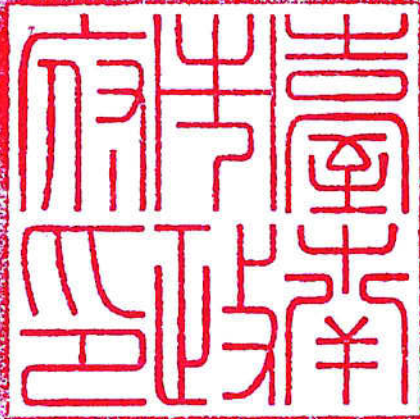


檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年10月28日
發文字號：府都規字第1081123690B號
附件：主要計畫書及圖各1份。



主旨：「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」等
8案自108年10月31日起依法公開展覽60天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

一、公開展覽時間：自民國108年10月31日起60天。

二、公開展覽地點：

（一）本府公告欄（公告文1份。）

（二）本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）

（三）本府都市發展局都市規劃科公告欄（民治市政中心）

（四）本市鹽水區公所公告欄。（「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（五）本市新營區公所公告欄。（「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（六）本市將軍區公所公告欄。（「變更將軍（漚汪地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（七）本市楠西區公所公告欄。（「變更楠西都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（八）本市新市區公所公告欄。（「變更新市都市計畫（公共設

- 施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (九)本市仁德區公所公告欄。(「變更仁德(文賢地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十)本市大內區公所公告欄。(「變更大內都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十一)本市玉井區公所公告欄。(「變更玉井都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十二)本市新化區公所公告欄。(「變更虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)

三、都市計畫說明會舉辦時間與地點：

- (一)108年11月18日(星期一)下午2時30分，假本市鹽水區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市鹽水區中山路47號)。
- (二)108年11月25日(星期一)下午2時30分，假本市將軍區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市將軍區忠興190號)。
- (三)108年12月2日(星期一)下午2時30分，假本市楠西區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市楠西區中正路230號)。
- (四)108年12月5日(星期四)下午2時30分，假本市新市區公所3樓大禮堂舉行(地址：臺南市新市區中興街12號)。
- (五)108年12月9日(星期一)下午2時30分，假本市仁德區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市仁德區中正路三段5號)。
- (六)108年12月11日(星期三)下午2時30分，假本市大內區圖書館3樓禮堂舉行(地址：臺南市大內區內庄1-45號)。
- (七)108年12月16日(星期一)下午2時30分，假本市玉井區公所2樓大禮堂舉行(地址：臺南市玉井區中正路27號)。

(八)108年12月18日(星期三)上午10時整，假本府民治市政中心南瀛大樓7樓會議室舉行(地址：臺南市新營區民治路36號)。

(九)108年12月18日(星期三)下午2時30分，假本市新化區公所3樓展演廳舉行(地址：臺南市新化區中山路130號)。

四、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。

市長黃偉哲



變更將軍(漚汪地區)都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案
計畫書

臺 南 市 政 府

中 華 民 國 108 年 10 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更將軍（漚汪地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
擬定都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽起訖日期	公 告 徵 求 意 見	1. 自民國 106 年 3 月 22 日起 30 天，刊登於 106 年 3 月 22 日自由時報第 G1 版。 2. 自民國 108 年 8 月 16 日起 30 天，刊登於 108 年 8 月 16 日臺灣時報第 19 版。
	公 開 展 覽	
	公 開 展 覽 說 明 會	
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	市 級	民國 年 月 日第 次會審議通過
	部 級	內政部都市計畫委員會民國 年 月 日第 次會議審議通過

目錄

第一章	緒論	1-1
第一節	計畫緣起	1-1
第二節	法令依據	1-1
第三節	計畫位置與範圍	1-1
第二章	現行計畫概要	2-1
第一節	發布實施歷程	2-1
第二節	現行計畫內容概要	2-1
第三章	發展現況分析	3-1
第一節	人口成長現況	3-1
第二節	實質發展現況	3-1
第三節	公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	3-3
第四章	發展預測與檢討構想	4-1
第一節	計畫年期與計畫人口檢討	4-1
第二節	公共設施用地需求分析	4-2
第三節	公共設施用地檢討構想	4-4
第四節	私有公共設施用地檢討原則	4-6
第五章	實質計畫檢討	5-1
第一節	公共設施用地檢討分析	5-1
第二節	變更計畫內容	5-5
第六章	檢討後實質計畫	6-1
第一節	計畫年期與人口	6-1
第二節	土地使用計畫	6-1
第三節	公共設施計畫	6-1
第四節	交通運輸計畫	6-5
第五節	附帶條件地區	6-8
第七章	實施進度及經費	7-1
附表	公共設施用地分析表	

圖目錄

圖 1-1	將軍(漚汪地區)都市計畫檢討範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	將軍(漚汪地區)都市計畫現行計畫示意圖.....	2-5
圖 3-1	將軍(漚汪地區)都市計畫土地使用現況示意圖.....	3-4
圖 3-2	將軍(漚汪地區)都市計畫公共設施開闢情形示意圖.....	3-5
圖 3-3	將軍(漚汪地區)都市計畫公共設施取得情形示意圖.....	3-6
圖 3-4	將軍(漚汪地區)都市計畫公共設施權屬分布圖.....	3-7
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖.....	4-5
圖 5-1	將軍(漚汪地區)都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖	5-3
圖 5-2	將軍(漚汪地區)都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖	5-4
圖 5-3	將軍(漚汪地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	5-10
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(1).....	5-11
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(2).....	5-11
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(3).....	5-12
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(4).....	5-12
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(5).....	5-13
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(6).....	5-13
圖 5-10	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖.....	5-14
圖 5-11	變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖.....	5-14
圖 5-12	變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖.....	5-15
圖 5-13	變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖.....	5-15
圖 5-14	變更內容綜理表編號第 8 案變更內容示意圖.....	5-16
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖.....	6-4
圖 6-2	變更後交通系統計畫示意圖.....	6-7
圖 6-3	本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖.....	6-9
圖 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖	6-10
圖 6-5	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 2)變更後計畫示意圖	6-11
圖 6-6	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 3)變更後計畫示意圖	6-11

表目錄

表 2-1	將軍(漚汪地區)都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程表	2-1
表 2-2	將軍(漚汪地區)都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表	2-3
表 2-3	將軍(漚汪地區)都市計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-4
表 3-1	臺南市、將軍區及本計畫區近 5 年人口數量統計表	3-1
表 4-1	將軍(漚汪地區)都市計畫公共設施用地面積需求檢核表	4-3
表 5-1	將軍(漚汪地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表	5-5
表 5-2	變更面積增減統計表	5-9
表 6-1	變更後土地使用計畫面積表	6-2
表 6-2	公共設施用地明細表	6-3
表 6-3	變更後道路編號一覽表	6-6
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表	6-8
表 6-5	本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表	6-9
表 7-1	實施進度及經費估算表	7-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。本府於獲內政部核定補助經費，隨即啟動全市公共設施保留地專案通盤檢討作業。

本次全市性專案通盤檢討作業除依循相關檢討變更原則，並考量地區發展特性、使用需求及基地條件，檢視公共設施用地之存廢並提出檢討變更內容，同時參酌歷年人口變遷趨勢核實檢討計畫人口。此外，於 78~80 年間辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討案，多以附帶條件或另擬細部計畫方式，釋出部分公共設施保留地，惟迄今仍有多處未完成細部計畫，本次併同將未完成附帶條件地區納入跨區整體開發方案。另外，經檢討仍有保留需求之未取得公共設施用地，視財務可行性評估亦盡量納入跨區整體開發方案併同取得開闢。

爰此，本次辦理將軍(漚汪地區)都市計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據檢討變更原則與相關法令之指導，核實檢討計畫人口及不必要之公共設施用地，同時研議跨區市地重劃及調降容積率等多元開發回饋方式，以期妥善解決公共設施保留地問題。

第二節 法令依據

依據「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 14 條第 1 項第 4 款辦理公共設施用地專案通盤檢討。

第三節 計畫位置與範圍

本案以將軍(漚汪地區)都市計畫區內公共設施用地為檢討範圍，面積 39.63 公頃，詳圖 1-1。

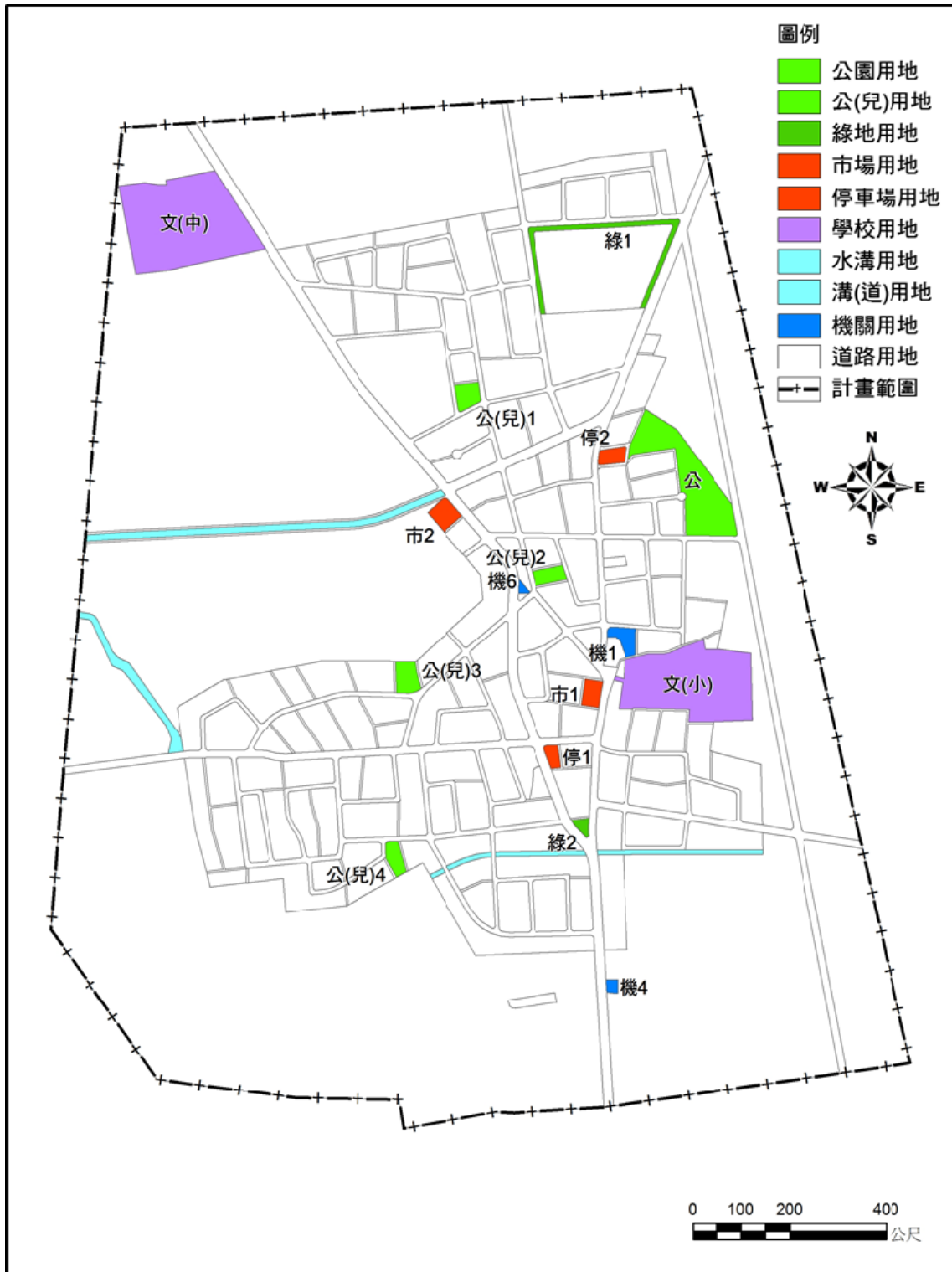


圖 1-1 將軍(漚汪地區)都市計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

將軍(漚汪地區)都市計畫核定案制定於民國 65 年，其後於民國 73 年發布實施第一次通盤檢討，民國 82 年發布實施第二次通盤檢討，民國 93 年發布實施第三次通盤檢討，詳表 2-1。

表 2-1 將軍(漚汪地區)都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	台南縣將軍鄉漚汪地區都市計畫核定案	64.05.10 府建都第 46040 號	65.5.10
2	變更將軍漚汪地區(第一次通盤檢討)案	73.3.05 府建都 21222 號	73.3.5
3	變更將軍漚汪地區都市計畫(第二次通盤檢討)案	82.7.9 府建都第 104622 號	82.7.10
4	變更將軍漚汪地區都市計畫(第三次通盤檢討)案	93.11.11 府城都字第 0930216527 號	93.11.12
5	變更將軍漚汪地區都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)書	98.03.19 府城都字第 0980055312A 號	98.3.19
6	變更將軍漚汪地區都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)書	104.9.29 府都規字第 1040909139A 號	104.9.29

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

第二節 現行計畫內容概要

一、計畫範圍與面積

將軍(漚汪地區)都市計畫位於將軍區公所所在地，其範圍東至嘉南大圳漚汪支線，南至自來水服務所以南約 250 公尺處，西至西和村聚落以西約 250 公尺處，北至將軍國中以北約 120 公尺之灌溉水溝，包括長榮、西華、忠興等三村及西和、嘉昌兩村之部分，計畫面積 302.60 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口為 12,000 人，居住密度每公頃約 144 人。

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含住宅區、商業區、乙種工業區、宗教專用區、文教區、加油站專用區、第二種電信專用區、電力事業專用區及農業區等，計畫面積合計 262.97 公頃，佔本計畫面積 86.9%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含機關用地、學校用地(含國小用地、國中用地)、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、市場用地(含零售市場用地、批發市場用地)、水溝用地、水溝用地兼供道路使用、道路用地等，計畫面積合計 39.63 公頃，佔本計畫面積 13.1%。

表 2-2 將軍(漚汪地區)都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔總計畫面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	78.78	26.03	61.70	
	商業區	4.30	1.42	3.37	
	乙種工業區	4.20	1.39	3.29	
	文教區	0.20	0.07	0.16	
	加油站專用區	0.12	0.04	0.09	
	第二種電信專用區	0.09	0.03	0.07	
	電力事業專用區	0.18	0.06	0.14	
	宗教專用區	0.18	0.06	0.14	
	農業區	174.92	57.81	-	
	小計	262.97	86.90	68.96	
公共 設施 用地	機關用地	0.37	0.12	0.29	
	學校用地	國小用地	3.51	1.16	2.75
		國中用地	4.32	1.43	3.38
	公園用地	2.01	0.66	1.57	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.94	0.31	0.74	
	綠地用地	0.76	0.25	0.60	
	停車場用地	0.28	0.09	0.22	
	市場用地	零售市場用地	0.23	0.08	0.18
		批發市場用地	0.26	0.09	0.20
	水溝用地	1.11	0.37	0.87	
	水溝用地兼供道路使用	1.05	0.35	0.82	
	道路用地	24.79	8.19	19.42	
	小計	39.63	13.10	31.04	
計畫面積合計		302.60	-	100.00	
都市發展用地面積合計		127.68	100.00	-	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區。

資料來源：變更將軍漚汪地區都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）及本計畫整理，97年4月，臺南市政府。

表 2-3 將軍(漚汪地區)都市計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	說明
機關用地	機 1	0.27	漚汪國小西北側	鄉公所、代表會、戶政事務所
	機 4	0.06	一號計畫道路南端西側	自來水公司服務處
	機 6	0.04	一號計畫道路東側	消防隊
	合計	0.37	-	
學校用地	文小	3.51	機一南側	漚汪國小
	文中	4.32	計畫區西北側	將軍國中
	合計	7.83	-	
公園用地	公	2.01	五號道路東側	飛砂崙公園
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.25	十一號道路西側	
	公(兒)2	0.20	商業區北側	
	公(兒)3	0.29	三號道路北側隅	
	公(兒)4	0.20	十號道路南側	
	合計	0.94		
綠地用地	綠 1	0.67	工業區周圍	
	綠 2	0.09	三號道路與一號道路交岔口	
	合計	0.76	-	
市場用地	市 1	0.23	文(小)西側	零售市場
	市 2	0.26	二號道路西側	批發市場
	合計	0.49		
停車場用地	停 1	0.09	一號道路東側	
	停 2	0.19	公一西側	
	合計	0.28	-	
水溝用地	水溝	0.64	四號及十號道路南側	
	水溝	0.47	三號道路北側	
	合計	1.11		
水溝用地兼供道路使用	溝(道)	1.05	二號道路及計畫區界	
道路用地		24.79		

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

資料來源：變更將軍都市計畫(第三次通盤檢討)案計畫書及本計畫整理。

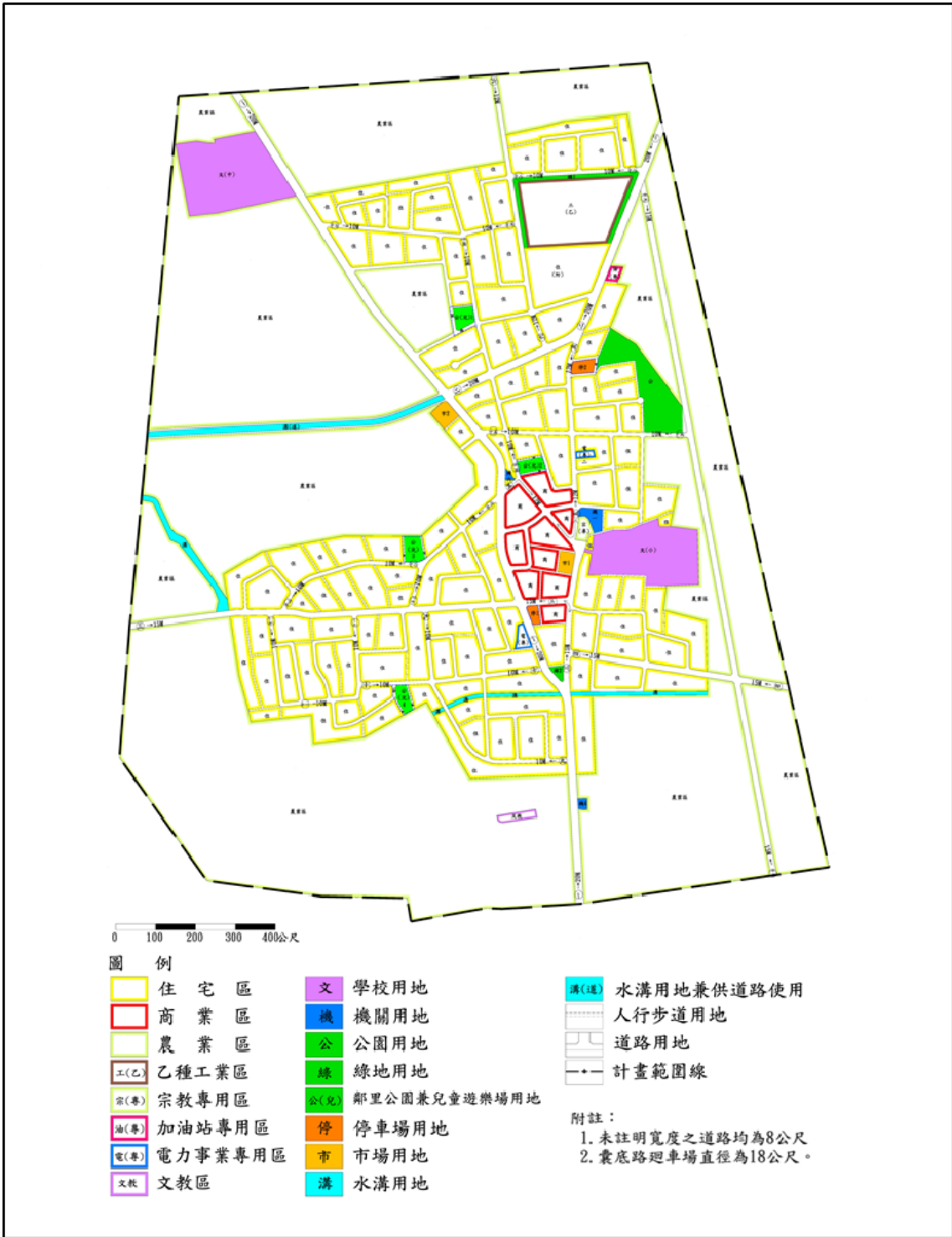


圖 2-1 將軍(漚汪地區)都市計畫現行計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 人口成長現況

本計畫區 107 年人口總數為 6,708 人，佔將軍區人口總數 30.23%，將軍區 107 年底人口總數為 19,664 人，佔臺南市人口總數 1.04%；另從成長率來看，本計畫區近年人口成長呈現負成長情形，平均人口成長率為-0.67%。

表 3-1 臺南市、將軍區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年度 (年)	本計畫區		將軍區		臺南市	
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率
103	6,863	-1.10%	20,568	-1.15%	1,884,284	0.06%
104	6,802	-0.89%	20,309	-1.26%	1,885,541	0.07%
105	6,718	-1.23%	20,051	-1.27%	1,886,033	0.03%
106	6,727	0.13%	19,849	-1.01%	1,886,522	0.03%
107	6,708	-0.28%	19,664	-0.93%	1,883,760	-0.15%
平均	6,793	-0.67%	20,088	-1.12%	1,885,228	-0.01%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里統計資料推估。
資料來源：臺南市民政局人口統計資料(107 年)及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

將軍(漚汪地區)都市計畫各使用分區計畫面積為 262.97 公頃，其中住宅區面積為 78.78 公頃，使用率約為 67.50%；商業區面積為 4.30 公頃，使用率約為 87.67%；乙種工業區面積為 4.20 公頃，使用率約為 22.38%。有關將軍(漚汪地區)都市計畫內土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 將軍(漚汪地區)都市計畫土地使用現況面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
住宅區	78.78	53.18	67.50%
商業區	4.30	3.77	87.67%
乙種工業區	4.20	0.94	22.38%
文教區	0.20	0.20	100.00%

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
加油站專用區	0.12	0.12	100.00%
第二種電信專用區	0.09	0.09	100.00%
電力事業專用區	0.18	0.18	100.00%
宗教專用區	0.18	0.18	100.00%
農業區	174.92	169.94	97.15%
小計	262.97	228.60	86.93%

資料來源：95年國土利用調查成果及104年本計畫調查整理。

二、公共設施現況

將軍(滬汪地區)都市計畫公共設施用地計畫面積為39.63公頃，其中私有公共設施保留地面積約為15.56公頃，有關各項公共設施用地現況開闢與取得情形，詳表3-3、圖3-2、圖3-3、圖3-4。

表 3-3 將軍(滬汪地區)都市計畫公共設施開闢面積

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
公園用地	公	2.01	已開闢	已開闢	100.00%
公園兼兒童遊樂場 用地	公(兒)1	0.25	未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)2	0.20	部分未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)3	0.29	未取得	未開闢	0.00%
	公(兒)4	0.20	未取得	未開闢	0.00%
綠地	綠 1	0.67	部分未取得	未開闢	0.00%
	綠 2	0.09	未取得	未開闢	0.00%
學校用地	文(小)	3.51	已開闢	已開闢	100.00%
	文(中)	4.32	已開闢	已開闢	100.00%
機關用地	機 1	0.27	部分未取得	已開闢	100.00%
	機 4	0.06	未取得	已開闢	100.00%
	機 6	0.04	已開闢	已開闢	100.00%
市場用地	市 1	0.23	部分未取得	已開闢	100.00%
	市 2	0.26	部分未取得	未開闢	0.00%
停車場用 地	停 1	0.09	未取得	未開闢	0.00%
	停 2	0.19	部分未取得	未開闢	0.00%
水溝用地兼供道路使用		1.05	部分未取得	未開闢	0.00%

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
水溝用地		1.11	部分未取得	已開闢	100.00%
道路用地		24.79	部分未取得	部分開闢	80.23%

資料來源：本計畫調查整理，民國 106 年。

第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

本計畫區分別於民國 108 年 8 月 16 日及民國 108 年 9 月 13 日辦理公開徵求意見之公告，共接獲 2 件公民或團體陳情意見，並於 108 年 9 月 16 日召開機關協調會。

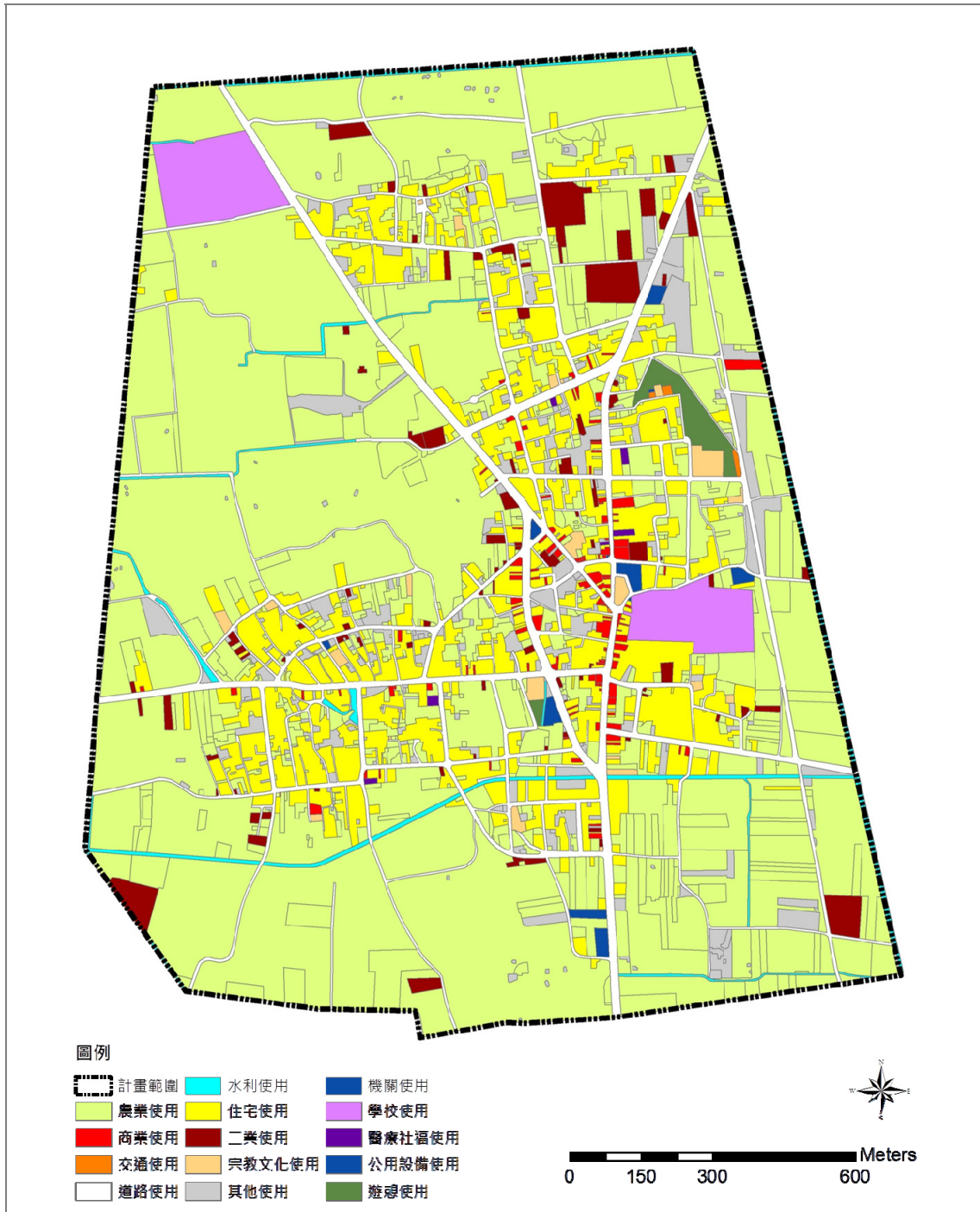


圖 3-1 將軍(漚汪地區)都市計畫土地使用現況示意圖

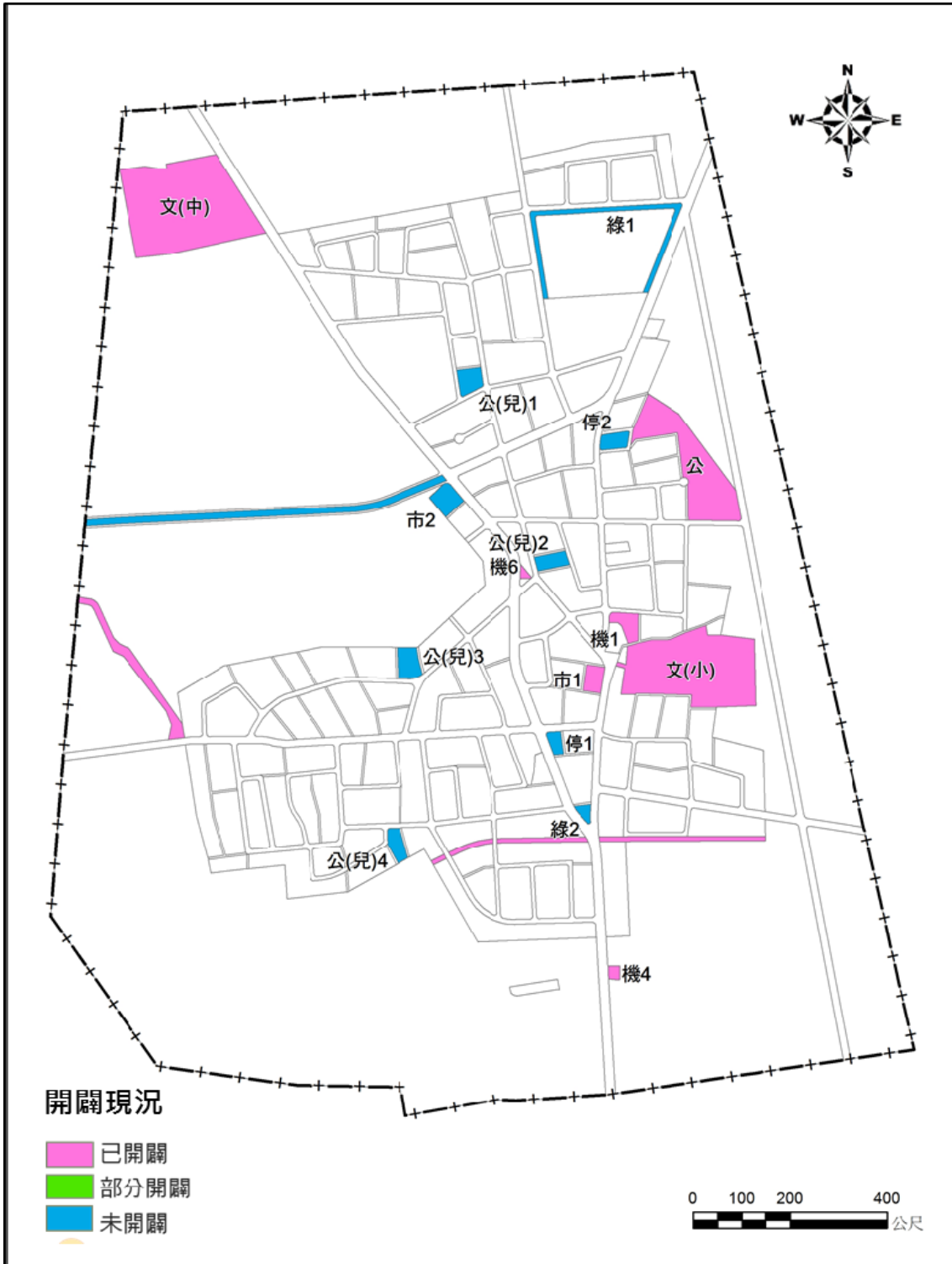


圖 3-2 將軍(漚汪地區)都市計畫公共設施開闢情形示意圖

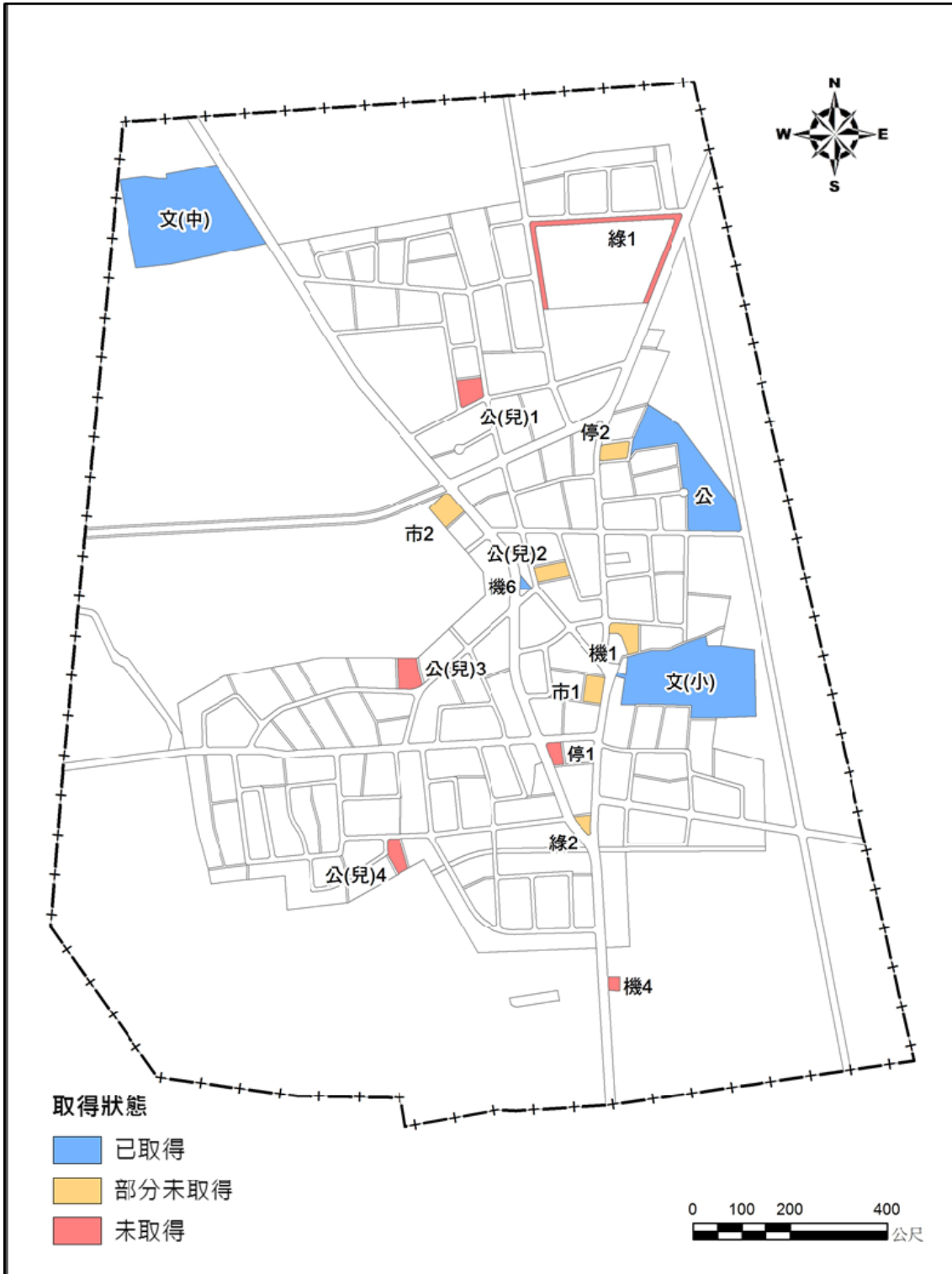


圖 3-3 將軍(漚汪地區)都市計畫公共設施取得情形示意圖

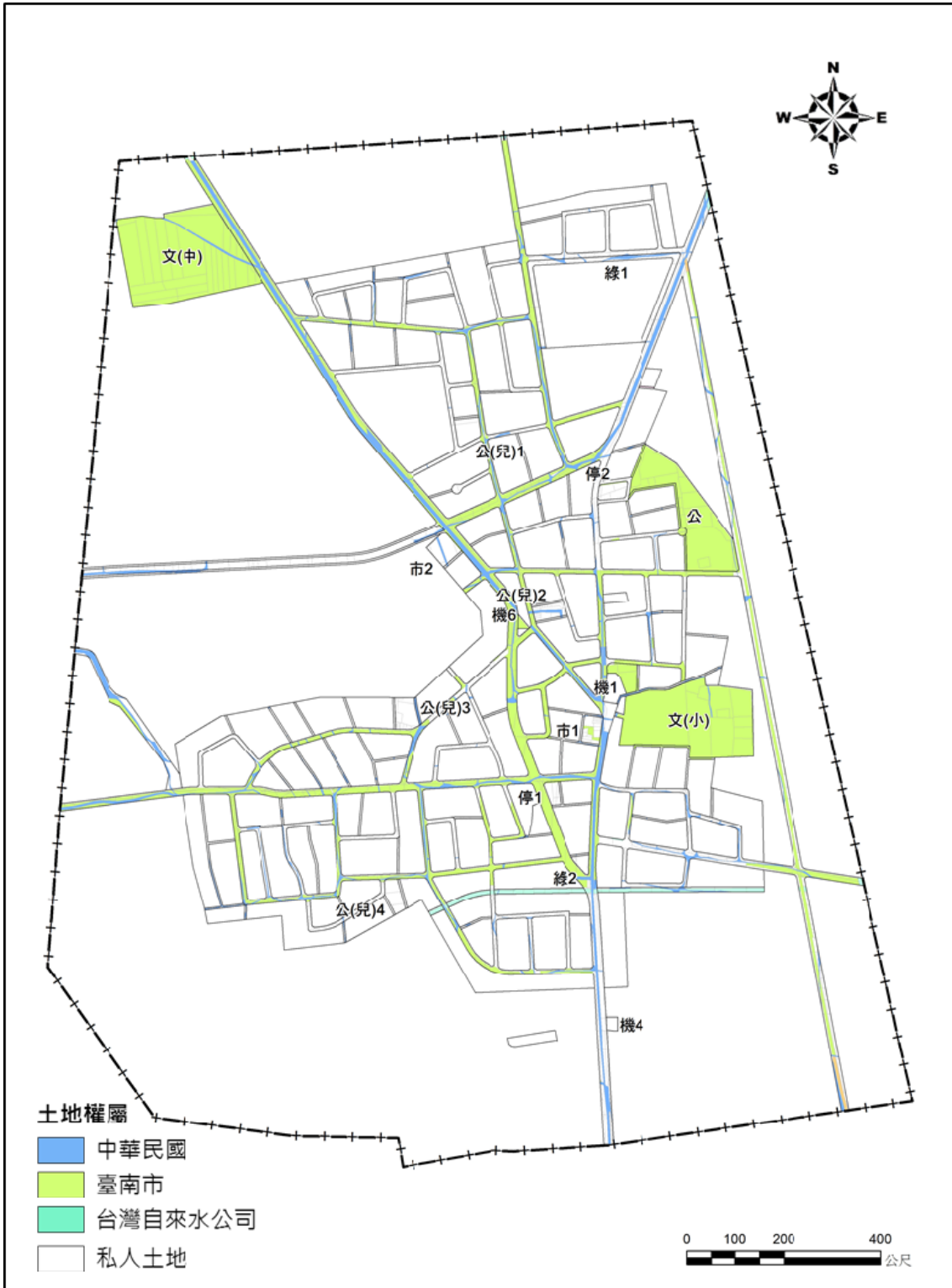


圖 3-4 將軍(漚汪地區)都市計畫公共設施權屬分布圖

第四章 發展預測與檢討構想

第一節 計畫年期與計畫人口檢討

一、計畫年期

依全國國土計畫目標年，檢討本計畫目標年期為民國 125 年。

二、計畫人口推估

(一)趨勢預測推估

參酌近 10 年人口變遷趨勢，以數學模式進行計畫目標年人口預測，預估民國 125 年人口數約可達到 4,688 人。

(二)臺南市國土計畫(草案)分派

依據臺南市國土計畫(草案)之人口分派結果，西臺南發展區各都市計畫區(包含佳里、學甲、西港、將軍(漚汪地區)、南鯤鯓特定區)民國 125 年人口總數為 8.31 萬人，分派至將軍(漚汪地區)都市計畫區人口數為 6,817 人。

(三)可容納人口總量推估

依據臺南市國土計畫(草案)，以每人享有樓地板面積 80 m²之居住水準進行推估，將軍(漚汪地區)都市計畫區之可容納人口總量為 19,700 人。

(四)計畫人口檢討結果

現行計畫人口數為 12,000 人，參考上述各項推估結果，建議調降計畫人口為 7,000 人。

表 4-1 人口預測分析法結果比較分析

預測方法	民國 125 年預測人口數
數學模式趨勢預測	4,688 人
臺南市國土計畫(草案)分派	6,817 人
可容納人口總量推估	19,700 人

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 7,000 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施用地等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積，詳表 4-1。有關公共設施用地供需情形說明如下：

一、學校用地

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。現行計畫國小用地面積 3.51 公頃，已超過需求面積 1.51 頃，國中用地面積 4.32 公頃，已超過需求面積 1.82 公頃。

二、停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。現行計畫停車場用地面積 0.28 公頃，不足需求面積 0.85 公頃。

三、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 30.26 公頃，惟現行計畫劃設面積 3.71 公頃，不足需求面積 26.55 公頃。

表 4-1 將軍(滬汪地區)都市計畫公共設施用地面積需求檢核表 (計畫人口：7,000 人)

項目		現行計畫 面積(公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
機關用地		0.37	依實際需要檢討之。	-	-
學校 用地	文小用地	3.51	1.依教育部「國民中小學設備 基準」規定，每位學生為 12 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學面積 不得少於 2 公頃。	2.00	+1.51
	文中用地	4.32	1.依教育部「國民中小學設備 基準」規定，每位學生為 14.3 m ² 。 2.都市計畫區內國民中學面積 不得少於 2.5 公頃。	2.50	+1.82
	合計	7.83	-	4.50	+3.33
遊憩 設施 用地	公園用地	2.01	公園、體育場所、綠地、廣場 及兒童遊樂場，應依計畫人口 密度及自然環境，作有系統之 布置，除具有特殊情形外，其 占用土地總面積不得少於全部 計畫面積 10%。	30.26	-26.55
	公園兼 兒童遊樂場用地	0.94			
	綠地用地	0.76			
	廣場用地	--			
	廣場 兼停車場用地	--			
	合計	3.71			
市場 用地	零售市場用地	0.23	依實際需要檢討之。	-	-
	批發市場用地	0.26			
停車場用地		0.28	不得低於計畫區內車量預估數 20%之停車需求。	1.32	-1.04
水溝用地		1.11			
水溝用地兼供道路使用		1.05	依實際需要檢討之。	-	-
道路用地		24.79	依實際需要檢討之。	-	-

註：1.目標年學齡人口依 107 年 12 月底國小人數以 7-12 歲、國中人數以 13-15 歲占總人口比例×計畫人口推計。

2.廣場兼停車場用地 1/2 面積分別計入停車場用地及遊憩設施用地。

3.停車場用地需求係以計畫人口/將軍區平均戶數×20%×單位停車面積 30 m²/輛計算。

第三節 公共設施用地檢討構想

有關公共設施用地檢討係依據內政部函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，同時考量公共設施性質、發展特性，及參酌各公共設施主管機關之意見進行檢討分析，詳圖 4-1。

一、維護公共設施服務品質

(一)公共維生系統公共設施

水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施公共設施，應維持應有之服務品質，以維持原計畫為原則。

(二)都市防災系統公共設施

消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統公共設施，應維持應有之服務品質及配合都市防災規劃需要維持防災體系功能，以維持原計畫為原則。

(三)開放空間系統公共設施

公園、兒童遊樂場、體育場、綠地(不含帶狀綠地)等開放空間系統公共設施，為維護環境品質及都市景觀風貌，以服務圈檢討為原則，服務圈範圍內至少應有一處公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地或綠地。

1.面積大於 3 公頃者，服務半徑 2,000 公尺。

2.面積 1~3 公頃者，服務半徑 1,500 公尺。

3.面積小於 1 公頃者，服務半徑 500 公尺。

二、依實際使用需求檢討

非屬上述公共維生系統、都市防災系統及開放空間系統之公共設施用地，參考開闢情形、基地條件及各公共設施主管經關評估實際使用需求予以檢討。

公共設施性質、使用需求 | 檢討原則

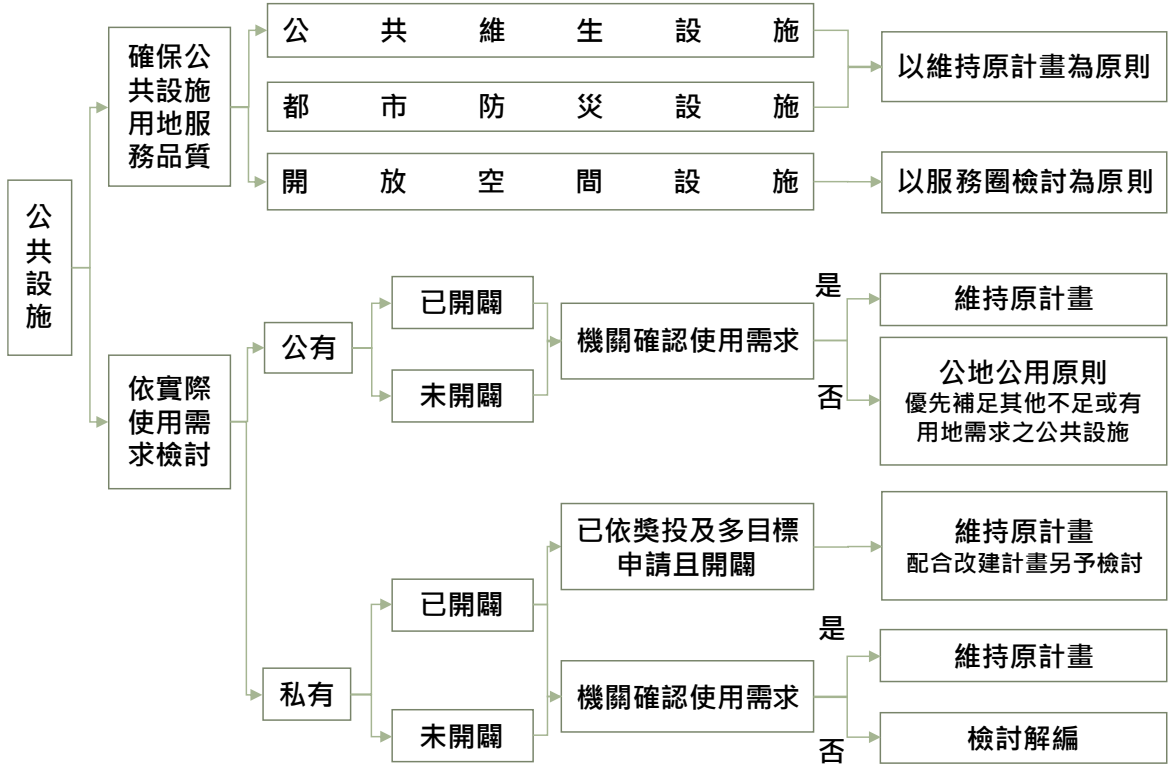


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

第四節 私有公共設施用地檢討原則

依據公共設施檢討構想，經檢討後仍須保留公共設施用地者，由公共設施主管機關編列預算以徵購方式取得開闢，或評估評估基地完整性及財務可行性，併同納入跨區市地重劃範圍，以加速公共設施取得開闢。其餘檢討解編之公共設施用地，考量基地特性並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，採用多元解編方式辦理，詳表 4-3。

表 4-3 私有公共設施用地檢討原則表

項目	開發方式	檢討原則
保留	市地重劃	考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊。
		原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃辦理或併同納入本次跨區重劃。
	徵購	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，惟尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
		私有地零星或基地條件不佳，解編亦難以開發建築。
		考量地區發展情形，仍有使用需求，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		系統性公共設施或事業用地。
		事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地等，非屬優先檢討解編公共設施保留地。
		已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」核准興建，或建物密集且產權複雜者，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
墳墓用地尚須辦理禁葬或清理者予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。		
解編	市地重劃	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為住宅區。
		原附帶條件未完成開發，已無使用需求，併鄰近分區解編為住宅區。
	自願捐贈公共設施用地	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，應回饋土地區位及面積可整合規劃。
抵繳代金	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，惟地上物密集或變更面積狹小難以	

項目	開發方式	檢討原則
		劃設公共設施用地。
	調降容積率	已無使用需求，基地形狀呈狹長帶狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
		已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區。
	免予回饋	已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區。
		已無使用需求，解編恢復原分區。
		原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編住宅區。
另行擬定細部計畫	已無使用需求，惟周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。	

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據檢討變更原則，納入本次通盤檢討範疇之各項公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式，詳圖 5-1、5-2。

一、公園用地

現行計畫劃設公園用地 1 處，予以維持原計畫。

二、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地共 4 處，與公園用地服務範圍重疊，予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理。

三、綠地

現行計畫劃設綠地 2 處，除綠 1 位於乙種工業區與道路用地間之帶狀綠地，考量現況尚未開闢且土地所有權人組成情形與臨接之乙種工業區相近，予以檢討解編為乙種工業區，以調降容積辦理回饋外，其餘維持原計畫。

四、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 2 處，停 1 予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理；停 2 考量地形起伏大，調整為公園用地，以跨區重劃辦理。

五、市場用地

現行計畫劃設市場用地 2 處，除市 2 予以檢討解編農業區外，其餘維持原計畫。

六、學校用地

現行計畫劃設學校用地 2 處，予以維持原計畫。

七、機關用地

現行計畫劃設機關用地 3 處，除機 1 西南側之宗教專用區，部分土地為公有且非屬文衡殿寺廟登記證範圍，予以檢討變更為機 1；機 4 予以調整為自來水事業用地外，其餘維持原計畫。

八、廣場用地兼供道路使用

現行計畫未劃設廣場用地兼供道路使用，配合公(兒)3 跨區重劃整體規劃新增劃設廣(道)1。

九、自來水事業用地

現行計畫未劃設自來水事業用地，配合權屬及實際使用變更機 4 為自來水事業用地。

十、水溝用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十一、水溝用地（兼道路）

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十二、道路用地

除配合跨區重劃調整部分人行步道及將部分未開闢道路用地併同納入範圍取得開闢，以跨區市地重劃辦理外，其餘維持原計畫。

保 留	
市地重劃	徵購
考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求，納入跨區重劃取得。	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
	私有地零星或基地狹長，解編亦無法開發利用。
以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，納入跨區重劃取得。	考量地區發展情形仍有使用需求，或基地條件不佳解編亦難以開發建築，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。
	以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。
周邊計畫道路均未開闢，尚無計畫道路可對外通行或地勢高差大，解編亦無法開發建築，納入跨區重劃取得。	系統性公共設施或事業用地。
	事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地，非屬優先檢討解編公共設施保留地。
原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃或併同納入跨區重劃開發。	已核准獎投多目標使用市場或建物密集且產權複雜，予以保留，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
	墳墓用地尚須辦理禁葬或清理，予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。
停2	綠1、綠2、市1

圖 5-1 將軍(漚汪地區)都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖

解 編						
市地重劃	捐地	繳納代金	調降容積率	免予回饋	另擬細計	
<p>已無使用需求，周邊為已發展區，解編為住宅區，以跨區重劃開發。</p> <p>以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園或考量基地特性，解編為住宅區，以跨區重劃開發。</p> <p>原附帶條件未完成開發，已無使用需求，予以解編，併同納入跨區重劃開發。</p>	<p>已無使用需求，權屬單純，以捐贈公共設施用地辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，權屬單純，且地上物密集或面積狹小，難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，狹長帶狀或面積畸零狹小且緊鄰住宅區併鄰近分區解編為住宅區，調降容積率辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。</p>	<p>已無使用需求，惟週邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。</p>	
			<p>已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，調降容積率辦理回饋。</p>	<p>供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區，免予回饋。</p>		<p>以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園，或考量基地特性，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。</p>
				<p>已無使用需求，解編恢復原分區。</p>		
<p>公(兒)1、公(兒)2、公(兒)3、公(兒)4、停1</p>	(無)	(無)	(無)	(無)	(無)	

圖 5-2 將軍(漚汪地區)都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖


第二節 變更計畫內容

綜整前述檢討分析，本次通盤檢討共提出 8 個變更案件，詳表 5-1~表 5-2、圖 5-3~圖 5-14。

表 5-1 將軍(漚汪地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。	
2	計畫人口	11,000 人	7,000 人	考量未來人口成長趨勢及上位計畫指派核實檢討後，酌予調降計畫人口。	
3-1	公(兒)1	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)1) (0.25 公頃)	住宅區(附) (0.26 公頃)	1.公(兒)1 與公園用地服務圈範圍重疊，另北側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2.考量重劃配地及進出需求，西側及南側計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	於內政部都委會審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢
		人行步道用地 (0.01 公頃)			
		道路用地 (0.10 公頃)	道路用地(附) (0.10 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-2	公(兒)2	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)2) (0.20 公頃)	住宅區(附) (0.19 公頃)	1.公(兒)2 與公園用地服務圈範圍重疊，另南側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2.考量重劃配地及進出需求，北側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路。	具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
		人行步道用地 (0.06 公頃)	道路用地(附) (0.01 公頃)		
			住宅區(附) (0.03 公頃)		
			道路用地(附) (0.03 公頃)		
		附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-3	公(兒)3	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)3) (0.29 公頃)	住宅區(附) (0.26 公頃)	1.公(兒)3 與公園用地服務圈範圍重疊，故予以解編。 2.考量重劃配地及進出需求，西側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道	
			廣場用地兼供道路使用(附) (廣(道)1) (0.01 公頃)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			道路用地(附) (0.02 公頃)	路，並配合劃設迴車道。 3.東側現況已有既成道路往北通往區道南 20，為保留該既成道路之通行功能及重劃配地需求，東側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺廣(道)用地。	
	人行步道用地 (0.05 公頃)	廣場用地兼供道路使用(附) (廣(道)1) (0.02 公頃)	道路用地(附) (0.02 公頃)		
		附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-4	公(兒)4	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)4) (0.20 公頃)	住宅區(附) (0.19 公頃)	1.公(兒)4 與公園用地服務圈範圍重疊，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2.考量重劃配地及進出需求，西側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路，並配合劃設迴車道；另西北側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
		道路用地(附) (0.01 公頃)			
	人行步道用地 (0.05 公頃)	住宅區(附) (0.03 公頃)	道路用地(附) (0.02 公頃)		
	道路用地 (0.03 公頃)	道路用地(附) (0.03 公頃)			
		附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-5	停 1	停車場用地 (停 1) (0.09 公頃)	住宅區(附) (0.09 公頃)	停 1 現況未開闢，經停管處評估已無使用需求，故予以解編。	
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-6	停 2	停車場用地 (停 2) (0.19 公頃)	公園用地(附) (0.21 公頃)	1.停 2 現況未開闢，且緊鄰之公園用地(飛砂崙公園)現況已開闢並規劃二處停車空間。考量停 2 地形起伏大，調整為公園用地。 2.東側之 8 公尺計畫道路現況為公園使用，併同調整為公園用地。	
	道路用地 (0.02 公頃)				
		附帶條件： 以市地重劃方式開發。			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
3-7	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (1.54 公頃)	計畫區內未徵收開闢之公共設施用地檢討變更，採跨區市地重劃方式辦理。	
4	綠 1	綠地 (綠 1) (0.67 公頃)	乙種工業區(附) (0.67 公頃)	1. 考量綠地與臨接之工業區土地所有權人組成相近，解編尚不影響建築線指定權益，故予以解編。 2. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。	
			附帶條件： 1. 變更後工業區容積率調降如下：建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 147%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。		
5	「  - 10M」計畫道路北側東西向及南北向 4 米人行步道	人行步道用地 (0.04 公頃)	住宅區(附) (0.04 公頃)	1. 該人行步道北側現況已有現有巷道供通行，且廢除尚不影響道路二側地主指定建築線權益。 2. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。	變更範圍： 忠昌段 439、440、 440-1、 604、 605、609- 1、 610、 610-2、 626、 626-1、
			附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%，則容積		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			率不得大於140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。		626-2 地號
6	市 2	市場用地 (市 2) (0.26 公頃)	農業區 (0.26 公頃)	市 2 現況未開闢，經市場處評估已無使用需求，故予以解編。	
7	機 4 用地	機關用地 (機 4) (0.06 公頃)	自來水事業用地 (0.06 公頃)	機 4 之權屬為台灣自來水股份有限公司所有，現況為自來水廠，故配合實際使用變更為自來水事業用地。	
8	機 1 用地 西南側之 宗教專用 區	宗教專用區 (0.04 公頃)	機關用地 (機 1) (0.04 公頃)	查中社段 1230、1364、1366、1367-5 地號等 4 筆公有地座落於宗教專用區，經調閱文衡殿寺廟登記證，上開土地非屬寺廟登記範圍，故配合權屬予以變更為機關用地。	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-2 變更面積增減統計表

項目		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變 8	小計			
土地 使用 分區	住宅區			+1.04		+0.04				+1.08			
	商業區												
	乙種工業區				+0.67					+0.67			
	文教區												
	加油站專用區												
	第二種電信專用區												
	電力事業專用區												
	宗教專用區								-0.04	-0.04			
	農業區							+0.26		+0.26			
	小計			+1.04	+0.67	+0.04	+0.26	0.00	-0.04	1.97			
公共 設施 用地	機關用地	調 整 計 畫 年 期	調 整 計 畫 人 口					-0.06	+0.04	-0.02			
	學校用地			國小用地									
				國中用地									
	公園用地					+0.21						+0.21	
	公園兼兒童遊樂場用地					-0.94						-0.94	
	綠地用地						-0.67					-0.67	
	停車場用地					-0.28						-0.28	
	市場用地			零售市場用地									
				批發市場用地						-0.26			-0.26
	自來水事業用地									+0.06		+0.06	
	水溝用地												
	水溝用地兼供道路使用												
	道路用地(含人行步道)					-0.06		-0.04			+0.04	-0.06	
	廣場用地兼供道路使用					+0.03						+0.03	
小計			-1.04	-0.67	-0.04	-0.26	0.00	0.08	-1.93				
合計													

註：表內面積(公頃)應依據核定圖實地測量分割面積為準。

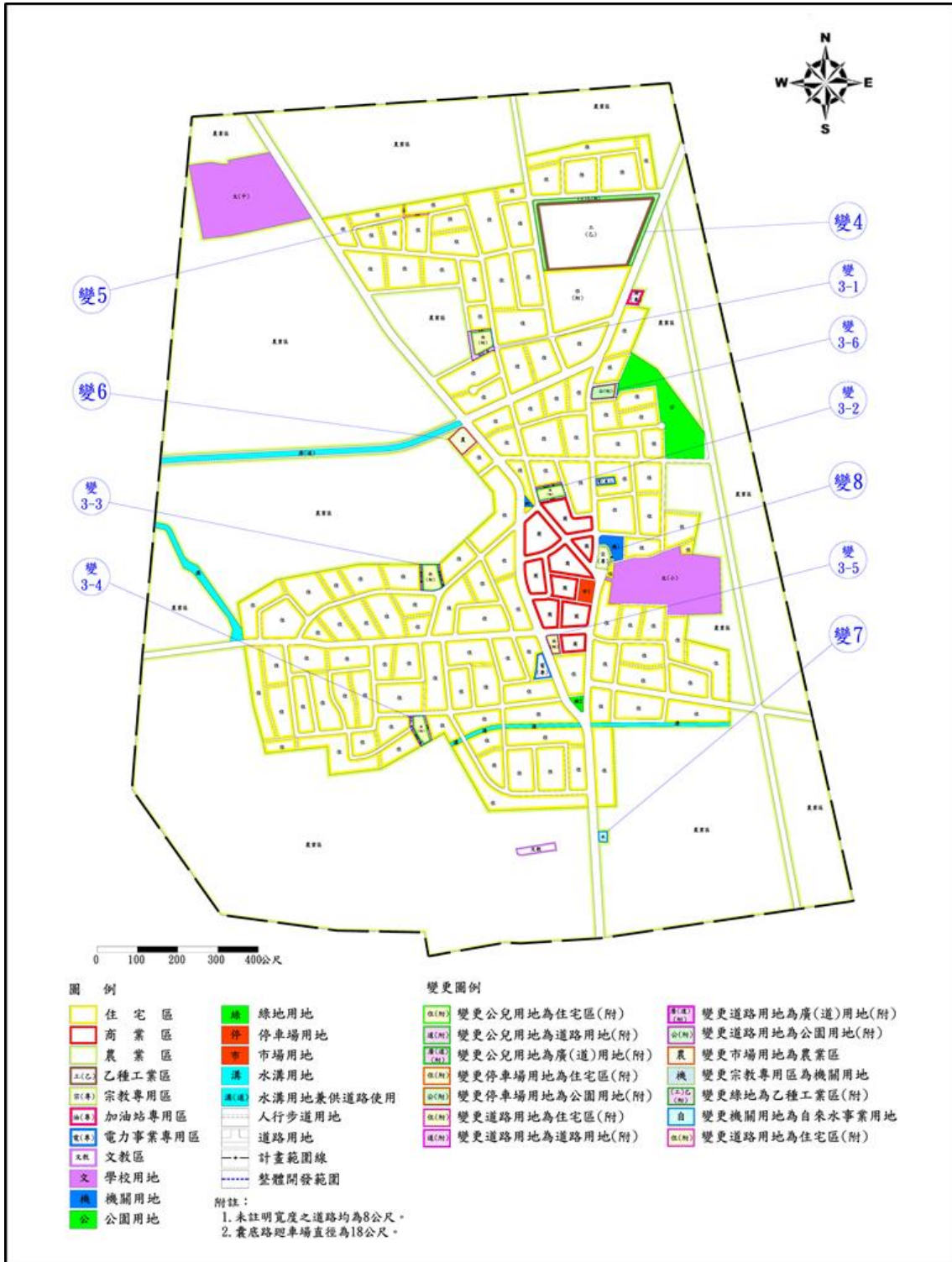


圖 5-3 將軍(滬汪地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖



圖 5-4 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(1)

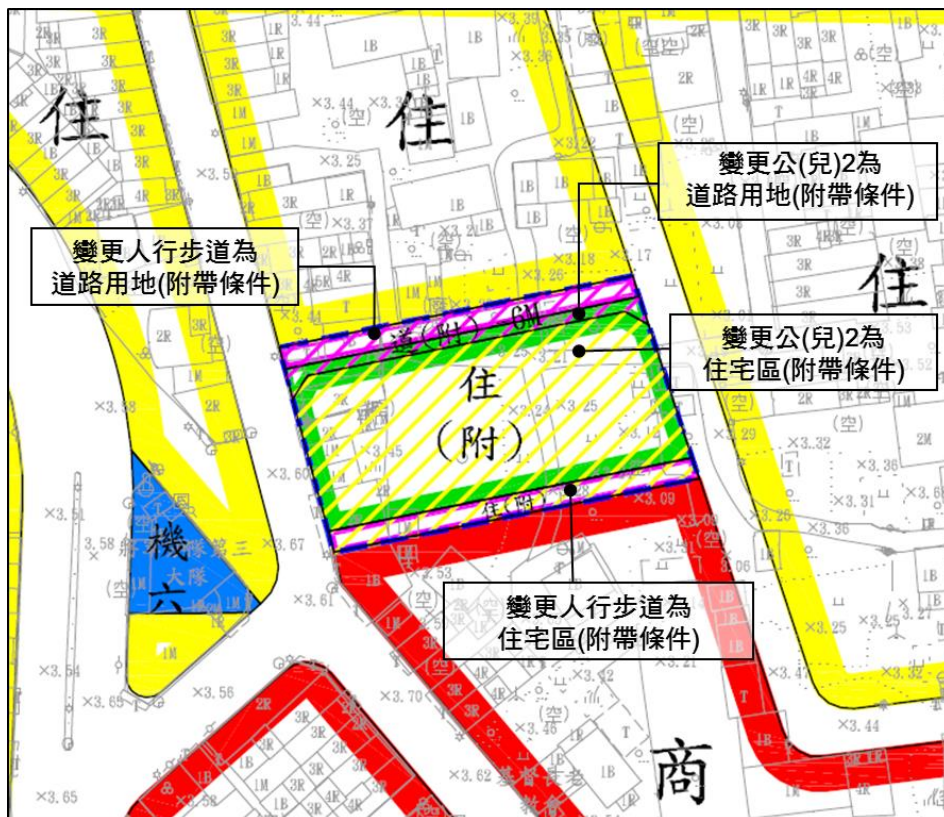


圖 5-5 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(2)

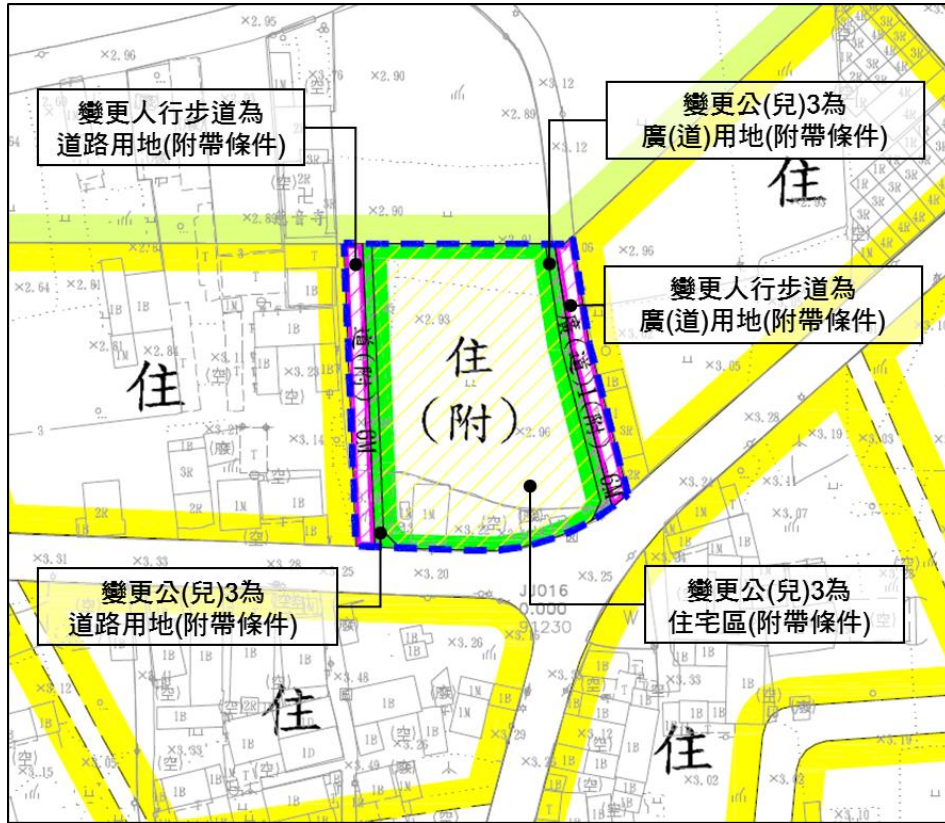


圖 5-6 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(3)



圖 5-7 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(4)



圖 5-8 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(5)



圖 5-9 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(6)



圖 5-10 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖

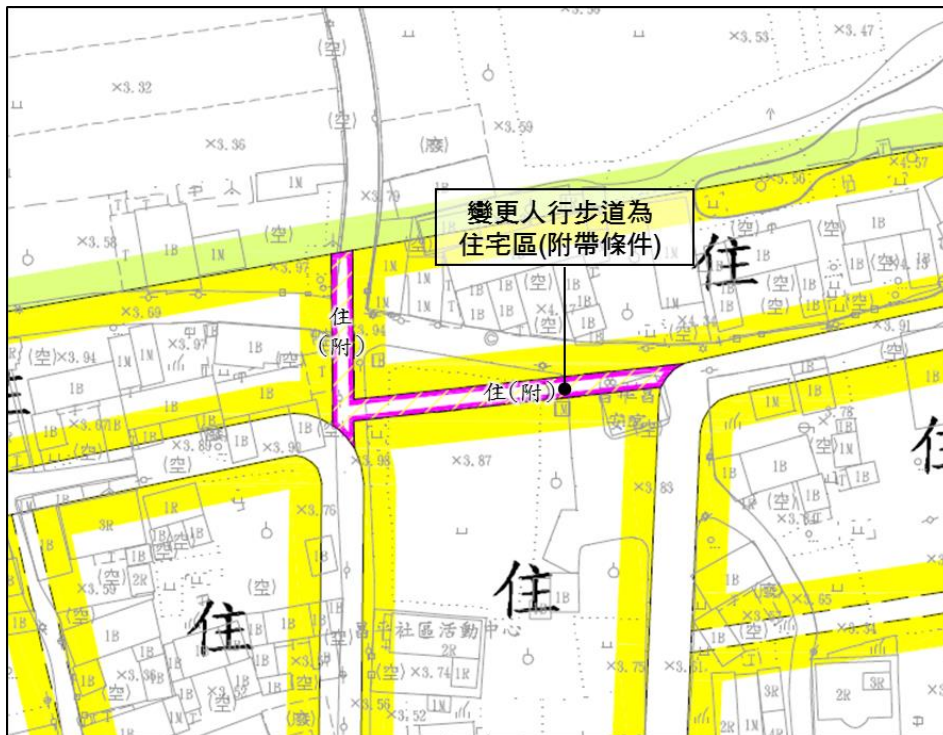


圖 5-11 變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖



圖 5-12 變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖



圖 5-13 變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖

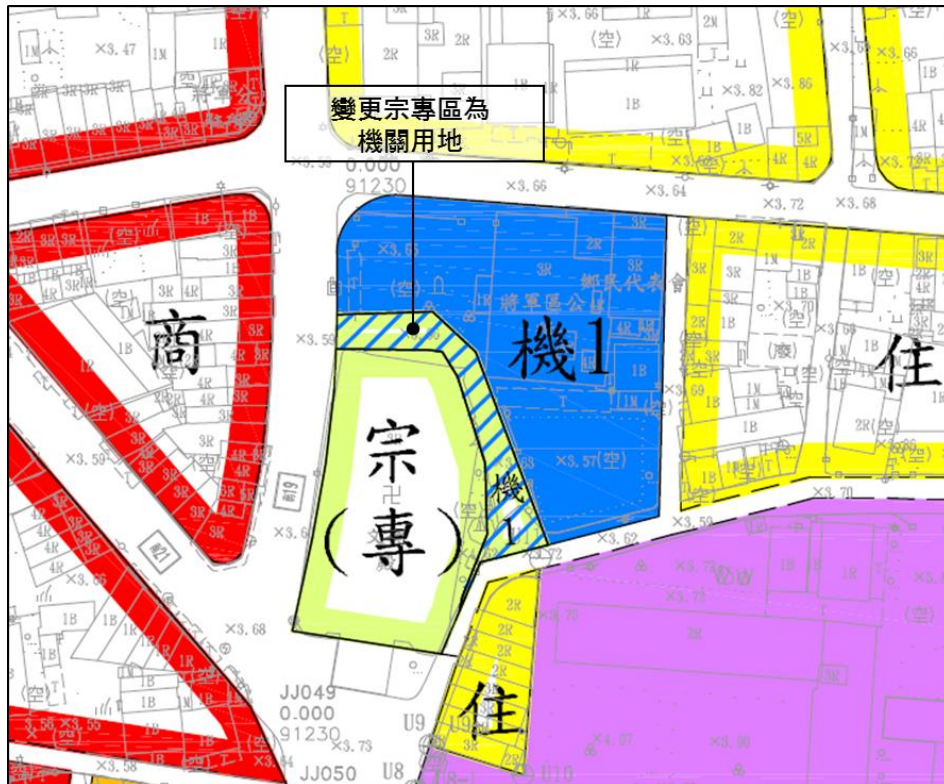


圖 5-14 變更內容綜理表編號第 8 案變更內容示意圖

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口 7,000 人，居住密度每公頃約 85 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農業區、加油站專用區、第二種電信專用區、電力事業專用區及宗教專用區等土地使用分區，計畫面積合計 264.94 公頃，佔本計畫面積 87.55%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設機關用地、國小用地、國中用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、零售市場用地、批發市場用地、廣場用地兼供道路使用、水溝用地、水溝用地兼供道路使用及道路用地，計畫面積合計 37.66 公頃，佔本計畫面積 12.45%，詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-1 所示。

表 6-1 變更後土地使用計畫面積表

項目	現行計畫 面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)				
			面積 (公頃)	佔都市發展 用地百分比 (%)	佔總面積 百分比(%)		
土地 使用 分區	住宅區	78.78	1.08	79.86	26.39	62.68	
	商業區	4.30		4.30	1.42	3.37	
	乙種工業區	4.20	0.67	4.87	1.61	3.82	
	文教區	0.20		0.20	0.07	0.16	
	加油站專用區	0.12		0.12	0.04	0.09	
	第二種電信專用區	0.09		0.09	0.03	0.07	
	電力事業專用區	0.18		0.18	0.06	0.14	
	宗教專用區	0.18	-0.04	0.14	0.05	0.11	
	農業區	174.92	0.26	175.18	57.89	-	
	小計	262.97	1.97	264.94	87.55	70.44	
公共 設施 用地	機關用地	0.37	-0.02	0.35	0.12	0.28	
	學校用地	國小用地	3.51		3.51	1.16	2.75
		國中用地	4.32		4.32	1.43	3.39
	公園用地	2.01	0.21	2.22	0.73	1.74	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.94	-0.94	0.00	-	-	
	綠地用地	0.76	-0.67	0.09	0.03	0.07	
	停車場用地	0.28	-0.28	0.00	0.00	0.00	
	市場用地	零售市場用地	0.23		0.23	0.08	0.18
		批發市場用地	0.26	-0.26	0.00	-	-
	自來水事業用地	-	0.06	0.06	0.02	0.05	
	廣場用地兼供道路使用	-	0.03	0.03	0.01	0.02	
	水溝用地	1.11		1.11	0.37	0.87	
	水溝用地兼供道路使用	1.05		1.05	0.35	0.82	
道路用地(含人行步道用地)	24.79	-0.10	24.69	8.16	19.38		
小計	39.63	-1.97	37.66	12.45	29.56		
計畫面積合計	302.60		302.60	100.00	-		
都市發展用地面積合計	127.68	-0.26	127.42	-	100.00		

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區。

表 6-2 公共設施用地明細表

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	說明
機關用地	機 1	0.27	漚汪國小西北側	鄉公所、代表會、 戶政事務所
	機 6	0.04	一號計畫道路東側	消防隊
	合計	0.37	-	
學校用地	文小	3.51	機 1 南側	漚汪國小
	文中	4.32	計畫區西北側	將軍國中
	合計	7.83	-	
公園用地	公(含公(附))	2.22	五號道路東側	飛砂崙公園
綠地用地	綠 2	0.09	三號道路與一號道路交岔口	
市場用地	市 1	0.23	文(小)西側	零售市場
自來水事業用地	水	0.06	一號計畫道路南端西側	自來水公司服務處
廣場兼道路用地	廣(道)1(附)	0.03	十二號道路與十三號道路交岔口北側	
水溝用地	水溝	0.64	四號及十號道路南側	
	水溝	0.47	三號道路北側	
	合計	1.11		
水溝用地兼供道路使用	溝(道)	1.05	二號道路及計畫區界	
道路用地(含人行步道用地)		24.75		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

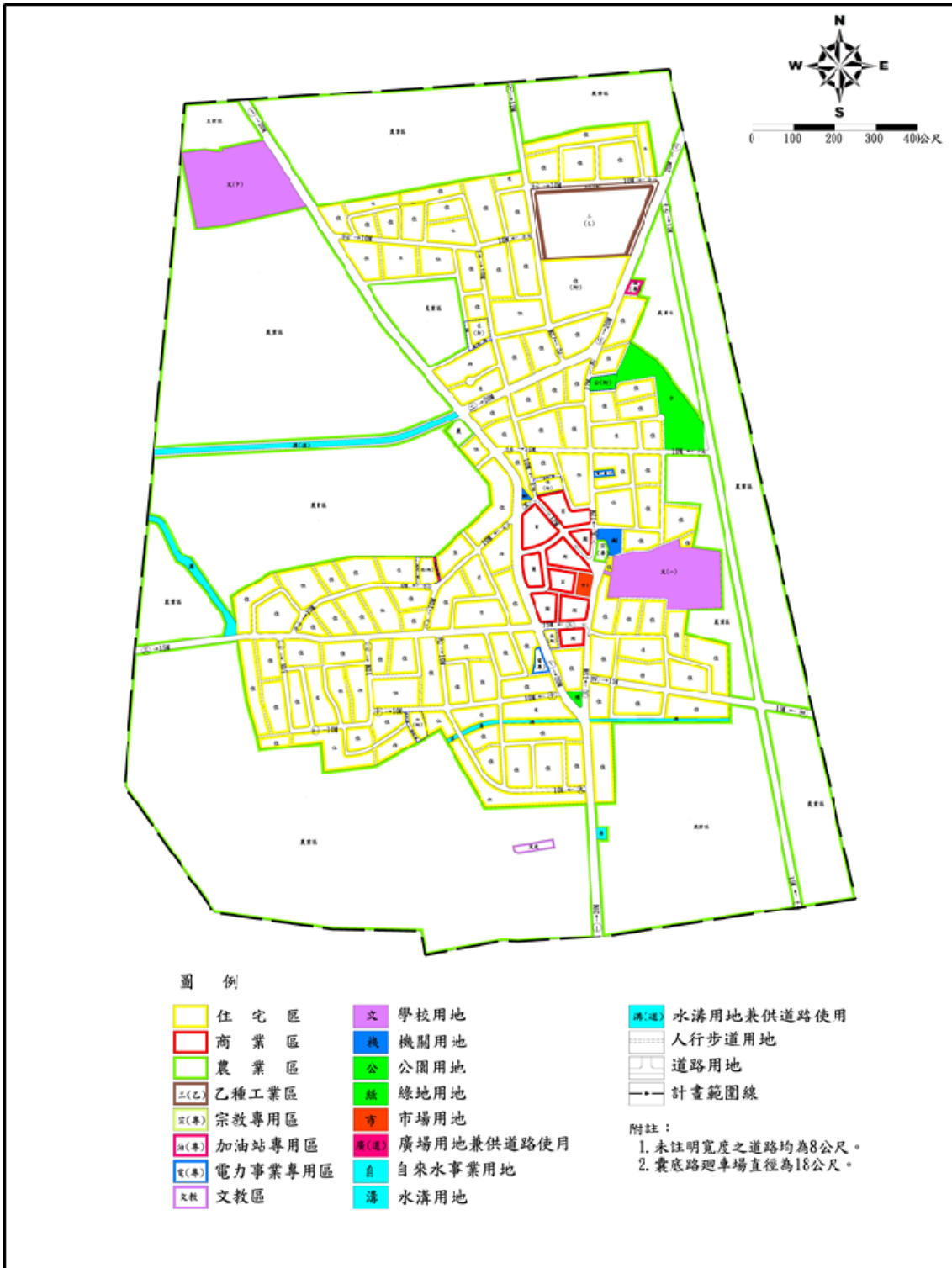


圖 6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第四節 交通運輸計畫

計畫區範圍內道路系統分成聯外道路及區內道路 2 種道路層級，其說明如下：

一、聯外道路系統

(一)1 號計畫道路

為本計畫區之主要聯外幹道，南往佳里、台南，西北通將軍、北門，計畫寬度 20 公尺。

(二)2 號計畫道路

為本計畫區向東通往學甲之聯外幹道，計畫寬度 20 公尺。

(三)3 號計畫道路

為本計畫區向西通往青鯤鯨之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

(四)4 號計畫道路

為本計畫區向東通往佳里興、麻豆之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

(五)6 號計畫道路

為本計畫區向北通往北嘉村之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

(六)19 號計畫道路

為本計畫區北接二號道路東往學甲向南通往佳里，計畫寬度 15 公尺。

二、區內道路系統

區內道路為聯繫計畫區內部之主要交通路線，除連外道路外，配設區內主要、次要及出入道路等，主要道路分別為 5 號、7 號、8 號、9 號、10 號、11 號、12 號、13 號、14 號、15 號、16 號、17 號、18 號等計畫道路，其寬度分別為 10~12 公尺，服務道路寬度則為 6~8 公尺，另為方便行人設 4 公尺寬之人行步道。

表 6-3 變更後道路編號一覽表

編號	起迄點	計畫寬度(公尺)	道路長度(公尺)	備註	
1	自北面計畫範圍線至南面計畫範圍線	20	3,360	聯外道路	
2	自 1 號計畫道路至北面計畫範圍線	20	75	聯外道路	
3	自 1 號計畫道路至西北面計畫範圍線	15	280	聯外道路	
4	自 3 號計畫道路至東面計畫範圍線	15	2,240	聯外道路	
6	自 2 號計畫道路至北面計畫範圍線	15	1,220	聯外道路	
19	自 2 號計畫道路至南面計畫範圍線	15	1,750	聯外道路	
5	自 1 號計畫道路至 2 號計畫道路	12	730	區內道路	
7	自 1 號計畫道路至 5 號計畫道路	10	4,830	區內道路	
8	自 1 號計畫道路至 7 號計畫道路	10		區內道路	
9	自 1 號計畫道路至 3 號計畫道路	10		區內道路	
10	自 1 號計畫道路至 11 號計畫道路	10		區內道路	
11	起訖於 3 號計畫道路	10		區內道路	
12	自 3 號計畫道路至 13 號計畫道路	10		區內道路	
13	自 1 號計畫道路至 3 號計畫道路	10		區內道路	
14	自 5 號計畫道路至 17 號計畫道路	10		區內道路	
15	自 1 號計畫道路至 19 號計畫道路	10		區內道路	
16	自 2 號計畫道路至 6 號計畫道路	10		區內道路	
17	自 1 號計畫道路至 6 號計畫道路	10		區內道路	
18	自 1 號計畫道路至 6 號計畫道路	10		區內道路	
19	服務道路	6~8			區內道路
20	人行步道	4			區內道路

註：表內長度應依核定圖實地釘樁之中心樁距離為準。
資料來源：本計畫整理。

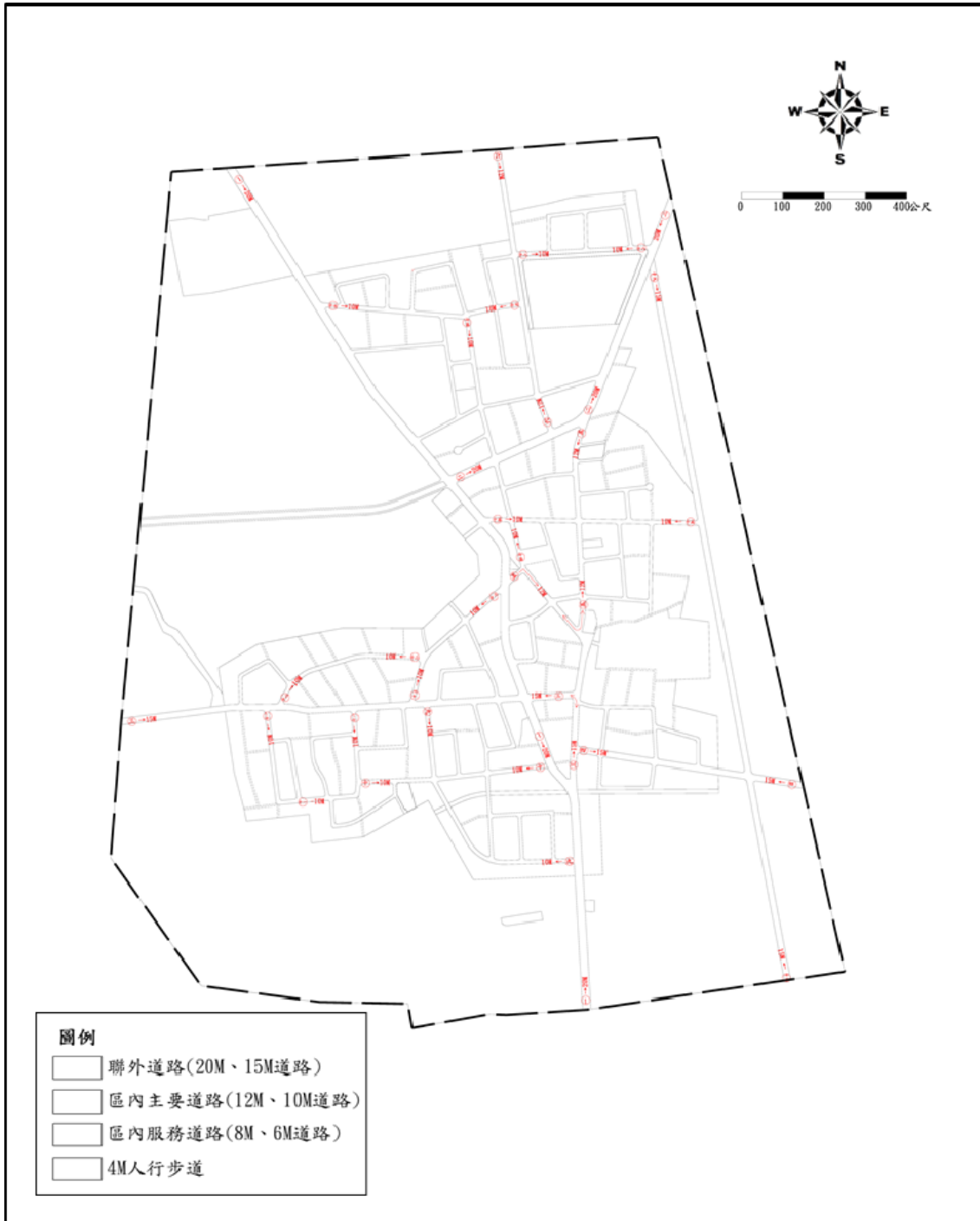


圖 6-2 變更後交通系統計畫示意圖

第五節 附帶條件地區

本次通盤檢討後新增 3 處附帶條件地區，包含市地重劃整體開發及調降容積率，詳表 6-4、表 6-5 及圖 6-3～圖 6-6。

表 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表

編號	位置	計畫面積 (公頃)	開發方式	附帶條件內容	備註
1	公(兒)1 公(兒)2 公(兒)3 公(兒)4 停 1 停 2	1.54	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 3
2	綠 1	0.67	調降容積率	1.變更後工業區容積率調降如下：建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 147%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	變 4
3	人行步道	0.04		1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	變 5

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 6-5 本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表

項目		變更後	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	1.04	67.53
	小計	1.04	67.53
公共設施用地	公園用地	0.21	13.64
	廣場用地兼供道路使用	0.03	1.95
	道路用地	0.26	16.88
	小計	0.50	32.47
總計		1.54	100.00

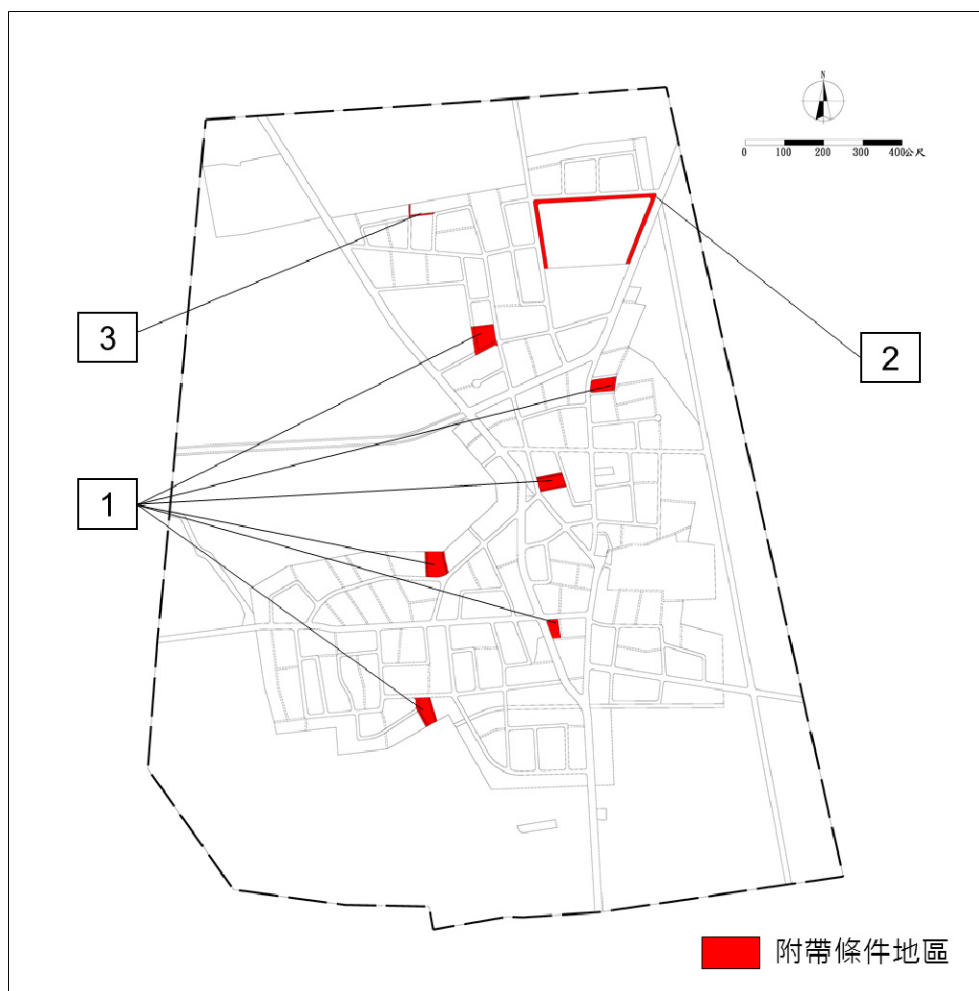


圖 6-1 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖

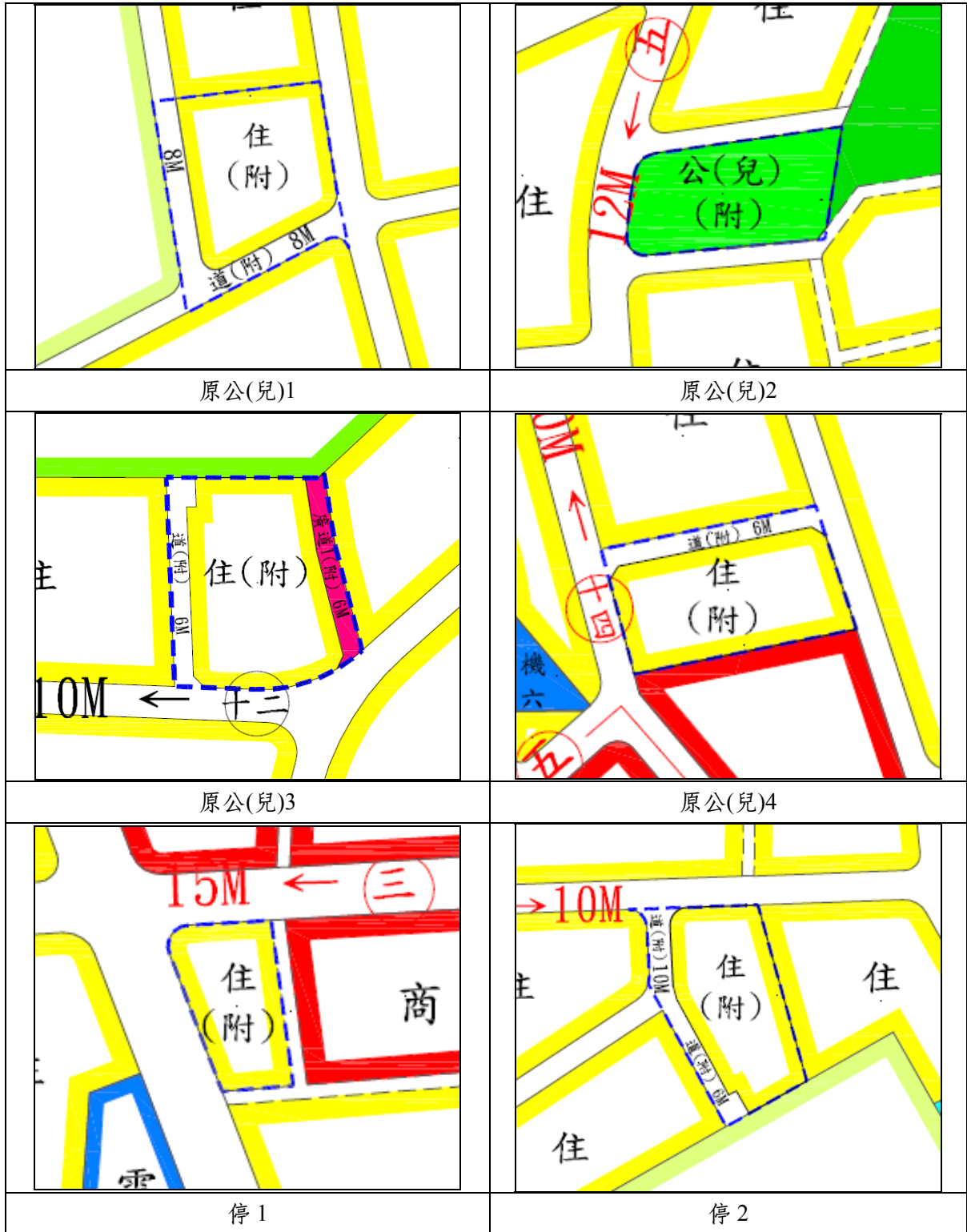


圖 6-2 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖

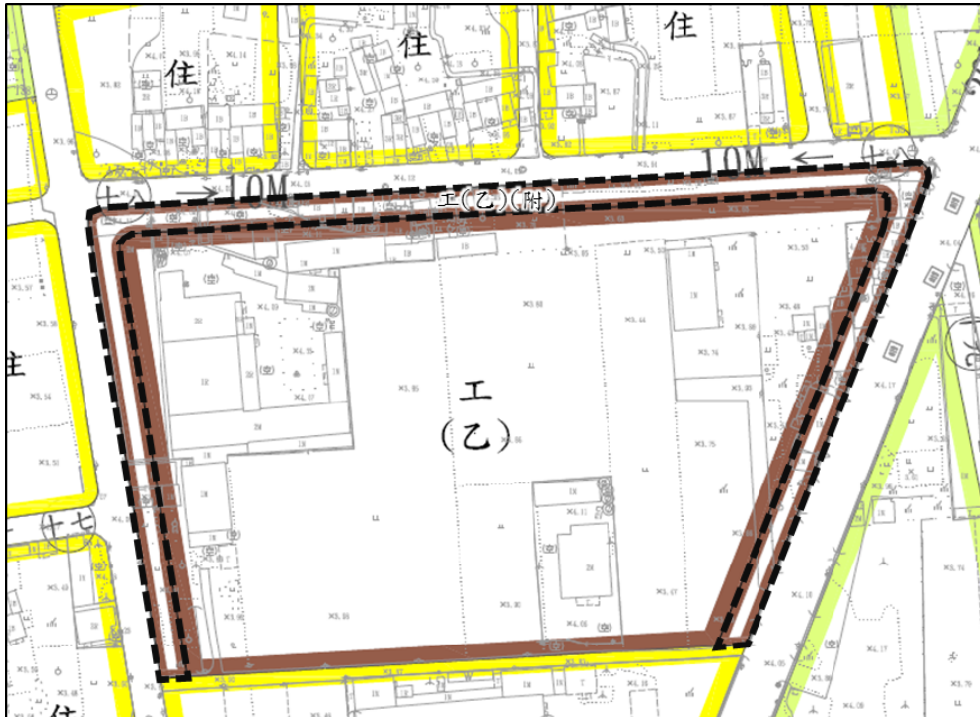


圖 6-5 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 2)變更後計畫示意圖

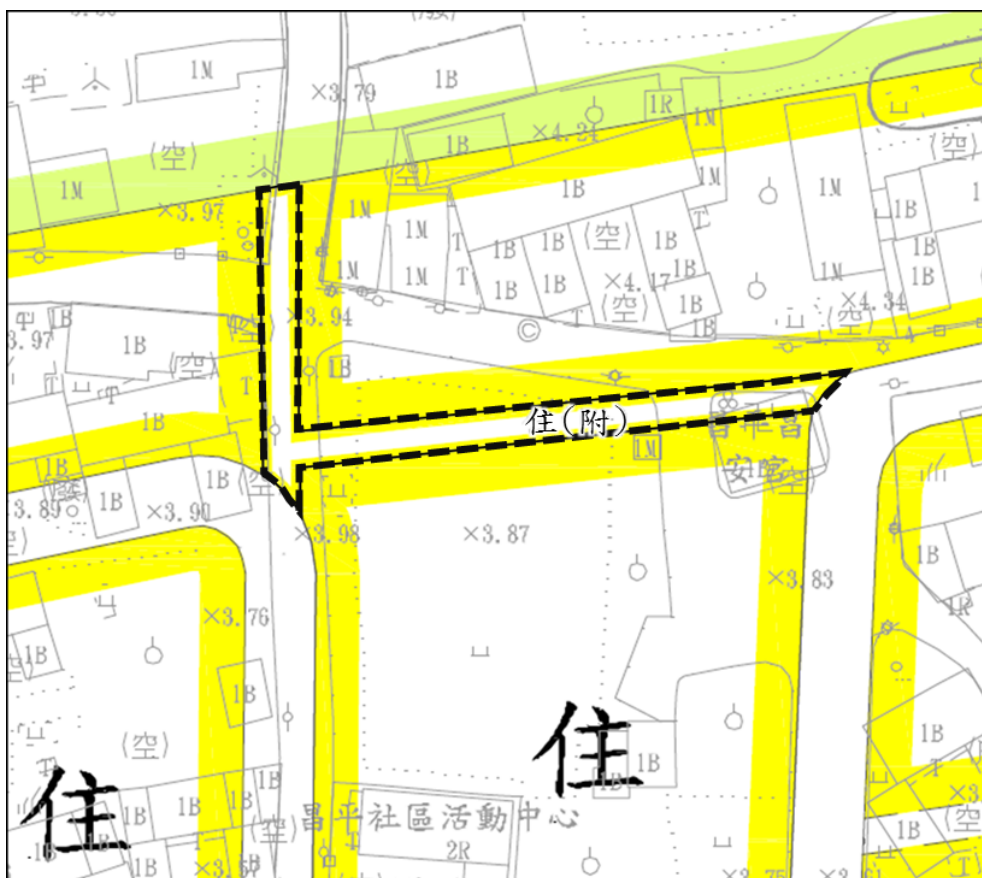


圖 6-6 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 3)變更後計畫示意圖

第七章 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待公共設施主管機關以徵購、市地重劃、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 7-1 所示。

表 7-1 實施進度及經費估算表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵購撥用	市地重劃	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計			
公園用地	公(附)	0.21		√		252	21	420	693	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
綠地用地	綠 2	0.09	√			108	9	180	297	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
市場用地	市 1	0.23	√			276	23	460	759	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
廣場用地兼供道路使用	廣(道)1(附)	0.03		√		36	3	60	99	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
水溝用地	水溝	0.64	√			768	64	1,280	2,112	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	水溝	0.47	√			564	47	940	1,551	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
水溝用地兼供道路使用	溝(道)	1.05	√			1,260	105	2,100	3,465	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
道路用地	道	27.49	√			17,849	1,487	29,748	49,084	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	道(附)	0.26		√		312	26	520	858	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費

註：1.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。

2.本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期設計發包施工價格為準。

3.表內土地取得方式註明徵購、撥用方式取得之各項公共設施用地得視實際開發需求。

附表 公共設施用地分析表

附表 1 將軍(滬汪地區)公共設施用地分析表

項目	編號	現行計畫面積(公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更案	說明
公園用地	公	2.01	保留	-	-	已取得已開闢。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.25	解編	跨區重劃	○	與公園用地服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公兒 2	0.20	解編	跨區重劃	○	與公園用地服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公兒 3	0.29	解編	跨區重劃	○	與公園用地服務圈範圍重疊，部分保留公兒用地，部分解編為住宅區。
	公兒 4	0.20	解編	跨區重劃	○	與公園用地服務圈範圍重疊，部分保留公兒用地，部分解編為住宅區。
綠地	綠 1	0.67	調整名稱	徵購	○	與臨接之乙種工業區地主相同，併鄰近分區解編為乙種工業區，以調降容積率辦理回饋。
	綠 2	0.09	保留	徵購	-	位於道路交叉路口，考量交通安全，仍宜維持綠地。
停車場用地	停 1	0.09	解編	跨區重劃	○	週邊開發強度較低，且臨接 20 米及 15 米計畫道路，未來可以路邊停車方式提供停車空間，解編為住宅區。
	停 2	0.19	調整名稱	跨區重劃	○	鄰近公園用地現況已規劃二處停車空間，考量地形起伏大，檢討變更為公園用地。
市場用地	市 1	0.23	保留	徵購	-	現況仍做市場使用，因建物密集且產權複雜，後續如有改建需求再另案辦理變更。
	市 2	0.26	解編	免予回饋	○	市場處評估已無使用需求，解編為農業區。
學校用地	文(小)	3.51	保留	-	-	已取得已開闢。
	文(中)	4.32	保留	-	-	已取得已開闢。
機關用地	機 1	0.27	保留	-	○	文衡殿寺廟登記證範圍未包含中社段 1230、1364、1366、1367-5 地號等 4 筆公有地，且現況未做寺廟使用，將上述土地變更宗專區為機關用地。

項目	編號	現行計畫 面積 (公頃)	檢討結果	後續 開發方式	提列 變更 案	說明
	機 4	0.06	調整名稱	-	○	現況為自來水服務所，檢討變更 為自來水事業用地。
	機 6	0.04	保留	-	-	已取得已開闢。
道路 用地	道	24.79	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
水溝 用地 (兼道 路)	溝(道)	1.05	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
水溝 用地	水溝	0.64	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
	水溝	0.47	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。