，其中通往山上之四號道路並兼供高速公路使用；次要聯外道路 4 條分別通往茄拔、六分寮、胡厝及三抱竹；另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

(二)鐵路

包括縱貫鐵路及台糖鐵路兩種。

表二 善化都市計畫通盤檢討前土地使用面積分配表

項 目		前次檢討 面積(公頃)	歷次個案變 更增減面積 (公頃)	現行都市計畫 面積(公頃)	備 註
土地 使用 分區	住宅區	150.26		150.26	
	國宅專用區	4.95	-0.01	4.94	
	商業區	21.58		21.58	
	行政區	0.12		0.12	
	甲種工業區	31.32		31.32	
	乙種工業區	39.44	-0.13	39.31	
	零星工業區	0.28		0.28	
	農業區	339.11	-0.3784	338.73	
	小計	587.06	-0.5184	586.54	
公共 設施 用地	機關	1.18	+0.1484	1.33	
	國小	8.73		8.73	
	國中	2.51		2.51	
	高中	7.82		7.82	
	零售市場	1.59		1.59	
	停車場	2.00	-0.93	1.07	
	社教	0	+0.93	0.93	
	公園	1.44		1.44	
	綠地	0.05		0.05	
	墓地	4.43		4.43	
	加油站	0.10		0.10	
	變電所	0.19		0.19	
	鐵路	7.92		7.92	
	道路	70.23	-1.34	68.89	
	道路(兼供高速 公路使用)	0	+1.67	1.67	
	運動場	4.08		4.08	
	公用事業	0.13		0.13	
	廣場	0.20		0.20	
	廣場兼停車場	0.39		0.39	
	公兒	2.20		2.20	
電路鐵塔	0	+0.04	0.04		
小計	115.19	+0.33	115.71		
合計(1)		702.25	---	702.25	
合計(2)		358.71	---	359.09	都市發展用地

註：都市發展用地不含農業區及墓地。

資料來源：本計畫整理。



圖一 現行都市計畫示意圖

貳、發展現況及檢討分析

一、人民及團體意見(包括公告徵求意見期間及協調會)

本次通盤檢討公告徵求意見期間接獲人民及團體陳情意見共計 9 件，經整理分析後，作為本次檢討之參考。

二、計畫年期

因原計畫之計畫目標年已屆滿，故本次檢討參酌國土綜合發展計畫目標年，調整至民國 100 年。

三、人口及密度

善化鎮於民國 76 年之人口數為 41,022 人，至民國 91 年人口數為 41,767 人，十五年間共增加 745 人，年平均增加率為 0.12%；本計畫區人口數由 76 年之 20,159 人增至 91 年之 22,326 人，除 83 年、85 年及 88 年人口數減少外，人口呈穩定成長，年平均增加率為 0.12%；綜言之，全鎮及計畫區內人口尚呈穩定現象；依計畫區人口年平均成長率推估，本都市計畫區至民國 100 年之人口規模約為 24,850 人，尚低於計畫人口 25,000 人，故仍宜維持原計畫；居住密度則宜維持每公頃 145 人。

四、土地使用

(一)住宅區

原計畫面積 150.26 公頃，實際發展面積為 110.97 公頃，使用率 73.85%。依檢討辦法規定，住宅區之檢討應依據未來 25 年內計畫人口居住需求預估數計算，而現行計畫住宅區面積 150.26 公頃、國宅專用區面積 4.94 公頃，合計住宅用地面積 155.20 公頃，商業區面積 21.58 公頃，依居住密度每公頃 145 人計算，現行計畫可容納之人口數約為 25,600 人，可供住宅面積尚符計畫人口發展之需；故本次檢討原僅將計畫區東側未使用之國民住宅專用區因政府已無國宅興建計畫，且為土地所有權人權益及符社會公平原則，變更為附帶條件住宅區，惟依 94 年 3 月 22 日內政部都市計畫委員會第 605 次會議決議，應俟擬定細部計

畫、辦理整體開發可行性評估及經縣都委會審定，並完成公共設施用地捐贈後，再檢具主要計畫書、圖報由內政部逕予核定；餘住宅區則仍維持原計畫。

(二)國民住宅專用區

原計畫面積 4.94 公頃，實際發展面積約為 1.97 公頃，使用率 39.88%，未使用面積約 2.97 公頃；然考量目前國宅政策，因政府財政狀況及國民住宅滯銷情形，已無國民住宅興建計畫，故為土地有效利用及民眾權益，本次檢討原擬變更未使用之國民住宅專用區為附帶條件住宅區，然經 94 年 3 月 22 日內政部都市計畫委員會第 605 次會議決議增列附帶條件規定，應俟細部計畫審定、公共設施用地捐贈等作業完成後，主要計畫始得報部逕予核定(其經台南縣都市計畫委員會審決之變更內容及內政部都市計畫委員會第 605 次會議決議，詳如附件一)；餘國民住宅專用區仍維持原計畫。

(三)商業區

原計畫面積 21.58 公頃，已發展面積 17.97 公頃，使用率 83.27%，依檢討辦法規定，本計畫區之商業區面積不得超出 15.00 公頃；原計畫劃設面積雖已超過檢討標準，本次檢討考量台南科學園區開發後對善化鎮帶來之服務業關聯效應，衍生商業區需求，故建議維持原計畫。

(四)甲種工業區

原計畫面積 31.32 公頃，實際發展面積為 29.61 公頃，使用率 94.54%，因皆屬現有工廠，頗具規模且區位良好、交通便捷，故仍宜維持原計畫。

(五)乙種工業區

原計畫面積 39.31 公頃，實際發展面積為 19.11 公頃，使用率 48.61%，亦均為現有工廠且交通便捷，故仍宜維持原計畫。

(六)零星工業區

原計畫面積 0.28 公頃，為世台企業股份有限公司廠地，已完全開發使用，且為工業主管機關核准設立之合法工廠，故仍宜維持原計畫。

表三 善化鎮及善化都市計畫區人口成長統計表

年別 (民國)	全鎮			本計畫區			備註
	人口 總數	增加 人口數	增加率 (%)	人口 總數	增加 人口數	增加率 (%)	
76	41,022	—	—	20,159	—	—	
77	40,899	-123	-0.30	20,302	143	0.71	
78	40,801	-98	-0.24	20,623	321	1.58	
79	40,977	176	0.43	20,772	149	0.72	
80	41,173	196	0.48	21,028	256	1.23	
81	41,437	264	0.64	21,589	561	2.67	
82	41,238	-199	-0.48	21,949	360	1.67	
83	41,354	116	0.28	21,000	-949	-4.32	
84	41,769	415	1.00	21,500	500	2.38	
85	41,693	-76	-0.18	19,657	-1,843	-8.57	
86	41,826	133	0.32	21,028	1,371	6.97	
87	41,776	-50	-0.12	21,000	-28	-0.13	
88	41,873	97	0.23	19,657	-1,343	-6.40	
89	41,968	95	0.23	19,657	0	0.00	
90	42,022	54	0.13	19,657	0	0.00	
91	41,767	-255	-0.61	22,326	2,669	13.58	
平均	—	—	0.12	—	—	0.72	

資料來源：台南縣統計要覽、都市及區域發展統計彙編、善化戶政事務所

(七)行政區

原計畫面積 0.12 公頃，已有農田水利會工作站開發使用，故仍宜維持原計畫；其使用項目則應依都市計畫說明書及都市計畫法台灣省施行細則相關規定管制。

(八)農業區

原計畫面積 338.73 公頃，現多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討；本次檢討將運動場南側農業區因地籍重測後狹小畸零無法耕作變更為運動場用地；餘仍維持原計畫。

五、公共設施

(一)機關

原計畫機關用地 7 處，面積 1.33 公頃，其中機一為現有鎮公所、消防隊及電信局，機二為供警察分局及消防隊使用，機三供衛生所及民眾服務站使用，機五供郵局使用，機六為供鄰里機關使用，機七供鎮公所清潔隊使用，機八供戶政事務所及消防分隊使用，以上各機關用地多已開闢使用。依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，由於各機關用地係現有機關或公用設備機構，且大部份已開闢完成，故仍宜維持原計畫。

(二)學校

1.國小

原計畫國小用地 3 處，面積 8.73 公頃，其中文(小)一為現有之善化國小，文(小)二用地為大成國小，文(小)三為小新國小。依檢討辦法規定，本計畫區需國小用地面積 5.00 公頃，原計畫面積已符合通盤檢討辦法規定，且已開闢使用，故仍宜維持原計畫。

2.國中

原計畫國中用地 1 處，面積 2.51 公頃，尚未開闢使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國中用地面積 4.00 公頃，原計畫面積尚不足 1.49 公頃，故仍應維持原計畫國中用地；而原計畫不足部分，將於

未來計畫區增加都市發展用地或擬定細部計畫時劃設補足；另計畫區西北側設有善化國中，亦可供計畫區就學之需。

3.高中

原計畫高中用地 7.82 公頃，已完全開闢完成。依檢討辦法規定，高中用地係依教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積劃設，因現已為善化高中使用，且在教育主管機關未訂整體配置計畫及需求面積前，仍宜維持原計畫。

(三)公園

原計畫公園用地 1 處，面積 1.44 公頃。依檢討辦法規定，本計畫區需公園用地 3.75 公頃，另依檢討辦法規定運動場面積之 1/2(2.04 公頃)可併入公園面積計算，原計畫公園用地面積尚不足 0.27 公頃，故本次檢討將計畫區西北側、善化納骨塔北側墓地，現況已作公園使用之公有土地變更為公園用地，變更後公園用地面積 4.56 公頃，符合檢討辦法規定標準。

(四)零售市場

原計畫零售市場用地 4 處，面積 1.59 公頃，其中市一一一、市一一二及市二已開闢使用，市三則尚未開闢。依檢討辦法規定，零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則，其中市一一二與市一一一用地雖屬同一閭鄰單位，相隔僅約 30 公尺，然已開闢利用，本次檢討依實際需要，仍維持原計畫。

(五)鄰里公園兼兒童遊樂場

原計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地 11 處，面積 2.20 公頃，依檢討辦法規定，本計畫區需鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2.00 公頃，原計畫面積已符通盤檢討規定，且現有之鄰里公園兼兒童遊樂場用地係依居住鄰里單元劃設，故仍宜維持原計畫。

(六)運動場

原計畫運動場用地 1 處，面積 4.08 公頃，依檢討辦法規定，本計畫區為計畫人口 30,000 人以下者，可免設體育場所；本次檢討除將運

動場南側因地籍重測造成狹小畸零之農業區，因無法耕作利用變更為運動場外，餘則為環境品質之需，建議維持原計畫。

(七)加油站

原計畫加油站用地 1 處，面積 0.10 公頃，已闢建完成，尚敷需要，故仍維持原計畫。

(八)社教

原計畫社教用地 1 處，面積 0.93 公頃，係供綜合活動中心興建使用，故為實際發展需要，仍宜維持原計畫。

(九)綠地

原計畫綠地面積 0.05 公頃，尚未開闢，依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討之，為適應發展需要，仍宜維持原計畫。

(十)墓地

原計畫墓地 1 處，面積 4.43 公頃，現已開闢供納骨塔及公園使用；依檢討辦法規定，墓地應按實際需要檢討之；本次檢討為符現況使用及補充計畫區不足之公園用地，將墓地北側已作公園用途之 3.12 公頃公有地變更為公園用地，餘仍維持原計畫。

(十一)停車場及廣場兼停車場

原計畫停車場用地 6 處(停一~停六)，面積 1.07 公頃，廣場兼停車場用地 1 處(廣停一)，面積 0.39 公頃，合計面積 1.46 公頃；依檢討辦法規定，停車場面積應以不低於商業區面積之 10% 為準，故本計畫需停車場面積 2.16 公頃；本次檢討為顧及土意所有權人權益及配合實際需要，將 0.11 公頃鐵路用地變更為停車場用地(停五)、0.02 公頃停車場用地(停六)變更為鐵路用地，變更後停車場及廣場兼停車場用地面積合計 1.55 公頃，尚不足 0.61 公頃，未來可利用計畫區內運動場、公園、學校等大型公共設施用地，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請停車場使用，以因應計畫區停車空間需求。

(十二)變電所

原計畫變電所用地 1 處，面積 0.19 公頃，現已開闢完成；依檢討辦法規定，變電所應按實際需要檢討，因現已開闢使用中，故仍宜維持原計畫。

(十三)公用事業

原計畫公用事業用地 2 處，面積合計 0.13 公頃，依檢討辦法規定，公共事業用地應按實際需要檢討，因現況為自來水公司及台電公司善化服務所使用，故仍宜維持原計畫。

(十四)廣場

原計畫廣場用地 1 處，面積 0.20 公頃，依檢討辦法規定，應視實際需要檢討；本次通盤檢討為配合廣(停)一停車場興建工程，將廣(停)一西側部分道路用地 0.04 公頃變更為廣場用地；原計畫廣場用地依實際情況有保留需要，故仍宜維持原計畫。

(十五)電路鐵塔

原計畫電路鐵塔用地 2 處，面積 0.04 公頃，依檢討辦法規定，應視實際需要檢討；該用地係為台灣電力公司為實際需要劃設，故仍宜維持原計畫。

另依都市計畫法第 45 條規定：「計畫區內公園、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百分之十」，因計畫區屬已開發區，又無大面積閒置公有土地可供劃設，補充實有困難；然為符逐步落實該項規定，確保環境品質，計畫區內變更土地使用分區規模達 1 公頃以上地區，將嚴格落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定劃設不低於變更面積 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。

六、交通系統

(一)道路

原計畫聯外道路均已闢建，計畫道路面積 70.56 公頃(含兼供高速公路使用之道路用地)，現已開闢面積 48.63 公頃，其使用率約為 69%。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。因原計畫交通系統尚屬合理，故本次通盤檢討除配合廣(停)一興建工程變更部分道路用地為廣場用地外，餘仍維持原計畫。

(二)鐵路

原計畫鐵路用地劃分為縱貫鐵路及台糖鐵路兩種，面積合計 7.92 公頃，已完全開闢使用；因計畫區內之鐵路平交道，台灣鐵路管理局尚無消除計畫，故本次檢討除為土地所有權人權益及配合實際需要將部分鐵路用地變更為停車場(停五)、部分停車場(停六)變更為鐵路用地外，餘仍維持原計畫。

另有關既成道路之存廢，考量都市計畫圖測繪迄今已逾多年，且歷經多次轉製，考量政府財政及為避免影響所有權人權益，將俟地形圖重製後通盤考量或就個案所需另循都市計畫法定程序辦理變更。

七、土地使用分區管制要點

「善化都市計畫土地使用分區管制要點」於民國 90 年 5 月 4 日公告發布實施，本次檢討乃配合土地使用分區管制要點實施迄今辦理之都市計畫變更案及「都市計畫法台灣省施行細則」、「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」、「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」、「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」、「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」等法令之修訂、廢止，修訂要點內容。

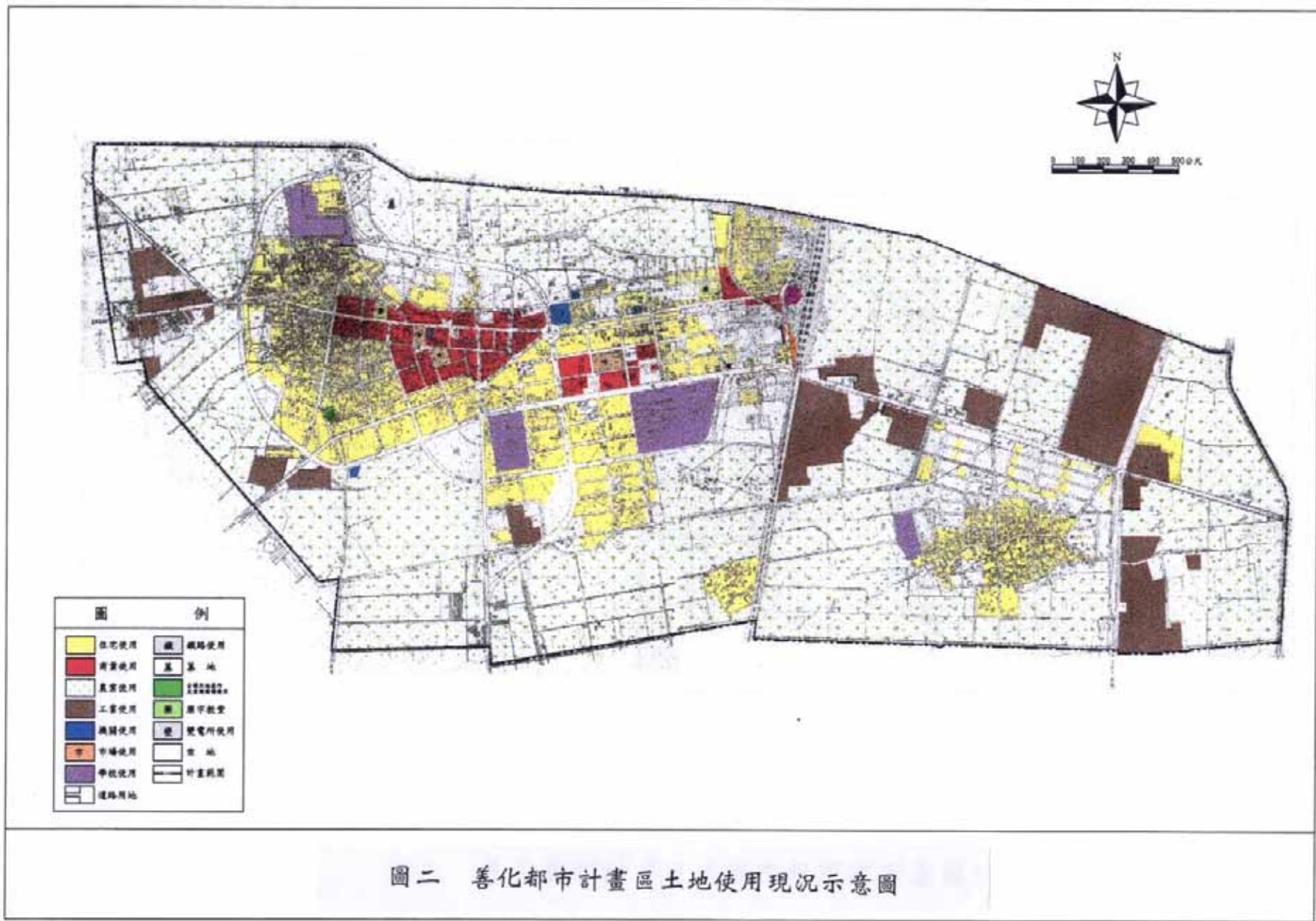
八、其他--歷史街區

善化鎮之老街係位於中山路(中正路~三民路路段)，為日據時代興建的沿街店舖，建築風格一致，與慶安宮三級古蹟相互輝映，形成善化一具特色之景點；未來可配合全鎮發展計畫，與日加溜灣文化園區相結合，以促進善化鎮觀光發展。其建築特色如下：

- (一)均為二層樓建築，屋簷天際線及街牆一致
- (二)一樓統一設置騎樓，騎樓柱有柱頭設計。
- (三)二樓正面設有小陽台一座，陽台牆面以透空花飾美化。
- (四)二樓正面門窗開法採三開式，中間為落地門，窗則分置於門兩側，比例修長優美。
- (五)屋頂兩庇往前出簷，山牆上雕刻花飾或店號。
- (六)外牆材料以洗石為主，手工細緻。

九、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況分析，所需變更之項目、內容與變更之理由，詳見圖三及表六。凡未指明變更部份，均應以原計畫為準。



表四 善化都市計畫區土地使用現況面積表

項 目		原計畫面積 (公 頃)	使用面積 (公 頃)	使用率 (估計畫面積%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	150.26	110.97	73.85	
	國宅專用區	4.94	1.97	39.88	
	商業區	21.58	17.97	83.27	
	行政區	0.12	0.12	100.00	
	甲種工業區	31.32	29.61	94.54	
	乙種工業區	39.31	19.11	48.61	
	零星工業區	0.28	0.28	100.00	
	農業區	338.73	—	—	
公 共 設 施 用 地	機關	1.33	0.89	66.92	
	國小	8.73	7.91	90.61	
	國中	2.51	0.00	0.00	
	高中	7.82	7.82	100.00	
	零售市場	1.59	1.45	91.20	
	停車場	1.07	0.00	0.00	
	社教	0.93	0.93	100.00	
	公園	1.44	0.00	0.00	
	綠地	0.05	0.00	0.00	
	墓地	4.43	4.43	100.00	
	加油站	0.10	0.10	100.00	
	變電所	0.19	0.19	100.00	
	鐵路	7.92	7.92	100.00	
	道路及道路(兼供高 速公路使用)	70.56	48.63	68.92	
	運動場	4.08	0.00	0.00	
	公用事業	0.13	0.11	84.62	
	廣場	0.20	0.00	0.00	
	廣場兼停車場	0.39	0.39	100.00	
	公園兼兒童遊樂場	2.20	0.20	9.09	
	電路鐵塔	0.04	0.04	100.00	
合 計		702.25	—	—	

註：1.土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算(不包含非都市發展用地面積)。

2.公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

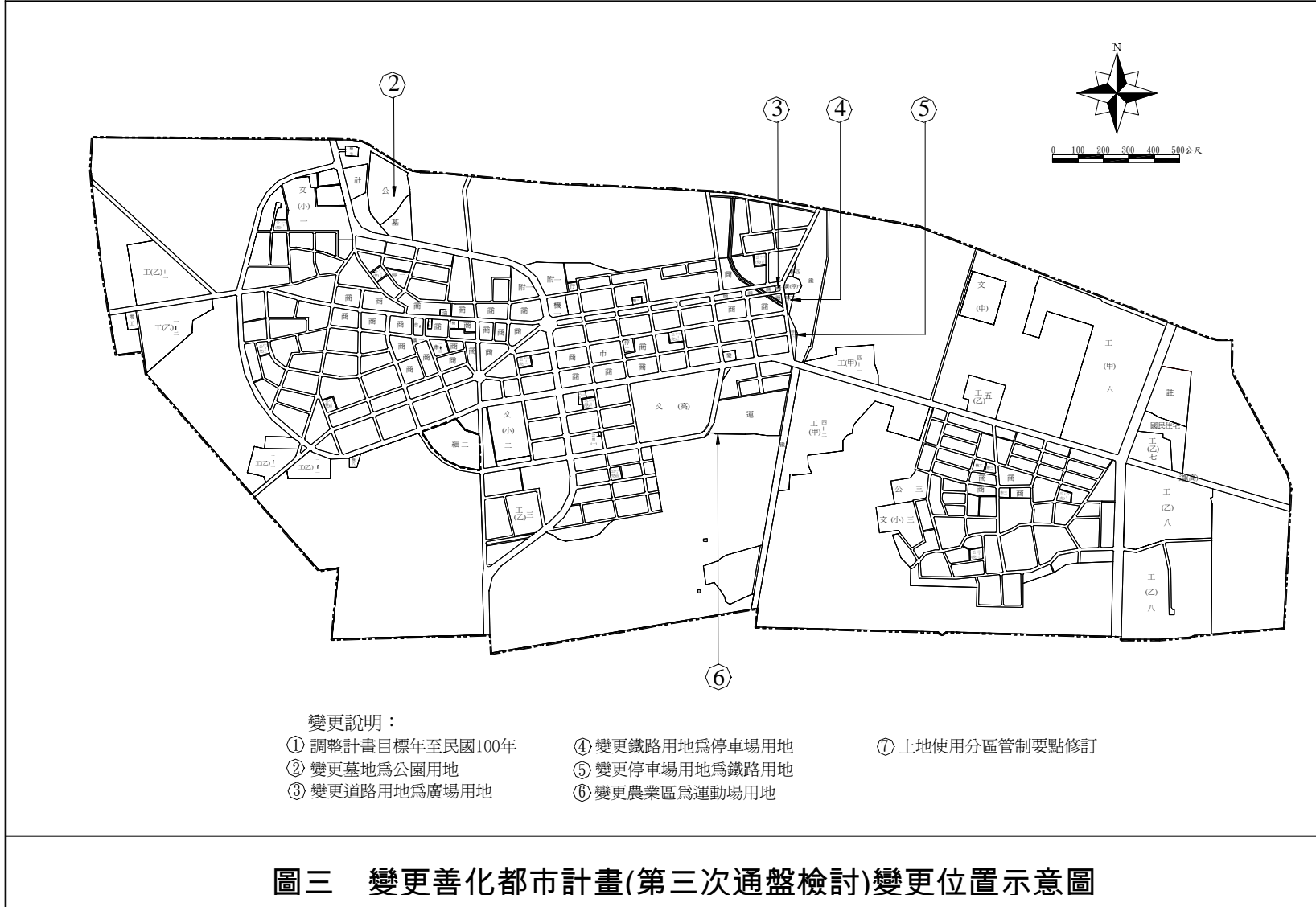
3.調查日期：88年3月、補調93年10月。

表五 變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地檢討分析表

項目	通盤檢討計畫面積				檢討標準	需要面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
	編號	面積(公頃)	開闢面積	開闢率(%)			
機關	機一	0.56	0.49	87.50	按實際需要檢討	—	—
	機二	0.10	0.10	100.00			
	機三	0.10	0.10	100.00			
	機五	0.05	0.05	100.00			
	機六	0.18	0.00	0.00			
	機七	0.19	0.00	0.00			
	機八	0.1484	0.1484	100.00			
	小計	1.33	0.89	66.92			
國小	文(小)一	3.72	3.72	100.00	每千人 0.20 公頃, 每校不得小於 2.00 公頃	5.00	+3.73
	文(小)二	2.92	2.92	100.00			
	文(小)三	2.09	1.27	60.77			
	小計	8.73	7.91	90.61			
國中	文(中)	2.51	0.00	0.00	每千人 0.16 公頃, 每校不得小於 2.50 公頃	4.00	-1.49
高中	文(高)	7.82	7.82	100.00	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求	—	—
公園	公三	1.44	0.00	0.00	每千人 0.15 公頃 運動場面積 1/2 可併入公園面積計算	3.75	-0.27
兒童遊樂場	公兒一-一	0.20	0.00	0.00	每千人 0.08 公頃, 每處面積不得小於 0.1 公頃	2.00	+0.20
	公兒一-二	0.20	0.00	0.00			
	公兒一-三	0.20	0.00	0.00			
	公兒一-四	0.20	0.20	100.00			
	公兒二-一	0.20	0.00	0.00			
	公兒二-二	0.20	0.00	0.00			
	公兒二-三	0.20	0.00	0.00			
	公兒二-四	0.20	0.00	0.00			
	公兒二-五	0.20	0.00	0.00			
	公兒三-一	0.20	0.00	0.00			
	公兒三-二	0.20	0.00	0.00			
	小計	2.20	0.20	9.09			
零售市場	市一—一	0.25	0.25	100.00	以一里鄰設置一處為原則, 計畫書述明無須設置者, 得免設置	—	—
	市一—二	0.33	0.33	100.00			
	市二	0.85	0.85	100.00			
	市三	0.16	0.00	0.00			

項目	通盤檢討計畫面積				檢討標準	需要面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
	編號	面積(公頃)	開闢面積	開闢率(%)			
	小計	1.59	1.43	89.94			
停車場及廣場兼停車場	停一	0.33	0.00	0.00	商業區×0.10	2.16	-0.70
	停二	0.20	0.00	0.00			
	停三	0.14	0.00	0.00			
	停四	0.06	0.00	0.00			
	停五	0.04	0.00	0.00			
	停六	0.30	0.30	100.00			
	廣(停)一	0.39	0.39	100.00			
	小計	1.46	0.69	47.26			
社教用地	社	0.93	0.93	100.00	視實際需要檢討	—	—
加油站	油	0.10	0.10	100.0	視實際需要檢討	—	—
運動場	運	4.08	0.00	0.00	三萬至十萬人者，以每千人0.08公頃為準，最小面積為三公頃。	—	+4.08
綠地	綠	0.05	0.00	0.00	視自然地形或設置目的檢討之	—	—
墓地	墓	4.43	4.43	100.00	視實際需要檢討	—	—
變電所	變	0.19	0.19	100.00	視實際需要檢討	—	—
鐵路用地	鐵一	7.67	7.67	100.00	視實際需要檢討	—	—
	鐵二	0.25	0.25	100.00			
	小計	7.92	7.92	100.00			
電路鐵塔	塔	0.04	0.04	100.00	視實際需要檢討	—	—
道路及道路(兼供高速公路使用)	—	70.56	48.63	68.92			
廣場	廣	0.20	0.00	0.00			
公用事業	公用(一)	0.02	0.00	0.00	視實際需要檢討	—	—
	公用(二)	0.11	0.11	100.00			
	小計	0.13	0.11	84.62			

註：計畫人口為25,000人。



表六 變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附帶條件 或說明
		原計畫	新計畫		
一	計畫年期	民國 90 年	民國 100 年	配合國土綜合發展計畫目標年予以調整。	
二	善化鎮納骨堂北側	墓地 3.12 公頃	公園用地 3.12 公頃	1.依都市計畫法第 45 條規定：「計畫區內公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，……其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%」，本計畫區目前僅達 1.2%，面積尚有不足。 2.經清查計畫區內公有地，現有納骨堂北側為現行都市計畫墓地，其土地權屬 95% 以上為台南縣政府及善化鎮公所所有，又現況已開闢為公園使用，考量現況使用情形及發展所需，並符合公地公用原則，故變更為公園用地。	1.變更範圍地號：曾文段 192-7、193-193-12、193-34、195-7、199-12、199-13、199-16、199-19、199-200-16 等 11 筆地號土地。 2.本案業於民國 94 年 5 月 17 日至 94 年 6 月 16 日補辦公開展覽，期間並無接獲人民或團體陳情意見。
三	廣(停)一西側	道路用地 0.04 公頃	廣場用地 0.04 公頃	配合廣(停)一停車場興建工程予以變更。	
四	廣(停)一西側	鐵路用地 0.11 公頃	停車場(停五) 0.11 公頃	1.變更範圍土地係屬同一地號跨二種都市計畫分區者，該等地號土地東側為鐵路用地、西側為停車場用地，皆為單一地主之私有地，惟因都市計畫分區導致使用不易，影響地主權益。 2.又台灣鐵路管理局於變更範圍土地目前亦無利用計畫，為維護地主權益且易與使用管制，以地籍管理方式將該等地號土地屬鐵路用地部分變更為停車場用地。	1.變更範圍地號：北子店段 485-1、485-3、485-4、485-5、485-6 等地號部分土地。(詳附圖) 2.本案業於民國 94 年 5 月 17 日至 94 年 6 月 16 日補辦公開展覽，期間並無接獲人民或團體陳情意見。
五	善化火車站南側、縱貫鐵路西側	停車場(停六) 0.02 公頃	鐵路用地 0.02 公頃	為配合現況及實際發展需要予以變更。	地籍範圍詳附圖。
六	善化高中東側、運動場用地南側	農業區 0.02 公頃	運動場用地 0.02 公頃	1.善化鎮善駕段 149、148 地號於民國 77 年地籍重測前為坐駕段 300-3、300-4 地號；善駕段 150、151 地號則為坐駕段 300-5 地號。 2.地籍重測後善駕段 148 與 150 地號土地使用分區為運動場用地，149 及 151 地號則為農業區，而屬農業區部分土地狹小畸零寬度僅約 1 公尺寬，農業耕作機具無法	變更範圍地號：善駕段 149、151 地號。(詳附圖)

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附帶條件 或說明
		原計畫	新計畫		
				進出影響耕作。 3.因屬地籍重測造成無法利用及耕作，影響所有權人權益，故變更為運動場用地整體規劃利用。	
七	土地使用 分區管制 要點	詳見表七土地使用分區 管制要點修正前後對照 表		配合都市計畫個案變更及「都市計畫法台灣省施行細則」、「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」、「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」、「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」、「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」等法令之修訂、廢止，修正管制要點。	

表七 變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

修正前後對照表

原 條 文	修 正 條 文	修正理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	依原條文。
二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十；如建蔽率未大於百分之五十時，則容積率不得大於百分之二百。	二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十；如建蔽率未大於百分之五十時，則容積率不得大於百分之二百。	依原條文。
三、國宅專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	三、國宅專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	依原條文。
四、商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百。	四、商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百。	依原條文。
五、乙種工業區、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。	五、乙種工業區、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。	依原條文。
六、行政區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	六、行政區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	依原條文。
七、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	七、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	依原條文。
八、零售市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	八、零售市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	依原條文。
九、國中、國小學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	九、國中、國小學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	依原條文。
十、高中學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	十、高中學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	依原條文。
十一、加油站用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	十一、加油站用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	依原條文。
十二、變電所用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	十二、變電所用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	依原條文。

原 條 文	修 正 條 文	修正理由																												
十三、公用事業用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	十三、公用事業用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	依原條文。																												
	十四、社教用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	配合「變更善化都市計畫(『停七』停車場用地為社教用地)案」增列條文。																												
十四、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用。	刪除。	配合都市計畫公共設施用地多目標使用方案」廢止，刪除本項規定。																												
<p>十五、建築線退縮規定</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="145 969 687 1771"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td rowspan="2">一、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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「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」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區		工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。		<p>十五、建築線退縮規定</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="722 969 1265 1771"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td rowspan="2">一、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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「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」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區		工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。		依原條文。
分區及用地別	退縮建築規定	備註																												
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																												
商業區																														
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																												
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。																													
分區及用地別	退縮建築規定	備註																												
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																												
商業區																														
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																												
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。																													

原 條 文			修 正 條 文			修正理由
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	
十六、停車空間劃設標準 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。			十六、停車空間劃設標準 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。			為避免未來建築技術規則條文修改造成執行混淆，刪減文字。
總樓地板面積	停車位設置標準		總樓地板面積	停車位設置標準		
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位		一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位		
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部		超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部		
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部		超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部		
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部		超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部		
以下類推			以下類推			

原 條 文	修 正 條 文	修正理由
<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「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」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>	<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「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」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)前項以外地區依建築技術規則規定辦理。</p>	
	<p>十七、建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一)私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，增列條文。</p>
<p>十六、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>十八、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>一、條次調整。 二、依原條文。</p>
<p>十七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>一、條次調整。 二、依原條文。</p>

參、檢討後計畫

一、計畫範圍及面積

原計畫範圍東起台一號縱貫公路東側之嘉南大圳南幹線，南達坐駕聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝寮道路交叉口起向西約 415 公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，包括東關等 8 個里，計畫面積共計 702.25 公頃。

二、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 25,000 人，居住密度每公頃約 145 人。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 3 個鄰里單元，住宅區面積 150.26 公頃；其中計畫圖註明「附」字者，係「變更及擴大善化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」變更內容明細表第 2 案--變更「公二-一」、「公二-二」公園用地為附帶條件住宅區，其相關內容詳附件二。

(二)國民住宅專用區

劃設國民住宅專用區一處，面積 4.94 公頃；而現況尚未使用之國民住宅專用區擬變更為住宅區部分(2.97 公頃)，應依內政部 94 年 3 月 22 日 605 次會議決議：「應俟台南縣政府擬定細部計畫、辦理整體開發可行性評估及經縣都委會審定，並完成公共設施用地捐贈後，再檢具主要計畫書、圖報由內政部逕予核定。...」(詳附件一)。

(三)商業區

共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區 3 處，合計面積 21.58 公頃。

(四)工業區(含甲種及乙種)工業區

劃設工業區 11 處，面積共計 70.63 公頃。其中工四一一、工四一二及工六為甲種工業區，面積 31.32 公頃，其餘為乙種工業區，面積合計 39.31 公頃。

(五)零星工業區

劃設零星工業區一處，面積 0.28 公頃，供世台企業股份有限公司使用。

(六)行政區

劃設行政區一處，面積 0.12 公頃，現供農田水利會工作站使用。

(七)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 338.71 公頃。

五、公共設施計畫

(一)機關

共劃設機關用地 7 處，其中機一為現有鎮公所及電信局等使用，機二供警察分局及消防隊等使用，機三供衛生所等使用，機五供郵局使用，機六供第三鄰里機關等使用，機七供鎮公所清潔隊等使用，機八供戶政事務所及消防分隊使用，面積合計 1.33 公頃。

(二)學校

1.國小

共劃設國小用地 3 處，其中文(小)一為現有之善化國小，文(小)二為大成國小，文(小)三為小新國小，面積合計 8.73 公頃。

2.國中

劃設國中用地 1 處，面積 2.51 公頃。

3.高中

劃設高中用地 1 處，係現有之善化高中使用，面積 7.82 公頃。

(三)公園及鄰里公園兼兒童遊樂場

劃設公園用地 2 處，面積 4.56 公頃，並劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 11 處，面積 2.20 公頃。

(四)運動場

劃設運動場用地 1 處，面積 4.10 公頃。

(五)零售市場

共劃設零售市場用地 4 處，面積合計 1.59 公頃。

(六)加油站

劃設加油站用地 1 處，面積 0.10 公頃。

(七)綠地

劃設綠地 1 處，面積 0.05 公頃。

(八)墓地

劃設墓地 1 處，面積 1.31 公頃。

(九)停車場及廣場兼停車場

共劃設停車場用地 6 處，面積合計 1.16 公頃。並於火車站前劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積 0.39 公頃。

(十)社教

劃設社教用地 1 處，面積 0.93 公頃。

(十一)廣場

劃設廣場用地 2 處，面積 0.24 公頃。

(十二)變電所

劃設變電所用地 1 處，面積 0.19 公頃。

(十三)公用事業

劃設公用事業用地 2 處，分別供自來水公司善化服務所及台電公司善化服務所使用，面積合計 0.13 公頃。

(十四)電路鐵塔

劃設電路鐵塔用地面積 0.04 公頃。

(十五)其他

1.污水下水道系統

本計畫區現已完成污水下水道系統規劃，依「台南縣善化鎮污水下水道系統規劃報告」計畫區之污水下水道系統規劃概述如下：

(1)規劃原則

A.計畫區內住宅區及商業區人口集中，污水下水道收集面積不大，考量經濟效益、污水處理成效及規劃設計原則，本規劃採雨、污水分流單一污水下水道系統處理後放流。

B.水資源回收中心位置儘可能選用公有土地，同時應避免社區、醫院、學校等人口稠密區，並依照地形、地勢較低處且臨近排放水域以重力流方式，減少管線埋設長度為佳。初步選定在都市計畫區外西南側，善化段 3308 地號等 10 筆面積約 1.7 公頃之私有土地作為水資源回收中心廠址。

C.管線配置原則：

--管線之埋設儘可能配合地形、地勢、坡度配置，以重力流之方式為原則。

--管線之埋設盡量避免穿越如河川、排水路等較難克服之障礙，若需穿越河川應以集中配置為宜，並避免使用倒虹吸管。

--管線配置由下游主幹管向高處延伸並連接各分支管、巷道連接管及用戶接管，避免繞道且須考量用戶接管之便利性。

--污水管線埋設應以暗管為原則，且不宜太接近自來水管線，以免因漏水造成污染自來水源。

--雨水管與污水管之交叉應採立體狀，且須考量連絡管穿越。

--管線配置前，應慎重確實調查地下埋設物之位置、深度外，亦需查明未來是否有新增設計畫或規劃構想。

--管線以配置於既有道路為原則，應避免埋設於私人土地。

(2)方案內容

將都市計畫區內之污水經由管線系統收集後，匯流於水資源回收中心，再經二級處理後，放流大洲排水；其設施項目包括污水主、次幹線全長約 15,955 公尺，分支管網(含用戶排水設備)面積約為 178 公頃及水資源回收中心一座面積約 1.7 公頃。

A.管線收集系統

本系統有 A、B 二幹線，其中 200mm ϕ 埋設長度約 6,540 公尺，300mm ϕ 埋設長度約 4,380 公尺，400mm ϕ 埋設長度約 1,035 公尺，500mm ϕ 埋設長度約 375 公尺，600mm ϕ 埋設長度約 770 公尺，700mm ϕ 埋設長度約 2,855 公尺，主、次幹管總長度約 15,955 公尺，分支管網面積約 178 公頃(6,502 戶)。

B.水資源回收中心

本系統以民國 120 年為規劃目標年，推估目標年總污水量 7,900CMD，其進流水量 BOD 總量為 1,230kg/d，S.S 總量為 1,230 kg/d。依此，規劃本水資源回收中心設計之平均日污水量為 7,900CMD，最大日污水量採(家庭污水量的 1.3 倍+事業廢水量+地下水滲水量)9,700CMD，最大時污水量採(家庭污水量的 2.53 倍+事業廢水量+地下水滲水量)16,900CMD，進流水污染濃度採保守估計以 BOD180mg/l，S.S 為 180mg/l。

2.環保設施用地

善化鎮目前之垃圾處理方式主要以每日定點定時清運，統一收集至台南科學工業園區特定區內之垃圾掩埋場，待處理後再轉運至屏東崁頂焚化爐焚燒；未來配合台南縣垃圾處理政策，待永康市之垃圾焚化爐完工後，將轉運至該焚化爐處理。

表八 變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用變更面積統計表

項 目		變一	變二	變三	變四	變五	變六	變七	合計	
土地 使用 分區	住宅區								--	
	國宅專用區								--	
	商業區								--	
	行政區								--	
	甲種工業區								--	
	乙種工業區								--	
	零星工業區								--	
	農業區							-0.02	-0.02	
公共 設施 用地	機關	調 整 計 畫 目 標 年							--	
	國小								--	
	國中									--
	高中									--
	零售市場									--
	停車場					+0.11	-0.02			+0.09
	公園		+3.12							+3.12
	公兒									--
	廣場			+0.04						+0.04
	廣場兼停車場									--
	運動場							+0.02		+0.02
	綠地									--
	墓地		-3.12							-3.12
	加油站									--
	變電所									--
	公用事業									--
	社教									--
	電路鐵塔									--
	鐵路					-0.11	+0.02			-0.09
	道路			-0.04						-0.04
道路(兼供高速公路使用)								--		

表九 變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)前後土地使用面積對照表

項 目		通盤檢討前 都市計畫面積	通盤檢討 增減面積	通盤檢討後		
				面 積	佔都市用地 面積百分比	估計畫面 積百分比
土地 使用 分區	住宅區	150.26	0	150.26	41.48	21.40
	國宅專用區	4.94	0	4.94	1.36	0.70
	商業區	21.58	0	21.58	5.96	3.07
	行政區	0.12	0	0.12	0.03	0.02
	甲種工業區	31.32	0	31.32	8.65	4.46
	乙種工業區	39.31	0	39.31	10.85	5.60
	零星工業區	0.28	0	0.28	0.08	0.04
	農業區	338.73	-0.02	338.71	---	48.23
	小 計	586.54	-0.02	586.52	---	83.52
公共 設施 用地	機關	1.33	0	1.33	0.37	0.19
	國小	8.73	0	8.73	2.41	1.24
	國中	2.51	0	2.51	0.69	0.36
	高中	7.82	0	7.82	2.16	1.11
	零售市場	1.59	0	1.59	0.44	0.23
	停車場	1.07	+0.09	1.16	0.32	0.17
	公園	1.44	+3.12	4.56	1.26	0.65
	公兒	2.20	0	2.20	0.61	0.31
	廣場	0.20	+0.04	0.24	0.07	0.03
	廣場兼停車場	0.39	0	0.39	0.11	0.06
	運動場	4.08	+0.02	4.10	1.13	0.58
	綠地	0.05	0	0.05	0.01	0.01
	墓地	4.43	-3.12	1.31	---	0.19
	加油站	0.10	0	0.10	0.03	0.01
	變電所	0.19	0	0.19	0.05	0.03
	公用事業	0.13	0	0.13	0.04	0.02
	社教	0.93	0	0.93	0.26	0.13
	電路鐵塔	0.04	0	0.04	0.01	0.01
	鐵路	7.92	-0.09	7.83	2.16	1.11
	道路	68.89	-0.04	68.85	19.01	9.80
道路(兼供高速公路使用)	1.67	0	1.67	0.46	0.24	
小 計	115.71	+0.02	115.73	---	16.48	
合 計		702.25	0	702.25	---	100.00
都市發展用地		359.09	+3.14	362.23	100.00	---

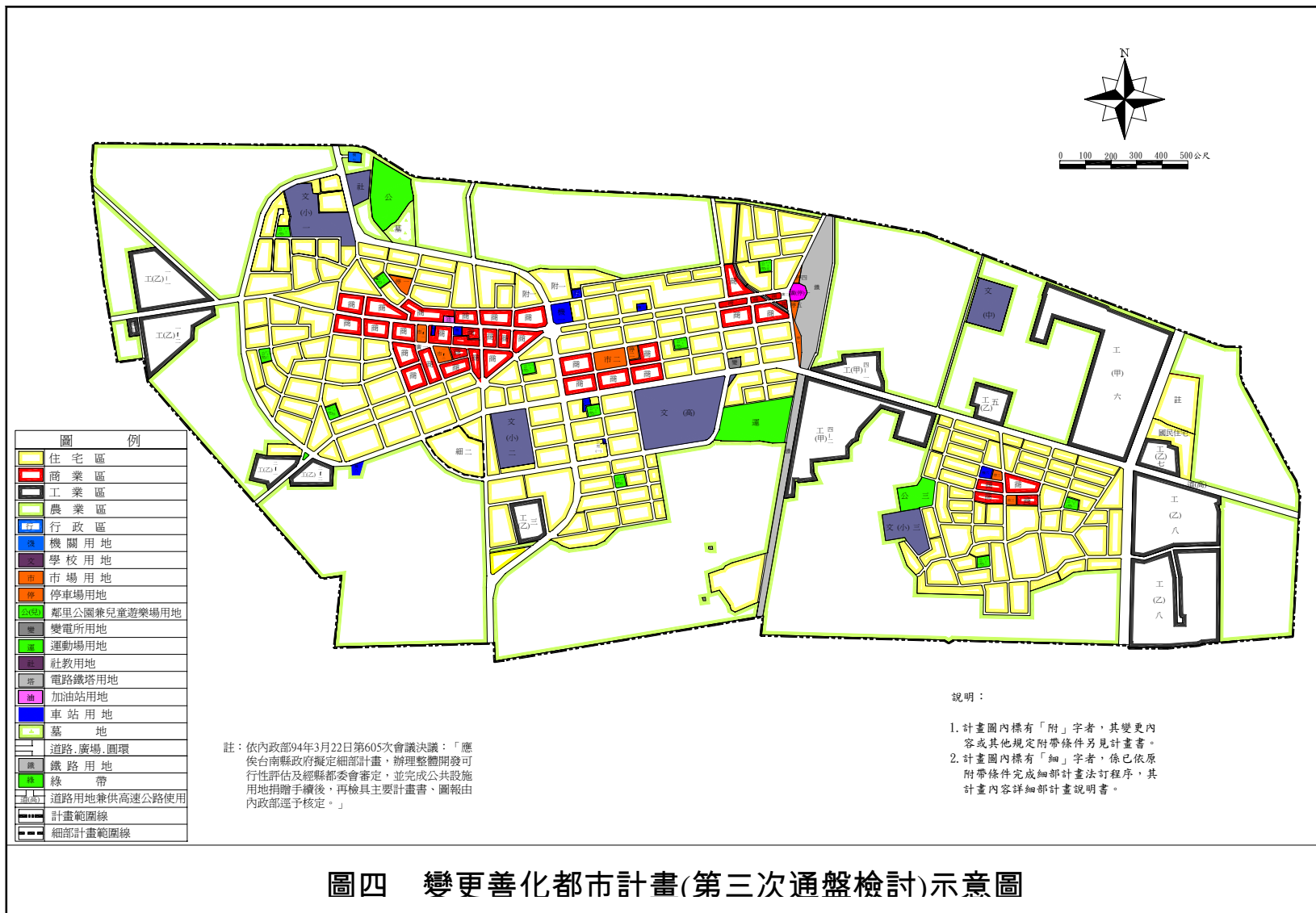
註：都市發展用地不含農業區及墓地。

表十 變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置或說明	備註
機關	機一	0.56	供鎮公所、消防隊、電信局等使用	
	機二	0.10	供警察分局、消防隊等使用	
	機三	0.10	供衛生所及民眾服務站使用	
	機五	0.05	供郵局使用	
	機六	0.18	供鄰里機關等使用	
	機七	0.19	供鎮公所清潔隊等使用	
	機八	0.1484	供戶政事務所及消防分隊使用	
	小計	1.33		
國小	文(小)一	3.72	現有善化國小	
	文(小)二	2.92	現有大成國小	
	文(小)三	2.09	現有小新國小	
	小計	8.73		
國中	文(中)	2.51	工六(成功啤酒廠)西側農業區內	
高中	文(高)	7.82	現有省立善化高中	
公園	公三	1.44	文(小)三(小新國小)北側	
	公四	3.12	善化鎮納骨塔北側	
	小計	4.56		
鄰里 公園 兼 兒童 遊樂 場	公(兒)(一)-一	0.20	文(小)一(善化國小)西側	
	公(兒)(一)-二	0.20	停一西側	
	公(兒)(一)-三	0.20	五號與六號道路交叉口東南側住宅區內	
	公(兒)(一)-四	0.20	IV—3 與 IV—20 號道路交叉口東南側	
	公(兒)(二)-一	0.20	II—8 號道路西端南側	
	公(兒)(二)-二	0.20	II—8 號與 IV—9 道路交叉口西南側	
	公(兒)(二)-三	0.20	二號與三號道路交叉口東南側	
	公(兒)(二)-四	0.20	IV—11 號與 IV—25 道路交叉口西北側	
	公(兒)(二)-五	0.20	II—2 號道路東端北側住宅區內	
	公(兒)(三)-一	0.20	市三東側住宅區內	
	公(兒)(三)-二	0.20	文(小)三(小新國小)東南側住宅區內	
	小計	2.20		
運動場	運	4.10	文(高)省立善化高中東側	
停車場	停一	0.33	公(一)一二東側	
	停二	0.20	市二東側	
	停三	0.14	機六東側	

項目	編號	面積 (公頃)	位置或說明	備註
停車場	停四	0.06	火車站前廣(停)一北側	
	停五	0.15	火車站前廣(停)一南側	
	停六	0.28	火車站南側、II—5 號道路東側	
	小計	1.16		
零售市場	市一一一	0.25	機五(郵局)西側	
	市一一二	0.33	機五(郵局)南側現有市場	
	市二	0.85	停二西側現有市場	
	市三	0.16	機六東側	
	小計	1.59		
廣場兼停車場	廣(停)一	0.39	位於火車站前	
廣場	廣一	0.20	位於市一～一南側	
	廣二	0.04	位於廣(停)一西側	
	小計	0.24		
社教	社	0.93	墓地西側、文(小)一東側	
加油站	油	0.10	現有加油站,位於機二(警察分局)西北側	
墓地	墓	4.43	現有墓地,三號道路邊	
綠地	綠	0.05	位於II—3 號與IV—3 號道路斜交之三角綠地	
變電所	變	0.19	現有變電所、位於善化高中東北側	
鐵路	鐵一	7.58	含現有縱貫鐵路及車站附近部分	
	鐵二	0.25	現有台糖鐵路	
	小計	7.83		
電路鐵塔	塔	0.04	位於善化高中南側	
公用事業	公用(一)	0.02	供自來水公司善化服務所使用	
	公用(二)	0.11	供台灣電力公司善化服務所使用	
	小計	0.13		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準



圖四 變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

六、交通系統計畫

(一)道路

1.聯外道路

- (1)一號道路(台一號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往台南市，北通新營市，計畫寬度 40 公尺。
- (2)三號道路為本計畫區南北間之幹道，為向北往麻豆交流道，向南通往新市鄉之主要聯外道路，計畫寬度 25 公尺。
- (3)四號道路為本計畫區向東通往山上鄉之主要聯外道路並兼供高速公路使用，計畫寬度 25 公尺。
- (4)六號道路為本計畫區向西通往安定鄉之主要聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- (5)II—3 號道路為本計畫區向西南通往三抱竹之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (6)II—4 號道路為本計畫區向北通往茄拔之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (7)II—10 號道路為本計畫區向北通往六分寮之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (8)II—11 號道路為本計畫區向西北通往胡厝之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

2.區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 25 公尺、20 公尺、15 公尺、12 公尺、11 公尺、10 公尺、8 公尺、7 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

(二)鐵路

鐵路用地面積合計 7.83 公頃，分述如下：

1.縱貫鐵路

表十一 變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線	40 (中段 45)	1,274	主要聯外道路 (台一號省道)
二	西自 II—6 號道路東至一號道路	25	2,581	區內主要道路
三	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線	25	2,586	主要聯外道路
四	西自一號道路東至計畫範圍線	25	670	主要聯外道路
五	北自三號道路南至 II—6 道路	20	2,175	區內主要道路
六	東自五號道路西至計畫範圍線	20	505	主要聯外道路
I—1	西自 II—6 號道路東至二號道路	20	1,166	區內主要道路
II—1	五號道路至圓一	15	1,176	區內主要道路
II—2	圓一至火車站前廣(停)一	15	900	區內主要道路
II—3	自圓一至西南側計畫範圍線	15	1,272	次要聯外道路
II—4	自火車站前廣(停)一至北側計畫範圍線	15	336	次要聯外道路
II—5	自火車站前廣(停)一至二號道路	15	261	區內主要道路
II—6	北自 II—1 號道路南至三號道路	15	900	區內主要道路
II—7	自 II—2 號道路南至二號道路	15	264	區內主要道路
II—8	IV—13 號道路至 II—5 號道路	15	1,070	區內主要道路
II—9	II—1 號道路南至 II—6 號道路	15	748	區內主要道路
II—10	自三號道路至北側計畫範圍線	15	297	次要聯外道路
II—11	自六號道路至西北側計畫範圍線	15	647	次要聯外道路
II—12	自 IV—5 道路向南至運動場	15	350	區內次要道路
II—13	自 II—2 道路向北至計畫範圍線	15	390	區內次要道路
III—1	自一號道路至二號道路	12	995	區內次要道路
III—2	自一號道路向東至工業區邊緣	12	350	區內次要道路
IV—1	自 II—1 號道路至三號道路	11	235	區內次要道路
IV—2	自 II—1 號道路至三號道路	11	390	區內次要道路
IV—3	自 II—3 號道路向北至 IV—2 號道路	11	795	區內次要道路
IV—4	自 IV—16 號道路至 IV—10 號道路	11	634	區內次要道路

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
IV—5	自火車站前廣(停)一至圓一	11	904	區內次要道路
IV—6	自 II—5 號道路至圓二	11	1,220	區內次要道路
IV—7	自 IV—11 號道路至 IV—13 號道路	11	380	區內次要道路
IV—8	自 IV—11 號道路至 IV—13 號道路	11	380	區內次要道路
IV—9	自 II—2 號道路至二號道路	11	227	區內次要道路
IV—10	自 IV—4 號道路東端至二號道路	11	307	區內次要道路
IV—11	自 IV—4 號道路至原計畫範圍線	11	806	區內次要道路
IV—12	自 IV—4 號道路至 I—1 號道路	11	520	區內次要道路
IV—13	自 I—1 號道路至 II—3 號道路	11	409	區內次要道路
IV—14	自 IV—2 號道路至 IV—3 號道路	11	168	區內次要道路
IV—15	自 IV—3 號道路至廣一	11	304	區內次要道路
IV—16	自 II—3 號道路至廣一	11	315	區內次要道路
IV—17	自 II—9 號道路至 IV—3 號道路	11	245	區內次要道路
IV—18	自廣一南側七公尺道路至 II—1 號道路	11	780	區內次要道路
IV—19	自圓二至 IV—20 號道路	11	611	區內次要道路
IV—20	自五號道路至 IV—3 號道路	11	235	區內次要道路
IV—21	自五號道路至廣一	11	282	區內次要道路
IV—22	自五號道路至 IV—14 號道路	11	542	區內次要道路
IV—23	自 IV—2 號道路至三號道路	11	227	區內次要道路
IV—24	自 II—6 號道路至三號道路	11	354	區內次要道路
IV—25	自號道路東至住宅區邊緣	11	302	區內次要道路
未編號	註明寬度者	10,7		出入道路
未編號	未註明寬度者	8		出入道路
人行步道	—	4		
圓 一	位於機一南側			直徑 70 公尺
圓 二	位於 II—3 號道路至 II—6 號道路交叉口			直徑 50 公尺

將現有縱貫鐵路及車站附近現有鐵路用地範圍劃設為鐵路用地，面積 7.58 公頃。

2. 台糖鐵路

以善化火車站通往善化糖廠之現有台糖線鐵劃設，寬度 5 公尺，面積 0.25 公頃。

七、災害防救計畫

依行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內涵暨民國 88 年 12 月修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條之規定，為加強都市防災規劃，應將都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶事項納入都市計畫配合辦理。爰此，本計畫之防災系統重點，著重在防(救)災據點及防(救)災路線兩方面，分別說明如下(參圖五)：

(一) 防(救)災據點

本計畫區之防災避難地區(或據點)係利用學校、公園、公(兒)、停車場、廣(停)、綠地、道路等屬開放性空間之公共設施用地及農業區，兼作防災避難場所和緊急疏散地區使用。

1. 防(救)災避難場所

(1) 臨時避難場所

考量因空間阻隔或緊急事故之急迫時效性，供作暫時性避難空間使用；指定之用地為計畫區內之學校、公園、公(兒)、停車場、廣(停)、綠地等具外部開放空間之公共設施，提供數量多而分散的容納場所空間。

(2) 中長期收容所

除因應前項空間阻隔或緊急事故之急迫時效性，供作暫時性避難空間使用外，可提供較完善之設施和庇護場所，平時存放救災設施及物資，災害發生後供安置災民使用；指定之用地為計畫區內之國民小學、國民中學、高中、運動場及公園用地。

(3) 其他

包括各項機能之救災據點，說明如下：

- ①於鎮公所設置救災指揮中心，配合消防資源的運用，包括儲備消防器材、水源等，供作因應緊急用途使用。
- ②設置警察據點，配合社區鄰里之空間單元，進行情報資訊蒐集及災後秩序之維持。
- ③設置防災救護隊，以容納擴編後救災救護人員之進駐，並提供防(救)災必要的設施及設備使用。

2.防(救)災避難設施

有關防(救)災避難設施，詳下表：

表十二 防(救)災據點計畫準則及建議表

種類	防(救)災必要設施及設備	防(救)災據點
臨時避難場所	1.各鄰里單元內之情報資訊和電信設備。 2.配合災害疏散所需之器材和場所。	國小、國中、公園、公(兒)、停車場、廣(停)、綠地、道路等具外部開放空間之公共設施及農業區
中長期收容所	除前項必要設備外，尚須緊急醫療器材、藥品，和提供緊急事故或災難時，必須之空間和民生物品	國小、國中、高中、公園用地
其他		衛生所、消防隊、分駐所和救災救護隊

(二)防(救)災路線

本計畫區之防(救)災路線主要係利用計畫道路劃設之，分述如下：

1.消防救災路線

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：

(1)緊急救援輸送道路

指定本計畫區一號(台 1，寬 40、45 公尺)、二號(縣 178，寬 25 公尺)、三號(寬 25 公尺)、四號(縣 178，寬 25 公尺)、五號(寬 20 公尺)、六號(寬 20 公尺)為緊急救援輸送道路，這些道路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，故指定為區內緊急救援輸送道路。

(2)救援輔助道路

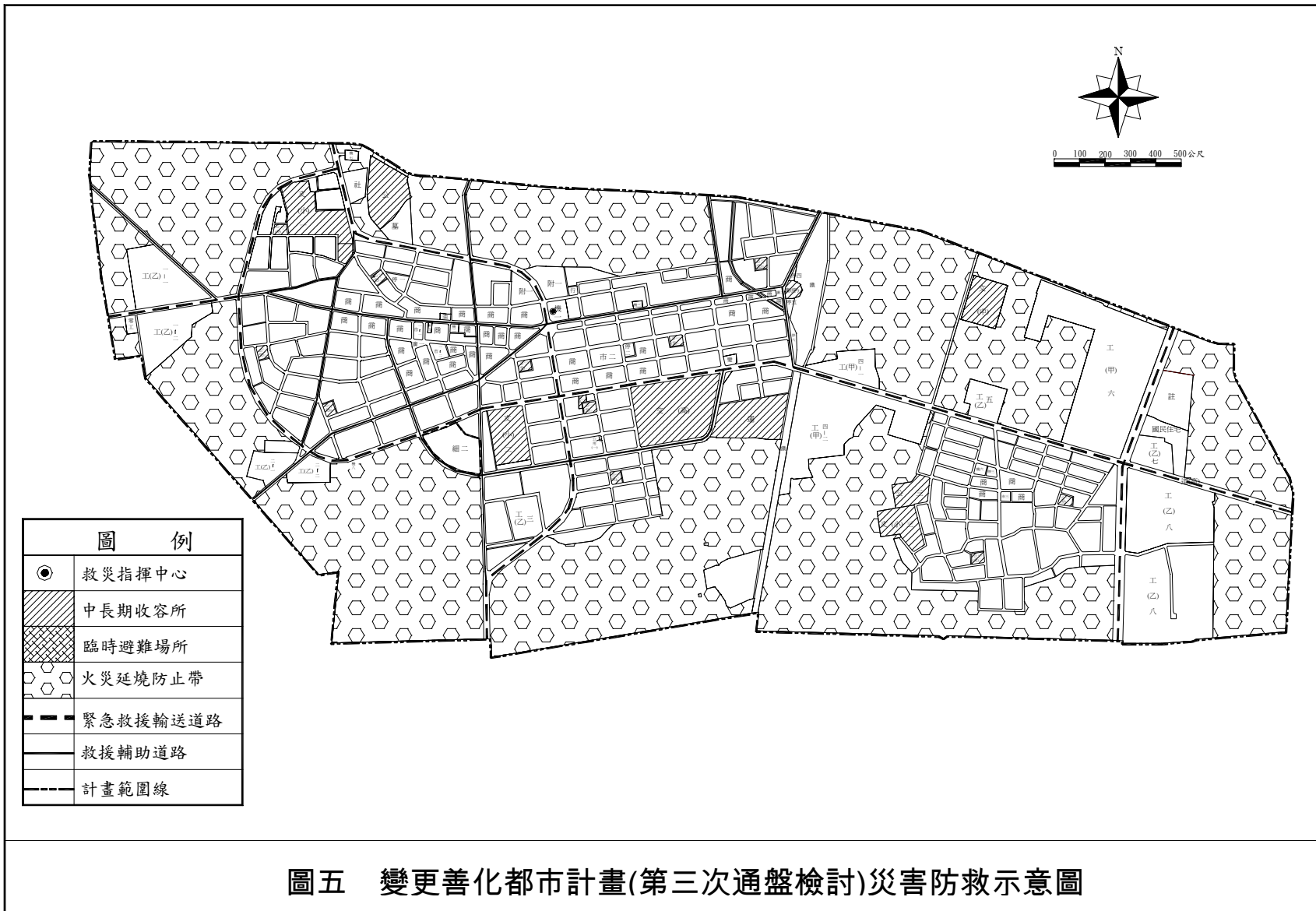
指定本計畫區 11、12、15 公尺寬計畫道路為救援輔助道路，主要擔負消防及運送救援物資之機能。

2.避難逃生動線

除上述指定為消防救災路線使用之計畫道路外，其餘區內次要、出入道路、四公尺人行步道指定為避難逃生路線，作為輔助性路徑，以連接消防救災路線與防(救)災據點。

3.火災延燒防止地帶

本計畫區利用農業區、運動場、綠地、公園、停車場及計畫道路作為火災延燒防止地帶，結合聯外之道路，於緊急危難時提供防災避難疏散之場所，兼具火災延燒防止隔離功用。



圖五 變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)災害防救示意圖

八、分期分區發展計畫

本計畫係屬市鎮計畫，為使計畫能循序發展，乃配合實際發展趨勢及地方財力負擔訂定分期分區發展計畫。

(一)實施發展分區之範圍：包括住宅區、國民住宅專用區、商業區、工業區、行政區及公共設施等都市發展用地。

(二)劃分種類與原則

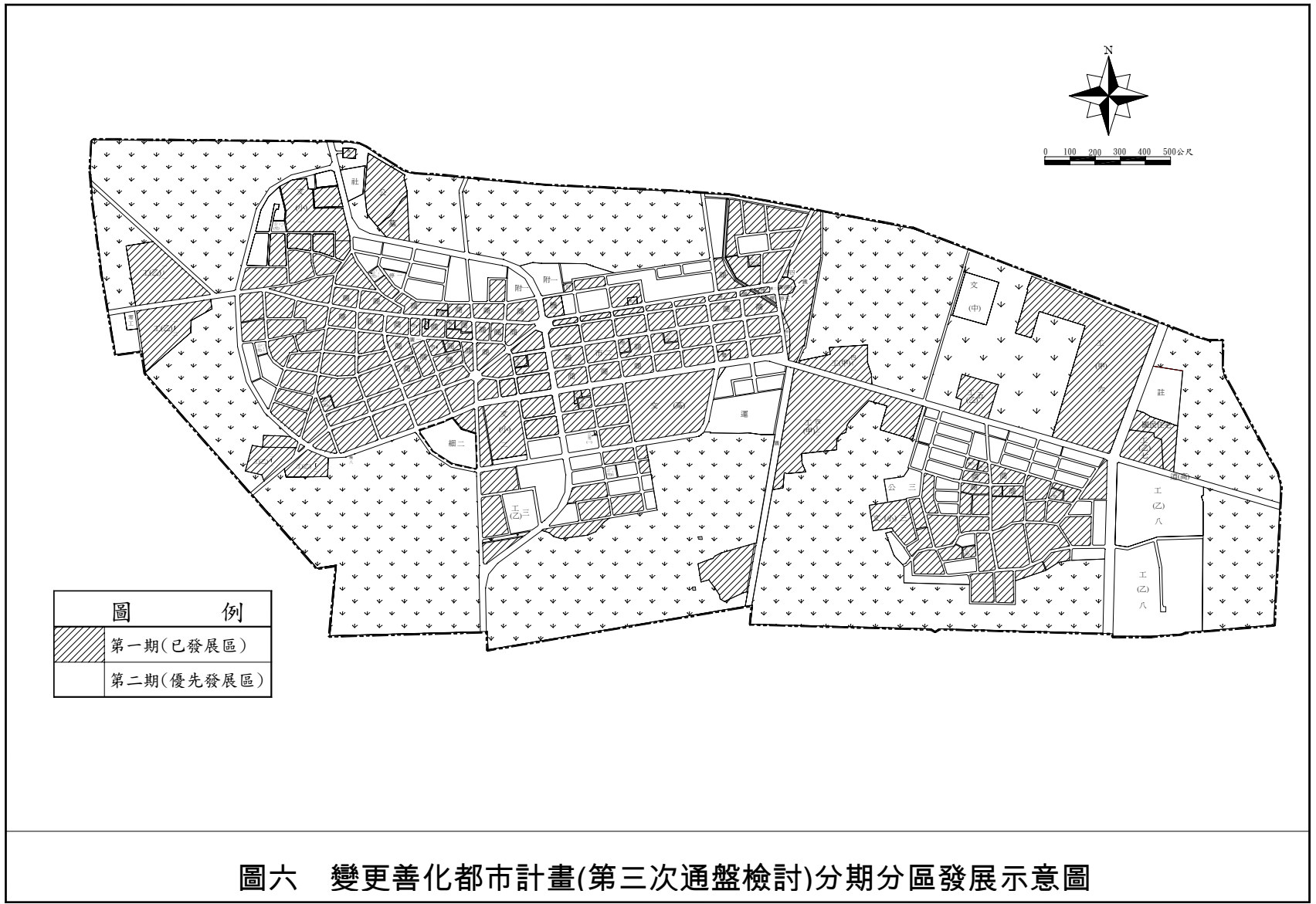
- 1.第一期(已發展地區)：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達80%以上之地區劃定之。
- 2.第二期(優先發展區)：依據人口佈計畫，未來十年之人口成長推計及計畫人口密度計算所需發展面積。選擇發展潛力較高地區或要實施市地重劃地區劃設之。

九、土地使用分區管制計畫

為促進本計畫區土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，修訂土地使用分區管制要點詳如附錄。

十、事業及財務計畫

本計畫區內公共設施用地應以徵收方式取得，尚未取得之公共設施用地，其事業及財務計畫分析詳如表十三；惟考量政府財政及民眾權益，公共設施保留地之取得與興闢得依「都市計畫私有公共設施留地與公有非公用土地交換辦法」或依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」相關規定辦理。



圖六 變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展示意圖

表十三 變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫分析表

公共設施 種類	面積 (公頃)	取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完成 期限	經費來源
		徵購	重劃或 無償 提供	獎勵 投資	公地 撥用	土地徵 購及補 償費	整地費	工程費	合計			
機關	機六	0.18	✓			—	5.4	450	455.4	縣政府、 鎮公所	民國 94~100 年	編列年度預算
	機七	0.19	✓			—	5.7	475	480.7	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
學校	文(中)	2.51	✓			—	75.3	6,275	6,350.3	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
公園	公三	1.44	✓			—	43.2	2,160	2,203.2	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
市場	市三	0.16	✓			—	4.8	240	244.8	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒 (一)-一	0.20	✓			—	6.0	300	306.0	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
	公兒 (一)-二	0.20	✓			—	6.0	300	306.0	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
	公兒 (一)-三	0.20	✓			—	6.0	300	306.0	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
	公兒 (二)-一	0.20	✓			—	6.0	300	306.0	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
	公兒 (二)-二	0.20	✓			—	6.0	300	306.0	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
	公兒 (二)-三	0.20	✓			—	6.0	300	306.0	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
	公兒 (二)-四	0.20	✓			—	6.0	300	306.0	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
	公兒 (二)-五	0.20	✓			—	6.0	300	306.0	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
	公兒 (三)-一	0.20	✓			—	6.0	300	306.0	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
	公兒 (三)-二	0.20	✓			—	6.0	300	306.0	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
停車場	停一	0.33	✓			—	9.9	330	339.9	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
	停二	0.20	✓			—	6.0	200	206.0	縣政府、 鎮公所		編列年度預算
	停三	0.14	✓			—	4.2	140	144.2	縣政府、 鎮公所	編列年度預算	
	停四	0.06	✓			—	1.8	60	61.8	縣政府、 鎮公所	編列年度預算	
	停五	0.15	✓			—	4.5	150	154.5	縣政府、 鎮公所	編列年度預算	
運動場		4.10	✓			—	123.0	6,150	6,273	縣政府、 鎮公所	編列年度預算	
綠地		0.05	✓			—	1.5	75	76.5	縣政府、 鎮公所	編列年度預算	
廣場		0.24	✓			—	7.2	360	367.2	縣政府、 鎮公所	編列年度預算	
道路及道路 (兼供高速公路使用)		11.69	✓			—	350.7	14,028	14,378.7	縣政府、 鎮公所	編列年度預算	

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。

附 錄

附錄 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十；如建蔽率未大於百分之五十時，則容積率不得大於百分之二百。
- 三、國宅專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
- 四、商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百。
- 五、乙種工業區、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 六、行政區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 七、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 八、零售市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 九、國中、國小學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- 十、高中學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
- 十一、加油站用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
- 十二、變電所用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 十三、公用事業用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 十四、社教用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 十五、建築線退縮規定
 - (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下

表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「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」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

十六、停車空間劃設標準

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下類推	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「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」發佈實施日之前尚未開始進

行土地分配作業之地區。

(二)前項以外地區依建築技術規則規定辦理。

十七、建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

(一)私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十八、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

附 件

附件一 縣都委會決議後變更內容綜理表新編號第五案內政部都市計畫委員會 94 年 3 月 22 日第 605 次會議紀錄及相關內容

一、有關縣都委會決議後變更內容綜理表新編號第五案--變更 2.97 公頃國民住宅專用區變更為住宅區案，原變更案內容如下表：

新編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明
		原計畫	新計畫		
五	台一號省道東側、178 縣道北側	國民住宅專用區 2.97 公頃	住宅區 2.97 公頃	<p>1.國民住宅專用區係於第一次通盤檢討時，為配合發展國民住宅政策而劃設，目前開闢率約 40%；然依目前國宅政策，考量政府財政狀況及國民住宅滯銷情形，已無國民住宅興建計畫。</p> <p>2.該等土地位處台一號省道、178 縣道旁，交通便捷，且為善化鎮之進出門戶，然經劃為國民住宅專用區，須適用國民住宅條例等有關法令始得核准建築，且政府已無主動興闢國民住宅計畫，開發受限。</p> <p>3.為土地開發利用、兼顧地主權益，並符社會公平原則，變更為附帶條件住宅區，除可使土地能儘速開闢建築，更可促進善化地區之發展。</p>	<p>1.附帶條件：</p> <p>(1)應另行擬定細部計畫，劃設至少 10%土地為公共設施用地，採整體開發方式辦理，公共設施用地應無償登記為地方政府所有。</p> <p>(2)建築基地應經都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建照。</p> <p>(3)建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。</p> <p>2.變更範圍地號:北子店段 356-4、356-5、356-6、356-7、356-14、356-18、356-24、356-25、356-26、356-27、356-28 等 11 筆。</p>

二、民國 94 年 3 月 22 日內政部第 605 次會議紀錄：

為確保計畫具體可行，本案照縣政府核議意見附帶條件通過。附帶條件：應俟台南縣政府擬定細部計畫、辦理整體開發可行性評估及經縣都委會審定，並完成公共設施用地捐贈手續後，再檢具主要畫書、圖報由內政部逕予核定。如經本會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，請另依法定程序檢討維持原計畫。

附件二 「變更及擴大善化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」變更內容明細表第二案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	公二-一 及公二-二	公園 2.44 公頃	住宅區 2.44 公頃	本計畫公園用地面積超過檢討作業原則規定標準。	附帶條件變更為住宅區。 附帶條件： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

附

圖