

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國107年8月10日  
發文字號：府都規字第1070820168A號  
附件：計畫書1份。



主旨：「變更鹽水都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制）細部計畫（第一階段）」案自107年8月15日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國107年8月15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：計畫書1份。

代理市長 李孟諤

裝

訂

線

變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)  
(土地使用分區管制要點)細部計畫書  
(第一階段)

變更機關：臺南市政府  
中華民國一〇七年八月

## 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)(土地使用分區管制要點)細部計畫案(第一階段)	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
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	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	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 展 開 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)
	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。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
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、臺南市都市計畫委員會民國 105 年 7 月 15 日第 52 次會議、臺南市都市計畫委員會民國 107 年 5 月 15 日第 70 次會議審議通過。

# 目 錄

## 第一章 緒論

- 壹、計畫背景..... 1-1
- 貳、辦理依據..... 1-1
- 參、本土地使用分區及都市設計管制要點與主要計畫之關係..... 1-1

## 第二章 現行計畫概要

- 壹、現行主要計畫概要..... 2-1
- 貳、現行土地使用分區管制要點概要..... 2-17

## 第三章 土地使用分區管制要點

- 壹、土地使用分區管制要點檢討分析..... 3-1
- 貳、本次檢討後土地使用分區管制要點..... 3-8
- 參、其他..... 3-12

## 第四章 都市設計準則

- 壹、總則..... 4-1
- 貳、審議範圍及審議層級..... 4-1
- 參、審議準則..... 4-3

## 圖目錄

圖 2-1	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫示意圖 .....	2-5
圖 2-2	鹽水蜂炮分佈據點示意圖 .....	2-11
圖 2-3	觀光遊憩路網示意圖 .....	2-12
圖 2-4	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)交通系統計畫示意圖 .....	2-14
圖 2-5	開放空間系統計畫示意圖 .....	2-16
圖 3-1	4 米計畫道路退縮建築示意圖 .....	3-10
圖 3-2	調升容積率住宅區位置示意圖 .....	3-12
圖 4-1	建築基地管制範圍示意圖(一) .....	4-1
圖 4-2	建築基地管制範圍示意圖(二) .....	4-2
圖 4-3	歷史街區都市設計審議地區範圍示意圖 .....	4-2

## 表目錄

表 2-1	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 ..	2-3
表 2-2	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施明細表 .....	2-8
表 2-3	變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號一覽表 .....	2-13
表 3-1	土地使用分區管制要點檢討分析表 .....	3-1

# 第一章 緒論

## 壹、計畫背景

變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)中有關土地使用分區及都市設計管制要點內容，前經原臺南縣政府 99 年 9 月 17 日府城都字第 0990236305A 號函公告公開展覽 30 日及 99 年 10 月 5 日假原鹽水鎮公所禮堂及新營市太子宮圖書館 1 樓文康活動中心辦理公開說明會，並經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，其決議如下：「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」。

爰此，依前開審查意見，並配合「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)」(以下簡稱主計一階)計畫內容，辦理變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案(第一階段)，以完備都市計畫程序及落實土地使用分區及都市設計管制之執行依據。

## 貳、辦理依據

都市計畫法第 26 條。

## 參、本土地使用分區及都市設計管制要點與主要計畫之關係

變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)於辦理公開展覽時，係將主要計畫與細部計畫合併，惟為因應 91 年 5 月 15 日都市計畫法第 23 條有關細部計畫由縣市政府核定實施之規定，經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，其決議將主要計畫及細部計畫分離並分別辦理。

本細部計畫書內容，係以主計一階書、圖為基準，並依其指導原則辦理。

## 第二章 現行計畫概要

### 壹、現行主要計畫概要

#### 一、計畫範圍及面積

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。

#### 二、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。

#### 三、土地使用計畫

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 2-1 及圖 2-1 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)，計畫面積為 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)，計畫面積為 7.9207 公頃，佔本計畫區面積 1.78%。

##### (三)工業區

工業區計畫面積為 5.5501 公頃，佔本計畫區面積 1.25%。

##### (四)零星工業區

零星工業區計畫面積為 0.3453 公頃，佔本計畫區面積 0.08%。

(五)農業區

農業區計畫面積為 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(%)		
土地 使用 分區	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	
	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		

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	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。以茲妥適。

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。

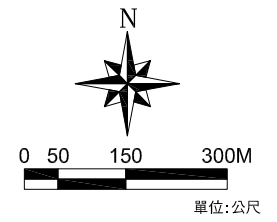


圖2-1 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫示意圖

#### 四、公共設施計畫

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 2-1、表 2-2 及圖 2-1 所示。

##### (一)機關用地

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

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

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

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

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

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

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

劃設市場用地三處，面積計 0.8833 公頃，佔本計畫區面積 0.20%。

##### (八)批發市場用地

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

劃設廣場用地(含廣場用地(附帶條件))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))

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

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

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

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)計畫面積 0.1104 公頃，佔本計畫區面積 0.02%。

(十八)道路用地

道路用地計畫面積 50.6871 公頃，佔本計畫區面積 11.40%。

表 2-2 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	⑲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	⑲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 2-2 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。

## 五、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

#### 1.1 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。

#### 2.2 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。

#### 3.3 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。

#### 4.4 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。

#### 5.7 號計畫道路

自 5 號計畫道路向北通往泮水里之道路，計畫寬度 15 公尺。

#### 6.11 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。

#### 7.12 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。

#### 8.14 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。

#### 9.22 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 2-2)、重要文化資源據點等都市節點為基礎，建構車行、自行車、步行的觀光遊憩路網，串聯各個據點，詳圖 2-3 所示：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

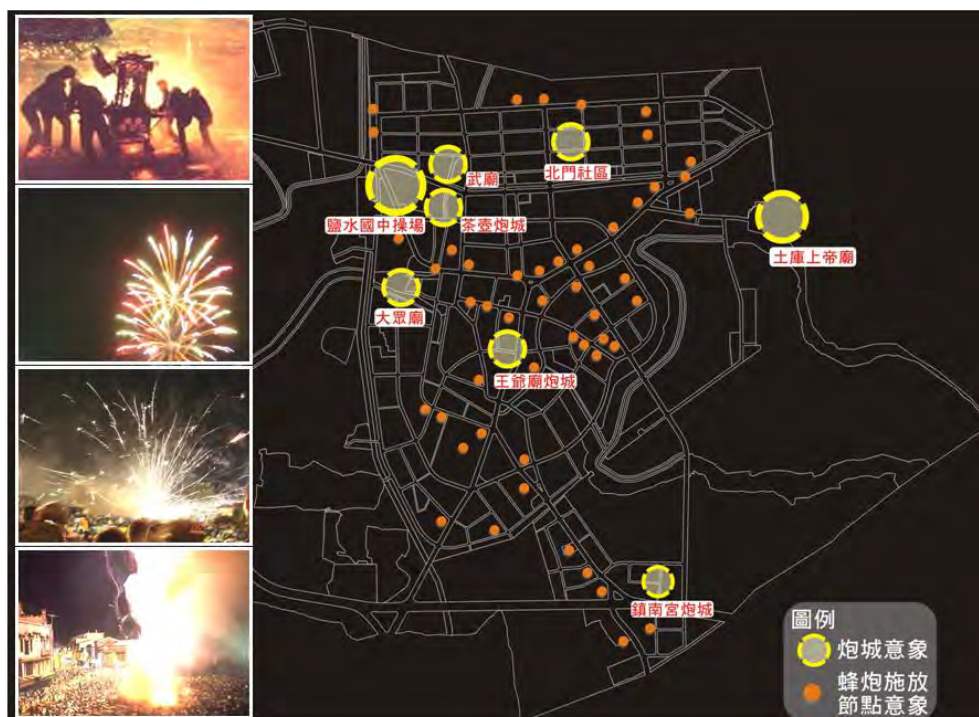


圖 2-2 鹽水蜂炮分佈據點示意圖

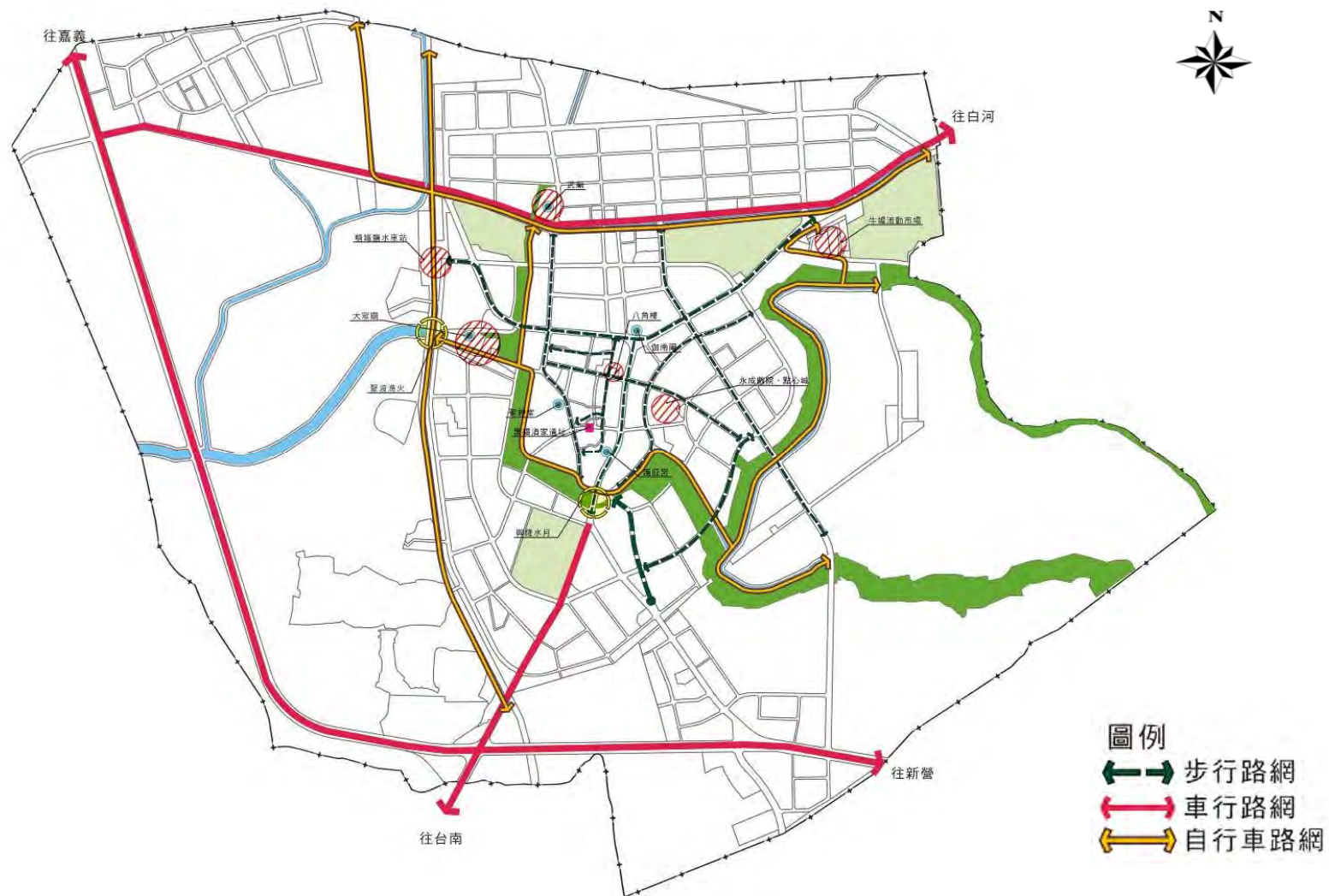


圖2-3 觀光遊憩路網示意圖

表 2-3 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。

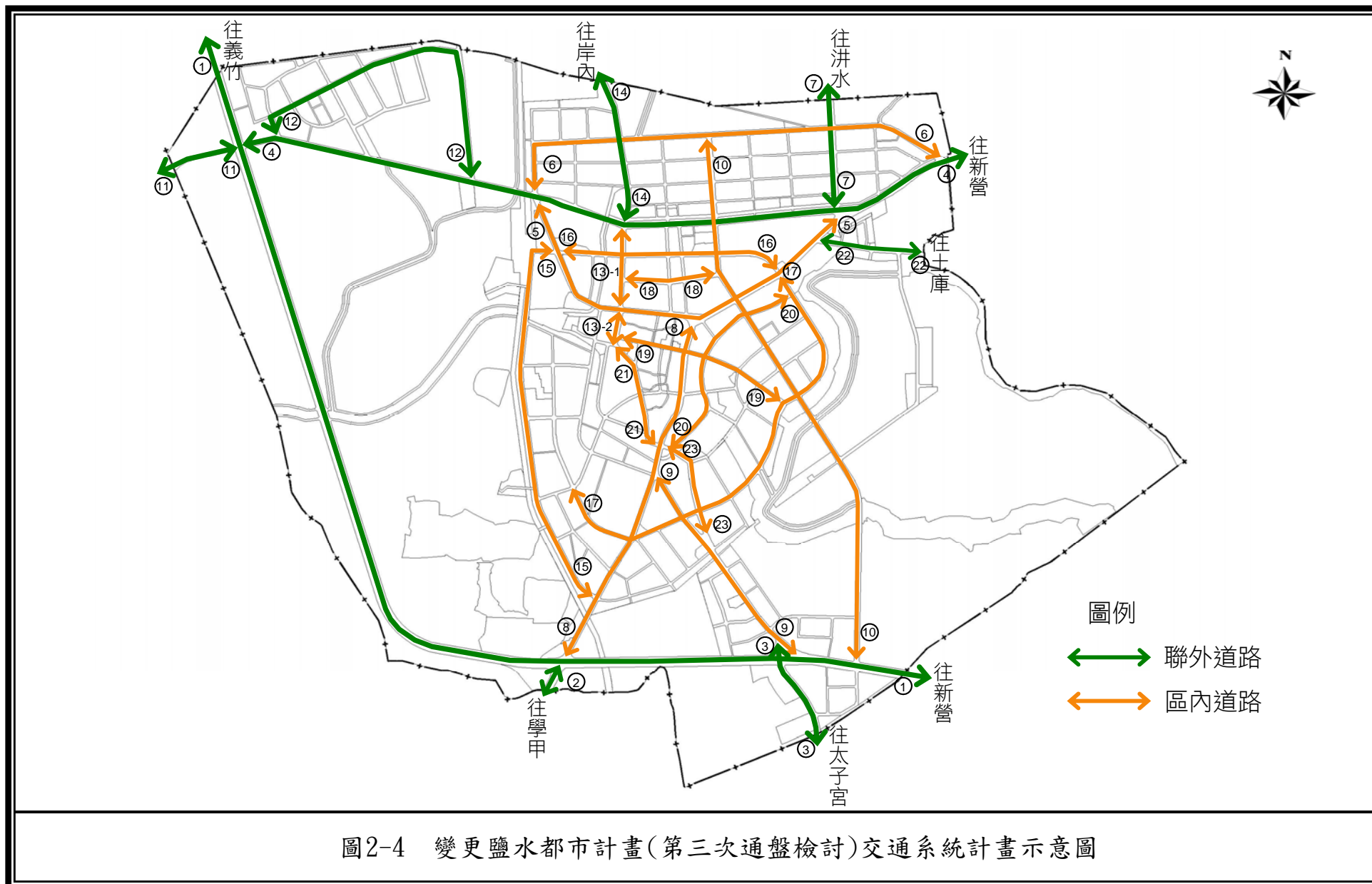


圖2-4 變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)交通系統計畫示意圖

## 六、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、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)。



圖2-5 開放空間系統計畫示意圖

## 貳、現行土地使用分區管制要點概要

- 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：

### (一)建築線退縮規定

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 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	一、退縮建築部分應植栽綠

分區及用地別	退縮建築規定	備註
	界線至少退縮二公尺。	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。	一、退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	自道路境界線至少退縮 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。	

## (二)停車空間設置標準

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 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。

十六、為鼓勵設置公共開放空間及公益性設施，增列左列鼓勵規定：

(一)有關設置開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

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

十七、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。

十八、「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。

十九、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。

二十、本要點未規定者，適用其他法令規定。

## 第三章 土地使用分區管制要點

### 壹、變更計畫內容

依據變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)檢討後計畫內容，其土地使用分區管制要點檢討分析如表 3-1 所示。

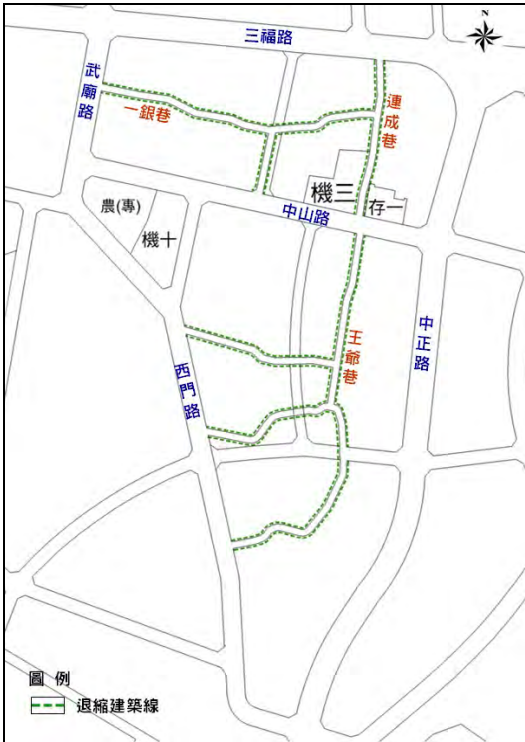
表 3-1 土地使用分區管制要點變更內容明細表

原條文	修正條文	修正理由
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。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施予以修訂。
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%。	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%。	依原條文。
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%。	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%。 <u>商業區(低強度)</u> ，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	配合調整後之土地使用計畫，新增商業區(低強度)之規定。
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%。	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%。 <u>工業區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則第 17 條規定辦理。</u>	增訂第 2 項規範工業區容許使用項目之依據。
五、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	--	調整至第十條。
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%。	--	調整至第十二條。
七、零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	原條文予以刪除。	配合現行計畫並無「零售市場用地」之名稱，刪除本條文，有關市場用地之管制，依「都市

原條文	修正條文	修正理由
		計畫法臺南市施行細則」規定辦理。
八、批發市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	原條文予以刪除。	刪除本條文，有關市場用地之管制，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。
九、加油站用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	--	調整至第七條。
十、保存區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	<u>五、保存區(一)【八角樓所屬保存區】建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，保存區(二)【大眾廟所屬保存區】建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。</u>	1.條次調整。 2.考量鹽水八角樓附近地區原有使用範圍及容積，給予適當之土地使用強度，作為後續執行之依據。
十一、宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	1.條次調整。 2.依原條文。
--	<u>七、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。</u>	1.條次調整。 2.配合分區名稱調整予以修正。 3.依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。
十二、農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	--	調整至第九條。
十三、殯儀館用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	--	調整至第十六條。
十四、電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」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%。	<u>八、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	1.配合 99 年 12 月 3 日發布實施之「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」之土管條文內容納入。 2.配合都市計畫法臺南市施行細則予以修訂。
--	<u>九、農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及</u>	1.條次調整。 2.增訂農會專用區容許使用項目。

原條文	修正條文	修正理由
	<u>附屬設施使用。</u>	
--	<u>十、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	1.條次調整。 2.依原條文。
--	<u>十一、社教用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其容許使用如下：</u> <u>1.活動中心、集會所。</u> <u>2.社教館。</u> <u>3.圖書館。</u> <u>4.其他與社教有關，並經市府審查核准之設施。</u>	配合調整後之土地使用計畫，增訂社教用地之規定。
--	<u>十二、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%。</u>	條次調整。
--	<u>十三、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 30%。</u>	為利執行與管制，予以增列條文。
--	<u>十四、停車場用地供平面使用時，其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。供立體使用時，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</u>	為利執行與管制予以增列條文。
--	<u>十五、藝文設施用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。其容許使用如下：</u> <u>1.電影事業。</u> <u>2.廣播電視業。</u> <u>3.藝文業。</u> <u>4.休閒、娛樂服務業(特殊娛樂業除外)。</u> <u>5.會議及展覽服務業。</u> <u>6.零售業。</u> <u>7.餐飲業(含美食市集)。</u> <u>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。</u>	配合永成戲院及其周邊公有土地，為促進歷史建物保存活化與再利用，檢討變更為藝文設施用地，爰增列條文與使用管制內容，以作為執行之依據。
--	<u>十六、殯葬設施用地之建蔽率不得大於</u>	配合調整後之土地

原條文	修正條文	修正理由																																				
	60%，容積率不得大於 120%。	使用分區名稱予以修正，以符實際。																																				
<p>十五、有關停車空間設置及退縮建築規定如后：</p> <p>(一)建築線退縮規定</p> <p>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：</p> <table border="1" data-bbox="181 680 641 1550"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築(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)。</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>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。</td> <td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>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。</td> <td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，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。</td> <td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>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。</td> <td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="181 1906 641 2002"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。	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三公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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				<p>十七、有關退縮建築規定及停車空間設置標準如后：</p> <p>(一)退縮建築規定</p> <p>1. 於實施市地重劃之地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="687 553 1171 1196"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築範圍應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區、商業區(低強度)</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td>退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td>退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 於三福路、中正路、西門路及武廟路所圍範圍之商業區街廓內，應自 4 米計畫道路境界線至少退縮 1 公尺建築(詳圖 3-1)。</p>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築範圍應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區、商業區(低強度)	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p>1. 條次調整。</p> <p>2. 因應縣市合併調整。</p> <p>3. 配合本市建築線退縮及停車空間設置標準，及調整後之土地使用計畫，增修訂相關規定。</p> <p>4. 計畫區內無區段徵收地區且市地重劃地區未劃設電信專用區，故刪除相關文字。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																				
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																																				
商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。																																				
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三公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。																																				
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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																																				
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																				
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築範圍應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																																				
商業區、商業區(低強度)	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。																																				
公共設施用地及公用事業設施	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。																																				

原條文		修正條文	修正理由									
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。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	 <p>圖 3-1 4 米計畫道路退縮建築示意圖</p>									
商業區	申請建築基地面積達 1,000 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。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。										
工業區	自道路境界線至少退縮 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，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	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。		<p>3. 前 2 項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「<u>建築技術規則建築設計施工編</u>」第 281 條規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，<u>面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u></td> </tr> <tr> <td>商業區、商業區(低強度)</td> <td>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「<u>建築技術規則建築設計施工編</u>」第 281 條規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，<u>面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工編</u> 」第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地， <u>面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	商業區、商業區(低強度)	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工編</u> 」第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地， <u>面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>
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，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工編</u> 」第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地， <u>面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>										
商業區、商業區(低強度)	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工編</u> 」第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地， <u>面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>										
殯儀館用地	自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。											
(二)停車空間設置標準												
1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚												

原條文	修正條文	修正理由																													
<p>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。</p> <table border="1" data-bbox="183 564 641 884"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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。</p>	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		<table border="1" data-bbox="694 257 1177 824"> <tbody> <tr> <td>電信專用區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</td> <td>退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>自計畫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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>殯葬設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)停車空間設置標準</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>藝文設施用地及於實施市地重劃之地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，從其規定。</li> </ol> <table border="1" data-bbox="694 1093 1177 1406"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td colspan="2">每增加 150 平方公尺，增設 1 部。</td> </tr> </tbody> </table> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺，得免設停車位。</li> <li>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。</li> <li>本點總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</li> </ol>	電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自計畫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。		殯葬設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築。		總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	每增加 150 平方公尺，增設 1 部。		
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																															
電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。																													
公共設施用地及公用事業設施	自計畫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。																														
殯葬設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築。																														
總樓地板面積	停車設置標準																														
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部																														
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																														
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																														
每增加 150 平方公尺，增設 1 部。																															
<p>十六、為鼓勵設置公共開放空間及公益性設施，增列下列鼓勵規定：</p> <p>(一)有關設置開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列</p>	<p>原條文予以刪除。</p>	<p>回歸「建築技術規則」相關規定辦理，本條文予以刪除。</p>																													

原條文	修正條文	修正理由
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		
<p>十七、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。</p>	<p>原條文予以刪除。</p>	<p>本計畫區公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，免特別予以訂定，本條文予以刪除。</p>
<p>十八、「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。</p>	<p>十八、「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<u>臺南市文化資產主管機關</u>同意後始得動工興建。</p>	<p>1. 條次調整。 2. 因應縣市合併組織調整審議主管機關。</p>
<p>十九、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。</p>	<p>十九、建築基地內法定空地之綠覆率應達<u>50%以上</u>。</p>	<p>1. 條次調整。 2. 為利後續管理與執行，予以修正。</p>
<p>--</p>	<p>二十、為確保本計畫區內地下水補注及增加透水性面積，其規定如下： (一)各建築基地地下層開挖範圍應以各該建築基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍。 (二)公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、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。 (三)因基地條件限制且經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過者不在此限。</p>	<p>配合調整後之土地使用計畫及為確保本計畫區內地下水補注及增加透水性面積予以增訂。</p>
<p>二十、本要點未規定者，適用其他法令規定。</p>	<p>二十一、本要點未規定者，適用其他法令規定。</p>	<p>1. 條次調整。 2. 依原條文。</p>



## 貳、本次檢討後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 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%。商業區(低強度)，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 四、工業區及零星工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。  
工業區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則第 17 條規定辦理。
- 五、保存區(一)【八角樓所屬保存區】建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，保存區(二)【大眾廟所屬保存區】建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 六、宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 七、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。
- 八、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 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%。
- 九、農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。
- 十、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、社教用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其容許使用如下：
  - (一)活動中心、集會所。
  - (二)社教館。
  - (三)圖書館。
  - (四)其他與社教有關，並經市府審查核准之設施。
- 十二、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%。
- 十三、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 30%。
- 十四、停車場用地供平面使用時，其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。

供立體使用時，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

十五、藝文設施用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。其容許使用如下：

- (一)電影事業。
- (二)廣播電視業。
- (三)藝文業。
- (四)休閒、娛樂服務業(特殊娛樂業除外)。
- (五)會議及展覽服務業。
- (六)零售業。
- (七)餐飲業(含美食市集)。
- (八)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。

十六、殯葬設施用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。

十七、有關退縮建築規定及停車空間設置標準如后：

(一)退縮建築規定

1. 於實施市地重劃之地區，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	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.退縮建築範圍應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區、商業區(低強度)		
公共設施用地及公用事業設施	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。

2. 於三福路、中正路、西門路及武廟路所圍範圍之商業區街廓內，應自 4 米計畫道路境界線至少退縮 1 公尺建築(詳圖 3-1)。

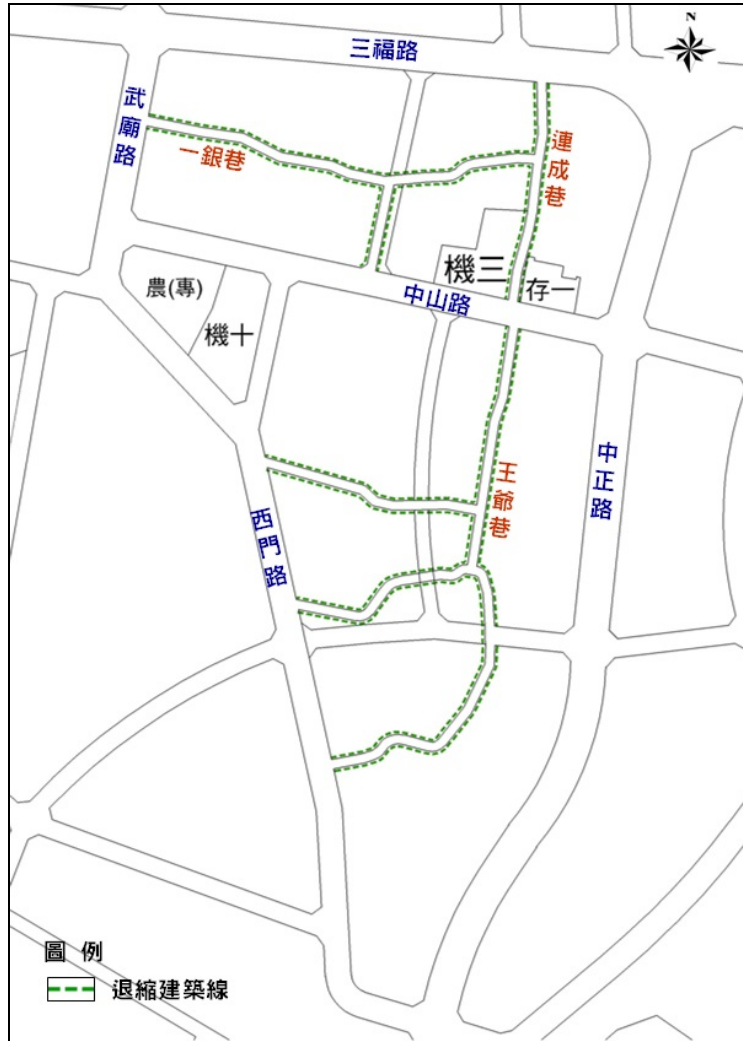


圖 3-1 4 米計畫道路退縮建築示意圖

3. 前 2 項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」第 281 條規定辦理。	1.退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區、商業區(低強度)	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」第 281 條規定辦理。	1.退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
公共設施用地及公用事業設施	自計畫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。	
殯葬設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築。	

(二)停車空間設置標準

1. 藝文設施用地及於實施市地重劃之地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，從其規定。

總樓地板面積	停車設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部
每增加 150 平方公尺，增設 1 部。	

2. 建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺，得免設停車位。
3. 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。
4. 本點總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十八、「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，其規劃設計應經臺南市文化資產主管機關同意後始得動工興建。

十九、建築基地內法定空地之綠覆率應達 50% 以上。

二十、為確保本計畫區內地下水補注及增加透水性面積，其規定如下：

- (一)各建築基地地下層開挖範圍應以各該建築基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍。
- (二)公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、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。
- (三)因基地條件限制且經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過者不在此限。

二十一、本要點未規定者，適用其他法令規定。

## 參、其他

依 107 年 5 月 15 日本市都市計畫委員會決議，第二條條文：「二、住宅區(除公十四西側及東側住宅區 (詳圖 3-2)以外之住宅區)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%。公十四西側及東側住宅區(詳圖 3-2 所示)，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%。」公十四西側及東側住宅區因涉及市地重劃作業，主要計畫變更案尚未核定發布實施，故本條文配合主要計畫採分階段核定發布實施。



圖 3-2 調升容積率住宅區位置示意圖

## 第四章 都市設計準則

為提升計畫區公共設施品質及維護古蹟、保存區、歷史街區之景觀風貌，本次增訂都市設計準則。

### 壹、總則

- 一、本計畫區經指定應辦理都市設計審議之地區，應經都市設計審議通過後，始得核發建造執照或進行工程開發。
- 二、本準則未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理。
- 三、本地區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本準則部分之規定限制。

### 貳、審議範圍及審議層級

#### 一、審議範圍

- (一)公共設施用地(不包含鐵路用地、河道用地及道路用地)。
- (二)古蹟(定著範圍)、保存區及其臨接，或周邊隔道路、永久性空地臨接之基地(詳圖 4-1、4-2)。
- (三)歷史街區計畫公告範圍內之基地(詳圖 4-3)。

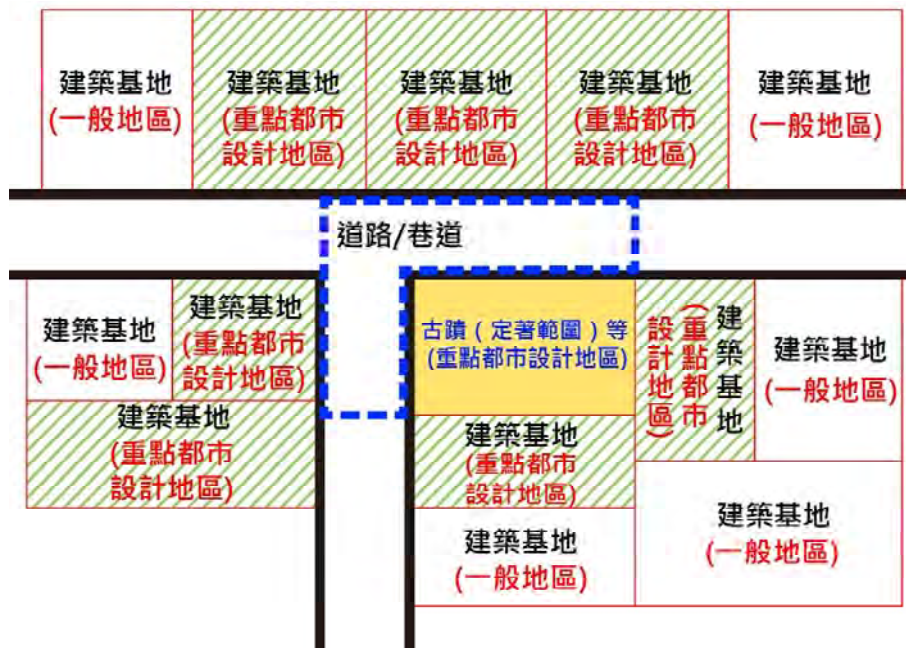


圖 4-1 建築基地管制範圍示意圖(一)

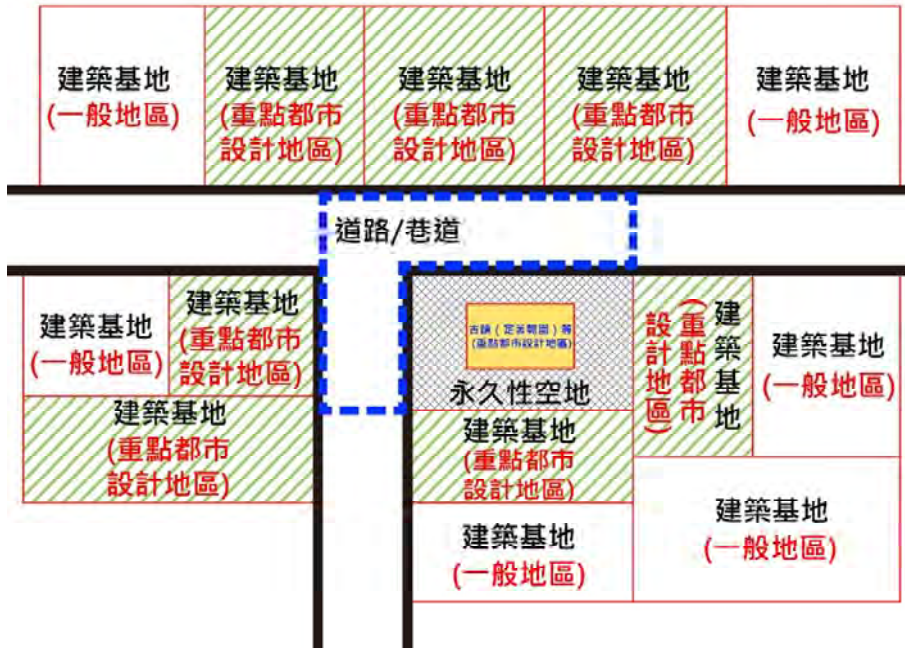


圖 4-2 建築基地管制範圍示意圖(二)

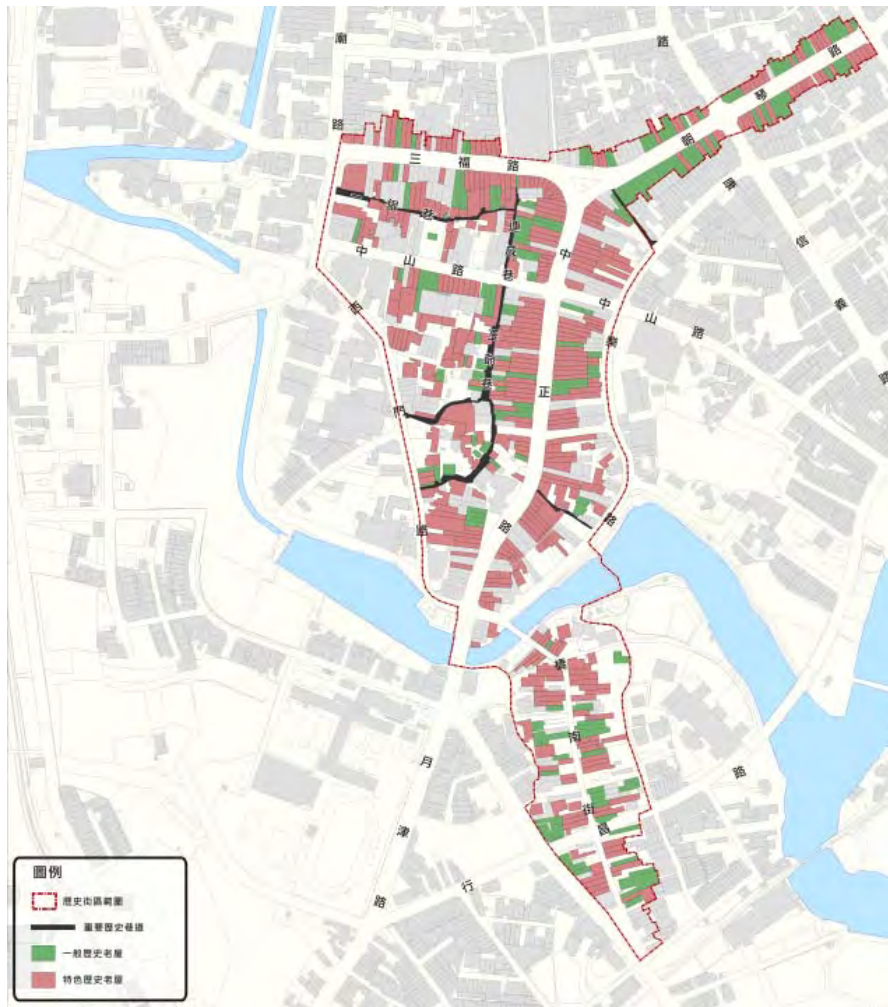


圖 4-3 歷史街區都市設計審議地區範圍示意圖

## 二、審議層級

### (一) 提送本市都市設計委員會審議：

1. 公共工程及公有建築物預算金額 1,000 萬元以上。
2. 基地面積在 1,500 m<sup>2</sup> 以上。
3. 古蹟(定著範圍)、保存區及其臨接，或周邊隔道路、永久性空地臨接之基地。(需與文化局及其相關單位召開聯席審查會議)

### (二) 由本市建築主管機關審查：

上述以外之建築基地。

## 參、審議準則

### 一、公園、綠地、廣場及其臨接或面對之基地

- (一) 公 1、公 2、公 3、公 4、公 16、公 17、公 18-1、公 18-2、公 18-3、公 18-4、公 18-5、公 19、綠 3、綠 4、廣 5 等開放空間應藉由步道、親水平台、緩坡、淺灘等策略形塑與其內部水文系統之良好界面空間。
- (二) 公園用地(除公 1、2、3、4、5、16、17、18 外)，綠覆率應達 80% 以上。

### 二、藝文設施用地

- (一) 藝文設施用地內留設之法定空地應與「永成戲院」之出入口位置加以整合留設。
- (二) 藝文設施用地內之建築物面對「永成戲院」之立面應在材料、形式上與永成戲院之語彙加以呼應。

### 三、古蹟(定著範圍)、保存區及其臨接或隔道路及永久性空地臨接之基地

- (一) 臨接保存區境界線側能保留適當距離，以達到與其風貌景觀協調之目的。
- (二) 規劃設計應提出與古蹟(定著範圍)、保存區之整體景觀視覺模擬分析，包含兩者間之距離與視角關係，及建築物高度、量體大小、外觀造型、立面材質及色彩計畫等設計內容。

### 四、歷史街區計畫公告範圍內之基地

- (一) 面臨中正路(⑧號計畫道路)、三福路、朝琴路(⑤號計畫道路)、康樂路(⑩號計畫道路)、橋南街、西門路等部份路段之建築基地：建築物牆面線應參考既有紋理界線，維護該路段立面之延續性及一致性，沿街立面高度以 4 層樓為上限，超過樓層需自建築線至少退縮 2M 建築。
- (二) 面臨三福路、中正路、西門路及武廟路所圍範圍內之建築基地：建築物牆面線應參考既有紋理界線，維護該路段立面之延續性及一致性，沿街



立面高度以 2 層樓及 7 公尺為上限，超過樓層需自建築線至少退縮 2 公尺建築，以維繫傳統巷弄空間之尺度，並兼顧到都市防災所需要之避難動線空間尺度。

(三)臨重要歷史巷道(一銀巷、連成巷及王爺巷)之建築基地：建築物高度應以維持建物既有高度為主。

1. 臨接一銀巷及連成巷之建築基地：沿街立面高度以 2 層樓為上限，超過樓層需自建築線至少退縮 2 公尺建築，使低層部空間尺度的視覺效果能夠維持。
2. 臨接王爺巷之建築基地：沿街立面高度以 3 層樓為上限，超過樓層需自建築線至少退縮 2 公尺建築，使低層部空間尺度的視覺效果能夠維持。

(四)沿街立面建材之主要部分應以紅磚、天然石材、洗石子、抹石子、清水模面、清水磚、水泥板、水泥粉光、石材、石板砌、石板貼、木料為原則。

(五)建築物設置廣告物時，以正面式招牌廣告為原則，不得設置地面或屋頂之樹立廣告。

1. 正面式或側懸式招牌廣告以不遮擋 2 層樓立面為原則。上緣不得超過 2 樓樓地板，且下端不得低於 2 樓樑底或騎樓正面楣樑底緣。
2. 正面式招牌廣告縱長不得超過騎樓柱。
3. 側懸式招牌廣告之長度及寬度不得超過 75 公分，且不得超過臨接道路寬度之十分之一。
4. 其餘依「臺南市廣告物管理自治條例」及相關規定辦理。

(六)夜間照明應採用低耗能及間接照明，並應配合周圍之風貌特色設計以表現建築正立面為主。

(七)騎樓天花板於臨計畫道路側應預留吊掛式管線槽架位置，以配合公用管線遷移整合使用。

變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討)  
(土地使用分區管制要點)細部計畫書  
(第一階段)

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

變 更 機 關 ： 臺 南 市 政 府  
中 華 民 國 一 〇 七 年 八 月