

擬定新化都市計畫(原「公(兒)三」公  
(兒)用地變更為住宅區)細部計畫書

黃 英 才 等 六 人  
中 華 民 國 95 年 1 月

新化鎮擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定新化都市計畫(原「公(兒)三」公(兒)用地變更為住宅區)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第二十四條	
擬定都市計畫機關	臺南縣新化鎮公所	
自擬細部計畫之土地權利關係人姓名	黃英才、黃英傑、黃英泰、黃金朱、黃陳秀春、蔡榮文等六人	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	<del>自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。 刊登於 年 月 日 報。</del>
	公開展覽	自民國94年2月17日起至民國94年3月19日止，計30天。 刊登於94年2月17、18、19日(星期四、五、六)中華日報。
	公 開 說明會	日期：民國94年3月10日上午11時。 地點：新化鎮公所三樓會議室
人民或團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉(鎮、市)級	新化鎮都市計畫委員會 93年8月24日民國九十三年第二次會審查通過。
	縣(市)級	臺南縣都市計畫委員會 94年5月13日第184次會審查通過。

# 第一章 緒論

新化都市計畫制定於民國60年4月，為提供居民休閒遊憩場所及優美生活環境空間，規劃10處公園用地，面積計約14.03公頃，依當時之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準核算，僅需公園用地5公頃，故於民國75年間辦理第一次通盤檢討時將部分公園用地變更為國小用地、鄰里公園用地兼作兒童遊樂場使用、及農業區，尚保留或規劃6處公園用地、4處公(兒)用地，面積計約10.25公頃；後因公共設施保留地徵收期限將屆(都市計畫法(62.8.28.修正公布)第五十條規定「公共設施保留地，在民國62年本法修正公布前尚未取得者，應自本法修正公布之日起10年內取得之。但有特殊情形，經上級政府之核准，得延長之；其延長期間至多5年。逾期不徵收，視為撤銷。」，經核算新化都市計畫區內公共設施保留地徵收期限，將於民國77年到期)，逾期不徵收，將視為撤銷，然政府財政無力全面辦理徵收，為免公共設施保留地之土地所有權人權益長期受損，新化鎮公所於民國77年間配合前臺灣省政府訂頒「臺灣省第一期都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討作業原則」規定辦理專案通盤檢討，依規定核算新化都市計畫區僅需公園用地3公頃，較當時現有之公園、公(兒)用地，可減少約7.25公頃，另由於該等公共設施保留地皆尚未取得開闢使用，且其用地僅極少部分為零星公有地，餘大部分為私有地，為求公平、合理，故以附帶條件規定將包含「公一」、「公二」、「公四」、「公七」、「公九」、「公十」、「公(兒)三」、「公(兒)五」、「公(兒)六」及「公(兒)八」等用地變更為住宅區。

原「公(兒)三」公(兒)用地土地所有權人為配合都市整體發展需要及促進土地利用，爰依「變更新化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案變更內容明細表第一案附帶條件「一、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。---」及都市計畫法第二十四條規定辦理自行擬定細部計畫作業；按土地權利關係人自行擬定細部計畫應符合都市計畫法臺灣省施行細則第八條第二項規定「---。三、---。但以市地重劃開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意者

，僅需檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。」，查本細部計畫區私有土地之土地所有權人計7位、面積計約8,453.75平方公尺，其中黃英才、黃英傑、黃英泰、黃金朱、黃陳秀春及蔡榮文等六位土地所有權人同意依相關規定辦理自行擬定細部計畫作業並委任黃英才為代表人(同意辦理面積約5,893.50平方公尺)，符合上開規定一佔私有土地總面積91.15%、佔私有土地所有權人人數85.71%。

## 第一節 法令依據與計畫目標

### 一、法令依據

都市計畫法第二十四條。

### 二、計畫目標

為配合都市計畫整體發展，策訂本細部計畫之計畫目標如后：

- (一)以完整鄰里之規劃觀點，透過合理的動線系統，誘導計畫區作整體健全發展。
- (二)依主要計畫道路系統，合理劃設細部計畫道路，構成完整之循環系統。
- (三)遵循主要計畫相關規定及都市計畫細部計畫審議原則，合理配設區內必要性公共設施用地，併同建設完成完整之出入交通及上下水道系統，創造優質生活環境空間。
- (四)依循主要計畫暨相關法令規定，擬訂土地使用分區管制計畫、都市防災計畫、公用設備計畫，維護都市生活環境品質。

## 第二節 基地位置與範圍

本計畫區位「新化都市計畫區」東隅中間位置，原計畫劃設為「公(兒)三」公(兒)用地(圖一-1)，計畫範圍土地標示包括新東段65-1(部分)、69-1、70-2(部分)、71-3、73(部分)、78、79、80(部分)、81、82、83、91-1地號等計12筆土地，面積約8,454平方公尺(表一-1、圖一-2)。

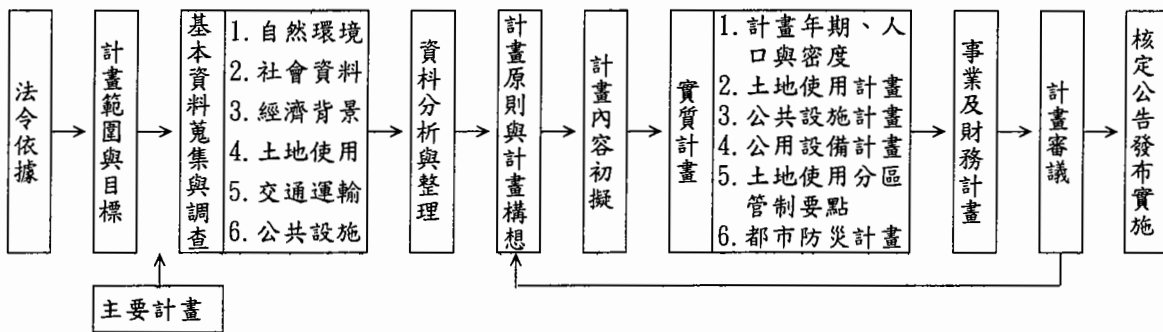
表一-1 計畫範圍土地地籍清冊一覽表

鄉鎮市	地段	地號	地籍面積(m <sup>2</sup> )	計畫範圍面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人(權力範圍)(管理者)
新 化 鎮	新 東 段	65-1	350.73	119.73	台灣省嘉南農田水利會
		69-1	3.74	3.74	黃英才(1/4)、黃英傑(1/4)、黃英泰(1/4)、黃陳秀春(1/4)
		70-2	318.57	303.57	中華民國(財政部國有財產局)
		71-3	380.90	380.90	中華民國(財政部國有財產局)
		73	597.01	261.01	中華民國(財政部國有財產局)
		78	1,525.66	1,525.66	蔡榮文
		79	1,040.54	1,040.54	中華民國(財政部國有財產局)
		80	1,072.19	619.19	黃英才(1/4)、黃英傑(1/4)、黃英泰(1/4)、黃陳秀春(1/4)
		81	1,011.84	1,011.84	黃英才(1/5)、黃英傑(1/5)、黃英泰(1/5)、黃金朱(1/5)、黃陳秀春(1/5)
		82	2,733.07	2,733.07	黃英才(1/5)、黃英傑(1/5)、黃英泰(1/5)、黃金朱(1/5)、黃陳秀春(1/5)
		83	208.26	208.26	台南縣(台南縣新化鎮國民中學)
		91-1	246.24	246.24	台灣省嘉南農田水利會
合 計			9,488.75	8,453.75	

註：計畫範圍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 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。規劃作業流程如圖一-3。



圖一-3 規劃流程圖

## 第二章 與主要計畫之關係

依「變更新化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案變更內容明細表第一案所載，因新化都市計畫區公園及公(兒)用地面積超過檢討作業原則規定標準，且該等用地除少部分為零星之公地外，大部分為私有地，為求社會公平、合理，爰將全部公園及公(兒)用地以附帶條件規定變更為住宅區(圖二-1、表二-1)。其附帶條件規定「一、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；二、將來擬定細部計畫時，應配設足夠之公園用地」。

表二-1 變更新化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)變更內容明細表第一案

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫		新計畫			
		項目	面積	項目	面積		
一	公一、 公二、 公四、 公七、 公九、 公十、 公(兒)三、 公(兒)五、 公(兒)六、 公(兒)八	公一 公二 公四 公七 公九 公十 公(兒)三 公(兒)五 公(兒)六 公(兒)八	1.27ha 1.00ha 1.03ha 1.16ha 0.97ha 2.83ha 0.92ha 0.42ha 0.30ha 0.35ha	住宅區	10.25ha	一、因本計畫公園及公(兒)用地面積超過檢討作業原則規定標準。 二、本計畫之公園及公(兒)用地除少部分為零星之公地外，大部分為私有地，為求公平合理，故全部以附帶條件方式予以變更。	附帶條件： 一、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。 二、將來擬定細部計畫時，應配設足夠之公園用地。

另依「變更新化都市計畫主要計畫(配合原公(兒)三變更為住宅區擬定細部計畫)」案變更內容述明，因於辦理「擬定新化都市計畫(原「公(兒)三」公(兒)用地變更為住宅區)細部計畫」案時，發現細部計畫區北側現有帝溪之河床部分被劃為未完成條件之住宅區，為避免未來開發造成溪流斷面縮減、及與東北側之現有帝溪橋位置不符，致豐水期溪水無法有效宣洩，而威脅鄰近地區居民生命財產安全，故配合實際地形地物之現況變更主要計畫，以符實際需要並利細部計畫之擬定及開發作業之進行。(圖二-2、表二-2)。

準此本細部計畫之制定應依上開兩案之相關規定辦理，俾符合計畫體系精神，及滿足實際發展需要。

表二-2 變更新化都市計畫主要計畫(配合原公(兒)三變更為住宅區擬定細部計畫)變更內容明細表

變更位置	變更計畫內容		變更計畫理由	備註
	原計畫(面積)	新計畫(面積)		
④-7-12M計畫道路東段北側、「文小一」學校用地東側	未完成條件之住宅區 (約0.10公頃)	河川區 (約0.10公頃)	1. 為辦理「擬定新化都市計畫(原「公(兒)三」公(兒)用地變更為住宅區)細部計畫案」，配合實際地形地物之現況及發展需要變更主要計畫。 2. 前述細部計畫區北臨帝溪、西毗嘉南農田水利會灌溉渠道，查現有帝溪之河床部分被劃為未完成條件之住宅區，為避免未來開發造成溪流斷面縮減、及與東北側之現有帝溪橋位置不符，致豐水期溪水無法有效宣洩，而威脅鄰近地區居民生命財產安全，故配合實際地形地物之現況變更主要計畫，以符實際需要並利細部計畫之擬定及開發作業之進行。	

## 第三章 發展背景分析

### 第一節 自然環境

#### 一、地形與地質

新化鎮的地質大致可分成平原區及丘陵區兩大部分，平原區的地質屬約一萬年以來全新世海進時所堆積的台南層泥質沉積物；丘陵區的地質乃屬更新世的崎頂層。本計畫區位新化鎮的平原區，基礎承载力不很高，開發時應注意建築物基礎之承載，尤其是高層建物，避免開發工程造成地質災害。新化鎮轄北部有新化斷層經過，該斷層距本基地北側約1.3公里，本基地雖不在斷層兩側30公尺禁限建範圍內，但在建築物之防震構造上仍需特別注意。

本計畫區地勢為東向西、南向北走勢，最高點位東側近帝溪橋處，高程約14.87公尺，最低點則位西北側臨帝溪，高程約11.77公尺，平均坡度約2.5%。

#### 二、水文

新化鎮全境屬鹽水河流域，鹽水溪支流大目幹溪(帝溪)流經本計畫區北、東側，西側則有隸屬農田水利會之灌溉渠道。此外，距計畫區東南側3公里處為虎頭埤風景區。

#### 三、氣候

新化鎮日照充足，氣候在春、秋、冬季最為舒適，夏季則略嫌濕熱；惟午後陣雨後，溫度下降，可稍減氣溫偏高現象。此外，因每年夏、秋季多有颱風過境，颱風帶來豐沛雨量，易造成低窪地區積水。由於新化附近並無大規模工廠，故無因風向造成的工廠空氣污染擴散問題。

### 第二節 人口研究

新化鎮民國70年人口數38,480人，至民國90年人口數45,348人，21年間增加15,826人，年平均增加率千分之8.92，人口緩步成長。同一時期新化都市計畫區人口數自19,500人，先增至民國80年26,070人高峰，後再減至19,657人，但仍增加8人，年平均增加率千分之0.4；近10年人



口呈外流現象。另計畫區佔新化鎮人口亦由50.68%，降至43.35%(表三-1)。

表三-1 新化鎮及新化都市計畫區人口統計表

年度 (民國)	新化鎮			新化都市計畫區			新化都市計畫區佔新 化鎮人口百分比(%)
	人口數	增加人數	增加率(‰)	人口數	增加人數	增加率(‰)	
70	38,480	--	--	19,500	--	--	50.68
71	39,039	559	14.53	19,930	430	22.05	51.05
72	39,680	641	16.42	19,750	-180	-9.03	49.77
73	40,367	687	17.31	20,000	250	12.66	49.55
74	40,525	158	3.91	20,032	32	1.60	49.43
75	40,627	102	2.52	20,335	303	15.13	50.05
76	41,047	420	10.34	22,199	1,864	91.66	54.08
77	41,475	428	10.43	24,119	1,920	86.49	58.15
78	41,490	15	0.36	22,560	-1,559	-64.64	54.37
79	41,927	437	10.53	24,280	1,720	76.24	57.91
80	42,093	166	3.96	26,070	1,790	73.72	61.93
81	42,236	143	3.40	22,000	-4,070	-156.12	52.09
82	42,154	-82	-1.94	23,300	1,300	59.09	55.27
83	42,824	670	15.89	23,800	500	21.46	55.58
84	43,807	983	22.95	24,800	1,000	42.02	56.61
85	44,286	479	10.93	22,100	-2,700	-108.87	49.90
86	44,527	241	5.44	22,100	0	0.00	49.63
87	44,939	412	9.25	22,750	650	29.41	50.62
88	45,207	268	5.96	23,937	1,187	52.18	52.95
89	45,398	191	4.23	23,150	-787	-32.88	50.99
90	45,348	-50	-1.10	19,657	-3,493	-150.89	43.35
平均	--	--	8.92	--	--	0.40	--

資料來源：台南縣統計要覽

### 第三節 土地利用現況

#### 一、鄰近地區土地使用現況

本計畫區位新化都市計畫區東界中間位置。北臨行水區，為帝溪流經之河道；東、南側臨㊸-7-12M計畫道路(信義路)，南側住宅區之建物多為二至三層之透天厝；西側毗鄰嘉南農田水利會之灌溉渠道；再往西為新化國小，其對側為新化國中(圖三-1)。另都市計畫區東側外圍現有一聚落，建物亦多為二至三層之透天厝，再續往東可至新化高工及啟聰學校，距計畫區約610公尺。

## 二、計畫區內土地使用現況

本計畫區面積約0.8454公頃，區內除臨㊸-7-12M計畫道路(信義路)、灌溉渠道旁現作為槌球場使用外，餘為竹林、果樹及雜樹(圖三-1)。

## 第四節 交通運輸現況

### 一、公路系統

本計畫區藉面前聯外幹道㊸-7-12M計畫道路(信義路)，往東接175縣道轉南至虎頭埤風景區、北往玉井；往西進入市區，銜接中正、大新、大智等道路系統通往鄰近市鄉鎮—關廟、新市、永康、大灣。

### 二、大眾運輸

配合公路網興闢，公共汽車為通勤者及一般市民重要之大眾運具。計畫區面前㊸-7-12M計畫道路(信義路)，現有興南客運九層嶺路線經過，每日約9班次，雖站牌不在此，但往西步行約15分鐘(約420公尺)可達市區興南客運新化總站。

## 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、土地權屬分布，規劃適當規模的街廓，提昇居住環境品質。
- 二、依主要計畫規定，配合都市防災需要劃設必要之公共設施用地。
- 三、公共開放空間之留設考量使用之機能性及區位性，並具緩衝功能，發揮開放空間與環境美化之實質意義。
- 四、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目標、原則，擬具發展構想如后(圖四-1)：

- 一、利用北界帝溪與計畫區之地形落差條件，配合主要計畫規定，將臨帝溪附近土地規劃為公園用地兼作兒童遊樂場使用(簡稱「公(兒)」用地)，除滿足居民休憩活動需求外，更可營造優質生活空間。
- 二、配合基地規模、型態，利用口型道路串連計畫區成雙出口，除便利居民出入通行，並兼具都市防災功能。
- 三、考量周邊道路及使用現況，以八公尺寬計畫道路作為聯外通路。
- 四、配合居住需求及各目的事業主管機關或機構之規定妥善規劃公用設備系統，促進地區整體健全發展。
- 五、為符社會公平、成本內部化原則，徵得絕大多數私有地土地所有權人同意以市地重劃方式辦理整體開發。

## 第五章 實質計畫

### 第一節 計畫年期、人口與密度

#### 一、計畫年期

因新化都市計畫已逾計畫目標年(民國90年)，爰依循國土綜合開發計畫之指導及全縣統一規定，將本計畫之目標年訂為民國100年。

#### 二、計畫人口與密度

計畫容納人口依容積率180%、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5,495平方公尺，故計畫容納人口約198人( $5,495\text{m}^2 \times 180\% \div 50\text{m}^2/\text{人} \doteq 198$ 人)，合50戶，居住密度每公頃約234人( $198\text{人} \div 0.8454\text{ha} \doteq 234\text{人}/\text{ha}$ )。

### 第二節 土地使用計畫

根據使用現況、周邊環境、計畫目標與原則、及整體發展構想，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，要述如次(圖五-1、表五-1)：

#### 一、住宅區

以寬8公尺計畫道路構成二個街廓，面積約5,495平方公尺，佔計畫區面積約65.00%。

#### 二、公園用地兼作兒童遊樂場使用(簡稱「公(兒)」用地)

為提供居民休閒、遊憩空間，劃設一處「公(兒)」用地，面積約1,507平方公尺，佔計畫區面積約17.83%。

#### 三、道路用地

劃設8公尺寬出入道路，面積約1,452平方公尺，佔計畫區面積約17.17%。

表五-1 土地使用計畫面積分配表

土地使用類別		面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	備註
住宅區		5,495	65.00	公(兒)用地面積達計畫面積百分之十以上。
公共設施用地	公(兒)用地	1,507	17.83	
	道路用地	1,452	17.17	
	小計	2,959	35.00	
合計		8,454	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(兒)、道路兩類公共設施用地，要述如次(表五-2)：

#### 一、公(兒)用地

於計畫區東、北側配合帝溪之流域、帝溪橋規劃公(兒)用地一處，面積約1,507平方公尺，滿足居民日常休閒、遊憩活動之需。

#### 二、道路用地

道路系統係配合區外計畫道路及環境現況、基地規模整體考量劃設，以①-8M門字型計畫道路作為聯外通路。道路用地面積約1,452平方公尺。

表五-2 公共設施用地明細表

公共設施用地類別	編號	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
公(兒)用地	公(兒)1	1,507	50.93
道路用地	①	1,452	49.07
合計		2,959	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 公用設備計畫

為維護都市景觀，除必要置於地面的公用設備外，餘採地下管道設置；應於以市地重劃方式辦理開發時由開發者提供相關資料(包括戶數及計畫容納人口)向各目的事業主管機關或機構提出申設。包含供水系統、

污水下水道系統、雨水下水道系統、垃圾處理系統、電力系統、電信系統及消防系統等，分述如下(圖五-2)：

### 一、供水系統

計畫容納人口約198人，依每人每日用水量250公升推估，每日需自來水量49,500公升；全日最大供水量以平均量1.2倍計算，約每日59,400公升。本區用水由基地南側㊸-7-12M計畫道路引接自來水幹管至區內計畫道路。俟各土地所有權人或開發者於建物設計完成後檢附建物內受水池及受水點等相關資料向自來水公司提出用水申請。

### 二、污水下水道系統

本計畫區主要污水源為各住戶之家庭污水，通常為自來水用水量之百分之60~80，據此推估污水量每日約34,650公升，應採雨污水分流式規劃、設計；污水管線配置於計畫道路下，各土地所有權人或開發者於開發建築時應設置符合環保標準之制式化糞池，先簡易處理污水，再排放至設置於計畫道路下之污水管線。計畫區內污水先匯集至㊸-8M計畫道路後，排入南側㊸-7-12M計畫道路污水幹線，輸送至污水處理廠統一處理。本計畫區之污水下水道專用管線應配合新化鎮污水處理系統之規劃埋設之。

### 三、雨水下水道系統

利用計畫道路兩旁側溝及暗溝匯集，經計畫區北側之「公(兒)」用地暗管逕排入帝溪。

### 四、垃圾處理系統

以每人每日垃圾產生量一公斤計算，本計畫區日垃圾產生量約198公斤，應配合「垃圾不落地」政策，由新化鎮公所採定時定點清運方式處理。

## 五、電力系統

以每平方公里建築用地190-270MW( $10^6$ 瓦特)估算，本計畫區電力需求量約1.29MW。供電線路由㉔-7-12M計畫道路之臺電既有線路引入，辦理市地重劃時應配合臺電配電需求提供場地供必要設備使用，再引線至各街廓，俟各土地所有權人或開發者於建物設計完成後，檢附電氣設計圖向電力公司提出用電申請。

## 六、電信系統

主要為電話管線，由既有㉔-7-12M計畫道路引接電信線路，經區內計畫道路至各用戶。

## 七、消防系統

依行政院台(83)內字第30252號函訂頒「災害防救方案」規劃消防栓等都市防災設備，將區內計畫道路當作消防路線。

## 第五節 道路系統計畫

將計畫區南側㉔-7-12M計畫道路當作本計畫區主要聯外道路，劃設細部計畫道路銜接之，要述如次(表五-3)：

### 一、聯外道路

計畫區南側㉔-7-12M計畫道路為172縣道，計畫寬度12公尺，向東接175縣道，經該縣道往北至玉井、往南至虎頭埤；向西進入市區，藉中正路、中山路通往新市、關廟、永康等鄰近市鄉。

### 二、區內道路

由一條寬八公尺門字型計畫道路，作為居民進出之通路。

表五-3 計畫道路編號表

編號	起 訖 點	寬度 (M)	長度 (M)	面積( $m^2$ ) (含道路截角)
①	㉔-7-12M計畫道路至㉔-7-12M計畫道路	8	183	1,452
	合 計		183	1,452

註：表列面積及道路長度應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。