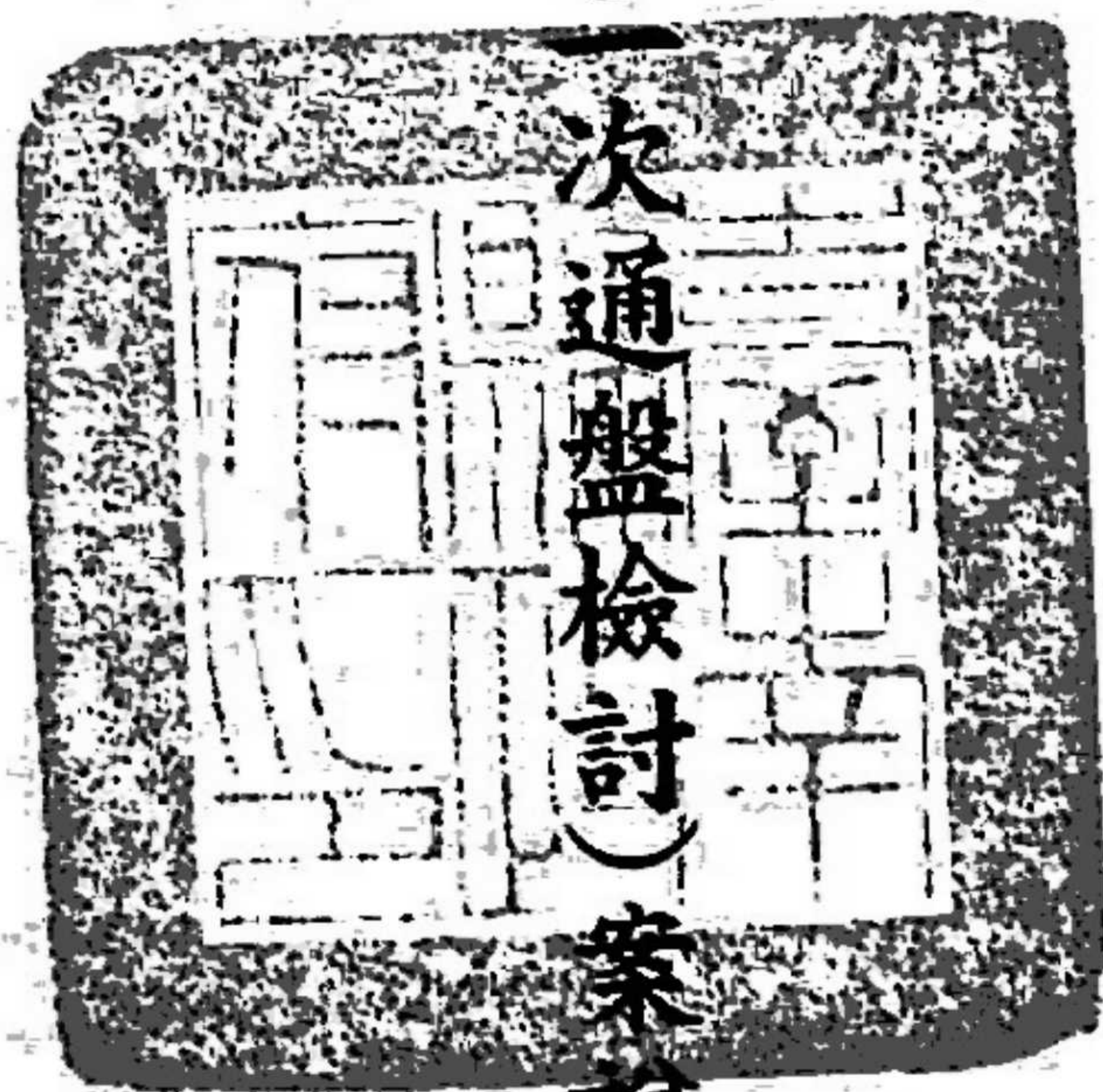


中華民國九十一年六月



變更鹽水都市計畫

(第二次通盤檢討)案說明書



台南縣政府

編製

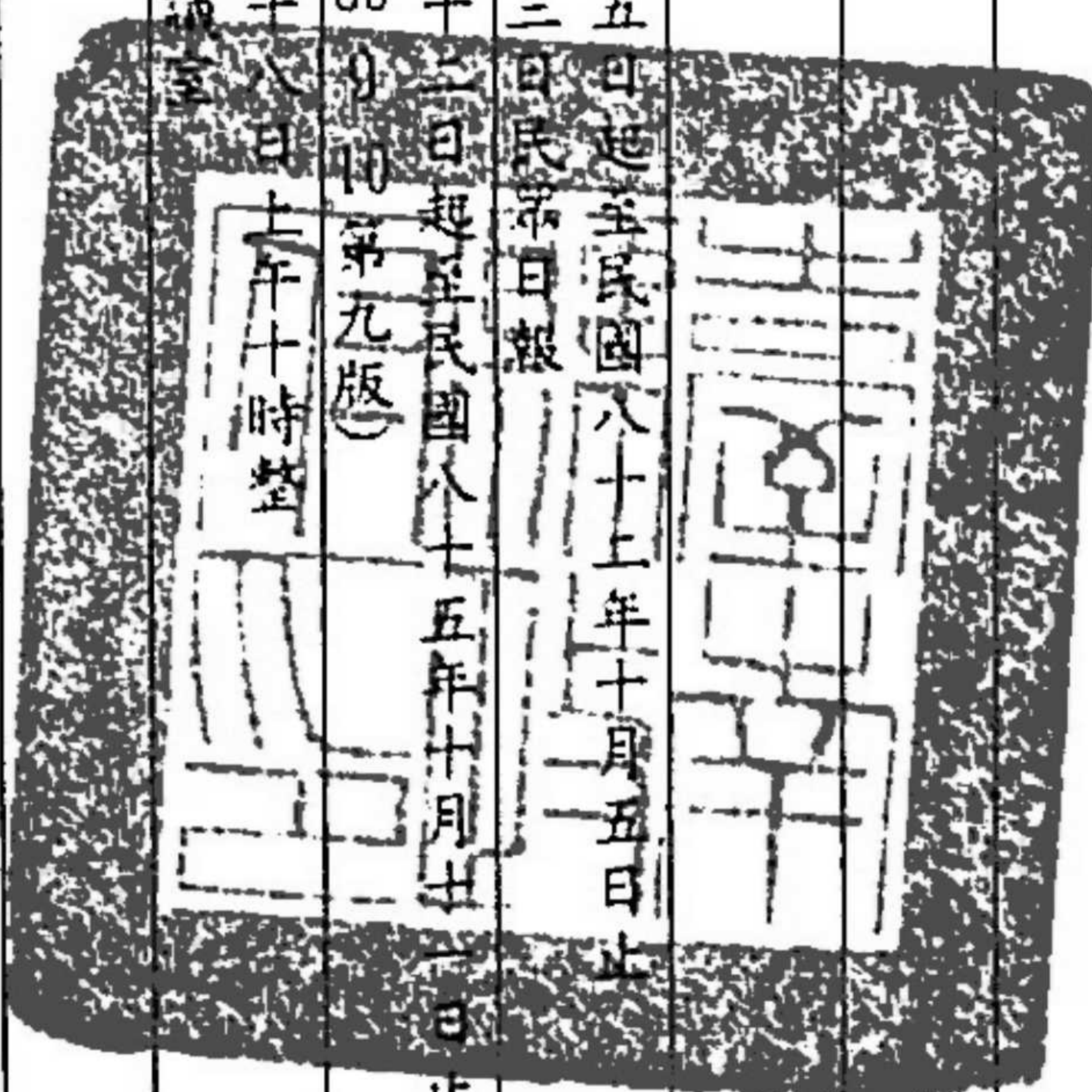
中華民國九十一年六月

變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案說明書

台南縣政府 編製

台南縣變更都市計畫審核摘要表

項 目		說 明	
都市計畫名稱	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第廿六條		
變更都市計畫機關	台南縣政府		
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人	無		
本案公開展覽之起訖日期	公 告	：自民國八十二年九月五日起至民國八十三年十月五日止	刊登於八十二年九月三日民衆日報
人民或團體對本案之反映意見	公開展覽	：自民國八十五年九月十二日起至民國八十五年十月廿一日止	刊登於台灣新生報(85.9.10第九版)
	公開說明會	：日期—八十五年九月十八日上午十時整	地點—鹽水鎮公所會議室
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	詳人民或團體陳情意見綜理表		
	鄉(鎮)級	鹽水鎮都市計畫委員會八十五年七月十二日第一次會審查通過	八月二十六日第二次會審查通過
	縣(市)級	台南縣都市計畫委員會八十六年四月十八日第一三六次會審查通過	六月三十日一三七
內政部級	內政部都市計畫委員會九十一年四月十六日第五三一次會審查通過		



目錄

第一章 緒論	1
第一節 法令依據	1
第二節 計畫範圍與行政區劃	1
第三節 檢討程序	5
第二章 原計畫概要及相關計畫	6
第一節 原計畫實施經過	6
第二節 原計畫內容概述	6
第三節 相關計畫	12
第三章 發展現況分析	13
第一節 自然環境	13
第二節 人口成長、經濟分析	14
第三節 土地使用現況分析	19
第四節 公共設施現況分析	22
第五節 交通系統現況分析	23
第四章 通盤檢討之目標與原則	26
第一節 檢討目標	26
第二節 檢討原則	26

第五章	檢討分析及變更事項	27
第一節	原計畫內容之檢討	27
第二節	變更事項	34
第六章	實質計畫	40
第一節	計畫範圍及面積	40
第二節	計畫年期、人口及密度	40
第三節	土地使用計畫	40
第四節	公共設施計畫	44
第五節	交通系統計畫	46
第六節	災害防救計畫	50
第七節	分期分區發展計畫	50
第八節	事業及財務計畫	54
第九節	土地使用管制計畫	54

圖目錄

圖 1 1	鹽水鎮位置圖·····	2
圖 1 2	計畫區地理位置圖·····	3
圖 1 3	計畫區行政區劃示意圖·····	4
圖 1 4	檢討規劃作業流程圖·····	5
圖 2 1	變更暨擴大鹽水都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案計畫示意圖·····	8
圖 3 1	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案土地使用現況示意圖·····	21
圖 5 1	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案變更位置示意圖·····	38
圖 5 2	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案變更內容第十二案變更位置示意圖·····	39
圖 6 1	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案計畫示意圖·····	42
圖 6 2	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案道路系統示意圖·····	48
圖 6 3	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案都市防災規劃示意圖·····	51
圖 6 4	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案火災延燒防止地帶規劃示意圖·····	52
圖 6 5	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案分期分區發展優先次序示意圖·····	53

表 目 錄

表 2 1	原鹽水都市計畫土地使用面積分配表	7
表 2 2	原計畫公共設施用地明細表	10
表 2 3	原計畫道路編號表	11
表 3 1	鹽水鎮、計畫區歷年人口成長統計表	15
表 3 2	鹽水鎮人口年齡組合統計表	16
表 3 3	鹽水鎮三階段年齡人數及扶養率統計表	16
表 3 4	鹽水鎮男、女、戶數、戶量統計表	18
表 3 5	鹽水鎮十五歲以上有業人口統計表	18
表 3 6	計畫區土地使用現況分析表	20
表 3 7	計畫區現況道路與計畫道路比較表	25
表 5 1	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案公共設施用地面積檢討分析表	30
表 5 2	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案變更內容明細表	35
表 5 3	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案審議通過變更之土地使用面積統計表	37
表 6 1	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案變更前後土地使用面積對照表	41
表 6 2	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案公共設施用地明細表	45
表 6 3	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案計畫道路編號表	47
表 6 4	事業及財務計畫分析表	55

第一章 緒論

鹽水都市計畫（第一次通盤檢討）於民國七十五年十一月廿八日發布實施迄今已逾十六年，為配合實質環境改變、社會結構變遷及經濟發展等實際需求，乃依法辦理全面性通盤檢討，期藉對都市計畫內容作適度、合理修正，俾符合都市發展需求。

第一節 法令依據

依都市計畫法第二十六條規定，辦理鹽水都市計畫全面性通盤檢討。

第二節 計畫範圍與行政區劃

鹽水鎮位台南縣境偏北地區，北與嘉義縣義竹鄉、南與下營鄉、東與新營市及後壁鄉、西與學甲鎮毗鄰（圖 1-1）。

本計畫區位鹽水鎮東側偏北處，計畫範圍以鹽水鎮公所所在地為中心，東至福得港，西至台糖鐵路以西約四百公尺處，南至橋南里大排水溝，北以台糖鐵路及排水溝為界，包括鹽水鎮之福得、三生、武廟、中境、水仙、水秀、水正、橋南、岸內、義稠等十里及新營市之護鎮里，計畫面積四三〇·三四公頃（圖 1-2、1-3）。

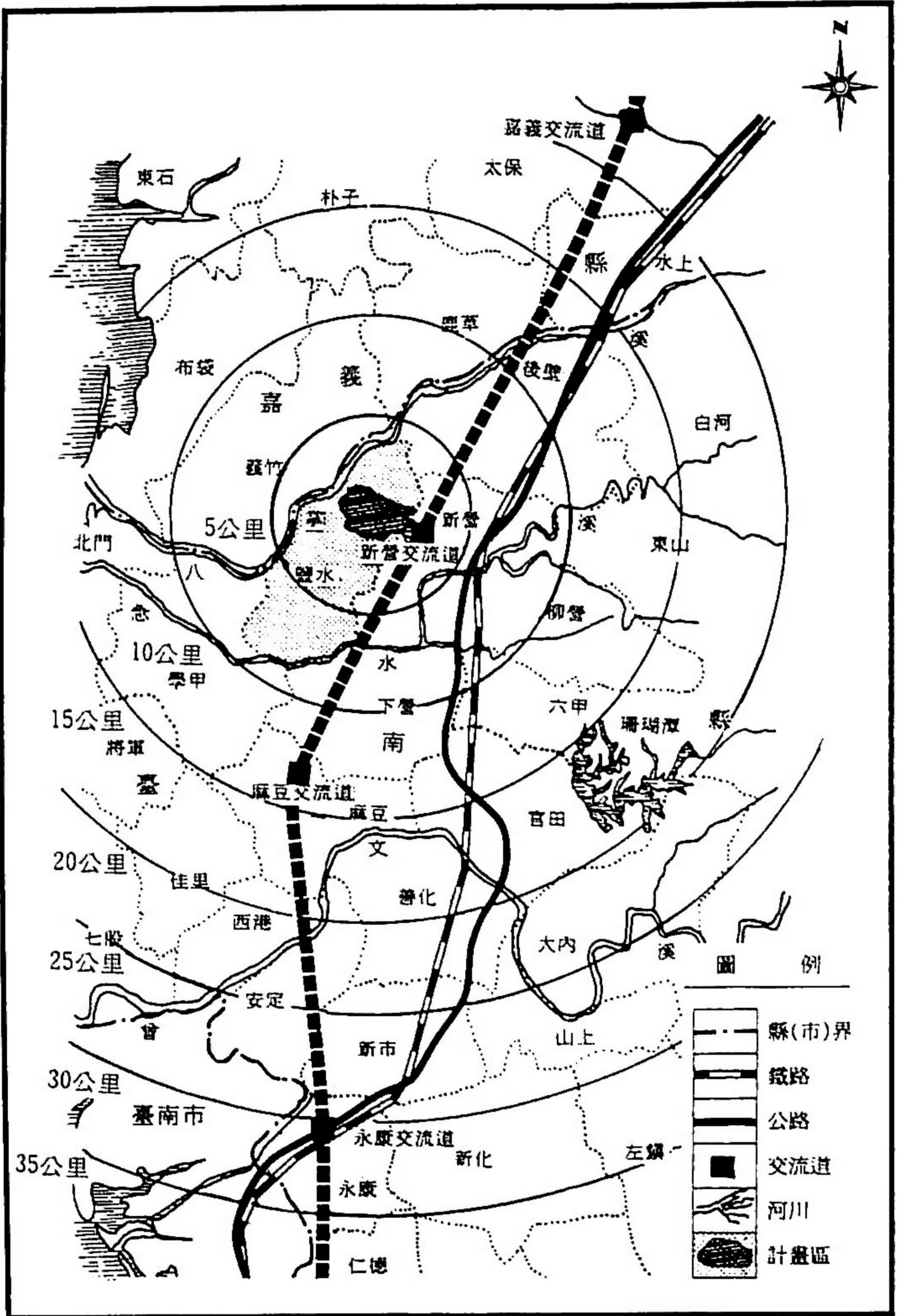


圖1-2 計畫區地理位置圖

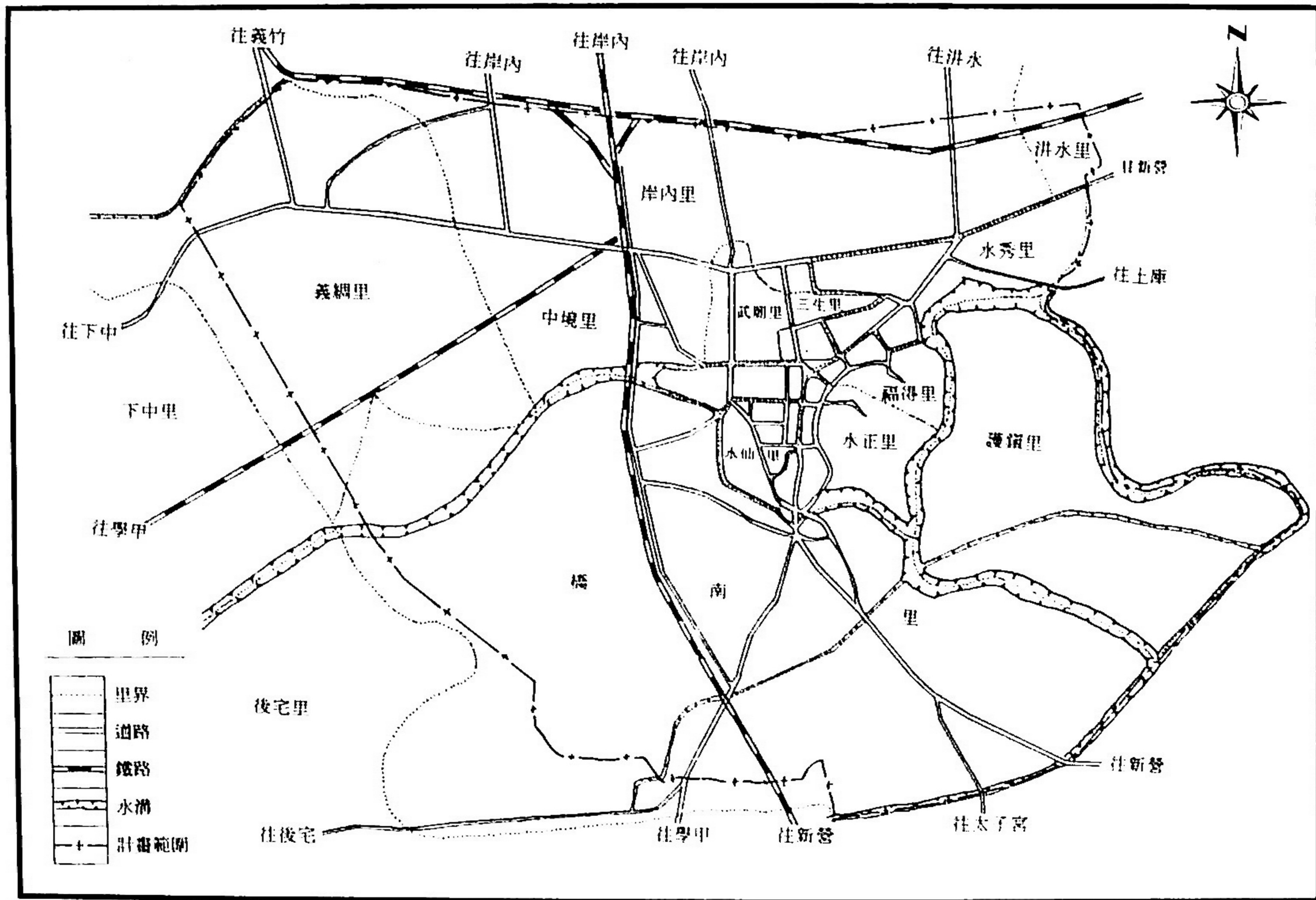


圖1-3 計畫區行政區劃示意圖

第三節 檢討程序

本次通盤檢討以原有都市計畫（指第一期公共設施保留地專案通盤檢討案，以下簡稱原計畫）為基礎，依都市發展現況，並參考機關、團體及人民建議，對原計畫內容予以全盤檢討，期都市計畫更能符合實際發展需要。檢討規劃作業程序參見圖1-4。

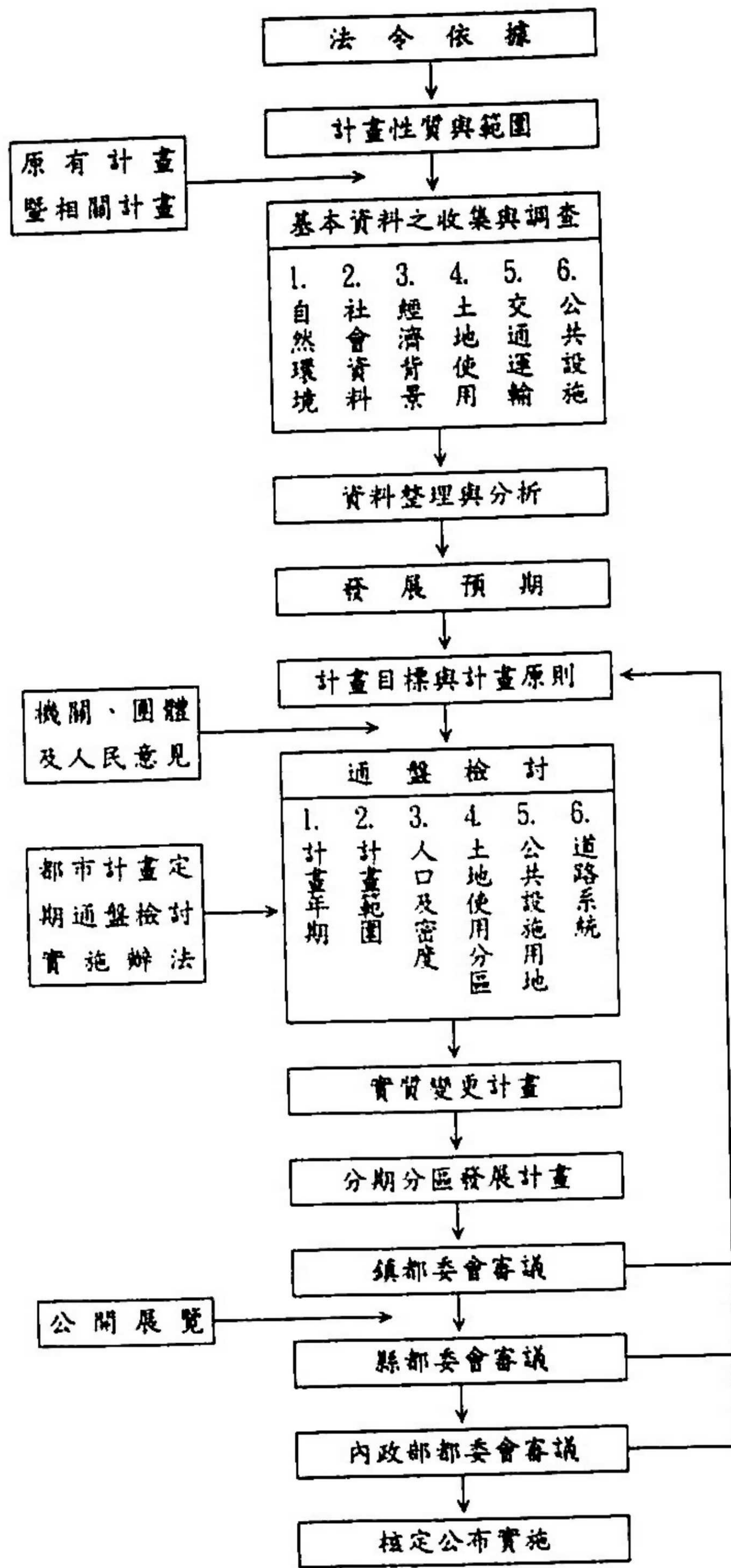


圖1-4 檢討規劃作業流程圖

第二章 原計畫概要及相關計畫

都市計畫通盤檢討以原計畫內容為依據，相關計畫則是檢討之指導原則，配合都市發展實際需要，據以對原計畫內容作必要、合理之修正。準此，就原計畫內容及相關計畫簡述如后。

第一節 原計畫實施經過

鹽水都市計畫制定於民國二十六年，民國四十五年三月重新修訂公布，後因中山高速公路新營交流道之設置，於民國六十八年十一月十日發布實施變更暨擴大都市計畫，之後民國七十二年三月二十四日發布實施公共設施通盤檢討案，民國七十五年十一月二十八日發布實施第一次通盤檢討案，迄今逾十六年，期間曾於民國七十九年九月二十二日發布實施第一期公共設施保留地專案通盤檢討案，而未曾辦理過個案變更都市計畫。

第二節 原計畫內容概述

本次通盤檢討以「變更暨擴大鹽水都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」為檢討依據，原計畫內容如下（表2-1-1、圖2-1-1）：

一、計畫範圍

計畫範圍以鹽水鎮公所所在地為中心，東至福得港，西至台糖鐵路以西約四百公尺處，南至橋南里大排水溝，北以台糖鐵路及排水溝為界，包括鹽水鎮之福得、三生、武廟、中境、水仙、水秀、水正、橋南、岸內、義稠等十里及新營市之護鎮里。

表 2-1 原鹽水都市計畫土地使用面積分配表

土地使用項目	計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔總計畫面積 百分比(%)	備 註
住宅區	96.84	52.51	22.51	
商業區	9.53	5.16	2.22	
工業區	5.61	3.04	1.30	
零星工業區	0.36	0.20	0.08	
農會專用區	0.12	0.07	0.03	
保存區	1.69	0.92	0.39	
私立南榮工專	4.45	2.41	1.03	
農業區	240.19	—	55.81	
機關用地	1.81	0.98	0.42	
學校用地	9.90	5.37	2.30	
公園用地	4.99	2.71	1.16	
市場用地	2.08	1.13	0.48	
停車場用地	0.08	0.04	0.02	
加油站用地	0.16	0.09	0.04	
綠地	0.77	0.42	0.18	
墓地	5.01	—	1.16	
廣場兼停車場用地	0.93	0.50	0.22	
水溝用地	0.73	—	0.17	
道路用地	41.07	22.27	9.55	
鐵路用地	4.02	2.18	0.93	
都市發展用地	184.41	100.00	—	
總計畫面積	430.34	—	100.00	

資料來源：變更暨擴大鹽水都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)書。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

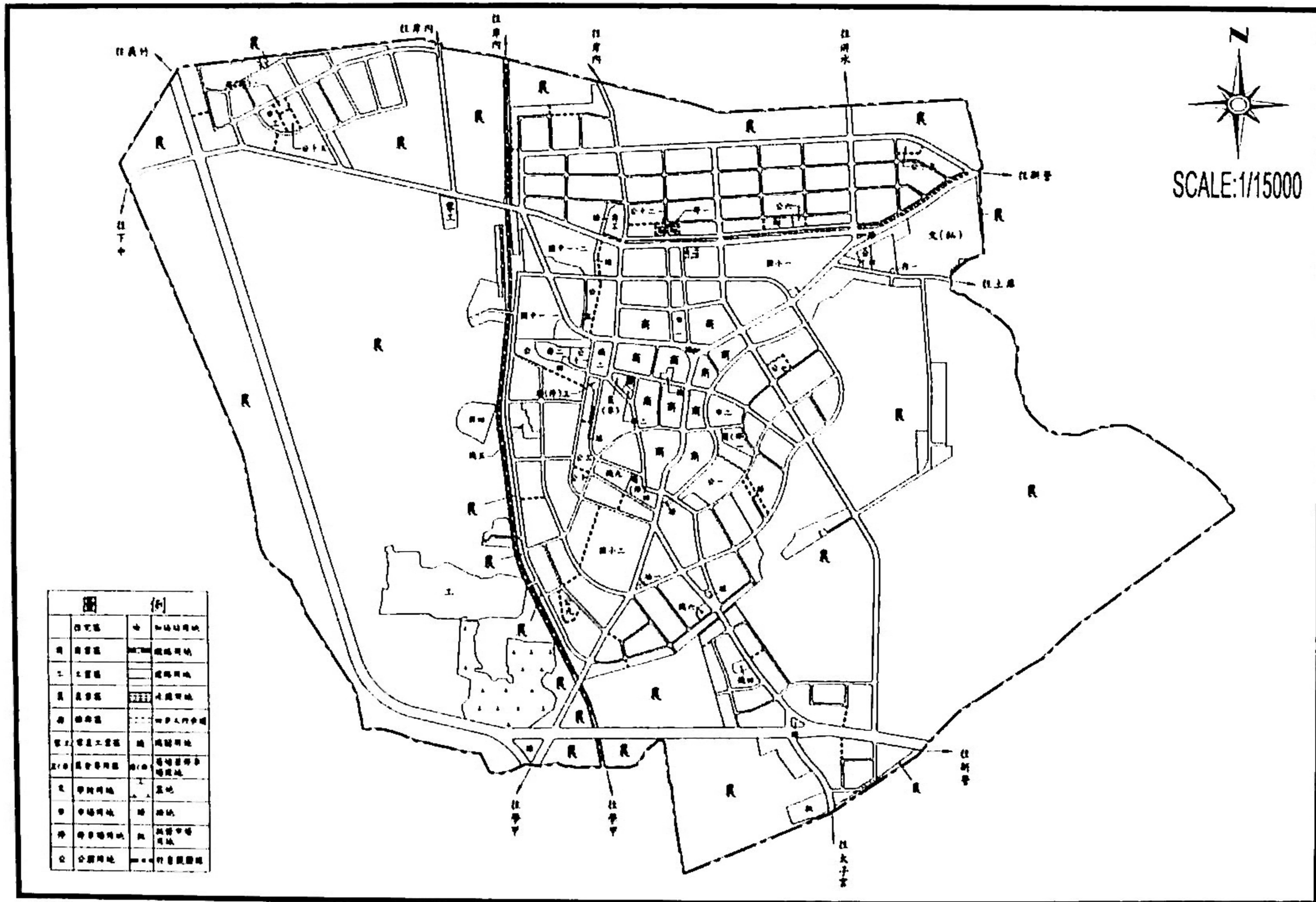


圖2-1 變更暨擴大鹽水都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案計畫示意圖

二、計畫年期

以民國九十年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為二五、〇〇〇人，居住密度每公頃約二五〇人。

四、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，並配合集居規模劃設住宅區九六·八四公頃；此外並劃設商業區九·五三公頃、工業區五·六一公頃、零星工業區〇·三六公頃、農會專用區〇·一二公頃、保存區一·六九公頃、私立南榮工專四·四五公頃及農業區二四〇·一九公頃。

五、公共設施計畫

劃設國小用地二處、國中用地二處、廣場兼停車場用地四處、公園用地十三處、零售市場用地三處、批發市場用地一處、停車場用地二處、機關用地六處、加油站用地二處、墓地一處、水溝用地及綠地等（表2-12）。

六、交通系統計畫

計畫區內劃設九條聯外道路，分別通往新營、義竹及學甲等地；以及配設區內主要、次要、出入道路及人行步道（表2-13）；另劃設有鐵路用地（台糖鐵路），北往岸內，南至學甲。

表 2-2 原計畫公共設施用地明細表

項目	編 號	面積(公頃)	位 置 或 說 明	備註
機關用地	機 二	0.53	分駐所、衛生所、地政事務所，農會專用區西側	
	機 三	0.10	電信局、郵局，農會專用區東側	
	機 四	0.11	電信局自動機械房用地，月津國小東南側	
	機 五	0.47	軍事用地，鹽水國中南側	
	機 六	0.11	自來水廠，月津國小東南側	
	機 九	0.49	計畫供鎮公所及鎮民代表會興建辦公廳使用，月津國小北側	
	合 計	1.81		
學校用地	國 小 一	3.47	鹽水國小	
	國 小 二	2.93	月津國小	
	國 中 一 一	1.69	鹽水國中	
	國 中 一 二	1.81	鹽水國中操場	
	合 計	9.90		
市場用地	市 一	0.38	「機三」北側	
	市 二	0.78	「公一」北側	
	市 三	0.26	「公十三」西側	
	批 一	0.66	計畫區南側，批發市場用地	
	合 計	2.08		
停車場用地	停 一	0.03	「油二」北側	
	停 二	0.05	農會專用區南側	
	合 計	0.08		
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.34	「市二」南側	
	廣(停)二	0.10	「市三」西側	
	廣(停)三	0.09	「機二」南側	
	廣(停)四	0.40	「機九」西側	
	合 計	0.93		
公園用地	公 一	1.17	「市二」南側	
	公 三	0.55	「機九」西側	
	公 四	1.19	鹽水國中南側	
	公 五	0.36	鹽水國中東側	
	公 六	0.12	鹽水國小北側，兼作兒童遊樂場使用	
	公 七	0.20	鹽水國小南側，兼作兒童遊樂場使用	
	公 九	0.20	月津國小西南側，兼作兒童遊樂場使用	
	公 十	0.28	「機九」西側，兼作兒童遊樂場使用	
	公 十一	0.29	「機二」西側，兼作兒童遊樂場使用	
	公 十二	0.03	「油二」西北側，兼作兒童遊樂場使用	
	公 十三	0.20	「市三」東側，兼作兒童遊樂場使用	
	公 十四	0.20	鹽水國小東側，兼作兒童遊樂場使用	
	公 十五	0.20	南榮工專北側，兼作兒童遊樂場使用	
	合 計	4.99		
加油站用地	油 一	0.06	月津國小東側	
	油 二	0.10	鹽水國小西側	
	合 計	0.16		
綠地	綠	0.77		
墓地	墓	5.01		
水溝用地		0.73		
合 計		26.46		

資料來源：變更暨擴大鹽水都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）說明書。
 註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2-3 原計畫道路編號表

道路編號	起 迄 點	計畫寬度	計畫長度	備 註
①	自西北面計畫範圍線向南再轉至東面計畫範圍線	30	3,360	聯外道路
②	自①號計畫道路中段向南至南面計畫範圍線	24	150	聯外道路
③	自②號計畫道路南端向南至南面計畫範圍線	18	280	聯外道路
④	自①號計畫道路北端向東至東面計畫範圍線	15	2,240	聯外道路
⑤	自④號計畫道路向南再向東至④號計畫道路	15	1,220	區內道路
⑥	自④號計畫道路向北再轉向東至④號計畫道路	15	1,430	區內道路
⑦	自北面計畫範圍線向南至⑤號計畫道路	15	320	聯外道路
⑧	自⑤號計畫道路中段向南至①號計畫道路	15	1,090	區內道路
⑨	自⑤號計畫道路向東南至①號計畫道路	15	700	區內道路
⑩	自⑥號計畫道路向南至①號計畫道路	15	1,720	區內道路
⑪	自①號計畫道路北端向西至西面計畫範圍線	12	190	聯外道路
⑫	自④號計畫道路西端向東北再向南轉至④號計畫道路	12	1,100	聯外道路
⑬-1	自④號計畫道路中段向南至⑤號計畫道路	12	240	區內道路
⑬-2	自⑤號計畫道路向南至「機一」	13	100	區內道路
⑭	自北面計畫範圍線向南至④號計畫道路	11	440	聯外道路
⑮	自⑤號計畫道路向南至⑧號計畫道路	11	1,200	區內道路
⑯	自⑤號計畫道路向東至「國小一」	11	670	區內道路
⑰	自⑤號計畫道路向南再向西至「國小二」	11	1,360	區內道路
⑱	自⑩號計畫道路向西至⑬-1 號計畫道路	11	290	區內道路
⑲	自「機一」向東至⑰號計畫道路	11	530	區內道路
⑳	自⑧號計畫道路向東北至⑰號計畫道路	11	680	區內道路
㉑	自⑤號計畫道路向西北至「機一」	11	360	區內道路
㉒	自⑤號計畫道路向東至東面計畫範圍線	11	320	聯外道路

資料來源：變更暨擴大鹽水都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)說明書。
 註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第三節 相關計畫

探討分析相關計畫之主要功能乃為都市成長及未來發展趨勢提供指導準則，茲將南部區域計畫對本計畫區之指導略述於後：

一、產業發展

推計至民國九十四年，新營生活圈人口約達三十四萬人，需住宅樓地板面積九九六·二二公頃，需工業用地面積六二〇·四〇公頃，工業發展方向應以食品製造業、紡織業、橡膠製品製造業、非金屬、礦物製品製造業為主。

二、公共服務設施

本計畫區屬新營生活圈之一般市鎮，應具備之公共設施包括：

- (一) 市鎮道路系統、停車場、自來水系統、下水道系統、電力系統、垃圾處理設施、污水處理設施。
- (二) 兒童遊樂場、小型公園、市鎮公園、小型運動場、體育場、游泳池。
- (三) 托兒所、幼稚園、國小、國中、高中(職)。
- (四) 衛生站、郵政電信服務設施、警察機關、消防站、加油站、集會堂、小型圖書館、社區活動中心、醫院。
- (五) 市場、集貨場、市鎮商業中心。

第三章 發展現況分析

本章旨在描述計畫區之自然環境、人口成長、實質發展狀況，以為規劃之參考依據，並作為發展需求推估之基礎，茲分析如後。

第一節 自然環境

一、地形與地質

鹽水鎮屬嘉南平原隆起之海岸平原，東、西、南三面為河流圍繞，昔稱月港或月津，計畫區標高約介於五—八公尺間，地形呈中央略向四周傾斜，地勢低平。

計畫區地質係屬近世之沖積層，由黏土、砂土、礫石組成，平原面甚為完整。

二、氣象

本計畫區屬熱帶海洋性氣候，溼度大，氣溫高，且雨量充沛。

(一) 氣溫

本計畫區特徵為夏季酷熱多雨，冬季乾寒，年平均溫約在攝氏二十三度，全年氣溫變化不大，年平均最低溫在二〇度以上，夏季較長，冬季不甚明顯。

(二) 風向

本計畫區之風向，夏季多東南風，冬季多西北風，全年風向則以北北西風為多。

(三) 降雨量

計畫區內年平均雨量約一、九〇〇公釐，雨量多集中五月—九月間，冬季則雨量稀少。

第二節 人口成長、經濟分析

人口係構成都市基本要素之一，人口成長與否，將決定未來土地使用之供給及需求。

一、人口分析

(一) 人口成長

計畫區人口民國七十二年一二、八八九人至民國八十八年一四、八七八人，增加一、九八九人，年平均增加率千分之九·二七，成長趨勢近幾年大致呈穩定成長；同一時期全鎮人口數則自三一、〇九八人減至二九、一四一人，減少一、九五七人，年平均增加率負千分之四·五五，顯示全鎮人口呈外流現象（表3—1）。

(二) 年齡結構

全鎮人口年齡結構，十四歲以下依賴人口佔總人口之百分比民國七十二年二五·六八%，民國八十八年一八·七一%，顯示家庭計畫推行頗具成效。老年人口則由於醫療水準提升，民國七十二至八十八年佔總人口之比例由六·七三%上升至一三·五四%；十五至六十四歲之工作年齡人口則自民國七十二年六七·五九%上升至民國七十七年六八·五八%，爾後逐年下降至民國八十八年六七·七五%。

由全鎮人口年齡組成觀之，扶養率（十四歲以下人口十六十五歲以上人口）／（十五—六十四歲人口）×一〇〇%）自民國七十二年四七·九四%降至民國七十七年四五·八三%，爾後逐年成長至民國八十八年四七·六〇%（表3—2、3—3）。

(三) 戶量

全鎮戶量由民國七十二年四·六五人／戶降至民國八十八年三·二二人／戶；戶數則由六、六九三戶增至九、〇五一戶，顯示戶量減少，戶數增加，使得小家庭增多，住宅需求程度隨之增加（表3—4）。

(四) 性別比例

全鎮性別比例由民國七十二年一〇七·五六％上升至民國八十八年一一〇·三六％，年平均一〇八·二二％，顯示全鎮男性人口多於女性人口（表3—4）。

二、經濟分析

計畫區之經濟活動，可就就業率及各級產業人口分析如下（表3—5）：

(一) 就業率

就業率乃十五歲以上有業人口佔總人口之比例，鹽水鎮就業率民國七十二年四六·九六％，民國八十三年四六·三二％，年平均就業率四九·二三％，除民國七十七、七十九、八十三年略為下降外，餘皆維持穩定之成長比例。

(二) 產業結構

1. 一級產業：包括農、林、漁牧、礦業及土石採取業，鹽水鎮一級產業人口比例由民國七十二年四九·六二％上升至民國八十三年六五·五〇％，年平均比例五四·三一％，就歷年成長趨勢而言，除民國七十三、七十五、八十二年呈下降趨勢外，餘皆為成長趨勢，顯示一級產業仍為鹽水鎮主要產業。
2. 二級產業：包括製造業、水電煤氣業、營造業等，全鎮二級產業人口佔就業人口比例由民國七十二年二二·〇五％下降至民國八十三年一四·四九％，除民國七十三、七十九、八十二年略有上升外，皆呈下降趨勢，年平均比例一八·六三％，顯示二級產業在鹽水鎮之發展程度不高。

表3-4 鹽水鎮男、女、戶數、戶量統計表

年度	總人口 (人)	戶數 (戶)	戶量 (人/戶)	男 (人)	女 (人)	性別比 (男/女×100)
72	31,098	6,693	4.65	16,115	14,983	107.56
73	30,873	6,827	4.52	16,022	14,851	107.88
74	30,375	6,889	4.41	15,729	14,646	107.39
75	30,023	6,916	4.34	15,494	14,529	106.64
76	29,614	6,923	4.28	15,348	14,266	107.58
77	29,200	7,078	4.13	15,145	14,055	107.76
78	28,926	7,116	4.07	14,977	13,949	107.37
79	28,756	7,222	3.98	14,872	13,844	107.43
80	28,972	7,378	3.93	14,963	14,009	106.81
81	28,949	7,533	3.84	14,993	13,956	107.43
82	29,057	7,691	3.78	15,112	13,945	108.37
83	29,344	7,966	3.68	15,339	14,005	109.53
84	29,372	8,220	3.57	15,329	14,043	103.48
85	29,462	8,550	3.45	15,399	14,063	110.76
86	29,269	8,729	3.35	15,353	13,916	112.82
87	29,209	8,870	3.29	15,343	13,866	110.65
88	29,141	9,051	3.22	15,288	13,853	110.36
平均	-----	-----	3.91	-----	-----	108.22

資料來源：台南縣統計要覽(72-88年)

表3-5 鹽水鎮十五歲以上有業人口統計表

年度	人口數 (人)	就業 人口 (人)	就業率 (%)	一級產業		二級產業		三級產業	
				人口數 (人)	百分比 (%)	人口數 (人)	百分比 (%)	人口數 (人)	百分比 (%)
72	31,098	14,603	46.96	7,246	49.62	3,220	22.05	4,137	28.33
73	30,873	14,984	48.53	7,313	48.81	3,318	22.14	4,353	29.05
74	30,375	14,953	49.23	7,313	48.91	3,227	21.58	4,413	29.51
75	30,023	14,790	49.26	7,555	51.08	3,005	20.34	4,230	28.60
76	29,614	14,783	49.92	7,552	51.09	2,923	19.77	4,308	29.14
77	29,200	14,448	49.48	7,574	52.42	2,716	18.80	4,158	28.78
78	28,926	14,470	50.02	7,821	54.05	2,594	17.93	4,055	28.02
79	28,756	14,341	49.87	7,781	54.26	2,596	18.10	3,964	27.64
80	28,972	14,240	49.15	8,091	56.82	2,397	16.83	3,752	26.35
81	28,949	14,811	51.16	8,972	60.58	2,240	15.12	3,599	24.30
82	29,057	14,785	50.88	8,669	58.63	2,434	16.46	3,682	24.91
83	29,344	13,593	46.32	8,903	65.50	1,970	14.49	2,720	20.01
平均	-----	-----	49.23	-----	53.31	-----	18.63	-----	27.05

資料來源：台南縣統計要覽(72-83年)

3. 三級產業：包括商業、運輸、倉儲及通訊、服務業等。鹽水鎮三級產業人口佔總就業人口比例，由民國七十二年二八·三三%下降至民國八十三年二〇·〇一%，僅民國七十三、七十四、七十六年三級產業人口比例略增，餘均為下降趨勢，年平均比例二七·〇五%。

綜合前述分析，鹽水鎮仍屬以一級產業為主之農業經濟型鄉鎮，就發展趨勢而言，歷年來一級產業有上升趨勢，二、三級產業人口則有下降趨勢。

第三節 土地使用現況分析

計畫區內各類土地使用現況詳述如下（表3—6、圖3—1）：

（一）住宅區

原計畫面積九六·八四公頃，實際發展使用面積七二·一四公頃，使用率七四·四九%。

（二）商業區

原計畫面積九·五三公頃，除沿街部分已作商業使用外，其餘大部分仍作住宅使用，實際發展使用面積八·八二公頃（包括非商業使用面積），使用率九二·五七%。

（三）工業區

原計畫面積五·六一公頃，實際使用面積五·六一公頃，使用率一〇〇%。

（四）零星工業區

原計畫面積〇·三六公頃，實際使用面積〇·三六公頃，使用率一〇〇%。

（五）農業區

原計畫面積二四〇·一九公頃，現多為農業使用。

（六）保存區

原計畫劃設四處，包括五十二將軍廟、大眾廟、武聖廟及修德禪寺，面積一·六九公頃，已完全開闢使用，使用率一〇〇%。

表 3-6 計畫區土地使用現況分析表

項 目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備 註
土地 使用 分區	住宅區	96.84	72.14	74.49
	商業區	9.53	8.82	92.57
	工業區	5.61	5.61	100.00
	零星工業區	0.36	0.36	100.00
	農會專用區	0.12	0.12	100.00
	保存區	1.69	1.69	100.00
	私立南榮工專	4.45	4.45	100.00
	農業區	240.19	—	—
公共 設施 用地	機關用地	1.81	1.32	72.93
	學校用地	9.90	9.80	99.02
	公園用地	4.99	0.20	4.01
	市場用地	2.08	0.84	40.85
	停車場用地	0.08	0.05	62.50
	加油站用地	0.16	0.06	37.50
	綠地	0.77	0.77	100.00
	墓地	5.01	5.01	100.00
	廣(停)用地	0.93	0.09	9.68
	水溝用地	0.73	0.73	100.00
	道路用地	41.07	35.57	86.61
鐵路用地	4.02	4.02	100.00	
合 計	430.34	—	—	

註：1. 土地使用分區使用面積之計算含不符合該土地使用分區之使用面積。
 2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合計畫使用者。
 3. 調查日期 87 年 7 月。

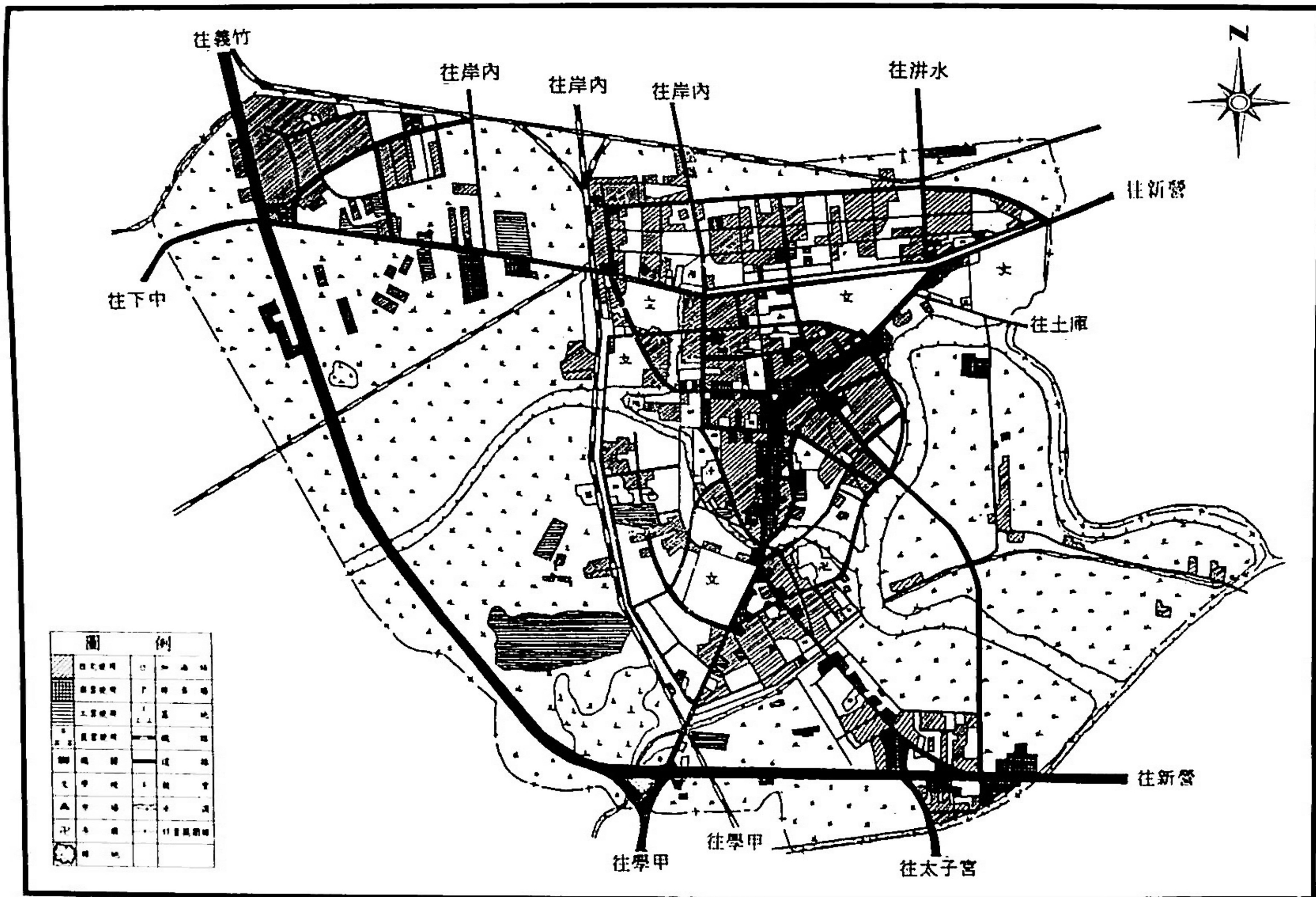


圖3-1 變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案土地使用現況示意圖

(七) 農會專用區

原計畫面積〇·一二公頃，已完全開闢使用，使用率一〇〇%。

(八) 私立南榮工專

劃設私立南榮工專用地面積四·四五公頃，已完全開闢使用，使用率一〇〇%。

第四節 公共設施現況分析

公共設施之開闢與否，直接影響當地居民之居住品質及生活環境，因此針對計畫區內之公共設施用地做現況調查分析，以為檢討依據，要述如下（表3—6）：

(一) 機關用地

原計畫劃設六處，面積一·八一公頃，目前已開闢使用面積約一·一三公頃，使用率六二·四三%，已開闢供郵局、電信局、電信局自動機房、軍事用地及自來水廠等使用。

(二) 學校用地

1、國小用地

原計畫劃設二處，面積六·四〇公頃，已全部開闢，使用率一〇〇·〇〇%，供鹽水國小、月津國小使用。

2、國中用地

原計畫劃設二處，面積三·五〇公頃，已開闢面積三·四〇公頃，使用率九七·二二%，現為鹽水國中使用。

(三) 公園用地

(四) 市場用地
原計畫劃設十三處，面積四·九九公頃，目前僅「公十五」公園用地已開闢使用，使用率四·〇一%。

原計畫劃設零售市場三處及批發市場一處，面積二·〇八公頃，已開闢面積約〇·五九公頃，使用率二八·三七%。

(五) 停車場用地

原計畫劃設二處，面積〇·〇八公頃，目前僅「停二」停車場用地已開闢使用，使用率六二·五〇%。

(六) 加油站用地

原計畫劃設二處，面積〇·一六公頃，已開闢使用面積〇·〇六公頃，使用率三七·五〇%。

(七) 廣場兼停車場用地

原計畫劃設四處，面積〇·九三公頃，除「廣(停三)」廣(停)用地已開闢使用外，餘尚未開闢使用，使用率九·六八%。

(八) 墓地

原計畫劃設一處，面積五·〇一公頃，已全部開闢。

(九) 綠地

原計畫劃設面積〇·七七公頃，均已開闢。

(十) 水溝用地

原計畫劃設面積〇·七三公頃，均已開闢。

第五節 交通系統現況分析

計畫區道路系統分聯外道路、區內道路；而區內道路又分區內主要道路、次要道路、出入道路及人行步道等

。原計畫道路面積四一·〇七公頃，開闢使用面積約三五·五七公頃，使用率八六·六一%（表3—7）。使用現況如后：

一、聯外道路

九條聯外道路均已開闢，包括①、②、③、④、⑦、⑩、⑫、⑭及⑳號等計畫道路。

二、區內道路

大部分皆已開闢，僅十公尺以下計畫道路尚未完全開闢。

三、鐵路

原計畫劃設面積四·〇二公頃，已全部開闢使用。

表 3-7 計畫區現況道路與計畫道路比較表

道路編號	起迄點	計畫寬度	計畫長度	開闢情形	備註
①	自西北面計畫範圍線向南再轉至東面計畫範圍線	30	3,360	已完全開闢	聯外道路
②	自①號計畫道路中段向南至南面計畫範圍線	24	150	已完全開闢	聯外道路
③	自②號計畫道路南端向南至南面計畫範圍線	18	280	已完全開闢	聯外道路
④	自①號計畫道路北端向東至東面計畫範圍線	15	2,240	已完全開闢	聯外道路
⑤	自④號計畫道路向南再向東至④號計畫道路	15	1,220	已完全開闢	區內道路
⑥	自④號計畫道路向北再轉向東至④號計畫道路	15	1,430	已完全開闢	區內道路
⑦	自北面計畫範圍線向南至⑤號計畫道路	15	320	已完全開闢	聯外道路
⑧	自⑤號計畫道路中段向南至①號計畫道路	15	1,090	已完全開闢	區內道路
⑨	自⑧號計畫道路向東南至①號計畫道路	15	700	已完全開闢	區內道路
⑩	自⑥號計畫道路向南至①號計畫道路	15	1,720	已完全開闢	區內道路
⑪	自①號計畫道路北端向西至西面計畫範圍線	12	190	已完全開闢	聯外道路
⑫	自④號計畫道路西端向東北再向南轉至④號計畫道路	12	1,100	已完全開闢	聯外道路
⑬-1	自④號計畫道路中段向南至⑤號計畫道路	12	240	已完全開闢	區內道路
⑬-2	自⑤號計畫道路向南至「機一」	13	100	已完全開闢	區內道路
⑭	自北面計畫範圍線向南至④號計畫道路	11	440	已完全開闢	聯外道路
⑮	自⑤號計畫道路向南至⑧號計畫道路	11	1,200	已完全開闢	區內道路
⑯	自⑤號計畫道路向東至「國小一」	11	670	已完全開闢	區內道路
⑰	自⑤號計畫道路向南再向西至「國小二」	11	1,360	已完全開闢	區內道路
⑱	自⑩號計畫道路向西至⑬-1號計畫道路	11	290	已完全開闢	區內道路
⑲	自「機一」向東至⑰號計畫道路	11	530	已完全開闢	區內道路
⑳	自⑧號計畫道路向東北至⑰號計畫道路	11	680	已完全開闢	區內道路
㉑	自⑧號計畫道路向西北至「機一」	11	360	已完全開闢	區內道路
㉒	自⑤號計畫道路向東至東面計畫範圍線	11	320	已完全開闢	聯外道路

資料來源：現況調查(87.7)

第四章 通盤檢討之目標與原則

第一節 檢討目標

通盤檢討係以原有計畫為基礎，依都市發展現況，並參考機關、團體及人民建議，對原計畫內容予以合理檢討並作必要之修正。

根據本地區發展環境及計畫特性，研擬檢討目標如左：

- 一、參酌原計畫執行情形，訂定本計畫區之合理發展模式。
- 二、合理配置必要之公共設施，並以公平、合理、可行方式取得公共設施用地，以健全都市整體發展。
- 三、參酌相關計畫之指導及機關、團體、人民之意見，對原計畫內容作必要合理的修正。

第二節 檢討原則

為期通盤檢討規劃作業之合理性、一致性、整體性，策訂其檢討原則如次：

- 一、實質發展計畫必需依循南部區域計畫之指導原則。
- 二、公共設施之檢討除應符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定外，應儘量配合地方發展之實際需求，並依實際發展狀況作適當調整。
- 三、合理調整區內土地使用，使成有機之整體發展模式。
- 四、採納機關、團體及人民之合理、可行建議案，以利計畫之執行及地區之發展。

第五章 檢討分析及變更事項

本章參考相關計畫指導與人民、團體意見，並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，對土地使用分區、公共設施用地及道路系統規劃予以詳細檢討。

第一節 原計畫內容之檢討

一、計畫人口

由於本計畫區歷年人口成長呈不穩定趨勢，成長幅度不高，平均僅千分之九·二七，與計畫人口二五、〇〇〇人相較，尚有一〇、一二二人之成長空間。因此計畫人口及居住密度仍維持原計畫二五、〇〇〇人與二五〇人／公頃。

二、計畫年期與範圍

原計畫目標年民國九十年已屆滿，參據國土綜合開發計畫及實際發展需要，將計畫目標年調整為民國一〇〇〇年。至於計畫範圍，因原計畫範圍尚屬合理，故維持原計畫。

三、土地使用

原計畫劃設有住宅區、商業區、工業區、零星工業區、保存區、農會專用區、私立南榮工專及農業區等土地使用分區，茲將各使用分區之計畫與使用現況檢討如次：

(一) 住宅區

原計畫以現有集居地為基礎，並配合集居規模，劃設住宅區面積九六·八四公頃，現況使用面積約七二·一四公頃，使用率約七四·四九%。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，住宅區面積應依據未來二十五年内計畫人口居住需求預估數計算；以平均每人佔用五十平方公尺居住樓地板面積及商業作住商混合使用（地面第一層作商業使用，第二層及以上作居住使用）為基準核算，則原計畫劃設之住宅區、商業區之容積率僅得分別約為百分之一百一十、百分之一百九十，現分別訂為百分之一百八十、百分之二百四十；另依上開基準，原計畫住宅區、商業區尚餘二五·四〇公頃未開發使用，估計可再容納九千多人；綜上開分析原計畫劃設之住宅區應尚敷使用，故除配合道路拓寬及水岸公園之規劃，變更部份住宅區為道路用地及公園用地外；餘維持原計畫。私立南榮工專西側原指定為國宅用地之住宅區，土地所有權人並未提出變更之要求，為應未來發展實需，仍維持原計畫。

(二) 商業區

原計畫劃設商業區面積九·五三公頃，按「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十九條規定，計畫人口三萬人以下者，商業區面積以每千人不得超出〇·四五公頃為準，且一般市鎮商業區總面積佔都市發展用地總面積之比例不得超過百分之十；準此，本計畫商業區面積不得超出十一·二五公頃。原計畫劃設之商業區尚未充分使用，故無增設必要，本次檢討除將農會專用區東側商業區依鎮公所現況使用需要變更為機關用地外，餘維持原計畫。

(三) 工業區

原計畫劃設工業區一處，面積五·六一公頃，已完全開闢使用，使用率一〇〇%。考量鹽水鎮未來發展模式及鄰近工業區開發使用情形，本計畫區不宜再增設工業區，故維持原計畫。

(四) 零星工業區

原計畫劃設零星工業區一處，面積〇·三六公頃，已完全開闢使用，使用率一〇〇%。為符合實際使

用情形維持原計畫。

(五) 保存區

原計畫劃設四處，包括五十二將軍廟、大眾廟、武聖廟及修德禪寺等，面積一·六九公頃，已完全開闢使用，使用率一〇〇%。因均為現有寺廟，為統一名稱，除大眾廟因係鹽水鎮民信仰中心，並經本府依文化資產保存法規定程序認定為縣定古蹟，故依定著地產權範圍就主體保留部分保存區並將部分「公四」公園用地變更為保存區外，餘將其正名為「宗教專用區」。

(六) 農會專用區

原計畫劃設農會專用區一處，面積〇·一二公頃，已完全開闢使用，使用率一〇〇%；依檢討辦法規定，農會專用區應視實際需要情形檢討之；為配合現況使用需要，維持原計畫。

(七) 私立南榮工專

原計畫劃設私立南榮工專面積四·四五公頃，已完全開闢使用，使用率一〇〇%；配合政府獎勵私人、團體興學之政策，本次檢討仍維持原計畫。

(八) 農業區

依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討；本次檢討除配合實際需要而變更為公園用地、水溝用地及道路用地者外，餘維持原計畫。

四、公共設施 (表5-1)

(一) 機關用地

原計畫劃設六處，其中「機二」、「機三」、「機四」及「機六」機關用地均已開闢使用，分別供警察分駐所、衛生局、地政事務所、郵局、電信局及自來水廠等使用，故配合現況使用維持原計畫。此外，「機九」機關用地原為配合鎮公所及鎮民代表會辦公廳舍遷建之用，惟現已不遷，故配合鹽水鎮水岸公園

表 5-1 變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案公共設施用地面積檢討分析表
計畫人口：25,000 人

項目	編號	面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢 討 標 準	需要 面積 (公頃)	超過 面積 (公頃)	不足 面積 (公頃)	備 註
機關用地	機二	0.53	64.94	視實際需要檢討。	-	-	-	
	機三	0.10	100.00					
	機四	0.11	100.00					
	機五	0.47	100.00					
	機六	0.11	100.00					
	機九	0.49	0.00					
	小計	1.81	62.43					
學校用地	國小一	3.47	100.00	依間鄰單位之分布，以每一間鄰單位或服務半徑不逾六〇公尺配設為原則，校地面積除已發展地區確實無法補足者外，依下列計畫人口規模檢討之，每校面積並不得小於二·〇公頃。 1. p ≤ 5 萬人，每千人 0.16 公頃。 2. 5 萬人 ≤ p ≤ 20 萬人之部分，每千人 0.15 公頃。 3. p > 20 萬人之部分，每千人 0.14 公頃。	5.00	1.40	-	
	國小二	2.93	100.00					
	小計	6.40	100.00					
	國中一一一	1.69	94.24					
	國中一一二	1.81	100.00					
小計	3.50	97.22	4.00	-	0.50			
市場用地	市一	0.38	100.00	每一間鄰單位設置一處原則，但都市計畫書內述明無須設置者，得免設置。	-	-	-	
	市二	0.78	26.87					
	市三	0.26	0.00					
	批一	0.66	0.00					
	合計	2.08	28.37					
停車場用地	停一	0.03	0.00	· 計畫區內車輛預估數 0.2 倍作為公共停車場需求檢討。 · 平面式採每停車位 30 m ² 估算。 · 立體式採每停車位 40 m ² 估算。	3.00	-	2.92	
	停二	0.05	100.00					
	小計	0.08	62.50					
廣場停車場用地	廣(停)一	0.34	0.00	視實際需要檢討。				
	廣(停)二	0.10	0.00					
	廣(停)三	0.09	100.00					
	廣(停)四	0.40	0.00					
	小計	0.93	0.68					
遊憩用地	公一	1.17	0.00	一、兒童遊樂場：每千人 0.08 公頃，每處最小面積 0.1 公頃。 二、公園：間鄰公園按間鄰單位設置，社區公園每一計畫處所最少設置一處，其面積依下列人口檢討之，但間鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃，社區公園在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃，如人口在一萬人以下，且外圍為空曠之山林或農地免設置。 1. p ≤ 5 萬人，每千人 0.15 公頃。 2. 5 萬人 ≤ p ≤ 10 萬人之部分，每千人 0.175 公頃。 3. 10 萬人 ≤ p ≤ 20 萬人之部分，每千人 0.2 公頃。 4. 20 萬人 ≤ p ≤ 50 萬人之部分，每千人 0.22 公頃。 5. p > 50 萬人之部分，每千人 0.25 公頃。 6. 體育場面積之二分之可併入公園面積計算，每處最小面積 0.1 公頃。	5.75	-	0.76	
	公三	0.55	0.00					
	公四	1.19	0.00					
	公五	0.36	0.00					
	公六	0.12	0.00					
	公七	0.20	0.00					
	公九	0.20	0.00					
	公十	0.28	0.00					
	公十一	0.29	0.00					
	公十二	0.03	0.00					
	公十三	0.20	0.00					
	公十四	0.20	0.00					
	公十五	0.20	100.00					
	小計	4.99	4.01					
	加油站	油一	0.06					
油二		0.10	0.00					
小計		0.16	37.50					
綠地		0.77	100.00	按自然地形或其設置目的。	-	-	-	
墓地		5.01	100.00		-	-	-	
水溝用地		0.73	100.00	按自然地形或其設置目的。	-	-	-	
道路用地		41.07	86.61	按交通發展實際需要檢討。	-	-	-	
鐵路用地		4.02	100.00	按實際需要檢討。	-	-	-	

綠化美化規劃，將其變更為公園用地；「機五」機關用地原為軍事用地，該等土地屬鎮公所所有，為配合軍事機關之遷移及都市整體發展需要，將其變更為公園用地兼作兒童遊樂場使用（簡稱「公(兒)」用地）。另為配合鎮公所及鎮民代表會現況實際使用之需要，將農會專用區東側商業區及「停二」停車場用地變更為「機十」機關用地。

(二) 學校用地

1、國小用地

原計畫劃設二處，面積六·四〇公頃，現已開闢供鹽水國小及月津國小使用；依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫區需國小用地面積五·〇〇公頃，原計畫劃設面積超出需要標準一·四〇公頃，因已全部開闢使用，為提供學童較好學習環境，維持原計畫。

2、國中用地

原計畫劃設二處，面積三·五〇公頃，現已開闢作為鹽水國中及其操場使用；依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫區需劃設國中用地面積四·〇〇公頃，原計畫面積尚不足〇·五〇公頃；惟因不足面積遠低於國中每校最小二·五〇公頃之劃設規模，因此不予增設；另考量校地實際使用現況情形、實質利用價值，並避免與鄰地土地所有權人糾紛，故將圍牆外未徵收之部分（面積一·五平方公尺）變更為住宅區。

(三) 遊憩設施用地

原計畫劃設公園用地十三處，面積計四·九九公頃（含公園用地兼作兒童遊樂場使用九處，面積一·七二公頃）；依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫區需劃設公園用地三·七五公頃，兒童遊樂場用地二·〇〇公頃，合計需五·七五公頃遊憩設施用地；原計畫劃設之用地面積不足〇·七六公頃。除因「公十」公園用地之區位適宜作停車場使用，為補停車場用地大量不足（不足二·九二公頃）將其變更為停車場用地；另為配合縣定古蹟之劃設，就「大眾廟」依定著地產權範圍按文化資產保存法規定程

序公告為古蹟保存區，故將部分「公四」公園用地變更為保存區外，餘維持原計畫。本次檢討為配合月津港排水路之再利用，促進生活品質之提昇，依「鹽水鎮水岸公園綠化美化規劃」成果，就排水路沿線劃設帶狀公園用地，故變更部分農業區、住宅區、道路用地、及「機九」機關用地、「廣(停)四」廣(停)用地為公園用地；而「油二」加油站用地鄰近地區並未劃設兒童遊樂場用地，且該等土地屬鎮公所所有，加以該加油站用地鄰近學校不宜開發使用，況加油站設置開放民營，故無劃設必要，基於公地公用原則，將其變更更為兒童遊樂場用地；另依鄰里單元觀點及公地公用原則，將現已不使用之「機五」機關用地(軍事用地)變更為「公(兒)用地」；以補遊憩設施用地之不足，並符居民實際需要。

(四)廣場用地兼作停車場使用(簡稱「廣(停)」用地)

原計畫劃設四處，面積共〇·九三公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，「廣(停)」用地按實際需要檢討；本次檢討為配合停車場用地及水岸公園綠化美化規劃之實際需求，分別將「廣(停)一」「廣(停)二」廣(停)用地變更為停車場用地、「廣(停)四」廣(停)用地變更為公園用地，餘維持原計畫。

(五)市場用地

原計畫劃設四處，包括零售市場三處及批發市場一處，其中「市一」、「市三」零售市場已開闢使用。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定「零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則」，為因應鄰里發展之需要，維持原計畫劃設之零售市場用地。此外，原計畫劃設之批發市場用地為應未來發展需要，亦維持原計畫。

(六)停車場用地

原計畫劃設停車場用地二處，面積共〇·〇八公頃，其中「停二」停車場用地已開闢使用。按「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，停車場用地以商業區面積百分之十核算，並以計畫區內車輛預估數之百分之二十估算公共停車需求，若以每五人持有一輛車估算，約需提供一、〇〇〇個公共停車位，若採九十多度平面式停車，每停車位最小面積(含車道)以三十平方公尺估算，至少需提供平面面積三·〇〇公頃，

原計畫不足二·九二公頃，雖可以「廣(停)」用地局部補足，惟仍大量不足。本次檢討考量區位妥適性，將「廣(停)一」廣(停)用地、「公十」公園用地變更為停車場用地，以符公共停車空間之需求；另為配合鎮公所現況使用需要，將「停二」停車場用地變更為機關用地。

(七) 加油站用地

原計畫劃設二處，面積〇·一六公頃，其中「油一」加油站用地已依計畫開建，「油二」加油站用地尚未開闢使用。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，加油站用地按實際需要檢討；原計畫「油二」加油站用地因東側鄰近學校用地，不適合合作加油站使用，且加油站設置民營化，故無留設之必要，加以其鄰近地區原計畫並未劃設遊憩設施用地，而該等土地為鎮有地，基於公地公用原則，將其變更為兒童遊樂場用地；「油一」加油站用地則配合現況使用維持原計畫。

(八) 綠地

原計畫劃設面積〇·七七公頃，已開闢使用。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，綠地按自然地形或其設置目的劃設；查原計畫劃設之綠地係供道路槽化島或兼供排水系統使用，為符實需維持原計畫。

(九) 墓地

原計畫劃設面積五·〇一公頃，目前已開闢使用，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，墓地按實際需要檢討之；經檢討因係配合使用現況，故維持原計畫。

(十) 水溝用地

原計畫劃設面積〇·七三公頃，目前均已開闢使用，為符實需維持原計畫。本次檢討配合「台南縣鹽水鎮(擴大都市計畫)雨水下水道系統規劃」及實際需要，於計畫區北、東及西側農業區中增設水溝用地。

五、交通系統

(一) 道路用地

原計畫劃設之十公尺及以上計畫道路均已開闢完成，總計面積三二·四三公頃。而原計畫十公尺以下計畫道路面積八·六五公頃，開闢面積約三·一四公頃。本次檢討除為配合雨水下水道系統之建設，於水溝沿線增設六公尺維修道路，並應拓寬道路需要變更部份農業區、住宅區為道路用地；另為配合水岸公園綠化美化規劃，將部分道路用地變更為公園用地外，餘維持原計畫。

(二) 鐵路用地

原計畫面積四·〇二公頃，供台糖鐵路岸內車站及北往岸內、南至學甲之路線使用，因係現有之台糖鐵路，故配合現況維持原計畫。

第二節 變更事項

原有計畫依上述發展現況及分析，其變更位置、項目、內容與變更之理由詳圖5-1、5-2及表5-2、5-3。

表5-2 變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	計畫區東、西、北側	農業區 (三·四九公頃)	水溝用地 (三·四九公頃)	為利雨水下水道系統建設之推動，依前省住都局規劃「台南縣鹽水鎮(擴大都市計畫區)雨水下水系統規劃報告」內容，將排水幹線位農業區部份，變更為水溝用地，以利用地取得。	
二	計畫區東、西、北側	農業區 (四·三九公頃)	道路用地 (四·三九公頃)	配合雨水下水系統之建設，於增設之水溝用地沿線劃設六公尺計畫道路，以利日後維修所需。	
三	五十二將軍廟、大眾廟、武聖廟、修德禪寺等「存一」、「存二」、「存三」、「存四」保存區	「存一」、「存三」、「存四」保存區 「存二」保存區 (〇·一五公頃)	「宗一」、「宗三」、「宗四」宗教專用區 「宗二」宗教專用區 (〇·一五公頃)	「存二」保存區係供大眾廟使用，乃鹽水鎮民信仰中心，經本府依文化資產保存法規定程序認定為縣定古蹟，故依定著地產權範圍就主體保留部分保存區，餘將其正名為「宗教專用區」。	
四	鹽水國中東側	住宅區 (〇·〇五公頃)	道路用地 (〇·〇五公頃)	四公尺計畫道路因現況已拓寬至六公尺，為符合現況，將原道路用地東側兩公尺寬住宅區變更為道路用地。	
五	⑭號計畫道路南側、農會專用區東側、⑮號計畫道路北側	商業區 (〇·〇七公頃) 「停二」停車場用地 (〇·〇五公頃)	「機十」機關用地 (〇·一二公頃)	原為配合鎮公所及鎮民代表會遷建計畫，於辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，由機關用地變更為商業區及停車場用地，然鎮公所及鎮民代表會已不遷建，為符現況使用及實際需要，變更為機關用地。	
六	北門路南側、「國小」學校用地西側	加油站用地 (〇·一〇公頃)	兒童遊樂場用地 (〇·一〇公頃)	1、該用地屬鎮有地，符合公地公用原則。 2、該用地距學校僅約八十公尺，在安全因素考量下不適宜開闢使用，且加油站已開放民間設置經營，故無留設必要。 3、鄰近地區原計畫未劃設遊憩設施用地，有其實際需要與區位適宜性。	
七	「市二」零售市場用地南側原「廣(停)一」廣(停)用地	廣場用地兼作停車場使用「廣(停)一」 (〇·三四公頃)	「停三」停車場用地 (〇·三四公頃)	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定之檢討標準，補停車場用地之不足，將區位適當之「廣(停)一」用地變更為停車場用地，以符實需。	
八	計畫區東側原月津港排水路	農業區 (一三·四二公頃)	「公十八」公園用地 (一三·四二公頃)	為促進月津港排水路之再利用，配合鹽水鎮水岸公園綠化美化規劃，以提昇環境品質，將月津港排水路以整體規劃方式開闢為水岸公園。	

九	「公一」公園用地東南側	住宅區 (○·五四公頃) 道路用地 (○·○七公頃)	「公十七」公園用地 (○·六一公頃)	該地區為月津港排水路，為提昇生活品質，配合鹽水鎮水岸公園綠化美化規劃，變更為公園用地，以利一併整體規劃開發。	
十	「公三」公園用地東側、①號計畫道路西側原「機九」、「廣(停四)」用地	「機九」機關用地 (○·四九公頃) 廣場用地兼作停車場使用「廣(停四)」 (○·四〇公頃)	「公二」公園用地 (○·八九公頃)	本案機關用地及「廣(停四)」用地原計畫供鎮公所、鎮民代表會興建辦公廳舍及停車使用，惟鎮公所、鎮民代表會已不遷建，為配合鹽水鎮水岸公園綠化美化規劃，故予變更為公園用地，以利整體開發。	
十一	「國小二」學校用地西北側原「公十」公園用地	「公十」公園用地 (○·二八公頃)	「停四」停車場用地 (○·二八公頃)	停車場用地面積不足檢討標準二·九二公頃，而該基地區位上適宜做停車場使用，將其變更為停車場用地以補不足。	
十二	③號計畫道路東側原「機五」機關用地	「機五」機關用地 (○·四七公頃)	「公(兒)」用地 (○·四七公頃)	該機關用地原為軍事用地，目前已不使用，依鄰里單元觀點及公地公用原則，變更為「公(兒)」用地俾符地方居民實際需要。	
十三	「廣(停三)」用地南側	住宅區 (○·二三公頃)	「公十六」公園用地 (○·二三公頃)	配合鹽水鎮水岸公園綠化美化規劃，使綠帶系統具整體連貫性，故將住宅區變更為公園用地，以利整體開發。	
十四	「國中一一」用地南側原「公四」公園用地	「公四」公園用地 (○·六二公頃)	「存二」保存區 (○·六二公頃)	大眾廟係鹽水鎮民信仰中心，經本府依文化資產保存法規定程序認定為縣定古蹟，故依定著地產權範圍劃定為古蹟保存區。	
十五	鹽水國中武廟段四三七地號	國中用地 注：因面積僅一·五平方公尺，故忽略不計	住宅區	一、該筆土地面積僅一·五平方公尺，於該校並無實質上之利用價值。 二、為免造成該校與鄰地之紛爭及所有權人之損失。	因面積小，圖上無法標示，未來執行上依地籍分割圖為準。
十六	修正計畫年期	民國九十年	民國一〇〇年	原計畫目標年已屆滿，參據國土綜合開發計畫及實際發展需要調整計畫目標年。	
十七	計畫區內	未訂分期分區發展計畫	增訂分期分區發展計畫	配合發展趨勢及地方財力訂定之。	
十八	計畫區內	未訂土地使用分區管制要點	增訂土地使用分區管制要點	為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活品質增訂之。	

表 5-3 變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案審議通過變更之土地使用面積統計表 單位：公頃

土地 使用 類別	變更 編號	變更 內容	第一 案	第二 案	第三 案	第四 案	第五 案	第六 案	第七 案	第八 案	第九 案	第十 案	第十一 案	第十二 案	第十三 案	第十四 案	第十五 案	第十六 案	第十七 案	第十八 案	合 計			
																						農業區 ↓ 水溝 用地	農業區 ↓ 道路 用地	保存區 ↓ 宗教 專用區
土地 使用 分區	住宅區					-0.05					-0.54				-0.23		面積 大小 不列 入統 計	未涉 及面 積變 更	未涉 及面 積變 更	未涉 及面 積變 更	-0.82			
	商業區						-0.07														-0.07			
	工業區																							
	零星工業區																							
	農會專用區																							
	保存區					-1.47										+0.62						-0.85		
	私立南榮工專																					+1.47		
宗教專用區					+1.47																			
農業區			-3.49	-4.39						-13.42												-21.30		
公共 設施 用地	機關用地						+0.12					-0.49		-0.47									-0.84	
	學校用地																							
	公(兒)用地													+0.47									+0.47	
	公園用地									+13.42	+0.61	+0.89	-0.28		+0.23	-0.62							+14.25	
	兒童遊樂場用地									10.10													+0.10	
	市場用地																							
	停車場用地							-0.05		+0.34				+0.28									+0.57	
	加油站用地																							-0.10
	埕地																							
	墓地																							
	廣(停)用地																							-0.74
	水溝用地			+3.49																				+3.49
	道路用地				+1.39		+0.05																	+1.37
鐵路用地																								

註：表列面積按小數點以下第三位四捨五入，應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

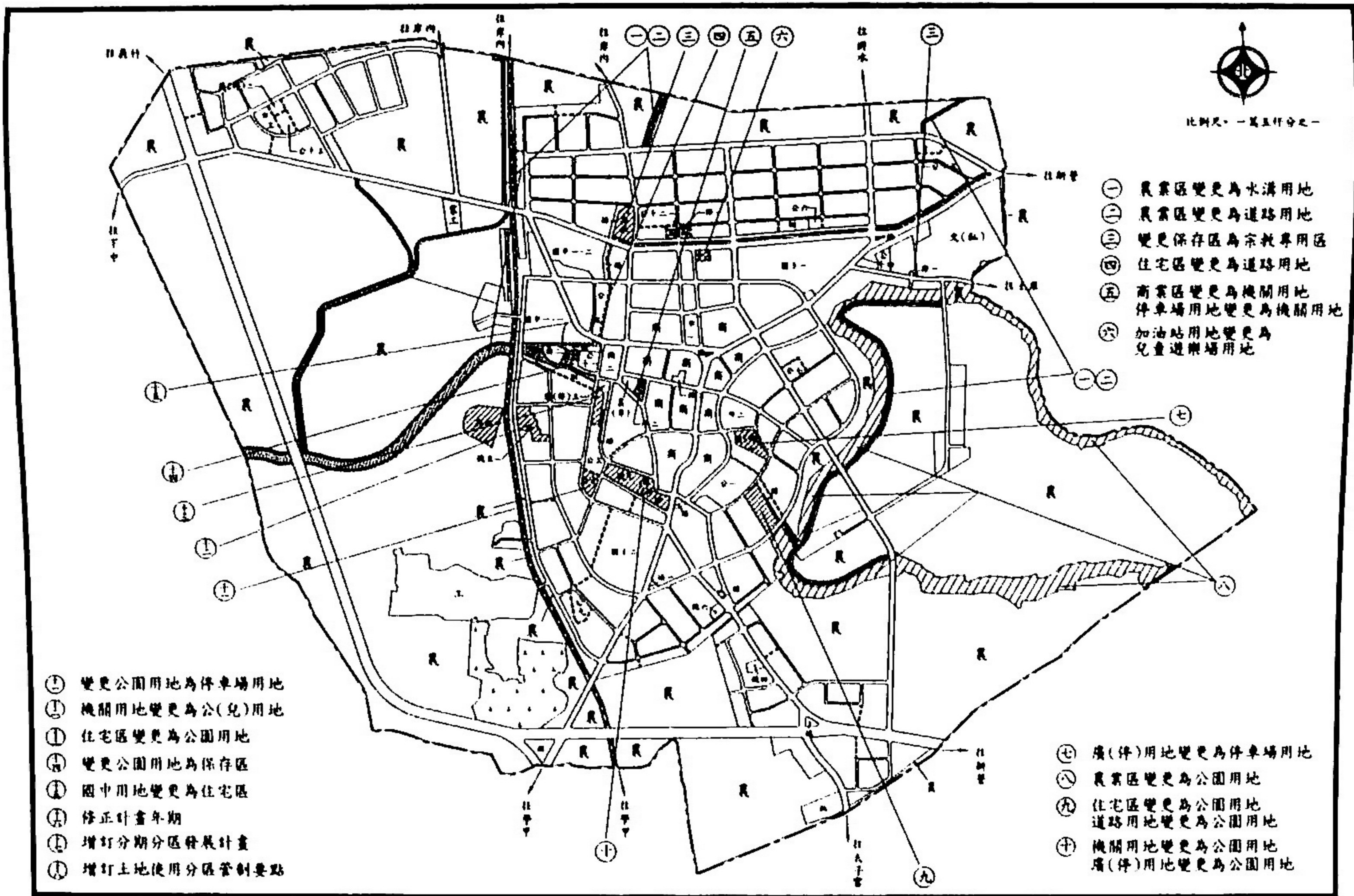


圖5-1 變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案變更位置示意圖

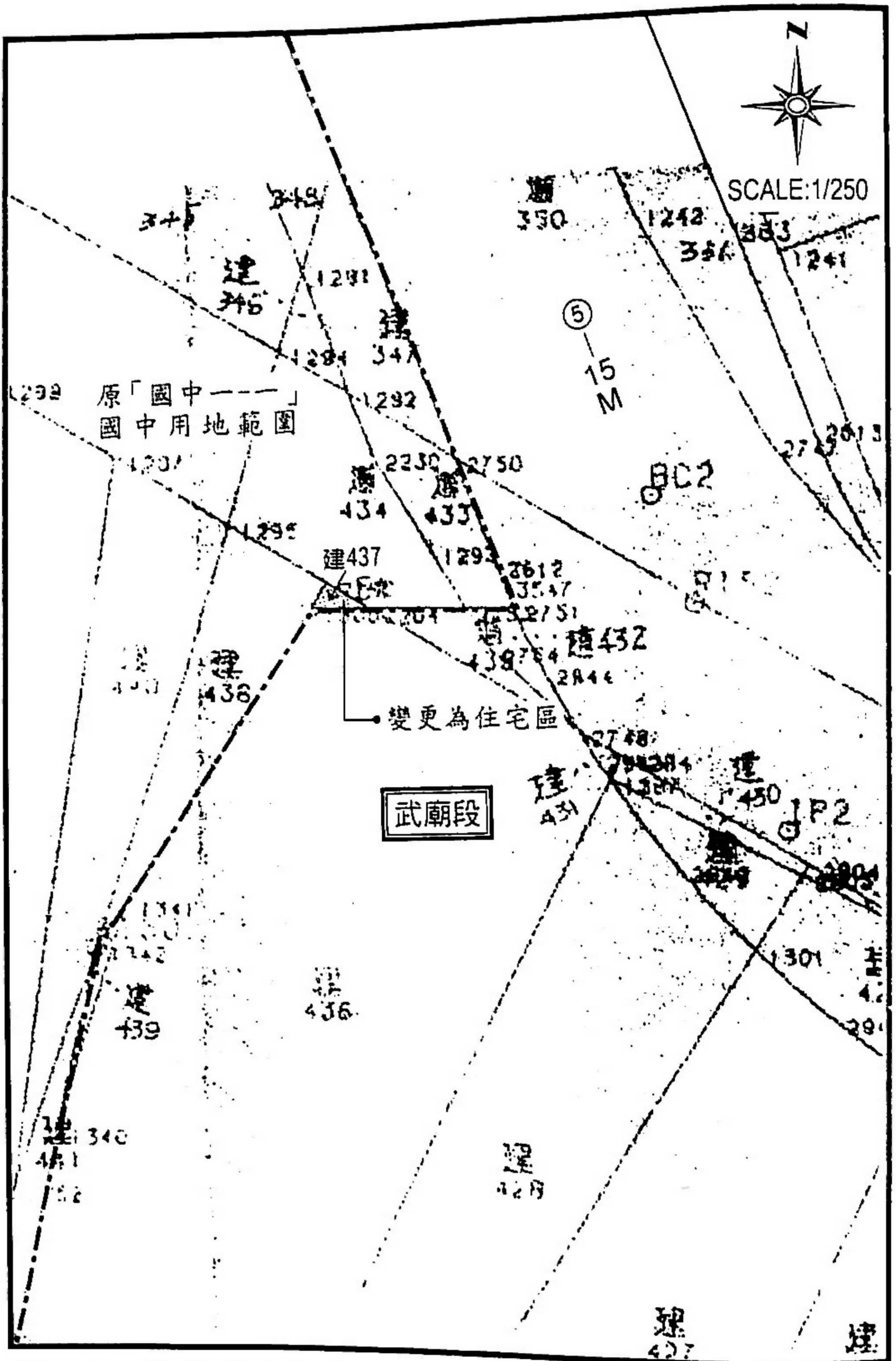


圖5-2 變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案變更內容
第十二案變更位置示意圖

第六章 實質計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫區位鹽水鎮東側偏北處，計畫範圍以鹽水鎮公所所在地為中心，東至福得港，西至台糖鐵路以西約四百公尺處，南至橋南里大排水溝，北以台糖鐵路及排水溝為界，包括鹽水鎮之福得、三生、武廟、中境、水仙、水秀、水正、橋南、岸內、義綱等十里及新營市之護鎮里，計畫面積四三〇·三四公頃。

第二節 計畫年期、人口及密度

一、計畫年期

以民國一〇〇〇年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口二五、〇〇〇人，居住密度每公頃約二五〇人。

第三節 土地使用計畫

綜合本次通盤檢討結果，本計畫區之各類土地使用分區計畫，分述如后：（表6—1、圖6—1）

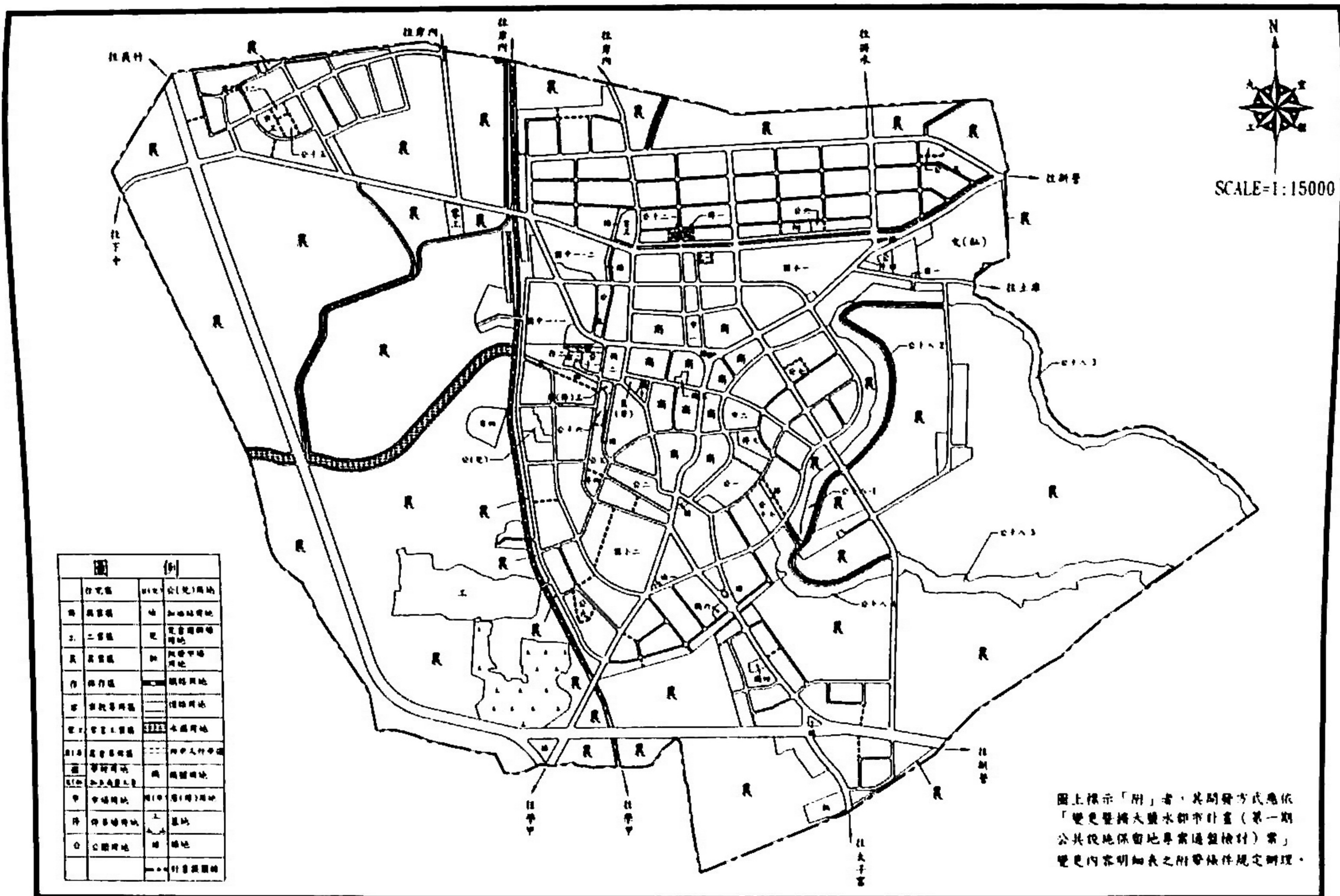


圖6-1 變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案計畫示意圖

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，配合集居規模，劃設住宅區面積九六·〇二公頃，其中南榮工專西側部份住宅區指定供國宅用地使用；另計畫圖標示「附」者，其開發方式應依「變更暨擴大鹽水都市計畫（第一期）公共施保留地專案通盤檢討」案」變更內容明細表之附帶條件規定辦理。

(二) 商業區

以現有商店集中之市街為基礎劃設為商業區，面積九·四六公頃。

(三) 工業區

劃設工業區一處，面積五·六一公頃。

(四) 零星工業區

劃設零星工業區一處，面積〇·三六公頃。

(五) 農會專用區

劃設農業專用區一處，面積〇·一二公頃。

(六) 保存區

劃設保存區一處，面積〇·八四公頃。

(七) 宗教專用區

依使用現況劃設宗教專用區四處，面積一·四七公頃。

(八) 私立南榮工專

劃設私立南榮工專一處，面積四·四五公頃。

(九) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積二一八·八九公頃。

第四節 公共設施計畫

綜合本次通盤檢討結果，本計畫區劃設之各類公共設施用地，分述如后：（表6-2）

（一）機關用地

劃設機關用地五處，「機二」機關用地供警察分駐所、衛生所、地政事務所使用；「機三」機關用地供電信局、郵局使用；「機四」機關用地供電信局自動機房使用；「機六」機關用地供自來水廠使用；「機十」機關用地供鎮公所及鎮民代表會使用，面積計〇·九七公頃。

（二）學校用地

1. 國小用地

劃設國小用地二處，其中「國小一」國小用地為現有之鹽水國小，「國小二」國小用地為現有之月津國小，面積計六·四〇公頃。

2. 國中用地

劃設國中用地二處，係以現有之鹽水國中及其操場調整劃設，面積計三·五〇公頃。

（三）市場用地

劃設零售市場用地三處，面積計一·四二公頃；批發市場用地一處，面積〇·六六公頃。

（四）停車場用地

劃設停車場用地三處，面積計〇·六五公頃。

（五）廣場用地兼作停車場使用（簡稱「廣(停)」用地）

劃設「廣(停)」用地二處，面積計〇·一九公頃。

（六）公園用地、公園用地兼作兒童遊樂場使用（簡稱「公(兒)」用地）

劃設公園用地十六處、「公(兒)」用地一處，面積合計一九·七一公頃。

表 6-2 變更鹽水都市計畫 (第二次通盤檢討) 案公共設施用地明細表

計畫人口：25,000 人

項目	編號	面積(公頃)	位置或說明	備註
機關用地	機二	0.53	⑬-2 號計畫道路西側，農會專用區西側	警察分駐所、衛生所、地政事務所
	機三	0.10	⑭號計畫道路北側，農會專用區東側	電信局、郵局
	機四	0.11	⑭號計畫道路西側，月津國小東南側	電信局自動機房
	機六	0.11	⑭號計畫道路西側，月津國小東南側	自來水廠
	機十	0.12	⑭號計畫道路南側，農會專用區東側	鎮公所、鎮民代表會
	合計	0.97		
學校用地	國小一	3.47	④號計畫道路南側、⑤號計畫道路西北側	鹽水國小
	國小二	2.93	⑧號計畫道路西側	月津國小
	合計	6.40		
	國中一-一	1.69	⑤號計畫道路西南側、⑬號計畫道路南側及東側	鹽水國中
	國中一-二	1.81	⑤號計畫道路東側④號計畫道路南側	鹽水國中操場
	合計	3.50		
市場用地	市一	0.38	⑤號計畫道路北側、⑬號計畫道路南側	
	市二	0.78	⑭號計畫道路南側、「公一」北側	
	市三	0.26	「公十三」西側	
	批一	0.66	計畫區南面、③號計畫道路西側	
	合計	2.08		
停車場用地	停一	0.03	「公十二」東側	
	停三	0.34	「市二」南側	
	停四	0.28	「公三」南側	
	合計	0.65		
廣(停)用地	廣(停)二	0.10	「公十三」北側	
	廣(停)三	0.09	「機二」南側	
	合計	0.19		
遊憩設施用地	公一	1.17	⑭號計畫道路東南側	
	公二	0.89	「公三」東側及⑭號計畫道路西側	配合水岸公園規劃
	公三	0.55	「公十六」南側	
	公四	0.57	「存二」之北、西及南側	
	公五	0.36	⑭號計畫道路南側、⑤號計畫道路北側	
	公六	0.12	「國小一」之北面	兼兒童遊樂場
	公七	0.20	⑭號計畫道路東側	兼兒童遊樂場
	公九	0.20	月津國小西南側	兼兒童遊樂場
	公十一	0.29	「存二」東側	兼兒童遊樂場
	公十二	0.03	「停一」西側	兼兒童遊樂場
	公十三	0.20	「廣(停)二」南側	兼兒童遊樂場
	公十四	0.20	⑭號計畫道路北側	兼兒童遊樂場
	公十五	0.20	⑥號計畫道路南側	兼兒童遊樂場
	公十六	0.23	「廣(停)三」南側	兼兒童遊樂場
	公十七	0.61	「公一」東南側	兼兒童遊樂場
	公十八-1	1.01	⑭號計畫道路西側	配合水岸公園規劃
	公十八-2	2.81	⑭號計畫道路東側	配合水岸公園規劃
	公十八-3	2.88	⑭號計畫道路東側、⑭號計畫道路東南側	配合水岸公園規劃
	公十八-4	1.52	⑭號計畫道路西側	配合水岸公園規劃
	公十八-5	5.20	計畫區東南側、⑭號計畫道路東側	配合水岸公園規劃
公(兒)一	0.47	「公三」用地東側及⑭號計畫道路西側	配合水岸公園規劃	
兒童遊樂場用地	0.10	④號計畫道路南側	配合水岸公園規劃	
合計	19.81			
加油站用地	油一	0.06	「國小二」東南側	
綠地		0.77		
菜地		5.01		
水溝用地		4.22		
道路用地		45.44		
鐵路用地		4.02		
總計		93.12		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準

(七)兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地一處，面積〇·一〇公頃。

(八)加油站用地

劃設加油站用地一處，面積〇·〇六公頃。

(九)綠地

劃設綠地面積〇·七七公頃。

(十)墓地

劃設墓地一處，面積五·〇一公頃。

(十一)水溝用地

劃設水溝用地面積四·二二公頃。

第五節 交通系統計畫

計畫區內劃設聯外道路九條，分別通岸內、洪水、竹圍後、土庫、新營、太子宮、學甲及義竹等地，另設區內主要、次要、出入道路及人行步道等(圖6-2、表6-3)。

一、聯外道路

(一)①號計畫道路

為本計畫區主要聯外幹道，東往新營，北通嘉義縣義竹，計畫寬度三十公尺。

(二)②號計畫道路

為本計畫區南面幹道，北接①號計畫道路，南通學甲，計畫寬度二十四公尺。

表 6-3 變更鹽水都市計畫（第二次通盤檢討）案計畫道路編號表

道路編號	起 迄 點	計畫寬度	計畫長度	備 註
①	自西北面計畫範圍線向南再轉至東面計畫範圍線	30	3,360	聯外道路
②	自①號計畫道路中段向南至南面計畫範圍線	24	150	聯外道路
③	自②號計畫道路南端向南至南面計畫範圍線	18	280	聯外道路
④	自①號計畫道路北端向東至東面計畫範圍線	15	2,240	聯外道路
⑤	自④號計畫道路向南再向東至④號計畫道路	15	1,220	區內道路
⑥	自④號計畫道路向北再轉向東至④號計畫道路	15	1,430	區內道路
⑦	自北面計畫範圍線向南至⑤號計畫道路	15	320	聯外道路
⑧	自⑤號計畫道路中段向南至①號計畫道路	15	1,090	區內道路
⑨	自⑧號計畫道路向東南至①號計畫道路	15	700	區內道路
⑩	自⑥號計畫道路向南至①號計畫道路	15	1,720	區內道路
⑪	自①號計畫道路北端向西至西面計畫範圍線	12	190	聯外道路
⑫	自④號計畫道路西端向東北再向南轉至④號計畫道路	12	1,100	聯外道路
⑬-1	自④號計畫道路中段向南至⑤號計畫道路	12	240	區內道路
⑬-2	自⑤號計畫道路向南至「機一」	13	100	區內道路
⑭	自北面計畫範圍線向南至④號計畫道路	11	440	聯外道路
⑮	自⑤號計畫道路向南至⑧號計畫道路	11	1,200	區內道路
⑯	自⑤號計畫道路向東至「國小一」	11	670	區內道路
⑰	自⑤號計畫道路向南再向西至「國小二」	11	1,360	區內道路
⑱	自⑩號計畫道路向西至⑬-1號計畫道路	11	290	區內道路
⑲	自「機一」向東至⑰號計畫道路	11	530	區內道路
⑳	自⑧號計畫道路向東北至⑰號計畫道路	11	680	區內道路
㉑	自⑧號計畫道路向西北至「機一」	11	360	區內道路
㉒	自⑤號計畫道路向東至東面計畫範圍線	11	320	聯外道路

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

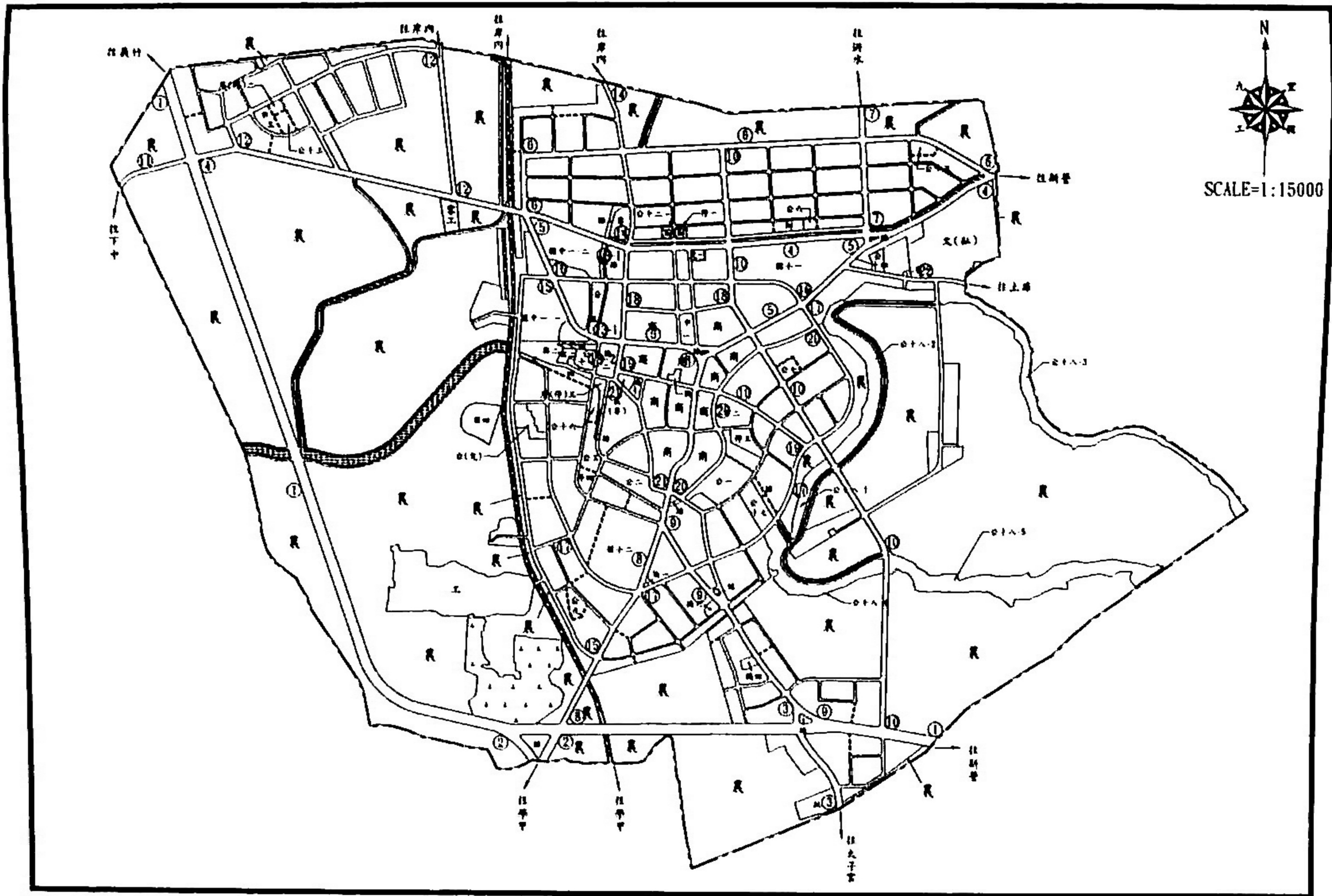


圖6-2 變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案道路系統示意圖

(三) ③ 號計畫道路

自⑨號計畫道路向南至新營(太子宮)之道路，計畫寬度十八公尺。

(四) ④ 號計畫道路

自①號計畫道路北端向東往竹園後之道路，計畫寬度十五公尺。

(五) ⑦ 號計畫道路

自⑤號計畫道路向北通往泝水里之道路，計畫寬度十五公尺。

(六) ⑪ 號計畫道路

自①號計畫道路北端向西往下中之道路，計畫寬度十二公尺。

(七) ⑫ 號計畫道路

自④號計畫道路西端向東北通往岸內之道路，計畫寬度十二公尺。

(八) ⑭ 號計畫道路

自④號計畫道路往北至岸內之道路，計畫寬度十一公尺。

(九) ⑳ 號計畫道路

自⑤號計畫道路向東至土庫之道路，計畫寬度十一公尺。

二、區內道路

配設區內主要道路計有⑤、⑥、③、⑨、⑩、⑬—1、⑬—2、⑮、⑯、⑰、⑱、⑲、⑳、㉑、
號計畫道路，計畫寬度分為十五、十三、十二、十一公尺等，為聯繫計畫區內之主要交通動線；並劃設十、
八、六公尺之區內次要道路及出入道路；另為方便行人，酌設四公尺寬人行步道。

三、鐵路

將現有台糖鐵路岸內車站及北往岸內、南至學甲之鐵路路線劃設為鐵路用地，計畫面積四·〇二公頃。

第六節 災害防救計畫

依據行政院八十三年八月四日台八十三內字第三〇二五二號函訂頒「災害防救方案」暨「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，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，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，應將都市防災規劃納入考量；因此將本計畫區之防災避難場所、設施、路線予以明確指出；以計畫道路為避難路線；以計畫區內、外大型開放空間為避難場所，包含公園用地、「公(兒)」用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、「廣(停)」用地、學校用地和周邊農業區等；另將區內計畫道路和開放空間(包含公園用地、「公(兒)」用地、兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地及農業區等)列為防止火災延燒地帶，並作合理標示，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6-3、6-4)

第七節 分期分區發展計畫

本計畫係屬鎮計畫，為使計畫區能循序發展，配合發展趨勢及地方財力訂定分期分區發展計畫如下：

一、實施發展分區之範圍：包括住宅區、商業區、工業區及公共設施用地等都市發展用地。

二、劃分種類與原則：

(一)第一期(已發展地區)：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達百分之八十以上之地區劃定之。

(二)第二期(優先發展區)：依據人口分佈計畫，未來十年之人口成長推計及計畫人口密度計算所需發展面積，選擇發展潛力較高地區劃設之(圖6-5)。

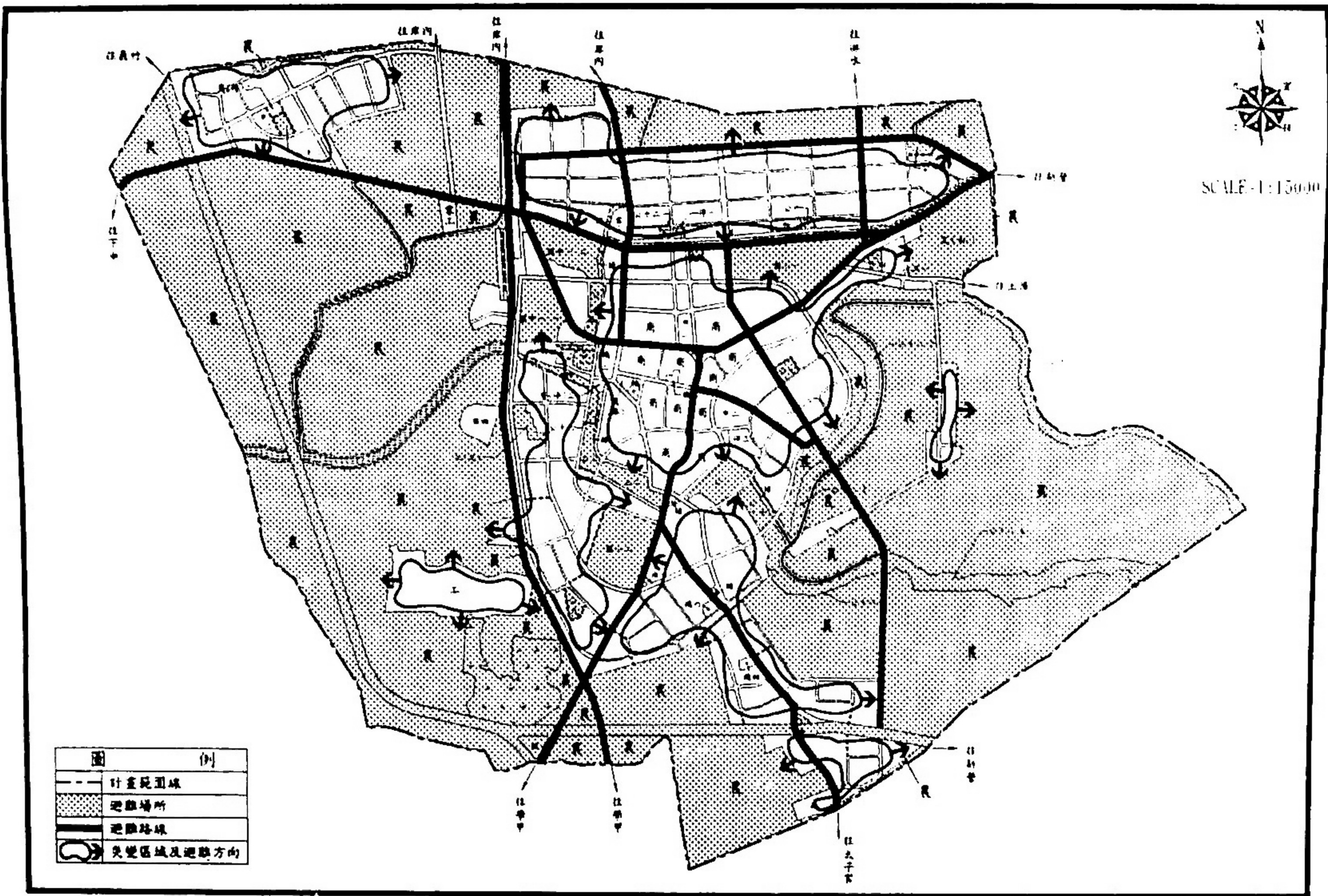


圖6-3 變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案都市防災規劃示意圖

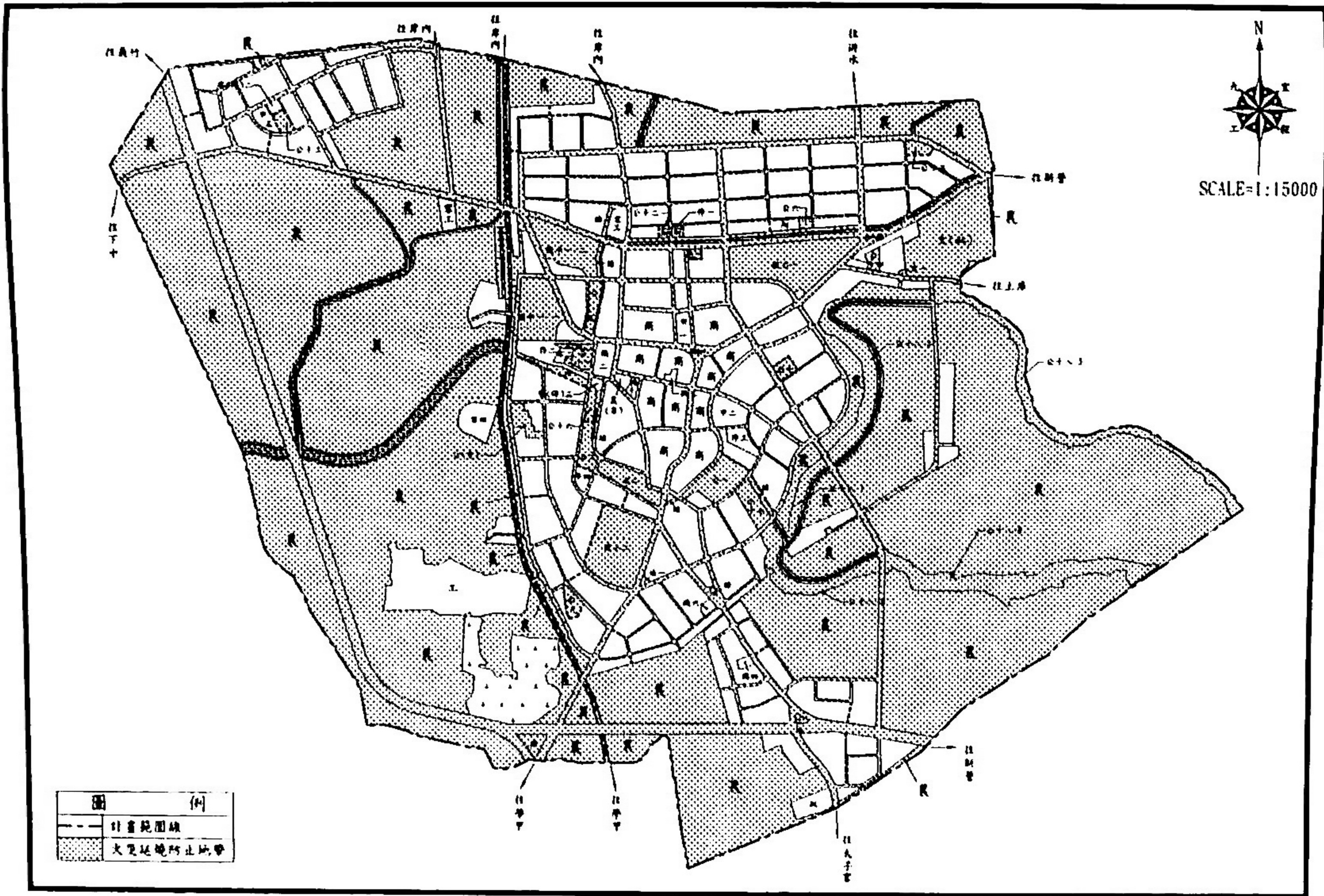


圖6-4 變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案火災延燒防止地帶規劃示意圖

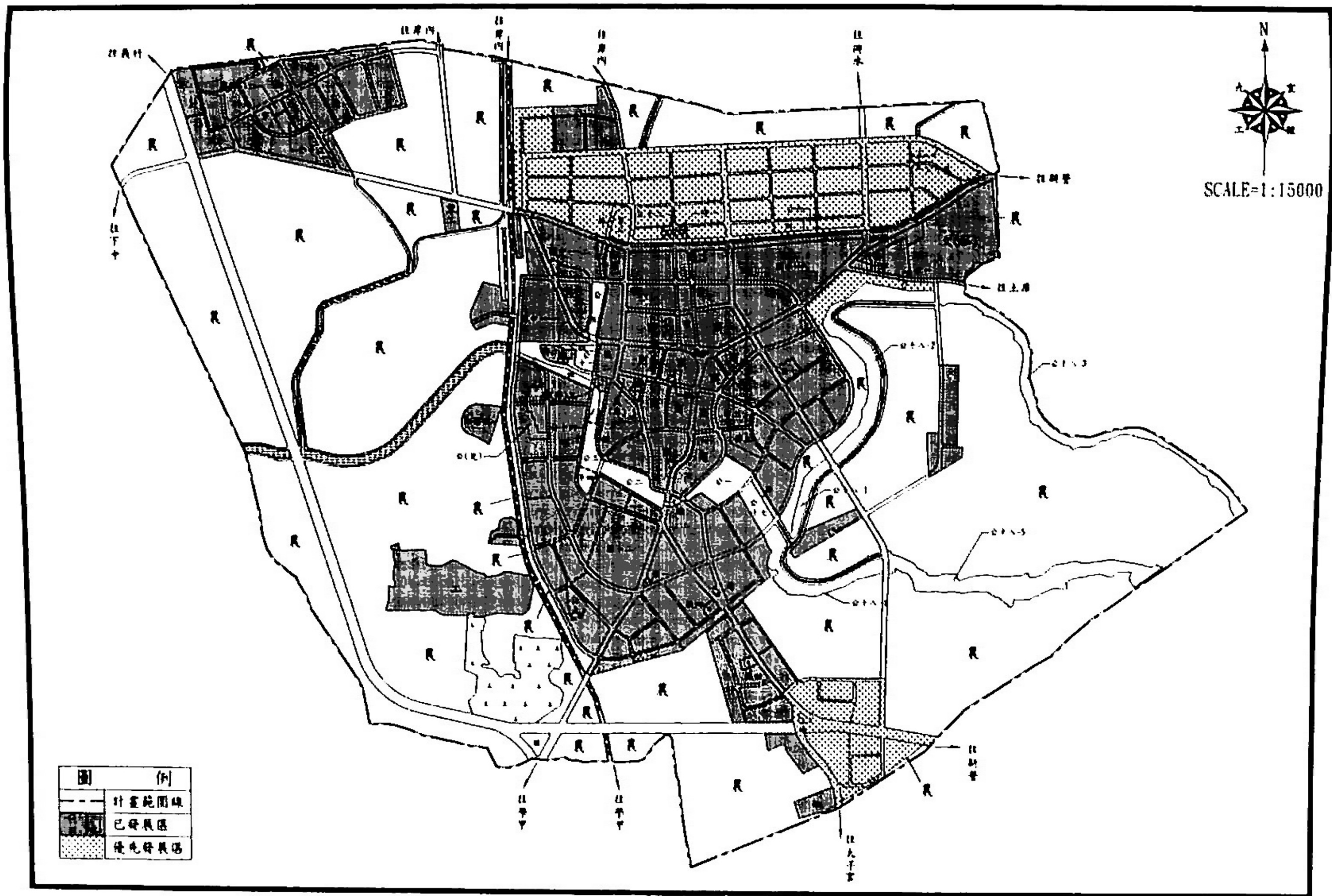


圖6-5 變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案分期分區發展優先次序示意圖

第八節 事業及財務計畫

為加速公共設施之興闢以健全都市發展、確保居住環境品質，本計畫區之公共設施用地，除「公六」、「公十二」公園用地及「停一」停車場用地由辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討中原「公六」、「公十二」公園用地及「機七」機關用地變更為住宅區之土地所有權人無償提供取得外，餘由各級政府以征收、撥用方式取得之。

本計畫區公共設施建設事業方面，必須興闢之公共設施如機關、學校、市場、「廣(停)」、停車場、公園、「公(兒)」、兒童遊樂場、水溝及道路用地等，面積合計九三·一二公頃，扣除已開闢面積五七·六七公頃，餘三五·四五公頃之公共設施開發費用由上級補助或各級政府逐年編列預算支應，開發主體為鎮公所。(表6-4)

第九節 土地使用管制計畫

為促進鹽水都市計畫之整體健全發展，維護公共設施用地之基本服務水準，以提昇生活品質，確保都市土地资源合理利用，爰訂定鹽水都市計畫土地使用分區管制要點如后：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、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一百八十；惟若建蔽率不大於百分之五十時，容積率得調整為不得大於百分之二百。

表 6-4 事業及財務計畫分析表

公共設施 用地種類	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 (會計年度)	經費來源
		征購	市地 重劃	區段 徵收	捐贈	公地 撥用	土地征購費 及 地上物補償	整地費	工程費	合計			
機關	0.19	✓					2,980	223.5	7,748	10,951.5		87~100年	上級 政府 補助 、縣 及公 所逐 年編 列預 算支 應
國中	0.10	✓					1,240	97.5	520	1,857.5		87~100年	
市場 (含批發)	1.49	✓					2,980	223.5	7,748	10,951.5	鹽 水 鎮 公 所	87~100年	
停車場	0.03				✓		1,240	97.5	520	1,857.5		87~100年	
	0.62	✓											
廣(停)	0.10	✓					200	15	80	295		87~100年	
遊憩設施	0.15				✓		38,920	2,941.5	15,688	57,549.5		87~100年	
	19.46	✓											
水溝	3.49	✓					6,980	5,235	4,449.75	11,953.25		87~100年	
道路	9.82	✓					19,640	1,473	9,820	30,933		87~100年	
合計	35.45						70,540	5,317.5	42,692	118,549.5		87~100年	

附註：1.本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2.現有設施或興建完工者不予計入。

- 三、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二百四十；惟若建蔽率不大於百分之七十時，容積率得調整為不得大於百分之二百八十；之建蔽率不大於百分之六十時，容積率得調整為不得大於百分之三百。
- 四、工業區及零星工業區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 五、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。
- 六、國中、國小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。
- 六、大專院校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。
- 七、零售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。
- 八、批發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一百二十。
- 九、加油站用地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。
- 十、保存區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 十一、宗教專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 十二、農會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二百五十。
- 十三、有關停車空間設置及退縮建築規定如后：

(一) 建築線退縮規定

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。)	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應	一、退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
工業區	自道路境界線至少退縮二公尺。	二、如有特殊情形者，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應	
	自道路境界線至少退縮三公。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2. 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

(二) 停車空間設置標準

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下類推	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十四、為鼓勵設置公共開放空間及公益性設施，增列左列鼓勵規定：

(一) 有關設置開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
(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、本計畫區內公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用。

十六、「公四」公園用地及「公十一」公園用地之開發應以恢復月津港之歷史風貌為主，其規劃設計應經台南縣

古蹟審查委員會審查通過始得動工興建。

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。

十八、本要點未規定者，適用其他法令規定。



張登欽	主管人員	代理 士 鄭伊峻	業務承辦人員
-----	------	-------------	--------