變更安定都市計畫
（第三次通盤檢討）案

安定鄉公所

九十二年十一月二十八日

臺南縣政府

裝

發文日期：中華民國九十二年十一月二十五日
發文字號：府城都字第0920193681B號
附　　件：

主旨：公告「變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）案」，自民國九十二年十一月二十八日起發布實施，請週知。

依據：都市計畫法第二十一條暨內政部九十二年十一月六日台內中營字第0920089957號函。

公告事項：「變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）案」計畫書、圖，公告於本府及安定鄉公所。

訂

線

公告

縣長蘇煥智

中華民國九十二年九月

變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）案說明書

安定鄉公所 編製

中華民國九十二年九月

變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）案說明書

台南縣變更都市計畫審核摘要表

項目	說明
都市計畫名稱	變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條
變更都市計畫機關	安定鄉公所
本案公開展覽起迄日期	公告：自民國九十年一月十七日起至民國九十年二月十六日止，並刊登於九十年一月十七日、十八日自由時報第四十九版及九十年一月十九日自由時報第四十七版。 公開展覽：自民國九十一年三月六日起至民國九十一年四月四日止，並刊登於九十一年三月十三日台南縣政府公報九十一年第十一期。 公開說明會：日期：九十一年三月十五日上午十時。 地點：安定鄉公所。
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉（鎮）級：安定鄉都市計畫委員會九十年九月二十一日第一次會審查通過。 縣（市）級：台南縣都市計畫委員會九十一年五月十三日第一六四次、九十一年十一月八日第一六八次會審查通過。 中央級：內政部都市計畫委員會九十二年七月八日第五六三次會審查通過。

目　錄

頁數

壹、原有計畫概要……一

一、實施經過

二、計畫範圍及計畫年期

三、計畫人口及密度

四、土地使用計畫

五、公共設施計畫

六、交通系統計畫

貳、發展現況及檢討分析……六

一、相關計畫

二、人民及團體意見

三、計畫年期

四、人口及密度

五、土地使用

六、公共設施
七、交通系統
八、其他
九、原有計畫之變更
參、檢討後之計畫……二七
一、計畫範圍及面積
二、計畫年期
三、計畫人口及密度
四、土地使用計畫
五、公共設施計畫
六、交通系統計畫
七、災害防救計畫
八、分期分區發展計畫
九、土地使用分區管制計畫
十、事業及財務計畫
附錄一　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點
附件　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表第六案相關文件

圖目錄

		頁數
圖一	現行安定都市計畫示意圖	五
圖二	安定都市計畫區土地使用現況示意圖	一一
圖三	變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖	一八
圖四	原「市一」市場用地變更為住宅區整體開發範圍示意圖	一九
圖五	變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖	三五
圖六	都市防災路線及避難場所規劃示意圖	三七
圖七	火災延燒防止地帶規劃示意圖	三八
圖八	變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展示意圖	三九

表目錄

		頁數
表一	安定都市計畫區歷次個案變更一覽表	三
表二	通盤檢討前安定都市計畫土地使用面積分配表	四
表三	安定鄉及安定都市計畫區人口成長統計表	九
表四	安定都市計畫區土地使用面積檢討分析表	一二
表五	變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表	一七
表六	變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表	二0
表七	變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用管制要點修正前後對照表	二二
表八	變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表	三二
表九	變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表	三三
表十	變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)前後土地使用面積對照表	三四
表十一	變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫分析表	四一

壹、原有計畫概要

一、實施經過

安定都市計畫於民國六十五年三月二十日發佈實施，分別於民國七十五年六月四日及八十四年六月三十日發佈實施第一次及第二次通盤檢討；第二次通盤檢討發佈實施迄今，已逾五年，期間未曾辦理個案變更；惟於八十三年九月二十二日發佈實施之個案變更面積並未納入第二次通盤檢討案計算，故於本次通盤檢討納入。

二、計畫範圍及計畫年期

本計畫區位於安定鄉公所所在地，範圍東至安定國小西側，南至台糖鐵路，西至安定國中西側之灌溉溝渠，北至曾文溪堤防；包括安定、安加、保西等三村，計畫面積一九四・九五公頃。

計畫年期以民國九十年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為六、五〇〇人，居住密度每公頃約一八八人。

四、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設成一個住宅鄰里單元，並劃設商業區、工業區、農業區、保存區、農會專用區及加油站專用區等土地使用分區。

五、公共設施計畫

劃設國小用地一處、國中用地一處、公園用地一處、鄰里公園兼作兒童遊樂場用地二處、零售市場用地二處、機關用地四處、廣場用地一處及廣場兼停車場用地二處。

六、交通系統計畫

聯外道路二條分別通往台南、善化及海寮村，並配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。另中山高速公路自計畫區東側經過，並於計畫區內設置有安定交流道，聯外交通便捷。

表一　安定都市計畫區歷次個案變更一覽表

表二　通盤檢討前安定都市計畫土地使用面積分配表

圖一　現行安定都市計畫示意圖

表一　安定都市計畫區歷次個案變更一覽表

填製日期：九十年三月

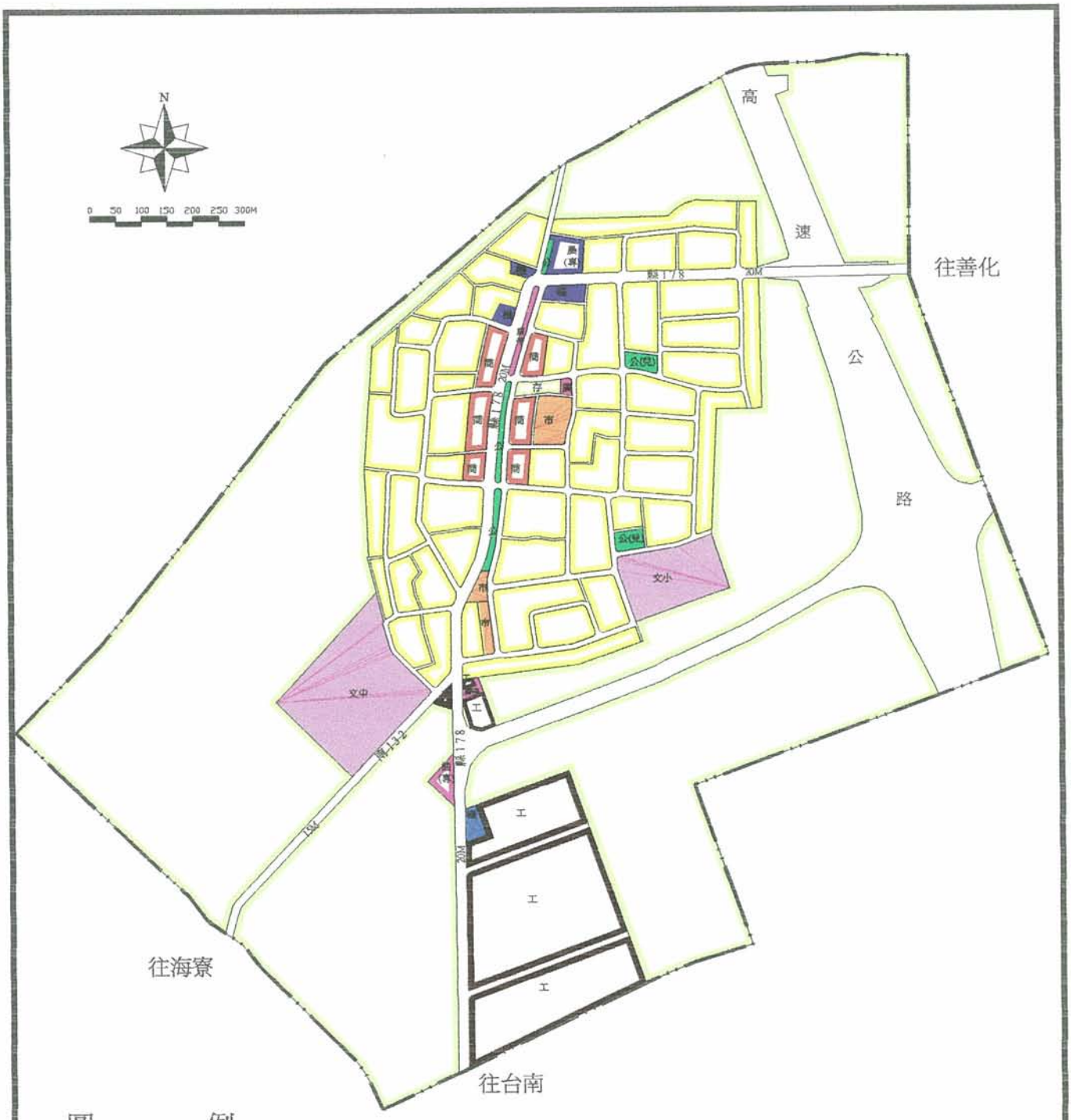
編號	變更都市計畫名稱及內容	省府核准日期文號	發佈日期文號	內容概述
一	變更安定都市計畫(部分農業區、工業區為道路用地)(供高速公路使用)案	民國八十三年九月九日八三府建四字第一六一〇五四號	民國八十三年九月二十一日八三府工都字第一五五二三八號	變更計畫區內中山高速公路兩側部分農業區九・六公頃及工業區〇・〇七公頃土地為道路用地

註：前次通盤檢討發佈實施迄今未曾辦理個案變更，本表所列係為前次通盤檢討未納入者。

表二　通盤檢討前安定都市計畫土地使用面積分配表

項目	前次通盤檢討核定面積(公頃)	歷次個案變更增減面積(公頃)	現行都市計畫面積(公頃)	佔計畫區面積百分比(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)
住宅區	34.6267		34.6267	17.76	39.31
商業區	1.9000		1.9000	0.97	2.16
甲種工業區	11.0800		11.0800	5.68	12.58
乙種工業區	0.4423	-0.07	0.3723	0.19	0.42
零星工業區	0.0600		0.0600	0.04	0.07
農業區	116.4539	-9.60	106.8539	54.81	—
農會專用區	0.4885		0.4885	0.25	0.55
保存區	0.1800		0.1800	0.09	0.20
加油站專用區	0.2000		0.2000	0.10	0.23
機關用地	0.6300		0.6300	0.32	0.72
學校用地	6.6100		6.6100	3.39	7.50
市場用地	0.9300		0.9300	0.48	1.06
公園用地	0.7800		0.7800	0.40	0.89
廣場用地	0.0500		0.0500	0.03	0.06
廣場兼停車場用地	0.2338		0.2338	0.12	0.27
道路用地	11.7448		11.7448	6.02	13.33
高速公路用地	8.5400	+9.67	18.2100	9.34	20.67
都市發展用地	78.4961	+9.60	88.0961	—	100.00
合計	194.9500	0.00	194.9500	100.00	—

填製日期：90 年 3 月



圖一　現行安定都市計畫示意圖

貳、發展現況及檢討分析

安定鄉為嘉南平原之一部分，平均海拔僅約三－五公尺，係屬台南生活圈中麻豆次生活圈，都市層級為農村集居中心，並無較高層之商業服務，一般商業活動主要是以零售店為主的雜貨、餐飲等，並以都市計畫區外之港口地區較密集，因本計畫區係鄉公所所在地，且鄰近台南科學工業園區、新吉工業區、安定及新吉交流道等重大建設計畫，故本次通盤檢討，除參據現況發展需要做變更外，宜藉助各項建設計畫之開發，因應該地區都市型態、屬性、功能之調整與經濟、文化、產業結構之改變或轉型，發掘本地區之歷史、文化、人文景觀、自然生態資源等，妥為型塑本計畫區之發展願景。

一、相關計畫

安定鄉屬台南生活圈中麻豆次生活圈，都市層級為農村集居中心。而計畫區除受國土綜合發展計畫、南部區域計畫及台南縣綜合發展計畫等上位計畫之指導外，因其鄰近台南科學工業園區、新吉工業區、安定交流道及新吉交流道等重大建設計畫，未來將可藉助各項建設計畫之開發與順暢之交通路網，來帶動計畫區相關產業的發展。

二、人民及團體意見

本次通盤檢討前公告徵求意見期間，人民及團體共提出意見十一件，均經整理分析後作為檢討之參考。

三、計畫年期

原計畫以民國九十年為計畫目標年，因地方發展緩慢，故宜配合國土綜合發展計畫目標年延長本計畫年期。

四、人口及密度

安定鄉於民國七十九年之人口數為二七、四一〇人，至民國八十九年人口數為二九、九三三人，十年間共增加二、五二三人，年平均增加率為百分之〇．九二；同一時期本計畫區人口數自四、三九一人略減至四、三二五人，計減少六六人，其年平均增加率為負百分之〇．一五，全鄉及計畫區內人口數變化不大，呈穩定現象。

計畫區雖受重大建設及交通計畫之影響，但因安定鄉境內另有台南科學工業園區特定區及新吉交流道特定區計畫之擬定，且目前計畫區人口成長較原計畫推估為低，而現有居住人口密度約為每公頃一二五人，亦較原計畫為低，故均仍宜維持原計畫。

表三　安定鄉及安定都市計畫區人口成長統計表

五、土地使用

1．住宅區

原計畫面積三四．六二六七公頃，實際發展面積二七．三五六七公頃，使用率約七九％，依檢討辦法規定，住宅區面積應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算，目前住宅區計畫面積尚符未來人口成長所需；故本次檢討除「市一」用地因迄今尚未徵收開闢使用，影響土地所有權人權益，且現況多為老舊建物，未能拆除重建，環境品質不佳，建議變

更為住宅區；及計畫區內乙種工業區因鄰近住宅區，影響居住環境品質，且土地所有權人已無繼續作工業使用意願，建議將其與夾雜之廣(停)二用地一併變更為住宅區整體利用外，餘仍宜維持原計畫。

2．商業區

原計畫面積為一．九〇公頃，已完全開闢使用(包括非商業之都市發展使用面積)；惟實際上除沿一號(一七八號縣道)及四號道路兩旁部分發展作商業使用外，其餘仍為住宅使用。依檢討辦法規定，本計畫之商業區面積不得超出二．九二公頃，原計畫面積符合通盤檢討之規定，且因尚有大部分未作商業使用，無需擴大，仍宜維持原計畫。

3．工業區

原計畫工業區分為甲種、乙種與零星工業區，其中甲種工業區面積一一．〇八公頃，使用率約六五．八九%，乙種工業區面積〇．三七二三公頃，已完全開闢使用，零星工業區之計畫面積〇．〇六公頃，亦已開闢使用。依檢討辦法規定，工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區；計畫區內乙種工業區因毗鄰住宅區，影響居住環境品質，且土地所有權人已無繼續作工業使用之意願，本次檢討將其與夾雜之廣(停)二用地一併變更為住宅區整體利用，並規定除依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」劃設必要之公共設施外，應再留設廣(停)二用地原面積(〇．〇七三八公頃)之廣停用地；其餘工業區皆為現有工廠使用且為工業主管機關核准設立之合法工廠，故仍維持原計畫。

表三　安定鄉及安定都市計畫區人口成長統計表

年別 (民國)	全鄉			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 (%)	
79	27,410	---	---	4391	---	---	
80	27,679	269	0.98	4,355	-36	-0.82	
81	27,957	278	1.00	4,310	-45	-1.03	
82	28,307	350	1.25	4,318	8	0.19	
83	28,784	477	1.69	4,367	49	1.13	
84	29,092	308	1.07	4,340	-27	-0.62	
85	29,153	61	0.21	4,368	28	0.65	
86	29,550	397	1.36	4,413	45	1.03	
87	29,693	143	0.48	4,387	-26	-0.59	
88	29,854	161	0.54	4,355	-32	-0.73	
89	29,933	79	0.26	4,325	-30	-0.69	
平均	—	—	0.92	—	—	-0.15	

資料來源：安定戶政事務所

4.農業區

原計畫面積一〇六.八五三九公頃，現況多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討；本次檢討因目前農業區仍多作農業使用，且尚無變更為都市發展用地之需要，故仍宜維持原計畫。

5.保存區

原計畫面積〇.一八公頃，係現有保安宮所在，為居民宗教信仰中心，有保留之需要，仍宜維持原計畫。但為配合特定目的之使用及統一分區名稱，故本次檢討宜修正為宗教專用區。

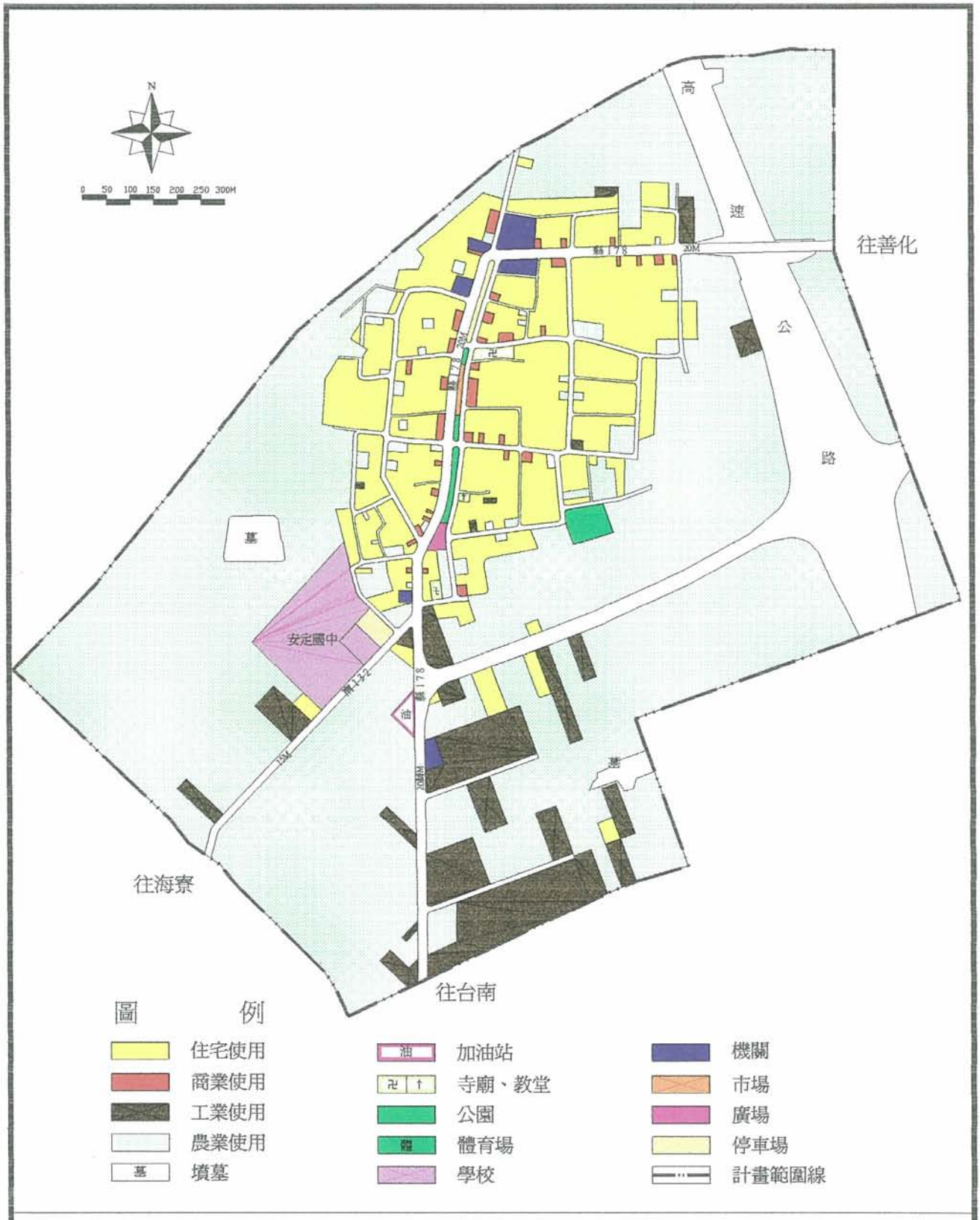
6.加油站專用區

原計畫面積〇.二〇公頃，已闢建完成，尚敷需要，故仍宜維持原計畫。

六、公共設施

1.機關

原計畫劃設機關用地四處，面積〇.六三公頃，其中機一(鄉公所)、機二(警察分駐所)、機三(電信公司)、機四(郵局)等機關用地均已完全開闢使用。依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，由於各機關用地均係現有機關或公用設備機構，且已按計畫開闢使用，故本次通盤檢討除將機三用地為因應中華電信公司民營化轉型需要，變更為電信事業專用區外，其餘仍宜維持原計畫。



圖二　安定都市計畫區土地使用現況示意圖

表四　安定都市計畫區土地使用面積檢討分析表

項目		現行計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率佔計畫面積(%)
土地使用分區	住宅區	34.6267	27.3567	79.00
	商業區	1.9000	1.9000	100.00
	甲種工業區	11.0800	7.5223	67.89
	乙種工業區	0.3723	0.3723	100.00
	零星工業區	0.0600	0.0600	100.00
	農業區	106.8539	—	—
	農會專用區	0.4885	0.4885	100.00
	保存區	0.1800	0.1800	100.00
	加油站專用區	0.2000	0.2000	100.00
公共設施用地	機關用地	0.6300	0.6300	100.00
	國小用地	2.0300	0.0000	0.00
	國中用地	4.5800	3.1500	68.78
	市場用地	0.9300	0.0000	0.00
	公園用地	0.3900	0.0000	0.00
	公兒	0.3900	0.0000	0.00
	廣場用地	0.0500	0.0000	0.00
	廣場兼停車場用地	0.2338	0.1600	68.43
	道路用地	11.7448	9.0948	77.44
	高速公路用地	18.2100	18.2100	100.00
	合計	194.9500	—	—

註：1.土地使用分區之使用面積含不符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.填製日期：90 年 3 月

2．學校

(1)國小

原計畫劃設國小用地一處，面積二．〇三公頃，尚未開闢。依檢討辦法規定，本計畫區需國小用地面積二．〇〇公頃，符合檢討辦法之規定，故仍宜維持原計畫。

(2)國中

原計畫劃設國中用地一處，面積四．五八公頃，已開闢使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國中用地面積二．五〇公頃，原計畫面積超出二．〇八公頃，但因該國中用地係供整個安定鄉使用，故仍宜維持原計畫。

3．市場

原計畫劃設零售市場用地二處，面積〇．九三公頃，均尚未開闢。按檢討辦法規定，零售市場以每一閭鄰設置一處為原則，但都市計畫書內述明無須設置者得免設置。其中市一用地因迄今尚未徵收開闢使用，為顧及土地所有權人權益及改善現有窳陋環境，建議將其變更為住宅區；並為地區環境品質與公共設施服務水準，於市一用地北側劃設〇．一〇公頃公(兒)用地，及為交通聯絡，將市一用地北側、西側原四公尺人行步道變更為六公尺寬道路，以利通行；另基於社會公平原則及加速道路之開闢，規定將來之開發方式，應將市一用地東側八公尺寬計畫道路部分(道路中心線以西)、南側八公尺及西側、北側六公尺寬計畫道路一併納入以市地重劃方式整體開發，整體開發範圍面積約

○・七五公頃。而市二用地則依實際需要，仍宜維持原計畫。

4・公園

原計畫劃設公園用地一處，計畫面積○・三九公頃，尚未開闢。依檢討辦法規定，如人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置；故本次檢討考量其區位及適用性將其變更為綠地，並補計畫區遊憩用地面積不足。

5・鄰里公園兼兒童遊樂場

原計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地二處，面積○・三九公頃，均尚未開闢。依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積○・五二公頃，原計畫面積不足○・一三公頃，故本次通盤檢討於市一用地變更案劃設○・一○公頃之鄰里公園兼兒童遊樂場用地，以滿足檢討辦法之規定。

6・廣場

原計畫劃設廣場用地一處，計畫面積○・○五公頃，位於保安宮東側，有保留之必要，故仍宜維持原計畫。

7・廣場兼停車場(簡稱廣停用地)

原計畫劃設廣場兼停車場用地二處，計畫面積○・二三三八公頃，其中廣(停)一用地，已開闢完成；依檢討辦法規定，本計畫區需停車場面積○・一五公頃，原計畫符合檢討辦法之規定，故本次檢討除配合乙種工業區變更案將廣(停)二用地一併納入變更整

體規劃外，餘仍維持原計畫。

七、交通系統

(一)道路

原計畫聯外道路二條已依計畫寬度闢建。計畫區內道路用地面積約一一・七四四八公頃，現已開闢約九・〇九公頃，使用率為七七・四四%。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；因原計畫之交通系統尚屬合理，故本次通盤檢討除配合市一用地變更案，將市一用地北側、西側四公尺寬道路變更為六公尺，並與市一用地東側八公尺寬道路部分、南側八公尺寬道路一併納入整體開發範圍，以市地重劃方式開發外，餘仍宜維持原計畫。

(二)高速公路

原計畫高速公路經過計畫區東側，計畫面積約一八・二一公頃，已全部開闢完成，經檢討後無變更需要，故宜維持原計畫。

八、其他

為增進土地資源之合理利用，並維護環境品質，宜依「都市計畫法台灣省施行細則」、「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」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」等規定修訂土地使用分區管制要點。

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。

表五　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

圖三　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖

圖四　原「市一」用地變更為住宅區整體開發範圍示意圖

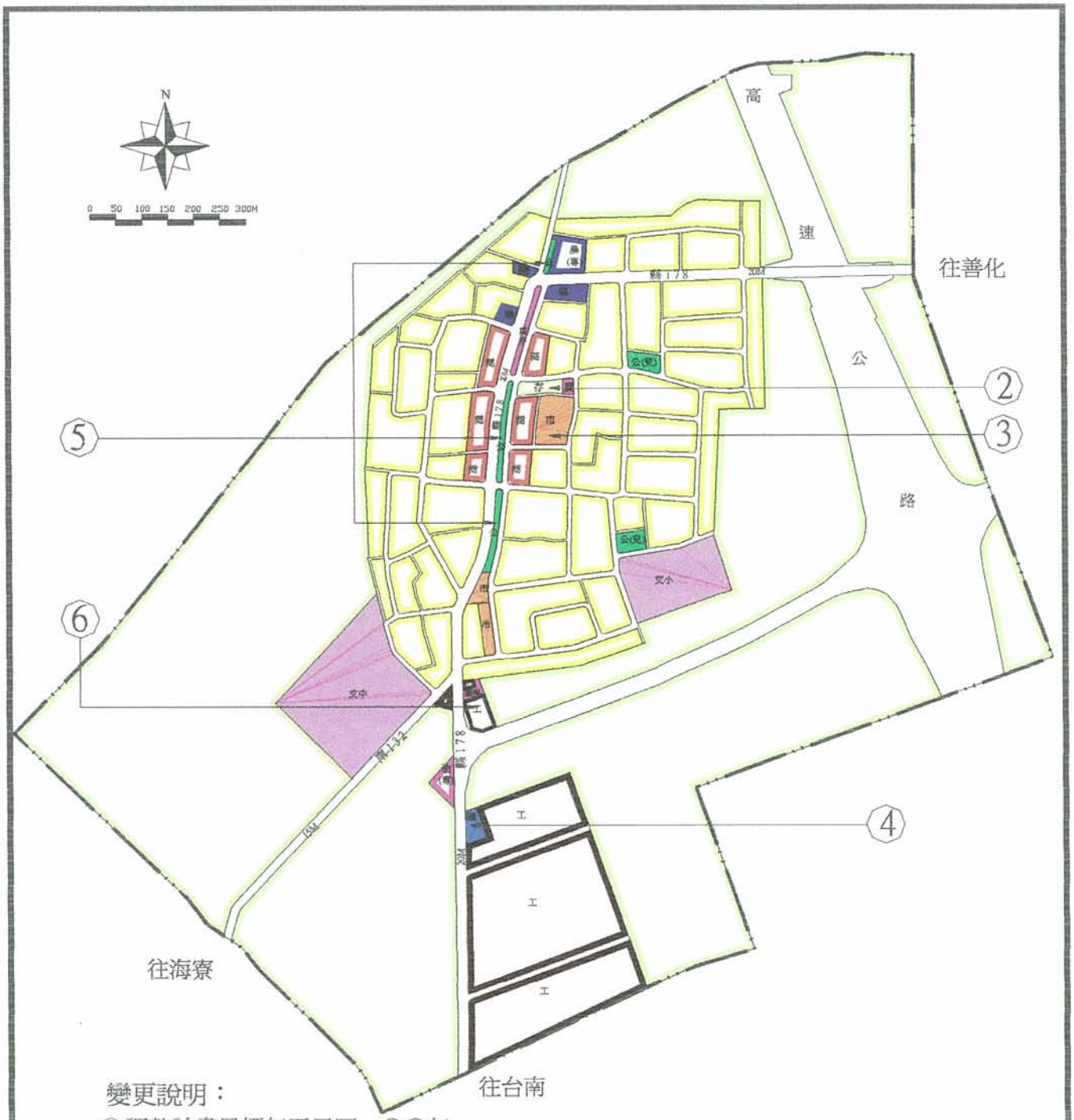
表六　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

表七　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後對照表

表五　變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：6,500 人　面積單位：公頃

項目	現行都市計畫面積				檢討標準	需要面積	不足或超過面積
	編號	面積	已開闢面積	開闢率(%)			
機關	機一	0.2300	0.23	100.00	按實際需要檢討	—	—
	機二	0.1300	0.13	100.00			
	機三	0.1800	0.18	100.00			
	機四	0.0900	0.09	100.00			
	小計	0.6300	0.63	100.00			
學校	文小	2.0300	0.00	0.00	每千人 0.2 公頃，每校面積不得小於 2.0 公頃	2.00	+0.03
	文中	4.5800	3.15	68.78	每千人 0.16 公頃，每校面積不得小於 2.5 公頃	2.50	+2.08
公園	公	0.3900	0.00	0.00	人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置	—	—
鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒一	0.2000	0.00	0.00	每千人 0.08 公頃，每處最小面積 0.1 公頃	0.52	-0.13
	公兒二	0.1900	0.00	0.00			
	小計	0.3900	0.00	0.00			
市場	市一	0.5800	0.00	0.00	每一閭鄰單位設置一處原則，但都市計畫書內述明無須設置者，得免設置	—	—
	市二	0.3500	0.00	0.00			
	小計	0.9300	0.00	0.00			
廣場	廣	0.0500	0.00	0.00	按實際需要檢討	—	—
廣場兼停車場用地	廣停一	0.1600	0.16	100.00	商業區×0.08	0.15	+0.0838
	廣停二	0.0738	0.00	0.00			
	小計	0.2338	0.16	68.43			
道路	—	11.7448	9.09	77.44	按交通量、道路設計標準	—	—
高速公路	—	18.2100	18.21	100.00		—	—



變更說明：

①調整計畫目標年至民國一〇〇年
②變更保存區爲宗教專用區
③變更市場用地爲住宅區、道路用地、公兒用地，並規定以市地重劃方式整體開發
④變更機關用地爲電信事業專用區
⑤變更公園用地爲綠地
⑥變更乙種工業區、廣停用地爲住宅區
⑦修訂土地使用分區管制要點

圖三　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)案變更位置示意圖

圖四　原市一用地變更為住宅區整體開發範圍示意圖

表六　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容 原計畫	變更內容 新計畫	變更理由	附帶條件或說明	備註
一	計畫年期	民國九十年	民國一〇〇年	配合國土綜合發展計畫目標年予以調整。		
二	廣場西側	保存區 〇・一八公頃	宗教專用區 〇・一八公頃	為配合特定目的之使用及統一分區名稱予以修正。		
三	廣場南側	市場用地(市一) 〇・五八公頃	住宅區 〇・四五公頃 道路用地 〇・〇三公頃 公兒用地 〇・一〇公頃	一、「市一」用地自計畫發佈實施迄今尚未完成徵收，影響土地所有權人權益及使用。 二、現有市場規模已可滿足計畫區需求，按檢討辦法規定，零售市場以每一閭鄰設置一處為原則；另計畫區劃有「市二」用地，足供未來發展所需，故「市一」用地已無劃設之必要。 三、現況多為老舊建物，為改善環境，並顧及地主權益，將其變更為住宅區。 四、另為地區環境品質與公共設施服務水準，於「市一」用地北側劃設〇・一〇公頃公(兒)用地；及為交通聯絡，將「市一」用地北側、西側原四公尺人行步道變更為六公尺寬道路，以利通行。	附帶條件： 一、基於社會公平原則及加速道路之開闢，應將「市一」用地西側及北側六公尺、南側及東側八公尺寬道路部分一併納入，以市地重劃方式整體開發(圖四)。 整體開發範圍面積約〇・七五公頃(實際面積依地籍面積為準)，其中： 住宅區：〇・四五公頃 道路用地：〇・二〇公頃 公兒用地：〇・一〇公頃 二、為配合大法官八十五年六月二十一日第四〇六號解釋之意旨，應於本次通盤檢討案發佈實施起兩年內加以開發，否則於下次通盤檢討時變更恢復為原計畫。	
四	工(甲)北側	機關用地(機三) 〇・一八公頃	電信事業專用區 〇・一八公頃	配合中華電信民營化之轉型需要。		
五	廣停一南側	公園用地 〇・三九公頃	綠地 〇・三九公頃	一、依檢討辦法規定：本計畫區人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置公園。 二、考量區位及適用性，並為計畫區遊憩用地需求及符合原公園用地劃設用途。		

表六　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表(續一)

編號	六	七
位置	文中用地東側	
變更內容 原計畫	乙種工業區○.三七二三公頃 廣停用地(廣停二)○.○七三八公頃	
變更內容 新計畫	住宅區○.四四六一公頃	
變更理由	一、依檢討辦法規定，工業區之位置因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。 二、本工業區因北側緊接之住宅區現已發展使用，如工業區續作工業使用，將影響居住環境品質。 三、本工業區係因既有合法廠房而變更劃設，非屬必要之工業區，今土地所有權人已無繼續作工業使用之意願，其檢討變更不致影響產業整體發展；爰依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。	
附帶條件或說明	附帶條件： 一、依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。 二、為配合都市計畫之整體發展，故將廣「停」二用地配合變更為住宅區及納入將來擬定之細部計畫範圍，並應於變更範圍南側臨接30M計畫道路處再依廣「停」二用地原面積738M²劃設廣「停」用地，該用地面積不計入公共設施負擔比例，且於辦理重劃時應優先指配為公有土地及不參與重劃負擔及分配。 三、為配合大法官八十五年六月二十一日第四〇六號解釋之意旨，應於本次通盤檢討案發佈實施起兩年內另行擬定細部計畫，否則於下次通盤檢討時變更恢復為原計畫。	
備註	本案係於公開展覽期間人民或團體陳情意見。	
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 依「都市計畫法台灣省施行細則」、「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」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」修訂。

表七　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後對照表

編號	原條文	修正條文	修正理由	備註
一	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三十一條規定訂定之。	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。	配合「都市計畫法台灣省施行細則」之修正，修正法源依據。	
二	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一五〇，惟建蔽率不大於百分之五十時，容積率得調整為不得大於百分之二〇〇。	依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十四條規定修正。	
三	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二八〇。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇，惟建蔽率不大於百分之七十時，容積率得調整為不得大於百分之二八〇。	依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十四條規定修正。	
四	四、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。	四、甲種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。	配合變更內容明細表第六案，刪除乙種工業區之管制規定。	
五	五、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	五、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	依原條文。	
六	六、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一六〇。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一六〇。	配合變更內容明細表第二案，為配合特定目的之使用及統一名稱修正。	
七	七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	依原條文。	
八	八、國小、國中學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。	八、國小、國中學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。	依原條文。	
九	九、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇。	九、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇。	依原條文。	
十	十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。	十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。	依原條文。	

表七　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後對照表(續一)

編號	原條文	修正條文	修正理由	備註
十一		十一、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	配合變更內容明細表第四案，為統一名稱，並配合公營事業民營化政策增列條文。	
十二	十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性之設施，訂定左列獎勵措施： (一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十二點之規定增加興建樓地板面積。 1.基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2.基地面積一千五百平方公尺以上。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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。 1.私人捐獻或設置圖書館、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。 2.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。	十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加提供之樓地板面積。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。 1.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。 2.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。	一、條次調整。 二、為配合內政部九十二年三月二十日公告廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」修正條文。	

表七　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後對照表(續二)

編號	原條文	修正條文	修正理由	備註
十三	十二、依第十一點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。 △FA=S×I A：基地面積　S：開放空間有效總面積I：鼓勵係數，依左列規定計算： (一)商業區：I=2.89 √(S/A)-1.0 (二)住宅區、機關用地： I=2.04 √(S/A)-1.0 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。	刪除。	併第十二點予以規定。	
十四	十三、依第十一點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第十點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。	刪除。	併第十二點予以規定。	
十五		十三、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。 商業區 /	依「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」增列條文。	

表七　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後對照表(續三)

編號	原條文	修正條文	修正理由	備註
十六		十四、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。	依「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」增列條文。	

分區及用地別	退縮建築規定	備註
工業區	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審議決定。	自道路境界線至少退縮五公尺，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。
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，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。
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「建築技術規則」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。	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「建築技術規則」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		

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：

表七　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後對照表(續四)

編號	原條文	修正條文	修正理由	備註
十七	十四、本計畫區內公共設施用地，准依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定作多目標使用。	十五、本計畫區內公共設施用地，准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。	一、條次調整。 二、配合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之訂定修正條文。	
十八	十五、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	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，以美化環境。	一、條次調整。 二、依原條文。	
十九	十六、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。	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。	一、條次調整。 二、文詞修正。	

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以下類推	設置三部

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)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

參、檢討後之計畫

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於安定鄉公所所在地，其東至安定國小西側，南至台糖鐵路，西至安定國中西側之灌溉溝渠，北至曾文溪堤防，包括安定、安加、保西等三村，計畫面積一九四、九五公頃。

二、計畫年期

以民國一〇〇年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為六、五〇〇人，居住密度每公頃約一八五人。

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，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積為三五．五二二八公頃。

(二)商業區

劃設鄰里中心商業區一處，面積一．九〇公頃。

(三)工業區

劃設甲種工業區一處，面積一一·〇八公頃；零星工業區一處，面積〇·〇六公頃；面積共計一一·一四公頃。

(四)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積一〇六·八五三九公頃。

(五)農會專用區

劃設農會專用區一處，面積〇·四八八五公頃。

(六)加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積〇·二〇公頃。

(七)電信事業專用區

劃設電信事業專用區一處，面積〇·一八公頃。

(八)宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積〇·一八公頃。

五、公共設施計畫

(一)機關

共劃設機關用地三處，其中機一為現有鄉公所，機二為警察分駐所，機四供郵局使用，面積合計〇·四五公頃。

(二)學校

1.國小

劃設國小用地一處，面積合計二.〇三公頃。

2.國中

劃設國中用地一處，係為現有安定國中，面積四.五八公頃。

(三)市場

劃設零售市場用地一處，面積〇.三五公頃。

(四)鄰里公園兼兒童遊樂場

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場三處，面積合計〇.四九公頃。

(五)綠地

劃設綠地面積合計〇.三九公頃。

(六)廣場

劃設廣場一處，面積〇.〇五公頃。

(七)廣場兼停車場

劃設廣場兼停車場一處，面積〇.一六公頃。

表八　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

六、交通系統計畫

(一)道路

1.聯外道路

(1)一號道路(一七八號縣道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往台南，東通善化，計畫寬度二〇公尺。

(2)二號道路為本計畫區次要道路，通往海寮村，計畫寬度十五公尺。

2.區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十公尺、八公尺及六公尺，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

(二)高速公路

經區內之高速公路及安定交流道，劃設為高速公路用地，面積計一八.二一公頃。

表九　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表

表十　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)前後土地使用面積對照表

圖五　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

七、災害防救計畫

依民國八十八年十二月修訂之都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應就都市防災、避難場所、設施、消防救災路線、火延燒防止地帶等事

項進行規劃及檢討。」故將都市防災規劃納入考量，將災害避難路線、場所予以明確指出；以計畫區內之計畫道路為避難路線，並以計畫區內、外開放空間為避難場所；另將區內計畫道路和開放空間列為火災延燒防止地帶，並作合理標示，以提昇全民之災害應變能力，減輕災害損失，保障全民生命財產安全。

表八　變更安定都市計畫(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	0.2300	一號道路中段轉角處	現有鄉公所、衛生所
	機　二	0.1300	商業區北側	現有警察分駐所
	機　四	0.0900	一號道路中段轉角處	現有郵局
	小　計	0.4500		
學校	文(小)	2.0300	六號道路東側，公(兒)二南面	國小預定地
	文(中)	4.5800	一、二號道路相交處，二號道路北側	現有安定國中
	小　計	6.6100		
市場	市　二	0.3500	一號道路中段與三號道路之間	
	小　計	0.3500		
廣場	廣	0.0500	保安宮東側	
鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒)一	0.2000	四、五號道路相交處東北側	
	公(兒)二	0.1900	六號道路北段東側	
	公(兒)三	0.1000	保安宮南側	
	小　計	0.4900		
綠地	—	0.3900	一號道路中段與三號道路之間	
廣場兼停車場	廣(停)一	0.1600	機一西側	
	小　計	0.1600		
道路	—	11.7748		
高速公路	—	18.21		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表九　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表

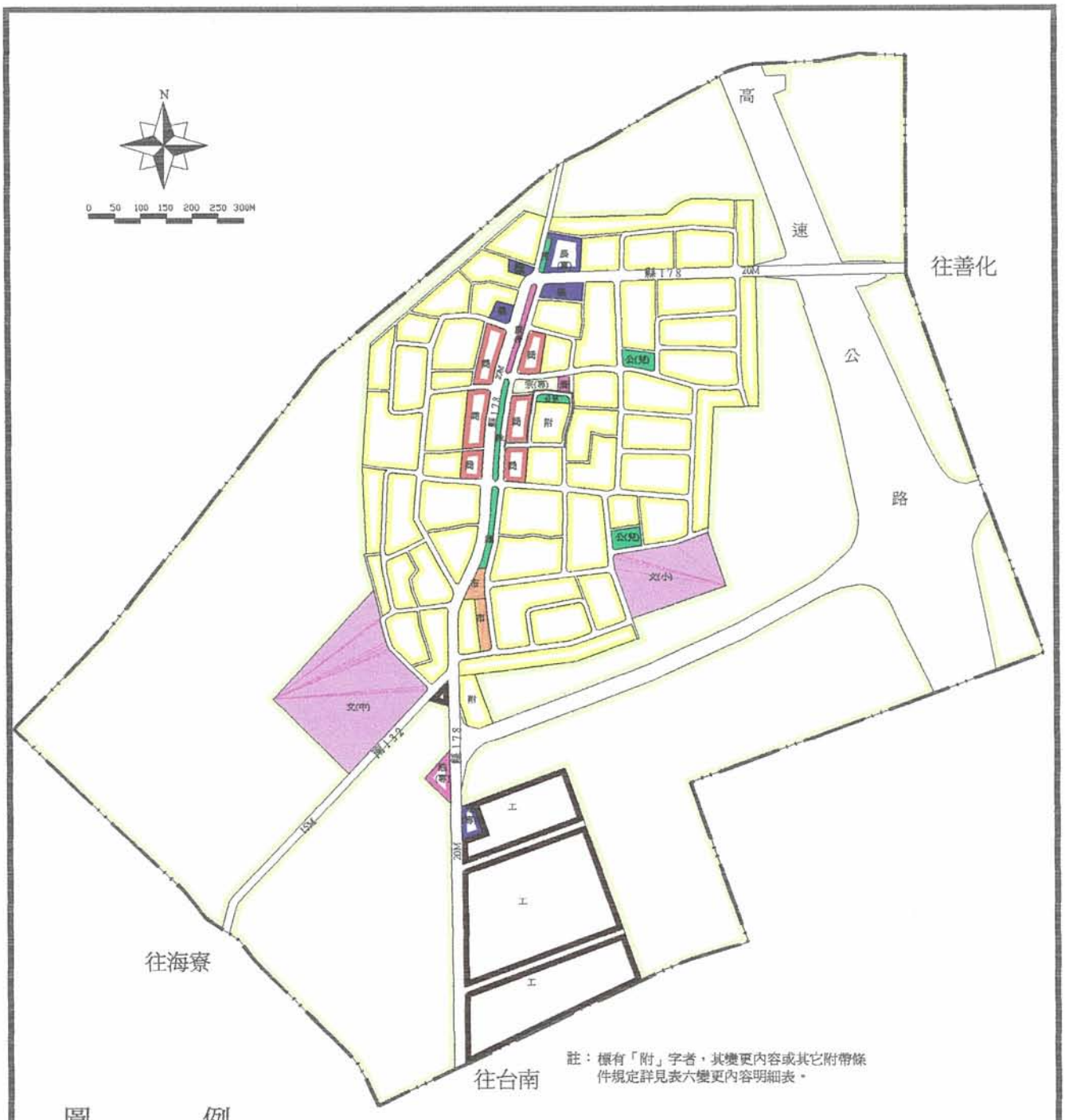
編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
一	自計畫範圍線東端至範圍線南端	20	2,145	聯外主要道路
二	自安定國中附近至計畫範圍線西端	15	630	聯外次要道路
三	自鄉公所附近至二號道路起點	10	720	區內主要道路
四	自一號道路中段至三號道路中段	10	600	區內主要道路
五	自三號道路北段至四號道路中段	10	180	區內次要道路
六	自三號道路中段至四號道路中段	10	360	區內次要道路
七	自一號道路(機二南側)至一號道路近排水溝南端段	10	645	區內主要道路
八	自七號道路中段至一號道路中段	10	105	區內次要道路
九	自一號道路南段至工業區內	12	240	工業區出入道路
十	自一號道路南段至工業區內	12	315	工業區出入道路
未編號	未標明寬度	8		出入道路
未編號	未標明寬度	6		出入道路
未編號	未標明寬度	4		人行步道
	以下空白			

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表十　安定都市計畫(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(公頃)	通盤檢討增減面積(公頃)	通盤檢討後		
			面積(公頃)	佔都市發展用地面積百分比(%)	佔計畫面積百分比(%)
住宅區	34.6267	+0.8961	35.5228	40.32	18.22
商業區	1.9000	0	1.9000	2.16	0.97
甲種工業區	11.0800	0	11.0800	12.58	5.68
乙種工業區	0.3723	-0.3723	0.0000	0.00	0.00
零星工業區	0.0600	0	0.0600	0.07	0.03
農業區	106.8539	0	106.8539	---	54.81
農會專用區	0.4885	0	0.4885	0.55	0.25
保存區	0.1800	-0.1800	0	0	0
宗教專用區	0	+0.1800	0.1800	0.20	0.09
電信事業專用區	0	+0.1800	0.1800	0.20	0.09
加油站專用區	0.2000	0	0.2000	0.23	0.10
機關	0.6300	-0.1800	0.4500	0.51	0.23
學校	6.6100	0	6.6100	7.50	3.39
市場	0.9300	-0.5800	0.3500	0.40	0.18
公園	0.3900	-0.3900	0	0	0
鄰里公園兼兒童遊樂場	0.3900	+0.1000	0.4900	0.56	0.25
綠地	0	+0.3900	0.3900	0.44	0.20
廣場	0.0500	0	0.0500	0.06	0.03
廣場兼停車場	0.2338	-0.0738	0.1600	0.18	0.08
道路	11.7448	+0.0300	11.7748	13.37	6.04
高速公路	18.2100	0	18.2100	20.67	9.34
合計(1)(都市發展用地)	88.0961	---	88.0961	100.00	---
合計(2)(計畫總面積)	194.9500	---	194.9500	---	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖五　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

八、分期分區發展計畫

本計畫係屬鄉街計畫，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、商業區、工業區、電信事業專用區、宗教專用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(已發展區)：為舊市街地區，且建築用地使用率多已達百分之八十以上之地區。

2.第二期(優先發展區)：為已發展區以外之都市發展用地。

九、土地使用分區管制計畫

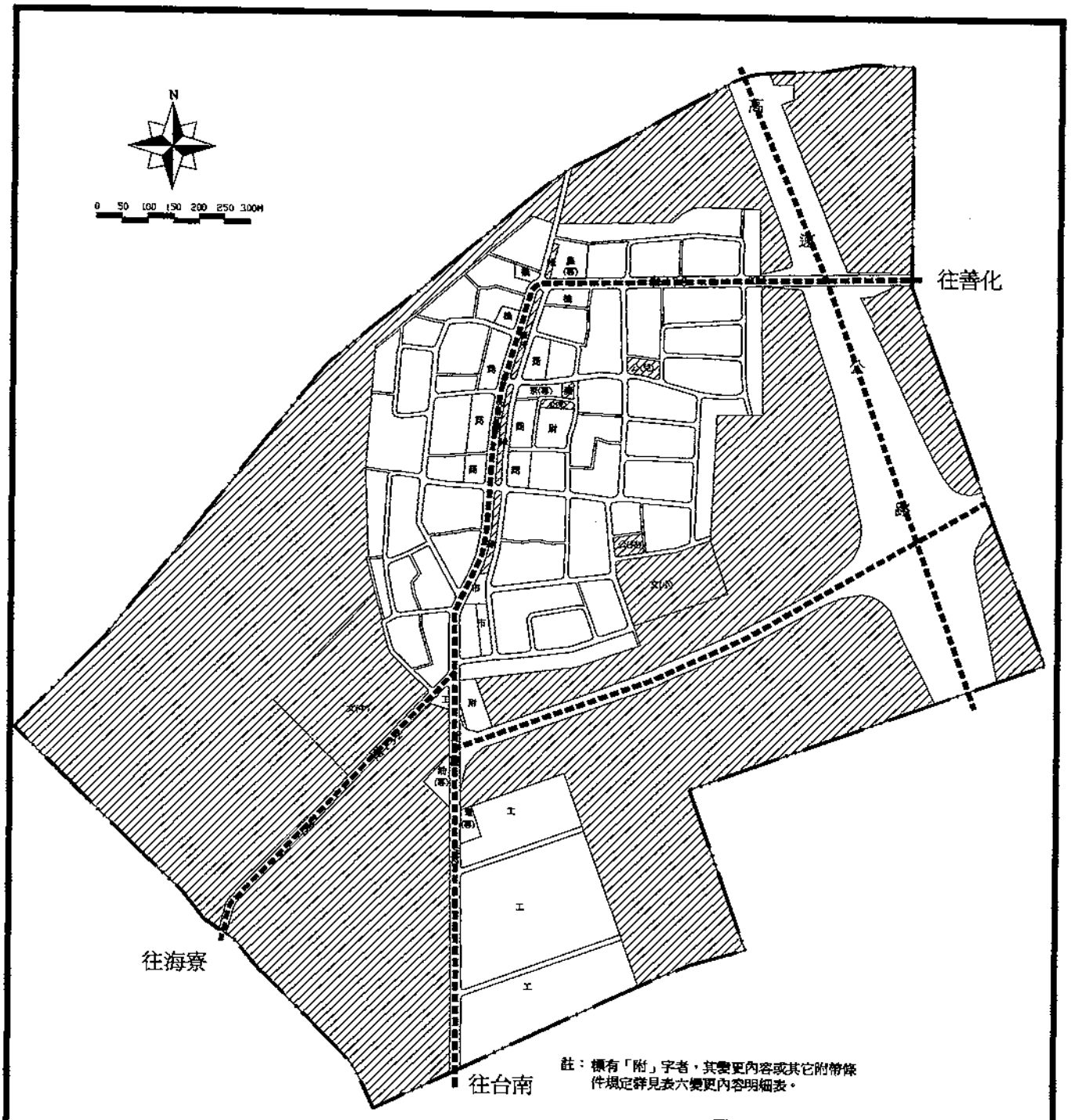
為促進本計畫區土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，修訂土地使用分區管制要點，詳如附錄一。

圖六　都市防災路線及避難場所規劃示意圖

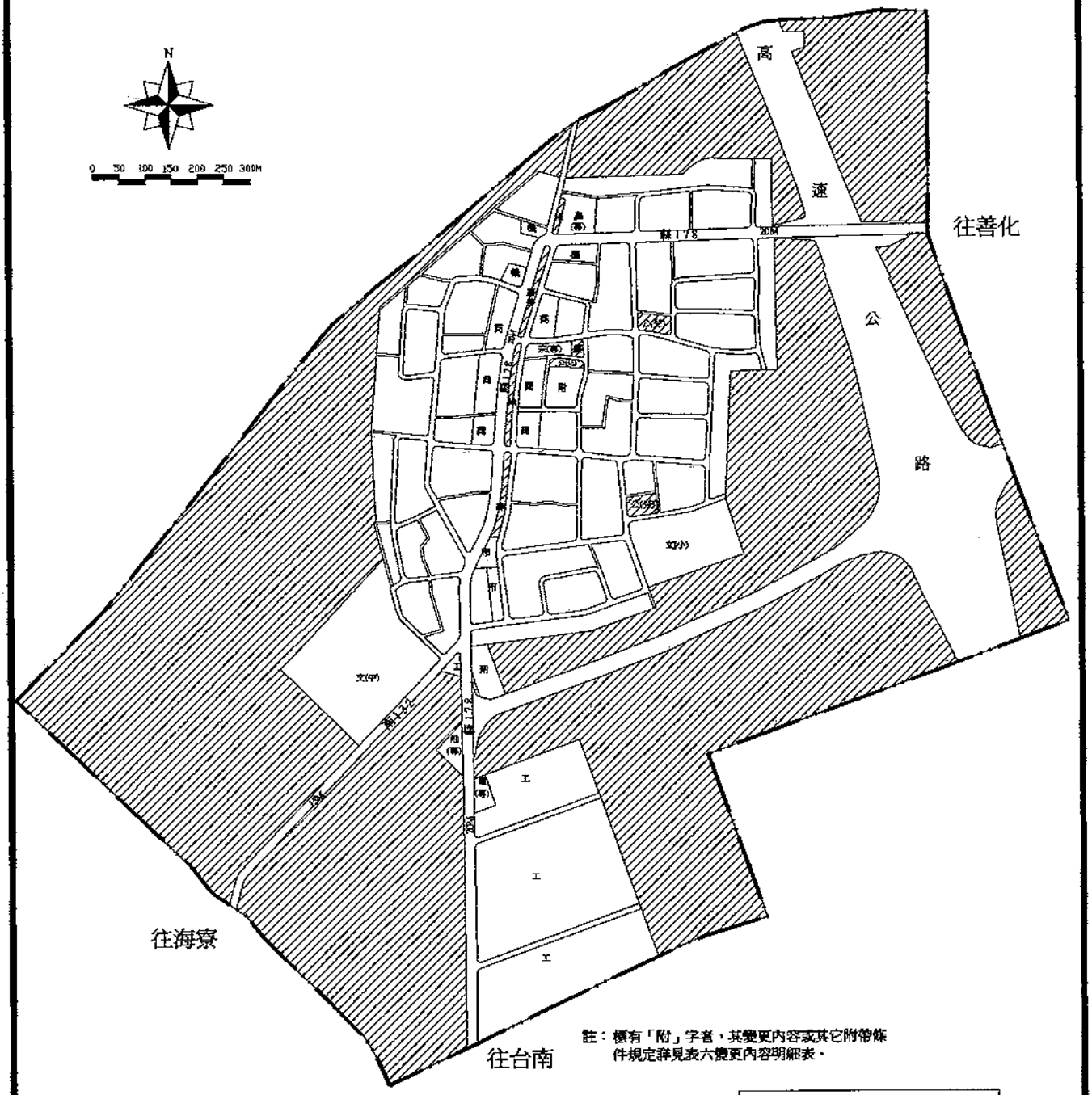
圖七　火災延燒防止地帶規劃示意圖

圖八　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區示意圖

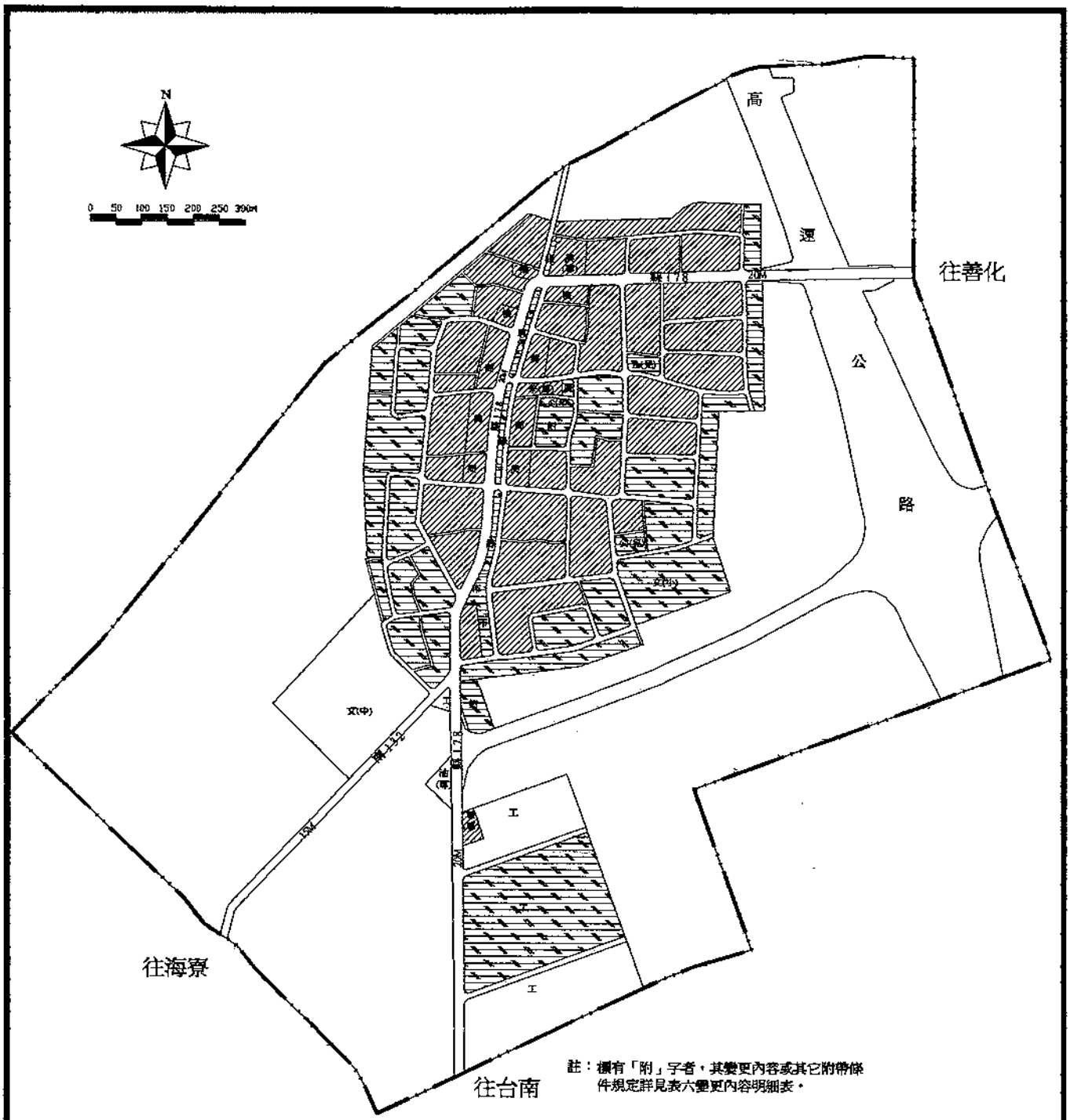
附錄一　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點



圖六　都市防災路線及避難場所規劃示意圖



圖七　火災延燒防止地帶規劃示意圖



圖八　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展示意圖

十、事業及財務計畫

本計畫區內公共設施用地，除原「市一」用地變更為住宅區案整體開發範圍內公(兒)三用地及道路用地，規定以市地重劃方式辦理開發外，其餘公共設施用地均應以徵收方式取得。本計畫區內尚未開闢之公共設施用地，其事業及財務計畫分析詳如表十一。

表十一　事業及財務計畫分析表

表十一　變更安定都市計畫(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	市地重劃或無償提供	獎勵投資	公地撥用	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計		徵購勘測設計	施工	
學校	文(小)	2.03	V				已征購及補償	203	3,045	3,248	縣政府、鄉公所	—	—	編列年度預算
	文(中)	1.43	V				已征購及補償	143	2,145	2,288	縣政府、鄉公所	—	—	編列年度預算
市場	市二	0.35	V				1,505	35	525	2,065	縣政府、鄉公所	—	—	編列年度預算
鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒)一	0.20	V				860	20	200	1,080	縣政府、鄉公所	—	—	編列年度預算
	公(兒)二	0.19	V				817	19	190	1,026	縣政府、鄉公所	—	—	編列年度預算
綠地	綠	0.39	V				1,677	39	390	2,106	縣政府、鄉公所	—	—	編列年度預算
廣場	廣	0.05	V				已征購及補償	5	50	55	縣政府、鄉公所	—	—	編列年度預算
道路		3.91	V				16,598	386	3,860	20,844	縣政府、鄉公所	—	—	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。

附錄一　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

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六十，容積率不得大於百分之一五〇，惟建蔽率不大於百分之五十時，容積率得調整為不得大於百分之二〇〇。

三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇，惟建蔽率不大於百分之七十時，容積率得調整為不得大於百分之二八〇。

四、甲種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。

五、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。

六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一六〇。

七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。

八、國小、國中學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。

九、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇。

十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。

十一、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。

十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」規定辦理。

(二)建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加提供之樓地板面積。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。

1.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。

2.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。

十三、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 商業區	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。
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺，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。 二、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審議決定。
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，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「建築技術規則」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「建築技術規則」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。

十四、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)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十五、本計畫區內公共設施用地，准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。

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，以美化環境。

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。

附 件　變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)
變更內容明細表第六案相關文件

正本

臺南縣政府　函

受文者：廠名：
地址：[redacted]

速別：普通件
密等及解密條件：非機密
發文日期：中華民國九十二年八月十四日
發文字號：府經工字第09203008600號
附件：

主旨：貴〔廠〕公司因歇業申請繳銷工廠登記乙案，同意備查，請查照。

說明：

一、依據貴廠〔公司〕九十二年八月十四日申請註銷書件辦理。

二、原領本府代發第九九—六五九五一五—00號工廠登記證註銷存府。

三、繳銷後之建物及基地應依相關規定辦理。（廠址：臺南縣安定鄉安加村二五八之二號）（使用分區：都市計劃內工業區）

四、副本抄送經濟部中部辦公室。

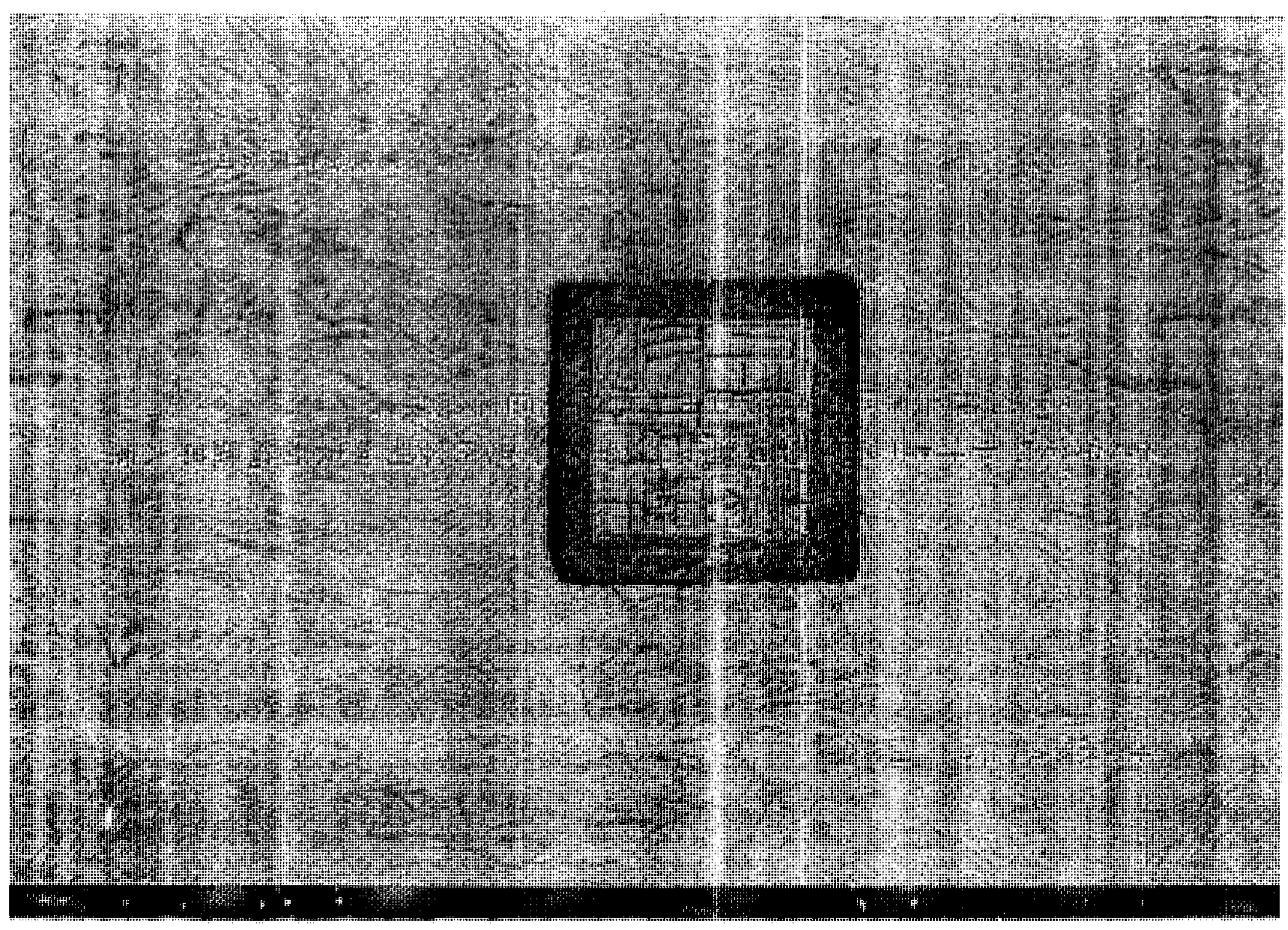
正本：廠名：正豐活塞股份有限公司　負責人：黃金義
副本：臺南縣環境保護局、財政部南區國稅局台南縣分局、行政院環境保護署、經濟部中部辦公室、本府勞工局

縣長蘇煥智

機關地址：臺南縣新營市民治路三十六號
傳　真：0六六三二一二六0
承辦人：林明樹，聯絡電話：0六六三五四六四八轉

裝——訂——線

本案依分層負責規定授權主管課長決行



中華民國九十二年　月

「變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容明細表新編號第六案
——變更乙種工業區、廣(停)用地為住宅區案協議書

協議人：正豐活塞股份有限公司

台南縣政府

協　議

立協議書人：正豐活塞股份有限公司（以下簡稱甲方）

南縣政府（以下簡稱乙方）

茲經雙方同意簽訂「變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）案」變更內容明細表新編號第六案—變更乙種工業區、廣（停）用地為住宅區案，協議條款如下：

第一條：協議書簽訂法令依據與目的：

本協議書之簽訂係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理；具結保證依核定都市計畫規定，提供回饋及配置必要性公共設施。

第二條：都市計畫變更標的與用途：

變更標的為安定都市計畫乙種工業區，都市計畫面積0．三七二三公頃（實際面積依實地量測為準），變更主要計畫為住宅區，且依規定另行擬定細部計畫，劃設公（兒）用地、廣場用地及道路用地等公共設施用地；並為配合都市計畫整體發展，將0．0七三八公頃廣（停）二用地配合變更為住宅區納入擬定細部計畫範圍。

第三條：土地捐贈及代金折繳：

為落實公平原則，甲方自願捐贈工業區變更後一定比例之公共設施用地及可供建築用地（依

「都市計畫工業區檢討變更審議規範」許可條件所訂自願捐地比例)或提供一定金額之捐獻代金予台南縣政府或安定鄉公所；前述捐贈土地中，可建築用地部分之土地，得以捐獻代金方式抵繳，代金應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之當期公告土地現值加百分之四十計算。

第四條：細部計畫之擬定或變更：

甲方承諾依都市計畫法定程序自行擬定細部計畫，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定配置必要之公共設施用地；且應於變更標的南側鄰接三十公尺計畫道路處再依廣(停)二用地原面積0．0七三八公頃劃設廣(停)用地，該用地面積不計入公共設施負擔比例，且於辦理重劃時應優先指配為公有土地及不參與重劃負擔及分配。

第五條：公共設施之建設及樁位測定費用：

工業區變更後全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由甲方自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。

第六條：整體開發：

本工業區變更案甲方承諾俟細部計畫完成法定程序，完成捐地、捐獻代金手續及公共設施建設整體開發完成後始得申請發照建築，不適用都市計畫法第十七條第二項但書規定。

第七條：開發期限：

甲方承諾於「變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)案」發布實施起兩年內另行擬定細部計畫，否則於下次通盤檢討時變更恢復為原計畫。

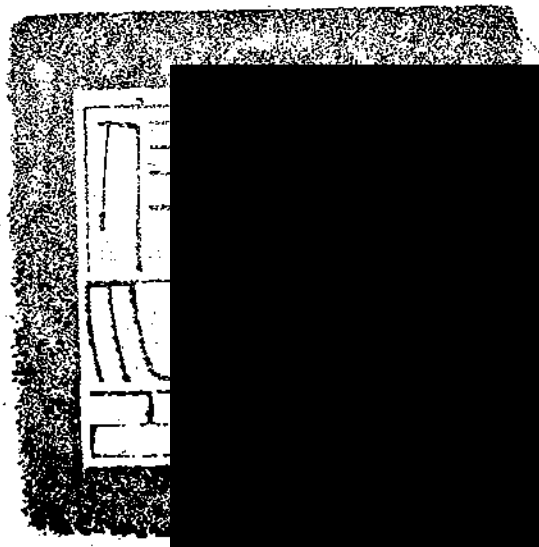
第八條：協議書之認證：

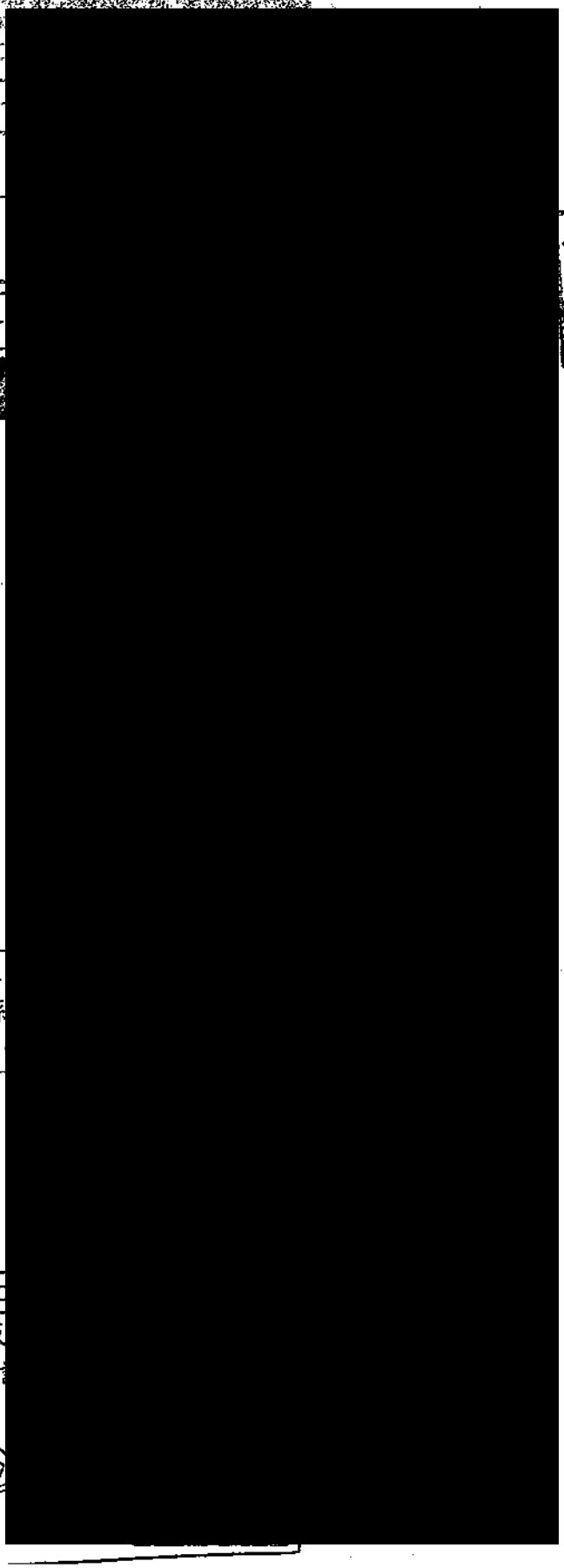
本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本參份、副本陸份，由甲乙雙方及法院各執正本壹份，甲乙雙方各執副本參份，並經法院採私證書之認證方式，認證費用由甲方負擔。

第九條：協議書之補充規定：

協議書如有未盡事宜，雙方得以換文方式商訂之；若本協議書與所核定之開發計畫內容有差異時，應就差異處修訂並辦理法院認證，其認證費用之處理方式同前條。

立協議書人：





中　華　民　國　97　年　9　月　10　日

本文書當事人之簽名或蓋章係到場承認為真正

案號：0128
本文件之簽名或
法院所屬民間公
公證人：

中華民國九十二年　月

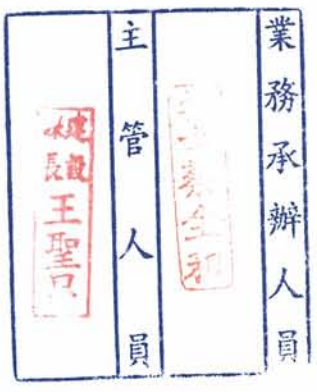
「變更安定都市計畫（第[illegible]次通盤檢討）案」變更內容明細表新編號第六案

——變更乙種工業區（廣停）用地為[illegible]區案協議書

協議人　正豐活塞股份有限公司

台南縣政府

盛順開發顧問有限公司
梁豐裕
技術字第001816號
都市計畫技師


業務承辦人員
主管人員
王聖

內政部都市計畫委員會第五六三次會議紀錄

一、時間：中華民國九十二年七月八日（星期二）上午九時卅分。

二、地點：本部營建署第一會議室。

三、主席：余兼主任委員政憲（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員均不克出席，由委員互推柯委員

鄉黨代理主席）

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第五六二次會議紀錄。

決　定：確定。

審議案件一覽表。

七、核定案件：

第　一　案：桃園縣政府函為「變更龜山都市計畫（原公園用地及公園兼兒童遊樂場用地變更為住宅區）專案通盤檢討案」。

紀錄彙整：陳志賢

核定案
第六案

第二案：新竹縣政府函為「變更橫山都市計畫（部分農業區、鐵路用地為電路鐵塔用地）案」。

第三案：新竹縣政府函為「變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

第四案：台中縣政府函為「變更潭子都市計畫（部分住宅區、工業區、農業區、鐵路用地為道路用地）案」。

第五案：彰化縣政府函為「變更伸港（全興地區）都市計畫（部分住宅區為道路用地、部分商業區為道路用地）案」。

第六案：台南縣政府函為「變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第七案：高雄縣政府函為「變更阿蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第八案：內政部為「變更林口特定區計畫（工十二開發附帶條件）案」。

第九案：新竹縣政府函為「變更竹北（斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案其中人民或團體陳情意見綜理表第四十三案、第四十六案」。

第六案：台南縣政府函為「變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說　明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會九十一年五月十三日第一六四次會議及九十一年十一月八日第一六八次會議審議通過，並准台南縣政府九十二年五月二日府城都字第〇九二〇〇六四九七五號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決　議：本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請台南縣政府依照修正計畫書圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表新編號第三案，縣政府於會中所提變更計畫圖部分（如附圖一），請將劃設之「公（兒）用地」（面積〇．一公頃）調整至變更範圍北側，以配合該地區之整體發展。

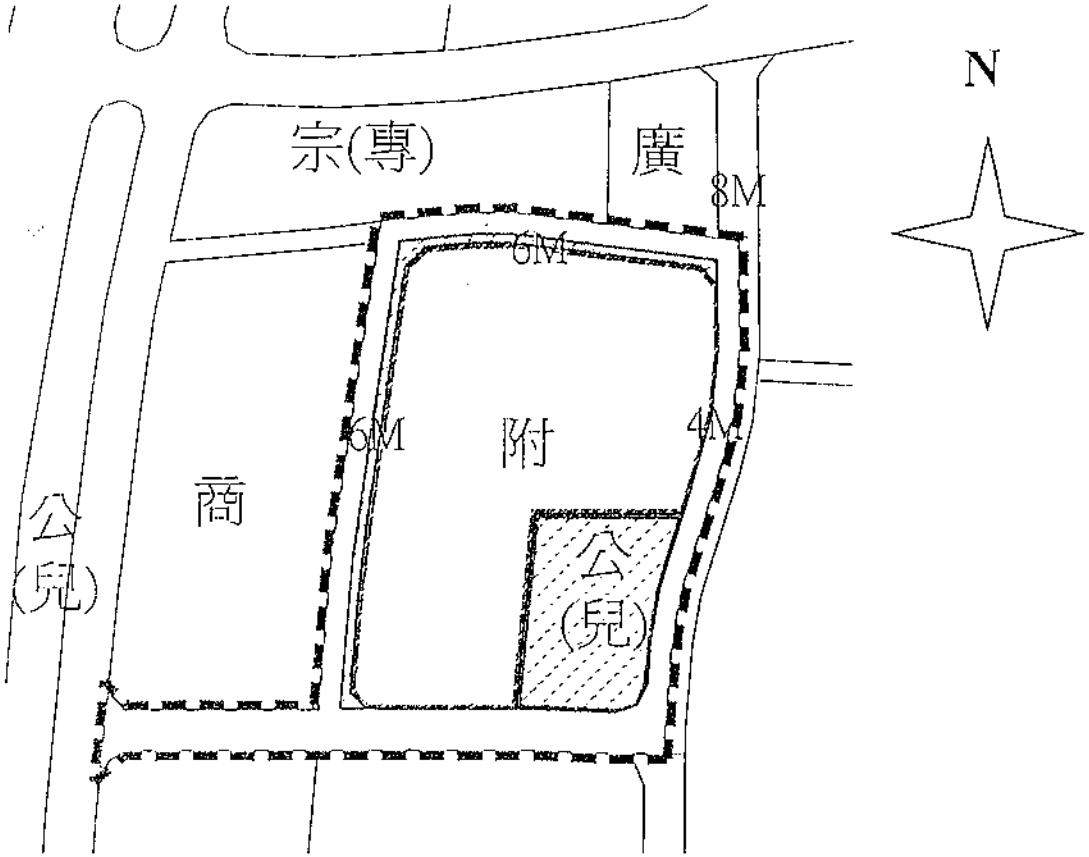
二、本計畫區並未劃設環保設施用地，惟據台南縣政府列席人員表示，該地區已依整體需求興建永康大型焚化爐，將來垃圾處理尚無問題。又本計畫區本部營建署已完成污水下水道規劃，將來請配合地方發展實際需要，考量設置污水處理場，其如有涉及都市計畫之變更，請另依法定程序辦理。

【附圖一】變更內容明細表第三案

變更市場用地　0.58 公頃為住宅區　0.45 公頃、公(兒)用地　0.10 公頃、道路用地　0.03 公頃

整體開發範圍：0.75 公頃
--住　宅　區：0.45 公頃
--公(兒)用地：0.10 公頃
--道　路　用地：0.20 公頃

公共設施比例約 40 %



【附　錄】

本會專案小組審查意見

本案建議除左列各點外，其餘照台南縣政府核議意見通過。

一、安定鄉為嘉南平原之一部分，平均海拔僅約三—五公尺，係屬台南生活圈中麻豆次生活圈都市層級，為農村集居中心，並無較高層之商業服務，一般商業活動主要是以零售店為主的雜貨、餐飲等，並以都市計畫區外之港口地區較密集，因本計畫區係鄉公所所在地，且鄰近台南科學工業園區、新吉工業區、安定及新吉交流道等重大建設計畫，故本次通盤檢討，除參據現況發展需要作變更外，宜藉助各項建設計畫之開發，因應該地區都市型態、屬性、功能之調整與經濟、文化、產業結構之改變或轉型，發掘本地區之歷史、文化、人文景觀、自然生態資源等，妥為型塑本計畫區之發展願景，並納入計畫書作為執行之依據。

二、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定標準及計畫人口六、五〇〇人核算，本計畫區停車場用地面積不足〇．一五六二公頃、鄰里公園兼兒童遊樂場面積不足〇．一三公頃，且公園、綠地、體育場所、兒童遊樂場及廣場等五項公共設施用地，面積合計僅〇．六七三五公頃，佔全部計畫面積比例為百分之〇．三五，核與都市計畫法第四十五條規定之比例（百分之十）嚴重不足，惟據縣政府列席人員說明，本計畫之擬定係以既有鄉村聚落為基礎加以規劃，外圍均為空曠之農地，且計畫區內各類都市發展用地使用率大部分已達百分之八十，又無適當之公有土地，補充劃設公共設施用地尚

有困難，故採納縣政府列席人員之意見，俟未來變更農業區為都市發展用地時再妥為調整補充。

二、變更內容明細表部分：

變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)　變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容 原計畫	變更內容 新計畫	變更理由	縣都市計畫委員會決議	本會專案小組審議意見
一	一	計畫年期	民國九〇年	民國一〇〇年	配合國土綜合發展計畫目標年予以調整。	照案通過。	照縣政府核議意見通過。
二	二	廣場西側	保存區 〇·一八公頃	宗教專用區 〇·一八公頃	為配合特定目的之使用及統一分區名稱予以修正。	照案通過。	照縣政府核議意見通過。
三	三	廣場南側	市「一」市場用地 〇·五八公頃	住宅區 〇·五一公頃 道路用地 〇·〇七公頃	一、市「一」市場用地自計畫發布實施迄今尚未完成徵收，影響土地所有權人權益及使用。 二、現有市場規模已可滿足計畫區需求，按檢討辦法規定，零售市場以每一鄰設置一處為原則；另計畫區劃有「市二」用地，基於社會公平原則並加速道路之開闢，應將「市一」用地周圍六公尺及八公尺寬計畫道路一併納入，以市地重劃方式整體開發(詳圖四)。 三、現況多為老舊建物，足供未來發展所需，故「市一」用地已無劃設之必要。為改善環境，並顧及地主權益，將其變更為住宅區，並劃設區內聯絡道路。	修正通過。 修正事項： 1.應於「市一」用地範圍內劃設面積不低於〇·一公頃之土地供作公「兒」用地，以補公共設施用地之不足。 2.參酌縣都市計畫委員會決議旨意，未來得將鄰接之計畫道路納入以市地重劃方式整體開發，請縣政府繪圖提會報告，以作為執行之依據。 3.為配合大法官八十五年六月二十一日第四〇六號解釋之意旨，應於本次通盤檢討案發布實施起兩年內加以開發，否則於下次通盤檢討時變更恢復為原計畫。	為利都市計畫之發展，故採納縣政府及鄉公所列席人員之意見依下列原則變更。 整體開發範圍約	

	四	五	六		
	四	五	人 3		
	工(甲)北側	廣停一南側	文中用地東側		
	機關用地(機三)○.一八公頃	公園用地○.三九公頃	乙種工業區○.三七二三公頃		
	電信事業專用區○.一八公頃	公(兒)用地○.三九公頃	住宅區○.三七二三公頃		
	配合中華電信民營化之轉型需要。	一、依檢討辦法規定：本計畫區人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置公園。 二、計畫區內兒童遊樂場用地需要為○.五二公頃，為滿足用地需求並符合原公園用地劃設用途。	一、依檢討辦法規定，工業區之位置因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。 二、本工業區因北側緊接之住宅區現已發展使用，如工業區續作工業使用，將影響居住環境品質。 三、本工業區係因既有合法廠房而變更劃設，非屬必要之工業區，	○.八三公頃(實際面積依地籍面積為準)，其中： 住宅區：約○.五一公頃 道路用地：約○.三二公頃	
	照案通過。	照案通過。	附帶條件同意採納。 附帶條件： 一、依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。 二、土地所有權人應於本次通盤檢討發布實施後二年內，申請擬定細部計畫；如未能如期申請，應請安定鄉公所辦理專案通	照縣政府核議意見通過。	
			據縣政府列席人員說明，本案已徵得工業主管機關之同意，故採納縣政府列席人員之意見，同意依下列原則變更。 1. 本案變更地點現況仍供作工業使用，故請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，於都市計畫送請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣(市)政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」，其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定。 2. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定第五點辦理，並於主	本案變更範圍夾雜於(一)號二十公尺及(三)號十公尺計畫道路間，變更後兼供兒童遊樂場使用似有未妥，故建議修正為「綠地」，以符實際。	

三、土地使用分區管制要點部分：

（一）為配合內政部九十二年三月二十日已公告廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」，故將土地使用分區管制要點第十二點第一款修正為：「建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則規定辦理」。

						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
今土地所有權人已無繼續作工業使用之意願，其檢討變更不致影響產業整體發展；爰依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。	盤檢討恢復為原分區。	併土地使用分區管制要點。	依「都市計畫法台灣省施行細則」、「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」及「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」修訂。			
	要計畫報請核定前，與地方政府簽定協議書及經公證或認證。 3.為配合都市計畫之整體發展，故將廣「停」二用地配合變更為住宅區及納入將來擬定之細部計畫範圍，並應於變更範圍南側鄰接30M計畫道路處再依廣「停」二用地原面積138㎡劃設廣「停」用地，該用地面積不計入公共設施負擔比例，且於辦理重劃時應優先指配為公有土地及不參與重劃負擔及分配。 4.為配合大法官八十五年六月二十一日第四〇六號解釋之意旨，應於本次通盤檢討案發布實施起兩年內另行擬定細部計畫，否則於下次通盤檢討時變更恢復為原計畫。	併土地使用分區管制要點。			

（二）本計畫區計畫人口為六、五〇〇人，依本次通盤檢討後之住宅區面積三五．五八二八公頃、商業區面積一．九公頃，以每人五〇平方公尺居住樓地板面積核計，本計畫區容積率分別為住宅區百分之八七及商業區百分之一六七；又本計畫區檢討後之居住密度為每公頃一八五人及鄰里性公共設施用地比值為百分之八．七三，依都市計畫法台灣省施行細則第三十四條規定，本計畫區容積率分別為住宅區不得大於百分之一二〇，商業區不得大於百分之一八〇，惟縣都市計畫委員會決議後仍維持現行住宅區容積率不得大於百分之二〇〇，商業區容積率不得大於百分之二八〇，似屬偏高，基於考量地方需求及兼顧居住環境品質，故建議修正為：「住宅區建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇，惟建蔽率不大於百分之五〇時，容積率得調整為不得大於百分之二〇〇；商業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇，惟建蔽率不大於百分之七〇時，容積率得調整為不得大於百分之二八〇。」。

檔　　號：
保存年限：

臺南縣政府　　函

受文者：本府城鄉發展局

速別：普通件
密等及解密條件：普通
發文日期：中華民國九十二年十一月二十五日
發文字號：府城都字第0920193681A號
附件：如主旨

主旨：檢送「變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）案」公告文、計畫書、圖、內政部都市計畫委員會九十二年七月八日第五六三次會議紀錄各乙份，公告文請依法張貼公告實施，計畫書、圖請經常保持清晰完整並置於公開地點供民眾閱覽，請 查照。

說明：依據內政部九十二年十一月六日台內中營字第0920089957號函辦理。

正本：臺南縣安定鄉公所、臺南縣新化地政事務所、本府工務局
副本：內政部、臺南縣建築師公會、本府行政管理室、本府地政局、本府城鄉發展局

機關地址：臺南縣新營市民治路三十六號
聯絡方式：
承辦人：邱淑華
聯絡電話：06-6331248

縣長蘇煥智

內政部　函

機關地址：100台北市徐州路五號
聯絡電話：87712614

受文者：台南縣政府

速別：最速件
密等及解密條件：普通
發文日期：中華民國九十二年十一月六日
發文字號：台內中營字第0920008995 7號
附件：如文　附件隨文

主旨：核定「變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）案」，請依法發布實施，並將發布日期、文號送部備查，復請查照。

說明：

一、復貴府九十二年十月十五日府城都字第0920166487號函。

二、本案業經本部都市計畫委員會九十二年七月八日第五六三次會（詳會議紀錄核定案第六案）會議審決在卷，並經貴府修正計畫書、圖完竣。

三、檢附相關資料如左：（計畫書、圖加蓋本部印信）

（一）計畫書（含審核摘要表）七份。

（二）計畫圖七份。

（三）本部都市計畫委員會九十二年七月八日第五六三次會議紀錄各七份。

正本：台南縣政府
副本：內政部營建署（計畫書圖、會議紀錄各二份）、安定鄉公所、內政部中部辦公室（營建業務）（計畫書圖、會議紀錄各一份）

部長余政憲

92.11.13 府收字第 13681 號

人事

借款

支票借您 (06)2930388 現取優待

看 廠房 土地 房屋 2胎可借及買賣 原料 機械 工廠 公司 萬物可借 06-2955159

當7舖 10萬內 郵局存簿 銀行存摺 信用貸款 ★馬小姐★ 0938727584

小額借款 姐妹自營 5千～10萬 到府服務 息低 好借 0938796984 林小姐(非錢莊)

小啓

遺失

臺灣高雄地方法院公示催告

臺灣臺南地方法院公示送達公告

合作金庫銀行標售房地公告

詳見11月25日本報2792版

臺南縣政府　公告

發文日期：中華民國九十二年十一月二十五日
發文字號：府城都字第0920193681B號
附件：
主旨：公告「變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）案」，自民國九十二年十一月二十八日起發布實施，請週知。
依據：都市計畫法第二十一條暨內政部九十二年十一月六日台內中營字第09200899557號函。
公告事項：「變更安定都市計畫（第三次通盤檢討）案」計畫書、圖，公告於本府及安定鄉公所。

縣長　蘇煥智

臺灣臺南地方法院公告