

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國107年1月18日  
發文字號：府都規字第1070114305A號  
附件：計畫書圖各1份



主旨：「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區—麻佳路以北部分）細部計畫案」自107年1月18日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國107年1月18日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市麻豆區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各1份。

代理市長 李孟諤

擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫  
(麻豆工業區一麻佳路以北部分)細部計畫書

擬定機關：臺南市政府

中華民國 107 年 01 月



臺南市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫 (麻豆工業區一麻佳路以北部分)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條及第 22 條	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	第一次:民國 100 年 11 月 1 日起 30 天(刊登於民國 100 年 11 月 1 日中華日報 7D 版、11 月 2 日中華日報 7D 版、11 月 3 日中華日報 7D 版) 第二次:民國 103 年 4 月 18 日起 30 天(刊登於民國 103 年 4 月 18 日新新聞報地方新聞第 3 版、4 月 19 日新新聞報地方新聞第 3 版、4 月 20 日新新聞報地方新聞第 3 版)
	公開說明會	第一次:民國 100 年 11 月 22 日上午 10 時假麻豆區公所 3 樓會議室 第二次:民國 103 年 5 月 8 日上午 10 時假麻豆區公所 3 樓會議室
人民團體對本案之反映意見	詳臺南市都市計畫委員會會議紀錄之人民及團體陳情意見表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 101 年 9 月 21 日臺南市都市計畫委員會第 20 次會議 民國 101 年 12 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 22 次會議 民國 103 年 5 月 26 日臺南市都市計畫委員會第 32 次會議 民國 104 年 4 月 30 日臺南市都市計畫委員會第 39 次會議 民國 106 年 3 月 7 日臺南市都市計畫委員會第 58 次會議 民國 106 年 5 月 23 日臺南市都市計畫委員會第 60 次會議





# 目 錄

## 第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起與法令依據..... 1-1
- 第二節 細部計畫範圍與面積..... 1-2

## 第二章 主要計畫內容概述

- 第一節 特定區計畫內容概述..... 2-1
- 第二節 主要計畫對細部計畫之指導..... 2-6

## 第三章 發展現況分析

- 第一節 自然環境..... 3-1
- 第二節 社經環境..... 3-3
- 第三節 土地使用現況..... 3-8
- 第四節 交通運輸現況..... 3-14

## 第四章 發展定位與規劃構想

- 第一節 發展需求推估..... 4-1
- 第二節 發展定位..... 4-3
- 第三節 規劃構想..... 4-5

## 第五章 實質發展計畫

- 第一節 計畫年期..... 5-1
- 第二節 土地使用計畫..... 5-1
- 第三節 公共設施計畫..... 5-2
- 第四節 交通系統計畫..... 5-6
- 第五節 都市防災計畫..... 5-12
- 第六節 土地使用分區管制要點..... 5-15

## 第六章 事業及財務計畫

- 第一節 開發方式..... 6-1
- 第二節 財務計畫..... 6-1

附件一、與 97 年 7 月 4 日草案之比較

附件二、本計畫剔除區清冊

# 圖目錄

圖 1-1	計畫區位關係示意圖 .....	1-3
圖 1-2	細部計畫範圍示意圖 .....	1-4
圖 2-1	本細部計畫區之主要計畫示意圖 .....	2-3
圖 3-1	地形分布示意圖 .....	3-2
圖 3-2	細部計畫區土地使用現況示意圖 .....	3-11
圖 3-3	細部計畫區土地權屬分布示意圖 .....	3-13
圖 3-4	細部計畫區周邊道路系統現況示意圖 .....	3-15
圖 4-1	麻豆工業區發展定位示意圖 .....	4-4
圖 4-2	排水規劃構想示意圖 .....	4-8
圖 4-3	細部計畫區整體發展構想示意圖 .....	4-9
圖 4-4	埤頭排水兩側道路剖面參考示意圖 .....	4-10
圖 4-5	30M 道路剖面參考示意圖 .....	4-10
圖 4-6	20M 道路剖面參考示意圖 .....	4-11
圖 4-7	15M 道路剖面參考示意圖 .....	4-11
圖 5-1	土地使用計畫示意圖 .....	5-5
圖 5-2	道路系統示意圖 .....	5-10
圖 5-3	道路編號示意圖 .....	5-11
圖 5-4	都市防災系統示意圖 .....	5-14
圖 5-5	容許商業使用範圍示意圖 .....	5-16
圖 6-1	市地重劃範圍示意圖 .....	6-3

## 表 目 錄

表 2-1	本細部計畫區之主要計畫土地使用面積分配表 .....	2-1
表 3-1	人口及戶量成長分析表 .....	3-4
表 3-2	臺南市編定工業區概況一覽表 .....	3-5
表 3-3	麻豆區二級產業發展概況一覽表 .....	3-7
表 3-4	麻豆區商業及服務業發展概況一覽表 .....	3-7
表 3-5	土地使用現況面積一覽表 .....	3-10
表 3-6	土地權屬一覽表 .....	3-12
表 4-1	開發前後集流時間計算推估表 .....	4-2
表 4-2	開發前後各重現期距之洪峰流量推估表 .....	4-2
表 5-1	土地使用計畫面積表 .....	5-3
表 5-2	公共設施用地明細表 .....	5-4
表 5-3	道路編號一覽表 .....	5-9
表 6-1	市地重劃範圍內土地使用計畫表 .....	6-2
表 6-2	市地重劃總費用概估表 .....	6-6



# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起與法令依據

### 一、計畫緣起

臺南市在南部科學工業園區、永康工業區、永康創意設計園區、南科液晶電視及產業支援工業區、臺灣蘭花生技園區、柳營科技工業區暨環保科技園區等相關計畫推動下，已逐漸轉型為以科技、綠色及知識經濟為產業發展主軸的科技工業重鎮。

近幾年在南部科學工業園區的磁吸效應下，鄰近官田、新營、永康等傳統工業區陸續有南科中下游廠商進駐，企業設廠需求迫切。麻豆工業區位於麻豆交流道西側，為面積約 215 公頃之大型工業區，都市計畫分別劃設甲、乙種工業區，其產業型態多為紡織、鋼鐵、塑膠製造、食品、機械設備製造、化工、物流等傳統產業，因與南部科學工業園區交通時間約 10-15 分鐘，是發展南部科學工業園區衛星園區最佳之地點；但其中位於麻佳路以北地區因計畫道路未開闢，致使其土地未能有效利用，嚴重影響廠商進駐意願，造成工業區發展呈現停滯狀態，無法有效發揮發揮產業群聚效應。

為積極促進麻豆工業區之開發，進行「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）主要計畫」案，並配合辦理本細部計畫擬定作業，同時將範圍內既存合法工廠與聚落分布情形，及公共設施負擔比例等諸多因素進行整體規劃考量，俾利推動後續市地重劃開發作業，取得完善的公共設施及道路系統，活化麻豆工業區土地機能，成為南部科學工業園區衛星園區重要產業發展基地。

### 二、法令依據

都市計畫法第 17 條及第 22 條。

### 三、本細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫係上承主要計畫規定，依都市計畫法第 22 條規定研析並表明相關事項，作為計畫區後續開發建設之準據，以規範本細部計畫區之發展，配置必要之公共設施用地，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

## 第二節 細部計畫範圍與面積

### 一、計畫位置

本計畫區位於高速公路麻豆交流道附近特定區之西側工業區，屬於麻佳路以北部分，其位置詳圖 1-1 計畫區位關係示意圖。

### 二、計畫範圍與面積

本計畫區東至麻豆交流道西側之農業區，西側略以海安路（15M-56 計畫道路）為界，北臨麻學路(特五-20M 計畫道路)，南側略以麻佳路(特四-30M 計畫道路)為界（不包含工業路），細部計畫面積約 165.00 公頃。其範圍詳圖 1-2 細部計畫範圍示意圖。

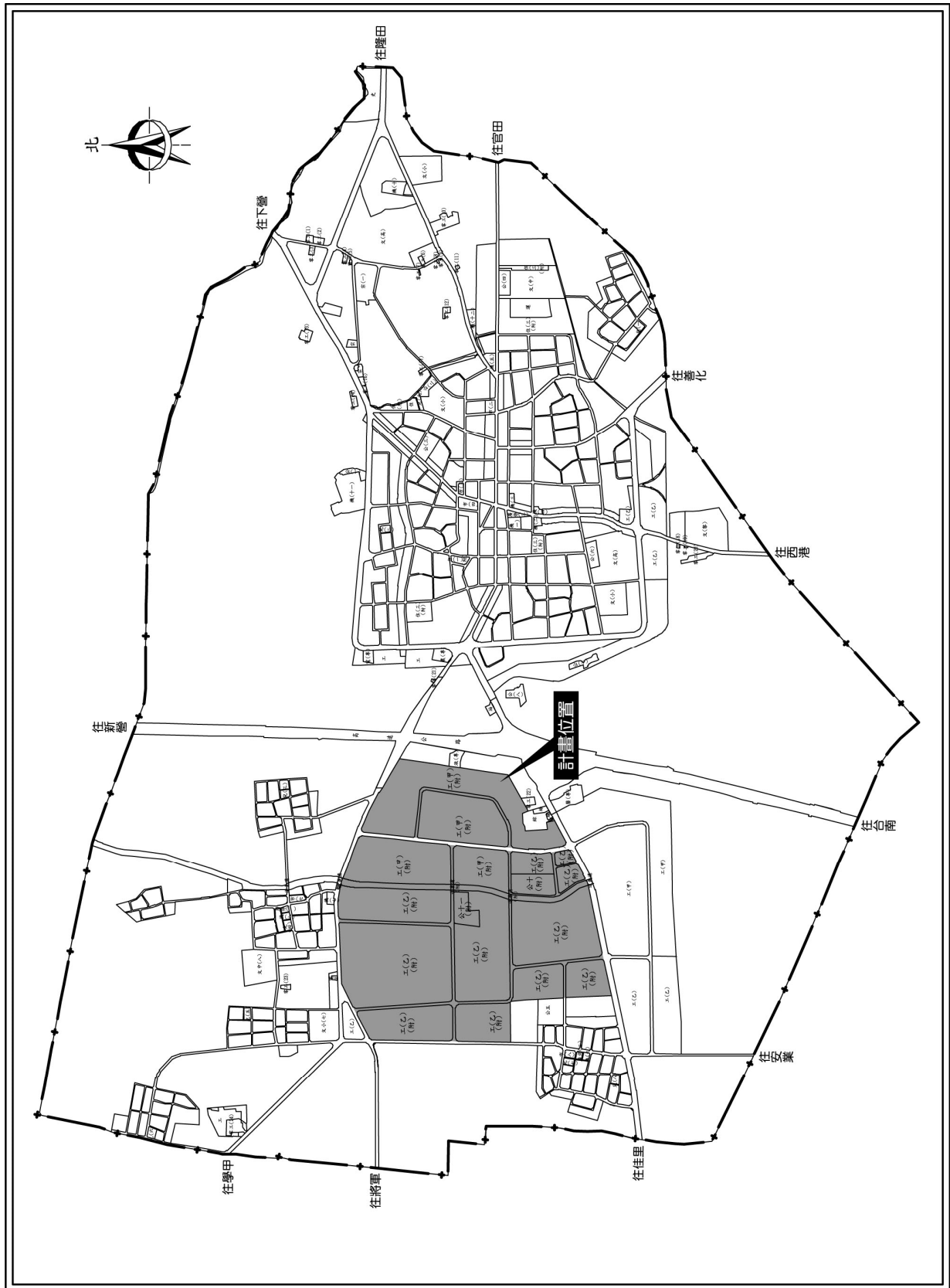


圖 1-1 計畫區位關係示意圖



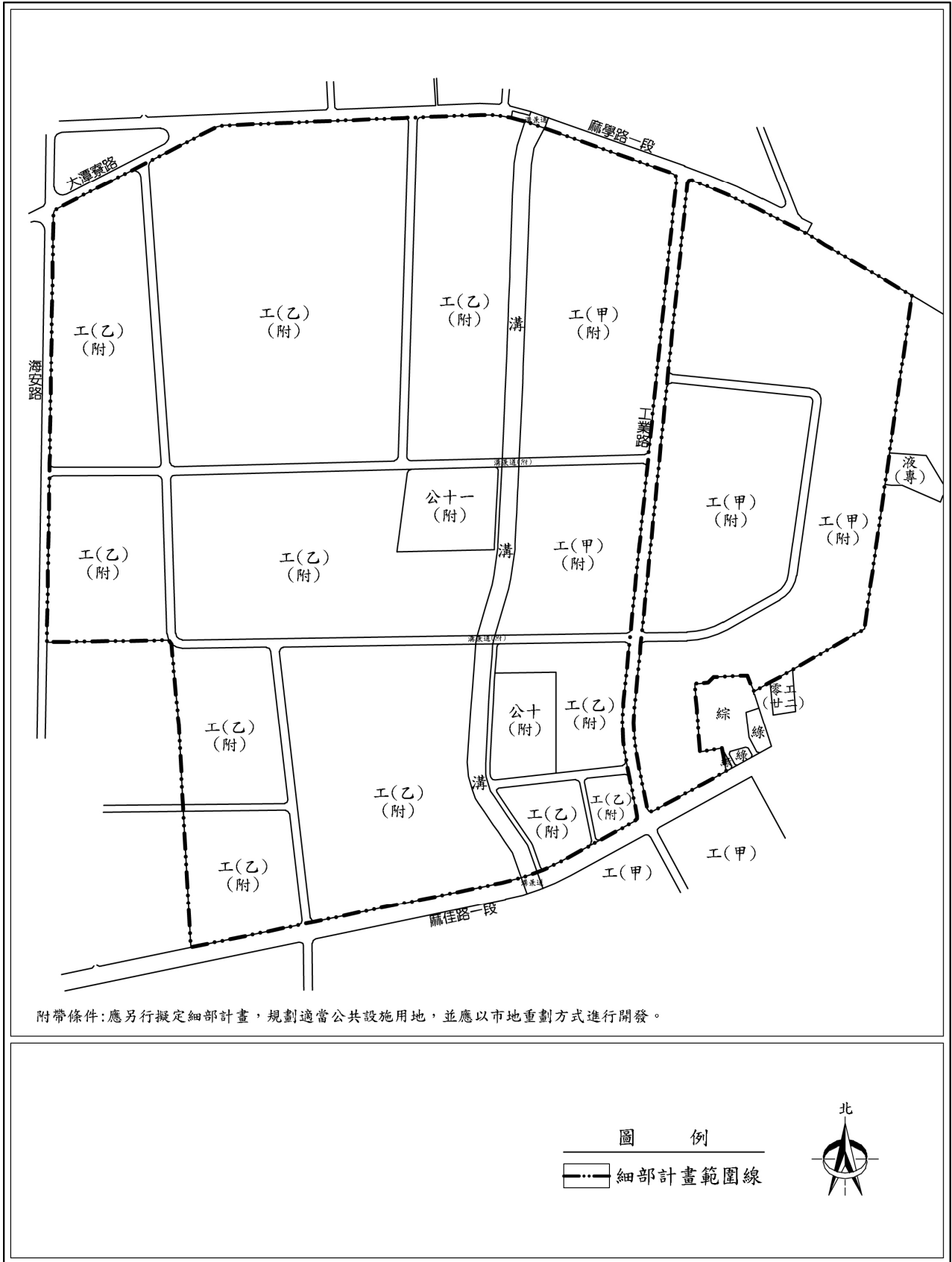


圖 1-2 細部計畫範圍示意圖

## 第二章 主要計畫內容概述

依本計畫主要計畫「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）主要計畫案」之指導，針對細部計畫範圍指定附帶條件為應另行擬定細部計畫，規劃適當公共設施用地，並應以市地重劃方式進行開發；其規劃之土地使用及公共設施計畫，茲說明如下：

### 一、土地使用計畫

本細部計畫區於主要計畫僅劃設工業區一種使用分區，面積約 147.90 公頃，占全區總面積 89.64%，其中，工業區（甲種）面積約 51.59 公頃，占全區總面積 31.27%，工業區（乙種）面積約 96.31 公頃，占全區總面積 58.37%。

### 二、公共設施計畫

本細部計畫區內於主要計畫劃設之公共設施包括公園用地、溝渠用地（含溝渠用地兼供道路使用）與道路用地。

表 2-3 為本細部計畫區之主要計畫土地使用面積分配表；圖 2-2 為本細部計畫區之主要計畫示意圖。

表 2-1 本細部計畫區之主要計畫土地使用面積分配表

項目		面積(公頃)	佔細部計畫區面積比例(%)
土地 使用 分區	工業區（甲種）	51.67	31.32
	工業區（乙種）	96.31	58.37
	小計	147.98	89.68
公共 設施 用地	公園用地	4.53	2.75
	溝渠用地（含 溝渠用地兼供道路使用）	4.11	2.49
	道路用地	8.38	5.08
	小計	17.02	10.32
合計		165.00	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

### 三、擬定細部計畫指導原則

為強化地區基盤設施，提升公共設施服務品質，擬透過整體開發契機，進行地籍整理、並健全基盤設施及交通路網，提高土地價值及開發效益，故有關係細部計畫擬定之規劃原則如下：

- (一) 為提高參與市地重劃之意願，就是否參與重劃訂定差別容積。
- (二) 為增進土地多元使用，並兼顧所有權人之權益，將市地重劃範圍內鄰接已開闢計畫道路（包含 20M-特五、30M-特四、20M-特六及 15M-47 之計畫道路）之建築基地，容許得做為商業使用。
- (三) 為避免造成既有聚落拆遷，保障營運中合法廠房權益，及考量土地畸零，重劃後難以進行地籍重整或地主難以享受開發後之公共利益之情形。本計畫市地重劃範圍剔除原則係依下列原則剔除：
  - 1.民國 66 年高速公路麻豆交流道附近特定區計畫發布實施前，土地上屬建地目或既有住宅建築聚落（如：苓子林聚落、東和紡織西側聚落等）。
  - 2.100 年 11 月 1 日以前已取得使用執照並取得工廠登記或營業許可之營運中工廠或加油站者。
  - 3.街廓內合法工廠密集，或其基地面臨已開闢之計畫道路且被合法工廠包圍致土地畸零不整，重劃後難以進行地籍重整，且土地所有權人無法享受開發後公共設施改善所帶來之公共開發利益。
- (四) 為使計畫具體可行，本計畫市地重劃評估內容有關公有土地面積、可抵充公共設施用地之土地面積、公共設施用地及費用負擔比率、重劃總平均負擔比率等數據等，納入細部計畫書專章敘明。



圖 2-1 本細部計畫區之主要計畫示意圖



## 第三章 發展現況分析

### 第一節 自然環境

#### 一、地形地勢

麻豆地區屬臺南市中北部農業平原區，以平原與潟湖為主，地勢平坦，地形由東南向西北傾斜。本計畫區海拔高度介於 2-4 公尺之間，除已供建築使用與道路部分地勢較高外，其餘地形相當平緩，由南而北緩降。

圖 3-1 為地形分布示意圖。

#### 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

臺南地區屬亞熱帶氣候，有關其氣溫、降雨、風向等特性概述如下：

##### （一）氣溫

近 10 年平均溫度約為 23.8℃，最高年均溫為 28.9℃，最低年均溫為 20.7℃；一般而言，每年 5 月氣溫開始上升，7、8 月份溫度最高，10 月進入秋季，溫度則開始降低。

##### （二）降雨

近 10 年平均降雨量約為 1,675 公釐，由山區向沿海地區遞減；年平均降雨日數約 94.8 日，5 月至 9 月為雨季，10 月至翌年 4 月為旱季。

### (三) 風向

臺南地區主要以北風及北北東風為主，年平均風速約為 3.4m/sec，年平均極大風速為 18.1 m/sec；各月風速以一月最高，約為 4.0 m/sec，而四、五月最低，約為 3.0 m/sec。

### (四) 水文系統

麻豆地區屬於將軍溪排水系統，本計畫區屬麻豆大排埤頭線排水之排水分區範圍。

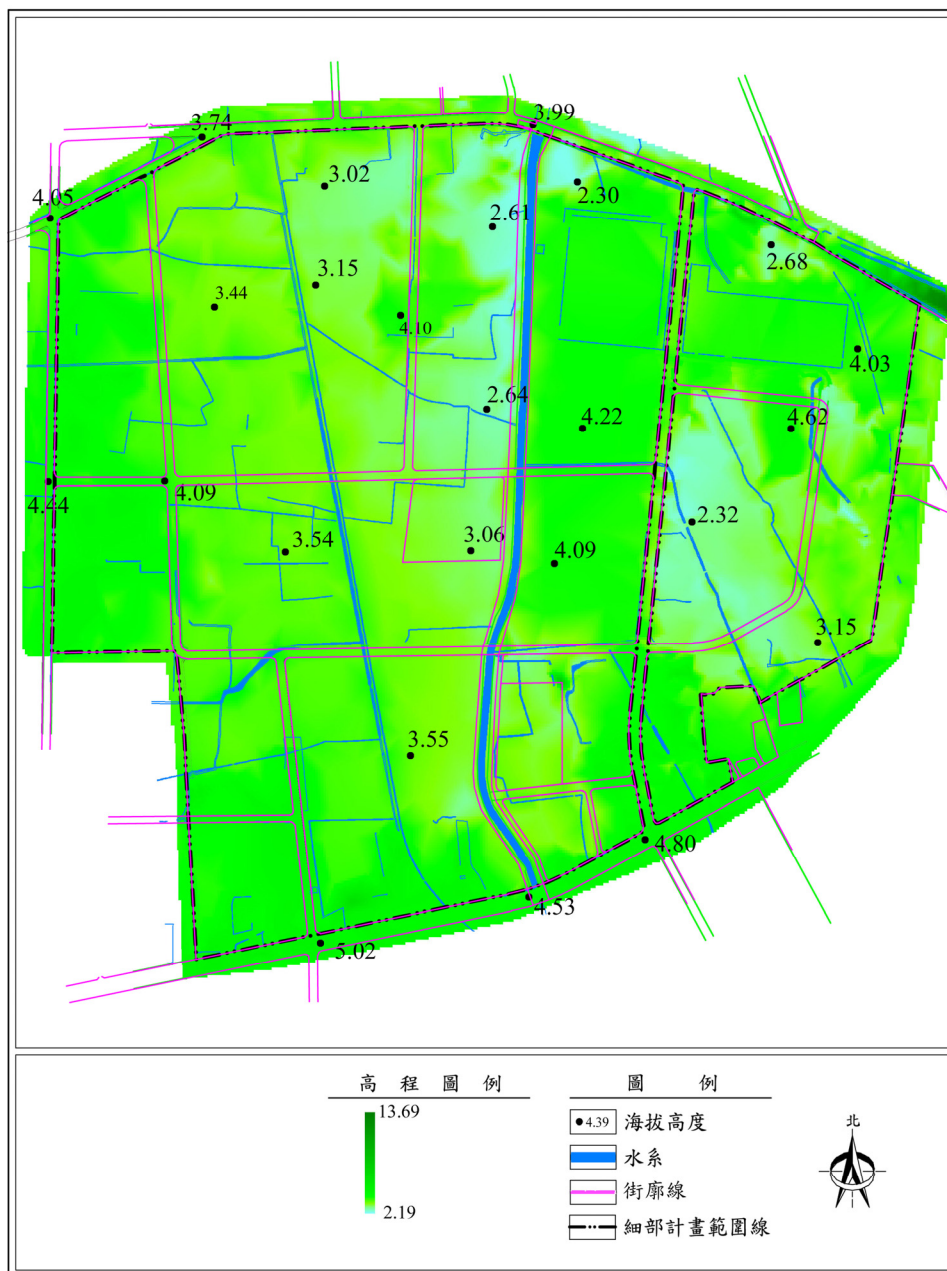


圖 3-1 地形分布示意圖

## 第二節 社經環境

### 一、人口及戶量成長

#### (一) 人口成長

麻豆區民國 100 年底人口數為 45,609 人，近年來人口數大致維持穩定，僅有微幅減少狀況；而都市計畫區計畫人口為 44,000 人，其人口近 10 年來亦無明顯的成長，民國 100 年底都市人口約為 34,634 人，已達到計畫人口之 78.71%，顯示麻豆區之人口成長較集中於都市地區。

#### (二) 戶量成長

麻豆區之戶數近年大致呈穩定成長的趨勢；而戶量方面，則由 3.51 人/戶降為 3.01 人/戶，隨著家庭結構改變，小家庭型態之家庭日益普遍。

表 3-1 為人口及戶量成長分析表。

### 二、臺南市工業區現況分析

臺南市原屬典型農業重鎮，近年來因南部科學工業園區之開發建設，帶動光電、半導體產業南移設廠，使臺南市成為高科技產業核心聚落。民國 99 年臺南市營運中之工廠登記家數約 8,308 家，其中，麻豆區約有 142 家，佔全市家數之 1.71%，以食品製造業、塑膠製品製造業、金屬製品製造業等為主。



表 3-1 人口及戶量成長分析表

項目 年度	麻豆區						都市計畫區		
	人口 (人)	成長率 (%)	戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人/戶)	成長率 (%)	人口 (人)	成長率 (%)	達成率 (%)
89 年	47,457	—	13,520	—	3.51	—	29,333	—	—
90 年	47,382	-0.16	13,578	0.43	3.49	-0.57	29,333	0.00	66.67
91 年	47,165	-0.46	13,655	0.57	3.45	-1.15	29,235	-0.33	66.44
92 年	46,919	-0.52	13,698	0.31	3.43	-0.58	34,960	19.58	79.45
93 年	46,666	-0.54	13,824	0.92	3.38	-1.46	34,960	0.00	79.45
94 年	46,571	-0.20	13,984	1.16	3.33	-1.48	34,960	0.00	79.45
95 年	46,362	-0.45	14,082	0.70	3.29	-1.13	34,960	0.00	79.45
96 年	46,322	-0.09	14,261	1.27	3.25	-1.34	34,960	0.00	79.45
97 年	46,164	-0.34	14,528	1.87	3.18	-2.23	34,093	-2.48	77.48
98 年	46,089	-0.16	14,883	2.44	3.10	-2.54	34,960	0.00	79.45
99 年	45,795	-0.64	15,074	1.28	3.04	-1.94	34,666	-0.84	78.79
100 年	45,609	-0.41	15,163	0.59	3.01	-0.99	34,634	-0.09	78.71

資料來源：原臺南縣政府主計室網站。

目前臺南市的工業區面積總計約 8,807 公頃，分為：

- (一) 南部科學工業園區臺南基地：位於新市區、善化區及安定區，一期基地 638 公頃，二期基地 400 公頃，已開發完成。
- (二) 政府開發的工業區：共 11 處，面積約 2,567 公頃，其中已開發完成的有新營工業區、官田工業區、永康工業區、龍崎工業區與安平工業區等 5 處。目前為因應產業蓬勃發展所帶動的投資需求，積極推動柳營科技工業區、南科液晶電視及產業支援工業區、永康科技工業區、臺南科技工業區、新吉工業區與七股科技工業區等。
- (三) 民間開發的工業區：有保安工業區、新市工業區等 16 處，面積約 293 公頃。
- (四) 依獎勵投資條例編定供廠商自行設廠用地：有新營土庫卯舍、佳里萊芋寮、安定六塊寮、山上北勢洲、仁德上崙、龍崎中坑子等 16 處，面積約 373 公頃。
- (五) 其他：包括都市計畫內工業區與丁種建築用地約 4,536 公頃。

表 3-2 為臺南市編定工業區概況一覽表。

表 3-2 臺南市編定工業區概況一覽表

項目	工業區	面積 (公頃)	工廠數	開發年	區內主要產業	開發管理單位
科學 園區	南部科學工業園區	1,038.00	110	85-89 開發中	IC、通訊、光電、電腦週邊、 精密機械、生技	南科管理局
政府 開發	新營工業區	124.18	150	70-72	金屬製品、塑膠製品、機械設 備製造修配	經濟部工業局
	官田工業區	227.00	158	63-66	食品及飲料製造、塑膠製品、 化學製品	
	永康工業區	74.67	152	67-70	紡織、金屬製品、化學製品	
	龍崎工業區	341.30	1	64-65	國防化學工業	行政院退輔會
	柳營科技工業區	243.39	73	93-96	機械、金屬製品、塑膠、電子、 食品	原臺南縣政府
	新吉工業區	123.26	—	開發中	綜合性工業	臺南市政府
	南科液晶電視及產業支 援工業區(樹谷園區)	247.29	35	93-96	LCD-TV、光電	原臺南縣政府(聯 奇開發)
	永康科技工業區	132.45	121	94-97	金屬製品、電子零組件、化學 材料及化學製品	原臺南縣政府
	安平工業區	200.00	538	60-64	綜合性工業	臺南市政府
	臺南科技工業區	709.15	138	85 動工 第 2、3 期 施工中	綜合性科技工業	經濟部工業局
	七股科技工業區	141.34	—	報編中		臺南市政府
合 計	2,567.24					
民間 開發 工業 區	新市工業區	20.99	33	62-65	紡織業	國際興業
	保安工業區	60.52	167	58-71	金屬製品、塑膠製品	時祥開發
	龍船工業區	17.00			綜合性	臺灣金屬合板
	嘉益工業區	16.00			鋼鐵工業	嘉益工業
	嘉益擴大工業區	9.00				嘉益工業
	曾文工業區	13.00				福隆工業區
	臺南學甲段	44.00				東明公司
	官田南段	14.00				威致鋼鐵
	南吉工業區	20.00			綜合性	南吉交通工業
	得力工業區	19.00			紡織	得力實業
	信立工業區	13.00				信立化工
	統亞公司報編工業區	8.00				統立企業公司
	茄拔工業區	17.00				奇美實業公司
	順興永工業股份有限公司	5.00				順興永工業
	篤加工業區	9.00				凱士企業
	口寮工業區	7.00				康那香企業
合 計	292.51					
廠 商 自 行 設 廠 用 地	新營土庫卯舍工業用地	15.14	7			
	佳里萊芋寮工業用地	77	175			
	安定六塊寮工業用地	25.99	85			
	山上北勢洲工業用地	140.83	44			
	仁德上崙工業用地	84.74	18			
	龍崎中坑子工業用地	29.71			爆竹專區	
合 計	373.41					

資料來源：臺灣工業用地供給與服務資訊網 (<http://idbpark.moeaidb.gov.tw/>)、原臺南縣政府。

### 三、麻豆區產業現況

#### (一) 農漁業現況

麻豆區 98 年底<sup>註</sup>農戶人口數 14,346 人，耕地面積達 2,804 公頃，漁業從業人口 573 人，主要從事內陸養殖業，農林漁牧業相關人員佔麻豆區人口總數 45,795 人的 32.58%。

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

#### (二) 工商業現況

##### 1. 二級產業發展概況

依據主計處 90 年及 95 年工商及服務業普查資料顯示，麻豆區之二級產業之家數、員工數及生產總額，5 年來呈現正成長。詳見表 3-3 麻豆區二級產業發展概況一覽表所示。

##### 2. 商業及服務業發展概況

依據主計處 85 年及 90 年工商及服務業普查資料顯示，麻豆區之商業及服務業之家數、員工數、土地使用面積及生產總額等各方面皆有成長。詳見表 3-4 麻豆區商業及服務業發展概況一覽表所示。

##### 3. 綜合分析

整體而言，麻豆區工、商產業人口於 95 年底為 11,426 人，佔 95 年底麻豆區人口比例約 24.65%。其中，製造業及批發零售業為最高，其次為運輸倉儲及通信業。場所單位數計有 2,159 家，其中以批發及零售業（1,130 家）最多。

---

註：因民國 99 年進行農林漁牧業普查，故 99 年與 100 年尚無相關統計資料。

表 3-3 麻豆區二級產業發展概況一覽表

項目 業別	90 年				95 年			
	家數 (家)	員工 數(人)	土地使 用面積 (公頃)	生產總額 (千元)	家數 (家)	員工 數(人)	土地使 用面積(公頃)	生產總額 (千元)
礦業及土 石採取業	—	—	—	—	—	—	—	—
製造業	220	5,200	68.54	14,084,080	208	5,480	92.24	19,698,251
電力及燃 氣供應業	—	—	—	—	—	—	—	—
用水供應 及污染整 治業	—	—	—	—	5	25	0.91	108,420
營造業	75	516	0.71	653,664	99	431	1.23	562,601
小計	295	5,716	69.25	14,737,744	312	5,936	94.38	20,369,372

資料來源：90 年及 95 年工商及服務業普查報告，行政院主計處。

表 3-4 麻豆區商業及服務業發展概況一覽表

項目 業別	90 年				95 年			
	家數 (家)	員工數 (人)	土地使 用面積 (公頃)	生產總額 (千元)	家數 (家)	員工數 (人)	土地使 用面積 (公頃)	生產總額 (千元)
批發及零售業	1,044	2,557	13.41	199,022	1,130	2,609	16.03	3,137,051
住宿及餐飲業	131	339	1.43	396,079	216	451	26.62	477,600
運輸及倉儲業					57	537	29.66	689,788
資訊及通訊傳播 業	53	760	1.11	657,178	5	27	0.36	74,803
金融及保險業	6	106	0.56	63,855	—	—	—	—
金融及保險業、 強制性社會安全 企業	—	—	—	—	28	260	0.68	697,162
不動產及租賃業	29	72	1.25	67,180	13	26	0.11	44,194
專業、科學 及技術服務業	30	64	0.08	58,564	60	115	0.60	92,358
支援服務業	—	—	—	—	43	82	0.25	65,550
教育服務業	—	—	—	—	31	125	0.15	51,677
醫療保健業	42	566	1.53	1,123,007	—	—	—	—
醫療保健及社會 工作服務業	—	—	—	—	53	905	3.65	1,313,779
文化、運動 及休閒服務業	32	87	0.69	73,221	—	—	—	—
藝術、娛樂及休 閒服務業	—	—	—	—	49	78	1.81	95,820
其他服務業	190	332	2.37	347,791	188	275	3.25	248,533
總計	1,557	4,883	22.43	2,985,897	1,847	5,490	83.17	6,988,315

資料來源：90 年及 95 年工商及服務業普查報告，行政院主計處。

### （三）特定區內工業區發展現況

麻豆工業區為高速公路麻豆交流道附近特定區計畫所劃設之工業區，面積合計約為 214.51 公頃，目前設廠家數為 84 家，設廠面積僅約 62.40 公頃，開闢率僅約 29.12%，整體開闢率並不高。產業類型為紡織、鋼鐵、物流、石雕、塑膠製造、食品、機械設備、化工與營造等傳統產業，工廠規模多屬中小型企業，僅有少數幾家設廠規模較大，如千興不鏽鋼、泰慶皮革、東和紡織、統一集團（包括統一企業股份有限公司麻豆廠、統一武藏野公司、統奕包裝公司、統一雅瑪珂公司等）、堤勝工業公司等。

本計畫區內工業區開闢率不高，主要係因都市計畫道路未開闢，相關基盤設施缺乏之影響，致目前工廠大多僅沿計畫道路兩側發展，工業區內未面臨已開闢道路者仍作農業使用，無法供工廠使用，亦使地方產業發展停滯。

## 第三節 土地使用現況

本計畫區位於麻豆交流道附近特定區內之麻豆工業區（麻佳路以北部分），茲就目前範圍內之土地使用現況與土地權屬情形說明如下：

### 一、土地使用現況

#### （一）住宅使用

本計畫區東側有一住宅聚落「苓子林」，其建築形式多為合院式之磚屋，另計畫區北側亦有 1 處住宅使用，住宅使用面積約 1.43 公頃，約佔全區總面積 0.87%。

#### （二）商業使用

本計畫區臨已開闢道路兩側有零星之商業使用，包括餐飲、汽車旅館、商務辦公等，面積約 1.26 公頃，約佔全區總面積 0.76%。

### （三）工業使用

工業使用主要分布於麻佳路、麻學路、海安路與工業路等道路兩側，其包括：東和紡織、炳翰機構、永統預拌混凝土、福華手套、官田鋼鐵、世堃塑膠及東和紡織染印公司、千興不鏽鋼、儒億科技、新章石業雕刻、新竹貨運以及米漢國貿易公司等，規模多屬中小型企業。

目前供工業使用之土地面積約 50.80 公頃，約佔全區總面積 30.79%。

### （四）寺廟使用

苓子林聚落北側有一保聖宮，面積約 0.21 公頃，約佔全區總面積 0.13%。

### （四）農業使用

本計畫區內因道路系統尚未完全開闢，多數土地仍維持農業使用，其面積約 98.68 公頃，約佔全區總面積 59.81%。

### （五）加油站使用

麻佳路沿線有 2 處加油站，面積約 0.40 公頃，約佔全區總面積 0.24%。

### （六）墳墓使用

區內共有包括麻豆第四公墓與苓子林共同墓地等 2 個公墓，其面積約 1.24 公頃，約佔全區總面積 0.75%。其中，麻豆第四公墓於民國 88 年 5 月開始禁葬，苓子林共同墓地則於民國 94 年開始禁葬。

### （七）溝渠使用

計畫區內有數條灌溉溝渠由南向北穿越本計畫區，皆屬麻豆大排系統之一部分，其寬度約為 1.5~5 公尺，其面積約 3.13 公頃，約佔全區總面積 1.90%。其中，埤頭排水屬市管區域排水，依據

埤頭排水整治計畫，本計畫區界於縣 176（麻佳路、3K+772）與縣 171（麻學路、2K+380）之間，計畫水位從標高 4.24 公尺降至 3.76 公尺，計畫堤頂從 4.65 公尺降至 4.22 公尺，排水道計畫寬度約 19.5~28 公尺，目前溝渠用地之寬度約 30~38 公尺，排水道兩側各 5 公尺之防汛道路位於溝渠用地範圍內。

#### （八）其他使用

其他使用包括：空地、中油麻豆配氣站等使用。

表 3-5 為細部計畫區土地使用現況面積一覽表；圖 3-2 為細部計畫區土地使用現況示意圖。

表 3-5 土地使用現況面積一覽表

類別	面積(公頃)	比例(%)
住宅使用	1.43	0.87
商業使用	1.26	0.76
工業使用	50.80	30.79
寺廟使用	0.21	0.13
農業使用	98.68	59.81
加油站使用	0.40	0.24
墳墓使用	1.24	0.75
溝渠使用	3.13	1.90
道路	0.65	0.39
其他（含空地）	7.20	4.36
合計	165.00	100.00

資料來源：本計畫調查整理（調查時間：100 年 5 月、101 年 1 月）。

註：東和紡織南側圍牆範圍內土地經查屬東和紡織所有，為該公司使用之空地。



圖 3-2 細部計畫區土地使用現況示意圖



## 二、地籍權屬分析

以下針對範圍內地籍現況進行分析：

### (一) 土地權屬分析

本計畫區坐落於臺南市麻豆區大山腳段、麻豆口段、埤頭段及麻豆段等地段，經查範圍內公有土地約 6.58 公頃，占計畫面積 3.99%，其餘土地則屬私有。

表 3-6 為土地權屬一覽表；圖 3-3 為細部計畫區土地權屬分布示意圖。

表 3-6 土地權屬一覽表

類別		面積(公頃)	比例(%)
公有土地	中華民國	5.50	3.33
	臺南市政府	1.08	0.66
	小計	6.58	3.99
私有土地		158.42	96.01
合計		165.00	100.00

資料來源：臺南市政府地政局。

調查日期：民國 100 年。

### (二) 土地坵塊面積

在土地坵塊面積分布方面，土地登記面積在 500 平方公尺以下者約佔 56.48%，500 平方公尺到 1,000 平方公尺者約佔 14.11%，1,000 平方公尺到 3,000 平方公尺者約佔 18.49%，3,000 平方公尺到 5,000 平方公尺者約佔 6.23%，5,000 平方公尺以上者約佔 4.69%。

### (三) 地價分析

依中華民國 100 年公告現值，因區位不同，每平方公尺約介於 4,700 元至 10,100 元間，平均公告現值約為每平方公尺 8,067 元。

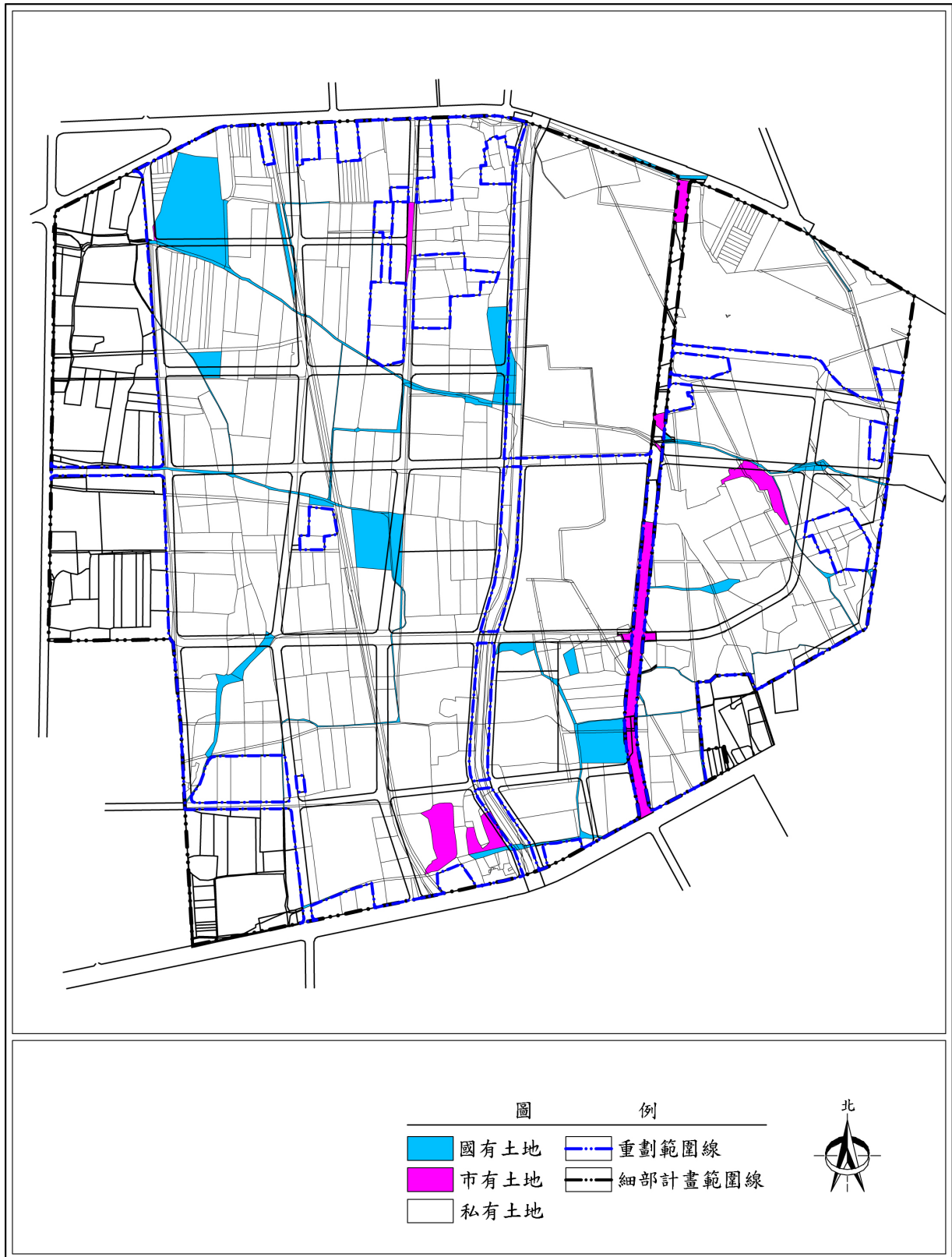


圖 3-3 細部計畫區土地權屬分布示意圖  
 調查日期：民國 100 年。

## 第四節 交通運輸現況

### 一、國道

本計畫區鄰近之國道系統為國道 1 號中山高速公路，其中，麻豆交流道位於本計畫區之東側，與本計畫區距離約 100 公尺，本計畫區經由麻佳路可直接銜接之。

### 二、市道

#### (一) 麻學路 (市 171 號道路)

位於本計畫區北側，計畫寬度 15 公尺，往東可至官田區及麻豆市區，往西可至學甲，為本計畫區北側主要聯外道路。

#### (二) 麻佳路 (市 176 號道路)

位於本計畫區南側，計畫寬度 30 公尺，往東可至官田區及連接麻豆交流道，往西可至佳里，為本計畫區南側主要聯外道路。

### 三、區道

#### (一) 大潭寮路 (南 24 號道路)

位於本計畫區西北側，道路寬度約 15 公尺，往西可至佳里區，往東銜接至麻學路，為本計畫區北側聯絡道路。

#### (二) 海安路 (南 94 號道路)

位於本計畫區西側，計畫寬度 15 公尺。往北可接至麻學路，往南可接至麻佳路，為計畫區西側聯絡道路。

### 四、地區道路

#### (一) 工業路

位於計畫區西側，計畫寬度 15 公尺。北止於麻學路，南止於麻佳路，為高速公路以西工業發展區塊內，開闢較為完整之計畫

道路。

## (二) 區內道路

計畫區內唯一既有道路為苓子林路，其餘區內計畫道路均尚未開闢。因計畫道路開闢率低，間接影響建築線之指定，並降低廠商進駐意願。

圖 3-4 為細部計畫區周邊道路系統現況示意圖

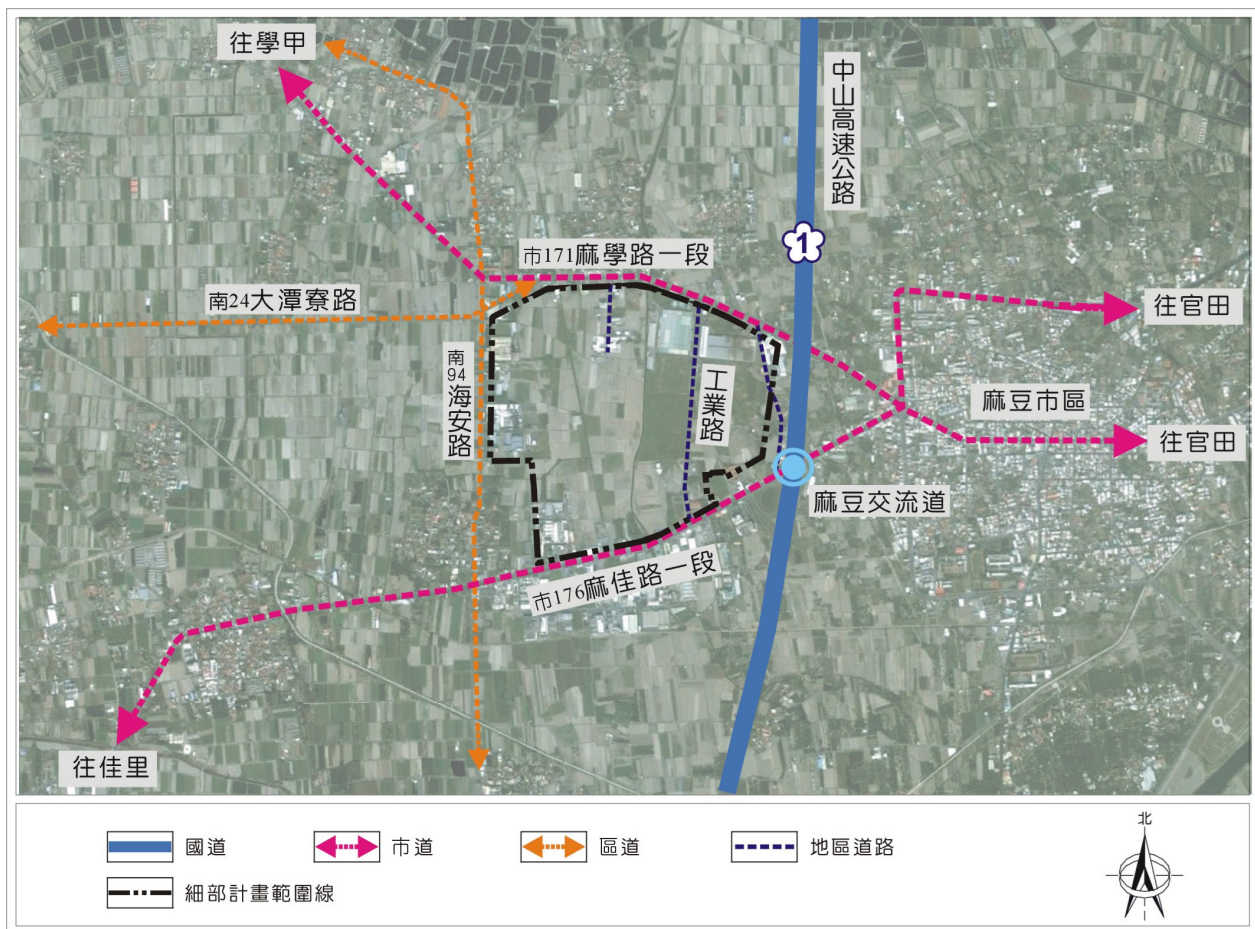


圖 3-4 細部計畫區周邊道路系統現況示意圖



## 第四章 發展定位與規劃構想

### 第一節 發展需求推估

#### 一、計畫年期

依據「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」之指導，計畫年期訂為民國 110 年。

#### 二、滯洪池用地需求預估<sup>註</sup>

##### （一）降雨強度分析

依 102 年「易淹水地區水患治理計畫-臺南市管區域排水將軍溪排水系統規劃報告-麻豆排水（橋頭港橋下游集水區）改善規劃檢討」案顯示埤頭排水系統 25 年及 100 年頻率之降雨強度分為 336mm、438mm。

##### （二）集流時間 $T_c$ 之推估

開發前集流時間  $T_c$  採美國加州公路局公式計算之；開發後計畫區已設有雨水下水道系統，依營建署 99 年「雨水下水道設計指南」規定， $T_c$  採流入及流下時間之和計算，其中流入時間採 10 分鐘，流下時間之管渠流速採曼寧公式計算。計算成果如表 4-1。

---

註：相關內容摘錄自民國 106 年 12 月 19 日審核通過之排水計畫內容。（南市水工字第 1061351347 號函）。

表 4-1 開發前後集流時間計算推估表

開發前後計算參數		西側集水區	東側集水區
開發前	L(km)	1.712	1.053
	H(m)	2.2	2.37
	<b>集流時間 Tc(min)</b>	<b>78.11</b>	<b>43.30</b>
開發後	管渠長度 L(m)	908	1,113
	曼寧係數 n	0.016	0.016
	箱涵寬度 w(m)	2.5	3.6
	水深 h(m)	1.4	1.5
	通水面積 A(m <sup>2</sup> )	3.5	5.4
	潤周 P(m)	5.3	6.6
	水力半徑 R(m)	0.66	0.82
	水力坡降 S	0.0015	0.0015
	流速 V(m/s)	1.83	1.72
	流入時間 t1(min)	10	10
	流下時間 t2(min)	8.25	10.77
	<b>集流時間 Tc(min)</b>	<b>18.25</b>	<b>20.77</b>

### (三) 開發前後逕流量估算

計畫區之洪峰流量  $Q_p$  以修正三角形單位歷線法求出逕流歷線及  $Q_p$ ，作為後續滯洪量體推估之依據，開發前後各重現期距之洪峰流量推估數據如表 4-2。

表 4-2 開發前後各重現期距之洪峰流量推估表

排水系統	銜接排水名稱	集水面積(公頃)	開發階段/洪峰增量	各重現期之洪峰流量(cms)						
				2	5	10	20	25	50	100
西側開發區(公十一)	埤頭排水	74.57	開發前	6.90	8.70	11.54	13.04	13.48	14.64	15.68
			開發後	14.85	16.55	21.96	24.57	25.24	27.17	29.42
			洪峰增量	7.95	7.85	10.42	11.53	11.77	12.53	13.74
東側開發區(公十)		44.38	開發前	5.44	6.66	8.93	10.08	10.40	11.27	12.07
			開發後	8.45	9.45	12.51	13.98	14.36	15.47	16.68
			洪峰增量	3.01	2.78	3.58	3.90	3.96	4.20	4.61

### (四) 滯洪設施推估

初步規劃於 2 處公園用地分別設置滯洪設施，依初步基本設計階段之池型及高程配置，分析滯洪池 H-A-V（水位高程-面積-體積）關係，於公十一滯洪池計畫水位 EL.3.60m 以及公十滯洪池

計畫水位 EL.4.00m 時，其推估結果公十滯洪池 44,460 m<sup>3</sup>、公十一滯洪池 61,940 m<sup>3</sup>，總滯洪空間符合之需求。

## 第二節 發展定位

臺南市為臺灣西部走廊重要的傳統產業發展基地，早期在交通建設的推波助瀾之下，國道 1 號成為重要的產業發展軸線，以傳統產業為主的新營及永康工業區分據臺南市南、北兩端，近幾年加上南科園區高科技廠商進駐，使國道 1 號沿線的產業發展帶更形重要。

民國 80 年代，隨著國際局勢及兩岸關係轉變，中國憑藉著低廉的勞力優勢，引發產業外移風潮，而造成國內產業空洞化，更衍生諸多經濟及社會問題；近年來，中國崛起，在全球經濟版圖地位日漸重要，其原有的勞力優勢已逐漸消退，再加上兩岸政治情勢仍存有不確定性，以及政府大力鼓吹「根留臺灣」，可以預見即將浮現臺商「鮭魚返鄉」潮流。麻豆工業區位居臺南市產業發展軸線中心位置，都市計畫已集中規劃產業發展用地，但因服務性設施仍有不足，缺乏吸引廠商進駐誘因，改善產業發展環境為當務之急，因此，希冀將麻豆工業區塑造為【南臺灣產業發展新亮點】，提供臺商回流及產業升級發展基地。

### 一、產業升級與經濟再生

麻豆區向來以農業及傳統製造業為主要經濟發展主力，除了聞名全國的文旦外，化學、鋼鐵、皮革、木材、食品加工、飲料業等製造業早期雖僅佔原臺南縣之 2.65%，但近幾年製造業已有顯著成長，其中紡織業與電力機械業已分別佔第 2 及第 3 位，而飲料製造業亦佔第 4 名，充分顯示二級產業的發達及興起趨勢。麻豆地區具備傳統產業發展潛力，且生活服務機能完善，期望能吸引優質廠商及優秀人才進駐，提供就業機會並刺激地區經濟發展。

未來本工業區除配合南部科學工業園區上中下游廠商產業需求外，目前現有工業區內以食品科技、金屬製品製造、電力設備、精密機械、汽車及其零組件、紡織等佔多數，已具產業群聚，故依據現有



產業環境與相關優勢，原則上以低污染之地方資源型及其他具有發展潛力，且符合地方發展長遠目標與綠色產業為優先，未來適合引進之產業類別，包括：食品、電力設備、精密機械、汽車及其零組件、紡織等；另考量曾文溪以北地區為臺南市農業重鎮，建議亦可引進農業生技之相關產業。

此外，依據經濟部未登記工廠輔導合法化政策，可作為鄰近地區輔導未登記工廠遷移之基地。

## 二、產業中心

就高速公路麻豆交流道附近特定區計畫之空間結構而言，中山高速公路將都市計畫區劃分為東西兩側，西側以產業發展用地為主，向西可串聯濱海休閒農漁業；東側以生活聚落為主，且蘊含深厚的歷史、宗教文化基底，具有豐富的文化觀光資源。因此，在既有的空間系統架構中，發揮本計畫區之「產業亮點」本質，期望成為具發展前景的產業基地，並與地方文化及觀光同時並進。

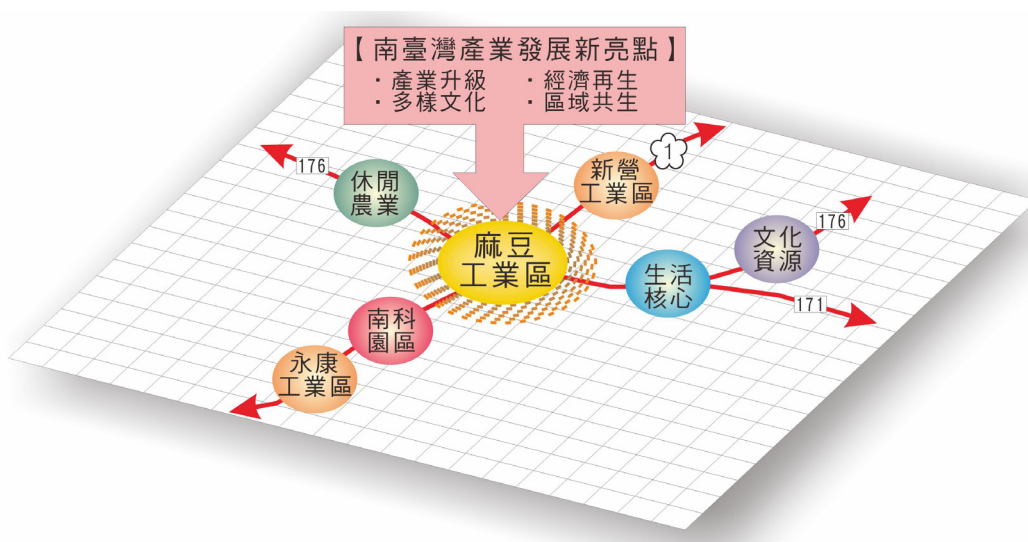


圖 4-1 麻豆工業區發展定位示意圖

### 第三節 規劃構想

茲依據麻豆工業區整體發展定位與計畫目標，將本計畫區內之規劃構想說明如下：

#### 一、提升公共設施服務效能，建構便捷友善之交通路網

##### (一) 建構連接計畫區內外之交通路網

計畫區聯外之出入口不足，導致區內無法快速連結至計畫區外地區，再加上主要計畫僅劃設 4.90%之道路用地，因此，為健全計畫區內交通路網，細部計畫增加部分道路寬度及聯外出入口，以健全整體交通系統，達成建構便捷友善之交通路網目標。

##### (二) 增設公共設施提升服務效能

本計畫區內工業區街廓劃設過大且僅劃設 7.39%之公共設施用地，無法滿足工業發展需求，因此，為健全區內交通路網，提升公共設施服務效能，於計畫區內設置公園用地與變電所用地，並以公共設施為主要發展核心地帶，重新規劃交通系統。

#### 二、強化地區滯洪功能與建構隔離綠帶介面

利用本計畫區內主要之排水系統，塑造具有都市防災機能之藍綠帶結合空間。另本計畫區東側緊鄰農業區，為避免工業發展對農業區產生負面影響，並塑造具有防災機能的綠帶空間，故於計畫區東側劃設綠帶。

有關排水與管渠規劃原則建議如下：

- 1.以重力排水為原則進行規劃。
- 2.雨水下水道原則應能滿足 10 年重現期之排洪量，日後得俟實際需要於區內佈設抽排水設施。
- 3.本區開發後，建築基地依相關規定應留設雨水貯留設施，預期

將可減緩尖峰逕流量排放，有效減緩埤頭排水之負荷量。

圖 4-2 為排水規劃與滯洪池配置構想示意圖。

### 三、完善區內相關環保設施用地

#### (一) 結合周邊環保設施

臺南市政府計畫於港尾國小東北側設置 1 處污水處理廠，面積約 1.67 公頃，處理污水量每日約 10,000CMD，作為麻豆區域性污水處理設施。

#### (二) 配合整體開發契機，完善區內相關處理系統

為確保區內開發後之環境品質，於埤頭排水東側劃設 1 處公園用地，其得兼供污水處理設施使用，以完善區內污水下水道系統設施。

#### (三) 落實執行相關法令規定

依工廠管理輔導法及其施行細則規定，申請工廠設立登記應檢具環境保護主管機關核准或許可之證明文件，惟如屬環保法令規定管制之事業種類、範圍及規模者，應分別檢附環境保護主管機關出具之各項核准或許可證明文件，其包括水污染防治類別。是以，各工廠於設立時應自行設置相關污染處理設施或申請廢污水聯接使用。

### 四、串聯各街廓退縮之建築空間，建構友善生活動線，提升道路景觀品質

#### (一) 考量區內建築退縮空間之活動動線

未來工業區內應規定建築退縮空間，以提供良好之視覺景觀。

## （二）街道指標整體設計與道路景觀視覺設計

透過對道路車道數、線型與鋪面的規劃設計，道路二側植栽綠化與街道傢俱的設置，以及沿線路標、號誌及燈具等加以規範或進行整體規劃設計，強化主要聯外道路的引導性，形塑工業區道路景觀特色，改善道路視覺景觀。

圖 4-3 為細部計畫區整體發展構想示意圖，圖 4-4～圖 4-7 為各層級道路剖面參考示意圖，實際仍應以市地重劃工程設計斷面為準。



圖 4-2 排水規劃構想示意圖

註：實際應以水利主管機關審查通過之排水計畫為準。



圖 4-3 細部計畫區整體發展構想示意圖

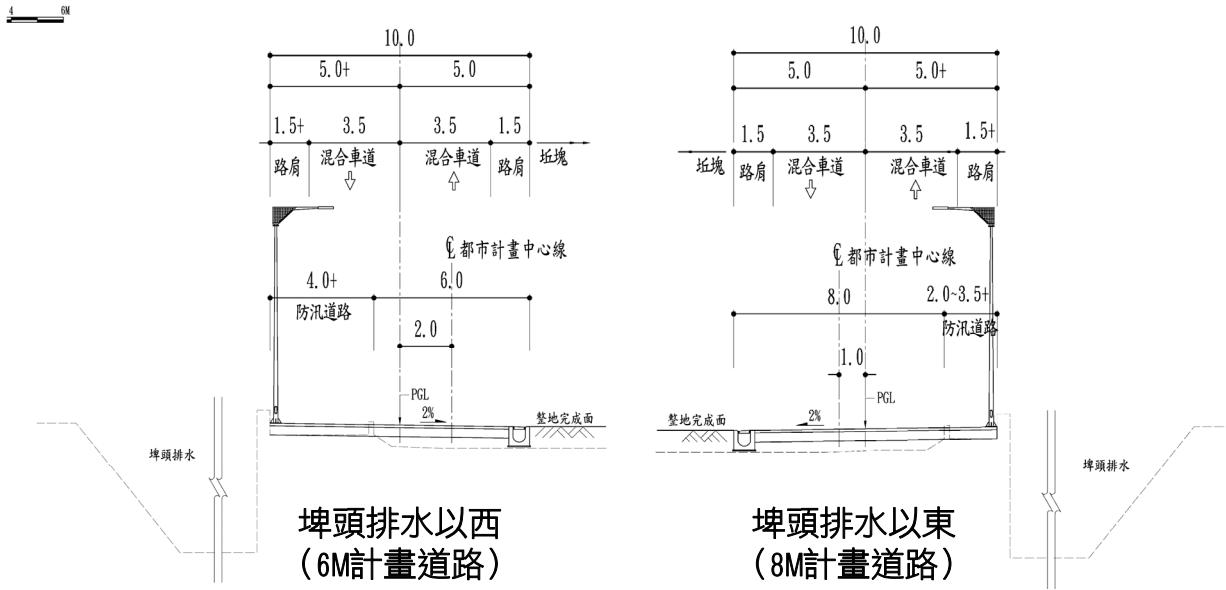


圖 4-4 埤頭排水兩側道路剖面參考示意圖

註：建議將計畫道路與溝渠內防汛道路併線規劃維持至少 10M 通勤寬度，實際應以道路工程設計內容為準。

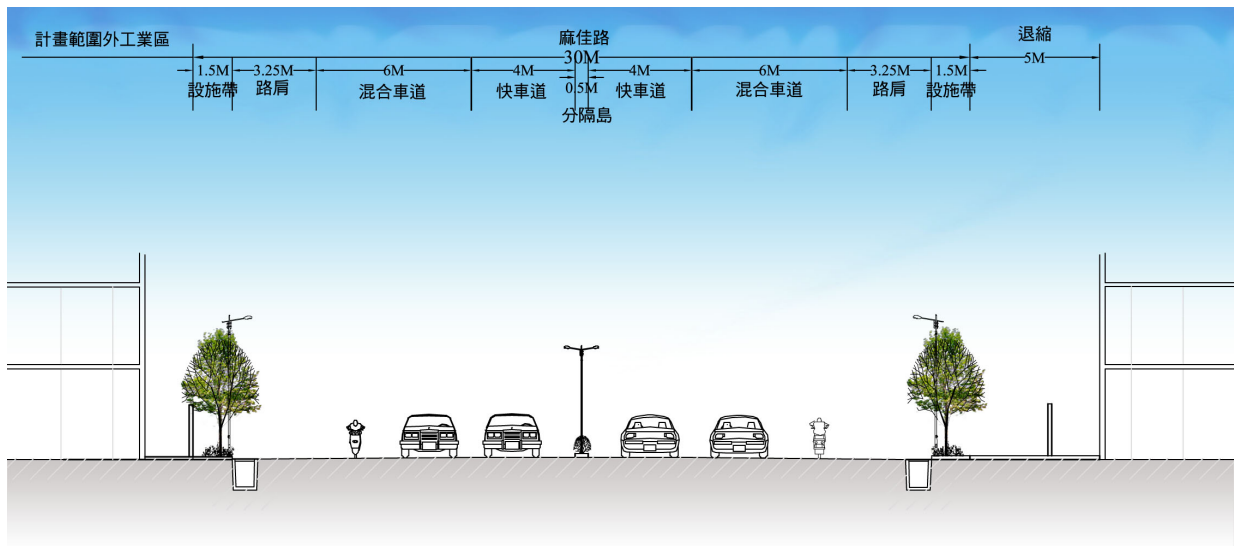


圖 4-5 30M 道路剖面參考示意圖

註：實際應以道路工程設計內容為準。

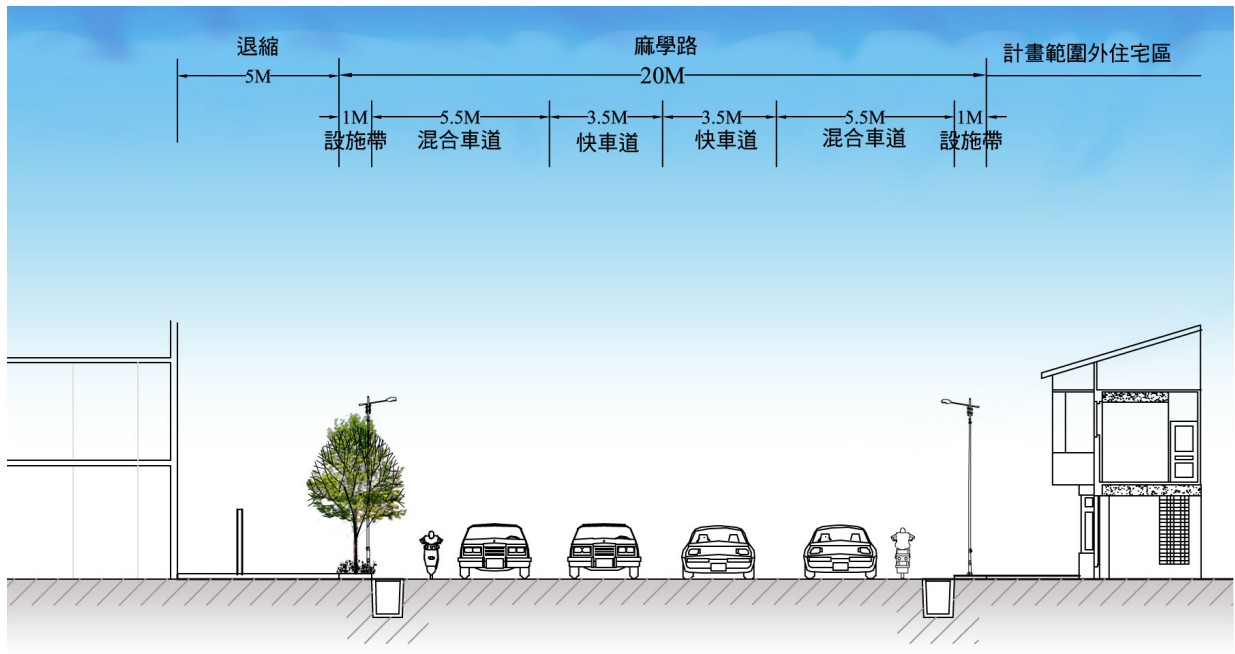


圖 4-6 20M 道路剖面參考示意圖  
 註：實際應以道路工程設計內容為準。

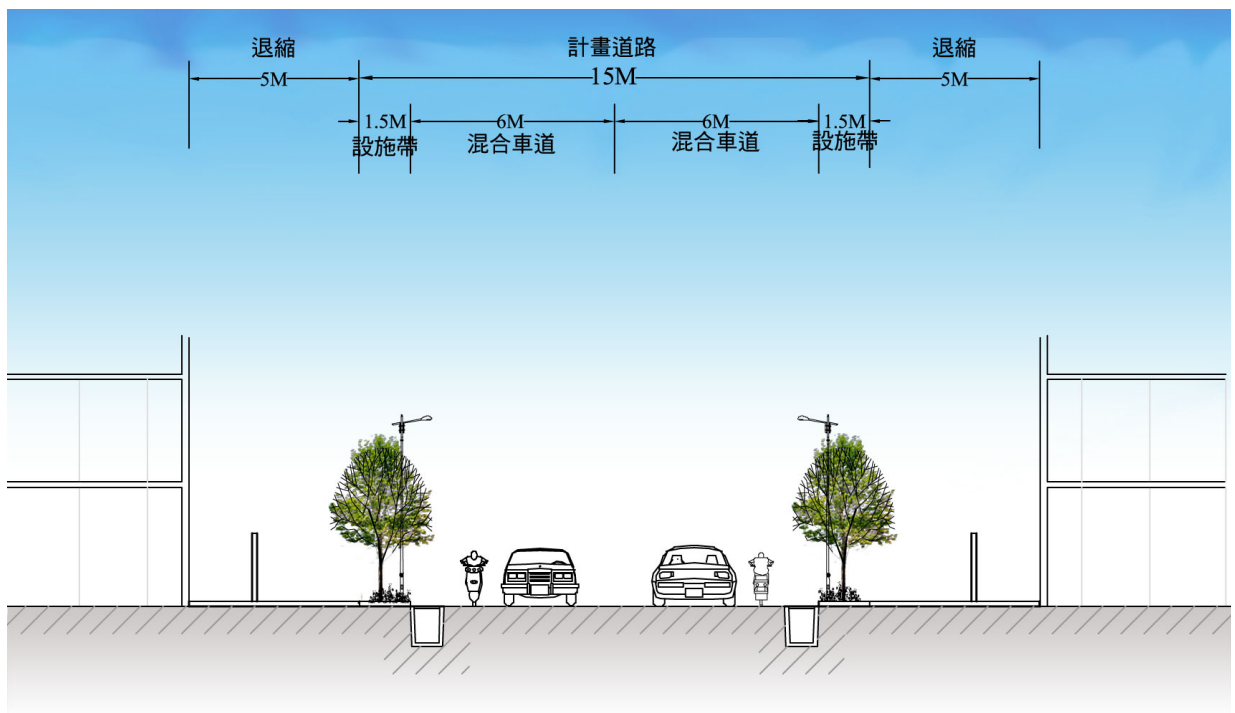


圖 4-7 15M 道路剖面參考示意圖  
 註：實際應以道路工程設計內容為準。





# 第五章 實質發展計畫

## 第一節 計畫年期

依循「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」之指導，本細部計畫之計畫年期為民國 110 年。

## 第二節 土地使用計畫

### 一、甲種工業區

主要計畫劃設工業區（甲種）面積為 51.67 公頃，擬定細部計畫後劃設甲種工業區面積 50.60 公頃，佔計畫總面積 30.67%，並依使用強度細分為第一種甲種工業區及第二種甲種工業區。

#### （一）第一種甲種工業區

針對區內民國 66 年高速公路麻豆交流道附近特定區計畫發布實施前，土地上屬建地目或既有合法建築聚落；100 年 11 月 1 日以前已取得使用執照並取得工廠登記或營業許可之營運中工廠或加油站者；街廓內合法工廠密集，或其基地面臨已開闢之計畫道路且被合法工廠包圍致土地畸零不整等，符合本計畫市地重劃範圍剔除原則者，予以劃設為第一種甲種工業區，面積 24.53 公頃，佔計畫總面積 24.53%。

#### （二）第二種甲種工業區

於第一種甲種工業區外，其餘甲種工業區均劃設為第二種甲種工業區，面積 26.07 公頃，佔計畫總面積 15.80%。

### 二、乙種工業區

主要計畫劃設工業區（乙種）面積為 96.31 公頃，擬定細部計畫後劃設乙種工業區面積 89.08 公頃，佔計畫總面積 53.99%，並依使用強度

細分為第一種乙種工業區及第二種乙種工業區。

### （一）第一種乙種工業區

針對區內民國 66 年高速公路麻豆交流道附近特定區計畫發布實施前，土地上屬建地目或既有合法建築聚落；100 年 11 月 1 日以前已取得使用執照並取得工廠登記或營業許可之營運中工廠或加油站者；街廓內合法工廠密集，或其基地面臨已開闢之計畫道路且被合法工廠包圍致土地畸零不整等，符合本計畫市地重劃範圍剔除原則者，予以劃設為第一種乙種工業區，面積 25.65 公頃，佔計畫總面積 15.55%。

### （二）第二種乙種工業區

於第一種乙種工業區外，其餘乙種工業區均劃設為第二種乙種工業區，面積 63.43 公頃，佔計畫總面積 38.44%。

表 5-1 為土地使用計畫面積表；圖 5-1 為土地使用計畫示意圖。

## 第三節 公共設施計畫

### 一、公園用地

劃設公園用地 2 處，面積 4.53 公頃，佔計畫總面積 2.75%，其中，公十用地得兼供污水處理設施使用，公十一用地得兼供滯洪池使用。

### 二、廣場用地

於細部計畫劃設 6 處廣場用地，面積 0.75 公頃，佔計畫總面積 0.45%。其中（細）廣 1、（細）廣 3、（細）廣 5 係考量土地畸零致市地重劃後難以開發建築，配合劃設為廣場用地，增加開放空間；（細）廣 2、（細）廣 4、（細）廣 6 則為日後指定建築線需求考量而劃設。

### 三、變電所用地

配合雙面臨路的基地需求，於 15M-43 以南、8M-62 以東劃設 1 處變電所用地，面積 0.55 公頃，佔計畫總面積 0.33%。

#### 四、溝渠用地

劃設溝渠用地面積 3.98 公頃，估計畫總面積 2.41%。

#### 五、溝渠用地兼供道路使用

劃設溝渠用地兼供道路使用面積 0.15 公頃，估計畫總面積 0.09%。

#### 六、道路用地

主要計畫劃設道路用地面積計 8.38 公頃，本細部計畫依循主要計畫之交通系統架構，配置細部計畫道路，其中（細）15M-3 係配合主要計畫 15M-42 延續道路長度而劃設；（細）5M-1 則係配合增加主要計畫道路（15M-43）寬度劃設，合計道路寬度達 20M，以符主要道路需求。

另埤頭排水西側考量整體市地重劃財務可行性，採埤頭排水防汛道路與計畫道路共構方式，酌予劃設（細）6M-1，總計細部計畫道路面積 15.36 公頃，估計畫總面積 9.31%。

表 5-1 土地使用計畫面積表

		主要計畫			增減面積 (公頃)	細部計畫		
項目		面積 (公頃)	估計畫區面積 比例 (%)	項目		面積 (公頃)	估計畫區面積 比例 (%)	
土地使用分區	工業區 (甲種)	51.67	31.32	-1.07	第一種甲種工業區	24.53	14.87	
					第二種甲種工業區	26.07	15.80	
					小計	50.60	30.67	
	工業區 (乙種)	96.31	58.37	-7.23	第一種乙種工業區	25.65	15.55	
					第二種乙種工業區	63.43	38.44	
					小計	89.09	53.99	
公共設施用地	公園用地	4.53	2.74	0.00	公園用地	4.53	2.75	
	廣場用地	0.00	0.00	+0.75	廣場用地	0.75	0.45	
	變電所用	0.00	0.00	+0.55	變電所用	0.55	0.33	
	溝渠用地(含溝渠用地兼供道路使用)	4.11	2.49	+0.02	溝渠用地	3.98	2.41	
	道路用地	8.38	5.08	+6.98	溝渠用地兼供道路使用	0.15	0.09	
	小計	17.02	10.31	+8.30	道路用地	15.36	9.31	
合計	165.00	100.00	0.00	小計	25.32	15.35		
合計	165.00	100.00	0.00	合計	165.00	100.00		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 5-2 公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
公園用地	公十	2.09	15M-43 以南、15M-60 以北、 溝渠用地東側	得兼供污水處理設施使用
	公十一	2.44	15M-43 以北、15M-44 以南、 溝渠用地西側	得兼供滯洪池使用
	<b>小計</b>	<b>4.53</b>		
廣場用地	(細)廣 1	0.01	(細) 15M-1 與 15M-45 路口	
	(細)廣 2	0.65	計畫區東側邊界處	
	(細)廣 3	0.04	30M-特四與 8M-62 路口	
	(細)廣 4	0.01	(細) 15M-2 西側，公十一東側	
	(細)廣 5	0.02	(細) 15M-1 北側，(細)廣 1 東側	
	(細)廣 6	0.02	(細) 12M-1 北側，15M-45 西側	
	<b>小計</b>	<b>0.75</b>		
變電所用地	(細)變	0.55	15M-43 以南、8M-62 以東、公十 北側	
溝渠用地	溝	3.96	(細) 6M-1 與特六-20M 之間	
溝渠用地兼 供道路使用	溝兼道	0.10	(細) 6M-1 與 8M-62 之間	
	(細) 溝兼道	0.05		
	<b>小計</b>	<b>0.15</b>		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

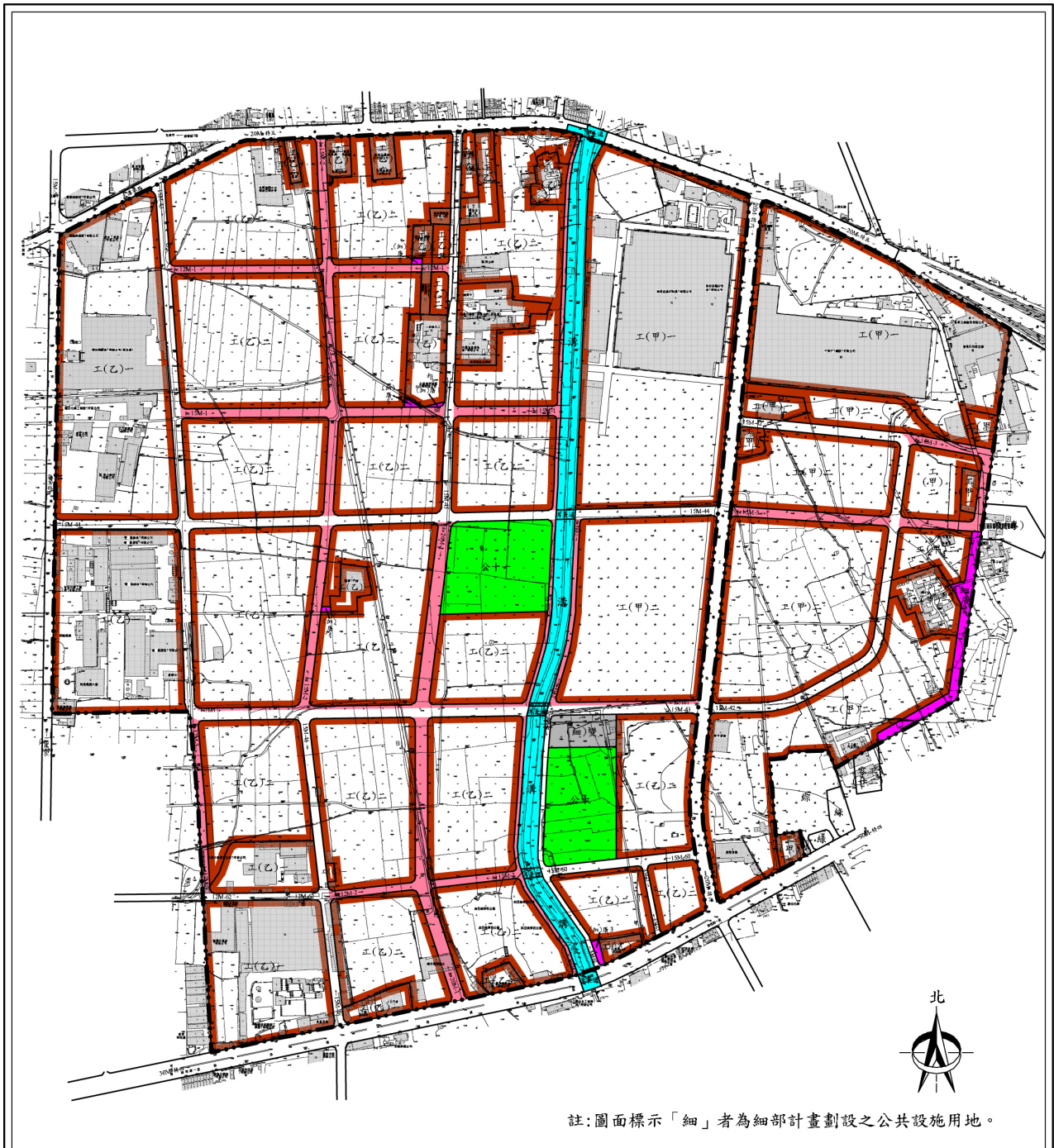


圖 例

- |                 |                |           |          |
|-----------------|----------------|-----------|----------|
| I(A)-1 第一種甲種工業區 | 公 公園用地         | (細)廣 廣場用地 | 細部計畫道路用地 |
| I(A)-2 第二種甲種工業區 | (細)變 變電所用地     | 道路用地      | 細部計畫範圍線  |
| I(B)-1 第一種乙種工業區 | 溝 溝渠用地         |           |          |
| I(B)-2 第二種乙種工業區 | 溝兼道 溝渠用地兼供道路使用 |           |          |

圖 5-1 土地使用計畫示意圖

## 第四節 交通系統計畫

### 一、聯外道路

#### (一) 特四-30M (麻佳路)

為本計畫區南側之東西向聯外道路，東接高速公路及新生北路，西可達佳里區，計畫寬度 30M。

#### (二) 特五-20M (麻學路)

為本計畫區北側之東西向聯外道路，東接高速公路麻豆交流道及新生北路，西可達將軍區，計畫寬度 20M。

#### (三) 15M-56 (海安路)

位於本計畫區西側，計畫寬度 15 公尺，往北可接至麻學路，往南可接至麻佳路，為本計畫區西側南北向聯絡道路。

#### (四) 15M-47 (大潭寮路)

位於本計畫區西北側，計畫寬度 15 公尺，往東接麻學路，往西至佳里。

### 二、主要道路

#### (一) 特六-20M (工業路)

為計畫區內重要南北向聯外道路，北接麻學路，南至麻佳路，計畫寬度 20M。

#### (二) 細 20M-1 及 15M-45 計畫道路

細 20M-1 及 15M-45 計畫道路為計畫區中心地區主要南北向計畫道路之一，北接麻學路，南至麻佳路。

#### (三) 15M-43 及細 5M-1 計畫道路

15M-43 計畫道路為 L 型之計畫道路，北接大潭寮路，東至特六

號道路，於主要計畫寬度為 15M；另於細部計畫將位於特六道路至細 12M-3 道路間之路段北側增設 5M 計畫道路，使之成為 20 公尺聯外道路。

#### (四) 15M-44 計畫道路

15M-44 計畫道路為計畫區東西向之主要道路，東接特六號道路，西至海安路，計畫寬度 15M。

#### (五) 15M-46 及細 15M-2 計畫道路

15M-46 及細 15M-2 計畫道路為計畫區主要南北向聯外道路之一，北接麻學路，南至麻佳路。

#### (六) 15M-42 計畫道路

15M-42 計畫道路計畫寬度 15M，為計畫區東側主要連絡道路，呈一倒「ㄣ」字型，南北兩側均與特六號道路銜接。

#### (七) 15M-60 計畫道路

15M-60 計畫道路為計畫區東南側之東西向計畫道路，東接特六號道路，西至細 8M-2 計畫道路，計畫寬度為 15M。

#### (八) 細 15M-1 計畫道路

細 15M-1 計畫道路為計畫區東西向之計畫道路，東接細 8M-1 計畫道路，西至 15M-43 計畫道路，計畫寬度為 15M。

#### (九) 細 15M-3 計畫道路

細 15M-3 計畫道路位於計畫區東側，北側與 15M-42 計畫道路銜接，南側則與特六號道路串連，計畫寬度為 15M。

### 三、次要道路

#### (一) 12M-62 計畫道路

12M-62 計畫道路為計畫區東西向之計畫道路，東接 15M-46 計畫



道路，西至計畫邊界，計畫寬度 12M。

(二) 細 12M-1 計畫道路

細 12M-1 計畫道路為計畫區東西向之計畫道路，東接 15M-45 計畫道路，西至 15M-43 計畫道路，計畫寬度為 12M。

(三) 細 12M-2 計畫道路

細 12M-2 計畫道路為計畫區南側之東西向計畫道路，東接 15M-60 計畫道路，西至 15M-46 計畫道路，計畫寬度為 12M。

(四) 細 12M-3 計畫道路

細 12M-3 計畫道路為計畫區南側之南北向計畫道路，北接 15M-43 號計畫道路，南至 12M-62 計畫道路，計畫寬度為 12M。

(五) 8M-61 計畫道路

8M-61 計畫道路為計畫區東南側之南北向計畫道路，北接 15M-60 計畫道路，南至特四號道路，寬度 8M。

(六) 8M-62 計畫道路

8M-62 計畫道路為計畫區東南側之南北向計畫道路，北接 15M-43 計畫道路，南至特四號道路，寬度 8M。

(七) 細 8M-2 計畫道路

細 8M-2 計畫道路為計畫區溝渠用地東側之南北向計畫道路，北接 15M-44 計畫道路，南至特四號道路，計畫寬度為 8M。

(八) 細 6M-1 計畫道路

細 6M-1 計畫道路為計畫區溝渠用地西側之南北向計畫道路，北接特五號計畫道路，南至特四號計畫道路，計畫寬度為 6M。

表 5-3 為道路編號一覽表、圖 5-2 為道路系統示意圖及圖 5-3 為道路編號示意圖。

表 5-3 道路編號一覽表

道路編號		起：訖	寬度(M)	長度(M)	備註
主要 計畫 道路	特四-30M	特一號道路：特定區西側	30	2,865	麻佳路
	特五-20M	特一號道路：特定區西側	20	3,180	麻學路
	特六-20M	特五號道路：特四號道路	20	1,165	工業路
	15M-42	特六號道路：特六號道路	15	975	
	15M-43	特六號道路：15M-47	15	1,678	
	15M-44	特六號道路：15M-56	15	1,075	
	15M-45	特五號道路：15M-44	15	626	
	15M-46	15M-43：特四號道路	15	518	
	15M-56	15M-47：特四號道路	15	1,550	海安路
	15M-60	特六號道路：細 8M-2	15	260	
	12M-62	15M-46：計畫區邊界	12	188	
	8M-61	15M-60：特四號道路	8	139	
	8M-62	15M-43：特四號道路	8	426	
細部 計畫 道路	細 20M-1	15M-44：特四號道路	20	799	
	細 15M-1	細 8M-1：15M-43	15	627	
	細 15M-2	特五號道路：15M-43	15	933	
	細 15M-3	15M-44—15M-42	15	657	
	細 12M-1	15M-45：15M-43	12	459	
	細 12M-2	細 8M-1：15M-46	12	321	
	細 12M-3	15M-43：12M-62	12	292	
	細 8M-2	特五號道路：特四號道路	8	348	
	細 6M-1	特五號道路：特四號道路	6	1,398	
	細 5M-1	15M-43：特六號道路	5	819	

資料來源：變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）計畫書，原臺南縣政府，96.08；本計畫整理。

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

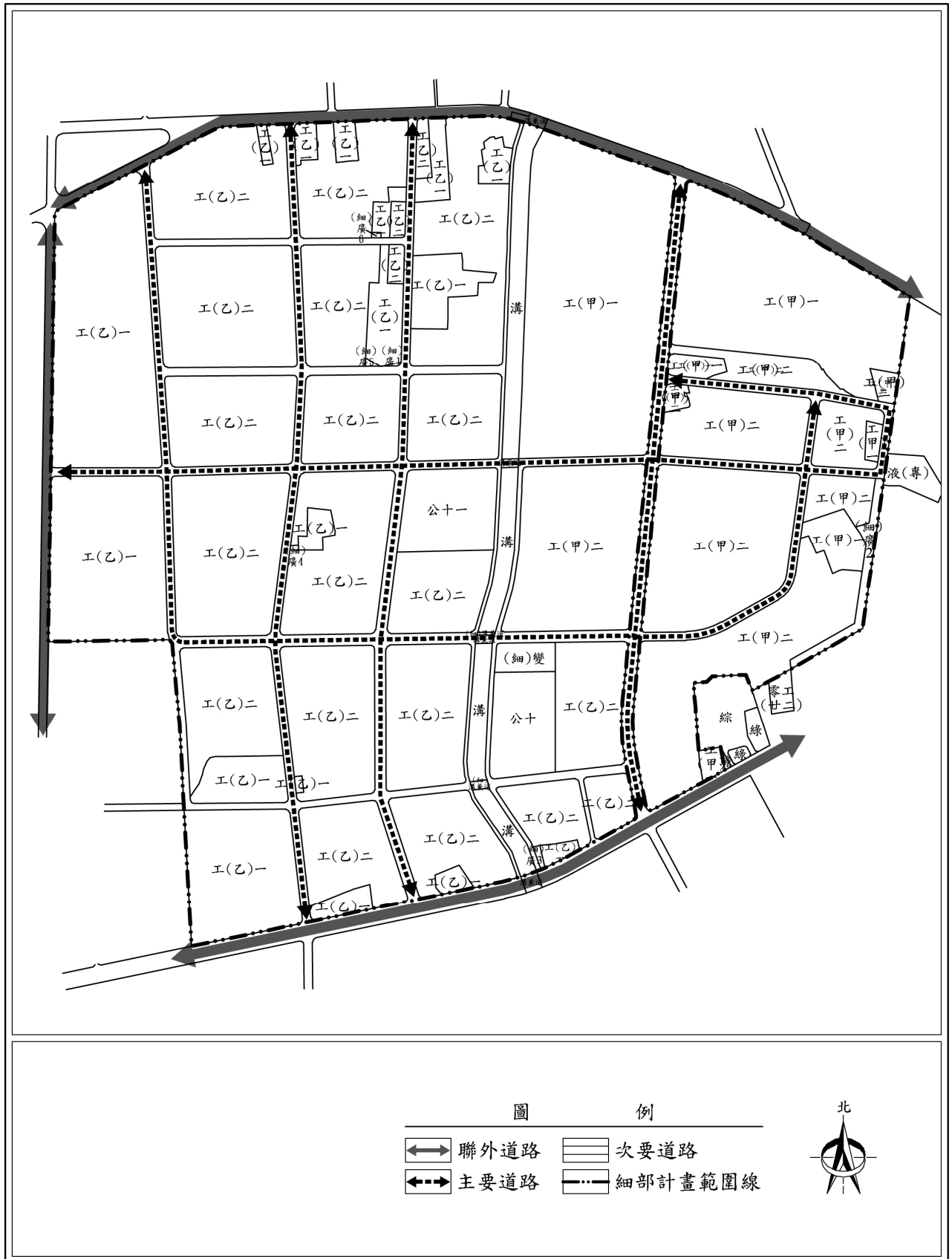


圖 5-2 道路系統示意圖

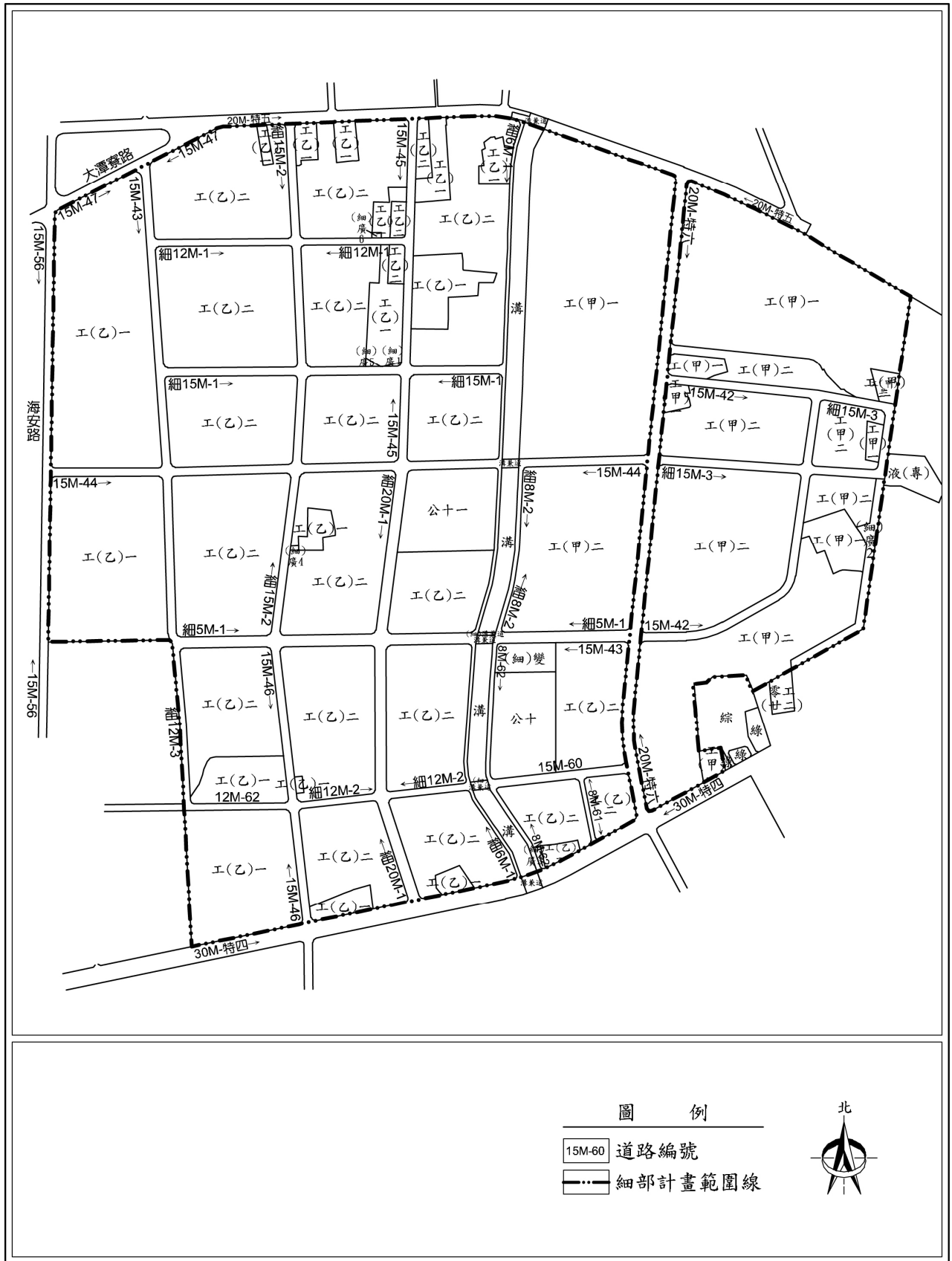


圖 5-3 道路編號示意圖

## 第五節 都市防災計畫

為減低本計畫區災害發生之可能性，避免災害蔓延，並於災害發生後，減輕災害損失，保障民眾生命財產安全，爰依據行政院於 91 年 5 月修正發布「災害防救法」及其施行細則之都市防災體系之規定，整體規劃本計畫區之防災體系，研擬災害預防及救災措施，以降低都市災害所造成之傷害，遏止災害擴大及迅速疏散並安置民眾。本計畫區都市防災構想說明如下：

### 一、防災生活圈

依據「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」之指導，麻豆工業區為同一地區性防災生活圈。

### 二、防（救）災設施及避難場所規劃

#### （一）防（救）災指揮中心

依據「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」之指導，以大山國小為防災指揮中心。

#### （二）臨時避難場所

指定本計畫區內之公園用地與連續性開放空間規劃作為臨時避難場所，包括公園用地、綠帶用地、道路兩側沿線退縮帶或自行留設之空地等，以提供數量多且分散的容納空間。

#### （三）臨時收容場所

依據「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」之指導，以大山國小、麻豆工業區內公園用地為臨時收容場所。

#### （四）醫療據點

緊急醫療設施應具有長期穩定之醫療體系，能隨時應變災害發生時之特殊情形，除具有緊急醫療急救措施之設備系統外，亦具有穩定

醫療急救措施後之調養修護，因此，指定周邊之新樓醫院麻豆分院為防（救）災之緊急醫療設施。

#### （五）消防據點

依據「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」之指導，以麻豆消防隊所在地為消防指揮據點，另以大山國小為觀哨所，儲備消防器材及水源。

#### （六）物資支援據點

依據「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」之指導，以大山國小為物資接收據點。

### 三、救災及避難動線規劃

#### （一）主要救災避難動線

指定本計畫區聯外道路為主要救災避難動線，於災害發生時作為消防及便利車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。

#### （二）次要救災避難動線

以本計畫區內之主要道路與次要道路為次要救災避難動線，以作為輔助性路徑，連接主要救災避難動線與相關據點。

### 三、防災規劃

#### （一）劃設建築物防火區

有關建築物內部之防火區劃設，開發時應依建築技術規則之相關規定辦理。

#### （二）火災延燒防止帶

利用道路系統結合開放空間系統，以達火災延燒防止隔離功用，避免災害擴大。指定綠帶用地及計畫區內 15M 以上道路作為火災延燒防止帶。

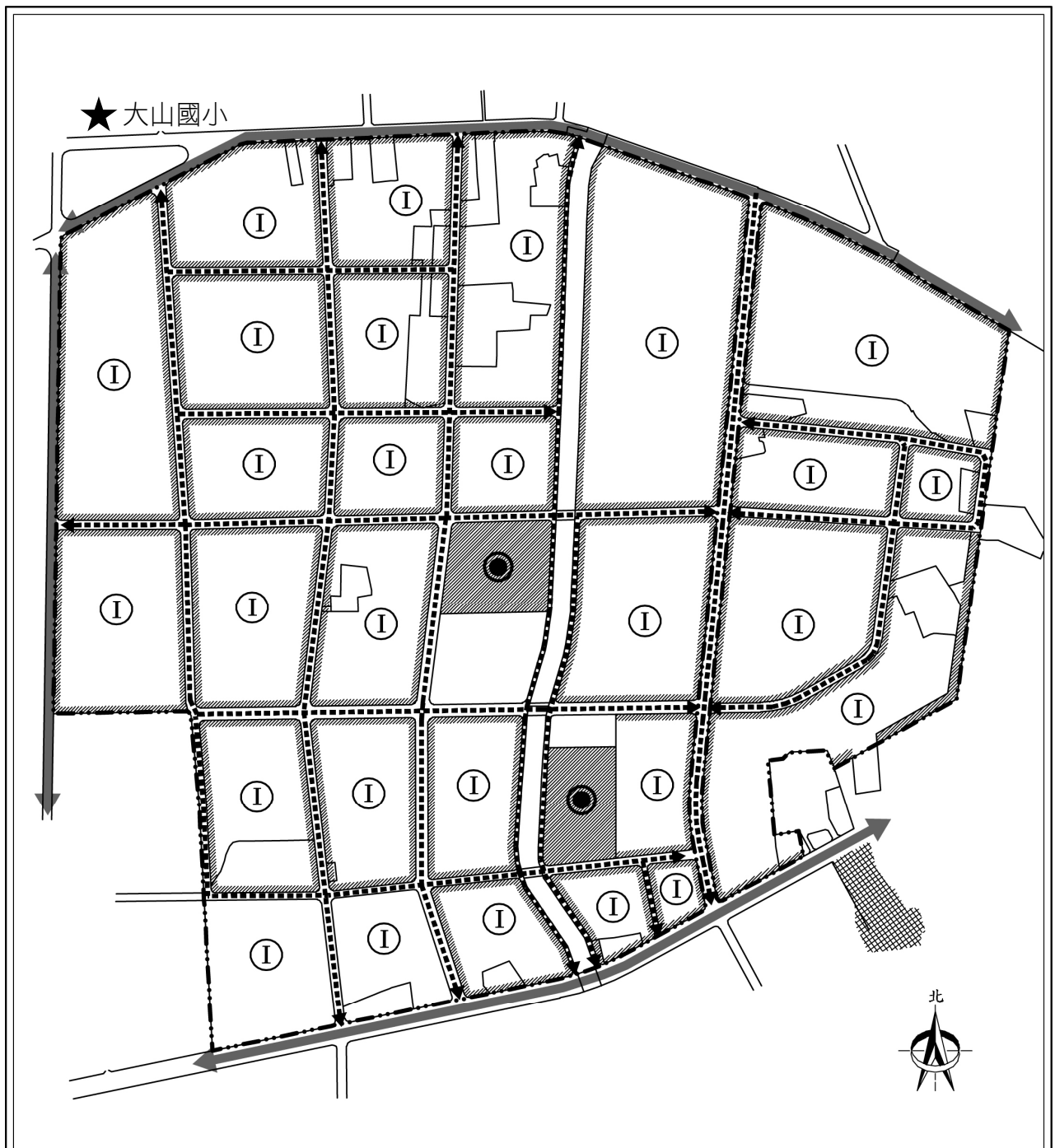


圖	例
① 防災區塊	↔ 主要救災避難路線
▨ 醫療據點	↔ 次要救災避難路線
● 臨時收容場所	--- 細部計畫範圍線
▨ 臨時避難場所	

註：1.防(救)災指揮中心：大山國小  
 2.臨時收容場所：大山國小、公園用地  
 3.消防據點：麻豆消防隊所在地  
 4.物質支援據點：大山國小  
 5.火災延燒防止帶：  
 綠帶、15M以上計畫道路

圖 5-4 都市防災系統示意圖

## 第六節 土地使用分區管制要點

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

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

第二點 工業區之建蔽率與容積率規定如下：

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
甲種工業區	第一種	70
	第二種	270
乙種工業區	第一種	70
	第二種	270

臨 20M-特五、30M-特四、20M-特六與 15M-47 之建築基地者（第二種甲種工業區、第二種乙種工業區），除得供工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施等使用外，並得供一般旅館、樓地板面積 500 平方公尺以下之批發零售業或樓地板面積 300 平方公尺以下之餐飲業等使用，惟其使用土地面積不得超過該基地面積 50%。（詳圖 5-5）

第三點 公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%，並得兼作滯洪池及污水處理設施使用。

應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，並得計入法定空地面積，其綠化面積不得小於 25%。

第四點 變電所用地以供電力設施、變電所（限作屋內型）等設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，退縮部分得計入法定空地面積，其綠化面積不得小於 25%。





圖 5-5 容許商業使用範圍示意圖

#### 第五點 建築線退縮規定

- 一、工業區應自道路境界線至少退縮 5 公尺，並得計入法定空地面積，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。

二、依前述指定留設之建築退縮開放空間，其綠化面積不得小於 25%，並得計入法定空地面積。

三、建築基地如同時臨接兩條以上計畫道路時，仍應依前述規定進行建築物之退縮，但因建築基地之限制，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

第六點 計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理：

項目	應附設汽車停車位	應附設機車停車位
工業區	依建築技術規則所核算之停車位數之 1.5 倍設置停車空間。	每 300 平方公尺設置 1 輛。

註：1.停車位數核算時，樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備，騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物以及自動貯存搬運系統、熔爐製程區、成品區、倉儲區等類似用途部分。所謂「類似用途空間」係指「為建築物之必要附屬設備空間或因廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限」。

2.建築物附設之停車空間數量中，應提供不少於 2%停車數量（數量未達整數時，其零數應設置 1 輛）為行動不便停車位。

3.機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M；機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設，如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。

4.停車空間得以機械停車方式為之。

第七點 計畫區貨物裝卸位設置數量應按下表規定進行劃設：

項目	應附設裝卸車位
工業區	申請建築開發案總樓地板面積在 500 平方公尺(含)以上至 3,000 平方公尺(含)者，應附設一裝卸位，總樓地板面積 3,000 平方公尺以上者，每超過 3,000 平方公尺或其零數應增設一裝卸位。

註：1.每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得小於 13 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若須使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。

2.裝卸位應設置在同一建築基地內，同一幢建築物內供 2 類以上用途使用者，設置標準分別計算附設。

3.貨物裝卸位及堆積場應避免直接暴露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。

4.基地裝卸位及堆積場不得佔用退縮地。

第八點 計畫區內建築基地透水面積不得低於該基地面積 15%。

第九點 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。



# 第六章 事業及財務計畫

## 第一節 開發方式

### 一、開發方式

本計畫區以市地重劃方式辦理開發，區內劃設之公共設施用地及工程費將由土地所有權人共同負擔。

### 二、開發主體

開發主體為臺南市政府。

## 第二節 財務計畫

### 一、市地重劃範圍與面積

依據市地重劃實施辦法第 7 條規定，重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之間鄰單位辦理，其邊界並應依下列原則劃定：1.明顯之地形、地物；2.非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線；3.計畫道路中心線。但路寬在 8 公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。是以，指定市地重劃範圍東至工業路以東之甲種工業區與農業區交界處，西至 15M-56 計畫道路（海安路），北臨特五號計畫道路（麻學路），南至特四號計畫道路（麻佳路）。另為利後續重劃工程及整體道路系統性，一併將溝渠兼供道路使用納入本次市地重劃範圍。

為增加開發可行性及維護範圍內原有既存合法建築用地之所有權人權益，另避免部分地區因被合法工廠包圍致土地畸零，影響後續重劃配地及執行困難，符合下列條件者，在不妨礙都市計畫事業及市地重劃作業之原則下，依其座落之地籍範圍及使用現況，並考量計畫

街廓或用地範圍完整性，予以剔除於市地重劃範圍外，故實際參與市地重劃面積約 110.84 公頃。

- 1.民國 66 年高速公路麻豆交流道附近特定區計畫發布實施前，土地上屬建地目或既有住宅建築聚落（如：苓子林聚落、東和紡織西側聚落等）。
- 2.100 年 11 月 1 日以前已取得使用執照並取得工廠登記或營業許可之營運中工廠或加油站者。
- 3.街廓內合法工廠密集，或其基地面臨已開闢之計畫道路且被合法工廠包圍致土地畸零不整，重劃後難以進行地籍重整，且土地所有權人無法享受開發後公共設施改善所帶來之公共開發利益。

圖 6-1 為市地重劃範圍示意圖，表 6-1 為市地重劃範圍內土地使用計畫表。

表 6-1 市地重劃範圍內土地使用計畫表

項目	土地使用分區	面積 (公頃)	佔重劃區面積比例 (%)
土地使用分區	第二種甲種工業區	26.07	23.52
	第二種乙種工業區	63.43	57.23
	小計	89.50	80.75
公共設施用地	公園用地	4.53	4.09
	廣場用地	0.75	0.68
	變電所用地	0.55	0.50
	溝渠用地兼供道路使用	0.15	0.14
	道路用地	15.36	13.86
	小計	21.34	19.25
合計		110.84	100.00

註：表內面積應以實際核定圖實地分割測量面積為準。



圖 6-1 市地重劃範圍示意圖

## 二、重劃費用

重劃費用包括工程費用（187,210 萬元）、重劃費用（30,979 萬元）及貸款利息（13,140 萬元）等，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價抵付之負擔，合計市地重劃總費用為 231,329 萬元。

### 三、重劃後平均地價

依據內政部地政司所提供之房地產交易價格資料、不動產交易實價查詢與中華民國房地產交易價格簡訊顯示，近年來麻豆區之臨街地工業用地土地交易價格每平方公尺約 1.10 萬元～1.87 萬元。

考慮本計畫區目前係受限於計畫道路未開闢及街廓劃設規模不當影響其利用率，然配合市地重劃完成公共設施興闢後，其地價水準應可與市場行情相等，臨接麻佳路與麻學路等聯外道路之工業區價格每平方公尺應可達到 1.50 萬元～1.87 萬元，其餘土地之地價水準相對於臨接聯外道路者可能較低，是以，重劃後之平均地價以每平方公尺 1.40 萬元計算。

### 四、重劃負擔

#### (一) 公共設施用地負擔

##### 1. 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積

依平均地權條例施行細則第 82 條規定原公有道路、溝渠、河川等土地係指重劃計畫書核定時，實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。由於其涉及實際作道路、溝渠、河川等使用之認定，故本計畫抵充地面積約 0.42 公頃。

##### 2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人負擔之公共設施用地面積} \\ & = \text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川} \\ & \quad \text{及未登記地等抵充地面積} = 20.37 \text{ 公頃} \end{aligned}$$

註：共同負擔之公共設施項目包括公園用地 4.53 公頃、廣場用地 0.75 公頃、溝渠用地兼供道路使用 0.15 公頃與道路用地 15.36 公頃。

### 3.公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \text{公共設施用地平均負擔比率} \\ & = (\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積}) \div (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積}) \times 100\% \\ & = (20.37 \text{ 公頃}) \div (110.42 \text{ 公頃}) \times 100\% \\ & = 18.45\% \end{aligned}$$

註：實際應以依細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。

## (二) 費用負擔

### 1. 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額

依前述計算結果，市地重劃總費用概估約為 231,329 萬元。

### 2. 預估費用負擔比率

$$\begin{aligned} & \text{費用平均負擔比率} \\ & = (\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}) \div \\ & \quad [ \text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積}) ] \times 100\% \\ & = (187,210 \text{ 萬元} + 30,979 \text{ 萬元} + 13,140 \text{ 萬元}) \div \\ & \quad (14,000 \text{ 萬元/公頃} \times 110.42 \text{ 公頃}) \times 100\% \\ & = 14.96\% \end{aligned}$$

## (三) 土地所有權人平均重劃負擔比率概估

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} \\ & = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ & = 18.45\% + 14.96\% = 33.41\% \end{aligned}$$

依據平均地權條例第 60 條第 3 項：「依第一項規定抵價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」基於前項假設情形估算，本市地重劃範圍辦理市地重劃其平均負擔比例為



33.41%，未超過平均地權條例第 60 條第 3 項 45%之規定。

## 五、財務分析

依上述分析土地所有權人平均負擔比例為 33.41%，可推算土地所有權人得領回土地比例為 66.59%，面積為 73.81 公頃，扣除公共設施用地 21.31 公頃，其餘可供市府標售抵費地與撥用之變電所用地總面積為 15.82 公頃。因此，每平方公尺應分擔之開發成本初估約 1.40 萬元，與現行市價約略相同，開發財務應可平衡。

表 6-2 市地重劃總費用概估表

項	目	金額 ( 萬元 )	備 註
工程費用	整 地 工 程	22,152	
	公 共 管 線 工 程	108,849	
	公 共 設 施	55,159	
	工 程 管 理 費	1,050	
	小 計	187,210	
重劃費用	拆 遷 補 償 費	24,329	含土地改良物及墳墓
	重 劃 作 業 費	6,650	
	小 計	30,979	
貸 款 利 息	13,140	貸款期間 6 年，配合現金流量以年利率 2.55%計算	
合 計		231,329	

註：1.實際面積與費用應以核定之重劃計畫書為準。

2.借貸利率係依據十大銀行平均基準利率，參考房貸借款之減碼幅度，以 2.55%計算，未來以實際借貸利率為準。

## 六、財源籌措來源

(一) 平均地權基金。

(二) 金融機構貸款。

## **附件一、與 97 年 7 月 4 日草案之比較**

# 附件一、與 97 年 7 月 4 日草案之比較

## 一、97 年 7 月 4 日原臺南縣都市計畫審議通過內容草案

依據 97 年 7 月 4 日原臺南縣都市計畫委員會第 206 次會議審議通過之「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(麻豆工業區)(西北側)細部計畫」案(草案)，其細部計畫範圍劃設甲種工業區 19.5445 公頃(估計畫面積 14.91%)，乙種工業區 88.7815 公頃(估計畫面積 67.75%)；另劃設公園、停車場、電力事業、溝渠與道路等公共設施用地。

重劃範圍不包含主要計畫劃設之溝渠用地(但包含細溝渠用地)，實際重劃範圍約 77.07 公頃；市地重劃總費用約為 98,379.62 萬元，平均負擔比例為 42.23%，其中，公共設施用地平均負擔比率約 24.91%，費用平均負擔比率約 17.32%。

附表 1 為麻豆工業區西北側地區土地使用計畫面積表；附圖 1 為麻豆工業區西北側地區土地使用計畫示意圖；附圖 2 為麻豆工業區西北側地區市地重劃範圍示意圖。

附表 1 麻豆工業區西北側地區土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	甲種工業區	19.5445	14.91
	乙種工業區	88.7815	67.75
	小 計	108.3260	82.66
公共設施用地	公 園 用 地	5.0259	3.84
	停 車 場 用 地	0.7284	0.56
	電 力 事 業 用 地	0.5892	0.45
	溝 渠 用 地	2.3327	1.78
	道 路 用 地	14.0412	10.71
	小 計	22.7173	17.34
合 計		131.0433	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(麻豆工業區)(西北側)細部計畫案(草案)，原臺南縣政府，97 年 7 月。





附圖 2 麻豆工業區西北側地區市地重劃範圍示意圖

## 二、本案規劃原由與重點

1. 為積極強化工業區整體基盤設施之建設，提升區內公共設施服務機能，並解決地區水患威脅議題，實有必要進行整體性規劃與開發。
2. 考量目前區內地籍凌亂，其中土地多數並未直接緊臨計畫道

路，不利工業區開發建設有礙地方發展。透過整體開發契機，重新進行地籍整理作業，使土地能夠規劃方整並直接臨接道路，藉以刺激整體的土地利用價值與開發效益。

3. 考量本計畫區整體開發後，產生之外部性效益（如：地價上漲等）係全區土地皆同等受惠，故基於公平合理原則、實現公平負擔等因素，酌予調整重劃範圍。
4. 為維護範圍內原有既存合法建築座落基地之所有權人權益，重新清查並剔除已登記之合法工廠之範圍，以及將民國 66 年高速公路麻豆交流道附近特定區計畫發布實施前土地上屬建地目或既有合法建築聚落剔除於重劃範圍外。
5. 藉由差別容積、容許使用項目之增加與調降市地重劃平均負擔比率，增加土地所有權人參與整體開發意願，俾利土地重整理，增加方整易利用並直接臨接道路之土地面積。

### 三、與 97 年 7 月 4 日原臺南縣都市計畫審議通過草案不同之優劣分析

項目	經原臺南縣都委會第 206 次會議審議通過草案	本案
優點	<p>對政府而言：</p> <p>1.重劃剔除區範圍方整，有利重劃配地作業之進行。</p> <p>對土地所有權人而言：</p> <p>1.較能兼顧臨已開闢道路之土地所有權人現有權益與歷年繳納較高地價稅之事實，減少開發阻力。</p>	<p>對政府而言：</p> <p>1.可建構整體基盤設施（包含工業路以東之工業區），提升區內公共設施服務機能，強化地區排水系統，解決地區水患威脅。</p> <p>對土地所有權人而言：</p> <p>1.符合公平合理原則，兼顧開發所產生之外部效益（如：地價上漲），實現公平負擔。</p> <p>2.辦理重劃之土地經地籍整理後，較為方整且直接臨接道路，可立即開發使用。</p> <p>3.所有土地經整地抬高地勢，並改善地區排水系統後，可大幅降低淹水機率。</p> <p>4.臨接已開闢公有之道路者，經重劃後土地無須計算臨接地特別負擔，負擔相對減輕。</p> <p>5.參與重劃者之重劃平均負擔比例相對降低。</p>
缺點	<p>對土地所有權人而言：</p> <p>1.剔除區內土地，地籍凌亂，不易整合開發；加上其大部分土地未直接鄰接道路，未經合併無法直接開發使用。</p> <p>2.於重劃開發作業完成後，剔除區內土地地勢相對較低，且未配合辦理全區排水改善工程，恐難以改善水患問題。</p> <p>3.未經重劃之土地，無法獲得稅捐減免優惠。</p> <p>4.參與重劃者之重劃平均負擔比例相對較高。</p>	<p>對政府而言：</p> <p>1.未能完全兼顧臨已開闢道路之土地所有權人之現有權益，可能造成開發阻力；勢必研議相關配套措施以兼顧該部分地主權益。</p> <p>2.部分位於剔除區周邊之土地較不方整，對於日後重劃配地作業恐增加難度。</p>

## **附件二、本計畫剔除區清冊**



## 附件二、本計畫剔除區清冊



附圖 1 本計畫剔除區編號示意圖

附表 1 本計畫剔除區範圍清冊一覽表

編號	地段	地號	剔除原則	工廠名稱	工廠登記	使用執照
1	埤頭段	438	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	永大手套廠	78/01/24 99658809	77 南工使字第 5921 號 78 南工使字第 2778 號
2	埤頭段	434-7、435-1 (部分)	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	新豐實業廠	76/06/06 99095620	76 南建局使字第 2146 號
3	埤頭段	431-5	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	弘鎮金屬股份有限公司	83/05/04 99656220	83 南工使字第 849 號
4	埤頭段	430-3	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	南忠工業股份有限公司	74/10/30 99658150	74 南建局使字第 2960 號
		430-17 (部分)		超樟工業股份有限公司	82/04/27 99683591	82 南建局使字第 1463 號
		430-21		僑軒實業股份有限公司	88/04/30 99657933	86 南建局使字第 2896 號
		430-16、430-31	合法工廠包圍致土地畸零不整	-	-	-
5	埤頭段	430-17 (部分)	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	超樟工業股份有限公司	82/04/27 99683591	82 南建局使字第 1463 號
		453		允成友股份有限公司	97/10/15 99711599	83 南建局使字第 3650 號
		453-2		永統企業有限公司第一廠	81/04/29 99657958	81 南建局使字第 1373 號
6	埤頭段	425-6、428、428-1	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	統八合飼料股份有限公司	99/11/04 11000015	90 南建局使字第 847 號
		429-6、430-14		翔專企業股份有限公司	99/01/11 99711890	77 南建局使字第 7043 號
7	埤頭段	421 (部分)、422-2 (部分)、423、424、425 (部分)、426 (部分)	66 年都市計畫發布實施前，土地上屬建地目或既有住宅聚落	-	-	-

編號	地段	地號	剔除原則	工廠名稱	工廠登記	使用執照
8	埤頭段	455	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	台灣福基畜牧股份有限公司	83/05/25 99657976	83 南建局使字第 1954 號
		455-4		松高蛋品企業社	92/07/10 99684183	90 南建局使字第 989 號
		458、459-4、459-5		奇美涂料股份有限公司麻豆廠	98/01/16 99711667	97 南建局使字第 01896 號
		457、457-1、458-3、458-4、471、472		奇鼎化學股份有限公司	78/03/01 99657980	97 南建局使字第 2814 號
9	麻豆口段	75、76-4	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	昇營實業股份有限公司	94/08/02 99684790	94 南建局使字第 1487 號
10	麻豆口段	116、117	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	大南方資源再生股份有限公司麻豆廠	94/10/03 99684860	71 南建局使字第 2788 號 73 南建局使字第 5387 號
		25-5、117-5	101/12/27 市都委第 22 次考量廠區完整性同意剔除		94/10/03 -	-
		115			94/09/06 府環衛字第 0940191358 號函許 可作應回收廢棄物 回收機構	-
		115-1				104 南建局使字第 3778 號
		117-7、24-7	合法工廠包圍致土地畸零不整		-	-
11	麻豆口段	25-10	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	大福和資源再生股份有限公司	100/05/30 67-000094	100 南工使字第 449 號
12	麻豆口段	381-4	100/11/1 以前已取得使用執照並取得營業許可之營運中加油站	千越麻豆加油站	94/05/10 94 油南縣字第 220 號經營許可 102/08/22 102 油南市字第 212 號經營許可 105/10/27 105 油南市字第 212 號經營許可	94 南建局使字第 191 號
		381-5、381-6	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	上正汽車修配廠	87/03/13 99204309	86 南工造字第 4130 號
13	麻豆口段	383	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	豐旗實業股份有限公司	77/09/06 99683428	77 南建局使字第 3340 號

編號	地段	地號	剔除原則	工廠名稱	工廠登記	使用執照
14	埤頭段	641	100/11/1 以前已取得使用執照並取得營業許可之營運中加油站	麻新加油站	88/12/31 88 油南縣字第 0083 號經營許可	80 南工使字第 1439 號
15	埤頭段	488-4 ( 部分 )	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠被合法工廠包圍致土地畸零不整	千興不銹鋼股份有限公司一貫作業廠	80/10/22 99657956	80 南建局使字第 505 號
		491 ( 部分 )				-
16	埤頭段	491 ( 部分 )	104/4/30 市都委第 39 次考量廠區完整性同意剔除	千興不銹鋼股份有限公司一貫作業廠	80/10/22 99657956	-
17	埤頭段	522-3 ( 部分 )	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠被合法工廠包圍致土地畸零不整	明敬石材藝術雕刻廠	085/09/12 99657907	85 南建局使字第 1825 號
		522-1 ( 部分 )				-
18	埤頭段	551-10、551-5、551-9、551-3、551-2、551-6、551-7、551-8 ( 部分 )、551-1、551-15 ( 部分 )、550 ( 部分 )	66 年都市計畫發布實施前，土地上屬建地目或既有住宅聚落	-	-	-
19	埤頭段	637-46	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	吉順汽車實業社	87/02/11 99658196	74 南建局使字第 4146 號
	埤頭段	637-48 637-2、637-55、637-47	101/12/27 市都委第 22 次同意合法工廠包圍致土地畸零不整	-	-	76 南建局造字第 8210 號 -

編號	地段	地號	剔除原則	工廠名稱	工廠登記	使用執照
20	麻豆 口段	406-47、409-1、409-2、409-11、 409-12、490-3、495-3、496-1、 496-3、496-8、496-10、497-1、 497-4、498-3、498-6、502-5、 502-6、502-11、512-3(部分)、 513(部分)、513-1(部分)、514 (部分)、514-3(部分)	101/12/27 市都委第 22 次考量 合法工廠密集同意剔除	-	-	-
		835-6	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	新章石業雕刻有 限公司	93/05/18 99657913	86 南工局使字第 16393 號 79 南建局使字第 46 號 86 南工局使字第 1639 號
	埤頭 段	499	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	千興不銹鋼股份 有限公司一貫作 業廠	80/10/22 99657956	80 南工局使字第 4019 號
		404、405、487-3、490-25、495-1	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠			
		486-10、496、497-5、514-2、514-3	101/12/27 市都委第 22 次及 104/4/30 市都委第 39 次考量廠 區完整性同意剔除			-
		409-3	101/12/27 市都委第 22 次考量 合法工廠密集同意剔除	-	-	89 南工局使字第 523 號
		498、500-5	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	儒億科技股份有 限公司麻豆廠	81/10/19 99657911	77 南工局使字第 6633 81 南工局使字第 1308 號 89 南工局使字第 693 號
		402-2、402-7、403-2、403-7、 404-3、404-4、404-5、404-7、 404-9、405-1、406-2、406-9、 406-43、406-44、406-45、406-46、	101/12/27 市都委第 22 次考量 合法工廠密集同意剔除	-	-	-

編號	地段	地號	剔除原則	工廠名稱	工廠登記	使用執照
21	大山 腳段	238-1	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	星瑋精機股份有 限公司	71/12/30 99658195	71 南建局使字第 5211 號
		238-8、23-10	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	喬台工業股份有 限公司	71/12/30 99658329	71 南建局使字第 1621 號
		240-2	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	儀鎮精機股份有 限公司	68/06/04 99658198	68 南建局使字第 1004 號
		236-6、236-11、237-2、238-11、 238-12、240-8	101/12/27 市都委第 22 次考量 合法工廠密集同意整街廓剔除	-	-	-
	麻豆 口段	42-5、42-16、45-4、45-5、45-7、 47、48、52-4、205-4、207-2、 207-9	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	官田鋼鐵股份有 限公司麻豆廠	80/09/04 99660315	87 南工局使字第 2678 號 81 南工局使字第 814 號 84 南工局使字第 2570 號 80 南工局使字第 2112 號 72 南建局使字第 6365 號 80 南工使字第 5305 號
		47-2、49-3、50-2、51-2、204-2、 204-8	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	建宗化學工業股 份有限公司	72/02/17 99657934	71 南建局使字第 3346 號 69 南建局使字第 6365 號
		49、203-2、204-7	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	威賓企業有限公 司	71/09/10 99658307	71 南建局使字第 2268 號 68 南建局使字第 1211 號
		49-7	101/12/27 市都委第 22 次考量 廠區完整性同意剔除			-
		49-1	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	儀鎮精機股份有 限公司第五廠	87/06/03 99658187	91.3.18 建物登記 (68.6.14 建物完成) 104 南工使字第 1634 號
		49-2、49-4、49-5	101/12/27 市都委第 22 次考量 廠區完整性同意剔除			-
		50、51	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	示方實業股份有 限公司	87/06/03 990658267	84 南建局使字第 4426 號
		52-7	101/12/27 市都委第 22 次考量 合法工廠密集同意整街廓剔除	-	-	71 南建局使字第 3164 號
		205-10				93 南工局使字第 717 號

編號	地段	地號	剔除原則	工廠名稱	工廠登記	使用執照
21	麻豆口段	42-9、42-12、42-15、45、45-1、45-8、45-9、45-1047-1、49-8、49-9、50-1、51-1、52-8、52-11、52-15、53-153-2、54-1、54-2、55、56、57、57-1、63-2、64、64-28、64-35、64-37、64-38、204-6、205-5、205-8、205-19、205-20、207、207-1	101/12/27 市都委第 22 次考量合法工廠密集同意整街廓剔除	-	-	-
22	麻豆口段	62、63、63-1	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	世堃塑膠股份有限公司	76/08/04 99657854	86 南工局使字第 2310 號 76 南建局使字第 001911 號 76 南建局使字第 4321 號 82 南工局使字第 179 號 86 南工局使字第 2310 號
		64-1、64-17	101/12/27 市都委第 22 次考量廠區完整性同意剔除			-
		68-3、96-2、97、97-1、97-2、97-3	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	世堃塑膠股份有限公司二廠	91/11/15 99683675	91 南工局使字第 764 號
		65	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	晉弘化學工業股份有限公司	68/08/06 99657196	72 南建局使字第 1936 號 77 南使字第 1859 號 75 南使字第 2581 號 78 南使字第 4851 號
		98-8	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	法翰企業股份有限公司	99658011	86 南工局使字第 1296 號 87 南工局使字第 1084 號
		99、99-4	100/11/1 以前已取得使用執照並取得工廠登記之營運中工廠	總爺興業有限公司	99683664	77 南工局使字第 6735 號
		64-7、64-14、98-1、98-2	101/12/27 市都委第 22 次考量合法工廠密集同意整街廓剔除			71 南建局使字第 4281 號
		98				87 南工局使字第 1084 號 86 南工局使字第 1296 號
		62-15、62-17、63-8、64-6、64-12、64-13、64-25、64-39、64-40、64-41、64-42、65-2、65-3、66-1、67-1、68-9、97-6、97-7、97-8、97-9、101-1、102-1、				-
97-4、97-10、98-6、179-2				-		

編號	地段	地號	剔除原則	工廠名稱	工廠登記	使用執照
23	麻豆 口段	23-2、23-4、24-4、116-2、117-1、 118、118-1、118-2、119、380、 380-7、120、120-1、378-8	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	泰慶皮革塑膠工 業股份有限公司	66/10/26 99657959	73 南建局使字第 4160 號 74 南建局使字第 5679 號 85 南工局使字第 1425 號
		115-4、121、125	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	福華手套股份有 限公司臺南廠	76/08/10 99658296	76 南使字第 3221 號
		380-1、381、381-12、381-19	101/12/27 市都委第 22 次考量 合法工廠密集同意整街廓剔除	-	-	76 南工局使字第 2168 號
		23-5、23-6、23-8、122、122-1、 123、123-1、123-3、123-4、378、 378-3、380-6				-
24	埤頭 段	410-2、411-9、417-7、486-1、411、 416-4、417-5、418、418-8、479-3、 480-4、481	100/11/1 以前已取得使用執照 並取得工廠登記之營運中工廠	東和紡織股份有 限公司麻豆廠	81/04/15 99657988	80 南工局使字第 3566 號 80 南工局使字第 4089 號 80 南工局使字第 4090 號 80 南工局使字第 4091 號 80 南工局使字第 4092 號 80 南工局使字第 4093 號 80 南工局使字第 4470 號 82 南工局使字第 5643 號 83 南工局使字第 4452 號 90 南工局使字第 1014 號
		411-8、417-1、417-6、418-7、 480-6、481-5、481-6、481-20、 486-9、491-14、57-1、570-7、571、 571-9、574、574-4、574-20	101/12/27 市都委第 22 次考量 廠區完整性同意剔除	東和紡織股份有 限公司麻豆廠	81/04/15 99657988	-
	埤頭 段	408-6、411-1、411-2、412-3、 412-4、415-2、415-5、415-8、 415-10、416-2、416-6、416-8、 419-2、419-3、419-6、419-7、 419-13、419-14、419-16、419-17	101/12/27 市都委第 22 次考量 合法工廠密集同意整街廓剔除	-	-	-

註：重劃範圍仍須配合地籍重新整理後清冊為準。



業 務 單 位 主 管	
業 務 承 辦 人 員	



# 擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫 (麻豆工業區-麻佳路以北部分)細部計畫圖



地形圖例			
△	台南縣委辦公大樓	○	變電所
◇	主要控制點	▨	隨地
+	中心樁	▨	水溝
—	道路標線	▨	暗溝
—	黏土路	▨	陸系(自然)
—	操場、球場	▨	水池
—	中央分理處	▨	草地
—	人行徑	▨	水田
▨	永久性房屋	▨	旱田
▨	標層數、標層分界	▨	果園
▨	標子	▨	花園
▨	建築中房屋	▨	樹林
▨	圍牆	▨	墳墓
▨	田埂	▨	高壓線
▨	田牌	▨	牌樓
○	廟宇	○	工廠
○	水塔	○	球場
○	加油站	○	水井
○	水溪流向	○	獨立標高點
○	地類界	○	計曲線
○	首曲線		

測量時間：中華民國97年1月及97年11月。

圖 例

- I(甲)-1 第一種甲種工業區
- I(乙)-1 第一種乙種工業區
- 溝 溝渠用地
- 道路用地
- I(甲)-2 第二種甲種工業區
- 公 公園用地
- 溝兼道 溝渠用地兼供道路使用
- 細部計畫範圍線
- I(乙)-2 第二種乙種工業區
- (細)廣 廣場用地
- (細)變 變電所用地