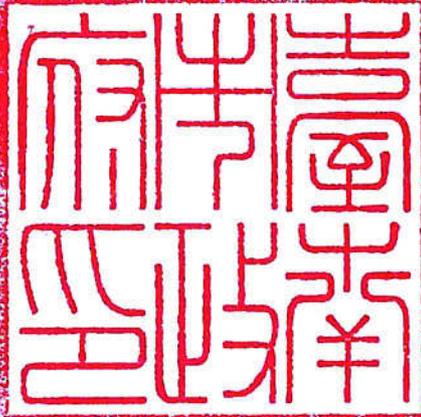


檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年10月28日
發文字號：府都規字第1081123690B號
附件：主要計畫書及圖各1份。



主旨：「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」等
8案自108年10月31日起依法公開展覽60天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

一、公開展覽時間：自民國108年10月31日起60天。

二、公開展覽地點：

（一）本府公告欄（公告文1份。）

（二）本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）

（三）本府都市發展局都市規劃科公告欄（民治市政中心）

（四）本市鹽水區公所公告欄。（「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（五）本市新營區公所公告欄。（「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（六）本市將軍區公所公告欄。（「變更將軍（漚汪地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（七）本市楠西區公所公告欄。（「變更楠西都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（八）本市新市區公所公告欄。（「變更新市都市計畫（公共設

- 施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (九)本市仁德區公所公告欄。(「變更仁德(文賢地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十)本市大內區公所公告欄。(「變更大內都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十一)本市玉井區公所公告欄。(「變更玉井都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十二)本市新化區公所公告欄。(「變更虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)

三、都市計畫說明會舉辦時間與地點：

- (一)108年11月18日(星期一)下午2時30分，假本市鹽水區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市鹽水區中山路47號)。
- (二)108年11月25日(星期一)下午2時30分，假本市將軍區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市將軍區忠興190號)。
- (三)108年12月2日(星期一)下午2時30分，假本市楠西區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市楠西區中正路230號)。
- (四)108年12月5日(星期四)下午2時30分，假本市新市區公所3樓大禮堂舉行(地址：臺南市新市區中興街12號)。
- (五)108年12月9日(星期一)下午2時30分，假本市仁德區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市仁德區中正路三段5號)。
- (六)108年12月11日(星期三)下午2時30分，假本市大內區圖書館3樓禮堂舉行(地址：臺南市大內區內庄1-45號)。
- (七)108年12月16日(星期一)下午2時30分，假本市玉井區公所2樓大禮堂舉行(地址：臺南市玉井區中正路27號)。

(八)108年12月18日(星期三)上午10時整，假本府民治市政
中心南瀛大樓7樓會議室舉行(地址：臺南市新營區民治
路36號)。

(九)108年12月18日(星期三)下午2時30分，假本市新化區公
所3樓展演廳舉行(地址：臺南市新化區中山路130號)。

四、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖
並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。

市長黃偉哲



變更鹽水都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

臺南市政府
中華民國一〇八年十月

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(公共設施用地專案通盤檢討)案	
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 14 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	1. 自民國 106 年 3 月 22 日起 30 天，刊登於 106 年 3 月 22 日自由時報第 G1 版。 2. 自民國 108 年 8 月 16 日起 30 天，刊登於 108 年 8 月 16 日臺灣時報第 19 版。
	公 開 展 覽	
	公 開 展 覽 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	內 政 部	

目錄

第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起 1-1
- 第二節 法令依據 1-1
- 第三節 計畫位置與範圍 1-1

第二章 現行計畫概要

- 第一節 發布實施歷程 2-1
- 第二節 現行計畫內容概要 2-2

第三章 發展現況分析

- 第一節 人口成長現況 3-1
- 第二節 實質發展現況 3-1
- 第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見 3-3

第四章 發展預測與檢討構想

- 第一節 計畫年期與計畫人口檢討 4-1
- 第二節 公共設施用地需求分析 4-2
- 第三節 公共設施用地檢討構想 4-4
- 第四節 私有公共設施用地檢討原則 4-6

第五章 實質計畫檢討

- 第一節 公共設施用地檢討分析 5-1
- 第二節 變更計畫內容 5-6

第六章 檢討後實質計畫

- 第一節 計畫年期與人口 6-1
- 第二節 土地使用計畫 6-1
- 第三節 公共設施計畫 6-1
- 第四節 交通運輸計畫 6-6
- 第五節 附帶條件地區 6-10

第七章 實施進度及經費 7-1

附件 鹽水都市計畫公共設施用地分析表

圖目錄

圖 1-1	鹽水都市計畫檢討範圍示意圖	1-2
圖 2-1	鹽水都市計畫現行計畫示意圖	2-6
圖 3-1	鹽水都市計畫土地使用現況示意圖	3-4
圖 3-2	鹽水都市計畫公共設施開闢情形示意圖	3-5
圖 3-3	鹽水都市計畫公共設施取得情形示意圖	3-6
圖 3-4	鹽水都市計畫公共設施權屬分布圖	3-7
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖	4-5
圖 5-1	鹽水都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖	5-4
圖 5-2	鹽水都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖	5-5
圖 5-3	鹽水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	5-14
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 3-1、3-2、3-3 案變更內容示意圖	5-15
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖	5-16
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖	5-16
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖	5-17
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖	5-17
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 8 案變更內容示意圖	5-18
圖 5-10	變更內容綜理表編號第 9 案變更內容示意圖	5-18
圖 5-11	變更內容綜理表編號第 10 案變更內容示意圖	5-19
圖 5-12	變更內容綜理表編號第 11 案變更內容示意圖	5-19
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖	6-5
圖 6-2	變更後交通系統計畫示意圖	6-9
圖 6-3	本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖	6-11
圖 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件(市地重劃)(編號 1)變更後示意圖.....	6-12
圖 6-5	本次通盤檢討後新增附帶條件(調降容積率)(編號 2)變更後示意圖.....	6-13
圖 6-6	本次通盤檢討後新增附帶條件(調降容積率)(編號 3)變更後示意圖.....	6-13
圖 6-7	本次通盤檢討後新增附帶條件(調降容積率)(編號 4)變更後示意圖.....	6-14
圖 6-8	本次通盤檢討後新增附帶條件(調降容積率)(編號 5)變更後示意圖.....	6-14

表目錄

表 2-1	鹽水都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程表	2-1
表 2-2	鹽水都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表	2-3
表 2-3	鹽水都市計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-4
表 3-1	臺南市、鹽水區及本計畫區近 5 年人口數量統計表	3-1
表 3-2	鹽水都市計畫土地使用現況面積表	3-1
表 3-3	鹽水都市計畫公共設施取得開闢情形綜整表	3-2
表 4-1	人口預測分析法結果比較分析	4-1
表 4-2	鹽水都市計畫公共設施用地面積需求檢核表	4-3
表 4-3	私有公共設施用地檢討原則表	4-6
表 5-1	鹽水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表	5-6
表 5-2	變更面積增減統計表	5-12
表 6-1	變更後土地使用計畫面積表	6-2
表 6-2	公共設施用地明細表	6-3
表 6-3	變更後道路編號一覽表	6-8
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表	6-10
表 6-5	本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表	6-10
表 7-1	實施進度及經費估算表	7-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。本府於獲內政部核定補助經費，隨即啟動全市公共設施保留地專案通盤檢討作業。

本次全市性專案通盤檢討作業除依循相關檢討變更原則，並考量地區發展特性、使用需求及基地條件，檢視公共設施用地之存廢並提出檢討變更內容，同時參酌歷年人口變遷趨勢核實檢討計畫人口。此外，於 78~80 年間辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討案，多以附帶條件或另擬細部計畫方式，釋出部分公共設施保留地，惟迄今仍有多處未完成細部計畫，本次併同將未完成附帶條件地區納入跨區整體開發方案。另外，經檢討仍有保留需求之未取得公共設施用地，視財務可行性評估亦盡量納入跨區整體開發方案併同取得開闢。

爰此，本次辦理鹽水都市計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據檢討變更原則與相關法令之指導，核實檢討計畫人口及不必要之公共設施用地，同時研議跨區市地重劃、調降容積率等多元開發回饋方式，以期妥善解決公共設施保留地問題。

第二節 法令依據

依據「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 14 條第 1 項第 4 款辦理公共設施用地專案通盤檢討。

第三節 計畫位置與範圍

本案以鹽水都市計畫區內公共設施用地面積為檢討範圍，面積 101.8751 公頃，詳圖 1-1。



圖例

- 機關用地
- 國小用地
- 國中用地
- 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
- 停車場用地
- 廣場用地
- 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
- 道路用地
- 人行步道用地
- 人行步道用地(兼供自行車道使用)
- 計畫範圍

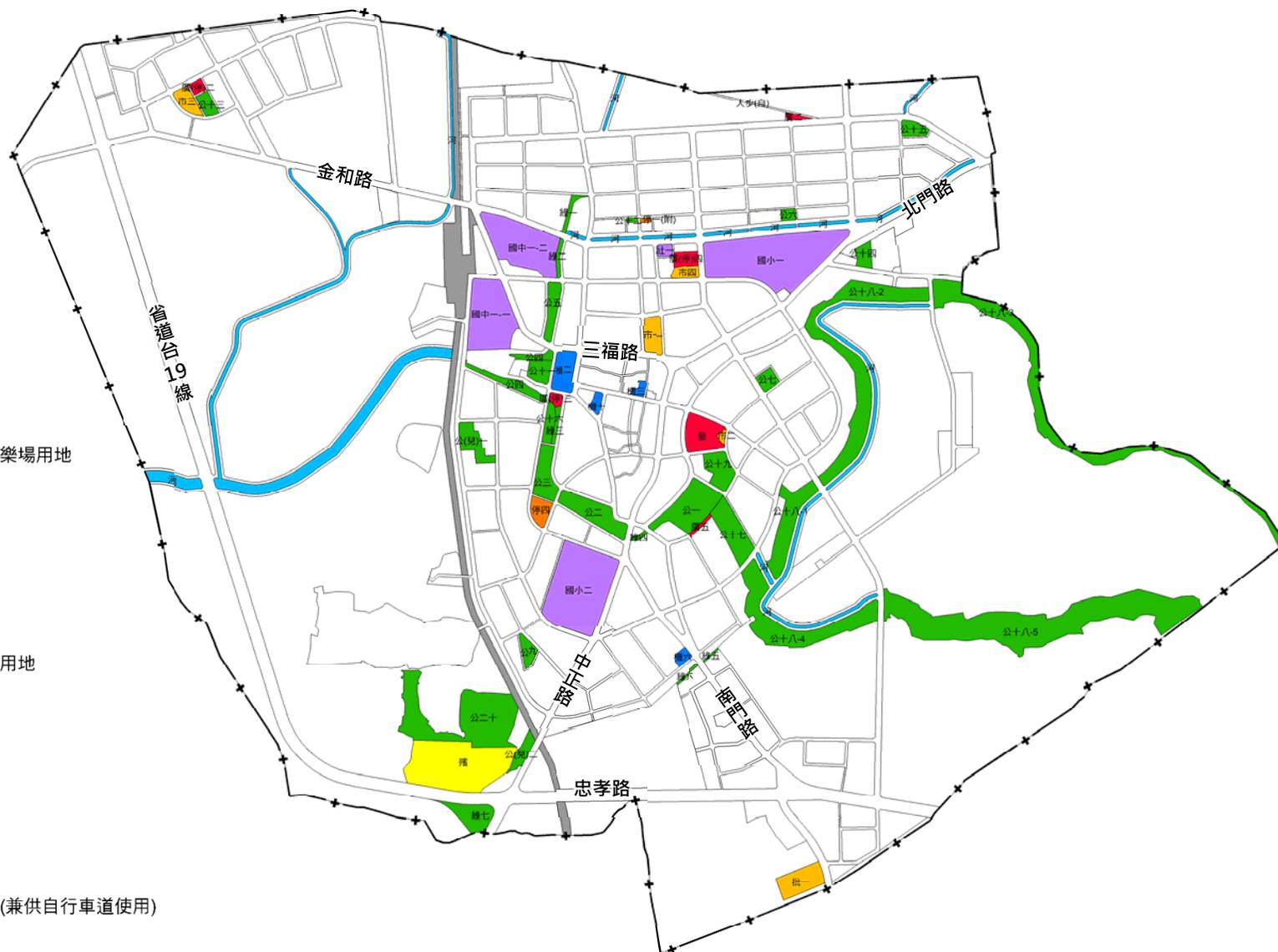


圖1-1 鹽水都市計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

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，民國 98 年發布實施中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討，民國 104 年發布實施農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，民國 106 年發布實施第三次通盤檢討第一階段，詳表 2-1。

表 2-1 鹽水都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	26 年釐定實施	-	-
2	鹽水都市計畫核定	45.03.05 府建土字第 7953 號	-
3	核定變更暨擴大鹽水都市計畫案	68.11.10 府建都字第 124610 號	-
4	變更暨擴大鹽水都市計畫(公共設施通盤檢討)案	72.03.24 府建都字第 25670 號	-
5	變更暨擴大鹽水都市計畫(第一次通盤檢討)案	75.11.28 府建都字第 135326 號	-
6	變更暨擴大鹽水都市計畫(第一期公共設施通盤檢討)案	79.09.21 府工都字第 118977 號	79.09.22
7	變更鹽水都市計畫(第二次通盤檢討)案	91.10.01 府城都字第 0910150034 號	91.10.03
8	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	98.12.07 府城都字第 0980296626A 號	98.12.03
9	變更鹽水都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104.09.23 府都規字第 1040909139A 號	104.09.29
10	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)	106.11.15 府都規字第 1061177713A 號	106.11.20

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

第二節 現行計畫內容概要

一、計畫範圍與面積

本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、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口 25,000 人，居住密度每公頃約 250 人。

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含住宅區(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，計畫面積合計 342.6184 公頃，佔本計畫面積 77.09%，詳表 2-2、圖 2-1。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含機關用地、學校用地(含國小用地、國中用地)、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、殯儀館用地、殯葬設施用地、鐵路用地、河道用地、人行步道用地(含人行步道用地(兼供自行車道使用))及道路用地等，計畫面積合計 101.8751 公頃，佔本計畫面積 22.91%，詳表 2-3。

表 2-2 鹽水都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔總計畫面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	95.0420	43.47	21.38	
	住宅區(指定供國宅用地使用)	0.6965	0.32	0.16	
	住宅區(附帶條件)	0.0676	0.03	0.02	
	商業區	7.7399	3.54	1.74	
	商業區(低強度)	0.1808	0.08	0.04	
	工業區	5.5501	2.54	1.25	
	零星工業區	0.3453	0.16	0.08	
	農業區	225.8396	-	50.81	
	保存區	0.8820	0.40	0.20	
	宗教專用區	1.4958	0.68	0.34	
	加油站專用區	0.0609	0.03	0.01	
	電信專用區	0.1413	0.06	0.03	
	農會專用區	0.1181	0.05	0.03	
	私立南榮工專	4.4585	2.04	1.00	
	小計	342.6184	53.40	77.09	
公共 設施 用地	機關用地	0.8426	0.39	0.19	
	學校用地	國小用地	6.3414	2.90	1.43
		國中用地	3.5344	1.62	0.80
	社教用地	0.1034	0.05	0.02	
	公園用地	22.3646	10.23	5.03	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.7037	0.32	0.16	
	綠地用地	0.9894	0.45	0.22	
	市場用地	0.8833	0.40	0.20	
	批發市場用地	0.6308	0.29	0.14	
	廣場用地	0.1222	0.06	0.03	
	停車場用地	0.2832	0.13	0.06	
	停車場用地(附帶條件)	0.0292	0.01	0.01	
	廣場兼停車場用地	0.3986	0.18	0.09	
	藝文設施用地	0.7035	0.32	0.16	
	殯葬設施用地	2.6823	1.23	0.60	
	鐵路用地	3.9174	1.79	0.88	
	河道用地	5.5316	2.53	1.24	
	人行步道用地	0.9997	0.46	0.22	
	人行步道用地(兼供自行車道使用)	0.1104	0.05	0.02	
	道路用地	50.7035	23.19	11.41	
小計	101.8751	46.60	22.91		
計畫面積合計		444.4935	-	100.00	
都市發展用地面積合計		218.6539	100.00	-	

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。

資料來源：1.變更鹽水都市計畫(部分公園用地為道路用地)(配合南 80 道路延伸新建工程)案說明書，106 年 3 月，臺南市政府。

2.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)，106 年 11 月，臺南市政府。

表 2-3 鹽水都市計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	說明
機關用地	機 2	0.5189	⑬-2 號計畫道路西側，公 11 東側	警察分駐所、衛生所、地政事務所
	機 3	0.0897	⑲號計畫道路北側，農會專用區東側	電信局、郵局
	機 6	0.1166	⑨號計畫道路西側，月津國小東南側	自來水廠
	機 10	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 1	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 2	2.8956	⑧號計畫道路西側	月津國小
	國中 1-1	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 1-2	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 1	0.1034	廣(停)4 西北側	
公園用地	公 1	1.1334	⑳號計畫道路東南側	
	公 2	0.8186	公 3 東側及㉑號計畫道路西側	配合水岸公園規劃
	公 3	0.5549	公 16 南側	
	公 4	0.4810	宗 2 北側及南側	
	公 5	0.3647	⑯號計畫道路南側，⑤號計畫道路北側	
	公 6	0.0996	國小 1 北側	兼兒童遊樂場
	公 7	0.1975	⑩號計畫道路東側	兼兒童遊樂場
	公 9	0.2320	國小 2 西南側	兼兒童遊樂場
	公 11	0.2978	宗 2 東側	兼兒童遊樂場
	公 12	0.0300	廣 1 西側	兼兒童遊樂場
	公 13	0.2033	廣(停)2 南側	兼兒童遊樂場
	公 14	0.2095	㉒號計畫道路北側	兼兒童遊樂場
	公 15	0.2102	⑥號計畫道路南側	兼兒童遊樂場
	公 16	0.2240	廣(停)3 南側	兼兒童遊樂場
	公 17	0.7905	公 1 東南側	兼兒童遊樂場
	公 18-1	1.0142	⑩號計畫道路西側	配合水岸公園規劃
	公 18-2	2.6127	⑰號計畫道路東側	配合水岸公園規劃
	公 18-3	2.6150	㉒號計畫道路東南側	配合水岸公園規劃
	公 18-4	1.9254	⑩號計畫道路西側	配合水岸公園規劃
	公 18-5	5.1821	⑩號計畫道路東側	配合水岸公園規劃
	公 19	0.4976	公 1 北側	
公 20	2.6706	公(兒)2 西北側		
合計	22.3646	-		

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	說明
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.4544	公 3 西側及⑮號計畫道路東側	
	公(兒)2	0.2493	公 20 東南側	
	合計	0.7037	-	
綠地用地	綠 1	0.1192	宗 3 西側	
	綠 2	0.0973	國中 1-2 東側	
	綠 3	0.0979	公 16 東側	
	綠 4	0.0434	國小 2 東北側	
	綠 5	0.0234	機 6 東側	
	綠 6	0.0468	機 6 南側	
	綠 7	0.5614	計畫區南側	
	合計	0.9894	-	
市場用地	市 1	0.3656	⑤號計畫道路北側，⑱號計畫道路南側	
	市 2	0.0457	⑲號計畫道路南側，公 1 北側	
	市 3	0.2799	公 13 西側	
	市 4	0.1921	廣(停)4 南側	
	合計	0.8833	-	
批發市場用地	批 1	0.6308	③號計畫道路西側	
廣場用地	廣 2	0.0632	計畫區北側	
	廣 5	0.0590	公 1 東南側	
	合計	0.1222	-	
停車場用地	停 1(附)	0.0292	公 12 東側	附帶條件：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 4	0.2832	公 3 南側	
	合計	0.3124	-	
廣停用地	廣(停)2	0.1005	公 13 北側	
	廣(停)3	0.0942	機 2 南側，公 16 北側	
	廣(停)4	0.2039	市 4 北側	
	合計	0.3986	-	
藝文設施用地		0.7035	公 19 北側	
殯葬設施用地		2.6823	①號計畫道路北側，公 20 南側	
鐵路用地		3.9174	-	
河道用地		5.5316	-	
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 2 北側	
道路用地		50.7035	-	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

資料來源：1.變更鹽水都市計畫(部分公園用地為道路用地)(配合南 80 道路延伸新建工程)案說明書，106 年 3 月，臺南市政府。

2.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)，106 年 11 月，臺南市政府。

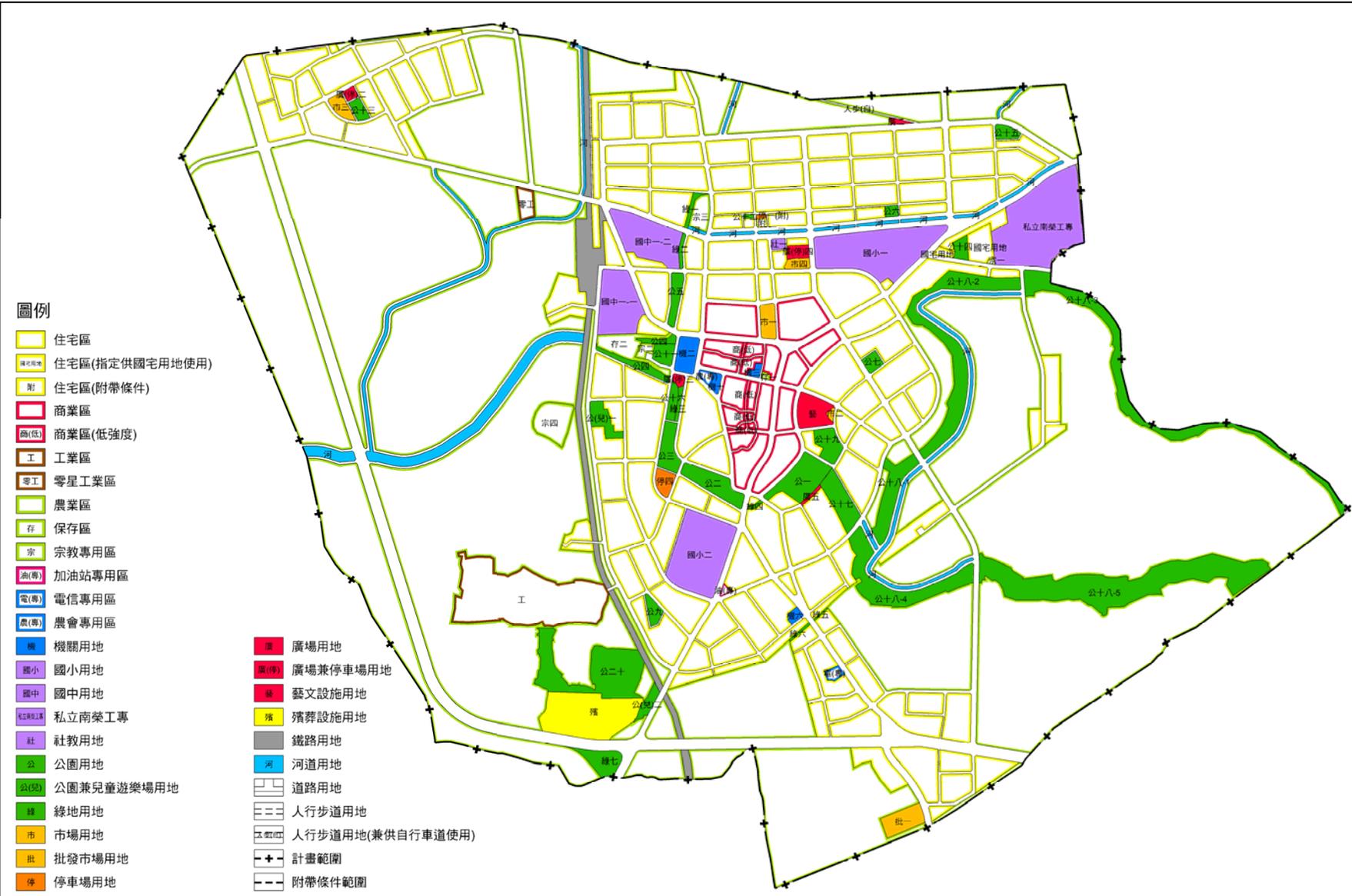


圖2-1 鹽水都市計畫現行計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 人口成長現況

鹽水區 107 年底人口總數為 25,395 人，佔臺南市人口總數 1.35%，另本計畫區 107 年人口總數為 15,139 人，佔鹽水區人口總數 59.61%。從成長率來看，本計畫區近年人口成長呈現負成長情形，平均人口成長率為-0.35%，詳表 3-1。

表 3-1 臺南市、鹽水區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年度 (年)	本計畫區		鹽水區		臺南市	
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率
103	15,353	-0.77%	26,322	-0.39%	1,884,284	0.06%
104	15,274	-0.51%	26,085	-0.90%	1,885,541	0.07%
105	15,280	0.03%	25,871	-0.82%	1,886,033	0.03%
106	15,192	-0.57%	25,583	-1.11%	1,886,522	0.03%
107	15,139	-0.35%	25,395	-0.73%	1,883,831	-0.14%
平均	15,345	-0.35%	25,851	-0.88%	1,885,242	-0.01%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里統計資料推估。
資料來源：臺南市民政局人口統計資料(107年)及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

鹽水都市計畫各使用分區計畫面積為 342.6184 公頃，其中住宅區面積為 95.8061 公頃，使用率約為 65.37%；商業區面積為 7.9207 公頃，使用率約為 99.85%；工業區面積為 5.5501 公頃，使用率約為 58.27%。有關鹽水都市計畫內土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 鹽水都市計畫土地使用現況面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
住宅區	95.8061	62.6332	65.37%
商業區	7.9207	7.9085	99.85%
工業區	5.5501	3.2340	58.27%
零星工業區	0.3453	0.3453	100.00%
農業區	225.8396	-	-
保存區	0.8820	0.8820	100.00%
宗教專用區	1.4958	1.4958	100.00%
加油站專用區	0.0609	0.0609	100.00%

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
電信專用區	0.1413	0.1413	100.00%
農會專用區	0.1181	0.1181	100.00%
私立南榮工專	4.4585	4.4585	100.00%
總計	342.6184	81.2776	69.60%

資料來源：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)，106年11月，臺南市政府；本計畫調查整理。

二、公共設施現況

鹽水都市計畫公共設施用地計畫面積為 101.8751 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 28.8899 公頃，有關各項公共設施用地現況開闢與取得情形，詳表 3-3、圖 3-2、圖 3-3、圖 3-4。

表 3-3 鹽水都市計畫公共設施取得開闢情形綜整表

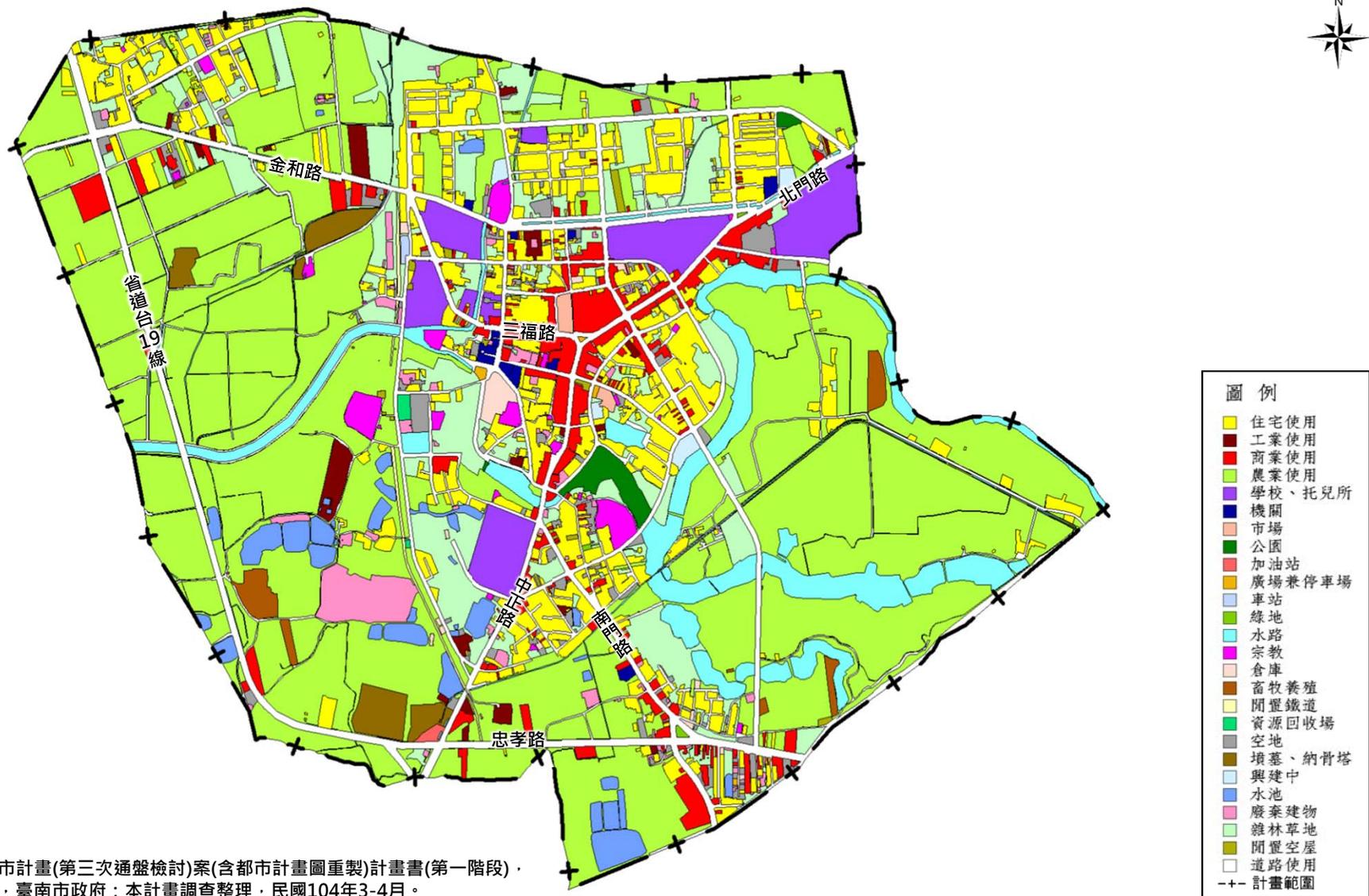
項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
機關用地	機 2	0.5189	已取得	已開闢	100.00%
	機 3	0.0897	已取得	已開闢	100.00%
	機 6	0.1166	已取得	已開闢	100.00%
	機 10	0.1174	已取得	已開闢	100.00%
學校用地	國小 1	3.4458	部分取得	部分開闢	99.56%
	國小 2	2.8956	部分取得	已開闢	100.00%
	國中 1-1	1.7250	部分取得	部分開闢	94.35%
	國中 1-2	1.8094	部分取得	部分開闢	94.02%
社教用地	社 1	0.1034	部分取得	部分開闢	48.50%
公園用地	公 1	1.1334	部分取得	部分開闢	99.81%
	公 2	0.8186	部分取得	已開闢	100.00%
	公 3	0.5549	已取得	未開闢 (已納入前瞻計畫)	0.00%
	公 4	0.4810	部分取得	未開闢 (已納入前瞻計畫)	0.00%
	公 5	0.3647	部分取得	部分開闢	73.84%
	公 6	0.0996	已取得	已開闢	100.00%
	公 7	0.1975	未取得	未開闢	0.00%
	公 9	0.2320	已取得	已開闢	100.00%
	公 11	0.2978	已取得	未開闢	0.00%
	公 12	0.0300	已取得	未開闢	0.00%
	公 13	0.2033	未取得	未開闢	0.00%
	公 14	0.2095	部分取得	未開闢	0.00%
	公 15	0.2102	部分取得	已開闢	100.00%
	公 16	0.2240	部分取得	未開闢 (已納入前瞻計畫)	0.00%
	公 17	0.7905	部分取得	已開闢	100.00%
	公 18-1	1.0142	部分取得	已開闢	100.00%
公 18-2	2.6127	部分取得	部分開闢	97.09%	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
	公 18-3	2.6150	部分取得	已開闢	100.00%
	公 18-4	1.9254	部分取得	部分開闢	90.49%
	公 18-5	5.1821	部分取得	已開闢	100.00%
	公 19	0.4976	部分取得	未開闢	0.00%
	公 20	2.6706	已取得	未開闢	0.00%
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.4544	部分取得	部分開闢	98.83%
	公(兒)2	0.2493	部分取得	已開闢	100.00%
綠地用地	綠 1	0.1192	部分取得	部分開闢	97.15%
	綠 2	0.0973	部分取得	已開闢	100.00%
	綠 3	0.0979	已取得	已開闢	100.00%
	綠 4	0.0434	已取得	已開闢	100.00%
	綠 5	0.0234	未取得	已開闢	100.00%
	綠 6	0.0468	未取得	已開闢	100.00%
	綠 7	0.5614	部分取得	未開闢	0.00%
市場用地	市 1	0.3656	已取得	已開闢	100.00%
	市 2	0.0457	未取得	未開闢	0.00%
	市 3	0.2799	部分取得	未開闢	0.00%
	市 4	0.1921	已取得	已開闢	100.00%
批發市場用地	批 1	0.6308	未取得	未開闢	0.00%
廣場用地	廣 2	0.0632	未取得	未開闢	0.00%
	廣 5	0.0590	部分取得	未開闢	0.00%
停車場用地	停 1(附)	0.0292	未取得	未開闢	0.00%
	停 4	0.2832	部分取得	未開闢	0.00%
廣場兼停車場用地	廣(停)2	0.1005	部分取得	未開闢	0.00%
	廣(停)3	0.0942	部分取得	已開闢	100.00%
	廣(停)4	0.2039	已取得	已開闢	100.00%
藝文設施用地		0.7035	已取得	已開闢	100.00%
殯葬設施用地		2.6823	部分取得	已開闢	100.00%
鐵路用地		3.9174	部分取得	已開闢	100.00%
河道用地		5.5316	部分取得	已開闢	100.00%
人行步道用地		0.9997			
人行步道用地(兼供自行車道使用)		0.1104	部分取得	部分開闢	83.77%
道路用地		50.7035			

資料來源：本計畫調查整理，民國 104 年 3-4 月。

第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見

本計畫區分別於 106 年 3 月 22 日及 108 年 8 月 16 日辦理公開徵求意見之公告，共接獲 3 件公民或團體陳情意見，並於 108 年 7 月 31 日召開機關協調會。



資料來源：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) ·
106年11月 · 臺南市政府；本計畫調查整理 · 民國104年3-4月。

圖3-1 鹽水都市計畫土地使用現況示意圖

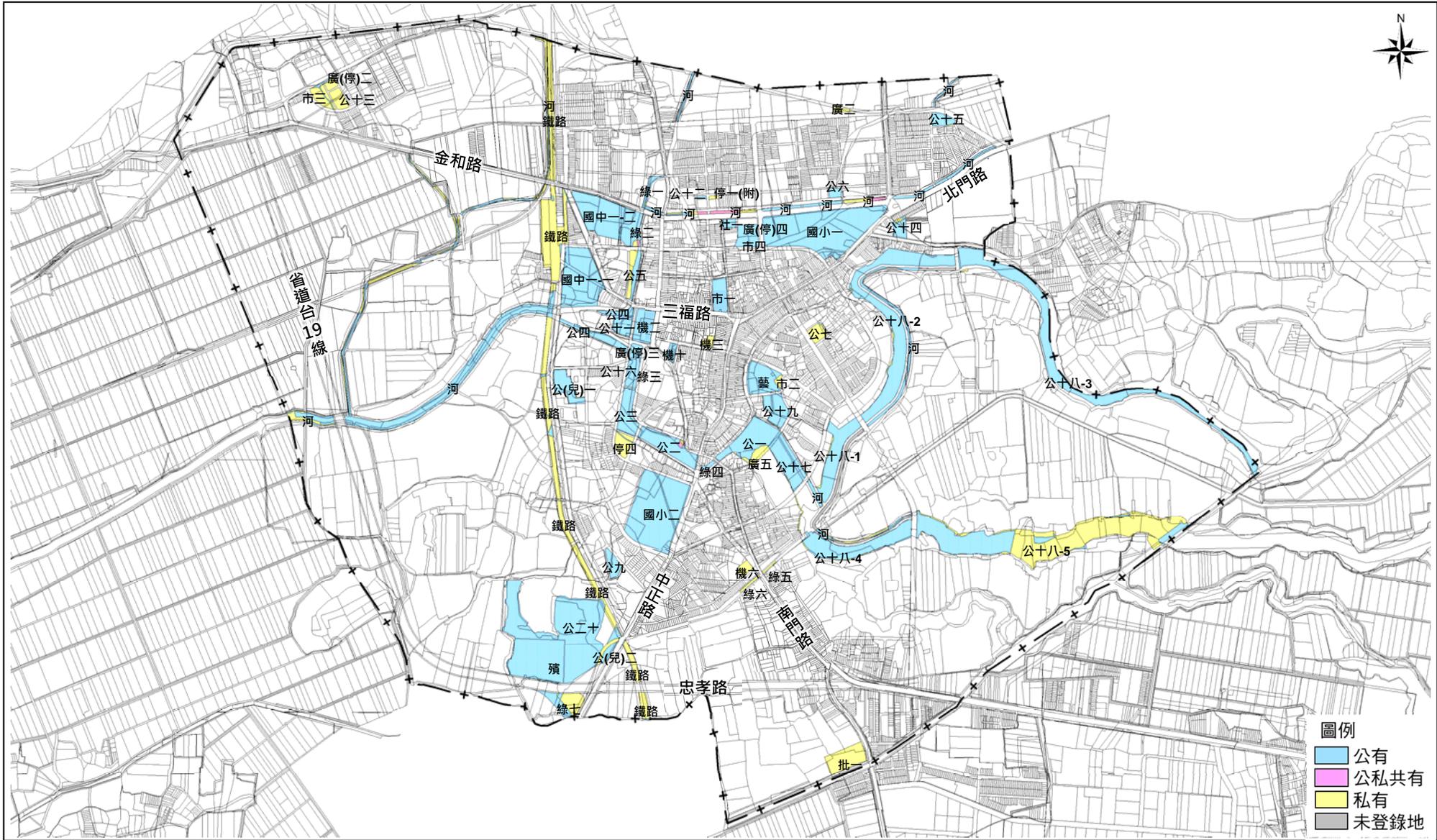


圖3-4 鹽水都市計畫公共設施權屬分布圖

第四章 發展預測與檢討構想

第一節 計畫年期與計畫人口檢討

一、計畫年期

依全國國土計畫目標年，檢討本計畫目標年期為民國 125 年。

二、計畫人口推估

(一)趨勢預測推估

參酌近 10 年人口變遷趨勢，以數學模式進行計畫目標年人口預測，預估民國 125 年人口數約可達到 13,559~15,651 人。

(二)臺南市國土計畫(草案)分派

依據臺南市國土計畫(草案)之人口分派結果，北臺南發展區各都市計畫區(包含新營、高速公路新營交流道特定區、鹽水、白河、柳營、後壁、東山、下營及關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區)民國 125 年人口總數為 15.01 萬人，分派至鹽水都市計畫區之人口數為 19,058 人。

(三)可容納人口總量推估

依據臺南市國土計畫(草案)，以每人享有樓地板面積 80 m²之居住水準進行推估，鹽水都市計畫區之可容納人口總量為 24,000 人。

(四)計畫人口檢討結果

現行計畫人口數為 25,000 人，參考上述各項推估結果，建議調降計畫人口為 20,000 人。

表 4-1 人口預測分析法結果比較分析

預測方法	民國 125 年預測人口數
數學模式趨勢預測	13,559~15,651 人
臺南市國土計畫(草案)分派	19,058 人
可容納人口總量推估	24,000 人

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 20,000 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施用地等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積，詳表 4-2。有關公共設施用地供需情形說明如下：

一、學校用地

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。現行計畫國小用地面積 6.3414 公頃，已超過需求面積 4.3414 公頃，國中用地面積 3.5344 公頃，已超過需求面積 1.0344 公頃。

二、停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。現行計畫停車場用地面積 0.5117 公頃，不足需求面積 3.1825 公頃。

三、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 44.4494 公頃，惟現行計畫劃設面積 24.3792 公頃，不足需求面積 20.0702 公頃。

表 4-2 鹽水都市計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：20,000 人)

項目		現行計畫 面積(公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足或超過面 積(公頃)
機關用地		0.8426	依實際需要檢討之。	-	-
學校用地	國小用地	6.3414	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 12 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學面積不得少於 2 公頃。	2.0000	+4.3414
	國中用地	3.5344	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 14.3 m ² 。 2.都市計畫區內國民中學面積不得少於 2.5 公頃。	2.5000	+1.0344
	合計	9.8758	-	4.5000	+5.3758
社教用地		0.1034	依實際需要檢討之。	-	-
遊憩設施 用地	公園用地	22.3646	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%。	44.4494	-20.0702
	公園兼兒童遊樂場用地	0.7037			
	綠地用地	0.9894			
	廣場用地	0.1222			
	廣場兼停車場用地	0.3986/2=0.1993			
	合計	24.3792			
市場用地		0.8833	依實際需要檢討之。	-	-
批發市場用地		0.6308	依實際需要檢討之。	-	-
停車場 用地	停車場用地	0.2832	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	3.6942	-3.1825
	停車場用地(附帶條件)	0.0292			
	廣場兼停車場用地	0.3986/2=0.1993			
	合計	0.5117			
藝文設施用地		0.7035	依實際需要檢討之。	-	-
殯葬設施用地		2.6823	依實際需要檢討之。	-	-
鐵路用地		3.9174	依實際需要檢討之。	-	-
河道用地		5.5316	依實際需要檢討之。	-	-
人行步道用地		0.9997	依實際需要檢討之。	-	-
人行步道用地(兼供自行車道使用)		0.1104	依實際需要檢討之。	-	-
道路用地		50.7035	依實際需要檢討之。	-	-

註：1.目標年學齡人口依 107 年 12 月底國小人數以 7-12 歲、國中人數以 13-15 歲占總人口比例×計畫人口推計。

2.廣場兼停車場用地 1/2 面積分別計入停車場用地及遊憩設施用地。

3.停車場用地需求係以計畫人口×107 年臺南市汽車持有率 307.85 輛/千人×20%×單位停車面積 30 m²/輛計算。

第三節 公共設施用地檢討構想

有關公共設施用地檢討係依據內政部函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，同時考量公共設施性質、發展特性，及參酌各公共設施主管機關之意見進行檢討分析，詳圖 4-1。

一、維護公共設施服務品質

(一)公共維生系統公共設施

水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施公共設施，應維持應有之服務品質，以維持原計畫為原則。

(二)都市防災系統公共設施

消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統公共設施，應維持應有之服務品質及配合都市防災規劃需要維持防災體系功能，以維持原計畫為原則。

(三)開放空間系統公共設施

公園、兒童遊樂場、體育場、綠地(不含帶狀綠地)等開放空間系統公共設施，為維護環境品質及都市景觀風貌，以服務圈檢討為原則，服務圈範圍內至少應有一處公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地或綠地。

- 1.面積大於 3 公頃者，服務半徑 2,000 公尺。
- 2.面積 1~3 公頃者，服務半徑 1,500 公尺。
- 3.面積小於 1 公頃者，服務半徑 500 公尺。

二、依實際使用需求檢討

非屬上述公共維生系統、都市防災系統及開放空間系統之公共設施用地，參考開闢情形、基地條件及各公共設施主管經關評估實際使用需求予以檢討。

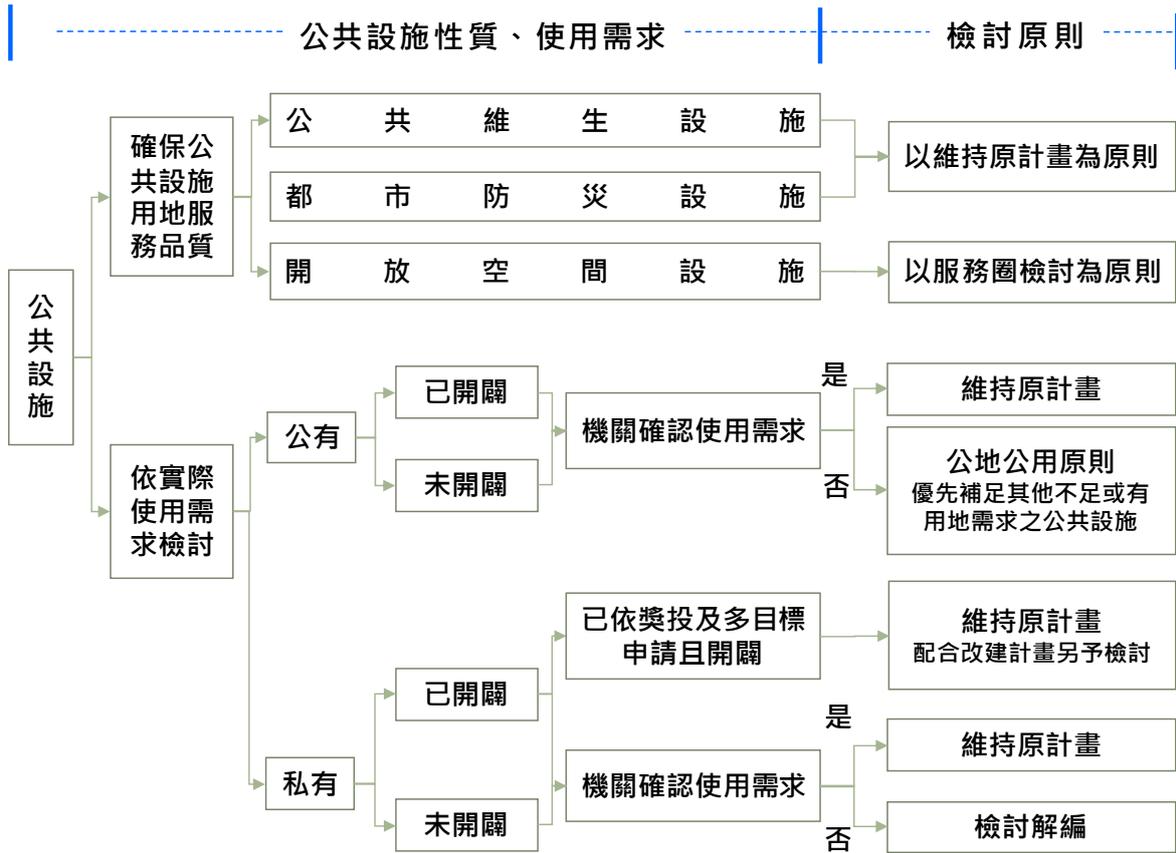


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

第四節 私有公共設施用地檢討原則

依據公共設施檢討構想，經檢討後仍須保留公共設施用地者，由公共設施主管機關編列預算以徵購方式取得開闢，或評估評估基地完整性及財務可行性，併同納入跨區市地重劃範圍，以加速公共設施取得開闢。其餘檢討解編之公共設施用地，考量基地特性並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，採用多元解編方式辦理，詳表 4-3。

表 4-3 私有公共設施用地檢討原則表

項目	開發方式	檢討原則
保留	市地重劃	考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊。
		原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃辦理或併同納入本次跨區重劃。
	徵購	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，惟尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
		私有地零星或基地條件不佳，解編亦難以開發建築。
		考量地區發展情形，仍有使用需求，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		系統性公共設施或事業用地。
		事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地等，非屬優先檢討解編公共設施保留地。
		已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」核准興建，或建物密集且產權複雜者，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
墳墓用地尚須辦理禁葬或清理者予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。		
解編	市地重劃	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為住宅區。
		原附帶條件未完成開發，已無使用需求，併鄰近分區解編為住宅區。
	自願捐贈	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區。

項目	開發方式	檢討原則
	公共設施用地	區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，應回饋土地區位及面積可整合規劃。
	抵繳代金	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，惟地上物密集或變更面積狹小難以劃設公共設施用地。
	調降容積率	已無使用需求，基地形狀呈狹長帶狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
		已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區。
	免予回饋	已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區。
		已無使用需求，解編恢復原分區。
		原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編住宅區。
	另行擬定細部計畫	已無使用需求，惟周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據檢討變更原則，納入本次通盤檢討範疇之各項公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式，詳圖 5-1、5-2。

一、公園用地

現行計畫劃設公園用地 22 處，除公 7 及公 13 與其他公園服務範圍重疊，予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

二、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 2 處，除公(兒)1 尚有零星私有地未取得，部分檢討解編為住宅區，以調降容積率辦理回饋外，其餘維持原計畫。

三、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地 7 處，除綠 1 尚有零星私有地未取得，部分檢討解編為住宅區及宗教專用區(宗 3)，以調降容積率辦理回饋；及綠 7 尚有部分私有地未取得，部分檢討解編為農業區，另部分配合實際使用情形調整為道路用地外，其餘維持原計畫。

四、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 2 處，除廣 2 已無使用需求，予以檢討解編為農業區外，其餘維持原計畫。

五、廣場兼停車場用地

現行計畫劃設廣場兼停車場用地 3 處，除廣(停)2 酌予調整區位並變更為停車場用地(停 5)，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

六、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 2 處，除停 1(附)考量迄今仍未依原附帶條件辦理開發，予以檢討解編為住宅區，以跨區市地重劃辦理；另配合跨區重劃整體規劃調整廣(停)2 區位並變更為停 5 外，其餘維持原計畫。

七、市場用地

現行計畫劃設市場用地 4 處，其中市 2 已於第三次通盤檢討時，予以檢討解編為住宅區，以繳納代金辦理回饋，惟依 103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 會議決議，應簽訂協議書納入計畫書後，始得檢具變更計畫書、圖報由內政部核定。另市 3 予以檢討解編為住宅區，以跨區市地重劃辦理外，其餘維持原計畫。

八、批發市場用地

現行計畫劃設批發市場用地 1 處，予以檢討解編為農業區。

九、學校用地

現行計畫劃設學校用地 4 處，除國中 1-1 尚有零星私有地未取得，部分檢討解編為住宅區，以調降容積率辦理回饋外，其餘維持原計畫。

十、社教用地

現行計畫劃設社教用地 1 處，予以維持原計畫。

十一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 4 處，除機 6 配合實際使用情形變更為自來水事業用地外，其餘維持原計畫。

十二、藝文設施用地

現行計畫劃設藝文設施用地 1 處，予以維持原計畫。

十三、殯葬設施用地

現行計畫劃設殯葬設施用地 1 處，予以維持原計畫。

十四、河道用地

屬於都市防災系統公共設施，予以維持原計畫。

十五、自來水事業用地

現行計畫未劃設自來水事業用地，配合權屬及實際使用變更機 6 為自來水事業用地。

十六、鐵路用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十七、人行步道用地

除配合跨區重劃將部分人行步道用地變更為道路用地，以跨區市地重劃辦理外，其餘維持原計畫。

十八、人行步道用地(兼供自行車道使用)

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十九、道路用地

除配合現有巷道予以調整計畫道路，及配合跨區重劃調整道路系統暨將部分道路用地併同納入範圍，以跨區市地重劃辦理外，其餘維持原計畫。

保 留	
市地重劃	徵購
考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求，納入跨區重劃取得。	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，納入跨區重劃取得。	私有地零星或基地狹長，解編亦無法開發利用。
周邊計畫道路均未開闢，尚無計畫道路可對外通行或地勢高差大，解編亦無法開發建築，納入跨區重劃取得。	考量地區發展情形仍有使用需求，或基地條件不佳解編亦難以開發建築，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。
原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃或併同納入跨區重劃開發。	以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。
	系統性公共設施或事業用地。
	事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地，非屬優先檢討解編公共設施保留地。
	已核准獎投多目標使用市場或建物密集且產權複雜，予以保留，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
	墳墓用地尚須辦理禁葬或清理，予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。
廣(停)2、公14(三通)	公1、公4、公5、公15、公17、公18-1、公18-2、公18-3、公18-4、公18-5、公19、公(兒)2、綠2、綠5、綠6、廣5、廣(停)3、停4、國小1、國小2、國中1-2、社1、道路用地(含人行步道)、河道用地、鐵路用地、殯葬設施用地

圖5-1 鹽水都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖

解 編					
市地重劃	捐地	繳納代金	調降容積率	免予回饋	另擬細計
<p>已無使用需求，周邊為已發展區，解編為住宅區，以跨區重劃開發。</p> <p>以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園或考量基地特性，解編為住宅區，以跨區重劃開發。</p> <p>原附帶條件未完成開發，已無使用需求，予以解編，併同納入跨區重劃開發。</p>	<p>已無使用需求，權屬單純，以捐贈公共設施用地辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，權屬單純，且地上物密集或面積狹小，難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，狹長帶狀或面積畸零狹小且緊鄰住宅區，併鄰近分區解編為住宅區，調降容積率辦理回饋。</p> <p>已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，調降容積率辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。</p> <p>供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區，免予回饋。</p> <p>以服務圈範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園，或考量基地特性，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。</p> <p>已無使用需求，解編恢復原分區。</p> <p>原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編者，免予回饋。</p>	<p>已無使用需求，惟週邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。</p>
公7、公13、市3、停1(附)	無	市2(三通)	國中1-1、公(兒)1、綠1	批1、綠7、廣2	無

圖5-2 鹽水都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖

第二節 變更計畫內容

綜整前述檢討分析，本次通盤檢討共提出 11 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 鹽水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。	
2	計畫人口	25,000 人	20,000 人	考量未來人口成長趨勢及上位計畫指派核實檢討後，酌予調降計畫人口。	
3-1	公 7 及周邊人行步道	公園用地(公 7) (0.1975 公頃)	住宅區(附) (0.1788 公頃)	1.公 7 現況未開闢，經檢討與公 1、公 14、公 18、公 19 服務圈範圍重疊，故予以解編。 2.考量重劃配地及進出需求，將人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路。	於內政部都委會審議通過後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。
		人行步道用地 (0.0370 公頃)	道路用地(附) (0.0370 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-2	公 13、市 3、廣(停)2 及周邊道路	公園用地(公 13) (0.2033 公頃)	住宅區(附) (0.1899 公頃)	1.公 13 現況未開闢，經檢討與公 1 服務圈範圍重疊，另市 3 依市場處評估已無使用需求，故予以解編。 2.廣(停)2 酌予調整區位，並調整為停車場用地。 3.考量重劃配地及進出需求，將人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路，另週邊未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
		市場用地(市 3) (0.2799 公頃)	住宅區(附) (0.1954 公頃)		
		廣場兼停車場用地(廣(停)2) (0.1005 公頃)	停車場用地(附)(停 5) (0.0845 公頃)		
		人行步道用地(0.0877 公頃)	住宅區(附) (0.0939 公頃)		
			道路用地(附) (0.0066 公頃)		
			住宅區(附) (0.0319 公頃)		
			停車場用地(附)(停 5) (0.0160 公頃)		
	道路用地(附) (0.0398 公頃)				
	道路用地(0.1572 公頃)	道路用地(附) (0.1572 公頃)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-3	停 1(附) (原機 7)	停車場用地(附) (停 1) (0.0292 公頃) 住宅區(附) (0.0676 公頃) 附帶條件： 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。	住宅區(附) (0.0968 公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式 開發。	1.本案原於 68 年係劃設 為公園用地(公 12)；75 年第一次通盤檢討時， 檢討變更為機關用地 (機 7)；79 年第一期公 共設施通盤檢討時，檢 討變更為住宅區及停車 場用地，並附帶條件變 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。 2.考量土地所有權人仍未 依上述附帶條件辦理， 於辦理第三次通盤檢討 時，為加速取得公共設 施保留地，及考量停 1 面積狹小擬調整為廣場 用地，並修正附帶條件 以市地重劃開發。案經 103 年 7 月 15 日內政部 都市計畫委員會第 831 次會議決議，應依平均地 權條例相關規定，先行 擬具市地重劃計畫書， 並於委員會審議通過紀 錄文到 3 年內送經市地 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。 3.因已逾上開開發期限， 將未完成附帶條件地區 併同納入跨區重劃辦 理。	
3-4	新增市地 重劃範圍	-	跨區市地重劃範 圍 (1.1599 公頃)	計畫區內未徵收開闢之公 共設施用地檢討變更，採 跨區市地重劃方式辦理。	
4	綠地(綠 1)	綠地用地 (綠 1) (0.0034 公頃)	住宅區(附) (0.0002 公頃) 宗教專用區(附) (宗 3) (0.0032 公頃)	1.綠 1 之權屬多為公有， 僅零星私有地未取得， 且緊鄰住宅區及宗教專 用區。考量私有地解編 後尚不影響綠地之完整	變更範圍： 1.變更為住 宅區：新 岸 段 887(部分)

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 140%。 2. 變更後宗教專用區容積率不得大於 112%。 3. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	性，故併同鄰近分區予以變更為住宅區及宗教專用區。 2. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，考量面積狹小且土地畸零難以利用，以調降容積率辦理回饋。	地號。 2. 變更為宗教專用區：武廟段 85、89 地號。
5	鹽水國中 東南側	國中用地 (國中 1-1) (0.0002 公頃)	住宅區(附) (0.0002 公頃)	1. 國中 1-1 之權屬多為公有，僅零星私有地未取得，且緊鄰住宅區。考量該私有地位屬學校圍牆外，解編後尚不影響校地之完整性，故併同鄰近分區予以變更為住宅區。 2. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，考量面積狹小且土地畸零難以利用，以調降容積率辦理回饋。	變更範圍： 武廟段 437 地號。
			附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 140%。		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。		
6	公 16 用地西側現有巷道	住宅區 (0.0433 公頃)	道路用地 (0.0433 公頃)	1.考量現有計畫道路北側已有現有巷道(治水路 268 巷)供地區通行，故配合現有巷道酌予調整計畫道路位置。 2.為避免影響現有巷道北側建築物，以現有巷道北側範圍往南劃設 8 公尺計畫道路。 3.涉及道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依『臺南市建築管理自治條例』規定退讓截角，並得計入法定空地。 4.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。	
		道 路 用 地 (0.0381 公頃)	住宅區(附) (0.0381 公頃)		
			附帶條件： 1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
7	公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)1)	公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)1) (0.0053公頃)	住宅區(附) (0.0053公頃) 附帶條件： 1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於126%；如建蔽率未大於50%，則容積率不得大於140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	1.公(兒)1之權屬多為公有，僅零星私有地未取得，且緊鄰住宅區。考量私有地解編後尚不影響公園之完整性，故併同鄰近分區予以變更為住宅區。 2.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，考量面積狹小且土地畸零難以利用，以調降容積率辦理回饋。	變更範圍：仁愛段179(部分)、273(部分)地號
8	和平路北側、蔦松路西側	廣場用地 (廣2) (0.0632公頃)	農業區 (0.0632公頃)	1.本案原於106年第三次通盤檢討時，為顧及民眾指定建築線權益及串連周邊開放空間，將原有台糖舊鐵道之農業區變更為廣場用地。 2.廣2現況未開闢，且鄰接農業區，尚無指定建築線需求，故予以解編。	
9	綠地用地(綠7)	綠地用地 (綠7) (0.5614公頃)	農業區 (0.3172公頃) 道路用地 (0.2442公頃)	1.綠7西側現況係作為道路使用，原於106年第三次通盤檢討時，考量車輛安全視距及路口槽化，將道路用地變更為	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				<p>綠地。</p> <p>2.依交通局及工務評估，現況道路業已開闢，可提早分散仁愛路與中央公路轉角之車流量，且相關路口均已設置號誌，已降低因車流交織所導致之風險。如該道路廢除，未來由南3鄉道往北接台19線之交通運行能力較現況較差，且將增加月津路與仁愛路(台19)路口之轉彎流量。另綠7西側作為道路使用部分之權屬為公有，配合現況及權屬予以變更為道路用地。</p> <p>3.綠7東側現況未開闢，且權屬為私有，故予以解編。</p>	
10	批發市場用地(批1)	批發市場用地(批1) (0.6308公頃)	農業區 (0.6308公頃)	批1現況未開闢，經農業局評估已無使用需求，故予以解編。	
11	機關用地(機6)	機關用地(機6) (0.1166公頃)	自來水事業用地 (0.1166公頃)	機6之權屬為台灣自來水股份有限公司所有，現況為自來水廠，故配合實際使用變更為自來水事業用地。	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-2 變更面積增減統計表

單位：公頃

項目		變 1	變 2	變 3-1	變 3-2	變 3-3	變 3-4	變 4	變 5		
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)			0.1788	0.5111	0.0292		0.0002	0.0002		
	商業區										
	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										
	宗教專用區(附帶條件)							0.0032			
	加油站專用區										
	電信專用區										
	農會專用區										
	私立南榮工專										
	小計			0.1788	0.5111	0.0292		0.0034	0.0002		
公共 設施 用地	機關用地						新增市地 重劃範圍				
	學校用地	國小用地	調 整 計 畫 年 期	調 整 計 畫 人 口							
		國中用地								-0.0002	
	社教用地										
	公園用地					-0.1975		-0.2033			
	公園兼兒童遊樂場用地										
	綠地用地										-0.0034
	市場用地							-0.2799			
	批發市場用地										
	廣場用地										
	停車場用地										
	停車場用地(附帶條件)							0.1005	-0.0292		
	廣場兼停車場用地							-0.1005			
	藝文設施用地										
	殯葬設施用地										
	鐵路用地										
	河道用地										
	自來水事業用地										
	人行步道用地					-0.0370		-0.0877			
	人行步道用地 (兼供自行車道使用)										
	道路用地							-0.1572			
道路用地(附帶條件)					0.0557	0.2170					
小計			-0.1788	-0.5111	-0.0292		-0.0034	-0.0002			
合計			0.0000	0.0000	0.0000		0.0000	0.0000			

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

續表 5-2 變更面積增減統計表

單位：公頃

項目		變 6	變 7	變 8	變 9	變 10	變 11	小計	
土地 使用 分區	住宅區	-0.0433						-0.0433	
	住宅區(指定供國宅用地使用)							0.0000	
	住宅區(附帶條件)	0.0381	0.0053					0.7629	
	商業區							0.0000	
	商業區(低強度)							0.0000	
	工業區							0.0000	
	零星工業區							0.0000	
	農業區			0.0632	0.3172	0.6308		1.0112	
	保存區							0.0000	
	宗教專用區							0.0000	
	宗教專用區(附帶條件)							0.0032	
	加油站專用區							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	-0.0052	0.0053	0.0632	0.3172	0.6308	0.0000	1.7340	
	公共 設施 用地	機關用地						-0.1166	-0.1166
學校用地		國小用地							0.0000
		國中用地							-0.0002
社教用地								0.0000	
公園用地								-0.4008	
公園兼兒童遊樂場用地			-0.0053					-0.0053	
綠地用地					-0.5614			-0.5648	
市場用地								-0.2799	
批發市場用地						-0.6308		-0.6308	
廣場用地				-0.0632				-0.0632	
停車場用地								0.0000	
停車場用地(附帶條件)								0.0713	
廣場兼停車場用地								-0.1005	
藝文設施用地								0.0000	
殯葬設施用地								0.0000	
鐵路用地								0.0000	
河道用地								0.0000	
自來水事業用地							0.1166	0.1166	
人行步道用地								-0.1247	
人行步道用地 (兼供自行車道使用)								0.0000	
道路用地		0.0052			0.2442			0.0922	
道路用地(附帶條件)							0.2727		
小計	0.0052	-0.0053	-0.0632	-0.3172	-0.6308	0.0000	-1.7340		
合計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

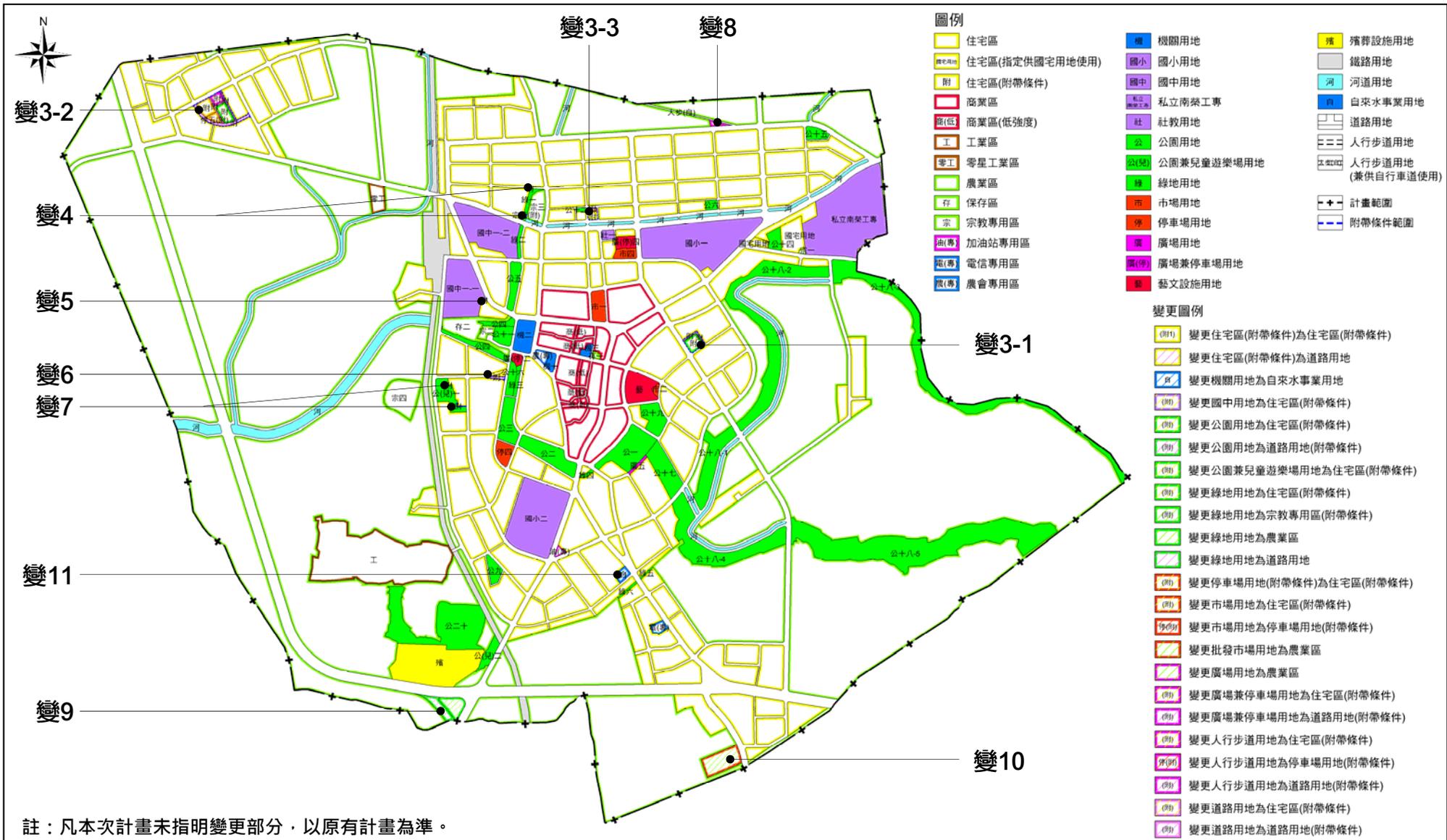


圖5-3 鹽水都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

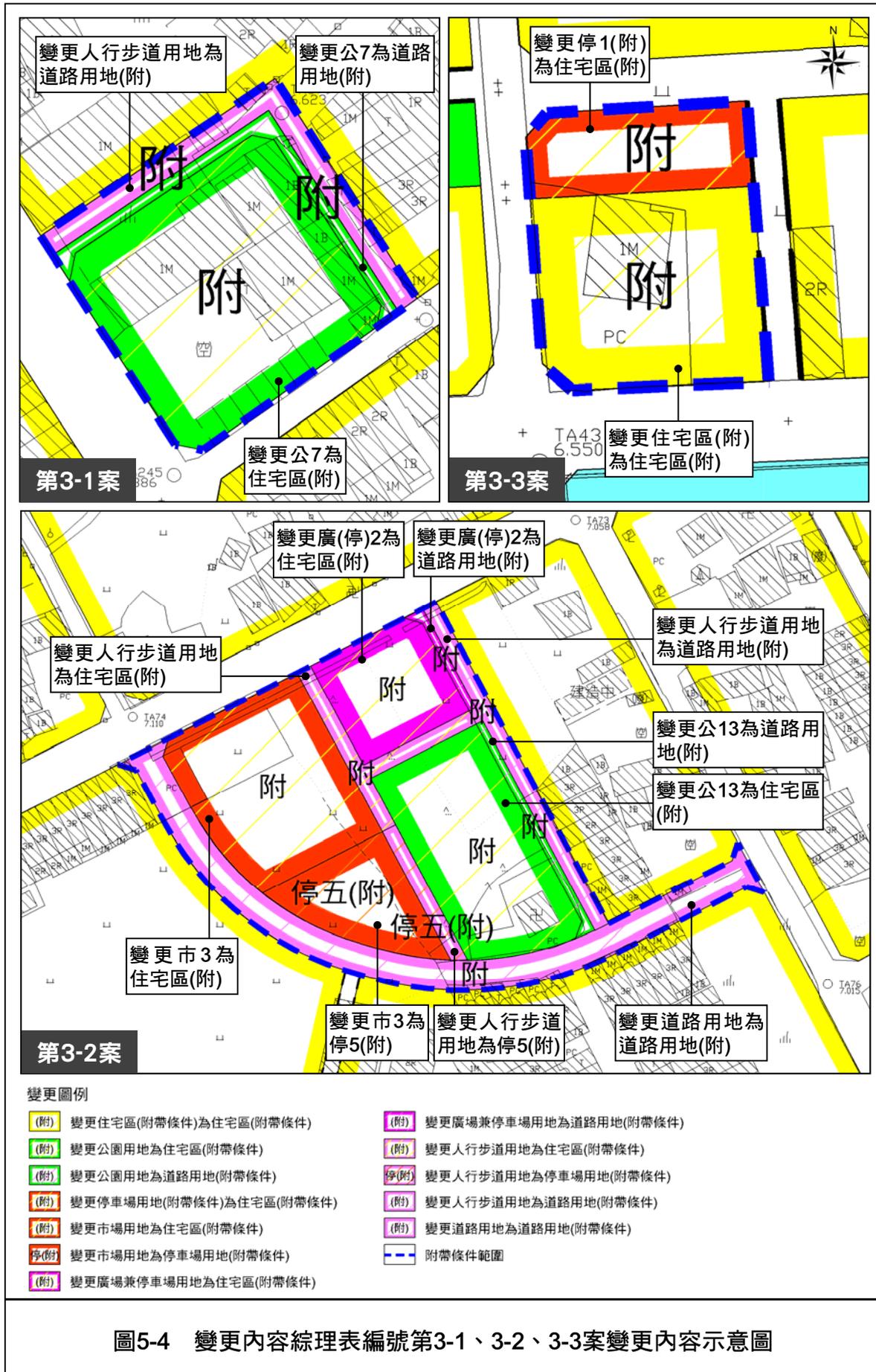


圖5-4 變更內容綜理表編號第3-1、3-2、3-3案變更內容示意圖

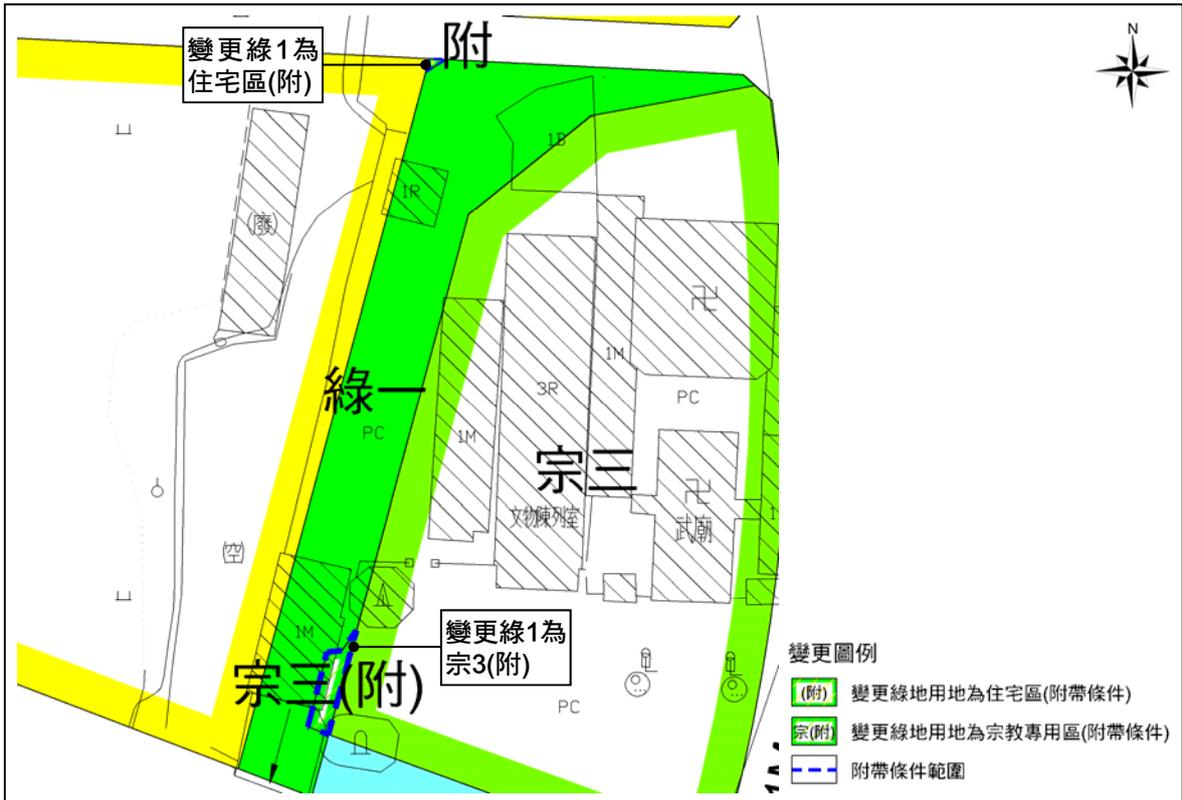


圖5-5 變更內容綜理表編號第4案變更內容示意圖

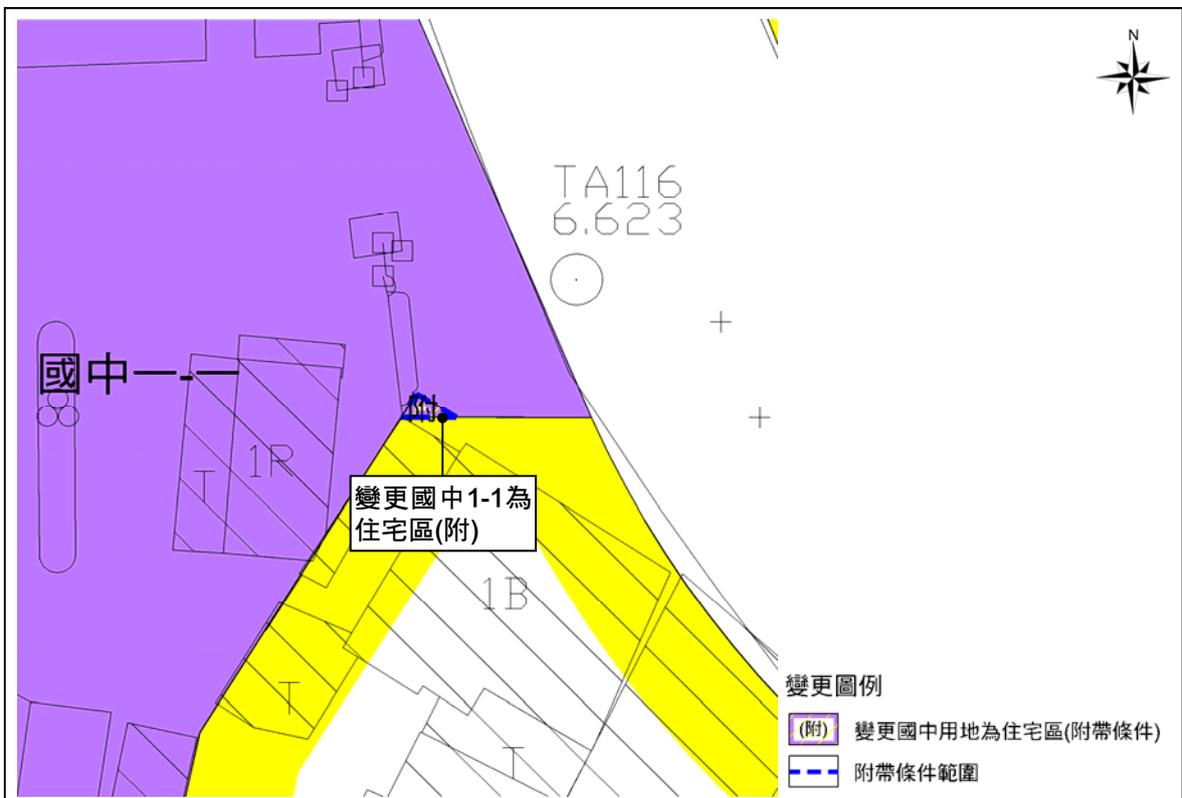


圖5-6 變更內容綜理表編號第5案變更內容示意圖

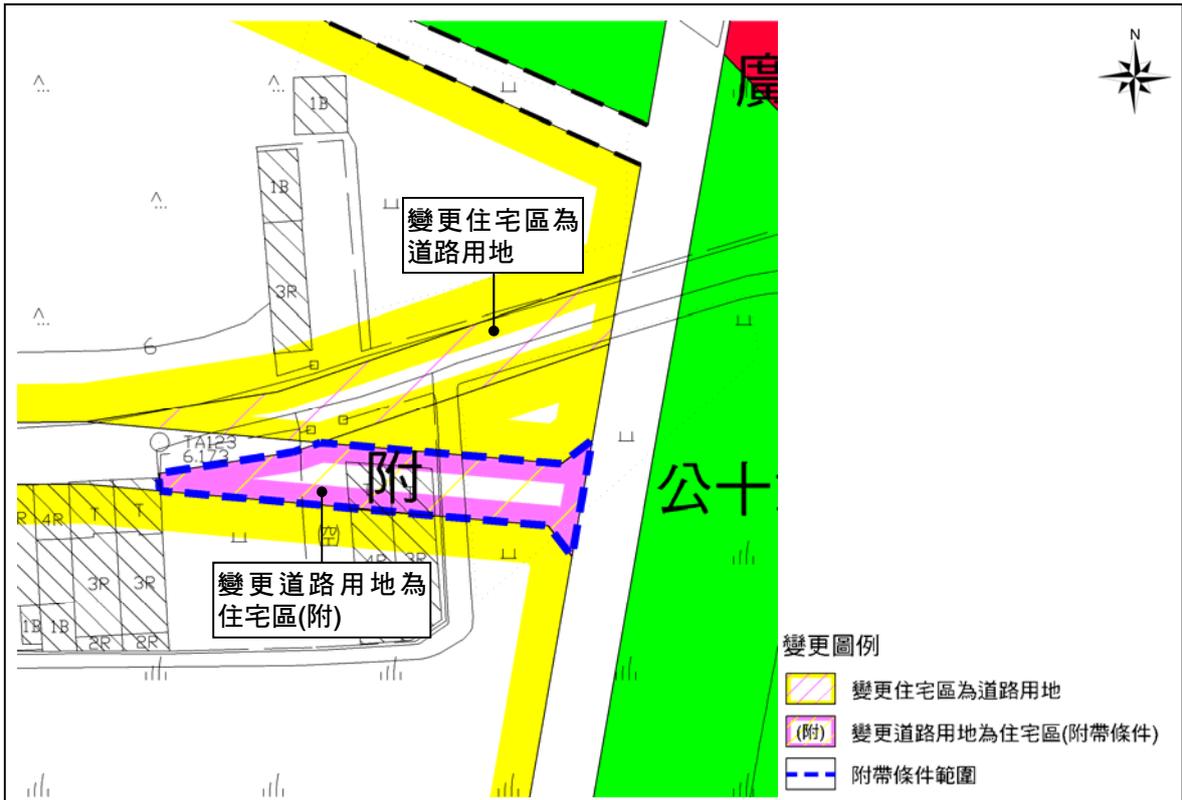


圖5-7 變更內容綜理表編號第6案變更內容示意圖

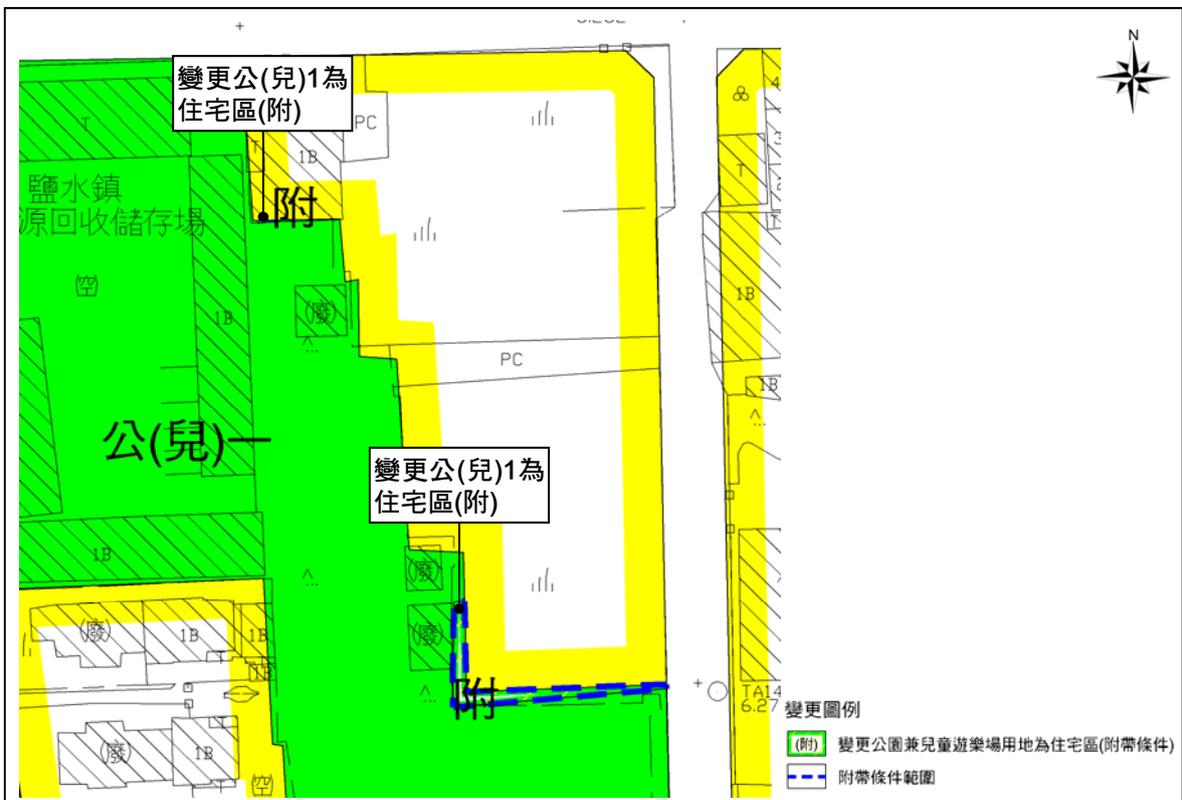


圖5-8 變更內容綜理表編號第7案變更內容示意圖

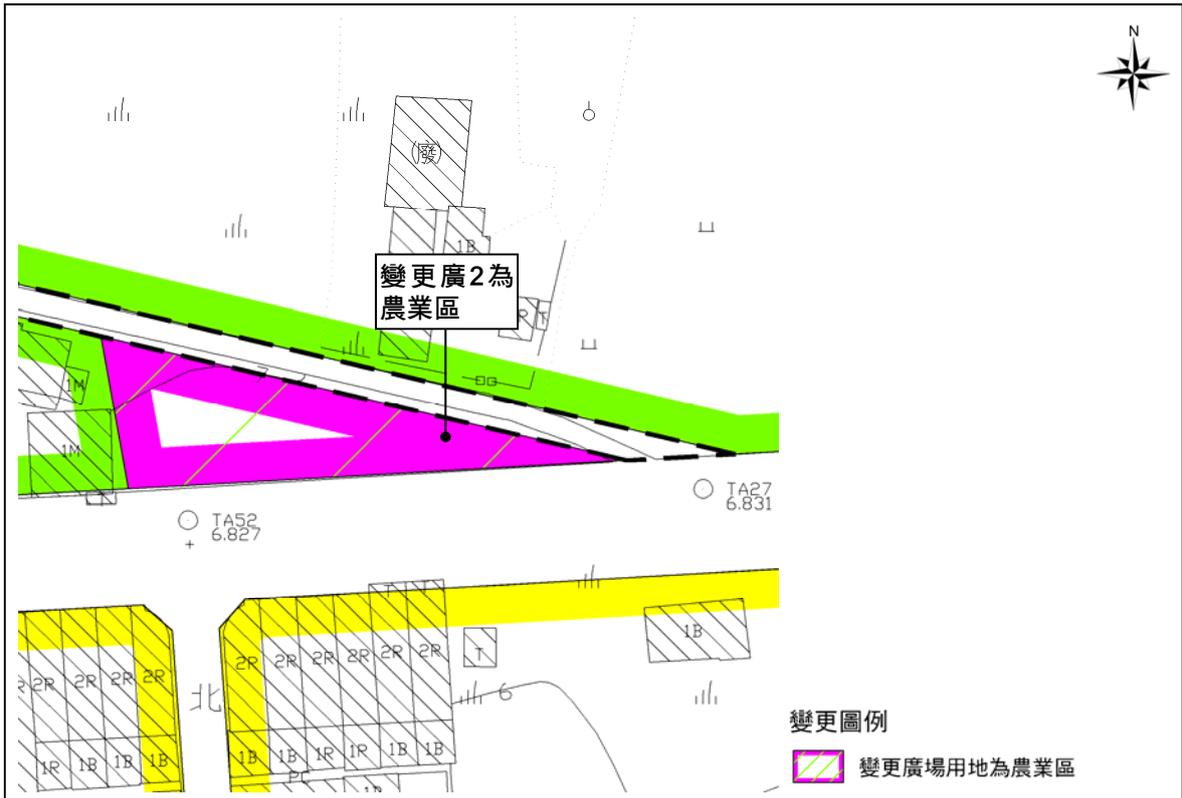


圖5-9 變更內容綜理表編號第8案變更內容示意圖

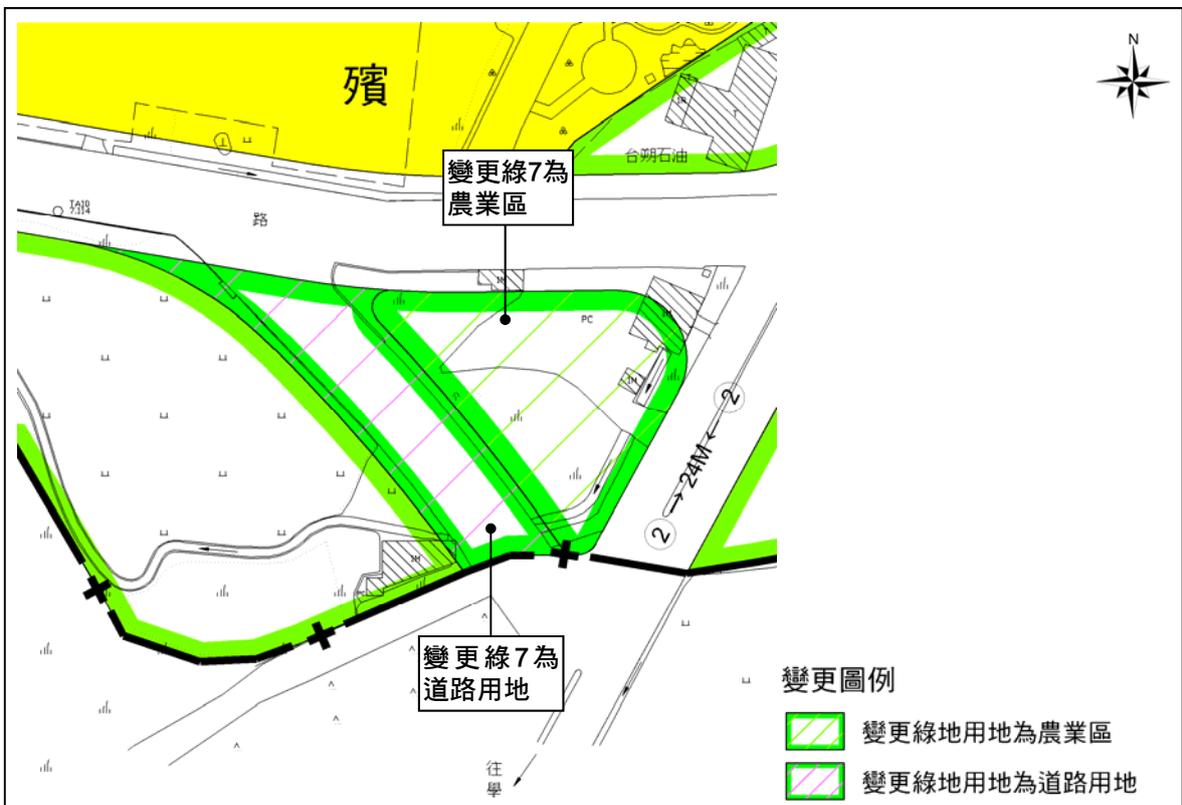


圖5-10 變更內容綜理表編號第9案變更內容示意圖



圖5-11 變更內容綜理表編號第10案變更內容示意圖

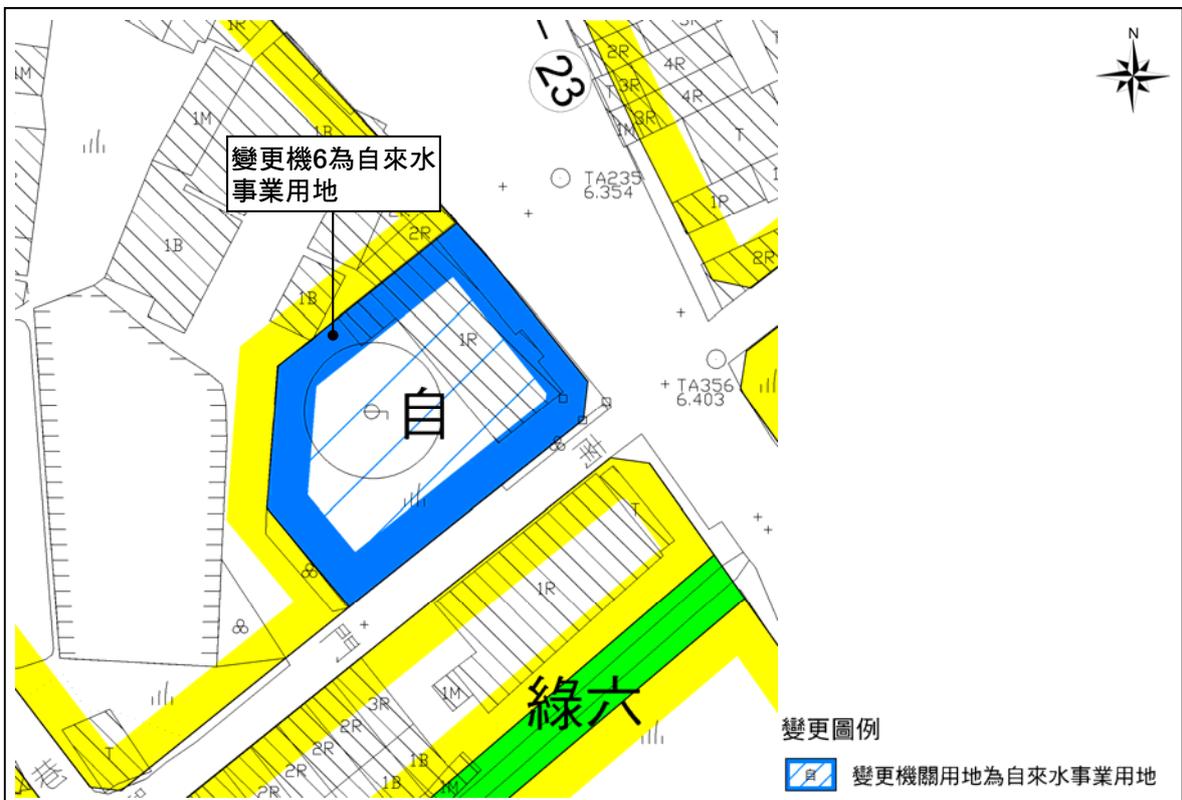


圖5-12 變更內容綜理表編號第11案變更內容示意圖

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口 20,000 人，居住密度每公頃約 199 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設住宅區、住宅區(附帶條件)、住宅區(指定供國宅土地使用)、商業區、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、宗教專用區(附帶條件)、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 344.3524 公頃，佔本計畫面積 77.48%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設機關用地、學校用地(含國小用地、國中用地)、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、廣場用地、停車場用地、停車場用地(附帶條件)、廣場兼停車場用地、藝文設施用地、殯葬設施用地、鐵路用地、河道用地、自來水事業用地、人行步道用地、人行步道用地(兼供自行車道使用)、道路用地及道路用地(附帶條件)，計畫面積合計 100.1411 公頃，佔本計畫面積 22.52%，詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-1 所示。

表 6-1 變更後土地使用計畫面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)			備註	
			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	95.0420	-0.0433	94.9987	43.65	21.37	
	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	0.7629	0.8305	0.38	0.19	
	商業區	7.7399	0.0000	7.7399	3.56	1.74	
	商業區(低強度)	0.1808	0.0000	0.1808	0.08	0.04	
	工業區	5.5501	0.0000	5.5501	2.55	1.25	
	零星工業區	0.3453	0.0000	0.3453	0.16	0.08	
	農業區	225.8396	1.0112	226.8508	-	51.04	
	保存區	0.8820	0.0000	0.8820	0.41	0.20	
	宗教專用區	1.4958	0.0000	1.4958	0.69	0.34	
	宗教專用區(附帶條件)	-	0.0032	0.0032	0.00	0.00	
	加油站專用區	0.0609	0.0000	0.0609	0.03	0.01	
	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	2.05	1.00	
小計	342.6184	1.7340	344.3524	53.99	77.48		
公共 設施 用地	機關用地	0.8426	-0.1166	0.7260	0.33	0.16	
	學校用地	國小用地	6.3414	0.0000	6.3414	2.91	1.43
		國中用地	3.5344	-0.0002	3.5342	1.62	0.80
	社教用地	0.1034	0.0000	0.1034	0.05	0.02	
	公園用地	22.3646	-0.4008	21.9638	10.09	4.94	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.7037	-0.0053	0.6984	0.32	0.16	
	綠地用地	0.9894	-0.5648	0.4246	0.20	0.10	
	市場用地	0.8833	-0.2799	0.6034	0.28	0.14	
	批發市場用地	0.6308	-0.6308	0.0000	0.00	0.00	
	廣場用地	0.1222	-0.0632	0.0590	0.03	0.01	
	停車場用地	0.2832	0.0000	0.2832	0.13	0.06	
	停車場用地(附帶條件)	0.0292	0.0713	0.1005	0.05	0.02	
	廣場兼停車場用地	0.3986	-0.1005	0.2981	0.14	0.07	
	藝文設施用地	0.7035	0.0000	0.7035	0.32	0.16	
	殯葬設施用地	2.6823	0.0000	2.6823	1.23	0.60	
	鐵路用地	3.9174	0.0000	3.9174	1.80	0.88	
	河道用地	5.5316	0.0000	5.5316	2.54	1.24	
	自來水事業用地	-	0.1166	0.1166	0.05	0.03	
	人行步道用地	0.9997	-0.1247	0.8750	0.40	0.20	
	人行步道用地 (兼供自行車道使用)	0.1104	0.0000	0.1104	0.05	0.02	
道路用地	50.7035	0.0922	50.7957	23.34	11.42		
道路用地(附帶條件)	-	0.2727	0.2727	0.13	0.06		
小計	101.8751	-1.7340	100.1411	46.01	22.52		
計畫面積合計	444.4935	0.0000	444.4935	-	100.00		
都市發展用地面積合計	218.6539	-1.0112	217.6427	100.00	48.96		

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。
2.都市發展用地面積不包括農業區。

表 6-2 公共設施用地明細表

項目	用地別及編號	檢討後面積 (公頃)	備註
機關用地	機 2	0.5189	警察分駐所、衛生所、地政事務所
	機 3	0.0897	電信局、郵局
	機 10	0.1174	原鹽水鎮公所、鎮民代表會
	合計	0.7260	
學校用地	國小 1	3.4458	鹽水國小
	國小 2	2.8956	月津國小
	國中 1-1	1.7248	鹽水國中
	國中 1-2	1.8094	鹽水國中操場
	合計	9.8756	
社教用地	社 1	0.1034	
公園用地	公 1	1.1334	
	公 2	0.8186	配合水岸公園規劃
	公 3	0.5549	
	公 4	0.4810	
	公 5	0.3647	
	公 6	0.0996	兼兒童遊樂場
	公 9	0.2320	兼兒童遊樂場
	公 11	0.2978	兼兒童遊樂場
	公 12	0.0300	兼兒童遊樂場
	公 14	0.2095	兼兒童遊樂場
	公 15	0.2102	兼兒童遊樂場
	公 16	0.2240	兼兒童遊樂場
	公 17	0.7905	兼兒童遊樂場
	公 18-1	1.0142	配合水岸公園規劃
	公 18-2	2.6127	配合水岸公園規劃
	公 18-3	2.6150	配合水岸公園規劃
	公 18-4	1.9254	配合水岸公園規劃
	公 18-5	5.1821	配合水岸公園規劃
	公 19	0.4976	
	公 20	2.6706	
合計	21.9638		
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.4491	
	公(兒)2	0.2493	
	合計	0.6984	
綠地用地	綠 1	0.1158	
	綠 2	0.0973	
	綠 3	0.0979	

項目	用地別及編號	檢討後面積 (公頃)	備註
	綠 4	0.0434	
	綠 5	0.0234	
	綠 6	0.0468	
	合計	0.4246	
市場用地	市 1	0.3656	
	市 2	0.0457	
	市 4	0.1921	
	合計	0.6034	
廣場用地	廣 5	0.0590	
停車場用地	停 4	0.2832	
	停 5(附)	0.1005	
	合計	0.3837	
廣停用地	廣(停)3	0.0942	
	廣(停)4	0.2039	
	合計	0.2981	
藝文設施用地		0.7035	
殯葬設施用地		2.6823	
鐵路用地		3.9174	
河道用地		5.5316	
自來水事業用地		0.1166	
人行步道用地		0.8750	
人行步道用地(兼供自行車道使用)		0.1104	
道路用地		50.7957	
道路用地(附帶條件)		0.2727	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。



圖例

- 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
- 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
- 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
- 停車場用地
- 廣場用地
- 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
- 自來水事業用地
- 道路用地
- 人行步道用地
- 人行步道用地(兼供自行車道使用)
- 計畫範圍
- 跨區市地重劃範圍

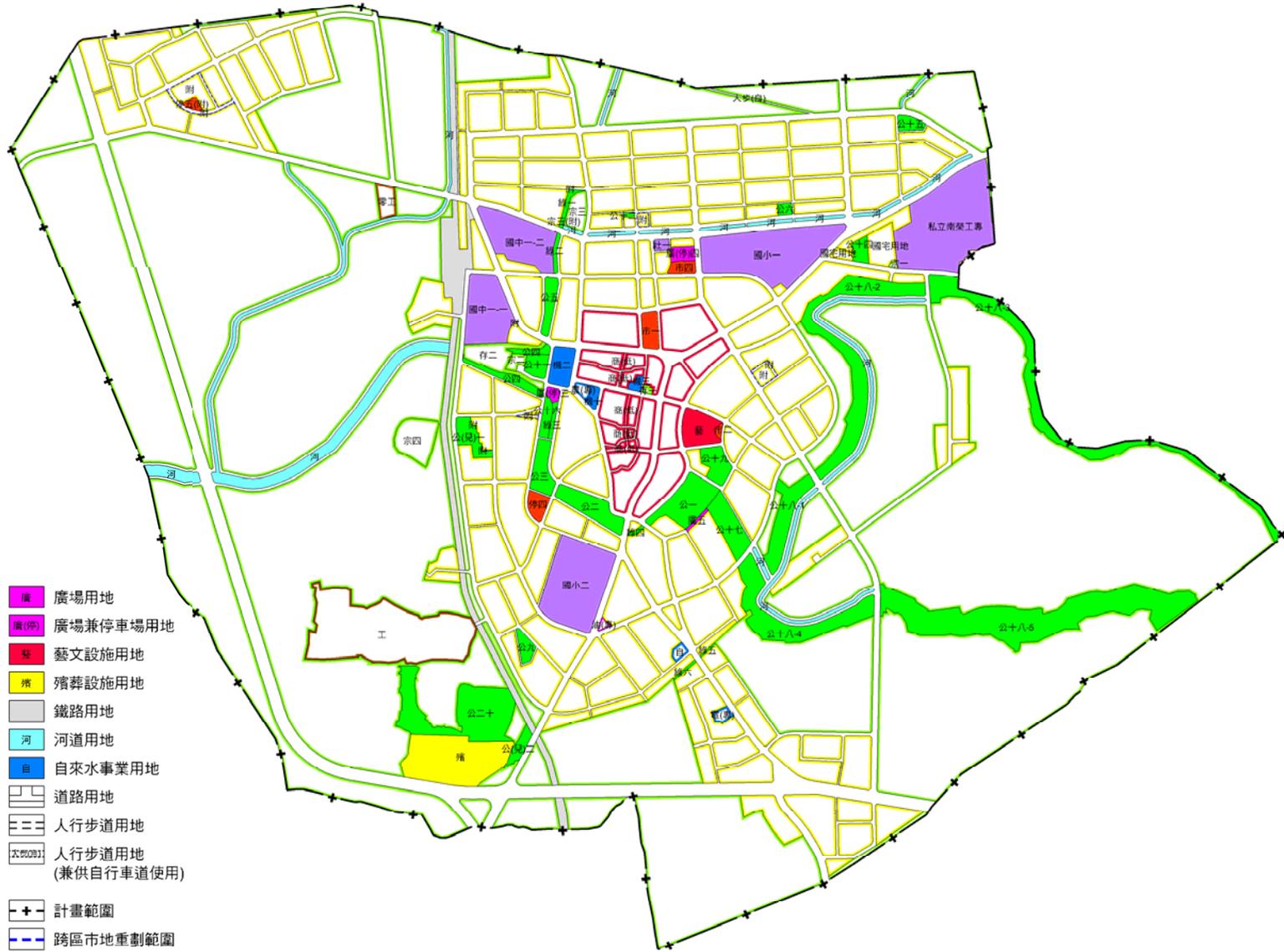


圖6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第四節 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。

表 6-3 變更後道路編號一覽表

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	150	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

註：表內長度應依核定圖實地釘樁之中心樁距離為準。

資料來源：本計畫整理。

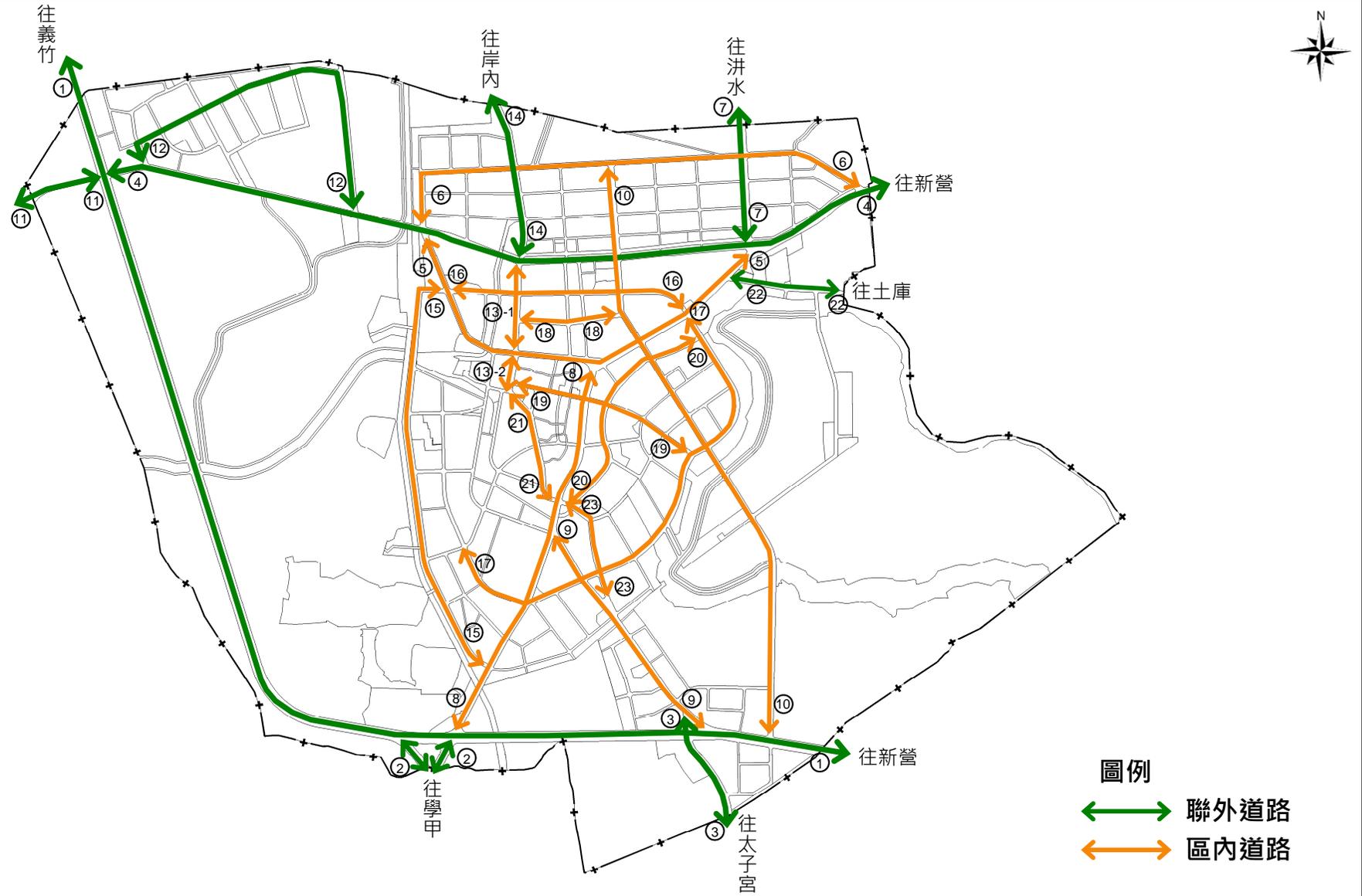


圖6-2 變更後交通系統計畫示意圖

第五節 附帶條件地區

本次通盤檢討後新增 5 處附帶條件地區，包含市地重劃整體開發、調降容積率，詳表 6-4、表 6-5 及圖 6-3～圖 6-8。

表 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表

編號	位置	計畫面積(公頃)	開發方式	附帶條件內容	備註
1	公 7 公 13 市 3 停 1(附) 廣(停)2	1.1599	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 3
2	綠地	0.0034	調降容積率	1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 140%。 2.變更後宗教專用區容積率不得大於 112%。 3.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	變 4
3	國中 1-1	0.0002			變 5
4	道路	0.0381			變 6
5	公(兒)1	0.0053			變 7

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 6-5 本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.7867	67.82%
	小計	0.7867	67.82%
公共設施用地	停車場用地	0.1005	8.66%
	道路用地	0.2727	23.51%
	小計	0.3732	32.18%
總計		1.1599	100.00%



圖6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖

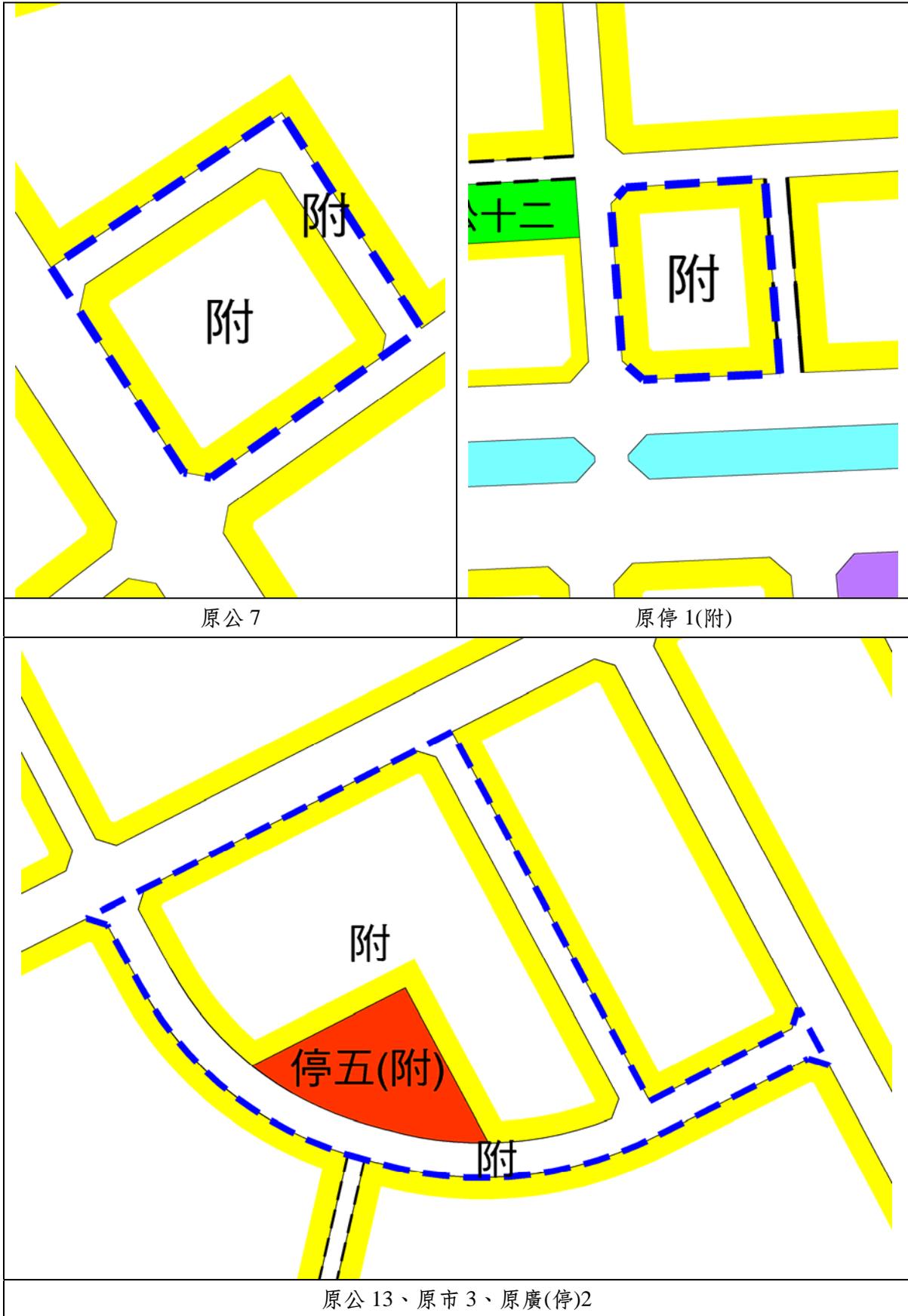


圖 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件(市地重劃)(編號 1)變更後示意圖

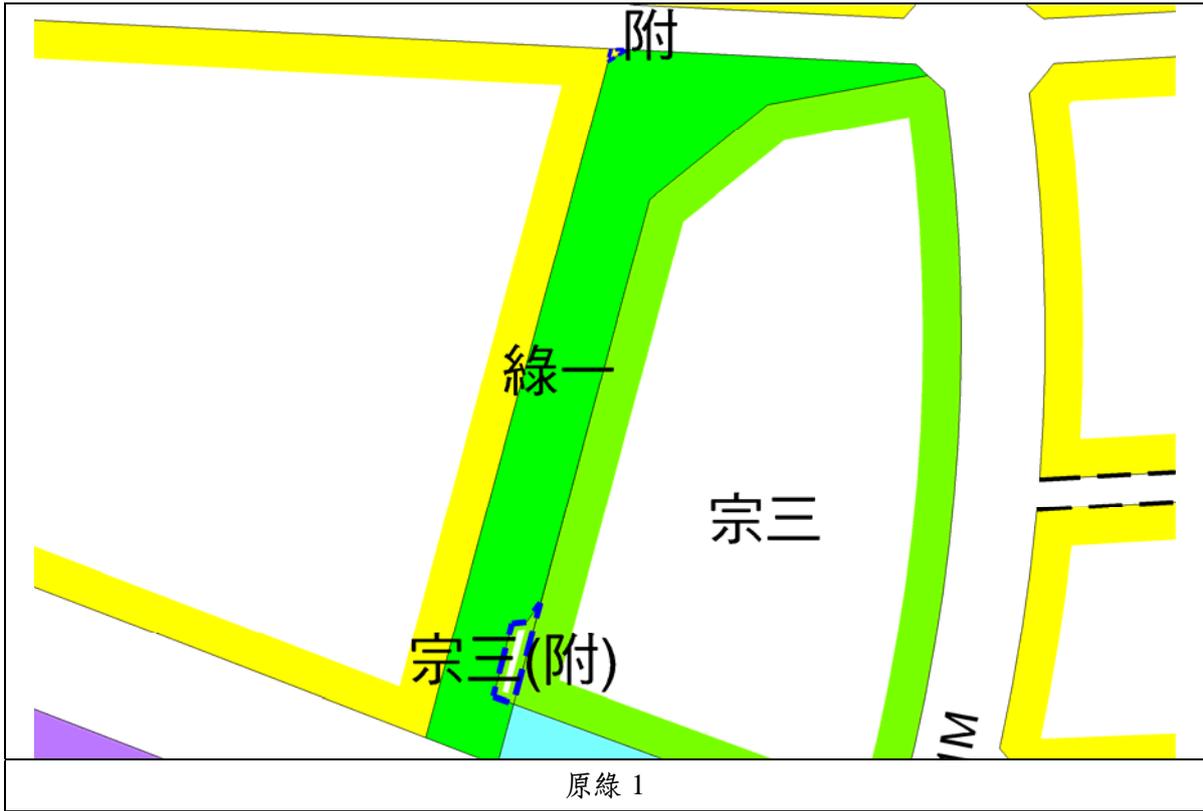


圖 6-5 本次通盤檢討後新增附帶條件(調降容積率)(編號 2)變更後示意圖

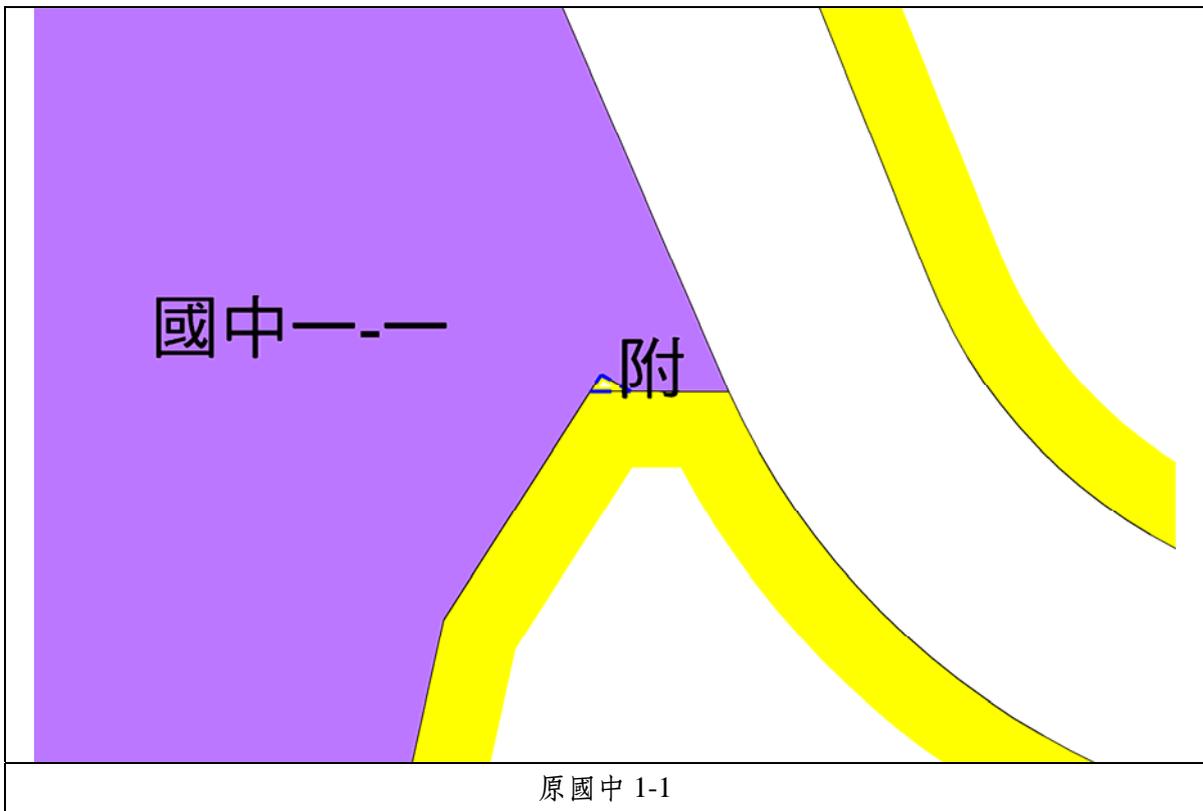


圖 6-6 本次通盤檢討後新增附帶條件(調降容積率)(編號 3)變更後示意圖

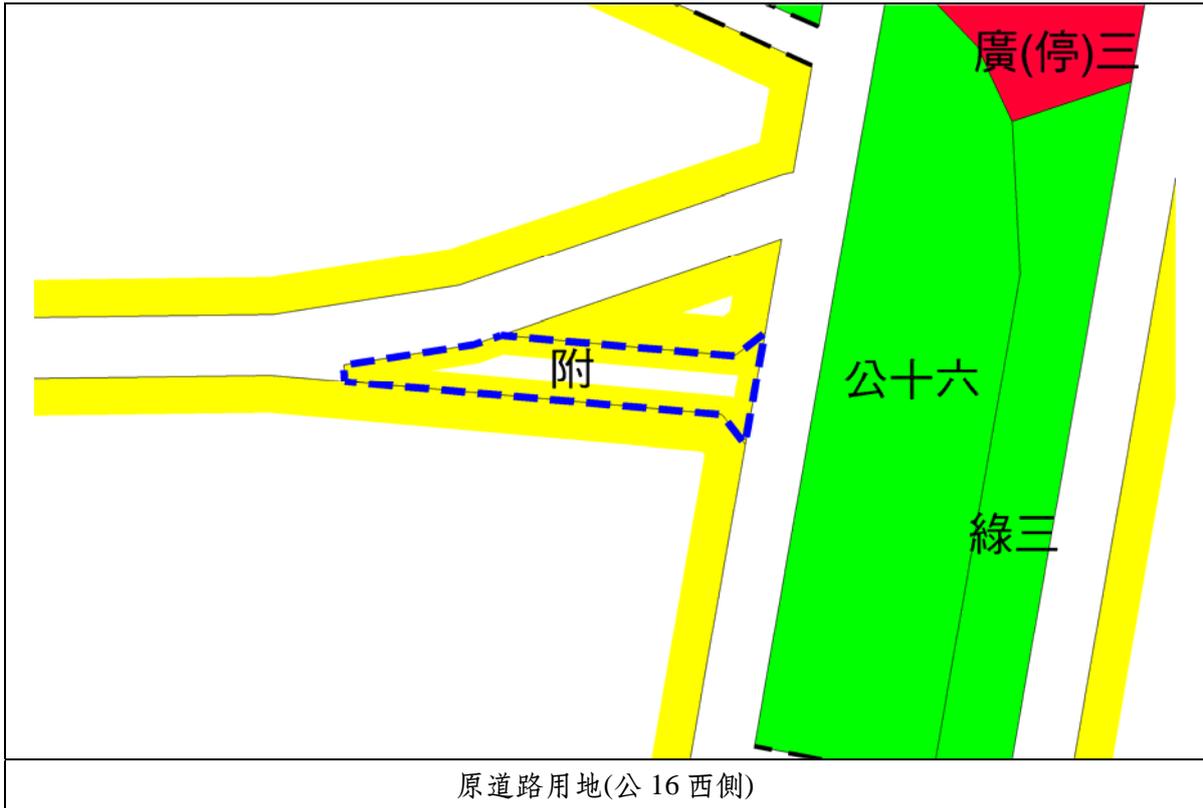


圖 6-7 本次通盤檢討後新增附帶條件(調降容積率)(編號 4)變更後示意圖

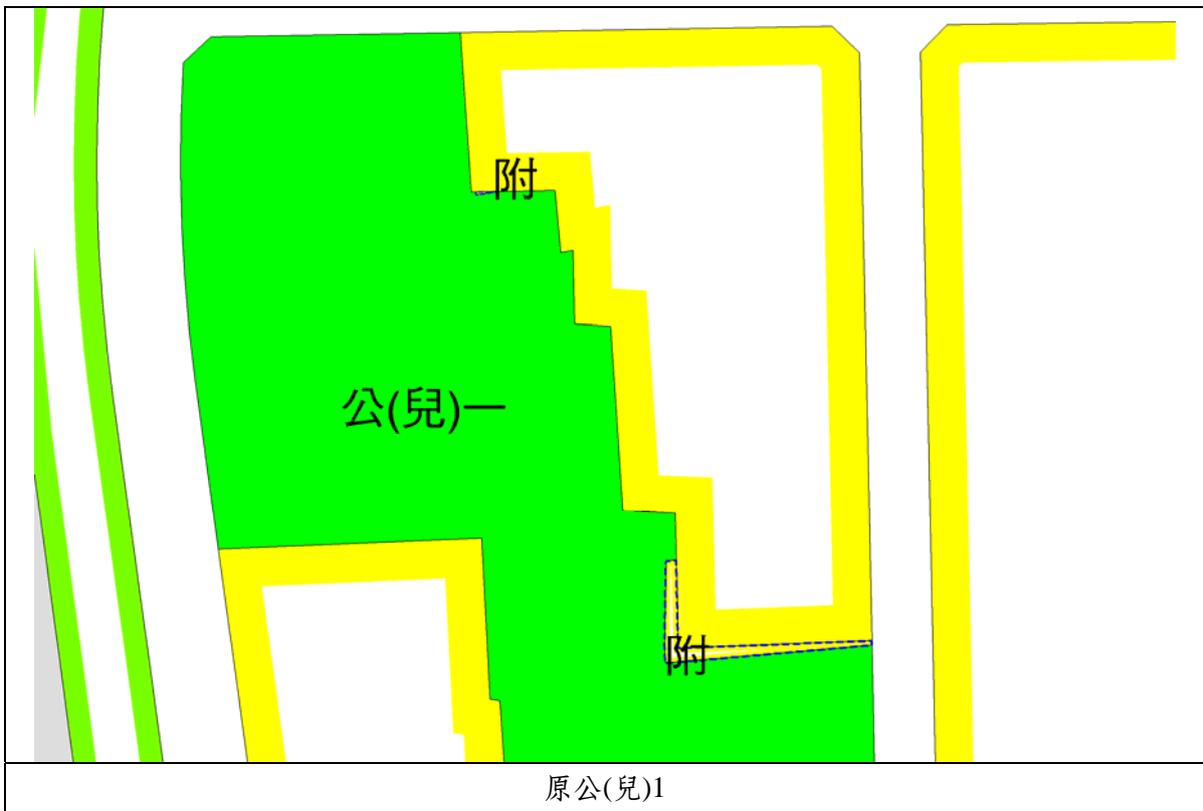


圖 6-8 本次通盤檢討後新增附帶條件(調降容積率)(編號 5)變更後示意圖

第七章 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待公共設施主管機關以徵購、市地重劃、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 7-1 所示。

表 7-1 實施進度及經費估算表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵購撥用	市地重劃	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計			
學校用地	國小 1	3.4458	√			51	2	30	83	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	國小 2	2.8956	√			105	—	—	105	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	國中 1-2	1.8094	√			465	11	216	693	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
社教用地	社 1	0.1034	√			128	10	207	345	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
公園用地	公 1	1.1334	√			1,763	1	4	1,768	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公 2	0.8186	√			475	—	—	475	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公 3	0.5549	√			—	55	1,110	1,165	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公 4	0.4810	√			30	48	962	1,040	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公 5	0.3647	√			3,241	10	191	3,441	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公 14	0.2095	√ ^{註 1}			301	21	419	741	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
	公 15	0.2102	√			107	—	—	107	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公 17	0.7905	√			74	—	—	74	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公 18-1	1.0142	√			289	—	—	289	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公 18-2	2.6127	√			509	8	152	669	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公 18-3	2.6150	√			13	—	—	13	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公 18-4	1.9254	√			120	18	7	145	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公 18-5	5.1821	√			4,593	—	—	4,593	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
公 19	0.4976	√			48	50	995	1,093	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算	

項目	編號	計畫面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵購撥用	市地重劃	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計			
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)2	0.2493	√			646	—	—	646	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
綠地用地	綠2	0.0973	√			317	—	—	317	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	綠5	0.0234	√			374	—	—	374	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	綠6	0.0468	√			180	—	—	180	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
市場用地	市2	0.0457	√ ^{註2}			519	5	91	615	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
廣場用地	廣5	0.0590	√			614	6	118	738	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
停車場用地	停4	0.2832	√			2,971	28	566	3,566	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	停5(附)	0.1005		√		202	17	657	876	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
廣場兼停車場用地	廣(停)3	0.0942	√			13	—	—	13	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
殯葬設施用地		2.6823	√			2	—	—	2	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
河道用地		5.5316	√			3,314	—	—	3,314	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
人行步道用地		0.8750	√			4,606	65	1,301	5,972	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
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125年	市政府編列預算
道路用地		50.7957	√			54,470	1,723	34,453	90,646	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
道路用地(附)		0.2727		√		547	47	1,784	2,378	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費

註：1.第三次通盤檢討新增附帶條件以市地重劃方式整體開發，業經105年2月23日內政部都市計畫委員會第869次會審決，尚未核定發布實施。

2.第三次通盤檢討擬變更為住宅區(附)，業經105年2月23日內政部都市計畫委員會第869次會審決，尚未核定發布實施。

3.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。

4.本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期設計發包施工價格為準。

5.表內土地取得方式註明徵購、撥用方式取得之各項公共設施用地得視實際開發需求。

附件 鹽水都市計畫公共設施用地分析表

附件 鹽水都市計畫公共設施用地分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	本次 檢討結果	未來 開發方式	提列 變更	理由
公園 用地	公 1	1.1334	保留	徵購	-	現況部分已開闢為公園及河道使用，尚有部分私有地未取得。
	公 2	0.8186	保留	-	-	1.用地費由工務局編列預算(辦理徵購作業中)。 2.工程費已納入前瞻基礎建設計畫。
	公 3	0.5549	保留	-	-	工程費已納入前瞻基礎建設計畫。
	公 4	0.4810	保留	徵購	-	1.用地費由工務局編列預算(辦理徵購作業中)。 2.工程費已納入前瞻基礎建設計畫。
	公 5	0.3647	保留	徵購	-	現況部分已開闢為河道使用，尚有部分私有地未取得。
	公 6	0.0996	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 7	0.1975	解編	跨區重劃	○	與公 1、公 14、公 18、公 19 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公 9	0.2320	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 11	0.2978	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 12 (附)	0.0300	保留	-	-	附帶條件規定無償捐贈，且已完成捐地。
	公 13	0.2033	解編	跨區重劃	○	與公 1 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公 14	0.2095	保留	市地重劃	-	已納入鹽水三通辦理。
	公 15	0.2102	保留	徵購	-	現況已開闢，尚有部分私有地未取得，且解編亦難以開發建築。
	公 16	0.2240	保留	-	-	1.用地費由工務局編列預算(辦理徵購作業中)。 2.工程費已納入前瞻基礎建設計畫。
	公 17	0.7905	保留	徵購	-	工程費已納入前瞻基礎建設計畫。
	公 18-1	1.0142	保留	徵購	-	工程費已納入前瞻基礎建設計畫。
	公 18-2	2.6127	保留	徵購	-	工程費已納入前瞻基礎建設計畫。
	公 18-3	2.6150	保留	徵購	-	工程費已納入前瞻基礎建設計畫。
	公 18-4	1.9254	保留	徵購	-	工程費已納入前瞻基礎建設計畫。
	公 18-5	5.1821	保留	徵購	-	工程費已納入前瞻基礎建設計畫。
公 19	0.4976	保留	徵購	-	工程費已納入前瞻基礎建設計畫。	
公 20	2.6706	保留	-	-	權屬皆為公有。	
鄰里公園兼兒	公(兒)1	0.4544	部分解編	調降容積率	○	私有地併同鄰近分區解編為住宅區，以調降容積率辦理回饋。

項目	編號	計畫面積 (公頃)	本次 檢討結果	未來 開發方式	提列 變更	理由
童遊樂 場用地	公(兒)2	0.2493	保留	徵購	-	未取得部分為臺灣嘉南農田水利會所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
綠地 用地	綠 1	0.1192	部分解編	調降 容積率	○	私有地併同鄰近分區解編為住宅區及宗教專用區，以調降容積率辦理回饋。
	綠 2	0.0973	保留	徵購	-	夾雜於學校用地及道路用地之帶狀綠地，具有隔離功能。
	綠 3	0.0979	保留	-	-	權屬皆為公有。
	綠 4	0.0434	保留	-	-	權屬皆為公有。
	綠 5	0.0234	保留	徵購	-	夾雜於住宅區間之帶狀綠地，且未取得部分為臺灣嘉南農田水利會所有。
	綠 6	0.0468	保留	徵購	-	夾雜於住宅區間之帶狀綠地，且未取得部分為臺灣嘉南農田水利會所有。
	綠 7	0.5614	部分解編 部分調整 公共設施 名稱	免予回饋	○	1.鹽水三通新增劃設，考量車輛安全視距及路口槽化，將原有道路用地變更為綠地。 2.依工務局意見，查現況已開闢為道路使用，且可提早分散仁愛路與中央公路轉角之車流量，建議依其功用將「綠 7」做道路使用部分變更為道路用地。 3.依交通局意見： (1)案地現況已為道路使用，且相關路口均已設置號誌，已降低因車流交織所導致之風險。 (2)本案道路如廢除，未來由南 3 鄉道往北接台 19 線之交通運行能力較現況較差，且將增加月津路與仁愛路(台 19)路口之轉彎流量。 (3)考量現況道路業已開闢，是否變更為綠地部分，本局尊重道路主管機關意見。 4.現況已作為道路使用之公有地變更為道路用地，其餘私有地解編為農業區。
廣場 用地	廣 2	0.0632	解編	免予回饋	○	鄰接農業區，尚無指定建築線需求，解編為農業區。
	廣 5	0.0590	保留	徵購	-	鹽水三通新增劃設，為利公 1 與公 17 之人行動線串連，將道路用地變更為廣場用地。
廣場 兼停車 場用地	廣(停)2	0.1005	調整公共 設施名稱	跨區重劃	○	配合跨區重劃方案酌予調整區位並修正為停車場用地。
	廣(停)3	0.0942	保留	徵購	-	現況已開闢，尚有部分私有地未取

項目	編號	計畫面積 (公頃)	本次 檢討結果	未來 開發方式	提列 變更	理由
						得。
	廣(停)4	0.2039	保留	-	-	權屬皆為公有。
停車場 用地	停 1 (附)	0.0292	解編	跨區重劃	○	未完成附帶條件地區，併同納入跨區重劃辦理。
	停 4	0.2832	保留	徵購	-	1.考量月津港燈會之停車需求，故予以保留。 2.經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。
市場 用地	市 1	0.3656	保留	-	-	權屬皆為公有。
	市 2	0.0457	解編	代金	-	已納入鹽水三通辦理。
	市 3	0.2799	解編	跨區重劃	○	市場處評估已無使用需求，解編為住宅區。
	市 4	0.1921	保留	-	-	權屬皆為公有。
批發 市場 用地	批 1	0.6308	解編	免予回饋	○	農業局評估已無使用需求，解編為農業區。
學校 用地	國小 1	3.4458	保留	徵購	-	私有地零星且夾雜於道路用地間，解編亦無法開發利用(鹽水國小)。
	國小 2	2.8956	保留	徵購	-	私有地零星且夾雜於道路用地間，解編亦無法開發利用(月津國小)。
	國中 1-1	1.7250	解編	調降 容積率	○	私有地零星夾雜於住宅區間，併鄰近分區解編為住宅區(鹽水國中)。
	國中 1-2	1.8094	保留	徵購	-	私有地零星且夾雜於道路用地間，解編亦無法開發利用(鹽水國中操場)。
社教 用地	社 1	0.1034	保留	徵購	-	私有地零星且夾雜於道路用地間，解編亦無法開發利用。
機關 用地	機 2	0.5189	保留	-	-	權屬皆為公有。
	機 3	0.0897	保留	-	-	現況為郵局，另案納入郵政專案通盤檢討辦理。
	機 6	0.1166	調整公共 設施名稱	-	○	現況為自來水廠，檢討變更為自來水事業用地。
	機 10	0.1174	保留	-	-	權屬皆為公有。
道路 用地 (含人行 步道)	道	51.8136	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
河道 用地	河	5.5316	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
鐵路 用地	鐵	3.9174	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
藝文設 施用地	藝	0.7035	保留	-	-	權屬皆為公有(點心城、永成戲院)。

項目	編號	計畫面積 (公頃)	本次 檢討結果	未來 開發方式	提列 變更	理由
殯葬設 施用地	殯	2.6823	保留	徵購	-	私有地零星且夾雜於道路用地間，解 編亦無法開發利用。

變更鹽水都市計畫(公共設施用地
專案通盤檢討)書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺南市政府
中華民國一〇八年十月