

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國106年11月15日
發文字號：府都規字第1061177713A號
附件：計畫圖(比例尺三千分之一)及計畫書各1份。



主旨：「變更鹽水都市計畫（第三次通盤檢討）案（含都市計畫圖重製）（第一階段）」案自106年11月20日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部105年10月19日台內營字第1050813674號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國106年11月20日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市鹽水區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

代理市長 李孟諤

變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)案
(含都市計畫圖重製)計畫書
(第一階段)

臺南市政府

中華民國一〇五年八月

臺南市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 之 期 起 迄 日	公告徵求意見	民國 99 年 4 月 28 日府城都字第 0990100490A 號函公告辦理，公告期間自民國 99 年 5 月 1 日起至 99 年 5 月 30 日止計 30 天，刊登於民國 99 年 5 月 1 日民眾日報第 8 版。
	公 開 展 覽	原臺南縣政府民國 99 年 9 月 17 日府城都字第 0990236305A 號函辦理公開展覽，公開展覽期間自民國 99 年 9 月 20 日至民國 99 年 10 月 20 日止，共計 30 日。(刊登於中華日報 99 年 9 月 20 日 D5 版、21 日 D6 版、22 日 D6 版) 民國 103 年 12 月 10 日府都規字第 1031094418A 號函公告補辦公開展覽，補辦公開展覽期間自民國 103 年 12 月 15 日起 30 天。(刊登於台灣新生報 103 年 12 月 15 日 12 版、16 日 14 版、17 日 12 版)
	公 開 說 明 會	民國 99 年 10 月 5 日上午 10 時假原鹽水鎮公所禮堂，下午 2 時假新營市太子宮圖書館 1 樓文康活動中心舉辦說明會。 民國 104 年 1 月 8 日上午 10 時假鹽水區公所 3 樓禮堂舉辦補辦公開展覽說明會。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	臺南市都市計畫委員會民國 101 年 4 月 26 日第 14 次會議、臺南市都市計畫委員會民國 101 年 5 月 10 日第 15 次會議審議通過。
	部 級	內政部都市計畫委員會民國 103 年 7 月 15 日第 831 次會議、內政部都市計畫委員會民國 105 年 2 月 23 日第 869 次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論	
壹、計畫緣起與目的.....	1-1
貳、辦理依據.....	1-2
參、計畫位置與範圍.....	1-2
第二章 現行計畫概要	
壹、發布實施經過.....	2-1
貳、現行計畫概述.....	2-1
第三章 都市計畫圖重製與執行	
壹、展繪依據.....	3-1
貳、辦理方式.....	3-1
參、都市計畫之執行.....	3-9
第四章 上位及相關計畫	
壹、上位計畫.....	4-1
貳、相關重大建設.....	4-7
參、鄰近都市計畫概述.....	4-17
第五章 地區環境發展特性分析	
壹、自然環境現況分析.....	5-1
貳、社會經濟環境調查.....	5-13
參、土地使用現況分析.....	5-25
肆、公共設施與公用設備現況分析.....	5-30
伍、交通運輸現況分析.....	5-35
陸、地權分析.....	5-40
柒、鹽水發展歷程與環境資源.....	5-45
第六章 發展預測與檢討分析	
壹、計畫人口及遊憩人口分析預測.....	6-1
貳、土地使用分區檢討.....	6-9
參、公共設施用地檢討.....	6-13
肆、附帶條件整體開發區檢討.....	6-20
伍、既成巷道存廢檢討.....	6-21

第七章	發展課題、對策、定位、目標及構想	
壹、	發展課題與對策.....	7-1
貳、	發展願景、定位、目標.....	7-7
參、	整體發展構想.....	7-9
肆、	生態都市發展策略.....	7-12
伍、	歷史街區之維護管理及具體都市防災規劃策略.....	7-14
第八章	變更計畫	
壹、	檢討變更原則.....	8-1
貳、	變更內容.....	8-3
第九章	檢討後實質計畫	
壹、	計畫範圍及面積.....	9-1
貳、	計畫年期及人口.....	9-1
參、	土地使用計畫.....	9-1
肆、	公共設施計畫.....	9-6
伍、	交通運輸計畫.....	9-15
陸、	開放空間系統計畫.....	9-20
柒、	都市防災計畫.....	9-23
捌、	都市更新推動檢討策略.....	9-27
玖、	環境保護計畫.....	9-29
第十章	實施進度及經費.....	10-1
第十一章	其他應載明事項	
壹、	細部計畫指導原則.....	11-1
貳、	工業區變更原則.....	11-3
參、	農業區優先變更區位及原則.....	11-3
肆、	其他.....	11-4
附錄		
附錄一	「月津港聚波亭」古蹟類別暨涵蓋範圍公告函文	
附錄二	八角樓指定為古蹟公告函文	
附錄三	本府水利局會簽意見	
附錄四	規劃期間暨公告徵求意見期間公民或團體陳情意見	
附錄五	都市計畫定期通盤檢討實施辦法及本次通盤檢討辦理情形對照表	
附錄六	一銀巷、中山路3、4巷狹小巷道搶救演練實施計畫	
附錄七	臺南市鹽水區歷史街區計畫公告	
附錄八	涉及國有土地變更案協調會議紀錄	

圖目錄

圖 1-1	鹽水都市計畫位置示意圖.....	1-3
圖 1-2	鹽水都市計畫範圍示意圖(一).....	1-4
圖 1-3	鹽水都市計畫範圍示意圖(二).....	1-5
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)案變更內容明細表之附帶條件位置示意圖.....	2-3
圖 2-2	鹽水都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫示意圖.....	2-5
圖 2-3	現行交通系統計畫示意圖.....	2-9
圖 3-1	鹽水都市計畫圖重製疑義會議決議「納入通盤檢討變更或研議」位置示意圖.....	3-8
圖 3-2	鹽水都市計畫重製後現行計畫示意圖.....	3-13
圖 4-1	原台南縣城鄉風貌整體發展示意圖.....	4-6
圖 4-2	新營生活圈道路系統示意圖.....	4-7
圖 4-3	原台南縣歷史建築「鹽水八角樓」調查研究與修復計畫規劃範圍示意圖..	4-8
圖 4-4	原台南縣定古蹟鹽水鎮月津港聚波亭委託研究調查報告規劃範圍示意圖..	4-8
圖 4-5	原鹽水鎮舊戲院週邊整體規劃構想示意圖.....	4-9
圖 4-6	橋南街水域聚落及埤塘生活空間創造規劃範圍示意圖.....	4-10
圖 4-7	原鹽水鎮月津港水質改善工程可行性評估計畫評估區域示意圖.....	4-13
圖 4-8	鹽水分區污水下水道系統分期實施計畫主次幹管佈設示意圖.....	4-13
圖 4-9	創造台灣城鄉風貌示範計畫-月津風華再現規劃範圍示意圖.....	4-15
圖 4-10	鄰近都市計畫區示意圖.....	4-17
圖 4-11	擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)示意圖.....	4-19
圖 4-12	擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)示意圖.....	4-20
圖 4-13	變更新營市都市計畫區(第二次通盤檢討)示意圖.....	4-21
圖 4-14	變更柳營都市計畫區(第二次通盤檢討)示意圖.....	4-22
圖 5-1	原鹽水鎮水系分布示意圖(一).....	5-2
圖 5-2	原鹽水鎮水系分布示意圖(二).....	5-3
圖 5-3	原鹽水鎮地質分布示意圖.....	5-4
圖 5-4	計畫區鄰近斷層分布示意圖.....	5-6
圖 5-5	臺南市土石流潛勢溪流分布圖.....	5-9
圖 5-6	臺南市鹽水區淹水潛勢地圖(模擬 24 小時累積雨量 350mm).....	5-10
圖 5-7	臺南市鹽水區淹水潛勢地圖(模擬 24 小時累積雨量 600mm).....	5-11
圖 5-8	臺南市鄰近地區活斷層分佈圖.....	5-12
圖 5-9	本計畫區建物分布示意圖.....	5-16

圖 5-10	95、100 年原台南縣及原鹽水鎮「產業員工數」相對成長分析圖	5-22
圖 5-11	計畫區土地使用現況示意圖(一)	5-28
圖 5-12	計畫區土地使用現況示意圖(二)	5-29
圖 5-13	計畫區公共設施開闢狀況示意圖	5-34
圖 5-14	計畫區道路系統現況示意圖(一)	5-36
圖 5-15	計畫區道路系統現況示意圖(二)	5-37
圖 5-16	計畫區土地權屬分布示意圖	5-42
圖 5-17	計畫區公告土地現值分布示意圖	5-44
圖 5-18	鹽水發展結構示意圖	5-47
圖 5-19	鹽水老街位置及城市後巷紋理示意圖	5-49
圖 5-20	橋南老街現況照片	5-50
圖 5-21	王爺巷現況照片	5-50
圖 5-22	一銀巷現況照片	5-51
圖 5-23	連成巷現況照片	5-51
圖 5-24	聚波亭及其周邊環境現況照片	5-51
圖 5-25	興隆橋及其周邊環境現況照片	5-52
圖 5-26	月津八景位置示意圖	5-54
圖 5-27	八角樓現況照片	5-55
圖 5-28	古蹟及歷史建築資源位置示意圖	5-55
圖 5-29	永成戲院及永成碾米廠舊貌照片	5-56
圖 5-30	永成戲院整修現況照片	5-56
圖 5-31	黑貓酒家拆除前照片	5-57
圖 5-32	牛墟市集現況照片	5-58
圖 5-33	牛墟市集位置示意圖	5-58
圖 5-34	護庇宮現況照片	5-59
圖 5-35	大眾廟現況照片	5-59
圖 5-36	武廟現況照片	5-59
圖 5-37	聖神堂現況照片	5-59
圖 5-38	鹽水宗教據點位置示意	5-60
圖 5-39	鹽水蜂炮據點示意圖	5-61
圖 5-40	月津水路位置示意圖	5-62
圖 5-41	公一、公四、公十七用地(由左至右)現況照片(水岸景觀改善前)	5-62
圖 5-42	公十八用地現況照片(水岸景觀改善前)	5-63
圖 5-43	公一、公十七、公十八用地現況照片(水岸景觀改善後)	5-63
圖 5-44	台糖鐵路三線併用軌及通學學童照片	5-65
圖 5-45	鹽水車站及其遭祝融後的倉庫(由左至右)現況照片	5-65
圖 5-46	鹽水車站候車月台與鐵道腹地綠美化現況照片	5-65

圖 5-47	製糖產業觀光資源位置示意圖.....	5-66
圖 5-48	岸內糖廠入口處綠色隧道現況照片.....	5-67
圖 5-49	岸內糖廠豐富原始林相現況照片.....	5-67
圖 5-50	岸內糖廠防空洞現況照片.....	5-68
圖 6-1	鹽水區遊憩人口推估模式圖.....	6-4
圖 6-2	鹽水區 20 公里範圍內遊憩據點示意圖.....	6-6
圖 6-3	農業區分布狀況示意圖.....	6-12
圖 6-4	本計畫區內閭鄰單位檢討示意圖.....	6-15
圖 6-5	計畫區內現有巷道分布示意圖.....	6-22
圖 6-6	鹽水舊市區依現有巷道指定建築線示意圖.....	6-26
圖 7-1	永成戲院及其周邊環境現行都市計畫及土地權屬示意圖.....	7-1
圖 7-2	公十四及其附近地區現行土地使用計畫示意圖.....	7-2
圖 7-3	公十四及其附近地區土地權屬示意圖.....	7-3
圖 7-4	舊市區內現行土地使用計畫示意圖.....	7-4
圖 7-5	舊市區內土地權屬狀況示意圖.....	7-4
圖 7-6	發展願景定位示意圖.....	7-7
圖 7-7	發展願景、定位、目標、策略體系對應之檢討變更案編號圖.....	7-8
圖 7-8	整體發展構想示意圖.....	7-11
圖 7-9	水與綠網絡系統及歷史空間紋理示意圖.....	7-13
圖 7-10	本次檢討後停車空間分布位置示意圖.....	7-13
圖 7-11	歷史街區範圍地形套繪圖.....	7-15
圖 7-12	歷史街區歷史老屋分布圖.....	7-16
圖 7-13	重要歷史資源點及重要景觀空間分布圖.....	7-17
圖 7-14	重要景觀設施物分布圖.....	7-20
圖 7-15	狹小巷道搶救演練照片圖.....	7-21
圖 7-16	小型消防機車照片圖.....	7-22
圖 7-17	水源分布點示意圖.....	7-22
圖 8-1	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)重製檢討變更位置示意圖.....	8-9
圖 8-2	變更內容綜理表編號第 1-1 案重製疑義內容示意圖.....	8-10
圖 8-3	變更內容綜理表編號第 1-2 案重製疑義內容示意圖.....	8-11
圖 8-4	變更內容綜理表編號第 1-3 案重製疑義內容示意圖.....	8-12
圖 8-5	變更內容綜理表編號第 1-4 案重製疑義內容示意圖.....	8-13
圖 8-6	變更內容綜理表編號第 1-5 案重製疑義內容示意圖(1).....	8-14
圖 8-7	變更內容綜理表編號第 1-5 案重製疑義內容示意圖(2).....	8-15
圖 8-8	變更內容綜理表編號第 1-5 案重製疑義內容示意圖(3).....	8-16
圖 8-9	變更內容綜理表編號第 1-5 案重製疑義內容示意圖(4).....	8-17
圖 8-10	變更內容綜理表編號第 1-6 案重製疑義內容示意圖.....	8-19

圖 8-11	變更內容綜理表編號第 1-7 案重製疑義內容示意圖.....	8-20
圖 8-12	變更內容綜理表編號第 1-8 案重製疑義內容示意圖.....	8-21
圖 8-13	變更內容綜理表編號第 1-9 案重製疑義內容示意圖.....	8-22
圖 8-14	變更內容綜理表編號第 1-10 案重製疑義內容示意圖.....	8-23
圖 8-15	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)一般性通盤檢討變更位置示意圖...	8-31
圖 8-16	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容示意圖.....	8-32
圖 8-17	變更內容綜理表編號第 2-5 案變更內容示意圖.....	8-33
圖 8-18	變更內容綜理表編號第 2-6 案變更內容示意圖.....	8-33
圖 8-19	變更內容綜理表編號第 2-7 案變更內容示意圖.....	8-34
圖 8-20	變更內容綜理表編號第 2-8 案變更內容示意圖.....	8-35
圖 8-21	變更內容綜理表編號第 2-9 案變更內容示意圖.....	8-35
圖 8-22	變更內容綜理表編號第 2-10 案變更內容示意圖.....	8-36
圖 8-23	變更內容綜理表編號第 2-11 案變更內容示意圖.....	8-36
圖 8-24	變更內容綜理表編號第 2-12 案變更內容示意圖.....	8-37
圖 8-25	變更內容綜理表編號第 2-13 案變更內容示意圖.....	8-37
圖 8-26	變更內容綜理表編號第 2-14 案變更內容示意圖.....	8-38
圖 8-27	變更內容綜理表編號第 2-15 案變更內容示意圖.....	8-38
圖 8-28	變更內容綜理表編號第 2-16 案變更內容示意圖.....	8-39
圖 9-1	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫示意圖.....	9-5
圖 9-2	停車空間分布位置示意圖.....	9-12
圖 9-3	觀光遊憩路網示意圖.....	9-17
圖 9-4	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)交通系統計畫示意圖.....	9-19
圖 9-5	開放空間系統計畫示意圖.....	9-22
圖 9-6	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)都市防災計畫示意圖.....	9-26
圖 9-7	立面意象塑造重點及都市更新整建、維護策略地區示意圖.....	9-28
圖 9-8	鹽水分區污水下水道系統分期實施計畫主次幹管佈設示意圖.....	9-30
圖 11-1	既有巷道退縮建築示意圖.....	11-2
圖 11-2	市都委會編號 2-8-5 案市地重劃整體開發範圍示意圖.....	11-6

表目錄

表 2-1	鹽水都市計畫實施經過綜理表.....	2-1
表 2-2	鹽水都市計畫第二次通盤檢討後個案變更綜理表.....	2-1
表 2-3	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)案變更 內容明細表之附帶條件.....	2-2
表 2-4	鹽水都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表.....	2-4
表 2-5	鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表.....	2-10
表 3-1	鹽水都市計畫圖重製展繪處理原則表.....	3-3
表 3-2	鹽水都市計畫圖重製疑義會議決議「納入通盤檢討變更或研議」處理情 形綜理表.....	3-4
表 3-3	鹽水都市計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)土地使用面積對照表.....	3-10
表 3-4	鹽水都市計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)公共設施用地明細表.....	3-11
表 4-1	國土綜合開發計畫未來臺灣地區空間架構表.....	4-1
表 4-2	南部區域城鄉體系表.....	4-2
表 4-3	原台南縣發展軸與發展核心表.....	4-4
表 4-4	上位計畫指導原則彙整表.....	4-6
表 4-5	相關計畫彙整表.....	4-16
表 4-6	鄰近都市計畫區概況表.....	4-17
表 5-1	原台南縣、原鹽水鎮及計畫區 87~101 年人口成長分析表.....	5-13
表 5-2	原台南縣、原鹽水鎮及計畫區 87~101 年戶數統計表.....	5-14
表 5-3	原台南縣、原鹽水鎮及計畫區 87~101 年人口密度分析表.....	5-15
表 5-4	民國 90、95 年原台南縣及原鹽水鎮工商場所單位員工數成長表.....	5-19
表 5-5	民國 95、100 年原台南縣及原鹽水鎮工商場所單位員工數成長表.....	5-20
表 5-6	90、95 年原鹽水鎮產業員工數相對於原台南縣各產業區位商數表.....	5-23
表 5-7	原鹽水鎮產業區位商數與相對成長分析綜理表.....	5-24
表 5-8	本計畫區土地使用現況面積統計表.....	5-27
表 5-9	計畫區內公共設施開闢狀況分析表.....	5-32
表 5-10	計畫區公路系統交通量服務水準分析表.....	5-38
表 5-11	行經計畫區公車路線起迄表.....	5-39
表 5-12	計畫區土地權屬統計表.....	5-40
表 5-13	計畫區公告土地現值統計表.....	5-43
表 6-1	原鹽水鎮人口分派推估表.....	6-1
表 6-2	原鹽水鎮人口預測推估表.....	6-2
表 6-3	原鹽水鎮人口預測綜整表.....	6-2
表 6-4	計畫區人口預測推估表(依預測比例分派).....	6-3
表 6-5	計畫區人口預測綜整表.....	6-3

表 6-6	鹽水區近六年平均週末一天遊憩人次推估表	6-5
表 6-7	鹽水區 110 年遊憩人口、衍生就業及居住人口推估表	6-6
表 6-8	本計畫區可容納人口數推估表	6-7
表 6-9	本計畫區現有公共設施服務人口分析表	6-8
表 6-10	住商未開闢面積可供居住人口推估表	6-9
表 6-11	本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園檢討表	6-14
表 6-12	本計畫區假日單日全日停車需求推估表	6-17
表 6-13	本計畫區停車需求數量分析表	6-17
表 6-14	本計畫區停車供需比較分析表	6-18
表 6-15	計畫區公共設施用地面積檢討分析表	6-19
表 6-16	本計畫區附帶條件規定應辦理整體開發地區彙整表	6-20
表 6-17	現有巷道現況資料表	6-23
表 6-18	現有巷道檢討分析表	6-25
表 7-1	重要歷史資源點彙整表	7-18
表 7-2	重要景觀空間彙整表	7-19
表 8-1	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)重製檢討變更內容綜理表	8-3
表 8-2	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)重製檢討變更面積增減統計表	8-7
表 8-3	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)一般性通盤檢討變更內容綜理表	8-24
表 8-4	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)一般性通盤檢討變更面積增減統計表	8-28
表 9-1	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)變更前後土地使用計畫面積對照表	9-3
表 9-2	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施明細表	9-9
表 9-3	本計畫區停車供需比較分析表	9-11
表 9-4	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地檢討表	9-13
表 9-5	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)閭鄰單位檢討表	9-14
表 9-6	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號一覽表	9-18
表 10-1	實施進度及經費表	10-1

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

一、計畫緣起

原鹽水鎮為原台南縣最古老的城鎮之一，昔日人稱「一府、二鹿、三艋舺、四月津」。然而，昔日的繁榮景緻、豐富歷史與文化的年代，隨著時代的變遷，加上倒風內海及月津水路的淤積，讓鹽水由原來的商港退縮成內陸，也洗去了昔日台灣第四大港鎮的風華。在此歷史背景的變遷之下，使原鹽水鎮擁有豐富的自然生態資源及人文環境，如古蹟資源(月津港聚波亭、八角樓、橋南老街)、蜂炮節慶、牛墟等多元文化內涵及信仰等。故找尋鹽水舊有人文歷史遺址(月津八景、歷史建物與紋理)，並結合地方既有之特色與資源(牛墟市集、岸內糖廠、月津水路)，以創造原鹽水鎮之發展競爭優勢與魅力，為鹽水地區現階段之關鍵議題。

本次辦理通盤檢討除依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等相關法規規定著手辦理都市計畫基本資料調查與分析及各項通盤檢討內容項目外，並應於通盤檢討作業中，以鹽水都市計畫為範圍，進行鹽水地區之都市發展策略研究，以作為本次通盤檢討之指導方針。此外，本計畫區原計畫地形圖比例尺為一千兩百分之一，由於計畫圖使用多年且破損，又地形地物隨都市發展多有變遷，與現況嚴重不符，遂常發生執行困難之情況。因此，為提升計畫圖精度及利於執行管理，乃配合本次通盤檢討重測地形圖並予以展繪更新計畫圖，作為未來都市計畫執行之依據。

希冀藉由「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)案」，研訂具前瞻性之都市發展策略，確立鹽水都市計畫發展目標與方向，並規劃合理土地使用方式、整合目前既有及刻正推動之各項建設與設施，以促進鹽水都市計畫邁向資源保育、觀光遊憩產業發展之目標，並以提昇當地居民生活品質為宗旨。

本案業已於民國 103 年 7 月 15 日經內政部都市計畫委員會第 831 次會議審議通過在案，會議紀錄略以：

1. 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則應再提會討論。
2. 臺南市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

依前開決議於 103 年 12 月 15 日起補辦公開展覽 30 日，並於民國 105 年 2 月 23 日經內政部都市計畫委員會第 869 次會議審議通過在案。爰此，依內政部都市計畫委員會決議，為符實際及講求效率，辦理第一階段報部核定，並依法發布實施。

二、計畫目的

本計畫重點在於重新檢視鹽水都市計畫區整體發展優勢與潛力，訂定未來關鍵議題發展策略與行動方案，進而落實於土地空間使用，期透過變更都市計畫手段，調整原都市計畫，以符合實際發展現況及未來發展趨勢。本次檢討希冀達成下列目的：

- (一)整合可運用資源，確立鹽水都市計畫區未來發展定位、目標與策略。
- (二)調整並檢討原有都市空間結構與土地使用以符合未來發展新趨勢，促進土地活化與再生。
- (三)研擬可行之土地開發方式，積極引入適當投資開發，促進地方發展。
- (四)藉由數值地形測量工程及都市計畫圖重製作業，提高法定計畫圖精確度與實用性，全面更新鹽水都市計畫發展藍圖。

貳、辦理依據

- (一)都市計畫法第 26 條。
- (二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。

參、計畫位置與範圍

一、計畫位置

原鹽水鎮位於原台南縣西北部，北臨嘉義縣義竹鄉，經中興橋進入原鹽水鎮、東接原新營市及後壁鄉，西鄰原學甲鎮，南則銜接原下營鄉。鹽水都市計畫區位於原鹽水鎮東側偏北處，詳圖 1-1 所示。

二、計畫範圍

鹽水都市計畫區範圍以原鹽水鎮公所為中心，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，包括原鹽水鎮之福得、三生、武廟、中境、水仙、水秀、水正、橋南、岸內、義稠等十里及原新營市之護鎮里，計畫面積為 430.34 公頃，詳圖 1-2 所示。

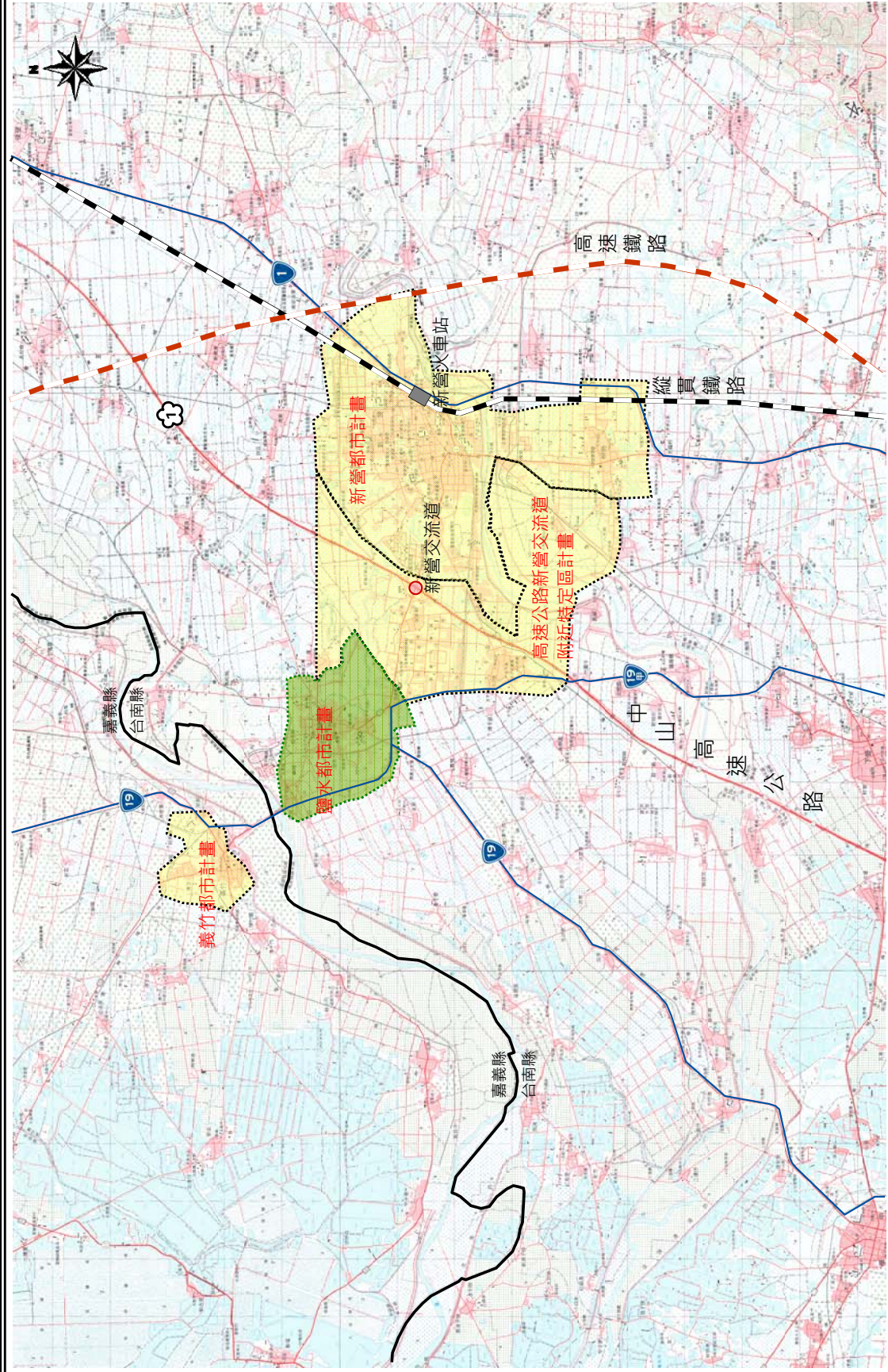


圖1-1 鹽水都市計畫位置示意圖

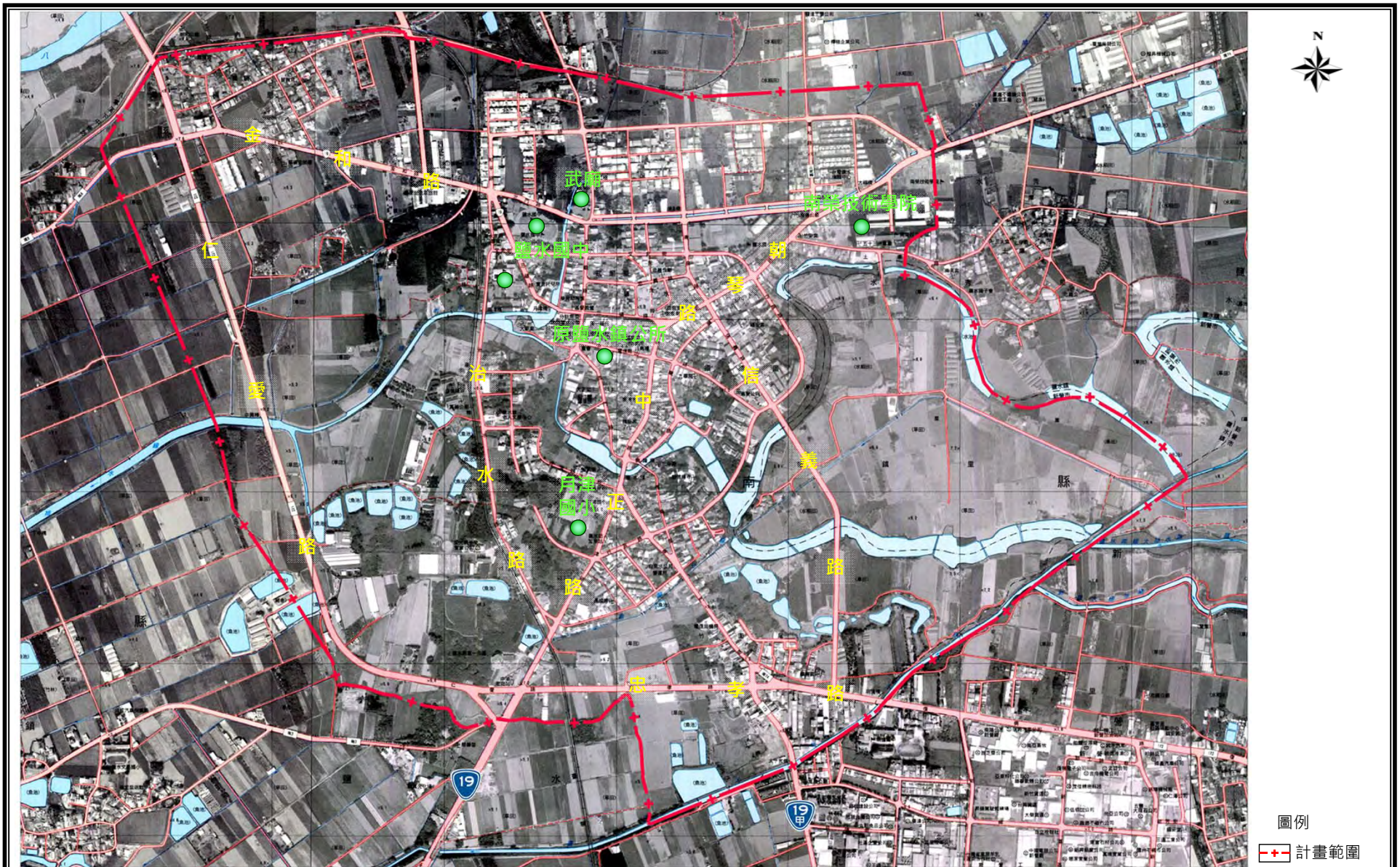


圖1-2 鹽水都市計畫範圍示意圖(一)

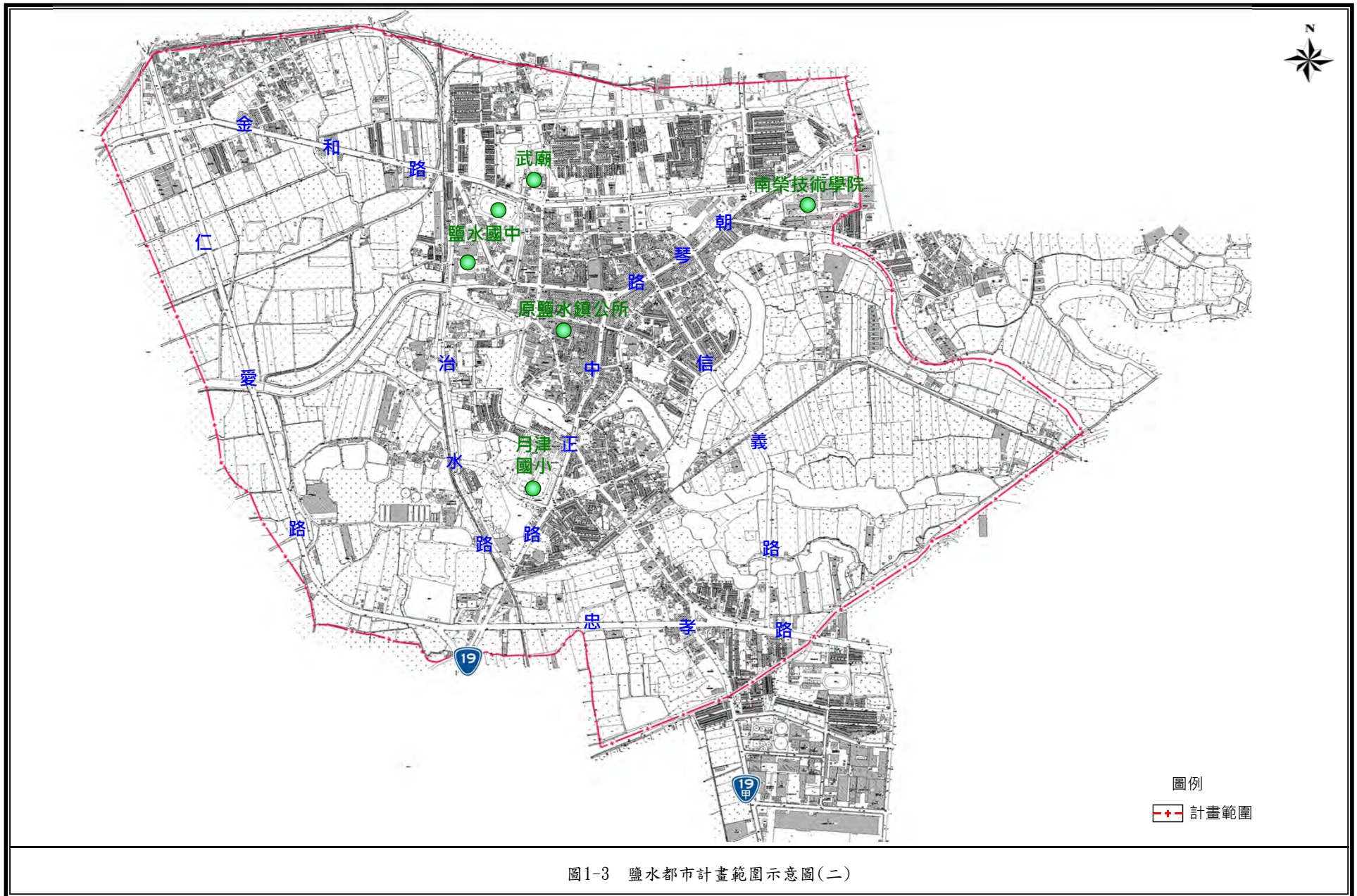


圖1-3 鹽水都市計畫範圍示意圖(二)

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施經過

鹽水都市計畫制定於民國 26 年，民國 45 年重新修訂公布，後因中山高速公路新營交流道之設置，於民國 68 年發布實施變更暨擴大都市計畫，其後於民國 72 年發布實施公共設施通盤檢討，民國 75 年發布實施第一次通盤檢討，民國 79 年發布實施第一期公共設施通盤檢討，民國 91 年發布實施第二次通盤檢討，詳表 2-1。第二次通盤檢討發布至今已逾 11 年，其間辦理過二次個案變更，為「變更鹽水都市計畫(部分墓地為殯儀館用地)案」及「變更鹽水都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」，詳表 2-2 所示。

表 2-1 鹽水都市計畫實施經過綜理表

計畫名稱	發布實施文號	發布實施日期
鹽水都市計畫	—	—
變更暨擴大鹽水都市計畫案	府建都字第 124610 號	68.11.10
變更暨擴大鹽水都市計畫(公共設施通盤檢討)案	府建都字第 25670 號	72.03.24
變更暨擴大鹽水都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都 135326 號	75.11.28
變更暨擴大鹽水都市計畫(第一期公共設施通盤檢討)案	府工都 118977 號	79.09.21
變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案	府城都 0910150034 號	91.10.01

資料來源：本計畫整理。

表 2-2 鹽水都市計畫第二次通盤檢討後變更案綜理表

計畫名稱	發布實施文號	發布實施日期
變更鹽水都市計畫(部分墓地為殯儀館用地)案	府城都字第 0960040188A 號	96.03.14
變更鹽水都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	府城都字第 0980296626A 號	98.12.03

資料來源：本計畫整理。

貳、現行計畫概述

一、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

(二)計畫人口

計畫人口 25,000 人，居住密度每公頃約 250 人。

二、土地使用分區計畫

(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 96.02 公頃，其中南榮工專西側部分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(第一期公共設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，詳表 2-3 及圖 2-1 所示，其中原計畫公六用地及公十二用地業已完成附帶條件之規定。

表 2-3 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)案變更內容明細表之附帶條件

編號	變更內容		位置	面積 (公頃)	附帶條件
	原計畫	新計畫			
一	公六	住宅區	公六西側	0.28	變更後之公六及公十二應由變更地區之土地所有權人無償提供。
	公十二	住宅區	公十二南側	0.07	
二	機七	住宅區	停一南側	0.07	變更後之停車場用地應由變更地區之土地所有權人無償提供。
		停一	公十二東側	0.03	

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。

(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 9.46 公頃。

(三)工業區

劃設工業區一處，面積 5.61 公頃。

(四)零星工業區

劃設零星工業區一處，面積 0.36 公頃。

(五)電信專用區

劃設電信專用區一處，面積 0.12 公頃。

(六)農會專用區

劃設農會專用區一處，面積 0.12 公頃。

(七)保存區

劃設保存區一處，面積 0.84 公頃。

(八)宗教專用區

依使用現況劃設宗教專用區四處，面積 1.47 公頃。

(九)私立南榮工專

劃設私立南榮工專一處，面積 4.45 公頃。

(十)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 218.89 公頃。

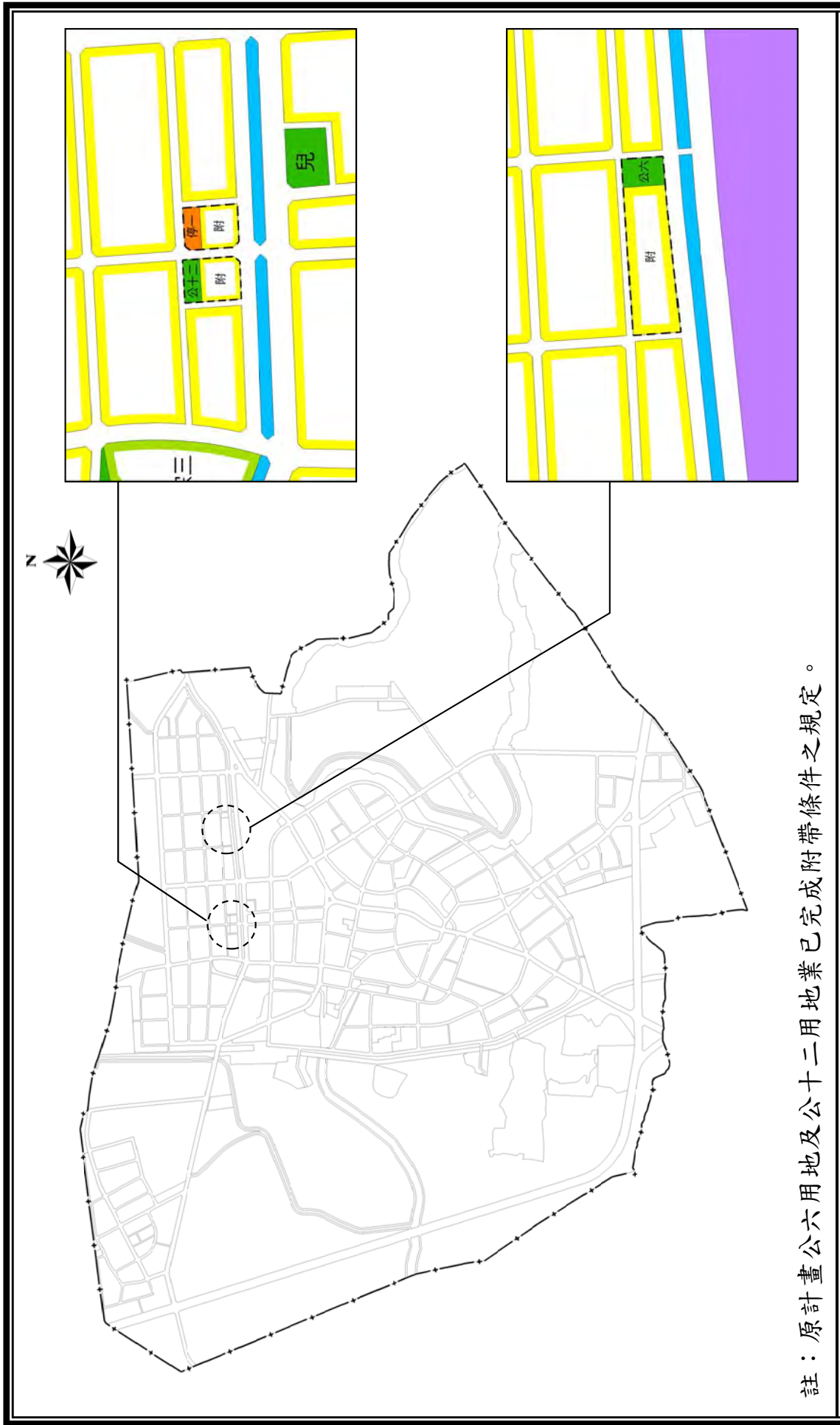


圖2-1 變更暨擴大鹽水都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案變更內容明細表之附帶條件位置示意圖

表 2-4 鹽水都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		鹽水都市計畫 (第二次通盤檢討)面積(公頃)	二通後歷次個案變更增減面積(公頃)	現行都市計畫	
				面積 (公頃)	估計畫面 積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	95.27	-0.0099	95.26	22.14
	住宅區(指定供國 宅用地使用)	0.68	-	0.68	0.16
	住宅區 (附帶條件)	0.07	-	0.07	0.02
	商業區	9.46	-	9.46	2.20
	工業區	5.61	-	5.61	1.30
	零星工業區	0.36	-	0.36	0.08
	電信專用區	0.00	+0.12	0.12	0.03
	農會專用區	0.12	-	0.12	0.03
	保存區	0.84	-	0.84	0.20
	宗教專用區	1.47	-	1.47	0.34
	私立南榮工專	4.45	-	4.45	1.03
	農業區	218.89	-	218.89	50.86
	小計	337.22	+0.1101	337.33	78.39
公共 設施 用地	機關用地	0.97	-0.1101	0.86	0.19
	學校用地	9.90	-	9.90	2.30
	公園用地	19.24	-	19.24	4.47
	公(兒)用地	0.47	-	0.47	0.11
	兒童遊樂場用地	0.10	-	0.10	0.02
	市場用地	2.08	-	2.08	0.48
	加油站用地	0.06	-	0.06	0.01
	綠地用地	0.77	-	0.77	0.18
	墓地用地	5.01	-1.77	3.24	0.75
	殯儀館用地	-	+1.77	1.77	0.41
	停車場用地	0.62	-	0.62	0.14
	停車場用地(附帶條件)	0.03	-	0.03	0.01
	廣(停)用地	0.19	-	0.19	0.04
	水溝用地	4.22	-	4.22	0.98
	道路用地	45.44	-	45.44	10.56
鐵路用地	4.02	-	4.02	0.93	
小計	93.12	-0.1101	93.01	21.61	
總計		430.34	0.00	430.34	100.00

註：1. 歷次個案變更增減面積係彙整鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)後變更案之增減面積。

2. 實際面積應依核定計畫書圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案、變更鹽水都市計畫(部分墓地為殯儀館用地)案說明書及變更鹽水都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)書。

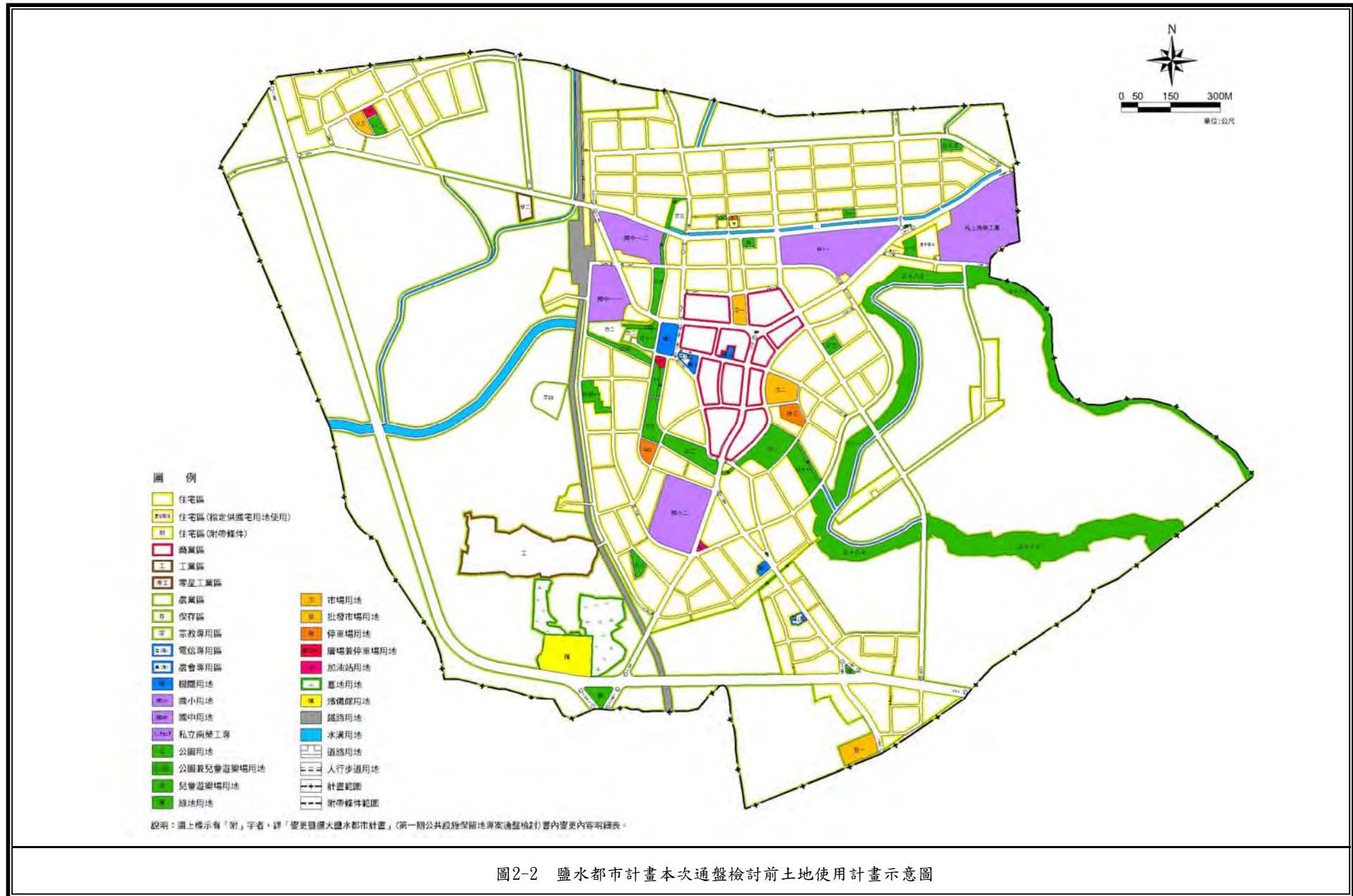


圖2-2 鹽水都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫示意圖

三、公共設施計畫

(一)機關用地

劃設機關用地 4 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 0.86 公頃。

(二)學校用地

1. 國小用地

劃設國小用地 2 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 6.40 公頃。

2. 國中用地

劃設國中用地 2 處，係為現有之鹽水國中及其操場，面積計 3.50 公頃。

(三)市場用地

劃設零售市場用地 3 處，面積計 1.42 公頃；批發市場用地 1 處，面積 0.66 公頃。

(四)停車場用地(含停車場用地(附帶條件))

劃設停車場用地(含停車場用地(附帶條件))3 處，面積計 0.65 公頃。

(五)廣場兼停車場用地

劃設「廣(停)」用地 2 處，面積 0.19 公頃。

(六)公園用地

劃設公園用地 16 處，面積 19.24 公頃。

(七)公園兼兒童遊樂場用地

劃設「公(兒)」用地 1 處，面積合計 0.47 公頃。

(八)兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.10 公頃。

(九)加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積 0.06 公頃。

(十)綠地用地

劃設綠地用地面積 0.77 公頃。

(十一)墓地用地

劃設墓地用地 1 處，面積計 3.24 公頃。

(十二)殯儀館用地

劃設殯儀館用地 1 處，面積計 1.77 公頃。

(十三)水溝用地

劃設水溝用地面積 4.22 公頃。

(十四)鐵路用地

劃設鐵路用地面積 4.02 公頃。

(十五)道路用地

劃設道路用地面積 45.44 公頃。

四、交通系統計畫

(一)聯外道路

本計畫區共劃設九條聯外道路，分別通往岸內、洪水、竹圍後、土庫、新營、太子宮、學甲及義竹等地，計畫寬度分為 30 公尺、24 公尺、18 公尺、15 公尺、12 公尺、11 公尺。

(二)區內道路

本計畫區共劃設 14 條區內主要道路，計畫寬度分為 15 公尺、13 公尺、12 公尺、11 公尺，為聯繫計畫區內之主要交通動線，並劃設 10 公尺、8 公尺、6 公尺之區內次要道路及出入道路。

(三)鐵路

現有台糖鐵路岸內車站及北往岸內、南至學甲之鐵路路線為鐵路用地，計畫面積 4.02 公頃。

五、災害防救計畫

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、學校用地和週邊農業區等；另將計畫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。

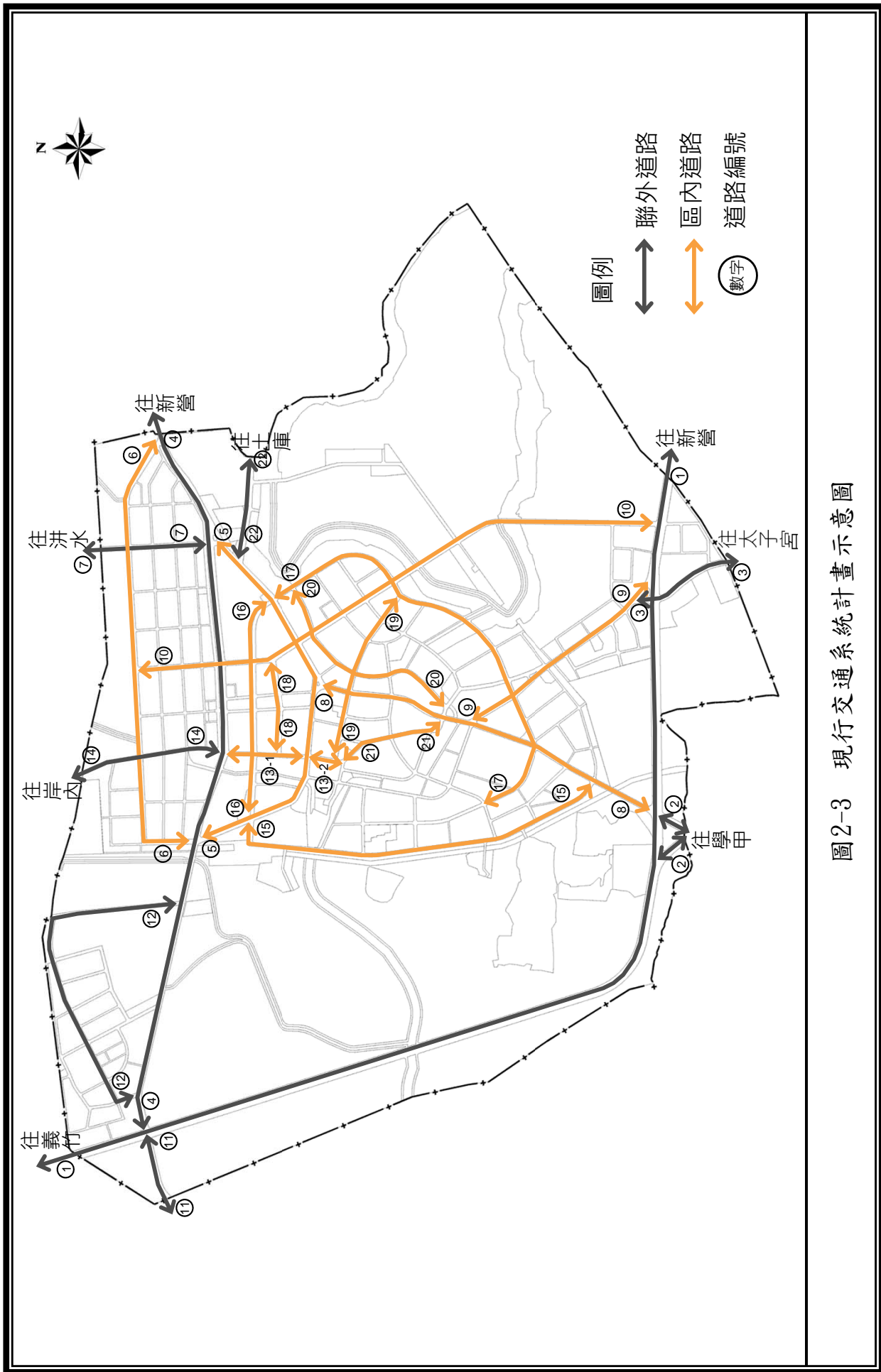


圖 2-3 現行交通系統計畫示意圖

六、分期分區發展計畫

(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：

1. 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 80%以上之地區劃定之。
2. 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畫所需發展面積，選擇發展潛力較高地區劃設之。

七、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檢原「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，餘由各級政府以徵收、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 93.01 公頃，扣除已開闢面積 57.67 公頃，餘 35.34 公頃之公共設開發費用由上級補助或各級政府逐年編列預算支應，開發主體為原鎮公所。

表 2-5 鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

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
		徵購	市地重劃	區段徵收	捐贈	公地撥用	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費	合計			
機關	0.08	✓					1,255	94.1	3,262	4611.1	原鹽水鎮公所	87~100年	上級政府補助、原及所年列預算支應
國中	0.10	✓					1,240	97.5	520	1,857.5			
市場(含批發)	1.49	✓					2,980	223.5	7,748	10,951.5			
停車場	0.03				✓		1,240	97.5	520	1,857.5			
	0.62	✓											
廣(停)	0.10	✓					200	15	80	295			
遊憩設施	0.15				✓		38,920	2,941.5	15,688	57,549.5			
	19.46	✓											

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
		徵購	市地重劃	區段徵收	捐贈	公地撥用	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費	合計			
水溝	3.49	√					6,980	5,235	4,449.75	11,953.25			
道路	9.82	√					19,640	1,473	9,820	30,933			
合計	35.34						70,540	5,317.5	42,692	118,549.5			

資料來源：變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案說明書。

八、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，確保都市土地資源合理利用，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 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- (二)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；惟若建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。
- (三)商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%；惟若建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 280%；之建蔽率不大於 60%時，容積率得調整為不得大於 300%。
- (四)工業區及零星工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- (五)機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (六)國中、國小學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。大專院校建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (七)零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- (八)批發市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
- (九)加油站用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- (十)保存區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- (十一)宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- (十二)農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(十三)殯儀館用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。

(十四)電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(十五)有關停車空間設置及退縮建築規定如后：

1. 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 1,000 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		
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。	一、退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 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。
電信專用區	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三公尺。	
公共設施用地及公用事業設施		

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 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 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 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 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。	
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
電信專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	
公共設施用地及公用事業設施		
殯儀館用地	自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。	

2. 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 1,000 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
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 550 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 59 條規定辦理。

(十五)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：

1. 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。

2. 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 30%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 100 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。

(十六)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。

(十七)「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。

(十八)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。

(十九)本要點未規定者，適用其他法令規定。

第三章 都市計畫圖重製及執行

鹽水都市計畫圖係民國 65 年 7 月測繪，至今已逾三十多年，因都市計畫圖老舊，原圖反覆使用、圖紙伸縮等原因致使圖面部分地區模糊不清，加上歷經三十多年之實質環境變遷，地形地物改變甚大，致使現地地形與計畫圖產生落差，易造成執行紛爭及民眾誤解；鑑此，為徹底改善計畫底圖老舊、部分地形與計畫線模糊不清、計畫圖精度低、圖地不符，以及計畫與實質執行之偏差等情形，特藉本計畫「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)」進行全區比例尺一千分之一數值化地形圖測量(為 TWD97 座標系統)，並以其為底圖，展點都市計畫樁位於新測地形圖上，作為都市計畫圖重製之底圖。有關重製作業之執行，說明如下：

壹、展繪依據

- (一)現行一千二百分之一都市計畫圖(含歷次個案變更)。
- (二)都市計畫樁位圖及成果資料。
- (三)地籍圖。
- (四)數值地形圖(民國 98 年測繪)。

貳、辦理方式

一、地形圖測繪

本計畫於民國 98 年 3 月完成鹽水都市計畫範圍之數值地形測量作業，並於 99 年 6 月驗收合格，係為一千分之一比例尺、TWD97 座標系統之數值地形圖。

二、套疊與展繪都市計畫線作業

- (一)將樁位成果展繪之街廓線先視為都市計畫成果(都市計畫圖)，直接展繪於新測繪完成的一千分之一地形圖上，進行初步套繪作業，並完成地形樁位套合圖。
- (二)依都市計畫書圖、樁位成果、地籍資料法定地位之相對重要性作為展繪計畫線之依循，經套繪校對成果，如發現地形樁位套合圖與現行計畫圖產生差異時，則再檢核地籍圖及發展現況等資料作為展繪計畫線之參

據，展繪校核作業處理原則如下：

1. **核對現行計畫：**將地形樁位套合圖與現行計畫圖套疊進行逐區、逐街廓比對，將差異明顯不符之現行計畫線轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
2. **核對地籍圖：**將地形樁位套合圖與地籍圖套疊比對，若有不符之處將地籍圖分割情形轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
3. **現場勘查：**展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況不符，應至現場勘查瞭解，製作圖表研提疑義案供研商討論。

本計畫經逐街廓校對計畫圖與樁位圖、地籍圖與實地情形之差異後，整理編製「重製疑義綜理表」透過都市計畫圖重製疑義協調會逐案做成決議後，重新展繪數值化之計畫圖，作為本次通盤檢討之依據。

三、重製展繪原則

本次通盤檢討都市計畫圖基本處理原則係以無違或符合都市計畫規劃原意、公私兩損最低原則、爭議最少原則及承認已開闢或形成已久之現況原則，有關重製展繪原則及處理方式如表 3-1 所述。

四、重製疑義處理

本府召集相關權責單位(內政部土地重劃工程處、原鹽水地政事務所、原鹽水鎮公所、原新營市公所、本府地政處、水利處等)，分別於民國 98 年 12 月 16 日、99 年 1 月 13 日、99 年 2 月 3 日及 99 年 3 月 24 日召開鹽水都市計畫圖重製疑義協調會，針對重製疑義進行研商，研商決議應「納入後續通盤檢討研議」之疑義案，共計 13 案，其疑義問題之處理情形暨轉繪會議結論詳表 3-2 所示，經檢討後納入重製變更案者共計 10 案。期藉由疑義之釐清及都市計畫法定程序，更正以往執行之偏差，提升計畫圖重製成果的完整性與精確性。

五、重製成果

- (一)依上開會議研商決議製作「鹽水都市計畫圖重製疑義綜理表」及「鹽水都市計畫重製圖」。
- (二)本府業於民國 99 年 4 月 28 日府城都字第 0990100490A 號公告「鹽水都市計畫」現行都市計畫圖(民國 65 年 7 月測繪，比例尺 1/1200)及重製圖(民國 98 年 3 月測繪，比例尺 1/1000)，公告日期自民國 99 年 5 月 1 日起至 5 月 30 日止，共計 30 日。

表 3-1 鹽水都市計畫圖重製展繪處理原則表

重製疑義分類				處理原則
計畫範圍線				依個案研議
計畫圖與樁位不符	現況已開闢	地籍已分割	樁位圖與地籍圖近似相符	開闢現況與樁位圖近似相符 依樁位圖展繪
			樁位圖與地籍圖近似相符	開闢現況與樁位圖不符 無違原規劃意旨依樁位圖展繪，必要時納入後續通檢研議 違反原規劃意旨依計畫圖展繪，必要時修釘樁位或納入後續通檢研議
	現況未開闢	地籍已分割	樁位圖與地籍圖近似相符	計畫圖與樁位圖差異無違反規劃意旨 依樁位圖展繪
			樁位圖與地籍圖近似相符	計畫圖與樁位圖差異違反規劃意旨 依計畫圖展繪，必要時修釘樁位或納入後續通盤檢討研議
			樁位圖與地籍圖不符	計畫圖與樁位圖差異違反原規劃意旨 依計畫圖展繪並修釘樁位
	未釘樁	依地籍劃設		依計畫線(參考地籍線)展繪並補釘樁位
未依地籍劃設		依計畫圖展繪，必要時補釘樁位或納入後續通盤檢討研議		
道路截角	道路截角已開闢	計畫圖為特殊截角，樁位圖與地籍圖為標準截角，惟開闢現況與計畫圖相符		依計畫圖(參考現況)展繪，必要時納入後續通盤檢討研議
		計畫圖為特殊截角，樁位圖、地籍圖與開闢現況為標準截角		依樁位圖展繪
	道路截角未開闢	計畫圖劃設為特殊截角，樁位圖與地籍圖為標準截角		15M 以上與 30M 以上交會處 依計畫圖展繪並修釘樁位
		計畫圖為特殊截角，樁位圖與地籍圖為標準截角		依樁位圖展繪
		計畫圖無截角，樁位圖有截角		依計畫圖展繪並納入通檢研議
		計畫圖無截角，樁位圖無截角		依計畫圖展繪並納入通檢研議
		計畫圖有截角，樁位圖無截角		依計畫線展繪並補(或修)釘樁位
其他				依個案研議

資料來源：本計畫整理。

表 3-2 鹽水都市計畫圖重製疑義會議決議「納入通盤檢討變更或研議」處理情形
綜理表

新編號	重製編號	位置	疑義分類	重製疑義協調會議決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
1	B1-1	公十八-3 西側及南側	樁位疑義	99年2月3日第五次會議決議：「本案依都市計畫圖展繪，後續參考地籍圖、現況與水利主管單位(本府水利處)之需求納入通盤檢討研議。」	公十八-1、公十八-2、公十八-3、公十八-4、公十八-5及其週邊農業區	經查公十八-1、公十八-2及公十八-4之用地已徵收，公十八-3及公十八-5為水雉保護區，故不予變更。	維持重製展繪成果。	
	B1-2	公十八-3 南側						
	B2	公十八-5 北側及南側						
	B3	公十八-2 西側						
	B4	公十八-1 西側、公十八-4 南側						
2	D2	鹽水國小北側水溝用地	道路截角疑義	99年1月13日第四次會議決議：「本案依都市計畫線展繪，並納入後續通盤檢討研議。」	水溝用地、道路用地	考量道路交叉口之交通安全，依道路標準截角(5M)調整變更。	變更部分水溝用地為道路用地。	詳變更內容明細表第1-1案。
	D12	南榮技術學院北側						
3	D3	國中一-2 東側	道路截角疑義	99年1月13日第四次會議決議：「本案依都市計畫線展繪，並納入後續通盤檢討研議。」	住宅區、公園用地、綠地用地、道路用地	考量道路交叉口之交通安全，依道路標準截角(5M)調整變更。	變更部分住宅區、公園用地、綠地為道路用地。	詳變更內容明細表第1-2案。
	D4	國中一-2 東側						
	D5	公五東側						
4	D11	1號道路與水溝用地交會處	道路截角疑義	99年1月13日第四次會議決議：1.有關北側截角部分，依都市計畫線展繪，並納入後續通盤檢討研議。 2.有關南側截角部分，依都市計畫線展繪，後續配合修釘樁位。	農業區、水溝用地、道路用地	考量道路交叉口之交通安全，依道路標準截角(5M)調整變更。	變更部分農業區、水溝用地為道路用地。	詳變更內容明細表第1-3案。
5	D13	南榮技術學院南側	道路截角疑義	99年1月13日第四次會議決議：「本案依都市計畫線展繪，並納入後續通盤檢討研議。」	農業區、道路用地	考量道路交叉口之交通安全，依道路標準截角(5M)調整變更。	變更部分農業區為道路用地。	詳變更內容明細表第1-4案。

新編號	重製編號	位置	疑義分類	重製疑義協調會議決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
6	E1	公十五北側水溝用地	水溝用地展繪疑義	99年2月3日第五次會議決議：「本案依都市計畫圖展繪，後續參考地籍圖、現況與水利主管單位(本府水利處)之需求納入通盤檢討研議。」	農業區、水溝用地、道路用地	1.依99年6月9日台南縣政府水利處水管字第0990001406號函：「水溝用地寬度仍不足，無法依規劃寬度施工，請參酌鹽水鎮(擴大都市計畫區雨水下水道系統規劃報告)再檢討。」 2.是故，本案參酌「台南縣鹽水鎮(擴大都市計畫區)雨水下水道系統規劃報告」(78年12月)標註之水溝用地寬度及現況配合辦理變更。	變更部分農業區河道用地及道路用地，部分水溝用地為農業區及道路用地，部分為農業區及河道用地。	詳變更內容明細表第1-5案。
	E3	零星工業區東北側水溝用地						
	E4-1	零星工業區南側水溝用地						
	E4-2	零星工業區西側水溝用地						
	E5	零星工業區西南側水溝用地						
6	E6-1	公十八-2 東側水溝用地	水溝用地展繪疑義	99年2月3日第五次會議決議：「本案依都市計畫圖展繪，後續參考地籍圖、現況與水利主管單位(本府水利處)之需求納入通盤檢討研議。」	住宅區、農業區、公園用地、水溝用地、道路用地	1.依99年6月9日台南縣政府水利處水管字第0990001406號函：「水溝用地寬度仍不足，無法依規劃寬度施工，請參酌鹽水鎮(擴大都市計畫區雨水下水道系統規劃報告)再檢討。」 2.是故，本案參酌「台南縣鹽水鎮(擴大都市計畫區)雨水下水道系統規劃報告」(78年12月)標註之水溝用地寬度及現況配合辦理變更。	變更部分住宅區河道用地及道路用地，變更部分為道路用地，變更部分水溝用地為道路用地，變更部分為公園用地及河道用地。	詳變更內容明細表第1-4案。
	E6-2	公十八-1、公十八-4 東側水溝用地						
7	E2	南榮技術學院北側	水溝用地展繪疑義	99年1月13日第四次會議決議： 1.有關水溝用地部分(疑義	水溝用地、道路用地	考量現況已開闢福大橋銜接北側6米計畫道路，爰配合變更跨越水溝用地之計畫道路位置。	1.變更部分道路用地為河道用地。	詳變更內容明細表第1-6案。

新編號	重製編號	位置	疑義分類	重製疑義協調會決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
				<p>點一):考量樁位線與都市計畫線近似相符,且尚符合規劃原意,本案依樁位線展繪。</p> <p>2.有關道路用地部分(疑義點二):本案依都市計畫線展繪,另考量現況(福大橋)已開闢,納入後續通盤檢討研議。</p>			2.變更部分水溝為道路用地。	
8	F5	市一東南側綠地用地	地籍已分割,現況未開闢	<p>99年2月3日第五次會議及99年3月24日第六次會議決議:「本案依都市計畫圖展繪,並納入後續通盤檢討研議。」</p>	綠地用地、道路用地	計畫區內四處道路路口槽化設施現行計畫為綠地用地,為利未來道路整體利用規劃,予以變更為道路用地。	變更綠地為道路用地。	詳變更內容明細表第1-7案。
	G2	國小一東側綠地用地	地籍已分割,現況已開闢					
	G4	批一北側綠地用地	地籍已分割,現況已開闢					
	G6	機六北側綠地、住宅區	地籍已分割,現況已開闢					
9	F7	工業區南側墓地用地	地籍已分割,現況未開闢	<p>99年2月3日第五次會議決議:「本案依都市計畫圖展繪,後續依該地主管單位(鹽水鎮公所)之需求納入通盤檢討研議。」</p>	農業區、墓地用地、殯葬設施用地	<p>1.依99年5月13日台南縣鹽水鎮公所鹽所建字第0990005105號函:「疑義案件編號F7案,依會議決議辦理,本所無相關意見;疑義案件編號G13案,因西側墓地和殯儀館使用分區界線範圍皆為公有地,經本所研議後,為使日後殯儀館用地不產生爭議,於G13殯儀館用地西側界線延展至墓地西側之使用分區界線。」</p>	<p>1.F7案維持重製展繪成果。</p> <p>2.G13案變更墓地為殯葬設施用地。</p>	詳變更內容明細表第1-8案。
	G13	殯儀館用地與農業區分界線	地籍已分割,現況已開闢					

新編號	重製編號	位置	疑義分類	重製疑義協調會決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
				變更範圍展繪殯儀館用地西側之使用分區界線，並配合該基地主管單位(鹽水鎮公所)之需求納入通盤檢討研議。」		2.配合變 2-14 案內容，為利未來土地整體使用予以變更為殯葬設施用地，其容許使用項目依「殯葬管理條例」相關規定辦理。		
10	F9	計畫區南側鐵路用地	地籍分割，現況未開闢	99年2月3日第五次會議決議：「本案依都市計畫圖展繪，並納入後續通盤檢討研議。」	農業區、鐵路用地	考量現況鐵路已廢棄，並無使用之需求，故維持重製展繪成果。	維持重製展繪成果。	
11	F10	公十七東南側	地籍分割，現況未開闢	99年2月3日第五次會議決議：「本案依都市計畫圖展繪，並納入後續通盤檢討研議。」	公園用地、綠地用地	現行計畫公十七東側為劃有寬度約10米之綠地用地，為利未來整體利用規劃，予以變更為公園用地。	變更綠地為公園用地。	詳變更內容明細表第1-9案。
12	F11	公十八-1 南側住宅區	地籍分割，現況未開闢	99年2月3日第五次會議決議：「本案依都市計畫圖展繪，並配合類型E案納入後續通盤檢討研議。」	住宅區、水溝用地、道路用地	配合重製編號 E6 案辦理變更。	變更部分住宅區為河道用地及道路用地。	詳變更內容明細表第1-4案。
13	G12	批發市場南側	地籍分割，現況已開闢	99年1月13日第四次會議決議：「本案依都市計畫線展繪，惟未來應依現況及權屬狀況納入後續通盤檢討研議。」	農業區、批發市場用地	考量計畫區南側鹽水大排已開闢完成，故依土地權屬予以變更。	變更部分批發市場用地為農業區。	詳變更內容明細表第1-10案。

資料來源：本計畫整理。



圖 3-1 鹽水都市計畫圖重製疑義會議決議「納入通盤檢討變更或研議」位置示意圖

參、都市計畫之執行

- 一、本計畫經都市計畫圖重製作業後，依重製成果將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量(詳表 3-2)，並作為本次通盤檢討之依據；此一經過重製後之新圖，待完成法定程序發布實施後，將以本圖為爾後有關都市計畫之執行依據；至於原計畫圖應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條規定，於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。
- 二、本次都市計畫圖重製作業，有關疑義研商決議為「建議納入通盤檢討變更或研議」者，納入本次通盤檢討變更考量。
- 三、面積增減原因

有關都市計畫圖重製後計畫總面積增加 14.1535 公頃，其中住宅區(增加 0.4222 公頃)、商業區(減少 1.4188 公頃)、農業區(增加 8.5719 公頃)、人行步道用地及道路用地(增加 6.3434 公頃)等差異顯著，究其原因為本次都市計畫圖重製專案通盤檢討前，其法定計畫圖係為民國 68 年公告之 1/1200 紙圖，歷經圖紙伸縮及面積量測儀器精度不足，故造成前開面積顯著之差異，惟本次都市計畫圖重製專案通盤檢討後，將依據重製後計畫圖據以辦理補釘或修釘樁位，以為後續執行之依據。

四、對民眾權益影響及相關因應處理對策

屬於重製疑義檢討變更部分(詳表 8-1 及圖 8-1)，依本市通案性原則，考量土地所有權人並無因變更而增加利得，爰免予回饋，對地主利益並無產生影響。

表 3-3 鹽水都市計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)土地使用面積對照表

項目		重製前現行計畫 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	重製後現行計畫 面積(公頃)	備註	
土地 使用 分區	住宅區	96.0101	0.4081	95.6682		
	住宅區(指定供國宅用地使用)	0.6800	0.0165	0.6965		
	住宅區(附帶條件)	0.0700	-0.0024	0.0676		
	商業區	9.4600	-1.4188	8.0412		
	工業區	5.6100	-0.0464	5.5636		
	零星工業區	0.3600	-0.0147	0.3453		
	農業區	218.8900	8.5719	227.4619		
	保存區	0.8400	-0.0054	0.8346		
	宗教專用區	1.4700	0.0315	1.5015		
	電信專用區	0.1200	0.0213	0.1413		
	農會專用區	0.1200	-0.0019	0.1181		
	私立南榮工專	4.4500	0.0085	4.4585		
	小計	337.3301	7.5682	344.8983		
	公共 設施 用地	機關用地	0.8599	-0.0147	0.8452	
學校用地		國小用地	9.9000	-0.0242	6.3414	
		國中用地			3.5344	
公園用地		19.2400	-0.2529	18.9871		
公園兼兒童遊樂場用地		0.4700	-0.0156	0.4544		
兒童遊樂場用地		0.1000	0.0034	0.1034		
綠地用地		0.5770	0.2266	0.9966		
市場用地		2.0800	-0.6853	1.3947		
批發市場用地			0.6880	0.6880		
停車場用地		0.6200	0.0266	0.6466		
停車場用地(附帶條件)		0.0300	-0.0008	0.0292		
廣場兼停車場用地		0.1900	0.0047	0.1947		
加油站用地		0.0600	0.0009	0.0609		
墓地用地		3.2400	0.1691	3.4091		
殯儀館用地		1.7700	0.0002	1.7702		
鐵路用地		4.0200	-0.1026	3.9174		
水溝用地		4.2200	0.2185	4.4385		
人行步道用地		45.4400	6.3434	1.0352		
道路用地				50.7482		
小計		93.0099	6.5853	99.5952		
都市發展用地合計		211.4500	5.5816	217.0316		
計畫總面積		430.3400	14.1535	444.4935		

資料來源：1. 變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案說明書，民國 91 年 10 月。

2. 變更鹽水都市計畫(部分墓地為殯儀館用地)案說明書，民國 96 年 3 月。

3. 變更鹽水都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)書，民國 98 年 12 月。

註：1. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積為計畫總面積扣除農業區面積。

表 3-4 鹽水都市計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)公共設施用地明細表

項目及編號		重製前現行計畫面積(公頃)	重製後現行計畫面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機二	0.53	0.5189	13-2 號計畫道路西側，公十一東側	警察分駐所、衛生所、地政事務所
	機三	0.10	0.0923	19 號計畫道路北側，農會專用區東側	電信局、郵局
	機六	0.11	0.1166	9 號計畫道路西側，月津國小東南側	自來水廠
	機十	0.12	0.1174	19 號計畫道路南側，農會專用區東側	鎮公所、鎮民代表會
	小計	0.86	0.8452	—	
國小用地	國小一	3.47	3.4458	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	2.8956	8 號計畫道路西側	月津國小
	小計	6.40	6.3414	—	
國中用地	國中一--	1.69	1.7250	5 號計畫道路西南側，15 號計畫道路南側及東側	鹽水國中
	國中一--二	1.81	1.8094	5 號計畫道路東側，4 號計畫道路南側	鹽水國中操場
	小計	3.50	3.5344	—	
公園用地	公一	1.17	1.1342	20 號計畫道路東南側	
	公二	0.89	0.8186	公三東側及 21 號計畫道路西側	配合水岸公園規劃
	公三	0.55	0.5549	公十六南側	
	公四	0.57	0.4820	宗二北側及南側	
	公五	0.36	0.3660	16 號計畫道路南側，5 號計畫道路北側	
	公六	0.12	0.0996	國小一北側	兼兒童遊樂場
	公七	0.20	0.1975	10 號計畫道路東側	兼兒童遊樂場
	公九	0.20	0.2320	國小二西南側	兼兒童遊樂場
	公十一	0.29	0.2978	宗二東側	兼兒童遊樂場
	公十二	0.03	0.0300	停一西側	兼兒童遊樂場
	公十三	0.20	0.2033	廣(停)二南側	兼兒童遊樂場
	公十四	0.20	0.2095	22 號計畫道路北側	兼兒童遊樂場
	公十五	0.20	0.2102	6 號計畫道路南側	兼兒童遊樂場
	公十六	0.23	0.2240	廣(停)三南側	兼兒童遊樂場
	公十七	0.61	0.6046	公一東南側	兼兒童遊樂場
	公十八-1	1.01	0.9604	10 號計畫道路西側	配合水岸公園規劃
	公十八-2	2.81	2.6127	17 號計畫道路東側	配合水岸公園規劃
	公十八-3	2.88	2.6314	22 號計畫道路東南側	配合水岸公園規劃
	公十八-4	1.52	1.9363	10 號計畫道路西側	配合水岸公園規劃
	公十八-5	5.20	5.1821	10 號計畫道路東側	配合水岸公園規劃
小計	19.24	18.9871	—		

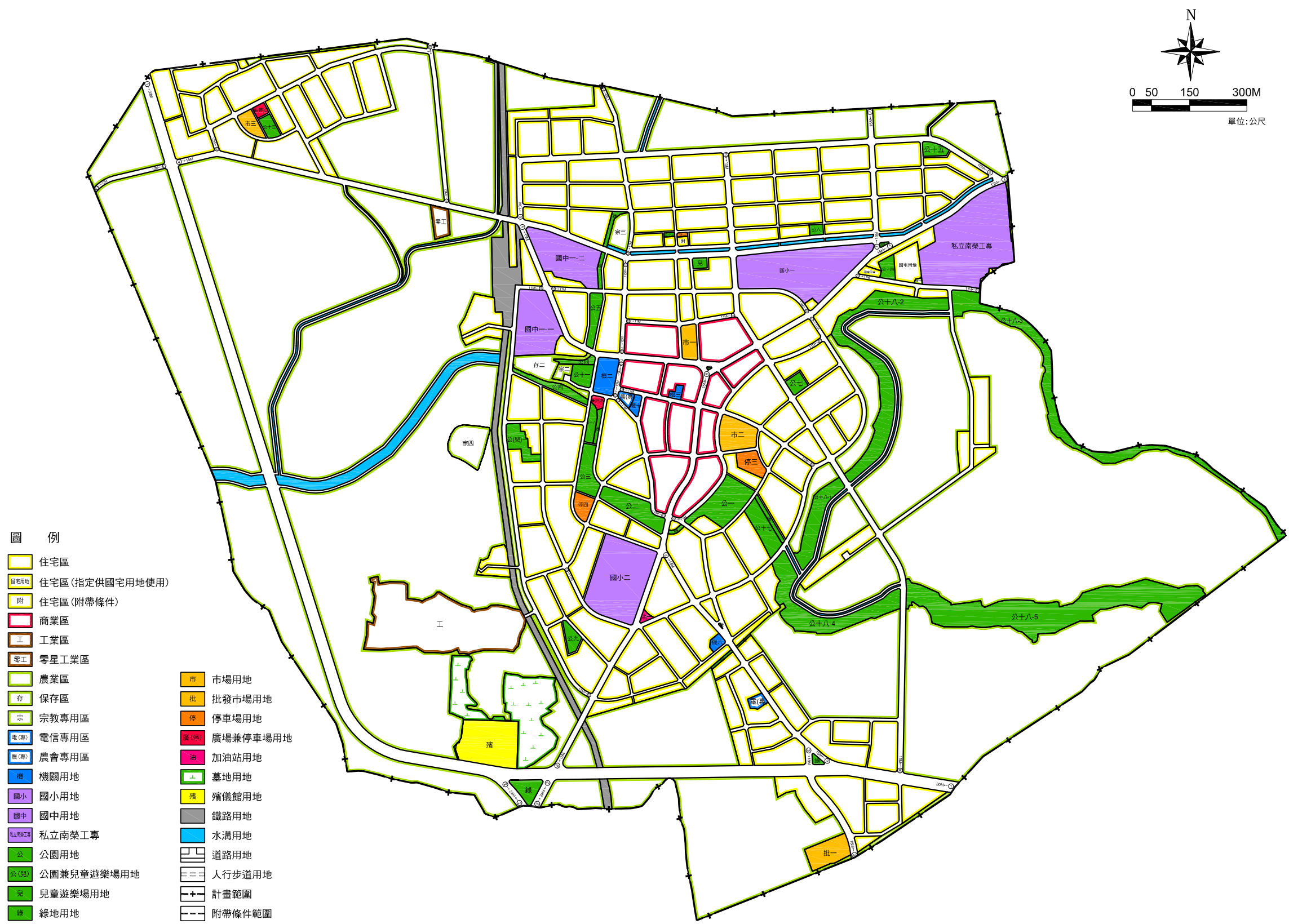
項目及編號		重製前現行計畫面積(公頃)	重製後現行計畫面積(公頃)	位置	備註
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.47	0.4544	公三西側及 15 號計畫道路東側	
	小計	0.47	0.4544	—	
兒童遊樂場用地	兒	0.10	0.1034	4 號計畫道路南側	
	小計	0.10	0.1034	—	
綠地用地		0.77	0.9966		
市場用地	市一	0.38	0.3656	5 號計畫道路北側，18 號計畫道路南側	
	市二	0.78	0.7492	19 號計畫道路南側，公一北側	
	市三	0.26	0.2799	公十三西側	
	小計	1.42	1.3947	—	
批發市場用地	批一	0.66	0.6880	3 號計畫道路西側	
	小計	0.66	0.6880	—	
停車場用地	停一(附)	0.03	0.0292	公十二東側	
	停三	0.34	0.3634	公一北側	
	停四	0.28	0.2832	公三南側	
	小計	0.65	0.6758	—	
廣場兼停車場用地	廣(停)二	0.10	0.1005	公十三北側	
	廣(停)三	0.09	0.0942	機二南側，公十六北側	
	小計	0.19	0.1947	—	
加油站用地	油一	0.06	0.0609	國小二東南側	
	小計	0.06	0.0609	—	
墓地用地		3.24	3.4091	計畫區西南側	
殯儀館用地		1.77	1.7702	1 號計畫道路北側，墓地南側	
鐵路用地		4.02	3.9174	—	
水溝用地		4.22	4.4385	—	
人行步道用地		45.44	1.0352	—	
道路用地			50.7482	—	
公共設施用地合計		93.12	99.5952	—	

資料來源：1. 變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案說明書，民國 91 年 10 月。

2. 變更鹽水都市計畫(部分墓地為殯儀館用地)案說明書，民國 96 年 3 月。

3. 變更鹽水都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)書，民國 98 年 12 月。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。



說明：圖上標示有「附」字者，詳「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)書內變更內容明細表。

圖3-2 鹽水都市計畫重製後現行計畫示意圖

第四章 上位及相關計畫

壹、上位計畫

本計畫相關之上位計畫，包括「國土綜合開發計畫」、「全國區域計畫」、「修訂台南縣綜合發展計畫」及「台南縣城鄉風貌整體發展綱要計畫」等，概要說明如后。

一、國土綜合開發計畫（行政院經建會，民國 85 年）

（一）計畫年期

以民國 100 年為目標年。

（二）計畫概述

根據國土綜合開發計畫，將台灣地區空間架構劃分成四個階層，分別為國際階層、全國階層、區域階層及地方階層，地方階層又分為 20 個生活圈，在其規劃之國土空間架構下，台南與嘉義、高雄及屏東市共同聚集成南部都會帶，其發展定位包括：

1. 發展為港埠都會。
2. 具潛力發展為海運轉運與配送中心、航空貨物轉運中心、技術支援中心、電信傳輸中心。
3. 發揮國際及國內運輸及通訊都市的功能。
4. 中央政府機能區域辦公中心。
5. 發展精緻農業，輔導農業提高產值。

而原鹽水鎮在地方階層上屬於原新營生活圈，未來發展以區位條件投資環境的改善為主。

表 4-1 國土綜合開發計畫未來臺灣地區空間架構表

空間架構		架構內容
國際階層		亞太營運中心
全國階層		西部成長管理軸、東部策略發展軸、離島振興區
區域階層		北部、中部、南部都會帶
地方階層	都會生活圈	臺北、桃園、新竹、臺中、臺南、高雄
	一般生活圈	宜蘭、基隆、苗栗、彰化、南投、雲林、嘉義、新營、屏東、花蓮、臺東
	離島生活圈	澎湖、馬祖、金門

資料來源：國土綜合開發計畫，行政院經建會，民國八十五年。

(三)計畫目標與開發策略

國土綜合開發計畫之主要目標是希望透過生活環境的改善、生產環境的建設及生態環境的維護，重建國土空間秩序，開創一個高品質的成熟經濟社會，其計畫目標分述如后：

1. 生態環境的維護-確保自然資源的永續發展。
2. 生活環境的改善-建設台灣為高品質的生活環境。
3. 生產環境的建設-建設我國為自由開放的經濟體。
4. 針對當前居住、公共設施及產業發展用供需失衡問題，提出因應對策及具體改善措施。
5. 重建國土空間秩序，促進區域均衡及調和城鄉發展。

(四)對本計畫之指導原則

原鹽水鎮緊鄰新營地區，未來應朝向發展當地具文化與休閒之觀光活動為主。

二、全國區域計畫（內政部，民國 102 年）

(一)計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

(二)都市階層

臺南市之都市階層定位為主要核心。

表 4-2 都市階層劃設目的及篩選原則表

都市階層	地區	劃設目的	篩選原則
主要核心	臺北市、 新北市、 桃園縣、 臺中市、 臺南市、 高雄市	1. 為北部、中部及南部城市區域主要核心，以帶動國內發展動能與競爭力為主要目的，其對外能與國際直接接軌，對內可引導周邊都市發展。 2. 為區域範疇重點發展中心，帶動區域整體發展，其具有多樣性的都市產業與服務功能，足以作為周邊區域之生活及就業活動核心。	1. 服務範圍人口達 100 萬人。 2. 具有海港、空港，擁有完整的都市機能。

資料來源：全國區域計畫，內政部，民國 102 年。

(三)計畫概述

1. 配合國土計畫法草案架構，將現行區域計畫調整為政策計畫，俾指導直轄市、縣(市)區域計畫進行實質空間規劃，未來並可銜接轉化為「全國國土計畫」。

2. 因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則，並將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。
3. 依據糧食安全需求，研訂全國及直轄市、縣(市)農地需求總量，並依據農地分類分級原則，修訂非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定原則，俾據以檢討變更其區位及範圍，配合加強農地使用管制，以維護糧食生產環境。
4. 研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導原則，及「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則，建立計畫引導土地使用模式。
5. 檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應特殊土地使用管制需求。

(四)對本計畫之指導原則

依循全國區域計畫之指導，落實國土保育與管理，避免土地資源浪費與過度耗用。故本計畫應考量區域排水設施、古蹟或歷史建築之保存等事項，適度納入變更或調整土地使用管制規定。另農業區之變更，應符合全國區域計畫有關農地需求總量及農地分類分級之原則。

三、修訂原台南縣綜合發展計畫(原台南縣政府，民國 90 年)

(一)計畫年期

以民國 112 年為計畫目標年。

(二)計畫概述

原台南縣擁有經濟、生態、文化方面的雄厚基礎，優先考量生態環境保護，確保國家永續發展的目標下，配合加入 WTO 及休閒時代的趨勢，原台南縣將從農業大縣轉型為以「觀光、科技與文化並重之新都會」，做為都市建設發展的方向，與本計畫區相關之發展策略與構想為：

1. 以多核心發展，減緩台南都會區一極化的空間趨勢。
2. 新營將結合柳營及鹽水發展成為原縣北的都會中心，擴大都市服務的規模，並提供充分的工商發展用地。
3. 台南科學園區將與台南市科技工業區串連，並結合安定、西港形成台南科技工業帶。

4. 結合原將軍鄉的將軍漁港、原七股鄉的國際航空發展及地方中心(原佳里鎮)的都市服務基礎，發展成為南部區域的運輸轉運中心。
5. 積極發展縣區各大觀光遊憩系統及各發展中心的都會休閒旅遊。
6. 以國立台南藝術學院為核心，結合工研院南部分院發展成為南台灣高科技研究中心。
7. 健全交通路網，均衡城鄉發展。

(三)發展軸與發展軸心

原台南縣依南部區域計畫，分為新營、台南兩個生活圈，然而在朝都會區集中化發展的情形下，除鹽水、柳營、後壁、東山、白河，以及嘉義縣義竹為新營的服務範圍外，整個平原區都以台南市為消費的中心。未來在新營市的政治功能的發展帶動下，在具體的建設計畫上，除維持主要生活圈的既有基礎外，更應結合鄰近城鄉風貌的塑造，串聯關仔嶺等知名品牌的回春計畫，鹽水蜂炮、白河蓮花季等觀光資源，導入休閒專業的經營管理原則，重振遊憩觀光風華，以城鄉風貌策略發展軸之功能定位，以對全縣整個空間結構作長遠的調整計畫，詳表 4-3 所示。

表 4-3 原台南縣發展軸與發展核心表

修訂台南縣綜合發展計畫	發展軸	南部區域科技發展金三角		沿海觀光休閒發展軸	沿山生態文化保育軸	城鄉風貌策略發展軸
	發展核心	<ul style="list-style-type: none"> ● 台南科學園區 ● 台南科技工業區 ● 路竹科學園區 	<ul style="list-style-type: none"> ● 原永康市 ● 原仁德鄉 ● 原歸仁鄉 	<ul style="list-style-type: none"> ● 曾文溪口黑面琵鷺賞鳥區 ● 馬沙溝海水浴場 ● 將軍漁港 ● 觀光魚塭 ● 國家雙春濱海森林遊樂區 	<ul style="list-style-type: none"> ● 虎頭埤水庫 ● 菜寮化石館 ● 走馬瀨農場 ● 台南藝術學院 ● 烏山頭水庫 ● 曾文水庫 ● 梅嶺風景區 ● 南化水庫 ● 鏡面水庫 	<ul style="list-style-type: none"> ● 鹽水蜂炮 ● 新營市 ● 蓮花公園 ● 白河蓮花季 ● 關仔嶺風景區

資料來源：修訂台南縣綜合發展計畫，台南縣政府，民國 90 年。

(四)原鹽水鎮綜合發展構想

1. 鹽水都市計畫區內以發展文化旅遊為主，建設一個鹽水文化鎮
 - (1)建設月津港成為一個具有歷史深度的親水性公園。
 - (2)妥善保存月津港附近的老街。
 - (3)配合鎮內其他的文化資源，如八角樓、伽藍廟、護庇宮、天主堂、廣濟宮等規劃文化之旅動線，並製作深度之旅遊導覽手冊。
 - (4)蜂炮相關活動的發展必須和整個原鹽水鎮文化古城的形象相結合。

(5)將岸內糖廠妥善規劃，可利用現有的優美環境，建設成一個鹽水文化之旅的休憩站。

2. 完善公共設施，提高公共設施之品質及高品質環境

(1)闢建親水公園，提供居民休閒場所。

(2)形象商圈工程，有助於原鹽水鎮形象之塑造。

(3)設置衛生掩埋場，維護鎮內環境衛生。

(五)對本計畫之指導原則

原鹽水鎮位於原台南縣北界，鄰原新營市(原台南縣政中心)與嘉義縣之鄉鎮，未來可依循綜合發展計畫之指導擴大都市服務規模，結合原新營市與原柳營鄉發展為原台南縣北側之核心；另整合鎮內觀光遊憩資源、配合節慶活動、改善公共設施品質並健全交通網絡，發展文化、生態與休閒三主題之多元旅遊路線，以活絡與重振小鎮的生氣。

四、原台南縣城鄉風貌整體發展綱要計畫(台南縣政府，民國 93 年)

(一)計畫概述

為落實縣內景觀資源之保障，及整體景觀品質之提昇，依全縣景觀資源調查之結果及景觀組成之分析，將縣內之整體城鄉風貌分成「水、綠、新故鄉」三大領域，及九大系統來研擬其發展構想，並輔以「生活空間的六個尺度」解析其景觀特色，其九大系統如下：

1. 藍色項鍊廊帶—台灣埤塘原鄉新魅力。
2. 曾文溪流域空間發展廊帶—歷史之河。
3. 急水溪流域空間發展廊帶—故鄉之河。
4. 內海藍色公路廊帶。
5. 丘陵生態文化保育廊帶。
6. 高度都市化地區發展廊帶。
7. 南瀛鐵路生活廊帶—台、糖、鹽鐵道風情。
8. 嘉南平原核心小鎮風貌廊帶—老鎮新生，城鎮世紀。
9. 南瀛古官道歷史空間廊帶—歷史場景的再生。

(二)對本計畫之指導原則

本計畫區係屬藍色項鍊廊帶、嘉南平原核心小鎮風貌廊帶，並鄰近高度都市化地區發展廊帶、急水溪流域空間發展廊帶、南瀛鐵路生活廊帶，本計畫區未來可依循此綱要計畫之指導，參酌其環境改造與環境保

全策略，創造具地域性獨特風貌的南瀛新故鄉。

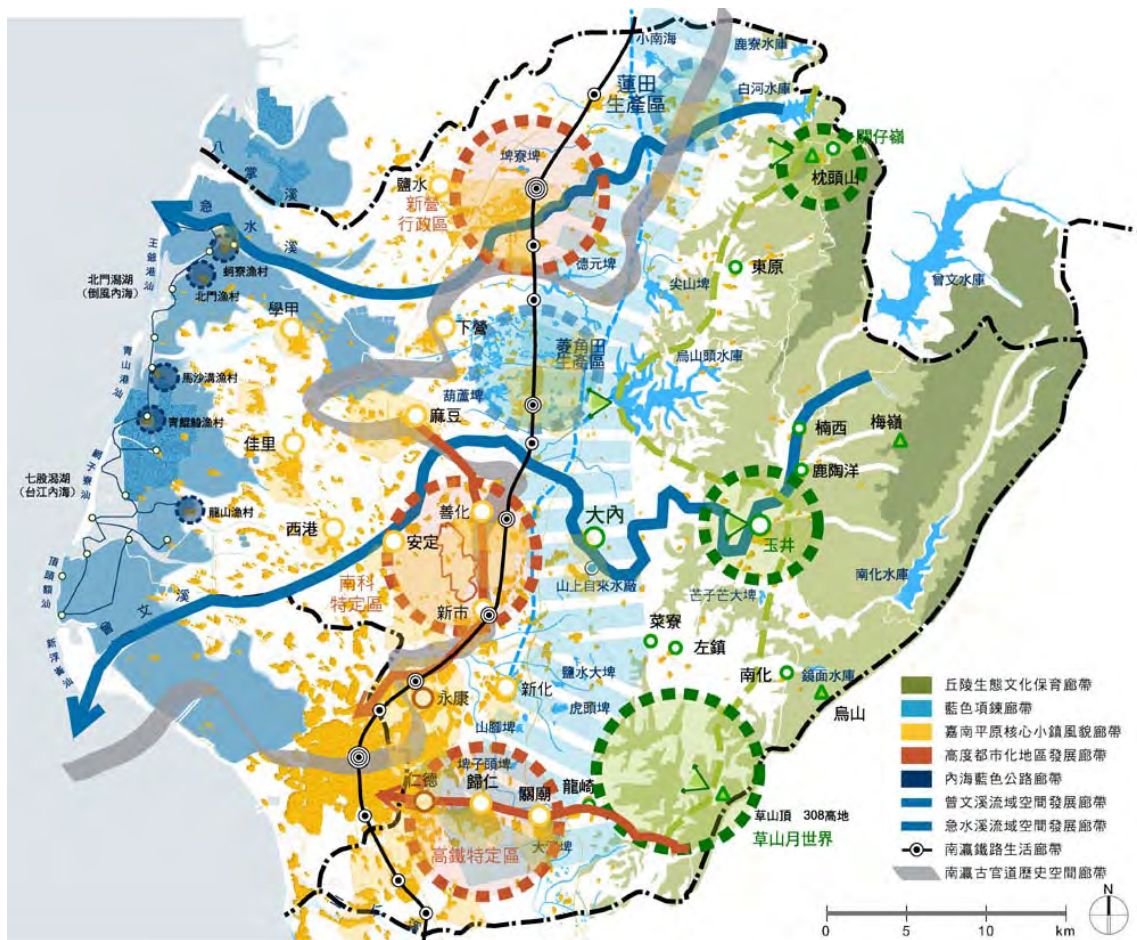


圖 4-1 原台南縣城鄉風貌整體發展示意圖

表 4-4 上位計畫指導原則彙整表

計畫名稱	計畫年期	對本計畫之指導及影響
國土綜合開發計畫 (行政院經建會，民國 85 年)	民國 100 年	原鹽水鎮緊鄰新營地區，未來應朝向發展當地具文化與休閒之觀光活動。
全國區域計畫 (內政部，民國 102 年)	民國 115 年	落實國土保育與管理，避免土地資源浪費與過度耗用。應考量區域排水設施、古蹟或歷史建築之保存等事項，適度納入變更或調整土地使用管制規定。另農業區之變更，應符合全國區域計畫有關農地需求總量及農地分類分級之原則。
修訂原台南縣綜合發展計畫 (原台南縣政府，民國 90 年)	民國 112 年	1. 結合原新營市與原柳營鄉發展為原台南縣北側之核心。 2. 整合鎮內資源、文化活動，發展文化、生態與休閒三主題之多元旅遊路線。
原台南縣城鄉風貌整體發展綱要計畫 (原台南縣政府，民國 93 年)	—	加強環境改造與環境保全策略，創造具地域性獨特風貌的南瀛新故鄉。

資料來源：表內所列各計畫報告書、本計畫整理。

貳、相關重大建設

本計畫相關重大建設，包括交通、文化資源、水文及景觀生態等類型，概要說明如后。

一、交通型

(一)新營生活圈道路系統建設計畫(第一次修正)

1. 計畫年期為民國 110 年。
2. 原鹽水鎮所屬新營生活圈為觀光農業型目標體系，其生活圈道路的建設計畫如下：
 - (1)台 19 線至 172 線新闢工程，為新營至鹽水道路，屬第二期(94~97 年)工程，目前尚未完工。
 - (2)南 80 與南 74 線交接處至復興路，為鹽水東北側至新營道路之新闢工程，屬第三期(98~101 年)工程，目前尚未完工。

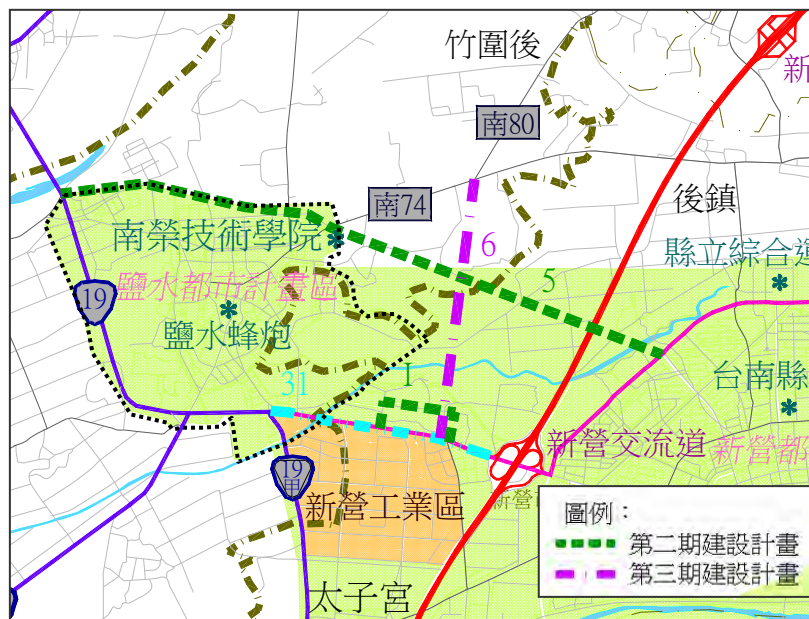


圖 4-2 新營生活圈道路系統示意圖

二、文化資源

(一)原台南縣歷史建築「鹽水八角樓」調查研究與修復計畫

鹽水八角樓位於鎮內中境里中山路，其依文化資產保存法及其施行細則研擬修復計畫，其能彰顯歷史建築歷史價值、整合週邊公共設施資源、使建築之使用能符合當今時代需求，使其得以永續保存和發展，八

角樓修復工程，已於 101 年 6 月底完工。

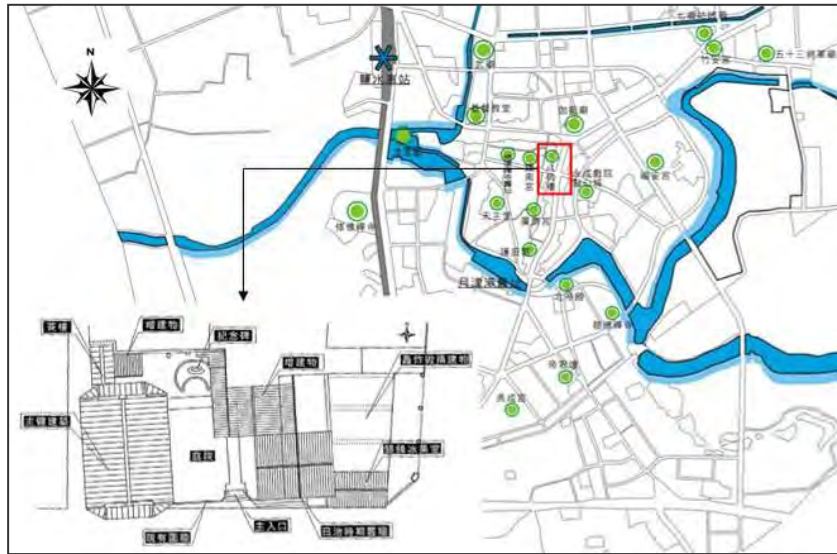


圖 4-3 原台南縣歷史建築「鹽水八角樓」調查研究與修復計畫規劃範圍示意圖

(二)原台南縣定古蹟鹽水鎮月津港聚波亭委託研究調查報告

月津港聚波亭位於鎮內中境里武廟路，於 90 年 11 月正式公告為縣級古蹟，主要著眼於古蹟本體修復工程，並進一步賦予聚波亭及月津港周邊環境更積極的作用，使古蹟保存的標的與歷史區域的景觀規劃相結合，目前月津港聚波亭之修復工程已完成。

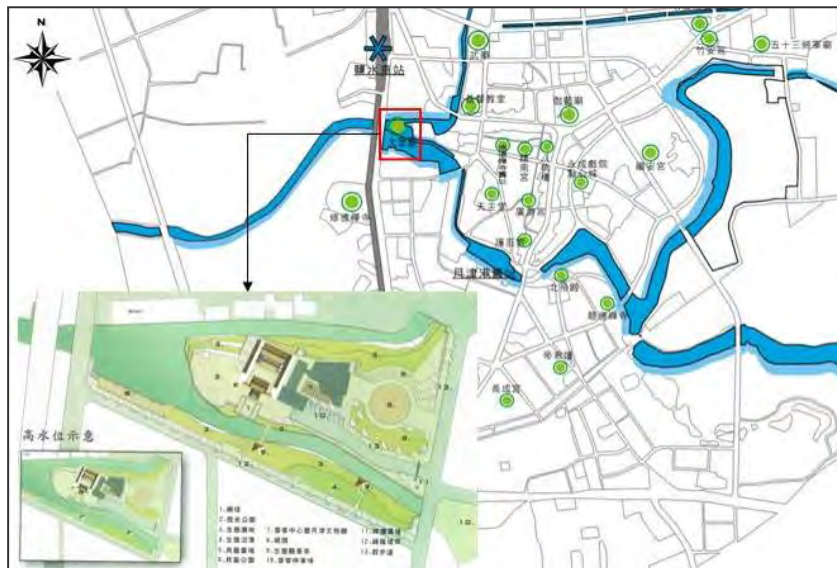


圖 4-4 原台南縣定古蹟鹽水鎮月津港聚波亭委託研究調查報告規劃範圍示意圖

(三)原台南縣鹽水鎮舊戲院週邊整體調查及規劃設計案

1. 計畫範圍—昔日為月津副港，包括市二、停三及部分住宅區。
2. 規劃內容—為能展現地方文化特色、保留生態溼地、串連周邊遊憩資源，依現況地形地貌劃分空間分區(詳圖 4-5)：
 - (1)塑造入口意象。
 - (2)表現永成戲院展演空間的主題性。
 - (3)整治溼地公園。
 - (4)建構與公一串聯的動線。
 - (5)應用地方文化特色的建築語彙。
 - (6)實踐生態工法。

目前永成戲院修復工程及週邊景觀改善工程已於 100 年底完工。

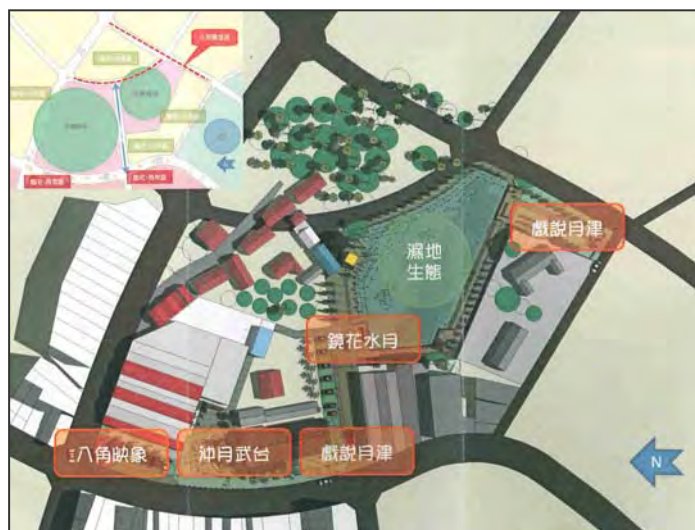


圖 4-5 原鹽水鎮舊戲院週邊整體規劃構想示意圖

(四)月津港風華再現—橋南街水域聚落及埤塘生活空間創造

1. 計畫範圍—鹽水月津港埤塘及周邊環境為主，涵蓋範圍如下(詳圖 4-6)：
 - (1)二個綠帶：埤塘水圳、岸內糖廠。
 - (2)三個遊步道：北門路生活污水大排、大眾廟月津港舊址西段、康樂路月津港舊址東段。
 - (3)三個放射線：中正路、三福路、朝琴路。
 - (4)四個核心：南核心(中正路與舊港址交會處)、東核心(朝琴路與北門路

交會處)、西核心(台糖鹽水火車站)、內核心(三個放射線交會處)。

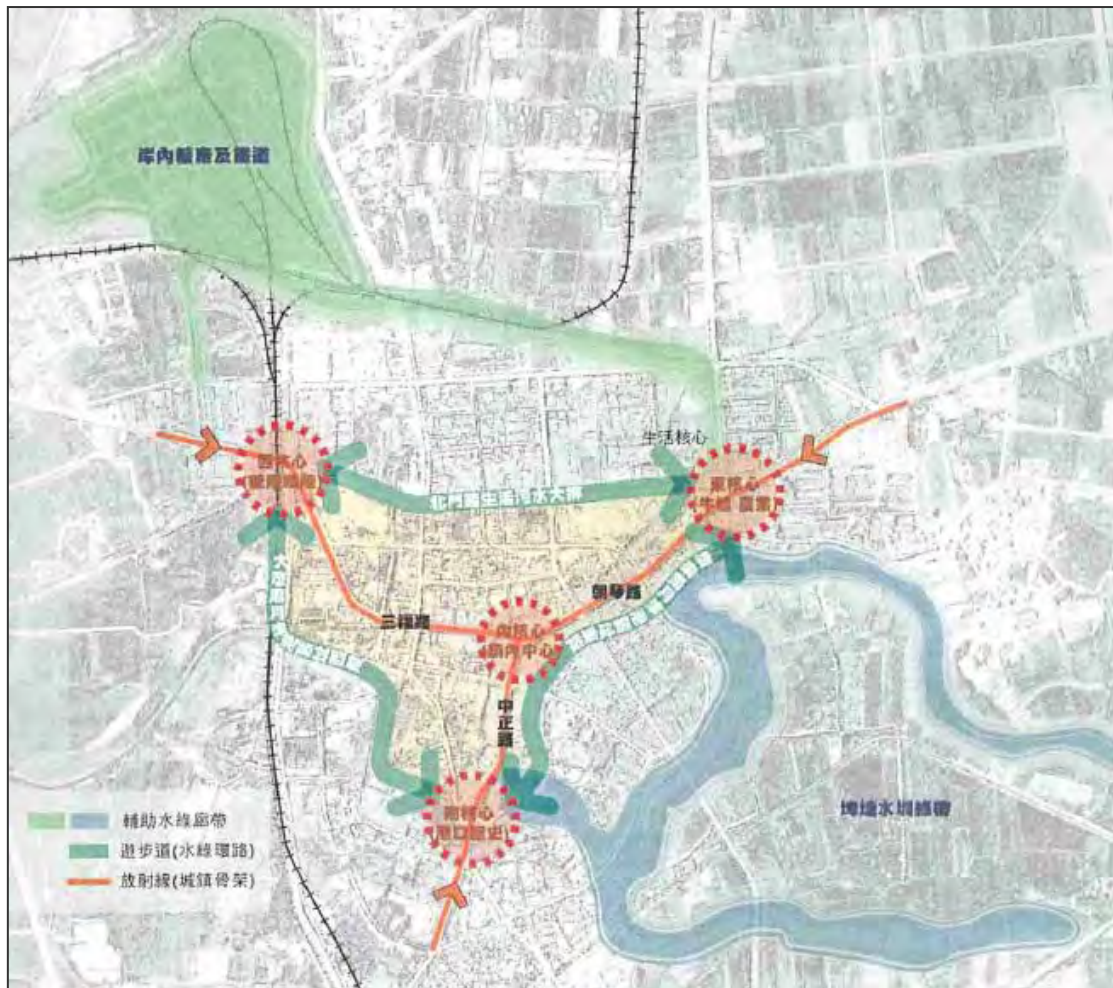


圖 4-6 橋南街水域聚落及埤塘生活空間創造規劃範圍示意圖

2. 規劃內容—以橋南街水域聚落、埤塘生活空間、永成戲院為實施主題，以尺度定出間隙空間(口袋公園)、串聯線帶(街巷步道綠化)、鄰里公園(水域公園綠地)、區域生態(生態棲息場所)為設計構想，並重現昔日傳統聚落依水而居的生活特質，其工作重點包括：

- (1)橋南街聚落之生活空間創造。
- (2)公一水岸綠地串聯橋南聚落整體營造。
- (3)公十七生態淨水溼地。
- (4)永成戲院歷史記憶建築環境再造。

目前「橋南街聚落第一期工程」及「公1、公17水岸週邊景觀工程」均已完工。

三、水文

(一)原鹽水鎮興隆水月河塘綠色工程第二期(第一次變更設計)工程預算書

1. 計畫範圍—興隆水月河塘，位於鎮內月港段部分範圍。
2. 規劃內容—主要進行填土工程、景觀工程、植栽工程、燈光照明工程及污水處理工程。

目前興隆水月河塘綠色工程第二期工程已完工。

(二)原鹽水鎮月津港地區排水系統整治規劃案

1. 計畫範圍—包括核心地區的月津正副二港及岸內大排，行政區包括原鹽水鎮水秀、三生、武廟、福德、中境、水仙、水正、橋南及原新營市護鎮里。
2. 計畫目標—治水、活水、親水。
3. 規劃構想—主要以舊月津港之所在位置為核心，配合環繞市區周圍之水道與埤塘為脈絡。
4. 水域環境分類—自然生態保育型、社區親水休憩型、歷史人文再發展型、城鎮藍帶再發展型、排水防洪防災型等五大類。
5. 水域環境分段—水雉生態保育區、親水休閒公園區、月津港歷史核心區及圳溝休閒綠廊區，建構出以排水功能為基礎兼具休閒、遊憩之城鄉親水藍帶系統。

目前月津港地區排水系統治理工程(岸內排水第 1 期改善工程)已完工。

(三)原鹽水鎮月津港水質改善工程可行性評估計畫

主要整合月津港區周邊之人文、歷史、景觀及觀光等地方需求後，提出「月津港週遭地區整體改造工程」之相關計畫，以改善港區水質，並完成港區綠美化及親水設施建設工程，以提振該鎮觀光事業。

(四)急水河流域(新營鹽水、學甲及北門)污水下水道系統檢討規劃

1. 計畫範圍—包括新營都市計畫區、鹽水都市計畫區、學甲都市計畫區、南鯤鯓特定區、新營交流道特定區。

2. 污水收集系統—分為新營鹽水系統(包括新營、新營納入柳營及鹽水三大集污區)、學甲南鯤鯓系統(包括學甲都市計畫區及南鯤鯓特定區)兩大系統。
3. 水資源回收中心—新營鹽水系統為「新營水資源回收中心」，位於新營安養中心北側，面積約 4.3 公頃；學甲南鯤鯓系統為「北門水資源回收中心」，位於北門鄉漁業養殖區二期範圍內，面積約 12 公頃。

(五)污水下水道工程計畫—月津古港風華再現工程設計及監造案

水質淨化廠位於鹽水鎮中正路與西門路路口，鹽水橋側之舊月津港，旁邊緊鄰著河川，屬急水溪支流，本工程已完成結算驗收程序。

四、景觀生態

(一)原台南縣鹽水鎮水岸公園綠化美化規劃

1. 計畫範圍—原鹽水鎮都市計畫範圍內 10 處公園、3 處綠地與月津港排水路。
2. 規劃構想—由於鎮內生活型態較為單純，公園綠地宜採親和性尺度、增加自然元素，減少人結構為原則之開發，並強調原鹽水鎮特有的文化意象：
 - (1)公園綠地土地使用與活動分配構想—原鎮內 14 處公園與月津港排水路之河濱公園，可擔負鎮內節慶活動(藝文季)舉辦時的串聯功能。
 - (2)月津港排水路沿岸親水空間改善構想—下水道處理系統應採分流，公一、公四及月津港排水路利用截流的方式爭取清境的水源，以供遊憩使用，並可配合箱涵的方法，分離廢污水、雨水及潔淨水，並於此段河道加蓋，並釋放潔淨水源作為親水空間。

(二)原台南縣鹽水鎮都市公園綠地系統綱要計畫報告書

1. 計畫範圍—鹽水都市計畫區內 12 處公園用地、3 處綠地用地及月津港排水路。
2. 內政部營建署為提升全民健全生活環境、凝聚共識、重整地方歷史文化記憶空間及生活秩序、改善國際形象，為 21 世紀城鄉建設優美景觀風貌，本運動以「創造具本土文化風格、綠意盎然、適意美質的新家園」為總目標，並提出「文化、綠意、美質」行動口號。
3. 其將鎮內的綠地系統分為：
 - (1)水岸區綠帶系統、(2)歷史文化綠帶系統、(3)鄰里公園系統、(4)岸內糖廠區綠地綠帶系統、(5)都市計畫區內農業區系統、(6)都市道路綠帶，小型廣場綠地系統、(7)墓地公園化。

(三)城鎮地貌改造—創造台灣城鄉風貌示範計畫—月津風華再現

規劃目標為活化月津水路與再生，推動整合城鄉風貌之都市計畫，並研提三個構想：

1. 水雉新樂園—人與鳥交會的都市綠洲。
2. 水綠新幹線—水綠圍城計畫。
3. 細說鹽水—片場式的空間體驗。

目前「月津風華再現計畫」有關公 18 週邊水岸公園景觀改善工程已

於 100 年底完工。

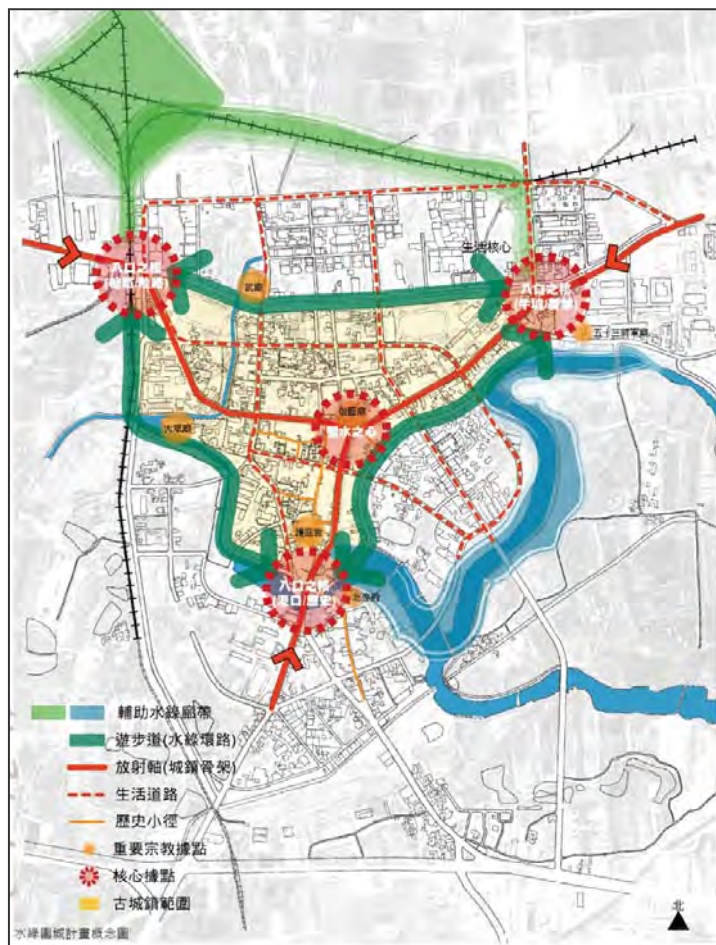


圖 4-9 創造台灣城鄉風貌示範計畫-月津風華再現規劃範圍示意圖

表 4-5 相關計畫彙整表

類型	計畫名稱	規劃單位/年度	對本計畫之影響
交通	新營生活圈道路系統建設計畫(第一次修正)	內政部營建署/ 95 年	1.此生活圈道路新闢計畫主要為縮短原鹽水鎮至原新營市之交通距離。 2.本次通盤檢討於整合道路系統時應納入此新闢工程，並規劃與周邊市鎮串聯之接駁路線。
文化資源	台南縣歷史建築「鹽水八角樓」調查研究與修復計畫	原台南縣政府/ 93 年	1.鎮內的文化資源主要包括節慶活動(元宵節)、具歷史價值之舊建築(包括八角樓、聚波亭、永成戲院等)、歷史小徑等。 2.本次通盤檢討可配合此類相關計畫，檢視、整合並串連本計畫區之文化資源，調整土地使用分區並研提可行的開發方式與永續經營策略，使地方豐富的文化與生態資源能永續利用。
	台南縣定古蹟鹽水鎮月津港聚波亭委託研究調查報告	原台南縣政府/ 93 年	
	台南縣鹽水鎮舊戲院週邊整體調查及規劃設計案	原台南縣政府/ 97 年	
	月津港風華再現—橋南街水域聚落及埤塘生活空間創造	原鹽水鎮公所/ 97 年	
水文	原鹽水鎮興隆水月河塘綠色工程第二期(第一次變更設計)工程預算書	原鹽水鎮公所/ 90 年	1.原鹽水鎮之興盛與衰敗皆受其水文狀況影響，主要水路包括鹽水大排、岸內大排及嘉南大圳，近年來因排水道之水質污染、淤積，使早期的文化與生態逐漸被遺忘與破壞。 2.本次通盤檢討可配合此類水岸、水利整治計畫，研提藍帶遊憩之相關計畫，增加鎮內水域的親和性，重現原鹽水鎮的風采。
	原鹽水鎮月津港地區排水系統整治規劃案	原台南縣政府/ 93 年	
	原鹽水鎮月津港水質改善工程可行性評估計畫	原台南縣政府/ 93 年	
	急水河流域(新營鹽水、學甲及北門)污水下水道系統檢討規劃	原台南縣政府/ 96 年	
	污水下水道工程計畫—月津古港風華再現工程設計及監造案	原台南縣政府/ 97 年	
景觀生態	原台南縣鹽水鎮水岸公園綠化美化規劃	原鹽水鎮公所/ 85 年	1.本計畫區內之公園及綠地主要沿月津港排水路而劃設，並分布於住宅區內，其景觀生態豐富、多元且多樣。 2.本次通盤檢討可配合此類景觀生態改造計畫，研提結合藍綠帶的保育與遊憩計畫。
	原台南縣鹽水鎮都市公園綠地系統綱要計畫報告書	原鹽水鎮公所/ 88 年	
	城鎮地貌改造—創造台灣城鄉風貌示範計畫—月津風華再現	原台南縣政府/ 96 年	

資料來源：表內所列各計畫報告書、本計畫整理。

參、鄰近都市計畫概述

新營都市計畫區、高速公路新營交流道附近特定區計畫及柳營都市計畫區鄰近本計畫區(參見圖 4-10)，其計畫年期與人口如表 4-6 所示。

現行新營都市計畫、高速公路新營交流道附近特定區計畫及柳營都市計畫區相關內容如下：

表 4-6 鄰近都市計畫區概況表

都市計畫區	計畫目標年	計畫面積(公頃)	計畫人口(人)	100 年現況人口(人)
高速公路新營交流道附近特定區計畫	110	1,091.7840	11,500	8,166
新營都市計畫	100	1,125.34	66,000	63,707
柳營都市計畫	90	397.44	16,000	9,158

資料來源：新營區戶政事務所、柳營區戶政事務所、本計畫整理。

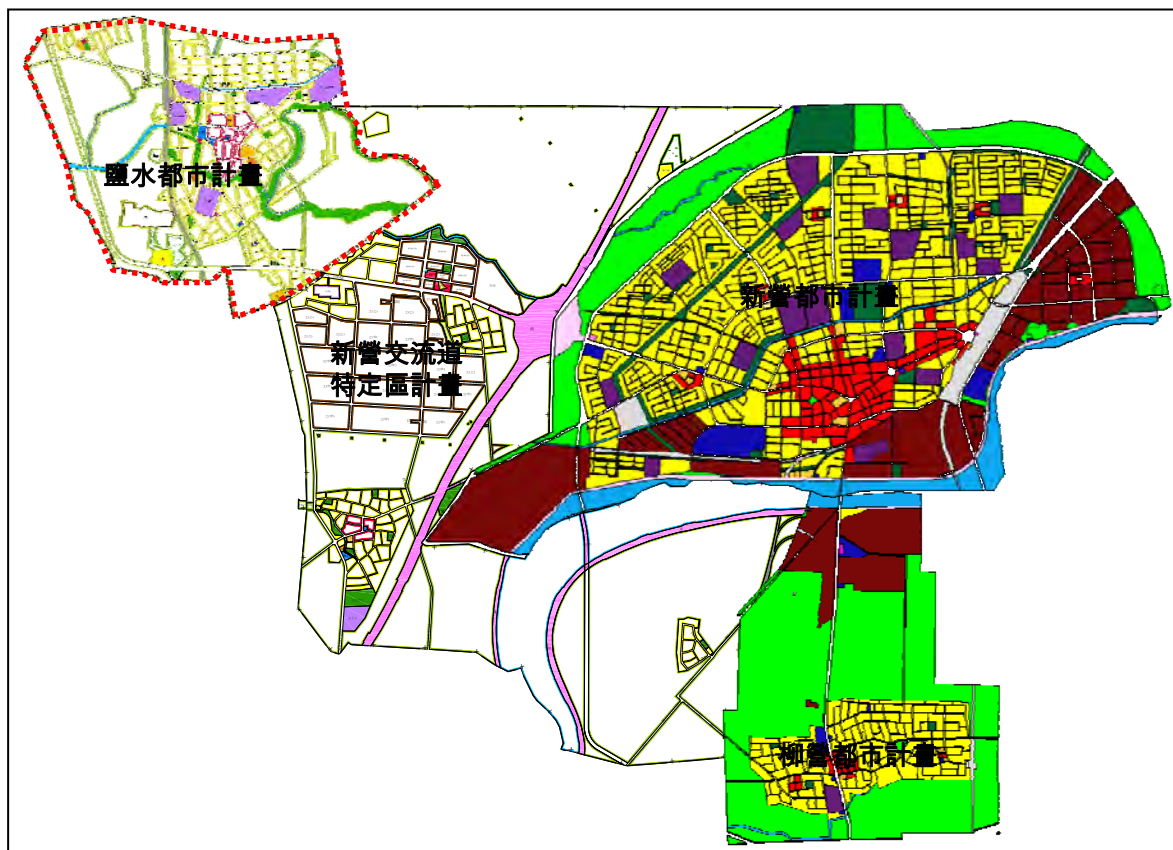


圖 4-10 鄰近都市計畫區示意圖

一、擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)(民國 99 年 8 月 19 日發布實施)

擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫位於高速公路新營交流道所在地，其範圍以交流道為中心，向南約 3 公里，向西約 2 公里，向北約 1.6 公里，其東、東南、西北三面分別與新營、柳營、鹽水等三個都市計畫區相鄰接。行政轄區包括新營區之太北里和太南里(太子宮)、嘉芳里(茄苳腳)、柳營區人和村之一部分(火燒店)及鹽水區橋南里、水秀里之一部分(土庫)，該計畫業於民國 101 年完成都市計畫圖重製作業，故重製後計畫面積 1,091.7840 公頃。

該計畫以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 11,500 人，至民國 100 年底計畫區現況人口為 8,166 人，人口發展率達 71.01%。其住宅區面積 65.8187 公頃，使用面積 44.4200 公頃，使用率 67.49%；商業區面積 2.9933 公頃，使用面積 2.3500 公頃，使用率 78.51%；工業區面積 117.2907 公頃，使用面積 107.7400 公頃，使用率 91.86%，顯示此特定區土地使用發展漸趨成熟，且發展型態以住宅及工業機能為主，詳圖 4-11。

該計畫發展核心包含特三號道路(縣道 172 號)南側之工業區，與北側之貨物轉運中心，此工業區係經濟部編定工業區，發展率已達 90.95%，而貨物轉運中心因現況使用率甚低，為促進土地開發利用，採市地重劃方式變更為產業專用區、客運轉運專用區與宗教專用區等，以配合產業需求、區位特性及使用現況。

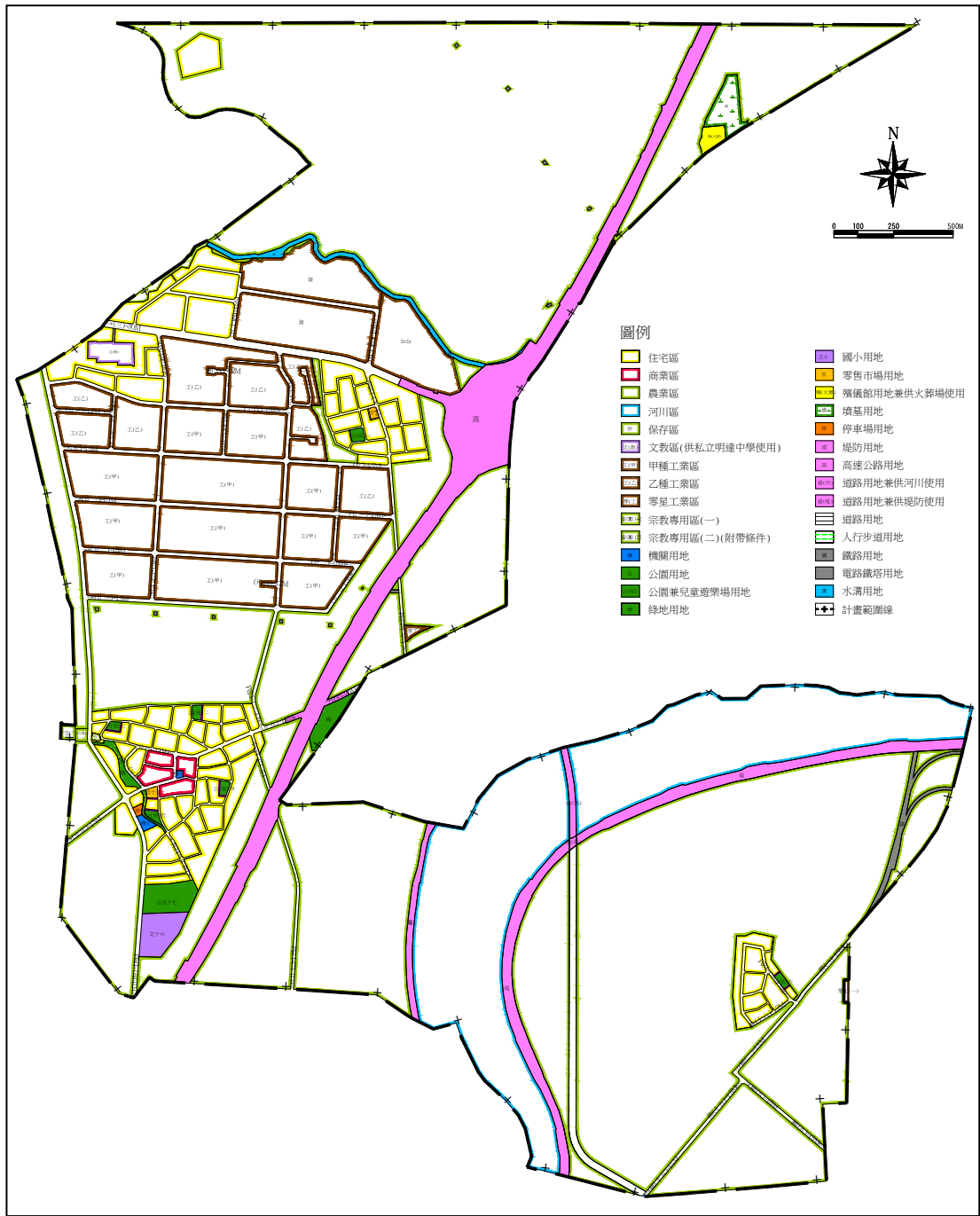


圖 4-11 擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)示意圖

二、擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)(99年12月22日發布實施)

該計畫係就「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」中涉及市地重劃辦理整體開發之暫予保留變 8、9、10 案以及位於貨物轉運中心範圍內應一併整體規劃之暫予保留變 11 案予以變更，該計畫變更新增產業專用區、客運轉運專用區、宗教專用區及必要性公共設施用地等，詳圖 4-12。



圖 4-12 擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)示意圖

三、變更新營市都市計畫(第二次通盤檢討)(民國 94 年發布實施)

變更新營市都市計畫位於原台南縣政府與新營市公所所在地，其範圍北至卯舍，南以急水溪為界，東臨東山鄉(一小部分土地在本計畫範圍內)，西接鹽水鎮，原計畫面積約 1125.34 公頃，計畫區示意圖如圖 4-13。

該計畫以民國 100 年為計畫目標年，計畫人口為 66,000 人，至民國 100 年底計畫區現況人口為 63,707 人，人口發展率達 96.53%。其住宅區面積 339.72 公頃，使用面積 220.04 公頃，使用率 65%；商業區面積 55.66 公頃，使用面

積 53.11 公頃，使用率 95%；工業區面積 173.96 公頃，使用面積 121.13 公頃，使用率 70%，顯示此計畫區土地使用發展漸趨成熟，且發展型態以住宅及商業機能為主。該計畫都市空間結構發展構想主要分為三個面向，說明如后：

(一)文化商業機能

市中心地區為舊都市中心，商業活動呈面向且高密度發展，結合市中心歷史性建築與商業活動空間，規劃保存區、市鎮中心商業區及適當公共設施，塑造文化、商業兼容之都市意象。

(二)居住生活機能

市中心外圍地帶至外環道附近地區，以居住機能為主，規劃數處住宅社區，並規劃市區道路系統及提供居住活動與所需之鄰里性公共設施。

(三)道路系統

1. 外環道系統(快速道路)

受限於早期都市發展及南面地形水文(急水溪)阻絕，外環道系統僅於北半部，本次藉都市計畫通盤檢討於南側規劃、延伸外環道路至柳營鄉。而公園道分隔島可評估自行車道、徒步區、藝術展示區之可行性。

2. 聯外道路系統

聯外道路共計 7 條，可分別通往台南、嘉義、鹽水、柳營、白河，東山等地，除南外環尚未開闢外，其餘已依計畫寬度開闢。



圖 4-13 變更新營市都市計畫區(第二次通盤檢討)示意圖

四、變更柳營都市計畫區(第二次通盤檢討)(民國 86 年發布實施)

變更柳營都市計畫為原柳營鄉公所之所在地，其範圍東至縱貫鐵路以東約 100 公尺處，西至台糖鐵路，南至柳營國小南側約 200 公尺之池塘，北至新營市界之急水溪，原計畫面積 397.44 公頃，計畫區示意圖如圖 4-14。

該計畫以民國 90 年為計畫目標年，計畫人口為 16,000 人，至民國 100 年底計畫區現況人口為 9,158 人，人口發展率達 57.24%。其住宅區面積 77.83 公頃，使用面積 51.40 公頃，使用率 66%；商業區面積 2.79 公頃，使用面積 2.4 公頃，使用率 86%；工業區面積 46.19 公頃，使用面積 18.24 公頃，使用率 38%。

該計畫之土地使用發展構想為：

(一)住宅機能

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設住宅鄰里單元及所需之鄰里性公共設施。

(二)商業機能

劃設社區中心商業區 1 處及鄰里中心商業區 2 處及適當公共設施。

(三)工業機能

本計畫工業區區位良好且交通便捷，為維護生活環境品質，宜依實際需要分別指定為甲、乙種工業區。

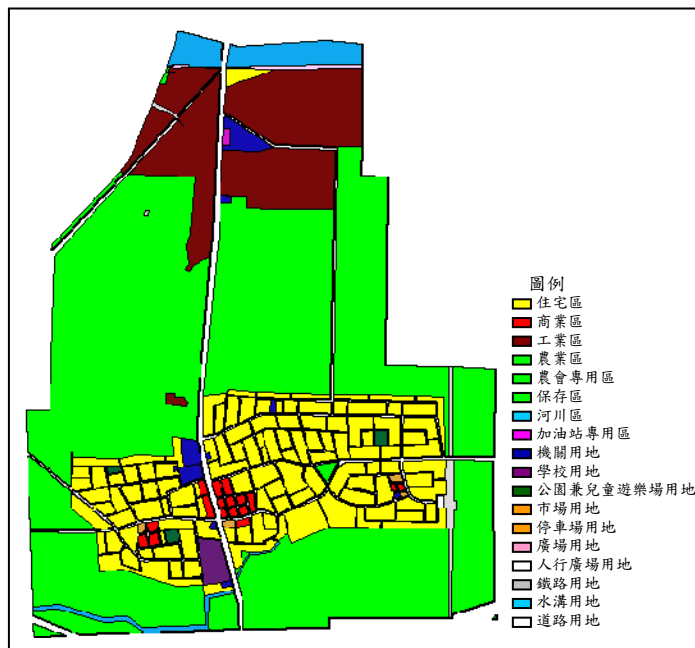


圖 4-14 變更柳營都市計畫區(第二次通盤檢討)示意圖

第五章 地區環境發展特性分析

壹、自然環境現況分析

一、地理環境

(一)地形地勢

計畫區屬於嘉南平原地帶，海拔均為 400 公尺以下，地勢平坦。地形走向略呈西低東高，但整體地形起伏不大。

(二)水文

原鹽水鎮境內分屬兩條流域，北側為八掌溪流域，南側為急水溪流域，計畫區屬八掌溪流域。八掌溪發源於阿里山奮起湖，幹流長度 80.86 公里，流域面積 476 平方公里，流經嘉義縣的番路鄉、嘉義市、水上鄉、鹿草鄉、中埔鄉、義竹鄉後，進入原台南縣內的白河鎮、後壁鄉、鹽水鎮、學甲鎮、北門鄉後，由嘉義縣布袋鎮好美里出海。本溪在原鹽水鎮內流經泮水里、岸內里、義稠里、下中里與孫厝里。流域平均坡降 1:42。計畫區內排水主要有岸內大排、新營大排及鹽水大排三個系統，由東向西匯流至急水溪。

(三)氣候

鹽水地區大體而言屬於熱帶海洋性氣候，夏季盛行西南季風，冬季盛行東北季風，濕度大、氣溫高，且雨量充沛，適合農作物生產。

1. 平均氣溫

鹽水地區年平均氣溫約 23.7°C，各月份平均氣溫最高均發生於 7 月，達 28.7°C；最低發生於 1 月，約為 17.0°C。

2. 降雨量與降雨天數

鹽水地區平均全年累計降雨量約為 2010.1mm，其中以 7 月份之 646.5mm 為最多，以 10 月份之 0.7mm 為最少，全年平均累積降雨日數 79.3 天，雨季主要分布在 4 月~9 月，而 10 月~3 月則屬旱季。

3. 相對溼度

鹽水地區相對溼度年平均值約 82.4%，最高平均相對溼度為 85%，發生於 6、7 月份；最低為 78%，發生於 10 月份，最高與最低相對溼度相差 7%。

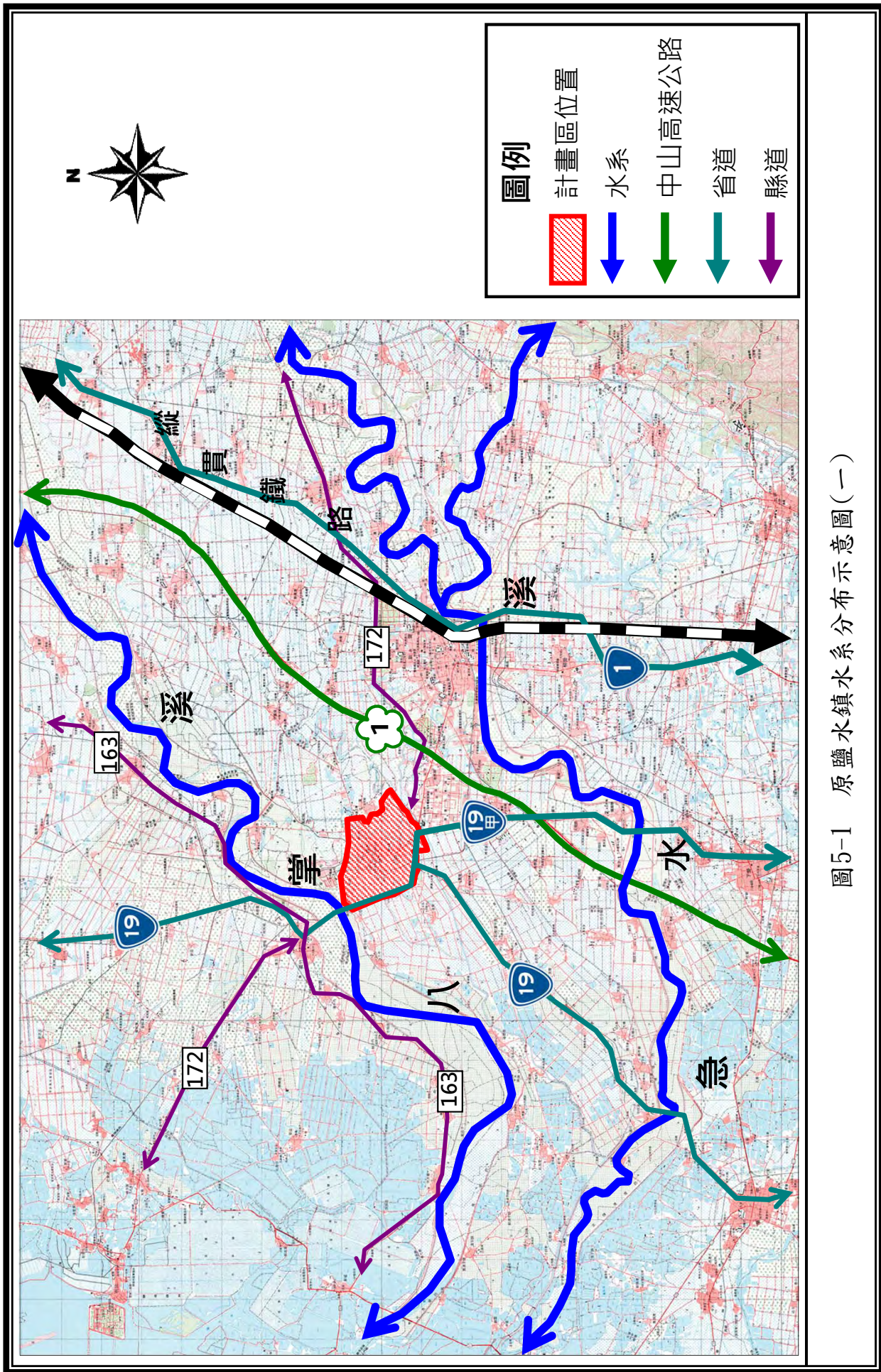


圖5-1 原鹽水鎮水系分布示意圖(一)

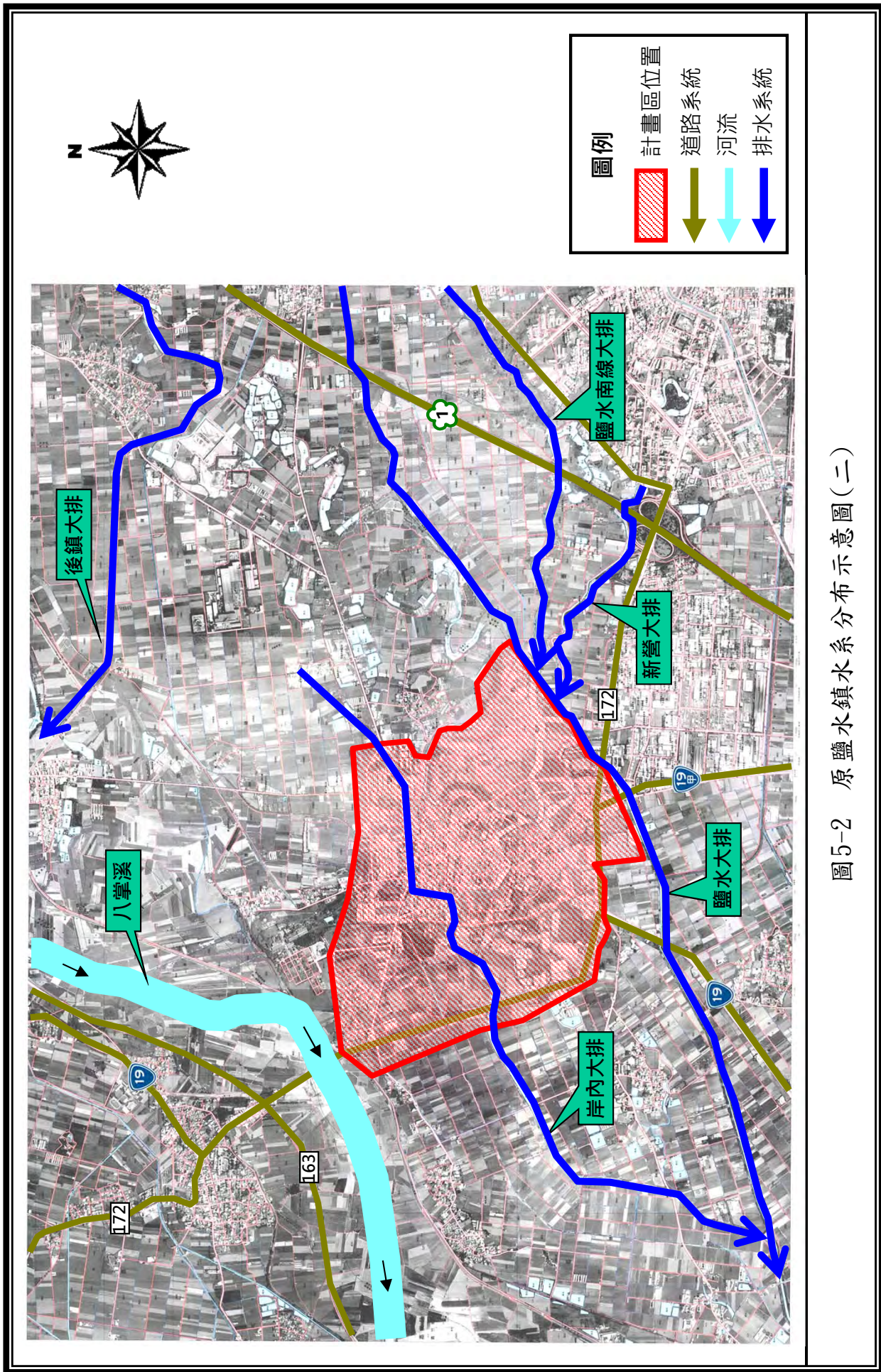


圖5-2 原鹽水鎮水系分布示意圖(二)

4. 日照時數

鹽水地區近十年平均年累計日照時數為 1740.4 小時，其中以 10 月份之 213.4 小時為最高；而以 6 月份之 105.8 小時最低。

5. 蒸發量

蒸發量大小分布與日照相似，由西部沿海平原向東逐漸減少，平均全年累計蒸發量約為 1857.1mm，小於其年降雨量，其最大月平均蒸發量發生於 10 月(190.4mm)；而最小量則發生在 2 月(88.9mm)。

6. 風

鹽水地區年平均風速約為 2.4m/s，其中 12 月~3 月間之風速較強，達 2.5m/s 以上，以 1 月風速 2.9m/s 最強；而 4 月~11 月間之風速較弱，均在 2.3m/s 以下，以 10 月風速 1.8m/s 最弱。在風向方面，夏天多為南風或東南風，冬天多吹東風或東北風。

二、地質環境

(一)地質

原台南縣之地質以新第三紀碎屑狀沈積岩為主，多屬淺海相至濱海相的沈積環境，其中所含的化學性或生物性沈積岩不多，僅有不規則的石灰岩體局部夾在不同的層位中。所有沈積岩的層序自中新世—上新世—更新世大致為連續沈積，除小間斷外缺少明顯的地層或構造間斷。鹽水地區之地質係屬近世之沖積層，由黏土、砂土、礫石組成，平原面甚為平整。

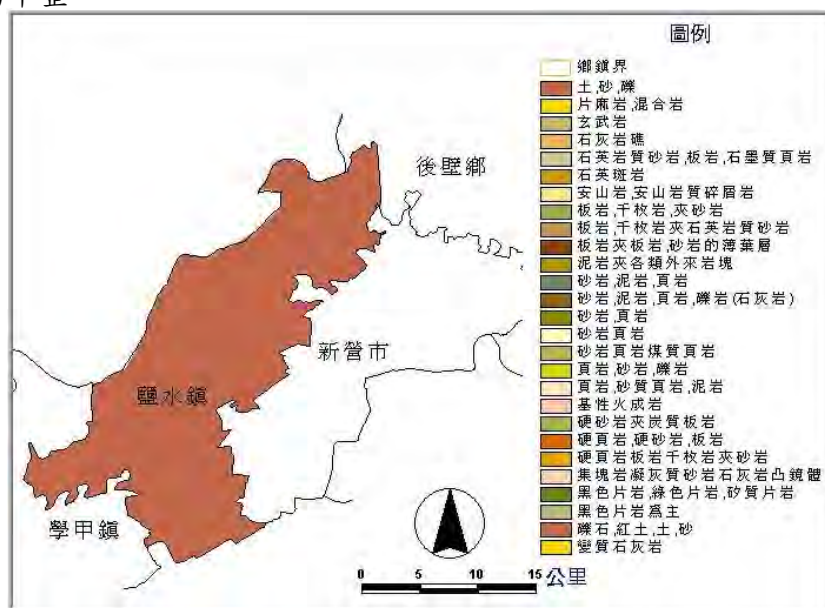


圖 5-3 原鹽水鎮地質分布示意圖

(二)斷層帶

依據中央地質調查所知，本計畫區並無斷層通過，然距離計畫區東側 12.5 公里處之六甲斷層、16.7 公里處之木屐寮斷層與 24 公里之觸口斷層，為離計畫區最近的斷層帶。

六甲斷層為逆移斷層，位於嘉義丘陵與嘉南平原的交接帶，呈北北東走向，由原台南縣白河鎮荊桐崎向南延伸至六甲鄉烏山頭附近，長約 21 公里。六甲斷層東側丘陵區出露的地層包括六重溪層、崁下寮層、二重溪層與六雙層。六甲斷層在地形上呈現明顯的線形，而由鑽探結果證實六甲斷層的存在，在近地表處為一向東傾斜 30 度的斷層，但此斷層可能尚未穿出地表，而斷層的形成方式可能是沿著向斜軸部發育的逆移斷層。由野外露頭、鑽井及定年資料的分析結果，六甲斷層的長期垂直滑移速率約為 5.56.3 公厘/年，長期水平滑移速率約為 11.0~12.7 公厘/年。依據 GPS 監測結果，1999 年至 2005 年間九芎坑斷層—木屐寮斷層—六甲斷層系統間有明顯的速度差異，在斷層上下盤的速度向量變化量約 13 公厘/年；而 2003 年至 2005 年間六甲斷層上下盤的水平位移並未有明顯的變化量。由近斷層的水平位移剖面結果，1999 年至 2006 年間橫跨六甲斷層的速度場變化顯示斷層為逆移形式兼具右移分量。六甲斷層確認截切更新世晚期地層，在地下淺部可能截切全新世地層，暫列為第二類活動斷層。

木屐寮斷層為逆移斷層，位於嘉南隆起海岸平原與嘉義丘陵的交接帶，由原台南縣白河東方頭前溪橋南側的山豬崁，向南延伸至六重溪北岸，呈北北東走向，長約 7 公里。本區出露的地層包括崁下寮層、二重溪層、六雙層、階地堆積層與沖積層。木屐寮斷層在航照上呈現明顯線形，更新世晚期地層受到傾動，但地表尚未發現斷層露頭，可能為盲斷層。由地球物理探勘結果，在木屐寮斷層西側地下淺部可能有分支斷層存在。由 GPS 測量結果，除了受到集集地震的影響以外，2002 年以後木屐寮斷層上下盤岩層的水平位移有明顯的變化量，顯示木屐寮斷層兩側為明顯的壓縮形式，為逆移斷層的特性。由於全新世岩層受到傾動，監測資料顯示有明顯位移，木屐寮斷層暫列第二類活動斷層。

觸口斷層為逆移斷層，位於丘陵區與麓山帶的交接界，依地質特性可以分為 2 段：北段呈南北走向，由嘉義縣竹崎鄉福建坪至番路鄉觸口附近；南段約呈北北東走向，由觸口延伸至原台南縣關子嶺東方；兩段長度合計約 28 公里。斷層北端在福建坪附近與大尖山斷層以水社寮斷層連接，斷層南端在關子嶺附近與崙後斷層連接。由地球物理探勘結果，

觸口斷層的斷層帶寬度可能超過 100 公尺，斷層帶內有許多滑動面，其內岩層有褶皺變形現象。由斷層兩側層位落差的分析，觸口斷層上盤相對下盤的長期滑移速率約 14.0 公厘/年。1990 年至 1997 年間，觸口斷層上下盤的水平位移變化量，在北段約 6.3 公厘/年，南段約 13 公厘/年。1999 年至 2005 年間，觸口斷層上下盤的水平位移變化量約 18 公厘/年，而無明顯的高程變化；近斷層水平位移分析結果，橫跨觸口斷層的速度場變化顯示，觸口斷層於 1999 年至 2006 年間為逆移形式。根據地殼變形監測結果，觸口斷層兩側的位移量變動量相當大，暫列為第一類活動斷層。



圖 5-4 計畫區鄰近斷層分布示意圖

根據中央地質調查所依活斷層之活動記錄所做的分類，將活動斷層分為三類，第一類活動斷層（全新世活動斷層）為：

1. 全新世（距今 10,000 年內）以來曾經發生錯移之斷層。
2. 錯移（或潛移）現代結構物之斷層。
3. 與地震相伴發生之斷層（地震斷層）。
4. 錯移現代沖積層之斷層。
5. 地形監測證實具潛移活動性之斷層。

第二類活動斷層（更新世晚期活動斷層）為：

1. 更新世晚期（距今約 100,000 年內）以來曾經發生錯移之斷層。
2. 錯移階地堆積物或台地堆積層之斷層。

第三類活動斷層為存疑性活動斷層（為有可能為活動斷層的斷層，包括對斷層的存在性、活動時代、及再活動性存疑者）：

1. 將第四紀岩層錯移之斷層。
2. 將紅土緩起伏面錯移之斷層。
3. 地形呈現活動斷層特徵，但缺乏地質資料佐證者。

總括來說，第一類是一萬年之內曾活動過的斷層；第二類是十萬年內曾活動過的斷層；第三類則是一百萬年內曾活動過的斷層。

三、災害史

(一)地震

計畫區雖無斷層通過，但歷史上仍有因地震造成嚴重災害的紀錄，以下為史上災害較嚴重之地震災害整理與概述。

1. 1906 年嘉義梅山地震

1906 年 3 月 17 日凌晨 6 點 43 分，嘉義廳打貓支廳（嘉義縣民雄鄉）與梅仔坑支廳（嘉義縣梅山鄉）附近發生芮氏地震規模 7.1 的強烈災害地震，台灣全島及澎湖的震度均為 2 級以上，震央位於北緯 23.550 度，東經 120.450 度，震源深度 6 公里。

梅山地震在嘉南地區引發一系列裂的餘震，整個梅山地震系列共造成原鹽水鎮至少 4 人死亡、7 人輕重傷，房屋全倒 127 戶、半倒 138 戶。

2. 1927 年新營地震

1927 年 8 月 25 日，新營附近（北緯 23.325 度，東經 120.250 度，震源深度 20 公里）發生芮氏地震規模 6.2 的強烈地震。此次地震共造成原鹽水鎮 11 人死亡、72 人輕重傷，為傷亡最大的一次地震。地震過後，鹽水街岸內八掌溪河岸、新塢鹽田及曾文溪河床有龜裂、噴沙的現象產生。

(二)水災

原鹽水鎮水災通常多為伴隨颱風而來的豪雨所造成。大量的降雨超過區內排水容許範圍，亦或地勢低窪者，均易造成淹水情形，以下為史

上災害較嚴重之水災災害。

1. 1959 年 87 水災

87 水災是台灣史上最嚴重的水災災害，全台均傳出重大災害。當時，嘉南地區急水溪，八掌溪，曾文溪，鹽水溪等溪流嚴重氾濫，使得水上，鹽水，麻豆，學甲，新市，永康，台南市等地成為水鄉澤國。

2. 2001 年納莉颱風

當時颱風帶來的大雨，使得原鹽水鎮因後鎮大排溢堤淹水，該大排於原台南縣鹽水鎮洪水港匯入八掌溪，由於該溪外水位高漲，排水一時無法宣洩而溢堤淹至原鹽水鎮、南榮技術學院地區，淹水面積約 500 公頃、水深 0.2~1.0 公尺。

3. 2004 年 72 水災

2004 年敏督利颱風侵台，颱風對台灣並未造成太大災情，但其所夾帶的旺盛西南氣流，卻為台灣中南部地區帶來慘重災情。原台南縣淹水的地方則在鹽水一帶；原後壁鄉也曾出現嚴重積水，一度造成台鐵縱貫線鐵路中斷。

4. 2005 年 612 水災

2005 年 6 月 12 日起，台灣受滯留鋒面及強烈西南氣流影響，中南部發生持續豪雨，土石流紅色警戒範圍包括台南縣等四個縣市的三十三個鄉鎮，溪流總數達一百七十二條，其中原台南縣七股鄉、永康市、麻豆鎮、歸仁鄉、仁德鄉、鹽水鎮、白河鎮、北門鄉、左鎮鄉、玉井鄉、東山鄉、楠西鄉共 12 個鄉鎮，淹水面積達 2,182 公頃，其中原鹽水鎮共淹水 2 天。

(三)地層下陷

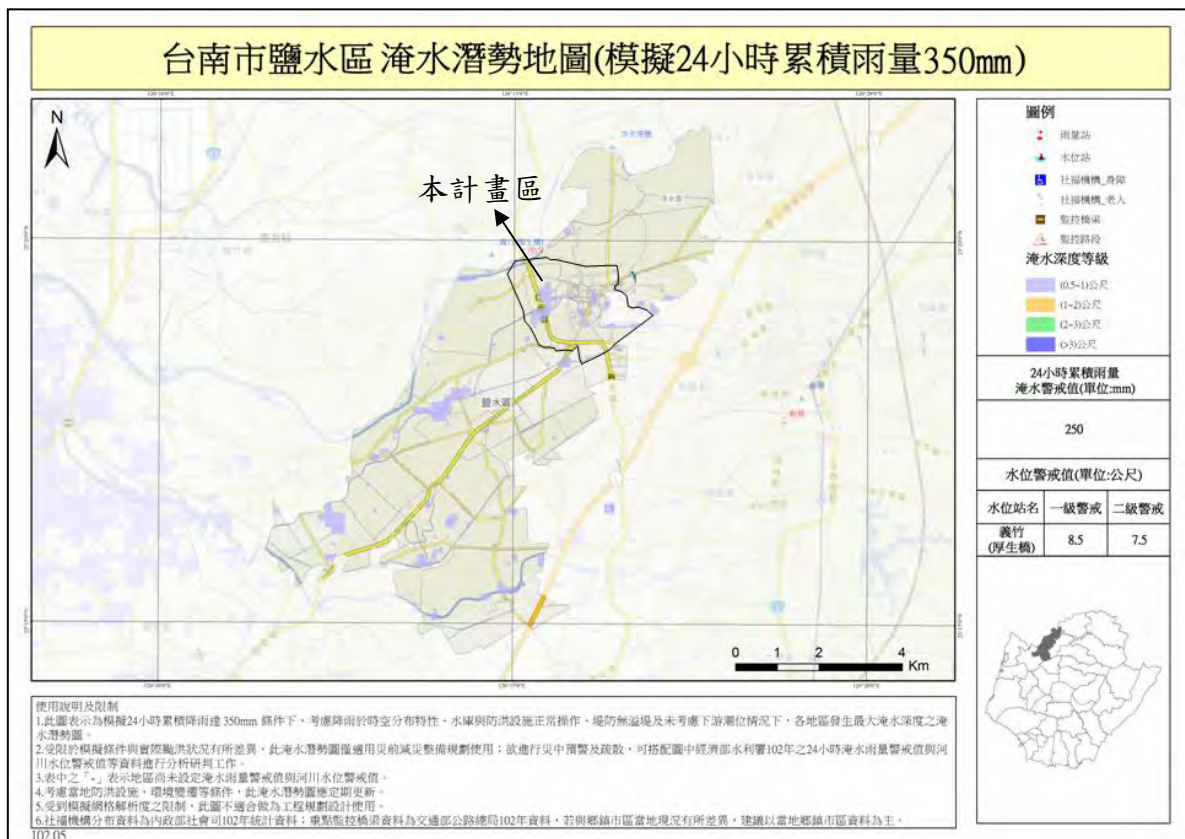
原台南縣由於產業用水之大量需求，在地面水供應不足且地下水使用成本較低的情況下，使得許多地區之地下水受到超量使用，產生地層下陷災害，造成水土資源相當大的損失。

鹽水都市計畫範圍內並無地層下陷地情形發生，然而原鹽水鎮之非都市計畫地區，為了發展一級產業而大量抽取地下水，已經造成全鎮一半以上的區域面臨地層下陷的危機，需加強地層下陷的防治。

無法迅速將地表水排除，因此淹水災害發生之機會較過去頻繁。

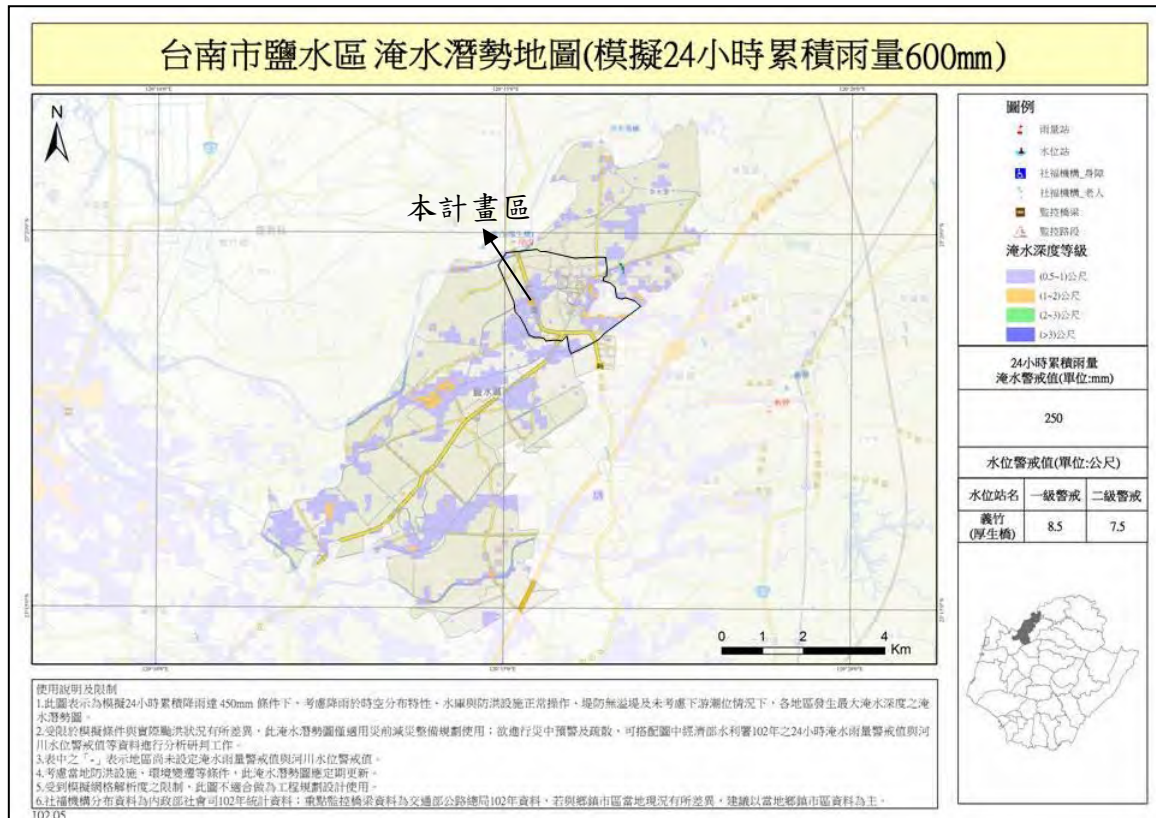
依據「臺南市災害防救深耕計畫細部執行計畫書(100年)」，目前潛在淹水地點仍與水系分布相關，因此大致以八掌溪沿岸後壁、鹽水、學甲及北門等區，急水溪沿岸新營、鹽水、學甲等區，曾文溪沿岸大內、山上、善化、官田、安定、西港、七股及安南區等地區，鹽水溪沿岸之新市、永康及北區等，二仁溪支流三爺宮溪沿岸之永康、仁德等區為臺南市主要淹水地區。鹽水區易淹水地點包括八掌溪沿岸洪水、岸內、義稠、下中、孫厝各里及急水溪沿岸竹埔、下林、河南、南港各里，其中僅義稠里位於本計畫區內。

依據國家災害防救科技中心「災害潛勢地圖網站(102年)」所列圖資顯示，累積雨量達350mm時，本計畫區內仁愛路附近及部份市街中心淹水潛勢為0.5至1公尺；累積雨量達600mm時，部份地區淹水潛勢為1至2公尺。



資料來源：國家災害防救科技中心「災害潛勢地圖網站(102年)」(102年6月下載自 <http://satis.ncdr.nat.gov.tw/Dmap/102Catalog-Download.aspx>)。

圖 5-6 臺南市鹽水區淹水潛勢地圖(模擬 24 小時累積雨量 350mm)



資料來源：國家災害防救科技中心「災害潛勢地圖網站(102年)」(102年6月下載自 <http://satis.ncdr.nat.gov.tw/Dmap/102Catalog-Download.aspx>)。

圖 5-7 臺南市鹽水區淹水潛勢地圖(模擬 24 小時累積雨量 600mm)

(三)活斷層

臺南市東區有後甲里斷層經過仁德區、東區及永康區，另有新化區內有新化斷層經過，左鎮斷層自山上區橫跨左鎮區至南化區，六甲斷層經過四區包含官田區、六甲區、柳營區與白河區，內有木屐寮斷層及橫跨多區之觸口斷層分布在臺南市區域內，使臺南市成為極易受地震影響的災害潛勢區，唯依據「臺南市災害防救深耕計畫細部執行計畫書(100年)」，本計畫區內並無活斷層通過。



資料來源：臺南市災害防救深耕計畫細部執行計畫書(100年)。

圖 5-8 臺南市鄰近地區活斷層分佈圖

貳、社會經濟環境調查

一、人口規模

(一)人口成長概況

由計畫區與原鹽水鎮及台南縣人口成長分析表觀之，原台南縣人口由民國 87 年 1,100,270 人，成長至民國 101 年 1,104,659 人，平均成長率為 0.05%；原鹽水鎮在 87-101 年間，人口成長率皆維持負成長，其人口數由民國 87 年之 29,209 人減少至民國 101 年之 26,695 人，平均成長率為-0.61%，相較於原台南縣平均成長率為低，顯示原鹽水鎮具有人口流失的趨勢。

本計畫區之人口數年平均成長率為-0.37%，顯示本計畫區人口數亦呈現微幅下降趨勢。

表 5-1 原台南縣、原鹽水鎮及計畫區 87~101 年人口成長分析表

年別	原台南縣			原鹽水鎮			計畫區		
	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率
87	1,100,270	4,019	0.37%	29,209	-60	-0.20%	16,544	88	0.54%
88	1,103,723	3,453	0.31%	29,141	-68	-0.23%	16,608	64	0.38%
89	1,107,687	3,964	0.36%	28,947	-194	-0.67%	16,593	-15	-0.09%
90	1,107,397	-290	-0.03%	28,829	-118	-0.41%	16,535	-58	-0.35%
91	1,107,583	186	0.02%	28,815	-14	-0.05%	16,630	95	0.57%
92	1,106,833	-750	-0.07%	28,682	-133	-0.46%	16,663	33	0.20%
93	1,105,674	-1,159	-0.10%	28,488	-194	-0.68%	16,613	-50	-0.30%
94	1,106,059	385	0.03%	28,397	-91	-0.32%	16,469	-144	-0.87%
95	1,106,690	631	0.06%	28,115	-282	-0.99%	16,351	-117	-0.71%
96	1,105,403	-1,287	-0.12%	27,872	-243	-0.86%	16,167	-185	-1.13%
97	1,104,552	-851	-0.08%	27,585	-287	-1.03%	16,024	-142	-0.88%
98	1,104,346	-206	-0.02%	27,321	-264	-0.96%	15,857	-167	-1.04%
99	1,101,521	-2,825	-0.26%	27,160	-161	-0.59%	15,797	-60	-0.38%
100	1,102,630	1,109	0.10%	26,891	-269	-0.99%	15,739	-58	-0.37%
101	1,104,659	2,029	0.18%	26,695	-196	-0.73%	15,568	-171	-1.08%
平均	—	—	0.05%	—	—	-0.61%	—	—	-0.37%

資料來源：中華民國統計資訊網、原鹽水鎮戶政事務所網站、原台南縣政府及本案整理。

註：因鹽水都市計畫區於民國 89-92 年及 94-95 年之現況人口數有誤，故本案以計畫區內各村里建成環境發展現況做為推估計畫區人口數之依據。

(二)人口年齡結構概況

原鹽水鎮幼年人口(0-14 歲)佔總人口比例呈現逐年下降的趨勢，自 87 年約 19.20%降至 101 年約 11.99%，反映了生育率的降低；在勞動人口(15-64 歲)方面，大致上呈現緩慢成長趨勢，由 87 年約 67.84%成長至 101 年約 71.04%；老年人口(65 歲以上)則由 87 年約 12.97%增加至 101 年約 16.98%。整體而言，原鹽水鎮雖然扶養率由 87 年的 47.41%降至 101 年的 40.77%，但其幼年人口逐年降低及老年人口逐年增加之現象，顯示原鹽水鎮已邁入少子化及高度老年化之社會型態。

(三)戶數概況

從戶數來看，原台南縣、原鹽水鎮及計畫區均為每年增加之趨勢，計畫區戶數成長率則略高於原鹽水鎮整體成長率，顯示計畫區戶數發展較原鹽水鎮快速。

表 5-2 原台南縣、原鹽水鎮及計畫區 87~101 年戶數統計表

年別	原台南縣		原鹽水鎮		計畫區	
	戶數(戶)	成長率	戶數(戶)	成長率	戶數(戶)	成長率
87	313,762	2.27%	8,870	1.62%	4,991	2.37%
88	319,825	1.93%	9,051	2.04%	5,112	2.43%
89	325,537	1.79%	9,138	0.96%	5,140	0.54%
90	328,824	1.01%	9,187	0.54%	5,186	0.89%
91	332,623	1.16%	9,264	0.84%	5,261	1.45%
92	336,654	1.21%	9,339	0.81%	5,317	1.05%
93	341,137	1.33%	9,413	0.79%	5,378	1.15%
94	345,634	1.32%	9,504	0.97%	5,424	0.86%
95	349,155	1.02%	9,554	0.53%	5,455	0.58%
96	353,149	1.14%	9,618	0.67%	5,467	0.22%
97	358,943	1.64%	9,729	1.15%	5,509	0.76%
98	365,510	1.83%	9,861	1.36%	5,592	1.50%
99	369,886	1.20%	9,942	0.82%	5,658	1.19%
100	374,649	1.29%	10,003	0.61%	5,686	0.49%
101	379,750	1.36%	10,074	0.71%	5,751	1.13%
平均	--	1.53%	--	0.96%	--	1.11%

資料來源：中華民國統計資訊網、原鹽水鎮戶政事務所網站、原台南縣政府及本案整理。

二、人口密度分布

本計畫區自民國 87 年至民國 101 年底，人口密度大致維持於每公頃 37 至 39 人之間，且自民國 93 年起人口密度增加率為負成長，顯示計畫區有人口流失之現象。

表 5-3 原台南縣、原鹽水鎮及計畫區 87~101 年人口密度分析表

年別	原台南縣		原鹽水鎮		計畫區	
	居住密度(人/公頃)	成長率	居住密度(人/公頃)	成長率	居住密度(人/公頃)	成長率
87	5.46	0.37%	5.59	-0.20%	38.44	0.53%
88	5.47	0.31%	5.58	-0.23%	38.59	0.39%
89	5.49	0.36%	5.54	-0.67%	38.56	-0.09%
90	5.49	-0.03%	5.52	-0.41%	38.42	-0.35%
91	5.49	0.02%	5.51	-0.05%	38.64	0.57%
92	5.49	-0.07%	5.49	-0.46%	38.72	0.20%
93	5.48	-0.10%	5.45	-0.68%	38.60	-0.30%
94	5.49	0.03%	5.43	-0.32%	38.27	-0.87%
95	5.49	0.06%	5.38	-0.99%	38.00	-0.72%
96	5.48	-0.12%	5.33	-0.86%	37.57	-1.13%
97	5.48	-0.08%	5.28	-1.03%	37.24	-0.88%
98	5.48	-0.02%	5.23	-0.96%	36.85	-1.04%
99	5.46	-0.26%	5.20	-0.59%	36.71	-0.38%
100	5.47	0.18%	5.15	-0.96%	35.41	-3.54%
101	5.48	0.18%	5.11	-0.78%	35.02	-1.10%
平均	5.48	0.06%	5.39	-0.61%	37.67	-0.58%

資料來源：中華民國統計資訊網、原鹽水鎮戶政事務所網站、原台南縣政府及本案整理。

四、居住人口型態

分析原鹽水鎮工商業從業員工型態結構，其中約 6 成員工分布於工業部門，其餘 4 成則為服務業部門。工業部門中以製造業所佔比例最高(95 年佔整體 50.11%)，探究其因素因與新營工業區坐落於鹽水區轄區內有關。另服務業部門中則以批發及零售業佔多數(95 年佔整體 21.59%)，惟近年來呈現負成長現象。整體而言，工業部門從業員工數為穩定成長趨勢，服務業部門則為下降趨勢。

另就區位商數分析，95 年原鹽水鎮各產業員工數之區位商數相對於原台南縣，工業部門中以電力及燃氣供應業、用水供應及污染整治業與營造業之區位商數值大於 1；服務業部門則以批發及零售業、金融及保險業、運輸及倉儲業、資訊及通訊傳播業與藝術、娛樂及休閒服務業之區位商數值大於 1。

五、產業結構及發展

(一)原鹽水鎮產業概況

1. 一級產業發展概況

原鹽水鎮農業人口所佔比例雖然逐年降低，但原鹽水鎮在產業發展上仍以一級產業為主，農業人口的比例仍相當高，均維持在 35% 以上，且佔原台南縣一級產業人口比率有逐漸增加的趨勢。目前農地面積為 3,472.08 公頃，水田佔 2,345.23 公頃，旱田佔 1,126.85 公頃，均為農村傳統小規模經營，農產品以玉米、蔬菜的產量最多，稻米及甘蔗等次之。

鹽水地區在過去十年原台南縣的產業調整中，農業仍佔有一定的地位，故需在農產品技術及經營管理上加強改善，透過技術升級與產業轉型輔導，發展高附加價值與技術層次之生物科技，並挖掘當地自然特色，結合觀光休閒農業，以對應台灣加入 WTO 後進口農產品增加後對農業產值的影響。

2. 二、三級產業發展概況

(1)工業及服務業員工數

分析原鹽水鎮工商業從業員工型態結構，工業部門及服務業部門之分布均維持在約有 6 成員工分布於工業部門，其餘 4 成則為服務業部門。工業部門中以製造業所佔比例最高(100 年佔整體 48.19%)，探究其因素因與新營工業區坐落於鹽水區轄區內有關。另服務業部門中則以批發及零售業佔多數(100 年佔整體 21.49%)。整體而言，工業部門員工數 90~95 年呈現正成長，95~100 年則呈負成長現象；服務業部門則是 90~95 年呈現負成長，惟 95~100 年則呈正成長現象。

表 5-4 民國 90、95 年原台南縣及原鹽水鎮工商場所單位員工數成長表

項目	原台南縣員工數(人)					原鹽水鎮員工數(人)					區位商數		
	90 年		95 年		成長率 (%)	90 年		95 年		成長率 (%)	90 年	95 年	
	員工數	%	員工數	%		員工數	%	員工數	%				
工業部門	礦業及土石採取業	206	0.07	20	0.01	-90.29	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
	製造業	166,032	59.35	203,578	58.12	22.61	2,030	49.07	2,036	50.11	0.30	0.83	0.86
	電力及燃氣供應業	838	0.30	1,180	0.34	40.81	4	0.10	15	0.37	275.00	0.32	1.10
	用水供應及 污染整治業	1,188	0.42	1,331	0.38	12.04	12	0.29	42	1.03	250.00	0.68	2.72
	營造業	15,167	5.42	17,552	5.01	15.72	261	6.31	370	9.11	41.76	1.16	1.82
	合計	183,431	65.57	223,661	63.86	21.93	2,307	55.77	2,463	60.62	6.76	0.85	0.95
服務業部門	批發及零售業	52,999	18.95	59,533	17.00	12.33	940	22.72	877	21.59	-6.70	1.20	1.27
	住宿及餐飲業	6,376	2.28	8,672	2.48	36.01	108	2.61	93	2.29	-13.89	1.15	0.92
	金融及保險業	6,402	2.29	6,437	1.84	0.55	155	3.75	90	2.22	-41.94	1.64	1.21
	專業、科學及 技術服務業	1,907	0.68	4,097	1.17	0.30	22	0.53	17	0.42	-22.73	0.78	0.36
	強制性社會安全業	34	0.01	17	0.00	-50.00	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
	教育服務業	—	—	2,463	0.70	—	—	—	26	0.64	—	—	0.91
	醫療保健及 社會工作服務業	7,762	2.77	15,477	4.42	99.39	72	1.74	116	2.86	61.11	0.63	0.65
	運輸及倉儲業	6,399	2.29	8,378	2.39	30.93	146	3.53	195	4.80	33.56	1.54	2.01
	資訊及通訊傳播業	1,579	0.56	1,203	0.34	-23.81	26	0.63	15	0.37	-42.31	1.11	1.07
	不動產業	954	0.34	1,389	0.40	45.60	12	0.29	6	0.15	-50.00	0.85	0.37
	支援服務業	3,411	1.22	9,958	2.84	191.94	80	1.93	34	0.84	-57.50	1.59	0.29
	藝術、娛樂及 休閒服務業	1,977	0.71	2,690	0.77	-50.00	116	2.80	61	1.50	-47.41	3.97	1.95
	其他服務業	6,516	2.33	6,280	1.79	-3.62	153	3.70	70	1.72	-54.25	1.59	0.96
	合計	96,316	34.43	126,594	36.14	31.44	1,830	44.23	1,600	39.38	-12.57	1.28	1.09
總計	279,747	100.00	350,255	100.00	25.20	4,137	100.00	4,063	100.00	-1.79	1.48	1.16	

資料來源：民國 90、95 年台閩地區工商及服務業普查報告及本計畫整理。

表 5-5 民國 95、100 年原台南縣及原鹽水鎮工商場所單位員工數成長表

項目	原台南縣員工數(人)					原鹽水鎮員工數(人)					區位商數		
	95 年		100 年		成長率 (%)	95 年		100 年		成長率 (%)	95 年	100 年	
	員工數	%	員工數	%		員工數	%	員工數	%				
工業部門	礦業及土石採取業	20	0.01	306	0.08	1430.00	0	0.00	-	-	-	-	-
	製 造 業	203,578	58.12	224,746	59.61	10.40	2,036	50.11	1,993	48.19	-0.02	0.86	0.81
	電力及燃氣供應業	1,180	0.34	1,824	0.48	54.58	15	0.37	-	-	-	1.10	-
	用 水 供 應 及 污 染 整 治 業	1,331	0.38	1,864	0.49	40.05	42	1.03	12	0.29	-71.43	2.72	0.59
	營 造 業	17,552	5.01	16,980	4.50	-3.26	370	9.11	398	9.62	7.57	1.82	2.14
	合 計	223,661	63.86	245,720	65.17	9.86	2,463	60.62	2,403	58.01	-2.44	0.95	0.89
服務業部門	批 發 及 零 售 業	59,533	17.00	59,447	15.77	-0.14	877	21.59	889	21.49	1.37	1.27	1.36
	住 宿 及 餐 飲 業	8,672	2.48	12,717	3.37	46.64	93	2.29	208	5.03	123.66	0.92	1.49
	金融、保險業及強制 性社會安全業	6,437	1.84	7,526	2.00	16.92	90	2.22	120	2.90	33.33	1.21	1.45
	專 業 、 科 學 及 技 術 服 務 業	4,097	1.17	3,599	0.95	-12.16	17	0.42	21	0.51	25.53	0.36	0.53
	強制性社會安全業	17	0.00	-	-	-	0	0.00	-	-	-	-	-
	教 育 服 務 業	2,463	0.70	2,622	0.70	6.46	26	0.64	27	0.65	3.85	0.91	0.93
	醫 療 保 健 及 社 會 工 作 服 務 業	15,477	4.42	17,139	4.55	10.74	116	2.86	127	3.07	9.84	0.65	0.68
	運 輸 及 倉 儲 業	8,378	2.39	6,936	1.84	-17.21	195	4.80	134	3.24	-31.28	2.01	1.76
	資 訊 及 通 訊 傳 播 業	1,203	0.34	1,049	0.28	-12.80	15	0.37	-	-	-	1.07	-
	不 動 產 業	1,389	0.40	1,640	0.43	18.07	6	0.15	7	0.17	16.67	0.37	0.39
	支 援 服 務 業	9,958	2.84	9,860	2.62	-0.98	34	0.84	46	1.11	35.29	0.29	0.42
	藝 術 、 娛 樂 及 休 閒 服 務 業	2,690	0.77	2,421	0.64	-10.00	61	1.50	64	1.55	4.92	1.95	2.41
	其 他 服 務 業	6,280	1.79	6,375	1.69	1.51	70	1.72	71	1.72	1.43	0.96	1.02
合 計	126,594	36.14	131,331	34.83	3.74	1,600	39.38	1,714	41.44	7.13	1.09	1.19	
總計	350,255	100.00	377,051	100.00	7.65	4,063	100.00	4,136	100.00	1.80	-	-	

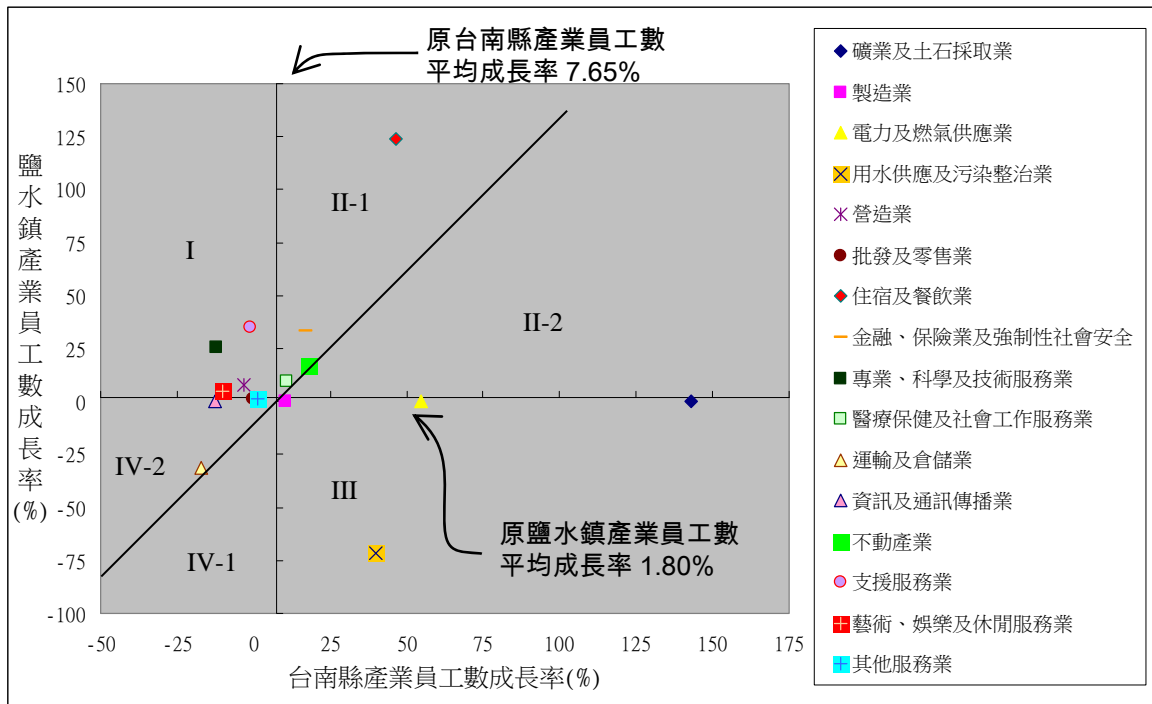
資料來源：民國 95、100 年台閩地區工商及服務業普查報告及本計畫整理。

*民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告將金融及保險業與強制性社會安全業項次合併為金融、保險及強制性社會安全業。

(2)相對成長分析

從產業員工成長數來看，原台南縣員工數整體呈現正成長現象，90~95年總成長率為25.20%、95~100年總成長率為7.65%。以95~100年來看，其中工業部門成長率為9.86%，服務業部門為3.74%。從100年各產業員工數數據得知，原台南縣主要以製造業為主，其次為批發及零售業。

本計畫以95~100年之原台南縣及鹽水鎮工商及服務業普查結果進行相對成長分析，原鹽水鎮之營造業、專業科學及技術服務業、支援服務業、教育服務業以及藝術娛樂及休閒服務業成長，而台南縣則呈現衰退現象(第 I 象限)；原鹽水鎮及原台南縣之住宿及餐飲業、金融保險業及強制性社會安全業及醫療保健及社會工作服務業成長，但原鹽水鎮成長大於原台南縣(第 II-1 象限)，其中住宿及餐飲業於原鹽水鎮之成長比例(126.33%)遠大於原台南縣(46.64%)；原鹽水鎮及原台南縣之不動產業均成長，但原鹽水鎮成長小於台南縣(第 II-2 象限)；原台南縣之製造業及用水供應及污染整治業成長，但原鹽水鎮則呈現衰退現象(第 III 象限)；原鹽水鎮及原台南縣之運輸及倉儲業、批發及零售業、其他服務業衰退，且原鹽水鎮衰退些微小於原台南縣(第 IV-2 象限)。



- I : 表示原鹽水鎮成長，原台南縣衰退
 II-1 : 表示原鹽水鎮與原台南縣均成長，原鹽水鎮成長大於原台南縣。
 II-2 : 表示原鹽水鎮與原台南縣均成長，原鹽水鎮成長小於原台南縣。
 III : 表示原鹽水鎮衰退，原台南縣成長。
 IV-1 : 表示原鹽水鎮與原台南縣均衰退，原鹽水鎮衰退大於原台南縣。
 IV-2 : 表示原鹽水鎮與原台南縣均衰退，原鹽水鎮衰退小於原台南縣。

圖 5-10 95、100 年原台南縣及原鹽水鎮「產業員工數」相對成長分析圖

(3) 區位商數分析

從區位商數來看，區位商數指標通常用來衡量區域產業專業化程度，若員工數之區位商數值大於 1，表示某地區該產業在員工數方面大於全縣平均水準，意指該產業能為該鄉鎮提供更多的就業機會，因此該產業可謂所在鄉鎮的重要基礎產業。

100 年原鹽水鎮各產業員工數之區位商數相對於原台南縣而言，工業部門中僅營造業之區位商數值大於 1；服務業部門則以批發及零售業、住宿及餐飲業、金融保險業及強制性社會安全業、運輸及倉儲業、藝術娛樂及休閒服務業及其他服務業之區位商數值大於 1。

表 5-6 95、100 年原鹽水鎮產業員工數相對於原台南縣各產業區位商數表

員工數區位商數		95 年	100 年
工業部門	礦業及土石採取業	—	—
	製造業	0.86	0.81
	電力及燃氣供應業	1.10	—
	用水供應及污染整治業	2.72	0.59
	營造業	1.82	2.14
	合計	0.95	0.89
服務業部門	批發及零售業	1.27	1.36
	住宿及餐飲業	0.92	1.49
	金融、保險業及強制性社會安全業*	1.21	1.45
	專業、科學及技術服務業	0.36	0.53
	強制性社會安全業	—	—
	教育服務業	0.91	0.93
	醫療保健及社會工作服務業	0.65	0.68
	運輸及倉儲業	2.01	1.76
	資訊及通訊傳播業	1.07	—
	不動產業	0.37	0.39
	支援服務業	0.29	0.42
	藝術、娛樂及休閒服務業	1.95	2.41
	其他服務業	0.96	1.02
	合計	1.09	1.19

資料來源：民國 95、100 年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：1. 強制性社會安全業：凡政府機關、民意機關、國防事務及國際組織等均屬之。

2. 支援服務業：包含租賃業、就業服務業、旅行業、保全及私家偵探業、建築物及綠化服務、業務及辦公室支援服務業等產業類別。

3. 藝術、娛樂及休閒服務業：如從事創作、現場表演、經營博物館、圖書館、博弈業、運動、娛樂及休閒服務等行業均屬之。

*民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告將金融及保險業與強制性社會安全業項次合併為金融、保險及強制性社會安全業。

(二)小結

1. 依據上述計畫區產業發展概況之分析結果，原鹽水鎮現況產業發展仍以一級產業為主要產業結構，其產業人口約為二、三級產業總人數之 2 倍。
2. 在二、三級產業方面：
 - (1) 由 100 年員工數來看，製造業與批發零售業為原鹽水鎮主要產業，約佔二、三級產業總人數之 70%。
 - (2) 由 100 年區位商數來看，原鹽水鎮在工業部門以營造業，服務業部門以批發及零售業、住宿及餐飲業、金融保險業及強制性社會安全業、運輸及倉儲業、藝術娛樂及休閒服務業及其他服務業之區位商數大於 1。
 - (3) 再以 95~100 年產業員工之相對成長檢視此結果，原鹽水鎮之營造業、

專業科學及技術服務業、教育服務業、支援服務業以及藝術娛樂及休閒服務業位於第 I 象限；住宿及餐飲業、金融保險業及強制性社會安全業及醫療保健及社會工作服務業位於第 II-1 象限，其中住宿及餐飲業於原鹽水鎮之成長比例(126.33%)遠大於原台南縣(46.64%)；原鹽水鎮及原台南縣之不動產業均成長，屬第 II-2 象限；製造業及用水供應及污染整治業成長則位於第 III 象限；原鹽水鎮及原台南縣之運輸及倉儲業、批發及零售業、其他服務業衰退，屬第 IV-2 象限。

(4)此結果顯示原鹽水鎮之製造業及用水供應及污染整治產業之發展高度停滯外；營造業、藝術娛樂及休閒服務業為原鹽水鎮區位商數高，成長亦顯著之產業；而住宿及餐飲業、金融保險業及強制性社會安全業之成長也相對較高；由此可知營造業及藝術娛樂及休閒服務業為目前原鹽水鎮較具發展潛力之產業。

表 5-7 原鹽水鎮產業區位商數與相對成長分析綜理表

區位商數	相對高度成長(第 I 象限)	相對中度成長(第 II-1 象限)	相對低度成長(第 II-2 象限)	相對高度停滯(第 III 象限)	相對中度停滯(第 IV-1 象限)	相對低度停滯(第 IV-2 象限)
小於 1 之產業	<ul style="list-style-type: none"> 專業、科學及技術服務業 教育服務業 支援服務業 	<ul style="list-style-type: none"> 醫療保健及社會工作服務業 	<ul style="list-style-type: none"> 不動產業 	<ul style="list-style-type: none"> 製造業 用水供應及污染整治業 	--	--
大於 1 之產業	<ul style="list-style-type: none"> 營造業 藝術、娛樂及休閒服務業 	<ul style="list-style-type: none"> 住宿及餐飲業 金融、保險業及強制性社會安全業 	--	--	--	<ul style="list-style-type: none"> 批發及零售業 運輸及倉儲業 其他服務業

資料來源：本計畫整理。

參、土地使用現況分析

藉由現況調查瞭解鹽水都市計畫內之土地使用狀況，以作為後續通盤檢討中調整實質規劃之參考依據，說明如后。

一、土地使用現況

(一)住宅區

住宅區計畫面積 96.4323 公頃，已使用面積 62.9272 公頃，開闢率為 65.26%，其中供住宅使用面積為 40.3576 公頃，主要分布於北門路以北及中正路兩側；供商業使用面積為 6.2734 公頃，其多分布於朝琴路、月津路及南門路兩側沿街面。

(二)商業區

商業區計畫面積 8.0412 公頃，已使用面積 7.7684 公頃，開闢率為 96.61%，其中供商業使用面積為 4.2072 公頃，主要集中於中正路、朝琴路及三福路一帶；供住宅使用面積為 2.5754 公頃，其多分布於三福路北側及中正路兩側。

(三)工業區

工業區計畫面積 5.5636 公頃，已使用面積 3.2340 公頃，開闢率為 58.13%，現況已開闢使用部分主要為宏光微生物實業股份有限公司，惟目前已無生產營運。

(四)零星工業區

零星工業區計畫面積 0.3453 公頃，已使用面積 0.3453 公頃，開闢率為 100%，惟現況係以商業使用(汽車旅館)為主。

(五)電信專用區

電信專用區計畫面積 0.1413 公頃，已使用面積 0.1413 公頃，開闢率為 100%，現況為中華電信機房兼服務中心。

(六)農會專用區

農會專用區計畫面積 0.1181 公頃，已使用面積 0.1181 公頃，開闢率為 100%，現況為原鹽水鎮農會。

(七)保存區

保存區計畫面積 0.8346 公頃，已使用面積 0.8346 公頃，開闢率 100%，現況為大眾廟。

(八)宗教專用區

宗教專用區計畫面積 1.5015 公頃，已使用面積 1.5015 公頃，開闢率為 100%，現況宗一為五十二將軍廟、宗二為住宅使用、宗三為武廟、宗四為修德禪寺。

(九)私立南榮工專

私立南榮工專計畫面積 4.4585 公頃，已使用面積 4.4585 公頃，開闢率為 100%。

(十)農業區

農業區計畫面積 227.4619 公頃，現況多為農業使用，其間有零星水池及魚池分布，並有鹽水舊港水路流經，惟農業區內現況供住宅、商業、工業、宗教、倉庫、資源回收場、墳墓、納骨塔、學校、托兒所及興建中等使用面積約為 9.9675 公頃。

表 5-8 本計畫區土地使用現況面積統計表

項目		現行計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	開闢率(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	96.4323	62.9272	65.26	
	商業區	8.0412	7.7684	96.61	
	工業區	5.5636	3.2340	58.13	
	零星工業區	0.3453	0.3453	100.00	
	電信專用區	0.1413	0.1413	100.00	
	農會專用區	0.1181	0.1181	100.00	
	保存區	0.8346	0.8346	100.00	
	宗教專用區	1.5015	1.5015	100.00	
	私立南榮工專	4.4585	4.4585	100.00	
	農業區	227.4619	—	—	
	小計	344.8983	—	—	
公共 設施 用地	機關用地	0.8452	0.8452	100.00	
	學校用地	9.8758	9.8758	100.00	
	公園用地	18.9871	8.2770	43.59	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.4544	0.0000	0.00	
	兒童遊樂場用地	0.1034	0.0000	0.00	
	市場用地	2.0827	0.6420	30.83	
	加油站用地	0.0609	0.0609	100.00	
	綠地用地	0.9966	0.9966	100.00	
	墓地用地	3.4076	3.4076	100.00	
	殯儀館用地	1.7702	1.7702	100.00	
	停車場用地	0.6758	0.0000	0.00	
	廣場兼停車場用地	0.1947	0.0942	48.38	
	水溝用地	4.3785	4.3785	100.00	
	道路用地	51.8449	34.2930	66.15	
	鐵路用地	3.9174	3.9174	100.00	
小計	99.5952	—	—		
總計		444.4935	—	—	

資料來源：本計畫調查整理。

註：1. 土地使用分區面積之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算(惟不包含非都市發展用地面積)。

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計算使用者。

3. 調查日期：民國 99 年 5 月。

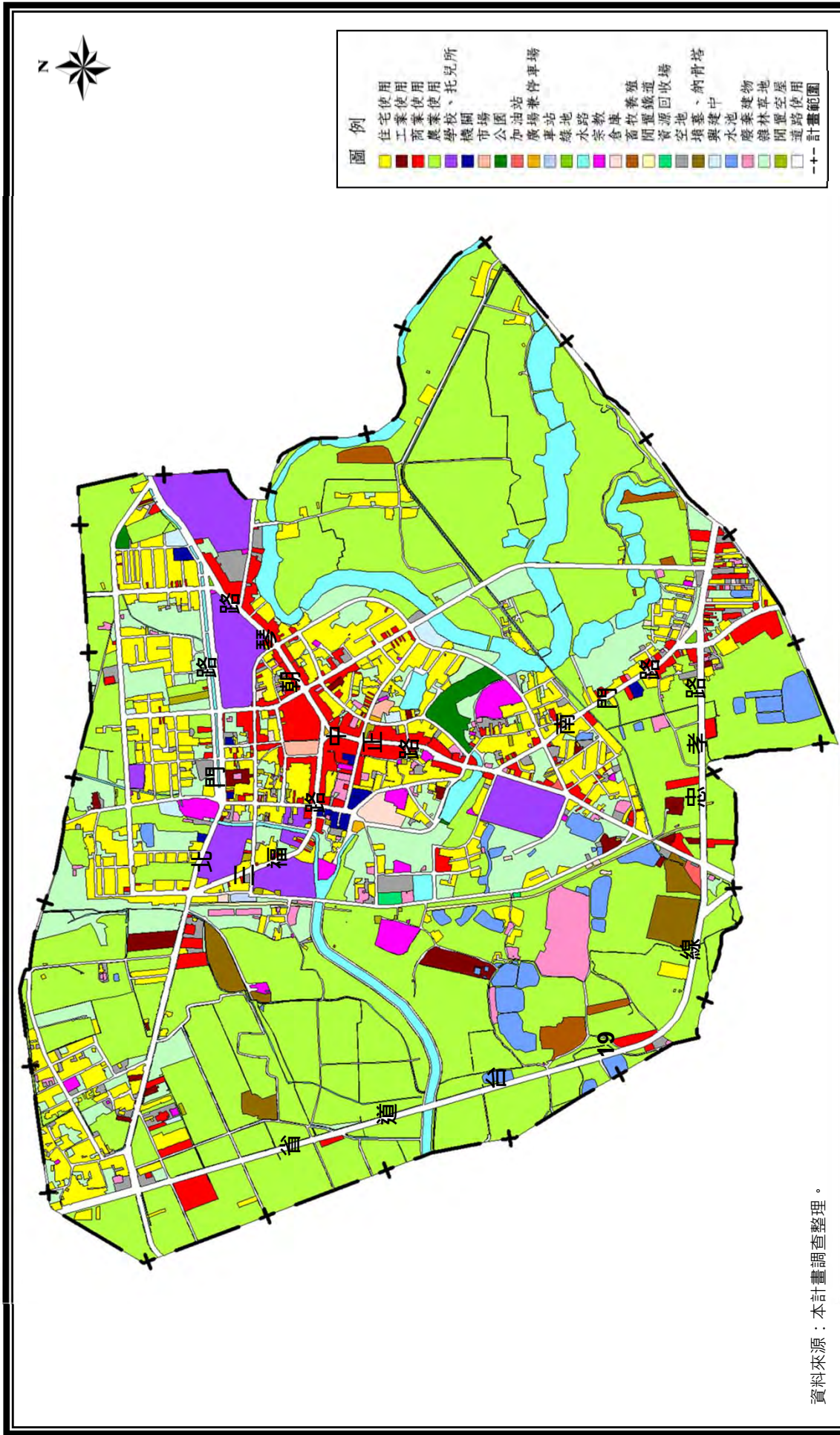


圖5-11 計畫區土地使用現況示意圖(一)



圖5-12 計畫區土地使用現況示意圖(二)

肆、公共設施與公用設備現況分析

以下依據實際調查結果，就計畫區內各公共設施項目開闢情形進行說明，作為日後公共設施檢討之依據。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地四處，計畫面積為 0.8452 公頃，現況已全部開闢，開闢率 100%。

二、學校用地

現行計畫劃設學校用地四處(國小用地兩處、國中用地兩處)，計畫面積共 9.8758 公頃，現況為鹽水國中、鹽水國小及月津國小，已全部開闢使用，開闢率 100%。

三、公園用地

現行計畫劃設公園用地十六處，計畫面積為 18.9871 公頃，目前除公 1、公 2、公 15、公 17 已開闢及公 18 部分開闢外，其餘尚未開闢，開闢面積為 8.2770 公頃，開闢率 43.59%。

四、公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地一處，計畫面積為 0.4544 公頃，目前未開闢，現況為資源回收廠使用。

五、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地一處，計畫面積為 0.1034 公頃，現況未開闢。

六、市場用地

現行計畫劃設市場用地四處(零售市場用地三處、批發市場用地一處)，計畫面積為 2.0827 公頃，目前僅市 1(原鹽水鎮公有零售市場)開闢，市 2 部份開闢為點心城使用，開闢面積共 0.6420 公頃，開闢率 30.83%。

七、加油站用地

現行計畫劃設加油站用地一處，計畫面積為 0.0609 公頃，已全部開闢使

用，現況為中油加油站，開闢率 100%。

八、綠地用地

現行計畫劃設之綠地用地面積為 0.9966 公頃，已全部開闢使用，開闢率 100%。

九、墓地用地

現行計畫劃設墓地用地一處，計畫面積為 3.4076 公頃，現況已開闢，開闢率 100%。

十、殯儀館用地

現行計畫劃設殯儀館用地一處，計畫面積為 1.7702 公頃，現況已開闢，開闢率 100%。

十一、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地三處，計畫面積為 0.6758 公頃，皆尚未開闢，現況為住宅、水池與雜草地。

十二、廣場兼停車場用地

現行計畫劃設廣場兼停車場用地二處，計畫面積為 0.1947 公頃，現況廣停(三)已開闢，廣停(二)未開闢，開闢面積共 0.0942 公頃，開闢率 48.38%。

十三、水溝用地

現行計畫劃設之水溝用地面積為 4.3785 公頃，現況已全部開闢使用，開闢率 100%。

十四、道路用地

現行計畫劃設之道路用地面積為 51.8449 公頃，開闢面積為 34.2930 公頃，開闢率 66.15%。

十五、鐵路用地

現行計畫劃設之鐵路用地面積為 3.9174 公頃，原為台糖岸內糖廠運輸之用，除鹽水車站及其周邊部分鐵道經整理後作為開放空間供居民使用外，其餘路段之鐵軌皆已閒置多年，部分路段之鐵軌已拆除。

十六、垃圾處理方式

鹽水區一般廢棄物清理方式為星期一、二、四、六晚間，由清潔車在鹽水區載運垃圾至鹽水垃圾掩埋場，星期一、二、四、五早上，委託轉運車將垃圾從鹽水掩埋場載至永康焚化廠。

表 5-9 計畫區內公共設施開闢狀況分析表

項目		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
機關用地	機二	0.5189	0.5189	100.00	分駐所、衛生所、地政事務所
	機三	0.0923	0.0923	100.00	電信局、郵局
	機六	0.1166	0.1166	100.00	自來水廠
	機十	0.1174	0.1174	100.00	原鹽水鎮公所、鄉民代表會
	合計	0.8452	0.8452	100.00	
學校用地	國小一	3.4458	3.4458	100.00	鹽水國小
	國小二	2.8956	2.8956	100.00	月津國小
	小計	6.3414	6.3414	100.00	
	國中一-一	1.7250	1.7250	100.00	鹽水國中
	國中一-二	1.8094	1.8094	100.00	鹽水國中操場
	小計	3.5344	3.5344	100.00	
	合計	9.8758	9.8758	100.00	
公園用地	公一	1.1342	1.1342	100.00	
	公二	0.8186	0.8186	100.00	
	公三	0.5549	0.0000	0.00	
	公四	0.4820	0.0000	0.00	
	公五	0.3660	0.0000	0.00	
	公六	0.0996	0.0000	0.00	
	公七	0.1975	0.0000	0.00	
	公九	0.2320	0.0000	0.00	
	公十一	0.2978	0.0000	0.00	
	公十二	0.0300	0.0000	0.00	
	公十三	0.2033	0.0000	0.00	
	公十四	0.2095	0.0000	0.00	
	公十五	0.2102	0.2102	100.00	
	公十六	0.2240	0.0000	0.00	
	公十七	0.6046	0.6046	100.00	
	公十八-1	0.9604	0.9604	100.00	
公十八-2	2.6127	2.6127	100.00		

項目		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
	公十八-3	2.6314	0.0000	—	水雉保護區
	公十八-4	1.9363	1.9363	100.00	
	公十八-5	5.1821	0.0000	—	水雉保護區
	合計	18.9871	8.2770	43.59	
公園及兒童遊 樂場用地	公(兒)一	0.4544	0.0000	0.00	
兒童遊樂場 用地	兒一	0.1034	0.0000	0.00	
市場用地	市一	0.3656	0.3656	100.00	公有零售市場
	市二	0.7492	0.2764	36.89	點心城
	市三	0.2799	0.0000	0.00	
	批一	0.6880	0.0000	0.00	
	合計	2.0827	0.6420	30.83	
加油站用地	油一	0.0609	0.0609	100.00	中油加油站
綠地	綠	0.9966	0.9966	100.00	
墓地用地		3.4076	3.4076	100.00	
殯儀館用地	殯	1.7702	1.7702	100.00	
停車場用地	停一	0.0292	0.0000	0.00	
	停三	0.3634	0.0000	0.00	
	停四	0.2832	0.0000	0.00	
	合計	0.6758	0.0000	0.00	
廣(停)用地	廣(停)二	0.1005	0.0000	0.00	
	廣(停)三	0.0942	0.0942	100.00	
	合計	0.1947	0.0942	48.38	
水溝用地		4.3785	4.3785	100.00	
道路用地		51.8449	34.2930	66.15	
鐵路用地		3.9174	3.9174	100.00	

資料來源：本計畫調查整理。

調查日期：民國 99 年 5 月。

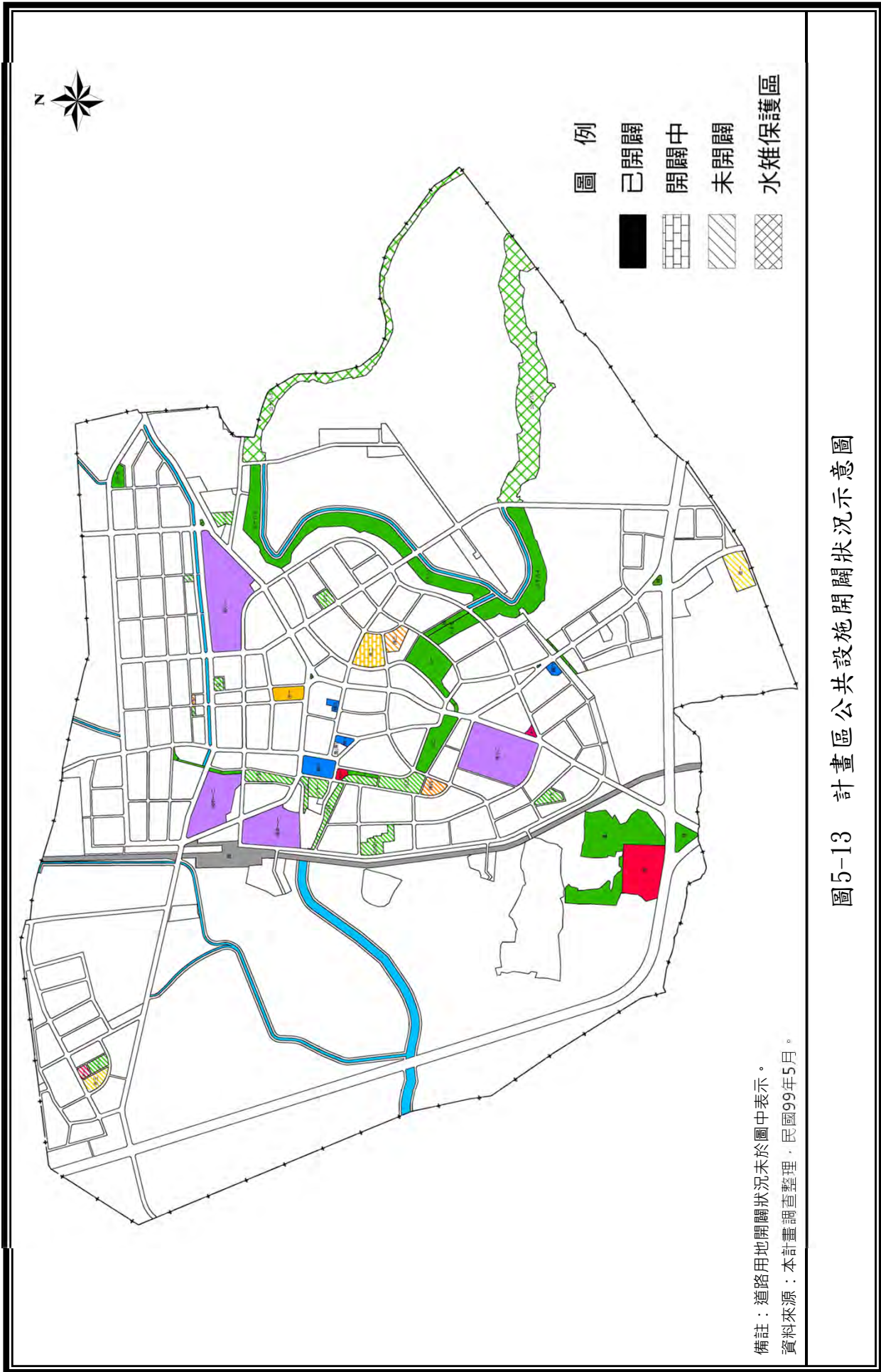


圖5-13 計畫區公共設施開闢狀況示意圖

伍、交通運輸現況分析

鹽水都市計畫之交通系統，以國道 1 號為主要聯外道路聯繫其他縣市，計畫區南側及西側有省道台 19 線及台 19 甲線經過，計畫區南側有縣道 172 經過，其為連接省道與其他鄉鎮間的重要道路，說明如后。

一、公路系統

(一)國道 1 號（中山高速公路）

國道 1 號（中山高速公路）新營交流道位於本計畫區東側約 3 公里處，計畫區可藉由縣 172 到達國道 1 號新營交流道並藉此銜接相關高快系統。

(二)省道台 19 線及台 19 甲線

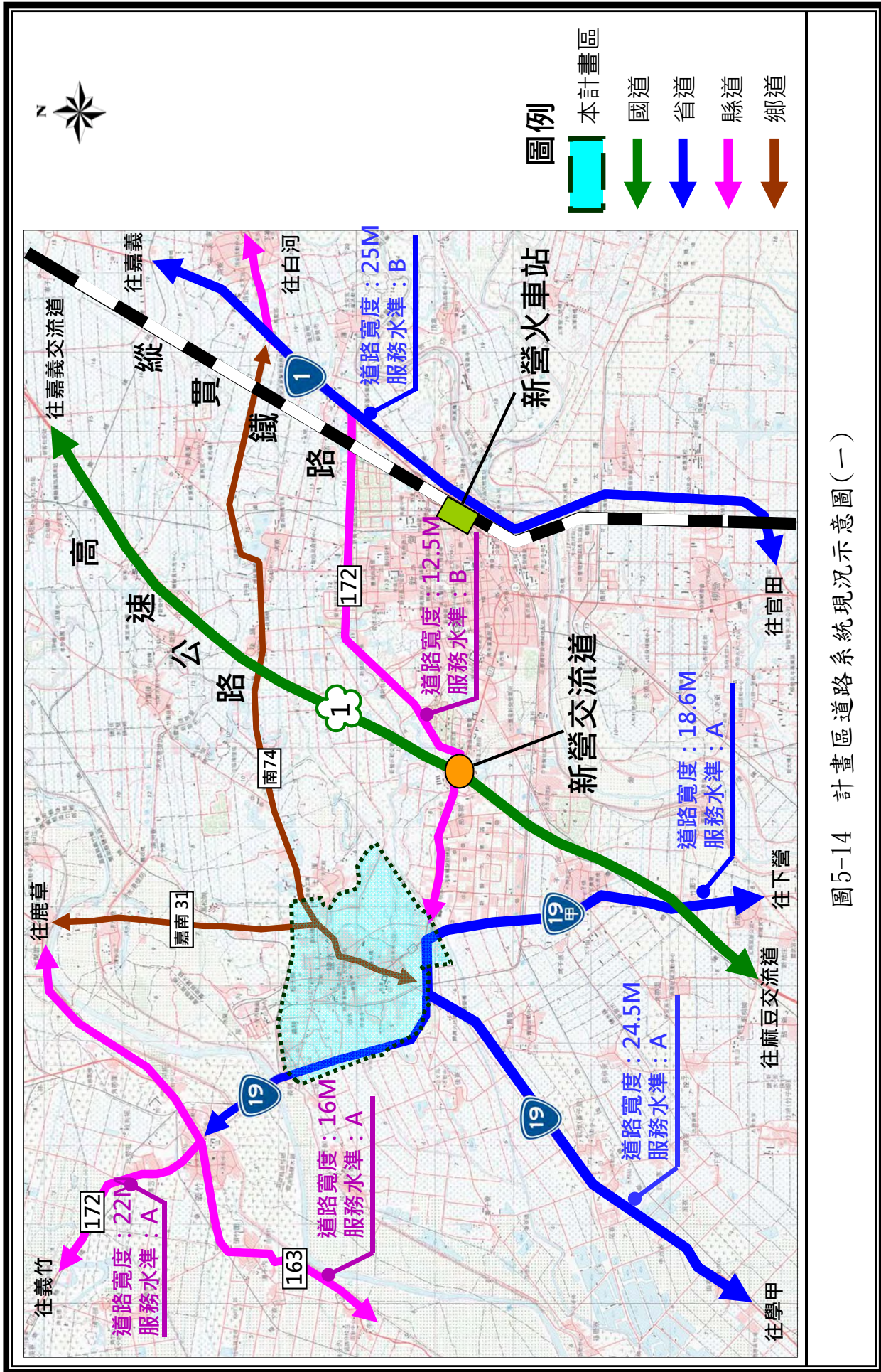
省道台 19 線，是連接台灣中南部鄉鎮的縱貫公路，其位置在台 1 線與台 17 線（西部濱海公路）中間，因此又稱中央公路，而台 19 甲線為台 19 線之支線。省道台 19 甲線位於計畫區南側，約與計畫邊界平行；台 19 線位於計畫區西側，為原鹽水鎮最主要的聯外道路，往北通往嘉義縣，往南銜接原學甲鎮。

(三)縣道 172

縣道 172 線為串聯省道台 19 甲線及新營交流道的重要道路，縣道 172 之西端與台 19 甲線連接，計畫區沿縣道 172 向東約 3 公里即為新營交流道，再往東 5 公里即為省道台 1 線，是鹽水及附近地區來往新營交流道的必經之路。

(四)鄉道嘉南 31 及南 74

鄉道南 74 為本計畫區內主要的市區道路(朝琴路)，往東可經新營至省道台 1 線。鄉道嘉南 31 為整個鹽水鎮北側主要道路，經嘉南 31 可通往嘉義縣義竹鄉。



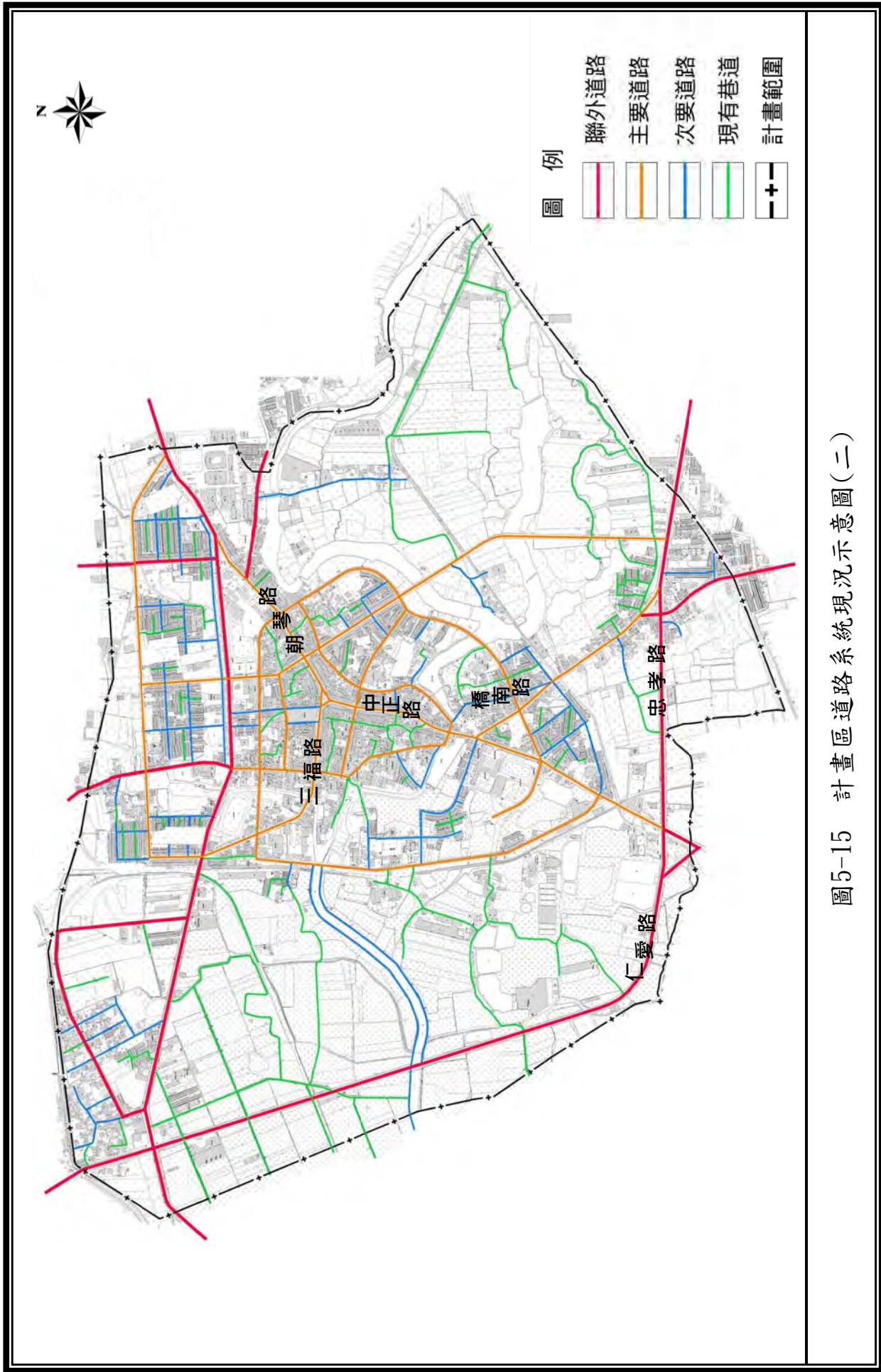


圖5-15 計畫區道路系統現況示意圖(二)

表 5-10 計畫區公路系統交通量服務水準分析表

道路名稱	路段起點	路段訖點	方向	道路容量 (PCU)	尖峰小時交通量 (PCU)	V/C	服務水準
台 19 線	嘉義縣界	學甲	向北	2,400	477	0.20	A
			向南	2,400	574	0.24	A
台 19 甲線	鹽水	鐵線橋	向北	2,200	656	0.30	A
			向南	2,200	630	0.29	A
縣道 172	嘉義縣界	新營	向東	2,200	1,698	0.77	D
			向西	2,200	2,068	0.94	E

資料來源：1. 98 年公路交通量調查，交通部公路總局。

2. 本計畫整理。

二、大眾運輸系統

計畫區內的大眾運輸以公路客運為主，計畫區內有新營汽車客運及嘉義汽車客運兩間公司經營，新營客運由原新營市經原鹽水鎮往返學甲、將軍、北門地區，及嘉義縣義竹、布袋各鄉鎮，平均約半小時一班，另外也可乘坐新營-高鐵嘉義太保站線，到達嘉義高鐵站。嘉義客運由鹽水鎮行經台十九線往嘉義市義竹鄉、鹿草鄉、水上鄉至嘉義市，平均一小時一個班次。

在長程公路客運方面，計畫區內雖無長程客運的服務據點，但鄰近之新營交流道附近，目前有國光、統聯、和欣等客運公司，服務往台北、台中、高雄及台南等地的旅客，整體而言本計畫區對外公路客運功能實屬便利。

表 5-11 行經計畫區公車路線起迄表

客運名稱	起迄點	行經站牌名稱	班次	備註
新營客運	新營－雙春	新營→茄苳腳→鹽水→後寮→番仔寮→孫厝寮→羊稠厝→頂洲→紅茄苳→仔新→頭渡→渡仔頭→新圍仔→南鯤鯓→雙春	2	
	新營－好美里	新營→茄苳腳→鹽水→牛稠仔→社義→區竹→義竹→頭竹圍→新富村→過路仔→竿仔寮→新塭→南鯤鯓→好美里	16	
	新營－苓子寮	新營→茄苳腳→鹽水→舊營→歡雅→田寮→路大→口埔→大埔→學甲寮→麻油寮→宅仔港→學甲→苓子寮	18	
	新營－朴子 (－高鐵嘉義太保站)	新營→茄苳腳→鹽水→牛稠仔→社義→區竹→義竹→角帶圍→新庄→東後寮→溪洲→牛挑灣→竹仔腳→鴨母寮→朴子→太保站	18	每天僅 4 班往返嘉義高鐵站。
	新營－布袋港	新營→茄苳腳→鹽水→牛稠仔→社義→區竹→義竹→寮安→仔溪→後鎮仔→前東港→布袋港	20	
嘉義客運	嘉義－(重寮)－鹽水	嘉義→新庄→湖子內→崎子頭→柳子林→水上→南和村→後崛→山子腳→鹿草→重寮→頂潭→下潭→五間厝→義竹→厚生橋→鹽水	15	
	嘉義－(竹子腳)－鹽水	嘉義→新庄→湖子內→崎子頭→柳子林→水上→南和村→後崛→山子腳→鹿草→竹子腳→頂潭→下潭→五間厝→義竹→厚生橋→鹽水	13	

資料來源：1. 嘉義汽車客運及新營汽車客運網站。
2. 本計畫整理。

陸、地權分析

一、土地權屬

計畫區內土地權屬主要包括公有土地面積約 93.9881 公頃，佔計畫面積約 21.14%，公有土地權屬主要以中華民國、原台南縣及原鹽水鎮有為主；公私共有土地面積約 2.1778 公頃，佔計畫面積約 0.49%；計畫區大部份為私有土地，面積約 346.3674 公頃，佔計畫面積約 77.92%。

以公有土地觀之，中華民國所有之土地主要分布在部分道路用地、部分保存區、公一、公二、公十七、公十八、部份國中用地、部份國小用地及水溝用地內；原台南縣所有土地主要分布在部分道路用地、部份機二用地、部份公四用地、部分宗二用地、部份國中用地及部份國小用地內；原鹽水鎮所有土地主要分布在部分道路用地、公(兒)及其鄰近住宅區、公九及其鄰近住宅區、國小一西側之住宅區、部份國中用地及部份國小用地、水溝用地、殯儀館用地、墓地用地及西側農業區內。

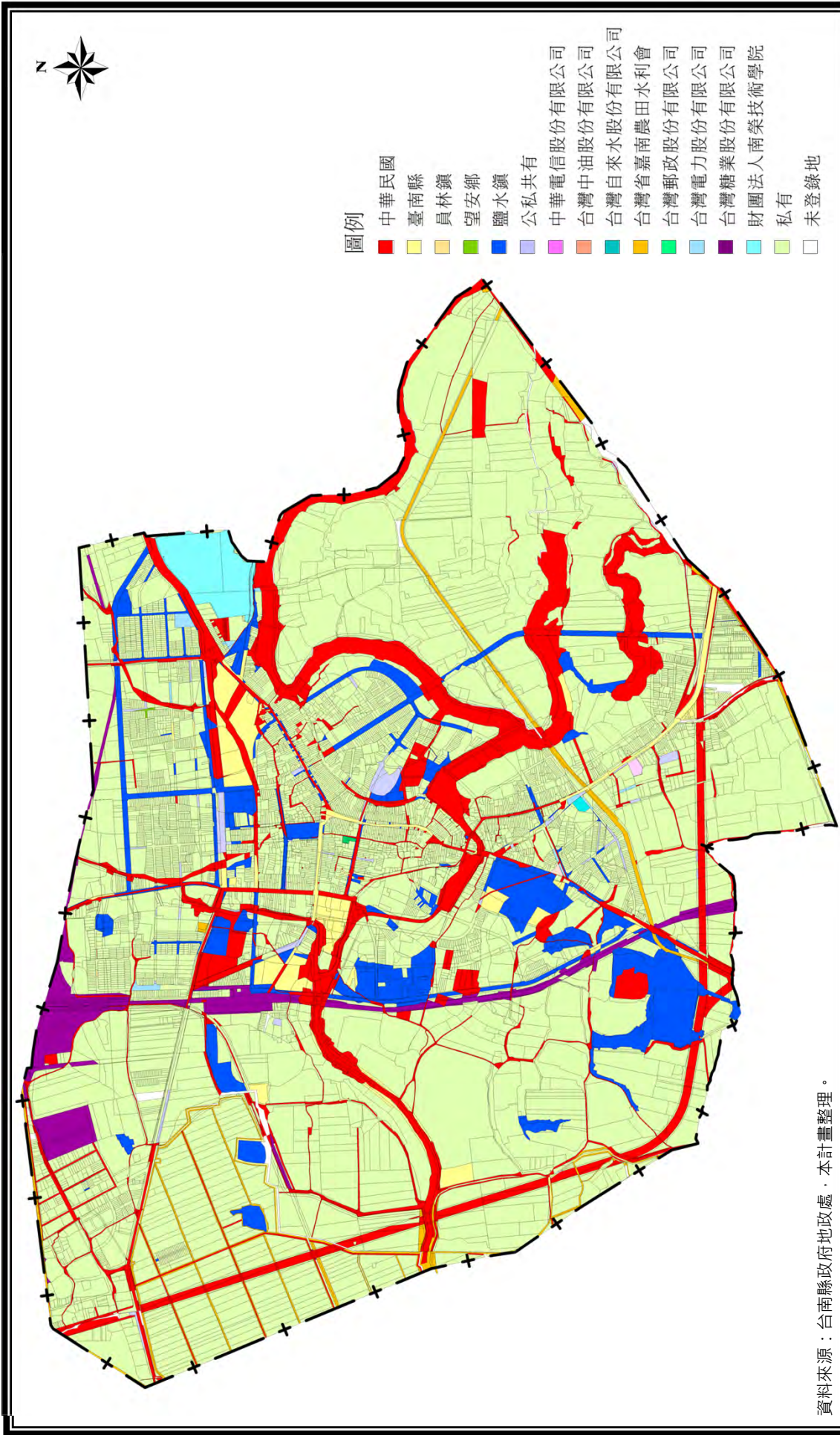
表 5-12 計畫區土地權屬統計表

土地所有權人		管理機關	面積(公頃)	佔總面積百分比
公有土地	中華民國	台南縣立鹽水國民中學	1.3360	0.30%
		台南縣鹽水鎮月津國民小學	0.0460	0.01%
		台南縣鹽水鎮鹽水國民小學	0.8865	0.20%
		交通部公路總局	7.0073	1.58%
		交通部台灣鐵路管理局	0.1022	0.02%
		財政部國有財產局	39.5887	8.91%
		經濟部水利署	0.3509	0.08%
		臺南縣政府	3.7469	0.84%
		鹽水鎮公所	3.4475	0.78%
		小計	56.5120	12.71%
	臺南縣	台南縣立鹽水國民中學	1.2635	0.28%
		台南縣衛生局	0.1153	0.03%
		台南縣鹽水地政事務所	0.1780	0.04%
		台南縣鹽水鎮月津國民小學	0.5721	0.13%
		台南縣鹽水鎮鹽水國民小學	2.5601	0.58%
		臺南縣政府	3.9071	0.88%
		臺南縣警察局	0.3219	0.07%
		臺灣省政府	0.2018	0.05%
鹽水鎮公所	0.6116	0.14%		

土地所有權人		面積 (公頃)	佔總面積百分比	
公有土地	鹽水鎮戶政事務所	0.0469	0.01%	
	小計	9.7783	2.20%	
	鹽水鎮	台南縣立鹽水國民中學	0.8605	0.19%
		財政部國有財產局	0.0402	0.01%
		鹽水鎮公所	26.3289	5.92%
		小計	27.2296	6.13%
	其他公有	0.4682	0.11%	
	小計	93.9881	21.14%	
公私共有		2.1778	0.49%	
私有土地	其他私有	324.6235	73.03%	
	中華電信股份有限公司	0.1418	0.03%	
	台灣中油股份有限公司	0.0607	0.01%	
	台灣自來水股份有限公司	0.1176	0.03%	
	台灣省嘉南農田水利會	6.5308	1.47%	
	台灣郵政股份有限公司	0.0564	0.01%	
	台灣電力股份有限公司	0.1867	0.04%	
	台灣糖業股份有限公司	9.9366	2.24%	
	財團法人南榮技術學院	4.7133	1.06%	
	小計	346.3674	77.92%	
未登錄地		1.9603	0.44%	
總計面積		444.4935	100.00%	

資料來源：原台南縣政府地政處；本計畫整理。

調查日期：民國 97 年 11 月。



資料來源：台南縣政府地政處，本計畫整理。

圖5-16 計畫區土地權屬分布示意圖

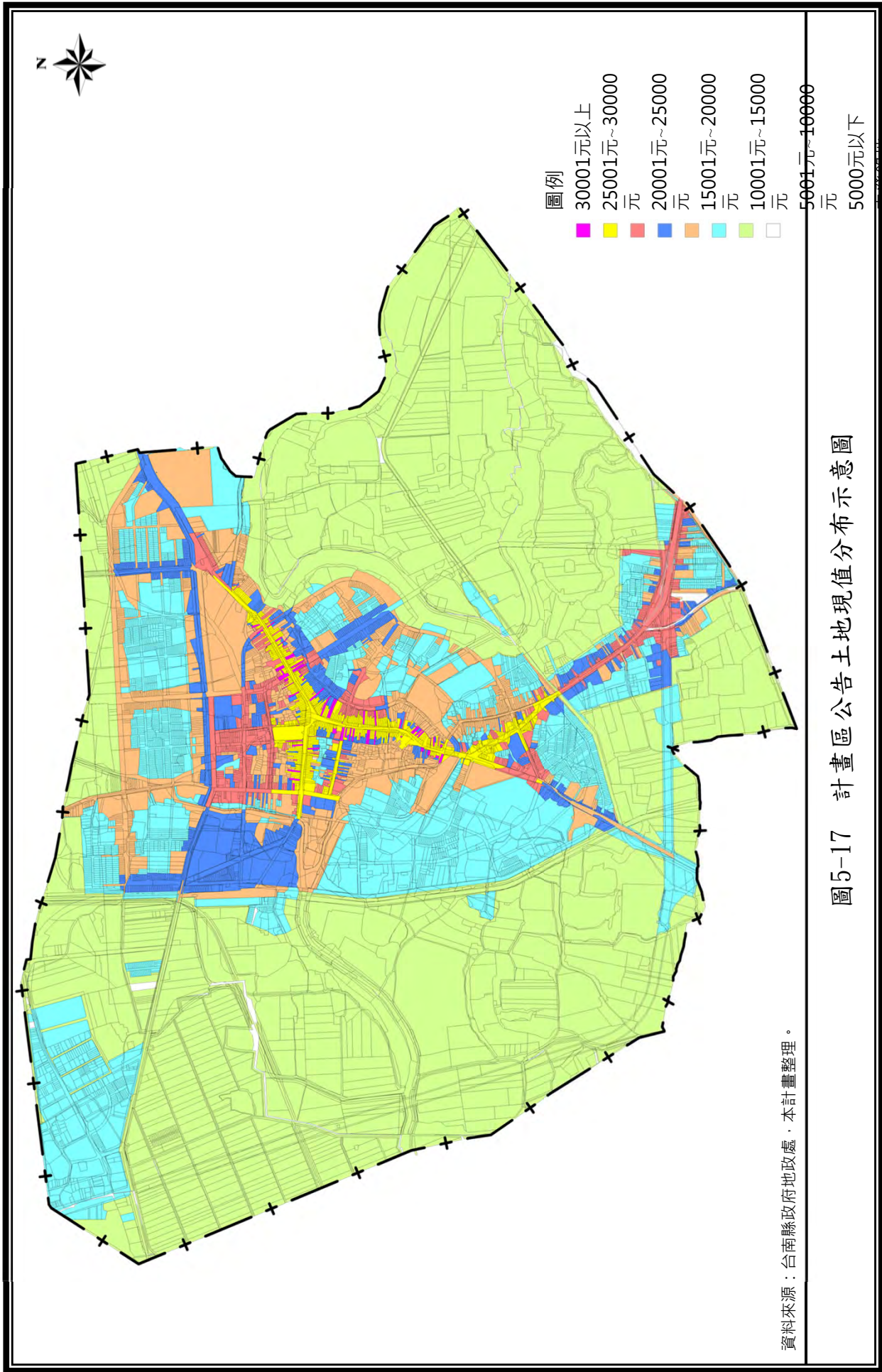
二、公告土地現值

計畫區內公告土地現值大部份為每平方公尺 5000 元以下，面積約 284.0006 公頃，估計計畫區面積比例約 63.89%；其次為每平方公尺 5001 元至 10000 元，面積約 68.1748 公頃，估計計畫區面積比例約 15.34%。

表 5-13 計畫區公告土地現值統計表

公告土地現值 (元/平方公尺)	面積(公頃)	百分比
5000 以下	284.0006	63.89%
5001-10000	68.1748	15.34%
10001-15000	45.9889	10.35%
15001-20000	22.4178	5.04%
20001-25000	12.7815	2.88%
25001-30000	3.5615	0.80%
30001 以上	5.6081	1.26%
未登錄地	1.9603	0.44%
總計	444.4935	100.00%

資料來源：原台南縣政府地政處；本計畫整理。
調查日期：民國 97 年 11 月。



資料來源：台南縣政府地政處，本計畫整理。

圖5-17 計畫區公告土地現值分布示意圖

木登錄地

柒、鹽水發展歷程與環境資源

一、鹽水發展歷程與變遷

原鹽水鎮昔日瀕臨倒風港內海，因有通船之利，早有漢人及平埔族居住，自天啟元年（西元 1621 年）顏思齊、鄭芝龍治台時，大陸移民來此墾拓定居甚盛，為漢人在台疆建立最古老的市街之一，當地名稱之為大龜肉庄。

（一）明鄭時期

明永曆 15 年（西元 1661 年，亦即清順治 18 年），鄭成功驅逐荷蘭人光復台灣，同年六月起開始規劃行政區域，在今台南地方設置一府二縣，即承天府（今台南市），天興縣（今佳里地區）與萬年縣（今仁德二層行），二縣之間以新港溪（又大稱蔦松溪，大洲溪，即今之鹽水溪）為界。鹽水屬天興縣，其管轄時地名仍延用大龜肉，鄭成功治台後，為解決軍中日益嚴重的缺糧問題，乃積極實施寓兵於農之軍屯政策，墾拓地域共有一百四十餘處，屯營所在地以鹽水附近為多，鳳山次之，以及台南附近，屯軍之地皆稱營盤田，鹽水屬舊營里及後宅里一帶。

明永曆 16 年（1662），鄭氏部將何積善及范文章最初建立部落於鹽水鎮舊營里一帶。同年，參軍陳永華次子陳漢光率泉州一百四十餘戶移民至釋仔寺（今朝琴路牛墟附近）墾地務農。

（二）清代時期

清康熙 22 年（1683）「大龜內庄」改「大奎壁庄」。雍正初年（1723），鄭氏遺民范文章、何有年等獲准在鹽水地方招墾。雍正 7 年（1729）更定疆域，「鹽水港堡」指的是鹽水轄區以北，八掌溪出口處稱「洪水港」，「洪水港街」為其市街，海又處稍南稱「鹽水港」，其市街稱「大奎壁」。此時，鹽水因有通船之便，市集遂逐漸形成，往來諸羅與府城間，鹽水是必經之地，又是貨物轉運站，人口逐漸往鹽水聚集。北方的八掌溪與南方急水溪沖刷而成的三角地帶似新月，使鹽水又有「月津」、「月港」之稱，也因而有「一府、二鹿、三艋舺、四月津」的俗話流傳下來。

乾隆初年，由於倒風內海為急水溪和八掌溪帶來大量砂石淤填，變成河洲浮埔，住民乃移墾新生地為田寮、大埔、飯店、麻油寮等地。乾隆 11 年（西元 1746 年）又有先民移居來此，人口與日俱增，乃分大奎壁庄為鹽水港保和太子宮保二區，市街東、南、西三面為順從河，急水溪支流圍繞境緣。南北各有一港口，南方港口因帶有鹽份之海水注入，迄清朝中葉乃將大奎壁庄改以鹽水港稱之；北方港口則名為洪水港，至今

仍有大村落存在。當年大奎壁庄街市(鹽水港)繁榮，附近為嘉義至台南之間的新營，查畝營(今柳營)另設分駐地，此集軍事、貿易與文化中心於一身的天然港口，港務興盛。由廈門、泉州等地港口駛來的船舶都在此卸下布匹、陶瓷、酒、等重要物資，改載台灣出產的蕃薯簽、赤糖、米、竹筍、福圓肉等農產品出海，一時之間門庭若市，成為附近部落麻豆、學甲、北門、佳里、義竹、新營、柳營、後壁及白河等的農產集散地，當時著名的郊商有糖郊、市郊、水(油)郊、米郊等，繁榮般盛的景況，清朝時期鹽水市街已闢建東西南北四城門，形成一個名副其實的文化古都，此時已有一府、二鹿、三艋、四月津之譽稱。

(三)日治時期

明治 28 年(1895)，日人在鹽水設有「鹽水港辦務署」及「鹽水港渡辦務署」。明治 34 年(1901)，全台改為二十廳，原台南縣分台南廳與鹽水港廳，鹽水廳所管轄範圍包括布袋庄、白河庄、新營街、柳營庄、前大埔庄、麻豆街、牛挑灣庄、鹿草庄等地，此時鹽水交通地位是相當高的。

明治 38 年(1905)鹽水地方人士因擔心縱貫鐵路穿過鹽水，破壞當地風水，因此向日人提出反對鐵路的興建的意見，結果造成鐵路的興建轉往新營。明治 42 年(1909)台灣行政改制，原有的二十廳裁併為十二廳，原來的鹽水港劃為嘉義廳轄下的一個支廳。

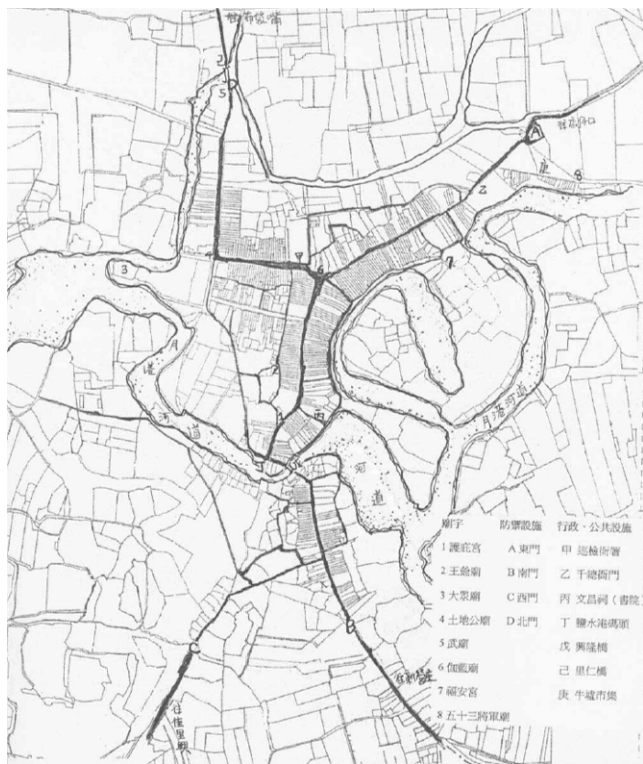
大正 9 年(1920)，廢廳改州，鹽水地位再度降級，成為台南新營郡轄下的鹽水街。

(四)光復初期的鹽水

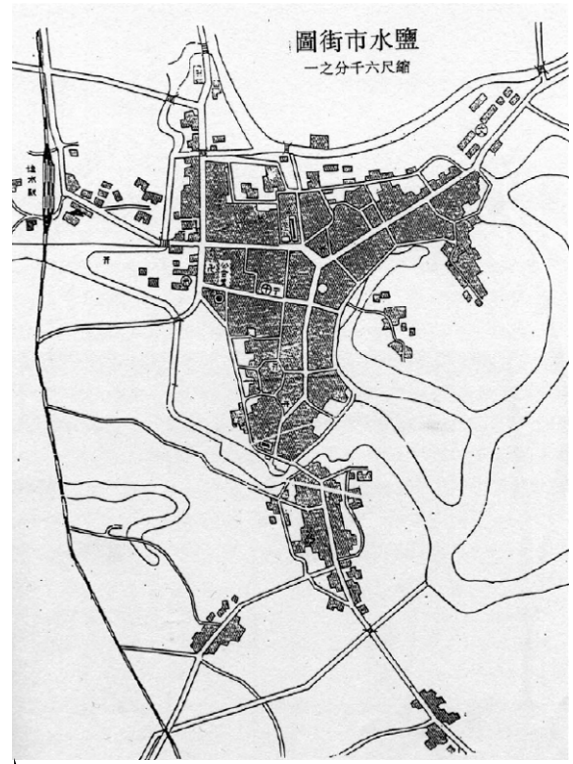
1945 年後，當時「布街」(今三福路)「竹仔街」(今朝琴路)都是人潮聚集處，並有清代就此興起設於鹽水港旁的「蕃薯織市」，為五穀雜糧交易處。由此可知中正路、三福路及朝琴路為本鎮店家最為密集繁盛的街道。

綜觀整個歷史的演變過程，鹽水曾經因為港口貿易的興盛，成為商業化程度及人文氣息程度相當高的地方，但終究由於港口的淤塞及失去交通的優勢，逐漸沒落。再加上地方士紳因為迷信地理風水，深怕鐵路經過將斬斷地龍，影響地方繁盛地方風水，而拒絕鐵路的興建，使得鹽水錯過再次重現興盛的機會。

幾十年來，鹽水漸漸走向沒落，人口外移日趨嚴重，即使鹽水有聞名全台的蜂炮慶典等宗教活動，以及豐富的人文景觀與歷史紋理，仍然無法帶動地方的繁榮興盛。因此，一個結合鹽水當地資源與型塑鹽水意象的整體規劃是鹽水區目前最迫切需要的。



清領時期



日據時代



現況

圖 5-18 鹽水發展結構示意圖

二、鹽水市街紋理

(一)鹽水老街

布街(三福路)與竹子街(朝琴路)的形成分別為與大陸貿易和與山區交換農作物而形成。隨著港口的衰微，市街中心逐漸北移到現在的伽藍廟及市場一帶。港市時代港口邊，聯絡鹽水新營間的橋南街則因日據時西邊另開闢聯絡道路而成背巷，喪失了商業機能，彎曲且呈三叉路分割的街廓紋理，決定了今日鹽水的都市結構。各市街分述如後：

1. 橋南街：為昔日主要商業中心，已有 300 多年的歷史，是鹽水現存最古老的街道。保留台灣港鎮街屋特色——狹長型、住商合一的建築，從第一落經天井、大廳、小花園到正屋，幾乎有 50 公尺長。
2. 伽藍廟街(前街)：位在鹽水三條主要道路交會處(三福路、朝琴路、中正路)，商業活動十分興盛。
3. 半街：現今的中正路中段，亦為原鹽水鎮的中心商業區。據老一輩居民說法，是因街頭街尾各有一座廟(伽藍廟及護庇宮)，為了繞境及祭祀活動，將一條街分為兩半，因而有「半街」的名稱。
4. 媽祖宮街(後街)：現今中正路後段，也稱銀帶街、魚鱗巷，是以前港口通往街道的蜿蜒小巷。以前漁民常捕捉「皮刀魚」，所以上岸時雙手沾滿閃亮的鱗片。當他們欲往街道上的飲食店吃飯時，總習慣將手上的鱗片抹在小巷的兩側牆壁。日子一久，牆上沾滿鱗片，每當月光明亮之夜，鱗片便閃閃發光，好似一條銀色帶子，因而得名。
5. 竹子街：現今朝琴路，早年嘉義、白河關子嶺山區的竹子，都是以竹子街為集散地，並有竹器的製造與買賣，為山產、農作物的交換市集，今仍留有牛墟。
6. 布街：現今的三福路，為與大陸物資交換的街道，是舊時布商集中地，在竹子街交叉口處，建有不少商號，洋式建築型態在當時是十分先進的。布街的全盛時期在清代，至日治時期逐漸沒落，但仍為鹽水鎮的中心商業地帶中心。
7. 看西街：現今的武廟路，因往西方凝視，可見到鹽水港的全貌而得名，後改稱「新街」。

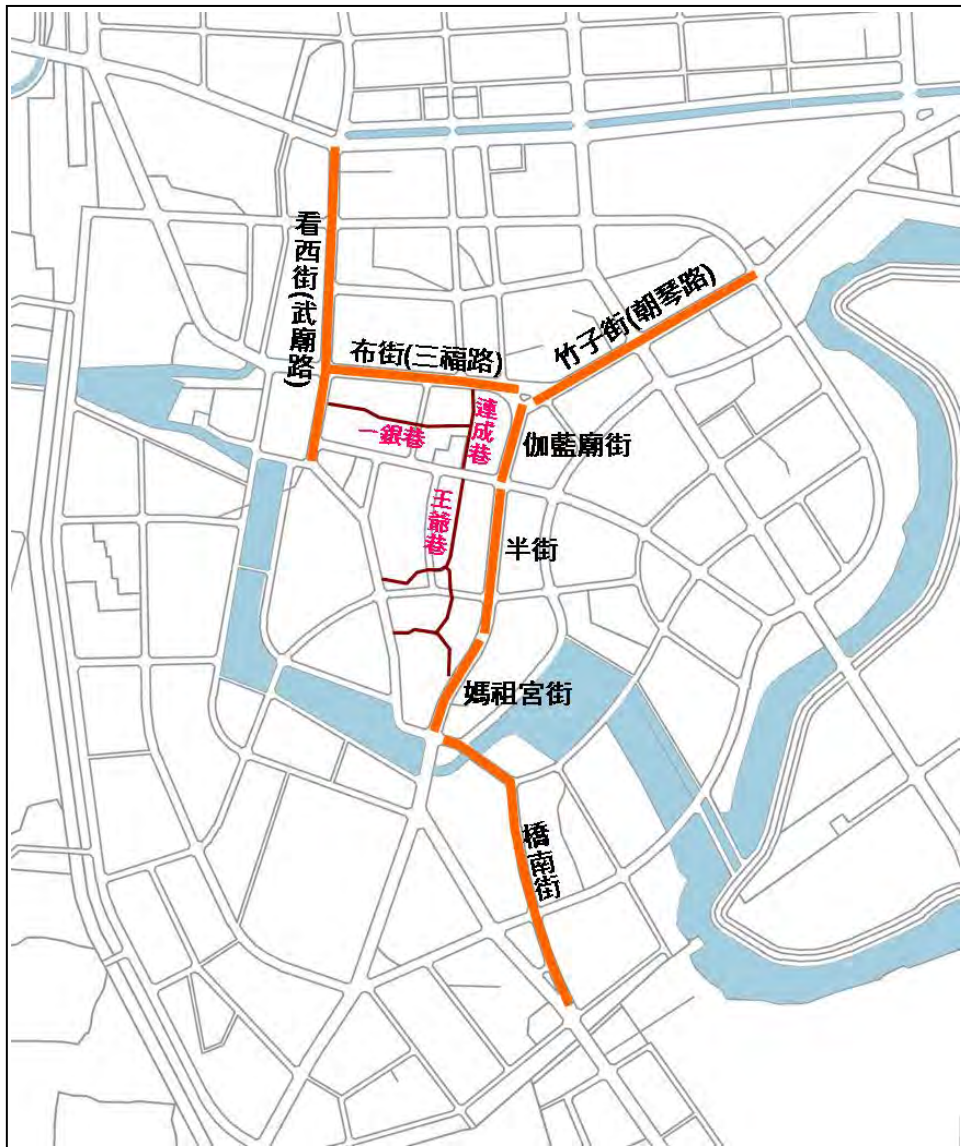


圖 5-19 鹽水老街位置及城市後巷紋理示意圖

(二)橋南老街現況

橋南老街全長 400 公尺，路寬 6.8 公尺，多達七十來間街屋，傳統建築與鋼筋水泥建築夾雜，卻仍有大部分屬於木造或紅磚砌成的傳統街屋。

橋南老街早期居民以經商為主，行業有鹽館、糖行、米粉店、染坊、打鐵鋪、理髮店等等，目前仍繼續經營的行業以「泉利號打鐵鋪」最為古老，已有一百八十年左右的歷史。橋南老街屋正逐漸推動閒置空間再利用，曾是鹽水南、北館舊址的橋南街十四號，目前已成為遊客服務中心及咖啡屋，除了提供遊客旅遊資訊與咖啡飲品之外，並展示清朝鹽水南管社團「清平社」使用的太師椅、宮燈、涼傘及曲譜等文物。北管社團「南盈社」的文物也在此展出，提供遊客賞玩。



圖 5-20 橋南老街現況照片

(三)城市後巷紋理

早期市街發展都集中在街內八里，尤其在三福路、中正路及西門路的巷弄空間，如第一銀行後方的「一銀巷」，早期的「看西街」；八角樓及廣濟宮旁的「連成巷」、「王爺巷」，這些保留著清代巷弄型態的空間，沿途可見不少特有建築工法，紅磚山牆、鐵剪刀、竹節窗、斗砌磚牆、土墘牆、日式建築的雨淋板等。



圖 5-21 王爺巷現況照片



圖 5-22 一銀巷現況照片



圖 5-23 連成巷現況照片

三、月津八景

昔日鹽水在商業繁盛之餘，文人騷客與詩社活動興盛，人文風貌與自然美景在人文的吟詠之下，而產生了「月津八景」，說明如后。

(一)聚波漁火

聚波亭位於月津港舊址，昔日榕樹高茂，且有一口水井，水質清甜，往來船隻漁人、商賈常於此處休憩，其後鄭成功部將何積善建亭於此，取其為急水、八掌兩溪支流交會、水波匯集之意。由於港邊波浪起伏，水色澄清，夜間船隻返港，映得滿江漁火，遂成一景，今為大眾廟所在。



圖 5-24 聚波亭及其周邊環境現況照片

(二)興隆水月

興隆橋距今已有 180 年餘的歷史，原為木橋，後因毀壞而改建成現貌。昔日橋下溪水質清澈，游魚溪石直視無礙；黃昏時候舟船停泊，漁人漫遊橋上，觀賞波中水月，十分快意，遂成一景，今為公一公園。



圖 5-25 興隆橋及其周邊環境現況照片

(三)赤兔望月

「赤兔望月」得名於清光緒年間，位於現今土庫與菜仔間之一片綠野與陂塘，其幽靜之氛圍宛如赤兔一般地閑靜；夏夜時攜伴於此席地賞月、飲酒作樂，別有一番風味。今為岸內排水路之上游，為生態溼地的景緻。

(四)月池蛙鼓

月池(即月津港副港)位於現今之興隆橋側，乃因河道沖刷而成之半月湖，圍繞著文昌祠，白天池清如鏡，夜間青蛙齊鳴猶如鼓聲；氣候涼爽時，居民時常聚在池旁乘涼說笑。由於被視為鹽水聚落之蓄水池，今為公一公園。

(五)蓮寺荷花

蓮寺(玉蓮寺)，位於現今修德禪寺附近，又稱觀音亭，明鄭時期香火鼎盛，當時寺前有一池塘，廣達數畝，滿植荷花，每到夏天荷花綻放，荷香四溢，宛如天國，為避暑勝地，然日據時期遭日軍焚毀，今已不存。

(六)東門曉日

東門乃道光年間為防寇患所建城門之一，位於朝琴路牛墟市集附近。每日清晨陽光自雲端斜照大地，東門礁樓因而光彩迴射迷人，致使趕集商客駐足流連，遂成一景；日據時期由於治安改善使城門失去作用，並因逐漸頹壞而遭拆除，今已不存。

(七)釋寺甘泉

傳說中，釋仔寺位於今日之康樂路，而其甘泉位置則約在康樂路五號至六號之間。由於水井儲滿泉水，清潔如瑩，居民終年汲用不枯，且以泉水烹食，風味清香，遂成一景；二者今均已不存。

(八)里仁松濤

「里仁」為一橋名，位於今武廟(關帝廟)後方。港鎮時期為台南與嘉義間之交通要道，地位險要，當時橋邊綠榕成蔭，秋風吹送，劈嘩作響，在詩人的吟詠美化下乃成一景；今已不存。

綜上所述，月津八景在目前僅存聚波亭現為大眾廟之前殿，然而，仍可找到過去與現今之相關位置，其中以聚波漁火、興隆水月、赤兔望月及月池鼓蛙的現況空間仍能呈現出當時景致，有機會予以重塑、活化，打造鹽水魅力新印象。

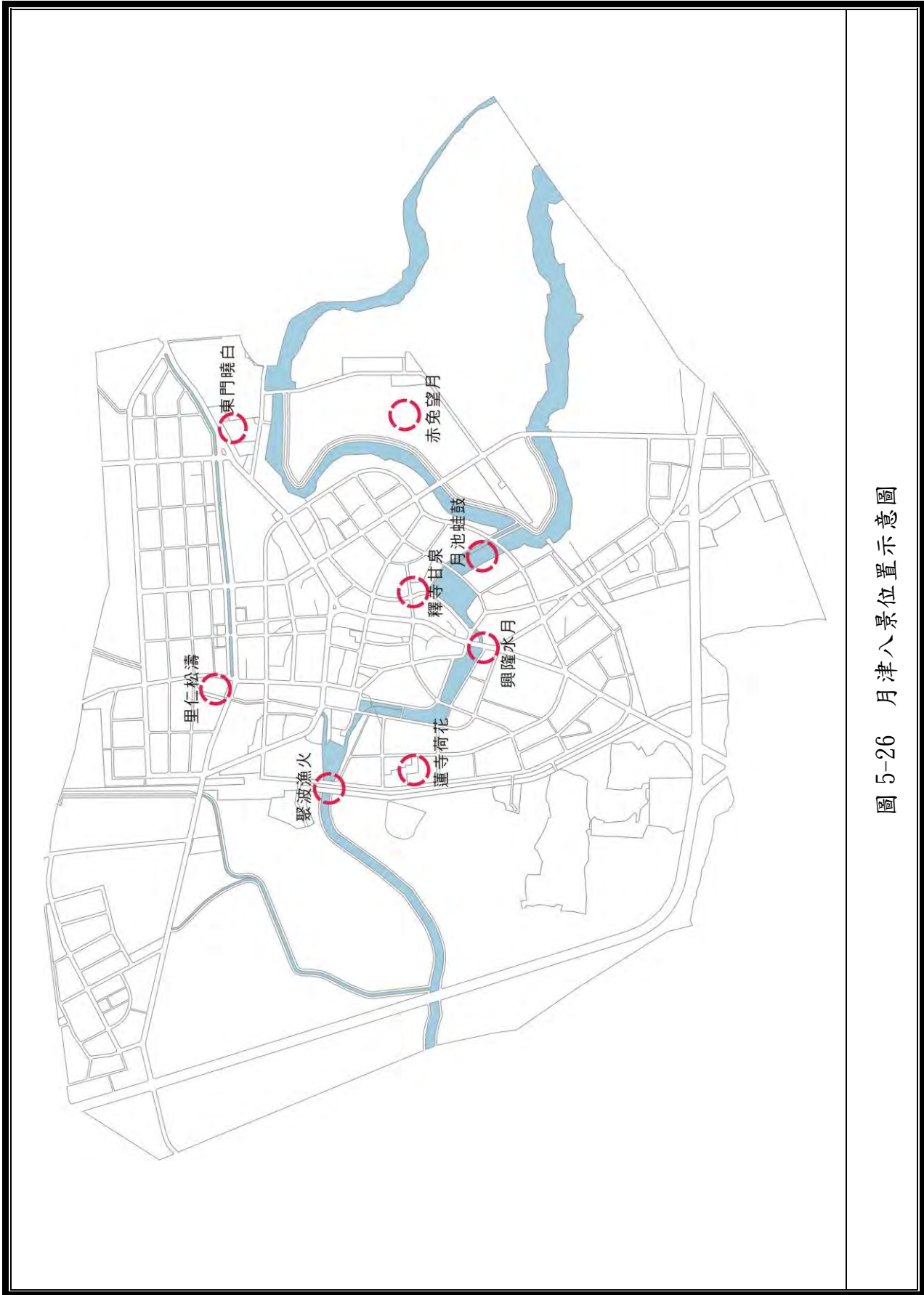


圖 5-26 月津八景位置示意圖

四、古蹟及歷史建築資源

(一)八角樓

八角樓為鹽水重要的歷史地標，由著名糖郊「葉連成」商號於清道光二十五年(1845年)所興建。光緒廿一年(1895年)，清廷因甲午戰爭敗戰，被迫簽訂馬關條約割讓台澎予日本，同年十月，鹽水爆發大規模抗日行動，日本伏見宮貞愛親王率領混成第四旅團由布袋嘴登陸，並於十月十二日抵達鹽水港指揮戰事，史稱「乙未戰役」。在當時，伏見宮貞愛親王即以八角樓為指揮所，並指定為「御舍營」。戰後，日本殖民政府於昭和十八年三月三十一日立碑紀念，至今石碑猶存，為乙未抗日、日本領台之重要見證。八角樓業經原台南縣政府 98 年 5 月 11 日府文資字第 0980110107 號函指定為古蹟。



圖 5-27 八角樓現況照片



圖 5-28 古蹟及歷史建築資源位置示意圖

(二)永成戲院

戲院之發達是在日治時代，興起於都市，而後漸漸普及於鄉村；光復之後鹽水總共有三家電影院，分別是「永成」、「建成」與「大榮」三家戲院位置串成一線，都在康樂路上；其中永成戲院是迄今鹽水僅存的老戲院，亦是當年鹽水規模最大的戲院。永成戲院建於民國 30 年(西元 1941 年)，原為日本穀倉，民國 34 年(西元 1945 年)改為戲院，當時可容納約 400 人，主要是播二輪電影，人們看完電影後往往會走到夜市(今點心城區)吃宵夜，是當時居民的主要休閒活動。

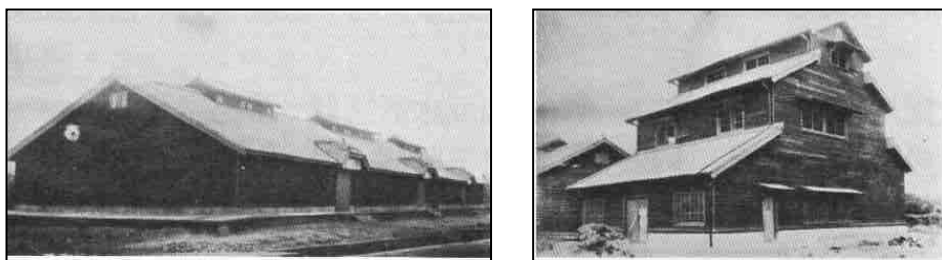


圖 5-29 永成戲院及永成碾米廠舊貌照片

現今的「永成戲院」與點心城位於原鹽水鎮中心區域，康樂路與中山路交叉口旁，目前「永成戲院」配合「月津港風華再現」計畫案正進行整修工程。



圖 5-30 永成戲院整修現況照片

(三)黑貓酒家

鹽水因早期為商港，又為鄰近鄉鎮的農物轉運站，商業活動興盛，酒家亦隨之興起。不僅是鹽水本地人，包括嘉義、新營、布袋、義竹等地人士都遠道而來，鹽水風月文化的名氣，可說是名震嘉南地區。有名氣的酒家包括月津樓、醉花樓、群英樓和黑貓等。早期的藝旦具有傳統中國青樓女子的特色，不但外型出色，同時對詩詞、音樂等藝術，必須要有相當的造詣。如今這些酒家因環境的改變早已歇業，藝旦也無影無蹤。

原僅存的「黑貓酒家」於民國五、六〇年代走紅全台，許多商人在這裡談生意，但在經營者過世後生意變差，民國 80 年結束營業。廣濟宮就在黑貓酒家隔壁，因水仙里到現在仍沒有活動中心，廣濟宮與黑貓酒家後代商談購地事宜賣給廣濟宮，該宮將捐出所有土地蓋活動中心，故黑貓酒家於民國 98 年底拆除，正式走入歷史。



圖 5-31 黑貓酒家拆除前照片

五、鹽水牛墟

鹽水牛墟以前稱為鹽水港牛墟，位於當時的鹽水街東門外，今為朝琴路與土庫路一帶。此牛墟亦在清代即已設立，約在光緒廿四年，與鐵線橋牛墟同時由台南縣知事核准開設。牛墟是昔日農業社會農家購買牛隻的交易場所，牛隻的來源包括新營、白河、後壁、柳營、學甲、北門、佳里、下營，還有嘉義縣的義竹、水上等地，每次約有七百至一千三百頭牛被趕至牛墟等待買賣，實際成交的數量約在五百頭上下。現在每逢國曆一、四、七均會有商販來此販賣各式農具跟日常用品。

在過去，鹽水因地利之便，鹽水牛墟集會聚集了來自各地的商家小販，是附近鄉鎮的一大盛事，居民可以來此採購各式各樣的生活用品、南北雜貨及農用器具，鹽水牛墟與北港、善化牛墟並稱為台灣三大牛墟。

農耕機械化後，牛不再是耕作的主要動力，現今的牛墟成了攤販做生意的市場，除了牛具、農具的傳統販賣品外，還有衣物、五金、蔬菜、水果、冷熱飲等。



圖 5-32 牛墟市集現況照片



圖 5-33 牛墟市集位置示意圖

六、宗教據點

鹽水街頭巷尾的大小廟宇繁多，遠在明末即有泉、漳移民開墾，宗教信仰也隨著移民對平安的祈求而進入鹽水。鹽水街頭可見百年以上的廟宇，從信仰及各種廟會祭祀活動，都可看到鹽水的歷史及文化。

(一)護庇宮

初僅為福德祠，清康熙二十二年(1683 年)改為天后宮，康熙五十五年(1716 年)更名為「護庇宮」。因其面臨鹽水港，故為郊商所共同尊祀，香火鼎盛。廟中所藏文物甚多，其中又以彩繪大師潘麗水所繪之門神壁畫最具特色。



圖 5-34 護庇宮現況照片

(二)大眾廟

明永曆十七年(1663 年)，鄭成功部將何積善於河港出口處之古榕下創建涼亭，名為「聚波亭」。清乾隆六年(1741 年)，往來於鹽水港及泉、漳等地之船商為感念「雷府萬春大將軍」的庇佑，使其航程順利，故於聚波亭旁建大眾廟，主祀「雷府萬春大將軍」。並於後殿供奉地藏王菩薩、觀世音菩薩及註生娘娘等神祇，為縣定三級古蹟。



圖 5-35 大眾廟現況照片

(三)武廟

武廟又稱「關帝廟」，相傳創建於明永曆年間，改建於清嘉慶四年(1799 年)。台灣郊商素以關公重信義之性格為誠實經商營生之楷模，故該廟亦為鹽水郊商之信仰中心。



圖 5-36 武廟現況照片

(四)聖神堂

鹽水天主教堂稱為「聖神堂」，位處西門路旁，教會門前有一對石獅子鎮護著，石獅的雕工雄渾，栩栩如生，匠心獨運，配上門口兩側的門聯，在整體建築空間上，迥異一般教堂模式，呈現洋溢濃濃的中國風貌。



圖 5-37 聖神堂照現況照片

七、鹽水蜂炮

過去因靠近海，多住以討海為生的漁民，來自中國福建沿海，蜂炮的活動可能起於清光緒 11 年，鹽水地區感染瘟疫流行，居民基於民間習俗，向當地的「關聖帝君」(關公)祈求平安，並依占卜結果，在元宵節晚上，請出廟中的周倉爺做開路，關聖帝君殿後，一路燃放炮竹，繞鎮一晚，後來遂演變為一個傳統，起初全鎮各村都在元宵節前後為時三天燃放炮竹，後來逐漸改為各村輪流放炮竹的形式。近年鹽水蜂炮已成為政府規劃的大型活動，並配合歷史和觀光活動，於 2008 年 6 月 27 日被指定為「台灣文化資產」之民俗類。

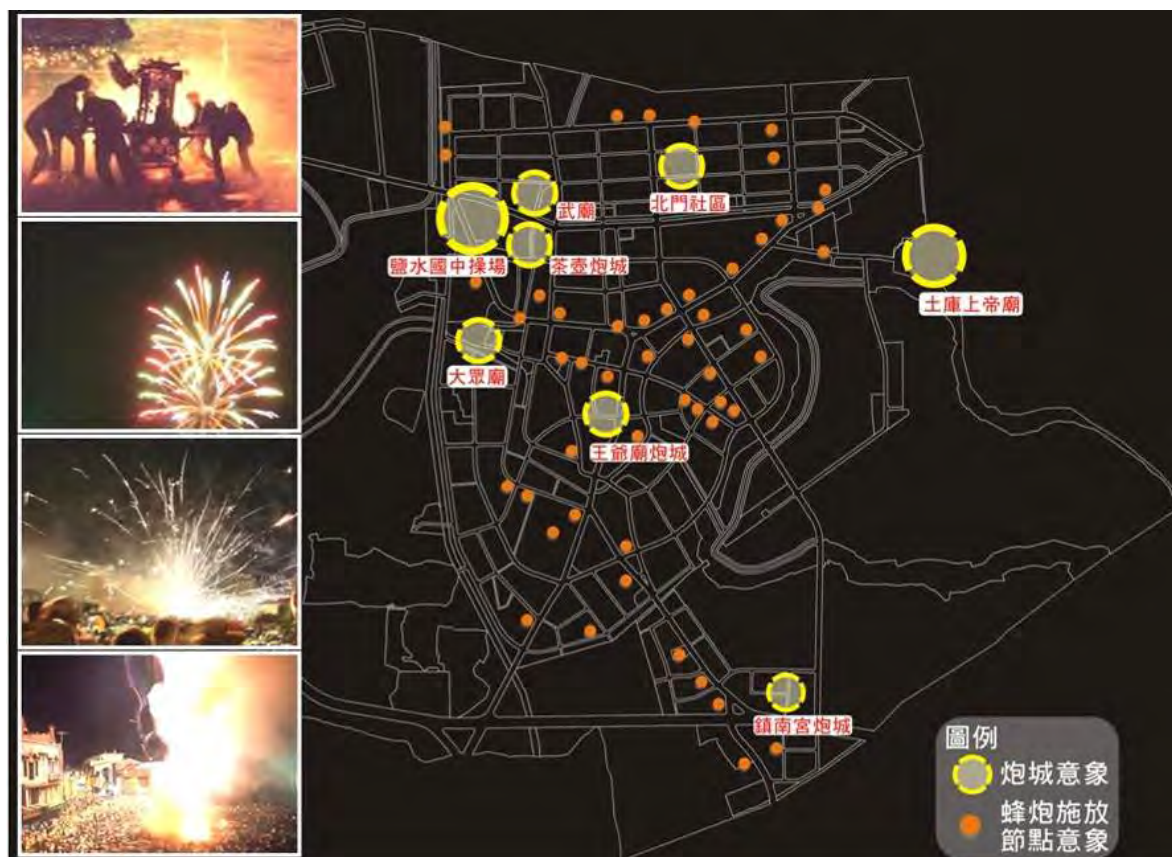


圖 5-39 鹽水蜂炮據點示意圖

八、月津水路

位於原鹽水鎮與原新營市的埤塘水圳區域即是鹽水過去月津港水路，鹽水舊有水路現今已縮減成埤塘與河道圍繞在舊城鎮的四周，綠意盎然佈滿植物的河岸，形成了物種豐富的埤塘溼地，尤其在公十七、公十八用地，已成為水雉及許多生態物種的新樂園。

此外，公一用地至公四用地因污水排水的問題，需透過公二污水處理設施進行水質淨化的工作，以達到遊憩品質的需求。在公十七及公十八用地，由於農作排放的污染程度較少，目前已規劃利用生態淨水的方式，建立溼地自然淨化水池，規劃大型的自然溼地公園及自行車漫遊綠道。

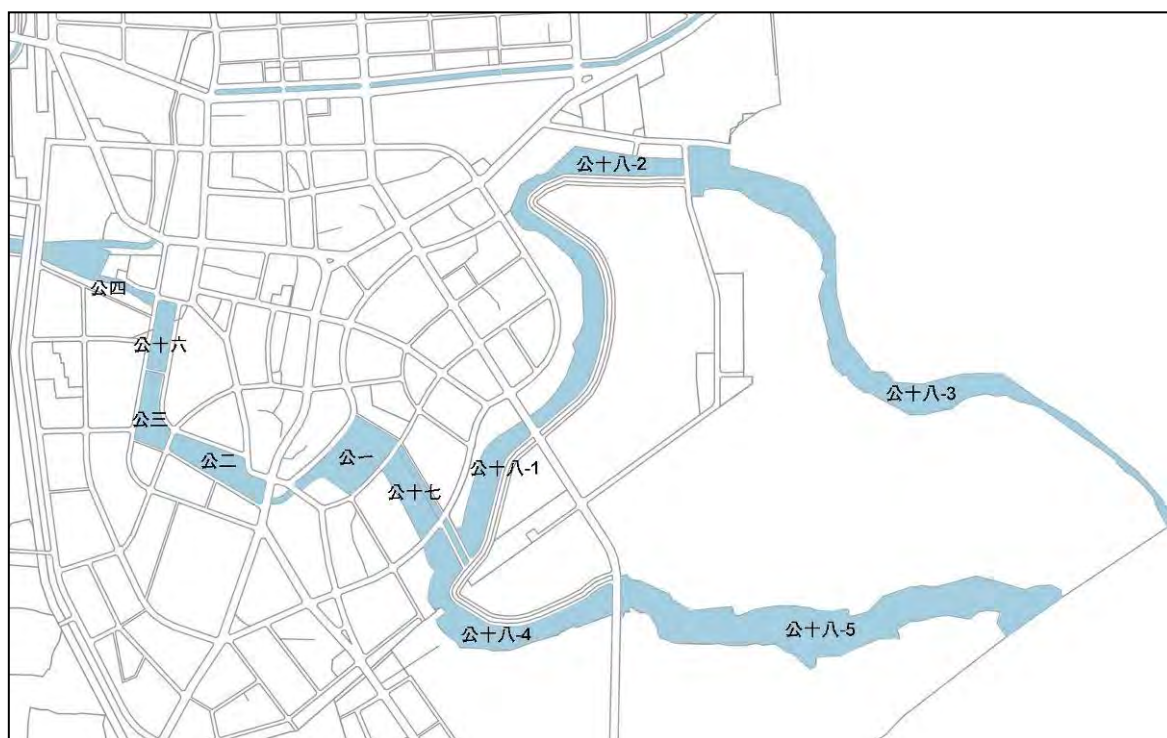


圖 5-40 月津水路位置示意圖



圖 5-41 公一、公四、公十七用地(由左至右)現況照片(水岸景觀改善前)



圖 5-42 公十八用地現況照片(水岸景觀改善前)

簡而言之，過去原鹽水鎮埤塘水圳的價值在產業功能，隨著鎮內農業式微、人口外移，埤塘水域缺乏妥善的運用，旱田及休耕的情形逐漸增多；另外，較隱蔽的水域溼地及菱角田提供水雉及其他鳥類的棲息場所，成為城鎮生態環境的延伸；將來有機會利用這些豐富的生態資源作為原鹽水鎮的生態環境教育場址以及居民優質生活的自然綠地。



圖 5-43 公一、公十七、公十八用地現況照片(水岸景觀改善後)

九、製糖產業歷史資源

(一)製糖產業與糖鐵運輸

影響鹽水地方發展的兩大因素，其一為自然地理之變遷，另一因素為產業的發展。在台灣製糖產業的發展過程中，鹽水從糖業的農墾時期至工業時期之中曾扮演著重要的轉型角色，因而鹽水的興盛與沒落在貿易港口、糖廊、岸內糖廠、新營總廠之間存在著時代交替的關係。

1. 台灣糖業四大株式會社之一

日治初期的糖業獎勵規則及新式製糖政策之下，於 1902 年王雪農投資新式製糖會社—鹽水港製糖會社，其是由台灣人投資的唯一會社，在 1907 年被日本糖資本家併購，定名為「鹽水港株式會社岸內製糖所」、至光復前，鹽水港製糖株式會社是台灣糖業四大株式會社的其中一社。

2. 台灣重要產糖地區

然而鹽水為何能發展有關糖業務的各項事務，除了商業港口的空間結構，鹽水腹地的土壤與天候之有利條件成為台灣地區重要的甘蔗產地。當時鹽水港廳砂糖生產量在全台有重要的地位。1900 年鹽水港製糖未現代工業化時，此地區僅有農業加工製糖的舊式糖部，於 1909 年統計全台舊式糖部計有 845 個，鹽水港佔有 142 個，居全台第二位。

3. 糖鐵第一條客運線

糖業小火車除了貨運之外，在西元 1909 年開始兼營客運，全台首創糖鐵運輸服務先例，於鹽水港製糖會社，第一客運線是由「新營業(庄)—鹽水港」區間 8.53 公里，五分車在當時鄉鎮交通不甚發達的年代，一直擔負著民眾外出求學及就業的重要角色。糖業運輸的火車俗稱「五分仔車」，軌距為 762mm，約為歐美 1435mm 寬軌車的一半，而閩南人稱一半為「五分仔」，因此得名。

4. 三線併用軌的十字交叉鐵路

原鹽水鎮岸內糖廠因運輸支線的交錯，在製糖廠入口的號誌樓前，出現罕見三線併用軌的十字交叉鐵路，分別是連結「長短樹信號所的竹圍後線」及「糖鐵布袋線」前段，兩條鐵路在此交會。輕便軌及三線併用軌的十字交叉，加上護軌，共十條鐵軌在此交錯並行，極具產業文化及藝術保存價值。

(二)製糖產業觀光資源現況

1. 鹽水車站

興建於日據時代的鹽水車站，原僅作運送糖、鹽等物產之用，當時需至外地就學的學童亦會搭乘輸送貨物的火車通學；此站係通往新營及周邊各路線必經之站點，且本路段之鐵軌至新營後需經由台鐵軌道轉運，故採二種軌距的三線併用軌，並於站內特別設置一處水井供火車加水之用。



圖 5-44 台糖鐵路三線併用軌及通學學童照片

原鹽水鎮第 23 社區發展協會近年已針對台糖公司鹽水車站閒置空間再利用、候車月台及鹽水車站外部站台重現翻修和鐵道綠美化，讓鹽水車站鐵道腹地保存重現，以不破壞舊有設備為前提下，運用現有建築結構為基礎，規劃出社區居民所欠缺的自然公共空間，打造成為符合關懷社區型態的開放式公園，拉近居民間的距離，更營造屬於生態特色的社區公園。



圖 5-45 鹽水車站及其遭祝融後的倉庫(由左至右)現況照片



圖 5-46 鹽水車站候車月台與鐵道腹地綠美化現況照片



圖 5-47 製糖產業觀光資源位置示意圖

2. 岸內糖廠

岸內糖廠位於鹽水鎮西北隅，緊鄰八掌溪，日據時代設立的岸內糖廠被列為台灣四大糖廠之一，糖業是鹽水最早出現的產業活動，糖廠也在鹽水的歷史上扮演了重要的角色。遂將廠區內現存可利用之各項資源述明如下：

(1)綠色隧道

由鹽水進入岸內糖廠，經過岸內糖廠牌樓後，必須通過一段由菩提樹連成的綠色隧道，映入眼簾即為長約 400 公尺的岸內糖廠綠色隧道。



圖 5-48 岸內糖廠入口處綠色隧道現況照片

(2)原始林相

緊鄰八掌溪的岸內糖廠在關廠後，廣大的園區因閒置而形成相當可觀的林相生態環境，林蔭雜生的原始林相，已淹沒了昔日的紅磚水泥和木構建築。廠區內所遺留下來的植物經過長時間的自然演替，儼然形成了適宜多樣生物種棲息的場域。



圖 5-49 岸內糖廠豐富原始林相現況照片

(3)防空洞

廠區內的防空洞對鹽水人來說更是記憶深刻，因為鹽水是美軍轟炸的一個重要據點。而早期肩負安全保障的防空洞，在歷史時空的轉變下，如今多以荒棄或成為小孩子的遊戲場所。



圖 5-50 岸內糖廠防空洞現況照片

(4)廢棄廠房

自西元 1902 年創設至今已滿百年的岸內糖廠曾扮演鹽水發展的重要經濟動脈，受到經濟變遷被迫於 1994 年關廠，機械已全數移到越南。岸內糖廠部分廠房現已拆除，糖廠的紅樓、舊辦公廳舍皆已淹沒在蔓草中。



圖 5-51 岸內糖廠今昔照片

(5)三線併用軌十字交叉

岸內糖廠內的鐵軌十字交叉設計是台灣鐵路系統中唯二的罕見景象，另一處為基隆市的臨港線與台肥線交叉處。而造就岸內糖廠內這座十字交叉的兩大要角分別是竹圍後線及布袋線前段，其中岸內糖廠至新營的部分為了經由台鐵轉運的需要，是採二種軌距皆能並用的三線併用軌形式。兩條鐵路在此交會，不但是少見的十字交叉，更是歷史意義與價值的三線併用軌十字交叉。

第六章 發展預測與檢討分析

壹、計畫人口及遊憩人口分析預測

一、計畫年期

現行計畫之計畫年期為民國 100 年，配合全國區域計畫之指導，將計畫年期調整為民國 115 年。

二、上位計畫人口分派

依據「全國區域計畫」內容，民國 115 年台南市人口分派總量為 188 萬人。本計畫經比較縣市合併前之人口總數，原台南市及原台南縣佔縣市人口數總合之比例約為 4:6，故依此比例推算民國 115 年原台南縣人口預測值約為 1,128,000 人(1,880,000×60%=1,128,000)。

另參照民國 87 年至 101 年間原鹽水鎮佔原台南縣人口之比例平均值約為 2.55%，故依此比例回推民國 115 年原鹽水鎮預測人口數約為 28,764 人。

表 6-1 原鹽水鎮人口分派推估表

民國(年)	原鹽水鎮		原台南縣		原鹽水鎮 所佔比例(%)
	實際人口數(人)	預測人口數(人)	實際人口數(人)	預測人口數(人)	
87	29,209	—	1,100,270	—	2.65%
88	29,141	—	1,103,723	—	2.64%
89	28,947	—	1,107,687	—	2.61%
90	28,829	—	1,107,397	—	2.60%
91	28,815	—	1,107,583	—	2.60%
92	28,682	—	1,106,833	—	2.59%
93	28,488	—	1,105,674	—	2.58%
94	28,397	—	1,106,059	—	2.57%
95	28,115	—	1,106,690	—	2.54%
96	27,872	—	1,105,403	—	2.52%
97	27,585	—	1,104,552	—	2.50%
98	27,321	—	1,104,346	—	2.47%
99	27,160	—	1,101,521	—	2.47%
100	26,891	—	1,102,630	—	2.44%
101	26,695	—	1,104,659	—	2.42%
平均值	-	—	-	—	2.55%
115	-	28,764	-	1,128,000	2.55%

資料來源：台南縣統計要覽、中華民國統計資訊網及本計畫整理。

三、人口成長趨勢預測

(一)原鹽水鎮人口預測

以近 15 年(民國 87 年至民國 101 年)之原鹽水鎮人口數為基礎資料，採用線形成長法、對數成長法、二次曲線成長法、指數成長法、乘冪成長法等 5 種趨勢成長數學模式進行計畫區人口預測。

表 6-2 原鹽水鎮人口預測推估表

民國(年)	原鹽水鎮人口數(人)	線形成長法	對數成長法	二次曲線成長法	乘冪成長法	指數成長法
101 現況	26,695	--	--	--	--	--
102	--	26,665	27,286	26,312	27,287	26,684
103	--	26,480	27,229	25,995	27,232	26,508
104	--	26,295	27,175	25,662	27,180	26,334
105	--	26,111	27,124	25,314	27,131	26,161
106	--	25,926	27,076	24,950	27,085	25,989
107	--	25,741	27,030	24,570	27,041	25,818
108	--	25,556	26,987	24,175	26,999	25,648
109	--	25,371	26,945	23,764	26,959	25,479
110	--	25,187	26,905	23,338	26,920	25,312
111	--	25,002	26,867	22,896	26,884	25,145
112	--	24,817	26,830	22,438	26,848	24,980
113	--	24,632	26,794	21,965	26,815	24,815
114	--	24,447	26,760	21,477	26,782	24,652
115	--	24,263	26,727	20,973	26,751	24,490

資料來源：中華民國統計資訊網、原鹽水鎮戶政事務所網站、原台南縣政府及本計畫整理。

表 6-3 原鹽水鎮人口預測綜整表

預測方法		民國 115 年預測人口總數(人)	
以原鹽水鎮歷 年人口推估	線形成長法	24,263	$R^2=0.9693$
	對數成長法	26,727	$R^2=0.7660$
	二次曲線成長法	20,973	$R^2=0.9947$
	乘冪成長法	26,751	$R^2=0.7580$
	指數成長法	24,490	$R^2=0.9660$
		線形、對數、乘冪及指數 成長法平均值 25,558	

資料來源：本計畫整理。

根據推估結果，因二次曲線成長法與其餘四種試算法差異甚大，故本計畫採用線形成長法、對數成長法、指數成長法、乘冪成長法之人口預測數值，其中線形成長法推估人口數約 24,263 人，對數成長法推估人口數約 26,727 人，乘冪成長法推估人口數約 26,751 人，指數成長法推估人口數約 24,490 人，故平均值為 25,558 人。

(二)計畫區人口預測

以近 15 年(民國 87 年至民國 101 年)計畫區占原鹽水鎮全鎮人口數之比例為基礎資料，採用線形成長法、對數成長法、二次曲線成長法、指數成長法、乘冪成長法等 5 種趨勢成長數學模式，推估 102 年至 115 年計畫區各年占原鹽水鎮全鎮人口數之比例，以利原鹽水鎮目標年預測人口數分派至計畫區。

表 6-4 計畫區人口預測推估表(依預測比例分派)

民國(年)	計畫區人口數(人)	線形成長法	對數成長法	乘冪成長法	指數成長法
101 現況	16,544 (佔原鹽水鎮人口約 58.32%)	--	--	--	--
102	--	15,644	15,946	15,946	15,663
103	--	15,563	15,923	15,924	15,588
104	--	15,481	15,902	15,904	15,513
105	--	15,399	15,882	15,885	15,439
106	--	15,317	15,862	15,867	15,365
107	--	15,234	15,844	15,850	15,291
108	--	15,151	15,827	15,833	15,218
109	--	15,067	15,810	15,818	15,145
110	--	14,983	15,794	15,803	15,072
111	--	14,899	15,778	15,788	15,000
112	--	14,814	15,764	15,775	14,928
113	--	14,729	15,749	15,761	14,857
114	--	14,644	15,735	15,749	14,786
115	--	14,558	15,722	15,736	14,715

資料來源：本計畫整理。

表 6-5 計畫區人口預測綜整表

預測方法		民國 115 年預測 計畫區人口比例(%)	原鹽水鎮人口分派至計畫區(人)	
以計畫區 占原鹽水 鎮人口比 例推估	線形成長法	60.00, R ² =0.7300	14,558	線形、對數、乘冪 及指數成長法平均 值 15,183
	對數成長法	58.82, R ² =0.8907	15,722	
	乘冪成長法	58.83, R ² =0.8917	15,736	
	指數成長法	60.09, R ² =0.7289	14,715	

資料來源：本計畫整理。

根據推估結果，民國 115 年計畫區佔原鹽水鎮人口之比例約為 58.82% 至 60.09% 不等。本計畫續將各趨勢預測法所得之各年原鹽水鎮人口及比例預測值進行乘積，試算結果線形成長法推估人口數約 14,558 人，對數成長法推估人口數約 15,722 人，乘冪成長法推估人口數約 15,736 人，指數成長法推估人口數約 14,715 人，平均值為 15,183 人。

(三)遊憩人口推估

鹽水目前尚無規劃風景特定區或遊樂區等目的型遊憩景點，因此本計畫設定前來鹽水之觀光遊客係以造訪週遭遊憩景點為主要目的，並在週休二日兩天行程中安排前來鹽水體驗文化及美食活動。

1. 推估模式

本計畫係以鹽水區鄰近 20 公里範圍內遊憩據點之遊客人次、國人利用週末或星期日旅遊之比例及從事文化與美食活動之比例此三類數據推估鹽水區的遊憩人口，推估方式請參考圖 6-1。

$$\frac{\text{鹽水鎮平均週末一天之遊憩人次} \times \text{鄰近遊憩據點遊客人次(人次)} \times \text{國人利用週末或星期日旅遊之比例(\%)} \times \text{從事文化活動或美食活動之比例(\%)}}{\text{全年週末天數(天)}}$$

圖 6-1 鹽水區遊憩人口推估模式圖

2. 鹽水區週末觀光遊憩人次

鹽水區半徑範圍 20 公里內遊憩據點分別有「北門遊客中心」、「烏樹林休閒園區」、「尖山埤江南度假村」、「南元休閒農場」、「烏山頭水庫風景區」、「頑皮世界」、「南鯤鯓代天府」及「麻豆代天府」等八處觀光景點。考量南鯤鯓代天府及麻豆代天府屬宗教景點，其遊客人數易受特殊宗教節日而產生極端值影響，故經本案斟酌後予以剔除，篩選鄰近遊憩據點共 6 處，其 100 年底觀光人次合計 979,149 人次，近六年平均成長率為 22.67%，經分派後 100 年鹽水區平均週末一天之遊憩人次為 3,473 人次。

表 6-6 鹽水區近六年平均週末一天遊憩人次推估表

項目	100 年	99 年	98 年	97 年	96 年	95 年
北門遊客中心(人次)	149,785	42,330	43,223	67,711	67,987	82,451
烏樹林休閒園區(人次)	119,789	119,145	116,285	137,092	146,340	171,381
尖山埤江南渡假村(人次)	228,832	210,729	149,690	142,778	167,971	172,387
南元休閒農場(人次)	133,557	98,379	99,774	—	—	—
烏山頭水庫風景區(人次)	158,273	135,755	147,684	139,920	156,809	224,904
頑皮世界(人次)	188,913	216,278	203,698	198,795	217,640	198,420
南鯤鯓代天府(人次)	8,097,620	10,032,220	11,532,670	10,834,700	10,092,300	9,039,000
麻豆代天府(人次)	3,679,753	3,464,154	3,309,362	2,893,032	3,013,930	3,438,419
合計(1)(人次)	12,756,522	14,318,990	15,602,386	14,414,028	13,862,977	13,326,962
合計(2)(人次)	979,149	822,616	760,354	686,296	756,747	849,543
旅遊利用週末之比例	59.50%	60.10%	61.20%	62.80%	58.30%	60.50%
週末天數(天)	104	104	104	104	104	104
體驗文化美食之比例	62.00%	48.70%	41.80%	41.00%	41.40%	32.30%
推估值(人次)	3,473	2,315	1,870	1,699	1,756	1,596
平均成長率	22.67%					

資料來源：中華民國 95-100 年國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計、國人旅遊狀況調查報告及本計畫整理。

註：1. 合計(1)為包含南鯤鯓代天府及麻豆代天府，合計(2)為不包含兩者。

2. 北門遊客中心之統計數據，民國 96-99 年為雙春濱海遊憩區遊客人次統計。

3. 衍生人口推估

本計畫設定未來衍生人口主要來自於遊憩人口成長趨勢下，相關服務業就業機會所帶來之衍生就業及居住人口。本計畫遂依據表 6-6 民國 95 年至 100 年合計(2)之遊憩人次，採用趨勢預測方式推估至民國 115 年之遊憩人次約為 1,368,933 人，續以圖 6-1 之推估模式及民國 100 年週末旅遊比例、週末天數及體驗文化美食比例為推估參數，經分派後民國 115 年鹽水區平均週末一天之遊憩人次為 4,856 人次。

另觀察 100 年鹽水區週末觀光人次推估值 3,473 人次，其對應 100 年工商普查鹽水區批發零售、住宿餐飲及藝術娛樂休閒服務業之員工數 1,161 人，經換算每 1 員工可服務之遊憩人次約為 2.99 人。本計畫爰依據此一服務比例，推算計畫目標年鹽水區批發零售、住宿餐飲及藝術娛樂休閒服務業之員工數約為 1,624 人($4,856 \div 2.99 \approx 1,624$)。

綜上，本計畫採用格林勞萊模式，以前述 1,624 之從業人口為基準，推算其所衍生之就業及居住人口數分別約為 1,705 人、5,684 人。

4. 由前述計畫區人口預測及觀光遊憩衍生之居住人口得知，本計畫區目標年居住人口數約 20,867 人。

表 6-7 鹽水區 110 年遊憩人口、衍生就業及居住人口推估表

年度別	觀光旅遊人 (人次)	批發零售、住宿餐飲及娛樂業 員工數(人)	格林勞萊模式推估				
			參數設定值			衍生人口	
			通勤率 (%)	人口乘數	人口服務比率 (%)	就業 (人)	居住 (人)
100	3,473	1,161	30.00	2.50	30.00	1,219	4,063
115	4,856	1,624				1,705	5,684
100-115 年增量	+1,383	+463	—	—	—	+486	+1,621

資料來源：本計畫整理。

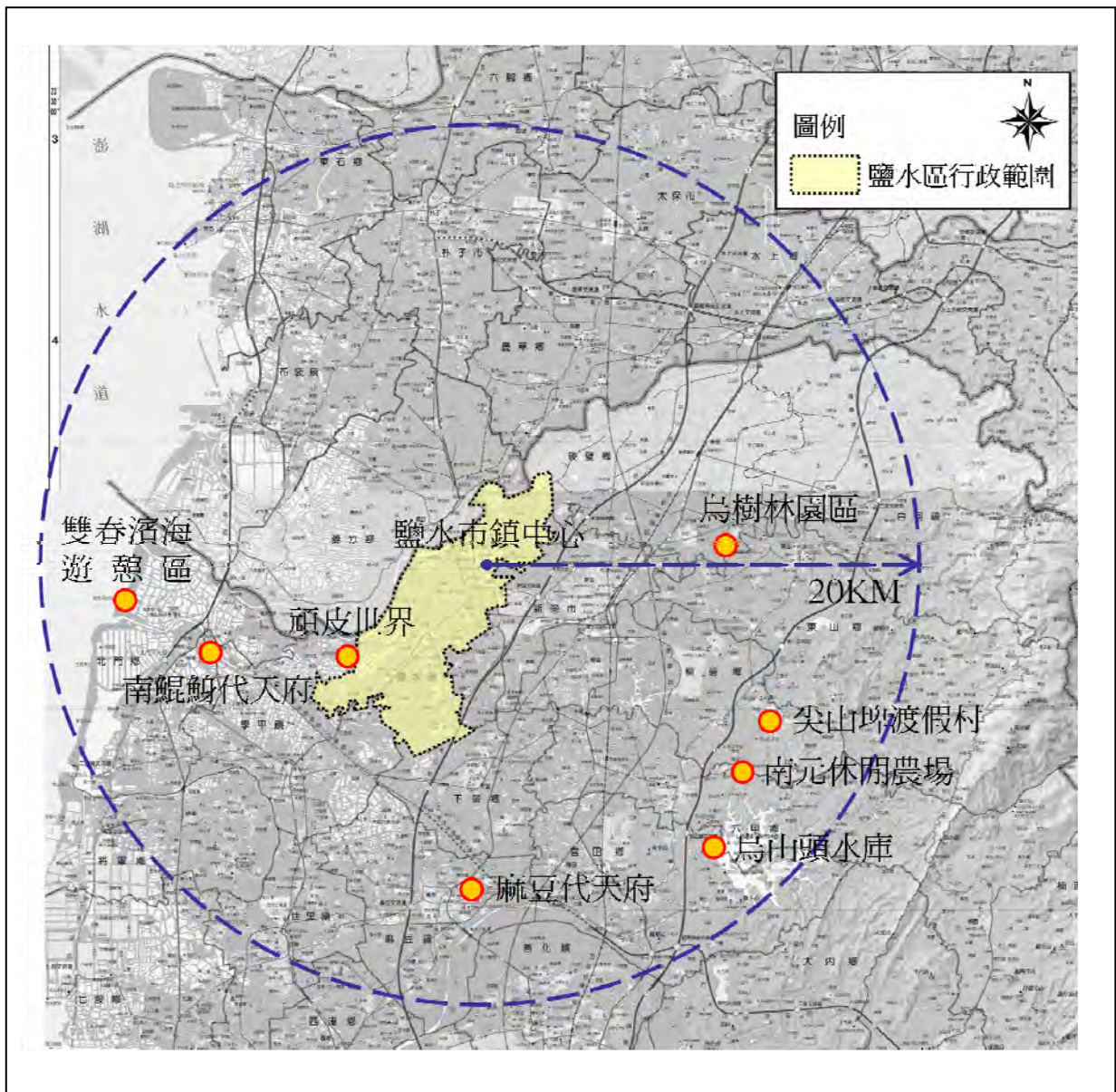


圖 6-2 鹽水區 20 公里範圍內遊憩據點示意圖

四、開發總量容納人口

根據鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)報告書所示，計畫區居住密度約為 250 人/公頃，容積率 180%，故每人享有之樓地板面積約為 72 平方公尺。本計畫區住宅區面積 96.4323 公頃，容積率 180%，可容納人口為 24,108 人；另外商業區面積 8.0412 公頃，容積率 240%，假設容積率一半供住宅使用，則商業區可容納人口為 1,340 人，故本計畫區可容納人口總量約 25,448 人。

表 6-8 本計畫區可容納人口數推估表

使用分區	現行計畫面積 (公頃)	容積率 (%)	可供居住樓地板面積 (m ²)	可容納人口數 (人)
住宅區	96.4323	180	1,735,781	24,108
商業區	8.0412	240	96,494	1,340
合計	104.4735	--	1,832,276	25,448

資料來源：本計畫整理。

五、現有公共設施服務人口

本案針對本計畫區內公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地及廣場兼停車場用地已開闢之面積評估服務人口，如依據行政院國家永續發展委員會所提出之永續發展指標，民國 100 年全台都市內每人享有已闢建公園綠地面積約為 3.22 m²，經換算本區現有已開闢之公共設施服務人口約為 25,705 人，最大可服務人口 58,966 人；如依據民國 99 年原台南縣每人享有公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及體育場所面積約為 6.31 m²，經換算本區現有公共設施服務人口約為 14,845 人，最大可服務人口 32,862 人。

表 6-9 本計畫區現有公共設施服務人口分析表

分析指標：每人享有公園綠地面積					
公共設施項目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	指標依據	現況服務 人口(人)	最大服務 人口(人)
公園用地	18.9871	8.2770	依據「2011 年台灣永續發展指標年度報告」，民國 100 年全台都市內每人享有已闢建公園綠地面積約為 3.22 m ² 。	25,705	58,966
合計	18.9871	8.2770	—	25,705	58,966
分析指標：每人享有公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及體育場所面積					
公共設施項目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	指標依據	現況服務 人口(人)	最大服務 人口(人)
公園用地	18.9871	8.2770	民國 99 年原台南縣每人享有公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及體育場所面積約為 6.31 m ² 。	13,117	30,090
公園兼兒童遊樂場用地	0.4544	0.0000		0	720
兒童遊樂場用地	0.1034	0.0000		0	164
綠地用地	0.9966	0.9966		1,579	1,579
廣場兼停車場用地	0.1947	0.0942		149	309
合計	20.7362	9.3678		14,845	32,862

資料來源：行政院國家永續發展委員會全球資訊網、中華民國統計資訊網及本計畫整理。

六、飽和人口

依據現況人口 15,568 人，在加上未開闢住宅區及商業區可容納人口 8,421 人，故本計畫區飽和人口為 23,989 人。

七、小結

本計畫就供給面而言，住宅區與商業區可容納人口約為 25,448 人，另就需求面而言，依據各種趨勢推估結果，計畫區至民國 115 年人口數約為 14,558 人至 15,736 人，平均值約為 15,183 人。惟未來配合文化資產及觀光資源的開發與串聯，將有助於提升本計畫區之居住品質及觀光機能，預期將衍生居住人口數 5,684 人，故建議維持原計畫人口 25,000 人。

貳、土地使用分區檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及本計畫區預測之計畫人口數 25,000 人，分別對計畫區土地使用分區及公共設施面積進行發展預測。

一、住宅區

依據「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計畫人口居住需求預估數計算，本計畫目標年之計畫人口為 25,000 人，現況計畫區人口為 15,568 人，尚需約 9,432 人之居住空間。

現行計畫劃設住宅區面積為 96.4323 公頃，已發展使用面積為 62.9272 公頃，尚有 33.5051 公頃住宅區未開闢；商業區面積 8.0412 公頃，已使用面積 7.7684 公頃，尚有 0.2728 公頃商業區未開闢。若商業區容積率一半供住宅使用，以每人居住樓地板面積 72 平方公尺、住宅區容積率 180%、商業區容積率 240% 計算，估計可再容納約 8,421 人，故除配合重製檢討、促進文化資源保存活化再利用、實際發展現況、提升環境品質、附帶條件整體開發區檢討、南榮工商專校改制計畫書核定校地範圍及私立大專院校之都市計畫慣用分區名稱、公民或團體陳情意見予以檢討變更外，其餘建議維持現行計畫。

表 6-10 住商未開闢面積可供居住人口推估表

使用分區	未開闢面積 (公頃)	容積率	可供居住人口(人)
住宅區	33.5051	180%	$33.5051 \times 1.8 / 0.0072 = 8,376$
商業區	0.2728	240%	$0.2728 \times 2.4 / 2 / 0.0072 = 45$
合計			8,421

資料來源：本計畫整理。

二、商業區

現行計畫劃設商業區面積為 8.0412 公頃，若依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定檢討，三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準，鹽水都市計畫計畫人口 25,000 人，則商業區面積不得超出 11.2500 公頃；另原鹽水鎮係屬一般市鎮，其商業區面積不得超過都市發展用地 10%，鹽水都市計畫都市發展用地共 217.0316 公頃，則鹽水商業區面積劃設不得超過 21.7032 公頃。綜上，鹽水都市計畫之商業區劃設面積不得超過 11.25 公頃，目前計畫區內之商業區面積幾乎已全部開闢且尚有增設空間，配合未來發展觀光有增設商業區的必要，故本次檢討除配合實際發展現況、八角樓指定為

縣定古蹟予以檢討變更外，並建議可配合整體發展構想變更為商業區性質相近分區之優先區位，以滿足未來發展之需要，其餘建議維持現行計畫。

三、工業區

現行計畫劃設工業區面積合計 5.5636 公頃，現況已使用部分為宏光微生物實業股份有限公司，佔地約 3.2340 公頃，然目前公司已無營運，本次檢討除配合公民或團體陳情意見予以變更外，其餘維持現行計畫。惟為使土地作有效之使用，本次工業區檢討說明如下。

計畫區西南側工業區原為宏光微生物實業股份有限公司經營使用，現況為閒置廠房，其入口緊鄰台糖鐵路五分車鐵軌，考量未來觀光遊憩資源及自行車道系統建置，提升鹽水地區觀光發展，惟缺乏提供遊客休憩服務之場所，該工業區實有配合變更轉型之需求，以提供鹽水地區完整之公共開放空間及休憩服務機能。

本計畫區內工業區除納入本次通盤檢討變更者外，其餘依內政部都市計畫委員會第 831 次會議紀錄，後續仍應依法定程序及相關規定辦理。

四、零星工業區

現行計畫劃設零星工業區面積合計 0.3453 公頃，現況為汽車旅館使用，開闢面積為 0.3453 公頃，開闢率為 100%，本次檢討建議維持現行計畫。

五、電信專用區

現行計畫劃設電信專用區面積合計 0.1413 公頃，現況已完全開闢使用，為配合現況使用需要，本次檢討建議維持現行計畫。

六、農會專用區

現行計畫劃設農會專用區面積合計 0.1181 公頃，現況已完全開闢使用，為配合現況使用需要，本次檢討建議維持現行計畫。

七、保存區

現行計畫劃設保存區面積合計 0.8346 公頃，為維護文化資產，本次檢討除配合月津港聚波亭縣定古蹟涵蓋範圍、八角樓指定為縣定古蹟予以檢討變更外，其餘維持現行計畫。

八、宗教專用區

現行計畫劃設宗教專用區面積合計 1.5015 公頃，本次檢討除配合月津港聚波亭縣定古蹟涵蓋範圍、實際發展現況予以變更外，其餘維持現行計畫。

九、私立南榮工專

現行計畫劃設私立南榮工專面積合計 4.4585 公頃，現況已完全開闢使用，惟配合「南榮工商專校改制計畫書」及土地權屬情形，予以檢討變更為文教區或其他適當分區。

十、農業區

現行計畫劃設農業區面積為 227.4619 公頃，現況以農業使用為主，少數為住宅使用，因鹽水區農業發達，居民多以務農為主，故除配合重製檢討、公民或團體陳情意見、南榮工商專校改制計畫書核定校地範圍及私立大專院校之都市計畫慣用分區名稱、配合公墓公園化及殯葬政策、月津港風華再現計畫予以檢討變更外，其餘維持現行計畫，惟為提升鹽水地區觀光遊憩發展機能，以及控管農地資源，在開發與農地資源保育間取得平衡，故有關農業區優先變更區位及原則，檢討說明如下。

現行計畫農業區分布多位於本計畫區外圍地區(詳圖 6-3)，主要包括鐵路用地以西，以及公十八附近地區。現行計畫劃設農業區面積為 227.4619 公頃，佔本計畫區面積 51.17%，所佔比例高。在使用現況方面，公 18-1 及公 18-2 西側農業區因面積狹長，且為住宅區及公園用地包圍，現況多為閒置土地，僅部分地區仍作農業使用。為配合本計畫區整體規劃構想，強化觀光旅遊機能，部分農業區實有配合變更轉型之需求。

本計畫區內農業區除納入本次通盤檢討變更者外，其餘依內政部都市計畫委員會第 831 次會議紀錄，後續仍應依法定程序及相關規定辦理。



圖 6-3 農業區分布狀況示意圖

參、公共設施用地檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定及本計畫區預測之計畫人口數 25,000 人，進行計畫區公共設施容受力分析，其說明如下：

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 4 處，計畫面積 0.8452 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，機關用地按實際需要檢討，故除配合計畫道路之檢討予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

二、學校用地

(一)國小用地

現行計畫劃設國小用地 2 處，計畫面積 6.3414 公頃。依教育部「國民中小學設備基準」檢討，本計畫區 101 年底人口數已達 15,568 人，計畫區內 101 年國小學生數為 959 人，以比例分派推估至目標年計畫區國小學生數約 1,540 人，以教育部規定每生所需面積 12 平方公尺計算，推估目標年所需國小用地面積約 1.8480 公頃，惟現況文小用地已完全開闢，故本次檢討建議維持現行計畫。

(二)國中用地

現行計畫劃設國中用地 2 處，計畫面積 3.5344 公頃。依教育部「國民中小學設備基準」檢討，本計畫區 101 年底人口數已達 15,568 人，計畫區內 101 年國中學生數為 428 人，以比例分派推估至目標年計畫區國中學生數約 687 人，以教育部規定每生所需面積 14.3 平方公尺計算，推估目標年所需國中用地面積約 0.9824 公頃，惟現況文中用地已完全開闢，故本次檢討除配合公民或團體陳情意見予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

三、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地

現行計畫劃設公園用地 16 處，計畫面積 18.9871 公頃；公園兼兒童遊樂場用地 1 處，計畫面積 0.4544 公頃；兒童遊樂場用地 1 處，計畫面積 0.1034 公頃。依定期通盤檢討辦法規定，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；公園包括閭鄰公園及社區公園，且體育場所面積之二分之一可併入公園面積計算。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所

最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則。檢討如下：

(一)面積需求檢討：經檢討本計畫區內共計 13 個里，以每個里至少 0.6 公頃為原則，經檢討本計畫區內遊憩設施用地需求面積為 7.8 公頃，現行計畫遊憩設施用地(公園用地+兒童遊樂場用地+公園兼兒童遊樂場用地)面積為 19.5449 公頃，超出需求面積 11.7449 公頃，故以面積檢討符合需求。

(二)閭鄰單位檢討：依里界為閭鄰單元檢討設置本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園(詳表 6-11 及圖 6-4)，本計畫內共計 13 個里，其中後宅里、舊營里、義稠里、岸內里、武廟里、三生里、福得里及水仙里等 8 里經檢討面積不足，其餘各里經檢討兒童遊樂場及閭鄰公園皆足數需求。惟後宅里、舊營里及岸內里僅部分面積位於本計畫區內，其可由周邊鄰近各里予以補足；另義稠里、武廟里、三生里、福得里及水仙里則因緊鄰市中心地區，現階段可供新劃設公園用地之腹地有限，惟其可就近藉由中境里、水仙里及水正里之遊憩設施用地予以補足。

爰此，公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地除配合重製檢討、月津港聚波亭縣定古蹟涵蓋範圍、促進文化資源保存活化再利用、提升環境品質、配合公墓公園化及殯葬政策、月津港風華再現計畫予以變更外，其餘部分建議維持現行計畫。

表 6-11 本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園檢討表

里名	遊憩設施用地面積(公頃)			不足或超過面積 (公頃)
	主要計畫劃設	細部計畫劃設	小計	
後宅里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
舊營里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
橋南里	8.1422	0.0000	8.1422	7.5422
義稠里	0.2033	0.0000	0.2033	-0.3967
岸內里	0.3398	0.0000	0.3398	-0.2602
武廟里	0.0904	0.0000	0.0904	-0.5096
中境里	0.7409	0.0000	0.7409	0.1409
三生里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
福得里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
水仙里	0.3011	0.0000	0.3011	-0.2989
水正里	1.2398	0.0000	1.2398	0.6398
水秀里	1.7085	0.0000	1.7085	1.1085
護鎮里	6.7789	0.0000	6.7789	6.1789

註：遊憩設施用地=公園用地+公園兼兒童遊樂場用地+兒童遊樂場用地。

資料來源：本計畫整理。

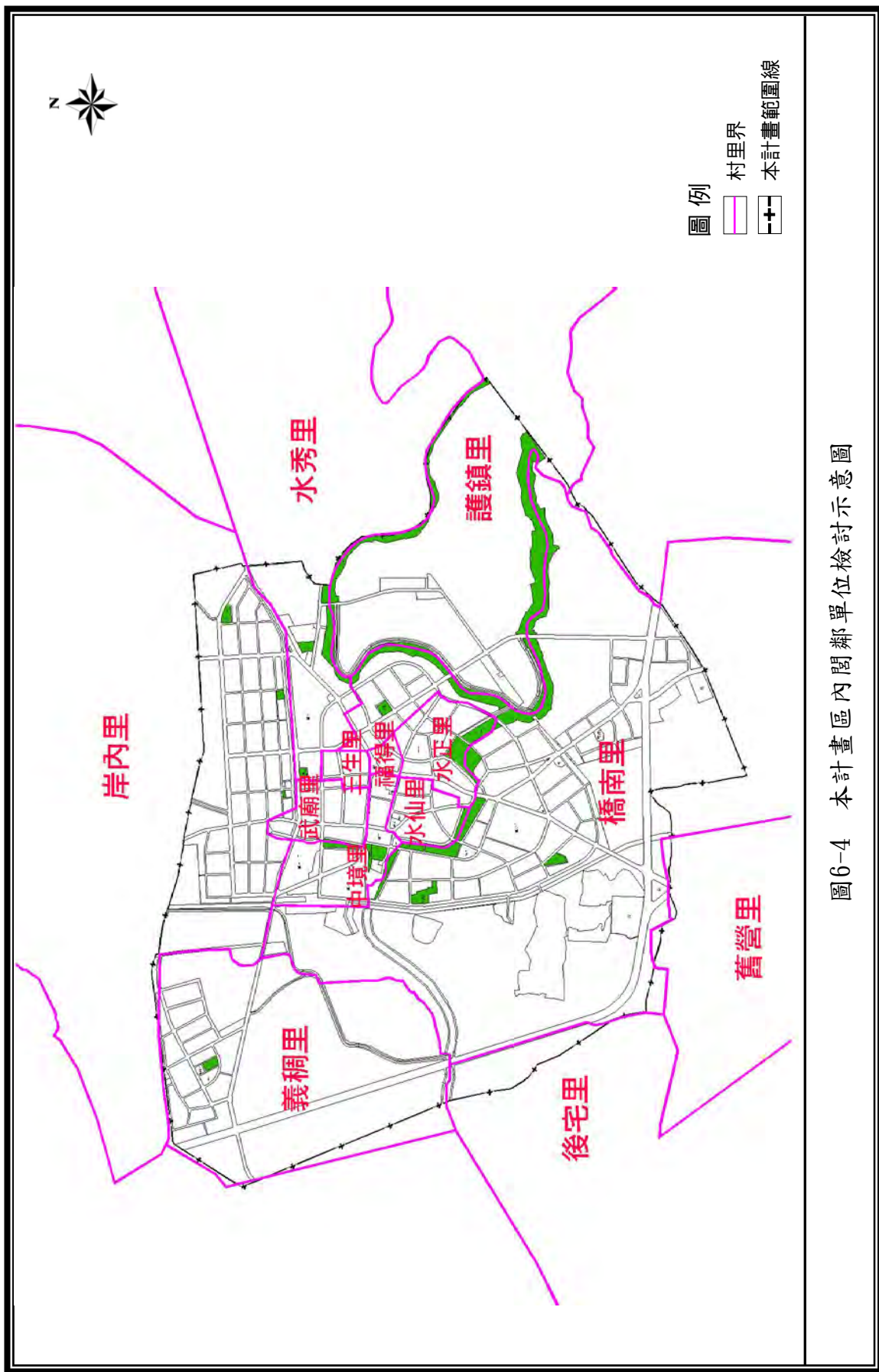


圖6-4 本計畫區內閭鄰單位檢討示意圖

四、市場用地

現行計畫劃設市場用地 3 處，計畫面積 1.3947 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，市場用地按實際需要檢討，故除配合促進文化資源保存活化再利用、公民或團體陳情意見予以檢討變更外，其餘部分建議維持現行計畫。

五、批發市場用地

現行計畫劃設批發市場用地 1 處，計畫面積 0.6880 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，批發市場用地按實際需要檢討，故除配合重製檢討予以檢討變更外，其餘部分建議維持現行計畫。

七、加油站用地

現行計畫劃設加油站用地 1 處，計畫面積 0.0609 公頃，配合公營事業民營化之需求予以變更。

八、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地 0.9966 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，綠地用地按自然地形或其設置目的檢討，故除配合重製檢討、公民或團體陳情意見予以檢討變更外，其餘部分建議維持現行計畫。

九、墓地用地

現行計畫劃設墓地用地 3.4076 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，墓地用地按實際需要檢討，故配合重製檢討、配合公墓公園化及殯葬政策予以檢討變更為殯葬設施用地及適當分區與公共設施用地。

十、殯儀館用地

現行計畫劃設殯儀館用地 1.7702 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，殯儀館用地按實際需要檢討，故依現況殯儀館及納骨塔使用範圍予以變更為殯葬設施用地。

十一、停車場用地(含停車場用地(附帶條件))及廣場兼停車場用地

(一)停車需求

經推估本計畫區 115 年度平均週末單日遊憩人次達 4,856 人次，參酌交通部觀光局「中華民國 99 年度國人旅遊狀況調查」旅遊時主要利用交通工具之統計資料，小汽車、遊覽車、機車以及自行車等運具之使用比

率分別為 65.2%、11.6%、8.6% 以及 1.3%，續參考「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究—台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」風景區古蹟文化類別旅次運具平均乘載率推估各運具全日停車需求如表 6-12 所示，分別為小汽車 1,162 輛、遊覽車 14 輛、機車 218 輛以及自行車 63 輛。

另小汽車、遊覽車、機車以及自行車之停車需求位數分別以小汽車當量估計，據此估算總停車需求位數約為 1,318 位。

表 6-12 本計畫區假日單日全日停車需求推估表

全日遊憩人口(人次)	4,856			
運具別	小汽車	遊覽車	機車	自行車
運具使用比(%)	65.2	11.6	8.6	1.3
乘載率(人/車)	2.725	40	1.915	1
全日停車需求(輛)	1,162	14	218	63

資料來源：1. 交通部觀光局，中華民國 99 年度國人旅遊狀況調查。

2. 交通部運研所，台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊。

3. 本計畫推估。

表 6-13 本計畫區停車需求數量分析表

運具別	小汽車	遊覽車	機車	自行車
全日停車需求(輛)	1,162	14	218	63
小汽車當輛(PCE)	1	2	0.5	0.3
小汽車當量數(PCU)	1,162	28	109	19
停車位需求數量(位)	1,318			

資料來源：本計畫推估。

(二) 停車供給

現行計畫劃設停車供給包括停一(附)用地 292 m²、停三用地 3,634 m²、停四用地 2,832 m²以及兩處廣停用地 1,947 m²。停車場用地依容積率 240%換算，可供給停車樓地板面積約 16,219 m²，以每車位 40 m²估算，約可供給 405 個停車位；廣停用地以每車位 30 m²估算，約可供給 65 個停車位，總計鹽水都市計畫區內可供給之停車位數約為 470 位。

(三) 停車場總量檢討

依據前文所估算之本計畫區停車空間供給與需求數量，茲檢討停車場用地供需狀況如表 6-14，其中依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定檢討車輛預估數之停車需求，據此分析本計畫區停車場用地供給數量高於需求數量約 206 位，停車位數量供給充足。

表 6-14 本計畫區停車供需比較分析表

項目	需求數量(位)	供給數量(位)	供給相對需求數量比較(位)
停車位數量	1,318×20%=264	470	+206

資料來源：本計畫推估。

十二、水溝用地

現行計畫劃設水溝用地 4.3785 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，水溝用地按實際需要檢討，故除配合重製檢討、河道認定劃設原則予以檢討變更外，其餘部分依 103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議決議及臺南市政府水利局會簽意見(詳計畫書附錄三)，予以劃定為河道用地，以茲妥適。

十三、人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地 1.0352 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，人行步道用地按實際需要檢討，故除配合道路系統調整予以檢討變更外，其餘部分建議維持現行計畫。

十四、道路用地

現行計畫劃設道路用地 50.8097 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，道路用地按交通量、道路設計標準檢討，故除配合重製檢討、道路系統調整、實際發展現況、月津港風華再現計畫、公民或團體陳情意見予以檢討變更外，其餘部分建議維持現行計畫。

十五、鐵路用地

現行計畫劃設鐵路用地 3.9174 公頃，依定期通盤檢討辦法規定，鐵路用地按實際需要檢討，經檢討建議維持現行計畫。

十六、五項開放空間公共設施

此外，依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫經檢討後尚不足 23.7132 公頃，其可透過本次檢討變更於適當區位增設，或藉由未來工業區轉型、農業區變更，以循序漸近補足此五項公共設施檢討項目面積不足之部分。

表 6-15 計畫區公共設施用地面積檢討分析表

項目	檢討標準	現行計畫	計畫人口 25,000 人		備註	
		面積(公頃)	需求面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)		
機關用地	依實際需要檢討之。	0.8452	—	—		
學校用地	國小用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 12 m ² 。	6.3414	1.8480	+4.4934	
	國中用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 14.3 m ² 。	3.5344	0.9824	+2.5520	
遊憩設施用地	面積需求檢討	1.兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。 2.閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	19.5449	7.8000	+11.7449	公園用地+公園兼兒童遊樂場用地+兒童遊樂場用地
	閭鄰單位檢討	詳表 6-11 所示	—	—	—	
	綠地用地	依實際需要檢討之。	0.9966	—		
	公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場用地	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	20.7362	44.4494	-23.7132	本次檢討建議針對不足之部分，透過本次檢討變更於適當區位增設，或藉由未來工業區轉型、農業區變更，以循序漸近補足此五項公共設施需求面積。
停車場用地	詳表 6-14 所示					
市場用地	依實際需要檢討之。	1.3947	—	—		
加油站用地	依實際需要檢討之。	0.0609	—	—		
墓地用地	依實際需要檢討之。	3.4076	—	—		
殯儀館用地	依實際需要檢討之。	1.7702	—	—		
水溝用地	依實際需要檢討之。	4.3785	—	—		
人行步道用地	依實際需要檢討之。	1.0352	—	—		
道路用地	依實際需要檢討之。	50.8097	—	—		
鐵路用地	依實際需要檢討之。	3.9174	—	—		

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法及本計畫整理。

肆、附帶條件整體開發區檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 40 條規定，「都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積 50%者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」

本次通盤檢討前附帶條件規定應辦理整體開發地區之案件數共計 3 案，其中原第一期公共設施保留地專案通盤檢討編號一(原公六用地、原公十二用地)業已完成附帶條件之規定。本次通盤檢討已針對原第一期公共設施保留地專案通盤檢討編號二(原機七用地)等 1 案納入通盤檢討內容，故並無維持原計畫尚未辦理開發之案件數。爰此，本計畫區附帶條件規定應辦理整體開發地區之實際執行狀況良好，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 40 條之規定，故得因應公共設施保留地檢討、實際發展現況等予以新增附帶條件整體開發地區。

表 6-16 本計畫區附帶條件規定應辦理整體開發地區彙整表

原第一期公共設施保留地專案通盤檢討編號	變更內容		計畫面積(公頃)	開發方式	目前執行進度	本次通盤檢討內容
	原計畫	新計畫				
一	公六	住宅區	0.28	無償捐贈	已發布實施	—
	公十二	住宅區	0.07	無償捐贈	已發布實施	—
二	機七	住宅區	0.07	無償捐贈	未執行	增列附帶條件完成期限及開發方式，詳變更內容明細表第 2-11 案。
		停一	0.03			
小計			0.45	—	—	—
維持原計畫尚未辦理開發之面積佔整體開發地區面積之比例 =0.00/26.35=0.00%						

資料來源：本計畫整理。

伍、既成巷道存廢檢討

一、檢討依據

(一)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條：計畫道路以外之既成巷道應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

(二)內政部民國 93 年 5 月 5 日內授營都字第 0930083957 號函示略以：

為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，請各直轄市、縣(市)政府轉知所屬，應請於各都市計畫通盤檢討計畫書適當之章節，妥予載明既成巷道之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產權之意旨。

(三)原台南縣建築管理自治條例所稱現有巷道，係指非都市計畫道路，並符合下列情形之一者：

1. 由本府就其寬度、使用性質、使用期間、通行情形及公益上需要認定供公眾通行，具有公用地役關係之巷道。
2. 私設通路經土地所有權人出具供公眾通行同意書者。
3. 私設通路經土地所有權人捐獻土地為道路使用，並依法完成土地移轉登記手續者。
4. 於中華民國七十三年十一月七日本法修正公布前，曾指定建築線之巷道，經本府認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻者。

二、現有巷道現況

本次通盤檢討經向原鹽水鎮公所建設課查詢得知，計畫區內非屬計畫道路而曾指定建築線之現有道路共計 25 處，主要分佈於商業區及住宅區發展較密集之地區內，詳見圖 6-5 所示。

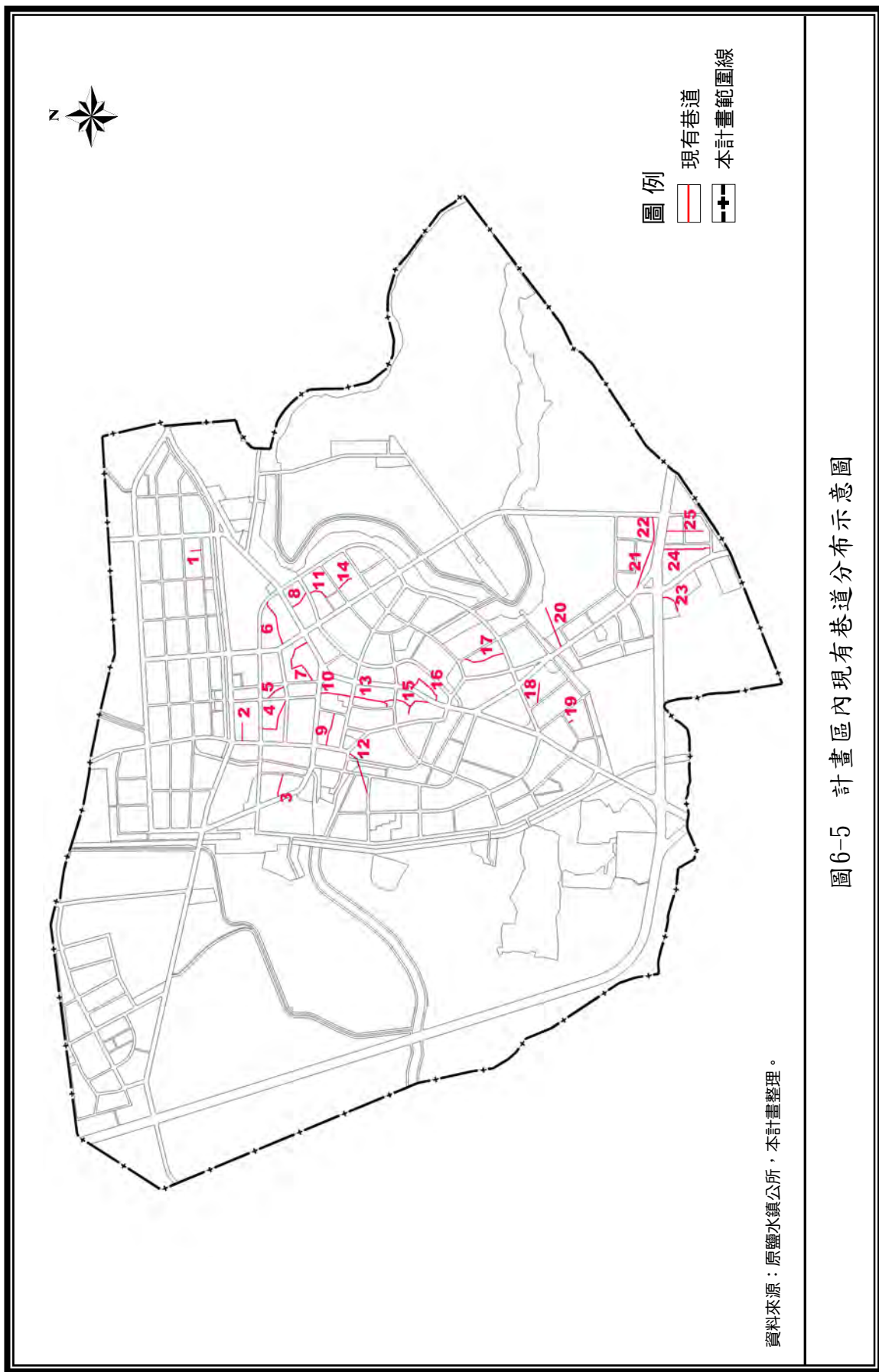


圖 6-5 計畫區內現有巷道分布示意圖

表 6-17 現有巷道現況資料表

現有巷道編號	現有路寬(公尺)	土地權屬	管理機關
1	約 5 公尺	私有	—
2	約 3~4 公尺	公有	原台南縣政府 原鹽水鎮公所
3	約 2~3 公尺	私有	—
4	約 2~4 公尺	公有、私有	中華民國
5	約 3~4 公尺	公有、私有	中華民國
6	約 3~5 公尺	公有、私有	中華民國 原鹽水鎮公所
7	約 2~5 公尺	公有	中華民國
8	約 2~3 公尺	公有	中華民國
9	約 1~3 公尺	公有、私有	中華民國
10	約 2~3 公尺	公有	中華民國
11	約 3~8 公尺	公有、私有	中華民國
12	約 4~5 公尺	公有、私有	中華民國
13	約 2~7 公尺	公有	中華民國
14	約 2~3 公尺	公有	中華民國
15	約 1~6 公尺	公有、私有	中華民國
16	約 1~2 公尺	公有	中華民國
17	約 3~7 公尺	公有、私有	中華民國
18	約 4 公尺	私有	—
19	約 4~8 公尺	私有	—
20	約 7~8 公尺	公有	中華民國
21	約 3~6 公尺	公有	中華民國
22	約 4~5 公尺	公有	中華民國
23	約 3~5 公尺	私有	—
24	約 3~6 公尺	私有	—
25	約 3~5 公尺	私有	—

資料來源：原鹽水鎮公所建設課(97年11月)、原台南縣政府地政處(97年12月)及本計畫整理。

三、現有巷道檢討

評估本計畫區內現有巷道是否劃設為計畫道路之建議準則如下：

(一)依使用區判斷

本計畫區現有巷道主要分布於住宅區及商業區內，惟編號 20、23 部分位於農業區內，故尚無迫切納入都市計畫道路系統之必要，暫不列入考慮。

(二)依現有巷道劃定為計畫道路是否造成畸零地

編號 5 及 12 劃定為計畫道路將造成土地畸零不具使用效益，故建議不納入計畫道路系統。

(三)是否屬於公有地

本計畫區內編號 2、7、8、10、13、14、16、20、21、22 係屬公有土地，因未涉及影響私有地主之權益，故建議維持現況不納入計畫道路系統，未來視實際發展再行變更使用。

(四)現有巷道寬度是否小於 4 公尺

就道路之通行情形而言，如小於 4 公尺其效益不高，故編號 2~11、13~17、21、23~25 之現有巷道不適宜納入計畫道路系統。

(五)是否為斷頭(一側無法連通至計畫道路)之現有巷道

現有巷道寬度未達 9 公尺之斷頭現有巷道若未設置囊底路將不利進入車輛之迴轉，故建議編號 1~3、14、18~20、23、25 等現有巷道不納入計畫道路系統。

四、小結

就上述五項檢討原則，本計畫區內尚無建議劃設為計畫道路之現有巷道，建議編號 1~25 皆不納入計畫道路系統，詳表 6-18 所示。惟鹽水舊市區內三福路、中正路及西門路所圍之商業區內計畫道路自民國 68 年核定變更暨擴大鹽水都市計畫即劃設為道路用地，至今仍未開闢，且現況多為已建成住宅使用，土地權屬亦多為私有，且民眾皆藉由現有道路進出，故其中三福路以南及中正路以西之商業區現有巷道(編號 9、10、13、15)建議依現有巷道修正其路型、路寬後變更為 4M 道路外，其餘經檢討尚無建議劃設為計畫道路之現有巷道，有關中正路、三福路及西門路所圍商業區，依現有巷道指定建築線情況彙整如圖 6-6 所示。

表 6-18 現有巷道檢討分析表

檢討原則 現有巷道編號	位於農業區 內	道路開闢將 造成畸零土 地	土地權屬為 公有地	現有巷道寬 度小於4公 尺	一側無法連 通至計畫道 路
1					◎
2			◎	◎	◎
3				◎	◎
4				◎	
5		◎		◎	
6				◎	
7			◎	◎	
8			◎	◎	
9				◎	
10			◎	◎	
11				◎	
12		◎			
13			◎	◎	
14			◎	◎	◎
15				◎	
16			◎	◎	
17				◎	
18					◎
19					◎
20	◎		◎		◎
21			◎	◎	
22			◎		
23	◎			◎	◎
24				◎	
25				◎	◎

資料來源：本計畫整理。

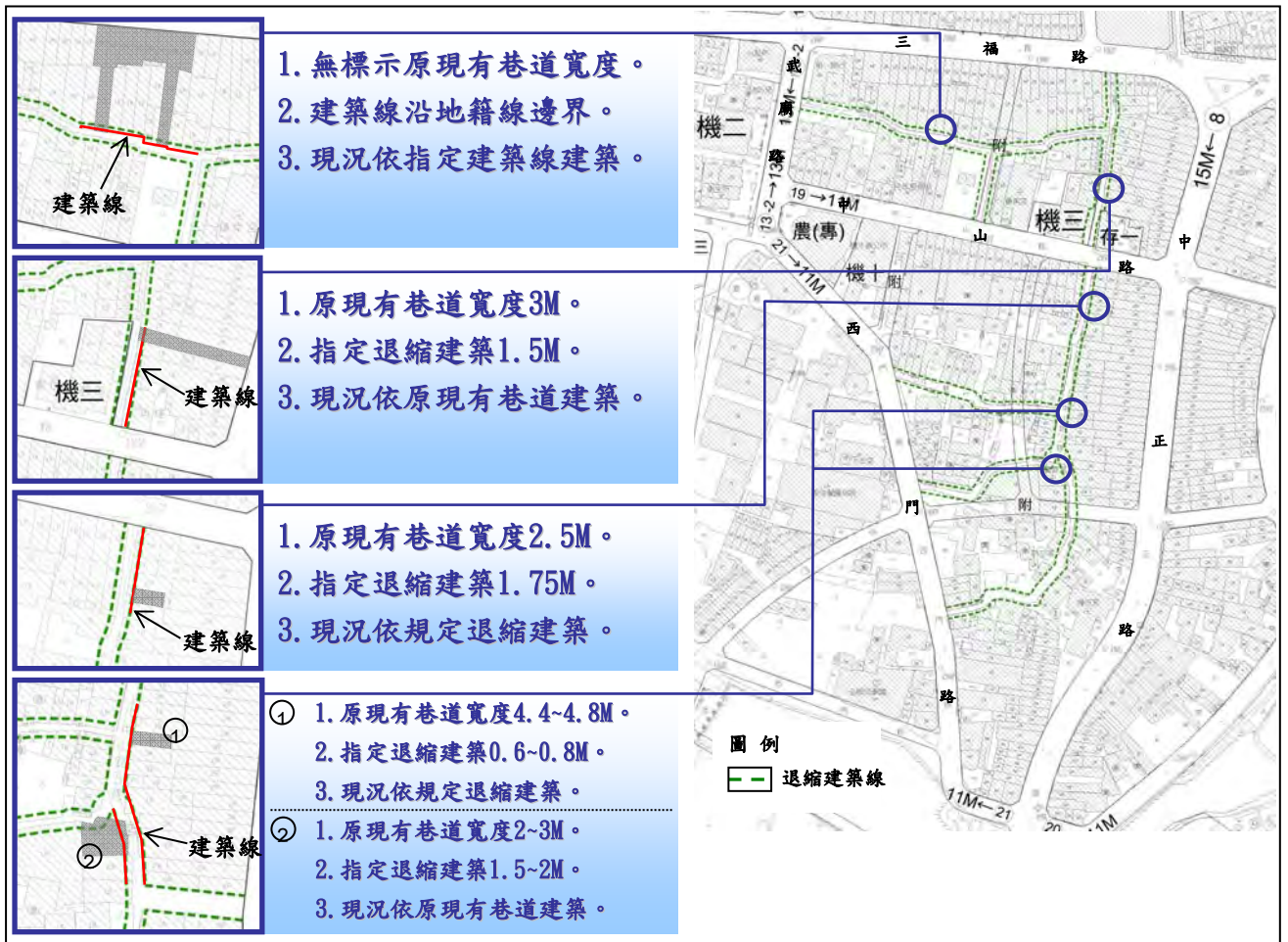


圖 6-6 鹽水舊市區依現有巷道指定建築線示意圖

第七章 發展課題、對策、定位、目標及構想

壹、發展課題與對策

課題一：如何強化永成戲院、鹽水點心城周邊觀光遊憩機能與特色。

說明：永成戲院為鹽水具代表性的歷史文化建築，緊鄰鹽水點心城，係目前鹽水觀光休閒遊憩據點之一，應配合周邊環境妥適規劃，以強化其觀光遊憩機能與特色。

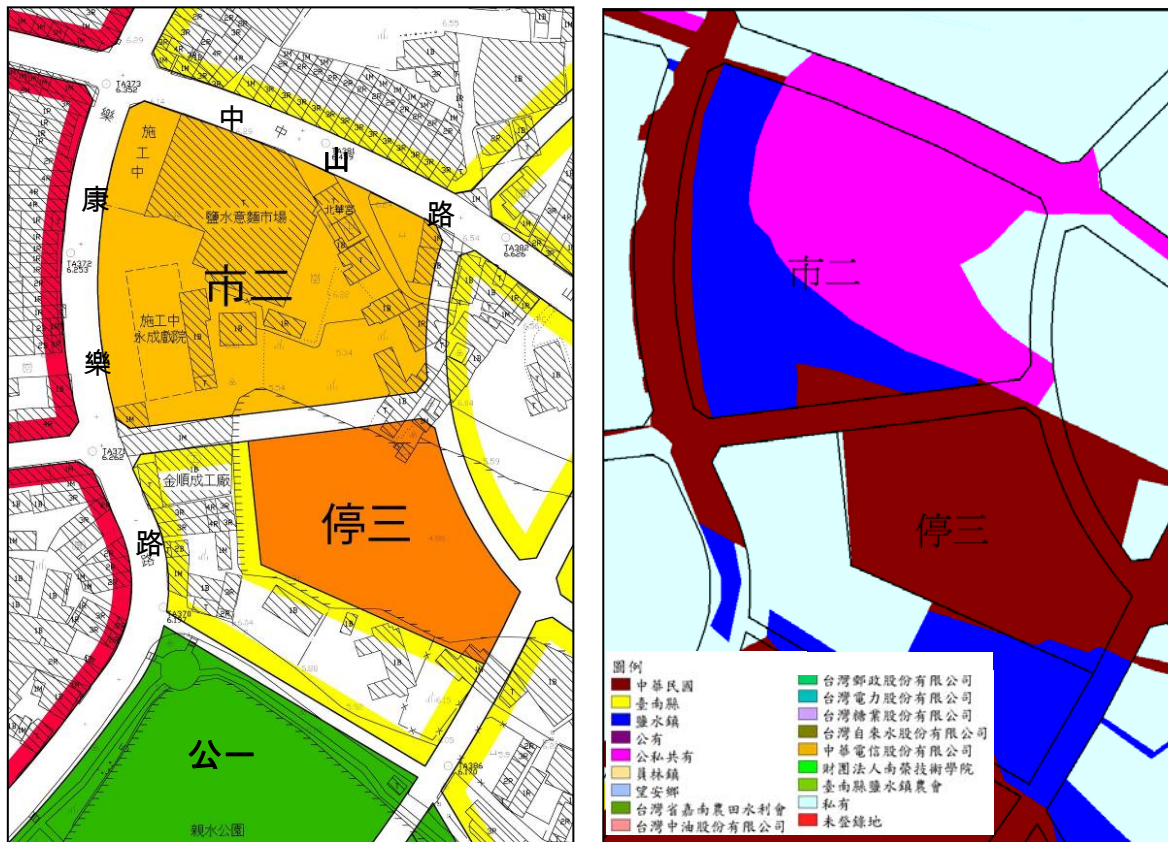


圖 7-1 永成戲院及其周邊環境現行都市計畫及土地權屬示意圖

短期對策：

1. 永成戲院、鹽水點心城現行計畫為市場用地(市二)，為強化其具有歷史文化意涵，及未來多元使用機能，建議調整為藝文設施用地或妥適分區。
2. 永成戲院、鹽水點心城南側之停車場用地(停三)，因現況大多為埤塘，故建議與鄰近公有土地之住宅區，一併調整為公園用地，以串聯月津風華再現計畫之公園用地(公一)。

3. 配合前述土地使用計畫之調整，應妥適調整周邊道路系統。

課 題 二：如何延續鹽水牛墟市集特色，以及降低周邊交通影響衝擊。

說 明：鹽水牛墟以前稱為鹽水港牛墟，位於當時的鹽水街東門外，今為朝琴路，每逢國曆一、四、七均會有商販來此販賣各式商品及日常用品。目前牛墟市集分布區域現行計畫為公園(公十四)、住宅區(指定供國宅用地使用)、計畫道路(土庫路、朝琴路)，每逢市集交易時，人潮絡繹不絕、影響周邊交通，應妥適規劃以為因應。



圖 7-2 公十四及其附近地區現行土地使用計畫示意圖

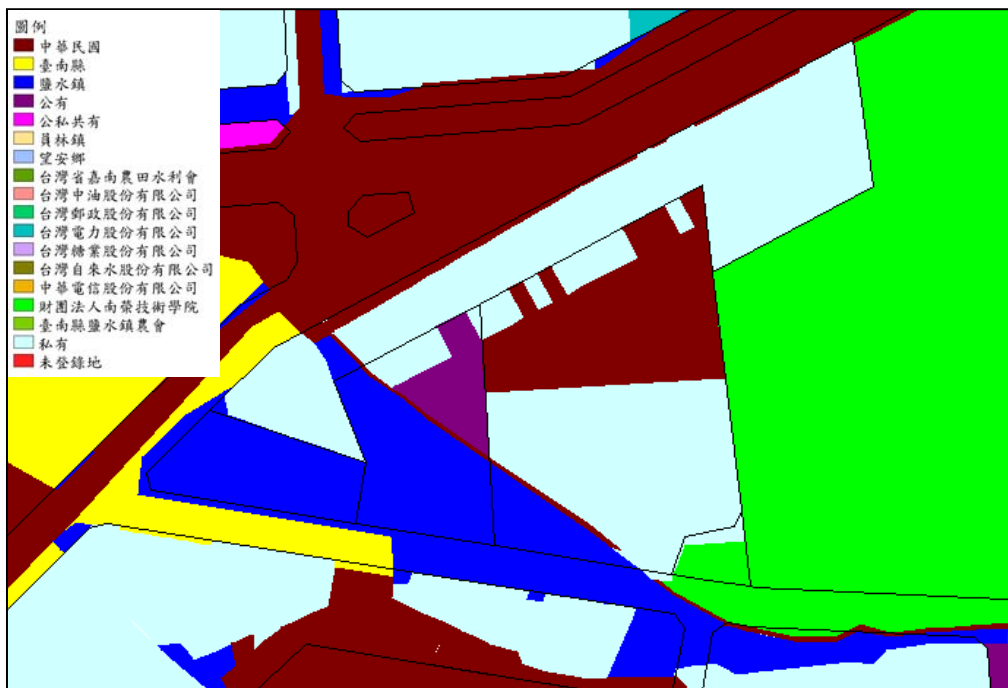


圖 7-3 公十四及其附近地區土地權屬示意圖

短期對策：

1. 鹽水牛墟市集所在區位為新營進入鹽水的入口門戶，建議將牛墟市集遷移至岸內大排附近，並透過城鄉新風貌以結合牛墟市集塑造入口意象。
2. 另透過鹽水牛墟市集周邊整體規劃，並以公園用地為核心，塑造整體環境意象，並藉由變更後公有之可建築用地，以出租、設定地上權或其他方式，強化其商業活動之氛圍。

課 題 三：鹽水缺乏住宿空間，如何規劃因應，以吸引遊客住宿，跨域加值其觀光效益。

說 明：

1. 鹽水目前並無合法之住宿空間，導致其觀光休閒遊憩之效益無法相輔相成。
2. 經推估目標年 115 年，鹽水區假日平均每日觀光遊憩約 4856 人次，應妥適規劃住宿空間，以增加觀光遊憩所帶來之效益。

中長期對策：為塑造更多元、豐富、優質遊憩機能及配合鹽水區觀光旅遊住宿需求，可藉由閒置工業區轉型及農業區變更，予以因應其需求。

課題四：鹽水舊市區內計畫道路開闢不易，應考量以既有巷道取代計畫道路，並應兼顧既有紋理及歷史風貌。

說明：鹽水舊市區內三福路、中正路及西門路所圍之商業區內計畫道路自民國 68 年核定變更暨擴大鹽水都市計畫即劃設為道路用地，至今仍未開闢，且現況多為已建成住宅，土地權屬亦多為私有，當地民眾皆藉由具有歷史意涵之王爺巷、一銀巷、連成巷等巷道進出，原計畫道路開闢之必要性低，故應考量以既有巷道取代計畫道路，並兼顧既有紋理及配合八角樓重塑歷史風貌。

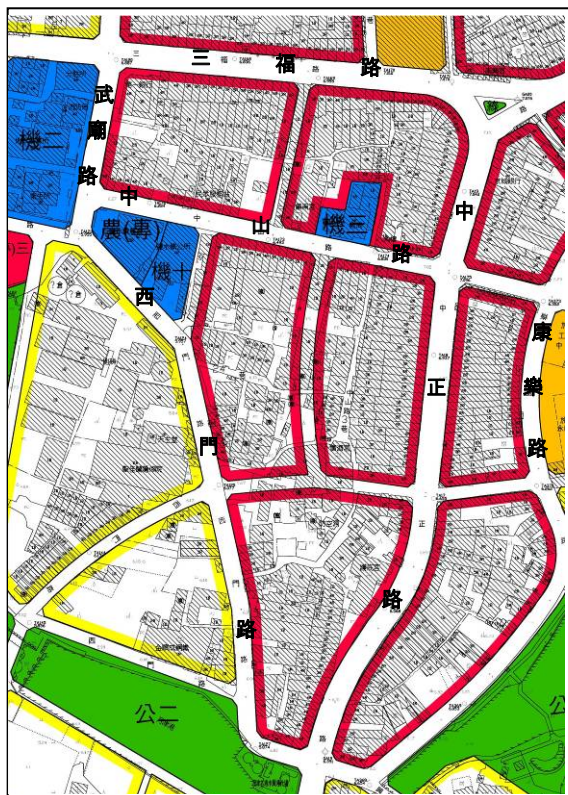


圖 7-4 舊市區內現行土地使用計畫示意圖

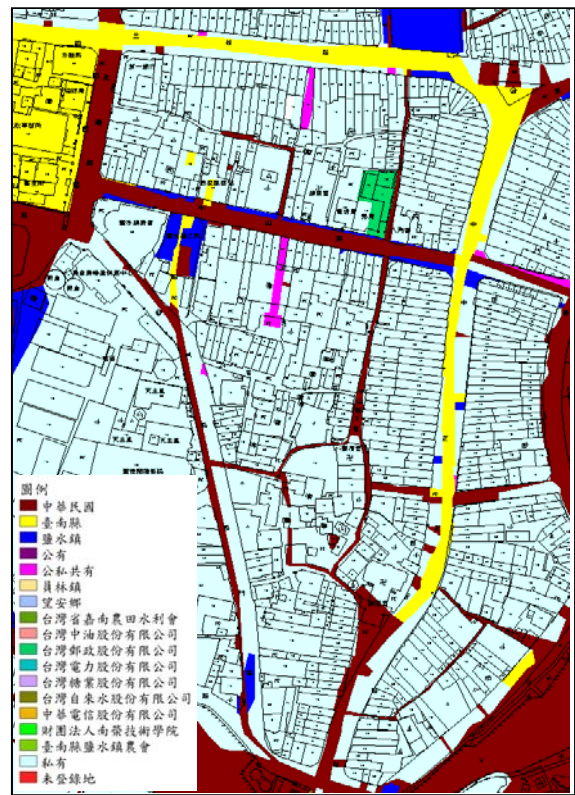


圖 7-5 舊市區內土地權屬狀況示意圖

短期對策：將原計畫道路廢除，並變更為妥適分區，並將王爺巷、一銀巷、連成巷等既成巷道，調整為計畫道路，並兼顧防救災之需求。

中長期對策：應針對王爺巷、一銀巷、連成巷等既成巷道兩側建物，提出管制策略，以為後續整建、修建、改建或重建之依據，並藉由都市設計審議機制控管其品質。以循序漸進之方式，達成重塑歷史風貌之意象。

課 題 五：如何建構綠色運輸系統，並串連觀光遊憩據點。

說 明：鹽水舊城區發展歷史悠久，市區道路狹窄且拓寬不易，不利於私有運具之發展，車輛的大量進入城區亦將對鹽水觀光環境產生負面影響，故未來交通運輸發展策略上，應妥為因應。

中長期對策：

1. 透過城區綠色運輸環境之營造，由需求面解決交通問題，建構以自行車與步行為主軸之城區觀光遊憩路網，停車設施則配合適當區位留設於城區外圍，結合路網健全的聯外大眾運輸系統與城區接駁巴士系統，建立私運具停放於市區外圍，並藉由綠色運輸方式進入舊市區之運輸模式，減少舊市區內部之交通壓力與觀光環境之破壞。
2. 應於市區外圍增設停車空間，或未來藉由閒置工業區轉型及農業區變更，予以提供停車空間，以因應其需求。

課 題 六：現行計畫五項開放性公共設施不足，應提出具體可行之處理方案。

說 明：依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫經檢討尚不足 23.7132 公頃，應思考如何循序漸進予以補足。

短期對策：於本次通盤檢討提出可增加五項開放性公共設施之妥適區位，並納入本次檢討變更(如永成戲院、鹽水點心城周邊區域、公墓周邊區域、月津港周邊區域、鹽水果菜市場周邊區域等)。

中長期對策：未來藉由閒置工業區轉型及農業區變更，予以提供五項開放性公共設施，循序漸進予以補足。

課 題 七：如何改善都市防救災系統。

說 明：依災害史顯示，鹽水常因颱風所帶來的豪雨，造成部分地區淹水，因此除改善淹水狀況外，仍應改善整體都市防救災系統。

短期對策：

1. 以月津港風華再現計畫之區域，作為流域型滯洪設施之空間。
2. 配合計畫區雨水下水道系統規劃報告，將雨水下水道系統所需用地範圍變更為妥適分區或用地。

3. 增加五項開放性公共設施，提供避難場所。
4. 鹽水舊市區內計畫道路開闢不易，應以既有巷道取代計畫道路，並提出防救災措施。

貳、發展願景、定位、目標

依據上位及相關計畫對本區未來發展方向、策略之指導，並針對本區所擁有之特殊自然、歷史人文景觀及古蹟及歷史建築資源等，研訂本計畫區發展願景與發展定位，說明如下：

一、發展願景與發展定位

原鹽水鎮為昔日台灣第四大港口，以其月津港商業及水路聞名，循發展歷程與環境特色、找尋鹽水魅力及可運用資源，以「**月津印象、魅力再起**」為發展願景，以「**強化觀光休閒遊憩機能、形塑宜居樂活城鄉**」為發展定位。

二、發展目標

1. 強化整體觀光休閒遊憩據點之特色並吸引遊客住宿，跨域加值其觀光效益。
2. 建構綠色運輸系統並串聯觀光休閒遊憩據點。
3. 提昇整體公共設施環境品質。
4. 改善都市防救災系統。



圖 7-6 發展願景定位示意圖

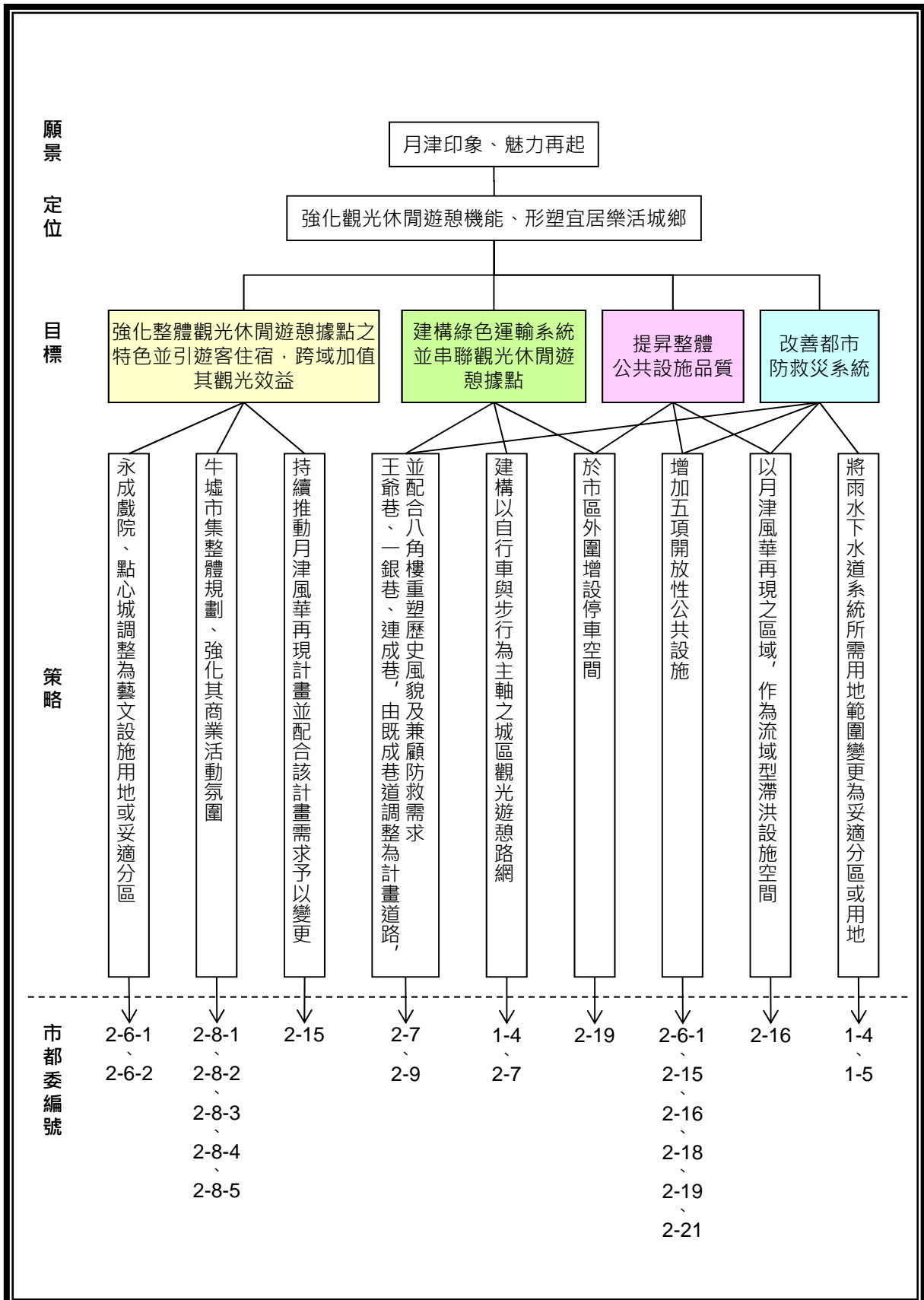


圖7-7 發展願景、定位、目標、策略體系對應之檢討變更案編號圖

參、整體發展構想

一、土地使用構想

(一)核心節點功能之強化

主要是以計畫區內歷史核心意涵之再現為目標，使其得以藉由土地使用的有效調整，提升其做為歷史記憶與活動節點之功能與品質。

1. 藝文核心活力之再現

以永成戲院為主要核心，將鄰近地區之點心城加以整合，形成兼具藝文展演與特色餐飲商業之地區，從而呈現既有小鎮娛樂核心之風情。此外，並以永成戲院具展演功能之空間特性，建立一利用聲光效果以模擬「鹽水蜂炮氛圍」之室內空間；以在擴大重要慶典參與之餘，有效地提升觀光體驗人數。

2. 古蹟節點意象之強化

藉由八角樓在土地使用之重新定位，將其原有之商業區調整為保存區，除可有效地對於八角樓進行更為積極的保護措施之外；更可強化其古蹟之意象。

3. 環境品質之提升

(1)主要是以牛墟流動市場為核心，藉由公有地調整為公園之策略，將可在提升此一兼具歷史與產業活力意象空間之環境品質，並同時以公園為腹地，強化其作為朝琴路主軸道路之節點意象。

(2)藉由鹽水第一公墓附近公有土地調整為公園用地之策略，並予以銜接台糖鐵道作為自行車道軸線之構想，以強化其自行車道軸線休憩節點之意象。

(二)既有紋理之尊重

王爺巷、一銀巷、連成巷等除為少數保留之街道紋理外，其兩側亦仍保留少數極具特色之小尺度民居，故藉由土地使用之調整，將筆直之計畫道路廢除，以避免街廓內部產生不合理之分割；後續並配合相關之管制機制來維持其防災功能與街道意象。

二、開放空間構想

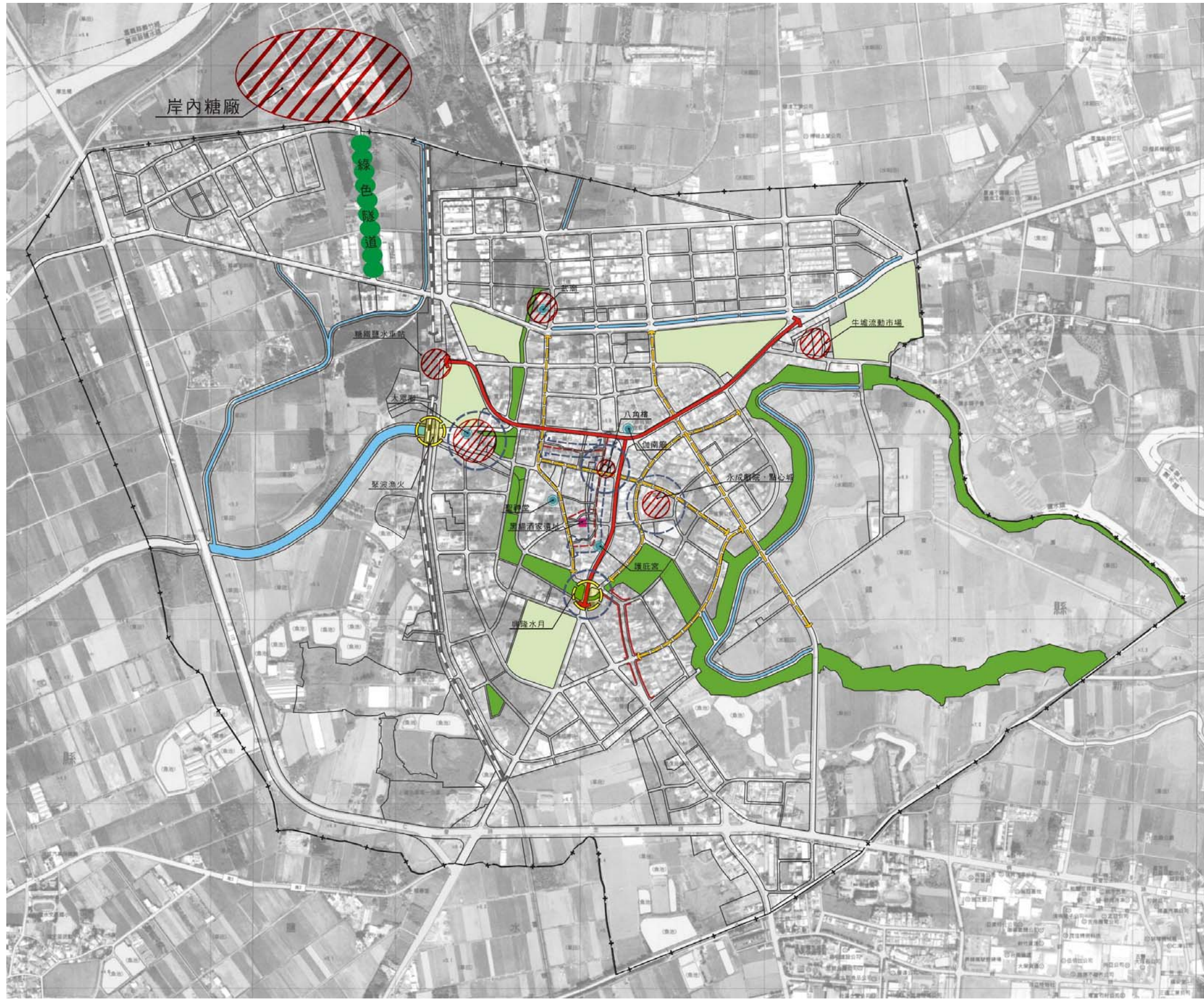
就開放空間系統的建構而言，其目標在於建構兼具完整生態意象與休閒遊憩功能之核心開放空間系統。故將以現有公園(月津水路)為主軸元素，進而強化溝渠、學校，以及保存區(大眾廟所在)等的串聯，以結合為兼具歷史記憶場所(聚波漁火、興隆水月)與藍綠軸線整合之系統。

此外，由公園(月津水路)、溝渠所建構之完整系統，將配合主軸道路(三福路、中正路、朝琴路(延伸土庫路))帶狀開放空間的串聯，從而連接重要之都市活動節點(如永成戲院核心區、八角樓、牛墟等)。

三、風貌意象塑造構想

其重點在強化核心活動區、特色建築物(古蹟)景觀等自身與周邊視覺尺度的開闊性特色以及自明性的提升，未來將配合更新策略(以整建維護之方式進行)以及設計審議機制的引導，以達成景觀風貌塑造的目標。主要之風貌塑造區包含：

- (一)以中正路為主軸包含幾個區域：伽藍廟周邊地區，為鹽水鎮的核心地帶；永成戲院及其週邊地區，具備休閒觀光(點心城)與懷舊氛圍之多元層次意象；八角樓為極具特色之建築景觀，配合其周邊地區之指認，共同強化市中心地區之景觀自明性；一銀巷、連成巷、王爺巷除具趣味之巷弄尺度與建築物景觀之外，更可串聯八角樓、黑貓酒家舊址等而成為重要之歷史紋理。
- (二)橋南路街區除可串連月津港舊址之外，其街道與沿街建築物之尺度關係與景觀風貌最具舊城意象。
- (三)大眾廟鄰近地區除可整合「月津水路」開放空間系統之外，亦是聚波漁火之舊址，成為再現月津風華之最佳景點。
- (四)台糖鐵道及鹽水車站標誌著日治時期鹽水重要之產業歷史，藉由動線規劃來有效整合大眾廟之後，將可完善鹽水的產業發展歷程，進而塑造極具懷舊氛圍之都市活動節點。



- 圖例
- 藍帶系統
 - 歷史藍綠軸帶
(月津水道)
 - 開放空間
 - 核心節點
 - 產業遺址
(黑貓酒家遺址)
 - 月津八景
 - 主軸街道
 - 人行主軸
 - 糖台五分車
軌道再利用
 - 巷弄紋理意象塑造
 - 巷弄紋理(橋南街)
意象塑造
 - 風貌再造區域
(更新·整建·維護·立面改造)

圖 7-8 整體發展構想示意圖

肆、生態都市發展策略

一、自然及景觀資源與人文景觀之管理維護策略

本計畫區內之自然景觀資源應屬「舊月津水道」遺址所形成之地景景觀；面對此一具豐富地形變化之景觀以及承載都市重要發展記憶之場所，除維持其現有公園用地之外，將藉由其界面環境之管制策略來保護及提升其環境自明性。

- (一)將其鄰接界面分區之開發行為納入「都市設計審議」來保護其環境品質。
- (二)以此公園系統為基礎，佈設得以串聯重要歷史場所(如永成戲院、武廟、大眾廟等)之開放空間系統，進而使都市公共開放空間成為自然景觀與文化景觀的發展腹地。

二、水與綠網絡發展策略及規劃設計原則

整合以「月津水道」、地區排水來建構網絡系統(詳圖 9-3)，主要策略說明如下：

- (一)以「月津水道」為基礎，配合相連之排水系統、公共開放空間等，以串連重要之人文、歷史設施，以豐富計畫區內水與綠生態網絡的休閒機能。
- (二)指定部分道路兩側需規劃人行步道或植栽帶以完整串連計畫區內水與綠網絡。

三、大眾運輸發展模式

透過城區綠色運輸環境之營造由需求面解決交通問題，建構以自行車與步行為主軸之的城區觀光遊憩路網(詳圖 7-9)，停車設施則配合適當區位留設於城區外圍(詳圖 7-10)，結合路網健全的聯外大眾運輸系統與城區接駁巴士系統，建立私運具停放於市區外圍，並藉由綠色運輸方式進入舊市區之運輸模式，減少舊市區內部之交通壓力與觀光環境之破壞。



圖 7-9 水與綠網絡系統及歷史空間紋理示意圖

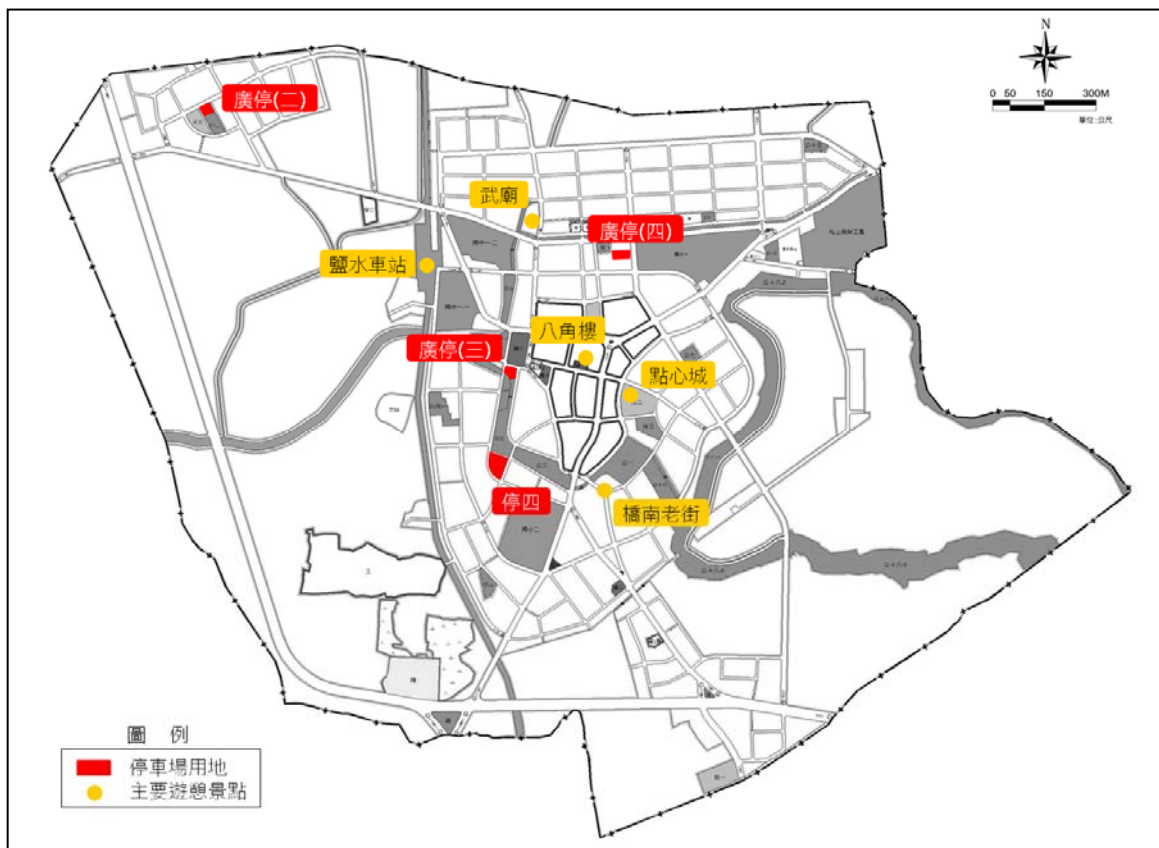


圖 7-10 本次檢討後停車空間分布位置示意圖

伍、歷史街區之維護管理及具體都市防災規劃策略

一、鹽水歷史街區計畫

(一)鹽水歷史街區範圍劃定

依「臺南市歷史街區振興自治條例」第 6 條、第 7 條，辦理「臺南鹽水區歷史街區計畫」範圍之劃定，其業經 104 年 8 月 3 日「臺南市歷史街區振興委員會」第 13 次會議決議通過在案，並於 104 年 9 月 15 日府文建字第 1040876790A 號公告實施在案(詳附錄八)，將研提鹽水歷史街區振興方案，以妥善保存歷史街區風貌，活化再造歷史文化空間，並期以振興地方產業。

(二)歷史街區範圍

鹽水區歷史街區範圍包含三福路以南、康樂路以西、西門路以東之完整街廓，在此範圍內具有高密度集中的「清代閩式建築群」及「日治時期建築群」。其次是三福路兩側沿街面建築範圍，三福路北側之邊界以建築之地籍為界，主要係因此一範圍集中有戰後現代建築群，歷史街道氛圍尚屬完整。第三個部份是朝琴路兩側沿街面建築範圍，西起中正路、東至文武街，南北兩側以建築物之第一進地籍為界。最後是橋南老街兩側，北起興隆橋、南至南門路，東西兩側以建築物之第一進地籍為界。

其範圍包括三福路、朝琴路兩側；三福路、康樂路、西門路圍塑之街廓範圍；橋南街兩側。面積約 13.3013 公頃，詳圖 7-11。

(三)歷史街區歷史老屋指認

面臨一銀巷、連成巷及王爺巷等歷史街區內之歷史老屋，共計有 86 棟。其中一般老屋共計 28 棟，特色老屋共計 58 棟，詳圖 7-12。

(四)歷史街區重要歷史資源點及重要景觀空間分布

位於一銀巷、連成巷及王爺巷之重要歷史資源包括鹽水八角樓、護庇宮(媽祖廟)、廣濟宮(王爺廟)、第一銀行鹽水分行。詳圖 7-13 及表 7-1、表 7-2。

(五)歷史街區重要景觀設施

重要景觀設施物，具有時代性，能加強歷史街區場域氛圍，鄰近一銀巷、連成巷及王爺巷之重要景觀設施物，包括老樹 10 株，水井 7 處，汲水器 1 處，石碑 1 處，防空洞 1 處。其位置分布詳圖 7-14。

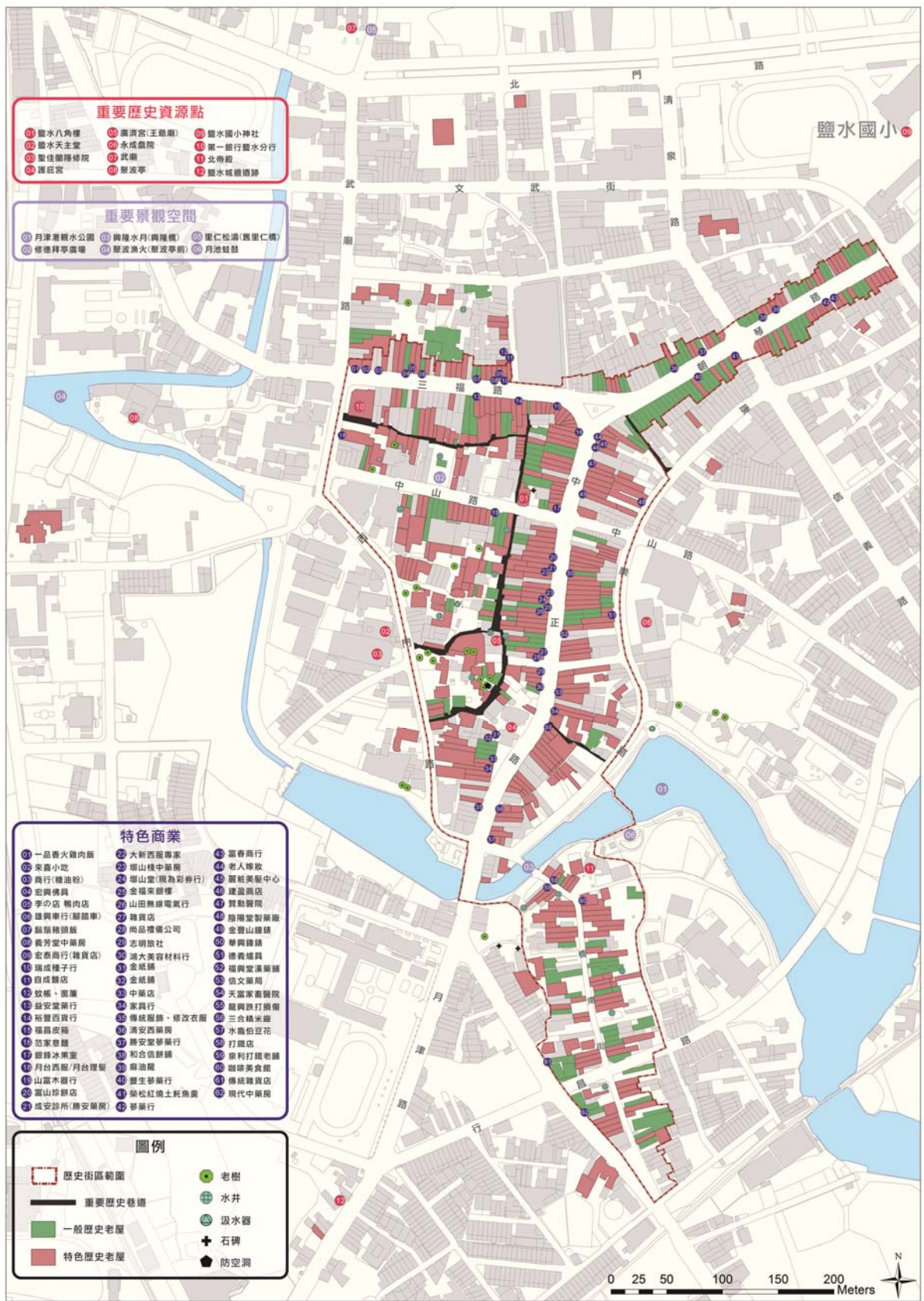


圖 7-11 歷史街區範圍地形套繪圖

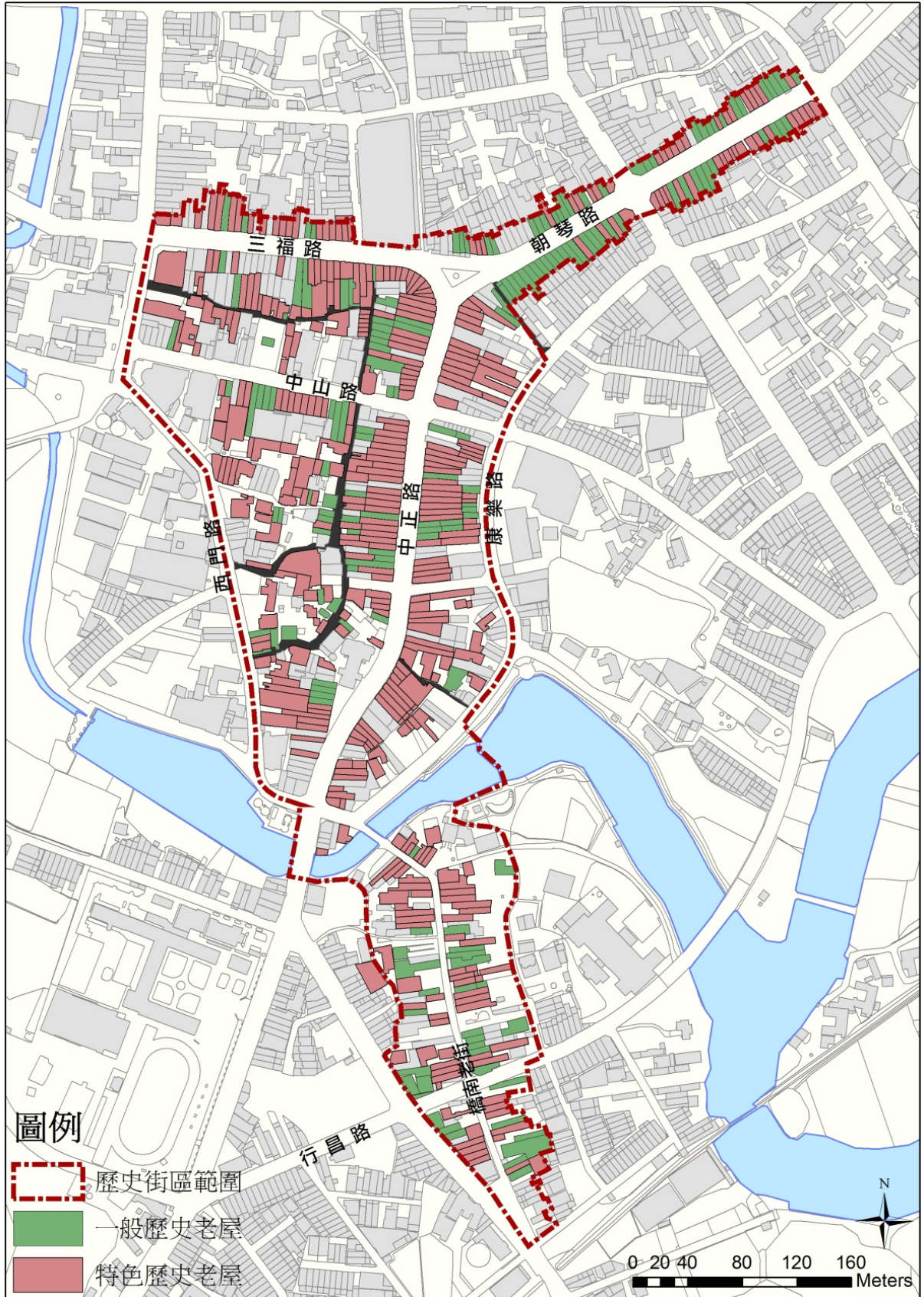


圖 7-12 歷史街區歷史老屋分布圖

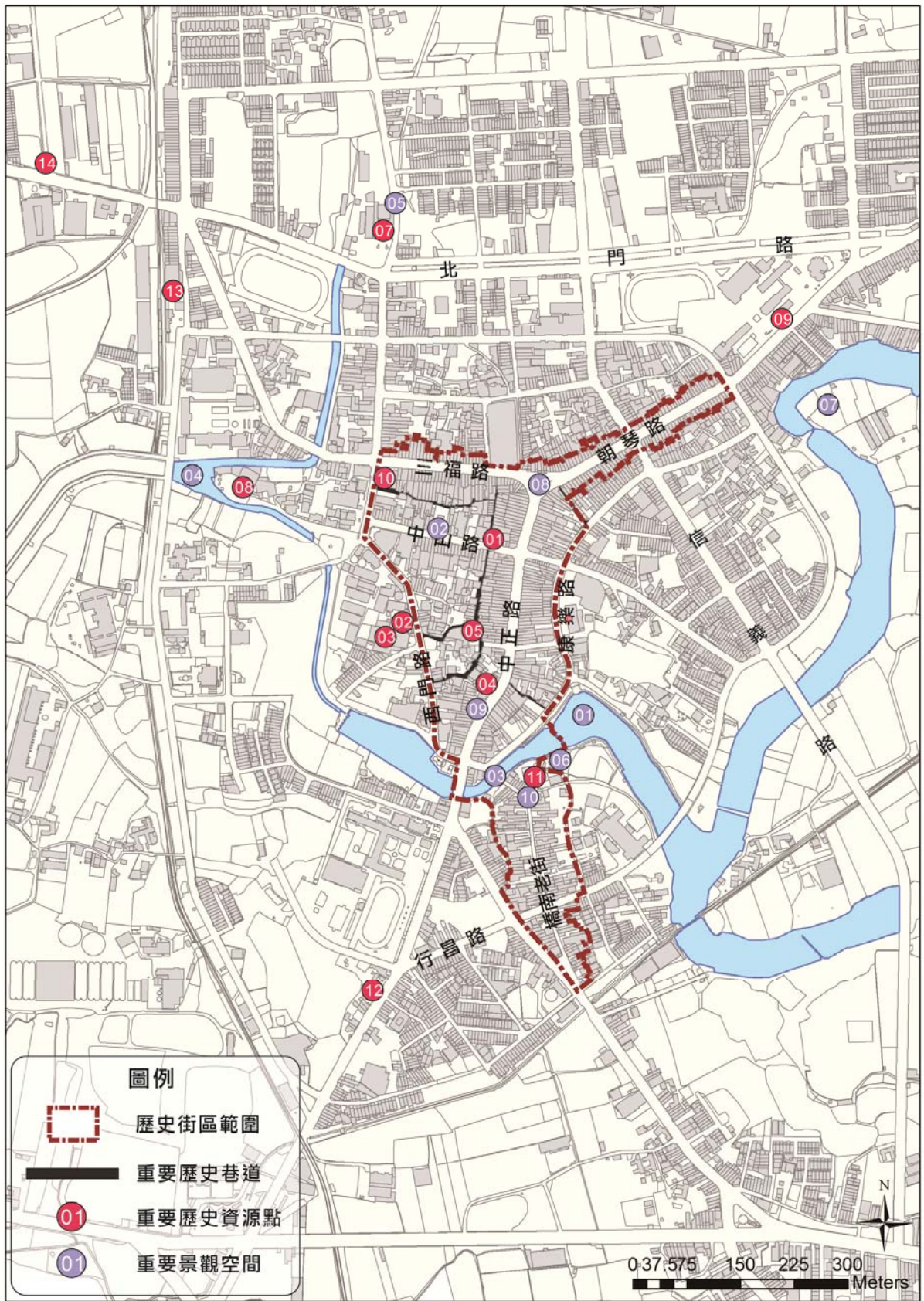


圖 7-13 重要歷史資源點及重要景觀空間分布圖

表 7-1 重要歷史資源點彙整表





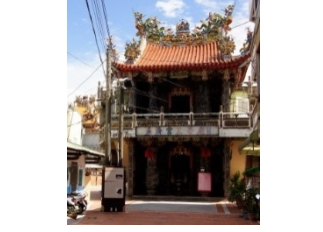








編號	1	2	3
名稱	鹽水八角樓	鹽水天主堂	聖佳蘭隱修院
照片			
編號	4	5	6
名稱	護庇宮	廣濟宮（王爺廟）	永成戲院
照片			
編號	7	8	9
名稱	武廟	聚波亭	鹽水國小神社
照片			
編號	10	11	12
名稱	第一銀行鹽水分行	北帝殿	鹽水城牆遺跡
照片			
編號	13	14	
名稱	鹽水車站	岸內糖廠	
照片			

表 7-2 重要景觀空間彙整表

編號	1	2	3
名稱	月津親水公園	修德拜亭廣場	八景／興隆水月 (興隆橋)
照片			
編號	4	5	6
名稱	八景／聚波漁火 (聚波庭前)	八景／里仁松濤 (里仁橋舊址)	八景／月池蛙鼓
照片			
編號	7	8	9
名稱	八景／赤兔望月	牛墟	節點／三角廣場 (迦蘭廟前)
照片			
編號	10	11	
名稱	節點／護庇宮廟埕	節點／北帝殿廟埕	
照片			

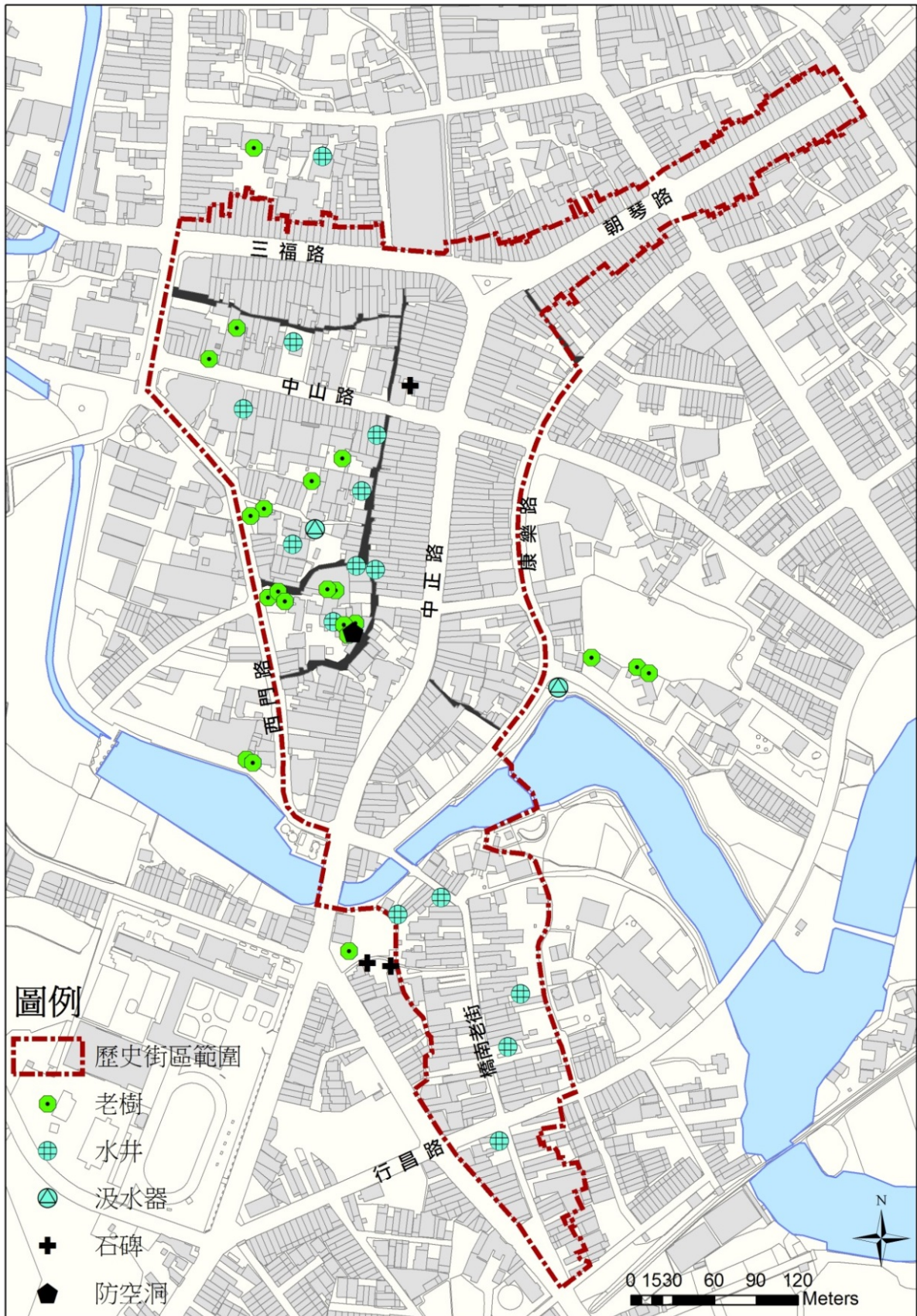


圖 7-14 重要景觀設施物分布圖

二、狹小巷道搶救演練方式

有關本次通盤檢討，為確保一銀巷、連成巷、王爺巷等舊有巷弄空間系統之都市紋理、歷史記憶及地主權益，以既成道路取代計畫道路之功能是否造成防救災之困難，依臺南市政府消防局 102 年 1 月 22 日南市消秘字第 1020001008 號函，消防局均依狹小巷道搶救方式，每月編排人員實地演練甲乙種搶救佈線圖。爰防救災搶救技術上應無困難阻礙。另檢附一銀巷、中山路 3、4 巷狹小巷道搶救演練實施計畫詳附錄七。

三、消防救災軟硬體配套設施及水源分布點

(一)消防救災軟硬體配套設施

有關消防救災軟體部分，臺南市政府消防局每月編排人員實地演練狹小巷道搶救演練實施計畫；另有關消防救災硬體部分，臺南市境內共計有 6 台小型消防機車，並在鹽水地區配備有 1 台小型消防機車。



圖 7-15 狹小巷道搶救演練照片圖



圖 7-16 小型消防機車照片圖

(二)水源分布點

依臺南市消防局第一救災救護大隊鹽水分隊提供轄內消防栓列管檢查紀錄表，鹽水都市計畫內水源分布點詳圖 7-17 所示。



圖 7-17 水源分布點示意圖

第八章 變更計畫

壹、檢討變更原則

本計畫依據發展現況、檢討分析、發展課題與對策、發展構想等內容，適當調整現行計畫之規劃，訂定各項實質規劃內容之變更原則，作為實質計畫擬定之依據。

一、計畫圖重製變更部分

依據鹽水都市計畫重製成果及其疑義協調會議決議辦理，其原則如下：

- (一)依據都市計畫圖重製成果，重新修訂計畫範圍、各項土地使用分區及公共設施用地面積，以作為現行計畫範圍及各項計畫面積。
- (二)依「鹽水都市計畫圖重製疑義綜理表」中決議「納入通盤檢討變更或研議」者，依其決議內容檢討變更。

二、計畫年期及計畫人口

計畫年期配合全國區域計畫之指導，將計畫年期調整為民國 115 年。計畫人口則維持原計畫。

三、土地使用分區變更原則

(一)住宅區變更原則

配合重製檢討、促進文化資源保存活化再利用、實際發展現況、提升環境品質、附帶條件整體開發區檢討、南榮工商專校改制計畫書核定校地範圍及私立大專院校之都市計畫慣用分區名稱、公民或團體陳情意見予以變更。

(二)商業區變更原則

配合實際發展現況、八角樓指定為縣定古蹟予以變更。

(三)工業區變更原則

配合公民或團體陳情意見予以變更。

(四)農業區變更原則

配合重製檢討、公民或團體陳情意見、南榮工商專校改制計畫書核定校地範圍及私立大專院校之都市計畫慣用分區名稱、配合公墓公園化

及殯葬政策、月津港風華再現計畫予以變更。

(五)其他分區變更原則

配合月津港聚波亭縣定古蹟涵蓋範圍、促進文化資源保存活化再利用、提升環境品質、八角樓指定為縣定古蹟、實際發展現況、南榮工商專校改制計畫書核定校地範圍及私立大專院校之都市計畫慣用分區名稱、因應公營事業民營化之需求予以變更。

四、公共設施用地變更原則

配合重製檢討、月津港聚波亭縣定古蹟涵蓋範圍、促進文化資源保存活化再利用、實際發展現況、道路系統、提升環境品質、附帶條件整體開發區檢討、因應公營事業民營化之需求、配合公墓公園化及殯葬政策、月津港風華再現計畫、公民或團體陳情意見、河道認定劃設原則予以變更。

五、其他事項檢討變更原則

(一)因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者予以刪除，並另訂細部計畫土地使用分區管制要點，以為執行依據。

(二)為營造與管理本計畫區規劃之實質環境開發與發展能符合規劃意旨，並兼顧地區文化、生態保育平衡、生活品質，提升都市景觀意象，爰增訂都市設計管制要點。

貳、變更內容

本次通盤檢討配合都市計畫圖重製作業成果、土地使用分區及公共設施用地檢討、各單位意見及人民陳情意見、發展現況及計畫構想彙整檢討後，分別提出都市計畫圖重製檢討變更及一般性通盤檢討變更案，相關變更內容說明如后。

一、都市計畫圖重製檢討變更

都市計畫圖重製檢討變更共計 10 案，其變更位置示意圖、變更內容明細表與面積增減統計表，詳圖 8-1、表 8-1、表 8-2 所示。

表 8-1 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)重製檢討變更內容綜理表

核定編號	市都委編號	位置	變更內容		變更理由	原重製疑義案件編號	疑義類別	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
1-1	1-1	武廟東側至南榮技術學院北側水溝用地	水溝用地 (0.0034)	道路用地 (0.0034)	1.依「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」都市計畫圖重製疑義第四次會議決議處理。 2.上開決議「本案依都市計畫線展繪，並納入後續通盤檢討研議。」 3.考量道路交叉口之交通安全，依道路標準截角(5M)調整變更。(詳見圖 8-2 所示)	D2	F3 類	
			水溝用地 (0.0014)	道路用地 (0.0014)		D12		
1-2	1-2	國中一-2 東側及公五東側	住宅區 (0.0007)	道路用地 (0.0013)	1.依「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」都市計畫圖重製疑義第四次會議決議處理。 2.上開決議「本案依都市計畫線展繪，並納入後續通盤檢討研議。」 3.考量道路交叉口之交通安全，依道路標準截角(5M)調整變更。(詳見圖 8-3 所示)	D3	F3 類	
			綠地用地 (0.0006)	道路用地 (0.0026)		D4		
			住宅區 (0.0013) 公園用地 (0.0006) 綠地用地 (0.0007)	道路用地 (0.0013)		D5		
1-3	1-3	1 號道路與水溝用地交會處	農業區 (0.0004) 水溝用地 (0.0026)	道路用地 (0.0030)	1.依「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」都市計畫圖重製疑義第四次會議決議處理。 2.上開決議「(1)有關北側截角部分，依都市計畫線展繪，並納入後續通盤檢討研議。(2)有關南側截角部分，依都市計畫線展繪，後續配合修釘樁位。」 3.考量道路交叉口之交通安全，依道路標準截角(5M)調整變更。(詳見圖 8-4 所示)	D11	F3 類	

續表 8-1 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)重製檢討變更內容綜理表

核定 編號	市都 委編 號	位置	變更內容		變更理由	原重製 疑義案 件編號	疑義 類別	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
1-4	1-4	南榮技 術學院 南側	住宅區 (0.0564)	公園用地 (0.0208)	1.依「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」都市計畫圖重製疑義第四次會議決議處理。 2.上開決議「本案依都市計畫線展繪，並納入後續通盤檢討研議。」 3.考量道路交叉口之交通安全，依道路標準截角(5M)調整變更。(詳見圖 8-5 所示)	D13	F3 類	
			農業區 (0.4809)	河道用地 (0.5948)				
			公園用地 (0.0551)	道路用地 (0.6119)				
		公十八 -1、公 十八 -2、公 十八-4 東側水 溝用地	水溝用地 (0.0320)	道路用地 (0.6031)	1.依「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」都市計畫圖重製疑義第五次會議決議處理。 2.上開決議「本案依都市計畫圖展繪，後續參考地籍圖、現況與水利主管單位(本府水利處)之需求納入通盤檢討研議。」 3.依 99 年 6 月 9 日台南縣政府水利處水管字第 0990001406 號函：「水溝用地寬度仍不足，無法依規劃寬度施工，請參酌鹽水鎮(擴大都市計畫區雨水下水道系統規劃報告)再檢討。」(詳見圖 8-5 所示)	E6-1、 E6-2		依 103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議決議及臺南市政府水利局會簽意見(詳計畫書附錄三)，予以劃定為河道用地。
	公十八 -1 南側 住宅區							

續表 8-1 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)重製檢討變更內容綜理表

核定 編號	市都 委編 號	位置	變更內容		變更理由	原重製 疑義案 件編號	疑義 類別	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
1-5	1-5	公十五 北側水 溝用地	農業區 (0.0506)	農業區 (0.0195)	1.依「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」都市計畫圖重製疑義第五次會議決議處理。 2.上開決議「本案依都市計畫圖展繪，後續參考地籍圖、現況與水利主管單位(本府水利處)之需求納入通盤檢討研議。」 3.依 99 年 6 月 9 日台南縣政府水利處水管字第 0990001406 號函：「水溝用地寬度仍不足，無法依規劃寬度施工，請參酌鹽水鎮(擴大都市計畫區兩下水道系統規劃報告)再檢討。」(詳見圖 8-6~圖 8-9 所示)	E1	F3 類	依 103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議決議及臺南市政府水利局會簽意見(詳計畫書附錄三)，予以劃定為河道用地。
			水溝用地 (0.0175)	河道用地 (0.0476)				
		道路用地 (0.0246)	道路用地 (0.0256)					
		宗三北 側水溝 用地	農業區 (0.0390)	農業區 (0.0346)		—		
			水溝用地 (0.0350)	河道用地 (0.0392)				
			道路用地 (0.0738)	道路用地 (0.0740)				
		零星工 業區東 北側水 溝用地	農業區 (0.1871)	農業區 (0.1027)		E3		
			水溝用地 (0.0893)	河道用地 (0.1690)				
			道路用地 (0.1150)	道路用地 (0.1197)				
		零星工 業區附 近水溝 用地	農業區 (0.8965)	農業區 (0.4785)		E4-1、 E4-2、E5		
			水溝用地 (0.3168)	河道用地 (0.7415)				
			道路用地 (0.7287)	道路用地 (0.7220)				
1-6	1-6	南榮技 術學院 北側	水溝用地 (0.0065)	道路用地 (0.0065)	1.依「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」都市計畫圖重製疑義第四次會議決議處理。 2.上開決議「(1)有關水溝用地部分(疑義點一)：考量樁位線與都市計畫線近似相符，且尚符合規劃原意，本案依樁位線展繪。(2)有關道路用地部分(疑義點二)：本案依都市計畫線展繪，另考量現況(福大橋)已開闢，納入後續通盤檢討研議。」 3.考量現況已開闢福大橋銜接北側 6 米計畫道路，爰配合變更跨越水溝用地之計畫道路位置。(詳見圖 8-10 所示)	E2	G 類	依 103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議決議及臺南市政府水利局會簽意見(詳計畫書附錄三)，予以劃定為河道用地。
			道路用地 (0.0059)	河道用地 (0.0059)				

續表 8-1 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)重製檢討變更內容綜理表

核定編號	市都委編號	位置	變更內容		變更理由	原重製疑義案件編號	疑義類別	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
1-7	1-7	市一東南側	綠地用地 (0.0076)	道路用地 (0.0076)	1.依「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」都市計畫圖重製疑義第五次會議決議處理。 2.上開決議「本案依都市計畫圖展繪，並納入後續通盤檢討研議。」 3.計畫區內四處道路路口槽化設施現行計畫均為綠地用地，為利未來道路整體利用規劃，一併予以變更為道路用地。(詳見圖 8-11 所示)	F5	G 類	
		國小一東側	綠地用地 (0.0201)	道路用地 (0.0201)		G2		
		批一北側	綠地用地 (0.0573)	道路用地 (0.0573)		G4		
		機六北側	綠地用地 (0.0058)	道路用地 (0.0058)		G6		
1-8	1-8	殯儀館用地西側	墓地用地 (0.0164)	殯葬設施用地 (0.0164)	1.依「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」都市計畫圖重製疑義第五次會議決議處理。 2.上開決議「本案依都市計畫圖展繪墓地西側之使用分區界線，並依「變更鹽水都市計畫(部分墓地為殯儀館用地)案」載明之變更範圍展繪殯儀館用地西側之使用分區界線，並配合該墓地主管單位(鹽水鎮公所)之需求納入通盤檢討研議。」 3.依原台南縣鹽水鎮公所意見，墓地和殯儀館使用分區界線範圍皆為公有地，為使日後殯儀館用地不產生爭議，將殯儀館用地西側界線延展至墓地西側之使用分區界線。惟配合變 2-15 案內容，為利未來土地整體使用予以變更為殯葬設施用地，其容許使用項目依「殯葬管理條例」相關規定辦理。(詳見圖 8-12 所示)	G13	G 類	
1-9	1-9	公十七東側	綠地用地 (0.1409)	公園用地 (0.1409)	1.依「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」都市計畫圖重製疑義第五次會議決議處理。 2.上開決議「本案依都市計畫圖展繪，並納入後續通盤檢討研議。」 3.現行計畫公十七東側係規劃為寬度約 10 米之綠地用地，為利未來整體利用規劃，予以變更為公園用地。(詳見圖 8-13 所示)	F10	F3 類	
1-10	1-10	批發市場南側	批發市場用地 (0.0572)	農業區 (0.0572)	1.依「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」都市計畫圖重製疑義第四次會議決議處理。 2.上開決議「本案依都市計畫線展繪，惟未來應依現況及權屬狀況納入後續通盤檢討研議。」 3.考量計畫區南側鹽水大排已開闢完成，故依土地權屬予以變更。(詳見圖 8-14 所示)	G12	G 類	

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-2 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)重製檢討變更面積增減統計表

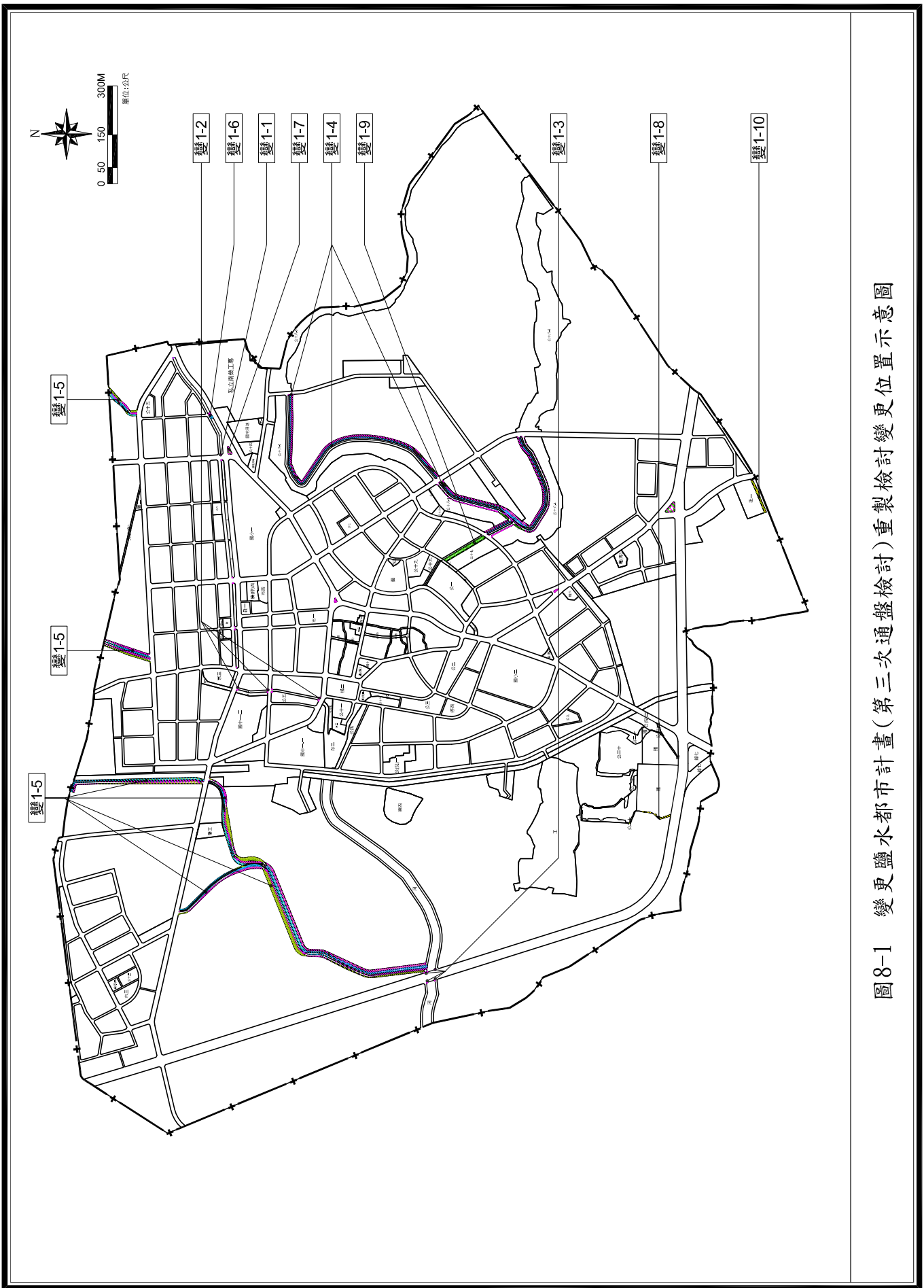
核定編號		1-1	1-2	1-3	1-4	1-5
市都委編號		1-1	1-2	1-3	1-4	1-5
土地 使用 分區	住宅區		-0.0025		-0.0564	
	住宅區(指定供國宅用地使用)					
	住宅區(附帶條件)					
	商業區					
	工業區					
	零星工業區					
	農業區			-0.0004	-0.4809	-0.5379
	保存區					
	宗教專用區					
	電信專用區					
	農會專用區					
	私立南榮工專					
	小計	0.0000	-0.0025	-0.0004	-0.5373	-0.5379
	公共 設施 用地	機關用地				
學校用地		國小用地				
		國中用地				
公園用地			-0.0014		-0.0343	
公園兼兒童遊樂場用地						
兒童遊樂場用地						
綠地用地			-0.0013			
市場用地						
批發市場用地						
停車場用地						
停車場用地(附帶條件)						
廣場兼停車場用地						
加油站用地						
墓地用地						
殯儀館用地						
殯葬設施用地						
鐵路用地						
水溝用地		-0.0048		-0.0026	-0.0324	-0.4586
河道用地					0.5948	0.9973
人行步道用地						
道路用地		0.0048	0.0052	0.0030	0.0092	-0.0008
小計	0.0000	0.0025	0.0004	0.5373	0.5379	
都市發展用地合計	0.0000	0.0000	0.0004	0.4809	0.5379	
計畫總面積	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	

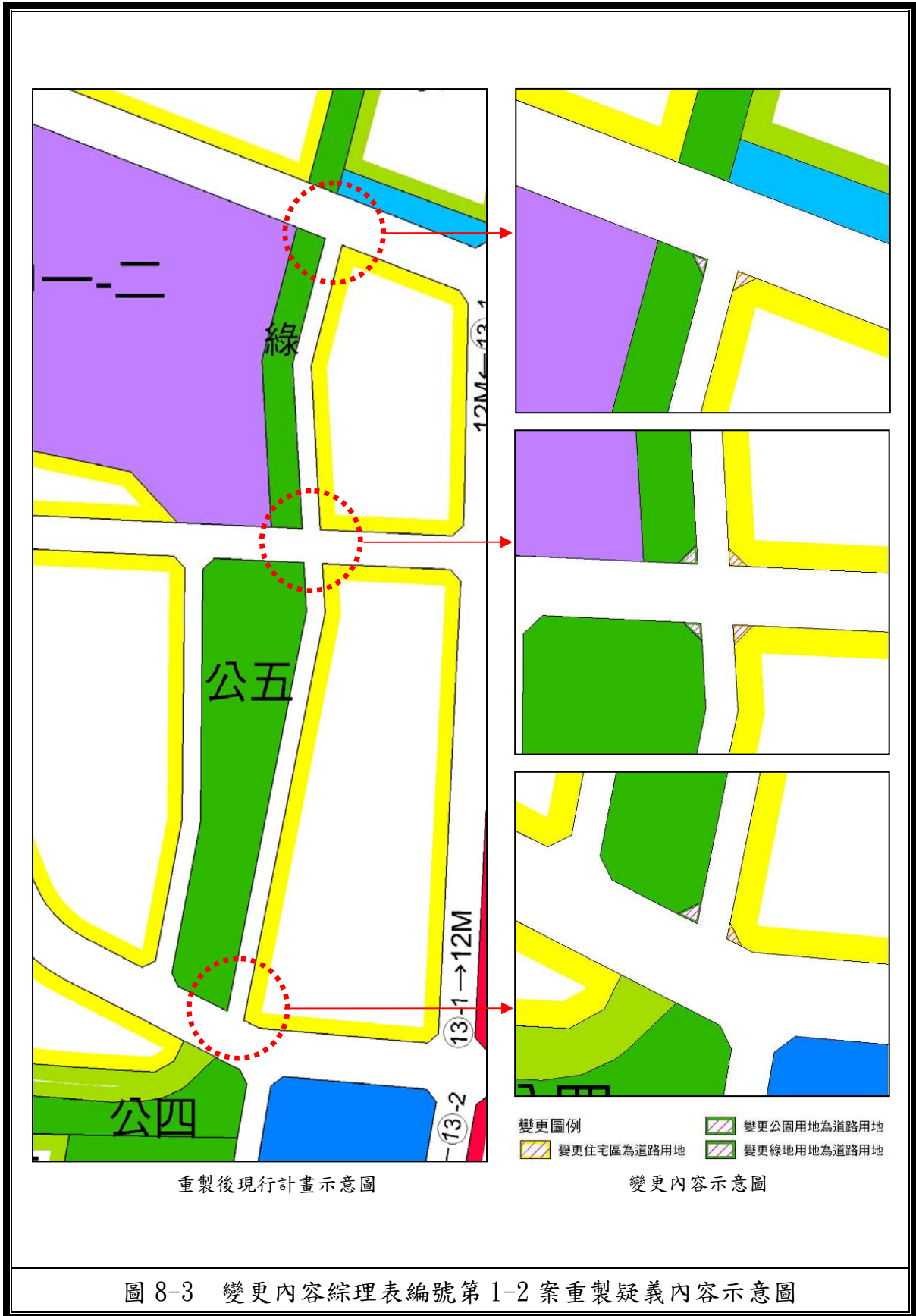
註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

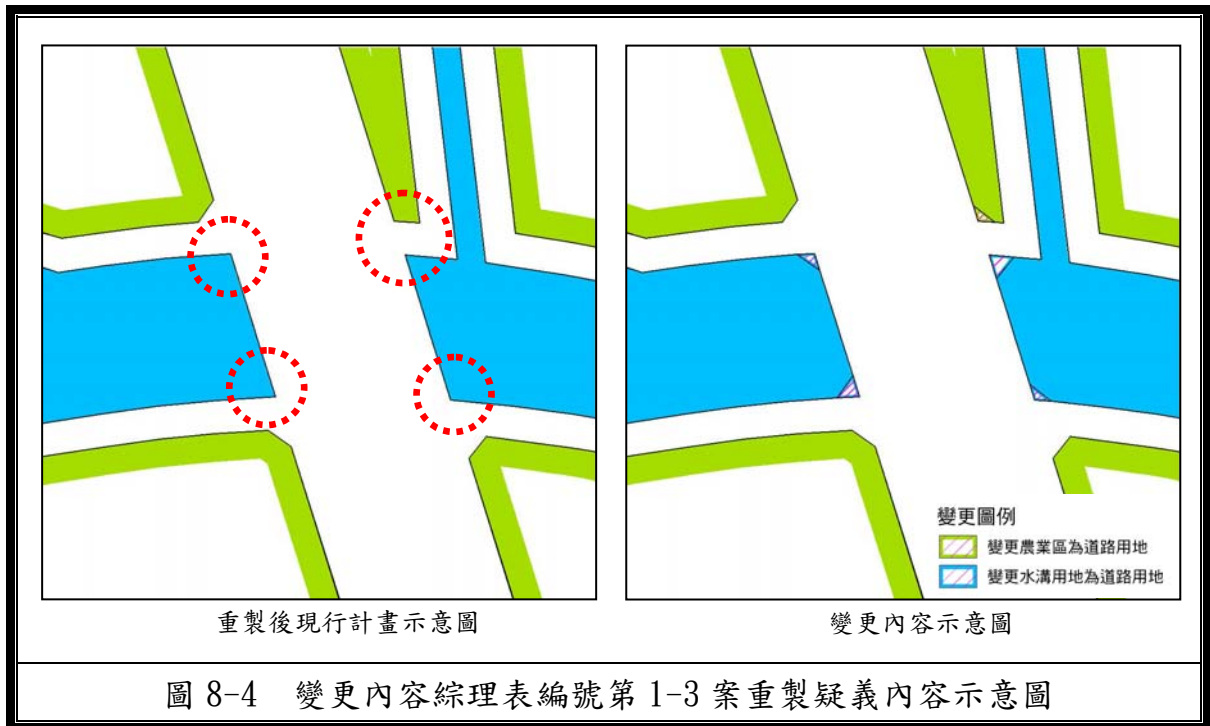
續表 8-2 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)重製檢討變更面積增減統計表

核定編號		1-6	1-7	1-8	1-9	1-10	
市都委編號		1-6	1-7	1-8	1-9	1-10	
土地 使用 分區	住宅區						-0.0589
	住宅區(指定供國宅用地使用)						0.0000
	住宅區(附帶條件)						0.0000
	商業區						0.0000
	工業區						0.0000
	零星工業區						0.0000
	農業區					0.0572	-0.9620
	保存區						0.0000
	宗教專用區						0.0000
	電信專用區						0.0000
	農會專用區						0.0000
	私立南榮工專						0.0000
	小計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0572	-1.0209
公共 設施 用地	機關用地						0.0000
	學校用地	國小用地					0.0000
		國中用地					0.0000
	公園用地				0.1409		0.1052
	公園兼兒童遊樂場用地						0.0000
	兒童遊樂場用地						0.0000
	綠地		-0.0908		-0.1409		-0.2330
	市場用地						0.0000
	批發市場用地					-0.0572	-0.0572
	停車場用地						0.0000
	停車場用地(附帶條件)						0.0000
	廣場兼停車場用地						0.0000
	加油站用地						0.0000
	墓地			-0.0164			-0.0164
	殯儀館用地						0.0000
	殯葬設施用地			0.0164			0.0164
	鐵路用地						0.0000
	水溝用地	-0.0065					-0.5049
	河道用地	0.0059					1.5980
	人行步道用地						0.0000
道路用地	0.0006	0.0908				0.1128	
小計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	-0.0572	1.0209	
都市發展用地合計		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	-0.0572	0.9620
計畫總面積		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

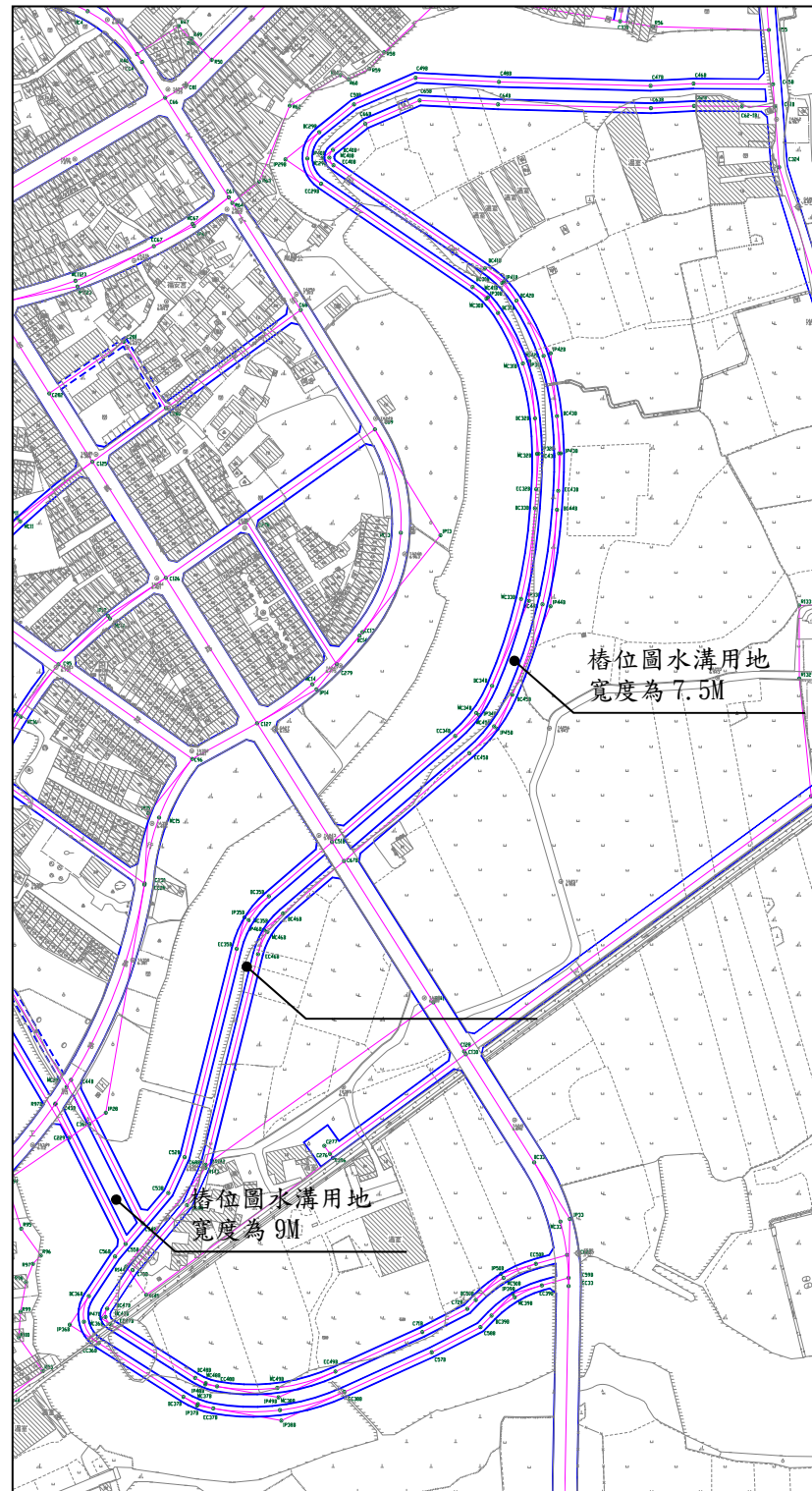








重製後現行計畫示意圖

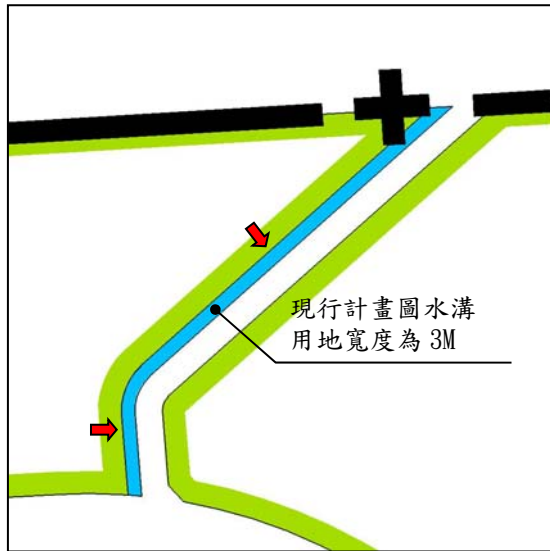


重測地形套繪樁位示意圖

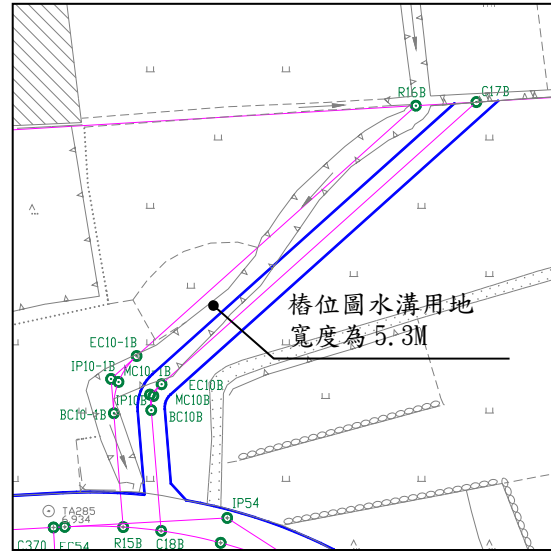


變更內容示意圖

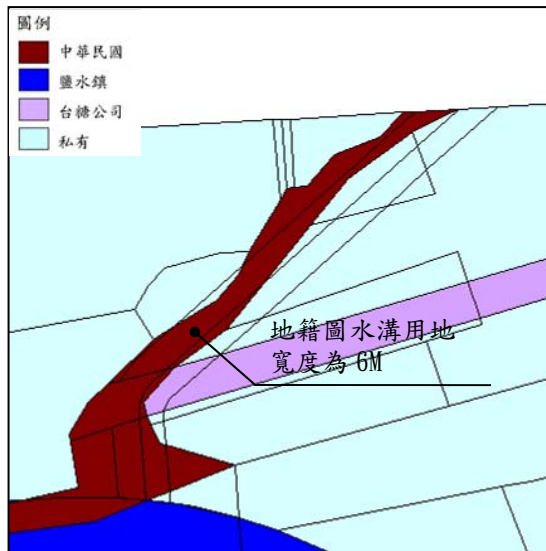
圖 8-5 變更內容綜理表編號第 1-4 案重製疑義內容示意圖



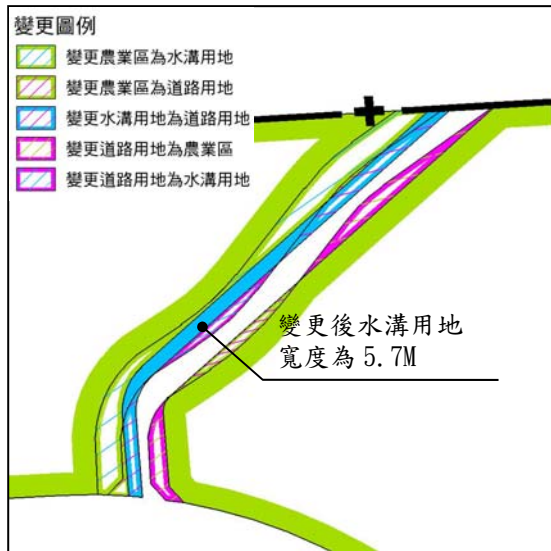
重製後現行計畫示意圖



重測地形套繪樁位示意圖



地籍示意圖

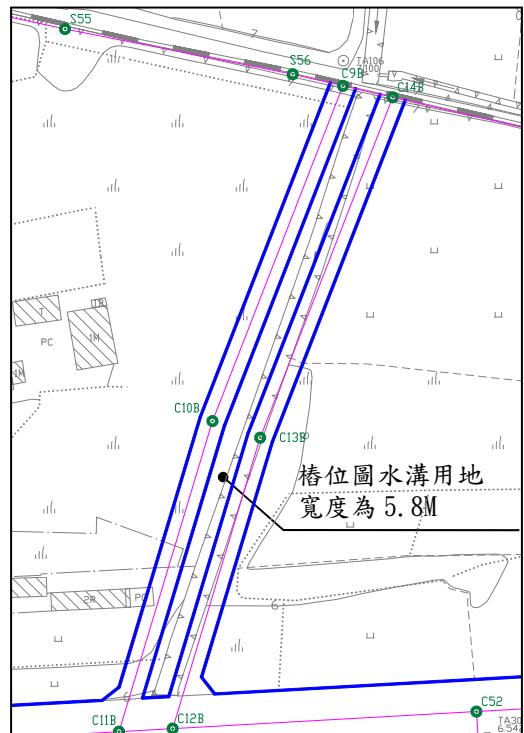


變更內容示意圖

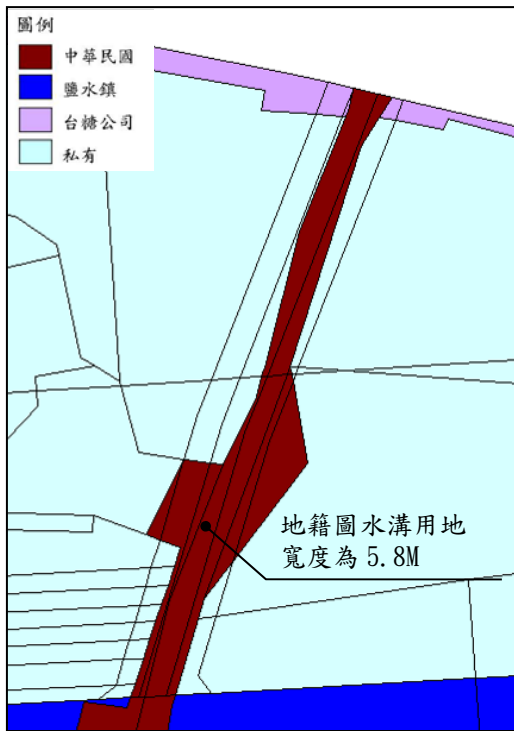
圖 8-6 變更內容綜理表編號第 1-5 案重製疑義內容示意圖(1)



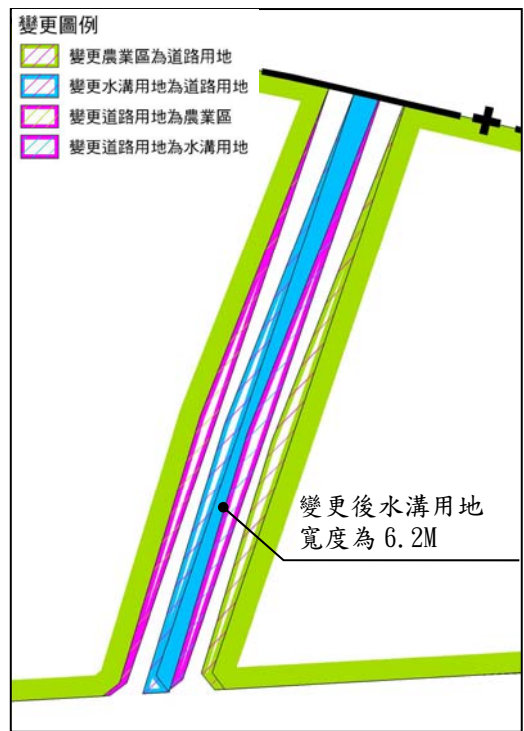
重製後現行計畫示意圖



重測地形套繪樁位示意圖

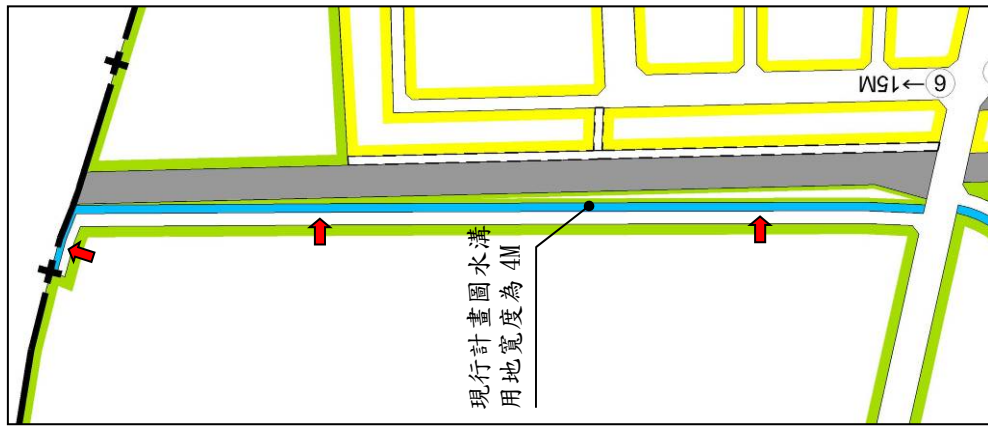


地籍示意圖

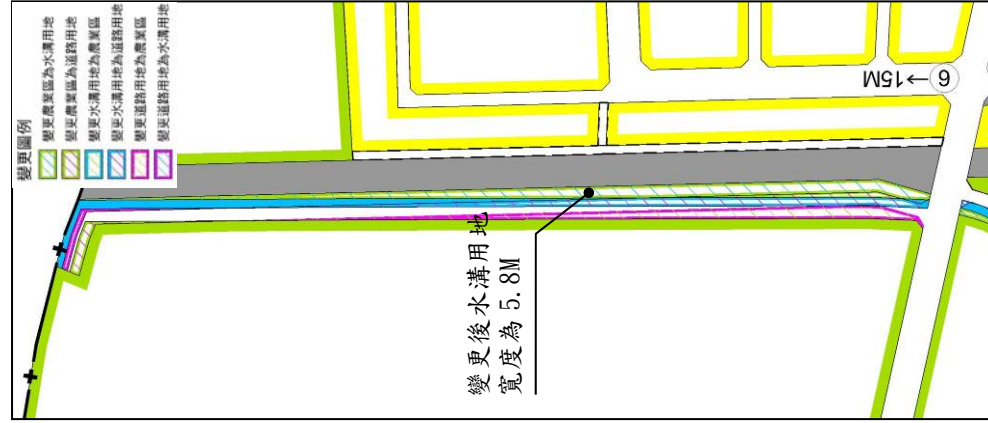
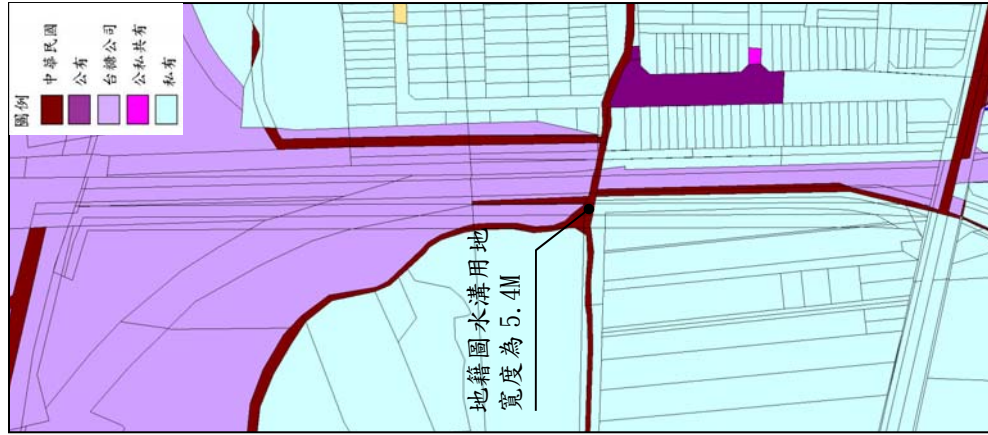
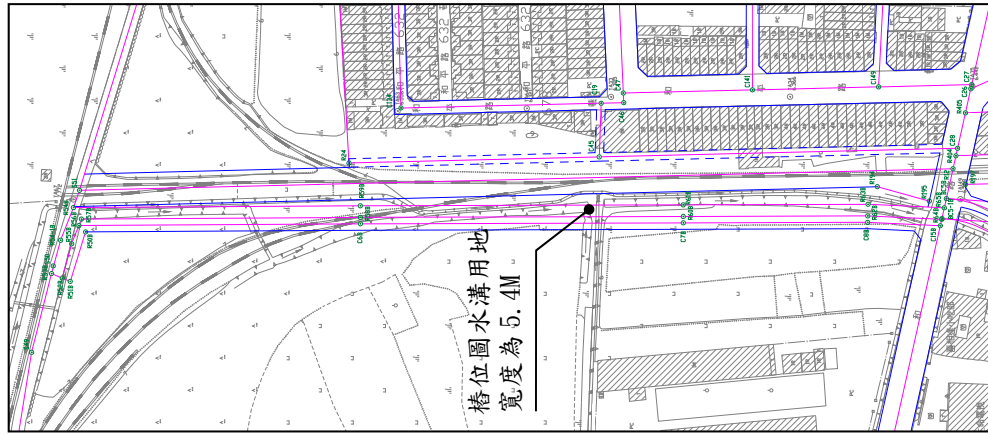


變更內容示意圖

圖 8-7 變更內容綜理表編號第 1-5 案重製疑義內容示意圖(2)



重製後現行計畫示意圖

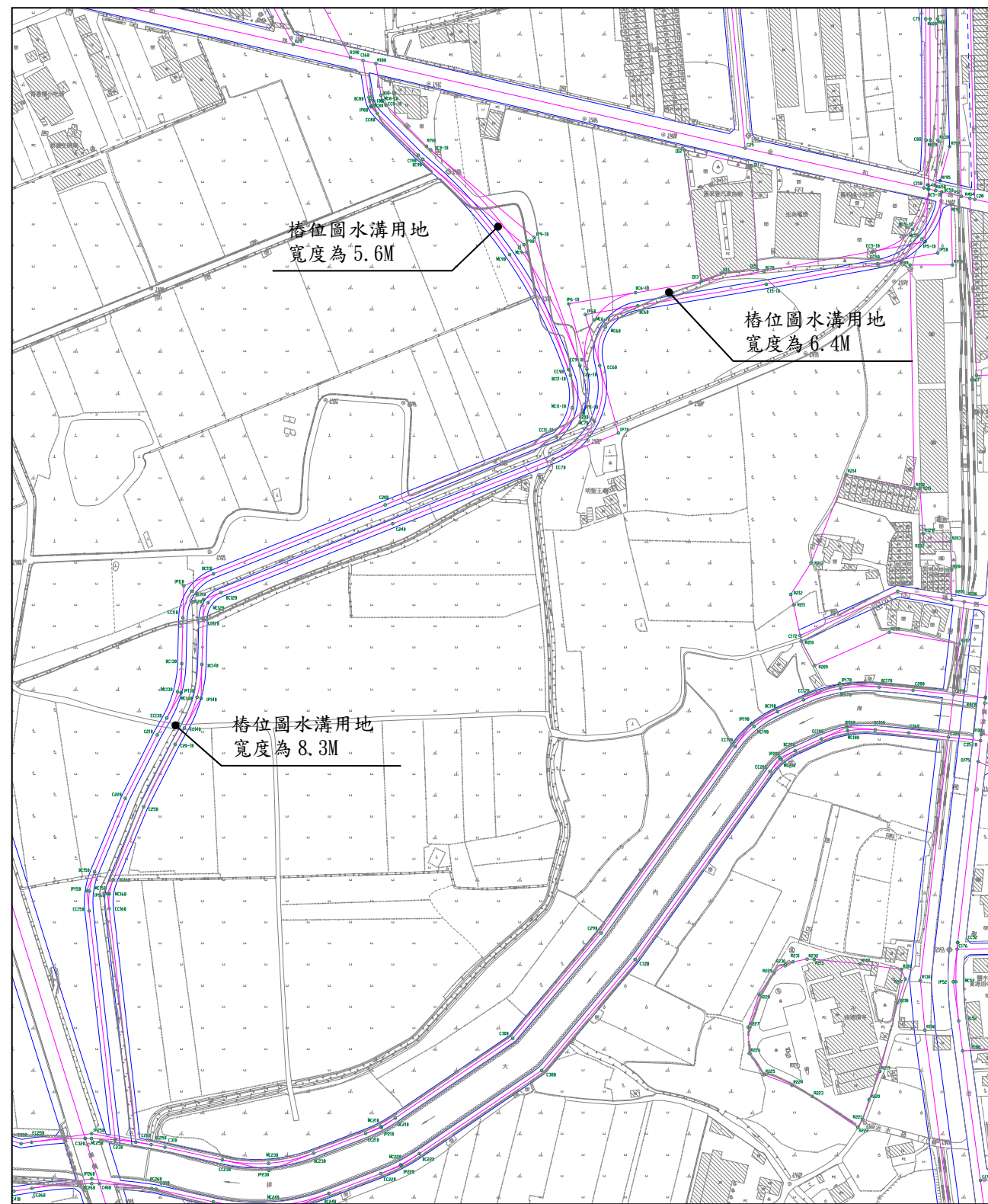


變更內容示意圖

圖 8-8 變更內容綜理表編號第 1-5 案重製疑義內容示意圖(3)

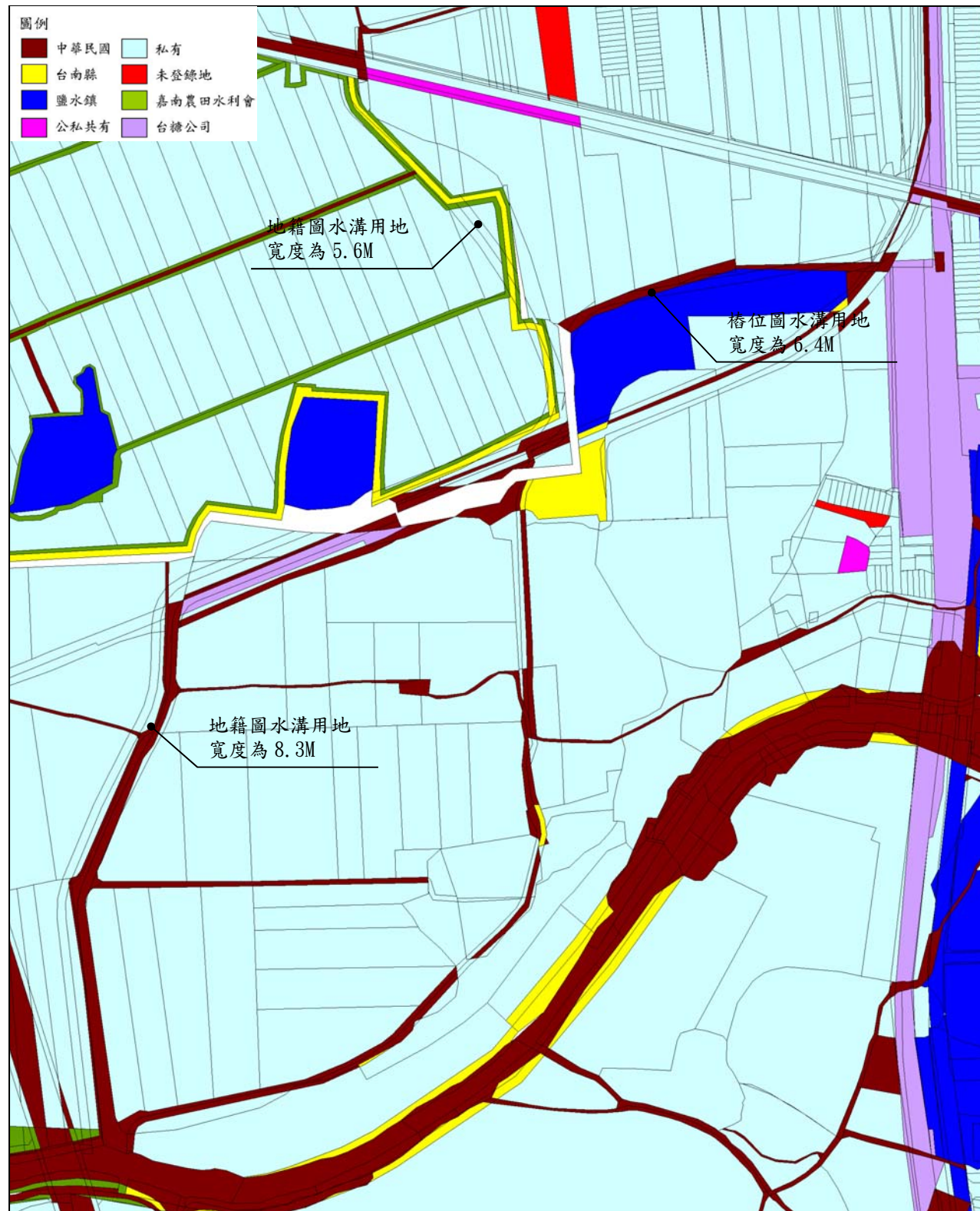


重製後現行計畫示意圖



變更內容示意圖

圖 8-9 變更內容綜理表編號第 1-5 案重製疑義內容示意圖(4)



地籍示意圖

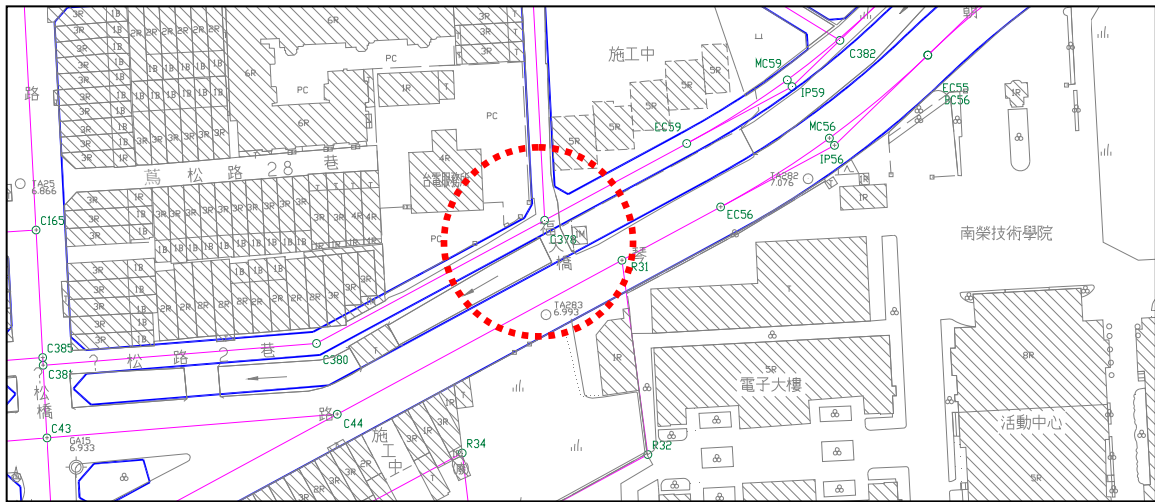


變更內容示意圖

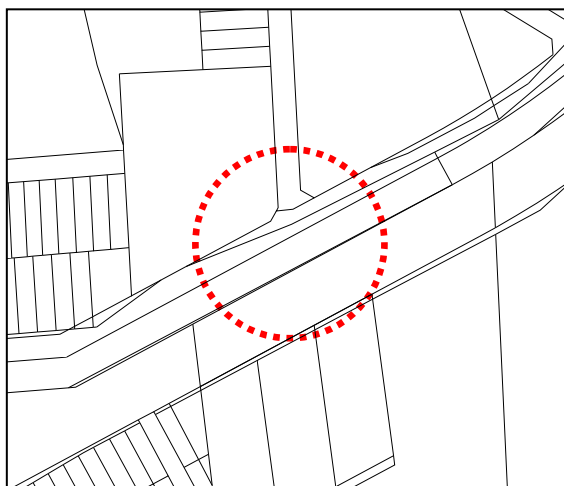
續圖 8-9 變更內容綜理表編號第 1-5 案重製疑義內容示意圖(4)



現行計畫示意圖



重測地形套繪樁位示意圖

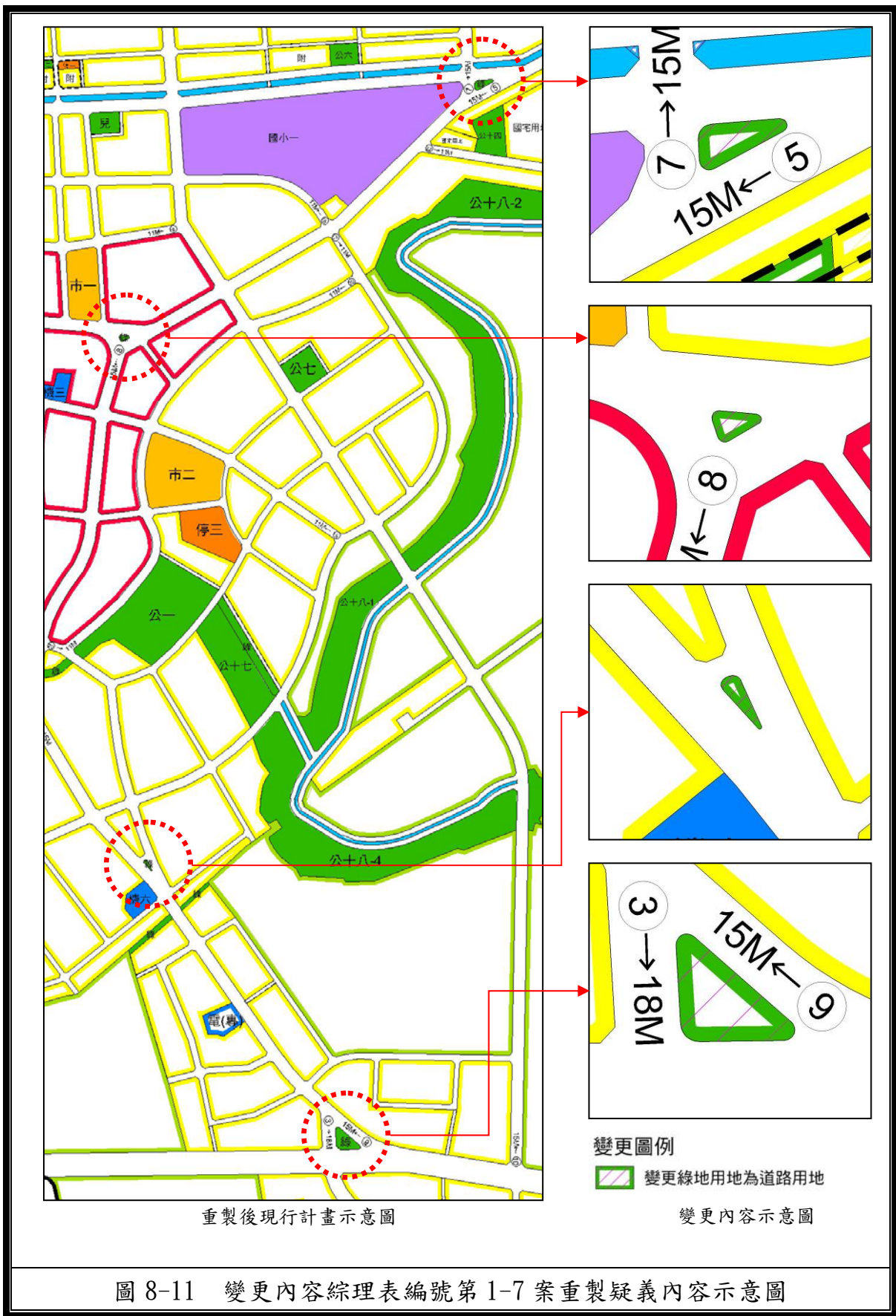


地籍示意圖



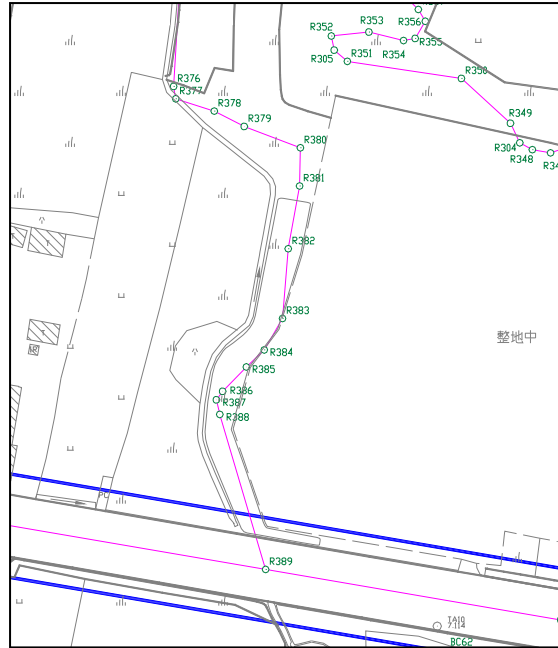
變更內容示意圖

圖 8-10 變更內容綜理表編號第 1-6 案重製疑義內容示意圖

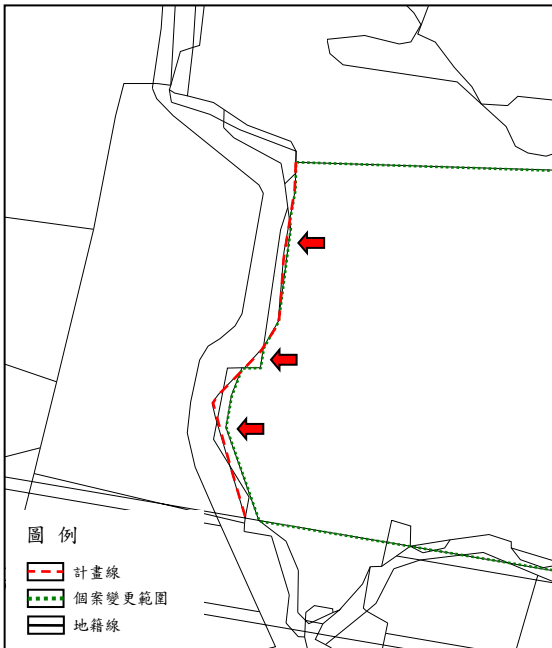




現行計畫示意圖



重測地形套繪樁位示意圖

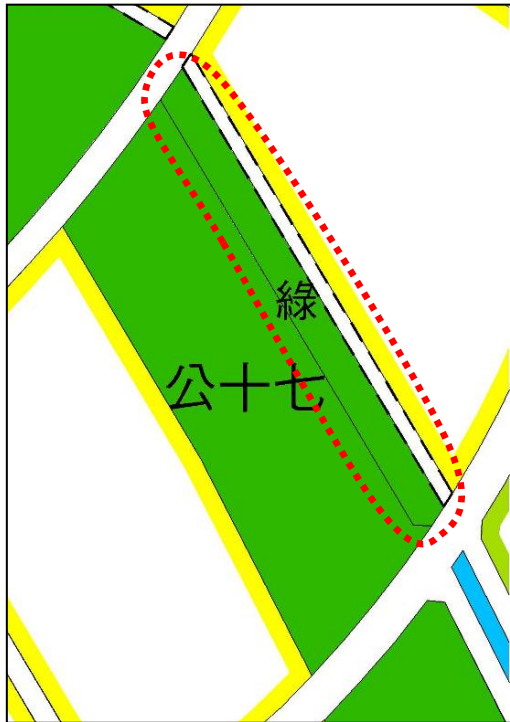


地籍示意圖

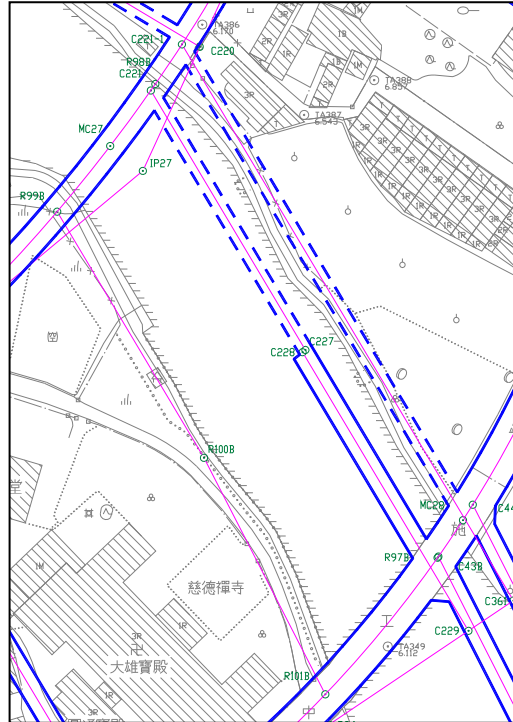


變更內容示意圖

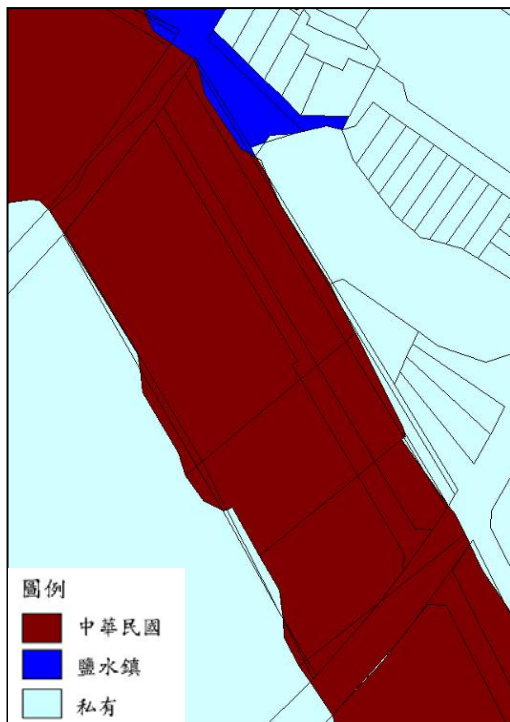
圖 8-12 變更內容綜理表編號第 1-8 案重製疑義內容示意圖



現行計畫示意圖

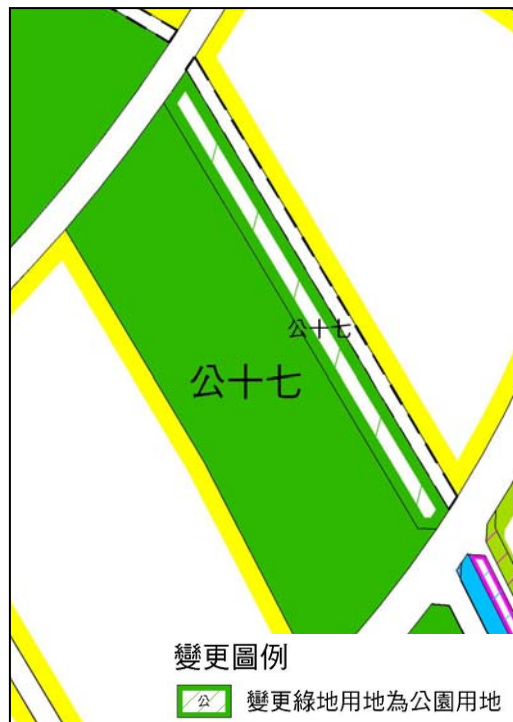


重測地形套繪樁位示意圖



- 圖例
- 中華民國
 - 鹽水鎮
 - 私有

地籍示意圖



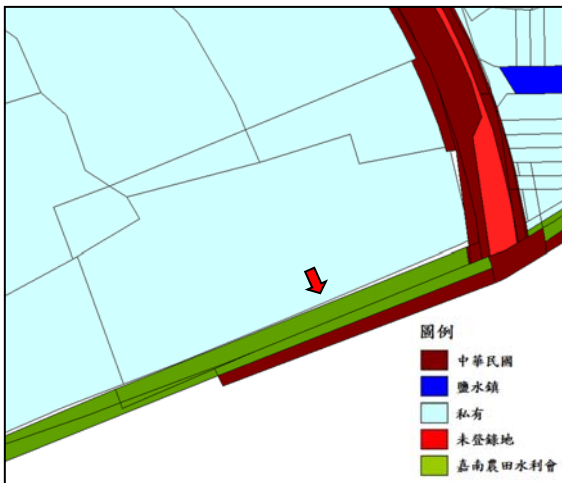
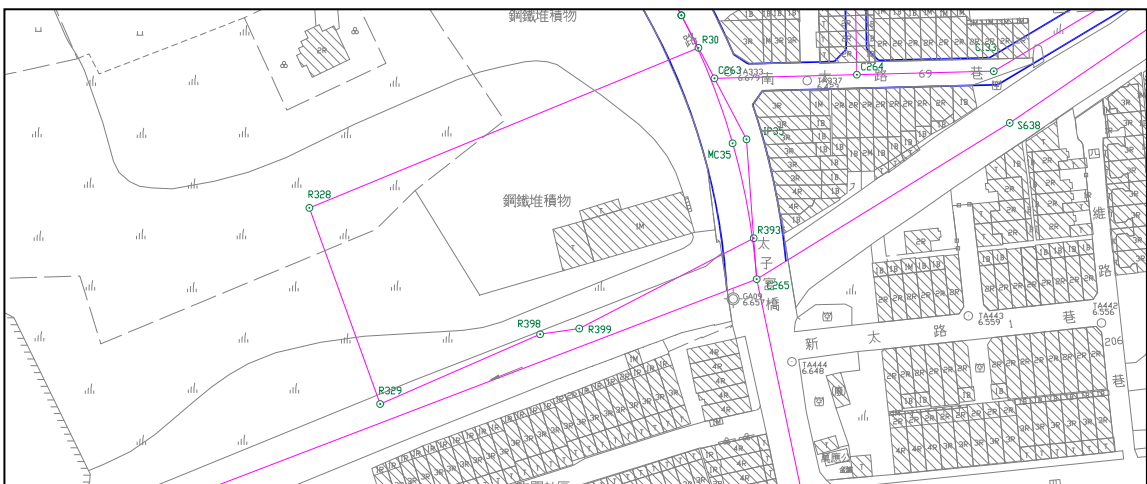
- 變更圖例
- 變更線地用地為公園用地

變更內容示意圖

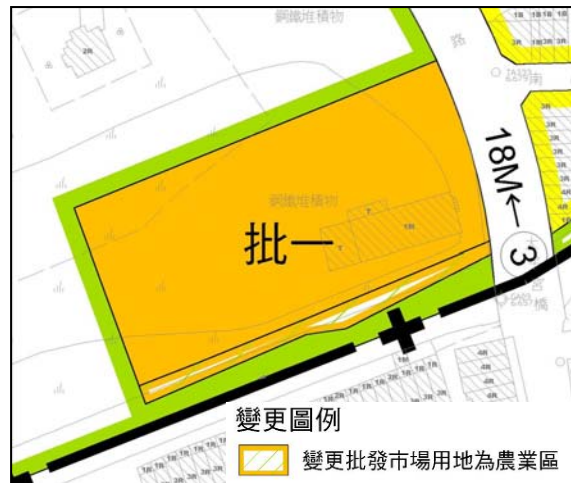
圖 8-13 變更內容綜理表編號第 1-9 案重製疑義內容示意圖



現行計畫示意圖



地籍示意圖



變更內容示意圖

圖 8-14 變更內容綜理表編號第 1-10 案重製疑義內容示意圖

二、一般性通盤檢討變更

一般性通盤檢討變更案共計 16 案，其變更位置示意圖、變更內容明細表與面積增減統計表，詳圖 8-15、表 8-3、表 8-4 所示。

表 8-3 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)一般性通盤檢討變更內容綜理表

核定編號	市都委編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-1	2-1	調整計畫目標年期	民國 100 年	民國 115 年	配合全國區域計畫(內政部民國 102 年 10 月 17 日台內營字第 1020810668 號函公告實施)之計畫年期為 115 年予以調整。	
2-2	2-2	計畫圖比例尺	比例尺 1/1200	比例尺 1/1000	原法定計畫圖為比例尺 1/1200 之紙圖，由於計畫圖使用多年且精度較低，且地形地物隨都市發展多有變遷，與現況不符，爰此，為提升計畫圖精度及利於執行管理，乃配合本次通盤檢討重測地形圖並予以展繪更新計畫圖，比例尺改為 1/1000。	
2-3	2-3	計畫面積	計畫總面積(430.34) 現行計畫各土地使用分區及公共設施用地面積詳見表 3-2 及表 3-3	計畫總面積(444.4935) 各土地使用分區及公共設施用地面積調整詳見表 3-2 及表 3-3	各土地使用分區及公共設施用地面積配合都市計畫圖重製重新丈量調整。	
2-4	2-5	全計畫區	含細部計畫土地使用分區管制要點	另訂細部計畫土地使用分區管制及都市設計管制要點	因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者予以刪除，並另訂細部計畫土地使用分區管制及都市設計管制要點，以為執行依據。	
2-5 (逕人陳 1)	新增	鹽水大眾廟東側	公園用地【公四】(0.0010)	保存區【存二】(0.0010)	依原台南縣政府 91 年 7 月 16 日府文資字第 0910093418 號函(詳附錄一)公告修正本縣縣定古蹟鹽水鎮「月津港聚波亭」古蹟類別暨涵蓋範圍，予以變更部份公園用地及宗教專用區為保存區。並將前開非屬公告原縣定古蹟鹽水鎮「月津港聚波亭」涵蓋範圍(保存區)予以併鄰近分區變更為公園用地。	
			宗教專用區【宗二】(0.0057)	保存區【存二】(0.0057)		
			保存區【存二】(面積過小，不予計算)	公園用地【公四】(面積過小，不予計算)		

續表 8-3 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)一般性通盤檢討變更內容綜理表

核定 編號	市都 委編 號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-6 (再公 展人 陳 22-1 至 22-7)	2-6-1	市二用 地及其 周邊地 區	市場用地【市二】 (0.7035)	藝文設施用地 (0.7035)	1.配合永成戲院、點心城及其周邊公有(公私共有)土地，以促進文化資源保存活化再利用，予以變更為藝文設施用地，其可供電影事業、廣播電視、藝文、休閒、娛樂服務、會議展覽、零售餐飲及其他經本府核准等使用，形塑鹽水在地文化與觀光特色。 2.因停三用地現況為埤塘，不適宜作為停車場使用，爰配合停三用地南側住宅區之公有地一併變更為公園用地，以串聯公一及公十七整體開放空間系統。 3.為建構周邊完整道路系統，故變更部分分區及公共設施用地為道路用地。	1.詳見圖 8-18 所示。 2.詳見陳情意見綜理表人 10、人 11。 3.涉及國有土地變更案協調會議紀錄詳計畫書附錄八。
			停車場用地【停 三】(0.3634)	公園用地【公十 九】(0.3634)		
			公園用地【公一】 (0.0008)	道路用地 (0.0008)		
			住宅區(0.0372) 人行步道用地 (0.0355)	道路用地 (0.0727)		
			住宅區(0.1341)	公園用地【公十 九】(0.1341)		
2-7 (再公 展人 陳 22-1 至 22-7)	2-7	三福路 以南及 中正路 以西商 業區	商業區(0.2606)	道路用地 (0.2606)	1.現況三福路以南及中正路以西之商業區，其大多藉由王爺巷、一銀巷、連成巷等既有巷道進出。 2.該三處計畫道路自民國 68 年核定變更暨擴大鹽水都市計畫即劃設為道路用地，惟其道路功能均被既成道路所取代，且舊市區建築物密集，計畫道路開闢不易，故依鄰近土地使用檢討變更為商業區(低強度)。 3.考量通行之便利性與防救災之需求，以現況供公眾通行之既有巷道為基礎，在不影響廟宇及古蹟建築的原則之下，為確保一銀巷、連成巷、王爺巷等周邊舊有巷弄空間系統之都市紋理、歷史記憶及地主權益，故依現有巷道修正其路型、路寬後變更為 4M 道路。 4.查該聚落土地所有權人眾多以及持分面積過於狹小，且係為光復初期即已成形，為保留歷史脈絡及空間紋理，並考量實際使用現況，採降低使用強度方式辦理，故免予回饋。 5.該地區計畫道路，目前房屋密集，如依計畫道路開闢，需拆除大約 26 棟建築物，必將造成民眾抗爭，及與政府對立的情形。況且，原計畫道路之規劃，並無考量地區紋理，及順應既成道路予以規劃，故原計畫道路徵收的必要性及正當性不足，將導致原計畫道路無法開闢。 6.相關消防因應設施及消防主管機關認可文件詳一銀巷、中山路 3、4 巷狹小巷道搶救演練實施計畫(詳附錄六)。	1.原計畫商業區開發強度規定如下：商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%；惟若建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 280%；之建蔽率不大於 60%時，容積率得調整為不得大於 300%。 2.考量該聚落土地所有權人眾多以及持分面積過於狹小，且係為光復初期即已成形，為保留歷史脈絡及空間紋理，並考量實際使用現況，採降低使用強度方式辦理，並將該道路用地變更為商業區部分，予以劃設為商業區(低強度)，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 3.涉及國有土地變更案協調會議紀錄詳計畫書附錄八。
			機關用地【機三】 (0.0026)	道路用地 (0.0026)		
			道路用地 (0.1808)	商業區(低強度) (0.1808)		

續表 8-3 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)一般性通盤檢討變更內容綜理表

核定編號	市都委編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-8	2-9	八角樓	商業區(0.0407)	保存區【存一】(0.0407)	八角樓業經台南縣政府 98 年 5 月 11 日府文資字第 0980110107 號函(詳附錄二)指定為古蹟，故予以變更為保存區。	
2-9	2-10	工業區北側及南側農業區	工業區(0.0135)	農業區(0.0135)	仁愛段 589-1、782 地號現況為農業使用，且變更後無影響工業區整體範圍，故依土地所有權人陳情意見變更為農業區。	詳見陳情意見綜理表人 8。
2-10	2-14	月津國小東南側	加油站用地(0.0609)	加油站專用區(0.0609)	配合民營化之需求，予以調整分區名稱。	惟應於土地使用分區管制要點中規定其不得作商業使用，否則應依規定予以適當回饋。
2-11	2-15	計畫區西南側墓地及殯儀館用地附近地區	農業區(0.6924)	公園用地(0.4025) 公園兼兒童遊樂場用地(0.2406) 殯葬設施用地(0.0493)	1. 考量使用現況及配合公墓公園化政策，並可增加計畫區內公園綠地面積，提升環境品質，故配合公有土地權屬狀況予以檢討變更。 2. 依現況殯儀館及納骨塔使用範圍予以變更為殯葬設施用地，其容許使用項目依「殯葬管理條例」相關規定辦理，以利未來整體土地使用。	詳見陳情意見綜理表人 2-2。
2-12	2-16	公十七北側及公十八-1北側	農業區(0.0773)	公園用地【公十八-1】(0.0773)	1. 配合月津港風華再現計畫予以變更為公園用地，以有效串連公一與公十七之開放空間系統。 2. 公一與公十七間道路用地，目前已興闢為親水公園，未來該處之通行以人行為主，故除道路用地變更為公園用地外，公一南側道路用地一併變更為廣場用地，以利人行動線之串連。	詳見陳情意見綜理表規劃人 1。
			道路用地(0.0450)	公園用地【公十七】(0.0450)		
			道路用地(0.0590)	廣場用地【廣五】(0.0590)		
2-13	2-18	計畫區北側農業區	農業區(0.1736)	廣場用地(0.0632) 人行步道用地(兼供自行車道使用)(0.1104)	為顧及民眾指定建築線權益及串連週邊開放空間，將原台糖舊鐵道之農業區予以變更。	詳見陳情意見綜理表人 12。
2-14	2-19	鹽水果菜市場及其附近地區	住宅區(0.3960)	市場用地(0.1921) 廣場兼停車場用地(0.2039)	1. 配合鹽水果菜市場(新岸段 724 及 726-1 地號等 2 筆土地)使用現況，及符合零售市場條例規定，變更部分住宅區為市場用地。 2. 另考量整體交通系統、區位及土地取得等因素，將鹽水國小西側部分本市所有之住宅區變更為廣(停)用地，以補足停車場用地面積。	詳見陳情意見綜理表逾人 2。

續表 8-3 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)一般性通盤檢討變更內容綜理表

核定 編號	市都 委編 號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
2-15	2-20	鹽水國小西側	兒童遊樂場用地【兒】(0.1034)	社教用地【社一】(0.1034)	考量鹽水區公所有設置活動中心需求。	詳見陳情意見綜理表人 2-1。
2-16	2-21	鹽水納骨塔南側綠地	綠地用地(0.0183) 道路用地(0.2442)	道路用地(0.0183) 綠地用地【綠七】(0.2442)	考量車輛安全視距及路口槽化，將原綠地用地及道路用地予以變更。	1.詳見陳情意見綜理表人 2-3。 2.將綠地用地之綠覆率應為 50%以上，納入細部計畫指導原則中。

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-4 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)一般性通盤檢討變更面積增減統計表

核定編號		2-1	2-2	2-3	2-4	2-5	2-6	2-7					
市都委編號		2-1	2-2	2-3	2-5	—	2-6-1	2-7					
土地使用分區	住宅區	調整計畫目標年期	調整計畫圖比例尺	調整計畫面積	另訂土地使用分區管制及都市設計管制原則		-0.1713						
	住宅區(指定供國宅用地使用)												
	住宅區(附帶條件)												
	商業區							-0.2606					
	商業區(低強度)												
	工業區												
	零星工業區												
	農業區												
	保存區							0.0067					
	宗教專用區							-0.0057					
	加油站專用區												
	文教區(供私立南榮技術學院使用)												
	文教區(供私立南榮技術學院使用)(附帶條件)												
	電信專用區												
	農會專用區												
	私立南榮工專												
	小計							0.0010	-0.1713	-0.0798			
	公共設施用地					機關用地							-0.0026
						學校用地	國小用地						
		國中用地											
社教用地													
公園用地						-0.0010	0.4967						
公園用地(附帶條件)													
公園兼兒童遊樂場用地													
兒童遊樂場用地													
綠地用地													
市場用地							-0.7035						
批發市場用地													
廣場用地													
廣場用地(附帶條件)													
停車場用地							-0.3634						
停車場用地(附帶條件)													
廣場兼停車場用地													
藝文設施用地							0.7035						
加油站用地													
墓地用地													
殯儀館用地													
殯葬設施用地													
鐵路用地													
水溝用地													
河道用地													
人行步道用地						-0.0355							
人行步道用地(兼供自行車道使用)													
道路用地						0.0735	0.0824						
道路用地(附帶條件)													
小計						-0.0010	0.1713	0.0798					
都市發展用地合計						0.0000	0.0000	0.0000					
計畫總面積						0.0000	0.0000	0.0000					

註：1. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 依 103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議決議及臺南市政府水利局會簽意見(詳計畫書附錄三)，將水溝用地(面積約 3.9336 公頃)予以劃定為河道用地。

續表 8-4 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)一般性通盤檢討變更面積增減統計表

核定編號		2-8	2-9	2-10	2-11	2-12	2-13	
市都委編號		2-9	2-10	2-14	2-15	2-16	2-18	
土地 使用 分區	住宅區							
	住宅區(指定供國宅用地使用)							
	住宅區(附帶條件)							
	商業區	-0.0407						
	商業區(低強度)							
	工業區		-0.0135					
	零星工業區							
	農業區		0.0135		-0.4229	-0.0773	-0.1736	
	保存區	0.0407						
	宗教專用區							
	加油站專用區			0.0609				
	文教區(供私立南榮技術學院使用)							
	文教區(供私立南榮技術學院使用)(附帶條件)							
	電信專用區							
	農會專用區							
	私立南榮工專							
	小計		0.0000	0.0000	0.0609	-0.4229	-0.0773	-0.1736
	公共 設施 用地	機關用地						
學校用地		國小用地						
		國中用地						
社教用地								
公園用地					2.6706	0.1223		
公園用地(附帶條件)								
公園兼兒童遊樂場用地					0.2493			
兒童遊樂場用地								
綠地用地								
市場用地								
批發市場用地								
廣場用地						0.0590	0.0632	
廣場用地(附帶條件)								
停車場用地								
停車場用地(附帶條件)								
廣場兼停車場用地								
藝文設施用地								
加油站用地				-0.0609				
墓地用地					-3.3927			
殯儀館用地					-1.7702			
殯葬設施用地					2.6659			
鐵路用地								
水溝用地								
河道用地								
人行步道用地								
人行步道用地(兼供自行車道使用)						0.1104		
道路用地					-0.1040			
道路用地(附帶條件)								
小計		0.0000	0.0000	-0.0609	0.4229	0.0773	0.1736	
都市發展用地合計		0.0000	-0.0135	0.0000	0.4229	0.0773	0.1736	
計畫總面積		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	

註：1. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

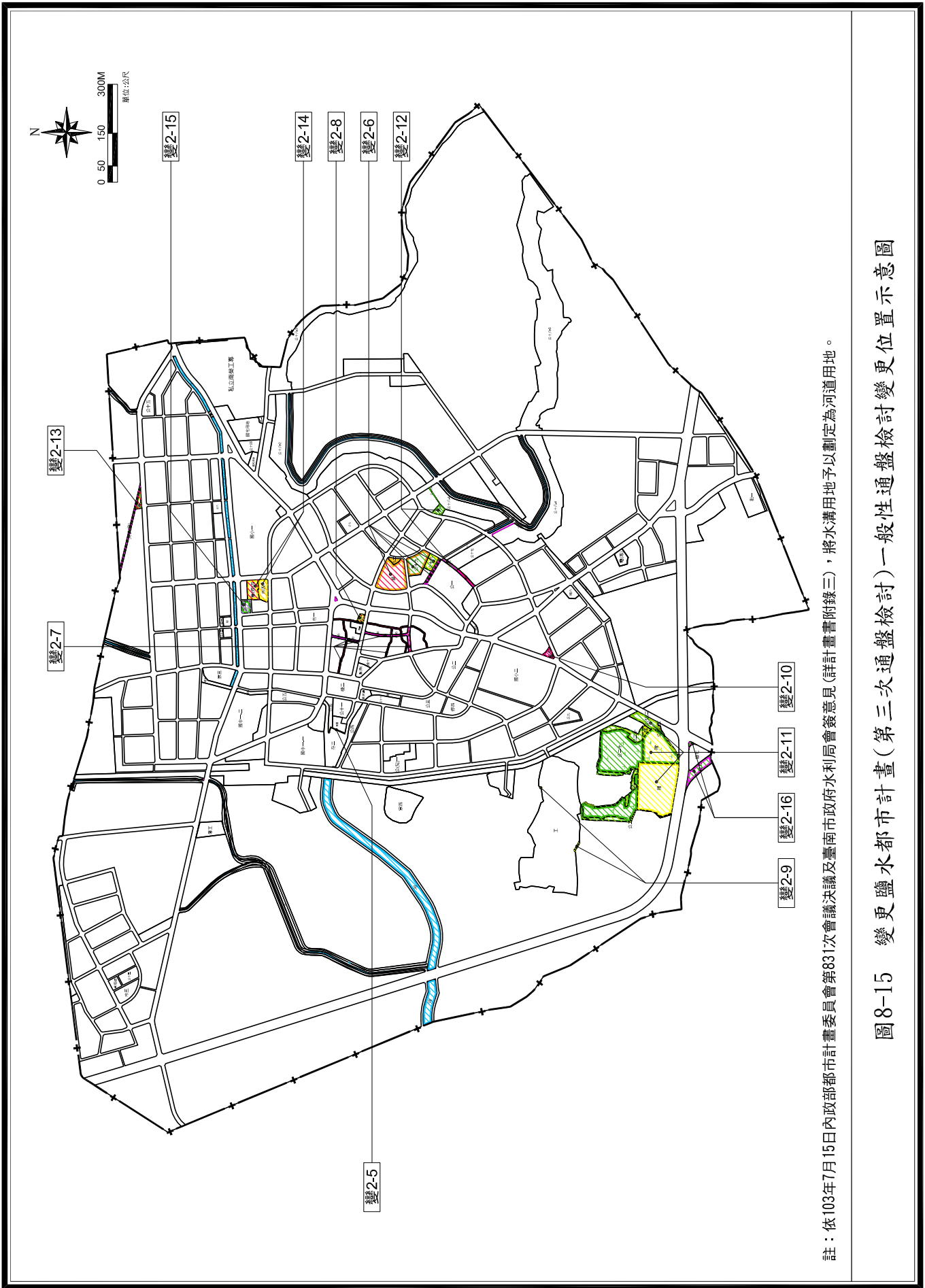
2. 依 103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議決議及臺南市政府水利局會簽意見(詳計畫書附錄三)，將水溝用地(面積約 3.9336 公頃)予以劃定為河道用地。

續表 8-4 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)一般性通盤檢討變更面積增減統計表

核定編號		2-14	2-15	2-16	合計	
市都委編號		2-19	2-20	2-21		
土地 使用 分區	住宅區	-0.3960			-0.5673	
	住宅區(指定供國宅用地使用)				0.0000	
	住宅區(附帶條件)				0.0000	
	商業區				-0.3013	
	商業區(附帶條件)				0.1808	
	工業區				-0.0135	
	零星工業區				0.0000	
	農業區				-0.6603	
	保存區				0.0474	
	宗教專用區				-0.0057	
	加油站專用區				0.0609	
	文教區(供私立南榮技術學院使用)				0.0000	
	文教區(供私立南榮技術學院使用)(附帶條件)				0.0000	
	電信專用區				0.0000	
	農會專用區				0.0000	
	私立南榮工專				0.0000	
	小計	-0.3960	0.0000	0.0000	-1.2590	
	公共 設施 用地	機關用地				-0.0026
		學校用地	國小用地			0.0000
			國中用地			0.0000
社教用地			0.1034		0.1034	
公園用地					3.2886	
公園用地(附帶條件)					0.0000	
公園兼兒童遊樂場用地					0.2493	
兒童遊樂場用地			-0.1034		-0.1034	
綠地用地				0.2259	0.2258	
市場用地		0.1921			-0.5114	
批發市場用地					0.0000	
廣場用地					0.1222	
廣場用地(附帶條件)					0.0000	
停車場用地					-0.3634	
停車場用地(附帶條件)					0.0000	
廣場兼停車場用地		0.2039			0.2039	
藝文設施用地					0.7035	
加油站用地					-0.0609	
墓地用地					-3.3927	
殯儀館用地					-1.7702	
殯葬設施用地					2.6659	
鐵路用地					0.0000	
水溝用地					-3.9336	
河道用地					3.9336	
人行步道用地					-0.0355	
人行步道用地(兼供自行車道使用)				0.1104		
道路用地			-0.2259	-0.1739		
道路用地(附帶條件)				0.0000		
小計	0.3960	0.0000	0.0000	1.2590		
都市發展用地合計		0.0000	0.0000	0.0000	0.6603	
計畫總面積		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	

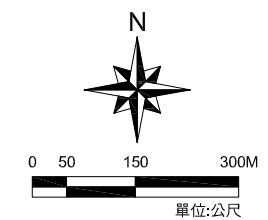
註：1. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 依 103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議決議及臺南市政府水利局會簽意見(詳計畫書附錄三)，將水溝用地(面積約 3.9336 公頃)予以劃定為河道用地。



註：依103年7月15日內政部都市計畫委員會第831次會議決議及臺南市政府水利局會簽意見（詳計畫書附錄三），將水溝用地予以劃定為河道用地。

圖8-15 變更鹽水都市計畫（第三次通盤檢討）一般性通盤檢討變更位置示意圖



圖例

- | | |
|---|--|
| 住宅區 | 公園用地 |
| 住宅區(附帶條件) | 公園兼兒童遊樂場用地 |
| 商業區 | 綠地用地 |
| 工業區 | 市場用地 |
| 零星工業區 | 批發市場用地 |
| 農業區 | 停車場用地 |
| 保存區 |  廣場兼停車場用地 |
| 宗教專用區 | 鐵路用地 |
| 電信專用區 | 人行步道用地 |
| 農會專用區 |  道路用地 |
|  機關用地 | 計畫範圍 |
|  國小用地 | 附帶條件範圍 |
|  國中用地 | |

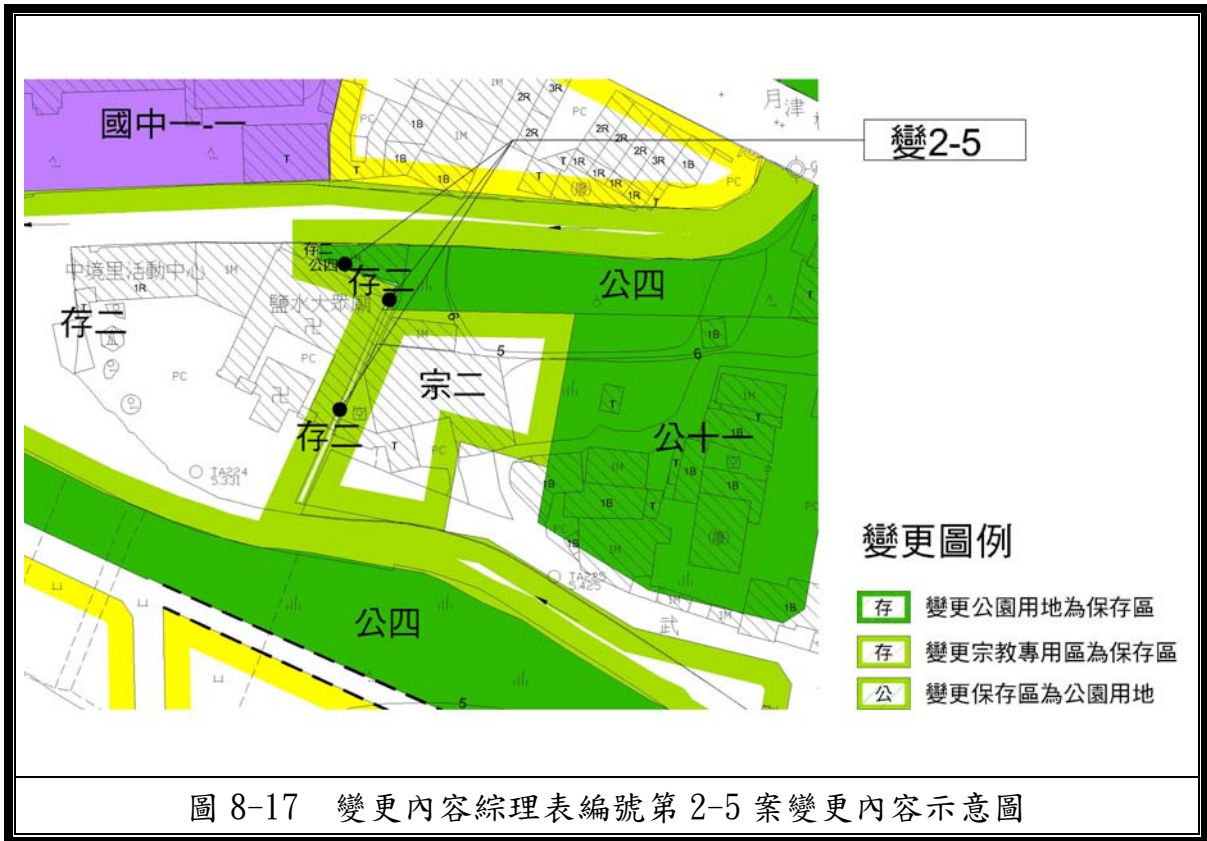
變更圖例

- | | |
|------------------------|-------------------|
| 變更住宅區為公園用地 | 變更批發市場用地為農業區 |
| 變更住宅區為廣場兼停車場用地 | 變更加油站用地為加油站專用區 |
| 變更住宅區為市場用地 | 變更墓地用地為農業區 |
| 變更住宅區為河道用地 | 變更墓地用地為公園用地 |
| 變更住宅區為道路用地 | 變更墓地用地為公園兼兒童遊樂場用地 |
| 變更商業區為保存區 | 變更墓地用地為殯葬設施用地 |
| 變更商業區為道路用地 | 變更殯儀館用地為殯葬設施用地 |
| 變更工業區為農業區 | 變更水溝用地為農業區 |
| 變更保存區為公園用地 | 變更水溝用地為河道用地 |
| 變更宗教專用區為保存區 | 變更水溝用地為道路用地 |
| 變更農業區為公園用地 | 變更人行步道用地為道路用地 |
| 變更農業區為公園兼兒童遊樂場用地 | 變更道路用地為商業區(低強度) |
| 變更農業區為廣場用地 | 變更道路用地為農業區 |
| 變更農業區為河道用地 | 變更道路用地為公園用地 |
| 變更農業區為道路用地 | 變更道路用地為綠地用地 |
| 變更農業區為殯葬設施用地 | 變更道路用地為廣場用地 |
| 變更農業區為人行步道用地(兼供自行車道使用) | 變更道路用地為河道用地 |
| 變更機關用地為道路用地 | |
| 變更公園用地為保存區 | |
| 變更公園用地為道路用地 | |
| 變更兒童遊樂場用地為社教用地 | |
| 變更綠地用地為公園用地 | |
| 變更綠地用地為道路用地 | |
| 變更停車場用地為公園用地 | |
| 變更市場用地為藝文設施用地 | |

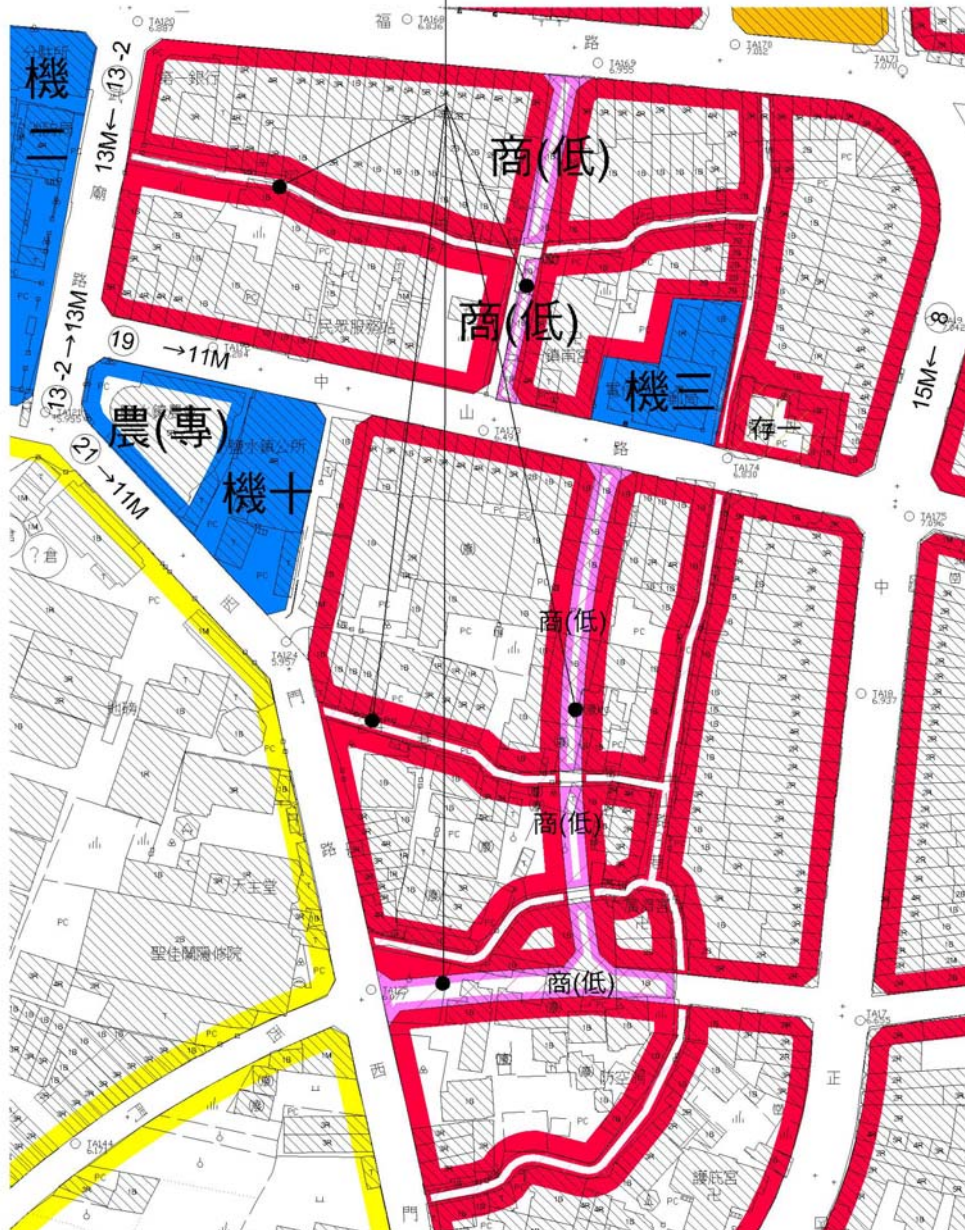


說明：1.圖面註明「附」字部分詳見計畫書內附帶條件內容。
 2.凡本次未指明變更部分均應以原計畫為準。
 3.依103年7月15日內政部都市計畫委員會第831次會議決議及臺南市政府水利局會簽意見(詳計畫書附錄三)，將水溝用地予以劃定為河道用地。

圖8-16 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容示意圖



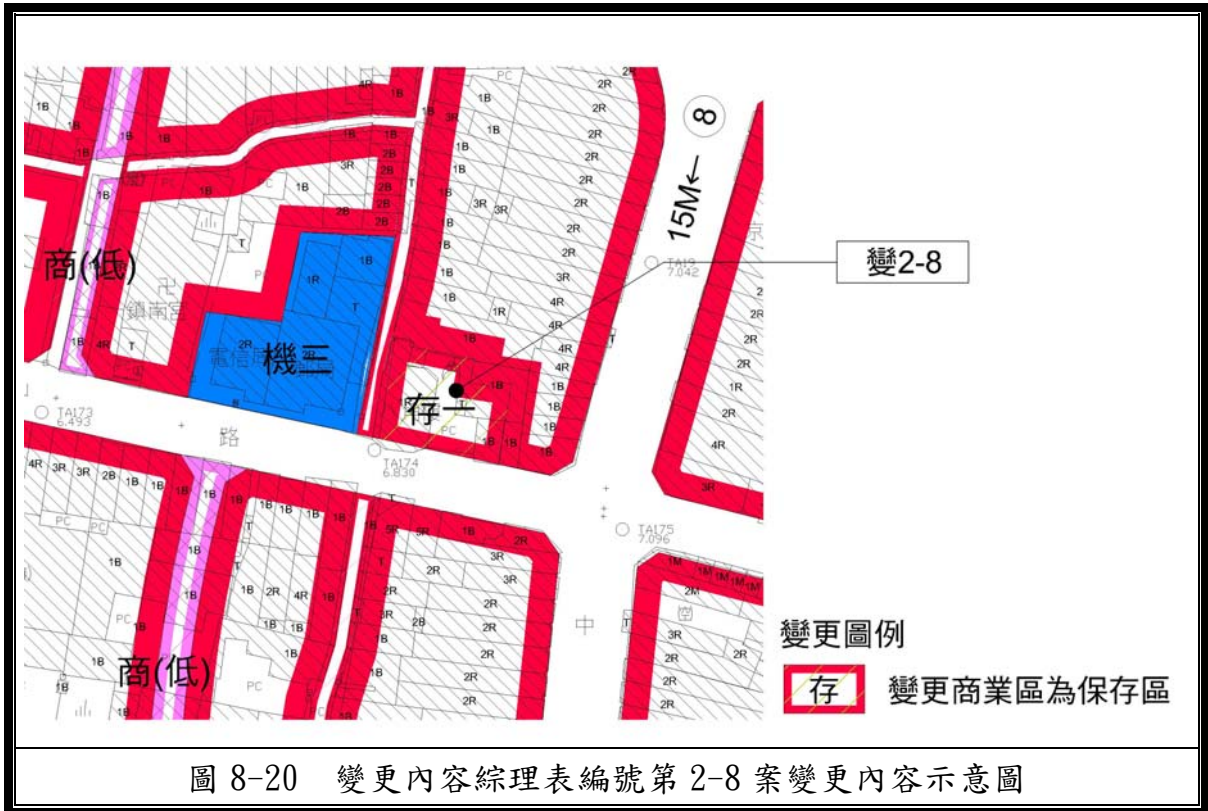
變2-7



變更圖例

- 變更商業區為道路用地
- 商(低) 變更道路用地為商業區(低強度)
- 變更機關用地為道路用地

圖 8-19 變更內容綜理表編號第 2-7 案變更內容示意圖





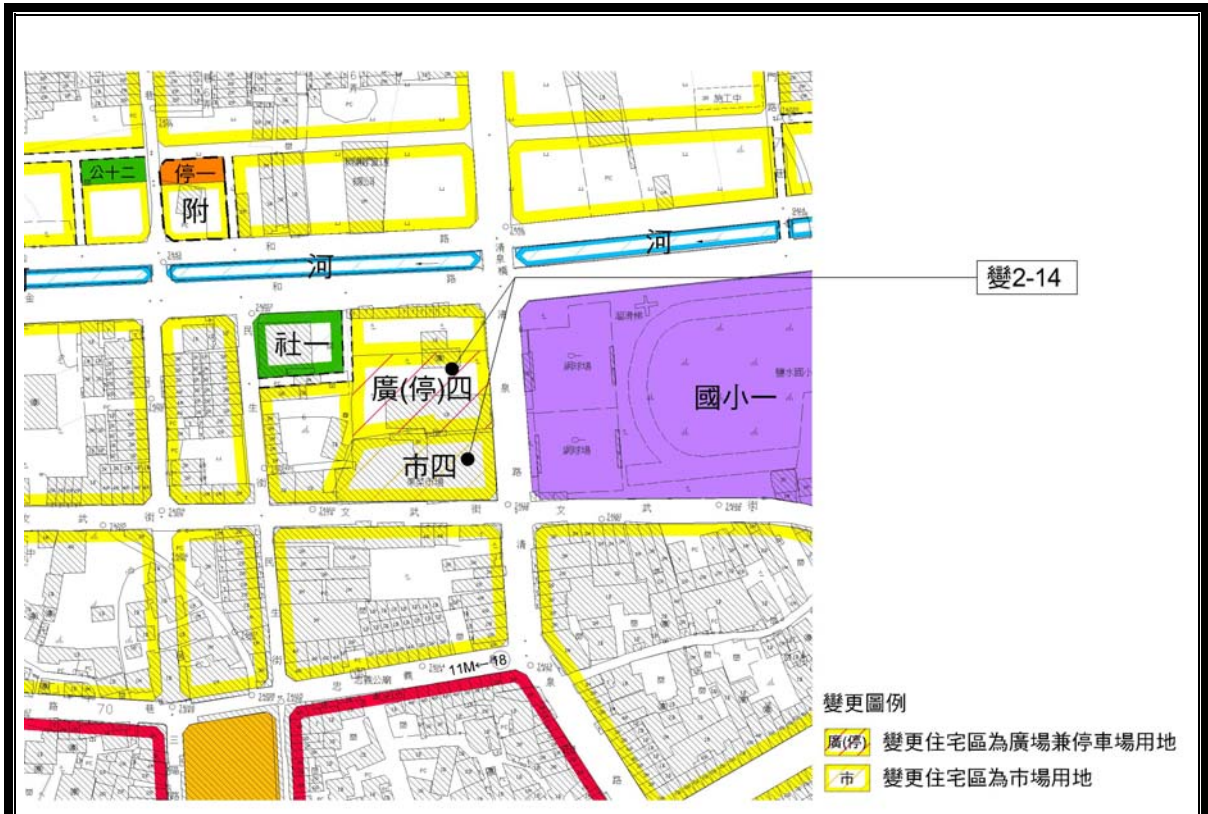


圖 8-26 變更內容綜理表編號第 2-14 案變更內容示意圖

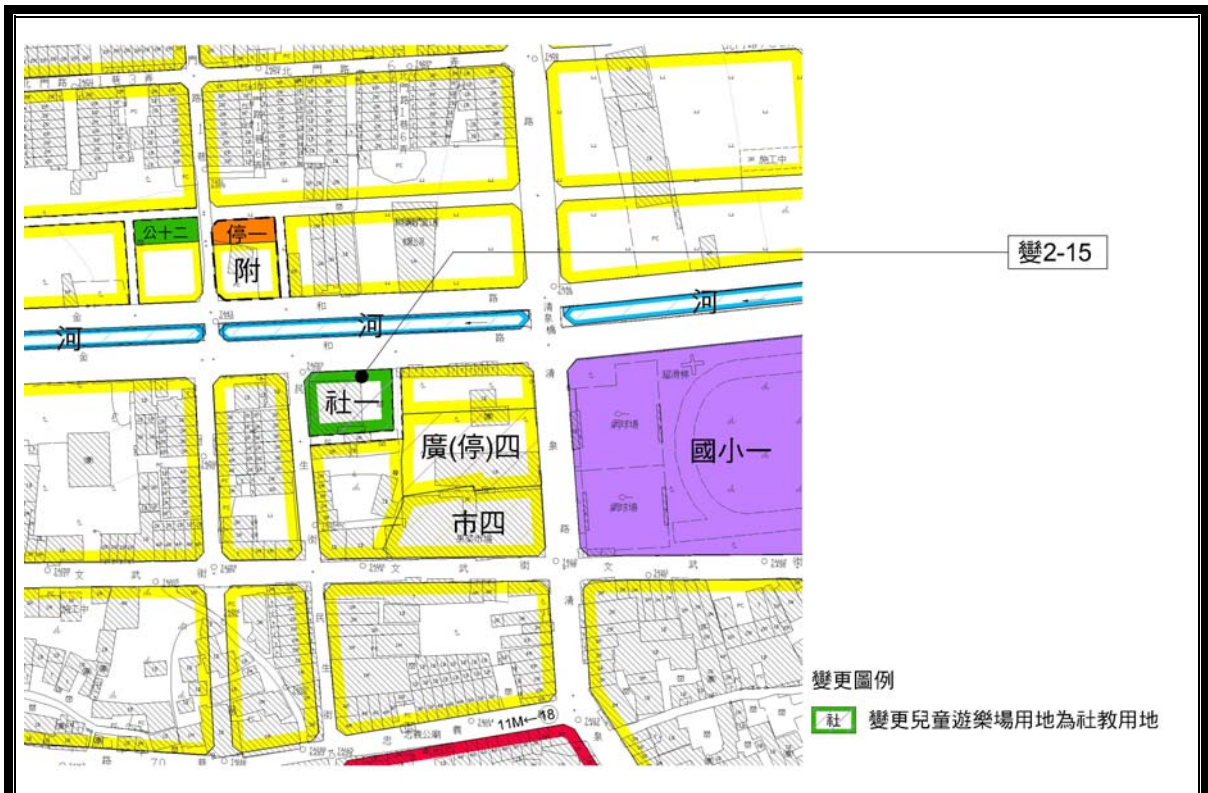
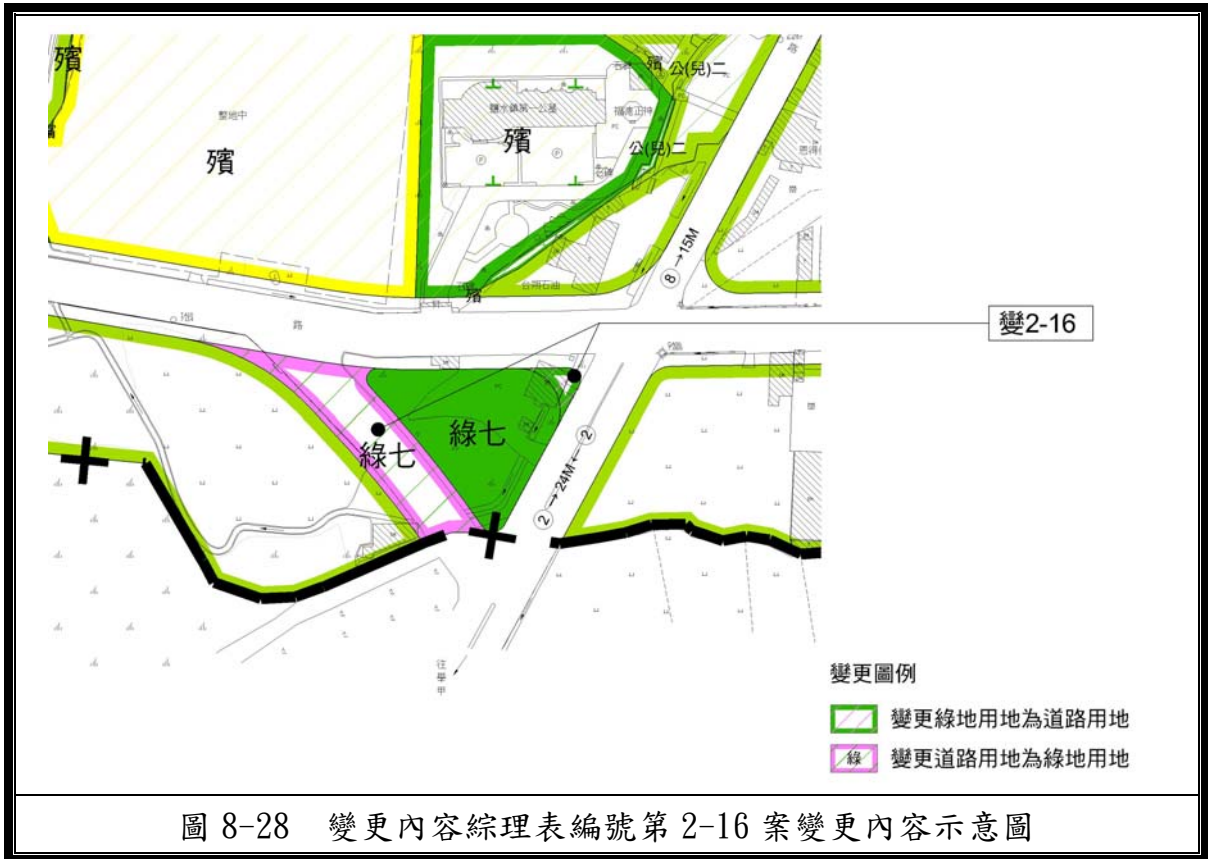


圖 8-27 變更內容綜理表編號第 2-15 案變更內容示意圖



第九章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍及面積

本次檢討後計畫範圍東至福德港、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，計畫面積合計 444.4935 公頃。

貳、計畫年期及人口

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口 25,000 人，居住密度每公頃約 250 人。

參、土地使用計畫

本次檢討後劃設住宅區(含住宅區(附帶條件)、住宅區(指定供國宅用地使用))、商業區(含商業區(低強度))、工業區、零星工業區、農業區、保存區、宗教專用區、加油站專用區、電信專用區、農會專用區及私立南榮工專等土地使用分區，計畫面積合計 342.6184 公頃，佔本計畫面積 77.08%，詳表 9-1 及圖 9-1 所示。

一、住宅區(含住宅區(附帶條件)、住宅區(指定供國宅用地使用))

住宅區除配合重製檢討、促進文化資源保存活化再利用、實際發展現況、提升環境品質、附帶條件整體開發區檢討、南榮工商專校改制計畫書核定校地範圍及私立大專院校之都市計畫慣用分區名稱、公民或團體陳情意見予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，並以現有集居地區為基礎，依區位特性及開發方式劃設住宅區及住宅區(附帶條件)、住宅區(指定供國宅用地使用)，檢討後面積 95.8061 公頃，佔本計畫區面積 21.55%。

二、商業區(含商業區(低強度))

商業區除配合實際發展現況、八角樓指定為縣定古蹟予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，並以現有商店集中之市街為基礎，依區位特性及

使用強度劃設為商業區及商業區(低強度)，面積 7.9207 公頃，佔本計畫區面積 1.78%。

三、工業區

工業區除配合公民或團體陳情意見予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後計畫面積為 5.5501 公頃，佔本計畫區面積 1.25%。

四、零星工業區

零星工業區經本次檢討後維持現行計畫，計畫面積 0.3453 公頃，佔本計畫區面積 0.08%。

五、農業區

農業區除配合重製檢討、公民或團體陳情意見、南榮工商專校改制計畫書核定校地範圍及私立大專院校之都市計畫慣用分區名稱、配合公墓公園化及殯葬政策、月津港風華再現計畫予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後計畫面積為 225.8396 公頃，佔本計畫區面積 50.81%。

六、保存區

保存區除配合月津港聚波亭縣定古蹟涵蓋範圍、八角樓指定為縣定古蹟予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後計畫面積為 0.8820 公頃，佔本計畫區面積 0.20%。

七、宗教專用區

宗教專用區除配合月津港聚波亭縣定古蹟涵蓋範圍、實際發展現況予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後計畫面積為 1.4958 公頃，佔本計畫區面積 0.34%。

八、加油站專用區

加油站專用區配合公營事業民營化之需求予以變更，本次檢討後計畫面積為 0.0609 公頃，佔本計畫區面積 0.01%。

九、電信專用區

電信專用區經本次檢討後維持現行計畫，計畫面積 0.1413 公頃，佔本計畫區面積 0.03%。

十、農會專用區

農會專用區經本次檢討後維持現行計畫，計畫面積 0.1181 公頃，佔本計畫區面積 0.03%。

十一、私立南榮工專

私立南榮工專計畫面積為 4.4585 公頃，佔本計畫區面積 1.00%。

表 9-1 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)變更前後土地使用計畫面積對照表

項目	重製後 計畫面積 (公頃)	本次通盤 檢討增減 面積 (公頃)	通盤檢討後				
			計畫面積 (公頃)	佔都市發 展用地百 分比(%)	佔總面積 百分比(%)		
住宅區	95.6682	-0.6262	95.0420	43.47	21.38		
住宅區(指定供國宅用地使用)	0.6965	0.0000	0.6965	0.32	0.16		
住宅區(附帶條件)	0.0676	0.0000	0.0676	0.03	0.02		
商業區	8.0412	-0.3013	7.7399	3.54	1.74		
商業區(低強度)	—	0.1808	0.1808	0.08	0.04		
工業區	5.5636	-0.0135	5.5501	2.54	1.25		
零星工業區	0.3453	0.0000	0.3453	0.16	0.08		
農業區	227.4619	-1.6223	225.8396	—	50.81		
保存區	0.8346	0.0474	0.8820	0.40	0.20		
宗教專用區	1.5015	-0.0057	1.4958	0.68	0.34		
加油站專用區	—	0.0609	0.0609	0.03	0.01		
文教區(供私立南榮技術學院 使用)	—	0.0000	0.0000	0.00	0.00		
文教區(供私立南榮技術學院 使用)(附帶條件)	—	0.0000	0.0000	0.00	0.00		
電信專用區	0.1413	0.0000	0.1413	0.06	0.03		
農會專用區	0.1181	0.0000	0.1181	0.05	0.03		
私立南榮工專	4.4585	0.0000	4.4585	2.04	1.00		
小計	344.8983	-2.2799	342.6184	53.41	77.08		
公共 設施 用地	機關用地	0.8452	-0.0026	0.8426	0.39	0.19	
	學校用地	國小用地	6.3414	0.0000	6.3414	2.90	1.43
		國中用地	3.5344	0.0000	3.5344	1.62	0.80
	社教用地	—	0.1034	0.1034	0.05	0.02	
	公園用地	18.9871	3.3938	22.3810	10.24	5.04	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.4544	0.2493	0.7037	0.32	0.16	
兒童遊樂場用地	0.1034	-0.1034	0.0000	0.00	0.00		

續表 9-1 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)變更前後土地使用計畫面積對照表

項目	重製後 計畫面積 (公頃)	本次通盤 檢討增減 面積 (公頃)	通盤檢討後			
			計畫面積 (公頃)	佔都市發 展用地百 分比(%)	佔總面積 百分比(%)	
公共設施 用地	綠地用地	0.9966	-0.0072	0.9894	0.45	0.22
	市場用地	1.3947	-0.5114	0.8833	0.40	0.20
	批發市場用地	0.6880	-0.0572	0.6308	0.29	0.14
	廣場用地	—	0.1222	0.1222	0.06	0.03
	廣場用地(附帶條件)	—	0.0000	0.0000	0.00	0.00
	停車場用地	0.6466	-0.3634	0.2832	0.13	0.06
	停車場用地(附帶條件)	0.0292	0.0000	0.0292	0.01	0.01
	廣場兼停車場用地	0.1947	0.2039	0.3986	0.18	0.09
	藝文設施用地	—	0.7035	0.7035	0.32	0.16
	加油站用地	0.0609	-0.0609	0.0000	0.00	0.00
	墓地用地	3.4091	-3.4091	0.0000	0.00	0.00
	殯儀館用地	1.7702	-1.7702	0.0000	0.00	0.00
	殯葬設施用地	—	2.6823	2.6823	1.23	0.60
	鐵路用地	3.9174	0.0000	3.9174	1.79	0.88
	水溝用地	4.4385	-4.4385	0.0000	0.00	0.00
	河道用地	—	5.5316	5.5316	2.53	1.24
	人行步道用地	1.0352	-0.0355	0.9997	0.46	0.22
	人行步道用地(兼供自行車道 使用)	—	0.1104	0.1104	0.05	0.02
	道路用地	50.7482	-0.0611	50.6871	23.18	11.40
	道路用地(附帶條件)	—	0.0000	0.0000	0.00	0.00
小計	99.5952	2.2799	101.8751	46.59	22.92	
都市發展用地面積合計	217.0316	1.6223	218.6539	100.00	—	
計畫面積合計	444.4935	0.0000	444.4935	—	100.00	

資料來源:本計畫整理。

註:1.表內面積僅供參考,實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區。

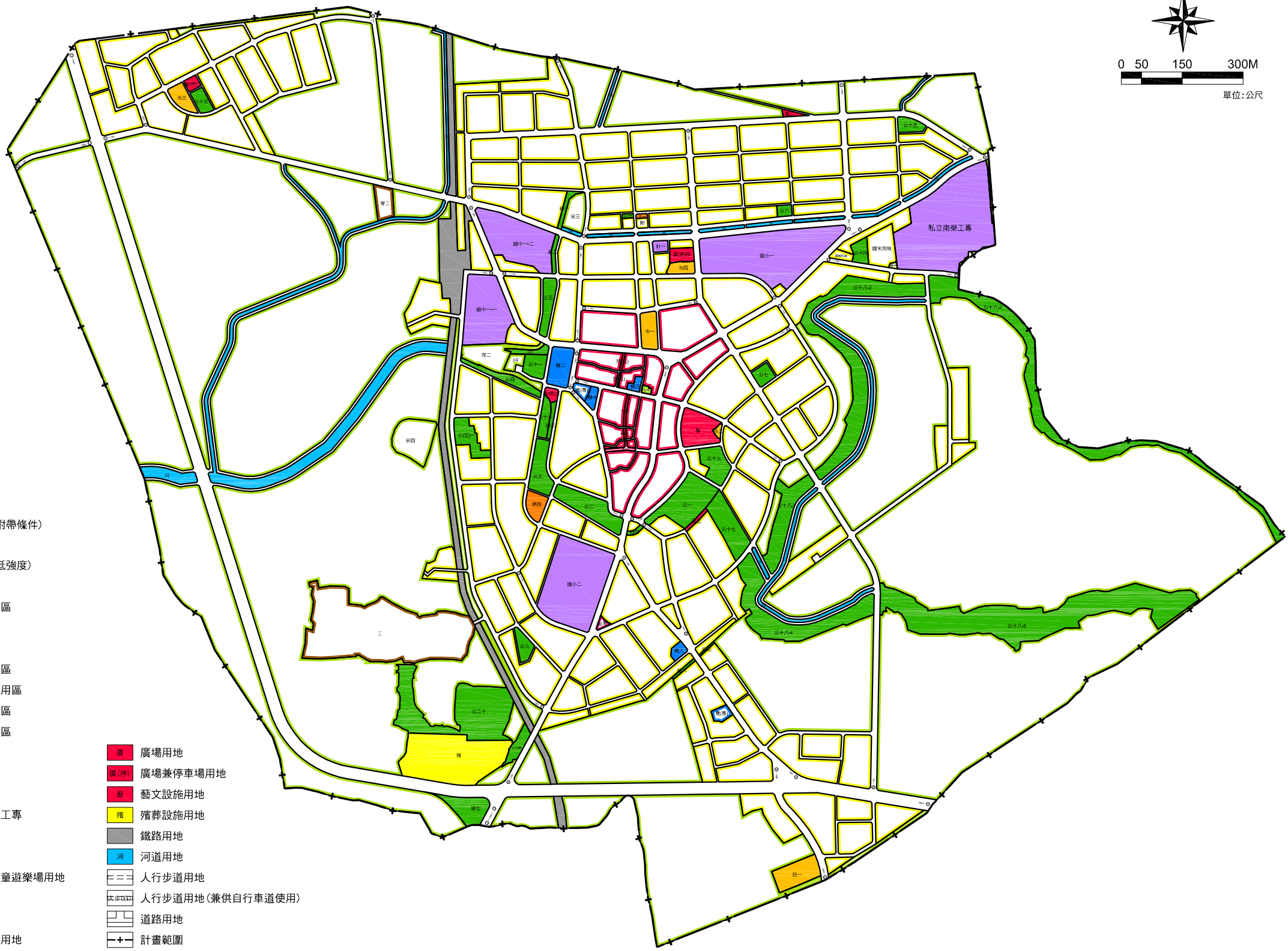
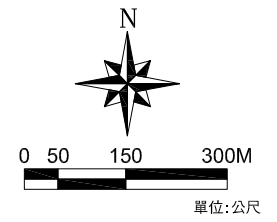
3.依103年7月15日內政部都市計畫委員會第831次會議決議及臺南市政府水利局會簽意見(詳計畫書附錄三),將水溝用地予以劃定為河道用地。

圖例

- | | | | |
|---|------------|---|------------------|
|  | 住宅區 |  | 廣場用地 |
|  | 住宅區(附帶條件) |  | 廣場兼停車場用地 |
|  | 商業區 |  | 藝文設施用地 |
|  | 商業區(低強度) |  | 殯葬設施用地 |
|  | 工業區 |  | 鐵路用地 |
|  | 零星工業區 |  | 河道用地 |
|  | 農業區 |  | 人行步道用地 |
|  | 保存區 |  | 人行步道用地(兼供自行車道使用) |
|  | 宗教專用區 |  | 道路用地 |
|  | 加油站專用區 |  | 計畫範圍 |
|  | 電信專用區 |  | 附帶條件範圍 |
|  | 農會專用區 | | |
|  | 機關用地 | | |
|  | 國小用地 | | |
|  | 國中用地 | | |
|  | 私立南榮工專 | | |
|  | 社教用地 | | |
|  | 公園用地 | | |
|  | 公園兼兒童遊樂場用地 | | |
|  | 綠地用地 | | |
|  | 市場用地 | | |
|  | 批發市場用地 | | |
|  | 停車場用地 | | |

註：依103年7月15日內政部都市計畫委員會第831次會議決議及臺南市政府水利局會簽意見(詳計畫書附錄三)，將水溝用地予以劃定為河道用地。

圖9-1 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫示意圖



肆、公共設施計畫

一、檢討劃設說明

本次檢討後劃設機關用地、學校用地、社教用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、市場用地、批發市場用地、廣場用地、停車場用地(含停車場用地(附帶條件))、廣場兼停車場用地、藝文設施用地、殯葬設施用地、鐵路用地、河道用地、人行步道用地、人行步道用地(兼供自行車道使用)及道路用地，計畫面積合計 101.8751 公頃，佔本計畫面積 22.92%，詳表 9-1、表 9-2 及圖 9-1 所示。

(一)機關用地

機關用地除配合道路系統予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設機關用地四處，計畫面積 0.8426 公頃，佔本計畫區面積 0.19%。

(二)學校用地

1. 國小用地

國小用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設國小用地二處，計畫面積 6.3414 公頃，佔本計畫區面積 1.43%。

2. 國中用地

國中用地除配合公民或團體陳情意見予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設國中用地二處，計畫面積 3.5344 公頃，佔本計畫區面積 0.80%。

(三)社教用地

社教用地配合公民或團體陳情意見予以變更，檢討後劃設社教用地一處，計畫面積 0.1034 公頃，佔本計畫區面積 0.02%。

(四)公園用地

公園用地除配合重製檢討、月津港聚波亭縣定古蹟涵蓋範圍、促進文化資源保存活化再利用、提升環境品質、配合公墓公園化及殯葬政策、月津港風華再現計畫予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設公園用地 18 處，計畫面積 22.3810 公頃，佔本計畫區面積 5.04%。

(五)公園兼兒童遊樂場用地

公園兼兒童遊樂場用地除配合公墓公園化及殯葬政策予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設公園兼兒童遊樂場用地二處，計畫面積 0.7037 公頃，佔本計畫區面積 0.16%。

(六)綠地用地

綠地用地除配合重製檢討、公民或團體陳情意見予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設綠地用地七處，計畫面積 0.9894 公頃，佔本計畫區面積 0.22%。

(七)市場用地

市場用地除配合促進文化資源保存活化再利用、公民或團體陳情意見予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設市場用地三處，計畫面積 0.8833 公頃，佔本計畫區面積 0.20%。

(八)批發市場用地

批發市場用地除配合重製檢討予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設批發市場用地一處，計畫面積 0.6308 公頃，佔本計畫區面積 0.14%。

(九)廣場用地

廣場用地配合提升環境品質、附帶條件整體開發區檢討、月津港風華再現計畫、公民或團體陳情意見予以變更，本次檢討後劃設廣場用地共計二處，計畫面積 0.1222 公頃，佔本計畫區面積 0.03%。

(十)停車場用地(含停車場用地(附帶條件))

停車場用地除配合提升環境品質、附帶條件整體開發區檢討予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設停車場用地(含停車場用地(附帶條件))二處，計畫面積計 0.3124 公頃，佔本計畫區面積 0.07%。

(十一)廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地除配合提升環境品質予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設廣場兼停車場用地三處，計畫面積 0.3986 公頃，佔本計畫區面積 0.09%。

(十二)藝文設施用地

藝文設施用地配合促進文化資源保存活化再利用予以變更，本次檢討後劃設藝文設施用地一處，計畫面積 0.7035 公頃，佔本計畫區面積

0.16%。

(十三)殯葬設施用地

殯葬設施用地配合重製檢討、配合公墓公園化及殯葬政策予以變更，本次檢討後劃設殯葬設施用地一處，計畫面積 2.6823 公頃，佔本計畫區面積 0.60%。

(十四)鐵路用地

鐵路用地本次檢討後維持原計畫，檢討後計畫面積 3.9174 公頃，佔本計畫區面積 0.88%。

(十五)河道用地

河道用地配合重製檢討、河道認定劃設原則予以變更，計畫面積 5.5316 公頃，佔本計畫區面積 1.24%。

(十六)人行步道用地

人行步道用地除配合道路系統調整予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後計畫面積 0.9997 公頃，佔本計畫區面積 0.22%。

(十七)人行步道用地(兼供自行車道使用)

人行步道用地(兼供自行車道使用)配合公民或團體陳情意見予以變更，計畫面積 0.1104 公頃，佔本計畫區面積 0.02%。

(十八)道路用地

道路用地除配合重製檢討、道路系統調整、實際發展現況、月津港風華再現計畫、公民或團體陳情意見予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後計畫面積 50.6871 公頃，佔本計畫區面積 11.40%。

表 9-2 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機二	0.5189	⑬-2 號計畫道路西側，公十一東側	警察分駐所、衛生所、地政事務所
	機三	0.0897	⑰號計畫道路北側，農會專用區東側	電信局、郵局
	機六	0.1166	⑨號計畫道路西側，月津國小東南側	自來水廠
	機十	0.1174	⑰號計畫道路南側，農會專用區東側	原鹽水鎮公所、鎮民代表會
	合計	0.8426	-	
學校用地	國小一	3.4458	④號計畫道路南側，⑤號計畫道路西北側	鹽水國小
	國小二	2.8956	⑧號計畫道路西側	月津國小
	國中一--	1.7250	⑤號計畫道路西南側，⑮號計畫道路南側及東側	鹽水國中
	國中一--二	1.8094	⑤號計畫道路東側，④號計畫道路南側	鹽水國中操場
	合計	9.8758	-	
社教用地	社一	0.1034	廣(停)四西北側	
公園用地	公一	1.1334	⑳號計畫道路東南側	
	公二	0.8186	公三東側及㉑號計畫道路西側	配合水岸公園規劃
	公三	0.5549	公十六南側	
	公四	0.4810	宗二北側及南側	
	公五	0.3647	⑯號計畫道路南側，⑤號計畫道路北側	
	公六	0.0996	國小一北側	兼兒童遊樂場
	公七	0.1975	⑩號計畫道路東側	兼兒童遊樂場
	公九	0.2320	國小二西南側	兼兒童遊樂場
	公十一	0.2978	宗二東側	兼兒童遊樂場
	公十二	0.0300	廣一西側	兼兒童遊樂場
	公十三	0.2033	廣(停)二南側	兼兒童遊樂場
	公十四	0.2095	㉒號計畫道路北側	兼兒童遊樂場
	公十五	0.2102	⑥號計畫道路南側	兼兒童遊樂場
	公十六	0.2240	廣(停)三南側	兼兒童遊樂場
	公十七	0.7905	公一東南側	兼兒童遊樂場
	公十八-1	1.0142	⑩號計畫道路西側	配合水岸公園規劃
	公十八-2	2.6127	⑰號計畫道路東側	配合水岸公園規劃
	公十八-3	2.6314	㉒號計畫道路東南側	配合水岸公園規劃
	公十八-4	1.9254	⑩號計畫道路西側	配合水岸公園規劃
	公十八-5	5.1821	⑩號計畫道路東側	配合水岸公園規劃
公十九	0.4976	公一北側	本次檢討新增劃設	
公二十	2.6706	公(兒)二西北側	本次檢討新增劃設	
合計	22.3810	-		

續表 9-2 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.4544	公三西側 及 ⑮號計畫道路東側	
	公(兒)二	0.2493	公二十東南側	本次檢討新增劃設
	合計	0.7037	-	
綠地用地	綠一	0.1192	宗三西側	
	綠二	0.0973	國中一-二東側	
	綠三	0.0979	公十六東側	
	綠四	0.0434	國小二東北側	
	綠五	0.0234	機六東側	
	綠六	0.0468	機六南側	
	綠七	0.5614	計畫區南側	
	合計	0.9894	-	
市場用地	市一	0.3656	⑤號計畫道路北側，⑱號計畫道路南側	
	市二	0.0457	⑲號計畫道路南側，公一北側	
	市三	0.2799	公十三西側	
	市四	0.1921	廣(停)四南側	本次檢討新增劃設
	合計	0.8833	-	
批發市場用地	批一	0.6308	③號計畫道路西側	
廣場用地	廣二	0.0632	計畫區北側	本次檢討新增劃設
	廣五	0.0590	公一東南側	本次檢討新增劃設
	合計	0.1222	-	
停車場用地	停一(附)	0.0292	公十二東側	
	停四	0.2832	公三南側	
	合計	0.3124	-	
廣停用地	廣停(二)	0.1005	公十三北側	
	廣停(三)	0.0942	機二南側，公十六北側	
	廣停(四)	0.2039	市四北側	本次檢討新增劃設
	合計	0.3986	-	
藝文設施用地		0.7035	公十九北側	本次檢討新增劃設
殯葬設施用地		2.6823	①號計畫道路北側，公二十南側	本次檢討新增劃設
鐵路用地		3.9174	-	
河道用地		5.5316	-	本次檢討新增劃設
人行步道用地		0.9997	-	
人行步道用地(兼供自行車道使用)		0.1104	廣二北側	本次檢討新增劃設
道路用地		50.6869	-	

資料來源：本計畫整理。

註：面積應依核定圖實際分割測量為準。

二、公共設施用地檢討

檢討後各項公共設施用地檢討詳表 9-4 所示。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定，檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。現行計畫之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積共計 20.7362 公頃，本次檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積共計 24.5948 公頃，增加面積 3.8586 公頃，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定。

(一)停車場用地檢討

1. 停車供需檢討

(1)停車供給

檢討後本計畫區停車供給包括一處停四用地 2,832 m²以及三處廣停用地 3,986 m²，停車場用地依容積率 240%換算可供給停車樓地板面積約 6,797 m²，以每車位 40 m²估算，約可供給 170 個停車位；廣停用地以每車位 30 m²估算，約可供給 133 個停車位，總計鹽水都市計畫區內可供給之停車位數約為 303 位。

(2)停車場總量檢討

依據第六章所估算之鹽水區停車空間需求數量，茲檢討鹽水區停車場用地供需狀況如表 9-3，其中依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定檢討車輛預估數之停車需求，據此分析本計畫區停車場用地供給數量高於需求數量約 39 位，停車位數量供給充足。

表 9-3 本計畫區停車供需比較分析表

項目	需求數量(位)	供給數量(位)	供給相對需求數量比較(位)
停車位數量	1,318×20%=264	303	+39

資料來源：本計畫推估。

2. 停車場分布區位檢討

計畫區內各停車場用地區位與服務範圍概況茲檢討說明如后。

- (1)停四用地：位於城區西側，鄰近橋南老街，距離主要遊憩景點八角樓、點心城等據點距離亦在 600 公尺範圍左右，主要可服務由計畫區南側經南門路、月津路等進入鹽水市區之遊憩旅客，避免車輛進入城區造成擁塞。

(2)廣停(二)用地：位於計畫區西北側，周邊毗鄰住宅區，主要提供鄰近住宅區與市場之停車需求使用。

(3)廣停(三)用地：位於市區西側，鄰近武廟、鹽水車站、八角樓、點心城等主要遊憩景點，與橋南老街距離亦在 500 公尺內，為市區內重要停車空間。

(4)廣停(四)用地：位於市區北側，周邊毗鄰住宅區，主要提供鄰近住宅區與市場之停車需求使用。

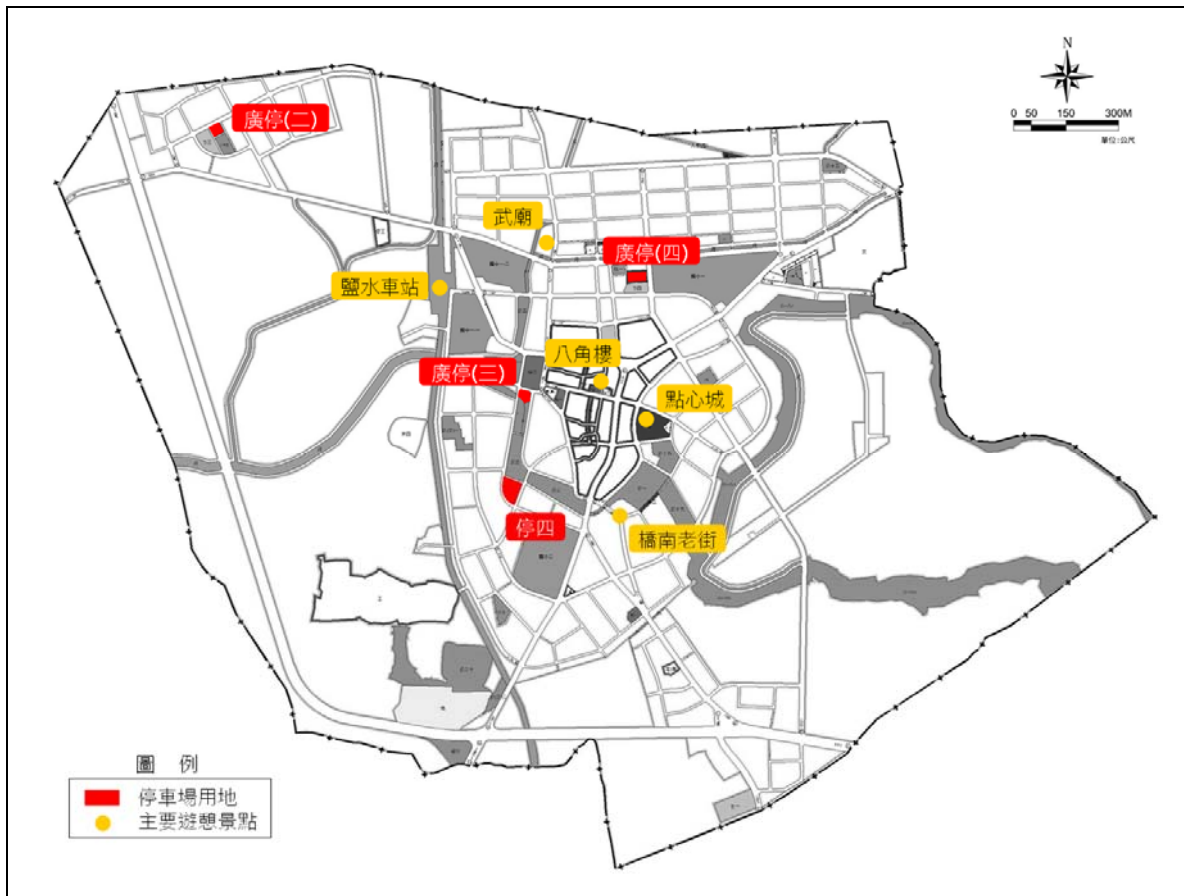


圖 9-2 停車空間分布位置示意圖

表 9-4 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地檢討表

項目	檢討標準	檢討後主要計畫	計畫人口 25,000 人		備註	
		面積(公頃)	需求面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)		
機關用地	依實際需要檢討之。	0.8426	—	—		
社教用地	依實際需要檢討之。	0.1034	—	—		
學校用地	國小用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 12 m ² 。	6.3414	1.8480	+4.4934	
	國中用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 14.3 m ² 。	3.5344	0.9824	+2.5520	
遊憩設施用地	面積需求檢討	1.兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	23.0847	7.8000	+15.2847	公園用地+公園兼兒童遊樂場用地
		2.閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。				
	閭鄰單位檢討	詳表 9-5 所示	—	—	—	
	綠地用地	依實際需要檢討之。	0.9894	—	—	
	公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場用地	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	24.5948	44.4494	-19.8546	本次通盤檢討變更後五項公設之計畫面積共計增加 3.8586 公頃。未來藉由閒置工業區轉型及農業區變更，予以提供五項開放性公共設施，循序漸進予以補足。
停車場用地(含廣場兼停車場用地)	詳表 9-3 所示	—	—	—		
市場用地	依實際需要檢討之。	0.8833	—	—		
批發市場用地	依實際需要檢討之。	0.6308	—	—		
廣場用地	依實際需要檢討之。	0.1222	—	—		
藝文設施用地	依實際需要檢討之。	0.7035	—	—		
殯葬設施用地	依實際需要檢討之。	2.6823	—	—		
河道用地	依實際需要檢討之。	5.5316	—	—		

續表 9-4 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地檢討表

項目	檢討標準	檢討後主要計畫	計畫人口 25,000 人		備註
		面積(公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	
人行步道用地	依實際需要檢討之。	0.9997	—	—	
人行步道用地 (兼供自行車道 使用)	依實際需要檢討之。	0.1104	—	—	
道路用地	依實際需要檢討之。	50.6871	—	—	
鐵路用地	依實際需要檢討之。	3.9174	—	—	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法及本計畫整理。

註：有關公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場不得少於全部計畫面積百分之十之規定，因本計畫農業區面積達 225.8396 公頃，故本項檢討結果與需求面積差異較大。

表 9-5 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)閭鄰單位檢討表

里名	遊憩設施用地面積(公頃)			不足或超過面 積(公頃)
	主要計畫劃設	細部計畫劃設	小計	
後宅里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
舊營里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
橋南里	11.1216	0.0000	11.1216	10.5216
義稠里	0.2033	0.0000	0.2033	-0.3967
岸內里	0.3398	0.0000	0.3398	-0.2602
武廟里	0.0890	0.0000	0.0890	-0.5110
中境里	0.7399	0.0000	0.7399	0.1399
三生里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
福得里	0.0000	0.0000	0.0000	-0.6000
水仙里	0.3011	0.0000	0.3011	-0.2989
水正里	1.9225	0.0000	1.9225	1.3225
水秀里	1.6052	0.0000	1.6052	1.0052
護鎮里	6.7640	0.0000	6.7640	6.1640

資料來源：本計畫整理。

伍、交通運輸計畫

計畫區範圍內道路系統分成聯外道路及區內道路 2 種道路層級，其說明如下：

一、聯外道路系統

(一)1 號計畫道路

為本計畫區主要聯外幹道，東往新營，北通嘉義縣義竹，計畫寬度 30 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 24 公尺。

(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 18 公尺。

(四)4 號計畫道路

自 1 號計畫道路北端向東往竹圍後之道路，計畫寬度 15 公尺。

(五)7 號計畫道路

自 5 號計畫道路向北通往洪水里之道路，計畫寬度 15 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 12 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 12 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 11 公尺。

(九)22 號計畫道路

自 5 號計畫道路向東至土庫之道路，計畫寬度 11 公尺。

二、區內道路系統

區內道路為聯繫計畫區內部之主要交通路線，區內南北向主要道路包括 8-15M、9-15M、10-15M、13-1-12M、13-2-13M、15-11M、17-11M、20-11M、

21-11M 號計畫道路；區內東西向主要道路包括 5-15M、6-15M、16-11M、18-11M、19-11M、23-15M 號計畫道路。

另劃設有 10、8、6 公尺之區內次要道路與出入道路，以及 4 公尺寬之人行步道。

三、觀光遊憩路網系統

本次通盤檢討配合都市發展目標與計畫區作為重要文化觀光都市之屬性，研提觀光遊憩配套計畫；以鹽水蜂炮分佈據點(圖 5-35)、重要文化資源據點(圖 9-3)等都市節點為基礎，建構車行、自行車、步行的觀光遊憩路網，串聯各個據點，詳圖 9-3 所示：

- (一)車行路網—可串聯其他鄉鎮及距離較偏遠的遊憩據點，多為聯外道路及主要道路。
- (二)自行車路網—係屬生態及產業巡禮主題的路線，主要沿水路(岸內大排及鹽水大排)及台糖鐵路而建構的路網。
- (三)步行路網—係屬古蹟巡禮主題的路線，包括既有的及本次建議新增的歷史漫遊步道，多為市區內的古老巷道。

表 9-6 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號一覽表

編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	道路長度 (公尺)	備註
1	自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	75	聯外道路
3	自 9 號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 號道路向南再向東至 4 號計畫道路	15	1,220	區內道路 (於鹽水國中東側路段因變 2-22 案造成該路段不等寬)
6	自 4 號計畫道路向北再轉向東至 4 號道路	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「農會專用區」	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 1」	11	670	區內道路
17	自 5 號計畫道路向南再向西至「國小 2」西北側住宅區	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「農會專用區」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 號道路向西北至「農會專用區」	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
23	自 20 號計畫道路南端向東南至「機六」	11	315	區內道路

資料來源：本計畫整理。

註：表內長度應依核定圖實地釘樁之中心樁距離為準。

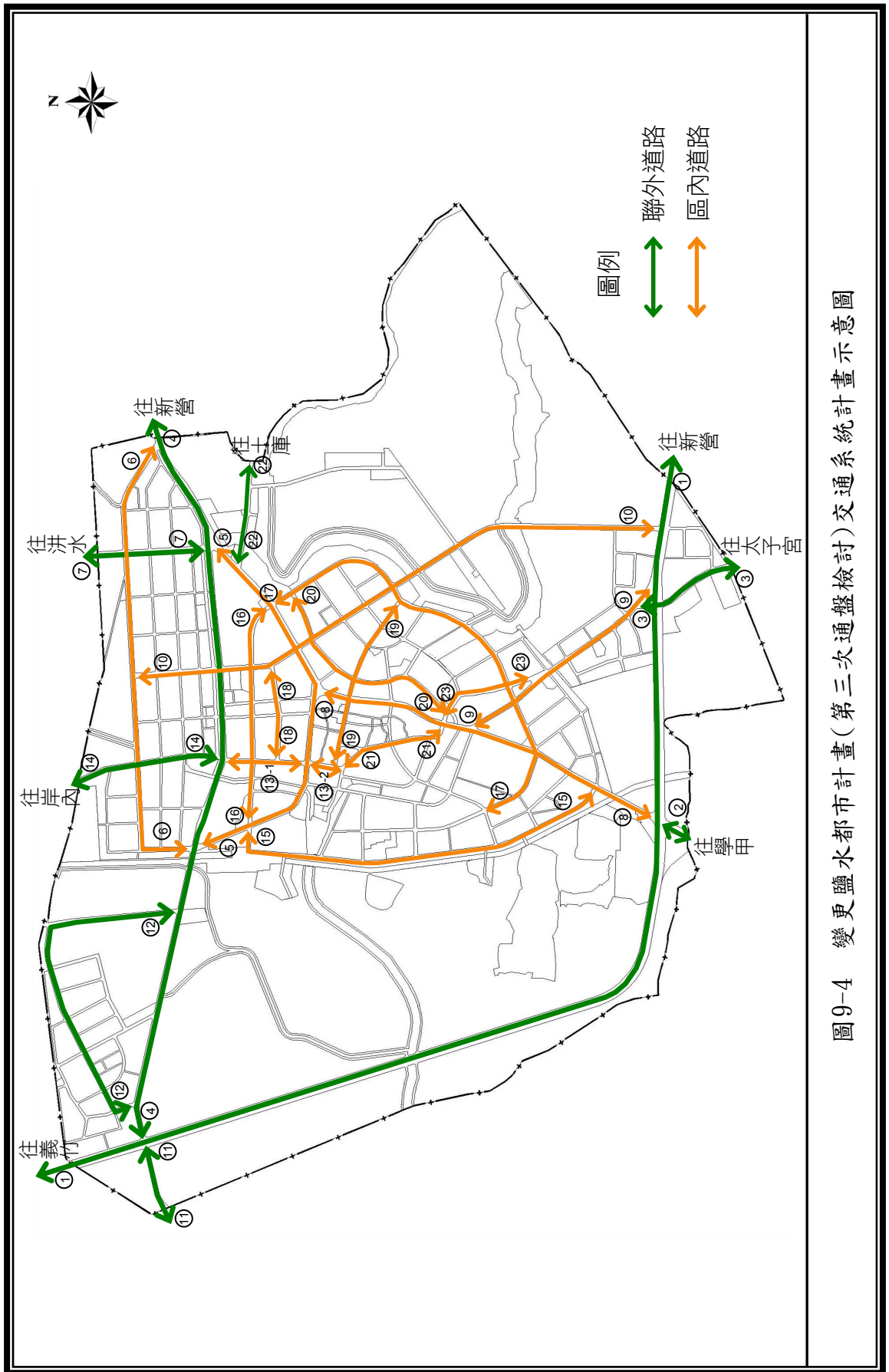


圖9-4 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)交通系統統計畫示意圖

陸、開放空間系統計畫

藉由公園調整及道路路權設計以建構悠閒氛圍並串聯各具特色之紋理與據點。

一、開放空間系統串連系統之建構

以綠一、綠二、公五、公四、廣(停)三、公十一、公十六、綠三、公三、公二、公一、公十七、公十八-1、公十八-2、公十八-3、公十八-4、公十八-5等開放空間(都市水岸、公園、綠地)為基礎，並以道路兩側之人行空間做為延伸之元素，從而串聯本計畫之保存區、重要宗教核心與都市活動核心(如永成戲院、牛墟市集)。

二、自行車路網之建構

主要分為兩個系統，並藉由其承載腹地所代表不同的歷史意涵以地景特質，豐富自行車路網之場所感。

1. 以製糖產業遺跡之台糖鐵道用地為基礎之路網，將自行車道佈設於鐵路用地之上。
2. 以商港遺址之月津水道為基礎之路網，將自行車道佈設於公園、綠地用地(綠一、綠二、公五、公四、公十一、廣(停)三、綠三、公三、公二、綠四、公一、公十七、公十八-4、公十八-1、公十八-2)之上。

三、步行路網之建構

藉由道路路權上的鋪面改善或是劃設人行道空間等都市工程之方式，建構兩個不同功能之系統。

1. 歷史生活巷道紋理：以一銀巷、連成巷、王爺巷等既成道路系統為基礎，配合鋪面改善來建構具特色之步行環境。
2. 開放空間系統串連步道：指認可將月津水道公園系統、藍帶系統、核心節點等加以串聯之道路，並藉由都市工程之方式，於現有路權上佈設人行道：
 - (1)15M-10(15M-4 至公十八-4 路段)、15M-5(11M-15 至 15M-7 路段)、15M-8(15M-5 至公二路段)等道路於路權兩側佈設至少 2.5M 設施帶(含人行道及植栽)。
 - (2)12M-13-1、13M-13-2、11M-17(15M-10 至橋南街路段)、11M-19、

11M-21、11M-20、11M-23 等道路於路權兩側佈設至少 1.5M 之設施帶(含人行道及植栽)。

柒、都市防災計畫

依計畫區未來防災需求，進行防災據點及路線之規劃，其具體內容說明如下：

一、防救災路線

防救災路線依據道路之層級、地理位置及實質空間條件，賦予不同的機能，劃分為緊急、救援輸送及避難輔助道路，其說明如下：

(一)緊急道路

指定計畫區內 15 米以上之聯外道路為緊急道路，包括 1 號道路、2 號道路、3 號道路、4 號道路、5 號道路、7 號道路、8 號道路及 10 號道路，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。

(二)救援輸送道路

指定計畫區內 11 米以上道路為救援輸送道路，其包括 6 號道路、9 號道路、11 號道路、12 號道路、13-1 號道路、13-2 號道路、14 號道路、15 號道路、16 號道路、17 號道路、18 號道路、19 號道路、20 號道路、21 號道路及 22 號道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

(三)避難輔助道路

此道路層級之劃設以路寬 8 公尺以上道路為對象，主要作為各指定避難場所，防災據點之設施無法鄰接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路網之完整體系。

二、防災據點

(一)臨時避難場所

本計畫指定區內公園、公園兼兒童遊戲場、廣場、停車場及廣場兼停車場用地為臨時避難場所，主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級避難空間之民眾作緊急性避難使用。

(二)臨時收容場所

本計畫指定區內鹽水國小、月津國小及公 1 為臨時收容場所，另鹽水區公所亦可作為臨時收容場所，主要供災害發生時，提供作為收容避難民眾空間使用。

(三)中長期收容場所

本計畫指定區內鹽水國中及南榮技術學院為中長期收容場所，主要為災害發生後，待災害穩定至某程度後再進行必要避難生活之處所。

(四)警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，故本計畫指定區內鹽水分駐所為警察據點。

(五)消防據點

消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，故本計畫指定區內鹽水消防分隊為消防據點。

(六)醫療據點

本計畫指定區內鹽水區衛生所及錫和醫院為計畫區內醫療據點。但計畫區鄰近之新營醫院、奇美醫院柳營分院等大型醫療院所亦可支援供作緊急醫療使用。

三、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦得兼具火災延燒防止隔離功用；此外，公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、廣場兼停車場等開放空間系統及開闊之農業區亦可作為區隔，防止火災延燒。

四、流域型蓄洪及滯洪設施

本計畫區內公十八-1 用地、公十八-2 用地、公十八-4 用地供作流域型蓄洪及滯洪設施，於岸內排水蔦松橋上游處設置一溢流口，由蔦松橋溢流洪水引流至公十八滯洪池水域滯留水量，減低進入鹽水市區水量。排放口則設於公十八滯洪池與公十七交接處，當洪峰流量過後以控制閘門排入舊月津港排水。

五、舊巷弄防救災

有關本次通盤檢討，為確保一銀巷、連成巷、王爺巷等舊有巷弄空間系

統之都市紋理、歷史記憶及地主權益，以既成道路退縮方式取代計畫道路之功能是否造成防救災之困難，依臺南市政府消防局 102 年 1 月 22 日南市消秘字第 1020001008 號函，消防局均依狹小巷道搶救方式，每月編排人員實地演練甲乙種搶救佈線圖。爰防救災搶救技術上應無困難阻礙。另檢附一銀巷、中山路 3、4 巷狹小巷道搶救演練實施計畫詳附錄六。

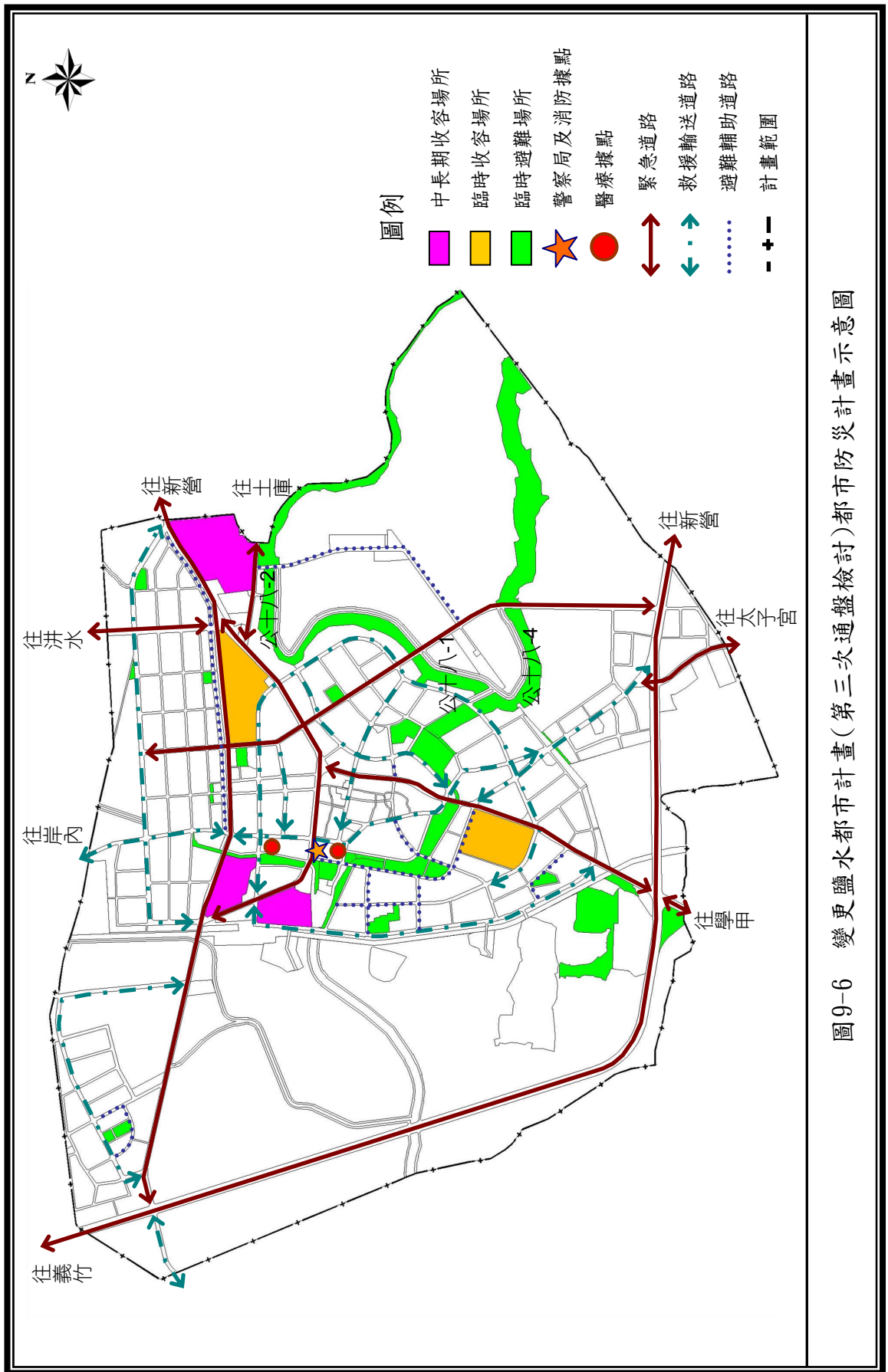


圖9-6 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)都市防災計畫示意圖

捌、都市更新推動檢討策略

以核心節點元素及其周邊街區為基礎，配合以整建維護為導向之都市更新策略，整合未來都市設計審議機制，將既有建物的風格、屋頂形式，乃至於街道紋理等的視覺延續作為管制效果之重要指標，以強化舊城區之自明性。其區位說明如后(詳圖 9-7)：

- 一、由三福路、武廟路、西門路、中正路所圍之街廓。
- 二、保存區(存二)及宗教專用區(宗二)。
- 三、藝文設施用地及其南側住宅區街廓。
- 四、中正路及康樂路所圍之街廓。
- 五、橋南街兩側街廓。

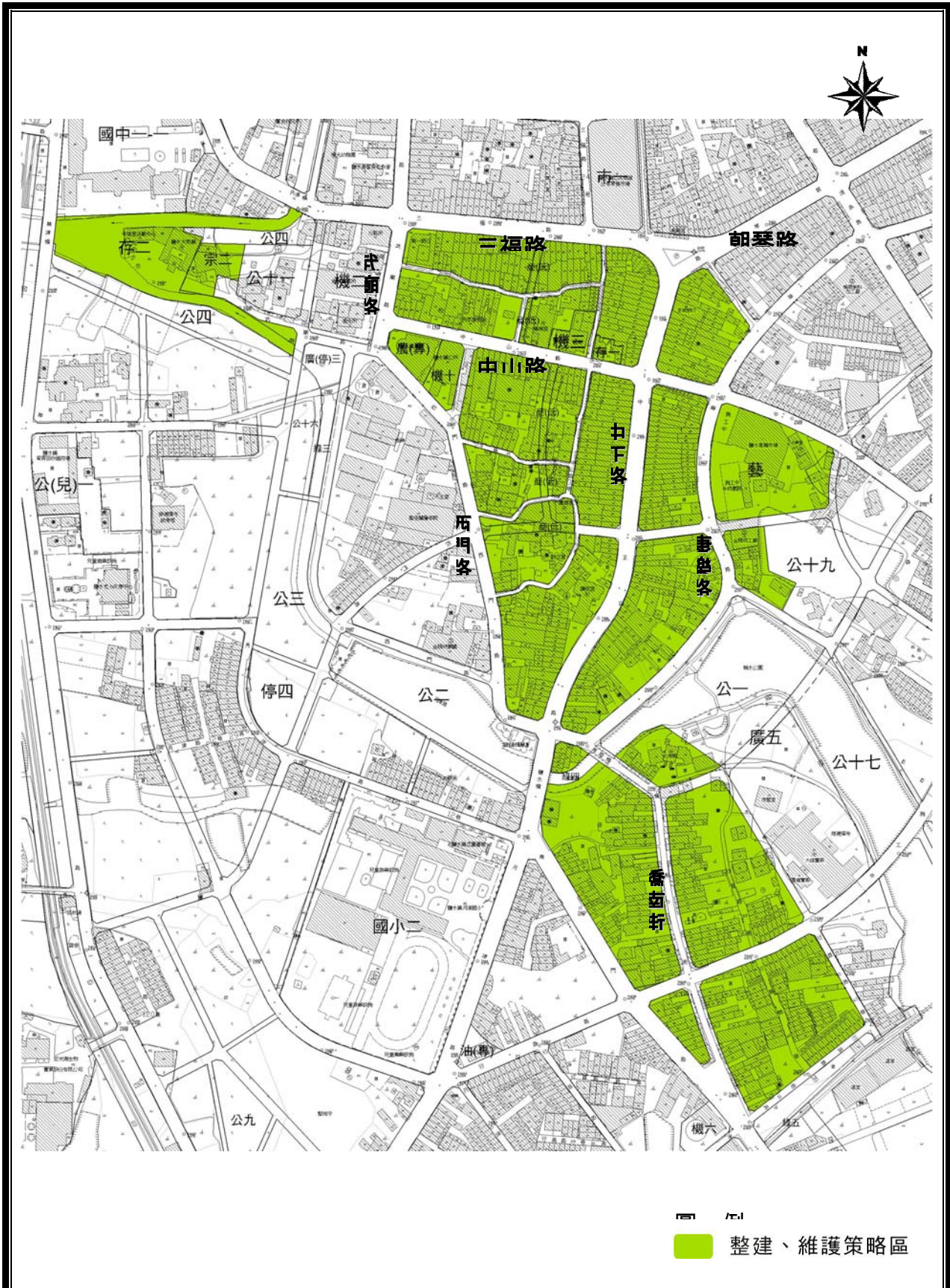


圖 9-7 立面意象塑造重點及都市更新整建、維護策略地區示意圖

玖、環境保護計畫

一、垃圾處理方式

鹽水區一般廢棄物清理方式為星期一、二、四、六晚間，由清潔車在鹽水區載運垃圾至鹽水垃圾掩埋場，星期一、二、四、五早上，委託轉運車將垃圾從鹽水掩埋場載至永康焚化廠。

二、污水下水道規劃方案

鹽水區之污水下水道係依「急水河流域(新營鹽水、學甲及北門)污水下水道系統檢討規劃」，說明如下：

- (一)計畫範圍—包括新營都市計畫區、鹽水都市計畫區、學甲都市計畫區、南鯤鯓特定區、新營交流道特定區。
- (二)污水收集系統—分為新營鹽水系統(包括新營、新營納入柳營及鹽水三大集污區)、學甲南鯤鯓系統(包括學甲都市計畫區及南鯤鯓特定區)兩大系統。
- (三)水資源回收中心—新營鹽水系統為「新營水資源回收中心」，位於新營安養中心北側，面積約 4.3 公頃；學甲南鯤鯓系統為「北門水資源回收中心」，位於北門鄉漁業養殖區二期範圍內，面積約 12 公頃。

前開污水下水道規劃方案，無涉本次都市計畫變更。

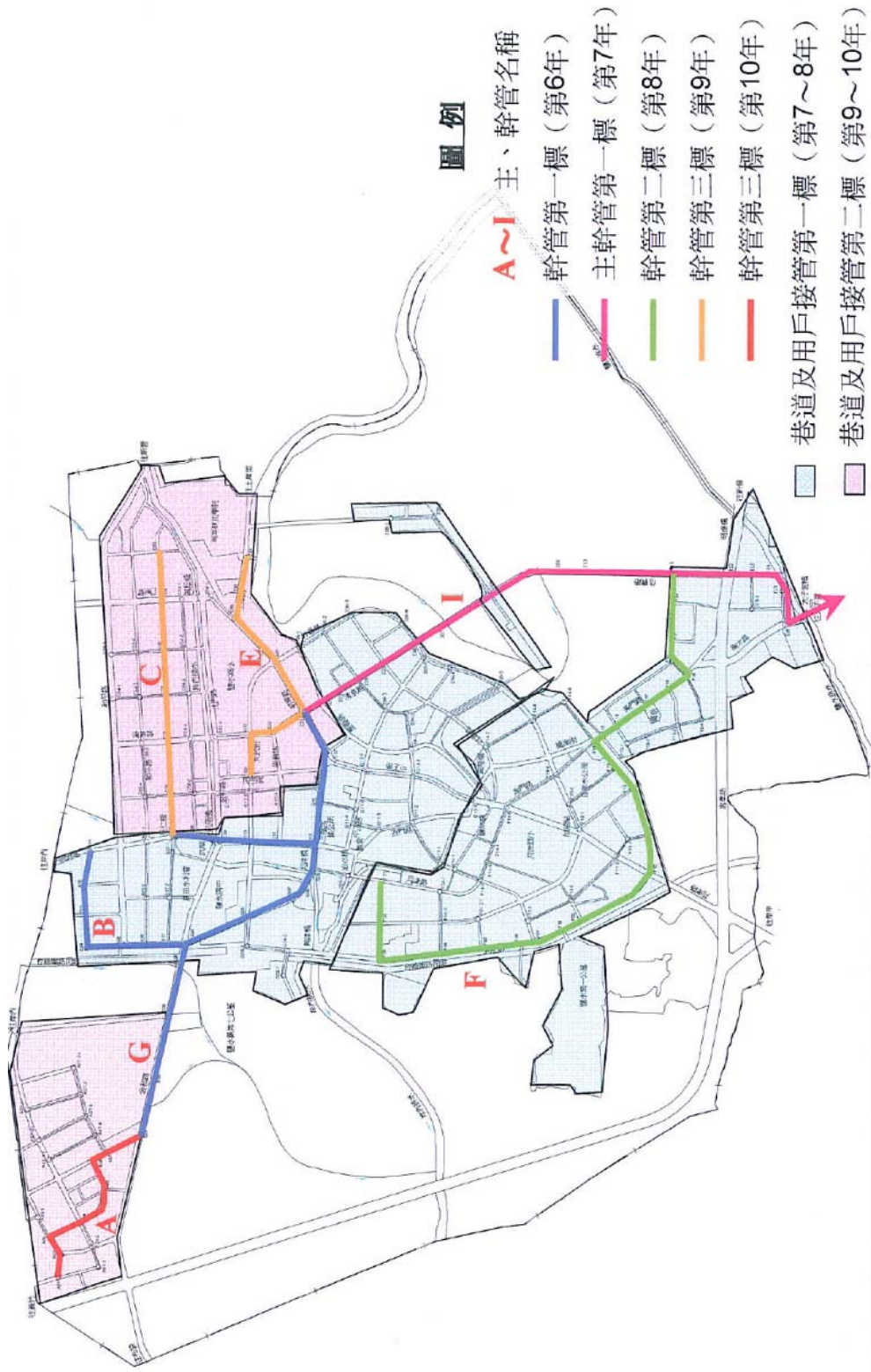


圖 9-8 鹽水分區污水下水道系統分期實施計畫主次幹管佈設示意圖

第十章 實施進度及經費

各項公共設施用地之開闢面積、經費概估如表 10-1 所示，其中本府將配合地方發展之需要，按輕重優先順序妥為編列預算方式籌措用地取得，並依計畫實施興闢，以促進本計畫區之合理發展，增益都市生活環境品質，達到實施都市計畫之目的。

表 10-1 實施進度及經費表

項目	編號	未開闢面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限
			徵購、撥用	區段徵收	市地重劃	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計		
社教用地	社一	0.1034	◎				128	10	207	345	臺南市政府	民國 115 年
公園用地	公三	0.5549	◎				3,262	55	1,110	4,428	臺南市政府	民國 115 年
	公四	0.4810	◎				2,631	48	962	3,641	臺南市政府	民國 115 年
	公五	0.3647	◎				2,046	36	729	2,812	臺南市政府	民國 115 年
	公六	0.0996				已取得	0	10	199	209	臺南市政府	民國 115 年
	公七	0.1975	◎				1,812	20	395	2,227	臺南市政府	民國 115 年
	公九	0.2320	◎				0	23	464	487	臺南市政府	民國 115 年
	公十一	0.2978	◎				0	30	596	625	臺南市政府	民國 115 年
	公十二	0.0300				已取得	0	3	60	63	臺南市政府	民國 115 年
	公十三	0.2033	◎				1,017	20	407	1,443	臺南市政府	民國 115 年
	公十四	0.2095	◎				301	21	419	741	臺南市政府	民國 115 年
	公十六	0.2240	◎				1,998	22	448	2,469	臺南市政府	民國 115 年
	公十九	0.4976	◎				31	50	995	1,076	臺南市政府	民國 115 年
公二十	2.6706	◎				0	267	5,341	5,608	臺南市政府	民國 115 年	
公園及兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.4544	◎				38	45	909	992	臺南市政府	民國 115 年
	公(兒)二	0.2493	◎				466	25	499	990	臺南市政府	民國 115 年
市場用地	市二	0.0457	◎				519	5	91	615	臺南市政府	民國 115 年
	市三	0.2799	◎				1,218	28	560	1,806	臺南市政府	民國 115 年
	批一	0.6308	◎				1,786	63	1,262	3,110	臺南市政府	民國 115 年
廣場用地	廣二	0.0632	◎				147	6	126	280	臺南市政府	民國 115 年
	廣五	0.0590	◎				614	6	118	738	臺南市政府	民國 115 年
停車場用地	停一	0.0292			◎	無償提供	0	3	58	61	土地所有權人/臺南市政府	民國 115 年
	停四	0.2832	◎				1,958	28	566	2,553	臺南市政府	民國 115 年
廣(停)用地	廣(停)二	0.1005	◎				451	10	201	662	臺南市政府	民國 115 年
	廣(停)四	0.2039	◎				0	20	408	428	臺南市政府	民國 115 年
藝文設施用地		0.7035	◎				394	—	—	—	臺南市政府	民國 115 年
河道用地		3.3873	◎				3,314	—	—	—	臺南市政府	民國 115 年

續表 10-1 實施進度及經費表

項目	編號	未開闢 面積(公 頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期 限
			徵 購、 撥用	區段 徵收	市地 重劃	其他	土地取 得費用	整地 費用	開發工 程費用	合計		
人行步道用地		0.7983	◎				5,652	80	1,597	7,328	臺南市政府	民國 115 年
人行步道用地(兼 供自行車道使用)		0.1104	◎				286	11	221	518	臺南市政府	民國 115 年
道路用地		17.3973	◎				55,010	1,740	34,795	91,544	臺南市政府	民國 115 年

- 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. 上述開發經費未包括地上物補償費用。
 3. 表內土地取得方式註明採徵購、撥用方式取得之各項公共設施用地得視實際開發需求，以區段徵收或市地重劃等整體開發方式取得。

第十一章 其他應載明事項

壹、細部計畫指導原則

一、開發強度

- (一)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；惟若建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。
- (二)商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%；惟若建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 280%；之建蔽率不大於 60%時，容積率得調整為不得大於 300%。
- (三)商業區(低強度)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- (四)工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- (五)藝文設施用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

二、容許使用

(一)藝文設施用地

- 1. 電影事業。
- 2. 廣播電視業。
- 3. 藝文業。
- 4. 休閒、娛樂服務業(特殊娛樂業除外)。
- 5. 會議及展覽服務業。
- 6. 零售業。
- 7. 餐飲業(含美食市集)。
- 8. 其他符合「文化創意產業發展法」所指稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目。

(二)加油站專用區

加油站專用區應規定其不得依「加油站設置管理規則」第 26 條規定兼供便利商店等項目使用。

三、建築退縮及停車空間

(一)道路界面管制

應考量開發方式、開發規模、土地使用等的特性，訂定適宜之建築退縮尺度，以建立開闊之道路景觀界面。

(二)既有巷道界面管制

為有效地保留計畫區歷史紋理之空間品質，除保留既有道路之外，亦應對其沿線之建築基地進行建築退縮管制。其中為確保一銀巷、連成巷、王爺巷等周邊舊有巷弄空間系統之都市紋理、歷史記憶及地主權益，故依其現有巷道修正其路型、路寬後變更為 4M 道路(重建時兩側各退縮 1 公尺)。既有巷道退縮建築示意詳圖 11-1。

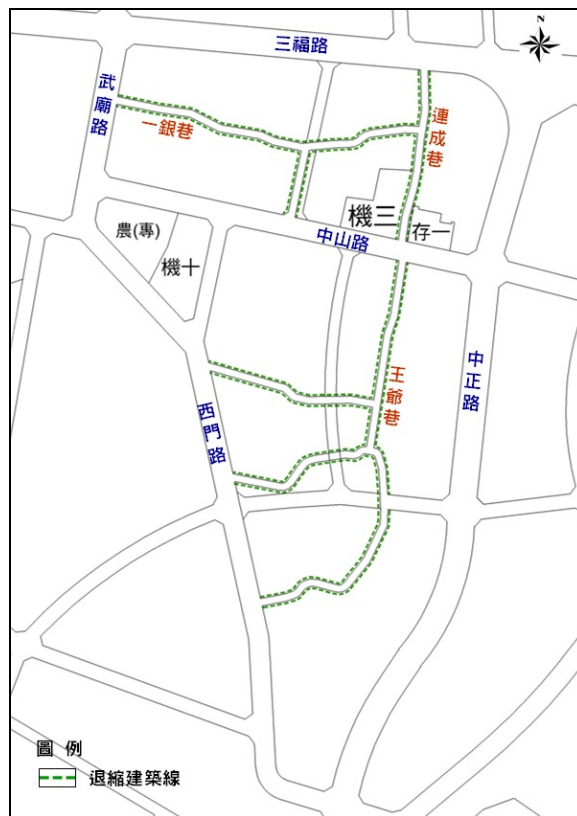


圖 11-1 既有巷道退縮建築示意圖

(三)停車空間設置標準

應考量開發方式、開發規模、土地使用等的特性，訂定適宜之停車空間設置標準。

(四)機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道。

四、風貌意象都市設計管制

(一)月津港意象塑造

「公四」、「公十一」兩處公園用地為包含「月津水道」及「聚波漁火(月津八景之一)」等歷史紋理之場所，其規劃設計應經台南市文化資產主管機關之審議，使得動工興建。

(二)都市設計管制

1. 為有效建構計畫區整體都市意象，劃定應辦理都市設計審議之地區。
2. 應針對歷史巷道紋理空間訂定都市設計準則。

五、基地綠化及透水管制

(一)藉由建築基地綠覆率之規定來確保都市綠環境之塑造。

(二)藉由建築基地地下層開挖範圍之管制來確保透水面積。

(三)公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地所留設之人行步道及廣場，應以可透水之工法施作。

(五)為增進開放空間之透水性及兼顧行車安全，訂定綠七用地之綠覆率應為50%以上。

貳、工業區變更區位及原則

本計畫區內工業區除納入本次通盤檢討變更者外，其餘依內政部都市計畫委員會第831次會議紀錄，後續仍應依法定程序及相關規定辦理。

參、農業區優先變更區位及原則

本計畫區內農業區除納入本次通盤檢討變更者外，其餘依內政部都市計畫委員會第831次會議紀錄，後續仍應依法定程序及相關規定辦理。

肆、其他

本計畫經民國 103 年 7 月 15 日經內政部都市計畫委員會第 831 次會議及民國 105 年 2 月 23 日經內政部都市計畫委員會第 869 次會議審議通過在案，並得分階段報部核定，本案第一階段報請核定後，尚有 5 案應依下列規定辦理後，始得報由內政部核定。說明如下：

一、市都委會編號 2-6-2 案

鹽水點心城東側後厝段地號 554 號屬私有土地，考量無徵收市場用地之相關計畫，依土地權屬狀況辦理變更，以維土地所有權人權益。故於本次通盤檢討變更部份市場用地(市二)為住宅區(附帶條件)，其附帶條件如下：

(一)依原台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則規定辦理。其負擔公共設施比例為 15%，並應以代金繳納。

(二)土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與市政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，否則恢復為原計畫。

二、市都委會編號 2-8 案(包括 2-8-1、2-8-2、2-8-3、2-8-4、2-8-5 案)

(一)市都委會編號 2-8-1 案(再公展人陳 22-1 至 22-7)

在考量公園用地(公十四)面積不變原則下，依都市計畫法第 42 條規定，優先利用公有土地之精神，予以變更為公園用地。故於本次通盤檢討變更部份住宅區(指定供國宅用地使用)為公園用地(公十四)，惟市都委會編號 2-8-1 案係與 2-8-5 案為一併整體規劃考量之變更內容，故應俟市都委會編號 2-8-5 案依附帶條件規定執行後一併報由內政部核定。

(二)市都委會編號 2-8-2 案(再公展人陳 22-1 至 22-7)

因住宅區(指定供國宅用地使用)已不符合政府施政之需求，故配合調整分區名稱為住宅區，以利開發使用。故於本次通盤檢討變更部份住宅區(指定供國宅用地使用)為住宅區(附帶條件)，其附帶條件如下：

應捐贈變更土地總面積 10%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，於內政部都市計畫委員會審議通過 3 年內繳納完畢(至多可分三期繳納，並以繳納第一期當期公告現值加四成金額計算須繳納總金額)後，使得檢具變更計畫書、圖報部核定後實施。

(三)市都委會編號 2-8-3 案

配合使用現況予以變更為宗教專用區。故於本次通盤檢討變更部份住宅區(指定供國宅用地使用)為宗教專用區，惟市都委會編號 2-8-3 案係與 2-8-5 案為一併整體規劃考量之變更內容，故應俟市都委會編號 2-8-5 案依附帶條件規定執行後一併報由內政部核定。

(四)市都委會編號 2-8-4 案(再公展人陳 22-1 至 22-7)

配合使用現況及私有土地權屬，予以調整變更。故於本次通盤檢討變更部份公園用地為住宅區(附帶條件)，其附帶條件如下：

應捐贈變更土地總面積 30%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為代金抵繳，於內政部都市計畫委員會審議通過 3 年內繳納完畢（至多可分三期繳納，並以繳納第一期當期公告現值加四成金額計算須繳納總金額）後，使得檢具變更計畫書、圖報部核定後實施。

(五)市都委會編號 2-8-5 案(再公展人陳 13)

考量下列理由：1.因住宅區(指定供國宅用地使用)已不符合政府施政之需求，故配合調整分區名稱為住宅區，以利開發使用。2.為建構道路系統與指定建築線之需要，予以妥適規劃廣場用地及道路系統。3.另五十三將軍廟北側之畸零土地予以變更為廣場用地，可酌予提供作為休憩空間。4.在考量公園用地(公十四)面積不變原則下，於適當區位及考量公園用地完整性，予以變更。5.配合建構道路系統後，所剩餘之零星公園用地，併西側住宅區(指定供國宅用地使用)予以變更為住宅區，以利整體開發利用。故於本次通盤檢討變更部份住宅區(指定供國宅用地使用)、公園用地為住宅區(附帶條件)、廣場用地(附帶條件)、公園用地(附帶條件)、道路用地(附帶條件)，其附帶條件如下：

1. 以市地重劃方式辦理整體開發，並應依下列規定辦理：

(1)俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(2)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

2. 市地重劃整體開發範圍詳圖 11-1 所示，惟考量其公共設施比例佔市地重劃範圍總面積已達 28.32%，超過臺南市政府通案性回饋比例 10% 之規定，故以調升容積率之方式補償之，調整後建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 213%；惟若建蔽率不大於 50%，容積率得調整為不得大於 237%。

註：調升容積率之計算方式為：【(28.32%-10%)×原住宅區基準容積率】+ 原住宅區基準容積率。



圖 11-2 市都委會編號 2-8-5 案市地重劃整體開發範圍示意圖

三、市都委會編號 2-12 案

為加速取得公共設施保留地，增列市地重劃之開發方式，以及避免附帶條件整體開發區無限期保留之情況，故予以載明附帶條件完成期限。另考量停一用地面積僅 292 m²，其面積狹小不適宜停車場使用，爰變更為廣場用地。故於本次通盤檢討變更停車場用地(停一)為廣場用地(廣一)，其附帶條件如下：

本案應以市地重劃方式或無償捐贈公共設施用地方式辦理開發，其規定如後：

1. 如擬以市地重劃方式辦理時，應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計

畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
3. 如擬以無償捐贈方式辦理時，土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，否則恢復為停車場用地。

四、市都委會編號 2-13 案(再公展人陳 6)

考量市都委會編號 2-13 案係為一整體規劃考量之變更內容，故應俟市都委會編號 2-13 案依附帶條件規定執行後一併報由內政部核定。

- (一)配合私立大專院校之都市計畫慣用分區名稱，予以調整，以資明確。故於本次通盤檢討變更部份私立南榮工專為「文教區(供南榮學校財團法人南榮科技大學使用)」。
- (二)配合「南榮工商專校改制計畫書(90.7.31)」所列學校土地清冊予以變更。故於本次通盤檢討變更部份農業區為「文教區(供南榮學校財團法人南榮科技大學使用)」，其附帶條件如下：
 1. 依臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則規定辦理。其負擔公共設施比例為 30%，並應以代金繳納。
 2. 土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與縣政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，否則恢復為原計畫。
- (三)配合「南榮工商專校改制計畫書(90.7.31)」所列學校土地清冊予以變更。故於本次通盤檢討變更部份住宅區為「文教區(供南榮學校財團法人南榮科技大學使用)」。
- (四)經檢討現行計畫劃設為私立南榮工專，與「南榮工商專校改制計畫書(90.7.31)」所列學校土地清冊不符，故將非屬南榮工商專校改制計畫書內所列地號予以變更。另考量水秀段 363、364、365、366、367、368、369、370、371、372、373 及 374 地號等 11 筆土地全部範圍及同段 380 地號等 1 筆土地部分範圍，位於都市計畫範圍邊界，爰建議將上開土地剔除都市計畫範圍外。故於本次通盤檢討變更部份住宅區、私立南榮工專為非都市

土地。

五、市都委會編號 2-22 案

以不影響三福路東側住宅區內建物為原則，調整三福路東側邊界，並考量道路寬度一致性，依計畫道路寬度 15 公尺酌予調整三福路西側國中用地。並考量係屬線型或帶狀公共設施用地之變更，且變更面積狹小，故依原「臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第三點第(二)款規定，酌予調降負擔公共設施用地之比例 5%。故於本次通盤檢討變更部份國中用地(國中一-一)為道路用地、變更部份道路用地為住宅區(附帶條件)，其附帶條件如下：

- (一)依原臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則規定辦理。其負擔公共設施比例為 25%，並應以代金繳納。
- (二)土地所有權人應於本次通盤檢討核定前與市政府簽訂協議書，納入計畫書內以利執行，否則恢復為原計畫。