

臺南市政府

公告

檔 號：

保存年限：

發文日期：中華民國106年3月23日
發文字號：府都規字第1060251510A號
附件：



主旨：「擬定七股都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫案」自106年3月24日起依法公開展覽30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106年3月24日起30天。
- 二、公開展覽地點：本府公告欄、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）及本市七股區公所公告欄。
- 三、公告圖說：公開展覽計畫書1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國106年4月13日上午10時整，假本市七股國民小學大禮堂舉行（地址：台南市七股區大埕里395號），歡迎踴躍參加。
- 五、公開展覽期間內任何公民或團體如對本次公開展覽範圍（詳計畫書）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 賴清德

擬定七股都市計畫（土地使用分區管制要點
暨都市設計準則）細部計畫案

擬定機關：臺南市政府
中華民國 106 年 03 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	擬定七股都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 22 條
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 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

【目錄】

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起與法令依據.....	1-1
第二節 計畫範圍.....	1-3
第三節 法令依據.....	1-3
第二章 主要計畫內容概要	2-1
第一節 計畫年期、人口密度.....	2-1
第二節 土地使用計畫.....	2-1
第三節 公共設施計畫.....	2-5
第四節 交通運輸系統計畫.....	2-9
第五節 都市防災計畫.....	2-13
第六節 事業及財務計畫.....	2-18
第三章 土地使用分區管制要點	3-1
第四章 都市設計準則	4-1

【圖目錄】

圖 1-1 計畫範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1 七股都市計畫區土地使用分區示意圖.....	2-4
圖 2-2 七股都市計畫區道路系統計畫示意圖.....	2-12
圖 2-3 七股都市計畫區道路系統編號示意圖.....	2-12
圖 2-4 七股都市計畫區防災避難示意圖.....	2-16
圖 2-5 七股都市計畫區救災動線示意圖.....	2-16
圖 2-6 七股都市計畫區火災延燒防止帶.....	2-17
圖 2-7 七股都市計畫區整體開發區示意圖.....	2-18

【表目錄】

表 2-1 土地使用計畫面積表.....	2-7
表 2-2 公共設施用地明細表.....	2-8
表 2-3 道路編號明細表.....	2-10
表 2-4 七股都市計畫實施進度與經費表.....	2-19

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

七股區為臺南市最西端之行政區，北臨將軍區，東臨佳里區、西港區，西臨臺灣海峽，南接安南區。七股區地處海埔新生地及七股潟湖，早期鹽業及農漁業發展興盛，後受鹽業沒落、農業人口老化、二三級產業缺乏等因素，使人口逐漸流失，發展出現停滯情形。

有鑑於七股區公所所在地之大埤里及鄰近七股、玉成里等聚落發展較為快速，且具有相當的規模，然因本區尚未實施都市計畫，區內土地侷限於非都市土地使用管制，且因現有管制未盡嚴謹，致地區發展零散，公共設施服務量體不足。

配合國家建設六年計畫等，原七股鄉公所民國 86 年於所在地區提出新訂都市計畫案，於民國 87 年經內政部區域計畫委員會考量鄉治所在地配合都市發展整體發展，並可提昇該區相關公共設施服務水準，原則同意擬定「七股鄉新訂都市計畫」；惟於民國 92 年後，因相關政策因素擱置至今十餘年，七股區發展現況已與原擬定計畫內容不符。且近年臺南市政府積極推動七股科技工業區，未來開發完成後，預期可帶動相關產業發展。據此，七股區有擬定都市計畫之必要。

民國 99 年 12 月 25 日臺南縣市合併後，因應整體發展目標及定位，並依據國土計畫為最高指導原則下，重新檢討七股區總體發展方向，在對周圍影響最小化及保護原有生產環境之前提下，規劃合理的都市空間發展模式，提供適宜之公共設施，改善生活品質，有助於穩定城鄉人口，並因應未來地方觀光旅遊事業發展及七股科技工業區之就業人口需求，配置合宜之發展用地，以使其都市計畫符合時勢所趨，以吸引產業人口回鄉。

爰依主要計畫定位及土地使用計畫架構指導下，訂定土地使用分

區管制要點與都市設計準則，規範各項土地使用項目、強度及都市設計審議範圍、原則，以塑造地方特色，並提昇土地使用機能及居民生活環境品質。

二、法令依據

依都市計畫法第 22 條規定辦理。

第二節 計畫範圍

一、計畫緣起

本細部計畫區位於七股區公所所在地，計畫範圍與擬定七股都市計畫相同。東至昭明中學東側圍牆以東約 50 公尺處產業道路，西至七股村九龍宮以西約 120 公尺，南至七股村西湖堂以南約 150 公尺處產業道路，北至玉成村玉龍宮以北約 330 公尺，計畫面積為 172.04 公頃（圖 1-1）。

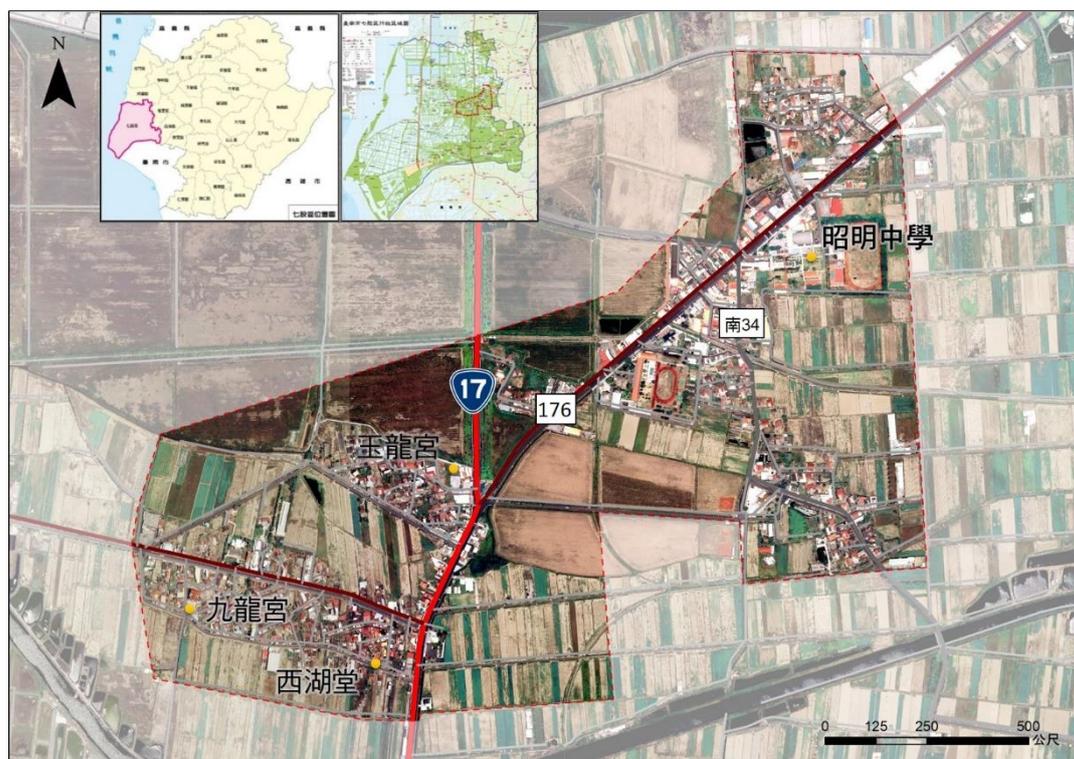


圖 1-1 計畫範圍示意圖

第二章 主要計畫概述

第一節 計畫年期、人口密度

一、計畫年期

目標年為民國 115 年。

二、人口密度

計畫人口為 10,000 人，居住粗密度約每公頃 59 人。

第二節 土地使用計畫

有關土地使用均依據主要計畫之規劃，劃設之土地使用分區包含住宅區、商業區、產業專用區、農業區、文教區；尚依實際使用需求，劃設各類專用區（農田水利會、農會、加油站、宗教、電信事業、郵政與灌溉溝渠等），茲說明如下（圖 2-1 及表 2-1）。

一、住宅區

未來計畫區以居住需求為主要考量，並考量屬為農村型態，且可建築用地多已發展，改建、增建較為不易，故不宜作高強度開發行為；本計畫依實際發展情形，以既有聚落及周圍地區，具發展潛力及相關建設計畫關聯地區為主要發展地區，將住宅區劃分為第一種住宅區及第二種住宅區，面積計約 62.29 公頃。

（一）第一種住宅區

主要將擬定都市計畫前已為建地目或編定為可供興建住宅使用之建築用地（非都市土地甲種或乙種建築用地），將其劃設為第一種住宅區，並納入土地使用分區管制，另配合主要道路、灌溉溝渠及農田等明顯地物地形之分布，並依道路劃設情形，適切區劃第一種住宅區街廓，而第一種住宅區非為建地部分，未來需以附帶條件規定其開發方式，依規定辦理回饋後方得進行開發，面積計約 36.97 公頃。

（二）第二種住宅區

主要將擬定都市計畫前為農牧用地，配合觀光發展及七股科工區開發，將計畫區內既有聚落周邊土地劃設為第二種住宅區，並配合主要道路、灌溉溝渠及農田等明顯地物地形之分布，適切區劃住宅區街廓，未來納入整體開發區一併辦理，面積計約 25.20 公頃。

二、商業區

配合商業需求面積及觀光發展，計畫區南側臨臺 17 線與市道 176，具交通便利之優勢，劃設商業區二處，面積計約 1.38 公頃，滿足計畫區地區性商業服務及觀光服務之需求，未來納入整體開發區一併辦理。

三、產業專用區

配合觀光發展及產業觀光支援導向，計畫區中心臨市道 176 側，位置具交通便利優勢，劃設產業專用區一處，預計引進批發零售、產業研發及休閒觀光相關產業等，引導計畫區產業發展，未來納入整體開發區一併辦理，面積計約 0.5 公頃。

四、文教區

依「國民中小學設備基準」國民中學、國民小學校地最低面積規定與現況發展情形，劃設文教區一處，供昭明國中使用，面積計為 4.94 公頃。另考量近年少子化趨勢，現有校地尚足以容納計畫區之人口成長，暫無新增文教區必要。

五、農業區

計畫區既有聚落周邊多為農牧用地，為維持計畫區原有農業機能，避免農地零碎化及降低都市發展無序蔓延情形，外圍劃設農業區做為緩衝，面積計約 44.89 公頃；計畫區有多處臺灣糖業公司申請造林土地，其現況已做造林使用，考量景觀資源及使用性質，劃為農業區（僅供造林使用），面積計約 17.03 面積。分述如下：

（一）農業區

於計畫區外圍地區之完整坵塊，現況已具良好之農業發展設施與

條件，劃設為農業區，面積計約 44.89 公頃。

（二）農業區（僅供造林使用）

計畫區北側之臺糖造林土地五處，劃設為農業區（僅供造林使用），可供計畫區所需之遊憩空間，並計入都市計畫法第 45 條五項遊憩型及開放型公共設施用地面積核算，同時酌予調減周邊公園或公（兒）等用地劃設，以減輕整體開發區之負擔，面積計約 17.03 公頃。

六、農田水利設施專用區

依計畫區內現況作為嘉南農田水利會工作站使用，依現況使用及地籍範圍，劃設農田水利設施專用區一處，面積計約 0.26 公頃。

七、農會專用區

依計畫區內現況作為七股區農會使用，依地籍範圍劃設農會專用區一處，面積約 1.26 公頃。

八、加油站專用區

依計畫區內現況作為中油加油站使用，依地籍範圍劃設加油站專用區一處，面積計約 0.11 公頃。

九、宗教專用區

主要依「寺廟登記證」登載之建築基地面積及備註事項，考量現況發展情形與權屬，分別將佛龍宮、玉龍宮、九龍宮及永興宮位址，劃設為宗教專用區四處，面積計約 1.09 公頃。

十、電信事業專用區

依計畫區內現況作為中華電信及其機房使用，依地籍範圍劃設電信專用區一處，面積計約 0.28 公頃。

十一、郵政事業專用區

計畫區內現況作為中華郵政使用，依地籍範圍劃設電郵政專用區一處，面積計約 0.05 公頃。

十二、灌溉溝渠專用區

考量七股區公所北側劉厝分線給水路為水利會所轄之區內重要給水系統，且已整建完備，為維持農業灌溉供給及優良農田所需，劃設帶狀灌溉溝渠專用區一處，面積計約 1.34 公頃。

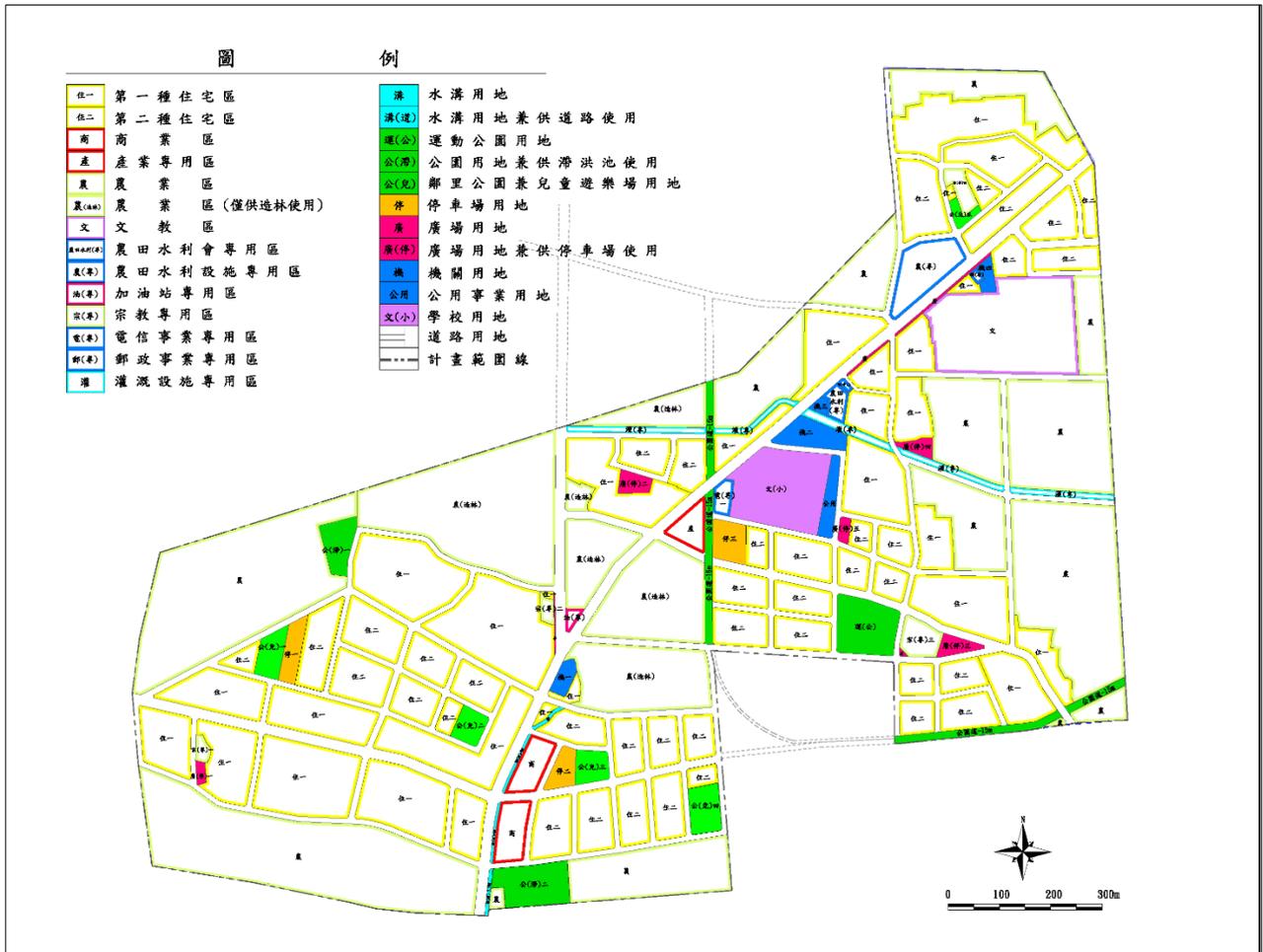


圖 2-1 七股都市計畫區土地使用分區示意圖

第三節 公共設施計畫

茲將本計畫區公共設施計畫說明如下，本計畫內劃設之公共設施用地，除五項必要設施外，另依其他需求設置，茲說明如下（表 2-2）。

一、機關用地

將七股區公所及其周邊設施、臺南市消防局第三救災救護大隊七股分隊及七股分駐所等三處，依其現況使用範圍劃設為機關用地，另將公所北側一處公有地，劃為機關用地，預留未來發展使用，面積計約 1.11 公頃。

二、學校用地（文小用地）

依國民中學、國民小學校地最低面積規定現況發展情形，考量近年少子化趨勢，計畫區內七股國小校地尚足以容納計畫區之人口成長，無新增學校用地需求，依七股國小地籍範圍，劃設學校用地（文小用地）文小用地一處，面積約 2.60 公頃。

三、公園用地兼供滯洪池使用

考量排水系統規劃及地形地勢，於排水渠道末端或地勢低窪處設置滯洪池，提升都市防災能力，維護居民生活安全；並依排水分區及滯洪量推估，設置滯洪池兩處，面積計約 1.67 公頃，約可負擔 22,685 立方公尺之滯洪量，未來可配合抽水站及水門規劃設置，以發揮整體設施效益。

四、運動公園用地

考量居民遊憩及運動空間需求，於計畫區東南側，現為七股慢速壘球場使用範圍，劃設運動公園用地一處，面積約 1.23 公頃，適用「都市計畫公共設施多目標使用辦法」體育場及公園用地類別之規定。

五、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

各鄰里單元依服務半徑 400 公尺之規定，劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地五處，供社區居民休憩及兒童遊樂場使用，面積計約 1.91 公

項，未來納入整體開發區一併辦理。

六、廣場用地

臨臺 17 及市道 176 道路側之道路側溝，為解決相鄰基地為不同所有權人建築線指定及進出問題，劃設為廣場用地。另於永興宮寺廟登記土地與計畫道路間土地，劃設廣場用地。面積計約 0.21 公頃。

七、廣場用地兼供停車場使用

依各鄰里單元之休憩及停車需求，劃設廣場用地兼供停車場使用共五處，除廣（停）一為公有地，其餘納入整體開發區一併辦理，面積計約 0.85 公頃。

八、停車場用地

考量觀光發展及商業活動，衍生之停車需求，於公（兒）一、商業區及產業專用區周邊，劃設停車場用地三處，面積計約 1.28 公頃。

九、公用事業用地

七股國小東側之公有土地，現為臺南市環境保護局作停車使用，依現況使用劃設為公用事業用地，面積約 0.40 公頃。

十、水溝用地

計畫區南側之灌排用溝渠，非臨道路側，為農田水利會重要灌排溝渠，為維持供農業使用，劃設水溝用地一處，面積約 0.05 公頃。

十一、水溝用地兼供道路使用

計畫區南側之灌排用溝渠，臨臺 17 道路東側，為解決相鄰基地為不同所有權人建築線指定及進出問題，維持供農業使用，劃設水溝用地兼供道路使用，寬度為 5 公尺，面積計約 0.19 公頃。

十二、道路用地

依平順銜接、消防救災與日常生活通行所需、配合現況使用情形與未來發展所需等原則，且考量建物拆遷，佈設道路系統及街廓調整原擬定計畫計畫道路及街廓，道路用地面積計約 25.26 公頃。

表 2-1 土地使用計畫面積表

分區/用地別		項目	計畫面積	占計畫區面積 (%)	占都市發展區面積 (%)
土地 使用 分區		第一種住宅區	37.09	21.49%	33.58%
		第二種住宅區	25.20	14.65%	22.89%
		商業區	1.38	0.80%	1.25%
		產業專用區	0.50	0.29%	0.45%
		農業區	44.77	26.02%	-
		農業區（僅供造林使用）	17.03	9.90%	-
		文教區	4.94	2.87%	4.47%
		農田水利設施專用區	0.26	0.15%	0.24%
		農會專用區	1.26	0.73%	1.15%
		加油站專用區	0.11	0.06%	0.10%
		宗教專用區	1.09	0.64%	0.99%
		電信事業專用區	0.28	0.16%	0.26%
		郵政事業專用區	0.05	0.03%	0.05%
		灌溉溝渠專用區	1.34	0.78%	1.22%
		小計	135.30	78.65%	66.65%
公共 設施 用地		機關用地	1.11	0.64%	1.01%
		學校用地	2.60	1.51%	2.36%
		公園用地兼供滯洪池使用	1.67	0.97%	1.52%
		運動公園用地	1.23	0.71%	1.12%
		鄰里公園兼兒童遊戲場用地	1.91	1.11%	1.73%
		廣場用地兼供停車場使用	0.85	0.50%	0.78%
		廣場用地	0.20	0.12%	0.19%
		停車場用地	1.28	0.74%	1.16%
		公用事業用地	0.40	0.23%	0.36%
		水溝用地	0.05	0.03%	0.05%
		水溝用地兼供道路使用	0.19	0.11%	0.17%
		道路用地	25.26	14.67%	22.92%
	小計	36.61	21.35%	33.35%	
都市發展用地面積		110.14	64.01%	100.00	-
計畫總面積		172.04	100.00%	-	-

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

表 2-2 公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公 頃)	說明
機關用地	機一	0.23	提供警察局使用
	機二	0.62	七股區公所、七股區衛生所
	機三	0.08	機關發展用地
	機四	0.18	七股消防分隊
	小計	1.11	
學校用地(文小用地)		2.60	七股國小
公園用地 兼供滯洪 池使用	公(滯)一	1.10	結合港墘中排、地勢低窪處劃設，作為水岸與社區大型滯洪公園
	公(滯)二	0.57	結合七股中排、地勢低窪處劃設，作為水岸與社區大型滯洪公園
	小計	1.67	
運動公園用地		1.23	現有七股壘球場(二)，提供社區居民健康之運動空間
鄰里公園 兼兒童遊 戲場用地	公(兒)一	0.43	供七股寮、玉成社區及整體開發區居民使用
	公(兒)二	0.36	供供七股寮、玉成社區及整體開發區居民使用
	公(兒)三	0.40	供整體開發區居民及活動人口使用
	公(兒)四	0.55	供社區居民使用
	公(兒)五	0.16	供三合仔社區及居民及佛龍宮宗教文化使用
	小計	1.91	
廣場用地		0.21	配合道路側溝及建築基地指定建築線問題劃設
廣場用地 兼供停車 場使用	廣(停)一	0.08	配合九龍宮宗教文化需求劃設，並供社區居民使用
	廣(停)二	0.24	配合鄰里單元劃設，並供社區居民使用
	廣(停)三	0.24	配合永興宮宗教文化需求劃設，並供社區居民使用
	廣(停)四	0.18	配合鄰里單元劃設，並供社區居民使用
	廣(停)五	0.11	配合鄰里單元劃設，並供社區居民使用
	小計	0.85	
停車場用 地	停一	0.42	供公(兒)一需求及社區居民使用
	停二	0.35	供商業區需求及社區居民使用
	停三	0.49	供產業專用區需求及社區居民使用
	小計	1.26	
公用事業用地		1.91	供臺南市環保局使用
水溝用地		0.05	維護農田水利會重要灌排溝渠劃設
水溝用地兼供道路使用		0.19	維護農田水利會重要灌排溝渠及居民通行需求劃設

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

第四節 交通運輸系統計畫

計畫道路層級以聯外道路為基幹，逐漸分歧至主要道路、次要道路及供聚落間出入道路，道路系統及道路寬度分布如圖 2-2 及圖 2-3 所示。

一、聯外道路

規劃主要聯外道路 6 條，除原臺 17 線及市道 176 為寬度 20 公尺之已開闢道路，另規劃一-4 道路為路寬 15 公尺，西自臺 17 線路口，向東南通往西港區；一-5 道路為路寬 15 公尺，西自市道 176 續接至二-7 道路；另依舊鹽業鐵道遺跡，劃設一-6 道路則為路寬 15 公尺之公園道，自二-6 道路向東至計畫區東界。

二、主要道路

連接臺 17、市道 176 號與其他聯外道路間之主要道路，現有道路以道路中心線向兩側拓寬，新設道路則以平順銜接為考量劃設原則，可做為緩解過境車流集中於聯外道路之替代道路，並可聯絡各鄰里單元構成具南北及東西向完整之交通路網。本計畫之主要道路路寬為 12~15 公尺，其中包含原有路段拓寬（如區道南 34 號）及新設道路，共計 9 條。

三、次要道路

輔助主要道路系統，作為連結各鄰里單元間主要道路與出入道路之串接道路，次要道路路寬為 10 公尺，共計 35 條。

四、出入道路

作為居民集散與輔助通往主要及次要道路，規劃 6 米出入道路，共計 2 條。

表 2-3 道路編號明細表

編號	路寬 (公尺)	長度 (公尺)	位置	備註
一-1	20	988	臺 17 線，北自計畫區北界，往南抵計畫區南界，為已開闢道路	聯外道路
一-2	20	1,425	市道 176 號，西由臺 17 線及二-2 道路路口起，往東抵計畫區東北界，為已開闢道路	聯外道路
一-3	20	1,114	市道 176 號，由計畫區西界起，東至臺 17 線路口，為已開闢道路	聯外道路
一-4	15	733	位於計畫區東側，西由臺 17 路口起，至計畫區東南界	聯外道路
一-5	15	471	位於計畫區南側，西由臺 17 及市道 176 路口起，東接二-7 號道路	聯外道路
一-6	15	445	位於計畫區東南側之公園道，由二-6 號道路起，東接計畫區東界	聯外道路
二-1	15	523	位於計畫區北側之公園道，由計畫區北界起，南接二-2 號道路	主要道路
二-2	15	846	位於計畫區南側，由一-2 號道路起，東接一-4 號道路	主要道路
二-3	12	190	位於計畫區北側，由計畫區西界起，東接一-2 號道路	主要道路
二-4	12	1,239	位於計畫區西側，由一-3 號道路起，東接二-7 號道路	主要道路
二-5	10	516	位於計畫區北側，由計畫區北界起，南接二-3 號道路	主要道路
二-6	10	818	區道南 34 號，位於計畫區東側，由一-2 號道路起，南接一-6 號道路，僅南段約 150 公尺尚未開闢	主要道路
二-7	10	364	位於計畫區南側，由二-2 號道路起，南接二-9 號道路	主要道路
二-8	10	431	位於計畫區東側，由二-6 號道路起，東接計畫區東界	主要道路
二-9	10	1,304	位於計畫區南側，由一-3 號道路起，東接二-7 號道路	主要道路
三-1	15	186	位於計畫區東側，由一-2 號道路起，東接計畫區東界	次要道路
三-2	10	534	位於計畫區東側，由三-22 號道路起，南接三-1 號道路	次要道路
三-3	10	199	位於計畫區東側，由三-21 號道路起，南接一-2 號道路	次要道路
三-4	10	536	位於計畫區東側，由三-24 號道路起，南接一-4 號道路	次要道路
三-5	10	148	位於計畫區東側，由二-15 號道路起，南接一-6 號道路	次要道路
三-6	10	146	位於計畫區東側，由三-28 號道路起，南接一-4 號道路	次要道路
三-7	10	396	位於計畫區東側，由三-25 號道路起，南接二-2 號道路	次要道路
三-8	10	241	位於計畫區南側，由三-29 號道路起，南接二-15 號道路	次要道路

編號	路寬 (公尺)	長度 (公尺)	位置	備註
三-9	10	248	位於計畫區南側，由二-4 號道路起，南接二-9 號道路	次要道路
三-10	10	256	位於計畫區南側，由二-4 號道路起，南接二-9 號道路	次要道路
三-11	10	265	位於計畫區南側，由二-4 號道路起，南接二-9 號道路	次要道路
三-12	10	133	位於計畫區南側，由一-15 號道路起，南接二-9 號道路	次要道路
三-13	10	251	位於計畫區南側，由三-34 號道路起，南接二-9 號道路	次要道路
三-14	10	152	位於計畫區西側，由二-4 號道路起，南接三-36 號道路	次要道路
三-15	10	138	位於計畫區南側，由一-3 號道路起，南接二-9 號道路	次要道路
三-16	10	163	位於計畫區西側，由二-4 號道路起，南接三-36 號道路	次要道路
三-17	10	573	位於計畫區西側，由三-32 號道路起，南接二-9 號道路	次要道路
三-18	10	331	位於計畫區西側，由三-32 號道路起，南接三-36 號道路	次要道路
三-19	10	162	位於計畫區西側，由三-36 號道路起，南接三-19 號道路	次要道路
三-20	10	142	位於計畫區西側，由三-20 號道路起，南接二-9 號道路	次要道路
三-21	10	241	位於計畫區北側，由二-5 號道路起，東接三-22 號道路	次要道路
三-22	10	400	位於計畫區北側，由二-5 號道路起，東接三-2 號道路	次要道路
三-23	10	193	位於計畫區東側，由三-1 號道路起，東接計畫區東界	次要道路
三-24	10	417	位於計畫區東側，由二-6 號道路起，東接計畫區東界	次要道路
三-25	10	162	位於計畫區東側，由一-2 號道路起，東接三-7 號道路	次要道路
三-26	10	290	位於計畫區北側，由一-1 號道路起，東接二-1 號道路	次要道路
三-27	10	252	位於計畫區北側，由三-26 號道路起，北接三-26 號道路	次要道路
三-28	10	150	位於計畫區東側，由三-7 號道路起，東接二-6 號道路	次要道路
三-29	10	602	位於計畫區東側，由二-1 號道路起，東接三-4 號道路	次要道路
三-30	10	247	位於計畫區東側，由二-1 號道路起，東接三-7 號道路	次要道路
三-31	10	421	位於計畫區西側，由三-18 號道路起，東接一-20 號道路	次要道路
三-32	10	268	位於計畫區東側，由二-6 號道路起，東接一-6 號道路	次要道路
三-33	10	170	位於計畫區西側，由一-1 號道路起，東接三-11 號道路	次要道路
三-34	10	336	位於計畫區西側，由三-18 號道路起，東接三-14 號道路	次要道路
三-35	10	553	位於計畫區西側，由二-4 號道路起，東接三-14 號道路	次要道路
四-1	6	262	位於計畫區北側，由三-21 號道路起，東接三-22 號道路	出入道路
四-2	6	116	位於計畫區西側，由一-2 號道路起，東接二-6 號道路	出入道路

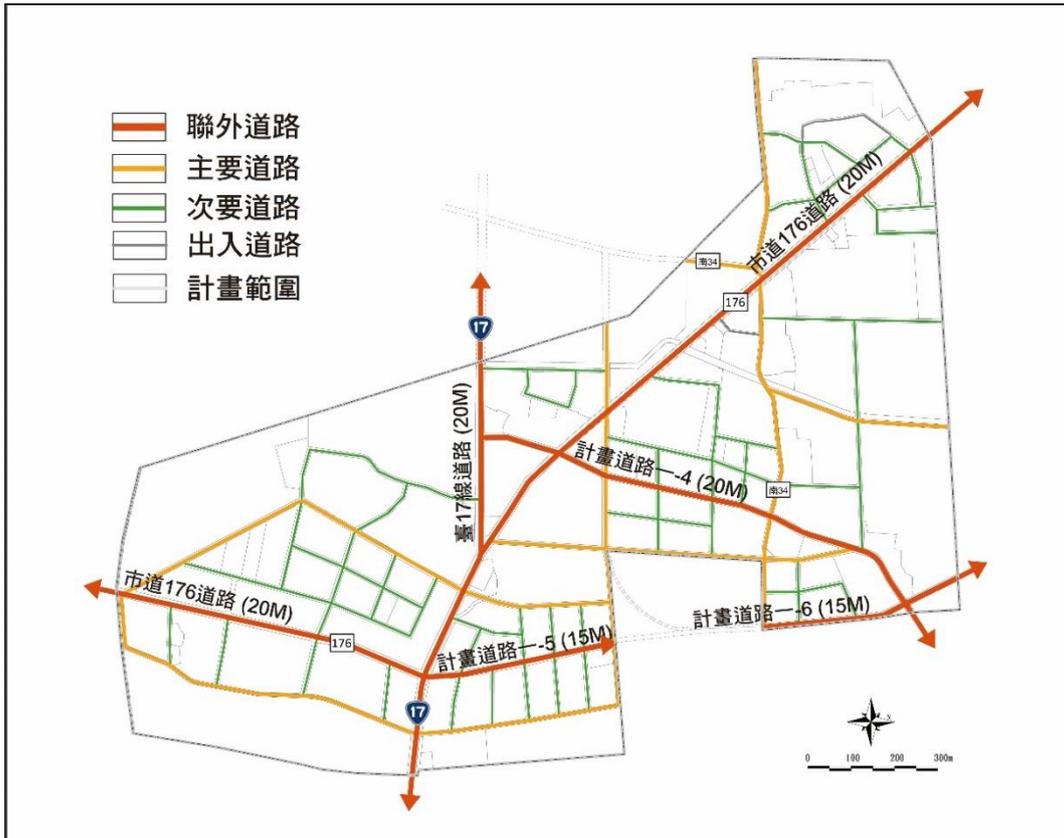


圖 2-2 七股都市計畫區道路系統計畫示意圖

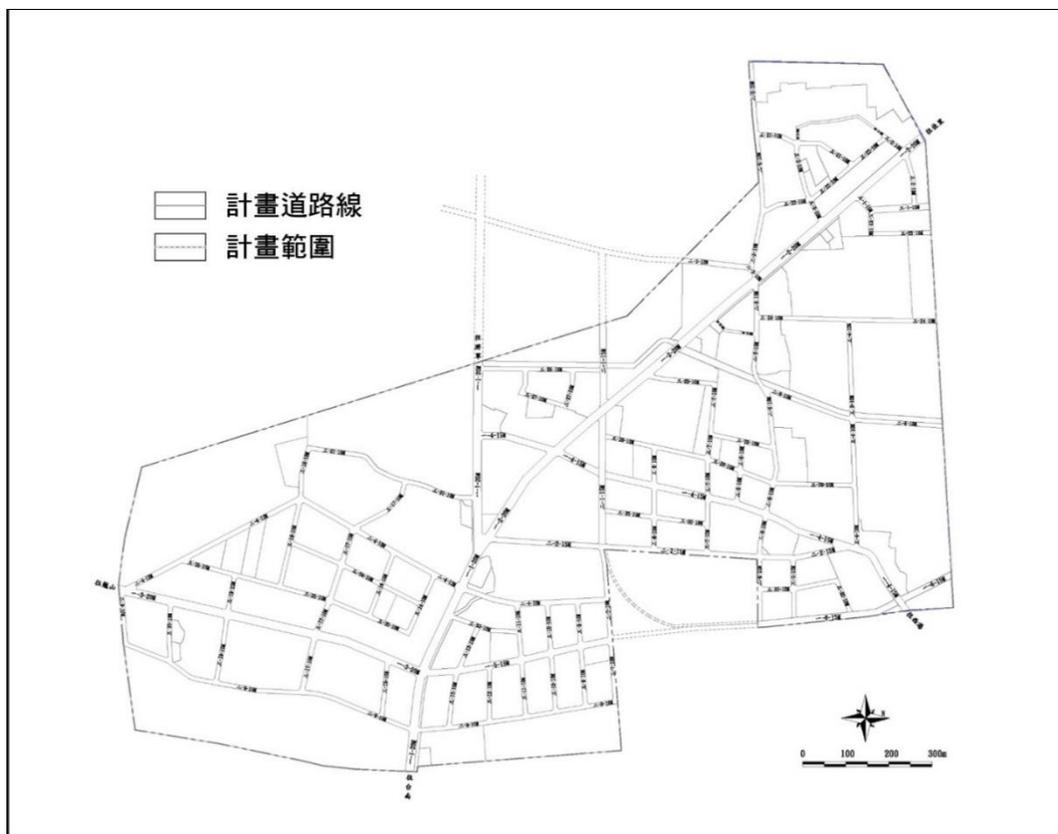


圖 2-3 七股都市計畫區道路系統編號示意圖

第五節 都市防災計畫

依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議暨部頒都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。基此，本計畫區之防災系統重點，著重於防（救）災據點，包括避難場所和避難設施以及防（救）災路線，包括消防救災路線和火災防止延燒地帶等兩方面，茲分別說明如下（圖 2-4、圖 2-5 及圖 2-6）：

一、防（救）災據點

（一）指揮中心

1. 防救災指揮中心

緊急災害發生時，七股區公所應立即配合臺南市政府成立災害應變中心之時成立臨時防（救）災指揮中心，就地利之便立即投入救災。

2. 救災醫護中心

災害發生造成人員傷害時，指定七股衛生所為臨時救災醫護中心，提供受傷災民緊急醫療救助。重大傷患則仍應外送地區醫院或醫學中心（麻豆新樓醫院、國立成功大學附設醫院、署立臺南醫院、奇美醫院等），提供較完善之醫療，減少人員傷亡情事。

（二）避難場所

計畫區避難場所分為臨時避難空間及中長期設施（救災物資據點、避難收容場所）。

1. 臨時避難空間

依鄰里單元將計畫區內開放空間（如鄰里公園用地兼兒童遊戲場使用、運動公園用地、廣場用地或廣場用地兼停車場使用）規劃為臨時避難場所，提供數量多且分散的容納空間。

2. 救災物資據點

除可供作暫時避難空間使用外，同時可提供較大開放空間，供防（救）災單位緊急物救難資分配及補給及前進地，本計畫指定計畫區之七股國小及昭明國中。

2.避難收容場所

依據七股區防救災計畫，避難收容場所包含七股國小體育館、昭明國中體育館、大埕里漁民活動中心、玉成社區活動中心、七股社區活動中心等，並應詳列各避難點地址、面積及可收容人數。

（三）防救災設施

計畫區防救災之資源包含消防、警政、醫療單位等。

1.消防單位

計畫區有臺南市政府消防局第三大隊七股分隊，可作為分配統籌單位。各消防分隊之主要任務為災害預防、災害搶救、火災調查、教育訓練等事務。

2.警政單位

計畫區有臺南市政府警察局佳里分局七股分駐所，可作為分配統籌單位。警察單位平時於災害防救主要工作為宣導、瞭解轄區人口分佈與組成概況；災時之工作則為傳遞災害訊息、災情通報蒐集與查報、災區警戒與治安維護、災區交通管制與疏導、勸導及疏散居民、緊急搶救等。

3.醫療單位

計畫區內缺乏相關醫療資源，應優先指定於平時之工作為疾病治療與意外傷害診療處理，於災時則主要工作為緊急治療傷患與現場醫療急性病患之處理，或送醫途中之緊急救護以及醫療機構之緊急醫療等。

（四）滯洪防災空間

以兩處公園用地兼滯洪池作為滯洪防災空間，可作為負擔風

災及水災發生時之雨水留滯空間，適時緩解相關災情。

二、緊急救災及輸送道路

（一）緊急救難道路

以計畫內主要聯外道路為緊急救災道路，俾使災害發生時人員、物資能迅速流通。因此，本道路為災害發生時首先必須保持暢通之路徑，必要時需進行交通管制，以利重大傷患外送或支援之人力、物資輸入之重要聯絡道路。

（二）救援輔助道路

以計畫區內 15 米、12 米計畫道路為輔助救援輸送道路，配合緊急救災道路，架構成為完整之救災路網。此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，並作為避難民眾由臨時避難空間通往避難場所路徑之用。

三、火災防止延燒帶

本計畫設置連續性、大面積之綠化開闢空間，並利用寬度 15 公尺以上道路、園道系統及灌溉設施專用區等作為延燒防止帶之劃設基礎，以有效防止火災延燒。

（一）火災延燒防止地帶（綠軸）

以計畫區主要聯外道路作為綠帶，並以鄰里單元內之開放空間（如鄰里公園用地兼兒童遊戲場使用、運動公園用地、廣場用地或廣場用地兼停車場使用）、現有道路及都市發展用地周邊農業區及農業區（僅供造林使用）為主，透過土地使用及都市設計管制，如種植耐火、防火樹種，防止大火蔓延，提升居民生活安全性。

（二）火災延燒防止地帶（藍軸）

而依現有溝渠及重要灌排系統、灌溉溝渠專用區及公園用地兼滯洪使用，以水源作為防火遮斷帶，防止大火蔓延。

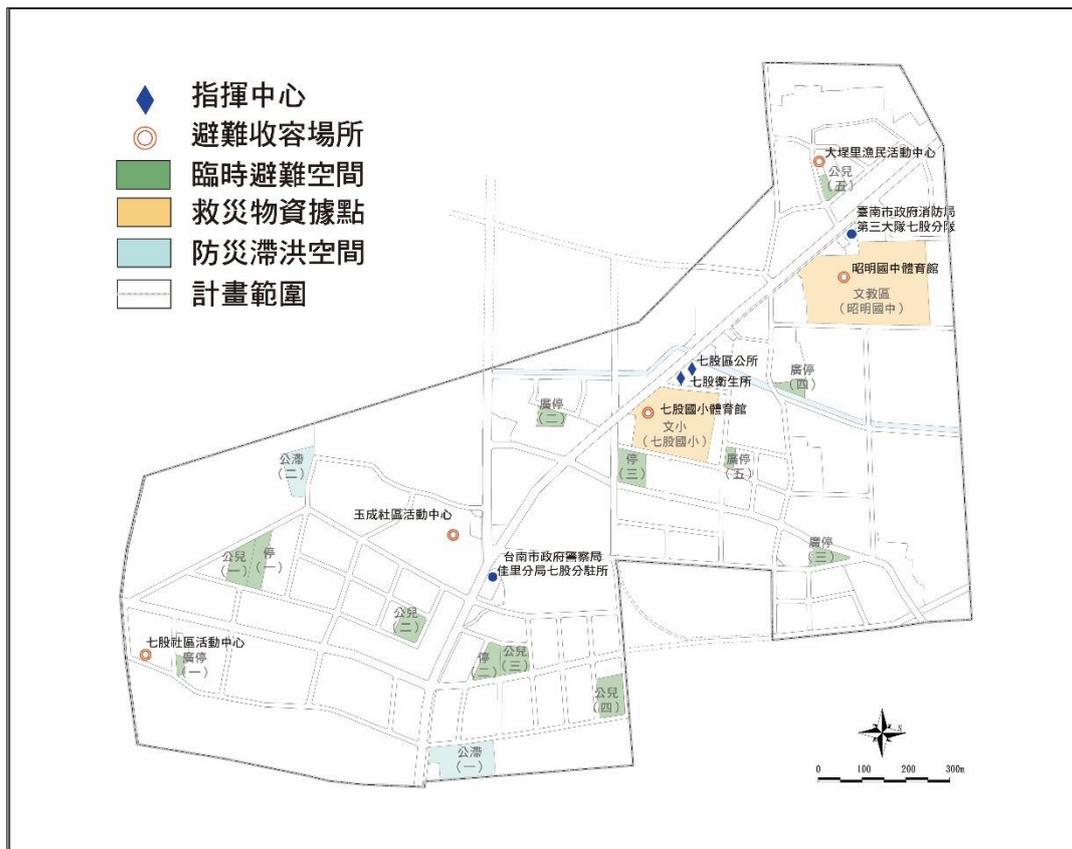


圖 2-4 七股都市計畫區防災避難示意圖

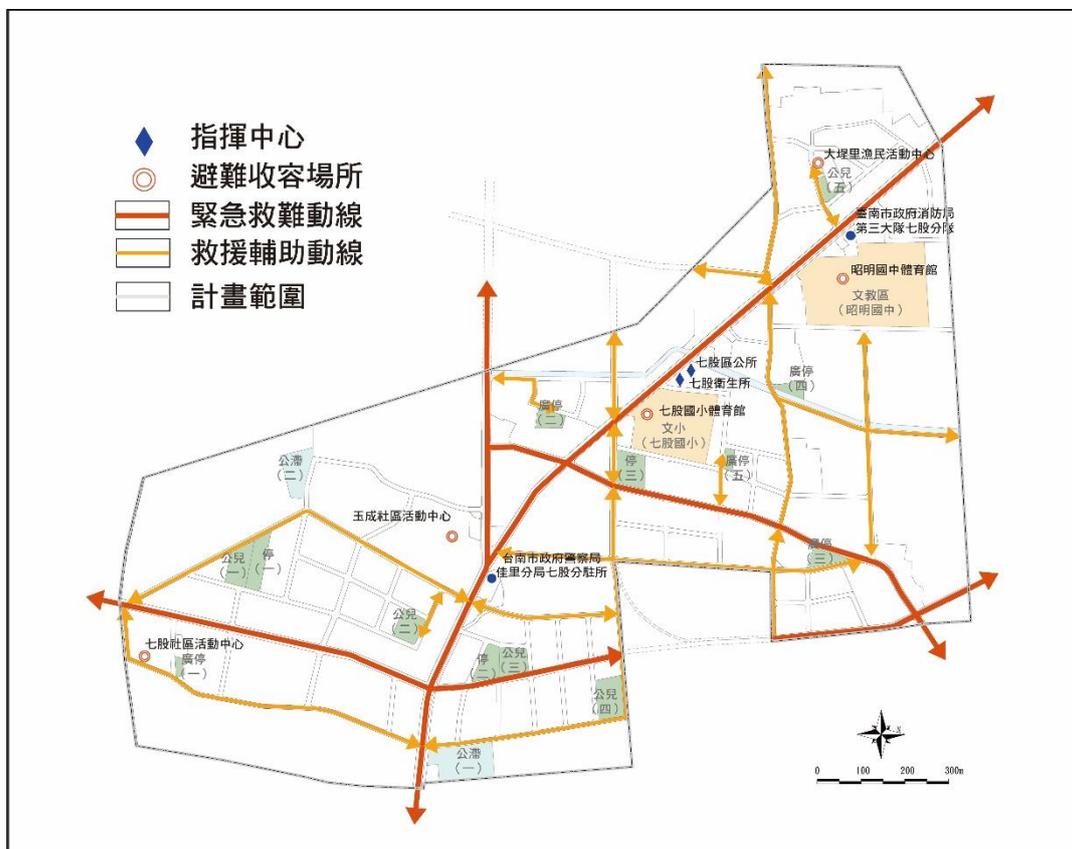


圖 2-5 七股都市計畫區救災動線示意圖

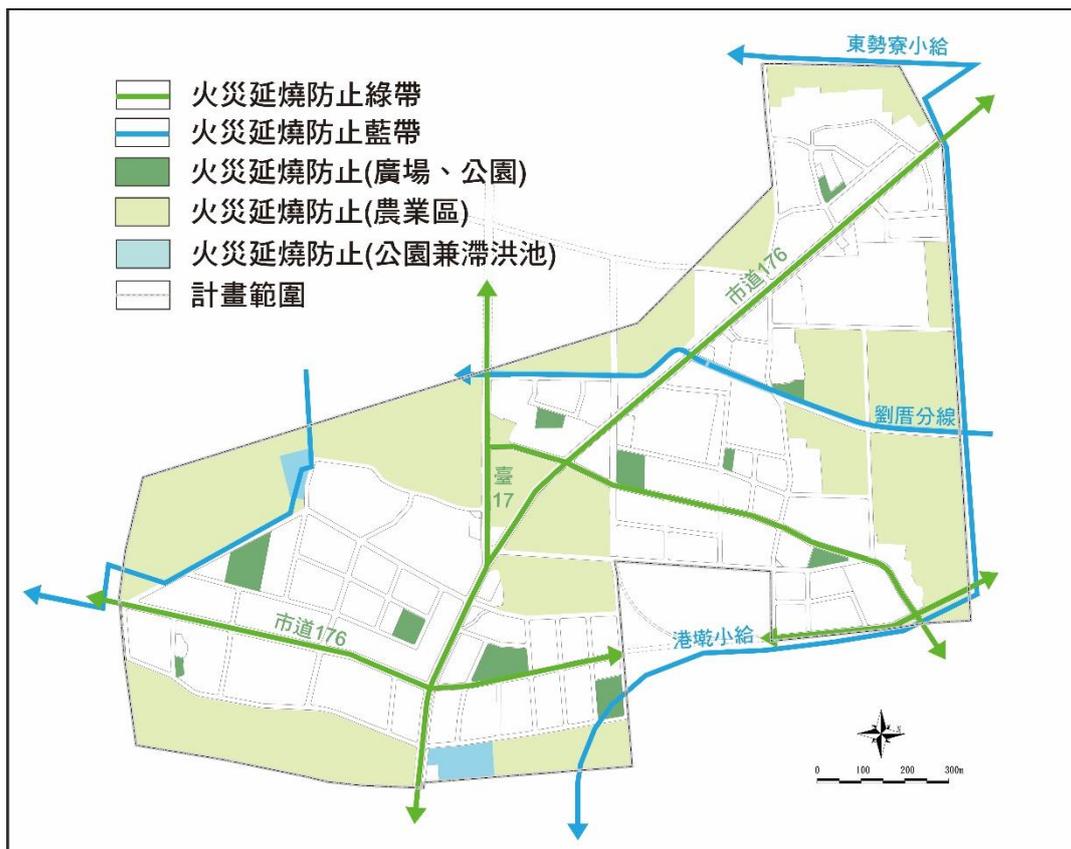


圖 2-6 七股都市計畫區火災延燒防止帶

第六節 事業及財務計畫

一、整體開發區

考量土地使用現況，範圍以臺 17 及市道 176 沿線之商業區、產業專用區、第二種住宅區及部分公共設施為主體，以符實際需求。整體開發區面積，約為 45.38 公頃（如圖 2-7），其中公共設施面積，計約 16.62 公頃，佔整體開發區約 40.4%。整體開發區內土地皆依區段徵收方式取得。

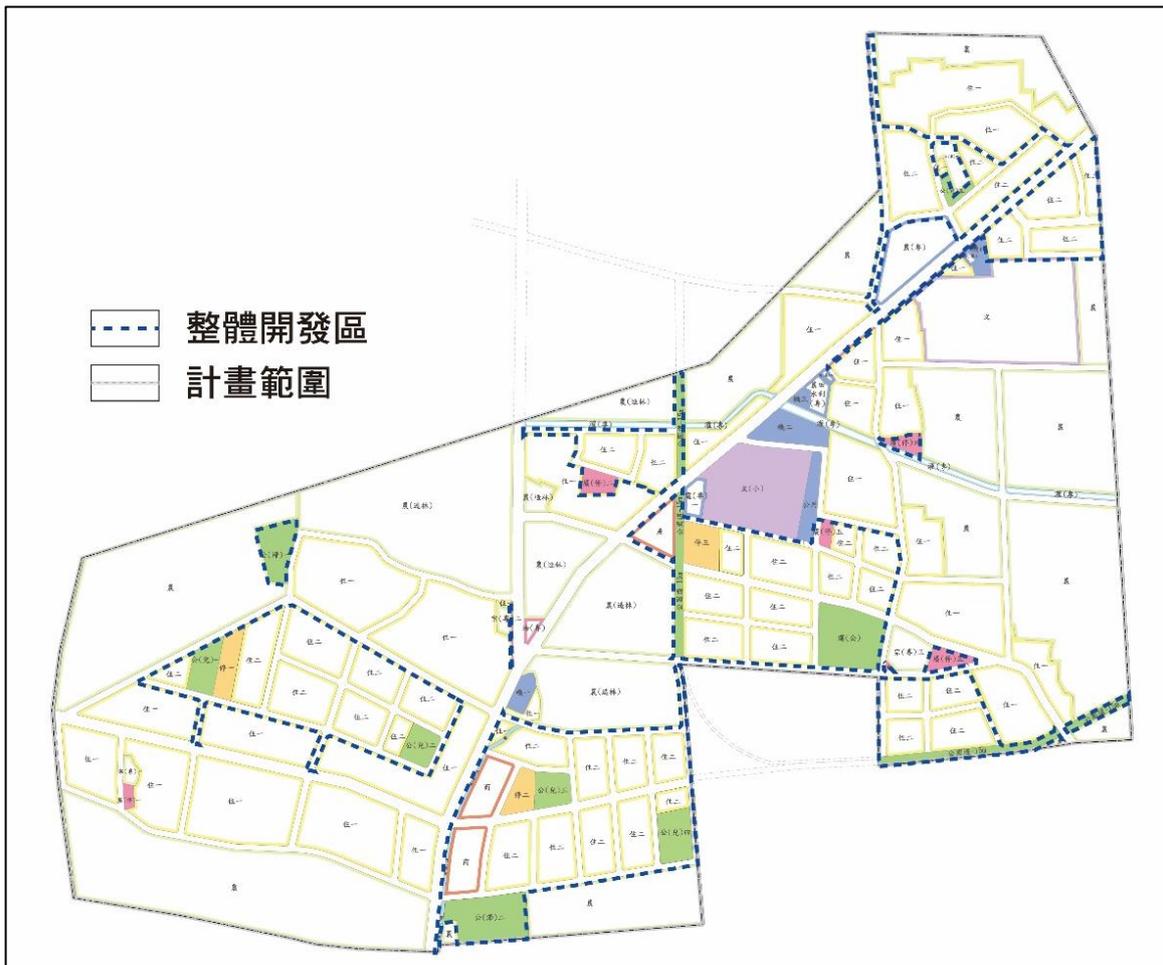


圖 2-7 七股都市計畫區整體開發區示意圖

二、公共設施開發進度

本計畫區公共設施之開發方式，包括徵收、區段徵收及公有地撥用。計畫區內公共設施之建設，概估所需經費及開發進度如所表 2-4 所示。

表 2-4 七股都市計畫實施進度與經費表

公共設施種類		未開闢 面積 (公頃)	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	民間 參與	區段 徵收	公地 撥用	整地費	工程費	合計			
機關用地	機二	0.05	✓				60	5	65	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
公園用地兼供滯 洪池使用	公(滯)一	0.57			✓		684	57	741	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
	公(滯)二	1.10			✓		1,320	110	1,430	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
運動公園用地		1.23			✓		1,476	123	1,599	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	公(兒)一	0.43			✓		516	43	559	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
	公(兒)二	0.36			✓		432	36	468	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
	公(兒)三	0.40			✓		480	40	520	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
	公(兒)四	0.56			✓		672	56	728	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
	公(兒)五	0.16			✓		192	16	208	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
廣場用地		0.09			✓		108	9	117	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
廣場用地兼供停 車場使用	廣(停)一	0.08	✓			✓	96	8	104	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
	廣(停)二	0.24			✓		288	24	312	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
	廣(停)三	0.24			✓		288	24	312	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
	廣(停)四	0.18			✓		216	18	234	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
	廣(停)五	0.11			✓		132	11	143	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
停車場用地	停一	0.42			✓		504	42	546	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
	停二	0.35			✓		420	35	455	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
	停三	0.49			✓		588	49	637	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
水溝用地		0.05			✓		60	5	65	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
水溝用地兼供道路使用		0.19			✓		228	19	247	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
道路用地(整體開發區)		10.99			✓		13,188	1,099	14,287	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算
道路用地(非整體開發區)		8.14	✓			✓	9,768	814	10,582	臺南市政府	民國 115 年	編列年度預算

註：1.開發經費僅估算工程費用及整地費，不含土地徵收及拆遷補償費、都市計畫樁位測定費用等；2.表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準；3.本表開發經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

第三章 土地使用分區管制要點

為促使本計畫區範圍內土地作合理及有效之利用，以塑造優質的產業與生活環境，特定本要點。

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、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理：

（一）第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

（二）第二種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。

四、產業專用區以引進農漁產銷及相關服務、研發、休閒遊憩等產業為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

（一）產業專用區之土地及建築物以下列之使用為限：

1.批發及零售：從事農漁產品之批發、零售、經紀及代理。

2.產業研發：從事農漁產品之加值研發、技術性諮詢，及商品設計研發、推廣、教育解說、實驗設施。

3.休閒觀光：供設置結合休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心使用。

4.其他經本府主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。

（二）應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過即可。

五、農業區（僅供造林使用）應依下列規定使用：

（一）僅得適用「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」林業設施項目使用之規定。

（二）得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別之休閒運動設施及兒童遊樂設施使用項目，經目的事業主管機關同意後使用。

- 六、農業區（僅供造林使用）以外之農業區，其建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
- 七、文教區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 八、行政區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 九、農會專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 十、加油站專用區應依下列規定使用：
 - （一）建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
 - （二）加油站專用區得以提供加油（氣）設施使用為主，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。
- 十一、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。
- 十二、電信事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。
- 十三、郵政事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。
- 十四、灌溉溝渠專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。
- 十五、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。
- 十六、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。
- 十七、運動公園用地應依下列規定使用：
 - （一）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
 - （二）適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。
- 十八、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十九、停車空間劃設標準
 - （一）於第二種住宅區、商業區及產業專用區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊，經提報臺南市都市設計審議委員會審議同意者，免受本點規定限制。

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 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
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，增設 1 部。	

（二）前項以外地區，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

二十、退縮建築規定

（一）實施區段徵收地區地區之退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定
第二種住宅區、商業區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。

（二）第一種住宅區，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	退縮範圍留設規定
第一種住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
第一種住宅區面臨未達 6 公尺之現有巷道之建築基地	應自現有巷道之道路中心線向兩側各均等退縮 3 公尺以上建築。	退縮建築範圍不得設置圍牆、喬灌木或其他阻礙通行之設施物，以確保都市防災及交通便利性，但得計入法定空地。

（三）依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。

二十一、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

二十二、本計畫區之地下開挖率不得大於法定建蔽率，商業區以外之建築基地如有特殊情形，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，其地下開挖率得提昇至 70%。

(一) 地下開挖率 = (地下室開挖面積 / 基地面積) × 100%。

(二) 地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。

二十三、為增加雨水貯留與滯洪功能，建築基地應設置雨水貯留設施，其所需之樓地板面積得不計入容積。其適用基地條件與雨水貯留設施之最小滯留量規定如下：

(一) 適用基地條件：建築基地面積達 1,000 平方公尺以上且建築總樓地板面積達 150 平方公尺者。

(二) 最小滯留量：最小滯留量 = 建築基地面積 × 0.05 公尺。

(三) 雨水貯留設施之設置形式應經水利主管機關審查通過後納入建築設計圖說以請領建築執照。

二十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

第四章 都市設計準則

一、辦理依據

本計畫區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條規定，訂定本都市設計準則。

二、審議範圍及審議層級

下列基地申請開發建築及各項公共工程，均需依本準則規定提送都市設計審議委員會審議，並俟審議通過後始得請領建造執照或進行工程開發：

- (一) 產業專用區。
- (二) 基地面積達 2,000 平方公尺以上者。
- (三) 建築法令規定之高層建築。
- (四) 公共工程或公有公共建築，其工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者。工程預算之計算，其屬道路者不含無涉都市景觀之地下工程項目。

前開以外地區，除其他相關法令另有規定者外，免辦理都市設計審議。

三、本計畫區設計原則規定如下：

- (一) 本案範圍內多為鹽質土地，植栽綠化時應挑選適於地質生長之樹種或植物。
- (二) 公園用地（兼滯洪池使用）除作為休憩觀光用途外，另具滯洪防災之效用，為兼顧防災、生態保育、景觀空間美質及提供休閒機會等目標，未來建築開發時應具備滯洪池等相關防災設計。

四、為推動低碳城市，打造太陽光電城，鼓勵於建築開發時，設置太陽能相關設施，並可依本市相關補助辦法申請補助之。

五、本準則未規定事項，另依「臺南市都市設計審議原則」之規定辦理。如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本都市設計準則，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理。