

變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村) (第三次通盤檢討)書

注意:本份掃描計畫書檔,係民國 102 年 5 月由內政部營建署城鄉發展分署資訊管理課圖書室之藏書掃描而成,歡迎研究參考,惟正確之計畫內容仍應以主管機關核定發布實施之計畫書為準。

擬定機關：南州鄉公所
中華民國九十一年六月

屏東縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村) (第三次通盤檢討)
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	南州鄉公所
本案公開展覽起迄日期	公 告 83.10.20~83.11.19 公告 30 天 徵求意見 刊登於 83.10.20 太平洋日報
	公開展覽 86.11.07~86.12.06 公告 30 天 刊登於 86.11.07 台灣新生報
	說 明 會 86.11.21 南州鄉公所禮堂
人民團體陳情意見	詳人民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 級 85.05.08 審查通過
	縣 級 88.08.04 第 118 次會審查通過 89.01.17 第 122 次會審查通過 89.03.27 第 123 次會審查通過
	部 級 90.05.22 第 509 次會審查通過

目 錄

第一章 原有都市計畫概要	1
壹、發布實施經過	1
貳、計畫範圍及計畫年期	1
參、計畫人口及密度	1
肆、土地使用分區計畫	1
伍、公共設施用地計畫	1
陸、交通系統計畫	2
柒、分期分區發展計畫	2
第二章 發展現況及檢討分析	7
壹、相關計畫	7
貳、人民及團體意見	7
參、計畫範圍及計畫目標年	7
肆、人口及密度	7
伍、土地使用	7
陸、公共設施	9
柒、交通系統	11
捌、分期分區發展計畫	12
玖、土地使用分區管制要點	12
拾、事業及財務計畫	12
拾壹、都市防災計畫	12
拾貳、其他	12
拾參、原有計畫之變更	12

第三章 檢討後之計畫	25
壹、計畫範圍及面積	25
貳、計畫年期	25
參、計畫人口及密度	25
肆、土地使用分區計畫	25
伍、公共設施用地計畫	26
陸、交通系統計畫	27
柒、分期分區發展計畫	28
捌、土地使用分區管制要點	28
玖、事業及財務計畫	28
拾、都市防災計畫	28
拾壹、其他	29

附錄 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤 檢討)土地使用分區管制要點	37
--	----

表 目 錄

表一	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)歷次個案變更一覽表	3
表二	原有南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)土地使用計畫面積分配表	4
表三	南州鄉及南州都市計畫區(包括炭頂鄉園寮村)人口成長統計表	14
表四	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)土地使 用現況面積表.....	15
表五	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)公共設 施計畫用地面積檢討分析表	17
表六	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)變更內 容明細表.....	20
表七	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)變更案 面積統計表.....	23
表八	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)土地使用計畫 面積分配表	30
表九	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)公共設 施計畫用地明細表	31
表十	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)道路編 號表.....	32
表十一	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)事業 及財務計畫表	35

圖 目 錄

圖一	原有南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)示意圖	5
圖二	原有南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)分期分區發展計畫示意圖	6
圖三	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)土地使 用現況示意圖.....	16
圖四	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)變更部 分示意圖.....	19
圖五	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)示意圖.....	33
圖六	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)分期分 區發展計畫示意圖	34
圖七	變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)都市防 災路線示意圖.....	36

第一章 原有都市計畫概要

壹、發布實施經過

南州都市計畫於民國六十四年六月二十五日發布實施，其後曾於民國七十一年二月十七日辦理第一次通盤檢討，於民國七十九年十二月二十八日辦理第二次通盤檢討，並曾於民國七十三年及八十四年辦理過二次個案變更。

貳、計畫範圍及計畫年期

本計畫區位於南州鄉公所所在地，其範圍東至南州糖廠之大排水溝，南至台糖鐵路，西至加油站西側一五〇公尺處之農路，北至溪州溪，包括南州鄉之溪州、溪北、溪南、仁里、米崙等五村及崁頂鄉之園寮村，計畫面積二八九·六八一九公頃，其中南州鄉部分面積二四八·三二一九公頃，崁頂鄉部分面積四一·三六公頃。

計畫目標年至民國九十年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為一四、〇〇〇人，居住密度每公頃約二二八人(含商業區面積計算)，其中南州鄉部分之計畫人口為一一、五一九人，崁頂鄉部分之計畫人口為二、四八一人。

肆、土地使用分區計畫

以既有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，並劃設商業區一處、乙種工業區三處、農業區及河川區等土地使用分區。

伍、公共設施用地計畫

共劃設機關三處、電信用地二處、國小二所、國中一所、體育場一處、兒童遊樂場四處、零售市場二處、加油站一處及綠地等。

陸、交通系統計畫

聯外道路(次要道路)四條，分別通往縱貫公路、沿海公路、崁頂、東港、林邊及新埤等，另配設區內次要道路、服務道路及人行步道等。另將南州火車站及其調車場用地，縱貫鐵路沿線及台糖鐵路沿線等，劃設為鐵路用地。

柒、分期分區發展計畫

本計畫屬鄉街計畫，為農村集居型態，且都市規模不大，將都市發展用地之既有聚落及商店劃設為已發展區，餘均劃設為優先發展區。第一期已發展區自民國六十四年至民國八十年，第二期優先發展區自民國八十一年至民國九十年。

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

二、劃分種類與原則：

(一)第一期(已發展區)：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百分之八十以上之地區。

(二)第二期(優先發展區)：依據人口分布計畫，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。

三、管制措施：

(一)第一期(已發展區)：民國八十年以前完成細部計畫規劃。

(二)第二期(優先發展區)：民國八十六年以前完成細部計畫規劃。

表一 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)歷次個案變更一覽表

表二 原有南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)土地使用計畫面積分配表

圖一 原有南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)示意圖

圖二 原有南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)分期分區發展計畫示意圖

表一 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)歷次個案變更一覽表

編號	變更內容	內政部核准日期文號	省府核准日期文號	發布實施日期文號
一	變更南州都市計畫(部分農業區為道路用地)案。		73.10.9 府建都字第 155824 號。	73.10.29 屏府建都字第 120721 號。
二	變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(公兒用地為體育場用地)案。		84.10.20 府建都字第 163941 號。	84.10.27 屏府建都字第 172253 號。
以下空白				

表二 原有南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)土地使用計畫面積分配表

項	目	南州鄉部分面積 (公頃)	炭頂鄉部分面積 (公頃)	全 計 畫 區			備 註
				計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	45.82	10.86	56.68	45.54	19.56	
	商 業 區	4.60		4.60	3.70	1.59	
	工 業 區	20.65		201.65	16.59	7.13	乙種工業區
	農 業 區	133.30	24.54	157.84		54.49	
	河 川 區	4.41	2.97	7.38		2.55	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.89		0.89	0.71	0.31	
	電 信 用 地	0.26		0.26	0.21	0.09	
	學 校 用 地	11.32		11.32	9.10	3.91	
	體 育 場 用 地	3.2419		3.2419	2.60	1.12	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.28	0.21	0.49	0.39	0.17	註1
	市 場 用 地	0.23	0.18	0.41	0.33	0.14	零售市場
	加 油 站 用 地	0.12		0.12	0.10	0.04	
	綠 地	0.11		0.11	0.09	0.04	
	道 路 廣 場 用 地	17.48	2.47	19.95	16.03	6.88	
	鐵 路 用 地	5.61	0.13	5.74	4.61	1.98	
合 計 (1)		110.6119	13.85	124.4619	100.00		都市發展用地
合 計 (2)		248.3219	41.36	289.6819		100.00	計畫總面積

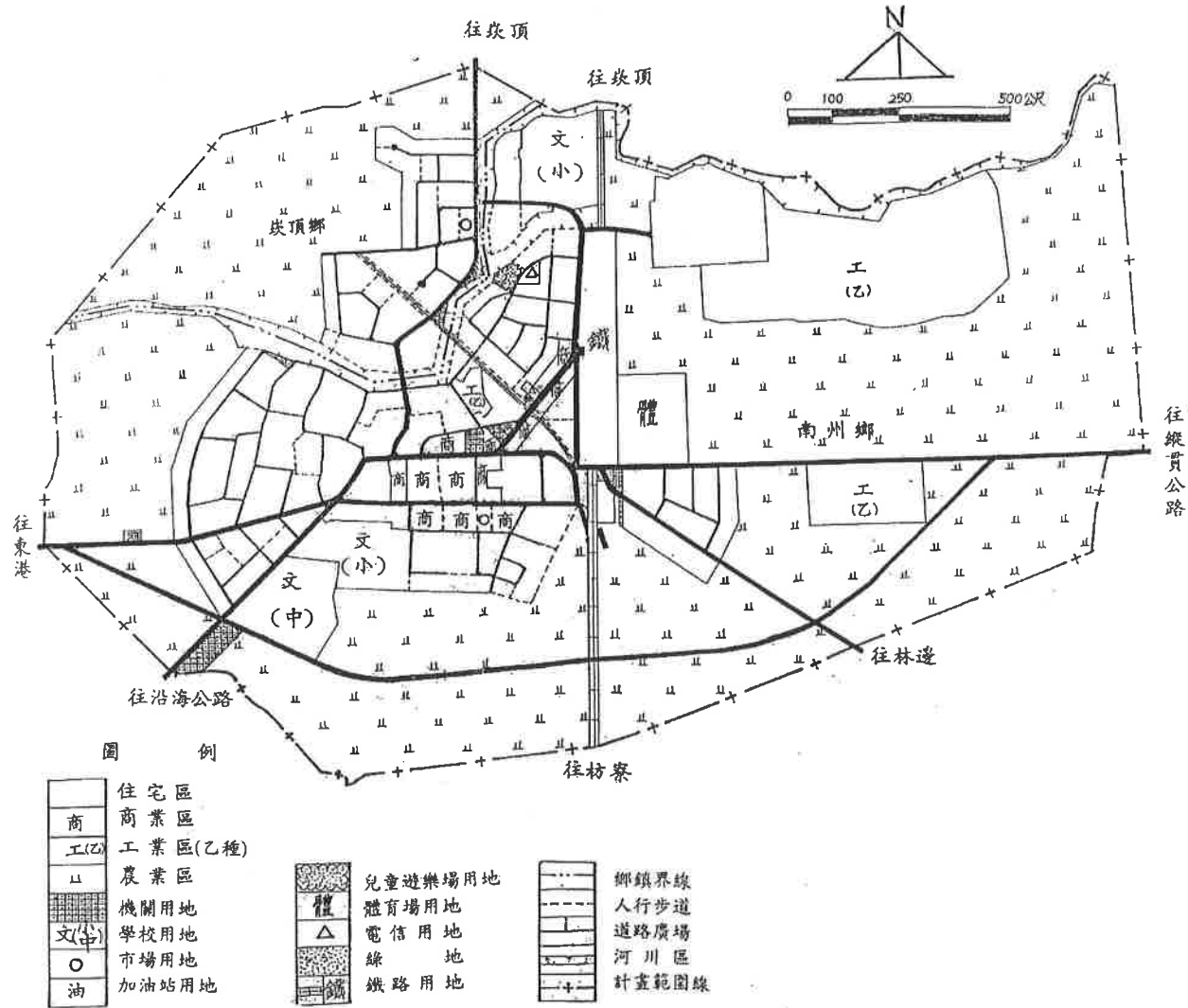
註：1.名稱修正，原名稱為「兒童遊戲場」。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

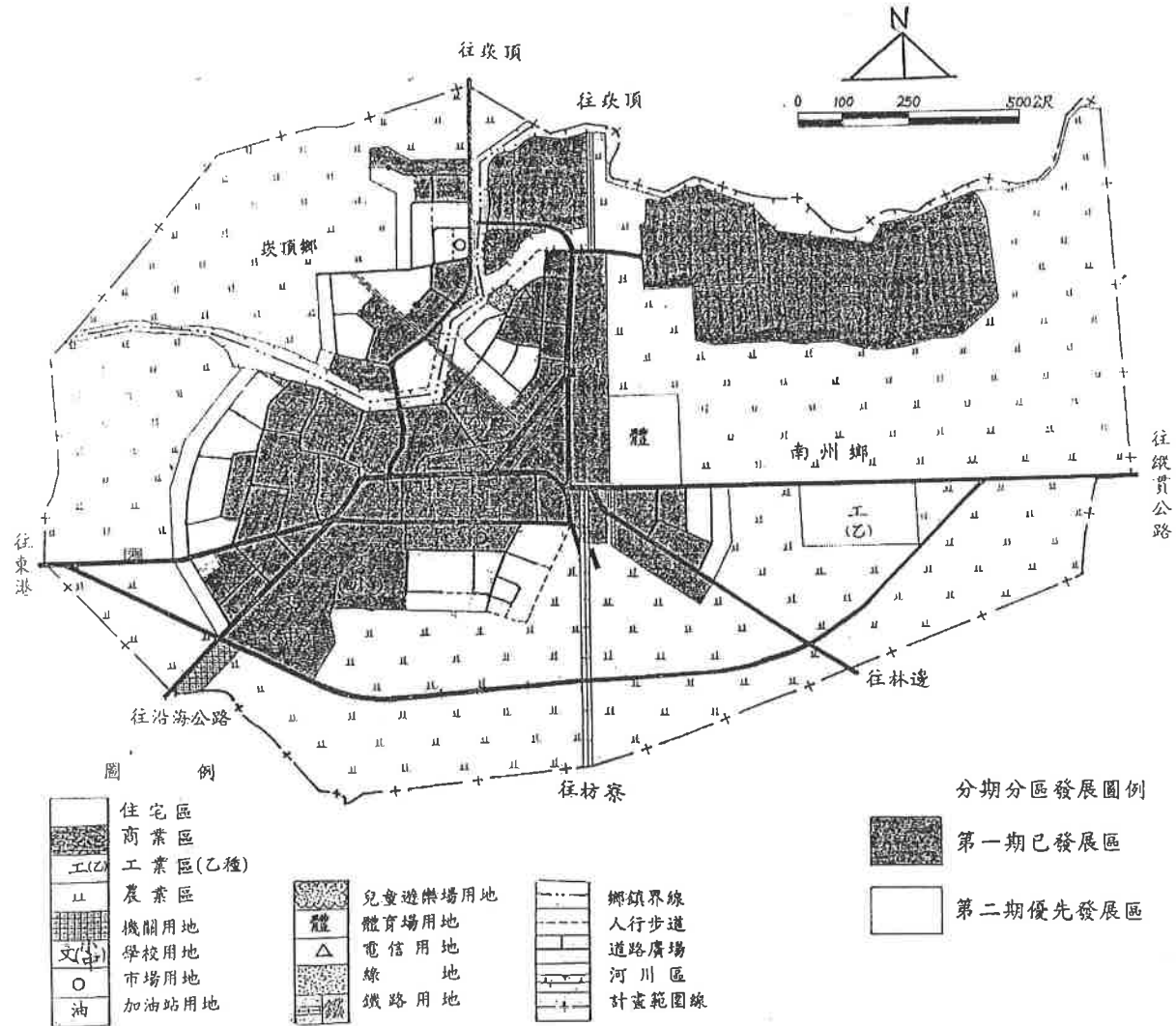
3.資料來源：(1)變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第二次通盤檢討)書。

(2)變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(公兒用地為體育場用地)書。

圖一 原有南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)示意圖



圖二 原有南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)分期分區發展計畫示意圖



第二章 發展現況及檢討分析

壹、相關計畫

依南部區域計畫指定至民國九十年，南州鄉都市化人口為一一、〇〇〇人，崁頂鄉都市化人口為四、〇〇〇人。

貳、人民及團體意見

本次通盤檢討公民團體及縣政府協調會共提出意見三十九件，其中有關土地使用分區者二十五件，公共設施用地者六件，交通系統者八件，均經整理分析後作為檢討之參考。

參、計畫範圍及計畫目標年

原計畫範圍經檢討後，因尚無擴大範圍之需要，故宜維持原計畫。

原計畫目標年為民國九十年，本次檢討宜配合國土綜合開發計畫之年期，調整至民國一〇〇年。

肆、人口及密度

南州鄉於民國七十二年之人口數為一四、九九五人，至八十三年人口數為一四、一六六人，十一年間共減少八二九人，年平均增加率為負五・一三%，同一時期本計畫區人口，自七、一三三人增至七、三一五人，計增加一八二人，年平均增加率為二・三六%，人口呈外流現象，其成長較原計畫推估者為低，又現有居住密度每公頃約一二〇人，亦比原計畫為低，故均仍宜維持原計畫。

伍、土地使用

一、住宅區

原計畫面積五六・六八公頃，其實際發展面積為三四・七七公頃，使用率為六一・三四%。依檢討辦法規定，住宅區之面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算，因目前住宅區面積尚符合發展需求，故本次檢討除利用台糖公司提供土地變更劃設一處機關用地供社區活動中心使用外，其餘仍宜維持原計畫。

另原三民路批發市場，於二通時以附帶條件變更為住宅區，依90.5.22內政部都委會第五〇九次會議決議：另依法定程序變更為適當之分區或公共設施用地。

二、商業區

原計畫面積四·六〇公頃，除沿街部分已發展作為商業使用外，其餘多作住宅使用，其實際發展面積為四·六〇公頃(包括非商業之都市發展使用面積)，使用率為一〇〇%。

依檢討辦法規定，本計畫之商業區面積不得超出六·三〇公頃，因原計畫尚有部分未作商業使用，故無須擴大，仍宜維持原計畫。

三、工業區

原計畫乙種工業區面積二〇·六五公頃，目前實際發展面積十六·九〇公頃，其使用率為八一·八四%。依檢討辦法規定，工業區應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，經檢討本工業區區位良好，交通便捷，可方便設廠並提供就業機會，故除配合一號外環道路拓寬需要而酌予變更外，其餘仍宜維持原計畫。

四、農業區

原計畫面積一五七·八四公頃，現多作農業使用，依檢討辦法規定，農業區應依據農業發展及未來都市發展之需要檢討，故本次檢討除配合鄉公所及代表會遷建用地、一號外環道路拓寬需要、已廢棄台糖鐵路配合變更為道路用地、配合加油站現況發展調整變更，以及為補公共設施不足而變更劃設一處廣(停)、公(兒)外，其餘仍宜維持原計畫。

五、河川區

原計畫面積七·三八公頃，目前實際發展面積五·五五公頃，其使用率為七五·二〇%。依照檢討辦法規定，河川區應依實際需要檢討，因原計畫之河川區係利用現有溪州溪流經本計畫區之部分而劃設，故本次檢討除配合已廢棄台糖鐵路變更為道路而將其兩側部分河川區一併變更為道路用地外，其餘仍宜維持原計畫。

陸、公共設施

一、機關用地

原計畫機關用地三處，面積合計〇·八九公頃，其中機二、機三用地均已完全開闢使用，機一用地則部分開闢使用。依檢討辦法規定，機關用地應按實際需要檢討，經檢討機三用地現為鄉公所及代表會使用，因建築面積狹窄而需遷移，故利用機一用地向其東面擴大變更以供鄉公所及代表會遷建使用，而原機三用地則增列指定用途供村辦公室、活動中心及社區鄰里性機關等使用，另部分機一用地亦配合一號外環道路拓寬需要而酌予變更，以及為配合地方發展需要而變更增設二處機關用地外，其餘仍宜維持原計畫。

二、電信用地

原計畫電信用地二處，面積合計〇·二六公頃，均已完全開闢使用。依檢討辦法規定，電信用地應按實際需要檢討，因計畫用地已完全開闢且尚敷使用，故仍宜維持原計畫。惟為統一名稱及為配合公營事業民營化政策，本次檢討修正名稱為「電信事業專用區」。

三、學校用地

(一)國小用地

原計畫國小用地二處，面積六·四六公頃，其中國小一已大部分開闢供南州國小使用，國小二已大部分開闢供溪北國小使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積二·八〇公頃，原計畫面積超過三·六六公頃，因該二所國小均為現有學校，且其學區範圍尚包含計畫區外，故仍宜維持原計畫。

(二)國中用地

原計畫國中用地一處，面積四·八六公頃，已完全闢建供南州國中使用。依檢討辦法規定，本計畫區需國中用地面積為二·五〇公頃，原計畫面積超過二·三六公頃，因該所國中係供全鄉學童使用，故本次檢討除配合一號外環道路拓寬需要而酌予變更外，其餘仍宜維持原計畫。

四、體育場用地

原計畫體育場用地一處，面積三·二四一九公頃，尚未開闢使用。依檢討辦法規定，本計畫區得免設置。但為因應地方實際需要，此用地係以個案變更方式辦理取得，且其附帶條件為：「為因應舉辦活動所帶來之停車需求，本體育場用地應整體規劃，且於興闢時必須配置足夠之停車位」，故本次檢討仍宜維持原計畫。

五、公園用地

原計畫未劃設公園用地，依檢討辦法規定，本計畫區需公園面積二·一〇公頃，因體育場面積之二分之一可併入公園面積計算，故原計畫面積不足〇·四八公頃，故本次檢討利用台糖提供土地變更劃設一處公(兒)用地，以抵公園面積之不足。

六、兒童遊樂場用地

原計畫兒童遊樂場四處，面積〇·四九公頃，尚未開闢。依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積一·一二公頃，原計畫面積不足〇·六三公頃，經檢討兒二面積僅〇·〇三公頃，作為兒童遊樂場用地太小(不足每處最小面積〇·一〇公頃規定)，且目前已作溪州社區活動中心使用，故配合現況發展需要而予以變更，另本次檢討變更增設公(兒)用地一處，亦可供作兒童遊樂場使用外，其餘仍宜維持原計畫。

七、市場用地

原計畫零售市場二處，面積〇·四一公頃，其中市一已闢建，市二則未闢建。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，但都市計畫書內述明無需設置者，得免設置。因市一係現有市場，市二為因應需要，故均仍宜維持原計畫。

八、加油站用地

原計畫加油站一處，面積〇·一二公頃，因現況開闢位置與原計畫稍有出入，故配合現況調整變更。惟為統一名稱及為配合公營事業民營化政策，本次檢討修正名稱為「加油站專用區」。

九、綠地

原計畫面積○·一一公頃，尚未開闢，依檢討辦法規定，綠地應按自然地形或其設置目的檢討之。因係供道路及鐵路隔離作用，符合實際需要，故仍宜維持原計畫。

十、停車場用地

原計畫未劃設停車場用地，依檢討辦法規定，本計畫區需停車場面積一·六八公頃，故本次檢討配合其他土地使用需要而變更劃設一處廣場兼停車場用地，以補停車場面積之不足。

柒、交通系統

一、道路

原計畫聯外道路四條及區內道路均尚未拓寬至計畫寬度，計畫面積為一九·九五公頃，目前已開闢面積一一·三○公頃，使用率為五六·六四%。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。經檢討原計畫一號外環道路之計畫寬度僅十五公尺，不敷興建高架橋跨越鐵路所需之寬度，同時日後南二高預定線交流道(位於本計畫區一號道路東側約七百至八百公尺處)設置完成通車後，更需加強此外環道之重要性，故本次檢討將一號外環道路台鐵平交道處之東、西兩側各二百五十公尺範圍內變更拓寬為三十公尺，其餘部分則變更拓寬為二十公尺，另外配合已廢棄台糖鐵路及其兩側土地使用一併予以變更為道路用地，以及將一號道路與一-1號道路之道路編號互換以避免日後申請開闢經費補助時產生混淆外，其餘原計畫之交通系統尚屬合理，故仍宜維持原計畫。

二、鐵路

原計畫鐵路用地面積五·七四公頃，現已全部開闢使用。依檢討辦法規定，鐵路用地應按實際需要檢討。因貫穿本計畫區之台糖鐵路，影響區內居民生活安全、安寧以及區內發展甚鉅，經鄉民及鄉公所向台糖公司反映，已於民國八十七年廢除該台糖鐵路，故本次檢討除配合地方實際發展需要，將已廢棄台糖鐵路及其兩側土地使用一併予以變更為道路用地外，其餘仍宜維持原計畫。

捌、分期分區發展計畫

原計畫已訂定分期分區發展計畫，本次檢討宜配合實際發展需要予以修訂。

玖、土地使用分區管制要點

原計畫未訂定土地使用分區管制要點，為促進都市土地之合理利用及維護都市生活環境品質，故本次檢討宜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之規定，將變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(容積率專案通盤檢討)案納入予以修正增訂。

拾、事業及財務計畫

原計畫未訂定事業及財務計畫，為提供地方政府於從事都市計畫建設時之參考依據，本次檢討予以增訂。

拾壹、都市防災計畫

原計畫未訂定都市防災計畫，為健全災害防救法令及體系，強化災害預防及相關措施，有效執行災害搶救及善後處理，並加強災害教育宣導，以提昇民眾之災害應變能力，減輕災害損失，宜將都市防災計畫於規劃時配合納入考量，故本次檢討予以增訂。

拾貳、其他

原計畫未規定多目標使用方案，本計畫為加速都市計畫公共設施保留地之開闢，鼓勵民間投資興建公共設施，以加速都市建設，故本次檢討宜指定適用多目標使用方案之公共設施用地，皆得作多目標使用。

拾參、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況、分析，其所需變更之項目、內容與變更之理由，詳見圖四、表六及表七。凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

- 表三 南州鄉及南州都市計畫區(包括崁頂鄉園寮村)人口成長統計表
- 表四 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)土地使用現況面積表
- 圖三 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖
- 表五 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表
- 圖四 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)變更部分示意圖
- 表六 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)變更內容明細表
- 表七 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)變更案面積統計表

表三 南州鄉及南州都市計畫區(包括崁頂鄉園寮村)人口成長統計表

年 別 (民國)	南 州 鄉			本 計 畫 區			備 註
	人口總數 (人)	增加人數 (人)	增加率 (%)	人口總數 (人)	增加人數 (人)	增加率 (%)	
72	14,995	—	—	7,133	—	—	
73	14,861	-134	-8.94	7,143	10	1.40	
74	14,887	26	1.75	7,161	18	2.52	
75	14,714	-173	-11.62	7,067	-94	-13.13	
76	14,449	-265	-18.01	6,968	-99	-14.01	
77	14,237	-212	-14.67	7,134	166	23.82	
78	14,234	-3	-0.21	7,169	35	4.91	
79	14,265	31	2.18	7,137	-32	-4.46	
80	14,341	76	5.33	7,171	34	4.76	
81	14,287	-54	-3.77	7,204	33	4.60	
82	14,205	-82	-5.74	7,154	-50	-6.94	
83	14,166	-39	-2.75	7,315	161	22.50	
平均	—	—	-5.13	—	—	2.36	

資料來源：南州鄉、崁頂鄉戶政事務所。

表四 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)土地使用現況面積表

項	目	計 畫 面 積 (公頃)	使 用 面 積 (公頃)	使 用 率 (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	56.68	34.77	61.34	
	商 業 區	4.60	4.60	100.00	
	工 業 區	20.65	16.90	81.84	乙種工業區
	農 業 區	157.84			
	河 川 區	7.38	5.55	75.20	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.89	0.61	68.54	
	電 信 用 地	0.26	0.26	100.00	
	國 小 用 地	6.46	5.36	83.00	
	國 中 用 地	4.86	4.86	100.00	
	體 育 場 用 地	3.2419	0.00	0.00	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.49	0.00	0.00	
	市 場 用 地	0.41	0.23	56.10	零售市場
	加 油 站 用 地	0.12	0.12	100.00	
	綠 地	0.11	0.00	0.00	
	道 路 廣 場 用 地	19.95	11.30	56.64	
地	鐵 路 用 地	5.74	5.74	100.00	
合 計		289.6819			

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。
 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：83年11月。

表五 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表

項 目	本 次 檢 討 前				檢 討 標 準	(以 14,000 人計算)		備 註
	編 號	計畫面積	開闢面積	開 闢 率 (%)		需要面積	不足或超過 面 積	
機 關 地	機 一	0.55	0.27	49.09	按實際需要 檢討之。	-	-	現有衛生 所、消防隊
	機 二	0.25	0.25	100.00				現有警察 分駐所
	機 三	0.09	0.09	100.00				現有鄉公 所、代表會
	合 計	0.89	0.61	68.54				
電 信 地	電 一	0.09	0.09	100.00	按實際需要 檢討之。	-	-	現有電信 局營業所
	電 二	0.17	0.17	100.00				現有電信 局機房
	合 計	0.26	0.26	100.00				
學 校 地	文(小) 一	3.19	2.84	89.00	以每千人 0.2公頃 計，每校面 積不得小於 2公頃。	2.80	3.66	南州國小
	文(小) 二	3.27	2.52	77.10				溪北國小
	合 計	6.46	5.36	83.00				
	文(中)	4.86	4.86	100.00	以每千人 0.16公頃 計，每校面 積不得小於 2.5公頃。	2.50	2.36	南州國中
體 育 場 用 地	體	3.2419	0.00	0.00	三萬人口以 下者，得利 用學校之運 動場，可免 設之。	0.00	3.2419	一號與五 號道路交 叉口東北 側
公 園 地		0.00	-	-	以每千人 0.15公頃 計，每處最 小面積不得 小於0.5公 頃。	2.10	-0.48	體育場面 積之二分 之一，可併 入公園面 積計算。

表五 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表

項 目	本 次 檢 討 前				檢 討 標 準	(以 14,000 人計算)		備 註
	編 號	計畫面積	開闢面積	開 闢 率 (%)		需要面積	不足或超過 面 積	
兒童遊樂場用地	兒 一	0.25	0.00	0.00	以每千人 0.08 公頃 計，每處最 小面積 0.10 公頃。	1.12	-0.63	文(小)二 南側
	兒 二	0.03	0.00	0.00				南州橋西 側
	兒 三	0.13	0.00	0.00				兒一西側
	兒 四	0.08	0.00	0.00				兒一西南 側
	合 計	0.49	0.00	0.00				
市 場 地	市 一	0.23	0.23	100.00	以每一間鄰 單位設置一 處為原則， 亦可免設。	-	-	現有市場
	市 二	0.18	0.00	0.00				文(小)二 西南側
	合 計	0.41	0.23	56.10				
加油站 用 地	油	0.12	0.12	100.00	按實際需要 檢討之。	-	-	現有加油 站
綠 地		0.11	0.00	0.00	按自然地形 或其設置目 的檢討。	-	-	五號道路 口、台糖鐵 路東側。
停車場 用 地		0.00	-	-	1.不得低於 計畫區內 車輛預估 數 20%之 停車需 求。 2.不低於商 業區面積 之 10%為 準。	1.68	-1.68	
道 路 廣 場 用 地		19.95	11.30	56.64	按交通量、 道路設計標 準檢討。	-	-	
鐵 路 用 地		5.74	5.74	100.00	按實際需要 檢討之。	-	-	

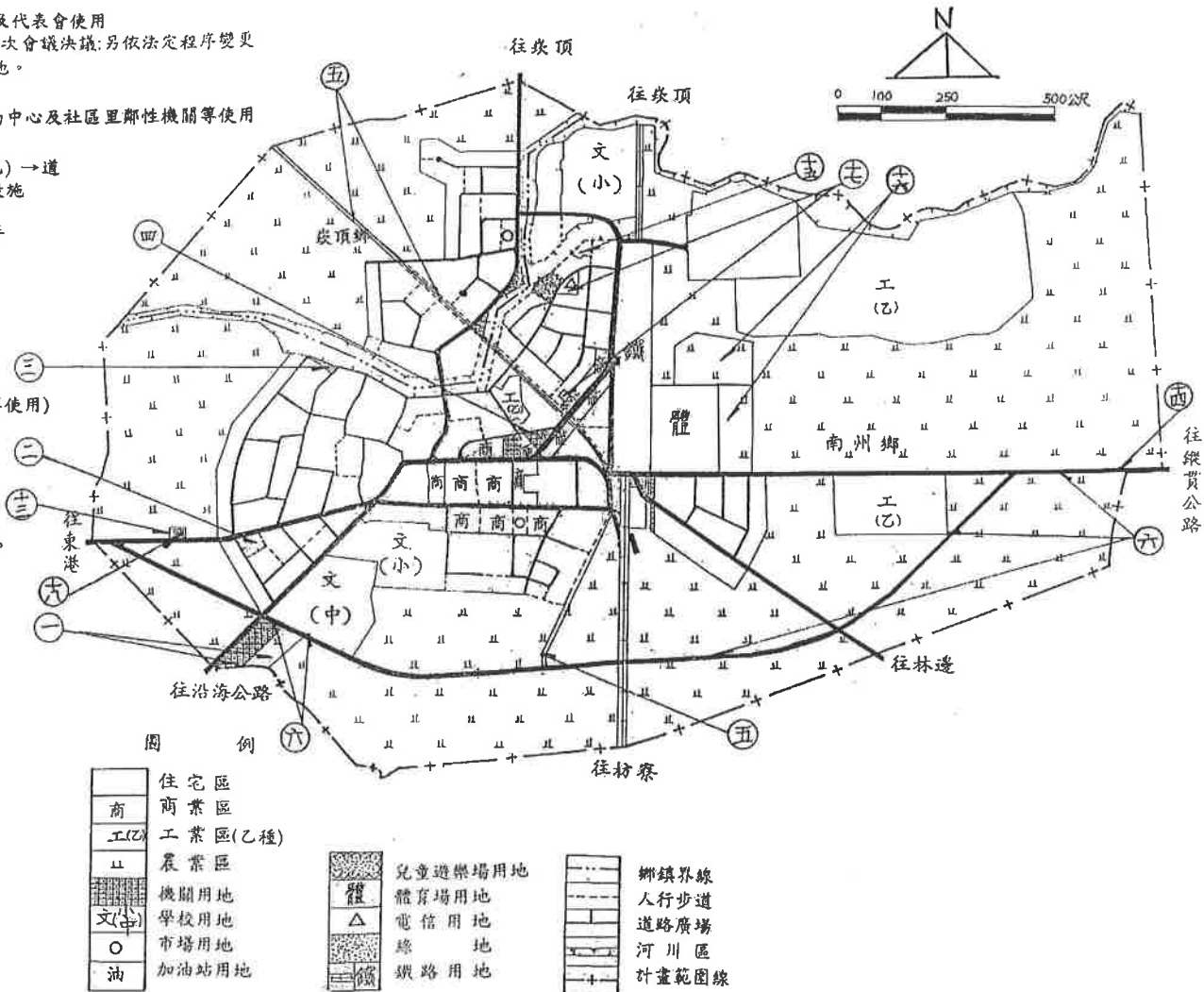
註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.面積單位：公頃。

圖四 變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)變更部分示意圖

- 變更圖例
- 一、農→機一。機一增列供鄉公所及代表會使用
 - 二、依90.5.22內政部都委會第五0九次會議決議:另依法定程序變更
為適當之分區或公共設施用地。
 - 三、兒二→機
 - 四、機三→增列供村辦公室、活動中心及社區里鄰性機關等使用
 - 五、河、鐵、農→道
 - 六、農、機一、文(中)、鐵、工(乙)→道
 - 七、適用多目標使用方案之公共設施
用地指定得作多目標使用
 - 八、調整計畫目標年至民國一百年
 - 九、修訂分期分區發展計畫
 - 十、增訂土地使用分區管制要點
 - 十一、增訂事業及財務計畫
 - 十二、增訂都市防災計畫
 - 十三、油→農;農→油(專)
 - 十四、一號道路←一|號道路
 - 十五、住→機(供社區活動中心等使用)
 - 十六、農→公(兒)、廣(停)
 - 十七、電信→電信事業專用區
 - 十八、油→油(專)

註:「油→農」係表示變更加油站
為農業區,其餘類推。



表六 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(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		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (面積)	新 計 畫 (面積)		
一	變一	機一用地及其東側寬五十公尺範圍內土地	農業區(0.30) 機一(供衛生所、消防隊及社區鄰里性機關等使用)	機一(0.30) 機一(增列供南州鄉公所及代表會使用)	1.現有鄉公所及代表會(機三)面積狹窄，不敷使用。 2.機一用地東側寬五十公尺範圍內土地，係為公有地，變更後與原機一合併可增供鄉公所及代表會等遷建需要。	
二	變二	原三民路批發市場處	原三民路批發市場，於二通時以附帶條件變更為住宅區，為補兒童遊樂場用地之不足及避免影響都市整體發展，依90.5.22內政部都委會第五0九次會議決議:另依法定程序變更為適當之分區或公共設施用地。			
三	變三	兒二	兒二(0.03)	機關用地(0.03)	1.該用地面積僅0.03公頃，作為兒童遊樂場用地太小。 2.現況已作溪州村社區活動中心使用，故配合現況予以變更。	機四
四	變四	機三	機三(供鄉公所及代表會使用)	修正機三指定用途：增列供村辦公室、活動中心及社區鄰里性機關等使用。	目前村辦公室、活動中心及社區鄰里性機關缺乏，故將來鄉公所及代表會遷建於機一用地完竣後，機三用地可供上述機關使用。	
五	變五	兒四西南側之台糖鐵路及河川區、六號道路南端之農業區	河川區(0.01) 鐵路用地(0.32) 農業區(0.90)	道路用地(1.23)	1.貫穿本計畫區之台糖鐵路，影響區內居民生活安全、安寧以及區內發展甚鉅，鄉民及鄉公所甚早即向台糖公司反映應於八十七年度以前廢除或遷移台糖鐵路，故本次檢討宜配合地方發展需要，將已廢棄台糖鐵路拓寬變更為道路用地。 2.六號道路南端利用台糖鐵路及其東側農業區並併人行步道變更為十二公尺寬道路並向南延長至外環道，以方便市區內車輛與外環道銜接，構成完整之交通路網。	

表六 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(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		變更理由	備註
			原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
六	變七	一號外環道路兩側之農業區、機一、鐵路、文(中)、工(乙)	農業區(1.75) 機一(0.01) 文(中)(0.06) 鐵路用地(0.021) 工(乙)(約5 m ²)	道路用地(1.84)	1.一號外環道原計畫寬度僅十五公尺，無法發揮其外環道功能，且興建高架橋所須寬度亦不夠，日後南二高預定線設置之南州交流道若興建完成通車後，更需加強此外環道之重要性。故本次檢討將一號外環道路台鐵平交道處之東、西兩側各二百五十公尺範圍內變更拓寬為三十公尺，其餘部分變更拓寬為二十公尺，並採兩側平均拓寬原則。 2.變更為外環道路之用地取得方式以一般徵收方式辦理。	
七	變八	適用多目標使用方案之公共設施用地	未指定	指定得作多目標使用	為加速都市計畫公共設施保留地之開闢，鼓勵民間投資興建公共設施，促進公共設施用地作多目標使用，以加速都市建設。	
八	變九	計畫目標年	民國九十年	民國一〇〇年	配合國土綜合開發計畫年期調整至民國一〇〇年。	
九	變十	分期分區發展計畫	已訂定	修訂	原分期分區發展計畫之內容，已不符合時效，故本次檢討宜配合地方實際發展需要予以修訂。	
十	變十一	土地使用分區管制要點	未訂定	增訂	1.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。 2.為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質。	
十一	變十二	事業及財務計畫	未訂定	增訂	依據都市計畫法第十五、二十二條之規定訂定之，以提供地方政府於從事都市計畫建設時之參考依據。	
十二	變十三	都市防災計畫	未訂定	增訂	依據「災害防救方案」由行政院研考會選定為八十五年度重點項目，執行計畫中之第十項有關都市規劃時納入防災考量。	
十三	變十四	加油站	加油站用地(0.006) 農業區(0.006)	農業區(0.006) 加油站專用區(0.006)	1.加油站已開闢完成，開闢完成之位置與計畫稍有出入，故依實地調整變更。 2.周圍土地均為台糖公司所有，未有糾紛。	

表六 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(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		變更理由	備註
			原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
十四	變十五	一號及一-1號道路編號	一號道路 一-1號道路	一-1號道路 一號道路	原計畫一號道路(變更計畫改編號為一-1號)已由上級補助經費開闢完成,故變更回原編號一號道路,而新劃設之外環道及一號道路拓寬路段改編為一-1號道路。	
十五	變十六	兒一東北側(溪州段原24-35、早25-27七號之部分土地)	住宅區 (0.07)	機關用地 (0.07) (供社區活動中心等使用)	1.供興建溪北村社區活動中心之用。 2.土地係台糖公司所有,台糖公司已同意提供上述地號內約二百坪土地供興建社區活動中心等使用。	機五
十六	變十七	體育場之東側及北側	農業區 (3.79)	公(兒)用地 (2.20) 廣(停)用地 (1.59)	1.本計畫區公園、兒童遊樂場、停車場面積不足,故利用部分台糖土地變更劃設公(兒)以及廣(停)各一處,以提供居民休憩場所及停車使用。 2.台糖公司已同意變更上述地號土地作為公共設施使用。	
十七	部小組意見二(四)	兒一東側及東南測	電信用地 (0.26)	電信事業專用區 (0.26)	為統一名稱及為配合公營事業民營化政策,故予以變更。	
十八	部小組意見二(四)	一-1號道路北側	加油站用地 (0.12)	加油站專用區 (0.12)	為統一名稱及為配合公營事業民營化政策,故予以變更。	

註：1.本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分,均應以原有計畫為準。
2.面積單位：公頃。

表七 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)變更案面積統計表

新 編 號	一	二	三	四	五	六	七	八	九	
原編號	變一	變二	變三	變四	變五	變七	變八	變九	變十	
項目										
住 宅 區	—	依 90.5.22 內政部都委會第五〇九次會議決議，另依法定程序變更為適當之分區或公共設施用地	—	機三修正指定用途增列供村辦公室、活動中心及社區鄰里性機關等使用	—	—	適用多目標使用方案之公共設施用地指定得作多目標使用	調整計畫目標年至民國一〇〇〇年	修訂分期分區發展計畫	
農 業 區	-0.30		—		-0.90	-1.75				
河 川 區	—		—		-0.01	—				
電 信 事 業 區 專 用 區	—		—		—	—				
加 油 站 專 用 區	—		—		—	—				
機 關 用 地	+0.30		+0.03		—	-0.01				
電 信 用 地	—		—		—	—				
學 校 用 地	—		—		—	-0.06				
公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	—		-0.03		—	—				
加 油 站 用 地	—		—		—	—				
廣 場 兼 停 車 場 用 地	—		—		—	—				
道 路 廣 場 用 地	—		—		—	+1.23				+1.84
鐵 路 用 地	—		—		—	-0.32				-0.02

註：1. [變一]代表原變更內容綜理表第一案。

2.面積單位：公頃。

表七 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)變更案面積統計表

新 編 號	十	十一	十二	十三	十四	十五	十六	十七	十八	合計				
項目 原編號	變十一	變十二	變十三	變十四	變十五	變十六	變十七	見二(四) 部小組意	見二(四) 部小組意					
住 宅 區	增訂土地使用分區管制要點	增訂事業及財務計畫	增訂都市防災計畫	—	一號道路與一之二號道路之道路編號互換	-0.07	—	—	—	-0.07				
農 業 區				-0.006 +0.006		—	—	-6.74						
河 川 區				—		—	—	-0.01						
電 信 事 業 區 電 專 用 區				—		—	+0.26	—	+0.26					
加 油 站 專 用 區				—		—	—	+0.12	+0.12					
機 關 用 地				—		—	—	+0.07	—	—	—	+0.39		
電 信 用 地				—		—	—	—	—	-0.26	—	-0.26		
學 校 用 地				—		—	—	—	—	—	—	-0.06		
兒 童 遊 樂 場 用 地				—		—	—	—	—	—	—	-0.03		
公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地				—		—	—	—	—	+2.20	—	—	+2.20	
加 油 站 用 地				—		—	—	-0.006 +0.006	—	—	—	—	-0.12	-0.12
廣 場 兼 停 車 場 用 地				—		—	—	—	—	—	+1.59	—	—	+1.59
道 路 廣 場 用 地				—		—	—	—	—	—	—	—	—	+3.07
鐵 路 用 地				—		—	—	—	—	—	—	—	—	-0.34

註：1. [變一]代表原變更內容綜理表第一案。

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於南州鄉公所所在地，其範圍東至南州糖廠之大排水溝，南至台糖鐵路，西至加油站西側一五〇公尺處之農路，北至溪州溪，包括南州鄉之溪州、溪北、溪南、仁里、米崙等五村及崁頂鄉之園寮村，計畫面積二八九·六八一九公頃，其中南州鄉部分面積二四八·三二一九公頃，崁頂鄉部分面積四一·三六公頃。

貳、計畫年期

以民國一〇〇年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為一四、〇〇〇人，居住密度每公頃約二二八人(含商業區面積計算)，其中南州鄉部分之計畫人口約為一一、五〇〇人，崁頂鄉部分之計畫人口約為二、五〇〇人。

肆、土地使用分區計畫

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，住宅區面積合計為五六·六一公頃。

二、商業區

劃設商業區一處，面積四·六〇公頃。

三、工業區

劃設乙種工業區三處，面積合計二〇·六五公頃。

四、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積一五一·一〇公頃。

五、河川區

流經本計畫區內之現有溪州溪部分劃設為河川區，面積七·三七公頃。

六、電信事業專用區

共劃設電信事業專用區二處，面積合計○·二六公頃。

七、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積○·一二公頃。

伍、公共設施用地計畫

一、機關用地

共劃設機關用地五處，其中機一供衛生所、消防隊、社區鄰里性機關、以及鄉公所與代表會遷建使用，機二為現有警察分駐所，機三為現有鄉公所與代表會、以及供村辦公室、活動中心與社區鄰里性機關等使用，機四、機五則供社區活動中心使用，面積合計一·二八公頃。

二、學校用地

(一)國小用地

共劃設國小用地二處，其中國小一為現有之南州國小，國小二為現有溪北國小，面積合計六·四六公頃。

(二)國中用地

劃設國中用地一處，為現有之南州國中，面積為四·八○公頃。

三、體育場用地

劃設體育場用地一處，面積三·二四一九公頃，為因應舉辦活動所帶來之停車需求，本體育場用地應整體規劃，且於興闢時必須配置足夠之停車位。

四、兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地三處，面積合計○·四六公頃。

五、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地一處，面積二·二○公頃。

六、市場用地

劃設零售市場二處，面積○·四一公頃。

七、綠地

於五號路口及鐵路邊劃設綠地，面積○·一一公頃。

八、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地一處，面積一·五九公頃。

陸、交通系統計畫

一、道路

茲將本計畫區之道路系統依其功能層級予以區分為：

(一)主要道路

一-1 號道路為本計畫區之外環道路，東往縱貫公路，西通往東港，計畫寬度二十至三十公尺。

(二)次要道路

1.聯外道路

(1)一號道路為本計畫區之主要聯外道路，東接一-1 號道路可通往縱貫公路，西接一-1 號道路可通往東港，計畫寬度十五公尺。

(2)二號道路為本計畫區向西南通往沿海公路之聯外道路，計畫寬度十五公尺。

(3)三號道路為本計畫區向北通往崁頂之聯外道路，計畫寬度十五公尺。

(4)五號道路為本計畫區向東南通往林邊之聯外道路，計畫寬度十二公尺。

2.區內道路

配設區內次要道路，其計畫寬度分別為十五公尺、十三公尺、十二公尺及十公尺。

(三)服務道路

區內配設九公尺、八公尺及六公尺之服務道路。

(四)人行步道

另為方便行人，劃設四公尺寬之人行步道。

二、鐵路

本計畫區南州火車站及其調車場用地，縱貫鐵路沿線寬十五公尺及少部分台鐵鐵路沿線寬度五公尺劃設為鐵路用地，面積合計五·四〇公頃。

柒、分期分區發展計畫

本計畫屬鄉街計畫，為農村集居型態，且都市規模不大，將都市發展用地之既有聚落及商店劃設為已發展區，餘均劃設為優先發展區。

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

二、劃分種類與原則：

(一)第一期(已發展區)：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，且建築土地使用率已達百分之八十以上之地區。

(二)第二期(優先發展區)：依據人口分布計畫，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。

捌、土地使用分區管制要點

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之規定，並參照「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」，配合本次檢討內容訂定土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及維護都市生活環境品質，其要點詳附錄。

玖、事業及財務計畫

本事業及財務計畫包括配合體育場、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場兼停車場，以及道路廣場等公共設施用地之土地徵收及開闢經費之估算，僅供地方政府參考，實際之開發年期視地方政府財力而定。

拾、都市防災計畫

為加強都市防災，本次通盤檢討將本計畫區內之避難場所、路線予以明確指出，以提昇災害應變能力，減少災害損失，保障居民生命財產安全。

拾壹、其他

- 一、為加速都市計畫公共設施保留地之開闢及鼓勵民間投資興建公共設施，凡適用多目標使用方案之公共設施用地，皆指定得作多目標使用。
- 二、原三民路批發市場，於二通時以附帶條件變更為住宅區，為補兒童遊樂場用地之不足及避免影響都市整體發展，依 90.5.22 內政部都委會第五 0 九次會議決議：另依法定程序變更為適當之分區或公共設施用地。

表八 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

表九 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

表十 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)道路編號表

圖五 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)示意圖

圖六 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖

表十一 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

圖七 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)都市防災路線示意圖

附錄 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

表八 變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

項 目	南 州 鄉 部 分			炭 頂 鄉 部 分			全 計 畫 區					
	本次檢 討前計 畫面積 (公頃)	本次檢 討增減 面積 (公頃)	本次檢 討後計 畫面積 (公頃)	本次檢 討前計 畫面積 (公頃)	本次檢 討增減 面積 (公頃)	本次檢 討後計 畫面積 (公頃)	本次檢 討前計 畫面積 (公頃)	本次檢 討增減 面積 (公頃)	本 次 檢 討 後			
									面 積 (公頃)	百分比 (1) (%)	百分比 (2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住宅區	45.82	-0.07	45.75	10.86	0.00	10.86	56.68	-0.07	56.61	19.54	43.14
	商業區	4.60	0.00	4.60	0.00	0.00	0.00	4.60	0.00	4.60	1.59	3.24
	工業區	20.65	0.00	20.65	0.00	0.00	0.00	20.65	0.00	20.65	7.13	14.54
	農業區	133.30	-6.24	127.06	24.54	-0.50	24.04	157.84	-6.74	151.10	52.16	—
	河川區	4.41	-0.005	4.405	2.97	-0.005	2.965	7.38	-0.01	7.37	2.54	—
	電信事業 專用區	0.00	+0.26	0.26	0.00	0.00	0.00	0.00	+0.26	0.26	0.09	0.19
	加油站 專用區	0.00	+0.12	0.12	0.00	0.00	0.00	0.00	+0.12	0.12	0.04	0.08
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.89	+0.39	1.28	0.00	0.00	0.00	0.89	+0.39	1.28	0.44	0.97
	電信用地	0.26	-0.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.26	-0.26	0.00	0.00	0.00
	學校用地	11.32	-0.06	11.26	0.00	0.00	0.00	11.32	-0.06	11.26	3.91	7.97
	體育場 用地	3.2419	0.00	3.2419	0.00	0.00	0.00	3.2419	0.00	3.2419	1.15	2.35
	兒童遊樂 場用地	0.28	-0.03	0.25	0.21	0.00	0.21	0.49	-0.03	0.46	0.15	0.35
	公園兼兒 童遊樂場 用地	0.00	+2.20	2.20	0.00	0.00	0.00	0.00	+2.20	2.20	0.94	1.68
	市場用地	0.23	0.00	0.23	0.18	0.00	0.18	0.41	0.00	0.41	0.14	0.31
	加油站 用地	0.12	-0.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.12	-0.12	0.00	0.00	0.00
	綠 地	0.11	0.00	0.11	0.00	0.00	0.00	0.11	0.00	0.11	0.04	0.08
	廣場兼停 車場用地	0.00	+1.59	1.59	0.00	0.00	0.00	0.00	+1.59	1.59	0.50	1.21
道路廣場 用地	17.48	+2.435	19.915	2.47	+0.635	3.105	19.95	+3.07	23.02	7.75	18.83	
地 鐵 路 用 地	5.61	-0.21	5.40	0.13	-0.13	0.00	5.74	-0.34	5.40	1.87	3.82	
合 計	248.3219	0.00	248.3219	41.36	0.00	41.36	289.6819	0.00	289.6819	100.00	—	
都市發展用地	110.6119	—	116.8569	13.85	—	14.355	124.4619	—	131.2119	—	100.00	

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.百分比(1)係指佔都市計畫總面積之百分比。

3.百分比(2)係指佔都市發展用地總面積之百分比。

表九 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

項 目	編 號	計 畫 面 積(公頃)	位 置	備 註
機關用地	機 一	0.84	文(中)西南側	供衛生所、消防隊、社區鄰里性機關，以及鄉公所及代表會遷建使用。
	機 二	0.25	一號與四號道路交叉 口處	現有警察分駐所
	機 三	0.09	機二東北側	現有鄉公所、代表會，以及供村辦公室、活動中心及社區鄰里性機關等使用。
	機 四	0.03	南州橋西側	現有溪州村社區活動中心
	機 五	0.07	兒一東北側	供社區活動中心使用
	小 計	1.28		
	學校用地	文(小)一	3.19	文(中)東北側
文(小)二		3.27	溪北橋東側	溪北國小
小 計		6.46		
文(中)		4.80	文(小)一西南側	南州國中
體育場地 用 地	體	3.2419	一號與五號道路交叉 口東北側	
兒童遊樂 用 地	兒 一	0.25	文(小)二南側	
	兒 三	0.13	兒一西側	
	兒 四	0.08	兒一西南側	
	小 計	0.46		
公園兼 兒童遊樂 用 地	公(兒)	2.20	體育場北側	
市場用地	市 一	0.23	文(小)一東側	
	市 二	0.18	文(小)二西南側	
	小 計	0.41		
綠 地		0.11	五號道路口、台糖鐵路 東側	
廣場兼停 車場用地	廣(停)	1.59	體育場東側	

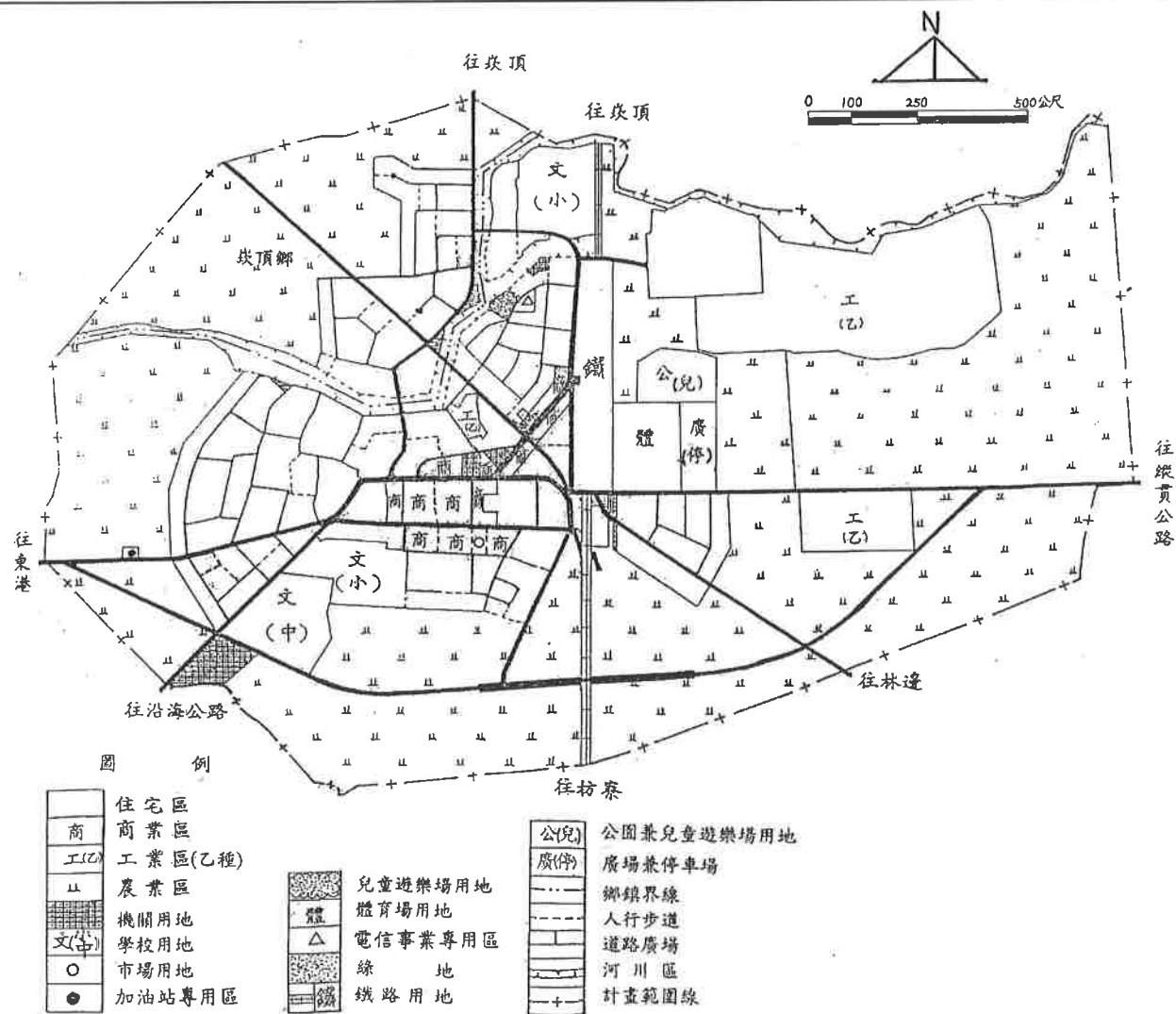
註：表內用地面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十 變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)道路編號表

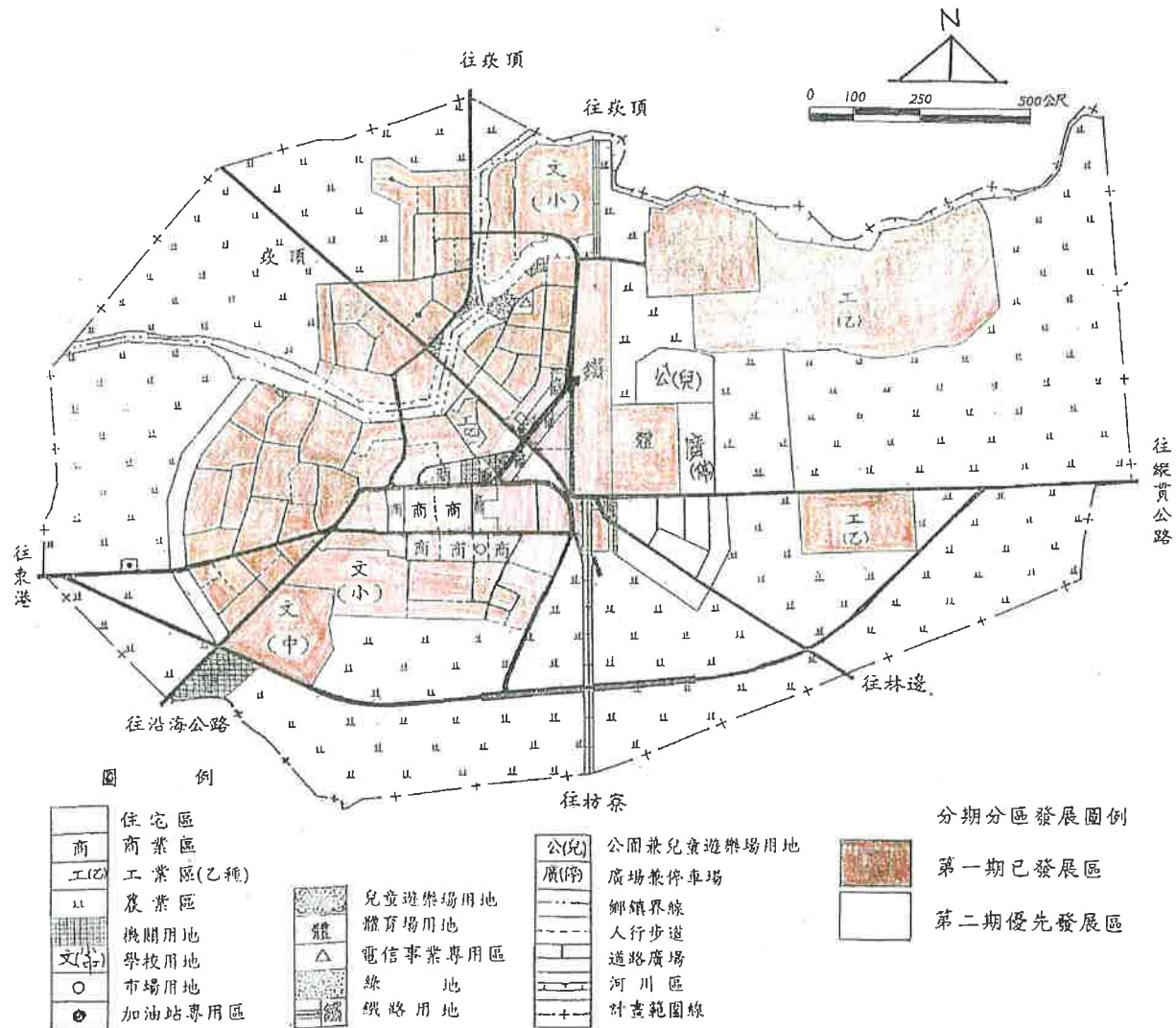
道路層級分類	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註
主要道路	一-1	20、30	2,700	自計畫區東端至西端	聯外道路 (外環)
次要道路	一	15	2,140	自一-1號道路至一-1號道路	聯外道路
	二	15	510	自一號道路至計畫區西南端	聯外道路
	三	15	840	自火車站廣場至計畫區北端	聯外道路
	四	15	260	自一號道路至火車站廣場	區內道路
	五	12	690	自一號路至計畫區東南端	聯外道路
	六	12	620	自一號道路至一號道路	區內道路
	七	12	660	自一號道路至三號道路	區內道路
	八	12	150	自三號道路至台糖宿舍	區內道路
	九	10	220	自一號道路至火車站廣場	區內道路
	十	10	100	自一號道路至六號道路	區內道路
	十一	10	350	自七號道路至西面農業區	區內道路
	十二	13	600	自七號道路至計畫區西北端	區內道路
	十三	12	410	自六號道路至一-1號道路	區內道路
服務道路	未編號 註明寬度	9	290		出入道路
	未編號	8	5,820		出入道路
	未編號 註明寬度	6	1,920		出入道路
人行步道	未編號	4	2,330		

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

圖五 變更南州都市計畫(包括炭頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)示意圖



圖六 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖

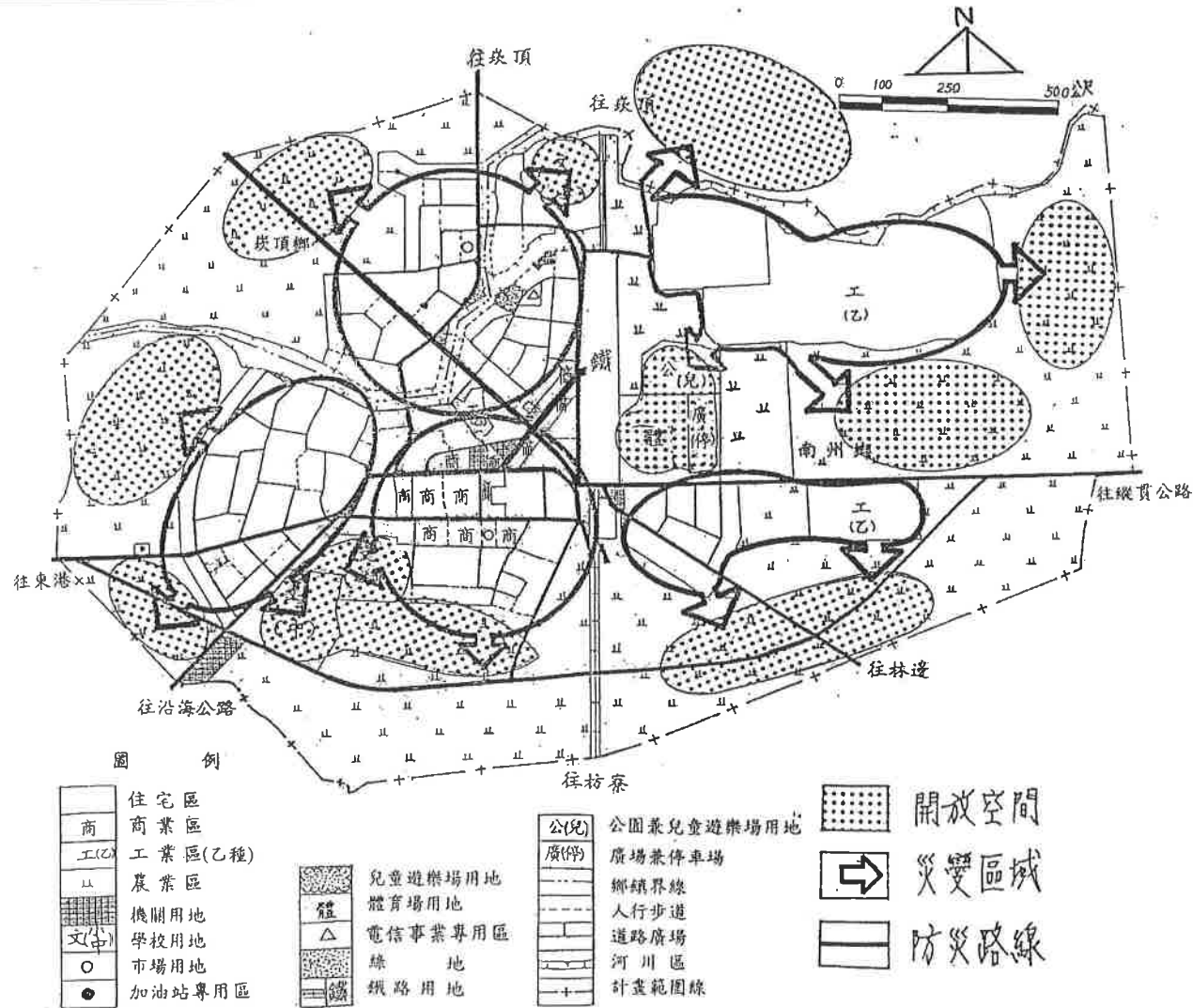


表十一 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

項目	面積 (平方公尺)	土地取得方式		開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成年度 (會)	經費來源
		徵購	無償提供	土地及地上物徵收費	整地費	工程費	合計			
體育場地	32,419	✓	—	已徵收完畢	1,230	11,360	12,590	南州鄉公所	91~100	由地方政府編列預算或申請上級政府補助
兒童遊樂場地 (兒一)	2,500	✓	—	3,000	150	375	3,525	南州鄉公所	91~100	
兒童遊樂場地 (兒三)	1,300	✓	—	1,300	150	200	1,650	崁頂鄉公所	91~100	
兒童遊樂場地 (兒四)	800	✓	—	800	100	120	1,020	崁頂鄉公所	91~100	
公園兼兒童遊樂場地	22,000	✓	—	6,820	1,320	3,300	11,440	南州鄉公所	91~100	
綠地	1,100	✓	—	2,000	50	110	2,160	南州鄉公所	91~100	
廣場兼停車場用地	15,900	✓	—	4,929	954	2,385	8,268	南州鄉公所	91~100	
道路廣場用地	117,200	✓	—	31,000		20,000	51,000	南州鄉公所 崁頂鄉公所	91~100	

註：本表之面積及經費概估僅供參考，實際之開發年期視地方政府財力而定。

圖七 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)都市防災路線示意圖



附錄 變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)(第三次通盤檢討)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及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇時，則容積率得調整為不得大於百分之一七五。
- 三、商業區之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；惟若建蔽率不大於百分之七〇時，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
- 四、工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 七、機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 八、學校用地(文中、小用地)之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 九、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 十、體育場用地之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之六〇。
- 十一、退縮建築部分：
 - (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一千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，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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.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。	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	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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二)前項以外地區，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	申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.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一千平方公尺者，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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂定之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)

十二、停車空間設置規定：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一千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：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂定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。

十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(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三〇為限。

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。

十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更南州都市計畫(包括崁頂鄉園寮村)
(第二次通盤檢討)書

擬定機關：南州鄉公所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十四年十月

修訂時間：中華民國九十一年六月