

變更南鯤鯓特定區計畫
(第三次通盤檢討)書
(第一階段)

臺南縣政府 編製
中華民國94年12月

臺南縣變更都市計畫審核摘要		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條	
變更都市計畫機關	臺南縣政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名		
本案公開展覽之起訖日期	公告	自民國92年2月24日起至民國92年3月25日止，計30天。 刊登民國92年2月20日中華日報。
	公開展覽	自民國93年3月1日起至民國93年3月30日止，計30天。 刊登聯合報，自民國93年2月27日起至民國93年2月29日止，計3天。
	公開說明會	日期：民國93年3月12日上午10時。 地點：臺南縣北門鄉公所。
人民或團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	臺南縣都市計畫委員會 93年8月20日第179次會審查通過。
	內政部級	內政部都市計畫委員會 94年7月12日第612次會審查通過。

目 錄

第一章 現行計畫概要.....	1
壹、計畫實施經過.....	1
貳、計畫範圍及面積.....	1
參、計畫年期.....	1
肆、計畫人口及密度.....	3
肆、計畫人口及密度.....	4
伍、土地使用計畫.....	4
陸、公共設施計畫.....	5
柒、道路系統計畫.....	7
捌、事業及財務計畫.....	9
玖、土地使用分區管制計畫.....	10
拾、環境保護計畫.....	12
拾壹、災害防救計畫.....	13
拾貳、觀光遊憩計畫.....	14
拾參、景觀及資源保育計畫.....	21
第二章 都市計畫圖重製及執行.....	23
壹、都市計畫線展繪依據.....	23
貳、重製變更原則.....	23
參、都市計畫之執行.....	23
第三章 整體發展構想.....	26
壹、上位及相關計畫.....	26
貳、整體發展之策訂.....	34
參、公告期間人民或團體陳情意見.....	36
第四章 發展現況及檢討分析.....	37
壹、計畫年期.....	37
貳、計畫人口及密度.....	40
參、土地使用分區.....	40
肆、公共設施用地.....	43
伍、道路系統.....	47
陸、其他計畫內容.....	47

柒、檢討變更事項.....	47
第五章 檢討後計畫.....	51
壹、計畫年期.....	51
貳、計畫人口及密度.....	51
參、土地使用計畫.....	51
肆、公共設施用地計畫.....	54
伍、道路系統計畫.....	57
陸、都市防災計畫.....	59
柒、地層下陷防治計畫.....	61
捌、土地使用分區管制計畫.....	65
玖、事業及財務計畫.....	66
拾、環境保護計畫.....	69
拾壹、觀光遊憩計畫.....	71
拾貳、景觀及資源保育計畫.....	78
拾參、其他規定.....	79

圖 目 錄

圖1-1	計畫區位置示意圖.....	2
圖1-2	現行南鯤鯓特定區計畫示意圖.....	3
圖1-3	現行南鯤鯓特定區計畫都市防災規劃示意圖.....	14
圖1-4	觀光遊憩據點分布圖.....	15
圖3-1	臺南縣整體發展目標體系示意圖.....	29
圖3-2	臺南縣空間結構發展定位示意圖.....	29
圖3-3	北門鄉相關計畫區位示意圖.....	32
圖3-4	北門鄉遊憩資源示意圖.....	33
圖3-5	南鯤鯓特定區整體發展構想示意圖.....	35
圖3-6	南鯤鯓特定區都市設計構想示意圖.....	35
圖4-1	土地使用現況示意圖.....	38
圖4-2	公私有地分布示意圖.....	39
圖4-3	變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖.....	48
圖5-1	變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)示意圖.....	52
圖5-2	變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)道路系統示意圖.....	58
圖5-3	變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)都市防災規劃示意圖...	60
圖5-4	臺南地區民國88~92年之等年平均下陷速率示意圖.....	62
圖5-5	臺南地區民國92年地層下陷累積下陷量示意圖.....	63
圖5-6	嚴重地層下陷地區示意圖.....	64
圖5-7	急水溪海洋放流管工程圖.....	70
圖5-8	觀光遊憩據點分布圖.....	72
圖5-9	「暫予保留」案件之範圍示意圖.....	82

表 目 錄

表1-1	南鯤鯓特定區計畫制定過程表.....	1
表1-2	現行南鯤鯓特定區計畫土地使用面積分配表.....	5
表1-3	現行南鯤鯓特定區計畫公共設施用地明細表.....	7
表1-4	現行南鯤鯓特定區計畫道路編號表.....	8
表1-5	現行南鯤鯓特定區計畫事業及財務計畫分析表.....	9
表1-6	北門鄉及鄰近觀光遊憩地區景觀分析表.....	14
表1-7	歷年來華觀光旅客統計表.....	16
表1-8	來華旅客至遊樂區旅遊人次推估表.....	17
表1-9	遊樂區國民旅遊需求量預測表.....	17
表1-10	遊樂區旅遊需求量之時間分派預測表.....	18
表2-1	都市計畫圖重製前後土地使用面積分配變動情形對照表.....	24
表2-2	都市計畫圖重製前後土地使用細分區面積分配變動情形對照表...	24
表2-3	都市計畫圖重製前後公共設施用地明細面積變動情形對照表.....	25
表4-1	現行南鯤鯓特定區計畫現況土地使用分析表.....	37
表4-2	計畫區所屬行政區人口統計表.....	40
表4-3	計畫區人口統計表.....	40
表4-4	南鯤鯓廟旅遊人次推算表.....	42
表4-5	現行南鯤鯓特定區計畫公共設施用地面積檢討分析表.....	43
表4-6	變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表.....	49
表4-7	變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)變更土地使用面積統計 表.....	50
表5-1	變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)變更前後土地使用面積對 照表.....	53
表5-2	變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表...	55
表5-3	變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)計畫道路編號表.....	57
表5-4	變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫分析表.	68
表5-5	急水溪海洋放流管工程及經費一覽表.....	70
表5-6	北門鄉及鄰近觀光遊憩地區景觀分析表.....	72
表5-7	歷年來臺旅客統計表.....	73
表5-8	來臺旅客至遊樂區旅遊人次推估表.....	74
表5-9	遊樂區國民旅遊需求量預測表.....	74
表5-10	遊樂區旅遊需求量之時間分派預測表.....	75

第一章 現行計畫概要

壹、計畫實施經過

縣轄北門鄉南鯤鯓地區以南鯤鯓廟(五府千歲廟)得名,信徒遍及海內外各地,香火鼎盛,前來膜拜的香客絡繹不絕,已發展成本縣重要觀光區,早於民國59年即核定為宗教紀念觀光區,內政部以民國74.11.27.台內民字第357272號函核定為國家第二級古蹟。

本府為適應觀光發展需求,乃以南鯤鯓廟為中心劃設特定區計畫範圍,期藉都市計畫之規劃及實施,促進南鯤鯓地區觀光事業之發展;爰於民國70.05.06.發布實施「擬定南鯤鯓特定區計畫案」,其後南鯤鯓特定區計畫歷經數次通盤檢討與個案變更,過程詳表1-1。

表1-1 南鯤鯓特定區計畫制定過程表

案名	內政部備案日期、文號	省政府核定日期、文號	發布實施日期、文號	備註
擬定南鯤鯓特定區計畫案	民國70年4月27日台內營17179號函准予備案	民國70年4月20日府建四32263號函核定	民國70年5月6日府建都42820號	
變更南鯤鯓特定區計畫(第一次通盤檢討)案	民國77年12月9日台內營660722號函准予備案	民國77年12月8日府建四115972號函核定	民國78年1月11日府建都1730號	
變更南鯤鯓特定區計畫(部分農業區為道路用地、部分道路用地為公園用地、停車場用地、行水區)案	民國79年6月12日台內營794596號函准予備案	民國79年4月27日府建四146499號函核定	民國79年7月5日府工都78461號	
變更南鯤鯓特定區計畫(第二次通盤檢討)案	--	民國86年1月25日府建四12334號函核定	民國86年2月3日府工都17031號	
變更南鯤鯓特定區計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留)案	民國89年10月31日台八九內營字第8911625號函准予備案	--	民國89年11月6日府城都175465號	

貳、計畫範圍及面積

本特定區位北門鄉中北部,急水溪出海口南端地區,西南距北門鄉治中心(北門村)約2.5公里,東距縣治中心(新營市)約24公里;計畫範圍包含東壁、保吉、鯤江等3村之部分(圖1-1),東臨急水溪、南至頭港大排水路、西抵辦溝排水路、北以鹽田為界(圖1-2),計畫面積約177.65公頃。

參、計畫年期

以民國90年為計畫目標年。

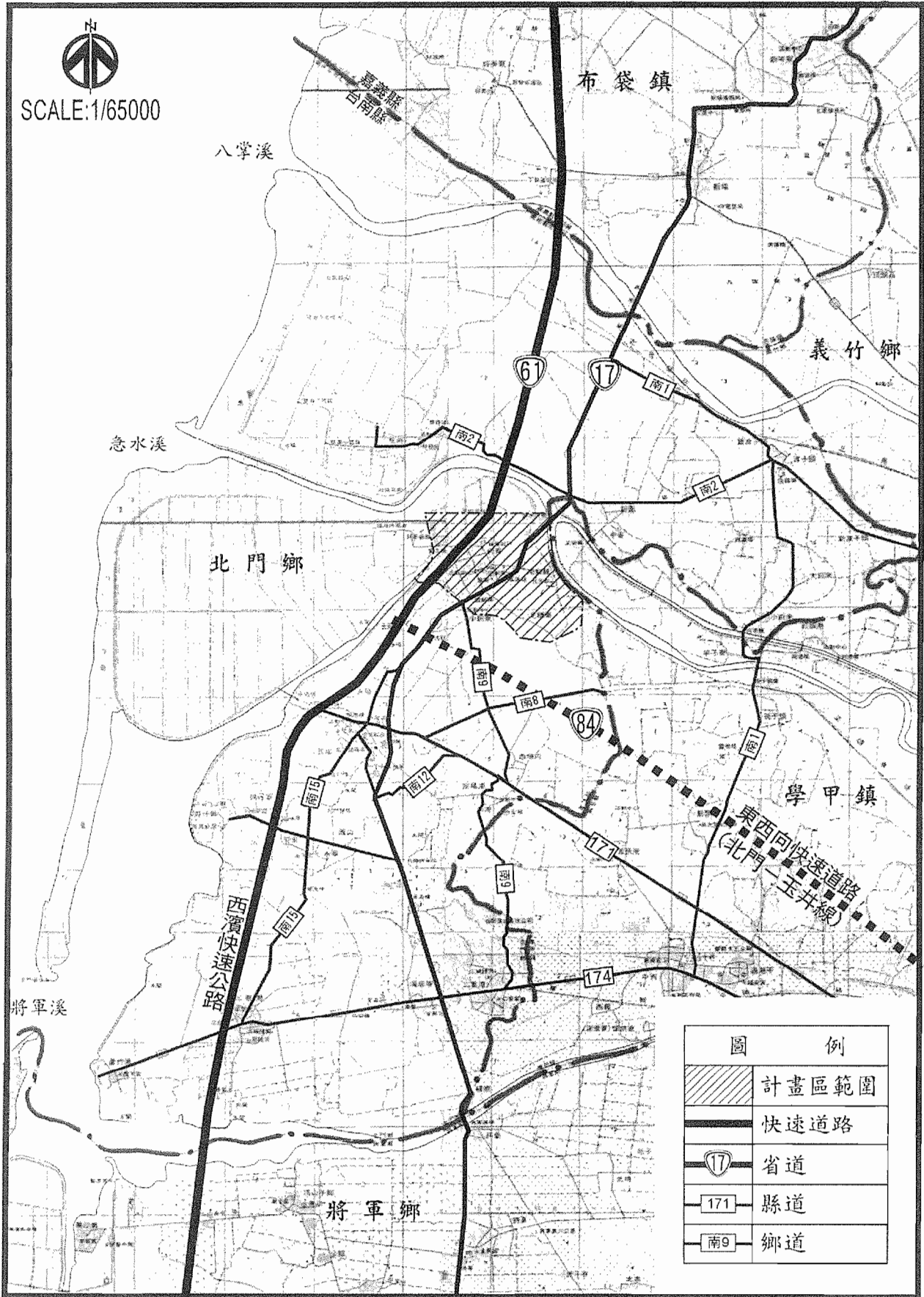


圖1-1 計畫區位置示意圖

肆、計畫人口及密度

計畫人口3,600人，居住密度每公頃約200人。

伍、土地使用計畫

為配合南鯤鯓廟之宗教祭典、民俗活動發展需求，發展本地區之觀光事業及帶動都市發展，本特定區規劃之各類型土地使用(表1-2、圖1-2)詳述如后：

一、保存區

劃設2處，其中「存(1)」現為南鯤鯓廟使用，面積約20.1467公頃；「存(2)」現為蚵寮五王廟(保安宮)使用，面積約0.05公頃；合計面積約20.1967公頃。

二、旅館區

劃設4處，集設於南鯤鯓廟西南側；其中一般旅館區(旅甲)3處，「旅甲(1)」面積約1.69公頃，「旅甲(2)」面積約1.50公頃，「旅甲(3)」面積約0.68公頃；汽車旅館區(旅乙)一處，面積約1.46公頃，合計面積約5.33公頃(原計畫書記載面積約5.41公頃，係核計錯誤)。

三、遊樂區

劃設2處，「遊(1)」面積約8.87公頃，「遊(2)」面積約0.74公頃，合計面積約9.61公頃。

四、住宅區

以計畫制定時之集居地區為基礎，配合集居規模，依住宅鄰里單元理念，劃設成一農村聚居型態之住宅社區，面積計約16.737公頃。

五、商業區

為供蚵寮社區居民使用劃設鄰里商業中心1處，面積約1.24公頃。

六、加油站專用區

劃設1處，面積約0.16公頃。

七、車站專用區

就現有客運車站劃設1處，面積約0.14公頃。

八、河川區

按急水溪水域範圍及現有支流水域劃為河川區，面積約24.89公頃。

九、鹽田區

就都市發展用地外圍依都市計畫制定時現況作鹽田使用之地區劃為鹽田區，面積計約14.874公頃。

十、魚塭區

就都市發展用地外圍依都市計畫制定時現況作養殖魚類海產使用之地區劃為魚塭區，面積計約3.1635公頃。

十一、農業區

就都市發展用地外圍依都市計畫制定時現況作農作使用之地區劃為農業區，面積計約11.795公頃(原計畫書記載面積約11.715公頃，惟因其他土地使用分區面積核計有誤，故將誤差併入農業區)。

表1-2 現行南鯤鯓特定區計畫土地使用面積分配表

土地使用類別		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔計畫區面積 百分比 (%)	
土地 使用 分區	保存區	20.1967	16.78	11.37	
	旅館區	5.41	4.49	3.05	
	遊樂區	9.61	7.98	5.41	
	住宅區	16.737	13.90	9.42	
	商業區	1.24	1.03	0.70	
	鹽田區	14.874	-	8.37	
	魚塭區	3.1635	-	1.78	
	農業區	11.715	-	6.60	
	河川區	24.89	-	14.01	
	加油站專用區	0.16	0.13	0.09	
	車站專用區	0.14	0.12	0.08	
	公共 設施 用地	機關	0.30	0.25	0.17
		自來水事業用地	0.193	0.16	0.11
學校		1.80	1.50	1.01	
公園		16.8963	14.03	9.51	
綠地		0.82	0.68	0.46	
市場		0.25	0.21	0.14	
停車場		13.06	10.85	7.35	
廣(停)		0.6615	0.55	0.37	
廣場		13.37	11.11	7.53	
行人專用道		0.50	0.41	0.28	
堤防		2.614	-	1.47	
道路	19.049	15.82	10.72		
都市發展用地		120.3935	100.00	-	
計畫區		177.65	-	100.00	

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不含鹽田區、魚塭區、農業區、河川區及堤防用地等面積。

陸、公共設施計畫

本特定區計畫為達及「充分利用南鯤鯓廟廣大進香遊客之特有觀光發展資源，建立宗教紀念物觀光區，以促進臺南縣沿海地區之發展」的目標，策訂以「宗教觀光區」為主要發展機能，建構「以南鯤鯓廟為主體，輔以現有之蚵寮農

村聚落及鹽田，配設旅遊設施及公共設施用地，健全觀光地區之設施規模，增進觀光發展機能」的發展模式，爰而劃設公共設施用地面積計約69.5138公頃(原計畫書記載面積約70.5138公頃，係核計錯誤)，分項詳述如后(表1-3)：

一、機關用地

劃設1處，面積約0.30公頃。

二、自來水事業用地

依自來水公司產權範圍劃設之，面積約0.193公頃。

三、學校用地

劃設「文小」用地1處，為現有蚵寮國小擴大劃設，面積約1.80公頃。

四、公園用地

共劃設7處，面積計約16.8963公頃。

五、綠地

⊖-2號計畫道路東西向路段北側沿線劃設寬10公尺綠地，供作隔離綠帶，面積約0.82公頃。

六、市場用地

為服務蚵寮聚落居民，利用計畫制定時之現有市場擴大劃設零售市場用地1處，面積約0.25公頃。

七、停車場、廣(停)用地

依行政院訂頒「改善停車問題方案」暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法第21條規定，應按計畫區車輛預估數百分之二〇之停車需求劃設公共停車空間；按計畫人口以平均每5人擁有1輛小客車，平面式停車每車位平均需30平方公尺核計，本計畫區至少需劃設停車場用地面積0.432公頃(即144個公共停車位)。另依停車現況供需分析及各類土地使用之單位停車產生率模式推估結果，本計畫區至少應劃設停車場用地面積4.446公頃(即廟神節慶時最高需求1,482個停車位)。

為滿足公共停車需求於適當區位劃設停車場用地4處，面積計約13.06公頃；另於「廣(1)」西側、保安公園南側劃設「廣(停)」用地2處，面積計約0.6615公頃，可滿足停車需求。

八、廣場用地

劃設5處，面積計約13.37公頃。

九、堤防用地

配合興建急水溪堤防劃設之，面積約2.614公頃。

十、道路用地、行人專用道

劃設道路用地面積約19.049公頃及行人專用道面積約0.50公頃，詳道路系統計畫。

表1-3 現行南鯤鯓特定區計畫公共設施用地明細表

公共設施用地類別	用地編號	面積(公頃)	位 置	備 註
機關用地	機(2)	0.30	⊖-1與⊖-1號道路交叉路口南側	
自來水事業用地	自	0.193	⊖-1號道路北側，市場用地南側	自來水公司
學校用地	文小	1.80	⊖-1號道路北側，市場用地東側	蚵寮國小
公園用地	公2	0.43	⊖-1與⊖-2號道路交叉路口南側	區域性公園
	公3	0.55	「廣(2)」東南側	區域性公園
	公4	4.2333	「存(1)」南側	區域性公園
	公5	0.74	「存(1)」西北側	區域性公園
	公7	1.768	1. 「存(1)」西北側 2. 「存(1)」西側	因「廣(3)」劃設，被分割成兩個區塊，屬區域性公園
	公8	6.80	計畫區北側	區域性公園
	公9	2.375	「廣(1)」西北側	保安公園
	小計	16.8963		
綠地	綠	0.82	⊖-2號道路北側	隔離綠帶
市場用地	市	0.25	「存(2)」西南側	蚵寮零售市場
停車場用地	停(1)	1.52	⊖-1與⊖-1號道路交叉路口南側	
	停(3)	0.48	「停(1)」西南側	
	停(4)	7.00	「廣(4)」北側	
	停(5)	4.06	「廣(4)」南側	
	小計	13.06		
廣(停)用地	廣(停)1	0.244	「廣(1)」西側	
	廣(停)2	0.4175	「廣(1)」西側	
	小計	0.6615		
廣場用地	廣(1)	0.36	⊖-2號道路與魚塢區間	
	廣(2)	4.21	⊖-1號道路北側與「存(1)」西側間	
	廣(3)	0.28	「存(1)」西北側	
	廣(4)	1.79	「廣(3)」西北側	
	廣(5)	6.73	「廣(4)」西北側	
	小計	13.37		
堤防用地	堤	2.614	「存(1)」東、北側	急水溪堤防
行人專用道用地		0.50	「存(2)」西側	
道路用地		19.049		詳道路編號表
合 計		69.5138		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

柒、道路系統計畫

配設之道路系統依服務功能等級分聯外道路及區內主、次要道路與出入道路、人行步道、行人專用道等(表1-4)，詳述如後：

一、聯外道路

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

(二)⊖-1號計畫道路即臺17號省道，北往嘉義，南至臺南，計畫寬度20公尺。

二、區內主要道路

區內主要道路系統由8條寬10公尺以上道路組成，包括⊖-2號寬25公尺計畫道路(部分由原⊕-1號計畫道路拓寬劃設及配合急水溪海洋放流管線增設)，⊖-1號寬15公尺計畫道路，⊖-1、⊖-2、⊖-3號等3條寬12公尺計畫道路，⊕-1、⊕-2、⊕-3號等3條寬10公尺計畫道路。

三、區內次要道路及出入道路

為連繫聯外及區內主要道路系統，劃設寬8公尺計畫道路供作區內次要及出入道路。

四、人行步道

設於蚵寮聚落住宅區內，為便利行人通行，依現有路寬情形，酌設寬4公尺人行步道。

五、行人專用道

於蚵寮聚落鄰里商業區北側，為配合蚵寮五王廟(保安宮)之實際需要，及增進遊客及居民活動之便利及安全，將該廟前通路劃設為行人專用道。

表1-4 現行南鯤鯓特定區計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度(M)	長度(M)	備註
西濱快速公路	自計畫區北端至西南端	40	1,016	聯外道路(西濱快速公路)
⊖-1	自計畫區東北端至南端	20	1,449	聯外道路(臺17號省道)
⊖-2	自⊖-1號道路至急水溪堤防與西濱快速公路	25	1,280	區內主要道路 (海洋放流管道路)
⊖-1	自⊖-1號道路至⊖-1號道路	15	900	區內主要道路
⊖-1	自⊖-1號道路沿「存(1)」東側、「遊(1)」南側至⊖-1號道路	12	2,160	區內主要道路
⊖-2	自⊖-1號道路至⊖-1號道路	12	130	區內主要道路
⊖-3	自⊖-1號道路至⊖-1號道路	12	480	區內主要道路
⊕-1	自西濱快速公路至計畫區西界	10	150	區內主要道路
⊕-2	自⊖-2號道路至⊖-1號道路	10	630	區內主要道路
⊕-3	自「文小」南側至⊖-1號道路	10	100	區內主要道路
—	未編號及註明寬度之道路	8	4,462	區內次要及出入道路
—	行人專用道	25	180	行人專用道
—	行人專用道	8	60	行人專用道
—	人行步道	4	800	人行步道

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

捌、事業及財務計畫

周詳確實的事業計畫、具體可行的用地取得方式，搭配充裕、穩定的財源，乃完成都市計畫公共設施建設計畫之必要條件，俾改善生活環境品質、健全都市整體發展；查本計畫區劃設之公共設施用地面積約69.5138公頃，應再取得用地、興闢使用之公共設施用地面積約57.9548公頃。茲擬具事業及財務計畫如表1-5。

表1-5 現行南鯤鯓特定區計畫事業及財務計畫分析表

公共設施用地		用地面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費來源
類別	類別		徵購	捐贈	市地重劃	公地撥用	土地徵購 費及地上 物補償費	整地費	工程費	合計			
機關用地	機(2)	0.30				✓	--	0	5,300	5,300	北門鄉公所	北門鄉公所逐年編列預算	
學校用地	文(小)	0.87	✓				6,090	200	2,360	8,650	本府		本府逐年編列預算
公園用地	公2	0.43	✓				1,560	215	516	2,291	北門鄉公所	北門鄉公所逐年編列預算	
	公3	0.55	✓				1,560	124	500	2,184			
	公4	4.2333	✓				7,744	598	2,400	10,742			
	公5	0.74	✓				4,080	166	500	4,746			
	公7	1.768	✓				9,264	363	1,200	10,827			
	公8	6.80				✓	--	3,400	8,160	11,560			
	公9	2.375	✓				36	1,187	2,850	4,073			
綠地	綠	0.82	✓				660	164	1,640	2,464	北門鄉公所	民國80 ~ 90年	
停車場 用地	停(1)	1.52	✓				180	342	1,520	2,042			
	停(3)	0.48				✓	--	0	380	380			
	停(4)	7.00	✓				2,040	3,500	8,400	13,940			
	停(5)	4.06	✓				180	2,030	4,872	7,082			
廣(停) 用地	廣(停)1	0.244				✓	--	122	293	415			
	廣(停)2	0.4175				✓	--	209	501	710			
廣場用地	廣(2)	4.21	✓				8,760	673	2,560	11,993			
	廣(3)	0.28	✓				1,260	140	336	1,736			
	廣(4)	1.79	✓				180	895	2,148	3,223			
	廣(5)	6.73	✓				600	3,365	8,076	12,041			
市場用地	市	0.25	✓				1,500	--	--	1,500	北門鄉公所	北門鄉公所逐年編列預算取得用地	
堤防用地	堤	0.288	✓				1,728	--	--	1,728	第六河川局	中央逐年編列預算取得用地	
道路用地		11.799	✓				29,334	5,900	11,799	47,033	北門鄉公所	北門鄉公所逐年編列預算取得用地	
合計		57.9548					76,756	23,593	66,311	166,660			

註：1. 表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 本表之開發經費及預定完成期限視主辦單位財務狀況酌予調整。

3. 表列各種用地取得方式之面積，係依重製後計畫圖套繪地籍量測後予以平差而得，僅供參考。

玖、土地使用分區管制計畫

為確保土地資源合理利用，特訂定土地使用分區管制要點如后：

- 一、本要點依都市計畫法第22條暨同法臺灣省施行細則第31條規定訂定之。
- 二、遊樂區內之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用應依左列之規定：

(一)甲種遊樂區(遊1)：

1. 本區以水上遊樂為主，其水域面積不得少於本區總面積之百分之八十。
2. 本區不得設置高架電動遊樂設施。
3. 陸地部分建蔽率不得大於百分之二十。
4. 建築物及遊樂設施之高度不得超過一層或四公尺。
5. 建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。
6. 水、污物不得排入湖內。
7. 本區各種設施之配置計畫，應先經縣觀光主管機關之核准。

(二)乙種遊樂區(遊2)：

1. 不得設置高架電動遊樂設施。
2. 建蔽率不得大於百分之二十。
3. 建築物及遊樂設施之高度不得超過一層或四公尺。
4. 建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。
5. 本區各種設施之配置計畫，應先經縣觀光主管機關之核准。

- 三、旅館區內之土地，以供建築旅館及其附屬設施使用為主，其土地及建築之使用，應依左表規定：

分類	甲種旅館區	乙種旅館區
項目	一般旅館	汽車旅館
性質	一般旅館	汽車旅館
建蔽率	不得大於百分之四十	不得大於百分之四十
容積率	一六〇%	
高度		不得超過二層或七公尺
停車場	每三〇〇m ² 樓地板面積設置一停車空間	每一旅館居住單位設一停車空間
附註	計畫圖上標示旅甲(1)、旅甲(2)、旅甲(3)	計畫圖上標示旅乙

- 四、保存區土地，以供建築寺廟及相關附屬設施使用為主，其土地及建築物之使用應依左列規定：

- (一)建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之一六〇。
- (二)建築物之式樣、色調及構造應具有傳統廟宇之特質。

- 五、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。

- 六、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二八〇。

- 七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。
- 八、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，國中(小)之容積率不得大於百分之一五〇，高中(職)之容積率不得大於百分之二〇〇。
- 九、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，零售市場之容積率不得大於百分之二四〇。
- 十、車站專用區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、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十二、鹽田區為從事鹽業生產及其相關附屬設施使用外，不得作其他使用。
- 十三、魚塭區除作為養殖魚類及其附屬設施外，不得作其他使用。
- 十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十五點之規定增加興建樓地板面積。

- 1. 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。
- 2. 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區及機關用地為一千五百平方公尺以上者。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

- 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十五、依第十四點第一款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。

$$\Delta FA = S \times I$$

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. 住宅區及機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制

地區綜合設計鼓勵辦法之規定。

- 十六、依第十四點第一款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一千五百平方公尺以上，在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十三點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。
- 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。
- 十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

拾、環境保護計畫

一、垃圾處理計畫

- (一)住宅鄰里單元產生之垃圾由北門鄉公所採垃圾不落地方式負責清運處理。
- (二)本特定區計畫之遊樂區、旅館區開發時，產生之垃圾視為事業廢棄物，由經營者收集，集中於適當地點，委由合法事業機構或北門鄉公所清運處理。
- (三)保存區之一般垃圾由各廟宇管理委員會負責收集後清運，為利垃圾收集，各廟宇管理委員會應多備置垃圾子車或貯存設施，放置於遊客所至地區之適當地點，並予以適當的遮蔽或美化，且應加強垃圾收集工作，以維護環境品質。

二、污水處理計畫

依照 院頒「下水道發展方案」內容，係以確立各都市之污水下水道優先發展順序、整體規劃分期分區建設、建立財源籌措制度及確立分流及截流原則等為基本原則，來達成改善都市居住環境衛生，提升生活環境品質，防止水域污染，確保良好水源水質之方案目標。本特定區範圍依前省住都處規劃屬急水流域污水下水道系統，依規劃擇定之方案(採分區處理)內容，本特定區範圍屬南鯤鯓系統，計畫於特定區外之東側急水溪旁及西側分別設置1處新田寮抽水站及1處初級處理之南鯤鯓污水處理廠，本特定區產生之污水，由急水溪海洋放流管收集至該污水處理廠經初級處理符合放流標準後，往西排放入海。

本特定區外雖已規劃污水處理設施及設備，然為避免因該污水下水道設置時程不確定，影響本特定區都市生活環境品質，本計畫因應處理措施如後：

- (一)於該污水下水道系統設置營運前，任何開發應由開發者自負污水處理所

- 需費用，切實做好污水處理並符合污水放流標準後始得排放。
- (二)遊樂區、旅館區產生之污水應由經營者自行設置專用污水下水道系統(含污水處理廠)處理之，符合污水放流標準後始得排放。
- (三)在確立中央政府對地方政府污水下水道建設費用補助之原則下，建設費用由各級政府共同籌措分擔；至污水下水道營運管理所需費用則向用戶收取使用費支應，以符使用者付費精神；專用污水下水道或事業廢水之預先處理，由各該產生污染者自行負擔建設及管理費用。

拾壹、災害防救計畫

依據 行政院83年8月4日台八十三內字第30252號函訂頒「災害防救方案」暨「臺灣省政府84年度災害防救方案執行計畫」，為健全災害防救法令及體系，強化災害預防相關措施，有效執行災害搶救及善後處理，並加強災害教育宣導，以提昇全民之災害應變能力，減輕災害損失，保障全民生命財產安全，宜將都市防災規劃納入考量，故本次檢討將本特定區之災害避難路線、場所予以明確指出(詳圖1-3)，以提昇全民之災害應變能力，減輕災害損失，保障全民生命財產安全。

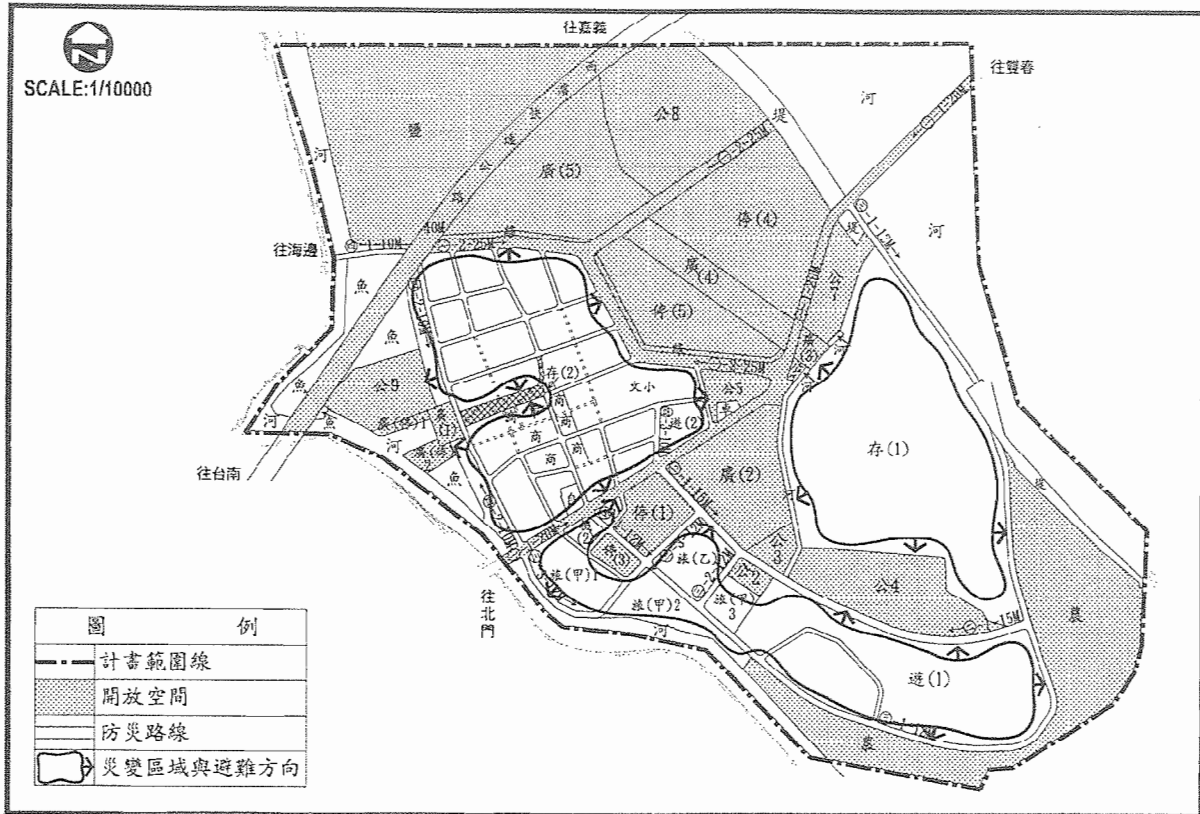


圖1-3 現行南鯤鯓特定區計畫都市防災規劃示意圖

拾貳、觀光遊憩計畫

一、景觀資源特色分析

嘉南地區雖呈現多樣化遊憩資源，但濱海地區仍以鹽田、魚塭產業景觀為主(表1-6、圖1-4)，乃先民早年開墾地帶，廟宇、古蹟遺址等林立，其中以南鯤鯓代天府最富盛名，年造訪人數多達四百多萬人次，香客來自全省各地，尤以五府千歲王爺祭人數達巔峰，呈現24小時全天候香客湧入。次為布袋鹽田、馬沙溝海水浴場及七股濕地也吸引各地人士關注。

表1-6 北門鄉及鄰近觀光遊憩地區景觀分析表

分析因素		濱海地形	植 群
觀光地區	雙春海濱	海岸線平直，遠景略呈弧度；砂灘平緩，砂質柔軟；有砂丘景觀；鄰近內陸，地勢平坦，闢為魚塭，形成特殊景緻。	有寬厚之木麻黃林，植群茂密，具森林景觀；砂丘爬生植群亦富景緻。
	馬沙溝海水浴場	海岸線平直單調；砂灘平緩，但沖蝕嚴重；鄰近內陸，地勢平坦，闢為鹽田，形成特殊景緻。	現有木麻黃林疏，景觀不佳。

分析因素		寺廟主體	周圍環境
觀光地區			
宗教觀光型	南鯤鯓廟	為全省最古老，規模最大之王爺廟；建築宏偉壯麗，內部裝飾雕樑畫棟；部分建築及文物年代久遠，具古蹟景緻；部分附屬構造物如廁所、水塔則太現代化，造成景觀的不協調。	周圍地勢平坦空曠，北側臨急水溪，具河流景緻，西、南側富魚塢、鹽田風光。
	麻豆代天府	建築富麗堂皇，內部裝飾雕樑畫棟；新建的龍形天堂具特殊景緻，為一良好地標；部分附屬構造物如廁所、鋼棚與寺廟景觀不協調。	鄰近市中心，為學校、獨院民宅所圍環境尚閒適寧靜。
	慈濟宮	寺廟規模較小，但歷史悠久，有豐富的寺廟文物古蹟，其建築、雕刻、裝飾，均富古蹟景緻；部分附屬構造物如鋼棚、壓克力招牌與寺廟景觀不協調。	位處市中心、周圍及高層樓房緊逼，人車砂雜，寺廟空間顯得局促，環境景觀不良。

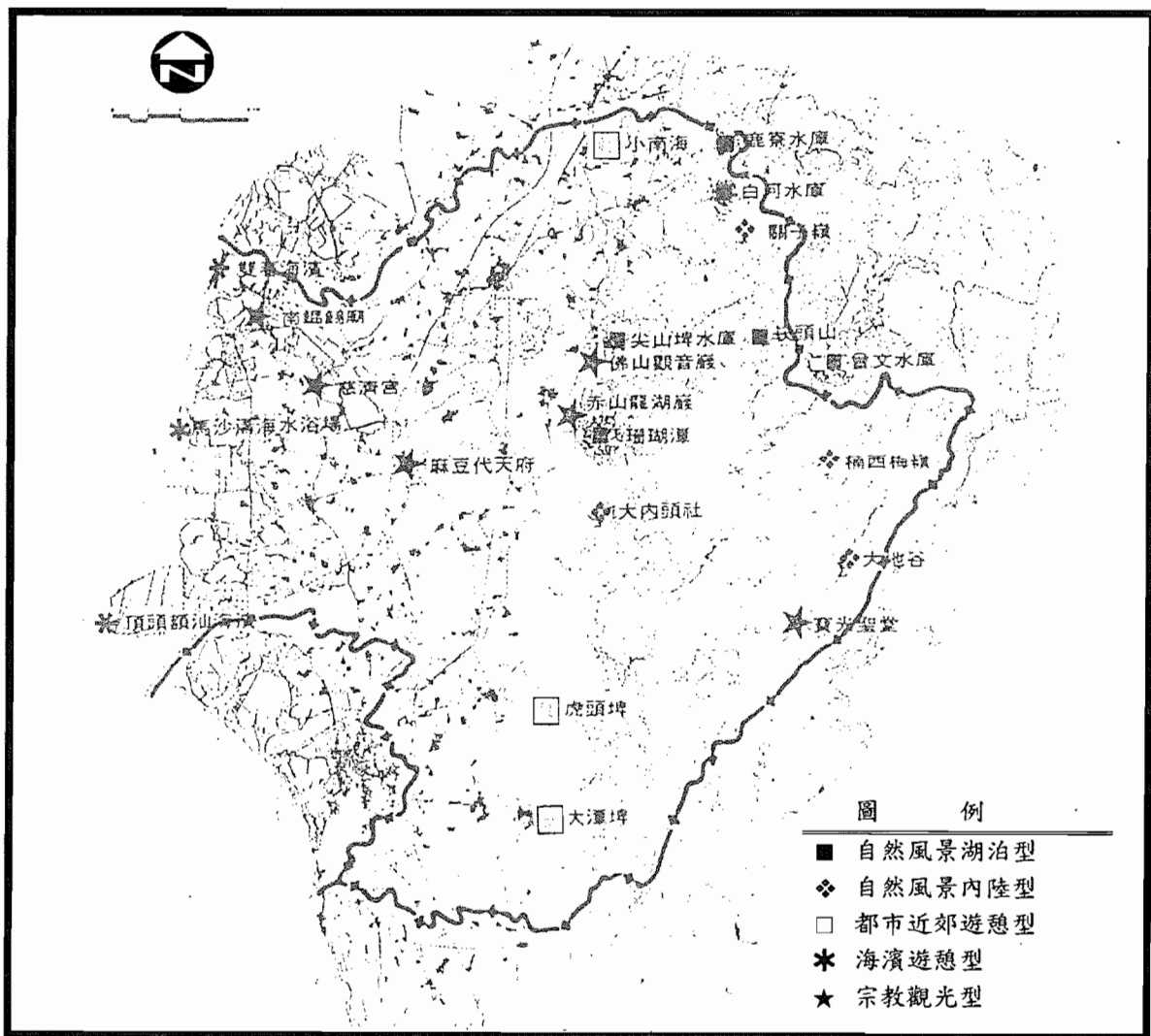


圖1-4 觀光遊憩據點分布圖

二、市場分析

(一) 來華觀光市場之特性

由表1-7知近十年來華觀光旅客呈不穩定的成長現象，民國79至82年旅客數持續下滑，到民國83年呈大幅回升現象。來華觀光客以亞太地區為主(日本最多)，長時間的觀光客來源則以美國為主，歐洲市場亦會逐漸增加；來華者以商務旅遊者居多；年齡集中30至49歲，平均停留8.03夜，以停留3夜者最多。歷年來華觀光客主要停留北部區域，佔總遊客量之65~75%，並以臺北為中心；南部區域遊客量約佔總量10%左右。

表1-7 歷年來華觀光旅客統計表

年別	總計		外籍旅客			華僑旅客		
	人數	成長率	人數	成長率	%	人數	成長率	%
72	1457404	+2.7	1116791	+5.0	80.1	1116791	+5.0	80.1
73	1516138	+4.0	1227450	+5.2	81.0	1227450	+5.2	81.0
74	1451659	-4.3	1195443	-2.6	82.4	1195443	-2.6	82.4
75	1610385	+10.9	1333315	+11.5	82.8	1333315	+11.5	82.8
76	1760948	+9.3	1510972	+13.3	85.8	1510972	+13.3	85.8
77	1935134	+9.9	1696677	+12.3	87.7	1696677	+12.3	87.7
78	2004126	+3.6	1768541	+4.2	88.2	1768541	+4.2	88.2
79	1934084	-3.5	1712680	-3.2	88.6	1712680	-3.2	88.6
80	1854506	-4.1	1629448	-4.9	87.9	1629448	-4.9	87.9
81	1873327	-1.0	1649726	+1.2	88.1	1649726	+1.2	88.1
82	1850214	-1.2	1601228	-2.9	86.5	1601228	-2.9	86.5
83	2127249	+15.0	1856685	+16.0	87.3	1856685	+16.0	87.3
84	2331934	+9.6	2066333	+11.3	88.6	2066333	+11.3	88.6
85	2358221	+1.1	2088539	+1.1	88.6	2088539	+1.1	88.6

資料來源：觀光局73~85年統計年報。

(二) 國民旅遊

據觀光局調查指出，臺灣地區國民全年從事旅遊次數估計為3.86次，有旅遊者之整年平均旅遊次數4.08次，較82年之3.7次稍提升。然國民旅遊主流仍以一天來回為主(佔41%)，但因休閒時間的延長及可及性的擴展，渡假或停留一夜以上的住宿行為將日漸增加。旅遊型態上仍以家庭旅遊維持相當比例(佔33.5%)，自用車之使用持續增加，次為遊覽車(自用車54%、遊覽車18.1%)。活動偏好上，雖然室內靜態休閒活動仍為國民休閒活動主力，但連續兩天以上假期，則露營、登山、長途旅行等戶外活動明顯增加。

三、旅次預估

(一) 來華旅客

以歷年來華觀光客旅遊活動參與及分佈特性推估至本特定區遊樂區來華旅客旅次，其推估方式為：

$$V=N \times D \times R$$

V：至遊樂區之來華旅客

N：來華觀光客旅次，採保守估計，以境管局最近十年資料，假設無其他重大政策配合下，預計年成長率2%。

D：平均遊覽地點數，假設未來市場結構不會重大改變，維持2.5個據點。

R：至遊樂區旅遊比例，目前並無明確的來華觀光客至遊樂區旅遊之統計資料，以85年來華觀光客至臺南地區旅遊之比例為推估初始值，年成長比例以4%推算(詳表1-8)。

表1-8 來華旅客至遊樂區旅遊人次推估表

年度	來華旅次(N)	至遊樂區旅遊比例(R)	遊覽據點數(D)	旅遊人次(V)
85年	2,358,221	0.72%	2.5	42,448
90年	2,594,043	0.79%	2.5	51,362
95年	2,853,447	0.87%	2.5	62,387
100年	3,138,792	0.96%	2.5	75,478

(二)國民旅遊旅次

假設至民國100年本區周邊交通系統已完善及鄰近據點皆有相當規模之建設，採國人國內旅遊至南鯤鯓廟及臺南地區遊樂區旅遊比例之總合為基礎，每年以4%成長。國民旅遊旅次推估方式如后：

$$V_f=P \times T \times R_f$$

V_f：至遊樂區之國民旅遊人次

P：全國12歲以上人口數

T：國民旅遊平均旅次

R_f：至遊樂區旅遊比例

(三)南鯤鯓代天府香客移轉至遊樂區之遊客推估

據代天府管理委員會估計現有400多萬人次，假設民國100年，南鯤鯓廟香客仍以400萬為基礎，預計有30%的人會轉進遊樂區，則每年有120萬人次(詳表1-9)。

表1-9 遊樂區國民旅遊需求量預測表

年度	全國12歲以上人口(P)	平均旅次(T)	全國旅次(P×T)	至遊樂區比例(R _f)	遊樂區旅次(V _f)
85年	17,292,000	3.94	68,130,480	0.60%	409,000
90年	17,928,800	4.35	77,990,280	0.72%	562,000
95年	18,757,880	4.80	90,037,810	0.87%	798,000
100年	19,625,290	5.50	107,939,100	1.07%	1,150,000

(四)臺灣地區總旅次預估

民國100年遊樂區旅次預估有120萬人次，加上南鯤鯓廟轉進旅次，

則有240萬旅次。(表1-10)

表1-10 遊樂區旅遊需求量之時間分派預測表

季節	旅遊時機	日 數(日)	百分比(%)	旅遊人次(人次)	日平均人次(人次/日)	月平均人次(人次/月)
春季	春假	3	1.25	30,000	10,000	92,000
	節日	1	0.25	6,000	6,000	
	星期假日	30	4.0	96,000	3,200	
	平常日	58	6.0	144,000	2,483	
	小計	92	11.5	276,000	3,000	
夏季	節日	1	1.0	24,000	24,000	400,000
	星期假日	30	24.0	576,000	19,200	
	暑假	42	20.0	480,000	11,429	
	平常日	19	5.0	120,000	6,316	
	小計	92	50.0	1200,000	13,043	
秋季	節日	1	0.57	18,000	18,000	222,000
	星期假日	28	17.0	408,000	14,571	
	平常日	62	10.0	240,000	3,871	
	小計	91	27.75	666,000	7,319	
冬季	農曆新年	4	3.0	72,000	18,000	86,000
	節日	1	0.5	12,000	12,000	
	星期假日	28	3.0	72,000	2,571	
	寒假	16	2.25	54,000	3,375	
	平常日	41	2.0	48,000	1,171	
	小計	90	10.75	258,000	2,867	
合 計		365	100.00	2400,000	6,356	

(五)旅遊時機

依照目標年遊客量預估值，於不同旅遊時機，分派不同遊客分布，由於包括南鯤鯓廟30%香客轉進值，以廟會時機旅次分派比例較重，得平均日遊客量6,575人次，其中以夏季遊客量最高，冬季最低，詳細分派結果詳表1-10。

四、競合情形

嘉南濱海以濱海遊憩、宗教、人文、產業資源為主要特色，尤以廟宇為多，現就本區未來可能面臨之市場主要競爭者做一分析：

(一)南鯤鯓代天府

為育樂區最大競爭，亦是合作對象。位育樂區邊緣，為本區旅遊服務設施集中地，並有良好住宿、會議、餐飲、展示設施，現遊客量為年400多萬進香旅次，未來本育樂區勢必要與南鯤鯓廟取得相當合作地位，以達市場相輔相成之效。

(二)雙春濱海

號稱西濱明珠，海岸線相當平直且長，木麻黃羅列其間，有多種鳥類棲息。為原西濱專案之一據點。規劃完成後搶盡原馬沙溝海水浴場之

風采。

(三)馬沙溝海水浴場

位本區西南端，將軍溪出海口，為嘉南濱海唯一海水浴場，周邊佈滿魚塢、鹽田及沙洲的典型漁村，內部有觀海亭、兒童遊憩區、烤肉區及餐廳等，但設施十分簡陋，離主要道路亦有一段距離，目前年遊客量僅四萬人次，但因配合中心漁港規劃，未來將設置遊艇碼頭、室內主園區等。

(四)布袋、鹿耳門、鰲鼓、東石

皆有遊艇港計畫進行中，但僅只規劃階段，仍以地方產業為主。整體言之，嘉南濱海因處於未整體規劃地區，主管單位複雜，又涉及河流出海口濕地、海岸地區保護等環保問題，在臺灣地區整體旅遊市場上除南鯤鯓廟因傳統信仰有大量進香客外，尚無任一據點能佔有一席之地。因此上述據點必須在資源上做有效區隔，共同推動行銷策略，未來方有市場競爭力可言。

五、規劃構想

(一)規劃目標

1. 依上位計畫指導，妥善利用資源特性，建設本特定區為區域性國民旅遊地區，帶動地方發展。
2. 配合嘉南濱海系統遊憩據點，做整體規劃。
3. 發揮本遊樂區自然及人文特色，提供高品質的遊憩體驗。
4. 導入適宜活動，建設多元化之遊憩區，豐富遊客之遊憩體驗。
5. 以保育及長期經營理念，使開發負面影響減至最低。
6. 研訂遊樂區之發展準則及正確的經營理念，以供日後開發及管理之依據。
7. 增加當地居民就業機會，繁榮地方經濟，改善地方生活環境品質。

(二)規劃構想

遊樂區設置以公共服務設施及室內主題館、戶外遊憩設施為主，俾有效區隔嘉南濱海以靜態人文與產業資源為主之市場定位，創造不同吸引力，掀起遊程之高潮。

(三)遊憩活動之導入

1. 室內主題活動區

設置室內主題遊樂及展示館、餐飲販售區及旅遊服務中心，創造冬季市場，及避免雨季無法營運。

2. 戶外活動區

以戶外人工遊樂設施為主，可設置如地球村、星際爭霸、水世界及

冒險樂園等主題園區。

六、主要計畫配合遊樂區規劃

(一)交通運輸計畫之配合

1. 西濱快速公路

為本遊樂區最重要聯外交通孔道，現尚未全線通車。

2. 臺17號省道

為本區主要聯外及跨區域垂直串聯網路，北至嘉義，南通七股、臺南市。

3. 南2號鄉道

為本特定區北方橫向串聯孔道，西至雙春濱海遊憩區，路幅狹窄，部份路段已有拓寬計畫，但全線服務水準仍無法應付民國100年之用。建議未來配合拓寬。

(二)土地使用計畫之配合

為應遊樂區及南鯤鯓廟未來之停車需要，將南鯤鯓廟西側之土地變更為停車場用地。

七、開發方式

可採BOT方式進行開發。由特許公司進行規劃、興建、營運事宜，至特許年限後，再轉交地方政府經營，或再交其他專業公司繼續營運。

八、觀光遊憩設施之管理措施

(一)活動設施

1. 展示設施

展示設施的管理首重展示內容更新與保存，人力的運用須以當地居民為優先，人力養成需由地方政府、學校單位及社區積極培訓。

2. 餐飲設施及商品販賣

(1)餐飲的提供分餐館的設置及固定攤位租用，不得經營流動攤販。

(2)餐飲的設置，其衛生、飲水及垃圾處理應符合標準。

(3)攤位的租用應符合一定營業項目，由相關單位統一辦理租賃業務。

3. 設施管理

(1)公共設施與遊樂設施興建必需符合都市計畫及相關法令規定。

(2)設施的維護管理除考慮安全外，其更新維護應訂定統一的管理辦法。

4. 安全的管理

(1)成立緊急救難系統：若期初受組織規模限制，無法設置緊急救難編組，亦必須與地區派出所、消防隊、特約醫院、緊急醫療網或其他救難協會與團體等藉由有效聯絡，組成緊急救難支援系統，並每年定期進

行消防及意外事故急難救助演練(含人員及設備)。

- (2)設置消防、急救及安全設備，並投保公共意外險：安全設備如緊急發電系統、緊急照明系統、安全預警告示、廣播系統、警告標誌系統等危險管制措施。
- (3)建立設施檢核資訊系統，依設施對遊客安全之影響程度，區分為安全性設施及一般設施。安全性設施以每月檢查一次為原則，遇有故障或損毀，應立即派員維修，以保障遊客安全。一般設施係指專供休閒活動的設施，如座椅、廣場、解說系統、觀景亭等，以3個月為一期，全面檢修相關設施，並記錄建檔作為管理維護之參據。
- (4)建立設施損毀查報系統：由環境清潔及管理、服務人員隨時視設施之損毀狀況，回報維修組維修。
- (5)定期保養維修
- (6)每日維護活動據點環境整潔，確實維持整潔美觀的環境品質，活動據點以外地區，則以每週清掃一次為原則。
- (7)每月配合檢核系統，進行安全性設施之維修工作。
- (8)每3個月配合檢核系統，進行一般設施之維修工作。
- (9)每半年全面實施設施保護維修一次。
- (10)每一年全面實施油漆、外觀整修及設施更新等維修。
- (11)不定期保養維修工作，隨時配合設施損毀之查報，進行維修工作。

5. 緊急事故的處理

- (1)對於犯罪事項的預防與處理，由現場營運單位與地方警務單位連繫。
- (2)遇緊急之急難及災害或受傷事件，統籌聯絡地方醫療體系，進行救助。

拾參、景觀及資源保育計畫

內政部民國75年4月依「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」指定「北門沿海保護區」，範圍北起八掌溪、南至將軍溪、東鄰臺17號省道、西界20公尺等深線，陸域總面積約2,981.5公頃。該保護區依自然資源特色，劃定急水溪口以南之王爺港沙洲、瀉湖及紅樹林生育地為自然保護區，禁止任何改變現有生態特色及自然景觀之行為，並加強區內自然資源之保護；王爺港沙洲自然保護區以外之其他陸域及水域為一般保護區，在不得影響生態特色及自然景觀的原則下維持現有之資源利用型態。本特定區範圍內臺17號省道以西部分，皆位北門沿海保護區之一般保護區內，故應依循其管制原則進行土地使用及開發。

本特定區範圍現有文化地景包括鹽田、虱目魚塢、南鯤鯓代天府，並有急水溪經過，這些代表北門地區特色之景觀資源應妥善做好景觀維護及相關之水

土保育因應措施，以免影響北門地區觀光遊憩發展。其保育內容分述如后：

一、鹽田區

本特定區原劃設之鹽田區係一已廢棄多時之鹽田，將其部分變更為停車場、廣場、公園等公共設施用地，並配設適當道路系統以配合地區觀光遊憩發展之需求，故應請有關單位確實審核其開發行為，以免規劃不當設施，破壞該地區原有之自然景觀，降低海濱遊憩價值。

二、魚塭區

北門地區魚塭養殖種類以虱目魚、草蝦、吳郭魚及文蛤為主。本特定區劃設魚塭區面積計3.1635公頃，宜朝觀光休閒漁業養殖專區規劃，發展休閒漁業，採少量多樣之經營方式，以魚苗培育為主，整體規劃養殖用水系統，避免超抽地下水，並發展漁產加工，開拓新市場。

三、河川區

係配合急水溪水域範圍及現有支流水域劃設，面積計約24.89公頃。根據前省環保處調查資料指出，急水溪之污染等級已接近嚴重程度，本府環保局研訂「急水河流域整體性環保計畫」，進行污染源管制措施、廢污處理公共建設措施、景觀及親水措施、經營管理措施(環保服務)及環境品質監測計畫等，預期能提供綠地資源、提昇河川水體分類水質標準之達成率及有效解決沿岸廢棄物污染現況。

第二章 都市計畫圖重製及執行

南鯤鯓特定區計畫民國70年5月6日發布實施，現行都市計畫圖即當時所制定者，其后南鯤鯓特定區計畫歷經數次通盤檢討與個案變更，都市計畫圖使用至今已超過22年，與現況地形地物落差甚大，且已辦竣地籍重測，為符實需，爰配合本次通盤檢討辦理地形圖重測及都市計畫圖重製作業。

壹、都市計畫線展繪依據

按「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第41條規定「都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形為之；…」，查本特定區計畫前不久才完成都市計畫樁補建及地籍重測作業，故以經本府驗收合格之新測地形圖，依據下列圖說資料辦理都市計畫線之展繪：

- 一、現行三千分之一南鯤鯓特定區計畫圖。
- 二、本府鑑測之樁位成果資料。
- 三、重測後之地籍圖電子檔。

貳、重製變更原則

案經依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第41條規定展繪都市計畫線竣事，並由本府以93年2月6日府城都字第0930021255A號公告自民國93年2月10日起至民國93年3月10日止，計30天，徵求公民或團體建議；查公告期間並無公民或團體提出意見，準此都市計畫線展繪應無誤。

依據重新製作並公告確立之比例尺1/1000新計畫圖辦理檢討作業過程，發現依新都市計畫圖量測之各類土地使用面積與原計畫書所載面積不符，爰依數值化之大比例尺計畫圖量測面積為依據，辦理各類土地使用面積之更正；更正前後之土地使用類別及公共設施用地明細之面積分配變動情形如表2-1、2-2、2-3，本次檢討以更正後之計畫面積作為依據。

參、都市計畫之執行

本計畫之原計畫圖比例尺三千分之一，本次通盤檢討重新測量比例尺一千分之一地形圖，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第41條規定，將原計畫線轉繪於新測地形圖上辦理檢討。準同辦法第42條規定，將於本次通盤檢討完成法定程序公告發布實施之同時，公告廢除原計畫圖；爾後，有關都市計畫

之執行，應以本次通盤檢討重新製作之計畫圖為依據。

表2-1 都市計畫圖重製前後土地使用面積分配變動情形對照表

土地使用類別	重製前計畫面積(公頃)	重製後計畫面積(公頃)	備註	
土地使用分區	保存區	20.1967	20.1395	依重製後計畫圖量測
	旅館區	5.41	5.5330	依重製後計畫圖量測 (係原計畫核計錯誤)
	遊樂區	9.61	9.5365	依重製後計畫圖量測
	住宅區	16.737	15.6546	依重製後計畫圖量測
	商業區	1.24	1.2359	依重製後計畫圖量測
	車站專用區	0.14	0.1179	依重製後計畫圖量測
	加油站專用區	0.16	0.1778	依重製後計畫圖量測
	鹽田區	14.874	12.9640	依重製後計畫圖量測
	魚塭區	3.1635	3.0836	依重製後計畫圖量測
	農業區	11.715	11.7561	依重製後計畫圖量測
	河川區	24.89	24.9751	依重製後計畫圖量測
	小計	108.1362	105.1740	
	公共設施用地	機關用地	0.30	0.3013
學校用地		1.80	1.7190	依重製後計畫圖量測
公園用地		16.8963	16.4454	依重製後計畫圖量測
綠地		0.82	0.8017	依重製後計畫圖量測
廣場用地		13.37	13.8896	依重製後計畫圖量測
廣(停)用地		0.6615	0.6002	依重製後計畫圖量測
停車場用地		13.06	12.8805	依重製後計畫圖量測
市場用地		0.25	0.2610	依重製後計畫圖量測
自來水事業用地		0.193	0.1918	依重製後計畫圖量測
堤防用地		2.614	2.9480	依重製後計畫圖量測
行人專用道用地		0.50	0.5109	依重製後計畫圖量測
道路用地		19.049	19.3600	依重製後計畫圖量測
小計		69.5138	69.9094	原計畫核計有誤為70.5138
都市發展用地	123.0075	122.3046	原計畫未將堤防用地計入為120.3935	
計畫區	177.65	175.0834	依重製後計畫圖量測	

註：1. 都市發展用地面積不含鹽田區、魚塭區、農業區、河川區等土地面積。

2. 表列面積係依重製前後之計畫圖量測而得，執行上仍應以依據核定圖實地分割測量土地登記謄本所載面積為準。

表2-2 都市計畫圖重製前後土地使用細分區面積分配變動情形對照表

土地使用分區類別	土地使用細分區類別	重製前計畫面積(公頃)	重製後計畫面積(公頃)	備註
保存區	存(1)	20.1467	20.0980	依重製後計畫圖量測
	存(2)	0.05	0.0415	
	小計	20.1967	20.1395	
旅館區	旅甲(1)	1.69	1.7092	依重製後計畫圖量測
	旅甲(2)	1.50	1.6586	
	旅甲(3)	0.68	0.6823	
	旅乙	1.46	1.4829	
	小計	5.33	5.5330	
遊樂區	遊(1)	8.87	8.7802	依重製後計畫圖量測
	遊(2)	0.74	0.7563	
	小計	9.61	9.5365	

註：表列面積係依重製前後之計畫圖量測而得，執行上仍應以依據核定圖實地分割測量土地登記謄本所載面積為準。

表2-3 都市計畫圖重製前後公共設施用地明細面積變動情形對照表

公共設施 用地類別	用地 編號	重製前計畫 面積(公頃)	重製後計畫 面積(公頃)	位 置	備 註
機關用地	機(2)	0.30	0.3013	⊖-1與⊖-1號道路交叉路口南側	
自來水事業用地	自	0.193	0.1918	⊖-1號道路北側，市場用地南側	自來水公司
學校用地	文小	1.80	1.7190	⊖-1號道路北側，市場用地東側	蚵寮國小
公園用地	公2	0.43	0.3527	⊖-1與⊖-2號道路交叉路口南側	區域性公園
	公3	0.55	0.5367	「廣(2)」東南側	區域性公園
	公4	4.2333	4.3334	「存(1)」南側	區域性公園
	公5	0.74	0.7865	「存(1)」西北側	區域性公園
	公7	1.768	1.7715	1. 「存(1)」西北側 2. 「存(1)」西側	因「廣(3)」 劃設，被分割 成兩個區塊， 屬區域性公園
	公8	6.80	6.4415	計畫區北側	區域性公園
	公9	2.375	2.2231	「廣(1)」西北側	保安公園
	小計	16.8963	16.4454		
綠地	綠	0.82	0.8017	⊖-2號道路北側	隔離綠帶
市場用地	市	0.25	0.2610	「存(2)」西南側	蚵寮零售市場
停車場用地	停(1)	1.52	1.5742	⊖-1與⊖-1號道路交叉路口南側	
	停(3)	0.48	0.4455	「停(1)」西南側	
	停(4)	7.00	6.9458	「廣(4)」北側	
	停(5)	4.06	3.9150	「廣(4)」南側	
	小計	13.06	12.8805		
廣(停)用地	廣(停)1	0.244	0.1925	「廣(1)」西側	
	廣(停)2	0.4175	0.4077	「廣(1)」西側	
	小計	0.6615	0.6002		
廣場用地	廣(1)	0.36	0.3809	⊖-2號道路與魚塭區間	
	廣(2)	4.21	4.2048	⊖-1號道路北側與「存(1)」西側間	
	廣(3)	0.28	0.3322	「存(1)」西北側	
	廣(4)	1.79	2.2881	「廣(3)」西北側	
	廣(5)	6.73	6.6836	「廣(4)」西北側	
	小計	13.37	13.8896		
堤防用地	堤	2.614	2.9480	「存(1)」東、北側	急水溪堤防
行人專用道用地		0.50	0.5109	「存(2)」西側	
道路用地		19.049	19.3600		詳道路編號表
合 計		69.5138	69.9094		

註：表列面積係依重製前後之計畫圖量測而得，執行上仍應以依據核定圖實地分割測量土地登記謄本所載面積為準。

第三章 整體發展構想

壹、上位及相關計畫

一、上位計畫

(一) 國土綜合開發計畫(民國85年12月)

是一目標性、政策性的長期發展綱要計畫，為國土計畫體系之最上位者，指導國家的實質建設。計畫目標年民國100年，計畫目標：生態環境的維護、生活環境的改善、生產環境的建設。發展策略及內容為：

1. 環境敏感地的維護。
2. 節約能源：都市發展模式與都市運輸系統朝向節省能源之規劃。
3. 生活圈的劃設與發展：本計畫區位臺南生活圈範圍，應著重生活品質的改善與經濟的持續成長。
4. 穩定供應區位適當、價位合理之住宅用地，創造高水準居住環境。
5. 結合生活圈建設，發展地方產業：區位宜鄰近生活圈中心都市，或交通便捷地區。

(二) 臺灣南部區域計畫(第一次通盤檢討)(民國85年6月)

包括高雄縣市、臺南縣市、嘉義縣市、屏東縣、澎湖縣等8縣市之全部行政區域。計畫目標年民國94年。北門鄉隸屬南部區域計畫臺南生活圈之麻豆次生活圈，為臺南都會區外圍地區；以「居住」及「生產」為主要功能，產業發展以都市勞力型及技術密集型工業為主。又麻豆次生活圈有西濱快速公路及臺17、臺19號省道經過，屬臨海發展副軸上的一般生活圈，為區域發展模式中重點發展地區，誘導臺南次生活圈大型工廠遷入，配佈較多的人口與產業，加強公共投資建設，以均衡區域發展。

1. 計畫目標

- (1) 健全南部區域都市及都會區發展模式，加強落後地區公共投資，促進南部區域均衡發展。
- (2) 配合生活圈建設，合理運用地方資源，健全產業發展。
- (3) 健全區域整體交通運輸系統，縮短各生活圈空間距離，均衡區域發展。
- (4) 增加區域性公共設施，提升生活品質。
- (5) 促進都會區都市土地整體有效利用，改善都會環境品質。
- (6) 加速推動老舊眷村改建，改善眷戶居住品質。

2. 本計畫區屬臺南生活圈範圍，經預測及分派結果臺南生活圈目標年概況

如后：

- (1)人口及住宅用地預測：人口將達164萬人，所需新增之住宅樓地板面積17,183,000平方公尺。
- (2)經濟與產業：總產業人口83萬8千人，產業結構以二級產業為主、三級產業為輔。至目標年至少需增設工業用地面積608公頃。

3. 都市發展與住宅建設計畫

北門鄉具豐富的漁業及生態資源，透過漁業生產及觀光遊憩資源規劃，發展休閒及觀光事業，加強商業、服務業功能，提供更多不同就業機會，改善北門鄉之生產及居住環境，並利用投資獎勵辦法，誘導廠商投資設廠，帶動全鄉產業發展。

未來都市發展應朝成長管理與開發許可方向進行，即未來各地區的發展應採人口及用地總量管制方式開發。同時基於使用者負擔原則，於都市計畫新訂、擴大或分區由低使用強度變更為高使用強度時，應實施市地重劃、區段徵收，或以其他公平合理的方式整體開發，由土地所有權人負擔公共設施用地及興建費用。

4. 公用及公共設施計畫

除兒童遊樂場、公園、學校、體育場、停車場等設施應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定設置外，並明確規定零售市場、醫療機構及郵政機構等設施的設置標準。為加強南部區域的污水處理，規定擴大或新訂都市計畫應先設置污水下水道，再發展建設。

5. 經濟與產業發展計畫

本計畫區所屬麻豆次生活圈製造業成長頗為迅速，以食品業、紡織業、成衣服飾業為主。本計畫區位處濱海地區，有豐富的漁業及生態資源，宜透過漁業生產區域及觀光遊憩資源的規劃，發展休閒漁業及觀光事業，改善基本的生產及居住環境，達成離農不離村的目標。

6. 觀光遊憩發展計畫

本計畫區在南部區域觀光遊憩系統中屬臺南濱海系統，鹽田、魚塭為一具特色的景觀，應擬定整體開發計畫，塑造本系統的濱海風光遊憩特色；並配合雙春、南鯤鯓濱海遊憩區開發計畫，闢建海濱遊憩公園，設立濱海動植物解說設施及住宿、衛生、育樂活動設施。

7. 環境資源保育利用計畫

本計畫區臺17號省道以西部分位北門沿海一般保護區範圍內，開發行為應依海岸法等相關法令辦理。又北門鄉有地層下陷的現象，應改善公共排水系統，設置養殖專業區，加強取締非法養殖，避免地層下陷情

形繼續惡化。

8. 土地使用與管制計畫

南部區域計畫依土地資源主客觀因素，將土地分為限制發展區及可發展地區。本計畫區臺17號省道以西部分位北門沿海保護區範圍，為避免開發行為破壞生態資源或造成環境災害，在此地區的開發行為需研擬具體的開發計畫，透過開發許可方式申請開發利用。

(三) 臺南縣綜合發展計畫(民國85年5月)

依其遊憩系統規劃可發展為5個遊憩系統：

1. 以南鯤鯓為發展中心的濱海遊憩系統。
2. 以關子為發展中心的溫泉鄉之旅。
3. 以烏山頭水庫為發展中心的田園之旅。
4. 以走馬瀨、曾文水庫為發展中心的山村之旅。
5. 以虎頭埤為發展中心的都會休閒娛樂。

本計畫區屬第一個遊憩系統，由臺17、臺19號省道與174、176號縣道組成之濱海遊憩系統，配合當地特殊之宗教與人文活動，發展出一系列帶狀活動，藉此突顯濱海地區之特色，並推廣農漁特產。

(四) 修訂臺南縣綜合發展計畫(民國90年12月)

1. 空間發展角色定位

在「建設臺南縣為一觀光、科技與文化並重之新都會」總目標下，架構縣轄整體發展目標體系如圖3-1，將縣轄整體發展區分為「南部區域科技發展金三角」、「沿山生態文化保育軸」、「城鄉風貌策略發展軸」及「沿海觀光休閒發展軸」(圖3-2)；北門鄉屬「沿海觀光休閒發展軸」，未來發展策略：結合七股具世界級保育鳥類黑面琵鷺，臺灣西南海岸僅存的完整潟湖——七股內灣(七股潟湖)及中心漁港、馬沙溝海水浴場、國家雙春濱海森林遊樂區等觀光資源，發展觀光休閒事業，以可供觀光之自然、人文資源及觀光所須之接待、交通、財務、資訊、休閒遊憩等軟、硬體設施來吸引觀光客；在空間發展結構上屬「臺南—七股—佳里發展廊帶」(沿臺17線省道及西濱快速公路發展)，以南鯤鯓廟的宗教之旅、將軍漁港的海上遊憩觀光及七股黑面琵鷺棲息地為三大發展據點，期帶動沿海鄉鎮之再造，使產業與觀光並重。

2. 北門鄉發展總量管制

依縣轄人口總量之預測，考量相關計畫之增量，分派至北門鄉之人口量民國95年13,722人、民國100年13,924人、民國105年14,232人、民國110年14,749人。

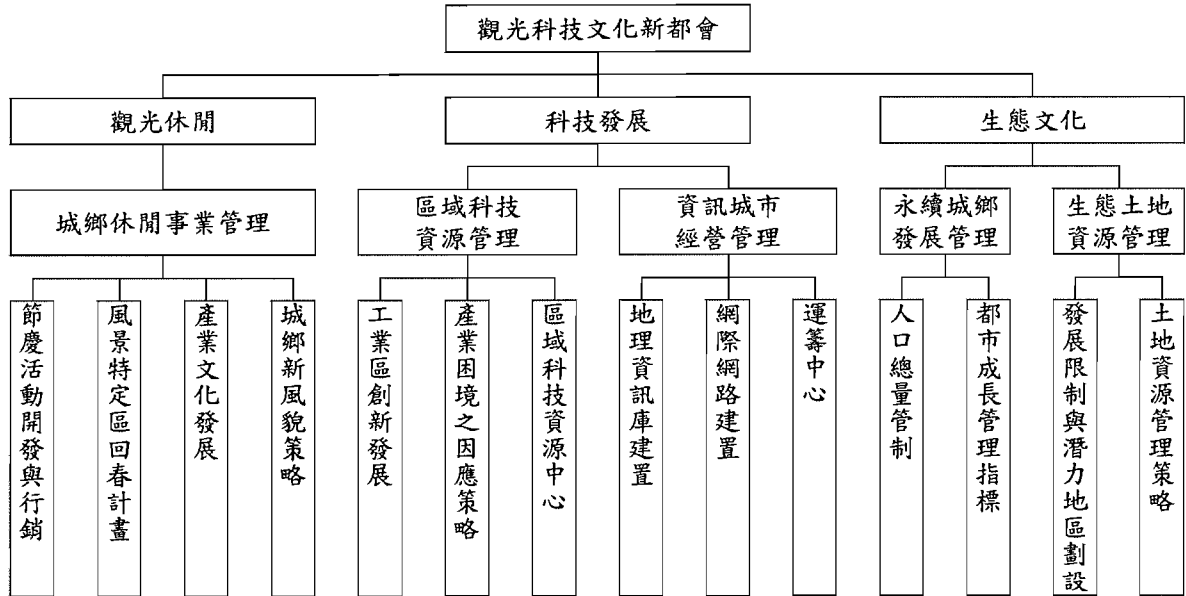


圖3-1 臺南縣整體發展目標體系示意圖

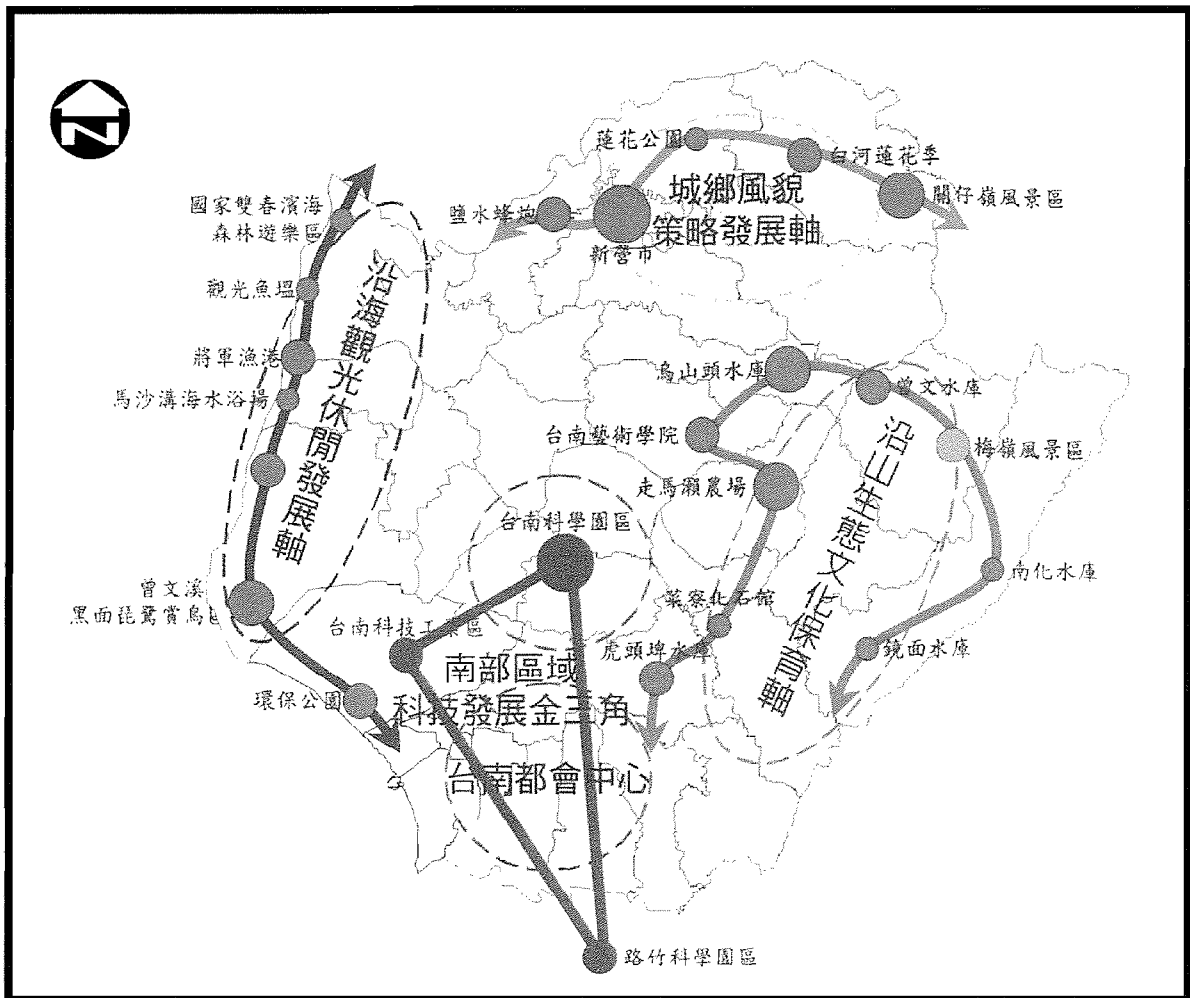


圖3-2 臺南縣空間結構發展定位示意圖

3. 北門鄉綜合發展構想

(1) 保育本地特有動、植物資源

植物資源	<ul style="list-style-type: none"> · 雙春海岸林：馬鞍藤、濱雀稗、濱刺麥，海茄苳等 · 北門沿海保護區：海茄苳、水筆仔及土沈香等，是臺灣最大的海茄苳純林。
動物資源	<ul style="list-style-type: none"> · 螃蟹種類約有14種。 · 北門紅樹林沼澤中常見之貝類約有8種。 · 沼澤生態常見的魚類以彈塗魚為主。 · 鳥類約有121種，以候鳥為大宗，主要有高蹺鴉、大杓鴉、黑尾鴉、秧雞等，分布範圍包括紅樹林沼澤和鄰近的鹽田、魚塭。

(2) 以南鯤鯓為發展中心，發展北門豐富的自然景觀與古蹟文化觀光產業包括：南鯤鯓代天府、急水溪出海口、九孔嶺古戰場、鹽分地帶文藝營、全國詩人聯吟大會、北門海濤園、雙春濱海遊憩區。

二、相關計畫

(一) 臺灣地區觀光遊憩系統開發計畫

將臺灣地區觀光遊憩資源分8類系統，縣轄之觀光遊憩資源納入臺南都市系統、曾文水系系統與嘉南濱海系統；然系統間資源重疊性高，而遊客之自主性與機動性已較過去提高，空間及系統之變遷將益形複雜，準此無論公私部門都必須加快對旅遊需求之擴張與多樣化採取因應對策，對於旅遊系統之規劃應以旅客需求進行整合或重組，而系統之推動與開發管理有賴各相關機關分層負責方能達成。

(二) 臺南縣觀光整體發展綱要計畫(通盤檢討)(民國85年6月)

北門鄉屬南鯤鯓—七股濱海系統，觀光主題為濱海遊憩與鹽分地帶人文活動。重要發展方案如下：

1. 塑造不同的主題遊程，推動西部濱海遊憩區朝多樣化發展，成一帶狀旅遊區。
2. 規劃鹽分地帶文化之旅，透過觀摩、研討與互動學習等方式，融合傳統的製鹽產業與地方文化活動，傳播本地的特殊風情。
3. 推動溼地保育觀光計畫，舉辦溼地生態之旅或沿海候鳥欣賞之旅，透過實地觀賞與教學過程，達到保育與觀光的功能。

(三) 西部濱海公路遊憩系統開發計畫分年實施計畫

依其指導臺南地區沿西部濱海公路之重要遊憩資源計有雙春濱海遊憩區、南鯤鯓濱海遊憩區與七股濱海遊憩區。其中，南鯤鯓濱海遊憩區是以南鯤鯓廟為中心，現有停車場與公園不敷使用，應闢建大型停車場與公園供信徒朝香使用。

(四)臺灣沿海地區自然環境保護計畫(北海岸、左鎮、尖山、九棚、好美寮)(民國74年4月)

北門沿海保護區位北門鄉境內，北起八掌溪、南至將軍溪、東鄰舊臺17號省道、西界沿海20公尺等深線。依自然資源特色劃定急水溪口以南的王爺港沙洲、現有海茄苳紅樹林及其生育地區為自然保護區；其他水域及陸域則為一般保護區。

沿海保護區的保護原則：自然保護區禁止任何改變現有生態特色及自然景觀的行為，並加強區內自然資源保護；一般保護區則是在不影響環境的生態特色及自然景觀下，維持現有的資源利用型態。至沿海地區產業用地的開發、住宅社區的建設和施工申請等則均需符合沿海生態環境保護規定。

(五)挑戰2008—國家重點發展計畫

本計畫十大重點投資計畫中，由交通部觀光局所研擬之「觀光客倍增計畫」已將「雲嘉南國家風景區」列入其中，劃設範圍北起雲林縣的牛挑灣溪、南至臺南市鹽水溪、東界臺17號省道、西至海底等深線20公尺。縣轄北門鄉因區位條件適中、空間設施完善(圖3-3、3-4)，為雲嘉南國家風景區管理處設置所在。

(六)急水河流域都市計畫區污水下水道系統規劃(民國87年6月)

涵蓋白河、新營、東山、六甲、柳營、鹽水與學甲等7個都市計畫區及關子嶺、南鯤鯓與新營交流道等三個特定區，總面積約5.667公頃，係專為處理都市公共污水之污水下水道系統，同時將已執行完成63%急水溪海洋放流管工程納入；計畫於北門鄉漁業養殖區二期範圍設置1處佔地12公頃之污水處理廠。惟該海洋放流管工程因當地漁民抗爭而停工，尚餘650公尺管線已佈放未披覆及650公尺管線(含擴散管360公尺)未施工，待抗爭因素克服後，宜儘速配合籌款完成，以利污水下水道計畫之執行，減少污染量排入急水溪，達到保護水源的目標。

三、交通建設計畫

(一)西濱快速公路

原列入國家14項重大建設計畫辦理拓寬改善，至民國80年提升為快速公路計畫，路線北起臺北縣八里鄉，南迄臺南市與高雄縣界，路線總長359.4公里；其中臺南縣八掌溪至臺南市喜樹路段全長約43.6公里。提升縣轄沿海地區對外的連通程度，有助於本區未來幾項重大建設計畫的實施。目前八掌溪至曾文溪段已發包施工。

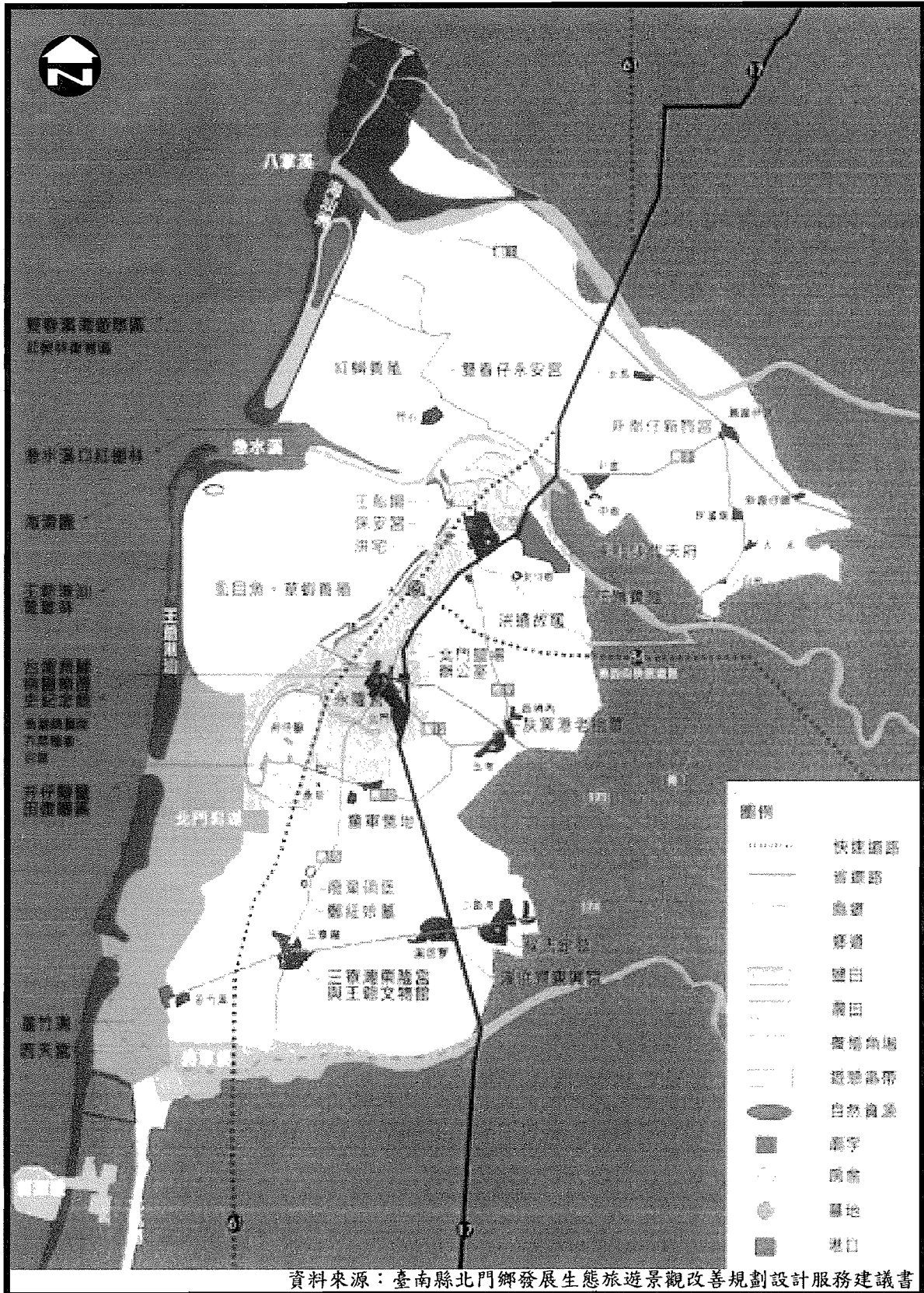


圖3-4 北門鄉遊憩資源示意圖

(二)東西向快速公路(北門—玉井線)

為六年國建計畫的一部份，主要連通北門、學甲、麻豆、大內及玉井地區，全長約41.8公里。可銜接西濱快速公路、中山高速公路及南二高，為縣轄中部地區主要的東西向道路，其中臺1號省道至玉井段為第一優先路段，已施工完成並通車，其他路段因用地徵收等問題尚未完工。

貳、整體發展之策訂

原計畫以「充分利用南鯤鯓廟廣大進香遊客之特有觀光發展資源，建立宗教紀念物觀光區，以促進臺南縣沿海地區之發展」為計畫目標，策訂以「宗教觀光區」為主要發展機能，建構「以南鯤鯓廟為主體，輔以現有之蚵寮農村聚落及鹽田，配設旅遊設施及公共設施用地，健全觀光地區之設施規模，增進觀光發展機能」的發展模式；然計畫執行迄今已二十餘年成效有限，旅遊市場之拓展並未如預期，而大量私有公共設施保留地之遲未依法徵收取得，卻引發了民怨，加以臺鹽公司之轉型放棄以製鹽為主之業務，致原有鹽田風光不再，呈閒置荒蕪狀態；為謀合理解決相關問題，本次檢討宜依循上位計畫指導、參照相關開發計畫，對原計畫之構想與內容酌作必要之修正，以適應社經環境及國民旅遊市場之重大變遷。

依「修訂臺南縣綜合發展計畫」之指導，南鯤鯓廟宗教之旅乃「沿海觀光休閒發展軸」上「臺南—七股—佳里發展廊帶」之三大發展據點之一，以其為發展中心來發展北門鄉豐富的自然景觀與古蹟文化觀光產業；本府更提出「內海藍色公路計畫」的構想，俾具體落實生態保育與觀光旅遊相互結合的雙重功能；據此策訂本特定區計畫之整體發展構想如次(圖3-5)：

- 一、配合「內海藍色公路計畫」保安碼頭規劃，結合保安公園(王船、民俗文物展示)、保安宮、25公尺寬行人專用道、及蚵寮聚落，透過舉辦民俗活動與展售農漁特產，形成市集型態的活動焦點；再將「文小」用地北側之8公尺計畫道路於星期、例假日改為步道，則可串聯南鯤鯓廟，構成具宗教、生態、古蹟、民俗文物之旅的一日遊豐富遊程。
- 二、為型塑都市寺廟叢林意象，彰顯宗教信仰莊嚴、肅穆之神聖精神，構想層級性的表徵為：以南鯤鯓廟為核心地區，外圍第一層為護城河(劃為河川區)、第二層為都市叢林(劃為公園用地)、第三層為供朝拜香客聚集、停車使用之空間(劃為廣場用地、「廣(停)」用地、停車場用地、道路用地)及以供服務香客、遊客使用為主的都市發展用地(遊樂區、旅館區)。依是項規劃構想，調整部分公園用地、廣場用地之配置型態。

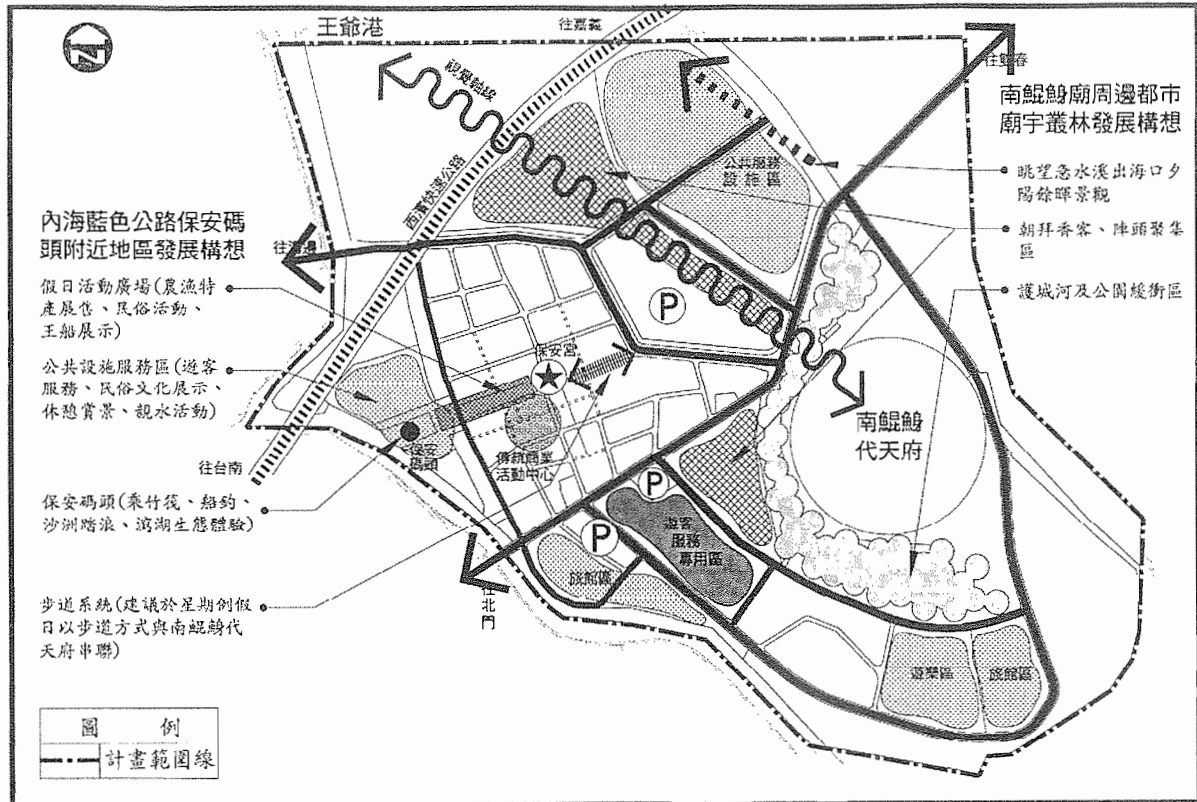


圖3-5 南鯤鯓特定區整體發展構想示意圖

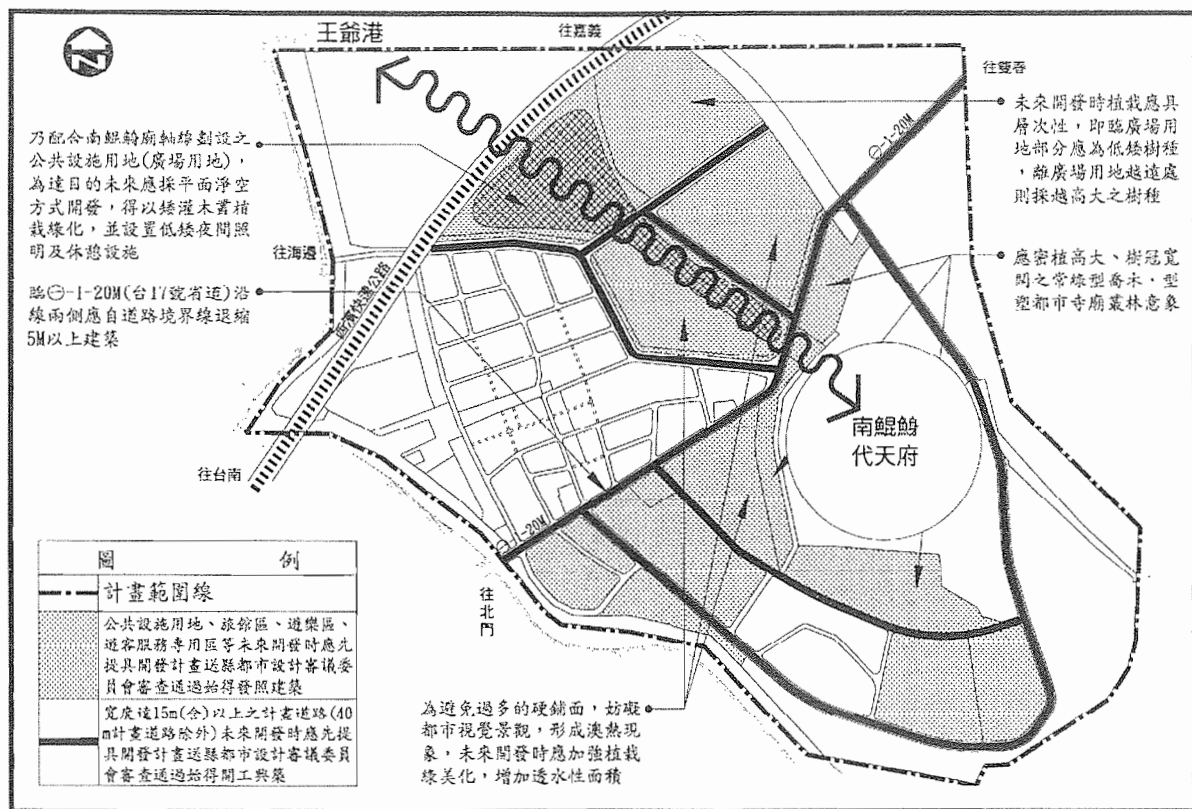


圖3-6 南鯤鯓特定區都市設計構想示意圖

此外，為配合南鯤鯓廟之整體發展，維護都市景觀，創造地區特有風格，改造城鄉地貌，擬具都市設計構想如圖3-6。

參、公告期間人民或團體陳情意見

本次通盤檢討前辦理公告徵求意見期間(民國92年2月24日起至民國92年3月25日止，計30天；刊登92年2月20日中華日報；並於民國92年3月7日(星期五)上午10時假北門鄉公所會議室舉辦座談會)，接獲人民或團體陳情意見僅一件，經整理分析後併同整體發展之構想作為檢討規劃之參考。

第四章 發展現況及檢討分析

依據前章整體發展構想，參酌發展使用現況(圖4-1、表4-1)及土地權屬分布情形(圖4-2)，就本計畫區之相關計畫內容檢討分析如次：

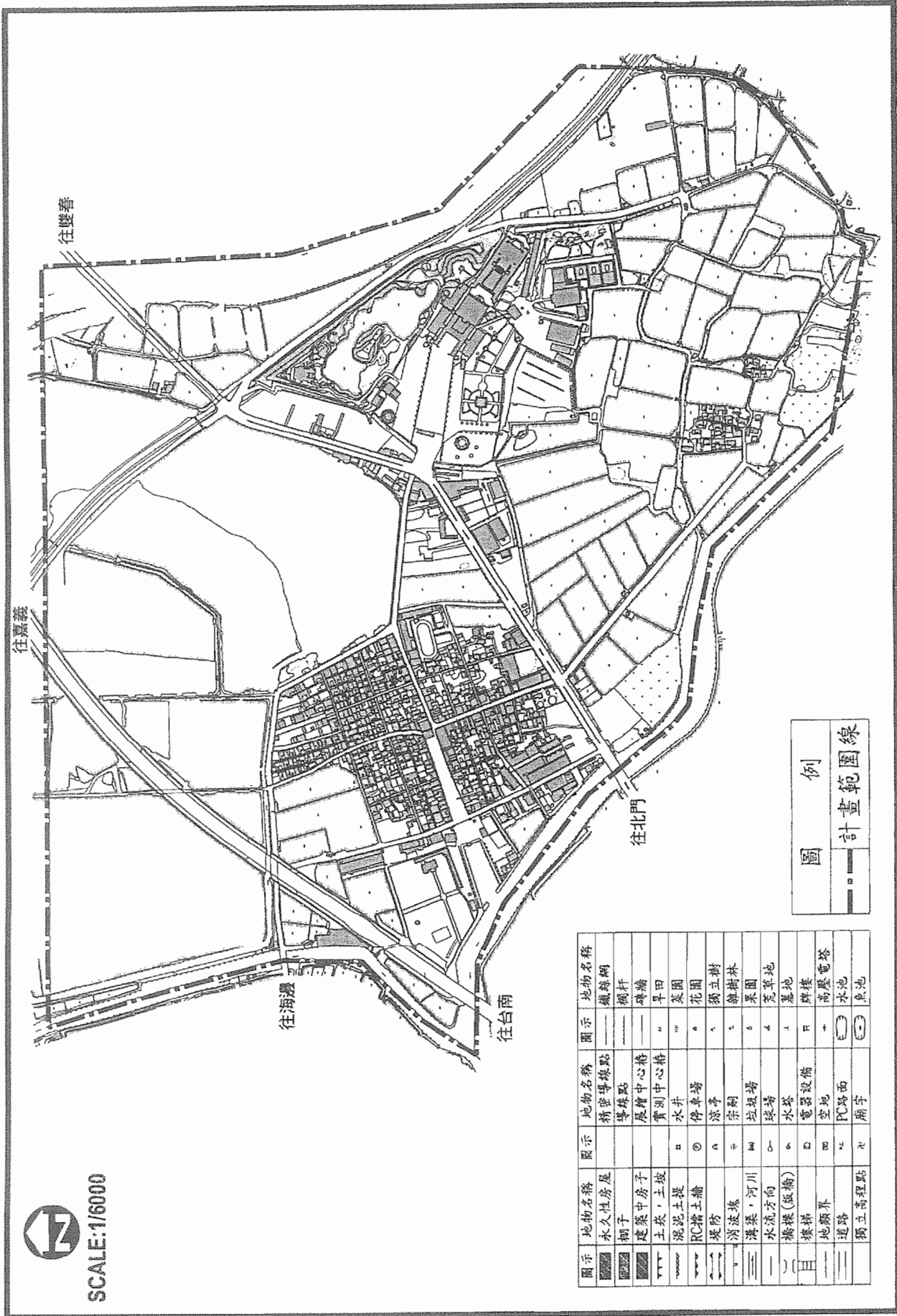
表4-1 現行南鯤鯓特定區計畫現況土地使用分析表

土地使用類別	計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(%)	備註	
土地使用分區	保存區	20.1395	19.2091	95.38	
	旅館區	5.5330	0.0000	0.00	
	遊樂區	9.5365	0.0000	0.00	
	住宅區	15.6546	12.5613	80.24	
	商業區	1.2359	1.2345	99.89	
	加油站專用區	0.1778	0.0000	0.00	
	車站專用區	0.1179	0.1179	100.00	
	鹽田區	12.9640	—	—	
	魚塭區	3.0836	—	—	
	農業區	11.7561	—	—	
	河川區	24.9751	—	—	
公共設施用地	自來水事業用地	0.1918	0.1918	100.00	
	機關用地	0.3013	0.0000	0.00	
	學校用地	1.7190	0.8882	51.67	
	公園用地	16.4454	2.2231	13.52	
	綠地	0.8017	0.0000	0.00	
	市場用地	0.2610	0.2610	100.00	
	停車場用地	12.8805	0.0000	0.00	
	廣(停)用地	0.6002	0.6002	100.00	
	廣場用地	13.8896	0.3809	2.74	
	行人專用道用地	0.5109	0.5109	100.00	
	堤防用地	2.9480	2.9480	100.00	
道路用地	19.3600	12.9364	66.82		
合計	175.0834	54.0633	44.20		

- 註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區管制規定者。
 2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合計畫指定用途者。
 3. 使用面積、使用率之計算不含非都市發展用地，如鹽田區、魚塭區、農業區、河川區。
 4. 使用率之計算，核算至小數點以下第三位四捨五入。

壹、計畫年期

南鯤鯓特定區計畫制定於民國70年5月6日，執行迄今已達22年；現行南鯤鯓特定區計畫之計畫目標年尚維持計畫擬定時訂定之民國90年，計畫目標年已屆滿；為利計畫目標之具體達成與計畫內容之具體落實，故參酌「國土綜合開發計畫」之計畫目標年及縣轄各都市計畫區之統一規定，將計畫目標年修訂為民國100年。



圖示	地物名稱	圖示	地物名稱	圖示	地物名稱
■	永久性房屋	—	鐵絲網	□	精管導線點
■	棚子	—	欄杆	●	導線點
■	建築中房子	—	磚牆	○	農槽中心樁
■	土坎、土坡	—	旱田	○	實測中心樁
■	泥泥土堤	—	菜園	□	水井
■	RC牆土牆	—	花園	○	停車場
■	堤防	—	獨立樹	△	涼亭
■	溝渠、河川	—	雜樹林	△	祭廟
—	水流方向	—	果園	△	球場
—	橋樑(板橋)	—	荒地	△	水塔
—	樓梯	—	墓地	□	電器設備
—	地類界	—	牌樓	□	空地
—	道路	—	高壓電塔	□	PC路面
—	獨立高程點	—	水池	□	廟宇

圖	例
—	計畫範圍線

圖4-1 土地使用現況示意圖

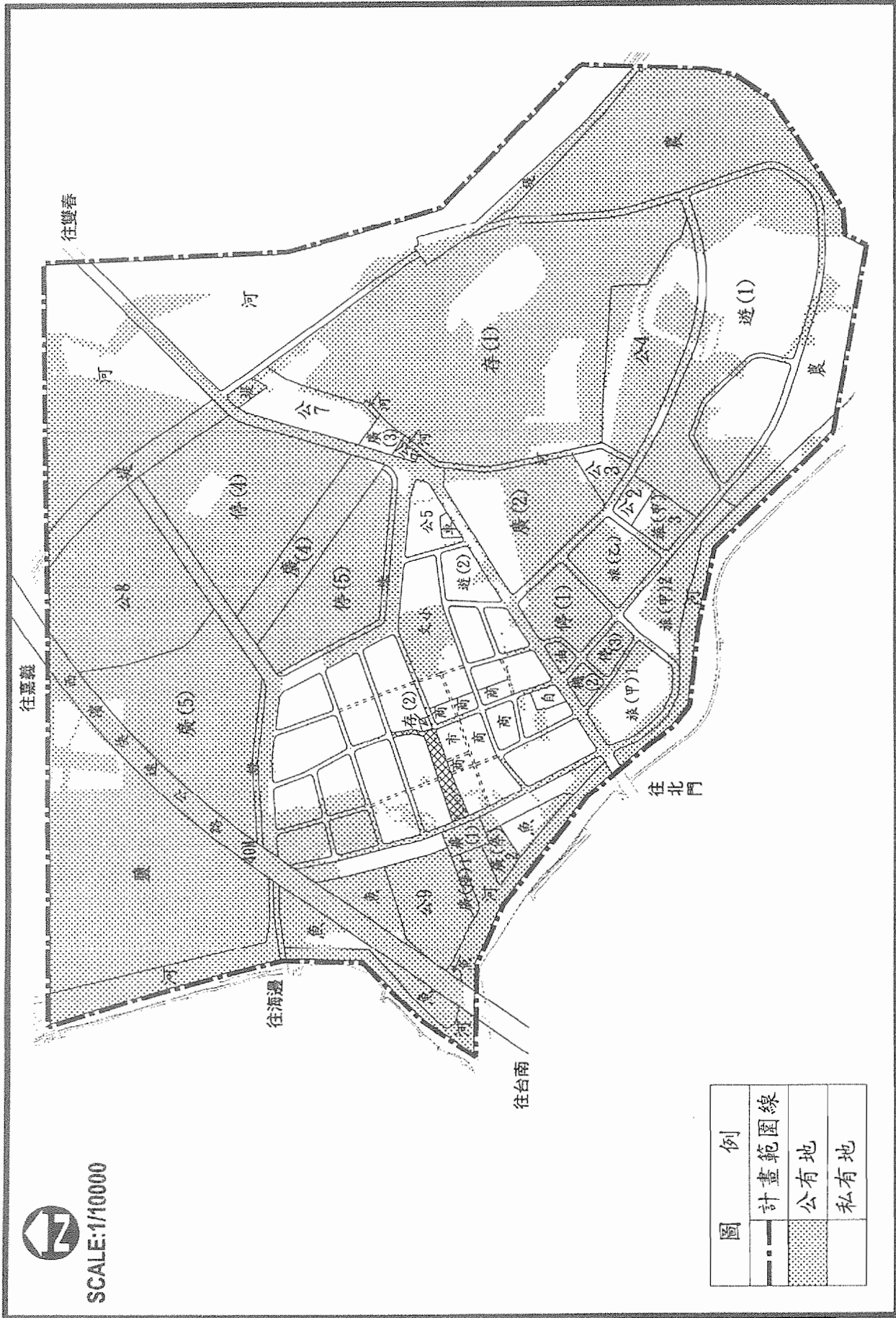


圖4-2 公私有地分布示意圖

貳、計畫人口及密度

北門鄉目前仍以農漁業為經濟主體，因就業機會少、收入微薄，致人口外流嚴重；南鯤鯓特定區包含東壁、保吉、鯤江等三村之部分，該三村人口民國82年4,182人至民國92年減為3,701人，平均年成長率負1.20%，呈負成長趨勢(表4-2)。

表4-2 計畫區所屬行政區人口統計表

民國	單位：人											
	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	平均
鯤江村	1,142	1,109	1,096	1,083	1,053	1,074	1,021	1,007	1,013	998	993	--
保吉村	1,836	1,851	1,837	1,830	1,837	1,786	1,766	1,764	1,782	1,704	1,689	--
東壁村	1,204	1,070	997	990	1,004	1,007	1,030	1,024	1,031	1,018	1,019	--
小計	4,182	4,030	3,930	3,903	3,894	3,867	3,817	3,795	3,826	3,720	3,701	--
增加率(%)	--	-3.63	-2.48	-0.69	-0.23	-0.69	-1.29	-0.58	0.82	-2.77	-0.51	-1.20

資料來源：臺南縣北門鄉戶政事務所

就南鯤鯓特定區來看，其人口民國81年3,163人至民國92年增為3,193人，呈微幅成長，但為不穩定成長狀態，以迴歸分析採趨勢推估，至民國100年之人口約3,025人，仍較原計畫之計畫人口3,600人低，雖實際平均年成長率0.13%(表4-3)，然因成長緩慢且不穩定，而原計畫人口仍具相當大的成長容受空間，故宜維持原計畫。

至居住密度則應依檢討後之計畫人口與住宅區、商業區面積和相除所得之商數予以合理修訂。

表4-3 計畫區人口統計表

民國	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	平均
南鯤鯓特定區(人)	3,163	3,250	3,165	3,275	3,280	3,080	3,090	3,010	3,193	3,193	3,193	3,193	--
增加率(%)	--	2.75	-2.62	3.48	0.15	-6.10	0.32	-2.59	6.08	0.00	0.00	0.00	0.13

資料來源：臺南縣統計要覽

參、土地使用分區

一、保存區

劃設2處，面積計約20.1967公頃；其中「存(1)」供南鯤鯓廟使用，面積約20.1467公頃，「存(2)」供蚵寮五王廟(保安宮)使用，面積約0.05公頃。經依重製後之大比例尺計畫圖量測結果，將保存區面積修正為約

20.1395公頃，其中「存(1)」面積約20.0980公頃，「存(2)」面積約0.0415公頃，實際發展使用面積約19.2091公頃，使用率約95.38%。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」(以下簡稱檢討辦法)規定，應按實際需要檢討；查尚未使用部分係配合南鯤鯓廟宗教觀光發展之需要劃設，為符實需維持原計畫。

二、旅館區

劃設4處，面積約5.41公頃(因原計畫核計有誤，爰將面積修正為約5.5330公頃)，均尚未闢建。

本計畫區內之南鯤鯓廟具廣大進香遊客之特有觀光發展資源，宜配合內海藍色公路發展構想，強化本計畫區之相關旅遊服務設施，提昇香(遊)客逛、購之意願與近便性(配合朝拜香客刈香時間集中、團進團出之旅遊特性)，俾延長停留時間，期能將每年達四百多萬人次的朝拜香客逐次轉化為觀光遊客，以帶動地區之整體健全發展。現行計畫之旅館區劃設迄今，因旅遊市場之拓展未如預期，未有任何投資者提出開發意願之表達，顯見本項使用分區及其管制規定存有檢討空間；惟因本計畫區之土地使用型態受「雲嘉南濱海國家風景區」之遊憩資源與觀光產業發展政策影響甚鉅，故請臺南縣政府與雲嘉南濱海國家風景區管理處、財政部國有財產局等有關單位就本計畫附近地區有關觀光遊憩系統、旅遊型態、觀光產業整體發展(含本計畫區內旅館區之功能，遊憩區、遊客服務專用區之規模與容許使用項目等)、沿海地區自然環境保護、道路交通系統、本計畫區內傳統廟宇特有文化保存與維護等議題先行洽商，另行研議方案、評估可行性後，再檢具相關書圖資料報內政部繼續審議，本次通盤檢討暫予維持原計畫。

三、遊樂區

原計畫劃設2處，面積約9.61公頃(重製後將面積修正為約9.5365公頃)，現多為魚塭使用，且劃設多年因旅遊市場之拓展未如預期迄無投資者表達開發意願，故本項使用分區之劃設有調整、變更使符實際需求之檢討空間；然因本計畫區之土地使用型態受「雲嘉南濱海國家風景區」之遊憩資源與觀光產業發展政策影響甚鉅，故宜併旅館區重行審慎檢討，並評估市地重劃方式開發之可行性後，再檢具相關書圖資料報內政部繼續審議，本次通盤檢討暫予維持原計畫。

四、住宅區

原計畫劃設面積約16.737公頃(重製後將面積修正為約15.6546公頃)，實際發展使用面積約12.5613公頃，使用率約80.24%。本次檢討除配合

使用現況、公地公用原則及實際需要，將已闢作抽水站使用之公有地，依現況使用範圍，變更部分住宅區(約0.1037公頃)為抽水站用地(編為「抽2」)外；餘暫予維持原計畫，配合旅館區、遊樂區之再行研議，另案為之。

五、商業區

原計畫劃設面積約1.24公頃(重製後將面積修正為約1.2359公頃)，實際發展使用面積約1.2345公頃，使用率約99.89%；其劃設係為服務本計畫區住宅鄰里單元。依檢討辦法規定，商業區劃設面積標準為「三萬人口以下者，以每千人不得超出0.45公頃為準」，準此本計畫區商業區面積不得超出1.62公頃；因尚符合劃設標準，為應地區性發展實際需要，維持原計畫。

六、加油站專用區

原計畫劃設面積約0.16公頃(重製後將面積修正為約0.1778公頃)，係公有地，目前尚未開闢使用。本次檢討暫維持原計畫，配合旅館區、遊樂區之再行研議，另案為之。

七、車站專用區

原計畫劃設面積約0.14公頃(重製後將面積修正為約0.1179公頃)，已興闢作客運車站使用。本次檢討為符合發展觀光旅遊活動之實際需要(表4-4)，維持原計畫。

表4-4 南鯤鯓廟旅遊人次推算表

年期(民國)	旅遊人次(人)	成長率(%)	備註
82	4,123,400	--	
83	4,155,700	0.78	
84	4,213,700	1.40	
85	4,203,800	-0.23	
86	4,209,500	0.14	
87	4,037,300	-4.09	
88	3,978,500	-1.46	
89	4,115,500	3.44	
90	3,624,000	-11.94	
100	4,517,594	--	本計畫推估

資料來源：歷年觀光統計年報

八、鹽田區

原計畫劃設面積約14.874公頃(重製後將面積修正為約12.9640公頃)，因臺鹽公司轉型均已廢棄，現呈荒蕪狀態。為維持鹽田風貌與特色，並避免遭受不當使用與佔用，本次檢討暫維持原計畫；俟雲嘉南濱海國家風景區管理處洽財政部國有財產局有更明確的使用及管理計畫後，另案循都

市計畫法定程序辦理。

九、魚塭區

原計畫劃設面積約3.1635公頃(重製後將面積修正為約3.0836公頃)，目前皆作魚塭使用。本次檢討為符合稅賦相關法定用語，避免執行上產生爭議，俾保障土地所有權人權益，將區內魚塭區全部變更為農業區。

十、農業區

原計畫劃設面積約11.715公頃(重製後將面積修正為約11.7561公頃)，現多作農漁業使用。本次檢討除將魚塭區變更為農業區外，原計畫劃設之農業區暫維持原計畫，配合旅館區、遊樂區之再行研議，另案為之。

十一、河川區

原計畫劃設面積約24.89公頃(重製後將面積修正為約24.9751公頃)，目前皆為河川使用。依檢討辦法規定，河川區應視實際需要檢討；本次檢討暫維持原計畫，配合旅館區、遊樂區之再行研議，另案為之。

肆、公共設施用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地之檢討標準規定，對原計畫公共設施用地面積檢討分析如表4-5，顯示本計畫區除「文小」學校用地未達最小面積規模標準外，餘均超過需求標準甚多；茲依整體發展構想，參酌使用現況，就各項公共設施用地檢討分析如后：

表4-5 現行南鯤鯓特定區計畫公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口:3,600人

公共設施用地		現行計畫面積 (公頃)	檢 討 標 準	需要面積 (公頃)	超過或不足面積(公頃)	備 註
類 別	編 號					
機關用地	機(2)	0.3013	按實際需要檢討	--	--	
自來水事業用地	自	0.1918	按實際需要檢討	--	--	現有自來水公司
學校用地	文小	1.7190	1. 每千人0.2公頃。 2. 每校面積不得小於2.0公頃。	2.0	-0.281	1. 現有蚵寮國小。 2. 若依第1項規定標準核算，需「文小」用地0.72公頃，則超過0.999公頃。
公園用地	公2	0.3527	1. 公園用地每千人0.15公頃，閭鄰公園每處最小面積0.5公頃。 2. 兒童遊樂場用地每千人0.08公頃，每處最小面積0.1公頃。	0.828 (公園：0.54，兒童遊樂場：0.288)	+15.6174	本次檢討因考量「公7」公園用地之完整性，故將為「廣(3)」廣場用地分隔成兩部分之南段(約987平方公尺)納入「公3」公園用地，故應對「公7」公園用地面積作必要修正。
	公3	0.5367				
	公4	4.3334				
	公5	0.7865				
	公7	1.7715				
	公8	6.4415				
	公9	2.2231				
	小計	16.4454				

公共設施用地		現行計畫面積 (公頃)	檢 討 標 準	需要面積 (公頃)	超過或不足面積(公頃)	備 註
類 別	編 號					
綠地	綠	0.8017				
市場用地	市	0.2610	以每一間鄰單位設置一處為原則	--	--	現有蚵寮零售市場
停車場用地	停(1)	1.5742	1. 不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 2. 不低於商業區面積之8%。	0.432	12.4485	1. 依第1項規定標準核算，至少需停車場用地面積0.432公頃。 2. 依第2項規定標準核算，至少需停車場用地面積0.1公頃。
	停(3)	0.4455				
	停(4)	6.9458				
	停(5)	3.9150				
	小計	12.8805				
廣場用地	廣(1)	0.3809	按實際需要檢討	--	--	
	廣(2)	4.2048				
	廣(3)	0.3322				
	廣(4)	2.2881				
	廣(5)	6.6836				
	小計	13.8896				
堤防用地	堤	2.9480	按實際需要檢討	--	--	急水溪堤防
「廣(停)」 用地	廣(停)1	0.1925	按實際需要檢討	--	--	
	廣(停)2	0.4077				
	小計	0.6002				
行人專用道用地		0.5109	--	--	--	
道路用地		19.3600	按交通量、道路設計標準檢討	--	--	
公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場等五項公共設施用地		31.1367 (31.7369)	佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。	17.5083	+13.6284 (+14.2286)	()內之數字係將「廣(停)」用地併入計算者

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

一、機關用地

原計畫劃設1處(「機(2)」機關用地)，面積約0.30公頃(重製後將面積修正為約0.3013公頃)，尚未開闢使用；係公有地，劃設迄今無需地機關提出用地需求，本次通盤檢討暫維持原計畫，配合旅館區、遊樂區之再行研議，另案為之。

二、自來水事業用地

原計畫劃設1處，面積約0.193公頃(重製後將面積修正為約0.1918公頃)，已全部依指定用途興闢使用，為符實需本次通盤檢討維持原計畫。

三、學校用地

原計畫劃設國小用地(又稱「文小」用地)1處，面積約1.80公頃(重製後將面積修正為約1.7190公頃)，實際發展使用面積約0.8882公頃，使用率約51.67%。依每千人0.2公頃規定標準核算，原計畫面積超過0.999公頃，然未符每校最小設置規模之面積標準；在衡酌法令規定與實際發展需

求後，為創造良好學習環境，故維持原計畫。

四、公園用地

原計畫劃設7處，面積計約16.8963公頃(重製後將面積修正為約16.4454公頃)，除「公9」(修正後新編號為「公1」)外皆尚未開闢，使用率僅約13.52%。依檢討辦法規定標準核算，本計畫區僅需劃設0.828公頃的公園用地(含兒童遊樂場用地)，原計畫劃設面積超過需求面積達約15.6174公頃。

本次檢討為型塑都市寺廟叢林意象，彰顯宗教信仰之莊嚴、肅穆神聖精神，構想層級性之表徵為：第一層護城河、第二層都市叢林、第三層則為其他發展用地(供朝拜香客聚集、停車使用之空間及以供服務香(遊)客使用為主之都市發展用地)，爰調整南鯤鯓廟東側公園用地、廣場用地之配置型態，使之具連貫性、整體性；準此變更部分「廣(2)」(檢討後新編號為「廣5」)廣場用地(約0.9353公頃)、道路用地(約0.0868公頃)為「公3」(檢討後新編號為「公5」)公園用地(約1.0221公頃)；變更部分「公3」公園用地(約0.2721公頃)為「廣(2)」廣場用地。其他6處公園用地暫予維持原計畫，僅做編號調整。

五、綠地

原計畫為維護都市景觀，沿⊖-2-25M計畫道路東西向段北側劃設10公尺寬綠地，作隔離綠帶使用，面積約0.82公頃(重製後將面積修正為約0.8017公頃)，尚未開闢使用；本次檢討基於整體性考量，並為塑造入口意象，於⊖-1號計畫道路臨「廣(停)3」、「停1」用地(檢討後新編號)劃設寬10公尺之綠地，供作隔離綠帶使用，變更後面積計約1.0085公頃。

六、市場用地

原計畫劃設1處零售市場用地，面積約0.25公頃(重製後將面積修正為約0.2610公頃)，已開闢完成。依檢討辦法規定，零售市場以每一閭鄰單位設置1處為原則；查原計畫係為服務蚵寮聚落居民，利用計畫制定時之現有市場擴大劃設，因已開闢使用為符實際發展需要，維持原計畫。

七、停車場、「廣(停)」用地

原計畫劃設4處停車場用地，面積計約13.06公頃(重製後將面積修正為約12.8805公頃)，皆尚未開闢使用；另劃設2處「廣(停)」用地，面積計約0.6615公頃(重製後將面積修正為約0.6002公頃)，已全部興闢使用。

為符合實際需要及公地公用原則，將現已闢作抽水站使用之公有地，依現況使用範圍變更部分「廣(停)2」用地(約0.0725公頃)為抽水站用地(編為「抽1」)。

「停(4)」、「停(5)」停車場用地係為因應廟神節慶時朝拜香客停車需求而劃設，然大規模停車空間過度集中留設，加上刈香時間集中、團進團出之旅遊特性，反而易造成周邊聯外道路之交通擁塞現象，且硬鋪面太多、更易形成燠熱現象，使遊客不想久留；為減少硬鋪面，增加使用彈性，並利交通流疏導及使綠帶系統具整體性，爰將「停(4)」停車場用地(約6.9458公頃)變更為「廣(停)3」用地(約6.7390公頃，檢討後新編號)綠地(約0.2068公頃)。

除上述指明變更者外，其他各處停車場、「廣(停)」用地於本次檢討均暫予維持原計畫。

八、廣場用地

原計畫劃設5處，面積計約13.37公頃(重製後將面積修正為約13.8896公頃)，其中僅「廣(1)」闢建完成，使用率約2.74%。

為型塑都市寺廟叢林意象，彰顯宗教信仰之莊嚴、肅穆神聖精神，依第一層護城河、第二層都市叢林、第三層則為其他發展用地之規劃構想，調整南鯤鯓廟東側公園用地、廣場用地之配置型態，使之具連貫性、整體性。準此變更部分「廣(2)」(檢討後新編號為「廣5」)廣場用地(約0.9353公頃)、道路用地(約0.0868公頃)為「公3」(檢討後新編號為「公5」)公園用地(約1.0221公頃)；變更部分「公3」公園用地(約0.2721公頃)為「廣(2)」廣場用地。其他4處廣場用地於本次檢討均維持原計畫，僅做編號調整。

九、行人專用道用地

原計畫劃設面積約0.50公頃(重製後將面積修正為約0.5109公頃)，已依計畫開闢使用；經檢討尚符整體發展構想，可配合內海藍色公路保安碼頭規劃作整體性使用，為符實際需要維持原計畫。

十、堤防用地

原計畫係配合興建急水溪堤防劃設之，面積約2.614公頃(重製後將面積修正為約2.9480公頃)，已興築完竣；經檢討為符實際需要維持原計畫。

十一、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地之檢核

依都市計畫法第45條規定，該5項公共設施用地應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。查原計畫劃設之公園用地、綠地、廣場用地面積合計達約31.1367公頃(若將「廣(停)」用地計入則達約31.7369公頃)，約佔計畫區面積(約175.0834公頃)百分之17.78(若將「廣(停)」用地計入則達約18.13%)，已超過規定標準；故本次檢討為維持觀光地區之旅遊

環境品質，除配合整體發展構想酌作必要之調整修正外，不宜作大規模之變更。

伍、道路系統

原計畫劃設道路用地面積約19.049公頃(重製後將面積修正為約19.3600公頃)，實際興闢使用面積約12.9364公頃，使用率約66.82%。依檢討辦法規定，道路用地按交通量、道路設計標準檢討之。

本次檢討除為型塑都市寺廟叢林意象，彰顯宗教信仰莊嚴、肅穆之神聖精神，構想層級性之表徵為：第一層護城河、第二層都市叢林、第三層則為其他發展用地(供朝拜香客聚集、停車使用之空間及以供服務香(遊)客使用為主之都市發展用地)，故依整體發展構想調整公園用地、廣場用地之配置型態，另為具連貫與整體性併案將部分道路用地(約0.0868公頃)變更為公園用地(併入「公3」公園用地，檢討後新編號為「公5」)外；其餘為有效疏解分散前來南鯤鯓廟進香觀光遊客所產生之車流，改善廟神節慶期間及例假日之交通問題，配合整體發展構想對「道路系統」所研議之各項變更，因本計畫區之土地使用型態受「雲嘉南濱海國家風景區」之遊憩資源與觀光產業發展政策影響甚鉅，故將另行「就附近地區有關觀光遊憩系統、旅遊型態、觀光產業整體發展、沿海地區自然環境保護、道路交通系統、本計畫區內傳統廟宇特有文化保存與維護等議題先行研議，並評估市地重劃方式開發之可行性」後，再檢具相關書圖資料報內政部繼續後審議，故暫維持原計畫。

陸、其他計畫內容

原計畫配合計畫目標、發展機能與模式，策訂有事業及財務計畫、土地使用分區管制計畫、環境保護計畫、災害防救計畫、觀光遊憩計畫、景觀及資源保育計畫等相關規定與內容，為適應實質、社經環境之變遷，及配合整體發展、都市設計構想之落實、實質計畫內容之調整變更、法令依據與規定之更迭等之實際需要，應配合作必要之修正與補充，俾資周延、明確、具體。

柒、檢討變更事項

依前述上位計畫指導、整體發展構想及對原計畫之檢討分析，考量使用現況、相關計畫之推動，本次檢討所需變更之項目、內容與理由，詳圖4-3及表4-6、4-7。

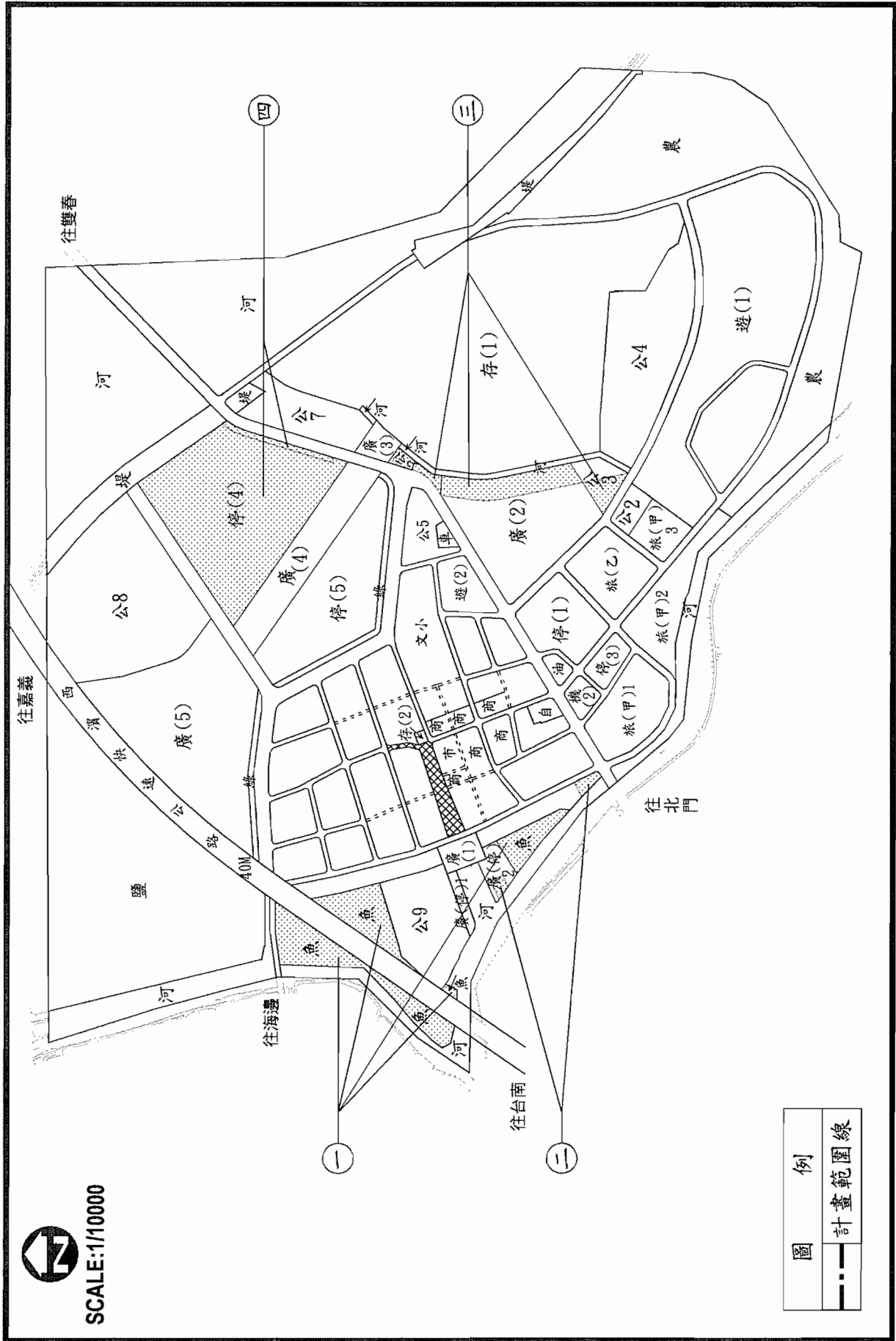


圖4-3 變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖

表4-6 變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	變更計畫位置	變更計畫內容		變更計畫理由	備註
			原計畫(面積)	新計畫(面積)		
一	三	計畫區西南端，西濱快速公路兩側、「廣(停)2」用地南側	魚塢區 (約3.0836公頃)	農業區 (約3.0836公頃)	為符合稅賦相關法定用語，避免執行上產生爭議，將其正名為農業區。	
二	人3	「廣(停)2」用地西北角，及河川區東側、⊖-1-20M計畫道路北側、⊕-2-10M計畫道路西側之部分住宅區	「廣(停)2」用地 (約0.0725公頃) 住宅區 (約0.1037公頃)	「抽1」抽水站用地 (約0.0725公頃) 「抽2」抽水站用地 (約0.1037公頃)	現已闢作抽水站使用，均屬公有地，為符合實際需要，及公地公用原則，配合現況使用範圍變更，俾資適法。	
三	十三	「存(1)」保存區、河川區之西側、⊖-1-15M計畫道路東側之「廣(2)」廣場用地、「公3」公園用地	「廣(2)」廣場用地 (約0.9353公頃) 道路用地 (約0.0868公頃) 「公3」公園用地 (約0.2721公頃)	公園用地 (約1.0221公頃，併入「公3」公園用地) 廣場用地 (約0.2721公頃，併入「廣(2)」廣場用地)	為型塑都市寺廟叢林意象，彰顯宗教信仰之莊嚴、肅穆神聖精神，構想層級性之表徵為：第一層護城河、第二層都市叢林、第三層則為其他發展用地(供朝拜香客聚集、停車使用之空間及以供服務香(遊)客使用為主之都市發展用地)，準此依整體發展構想調整公園用地、廣場用地之配置型態。	
四	十六	「廣(4)」廣場用地北側、⊖-1-20M計畫道路西側、⊖-2-25M計畫道路東側、堤防用地南側	「停(4)」停車場用地 (約6.9458公頃)	「廣(停)」用地 (約6.7390公頃，新編為「廣(停)3」廣(停)用地) 綠地 (約0.2068公頃)	1. 「停(4)」、「停(5)」停車場用地係為因應廟神節慶時朝拜香客停車需求而劃設，然大規模停車空間過度集中留設，加上刈香時間集中、團進團出之旅遊特性，反而易造成周邊聯外道路之交通擁塞現象，且硬鋪面太多、更易形成燠熱現象，使遊客不想久留，宜予適當分散。 2. 為減少硬鋪面，增加使用之彈性，並使綠帶系統具整體性將「停(4)」停車場用地變更為「廣(停)」用地(新編為「廣(停)3」用地)、綠地。	
五	一	計畫區面積	約177.65公頃	約175.0834公頃	原計畫圖使用至今已超過22年，與現況地形地物落差甚大，且已辦竣地籍重測，爰配合通盤檢討辦理地形圖重測及都市計畫圖重製(1/1000)，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第41條規定展繪都市計畫線後，發現原計畫書所載面積與依數值化之大比例尺計畫圖量測面積有所出入，爰依後者修正相關計畫之面積。	
六	十七	計畫年期	民國90年	民國100年	已屆滿計畫目標年，為利計畫目標之具體達成與計畫內容之具體落實，參酌「國土綜合開發計畫」之計畫目標年及縣轄各都市計畫區之統一規定，調整計畫目標年。	
七		事業及財務計畫	已擬具	修訂(詳檢討後事業及財務計畫)	配合實質計畫內容變更，修正事業及財務計畫內容。	
八		土地使用分區管制計畫	已訂定	修訂(詳土地使用分區管制要點變更內容明細表)	1. 配合法令之增、修訂，修正法源依據及相關規定。 2. 配合實質計畫內容之變更，增訂修正管制對象。	

註：表列面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

表4-7 變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)變更土地使用面積統計表

變更面積 (公頃)		變更案 編號	一	二	三	四	五	六	七	八	小計	合計				
土地使用類別																
保存區	存(1)						更正計畫區面積	將計畫目標年調整至民國100年	修訂事業及財務計畫	修訂土地使用分區管制要點						
	存(2)															
旅館區	旅甲(1)															
	旅甲(2)															
	旅甲(3)															
	旅乙															
遊樂區	旅館區															
	遊(1)															
	遊(2)															
	遊樂區															
住宅區				-0.1037											-0.1037	-0.1037
商業區																
車站專用區																
加油站專用區																
自來水事業專用區																
遊客服務專用區																
鹽田區																
魚塭區			-3.0836												-3.0836	-3.0836
農業區			+3.0836												+3.0836	+3.0836
河川區																
自來水事業用地	自															
機關用地	機(2)															
學校用地	文小															
市場用地	市															
綠地	綠					+0.2068									+0.2068	+0.2068
公園用地	公2															
	公3				+0.7500										+0.7500	
	公4															
	公5											+0.7500				
	公7															
	公8															
廣場用地	公9															
	廣(1)															
	廣(2)				-0.6632						-0.6632					
	廣(3)											-0.6632				
	廣(4)															
停車場用地	廣(5)															
	停(1)															
	停(3)															
	停(4)						-6.9458				-6.9458	-6.9458				
廣(停)用地	停(5)															
	廣(停)1															
	廣(停)2				-0.0725						-0.0725	+6.6665				
抽水站用地	廣(停)3					+6.7390					+6.7390					
	抽1				+0.0725						+0.0725	+0.1762				
堤防用地	抽2				+0.1037						+0.1037					
	堤															
行人專用道用地																
道路用地						-0.0868					-0.0868	-0.0868				

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量土地登記謄本所載面積為準。

第五章 檢討後計畫

原計畫經依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第41條規定重新測量比例尺1/1000地形圖並展繪都市計畫線後，經檢討結果除對各類土地使用之計畫面積作較精準的修正外，並配合實際使用現況，參酌人民或團體之意見，依據整體發展、都市設計構想，對原計畫內容作必要之調整變更，及對土地使用類別與公共設施用地之編號重新調整俾資明確與系統化，茲將檢討後之計畫內容臚列如次，作為往後執行的依據。

壹、計畫年期

參酌「國土綜合開發計畫」之計畫目標年及縣轄各都市計畫區之統一規定，將本計畫之目標年修訂為民國100年。

貳、計畫人口及密度

計畫人口3,600人，居住淨密度每公頃約215人(將計畫人口除以住宅區、商業區面積和所得商數)。

參、土地使用計畫

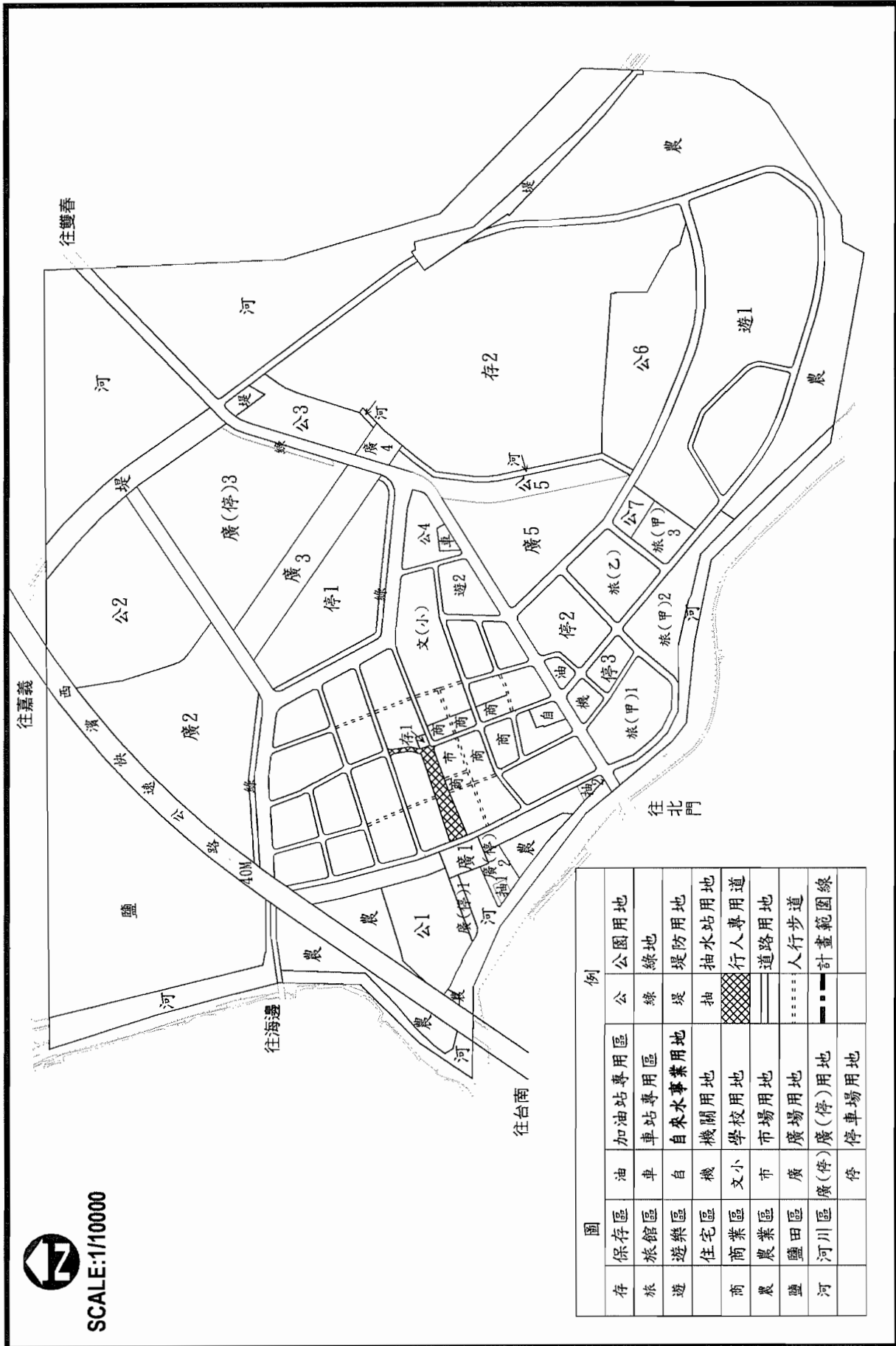
為配合南鯤鯓廟宗教觀光旅遊發展，加速計畫目標之達及、健全地區整體發展，依據整體發展、都市設計構想，參酌人民或團體陳情意見、現況使用情形，對原計畫內容作必要之調整變更，檢討後之計畫內容如圖5-1、表5-1所示，詳述如后：

一、保存區

為符合現況使用及發展實際需要，依原計畫劃設2處；其中「存1」供蚵寮五王廟(保安宮)使用，面積約0.0415公頃；「存2」供南鯤鯓廟使用，面積約20.0980公頃；2處面積合計約20.1395公頃。

二、旅館區

劃設4處，集設於南鯤鯓廟西南側；其中一般旅館區(旅(甲))3處、面積計約4.0501公頃，「旅(甲)1」面積約1.7092公頃、「旅(甲)2」面積約1.6586公頃、「旅(甲)3」面積約0.6823公頃；汽車旅館區(旅(乙))1處，面積約1.4829公頃；合計面積約5.5330公頃。



SCALE:1/10000

圖例		例	
保存區	油	加油站專用區	公園用地
旅館區	車	車站專用區	綠地
遊樂區	自	自來水事業用地	堤防用地
住宅區	機	機關用地	抽水站用地
商業區	文小	學校用地	行人專用道
農業區	市	市場用地	道路用地
鹽田區	廣	廣場用地	人行步道
河川區	廣(停)	廣(停)用地	計畫範圍線
	停	停車場用地	

圖5-1 變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)示意圖

表5-1 變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)變更前後土地使用面積對照表

土地使用類別	通盤檢討前			變更增減 面積 (公頃)	通盤檢討後			備註	
	計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積百 分比 (%)	估計畫區 面積百分 比 (%)		計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積百 分比 (%)	估計畫區 面積百分 比 (%)		
土地 使用 分區	保存區	20.1395	16.47	11.50	-	20.1395	16.47	11.50	
	旅館區	5.5330	4.52	3.16	-	5.5330	4.52	3.16	
	遊樂區	9.5365	7.80	5.45	-	9.5365	7.80	5.45	
	住宅區	15.6546	12.80	8.94	-0.1037	15.5509	12.71	8.88	
	商業區	1.2359	1.01	0.71	-	1.2359	1.01	0.71	
	加油站專用區	0.1778	0.14	0.10	-	0.1778	0.15	0.10	
	車站專用區	0.1179	0.10	0.07	-	0.1179	0.10	0.07	
	鹽田區	12.9640	-	7.40	-	12.9640	-	7.40	
	魚塭區	3.0836	-	1.76	-3.0836	-	-	-	
	農業區	11.7561	-	6.71	+3.0836	14.8397	-	8.48	
	河川區	24.9751	-	14.27	-	24.9751	-	14.26	
	小計	105.1740	42.84	60.07	-0.1037	105.0703	42.76	60.01	
	公共 設施 用地	機關用地	0.3013	0.25	0.17	-	0.3013	0.25	0.17
自來水事業用地		0.1918	0.16	0.11	-	0.1918	0.16	0.11	
學校用地		1.7190	1.40	0.98	-	1.7190	1.41	0.98	
公園用地		16.4454	13.45	9.39	+0.7500	17.1954	14.06	9.82	
綠地		0.8017	0.65	0.46	+0.2068	1.0085	0.82	0.58	
廣場用地		13.8896	11.36	7.93	-0.6632	13.2264	10.81	7.56	
廣(停)用地		0.6002	0.49	0.34	+6.6665	7.2667	5.94	4.15	
停車場用地		12.8805	10.53	7.36	-6.9458	5.9347	4.85	3.39	
市場用地		0.2610	0.21	0.15	-	0.2610	0.21	0.15	
行人專用道用地		0.5109	0.42	0.29	-	0.5109	0.42	0.29	
道路用地		19.3600	15.83	11.06	-0.0868	19.2732	15.76	11.01	
抽水站用地		-	-	-	+0.1762	0.1762	0.14	0.10	
堤防用地		2.9480	2.41	1.69	-	2.9480	2.41	1.68	
小計	69.9094	57.16	39.93	+0.1037	70.0131	57.24	39.99		
都市發展用地	122.3046	100.00		-	122.3046	100.00	-		
計畫區	175.0834	-	100.00	-	175.0834	-	100.00		

註：1. 表列計畫面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
 2. 都市發展用地面積不含鹽田區、魚塭區、農業區、河川區之土地面積。
 3. 佔都市發展用地面積百分比、估計畫區面積百分比之數字計算至小數點以下第三位四捨五入。

三、遊樂區

依原計畫劃設2處，「遊1」位於南鯤鯓廟南側、面積約8.7802公頃，「遊2」位「文小」用地(蚵寮國小)南側、面積約0.7563公頃，合計面積約9.5365公頃。

四、住宅區

以計畫制定時之既有集居地區為基礎，配合集居規模，依住宅鄰里單元理念，構成一農村聚居型態之住宅社區，面積計約15.5509公頃。

五、商業區

為滿足蚵寮社區居民日常生活購物需求，劃設鄰里商業中心1處，面

積約1.2359公頃。

六、加油站專用區

依原計畫於⊖-1-20M計畫道路南側、「停2」停車場用地西北側劃設，提供觀光及廟會期間龐大車潮湧入時，車輛加油服務之需，面積約0.1778公頃。

七、車站專用區

為符合發展觀光旅遊活動之實際需要，將現供客運車站使用之土地劃設為車站專用區，面積約0.1179公頃。

八、鹽田區

為維持鹽田風貌與特色，並避免遭受不當使用與佔用，依原計畫範圍劃設，面積約12.9640公頃。

九、河川區

就急水溪水域範圍及現有支流水域劃設之，面積計約24.9751公頃。

十、農業區

為符合實際需求並保留開放性空間，預留未來發展彈性，就都市發展用地外圍劃設為農業區，面積計約14.8397公頃。

肆、公共設施用地計畫

依據整體發展構想，參酌使用現況、人民或團體陳情意見、公共設施用地檢討分析，經檢討後本計畫區劃設公共設施用地面積計約70.0131公頃，分述如后(表5-2)：

一、機關用地

劃設1處，面積約0.3013公頃。

二、自來水事業用地

依自來水公司產權範圍劃設之，面積約0.1918公頃。

三、學校用地

為創造良好學習環境，就現有蚵寮國小擴大劃設「文(小)」用地1處，面積約1.7190公頃。

四、公園用地

依據整體發展構想，為應發展觀光，提供遊客寬敞、多樣的濱海地區景觀休憩場所，配合南鯤鯓廟之整體發展劃設公園用地7處，面積計約17.1954公頃。

五、綠地

為維護都市景觀及綠帶系統之具整體性，於⊖-2號計畫道路東西向段北側沿線與「廣(停)3」廣(停)用地東側劃設寬10公尺之綠地，供作隔離綠帶使用，面積計約1.0085公頃。

六、市場用地

為服務蚵寮聚落居民，就計畫制定時之現有市場擴大劃設零售市場用地1處(「市」)，面積約0.2610公頃。

七、停車場、「廣(停)」用地

為因應廟會期間香客湧入之公共停車需求，劃設停車場用地三處，面積計約5.9347公頃；

另為保留使用上之彈性空間，增加可能辦理活動之多樣化，並滿足廟會期間之尖峰公共停車需求，除規劃2處「廣(停)」用地外，增設「廣(停)3」用地1處(面積約6.7390公頃)，「廣(停)」用地面積計約7.2667公頃。

八、廣場用地

配合南鯤鯓廟軸線、內海藍色公路保安碼頭規劃及方便刈香「陣頭」與香客之聚集、逗留，劃設廣場用地五處，面積計約13.2264公頃。

九、堤防用地

配合興築完成的急水溪堤防劃設之，面積約2.9480公頃。

十、抽水站用地

依公地公用原則，配合實際使用現況，劃設抽水站用地2處俾符實需，面積計約0.1762公頃。

十一、道路、行人專用道用地

配合內海藍色公路保安碼頭規劃及整體發展構想，為符實際發展需要劃設道路用地面積計約19.2732公頃、行人專用道用地面積約0.5109公頃，詳道路系統計畫。

表5-2 變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

公共設施用地類別		用地面積(公頃)	位置說明	備註
機關用地		0.3013	⊖-1-20M計畫道路南側、加油站專用區西側、「旅(甲)1」旅館區東側、「停3」停車場用地北側	
自來水事業用地		0.1918	⊖-1-20M計畫道路北側、機關用地對面	
市場用地		0.2610	「存1」保存區(保安宮)西南側、行人專用道南側、夾於鄰里中心商業區北緣中間。	蚵寮零售市場
學校用地	文(小)	1.7190	⊖-1-20M計畫道路北側、⊖-2-25M計畫道路南側、鄰里中心商業區東側、車站專用區西北側	蚵寮國小

公共設施用地		用地面積 (公頃)	位 置 說 明	備 註
類別	編號			
公園用地	公1	2.2231	計畫區西側中間，西濱快速公路東側、河川區東北側、「廣(停)1」廣(停)用地北側、㊸-2-10M計畫道路西側	保安公園，原計畫編號「公9」
	公2	6.4415	計畫區北側中間，西濱快速公路南側、「廣2」廣場用地東側、堤防用地西側、㊸-3-25M計畫道路北側	區域性公園，原計畫編號「公8」
	公3	1.6728	㊸-1-20M計畫道路東側、「存2」保存區(南鯤鯓廟)西側、「廣4」廣場用地北側、堤防用地南側	區域性公園，原計畫編號「公7」(其中「廣4」南段部分已併入「公5」核計面積)
	公4	0.7865	㊸-2-25M計畫道路南側、㊸-1-20M計畫道路北側、「文(小)」用地與「遊2」遊憩區東側	原計畫編號「公5」
	公5	1.3854	㊸-1-20M計畫道路與「廣5」廣場用地東側、「廣4」廣場用地南側、「存2」保存區(南鯤鯓廟)與河川區西側	區域性公園，原計畫編號「公3」(已將原計畫「公7」被「廣4」分隔成兩塊之南段併入核計)
	公6	4.3334	㊸-1-15M計畫道路北側、「存2」保存區(南鯤鯓廟)南側、河川區東側。	區域性公園，原計畫編號「公4」
	公7	0.3527	「旅(甲)3」旅館區北側、㊸-2-12M計畫道路東側、㊸-1-15M計畫道路南側	原計畫編號「公2」
	小計	17.1954		
綠地	綠	1.0085	㊸-1-20M計畫道路西側、㊸-2-25M計畫道路北側、「廣(停)3」廣(停)用地東側、「停1」停車場用地與「廣2」廣場用地南側	隔離綠帶
廣場用地	廣1	0.3809	計畫區西側中間保安碼頭周邊，㊸-2-10M計畫道路西側、河川區東側、「公1」公園用地東南側。	供保安碼頭使用
	廣2	6.6836	西濱快速公路東側、「公2」公園用地南側、㊸-3-25M計畫道路西側、㊸-2-25M計畫道路及綠地北側	配合南鯤鯓廟軸線劃設，原計畫編號「廣(5)」
	廣3	2.2881	㊸-1-20M計畫道路西側、㊸-3-25M計畫道路東側、「廣(停)3」廣(停)用地南側、「停1」停車場用地北側	配合南鯤鯓廟軸線劃設，原計畫編號「廣(4)」
	廣4	0.3322	㊸-1-20M計畫道路東側、「存2」保存區(南鯤鯓廟)西側、「公3」公園用地南側、「公5」公園用地北側	配合南鯤鯓廟軸線劃設，原計畫編號「廣(3)」
	廣5	3.5416	㊸-1-20M計畫道路南側、㊸-1-15M計畫道路東側、「公5」公園用地西側。	廟會期間供「陣頭」、香客聚集點，原計畫編號「廣(2)」
	小計	13.2264		
停車場用地	停1	3.9150	㊸-2-25M計畫道路北側、㊸-3-25M計畫道路東側、「廣3」廣場用地南側	廟會期間供香客停車使用，原計畫編號「停(5)」
	停2	1.5742	㊸-1-20M計畫道東側、㊸-1-15M計畫道路南側、㊸-1-12M計畫道路北側、㊸-3-12M計畫道路西側	原計畫編號「停(1)」
	停3	0.4455	㊸-3-12M計畫道路西側、機關用地東側、㊸-1-12M計畫道路南側、「旅(甲)1」旅館區及8M計畫道路北側	供旅館區之遊(香)客使用，原計畫編號「停(3)」
	小計	5.9347		
廣(停)用地	廣(停)1	0.1925	「公1」公園用地南側，河川區東、北側，「廣1」廣場用地西側	
	廣(停)2	0.3352	河川區東、南側，「廣1」廣場用地西南角	
	廣(停)3	6.7390	㊸-1-20M計畫道路及綠地西側、㊸-3-25M計畫道路東側、「廣3」廣場用地北側、堤防用地南側	廟會期間供陣頭、香客停車使用，原計畫編號「停(4)」之部分

公共設施用地類別	用地面積(公頃)	位置說明	備註
	小計	7.2667	
抽水站用地	抽1	0.0725	「廣(停)2」廣(停)用地西、北側，河川區東、南側；即保安碼頭西南角。
	抽2	0.1037	⊖-1-20M計畫道路北側、⊕-2-10M計畫道路西側、河川區東側
	小計	0.1762	
堤防用地	堤	2.9480	計畫區東北側臨急水溪
行人專用道用地		0.5109	「存1」保存區(保安宮)西側、「廣1」廣場用地(保安碼頭)東側、鄰里中心商業區北側。
道路用地		19.2732	詳表5-3
合計		70.0131	

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

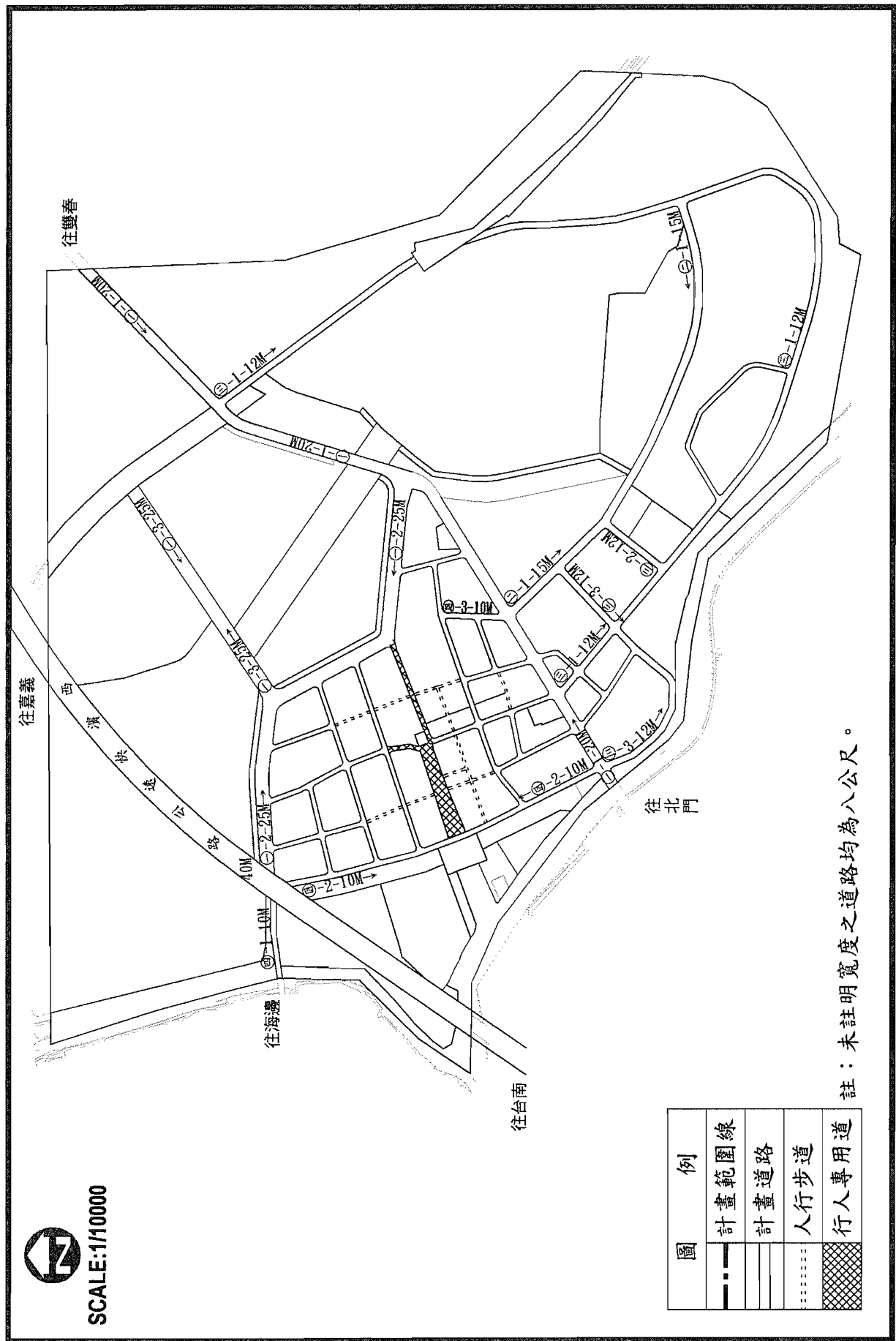
伍、道路系統計畫

依整體發展構想，為符實際發展需要，本特定區計畫配設之道路系統依服務功能等級分為聯外道路、區內主、次要道路與出入道路及行人專用道等(圖5-2、表5-3)，詳述如后：

表5-3 變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度(M)	長度(M)	備註
西濱快速公路	自計畫區北端往西南至計畫區西端	40	1,008	聯外道路(西濱快速公路)
⊖-1	自計畫區東北端往西南至計畫區西南端	20	1,390	聯外道路(臺17號省道)
⊖-2	自⊖-1號道路往西至西濱快速公路	25	836	區內主要道路(海洋放流管道路)
⊖-3	自⊖-2號道路往東北至急水溪堤防	25	459	區內主要道路(海洋放流管道路)
⊖-1	自⊖-1號道路(「廣5」廣場用地西側)往東南至⊖-1號道路	15	865	區內主要道路
⊖-1	自「存2」保存區(南鯤鯓廟)北端堤防外側沿「存2」繞一外環至⊖-1號道路	12	3,131	區內主要道路
⊖-2	「公7」西側，自⊖-1號道路往西南至⊖-1道路	12	150	區內主要道路
⊖-3	自⊖-1號道路往東南沿計畫區西南側河川區轉東北至⊖-1號道路	12	512	區內主要道路
⊕-1	自西濱快速公路往西至計畫區西界	10	141	區內主要道路
⊕-2	自西濱快速公路往南至⊖-1號道路	10	604	區內主要道路
⊕-3	自「文(小)」南側往南至⊖-1號道路	10	123	區內主要道路
—	未編號及註明寬度之道路	8	3,650	區內次要及出入道路
—	行人專用道	23-25	175	行人專用道
—	行人專用道	8	60	行人專用道
—	人行步道	4	866	人行步道
—	既成道路			

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。



註：未註明寬度之道路均為八公尺。

圖5-2 變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)道路系統示意圖

一、聯外道路

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

(二)㊟-1號計畫道路(即臺17號省道)，北往嘉義、南至臺南，計畫寬度20公尺。

二、區內主要道路

區內主要道路系統由9寬10公尺以上道路組成，包括㊟-2-25公尺、㊟-3-25公尺計畫道路(係由部分原㊟-1號計畫道路拓寬劃設及配合急水溪海洋放流管線所增設)，㊟-1-15公尺計畫道路，㊟-1、㊟-2、㊟-3號等3條12公尺計畫道路，㊟-1、㊟-2、㊟-3號等3條10公尺計畫道路。

三、區內次要道路及出入道路

為連繫聯外及區內主要道路系統，劃設寬8公尺計畫道路供作區內次要及出入道路。

四、行人專用道

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

五、既成道路

計畫區既成道路係依都市計畫道路開闢，並無檢討既成道路存廢之問題。

陸、都市防災計畫

為健全災害防救體系，強化災害預防相關措施，有效執行災害搶救及善後處理，並加強災害教育宣導，提昇全民之災害應變能力，減輕災害損失，保障全民生命財產安全，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定將都市防災規劃納入考量，故將本特定區之都市防災避難場所、設施與消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃，予以明確指出，並應配合作必要的標示(圖5-3)。

一、都市防災避難場所與設施之規劃

本計畫區防災避難場所與設施之設置，以整合區內之公共開放空間系統(如公園、綠地、廣場、「廣(停)」、停車場、學校、行人專用道等公共設施用地)及農業區為原則。

- (一)救災指揮與醫護中心：災害一但不幸發生將「文(小)」學校用地(蚵寮國小)指定供設置臨時性防(救)災指揮與醫護中心使用，協調整體救災援助工作。
- (二)臨時避難場所：將本計畫區內之開放性空間，如公園、綠地、廣場、「廣(停)」、停車場、行人專用道等公共設施用地及農業區規劃為臨時性避難場所，提供數量多而分散的容納空間。
- (三)中長期收容所：將計畫區內之「文(小)」學校用地規劃為中長期收容所，平時存放救災設施與物資，災害發生時供安置災民使用。

二、消防救災路線規劃

- (一)救援輸送道路：將本計畫區內之聯外、主要道路規劃為救災援送動線，於災害發生時必須保持暢通，作為消防、救災車輛輸送救災設施及物資至災害地點或避難場所使用。
- (二)避難逃生動線：指定本計畫區內之次要道路及出入道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難場所、救災據點。

三、火災延燒防止地帶

利用計畫道路、現有道路、公園、綠地、廣場、「廣(停)」、停車場、行人專用道等公共開放空間及農業區、行水區作為阻隔火災延燒之防止地帶。

柒、地層下陷防治計畫

本計畫區位西部沿海養殖興盛地區，查工研院能資所分析臺南地區地層下陷過程(民國76~92年)，發現下陷地區分佈於臺南縣北門鄉、將軍鄉、七股鄉、善化鎮、新市鄉、學甲鎮及臺南市安平區、安南區一帶，民國88至90年主要下陷地區為北門鄉、學甲鎮及安南區，其中北門鄉及學甲鎮二年累積下陷量超過10公分，安南區則二年累積下陷量在5~8公分間，民國90~92年主要下陷地區仍為北門鄉、學甲鎮及安南區，由監測成果顯示學甲與北門下陷速率減緩，年下陷速率為3公分/年(圖5-4、5-5)，準此民國84年行政院核定實施之「第一期地層下陷防治執行方案」對地層下陷防治有顯著之成效；另「第二期地層下陷防治執行方案」，本府地層下陷防治推動小組對違法抽取地下水地區採取：輔導養殖漁業生產區、控管養殖用水量、取締違法水井、監測潛勢下陷地區等處理方式推動執行，預期縣轄之區域性沉陷量將會緩和改善。

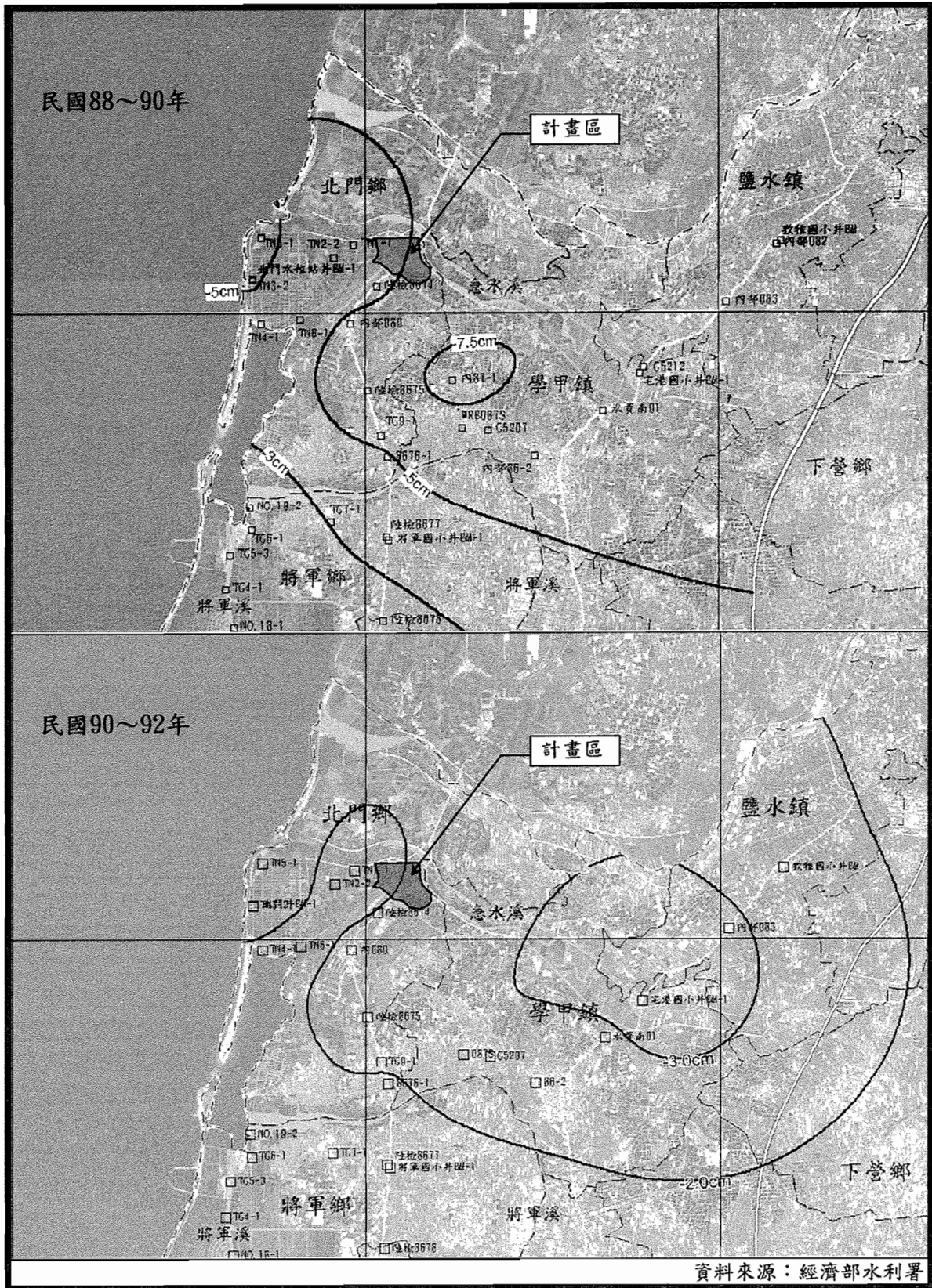


圖5-4 臺南地區民國88~92年之等年平均下陷速率示意圖

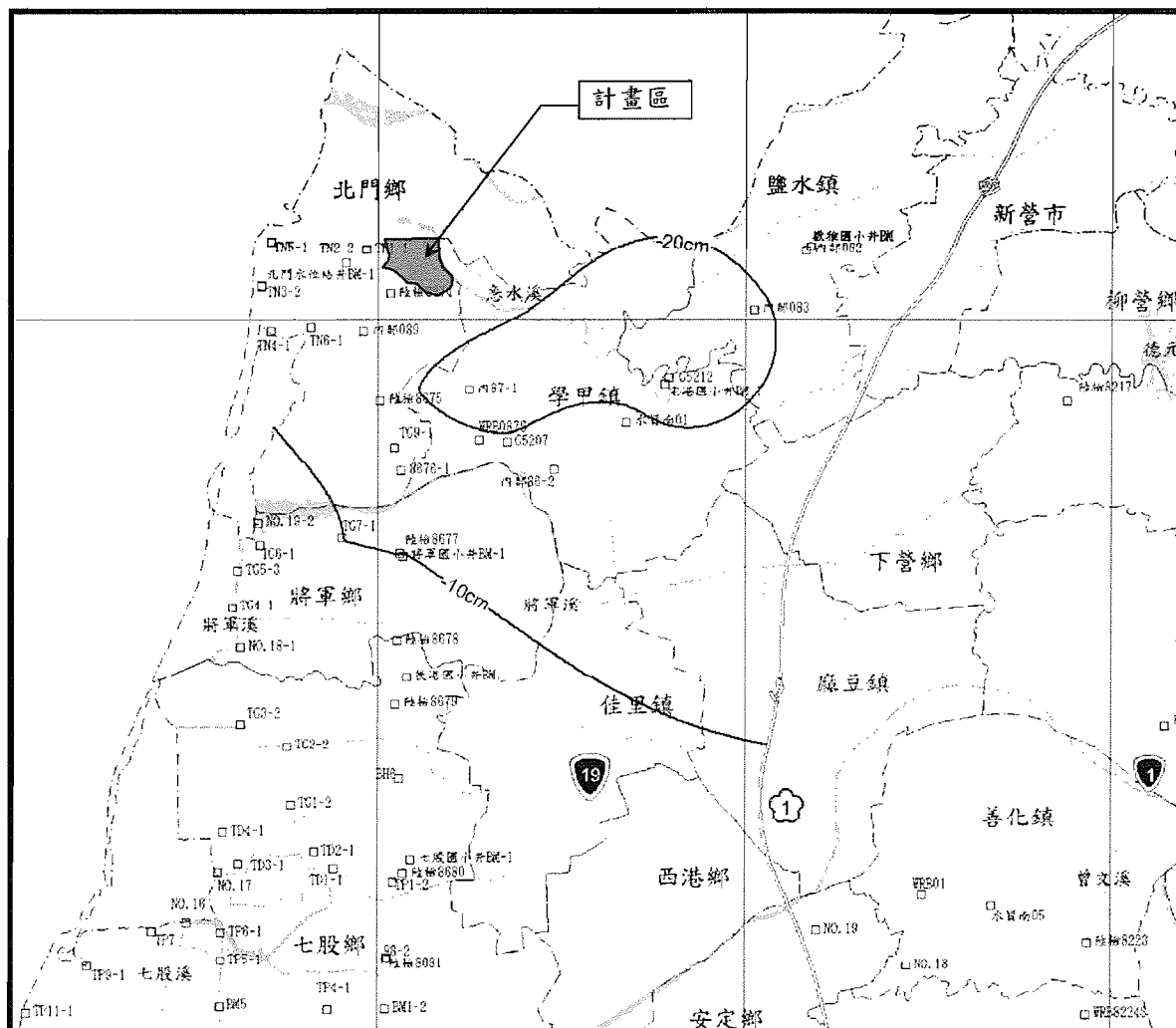


圖5-5 臺南地區民國92年地層下陷累積下陷量示意圖

依「地層下陷之防治對策」研究成果，因地層下陷屬不可回復之災害，防治策略上應以「預防重於治療」為最高原則。長期而言，必須完整的規劃整治工作，從基本資料的調查蒐集、分析、預測，緊接著的法令規章擬定實施，到災害土地之復育利用及長期的教育宣導等各項配套措施。短期內若需加以開發，則可利用工程方法來復整土地，暫時恢復土地之功能，主要仍以墊高下陷土地之高程為主，其中又以填土或抽砂填土的方式較為可行；但透過填土方式復整之土地，應注意填土部分密實性，防止填土部分亦發生地層下陷。針對下陷地區之填土復整，可採置換工法、增加密度工法、動壓密工法、固結工法等地盤改良工法，加強地層之密實程度，達到預防地層下陷之效果。另水利處強調，水田耕作時，田區長時間湛水，成為涵養地下水最佳途徑，若利用休耕田復耕蓄水，可解決沿海地區地下水超抽問題，有助緩和地層持續下陷惡化。

查行政院經濟建設委員會94年1月19日行政院第2924次院會核定通過「國

土復育策略方案暨行動計畫」，對嚴重地層下陷地區經劃設為國土復育促進地區，除政府同意者外，應禁止鑿井及抽取地下水等新開發行為，已登記之水權或臨時使用權，水利主管機關應予廢止。前述地區內已形成溼地者，應維持其型態，並得依地區，徵收開闢為淡水人工湖、滯（蓄）洪池、復育溼地或自然公園，養殖漁業應輔導為海水養殖或休養。嚴重地層下陷地區內之既有墳墓，應優先協助或補助遷移。另推動「海岸溼地復育計畫」10年內完成2,000公頃之滯洪溼地或人工湖之復育工作：

1. 對地盤低於海平面之地層下陷地區，應停止公共投資。
2. 下陷地區復育計畫，統由政府整體規劃辦理推動復育計畫，除部分養殖區輔導改為海水養殖及休養外，規劃建置滯洪池、自然溼地、人工湖。

為配合行政院經建會「國土復育策略方案暨行動計畫」，經濟部水利署於94年12月15日經水字第09404610160號公告「嚴重地層下陷地區」，經套繪結果計畫區西側部分土地公告之「嚴重地層下陷地區」（圖5-6），並俟下階段再配合「國土復育策略方案暨行動計畫」之內容納入檢討。

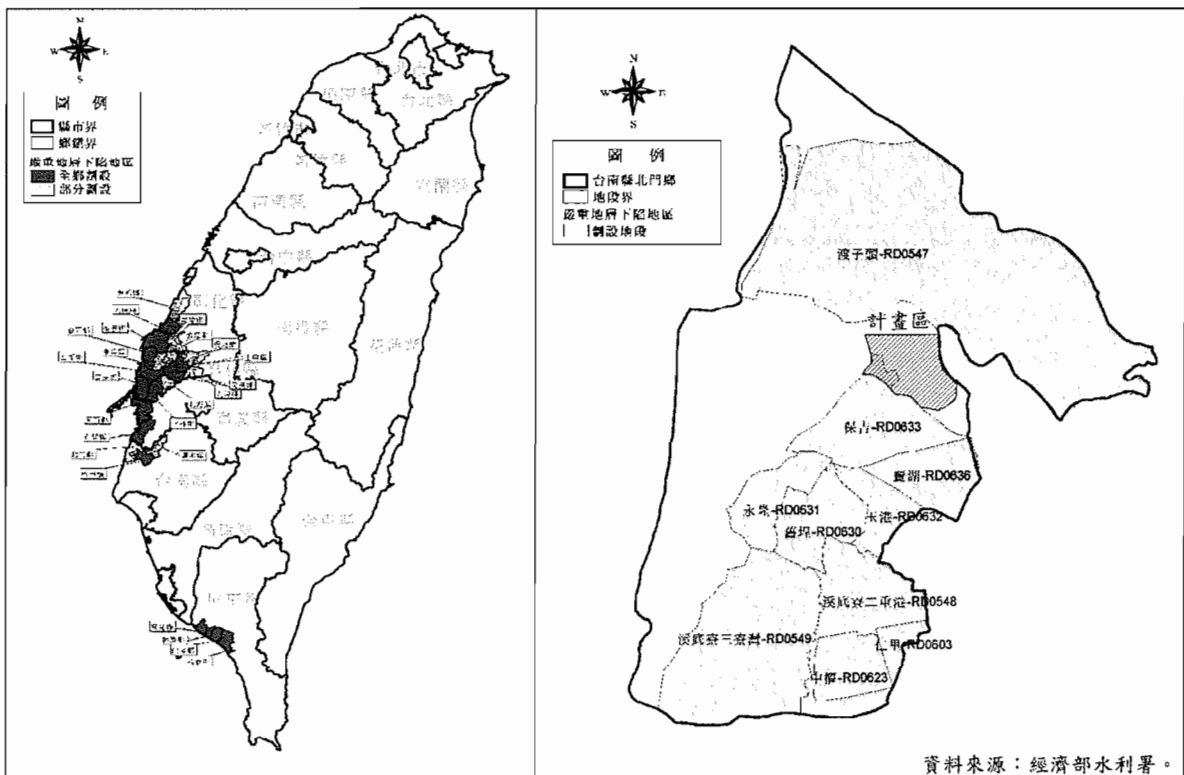


圖5-6 嚴重地層下陷地區示意圖

捌、土地使用分區管制計畫

依據整體發展、都市設計構想，為建構良好的觀光旅遊環境，加速計畫目標之達及，並確保本特定區土地資源合理利用，維護優美的都市景觀，特訂定土地使用分區管制要點如后：

一、本要點依都市計畫法第22條暨同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。

二、遊樂區內之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用應依下列規定：

(一)甲種遊樂區(遊1)：

1. 本區以水上遊樂為主，其水域面積不得少於本區總面積之百分之八十。
2. 本區不得設置高架電動遊樂設施。
3. 陸地部分建蔽率不得大於百分之二十。
4. 建築物及遊樂設施之高度不得超過一層或四公尺。
5. 建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。
6. 水、污物不得排入湖內。
7. 本區各種設施之配置計畫，應先經縣觀光主管機關之核准。

(二)乙種遊樂區(遊2)：

1. 不得設置高架電動遊樂設施。
2. 建蔽率不得大於百分之二十。
3. 建築物及遊樂設施之高度不得超過一層或四公尺。
4. 建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。
5. 本區各種設施之配置計畫，應先經縣觀光主管機關之核准。

三、旅館區土地，以供建築旅館及其附屬設施使用為主，其土地及建築之使用建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十，每三百平方公尺樓地板面積設置一停車空間。

四、保存區土地，以供建築寺廟及相關附屬設施使用為主，其土地及建築物之使用應依下列規定：

(一)建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之一百六十。

(二)建築物之式樣、色調及構造應具有傳統廟宇之特質。

五、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。

六、商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百八十。

七、車站專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

八、加油站專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

九、鹽田區為從事鹽業生產及其相關附屬設施使用外，不得作其他使用。

十、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十一、學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

十二、市場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

十三、自來水事業用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

十四、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、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

玖、事業及財務計畫

周詳確實的事業計畫、具體可行的用地取得方式，搭配充裕、穩定的財源，乃完成都市計畫公共設施建設計畫之必要條件，俾改善生活環境品質、觀光旅遊環境，健全地區整體發展、加速計畫目標的達及；查本計畫區依整體發展、都市設計構想，參酌使用現況、人民或團體陳情意見、公有地分布情形，考量發展實際需求，計劃設約70.0131公頃的公共設施用地，其中應再取得或興闢之公共設施用地面積約49.5179公頃，而屬公有地者約37.7749公頃，佔百分之76.29；為加速公共設施用地建設與觀光旅遊活動拓展，達成整體計畫目標，健全地區發展，策訂事業及財務計畫如后(表5-4)：

一、事業計畫

由於本計畫區公共設施用地利用適當之公有地劃設者佔3/4強，考量實際發展需要，擬具下列開發方式：

(一)公地撥用

本計畫區尚須取得或興闢之公共設施用地面積計約49.5179公頃，其中約37.7749公頃係利用適當公有地劃設，未來由各目的事業主管機關依施政計畫、預算編列情形，於辦理開發建設時依法辦理撥用。

(二)私人或團體捐贈

按本計畫區之公共設施用地絕大部分均係配合南鯤鯓廟之宗教觀光發展而劃設，由於地方政府財政艱困，迄未積極配合其發展而為之，

然為發展觀光旅遊其興闢自有必要性，故宜由地方政府主動、積極協調廟方配合發展收購夾雜於公共設施用地中之少數私有地，並配合雲嘉南濱海國家風景區管理處、地方政府之施政計畫、預算編列情形捐贈所需用地，健全本計畫區之整體發展。查北門鄉公所刻朝此方向積極與廟方協商辦理中，預計應可取得併無償捐贈部分公共設施用地，爰予增列於事業及財務計畫中。

(三)徵購

依上開方式辦理後，本計畫區尚須取得或興闢之私有公共設施保留地，則由各目的事業主管機關依其施政計畫，於辦理開發建設時編列預算徵購。若政府財政許可，建議目的事業主管機關優先就堤防用地、市場用地編列預算予以取得，俾保障私有地土地所有權人之權益(因已闢作指定目的使用)。

二、財務計畫

本次通盤檢討後必要之公共設施保留地需開發經費高達約13.55億，數額相當龐大；惟為應發展觀光旅遊活動之實際需要，將採二期之分期分區方式取得開闢公共設施用地，第一期以供至南鯤鯓廟朝拜之香(遊)客使用之公共設施用地為主，提供廟會期間服務需用；其餘公共設施用地則列為第二期。開發經費分別約為7.89億、5.66億，各期分3年編列經費為之。又雲嘉南濱海國家風景區管理處擬與本府協商儘速取得南鯤鯓代天府前軸線兩側公共設施用地未徵收之私有土地及公有土地之撥用作業，並由該處與本府及北門鄉公所協同逐年編列經費予以開闢。

另本計畫區相當數量的公共設施用地係配合南鯤鯓廟發展而劃設，基於相輔相成、與社區居民共生共榮以謀地區整體健全發展、加速觀光旅遊活動拓展之整體意識，應由地方政府積極協調該管理委員會同意提撥資金辦理相關公共設施用地開發、管理與維護工作(即地方政府提供土地、規劃設計與興建，而由該會負責管理與維護，並得視實際需要酌收管理清潔費)，爰而策訂財源籌措方式為：

- (一)各級政府機關依主管目的事業實際發展需要逐年編列預算。
- (二)以公共造產方式向財政部地方建設基金申貸。
- (三)向銀行貸款支應，再向使用者收費。
- (四)由「自願捐獻回饋代金」收入中支應。
- (五)協商南鯤鯓廟管理委員會捐贈並代管。

表5-4 變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫分析表

公共設施用地類別	編號	計畫用地面積(公頃)	應再取得或興闢之用地面積(公頃)	用地分期區取得計畫				第一、二期				第三、四期		用地取得方式	主辦單位	經費來源		
				面積(公頃)	開闢經費(萬元)	土地徵購及地上物拆迁补偿費	興闢工程費	預定完成期限(民國)	面積(公頃)	開闢經費(萬元)	土地徵購及地上物拆迁补偿費	興闢工程費	預定完成期限(民國)				徵市地重劃	無償捐贈
學校用地	文(小)	1.7190	0.8308												本府	本府視實需編列預算		
	機關用地	0.3013	0.3013													公所編列預算或上級政府補助		
公園用地	公2	6.4415	6.4415						3,221	6,442	95年					公所編列預算或上級政府補助		
	公3	1.6728	1.6728	0.2088 1.4640												公所編列預算或上級政府補助		
	公4	0.7865	0.7865	0.0646 0.7219												公所編列預算或上級政府補助		
	公5	1.3854	1.3854	0.8775 0.5079					693	1,386	96年					公所編列預算或上級政府補助		
	公6	4.3334	4.3334	3.0123 1.3211												公所編列預算或上級政府補助		
	公7	0.3527	0.3527	0.1412 0.2115												公所編列預算或上級政府補助		
	綠地	綠	1.0085	1.0085	0.8766 0.1319					504	1,009	95-96年				公所編列預算或上級政府補助		
廣場用地	廣2	6.6836	6.6836	6.5859 0.0977					3,342	6,684	96年					公所編列預算或上級政府補助		
	廣3	2.2881	2.2881	2.2510 0.0371					1,145	2,289	96年					公所編列預算或上級政府補助		
	廣4	0.3322	0.3322	0.0875 0.2447					167	333	96年					公所編列預算或上級政府補助		
	廣5	3.5416	3.5416	2.2680 1.2736												公所編列預算或上級政府補助		
	「廣(停)」廣場用地	廣(停)3	6.7390	6.7390	6.4045 0.3345					3,370	6,739	95年					公所編列預算或上級政府補助	
停車場用地	停1	3.9150	3.9150	3.8875 0.0275					1,958	3,915	96年					公所編列預算或上級政府補助		
	停2	1.5742	1.5742	1.5418 0.0324												公所編列預算或上級政府補助		
	停3	0.4455	0.4455													公所編列預算或上級政府補助		
市場用地	市	0.2610	0.2610													公所編列預算或上級政府補助		
	堤	2.9480	0.2880	0.2880												由中央編列預算辦理		
道路用地		19.2732	6.3368	2.3794 0.5257					1,179	2,357	95-96年					公所編列預算或上級政府補助		
			3.9574													公所編列預算或上級政府補助		
合計		66.0025	49.5179	39.3132	20,345	19,517	39,030		41,722	4,976	9,947							

註：1.表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
2.表列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財政狀況酌作必要之調整。

拾、環境保護計畫

一、垃圾處理計畫

- (一)住宅鄰里單元產生之垃圾由北門鄉公所採垃圾不落地方式負責清運處理。
- (二)本特定區之遊樂區、旅館區開發營運，產生之垃圾視為事業廢棄物，由經營者或管理委員會自行負責收集、集中於適當地點，委由合法事業機構或北門鄉公所清運處理。
- (三)保存區之一般垃圾由各廟宇管理委員會負責收集後清運，為利垃圾收集，各廟宇管理委員會應多備垃圾子車或貯存設施，置於遊客所至地區之適當地點，並妥予適當遮蔽或美化，且應加強垃圾收集工作，以維護環境品質。

二、污水處理計畫

依 院頒「下水道發展方案」內容，以確立各都市之污水下水道優先發展順序、整體規劃分期分區建設、建立財源籌措制度及確立分流與截流原則等為基本原則，來達成改善都市居住環境衛生，提升生活環境品質，防止水域污染，確保良好水源水質之方案目標。本特定區範圍依前省住都處規劃屬急水河流域污水下水道系統，依規劃擇定之方案(採分區處理)內容，本特定區範圍屬南鯤鯓系統，計畫於特定區外之東側急水溪旁及西側分別設置一處新田寮抽水站及一處初級處理之南鯤鯓污水處理廠，本特定區產生之污水，由急水溪海洋放流管收集至該污水處理廠經初級處理符合放流標準後，往西排放入海(圖5-7、表5-5)。

本特定區外雖已規劃污水處理之設施與設備，然為避免因該污水下水道設置時程不確定，影響本特定區都市生活環境、觀光旅遊活動品質，提具因應處理措施如后：

- (一)於該污水下水道系統設置營運前，任何開發行為應由開發者自負污水處理所需費用，確實做好污水處理並符合放流水標準後始得排放。
- (二)遊樂區、旅館區產生之污水應由經營者自行設置專用污水下水道系統(含污水處理廠)處理之，符合放流水標準後始得排放。
- (三)在確立中央政府對地方政府污水下水道建設費用補助之原則下，建設費用由各級政府共同籌措分擔；至污水下水道營運管理所需費用則向用戶收取使用費支應，以符使用者付費精神；專用污水下水道或事業廢水之預先處理，由各該產生污染者自行負擔建設及管理費用。

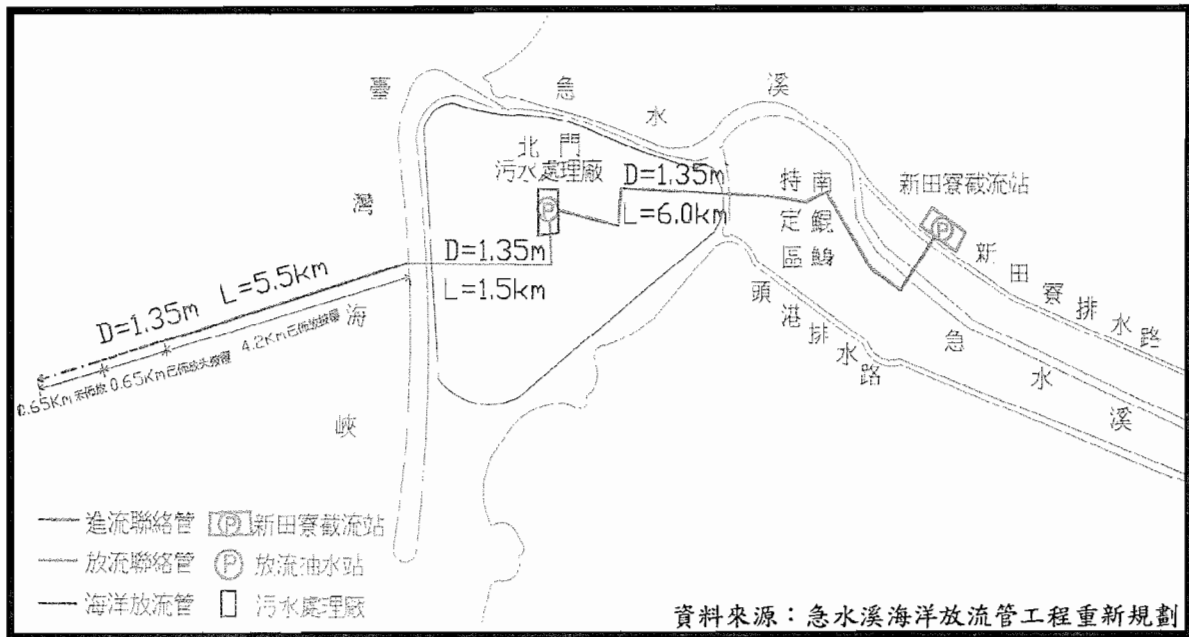


圖5-7 急水溪海洋放流管工程圖

表5-5 急水溪海洋放流管工程及經費一覽表

工程名稱	工程內容	建設經費(元)	
		工程費	購地補償費
新田寮截流站	用地面積 1.0公頃	--	15,000,000
	攔水壩 壩高4公尺、長51公尺	240,000,000	--
	抽水站 尖峰流量Q=193,000CMD		
	三台抽水機 q=66,000CMD		
小計	255,000,000		
陸上聯絡管	進流段 ϕ 1,350m/m L=6公里	184,000,000	3,535,050
	小計	187,535,050	
	放流段 ϕ 1,350m/m L=1.5公里	57,650,000	--
	小計	57,650,000	
放流抽水站	尖峰流量 Q=193,000CMD	72,280,000	(位於北門污水處理廠內)
	三台抽水機 q=66,000CMD		
小計	72,280,000		
海洋放流管	ϕ 1,350m/m	474,000,000	--
	放流管 L=5.14公里		
	擴散管 L=0.36公里	474,000,000	
北門污水處理廠	用地面積 11.62公頃	--	13,944,000 (含放流抽水站)
	小計	13,944,000	
累計		1,027,930,000	32,479,050
建設經費合計		1,060,409,050	≈ 1,060,410,000

拾壹、觀光遊憩計畫

一、景觀資源特色分析

嘉南地區雖呈現多樣化遊憩資源，但濱海地區仍以鹽田、魚塭產業景觀為主(表5-6、圖5-8)，乃先民早年開墾地帶，廟宇、古蹟遺址林立，其中以南鯤鯓代天府最富盛名，年造訪人數多達四百多萬人次，香客來自全省各地，尤以五府千歲王爺祭人數達巔峰，香客24小時全天候湧入。次為布袋鹽田、馬沙溝海水浴場及七股濕地也吸引各地人士關注。

二、市場分析

(一)來華觀光市場之特性

表5-7顯示近年來臺旅客大致呈成長趨勢，惟成長率不甚穩定。來臺旅客以亞太地區為主(日本最多)，長時間的觀光客源則以美國為主，歐洲市場亦逐漸增加；來臺者以商務旅遊者居多；年齡集中30至49歲，平均停留8.03夜，以停留3夜者最多。歷年來臺旅客主要停留北部區域，佔總遊客量65~75%，並以臺北為中心；南部區域遊客量約佔總量10%左右。

(二)國民旅遊

據觀光局調查指出，臺灣地區國民全年從事旅遊次數估計為3.86次，有旅遊者之全年平均旅遊次數4.08次，呈逐年提升。然國民旅遊主流仍以一天來回為主(佔41%)，但因休假制度的變革及可及性的擴展，渡假或停留一夜以上的住宿行為將日漸增加。旅遊型態上仍以家庭旅遊維持相當比例(佔33.5%)，自用車之使用持續增加，次為遊覽車(自用車54%、遊覽車18.1%)。活動偏好上，雖然室內靜態休閒活動仍為國民休閒活動主力；但連續兩天以上假期，則露營、登山、長途旅行等戶活動明顯增加。

三、旅次預估

(一)來臺旅客

以歷年來臺旅客旅遊活動參與及分布特性推估至本特定區之旅次，推估方式為(表5-8)：

$$V=N \times D \times R$$

V： 至遊樂區之來臺旅客

N： 來臺旅客旅次，採保守估計，以境管局近年資料，假設無其他重大政策配合下，預計年成長率2%。

D： 平均遊覽地點數，假設未來市場結構不會重大改變，維持2.5個據點。

R： 至遊樂區旅遊比例，來臺旅客至遊樂區旅遊目前並無明確的統計資料，以民國90年來臺旅客至臺南地區旅遊之比例為推估初始值，年成長比例以4%推算。

表5-6 北門鄉及鄰近觀光遊憩地區景觀分析表

分析因素		濱海地形	植 群
觀光地區			
海濱遊	雙春海濱	海岸線平直，遠景略呈弧度；砂灘平緩，砂質柔軟；有砂丘景觀；鄰近內陸，地勢平坦，闢為魚塭，形成特殊景緻。	有寬厚之木麻黃林，植群茂密，具森林景觀；砂丘爬生植群亦富景緻。
憩型	馬沙溝海水浴場	海岸線平直單調；砂灘平緩，但沖蝕嚴重；鄰近內陸，地勢平坦，闢為鹽田，形成特殊景緻。	現有木麻黃疏林，景觀不佳。
分析因素		寺廟主體	周圍環境
觀光地區			
宗教觀光型	南鯤鯓廟	為全省最古老，規模最大之王爺廟；建築宏偉壯麗，內部裝飾雕樑畫棟；部分建築及文物年代久遠，具古蹟景緻；部分附屬構造物如廁所、水塔則太現代化，造成景觀的不協調。	周圍地勢平坦空曠，北臨急水溪，具河流景緻，西、南側富魚塭、鹽田風光。
	麻豆代天府	建築富麗堂皇，內部裝飾雕樑畫棟；新建的龍形天堂具特殊景緻，為一良好地標；部分附屬構造物如廁所、鋼棚與寺廟景觀不協調。	鄰近市中心，為學校、獨院民宅所圍環境尚閒適寧靜。
	慈濟宮	寺廟規模較小，但歷史悠久，有豐富的寺廟文物古蹟，其建築、雕刻、裝飾均富古蹟景緻；部分附屬構造物如鋼棚、壓克力招牌與寺廟景觀不協調。	位處市中心、周圍及高層樓房緊逼，人車吵雜，寺廟空間顯得局促，環境景觀不良。

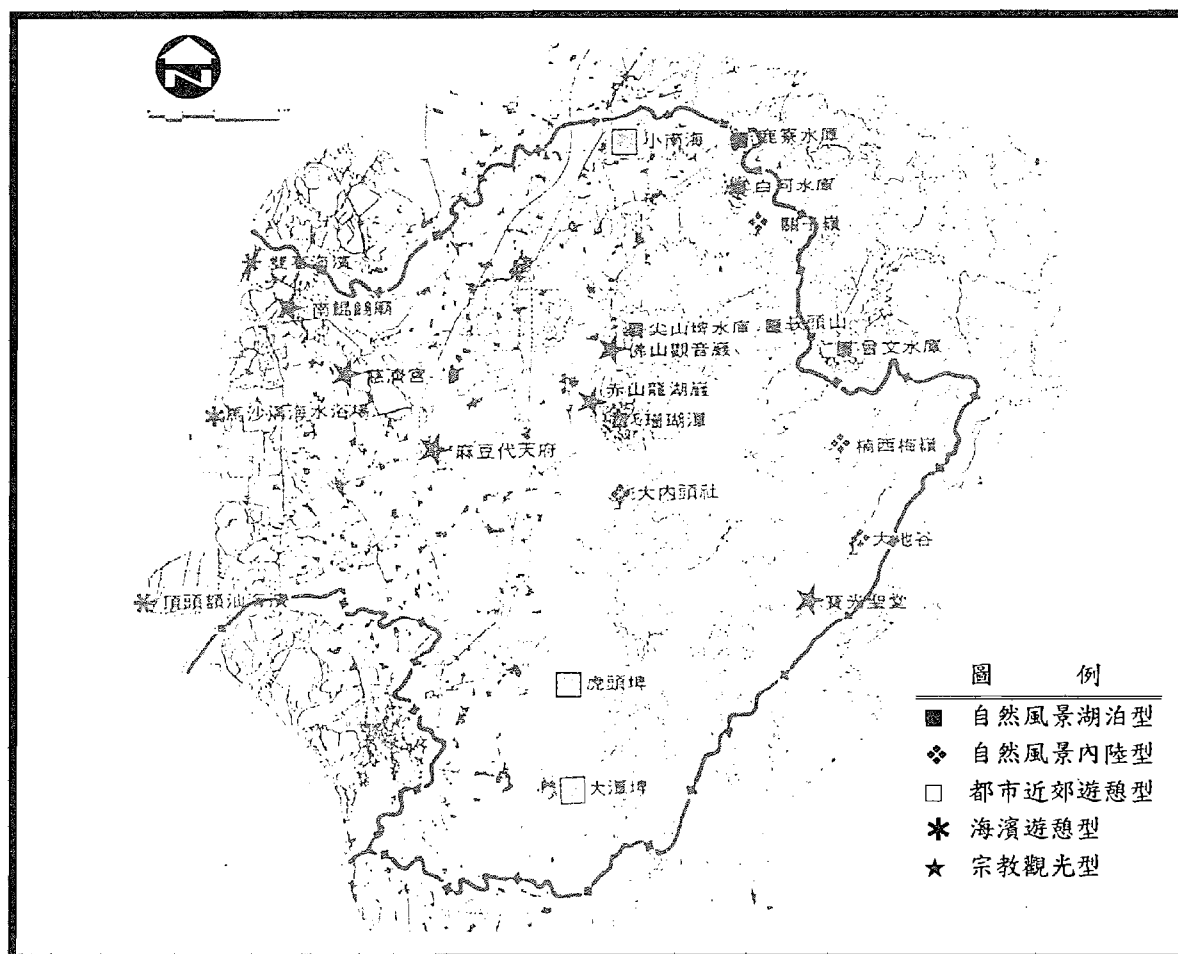


圖5-8 觀光遊憩據點分布圖

表5-7 歷年來臺旅客統計表

年別 (民國)	總 計			外籍旅客			華僑旅客		
	人數 (人)	成長率 (%)	指數 (1991=100)	人數 (人)	成長率 (%)	佔總計百 分比(%)	人數 (人)	成長率 (%)	佔總計百 分比(%)
45	14,974	--	0.81	11,734	--	78.36	3,240	--	21.64
46	18,159	21.27	0.98	14,068	19.89	77.47	4,091	26.27	22.53
47	16,709	-7.99	0.90	15,557	10.58	93.11	1,152	-71.84	6.89
48	19,328	15.67	1.04	17,634	13.35	91.24	1,694	47.05	8.76
49	26,636	22.29	1.27	20,796	17.93	87.98	2,840	67.65	12.02
50	42,205	78.56	2.28	34,831	67.49	82.53	7,374	159.65	17.47
51	52,304	23.93	2.82	44,625	28.12	85.32	7,679	4.14	14.68
52	72,024	37.70	3.88	61,348	37.47	85.18	10,676	39.03	14.82
53	95,481	32.57	5.15	83,017	35.32	86.95	12,464	16.75	13.05
54	133,666	39.99	7.21	118,460	42.69	88.62	15,206	22.00	11.38
55	182,948	36.87	9.87	160,279	35.30	87.61	22,669	49.08	12.39
56	253,248	38.43	13.66	198,218	23.67	78.27	55,030	142.75	21.73
57	301,770	19.16	16.27	250,599	26.43	83.04	51,171	-7.01	16.96
58	371,473	23.10	20.03	321,188	28.17	86.46	50,285	-1.73	13.54
59	472,452	27.18	25.48	409,756	27.58	86.73	62,696	24.68	13.27
60	539,755	14.25	29.11	466,570	13.87	86.44	73,185	16.73	13.56
61	580,033	7.46	31.28	499,715	7.10	86.15	80,318	9.75	13.85
62	824,393	42.13	44.45	703,775	40.84	85.37	120,618	50.18	14.63
63	819,821	-0.55	44.21	702,963	-0.12	85.75	116,858	-3.12	14.25
64	853,140	4.06	46.00	715,630	1.80	83.88	137,510	17.67	16.12
65	1,008,126	18.17	54.36	853,875	19.32	84.70	154,251	12.17	15.30
66	1,110,182	10.12	59.86	933,936	9.38	84.12	176,246	14.26	15.88
67	1,270,977	14.48	68.53	1,045,916	11.99	82.29	225,061	27.70	17.71
68	1,340,382	5.46	72.28	1,096,735	4.86	81.82	243,647	8.26	18.18
69	1,393,254	3.94	75.13	1,111,130	1.31	79.75	282,124	15.79	20.25
70	1,409,465	1.16	76.00	1,116,008	0.44	79.18	293,457	4.02	20.85
71	4,419,178	0.69	76.53	1,111,406	-0.41	78.31	307,772	4.88	21.69
72	1,457,404	2.69	78.59	1,166,791	4.98	80.06	290,613	-5.58	19.94
73	1,516,138	4.03	81.75	1,227,450	5.20	80.96	288,688	-0.66	19.04
74	1,451,659	-4.25	78.28	1,195,443	-2.61	82.35	256,216	-11.25	17.65
75	1,610,385	10.93	86.84	1,333,315	11.53	82.79	277,070	8.14	17.21
76	1,760,948	9.35	94.96	1,510,972	13.32	85.80	249,976	-9.78	14.20
77	1,935,134	9.89	104.35	1,696,677	12.29	87.68	238,457	-4.61	12.32
78	2,004,126	3.57	108.07	1,768,541	4.24	88.25	235,585	-1.20	11.75
79	1,934,084	-3.49	104.29	1,712,680	-3.16	88.55	221,404	-6.02	11.45
80	1,854,506	-4.11	100.00	1,629,448	-4.86	87.86	225,058	1.65	12.14
81	1,873,327	1.01	101.01	1,649,726	1.24	88.06	223,601	-0.65	11.94
82	1,850,214	-1.23	99.77	1,601,228	-2.94	86.54	248,986	11.35	13.46
83	2,127,249	14.97	114.71	1,856,685	15.95	87.28	270,564	8.67	12.72
84	2,331,934	9.62	125.75	2,066,333	11.29	88.61	265,601	-1.83	11.39
85	2,358,221	1.13	127.16	2,088,539	1.07	88.56	269,682	1.54	11.44
86	2,372,232	0.59	127.92	2,115,641	1.30	89.18	256,591	-4.85	10.82
87	2,298,706	-3.10	123.95	2,031,811	-3.96	88.39	266,895	4.02	11.61
88	2,411,248	4.90	130.02	2,115,653	4.13	87.74	295,595	10.75	12.26
89	2,624,037	8.82	141.50	2,310,670	9.22	88.06	313,367	6.01	11.94
90	2,831,035	7.89	152.66	2,291,871	-0.81	80.96	539,164	72.06	19.04
91	2,977,692	5.18	160.57	2,354,017	2.71	79.06	623,675	15.67	20.94
92	2,248,117	-24.50	121.22	1,812,034	-23.02	80.60	436,083	-30.08	19.40

資料來源：交通部觀光局網站。

表5-8 來臺旅客至遊樂區旅遊人次推估表

年度(民國)	來臺旅次(N)	至遊樂區旅遊比例(R)	遊覽據點數(D)	旅遊人次(V)
85年	2,358,221	0.72%	2.5	42,448
90年	2,831,035	0.79%	2.5	55,913
95年	3,114,139	0.87%	2.5	67,733
100年	3,425,553	0.96%	2.5	82,213

(二)國民旅遊旅次

假設至民國100年本特定區周邊交通系統已完善及鄰近旅遊活動據點皆有相當規模之建設，採國人國內旅遊至南鯤鯓廟及臺南地區遊樂區旅遊比例之總合為基礎，每年以4%成長。國民旅遊旅次推估方式如后(表5-9)：

$$V_f = P \times T \times R_f$$

- V_f：至遊樂區之國民旅遊人次
- P：全國12歲以上人口數
- T：國民旅遊平均旅次
- R_f：至遊樂區旅遊比例

表5-9 遊樂區國民旅遊需求量預測表

年度(民國)	全國12歲以上人口(P)	平均旅次(T)	全國旅次(P×T)	至遊樂區比例(R _f)	遊樂區旅次(V _f)
85年	17,292,000	3.94	68,130,480	0.60%	409,000
90年	17,928,800	4.35	77,990,280	0.72%	562,000
95年	18,757,880	4.80	90,037,810	0.87%	798,000
100年	19,625,290	5.50	107,939,100	1.07%	1,150,000

(三)南鯤鯓代天府香客移轉至遊憩據點之遊客推估

據代天府管理委員會估計現有400多萬人次香客，假設民國100年，南鯤鯓廟香客仍以400萬為基礎，預計有30%的人會轉進遊憩據點，則每年有120萬人次。

(四)臺灣地區總旅次預估

民國100年國民旅遊至遊樂區之旅次預估有120萬人次，加上南鯤鯓廟轉進旅次，則有240萬旅次。

(五)旅遊時機

依目標年遊客量預估值，於不同旅遊時機，分派不同遊客分布，由於包括南鯤鯓廟30%香客轉進值，以廟會時機旅次分派比例較重，得平均日遊客量6,356人次，其中以夏季最高、冬季最低，分派結果詳表5-10。

表5-10 遊樂區旅遊需求量之時間分派預測表

季節	旅遊時機	日數(日)	百分比(%)	旅遊人次(人次)	日平均人次(人次/日)	月平均人次(人次/月)
春季	春假	3	1.25	30,000	10,000	
	節日	1	0.25	6,000	6,000	
	星期假日	30	4.0	96,000	3,200	
	平常日	58	6.0	144,000	2,483	
	小計	92	11.5	276,000	3,000	92,000
夏季	節日	1	1.0	24,000	24,000	
	星期假日	30	24.0	576,000	19,200	
	暑假	42	20.0	480,000	11,429	
	平常日	19	5.0	120,000	6,316	
	小計	92	50.0	1200,000	13,043	400,000
秋季	節日	1	0.57	18,000	18,000	
	星期假日	28	17.0	408,000	14,571	
	平常日	62	10.0	240,000	3,871	
	小計	91	27.75	666,000	7,319	222,000
冬季	農曆新年	4	3.0	72,000	18,000	
	節日	1	0.5	12,000	12,000	
	星期假日	28	3.0	72,000	2,571	
	寒假	16	2.25	54,000	3,375	
	平常日	41	2.0	48,000	1,171	
	小計	90	10.75	258,000	2,867	86,000
合計		365	100	2400,000	6,356	

四、競合情形

嘉南濱海以濱海遊憩、宗教、人文、產業資源為主要特色，尤以廟宇為多，現就本特定區未來可能面臨之市場主要競爭者做一分析：

(一)雙春濱海遊憩區

號稱西濱明珠，海岸線長而平直，木麻黃林羅列其間，有多種鳥類棲息。為原西濱專案之一據點，規劃建設後搶盡馬沙溝海水浴場之風采。

(二)馬沙溝海水浴場

位本特定區西南端，將軍溪出海口，為嘉南濱海唯一海水浴場；乃周邊布滿魚塢、鹽田及沙洲的典型漁村，設施有觀海亭、兒童遊憩區、烤肉區及餐廳等；但設施十分簡陋，離主要道路亦有一段距離，目前年遊客量僅約四萬人次；配合中心漁港規劃，未來將設置遊艇碼頭、室內主題園區等。

(三)布袋、鹿耳門、鰲鼓、東石

皆有擬議之遊艇港計畫，然僅限於規劃階段，目前仍以地方產業為主。整體言之，嘉南濱海因未整體規劃，主管單位複雜，又涉及河流出海口濕地、海岸地區保護等環保問題，在臺灣地區整體旅遊市場上除南鯤鯓廟因傳統信仰有大量進香客外，尚無任一據點能於旅遊市場上佔有一席之地；因此在資源利用上必須做有效的市場區隔，共同推動行銷策略，未來方有市場競爭力可言。

五、規劃構想

(一) 規劃目標

1. 依上位計畫指導，妥善利用地區性資源特性，建設本特定區為區域性國民旅遊據點，帶動地方發展。
2. 配合雲嘉南濱海國家風景區之遊憩據點系統，作整體規劃。
3. 發揮本特定區自然及人文特色，提供高品質的遊憩體驗。
4. 導入適宜活動，建設多元化之活動設施，豐富遊客之遊憩體驗。
5. 以保育觀點及長期經營理念，使開發行為之負面影響減至最低。

(二) 規劃構想

遊樂區之開發以設置公共服務設施及室內主題館、戶外遊憩設施為主，俾有效區隔嘉南濱海以靜態人文與產業資源為主之市場定位，創造不同吸引力，掀起遊程之高潮。

(三) 遊憩活動之導入

1. 室內主題活動

設置室內主題遊樂、展示館、餐飲販售區及旅遊服務中心，創造冬季市場，及避免雨季無法營運。

2. 戶外活動區

以戶外人工遊樂設施為主，可設置如地球村、星際爭霸、水世界及冒險樂園等主題園區。

六、主要計畫配合遊樂區規劃

(一) 交通運輸計畫之配合

1. 西濱快速公路

為本遊樂區最重要聯外交通孔道，尚未全線通車。

2. 臺17線省道

為本區主要聯外及跨區域垂直串聯網路，北至嘉義，南通七股、臺南市。

3. 南2號鄉道

為本特定區北方橫向串聯孔道，西至雙春濱海遊憩區，路幅狹窄，部份路段已有拓寬計畫，但全線服務水準仍無法應付民國100年之用。未來應配合拓寬。

(二) 土地使用計畫之配合

為應南鯤鯓廟發展之需要，宜依整體發展、都市設計構想對土地使用型態與配置作必要之調整變更。

七、開發方式

有關遊樂區、旅館區之開發，因含私有地，應由政府積極、主動與土地所有權人協商取得共識，採B00方式辦理開發，委由專事業團隊進行規劃、興建、營運事宜；政府並應輔導成立管理委員會，負責環境保護相關工作；至公園、廣場、綠地、廣(停)等公共設施用地，於取得用地後，為建構觀光旅遊之良好環境應即開發使用，然因政府財政艱困，應與南鯤鯓廟協商以委託代管方式興闢、營運。

八、觀光遊憩設施之管理措施

(一)活動設施

1. 展示設施

展示設施的管理首重展示內容更新與保存，人力的運用須以當地居民為優先，人力養成由地方政府、學校單位及社區團體積極培訓。

2. 餐飲設施及商品販賣

- (1)餐飲的提供分餐館的設置及固定攤位租用，不得經營流動攤販。
- (2)餐飲的設置，其衛生、飲水及垃圾處理應符合標準。
- (3)攤位的租用應符合一定營業項目，由相關單位統一辦理租賃業務。

3. 設施管理

- (1)公共設施與遊樂設施興建必需符合都市計畫及相關法令規定。
- (2)設施的維護管理除考慮安全外，其更新維護應訂定統一的管理辦法。

4. 安全的管理

- (1)成立緊急救難系統：若初期受組織規模限制，無法設置緊急救難編組，亦必須與地區派出所、消防隊、特約醫院、緊急醫療網或其他救難協會與團體等藉由有效聯絡，組成緊急救難支援系統，並每年定期進行消防及意外事故急難救助演練(含人員及設備)。
- (2)設置消防、急救及安全設備，並投保公共意外險：安全設備如緊急發電系統、緊急照明系統、安全預警告示、廣播系統、警告標誌系統等危險管制措施。
- (3)建立設施檢核資訊系統，依設施對遊客安全之影響程度，區分為安全性設施及一般設施。安全性設施以每月檢查一次為原則，遇有故障或損毀，應立即派員維修，以保障遊客安全。一般設施係指專供休閒活動的設施，如座椅、廣場、解說系統、觀景亭等，以3個月為一期，全面檢修相關設施，並記錄建檔作為管理維護之參據。
- (4)建立設施損毀查報系統：由環境清潔及管理、服務人員隨時視設施之損毀狀況，回報維修組維修。
- (5)定期保養維修

- (6)每日維護活動據點環境整潔，確實維持整潔美觀的環境品質，活動據點以外地區，則以每週清掃一次為原則。
 - (7)每月配合檢核系統，進行安全性設施之維修工作。
 - (8)每3個月配合檢核系統，進行一般設施之維修工作。
 - (9)每半年全面實施設施保護維修一次。
 - (10)每一年全面實施油漆、外觀整修及設施更新等維修。
 - (11)不定期保養維修工作，隨時配合設施損毀之查報，進行維修工作。
5. 緊急事故的處理

- (1)對於犯罪事項的預防與處理，由現場營運單位與地方警務單位連繫。
- (2)遇緊急之急難及災害或受傷事件，統籌聯絡地方醫療體系，進行救助。

拾貳、景觀及資源保育計畫

內政部民國75年4月依「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」指定「北門沿海保護區」，範圍北起八掌溪、南至將軍溪、東鄰臺17線省道、西界海域20公尺等深線，陸域總面積約2,981.5公頃。依自然資源特色，劃定急水溪出海口以南之王爺港沙洲、瀉湖及紅樹林生育地為自然保護區，禁止任何改變現有生態特色及自然景觀之行為，並加強區內自然資源之保護；王爺港沙洲自然保護區以外之其他陸域及水域劃為一般保護區，在不得影響生態特色及自然景觀的原則下維持現有之資源利用型態。本特定區臺17線省道以西部分，皆位北門沿海保護區之一般保護區內，故應依循其管制原則進行土地利用及開發。

本特定區現有文化地景包括虱目魚魚塢、南鯤鯓代天府、保安碼頭、保安宮、保安公園、農村聚落等，並有急水溪流經東北側，這些代表北門地區特色之景觀資源應妥善做好景觀維護及相關水土保育因應措施，以免影響北門地區觀光遊憩發展。其保育內容分述如后：

一、鹽田

本特定區早期之鹽田因臺鹽公司轉型已廢棄多時，為應觀光旅遊發展實際需要，以西濱快速公路為界；以西部分為維持鹽田風貌與特色，並避免遭受不當使用與佔用，劃為鹽田區，俟雲嘉南濱海國家風景區管理處洽財政部國有財產局有更明確的使用及管理計畫後，再另案循都市計畫法定程序劃為適當使用分區；以東部分配合南鯤鯓廟發展，劃為停車場、廣場、「廣(停)」、公園、綠地等公共設施用地，並配設適當之道路，維持其寬敞、開闊性，並栽植存活於濱海地區之樹種，以配合地區觀光遊憩發展之需求，故有關其開發行為應由目的事業主管機關確實依都市設計構想詳實審核，以免規劃不當之設施，破壞原有風貌，降低海濱遊憩價值。

二、魚塢

北門地區魚塢養殖以虱目魚、草蝦、吳郭魚及文蛤為主。本特定區之魚塢宜朝觀光休閒漁業養殖方向發展，採少量多樣方式經營，以魚苗培育為主，整體規劃養殖用水系統，避免抽取地下水，並發展漁產加工，開拓新市場。

三、河流

依調查資料指出，急水溪污染等級已接近嚴重程度，本府環保局已擬具「急水河流域整體性環保計畫」，採取污染源管制、廢污處理公共建設、景觀及親水設施開發、經營管理(環保服務)及環境品質監測計畫等措施，預期能提供綠地資源、提昇河川水體分類水質標準之達成率及有效解決沿岸廢棄物污染現況。

拾參、其他規定

為充分利用廣大的公有地，解決長期以來私有公共設施保留地政府未能依法取得，民眾權益受損問題，故在保障私有地土地所有權人權益、充分利用適當公有地之前提下，本次檢討曾研議合理調整土地使用分區與公共設施用地之配置區位並對土地使用分區管制規定酌作修正。

又本計畫區公有地約佔66%，且公園用地超過法定標準達15.6174公頃，而「公5」公園用地土地絕大部分屬私有地，由於政府財政艱困，短期內無法有效解決，劃設迄今已二十餘年，民怨四起；另「遊(2)」遊樂區土地亦絕大部分屬私有地，劃設迄今因旅遊市場之拓展未如預期，土地所有權人並無開發意願。為疏解民怨，並利取得「文小」用地、計畫道路用地，經研議以附帶條件規定變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理開發。

上述檢討變更經內政部都市計畫委員會94年7月12日第612次會決議：

- 一、因本計畫區位於「雲嘉南濱海國家風景區」範圍內，有關觀光遊憩資源與觀光產業發展政策，對本特定區之土地使用型態(如是否增劃設旅館區及道路、停車場等公共設施用地)之影響甚鉅，請臺南縣政府與雲嘉南濱海國家風景區管理處、財政部國有財產局等有關單位就本計畫附近地區有關觀光遊憩系統、旅遊型態、觀光產業整體發展(含本計畫區內旅館區之功能、遊憩區、遊客服務專用區之規模與容許使用項目等)、沿海地區自然環境保護、道路交通系統、本計畫區內傳統廟宇特有文化保存與維護計畫等議題先行洽商，將本案部分變更範圍及鄰近地區土地使用分區與公共設施作妥適之檢討與調整，並評估市地重劃方式開發之可行性後，再檢具相

關書圖資料報部繼續審議。

二、本計畫區公共設施用地開發建設時應注意加強植栽綠美化，避免太多硬鋪面而造成燠熱現象。

三、本案如經本會審定後，有關計畫內容得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

是項決議所涉課題廣泛，計畫之研擬、訂定均需審慎研酌，為爭取計畫執行之時效性，下列案件以「暫予保留」方式處理，俟依上開決議相關規定研訂具體可行計畫後再另案報請內政部審議、核定及依法發布實施。

(一)暫予保留第一案

位 置	變更計畫內容		變更計畫理由	備 註
	原計畫(面積)	新計畫(面積)		
⊖-1-20M計畫道路北側、⊖-2-25M計畫道路南側、「文小」用地東南側	「公5」公園用地(約0.7865公頃) 「遊(2)」遊樂區(約0.7563公頃)	住宅區(約1.5428公頃)	1. 本計畫區公有地約佔66%，而「公5」公園用地土地絕大部分屬私有地，由於政府財政艱困，短期內無法有效解決，劃設迄今已二十餘年，民怨四起，且公園用地超過法定標準達15.6174公頃，為疏解民怨，爰以附帶條件變更為住宅區。 2. 「遊(2)」遊樂區土地亦絕大部分屬私有地，劃設迄今因旅遊市場之拓展未如預期，土地所有權人並無開發意願，併案以附帶條件變更為住宅區，俾利以整體開發方式取得「文小」用地、計畫道路用地，其公共設施用地負擔比例約35%。	1. 附帶條件規定： (1)應以市地重劃方式辦理整體開發，市地重劃範圍如圖5-8。 (2)前項應於下次辦理本都市計畫通盤檢討前完成，否則擬定機關應予恢復原計畫。 2. 應依內政部都市計畫委員會專案小組93年12月21日、94年5月24日召開之審查會議的審查意見(一)、(五)規定辦理(詳內政部都市計畫委員會第612次會議紀錄)。

(二)暫予保留第二案

位 置	變更計畫內容		變更計畫理由	備 註
	原計畫(面積)	新計畫(面積)		
⊖-1-12M計畫道路拓寬	「停(3)」停車場用地(約0.0731公頃) 「機(2)」機關用地(約0.0367公頃) 「旅甲(2)」旅館區(約0.2218公頃) 農業區(約0.9895公頃) 河川區(約0.3477公頃)	道路用地(約1.6688公頃)	為因應新設旅館區、遊客服務專用區及遊樂區未來開發營運，及遊客至河堤眺望夕陽餘暉景觀之實際需要，將原12M計畫道路拓寬為20M計畫道路，並構成完整的循環系統。	應依內政部都市計畫委員會專案小組93年12月21日、94年5月24日召開之審查會議的審查意見(一)、(七)規定辦理(詳內政部都

位 置	變更計畫內容		變更計畫理由	備 註
	原計畫(面積)	新計畫(面積)		
⊖-1-20M 計畫道路 東側、河川 區北側、 ⊖-1-15M 計畫道路 南側，即 計畫區南 端及東南 端	「旅甲(1)」旅館區 (約1.7092公頃)	旅館區 (約5.7718公頃)	1. 依整體發展構想，為加速達成「充分利用南鯤鯓廟廣大進香遊客之特有觀光發展資源，建立宗教紀念物觀光區，以促進臺南縣沿海地區之發展」的計畫目標，宜配合內海藍色公路發展構想，強化本計畫區之相關旅遊服務設施，期能將每年達四百多萬人次的香客逐次轉化為觀光遊客，以帶動地區之整體健全發展；另為充分利用廣大的公有地，期以「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定，解決長期以來私有公共設施保留地政府未依法取得，民眾權益受損問題，俾有效疏解民怨，爰增設遊客服務專用區(「遊(專)」)。 2. 遊客服務專用區為發揮機能，除應予整體規劃、設計外，亦應臨聯外道路及人潮聚集之中心點，提昇香(遊)客遊、購之意願與近便性(配合朝拜香客刈香時間集中、圍進圍出之旅遊特性)，俾延長停留時間，並避免對交通流造成干擾形成擁塞現象，爰擇定「陣頭」集中點(「廣(2)」廣場用地)西側劃設之(絕大部分屬公有地)，俾利私有公共設施保留地與公有非公用土地交換作業之順利推動；準此，在保障私有地土地所有權人權益、充分利用適當公有地之考量下，調整土地使用分區與公共設施用地之配置區位。 3. 復查旅館區、「遊(1)」遊樂區劃設迄今，因旅遊市場之拓展未如預期，未有任何投資者提出開發之意願，為配合增設遊客服務專用區，在保障私有地土地所有權人權益前提下，考量自然景觀條件(可由河堤眺望急水溪出海口夕陽餘暉美麗景象，此乃南鯤鯓地區之著名自然景觀)，酌予調整其區位與規模；另為尊重市場機能之運作及開發經營者之專業判斷俾保持計畫執行之彈性，將土地使用細分區刪除，統一名稱為旅館區、遊樂區，並對土地使用分區管制規定酌作修正。 4. 又加油站專用區、「機(2)」機關用地均為公有地，劃設迄今未有開發經營者提出申設之意願或需地機關提出用地需求，基於分散停車空間減輕單一道路廟會期間交通流負載及硬鋪面太廣而集中易形成燠熱現象的考量，及整體規劃上之實際需要，將「機(2)」機關用地變更為停車場用地、加油站專用區變更為遊客服務專用區。 5. 為保留未來整體發展之彈性，俾利於需要時作必要之調整，以符實際需求，將絕大多數屬公有地之部分「遊(1)」遊樂區變更為農業區。	市計畫委員會第612次會議紀錄)。
	「旅甲(2)」旅館區 (約1.4368公頃)			
	「遊(1)」遊樂區 (約2.6258公頃)	「遊(專)」遊客 服務專用區 (約4.1991公頃)		
	「旅甲(3)」旅館區 (約0.6255公頃)			
	「旅乙」旅館區 (約1.4829公頃)	遊樂區 (約3.6246公頃)		
	加油站專用區 (約0.1778公頃)			
「公2」公園用地 (約0.3230公頃)	停車場用地 (約0.3043公頃) ，併案編為「停 (3)」停車場用地			
「停(1)」停車場 用地 (約1.2055公頃)				
道路用地 (約0.3844公頃)	道路用地 (約0.2636公頃)			
「遊(1)」遊樂區 (約3.6246公頃)	農業區 (約2.3519公頃)			
「機(2)」機關用地 (約0.2646公頃)				
道路用地 (約0.0397公頃)				
「旅甲(3)」旅館區 (約0.0568公頃)				
「遊(1)」遊樂區 (約0.1771公頃)				
「公2」公園用地 (約0.0297公頃)				
「遊(1)」遊樂區 (約2.3519公頃)				

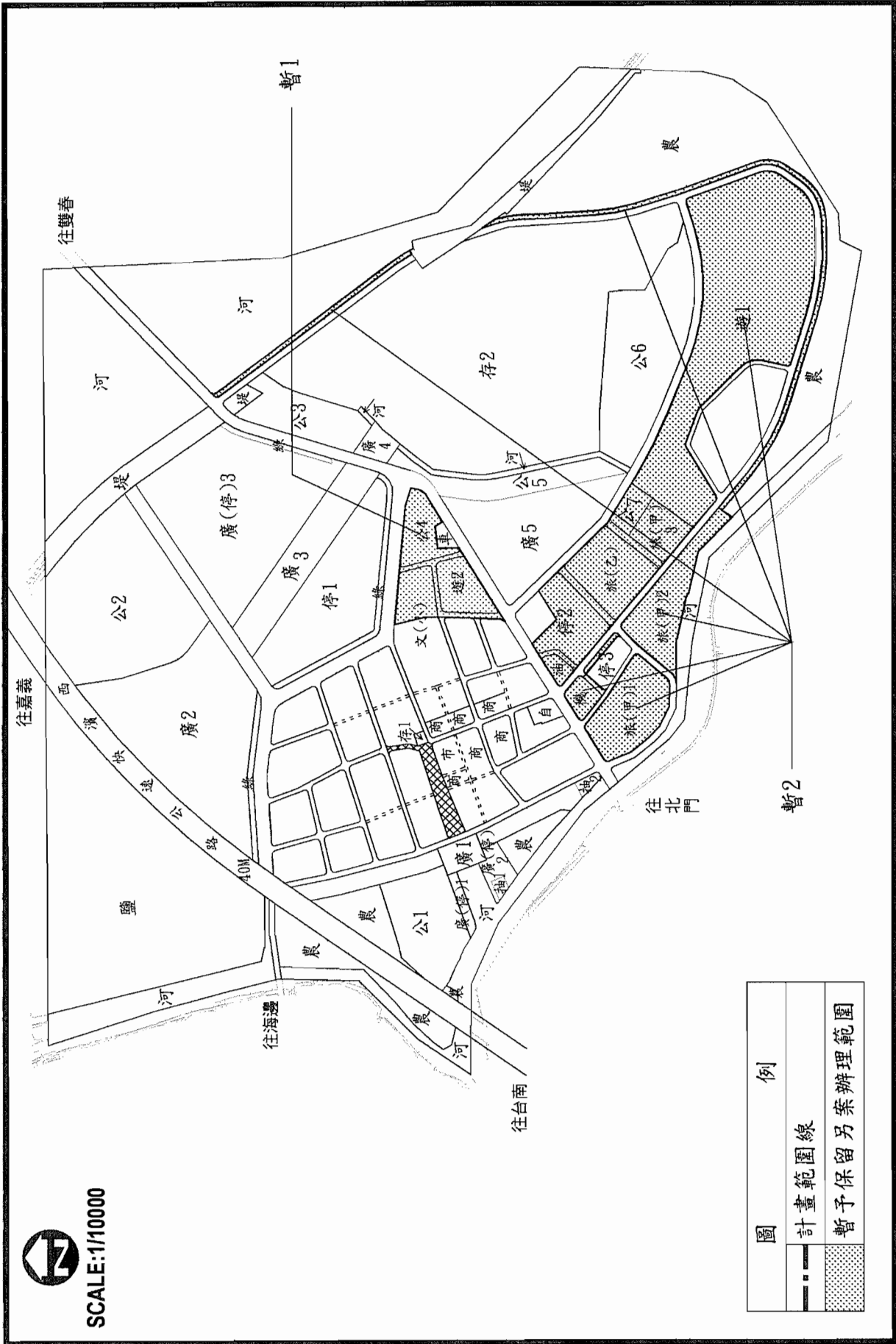


圖5-9 「暫予保留」案件之範圍示意圖