

檔 號：

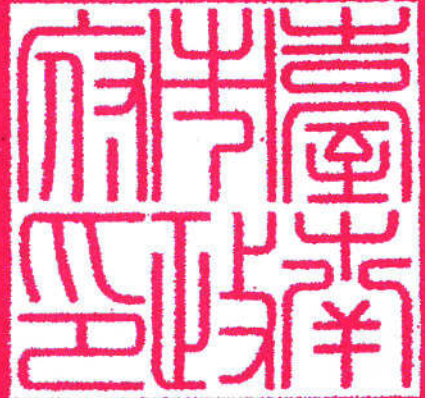
保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年8月24日

發文字號：府都規字第1090944818A號

附件：主要計畫書及圖各1份。



主旨：「變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」等4案自109年8月31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109年8月31日起30天。

二、公告圖說：公開展覽計畫書、圖各1份。

三、公開展覽地點及都市計畫說明會舉辦時間與地點：

（一）變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

1、本府都市發展局都市計畫管理科（永華市政中心）、都市規劃科（民治市政中心）及柳營區公所之公告欄。

2、109年9月16日（星期三）上午10時整，假本市柳營區公所三樓會議室舉行（地址：臺南市柳營區柳營路二段59號）。

（二）變更後壁都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

1、本府都市發展局都市計畫管理科（永華市政中心）、都市規劃科（民治市政中心）及後壁區公所之公告欄。

2、109年9月16日（星期三）下午2時整，假本市後壁區公所三樓會議室舉行（地址：臺南市後壁區後壁里129號）。

（三）變更東山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案



1、本府都市發展局都市計畫管理科（永華市政中心）、都市規劃科（民治市政中心）及東山區公所之公告欄。

2、109年9月21日（星期一）上午10時整，假本市東山區公所三樓會議室舉行（地址：臺南市東山區東山里225號）。

（四）變更南鯤鯓特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

1、本府都市發展局都市計畫管理科（永華市政中心）、都市規劃科（民治市政中心）及北門區公所之公告欄。

2、109年9月24日（星期四）上午10時整，假本市北門區公所二樓會議室舉行（地址：臺南市北門區北門里舊埕108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。

五、為因應防疫新生活運動，說明會現場採取以下防疫措施，敬請參加者配合：

（一）為因應實名登記制，說明會當天請攜帶身份證以供現場查驗。

（二）考量場地因素，請自行攜帶口罩並全程配戴，若有發燒（耳溫38度以上、口溫37.5度以上，額溫37度以上或腋溫37度以上）或呼吸道症狀者，請避免參加說明會，如有相關疑問，歡迎致電本府都市發展局都市規劃科詢問。

六、說明會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網頁（臺南市政府都市發展局首頁—多媒體專區—影音專區），歡迎多加利用。

市長黃偉哲

變更南鯤鯓特定區計畫
(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 109 年 7 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	變更南鯤鯓特定區計畫（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			
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級		
	部 級		

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	2-2
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	5-6
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	6-9
第七章	實施進度及經費	7-1
附表 1	南鯤鯓公共設施用地分析表	
附表 2	配合公共設施用地專案通盤檢討及第四次通盤檢討計畫 (草案)檢討後計畫面積增減表	

圖目錄

圖 1-1	南鯤鯓特定區計畫檢討範圍示意圖	1-2
圖 2-1	南鯤鯓特定區計畫現行計畫示意圖	2-5
圖 3-1	南鯤鯓特定區計畫土地使用現況示意圖	3-4
圖 3-2	南鯤鯓特定區計畫公共設施開闢情形示意圖.....	3-5
圖 3-3	南鯤鯓特定區計畫公共設施取得情形示意圖.....	3-6
圖 3-4	南鯤鯓特定區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	南鯤鯓特定區計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖.....	5-4
圖 5-2	南鯤鯓特定區計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖.....	5-5
圖 5-3	南鯤鯓特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖.....	5-8
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 2 案變更內容示意圖	5-9
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖	5-9
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	6-8
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

表目錄

表 2-1	南鯤鯓特定區計畫自變更及擴大後歷次變更歷程表.....	2-1
表 2-2	南鯤鯓特定區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	南鯤鯓特定區計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-4
表 3-1	臺南市、北門區及本計畫區近 5 年人口數量統計表	3-1
表 3-2	南鯤鯓特定區計畫土地使用現況面積表	3-1
表 3-3	南鯤鯓特定區計畫公共設施開闢面積	3-2
表 4-1	人口預測分析法結果比較分析	4-1
表 4-2	南鯤鯓特定區計畫公共設施用地面積需求檢核表	4-3
表 4-3	私有公共設施用地檢討原則表	4-6
表 5-1	南鯤鯓特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表	5-6
表 5-2	變更面積增減統計表	5-7
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	6-7
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表	6-9
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(變 2).....	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。

目前南鯤鯓特定區計畫刻進行第四次通盤檢討作業，嗣經 107 年 10 月 15 日起 30 天辦竣公開展覽及舉行說明會，並已提送內政部都市計畫委員會審議中。有鑑於計畫區內部分公共設施用地應具有全市通案性檢討及處理原則，並依循相關法令之指導，核實檢討計畫人口及不必要之公共設施，同時研議跨區市地重劃、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，爰辦理本次專案通盤檢討。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第 26 條。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款。

第三節 計畫位置與範圍

本案以南鯤鯓特定區計畫區內公共設施用地面積為檢討範圍，面積 70.0131 公頃。

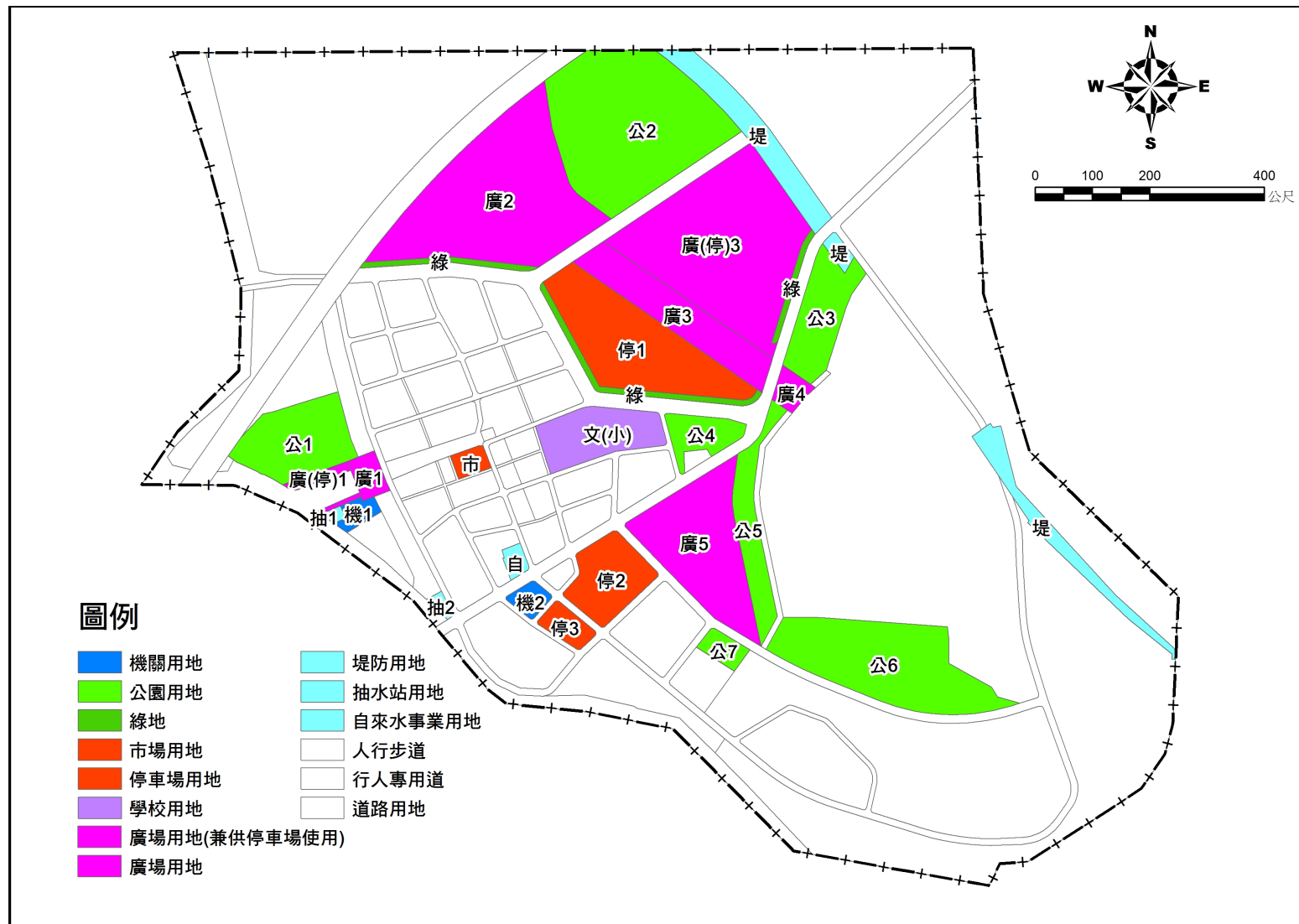


圖 1-1 南鯤鯓特定區計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

南鯤鯓特定區計畫於民國 70 年 5 月 6 日發布實施，於民國 78 年 1 月 11 日發布實施第一次通盤檢討，第二次通盤檢討案於民國 86 年 2 月 5 日發布實施，第三次通盤檢討案於民國 95 年 2 月 9 日辦理第一階段發布實施，第三次通盤檢討至今，期間辦理個變案 1 案，專案通檢 3 案。詳見表 2-1。

表 2-1 南鯤鯓特定區計畫歷次變更辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	重新擬定南鯤鯓特定區計畫依內政部修正案	70.05.06 府建都字第42820號	70.05.06
2	變更南鯤鯓特定區（第一次通盤檢討）案	78.01.11 府建都字第1730號	-
3	變更南鯤鯓特定區（部分農業區為道路用地、部份道路用地為公園用地、停車場用地、行水區）	79.07.05 府工都字第78461號	-
4	變更南鯤鯓特定區計畫（第二次通盤檢討）案	86.02.03 府工都字第17031號	86.02.05
5	變更南鯤鯓特定區計畫（第二次通盤檢討）（暫予保留）案	89.11.06 府城都字第175465號	89.11.09
6	變更南鯤鯓特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）	95.02.06 府城都字第0950024298A號	95.02.09
7	變更南鯤鯓特定區計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	104.09.23 府都規字第1040909139A號	104.09.29
8	變更南鯤鯓特定區計畫（部分廣（停）用地為機關用地）案	105.09.22 府都規字第1050930966A號	105.09.26
9	變更南鯤鯓特定區計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）主要計畫案	109.03.25 府都規字第1090337480A號	109.03.30
10	變更南鯤鯓特定區計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案	109.03.25 府都規字第1090337480B號	109.03.31

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

本計畫區位北門區中北部，急水溪出海口南端地區，計畫範圍包含保吉里、蚵寮里等 2 里之部分地區，東臨急水溪，南至頭港大排水路、西抵辦溝排水路、北以鹽田為界，計畫面積約 175.0834 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 3,600 人，居住密度每公頃約 215 人。.

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含保存區、旅館區、遊樂區、住宅區、商業區、加油站專用區、車站專用區、鹽田區、農業區、河川區等，計畫面積合計 105.0703 公頃，佔本計畫面積 60.01%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含機關用地、自來水事業用地、學校用地、公園用地、綠地用地、廣場用地、廣（停）用地、停車場用地、市場用地、行人專用道用地、道路用地、抽水站用地、堤防用地，計畫面積合計 70.0131 公頃，佔本計畫面積 39.99%。

表 2-2 南鯤鯓特定區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)	佔總計畫面積百 分比 (%)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)
土地 使用 分區	保存區	20.1395	11.50	16.87
	旅館區	5.5330	3.16	4.64
	遊樂區	9.5365	5.45	7.99
	住宅區	15.5509	8.88	13.03
	商業區	1.2359	0.71	1.03
	加油站專用區	0.1778	0.10	0.15
	車站專用區	0.1179	0.07	0.10
	鹽田區	12.9640	7.40	-
	農業區	14.8397	8.48	-
	河川區	24.9751	14.26	-
	小計	105.0703	60.01	43.81
公共 設施 用地	機關用地	0.5749	0.33	0.48
	自來水事業用地	0.1918	0.11	0.16
	學校用地	1.7190	0.98	1.44
	公園用地	17.1954	9.82	14.41
	綠地用地	1.0085	0.58	0.84
	廣場用地	13.2264	7.56	11.08
	廣場用地(兼供停車場使用)	6.9931	3.99	5.86
	停車場用地	5.9347	3.39	4.97
	市場用地	0.2610	0.15	0.22
	行人專用道用地	0.5109	0.29	0.43
	道路用地	19.2732	11.01	16.15
	抽水站用地	0.1762	0.10	0.15
	堤防用地	2.9480	1.68	-
	小計	70.0131	39.99	56.19
計畫面積合計		175.0834	100.00	-
都市發展用地面積合計		119.3566	-	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含鹽田區、農業區、河川區及堤防用地之面積。

資料來源：臺南市政府及本計畫整理，109年7月。

表 2-3 南鯤鯓特定區計畫現行計畫公共設施編號明細表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置或說明
類別	編號		
公園用地	公 1	2.2231	河川區東北側、廣（停）1北側，保安公園
	公 2	6.4415	廣2東北側、堤防用地西側，區域性公園
	公 3	1.6728	存2西北側、廣4北側、堤防用地南側，區域性公園
	公 4	0.7865	文（小）與遊2東側
	公 5	1.3854	廣5東側、廣4南側、存2與河川區西側，區域性公園
	公 6	4.3334	存2南側、河川區東側，區域性公園
	公 7	0.3527	旅（甲）3東北側
	小計	17.1954	-
綠地	綠	1.0085	廣（停）3東側、停1與廣2南側，隔離綠帶
廣場用地	廣 1	0.3809	河川區東側、公 1 東南側，供保安碼頭使用
	廣 2	6.6836	公 2 西南側、綠地北側，配合南鯤鯓廟軸線劃設
	廣 3	2.2881	廣（停）3 西南側、停 1 東北側，配合南鯤鯓廟軸線劃設
	廣 4	0.3322	公 3 南側、公 5 北側，配合南鯤鯓廟軸線劃設
	廣 5	3.5416	公 5 西側，廟會期間供陣頭、香客聚集點
	小計	13.2264	-
廣場用地（兼供停車場使用）	廣（停）1	0.1925	公 1 南側、河川區東北側、廣 1 西側
	廣（停）2	0.0616	河川區東南側、廣 1 西南角
	廣（停）3	6.7390	廣 3 東北側、堤防南側，廟會期間供陣頭、香客停車使用
	小計	6.9931	-
停車場用地	停 1	3.9150	廣 3 西南側，廟會期間供香客停車使用
	停 2	1.5742	旅（乙）西北側
	停 3	0.4455	旅（甲）1 東北側，供旅館區之遊（香）客使用
	小計	5.9347	-
市場用地		0.2610	存 1（保安宮）西南側，蚵寮零售市場
學校用地	文（小）	1.7190	蚵寮國小
機關用地	機 1	0.2736	抽 1 東側、廣（停）2 南側
	機 2	0.3013	加油站專用區西南側、旅（甲）1 北側、停 3 西北側
	小計	0.5749	-
抽水站用地	抽 1	0.0725	廣（停）2 南側、河川區東南側、保安碼頭西南角
	抽 2	0.1037	河川區東側
	小計	0.1762	-
堤防用地		2.9480	-
道路用地		19.2732	-
行人專用道用地		0.5109	存1西側、廣1東側、鄰里中心商業區北側
自來水用地		0.1918	機2北側，以台17線相隔

註：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。

資料來源：臺南市政府及本計畫調查整理，109 年 7 月。

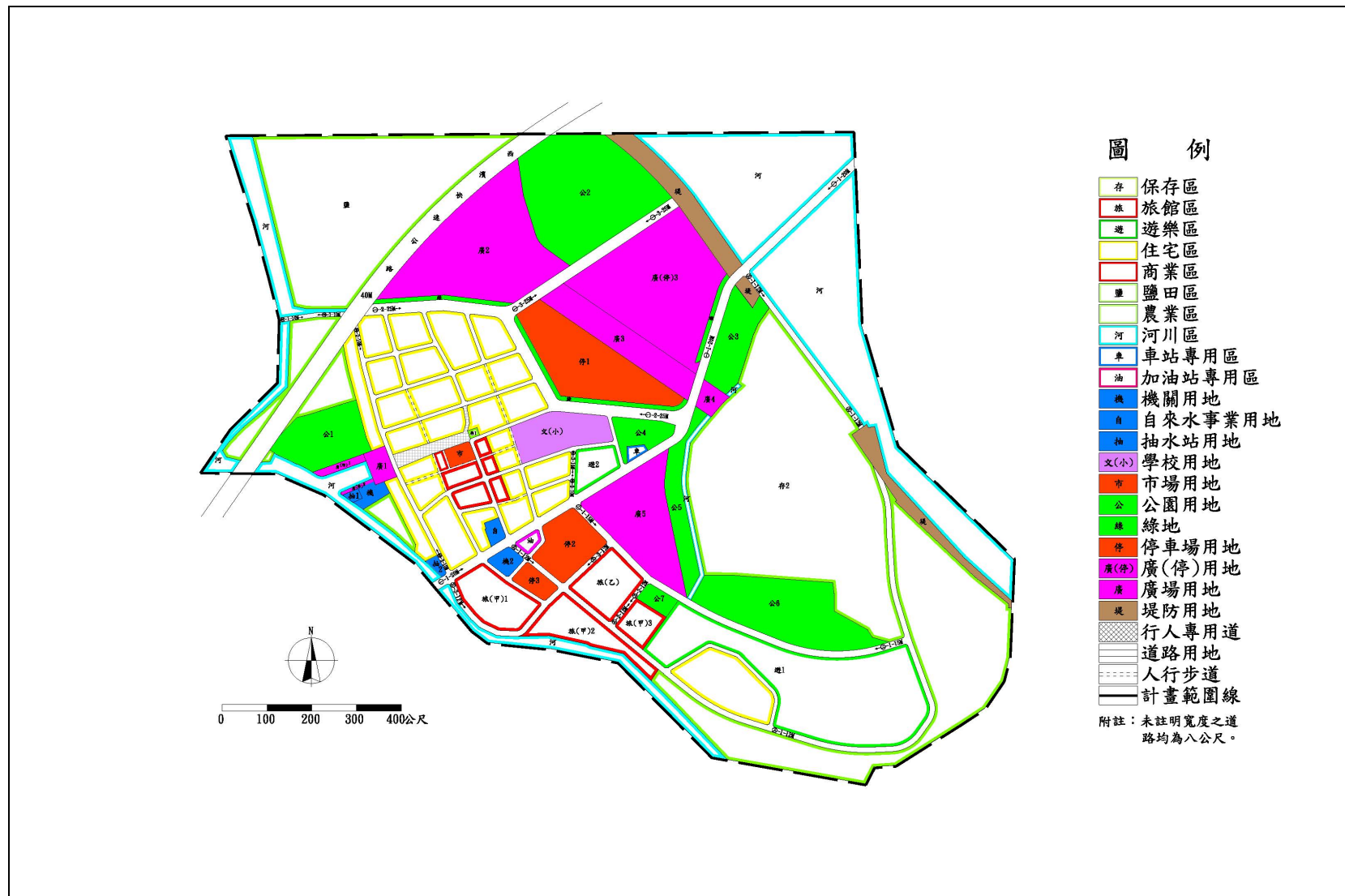


圖 2-1 南鯤鯓特定區計畫現行計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 人口成長現況

本計畫區 108 年人口總數為 3,120 人，佔北門區人口總數 29%，北門區 108 年底人口總數為 10,830 人，佔臺南市人口總數 0.57%；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-1.25%。

表 3-1 臺南市、北門區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年度 (年)	本計畫區		北門區		臺南市	
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
104	3,297	-0.78%	11,527	-1.40%	1,885,541	0.07%
105	3,263	-1.03%	11,333	-1.68%	1,886,033	0.03%
106	3,234	-0.89%	11,188	-1.28%	1,886,522	0.03%
107	3,185	-1.52%	11,051	-1.22%	1,883,831	-0.15%
108	3,120	-2.04%	10,830	-2.00%	1,880,906	-0.15%
平均	3,220	-1.25%	11,186	-1.52%	1,884,567	-0.03%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里統計資料（保吉里、蚵寮里）推估。

資料來源：臺南市民政局人口統計資料（104~108 年）及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

南鯤鯓特定區計畫各使用分區計畫面積為 105.0703 公頃，其中住宅區面積為 15.5509 公頃，使用率約為 65.11%；商業區面積為 1.2359 公頃，使用率約為 93.98%；保存區面積為 20.1395 公頃，使用率約為 88.84%。有關南鯤鯓特定區計畫內土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 南鯤鯓特定區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(%)
保存區	20.1395	17.8928	88.84
旅館區	5.5330	0.0000	0.00
遊樂區	9.5365	0.0000	0.00
住宅區	15.5509	10.1254	65.11
商業區	1.2359	1.1615	93.98
加油站專用區	0.1778	0.0000	0.00
車站專用區	0.1179	0.0000	0.00
鹽田區	12.9640	-	-
農業區	14.8397	-	-
河川區	24.9751	-	-
小計	105.0703	29.1797	27.77

資料來源：臺南市政府及本計畫整理，105 年。

二、公共設施現況

(一) 公共設施開闢情形

南鯤鯓特定區計畫公共設施用地計畫面積為 70.0131 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 13.2366 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 南鯤鯓特定區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 1	2.2231	已取得	已開闢	100.00
	公 2	6.4415	已取得	未開闢	0.00
	公 3	1.6728	部分未取得	未開闢	0.00
	公 4	0.7865	部分未取得	未開闢	0.00
	公 5	1.3854	部分未取得	未開闢	0.00
	公 6	4.3334	部分未取得	未開闢	0.00
	公 7	0.3527	部分未取得	未開闢	0.00
	小計	17.1954	-	-	-
綠地	綠地	1.0085	部分未取得	未開闢	0.00
廣場用地	廣 1	0.3809	已取得	已開闢	100.00
	廣 2	6.6836	部分未取得	未開闢	0.00
	廣 3	2.2881	部分未取得	部分開闢	98.17
	廣 4	0.3322	部分未取得	未開闢	0.00
	廣 5	3.5416	部分未取得	未開闢	0.00
	小計	13.2264	-	-	-
廣場用地 (兼供停車場使用)	廣(停) 1	0.1925	已取得	已開闢	100.00
	廣(停) 2	0.0616	已取得	已開闢	100.00
	廣(停) 3	6.7390	部分未取得	部分開闢	34.57
	小計	6.9931	-	-	-
停車場用地	停 1	3.9150	部分未取得	部分開闢	99.33
	停 2	1.5742	部分未取得	未開闢	0.00
	停 3	0.4455	部分未取得	未開闢	0.00
	小計	5.9347	-	-	-
市場用地		0.2610	未取得	已開闢	100.00
學校用地	文(小)	1.7190	部分未取得	部分開闢	54.92
機關用地	機1	0.2736	已取得	已開闢	100.00
	機2	0.3013	已取得	未開闢	0.00
	小計	0.5749	已取得	已開闢	100.00
抽水站用地	抽1	0.0725	已取得	已開闢	100.00
	抽2	0.1037	已取得	已開闢	100.00
	小計	0.1762	-	-	-
堤防用地		2.9480	部分未取得	已開闢	100.00
道路用地		19.2732	部分未取得	部分開闢	58.52
行人專用道用地		0.5109	部分未取得	已開闢	100.00
自來水用地		0.1918	已取得	已開闢	100.00

資料來源：臺南市政府及本計畫調查整理，109 年 6-7 月。

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 106 年 3 月 22 日及民國 108 年 8 月 16 日辦理公開徵求意見之公告，共接獲 0 件公民或團體陳情意見，並於 109 年 6 月 22 日召開機關協調會。

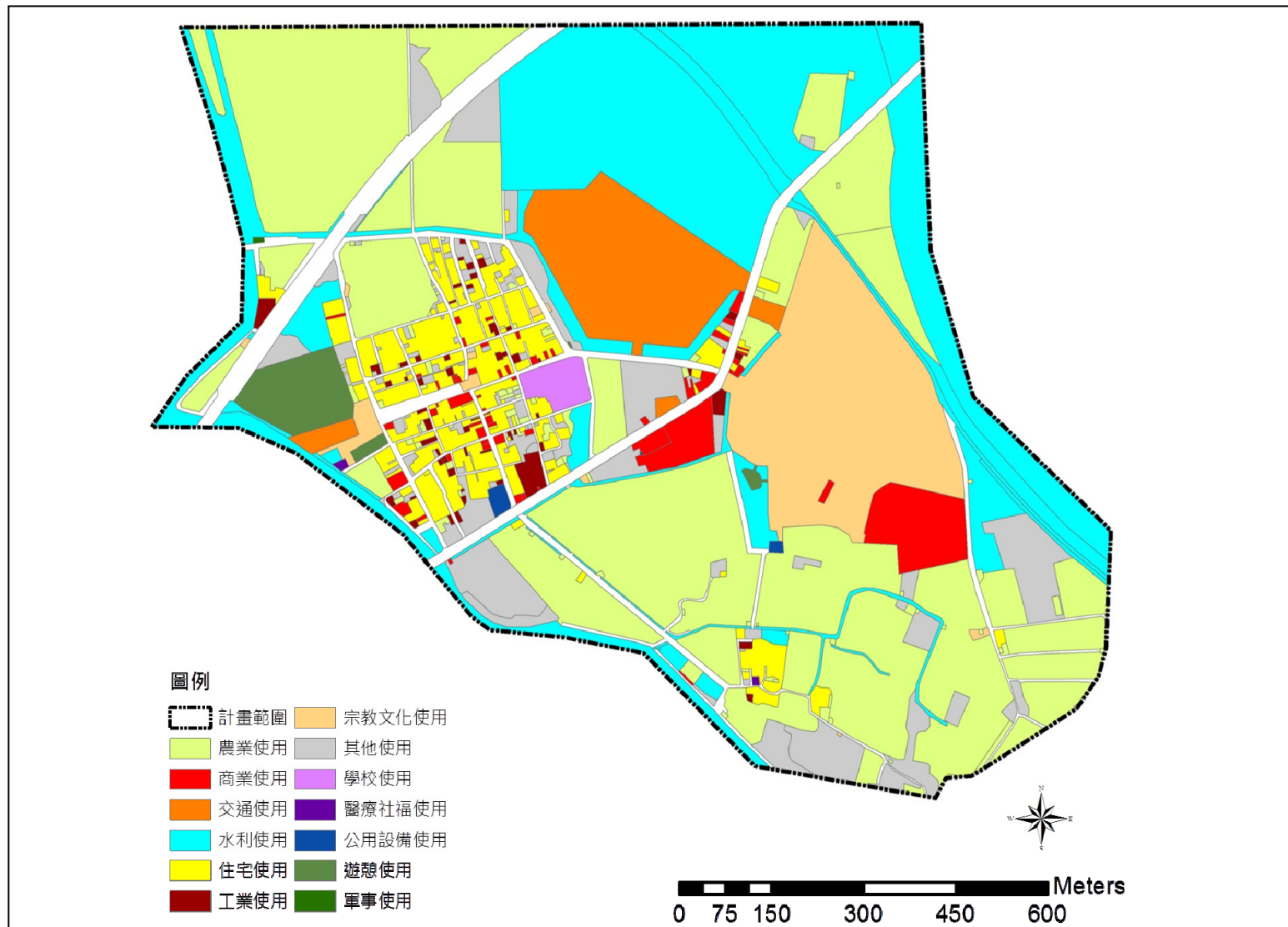


圖 3-1 南鯤鯓特定區計畫土地使用現況示意圖

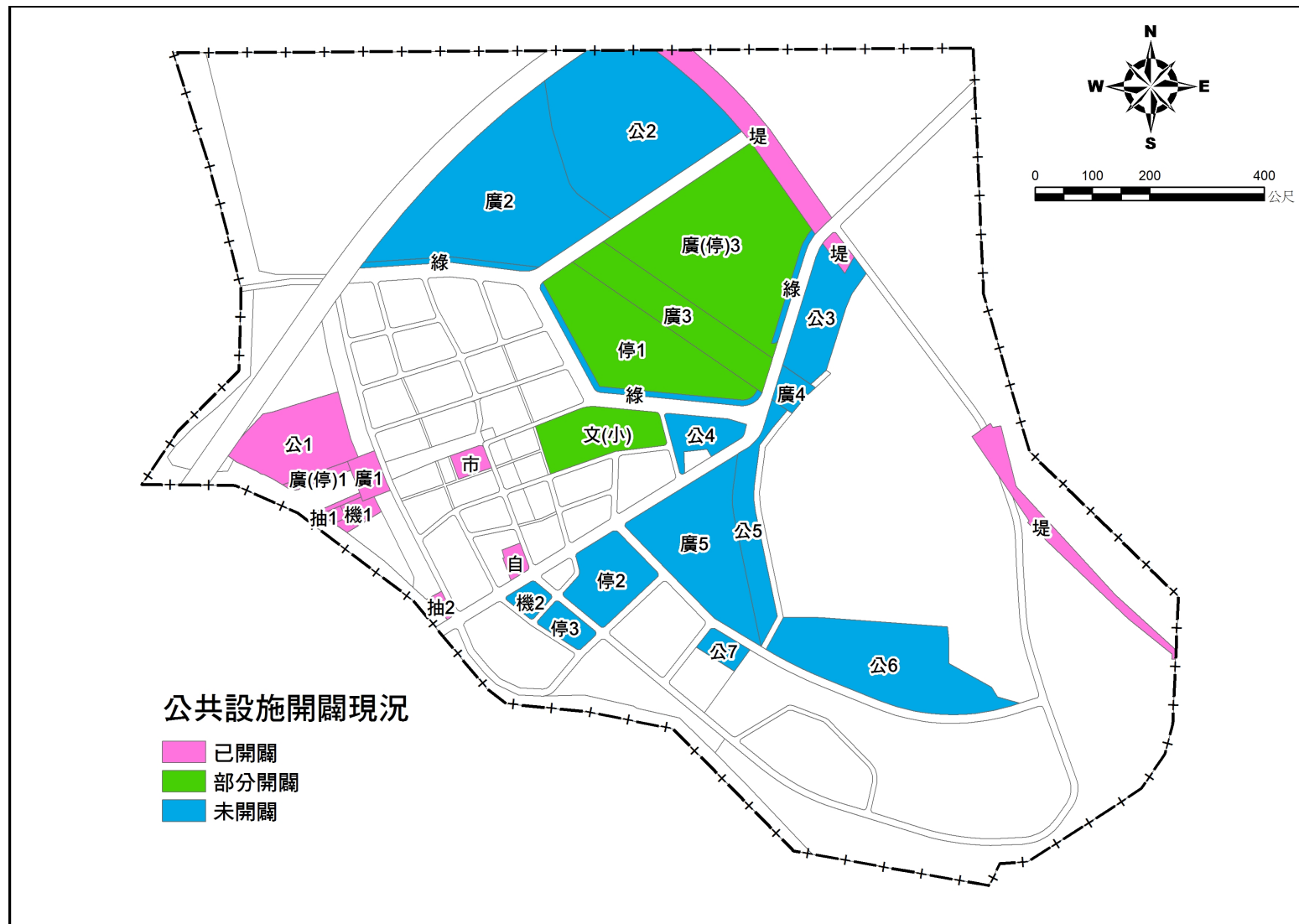


圖 3-2 南鯤鯓特定區計畫公共設施開闢情形示意圖



圖 3-3 南鯤鯓特定區計畫公共設施取得情形示意圖

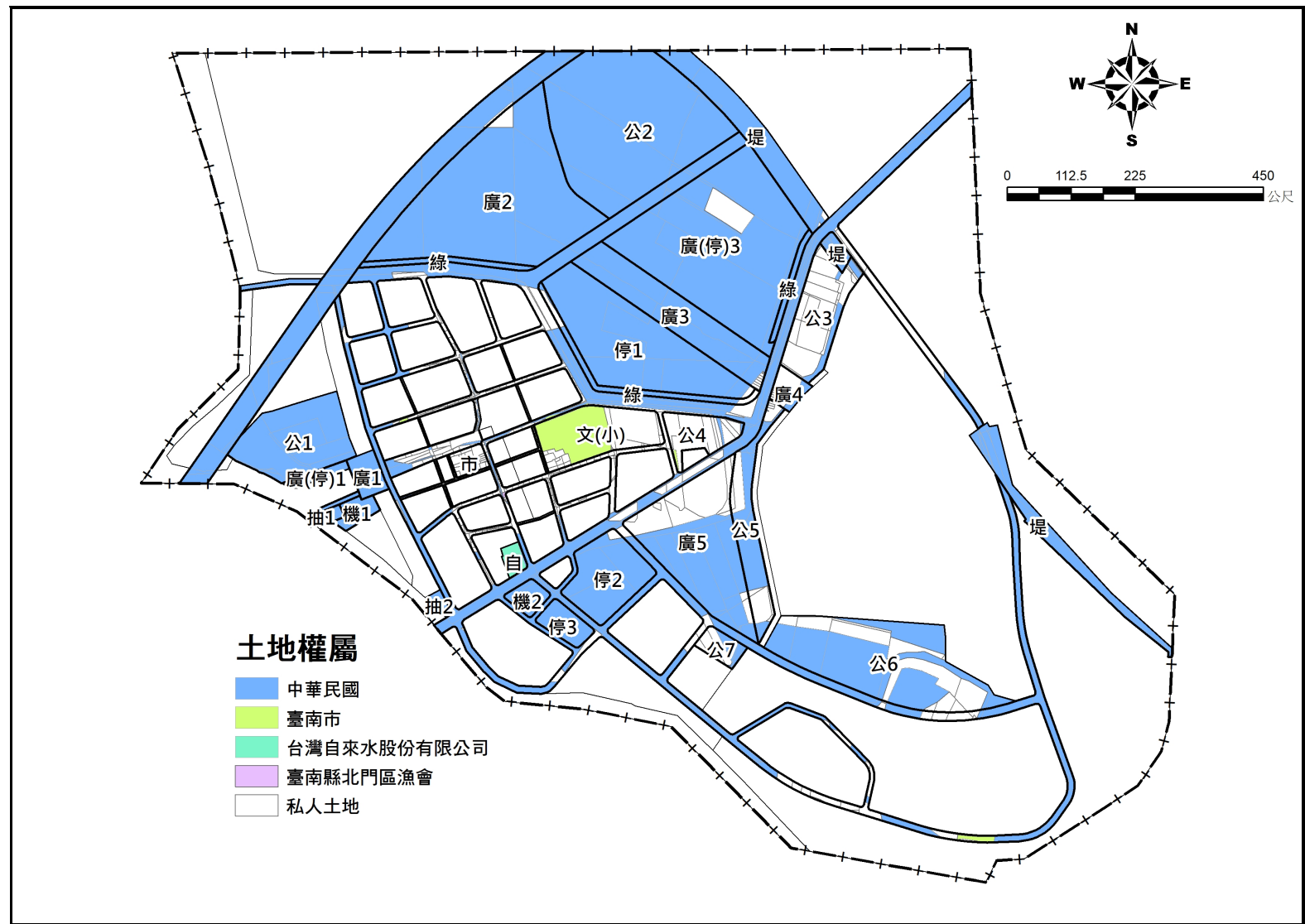


圖 3-4 南鯤鯓特定區計畫公共設施權屬分布圖

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 2,202 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，分派至南鯤鯓特定區計畫區人口數為 3,109 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都市計畫區之可容納人口總量為 3,900 人。

（四）計畫人口檢討結果

現行計畫人口數為 3,600 人，參考上述各項推估結果及辦理中「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）」（草案）之計畫人口調整為 3,100 人，建議維持計畫人口為 3,100 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	2,202 人
臺南市國土計畫（草案）分派	3,109 人
可容納人口總量推估	3,900 人

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 3,100 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。現行計畫文小用地面積 1.7190 公頃，不足需求面積 0.2810 公頃，文中用地面積 0.0000 公頃，不足需求面積 2.5000 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 5.9347 公頃、廣場用地（兼供停車場使用）面積 6.9931 公頃，已超過需求面積 8.8551 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 17.5083 公頃，惟現行計畫劃設面積 34.9269 公頃，已超過需求面積 17.4186 公頃。

表 4-2 南鯤鯓特定區計畫公共設施用地面積需求檢核表 (計畫人口：3,100 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		0.5749	依實際需要檢討之。	-	-
學校 用地	文小用地	1.7190	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 13.8 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學面積不得少於 2 公頃。	2.0000	-0.2810
	文中用地	-	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 16.7 m ² 。 2.都市計畫區內國民中學面積不得少於 2.5 公頃。	2.5000	-2.5000
	合計	1.7190	-	4.5000	-2.7810
遊憩 設施 用地	公園用地	17.1954	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%。	17.5083	+17.4186
	公園兼兒童遊樂場用地	-			
	綠地用地	1.0085			
	廣場用地	13.2264			
	廣場用地（兼供停車場使用）	6.9931*0.5=3.4966			
	合計	34.9269			
市場用地		0.2610	依實際需要檢討之。	-	-
停車 場用 地	停車場用地	5.9347	不得低於計畫區內車量預估數 20%之停車需求。	0.5761	+8.8551
	廣場兼停車場用地	6.9931*0.5=3.4966			
	合計	9.4313			
自來水事業用地		0.1918	依實際需要檢討之。	-	-
抽水站用地		0.1762	依實際需要檢討之。	-	-
堤防用地		2.9480	依實際需要檢討之。	-	-
行人專用道用地		0.5109	依實際需要檢討之。	-	-
道路用地		19.2732	依實際需要檢討之。	-	-

註：1.目標年學齡人口依 108 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×107 年北門區汽車持有率 309.75 輛/千人×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

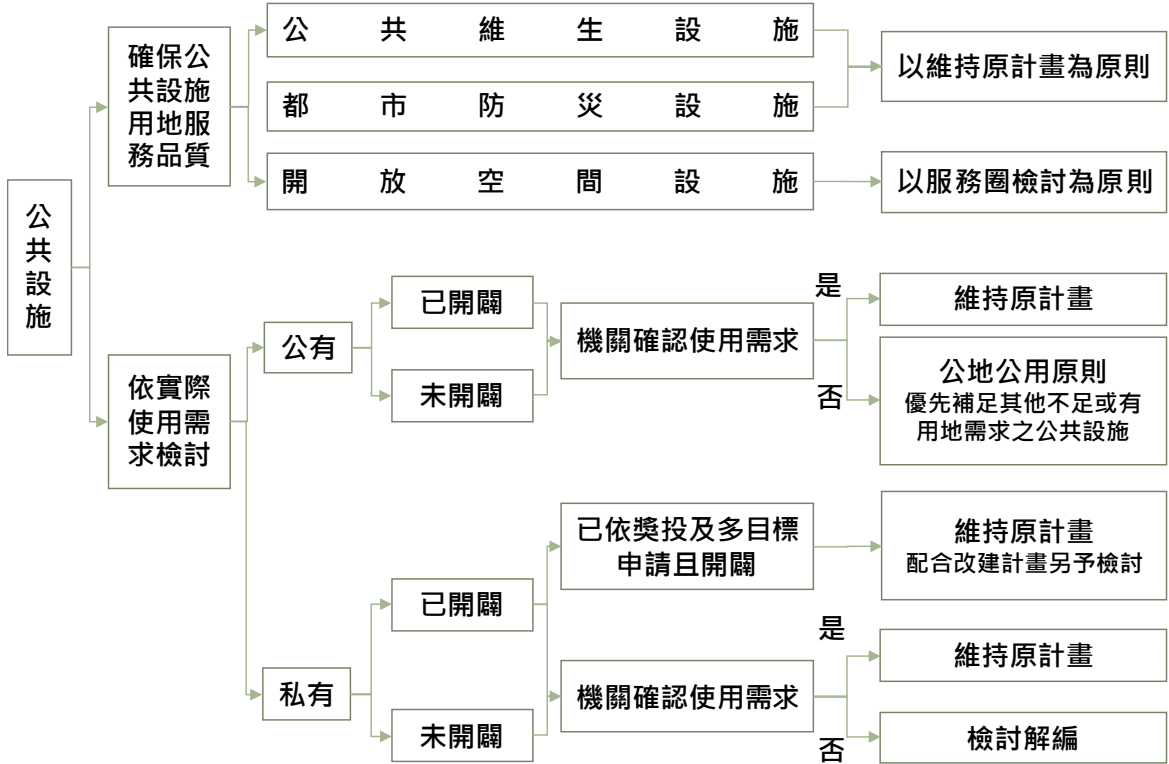


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

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、機關用地

現行計畫劃設機關用地 2 處，機 2 考量使用現況及觀光發展需求，於辦理中「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）草案」，解編為觀光遊憩服務專用區，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準外，其餘予以維持原計畫。

二、自來水事業用地

現行計畫劃設自來水事業用地 1 處，予以維持原計畫。

三、學校用地

現行計畫劃設學校用地共 1 處，文（小）除圍牆範圍內有使用需求外，其餘用地已無使用需求，於辦理中「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）草案」，部分解編為住宅區，部分調整為公園兼滯洪池用地，其餘維持原計畫，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

四、公園用地

現行計畫劃設公園用地 7 處，其中公 4 解編為住宅區；公 5 部分解編為觀光遊憩服務專用區及農業區、部分調整為廣場用地；公 6 解編為農業區；公 7 解編為農業區，皆納入辦理中「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）草案」，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準，另外公 3 解編為住宅區，以跨區重劃辦理、部分公 3 解編為保存區，以免予回饋辦理，其餘維持原計畫。

五、綠地

現行計畫劃設綠地 1 處，除部份調整為廣（道）、廣（停）用地，納入辦理中「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）草案」，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準外，其餘維持原計畫。

六、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 5 處，除廣 1 為因應蚵寮漁港發展需求，部分調整為港埠專用區；廣 5 部分考量觀光發展需求解編為觀光遊服務專用區，部分配合使用現況解編為農業區，納入辦理中「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）草案」，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準外，其餘維持原計畫。

七、廣場用地（兼供停車場使用）

現行計畫劃設廣（停）用地 3 處，除部分廣（停）1、部分廣（停）2 為因應蚵寮漁港發展需求，調整為港埠專用區，納入辦理中「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）草案」，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準外，其餘維持原計畫。

八、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 3 處，停 1 維持原計畫；停 2 部分解編為觀光遊憩服務專用區；停 3 解編為觀光遊憩服務專用區，皆納入辦理中「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）草案」，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

九、市場用地

現行計畫劃設市場用地 1 處，予以維持原計畫。

十、抽水站用地

現行計畫劃設抽水站用地 2 處，予以維持原計畫。

十一、堤防用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十二、行人專用道用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十三、道路用地

除配合使用現況予以檢討變更，納入辦理中「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）草案」，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準外，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。 - 廣2、廣(停)3
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。 - 公3(部分)	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 - 廣3、廣4
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。	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。
	系統性公共設施或事業用地。 - 自、堤
	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。 - 市
	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。

圖 5-1 南鯤鯓特定區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
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。	已無使用需求， 權屬單純，以捐 贈公共設施用地 辦理回饋。	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。	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。	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。 - 公3(部分)	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。
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。 - 公3(部分)				供民營化公營事 業體使用，解編 為事業專用區， 免予回饋。	
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。			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。	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。	
				已無使用需求， 解編恢復原分區。	

圖 5-2 南鯤鯓特定區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 3 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 南鯤鯓特定區計畫（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 100 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。	
2	部分公 3	公園用地（公 3） （1.3458 公頃）	住宅區（附） （0.9217 公頃） 廣場用地（附） （0.0238 公頃） 綠地用地（附） （0.1622 公頃） 道路用地（附） （0.2381 公頃） 附帶條件： 以市地重劃方式開發	1. 考量五項公共設施用地已超過檢討標準逾 17 公頃，為保障私有土地所有權人權益配合檢討公共設施保留地。 2. 公 3 用地原指定用途為供南鯤鯓代天府廟前視野景觀之維護需求，惟迄今尚未開闢，現況為雜林草地及零星臨時性建築。 3. 除南側鯤江段 128 及 119 地號（部分）等 2 筆土地檢討變更為保存區外，檢討後與廣 4 用地間夾雜之鯤江段 129-1 及 130-1 等 2 筆地號土地，考量形狀狹長無法使用，依鄰近分區建議變更為廣場用地，併同北側解編為住宅區範圍，納入整體開發區。	1. 變更案第 2 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
3	部分公 3	公園用地（公 3） （0.3270 公頃）	保存區（存 3） （0.3270 公頃）	公 3 用地南側南鯤鯓代天府持有之鯤江段 128 地號及公有之鯤江段 119 地號（部分）等 2 筆土地範圍，考量現況已供出入通行使用，爰併鄰近分區變更為保存區，免予回饋。	

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

單位:公頃

項目		變 1	變 2	變 3	小計
土地 使用 分區	保存區	調整 計畫 年期		+0.3270	+0.3270
	旅館區				
	遊樂區				
	住宅區		+0.9217		+0.9217
	商業區				
	加油站專用區				
	車站專用區				
	鹽田區				
	農業區				
	河川區				
	小計		+0.9217	+0.3270	+1.2487
公共 設施 用地	機關用地				
	自來水事業用地				
	學校用地				
	公園用地		-1.3458	-0.3270	-1.6728
	綠地用地		+0.1622		+0.1622
	廣場用地		+0.0238		+0.0238
	廣場用地(兼供停車場使用)				
	停車場用地				
	市場用地				
	行人專用道用地				
	道路用地		+0.2381		+0.2381
	抽水站用地				
	堤防用地				
	小計		-0.9217	-0.3270	-1.2487
合計			0.0000	0.0000	0.0000

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

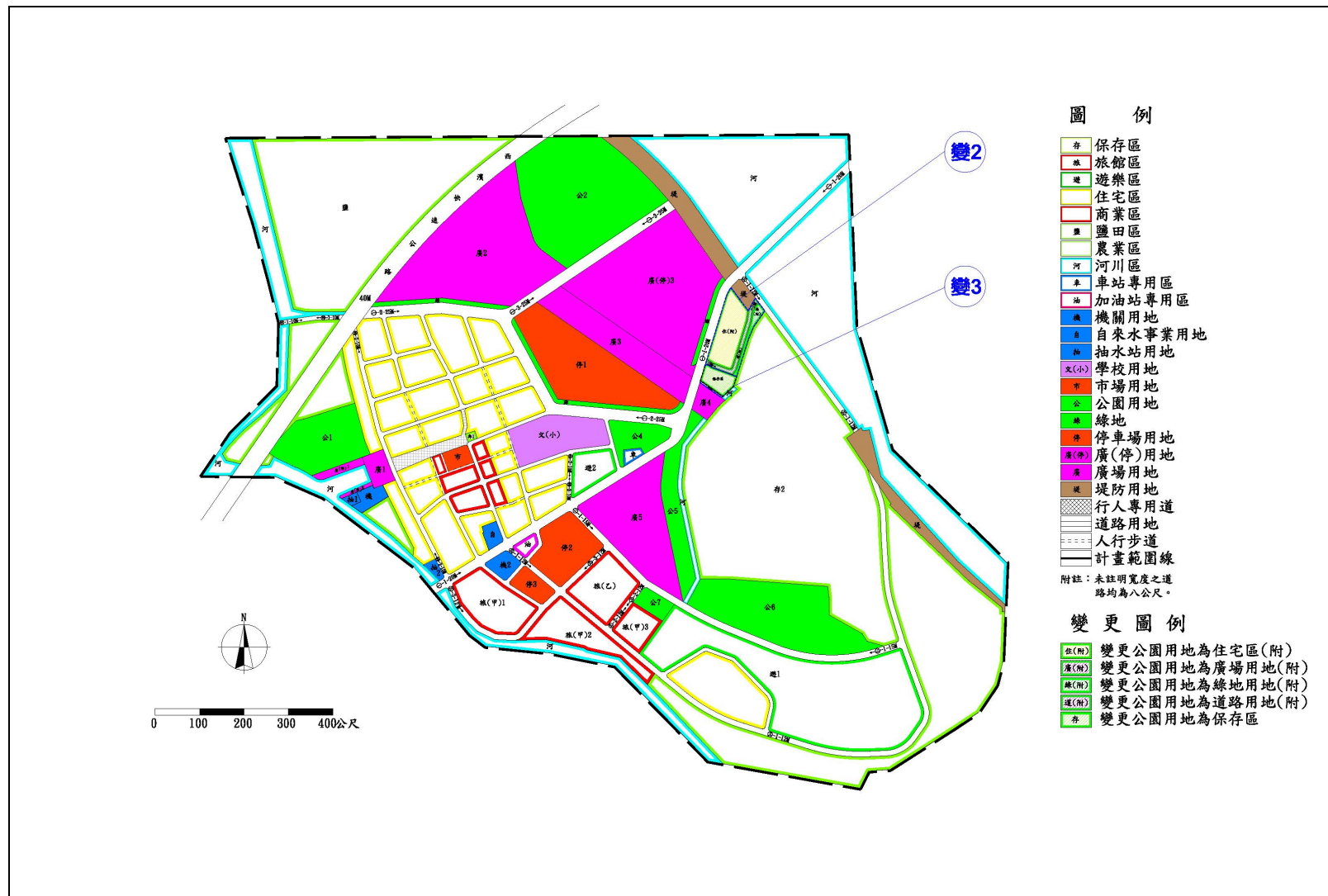


圖 5-3 南鯤鯓特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更位置示意圖

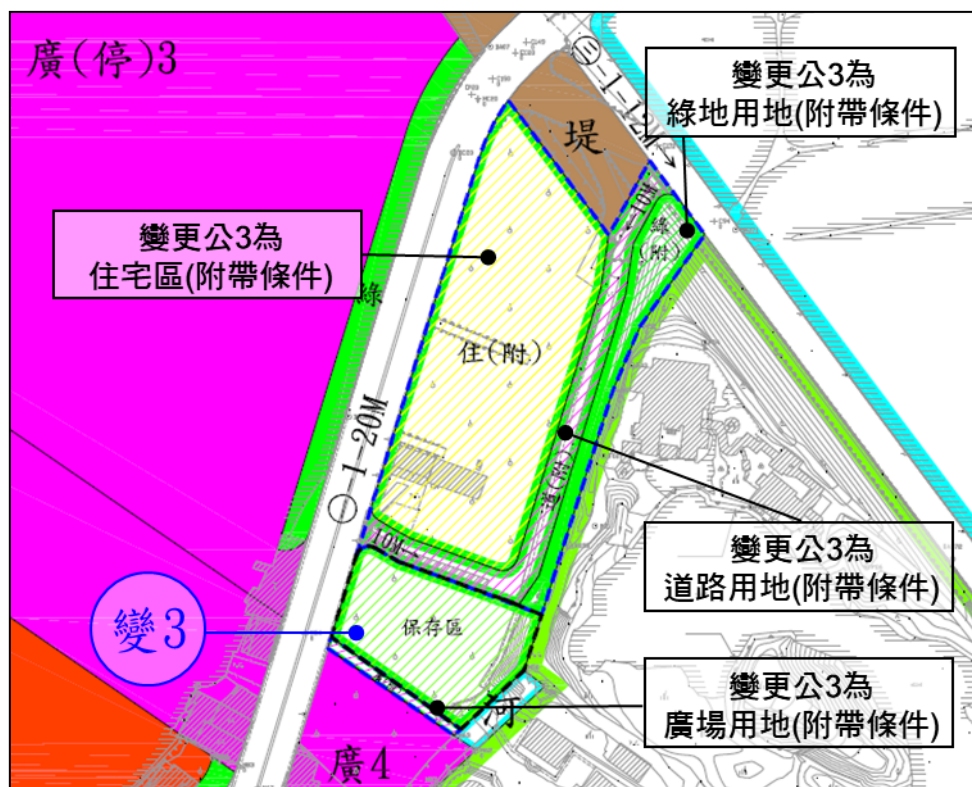


圖 5-4 變更內容綜理表編號第 2 案變更內容示意圖

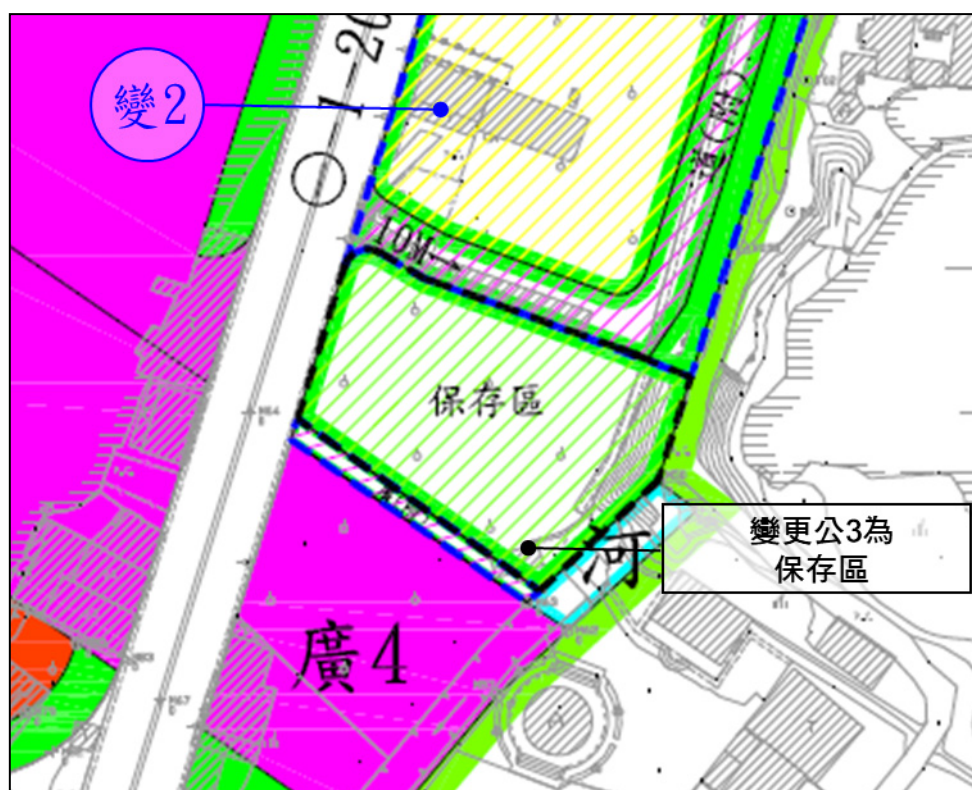


圖 5-5 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖

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 3,100 人，居住密度每公頃約 175 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設土地使用分區包含保存區、旅館區、遊樂區、住宅區、商業區、加油站專用區、車站專用區、鹽田區、農業區、河川區等，計畫面積合計 106.3190 公頃，佔本計畫面積 60.72%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設公共設施用地包含機關用地、自來水事業用地、學校用地、公園用地、綠地用地、廣場用地、廣場用地（兼供停車場使用）、停車場用地、市場用地、行人專用道用地、道路用地、抽水站用地、堤防用地等，計畫面積合計 68.7644 公頃，佔本計畫面積 39.28%，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)	佔總計畫面積百分比 (%)	佔都市發展用地面積百分比 (%)
土地使用分區	保存區	20.1395	+0.3270	20.4665	11.69	17.15
	旅館區	5.5330		5.5330	3.16	4.64
	遊樂區	9.5365		9.5365	5.45	7.99
	住宅區	15.5509	+0.9217	16.4726	9.41	13.80
	商業區	1.2359		1.2359	0.71	1.03
	加油站專用區	0.1778		0.1778	0.10	0.15
	車站專用區	0.1179		0.1179	0.07	0.10
	鹽田區	12.9640		12.9640	7.40	-
	農業區	14.8397		14.8397	8.48	-
	河川區	24.9751		24.9751	14.26	-
	小計	105.0703	+1.2487	106.3190	60.73	44.86
公共設施用地	機關用地	0.5749		0.5749	0.33	0.48
	自來水事業用地	0.1918		0.1918	0.11	0.16
	學校用地	1.7190		1.7190	0.98	1.44
	公園用地	17.1954	-1.6728	15.5226	8.87	13.00
	綠地用地	1.0085	+0.1622	1.1707	0.67	0.98
	廣場用地	13.2264	+0.0238	13.2502	7.57	11.10
	廣場用地 (兼供停車場使用)	6.9931		6.9931	3.99	5.86
	停車場用地	5.9347		5.9347	3.39	4.97
	市場用地	0.2610		0.2610	0.15	0.22
	行人專用道用地	0.5109		0.5109	0.29	0.43
	道路用地	19.2732	+0.2381	19.5113	11.14	16.35
	抽水站用地	0.1762		0.1762	0.10	0.15
	堤防用地	2.9480		2.9480	1.68	-
	小計	70.0131	-1.2487	68.7644	39.27	55.14
計畫面積合計		175.0834	+0.0000	175.0834	100.00	-
都市發展用地面積合計		119.3566	+0.0000	119.3566	-	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鹽田區、農業區、河川區及堤防用地。

表 6-2 公共設施用地明細表

公共設施用地		計畫面積(公頃)	位置或說明
類別	編號		
公園用地	公 1	2.2231	河川區東北側、廣(停)1 北側，保安公園
	公 2	6.4415	廣 2 東北側、堤防用地西側，區域性公園
	公 4	0.7865	文(小)與遊 2 東側
	公 5	1.3854	廣 5 東側、廣 4 南側、存 2 與河川區西側，區域性公園
	公 6	4.3334	存 2 南側、河川區東側，區域性公園
	公 7	0.3527	旅(甲)3 東北側
	小計	15.5226	-
綠地	綠	1.0085	廣(停)3 東側、停 1 與廣 2 南側，隔離綠帶
	綠(附)	0.1622	本次新增(原公 3 位置)
	小計	1.1707	-
廣場用地	廣 1	0.3809	河川區東側、公 1 東南側，供保安碼頭使用
	廣 2	6.6836	公 2 西南側、綠地北側，配合南鯤鯓廟軸線劃設
	廣 3	2.2881	廣(停)3 西南側、停 1 東北側，配合南鯤鯓廟軸線劃設
	廣 4	0.3322	公 3 南側、公 5 北側，配合南鯤鯓廟軸線劃設
	廣 5	3.5416	公 5 西側，廟會期間供陣頭、香客聚集點
	廣(附)	0.0238	本次新增(原公 3 位置)
	小計	13.2502	-
廣場用地(兼供停車場使用)	廣(停)1	0.1925	公 1 南側、河川區東北側、廣 1 西側
	廣(停)2	0.0616	河川區東南側、廣 1 西南角
	廣(停)3	6.7390	廣 3 東北側、堤防南側，廟會期間供陣頭、香客停車使用
	小計	6.9931	-
停車場用地	停 1	3.9150	廣 3 西南側，廟會期間供香客停車使用
	停 2	1.5742	旅(乙)西北側
	停 3	0.4455	旅(甲)1 東北側，供旅館區之遊(香)客使用
	小計	5.9347	-
市場用地		0.2610	存 1(保安宮)西南側，蚵寮零售市場
學校用地	文(小)	1.7190	蚵寮國小
機關用地	機 1	0.2736	抽 1 東側、廣(停)2 南側
	機 2	0.3013	加油站專用區西南側、旅(甲)1 北側、停 3 西北側
	小計	0.5749	-
抽水站用地	抽 1	0.0725	廣(停)2 南側、河川區東南側、保安碼頭西南角
	抽 2	0.1037	河川區東側
	小計	0.1762	-
堤防用地		2.9480	-
道路用地	道	19.2732	-
	道(附)	0.2381	本次新增(原公 3 位置)
	小計	19.5113	-
行人專用道用地		0.5109	存 1 西側、廣 1 東側、鄰里中心商業區北側
自來水用地		0.1918	機 2 北側，以台 17 線相隔

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

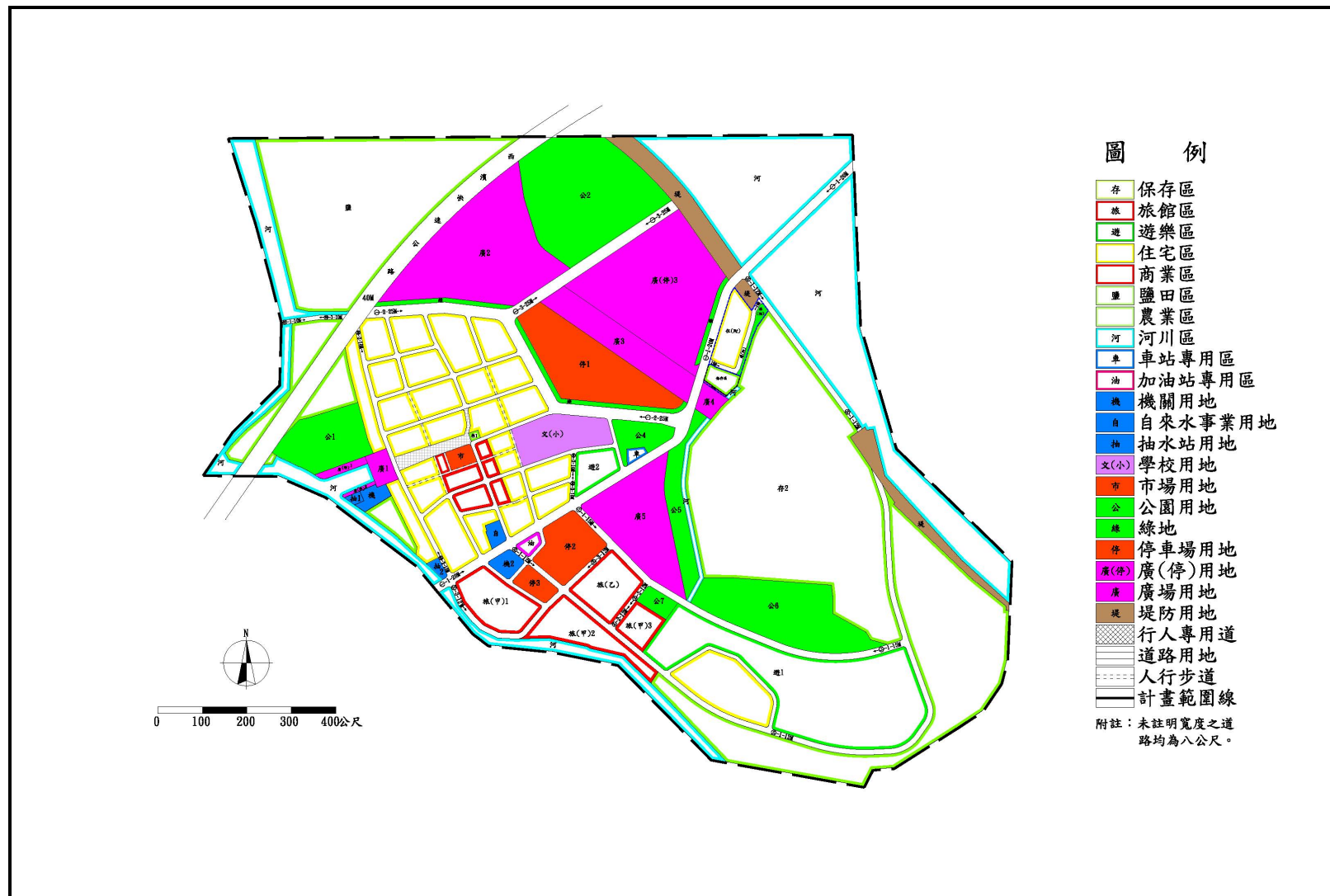


圖 6-1 變更後土地使用計畫示意圖

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系統及區內道路系統 2 種道路層級，其說明如下：

一、聯外道路系統

（一）主要道路

1. 西濱快速公路

西濱快速公路經過本特定區西北側，為北門地區主要聯外道路之一，北往嘉義、南至臺南，計畫寬度 40 公尺。

2. 臺 17 號省道

⊖-1 號計畫道路（即臺 17 號省道），北往嘉義、南至臺南，計畫寬度 20 公尺。

（二）次要道路

1. ⊖-2 號道路

自⊖-1 號道路往西至西濱快速公路，計畫寬度 25 公尺。

2. ⊖-3 號道路

自⊖-2 號道路往東北至急水溪堤防，計畫寬度 25 公尺。

3. ⊖-1 號道路

自⊖-1 號道路（「廣 5」廣場用地西側）往東南至⊖-1 號道路，計畫寬度 15 公尺。

二、區內道路系統

（一）主要道路

1. ⊖-1 號道路

自存 2 保存區（南鯤鯓廟）北端堤防外側沿存 2 繞一外環至⊖-1 號道路，計畫寬度 12 公尺。

2. ㊟-2 號道路

公 7 西側，自㊟-1 號道路往西南至㊟-1 道路，計畫寬度 12 公尺。

3. ㊟-3 號道路

自計畫區南端㊟-1 號道路往東沿計畫區旅（甲）1、停 3、停 2 向北至㊟-1 號道路，計畫寬度 12 公尺。

（二）次要道路

1. ㊟-1 號道路

自西濱快速道路往西至計畫區西界，計畫寬度 10 公尺。

2. ㊟-2 號道路

自西濱快速道路往南至㊟-1 號道路，計畫寬度 10 公尺。

3. ㊟-3 號道路

自文（小）南側往南至㊟-1 號道路，計畫寬度 10 公尺。

4. 其他

計畫區內未編號之 8 公尺次要道路為出入道路；另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

三、行人專用道

為配合保安碼頭、蚵寮五王廟（保安宮）之整體發展實際需要，將該廟前通道劃設為行人專用道。

表 6-3 本計畫區計畫道路編號一覽表

編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	道路長度 (公尺)	備註
西濱 快速 公路	自計畫區北端往西南至計畫區西端	40	1,008	聯外主要道路
⊖-1	自計畫區東北端往西南至計畫區西南端	20	1,390	聯外主要道路
⊖-2	自⊖-1 號道路往西至西濱快速公路	25	836	聯外次要道路
⊖-3	自⊖-2 號道路往東北至急水溪堤防	25	459	聯外次要道路
⊖-1	自⊖-1 號道路(廣 5 廣場用地西側)往東南至⊖-1 號道路	15	865	聯外次要道路
⊖-1	自存 2 保存區(南鯤鯓廟)北端堤防外側沿存 2 繞一外環至⊖-1 號道路	12	3,131	區內主要道路
⊖-2	公 7 西側, 自⊖-1 號道路往西南至⊖-1 道路	12	150	區內主要道路
⊖-3	自計畫區南端⊖-1 號道路往東沿計畫區旅(甲)1、停 3、停 2 向北至⊖-1 號道路	12	512	區內主要道路
⊖-1	自西濱快速道路往西至計畫區西界	10	141	區內次要道路
⊖-2	自西濱快速道路往南至⊖-1 號道路	10	604	區內次要道路
⊖-3	自文(小)南側往南至⊖-1 號道路	10	123	區內次要道路
—	未編號及註明寬度之道路	8	3,650	區內次要及出入道路
—	行人專用道	23-25	175	行人專用道
—	行人專用道	8	60	行人專用道
—	人行步道	4	866	人行步道

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。

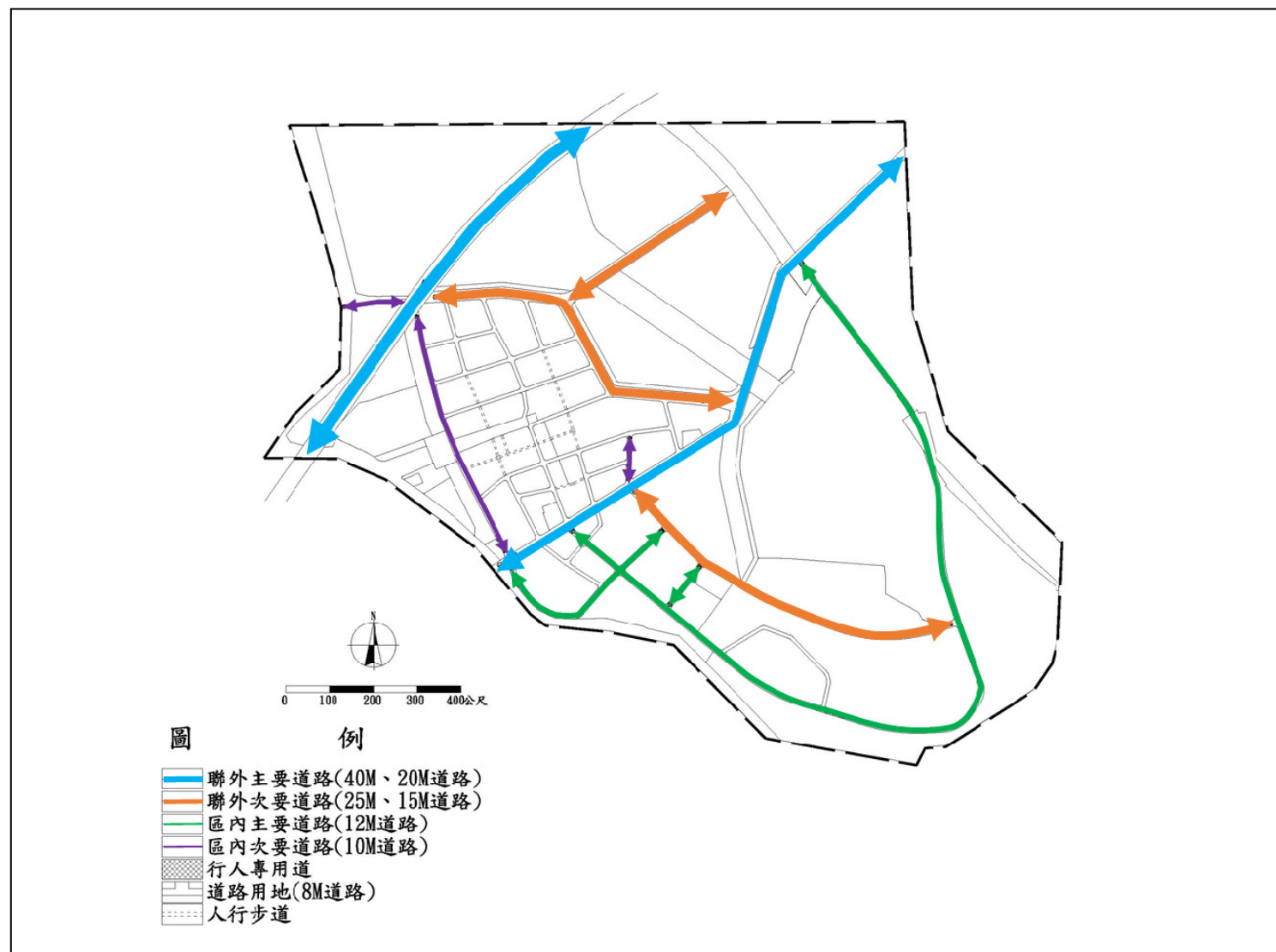


圖 6-2 變更後交通系統計畫示意圖

第五節 附帶條件地區

本次通盤檢討後新增 1 處附帶條件地區，包含市地重劃整體開發，詳表 6-4、表 6-5 及圖 6-3～圖 6-4。

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	部分公 3	1.3458	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 2

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（變 2）

項目		變更後	
		面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	住宅區	0.9217	68.49
	小計	0.9217	68.49
公共設施用地	綠地	0.1622	12.05
	廣場用地	0.0238	1.77
	道路用地	0.2381	17.69
	小計	0.4241	31.51
總計		1.3458	100.00

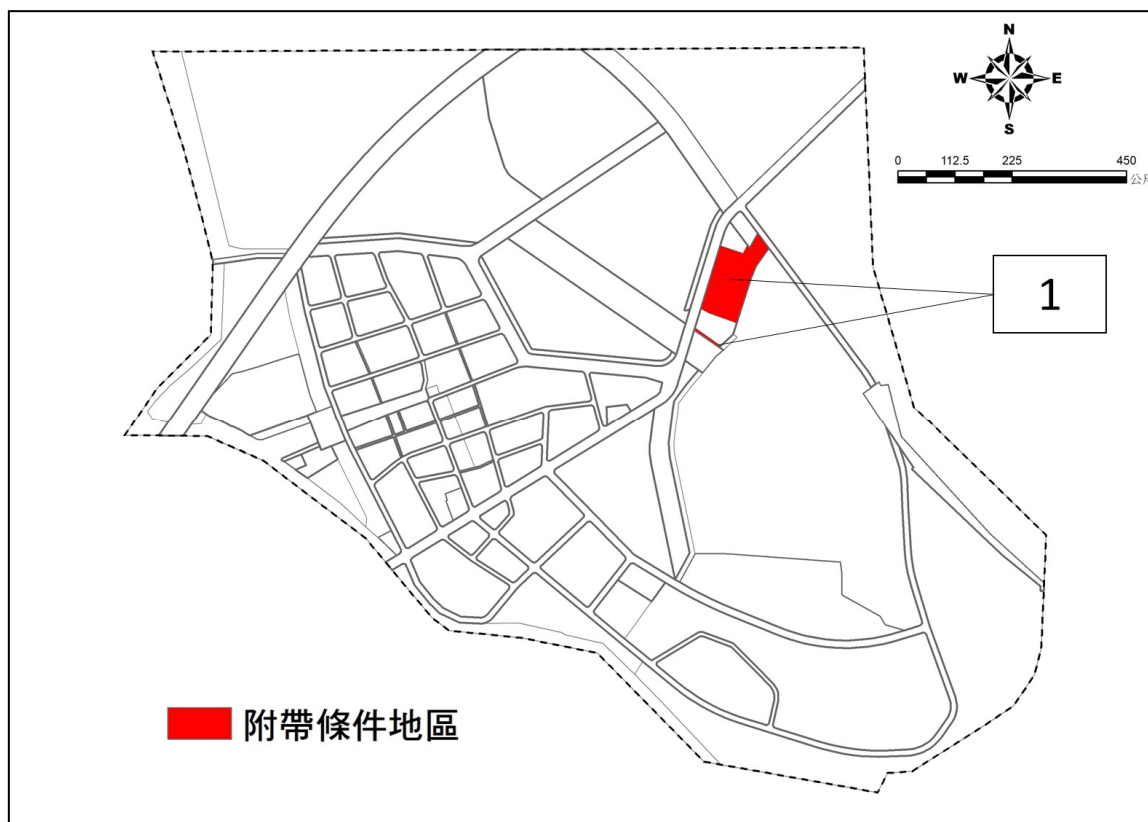


圖 6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖



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

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	捐贈	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計			
廣場用地	廣 2	6.6836	✓				118	10	197	324	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	廣 3	2.2881	✓				50	4	84	138	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	廣 4	0.3322	✓				294	24	489	808	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	廣(附)	0.0238		✓			29	2	48	79	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
廣場用地 (供停車場使用)	廣(停)3	6.7390	✓				401	33	669	1,104	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
綠地	綠	1.0085	✓				124	10	207	341	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	綠(附)	0.1622		✓			195	16	324	535	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
市場用地		0.2610	✓				313	26	522	861	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
堤防用地		2.9480	✓				22	2	36	60	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
行人專用道用地		0.5109	✓				157	13	262	432	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
道路用地	道	19.2732	✓				5,625	469	9,376	15,470	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	道(附)	0.2381		✓			286	24	476	786	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 1 南鯤鯓公共設施用地分析表

附表 1 南鯤鯓特定區計畫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	說明
公園用地	公 1	2.2231	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 2	6.4415	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 3	1.6728	部分解編	市地重劃	○	1.公 3 原係為供南鯤鯓代天府廟前視野景觀之維護需求而劃設，現況未開闢。為保障私有地土地所有權人權益，將非屬南鯤鯓代天府持有之土地範圍予以解編為住宅區，因土地權屬複雜，以市地重劃開發，並配合重劃配地及工程接管需求，劃設 10M 計畫道路。 2.南側南鯤鯓代天府持有之鯤江段 128 地號及國有之鯤江段 119 地號(部分)等 2 筆土地範圍，考量現況已供出入通行使用，予以解編為保存區。 3.南鯤鯓代天府持有土地與廣場用地(廣 4)尚夾雜鯤江段 129-1 及 130-1 地號等 2 筆私有土地，考量基地形狀畸零狹長，解編亦難以開發利用，予以調整為廣場用地。
			部分調整公設名稱			
			部分解編	免予回饋		
			部分調整公設名稱			
	公 4	0.7865	解編	免予回饋 市地重劃	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
	公 5	1.3854	部分解編	免予回饋	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
			部分調整公設名稱	市地重劃		
	公 6	4.3334	解編	免予回饋	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
	公 7	0.3527	解編	免予回饋	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
綠地	綠	1.0085	部分解編	市地重劃	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
			部分調整公設名稱	徵購		
廣場用地	廣 1	0.3809	部分調整公設名稱	-	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
	廣 2	6.6836	保留	徵購	-	私有地零星且夾雜於道路用地

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	說明
						間，解編亦無法開發利用。
	廣 3	2.2881	保留	徵購	-	依 108 年 12 月 23 日市都委決議，依市地重劃參與意願問卷調查結果，考量無意願參與市地重劃之土地係位於廣 3 用地範圍內且現有合法建物，故將廣 3 廣場用地剔除市地重劃範圍，予以維持原計畫。
	廣 4	0.3322	保留	徵購	-	考量南鯤鯓代天府舉辦宗教活動及維持出入動線意象，廟前視野景觀尚有維持需求。
	廣 5	3.5416	部分解編	免予回饋 市地重劃	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
廣場用地 (兼供停車場使用)	廣(停)1	0.1925	部分調整 公設名稱	-	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
	廣(停)2	0.0616	部分調整 公設名稱	-	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
	廣(停)3	6.7390	保留	徵購	-	私有地夾雜於廣(停)用地間，解編亦無法開發利用。
停車場用地	停 1	3.9150	保留	市地重劃	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
	停 2	1.5742	部分解編 部分保留	市地重劃	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
	停 3	0.4455	解編	市地重劃	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
市場用地	市	0.2610	保留	徵購	-	現況已開闢為蚵寮零售市場。
學校用地	文小	1.7190	部分解編	市地重劃	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
機關用地	機 1	0.2736	保留	-	-	權屬皆為公有。
	機 2	0.3013	解編	市地重劃	-	已納入南鯤鯓四通辦理(部都委審議中)。
抽水站用地	抽 1	0.0725	保留	-	-	權屬皆為公有。
	抽 2	0.1037	保留	-	-	權屬皆為公有。
堤防用地	堤	2.9480	保留	徵購	-	系統性公共設施。
道路用地	道	19.2732	保留	徵購	-	系統性公共設施。
行人專用 道用地	行	0.5109	保留	徵購	-	系統性公共設施。
自來水事業用地	自	0.1918	保留		-	已取得。

附表 2 配合公共設施用地專案通盤檢討
及第四次通盤檢討計畫(草案)
檢討後計畫面積增減表

**附表二 配合公共設施用地專案通盤檢討及第四次通盤檢討計畫(草案)檢討後計畫
面積增減表**

項目		現行計畫 面積 (公頃)	公設專通 增減面積 (公頃)	四通 增減面積 (公頃)	總增減 面積 (公頃)	檢討後計畫		
						面積 (公頃)	佔總面積 百分比 (%)	佔都市發展 用地百分比 (%)
土地 使用 分區	保存區	20.1395	+0.3270		+0.3270	20.4665	11.69	19.77
	旅館區	5.5330		-5.5330	-5.5330	0.0000	0.00	0.00
	遊樂區	9.5365		-9.5365	-9.5365	0.0000	0.00	0.00
	住宅區	15.5509	+0.9217	+1.8382	+2.7599	18.3108	10.46	17.69
	商業區	1.2359				1.2359	0.70	1.19
	加油站專用區	0.1778		-0.1778	-0.1778	0.0000	0.00	0.00
	車站專用區	0.1179		-0.1179	-0.1179	0.0000	0.00	0.00
	鹽田區	12.964				12.9640	7.40	-
	農業區	14.8397		+16.3067	+16.3067	31.1464	17.79	-
	河川區	24.9751		-0.4671	-0.4671	24.5080	14.00	-
	觀光遊憩服務專用區	-		+8.1187	+8.1187	8.1187	4.64	7.84
	產業專用區	-		+0.9629	+0.9629	0.9629	0.55	0.93
	港埠專用區	-		+0.6103	+0.6103	0.6103	0.35	0.59
	小計	105.0703	+1.2487	+12.0045	+13.2532	118.3235	67.58	48.01
公共 設施 用地	機關用地	0.5749		-0.3013	-0.3013	0.2736	0.16	0.26
	自來水事業用地	0.1918				0.1918	0.11	0.19
	學校用地	1.7190		-0.6220	-0.6220	1.0970	0.63	1.06
	公園用地	17.1954	-1.6728	-6.8580	-8.5308	8.6646	4.95	8.37
	公園兼滯洪池用地	-		+0.4445	+0.4445	0.4445	0.25	0.43
	綠地用地	1.0085	+0.1622	-0.0509	+0.1113	1.1198	0.64	1.08
	廣場用地	13.2264	+0.0238	-3.4804	-3.4566	9.7698	5.58	9.44
	廣場用地(兼供停車場使用)	6.9931		-0.0393	-0.0393	6.9538	3.97	6.72
	廣場用地兼供道路使用	-		+0.0189	+0.0189	0.0189	0.01	0.02
	停車場用地	5.9347		-0.4611	-0.4611	5.4736	3.13	5.29
	市場用地	0.2610				0.2610	0.15	0.25
	行人專用道用地	0.5109				0.5109	0.29	0.49
	道路用地	19.2732	+0.2381	-0.6549	-0.4168	18.8564	10.77	18.22
	抽水站用地	0.1762				0.1762	0.10	0.17
	堤防用地	2.9480				2.9480	1.68	-
	小計	70.0131	-1.2487	-12.0045	-13.2532	56.7599	32.42	51.99
計畫面積合計		175.0834	+0.0000	+0.0000	+0.0000	175.0834	100.00	-
都市發展用地面積合計		119.3566	+0.0000	-15.8396	-15.8396	103.5170	-	100.00

註：1.表內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含鹽田區、農業區、河川區及堤防用地之面積。