

變更新化都市計畫(第二次通盤檢討)案  
說明書

新化鎮公所編製  
中華民國九十六年二月

台南縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更新化都市計畫(第二次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	新化鎮公所	
本案公開展覽之起迄日期	公告：民國 92 年 6 月 16 日起至民國 92 年 7 月 15 日止，刊登於 92 年 6 月 16 日中國時報。	
	公開展覽：民國 94 年 3 月 28 日起至民國 94 年 4 月 27 日止，刊登於 94 年 3 月 25 日中華日報。	
	公開說明會：日期 民國 94 年 4 月 11 日 10 時 地點 新化鎮公所三樓大禮堂	
	再公開展覽：民國 95 年 11 月 17 日起至民國 95 年 12 月 17 日止，刊登於 95 年 11 月 17 日至 19 日中華日報。	
	再公開展覽公開說明會：日期 民國 95 年 12 月 8 日 10 時 地點 新化鎮公所二樓會議室	
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	新化鎮都市計畫委員會民國 93 年 7 月 15 日第一次會、93 年 8 月 24 日第二次會、93 年 12 月 27 日第三次會審查通過。
	縣 級	台南縣都市計畫委員會民國 94 年 7 月 25 日、94 年 9 月 12 日、94 年 11 月 11 日第 186、187、189 次會審查通過。
	中 央 級	內政部都市計畫委員會 95 年 9 月 5 日第 641 次會審查通過。

# 壹、原計畫概要

## 一、實施經過

新化都市計畫於民國 60 年 4 月 20 日公告發布實施後，於民國 75 年 9 月 30 日公告發布實施「變更新化都市計畫(第一次通盤檢討)案」，期間於民國 64 年辦理過 2 次個案變更；另於民國 79 年 12 月 14 日公告發布實施「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」；而自民國 85 年起辦理「變更暨擴大新化都市計畫(第二次通盤檢討)案」，該案雖於民國 85 年 8 月 5 日經鎮都市計畫委員會審查通過，但辦理期間因地方民眾陳情調整原核定擴大範圍，故於台南縣都市計畫委員會第 136 次會議決議：「...本案因地方民眾爭議甚大，退請新化鎮公所謹慎評估重新修正...」，鎮公所乃於民國 89 年 12 月 1 日(89 所建字第 17678 號函)向縣府申請辦理該案擴大部分範圍調整，惟縣府於民國 89 年 12 月 12 日(89 府城都字第 201059 號函)函復，「...除配合國家及地方重大建設外，原則上應依辦理擴大及新訂都市計畫執行要點規定重新報請辦理」，故該案延宕迄今未果，是以暫緩辦理；新化都市計畫后於民國 90 年 5 月 9 日公告發布實施「訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)案」(詳表 1)，后分別於民國 94 年 2 月 23 日、民國 94 年 12 月 31 日與民國 95 年 2 月 3 日公告發布實施「擬定新化都市計畫(原「公七」公園用地變更為住宅區)細部計畫案」、「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」與「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」。

依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫擬定機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，因前述原核定擴大範圍之重新調整，致使原計畫區通盤檢討作業未能依規定時程辦理；經評估原計畫前次通盤檢討實施迄今已近 20 年，且與現況發展已有不符，乃先行辦理本次原都市計畫區之通盤檢討，以因應地方發展需要及維護都市計畫合理性。

## 二、計畫範圍及計畫年期

計畫範圍係以忠孝街與中正路交叉口為中心，北至國稅局新化稽徵所北側排水溝，南至嘉南大圳南幹支線以南約 300 公尺處，東至虎頭溪，西至台 20 號省道與 144 鄉道交叉口以西 300 公尺處，範圍涵蓋清水里、中央里、觀音里、武安里、竹林里等 5 個里全部及協興里、太平里、護國里、東榮里、豐榮里等 5 個里部分，計畫面積為 200.65 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 25,000 人，居住密度每公頃約 236 人。

## 四、土地使用計畫(詳表 2、圖 1)

以集居地之現況發展為基礎，劃設住宅區、商業區、農業區、行政區、行水區、河川區等土地使用分區，面積約 137.845 公頃。

## 五、公共設施計畫

劃設機關用地 8 處，高中、國中用地各 1 處，國小用地 3 處，市場用地 3 處，運動場用地 1 處，廣場兼停車場用地 5 處，廣場用地 2 處，加油站用地 1 處，綠地 1 處，面積約 30.885 公頃。

## 六、交通系統計畫

聯外道路共計 8 條，可通往台南市、永康市、關廟鄉、虎頭埤、左鎮鄉、新市鄉等。另設區內主、次要道路及出入道路等，計畫寬度分別為 24、20、18、15、12、10、8、6 公尺，並劃有 4 公尺寬人行步道。

## 貳、發展現況分析

### 一、相關計畫

依「台灣南部區域計畫(第一次通盤檢討)」，新化鎮屬於台南生活圈，都市層級為一般市鎮，其未來發展除受到國土綜合發展計畫、南部區域計畫及台南縣綜合發展計畫之指導定位外，亦須考量與鄰近都市計畫區，包含新市都市計畫、虎頭埤特定區計畫、高速公路永康交流道附近特定區計畫、台南科學工業園區特定區計畫之影響予以整體規劃。

### 二、人口分析

新化鎮人口數於民國 81 年為 42,236 人，民國 92 年為 45,192 人，年平均人口成長率為 0.58%，人口成長緩和且穩定。同時期本計畫區之人口數依「區域及都市計畫統計彙編」統計，民國 81 年為 22,000 人至民國 92 年為 23,900 人，近 12 年平均成長率為 0.72%，人口起伏不大(詳表 3)。

### 三、產業結構

新化鎮就業人口結構，以一級產業為主，民國 89 年一級產業就業人口為 7,580 人，佔總就業人口 40%；其次為三級產業，就業人口為 6,125 人，佔總就業人口 32%；二級產業人口 5,494 人，佔總就業人口 28%。

新化鎮之產業特性，農業係以農產品產銷為主，商業則以零售業為主，工業較不發達。

表 3 新化鎮與新化都市計畫區歷年人口數表

項目 年度	新化鎮		新化都市計畫區	
	人口數 (人)	人口密度 (人/平方公里)	人口數 (人)	人口密度 (人/平方公里)
81	42,236	680.59	22,000	10,964.37
82	42,154	679.27	23,300	11,612.26
83	42,824	690.07	23,800	11,861.45
84	43,807	705.91	24,800	12,359.83
85	44,286	713.62	22,060	10,994.77
86	44,527	717.51	22,100	11,014.20
87	44,939	724.15	22,750	11,338.15
88	45,207	728.46	23,937	11,929.73
89	45,398	731.54	23,150	11,537.50
90	45,348	730.74	23,900	11,911.29
91	45,380	730.74	23,900	11,911.29
92	45,192	730.45	23,900	11,911.29

資料來源：台南縣統計要覽(民國 82 年-民國 93 年)；區域及都市計畫統計彙編(民國 82 年-民國 93 年)。

## 四、土地使用

### (一)住宅使用

計畫區現況住宅使用面積約 65.67 公頃，主要分布於計畫區北側之協興里及太平里、計畫區南側之中央里及武安里，以及計畫區東南側護國里一帶。

### (二)商業使用

計畫區現況商業使用面積約 22.95 公頃，主要集中於忠孝街、中山路與中正路沿街面。

### (三)工業使用

計畫區現況工業使用面積約 1.09 公頃，零星分散於計畫區西側及南側。

### (四)農業使用

計畫區現況農業使用面積約 38.17 公頃，分布於計畫區東側及南側。

## 五、公共設施

### (一)機關

計畫區內現有機關 15 處，為鎮公所、警察局、消防隊、衛生所、戶政事務所、國稅局新化稽徵所、農田水利會、自來水公司、郵局等使用，使用面積約 4.04 公頃。

### (二)學校

計畫區內現有學校 5 處，包括計畫區東側之新化高中、新化國中、新化國小，及西側之大新國小與正新國小，使用面積約 17.40 公頃。

### (三)廣場

計畫區內現有廣場 1 處，位於中正路與中山路交叉口西側，使用面積約 0.05 公頃。

#### (四)市場

計畫區內現有市場 3 處，為聯興市場、新化公有零售市場以及果菜批發市場，使用面積約 1.57 公頃。

#### (五)停車場

計畫區內現有停車場 2 處，為廣(停)二公有停車場及新化鎮公所西側之停車場，使用面積約 0.68 公頃。

#### (六)體育場、公園、綠地

計畫區內現有體育場 1 處，位於計畫區南側，使用面積約 5.83 公頃；現有公園 1 處，位於新化國小東南側，使用面積 0.34 公頃；帶狀綠地 1 處，位於大新國小北側，使用面積 0.35 公頃。

#### (七)加油站

計畫區內現有加油站 2 處，為中國石油加油站及合誼加油站，使用面積約 0.13 公頃。

#### (八)溝渠

計畫區內現有溝渠為嘉南大圳南幹支線與虎頭溪，分布於計畫區東側及南側，使用面積約 6.57 公頃。

### 六、交通運輸

#### (一)聯外道路

計畫區目前東西向聯外道路以中山路、忠孝街為主，分別通往永康市、左鎮鄉，道路寬度約 18 公尺至 24 公尺；南北向聯外道路以中正路為主，通往新市鄉以及關廟鄉，道路寬度約 15 公尺；另大新路、大智路、民生街以及中興路，亦供計畫區對外聯繫，分別通往鎮內北勢、知母義、虎頭埤等聚落。

#### (二)區內道路系統

計畫區區內東西向道路系統以太平街、信義街、和平街為主；南北向以復興街、民權路為主，道路寬度約 10 公尺至 18 公尺，與聯外道路共同構成計畫區道路系統。

## 參、發展定位與檢討原則

### 一、發展定位

為因應上位計畫指導及計畫區實際發展情形，本次通盤檢討發展定位如下：

#### (一)完備都市機能

配合公共設施使用機能調整，提升都市生活品質。

#### (二)塑造城鄉風貌

保存中正路歷史建物，並促進新化街役場再活化，維護地方記憶，提升都市觀光機能。

#### (三)增進土地利用

擬訂分期分區發展計畫，促進土地有效利用。

#### (四)健全道路系統

考量都市發展及交通安全，建構完善道路系統。

### 二、檢討原則

配合上述發展定位，訂定本次通盤檢討原則如下：

(一)保存歷史建物範圍調整道路寬度。

(二)配合都市發展需要、公用事業民營化政策，並考量民眾權益，全面檢討公共設施用地。

(三)區內不符實際需要或有礙安全之道路，予以檢討變更。

(四)檢討地籍重測造成原都市計畫區內土地與重測後都市計畫區界不符問題。

(五)為促進整體開發區之開發建築，有效利用土地資源，修正附帶條件規定。



## 肆、實質計畫檢討分析

### 一、人民及團體意見

本次通盤檢討公告徵求意見期間，人民及團體共提出 13 件意見；其中有關土地使用分區者 3 件，公共設施者 6 件，交通運輸者 2 件，其他 2 件，均經整理分析後作為檢討之參考(詳表 5)。

### 二、計畫範圍與計畫年期

原計畫區位於新化鎮中心西側，計畫範圍係以民生街與中正路交叉口為中心，計畫面積為 200.65 公頃；然計畫區於民國 84 年進行地籍重測後，原屬計畫區西側、北側及南側部分土地被劃出都市計畫範圍，而該等土地現況已建有合法建物，故為利土地及建物之使用與管理，本次檢討將前述劃出計畫區土地再劃入都市計畫範圍，劃入後計畫面積調整為 201.087 公頃。

原計畫年期民國 90 年業已屆滿，故本次檢討參酌「台灣南部區域計畫(第二次通盤檢討)」草案，調整計畫目標年為民國 110 年。

### 三、計畫人口

計畫區民國 92 年現況人口 23,900 人，人口密度約每公頃 210 人，以台南縣人口及計畫區內人口之成長趨勢，採對數模式  $Y = 332.52\text{Ln}(x) + 22,678$  ( $x$ =預測目標年)推計，本計畫區人口至民國 110 年約為 24,241 人；原計畫人口 25,000 人尚可容納成長所需，故本次檢討仍維持原計畫人口。

#### 四、土地使用計畫(詳表 7)

##### (一)住宅區

原計畫面積 85.49 公頃，發展面積約 70.11 公頃，使用率約 82.00%；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數估算；目前住宅區面積尚符合未來人口成長所需，故本次檢討除配合使用需求略做調整外，餘仍宜維持原計畫，檢討內容如下：

- 1.納入地籍重測後劃出都市計畫範圍外土地，併入鄰近土地使用分區劃為住宅區。
- 2.廣二北側 6 公尺計畫道路為配合現況及避免土地畸零，調整道路路線，變更道路用地為住宅區、住宅區為道路用地。
- 3.為地籍重測後造成之原「公九」及原「公十」附帶條件住宅區邊界偏移，調整住宅區及附帶條件住宅區範圍。

##### (二)商業區

原計畫面積 20.165 公頃，發展面積約 19.05 公頃，使用率約 94.47%；依檢討辦法規定，3 萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準，依規定本計畫商業區面積不得超出 11.25 公頃；原計畫面積雖超出規定，然因原計畫擬定時係就當時發展現況予以劃設，且目前使用率已達 94.47%，實不宜檢討為其他分區，故本次檢討除就現況發展趨勢、分區合理性及公地公用原則等進行調整變更外，餘仍維持原計畫；檢討內容如下：

- 1.為保存中正路老街兩側巴洛克式歷史建物，調整部分道路寬度原道路用地併鄰近分區檢討變更為商業區。
- 2.納入因地籍重測後劃出都市計畫範圍外土地，併入鄰近土地使用分區劃為商業區。

##### (三)行政區

原計畫面積 0.16 公頃，係供自來水公司以及民眾服務站使用；依檢討辦法規定，行政區應視實際發展需要檢討；本次檢討配合

現況使用，仍維持原計畫。

#### (四)農業區

原計畫面積 23.96 公頃，位於計畫區東側及南側；依檢討辦法規定，農業區之檢討應依據農業發展及未來都市發展之需要檢討；本次檢討考量計畫區內尚有附帶條件未開發地區及可視需求依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理，除納入地籍重測後劃出都市計畫範圍外土地，併鄰近土地使用分區劃為農業區外，餘仍維持原計畫。

#### (五)行水區

原計畫面積 7.97 公頃，係就現有嘉南大圳及虎頭溪範圍劃設；依檢討辦法規定，行水區應依實際需要檢討；本次檢討除道路路型調整變更部分行水區為道路用地外，其餘之行水區及本次變更納入部分(配合道路用地調整併入部分、地籍重測原劃出應調整納入部分)，則依經濟部、內政部民國 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函示統一修正名稱；檢討內容如下：

- 1.配合四-7-12M 計畫道路路型調整，變更部分行水區為道路用地，調整後道路用地併入現行計畫行水區部分，則配合台灣省嘉南農田水利會民國 94 年 8 月 17 日嘉南管字第 0940008717 號函示變更為「灌溉設施專用區」。
- 2.原計畫行水區屬虎頭溪之水路用地部分依台南縣政府民國 94 年 9 月 19 日府工水字第 0940204817 號函示變更為「河川區」。
- 3.原計畫區行水區屬嘉南大圳南幹支線之水路用地部分依台灣省嘉南農田水利會民國 94 年 8 月 17 日嘉南管字第 0940008717 號函示變更為「灌溉設施專用區」；另因地籍重測後劃出部分則檢討納入都市計畫區併同變更為「灌溉設施專用區」。

#### (六)河川區

原計畫面積 0.10 公頃，位於「文小一」學校用地東側之附帶條件住宅區(原「公(兒)三」公(兒)用地之部份土地)，係避免虎頭溪於豐水期溪水無法有效宣洩而劃設；本次檢討除依經濟部、內政部

民國 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920 091568 號會銜函與台南縣政府民國 94 年 9 月 19 日府工水字第 09 40204817 號函，將部分行水區統一修正為河川區外，餘仍維持原計畫。

## 五、公共設施計畫(詳表 8)

### (一)機關用地

原計畫劃設機關用地 8 處，面積 2.29 公頃，開闢面積約 1.98 公頃，開闢率約 86.46%；其中機二供鎮公所使用，機三供新化警察分局使用，機四供噍口派出所使用，機五供衛生所使用，機六供中華電信使用，機七供消防隊使用，機八供新化郵局使用，機九供國稅局新化稽徵所使用；依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討；計畫區內機關用地多已闢建使用，故本次檢討除考量都市發展與古蹟保存而略作調整外，餘仍維持原計畫；檢討內容如下：

- 1.機二用地西側未開闢部分，為都市發展需要及滿足停車需求，變更為廣場兼停車場用地。
- 2.為中正路兩側巴洛克式歷史建物保存，調整道路寬度部分原道路用地，併鄰近分區檢討變更為機關用地。

### (二)學校用地

#### 1.文小用地

原計畫劃設文小用地 3 處，面積共 7.15 公頃，已完全開闢使用；其中文小一供新化國小使用，文小二供大新國小使用，文小三供正新國小使用；依檢討辦法規定，本計畫區需文小用地 5 公頃，原計畫面積超出 2.15 公頃，然因已開闢使用，本次檢討視實際使用情形，建議維持原計畫。

#### 2.文中用地

原計畫劃設文中用地 1 處，面積 5.18 公頃，開闢面積約為 3.92 公頃，開闢率約 75.67%，現為新化國中；依檢討辦法規定，本計畫區需文中用地 4 公頃，原計畫面積超出 1.18 公頃，惟為因應新化國中未來使用需求，本次檢討除考量穿越文中用地之四-7-12M 計畫道路曲度過大，為顧及行車安全，予以調整道路路型外，餘仍

維持原計畫。

### 3.文高用地

原計畫劃設文高用地 1 處，面積 6.33 公頃，已完全開闢使用，現為新化高中；依檢討辦法規定，高級中學應由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積；因計畫區內文高用地已開闢使用，故本次檢討仍維持原計畫。

### (三)市場用地

原計畫劃設市場用地 3 處，面積 1.84 公頃，開闢面積約 1.49 公頃，開闢率約 80.98%，其中市一供新化公有零售市場使用，市二供聯興市場使用，市三供果菜批發市場使用；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；計畫區內三處市場用地分布尚屬合理，本次檢討除為中正路兩側巴洛克式歷史建物保存，調整部分道路寬度，併鄰近分區檢討變更為市場用地，餘仍維持原計畫。

### (四)廣場兼停車場用地

原計畫劃設廣(停)用地 5 處，面積 1.965 公頃，開闢面積約 0.37 公頃，開闢率約 18.83%，其中廣(停)四已完全開闢、廣(停)二部分開闢；依檢討辦法規定，本計畫區需停車場面積 2.016 公頃，原計畫尚不足 0.051 公頃；故本次檢討配合公共設施開闢利用情形、公地公用原則及納入因地籍重測而劃出都市計畫範圍外之土地，增加廣(停)用地；檢討後廣(停)用地面積為 2.276 公頃，可符檢討辦法規定；檢討內容如下：

- 1.機二用地西側未開闢部分，考量都市發展需要及滿足停車需求，變更為廣(停)用地。
- 2.納入地籍重測後劃出都市計畫範圍外土地，併入鄰近土地使用分區劃為廣(停)用地。

### (五)加油站用地

原計畫劃設加油站用地 1 處，面積 0.11 公頃，已完全開闢使用，現為中油加油站；本次檢討因應公用事業機構民營化政策，加油站使

用已不適合劃入公共設施用地，故檢討變更為加油站專用區。

#### (六)運動場用地

原計畫劃設運動場用地 1 處，面積 5.83 公頃，已完全開闢供新化鎮體育公園使用；依檢討辦法規定，3 萬人口以下者，得利用學校之運動場，可免設體育場所(體育場所面積之 1/2，可併入公園面積計算)；因運動場用地已開闢利用，故本次檢討除納入因地籍重測劃出都市計畫範圍外土地，併入鄰近土地使用分區劃為運動場用地，餘仍維持原計畫。

#### (七)廣場用地

原計畫劃設廣場用地 2 處，面積 0.13 公頃，開闢面積約 0.05 公頃，開闢率約 38.46%；依檢討辦法規定，廣場用地應按實際需要檢討；本次檢討考量計畫區實際需要，仍維持原計畫。

#### (八)綠地

原計畫劃設綠地 1 處，面積 0.06 公頃，尚未開闢使用；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；本次檢討考量計畫區實際需要，仍維持原計畫。

#### (九)其他

1. 本次檢討原配合歷史建物保存與再活化引入之活動及服務需求、公地公用、維護私有土地所有權人權益與公平回饋等原則，將計畫區廣(停)二東側之附帶條件商業區之縣有地變更為廣(停)用地、將廣(停)二北側之鎮有地與私有地變更為社教機構用地、將廣(停)二南側之私有地變更為附帶條件商業區與廣(停)用地，然經民國 95 年 9 月 5 日內政部都市計畫委員會第 641 次會議決議：「...，如於核定前，未依上揭出具自願捐贈土地或代金協議書，則本案維持原計畫」，惟台南縣政府迄今仍與土地所有權人協調中，故本案維持原計畫。
2. 新化公有零售市場(「市一」市場用地)係民國 60 年計畫擬定時依當時「肉菜市場」使用範圍所劃設，惟計畫圖繪製範圍納入部分私有地，而該範圍內私有地於計畫發布實施前已有合法

建築使用，且迄今仍未予徵收及開闢，故為顧及土地所有權人權益與有效利用，原擬併鄰近分區回復給土地所有權人，惟經民國 94 年 9 月 12 日台南縣都市計畫委員會第 187 會議決議：「本案暫予保留，俟新化鎮公所與相關土地所有權人達成具體共識，並研擬具體可行方案後，另案循法定程序辦理」，故本案暫於保留。

## 六、交通系統計畫

原計畫聯外道路八條，皆已開闢，區內道路則部分尚未開闢，道路開闢率約 73.01%；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，故本次通盤檢討僅針對部分道路路型、路寬以及地籍重測造成之問題進行檢討與調整，餘仍維持原計畫；檢討內容如下：

- (一)廣二北側 6 公尺計畫道路，目前尚未開闢，為維護土地所有權人之權益並避免造成畸零地難以利用，調整 6 公尺計畫道路路型。
- (二)原四-7-12M 計畫道路(信義街)起自二-2-18M 計畫道路(民生街)迄計畫區東界，現已開闢，惟穿越新化國中間路段因道路曲度過大，影響視線，故考量行車安全予以調整該路段路型。
- (三)為保存三-1-15M 計畫道路(中正路)兩側之巴洛克式建築，調整該路段計畫道路寬度。
- (四)納入因地籍重測後劃出都市計畫範圍外土地，及配合原公十附帶條件住宅區邊界調整予以變更為道路用地。
- (五)為考量四-12-12M 及 8 公尺計畫道路用地範圍內土地所有權人之公平性，並加速附帶條件區開發及道路開闢，將四-12-12M 及 8 公尺計畫道路納入原公九及原公(兒)六附帶條件住宅區共同開發。

另機七(消防隊)東側 6 公尺計畫道路係民國 75 年第一次通盤檢討時為利街廓較大之住宅區開發所劃設，目前尚未開闢，本次檢討原為避免計畫道路開闢後造成畸零地難以利用，且基於公地公用原則與土地所有權人權益，擬將計畫道路往東偏移約 5 公尺至縣有

地上，惟案經民國 94 年 9 月 12 日台南縣都市計畫委員會第 187 次會議決議：「為避免影響相關土地所有權人權益，...應於報部核定前取得道路調整前後相關土地所有權人同意文件，否則維持原計畫」，惟迄今未能取得相關同意文件，故該案維持原計畫。

而有關既成道路與計畫道路交通系統之檢討，本次乃配合現況道路與沿街面歷史建物之保存，調整廣二北側 6M 計畫道路路型及三-1-15M 計畫道路部分路段寬度（詳表 6），餘則考量政府財政及為避免影響土地所有權人權益，將視實際需求循都市計畫法定程序辦理專案通盤檢討或個案變更。

表 6 本計畫道路檢討表

位置	變更理由	土地取得方式	備註
仁愛街與建國街交叉口西南側 6 公尺出入道路	廣二用地北側之 6 公尺計畫道路係於民國 60 年計畫擬定時為地區交通需要所劃設，目前尚未開闢，然因西側已有私設之道路供通行使用，為配合地區交通現況，並避免計畫道路造成土地畸零難以利用，配合現況調整道路位置。	由台南縣政府編列預算。	
中正路老街	三-1-15M 計畫道路(中正路)中自二-1-18M 計畫道路(中山路)至三-2-15M 計畫道路(中興路)路段現況路寬約 12 公尺，且兩側建物型態為具保存價值之巴洛克式建築，該路段業已進行整體造街與街道鋪面改善，為沿街面歷史建物之保存，宜調整該路段計畫寬度為 12 公尺。	係已開闢道路寬度，不涉及土地取得。	



## 七、都市防災計畫

原計畫並未擬訂都市防災計畫；依檢討辦法規定，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、火災延燒防止地帶等進行規劃及檢討；本次檢討針對計畫區特性增訂都市防災計畫。

## 八、土地使用分區管制要點

「新化都市計畫土地使用分區管制要點」於民國 90 年 5 月 9 日公告發布實施，原計畫訂定土地使用分區管制要點計 13 點，本次檢討配合「都市計畫法台灣省施行細則」、「建築技術規則」、「建築技術規則建築設計施工編」之修訂及「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之廢止，修訂土地使用管制要點，以符時宜(詳表 11)。

本次檢討原配合歷史建物保存與再活化引入之活動及服務需求，將廣(停)二北側之鎮有地與私有地變更為社教機構用地，並新增社教機構用地之土地使用管制條文，惟配合該社教機構用地變更案辦理狀況與內政部都市計畫委員會會議決議，故維持原計畫。

## 九、分期分區發展計畫

原計畫並未擬訂分期分區發展計畫，依檢討辦法規定，都市計畫分區發展優先次序應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之；本次檢討就計畫區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分期分區發展計畫。

## 十、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況分析，所需變更之之項目、內容與變更理由，詳見表 9 及圖 3，凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

## 伍、檢討後之計畫

### 一、計畫範圍及面積

本計畫區位於新化鎮中心區西側，其範圍係以忠孝街與中正路交叉口為中心，北至國稅局新化稽徵所北側排水溝，南至嘉南大圳南幹支線以南約 300 公尺處，東至虎頭溪，西至台 20 號省道與 144 鄉道交叉口以西 300 公尺處。計畫面積為 201.087 公頃。

### 二、計畫年期

以民國 110 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 234 人。

### 四、土地使用計畫(詳圖 4、表 12)

#### (一)住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 2 個住宅鄰里單元構成 1 個社區，住宅區面積為 85.713 公頃。為區分附帶條件住宅區之附帶條件內容及原變更公共設施用地類別，乃將民國 79 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更案第一、二、三案所劃設之附帶條件整體開發地區分別標註為附帶條件區一、附帶條件區二與附帶條件區三。

- 1.附帶條件區一(附一)係包括原「公一」、原「公二」、原「公四」、原「公七」、原「公九」、原「公十」、原「公(兒)三」、原「公(兒)五」、原「公(兒)六」、原「公(兒)八」等公園用地與公(兒)用地以附帶條件變更之住宅區。
- 2.附帶條件區二(附二)係由原「綠一」綠地以附帶條件變更之住宅區。
- 3.附帶條件區三(附三)係由原「廣(停)一」廣(停)用地及其東側以附帶條件變更之住宅區。

上述附帶條件區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(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)，否則於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地；此外「附一」範圍之土地將來擬定細部計畫時，應再配設足夠之公園用地；「附二」範圍之土地將來擬定細部計畫時，原綠地與住宅區間應再配設道路用地。

## (二)商業區

共劃設一般市鎮商業區 1 處，鄰里中心商業區 1 處，面積 20.198 公頃，其中註明「附」部份係第一次通盤檢討由原「機一」機關用地以附帶條件變更之商業區。

## (三)行政區

劃設行政區 1 處，面積共計 0.16 公頃。

## (四)河川區

劃設河川區面積 1.40 公頃。

## (五)灌溉設施專用區

劃設灌溉設施區面積 6.673 公頃。

## (六)加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積共計 0.11 公頃。

## (七)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 23.975 公頃。

# 五、公共設施計畫(詳表 14)

## (一)機關用地

共劃設機關用地 8 處，面積合計 1.987 公頃。

## (二)學校用地

### 1.國小

共劃設文小用地 3 處，面積合計 7.15 公頃。

## 2.國中

劃設文中用地 1 處，面積 5.179 公頃。

## 3.高中

劃設文高用地 1 處，面積 6.33 公頃。

### (三)市場用地

共劃設零售市場用地 2 處，面積合計 1.205 公頃，批發市場用地 1 處，面積 0.64 公頃，面積合計 1.845。

### (四)廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地 6 處，面積合計 2.276 公頃。

### (五)運動場用地

劃設運動場用地 1 處，面積 6.01 公頃。

### (六)廣場用地

共劃設廣場用地 2 處，面積合計 0.13 公頃。

### (七)綠地

劃設綠地 1 處，面積 0.06 公頃。

### (八)其他

#### 1.污水下水道系統規劃

依「污水下水道三期建設計畫(九十二至九十七年度)修正計畫」內容，污水下水道第一期六年及第二期六年建設計畫辦理，截至 92 年底止，台灣地區污水下水道系統已完成規劃之總面積達 266,251 公頃；主要建設成果中，建設完成之系統有 18 處，計 20 座污水處理廠；建設中之系統有 64 處；已完成規劃待建設之系統有 67 處污水下水道系統；正在辦理規劃中之系統則有 5 處。

本計畫區目前尚無污水下水道系統規劃，未來將配合污水下水道建設計畫及台南縣政府政策之推動，辦理相關規劃與建設。

## 2. 垃圾處理方案

台南縣政府依行政院 79 年 5 月 9 日台(79)環字第 10673 號函核定之「垃圾處理方案」相關規定，計畫於台南縣境內鹽水溪北及溪以南地區各設置一「區域性」垃圾處理資源回收廠，鹽水溪以南的永康溪南焚化廠已於民國 94 年底開闢完成。

本計畫區的垃圾處理方式係由新化鎮清潔隊於每週一~週五定點定時清運，並於處理後轉運至永康溪南焚化廠焚燒。

表 12 變更新化都市計畫(第二次通盤檢討)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)	本次通盤檢 討增減面積 (公頃)	通 盤 檢 討 後			備 註
			面 積 (公頃)	估計畫面積 百分比 (%)	佔都市用地 面積百分比 (%)	
住宅區	85.490	+0.223	85.713	42.62	50.71	
商業區	20.165	+0.033	20.198	10.04	11.95	
行政區	0.160	0.000	0.160	0.08	0.09	
河川區	0.100	+1.300	1.400	0.70	—	
灌溉設施專用區	0.000	+6.673	6.673	3.32	—	
加油站專用區	0.000	+0.110	0.110	0.05	0.07	
農業區	23.960	+0.015	23.975	11.92	—	
行水區	7.970	-7.970	0.000	0.00	—	
機關用地	2.290	-0.303	1.987	0.99	1.18	
學校用地	18.660	-0.001	18.659	9.28	11.04	
市場用地	1.840	+0.005	1.845	0.92	1.09	
廣場兼停車場用地	1.965	+0.311	2.276	1.13	1.35	
運動場用地	5.830	+0.18	6.010	2.99	3.56	
廣場用地	0.130	0.000	0.130	0.06	0.08	
綠地	0.060	0.000	0.060	0.03	0.04	
道路用地	31.920	-0.029	31.891	15.86	18.87	
加油站用地	0.110	-0.110	0.000	0.00	0.00	
合計	200.650	+0.437	201.087	100.00	—	
都 市 發 展 用 地	168.620	+0.419	169.039	—	100.00	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積為都市計畫面積扣除農業區與行水區等非都市發展用地面積。

## 六、交通系統計畫(詳表 15)

### (一)聯外道路

- 1.特一-24M 及特二-24M 道路為本計畫區內之主要聯外幹道，西往台南市，東往左鎮鄉。
- 2.二-2-18M 及三-1-15M 道路為本計畫區南北向之主要聯外道路，向北通往新市鄉，向南通往關廟鄉。
- 3.特三-20M 道路為本計畫區向東南通往鎮內虎頭埤之聯外道路。
- 4.三-6-15M 道路為本計畫區向西北通往新市鄉之聯外道路。
- 5.三-7-15M 道路為本計畫區向西南通往永康市之聯外道路。
- 6.三-8-15M 道路為本計畫區向南通往關廟鄉之聯外道路。

### (二)區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，計畫寬度分別為 20、18、15、12、10、8 及 6 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

## 七、都市防災計畫

新化鎮面積約 6,206 公頃，呈一東西兩側狹扁，中央部分南北寬廣的形狀，地勢呈東高西低，地質包括全新世台南層的平原區與更新世崎頂層的丘陵區等兩類，鎮內則有許縣溪、那菽林溪、谷溪等河流行經；另新化鎮境內有新化斷層經過，該斷層由新化鎮東北方之那菽林延伸至西北方之北勢東側(詳圖 5)，為西元 1946 年新化地震所造成之第一類活動斷層。

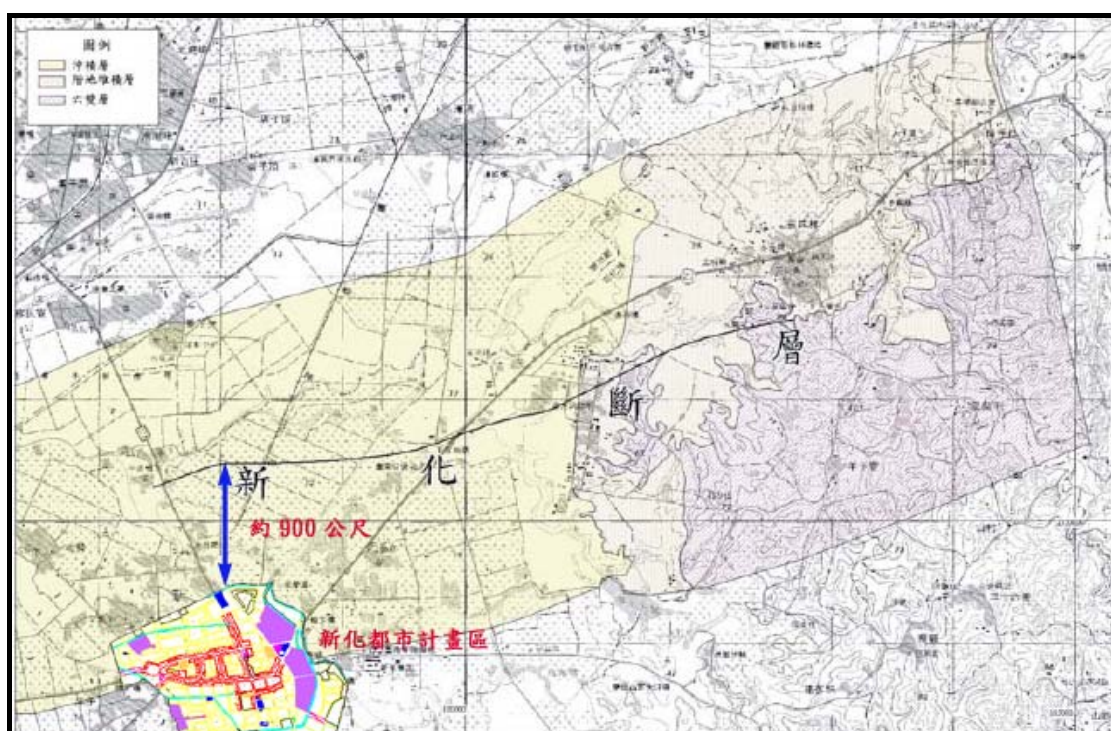


圖 5 新化斷層區位示意圖

資料來源：底圖引用自「嘉南地區活動斷層研究現況與成果」(2004)。

新化都市計畫係民國 60 年 4 月 20 日公告發布實施，其位於新化斷層南側約 900 公尺處，計畫面積約 201 公頃，佔全鎮面積之 3.2%；而都市計畫區內劃設之都市發展用地(扣除河川區、灌溉設施專用區及農業區)約 169 公頃，佔都市計畫面積 84%；新化都市計畫實施迄今已 20 餘年，區內之住宅區、商業區使用率皆達 80% 以上，發展已趨近飽和，故公所前於民國 85 年擬辦理擴大都市計畫，以因應都市發展之需，惟因民眾對於核定之擴大範圍未達共識，至今延宕未決，故本次乃因都市計畫第一

次通盤檢討自民國 75 年發布實施迄今亦近 20 年，為符實際發展需要僅先就原都市計畫範圍辦理通盤檢討。

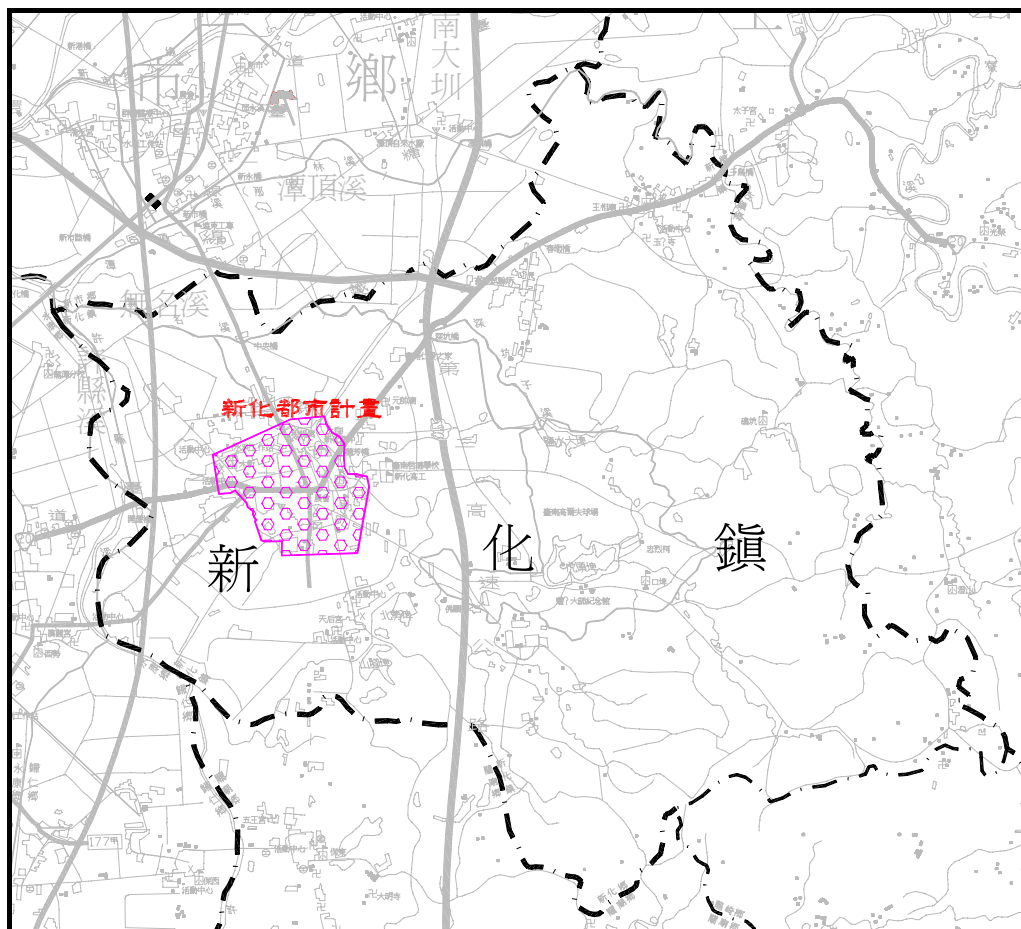


圖 6 新化都市計畫區區位示意圖

然原計畫並無都市防災計畫之訂定，本次檢討為符「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及依行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內涵，乃針對既有且發展近飽和之都市計畫範圍，規劃所需之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶事項；另亦考量新化斷層之影響對計畫區提出相關建議；惟未來仍應視新化鎮全盤之防災系統規劃予以配合檢討。

本計畫之防災系統重點，係就都市計畫範圍規劃防災避難圈域及防(救)災據點，內容包括避難場所、設施、防(救)災路線及防救災組織等方面(詳圖 7~圖 11)：



## (一)防災避難圈

防災避難圈除作為防災避難之行政管理之外，亦為消防、警政、衛生等救災空間的基本單元。都市計畫區的防災避難圈分為鄰里避難圈與地區避難圈，分述如下(詳表 16、圖 7)：

### 1.鄰里避難圈

以步行 600 公尺距離範圍為服務範圍，近似國小的服務範圍，約一個鄰里單元，提供區內居民避難逃生所需空間，即國小、鄰里公園等。

### 2.地區避難圈

以步行 1,500~1,800 公尺距離範圍為服務範圍，近似國中的服務範圍，約三個鄰里單元，提供足夠之空間以供搭設臨時避難設施(如帳棚)，即國中、社區公園等。

表 16 新化都市計畫區避難圈層級表

種類	設置指標	所需據點
鄰里避難圈	步行 600 公尺距離範圍內，約一個鄰里單元	1.避難：國小、鄰里公園 2.醫療：診所或衛生所 3.警察：分駐(派出)所 4.消防：地區層級支援 5.物資：全鎮層級支援
地區避難圈	步行 1,500 公尺~1,800 公尺	1.避難：國中、社區公園 2.醫療：地區醫院 3.警察：警察分局 4.消防：消防分隊 5.全鎮層級支援

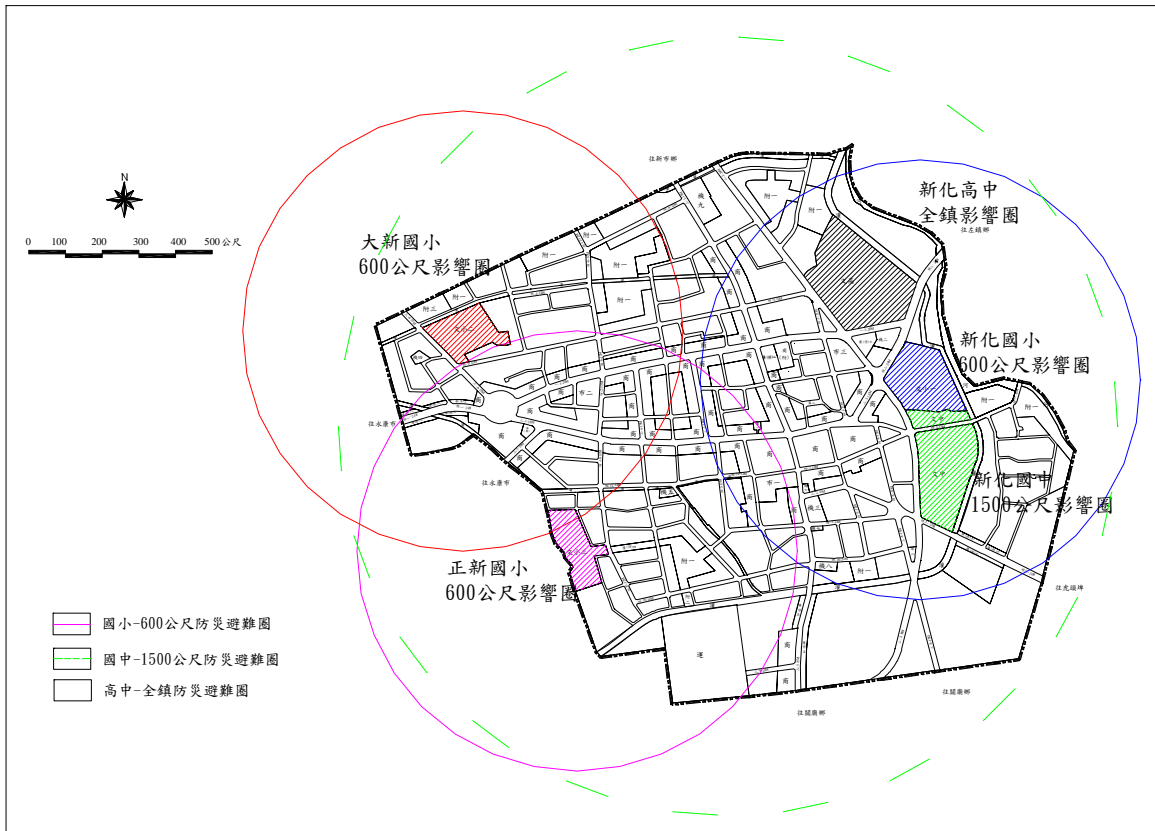


圖 7 新化都市計畫區學校設施避難圈域影響圈示意圖

### 3.避難圈域的劃設

由於新化國中之服務圈域(半徑 1,500 公尺)涵蓋整個新化都市計畫區，故將本計畫規劃一個地區避難圈，並將計畫區依學校的避難服務範圍與道路系統，劃為四個避難圈域(詳表 17、圖 8)，以有效疏散災害發生之人潮。

依前述原則，計畫區共劃設新化、正新、大新及新高四個圈域，各圈域中並以學校作為圈域中心，而其主要避難空間則以圈域內之學校、運動場為主體。

表 17 新化都市計畫區鄰里避難圈域劃設表

避難圈域編號	圈域名稱	圈域中心	圈域面積(公頃)	主要避難空間
1	新化圈域	新化國小	71	新化國中、新化國小
2	正新圈域	正新國小	40	正新國小、新化運動場
3	大新圈域	大新國小	25	大新國小
4	新高圈域	新化高中	37	新化高中

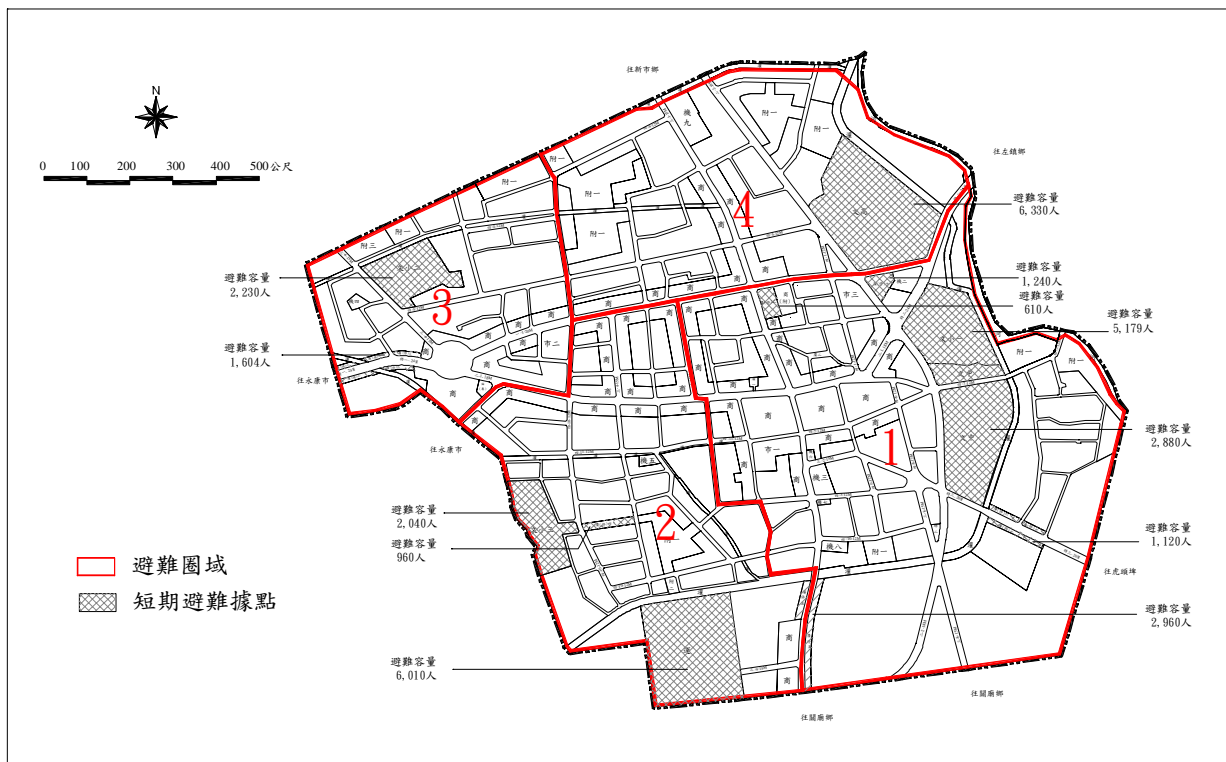


圖 8 新化都市計畫區避難圈域與避難容量示意圖

## (二)防(救)災據點

本計畫區之防災避難地區(或據點)係利用學校、運動場、停車場、廣(停)、綠地等屬開放空間之公共設施用地，兼作防災避難場所和緊急疏散使用。而根據各避難據點之避難空間比率與每人所需之避難空間估算，各圈域內避難容納量皆大於圈域內之計畫容納人口數(詳表 17)，故本計畫防災據點規劃應可滿足未來災害發生所需之人潮疏散空間。

### 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、運動場、廣場兼停車場、綠地等具外部開放空間特性之公共設施，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，亦提供較完善之設施和庇護場所，於平時存放救災設施及物資，災害發生後則供安置災民使用；指定之用地為本計畫區內之學校及運動場等公共設施用地。另因機關用地具對外聯繫及各種情資取得之方便性，亦可供作收容場所。

表 18 新化都市計畫區避難場所容納量資料表

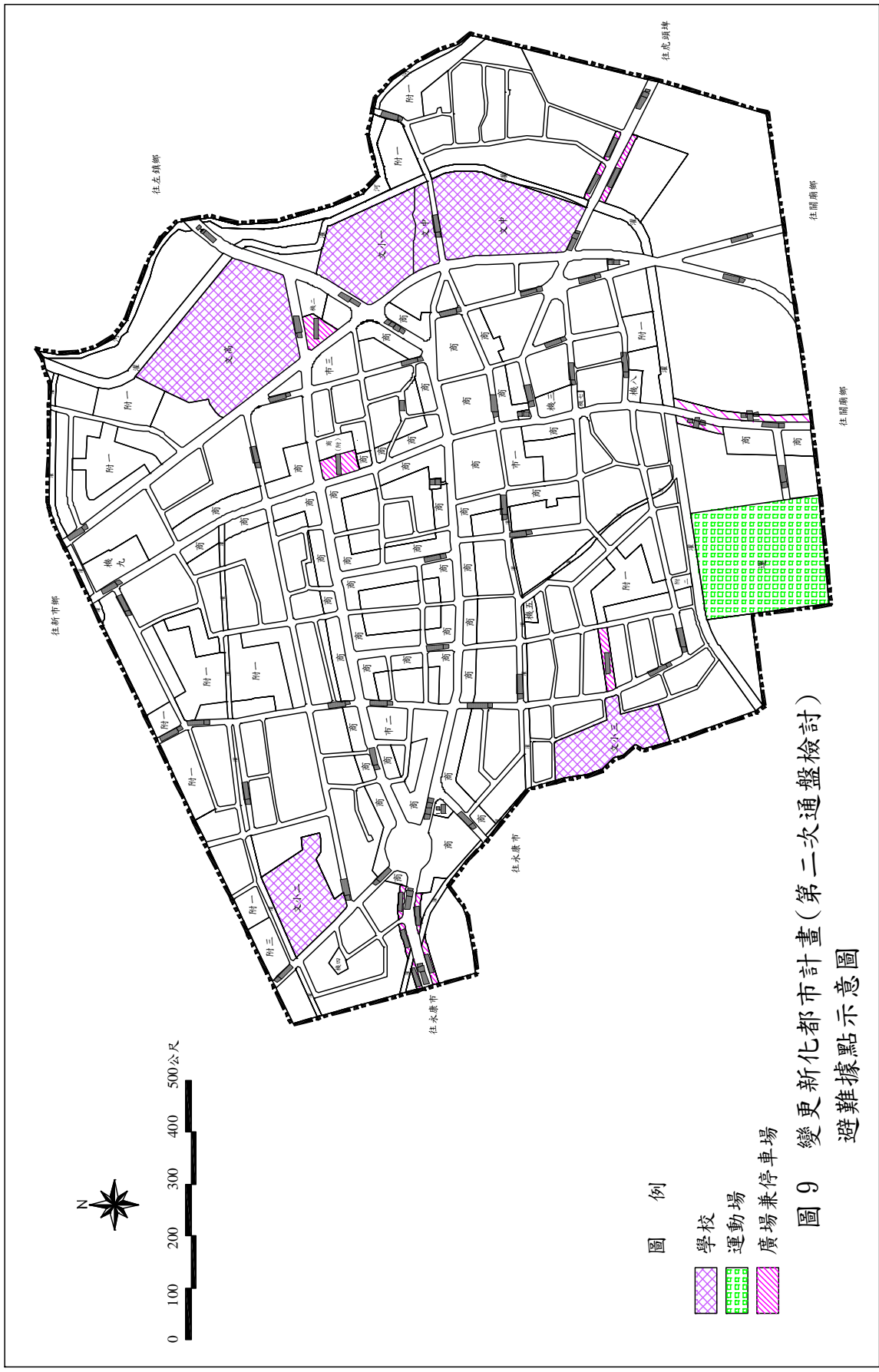
圈域編號	場所名稱	基地面積 (公頃)	臨時避難場所 之避難面積		避難 圈域 容納 量(人)	避難圈域之住宅 區、商業區面積		圈域內 都市計 畫容納 人口數 (人)
			%	公頃		住宅區 (公頃)	商業區 (公頃)	
1	文小一(新化國小)	2.8800	20	0.5760	2,880	30.32	9.43	9,301
	文中(新化國中)	5.1790	20	1.0358	5,179			
	廣(停)二	0.3050	40	0.1220	610			
	廣(停)五	0.7400	80	0.5920	2,960			
	廣(停)六	0.2800	80	0.2240	1,120			
	廣(停)七	0.3100	80	0.2480	1,240			
	小計	—	—	—	13,989			
2	文小三(正新國小)	2.0400	20	0.4080	2,040	19.14	4.74	5,587
	新化運動公園	6.0100	20	1.2020	6,010			
	廣(停)四	0.2400	80	0.1920	960			
	小計	—	—	—	9,010			
3	文小二(大新國小)	2.2300	20	0.4460	2,230	12.43	3.01	3,612
	廣(停)三	0.4010	80	0.3208	1,604			
	小計	—	—	—	3,834			
4	文高(新化高中)	6.3300	20	1.2660	6,330	23.92	2.96	6,289
合計		—	—	—	33,163	85.81	20.14	24,789

註：1.避難面積定義為可供臨時避難之場所(空曠地區、操場)；本計畫假設學校、運動公園的避難面積為基地面積的20%，廣場兼停車場用地與綠地則以80%進行估算，其中廣(停)二因有新化街役場與楊達文學紀念館，故以40%進行估算。

2.避難容量則採2平方公尺/人估算。

3.都市計畫容納人口估算以234人/公頃估算。

4.資料來源：「員林都市發展策略之研究-都市防災系統規劃」(2003)。



圖例  
 學校  
 運動場  
 廣場兼停車場

圖 9 變更新化都市計畫(第二次通盤檢討)  
 避難據點示意圖

### (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，詳下列之防(救)災據點計畫準則及建議表(詳表 19)：

表 19 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。	學校、運動場、廣場兼停車場、綠地等具外部開放空間之公共設施。
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。	學校、運動場和機關
其 他		衛生所、消防隊、警察局所和救災救護隊。

### (三)防(救)災路線

防(救)災路線主要係利用都市計畫區內之計畫道路，依寬度及功能性予以劃設消防救災路線及避難逃生動線(詳圖 10、圖 11)：

#### 1.消防救災路線

消防救災路線系統係針對火災及震災之防(救)災規劃設計，劃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

指定本計畫區特一號(台 20 號省道，寬 24 公尺)、特二號(台 20 號省道，寬 24 公尺)、特三號(寬 20 公尺)、一-1 號(寬 20 公尺)、二-1 號(寬 18 公尺)、二-2 號(寬 18 公尺)、三-1 號(寬 15

公尺)為緊急救援輸送道路，該等道路為本計畫區內重要之聯外及主要道路，除寬度考量外並因其貫穿本計畫區，為區內重要之防(救)災道路。

## (2)救援輔助道路

指定本計畫區道路寬度 12~15 公尺之主要、次要道路及聯外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

除上述指定之計畫道路外，餘區內次要、出入道路、4 公尺人行步道則指定為避難逃生路線，作為輔助性路線，以串聯消防救災路線與防(救)災據點。

## 3.火災延燒防止地帶

本計畫區利用河川區、灌溉設施專用區、農業區、運動場、公園、綠地、廣場兼停車場及計畫道路作為火災延燒防止地帶，並結合聯外之道路，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。

#### (四)防災建議

因新化斷層距都市計畫區北側約 900 公尺，為保障民眾生存安全，雖都市計畫區之發展趨近飽和，已不易藉由用地規劃手段新增避難空間或新設計畫道路，惟仍從災害風險之觀點，針對現已開發之計畫區提出相關建議，期能減輕災害發生之損失：

##### 1.已發展區

都市計畫區內之土地使用分區與發展強度均已建立多時，區內新舊建築物林立，發展率亦達 80%，如以強度調降方式預防災害，將致使原有合法建物認定產生疑義，影響建物所有權人權益，故建議針對已開發區內建物加強建物設計標準之宣導，並確實執行土地使用分區管制要點訂定大規模開發基地應自道路境界線退縮至少 4 公尺建築之規定，以補已發展區防災設施之不足。

##### 2.未發展區

都市計畫內之未發展區，於未來申請整體開發時，應確依土地使用分區管制要點退縮建築規定，自道路境界線退縮至少 5 公尺建築外，其建築物之設計並應符相關抗震或抗災標準之規定，以減輕災害之損失。

##### 3.避難設施的強化

為確保避難設施於面臨災害時能發揮應有的功能，減輕災害損失，建議提高公共建築物之防災設計標準，以避免災害發生時因設施設計之抗震、抗災容受力不足造成二次災害。

#### (五)防災計畫之檢討

本次通盤檢討擬訂變更案 16 案，檢討結果為住宅區面積增加 0.223 公頃、商業區面積增加 0.033 公頃、道路面積減少 0.029 公頃、臨時避難場所面積增加 0.49 公頃(包括學校用地減少 0.001 公頃、廣(停)用地增加 0.311 公頃、運動場用地增加 0.18 公頃)；從本次通盤檢討所衍生的避難設施容納量分析，所增加的避難容量仍可容納住宅區、商業區增加的計畫人數；故整體上，本次通盤檢討對防災計畫之規劃有正面助益。變更案對防災計畫之影響詳見表 20。



(六)新化鎮災害防救管理組織體系規劃與運作模式

針對新化鎮必須建構防救災之管理組織與體系，本計畫提出新化鎮防救災體系雛形之建議(詳圖 12)：

新化鎮防救災體系平時應由新化鎮公所定期定時組織「新化鎮災害防救會報」，並配合台南縣政府災害防救會報工作之運作，制定「新化鎮災害防救計畫」以利進行災害防治工作之推動；災害發生時應緊急成立「新化鎮災害應變中心」，以協調公所災害救護工作之進行，並與鄰近新市、永康、關廟、龍崎、左鎮、山上等鄉鎮市，建立災害聯防與合作機制以利災害之搶救。

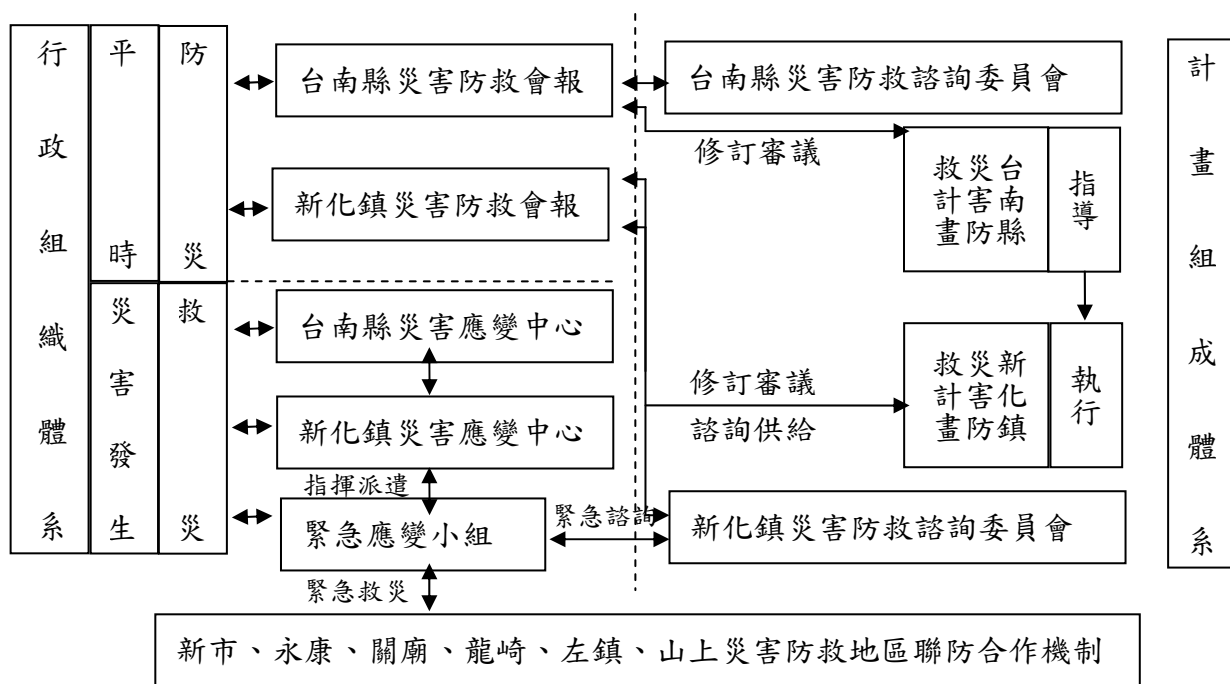


圖 12 新化鎮防救災體系雛形概念圖

## 八、分期分區發展計畫

為使本計畫區循序發展，配合實際發展情形及地方財政訂定分期分區發展計畫(詳圖 13)，說明如后：

(一)實施發展分區之範圍：包括住宅區、商業區、行政區等分區及公共設施用地等都市發展用地。

(二)劃分種類、原則及用地別：

1.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之規定，且建築用地使用率已達 80% 以上之地區，大部分為住宅區、商業區及公共設施用地。

2.優先發展區：前項以外之地區，包括附帶條件住宅區及部分未開闢之公共設施；其中原「公七」附帶條件住宅區與原「公(兒)三」附帶條件住宅區之細部計畫均分別於民國 94 年 2 月 23 日、民國 95 年 2 月 3 日發布實施；原「公一」及原「公十」附帶條件住宅區刻正辦理細部計畫擬定作業；原「公九」、原「公(兒)六」、原「公(兒)八」及原「廣(停)一」附帶條件住宅區已將細部計畫送台南縣政府都市計畫委員會審議；尚未擬定細部計畫之公共設施用地則包括原「公四」、原「公(兒)五」與原「綠一」附帶條件住宅區(詳表 21)；整體而言，尚未開闢之公共設施用地則包括廣(停)用地、廣場、綠地等項。

(三)本計畫區都市發展用地之整體發展率已達 70% 以上，故不規定已發展地區之相關管制措施。惟尚未發展部分，包括附帶條件住宅區與公共設施用地，為能加速附帶條件住宅區與公共設施之開闢，引導地方健全之發展，各項附帶條件住宅區與公共設施用地之開發順序為：

- 1.開發阻力較小者，優先開發。
- 2.地方所急需者，優先開發。
- 3.發展潛力較大者，優先開發。
- 4.開發成本較低者，經費較易籌措者，優先開發。

## 九、事業及財務計畫

計畫區內尚未開闢之公共設施用地包含綠地及道路部分，以徵收方式取得，所需之徵收與開闢費用則逐年編列預算執行之，另廣場兼停車場用地已徵收完成者，及停車場用地以公地撥用者，則以編列工程費開闢之(詳表 22)。

表 22 變更新化都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施種類	計畫面積(公頃)	土地取得方式					開發經費			主辦單位	預定完成期限(年度)	經費來源
		征購	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	公地撥用	土地征購費及地上物補償(萬元)	工程費(萬元)	合計(萬元)			
文中	1.259	V					44,065	1,259	45,324	台南縣政府	—	1.縣府逐年編列預算 2.爭取上級補助
廣(停)二	0.175	V				V	4,375	262	4,637	新化鎮公所	—	1.公所逐年編列預算 2.上級政府補助
廣(停)三	0.401	V					10,025	602	10,627	新化鎮公所	—	1.公所逐年編列預算 2.上級政府補助
廣(停)五	0.740	V					18,500	1,110	19,610	新化鎮公所	—	1.公所逐年編列預算 2.上級政府補助
廣(停)六	0.280	V					7,000	420	7,420	新化鎮公所	—	1.公所逐年編列預算 2.上級政府補助
廣(停)七	0.310	V				V	7,750	465	8,215	新化鎮公所	—	1.公所逐年編列預算 2.上級政府補助
廣場	0.080	V					400	120	520	新化鎮公所	—	1.公所逐年編列預算 2.上級政府補助
綠地	0.060	V					300	90	390	新化鎮公所	—	1.公所逐年編列預算 2.上級政府補助
道路	8.591	V					43,000	10,309	53,309	新化鎮公所	—	1.公所逐年編列預算 2.上級政府補助

註：1.本表僅分析尚未開闢之公共設施用地的開發經費概估。  
 2.表列開發經費概估係依據民國 90 年度之平均公告現值及工程造價為準。  
 3.表列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財政狀況酌予調整。  
 4.廣(停)二面積約 0.305 公頃，其中已開闢面積約計 0.13 公頃，故尚有 0.175 公頃未開闢。  
 以下空白

## 十、土地使用分區管制要點

計畫區之土地使用分區管制要點詳附錄一。