

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市新營區民治路36號(民治市政中心)

承辦人：林純玉

電話：06-2991111#6261

傳真：06-6325430

電子信箱：aerin3024@mail.tainan.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國109年11月23日

發文字號：府都規字第1091399987號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送「變更楠西都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」、「變更玉井都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」、「變更將軍(漚汪地區)都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」、「變更六甲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」相關書圖文件，請提交鈞部都市計畫委員會審議，請查照。

說明：

- 一、各計畫案計畫書20份、計畫圖2份。
- 二、本市都市計畫委員會第92次（審議案件第二案-楠西、第三案-玉井、第四案-將軍(漚汪)）、第93次(審議案件第五案-六甲)會議紀錄各1份。
- 三、各案公開展覽計畫書、計畫圖、登報資料、政府公告、網站公告及公開說明會簽到簿各1份。
- 四、各案公告徵求意見登報資料及公告文各1份。
- 五、各案檔案光碟片1份。

正本：內政部

副本：內政部中部辦公室(含附件)、臺南市楠西區公所、臺南市玉井區公所、臺南市將軍區公所、臺南市六甲區公所、長豐工程顧問股份有限公司、本府都市發展局

市長黃偉哲

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

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 109 年 11 月

報部編時地家

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	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。 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。	
	公 開 展 覽	自民國 108 年 10 月 31 日起 60 天。	
	公 開 展 覽 說 明 會	民國 108 年 11 月 25 日於將軍區公所舉辦。	
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 109 年 8 月 21 日第 92 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	

報部編時直家

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
第五節	附帶條件內容	4-10
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
附表一、公共設施用地分析表		
附表二、將軍(漚汪地區)都市計畫公共設施公告現值示意圖		

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	5-11
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 3-1 案變更內容示意圖	5-12
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 3-2 案變更內容示意圖	5-12
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 3-3 案變更內容示意圖	5-13
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 3-4 案變更內容示意圖	5-13
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 3-5 案變更內容示意圖	5-14
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 3-6 案變更內容示意圖	5-14
圖 5-10	變更內容綜理表編號第 3-7 案變更內容示意圖	5-15
圖 5-11	變更內容綜理表編號第 3-8 案變更內容示意圖	5-15
圖 5-12	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖	5-16
圖 5-13	變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖	5-16
圖 5-14	變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖	5-17
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	6-11
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	6-12

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 3-2	將軍(漚汪地區)都市計畫土地使用現況面積表	3-1
表 3-3	將軍(漚汪地區)都市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	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 4-3	私有公共設施用地檢討原則表	4-6
表 4-4	道路用地檢討原則表	4-8
表 4-5	跨區重劃公共設施用地規劃原則表	4-9
表 4-6	附帶條件編號及內容對照表	4-10
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	5-10
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

報部編時地家

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。

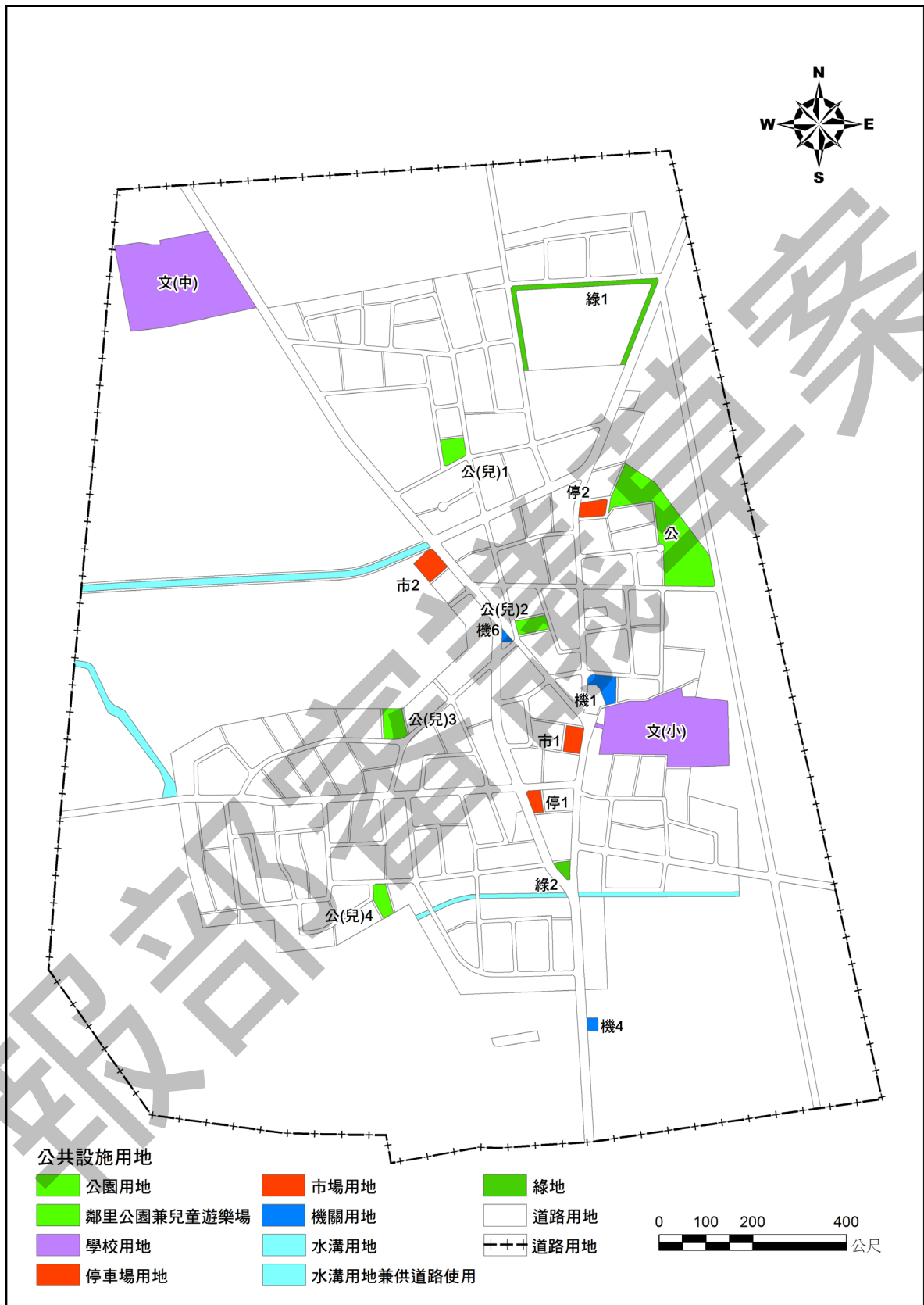


圖 1-1 將軍(滬汪地區)都市計畫檢討範圍示意圖

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 年發布實施第二次通盤檢討，民國 98 年發布實施中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討，民國 104 年發布實施農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，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、嘉昌兩里之部分，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。

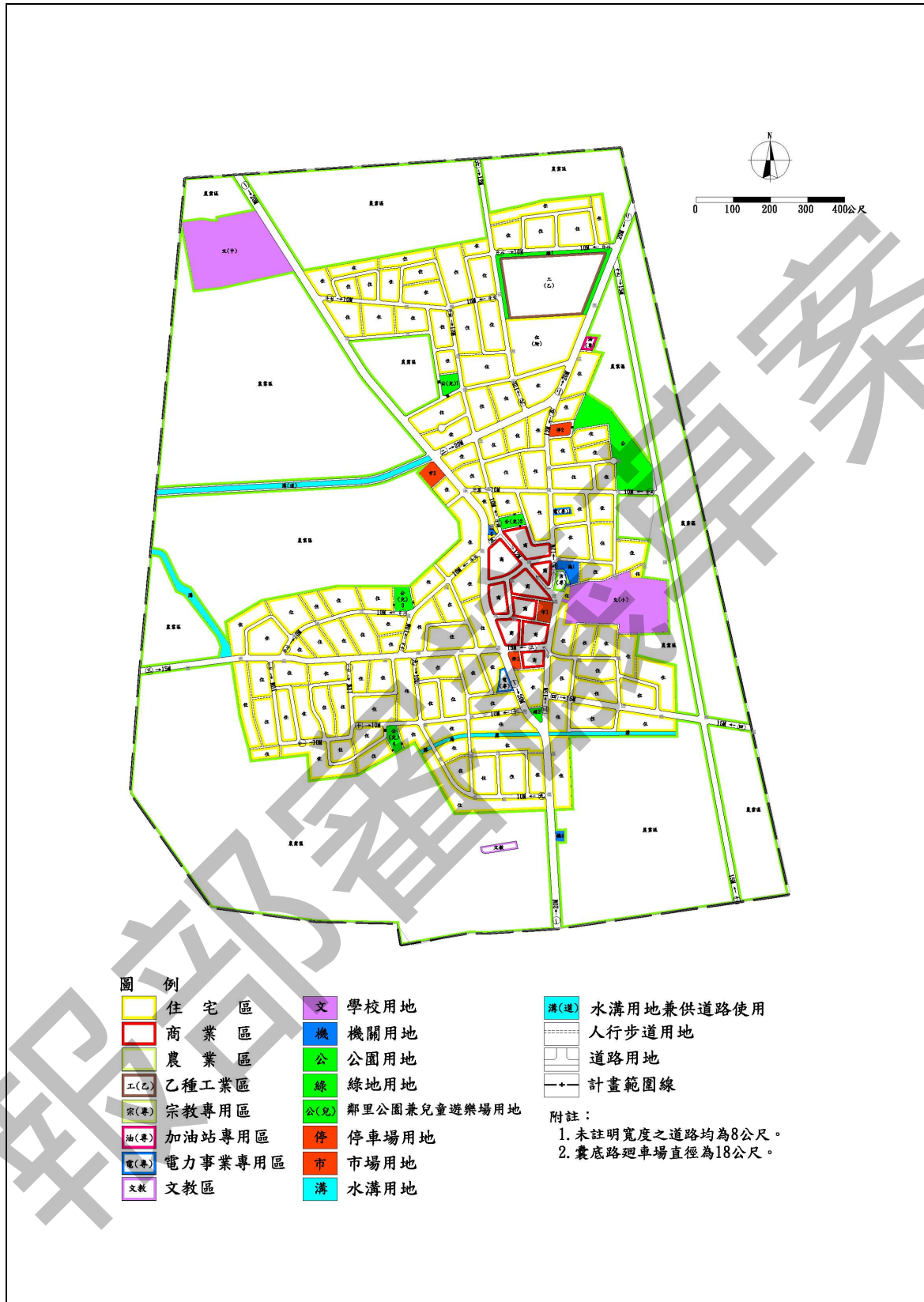


圖 2-1 將軍(漚汪地區)都市計畫現行計畫示意圖

報部編時地家

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 6,686 人，佔將軍區人口總數 34.54%，將軍區 108 年人口總數為 19,353 人，佔臺南市人口總數 1.03%；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-0.52%。

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
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%	1,883,831	-0.15%
108	6,686	-0.33%	19,353	-1.58%	1,880,906	-0.15%
平均	6,751	-0.52%	19,845	-1.21%	1,884,567	-0.03%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里(西甲里、長榮里、忠嘉里)統計資料推估。

資料來源：臺南市民政局人口統計資料(108 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%。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%
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(漚汪地區)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(漚汪地區)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%
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。

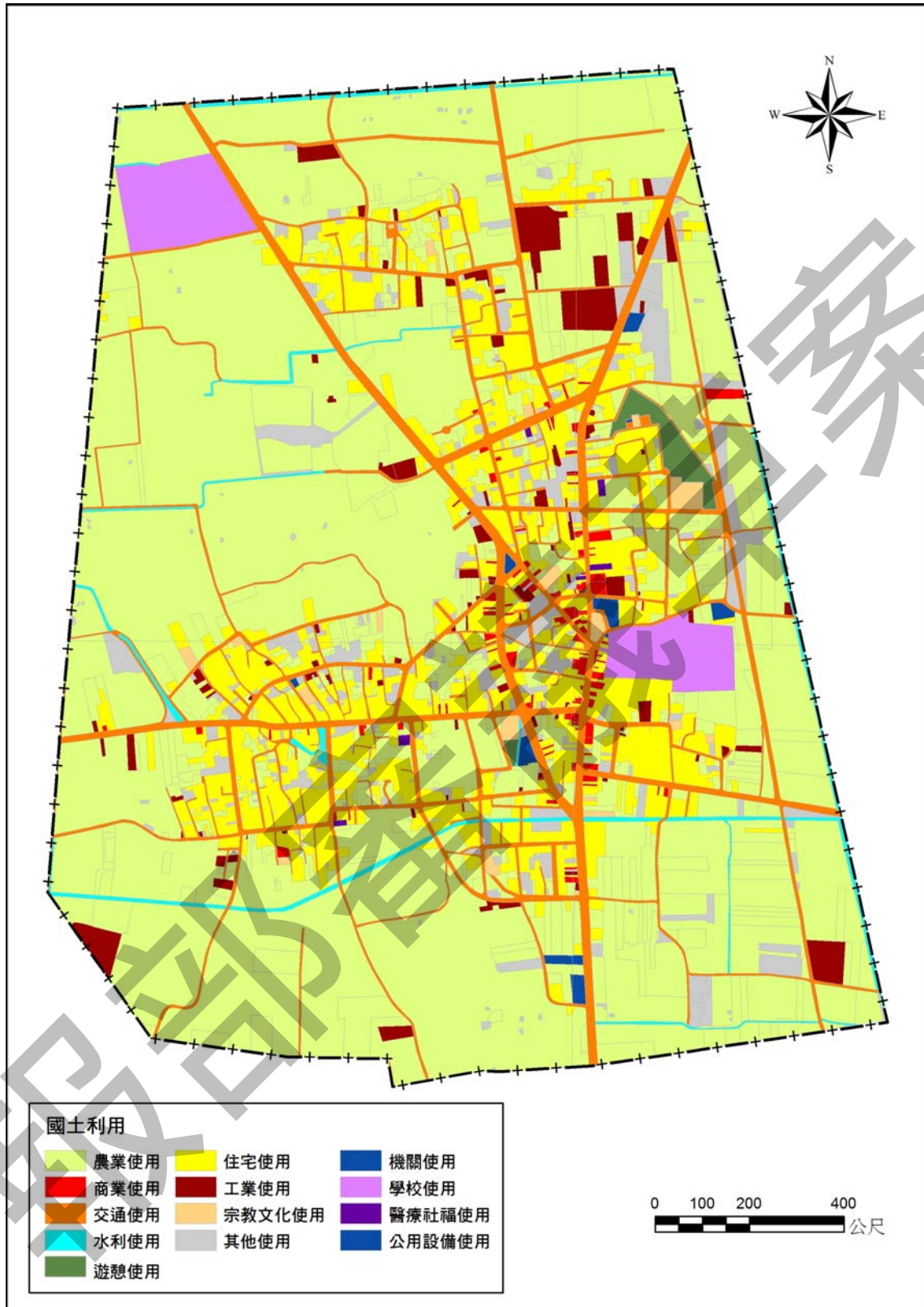


圖 3-1 將軍(滬汪地區)都市計畫土地使用現況示意圖

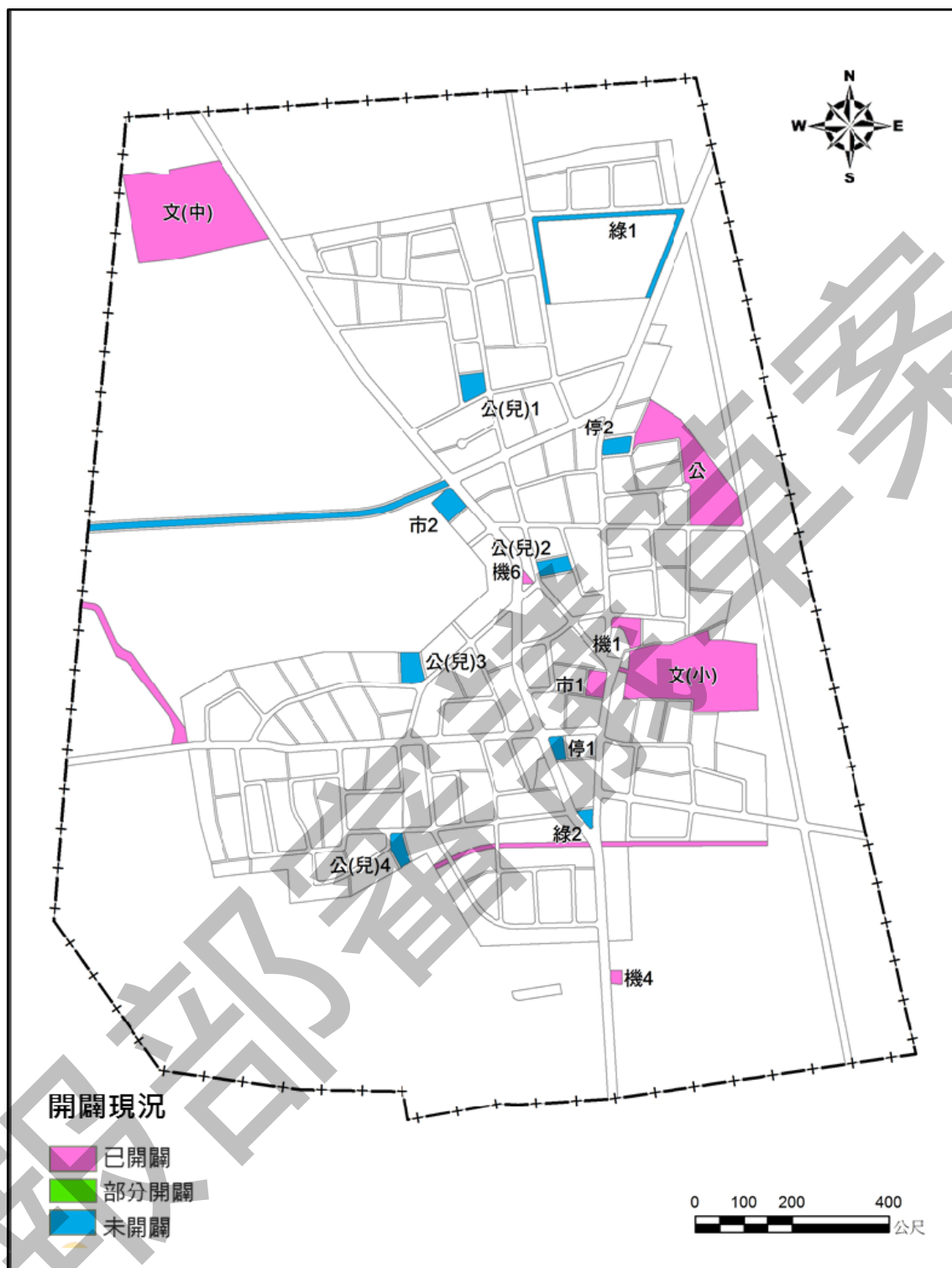


圖 3-2 將軍(滬汪地區)都市計畫公共設施開闢情形示意圖

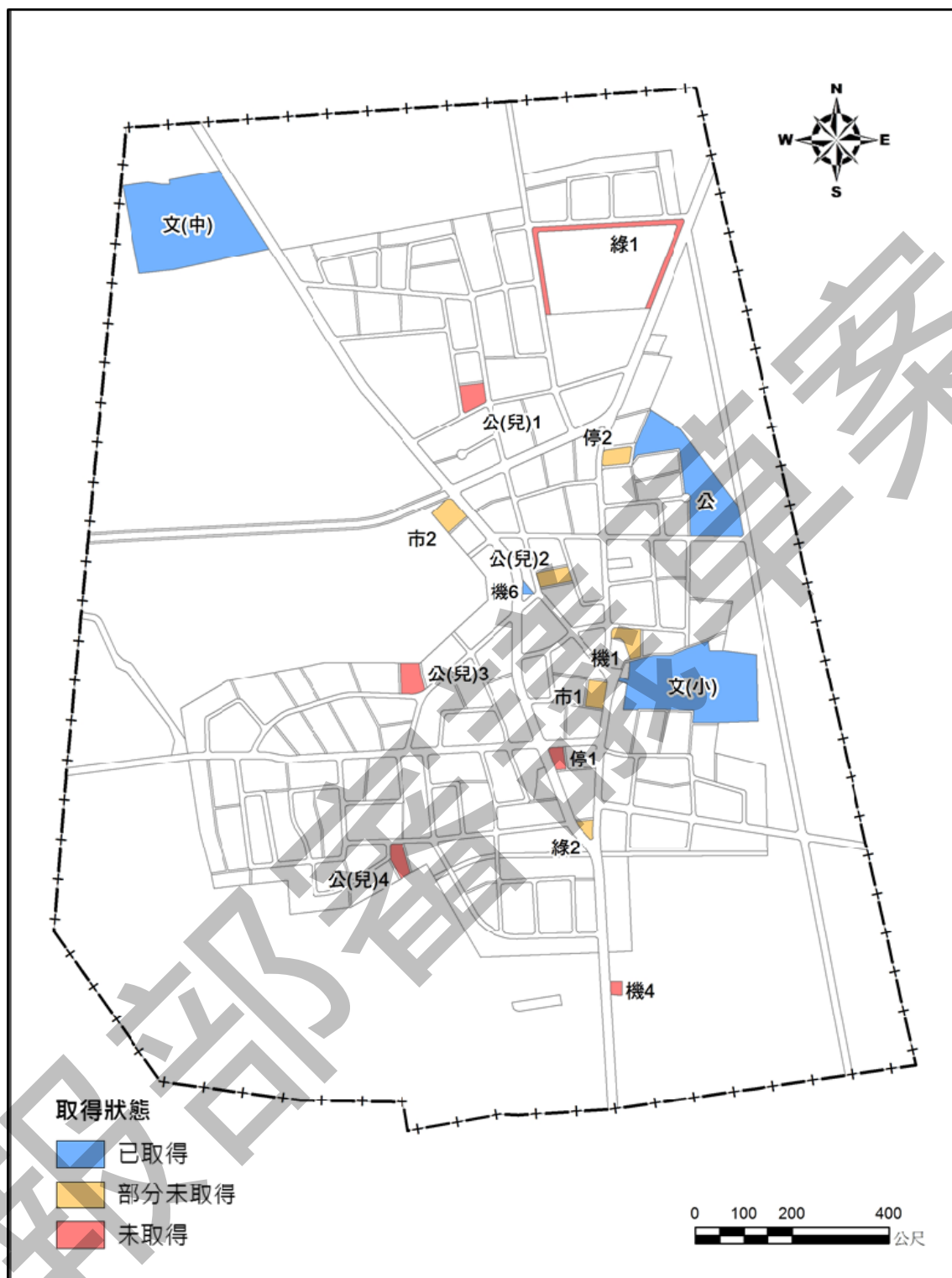


圖 3-3 將軍(滬汪地區)都市計畫公共設施取得情形示意圖

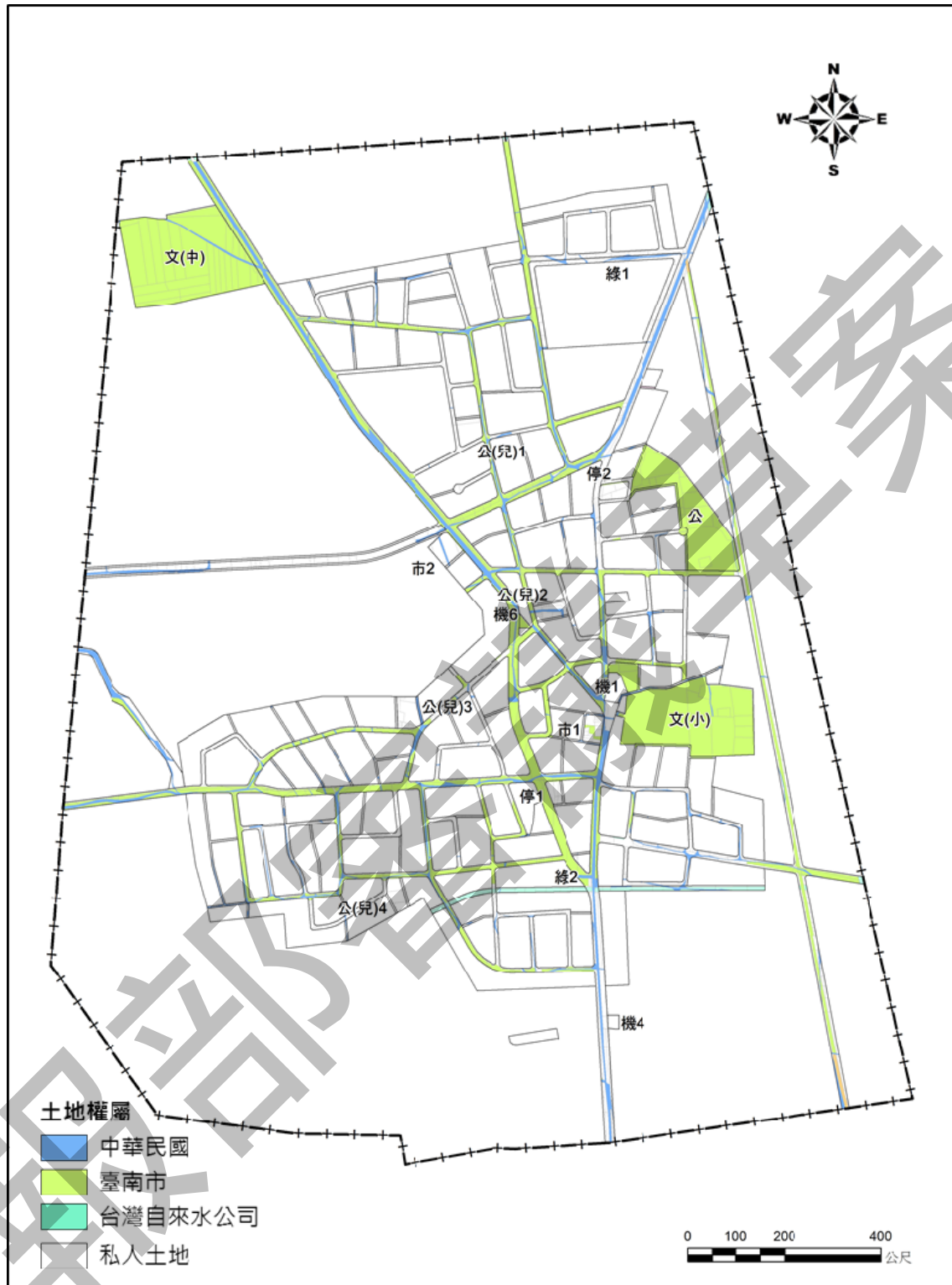


圖 3-4 將軍(漚汪地區)都市計畫公共設施權屬分布圖

報部編時直家

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 4,701~5376 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。

表 4-1 人口預測分析法結果比較分析

預測方法	現況人口 (108 年)	推估標準	民國 125 年預 測人口數
數學模式趨勢預測	6,686 人	1.線形成長法：5,173 人。 2.對數成長法：5,344 人。 3.二次曲線成長法：5,118 人。 4.指數成長法：5,376 人。 5.乘冪成長法：4,701 人。	4,701~5376 人
臺南市國土計畫(草案)分派		西臺南發展區各計畫區(包含佳里、學甲、西港、將軍(漚汪地區)、南鯤鯓特定區)民國 125 年分派人口為 8.31 萬人，本計畫區現況人口約佔發展區 8.18%。	6,817 人
可容納人口總量推估		1.現行住宅區面積：78.78 公頃、可供居住樓地板面積：158 公頃。 2.以每人享有樓地板面積 80 m ² /人估算。	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。

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 4-2。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。本次檢討前公園面積 2.95 公頃，計畫人口 11,000 人，每千人享有公園面積 0.27 公頃；檢討後公園面積 2.23 公頃，計畫人口 7,000 人，每千人享有公園面積 0.32 公頃。

表 4-2 將軍(漚汪地區)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

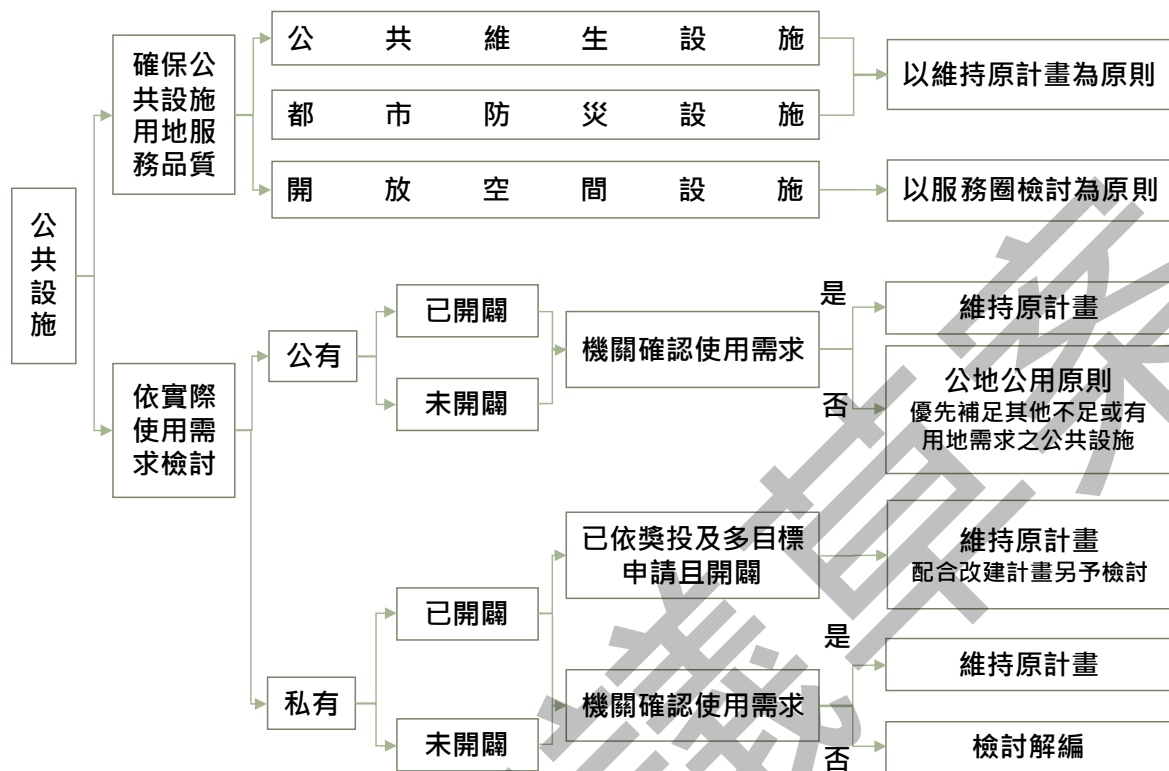


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

第四節 私有公共設施用地檢討原則

一、私有公共設施用地檢討原則

依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式。爰此，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。

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開發方式辦理，包含自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，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。

項目	開發方式	檢討原則
		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。

二、道路用地檢討原則

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，考量實際開發可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍。

本次專案通盤檢討以塊狀公共設施為主，有關道路用地檢討如個別陳情案件，應視週邊地區發展狀況，考量道路系統完整性及兩側土地所有權人權益，予以檢討解編或調整路型。

另位於整體開發地區四鄰道路，則應視公共設施可及性、重劃開發可行性之配地及工程接管需求、聯外交通可及性等予以檢討是否納入跨區整體開發範圍。有關本計畫道路用地檢討原則詳表 4-4。

表 4-4 道路用地檢討原則表

類型		檢討原則		編號
A.非整開區周邊道路	人陳案件	不影響道路系統完整性	不影響道路用地及其兩側土地所有權人權益者，得解編或調整路型。	道 A-1
			取得道路用地及其兩側土地所有權人同意者，得解編或調整路型。	道 A-2
B.整開區四鄰道路(納入重劃範圍原則)	公設四鄰	為使公共設施具可及性。		道 B-1
	住宅四鄰	計畫道路	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求。	道 B-2
			聯外交通可及性。	道 B-3
		4 米人行步道	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，予以調整為計畫道路。	道 B-4
			尚無配地需求，且解編不影響道路系統及指定建築線權益，予以解編。	道 B-5

三、跨區重劃公共設施用地規劃原則

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，經檢討變更為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。故有關整體開發範圍內公共設施規劃原則，原則優先納入評估仍有使用需求之必要性公共設施用地，及考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求之計畫道路，其餘則配合基地

特性及需求予以檢討規劃適當之公共設施用地。有關本計畫跨區重劃公共設施用地規劃原則詳表 4-5。

表 4-5 跨區重劃公共設施用地規劃原則表

類型		規劃原則	編號
一般性原則	A.評估仍有使用需求之必要性公共設施用地	予以保留或調整區位。	重 A-1
	B.考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求	周邊未開闢計畫道路納入。	重 B-1
		4M 人行步道予以調整為 6M 以上計畫道路。	重 B-2
		新增劃設計畫道路。	重 B-3
配合性原則	C.配合基地特性調整公共設施用地名稱或範圍	配合鄰接住宅區已開發建築考量界面劃設 1.5M 廣場用地。	重 C-1
		配合既成道路通行功能劃設廣(道)用地。	重 C-2
		配合地方需求或基地條件調整公設名稱。	重 C-3

第五節 附帶條件內容

配合市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率及另行擬定細部計畫等多元解編方式，依附帶條件性質與以編號區分。有關本計畫附帶條件編號及內容對照詳表 4-6。

表 4-6 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件三	應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之。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	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.變更後乙種工業區容積率不得大於 147%。 3.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。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	-

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，公(兒)1、公(兒)2、公(兒)4 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；公(兒)3 考量區位適宜性，部分保留並調整為兒童遊樂場用地(兒 1)，部分解編為住宅區，以跨區重劃辦理。

三、綠地

現行計畫劃設綠地 2 處，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；綠 2 位於道路交叉路口，考量交通安全，部分保留為綠地，部分解編為住宅區，以跨區重劃辦理。

四、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 2 處，停 1 位市中心且周邊鄰近商業區，部分保留為停車場用地，部分解編為住宅區，以跨區重劃辦理；停 2 考量地形起伏大，配合現況及地形，部分保留並調整為公園用地，部分解編為住宅區，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 予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理外，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 另案納入辦理中都市計畫圖重製專案通盤檢討研議；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、停 2、綠 2 跨區重劃整體規劃分別新增劃設廣(道)1、廣(道)2、廣(道)3。

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。 - 停1(部分)、停2(部分)、綠2(部分)	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。 - 公(兒)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。
	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。 - 機4
	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1
	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 將軍(滬汪地區)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
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。 -停1(部分)、停2(部分)、市2、綠2(部分)	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。 -綠1	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。	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(兒)1、公(兒)2、公(兒)3(部分)、公(兒)4			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。	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。				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 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 6 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 用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)1) (0.25 公頃) 人行步道用地(0.01 公頃) 道路用地(0.10 公頃)	住宅區(附一)(0.25 公頃) 住宅區(附一)(0.01 公頃) 道路用地(附一)(0.10 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(道 B-5)。 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(道 B-2、重 B-1)。	1.變更案第 3-1 案至第 3-9 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2.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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
3-2	公(兒)2 用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)2) (0.20 公頃) 人行步道用地(0.03 公頃)	住宅區(附一)(0.19 公頃) 道路用地(附一)(0.01 公頃) 道路用地(附一)(0.03 公頃)	1.公(兒)2 與公園用地服務圈範圍重疊，故予以解編。 2.考量重劃配地及工程接管需求，及為保留既有通行功能，北側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路(道 B-4、重 B-2)。	
3-3	公(兒)3 用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)3) (0.29 公頃) 人行步道用地	住宅區(附一)(0.18 公頃) 兒童遊樂場用地(附一)(兒 1)(附一)(0.10 公頃) 廣場用地兼供道路使用(附一)(廣(道)1)(附一)(0.01 公頃) 廣場用地兼供道	1.公(兒)3 考量區位適宜性，能涵蓋計畫區南側住宅區，故部分解編、部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地(重 C-3)。 2.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(道 B-4、重	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		(0.02 公頃)	路使用(附一) (廣(道)1)(附一) (0.02 公頃)		
3-4	公(兒)4 用地及 周邊道 路用地 (含人行 步道使 用)	鄰里公園兼兒 童遊樂場用地 (公(兒)4) (0.20 公頃)	住宅區(附一) (0.19 公頃) 道路用地(附一) (0.01 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 (道 B-5)。 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(道 B- 4、重 B-2)；另西北側未 開闢計畫道路併同納入重 劃範圍取得開闢(道 B-3、 重 B-1)。	
3-5	停 1 用 地及周 邊道路 用地(含 人行步 道使用)	停車場用地 (停 1) (0.09 公頃)	住宅區(附一) (0.07 公頃) 停車場用地(附 一)(停 1)(附一) (0.02 公頃)	1.停 1 位市中心且周邊鄰近 商業區，故予以部分解 編、部分保留。 2.東側 4 公尺人行步道，廢 除尚不影響道路系統完整 性及二側指定建築線，予 以部分解編，部分調整為 停車場用地(道 B-5、重 A-1)。	
		人行步道用地 (0.02 公頃)	住宅區(附一) (0.01 公頃) 停車場用地(附 一)(停 1)(附一) (0.01 公頃)		
3-6	停 2 用 地及周 邊道路 用地	停車場用地 (停 2) (0.19 公頃)	住宅區(附一) (0.08 公頃) 公園用地(附一) (公)(附一) (0.10 公頃) 廣場用地兼供道 路使用(附一) (廣(道)2)(附一) (0.01 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，配合現況及地形， 部分解編，部分保留並調 整為公園用地(重 A-1)。 2.東側之 6 公尺計畫道路現 況為公園使用，併同調整 為公園用地。 3.西側現況為道路使用，為 保留該道路之通行功能， 配合劃設廣(道)用地(重	
		道路用地 (0.02 公頃)	公園用地(附一) (公)(附一) (0.02 公頃)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				C-2)。	
3-7	市 2 用地	市場用地 (市 2) (0.26 公頃)	住宅區(附一) (0.23 公頃) 道路用地(附一) (0.03 公頃)	1.考量市 2 鄰近住宅區，且週邊住宅區現況多已開闢，故予以解編。 2.配合重劃配地及工程接管需求，新增 6 公尺計畫道路。另為儘量降低公共設施用地負擔劃設為囊底路(重 B-3)。	
3-8	綠 2 用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	綠地用地 (綠 2) (0.09 公頃)	住宅區(附一) (0.06 公頃) 綠地用地(附一) (綠 2)(附一) (0.02 公頃) 廣場用地兼供道路使用(附一) (廣(道)3)(附一) (0.01 公頃)	1.綠 2 位於道路交叉路口，考量交通安全，故部分解編、部分保留(重 A-1)。 2.北側 4 公尺人行步道，廢除尚不影響道路系統完整性及指定建築線，且北側現況有既成道路，為維持原有通行功能，故部分解編、部分保留並調整為廣(道)用地(道 B-5、重 C-2)。	
3-9	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (1.87 公頃)	變更範圍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 (附四) (0.67 公頃) 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	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。	為維持一定之隔離避免土地使用互相干擾，新增建築退縮及停車空間出入口規定。 1.自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；退縮建築之空地

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			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。		除供設置汽、機車出入口外，其餘應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地；如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 2. 每一建築基地汽、機車出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則，如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。
5	「⑰ - 10M」計畫道路北側東西向 4 米人行步道	人行步道用地 (0.02 公頃)	住宅區(附四) (0.02 公頃) 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%，則容積率不得大於 140%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得	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(道 A-1)。 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 604(部分)、607-1(部分)、609(部分)地號。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			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。		
6	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。	

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	小 計
土地使用分區	住宅區		調 整 計 畫 年 期	調 整 計 畫 人 口	+1.30		+0.02		+1.32
	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								
	農業區								
	小計					+1.30	+0.67	+0.02	+0.00
公共設施用地	機關用地							-0.06	-0.06
	學校用地	國小用地							
		國中用地							
	公園用地			+0.12					+0.12
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地			-0.94					-0.94
	兒童遊樂場用地			+0.10					+0.10
	綠地用地			-0.07	-0.67				-0.74
	停車場用地			-0.25					-0.25
	市場用地	零售市場用地							
		批發市場用地		-0.26					
	自來水事業用地							+0.06	+0.06
	廣場用地兼供道路使用			+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			-0.02		-0.08
	小計			-1.30	-0.67	-0.02	+0.00		-1.99
合 計					+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00

註：表內面積(公頃)應依據核定圖實地測量分割面積為準。

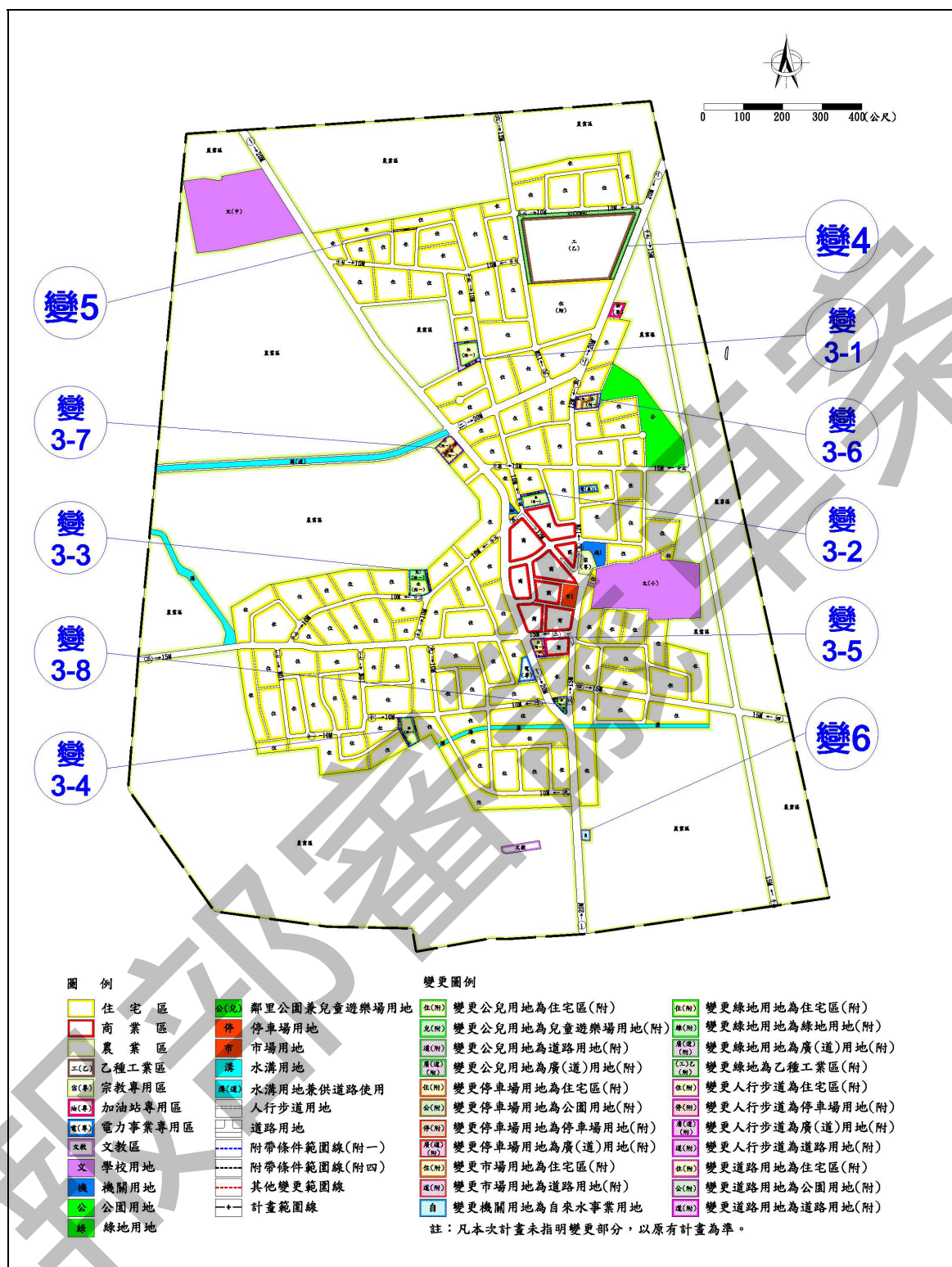
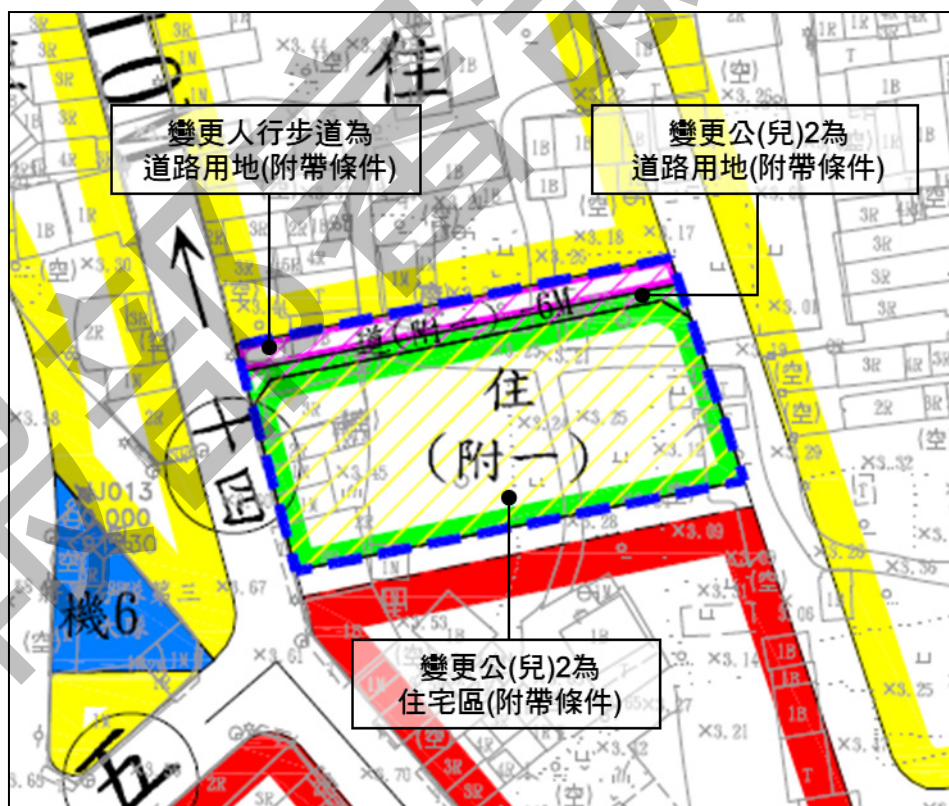


圖 5-3 將軍(漚汪地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖



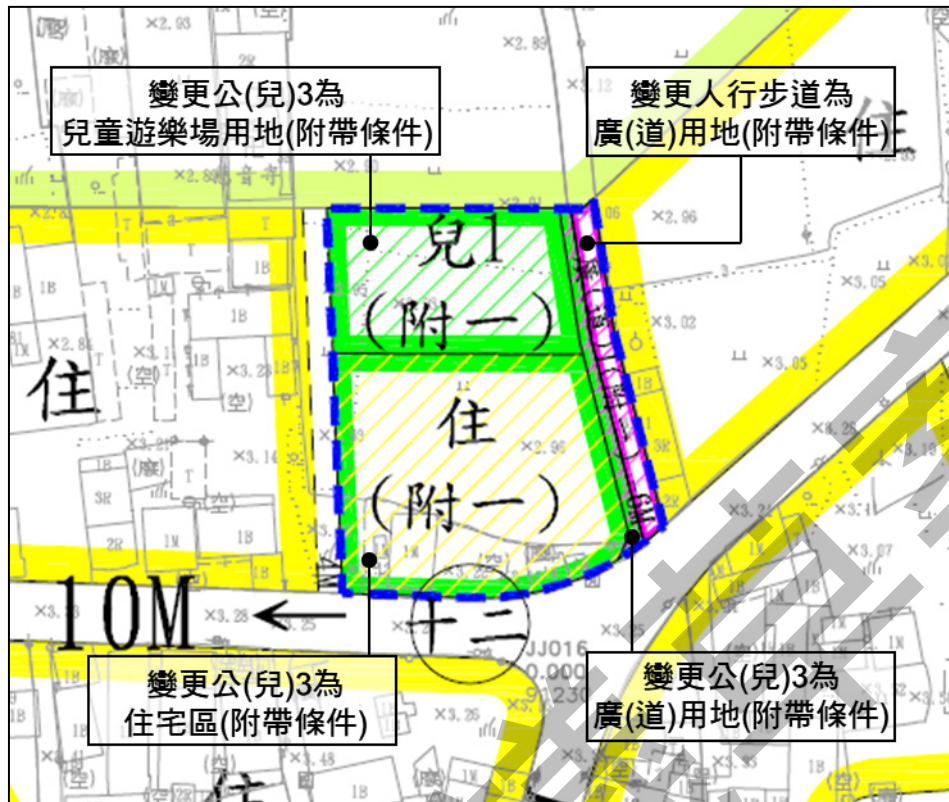


圖 5-6 變更內容綜理表編號第 3-3 案變更內容示意圖

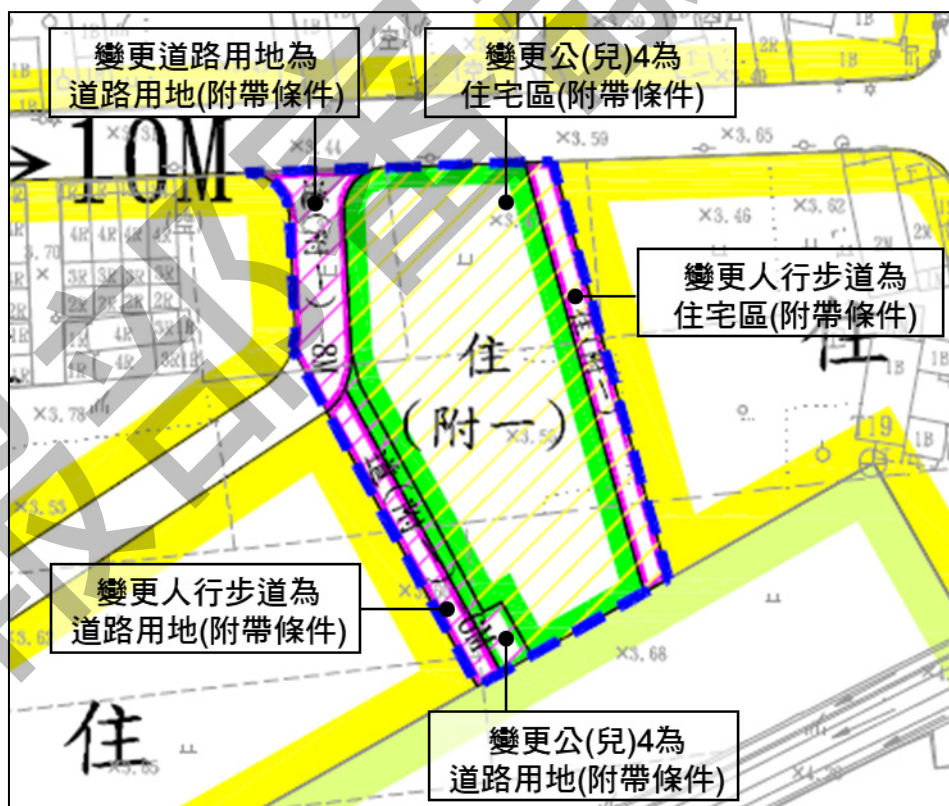
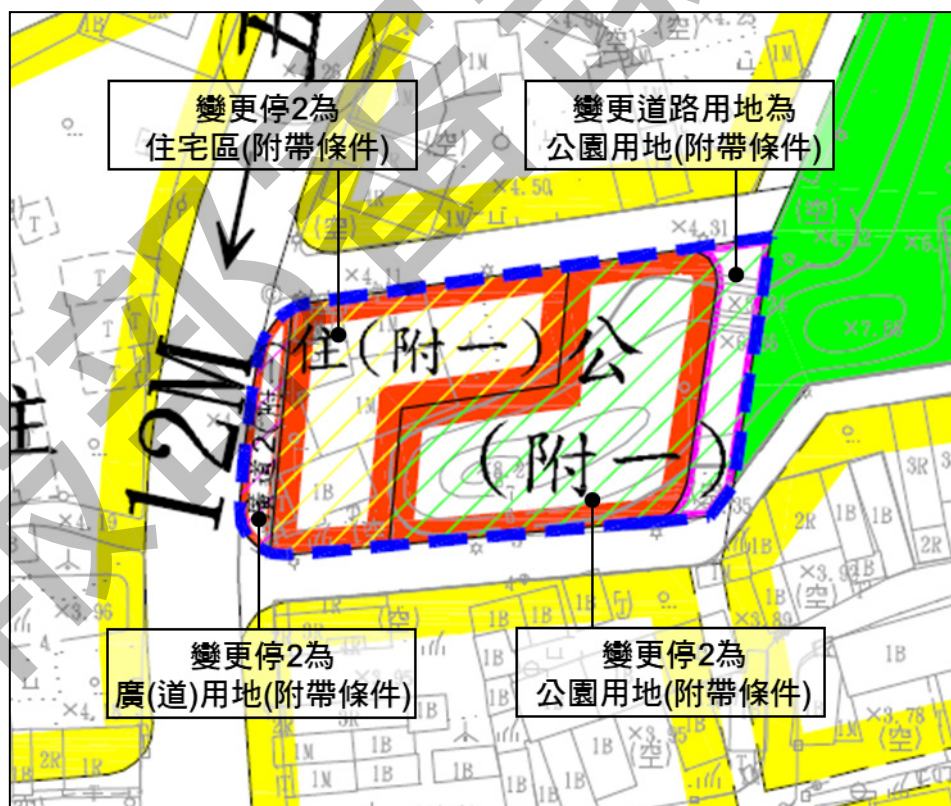
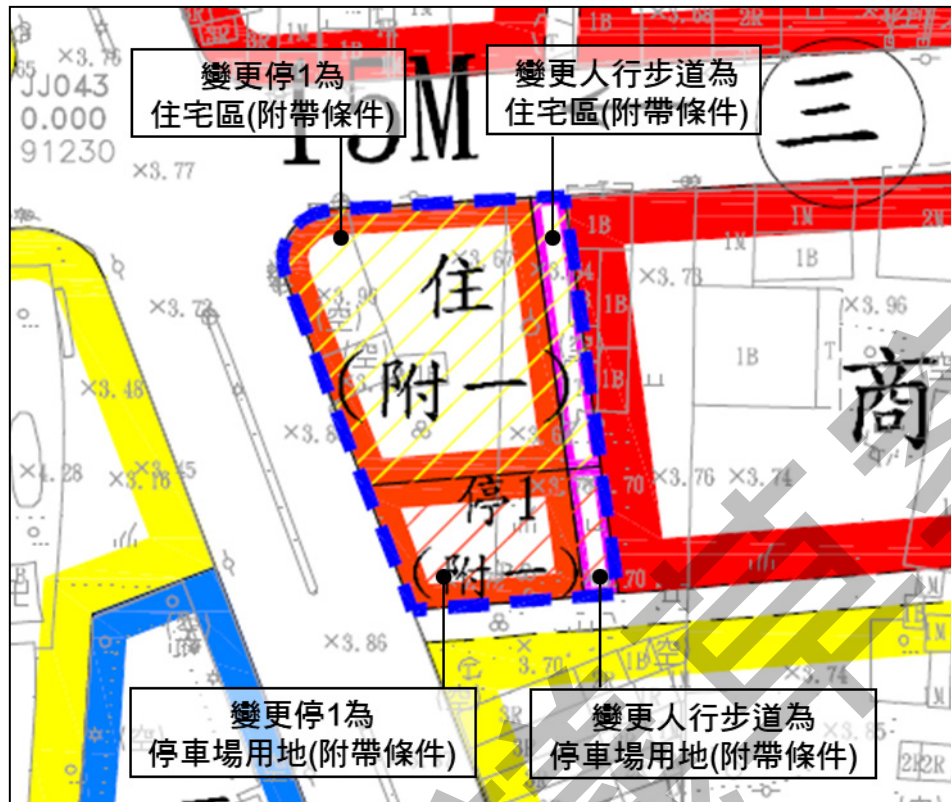


圖 5-7 變更內容綜理表編號第 3-4 案變更內容示意圖



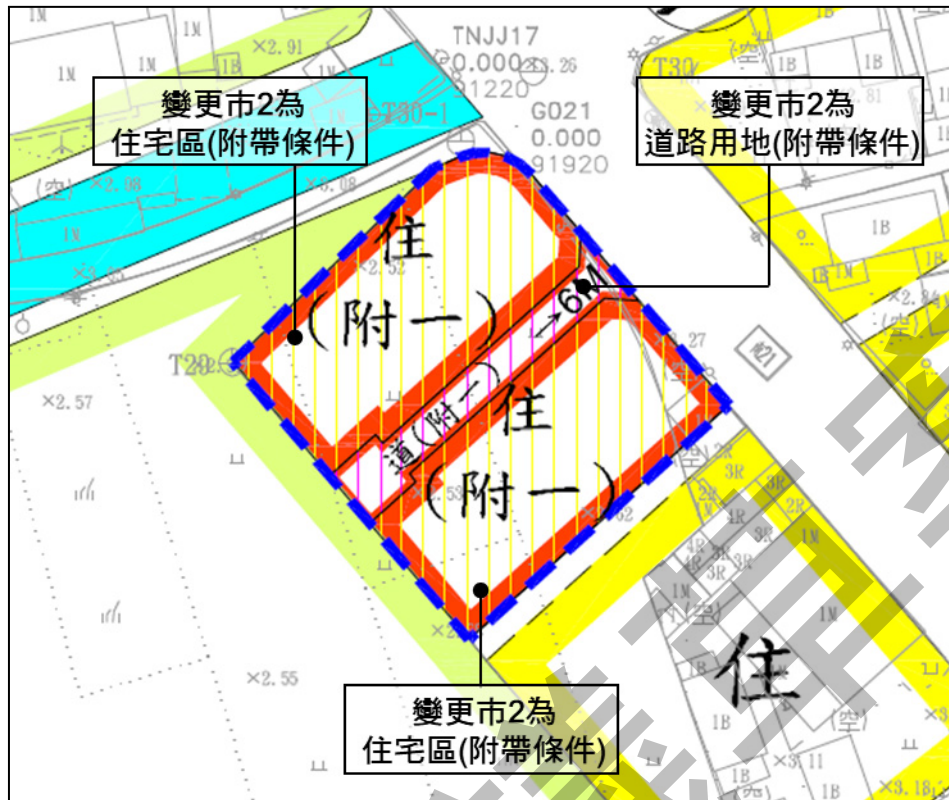


圖 5-10 變更內容綜理表編號第 3-7 案變更內容示意圖

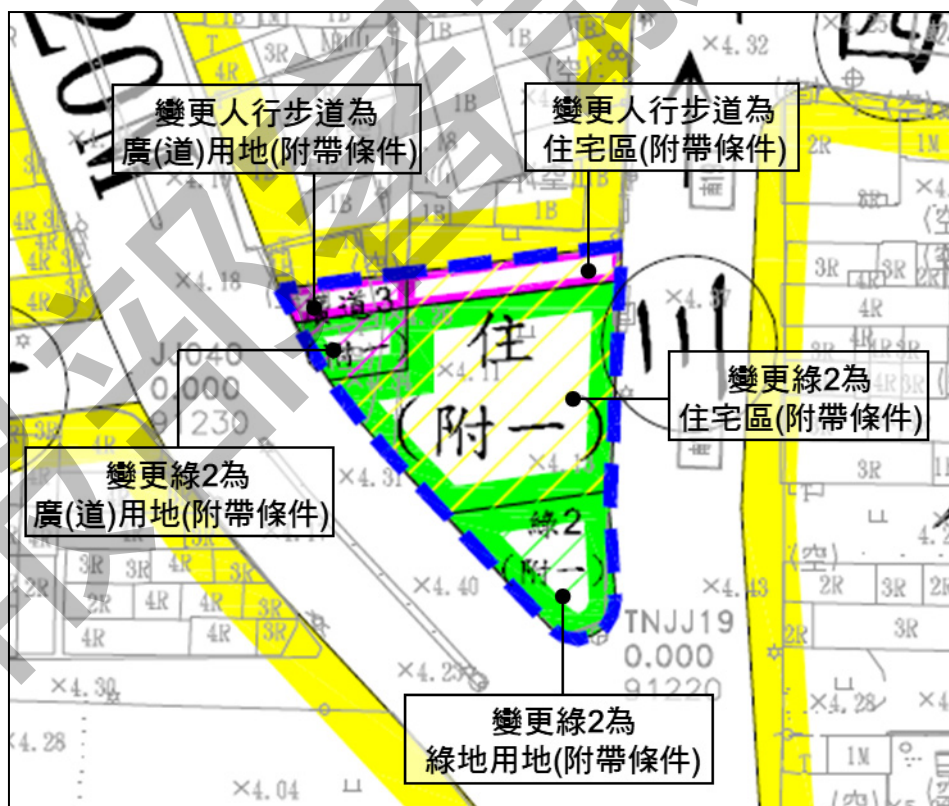


圖 5-11 變更內容綜理表編號第 3-8 案變更內容示意圖



圖 5-12 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖

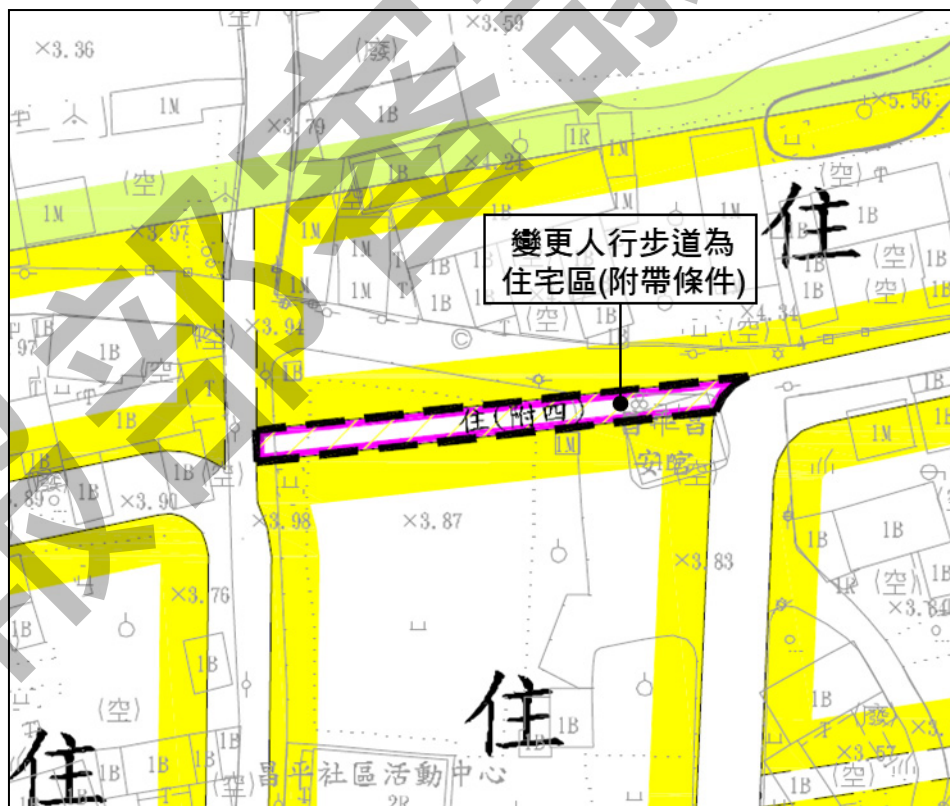


圖 5-13 變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖



圖 5-14 變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖

報部編時地家

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 83 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、加油站專用區、第二種電信專用區、電力事業專用區、宗教專用區及農業區，計畫面積合計 264.96 公頃，佔本計畫面積 87.56%，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、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、零售市場用地、自來水事業用地、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 37.64 公頃，佔本計畫面積 12.44%，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)	佔總面積 百分比(%)	佔都市發 展用地百 分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	78.78	+1.32	80.10	26.47	62.73
	商業區	4.30		4.30	1.42	3.37
	乙種工業區	4.20	+0.67	4.87	1.61	3.81
	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		0.18	0.06	0.14
	農業區	174.92		174.92	57.81	-
	小計	262.97	+1.99	264.96	87.56	70.52
公共 設施 用地	機關用地	0.37	-0.06	0.31	0.10	0.24
	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	3.38
	公園用地	2.01	+0.12	2.13	0.70	1.67
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.94	-0.94	0.00	-	-
	兒童遊樂場用地	-	+0.10	0.10	0.03	0.08
	綠地用地	0.76	-0.74	0.02	0.01	0.02
	停車場用地	0.28	-0.25	0.03	0.01	0.02
	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	0.00	-	-
	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	-	+0.06	0.06	0.02	0.05
	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	-0.08	24.71	8.17	19.35
	小計	39.63	-1.99	37.64	12.44	29.48
計畫面積合計		302.60	+0.00	302.60	100.00	-
都市發展用地面積合計		127.68	+0.00	127.68	42.19	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	0.31	-	-
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(附一))	2.13	五號道路東側	飛砂崙公園
兒童遊樂 場用地	兒 1(附一)	0.10	十二號道路北側隅	本次新增 (原公(兒)3 位置)
綠地用地	綠 2(附一)	0.02	三號道路與一號道路交岔口	-
停車場用 地	停 1(附一)	0.03	一號道路東側	-
市場用地	市 1	0.23	文(小)西側	零售市場
自來水事 業用地	自	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(附一)	0.03	十二號道路與十三號道路交 岔口北側	本次新增 (原公(兒)3 位置)
	廣(道)2(附一)	0.01	五號道路東側	本次新增 (原停 2 位置)
	廣(道)3(附一)	0.02	一號道路東側	本次新增 (原綠 2 位置)
	合計	0.06	-	-
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)		24.71	-	-

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

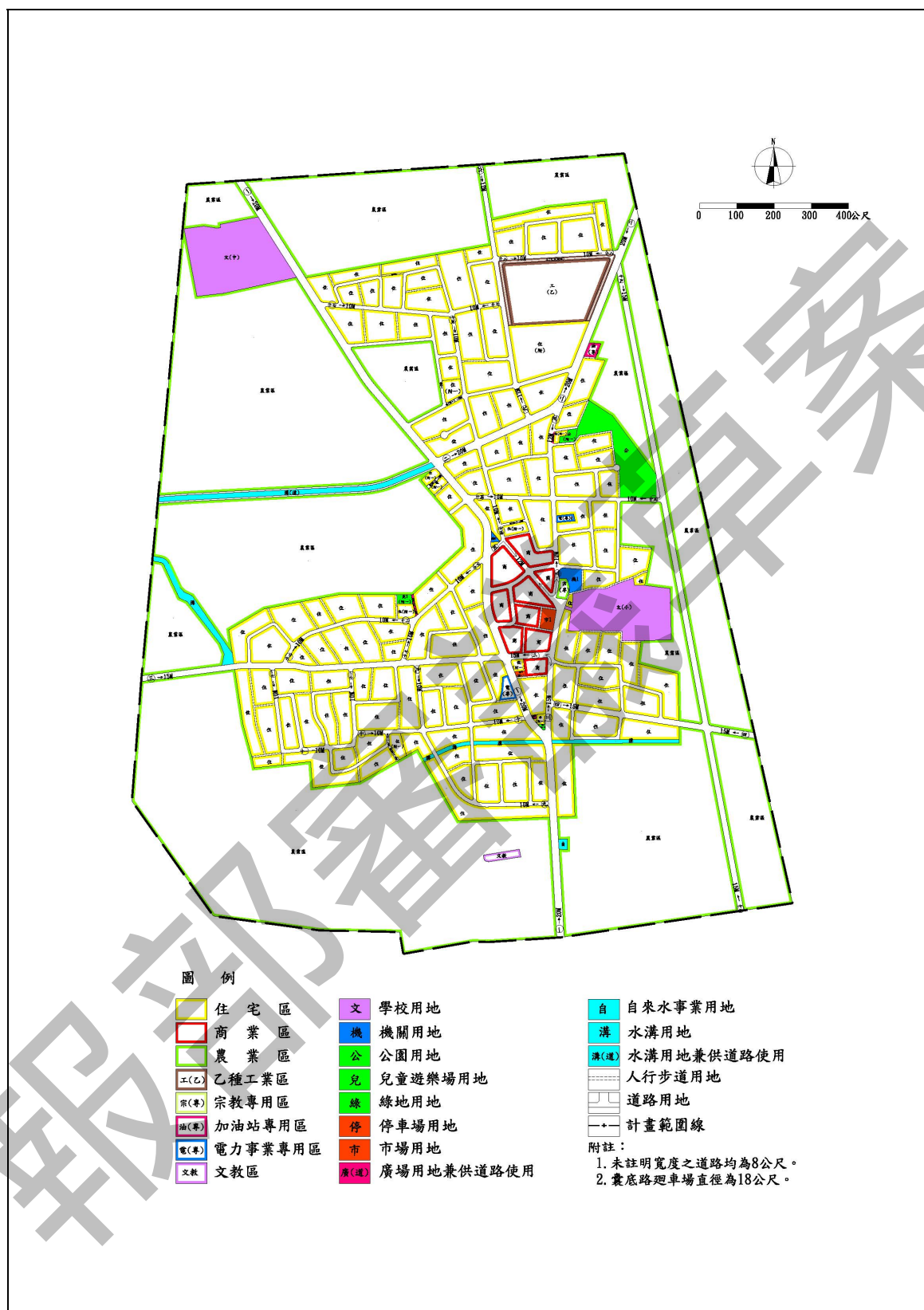


圖 6-1 變更後土地使用計畫示意圖

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。

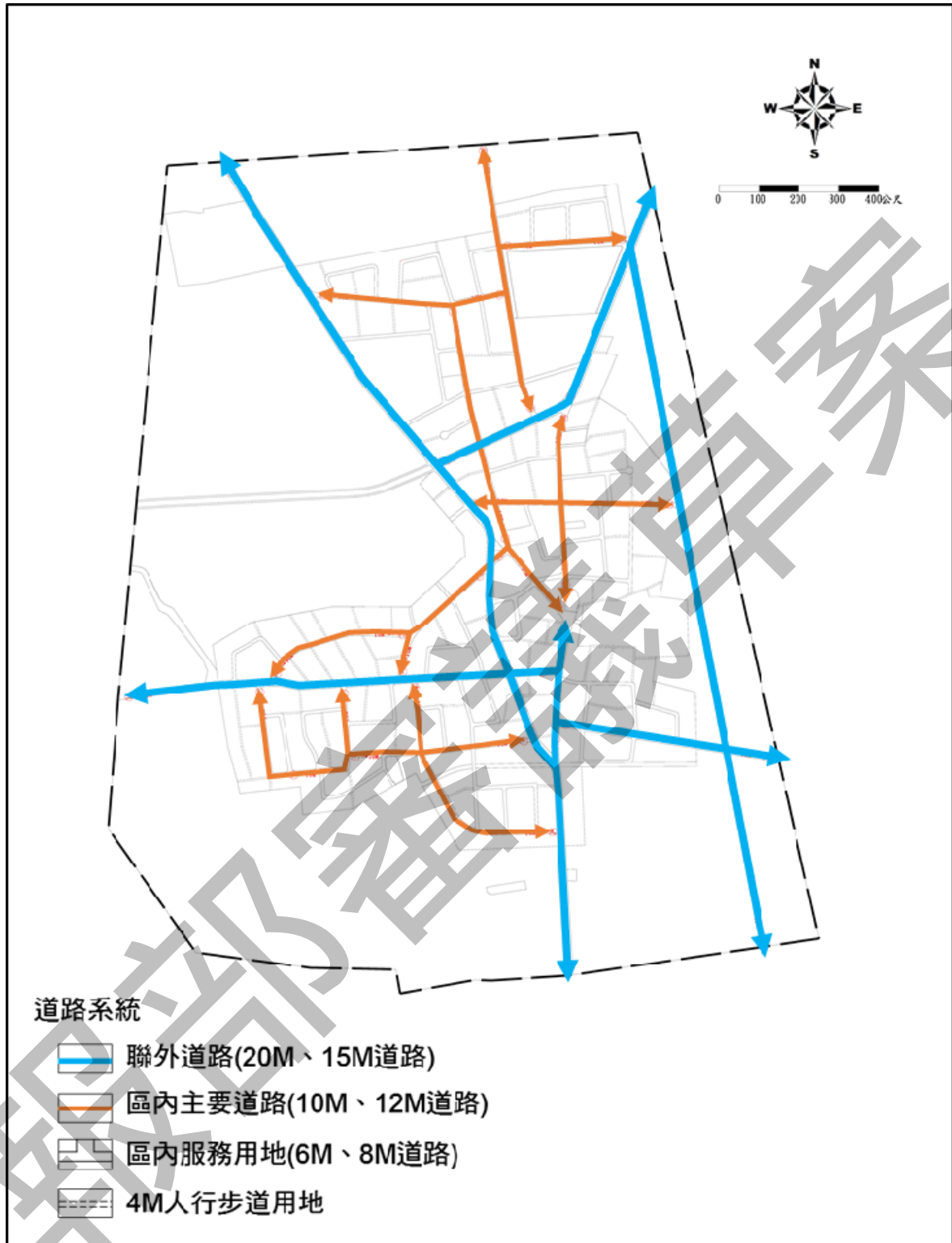


圖 6-2 變更後交通系統計畫示意圖

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 市 2 綠 2	1.87	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	0.02		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	1.30	69.52
	小計	1.30	69.52
公共設施用地	公園用地	0.12	6.42
	兒童遊樂場用地	0.10	5.35
	停車場用地	0.03	1.60
	綠地用地	0.02	1.07
	廣場用地兼供道路使用	0.06	3.21
	道路用地	0.24	12.83
	小計	0.57	30.48
總計		1.87	100.00

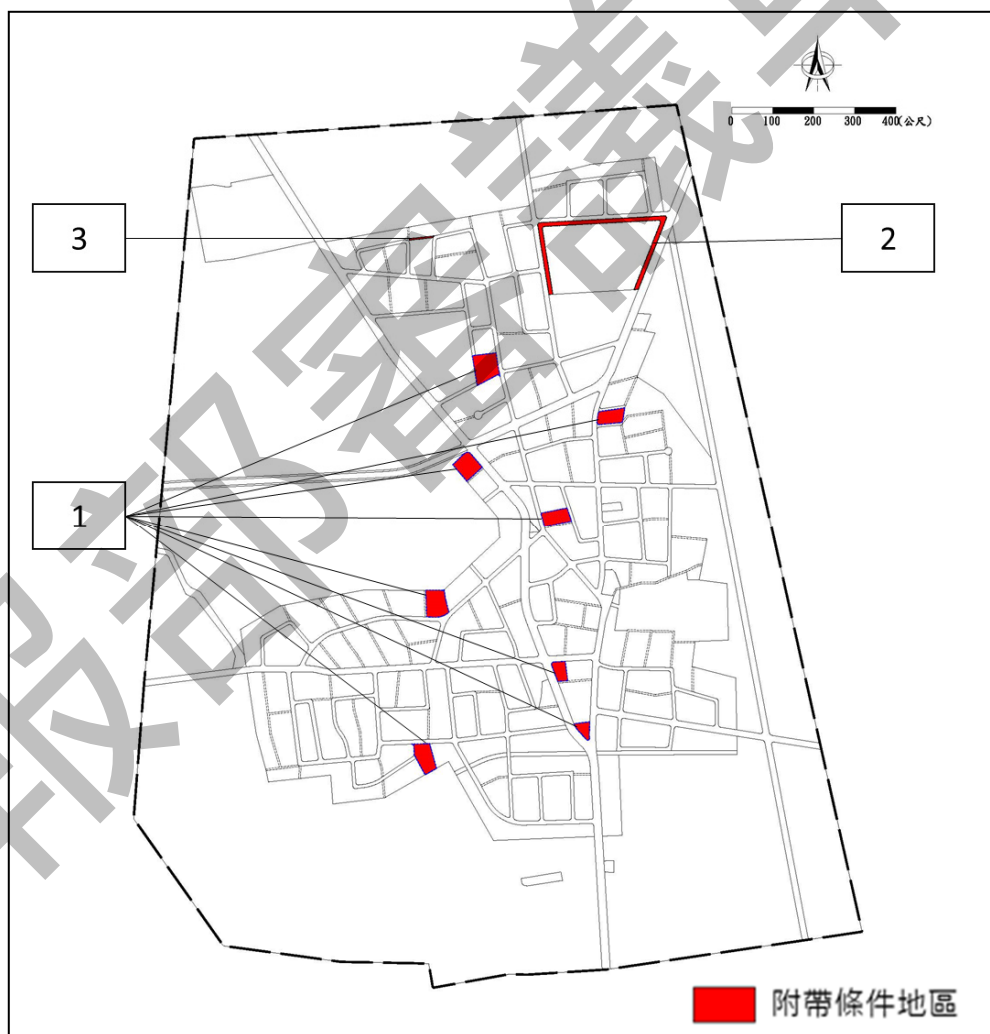
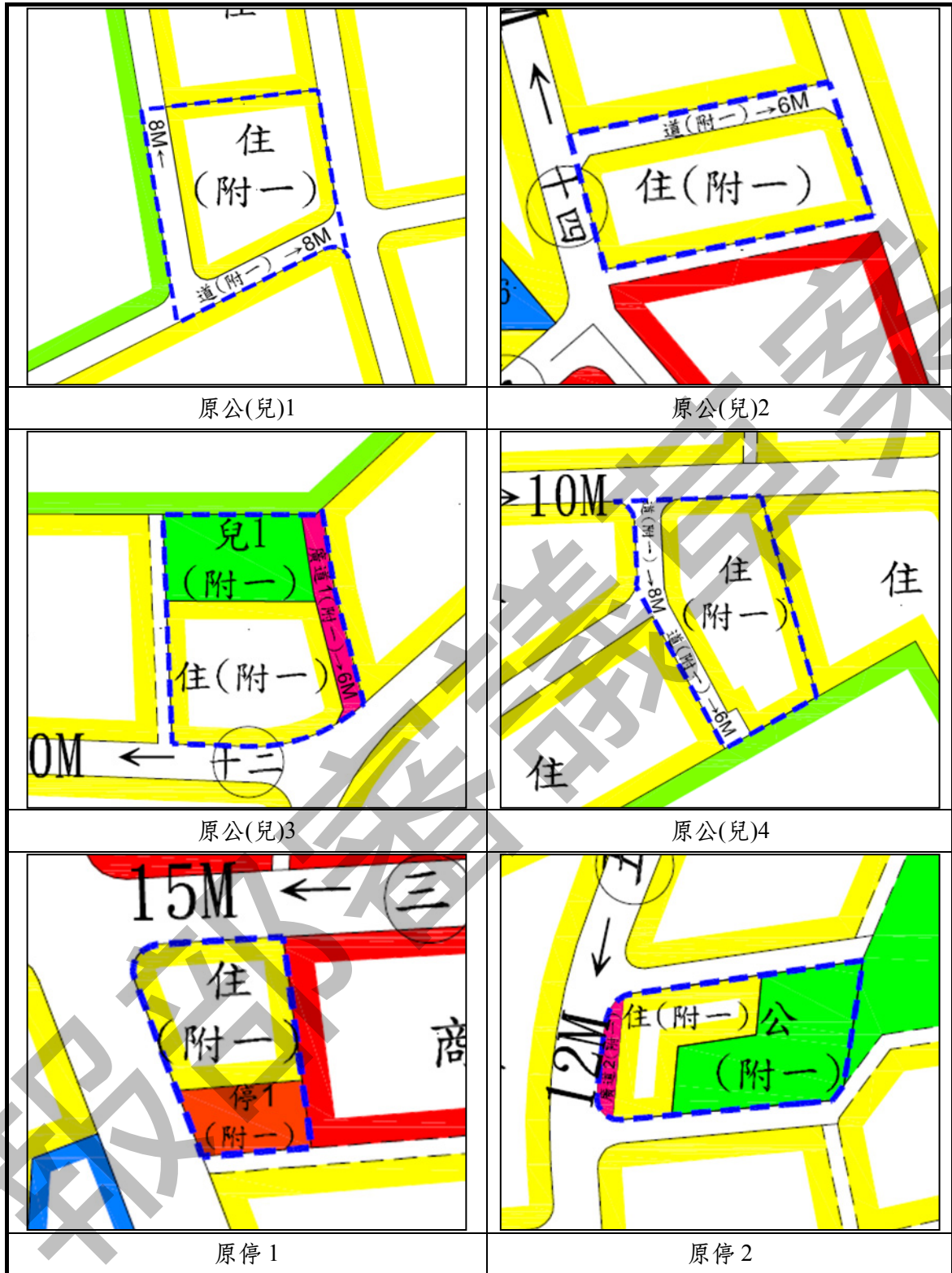


圖 6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖



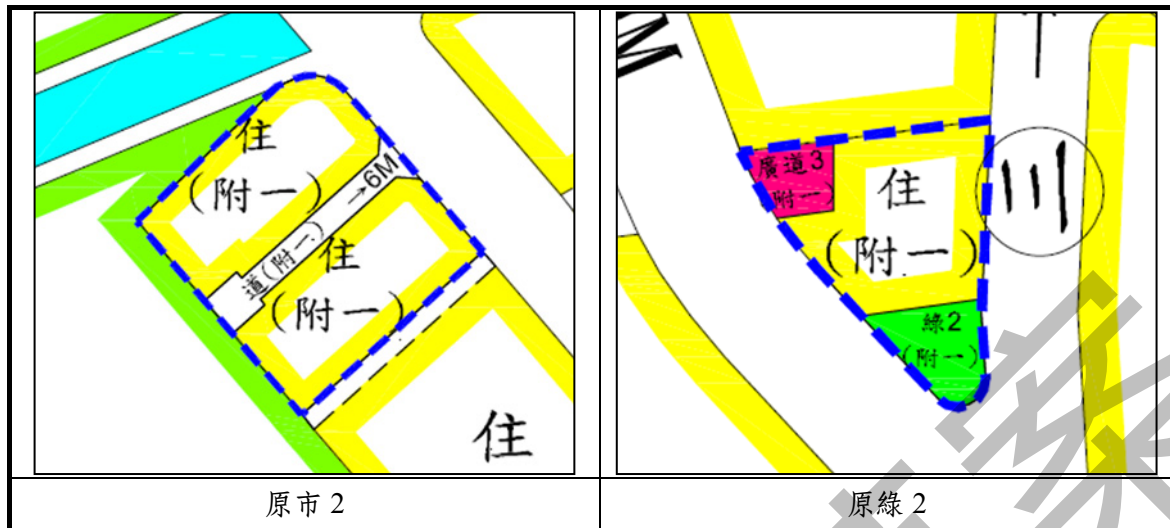


圖 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖

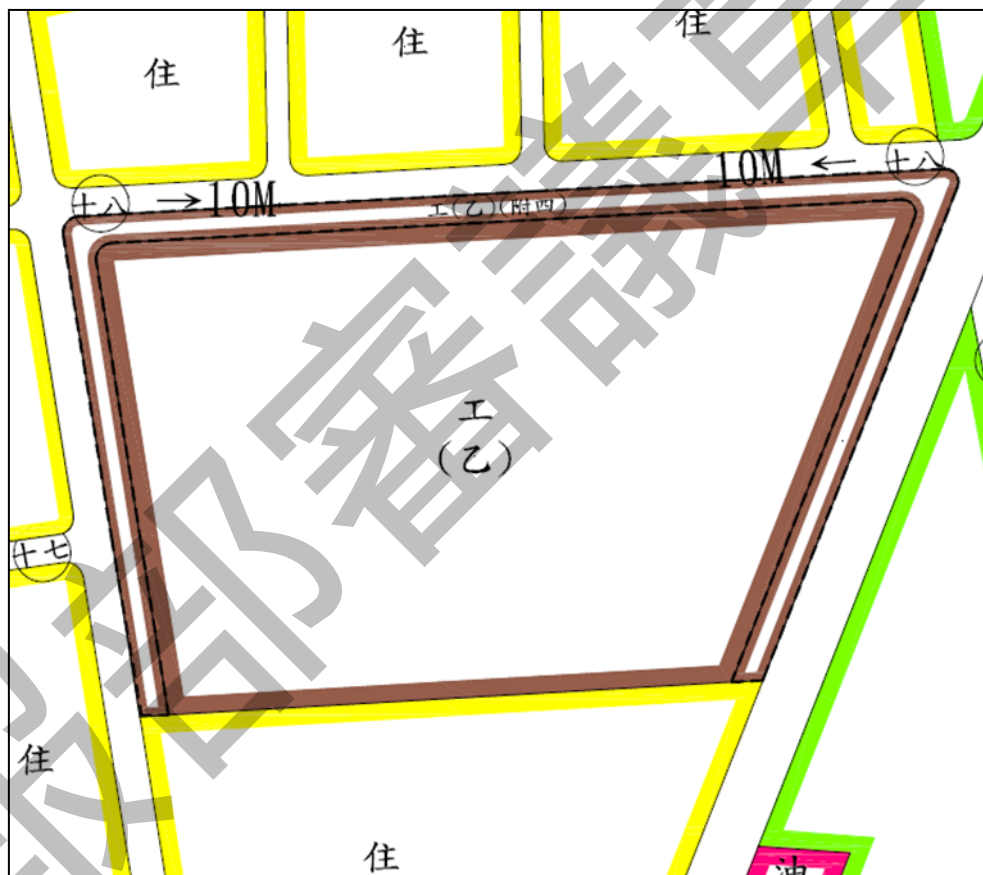


圖 6-5 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 2)變更後計畫示意圖

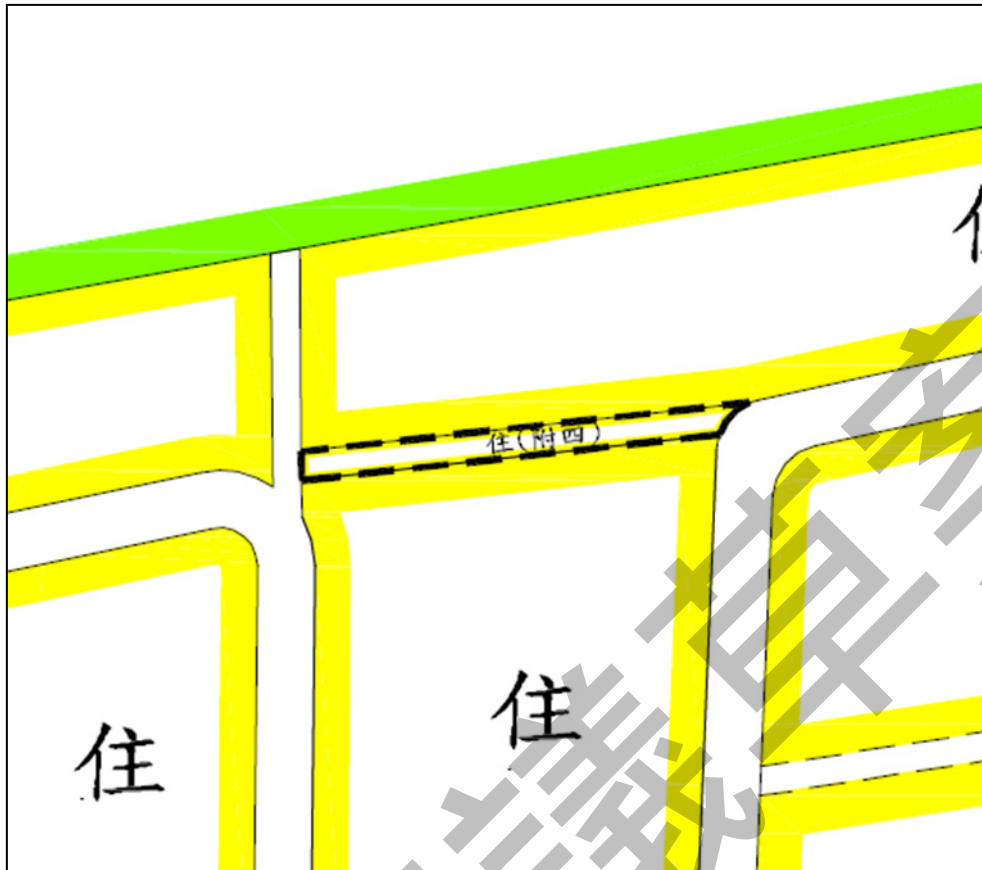


圖 6-6 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 3)變更後計畫示意圖

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(附一)	0.12		✓		144	12	240	396	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
兒童遊樂場用地	兒 1(附一)	0.10		✓		120	10	200	330	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(附一)	0.02		✓		24	2	40	66	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
停車場用地	停 1(附一)	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
市場用地	市 1	0.23	✓			209	23	460	692	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(附一)	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
	廣(道)2(附一)	0.01		✓		12	1	20	33	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(道)3(附一)	0.02		✓		24	2	40	66	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	✓			712	64	1,280	2,056	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	水溝	0.47	✓			182	47	940	1,169	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	✓			1,095	105	2,100	3,300	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
道路用地	道	24.47	✓			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(附一)	0.24		✓		288	24	480	792	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。

報部編時直家

附表一、公共設施用地分析表

報部編時直家

附表 1 將軍(滬汪地區)公共設施用地分析表

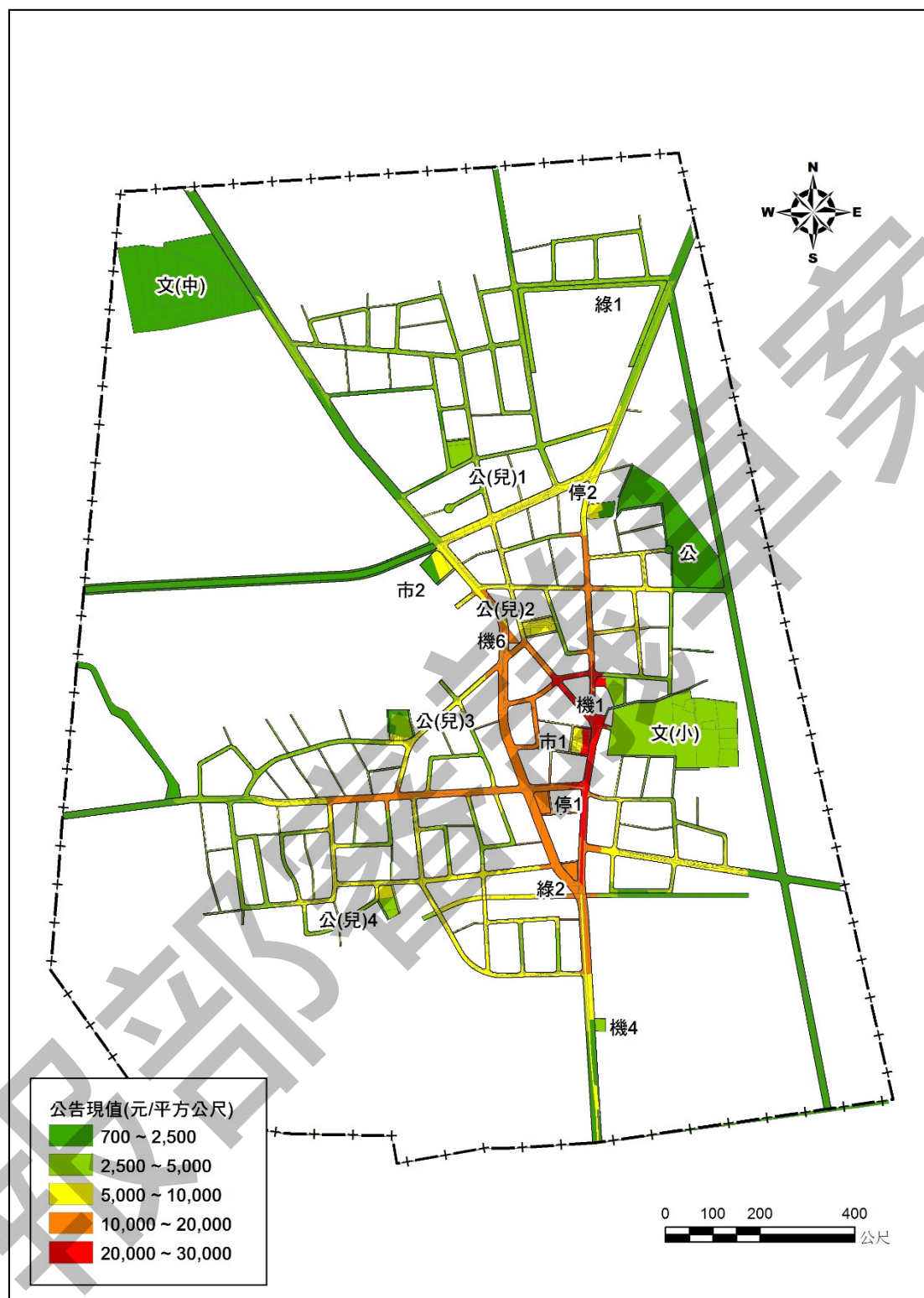
項目	編號	現行計畫面積(公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更案	說明
公園用地	公	2.01	保留	-	-	已取得已開闢。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.25	解編	跨區重劃	○	與公園用地服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公兒 2	0.20	解編	跨區重劃	○	與公園用地服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公兒 3	0.29	部分調整公設名稱	跨區重劃	○	與公園用地服務圈範圍重疊，考量區位適宜性，部分解編為住宅區，部分保留並調整為兒童遊樂場用地。
			部分解編			
	公兒 4	0.20	解編	跨區重劃	○	與公園用地服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
綠地	綠 1	0.67	解編	調降容積率	○	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	部分保留 部分解編	跨區重劃	○	位於道路交叉路口，考量交通安全，部分保留為綠地，部分解編為住宅區。
停車場用地	停 1	0.09	部分保留 部分解編	跨區重劃	○	考量停 1 位市中心且周邊鄰近商業區，部分保留作為停車場用地，部分解編為住宅區。
			部份調整公設名稱 部分解編			
	停 2	0.19	部份調整公設名稱 部分解編	跨區重劃	○	考量地形起伏大，配合現況及地形，部分調整為公園用地，部分解編為住宅區。
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	跨區重劃	○	市場處評估已無使用需求，解編為住宅區。
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	-		涉及宗教專用區範圍與地籍權屬範圍不一致，另納入辦理中都市計畫圖重製專案通盤檢討研議，經檢討如確有變更需要，於該專案通盤檢討或下次定期通盤檢討辦理。

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。

附表二、

將軍(漚汪地區)都市計畫公共設施公告現值示意圖

報部編時直家



附圖 將軍(滬汪地區)都市計畫公共設施公告現值示意圖

報部編時直家