

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)計畫書

台南縣政府

中華民國九十六年六月

台南縣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)案
變更都市 計畫 依據	都市計畫法第 26 條
變更都市 計畫 機關	台南縣政府
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 姓名	無
本案公之開 展覽期起 迄日期	公告：民國 92 年 1 月 24 日起至民國 92 年 2 月 23 日止 刊登 92 年 1 月 18 日 民眾日報第 22 版
	公開展覽：自民國 94 年 5 月 4 日起至民國 94 年 6 月 3 日止 刊登於台灣日報，自民國 94 年 5 月 4 日起至國 94 年 5 月 6 日止，計 3 天
	公開展覽說明會：日期 94 年 5 月 16 日下午 2 時 地點：台南縣麻豆鎮公所會議室
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
本各計畫 案級書審 提都委核 交市員結 果	縣級 台南縣都市計畫委員會 94 年 11 月 11 日第 189 次會、 95 年 3 月 3 日第 191 次會審查通過
	中央級 內政部都市計畫委員會 96 年 3 月 27 日 第 655 次會審查通過

目 錄

壹、原有計畫概要.....	1
一、實施經過.....	1
二、計畫範圍及計畫年期.....	1
三、計畫人口及密度.....	1
四、土地使用計畫.....	1
五、公共設施計畫.....	1
六、交通系統計畫.....	1
貳、發展現況分析.....	5
一、上位及相關計畫：.....	5
二、都市發展沿革.....	6
三、自然環境分析.....	6
四、人口分析.....	8
五、經濟產業分析.....	8
六、生活文化.....	11
七、地方觀光資源.....	11
八、土地使用.....	15
九、公共設施.....	18
十、交通運輸.....	19
十一、天然災害.....	22
參、發展課題與對策.....	24
一、地區發展.....	24
二、產業發展.....	24
三、土地使用課題.....	26
肆、發展目標與檢討原則.....	28
一、發展目標.....	28
二、檢討變更原則.....	28
伍、實質計畫檢討分析.....	31
一、人民及團體意見.....	31

二、計畫範圍與計畫年期	31
三、計畫人口及密度	31
四、土地使用計畫檢討	32
五、公共設施計畫檢討	34
六、交通運輸檢討	38
七、都市防災計畫	39
八、土地使用分區管制檢討	39
九、事業及財務計畫檢討	39
十、其他	39
陸、檢討後之計畫	58
一、計畫範圍	58
二、計畫年期	58
三、計畫人口及密度	58
四、土地使用分區計畫	58
五、公共設施計畫	59
六、交通系統計畫	60
七、都市防災計畫	61
八、事業及財務計畫	71
九、都市設計	71
十、土地使用分區管制計畫	71
十一、都市更新計畫	72
十二、內政部都委會決議待處理案件	76
附錄一：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)土地使用分區管制要點	94
附錄二：內政部都委會決議待處理案件彙整表	98
附錄三：變10案(原編號19案)農業區變更為文教區(供私立 黎明中學使用)案土地同意文件	108
附錄四：變14案(原編號29案)第(一)種住宅區變更附帶條件 案變更附帶條件內容協議書	112

圖 目 錄

圖一	現行高速公路麻豆交流附近特定區計畫示意圖	4
圖二	本計畫區周邊河川水文系統圖	7
圖三	高速公路麻豆交流道附近特定區土地使用現況示意圖	16
圖四	計畫區及周邊道路系統圖	21
圖五	變更高速公路麻豆交流道附近特定區（第三次通盤檢討）變更位置示意圖	52
圖六	計畫區鄰近活斷層分布圖	61
圖七	計畫區地質災害敏感地分布圖	62
圖八	計畫區洪水平原敏感地分布圖	63
圖九	計畫區敏感地分布圖	63
圖十	計畫區地下水敏感地分布圖	64
圖十一	計畫區優良農良敏感地分布圖	64
圖十二	計畫區生態敏感地分布圖	65
圖十三	避難據點配置圖	69
圖十四	救災避難路線圖	70
圖十五	都市更新區建議位置圖	74
圖十六	變更高速公路麻豆交流道附近特定區（第三次通盤檢討）示意圖	87
圖十七	變更高速公路麻豆交流道附近特定區（第三次通盤檢討）工業區編號圖	88
圖十八	變更高速公路麻豆交流道附近特定區（第三次通盤檢討）道路系統示意圖	89
附圖一	麻豆國中西側街廓(原編號 11 案)變更示意圖	99
附圖二	農會專用區東北側街廓(原編號 20 案)變更示意圖	102
附圖三	貨物轉運中心(原編號 22 案)變更示意圖	104
附圖四	麻豆工業區市地重劃範圍示意圖	106

表 目 錄

表一	高速公路麻豆交流道附近特定區計畫歷次個案變更一覽表	2
表二	現行高速公路麻豆交流道附近特定區計畫土地使用面積分配表	3
表三	麻豆鎮及麻豆交流道附近特定區計畫人口成長統計表	9
表四	麻豆交流道附近特定區計畫範圍內各里人口統計表	10
表五	麻豆地區觀光資源彙整表	14
表六	高速公路麻豆交流道附近特定區土地使用現況分析表	17
表七	計畫區周邊道路特性及功能說明表	19
表八	高速公路麻豆交流道附近特定區土地使用現況分析表	40
表九	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)公共設施用地面積檢討分析表	41
表九	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)公共設施用地面積檢討分析表(續一)	42
表九	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)公共設施用地面積檢討分析表(續二)	43
表十	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...44	
表十	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(續一)	45
表十	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(續二)	46
表十	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(續三)	47
表十	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(續四)	48
表十	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(續五)	49
表十	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(續六)	50
表十	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(續七)	51
表十一	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)土地使用分區管制	

要點修正前後對照表	53
表十一 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)土地使用分區管制 要點修正前後對照表(續一).....	54
表十一 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)土地使用分區管制 要點修正前後對照表(續二).....	55
表十一 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)土地使用分區管制 要點修正前後對照表(續三).....	56
表十一 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)土地使用分區管制 要點修正前後對照表(續四).....	57
表十二 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)公共設施用地明細 表	78
表十二 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)公共設施用地明細 表(續表一)	79
表十二 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)公共設施用地明細 表(續表二)	80
表十三 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)工業區編號表....	81
表十四 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)道路編號表.....	82
表十四 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)道路編號表(續一)	83
表十四 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)道路編號表(續二)	84
表十五 變更高速公路麻豆道附近特定區計畫第三次通盤檢討前後土地使用面積對照表	85
表十五 變更高速公路麻豆道附近特定區計畫第三次通盤檢討前後土地使用面積對照表 (續表一)	86
表十六 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)變更土地使用面積 統計表	90
表十六 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)變更土地使用面積 統計表(續表一)	91
表十七 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)事業及財務計畫表	92

表十七 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)事業及財務計畫表 (續一).....	93
--	----

壹、原有計畫概要

一、實施經過

高速公路麻豆交流道附近特定區計畫案，原分屬於 2 個計畫，一為民國 56 年發布實施之「麻豆都市計畫」，另一為民國 66 年發布實施之「高速公路麻豆交流道附近特定區計畫」，由於麻豆都市計畫區四周為高速公路麻豆交流道附近特定區計畫所包圍，台南縣政府為顧及地方實際發展需要，建議二計畫予以合併，並經報奉內政部 77 年 3 月 31 日台(七七)內營字第五八一四六六號函核准將上述二計畫，合併後以特定區計畫方式辦理通盤檢討，並於第二次通盤檢討時合併。

本計畫於民國 84 年 5 月 16 日第二次通檢討公告實施，迄今已達計畫年期，期間辦理過 10 次個案變更（詳表一）。

二、計畫範圍及計畫年期

計畫範圍東至總爺糖廠西側之灌溉水圳，南至後營台糖鐵路與灌溉水圳，西止於鎮界，北至台糖鐵道。計畫面積 1748.37 公頃。

第二次通盤檢討計畫目標年為民國 90 年。

三、計畫人口及密度

第二次通盤檢討計畫之計畫人口 44000 人，居住密度每公頃約 160 人。

四、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為 3 個住宅鄰里單元，另外圍配合零散之集居聚落劃設住宅鄰里，並劃設商業區、工業區、零星工業區、農業區、保存區、貨物轉運中心、醫療專用區、農會專用區、液化天然氣專用區、工商綜合專用區、私立黎明中學、電信事業專用區等土地使用分區。（詳表二、圖一）

五、公共設施計畫

劃設國小 4 處，國中 2 處，高中（職）2 處，兒童遊樂場 1 處，市場 6 處，機關 11 處，鄰里公園兼兒童遊樂場 8 處，公園 8 處、體育場 1 處，廣（停）3 處，加油站 1 處、電信事業用地 1 處，麻豆水堀頭史蹟文化園區用地 1 處及綠地、溝渠、生態綠地等公共設施用地，面積約 73.77 公頃。

六、交通系統計畫

除貫穿本計畫區南北向之高速公路外，另聯外道路 6 條分別通往善化、學

甲、佳里、官田、西港及下營。另配設區內主、次要道路、出入道路、人行步道。

表一 高速公路麻豆交流道附近特定區計畫歷次個案變更一覽表

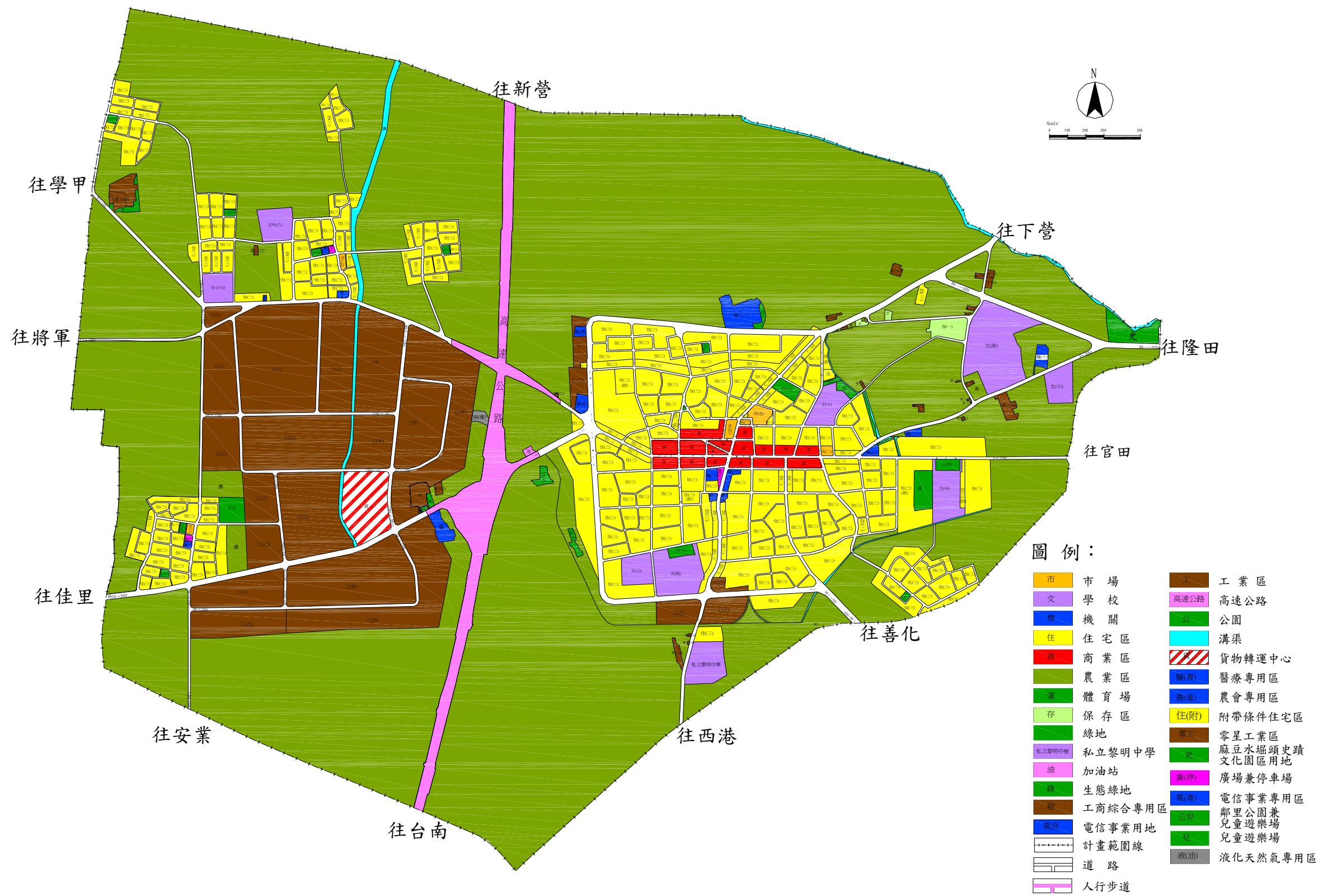
核定日期文號	案名	發布實施日期
民國 87 年 12 月 24 日府建四字 第 172885 號備案核定	擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫「原文 (小)四」學校用地變更為住宅區細部計畫案	88.1.11
民國 88 年 4 月 16 日府建四字 第 34955 號備案核定	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第二 次通盤檢討-暫予保留部份)案	88.5.5
民國 88 年 6 月 2 日府建四字第 154909 號備案核定	擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(零工 24 及原農業區變更為零星工業區)細部計畫案	86.6.10
民國 88 年 12 月 27 日台內營字 第 8811984 號備案核定	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分 農業區、溝渠用地為道路用地及部分道路用地為 農業區)案	89.1.12
民國 89 年 6 月 7 日台八九內營 字第 8983617 號備案核定	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分 農業區為機關用地)案	89.6.15
民國 89 年 9 月 7 日台八九內營 字第 8985938 號備案核定	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分 工業區為電信事業專區)案	89.9.15
民國 90 年 5 月 29 日台九十內 營字第 9083828 號備案核定	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分 農業區及溝渠用地為道路用地)案	90.6.12
民國 90 年 12 月 12 日台九十內 營字第 9067602 號備案核定	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分 農業區、液化天然氣專用區為高速公路用地)案	91.1.3
民國 92 年 9 月 17 日台內營字 第 0920011044 號備案核定	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分 農業區為麻豆水堀頭史蹟文化園區用地)案	92.9.29
民國 93 年 9 月 22 日台內營字 第 0930086349 號備案核定	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(部分 甲種工業區、農業區為工商綜合區、生態綠地) 案	93.10.11

表二 現行高速公路麻豆交流道附近特定區計畫土地使用面積分配表

使用類別	計畫面積	佔都市發展用地面積 比例(%)	佔計畫區總面積比例 (%)
住宅區	248.90	34.70	14.24
商業區	12.34	1.72	0.71
工業區	214.32	29.88	12.26
零星工業區	5.56	0.78	0.32
保存區	2.64	0.37	0.15
農業區	1031.18	143.78	58.98
貨物轉運中心區	9.08	1.27	0.52
麻豆水堀頭史蹟文化園區	3.21	0.45	0.18
農會專用區	0.67	0.09	0.04
醫療專用區	1.34	0.19	0.08
液化天然氣專用區	0.55	0.08	0.03
電信事業用地	0.06	0.01	0.00
電信事業專用區	0.19	0.03	0.01
工商綜合專用區	1.24	0.17	0.07
私立黎明中學	3.96	0.55	0.23
機關	6.69	0.93	0.38
學校	36.99	5.16	2.12
公園	7.02	0.98	0.40
鄰里公園兼兒童遊樂場	1.69	0.24	0.10
兒童遊樂場	0.22	0.03	0.01
市場	2.68	0.37	0.15
廣場(兼停車場)	0.49	0.07	0.03
綠地	1.19	0.17	0.07
生態綠地	0.34	0.05	0.02
溝渠	10.88	1.52	0.62
道路	107.69	15.01	6.16
高速公路	34.94	4.87	2.00
體育場	2.14	0.30	0.12
加油站	0.17	0.02	0.01
都市發展用地	717.19	243.7794	—
合計	1748.37	—	100

資料來源：1. 變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第二次通檢討)書。

2. 歷次個案變更計畫書。



圖一 現行高速公路麻豆交流附近特定區計畫示意圖

貳、發展現況分析

一、上位及相關計畫：

(一) 南部區域計畫(第一次通盤檢討)

計畫中涉及本區域內容為台南生活圈中的麻豆次生活圈。對於生活圈機能、人口與區域經濟之指導內容為應以都市勞力型及技術密集型工業為主，因屬都會區外圍地區，以「居住」及「生產」為主要功能。在產業發展上，麻豆次生活圈製造業成長頗為迅速，其發展與台南次生活圈息息相關，發展以食品業、紡織業、成衣服飾業等為主。未來之工業發展一方面應提昇本區之製造業朝向技術密集型產業發展，另一方面可分擔台南次生活圈工業成長壓力，提供廣大的工業發展空間。

(二) 修訂台南縣綜合發展計畫

未來台南都會區之都市發展將以新營及台南為南北兩個區域性都市服務中心，並以科學園區附近地區(善化、新市)、佳里、白河、玉井為重點發展的地方中心，提昇其目前的都市服務功能到地區性的服務水準，建立都會區內完善的都市服務體系，均衡區域發展。依據都會區之中心都市與外圍市鄉鎮間之關係，台南都會區將發展成四大發展走廊：台南—仁德—歸仁、新營—鹽水—白河、台南—永康—新市—善化—麻豆、台南—七股—佳里等四大主要發展走廊。

麻豆所處發展走廊主要沿台一省道及台鐵沿線，經縣道一七七至麻豆，新市鄉為本都會區的開發中心，亦為台南科學園區的主體，未來可配合台南科學園區特定區的規劃發展，並可吸引各相關研發及關聯產業進駐，其將以台南科學園區為發展主軸，聯結麻豆鎮及台南市的都會發展，加強其都市服務的中心性及交通轉運功能。

未來麻豆鎮將以現有麻豆交流道特定區工業區的基礎，配合台南科學園區的發展，引進高科技關聯產業，並以現有農漁產業及歷史人文宗教基礎，結合觀光發展為中部平原地區新的遊憩中心。此廊帶的發展，將使台南都會區成為一個科技與文化並重的科技都會。

二、都市發展沿革

麻豆荷蘭文獻作 Mattow 或 Mattauw，是平埔族西拉雅系番社。西拉雅族是居住平地開發較早的原住民，稱熟番，又名平埔番。"麻豆"兩字是由平埔番話譯音而來。三百多年前，荷蘭人築赤嵌治理台灣，同時開拓番地。主要的四大番社：麻豆社(今麻豆鎮)、蕭擺社(今佳里鎮)、新港社(今新市鄉)、目加溜灣社(今善化鎮)，其中以麻豆社最大。今日麻豆鎮內尚有平埔地名如：番仔巷、買郎宅、迂祖廟、公解埔、前班、後班等地都是。

明末鄭成功時期，福建漳州、泉州漢人紛紛渡海來台。當時麻豆社屬於八掌溪和灣裡溪之間倒風內海中的港口，而且地勢平坦，土地肥沃適合耕作，因此漢人漸多。這時原住民有的移居山區，有的漢番雜居，漸而融合，惟清代乾隆中葉以後，由於河道逐漸淤塞，海岸線西移，目前僅保留水堀頭周邊遺跡。

明末鄭成功開台時，設一府二縣。以赤嵌之地為承天府，北為天興縣，南為萬年縣。當時麻豆屬天興縣，清朝屬台灣府諸羅縣。日據時代改為台南州曾文郡麻豆街。台灣光復時改為台南縣曾文水庫區麻豆鎮，民國三十九年改為台南縣麻豆鎮。

三、自然環境分析

(一) 地形地勢

麻豆鎮屬台南縣中北部農業平原區，以平原與潟湖為主，地勢平坦，地形由東南向西北傾斜。

(二) 地質土壤

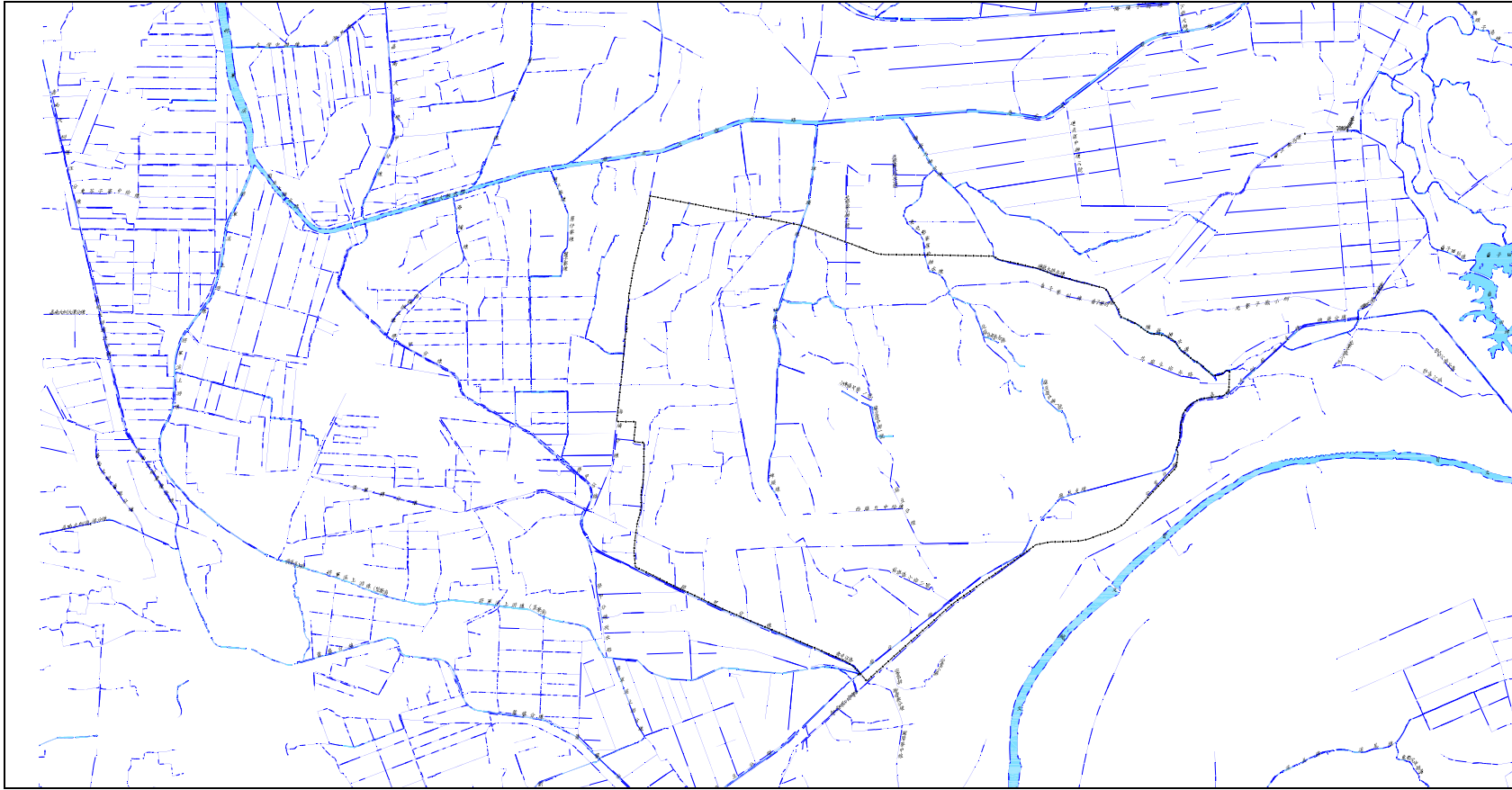
主要地質結構為沖積層。土壤結構為砂頁岩及砂頁岩含石灰結合新沖積土。

(三) 氣候

年平均氣溫約 23.9°C，七、八月最高溫達 32°C 以上。降雨量受季風影響甚大，雨季多集中在五至九月，年降雨量約在一千五百公釐左右。最頻繁風向為北風及北北東風，每年九月至翌年五月以北風為主，夏季則吹拂南風。

(四) 水文系統

麻豆地區屬於將軍溪排水系統內，計畫區內及周邊水文系統詳圖二。



圖二 本計畫區周邊河川水文系統圖

四、人口分析

麻豆鎮於民國 81 年之人口數為 47000 人，至 94 年人口數為 46571 人，14 年間共減少 429 人，年平均增加率為-0.07%，就麻豆鎮佔台南縣人口比例來看，麻豆鎮比例呈現逐年下降情形，可見這十年來麻豆在台南縣鄉鎮中的發展呈現相對停滯。

本計畫區人口數於民國 81 年 27500 人，增至民國 94 年的 34960 人，計增加 7460 人，其年平均增長率為 2.38%(詳表三)。由計畫區人口變化情形分析，82~85、92 年間人口有異常增減情形，但比較同時期麻豆鎮人口社會增加、自然增加率則變化不大，經洽詢相關單位此計畫區內人口變更推測應與國小就讀學區有關；另就麻豆地區活動人口分析，麻豆鎮內目前有致遠管理學院、真理大學麻豆分校，其學生數量近萬人，雖不設籍於麻豆鎮，但衍生的學生生活消費、住宿需求已有帶動本計畫區內住宅、商業活動發展現象，對於本計畫區東側的發展影響明顯。

就人口分布情形而言，由民國 85 年至 93 年計畫區所含各里人口遷移情形(詳表四)，人口密度最高的里是油車里，人口主要聚集在高速公路東側，而西側幾個傳統的村里則人口呈現減少的趨勢，這顯示高速公路西側較無吸引人口居住條件，以致人口成長受到很大的影響。

五、經濟產業分析

(一) 農漁業發展

麻豆鎮到民國 94 年底農戶人口數 14582 人，耕地面積達 2819 公頃，漁業從業人口 1030 人，主要是從事內陸養殖業，農林漁牧業相關人員佔麻豆鎮人口達 33.5%。

麻豆農業特產包括有文旦、白柚、酪梨，尤其是麻豆文旦聞名全省；農產品發展尚包括其它傳統農產加工有鹹菜、瓜子等。

(二) 工商產業發展

麻豆鎮工、商產業人口到民國 90 年底為 10575 人，佔 90 年底麻豆鎮人口比例約 22%，其中製造業及批發零售業最高，運輸倉儲及通信業其次，顯現地區工商產業中二級產業人口比例較高。場所單位數計有 1919 家，其中以批發零售業(1061 家)最多，製造業(237 家)、其他服務業(192 家)為大宗。

表三 麻豆鎮及麻豆交流道附近特定區計畫人口成長統計表

年度 (民國)	麻豆鎮			本計畫區		
	人口總數 (人)	增加人口數 (人)	增加率 (%)	人口總數 (人)	增加人口數 (人)	增加率 (%)
81	47,000	-	-	27,500	-	-
82	47,042	42	0.09	32,800	5300	19.27
83	47,047	5	0.01	28,000	-4800	-14.63
84	47,609	562	1.19	33,200	5200	18.57
85	47,657	48	0.10	29,000	-4200	-12.65
86	47,559	-98	-0.21	28,900	-100	-0.34
87	47,421	-138	-0.29	29,000	100	0.35
88	47,457	36	0.08	29,333	333	1.15
89	47,457	0	0.00	29,333	0	0.00
90	47,382	-75	-0.16	29,333	0	0.00
91	47,165	-217	-0.46	29,235	-98	-0.33
92	46,919	-246	-0.52	34,960	5725	19.58
93	46,666	-253	-0.54	34,960	0	0.00
94	46,571	-95	-0.20	34,960	0	0.00

資料來源：台南縣統計要覽、都市及區域發展統計彙編

表四 麻豆交流道附近特定區計畫範圍內各里人口統計表

村里別	88年		89年		90年		91年		92年		93年		平均成長率(%)
	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)	
大山里	678	-0.73	699	3.10	684	-2.15	682	-0.29	680	-0.29	688	1.18	0.14
大埕里	3448	0.41	3,439	-0.26	3446	0.20	3,455	0.26	3,456	0.03	3,445	-0.32	0.05
小埤里	1180	2.97	1,207	2.29	1236	2.40	1,240	0.32	1,246	0.48	1,227	-1.52	1.16
中民里	1071	-1.02	1,051	-1.87	1047	-0.38	1,024	-2.20	1,041	1.66	1,046	0.48	-0.55
中興里	2582	0.31	2,542	-1.55	2609	2.64	2,578	-1.19	2,587	0.35	2,566	-0.81	-0.04
北勢里	1529	-0.46	1,535	0.39	1515	-1.30	1,520	0.33	1,513	-0.46	1,499	-0.93	-0.40
安正里	1100	0.73	1,093	-0.64	1091	-0.18	1,105	1.28	1,100	-0.45	1,096	-0.36	0.06
安西里	941	-2.18	948	0.74	934	-1.48	932	-0.21	946	1.50	954	0.85	-0.13
安東里	799	3.36	798	-0.13	822	3.01	826	0.49	827	0.12	819	-0.97	0.98
安業里	815	-2.16	810	-0.61	827	2.10	830	0.36	816	-1.69	787	-3.55	-0.93
東角里	2995	0.44	2,992	-0.10	3019	0.90	2,997	-0.73	2,990	-0.23	3,010	0.67	0.16
油車里	4044	0.07	4,068	0.59	4050	-0.44	4,085	0.86	4,057	-0.69	4,026	-0.76	-0.06
保安里	857	0.23	839	-2.10	837	-0.24	808	-3.46	798	-1.24	812	1.75	-0.84
南勢里	3049	-0.13	3,016	-1.08	3012	-0.13	2,961	-1.69	2,918	-1.45	2,882	-1.23	-0.95
巷口里	1921	-0.26	1,915	-0.31	1888	-1.41	1,873	-0.79	1,862	-0.59	1,816	-2.47	-0.97
海埔里	1263	-2.62	1,261	-0.16	1258	-0.24	1,248	-0.79	1,245	-0.24	1,264	1.53	-0.42
埤頭里	1743	0.00	1,795	2.98	1797	0.11	1,802	0.28	1,796	-0.33	1,780	-0.89	0.36
莊禮里	680	0.74	676	-0.59	656	-2.96	631	-3.81	623	-1.27	625	0.32	-1.26
麻口里	1384	-0.07	1,379	-0.36	1358	-1.52	1,355	-0.22	1,362	0.52	1,339	-1.69	-0.56
港尾里	1421	-1.52	1,421	0.00	1415	-0.42	1,367	-3.39	1,372	0.37	1,352	-1.46	-1.07
新建里	1404	0.86	1,436	2.28	1426	-0.70	1,389	-2.59	1,349	-2.88	1,341	-0.59	-0.60
寮部里	1990	4.24	2,028	1.91	2001	-1.33	2,033	1.60	2,047	0.69	2,032	-0.73	1.06
穀興里	836	-2.68	844	0.96	820	-2.84	805	-1.83	802	-0.37	773	-3.62	-1.73
磚井里	1553	-1.33	1,566	0.84	1539	-1.72	1,535	-0.26	1,505	-1.95	1,504	-0.07	-0.75
興農里	1800	-0.06	1,793	-0.39	1807	0.78	1,783	-1.33	1,755	-1.57	1,785	1.71	-0.14
龍泉里	989	-1.98	977	-1.21	973	-0.41	955	-1.85	945	-1.05	957	1.27	-0.87
總榮里	833	-1.07	844	1.32	860	1.90	875	1.74	858	-1.94	865	0.82	0.46
謝安里	1193	0.00	1,187	-0.50	1183	-0.34	1,204	1.78	1,191	-1.08	1,200	0.76	0.10
晉江里	3359	0.96	3,298	-1.82	3272	-0.79	3,267	-0.15	3,232	-1.07	3,176	-1.73	-0.77

資料來源：行政院主計處，2004年

(三) 產業結構特性

從統計資料顯示麻豆整體產業一級產業人口比例最高，二級、三級產業其次，顯現麻豆地區農業發展比例仍重，未來仍應配合地區農業發展特色，創造產業價值。就工商產業而言，製造業及批發零售為主要產業，未來應加強相關設施的服務提供。

六、生活文化

麻豆在地文化活動主要源自地區宗教、農特產品產銷而來，具有代表性的文化活動包括麻豆代天府的麻豆香、鎮公所主辦的文旦節等，反映出宗教、產業活動在麻豆地區生活上所佔的重要份量。

(一) 麻豆代天府的「麻豆香」

麻豆代天府俗稱麻豆五王廟，主祀李、池、吳、朱、范五府千歲，每年以農曆四月下旬、六月中旬、八月中旬和九月中旬為歲時香期，每屆此時，來自全省各地的分靈或分香廟，都會籌組香團來為誕辰王爺賀壽，並舉行過爐。另外以五府千歲名義出巡遶境時，是麻豆代天府的重要行事，這就是麻豆大刈香。麻豆刈香俗稱『麻豆香』，由麻豆代天府主辦，轄域各庄廟及域外分靈廟共襄盛舉，香陣規模龐大壯觀，堪稱南台大型廟會，即使放至全台觀察，亦頗具份量。

(二) 麻豆文旦節

乾隆五十三年台南縣安定鄉民黃權由廣東輸入文旦種植，閩廣總督曾以麻豆生產的文旦獻貢於清朝皇帝，從此麻豆文旦遂被指定為「御用文旦」，而名聲響譽海內外，尤其是中秋佳節月圓人圓的應景時鮮。

麻豆鎮在民國八十六年辦理「文旦節」，主要是藉由文化包裝文旦，盼能藉由活動再創產業升級，活動內容包括麻豆小吃、民俗技藝表演、柚城巡禮(水堀頭遺址、麻豆代天府、麻豆關帝廟、麻豆孔廟、觀光果園)。

七、地方觀光資源

麻豆具有特色景觀據點，可以分為傳統文化及遺跡、農產觀光、宗教據點等類，茲說明如下：

（一）傳統文化及遺跡

麻豆地區發展甚早，是台南縣重要的歷史聚落，過去麻豆地區曾是八掌溪和灣裡溪之間倒風內海中的港口，荷蘭時期為重要的蔗糖輸出港，因商港地位重要，而漸成為人口聚集地方，而今日麻豆則蛻變為以農產聞名的嘉南平原小鎮。過去歷史發展流傳下來的人文遺跡，不僅反映出海岸線退縮的自然環境的改變，亦見證了社會環境變遷的過往，不僅具有豐富的地理與歷史意涵，更提供現代反思過往的素材，因此具有相當高的保存價值。茲將麻豆鎮內重要的傳統文化及遺跡說明如下：

1. 水堀頭及周邊遺跡

目前麻豆鎮東邊南勢里水堀頭尚留存地面近八公尺，以糖水加糯米汁，再混礪灰砂的三合土遺跡，經考古挖掘成果證實確為倒風內海之水堀頭古水道遺跡，並經縣府列為縣定古跡。台南縣府目前將此地規劃為「麻豆古港及水堀頭史蹟文化園區」，周邊另有龍喉、龍鳳池等傳說遺跡，具有豐富的多元的歷史意涵。

2. 麻豆老街

麻豆中山路與興中路街道兩旁商店林立，是麻豆鎮的商業中心。店鋪立面可見到繁複線條與浮雕的裝塑，部分建築屬巴洛克式極具觀賞價值，經濟部商業司並積極進行麻豆商圈意象的建立，使得商店街意象鮮明。中山路上的電姬戲院落成於1937年，其建築頗具特色，保留了諸多麻豆歷史風華。

3. 麻豆總爺糖廠

麻豆總爺糖廠創立於明治43年(1910)，日據時代原屬於明治製糖株式會社，該會社轄下有七所糖廠，總社就設在麻豆總爺糖廠內，因此場區規劃完善，建有頗具規模的辦公室群，其中巴洛克式的紅磚造辦公大樓、木構的社長宿舍，均極具特色，另有優雅景觀的植栽區。本區是麻豆地區難得的綠色資產，更是民眾休閒活動最佳去處，並已經公告成為縣定古蹟。

（二）農產觀光資源

麻豆地區田連阡陌，農特產品豐富，地區具有嘉南平原小鎮風光，若由高空俯瞰麻豆地區，更可以看出麻豆地區綠色城鎮

的景緻。

1. 麻豆的農特產品

麻豆地區的農特產包括文旦、白柚、酪梨等，其重植範圍不但是在市鎮外圍的農田裡，就連市鎮中心、住宅庭園，亦處處可見柚園風光。而其傳統農產加工的鹹菜，在過去亦曾興盛一時，而保有鹹菜巷景觀，深具地方飲食特色。

2. 稻田景觀

麻豆地區市鎮外圍稻作面積甚廣，嘉南大圳灌溉水圳在麻豆地區分布極廣，由高空俯瞰麻豆地區，隨著稻作的不同時節，展現出不同的稻田景致。

(三) 宗教據點

麻豆寺廟眾多，其中以五王廟代天府、文衡殿最為著名。

表五 麻豆地區觀光資源彙整表

類別	名稱	說明
寺廟	文衡殿	<ul style="list-style-type: none"> ● 又名關帝廟，創建於雍正 12 年。 ● 其建立代表當時麻豆市鎮興起，經濟繁榮。 ● 廟內保存兩塊立於乾隆 42 年、43 年的古碑。 ● 碑文顯示當人平埔族人與漢人的互動關係，具高度文獻價值。
	北極殿	<ul style="list-style-type: none"> ● 又名上帝廟，保存有乾隆 16 年所立『捐置齋房碑』。
	護濟宮	<ul style="list-style-type: none"> ● 創建於乾隆 46 年，又名媽祖宮。 ● 宮內木雕精緻，剪粘厚重，極具觀賞價值。
遺跡	代天府	<ul style="list-style-type: none"> ● 聞名全台的宗教觀光勝地，香火鼎盛，香客絡繹不絕。 ● 建於民國 45 年，網羅當時全台著名建廟藝匠，為當時全台最大廟宇。 ● 木雕石刻，剪粘彩繪，為名家上乘之作。
	麻豆過港貝塚	<ul style="list-style-type: none"> ● 為麻豆重要的史蹟，此貝塚的發現，使麻豆的歷史可上溯至一千二百多年前，並可據此推測當時居民生活狀態。
	麻豆港碼頭	<ul style="list-style-type: none"> ● 麻豆港在十七世紀中葉起，為麻豆締造二、三百年的繁榮。 ● 屬台灣早期發展的港口中，仍保留碼頭遺跡的珍貴史蹟。
民宅	龍喉水堀頭	<ul style="list-style-type: none"> ● 麻豆港碼頭遺蹟東側為龍喉，為民間傳說出天子之龍穴所在，目前縣府並規劃有麻豆水堀頭史蹟文化園區。
	買郎宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 麻豆文旦的發源地。 ● 與鄰近的烏棒宅、尪祖廟、公廨埔、番仔巷等地，為麻豆社故地。 ● 為具有平埔宅園遺風的文旦園。
	郭家古厝	<ul style="list-style-type: none"> ● 已超過兩百年歷史，為目前台灣保存較完好的三落大厝四合院建築。
	林家古厝	<ul style="list-style-type: none"> ● 麻豆林家與板橋林家、霧峰林家，號稱『台灣三林』，為台灣三大巨富。 ● 木雕彩繪、磚牆石堵，精緻樸雅具觀賞價值。
歷史建築	南勢與總榮社區	<ul style="list-style-type: none"> ● 為行政院社區總體營造之示範點。 ● 社區內之公共建築與除統建築呈現多元優雅的歷史文化之美，並富藏豐富的糖業文化歷史。
	巴洛克式建築	<ul style="list-style-type: none"> ● 麻豆中山路與興中路街道兩旁店鋪立面，屬巴洛克式建築。 ● 係於 1931 年前後建造
	電姬戲院	<ul style="list-style-type: none"> ● 落成於 1937 年，沈澱許多歷史記憶，散發老鎮猶存的風華。
	鹹菜巷	<ul style="list-style-type: none"> ● 以古法醃製鹹菜，深具地方飲食特色，如今僅餘一、兩家。

八、土地使用

(一) 住宅使用

高速公路東側住宅分佈主要沿縣道一七六、縣道一七三、縣道一七一及省道台十九甲二側分佈，形成麻豆主要住宅聚落，此外其外側油車里、南勢里，則是以農村聚落住宅發展。

高速公路西側住宅包括麻豆口、埤頭、大山腳等傳統農村聚落的住宅型態。

現況住宅區使用面積 157.18 公頃。

(二) 商業使用

主要商業發展屬於於沿街式帶狀發展，集中在中山路、興中路、中正路、興國路二側發展。其它則散佈在高速公路交流道、新生北路二側，現況商業區使用面積 12.10 公頃。

(三) 工業使用

計畫區內工業區使用面積 64.52 公頃，可分成下列二種型態：

1. 工業區

本計畫工業區(除零星工業區外)可分為兩種，一種為原麻豆都市計畫區內之小型工業區，另一種為位麻豆交流道西側之大型工業區。工業區內現有產業類型多為紡織、鋼鐵、塑膠製造、食品、機械設備製造等傳統產業，工廠規模多屬中小型企業，僅有少數幾家設廠規模較大。受土地取得、都市計畫道路未開闢等因素影響，目前麻豆工業區發展停滯。

2. 零星工業區

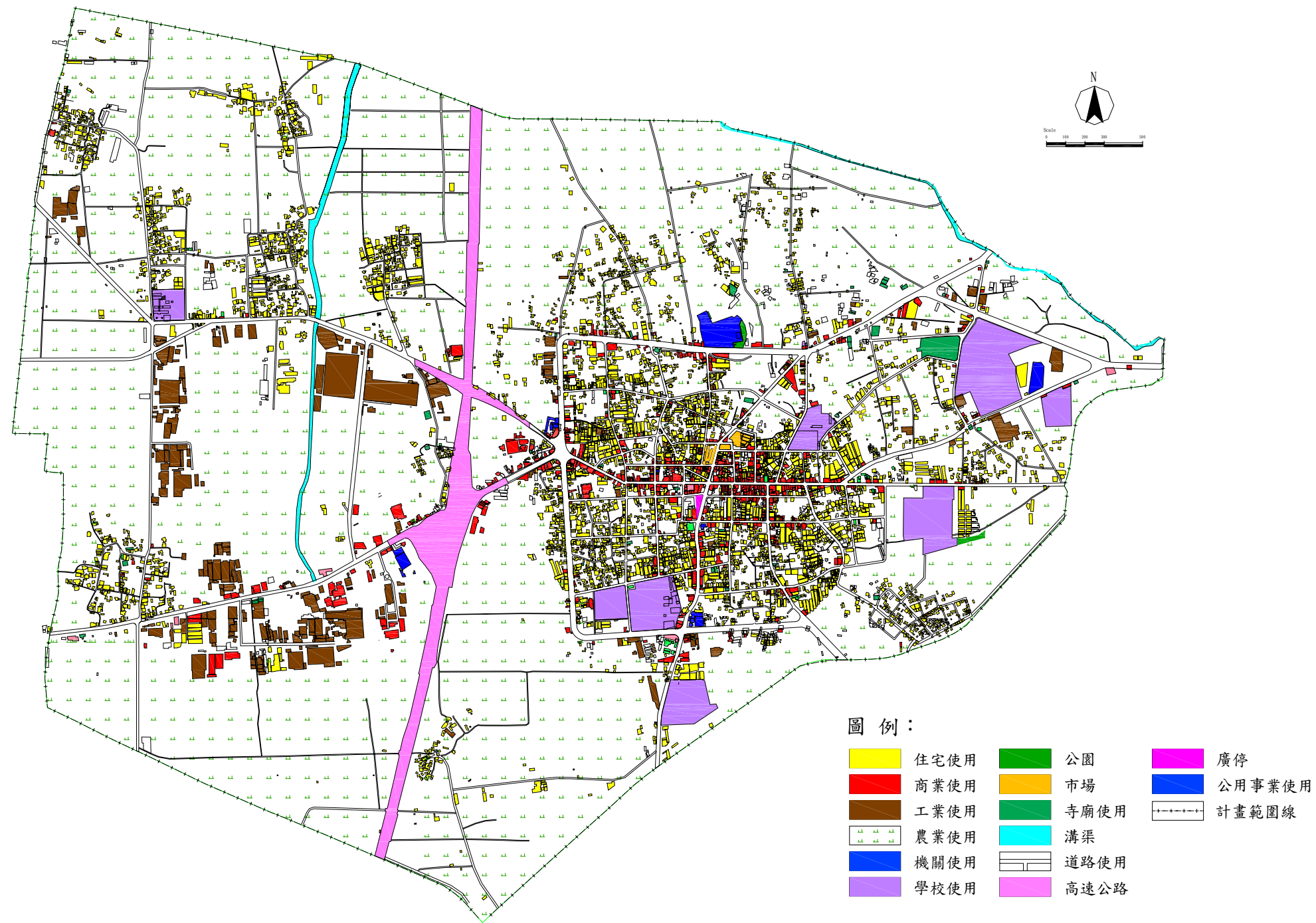
主要散佈在都市外圍，以紡織、食品廠、木材業等。

(四) 寺廟使用

計畫區寺廟使用包括代天府、永淨寺、文衡殿及其它散布在住宅聚落內寺廟，保存區使用面積 2.64 公頃。

(五) 農業使用

農業使用分布在計畫區外圍，農業區使用面積 1031.18 公頃。



圖三 高速公路麻豆交流道附近特定區土地使用現況示意圖

表六 高速公路麻豆交流道附近特定區土地使用現況分析表

項	目	現行計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(%)	備 註	
土地 使用 分區	住 宅 區	248.90	157.18	63.09		
	商 業 區	12.34	12.10	98.06		
	工 業 區	214.32	64.52	30.10		
	零 星 工 業 區	5.56	4.20	75.54		
	保 存 區	2.64	2.64	100.00		
	農 業 區	1031.18	--	--		
	貨 物 轉 運 中 心	9.08	0.00	0.00		
	農 會 專 用 區	0.67	0.67	100.00		
	醫 療 專 用 區	1.34	1.34	100.00		
	液 化 天 然 氣 專 用 區	0.55	0.55	100.00		
	電 信 事 業 用 區	0.19	0.03	0.1579		
	工 商 綜 合 專 用 區	1.24	0	0		
	私 立 黎 明 學 校	3.96	3.96	100.00		
	公 共 設 施 用 地	機 關	6.69	6.24	93.27	
學 校		文 小	12.61	12.61	100.00	
		文 中	8.52	4.7	55.16	
		文 高 (職)	18.17	18.17	100.00	
市 場		2.68	1.82	67.91		
公 園		7.02	0.43	6.13		
綠 地		1.19	0.00	0.00		
電 信 事 業 用 地		0.06	0.06	100.00		
溝 渠		10.88	10.88	100.00		
生 態 綠 地		0.34	0	0		
鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場		1.69	0.00	0.00		
兒 童 遊 樂 場		0.22	0.00	0.00		
道 路		107.69	73.95	68.78		
高 速 公 路		34.94	34.94	100.00		
廣 場 (兼 停 車 場)		0.49	0.20	40.82		
體 育 場		2.14	2.14	100.00		
加 油 站		0.17	0.17	100.00		
麻豆水堀頭史蹟文化園區用地	3.21	0.00	0.00			

註：1.土地使用分區之使用面積計算含不符合該計畫使用者。

2.公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

九、公共設施

(一) 機關

計畫內現況機關分布 9 處，使用面積 6.24 公頃，現為麻豆鎮公所、自來水服務站、衛生所、警察局、地政事務所、麻豆監理站、警廣台南台、復光派出所、鎮立圖書館等。

(二) 公用事業使用

計畫區內現況公用事業使用包括加油站、配氣站、電信設施使用。加油站使用面積 0.17 公頃。電信事業用地使用面積 0.06 公頃。

(三) 私立黎明中學

計畫區內私立學校有私立黎明中學，使用面積 3.96 公頃。

(四) 學校

1. 國小

計畫區內現有國小 4 所，面積 12.61 公頃，係現有之麻豆國小、培文國小、大山國小及文正國小

2. 國中

計畫區內現有 1 所國中即麻豆國中，使用面積 4.7 公頃。

3. 高中(職)

計畫區現況有高中(職) 2 處，係現有曾文農工及曾文家商，面積合計 18.17 公頃。

(五) 公園

計畫區內現況有公園 1 處即全民運動公園，面積 0.43 公頃。

(六) 市場

計畫區內現況市場使用面積約 2.68 公頃，包括中央市場、市三零售市場、市五零售市場等。

(七) 廣場兼停車場

現有已使用面積 0.20 公頃，位於麻豆戶政事務所的東側開闢做停車場使用。

(八) 溝渠使用

現有已使用面積 10.88 公頃，大部分為現有排水溝或灌溉溝渠。

十、交通運輸

(一) 計畫區周邊交通系統 (詳圖四)。

本計畫區在高速公路系統方面，中山高速公路(國道1號)為雙向6車道。

在快速道路系統方面，台南關廟快速道路(台86)西起台南市喜樹，東迄南二高關廟交流道；北門玉井快速道路(台84)西起北門，東迄玉井。其路線皆是連接一高、二高、台1、台17等南北向之高容量道路，目前於二高至台1間之路段已通車；北門玉井快速道路則僅開闢完成台1-玉井路段。

在省道系統部分，南北向主要道路為台19甲，路寬約介於10~14公尺之間。

縣級道路主要為東西走向，提供各鄉鎮間東西向之連繫，包括縣道176。南北軸向有縣道171連繫北門至麻豆、縣道173之麻豆至七股。縣級道路之路寬一般均較省級道路窄，約介於10~20公尺之間，皆為標線分隔。

上述道路之路線說明、幾何特性、道路功能彙整如下表所示。

表七 計畫區周邊道路特性及功能說明表

道路編號	路線說明	幾何特性	道路功能
國1	沿途經麻豆、安定、新市、永康、仁德等鄉鎮，設有麻豆、永康、仁德、安定四處交流道，以及台南環線系統交流道。	雙向六車道	連絡西部走廊各重要縣市，為西部走廊公路系統之主要動脈。
台84	銜接西濱快速道路、中山高速公路及與第二高速公路，形成台南縣北部地區濱海與山地間完整之快速道路系統。	車道寬3.5~3.75公尺，雙向四車道。	提供麻豆生活圈、玉井生活圈與台南都會區間便捷之公路運輸。
台19甲	由麻豆經善化、新化、關廟至高雄縣岡山、官梓及赤崁。	雙向路寬約在10-14公尺，然在各鄉鎮市區略窄，車道及中央分隔型態均為畫線分隔之。	為聯絡台南縣與高雄縣重要市鎮的主要道路。
縣道173	自麻豆、西港至七股九塊厝，全長38.24公里。	為寬8-18公尺的2車道公路。	為聯絡七股、安定之東西向道路。
縣道171	由北門經學甲至麻豆，全長27.4公里。	寬5-18公尺的1-2車道公路，均以劃線方式分隔中央與車道。	為聯絡北門至麻豆之東西向道路。

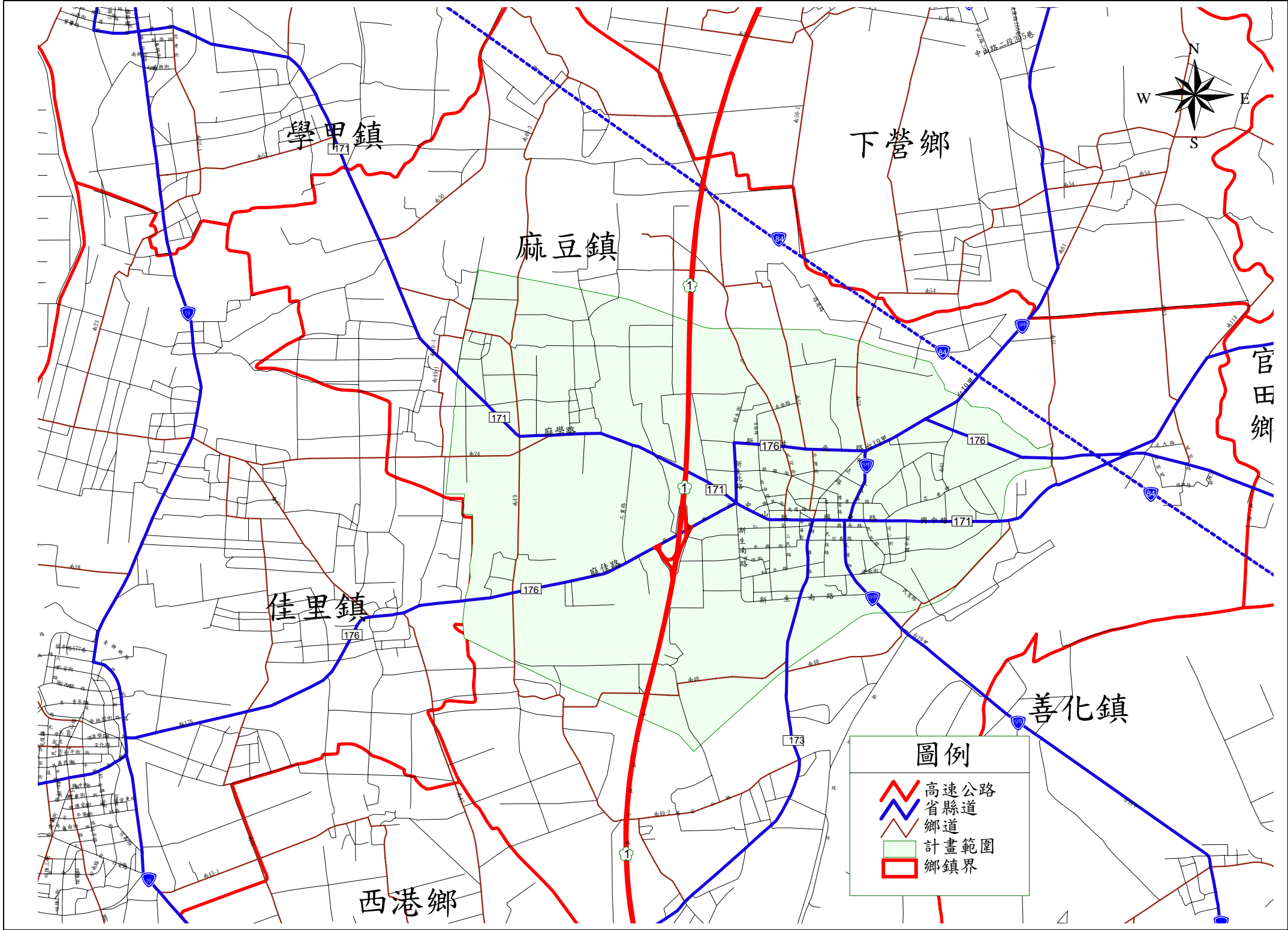
(二) 計畫區內部交通系統

1. 聯外道路

計畫區聯外道路有 6 條，包括通往下營、官田、善化、佳里、學甲、西港，道路寬度三十公尺。

2. 區內道路系統

計畫區內配設主要道路 32 條，道路寬度約十二至十五公尺；其他另配設次要道路、出入道路、人行道，道路寬度約四公尺至十一公尺，擔負計畫區內之交通與聯繫功能。



圖四 計畫區及周邊道路系統圖

十一、天然災害

麻豆地區屬於將軍溪排水系統內，且麻豆排水支線全線兩岸多為土坡，大部分均無法通過 Q5 年頻率之洪峰流量(相當於 200mm 之日降雨量所產生之逕流量)，且排水路坡度極為平緩，僅 1/5,000 至 1/10000，流速緩慢且積水消退時間長，故計畫區內天然災害以水災最為可能發生。其中以發生於民國 94 年 6 月 12 日之 612 水災及民國 94 年 7 月 17 日海棠颱風災情最為嚴重，茲依「台南縣強化地區災害防救計畫研究案」調查分析結果整理如下：

(一) 612 水災麻豆災情及原因分析

在 612 豪雨期間，麻豆大排及將軍溪均未溢流，但因水高漲，各支排分排難以排水而溢流氾濫。上游客子寮地區(真理大學麻豆分院附近)因下游麻豆大排水位高，淹水深達 50 公分以上。埤頭排水(麻豆大排之支線)因麻豆大排水位高，致使渲洩不易，造成埤頭、小埤頭、麻豆工業區及麻豆鎮等地淹水，小埤頭普天宮淹水達 70 公分。

北勢寮及鄰近地區豪雨期間，降雨集中致使區域排水渲洩不及，淹水最深 1.5 公尺，且漫淹至高速公路上，造成高速公路交通中斷。

綜合專家分析，612 水災之致災原因如下：

1. 降雨強度過大及雨量集中，各雨量站之 3 小時降雨量在 71 毫米至 208 毫米，平原地區之新化站 24 小時雨量超過重現期距 50 年雨量，善化站則更達 200 年重現期，均超過都市排水及區域排水之設計容量甚多，各支分排渲洩不及而溢淹氾濫。
2. 部分低勢低窪，排水路受外水頂托，內水排除不易。麻豆地區因麻豆大排水位高，造成上埤頭排水等溢淹。

(二) 海棠颱風麻豆災情現況及原因分析

麻豆鎮因將軍溪水暴漲，又遇海水大滿潮，使麻豆鎮出現數十年來最嚴重的積水不退。麻豆鎮水患最嚴重時，全鎮近萬戶淹水；小埤、埤頭、北勢、海埔、港尾、大山等六里尤為嚴重。在麻豆大排方面，大水由南側低窪土堤溢流而出，西連村的大片農田因此皆成澤國，大水漫流到將軍溪及麻豆鎮北勢里垃圾

掩埋場。這也是麻豆此次淹水較 612 水災嚴重的原因。

依據統計麻豆鎮內淹水村里包括北勢、港尾、小埤、埤頭、海埔、大山、龍泉、磚井、中興、油車、巷口、麻口、新建、保安、南勢、穀興、興農、中民、謝安、安正、安西、安東、大埕、寮廨。約 4240 戶。

參、發展課題與對策

一、地區發展

課題一：麻豆鎮居住人口近年呈現停滯且微幅下降趨勢，人口成長則集中在特定區東側，西側發展呈現相對停滯，地區發展不均衡，公共設施服務機能亦不足。

說明：

依麻豆鎮與台南縣近 10 年人口變遷分析，台南縣人口持續成長，而麻豆鎮人口則呈現停滯成長，且人口有外移情形。居住人口及活動人口主要分佈於高速公路東側，而西側幾個傳統的村里則人口並無成長，且呈現減少趨勢。分析顯示高速公路西側欠缺人口成長條件，未來人口分布不均衡將影響地區公共整體服務水準。

對策

1. 麻豆市區未來仍以提供足量公共設施服務，以提高地區生活品質為主要目標。
2. 活絡高速公路西側麻豆工業區的產業發展，以間接帶動麻豆地區發展。

二、產業發展

課題一：麻豆工業區劃設迄今超過 30 年，但開發率不高，無法提供地區充足就業機會，影響地區整體競爭力。

說明：

麻豆工業區目前開發率不高，其面臨的開發劣勢包括：

1. 都市計畫道路尚未完全開闢，工業區內部土地無法便利與外部連通。
2. 土地所有權人不願意出售土地或待價而沽，造成廠商開發成本高、取得土地不易。
3. 麻豆工業區內公共設施不完善。
4. 基地為大街廓劃分，街廓內土地多為私有，投資廠商整合不易。

5. 屬都市計畫劃設之工業區，無法適用相關投資設廠之租稅優惠，缺乏吸引廠商進駐誘因等問題。

對策：

1. 針對麻豆工業區使用進行檢討，就工業區未來發展方向進行重新定位。
2. 加強工業區之基礎建設，以提高廠商進駐吸引力。
 - (1) 以市地重劃方式加速工業區內主要道路、公共設施用地取得及關建。
 - (2) 就現有街廓規模檢討調整，並配置必要之公共設施。
 - (3) 調整區內交通運輸系統。

課題二：貨物轉運劃設迄今尚未開發，土地閒置，且影響周邊工業區土地開發。

說明：

麻豆貨物轉運中心規劃迄今尚未開發，根據台灣省住宅及都市發展局委託交通大學運輸研究中心於民國八十年所進行之「中山高速公路交流道貨物轉運中心存廢問題及開發方式之研究」其評估結果為建議廢除麻豆交流道貨物轉運中心。

此外，台南縣政府於「台南縣高快速公路鄰近地區設置客貨轉運中心整體規劃」(94年)，研究內容指出：「就運輸服務的需求量而言，以新營及永康兩場站之需求性較高(高鐵台南站已規劃完成，且以地區性公路客運服務主)，而仁德及麻豆則現階段之運輸需求不高。而地區服務特性而言，亦以永康及新營之服務範圍與功能較強。因此，整體而言台南縣之客運轉運中心設立，以新營及永康兩轉運中心設置之必要性較高。」

對 策：

1. 考量貨物轉運中心其需求性不高，故變更貨物轉運中心為其它分區，以解決土地閒置問題。
2. 變更貨物轉運中心應配合麻豆工業區整體開發，以利麻豆地區未來發展。

三、土地使用課題

課題一：附帶條件整體開發開發率偏低

說明：

計畫區內現有附帶條件整體開發區共 7 處(詳下表)，目前僅編號 7 完成擬定細部計畫，其餘 6 處面臨土地所有權人意見整合不易，且公共設施之負擔比例無法協調問題，均尚無開發。

編號	位置	變更前	變更後	面積	附帶條件
1	中央市場西北側	市場	住宅區	0.30	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)，並應俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。
2	麻豆國小東北側	綠地	住宅區	0.42	
3	地政事務所西側	公園	住宅區	0.68	
4	農會專用區東北側	公園	住宅區	1.40	
5	麻豆國中東側	學校	住宅區	0.52	
6	麻豆國中西側	公園	住宅區	4.83	
7	麻豆國小東北側	學校	住宅區	0.52	1. 應由土地所有權人無償提供百分之四十之土地作兒童遊樂場用地。 2. 應另行擬定細部計畫(含配置公兒用地及其他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)，並應俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

對策：

依內政部 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函頒都市計畫整體開發地區處理方案，依基地性質研擬下列三種解決對策，作為本次通盤檢討有關附帶條件整體開發地區檢討變更之處理原則：

1. 基地面積夠大且位置適宜，經評估具有辦理市地重劃可行性者，則由縣府主導，依「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策第一項積極辦理整體開發。
2. 基地位置或形狀不佳，土地所有權人意願不高，則依「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策第七項恢復原來使用分區。

3. 具有開發價值，面積較小或位置較差，則依「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策第五項改採開發許可或使用許可方式，變更開發許可條件並訂定開發時限，以加速土地開發。

課題二：計畫區內目前僅公一用地開闢，且鄰里公園兼兒童遊樂場用地等公共設施用地提供不足，影響地區居民使用。

說明：

計畫區內目前僅公一用地開闢為全民運動公園，其它公園預定地皆尚未開闢，影響地區民眾使用。

依檢討辦法規定，計畫區內鄰里公園兼兒童遊樂場用地尚不足 1.61 公頃；體育場用地尚不足 1.38 公頃；停車場用地尚不足 0.74 公頃。

對策：

1. 清查區內閒置公有土地，以公地公用原則，予以變更供公眾使用。
2. 以附帶條件整體開發區配置之公共設施補足。

課題三：土地使用分區管制的修訂。

說明：

相關法令之增、修訂、廢止配合調整：(1)都市計畫法台灣省施行細則；(2)都市計畫定期通盤檢討實施辦法；(3)台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。

對策：

1. 配合相關法令修訂條文。
2. 依規劃需求增、修訂相關條文。

肆、發展目標與檢討原則

一、發展目標

(一)營造以人為本的綠色城鄉

麻豆鎮整體城鄉風貌以自然、農業的綠色景觀為主，計畫區內土地大部分做農業使用，地區內特色產業麻豆文旦、柚子等，不僅在市鎮的外圍大量栽植，就連麻豆市鎮中心、住宅庭園也處處可見柚園風光。麻豆重要人文活動五王廟代天府的刈香、文旦節等，則更將麻豆住民意識凝聚在一起。

未來配合台南縣農業與高科技並存的大方向下，麻豆力求在環境保育與經濟發展中求均衡，以建立宜人居住的生活環境、塑造綠色城鄉為基礎，亦才能提升地區競爭力、生產力。

(二)創造產業成長動能，提昇地方競爭力

近年來麻豆地區人口、經濟呈現停滯，麻豆工業區劃設迄今30多年來開發率不高，無法持續創造區內就業機會，造成計畫區內就業人口需要至鄰近的官田、新市、新營等工業區就業，距離遠且不方便。後續透過兼顧公平合理方式，解決麻豆工業區長期間置問題，以創造產業成長動能，營造地區發展契機。

(三)保存地方人文資產及歷史文物特色

麻豆在台灣地方史上是個知名的鄉鎮。上溯荷蘭治台時期即有「Madou社」，乃西拉雅族四大社之一。距今二百餘年前，麻荳港則為倒風內海東南方之汊港，麻荳社社北迄於社頭的水堀頭，水堀頭即為碼頭所在，舟楫往來商業盛極一時。麻豆歷史發展迄今累積的人文資產及歷史文物豐富。透過全區文化資源的整理，劃設合宜土地使用分區，以建立完整的管理機制，從而活化其空間價值，使其成為可親近、生活的場所。

二、檢討變更原則

配合上述規劃目標，訂定本案檢討變更原則如下：

(一)住宅區

在兼顧公平與合理原則下，積極處理附帶條件整體開發區，提供合宜開發計畫，解決土地閒置問題。

(二) 商業區

依據地區人口活動、商業發展規模，檢討計畫區內商業空間是否足夠，以決定商業區是否需增劃。

(三) 工業區

- 1、麻豆工業區二級產業之發展，應配合研發，朝地區特色產業發展，亦可利用區位優勢支援週邊工業區、台南科學園區發展。
- 2、工業區開發配合使用現況及功能性，重新檢討街廓規模、使用及設置必要公共設施。
- 3、研擬工業區加速開發獎勵規定，以帶動地區產業發展。

(四) 農業區

- 1、配合產業發展及廠商投資意願，依所需土地規模，檢討利用「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」變更相關土地使用分區。
- 2、配合其它特定需求，變更相關土地使用分區。

(五) 公共設施用地

- 1、配合機關用地使用計畫及使用情形，予以檢討變更。
- 2、依各項公共事業民營化轉型之需求，予以檢討變更。
- 3、現況已作為住宅使用之公共設施用地，若無徵收或使用計畫時，得視住宅使用現況及公共設施需求狀況，予以檢討變更。
- 4、清查區內閒置公有地，檢討變更為公共設施，以符公地公用原則。

(六) 交通運輸

- 1、計畫區內不符實際道路功能需要之道路，予以檢討變更。
- 2、配合麻豆工業區未來之發展及紓解衍生之交通量，增闢工業區內與聯外道路的連結通道，健全工業區整體運輸功能。
- 3、為避免貨物轉運中心土地閒置浪費，變更為其他適當分區，以促進地區發展。

(七) 土地使用分區管制

配合相關法令修正、增訂、廢止，修正土地使用管制要點，

以符時宜。

(八) 事業及財務計畫

配合公共設施興闢、檢討，修正事業及財務計畫，以符時宜。

伍、實質計畫檢討分析

本次通盤檢討，依前述規劃變更原則共擬定變更內容 18 案，各變更內容明細如表十，變更位置如圖五，通盤檢討前後土地使用面積對照表如表十五。

一、人民及團體意見

本次通盤檢討公告徵求意見期間計接獲公民及團體陳情意見 50 件，公展及逾公展期間接獲公民及團體陳情意見 20 件，審議期間接獲公民及團體陳情意見 3 件，均經整理分析後作為檢討之參考。

二、計畫範圍與計畫年期

計畫範圍東至總爺糖廠西側之灌溉水圳，南至後營台糖鐵路與灌溉水圳，西止於鎮界，北至台糖鐵道。面積合計 1748.37 公頃。

原計畫年期的民國 90 年已屆滿，依南部區域計畫(二通)案(草案)之計畫年期調整為民國 110 年。

三、計畫人口及密度

計畫區現況人口 34960 人，較原計畫人口 44000 人低，且現況人口居住密度每公頃約 140 人，亦低於原計畫每公頃約 160 人。本計畫依麻豆鎮民國 81 年至 94 年計畫區歷年之人口數量及「台南縣綜合發展計畫」所預測的麻豆鎮人口，進行目標年之人口推估。

(一) 利用直線迴歸方法

得到下列方程式：

$$P_t = 189.077 + 349.279 \times T$$

其推測計畫區民國 110 年人口數約為 39000 人(千位以下四捨五入)。

(二) 利用對數模式預估推估

得到下列方程式：

$$P = -103307 + (29986.8 \times \ln(T))$$

其推測計畫區民國 110 年人口數為 38000 人(千位以下四捨

五入)。

(三) 依「台南縣綜合發展計畫」中的推估與分派

麻豆鎮人口預測依「台南縣綜合發展計畫」中的推估與分派在 95 年、100 年、105 年及 110 年分別為 50,948 人、54,983 人、61,977 人及 72,709 人。茲再依過去計畫區人口佔麻豆鎮人口比例約 65.2% 加以分派計算可得計畫區在 95 年、100 年、105 年及 110 年分別為 33,218 人、35,848 人、40,409 人及 47,406 人。故其推測計畫區民國 110 年人口數為 47000 人(千位以下四捨五入)。

二通目標計畫人口為 44000 人，考量目前麻豆地區活動人口相對較多，且地區發展要求高，未來麻豆工業區產業發展後仍需對應增加的就業、服務業人口，故人口總量仍以維持 44000 人為宜。

四、土地使用計畫檢討

(一) 住宅區

原計畫面積 249.15 公頃，其實際發展面積為 157.18 公頃，使用率約 63%，依檢討辦法規定，住宅區之檢討應依據未來二十五年內計畫人口居住需求數估算，目前住宅區面積尚符合未來人口成長所需，故本次檢討為因應「公地公用」原則，及必要性公共設施之劃設與興闢，變更部分住宅區為兒童遊樂場用地；另為加速附帶條件住宅區開發，考量附帶條件住宅區位置、開發條件及開發意願，調整變更部分麻豆國中西側、農會專用區北側住宅區為公共設施用地，並採市地重劃方式開發，惟後續將依內政部都委會決議，俟市地重劃計畫書經市地重劃主管機關審核通過後再行另案發布實施。其餘仍維持原計畫。

(二) 商業區

原計畫面積 12.34 公頃，除沿中山路、興中路已發展作為商業使用外，其大部分已開闢做商業使用，實際發展面積 12.10 公頃，使用率為 98.10%。依檢討辦法規定，本計畫之商業區面積不得超出 20.50 公頃，原計畫面積尚可增加 8.16 公頃，惟因原計畫商業區位置適中，為社區商業中心，並兼具有鄰里服務功能，同時與鄰接之中央市場、市五零售市場已儼然形成麻豆鎮大部分商業、交易行為重心，且外圍之住宅聚落零布，故原

則上尚無需增加商業區需求。

(三) 工業區、零星工業區

1. 工業區

原計畫面積 214.33 公頃，目前實際發展面積僅 64.52 公頃，其使用率 30.10%；麻豆高速公路西側工業區考量其區內道路、公共設施缺乏，影響工業區整體開發率，為提高工業區之開發，擬另訂細部計畫，並以市地重劃方式整體開發，後續依內政部都委會決議，俟市地重劃計畫書經市地重劃主管機關審核通過後，再行另案發布實施。

2. 零星工業區

原計畫零星工業區 23 處，面積合計 5.56 公頃。

依檢討辦法規定，工業區應視實際發展需要檢討；本次檢討考量零星工業區 24 未依計畫辦理擴廠，恢復原變更計畫中擴廠範圍之零星工業區為農業區，其餘依原計畫。

(四) 貨物轉運中心

高速公路麻豆交流道附近劃設貨物轉運中心 1 處，面積 9.08 公頃。本次檢討考量地區目前已無大面積貨物轉運需求，故配合鄰近使用分區，變更為乙種工業區、道路用地，並依內政部都委會決議，俟市地重劃計畫書經市地重劃主管機關審核通過後，再行另案發布實施。

(五) 農會專用區

配合現有農會營業處及倉庫等用地劃設為農會專用區，面積 0.67 公頃，故本次檢討維持原計畫。

(六) 液化天然氣專用區

劃設液化天然氣專用區 1 處，面積 0.55 公頃，實際發展面積 0.55 公頃，故本次檢討維持原計畫。

(七) 保存區

原計畫係配合代天府、永淨寺、文衡殿，劃設保存區 3 處，面積 2.64 公頃，惟為配合土地使用及分區名稱統一，將其檢討變更為宗教專用區。

(八) 私立黎明中學

原計畫配合現有校地範圍，劃設為私立黎明中學，面積 3.96

公頃，均已開闢使用，本次檢討為符現況使用及配合土地使用分區名稱之統一，將其變更為文教區(供私立黎明中學使用)。

(九) 醫療專用區

原計畫配合財團法人台灣基督長老教會新樓醫院使用劃設醫療專用區1處，面積1.34公頃，均已開闢使用，故仍宜維持原計畫。

(十) 電信事業專用區

原計畫劃設電信事業專用區1處，供中華電信公司使用，面積0.19公頃，故仍宜維持原計畫。

(十一) 工商綜合專用區

原計畫配合金保發股份有限公司批發量販中心設立申請，劃設工商綜合專用區，面積1.24公頃，故仍宜維持原計畫。

(十二) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積1031.18公頃。依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討。本次檢討為配合台19甲線麻善大橋北側外環道路改善，變更部分農業區為道路用地；為配合私立黎明中學使用需求，變更部分農業區為文教區(供私立黎明中學使用)；為配合保濟寺宗教使用需求，變更部分農業區為宗教專用區，並依內政部都委會決議俟完成簽訂協議書後，另案發布實施。其餘仍維持原計畫。

五、公共設施計畫檢討

(一) 機關

共劃設機關用地11處，面積合計6.69公頃。目前除於機四使用之麻豆鎮公所已搬遷，機八、機九尚未開闢外，餘均已完全或大部分開闢使用。依檢討辦法規定，機關應依實際需要檢討，經檢討機八、機九仍需保留，以供鄰里機關使用之需要，故仍宜維持原計畫；機四原使用機關麻豆鎮公所搬遷後改由中華郵政公司使用，將由中華郵政公司檢討計畫區內所有土地利用方式後，再一併提出變更，故仍宜維持原計畫。

(二) 學校

1. 國小

共劃設國小用地4處，其中國小一為現有培文國小，國小

四為現有麻豆國小，國小六為現有文正國小，國小七為現有大山國小，面積合計 11.55 公頃，均已開闢使用，故本次檢討仍維持原計畫。

2．國中

劃設國中用地 2 處，文（中）三為現有麻豆國中，文（中）八係國中預定地面積合 7.68 公頃，考量高速公路麻豆交流道西側目前並未有國中設立，仍有保留之必要，故本次檢討仍維持原計畫。

3．高中（職）

劃設高中（職）用地 2 處，文（高）二係現有曾文家商，文（高）五係現有曾文農工，面積合計 17.76 公頃，均已開闢使用，故本次檢討仍維持原計畫。

（三）公園

共劃設公園 8 處，面積合計 7.02 公頃。依檢討辦法規定，本計畫區公園用地需求面積為 4.80 公頃，原計畫面積可符檢討辦法規定，故本次檢討仍維持原計畫。

（四）鄰里公園兼兒童遊樂場

原計畫共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 8 處，面積合計 1.69 公頃，均尚未開闢使用。依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積 3.52 公頃，原計畫不足 1.83 公頃。本次檢討考量後續待處理之附帶條件整體開發住宅區用地，將可提供部分公共設施用地，故本次檢討仍維持原計畫。

（五）麻豆水堀頭史蹟文化園區用地

原計畫配合「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（部分農業區為史蹟文化設施專用區）」案，於本計畫區東北隅劃設麻豆水堀頭史蹟文化園區用地，面積 3.20 公頃，本次檢討仍維持原計畫。

（六）市場

共劃設零售市場 6 處，面積合計 2.68 公頃。依檢討辦法規定，計畫書述明無須設置零售市場，得免設置。考量高速公路西側無已開闢市場，故仍宜維持原計畫。

後續待處理案件包括：考量麻豆市鎮中心已開發完成 3 處零

售市場，且市二目前並未徵收，為求土地有效利用，以附帶條件方式變更市二用地為住宅區。

(七) 廣場兼停車場（以下簡稱「廣停」）

原計畫劃設廣（停）3處，面積0.49公頃，現有已使用面積0.24公頃，使用率48.98%。依檢討辦法規定廣場及廣（停）應依實際需要檢討，為應麻豆地區廣停之需，本次仍維持原計畫。

(八) 停車場

原計畫無劃設停車場，依檢討辦法第二十一條規定，計畫人口超過一萬至十萬人口者，停車場用地面積以不低於商業區面積之百分之十為準。如前所述，目前計畫商業區之面積為12.84公頃，據此推估商業區停車場用地面積不得低於1.28公頃。本計畫區共劃設3處廣場兼停車場，面積共0.49公頃，加上既有市五、機三、麻豆公所公共停車場等三處已開闢停車場，提供停車位面積相當0.81公頃，合計供給面積為1.3公頃，就停車規模而言，供給可滿足需求。

此外，檢討辦法第二十一條亦規定，停車場用地面積不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。依本計畫區汽車持有率約為29%，則未來計畫區車輛數之百分之29為12760輛，以汽車停車場所需面積30平方公尺、停車場容積率300%計算，則需劃設2.55公頃之停車場用地，就停車規模而言供給缺少1.25公頃。

本計畫考量目前地區人口約3.5萬人，主要分布在高速公路東側麻豆市鎮中心區，且高速公路西側各住宅聚落中心規劃有廣停或公兒用地等公共設施，故在停車供給改善策略上，將優先以增加麻豆市鎮中心區停車供給為主。未來改善策略如下述：

1．利用空地作為臨時停車場使用

利用既有空地、公設用地(未開闢)作為臨時平面停車場使用，未來將部分臨時停車場用地，結合公設用地的開闢，以公共設施多目標使用之方式開發作為兼具公設及停車用途的使用。

2．公共設施多目標使用開闢停車場

目前市鎮中心除市三(面積0.16公頃)、市五(面積1.08公

頃)、麻豆鎮公所(機十二,面積 0.47 公頃)、機三(面積 0.47 公頃)興闢地下停車場外,未來尚可考慮於公三(面積 1.41 公頃)、公二(面積 0.54 公頃)、麻豆國小(面積 3.33 公頃)、麻豆國中(面積 4.62 公頃)、曾文家商(面積 6.14 公頃)等,五處公設用地合計面積達 16 公頃,未來配合以公共設施多目標使用方式興建立體停車場,將可解決市鎮中心之停車供給不足問題。

3. 提高現有停車場使用效率

依據統計麻豆市鎮中心機三停車場使用效率不高,顯示民眾進入停車場停車的觀念仍有待加強,需加強取締路邊違規停車以利提高停車場使用效率。

(九) 溝渠

劃設溝渠用地面積 10.85 公頃。依檢討辦法規定,水溝用地應按實際需要檢討,本次檢討仍維持原計畫。

(十) 加油站

原計畫劃設加油站 1 處,面積 0.17 公頃,現已供加油站使用,故仍宜維持原計畫。

(十一) 電信事業用地

原計畫劃設電信事業用地 1 處,供中華電信公司使用,面積 0.06 公頃,故仍宜維持原計畫。

(十二) 綠地

劃設綠地面積 1.19 公頃,現尚未開闢。依檢討辦法規定,綠地應按自然地形或其他設置目的檢討之;因原計畫係配合自然地形劃設,故本次檢討仍宜維持原計畫。

(十三) 生態綠地

原計畫配合金保發股份有限公司批發量販中心設立申請,劃設生態綠地,故本次檢討仍宜維持原計畫。

(十四) 體育場

原計畫劃設體育場 1 處,面積 2.14 公頃,係現有麻豆國中運動場兼供鎮運動會場所。依檢討辦法規定本計畫區需體育場面積 3.52 公頃,原計畫不足 1.38 公頃,考量計畫區內分布均勻之現有四所國小、曾文農工,可適度提供運動場所,故本次檢

討仍宜維持原計畫。

六、交通運輸檢討

(一) 道路系統

原計畫道路面積 107.69 公頃，高速公路用地面積 34.94 公頃。現況開闢率約 68.78%，而高速公路已開闢使用；麻豆工業區外圍計畫道路包括特四號(麻佳路)、特五號、56 號、58 號道路亦已開闢完成，而麻豆工業區內道路則有特六號、47 號、44 號(部份)、45 號(部份)、48 號(部份)、49 號道路已經開闢，總計開闢 15.47 公頃計畫道路，尚待開闢之 15 米計畫道路 5090 公尺，約 7.64 公頃。

1. 現況交通改善措施

以尖峰時段現況道路服務水準而言，計畫區內主要道路除國道一號狀況較差外，其它路段交通狀況良好，容量上尚無新闢或拓寬道路之需求。市區路段，除麻豆市區部分道路，上午時段受市集採購人潮之影響，服務水準不佳外，其餘道路狀況良好。市場路段建議透過交通管理措施，以提高道路服務水準，方式包括：

(1) 路邊停車位重新規劃

目前中山路、興中路二側均可路邊停車，麻豆市中心中央市場、市三、市五之停車亦影響中山路、興中路暢通，後續進行停車位重新規劃，可有效改善車流延滯情形。

(2) 道路指向標誌改善

透過道路指示標誌，導引過境車流由外環道路—新生北路、新生南路通過，以疏解市中心交通量。

(3) 號誌的改善

重新規劃中山路目前紅綠燈號誌，進行連鎖設計，以提高車流速率。

2. 目標年交通改善措施

(1) 交通管理措施的使用

配合交通管理手段，於縣道 171、縣道 176 路口設置行車動態資訊系統，提醒用路人即時路況，藉此導引用路人至縣道 171 上，分散車流過渡集中縣道 176 之現象。

(2) 替代道路建設

計畫區南側南 48、南 49 配合未來需求，規劃做為麻豆地區高速公路東、西側聯絡之替代道路，紓解縣道 176 之流量。

(3) 大眾運具的使用

交通改善策略上，未來待工業區完全開發後，工業區應提供上下班接駁專車或固定路線公車，以強化工業區與鄰近市鎮間，如學甲、佳里等之連結，工業區內員工應鼓勵搭乘交通車，藉由大眾運輸服務之提供，避免工業區衍生車流，對於週邊道路之影響。

七、都市防災計畫

原計畫並無擬訂都市防災計畫，依檢討辦法規定，都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等進行規劃及檢討，宜針對計畫區特性增訂都市防災計畫。

八、土地使用分區管制檢討

原計畫訂定土地使用分區管制要點計 18 點，配合「都市計畫法台灣省施行細則」、「建築技術規則建築設計施工編」之修訂及「都市計畫公共設施多目標使用辦法」、「台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」之訂定、「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之廢止，修正土地使用管制要點，以符時宜（詳表十一）。

九、事業及財務計畫檢討

原計畫針對公共設施用地實際發展需要及地方財政負擔，訂定事業及財務計畫，其土地取得方式包含征購、市地重劃、區段徵收、獎勵投資四種，本次檢討配合公共設施興闢情形、公共設施檢討，修正事業及財務計畫內容。

十、其他

本次通盤檢討變更內容包含計畫年期調整、住宅區、農業區、工業區、公園及道路用地變更、土地使用分區管制要點、事業及財務計畫檢討之修正等項，凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表八 高速公路麻豆交流道附近特定區土地使用現況分析表

調查時間：92年6月

項	目	現行計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(%)	備註	
土地 使用 分區	住 宅 區	248.90	157.18	63.09		
	商 業 區	12.34	12.10	98.06		
	工 業 區	214.32	64.52	30.10		
	零 星 工 業 區	5.56	4.20	75.54		
	保 存 區	2.64	2.64	100.00		
	農 業 區	1031.18	--	--		
	貨 物 轉 運 中 心	9.08	0.00	0.00		
	麻豆水堀頭史蹟文化園區用地	3.21	0.00	0.00		
	農 會 專 用 區	0.67	0.67	100.00		
	醫 療 專 用 區	1.34	1.34	100.00		
	液 化 天 然 氣 專 用 區	0.55	0.55	100.00		
	電 信 事 業 專 用 區	0.19	0.03	0.1579		
	工 商 綜 合 專 用 區	1.24	0	0		
	私 立 黎 明 學 校	3.96	3.96	100.00		
	公 共 設 施 用 地	機 關	6.69	6.24	93.27	
學 校		文 小	12.61	12.61	100.00	
		文 中	8.52	4.7	55.16	
		文 高 (職)	18.17	18.17	100.00	
市 場		2.68	1.82	67.91		
公 園		7.02	0.43	6.13		
綠 地		1.19	0.00	0.00		
電 信 事 業 用 地		0.06	0.06	100.00		
溝 渠		10.88	10.88	100.00		
生 態 綠 地		0.34	0	0		
鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場		1.69	0.00	0.00		
兒 童 遊 樂 場		0.22	0.00	0.00		
道 路		107.69	73.95	68.78		
高 速 公 路		34.94	34.94	100.00		
廣 場 (兼 停 車 場)		0.49	0.20	40.82		
體 育 場	2.14	2.14	100.00			
加 油 站	0.17	0.17	100.00			

註：1.土地使用分區之使用面積計算含不符合該計畫使用者。

2.公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

表九 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)公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口(p)：44,000人

項目	第二次通盤檢討計畫面積				檢討標準	需要面積 (公頃)	不足(-)或 超過(+) 面積(公 頃)	備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)				
機關	機一	0.44	0.44	100.00	按實際需要	—	—	現有麻豆分局
	機二	0.19	0.19	100.00				現有地政事務所
	機三	0.47	0.35	74.50				現有麻豆鎮民代表 會、衛生所、鎮立圖書 館
	機四	0.16	0.16	100.00				現有麻豆郵局
	機五	0.39	0.39	100.00				現有自來水公司
	機七	0.24	0.24	100.00				現有復光派出所
	機八	0.19	0.00	0.00				
	機九	0.14	0.00	0.00				
	機十	0.97	0.97	100.00				現有警察廣播電台
	機十一	3.03	3.03	100.00				現有麻豆監理所
	機十二	0.47	0.47	100.00				現有麻豆鎮公所
	小計	6.69	6.24	93.27				
學校	文(高)二	6.14	6.14	100.00	由教育主管 機關研訂	—	—	現有曾文家商
	文(高)五	11.62	11.62	100.00				現有曾文農工
	小計	17.76	17.76	100.00				
	文(中)三	4.62	4.44	96.10	每千人 0.08 公頃，每處 最小面積不 得小於 2.5 公頃	7.04	+0.64	現有麻豆國中
	文(中)八	3.06	0	0.00				
	小計	7.68	4.44	57.81				
	文(小)一	2.74	2.74	100.00	每千人 0.20 公頃，每處 最小面積 2.0 公頃。	8.80	+2.75	現有培文國小
	文(小)四	3.33	3.33	100.00				現有麻豆國小
	文(小)六	2.89	2.89	100.00				現有文正國小
	文(小)七	2.59	2.59	100.00				現有大山國小
小計	11.55	11.55	100.00					

表九 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)公共設施用地面積檢討分析表(續一)

項目	第二次通盤檢討計畫面積				檢討標準	需要面積 (公頃)	不足(-)或超過(+) 面積 (公頃)	備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)				
公園	公 一	0.43	0.43	100.00	每千人 0.15 公頃	6.6	+0.42	全民公園
	公 二	0.54	0.00	0.00				
	公 三	1.41	0.00	0.00				
	公 四	0.84	0.00	0.00				
	公 五	1.90	0.00	0.00				
	公 六	0.78	0.00	0.00				
	公 七	0.48	0.00	0.00				
	公 八	0.64	0.00	0.00				
	小 計	7.02	0.43	6.13				
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場	公(兒)一	0.18	0.00	0.00	每千人 0.08 公 頃，每處最小面 積 0.1 公頃。	3.52	-1.61	
	公(兒)二	0.21	0.00	0.00				
	公(兒)三	0.20	0.00	0.00				
	公(兒)四	0.28	0.00	0.00				
	公(兒)五	0.22	0.00	0.00				
	公(兒)六	0.20	0.00	0.00				
	公(兒)七	0.19	0.00	0.00				
	公(兒)八	0.21	0.00	0.00				
	小 計	1.69	0.00	0.00				
兒童 遊樂 場	公(兒)九	0.22	0.00	0.00	每千人 0.08 公 頃，每處最小面 積 0.1 公頃。	3.52	-1.61	
市場	市 二	0.35	0.00	0.00	每一閭鄰單位設 置一處為原則， 計畫書內述明無 須設置者，得免 設置。	—	—	
	市 三	0.16	0.16	100.00				
	市 四	0.58	0.58	100.00				
	市 五	1.08	1.08	100.00				
	市 七	0.28	0.00	0.00				
	市 八	0.23	0.00	0.00				
	小 計	2.68	1.82	67.91				

表九 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)公共設施用地面積檢討分析表(續二)

項目	第二次通盤檢討計畫面積				檢討標準	需要面積 (公頃)	不足(-) 或超過 (+)面積 (公頃)	備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)				
停車場	停	0.00	0.00	0.00	商業區面積× 10%	1.23	-0.74	併廣(停)面積計算
					不得低於計畫 區內車輛預估 數百分之二十 之停車需求	2.55	-2.06	
廣場 (兼停 車場)	廣(停)一	0.13	0.00	0.00	按實際需要	—	—	
	廣(停)二	0.12	0.00	0.00				
	廣(停)三	0.24	0.20	83.33				麻豆分局東側停車場
	小計	0.49	0.20	40.82				
綠地	綠	0.58	0.00	0.00	按自然地形或 其設置目的	—	—	
生態 綠地	綠	0.34	0.00	0.00	依「都市計畫工 商綜合專用區 審議規範」規定	—		
溝渠	溝	10.85	—	—	按實際需要			
道路		107.52	73.95	68.78	按交通量，道路 設計標準。			
高速公路		34.94	34.94	100.00	按實際需要			
體育 場	運	2.14	2.14	100.00	每千人0.08公 頃，最小面積 3.0公頃	3.52	-1.38	

表十 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

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
			原 計 畫		新 計 畫			
			項 目	面 積 (公 頃)	項 目	面 積 (公 頃)		
1	1	計畫年 期	民國 90 年	-	民國 110 年	-	配合南部區域計畫(二 通)案(草案)之計畫年 予以調整。	
2	2	文衡殿	保存區	0.23	宗教專用區	0.23	一、原計畫保存區係為 文衡殿使用現況 劃設。 二、為配合使用目的及 統一分區名稱予 以修正。	
3	3	永淨寺	保存區	0.22	宗教專用區	0.22	一、原計畫保存區係為 永淨寺現況劃設。 二、為配合使用目的及 統一分區名稱予 以修正。	
4	4	代天府	保存區	2.19	宗教專用區	2.19	一、原計畫保存區係為 代天府現況劃設。 二、為配合使用目的及 統一分區名稱予 以修正。	

表十 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(續一)

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
			原 計 畫		新 計 畫			
			項 目	面 積 (公頃)	項 目	面 積 (公頃)		
5	10	麻豆國中東側街廓	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。	0.52	學校用地 (文中三) 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。	0.52	一、麻豆國中東側附帶條件整體開發住宅區街廓狹長，不易劃設細部計畫公共設施。 二、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。 三、經召開開發協調會議，土地所有權人意見仍難以整合。 四、為解決細部計畫發佈實施後，公共設施未開闢前發照建築困難，變更附帶條件規定。	
6	12	麻豆國中東南側	第(三)種住宅區	0.43	兒童遊樂場 (兒十)	0.43	一、變更範圍土地為鎮有，依公有地優先劃為公共設施原則，變更為兒童遊樂場。 二、該地已於民國 89 年由麻豆鎮公所開闢「南勢里社區公園」，故變更使用分區以符合現況。	變更範圍地號溝子墘段 168-1、 168-9、 168-5、 168-6、 168-2、 171-58、 168-4、 168-8、 168-2、 167-5 號。

表十 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(續二)

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
			原 計 畫		新 計 畫			
			項 目	面 積 (公 頃)	項 目	面 積 (公 頃)		
7	14	麻善大橋西側	農業區	0.004	道路	0.004	配合台 19 甲線麻善大橋北側外環道路改善，變更部分農業區為道路用地。	變更範圍地號龍泉段 609、610、611、612、619 號。
8	17	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 (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，增進閒置土地利用效率，變更附帶條件。	

表十 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(續三)

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
			原 計 畫		新 計 畫			
			項 目	面 積 (公 頃)	項 目	面 積 (公 頃)		
9	-	私立黎明中學	私立黎明中學	3.96	文教區(供私立黎明中學使用)	3.96	為統一土地使用分區名稱,並符實際使用,故變更為文教區(供私立黎明中學使用)	
10	19	私立黎明中學東側	農業區	0.34	文教區(供私立黎明中學使用) 附帶條件: 學校應就其面積之百分之30,以開發當期公告土地現值加百分之40之自願捐獻代金方式繳納地方政府。	0.34	一、因應私立黎明中學現況使用及未來學校敷地需求。 二、學校業已取得所有權人變更同意。 三、業取得該校94年10月24日94黎總字第0940100114號同意繳交回饋金文件。 四、業取得前台灣省政府教育廳88年6月21日八八教二字第09296號函同意變更文件。	變更範圍地號:磚子井段 57-8、58-9號

表十 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(續四)

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
			原 計 畫		新 計 畫			
			項 目	面 積 (公 頃)	項 目	面 積 (公 頃)		
11	26	大山國小西北側	零星工業區 24 綠地	1.50 0.61	農業區 零星工業區 農業區	1.50 0.07 0.54	<p>一、零星工業區 24 於民國 88 年「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討—暫予保留部分)案完成申請毗鄰農業區變更為零星工業區以辦理擴廠計畫，惟經查仍未依計畫完成擴廠。</p> <p>二、依變更計畫附帶條件規定，略以：「(三)興辦工業人應依核定擴廠計畫所訂開發期間內完成擴廠，未能依限完成擴廠計畫或擴廠計畫已有變更，不需繼作工業使用者，應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明限於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。」</p> <p>三、據此恢復變更計畫中擴廠範圍之零星工業區為農業區。</p>	

表十 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(續五)

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
			原 計 畫		新 計 畫			
			項 目	面 積 (公頃)	項 目	面 積 (公頃)		
12	27	農會專用區北側街廓	工業區(三)	1.70	乙種工業區	1.70	為利工業區土地使用管理，以維護環境品質，變更為乙種工業區。	
13	28	農會專用區北側	工業區	1.72	乙種工業區	1.72	為利工業區土地使用管理，以維護環境品質，變更為乙種工業區。	
14	29	原市一用地	第(一)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。	0.30	第(一)種住宅區 附帶條件： 一、應由土地所有權人就其所有土地面積之百分之15，以開發當期公告土地現值加百分之40之捐獻代金方式繳納地方政府。 二、自願捐獻代金由土地所有權人於申請建築時繳納。	0.30	一、該地面積較小，劃設細部計畫公共設施效益不高。 二、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。 三、為解決細部計畫發佈實施後，公共設施未開闢前發照建築困難，變更附帶條件規定。 四、業取得祭祀公業郭源興郭宅郭閩管理委員會94年11月11日興字第094002號同意繳交代金文件，並完成簽訂協議書事宜。	
15	30	三元宮所在街廓	道路用地	0.36	第(三)種住宅區	0.36	本區於第一次通盤檢討時為住宅區，查第二次檢討書、圖，並未載明變更，故應為計畫書圖繪製之錯誤，故訂正以符合原計畫。	

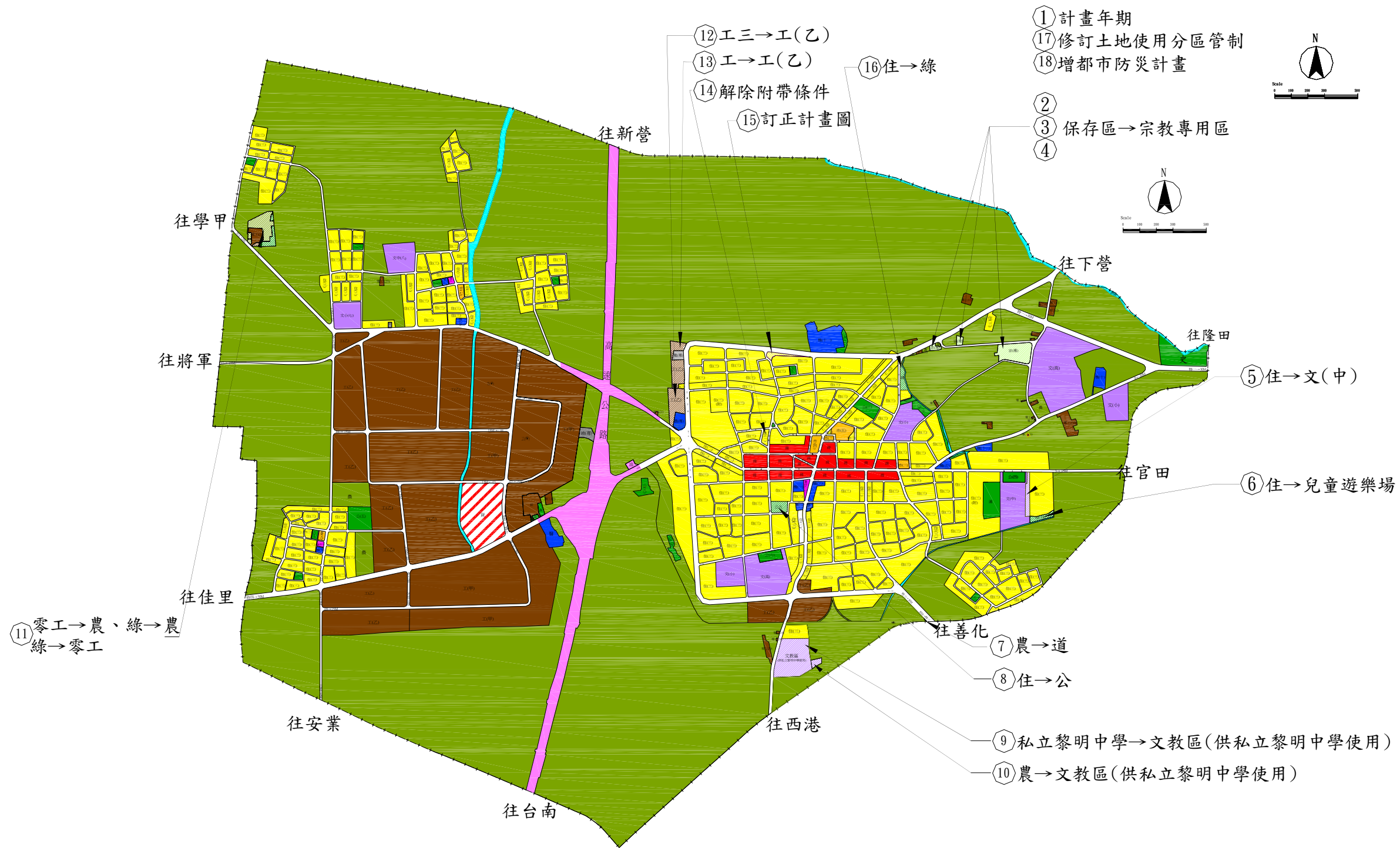
表十 變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表(續六)

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
			原 計 畫		新 計 畫			
			項 目	面 積 (公 頃)	項 目	面 積 (公 頃)		
16	31	麻豆國小 東北側街 廓	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。	0.42	綠地 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。	0.42	一、該地面積較小，劃 設細部計畫公共設 施效益不高。 二、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。 三、經召開開發協調會 議，土地所有權人 意見仍難以整合。	
17	33	本計畫區	土地使用分 區管制要點	-	修訂土地使用分 區管制要點	-	因應本次檢討新劃設土 地使用分區管制需求， 並配合「都市計畫法台 灣省施行細則」、「都市 計畫法定定期通盤檢討實 施辦法」、「台南縣土地 使用分區管制要點建築 退縮規定與停車位劃設 標準」等相關法令規定 之增、修訂，修訂原計 畫土地使用分區管制要 點。	

表十 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(續七)

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
			原 計 畫		新 計 畫			
			項 目	面 積 (公 頃)	項 目	面 積 (公 頃)		
18	34	本計畫區	未訂定	-	增訂都市防災計畫	-	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，將防災規劃納入考量，並明確指出防災路線、避難場所等，以加強保障居民生活安全。	

註：本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。



圖五 變更高速公路麻豆交流道附近特定區（第三次通盤檢討）變更位置示意圖

表十一 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)
土地使用分區管制要點修正前後對照表

編號	原文	修正條文	修正理由	備註																								
1	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條、及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則之修正,修正法源依據。																									
2	二、住宅區之建蔽率容積率之規定如左： <table border="1" data-bbox="236 555 625 831"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>最高建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第(一)種住宅區</td> <td>六〇</td> <td>一六〇</td> </tr> <tr> <td>第(二)種住宅區</td> <td>六〇</td> <td>二〇〇</td> </tr> <tr> <td>第(三)種住宅區</td> <td>六〇</td> <td>一八〇</td> </tr> </tbody> </table>	項目	最高建蔽率(%)	容積率(%)	第(一)種住宅區	六〇	一六〇	第(二)種住宅區	六〇	二〇〇	第(三)種住宅區	六〇	一八〇	二、住宅區之建蔽率容積率之規定如左： <table border="1" data-bbox="708 555 1098 831"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>最高建蔽率(%)</th> <th>最高容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第(一)種住宅區</td> <td>六〇</td> <td>一六〇</td> </tr> <tr> <td>第(二)種住宅區</td> <td>六〇</td> <td>二〇〇</td> </tr> <tr> <td>第(三)種住宅區</td> <td>六〇</td> <td>一八〇</td> </tr> </tbody> </table>	項目	最高建蔽率(%)	最高容積率(%)	第(一)種住宅區	六〇	一六〇	第(二)種住宅區	六〇	二〇〇	第(三)種住宅區	六〇	一八〇	修正住宅區之容積率項目欄為「最高容積率」。	
項目	最高建蔽率(%)	容積率(%)																										
第(一)種住宅區	六〇	一六〇																										
第(二)種住宅區	六〇	二〇〇																										
第(三)種住宅區	六〇	一八〇																										
項目	最高建蔽率(%)	最高容積率(%)																										
第(一)種住宅區	六〇	一六〇																										
第(二)種住宅區	六〇	二〇〇																										
第(三)種住宅區	六〇	一八〇																										
3	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三〇〇。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三〇〇。	依原條文。																									
4	四、工業區之建蔽率不得大於百分七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	四、工業區之建蔽率不得大於百分七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	依原條文。																									
5	五、保存區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。	五、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。	為配合特定目的之使用及統一名稱修正。																									
6	六、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	六、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	依原條文。																									
7	七、醫療專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之四八〇。	七、醫療專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之四八〇。	依原條文。																									
8	八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	依原條文																									
9	九、學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國中(小)之容積率不得大於百分之一百五〇，高中(職)之容積率不得大於百分之二〇〇。	九、學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國中(小)之容積率不得大於百分之一百五〇，高中(職)之容積率不得大於百分之二〇〇。	依原條文																									

表十一 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)
土地使用分區管制要點修正前後對照表(續一)

編號	原 條 文	修 正 條 文	修 正 理 由	備 註
10	十、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	十、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	為統一名稱修正。	
11	十一、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一二〇。	刪除	為統一名稱，併第十條規定。	
12	十五、私立黎明中學之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。	十一、文教區(供私立黎明中學使用)之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。	配合變更內容明細表第9案。	
13	十六、貨物轉運中心之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。	十二、貨物轉運中心之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。	一、條次調整。 二、依原條文。	
16	十二、凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第七點規定增加興建樓地板面積。 (一)基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 (二)基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。	刪除	依「建築技術規則」之規定。	
17	十三、依第十二點規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十： $F\Delta A=S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數依左列規定計算： 1 商業區： $I=2.89\sqrt{S/A}-1.0$ 2 住宅區、機關用地： $I=2.04\sqrt{S/A}-1.0$ 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計獎勵辦法」之規定。	刪除。	依「建築技術規則」之規定。	
18	十四、依第十二點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第七點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。	刪除。	依「建築技術規則」之規定。	

表十一 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)
土地使用分區管制要點修正前後對照表(續二)

編號	原條	修正條	修正理由	備註												
19		<p>十三、建築線退縮規定 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td rowspan="4"> 一、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。 二、如屬角地,得擇一面臨道路退縮建築。 一、退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者,得由縣府都市設計委員會審議決定。 </td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>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二公尺。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	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五公尺建築。	一、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。 二、如屬角地,得擇一面臨道路退縮建築。 一、退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者,得由縣府都市設計委員會審議決定。	商業區		工業區	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二公尺。	公共設施用地及公用事業設施	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。	依「台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」增列條文。	
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五公尺建築。	一、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。 二、如屬角地,得擇一面臨道路退縮建築。 一、退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者,得由縣府都市設計委員會審議決定。														
商業區																
工業區	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二公尺。															
公共設施用地及公用事業設施	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。															

表十一 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)
土地使用分區管制要點修正前後對照表(續三)

編號	原條	修正條	修正理由	備註												
		<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台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。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table>	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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、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一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。					
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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、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一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。														
20		<p>十四、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇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台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，</td> <td>增設一部。</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車位設置標準	一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位	超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部	超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部	超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部	超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，	增設一部。	依「台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」增列條文。	
總樓地板面積	停車位設置標準															
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位															
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部															
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部															
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部															
超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，	增設一部。															

表十一 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)
土地使用分區管制要點修正前後對照表(續四)

編號	原文	修正條文	修正理由	備註
		<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台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。</p> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p> <p>(三)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五十九條規定辦理。</p>		
21	十七、建築基地內之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。	一、條次調整。 二、依原條文。	
22	十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十六、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。	一、條次調整。 二、文詞修正。	

陸、檢討後之計畫

一、計畫範圍

計畫範圍東至總爺糖廠西側之灌溉水圳，南至後營台糖鐵路與灌溉水圳，西止於鎮界，北至台糖鐵道。計畫面積 1748.37 公頃。

二、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 44000 人，居住密度每公頃約 160 人。

四、土地使用分區計畫

(一) 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 246.85 公頃。

(二) 商業區

劃設市鎮中心商業區，面積合計 12.34 公頃。

(三) 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 214.32 公頃，並分別訂定為甲、乙種工業區。

(四) 零星工業區

共劃設零星工業區 23 處，編號為零工一～零工二十四，面積合計 4.13 公頃。

(五) 貨物轉運中心

劃設貨物轉運中心 1 處，面積 9.08 公頃。

(六) 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。

(七) 農會專用區

配合現有農會營業處及倉庫等地劃設為農專用區，面積 0.67 公頃。

(八) 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。

(九) 液化天然氣專用區

劃設液化天然氣專用區 1 處，面積 0.55 公頃。

(十) 電信事業專用區

劃設電信事業專用區 1 處，面積 0.19 公頃。

(十一) 工商綜合專用區

劃設工商綜合專用區 23 處，面積 1.24 公頃。

(十二) 文教區(供私立黎明中學使用)

配合私立黎明中學現有校地範圍，劃設為文教區(供私立黎明中學使用)，面積 4.30 公頃。

(十三) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 1032.876 公頃。

五、公共設施計畫

(一) 機關

共劃設機關 11 處，面積合計 6.69 公頃。

(二) 學校用地

1、國小

共劃設國小用地 4 處，面積合計 11.55 公頃。

2、國中

共劃設國中用地 2 處，面積合計 8.2 公頃。

3、高中(職)

劃設高中(職)用地 2 處，面積合計 17.76 公頃。

(三) 市場

共劃設零售市場 6 處，面積合計 2.68 公頃。

(四) 公園

共劃設公園 9 處，面積合計 7.70 公頃。

(五) 鄰里公園兼兒童遊樂場

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 8 處，面積合計 1.69 公頃。

(六) 兒童遊樂場

共劃設兒童遊樂場 2 處，面積合計 0.65 公頃。

(七) 綠地

依自然地形或其設置目的劃設，面積合計 1.0 公頃。

(八) 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。

(九) 廣場兼停車場

共劃設廣場兼停車場 3 處，面積合計 0.49 公頃。

(十) 加油站

劃設加油站 1 處，面積合計 0.17 公頃。

(十一) 電信事業用地

劃設電信事業用地 1 處，面積 0.06 公頃。

、(十二) 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 3.21 公頃。

(十三) 溝渠

劃設溝渠用地面積 10.88 公頃。

(十四) 體育場

劃設體育場 1 處，面積合計 2.14 公頃。

六、交通系統計畫

(一) 道路廣場

1、聯外道路

劃設聯外道路六條；特一號道路東往下營，計畫寬度三十公尺；特二號道路向東通往官田，計畫寬度三十公尺；特三號道路向南通往善化，計畫寬度三十公尺；特四號道路向西通往佳里，計畫寬度三十公尺；特五號道路向西通往學甲，計畫寬度二十公尺；1 號道路向南通往西港、台南，計畫寬度二十公尺。

2、區內道路

刪除：(十二) 貨物轉運中心
劃設貨物轉運中心 1 處，面積 9.08 公頃。

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為二十公尺、十五公尺、十二公尺、十公尺、八公尺以及六公尺等，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

3、高速公路

現有中山高速公路及麻豆交流道部分劃設為高速公路用地，面積 34.94 公頃。

七、都市防災計畫

(一)環境敏感地區分析

1.天然災害敏感區

(1)地質災害敏感區

地質災害之分析應包括地震災害與坡地穩定度兩種主要項目。計畫區周邊無活動斷層，而地質災害敏感地分布如下圖所示，由圖可看出地質災害敏感地約占台南縣麻豆鎮 0.5%，少數零星分布於東南邊。



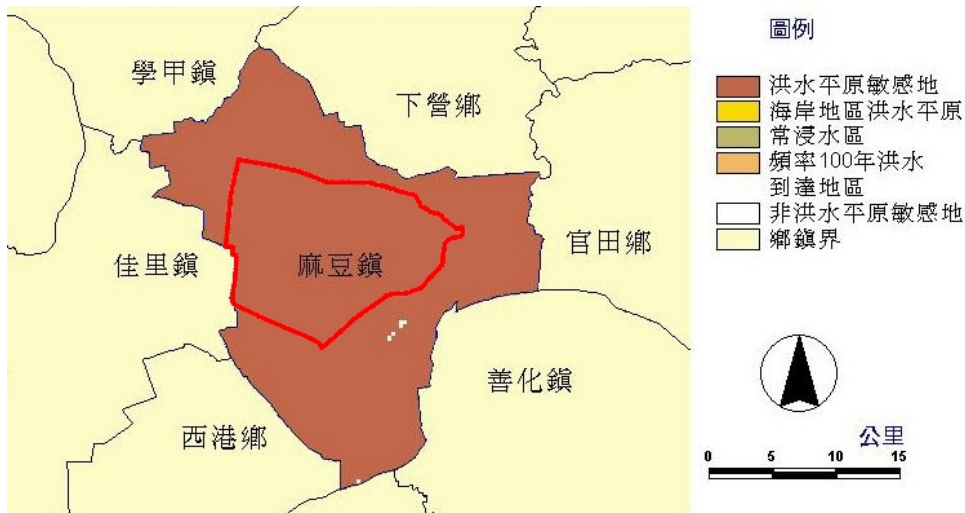
圖六 計畫區鄰近活斷層分布圖



圖七 計畫區地質災害敏感地分布圖

(2) 洪水平原

麻豆地區位於台南縣的西半部平原區地勢低平，加上雨量在季節上的不平均，往往豪雨發生時，溪流水位高漲而有氾濫之威脅。麻豆地區位於台南縣的西半部平原區地勢低平，加上雨量在季節上的不平均，往往豪雨發生時，溪流水位高漲而有氾濫之威脅。麻豆地區屬於將軍溪排水系統內，依「將軍溪排水系統改善工程細部規劃(含實施計畫)」報告內容，麻豆排水支線全線兩岸多為土坡，大部分均無法通過Q5年頻率之洪峰流量(相當於200mm之日降雨量所產生之逕流量)，且排水路坡度極為平緩，僅1/5,000至1/10000，流速緩慢且積水消退時間長。計畫區內水災以發生於民國94年6月12日之612水災及民國94年7月17日海棠颱風災情最為嚴重。

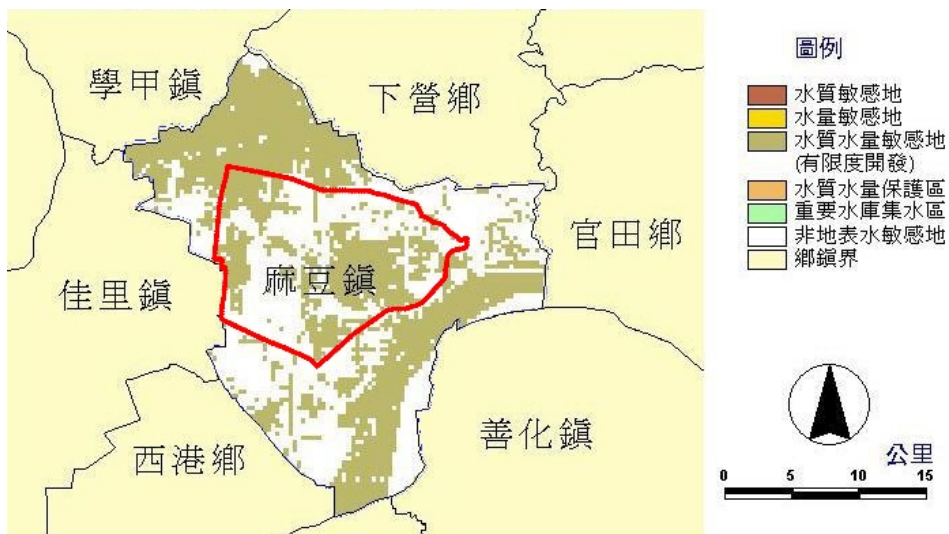


圖八 計畫區洪水平原敏感地分布圖

2. 資源生態敏感分析

(1) 地表水敏感地

麻豆地區地表水敏感地分布如下圖所示，由圖可看出地表水敏感地約占台南縣麻豆鎮 30-40%，水質水量敏感地(有限度開發)主要分布於計畫區東南側。

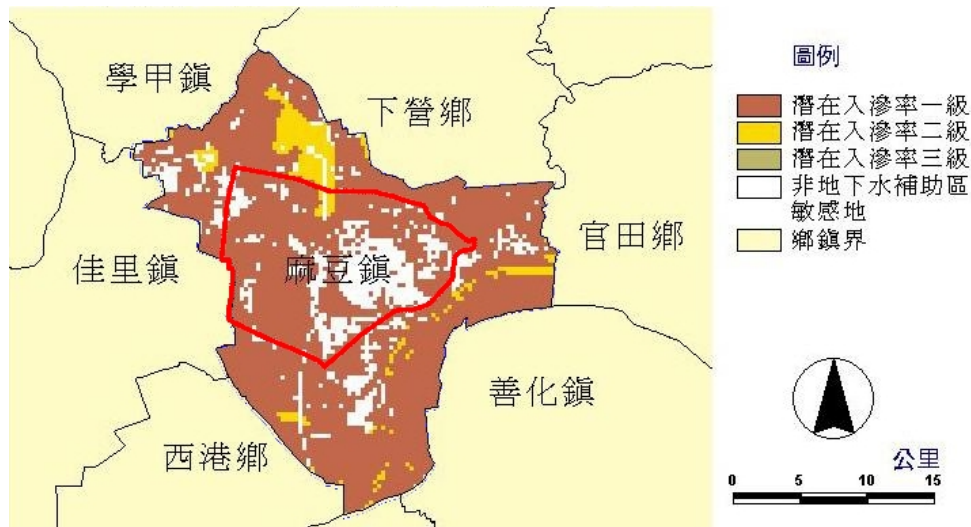


圖九 計畫區敏感地分布圖

(2) 地下水補助區敏感地

麻豆地區已由經濟部劃入了地下水管制範圍，而所訂定的

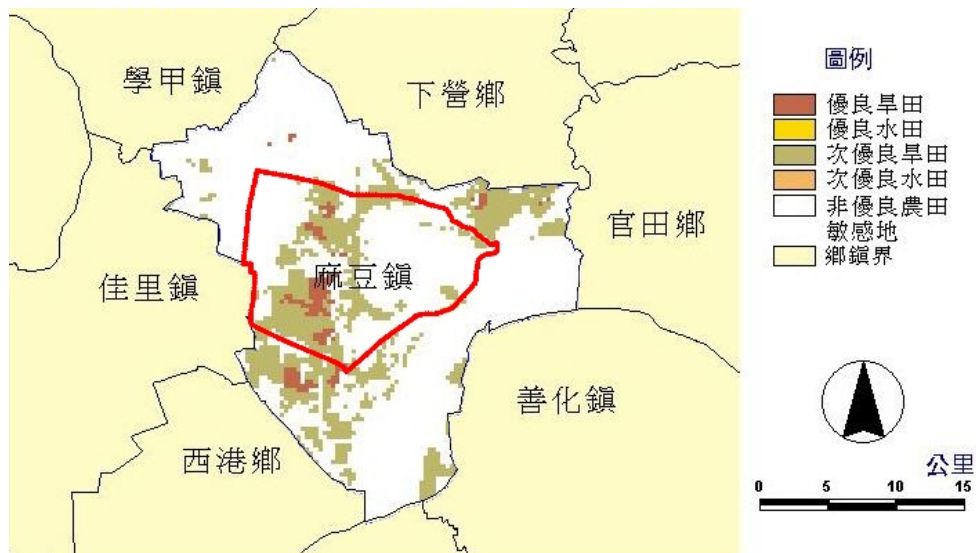
「台灣地區地下水管制法」中，則規定加強管制地下水的利用，以防地層下陷、水質惡化等現象。



圖十 計畫區地下水敏感地分布圖

(3) 優良農田敏感地

麻豆地區優良農田敏感地分布如下圖所示，由圖可看出優良農田約占 15-25%，其中次優良旱田約占 20%，分布於計畫區東北及西南方，而優良旱田約占 5%，分布於計畫區西側。



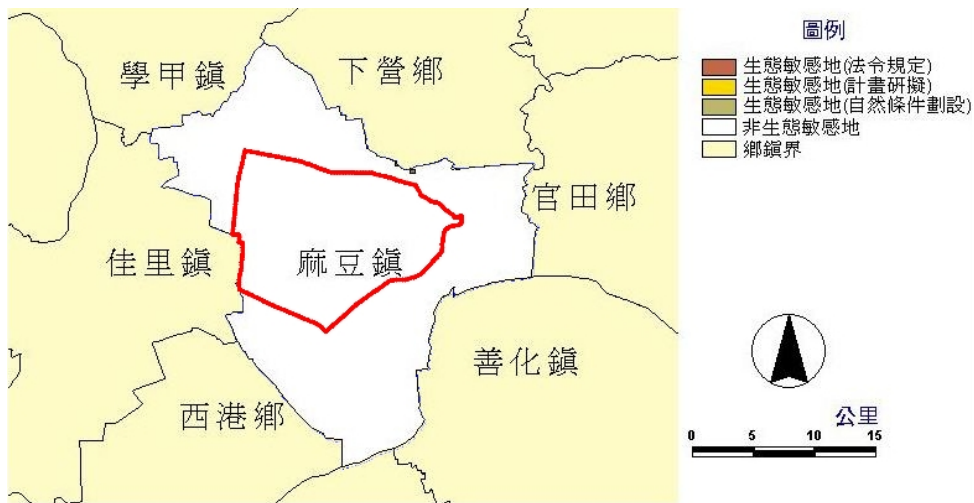
圖十一 計畫區優良農良敏感地分布圖

3. 文化景觀敏感區

麻豆地區縣道 171 往官田方向路段兩旁夾道而立的芒果樹綿延數公里，形成難得一見的「綠色隧道」是珍貴的景觀資源；而根據省農林廳「台灣省加強珍貴及行道樹保護計畫」必須加以保存與維護。

4. 生態敏感地

台南縣諸羅樹蛙分佈地點，以麻豆鎮市中心最為密集，延伸至靠曾文河流域分佈，向東可延伸至官田鄉西莊一帶，向西延伸至麻豆、善化及西港交界一帶的地藏庵一帶。最大分佈面積約為 16.83 平方公里，僅佔面積的 0.8%，顯示諸羅樹蛙之分佈，面臨棲地短少之問題相當嚴重。



圖十二 計畫區生態敏感地分布圖

(二) 防災計畫

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條：「都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。以充實地區空間規劃上的防災功能。」研擬本計畫都市防災空間計畫，另為降低本計畫區內水患情形，並研擬相關改善措施。

1. 防災生活圈

依據規劃範圍之人口、防災避難據點空間分佈、高速公路阻隔，劃設半徑 1500m，共二個防災生生活圈，分別為麻豆市鎮防災生活圈、麻豆工業區防災生活圈。

麻豆市鎮防災生活圈定義為地區性防災生活圈，為麻豆鎮對外情報聯繫及外部救災資源的接收與分配指揮中心，並支援其他防災生活圈，本計畫指定麻豆鎮公所為防災指揮中心。

麻豆工業區防災生活圈為地區性防災生活圈，設立防災支援中心，提供工業區、周邊鄰里居民防災情報與進行救災資源的聚集、發放、配送等動作，本計畫指定大山國小為防災指揮中心。

2. 避難場所

(1) 緊急避難場所

緊急避難場所是供災害發生三天內，人員自發性的避難行為，只要是計畫區內開闊的空間都可提供為緊急避難使用，包括建築物面前道路、空地、平面停車場、公園、綠地、廣場、寺廟及學校的外部空間等。

(2) 臨時收容場所

提供短期避難人員的安全停留與避難生活，劃設地點以大型開放空間為主。本計畫指定之臨時收容場所包括有：大山國小、麻豆國小、培文國小、文正國小、麻豆國中、曾文家商、私立黎明中學、曾文農工、公一、公二、公三、公四、公五、公六、公九、公(兒)一、公(兒)二、公(兒)三、公(兒)四、公(兒)五、公(兒)六、公(兒)七、公(兒)八、兒九、兒十、麻豆水堀頭史蹟公園等共 26 處。

(3) 消防據點

本計畫區指定以麻豆消防隊(麻豆鎮興國路 9 號)為消防指揮點。此外考量防災道路鄰接性及鄰里生活圈與消防指揮所之距離，指定麻豆國中、大山國小為觀哨所，儲備消防器材及水源。

(4) 醫療據點

本計畫範圍內較大型醫療機構為新樓醫院麻豆分院，故指定其為地區醫療中心。另臨時醫療據點則配合臨時收容場所加

以指定，以做為災後迅速成立臨時醫療據點，於災後迅速成立臨時醫療站，負責急救、判別傷情及簡包紮等工作。

(5) 物資支援據點

物資接收據點應設置在計畫區外圍的聯外幹道沿線，以減少道路阻斷對物資運送之影響。本計畫指定以麻豆鎮公所及大山國小為物資接收據點。

3. 救災避難路線

(1) 主要救災避難路線

主要救災路線除能連通區外，亦能迅速通達區內消防、物資支援、人員集合之路徑，故須考慮能便利聯繫計畫區內之各消防據點及收容場所。本計畫指定計畫區內以中山高速公路、特一、特二、特三、特四、特五、特六、1 號、2 號、3 號道路為主要救災避難路線。

(2) 次要救災避難路線

做為緊急時輔助主要救災避難線之用，提供人員避難，以及救災人員、消防車之使用。本計畫指定大於 8 米之計畫道路為次要救災路線。

4. 火災延燒防止帶

本地區之延燒防止帶是以主要道路、公園、溝渠、綠帶連結系統為指定對象。

配合計畫指定將中山高速公路、特一、特二、特三、特四、特五、特六、1 號道路、嘉南大圳麻豆支線、水埤頭線為本計畫火災延燒防止地帶，道路行道樹以種植耐燃、防火植栽，作為火災隔絕之屏障、排除墜落物對道路使用之影響及維持道路之有效寬度。

5. 水患改善措施

(1) 短期改善方案，包括：

- a. 設立完善的機動抽水機設備，隨時支援地勢低窪地區之積水排除。
- b. 麻豆排水鄰近地區設置完備的機動抽水機設備並重新檢討該地區排水系統。
- c. 612 豪雨水災之降雨量超過都市雨水下水道之容量，再加上

現有排水系統排水能力不足，所以建議應清查台南地區較易淹水地區之都市雨水下水道是否有堵塞或排水不良之情形。並立即展開各排水路及社區排水箱涵等之清淤浚渫。

d. 縣府工務局訂有水災保全計畫，建議縣府應於水災發生時執行水災保全計畫，保障災民權利。

(2)長期改善方案，包括：

a. 提升淹水預警制度的功能

b. 針對區域排水及都市排水，應以流域綜合治水之概念對整體排水路做系統性之規劃，並提昇排水保護標準。

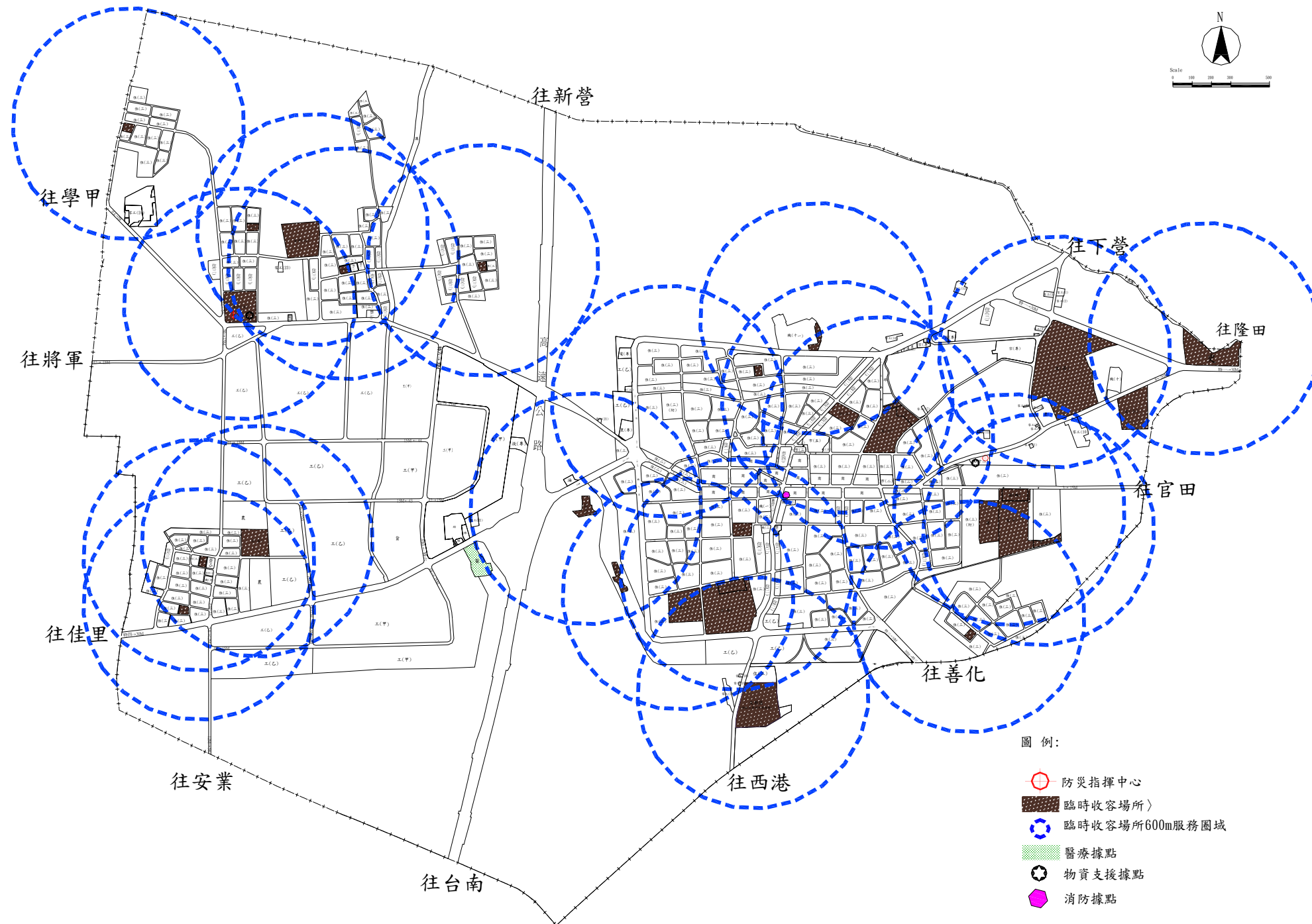
c. 特大豪雨期間，平原區地面水會溢越流域界嶺，應以全平原為對象，選擇適當低窪地區規劃滯洪設施，減少淹水損失。

d. 建立公私重大建設之淹水影響評估制度。

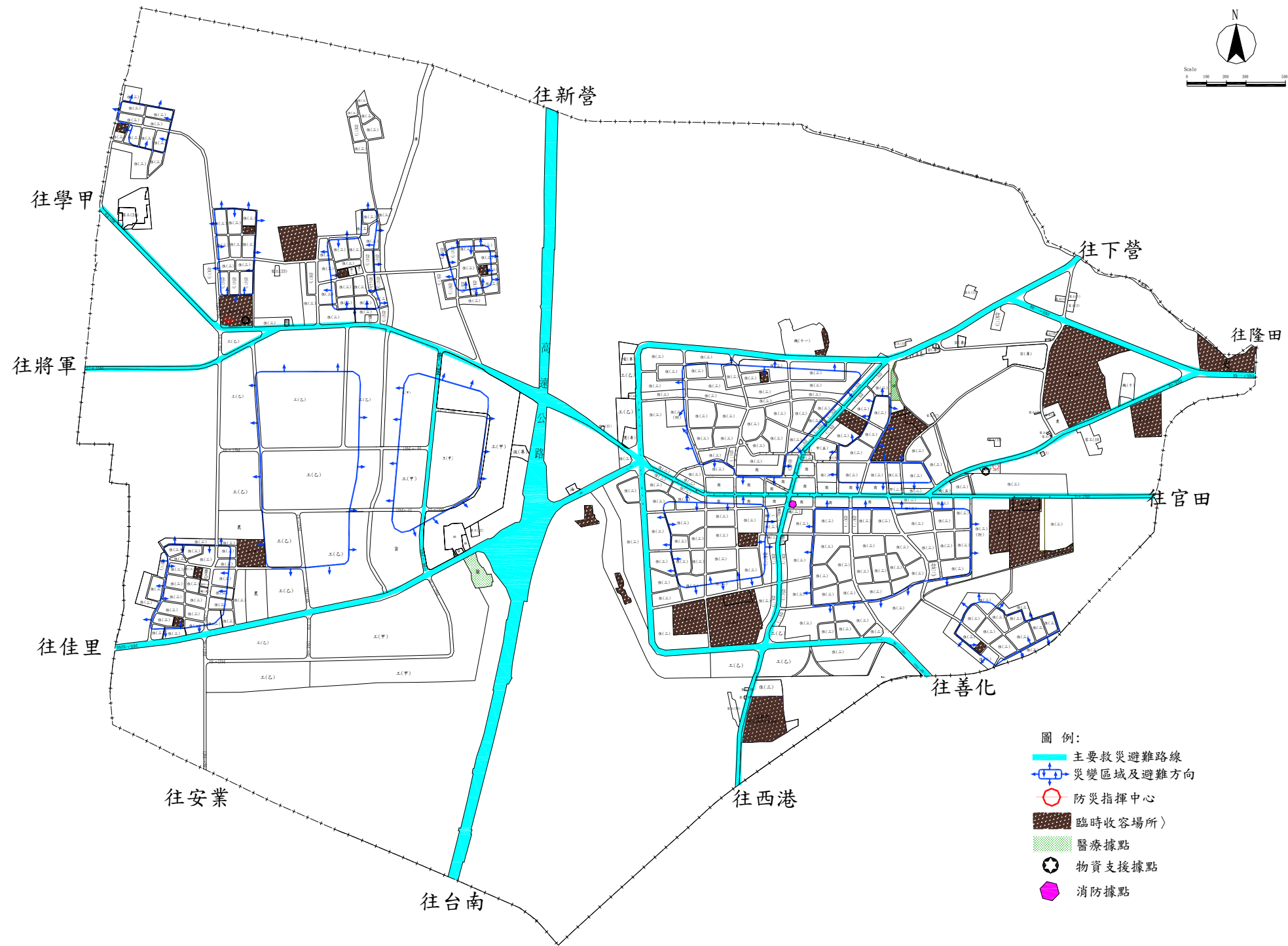
e. 評估低窪地區人口較多的村落佈置村落圍堤或土地填高改良的可行性。

f. 全面檢討及改善各種防洪排水工法之耐洪能力。

g. 改善妨礙排水之公私建設的排水設施。



圖十三 避難據點配置圖



圖十四 救災避難路線圖

八、事業及財務計畫

本計畫區市鎮中心及原麻豆都市計畫地區，大部分已開發使用，另外圍零散之住宅聚落，因多就現有集居聚落擴大劃設，故不列分區發展計畫，而就需要開發資金龐大之公共設施用地，編列所需之分年開發計畫，以期能集中財力加以開發，引導地方做正常之發展，各公共設施之開發優先順序參照下列各點：

- 1．開發阻力較小者，優先開發。
- 2．地方所急需者，優先開發。
- 3．發展潛力較大者，優先開發。
- 4．開發成本較低者，經費較易籌措者，優先開發。

另針對麻豆工業區、麻豆國中西側附帶條件開發住宅區、農會專用區東北側附帶條件住宅區則以市地重劃方式開發，並由縣政府辦理為原則。

九、都市設計

考量本計畫區之市鎮中心、建成區發展已久，在尊重既有街廓紋理及不變更土地使用強度前提下，除指定相關住宅、商業區建築退縮規定外，另考量位於麻豆市鎮中心內前已由公共設施用地變更為住宅區者其後續開發之都市景觀影響，故針對附帶條件整體開發住宅區開發，應進行都市設計審議。

(一)附帶條件整體開發住宅區位置

麻豆國中西側、農會專用區東側附帶條件整體開發住宅區。

(二)附帶條件整體開發住宅區其規定如下：

建築基地大於 1000 平方公尺以上之建築物或公共設施均應由台南縣都市設計審議審查通過後始得發照建築。

十、土地使用分區管制計畫

計畫區之土地使用分區管制點要點詳附錄一。

十一、都市更新計畫

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條之規定辦理都市更新內容研擬，但考量目前台南縣府正辦理都市更新綱要計畫，為避免相關都市更新規定及都市更新區劃設的不一致性，故本計畫都市更新內容屬建議性質，後續仍以台南縣都市更新綱要計畫正式公告內容為準。

(一)劃定都市更新地區的指標

劃定都市更新地區的初選指標說明如下所列：

1. 非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上
2. 現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上
3. 老舊構造建物之面積比例達二分之一以上
4. 計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上
5. 潛在公共安全及環境衛生問題的土地
6. 不符合都市發展需求的土地

本計畫最後評定之四處都市更新地區，主要包括二處老舊聚落、以及面臨轉型之二處工業區，茲就其地區範圍說明如下：

1. 晉江、巷口里更新地區

位於麻豆市鎮東南界的晉江里、巷口里舊聚落地區，面積約 14.11 公頃。區內多為老舊建物，現有巷道彎曲狹窄，有都市防災、建物窳陋及居住環境惡劣等問題。

2. 培文國小北側住宅更新地區

位於培文國小北側舊聚落地區，面積約 13.92 公頃。區內多為老舊建物，現有巷道彎曲狹窄，有都市防災、建物窳陋及居住環境惡劣等問題。

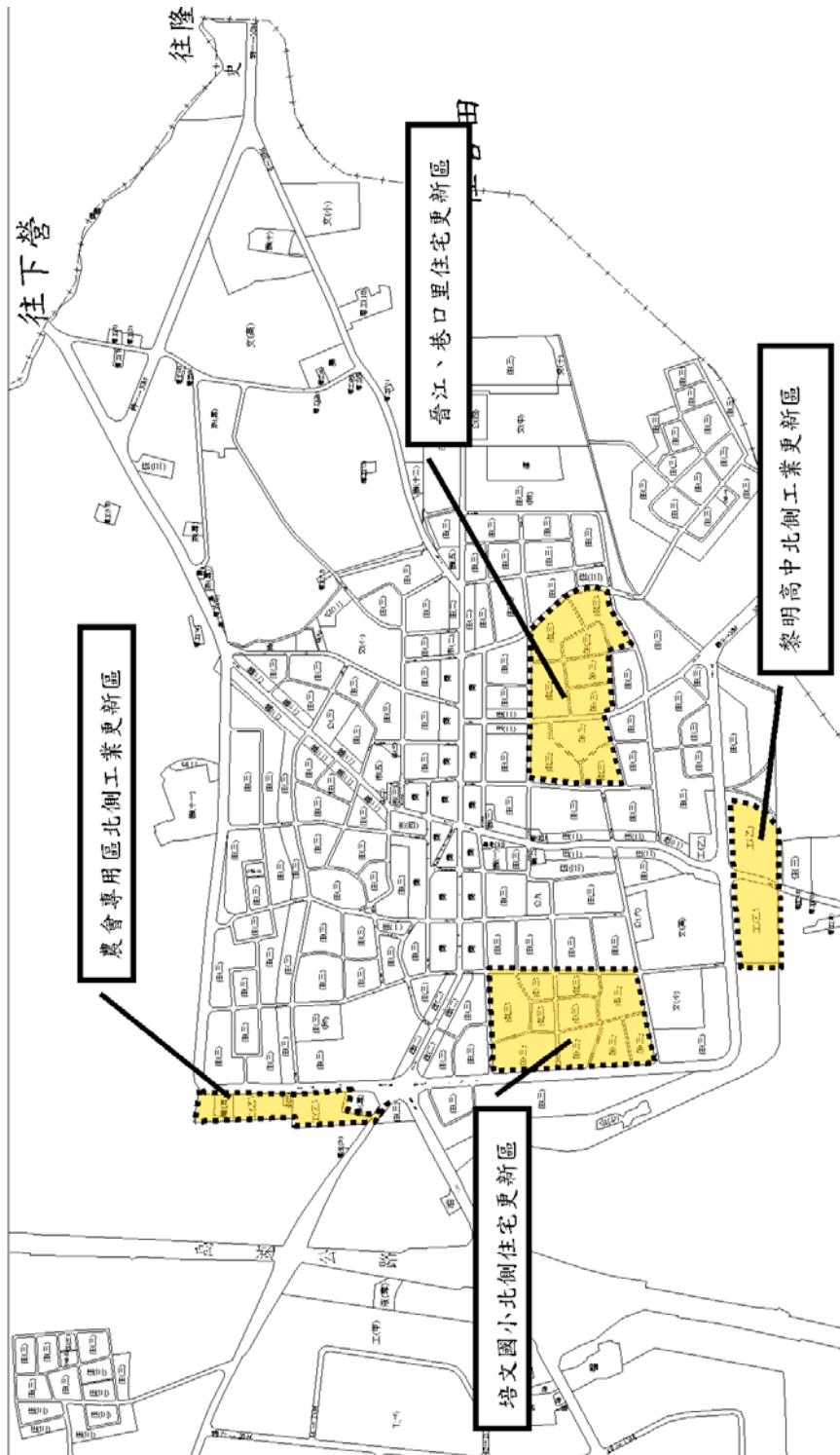
3. 農會專用區北側工業更新地區

位於農會專用區北側工業區，面積約 3.88 公頃。此工業區的土地使用目前有東隆針織、華陽針織、久雅實業等公司經營，但紡織廠目前已有閒置、轉租或低使用率的問題，加以位置靠近住宅區，不符合都市發展需要的情形。

4. 黎明高中北側工業更新區

位於黎明高中北側工業區，面積約 6.57 公頃。工業區目前

僅有住宅、修車廠、輪胎行、紡織、農業等使用，且位置靠近住宅區，使用率極低，不符都市發展需要的情形。



圖十五 都市更新區建議位置圖

由前述麻豆地區整體環境的檢討評估及劃定各更新區，再就各更新區特性進行分析，研擬其再發展定位及再發展方針，以利更新工作推展之進行。

(一)晉江、巷口里住宅更新地區

1.發展現況分析

本更新區屬於麻豆市鎮市鎮邊緣社區，屬於麻豆早期發展地區之一，因此保存許多三合院建築及麻豆文旦園等。實質環境多屬老舊，且巷道變曲狹窄，不利未來防救災需求。外圍及周邊住宅區部分已改建或新建，對映街廓中心環境老舊，更顯現都市更新的必要性。

2.地區再發展定位與目標

本更新區依都市計畫及空間特性，仍宜定位為住宅社區。惟目前社區內的公共設施不足，道路系統不健全，且有諸多柚子、文旦果園，基於此現況條件考量，未來本更新區之再發展定位為：「柚園景觀保存及生活機能完備住宅社區」

3.再發展方針

方針一：改善傳統巷弄空間，整體調適不良道路

方針二：以更新獎勵方式加速社區更新

方針三：整合公共設施及開放空間，提高公共設施品質

(二)培文國小北側住宅區

1.發展現況分析

本更新區屬於麻豆市鎮中心周邊之住宅區，目前區內仍有相當多的三合院建築，但因發展年代已久，部分實質環境不佳、街道巷弄狹窄彎曲。北側外圍靠近市鎮中心處，都已改建或新建，並有向本更新區蔓延趨勢，未來在適當時機，應具有市場更新價值。

2.地區再發展定位與目標

本更新區依其空間區位及市鎮發展考量，仍宜定位為住宅社區。惟目前社區內的公共設施不足，道路系統不健全、開放空間較少，基於現況考量結果，未來本更新區之再發展定位為：「生活及防災機能完備的住宅社區」

3. 再發展方針

方針一：改善傳統巷弄空間，整體調適不良道路

方針二：強化地區防災機能

方針三：以更新獎勵方式加速社區更新

二、農會專用區北側、私立黎明中學北側工業更新區

(一)發展現況

1. 農會專用區北側工業更新區

本更新區位於麻豆市鎮中心周邊，目前區內並有一處電信事業用地。產業主要以紡織、木材加工為主，受到產業變化影響，紡織廠近幾年已加速外移、轉租或關廠，造成廠房使用率不高，且因本更新區鄰近住宅區，其發展亦受限。

2. 私立黎明中學北側工業更新區

本更新區位於麻豆市鎮邊緣。其土地使用主要以紡織、農業為主，使用率偏低，且其南側即緊鄰住宅區，發展亦受限。

(二)地區再發展定位與目標

考量麻豆市區周邊已不適宜再從事做現有產業，故應鼓勵以更新方式轉型，並配合地區產業發展需要，並提供必要性之公共設施服務。故本計畫針對二處工業更新區之再發展定位為：「產業轉型再發展區」。

(三)再發展方針

方針一：引入合宜產業、活動，帶動工業區轉型活化

方針二：鼓勵所有權人以都市更新方式提再開發之申請

方針三：提高地區公共設施服務水準

十二、內政部都委會決議待處理案件

內政部都委會為因應目前都市計畫書規定以市地重劃方式開發，將造成都市計畫核定發布實施後，未實施市地重劃前衍生相關建築執照核發及稅賦減免問題，以及為避免增加不必要之整體開發案件，建議本計畫變更案件規定以市地重劃方式整體開發者（詳附錄二），依內政部都委會 93 年 211 月 16 日第 597 次會議決議辦理。

此外本計畫變更案件規定須自願捐獻代金方式開發者(詳附錄二)，應由土地所有權人與台南縣政府簽訂協議書，具結保證同意依附帶條件規定辦理，納入都計畫書內載明，否則維持原計畫。

表十二 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)
公共設施用地明細表

項目	用地編號	面積 (公頃)	位置或說明	備註
機關	機一	0.44	現有麻豆分局	
	機二	0.19	現有地政事務所	
	機三	0.47	現有麻豆鎮民代表會、衛生所、鎮立圖書館	
	機四	0.16	現有麻豆郵局	
	機五	0.39	現有自來水公司	
	機七	0.24	現有復光派出所	
	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	現有警察廣播電台	
	機十一	3.03	現有麻豆監理所	
	機十二	0.47	現有麻豆鎮公所	
	合計	6.69		
	學校	文(小)一	2.74	現有培文國小
文(小)四		3.33	現有麻豆國小	
文(小)六		2.89	現有文正國小	
文(小)七		2.59	現有大山國小	
文(中)三		5.14	現有麻豆國中	
文(中)八		3.06	國中預定地	
文(高)二		6.14	現有曾文家商	
文(高)五		11.62	現有曾文農工	
小計		37.51		
公園	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	麻豆國中北側	
	公五	1.90	麻口里東側	
	公六	0.78	曾文家商北側	
	公七	0.48	現有果菜批發市場南側	
	公八	0.64	現有果菜批發市場南側	
	公九	0.68	麻豆地政事務所西側	
	小計	7.70		

註：表內面積應以實際核定圖實地分割測量面積為準

表十二 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)
公共設施用地明細表(續表一)

項目	用地編號	面積 (公頃)	位置或說明	備註
鄰里公園兼兒童遊戲	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	
	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	
	小計	1.69		
兒童遊樂場	兒九	0.22	麻豆國小東北側	
	兒十	0.43	麻豆國中東南側	
	小計	0.65		
市場	市二	0.35		
	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	2.68		
廣場 (兼停車場)	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		

註：表內面積應以實際核定圖實地分割測量面積為準

表十二 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)
公共設施用地明細表(續表二)

項目	用地編號	面積 (公頃)	位置或說明	備註
綠地		1.00		
生態綠地		0.34		
溝渠		10.88		
電信事業 用地	電信	0.06	現電信局使用	
體育場	運	2.14	現有麻豆國中運動場	
道路		107.694		
高速公路		34.94		
加油站	油	0.17		
以下空白				

註：表內面積應以實際核定圖實地分割測量面積為準

表十三 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)
工業區編號表

編號	位置	面積(公頃)
工(乙)-1	大山國小南側	1.47
工(乙)-2	工(乙)-1 南側	8.63
工(乙)-3	工(乙)-2 東側	25.75
工(乙)-4	工(乙)-3 東側	11.16
工(甲)-5	工(乙)-4 東側	13.23
工(甲)-6	工(甲)-5 東側	20.60
工(甲)-7	工(甲)-10 東側	11.59
工(乙)-8	工(乙)-2 南側	6.10
工(乙)-9	工(乙)-8 東側	17.42
工(甲)-10	工(乙)-9 東側	6.76
工(乙)-11	公五東側	4.96
工(乙)-12	工(乙)-11 南側	4.26
工(乙)-13	工(乙)-11 東側	15.56
工(乙)-14	工(乙)-12 南側	8.44
工(甲)-15	工(乙)-14 東側	19.77
工(乙)-16	工(乙)-14 南側	7.58
工(甲)-17	工(乙)-16 東側	18.68
工(乙)-18	工(乙)-19 北側	1.85
工(乙)-19	農會專用區北側	1.72
工(乙)-20	曾文家商東側	0.90
工(乙)-21	曾文家商南側	3.22
工(乙)-22	黎明高中北側	3.22

註：表內面積應以實際核定圖實地分割測量面積為準

表十四 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)
道路編號表

道路層級	編號	起訖點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
聯外道路	特一	自特三號道路至計畫區東北側	30	2,994	新生北路
	特二	自特一號道路至計畫區東側	30	1,310	北環道路
	特三	自特一號道路至計畫區南側	30	2,387	新生南路
	特四	自特一號道路至計畫區西側	30	2,865	麻佳路
	特五	自特一號道路至計畫區西側	20	3,180	麻學路
區內主要道路	1	自3號道路至計畫區南側	20	1,519	興國路
	2	自3號道路至特一號道路	15	874	中正路
	3	自特一號道路計畫區東側	15	2,620	中山路、興中路
	6	自3號道路至特三號道路	15	705	民權路
	7	自3號道路至41號道路	15	586	民生路
	8	自3號道路至特二號道路	20	1,472	忠孝路
	9	自特三號道路至1號道路	12	647	和平路
	10	自3號道路至9號道路	12	475	三民路
	14	自3號道路至12號道路	10	176	中華街
	27	自3號道路至特一號道路	12	696	文昌路
	34	自31號道路至25號道路	11	529	光復路
	39	自8號道路至特一號道路	12	910	
	40	自特一號道路39號道路	10	600	
	41	自7號道路南接8公尺計畫道路	12	820	
	42	自特六號道路至特六號道路	15	980	
	43	自特六號道路至47號道路	15	1,680	
	44	自特六號道路至56號道路	15	1,075	
	45	自特五號道路至44號道路	15	629	
	46	自43號道路至特四號道路	15	508	
	47	自特五號道路至計畫區西側	15	1,030	南24
48	自特四號道路至58號道路	15	1,680		
49	自特四號道路至48號道路	15	235		
50	自特五號道路至51號道路	12	515		
51	自50號道路至52號道路	12	720		

註：表內道路長度應以依據核定圖地測釘之樁距為準

表十四 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)
道路編號表(續一)

道路層級	編號	起訖點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
區內主要道路	52	自特五號道路至特五號道路	12	1120	
	53	自 52 號道路至 54 號道路	12	510	
	54	自特五號道路至 55 號道路	12	1,380	南 49
	55	自特五號道路至農業區	12	640	南 49-1
	56	自特五號道路至特四號道路	15	1,550	南 49
	57	自特六號道路至特四號道路	12	1,711	
	58	自特四號道路至計畫區南側	12	680	南 49
	59	自 41 號道路至計畫區南側	12	65	
	特六	自特五號道路至特四號道路	20	1,160	工業路
區內次要道路	4	自 35 號道路至 36 號道路	12	73	
	11	自特三號道路至 1 號道路	11	690	仁愛路
	12	自特三號道路至 1 號道路	10	703	中興街
	13	自 3 號道路至特三號道路	10	736	自由路
	16	自 1 號道路至 7 號道路	12	739	建南街
	17	自 1 號道路至 21 號道路	11	909	信義路
	18	自 1 號道路至 7 號道路	11	507	興南路
	19	自 3 號道路至 16 號道路	11	528	民族路
	20	自 3 號道路至 21 號道路	10	395	同仁街
	21	自 3 號道路至 7 號道路	10	605	國中街
	22	自 2 號道路至 8 號道路	11	744	忠孝路
	23	自 3 號道路至 22 號道路	11	157	民生路
	24	自 3 號道路北接 8 公尺計畫道路	11	243	博愛路
	25	自 3 號道路至 22 號道路	10	157	興忠路 55 巷
	26	自 22 號道路至 30 號道路	11	426	振興街(部份路段)
	28	自 34 號道路至特一號道路	10	562	平等路
	29	自 3 號道路至 34 號道路	11	79	
30	自 3 號道路至特一號道路	11	726	大同街	
31	自 3 號道路至特一號道路	10	744	自由路	

註：表內道路長度應以依據核定圖地測釘之樁距為準

表十五 變更高速公路麻豆道附近特定區計畫第三次通盤檢討前後土地
使用面積對照表

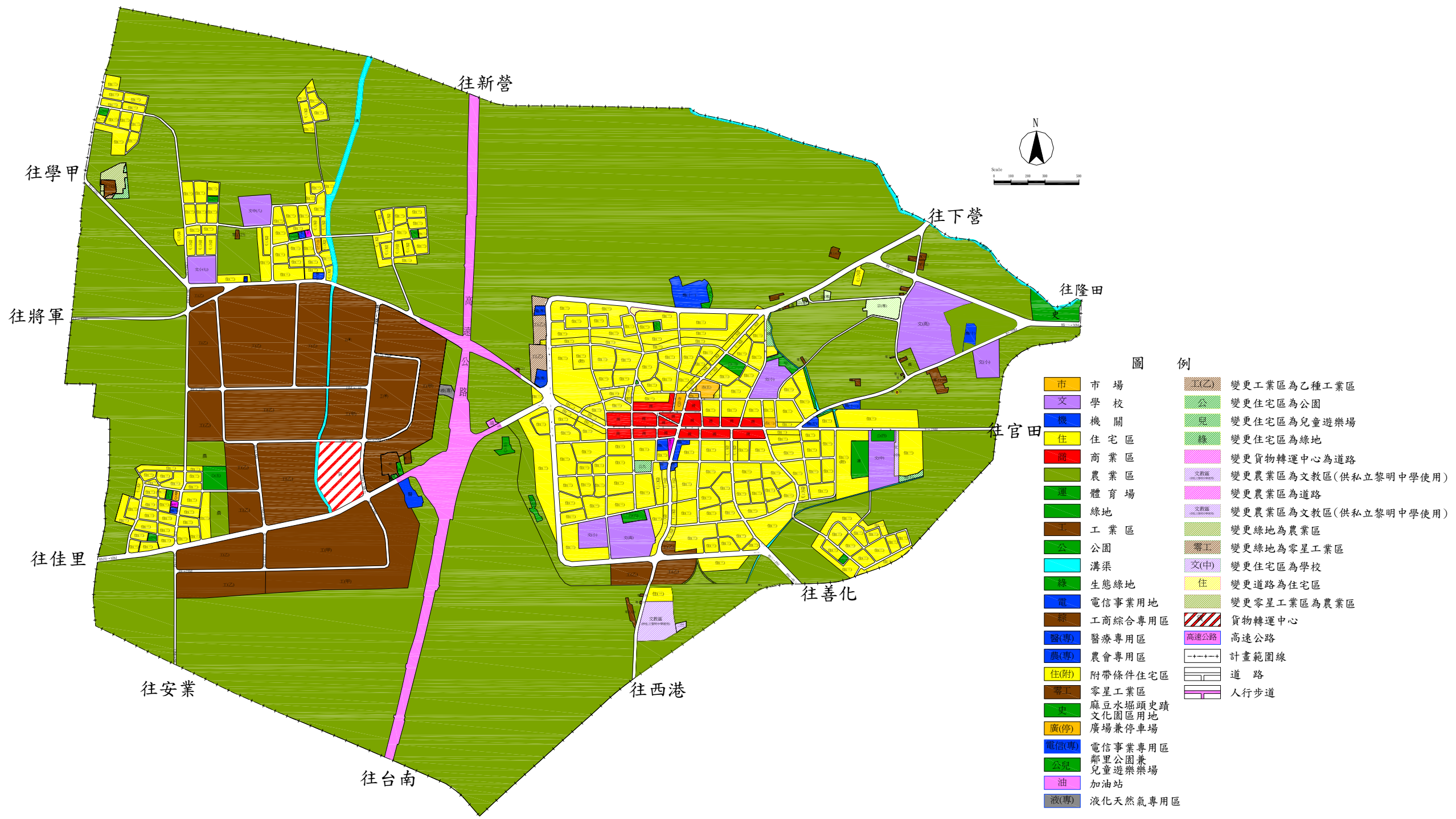
面積單位：公頃

使用類別	通盤檢討前都市計畫面積	本次通盤檢討增減面積	第三次通盤檢討		
			面積	估計畫面積百分比(%)	佔都市用地面積百分比(%)
住宅區	248.9	-2.05	246.85	14.12	34.50
商業區	12.34	0	12.34	0.71	1.72
工業區	214.32	0	214.32	12.26	29.95
零星工業區	5.56	-1.43	4.13	0.24	0.58
保存區	2.64	-2.64	0	0.00	0.00
宗教專用區	0	2.64	2.64	0.15	0.37
農業區	1031.18	1.696	1032.876	59.08	144.36
貨物轉運中心	9.08	0	9.08	0.52	1.27
麻豆水堀頭史蹟文化園 區用地	3.21	0	3.21	0.18	0.45
農會專用區	0.67	0	0.67	0.04	0.09
醫療專用區	1.34	0	1.34	0.08	0.19
液化天然氣專用區	0.55	0	0.55	0.03	0.08
電信事業用地	0.06	0	0.06	0.00	0.01
電信事業專用區	0.19	0	0.19	0.01	0.03
工商綜合專用區	1.24	0	1.24	0.07	0.17
私立黎明中學	3.96	-3.96	0	0.00	0.00
文教區(供私立黎明中學 使用)	0	4.3	4.3	0.25	0.60
機關	6.69	0	6.69	0.38	0.94
文小	11.55	0	11.55	0.66	1.61
文中	7.68	0.52	8.2	0.47	1.15
文高	17.76	0	17.76	1.02	2.48
公園	7.02	0.68	7.7	0.44	1.08
鄰里公園兼兒童遊樂場	1.69	0	1.69	0.10	0.24

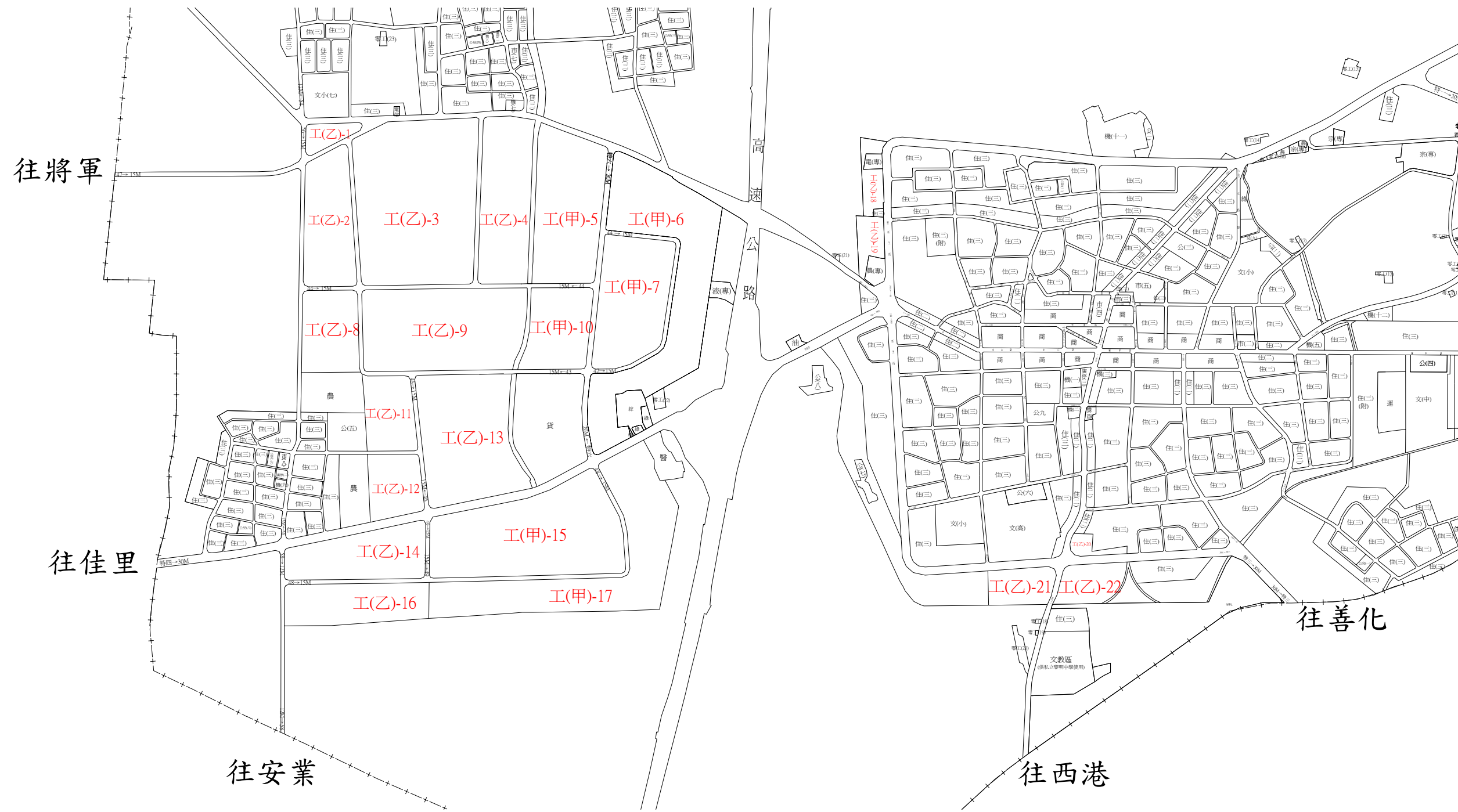
表十五 變更高速公路麻豆道附近特定區計畫第三次通盤檢討前後土地
使用面積對照表（續表一）

面積單位：公頃

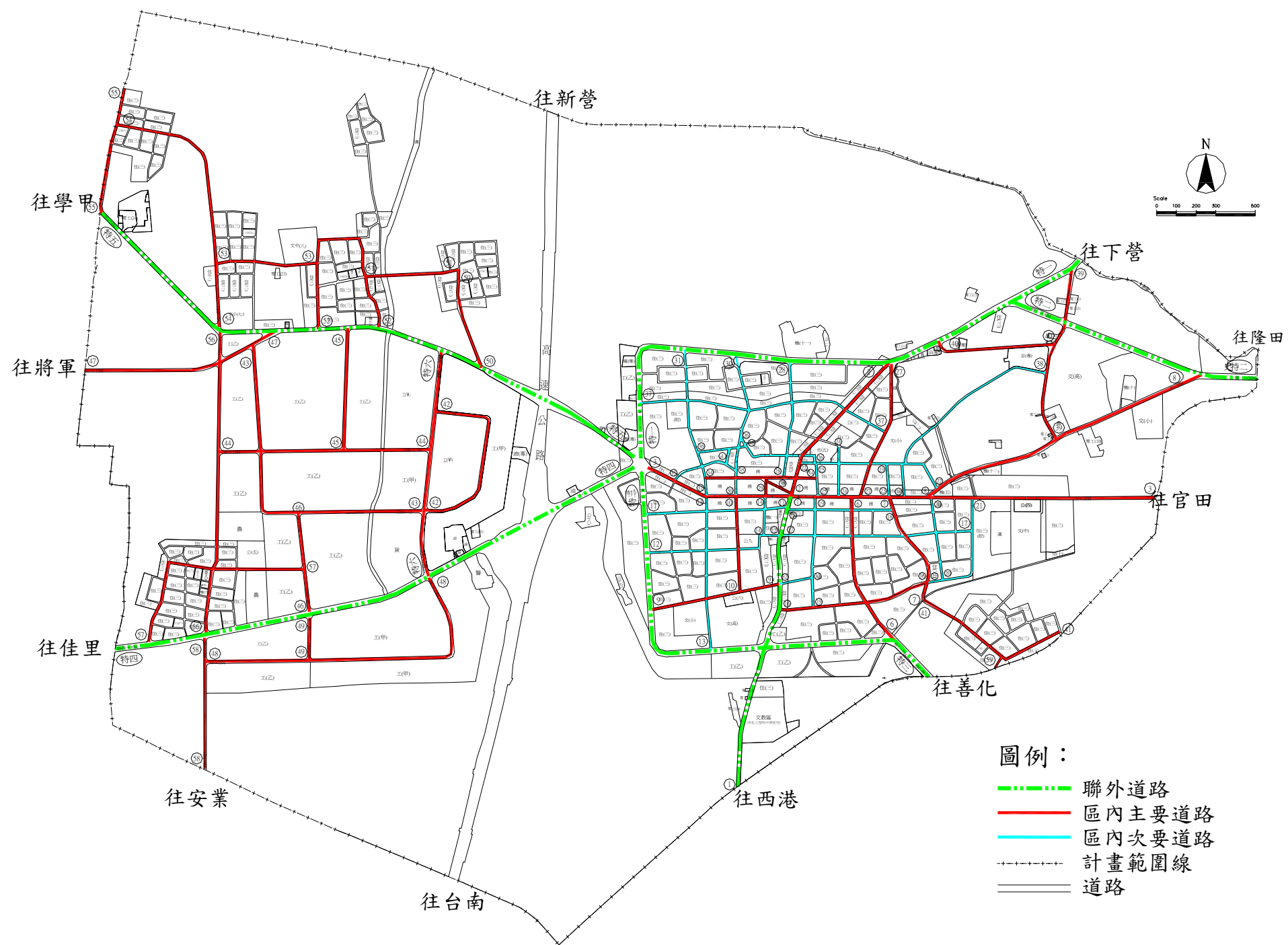
使用類別	通盤檢討前都市計畫面積	本次通盤檢討增減面積	通盤討後		
			面積	估計畫面積百分比(%)	估都市用地面積百分比(%)
兒童遊樂場	0.22	0.43	0.65	0.04	0.09
市場	2.68	0	2.68	0.15	0.37
廣場（兼停車場）	0.49	0	0.49	0.03	0.07
綠地	1.19	-0.19	1	0.06	0.14
生態綠地	0.34	0	0.34	0.02	0.05
溝渠	10.88	0	10.88	0.62	1.52
道路	107.69	0.004	107.694	6.16	15.05
高速公路	34.94	0	34.94	2.00	4.88
體育場	2.14	0	2.14	0.12	0.30
加油站	0.17	0	0.17	0.01	0.02
都市發展用地	717.19		715.494		244.36
合計	1748.37		1748.37	100.00	



圖十六 變更高速公路麻豆交流道附近特定區（第三次通盤檢討）示意圖



圖十七 變更高速公路麻豆交流道附近特定區（第三次通盤檢討）工業區編號圖



圖十八 變更高速公路麻豆交流道附近特定區（第三次通盤檢討）道路系統示意圖

表十六 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)
變更土地使用面積統計表

使用類別	編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	原計畫									
住宅區	248.9					-0.52	-0.43		-0.68	
商業區	12.34									
工業區	214.32									
零星工業區	5.56									
保存區	2.64		-0.23	-0.22	-2.19					
宗教專用區	0		0.23	0.22	2.19					
農業區	1031.18							-0.004		
貨物轉運中心	9.08									
麻豆水堀頭史蹟文化園區用地	3.21									
農會專用區	0.67									
醫療專用區	1.34									
液化天然氣專用區	0.55									
電信事業用地	0.06									
電信事業專用區	0.19									
工商綜合專用區	1.24									
私立黎明中學	3.96									-3.96
文教區(供私立黎明中學使用)	0									3.96
機關	6.69									
文小	11.55									
文中	7.68					0.52				
文高	17.76									
公園	7.02								0.68	
鄰里公園兼兒童遊樂場	1.69									
兒童遊樂場	0.22						0.43			
市場	2.68									
廣場(兼停車場)	0.49									
綠地	1.19									
生態綠地	0.34									
溝渠	10.88									
道路	107.69							0.004		
高速公路	34.94									
體育場	2.14									
加油站	0.17									

調整計畫目標年

表十六 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)
變更土地使用面積統計表(續表一)

使用類別	編號		12	13	14	15	16	17	18	合計
	10	11								
住宅區							-0.42			246.85
商業區										12.34
工業區										214.32
零星工業區		-1.43								4.13
保存區										0.00
宗教專用區										2.64
農業區	-0.34	2.04								1032.88
貨物轉運中心										9.08
麻豆水堀頭史蹟文化園區用地										3.21
農會專用區										0.67
醫療專用區								修訂		1.34
液化天然氣專用區								土地		0.55
電信事業用地								使用		0.06
電信事業專用區			調整	調整	變更	修正		分區	增訂	0.19
工商綜合專用區			工業	工業	附帶	計畫		管	都市	1.24
私立黎明中學			區	區	條件	圖		制	防	0.00
文教區(供私立黎明中學使用)	0.34		分	分	錯	誤		要	災	4.30
機關			區	區				點	計	6.69
文小									畫	11.55
文中										8.20
文高										17.76
公園										7.70
鄰里公園兼兒童遊樂場										1.69
兒童遊樂場										0.65
市場										2.68
廣場(兼停車場)										0.49
綠地		-0.61					0.42			1.00
生態綠地										0.34
溝渠										10.88
道路										107.69
高速公路										34.94
體育場										2.14
加油站										0.17

表十七 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)
事業及財務計畫表

公共設施 種類	計畫面 積 (公頃)	土地取得方式			開發經費			主辦單位	預定完 成期限 (年度)	經費來源
		征購	市地重劃	其他	土地征 購費 (萬元)	工程費 (萬元)	合計 (萬元)			
機八	0.19	√		√	233	285	518	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
機九	0.14	√		√	172	210	382	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
文中(八)	3.06	√		√	3752	2754	6506	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公二	0.54	√		√	662	486	1148	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公三	1.41	√		√	1729	1269	2998	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公五	1.9	√		√	2330	1710	4040	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公七	0.48	√		√	589	432	1021	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公八	0.64	√		√	785	576	1361	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公九	0.68	√		√	834	612	1446	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公(兒)一	0.18	√		√	221	162	383	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公(兒)二	0.21	√		√	257	630	887	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公(兒)三	0.2	√		√	354	180	534	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公(兒)四	0.28	√		√	496	252	748	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公(兒)五	0.22	√		√	270	198	468	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公(兒)六	0.2	√		√	245	180	425	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公(兒)七	0.19	√		√	233	171	404	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
公(兒)八	0.21	√		√	257	189	446	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
兒九	0.28	√		√	343	252	595	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
兒十	0.43	√		√	527	387	914	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
市七	1.08	√		√	1324	972	2296	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
市八	0.28	√		√	343	252	595	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算

表十七 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)
事業及財務計畫表(續一)

公共設施種類	計畫面積(公頃)	土地取得方式			開發經費			主辦單位	預定完成期限(年度)	經費來源
		征購	市地重劃	其他	土地征購費(萬元)	工程費(萬元)	合計(萬元)			
市二	0.35	√		√	429	350	779	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
廣(停)一	0.13	√		√	266	117	383	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
廣(停)二	0.12	√		√	147	120	267	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
綠地	1.08	√		√	1324	1080	2404	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算
道路	41.6	√		√	62343	41600	103943	麻豆鎮公所	110	公所逐年編列預算

註：1. 本表僅分析尚未開闢之公共設施用地的開發經費概估。

2. 表列開發經費概估係依據民國九十五年度之平均公告現值及工程造價為準。

3. 表列開發經費及預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

以下空白

附錄一：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)土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第二十二條、及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

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	六〇	一六〇
第(二)種住宅區	六〇	二〇〇
第(三)種住宅區	六〇	一八〇

三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三三〇。

四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於百分七〇，容積率不得大於百分之二一〇。

五、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。

六、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

七、醫療專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之四八〇。

八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

九、學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國中、小用地之容積率不得大於百分之一五〇、高中(職)用地之容積率不得大於百分之二〇〇。

十、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。

十一、文教區(供私立黎明中學使用)之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。

十二、貨物轉運中心之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不

得大於百分之二〇〇。

十三、建築線退縮規定

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇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五公尺建築。	一、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。 二、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二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、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。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台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。

(二)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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、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一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

十四、停車空間劃設標準

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇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台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，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「台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。

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

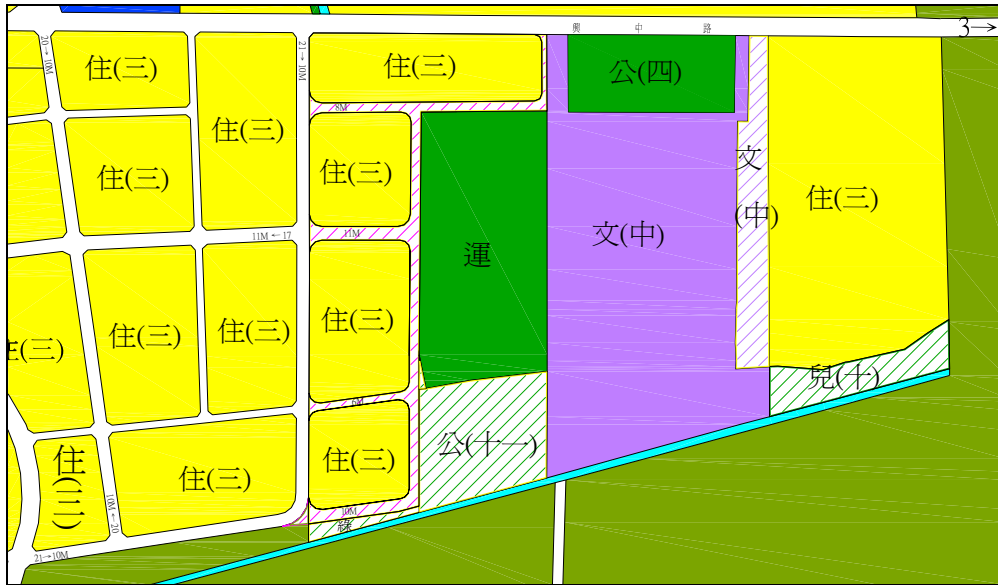
(三)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

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、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。

附錄二：內政部都委會決議待處理案件彙整表

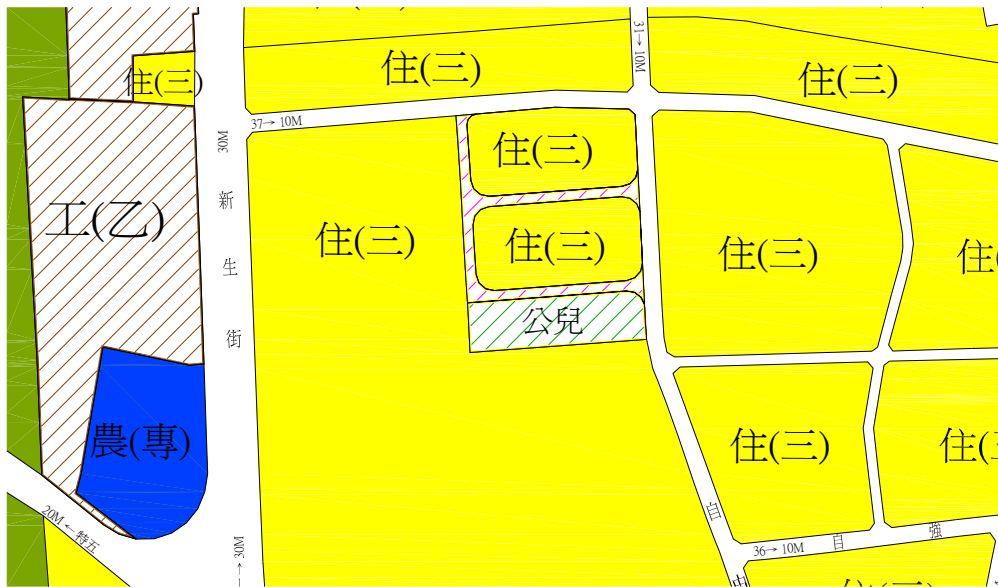
原 編 號	位 置	變更內容				變 更 理 由	備 註	內政部都委會決議
		原計畫		新計畫				
		項 目	面 積 (公頃)	項 目	面 積 (公頃)			
11	麻豆國中 西側 街廓	第(三)種住宅區 附帶條件：應 另行擬定細部 計畫(含配置 適當之公共設 施用地與擬具 具體公平合理 之事業及財務 計畫)，並俟細 部計畫完成法 定程序後發布 實施後始得發 照建築。	4.83	第(三)種住宅區 公園用地 (公十一) 綠地 體育場 道路 附帶條件： 以市地重劃方式 整體開發。	3.21 0.90 0.08 0.01 0.63	一、土地由公 共設施用 地變更迄 今，仍未 按附帶條 件規定辦 理，以致 無法開 發。 二、為解決麻 豆市鎮中 心公園用 地不足， 增進閒置 土地利用 效率，變 更附帶條 件。 三、由縣府擬 訂細部計 畫並辦理 市地重劃 作業。		本案據縣府列席代 表說明，將由縣府 擬定細部計畫及已 編列預算辦理市地 重劃，爰建議除下 列各點外，其餘照 縣府核議意見通 過： 1. 應依審查意見 (五)有關以市地 重劃方式開發之 通案性處理原則 辦理。 2. 為避免該地區土 地閒置，本案如 於下(第四)次通 盤檢討前未完 成，則變更恢復 為公園用地。 3. 據縣府列席代表 說明，本案漏列 農業區變更為道 路用地(面積 0.01公頃)項目 乙節，同意增 列，並准依台南 縣政府95年12 月11日府城都字 第0950264572號 補充資料說明辦 理。



附圖一 麻豆國中西側街廓(原編號 11 案)變更示意圖

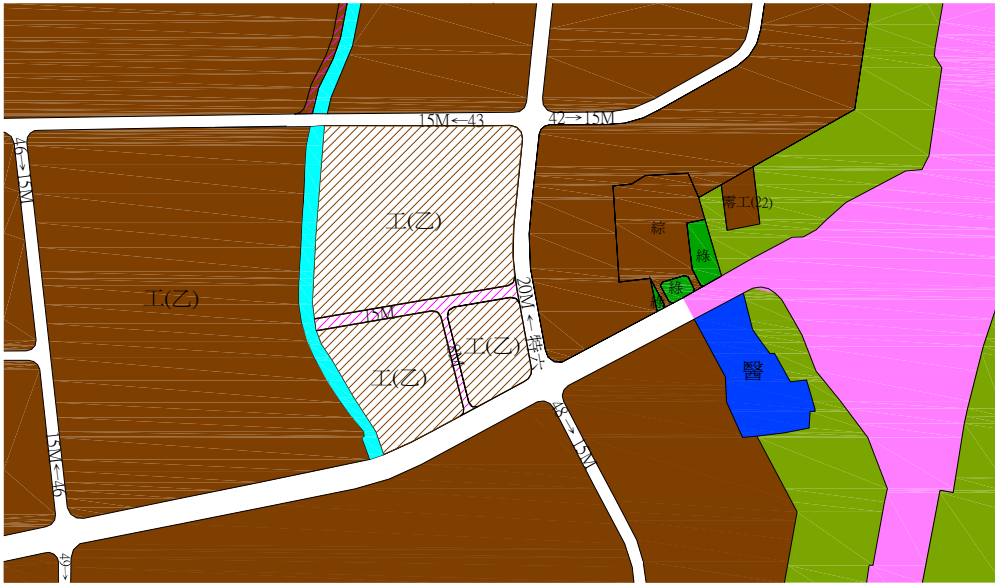
原 編 號	位 置	變更內容				變 更 理 由	備 註	內政部都委會決議
		原計畫		新計畫				
		項 目	面 積 (公頃)	項 目	面 積 (公頃)			
13	興中 路、 忠孝 路口 西側	市場用地 (市二)	0.35	第(二)種住宅區 附帶條件： 土地所有權人應 就其面積之百分 之 15，以開發當 期公告土地現值 加百分之 40 之自 願捐獻代金方式 繳納地方政府。	0.35	一、依檢討辦 法規定， 計畫書述 明無須設 置零售市 場，得免 設置。 二、「市二」用 地自計畫 發布實施 迄今尚未 徵收開 關。 三、麻豆市鎮 中心目前 已有三處 零售市 場，營業 攤位尚未 飽和；另 考量超商 及量販店 漸取代傳 統市場功 能，故該 用地應無 保留必 要。		建議本案除下列各 點外，其餘照縣府 核議意見通過： 1. 附帶條件增列： 自願捐獻代金由 土地所有權人於 申請建築時繳 納。 2. 應由土地所有權 人與台南縣政府 簽訂協議書，具 結保證同意依附 帶條件規定辦 理，納入計畫書 內載明，否則維 持原計畫。

原 編 號	位 置	變更內容				變 更 理 由	備 註	內政部都委會決議
		原計畫		新計畫				
		項 目	面 積 (公頃)	項 目	面 積 (公頃)			
20	農會 專用 區東 北側 街廓	第(三)種住宅 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。	1.40	第(三)種住宅區 道路 公兒用地 公兒(十一) 附帶條件： 以市地重劃方式 整體開發。	0.93 0.12 0.35	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， 增進閒置 土地利用 效率，變 更附帶條 件。 三、由縣府擬 訂細部計 畫並辦理 市地重劃 作業。		建議本案除下列各 點外，其餘照縣府 核議意見通過： 1. 據縣府列代表說 明，該府尚未編 列辦理重劃之預 算經費，爰本案 變更理由三修正 為「由縣府辦理 市地重劃作業或 由土地所有權人 自辦市地重 劃」，以保留自辦 重劃之彈性。 2. 本案應依審查意 見(五)有關以市 地重劃方式開發 之通案性處理原 則辦理。 3. 為避免該地區土 地閒置，本案如 於下(第四)次通 盤檢討前未完 成，則變更恢復 為公園用地。



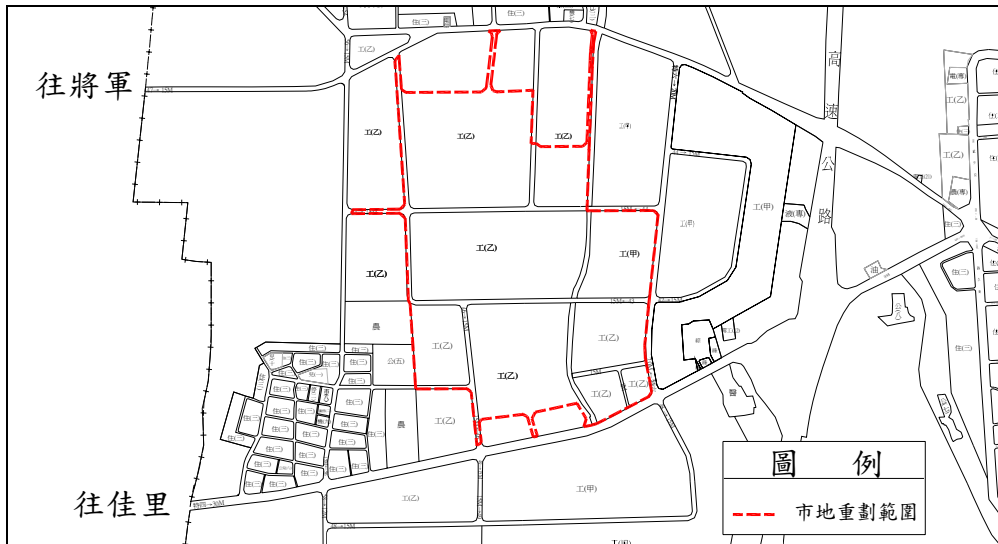
附圖二 農會專用區東北側街廓(原編號 20 案)變更示意圖

原 編 號	位 置	變更內容				變 更 理 由	備 註	內政部都委會決議
		原計畫		新計畫				
		項 目	面 積 (公頃)	項 目	面 積 (公頃)			
22	麻佳 路北 側， 高速 公路 麻豆 交流 道西 側	貨物轉運中心	9.08	乙種工業區 客貨運轉運專用 區 道路用地 附帶條件： 應以市地重劃方 式整體開發(市地 重劃範圍詳附圖 四)	7.54 1.03 0.51	一、該地區無 大面積發 展貨物轉 運中心誘 因及需 要，惟仍 保留部份 轉運功 能，以利 將來輔導 違規使用 之客貨運 業者進 駐。 二、配合鄰近 分區變更 為乙種工 業區。 三、「都市計畫 法台灣省 施行細 則」第十 八條已放 寬乙種工 業區使用 類別，允 許倉儲業 相關設施 使用。		依據台南縣政府於 第3次專案小組會 議補充說明略以： 「依台南縣府『台 南縣高快速公路鄰 近地區設置客貨轉 運中心整體規劃』 研究成果，以新營 及永康兩轉運中心 設置之必要性較 高。考量本案客貨 運轉運專用區之需 求性不高，故擬配 合麻豆工業區開發 變更為工業使用。」 爰建議本案除下列 各點外，其餘照縣 府核議意見通過： 1. 除同意變更貨物 轉運中心為道路 用地外，其餘貨 物轉運中心全部 變更為乙種工業 區。 2. 本案變更範圍併 入變19案以市地 重劃方式開發。 3. 應依審查意見 (五)有關以市地 重劃方式開發之 通案性處理原則 辦理。



附圖三 貨物轉運中心(原編號 22 案)變更示意圖

原 編 號	位 置	變更內容				變 更 理 由	備 註	內政部都委會決議
		原計畫		新計畫				
		項 目	面 積 (公頃)	項 目	面 積 (公頃)			
23	麻豆 工業 區	工業區	13.39	公園 (公十) 污水處理廠 (污一) 道路 溝渠 道路 附帶條件： 應以市地重劃方 式整體開發(市地 重劃範圍詳附圖 四)	3.63 3.25 6.50 0.01 0.03	為增加麻豆工 業區內、外交 通便利，建構 工業區完整道 路系統及提供 必要公共設 施，故變更部 分乙種工業區 為道路、污水 處理廠、公園 用地。		考量本計畫之麻豆 工業區目前開發使 用率不高，為避免 土地閒置，爰建議 本案除下列各點 外，其餘照縣府核 議意見通過： 1. 變更工業區為污 水處理廠部分， 因污水處理廠非 屬市地重劃共同 負擔項目，為避 免影響市地重劃 之進行，爰維持 原計畫。 2. 本案變更項目應 增列納入市地重 劃範圍之「工業 區」及其面積， 以利查考。 3. 應依審查意見 (五)有關以市地 重劃方式開發之 通案性處理原則 辦理。 4. 縣府列席代表補 充說明，有關公 園、道路等新增 公共設施用地， 擬改納入細部計 畫規定乙節，同 意依照辦理。



附圖四 麻豆工業區市地重劃範圍示意圖

原 編 號	位 置	變更內容				變 更 理 由	備 註	內政部都委會決議
		原計畫		新計畫				
		項 目	面 積 (公頃)	項 目	面 積 (公頃)			
32	零工 13北 側	農業區	0.14	宗教專用區	0.14	<p>一、保濟寺為合法登記有案之寺廟，配合現況及使用目的予以變更為宗教專用區。</p> <p>二、變更範圍土地均為保濟寺所有，</p>	<p>一、變更範圍地號麻豆段二六五。</p> <p>二、依「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」回饋標準辦理。</p>	<p>建議本案原則同意照縣府核議意見通過，應由土地所有權人與台南縣政府簽訂協議書，具結保證同意依附帶條件規定辦理，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。</p>

附錄三：變 10 案(原編號 19 案)農業區變更為文教區(供私立黎明中學使用)案土地同意文件

檔 號：A80.3
保存年限：20 年

台南縣私立黎明高級中學 函

機關地址：台南縣麻豆鎮磚井里 141 號
傳 真：(06) 5722994
聯 絡 人：李哲雄
聯絡電話：(06) 5717123 分機 245

受文者：台南縣政府

發文日期：中華民國 94 年 10 月 24 日
發文字號：94 黎總字第 0940100114 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本校所屬磚子井段 57~8 及 58~9 號，變更農業區為文教區
所需繳交回饋代金事宜，請查照！

說明：

- 一、依鈞府 94.10.19 日府城都字第 0940230134 號函辦理
- 二、為使產權清楚，變更該兩筆農業用地為文教區，本校願意以該土地總面積 30%，折抵變更後當期土地公告現值加四成代金回饋縣府。
- 三、依公式計算所需繳交縣府回饋代金共計 1,583,736 元。
($3428 * 0.3 * 1100 * 1.4$)

正本：台南縣政府(都市計畫課)
副本：

校 長 林 志 元



私立 黎明 書院	收文第 0185 號
號： 保存期限	96/1/20

教育部中部辦公室 書函

地址：413臺中縣霧峰鄉中正路738之4號
傳 真：(04)2332-1634
聯絡人：林錫穎專員
聯絡電話：(04)2339-3101轉2220

受文者：臺南縣私立黎明高級中學

發文日期：中華民國96年01月29日

發文字號：教中(二)字第0960502212號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明五(0960502212.PDF, 共1個電子檔案)

主旨：貴校申請變更麻豆鎮磚子井段57-8及58-9地號農業區土地
為文教區案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據 貴校96年1月22日96黎總字第0960010006號函辦理，
並復 貴校95年12月12日95黎總字第0950120112號函、96年
元月2日96黎總字第0960010001號函。
- 二、查 貴校董事會前於88年4月第11屆第7次董事會議紀錄決
議：願接受李王鈞女士捐贈57~8及58~9號兩筆農地並呈報
教育廳核備，請准予變更為文教區供作學校用地。
- 三、本案本室前身台灣省政府教育廳已於88年6月21日以八八
教二字第09296號函核覆：「有關貴校前家長李王鈞女士
無償捐贈鄰近校區57~8及58~9兩筆農地共3428平方公尺供
做運動場地案，准予備查，……至於變更為文教區學校
用地乙節，請逕洽各有關單位辦理」。
- 四、復查該兩筆捐贈農地都在校園圍牆內，供作學校運動場地
，已使用十餘年(78年至今)尚未變更地目，請儘速辦理
地目變更為文教區，並登錄學校財產，暨依私立學校法相
關規定辦理財團法人變更登記。
- 五、檢附台灣省政府教育廳88年6月21日八八教二字第09296號

函影本1份。

正本：台南縣私立黎明高級中學

副本：內政部營建署、台南縣政府、本辦公室第二科

106101302
33:00:12

裝

訂



臺灣省政府教育廳

函

受文者：台南縣私立黎明高級中學董事會

速別：普通件

密等及解密條件：中華民國八十年六月二十二日

發文字號：八八教二字第0九二九六號

主旨：有關 貴校前家長李王鈞女士無償捐贈臨近校區五七之八、五七之九兩筆農地共三四二八平方公尺

供做運動場地案，准予備查，並復如說明二，請 查照。

說明：

- 一、復 貴董事會八十八年五月十七日(88)黎董字第五七二號函及八十八年六月八日(88)黎董字第五八三號函。
- 二、請依「私立學校會計制度之一致規定」納入八十七學年度決算辦理，並辦理財團法人變更登記。至於變更為文教區學校用地乙節，請逕洽各有關單位辦理。

正本：台南縣私立黎明高級中學董事會
副本：本廳第二科

收文第 340 號
民國 88 年 6 月 14 日

0960502212

代理廳長 王宮田

機關地址：413 台中縣霧峰鄉中正路738之4號
電話：(04) 3393101
傳真：

附錄四：變 14 案(原編號 29 案)第(一)種住宅區
變更附帶條件案變更附帶條件內容協議書