

P01.新化虎頭埤風景區入口門戶更新先 期規劃案

區位

範圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬

優先更新地區使用現況

優先更新地區開發策略

經費預估

P01.新化虎頭埤風景區入口門戶更新先期 規劃案

區位

- ▶ 位於台南縣新化鎮虎頭埤風景區之入口門戶。
- ▶ 土地座落於新化鎮新化段王公廟小段共76筆地號。
- ▶ 共計89,589M²。



P01.新化虎頭埤風景區入口門戶更新先期 範圍 規劃案

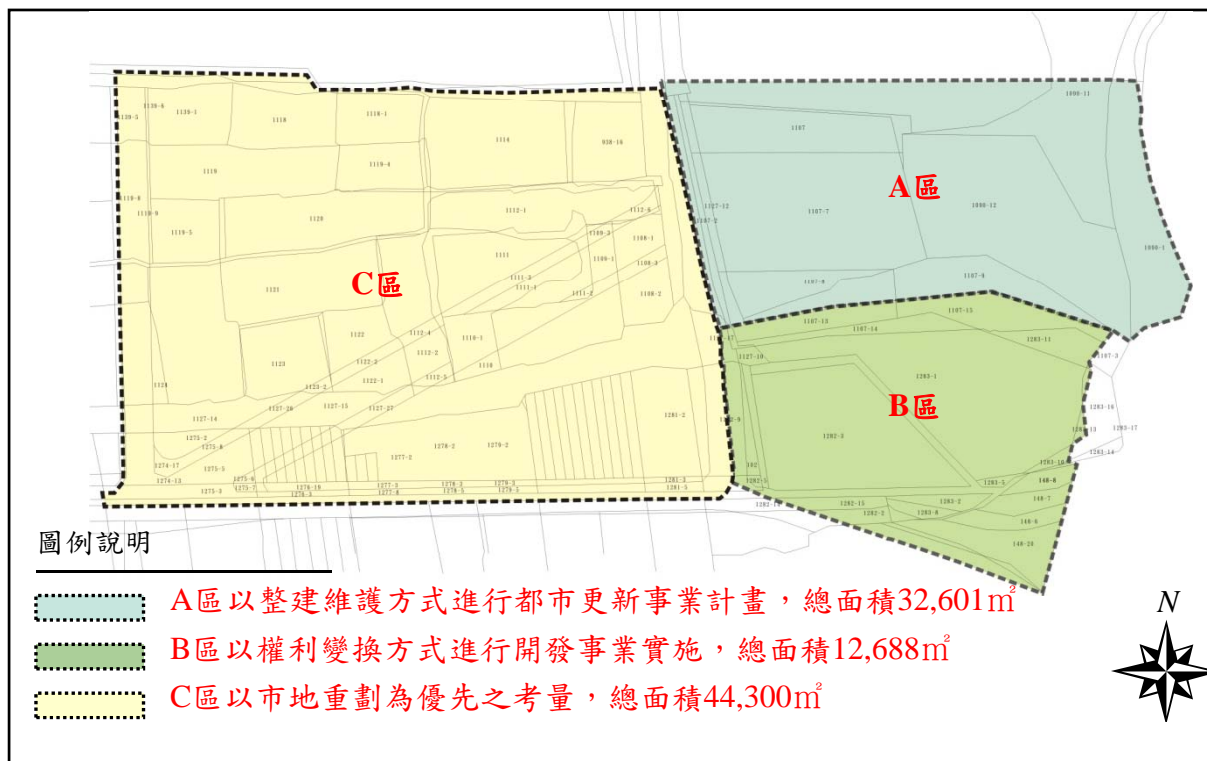
- ▶ 南175線以東及既有巷道以北之更新單元A區
- 本更新單元多為屋齡15年至35年，屬結構較良好尚無礙居住安全之建物，可實施「整建或拆除」策略。
- 整建則透過個別建物在立面與街道介面環境改善

▶ 南175線以東及既有巷道以南之更新單元B區

- 以權利變換方式進行開發事業實施。

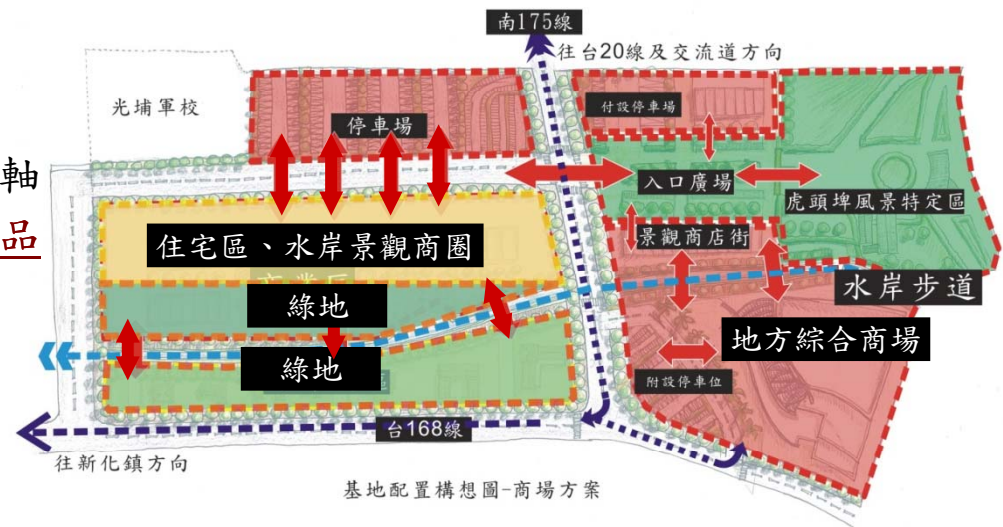
▶ 南175線以西更新單元C區

- 建議土地取得方式以市地重劃為優先考量。

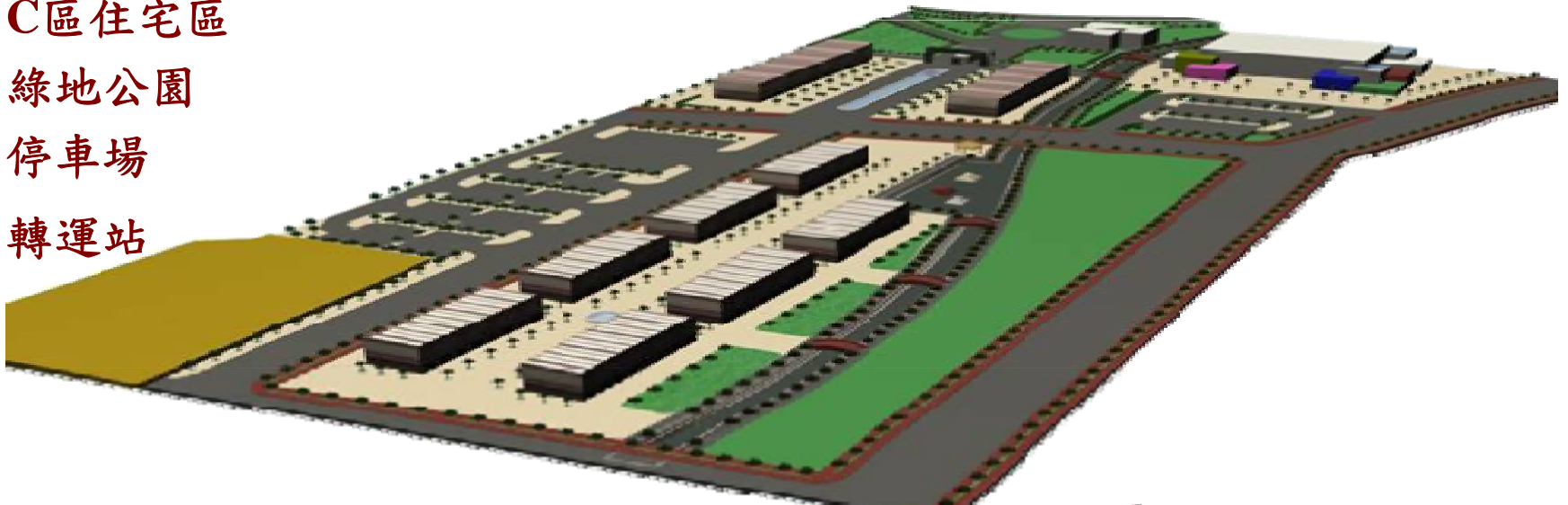


P01.新化虎頭埤風景區入口門戶更新先期 整體發展構想 規劃案

- ▶ **A區入口商業區**
- ▶ **B區地方綜合商場**
 - 以水與綠及地方特色意向為商場之主軸
 - 販售綠色標章環保商品及當地農特產品
- ▶ **C區水岸景觀商圈道**
 - 使用生態工法整治虎頭埤的灌溉溝渠
 - 提供地方特色產品之銷售-新化番薯
 - 相關週邊紀念品之販售



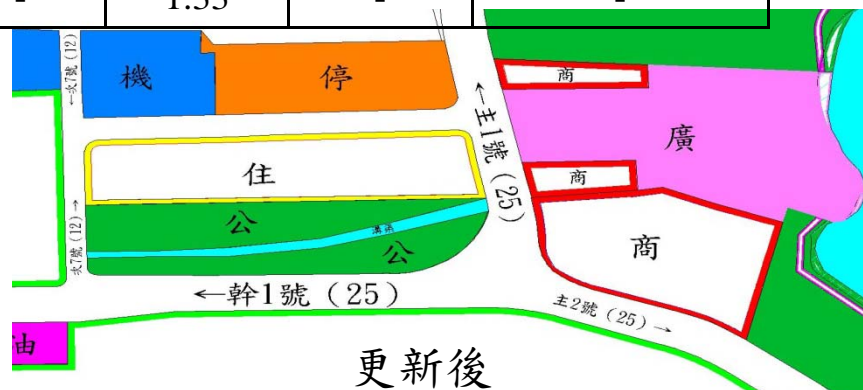
- ▶ **C區住宅區**
- ▶ **綠地公園**
- ▶ **停車場**
- ▶ **轉運站**



整體發展構想

P01.新化虎頭埤風景區入口門戶更新先期 規劃案

項目	更新前			更新後		
	面積 (公頃)	建蔽率	容積率	面積 (公頃)	容積率	允建樓地板面積 (公頃)
商業區	1.57	80%	160%	1.29	200%	2.58
住宅區	-	80%	160%	1.05	200%	2.10
廣場用地	1.54	-	-	1.46	-	-
停車場用地	1.72	-	-	0.66	-	-
機關用地	0.34	-	-	0.44	-	-
公園、綠地	1.34	-	-	0.96	-	-
水利用地	-	-	-	0.15	-	-
道路用地	0.81	-	-	1.33	-	-

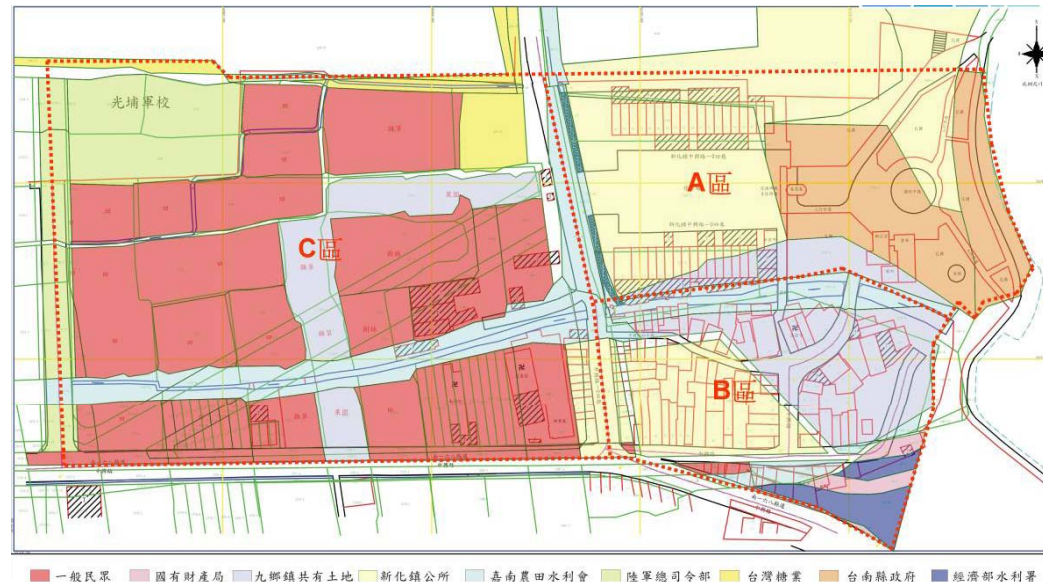


P01.新化虎頭埤風景區入口門戶更新先期 規劃案

優先更新地區
土地權屬

更新範圍內土地面積分佈及權利人				
土地別	所有人或權利人	土地面積 (m ²)	筆數	百分比 (%)
公有	國有財產局	584	5	1%
	經濟部水利署	982	2	1%
	台南縣政府	6,664	2	7%
	新化鎮公所	26,349	12	29%
	陸軍總司令部	6,109	17	7%
	九鄉鎮共有土地	10,046	18	11%
私有	台灣糖業	3,978	6	4%
	嘉南農田水利會 梁嚴等 67 人	8,997 25,880	29 99	11% 29%
總合		89,589	190	100%
※含道路用地及水利用地				
無主土地	待國有財產局登錄土地共四筆：8270、8266、8263、8273			

公有地面積60%



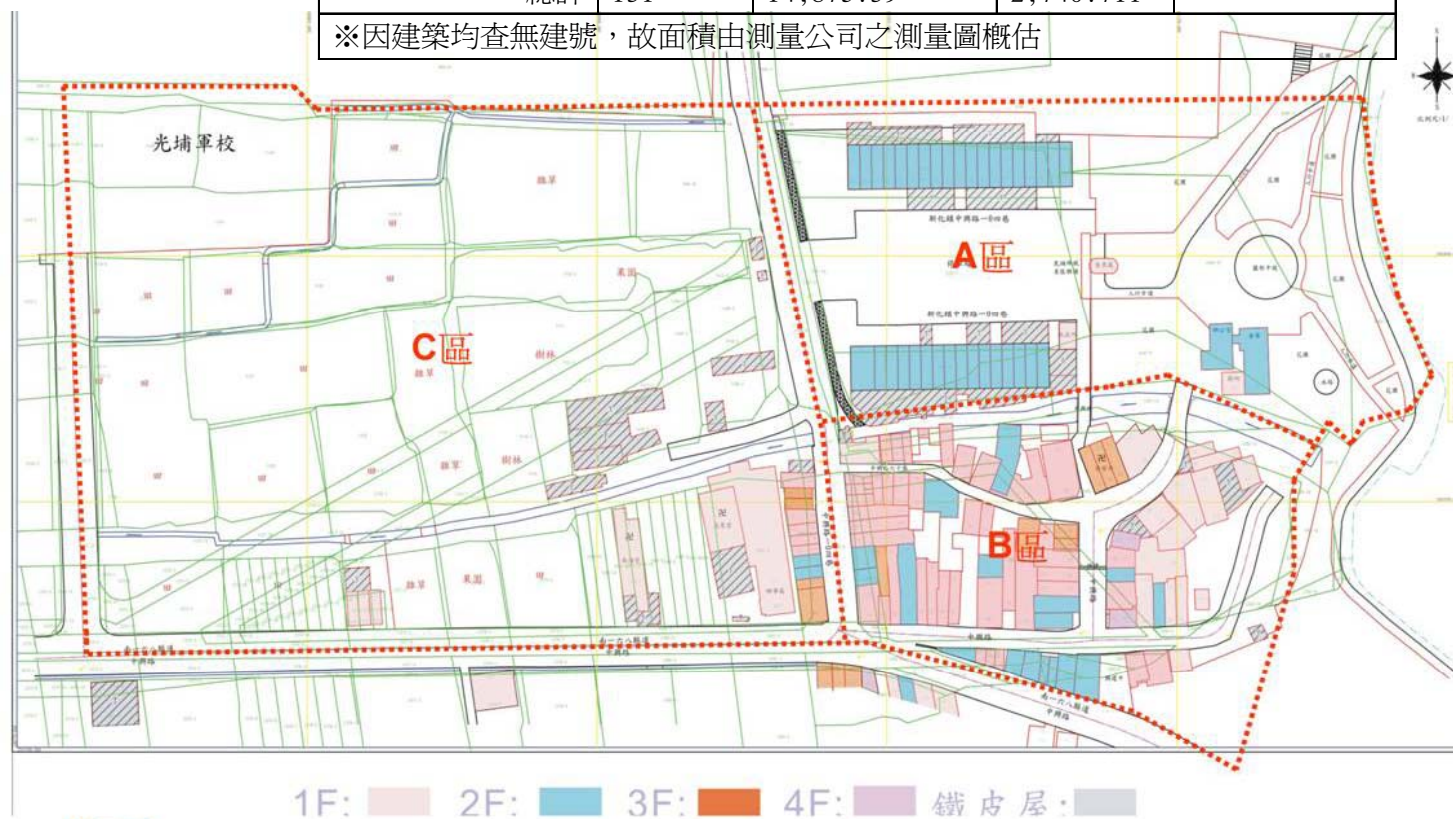
土地權屬分區圖

P01.新化虎頭埤風景區入口門戶更新先期 規劃案

優先更新地區
使用現況

建物類別	戶數	樓地板面積 (m ²)	鐵皮屋 (m ²)	處理方式
私有土地違建戶	5	1,474.9	321.4	重建
私有土地鐵皮屋			864.171	拆除
公有土地佔有戶	90	8715.4	276.73	拆除
公有建築物承租戶	35	3996.7	1,278.41	整建或拆除
公有建築 (管理處)	1	685.39		維護
總計	131	14,875.39	2,740.711	

※因建築均查無建號，故面積由測量公司之測量圖概估



P01.新化虎頭埤風景區入口門戶更新先期規劃案

優先更新地區 開發策略

▶ 景觀與休閒業之整合

- 運用當地風光景緻與歷史資源結合休憩的設施，以飯店業為主導。

▶ 景觀與商業消費的結合

- 運用當地風光景緻與歷史資源結合休憩的設施，以地方特色商業中心為主導。

▶ 景觀與住宅區的結合

- 解決現有公有土地侵占戶問題及既有違建戶問題，並規劃良好景觀之住、商混合區，化劣勢為優勢。

鄰近觀光資源

- 西拉雅國家風景區
- 新化老街
- 中興林場
- 左鎮萊寮化石館
- 南部橫貫公路

配合計畫：

- 一、虎頭埤風景區觀光旅館開發計畫
- 二、虎頭埤生態休閒區改善計畫
- 三、台南縣塘埤再造計畫
- 四、台南縣交通網路計畫
- 五、台南縣觀光整體行銷計畫
- 六、西拉雅國家風景區計畫
- 七、台南縣自行車道路網

改善目標：

- 一、結合湖泊遊憩發展觀光特色
- 二、連結沿山觀光資源網路
- 三、地方商業現代化升級
- 四、引導遊客進行深度旅遊
- 五、結合當地生態及地方產業形成入口意象
- 六、宣揚地方歷史文化特色
- 七、深化地方文化教育
- 八、改善當地生活環境
- 九、提升產業及服務業的升級
- 十、增加親子活動
- 十一、南168線及南175線拓寬

設計特色：

- 一、結合更新範圍內既有的水之文化風貌及沿山綠色生態
- 二、引入具主導性之業種強化當地經濟活動
- 三、重新規劃使用分區，有效利用土地
- 四、強化公共設施改善生活環境

可能消費族群

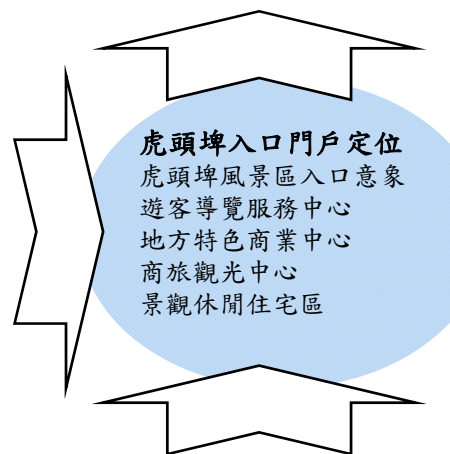
南科電子新貴

大台南地區民眾

國中小戶外教學

國人深度旅遊

商務旅遊



第一水庫歷史背景

地方特色

沿山生態文化起點

西拉雅文化背景

地方特色產業

P01.新化虎頭埤風景區入口門戶更新先期規劃案

經費預估

項 目	年 度	各年度(年)經費(億元)			經費總計 (億元)
		97-98	99-100	101-102	
A區更新實施費用		0.34	-	-	0.34
B區更新實施費用		-	4.14	-	4.14
C區市地重劃預估負擔費用		-	-	4.97	4.97
經 費 總 計		0.34	4.14	4.97	9.45