

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年5月15日  
發文字號：府都規字第1080536394A號  
附件：主要計畫書及圖各1份



主旨：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(變更案第8案-公九附帶條件)」案自108年5月17日起依法公開展覽30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5月17日起30天。
- 二、公開展覽地點：公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)、都市規劃科公告欄(民治市政中心)及本市麻豆區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書、圖各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國108年6月11日上午10時整，假本市麻豆區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市麻豆區東角里忠孝路250號)，歡迎踴躍參加。
- 五、公開展覽期間內任何公民或團體如對本次公開展覽範圍(詳計畫圖)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

**變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（變更案第 8 案-公九附帶條件）案**

臺南市政府

中華民國 108 年 5 月

## 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說	明
都市計畫名稱	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討） （變更案第8案-公九附帶條件）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	臺南市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人	林志峰	
本案公開展覽之起迄日期	公 開 展 覽	公開展覽日期： 公開展覽地點： 登 報：
	公 開 說 明 會	時間： 地點：
人民團體對本案之反映意見		
本案各級都市計畫委員會審核結果	直 轄 市	
	部 級	



# 目 錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1</b>
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 法令依據.....	2
第三節 變更位置與範圍 .....	2
<b>第二章 現行都市計畫概要</b> .....	<b>4</b>
<b>第三章 地區發展現況</b> .....	<b>16</b>
第一節 土地權屬.....	16
第二節 土地使用現況.....	18
<b>第四章 發展預測與檢討分析</b> .....	<b>19</b>
第一節 變更範圍人口預測 .....	19
第二節 土地使用及公共設施用地檢討.....	19
<b>第五章 規劃目標與構想</b> .....	<b>21</b>
<b>第六章 實質計畫檢討</b> .....	<b>22</b>
<b>第七章 檢討後計畫</b> .....	<b>25</b>
第一節 土地使用計畫.....	25
第二節 公共設施計畫.....	29
第三節 交通系統計畫.....	31
第四節 防災計畫.....	32
<b>第八章 事業及財務計畫</b> .....	<b>33</b>
<b>第九章 土地使用分區管制要點</b> .....	<b>34</b>
<b>附件</b>	
附件一 三通變更綜理表	
附件二 地主清冊	
附件三 市地重劃可行性評估	

## 圖 目 錄

圖 1	變更位置示意圖.....	2
圖 2	變更範圍現行都市計畫示意圖 .....	3
圖 3	高速公路麻豆交流道附近特定區都市計畫示意圖 .....	12
圖 4	變更範圍土地權屬示意圖.....	17
圖 5	使用現況示意圖.....	18
圖 6	規劃構想示意圖.....	21
圖 7	變更內容示意圖.....	23
圖 8	變更後計畫示意圖 .....	28
圖 9	交通系統示意圖.....	31
圖 10	防災計畫示意圖.....	32

## 表 目 錄

表 1	麻豆交流道附近特定區計畫第三次通盤檢討後發布實施歷程表 .....	4
表 2	現行計畫土地使用計畫面積表 .....	9
表 3	現行都市計畫公共設施用地明細表 .....	10
表 4	變更範圍土地權屬分析表.....	16
表 5	變更範圍私有土地所有權人同意辦理重劃情形統計表.....	17
表 6	變更範圍可建築用地容納人口推估表.....	19
表 7	特定區各項公共設施用地面積需求檢討表.....	19
表 8	變更內容摘要表.....	22
表 9	高速公路麻豆交流道附近特定區變更前後土地使用計畫面積表 .....	24
表 10	高速公路麻豆交流道附近特定區變更前後土地使用計畫面積表 .....	26
表 11	公共設施取得與開發經費一覽表.....	33

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

本特定區原分屬「麻豆都市計畫」（民國 56 年發布實施）及「高速公路麻豆交流道附近特定區計畫」（民國 66 年發布實施），後於民國 77 年考量地方實際發展需求，將二區合併為今計畫範圍，其後分別於民國 84、96 年完成第二次通盤檢討與第三次通盤檢討。

「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）」案（以下簡稱本次通盤檢討）於民國 94 年 11 月 11 日及民國 95 年 3 月 3 日經原臺南縣政府審查通過；並於民國 96 年 3 月 27 日經內政部都市計畫委員會第 655 次審議通過。依內政部都市計畫委員會決議，本府得視實際發展需要，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施；爰此，為本次通盤檢討之第一至第三階段計畫書圖業於民國 96 年 8 月 31 日、97 年 4 月 16 日及 97 年 10 月 3 日公告發布實施在案。

按第一階段計畫書記載，本次變更範圍係屬民國 56 年「麻豆都市計畫」劃定之公園用地（原公一），面積為 0.66 公頃；經民國 79 年「變更麻豆都市計畫（第一期公共設施保留地）通盤檢討案」依相關檢討作業原則，將公園用地變更為附帶條件住宅區。至民國 96 年辦理「變更高速公路麻豆交流道附近特定區（第三次通盤檢討）」時，因皆無具體開發計畫，故予以恢復原計畫（調整公共設施用地編號為公九），並變更附帶條件「土地所有權人如能提出具體可行之開發計畫，得另案依都市計畫法定程序專案變更」。

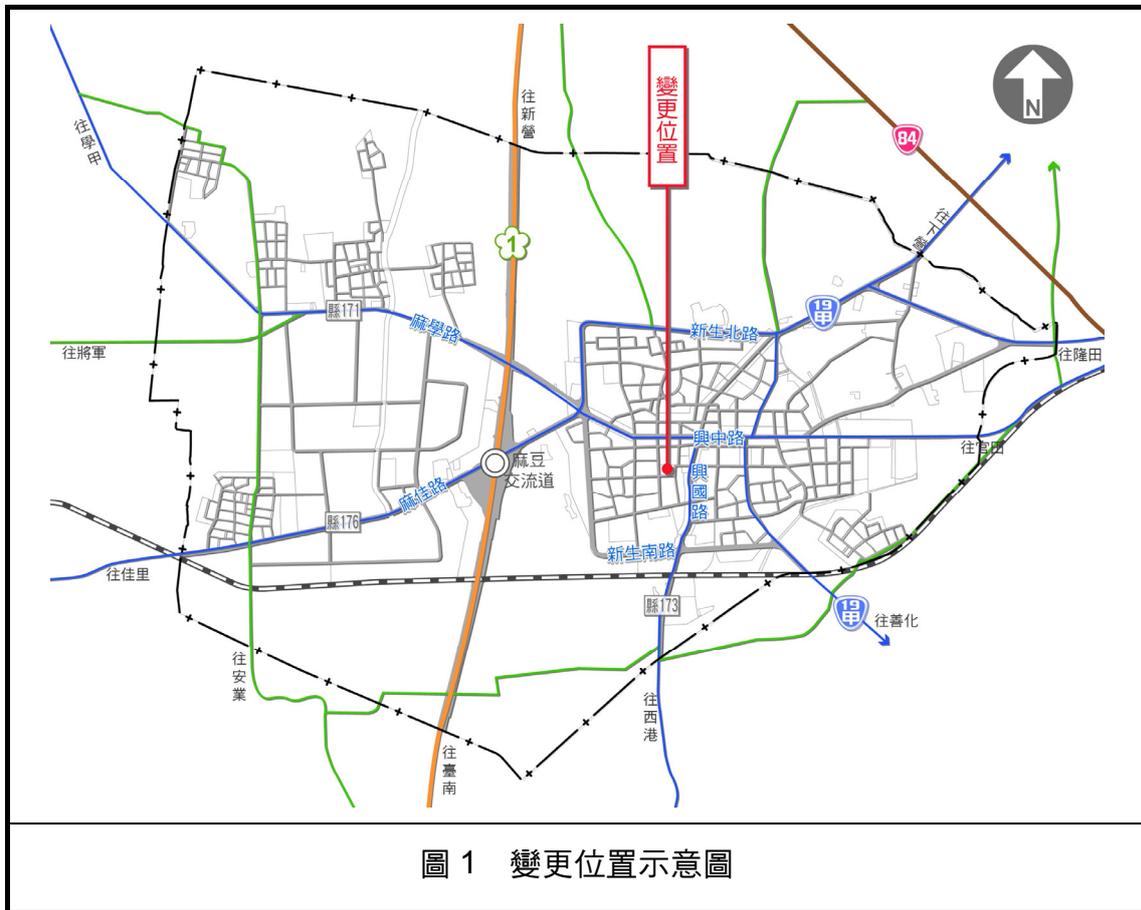
本案部分土地因涉及早期 375 租約，以致地主未能完成開發利用，後於民國 103 年始完成相關行政程序；另經土地所有權人初步整合後，同意參與本次都市計畫變更人數與面積比例分別為 65%及 93.76%，顯見地主對於本案土地開發需求迫切，故擬依循前次通檢規劃原意，將公園用地調整為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼道路用地及道路用地，提供麻豆市區都市活動機能及再發展腹地，併同提升環境品質，促進土地利用效率，遂辦理本次都市計畫變更，以期土地能永續利用。

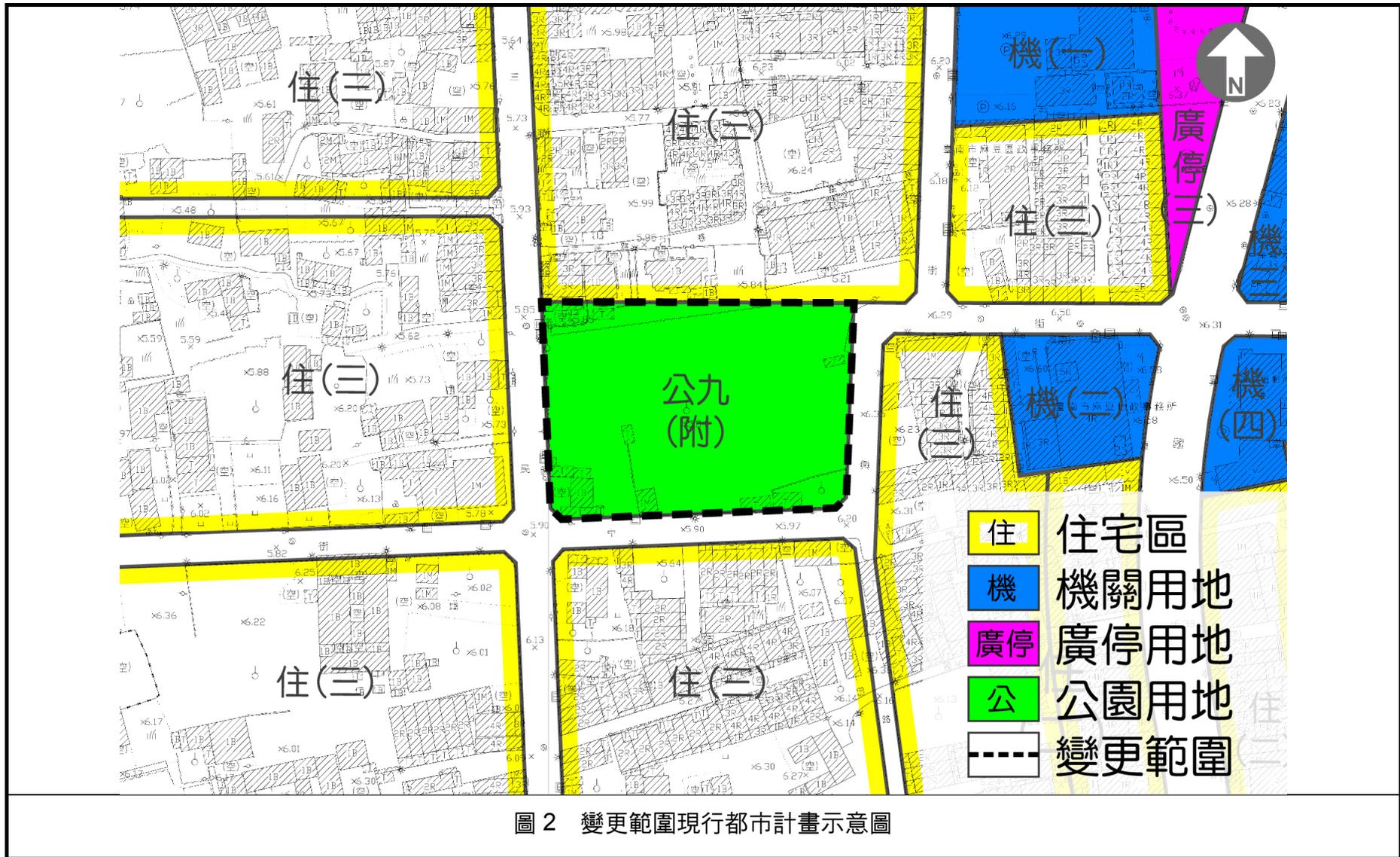
## 第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 26 條。
- 二、變更高速公路麻豆交流道附近特定區（第三次通盤檢討）第 8 案附帶條件。

## 第三節 變更位置與範圍

變更範圍座落臺南市麻豆區地政事務所西側，位於中興街、三民路及中華街交會處，屬高速公路麻豆交流道附近特定區之公園用地（公九）範圍，總面積 0.66 公頃，變更位置與現行都市計畫圖詳見圖 1 與圖 2。





## 第二章 現行都市計畫概要

### 一、發布實施經過

本特定區原分屬「麻豆都市計畫」(民國 56 年發布實施)及「高速公路麻豆交流道附近特定區計畫」(民國 66 年發布實施)，後於民國 77 年考量地方實際發展需求，將二區合併為今計畫範圍，其後分別於民國 84、96 年完成第二次通盤檢討與第三次通盤檢討，至今辦理過 9 次個案變更、2 次專案通盤檢討(分別配合中華電信股份有限公司及農業區土地使用管制要點辦理)，詳細變更歷程詳見表 1。

表 1 麻豆交流道附近特定區計畫第三次通盤檢討後發布實施歷程表

編號	計畫名稱	公告字號	發布日期
1	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)	府城都字第 0960181974A 號	96.08.31
2	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)	府城都字第 0970077562A 號	97.04.16
3	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合南 61 線道路工程)	府城都字第 0970143136A 號	97.07.08
4	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第三階段)	府城都字第 0970215555A 號	97.10.03
5	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	府城都字第 0990090200A 號	99.05.05
6	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(配合南 61 線龍喉堀至縣道 176 線道路拓寬工程)案	府城都字第 0990190515A 號	99.08.13
7	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分農業區為人行步道用地兼供自行車使用)案	府城都字第 0990243574A 號	99.10.05
8	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(工商綜合專用區實施進度及經費)案	府城都字第 0990288029A 號	99.11.10
9	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分機關用地為住宅區、廣場用地；部分綠地為機關用地、廣場用地；部分溝渠用地為機關用地)案	府都規字第 1000140554A 號	100.03.11
10	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分農業區、住宅區、甲種工業區、乙種工業區、貨運轉運中心為溝渠用地，部分道路用地為溝渠用地兼供道路使用)(配合易淹水地區埤頭排水改善工程)案	府都規字第 1020727671A 號	102.08.22
11	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	府都規字第 1040909139A 號	104.09.29
12	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(配合麻豆工業區整體開發)主要計畫案	府都規字第 1070111156A 號	107.01.17
13	擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(麻豆工業區-麻佳路以北部分)細部計畫案	府都規字第 1070114305A 號	107.01.18
14	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分農業區為道路用地、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用)(配合南 59 線道路拓寬工程)案	府都規字第 1061387094A 號	107.01.19

資料來源：臺南市都市發展資訊系統；本案彙整。

## 二、都市計畫概述

### (一) 計畫年期

計畫年期為民國 110 年。

### (二) 計畫人口

計畫人口為 44,000 人，居住密度每公頃約 160 人。

### (三) 土地使用計畫

#### 1.住宅區

市鎮中心及其附近以既有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 3 個住宅鄰里單元，另外圍地區配合零散之集居聚落劃設住宅鄰里，住宅區面積合計 245.42 公頃，占計畫總面積之比例為 14.04%。

#### 2.商業區

劃設市鎮中心商業區及鄰里性商業區，面積合計 12.34 公頃，占計畫總面積之比例為 0.71%。

#### 3.工業區

中山高速公路麻豆交流道西側劃設大型工業區一處、原麻豆都市計畫區劃設小型工業區 5 處，面積合計 216.02 公頃，並分別訂定為甲、乙種工業區，占計畫總面積之比例為 12.36%。

#### 4.零星工業區

共劃設零星工業區 22 處，編號為零工一～零工二十四，面積合計 4.13 公頃，占計畫總面積之比例為 0.24%。

#### 5.宗教專用區

配合現有代天府、永淨寺、文衡殿，劃設宗教專用區 3 處，面積 2.64 公頃，占計畫總面積之比例為 0.15%。

#### 6.農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 1,030.56 公頃，占計畫總面積之比例為 58.94%。

#### 7.農會專用區

配合現有農會營業處及倉庫等地劃設為農會專用區，面積 0.67 公頃，占計畫總面積之比例為 0.04%。

## 8.醫療專用區

配合財團法人台灣基督長老教會新樓醫院興建用地劃設為醫療專用區，面積 1.34 公頃，占計畫總面積之比例為 0.08%。

## 9.液化天然氣專用區

劃設 1 處，面積 0.53 公頃，占計畫總面積之比例為 0.03%。

## 10.電信專用區

劃設 2 處，面積 0.06 公頃，占計畫總面積之比例為 0.004%。

## 11.工商綜合專用區

共劃設 2 處，面積 1.24 公頃，占計畫總面積之比例為 0.07%。

## 12.文教區（供私立黎明中學使用）

配合私立黎明中學校地範圍劃設，面積 4.30 公頃，占計畫總面積之比例為 0.25%。

# （四）公共設施計畫

## 1.機關用地

共劃設 11 處，面積合計 6.67 公頃，占計畫總面積之比例為 0.38%。

## 2.學校用地

### （1）國小

共劃設 4 處，面積合計 11.55 公頃，占計畫總面積之比例為 0.66%。

### （2）國中

共劃設 2 處，面積合計 8.20 公頃，占計畫總面積之比例為 0.47%。

### （3）高中（職）

共劃設 2 處，面積合計 17.76 公頃，占計畫總面積之比例為 1.02%。

## 3.公園用地

共劃設 12 處，面積合計 13.13 公頃，占計畫總面積之比例為 0.75%。

## 4.鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設 8 處，面積合計 1.69 公頃，占計畫總面積之比例為 0.10%。

## 5.兒童遊樂場用地

共劃設 2 處，面積合計 0.65 公頃，占計畫總面積之比例為 0.04%。

## 6.市場用地

共劃設 5 處，面積合計 2.33 公頃，占計畫總面積之比例為 0.13%。

## 7.廣場用地

共劃設 1 處，面積合計 0.02 公頃，占計畫總面積之比例為 0.00%。

## 8.廣場兼停車場用地

共劃設 3 處，面積合計 0.49 公頃，占計畫總面積之比例為 0.03%。

## 9.綠地

依自然地形或其隔離不相容使用性質劃設，面積合計 1.06 公頃，占計畫總面積之比例為 0.06%。

## 10.生態綠地

配合工商綜合專用區劃設生態綠地，面積合計 0.34 公頃，占計畫總面積之比例為 0.02%。

## 11.溝渠用地

劃設溝渠用地面積 14.13 公頃，占計畫總面積之比例為 0.81%。

## 12.溝渠用地兼供道路使用

劃設溝渠用地兼道路使用面積 0.37 公頃，占計畫總面積之比例為 0.02%。

## 13.麻豆水堀頭史蹟文化園區用地

劃設麻豆水堀頭史蹟文化園區用地 1 處，面積合計 3.19 公頃，占計畫總面積之比例為 0.18%。

## 14.體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積合計 2.15 公頃，占計畫總面積之比例為 0.12%。

## 15.加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積合計 0.17 公頃，占計畫總面積之比例為 0.01%。

## 16.人行步道用地兼供自行車使用

劃設人行步道用地兼供自行車使用面積合計 0.02 公頃，占計畫總面積之比例為 0.00%。

## 17.高速公路用地

現有中山高速公路及麻豆交流道部分劃設為高速公路用地，面積 34.94 公頃，占計畫總面積之比例為 2.00%。

## 18.道路用地

面積 110.26 公頃，占計畫總面積之比例為 6.31%。

# (五) 交通系統計畫

## 1.聯外道路

劃設聯外道路 6 條；特一號道路東往下營，計畫寬度 30 公尺；特二號道路向東通往官田，計畫寬度 30 公尺；特三號道路向南通往善化，計畫寬度 30 公尺；特四號道路向西通往佳里，計畫寬度 30 公尺；特五號道路向西通往學甲，計畫寬度 20 公尺；1 號道路向南通往西港、臺南，計畫寬度 20 公尺。

## 2.區內道路

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

## 3.高速公路

現有中山高速公路及麻豆交流道部分。

有關現行高速公路麻豆交流道附近特定區計畫之土地使用分區面積、公共設施明細及配置圖詳表 2、表 3 及圖 3。

表2 現行計畫土地使用計畫面積表

使用類別		面積 (公頃)	占特定區總面積比例 (%)	占都市發展用地比例 (%)
土地使用分區	住宅區	245.42	14.04	34.19
	商業區	12.34	0.71	1.72
	工業區	216.02	12.36	30.09
	零星工業區	4.13	0.24	0.58
	宗教專用區	2.64	0.15	0.37
	農業區	1,030.56	58.94	-
	農會專用區	0.67	0.04	0.09
	醫療專用區	1.34	0.08	0.19
	液化天然氣專用區	0.53	0.03	0.07
	電信專用區	0.06	0.00	0.01
	工商綜合專用區	1.24	0.07	0.17
	文教區 (供私立黎明中學使用)	4.30	0.25	0.60
	小計	1,519.25	86.90	68.08
	公共設施用地	機關用地	6.67	0.38
文小用地		11.55	0.66	1.61
文中用地		8.20	0.47	1.14
文高用地		17.76	1.02	2.47
公園用地		13.13	0.75	1.83
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.69	0.10	0.24
兒童遊樂場用地		0.65	0.04	0.09
市場用地		2.33	0.13	0.32
廣場用地		0.02	0.00	0.00
廣場兼停車場用地		0.49	0.03	0.07
綠地		1.06	0.06	0.15
生態綠地		0.34	0.02	0.05
溝渠用地		14.13	0.81	1.97
溝渠用地兼供道路使用		0.37	0.02	0.05
麻豆水堀頭史蹟文化園區用地		3.19	0.18	0.44
體育場用地		2.15	0.12	0.30
加油站用地		0.17	0.01	0.02
人行步道用地兼供自行車使用		0.02	0.00	0.00
高速公路用地		34.94	2.00	4.87
道路用地	110.26	6.31	15.36	
小計	229.12	13.10	31.92	
都市發展用地	717.81	-	100.00	
合計	1,748.37	100.00	-	

資料來源：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫 (第三次通盤檢討) 案」及後續變更案，臺南市政府；本案彙整。

表 3 現行都市計畫公共設施用地明細表

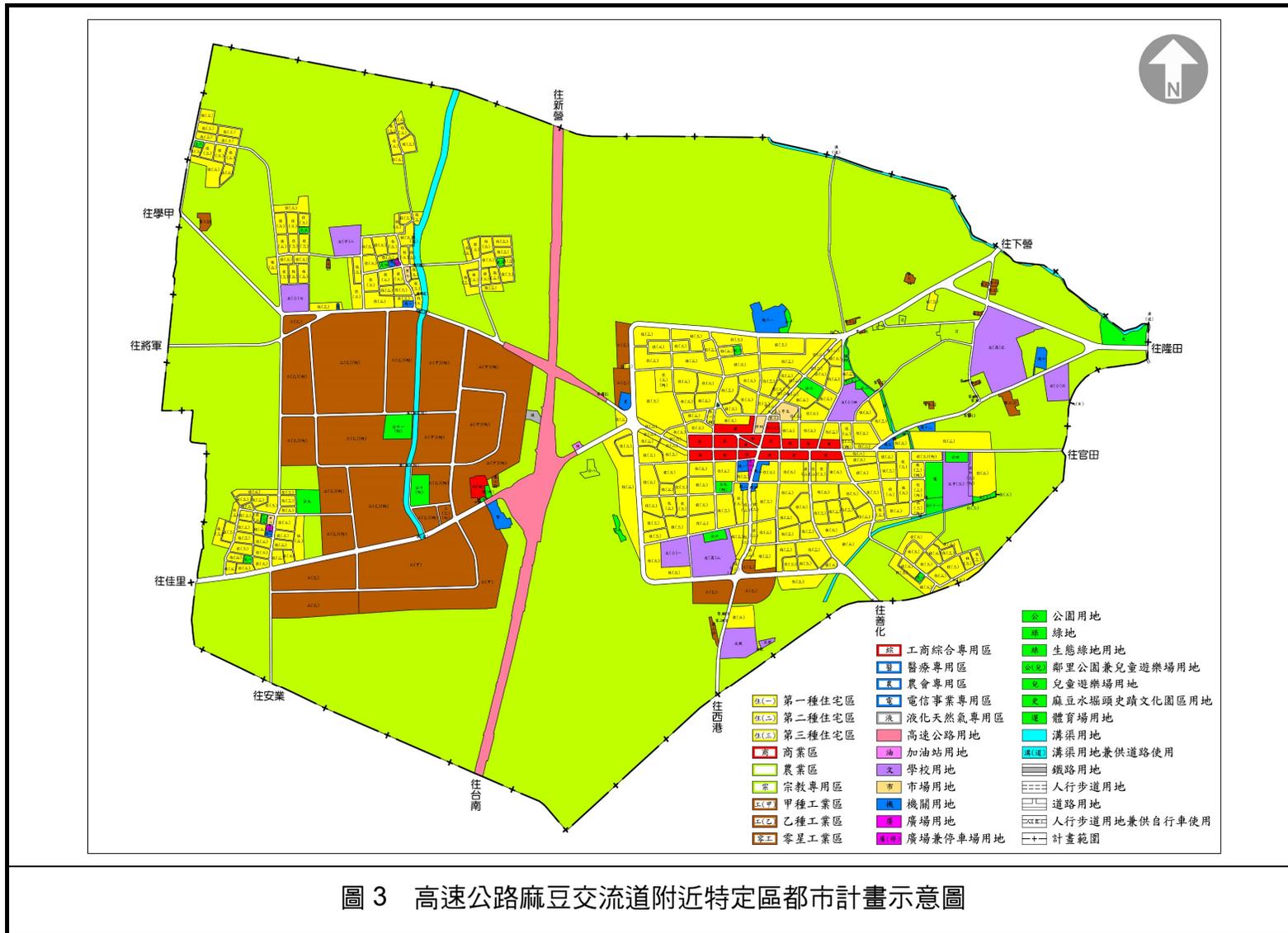
項目	編號	面積 (公頃)	備註
機關用地	機 一	0.44	麻豆分局
	機 二	0.19	地政事務所
	機 三	0.47	麻豆區民代表會、衛生所、圖書館
	機 四	0.16	麻豆郵局
	機 五	0.37	自來水公司
	機 七	0.24	埤頭派出所
	機 八	0.19	供鄰里機關使用
	機 九	0.14	供鄰里機關使用
	機 十	0.97	警察廣播電台
	機 十 一	3.03	麻豆監理所
	機 十 二	0.47	麻豆區公所
	合 計	6.67	
學校用地	文 ( 小 ) 一	2.74	培文國小
	文 ( 小 ) 四	3.33	麻豆國小
	文 ( 小 ) 六	2.89	文正國小
	文 ( 小 ) 七	2.59	大山國小
	文 ( 中 ) 三	5.14	麻豆國中
	文 ( 中 ) 八	3.06	國中預定地
	文 ( 高 ) 二	6.14	曾文家商
	文 ( 高 ) 五	11.62	曾文農工
	合 計	37.51	
公園用地	公 一	0.43	全民公園
	公 二	0.54	麻豆國小東北側
	公 三	1.41	麻豆國小西側
	公 四	0.84	麻豆國小北側
	公 五	1.90	麻豆國小東側
	公 六	0.78	曾文家商北側
	公 七	0.48	果菜批發市場南側
	公 八	0.64	果菜批發市場南側
	公 九	0.68	麻豆地政事務所西側
	公 十	2.09	麻豆工業區埤頭排水東側
	公 十 一	2.44	麻豆工業區埤頭排水西側
	公 十 一	0.90	運動場南側
	合 計	13.13	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公 ( 兒 ) 一	0.18	龍泉里內
	公 ( 兒 ) 二	0.21	三元宮東南側
	公 ( 兒 ) 三	0.20	小埤里內

表 3 現行都市計畫公共設施用地明細表（續完）

項目	編號	面積（公頃）	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）四	0.28	埤頭里內
	公（兒）五	0.22	大山里內
	公（兒）六	0.20	海埔里內
	公（兒）七	0.19	麻口里內
	公（兒）八	0.21	麻口里內
	合計	1.69	
兒童遊樂場用地	兒九	0.22	麻豆國小東北側
	兒十	0.43	麻豆國小東南側
	合計	0.65	
市場用地	市三	0.16	市三零售市場
	市四	0.58	中央市場
	市五	1.08	市五零售市場
	市七	0.28	埤頭里之鄰里市場
	市八	0.23	麻口里之鄰里市場
	合計	2.33	
廣場用地	廣	0.02	
廣場兼停車場用地	廣（停）一	0.13	埤頭里內
	廣（停）二	0.12	麻口里內
	廣（停）三	0.24	麻豆分局東側
	合計	0.49	
綠地		1.06	
生態綠地		0.34	
溝渠用地		14.13	
溝渠用地兼供道路使用		0.37	
麻豆水堀頭史蹟文化園區用地		3.19	
體育場用地		2.15	麻豆國中運動場
加油站用地		0.17	
人行步道用地兼供自行車使用		0.02	
高速公路用地		34.94	
道路用地		110.26	

資料來源：變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）書及其後都市計畫變更書。

註：所列公共設施用地不包括另擬細部計畫區所劃設之公共設施用地。



### 三、土地使用分區管制要點

(一) 本要點依據都市計畫法第 22 條、及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

(二) 住宅區之建蔽率、容積率規定如左：

項目	最高建蔽率 (%)	最高容積率 (%)
第(一)種住宅區	60	160
第(二)種住宅區	60	200
第(三)種住宅區	60	180

(三) 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。

(四) 工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

(四-1) 農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

(五) 宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

(六) 農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(七) 醫療專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 480%。

(七-1) 電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(八) 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(九) 學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中、國小用地之容積率不得大於 150%、高中(職)用地之容積率不得大於 200%。

(十) 市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

(十一) 文教區(供私立黎明中學使用)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

(十二) 貨物轉運中心之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

(十三) 建築線退縮規定

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 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	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，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		
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。	
電信專用區	應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

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 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	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 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	
電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺，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。

(十四) 停車空間劃設標準

- 1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 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但基地情形特殊經提報臺南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。
- 2.前項規定以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。

總樓地板面積	停車設置標準
150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	免設停車位
超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，增設一部。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

3.前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

4.本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

- (十五) 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。
- (十六) 人行步道用地兼供自行車使用得供水圳、綠化植栽、自行車、人行步道等設置使用。
- (十七) 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

## 第三章 地區發展現況

### 第一節 土地權屬

本次變更範圍涉及麻豆區中興段 372 地號等共 11 筆土地，其中公有土地面積僅 1 平方公尺，其餘皆為私有土地；土地所有權人截至民國 108 年 3 月統計，扣除市有土地管理單位共計 40 人，詳見表 4 與圖 4。

表 4 變更範圍土地權屬分析表

編號	行政區/地段	地號	權屬	登記面積 (m <sup>2</sup> )	變更面積 (m <sup>2</sup> )
1	麻豆區 中興段	372	私有土地	3	3
2		373		36	36
3		374		35	35
4		375		18	18
5		376	市有土地 (臺南市政府)	1	1
6		377	私有土地	4,969	4,969
7		378		57	57
8		379		157	157
9		380		934	934
10		381		324	324
11		382		92	92
總計					6,626

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

地主開發意願屬本案重要考量因素之一，爰此，本案參考都市計畫法臺南市施行細則第 5 條規定，有關自擬或變更細部計畫擬採市地重劃方式開發，同意人數與所有土地面積比例下限，係準依平均地權條例第 58 條第 3 項規定，「重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。」

另，同意人數與所有土地面積比例計算，則涉市地重劃實施辦法第 15 條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定；然考量本案尚未成立籌備會，故範圍內私有土地之人數與面積均納入計算。

經統計，同意參與都市計畫變更人數與面積比例分別為 65% 及 93.76%，均符合上述規範，參與都市計畫變更意願詳見表 5。

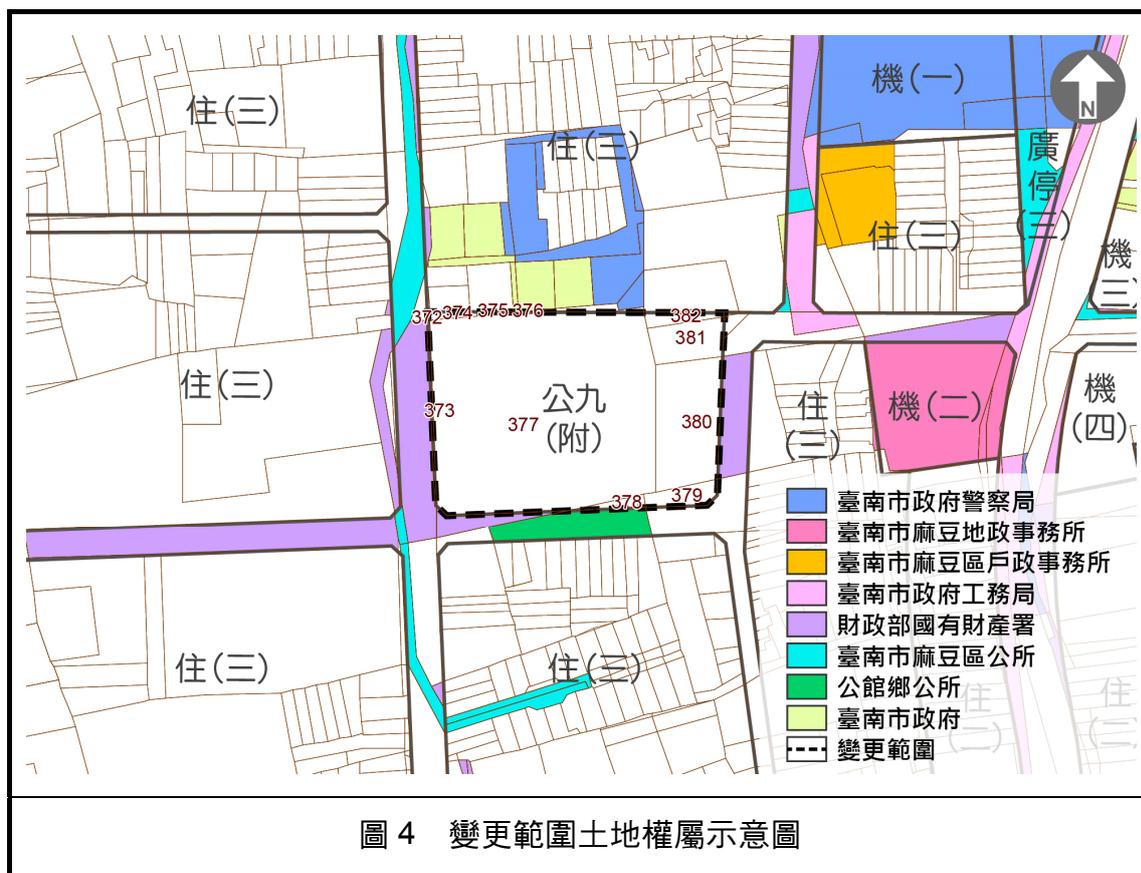
表 5 變更範圍私有土地所有權人同意辦理重劃情形統計表

私有土地部分	總人數	不列入計算（依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條第3項）			
	41	--			
	列入計算 總人數	同意		未同意	
		人數	%	人數	%
	40	26	65.00	14	35.00
	計入計算 總面積（m <sup>2</sup> ）	同意		未同意	
面積（m <sup>2</sup> ）		%	面積（m <sup>2</sup> ）	%	
6,625.00	6,211.39	93.76	413.61	6.24	
公有土地部分	總面積（m <sup>2</sup> ）				
	1				

備註：資料統計時間為民國108年3月。

說明一：依「臺南市畸零地使用規則」第三條規定，使用分區為住宅區，臨接7M至15M計畫道路，最小面寬為3.5M，最小深度為14M。爰此本區最小建築基地面積應為49平方公尺，故最小建築基地面積二分之一為24.5平方公尺。

說明二：所列同意人數及面積係依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第25條規定，扣除籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一（24.5平方公尺）之土地所有權人；惟本案尚未核准成立籌備會，無前開不計入同意比例之情形。



## 第二節 土地使用現況

現況變更範圍內土地建築物多集中於基地南側鄰中興路旁，除搭蓋臨時性建物供周邊停車使用外，另計有 1 棟鐵皮建築物及 1 棟加強磚造建築物，其餘土地皆為閒置屬低度使用，整體土地使用狀況單純。(詳見照片 1、2、3)

另鄰近地區現況多已開發作為住宅使用，且周邊計畫道路除東南側及西北側 6M 計畫道路未開闢外，其餘主要交通動線（中興路、中華街及三民路）皆已開闢完成，詳見圖 5。



## 第四章 發展預測與檢討分析

### 第一節 變更範圍人口預測

本次變更範圍面積 0.66 公頃，按本市變更回饋規定需留設 30% 公共設施用地，變更後住宅區約為 0.46 公頃。依據現行計畫之容積管制規定，核算本次變更範圍內未來可容納人口，當變更後住宅區土地使用率達 100%，且完全依循土地使用分區管制要點之容積率上限建築，並以現況每人居住水準 100 平方公尺樓地板面積換算，約可容納居住人口 83 人，詳見表 6。

表 6 變更範圍可建築用地容納人口推估表

土地使用分區		面積 (公頃)	容積率 (%)	供居住使用樓地板 面積 (m <sup>2</sup> )	每人享有樓地板 面積 (m <sup>2</sup> )	容納人口 (人)
住宅區	住三	0.46	180%	8,230	100	83

資料來源：本案推估。

### 第二節 土地使用及公共設施用地檢討

依「變更高速公路麻豆交流道附近特定區（第四次通盤檢討）案」（公展草案）公共設施檢討結果得知，本特定區五項公共設施用地劃設明顯不足。進一步以本變更範圍為中心檢視，考量案地周邊皆屬已開闢住宅社區，本次檢討新增一處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，補充特定區內五項公設服務範圍，詳見表 7

表 7 特定區各項公共設施用地面積需求檢討表

計畫人口：44,000 人

項目類型		計畫面積 (公頃)	檢討基準	需求面積 (公頃)	不足 (-) 或 超過 (+) 面積 (公頃)
學校 用地	文小	11.46	1.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。	2.92	+8.54
	文中	8.18	2.國民小學每校面積不得小於 2 公頃；國民中學每校面積不得小於 2.5 公頃。 3.國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。	4.39	+3.79
	文高	19.00	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	--	--
廣場兼停車場 用地 (1/2 面積)		0.25	不得低於特定區內車輛預估數 20% 之停車需求。	6.56	-6.31
市場用地		2.33	零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	--	--

表 7 特定區各項公共設施用地面積需求檢討表 (續完)

計畫人口：44,000 人

項目類型		計畫面積 (公頃)	檢討基準	需求面積 (公頃)	不足 (-) 或 超過 (+) 面積 (公頃)
其他	公園、體育 場用地、廣 場、及兒童 遊樂場等 5 項公共設施 用地	19.31	「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，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%。 都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項規定：通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	178.14	-158.83

資料來源：本案推估。

## 第五章 規劃目標與構想

### 一、計畫目標

為使本案能合理且迅速發展，其土地資源能有效利用，乃擬定下列計畫目標，作為本案規劃遵循之方針：

- (一) 配合第三次通盤檢討之指導原則與目標，並考量鄰近地區之實質發展，使本區土地能合理利用，以提高土地價值。
- (二) 依原規劃意旨變更為住宅區之精神，本案應提供適當公共設施，以提升居住環境品質。
- (三) 研擬具體可行之開發策略，加速本案之建設開發。
- (四) 以整體開發方式，由土地所有權人共同負擔公共設施及開發費用，以減少政府財務負擔，符合公平原則。

### 二、規劃構想

本案除北側緊臨既有住宅區外，其餘三側分別臨接 10 米與 12 米計畫道路，配合上述基地條件，本案構想如下：

- (一) 參酌周邊實質發展情形，酌予新增北側道路系統，以利土地合理分配及地區出入道路之便利性。
- (二) 本案係屬公共設施用地變更為可建築用地，依本市變更原則，應配置適當之公共設施用地，考量案地區位屬麻豆市中心，因應周邊住宅區皆已開闢完成，故於基地東南側建構社區內鄰里性公園，以豐富區內開放空間。
- (三) 本案因街廓過大，導致重劃作業土地分配不易，故增設一條社區出入道路，將住宅區分割為合適尺度，以兼顧道路系統串聯之合理性。

關於本變更範圍之規劃構想詳見圖 6。



圖 6 規劃構想示意圖

## 第六章 實質計畫檢討

為促使土地合理運用，建議針對土地所有權人實質使用需求，使地盡其用，促進土地利用效率，共創地主、居民及政府多贏局面。故本案擬將公園用地（公九）範圍變更為住宅區，且依循本市相關變更回饋規定回饋公兒用地、廣場兼道路用地及道路用地，合計約 30.3%，相關變更內容詳見表 8 及圖 7。

表 8 變更內容摘要表

位置	現行計畫 (公頃)	申請變更後 計畫 (公頃)	變更理由	備註
地政事務所 西側「公九」 公園用地	公園用地 「公九」 (0.66 公頃)  【附帶條件】 土地所有權人如能提出 具體可行之開發計畫，得 另案依都市計畫法定程 序專案變更。	第(三)種 住宅區 (附) (0.46 公頃)	1.案地於 96 年辦理第三次通盤檢討時(第 8 案)，變更為公園用地(公九)(附)【附帶條件土地所有權人如能提出具體可行之開發計畫，得另案依都市計畫法定程序專案變更。】	1.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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。 2.如無法於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.03 公頃)	2.本案部分土地因涉及早期 375 租約，以致地主未能完成開發利用，後於 103 年始完成相關行政程序；另經土地所有權人初步整合後，同意參與本次都市計畫變更人數與面積比例分別為 51.72%及 93.76%，顯見地主對於本案土地開發需求迫切。	
		廣場兼道路用地 (附) (0.08 公頃)	3.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，本案應劃設比例不得低於 30%之公共設施用地。	
		道路用地 (附) (0.09 公頃)	4.為利交通系統串聯及臨接基地指定建築線需求，於基地北側劃設 8M 道路用地；另考量案地區位屬麻豆市中心，因應周邊住宅區皆已開闢完成，故於基地東南側劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地供周邊民眾使用。	
		【附帶條件】 以市地重劃方式開發。	5.另考量基地街廓深度不利配地，且為利後續社區車輛進出動線管理，增設一處廣場兼道路用地，以符街廓合理性。	

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

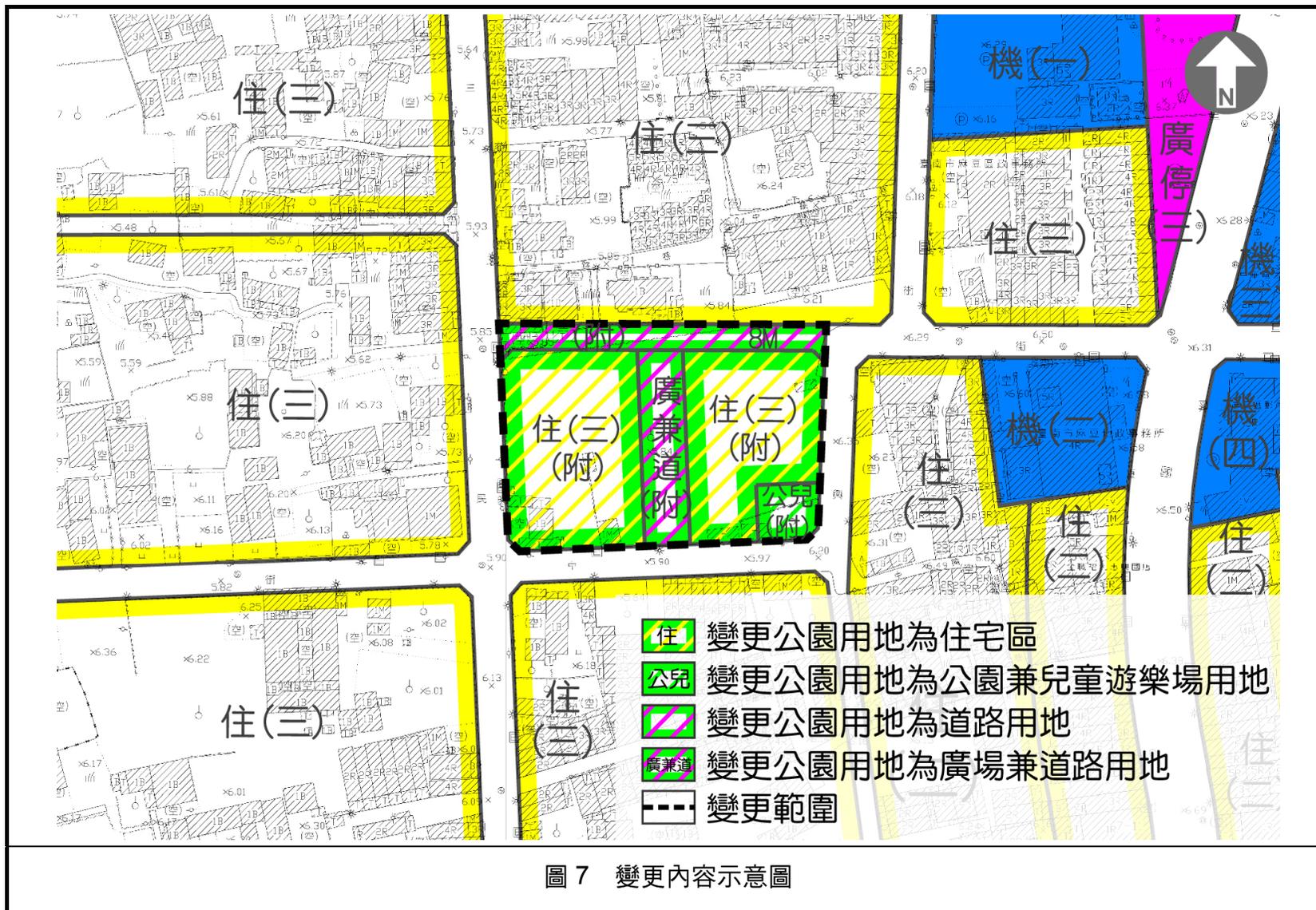


表 9 高速公路麻豆交流道附近特定區變更前後土地使用計畫面積表

項 目		現行計畫 面積 (公頃)	變更增減 面積 (公頃)	變更後 面積 (公頃)
土地 使用 分區	住 宅 區	245.42	0.46	245.88
	商 業 區	12.34		12.34
	工 業 區	216.02		216.02
	零 星 工 業 區	4.13		4.13
	宗 教 專 用 區	2.64		2.64
	農 業 區	1,030.56		1,030.56
	農 會 專 用 區	0.67		0.67
	醫 療 專 用 區	1.34		1.34
	液 化 天 然 氣 專 用 區	0.53		0.53
	電 信 專 用 區	0.06		0.06
	工 商 綜 合 專 用 區	1.24		1.24
	文教區（供私立黎明中學使用）	4.30		4.30
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	6.67		6.67
	文 小 用 地	11.55		11.55
	文 中 用 地	8.20		8.20
	文 高 用 地	17.76		17.76
	公 園 用 地	13.13	-0.66	12.47
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.69	0.03	1.72
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.65		0.65
	市 場 用 地	2.33		2.33
	廣 場 用 地	0.02		0.02
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.49		0.49
	廣 場 兼 道 路 用 地	-	0.08	0.08
	綠 地	1.06		1.06
	生 態 綠 地	0.34		0.34
	溝 渠 用 地	14.13		14.13
	溝渠用地兼供道路使用	0.37		0.37
	麻豆水堀頭史蹟文化園區用地	3.19		3.19
	體 育 場 用 地	2.15		2.15
	加 油 站 用 地	0.17		0.17
	人行步道用地兼供自行車使用	0.02		0.02
高 速 公 路 用 地	34.94		34.94	
道 路 用 地	110.26	0.09	110.35	
都 市 發 展 用 地	717.81		717.81	
合 計	1,748.37	-	1,748.37	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

# 第七章 檢討後計畫

## 第一節 土地使用計畫

都市計畫區變更前後面積對照詳見表 10 及變更後計畫示意圖詳見圖 8。

### 一、住宅區

本次變更增設住宅區 0.46 公頃，住宅區面積合計 245.88 公頃，占特定區計畫總面積之比例為 14.04%。

### 二、商業區

本次檢討維持不變，面積合計 12.34 公頃。

### 三、工業區

本次檢討維持不變，面積合計 216.02 公頃。

### 四、零星工業區

本次檢討維持不變，面積合計 4.13 公頃。

### 五、宗教專用區

本次檢討維持不變，面積 2.64 公頃。

### 六、農業區

本次檢討維持不變，面積 1,030.56 公頃。

### 七、農會專用區

本次檢討維持不變，面積 0.67 公頃。

### 八、醫療專用區

本次檢討維持不變，面積 1.34 公頃。

### 九、液化天然氣專用區

本次檢討維持不變，面積 0.53 公頃。

## 十、電信專用區

本次檢討維持不變，面積 0.06 公頃。

## 十一、工商綜合專用區

本次檢討維持不變，面積 1.24 公頃。

## 十二、文教區（供私立黎明中學使用）

本次檢討維持不變，面積 4.30 公頃。

表 10 高速公路麻豆交流道附近特定區變更前後土地使用計畫面積表

項	目	現行計畫 面積 (公頃)	變更增減 面積 (公頃)	變更後		
				面積 (公頃)	占計畫區 總面積比 例 (%)	占都市發 展用地總 面積比例 (%)
土地 使用 分區	住 宅 區	245.42	0.46	245.88	14.06	34.19
	商 業 區	12.34		12.34	0.71	1.72
	工 業 區	216.02		216.02	12.36	30.09
	零 星 工 業 區	4.13		4.13	0.24	0.58
	宗 教 專 用 區	2.64		2.64	0.15	0.37
	農 業 區	1,030.56		1,030.56	58.94	-
	農 會 專 用 區	0.67		0.67	0.04	0.09
	醫 療 專 用 區	1.34		1.34	0.08	0.19
	液 化 天 然 氣 專 用 區	0.53		0.53	0.03	0.07
	電 信 專 用 區	0.06		0.06	0.00	0.01
	工 商 綜 合 專 用 區	1.24		1.24	0.07	0.17
	文教區(供私立黎明中學使用)	4.30		4.30	0.25	0.60
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	6.67		6.67	0.38	0.93
	文 小 用 地	11.55		11.55	0.66	1.61
	文 中 用 地	8.20		8.20	0.47	1.14
	文 高 用 地	17.76		17.76	1.02	2.47
	公 園 用 地	13.13	-0.66	12.47	0.71	1.83
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.69	0.03	1.72	0.10	0.24
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.65		0.65	0.04	0.09
	市 場 用 地	2.33		2.33	0.13	0.32
	廣 場 用 地	0.02		0.02	0.00	0.00
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.49		0.49	0.03	0.07
	廣 場 兼 道 路 用 地	-	0.08	0.08	0.00	0.00
	綠 地	1.06		1.06	0.06	0.15
	生 態 綠 地	0.34		0.34	0.02	0.05

表 10 高速公路麻豆交流道附近特定區變更前後土地使用計畫面積表（續完）

項	目	現行計畫 面積 (公頃)	變更增減 面積 (公頃)	變更後		
				面積 (公頃)	占計畫區 總面積比 例 (%)	占都市發 展用地總 面積比 例 (%)
公共設施用地	溝渠用地	14.13		14.13	0.81	1.97
	溝渠用地兼供道路使用	0.37		0.37	0.02	0.05
	麻豆水堀頭史蹟文化園區用地	3.19		3.19	0.18	0.44
	體育場用地	2.15		2.15	0.12	0.30
	加油站用地	0.17		0.17	0.01	0.02
	人行步道用地兼供自行車使用	0.02		0.02	0.00	0.00
	高速公路用地	34.94		34.94	2.00	4.87
	道路用地	110.26	0.09	110.35	6.31	15.36
都市發展用地	717.81		717.81	-	100.00	
合計	1,748.37	-	1,748.37	100.00	-	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



## 第二節 公共設施計畫

### 一、機關用地

本次檢討維持不變，面積合計 6.67 公頃。

### 二、學校用地

#### (一) 國小

本次檢討維持不變，面積合計 11.55 公頃。

#### (二) 國中

本次檢討維持不變，面積合計 8.20 公頃。

#### (三) 高中（職）

本次檢討維持不變，面積合計 17.76 公頃。

### 三、公園用地

本次變更減少 1 處，共劃設 11 處，面積合計 12.47 公頃，占特定區計畫總面積之比例為 0.71%。

### 四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本次變更增設 1 處，共劃設 9 處，面積合計 1.72 公頃，占特定區計畫總面積之比例為 0.10%。

### 五、兒童遊樂場用地

本次檢討維持不變，面積合計 0.65 公頃。

### 六、市場用地

本次檢討維持不變，面積合計 2.33 公頃。

### 七、廣場用地

本次檢討維持不變，面積合計 0.02 公頃。

### 八、廣場兼停車場用地

本次檢討維持不變，面積合計 0.49 公頃。

## 九、廣場兼道路用地

本次變更增設 1 處，面積合計 0.08 公頃，占特定區計畫總面積之比例為 0.005%。

## 十、綠地

本次檢討維持不變，面積合計 1.06 公頃。

## 十一、生態綠地

本次檢討維持不變，面積合計 0.34 公頃。

## 十二、溝渠用地

本次檢討維持不變，面積合計 14.13 公頃。

## 十三、溝渠用地兼供道路使用

本次檢討維持不變，面積合計 0.37 公頃。

## 十四、麻豆水堀豆史蹟文化園區用地

本次檢討維持不變，面積合計 3.19 公頃。

## 十五、體育場用地

本次檢討維持不變，面積合計 2.15 公頃。

## 十六、加油站用地

本次檢討維持不變，面積合計 0.17 公頃。

## 十七、人行步道用地兼供自行車使用

本次檢討維持不變，面積合計 0.02 公頃。

## 十八、高速公路用地

本次檢討維持不變，面積合計 34.94 公頃。

## 十九、道路用地

本次變更增設 0.09 公頃，面積合計 110.35 公頃，占特定區計畫總面積之比例為 6.31%。

### 第三節 交通系統計畫

#### 一、聯外道路系統

計畫範圍交通動線主要藉由中興街東接信義路聯繫興國路（173 縣道）或民權路（臺 19 甲）；亦可由中興街西接新生南路通往麻豆交流道及麻豆市區。

#### 二、區內道路系統

區內主要聯絡道路為中興街及三民路，其中中興街鄰接本次變更後劃設之公兒用地，可確保回饋之公共設施確實供公眾使用，道路系統詳見圖 9。



圖 9 交通系統示意圖

## 第四節 防災計畫

本案為確保災難發生時周邊臨近民眾之安全，訂定防災避難計畫如下：

### 一、避難救援道路

以區內主要出入道路為避難救援路線，可連結都市緊急道路、救援輸送道路至各臨時避難場所，亦可提供消防及物資輸送運輸道路機能、同時作為避難人員通往避難地區路徑之用。

### 二、防災避難空地

變更範圍內之公兒用地規劃作為計畫區之主要防災避難空間，東側臨近機關用地（如地政事務所、警察局等）及開放空間（廣停三）可容納較多之人員，作為指揮、物資、醫療等救活動之主場所，詳見圖 10。



## 第八章 事業及財務計畫

由地主籌組重劃會自行辦理市地重劃，完成公共設施用地興闢與取得，相關經費預估及經費來源詳見表 11。

表 11 公共設施取得與開發經費一覽表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費 (萬元)			主辦 單位	完成 期限	經費 來源
		徵 購	回 饋 捐 贈	市 地 重 劃	區 段 徵 收	土地徵 購及地 上物補 償費	整地與 工程費 用	小計			
公兒 用地	0.03			V			900	900	重 劃 會	110 年	自 行 籌 措
廣兼道 用地	0.08			V			240	240			
道路 用地	0.09			V			198	198			
合計	0.20							1,338			

註 1：本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註 2：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 第九章 土地使用分區管制要點

為促進本計畫區各分區土地合理有效之開發、增進地方發展，使整體環境符合公共安全、公共交通、公共衛生、並增進市容觀瞻之目標，特訂定本要點。

第一點 本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

第二點 第（三）種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

第三點 指定建築基地留設開放空間規定

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	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部份均應退縮建築。
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 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，面臨計畫道路部份均應退縮建築。

第四點 停車空間劃設標準

（一）本計畫屬市地重劃整體開發區，其住宅區停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250平方公尺以下（含250平方公尺）	設置1部
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設 1 部	

（二）本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

第五點 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

第六點 計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。

## **附件一、三通變更綜理表**

變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫		新計畫		
		項目	面積 (ha)	項目	面積 (ha)	
8	地政事務所西側街廓	第(三)種住宅區 附帶條件： 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 定程序後發布實 施後始得發照建 築。	0.68	公園用地（公九） 附帶條件： 土地所有權人如 能提出具體可行 之開發計畫，得 另案依都市計畫 法定程序專案變 更。	0.68	一、土地由公共設施 用地變更迄今， 仍未按附帶條 件規定辦理，以 致無法開發。 二、為解決麻豆市鎮 中心公園用地 不足，增近閒置 土地利用效率， 變更附帶條件。

資料來源：變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）書。

## **附件二、地主清冊**

地段	地號	地籍面積 (m <sup>2</sup> )	姓名	權利範圍		權利面積 (m <sup>2</sup> )
				分子	分母	
麻豆區中興段	372	3	李○欽	1	1	3.00
麻豆區中興段	373	36	王○珠	4	20	7.20
麻豆區中興段	373	36	李○志	8	20	14.40
麻豆區中興段	373	36	林○芸	1	20	1.80
麻豆區中興段	373	36	林○哲	1	20	1.80
麻豆區中興段	373	36	林○慎	1	20	1.80
麻豆區中興段	373	36	施○歌	1	20	1.80
麻豆區中興段	373	36	郭王○岑	4	20	7.20
麻豆區中興段	374	35	李○欽	1	1	35.00
麻豆區中興段	375	18	林○山	1	1	18.00
麻豆區中興段	376	1	臺南市 (臺南市政府 財政稅務局)	1	1	1.00
麻豆區中興段	377	4,969	王○珠	4	20	993.80
麻豆區中興段	377	4,969	李○志	8	20	1,987.60
麻豆區中興段	377	4,969	林○芸	1	20	248.45
麻豆區中興段	377	4,969	林○哲	1	20	248.45
麻豆區中興段	377	4,969	林○慎	1	20	248.45
麻豆區中興段	377	4,969	施○歌	1	20	248.45
麻豆區中興段	377	4,969	郭王○岑	4	20	993.80
麻豆區中興段	378	57	吳○陽	1	1	57.00
麻豆區中興段	379	157	李○三	1	1	157.00
麻豆區中興段	380	934	王○珠	4	20	186.80
麻豆區中興段	380	934	李○志	4	20	186.80
麻豆區中興段	380	934	林○芸	1	20	46.70
麻豆區中興段	380	934	林○哲	1	20	46.70
麻豆區中興段	380	934	林○慎	1	20	46.70
麻豆區中興段	380	934	施○兆	4	20	186.80
麻豆區中興段	380	934	施○歌	1	20	46.70
麻豆區中興段	380	934	郭王○岑	4	20	186.80
麻豆區中興段	381	324	吳李○鸞	116	3339	11.26
麻豆區中興段	381	324	李○男	1	4	81.00
麻豆區中興段	381	324	李○田	1	4	81.00
麻豆區中興段	381	324	周○美	116	3339	11.26
麻豆區中興段	381	324	林○懋	4	60	21.60
麻豆區中興段	381	324	曾○晴	116	3339	11.26
麻豆區中興段	381	324	林○儀	2	60	10.80
麻豆區中興段	381	324	林○鍛	2	60	10.80
麻豆區中興段	381	324	洪○喻	139	2226	20.23

地段	地號	地籍面積 (m <sup>2</sup> )	姓名	權利範圍		權利面積 (m <sup>2</sup> )
				分子	分母	
麻豆區中興段	381	324	莊○銘	1	15	21.60
麻豆區中興段	381	324	黃○品	1	15	21.60
麻豆區中興段	381	324	謝○維	1	30	10.80
麻豆區中興段	381	324	謝○志	1	150	2.16
麻豆區中興段	381	324	謝○娟	1	150	2.16
麻豆區中興段	381	324	謝許○心	1	150	2.16
麻豆區中興段	381	324	謝○武	1	150	2.16
麻豆區中興段	381	324	王○玲	1	1800	0.18
麻豆區中興段	381	324	王○玲	1	1800	0.18
麻豆區中興段	381	324	王○之	1	1800	0.18
麻豆區中興段	381	324	沈○華	1	1800	0.18
麻豆區中興段	381	324	林○家	1	1800	0.18
麻豆區中興段	381	324	林○晟	1	1800	0.18
麻豆區中興段	381	324	陳○智	1	1800	0.18
麻豆區中興段	381	324	陳○松	1	1800	0.18
麻豆區中興段	381	324	陳○軍	1	1800	0.18
麻豆區中興段	381	324	賴○誠	1	1800	0.18
麻豆區中興段	381	324	賴○禎	1	1800	0.18
麻豆區中興段	381	324	謝○雪	1	1800	0.18
麻豆區中興段	382	92	王○玲	1	240	0.38
麻豆區中興段	382	92	王○玲	1	240	0.38
麻豆區中興段	382	92	王○之	1	240	0.38
麻豆區中興段	382	92	沈○華	1	240	0.38
麻豆區中興段	382	92	林○家	1	240	0.38
麻豆區中興段	382	92	林○晟	1	240	0.38
麻豆區中興段	382	92	陳○智	1	240	0.38
麻豆區中興段	382	92	陳○松	1	240	0.38
麻豆區中興段	382	92	陳○軍	1	240	0.38
麻豆區中興段	382	92	賴○誠	1	240	0.38
麻豆區中興段	382	92	賴○禎	1	240	0.38
麻豆區中興段	382	92	謝○雪	1	240	0.38
麻豆區中興段	382	92	李○男	1	4	23.00
麻豆區中興段	382	92	李○田	1	4	23.00
麻豆區中興段	382	92	謝○維	1	4	23.00
麻豆區中興段	382	92	謝○志	1	20	4.60
麻豆區中興段	382	92	謝○娟	1	20	4.60
麻豆區中興段	382	92	謝許○心	1	20	4.60
麻豆區中興段	382	92	謝○武	1	20	4.60

## **附件三、市地重劃可行性評估**

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓  
承辦人：劉佳玟  
電話：06-2991111#8942  
傳真：06-2982786  
電子信箱：m9929017@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年1月10日

發文字號：南市地劃字第1080077834號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：麻豆公九工程費用概算表

主旨：有關貴局檢送「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（變更案第8案-公九附帶條件）案」市地重劃可行性評估報告1案，經審查尚屬可行，請查照。

說明：

- 一、復貴局107年12月10日南市都規字第1071350177號函。
- 二、貴局所附同意書為「擬定高速公路麻豆交流道附近特定計畫（原「公九」公園用地變更住宅區）細部計畫案」同意書，與是否同意市地重劃無涉，請貴局本於權責酌處。
- 三、旨揭可行性評估之公共設施工程費用部分，經重新評估預估每公頃費用由1,296萬提高至1,502萬（該概算表如附件），市地重劃總費用總計預估為1,949萬元，負擔比例重新計算如下：
  - （一）公共設施用地負擔比例=30.30%。
  - （二）市地重劃開辦經費負擔概估比例=1949/(18000\*0.66)=16.41%。
  - （三）總負擔概估比例=30.30%+16.41%=46.71%。
- 四、綜上，本案可行性評估尚屬可行，該細部計畫變更範圍倘規定以市地重劃方式開發，擬辦範圍內土地所有權人同意比例仍須符合平均地權條例相關規定。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府地政局市地重劃科

# **變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（變更案第 8 案-公九附帶條件）案**

## **市地重劃可行性評估**

變更機關：臺南市政府

中華民國 108 年 1 月

# 目 錄

壹、都市計畫概要.....	1
貳、土地所有權人意願.....	5
參、地區發展潛力.....	7
肆、人口成長情形與建地需求量 .....	9
伍、地區現況.....	12
陸、重劃後地價預期增漲幅度.....	13
柒、財務可行性評估.....	14

## 圖 目 錄

圖 1	評估標的位置示意圖.....	1
圖 2	評估標的範圍示意圖.....	1
圖 3	變更內容示意圖.....	4
圖 4	變更後土地使用計畫示意圖.....	4
圖 5	土地權屬示意圖.....	6
圖 6	相關建設與發展計畫示意圖.....	8
圖 7	人口密度示意圖.....	9
圖 8	周邊道路開闢示意圖.....	12
圖 9	土地使用現況示意圖.....	12
圖 10	麻豆住宅區區段地價指數趨勢圖.....	13

## 表 目 錄

表 1	變更內容綜理表.....	2
表 2	市地重劃範圍內土地使用計畫表.....	3
表 3	土地權屬分析表.....	5
表 4	參與都市計畫變更比例試算表.....	6
表 5	特定區相關建設與發展計畫.....	7
表 6	麻豆區及都市計畫區人口成長統計表.....	9
表 7	特定區目標年人口成長趨勢預測統計表.....	10
表 8	特定區目標年都市化程度比例預測分析表.....	10
表 9	特定區可建築用地容納人口推估表.....	10
表 10	特定區世代生存法計畫年期人口預測表.....	11
表 11	民國 106 至 107 年本案周邊不動產交易價格彙整表.....	13
表 12	市地重劃總費用概估表.....	14

# 壹、都市計畫概要

## 一、市地重劃評估範圍及位置

評估標的範圍座落臺南市麻豆區地政事務所西側，位於中興街、三民路及中華街交會處，屬高速公路麻豆交流道附近特定區之公園用地（公九）範圍，開發位置及範圍詳見圖 1 與圖 2。



圖 1 評估標的位置示意圖

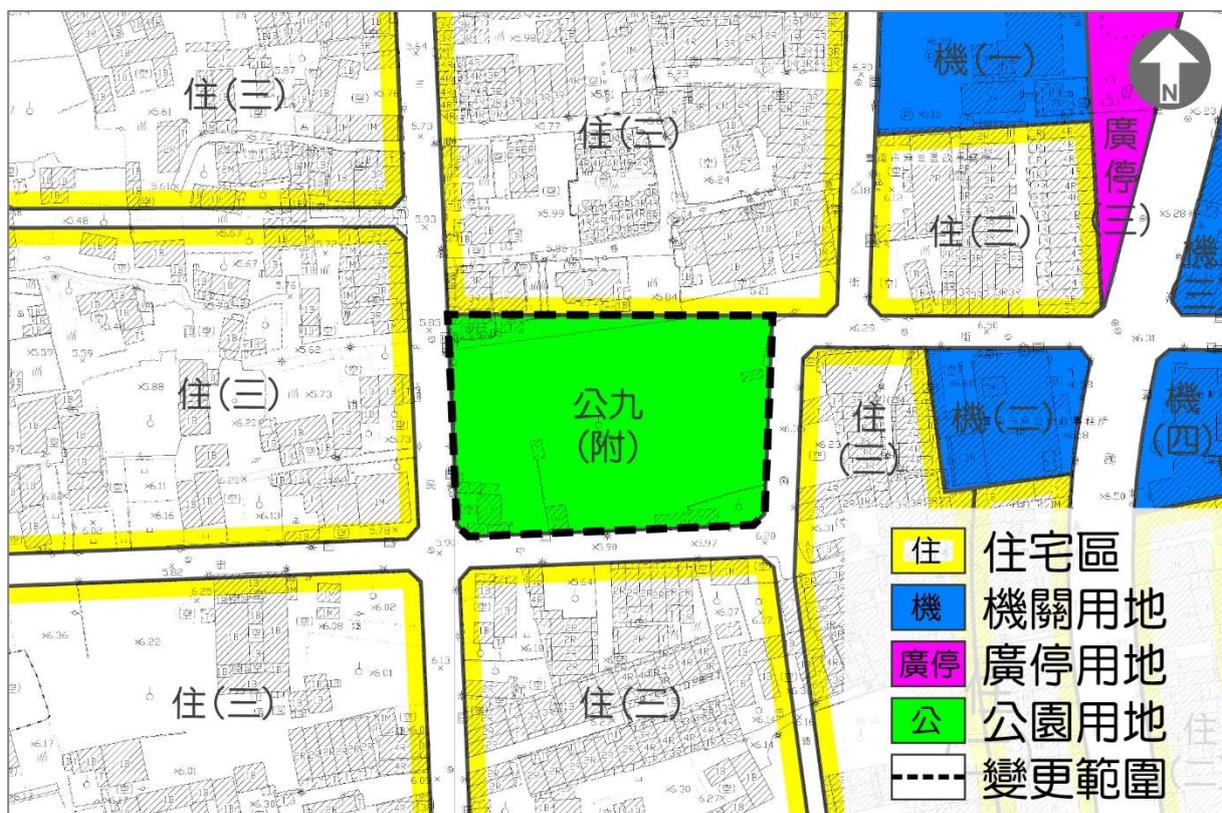


圖 2 評估標的範圍示意圖

## 二、變更計畫

### (一) 區位選定及範圍劃定之理由

本次評估標的係屬民國 56 年「麻豆都市計畫」劃定之公園用地，面積為 0.66 公頃；經民國 79 年「變更麻豆都市計畫(第一期公共設施保留地)通盤檢討案」依相關檢討作業原則，將公園用地變更為附帶條件住宅區。至民國 96 年辦理「變更高速公路麻豆交流道附近特定區(第三次通盤檢討)」時，因皆無具體開發計畫，故予以恢復原計畫，並變更附帶條件「土地所有權人如能提出具體可行之開發計畫，得另案依都市計畫法定程序專案變更」。本案即希冀透過針對實質使用需求進行規劃調整，使地盡其用，且為土地有效利用以整體開發方式辦理。

### (二) 變更計畫內容

本案變更計畫內容尚需經臺南市及內政部都市計畫委員會審議，其初步規劃詳見表 1 與圖 3。

表 1 變更內容綜理表

位置	現行計畫 (公頃)	申請變更後 計畫 (公頃)	變更理由	備註
地政事務所西側「公九」公園用地	公園用地 「公九」 (0.66 公頃)  【附帶條件】 土地所有權人如能提出具體可行之開發計畫，得另案依都市計畫法定程序專案變更。	住宅區 (附) (0.46 公頃)	1.案地於 96 年辦理第三次通盤檢討時(第 8 案)，變更為公園用地(公九)(附)【附帶條件土地所有權人如能提出具體可行之開發計畫，得另案依都市計畫法定程序專案變更。】 2.然案地至今仍未徵收開闢，其土地使用現況混雜，且臨時建築林立，不僅影響都市景觀及破壞環境品質，缺乏適宜與有效利用亦造成土地資源的浪費，故應遵循都市計畫指導，以本案位處市區中心區位優勢，提供麻豆市區都市活動機能及再發展腹地。 3.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，本案應劃設比例不得低於 30% 之公共設施用地。 4.為利交通系統串聯及臨接基地指定建築線需求，於基地北側劃設 8M 道路用地；	1.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，再檢具變更計畫書、圖報內政部核定後實施。 2.如無法於內政部都會審議通過並經本府通知日起 3 年內擬具計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.03 公頃)		
		廣場兼道路用地 (附) (0.08 公頃)		
		道路用地 (附) (0.09 公頃)		

位置	現行計畫 (公頃)	申請變更後 計畫 (公頃)	變更理由	備註
		【附帶條件】 以市地重劃方 式開發。	另考量案地區位屬麻豆市中心，因應周邊住宅區皆已開闢完成，故於基地東南側劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地供周邊民眾使用。 5.另考量基地街廓深度不利配地，且為利後續社區車輛進出動線管理，增設一處廣場兼道路用地，以符街廓合理性。	限期滿前敘明理由，重新提會審議，延長上開發期程。

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

### (三) 變更後計畫內容

本案初步建議土地使用計畫配置包含住宅區、廣場兼道路用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地、面積共計 0.66 公頃，劃設公共設施用地比例為 30.3%，詳細配置面積詳見表 2 與圖 4。

表 2 市地重劃範圍內土地使用計畫表

項 目		面積 (公頃)	比例 (%)
使用分區	住宅區	0.46	69.70
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.03	4.55
	廣場用地兼道路用地	0.08	12.12
	道路用地	0.09	13.63
	小計	0.20	30.30
合 計		0.66	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

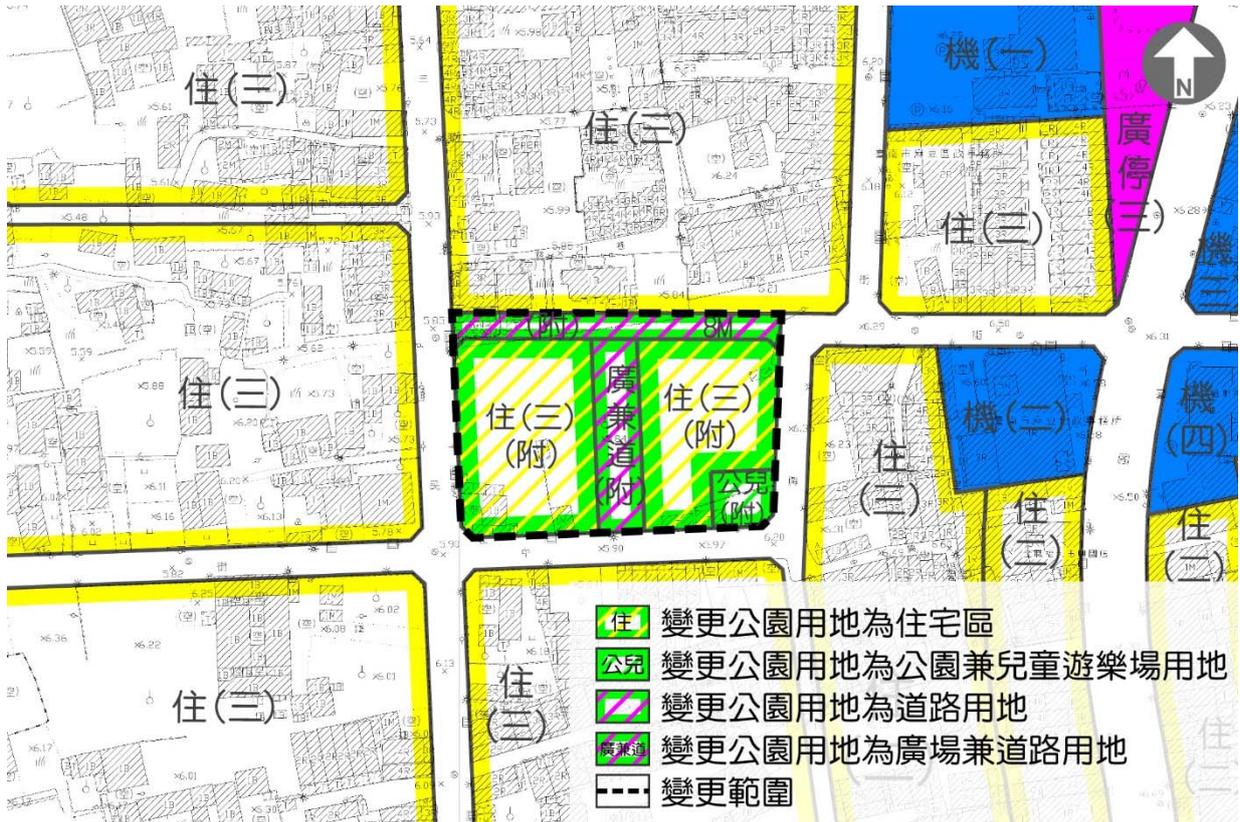


圖 3 變更內容示意圖

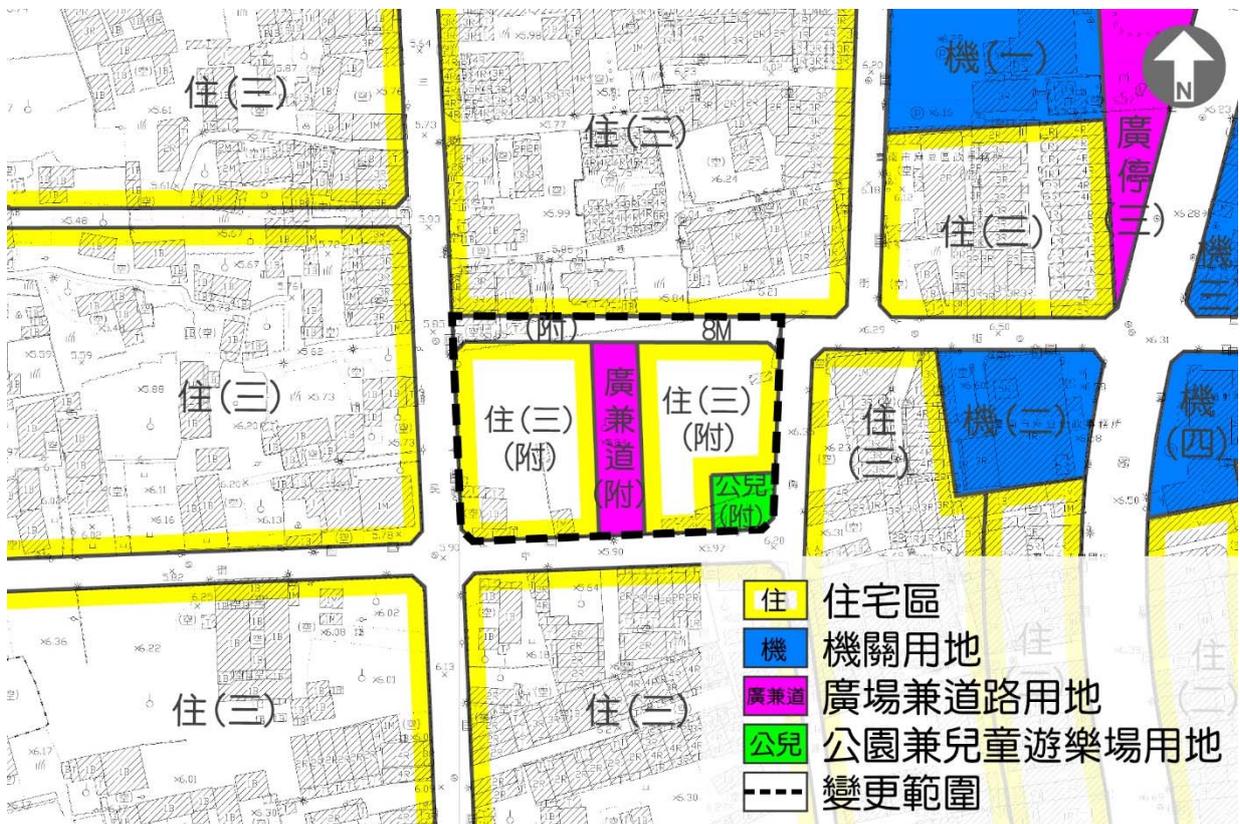


圖 4 變更後土地使用計畫示意圖

## 貳、土地所有權人意願

### 一、權屬分析

本次評估標的範圍涉及共麻豆區中興段 11 筆土地，其中公有土地面積僅 1 平方公尺，其餘皆為私有土地；土地所有權人截至民國 108 年 3 月統計，扣除市有土地管理單位共計 40 人，詳見表 3 與圖 5。

表 3 土地權屬分析表

編號	行政區/地段	地號	權屬	登記面積 (m <sup>2</sup> )	變更面積 (m <sup>2</sup> )
1	麻豆區 中興段	372	私有土地	3	3
2		373		36	36
3		374		35	35
4		375		18	18
5		376	市有土地 (臺南市政府)	1	1
6		377	私有土地	4,969	4,969
7		378		57	57
8		379		157	157
9		380		934	934
10		381		324	324
11		382		92	92
總計				6,626	6,626

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

### 二、私有土地所有權人參與都市計畫變更意願

地主開發意願屬本案重要考量因素之一，爰此，本案參考都市計畫法臺南市施行細則第 5 條規定，有關自擬或變更細部計畫擬採市地重劃方式開發，同意人數與所有土地面積比例下限，係準依平均地權條例第 58 條第 3 項規定，「重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。」

另，同意人數與所有土地面積比例計算，則涉市地重劃實施辦法第 15 條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定；然考量本案尚未成立籌備會，故範圍內私有土地之人數與面積均納入計算。

經統計，同意參與都市計畫變更人數與面積比例分別為 65% 及 93.76%，均符合上述規範，參與都市計畫變更意願詳見表 4。

表 4 重劃區私有土地所有權人同意辦理重劃情形統計表

私有土地部分	總人數	不列入計算 (依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條第3項)			
	41	--			
列入計算 總人數	同意		未同意		
	人數	%	人數	%	
40	26	65.00	14	35.00	
計入計算 總面積 (m <sup>2</sup> )	同意		未同意		
	面積 (m <sup>2</sup> )	%	面積 (m <sup>2</sup> )	%	
6,625.00	6,211.39	93.76	413.61	6.24	
公有土地部分	總面積 (m <sup>2</sup> )				
	1				

備註：資料統計時間為民國108年3月。

說明一：依「臺南市畸零地使用規則」第三條規定，使用分區為住宅區，臨接7M至15M計畫道路，最小面寬為3.5M，最小深度為14M。爰此本區最小建築基地面積應為49平方公尺，故最小建築基地面積二分之一為24.5平方公尺。

說明二：所列同意人數及面積係依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第25條規定，扣除籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一（24.5平方公尺）之土地所有權人；惟本案尚未核准成立籌備會，無前開不計入同意比例之情形。

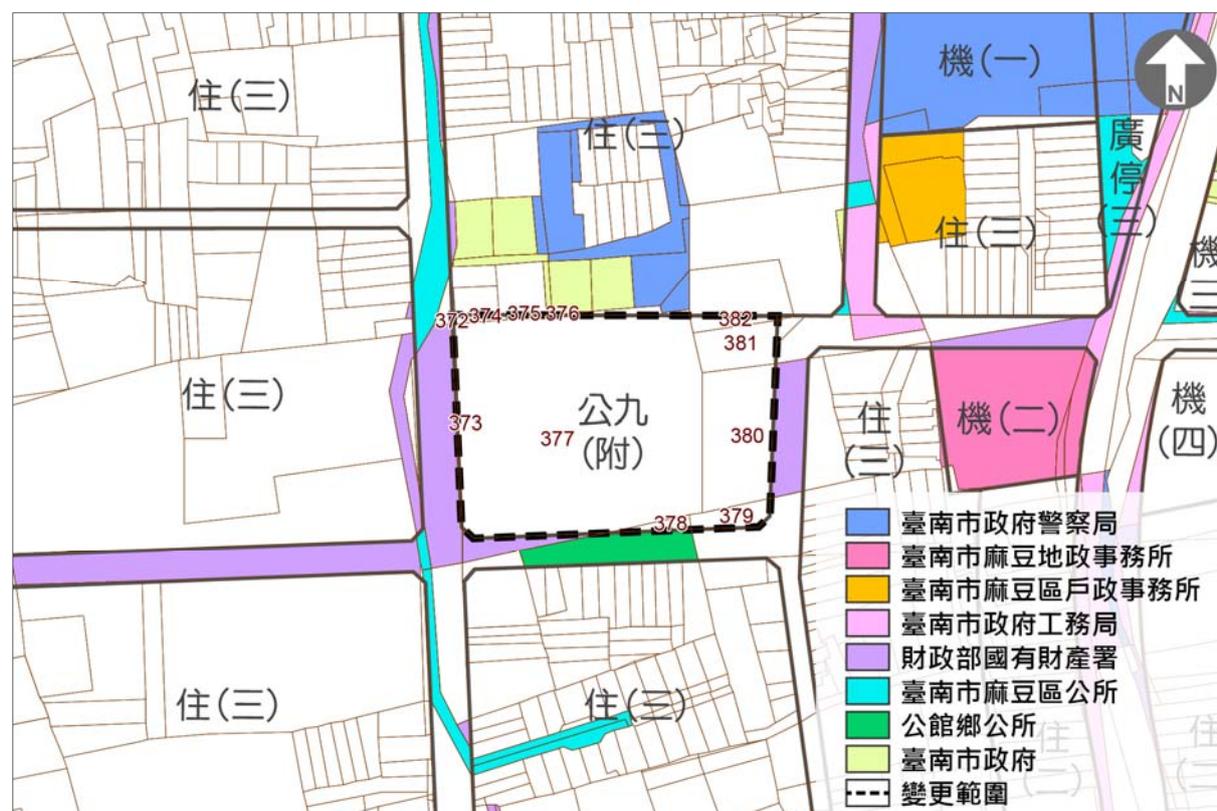


圖 5 土地權屬示意圖

## 參、地區發展潛力

近年來，麻豆區相關重大建設計畫以文化觀光、交通建設及產業計畫三大方向為主，包括總爺藝文中心-閒置空間再利用計畫、麻豆古港水堀頭遺址史蹟文化園區整體規劃與細部設計、「麻豆古港文化園區」計畫-倒風內海故事館、捷運化公共運輸系統、臺 61 線至國道 1 號段建設計畫及麻豆工業區整體開發案，彙整相關建設計畫以作為後續發展定位及構想之指導方向，相關計畫內容與指導方向詳見表 5 及圖 6。

表 5 特定區相關建設與發展計畫

計畫名稱		內容摘要	關聯分析
文化 觀光 、 景觀 環境	總爺藝文中心-閒置空間再利用計畫（原臺南縣政府文化局，91 年）	創立於 1910 年，是明治製糖株式會社之總社。1999 年列為縣定古蹟，包括磚造紅樓、和風社長宿舍及木構招待所等特色建築，另規劃具商業、觀光、休閒特色等區域，擴大區內藝術文化創意氛圍。	本計畫區保有豐富的地方特產、文化資源及高經濟而多樣化的產業，透過景觀環境改善，除可加強區內觀光資源，配合周邊景觀工程營造、國際觀光景點主題園區整建等改善空間景觀，亦可串聯為獨特遊憩路廊。
	麻豆古港水堀頭遺址史蹟文化園區整體規劃與細部設計（原臺南縣政府，95 年）	為重現麻豆古港風華，於水堀頭地區規劃面積約 3 公頃之史蹟文化園區，共規劃「漫步西拉雅」、「考古動態展示館」、「重返古航道」、「龍穴王爺傳說」、「古官道藝廊」等五大主題分區，期透過多媒體展示、步道及植栽計畫等方式，使園區具備教育與休憩功能。	
	「麻豆古港文化園區」計畫-倒風內海故事館（原臺南縣政府，98 年）	為麻豆古港文化園區第二期發展計畫，以重塑麻荳古港之港區水域、碼頭、坡道、貨棧場及進出航道之意象，還原平埔族荳社之場景而成立，對於建構歷史記憶，豐富文化內涵，具有正面而積極的意義。	
交通 建設	捷運化公共運輸系統-公車捷運化（臺南市政府，102 年）	為提升大眾運輸交通工具使用率，整頓各客運班次重新，避免路線重疊、浪費公共資源。102 年 3 月起，每月會有一條主幹線開始通行，共有「綠、橘、藍、黃、棕、紅」6 線，範圍涵蓋大臺南 90% 的區域。	行經麻豆區的有橘、黃兩線公車，由麻豆轉運站為交會轉運核心，整合周邊交通系統，提升本計畫區可及性。
	臺 61 線至國道 1 號段建設計畫（交通部公路總局，103 年）	為臺 84 東西向快速道路北門玉井線，全長 41.8 公里，分三期建設，西起臺 61 線西濱快速公路，沿途經學甲臺 19 線，至麻豆以系統交流道銜接國道 1 號，目前已全數通車。	透過交通建設建構臺南市南北縱貫大眾運輸骨幹，引導空間機能結構健全，帶動地方繁榮。

表 5 特定區相關建設與發展計畫（續完）

計畫名稱	內容摘要	關聯分析
<p>產業計畫</p> <p>變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）主要計畫案（臺南市政府，107年）</p> <p>擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區-麻佳路以北部分）細部計畫案（臺南市政府，107年）</p>	<p>近幾年南部科學工業園區的磁吸效應下，鄰近官田、新營、永康等傳統工業區陸續有南科中下游廠商進駐，已逐漸轉型為以科技、綠色及知識經濟為產業發展主軸的科技工業重鎮。為積極促進麻豆工業區（面積約165公頃）之開發，進行主要計畫變更並配合細部計畫擬定作業，俾利推動後續市地重劃開發作業，取得完善的公共設施及道路系統。</p>	<p>盼透過活化麻豆工業區土地機能，成為南部科學工業園區衛星園區重要產業發展基地，提升區內產業服務及生活機能發展潛力。</p>

資料來源：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）書」（草案）

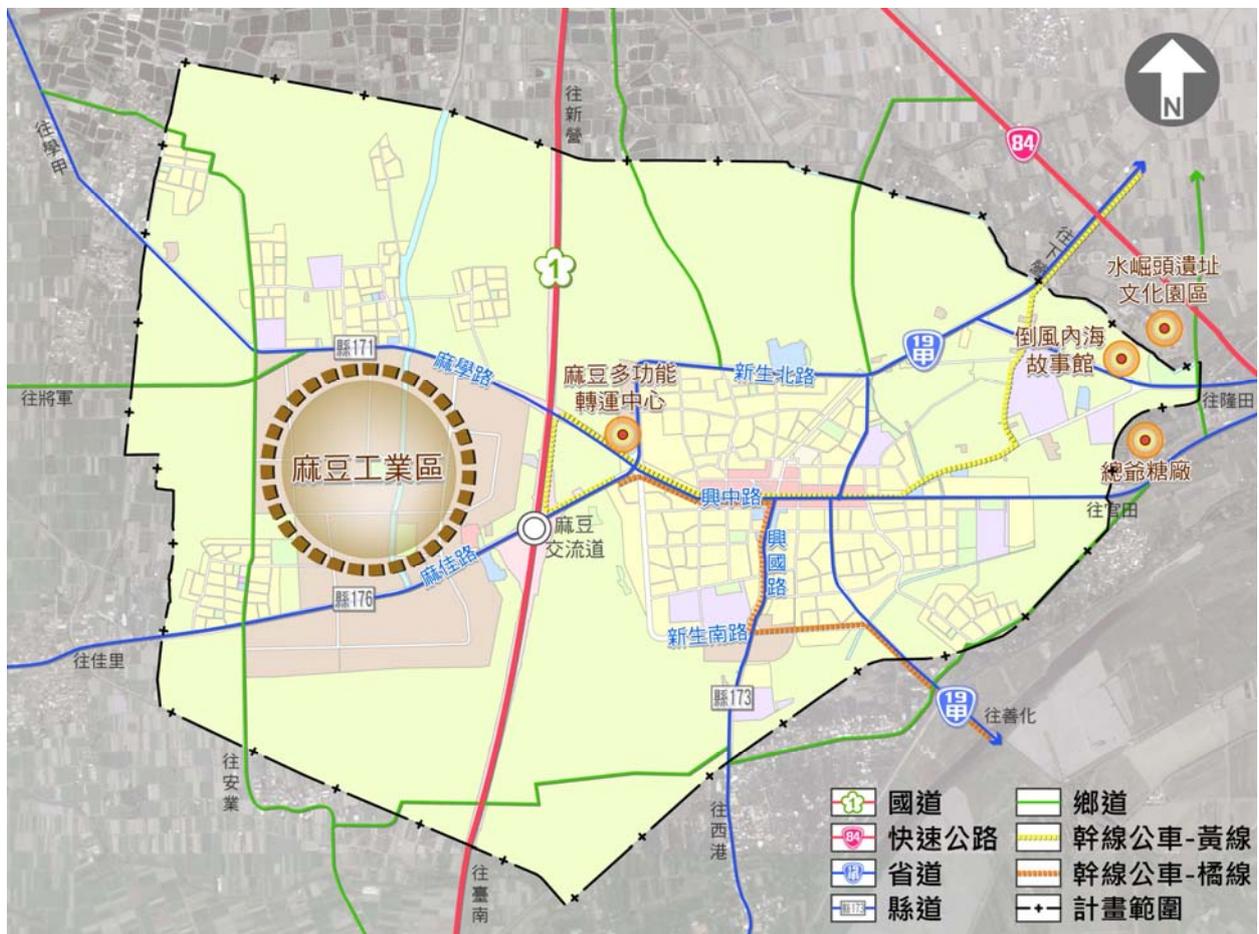


圖 6 相關建設與發展計畫示意圖

資料來源：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）書」（草案）

## 肆、人口成長情形與建地需求

### 一、人口成長情形

#### (一) 都市計畫區現況人口

麻豆區近 10 年間平均年成長率為-0.37%。都市計畫區之人口平均年成長率為-0.16%；其成長率略高於麻豆全區之平均值，民國 106 年底之計畫人口(44,000 人)達成率為 72.86%。詳見表 6。

表 6 麻豆區及高速公路麻豆交流道附近特定區人口成長統計表

年度	麻豆區			高速公路麻豆交流道附近特定區		
	人口數 (人)	增減人口 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	增減人口 (人)	成長率 (%)
97 年	46,164	-158	-0.34	32,576	-13	-0.04
98 年	46,089	-75	-0.16	32,553	-23	-0.07
99 年	45,795	-294	-0.64	32,407	-146	-0.45
100 年	45,609	-186	-0.41	32,377	-31	-0.09
101 年	45,377	-232	-0.51	32,312	-65	-0.20
102 年	45,230	-147	-0.32	32,317	5	0.01
103 年	45,067	-163	-0.36	32,239	-77	-0.24
104 年	44,987	-80	-0.18	32,250	11	0.03
105 年	44,812	-175	-0.39	32,228	-22	-0.07
106 年	44,603	-209	-0.47	32,058	-170	-0.53
平均	45,373	-167	-0.37	32,355	-40	-0.16

資料來源：\*麻豆區戶政事務所；\*\*為里推估人數

#### (二) 人口密度

依據人口統計資料顯示，人口密度高之地區集中於計畫區東側麻豆市區為主，以大埤里與晉江里為主要核心，逐漸擴散至周邊區域，高速公路西側則多屬工業區或農業區，故人口密度較低。本次變更範圍座落於中興里，亦屬麻豆主要活動核心區域，人口密度分布詳見圖 6。

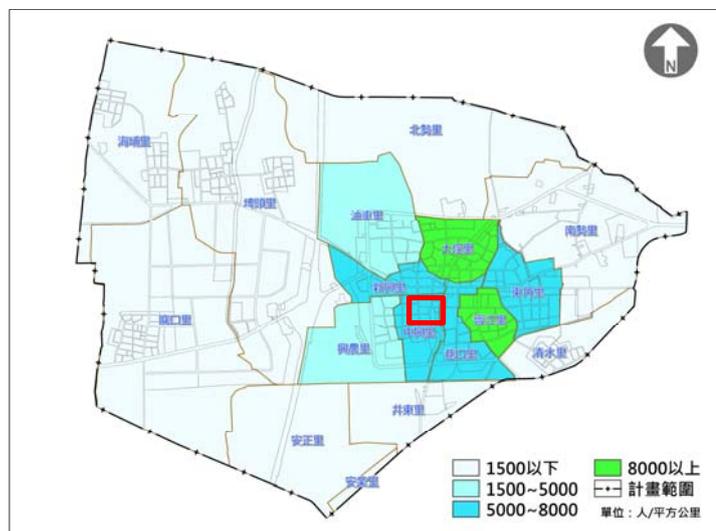


圖 7 人口密度示意圖

### (三) 人口成長預測

為掌握特定區歷年人口成長趨勢對未來人口成長之影響，將自內政部戶政司蒐集得之本計畫區 95 年至 106 年底之人口資料，特定區計畫目標年(民國 115 年)之人口介於 30,902 至 44,285 人之間，故暫維持原計畫人口。

表 7 特定區目標年人口成長趨勢預測統計表

單位：人

年度	線性	對數	乘冪	指數
105	32,168	32,268	32,266	32,155
106	32,124	32,254	32,252	32,110
107	32,080	32,241	32,239	32,065
108	32,036	32,229	32,227	32,020
109	31,992	32,218	32,216	31,975
110	31,948	32,208	32,205	31,931
111	31,904	32,198	32,196	31,886
112	31,860	32,189	32,186	31,841
113	31,816	32,180	32,178	31,797
114	31,772	32,172	32,170	31,752
115	31,728	32,164	32,162	31,708
計算式	$y=-44.06x+32,653$	$y=-161.\ln(x)+32,654$	$y=32,655x^{0.0050}$	$y=32,654e^{0.0014x}$
相關係數	$R^2=0.891$	$R^2=0.699$	$R^2=0.699$	$R^2=0.892$

資料來源：本計畫推估。

表 8 特定區目標年都市化程度比例預測分析表

預測步驟及推估基礎	運算過程
1.依「臺南市區域計畫(草案)」(民國 103 年 11 月)預測麻豆區人口分派	趨勢預測法：43,141 人 Hensen 分派模型：45,742 人
2.都市計畫區人口分派(依近年人口平均比例)	高速公路麻豆交流道附近特定區： 71.63%
3.麻豆都市計畫區計畫目標年人口預測	43,141 人 $\times$ 71.63%=30,902 人 45,742 人 $\times$ 71.63%=32,765 人

資料來源：擬定臺南市區域計畫(草案)(民國 103 年 11 月)及本計畫推估。

表 9 特定區可建築用地容納人口推估表

土地使用分區	面積(公頃)	容積率(%)	供居住使用樓地板面積(m <sup>2</sup> )	每人享有樓地板面積(m <sup>2</sup> )	容納人口(人)
住宅區	住一	0.30	4,436,280	100	44,363
	住二	9.66			
	住三	235.46			

資料來源：本計畫推估。

註：1.以住宅區使用率 65.8%計算，現況平均每人使用樓地板面積為 105 平方公尺。

2.土地使用現況調查之時間為民國 104 年 10 月。

表 10 特定區世代生存法計畫年期人口預測表

年齡	現況人口 (100 年)			世代生存法	目標年預測人口 (115 年)		
	男	女	小計		男	女	小計
0-4 歲	566	526	1,092		524	487	1,011
5-9 歲	768	669	1,437		596	519	1,115
10-14 歲	1,074	979	2,053		609	555	1,163
15-19 歲	1,134	1,005	2,139		728	645	1,373
20-24 歲	1,227	1,138	2,365		1,017	943	1,960
25-29 歲	1,405	1,287	2,692		1,066	976	2,042
30-34 歲	1,488	1,380	2,868		1,171	1,085	2,256
35-39 歲	1,163	1,135	2,299		1,298	1,267	2,566
40-44 歲	1,188	1,145	2,333		1,389	1,339	2,728
45-49 歲	1,384	1,304	2,688		1,123	1,058	2,181
50-54 歲	1,584	1,356	2,940		1,188	1,017	2,205
55-59 歲	1,308	1,176	2,483		1,332	1,197	2,530
60-64 歲	982	948	1,930		1,399	1,351	2,750
65-69 歲	576	571	1,147		1,152	1,143	2,294
70-74 歲	635	753	1,388		801	950	1,751
75-79 歲	581	684	1,265		462	544	1,005
80-84 歲	397	532	929		492	658	1,150
85-89 歲	155	241	396		372	579	951
90-94 歲	44	99	144		185	418	603
95-99 歲	10	30	40		48	149	198
100 歲以上	3	3	6		21	21	41
總計	17,672	16,962	34,634		17,283	16,589	33,872

註：育齡婦女（15~49 歲）生育率、各年齡層存活率係參考臺南市假設。

資料來源：1.100 年臺南市育齡婦女生育率、各年齡別死亡率，內政部戶政司，民國 103 年。

2.100 年統計年報，臺南市政府主計處，民國 102 年。

## 二、建地需求量

供給面而言，依據現行計畫之容積管制規定，核算特定區內未來可容納人口，當特定區住宅區土地使用率達 100%，且完全依循土地使用分區管制要點之容積率上限建築，並以現況每人居住水準 100 平方公尺樓地板面積換算，約可容納居住人口 44,363 人。經檢討尚可容納 12,305 人使用之可建築用地。

## 伍、地區現況

### 一、鄰近道路開闢情形

本案鄰近地區現況多已開發作為住宅使用，且周邊計畫道路除東南側及西北側 6M 計畫道路未開闢外，其餘主要交通動線（中興路、中華街及三民路）皆已開闢完成，詳見圖 8。



圖 8 周邊道路開闢示意圖

### 二、土地改良物情形

現況範圍內土地建築物多集中於南側鄰中興路旁，除棚架作為周邊住戶臨時停車使用外，計有 1 棟鐵皮建築物及臨 1 棟加強磚造建築物(預估棚架面積 327.63 平方公尺、磚造建物 69.05 平方公尺及鐵皮建物 52.05 平方公尺)，其餘土地皆為閒置，整體土地使用狀況單純。

### 三、土地使用現況

本案座落土地係屬都市計畫公園用地，除南側搭蓋臨時性建物供周停車使用，以及中興路與三民路口有一棟三合院外，其餘多為閒置，整體而言基地屬低度使用，詳見圖 9。



圖 9 土地使用現況示意圖

## 陸、重劃後地價預期增漲幅度

### 一、地價指數

參考內政部地政司於 102 年至 107 年發布都市地區地價指數報告，麻豆住宅區平均區段地價於民國 104 年為最高，至民國 107 年 3 月時呈現下降趨勢，因應目前麻豆區不動產交易情形熱絡，預估未來整體地價仍呈現逐漸穩定趨勢，詳見圖 10。

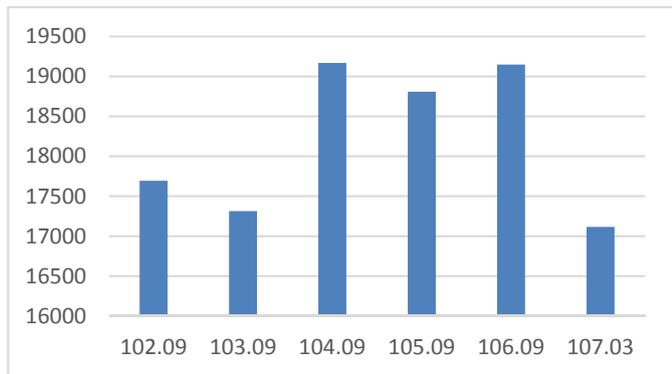


圖 10 麻豆住宅區區段地價指數趨勢圖  
資料來源：都市地區地價指數（第 50 期），內政部地政司，107 年 7 月。

### 二、不動產交易價格

經查評估標的周邊住宅區土地 107 年公告現值每平方公尺約 1.37 萬元~2.06 萬元（每坪 4.5 萬元~6.8 萬元）；另參考內政部不動產實價登錄資料，周邊房地價格多落在每坪 7 萬~15 萬之間，詳見表 11。惟考量市地重劃範圍經整體規劃及重劃後，除可改善區內道路及公共設施系統，重劃配地後之開發基地亦將更為方整利於開發利用，建議重劃後平均土地單價參考住宅區區段地價（每平方公尺 1.71 萬元）以每坪 6 萬元估算。

表 11 民國 106 至 107 年本案周邊不動產交易價格彙整表

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡
中興里 4 鄰中興街 3 巷 1~30 號	106/03	260	7.96	32.66	透天	35
中興里三民路 1~30 號	106/02	260	8.97	28.97	透天	38
建南一街 31~60 號	107/01	145	5.58	25.98	透天	39
晉江里建南一街 11 鄰 34 巷 1~30 號	106/12	236	7.85	30.05	透天	39
中興里 8 鄰三民路 31~60 號	106/08	930	18.88	49.27	透天	5
中興里和平路 1~30 號	106/08	660	14.45	45.69	透天	37
民權路 61~90 號	106/12	1,012	16.28	62.16	透天	26

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

## 柒、財務可行性評估

### 一、重劃費用

重劃費用包括工程費用 1,503 萬元、補償費 307 萬元（含地上物拆遷及清運費 277 萬元與拆遷獎勵金及救濟金 30 萬元）、重劃費用 66 萬元及貸款利息 83 萬元等，總計重劃相關作業費約為 1,959 萬元，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價抵付之負擔，費用概估詳見表 12。

另貸款利息以年利率 2.88% 計算，計息 3 年。

表 12 市地重劃總費用概估表

項 目	單價	單位	數量	複價(萬元)
<b>一、工程費用</b>				
<b>(一) 基礎工程</b>				
1.道路工程及路燈工程	2,200	萬元/公頃	0.09	198
2.整地工程	100	萬元/公頃	0.66	66
3.公兒用地工程	3,000	萬元/公頃	0.03	90
4.廣兼道用地工程	2,500	萬元/公頃	0.08	200
5.兩污水下水道工程	300	萬元/公頃	0.66	198
6.雜項及其他工程費用	220	萬元/公頃	0.66	145
7.共同管道工程	250	萬元/公頃	0.66	165
8.機械拆除	0.06	萬元/立方公尺	1,200.00	72
9.拆除後物料篩選費用	0.02	萬元/立方公尺	1,200.00	24
10.篩選後 B5 類處理	0.03	萬元/立方公尺	1,200.00	36
11.廢棄物處理費	0.27	萬元/立方公尺	240.00	65
<b>(二) 公用事業管線</b>				
1.自來水工程	100	萬元/公頃	0.66	66
2.電力工程	60	萬元/公頃	0.66	40
3.電信工程	20	萬元/公頃	0.66	13
4.天然氣工程	80	萬元/公頃	0.66	53
<b>(三) 工程管理費(以 5% 概算)</b>	72	萬元/式	1.00	72
小計				1,503
<b>二、補償費</b>				
1.地上物拆遷及清運費	277	萬元/式	1.00	277
2.拆遷獎勵金及救濟金	30	萬元/式	1.00	30
小計				307
<b>三、重劃作業費</b>				
1.地上物查估作業費	30	萬元/公頃	0.66	13
2.地籍整理費	30	萬元/公頃	0.66	13
3.重劃作業費	60	萬元/公頃	0.66	40
4.小計				66
<b>四、貸款利息</b>	83	萬元/式	1.00	83
<b>開發費用總計</b>				<b>1,959</b>

註：本表所列費用及期限僅供參考，得視實際開發情形酌予調整。

## 二、公共設施用地負擔比例

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地平均負擔比率} &= (\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積}) \div (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積}) \times 100\% \\ &= 0.20 \text{ 公頃} \div (0.66 \text{ 公頃}) \\ &= 30.30\% \end{aligned}$$

## 三、市地重劃開辦經費負擔概估比例

$$\begin{aligned} \text{費用負擔比率} &= \text{重劃費總負擔} \div [\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積} - \text{重劃區內合法建物土地面積})] \\ &= 1,959 \text{ 萬元} \div (18,000 \text{ 元/m}^2 \times 0.66 \text{ 公頃}) / 10,000 \\ &= 16.49\% \end{aligned}$$

## 四、總負擔概估比例

$$\begin{aligned} \text{總負擔概估比例} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 30.30\% + 16.49\% = 46.79\% \end{aligned}$$

## 五、地主領回比例

$$\begin{aligned} \text{地主領回比例} &= 100\% - \text{總負擔概估比例} \\ &= 100\% - 46.79\% = 53.21\% \end{aligned}$$

## 六、綜合評估

- (一) 資金需求總額：約新臺幣 1,959 萬元。
- (二) 財源籌措方式：由重劃會自行籌措支應。
- (三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。
- (四) 自配合變更主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到三年內，完成市地重劃計畫核定為原則，為實際進度得視辦理情況酌予調整。
- (五) 本計畫區重劃總負擔預估 46.79%，綜合評估本計畫之財務應屬可行，惟後續辦理市地重劃時土地所有權人同意比例仍須符合平均地權條例相關規定。

註依據地政司 107 年 7 月 15 日發布公告地價，參考麻豆區住宅區平均區段地價為 17,115/元/m<sup>2</sup>，概以 18,000 元/m<sup>2</sup>為估算值。

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

規劃單位：龍邑工程顧問股份有限公司

技師執業執照證號：技執字第 006878 號

技師執業圖記及簽名：