

「變更台南市中西區都市計畫  
(細部計畫)通盤檢討案」說明書

台南市政府 編製

中華民國九十八年十二月

**台南市變更都市計畫審核摘要表**

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第廿六條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
變更都市計畫機關	台南市政府	
本案公開展覽起訖日期	檢討前公告	民國 96 年 9 月 7 日起至 96 年 10 月 6 日止共 30 天，並刊登於 96 年 9 月 7 日、9 月 8 日、9 月 9 日聯合報
	公開說明會	日期：98 年 4 月 27、28、29 日 地點：分別於台南市政府一樓訓練教室及中西區區公所(舉辦兩場)。
	公開展覽	自民國 98 年 4 月 9 日起至民國 98 年 5 月 9 日止，並刊登於 98 年 4 月 9、10、11 日之中華日報。
人民團體對本案之反映意見	詳台南市都市計畫委員會審議本案會議紀錄中之人民陳情意見綜理表	
本案提交都市計畫委員會審核結果	市級	1. 台南市都市計畫委員會 98 年 8 月 27 日第 279 次會議審議修正通過。 2. 台南市都市計畫委員會 98 年 11 月 16 日第 281 次會議審議修正通過。
	內政部	-

# 目 錄

## 第一章 緒論

第一節 緣起與目的	1-1
第二節 法令依據	1-1
第三節 計畫範圍	1-1
第四節 主要計畫與細部計畫之關係	1-4

## 第二章 現行都市計畫概要

第一節 都市計畫發布歷程	2-1
第二節 實質計畫內容	2-8
第三節 土地使用分區管制要點	2-15
第四節 都市設計規定	2-33
第五節 都市更新地區	2-60
第六節 變更附帶條件規定	2-60

## 第三章 發展現況分析說明

第一節 自然環境	3-1
第二節 人口	3-2
第三節 經濟產業	3-10
第四節 土地利用	3-12
第五節 公共設施開闢	3-17
第六節 交通運輸	3-23
第七節 文化資產	3-32

## 第四章 計畫目標與規劃構想

第一節	發展潛力與限制分析	4-1
第二節	中西區未來發展構想	4-4
第三節	中西區現況交通及公共設施改善措施	4-6
第四節	中西區發展願景與規劃目標	4-8
第五節	檢討變更原則	4-12

## 第五章 變更計畫

## 第六章 實質計畫內容

第一節	計畫範圍	6-1
第二節	計畫年期與計畫人口	6-1
第三節	土地使用計畫	6-4
第四節	公共設施計畫	6-7
第五節	交通系統計畫	6-13
第六節	都市防災計畫	6-23
第七節	都市更新計畫	6-31
第八節	土地使用分區管制要點	6-33
第九節	都市設計審議規範	6-46
第十節	事業及財務計畫	6-74

附件	鼓勵大面積開發規定說明	附-1
----	-------------	-----

## 圖 目 錄

圖一-1	計畫範圍示意圖	1-2
圖一-2	計畫區範圍里界區劃示意圖	1-3
圖一-3	「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更內容示意圖	1-21
圖二-1	中西區原屬細部計畫地區範圍示意圖	2-5
圖二-2	中西區現行細部計畫示意圖	2-10
圖二-3	中西區計畫道路位置示意圖	2-14
圖二-4	中西區歷次都市計畫變更附帶條件位置及範圍示意圖	2-65
圖三-1	台南市暨各行政區人口數年平均成長率折線圖	3-2
圖三-2	各里人口密度分析圖	3-6
圖三-3	中西區人口年齡組成分析圖	3-7
圖三-4	台南市就業人口產業別分析圖	3-11
圖三-5	土地使用現況示意圖	3-13
圖三-6	公有土地分佈示意圖	3-15
圖三-7	公有非公用土地分佈示意圖	3-16
圖三-8	台南市中西區道路系統示意圖	3-25
圖三-9	文化資源分佈圖	3-33
圖三-10	合法登記寺廟分佈示意圖	3-38
圖三-11	中西區文化園區分佈位置示意圖	3-43
圖四-1	中西區規劃目標體系示意圖	4-10
圖四-2	中西區地區發展構想示意圖	4-11
圖五-1	變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案變更位置示意圖	5-2
圖五-2	本計畫區「住四(附)」位置示意圖	5-39
圖五-3	本計畫區臨 18 公尺以上計畫道路之住四、住五街廓位置示意圖	5-40
圖五-4	本計畫區「商 1(附)」位置示意圖	5-41
圖五-5	本計畫區「商四(1)(附)」位置示意圖	5-42
圖五-6	本計畫區「商四(1A)(附)」位置示意圖	5-43

圖五-7	本計畫區臨「3-59-20M」民權路之住宅區位置與範圍示意圖	5-44
圖五-8	本計畫區內容積接受地區示意圖	5-48
圖五-9	本計畫區規定最小開發基地規模及應整體規劃地區範圍示意圖	5-49
圖六-1	變更後計畫內容示意圖	6-3
圖六-2	都市計畫道路系統示意圖	6-14
圖六-3	中西區防災避難圈分佈圖	6-24
圖六-4	中西區避難救災動線示意圖	6-28
圖六-5	中西區火災延燒防止地帶示意圖	6-29
圖六-6	中西區都市更新地區範圍圖	6-32
圖六-7	住宅區及商業區使用強度管制示意圖	6-35
圖六-8	第二期發展區範圍示意圖	6-75

## 表 目 錄

表一-1	「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更內容明細表	1-5
表二-1	台南市歷次主要計畫(通盤檢討)之相關規定(中西區範圍)	2-1
表二-2	台南市歷次主要計畫(個案變更)之相關規定(中西區範圍)	2-2
表二-3	中西區內細部計畫地區名稱綜理表	2-4
表二-4	中西區歷次細部計畫擬定或變更歷程一覽表	2-6
表二-5	中西區原細部計畫計畫人口統計表	2-8
表二-6	中西區主要計畫規定容納人口統計表	2-9
表二-7	中西區各細部計畫地區土地使用計畫面積表	2-11
表二-8	中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表	2-15
表二-9	中西區各細部計畫區實施容積管制規定一覽表	2-32
表二-10	中西區現行都市設計相關規定彙整表	2-33
表二-11	中西區歷次都市計畫變更附帶條件一覽表	2-61
表三-1	台南市暨各行政區人口成長統計表	3-3
表三-2	中西區歷年人口成長因素分析表	3-4
表三-3	中西區各里人口密度分析表	3-5
表三-4	中西區目標年人口總量推估說明表	3-8
表三-5	計畫區內住宅區及商業區可容納人口推估表	3-9
表三-6	台南市各行業歷年就業人口統計表	3-10
表三-7	台南市工商及服務業場所單位數統計表	3-11
表三-8	中西區土地使用現況面積表	3-12
表三-9	公有土地現行使用分區分析表	3-14
表三-10	中西區公共設施用地面積檢討分析表	3-18
表三-11	中西區主要道路條件及道路容量分析表	3-24
表三-12	中西區主要路口延滯比較表	3-26
表三-13	中西區幹道服務水準比較表	3-27
表三-14	中西區古蹟暨歷史建築一覽表	3-34

表三-15	歷史巷道起迄位置表	3-37
表三-16	合法登記寺廟明細表	3-39
表三-17	中西區文化園區一覽表	3-42
表四-1	中西區地區發展SWOT分析一覽表	4-3
表四-2	住宅區建蔽率、容積率歸併前後對照表	4-13
表四-3	商業區建蔽率、容積率歸併前後對照表	4-14
表四-4	土地使用管制要點條文修正原則一覽表	4-15
表五-1	變更內容分類統計表	5-1
表五-2	變更內容明細表	5-3
表五-3	現行都市計畫與航測地形圖測量面積差異一覽表	5-10
表五-4	現行都市計畫與航測地形圖測量面積差異明細表	5-11
表五-5	變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案變更前後面積對照表	5-15
表五-6	土地使用分區管制要點檢討前、後對照表	5-19
表五-7	計畫區內容積接受地區說明	5-45
表六-1	計畫區內住宅區及商業區可容納人口推估表	6-2
表六-2	通盤檢討後土地使用分區項目、面積明細表	6-5
表六-3	通盤檢討後公共設施面積明細表	6-8
表六-4	中西區都市計畫檢討後公共設施用地檢討表	6-12
表六-5	臺南市空地空屋管理自治條例實施成果統計表	6-12
表六-6	變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案主要計畫道路編號明細表	6-15
表六-7	變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案細部計畫道路編號明細表	6-17
表六-8	中西區避難據點指定一覽表	6-30
表六-9	中西區中、長期收容場所指定一覽表	6-30
表六-10	事業及財務計畫表	6-76

# 第一章 緒論

## 第一節 緣起與目的

台南市都市計畫肇始於日據中期日人所訂之「臺南市都市計畫」，其後歷經民國 68 年、民國 72 年、民國 85 年及民國 92 年等四次全市主要計畫通盤檢討，現行都市計畫範圍已然涵蓋整個中西行政區。

為落實行政區發展計畫之執行，本府爰依中西區行政轄區範圍為原則（不包含已列入「擬定台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區），進行中西區都市計畫之通盤檢討，使都市計畫能與區政建設工作推展相互呼應，符合都市發展需求，提高都市計畫檢討效益。

本次通盤檢討重點，在於強化中西區於台南都會區所特有之商業、交通、文化、居住等核心機能與資源，達成「改善居住生活機能」及「活化商業休閒環境」的兩大規劃目標。

## 第二節 法令依據

本計畫通盤檢討作業乃依據以下法令：

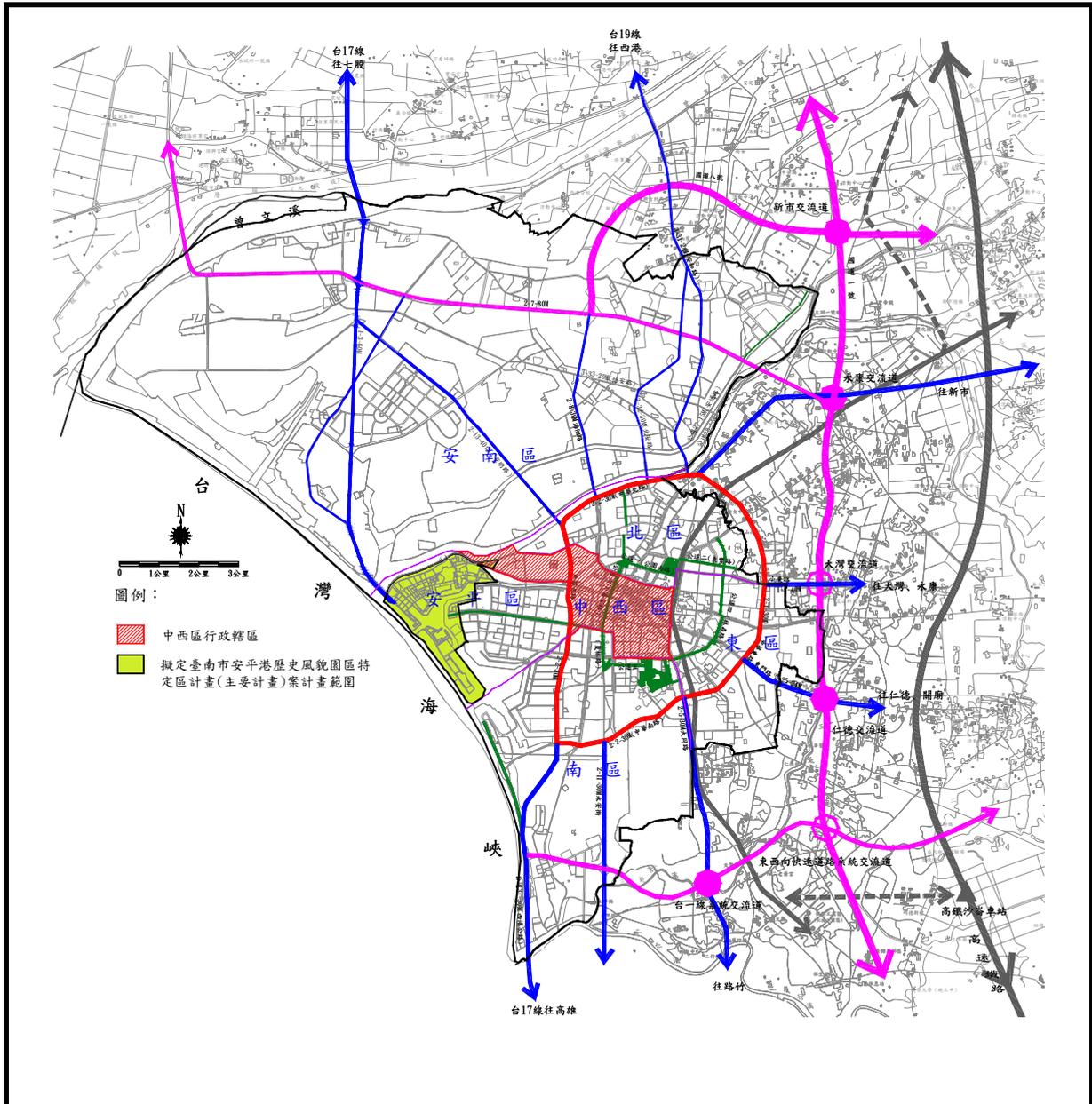
- 一、依都市計畫法第廿六條規定，都市計畫經發布實施後，擬訂計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次。
- 二、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂定標準，檢討現行計畫內容。

## 第三節 計畫範圍

本計畫檢討範圍係以中西區行政區轄界為原則（不包含已列入「擬定台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區），大抵東以大同路、北門路為界，北以成功路、文賢路、武聖路、和緯路接鹽水溪為界，南以民權路四段、中華西路轉運河接永華路、西門路接健康路為界（詳圖一-1）。範圍內共涵蓋 38 里（詳圖一-2），計畫面積共計 626.60 公頃<sup>1</sup>。

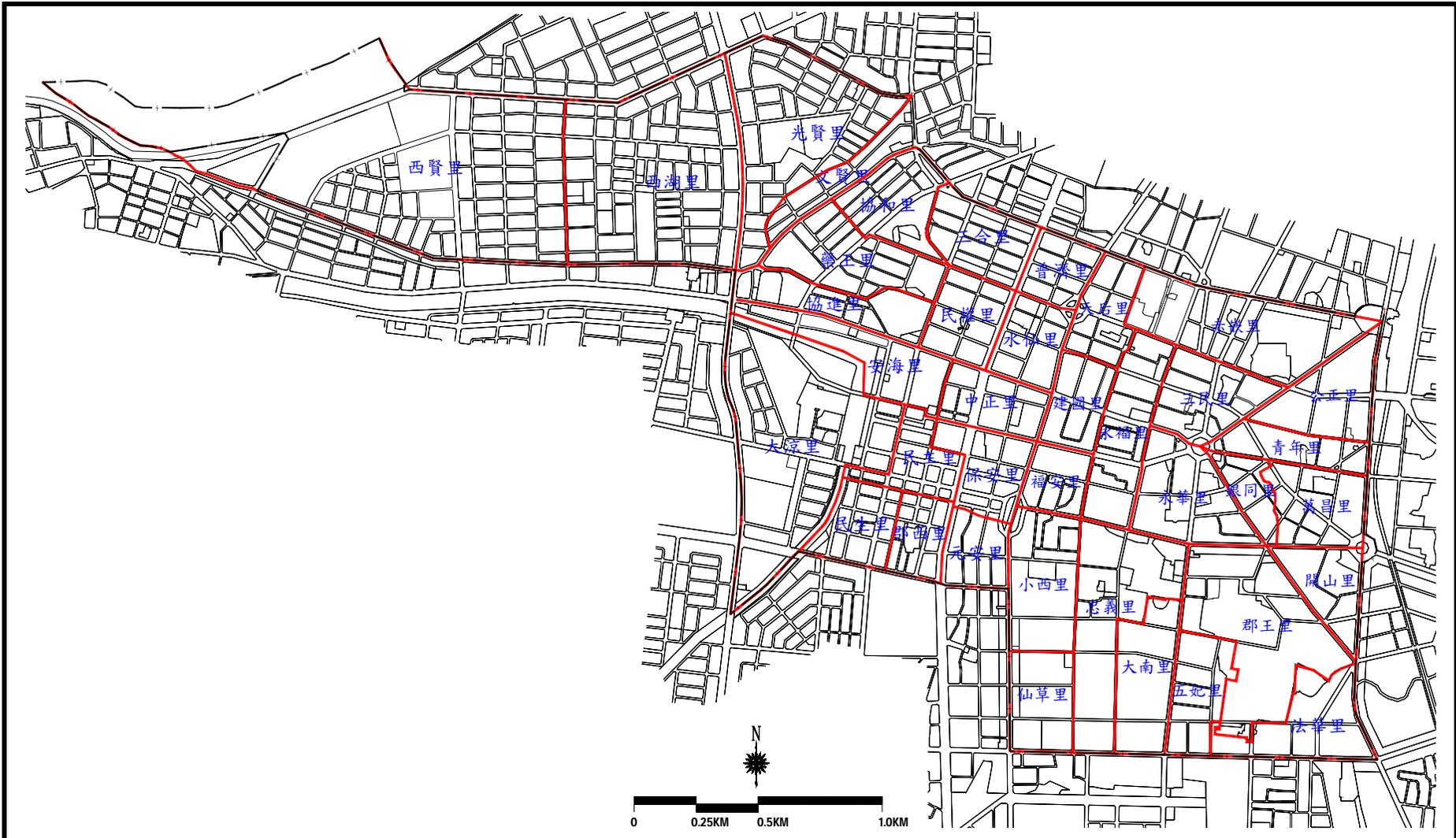
---

<sup>1</sup> 依照都市計畫數值圖檔實際量測結果為 628.87 公頃



圖號：一-1

圖名：計畫範圍示意圖



圖號：--2

圖名：計畫區範圍里界區劃示意圖

#### 第四節 主要計畫與細部計畫之關係

中西區都市計畫通盤檢討作業，依照計畫內容層級區分為「主要計畫」及「細部計畫」兩階段辦理通盤檢討。其中「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」自民國 94 年 9 月 1 日辦理草案公開展覽後，業於 95 年 3 月、11 月及 97 年 2 月間，分別經過台南市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議通過，後於 98 年 11 月 4 日辦理發布實施。

有關 98 年 11 月 4 日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容明細表詳表一-1，變更內容示意圖詳圖一-3。

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
二-1	「文中 20」 台南啟聰學 校	「文中 20」 高中(職)學 校用地	「商 1」 商業區	0.11	主要計畫學校地屬 細部計畫道路用地 及道路以西之學校 用地，依其現況使 用變更為商業區。	【附帶條件】 1. 未來於細部計畫 中，僅變更細部 計畫道路用地以 西之學校用地為 商業區（0.02 公 頃），其餘部分 （0.09 公頃）仍 作為細部計畫道 路用地使用。 2. 前述變更為商業 區部分（0.02 公 頃）應依「台南 市都市計畫變更 回饋規定及變更 為商業區申請規 範」辦理。」	二-1
二-2	文大 2 學校 用地南側住 宅區	中密度 住宅區	「文大 2」大 專學校用地	0.02	變更範圍位於文大 2 學校用地及五妃 街之間，屬於國有 土地且現況已供台 南大學使用，為確 保學校空間完整 性，調整變更為「文 大 2」學校用地。	【其它說明】 變更內容示意圖詳 圖五-3。	二-3

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容明細表(續1)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
二-3	成功路通信大樓 「電 13」電 信用地	「電 13」電 信用地 (中山段三 小段 6 之 13、之 34、 之 28、之 42 等地號)	「電 13」電 信用地	0.21	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該址原為商業區，於民國 85 年 6 月「變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」中變更為電信用地，計畫書標註變更範圍為中山段三小段 6 之 13、之 34、之 28、之 42 等地號土地，惟其中 6 之 28 與 6 之 42 土地並未與其他基地相連，與計畫圖變更範圍不符。</li> <li>2. 經查證後，應乃當時計畫書地號書寫錯誤所致，原「中山段三小段 28 之 42 地號」寫成「中山段三小段 6 之 28、之 42 地號」。</li> <li>3. 依內政部 68.3.13 台內營字第 942 號函意旨「計畫書圖不符時，應查照其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理」。</li> <li>4. 取消原計畫之標註地號，並依計畫圖予以管制。</li> </ol>	--	二-4
二-4	民生路交通隊現址	「機 25」 機關用地(供 台南市警政 大樓使用)	「機 25」 機關用地(供 中西區區政 大樓使用)	1.10	原「機 25」機關用地預定使用機關-警政大樓，將遷移至新市政中心(機 37)內；配合中西區區政大樓開發計畫，調整使用機關名稱。	--	新二-5

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容明細表(續 2)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
二-5	府前路二段 (4-9-18M)與 台南運河交接 處東側商業區	「商1」 商業區	「廣8」 廣場用地	0.07	配合運河再生計畫，延續「廣8」廣場用地之水岸開放空間至府前路口。	【其它說明】 變更內容示意圖詳圖五-4。	二-7
二-6	「市16」市場 用地(東市場) 北側市有土地	「商1」 商業區	「市16」 市場用地	0.06	本案市有土地現供東市場之停車使用，依實際使用狀況調整市場用地範圍。	【其它說明】 變更內容示意圖詳圖五-5。	二-8
二-7	「文小12」協 進國小西北側 與西南側之住 宅區	中密度 住宅區	「文小12」 國小學校用地	0.06	本案國有土地因細部計畫道路(C-64-6M與A-3-16M)劃設，形成形狀狹長無法建築之畸零土地，且現況已供學校使用，故予以納入國小學校用地範圍。	【其它說明】 變更內容示意圖詳圖五-6。	二-9

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容明細表(續3)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
二-8	民族路北 側台南護 專校地	「文中5」 高中(職) 學校用地	「文大12」 大專學校用 地	1.91	1. 台南護專已於89年8月改制專科學校，故將原「文中5」高中(職)學校用地變更為大專學校用地，以符實際。 2. 台南護專使用校地範圍內，尚有部分商業區土地(廣慈段411、416、550，變更範圍詳如附圖所示)，配合實際使用變更為「文大12」學校用地。 3. 另鄰近中山路，間隔有廣慈段415地號之國有畸零土地，係為該校垃圾車聯外道路使用，故配合該校使用及辦理撥用需要，一併變更為「文大12」學校用地。	--	新二-11
		「商1」 商業區	「文大12」 大專學校用 地	0.06			
二-9	福安里友 愛街南側 國有土地	「商1」 商業區	「公71」 公園用地	0.13	本案土地均為國有土地，部分原供農委會林務局宿舍使用，因該宿舍已進行搬遷，且中西區現有公園用地經檢討後仍有不足，又為滿足地方居民使用需求，故予以調整變更為公園用地。	--	新二-12

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容明細表(續4)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
三-1	中正路底 中國城前 計畫道路	「4-50-11M」、 「3-4-22M」道 路用地	「商1」 商業區	0.0079	商業區依中國城 實際建築現況及 道路釘樁位置調 整位置。	【其他說明1】 依「台南市都市計畫 變更回饋規定及變更 為商業區申請規範」 第四-(二)條規定， 本案變更內容係依實 際使用現況調整訂正 原劃設之都市計畫使 用分區，且關係人並 無因變更有所利得， 得免予回饋。 【其它說明2】 變更內容示意圖詳圖 五-7。	三-1
三-2	成功路、 臨安路路 口南側綠 地	低密度 住宅區	「3-3-22M」 道路用地	0.0018	該低密度住宅區 為民國72年「變 更台南市主要計 畫(第二次通盤 檢討)案」變更 3-39-23M 計畫 道路後，所形成 之畸零住宅區， 依實際使用狀況 變更為道路用 地。	【其它說明】 變更內容示意圖詳圖 五-8。	三-2
三-3	金華路四 段 (4-28-1 8m)由民 權路至民 生路間路 段	「4-28-18m」 道路用地	「商1」 商業區	0.0342	本案道路及兩側 土地已依道路現 況分割地籍(港 濱二小段)，故配 合地籍劃分現況 調整計畫道路。	【其他說明1】 依「台南市都市計畫 變更回饋規定及變更 為商業區申請規範」 第四-(二)條規定， 本案變更內容係依實 際使用現況調整訂正 原劃設之都市計畫使 用分區，且關係人並 無因變更有所利得， 得免予回饋。 【其它說明2】 變更內容示意圖詳圖 五-9。	三-3
		「商1」 商業區	「4-28-18m」 道路用地	0.0034			
		「文小12」 學校用地	「4-28-18m」 道路用地	0.0170			
		中密度 住宅區	「4-28-18m」 道路用地	0.0038			

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容明細表(續5)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
三-4	「綠2」小 西門圓環 東北側	「4-9-18m」道 路用地	「商1」 商業區	0.21	本案道路用地範圍內，現有建築立面頗具歷史特色及風格，為減輕不必要之拆遷補償費用與拆除建築立面造成民眾困擾，依現況實際使用範圍調整變更為商業區。	【附帶條件】 1. 為保留現有具歷史特色及風格之建築立面，應於細部計畫研訂適當的管制措施，並於核發建照前，應先經本市都市設計委員會審議。 【其他說明】 依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」第四-(二)條規定，本案變更內容係依實際使用現況調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得，得免予回饋。	三-4

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容明細表(續6)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
四-1	鄭氏家廟及報恩堂 中西區忠義路東側(中正一小段 2、2-1、3-11、122-2(部分)、13-3(部分)地號,錦段一小段 98 地號白金一小段 14、14-1 地號內)	「商 1」 商業區	「古 25」 古蹟保存區 (鄭氏家廟)	0.08	三級古蹟鄭氏家廟及報恩堂業經公告在案,依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土地既有權益,原計畫屬商業區之私有土地,經本次變更為古蹟保存區者,得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。 【其它說明】 變更內容示意圖詳圖五-10。	四-2
		「商 1」 商業區	「古 71」 古蹟保存區 (報恩堂)	0.08			

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容明細表(續7)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
四-2	擇賢堂 中西區中正 路南側 (中正一小 段38地號)	「商1」商 業區	「古26」 古蹟保存區	0.04	三級古蹟擇賢堂業 經公告在案，依「文 化資產保存法」第 36條規定辦理都市 計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土 地既有權益，原計 畫屬商業區之私 有土地，經本次變 更為古蹟保存區 者，得維持其原商 業區之容積率進 行使用或申請容 積移轉。 【其它說明】 變更內容示意圖 詳圖五-11。	四-3
四-3	台南天壇 中西區忠義 路二段84巷 (錦段一小 段26地號 內)	「商1」商 業區	「古27」 古蹟保存區	0.13	三級古蹟台南天壇 業經公告在案，依 「文化資產保存法」 第36條規定辦理都 市計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土 地既有權益，原計 畫屬商業區之私 有土地，經本次變 更為古蹟保存區 者，得維持其原商 業區之容積率進 行使用或申請容 積移轉。	四-4
四-4	陳德聚堂中 西區民生路 北側 (錦段二小 段18、18-1、 18-2地號。 本段三小段 234-4、 234-6、 234-8、234-9 地號內)	「商1」商 業區	「古67」 古蹟保存區	0.18	三級古蹟陳德聚堂 業經公告在案，依 「文化資產保存法」 第36條規定辦理都 市計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土 地既有權益，原計 畫屬商業區之私 有土地，經本次變 更為古蹟保存區 者，得維持其原商 業區之容積率進 行使用或申請容 積移轉。	四-5

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容明細表(續 8)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
四-5	「開基武廟原正殿」範圍(本段四小段 42、42-1、27-1 地號)	「商 1」 商業區	「古 68」 古蹟保存區	0.10	三級古蹟開基武廟原正殿業經公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土地既有權益，原計畫屬商業區之私有土地，經本次變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。	四-6
四-6	萬福庵照牆 中西區民族路二段 317 巷(台一小段 173-1、175、175-1 地號內)	「商 1」 商業區	「古 30」 古蹟保存區	0.04	三級古蹟萬福庵照牆業經公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土地既有權益，原計畫屬商業區之私有土地，經本次變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。 【其它說明】 變更內容示意圖詳圖五-12。	四-7
四-7	德化堂 中西區府前路北側(建業段 19、19-1、19-4 號內)	「商 1」 商業區	「古 31」 古蹟保存區	0.12	三級古蹟德化堂業經公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土地既有權益，原計畫屬商業區之私有土地，經本次變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。	四-8
四-8	總趕宮 中西區中正路南側(永福四小段 118、122、122-2 地號內)	「商 1」 商業區	「古 32」 古蹟保存區	0.04	三級古蹟總趕宮用地範圍地號業經內政部辦理公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土地既有權益，原計畫屬商業區之私有土地，經本次變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。 【其它說明】 變更內容示意圖詳圖五-13。	四-9

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容明細表(續 9)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
四-9	台南東嶽殿 中西區民權 路北側(高 砂三小段 70地號內)	「商1」商 業區	「古33」 古蹟保存區	0.04	三級古蹟台南東嶽殿用地範圍地號業經內政部辦理公告在案，依「文化資產保存法」第36條規定辦理都市計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土地既有權益，原計畫屬商業區之私有土地，經本次變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。 【其它說明】 變更內容示意圖詳圖五-14。	四-10
四-10	景福祠 中西區海安 路東側(永 樂一小段 46、125、 49-1、220-8 地號及永樂 二小段道 88-1、121-1 地號內)	「商1」商 業區	「古34」 古蹟保存區	0.05	三級古蹟景福祠用地範圍地號業經內政部辦理公告在案，依「文化資產保存法」第36條規定辦理都市計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土地既有權益，原計畫屬商業區之私有土地，經本次變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。 【其它說明】 變更內容示意圖詳圖五-15。	四-11

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更內容明細表(續 10)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
四-11	台南水仙宮 中西區海安 路東側(永 樂三小段 17、17-1、 17-2、173、 17-6、33、 33-1 地號 內)	「商 1」商 業區	「古 35」 古蹟保存區	0.04	三級古蹟水仙宮 用地範圍地號業 經內政部辦理公 告在案,依「文 化資產保存法」 第 36 條規定辦 理都市計畫變 更。	【附帶條件】 基於維護私有土地 既有權益,原計畫 屬商業區之私有土 地,經本次變更為 古蹟保存區者,得 維持其原商業區之 容積率進行使用或 申請容積移轉。 【其它說明】 變更內容示意圖詳 圖五-16。	四-12
		「市 19」 市場用地		0.01			
		「市 20」 市場用地		0.07			
四-12	蕭氏節孝坊 中西區府前 路北側(南 門三小段 4-2、55、 56-2、 56-3、65-1 地號內)	「商 1」商 業區	「古 43」 古蹟保存區	0.03	三級古蹟蕭氏節 孝坊業經公告在 案,依「文化資 產保存法」第 36 條規定辦理都市 計畫之變更。	【附帶條件】 基於維護私有土地 既有權益,原計畫 屬商業區之私有土 地,經本次變更為 古蹟保存區者,得 維持其原商業區之 容積率進行使用或 申請容積移轉 【其它說明】 變更內容示意圖詳 圖五-17。	四-13
四-13	全台吳氏大 宗祠 民族路北側 (花園二小 段 136、 136-3、136 地號)	「商 1」商 業區	「古 48」 古蹟保存區	0.11	三級古蹟全台吳 氏大宗祠業經公 告在案,依「文 化資產保存法」 第 36 條規定辦 理都市計畫變 更。	【附帶條件】 基於維護私有土地 既有權益,原計畫 屬商業區之私有土 地,經本次變更為 古蹟保存區者,得 維持其原商業區之 容積率進行使用或 申請容積移轉。	四-14
四-14	原台南愛國 婦人會館 府前路一段 南側	中密度 住宅區	「古 52」 古蹟保存區	0.23	市定古蹟原台南 愛國婦人會館業 經公告在案,依 「文化資產保存 法」第 36 條規定 辦理都市計畫變 更。	--	四-15

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更內容明細表(續 11)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
四-15	原嘉南大圳組合事務所友愛街南側(幸段一小段 11-1、11-5 地號內)	「行 2」 行政區	「古 53」 古蹟保存區	0.22	市定古蹟原嘉南大圳組合事務所業經公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	--	四-16
四-16	原台南警察署南門路東側(幸段一小段 7 地號內)	「機 3」 機關用地	「古 54」 古蹟保存區	0.57	市定古蹟原台南警察署業經公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	--	四-17
四-17	原台南州廳(幸段一小段 58、71-1、73、74、75、78 地號內)、原台南州會(含 B-1-6M 計畫道路)(中正段一小段 8、8-1 地號、幸段一小段 58-6、58-9 地號內)及原台南山林事務所(幸段一小段 58-1、58-2、58-3、58-7 地號內)	「機 1」 機關用地	「古 55」 古蹟保存區 (原台南州廳)	1.31	市定古蹟原台南州廳、原台南州會、原台南山林事務所業經公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	--	四-18
		「機 2」 機關用地	「古 72」 古蹟保存區 (原台南州會)	0.14			
		「商 1」商 業區	「古 69」 古蹟保存區 (原台南山林事務所)	0.18			
四-18	原林百貨忠義路西側	「商 1」商 業區	「古 56」 古蹟保存區	0.05	市定古蹟原林百貨業經公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	【其它說明】 變更內容示意圖詳圖五-18。	四-19

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更內容明細表(續 12)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
四-19	原日本勸業銀行台南支行 中正路北側 (白金段一小段 22、22-1 地號內)	「商 1」商業區	「古 57」古蹟保存區	0.11	市定古蹟原日本勸業銀行台南支行業經公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	--	四-20
四-20	原台南測候所公園路西側 (花園段一小段 16、16-1、16-3、16-4 地號內)	「機 26」機關用地	「古 58」古蹟保存區	0.03	市定古蹟原台南測候所業經公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	【其它說明】 變更內容示意圖詳圖五-19。	四-21
四-21	原台南合同廳舍 中正路北側	「機 5」機關用地	「古 59」古蹟保存區	0.14	市定古蹟原台南合同廳舍業經公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	--	四-22
四-22	西市場、原青果組合香蕉倉庫 西門路、中正路、正興街與國華街街廓內	「商 1」商業區	「古 61」古蹟保存區 (西市場)	0.23	市定古蹟西市場、原青果組合香蕉倉庫業經公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土地既有權益，原計畫屬商業區之私有土地，經本次變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。	四-23
		「商 1」商業區	「古 70」古蹟保存區 (原青果組合香蕉倉庫)	0.03			
四-23	金華府神農街南側 (永安段 923 地號內)	「商 1」商業區	「古 62」古蹟保存區	0.0045	市定古蹟金華府業經公告在案，依「文化資產保存法」第 36 條規定辦理都市計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土地既有權益，原計畫屬商業區之私有土地，經本次變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。 【其它說明】 變更內容示意圖詳圖五-20。	四-24

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更內容明細表(續 13)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
四-24	原廣陞樓 成功路南側 (成功段三小 段 166、167、1 68、168-1 地號 內)	「商 1」 商業區	「古 63」 古蹟保存區	0.04	市定古蹟原廣陞樓 業經公告在案，依 「文化資產保存 法」第 36 條規定辦 理都市計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土 地既有權益，原計 畫屬商業區之私 有土地，經本次變 更為古蹟保存區 者，得維持其原商 業區之容積率進 行使用或申請容 積移轉。 【其它說明】 變更內容示意圖 詳圖五-21。	四-25
四-25	廣安宮 民族路北側 (台段二小段 86-1、131、13 1-1、131-2、1 32、133、133- 1 地號內)	「商 1」 商業區	「古 64」 古蹟保存區	0.09	市定古蹟廣安宮業 經公告在案，依「文 化資產保存法」第 36 條規定辦理都 市計畫變更。	【附帶條件】 基於維護私有土 地既有權益，原計 畫屬商業區之私 有土地，經本次變 更為古蹟保存區 者，得維持其原商 業區之容積率進 行使用或申請容 積移轉。 【其它說明】 變更內容示意圖 詳圖五-22。	四-26
四-26	原台南刑務所 醫務所、原台 南刑務所官 舍、原台南刑 務所要道館 永福路一段西 側(建興段 20 8 地號內)	「商 1」 商業區	「古 65」 古蹟保存區	0.11	1. 市定古蹟「原台 南刑務所醫務 所、原台南刑務 所官舍、原台南 刑務所要道館」 業經公告在案， 依「文化資產保 存法」第 36 條規 定辦理都市計畫 變更。 2. 古蹟範圍周邊國 有土地變更為公 園用地，提供維 護古蹟及文化休 憩之綜合功能。	--	四-27
		「商 1」 商業區	「公 70」 公園用地	0.61			

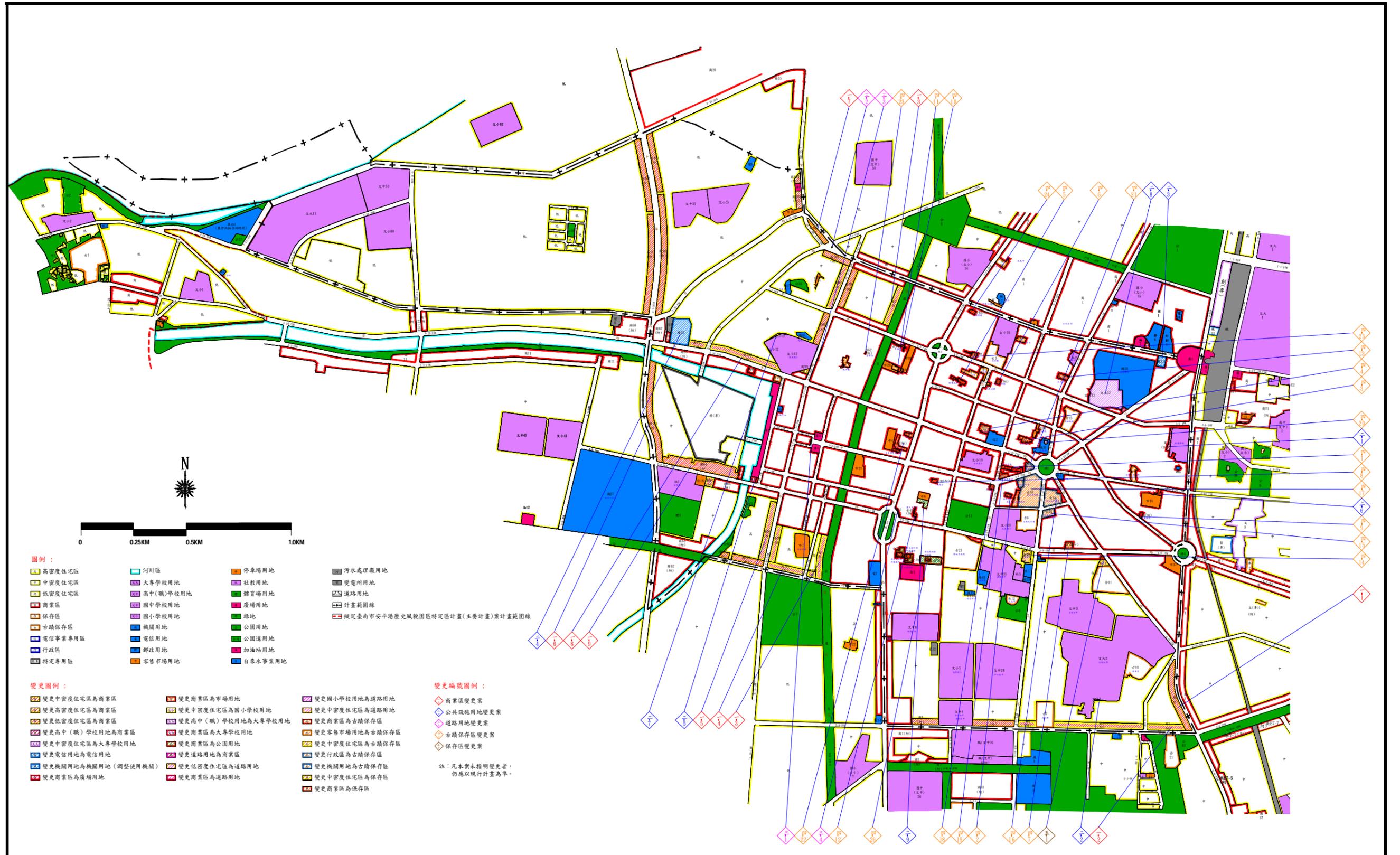
表一-1 「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容明細表(續 14)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
五-1	「存 11」延平郡王祠周邊公有土地（郡王段 646、647、648、649、651、651-1、652、918、919、920-1 地號土地內）	中密度住宅區	「存 11」保存區	0.15	1. 保存區北側公有土地原為開山派出所使用，配合中西區行政區合併，現已整編裁撤，原址併入保存區，以利整體規劃使用。 2. 另保存區西側住宅區市有地，因形狀畸零無法建築，一併納入保存區範圍。	--	五-1
		「商 1」商業區	「存 11」保存區	0.03			

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容明細表(續 15)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	內政部 都委會 記錄編號
		原計畫	新計畫				
六-1	計畫人口	未訂定	訂定為 107,600人	--	經本案通檢調整，依調整後住宅區、商業區實際可提供居住使用之樓地板面積推算合理容納人口數量核實計畫人口，如實反映中西區應備公共設施標準。	--	六-1
六-2	分區及用地 面積	依航空地形測量資料修正計畫區內原計畫面積為628.87公頃。各項分區及用地項目面積調整詳如表五-3及表五-4。		--	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原計畫（包含主要計畫及細部計畫）擬定時計畫圖均採取人工繪製，其後配合各案通檢方陸續將計畫圖予以數值化，但說明書內之分區及用地面積卻未配合修正，造成書圖面積不符。</li> <li>2. 本計畫經彙整後，依中西區行政轄區範圍為原則（不包含已列入「擬定台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區），並配合台南市政府民國85年之航空地形測量資料修正本計畫各項分區及用地面積。</li> </ol>	--	六-2

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍未分割部分則以未來實際分割測量為準。



圖號：—3  
 圖名：「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更內容示意圖

## 第二章 現行都市計畫概要

### 第一節 都市計畫發布歷程

#### 一、主要計畫之擬定、變更歷程

府城早期都市計畫的雛形可溯源自日據中期-宣統3年(1911年)首頒的「臺南市都市計畫」,當時的都市計畫是以臺南城為主要的計畫範圍,面積達493公頃,人口約64,000人。民國34年光復後,台南市都市計畫沿用日據時代所頒佈之1/6,000比例之都市計畫圖,於民國38年12月30日重新核定公告「台南市都市計畫(公共設施部份)」及民國45年10月16日重新核定公告「台南市都市計畫(土地使用分區部份)」後始具法定地位,此時都市計畫區僅包含舊市區部份(現今之東區、中西區、北區及南區之一部分),大部份地區仍未實施都市計畫。其後因應行政轄區調整及都市發展需求,歷經多次個案變更及通盤檢討程序,呈現中西區現今主要計畫內容。

中西區範圍內台南市主要計畫變更歷程詳如表二-1、表二-2所示。

表二-1 台南市歷次主要計畫(通盤檢討)之相關規定(中西區範圍)

類別	計畫名稱	發布實施日期	備註
擬定	台南市都市計畫	1911年	日據時期
擬定	台南市都市計畫(公共設施部份)	38.12.30	光復後
擬定	台南市都市計畫(土地使用分區部份)	45.10.16	光復後
通盤檢討	變更及擴大台南市主要計畫案	68.10.23	
通盤檢討	變更台南市主要計畫(通盤檢討)案	72.10.06	
通盤檢討	變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案	85.06.15	
通盤檢討	變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留,另案辦理部分)	88.06.25	
通盤檢討	變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案	92.01.16	
通盤檢討	變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案(依內政部都市計畫委員會第五三八次會會議紀錄補辦公開展覽部分)案	92.10.26	
通盤檢討	變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案	98.11.4	

資料來源：本案整理。

表二-2 台南市歷次主要計畫(個案變更)之相關規定(中西區範圍)

編號	都市計畫案名稱	公告文號	發布實施日期
1	變更台南市主要計畫機關用地「機10」為商業區案	75南市工都字第100180號	75.01.06
2	變更台南市主要計畫(鄭子寮第四期發展區為第二期發展區)案	75南市工都字第55250號	75.06.03
3	變更台南市主要計畫(部分學校用地為機關用地)案	75南市工都字第76697號	75.09.16
4	變更台南市主要計畫(部份住宅區為變電所用地)案	76南市工都字第86880號	76.11.03
5	變更台南市主要計畫(「文中22」學校用地為體育場所用地及社教機構用地)	79南市工都字第63112號	79.06.27
6	變更台南市主要計畫(部分河川用地為低密度住宅區)案	81南市工都字第61278號	81.04.21
7	變更台南市主要計畫(部分社教機構用地為變電所用地及變電所用地為社教機構用地)案	82南市工都字第56616號	82.02.16
8	變更台南市主要計畫〔部分中密度住宅區、水域用地、批發市場用地為下水道用地(供污水截流站使用)〕案	83南市工都字第050152號	83.01.12
9	變更台南市主要計畫(「古15」古蹟及部分商業區為古蹟保存區)案	83南市工都字第84557號	83.06.02
10	變更台南市主要計畫〔部分下水道用地為中密度住宅區與道路用地暨部分中密度住宅區為下水道用地(供污水截流站使用)與道路用地〕案	86南市工都字第101878號	86.07.15
11	變更台南市主要計畫(部分商業區為古蹟保存區)	88南市工都字第151046號	88.12.04
12	變更台南市主要計畫(「機二五」機關用地及部分中密度住宅區為機關用地(供台南市警政大樓使用))案	南市都計字第9216536530號	92.10.24
13	變更台南市主要計畫(部分「市7」零售市場用地為高密度住宅區及部分高密度住宅區為零售市場用地)案	南市都計字第09300949950號	93.11.17
14	變更台南市主要計畫(運河兩側地區)案	南市都計字第09316564310號	93.12.23
15	變更台南市主要計畫(停車場用地)「停十七」及部分商業區為市場用地「市四」)案	南市都計字第09416503680號	94.01.20
16	變更台南市主要計畫(運河星鑽特定專用區西側)部分中密度住宅區及特定專用區為道路用地案	南市都劃字第09716550580號	97.10.17

資料來源：本案整理。

## 二、細部計畫之擬定、變更歷程

本計畫區範圍內包含 6 處細部計畫地區，總涵蓋面積達 581.71 公頃；其餘未擬定細部計畫地區（包含水域）共計 44.89 公頃。有關中西區範圍內現行細部計畫地區名稱、面積如表二-3，涵蓋範圍如圖二-1。

區內現行細部計畫區多為民國七十年代間所擬定，至今各細部計畫區雖曾辦理個案變更或針對公共設施或道路用地進行專案通盤檢討，惟自本區細部計畫發布實施以來，各區從未進行全盤性之通盤檢討作業，爰本案亟待透過整合各細部計畫，以整體中西區行政轄區為範圍，進行土地使用機能、生活環境改善以及公共設施供需等多方面進行總體性的檢討。有關各細部計畫地區都市計畫擬定及變更歷程綜整如表二-4。

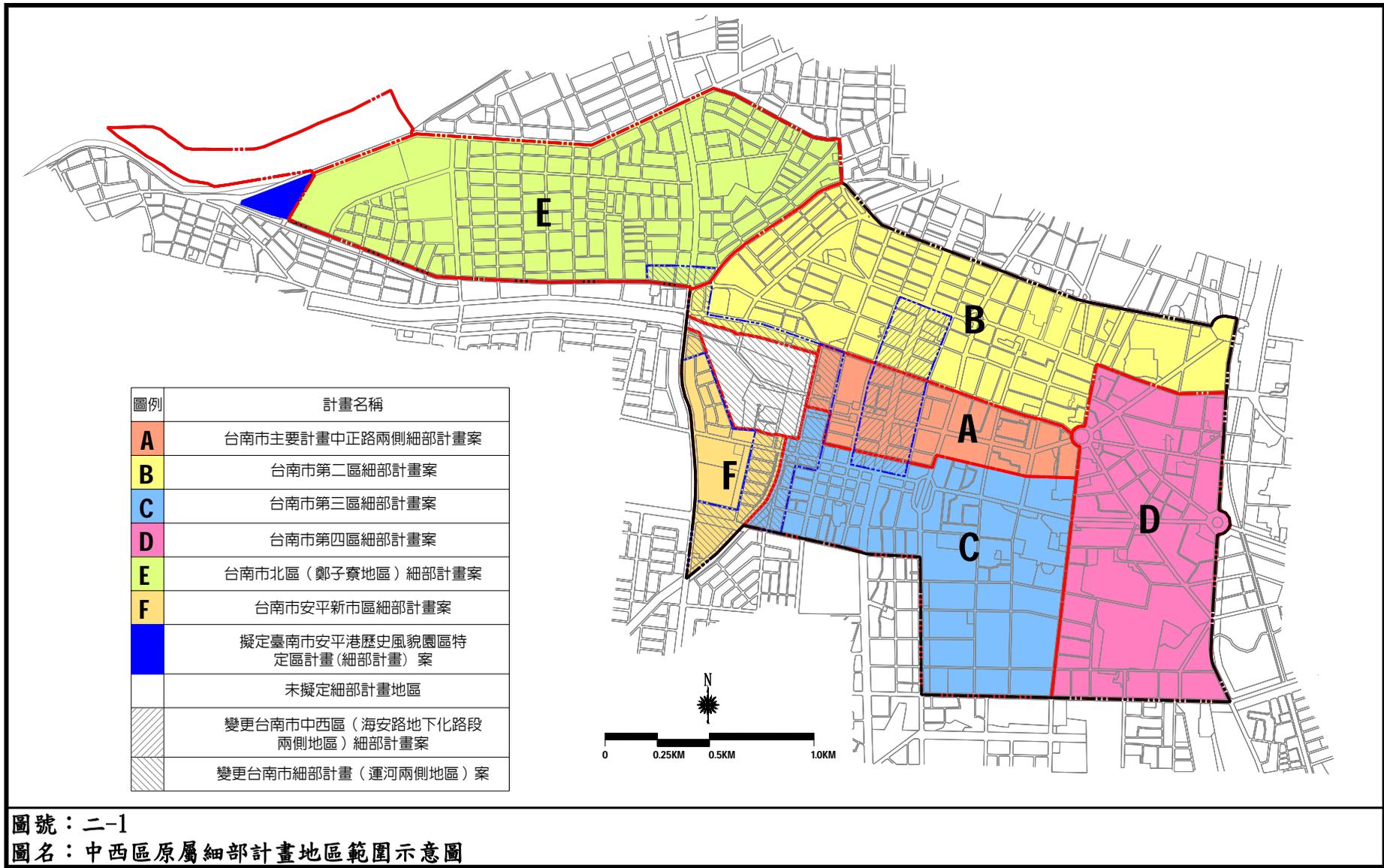
表二-3 中西區內細部計畫地區名稱綜理表

發布實施日期	細部計畫地區名稱	原計畫面積(公頃)	中西區範圍涵蓋面積(公頃)
72.02.26	台南市主要計畫中正路兩側地區細部計畫	42.04	42.04
88.12.09	台南市第二區細部計畫	218.27	137.52
74.05.03	台南市第三區細部計畫	177.16	109.73
75.12.05	台南市第四區細部計畫	213.35	108.06
74.05.06	台南市北區(鄭子寮地區)細部計畫	366.17	157.05
70.11.12	台南市安平新市區細部計畫	631.49	27.31
--	未擬定細部計畫區	—	44.89
總計		1,648.48	626.60

資料來源：本案整理。

註1：本表所列發布實施日期，係各細部計畫地區辦理第一次細部計畫擬定或變更作業之公告日。

註2：表列面積(626.60公頃)為各都市計畫說明書所載面積總和，與都市計畫數值圖檔實際量測結果(628.87公頃)不符，本計畫已列為變更案修正。



圖號：二-1

圖名：中西區原屬細部計畫地區範圍示意圖

表二-4 中西區歷次細部計畫擬定或變更歷程一覽表

計畫別	計畫類別	代號	計畫案名	實施日期	公告日期	
A	中正路兩側地區	擬定	A1	擬定台南市主要計畫中正路兩側地區細部計畫案	72.02.26	72.02.25
		專案通檢	A2	變更台南市(中正路兩側地區)細部計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	78.07.14	78.07.12
		專案通檢	A①	變更台南市中西區(海安路地下化路段兩側地區)細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案	92.07.23	92.07.22
		個案變更	A②	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案	93.12.28	93.12.27
		專案通檢	A③	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	96.09.28	96.09.27
B	第二區細部計畫	個案變更	B1	變更台南市中央市場保留地內六M都市計畫道路	70.11.06	70.11.05
		道路通檢	B2	變更台南市第二區細部計畫(道路系統通盤檢討)案	76.12.03	76.11.28
		專案通檢	B3	變更台南市第二區細部計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	78.03.28	78.03.27
		個案變更	B4	變更台南市第二區細部計畫案	88.12.09	88.12.10
		專案通檢	B①	變更台南市中西區(海安路地下化路段兩側地區)細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫	92.07.23	92.07.22
		個案變更	B5	變更台南市中西區細部計畫(鶯料理原址及鄰近「商一」商業區為廣場用地)	93.02.10	93.02.09
		個案變更	B②	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案	93.12.28	93.12.27
		個案變更	B6	變更台南市中西區(部份「商1」商業區為「機C3」機關用地)細部計畫案	95.03.17	95.03.16
		專案通檢	B③	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	96.09.28	96.09.27

表二-4 中西區歷次細部計畫擬定或變更歷程一覽表(續1)

計畫別	計畫類別	代號	計畫案名	實施日期	公告日期	
C	第三區細部計畫	道路通檢	C1	變更台南市第三區細部計畫(道路系統通盤檢討)案	74.05.03	74.05.03
		專案通檢	C①	變更台南市中西區(海安路地下化路段兩側地區)細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案	92.07.23	92.07.22
		個案變更	C②	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案	93.12.28	93.12.27
		專案通檢	C③	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	96.09.28	96.09.27
D	第四區細部計畫	道路通檢	D1	變更台南市第四區細部計畫(道路系統通盤檢討)案	75.12.05	75.12.02
		道路通檢	D2	變更台南市第四區細部計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	78.03.28	78.03.27
E	鄭子寮地區細部計畫	擬定	E1	擬定台南市北區(鄭子寮地區)細部計畫案	74.05.06	74.05.06
		道路通檢	E2	變更台南市北區鄭子寮地區細部計畫(道路系統通盤檢討)案	79.05.15	79.05.15
		個案變更	E②	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案	93.12.28	93.12.27
		擬定	E3	擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案	95.04.04	95.04.03
		專案通檢	E③	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	96.09.28	96.09.27
F	安平新市區細部計畫	擬定	F1	擬定台南市安平新市區細部計畫案	70.11.12	70.11.11
		個案變更	F②	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案	93.12.28	93.12.27
		擬定	F2	擬定台南市中西區(體育場所用地「體3」及其東側「F-5-M」出入道路)細部計畫案	94.06.16	94.06.15
		專案通檢	F③	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	96.09.28	96.09.27
G		擬定	G1	擬定台南市中西區特定專用區(舊運河造船廠一帶)土地使用管制案	94.10.07	94.10.06

資料來源：本案整理。(註：代號○者表跨不同細部計畫區之計畫案)

## 第二節 實質計畫內容

計畫區共包含六處細部計畫區及部分未擬定細部計畫地區，全區面積共達 628.87<sup>1</sup> 公頃。為便於後續各項檢討作業之進行，將現行細部計畫區之土地使用、道路系統、公共設施以及土地使用管制要點等項目彙整如后。

### 一、計畫人口

#### (一) 原細部計畫之計畫人口

本次通盤檢討範圍內總計包含六處細部計畫區，除「變更台南市主要計畫中正路兩側地區細部計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」未設定計畫人口外，其餘根據其檢討範圍內之住宅區可興建樓地板面積比例推估所應容納之計畫人口，統計結果如表二-5 所示，各計畫區於中西區範圍內之計畫人口總合為 58,440 人。

表二-5 中西區原細部計畫計畫人口統計表

細部計畫區	依法定容積可興建樓地板面積（公頃）								計畫人口（人）	
	高密度住宅區		中密度住宅區		低密度住宅區		小計		計畫範圍	中西區範圍
	計畫範圍	中西區範圍	計畫範圍	中西區範圍	計畫範圍	中西區範圍	計畫範圍	中西區範圍		
台南市主要計畫中正路兩側地區細部計畫	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
台南市第二區細部計畫	—	—	84.10	31.92	—	—	84.10	31.92	14,700	5,579
台南市第三區細部計畫	46.46	18.24	38.66	37.16	—	—	85.12	55.40	17,410	11,331
台南市第四區細部計畫	—	—	163.49	42.17	—	—	163.49	42.17	31,790	8,199
台南市北區鄭子寮地區細部計畫	—	—	—	—	396.87	187.91	396.87	187.91	63,100	29,877
台南市安平新市區細部計畫	102.96	—	381.64	17.30	46.22	—	530.32	17.30	106,000	3,454
總計	149.42	18.24	667.89	128.55	443.09	187.91	1,260.40	334.70	233,000	58,440

註 1：計畫範圍欄表該細部計畫區範圍內可興建樓地板面積及計畫人口。

註 2：中西區範圍欄表該細部計畫區於中西區範圍內之可興建樓地板面積及計畫人口。

註 3：中西區範圍內計畫人口之估算，為依據該範圍內可興建樓地板面積分別佔各細部計畫區可建樓地板面積之比例乘上該細部計畫區計畫人口所得之值。

<sup>1</sup> 依現行都市計畫數值圖檔實際量測結果

## (二) 主要計畫規定之容納人口

依目前全市主要計畫<sup>2</sup>所示，計畫目標年民國 114 年之計畫人口訂為 112 萬 6 千人，然該主要計畫中並未針對各行政轄區進行人口分派，爰本計畫依「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」訂定之計畫人口說明如下：

為如實估算全區可發展土地完全開發後之公共設施用地需求，並反映中西區市區範圍之土地使用以商業區為主之規劃現況，且商業區實際使用確有容納居住人口之特性。本案計畫人口選擇採用合併考量本區住宅區及商業區之規劃面積，並審酌不同分區實際可供居住使用比例之差異，據以核算中西區住宅區與商業區於計畫目標年間完全開發可供容納人口數量，並為中西區計畫目標年之計畫人口數。全區住宅區、商業區之容納人口推算說明如表二-6 所示。依表列核算結果，中西區目標年之計畫人口數訂為 107,600 人。

表二-6 中西區主要計畫規定容納人口統計表

分區	項目	主要計畫面積(公頃)	法定容積率(%)	允建容積(m <sup>2</sup> )	供居住比例(%)	可供居住容積(m <sup>2</sup> )	最大容納人口
住宅區	高密度住宅區	9.42	240	175,920	100	175,920	3,518
	中密度住宅區	94.96	200	1,660,000	100	1,660,000	33,200
	低密度住宅區	119.99	175	1,597,575	100	1,597,575	31,952
商業區	中心商業區(商1)	163.18	320	4,768,000	40	1,907,200	38,144
	次要商業區	5.97	200	108,800	40	43,520	870
全區合計		**	**	**	**	5,411,927	107,684

註 1：商業區供居住使用比例，考量台南市商業區實際居住使用情形檢討設定為 40%。

註 2：每人居住樓地板面積設定為 50 m<sup>2</sup>/人，據以推算計畫區最大之可容納人口數。

## 二、現行土地使用計畫

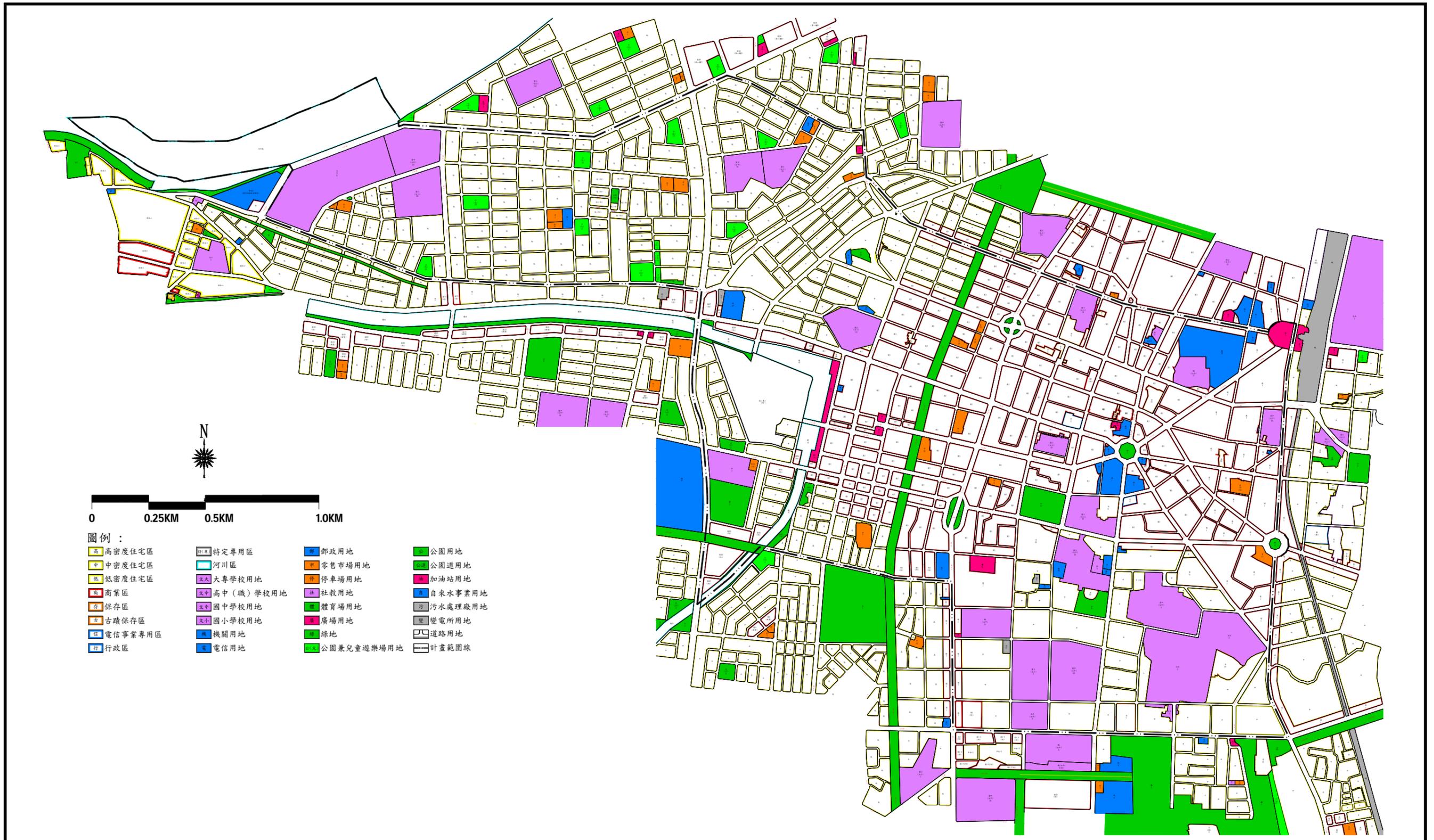
由於本計畫區係屬台南市中心區域，區內土地使用多屬住商混合型態，產業類型則以三級產業為主。經綜整現行各細部計畫地區之土地使用面積總計為 406.703 公頃，佔中西區面積 64.90%，土地使用計畫及各項分區面積詳圖二-2 與表二-7 所示。

## 三、現行公共設施計畫

各都市計畫(含細部計畫)規劃公共設施共 117.96 公頃(不含道路用地)，佔中西區面積 18.82%，各公共設施用地位置及面積詳圖二-2 與表二-7 所示。

<sup>2</sup>本目標年計畫人口係依據 92 年 1 月 16 日發布實施之「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)」案所訂。

<sup>3</sup>係為現行計畫書載面積統計而得



圖號：二-2

圖名：中西區現行細部計畫示意圖

註：圖示內容未包含 98.11.4 發布實施「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更後計畫內容

表二-7 中西區各細部計畫地區土地使用計畫面積表

單位：公頃

原細部計畫區		總計	佔全區比例	A	B	C	D	E	F	G	
土地使用項目	住宅區	高密度住宅區	7.60	1.21%	0.00	0.00	7.60	0.00	0.00	0.00	0.00
		中密度住宅區	67.48	10.77%	0.00	15.96	18.58	23.43	0.00	8.65	0.87
		低密度住宅區	109.04	17.40%	0.00	0.00	0.00	0.00	109.04	0.00	0.00
		小計	184.12	29.38%	0.00	15.96	26.18	23.43	109.04	8.65	0.87
	商業區	中心商業區	161.47	25.77%	26.49	61.81	34.55	38.62	0.00	0.00	0.00
		次要商業區	5.44	0.87%	0.00	1.51	0.00	0.00	0.00	3.93	0.00
		小計	166.91	26.64%	26.49	63.32	34.55	38.62	0.00	3.93	0.00
	保存區	保存區	1.50	0.24%	0.00	0.00	-0.01	1.50	0.00	0.00	0.00
		古蹟保存區	7.95	1.27%	0.00	1.66	3.65	2.64	0.00	0.00	0.00
		電信事業專用區	0.61	0.10%	0.00	0.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		行政區	0.22	0.04%	0.00	0.00	0.00	0.22	0.00	0.00	0.00
		特定專用區	10.90	1.74%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.90
		河川區	34.49	5.50%	0.40	0.42	0.25	0.00	1.47	1.50	30.45
		使用分區合計	406.70	64.90%	26.89	81.97	64.62	66.41	110.51	14.08	42.22
	公共設施用地	學校用地	大專學校用地	23.74	3.79%	0.00	0.00	0.00	13.14	10.60	0.00
高中(職)學校用地			13.06	2.08%	0.00	1.22	4.64	7.20	0.00	0.00	0.00
國中學校用地			15.17	2.42%	0.00	0.00	8.71	0.00	6.46	0.00	0.00
國小學校用地			18.47	2.95%	1.08	4.70	6.64	0.00	6.05	0.00	0.00
小計			70.44	11.24%	1.08	5.92	19.99	20.34	23.11	0.00	0.00
機關用地		10.59	1.69%	1.83	7.05	0.65	0.69	0.37	0.00	0.00	
電信用地		1.13	0.18%	0.00	0.21	0.70	0.00	0.22	0.00	0.00	
郵政用地		0.08	0.01%	0.00	0.00	0.00	0.08	0.00	0.00	0.00	
零售市場用地		5.09	0.81%	1.02	0.59	0.96	0.96	1.56	0.00	0.00	
停車場用地		0.97	0.15%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.79	0.18	0.00	

表二-7 中西區各細部計畫地區土地使用計畫面積表（續1）

單位：公頃

原細部計畫區		總計	佔全區比例	A	B	C	D	E	F	G
公共設施用地	社教用地	3.00	0.48%	0.00	0.21	0.34	0.00	0.00	2.45	0.00
	體育場用地	3.00	0.48%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.00	0.00
	廣場用地	3.18	0.51%	0.28	1.02	0.93	0.00	0.00	0.00	0.95
	綠地	2.43	0.39%	0.00	0.94	0.38	0.83	0.16	0.12	0.00
	公園暨兒童遊樂場用地	5.44	0.87%	0.00	0.00	0.00	0.00	4.95	0.49	0.00
	公園用地	5.34	0.85%	0.00	0.30	4.50	0.00	0.21	0.18	0.15
	公園道用地	6.46	1.03%	1.49	2.33	1.75	0.00	0.00	0.89	0.00
	加油站用地	0.14	0.02%	0.00	0.00	0.05	0.00	0.09	0.00	0.00
	自來水事業用地	0.24	0.04%	0.00	0.00	0.24	0.00	0.00	0.00	0.00
	污水處理廠用地	0.13	0.02%	0.00	0.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	變電所用地	0.30	0.05%	0.00	0.00	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00
	主要計畫道路	68.31	10.90%	7.24	18.73	10.73	12.14	15.06	3.14	1.27
	細部計畫道路	33.65	5.37%	2.21	18.13	3.60	6.61	0.02	2.78	0.30
	公共設施合計	219.92	35.10%	15.15	55.55	45.11	41.65	46.54	13.23	2.67
總計	626.62	100.00%	42.04	137.52	109.73	108.06	157.05	27.31	44.89	

註1：A：變更台南市中正路兩側地區細部計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）

B：變更台南市第二區細部計畫

C：變更台南市第三區細部計畫（道路系統通盤檢討）

D：變更台南市第四區細部計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）

E：變更台南市北區鄭子寮地區細部計畫（道路系統通盤檢討）

F：擬定台南市安平新市區細部計畫

G：未擬定細部計畫區

註2：表內面積未包含 98.11.4 發布實施「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更後之細部計畫面積。

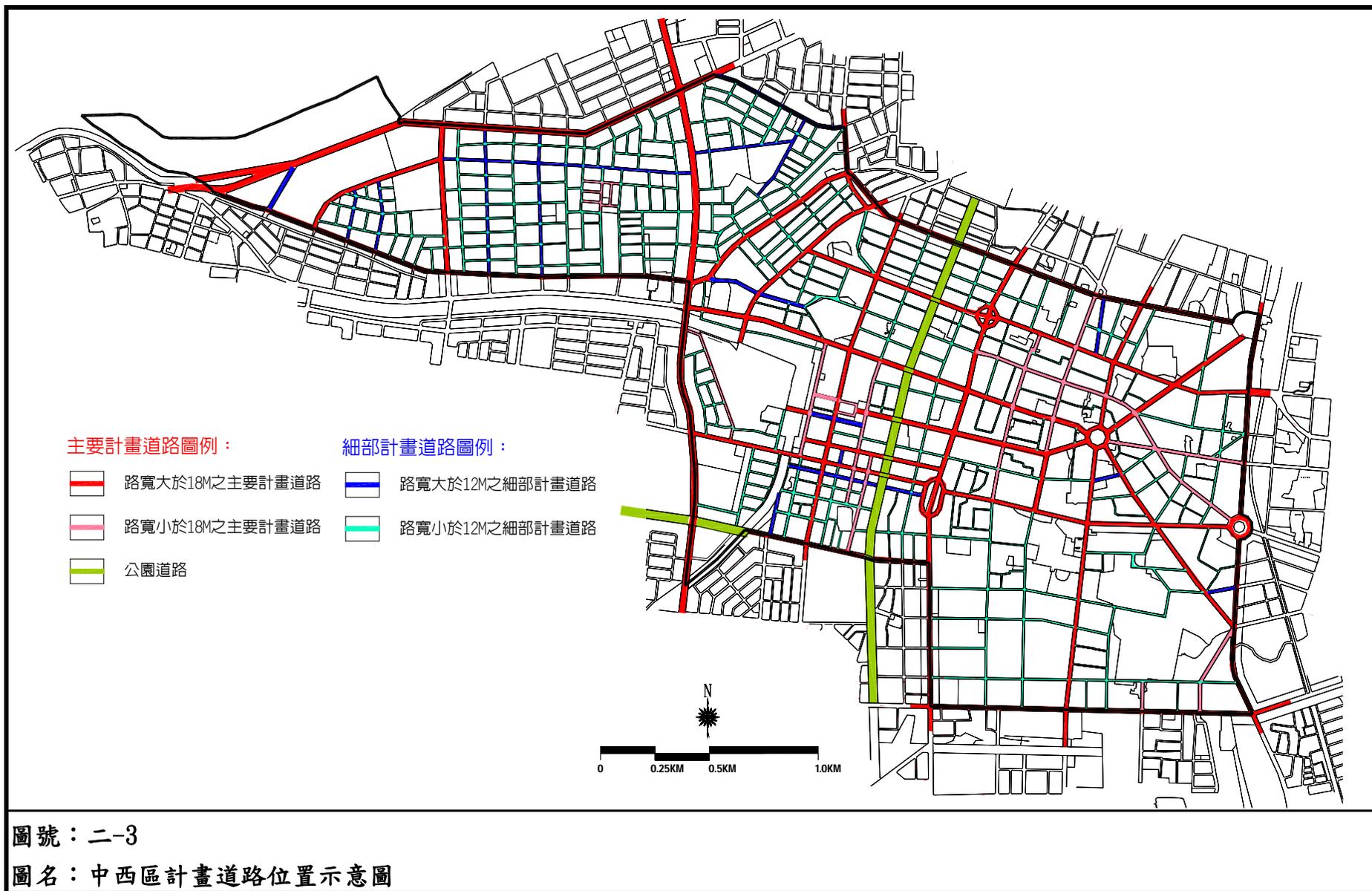
#### 四、現行交通計畫

中西區範圍內計畫道路(含主要計畫、細部計畫)面積目前共計108.42<sup>4</sup>公頃(公道6.46公頃)，佔總面積之17.30%。依其道路功能及寬度區分為主要計畫道路及細部計畫道路(其位置詳圖二-3)：

1. 中西區內現行主要計畫道路共計有48條(含公道六及公道八)，道路寬度在10米至40米之間，擔負計畫區與區外之主要聯絡道路功能。
2. 計畫區內細部計畫道路者計有335條，分屬原六區不同細部計畫，部分路段跨越中西區與其他行政區，道路寬度在4米至20米之間。

---

<sup>4</sup> 該數值為整併原各細部計畫區之道路面積，且未包含「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」檢討變更數值。



### 第三節 土地使用分區管制要點

目前計畫區內六處細部計畫地區中僅鄭子寮細部計畫地區、安平新市區兩處細部計畫以及跨細部計畫區之「變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案」及「變更台南市細部計畫（運河兩側地區）案」訂定有土地使用分區管制要點，其餘則未訂定。

另有三處主要計畫個案變更案，針對變更後內容訂定有管制要點，分別為「變更台南市主要計畫（「古 15」古蹟及部分商業區為古蹟保存區）案」、「變更台南市主要計畫（機『二五』機關用地及部分中密度住宅區為機關用地（供台南市警政大樓使用））案」以及「變更台南市主要計畫（「文中 22」學校用地為體育場所用地及社教機構用地）案」。

各地區之土地使用分區管制要點管制項目及詳細內容詳表二-8，依據各計畫管制要點及都市計畫法台灣省施行細則規定，現行建蔽率及容積率管制整理如表二-9。

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表

都市計畫名稱		管制條文內容
A1	擬定台南市主要計畫中正路兩側地區細部計畫案	未訂定土地使用分區管制要點
A2	變更台南市中正路兩側地區細部計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	未訂定土地使用分區管制要點
A①	變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。 二、建築容積及稅捐獎勵措施： 1. 基地樓地板面積合計之最大值(V)依下列公式計算： $V=V0+V1+V2+V3$ V：獎勵後總容積 V0：基準容積 V1：期程開發獎勵容積。自本計畫公告實施三年內申請建築者，獎勵容積為 V0×5%。 V2：設置公益性設施之獎勵容積，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者得獎勵容積，其獎勵容積為 V0×5%。

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表（續1）

	都市計畫名稱	管制條文內容
A①	<p>變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案 （續前頁）</p>	<p>(1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青年、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 m<sup>2</sup>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>(3)大眾運輸場站及其他經本市都市設計審議委員會同意之公益性設施。</p> <p>V3：設置斜屋頂獎勵容積。本地區之建築物設置斜屋頂，得增加該斜屋頂直下層，自屋脊下樓層高6.1M之樓地板面積。</p> <p>2. 本地區之建築基地面積達100 m<sup>2</sup>以上者，得依「都市更新條例」規定適用其稅捐獎勵規定。</p> <p>3. 已適用本要點獎勵容積者，不得再適用其他有關規定之容積獎勵。</p> <p>三、計畫範圍內建築基地臨接海安路者，其臨接海安路側排除「臺南市騎樓地設置自治條例」之規定，不設騎樓地；為配合公共設備管道之設置，其牆面線應自建築線退縮0.5M，退縮部分除依「臺南市海安路地下化路段兩側地區都市設計規範」規定之廣告物、雨遮及照明燈具外，不可設置任何形式之頂蓋及固定物，得計入法定空地，其地面應與人行道齊平。 惟經本市都市設計審議委員會審議通過者，得自建築線退縮至少4.25M以上建築，其退縮部分應留設無遮簷人行道，並得計入法定空地。</p> <p>四、計畫範圍內建築基地鄰接廟埕廣場者，其法定空地應集中留設於鄰接廟埕廣場處；其鄰接廟埕廣場之空間應配合廟埕進行整體規劃設計。</p> <p>五、停車空間</p> <p>1. 計畫範圍內基地建築線單面臨接海安路，依「建築技術規則」規定汽車停車空間標準檢討，須附設法定停車位五輛以下者得申請免設停車空間。</p> <p>2. 計畫範圍內臨接海安路兩側之建築基地，不得將汽車停車空間之出入口設置於海安路側，但僅單面臨接並經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>3. 計畫範圍內建築基地不得設置兩個以上汽車出入口，但設置之停車位數量達150部以上者，或經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p>

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表 (續 2)

	都市計畫名稱	管制條文內容
A①	<p>變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案 （續前頁）</p>	<p>六、牆面管制： 本計畫範圍內建築基地臨接海安路側，建築物應自該建築基地之建築線退縮 0.5M 或退縮至少 4.25 M 以上為牆面線，其三樓以下部分應緊鄰牆面線建築，第四樓以上部分應自牆面線退縮至少 2M 建築。但斜屋頂簷口及天溝得凸出牆面線 50 cm 公分。</p> <p>七、建築基地暨法定空地綠化：計畫範圍內建築基地留設之法定空地應予以綠化，且其綠化面積應達法定空地 50% 以上。</p> <p>八、計畫範圍內建築基地之各項開發行為(含建築物新建、增建、改建、修建、就地整建，以及廣告物設置與公共工程規劃設計)，應依「臺南市海安路地下化路段兩側地區都市設計規範」（詳表二-10）之規定辦理。<b>重點地區</b>及公共工程規劃設計，應經「台南市都市設計審議委員會」審議通過後，或依本市都市設計審議相關規定，始得申請相關執照或進行施工。 <b>重點地區如下：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫範圍內基地面積達 500 m<sup>2</sup> 以上者。</li> <li>2. 計畫範圍內臨接海安路兩側之建築基地，自建築線退縮至少 4.25 M 以上建築，其退縮部分應留設無遮簷人行道者。</li> <li>3. 計畫範圍內廟埕廣場空間及鄰接廟埕廣場空間之基地。</li> </ol> <p>九、海安路人行空間應加強喬木植栽，以形塑景觀及林蔭物理環境。 另海安路人行道得設置時段性餐桌以及遮陽傘，其收費及管理辦法由台南市政府另訂之。</p> <p>十、本要點未規定者，適用其他相關法令規定。</p>
A③	<p>變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案</p>	<p>第一條、本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條之規定訂定之。</p> <p>第二條、計畫區內之土地及建築物使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。</p>

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表 (續 3)

都市計畫名稱	管制條文內容																																															
變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案 (續前頁)	<p>第三條、住宅區土地使用管制：</p> <p>(一)本計畫區內之住宅區分為高密度住宅區、中密度住宅區、低密度住宅區及第一種低密度住宅區，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定。</p> <table border="1" data-bbox="703 421 1385 645"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高密度住宅區</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>中密度住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>第一種低密度住宅區</td> <td>60</td> <td>175</td> </tr> <tr> <td>低密度住宅區</td> <td>60</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)本計畫區第一種低密度住宅區建築物之容積率不得超過上表之規定，但建築基地面臨 30M 以上道路、臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川(河川區、河道用地、海域)者，縱深 30M 內，在不妨礙公共交通、衛生、安全且有助於創造優美景觀者，經都市設計委員會通過者，容積率得酌予提高，最高不得超過 250%。</p> <p>(三)住宅區使用類別依「都市計畫法台灣省施行細則」第 15 條規定。</p> <p>第四條、商業區土地使用管制：</p> <p>(一)商業區建蔽率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="703 1111 1385 1592"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>商</td> <td>180</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>商10、商13</td> <td>80</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>商68(附)</td> <td>60</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>商69(附)</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>商62(附)、商63(附)、商64(附)、商66(附)、商67(附)、商70(附)</td> <td>60</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>六</td> <td>商71(附)</td> <td>60</td> <td>175</td> </tr> <tr> <td>七</td> <td>商(附)</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)本計畫區內「商 10」及「商 13」之使用比照都市計畫法台灣省施行細則第 17 條規定管制，但不得作為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所使用。</p> <p>(三)本計畫新劃設之商業區「商 68(附)」、「商 69(附)」、「商 62(附)」、「商 63(附)」、「商 64(附)」、「商 66(附)」、「商 67(附)」、「商 70(附)」、「商 71(附)」應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。</p>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	高密度住宅區	60	240	中密度住宅區	60	200	第一種低密度住宅區	60	175	低密度住宅區	60	150	編號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	一	商	180	320	二	商10、商13	80	280	三	商68(附)	60	250	四	商69(附)	60	240	五	商62(附)、商63(附)、商64(附)、商66(附)、商67(附)、商70(附)	60	200	六	商71(附)	60	175	七	商(附)	60	180
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																														
高密度住宅區	60	240																																														
中密度住宅區	60	200																																														
第一種低密度住宅區	60	175																																														
低密度住宅區	60	150																																														
編號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																													
一	商	180	320																																													
二	商10、商13	80	280																																													
三	商68(附)	60	250																																													
四	商69(附)	60	240																																													
五	商62(附)、商63(附)、商64(附)、商66(附)、商67(附)、商70(附)	60	200																																													
六	商71(附)	60	175																																													
七	商(附)	60	180																																													

A③

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表(續4)

	都市計畫名稱	管制條文內容																																						
A③	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案 (續前頁)	<p>(四)「商64(附)」(原加油站用地變更為商業區部分)僅能作為飲食業使用,且建築高度不得超過六M或二層樓,並得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉,但因條件特殊者,得經本市都市設計審議委員會審議通過,不受本條文部分之規定。</p> <p>第五條、計畫區內公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。</p> <table border="1" data-bbox="699 568 1382 1249"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">一</td> <td rowspan="2">公園及公兒用地</td> <td>面積在5公頃以下:15%</td> <td>面積在5公頃以下:45%</td> </tr> <tr> <td>面積超過5公頃以上之部分:12%</td> <td>面積超過5公頃者:35%</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>綠地</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>社教用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>廣場用地</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>變電所用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>六</td> <td>車站用地</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>七</td> <td>港埠用地</td> <td>70%</td> <td>本案應配合安平商港整體規劃,另案擬定細部計畫。</td> </tr> <tr> <td>八</td> <td>污水處理廠用地</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table> <p>第六條、本計畫區內各分區及用地除另有規定者外,各項建築使用類別之停車空間設置基準如下:</p> <p>(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.機車停車位尺寸:長1.8M,寬0.9M。</li> <li>2.機車車道如與汽車車道共用者,其寬度依汽車車道規定留設;機車車道如係單獨留設者,其寬度不得小於2M。</li> </ol> <p>(二)最小裝卸位尺寸:長6M,寬2.5M,淨高2.75M。</p> <p>(三)鄰接「2-2-30M」(中華西路)、「4-9-18M」(府前路)、「公道8-40M及3-9-20M」(永華路)及「2-4-30M」(健康路)之聯外道路兩側供前項基準表第二類以外使用之建築基地,為保持交通車流之順暢,其汽、機車停車位應依本條款規定加倍留設。</p>	編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	一	公園及公兒用地	面積在5公頃以下:15%	面積在5公頃以下:45%	面積超過5公頃以上之部分:12%	面積超過5公頃者:35%	二	綠地	—	—	三	社教用地	60%	250%	四	廣場用地	—	—	五	變電所用地	60%	250%	六	車站用地	60%	200%	七	港埠用地	70%	本案應配合安平商港整體規劃,另案擬定細部計畫。	八	污水處理廠用地	60%	120%
編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																					
一	公園及公兒用地	面積在5公頃以下:15%	面積在5公頃以下:45%																																					
		面積超過5公頃以上之部分:12%	面積超過5公頃者:35%																																					
二	綠地	—	—																																					
三	社教用地	60%	250%																																					
四	廣場用地	—	—																																					
五	變電所用地	60%	250%																																					
六	車站用地	60%	200%																																					
七	港埠用地	70%	本案應配合安平商港整體規劃,另案擬定細部計畫。																																					
八	污水處理廠用地	60%	120%																																					

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表 (續5)

都市計畫名稱		管制條文內容				
A③	變更台南市細部計畫 (運河兩側地區)土地 使用分區管制專案通 盤檢討案 (續前頁)	停車空間設置基準表：				
		類別	建築物用途	應附設汽 車車位	應附設機 車車位	應附設裝 卸車位
		第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿2000m <sup>2</sup> 設置一輛 (最多設置2輛)
		第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 設置一輛	—
		第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿2000m <sup>2</sup> 設置一輛 (最多設置2輛)
		第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿3000m <sup>2</sup> 設置一輛 (最多設置2輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。				

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表 (續 6)

都市計畫名稱	管制條文內容																								
<p>變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案 (續前頁)</p>	<p>第七條、本計畫區內各使用分區及用地之退縮建築，除依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理外，另需依下列規定辦理。(詳下圖)</p> <div data-bbox="582 369 1388 940"> <p>圖 12 退縮建築內容示意圖</p> </div> <table border="1" data-bbox="598 996 1364 1937"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區</td> <td>依「台南市騎樓地設置自治條例」留設騎樓地，並規定設置無遮簷人行道。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>商 67(附)、商 68(附)</td> <td>應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮5M牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>「車1」車站用地</td> <td>「車1」車站用地應自「3-5-26M」與「3-5-20M」計畫道路境界線退縮10M牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>緊鄰運河之「商 62(附)」、「商 63(附)」、「商 64(附)」商業區</td> <td>應自水岸退縮4M予以植栽綠化，並設置無遮簷人行道供公眾通行，如因基地條件特殊，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊型式留設，留設部分得不計入容積，而通廊型式與淨高之規定需經台南市都市設計審議委員會審議。</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>緊鄰運河之「工1」工業區</td> <td>應自水岸退縮5M予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>港埠用地</td> <td>應自水岸退縮10M予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>上述地區以外之其餘地區</td> <td>依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	編號	分區及用地	退縮建築規定	1	鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區	依「台南市騎樓地設置自治條例」留設騎樓地，並規定設置無遮簷人行道。	2	商 67(附)、商 68(附)	應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮5M牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行。	3	「車1」車站用地	「車1」車站用地應自「3-5-26M」與「3-5-20M」計畫道路境界線退縮10M牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行。	4	緊鄰運河之「商 62(附)」、「商 63(附)」、「商 64(附)」商業區	應自水岸退縮4M予以植栽綠化，並設置無遮簷人行道供公眾通行，如因基地條件特殊，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊型式留設，留設部分得不計入容積，而通廊型式與淨高之規定需經台南市都市設計審議委員會審議。	5	緊鄰運河之「工1」工業區	應自水岸退縮5M予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行。	6	港埠用地	應自水岸退縮10M予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行。	7	上述地區以外之其餘地區	依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。
編號	分區及用地	退縮建築規定																							
1	鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區	依「台南市騎樓地設置自治條例」留設騎樓地，並規定設置無遮簷人行道。																							
2	商 67(附)、商 68(附)	應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮5M牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行。																							
3	「車1」車站用地	「車1」車站用地應自「3-5-26M」與「3-5-20M」計畫道路境界線退縮10M牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行。																							
4	緊鄰運河之「商 62(附)」、「商 63(附)」、「商 64(附)」商業區	應自水岸退縮4M予以植栽綠化，並設置無遮簷人行道供公眾通行，如因基地條件特殊，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊型式留設，留設部分得不計入容積，而通廊型式與淨高之規定需經台南市都市設計審議委員會審議。																							
5	緊鄰運河之「工1」工業區	應自水岸退縮5M予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行。																							
6	港埠用地	應自水岸退縮10M予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行。																							
7	上述地區以外之其餘地區	依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																							

A③

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表 (續 7)

都市計畫名稱	管制條文內容
<p>變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案 (續前頁)</p> <p>A③</p>	<p>第八條、整體規劃區：(詳下圖)</p> <p>「車1」車站用地、港埤用地、臨「2-4-30M」(健康路)南側之部分中密度住宅區、「公62」公園用地、部分「商62(附)」、「商1」及「商64(附)」商業區等分區未來開發建築，應整體規劃並經本市都市設計審議委員會審查。</p>  <p>圖 13 整體規劃區及最小建築開發規模示意圖</p> <p>第九條、最小建築基地面積：(詳下圖)</p> <p>(一)「商71(附)」、臨「2-2-30M」之「商67(附)」及「商68(附)」商業區，未來開發建築基地面積不得小於1,000 m<sup>2</sup>，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足1,000 m<sup>2</sup>經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>(二)臨「3-5-20M」之部分「商13」(新南段34、34-1、34-2、39、39-1等地號土地)及臨運河之「商63(附)」商業區，未來開發建築基地面積不得小於300 m<sup>2</sup>，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足300 m<sup>2</sup>經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p>  <p>圖 13 整體規劃區及最小建築開發規模示意圖</p>

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表 (續 8)

都市計畫名稱	管制條文內容												
<p>變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案 (續前頁)</p> <p>A③</p>	<p>第十條、計畫區內「商1」商業區街廓土地未來得依「台南市都市更新單元劃定基準」辦理都市更新等相關作業。</p> <p>第十一條、獎勵規定：</p> <p>(一) 商業區設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。其餘分區則不予建築容積獎勵。</p> <p>(二) 依第九條規定最小建築開發規模面積不得小於1,000 m<sup>2</sup>之建築基地，若再依都市計畫街廓範圍整體規劃者，經台南市都市設計審議委員會審議，得獎勵建築容積以原法定容積之10%為上限。</p> <p>(三) 為鼓勵大面積開發建設，針對臨運河之商業區，若最小建築基地開發規模符合下表規定者，得依規定獎勵容積。</p> <table border="1" data-bbox="624 837 1385 1070"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="624 837 1385 875">最小建築基地開發規模</th> </tr> <tr> <th data-bbox="624 875 1106 913">容積獎勵</th> <th data-bbox="1106 875 1385 913">5,000m<sup>2</sup>(含)以上</th> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="624 913 1385 952">面前道路寬度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="624 952 1106 990">30(含)M以上</td> <td data-bbox="1106 952 1385 990">法定容積率×10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 990 1106 1028">20(含)M以上未達30M者</td> <td data-bbox="1106 990 1385 1028">法定容積率×8%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1028 1106 1066">未達20M者</td> <td data-bbox="1106 1028 1385 1066">法定容積率×5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(四) 為提昇運河沿岸地區之複合性商業機能，針對臨運河之商業區，若符合下列使用者，得依規定獎勵容積。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商業區若作國際觀光旅館使用者，得獎勵40%之原法定容積。</li> <li>2. 商業區若作觀光旅館、多功能展覽館、會展中心使用者，得獎勵20%之原法定容積。</li> </ol> <p>(五) 本計畫區內之建築基地容積獎勵上限規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 符合本要點第十二條或其他法令規定獎勵容積者，得同時適用之。</li> <li>2. 除依「都市更新條例」規定者從其規定外，以上各點獎勵後之總容積不得超過原法定容積之1.5倍；但若作國際觀光旅館使用者，以上各點獎勵後之總容積不得超過原法定容積之2倍。</li> </ol> <p>第十二條、容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理，容積接受基地以臨接永華路(運河以西路段)兩側之「商62(附)」及「商63(附)」商業區為優先。</p> <p>第十三條、本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案都市設計審議規範」(詳表二-11)之規定辦理，並經本市都市設計審議委員會審查。</p>	最小建築基地開發規模		容積獎勵	5,000m <sup>2</sup> (含)以上	面前道路寬度		30(含)M以上	法定容積率×10%	20(含)M以上未達30M者	法定容積率×8%	未達20M者	法定容積率×5%
最小建築基地開發規模													
容積獎勵	5,000m <sup>2</sup> (含)以上												
面前道路寬度													
30(含)M以上	法定容積率×10%												
20(含)M以上未達30M者	法定容積率×8%												
未達20M者	法定容積率×5%												

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表(續9)

都市計畫名稱		管制條文內容
B1	變更台南市中央市場保留地內六M都市計畫道路案	未訂定土地使用分區管制要點
B2	變更台南市第二區細部計畫(道路系統通盤檢討)案	未訂定土地使用分區管制要點
B3	變更台南市第二區細部計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	未訂定土地使用分區管制要點
B4	變更台南市第二區細部計畫案	<p>一、古蹟保存區(存31)之土地及其境界線建築物之使用應依本管制之規定,本管制無規定者,適用其它有關法令之規定。</p> <p>二、土地使用管制:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 古蹟保存區(存31)、廣場用地(廣8)之土地,其地面之處理,需配合傳統風貌特色整體設計。</li> <li>2. 鄰接古蹟保存區(存31)境界線之鄰地建築立面不得有出簷等突出物。</li> <li>3. 古蹟保存區內免退縮騎樓,並不受面臨現有巷道之基地退縮建築線之規定限制,以維護古蹟原貌。</li> </ol> <p>三、景觀、廣告物之限制:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案範圍內之廣告物及標示板應採用傳統材料,並應配合古蹟保存區之原貌。</li> <li>2. 由於本區多屬古街廓,其中巷道錯綜曲折,且多為不足6M之巷道,消防車進入不易。故對於區內不足2M之巷道,每60~100M設置一地上雙口式之消防栓;而大於2M之巷道則依現有巷道兩側基地指定建築線之退縮規定至6M,以利消防車通行。</li> <li>3. 逃生救災路線以計畫區內B-11號9M計畫道路及週邊道路(即成功路、忠義路、民族路、赤崁街)聯繫區內現有巷道至建築物,並可以就近廣場或鄰近成功國小操場等開放空間作為臨時避難空間。</li> </ol>
B①	變更台南市中西區(海安路地下化路段兩側地區)細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案	同A①案條文
B5	變更台南市中西區細部計畫(鶯料理原址及鄰近「商一」商業區為廣場用地)案	未訂定土地使用分區管制要點
B②	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案	同A③案條文

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表（續 10）

都市計畫名稱		管制條文內容
B6* 主計 個變	變更台南市主要計畫（「古 15」古蹟及部分商業區為古蹟保存區）案	<p>一、古蹟保存區之土地及其境界線建築物之使用應依本管制之規定，本管制無規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>二、土地使用管制：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 古蹟保存區範圍之土地，其地面之處理需依據考證，並採用原貌材料予以施設。</li> <li>2. 原有榕樹不得破壞。</li> <li>3. 鄰接古蹟保存區境界線之建築立面盡量不得有出簷等突出物。</li> <li>4. 古蹟保存區內面向 B-20-9M 道路西側，風神廟及接官亭、石坊免退縮騎樓以維古蹟原貌。</li> </ol> <p>三、景觀、廣告物之限制：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現有民屋搭蓋之棚架及廟庭之涼棚必須拆除，榕樹應予保存，面向巷道之民屋前應放置盆景，廣場應予綠化。為保存昔日本區地理環境之原始風貌，鄰近地區之高層建築，其外觀可加以藤材綠化。</li> <li>2. 本區內之廣告物及標示板應採用傳統材料，並應配合古蹟保存區之原貌。</li> </ol> <p>四、古蹟保存區內及鄰接其境界線建築物，為配合本區之原貌保存，於核准建築前應會同該管理古蹟主管機關審查其建築申請事項。</p>
B7* 主計 個變	變更台南市主要計畫（機『二五』機關用地及部分中密度住宅區為機關用地（供台南市警政大樓使用））案	<p>一、本案機關用地之使用及其建蔽率與容積率依「都市計畫法台灣省施行細則」之規定管制。</p> <p>二、本基地將來申請建築時，應自道路境界限退縮 5M 供無遮簷人行道，退縮部分應予綠化並得計入法定空地。</p> <p>三、本基地應送請本市都市設計審議委員會審查通過後始得發照建築。</p>
B③	變更台南市細部計畫（運河兩側地區）土地使用分區管制專案通盤檢討案	同 A③案條文
C1	變更台南市第三區細部計畫（道路系統通盤檢討）案	未訂定土地使用分區管制要點

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表（續 11）

都市計畫名稱		管制條文內容						
C①	變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案	同 A①案條文						
C②	變更台南市細部計畫（運河兩側地區）案	同 A②案條文						
C③	變更台南市細部計畫（運河兩側地區）土地使用分區管制專案通盤檢討案	同 A③案條文						
D1	台南市第四區細部計畫（道路系統通盤檢討）案	未訂定土地使用分區管制要點						
D2	變更台南市第四區細部計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	未訂定土地使用分區管制要點						
E1	擬定台南市北區（鄭子寮地區）細部計畫案	<p>一、本計畫區內之土地及建築物之使用，應依本要點之規定管制，本要點無規定者適用其他有關法令規定。</p> <p>二、住宅區內建築物之容積率不得超過下表規定，但建築基地面臨 30M 以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川等，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且有助於創造優美景觀者，容積率得予提高至 250%。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>容積率 (%)</th> <th>建蔽率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>175</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table> <p>三、住宅區建築基地之一部份符合建築技術規則建築設計施工篇第二十六條規定得全部作為建築面積者，該部份容積率得予提高至 250%。</p> <p>四、住宅區內之建築基地設置符合下列條件之開放空間者，其容積率得予增加供作開放空間之面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地留設空地超過基地十分之四部份，供作開放空間，且與該基地法定空地相連接。</li> <li>2. 該開放空間臨接道路之長度不小於 5M，且與基地地面或道路連接處之高低差在 4M 以下。</li> <li>3. 供作開放空間與法定空地面積之和不得少於 200 m<sup>2</sup>。</li> <li>4. 開放空間與法定空地，除應予綠化及設置遊憩設施，並常時開放供公眾通行或休憩使用外，不得搭蓋棚架，建築物或供作其他使用。</li> </ol>	使用分區	容積率 (%)	建蔽率 (%)	住宅區	175	60
使用分區	容積率 (%)	建蔽率 (%)						
住宅區	175	60						

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表 (續 12)

都市計畫名稱		管制條文內容
E2	變更台南市北區(鄭子寮地區)細部計畫(道路系統通盤檢討)案	未訂定土地使用分區管制要點
E②	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案	同 A②案條文
E③	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	同 A③案條文
F1	擬定台南市安平新市區細部計畫案	<p>一、本計畫區內之土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>二、本計畫區內設置下列各使用分區及用地。</p> <p>(1) 高密度住宅區 (2) 中密度住宅區 (3) 低密度住宅區 (4) 社區商業區 (5) 鄰里商業區 (6) 機關用地 (7) 郵政用地 (8) 消防及警察用地 (9) 變電所用地 (10) 自來水加壓站用地 (11) 污水處理場用地 (12) 遊艇碼頭用地 (13) 乾晒用地 (14) 漁網、漁具修理廠用地 (15) 漁產品加工廠用地 (16) 製冰廠用地 (17) 名勝古蹟用地 (18) 批發市場用地 (19) 小型造船廠用地 (20) 兒童遊戲場 (21) 停車場用地 (22) 加油站用地 (23) 學校用地 (24) 公園、綠地 (25) 道路 (26) 零售市場用地 (27) 水域。</p> <p>三、中密度住宅區—高度限制為六層或簷高 18M。</p> <p>四、低密度住宅區—高度限制為四層或簷高 13M。</p> <p>五、變電所用地—限作變電所及其附屬設施使用，建蔽率為十分之六。</p> <p>六、自來水加壓站用地—限作自來水加壓站及其附屬設施使用，建蔽率為十分之六。</p> <p>七、污水處理場用地—限作污水處理場及其附屬設施使用，建蔽率為十分之六。</p> <p>八、遊艇碼頭用地—限作遊艇停靠設施，售票及其附屬設施使用，建蔽率為十分之二。</p> <p>九、乾晒用地—限作乾晒及其附屬設施使用，建蔽率為十分之二。</p> <p>十、漁網、漁具修理廠用地—限作漁網、漁具修理廠及其附屬設施使用，建蔽率為十分之七。</p> <p>十一、製冰廠用地—限作製冰及冷凍廠及其附屬設施使用，建蔽率為十分之七。</p> <p>十二、漁產品加工廠用地—限作漁產品儲存、冷凍加工廠及其附屬設施使用，建蔽率為十分之七。</p> <p>十三、小型造船廠用地—限作造船廠及其附屬設施使用，建蔽率為十分之七。</p> <p>十四、社區商業區—比照都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定管制。</p> <p>十五、鄰里商業區—比照都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定管制但不得作為同細則第十六條第五、六、七款之使用。</p>

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表 (續 13)

都市計畫名稱		管制條文內容
F②	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案	同 A②案條文
F③	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	同 A③案條文
F2* 主計 個變	變更台南市主要計畫(「文中22」學校用地為體育場所用地及社教機構用地)案	本案土地經變更為體育場所用地及社教機構用地，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，於將來規劃時應連同市政中心及鄰近地區之停車與交通需求詳加評估，並妥善規劃交通及停車設備。
F2	擬定台南市中西區(體育場所用地「體3」及其東側「F-5-十M」出入道路)細部計畫案	<p>一、本要點係為配合台南市運動休閒中心 BOT 案之附屬事業需要，並依都市計畫法第 22 條及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條 2 項規定訂定之。</p> <p>二、體育場所用地「體3」內設置一處可供武街、舞蹈等競技表演及籃球、排球、羽球等運動比賽，及各類運動休閒、工商展售及藝文活動之主場館，其空間及設備應能符合籃球、排球、羽球等球類之國際競賽標準場區配置，並提供武街、舞蹈等運動之競賽與表演場，活動面積需達 60M*44M，觀眾席次至少為 5,000 席以上，其中固定席至少為 3,000 席。戶外空間應規劃景觀設施，並設置青少年運動空間。</p> <p>三、體育場所用地「體3」內應提供停車場等必要配套措施。</p> <p>四、體育場所用地「體3」得提供運動休閒中心之附屬事業使用，並以有關運動、休閒、教育、商場、餐飲等設施使用為主，其中商業設施總地板面積，不得大於法定容積樓地板面積百分之四十五，其容許使用項目規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 禁止使用項目：舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、理髮業、電子遊藝場(限制級)。</li> <li>2. 建議使用項目：詳如表二所列。</li> <li>3. 其他經本府目的事業主管機關審查核可之附屬事業使用項目。</li> </ol> <p>五、體育場所用地「體3」之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>六、本計畫區內各項建築或土地使用應依本計畫所訂「都市設計規範」之規定辦理，並經本市都市設計審議委員會審議通過後始得為之。</p> <p>七、本計畫區「F-5-十M」細部計畫道路，應予適度植栽綠化，其與東側住宅區臨接處得免設置道路交叉截角。</p> <p>八、體育場所用地「體3」依本要點第四點進行開發及使用前，應提出經本府交通局審查通過之交通衝擊評估及研提交通改善方案，且依環境影響評估法規定完成環境影響評估後始得申請建築或使用。</p>

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表 (續 14)

都市計畫名稱		管制條文內容		
F2	擬定台南市中西區(體育場所用地「體3」及其東側「F-5-十M」出入道路)細部計畫案(續前頁)	體育場所用地「體3」建議使用項目一覽表		
		類別	項目	營業項目代碼
		A1類	1. 戲(劇)院、電影院、歌廳、觀覽場。 2. 觀眾席面積在200m <sup>2</sup> 以上之下列場所：體育館(場)、音樂廳、集會堂(場)。	J601010 藝文展覽業 J602010 演藝活動業 JB01010 展覽服務業 J403011 電影片映演業
		B1類	三溫暖場所(提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所)。	JZ99020 三溫暖業 JZ99120 一般浴室業
		B2類	1. 百貨公司(百貨商場)商場、市場(超級市場、零售市場、攤販集中場)、展覽場(館)。 2. 樓地板面積在500m <sup>2</sup> 以上之下列場所：店舖、一般零售場所、日常用品零售場所。	F2 零售業 F3 綜合零售業 F4 國際貿易業
B3類	1. 小吃街。 2. 樓地板面積在300m <sup>2</sup> 以上之下列場所：餐廳、飲食店、一般咖啡館(廳、店無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。	F5 餐飲業		

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表 (續 15)

都市計畫名稱		管制條文內容		
F2	擬定台南市中西區(體育場所用地「體3」及其東側「F-5-十M」出入道路)細部計畫案(續前頁)	類別	項目	營業項目代碼
		D1類	1. 保齡球場、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所(三溫暖除外)、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構(供休閒、育樂之服務設施)、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。 2. 資訊休閒服務場所(提供場所及電腦設備採光收費方式,供人透過電腦連線擷取網路上資源或利用電腦功能以磁碟、光碟供人使用之場所)。	J801030 競技及休閒體育場館業 J802010 運動訓練場 J803010 體育表演業 J803020 運動比賽業 J201031 短期補習班 J701020 遊樂園業(限室內) J701040 休閒活動場館業 J701070 資訊休閒業 JZ99110 瘦身美容業
		D2類	1. 會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文台、藝術館。 2. 觀眾席面積未達 200m <sup>2</sup> 以下之下列場所:體育館(場)、音樂廳、集會堂(場)。	
		G1類	含營業廳之下列場所:銀行、郵局。	H101 銀行業 H106 郵政儲金匯兌業
		G2類	1. 電信局(公司)郵局、自來水及電力公司之辦公室。 2. 政府機關(公務機關)、一般事務所、自由職業事務所、辦公室(廳)、員工文康室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、少年服務機構綜合之服務場所。 3. K書中心、小說漫畫出租中心。	I601010 租賃業 JZ99990 其他服務業(K書中心)

表二-8 中西區現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表（續 16）

都市計畫名稱	管制條文內容
<p>G1 擬定台南市中西區特定專用區（舊運河造船廠一帶）土地使用管制案</p>	<p>一、本案細部計畫土地使用分區土地之建蔽率 60%，平均容積率 480%。</p> <p>二、安案之使用項目，比照「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之規定，但不得為工廠類之使用。</p> <p>三、大眾運輸設施之提供與獎勵</p> <p>（一）考量未來地區性大眾運輸軌道系統（如輕軌）之建設時程，本府得指定部分街廓土地留設供停靠之使用區，該部分土地面積得計入法地空地計算，其留設地點、面積及停靠月台位置，應俟本府核定後辦理。</p> <p>（二）建築基地提供大眾運輸設施之出入口、人行陸橋或人行地下穿越道等公眾使用之服務性或公益性設施，經本市都市設計審議委員會審議通過，該等用地得不計入樓地板面積，並得就其所提供公共使用之樓地板面積，給予等面積之容積獎勵。</p> <p>四、本地區依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟容積移轉實施辦法」等相關規定，指定為容積接受基地。</p> <p>五、為形塑地方特色，創造地區特色及維持良好環境品質，本案計畫範圍之土地申請建築開發時，需經本府都市設計審議委員會審查通過，始得開發。</p> <p>六、建築基地規模</p> <p>（一）本計畫區需整體規劃方式辦理，但得分期開發。</p> <p>（二）本計畫區基地之最小建築規模，不得小於 5,000 m<sup>2</sup>。</p> <p>（三）本案建築基地地下層最大開挖率不得大於 70%。</p> <p>七、本計畫區建築物高度除相關法令另有規定外，不予限制。</p> <p>八、本計畫區之各類建築物及公共設施用地應設置夜間照明設施。</p> <p>九、本案鄰近運河之帶狀開放空間應以破堤方式進行規劃設計。</p> <p>十、其餘事項應依本市各類都市設計審議原則辦理。</p> <p>十一、本案土地使用分區管制要點內容如確有調整之必要性，得於另行擬定細部計畫時，提經本市都市計畫委員會審議同意後予以調整。</p>

表二-9 中西區各細部計畫區實施容積管制規定一覽表

單位：%

分區	都市計畫名稱	住宅區						商業區		備註
		高密度住宅區		中密度住宅區		低密度住宅區		建蔽率	容積率	
		建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率			
A	台南市中正路兩側地區細部計畫							80	320	註
B	變更台南市第二區細部計畫			60	200			80	320	註
C	台南市第三區細部計畫	60	240	60	200			80	320	
D	台南市第四區細部計畫			60	180			80	320	註
E	台南市北區鄭子寮地區細部計畫					60	175			第一類
						60	250			第二類
F	台南市安平新市區細部計畫	60	240	60	200	60	150			

註：未訂定土地使用分區管制要點地區，係依照「都市計畫法台灣省施行細則」增修條文規定訂定各區之住宅區容積率；商業區部分依其服務位階規定其容積。

## 第四節 都市設計規定

目前中西區內共有三案都市計畫案：「變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案」、「擬定台南市中西區（體育場所用地「體3」及其東側「F-5-十M」出入道路）細部計畫案」與「變更台南市細部計畫（運河兩側地區）土地使用分區管制專案通盤檢討案」及一案都市更新計畫案：「擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案」訂定有都市設計審議規範，各地區都市設計規定詳表二-10。

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案	第一條	為使臺南市海安路地下化路段兩側地區（以下簡稱本地區）未來之發展能符合「城市發展歷史紋理及生活風貌維持」之發展特色，確保都市發展歷史紋理的保存及提昇都市生活環境品質，以創造和諧雋永之都市空間，特規定本地區之建築設計、景觀設計、活動系統、廣告招牌設置、獎勵…等事項之都市設計規範，期能確切掌握本地區之計畫精神及提昇審議效益。
	第二條	本規範所適用地區為臺南市海安路地下化路段兩側街廓範圍，範圍境界線為：北側為民族路南側道路境界線，南側為府前路北側道路境界線，東側為國華街西側道路境界線，西側為康樂街東側道路境界線。
	第三條	本地區人行空間及鋪面設計應保持與相鄰土地順平，地面無階梯或阻礙人行之凹凸物，鋪面應平整、防滑。
	第四條	<p>建築設計規定</p> <p>（一）本計畫範圍內建築基地臨接海安路側，其建築物牆面高度應為三層樓或不小於 10.5M。</p> <p>（二）建築立面設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本地區建築基地臨接海安路側，其地面層開口面淨高不得低於 3.5M，且建築立面應設計不小於建築基地寬度二分之一之透空或透明櫥窗，除廣告物、建築照明燈具及雨遮外，其他附屬設施均不得突出牆面線。</li> <li>2. 本地區建築基地之建築外觀色彩以素雅灰色系為基調，立面建材限以灰色系面磚、天然石材、洗石子、抹石子、清水模面混凝土、水泥板、水泥粉光、灰色系石材、石板砌、石板貼、木料（厚質材）及灰色處理金屬板為準；建築立面固定裝飾之材質與顏色不得受前述規定限制，唯其面積不得超過該建築立面扣除開口部分之百分之十。</li> <li>3. 本地區臨接海安路建築物面寬每 4~5M，建築立面應作適當垂直分割。</li> </ol>

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續1）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
變更台南市中西區(海安路地下化路段兩側地區)細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案 (續前頁)	第五條	<p>建築物造型</p> <p>本地區之建築物屋頂應設置一定面積以上之斜屋頂,斜屋頂之設置依下列規定:</p> <p>(一)斜屋頂形式之通則:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物設置斜屋頂之斜面坡度底高比為三比二,單一斜面底部縱深不大於6M。</li> <li>2.斜屋頂之顏色以灰黑色調為準。</li> <li>3.斜屋頂部分得設置老虎窗,所設置之老虎窗外觀高度以不超過斜屋頂高度之三分之二為限,每一老虎窗單元外觀寬度不得超過其高度,老虎窗外觀寬度總和以不超過斜屋頂底面寬度之二分之一為限。</li> <li>4.斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至地面排水系統。</li> </ol> <p>(二)斜屋頂設置規定:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.斜屋頂總投影面積,應為建築面積之四分三以上。但依建築技術規則規定,應設屋頂避難平台致有不足者不在此限。</li> <li>2.建築物屋頂突出物應設置斜屋頂,且應按各棟建築物屋頂層突出物各部分投影總面積至少百分之六十設置。</li> </ol> <p>(三)建築物於屋頂層附設之各種屋頂突出物,應自女兒牆或簷口退縮設置。</p> <p>但合法宗教建築及經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p>
	第六條	<p>建築物附屬設施</p> <p>(一)建築物附設廣告物</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本地區非臨接計畫道路之建築物設置廣告物時,高度以不超過自基地地面量起7.5M,下端離地面淨高不得低於3M。</li> <li>2.本地區臨接海安路以外計畫道路之建築物設置廣告物時,高度以不超過自基地地面量起10.5M,下端離地面淨高不得低於3M。</li> <li>3.本地區海安路道路兩側之建築物禁止設置側懸式廣告招牌;建築物設置廣告物時,高度以不超過自基地地面量起10.5M,下端離地面淨高不得低於3.5M,廣告物突出建築牆面部份不得超出建築線。廣告物正面總投影面積以不超過前述允許設置廣告物範圍總面積之百分之五十。</li> </ol>

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續 2）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
變更台南市中西區(海安路地下化路段兩側地區)細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案 (續前頁)	第六條	<p>每一臨接海安路店面得於退縮牆面線之 50cm 範圍內，設置一座高 2.1M 以下，直徑 40cm 以下，落地式廣告招牌。</p> <p>(二) 雨遮之設置：本地區臨接海安路兩側之建築基地，一樓得於牆面線外，設置底部高於地面 2.5M 以上，水平投影長度 2.5M 以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置水平投影長度 1.2 M 以下之素面遮陽設施。</p> <p>(三) 垃圾分類儲存空間：建築開發基地面積達 2,000 m<sup>2</sup> 以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於總樓地板面積平方根之八分之一，且不得小於 10 m<sup>2</sup>，並應留設適當之服務動線。該空間必須設置於地面一層，並應予以美化及防治污染。(儲存空間以淨寬 3M 通路連接上述道路為原則)。</p> <p>(四) 本地區建築物之必要附屬設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口…等），應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。</p> <p>(五) 建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。</p>
	第七條	本地區建築基地之法定空地提供公眾使用者，得申請由政府併同公共開放空間同時整體規劃施工或補助其工程費。
	第八條	海安路、臨接海安路之建築基地及依前條規定由政府併同公共開放空間同時整體規劃施工或補助其工程費之法定空地，經本市都市設計審議委員會審議通過，得設置座椅、垃圾桶、告示牌、照明設施、候車站亭、盆栽及街景雕塑物…等街道傢俱。
	第九條	本地區基地條件特殊者，經本市都市設計審議委員會審議通過後，得排除本規範部分之規定。
	第十條	本規範未規定事項，適用其他相關規定。

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續3）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
擬定台南市中西區(體育場所用地「體3」及其東側「F-5-10M」出入道路)細部計畫案	第一條	本案計畫範圍內各項土地或建築使用，應依本規範規定辦理，但特殊情形經都市設計審議委員會審查通過者不在此限。
	第二條	體育場所用地「體3」周圍應退縮10M作為無遮簷人行綠帶，其中人行步道寬度為4M，其餘土地應行栽植綠化，並每隔5M種植一行道樹。
	第三條	體育場所用地「體3」臨二-2-30M(中華西路)與I-5-3-10M道路街角，應留設400m <sup>2</sup> 以上之街角廣場。
	第四條	體育場所用地「體3」主要出入口應留設於臨接中華西路側，並與「機37」新市政中心內部出入道路對齊銜接。
	第五條	體育場所用地「體3」戶外空間應規劃景觀設施，並設置青少年運動空間。
	第六條	體育場所用地「體3」應依照文化藝術獎助條例第九條規定，政府重大公共工程應設置公共藝術，美化環境。
	第七條	本計畫區基地周圍應留設開放空間供公眾使用，不得設立實體圍牆，臨接計畫道路邊並應設置街道傢俱，供公眾休憩使用。
	第八條	為增進夜間市容景觀，體育場所用地「體3」內之主體建築應設置建築景觀夜間照明。

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續4）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案（續前頁）	壹、管制依據與管制分區	
	第一條	<p>辦理依據</p> <p>一、為鼓勵並規範都市更新之開發能夠創造公共利益以提高都市環境品質，特訂定本原則。</p> <p>二、依據都市更新條例第五條之規定訂定本原則。</p> <p>三、本計畫區內之建築基地以都市更新方式申請實施之各項開發行為（含建築物新建、增建、改建、修建、就地整建），除依本市相關都市設計審議相關規定辦理外，尚須依本原則規定辦理。</p>
	第二條	<p>管制分區</p> <p>本計畫區劃分為如下三個管制分區（如附圖一）：</p> <p>一、新台南驛站發展區範圍內之基地。</p> <p>二、府城生活博物館區範圍內之基地。</p> <p>三、新水岸生活區範圍內之基地。</p> <p>各分區內各項公共工程、公共與私人建築，除應符合其所屬之「分區審議原則」規定外，尚需符合「一般性審議原則」規定，並依本市發布實施之「全市性審議原則」以及相關都市設計審議規定辦理都市設計審查作業。</p>



圖號：附圖一

圖名：各類更新單元基準適用範圍圖

圖例：  
  類型一/類型二  
  類型三

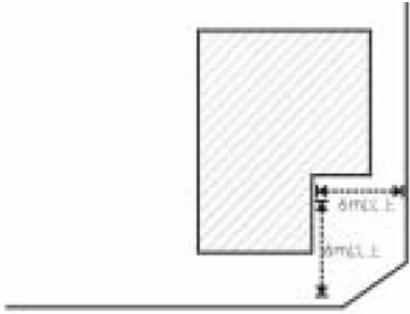
表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續5）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案（續前頁）	第三條	<p>審查範圍及送審權責單位</p> <p>計畫區內申請都市更新開發建築之都市設計審議，須與都市更新委員會聯席審查。都市設計之審查範圍及送審權責單位，除位於「變更東區都市計畫(細部計畫)」以及「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)」計畫區內者需符合其計畫書規定外，其餘地區均依下列規定辦理。</p> <p>一、審查範圍</p> <p>計畫區內審查範圍主要區分「重點都市設計審議地區」與「一般都市設計審議地區」。</p> <p>(一) 重點都市設計審議地區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 台南車站專用區（北門路、小東路、前鋒路與民族路所圍範圍）內之基地。</li> <li>2. 臨接台南車站前園環與湯德章紀念公園圓環之基地。</li> <li>3. 臨接或隔道路臨接運河水岸之基地。</li> <li>4. 本計畫指定歷史街區（如附圖二）內臨接現有巷道之基地。</li> <li>5. 本計畫逕行劃定之六處都市更新單元基地。</li> <li>6. 古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地。</li> </ol> <p>(二) 一般都市設計審議地區</p> <p>上述（一）項以外之地區。</p>
		<p>圖號：附圖二</p> <p>圖名：指定歷史街區範圍圖</p> <p>圖例：  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px);"></span> 歷史街區</p>

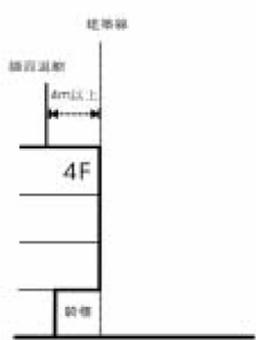
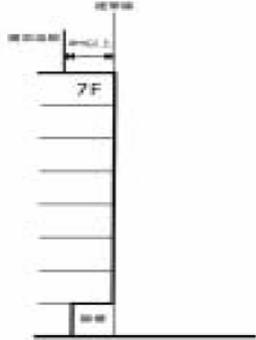
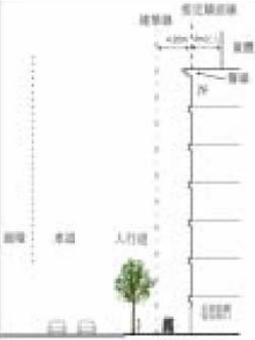
表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續6）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案（續前頁）	第三條	<p>二、送審權責單位</p> <p>（一）提送都市更新委員會與都市設計委員會聯席審議者</p> <p>1. 重點都市設計審議地區內</p> <p>（1）預算金額1,000萬元以上（含）（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>（2）基地面積在1,500m<sup>2</sup>以上（含）之私人建築。</p> <p>（3）古蹟（定著範圍），古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地。（需與文化觀光處及其相關單位召開聯席審查會議）</p> <p>2. 一般都市設計審議地區內</p> <p>（1）預算金額1,000萬元以上（含）公有公共工程及公有公共建築，其中基地面積在1,500m<sup>2</sup>以上（含）或建築樓地板面積在1,000m<sup>2</sup>以上（含）者。</p> <p>（2）私人建築，符合下列條件之一者：</p> <p>a. 採綜合設計鼓勵辦法。</p> <p>b. 建築法規定之高層建築物。</p> <p>（二）都市更新委員會與授權都市設計幹事會聯席審議者</p> <p>1. 重點都市設計審議地區內</p> <p>（1）預算金額1,000萬元以下（不含）公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>（2）基地面積在500m<sup>2</sup>以上（含），及1,500m<sup>2</sup>以下（不含）之私人建築。</p> <p>2. 一般都市設計審議地區內</p> <p>預算金額1,000萬元以上（含）公有公共工程及公有公共建築，且建築基地面積在1,500m<sup>2</sup>以下（不含）且建築樓地板面積在1,000m<sup>2</sup>以下（不含）者。</p> <p>（三）都市更新委員會審議者</p> <p>上述（一）、（二）項以外之地區。</p> <p>（四）前述未規定者，依據「台南市都市設計審議委員會設置要點」與「台南市都市設計審議作業規定」內容辦理。</p>

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續7）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案（續前頁）	貳、一般性審議原則	
	第四條	<p>建築立面設計</p> <p>一、建築之立面應與相鄰建築立面在設計上有所配合，以營造整體街牆基調。</p> <p>二、本區建築之開窗應避免使用高反射效果之玻璃，避免對人車造成炫光效果。</p> <p>三、立面建材應與周邊歷史建物與古蹟有所呼應，立面之主要部分應以同色系面磚、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。強烈對比或鮮豔之立面材料避免使用超過立面總面積之四分之一。</p> <p>四、歷史性建築或具特色之傳統街屋建築，其整建與維護以保留傳統型式與風格為原則。</p> <p>新建建築在建築立面設計上使用，應呼應傳統街屋建築之立面語彙（造型、開窗、簷線等），且避免造成完全仿古之效果。</p>
	第五條	<p>開放空間留設</p> <p>一、沿街基地面積大於1,000m<sup>2</sup>以上，必須退縮留設開放空間供公眾使用，開放空間之留設應與步行環境做整體配合，並輔以夜間照明及休憩坐椅等設施。</p> <p>二、留設供公共使用之開放空間，其主要留設位置，面積長寬皆須大於6M以上（如附圖三及附圖四）。</p> <p>三、臨接廟埕廣場之建築基地，其法定空地應配合開放空間做整體留設，至少提供法定空地百分之二十配合廟埕廣場空間規劃並供公眾使用。</p>
	<p>圖號：附圖三</p> <p>圖名：街角位置建築基地開放空間留設原則示意圖</p>	 <p>圖號：附圖四</p> <p>圖名：沿街基地開放空間留設原則示意圖</p>

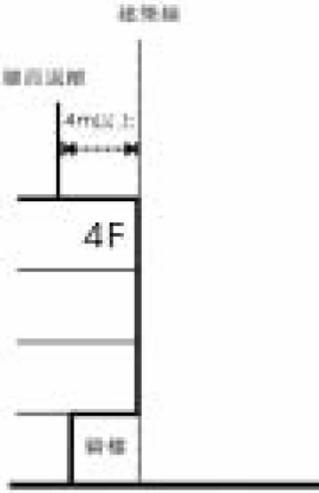
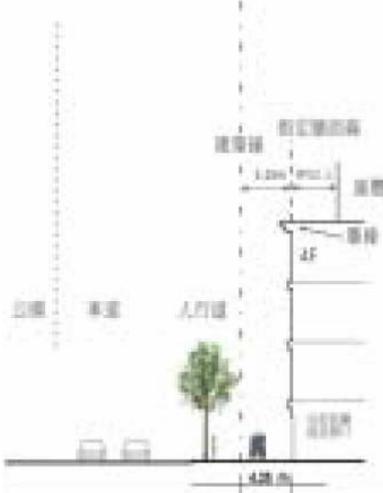
表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續 8）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案（續前頁）	第六條	<p>停車車道設計</p> <p>一、臨中山路、中正路與北門路兩側以及運河東側之建築基地，應避免臨街設置汽車停車空間之出入口；但僅單面臨街並經本市都市更新審議委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>二、車道之高差應與騎樓與人行道等作緩坡之處理。</p>
	第七條	<p>街道傢俱設計</p> <p>道路鋪面、街道傢俱設計與夜間照明等，應配合古蹟或歷史建築之開放空間設計，並提供相關導覽資訊設施，以突顯區內歷史空間之特色。</p>
	參、分區審議原則	
	第八條	<p>新台南驛站發展區</p> <p>一、管制目標</p> <p>（一）提供多樣性的都市活動空間與街道景觀。</p> <p>（二）強化火車站前廣場空間圍塑性，塑造節點及府城門戶意象。</p> <p>（三）營造車站地區人本的步行環境。</p> <p>（四）加強車站建築為都市軸線地標之意象。</p> <p>二、管制項目與內容</p> <p>（一）建築量體與牆面線</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 臨北門路西側之建築基地，四樓以上(不含)須沿建築線退縮至少4M（如附圖五）。</li> <li>2. 面臨中山路東段(民族路至站前圓環之間路段)建築基地之七樓以上建築應自建築線退縮至少4M（如附圖六）。</li> <li>3. 臨站前圓環之新建建築需平行建築線退縮4.25 M指定弧形牆面線建築，七樓以上(不含)建築部分須沿牆面線退縮4M以上建築。地面層退縮建築之空地應留置人行步道空間，留置的空地得計入法定空地。退縮牆面線建築之簷線得突出牆面線1M以內（如附圖七）。</li> </ol>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>圖號：附圖五</p> <p>圖名：臨北門路西側建築物退縮原則示意圖</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>圖號：附圖六</p> <p>圖名：臨中山路東段(民族路至站前圓環間)建築物退縮原則示意圖</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>圖號：附圖七</p> <p>圖名：臨站前圓環建築物退縮原則示意圖</p> </div> </div>	

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續 9）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案（續前頁）	第八條	<p>（二）建築立面設計 面臨站前圓環之建築立面必須有百分之七十五以上之長度與弧形牆面線貼齊，並以建築之正立面處理，且建築立面部分應與相鄰建築立面整體配合。</p> <p>（三）開放空間留設 火車站至中山公園間臨北門路東側之地區，除人行道以外，周邊建築基地進行開發時應留設至少2.5M以上，供行人通行之無遮簷人行道，並在景觀與夜間照明上兼顧行人之需要。（如附圖八）。</p> <p>（四）建築物附設廣告物與夜間照明 本區臨站前圓環建築鼓勵具創意之正面式廣告設施設計，多營業單位之大樓建築鼓勵採取招牌集中設計之方式。 本區十二樓以上(不含)上之高層建築應針對建築夜間照明進行設計，並以強化建築的基座與屋頂造型為主。</p> <div data-bbox="794 943 1145 1406" style="text-align: center;"> </div> <p>圖號：附圖八 圖名：北門路東側地區建築指定牆面線退縮原則示意圖</p>
	第九條	<p>府城生活博物館區</p> <p>一、管制目標</p> <p>（一）創造湯德章紀念公園為都市空間內可供行人活動之開放空間。</p> <p>（二）形塑湯德章紀念公園歷史節點之特殊空間感。</p> <p>（三）整合公共開放空間，營造可供休憩及活動的都市廣場空間。</p> <p>（四）保存歷史街區之街道空間基調並強化之。</p> <p>（五）塑造鄰里中心節點意象。</p> <p>（六）強化傳統巷弄路徑之自明性與空間品質。</p>

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續 10）

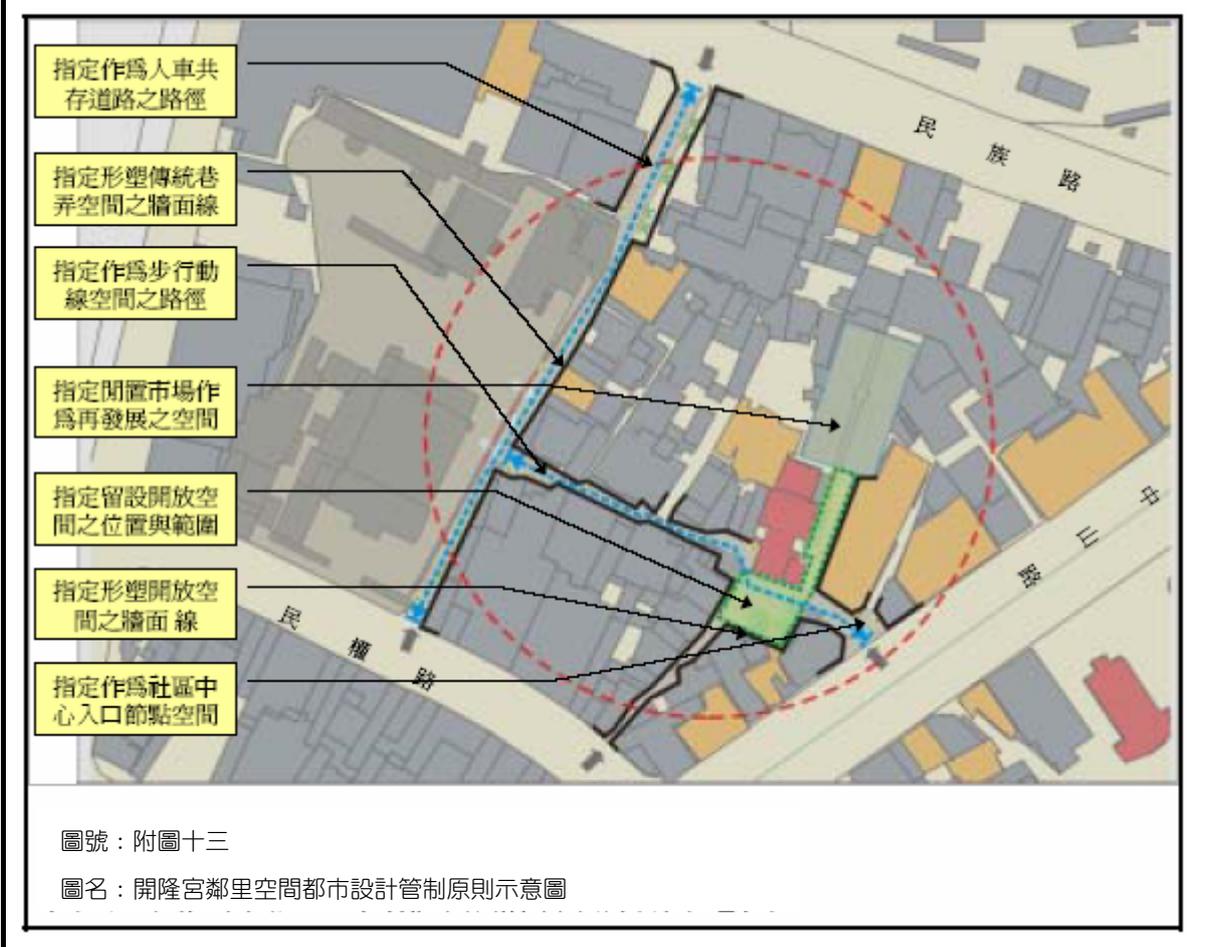
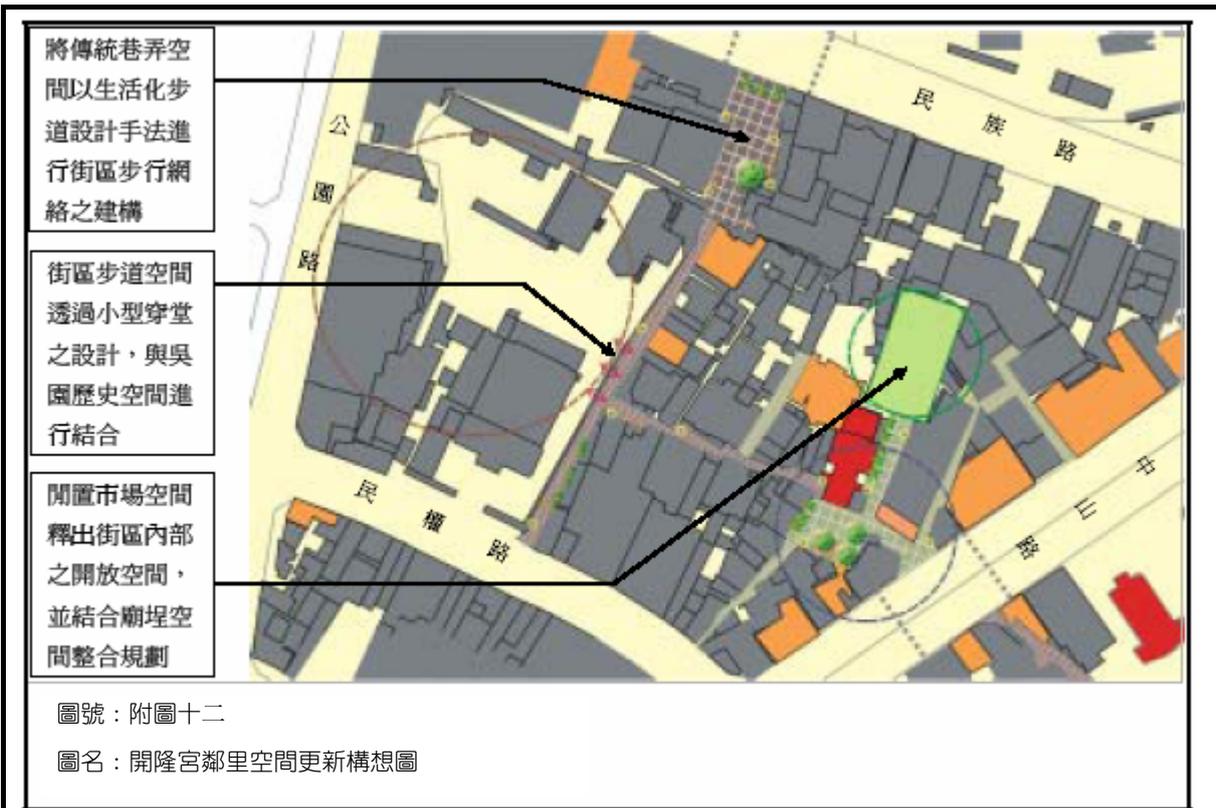
都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案（續前頁）	第九條	<p>（七）加強歷史建築再利用及發展適當的文化產業。</p> <p>二、管制項目與內容</p> <p>（一）建築量體與牆面線</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 臨中山路西段(民族路至湯德紀念公園之間路段)、中正路之建築基地，四樓以上(不含)須沿建築線退縮至少4M（如附圖九）</li> <li>2. 臨接湯德章紀念公園之建築需平行建築線退縮4.25M指定弧形牆面線建築，四樓以上(不含)建築部分須沿牆面線退縮至少4M以上建築。退縮牆面線建築之簷線得突出牆面線1M以內（如附圖十）。</li> <li>3. 面臨湯德章紀念公園之建築立面必須有百分之七十五以上之長度與指定弧形牆面線貼齊，並以建築之正立面處理。</li> </ol>
		<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>圖號：附圖九</p> <p>圖名：臨中山路西段(民族路至湯德章紀念公園間)、中正路建築物退縮原則示意圖</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>圖號：附圖十</p> <p>圖名：臨湯德章紀念公園間建築物退縮原則示意圖</p> </div> </div>
<p>（二）建築立面設計</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面臨湯德章紀念公園廣場之建築物，建築立面在設計上應與圓環周側之歷史性建築形式做一呼應。</li> <li>2. 同一建築物同時臨接圓環與其他道路時，臨圓環之立面應與臨其他道路立面做不同設計或材料之處理，以強化圓環在空間上的正式性。</li> </ol> <p>（三）傳統巷弄防災設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為考量傳統巷弄之防火安全，臨接傳統巷弄之建築基地，其建築外牆與圍牆等雜項工程，應使用防火建材。</li> </ol>		

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續 11）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案（續前頁）	第九條	<p>2. 土地開發面積500m<sup>2</sup>以上，應有供社區消防使用之蓄水池及加壓幫浦等設施，其消防水管應設於鄰接之主要道路。</p> <p>（四）鄰里空間更新原則</p> <p>以下原則適用範圍涵蓋位於歷史街區內之八個鄰里地區，各個鄰里地區指定之都市設計審核重點，分別以空間更新構想圖以及都市設計管制示意圖說明之（如後附圖十二~附圖二十七），管制原則如下列：</p> <p>1. 指定牆面線：指定之建築牆面線，建築更新時除應鼓勵維持現有牆面線之形式建築外，沿街立面高度以二樓或7M為基準，以上（不含）樓層需由指定牆面線至少退縮2M建築（如附圖十一），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。</p> <p>傳統巷弄之路徑崎嶇蜿蜒，鑒於牆面線之實地認定不易，因此審議時應依循各鄰里中心空間改善構想圖之精神，其位置之認定以不超過現有建築外牆範圍為原則。指定牆面線造成防、救災寬度不足或與建管相關法令衝突時，以防、救災所需道路寬度以及建管相關法令為優先。</p> <p>2. 路口節點建築退縮：指定之路口節點空間建築宜配合開放空間形式，在二樓以上（不含）之建築量體退縮至少2M建築，減低入口節點之壓迫感，使街廓外之活動力得以延伸進入街廓內部，並串聯其他節點空間之活動（如附圖十一）。</p> <div data-bbox="778 1451 1289 1796" style="text-align: center;"> </div> <p>圖號：附圖十一 圖名：傳統巷弄指定牆面線退縮原則示意圖</p>

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續 12）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案（續前頁）	第九條	<p>3. 留設開放空間：指定鄰接開放空間之建築基地，其法定建築空地之留設，應配合指定之開放空間位置規劃，以使開放空間能集結出最大的使用效益。</p> <p>4. 入口節點空間：指定之入口節點，其空間設計應在道路鋪面形式、夜間照明及植栽配置上做整體考量，以強化街區之門戶意象。</p> <p>5. 道路型式：指定為生活化道路之路徑，應規劃為社區生活的路徑，作為休憩之步行動線。其空間機能屬於生活後巷、或孩童之遊戲巷，不宜有通過性的交通活動。</p> <p>6. 閒置空間再利用：指定為閒置空間再利用之空間，鼓勵其作為開放空間使用，留設之公共開放空間並應與廟埕廣場等公共空間整合規劃。</p> <p>7. 入口地標建築：指定之地標建築應營造入口意象，以強化街巷空間之自明性，基地之開發建築應在其量體上予以突顯。</p> <p>（五）建築物附設廣告物與夜間照明            本區臨湯德章紀念公園以及中正路兩側建築之廣告設施應避免阻擋建築正立面。            夜間照明設計以表現建築正立面為主。</p>





圖號：附圖十四

圖名：三官廟鄰里空間更新構想圖



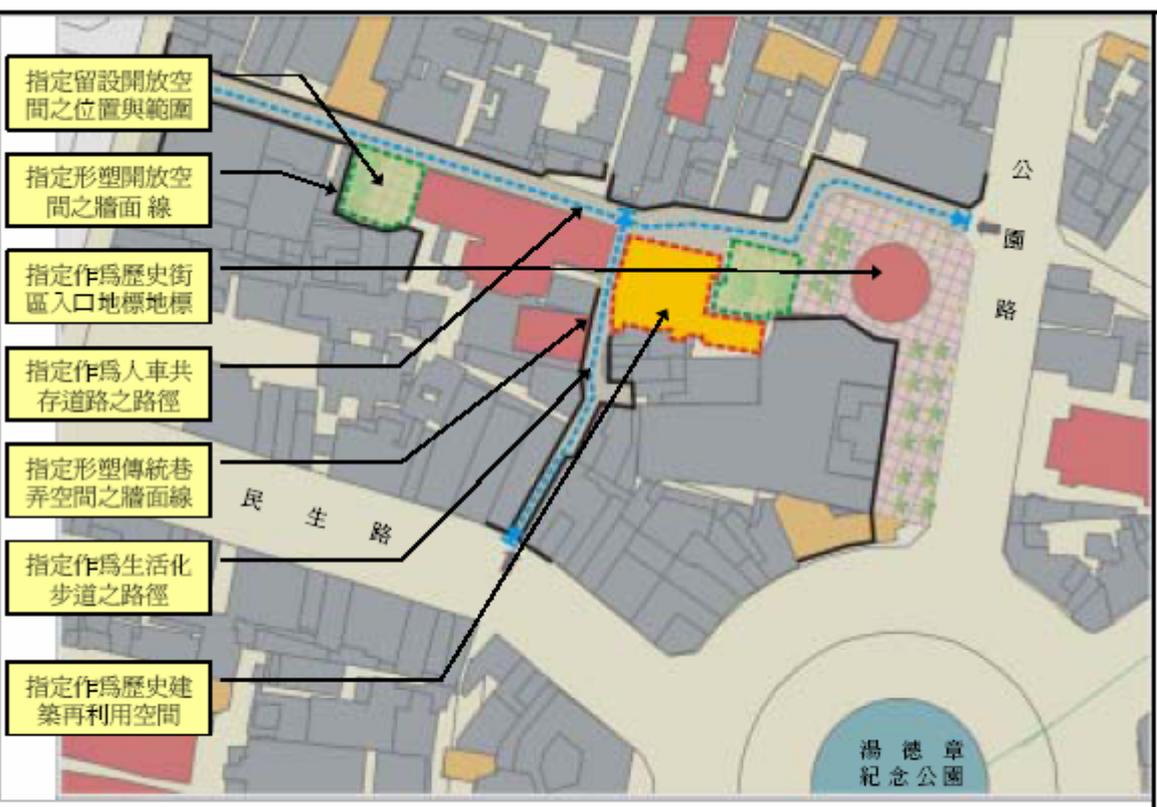
圖號：附圖十五

圖名：三官廟鄰里空間都市設計管制原則示意圖



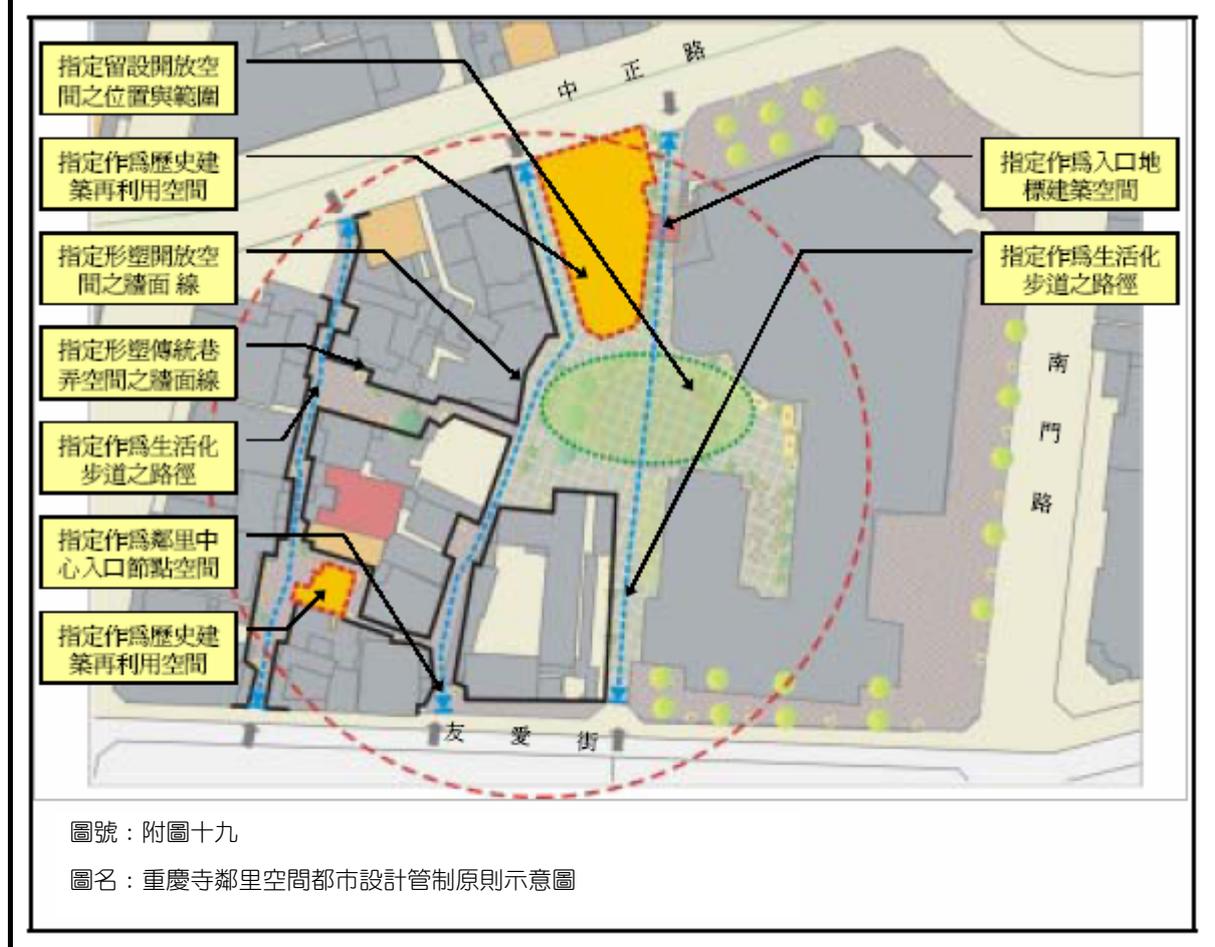
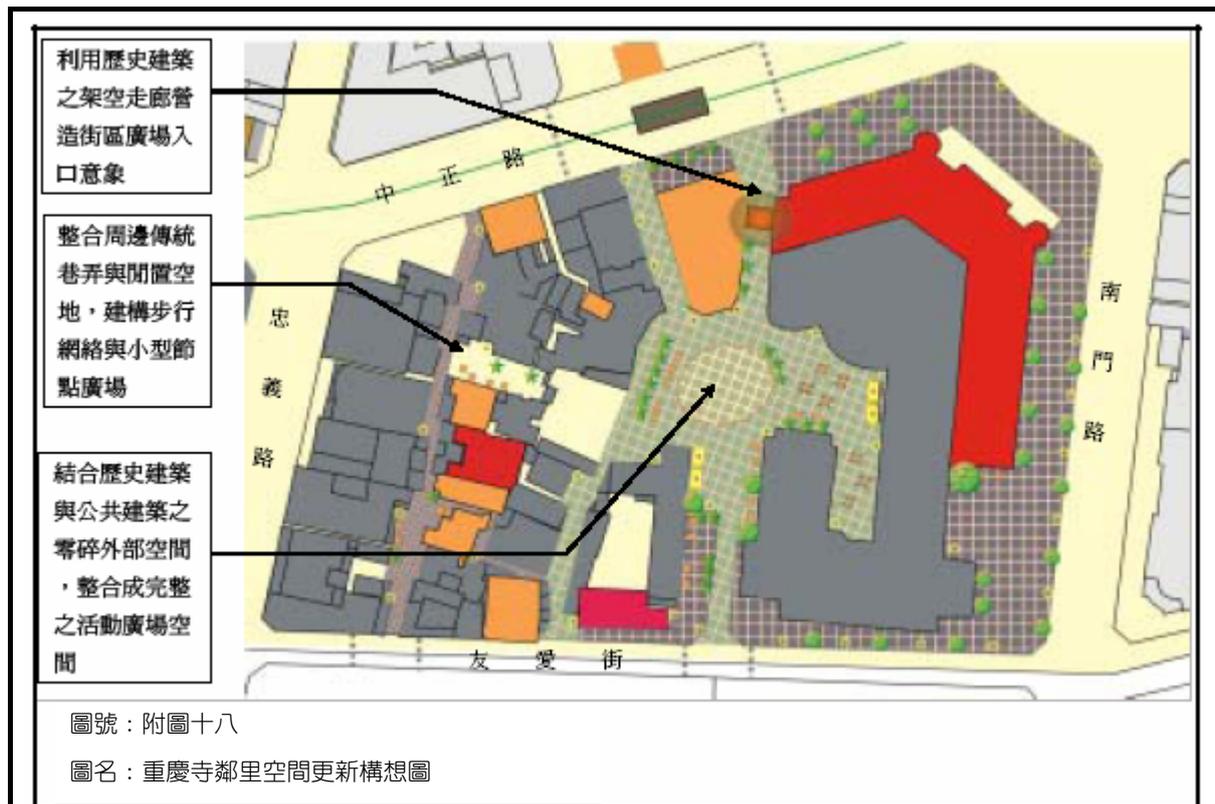
圖號：附圖十六

圖名：天壇鄰里空間更新構想圖



圖號：附圖十七

圖名：天壇鄰里空間都市設計管制原則示意圖



將傳統巷弄空間進行環境美化，作為歷史街區導覽之動線

整合周邊傳統巷弄與閒置空地，建構步行網絡與小型節點廣場

整合廟埕廣場與街巷空間，作為鄰里活動核心空間



圖號：附圖二十

圖名：沙淘宮鄰里空間更新構想圖

指定留設開放空間之位置與範圍

指定作為生活化步道之路徑

指定作為鄰里中心入口節點空間

指定形塑傳統巷弄空間之牆面線

指定作為生活化步道之路徑

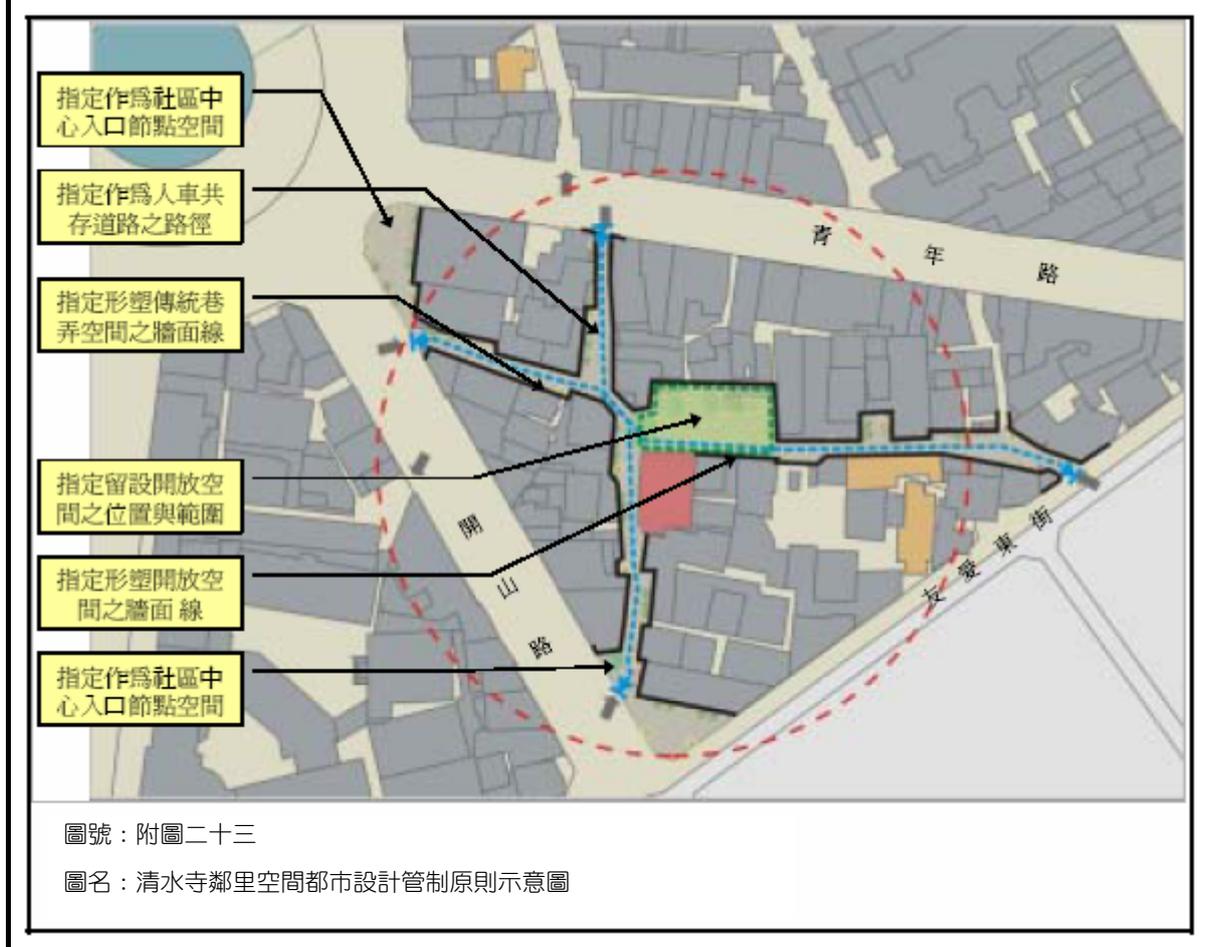
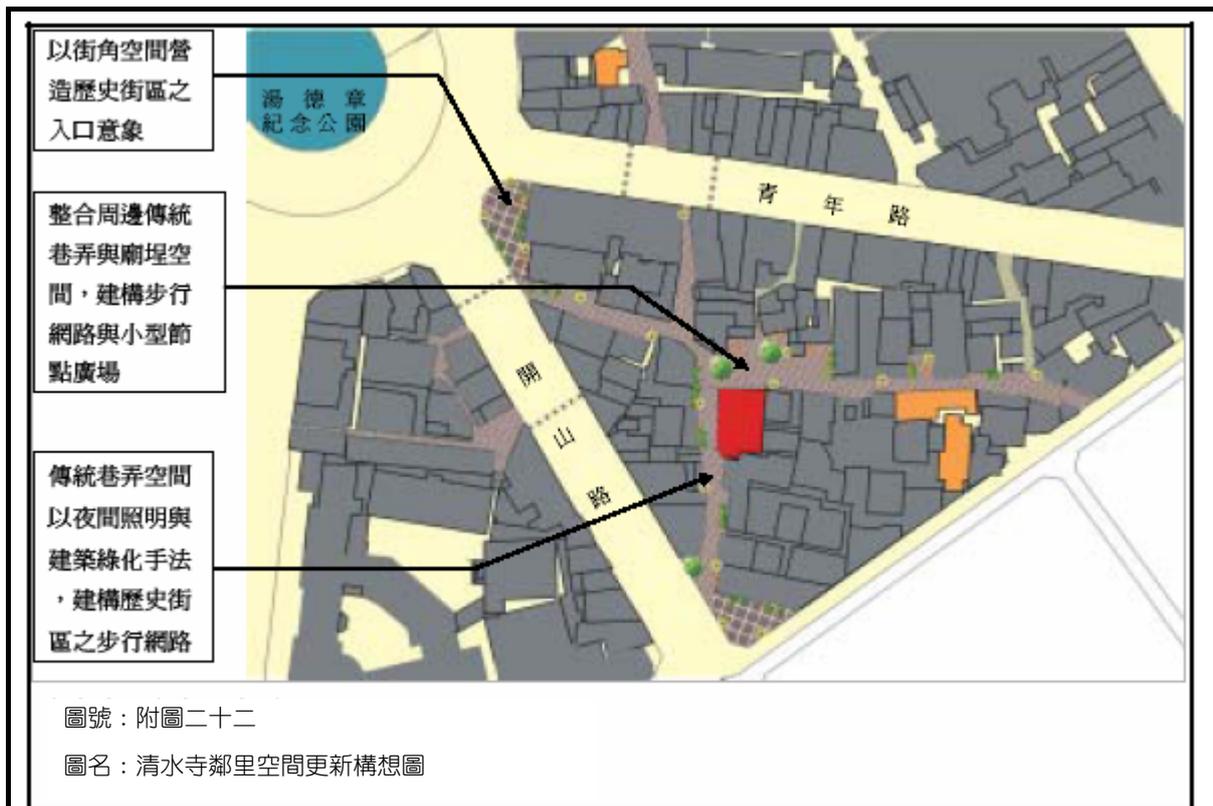
指定留設開放空間之位置與範圍

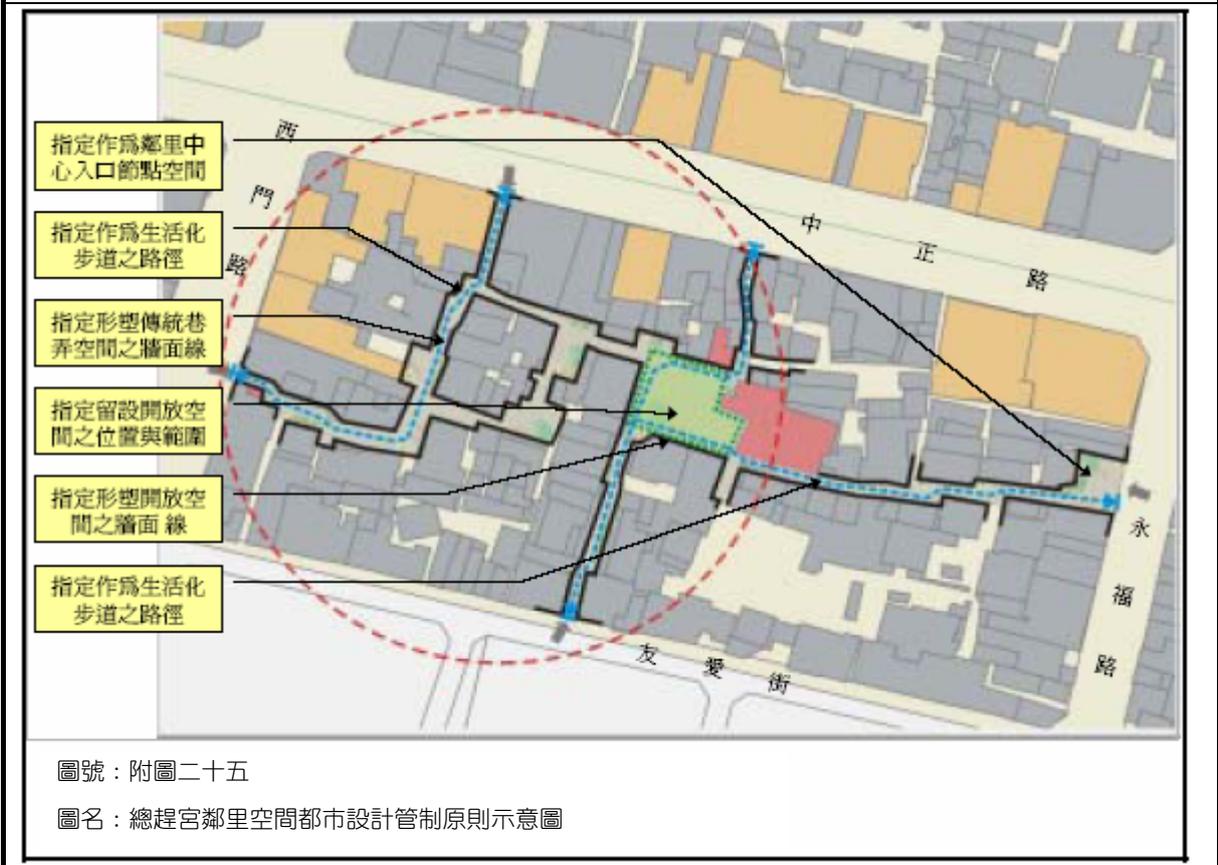
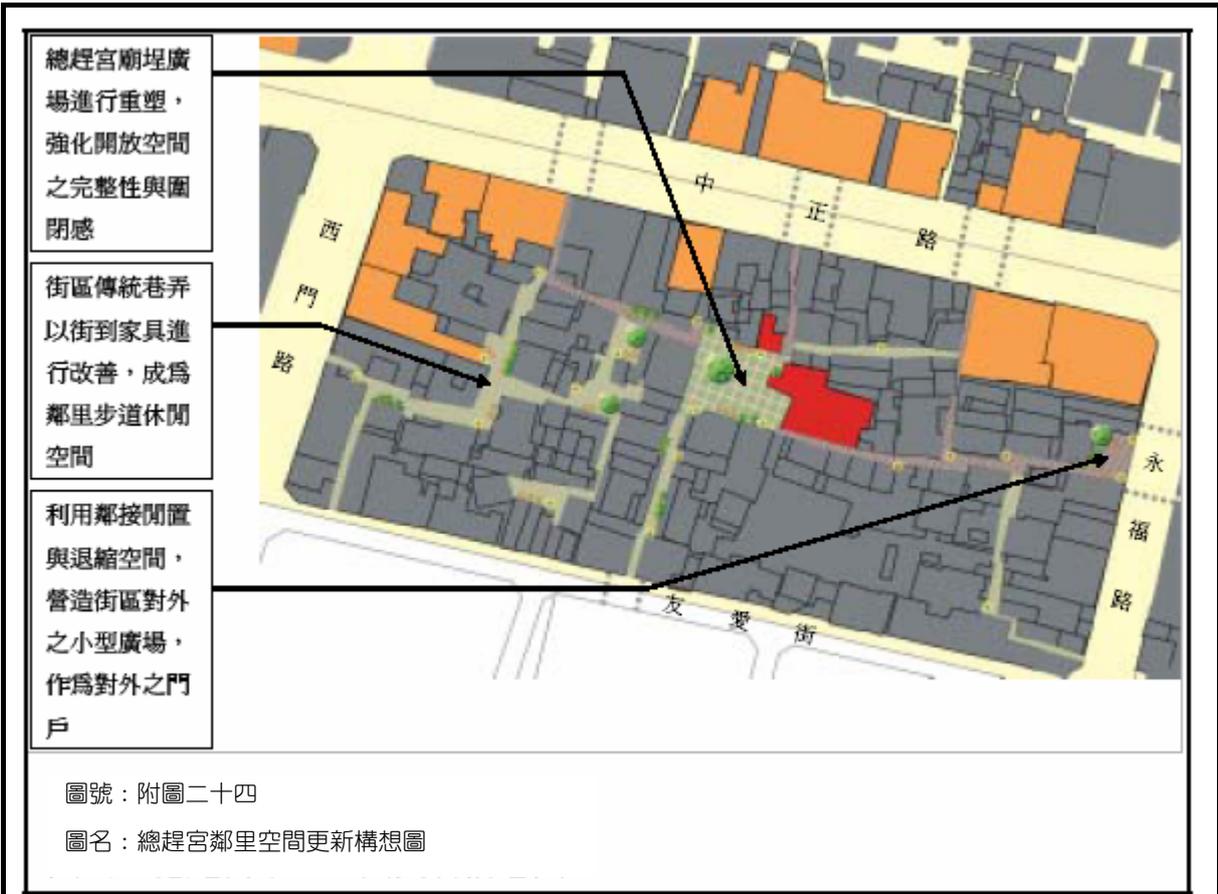
指定形塑開放空間之牆面線

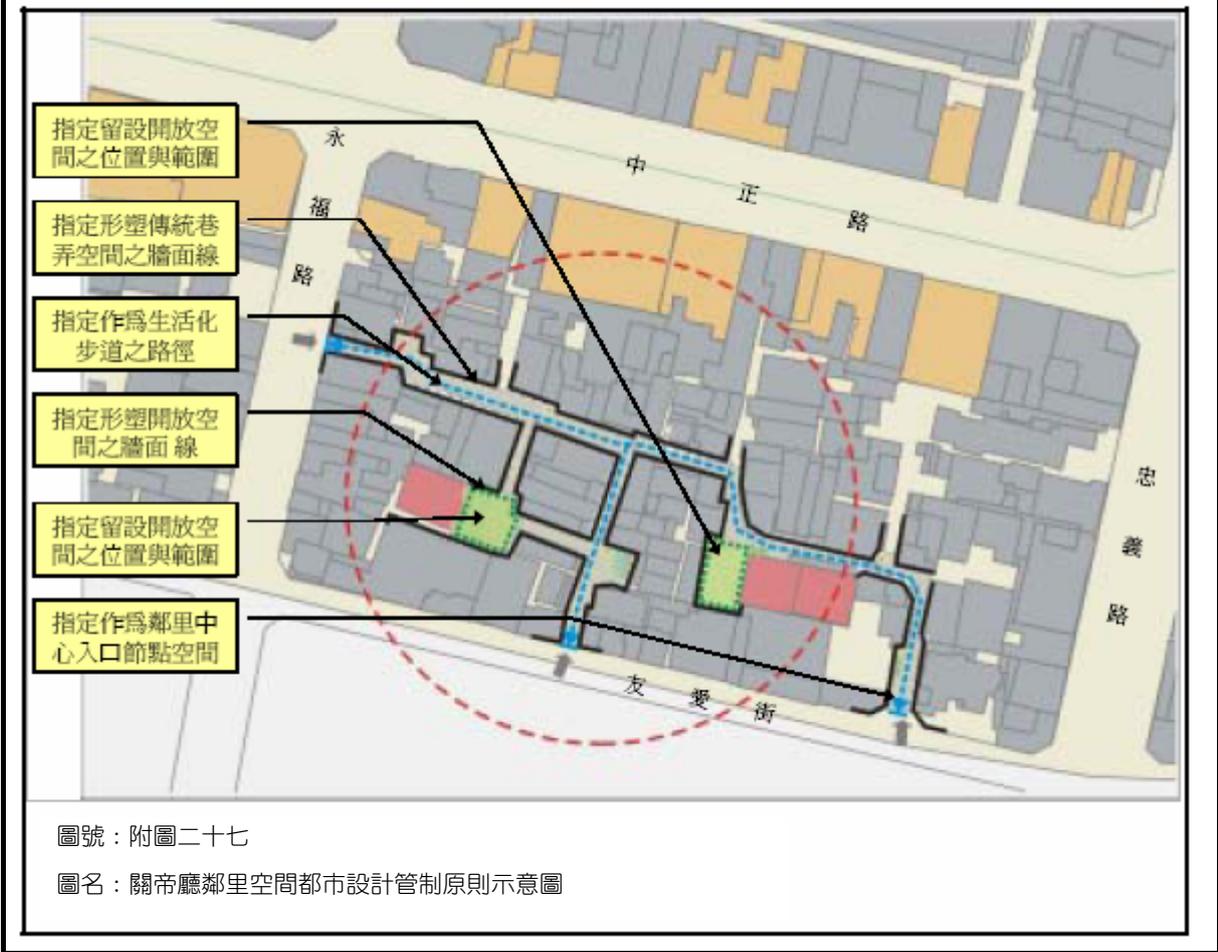


圖號：附圖二十一

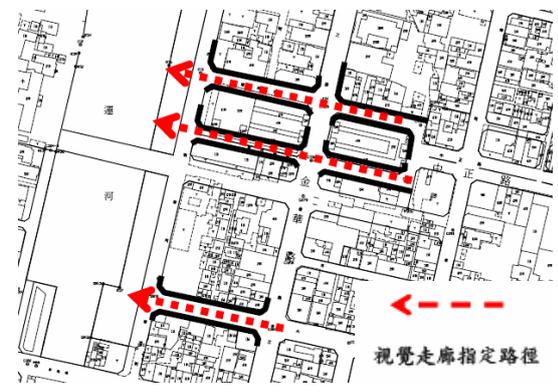
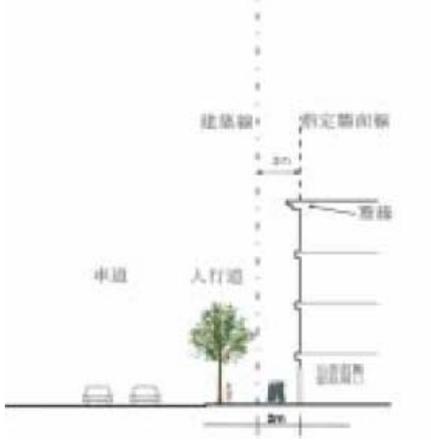
圖名：沙淘宮鄰里空間都市設計管制原則示意圖







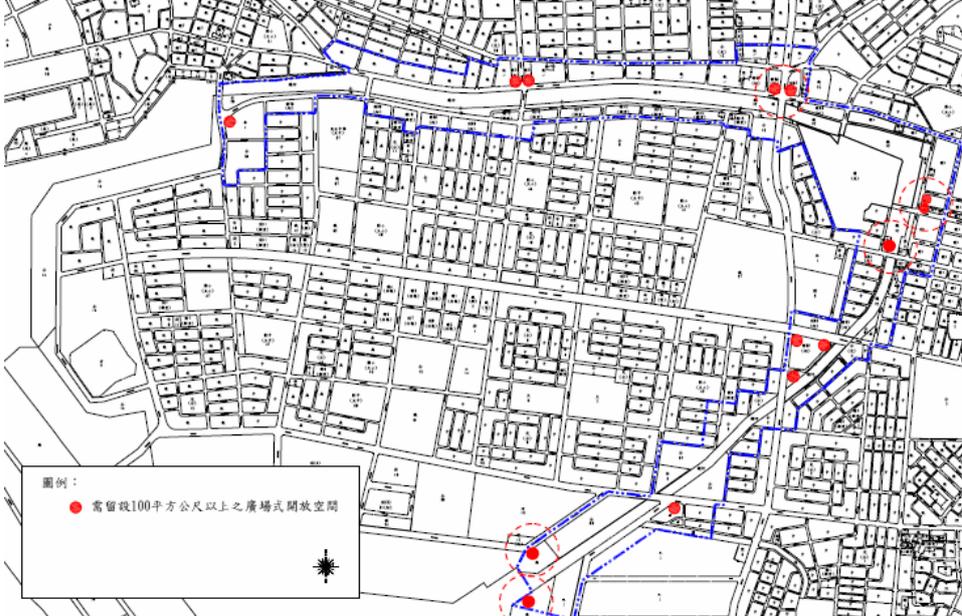
表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續 13）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案（續前頁）	第十條	<p>新水岸生活區</p> <p>一、管制目標</p> <p>（一）創造水岸視覺走廊及增加水岸地區之可及性。</p> <p>（二）串聯中正路商圈活動與運河周邊休閒活動。</p> <p>二、管制項目與內容</p> <p>（一）本區之更新開發除應符合本原則規定外，尚需依「變更台南市細部計畫（運河兩側地區）案都市設計審議規範」規定辦理。</p> <p>（二）建築量體與牆面線：            臨水岸視覺走廊指定路徑且為計畫道路者（如附圖二十八），其兩側建築應臨建築線退縮2M為指定牆面線並免設騎樓，退縮部分視為法定空地，且臨路退縮2M之空地，應供公眾通行使用。退縮牆面線建築之簷線得突出牆面線1M以內（如附圖二十九）。</p> <p>（三）建築物附設廣告物與夜間照明            本區水岸東側建築之廣告設施應避免阻擋建築正立面。夜間照明設計以表現建築正立面為主；十二樓以上（不含）之高層建築應針對建築夜間照明進行設計，並以強化建築的基座與屋頂造型為主。</p>
		 <p>圖號：附圖二十八 圖名：指定視覺走廊位置示意圖</p>
		 <p>圖號：附圖二十九 圖名：視覺走廊兩側建築物退縮原則示意圖</p>

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續 14）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	第一條	<p>辦理目的</p> <p>為配合運河整治計畫，引導運河周邊都市土地良性發展，提供運河兩側開放性的水岸環境，滿足都市多樣化的休閒、商業、文化、娛樂、餐飲之需求，以確保都市發展歷史紋理的保存及提升都市生活環境品質，特規定本地區之建築設計、景觀設計、活動系統等事項之都市設計規範，期能確切掌握本地區之計畫精神及提升審議效益。</p>
	第二條	<p>辦理依據</p> <p>1. 區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理。</p> <p>2. 本準則未規定審議之項目，另依「台南市都市設計審議委員會設置要點」與台南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。</p>
	第三條	<p>審查對象及送審權責單位</p> <p>本都市設計管制以細部計畫範圍為管制範圍，並依申請基地之開發規模、類別及區位，委由相關單位辦理審查。</p> <p>1. 提送本府都市設計委員會審查者：</p> <p>(1) 預算金額1,000萬元以上（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>(2) 預算金額1,000萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>(3) 私人建築符合下列條件之一者：</p> <p>A. 基地面積超過1,000m<sup>2</sup>以上者。</p> <p>B. 整體規劃區、特定專用區或依本案土地使用分區管制第十一條接受獎勵措施個案之基地。</p> <p>C. 採綜合設計鼓勵辦法之建築。</p> <p>D. 建築法規定之高層建築物。</p> <p>2. 授權本府都市設計幹事會審查者：</p> <p>(1) 預算金額500萬元以上且未達1,000萬元(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)之公有公共工程及公有公共建築。</p>

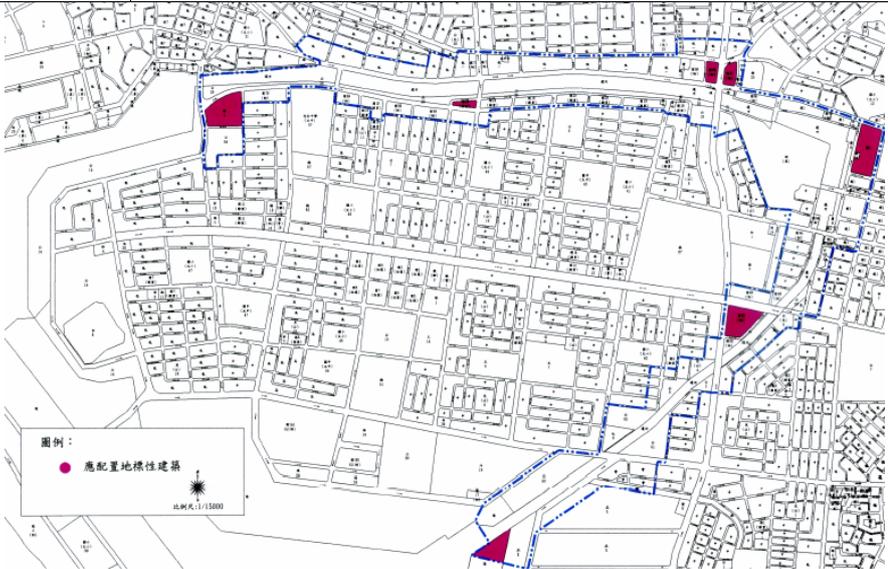
表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續 15）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案(續前頁)	第三條	<p>(2) 基地面積在300m<sup>2</sup>以上且未達1000m<sup>2</sup>之建築申請案。</p> <p>(3) 未達上述第(一)、(二)款之範圍，然基地其中一境界線與運河相鄰，或基地其中一境界線隔著永久性空地或公共設施用地與運河相鄰者。</p> <p>3. 授權本府建管單位審查者： 上述第一、二項以外之地區。</p>
	第四條	<p>廣場式開放空間</p> <p>1. 本案應留設100m<sup>2</sup>以上之廣場式開放空間如附圖三十所示。</p> <p>2. 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。</p> <p>3. 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。</p> <p>4. 綠覆率不得小於50%。</p> <p>5. 應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。</p> <p>6. 街廓開放空間應與人行步道、自行車道系統相連接，以提高開放空間之可及性與可用性。</p> <p>7. 開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。</p> <p>8. 開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。</p> <p>9. 基地面積1,000m<sup>2</sup>以上之建築開發案，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側，但因基地特殊，經台南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。</p>
 <p>圖例： ● 需留設100平方公尺以上之廣場式開放空間</p>		
<p>圖號：附圖三十</p> <p>圖名：需留設 100 平方公尺以上之廣場式開放空間標示圖</p>		

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續 16）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案(續前頁)	第五條	<p>鄰水岸開放空間(包含公園、綠地及廣場)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性，鄰水岸側之開放空間應至少規劃5M之步道(含自行車道)，其中人行步道淨寬應至少2.5M以上。</li> <li>2. 前述所規劃之步道(含自行車道)應與鄰近細部計畫道路或開放空間相連接，以提高沿岸活動之連續性及可及性。</li> </ol>
	第六條	<p>建築物量體造型</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大型基地整體開發之建築物長度及量體應配合周圍街屋量體尺度為原則。</li> <li>2. 建築物臨公共設施用地及運河面不得為未加以修飾之表面。</li> <li>3. 面臨運河建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，斜屋頂投影面積至少應為頂層樓地板面積之80%，斜屋頂斜面坡度比(高比寬)不得大於1：1且不得小於3：10；其中背向運河斜屋頂斜面面積不得超過斜面總面積之50%。</li> <li>4. 臨水岸之建築基地鼓勵增設陽台及露臺，建築量體呈階梯狀逐層退縮。為維護運河南岸天空的開敞性，六層樓以上建築物量體應為漸層退縮方式，量體對角線長度不宜超過基地面向運河面寬之2/3為原則。</li> <li>5. 建築物鄰接道路、永久性空地之該面窗戶或陽台，應設計可覆土植栽的花台空間並予以綠化，且應考慮排水措施。</li> <li>6. 本計畫區之建築物外牆之色彩應使用明度較高色系之外觀顏色。建築材料色系應以能反應水、天等環境特性為原則，避免使用過多強烈對比之色彩。</li> <li>7. 臨水岸建築物之底層商業空間，應強化與運河開放性的連接，塑造水岸街道之趣味及活動延續性。建議地面層採穿透性的設計，活用可親近運河的戶外空間，配合雅座、櫥窗、遮陽棚架設計，增加本區域水岸空間的豐富性。並利用階梯平臺、拱廊、遮陽棚架營造可供駐足休憩的都市水岸空間。</li> <li>8. 建築基地面臨運河之建築物，其頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合各幢建築物造型予以適當遮蔽及美化設計，以塑造優美的建築介面及天際線風貌。</li> <li>9. 應配置地標性建築地區如附圖三十一所示，地標性建築應強調與鄰近開放空間之連續性及適當提供建物夜間照明，以創造運河兩側之沿岸河景意象。</li> <li>10. 面臨運河之建築物應維持立面量體之垂直與水平分割的秩序性，以求全區整體風格之形塑。</li> <li>11. 面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。</li> </ol>

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續 17）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案(續前頁)		 <p>圖號：附圖三十一 圖名：應配置地標量體圖</p>
	第七條	<p>建築物之夜間照明計畫</p> <p>鄰接運河水岸之建築基地應考慮周邊環境及建築體之夜間照明設計，並依下列原則設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 夜間照明照度應以確保行人及水岸空間活動者之安全為優先考量，並依空間使用強度酌予區隔，以活動廣場節點、交通節點及主要人行步道為主。</li> <li>2. 活動廣場或交通節點應選取暖色性。</li> <li>3. 河岸地標及重要建築應規劃以適當投射燈方式，突顯其外觀造型輪廓、或建築立面之層次，以供民眾清楚辨識其地點。</li> <li>4. 河岸照明之角度應避免產生眩光，可採折射或反射方式。</li> <li>5. 夜間照明計畫以公共建築及公共空間優先推動，建立示範作用。</li> </ol>
	第八條	<p>公共空間街具及設施物</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 運河河岸公共空間之街具及景觀設施，不同期程進行之工程，其設計形式及材質應力求保有相同之基調，以創造整體景觀之和諧。</li> <li>2. 運河河岸公共空間內之新設或暫設等設施物(其中若屬道路用地者則不含地下設施物)，應依本規範之規定進行都市設計審議。</li> <li>3. 為串連運河兩側地區土地使用活動與人行動線，建議於運河兩側地區適當地點設置五座人行景觀陸橋。</li> </ol>

表二-10 中西區現行都市設計相關規定彙整表（續 18）

都市計畫名稱	條次	都市設計規定內容
變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案(續前頁)	第九條	<p>植栽計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>公共性之人行徒步區及休憩停留空間，應種植喬木，樹高不得影響人行活動，並達到遮蔭及視覺引導效果。</li> <li>步行空間之喬木應具有樹幹直立、分支高等特性，以減少修剪側枝之頻率，以及儘量避免果實有毒，或枝幹具有細刺之喬木。</li> <li>腹地較為寬闊之河岸空間，應採多層次之綠美化設計。</li> </ol>
	第十條	<p>建築物附設廣告物</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本區面臨運河之建築物設置廣告物時，以正面型或側懸型廣告物為限，為增加人行空間的順暢性，禁止設置落地型廣告物。正面型廣告物高度以不超過自基地地面量起15M，下端離地面淨高不得低於3.5M。側懸式廣告招牌；高度以不超過自基地地面量起10.5M，下端離地面淨高不得低於3.5M，廣告物突出建築牆面部分不得超出建築線1M。(如附圖三十二)</li> <li>設置於交通管制號誌附近15 M範圍內之廣告招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。</li> </ol> <div data-bbox="598 952 925 1355" style="text-align: center;"> <p>The diagram illustrates the height requirements for advertisements on a building facade. A vertical dashed line represents the '牆面線' (Wall line). A solid line indicates the building's top edge. A horizontal line marks the '10.5米' (10.5m) maximum height for side-suspended advertisements. A lower horizontal line marks the '3.5米' (3.5m) minimum clearance from the ground. A small vertical dimension of '1米' (1m) shows the maximum protrusion of the advertisement beyond the building's facade line.</p> </div> <p style="text-align: right;">圖號：附圖三十二 圖名：建築物附設廣告物立面示意圖</p>
	第十一條	<p>開放性通廊</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築基地依規定留設開放性通廊之型式、淨高、鋪面等需經台南市都市設計審議委員會審議。</li> <li>建築基地依規定留設開放性通廊之型式、淨高、鋪面等需經台南市都市設計審議委員會審議。</li> <li>開放性通廊應與建築基地兩側或兩側最近之人行步道或騎樓等寬。</li> <li>開放性通廊不得設置圍牆或其他阻礙通行之設施，且需供公眾使用。</li> <li>開放性通廊其地面高度應與臨接之人行步道或騎樓順接，且應設置無障礙設施環境。</li> </ol>
第十二條	<p>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，不受本規範部份之規定。</p>	

資料來源：本計畫彙整

## 第五節 都市更新地區

目前中西區依據都市更新條例擬定都市更新計畫之地區共計兩處，包括「變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案」（92年7月發布實施）及「擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案」（95年5月發布實施），分別優先劃定都市更新地區 22.18 公頃及 114.52 公頃（其中部份位於本市北區及東區範圍）。

## 第六節 變更附帶條件規定

中西區歷年都市計畫變更附帶條件規定及位置示意圖彙整如表二-11 及圖二-4 所示，規定各變更案地所應執行權利及義務關係。

表二-11 中西區歷次都市計畫變更附帶條件一覽表

變更計畫名稱	分區編號	位置	變更附帶條件規定	備註
變更台南市主要計畫（通盤檢討）案	商 1（附）	永華路與海安路交叉口處東北角街廊	商業區應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時，予以劃設停車場用地。	編號①
	商 1（附）	西門路與健康路交叉口處東北側土地	商業區應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時，予以劃設停車場用地。	編號②
變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案	低（附） 公 38（附） 5-13-8M、 5-14-12M、 5-15-10M、 5-16-10M、 5-17-10M、 5-18-10M、 5-20-10M、 5-22-10M（附）	原「文中 52」及其東、北側住宅區（鄭子寮南部）	一、國中學校用地變更為公園用地、道路用地，低密度住宅區變更為道路用地部份，如土地所有權人自願無償提供土地（如取得無償提供土地同意書確有困難部分，得以繳交代金方式處理），則同意照台灣省政府核議意見及變更理由通過。 二、低密度住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 175%。	編號③
	商 1（附）	原「批 2」用地（運河東側）	應另行擬定細部計畫配置 50%之公共設施用地，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	編號④
	商 1（附）	原「市 5」市場用地（民權路與忠義路口西北側）	將來改建時應提供適當的公共設施用地。	編號⑤
	市 16（附）	啟聰學校南側、博愛路西側	將來不得再要求變更為商業區。	編號⑥

表二-11 中西區歷次都市計畫變更附帶條件一覽表（續1）

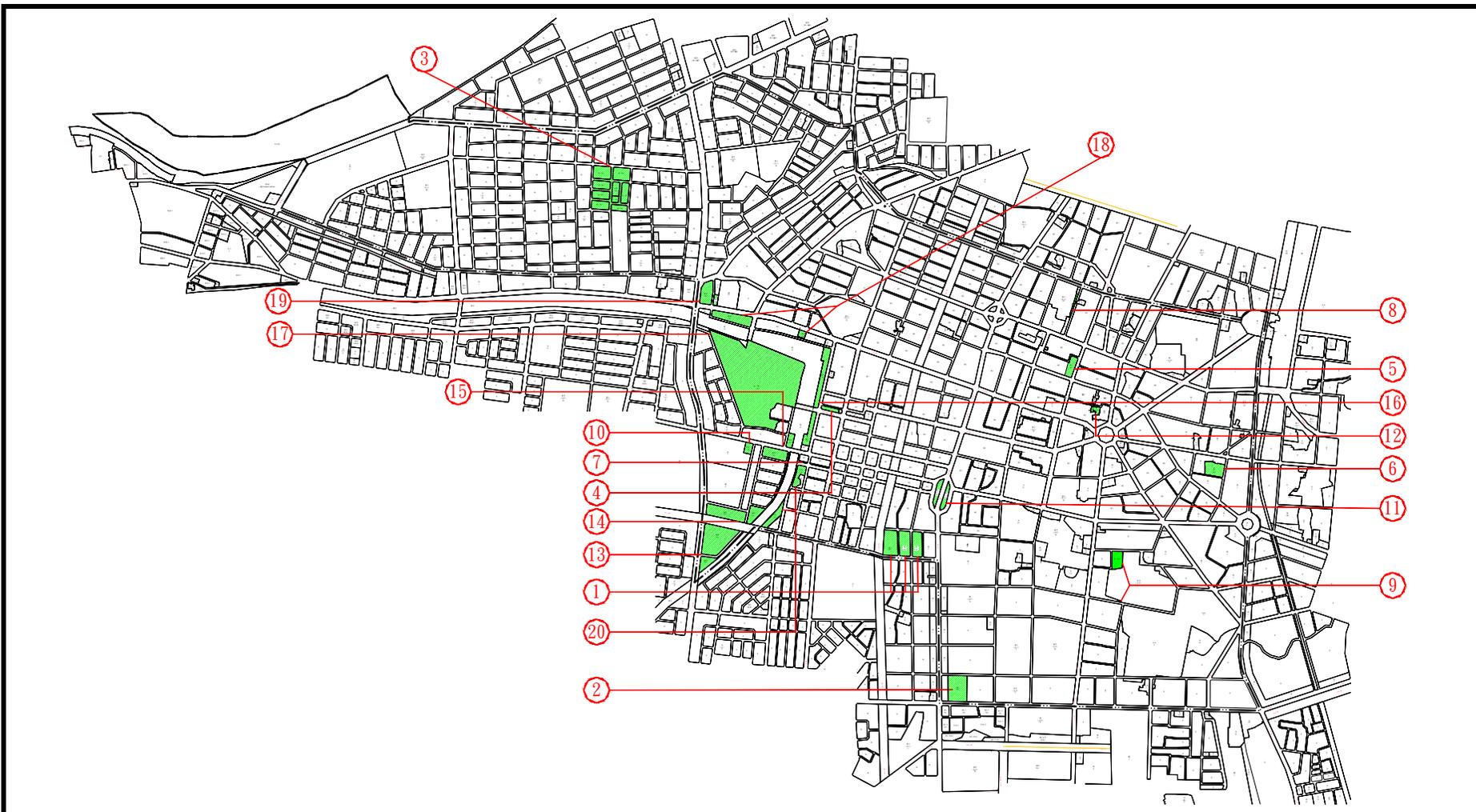
變更計畫名稱	分區編號	位置	變更附帶條件規定	備註
變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留，另案辦理部分）	商1（附）	4-9-18M（新南路），自金華路至運河間	<p>一、應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</p> <p>二、本案為實施容積率地區，其未來細部計畫之建蔽率、容積率分別以不超過六〇%及一八〇%為原則。</p> <p>三、回饋土地至少需百分之十，至於回饋方式、條件、繳納代金計算方式、審核程序、商業區允許使用項目，均應於擬定細部計畫案詳予規定。</p> <p>四、細部計畫至少應包括有綠化、美化、退縮建築、緩衝空間、開發目標及策略、土地取得與處分、開發方式、土地使用分區管制、開發年期、事業及財務計畫、都市設計規範、都市防災計畫、交通衝擊及改善計畫。</p> <p>五、應於本案公告發布實施五年內，依商業區變更原則申請新建、增建、改建或變更使用，未依限辦理者，下次通盤檢討時考量調整其使用類別，降低其使用強度。</p>	編號⑦
變更台南市第二區細部計畫案	廣8（附）	B-11-9M 計畫道路及鄰近商業區	為整體景觀需要並依照都市計畫法第四十二條規定，公共設施用地應儘先利用適當公有土地之原則，將 B-11-9M 道路及民族路二段二〇八巷之道路規劃（步道、車道、綠化及殘障坡道）。	編號⑧

表二-11 中西區歷次都市計畫變更附帶條件一覽表（續 2）

變更計畫名稱	分區編號	位置	變更附帶條件規定	備註
變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案	中（附）	台南女中西北側、西南側	變更後中密度住宅區之建蔽率及容積率管制，依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」一壺、都市計畫變更回饋規定第二條規定辦理。	編號⑨
	停 18（附）	「社 1」社教用地東北側	未來變電所應採室內型，規劃適當之隔離綠地，並經都市設計委員會審查核可。	編號⑩
變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案（依內政部都市計畫委員會第五三八次會會議紀錄補辦公開展覽部分）	綠 2（附）	「綠 2」小西門圓環	本案公共設施保留地適用都市計畫容積移轉實施辦法相關法令規定辦理，或考量以其他可能可行方式積極開發取得。	編號⑪
變更台南市中西區細部計畫（鶯料理原址及鄰近「商一」商業區為廣場用地）案	廣（附）	鶯料理原址及周邊公有地（花園段一小段 23、21、22、21-2、20 地號全部土地、花園段一小段 25-3 地號部分土地、錦段一小段 25-1 地號部分土地）	<ol style="list-style-type: none"> <li>鶯料理原有建物，經市府認定有保存再利用價值者，得於整修後保留，並予活化利用。</li> <li>本案基地之各項開發行為應送請本市都市設計審議委員會審查通過後始得為之。</li> </ol>	編號⑫

表二-11 中西區歷次都市計畫變更附帶條件一覽表（續3）

變更計畫名稱	分區編號	位置	變更附帶條件規定	備註
變更台南市主要計畫(運河兩側地區)案	商 62 (附)	永華路和運河交叉口西南側	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	編號13
	商 63 (附)	永華路和運河交叉口西北側	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	編號14
	商 64 (附)	府前路和運河交叉口西南側	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	編號15
	廣 8 (附) 河川區 (附) 3-1-20M (附)	運河東側停車場	廣場用地將依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」做地下污水處理設施。	編號16
	特 (專) (附)	金城國中及新南國小	1. 本案應另行擬定細部計畫，整體規劃，並應留設 50%公共設施用地。且鄰近運河部份應留設公園綠地，以串聯整個運河再生沿岸綠帶系統。 2. 有關該特定專用區道路系統之佈設，將於本區擬定細部計畫時研析規劃。	編號17
	商 66 (附)	運河北岸和民生路南側	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	編號18
	商 67 (附)	民生路北側	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	編號19
	公 63 (附)	污 4 北側及保安路南側	公園用地將依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」做地下污水處理設施。	編號20



圖號：二-4

圖名：中西區歷次都市計畫變更附帶條件位置及範圍示意圖

## 第三章 發展現況分析說明

### 第一節 自然環境

#### 一、氣象

##### (一) 氣溫

計畫區屬於熱帶海洋型，全年平均溫度為攝氏 24.2 度，最低溫為攝氏 17.7 度（一月份），最高溫為攝氏 29.1 度（七月份），無寒冬。

##### (二) 降雨

計畫區內平均降雨量約 1,610 公釐，分佈並不均勻，集中於五一九月間（夏季），約佔全年降雨量 75% 以上。

#### 二、水文

##### (一) 地面水

計畫區北臨鹽水溪，全區屬於鹽水溪集水區範圍，西側安平運河在金城國中東側形成大幅轉折，形成本區重要之水域景觀視覺焦點。

##### (二) 地下水

台南市位處嘉南平原，屬沖積地層，市區地下水距地面約三公尺，高水位期之月份為七—十月，地下含水層含水性較差，出水量不豐。

#### 三、地質

台南市位於西部山麓帶西側，濱海平原（沖積層）地層區之台南層上，大部分屬於沖積所形成之完整平原面。

#### 四、地形

台南市位於嘉南平原腹部，地勢平坦。本計畫範圍西臨鹽水溪，地形大抵由東向西略呈緩斜，地面標高由中區東隅最高處 30 公尺逐漸遞降至西區臨水域處 1.6 公尺左右，平均地面坡度於中區西門路以東地區約為 0.52%、西門路以西地區約為 0.2%，至西區則約為 1%。

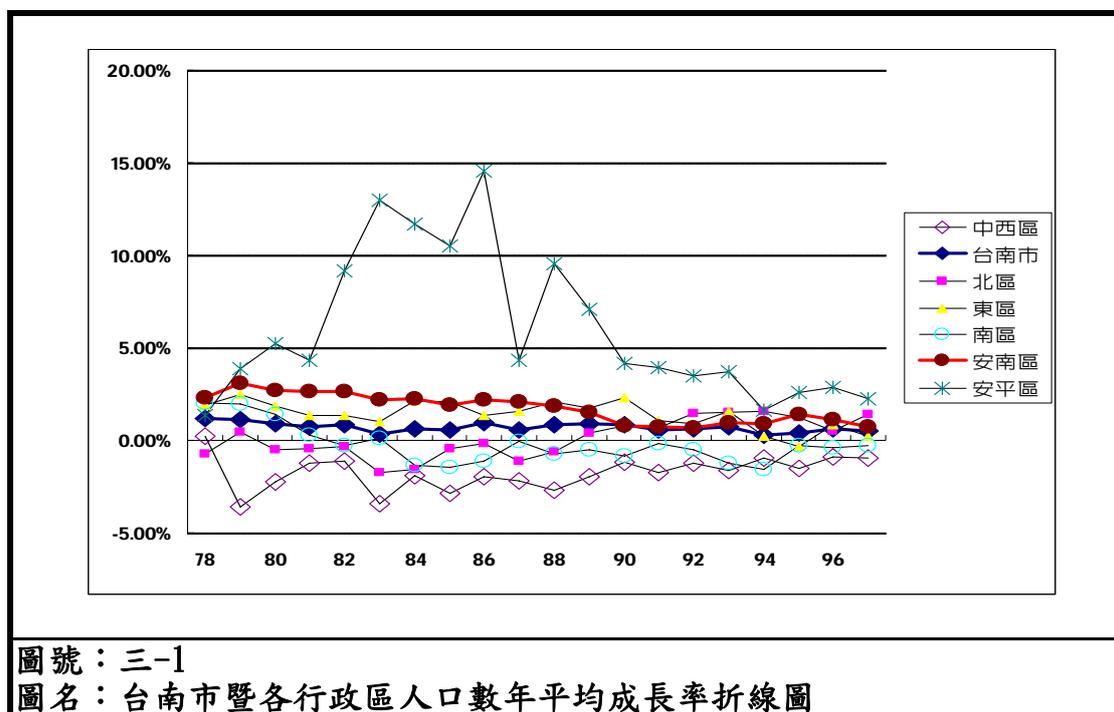
## 第二節 人口

### 一、人口成長

台南市人口近年來大致呈現緩慢成長之趨勢，全市總人口數由民國 77 年的 66 萬 7 千人成長至民國 97 年的 76 萬 8 千人，近二十年來全市總人口數增加約 10 萬人，年平均成長率約 0.71%。

計畫區中西區範圍大半位於本市舊市區，公共設施服務水準相較低於其他行政區，尤其受安平區五期重劃區開發完成後大量吸引人口移入之影響，致使中西區人口數逐年減少，為全市人口外移最嚴重之地區。由民國 77 年至今，人口數由 11 萬 4 千多人下降至民國 97 年的 8 萬多人，常年呈現負成長現象(平均年成長率-1.76%)。中西區人口成長分析詳見圖三-1 及表三-1。

本計畫區人口之變化，在自然增加方面均為正值，惟受少子化影響近十年中西區及全市自然增加率亦逐漸降低。而在社會增加的數據表現上，中西區則呈現逐年人口外移的狀況，中西區人口遷移狀況詳見表三-2。



表三-1 台南市暨各行政區人口成長統計表

年度	台南市		北區		東區		南區		中西區		安南區		安平區	
	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率
77	667622	-	127159	-	147508	-	134181	-	114807	-	124666	-	19301	-
78	675685	1.21%	126245	-0.72%	150338	1.92%	136911	2.03%	115090	0.25%	127535	2.30%	19566	1.37%
79	683251	1.12%	126834	0.47%	154065	2.48%	139623	1.98%	110934	-3.61%	131473	3.09%	20322	3.86%
80	689541	0.92%	126225	-0.48%	156914	1.85%	141562	1.39%	108435	-2.25%	135016	2.69%	21389	5.25%
81	694630	0.74%	125689	-0.42%	159025	1.35%	141970	0.29%	107068	-1.26%	138569	2.63%	22309	4.30%
82	700470	0.84%	125284	-0.32%	161206	1.37%	141560	-0.29%	105853	-1.13%	142217	2.63%	24350	9.15%
83	702658	0.31%	123078	-1.76%	162827	1.01%	141707	0.10%	102201	-3.45%	145340	2.20%	27505	12.96%
84	706811	0.59%	121173	-1.55%	166324	2.15%	139763	-1.37%	100253	-1.91%	148577	2.23%	30721	11.69%
85	710954	0.59%	120651	-0.43%	169777	2.08%	137746	-1.44%	97386	-2.86%	151437	1.92%	33957	10.53%
86	717811	0.96%	120476	-0.15%	172072	1.35%	136162	-1.15%	95472	-1.97%	154738	2.18%	38891	14.53%
87	721832	0.56%	119098	-1.14%	174766	1.57%	136051	-0.08%	93403	-2.17%	157947	2.07%	40567	4.31%
88	728060	0.86%	118338	-0.64%	178431	2.10%	135063	-0.73%	90904	-2.68%	160884	1.86%	44440	9.55%
89	734650	0.91%	118777	0.37%	181538	1.74%	134371	-0.51%	89097	-1.99%	163291	1.50%	47576	7.06%
90	740846	0.84%	119721	0.79%	185712	2.30%	133241	-0.84%	88032	-1.20%	164557	0.78%	49543	4.13%
91	745081	0.57%	120557	0.70%	187680	1.06%	133036	-0.15%	86513	-1.73%	165790	0.75%	51505	3.96%
92	749628	0.61%	122337	1.48%	189344	0.89%	132345	-0.52%	85440	-1.24%	166867	0.65%	53295	3.48%
93	754917	0.71%	124164	1.49%	192331	1.58%	130676	-1.26%	84064	-1.61%	168418	0.93%	55264	3.69%
94	756859	0.26%	126124	1.58%	192774	0.23%	128598	-1.59%	83240	-0.98%	169946	0.91%	56177	1.65%
95	760037	0.42%	127687	1.24%	192157	-0.32%	128225	-0.29%	81998	-1.49%	172334	1.41%	57626	2.58%
96	764658	0.61%	128314	0.49%	193764	0.84%	127750	-0.37%	81246	-0.92%	174309	1.15%	59275	2.86%
97	768453	0.50%	130094	1.39%	194234	0.24%	127390	-0.28%	80492	-0.93%	175630	0.76%	60613	2.26%
平均年成長率	-	0.71%	-	0.12%	-	1.39%	-	-0.25%	-	-1.76%	-	1.73%	-	5.96%

資料來源：台南市政府；台南市人口統計分析、台南市戶政服務網。

表三-2 中西區歷年人口成長因素分析表

單位：%

	台南市			中西區		
	自然增加	社會增加	總成長	自然增加	社會增加	總成長
80年	0.99	-0.07	0.92	0.73	-2.98	-2.25
81年	0.90	-0.17	0.74	0.53	-1.79	-1.26
82年	0.94	-0.11	0.84	0.63	-1.76	-1.13
83年	0.87	-0.56	0.31	0.02	-3.47	-3.45
84年	0.85	-0.27	0.59	0.55	-2.46	-1.91
85年	0.78	-0.19	0.59	0.50	-3.36	-2.86
86年	0.80	0.17	0.96	0.39	-2.36	-1.97
87年	0.51	0.05	0.56	0.29	-2.46	-2.17
88年	0.56	0.30	0.86	0.19	-2.87	-2.68
89年	0.65	0.25	0.91	0.35	-2.34	-1.99
90年	0.46	0.38	0.84	0.19	-1.39	-1.20
91年	0.38	0.19	0.57	0.10	-1.83	-1.73
92年	0.29	0.32	0.61	0.62	-1.86	-1.24
93年	0.29	0.42	0.71	0.02	-1.65	-1.63
94年	0.21	0.05	0.26	-0.06	-0.43	-0.49
95年	0.25	0.17	0.42	-0.07	-1.44	-1.51
96年	0.25	0.36	0.61	-0.11	-0.81	-0.92
平均值	0.59	0.08	0.66	0.29	-2.07	-1.79

資料來源：台南市政府；歷年台南市統計要覽

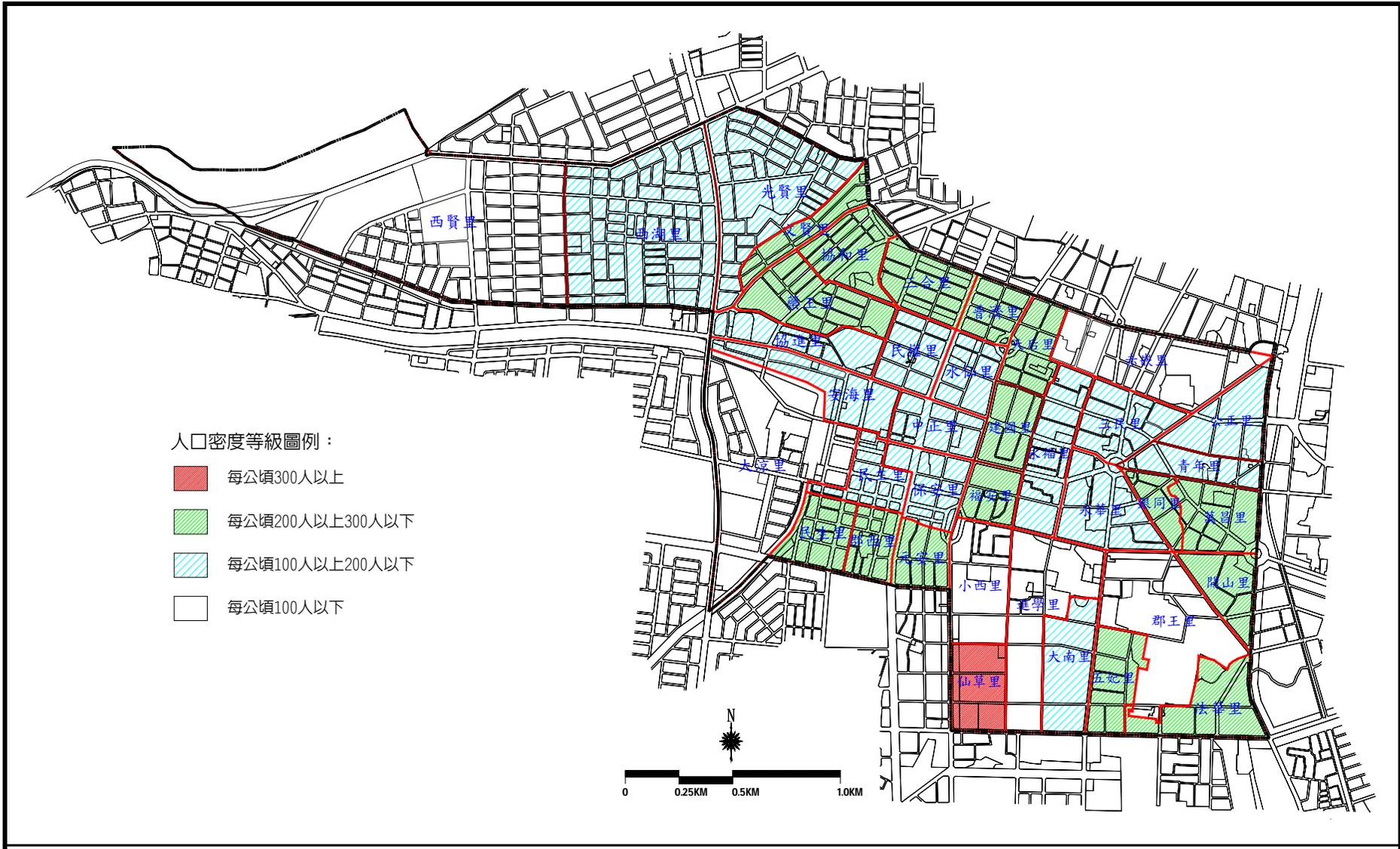
## 二、人口分布

中西區之人口分布，目前較集中於舊市區部分（中華西路以東各里），而在計畫區西隅重劃地區部分則因尚未完全開發，現況人口密度較低。中西區各里人口分佈狀況詳圖三-2及表三-3所示。

表三-3 中西區各里人口密度分析表

里名	轄區面積 (公頃)	人口數 (人)	人口密度 (人/公頃)	里名	轄區面積 (公頃)	人口數 (人)	人口密度 (人/公頃)
協和里	11.79	2576	218	小西里	15.44	999	65
元安里	7.51	1505	200	大南里	13.51	1593	118
藥王里	15.86	3735	235	銀同里	5.39	1473	273
西賢里	96.38	5309	55	五妃里	10.25	2086	204
西湖里	50.94	5257	103	郡王里	29.86	2048	69
大涼里	47.64	3140	66	仙草里	10.39	3243	312
文賢里	8.00	1603	200	法華里	13.58	3585	264
安海里	13.56	1580	117	福安里	6.69	1444	216
協進里	11.61	1287	111	進學里	23.49	1695	72
普濟里	7.20	1468	204	建國里	8.55	1721	201
三合里	11.51	2362	205	青年里	8.09	1518	188
水仙里	9.01	1524	169	永福里	15.21	1712	113
民權里	10.22	1890	185	永華里	15.75	1797	114
中正里	9.50	1398	147	天后里	9.02	1894	210
保安里	10.35	1401	135	三民里	12.35	1737	141
民主里	8.32	1164	140	赤崁里	24.45	1781	73
郡西里	7.07	1398	198	公正里	12.71	1686	133
民生里	9.27	2109	228	萬昌里	11.84	2397	202
光賢里	32.15	3809	118	開山里	9.18	2642	288

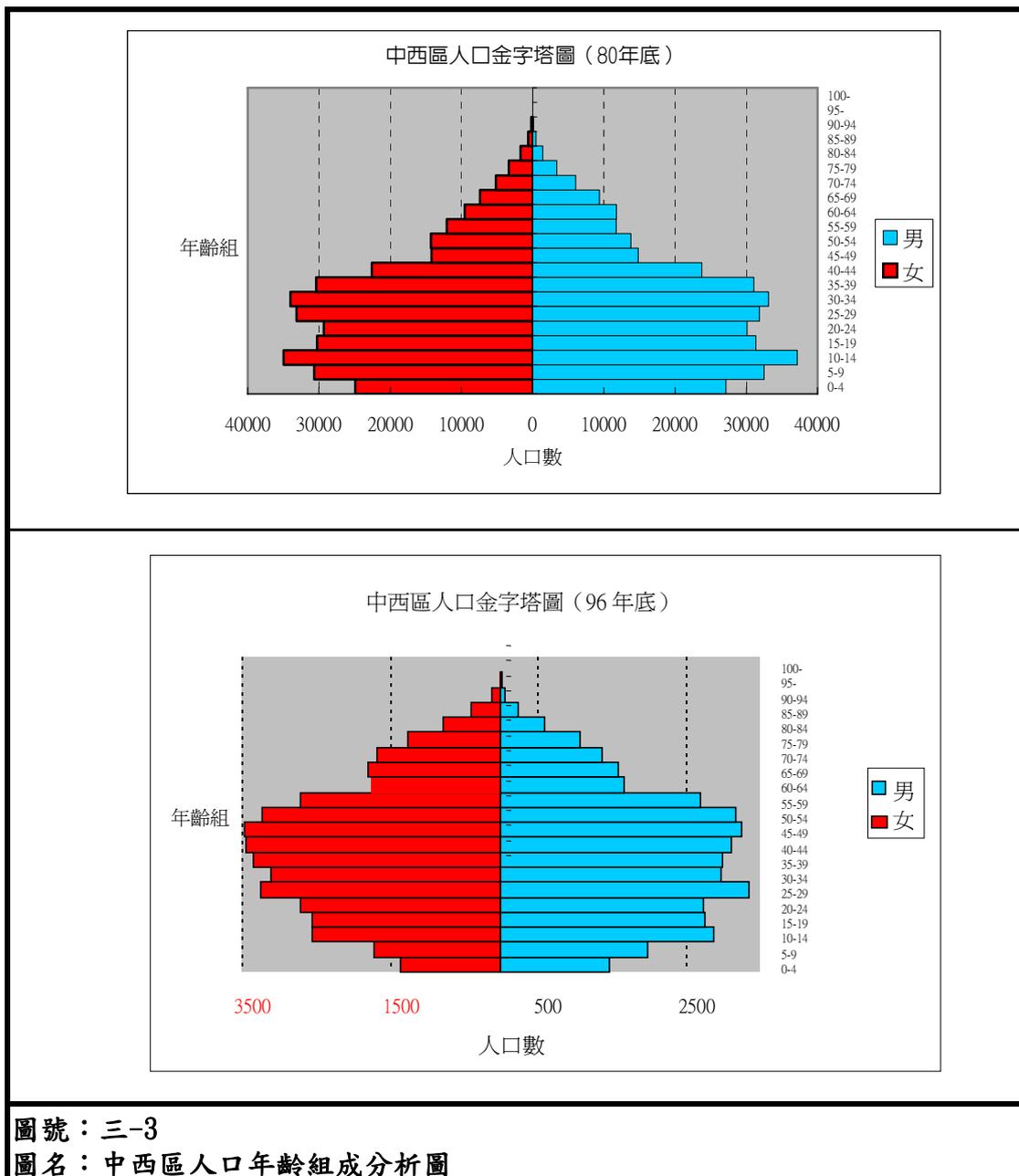
資料來源：依台南市政府戶政服務網站 97 年 9 月資料整理



圖號：三-2  
圖名：各里人口密度分析圖

### 三、人口年齡組成

就中西區 96 年底之人口年齡組成結構來看，幼年人口（十五歲以下）佔人口總數 14.72%，壯年人口（十五歲以上六十五歲以下）佔人口總數 71.78%，老年人口（六十五歲以上）佔人口總數 13.50%，扶養比為 39.31%。呈現常態穩定型人口。而若與 80 年底人口年齡分配情形比較，因醫學進步及社會型態轉變，中西區人口存在生存率上升，生育率下降之趨勢，勞動人口比率有上升情形，但人口組成將逐漸趨向老化。（詳圖三-3）



#### 四、計畫人口推計

目前全市主要計畫<sup>1</sup>目標年民國 114 年之計畫人口訂為 112 萬 6 千人，但主要計畫中並未針對本市各行政區進行人口之分派，爰「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」之計畫人口經參照原細部計畫之計畫人口數總計、住宅區可容納人口(依台南市主要計畫(第四次通盤檢討)指導之人口密度)、台南市綜合發展計畫、目標年預測人口及公共設施用地服務最大人口等方式推估如表三-4：

表三-4 中西區目標年人口總量推估說明表

推計方式項目	推計人口數(人)	併同採計商業區可容納總人口數(人)	備註
1. 原細部計畫之計畫人口數總計(僅計算住宅區容納人口)	58,440	101,169	1. 考量中西區過去為台南市政商中心(除鄭子寮地區、安平新市區等地區為新開發區外)，爰中心地區多劃設為商業區，然計畫人口推估卻多以住宅區為計畫依據，應併同採計區內商業區計畫可容納人口。
2. 住宅區可容納人口(依照台南市主要計畫(第四次盤檢討)指導之人口密度)	62,415 <sup>2</sup>	105,144	2. 商業區容納人口估算： 主要計畫商業區面積(公頃)*容積率*0.4(商業區居住比例)/每人居住面積 50 m <sup>2</sup> 。
3. 台南市綜合發展計畫分派結果	122,100	-	依各行政區人口佔全市人口之比例，推算目標年之計畫人口
4. 目標年預測人口	58,545 67,906 62,502	-	以近十年中西區人口數，利用趨勢預測法—算數級數法、回歸方程式法—簡單線型模式及指數曲線預測模式等人口預測方法預測計畫目標年之計畫人口
5. 公共設施用地服務最大人口	98,600 100,200 32,900 39,600	-	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規定之公共設施檢討標準，推估各項公共設施用地所能服務之人口數，國中、國小用地分別為 9.86 萬人與 10.02 萬人，公園用地為 3.29 萬人，體育場用地為 3.96 萬人。

資料來源：98 年 11 月 4 日發布實施，「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」

<sup>1</sup> 民國 92 年 1 月 16 日發布實施，「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」。

<sup>2</sup> 係依 98 年 11 月 4 日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」住宅區面積並參照台南市主要計畫(第四次盤檢討)指導之人口密度估算而得。

又分析發現台南市中西區自民國 38 年都市計畫擬定以來，該區域究因地區歷史發展所致，長期係為台南市的商業發展重要核心地帶，經衡量實際情況，考量台南縣市業經行政院核定通過合併升格為直轄市，且目前本計畫區現有市政重大建設-運河星鑽及中國城更新計畫推動中，此外區內多處地區亦刻正辦理都市更新作業，市府積極透過多項措施活化地區發展，故「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」採併同區內住宅及商業區之現行都市計畫面積推估可容納人口為 107,600 人(如表三-5)。

表三-5 計畫區內住宅區及商業區可容納人口推估表

分區	項目	主要計畫面積(公頃)	細部計畫面積(公頃)	法定容積率(%)	允建容積(m <sup>2</sup> )	供居住比例(%)	可供居住容積(m <sup>2</sup> )	最大容納人口
住宅區	高密度住宅區	9.42	7.33	240	175,920	100	175,920	3,518
	中密度住宅區	94.96	83.0	200	1,660,000	100	1,660,000	33,200
	低密度住宅區	119.99	91.29	175	1,597,575	100	1,597,575	31,952
商業區	中心商業區(商1)	163.18	149	320	4,768,000	40	1,907,200	38,144
	次要商業區	5.97	5.44	200	108,800	40	43,520	870
全區合計		**	**	**	**	**	5,411,927	107,684

註 1：商業區主要計畫面積係參照「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」估算而得。

註 2：細部計畫面積係參照現行細部計畫面積數值。

註 3：商業區供居住使用比例，經「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討」辦理過程，考量台南市商業區實際居住使用情形檢討設定為 40%。

註 4：每人居住樓地板面積設定為 50 m<sup>2</sup>/人，據以推算計畫區最大之可容納人口數。

### 第三節 經濟產業

#### 一、整體就業人口

台南市目前(96年底)約有35.9萬人的就業人口,其中以服務業(三級產業)60.12%最多,其次為工業(二級產業)38.44%,而農林漁牧業(初級產業)1.67%居末。總體而言,服務業的就業人口有逐年增加的趨勢,農林漁牧業與工業的就業人口則不斷的減少;就細項而言,則以製造業就業人口最多,商業次之,社會服務及個人服務業居第三。

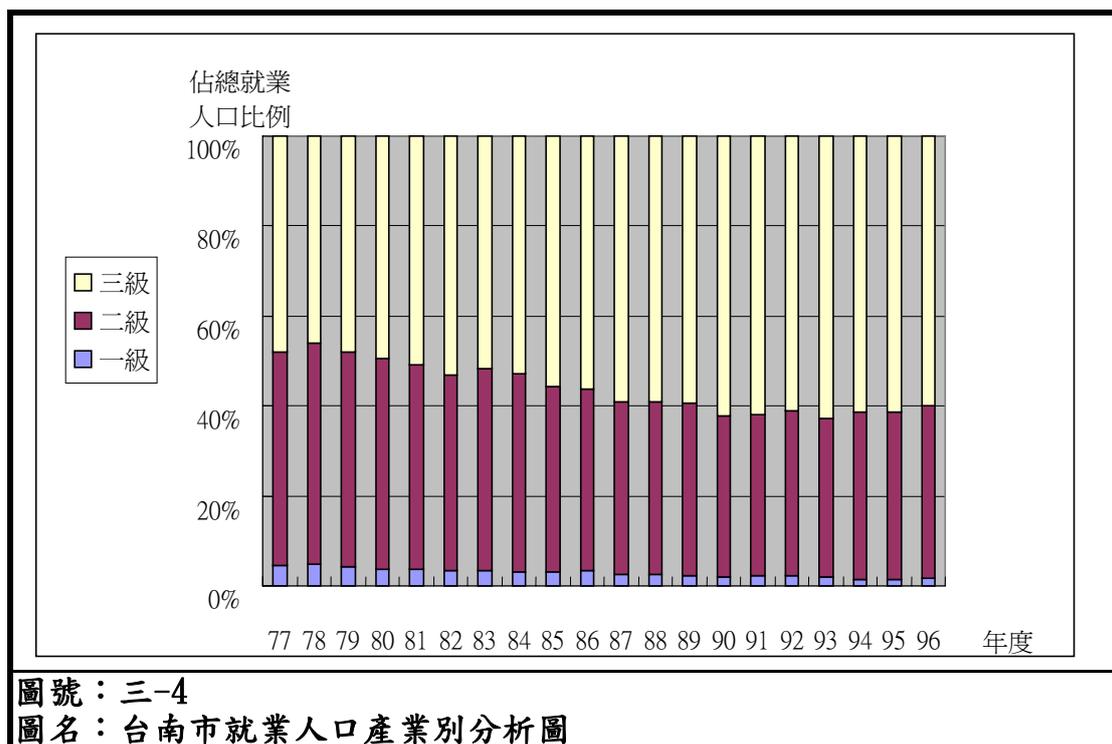
有關本市歷年就業人口統計數據詳表三-6及圖三-4所示。

表三-6 台南市各行業歷年就業人口統計表

單位：千人

年別	總計	農林 漁牧 業	工業					服務業				
			合計	礦業 及土 石採 取業	製 造 業	水電 燃氣 業	營 造 業	合計	商 業	運 輸、 倉 儲及 通 信業	金 融、保 險 不 動 產及 工 商 服 務 業	公 共 行 政、 社 會 服 務 及 個 人 服 務 業
77	262	12	124	1	110	1	12	126	55	10	10	51
78	282	14	138	1	122	1	14	130	60	10	12	48
79	288	12	138	0	121	1	16	138	64	11	14	49
80	287	11	134	1	115	1	17	142	67	11	12	52
81	295	11	130	1	109	1	19	146	67	11	13	55
82	297	10	129	1	107	1	20	158	73	11	16	57
83	310	11	139	1	113	1	25	160	75	11	17	57
84	308	10	135	0	108	1	26	163	76	11	18	59
85	310	10	127	0	104	1	22	172	76	11	20	65
86	314	11	127	0	107	1	19	177	77	11	21	67
87	313	8	120	0	101	1	18	185	77	11	21	76
88	315	8	121	0	101	1	19	186	79	11	21	73
89	318	7	122	0	102	1	19	189	83	11	24	71
90	315	6	113	0	94	1	17	197	86	10	24	77
91	321	7	115	0	98	1	15	199	88	9	25	77
92	332	8	121	0	104	1	16	203	85	10	25	83
93	341	7	120	0	102	1	17	214	90	11	25	87
94	343	5	128	0	108	2	18	210	92	9	28	81
95	355	5	132	0	109	1	21	218	98	9	27	84
96	359	6	138	0	112	3	22	216	94	14	23	85

資料來源：行政院主計處「台灣地區人力資源調查統計年報」



## 二、工商及服務業場所單位

另就工商及服務業之場所及單位分佈狀況而言（表三-7），台南市 95 年工商及服務業場所單位數以東區最多為 11,058 家，其次為中西區及安南區，分別為 9,110 家及 8,760 家；而十年增減比率（95 年-85 年）以安平區最多為 117.39%。而中西區則屬於早期發展區，發展密集且地價高，產業活動相較於其他行政區則呈現微幅成長（13.73%），亟需大型民間投資或公共建設的利多刺激，來引導另一波產業成長。

表三-7 台南市工商及服務業場所單位數統計表

地區別	年底場所單位數(家)			
	八十五年	九十年	九十五年	十年增減(%)
台南市	35,335	39,192	47,207	33.60%
中西區	8,010	8,140	9,110	13.73%
東區	7,799	8,676	11,058	41.79%
南區	5,889	6,436	7,690	30.58%
北區	6,262	6,723	7,726	23.38%
安南區	6,058	7,281	8,760	44.60%
安平區	1,317	1,981	2,863	117.39%

資料來源：台閩地區工商及服務業普查報告

## 第四節 土地利用

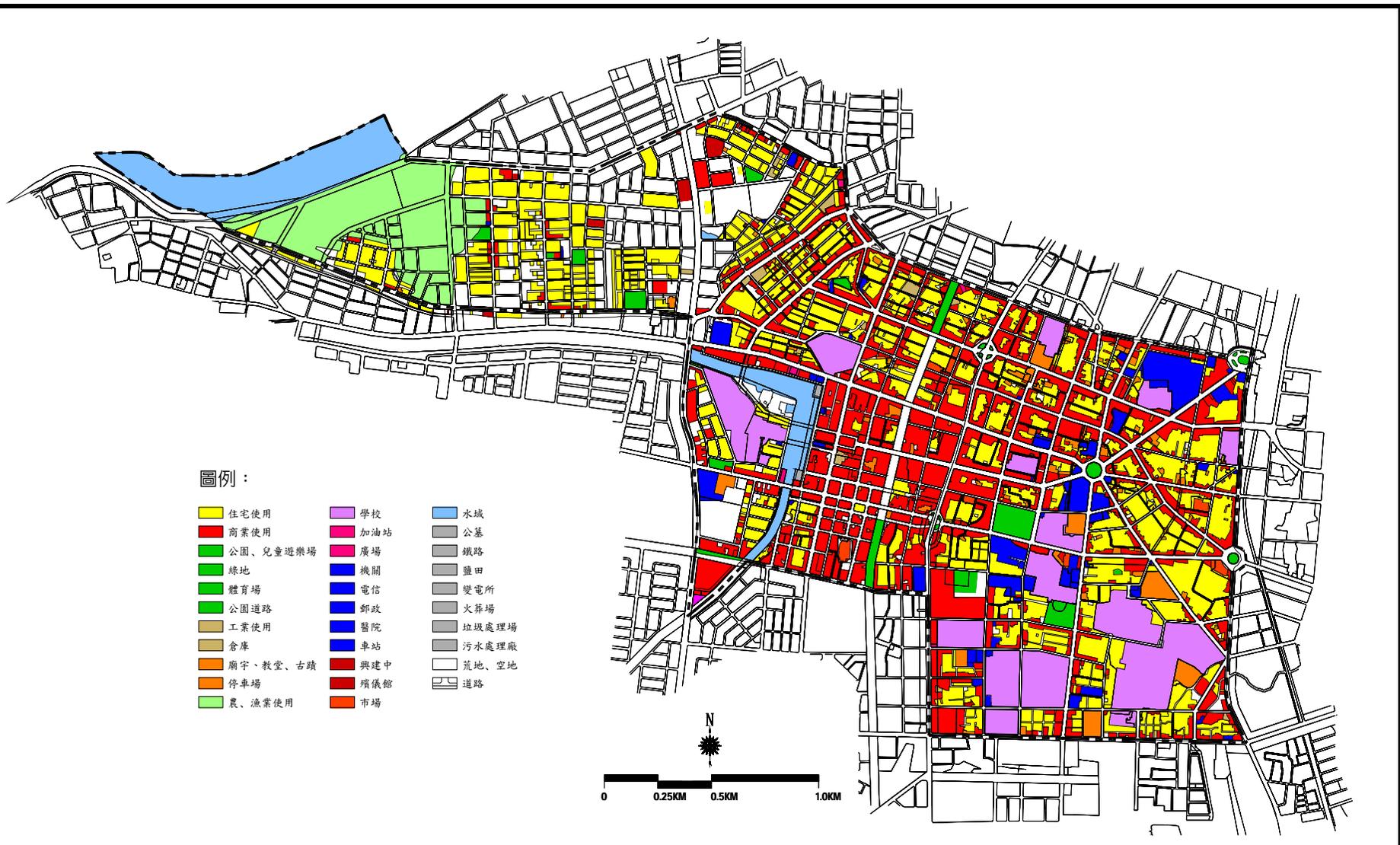
### 一、土地使用現況

依全市於民國 86 年土地使用現況調查結果，中西區之土地使用以商業使用及住宅使用為主，各佔計畫區總面積 22.28%及 26.89%，其次為文教設施，佔 10.29%。若以中華西路為分界，道路以東屬於市中心區早期發展區，多為住商混和之已開發區；道路以西地區則為近年新建之住宅社區或尚未發展之空地或魚塭居多。調查結果詳圖三-5 及表三-8。

表三-8 中西區土地使用現況面積表

使用項目	面積(公頃)	佔中西區比例	使用項目	面積(公頃)	佔中西區比例
商業使用	140.11	22.28%	停車場	0.94	0.15%
住宅使用	169.10	26.89%	市場使用	2.76	0.44%
公園使用	34.65	5.51%	興建中	8.36	1.33%
綠地使用	0.38	0.06%	水域	4.28	0.68%
廟宇教堂	13.83	2.20%	醫療院所	6.73	1.07%
農業使用	6.79	1.08%	電信設施	0.25	0.04%
機關使用	17.74	2.82%	郵政設施	0.00	0.00%
文教使用	64.71	10.29%	公園道	3.14	0.50%
加油站	0.69	0.11%	空地	16.35	2.60%
工業使用	3.71	0.59%	道路設施	134.39	21.37%
			總計	628.87	100.00%

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準。



圖號：三-5

圖名：土地使用現況示意圖

## 二、土地權屬分析

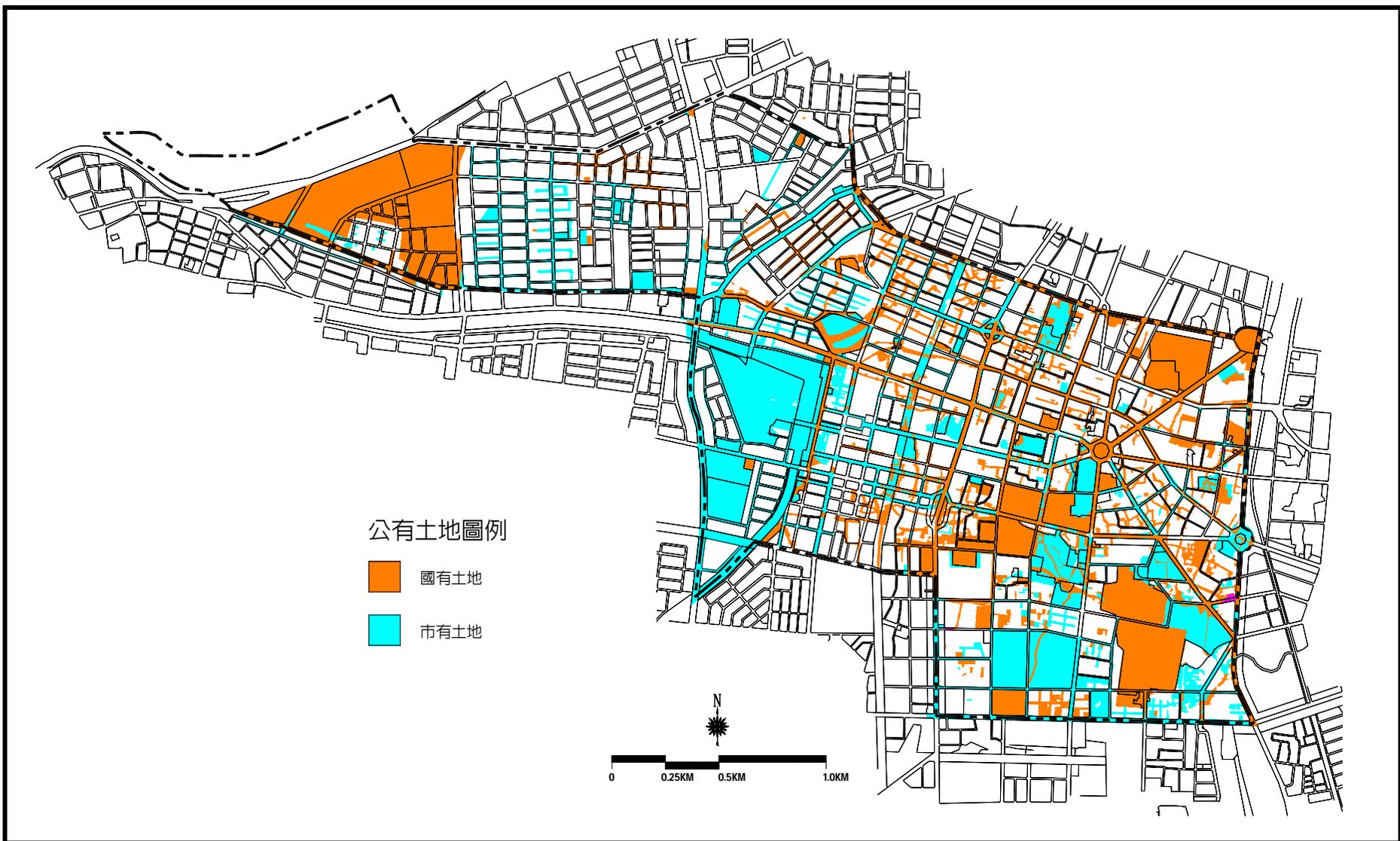
中西區土地總面積為 628.87 公頃(本面積值為依據數值圖檔實際量測面積)，其中私有土地佔 60.91%，共計 383.04 公頃；而公有土地部分則佔總面積之 39.09%，分別包括國有土地 127.45 公頃、市有土地 117.28 公頃、省有土地 0.65 公頃、台南縣所有土地 0.45 公頃、合計 245.83 公頃。計畫區內公有土地分布位置詳圖三-6。

另就公有土地之使用分區計畫分析，扣除現況為供公共設施用地之公有土地外，公有非公用土地共有 50.64 公頃，其分佈情形如圖三-7 及表三-9 所示。將視其使用現況、基地條件及地方實際發展需求予以檢討，提高公有土地之使用效益。

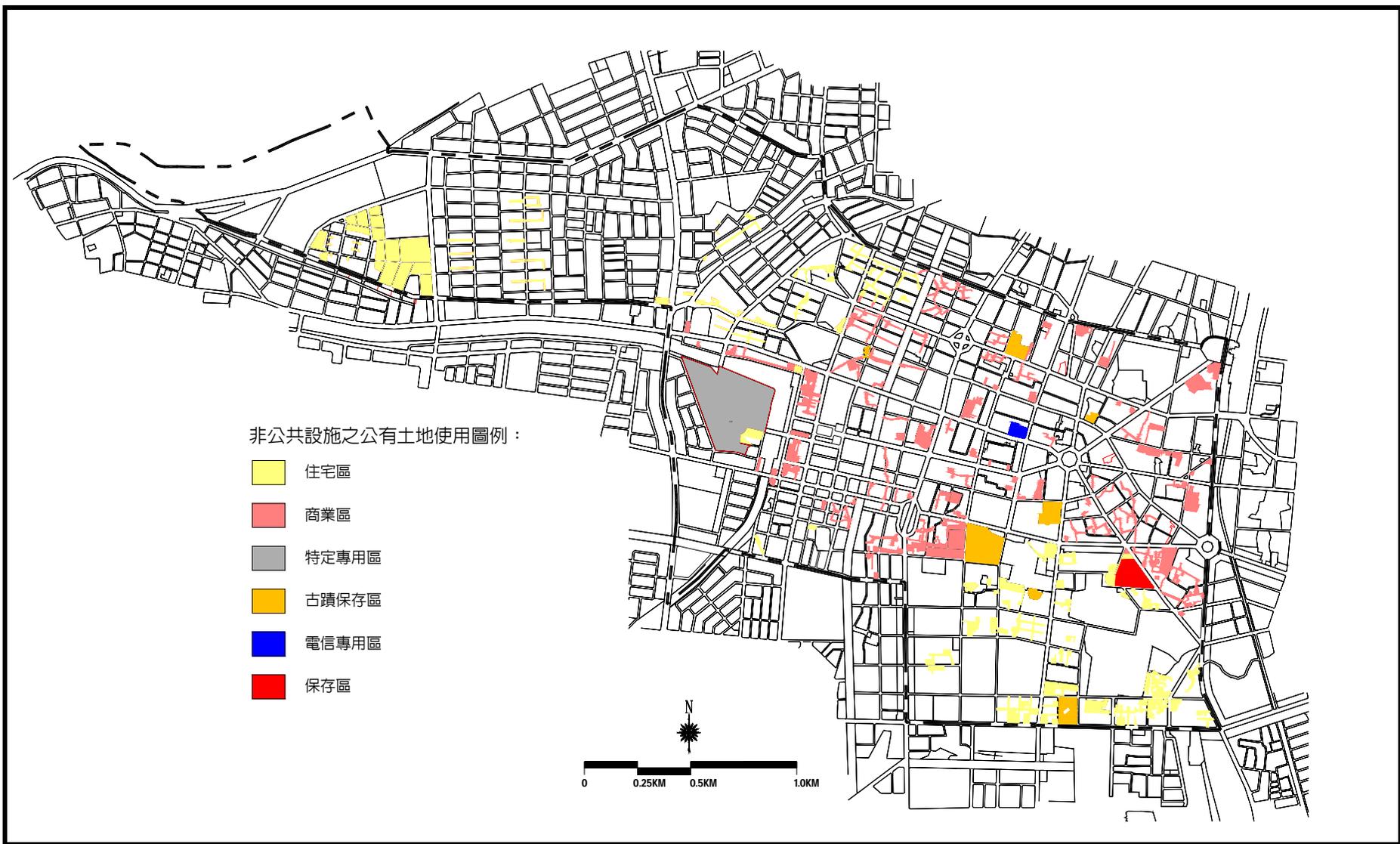
表三-9 公有土地現行使用分區分析表

公有土地現行使用分區	面積(公頃)	佔全部公有土地比例
公共設施用地	195.19	79.40%
商業區	14.18	5.77%
住宅區	17.85	7.26%
特定專用區	10.87	4.42%
古蹟保存區	5.75	2.34%
電信專用區	0.44	0.18%
保存區	1.55	0.63%
<b>公有土地總面積</b>	<b>245.83</b>	<b>100.00%</b>

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準。



圖號：三-6  
圖名：公有土地分佈示意圖



圖號：三-7  
圖名：公有非公用土地分佈示意圖

## 第五節 公共設施開闢

### 一、公共設施開闢現況：

目前計畫區內已開闢完成之公共設施項目包含高中（職）學校用地、機關用地、電信用地、郵政用地、社教用地、公園道用地及自來水事業用地；其餘包含公園（兒）用地、國中、國小學校用地等項目，則尚有部分未能開闢使用（各項公共設施開闢情形詳表三-10 所示），整體公共設施開發比率約達 76%。

綜觀各項公共設施未開闢之位置大多集中於鄭子寮地區與安平新市區內等較後期發展之細部計畫區，少數則零散分佈於市中心早期發展區內。

### 二、公共設施檢討分析

根據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，檢討中西區現行計畫所劃設與在未來計畫人口（民國 114 年，107, 600 人）之水準下，所應規劃之公共設施面積，仍存在公共設施不足情形。其中公園及公兒用地不足 14.13 公頃、國中用地不足 1.35 公頃、國小用地不足 1.34 公頃、停車場用地不足 19.09 公頃、體育場用地不足 4.54 公頃（詳表三-10 所示）。

為彌補計畫區內公共設施與開放空間不足的問題，未來除儘可能以低度利用之公有土地優先增設外；亦鼓勵計畫區內之學校用地之校園規劃與管理方式，提供部分校園空間融入當地社區之日常生活空間，例如共用操場、運動設施，以及假日與夜間時段開放停車空間等措施，協助提升中西區居民之公共空間服務水準。

表三-10 中西區公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：107,600人

項目	通盤檢討前計畫面積 (航測數值)				檢討標準	需要面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)
	編號	面積 (公頃)	已開闢面積	開闢率(%)			
公園及公兒用地	公 8	1.27	1.27	100%	1. 公園： P≤5 萬人，0.15 公頃/千人。 5 萬人<P≤10 萬人之部分，0.175 公頃/千人。 10 萬人<P≤20 萬人之部分，每千人 0.20 公頃。 2. 體育場所面積之二分之一 (註：計 1.50 公頃) 可併入公園計算。 3. 兒童遊樂場：0.08 公頃/千人。	公園 17.77  兒童遊樂場 8.61  合計 26.38	-14.13
	公 11	2.46	2.46	100%			
	公 35	0.31	0.31	100%			
	公 38	0.21	0	—			
	公 63 (運河)	0.69	0	—			
	主要計畫公園用地小計	4.94	4.04	82%			
	公 10(F 案)	0.23	0	—			
	公 11(F 案)	0.12	0	—			
	公兒 12	0.43	0	—			
	公兒 13	0.48	0	—			
	公兒 14	0.65	0	—			
	公兒 15	1.23	1.23	100%			
	公兒 16	0.52	0	—			
	公兒 17	0.45	0	—			
	公兒 18	0.69	0.69	100%			
	公兒 20	0.51	0	—			
	公兒 21	0.02	0	—			
兒(公)5	0.48	0	—				
細部計畫公園及公兒用地小計	5.81	1.92	33%				
國中學校用地	文中 28	5.41	5.41	100%	P≤5 萬人，0.16 公頃/千人。 5 萬人<P≤20 萬人之部分，0.15 公頃/千人。	16.64	-1.35
	文中 35	3.51	3.51	100%			
	文中 51	2.47	0	—			
	文中 53	3.90	0	—			
	小計	15.29	8.92	58%			
國小學校用地	文小 5	4.26	4.26	100%	P≤5 萬人，0.20 公頃/千人。 5 萬人<P≤20 萬人之部分，0.18 公頃/千人。	20.37	-1.34
	文小 12	3.20	3.20	100%			
	文小 18	1.58	1.58	100%			
	文小 19	1.06	1.06	100%			
	文小 20	2.57	2.57	100%			
	文小 55	2.38	0	—			
	文小 80	3.98	0	—			
	小計	19.03	12.67	67%			

表三-10 中西區公共設施用地面積檢討分析表(續1)

計畫人口：107,600人

項目	通盤檢討前計畫面積(航測數值)				檢討標準	需要面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
	編號	面積(公頃)	已開闢面積	開闢率(%)			
大專學校用地	文大2	13.14	13.14	100%	—	—	—
	文大11	10.61	0	—			
	小計	23.75	13.14	55%			
高中(職)學校用地	文中3	5.68	5.68	100%	—	—	—
	文中4	1.89	1.89	100%			
	文中5	1.91	1.91	100%			
	文中8	2.77	2.77	100%			
	文中20	1.30	1.30	100%			
	小計	13.55	13.55	100%			
機關用地	機1	1.39	1.39	100%	—	—	—
	機2	0.11	0.11	100%			
	機3	0.57	0.57	100%			
	機5	0.14	0.14	100%			
	機13	0.09	0.09	100%			
	機14	0.15	0.15	100%			
	機15	0.10	0.10	100%			
	機23	0.10	0.10	100%			
	機25	1.10	1.10	100%			
	機26	0.36	0.36	100%			
	機28	4.75	4.75	100%			
	機49	0.35	0.35	100%			
	機54	0.06	0.06	100%			
	機65	0.15	0.15	100%			
	主要計畫機關用地小計	9.42	9.42	100%			
	機C3(B案)	0.15	0	—			
	機5(E案)	0.38	0.38	100%			
細部計畫機關用地小計	0.53	0.38	72%				
電信用地	電7	0.64	0.64	100%	—	—	—
	電8	0.22	0.22	100%			
	電13	0.21	0.21	100%			
	小計	1.07	1.07	100%			

表三-10 中西區公共設施用地面積檢討分析表 (續 2)

計畫人口：107,600 人

項目	通盤檢討前計畫面積 (航測數值)				檢討標準	需要面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)
	編號	面積 (公頃)	已開闢面積	開闢率 (%)			
停車場用地	停 18	0.17	0.17	100%	1. 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	本案計畫人口訂為 10 萬 7 千 6 百人，以近十年本市自小客車持有率 0.20 輛/人，並以停車空間 25 m <sup>2</sup> /輛推估，停車場用地約需 10.76 公頃。	-9.82
	主要計畫停車場用地小計	0.17	0.17	100%			
	停 6(E 案)	0.16	0	—			
	停 7(E 案)	0.34	0	—			
	停 8(E 案)	0.20	0.20	100%			
	停 9(E 案)	0.07	0	—			
	細部計畫停車場用地小計	0.77	0.20	26%	2. P>10 萬人者，以商業區面積*12%為準。		
體育場用地	體 3	2.99	0	—	P>10 萬人者，以每千人 0.07 公頃為準。	7.53	-4.54
綠地	綠 1	0.44	0.44	100%	—	—	—
	綠 2	0.50	0.50	100%			
	綠 3	0.15	0.15	100%			
	綠 4	0.24	0.24	100%			
	主要計畫綠地用地小計	1.33	1.33	100%			
	綠(運河)	0.10	0.10	100%			
	綠(運河)	0.07	0.07	100%			
	綠(運河)	0.16	0	—			
	細部計畫綠地用地小計	0.33	0.17	52%			

表三-10 中西區公共設施用地面積檢討分析表(續3)

計畫人口：107,600人

項目	通盤檢討前計畫面積(航測數值)				檢討標準	需要面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
	編號	面積(公頃)	已開闢面積	開闢率(%)			
郵政用地	郵6	0.03	0.03	100%	—	—	—
	郵8	0.07	0.07	100%			
	小計	<b>0.10</b>	<b>0.10</b>	<b>100%</b>			
零售市場用地	市4	0.48	0.48	100%	—	—	—
	市6	0.18	0.18	100%			
	市7	0.73	0.73	100%			
	市16	0.54	0.54	100%			
	市17	0.43	0.43	100%			
	市18	0.21	0.21	100%			
	市19	0.35	0.35	100%			
	市20	0.25	0.25	100%			
	市21	0.50	0.50	100%			
	主要計畫零售市場用地小計	<b>3.67</b>	<b>3.67</b>	<b>100%</b>			
	市5(E案)	0.30	0	—			
	市6(E案)	0.38	0	—			
	市7(E案)	0.38	0	—			
	市8(E案)	0.30	0	—			
	細部計畫零售市場用地小計	<b>1.36</b>	<b>0</b>	<b>—</b>			
社教用地	社1	2.46	2.46	100%	—	—	—
	社2	0.21	0.21	100%			
	社5	0.34	0.34	100%			
	小計	<b>3.01</b>	<b>3.01</b>	<b>100%</b>			
廣場用地	廣1	1.05	1.05	100%	—	—	—
	廣3	0.77	0.77	100%			
	廣4	0.26	0.26	100%			
	廣8(運河)	1.10	0	—			
	主要計畫廣場用地小計	<b>3.18</b>	<b>2.08</b>	<b>57%</b>			
	廣(B案)	0.12	0.12	100%			
	廣8(B案)	0.08	0.08	100%			
	細部計畫廣場用地小計	<b>0.20</b>	<b>0.20</b>	<b>100%</b>			

表三-10 中西區公共設施用地面積檢討分析表 (續 4)

計畫人口：107,600 人

項目	通盤檢討前計畫面積 (航測數值)				檢討標準	需要面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)
	編號	面積 (公頃)	已開闢面積	開闢率 (%)			
公園 道 用 地	公道 6	5.55	5.55	100%	—	—	—
	公道 8	0.91	0.91	100%			
	小計	6.46	6.46	100%			
加 油 站 用 地	油 6	0.04	0.04	100%	—	—	—
	油 9	0.10	0.10	100%			
	小計	0.14	0.14	100%			
自 來 水 事 業 用 地	自 1	0.23	0.23	100%	—	—	—
污 水 處 理 廠 用 地	污 8	0.17	0.17	100%	—	—	—
變 電 所 用 地	變 7	0.11	0.11	100%	—	—	—
	變 12	0.19	0.19	100%			
	小計	0.30	0.30	100%			
道 路 用 地		120.60	100.50	83%			
總 計		238.40	183.84	77%			

註 1：依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂定公共設施用地檢討標準。

註 2：以中西區主要計畫訂定之計畫人口 107,600 人為檢討計算基準。

## 第六節 交通運輸

### 一、現有交通系統

#### (一) 道路系統分析

中西區範圍內都市計畫道路面積達 120.60 公頃（含主要計畫道路用地面積），目前已開闢道路面積約 100 公頃，開闢比率達 83%。其中主要計畫共劃設 48 條主要計畫道路（含公園道），其中尚有 12 路段未完成開闢。其位置除 4-64-15M 道路位於特定專用區（運河星鑽）外，餘未開闢道路則多位於後期發展區（鄭子寮地區）內，均屬於未開發地區，應配合地區發展狀況由市府編列預算陸續闢建。

本區道路系統分佈狀況如圖三-8 所示，全區重要道路依功能層級說明如下：

#### 1. 環狀道路系統：

2-1-30M(中華西路)為本市環狀道路系統通過中西區之路段，具有收集市中心區交通流量，提供快速對周邊行政區及台南縣聯絡之過境交通功能。

#### 2. 公園道路系統：

公道六（海安路）為本市環狀公園道路系統通過市中心區之重要路段，規劃寬度為 40M，北側銜接北區內「公 6」公園用地，南側則連接南區「公 7」水萍塢公園。另中西區西側規劃有公道八（永華路），為安平新市區東西向 40M 林蔭大道於本區之延伸，往西可連接公 14(安平港濱公園及億載金城)、安平港國家歷史風景特定區等本市重要遊憩景點。

公園道路除提供聯外道路功能外亦應兼具遊憩休閒功能，惟目前海安路及永華路通過中西區路段，其道路形式較偏重於道路交通功能。

#### 3. 地區主要集散道路：

中西區與周邊行政區之聯絡除透過中華西路之環狀道路系統外，市中心區另規劃有道路寬度大於 18M 以上之重要聯外道路數條，聯繫本區與周邊各行政區之交通。重要聯外道路包括 3-8-20M(健康路)、4-21-18M(南門路)、3-14-22M(西門路)、4-28-18M(金華路)、4-21-18M(公園路)、3-11-20M(北

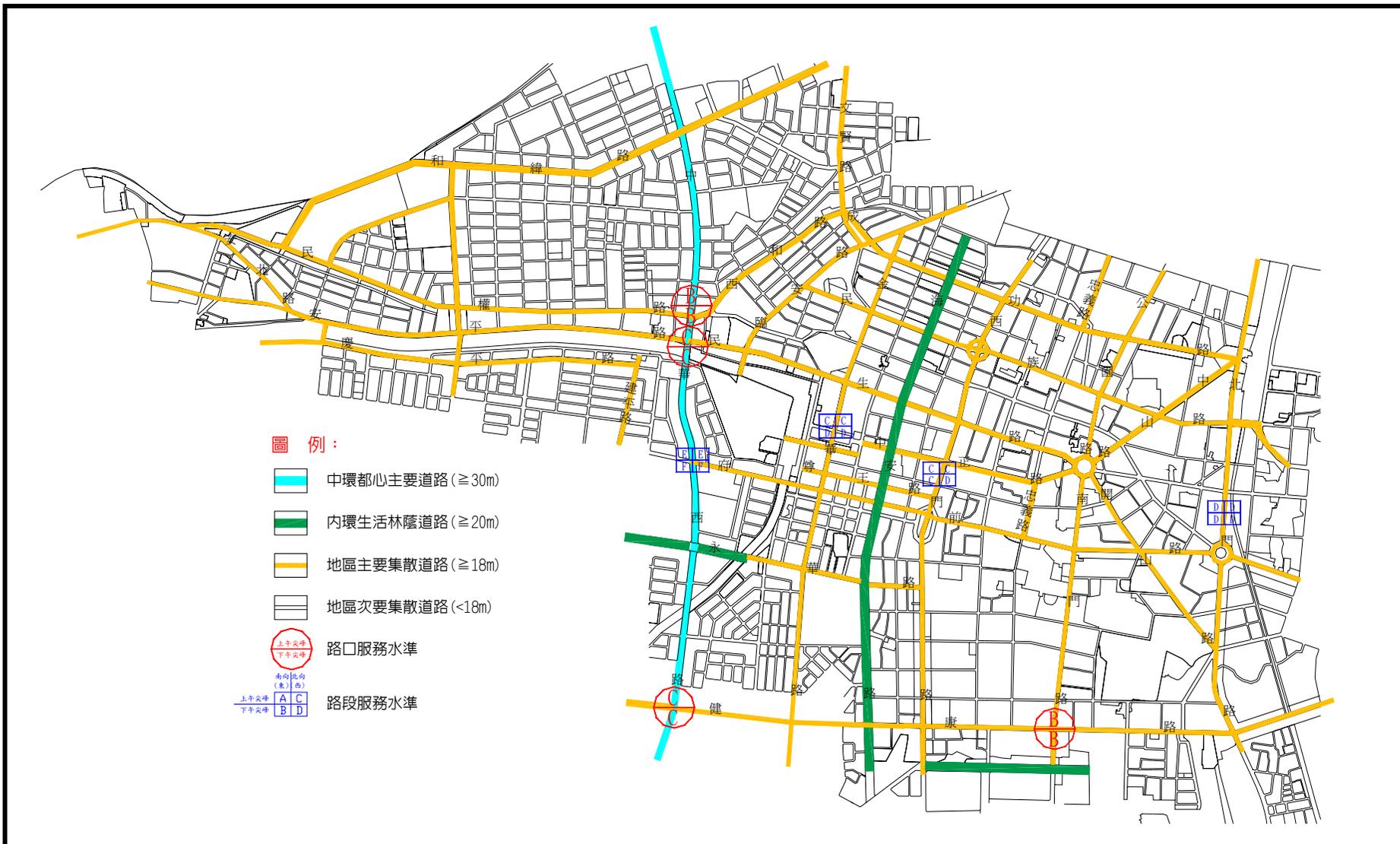
門路及大同路)。

表三-11 中西區主要道路條件及道路容量分析表

道路編號 (路名)	路寬 (m)	車道狀況		車種組成				號誌時相				估計車道容 量 (輛/小時)
		快車 道數 N	慢車道 寬度 (m)	小 客 車	大 型 車	機 車	fHV	綠 燈 秒 數	黃 燈 秒 數	週 期 秒 數	g/c	
2-1-30M (中華西路)	30	2	3.6	41%	5%	54%	1.49	61	4	120	0.51	2572
3-8-20M (健康路)	20	2	3.5	41%	1%	58%	1.65	43	3	120	0.35	1959
3-20-22M (民生路)	22	2	3.5	49%	1%	50%	1.53	42	3	120	0.34	1773
3-14-22M (西門路)	22	1	3.5	38%	1%	61%	1.73	66	4	120	0.55	1613
4-21-18M (南門路)	18	1	3.4	37%	2%	61%	1.68	48	3	120	0.39	1117
3-59-20M (民權路)	20	1	4.0	29%	0%	71%	1.98	39	4	120	0.33	1091
3-11-20M (大同路)	20	1	4.5	44%	2%	54%	1.56	46	4	120	0.38	1020
4-28-18M (金華路)	20	1	4.0	34%	2%	64%	1.77	40	3	115	0.34	1018

註1：路寬、車道狀況、車種組成及號誌時相等資料，係參考「台南市市區道路交通流量調查(95年度)」調查結果。

註2：車道容量係依「2001年台灣地區公路容量手冊」之公式  $C = S_o * f_{hv} * g/c * N$  (式 16.5) 計算，其中  $S_o$  假設為 1700 輛/小時有效綠燈/車道。



圖號：三-8

圖名：台南市中西區道路系統示意圖

## (二) 服務現況分析

針對中西區內現有交通服務狀況，包括路口延滯、路段通行速率、以及停車空間供需關係說明如下：

### 1. 路口延滯與服務水準

由表三-12 所示，89 年至 95 年間之路口延滯調查數據可知，中西區範圍內之中華西路及健康路之沿線路口服務水準變化不大，大致可維持於 B~C 級，且無明顯惡化趨勢。

表三-12 中西區主要路口延滯比較表

路口名稱	調查年度	上午尖峰		下午尖峰	
		延滯(秒/輛)	服務水準	延滯(秒/輛)	服務水準
中華西路 健康路	89 年	26.07	B	31.17	C
	95 年	36.48	C	35.20	C
中華西路 民生路	89 年	32.38	C	46.34	D
	95 年	32.44	C	32.86	C
中華西路 民權路	95 年	23.11	B	23.95	B
南門路 健康路	89 年	27.24	B	38.06	C
	95 年	22.95	B	25.27	B

註 1：資料來源：「台南市道路特性調查(95 年度)」及「台灣省市區道路交通調查(89 年度)」。

註 2：各路口之 95 年交通流量調查資料詳附錄。

### 2. 幹道服務水準

由表三-13 可知，歷年來，中華西路上下午尖峰之服務水準為 E 級，下午尖峰則已惡化為 F 級；而其他幹道的服務水準則尚可維持“C~D”級。其中，中華西路為本市環狀道路與西部濱海公路之一部分，往北連接安南區與台南縣七股，往南連接高雄縣茄萣，車流量相當大，因此長年以來，路段服務水準偏低。安南區二等七號快速道路已將於 96 年底完工通車後，可銜接國道八號、中山高速公路及台 86 南關線東西向快速道路，構成台南市外環快速道路系統，將可引導過境車流由外圍地區快速通過本市，降低通過市中心區之車流量，同時提昇中華西路之服務水準。

表三-13 中西區幹道服務水準比較表

路段	方向	年度	上午尖峰				下午尖峰			
			南→北 (東→西)		北→南 (西→東)		南→北 (東→西)		北→南 (西→東)	
			旅行 速率	服務 水準	旅行 速率	服務 水準	旅行 速率	服務 水準	旅行 速率	服務 水準
西門路 (健康路-正覺街)	南	84年	24.9	C	23.2	C	20.6	D	19.0	D
		88年	26.3	C	22.0	C	21.8	C	17.4	D
	北	95年	25.0	C	24.1	C	17.5	D	16.8	D
金華路 (中正南路-臨安路)	南	84年	28.8	C	28.6	C	21.9	C	11.9	E
		89年	21.9	C	20.2	D	19.1	D	18.3	D
	北	95年	22.4	C	23.3	C	18.2	D	18.9	D
中華西路 (健康路-民生路)	南	84年	30.0	C	29.4	C	27.8	D	28.6	D
		89年	23.4	E	23.0	E	22.6	E	22.5	E
	北	95年	25.4	E	23.6	E	18.2	F	18.9	F
北門路·大同路 (公園北路-中華東路)	南	84年	24.8	C	24.0	C	17.3	D	13.0	E
		89年	20.0	D	23.2	C	17.1	D	19.3	D
	北	95年	19.3	D	20.2	D	16.5	D	14.0	D

註1：旅行速率單位—公里／小時。

註2：資料來源-「台南市道路特性調查(95年度)」及「台灣省市區道路交通調查(89年度)」。

### 3. 停車空間供需

本案目標年停車位需求，係針對公共使用之停車需求，並採下式計算：

- (1) 以本市民國 94 年底自用小客車持有率 (0.24 輛/人) 為基礎，配合本計畫目標年計畫人口 (107,600 人)，預測民國 114 年中西區之自用小客車數量將增加為 25,824 輛。
- (2) 依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，都市計畫停車場用地 (公共路外停車場) 之面積應同時符合不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，即  $15 \text{ m}^2 \times 27,000 \text{ 輛} \times 20\% \doteq 8.10 \text{ 公頃}$ 。
- (3) 同一辦法中另有規定，都市計畫停車場用地 (公共路外停車場) 之面積亦不得低於商業區面積 12%，即  $169.20 \text{ 公頃} \times 12\% \doteq 20.30 \text{ 公頃}$ 。

現行中西區都市計畫停車場用地之規劃面積僅 0.94 公頃 (含細部計畫劃設)，仍顯不足。

## 二、交通課題與改善措施

- (一) 環狀道路(中華西路)通過性車流與市區內車流混合交錯，車流量大且服務水準偏低。

### [說明]

1. 路口延滯約 C 級，平均延滯時間在 35~36 秒之間。
2. 路段旅行速率約 E~F 級，平均旅行速率為 18~25 公里/小時。

### [改善對策]

1. 短期內，在全市外環快、高速公路系統尚未全部完工通車前，中華路環道全線與橫交次要道路間應減少開口數量，以保持中華路環道之通行順暢。
2. 沿線禁止路邊停車，並管制沿線基地開發時路外停車場出入口之設置，降低對於主要幹道之交通干擾。
3. 中長期，應致力推展本市外環快、高速公路系統之建設，以降低過境車流進入市中心區之數量。目前安南區二等七號道路，已將於 96 年底完工通車。

- (二) 主要道路沿線土地開發及使用行為直接影響地區交通順暢

### [說明]

由於中西區商業行為主要以沿街發展為主，加上道路寬度有限的情況之下，部分路段商業使用已降低主線車流之順暢度。

### [改善對策]

1. 由於中西區屬於已開發之建成社區，路網系統大多固定，故交通運輸問題之改善已難藉由道路拓寬與新增。故需藉由運輸系統管理(TSM)之「管理」概念，提高既有運輸設施之使用效率，而目前台南市於 TSM 之具體改善作法：

#### (1) 路口設計與操作方面

- A. 增加左、右轉車道。
- B. 路口車道加寬。
- C. 改善路口槽化設計。
- D. 禁止轉向。

E. 號誌連鎖與時制改善。

(2) 路段管制方面

- A. 禁止路邊停車。
- B. 慢車道及建築物進出口管制。
- C. 限制左轉。
- D. 大型車進入時段管制。
- E. 設連續性分隔島。
- F. 設立不平衡車道。
- G. 限制分隔島開口。

(3) 提高人行系統之服務水準方面

- A. 清除騎樓及人行道上各項障礙。
- B. 加強執法取締違規加重罰款。
- C. 設置行人徒步區系統禁止車輛進入。

(三) 中西區都市計畫停車用地面積不足問題

[說明]

市區大眾運輸系統不發達，致使多數人均以小汽車及機車為代步工具，增加市區道路的車流量同時衍生停車需求，目前都市計畫所規劃之停車場用地（0.94公頃）仍面積未達法令標準（20.03公頃）。

[改善對策]

1. 透過都市計畫通盤檢討作業，持續增設停車場用地。
2. 中西區內各項大型公共設施用地透過公共設施多目標使用提供公共停車空間。
3. 透過本計畫之土地使用管制要點，提高現有建築物附設停車空間標準。
4. 制訂「臺南市空地空屋管理自治條例」，鼓勵公有及私有閒置土地短期使用，目前中西區已有 6.73 公頃之公、私有土地依據該條例臨時提供為停車使用，約增加 4,483 格停車空間。
5. 鼓勵私人土地經營路外停車場用地，截至 96 年 9 月底為止，中西區合法登

記經營之路外停車場已提供約 3,879 席停車格位（粗估相當於 11.63 公頃之停車場用地）。

6. 提供適當之大眾運輸接駁系統，提高市區觀光據點與重要商業活動中心之大眾運輸服務品質，降低小汽車及機車使用比率。例如，本市公車經汰換部分老舊公車，並積極爭取經費增購公車，持續改善服務品質，提升民眾搭乘意願，市區公車近三年之平均月載客率正逐年增加中，由 10.94 人次/班次、12.68 人次/班次、提升至 14.23 人次/班次。

#### （四）本市針對運輸需求管理（TDM）之改善措施

##### [說明]

目前本市於交通運輸系統管理（TSM）已有相關之具體作法及改善措施。惟除改善交通系統管理的供給面外，調整交通時間及空間分散的需求面，亦是改善都市化地區交通問題的有效作法。

##### [改善對策]

運輸需求管理（TDM）為透過管理運輸需求，改變運輸行為，達成舒緩現有道路交通、生活環境所產生之衝擊，台南市政府之具體作法及改善措施，可分為「減少運輸需求」及「分散運輸需求」兩個方面：

##### 1. 有關「減少運輸需求」部分：

- （1）台南市政府已透過市府網站建置，積極推動電子化政府，鼓勵民眾透過網路完成市政查詢及申請業務，取代傳統臨櫃服務，減少交通旅次發生。
- （2）於本市安平新市區內設置新市政中心，將市政府與部分市府轄下組織合署辦公，以減少公部門開會與民眾洽公等交通往返之旅次數。
- （3）於市中心區各大主要觀光據點間（如赤崁、孔廟及安平文化園區）安排觀光公車路線，藉由票價優惠與密集班次鼓勵民眾與觀光客使用本市大眾運輸工具，減少私人運具使用機率。

##### 2. 有關「分散運輸需求」部分：

- （1）於土地使用計畫的配合上，於本市東區、安平區、南區及安南區等外圍行政區，選擇大眾運輸據點或交通區位優良地點規劃新興副都心，提供

完善之商業、文化、體育…等核心機能，減少旅次發生集中於市中心區之誘因。

- (2) 加速本市外圍快速過境道路系統之建立，如 2-7-80m、台 86 東西向快速道路均將於近年內完成通車，可避免外縣市之過境車流進入市中心區，降低市區道路負荷。
- (3) 由市府轄下機關示範實施彈性上下班時間，藉由分散上下班之工作旅次，避免旅次集中於某一時段，造成運輸設施不敷使用。

## 第七節 文化資產

### 一、指定古蹟及歷史建築

由於台南市早期文化多發源自中西區，故全市至民國 97 年底為止共指定 113 處古蹟及 7 處歷史建築，其中中西區即擁有 59 處，包含 5 處一級古蹟、4 處二級古蹟、21 處三級古蹟、2 處國定古蹟、25 處市定古蹟，其餘 2 處為歷史建築，超過全市古蹟半數之上。在全國各單一行政區中比較，中西區為全國古蹟數量最多、分佈最密集之地區，高度具有發展文化觀光之潛力。有關中西區古蹟資料與位置詳圖三-9 及表三-14 所示。

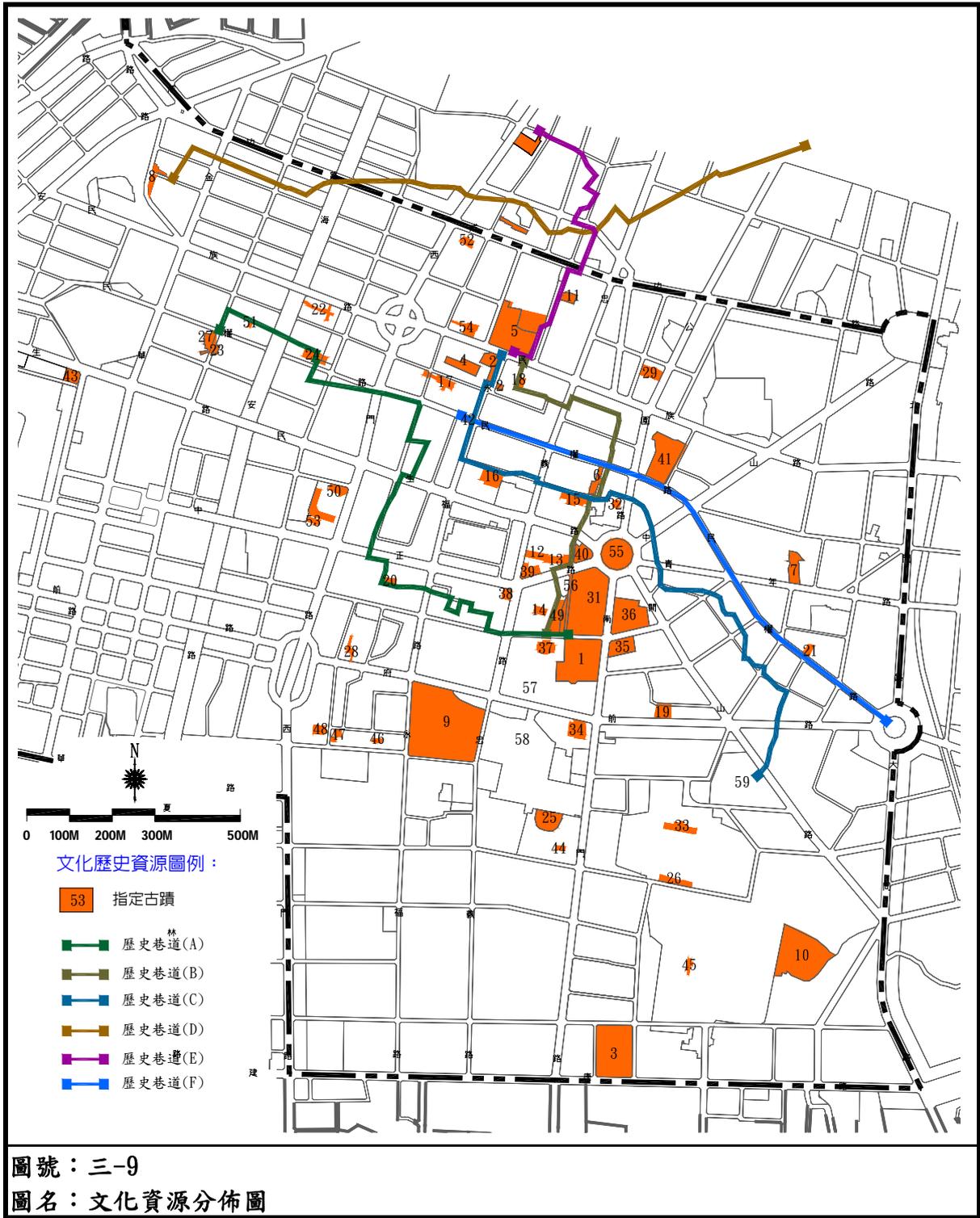
全區 59 處古蹟及歷史建築當中已劃設為「古蹟保存區」者共有 14 處，未來尚未變更之古蹟，除原已位於公園、學校等公有土地內之古蹟續以維持原分區外；其餘位於私人所有土地之古蹟定著範圍，將依「文化資產保存法」第三十六條規定陸續辦理都市計畫之變更。並循同法第三十六之一條規定逐步使古蹟保存區得以容積移轉方式補償私有地主，促成古蹟保存及維護工作。

### 二、寺廟建築

計畫區內目前（民國 96 年底）於台南市民政處登記有案之寺廟計 85 處，詳如表三-16 及圖三-10 所示。

### 三、文化園區

為達成「整合規劃現有文化資源及觀光景點，以建立地方認同感及促進文化觀光產業發展」之目的，本市依照不同主題及地域範圍，於中西區共規劃有四大文化園區（分佈範圍詳圖三-11 所示），其文化資源與產業特色分述如表三-17。



資料來源：依據「府城生活博物館園區計畫」繪製

表三-14 中西區古蹟暨歷史建築一覽表

編號	類別	名稱	等級	位置	本案處理情形
1	祠廟	台南孔子廟	一級	台南市中區南門路2號	維持古6
2	祠廟	祀典武廟	一級	台南市中區永福路2段229號	維持古4
3	祠廟	五妃廟	一級	台南市中區五妃街201號	維持古7
4	祠廟	大天后宮(寧靖王府邸)	一級	台南市中區永福路2段227巷18號	維持古5
5	衙署	赤崁樓	一級	台南市中區民族路2段212號	擴大古3範圍
6	祠廟	北極殿	二級	台南市中區民權路2段89號	維持古19
7	祠廟	臺灣府城隍廟	二級	台南市中區青年路133號	維持古18
8	城郭	兌悅門	二級	台南市西區文賢路與信義街交叉口	維持古21
9	衙署	台南地方法院	二級	台南市中區府前路1段307號	維持古23
10	祠廟	臺南法華寺	三級	台南市中區法華街100號	維持古10
11	祠廟	臺南開基靈祐宮	三級	台南市中區民族路2段208巷31號	維持古1
12	祠廟	臺南鄭氏家廟	三級	台南市中區忠義路2段36號	商業區變更為古蹟保存區
13	祠廟	臺南報恩堂	三級	台南市中區忠義路2段38巷8號	商業區變更為古蹟保存區
14	祠廟	擇賢堂	三級	台南市中區中正路21巷15號	商業區變更為古蹟保存區
15	祠廟	臺南天壇	三級	台南市中區忠義路2段84巷16號	商業區變更為古蹟保存區
16	祠廟	陳德聚堂	三級	台南市中區永福路2段152巷20號	商業區變更為古蹟保存區
17	祠廟	開基武廟原正殿	三級	台南市中區新美街116號	商業區變更為古蹟保存區
18	祠廟	萬福庵照牆	三級	台南市中區民族路2段317巷5號	商業區變更為古蹟保存區
19	祠廟	臺南德化堂	三級	台南市中區府前路1段178號	商業區變更為古蹟保存區
20	祠廟	總趕宮	三級	台南市中區中正路131巷13號	商業區變更為古蹟保存區
21	祠廟	臺南東嶽殿	三級	台南市中區民權路1段110號	商業區變更為古蹟保存區
22	祠廟	臺南景福祠	三級	台南市西區人和街44號	商業區變更為古蹟保存區

表三-14 中西區古蹟暨歷史建築一覽表（續1）

編號	類別	名稱	等級	位置	本案處理
23	祠廟	風神廟	三級	台南市西區民權路3段143巷8號	維持古14
24	祠廟	臺南水仙宮	三級	台南市西區神農街1號	商業區、市場用地變更為古蹟保存區
25	城郭	臺灣府城大南門	三級	台南市中區南門路34巷邊	維持古12
26	城郭	臺灣府城城垣南門段殘蹟	三級	台南市中區大埔街97號後(臺南女中校內)	維持高中學校用地
27	牌坊	接官亭	三級	台南市西區民權路3段143巷7號前	維持古14
28	牌坊	蕭氏節孝坊	三級	台南市中區府前路1段304巷3號	商業區變更為古蹟保存區
29	祠廟	全台吳氏大宗祠	三級	台南市中區成功路175巷57號	商業區變更為古蹟保存區
30	家宅	台南石鼎美古宅	三級	台南市西區西門路2段225巷4號	
31	衙署	原台南州廳	國定	台南市中區中正路1號	機關用地變更為古蹟保存區
32	公共建築	原台南測候所	國定	台南市中區公園路21號	機關用地變更古蹟保存區
33	公共建築	原台南高等女學校本館	市定	台南市中區大埔街97號	高中學校用地
34	公共建築	原台南愛國婦人會館	市定	台南市中區府前路1段195、197號	商業區變更為古蹟保存區
35	公共建築	原嘉南大圳組合事務所	市定	台南市中區友愛街25號	行政區變更為古蹟保存區
36	衙署	原台南警察署	市定	台南市中區南門路37號	機關用地變更為古蹟保存區
37	公共建築	原台南武德殿	市定	台南市中區忠義路2段2號	維持國中學校用地
38	公共建築	原林百貨店	市定	台南市中區忠義路2段63號	商業區變更為古蹟保存區
39	公共建築	原日本勸業銀行台南支店	市定	台南市中區中正路28號	商業區變更為古蹟保存區
40	公共建築	原台南合同廳舍	市定	台南市中區中正路2之1號	機關用地變更為古蹟保存區
41	公共建築	原台南公會堂	市定	台南市中區民權路2段30號	維持古15
42	古井	大井頭	市定	台南市中區民權路2段225號前	維持道路用地
43	公共建築	原台南運河海關	市定	台南市西區民生路2段257號	商業區變更為古蹟保存區

表三-14 中西區古蹟暨歷史建築一覽表（續 2）

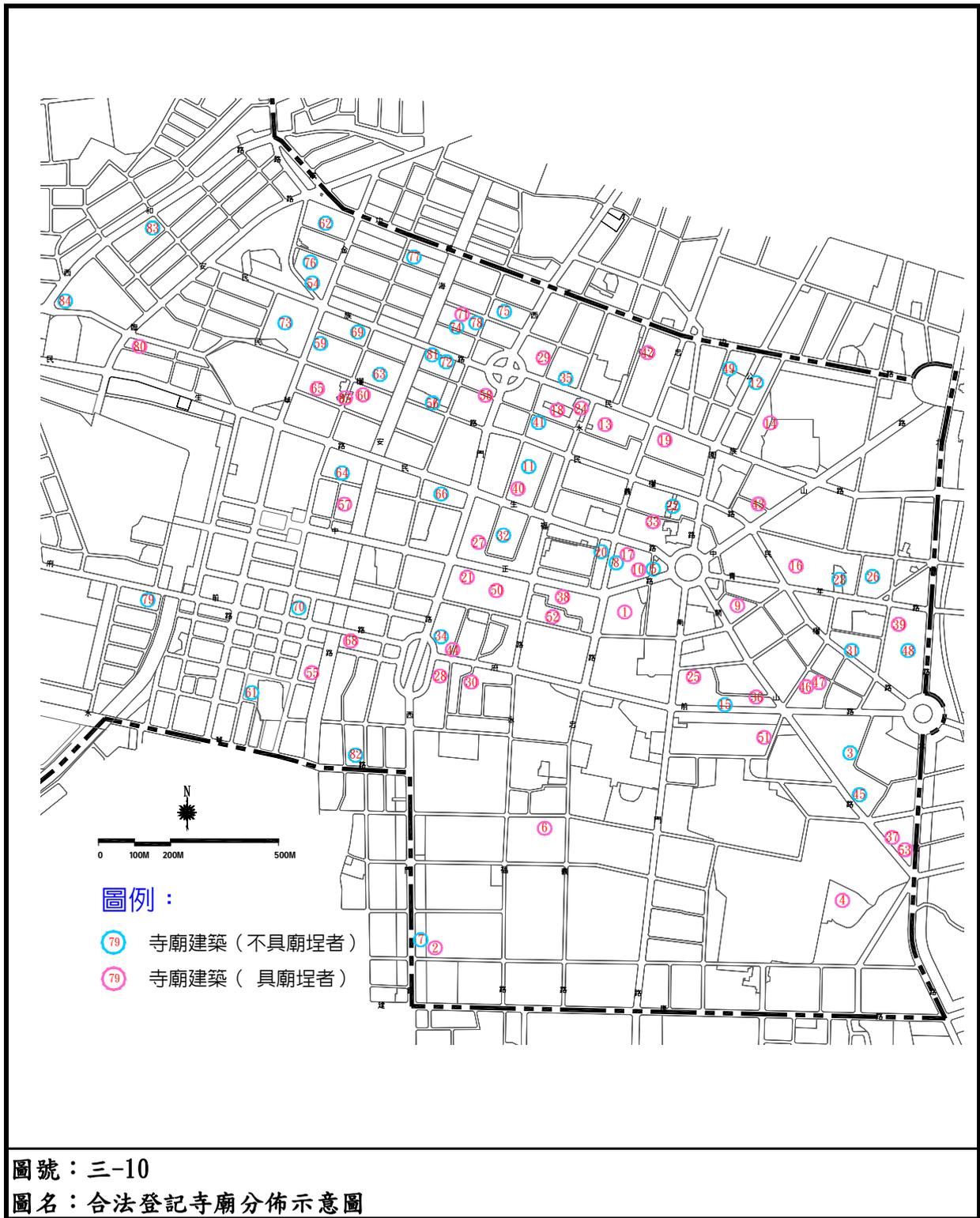
編號	類別	名稱	等級	位置	本案處理
44	公共建築	原台南放送局	市定	台南市中區南門路 38 號	維持公園用地
45	公共建築	原台南師範學校本館	市定	台南市中區樹林街 2 段 33 號	維持文大學校用地
46	公共建築	原台南刑務所官舍	市定	台南市和意路 16、20 號	商業區變更為公園用地及古蹟保存區
47	公共建築	原台南刑務所要道館	市定	台南市永福路一段 233 巷 21、23、25、27、29、31 號 台南市和意路 48、50 號	商業區變更為公園用地及古蹟保存區
48	公共建築	原台南刑務所合宿	市定	台南市永福路一段 233 巷 33、35、39、41、43、45、47、51、53、55 號	商業區變更為公園用地及古蹟保存區
49	公共建築	原台南山林事務所	市定	台南市中區中正路 5 巷 1 號	商業區變更為古蹟保存區
50	公共建築	西市場	市定	台南市西區西門路、中正路、正興街與國華街街廓	商業區變更為古蹟保存區
51	祠廟	金華府	市定	台南市西區神農街 71 號	商業區變更為古蹟保存區
52	宅第	原廣陞樓	市定	台南市中區成功路 285 巷 3 號	商業區變更為古蹟保存區
53	公共建築	原青果組合香蕉倉庫	市定	台南市西區西門路、中正路、正興街與國華街街廓內	商業區變更為古蹟保存區
54	祠廟	廣安宮	市定	台南市新美街 172 號	商業區變更為古蹟保存區
55	歷史性圓環	原台南大正公園	市定	中山、民生、公園、中正、南門、開山、青年路交會處	維持綠地用地
56	公共建築	原台南州會（舊市議會）	市定	台南市中正路 3 號	機關用地變更為古蹟保存區
57	公共建築	原台南神社事務所（原忠義國小校長宿舍）	市定	台南市忠義路 2 段 2 號（忠義國小內）	維持國小學校用地
58	學校	原南門尋常小學校舍（建興國中中正樓）	歷史建築	台南市府前路 1 段 239 號	維持國中學校用地
59	祠廟	延平郡王祠	歷史建築	台南市開山路 152 號	擴大西側及北側保存區範圍

表三-15 歷史巷道起迄位置表

編號	起迄點	沿線路名
A	接官亭-孔廟	接官亭- (康樂街) - (神農街) - (仁愛街) - (和平街) - (民權路) - (新美街) - (新美街 50 巷) - (民生路一段 156 巷) - (民生路一段 181 巷) - (中正路 138 巷) - (西門路 116 巷) - (中正路 150 巷) - (中正路 131 巷) - (永福路二段 63 巷) - (友愛街 40 巷) - (永福路二段 54 巷) - (中正路 53 巷) - (中正路 39 巷) - (友愛街) - 孔廟
B	孔廟-赤崁樓	孔廟- (中正路 5 巷) - (中正路 4 巷) - (民生路 22 巷) - (民權路二段 83 巷) - (民權路二段 64 巷) - (忠義路二段 158 巷) - (忠義路二段 147 巷) - (民族路二段 317 巷) - 赤崁樓
C	赤崁樓-延平郡王祠	赤崁樓- (永福路二段) - (永福路二段 152 巷) - (忠義路二段 84 巷) - (中山路 23 巷) - (中山路 8 巷) - (青年路 14 巷) - (開山路 3 巷) - (府前路一段 122 巷) - (府前路一段 122 巷 68 弄) - (府前路一段 90 巷) - (開山路 151 巷) - 延平郡王祠
D	台南公園-兌悅門	台南公園- (崇安街) ㊟ - (裕民街 72 巷) ㊟ - (裕民街) ㊟ - (成功路 220 巷) ㊟ - (西門路三段 24 巷) ㊟ - (國華街四段 5 巷) ㊟ - (忠孝街 116 巷) - (忠孝街 93 巷) - (信義街 108 巷) - (信義街) - 兌悅門
E	赤崁樓-大統街元和宮	赤崁樓- (民族路二段 208 巷) - (裕民街) - (裕民街 51 巷) ㊟ - (裕民街 69 巷) ㊟ - (裕民街 83 巷) ㊟ - (長北街 58 巷) ㊟ - 大統街元和宮
F	東門圓環-大井頭	東門圓環- (民權路一段) - (民權路二段) - 大井頭

註：上述路段指定係依據「府城生活博物館園區計畫」於子計畫所劃設之歷史修景巷弄。

㊟：指該路段屬於北區範圍。



表三-16 合法登記寺廟明細表

編號	教別	寺廟名稱	地址	主祀神明	有無廟埕
1	佛	台南市擇賢堂	中正路 21 巷 15 號	觀世音菩薩	有
2	佛	玄良亭	五妃街 324 號	觀世音菩薩	有
3	佛	光明王寺台南分院	府前路一段 85 巷 38 號	大日如來	無
4	佛	法華寺	法華街 100 號	三寶佛	有
5	佛	重慶寺	中正路 5 巷 2 號	釋迦牟尼佛	無
6	佛	般若精舍	樹林街二段 175 巷 3 號	釋迦牟尼佛	有
7	佛	財團法人月慧山觀音禪院宗教菩提發展基金會	西門路一段 466 號一樓	觀世音菩薩	無
8	佛	財團法人台灣省台南市湛然寺	忠義路二段 38 巷 8 號	阿彌陀佛	無
9	佛	清水寺	開山路 3 巷 10 號	觀世音菩薩	有
10	佛	報恩堂	忠義路二段 38 巷 4 號	觀世音菩薩	有
11	佛	慈蔭亭	新美街 50 巷 43 號	觀世音菩薩	無
12	佛	慎德齋堂	公園路 100 號	釋迦牟尼佛	無
13	佛	萬福庵	民族路二段 317 巷 5 號	三寶佛	有
14	佛	廣慈院	廣慈街 38 號	觀世音菩薩	有
15	佛	德化堂	府前路一段 178 號	觀世音菩薩	無
16	佛	觀音講寺	民權路一段 220 巷 16 號	釋迦牟尼佛	有
17	道	三官廟	忠義路二段 40 號	三官大帝	有
18	道	大天后宮	永福路二段 227 巷 18 號	天上聖母	有
19	道	小南天	忠義路二段 158 巷 27 號	福德正神	有
20	道	五帝廟	忠義路二段 87 號	五顯大帝	無
21	道	五瘟宮	中正路 131 巷 8 號	五瘟神	有
22	道	北極殿	民權路二段 89 號	真武大帝	無
23	道	台灣府城隍廟	青年路 133 號	城隍尊神	無
24	道	台灣祀典武廟	永福路二段 229 號	關聖帝君	有
25	道	永華宮	府前路一段 196 巷 20 號	廣澤尊王	有
26	道	池朱李千歲廟	武德街 26 巷 12 號	諸府千歲	無
27	道	沙陶宮(沙淘宮)	西門路二段 116 巷 5 號	太子爺	有
28	道	和意堂	西門路一段 734 巷 7 號	七祖先師	有
29	道	忠澤堂	新美街 181 號	城隍尊神	有
30	道	昆沙宮	府前路一段 359 巷 2 號	中壇元帥	有
31	道	東嶽殿	民權路一段 110 號	仁聖大帝	無
32	道	保西宮	中正路 138 巷 28 號	葉、朱、李府千歲	無

表三-16 合法登記寺廟明細表（續1）

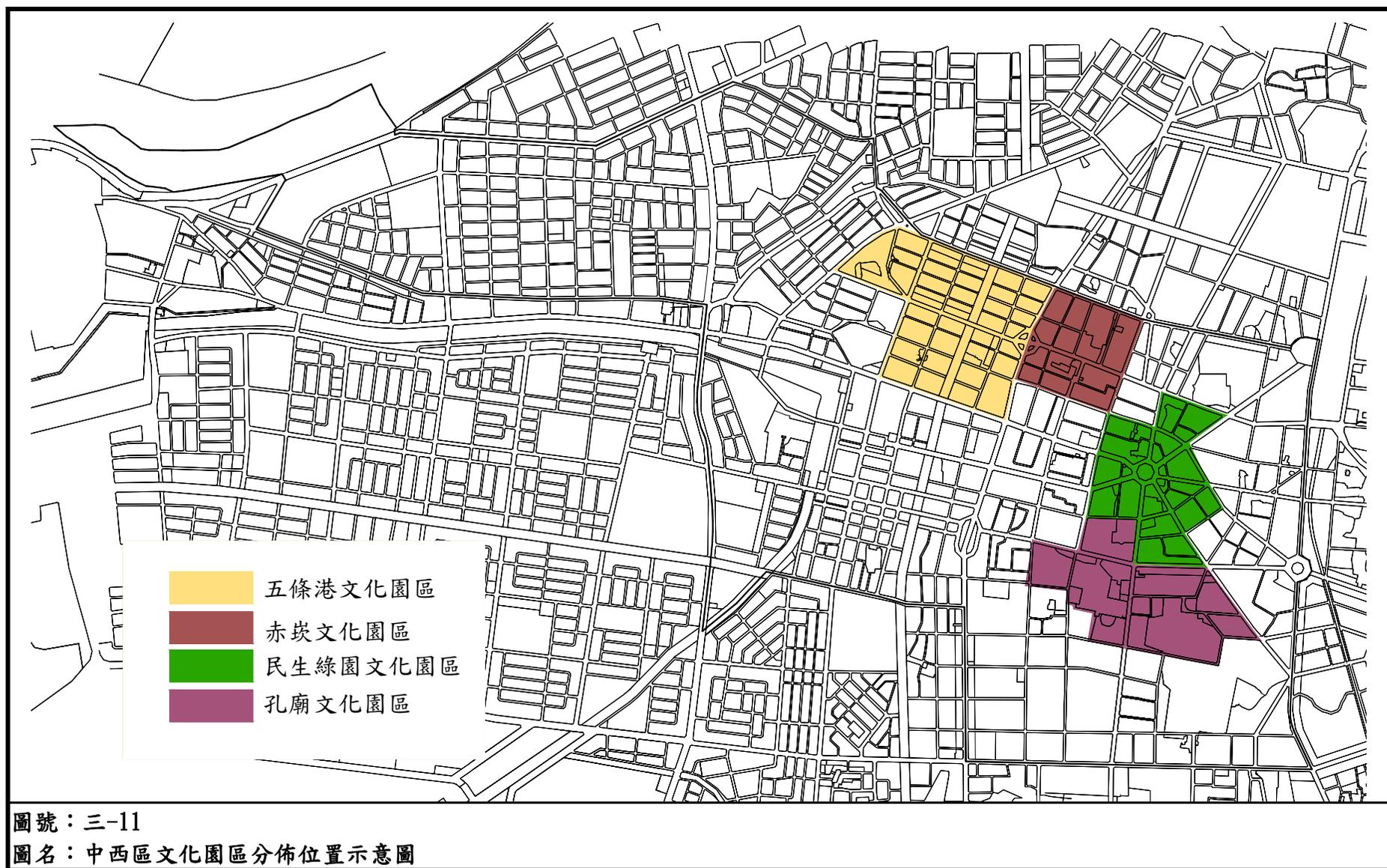
編號	教別	寺廟名稱	地址	主祀神明	有無廟埕
33	道	財團法人台灣省台南市 台灣首廟天壇	忠義路二段 84 巷 16 號	玉皇大帝	有
34	道	財團法人台灣省台南市 良皇宮	府前路一段 340 號	保生大帝	無
35	道	財團法人台灣省台南市 廣安宮	新美街 172 號	褚府千歲	無
36	道	馬公廟	開山路 122 巷 1 號	輔順將軍	無
37	道	崑明殿	開山路 263 巷 4 號	薛府千歲	有
38	道	朝興宮	中正路 53 巷 12 號	天上聖母	有
39	道	辜婦媽廟	青年路 226 巷 16 弄 2 號	辜孝女	有
40	道	開山宮	民生路一段 156 巷 6 號	保生大帝	有
41	道	開基武廟	新美街 114 號	關聖帝君	額
42	道	開基靈佑宮	民族路二段 208 巷 31 號	真武大帝	有
43	道	開隆宮	中山路 79 巷 56 號	七娘媽	有
44	道	福安宮	府前路一段 304 巷 3 號	李府千歲	有
45	道	福德祠	開山路 203 號	福德正神	無
46	道	福德爺廟	府前路一段 122 巷 32 號	福德正神	有
47	道	銀同祖廟	城隍街 45 號	天上聖母	有
48	道	厲王壇	青年路 226 巷 63 號	諸府千歲	無
49	道	興尊宮	觀亭街 96 號	劉王李府三尊王	無
50	道	總趕宮	中正路 131 巷 13 號	倪府正神	有
51	道	臨水夫人媽廟	建業街 16 號	順天聖母	有
52	道	關帝廳	友愛街 40 巷 11 號	關聖帝君	有
53	道	小城隍廟	開山路 289 號	朱公一貴	有
54	佛	西德堂	文賢路 36 號	釋迦牟尼佛	無
55	道	天池壇	大仁街 29 號	天王爺	有
56	道	水仙宮	神農街 1 號	水仙尊王	無
57	道	正德堂	正德街 38 號	達摩祖師	有
58	道	玄明保安宮	西門路二段 307 巷 27 號	宣靈公劉	有
59	道	全台開基藥王廟	金華路四段 86 號	藥王大帝	無
60	道	西羅殿	和平街 90 號	廣澤尊王	有
61	道	武英殿	大智街 135 號	諸府千歲	無
62	道	金安宮	信義街 108 巷 59 號	天上聖母	無
63	道	金華府	神農街 57 號	關聖帝君	無
64	道	南沙崗六姓府	海安路 79 巷 32 號	顯王爺	無
65	道	海安宮	金華路四段 44 巷 31 號	天上聖母	
66	道	神興宮	民生路二段 21 號	諸府千歲	無
67	道	台南市西來庵	大興街 178 號	五福大帝	有

表三-16 合法登記寺廟明細表 (續 2)

編號	教別	寺廟名稱	地址	主祀神明	有無廟埕
68	道	財團法人台灣省台南市 保安宮	保安路 90 號	五府千歲	無
69	道	崇福宮	民族路三段 119 號	玄天上帝	無
70	道	尊王公壇	康樂街 70 之 1 號	尊王宮	無
71	道	普濟殿	普濟街 79 號	諸府千歲	有
72	道	景福祠	普濟街 44 號	福德正神	無
73	道	南西慈惠堂	大福街 36 巷 15 號	瑤池金母	無
74	道	善德堂	普濟街 67 號	李府三尊王	無
75	道	開基共善堂	慈聖街 65 號	邢府千歲	無
76	道	集福宮	信義街 83 號	玄天上帝	無
77	道	媽祖樓天后宮	忠孝街 118 號	天上聖母	無
78	道	慈聖殿	國華街三段 219 號	蕭府大帝	無
79	道	新南宮	府前路二段 243 號	天上聖母	無
80	道	溫陵廟	濟生街 64 巷 1 號	天上聖母	有
81	道	聚福宮	民族路三段 51 號	玄天上帝	無
82	道	廣州宮	大德街 105 號	三坪祖師	無
83	道	檫林宮共善堂	和善街 57 號	邢府千歲	無
84	道	代天聖安宮	民權路三段 446 號	下元水官大帝	無
85	道	風神廟	民權路三段 143 巷 8 號	風神爺	有

表三-17 中西區文化園區一覽表

園區別	重要文化資源	特色產業
赤崁文化園區	<p>西元一六二四年，荷蘭人在安平築熱蘭遮城後，因腹地的關係，他們選擇台江對岸的赤崁（當時台南稱平埔族人赤崁社的所在地）另築一座政經中心－普羅民遮城（今赤崁樓）。並發展了出赤崁街與普羅民遮街，為府城繁華的商業史揭開序幕。</p> <p><b>園區內重要文化資源如下：</b> 赤崁樓、明朝寧靖王府邸（今大天后宮）、祀典武廟、園區內老街、德聚堂、天公廟天壇、北極殿、開基靈佑宮</p>	<p>1. 傳統工藝（刺繡、祭祀用具）：吳萬春香舖、隆興亞鉛行</p> <p>2. 傳統美食：再發號肉粽店、義豐冬瓜茶、白北浮水魚羹、清珍鴨肉羹、金德春茶舖、舊永瑞珍餅舖、……等。</p>
五條港文化園區	<p>五條港的範圍約略是成功路以南、新美街以西、南至中正路左右，是台江陸化所產生的河道。五條港出現在清朝最興盛的雍、乾、嘉時期，在海權的年代，河港之所在即為商機之所在，歷經日治時期的都市改正過程，商港河道已不復在，但商業仍留在五條港區附近，也是現今的中正路商圈。</p> <p><b>園區內重要文化資源如下：</b> 兌悅門、藥王廟、接官亭、風神廟、金華府、神農街、海安路兩旁裝置藝術</p>	<p>1. 中正路商圈</p> <p>2. 舊沙卡里巴美食</p> <p>3. 海安路兩旁餐飲店和 p u b 進駐</p>
孔廟文化園區	<p>孔廟文化園區，以孔廟為中心、以幾個舊街接連附近幾個主要的古蹟點，強調空間感的連結，是台南第一個以文化園區概念出發的先驅。</p> <p><b>園區內重要文化資源如下：</b> 孔廟、泮宮所在的府中街、府前路的德化堂、大南門城公園南門城遺址、五妃廟、延平郡王祠、小南城外的法華寺。</p>	<p>孔廟對面的老街—府中街 找家咖啡店小憩片刻，或到福記肉圓、莉莉冰果室、順天冰棒…等處道地美食</p>
民生綠園文化園區	<p>1895 年日本治台後，將「台南府城」改名「台南市街」，經過市區改正的府城，在都市規劃上最大特色，就是市中心區被五個圓環所環構，以圓環為中心，經由放射軸線道路的規劃設計，串連每個圓環，增強彼此的聯結關連。其中以「民生綠園」圓環即為其中最主要之一，周遭設置重要的機關廳舍，加強台南都市中心的意象。</p> <p><b>園區內重要文化資源如下：</b> 台南州廳、合同廳舍、警察署、土地銀行、台南地方法院、測候所…</p>	<p>台灣文學館參訪行程</p>



圖號：三-11

圖名：中西區文化園區分佈位置示意圖

## 第四章 計畫目標與規劃構想

### 第一節 發展潛力與限制分析

經過前述有關現行計畫與現況發展的各項調查分析，針對中西區之發展潛力及限制綜合說明如下。

#### 一、發展潛力分析

##### (一) 具備商業核心機能與條件

根據民國 95 年「台閩地區工商及服務業普查報告」，全市工商及服務業場所單位數共有 47,207 家，中西區佔 9,110 家，全市排名第二（次於東區 11,058 家）。全市大型重要商圈，包含中山路前商圈、中正西門商圈與西門路新天地商圈等均集中群聚於本計畫區，為台南都會區的商業發展核心。

##### (二) 文化歷史資源豐富

中西區發展可溯源明清時期，部分街廓與建築蘊藏豐富歷史紋理。全區共擁有 59 處古蹟、2 處歷史建築，為全台灣古蹟數目最多、位置最集中之單一行政區，人文景觀資源豐富，具發展文化觀光潛力。

##### (三) 區位條件優良

中西區位居台南都會區空間幾何中心，擁有鐵、公路及未來大眾運輸系統之匯集，具交通樞紐功能。

##### (四) 公共建設投資挹助

台南地區在未來國家整體的經濟升級規劃下，將有數個大型建設計畫相繼投入。其中與中西區相關的計畫案包含「台鐵捷運化」、「市區鐵路地下化」、「都會輕軌系統建構計畫」、「台南市運動休閒中心 BOT 開發案」與「運河再生計畫」等，使本區之交通運輸系統及土地利用更有效率。

## 二、發展限制分析

### (一) 開放空間不足

中西區公共開放空間不足，但受制於市中心區開發歷史悠久，使早期發展區人口及開發程度均相當密集，缺乏發展腹地，開放空間服務水準難以大幅提昇。

### (二) 部分公共設施興闢時程落後

市中心早期發展區由於建物發展密集，缺乏大面積之閒置公有土地，使得開發成本過高，部分公共設施項目如計畫道路、「綠 2」綠地用地等，均已劃設多年，卻缺乏經費無法開闢。

### (三) 人口外移

全市人口呈現上升，中西區人口卻反而逐年減少，且以社會遷移為主，顯示本區在居住條件上，正與其他地區之表現產生落差。

### (四) 產業發展停滯

比較民國 85 年與 95 年「台閩地區工商及服務業普查報告」調查結果，台南市近十年的工商及服務業場所單位數增加 11,872 家，整體成長率達 33.60%；中西區增加 1,100 家，成長率為 13.73%。

### (五) 窳陋地區亟待更新

計畫區內多處早期發展區與老舊社區，地區內巷道狹小、缺乏公共開放空間，不僅阻礙地區發展，並影響居民生活品質與防災安全。

### (六) 規劃與使用現況不符

根據分析土地使用現況調查之結果顯示，本市商業機能分佈因應消費習慣，除重要商圈與百貨公司所在街廓外存在整體街廓式使用以外，其他地區主要仍呈現沿主要道路兩側帶狀發展。

### 三、SWOT分析

就前述中西區現況與計畫之發展與潛力分析內容，透過SWOT分析方法全盤檢視（詳表四-1），協助制訂發展之策略與規劃目標。

表四-1 中西區地區發展SWOT分析一覽表

外部條件 內部條件	機會 (Opportunity)	威脅 (Threat)
<b>優勢 (Strength)</b> S1：商業發展核心 S2：區位條件優良 S3：文化歷史資源豐富	<b>機會 (Opportunity)</b> O1：輕軌系統建構計畫 O2：鐵路捷運暨地下化計畫 O3：運河再生計畫  S01：延伸商業主軸與運河景觀結合，塑造親水休閒專區。	<b>威脅 (Threat)</b> T1：產業發展停滯 T2：人口外移  ST1：推動府城生活博物館園區計畫，發展文化觀光產業。
<b>劣勢 (Weakness)</b> W1：開放空間不足 W2：公共設施興闢時程落後 W3：窳陋地區亟待更新 W4：規劃與使用現況不符	W01：發展輕軌運輸系統，提昇大眾運輸服務品質，舒緩區內交通壓力。	WT1：促進公有土地合理有效利用，提昇公共設施之質與量。 WT2：透過都市更新改善老舊聚落，提昇地區生活環境品質。 WT3：針對土地使用計畫全盤檢討本區住、商結構。 WT4：配合人口成長趨勢，修訂本區合理的計畫人口數。

## 第二節 中西區未來發展構想

承上節有關中西區相關 SWOT 分析，依 98 年 11 月 4 日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討」案，彙整本計畫區未來發展構想：

### 一、住宅區規劃構想

計畫區之住宅區可分為早期建成區及新興重劃區，早期建成區街道狹窄，且鄰里性公共設施不足，需透過地區總體營造及都市更新策略來引導民眾創造良好生活環境；新興重劃區為近年來發展迅速之地區，為建立良好都市景觀，應擬訂各地區都市設計準則，以確保環境品質。

### 二、商業區規劃構想

為促進本市都市發展朝向分散式、多核心模式，減少消費者往來市中心商業區之交通旅次，除市中心區內原有「商 1」都會型商業區外，另於部份商業發展條件合適地點增設商業區，以串連中西區商業區連貫效益，提高商業服務價值。

### 三、交通系統規劃構想

#### (一) 全市交通系統規劃構想

##### 1. 以環狀道路為主體，建構全市完整公路架構

為確實達成分散式、多核心之都市發展模式，並達成台南都會區內部車流有效抒解與外部車流快速過境之目標，本市公路運輸系統將採以過境快速道路（外環）、都心中華路環道（中環）以及林蔭園道系統（內環）為主體，輔以地區性聯外道路相互聯繫。

##### 2. 健全大眾運輸系統，改善服務品質

藉由改善大眾運輸系統的服務品質，逐年降低本市私人運具的使用比率，減緩車流量增加的速度，提高道路使用的效率。

##### 3. 多元增設停車空間

停車空間不足的問題，除透過都市計畫劃設停車場用地外，應另循其他管道來協助增加停車空間，如建物附設停車空間規定、閒置土地短期使用、鼓勵設置私人停車場等。

#### 四、開放空間規劃構想

##### (一) 全市開放空間規劃構想

為創造良好都市景觀及居住環境，全市開放空間規劃提出兩項主要構想：

##### 1. 綠地空間倍增：

呼應現有的法規要求，除配合本市海岸、河口、濕地等珍貴的動植物生態及景觀資源，另積極利用都市內閒置公有土地，大幅增加都市內永久性之開放空間面積。

##### 2. 建構水綠廊道：

維持生態系統完整性，串連現有公園綠地，增設水綠帶狀空間。

### 第三節 中西區現況交通及公共設施改善措施

承上述章節所載，本市中西區交通動線及開放空間發展現況，尚有改善之處，依目前辦理中之「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討」案(尚未發布實施)，擬提出本計畫區未來交通及開放空間改善措施：

#### 一、中西區具體的交通改善措施

##### (一) 大眾運輸系統的改善

##### 1. 台南市輕軌運輸系統優先路段計畫：

為增進台南市區交通便利性，中西區未來研擬規劃的輕軌系統，其初步優先路線係自火車站經中山路、中正路、永華路、止於億載金城至南側，全長約 7.6 公里。此一廊帶連接台南市之舊中心區及新都心，為運輸需求最高的都市廊帶之一。

##### 2. 提高公車運輸使用效率：

- ◎ 重新建構11條公車路網。
- ◎ 建置公車動態資訊系統。
- ◎ 全面汰舊換新營運車輛。
- ◎ 改善大眾運輸候車設施。

##### (二) 停車空間增加

1. 增設停車場用地。
2. 公共設施多目標使用。
3. 建築物附設停車空間規定。
4. 閒置土地短期使用(「臺南市空地空屋管理自治條例」)。
5. 鼓勵私人土地經營路外停車場用地。

#### 二、中西區開放空間具體改善措施

##### (一) 都市計畫通盤檢討變更：

本次中西區通盤檢討作業，藉由變更公有非公用土地及其他可行方式，以增加本區開放空間面積。而經檢討後仍有不足部分，將儘可能於細部計畫檢討時補足或於鄰近行政區檢討補足。

(二) 鼓勵閒置土地的短期公益性使用：

本市自 92 年起公告實施「臺南市空地空屋管理自治條例」後，透過閒置公有土地的短期利用，至 95 年 5 月止中西區內提供作公共開放空間使用之土地共計 35 筆（面積計 6.29 公頃）。

## 第四節 中西區發展願景與規劃目標

### 一、中西區發展願景

發展中西區成為「生活、文化、水綠的都會核心區」，具備古蹟文化、親水娛樂、商業休閒的生活環境與複合性都心機能。

市中心之已發展區部分定位為「文化與生活中心」，以「商1」商業區為主，整合市區內四大文化園區，配合都會區輕軌運輸計畫，積極推動沿線都市更新，強化都會核心區的複合服務機能。

市中心區外圍之住宅社區則定位為「環都心生活圈」，希望透過環境改造（如：運河再生計畫）與有效的土地使用管制，提升整體住宅環境品質，吸引居住人口遷入。

### 二、規劃目標與執行策略

為達成整體中西區發展願景，中西區的市政推動與都市規劃，均已強化中西區於台南都會區所特有之商業、交通、文化、居住等核心機能與資源為重點工作，期能達成「再現生活榮景」、「建構水綠廊道」及「重振文化府城」的三大規劃目標。有關中西區規劃目標與其相關執行策略之關係如圖四-1所示：

#### 目標一：再現生活榮景

##### 策略一-1：強化地區生活機能

- (1) 透過現有公共設施用地之調整，強化市區所欠缺的生活機能。
- (2) 公有土地優先規劃公共設施用地使用。
- (3) 透過土地整體開發，取得公共設施用地。

##### 策略一-2：商區結構重整

新增大型商業發展據點：發展運河星鑽商業發展核心（運河再生計畫）。

##### 策略一-3：引入居住人口

- (1) 多元方式改善現有居住環境，強化生活機能。
- (2) 加速推動市中心區之都市更新事業，帶動舊市區再發展。

## 目標二：建構水綠廊道

### 策略二-1：形塑林蔭商業大道（海安路地下街）

- (1) 加速完成海安路地下街工程及啟用。
- (2) 強化海安路沿線的土地使用與都市設計管制。
- (3) 推動海安路沿線地區之都市更新

### 策略二-2：推動「運河再生計畫」

- (1) 運河星鑽開發計畫-特定專用區。
- (2) 新增、擴大運河水岸周邊開放空間。
- (3) 運河沿岸地區實施都市設計。

## 目標三：重振文化府城

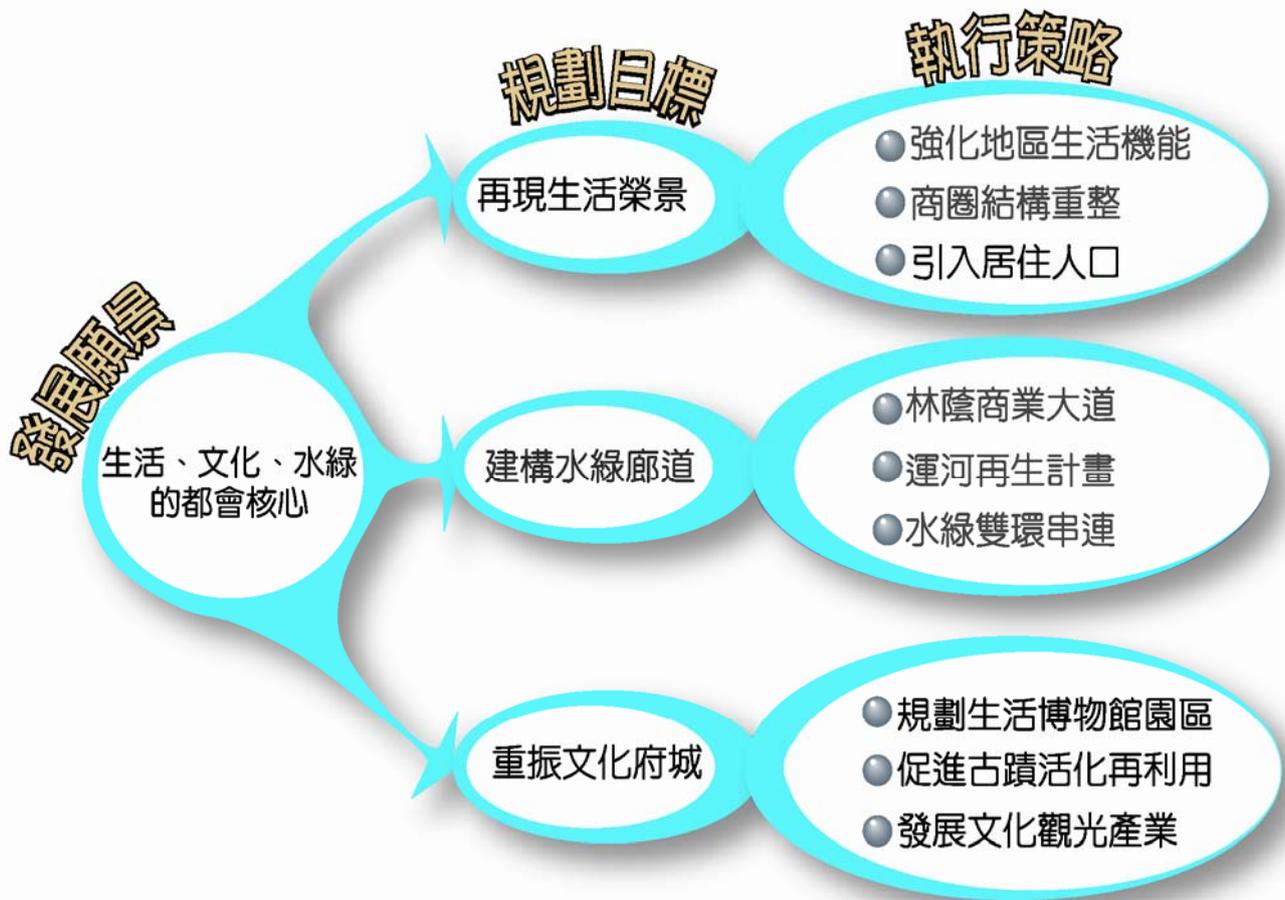
### 策略三-1：整體文化產業空間的營造

藉由「府城歷史文化風貌保存計畫」的執行，推動生活博物館園區，透過公共投資來改善舊城區的環境品質。這不僅使區內居民在居住環境上得以受益，且又吸引國內外人士前來，促進區內商業繁榮。

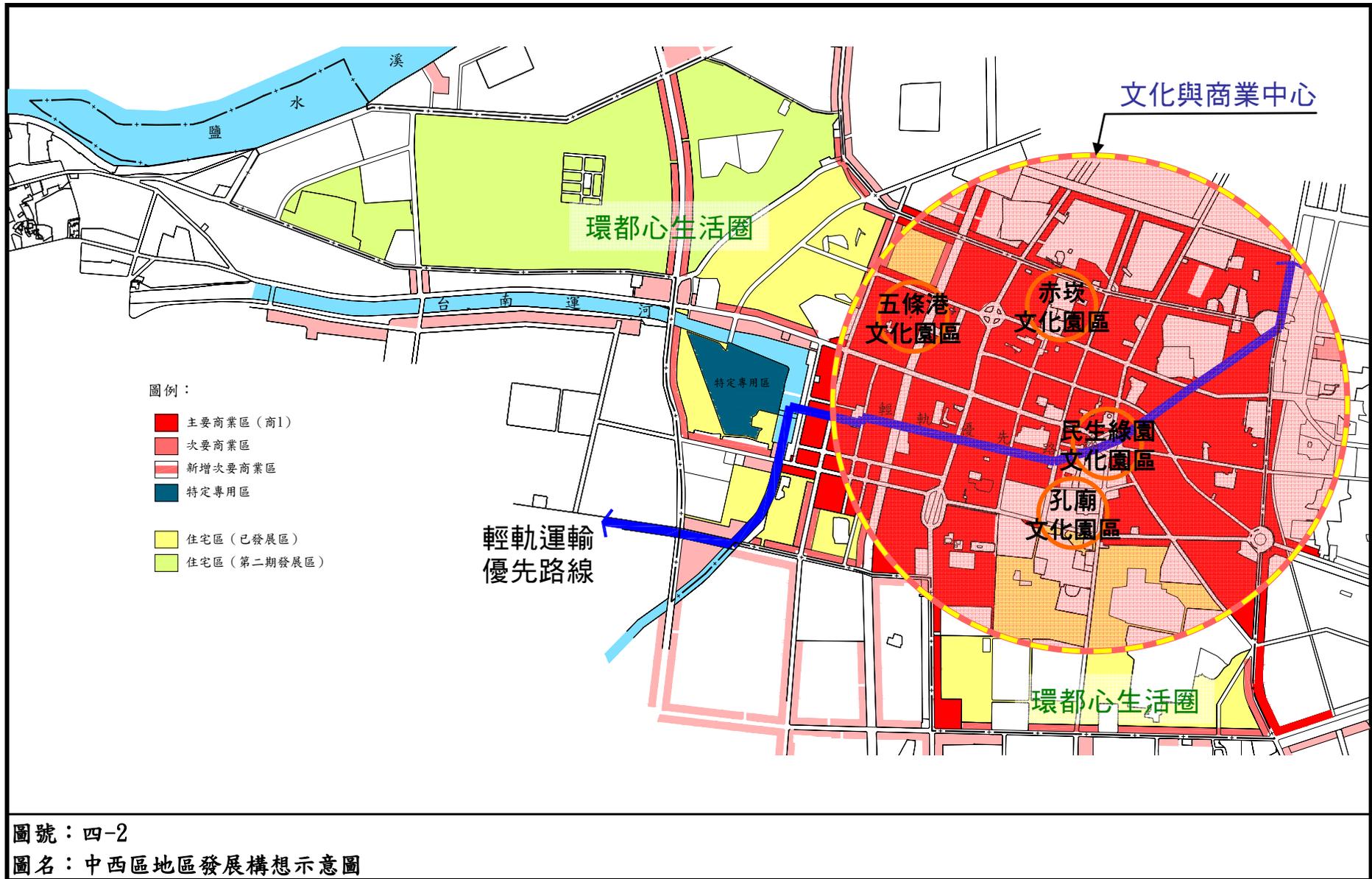
### 策略三-2：單點歷史建築的保存

針對中西區內之各處公告古蹟，另於本次通盤檢討作業中，依循下列原則辦理古蹟保存區之變更：

- (1) 經指定為古蹟者，除位於公園、學校等公有、公共開放空間範圍內者外，均依其古蹟定著範圍變更為古蹟保存區。
- (2) 為有效利用古蹟周邊公有土地，古蹟周邊公有土地得併案檢討變更為古蹟保存區或其他適宜之用地項目。



圖四-1 中西區規劃目標體系示意圖



圖號：四-2

圖名：中西區地區發展構想示意圖

## 第五節 檢討變更原則

由於本案為就中西區現行細部計畫內容所做之通盤檢討，因此相關調整變更作業應符合以下所列原則：

### 一、全區調整

- (一) 配合主要計畫變更案，進行細部計畫修正。
- (二) 配合測量調整，進行細部計畫修正。
- (三) 配合計畫區內各細部計畫區合併，整併全區公共設施與道路用地編號。
- (四) 配合計畫區內各細部計畫區合併，修正計畫書圖誤植或不符之內容。

### 二、分區調整

配合鄰近用地分區與現地使用考量，調整分區。

### 三、公共設施用地調整

- (一) 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準進行各項公共設施用地檢討，並依都市計畫法 42 條略以「公共設施應儘先利用適當公有土地」為原則。
- (二) 檢討機關、市場、停車場…等公共設施需地機關實際用地需求，倘如確實無使用需求或開發計畫，檢討變更其使用。
- (三) 公共設施變更為其他用途使用時，為符合公平原則，應依照「台南市都市計畫變更回饋規定」辦理。

### 四、計畫道路用地調整

- (一) 視實際使用現況及未來地區發展需求，得新增、取消或調整計畫道路規劃。
- (二) 為維持地區道路系統之完整性，擬調整（或取消）之計畫道路，其相鄰適當範圍內，應有相同寬度（或寬於原路寬）的替代道路。
- (三) 為確保沿線土地之既有發展權益，擬調整（或取消）之計畫道路沿線已有基地據以指示建築線者，不予同意變更；其餘道路如擬調整，則應取得調整（或取消）路段沿線地主之認可。
- (四) 配合都市防災計畫之擬定，規劃消防救災交通路網。
- (五) 配合古街道紋理與景觀之保存，取消計畫道路劃設

### 五、都市防災與都市設計

- (一) 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條之規定，就都市防災避

難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃與檢討。

(二) 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條之規定，制訂行政區都市設計審議機制，並依地區發展特性之差異，擬定都市設計準則。

## 六、都市更新範圍

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條及都市更新條例之規定，且依照「台南市都市更新綱要計畫研究」中都市更新地區劃定準則，並參酌其計畫研究內容，劃定計畫區內都市更新範圍，包括「變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案」（92年7月發布實施）及「擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案」（95年4月發布實施），分別優先劃定都市更新地區 22.18 公頃及 114.52 公頃（其中部份位於本市北區及東區範圍）。

## 七、土地使用管制要點

依據原各細部計畫之土地使用管制要點，以最少損及民眾既有權利及主要計畫相關規定為檢討原則，檢討並修訂計畫區土地使用管制要點，其詳細檢討詳述如下：

### (一) 建蔽率、容積率整併調整

因計畫區包含六個細部計畫區及未擬定細部計畫區，且各細部計畫區中，亦有許多專案或個案變更夾雜，故使本計畫區內容積率及建蔽率雜亂。為利於都市計畫管理，故針對本市住宅及商業區之容積率進行全市性之整併及調整，考量為全市一致性作業，爰不予回饋。

#### 1. 住宅區

計畫區住宅區承襲主要計畫中之低密度、中密度及高密度住宅區，將原先各細部計畫區中住宅區之容積、建蔽率整併，以不損及人民權益為原則，分為住一至住九，九種級距，例如原先細部計畫規定容積率 135%-150%、建蔽率 60%，整併為住二(容積率 150%、建蔽率 60%)，以此類推，故本計畫區調整前後對照表詳如表四-2。

表四-2 住宅區建蔽率、容積率整併調整前後對照表

原使用強度及名稱	分區	低密度住宅區	中密度住宅區	高密度住宅區
	容積率		175%	200%
建蔽率		60%	60%	60%
調整後使用強度及名稱	分區	住四	住五	住六
	容積率	180%	210%	240%
	建蔽率	60%	60%	60%

## 2. 商業區

商業區承襲主要計畫中之中心商業區及次要商業區，將原先各細部計畫區中商業區之容積建蔽率整併，以不損及人民權益為原則，分為商一至商五等五種級距及商特一至商特四等四種級距，例如原先細部計畫規定容積率為 160%-200%、建蔽率 60%，整併為商一(容積率 200%、建蔽率 60%)，以此類推，故本計畫區商業區調整前後對照表詳如表四-3。

表四-3 商業區建蔽率、容積率整併調整對照表

原使用強度及名稱				調整後使用強度及名稱		
分區	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)
中心商業區	商 1	80	320	商四(1)	80	320
	--	--	--	商特-1	60	420
次要商業區	商 62(附)	60	200	商一(62)(附)	60	200
	商 63(附)	60	200	商一(63)(附)		
	商 64(附)	60	200	商一(64)(附)		
	商 66(附)	60	200	商一(66)(附)		
	商 67(附)	60	200	商一(67)(附)		
	商 1(未擬定細部計畫部分)			依未來另案擬定之細部計畫內容管制		

### (二) 其他土地使用管制條文修正

除建蔽率及容積率整併調整外，其它另在不損及人民權益為原則並考量未來適用性，餘修正原則如表四-4。

### 八、其他

其他計畫內容或管制事項配合使用現況或未來地區發展需求，經都市計畫委員會認可後得予以檢討變更之。

表四-4 土地使用管制要點條文修正原則一覽表

檢討後土地使用分區管制要點條文修正原則	
主要項次	說明
壹、總則	修正法令依據
貳、住宅區	依「都市計畫法台灣省施行細則」統整本計畫區住宅區管制規定，主要在規定住宅區使用強度及性質，並依本市住宅區分組原則，進行使用強度管制。
參、商業區	依「都市計畫法台灣省施行細則」統整本計畫區商業區管制規定，主要在規定商業區使用強度及性質，並依本市商業區分組原則，進行使用強度管制。
肆、其他分區	依「都市計畫法台灣省施行細則」統整本計畫區其他分區區管制規定，規定其它分區使用強度及性質。
伍、公共設施用地	依「都市計畫法台灣省施行細則」統整本計畫區公共設施用地管制規定，規定公共設施用地使用強度及性質。
陸、建築物附設停車空間標準	規定計畫區內各項建築使用之停車空間設置基準。
柒、退縮建築規定	規定計畫區內各類基地之退縮建築。
捌、相關獎勵	廢除原先容積獎勵規定，訂定斜屋頂及商業區之容積獎勵規定
玖、其他	除依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」增列容積移轉規定、另有關地下層開挖、法定空地綠、美化、最小建築基地面積、建築物鄰棟間隔、商四商業區地下空間、整體規劃區、都市設計審議等規定，除原各細部計畫區有特別規定外，爰依「都市計畫法台灣省施行細則」為指導原則整併。

## 第五章 變更計畫

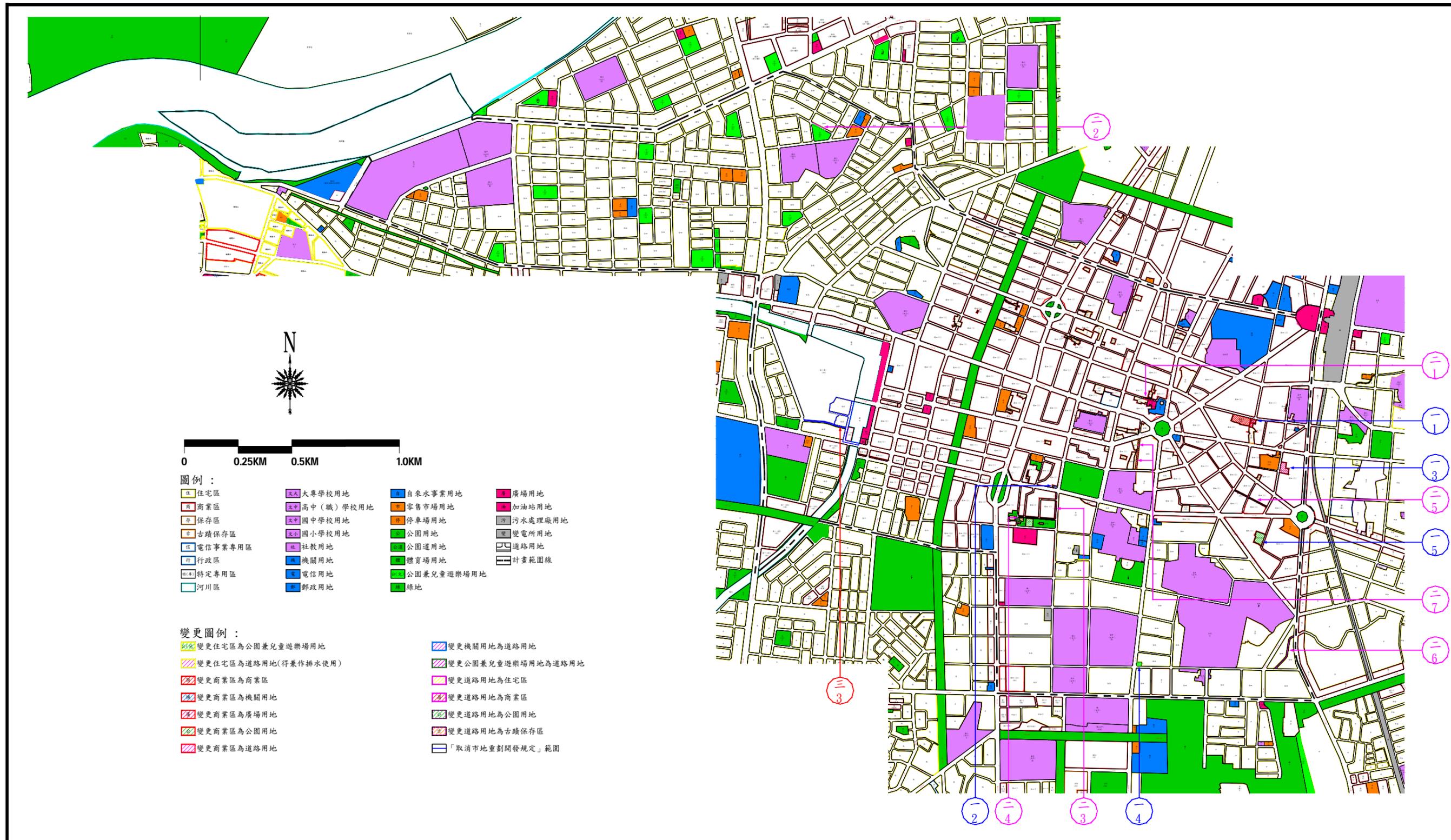
本計畫都市計畫內容經檢討後，符合檢討變更原則，而應辦理都市計畫變更者，除涉及主要計畫層級之內容業經 98 年 11 月 4 日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」納入辦理外（詳本案第二章·第二節）；餘各類細部計畫通盤檢討變更案計有 20 案(詳表五-1)，變更內容明細表詳表五-2 所示，變更內容位置示意詳圖五-1，變更前後計畫面積對照表詳表五-5 所示。

本細部計畫變更內容涉及公共設施用地變更者計有 4 案；涉及計畫道路用地變更者計有 6 案；另外為便於後續都市計畫執行及管理之便利，配合全市性整併作業變更調整住宅區及商業區之名稱與容積，變更修訂區內市地重劃開發範圍規定，以及依航空地形測量資料修正全區計畫面積，並針對本計畫區內之公共設施及計畫道路予以重新編號，其餘修訂現行土地使用分區管制要點及都市更新計畫，並增訂都市設計規範、都市計畫防災計畫等。

表五-1 變更內容分類統計表

變更類別	變更案件數
一、公共設施用地變更類	5
二、計畫道路用地變更類	7
三、其它項目變更類	8
總計	20

資料來源：本計畫整理



圖號：五-1

圖名：變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案變更位置示意圖

表五-2 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明
		原計畫	新計畫			
一-1	府城隍廟 北側 (青 年段 30 1、302、3 05 及部份 304 地號)	「商 1」 商業區	「廣 C4」 廣場用地	0.08	1. 變更府城隍廟後 方公有土地為 廣場用地，供宗 教文化活動及 周邊社區居民 休憩使用。 2. 國防部總政治作 戰局經管國有 土地，依照 97 年 5 月 16 日「台 南市未改建眷 村土地整體規 劃專案第四次 工作會議」決 議，廣場用地部 分將無償移轉 予台南市政 府，並同時提高 本案商業區容 積率，以為價 值 平衡。	【其他說明】 1. 變更為「廣 C4」廣場 用地：含部份青年段 3 04 地號(約 0.005 公頃) 為國有財產局管理之 國有土地；另青年段 3 01、305 地號為國防部 總政治作戰局管理之 國有土地。 2. 變更為「商特-1」商業 區：含青年段 301、30 2 地號為國防部總政治 作戰局管理之國有土 地。 3. 國有財產局經管國有 土地，由市府依法向該 局辦理撥用程序。 4. 原「商 1」商業區建蔽 不得大於 80%、容積率 不得大於 320%；變更 後，使用強度調升為建 蔽率不得大於 60%、容 積率不得大於 420%。 【附帶條件】 1. 國防部總政治作戰局 管有土地範圍，商業區 應於廣場用地土地產 權無償移轉予台南市 政府所有後，始得依 變更後「商特-1」商業 區條件申請建築。 2. 國有財產局管有變 更 作廣場使用之國有土 地(部份青年段 304 地 號)得比照「都市計畫 容積移轉實施辦法」申 請容積移轉。 3. 本案「商特-1」商業 區 申請開發時，臨接衛 民街(CD-2-9M)及「廣 C 4」廣場用地側，應退 縮 5 公尺指定牆面 線，退縮部分得計入 法定空地；且退縮部 份應於臨計畫道路及 廣場 用地側設置 1.5 公尺 寬之綠帶，其餘部分 須留 設無遮簷人行步道 供 公眾通行。
		「商 1」 商業區	「商特-1」 商業區	0.31		

表五-2 變更內容明細表(續1)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明
		原計畫	新計畫			
一-2	府前路、永福路口(南門三小段7、7-2、8地號)	「商1」商業區	「機C2」機關用地	0.02	配合里政、區政等行政機關需求，變更國有土地(現管理機關為中西區公所)為機關用地。	
一-3	東門公有零售市場東側(萬昌段240及部份332、333地號)	「商1」商業區	「廣C3」廣場用地	0.17	配合萬昌、公正里聯合活動中心新建工程，變更活動中心西側國有土地為廣場用地。	【附帶條件】 變更作廣場使用之國有土地得比照「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。
一-4	公有停車場管理處現址(南寧段681地號)	中密度住宅區	「公兒C12」公園兼兒童遊樂場用地	0.04	本案國有土地(現管理機關為台南市政府)，使用單位為公有停車場管理處，因已計畫搬遷，故予變更為公共開放空間。	
一-5	府前路一段台南地方法院院長官舍南側國有土地(郡王段229-4及部份488地號)	「商1」商業區	「公C5」公園用地	0.22	變更原台南地方法院行政人員宿舍位址之國有土地為公園用地，以提供中西區公共開放空間。	【其他說明】 1. 本案變更範圍係以郡王段229-4及部份488地號(國有財產局管有(持分2349/6264))土地為原則。 2. 變更範圍需確保維持地方法院院長宿舍現居使用範圍，倘國有財產局持分部份含括院長宿舍現居使用，則該範圍予以剔除變更範圍。 3. 國有財產局經管變更為公園之國有土地，由市府依法向該局辦理撥用程序。 【附帶條件】 變更作公園使用之國有土地得比照「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。

表五-2 變更內容明細表(續 2)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明
		原計畫	新計畫			
二-1	天壇北側 C-18-6M 細部計畫 道路	「C-18-6M」 道路用地	商四(1) 商業區	0.02	原計畫道路位置與 道路開闢後實際定 樁位置不符，配合 現況及地籍線修 正。	【其他說明】 依「台南市都市計畫 變更回饋規定及變 更為商業區申請規 範」第四(二)條規 定，本案變更內容 係依實際使用現況 調整訂正原劃設之 都市計畫使用分區 ，且關係人並無因 變更有所利得，得 免予回饋。
		「機26」 機關用地	「CB-31-6M」 道路用地	0.0004		
		「商1」 商業區	「CB-31-6M」 道路用地	0.02		
二-2	武聖路南 側E-18-8 M細部計 畫道路	「E-18-8M」 道路用地	「住四」 住宅區	0.0085	1. E-18-8M細部計 畫道路係民國79 年5月於「變更台 南市北區鄭子寮細 部計畫(道路系統通 盤檢討)案」中， 由原彎曲路線變 更為拉直路線。但 道路經拉直後，將 拆及北側原有住宅 區合法建築，為避 免民眾合法權益受 損，予以恢復原彎 曲路線。 2. 配合現況及地籍 線修正。	【其他說明】 依「台南市都市計 畫變更回饋規定及 變更為商業區申請 規範」第四(二)條 規定，本案變更內 容係依實際使用現 況調整訂正原劃設 之都市計畫使用分 區，且關係人並無 因變更有所利得， 得免予回饋。
		「公兒12」 公兒用地	「CE-123-8M」 道路用地	0.0081		
二-3	「古23」 原地方 院週邊 細部計 畫道路	「商1」 商業區	「CC-9-15M」 道路用地	0.07	B-3-9M(永福路 由和意路至府前路 間路段)西側屬國 有土地，配合商業 區開發，向道路西 側拓寬為15米，以 利銜接北側府前路 。	【附帶條件】 變更作道路使用之 國有土地得比照「 都市計畫容積移轉 實施辦法」申請容 積移轉。

表五-2 變更內容明細表 (續 3)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明
		原計畫	新計畫			
二-4	永福路一段西側未開闢之計畫道路(C-13-6M)及部份「商1」商業區	「C-13-6M」 道路用地	「公C3」 用地	0.04	<p>1. 市定古蹟「原台南刑務所醫務所、原台南刑務所官舍、原台南刑務所要道館」已依據文化資產保存法於主要計畫時將部分細部計畫商業區街廓變更為古蹟保存區及公園用地，為利於公園之串聯及司法文化園區整體意象，將部分主要計畫商業區劃設為公園用地。</p> <p>2. 另市定古蹟「原台南刑務所醫務所、原台南刑務所官舍、原台南刑務所要道館」部分建物本體落於未開闢之計畫道路(C-13-6M)範圍，為維護古蹟本體完整，向北調整計畫道路位置。</p> <p>3. 調整之道路兩側原為台南監獄宿舍區，且土地產權均為國有土地，然因原住戶搬遷，現地建物均已拆除，道路北移不影響兩側土地發展權益。</p>	<p>【其他說明】</p> <p>1. 原道路編號配合本計畫三-4案重新編整。</p> <p>2. 由編號CC-9-15M、C-22-6M與CC-23-6M計畫道路所圍成之「商1」商業區街廓(原為台南監獄宿舍區)，其變更作為道路使用之國有土地，得比照「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p>
		「商1」 商業區	「公C3」 用地	0.13		
			「CC-23-6M」 道路用地	0.05		

表五-2 變更內容明細表(續 4)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明
		原計畫	新計畫			
二-5	原「C-33-4.5M」計畫道路(城隍街至萬昌街間)	「C-33-4.5M」道路用地	商四(1)商業區	0.08	1. 現有巷道(府前路一段90巷34弄)為本府文化主管機關建議保存之古街道(文昌祠街)。 2. 該計畫道路與文昌祠街間接近平行,且兩路徑間大部分建地深度小於13米,計畫道路之開闢除可能破壞古街景觀,且將產生多處畸零土地。	【附帶條件】由原道路用地變更為商業區,應依「台南市都市計畫變更回饋規定及商業區申請規範」規定辦理。
二-6	大同路一段156巷	中密度住宅區	「CD-41-6M」道路用地(得兼作排水使用)	0.11	民國73年間市府辦理竹溪箱涵改建工程後,現況已成為供公眾通行之大同路156巷,故依現況變更為道路用地。	
二-7	B-1-6M細部計畫道路(原台南州廳、台南州會)	「B-1-6M」道路用地	「古55」、「古72」古蹟保存區	0.09	配合主要計畫已變更為古蹟保存區,本案配合取消細部計畫道路。	
三-1	計畫區內低密度住宅區	低密度住宅區(容積率:175%)	住四(容積率:180%)	-	依台南市住宅區容積率調整原則調整住宅區之級距分級與容積率規定。	本案變更係為全市一致性之作業,爰不予回饋。
	計畫區內中密度住宅區	中密度住宅區(容積率:200%)	住五(容積率:210%)	-		
	計畫區內高密度住宅區	高密度住宅區	住六	-		
三-2	商1	商1	商四(1)	-	依台南市商業區容積率調整原則調整商業區之級距分級與容積率規定。	本案變更係為全市一致性之作業,爰不予回饋。
	商1(附)	商1(附)	商四(1A)(附)	-		
			商四(1)(附)	-		
	商62(附)	商62(附)	商一(62)(附)	-		
	商63(附)	商63(附)	商一(63)(附)			
	商64(附)	商64(附)	商一(64)(附)			
商66(附)	商66(附)	商一(66)(附)				
商67(附)	商67(附)	商一(67)(附)				
商1(未擬定細部計畫部份)	未擬定細部計畫	依未來另案擬定細部計畫內容管制	-			

表五-2 變更內容明細表(續 6)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明
		原計畫	新計畫			
三-3	本市環河 段土地 (府前路 北側與運 河西側)	中密度住宅 區(規定應 以市地重劃 方式開發)	中密度住宅 區(取消應以 市地重劃方 式開發)	0.87	1. 本案住宅區及道路用 地位於「擬定台南市 安平區新市區計畫 案」範圍，依該案事 業及財務計畫規定， 屬應以市地重劃方式 開發範圍。 2. 惟73年辦理之本 市五期重劃區並未 納入該處土地，且 經查該地區已為合 法建築房屋。經本 府地政處評估該地 區已無具備以市地 重劃方式開發之有 利與必要條件(地 政處97年6月16日 09714510930號函)。	【其他說明】 1. 考量該地區已 為合法建築房屋， 故維持該住宅區之 法定容積不予調 降。 2. 原道路編號配 合本計畫三-4案 重新編整。
		「I-7-2-6M」、「I-6-9-8M」、「4-9-1-18M」、「10M」道路用地(規定應以市地重劃方式開發)	「CF-19-6M」、「CF-12-8M」、「4-9-1-8M」、「CF-21-10M」道路用地(取消應以市地重劃方式開發)	0.39		
三-4	分區及用地 面積	依航空地形測量資料修正計畫區內原計畫面積為628.87公頃。各項分區及用地項目面積調整詳如表五-3及表五-4。		--	1. 原計畫(包含主要計畫及細部計畫)擬定時計畫圖均採取人工繪製，其後配合各案通檢方陸續將計畫圖予以數值化，但說明書內之分區及用地面積卻未配合修正，造成書圖面積不符。 2. 本計畫經彙整後，依中西區行政轄區範圍為原則(不包含已列入「擬定台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區)，並配合台南市政府民國85年之航空地形測量資料修正本計畫各項分區及用地面積。	--
三-5	細部計畫 公共設施 用地編號	原細部計畫 公共設施用 地編號	新細部計畫 公共設施用 地編號	--	因現行細部計畫公共設施編號係由原多處不同之細部計畫所分別編列，產生與其他細部計畫公共設施編號重複情形，故予以重新編號。	【其他說明】 新舊編號對照見表六-2。
三-6	細部計畫 道路用地 編號	原細部計畫 道路用地編 號	新細部計畫 道路用地編 號	--	因現行計畫道路編號係由原多處不同之細部計畫所分別編列，為避免編號重複，加強系統性及可辨識性，故予以重新編號。	【其他說明】 新舊編號對照見表六-6。

表五-2 變更內容明細表(續 7)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明
		原計畫	新計畫			
三-7	土地使用 分區管制 要點	由各原屬細 部計畫分 別訂定或 依都市計 畫施行細 則及其他 規定及計 畫載明地 使用規定	修訂如本計 畫第六章第 八節內容	--	依「都市計畫定期通盤檢 討實施辦法」規定增列 之。	【其他說明】 新舊條文調 整狀況，詳參 表五-6。
			建蔽及容積 率配合全市 性整併原 則，調整如 第六章第八 節，條文第 三條及第五 條。	--	針對本計畫區內住宅及 商業區之容積及建蔽率 進行調整，以利民眾瞭解 及提高未來政府實際執 行管理上之效率。	
三-8	都市設計 審議規範	由各原屬細 部計畫分 別訂定或 未訂定	增訂如本計 畫第六章第 九節內容	--	依「都市計畫定期通盤檢 討實施辦法」規定增列 之。	

註 1：表列面積數據僅供統計參考，實際面積應以依據發佈實施計畫圖進行現地釘樁測量之結果為準。

註 2：凡上表未註明變更者，應以原都市計畫內容規定為準。

表五-3 現行都市計畫與航測地形圖測量面積差異一覽表

單位：公頃

土地使用項目		計畫面積	航測面積	差異	
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區	7.60	7.33	0.27
		中密度住宅區	67.48	83.08	-15.60
		低密度住宅區	109.04	91.29	17.75
		小計	184.12	181.70	2.42
	商業區	中心商業區	161.47	149.00	12.47
		次要商業區	5.44	5.44	0.00
		小計	166.91	154.44	12.47
	保存區	1.50	1.57	-0.07	
	古蹟保存區	7.95	8.42	-0.47	
	電信事業專用區	0.61	0.45	0.16	
	行政區	0.22	0.22	0.00	
	特定專用區	10.90	10.74	0.16	
	河川區	34.49	32.93	1.56	
	使用分區合計		406.70	390.47	16.23
公共 設施 用地	學校 用地	大專學校用地	23.74	23.75	-0.01
		高中(職)學校用地	13.06	13.55	-0.49
		國中學校用地	15.17	15.29	-0.12
		國小學校用地	18.47	19.03	-0.56
		小計	70.44	71.62	-1.18
	機關用地	10.59	9.95	0.64	
	電信用地	1.13	1.07	0.06	
	郵政用地	0.08	0.10	-0.02	
	零售市場用地	5.09	5.03	0.06	
	停車場用地	0.97	0.94	0.03	
	社教用地	3.00	3.01	-0.01	
	體育場用地	3.00	2.99	0.01	
	廣場用地	3.18	3.38	-0.20	
	綠地	2.43	1.66	0.77	
	公園兼兒童遊樂場用地	5.44	5.46	-0.02	
	公園用地	5.34	5.29	0.05	
	公園道用地	6.46	6.46	0.00	
	加油站用地	0.14	0.14	0.00	
	自來水事業用地	0.24	0.23	0.01	
	污水處理廠用地	0.13	0.17	-0.04	
	變電所用地	0.30	0.30	0.00	
	主要計畫道路	68.31	68.60	-0.29	
	細部計畫道路	33.65	52.00	-18.35	
	公共設施合計		219.92	238.40	-18.48
	總計		626.62	628.87	-2.25

註1：表列現行都市計畫面積數據，未包含98年11月4日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更內容。

註2：表列面積數據僅供統計參考，實際面積應以依據發佈實施計畫圖進行現地釘樁測量之結果為準。

表五-4 現行都市計畫與航測地形圖測量面積差異明細表

單位：公頃

項目／編號		計畫面積	航測面積	差異
住宅區	高密度住宅區	7.60	7.33	0.27
	中密度住宅區	67.48	83.08	-15.60
	低密度住宅區	109.04	91.29	17.75
	小計	184.12	181.70	2.42
商業區	商 1、商 1(附)	161.47	149.00	12.47
	商 62(附)	1.89	1.94	-0.05
	商 63(附)	1.32	1.32	0.00
	商 64(附)	0.72	0.71	0.01
	商 66(附)	0.87	0.83	0.04
	商 67(附)	0.64	0.64	0.00
	小計	166.91	154.44	12.47
「存 11」保存區		1.50	1.57	-0.07
古蹟保存區	古 1	0.07	0.10	-0.03
	古 3	0.71	0.80	-0.09
	古 4	0.21	0.17	0.04
	古 5	0.20	0.17	0.03
	古 6	0.76	0.92	-0.16
	古 7	0.82	1.04	-0.22
	古 10	1.05	1.13	-0.08
	古 12	0.21	0.24	-0.03
	古 14	0.18	0.13	0.05
	古 15	0.59	0.62	-0.03
	古 18	0.18	0.18	0.00
	古 19	0.10	0.09	0.01
	古 21	0.09	0.09	0.00
	古 23	2.68	2.64	0.04
古 28	0.10	0.10	0.00	
小計		7.95	8.42	-0.47
「信 2」電信事業專用區		0.61	0.45	0.16
「行 2」行政區		0.22	0.22	0.00
特定專用區		10.90	10.74	0.16
河川區		34.49	32.93	1.56
學校用地	文大 2	13.14	13.14	0.00
	文大 11	10.60	10.61	-0.01
	小計	23.74	23.75	-0.01
	文中 3	5.90	5.68	0.22
	文中 4	1.72	1.89	-0.17
	文中 5	1.22	1.91	-0.69
	文中 8	2.92	2.77	0.15
	文中 20	1.30	1.30	0.00
	小計	13.06	13.55	-0.49

表五-4 現行都市計畫與航測地形圖測量面積差異明細表(續1)

單位：公頃

項目／編號		計畫面積	航測面積	差異
學校用地	文中 28	5.40	5.41	-0.01
	文中 35	3.31	3.51	-0.20
	文中 51	2.46	2.47	-0.01
	文中 53	4.00	3.90	0.10
	小計	15.17	15.29	-0.12
	文小 5	4.20	4.26	-0.06
	文小 12	3.16	3.20	-0.04
	文小 18	1.54	1.58	-0.04
	文小 19	1.08	1.06	0.02
	文小 20	2.44	2.57	-0.13
	文小 55	2.08	2.38	-0.30
	文小 80	3.97	3.98	-0.01
	小計	18.47	19.03	-0.56
	機關用地	機 1	1.46	1.39
機 2		0.12	0.11	0.01
機 3		0.58	0.57	0.01
機 5		0.18	0.14	0.05
機 13		0.11	0.09	0.02
機 14		0.10	0.15	-0.05
機 15		0.20	0.10	0.10
機 23		0.14	0.10	0.04
機 25		1.17	1.10	0.07
機 26		0.27	0.36	-0.09
機 28		5.02	4.75	0.27
機 49		0.31	0.35	-0.04
機 54		0.06	0.06	0.00
機 65		0.34	0.15	0.19
機 C3(B 案)		0.15	0.15	0.00
機 5(E 案)		0.37	0.38	-0.01
小計		10.59	9.95	0.64
電信用地	電 7	0.70	0.64	0.06
	電 8	0.22	0.22	0.00
	電 13	0.21	0.21	0.00
	小計	1.13	1.07	0.06
郵政用地	郵 6	0.03	0.03	0.00
	郵 8	0.05	0.07	-0.02
	小計	0.08	0.10	-0.02

表五-4 現行都市計畫與航測地形圖測量面積差異明細表(續2)

單位：公頃

項目／編號		計畫面積	航測面積	差異
零售市場用地	市 4	0.50	0.48	0.02
	市 6	0.19	0.18	0.01
	市 7	0.77	0.73	0.04
	市 16	0.53	0.54	-0.01
	市 17	0.43	0.43	0.00
	市 18	0.22	0.21	0.01
	市 19	0.34	0.35	-0.01
	市 20	0.25	0.25	0.00
	市 21	0.52	0.50	0.02
	市 5(E 案)	0.29	0.30	-0.01
	市 6(E 案)	0.38	0.38	0.00
	市 7(E 案)	0.37	0.38	-0.01
	市 8(E 案)	0.30	0.30	0.00
	小計	5.09	5.03	0.06
停車場用地	停 18	0.18	0.17	0.01
	停 6(E 案)	0.19	0.16	0.03
	停 7(E 案)	0.34	0.34	0.00
	停 8(E 案)	0.20	0.20	0.00
	停 9(E 案)	0.06	0.07	-0.01
	小計	0.97	0.94	0.03
社教用地	社 1	2.45	2.46	-0.01
	社 2	0.21	0.21	0.00
	社 5	0.34	0.34	0.00
	小計	3.00	3.01	-0.01
「體 3」體育場用地		3.00	2.99	0.01
廣場用地	廣 1	1.05	1.05	-0.23
	廣 3	0.77	0.77	0.01
	廣 4	0.28	0.26	0.02
	廣 8(運河)	1.10	1.10	0.00
	廣(B 案)	0.12	0.12	0.00
	廣 8(B 案)	0.08	0.08	0.00
	小計	3.18	3.38	-0.20
綠地	綠 1	0.50	0.44	0.06
	綠 2	0.55	0.50	-0.12
	綠 3	0.84	0.15	0.69
	綠 4	0.33	0.24	0.09
	綠(運河)	0.10	0.10	0.00
	綠(運河)	0.12	0.07	0.05
	綠(運河)	0.16	0.16	0.00
	小計	2.43	1.66	0.77

表五-4 現行都市計畫與航測地形圖測量面積差異明細表(續3)

單位：公頃

項目／編號		計畫面積	航測面積	差異
公園兼兒童遊樂場用地	公兒12(E案)	0.43	0.43	0.00
	公兒13(E案)	0.48	0.48	0.00
	公兒14(E案)	0.64	0.65	-0.01
	公兒15(E案)	1.23	1.23	0.00
	公兒16(E案)	0.51	0.52	-0.01
	公兒17(E案)	0.45	0.45	0.00
	公兒18(E案)	0.68	0.69	-0.01
	公兒20(E案)	0.51	0.51	0.00
	公兒21(E案)	0.02	0.02	0.00
	兒(公)5(F案)	0.49	0.48	0.01
小計	5.44	5.46	-0.02	
公園用地	公8	1.41	1.27	0.14
	公11	2.39	2.46	-0.07
	公35	0.30	0.31	-0.01
	公38	0.21	0.21	0.00
	公63(運河)	0.68	0.69	0.01
	公10(F案)	0.21	0.23	-0.02
	公11(F案)	0.12	0.12	0.00
小計	5.34	5.29	0.05	
公園道用地	公道6	5.55	5.55	0.00
	公道8	0.91	0.91	0.00
	小計	6.46	6.46	0.00
加油站用地	油6	0.05	0.04	0.01
	油9	0.09	0.10	-0.01
	小計	0.14	0.14	0.00
「自1」自來水事業用地		0.24	0.23	0.01
「污8」污水處理廠用地		0.13	0.17	-0.04
變電所用地	變7	0.09	0.11	0.00
	變12	0.19	0.19	0.00
	小計	0.30	0.30	0.00
道路用地	主要計畫道路	68.31	68.60	-0.29
	細部計畫道路	33.65	52.00	-18.35
	小計	101.96	120.60	-18.64

註：表列面積數據僅供統計參考，實際面積應以依據發佈實施計畫圖進行現地釘樁測量之結果為準。

表五-5 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案變更前後面積對照表

土地使用項目		原計畫面積 (公頃)	變更 一-1 案	變更 一-2 案	變更 一-3 案	變更 一-4 案	變更 一-5 案	變更 二-1 案	變更 二-2 案
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區	7.33						
		中密度住宅區	83.08				-0.04		
		低密度住宅區	91.29						+0.0085
		小計	181.70						
	商業區	中心商業區	149.00	-0.08	-0.02	-0.17		-0.22	
		次要商業區	5.44						
		小計	154.44						
	保存區	1.57							
	古蹟保存區	8.42							
	電信事業專用區	0.45							
	行政區	0.22							
	特定專用區	10.74							
	河川區	32.93							
使用分區合計		390.47							
公共 設施 用地	學校 用地	大專學校用地	23.75						
		高中(職)學校用地	13.55						
		國中學校用地	15.29						
		國小學校用地	19.03						
		小計	71.62						
	機關用地	9.95		+0.02				-0.0004	
	電信用地	1.07							
	郵政用地	0.10							
	零售市場用地	5.03							
	停車場用地	0.94							
	社教用地	3.01							
	體育場用地	2.99							
	廣場用地	3.38	+0.08		+0.17				
	綠地	1.66							
	公園兼兒童遊樂場用地	5.46				+0.04		-0.0081	
	公園用地	5.29					+0.22		
	公園道用地	6.46							
	加油站用地	0.14							
	自來水事業用地	0.23							
	污水處理廠用地	0.17							
	變電所用地	0.30							
	主要計畫道路	68.60							
	細部計畫道路	52.00						+0.0004	-0.0004
公共設施合計		238.40							
計畫區總計		628.87							

註：表列面積數據僅供統計參考，實際面積應以依據發佈實施計畫圖進行現地釘樁測量之結果為準。

表五-5 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案變更前後面積對照表(續1)

土地使用項目		變更 二-3 案	變更 二-4 案	變更 二-5 案	變更 二-6 案	變更 二-7 案	變更 三-1 案	變更 三-2 案	
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區					配合全市 性整併， 調整名稱 及容積		
		中密度住宅區			-0.11				
		低密度住宅區							
		小計							
	商業區	中心商業區	-0.07	-0.18	+0.08			配合全市 性整併， 調整名稱 及容積	
		次要商業區							
		小計							
	保存區								
	古蹟保存區					+0.09			
	電信事業專用區								
	行政區								
	特定專用區								
	河川區								
使用分區合計									
公共 設施 用地	學校 用地	大專學校用地							
		高中(職)學校用地							
		國中學校用地							
		國小學校用地							
		小計							
	機關用地								
	電信用地								
	郵政用地								
	零售市場用地								
	停車場用地								
	社教用地								
	體育場用地								
	廣場用地								
	綠地								
	公園兼兒童遊樂場用地								
	公園用地		+0.17						
	公園道用地								
	加油站用地								
	自來水事業用地								
	污水處理廠用地								
	變電所用地								
	主要計畫道路								
	細部計畫道路	+0.07	0.01	-0.08	+0.11	-0.09			
公共設施合計									
計畫區總計									

註：表列面積數據僅供統計參考，實際面積應以依據發佈實施計畫圖進行現地釘樁測量之結果為準。

表五-5 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案變更前後面積對照表(續2)

土地使用項目		變更 三-3 案	變更 三-4 案	變更 三-5 案	變更 三-6 案	變更 三-7 案	變更 三-8 案
土地 使用 分區	住宅 區	高密度住宅區		依 航 空 地 形 測 量 資 料 修 正 計 畫 區 內 面 積	計 畫 區 內 公 共 設 施 用 地 調 整 編 號	計 畫 區 內 細 部 計 畫 道 路 調 整 編 號	修 訂 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點
		中密度住宅區	取消市地重 劃規定				
		低密度住宅區					
		小計					
	商 業 區	中心商業區					
		次要商業區					
		小計					
	保存區						
	古蹟保存區						
	電信事業專用區						
	行政區						
	特定專用區						
	河川區						
	使用分區合計						
公 共 設 施 用 地	學 校 用 地	大專學校用地					
		高中(職)學校用地					
		國中學校用地					
		國小學校用地					
		小計					
	機關用地						
	電信用地						
	郵政用地						
	零售市場用地						
	停車場用地						
	社教用地						
	體育場用地						
	廣場用地						
	綠地						
	公園兼兒童遊樂場用地						
	公園用地						
	公園道用地						
	加油站用地						
	自來水事業用地						
	污水處理廠用地						
	變電所用地						
主要計畫道路							
細部計畫道路	取消市地重 劃規定						
公共設施合計							
計畫區總計							

註：表列面積數據僅供統計參考，實際面積應以依據發佈實施計畫圖進行現地釘樁測量之結果為準。

表五-5 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案變更前後面積對照表(續3)

土地使用項目		原計畫面積 (公頃)	細計通檢 變更面積 (公頃)	主計通檢 變更面積 (公頃)	合計 變更面積 (公頃)	通盤檢討後		
						面積 (公頃)	佔全區比例 (%)	
土地 使用 分 區	住宅 區	高密度住宅區	7.33	0.00	0.00	7.33	1.17	
		中密度住宅區	83.08	-0.15	-0.47	-0.62	82.46	13.11
		低密度住宅區	91.29	0.01	0.00	+0.01	91.30	14.52
		小計	181.70	-0.14	-0.47	-0.61	181.09	28.80
	商業 區	中心商業區	149.00	-0.66	-2.56	-3.22	145.78	23.18
		次要商業區	5.44	0.00	0.00	0.00	5.44	0.87
		小計	154.44	-0.66	-2.56	-3.22	151.22	24.05
	保存 區	保存區	1.57	0.00	0.18	0.18	1.75	0.28
		古蹟保存區	8.42	+0.09	4.70	4.79	13.21	2.10
		電信事業專用區	0.45	0.00	0.00	0.00	0.45	0.07
		行政區	0.22	0.00	-0.22	-0.22	0.00	0.00
		特定專用區	10.74	0.00	0.00	0.00	10.74	1.70
		河川區	32.93	0.00	0.00	0.00	32.93	5.24
		使用分區合計	390.47	-0.71	1.63	0.92	391.39	62.24
公共 設 施 用 地	學校 用 地	大專學校用地	23.75	0.00	1.99	1.99	25.74	4.09
		高中(職)學校用地	13.55	0.00	-1.93	-1.93	11.62	1.85
		國中學校用地	15.29	0.00	0.00	0.00	15.29	2.43
		國小學校用地	19.03	0.00	0.04	0.04	19.07	3.03
		小計	71.62	0.00	0.10	0.10	71.72	11.41
	機關用地	9.95	0.02	-2.24	-2.22	7.73	1.23	
	電信用地	1.07	0.00	0.00	0.00	1.07	0.17	
	郵政用地	0.10	0.00	0.00	0.00	0.10	0.02	
	零售市場用地	5.03	0.00	-0.02	-0.02	5.01	0.80	
	停車場用地	0.94	0.00	0.00	0.00	0.94	0.15	
	社教用地	3.01	0.00	0.00	0.00	3.01	0.48	
	體育場用地	2.99	0.00	0.00	0.00	2.99	0.48	
	廣場用地	3.38	0.25	0.07	0.32	3.70	0.59	
	綠地	1.66	0.00	0.00	0.00	1.66	0.26	
	公園兼兒童遊樂場用地	5.46	0.03	0.00	0.03	5.49	0.87	
	公園用地	5.29	0.39	0.71	1.10	6.39	1.02	
	公園道用地	6.46	0.00	0.00	0.00	6.46	1.03	
	加油站用地	0.14	0.00	0.00	0.00	0.14	0.02	
	自來水事業用地	0.23	0.00	0.00	0.00	0.23	0.04	
	污水處理廠用地	0.17	0.00	0.00	0.00	0.17	0.03	
	變電所用地	0.30	0.00	0.00	0.00	0.30	0.05	
	主要計畫道路	68.60	0.00	-0.22	-0.22	68.38	10.87	
	細部計畫道路	52.00	+0.02	-0.03	-0.01	51.99	8.27	
公共設施合計	238.40	0.71	-1.63	-0.92	237.48	37.76		
計畫區總計		628.87	0.00	0.00	0.00	628.87	100.00	

註：表列面積數據僅供統計參考，實際面積應以依據發佈實施計畫圖進行現地釘樁測量之結果為準。

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容		說明
案名	條次	檢討前條文內容			
A①	第一條	本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	查、總則 第一條	本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。	依法令修正條文
A③	第一條	本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條之規定訂定之。			
F2	第一項	本要點係為配合台南市運動休閒中心 BOT 案之附屬事業需要，並依都市計畫法第 22 條及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條 2 項規定訂定之。			
A③	第二條	計畫區內之土地及建築物使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。	第二條	本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。	
E1	第一項	本計畫區內之土地及建築物之使用，應依本要點規定管制，本要點無規定者適用其他有關法令規定。			
F1	第一項	本計畫區內之土地及建築物之使用，應依本要點規定辦理，本要點無規定者適用其他有關法令規定。			

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容				備註說明																																
案名	條次	檢討前條文內容																																					
A③	第三條	住宅區土地使用管制：	<b>貳、住宅區</b> 第三條 一、住宅區之使用強度依本市住宅區分組原則，區分為以下組別進行管制，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：				規定住宅區之使用強度。																																
		(一) 本計畫區之住宅區分為高密度住宅區、中密度住宅區、低密度住宅區及第一種低密度住宅區，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定。																																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高密度住宅區</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>中密度住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>第一種低密度住宅區</td> <td>60</td> <td>175</td> </tr> <tr> <td>低密度住宅區<sup>1</sup></td> <td>60</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	高密度住宅區	60	240	中密度住宅區	60	200	第一種低密度住宅區	60	175	低密度住宅區 <sup>1</sup>	60	150	<table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住四</td> <td>60</td> <td>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住五</td> <td>60</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住六</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住四(附) (詳圖五-2)</td> <td>60</td> <td>180</td> <td>1. 85年6月15日發布實施之「變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討案)」變更一-6案，由學校用地變更為住宅區。 2. 原附帶條件規定：建蔽率不得大於60%、容積率不得大於175%。配合本計畫變更三-1案容積整併作業，附帶條件修正為建蔽率不得大於60%、容積率不得大於180%。</td> </tr> </tbody> </table>	住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住四	60	180		住五	60	210		住六	60	240		住四(附) (詳圖五-2)	60	180	1. 85年6月15日發布實施之「變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討案)」變更一-6案，由學校用地變更為住宅區。 2. 原附帶條件規定：建蔽率不得大於60%、容積率不得大於175%。配合本計畫變更三-1案容積整併作業，附帶條件修正為建蔽率不得大於60%、容積率不得大於180%。	
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																					
高密度住宅區	60	240																																					
中密度住宅區	60	200																																					
第一種低密度住宅區	60	175																																					
低密度住宅區 <sup>1</sup>	60	150																																					
住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																				
住四	60	180																																					
住五	60	210																																					
住六	60	240																																					
住四(附) (詳圖五-2)	60	180	1. 85年6月15日發布實施之「變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討案)」變更一-6案，由學校用地變更為住宅區。 2. 原附帶條件規定：建蔽率不得大於60%、容積率不得大於175%。配合本計畫變更三-1案容積整併作業，附帶條件修正為建蔽率不得大於60%、容積率不得大於180%。																																				
E1	第二項	住宅區內建築物之容積率不得超過下表規定，但建築基地面臨30M以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川等，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且有助於創造優美景觀者，容積率得予提高至250%。	二、本計畫區內面臨18公尺以上計畫道路之住宅區基地且其申請之建築基地臨接18公尺計畫道路面寬達15公尺以上者，於申請建築時，其法定容積准予提高至240%。(詳圖五-3)																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>容積率(%)</th> <th>建蔽率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>175</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	容積率(%)	建蔽率(%)	住宅區	175	60																															
使用分區	容積率(%)	建蔽率(%)																																					
住宅區	175	60																																					
	第三項	住宅區建築基地之一部份符合建築技術規則建築設計施工篇第二十六條規定得全部作為建築面積者，該部份容積率得予提高至百分之二百五十。																																					

<sup>1</sup> 本計畫區未包含「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案」規範低密度住宅區之使用分區

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點				檢討後條文內容				備註說明	
案名	條次	檢討前條文內容							
	第四項	住宅區內之建築基地設置符合下列條件之開放空間者，其容積率得予增加供作開放空間之面積。 1. 建築基地留設空地超過基地十分之四部份，供作開放空間，且與該基地法定空地相連接。 2. 該開放空間臨接道路長度不小於五公尺，且與基地地面或道路連接處之高低差在四公尺以下。 3. 供作開放空間與法定空地面積之和不得少於二〇〇平方公尺。 4. 開放空間與法定空地，除應予綠化及設置遊憩設施，並常時開放供公眾通行或休憩使用外，不得搭蓋棚架，建築物或供作其他使用。							
F1	第三項	中密度住宅區：高度限制為六層或簷高十八公尺。							
三通 <sup>2</sup>	變更一-6案	低密度住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於175%。							
A③	第三條	住宅區土地使用管制： (三) 住宅區使用類別依「都市計畫法台灣省施行細則」第15條規定。		第四條	住宅區使用性質依都市計畫法相關規定辦理。			規定住宅區使用性質。	
A③	第四條	商業區土地使用管制： (一) 商業區建蔽率不得大於下表規定：		<b>參、商業區</b>				規定商業區使用強度。	
		編號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	第五條 商業區除未完成擬定細部計畫者，應依另案擬定之細部計畫管制外；其他商業區之使用強度依本市商業區分組原則，區分為以下組別進行管制，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：			
		一	商1	80	320				
		二	商10、商13	80	280				
		三	商68(附)	60	250				
		四	商69(附)	60	240				
		五	商62(附)、商63(附)、商64(附)、商66(附)、商	60	200				
						商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
						商一(62)(附)、商一(63)(附)、商一(64)(附)、商一(66)(附)、商一(67)(附)	60	200	

5-21

<sup>2</sup> 變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討案)

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點					檢討後條文內容				備註說明	
案名	條次	檢討前條文內容								
			67(附)、商70(附)			商四(1)	80	320		
		六	商71(附)	60	175	商特-1	60	420		
		七	商1(附)	60	180	商1(附) (詳圖五-4)	依未來另案擬定之細部計畫內容管制			本計畫案變更一-1案(府城隍廟北側衛民新村)
						商1(附) (詳圖五-4)	依未來另案擬定之細部計畫內容管制			1. 運河南路南側,由原「批2」批發市場用地變更 2. 擬定細部計畫內容配合中國城更新計畫辦理。
						商四(1)(附) (詳圖五-5)	依未來另案擬定之細部計畫內容管制			保安路北側,由原住宅區變更
						商四(1A)(附) (詳圖五-6): 1. 永華路、海安路交叉口東北角商業區等三個街廓 2. 西門路及健康路口商業區街廓	依未來另案擬定之細部計畫內容管制			1. 文中 20(台南啟聰學校)東側商業區 <sup>3</sup> :由「文中 20」原學校用地變更。 2. 附帶條件規定:依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」第四-(一)條規定,本變更內容係回復原使用分區,爰依規定得免回饋。
第四條	(三) 本計畫新劃設之商業區「商68(附)」、「商69(附)」、「商62(附)」、「商63(附)」、「商			第六條	商業區除未完成擬定細部計畫者,應依另案擬定之細部計畫管制外;其他商業區使用性質及相關規定如下:				商業區相關規定。	

5-22

<sup>3</sup> 98年11月4日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更二-1案

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容		備註說明							
案名	條次	檢討前條文內容										
		64(附)」、「商66(附)」、「商67(附)」、「商70(附)」、「商71(附)」應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	一、本計畫區除「商一 64(附)」以外之商業區，其使用性質依都市計畫法相關規定辦理。 二、「商一 64(附)」(原加油站用地變更為商業區部分)僅能作為飲食業使用，且建築高度不得超過六公尺或二層樓，並得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉，但因條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本條文部分之規定。 三、「商一 62(附)」、「商一 63(附)」、「商一 64(附)」、「商一 66(附)」、「商一 67(附)」應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。									
	第四條	(四)「商64(附)」(原加油站用地變更為商業區部分)僅能作為飲食業使用，且建築高度不得超過六公尺或二層樓，並得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉，但因條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本條文部分之規定。										
二通 <sup>4</sup>	商業類 第四案	商業區應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用。										
		(未訂定)	<b>肆、古蹟保存區</b> 第七條 古蹟保存區使用強度規定如下表：		規定古蹟保存區使用強度。							
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>60</td> <td>160</td> <td>基於維護私有土地既有權益，原計畫屬商業區之私有土地，經變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。</td> </tr> </tbody> </table>			分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	古蹟保存區	60	160
分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註									
古蹟保存區	60	160	基於維護私有土地既有權益，原計畫屬商業區之私有土地，經變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。									
B4	第一項	古蹟保存區(存31)之土地及其境界線建築物之使用應依本管制之規定，本管制無規定者，適用其它有關法令之規定。	第八條	古蹟保存區使用性質規定如下： 古蹟保存區內土地使用容許使用項目應由古蹟主管機關會同有關機關，依實際情況作必要之審定。	1. 規定古蹟保存區使用性質。 2. 原條文屬都市設計審議範疇部分，納入本計畫書							
	第二項	土地使用管制： 1. 古蹟保存區(存31)、廣場用地(廣8)之土地，其地面之處理，需配合傳統風貌特色整體設計。 2. 鄰接古蹟保存區(存31)境界線之鄰地建築立面不得有出簷等突出物。										

5-23

<sup>4</sup> 變更台南市主要計畫(通盤檢討)案

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容	備註說明
案名	條次	檢討前條文內容		
B6*主要計畫個案變更		3. 古蹟保存區內免退縮騎樓，並不受面臨現有巷道之基地退縮建築線規定限制，以維護古蹟原貌。		之第六章第九節「都市設計審議規範」。
	第三項	<p>景觀、廣告物之限制：</p> <p>1. 本案範圍內之廣告物及標示板應採用傳統材料，並應配合古蹟保存區之原貌。</p> <p>2. 由於本區多屬古街廓，其中巷道錯綜曲折，且多為不足 6M 之巷道，消防車進入不易。故對於區內不足兩公尺之巷道，每 60~100M 設置一地上雙口式之消防栓；而大於兩公尺之巷道則依現有巷道兩側基地指定建築線之退縮規定至 6M，以利消防車通行。</p> <p>3. 逃生救災路線以計畫區內 B-11 號 9M 計畫道路及週邊道路（即成功路、忠義路、民族路、赤崁街）聯繫區內現有巷道至建築物，並可以就近廣場或鄰近成功國小操場等開放空間作為臨時避難空間。</p>		
	第一項	古蹟保存區之土地及其境界線建築物之使用應依本管制之規定，本管制無規定者，適用其他有關法令規定。		
	第二項	<p>土地使用管制：</p> <p>1. 古蹟保存區範圍之土地，其地面之處理需依據考證，並採用原貌材料予以施設。</p> <p>2. 原有榕樹不得破壞。</p> <p>3. 鄰接古蹟保存區境界線之建築立面盡量不得有出簷等突出物。</p> <p>4. 古蹟保存區內面向 B-20-9M 道路西側，風神廟及接官亭、石坊免退縮騎樓以維古蹟原貌。</p>		
	第三項	<p>景觀、廣告物之限制：</p> <p>1. 現有民屋搭蓋之棚架及廟庭之涼棚必須拆除，榕樹應予保存，面向巷道之民屋前應放置盆景，廣場應予綠化。為保存昔日本區地理環境之原始風</p>		

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點		檢討後條文內容	備註說明												
案名	條次			檢討前條文內容											
		<p>貌，鄰近地區之高層建築，其外觀可加以藤材綠化。</p> <p>2. 本區內之廣告物及標示板應採用傳統材料，並應配合古蹟保存區之原貌。</p>													
	第四項	古蹟保存區內及鄰接其境界線建築物，為配合本區之原貌保存，於核准建築前應會同該管理古蹟主管機關審查其建築申請事項。													
G1	第一項	本案細部計畫土地使用分區土地之建蔽率 60%，平均容積率 480%。	<p><b>伍、特定專用區</b></p> <p>第九條 特定專用區使用強度規定如下表：</p> <table border="1" data-bbox="1075 582 1904 662"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特定專用區</td> <td>60</td> <td>480</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>第十條 特定專用區使用性質比照都市計畫法相關規定有關商業區之規定辦理，但不得為工廠類之使用。</p>	分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	特定專用區	60	480					
	分區別	建蔽率 (%)		容積率 (%)	備註										
特定專用區	60	480													
第二項	本案之使用項目，比照「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之規定，但不得為工廠類之使用。														
	(未訂定)	<p><b>陸、其他分區</b></p> <p>第十一條 其他分區使用強度規定如下表：</p> <table border="1" data-bbox="1075 829 1904 949"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>保存區</td> <td>60</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>電信事業專用區</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	編號	分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	一	保存區	60	160	二	電信事業專用區	50	200	規定其他分區使用強度。
編號	分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)												
一	保存區	60	160												
二	電信事業專用區	50	200												
	(未訂定)	<p>第十二條 其他分區使用性質規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="1075 997 1904 1412"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>容許使用項目及相關管制規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>電信事業專用區</td> <td> <p>一、經營電信事業所需之基礎設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。</p> <p>二、電信必要附屬設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</li> <li>教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</li> <li>員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</li> <li>其他經市政府審查核准之必要設施。</li> </ol> <p>三、與電信運用發展有關之設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>網路增值服務業。</li> <li>有線、無線及電腦資訊業。</li> <li>資料處理服務業。</li> </ol> <p>四、與電信業務經營有關之設施：</p> </td> </tr> </tbody> </table>	分區別	容許使用項目及相關管制規定	電信事業專用區	<p>一、經營電信事業所需之基礎設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。</p> <p>二、電信必要附屬設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</li> <li>教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</li> <li>員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</li> <li>其他經市政府審查核准之必要設施。</li> </ol> <p>三、與電信運用發展有關之設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>網路增值服務業。</li> <li>有線、無線及電腦資訊業。</li> <li>資料處理服務業。</li> </ol> <p>四、與電信業務經營有關之設施：</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>規定其他分區使用性質。</li> <li>電信事業專用區使用性質係比照東區現行規定。</li> </ol>								
分區別	容許使用項目及相關管制規定														
電信事業專用區	<p>一、經營電信事業所需之基礎設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。</p> <p>二、電信必要附屬設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</li> <li>教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</li> <li>員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</li> <li>其他經市政府審查核准之必要設施。</li> </ol> <p>三、與電信運用發展有關之設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>網路增值服務業。</li> <li>有線、無線及電腦資訊業。</li> <li>資料處理服務業。</li> </ol> <p>四、與電信業務經營有關之設施：</p>														

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點				檢討後條文內容				備註說明																																																																																				
案名	條次	檢討前條文內容		檢討後條文內容																																																																																								
						1. 電子資訊供應服務業。 2. 電信器材零售業。 3. 通信工程業。 4. 金融業派駐機構。 五、基地開發如從事前述第三、四項之容許使用項目使用時，其視同公共設施用地變更為商業區，須依「台南市都市計畫變更回饋規定」規定辦理回饋。																																																																																						
				保存區	依都市計畫法及相關法令規定辦理。																																																																																							
A③	第五條	計畫區內公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。		<b>柒、公共設施用地</b>				規定公共設施用地使用強度。																																																																																				
				第十三條	公共設施用地使用強度規定如下表：																																																																																							
					<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">一</td> <td>學校用地</td> <td rowspan="4">50</td> <td rowspan="4">250</td> <td>大專學校用地</td> </tr> <tr> <td>高中(職)學校用地</td> </tr> <tr> <td>國中學校用地</td> </tr> <tr> <td>國小學校用地</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>電信事業用地</td> <td>60</td> <td>400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>郵政用地</td> <td>60</td> <td>400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>市場用地</td> <td>80</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">六</td> <td rowspan="2">停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>平面使用</td> </tr> <tr> <td>80</td> <td>960</td> <td>立體使用</td> </tr> <tr> <td>七</td> <td>社教用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td>「社」社教用地建蔽率為50%。</td> </tr> <tr> <td>八</td> <td>體育場所在地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>九</td> <td>廣場用地、綠地</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">十</td> <td rowspan="2">公園及公(兒)用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td>有頂蓋之建築物，用地面積在5公頃以下者。</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>35</td> <td>用地面積超過5公頃者，其超過部份以左列數值計算。</td> </tr> <tr> <td>十一</td> <td>加油站用地</td> <td>40</td> <td>120</td> <td></td> </tr> <tr> <td>十二</td> <td>自來水事業用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>十三</td> <td>污水處理廠用地</td> <td>60</td> <td>120</td> <td></td> </tr> <tr> <td>十四</td> <td>變電所用地</td> <td>60</td> <td>400</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	一	學校用地	50	250	大專學校用地	高中(職)學校用地	國中學校用地	國小學校用地	二	機關用地	60	250		三	電信事業用地	60	400		四	郵政用地	60	400		五	市場用地	80	240		六	停車場用地	10	20	平面使用	80	960	立體使用	七	社教用地	60	250	「社」社教用地建蔽率為50%。	八	體育場所在地	50	250		九	廣場用地、綠地	0	0		十	公園及公(兒)用地	15	45	有頂蓋之建築物，用地面積在5公頃以下者。	12	35	用地面積超過5公頃者，其超過部份以左列數值計算。	十一	加油站用地	40	120		十二	自來水事業用地	60	250		十三	污水處理廠用地	60	120		十四	變電所用地	60	400	
編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																								
一	學校用地	50	250	大專學校用地																																																																																								
	高中(職)學校用地																																																																																											
	國中學校用地																																																																																											
	國小學校用地																																																																																											
二	機關用地	60	250																																																																																									
三	電信事業用地	60	400																																																																																									
四	郵政用地	60	400																																																																																									
五	市場用地	80	240																																																																																									
六	停車場用地	10	20	平面使用																																																																																								
		80	960	立體使用																																																																																								
七	社教用地	60	250	「社」社教用地建蔽率為50%。																																																																																								
八	體育場所在地	50	250																																																																																									
九	廣場用地、綠地	0	0																																																																																									
十	公園及公(兒)用地	15	45	有頂蓋之建築物，用地面積在5公頃以下者。																																																																																								
		12	35	用地面積超過5公頃者，其超過部份以左列數值計算。																																																																																								
十一	加油站用地	40	120																																																																																									
十二	自來水事業用地	60	250																																																																																									
十三	污水處理廠用地	60	120																																																																																									
十四	變電所用地	60	400																																																																																									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">一</td> <td rowspan="2">公園及公兒用地</td> <td>面積在5公頃以下：15%</td> <td>面積在5公頃以下：45%</td> </tr> <tr> <td>面積超過5公頃以上之部分：12%</td> <td>面積超過5公頃者：35%</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>綠地</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>社教用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>廣場用地</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>變電所用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>六</td> <td>車站用地</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>七</td> <td>港埠用地</td> <td>70%</td> <td>本案應配合安平商港整體規劃，另案擬定細部計畫。</td> </tr> <tr> <td>八</td> <td>污水處理廠用地</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table>		編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	一	公園及公兒用地	面積在5公頃以下：15%	面積在5公頃以下：45%	面積超過5公頃以上之部分：12%	面積超過5公頃者：35%	二	綠地	—	—	三	社教用地	60%	250%	四	廣場用地	—	—	五	變電所用地	60%	250%	六	車站用地	60%	200%	七	港埠用地	70%	本案應配合安平商港整體規劃，另案擬定細部計畫。	八	污水處理廠用地	60%	120%																																																			
編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																									
一	公園及公兒用地	面積在5公頃以下：15%	面積在5公頃以下：45%																																																																																									
		面積超過5公頃以上之部分：12%	面積超過5公頃者：35%																																																																																									
二	綠地	—	—																																																																																									
三	社教用地	60%	250%																																																																																									
四	廣場用地	—	—																																																																																									
五	變電所用地	60%	250%																																																																																									
六	車站用地	60%	200%																																																																																									
七	港埠用地	70%	本案應配合安平商港整體規劃，另案擬定細部計畫。																																																																																									
八	污水處理廠用地	60%	120%																																																																																									
B7*主	第一項	本案機關用地之使用及其建蔽率與容積率依「都市計畫法台灣省施行細則」之規定管制。																																																																																										
F2*主	--	本案土地經變更為體育場所在地及社教機構用地，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，於將來規劃時應連同市政中心及鄰近地區之停車與交																																																																																										

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容	備註說明										
案名	條次	檢討前條文內容												
更		通需求詳加評估，並妥善規劃交通及停車設備。												
F2	第五項	體育場所在地「體3」之建蔽率不得大於50%，容積率率不得大於250%。												
F2	第二項	體育場所在地「體3」內設置一處可供武街、舞蹈等競技表演及籃球、排球、羽球等運動比賽，及各類運動休閒、工商展售及藝文活動之主場館，其空間及設備應能符合籃球、排球、羽球等球類之國際競賽標準場區配置，並提供武街、舞蹈等運動之競賽與表演場，活動面積需達60m*44m，觀眾席次至少為五千席以上，其中固定席至少為三千席。戶外空間應規劃景觀設施，並設置青少年運動空間。	第十四條	規定公共設施用地使用性質。										
	第三項	體育場所在地「體3」內應提供停車場等必要配套措施。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用地別</th> <th>容許使用項目及相關管制規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>體育場所在地</td> <td>                     一、「體3」體育場所在地內設置一處可供武街、舞蹈等競技表演及籃球、排球、羽球等運動比賽，及各類運動休閒、工商展售及藝文活動之主場館，其空間及設備應能符合籃球、排球、羽球等球類之國際競賽標準場區配置，並提供武街、舞蹈等運動之競賽與表演場，活動面積需達60m*44m，觀眾席次至少為五千席以上，其中固定席至少為三千席。戶外空間應規劃景觀設施，並設置青少年運動空間。                      二、「體3」體育場所在地內應提供停車場等必要配套措施。                      三、「體3」體育場所在地得提供運動休閒中心之附屬事業使用，並以有關運動、休閒、教育、商場、餐飲等設施使用為主，其中商業設施總地板面積，不得大於法定容積樓地板面積百分之四十五，其容許使用項目規定如下：                      1. 禁止使用項目：舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、理髮業、電子遊藝場（限制級）。                      2. 建議使用項目：詳如下表所列。                      3. 其他經本府目的事業主管機關審查核可之附屬事業使用項目。                      四、「體3」體育場所在地規劃時，應連同市政中心及鄰近地區之停車與交通需求詳加評估，並妥善規劃交通及停車設備。又依前項規定進行開發及使用前，應提出經本府交通處審查通過之交通衝擊評估及研提交通改善方案，且依環境影響評估法規定完成環境影響評估後始得申請建築或使用。                 </td> </tr> <tr> <td>社2(公園路西側)</td> <td>供市立第二幼稚園及其他文教、社教機構使用</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>依都市計畫法及相關法令規定辦理</td> </tr> <tr> <td>其他公共設施用地</td> <td>依都市計畫法及相關法令規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>		用地別	容許使用項目及相關管制規定	體育場所在地	一、「體3」體育場所在地內設置一處可供武街、舞蹈等競技表演及籃球、排球、羽球等運動比賽，及各類運動休閒、工商展售及藝文活動之主場館，其空間及設備應能符合籃球、排球、羽球等球類之國際競賽標準場區配置，並提供武街、舞蹈等運動之競賽與表演場，活動面積需達60m*44m，觀眾席次至少為五千席以上，其中固定席至少為三千席。戶外空間應規劃景觀設施，並設置青少年運動空間。 二、「體3」體育場所在地內應提供停車場等必要配套措施。 三、「體3」體育場所在地得提供運動休閒中心之附屬事業使用，並以有關運動、休閒、教育、商場、餐飲等設施使用為主，其中商業設施總地板面積，不得大於法定容積樓地板面積百分之四十五，其容許使用項目規定如下： 1. 禁止使用項目：舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、理髮業、電子遊藝場（限制級）。 2. 建議使用項目：詳如下表所列。 3. 其他經本府目的事業主管機關審查核可之附屬事業使用項目。 四、「體3」體育場所在地規劃時，應連同市政中心及鄰近地區之停車與交通需求詳加評估，並妥善規劃交通及停車設備。又依前項規定進行開發及使用前，應提出經本府交通處審查通過之交通衝擊評估及研提交通改善方案，且依環境影響評估法規定完成環境影響評估後始得申請建築或使用。	社2(公園路西側)	供市立第二幼稚園及其他文教、社教機構使用	機關用地	依都市計畫法及相關法令規定辦理	其他公共設施用地	依都市計畫法及相關法令規定辦理。
用地別	容許使用項目及相關管制規定													
體育場所在地	一、「體3」體育場所在地內設置一處可供武街、舞蹈等競技表演及籃球、排球、羽球等運動比賽，及各類運動休閒、工商展售及藝文活動之主場館，其空間及設備應能符合籃球、排球、羽球等球類之國際競賽標準場區配置，並提供武街、舞蹈等運動之競賽與表演場，活動面積需達60m*44m，觀眾席次至少為五千席以上，其中固定席至少為三千席。戶外空間應規劃景觀設施，並設置青少年運動空間。 二、「體3」體育場所在地內應提供停車場等必要配套措施。 三、「體3」體育場所在地得提供運動休閒中心之附屬事業使用，並以有關運動、休閒、教育、商場、餐飲等設施使用為主，其中商業設施總地板面積，不得大於法定容積樓地板面積百分之四十五，其容許使用項目規定如下： 1. 禁止使用項目：舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、理髮業、電子遊藝場（限制級）。 2. 建議使用項目：詳如下表所列。 3. 其他經本府目的事業主管機關審查核可之附屬事業使用項目。 四、「體3」體育場所在地規劃時，應連同市政中心及鄰近地區之停車與交通需求詳加評估，並妥善規劃交通及停車設備。又依前項規定進行開發及使用前，應提出經本府交通處審查通過之交通衝擊評估及研提交通改善方案，且依環境影響評估法規定完成環境影響評估後始得申請建築或使用。													
社2(公園路西側)	供市立第二幼稚園及其他文教、社教機構使用													
機關用地	依都市計畫法及相關法令規定辦理													
其他公共設施用地	依都市計畫法及相關法令規定辦理。													
	第四項	體育場所在地「體3」得提供運動休閒中心之附屬事業使用，並以有關運動、休閒、教育、商場、餐飲等設施使用為主，其中商業設施總地板面積，不得大於法定容積樓地板面積百分之四十五，其容許使用項目規定如下： 1. 禁止使用項目：舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、理髮業、電子遊藝場（限制級）。 2. 建議使用項目：詳如表二所列。 3. 其他經本府目的事業主管機關審查核可之附屬事業使用項目。												
	第八項	體育場所在地「體3」依本要點第四點進行開發及使用前，應提出經本府交通局審查通過之交通衝擊評估及研提交通改善方案，且依環境影響評估法規定完成環境影響評估後始得申請建築或使用。												

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容	備註說明																											
案名	條次	檢討前條文內容																													
			<p>體育場用地「體3」建議使用項目一覽表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>項目</th> <th>營業項目代碼</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1類</td> <td>1. 戲(劇)院、電影院、歌廳、觀覽場。 2. 觀眾席面積在200m<sup>2</sup>以上之下列場所：體育館(場)、音樂廳、集會堂(場)。</td> <td>J601010 藝文展覽業 J602010 演藝活動業 JB01010 展覽服務業 J403011 電影片映演業</td> </tr> <tr> <td>B1類</td> <td>三溫暖場所(提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所)。</td> <td>JZ99020 三溫暖業 JZ99120 一般浴室業</td> </tr> <tr> <td>B2類</td> <td>1. 百貨公司(百貨商場)商場、市場(超級市場、零售市場、攤販集中場)、展覽場(館)。 2. 樓地板面積在500m<sup>2</sup>以上之下列場所：店舖、一般零售場所、日常用品零售場所。</td> <td>F2 零售業 F3 綜合零售業 F4 國際貿易業</td> </tr> <tr> <td>B3類</td> <td>1. 小吃街。 2. 樓地板面積在300m<sup>2</sup>以上之下列場所：餐廳、飲食店、一般咖啡館(廳、店無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。</td> <td>F5 餐飲業</td> </tr> <tr> <td>D1類</td> <td>1. 保齡球場、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所(三溫暖除外)、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構(供休閒、育樂之服務設施)、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。 2. 資訊休閒服務場所(提供場所及電腦設備採光收費方式，供人透過電腦連線擷取網路上資源或利用電腦功能以磁碟、光碟供人使用之場所)。</td> <td>J801030 競技及休閒體育場館業 J802010 運動訓練場 J803010 體育表演業 J803020 運動比賽業 J201031 短期補習班 J701020 遊樂園業(限室內) J701040 休閒活動場館業 J701070 資訊休閒業 JZ99110 瘦身美容業</td> </tr> <tr> <td>D2類</td> <td>1. 會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文台、藝術館。 2. 觀眾席面積未達200m<sup>2</sup>以下之下列場所：體育館(場)、音樂廳、集會堂(場)。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>G1類</td> <td>含營業廳之下列場所：銀行、郵局。</td> <td>H101 銀行業 H106 郵政儲金匯兌業</td> </tr> <tr> <td>G2類</td> <td>1. 電信局(公司)郵局、自來水及電力公司之辦公室。 2. 政府機關(公務機關)、一般事務所、自由職業事務所、辦公室(廳)、員工文康室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、少年服務機構綜合之服務場所。 3. K書中心、小說漫畫出租中心。</td> <td>I601010 租賃業 JZ99990 其他服務業(K書中心)</td> </tr> </tbody> </table>	類別	項目	營業項目代碼	A1類	1. 戲(劇)院、電影院、歌廳、觀覽場。 2. 觀眾席面積在200m <sup>2</sup> 以上之下列場所：體育館(場)、音樂廳、集會堂(場)。	J601010 藝文展覽業 J602010 演藝活動業 JB01010 展覽服務業 J403011 電影片映演業	B1類	三溫暖場所(提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所)。	JZ99020 三溫暖業 JZ99120 一般浴室業	B2類	1. 百貨公司(百貨商場)商場、市場(超級市場、零售市場、攤販集中場)、展覽場(館)。 2. 樓地板面積在500m <sup>2</sup> 以上之下列場所：店舖、一般零售場所、日常用品零售場所。	F2 零售業 F3 綜合零售業 F4 國際貿易業	B3類	1. 小吃街。 2. 樓地板面積在300m <sup>2</sup> 以上之下列場所：餐廳、飲食店、一般咖啡館(廳、店無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。	F5 餐飲業	D1類	1. 保齡球場、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所(三溫暖除外)、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構(供休閒、育樂之服務設施)、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。 2. 資訊休閒服務場所(提供場所及電腦設備採光收費方式，供人透過電腦連線擷取網路上資源或利用電腦功能以磁碟、光碟供人使用之場所)。	J801030 競技及休閒體育場館業 J802010 運動訓練場 J803010 體育表演業 J803020 運動比賽業 J201031 短期補習班 J701020 遊樂園業(限室內) J701040 休閒活動場館業 J701070 資訊休閒業 JZ99110 瘦身美容業	D2類	1. 會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文台、藝術館。 2. 觀眾席面積未達200m <sup>2</sup> 以下之下列場所：體育館(場)、音樂廳、集會堂(場)。		G1類	含營業廳之下列場所：銀行、郵局。	H101 銀行業 H106 郵政儲金匯兌業	G2類	1. 電信局(公司)郵局、自來水及電力公司之辦公室。 2. 政府機關(公務機關)、一般事務所、自由職業事務所、辦公室(廳)、員工文康室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、少年服務機構綜合之服務場所。 3. K書中心、小說漫畫出租中心。	I601010 租賃業 JZ99990 其他服務業(K書中心)	
類別	項目	營業項目代碼																													
A1類	1. 戲(劇)院、電影院、歌廳、觀覽場。 2. 觀眾席面積在200m <sup>2</sup> 以上之下列場所：體育館(場)、音樂廳、集會堂(場)。	J601010 藝文展覽業 J602010 演藝活動業 JB01010 展覽服務業 J403011 電影片映演業																													
B1類	三溫暖場所(提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所)。	JZ99020 三溫暖業 JZ99120 一般浴室業																													
B2類	1. 百貨公司(百貨商場)商場、市場(超級市場、零售市場、攤販集中場)、展覽場(館)。 2. 樓地板面積在500m <sup>2</sup> 以上之下列場所：店舖、一般零售場所、日常用品零售場所。	F2 零售業 F3 綜合零售業 F4 國際貿易業																													
B3類	1. 小吃街。 2. 樓地板面積在300m <sup>2</sup> 以上之下列場所：餐廳、飲食店、一般咖啡館(廳、店無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。	F5 餐飲業																													
D1類	1. 保齡球場、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所(三溫暖除外)、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構(供休閒、育樂之服務設施)、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。 2. 資訊休閒服務場所(提供場所及電腦設備採光收費方式，供人透過電腦連線擷取網路上資源或利用電腦功能以磁碟、光碟供人使用之場所)。	J801030 競技及休閒體育場館業 J802010 運動訓練場 J803010 體育表演業 J803020 運動比賽業 J201031 短期補習班 J701020 遊樂園業(限室內) J701040 休閒活動場館業 J701070 資訊休閒業 JZ99110 瘦身美容業																													
D2類	1. 會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文台、藝術館。 2. 觀眾席面積未達200m <sup>2</sup> 以下之下列場所：體育館(場)、音樂廳、集會堂(場)。																														
G1類	含營業廳之下列場所：銀行、郵局。	H101 銀行業 H106 郵政儲金匯兌業																													
G2類	1. 電信局(公司)郵局、自來水及電力公司之辦公室。 2. 政府機關(公務機關)、一般事務所、自由職業事務所、辦公室(廳)、員工文康室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、少年服務機構綜合之服務場所。 3. K書中心、小說漫畫出租中心。	I601010 租賃業 JZ99990 其他服務業(K書中心)																													

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容				備註說明	
案名	條次	檢討前條文內容						
三通	變更七-14案	供市立第二幼稚園使用						
A①	第五項	停車空間 1. 計畫範圍內基地建築線單面臨接海安路，依「建築技術規則」規定汽車停車空間標準檢討，須附設法定停車位5輛以下者得申請免設停車空間。	<b>捌、建築物附設停車空間標準</b>				規定各項建築使用之停車空間設置基準。	
A③	第六條	本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下： (基準表：如右) (一) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： 1. 機車停車位尺寸：長1.8M，寬0.9M。 2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於2M。 (二) 最小裝卸位尺寸：長6m，寬2.5m，淨高2.75m。	第十五條	各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下表：				
			<b>類別</b>	<b>建築物用途</b>	<b>應附設汽車車位</b>	<b>應附設機車車位</b>		<b>應附設裝卸車位</b>
			第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店舖、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150㎡設置一輛	樓地板面積每滿50㎡設置一輛		樓地板面積每滿2000㎡設置一輛(最多設置2輛)
			第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛		-
			第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150㎡設置一輛	樓地板面積每滿100㎡設置一輛	樓地板面積每滿2,000㎡設置一輛(最多設置2輛)	
			第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200㎡設置一輛	樓地板面積每滿100㎡設置一輛	樓地板面積每滿3,000㎡設置一輛(最多設置2輛)	
			第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。			
			一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： 1. 機車停車位尺寸：長1.8 m，寬0.9 m。 2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於2M。					

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容		備註說明				
案名	條次	檢討前條文內容							
				二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。					
			第十五條之一	開發基地建築線單面臨接海安路，依前條規定汽車停車空間標準檢討，須附設法定停車位 5 輛以下者得申請免設停車空間。					
		(未訂定)	第十六條	前條第二類之建築物如僅面臨 3 m 以下之既成道路者，樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛汽車停車位。	特殊條件基地之停車空間設置基準				
A③	第六條	鄰接「2-2-30M」(中華西路)、「4-9-18M」(府前路)、「公道 8-40M 及 3-9-20M」(永華路)及「2-4-30M」(健康路)之聯外道路兩側供前項基準表第二類以外使用之建築基地，為保持交通車流之順暢，其汽、機車停車位應依本條款規定加倍留設。	第十七條	商一(62)(附)、商一(63)(附)、商一(64)(附)、商一(66)(附)、商一(67)(附)等商業區，供本要點第十五條基準表第二類以外使用之建築基地，為保持交通車流之順暢，其汽、機車停車位應依該條規定加倍留設。	特定商業區之停車空間加倍留設規定。				
A①	第五項	2. 計畫範圍內臨接海安路兩側之建築基地，不得將汽車停車空間之出入口設置於海安路側，但僅單面臨接並經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 3. 計畫範圍內建築基地不得設置兩個以上汽車出入口，但設置之停車位數量達 150 部以上者，或經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。		--	納入都市設計審議規範內容				
A①	第三項	計畫範圍內建築基地臨接海安路者，其臨接海安路側排除「臺南市騎樓地設置自治條例」之規定，不設騎樓地；為配合公共設備管道之設置，其牆面線應自建築線退縮 0.5M，退縮部分除依「臺南市海安路地下化路段兩側地區都市設計規範」規定之廣告物、雨遮及照明燈具外，不可設置任何形式之頂蓋及固定物，得計入法定空地，其地面應與人行道齊平。 惟經本市都市設計審議委員會審議通過者，得自建築線退縮至少 4.25M 以上建築，其退縮部分應留設無遮簷人行道，並得計入法定空地。	<b>玖、退縮建築規定</b>		規定各類基地之退縮建築。				
	第六項	牆面管制：	第十八條	建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理： <table border="1" data-bbox="1070 1034 1915 1077"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		編號	分區及用地別	退縮建築規定	
編號	分區及用地別	退縮建築規定							

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			備註說明															
案名	條次	檢討前條文內容																
		本計畫範圍內建築基地臨接海安路側，建築物應自該建築基地之建築線退縮 0.5M 或退縮至少 4.25M 以上為牆面線，其三樓以下部分應緊鄰牆面線建築，第四樓以上部分應自牆面線退縮至少 2M 建築。但斜屋頂簷口及天溝得凸出牆面線 50cm。	<p>一 海安路自民族路起至府前路間路段兩側建築基地</p> <p>1. 排除「臺南市騎樓地設置自治條例」之規定，不設騎樓地。                  2. 建築基地臨接海安路兩側申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮 0.5 公尺或退縮至少 4.25 公尺以上指定牆面線，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。                  3. 建築基地臨接海安路側，建築物牆面線自建築線退縮 0.5 公尺者，除依都市設計審議規範第十條規定設置之廣告物、雨遮及照明燈具外，不可設置任何形式之頂蓋及固定物，其地面應與人行道齊平。                  4. 建築基地臨接海安路側，建築物牆面線自建築線退縮 4.25 公尺以上者，其臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。                  5. 建築基地臨接海安路側，建築物三樓以下部分應緊鄰牆面線建築，第四樓以上部分應自牆面線退縮至少 2 公尺建築。但斜屋頂簷口及天溝得凸出牆面線 50 公分。</p> <p>二 「體3」體育場所用地</p> <p>建築基地申請開發建築時，應至少自計畫道路境界線退縮 10 公尺指定牆面線，臨計畫道路境界線並應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 4 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。</p>															
A③	第七條	<p>本計畫區內各使用分區及用地之退縮建築，除依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理外，另需依下列規定辦理。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區</td> <td>依「台南市騎樓地設置自治條例」留設騎樓地，並規定設置無遮簷人行道。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>商67(附)、商68(附)</td> <td>應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮5公尺牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>緊鄰運河之「商62(附)」、「商63(附)」、「商64(附)」商業區</td> <td>應自水岸退縮4公尺予以植栽綠化，並設置無遮簷人行道供公眾通行，如因基地條件特殊，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊型式留設，留設部分得不計入容積，而通廊型式與淨高之規定需經台南市都市設計審議委員會審議。</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>上述地區以外之其餘地區</td> <td>依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>		編號	分區及用地	退縮建築規定	1	鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區	依「台南市騎樓地設置自治條例」留設騎樓地，並規定設置無遮簷人行道。	2	商67(附)、商68(附)	應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮5公尺牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	4	緊鄰運河之「商62(附)」、「商63(附)」、「商64(附)」商業區	應自水岸退縮4公尺予以植栽綠化，並設置無遮簷人行道供公眾通行，如因基地條件特殊，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊型式留設，留設部分得不計入容積，而通廊型式與淨高之規定需經台南市都市設計審議委員會審議。	7	上述地區以外之其餘地區	依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。
編號	分區及用地	退縮建築規定																
1	鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區	依「台南市騎樓地設置自治條例」留設騎樓地，並規定設置無遮簷人行道。																
2	商67(附)、商68(附)	應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮5公尺牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。																
4	緊鄰運河之「商62(附)」、「商63(附)」、「商64(附)」商業區	應自水岸退縮4公尺予以植栽綠化，並設置無遮簷人行道供公眾通行，如因基地條件特殊，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊型式留設，留設部分得不計入容積，而通廊型式與淨高之規定需經台南市都市設計審議委員會審議。																
7	上述地區以外之其餘地區	依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																
B7*主	第二項	本基地將來申請建築時，應自道路境界退縮 5M 供無遮簷人行道，退縮部份應予綠化並得計入法定空地。																
要計畫																		
個案變																		
更																		

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容		備註說明	
案名	條次	檢討前條文內容				
F2 (都市設計準則)	第二項	體育場所用地「體3」周圍應退縮10M作為無遮簷人行綠帶，其中人行步道寬度為4M，其餘土地應行栽植綠化，並每隔5M種植一行道樹。	三	<p>1. 「體3」體育場所用地以外其他公共設施用地</p> <p>2. 都市計畫說明書載明應實施區段徵收或市地重劃地區有下列條件之一者：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 尚未配地地區。</li> <li>■ 1,000 m<sup>2</sup>以上由低使用強度變更為高使用強度地區。</li> </ul>	<p>1. 建築基地申請開發建築時，應至少自計畫道路境界線退縮5M指定牆面線，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 住宅區退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置1.5M寬之喬木植生帶及2.5M寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行。</p> <p>3. 商業區退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置1.5M寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。</p> <p>4. 公共設施用地退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置1.5M寬之喬木植生帶及3M寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行。</p>	
			四	商一(67)(附)商業區	建築基地申請開發建築時，應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮5M牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。	
			五	商一(62)(附)、商一(63)(附)、商一(64)(附)商業區面臨運河基地	建築基地申請開發建築時，應自水岸退縮4公尺予以植栽綠化，並設置無遮簷人行道供公眾通行，如因基地條件特殊，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊型式留設，留設部分得不計入容積，而通廊型式與淨高之規定需經台南市都市設計審議委員會審議。	
			六	古蹟保存區	免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地，並不受面臨現有巷道基地退縮建築線之規定限制，維護古蹟原貌。	
			七	「商特-1」商業區(府城隍廟北側臨衛民街)	建築基地於申請開發建築時，臨衛民街及臨「廣C4」廣場用地側，應退縮5公尺指定牆面線，退縮部分得計入法定空地；另退縮部份應於臨計畫道路及廣場用地側設置1.5公尺寬之綠帶，其餘部分須留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。	

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容			備註說明
案名	條次	檢討前條文內容				
			八	鄰「3-59-20M」(民權路)之住宅區(詳圖五-7)	依「台南市騎樓地設置自治條例」辦理，並規定設置無遮簷人行道。	
			九	前述一～八項以外地區之基地	依「台南市騎樓地設置自治條例」辦理。	
		(未訂定)	<b>拾、相關獎勵</b>			
			第十九條	建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第162條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積20%之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳第六章土管條文附圖所示) 一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於1:1且不得小於3:10。 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。		1. 設置斜屋頂之獎勵容積計算規定。 2. 參照東區現行規定。
A①	第二項	<p>建築容積及稅捐獎勵措施：</p> <p>1. 基地樓地板面積合計之最大值(V)依下列公式計算：  <math>V=V_0+V_1+V_2+V_3</math>                      V：獎勵後總容積                      V<sub>0</sub>：基準容積                      V<sub>1</sub>：期程開發獎勵容積。自本計畫公告實施三年內申請建築者，獎勵容積為V<sub>0</sub>×5%。                      V<sub>2</sub>：設置公益性設施之獎勵容積，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者得獎勵容積，其獎勵容積為V<sub>0</sub>×5%。</p> <p>a. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青年、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 m<sup>2</sup>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>b. 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>c. 大眾運輸場站及其他經本市都市設計審議委員會同意之公益性設施。</p>	第廿條	<p>容積獎勵及稅捐獎勵措施：</p> <p>一、鼓勵大面積基地開發說明</p> <p>(一)申請條件</p> <p>1. 面臨寬度18M以上計畫道路之商業區，且申請開發面積大於1,000 m<sup>2</sup>以上。</p> <p>2. 面臨寬度18M以上計畫道路之住宅區，且申請開發面積大於1,500 m<sup>2</sup>以上。</p> <p>(二)審議方式：都市設計審議</p> <p>(三)經審議通過後建蔽率及容積率調整</p> <p>1. 住宅區：建蔽率不超過(含)40%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至400%。</p> <p>2. 商業區：建蔽率不超過(含)60%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至420%。</p> <p>3. 惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。</p> <p>(四)退縮建築規定</p> <p>申請本項容積調整提升之基地，建築物高度在10M(含)以下者，應自道路境界線退縮5M建築；建築物在10M以上者，應自道路境界線退縮8M建築。</p>	容積獎勵規定。	

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點		檢討前條文內容	檢討後條文內容	備註說明						
案名	條次									
		<p>V3：設置斜屋頂獎勵容積。本地區之建築物設置斜屋頂，得增加該斜屋頂直下層，自屋脊下樓層高 6.1M 之樓地板面積。</p> <p>2. 本地區之建築基地面積達 100 m<sup>2</sup> 以上者，得依「都市更新條例」規定適用其稅捐獎勵規定。</p> <p>3. 已適用本要點獎勵容積者，不得再適用其他有關規定之容積獎勵。</p>	<p>(五)回饋辦法：詳附件「鼓勵大面積開發規定說明」</p> <p>(六)申請本項容積調整提升之基地，依相關規定適用之容積獎勵合計不得超過提升容積率之 50%。</p> <p>二、符合「台南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」，依其規定辦理。</p> <p>三、經都市計畫指定為都市更新地區內之建築基地面積達 100 m<sup>2</sup> 以上者，得依「都市更新條例」規定適用其稅捐獎勵規定。</p>							
A③	第十一條	<p>獎勵規定：</p> <p>(二) 依第九條規定最小建築開發規模面積不得小於 1,000 m<sup>2</sup> 之建築基地，若再依都市計畫街廓範圍整體規劃者，經台南市都市設計審議委員會審議，得獎勵建築容積以原法定容積之 10% 為上限。</p> <p>(三) 為鼓勵大面積開發建設，針對臨運河之商業區，若最小建築基地開發規模符合下表規定者，得依規定獎勵容積。</p> <table border="1" data-bbox="360 836 922 1070"> <tr> <td>最小建築基地開發規模 容積獎勵面前道路寬度</td> <td>5,000m<sup>2</sup>(含)以上</td> </tr> <tr> <td>30(含)公尺以上</td> <td>法定容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>20(含)公尺以上未達30公尺者</td> <td>法定容積率×8%</td> </tr> <tr> <td>未達20公尺者</td> <td>法定容積率×5%</td> </tr> </table> <p>(四) 為提昇運河沿岸地區之複合性商業機能，針對臨運河之商業區，若符合下列使用者，得依規定獎勵容積。</p> <p>1. 商業區若作國際觀光旅館使用者，得獎勵 40% 之原法定容積。</p> <p>2. 商業區若作觀光旅館、多功能展覽館、會展中心使用者，得獎勵 20% 之原法定容積。</p>			最小建築基地開發規模 容積獎勵面前道路寬度	5,000m <sup>2</sup> (含)以上	30(含)公尺以上	法定容積率×10%	20(含)公尺以上未達30公尺者	法定容積率×8%
最小建築基地開發規模 容積獎勵面前道路寬度	5,000m <sup>2</sup> (含)以上									
30(含)公尺以上	法定容積率×10%									
20(含)公尺以上未達30公尺者	法定容積率×8%									
未達20公尺者	法定容積率×5%									
G1	第三項	<p>大眾運輸設施之提供與獎勵</p> <p>(一) 考量未來地區性大眾運輸軌道系統(如輕軌)</p>	<p>第廿一條</p> <p>特定專用區之大眾運輸設施提供與容積獎勵：</p> <p>(一) 考量未來地區性大眾運輸軌道系統(如輕軌)之建設時程，本府得</p>	<p>訂定特(專)大眾運輸設</p>						

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容		備註說明
案名	條次	檢討前條文內容			
		<p>之建設時程，本府得指定部分街廓土地留設供停靠之使用區，該部分土地面積得計入法地空地計算，其留設地點、面積及停靠月台位置，應俟本府核定後辦理。</p> <p>(二) 建築基地提供大眾運輸設施之出入口、人行陸橋或人行地下穿越道等公眾使用之服務性或公益性設施，經本市都市設計審議委員會審議通過，該等用地得不計入樓地板面積，並得就其所提供公共使用之樓地板面積，給予等面積之容積獎勵。</p>		<p>指定部分街廓土地留設供停靠之使用區，該部分土地面積得計入法地空地計算，其留設地點、面積及停靠月台位置，應俟本府核定後辦理。</p> <p>(二) 建築基地提供大眾運輸設施之出入口、人行陸橋或人行地下穿越道等公眾使用之服務性或公益性設施，經本市都市設計審議委員會審議通過，該等用地得不計入樓地板面積，並得就其所提供公共使用之樓地板面積，給予等面積之容積獎勵。</p>	施獎勵規定
A③	第十一條	<p>(五) 本計畫區內之建築基地容積獎勵上限規定如下：</p> <p>1. 符合本要點第十二條或其他法令規定獎勵容積者，得同時適用之。</p> <p>2. 除依「都市更新條例」規定者從其規定外，以上各點獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 1.5 倍；但若作國際觀光旅館使用者，以上各點獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 2 倍。</p>	第廿二條	<p>本計畫區內之建築基地容積獎勵上限規定如下：</p> <p>一、符合本要點第廿條或其他法令規定獎勵容積者，得同時適用之。</p> <p>二、除依「都市更新條例」及依本要點第廿條從其規定外，依相關規定容積獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 1.5 倍。</p>	建築基地容積獎勵上限規定
A③	第十一條	<p>(一) 商業區設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。其餘分區則不予建築容積獎勵。</p>		--	--
A③	第十二條	<p>容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理，容積接受基地以臨接永華路(運河以西路段)兩側之「商 62(附)」及「商 63(附)」商業區為優先。</p>	<b>拾壹、其他</b>		
			第廿三條	<p>本地區容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。</p>	容積移轉規定
G1	第四項	<p>本地區依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟容積移轉實施辦法」等相關規定，指定為容積接受基地。</p>	第廿三條之一	<p>有關本計畫容積接受地區劃分如下：</p> <p>一、禁止容積接受地區。</p> <p>二、須經都市設計審議始得接受容積地區。</p>	容積接受地區規定及範圍

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容		備註說明
案名	條次	檢討前條文內容			
				三、容積可接受地區。 相關規定及位置示意圖詳表五-7及圖五-8。	
A①	第七項	建築基地留設之法定空地應予以綠化，且其綠化面積應達法定空地之50%以上。		--	納入都市設計審議規範
	第九項	海安路人行空間應加強喬木植栽，以形塑景觀及林蔭物理環境。 另海安路人行道得設置時段性餐桌以及遮陽傘，其收費及管理辦法由台南市政府另訂之。	第廿四條	海安路人行空間應加強喬木植栽，以形塑景觀及林蔭物理環境。	海安路人行空間使用規定
F2	第七項	本計畫區「F-5-M」細部計畫道路，應予適度植栽綠化，其與東側住宅區臨接處得免設置道路交叉截角。	第廿五條	「體3」用地東側「CF-2-10M」細部計畫道路，應予適度植栽綠化，其與東側住宅區臨接處得免設置道路交叉截角。	「體3」用地東側細部計畫道路相關規定
A③	第十條	計畫區內「商1」商業區街廓土地未來得依「台南市都市更新單元劃定基準」辦理都市更新等相關作業。		--	依「台南市都市更新單元劃定基準」辦理
G1	第六項	建築基地規模 (二) 本計畫區基地之最小建築規模，不得小於5,000 m <sup>2</sup> 。 (三) 本案建築基地地下層最大開挖率不得大於70%。	第廿六條	另運河星鑽特定專用區需依下列規定辦理： 一、建築基地規模 (一) 本計畫區基地之最小建築規模，不得小於5,000 m <sup>2</sup> 。 (二) 本案建築基地地下層最大開挖率不得大於70%。 二、本計畫區建築物高度除相關法令另有規定外，不予限制。 三、本計畫區之各類建築物及公共設施用地應設置夜間照明設施。 四、本案鄰近運河之帶狀開放空間應以破堤方式進行規劃設計。 五、本案土地使用分區管制要點內容如確有調整之必要性，得於另行擬定細部計畫時，提經本市都市計畫委員會審議同意後予以調整。	運河星鑽特定專用區相關規定
	第七項	本計畫區建築物高度除相關法令另有規定外，不予限制。			
	第八項	本計畫區之各類建築物及公共設施用地應設置夜間照明設施。			
	第九項	本案鄰近運河之帶狀開放空間應以破堤方式進行規劃設計。			
	第十一項	本案土地使用分區管制要點內容如確有調整之必要性，得於另行擬定細部計畫時，提經本市都市計畫委員會審議同意後予以調整。			

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容		備註說明
案名	條次	檢討前條文內容			
A③	第九條	<p>最小建築基地面積：</p> <p>(一)「商 71(附)」、臨「2-2-30M」之「商 67(附)」及「商 68(附)」商業區，未來開發建築基地面積不得小於 1,000 m<sup>2</sup>，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 1,000 m<sup>2</sup>經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>(二)臨「3-5-20M」之部分「商 13」(新南段 34、34-1、34-2、39、39-1 等地號土地)及臨運河之「商 63(附)」商業區，未來開發建築基地面積不得小於 300 m<sup>2</sup>，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 300 m<sup>2</sup>經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p>	第廿七條	<p>最小建築基地面積：</p> <p>一、臨「2-2-30M」之商一(67)(附)商業區，未來開發建築基地面積不得小於 1,000 m<sup>2</sup>，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 1,000 m<sup>2</sup>經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>二、臨運河之商一(63)(附)商業區，未來開發建築基地面積不得小於 300 m<sup>2</sup>，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 300 m<sup>2</sup>經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>位置及範圍詳圖五-9 所示</p>	運河兩側商業區之最小建築基地面積
G1	第六項	<p>建築基地規模</p> <p>(一)本計畫區需整體規劃方式辦理，但得分期開發。</p>	第廿八條	<p>整體規劃區：</p> <p>一、運河星鑽特定專用區需以整體規劃方式辦理，但得分期開發。</p> <p>二、整體規劃區內部分商一(62)(附)、商四(1)、商 1(附)及部分商一(64)(附)商業區等分區未來開發建築，應整體規劃並經本市都市設計審議委員會審查。(位置及範圍詳圖五-9 所示)</p>	整體規劃區規定
A③	第八條	<p>整體規劃區：</p> <p>「車 1」車站用地、港埠用地、臨「2-4-30M」(健康路)南側之部分中密度住宅區、「公 62」公園用地、部分「商 62(附)」、「商 1」及「商 64(附)」商業區等分區未來開發建築，應整體規劃並經本市都市設計審議委員會審查。</p>			
A①	第四項	<p>計畫範圍內建築基地鄰接廟埕廣場者，其法定空地應集中留設於鄰接廟埕廣場處；其鄰接廟埕廣場之空間應配合廟埕進行整體規劃設計。</p>	--		納入都市設計審議規定
A①	第八項	<p>計畫範圍內建築基地之各項開發行為(含建築物新建、增建、改建、修建、就地整建，以及廣告物設置與公共工程規劃設計)，應依「臺南市海安路地下化路段兩側地區都市設計規範」之規定辦理。重點地區及公共工程規劃設計，應經「台南市都市設計審議委員會」審議通過後，或依本市都市設計審議</p>	第廿九條	<p>本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理(詳都市設計審議規範)。</p>	都市設計審議規定

表五-6 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

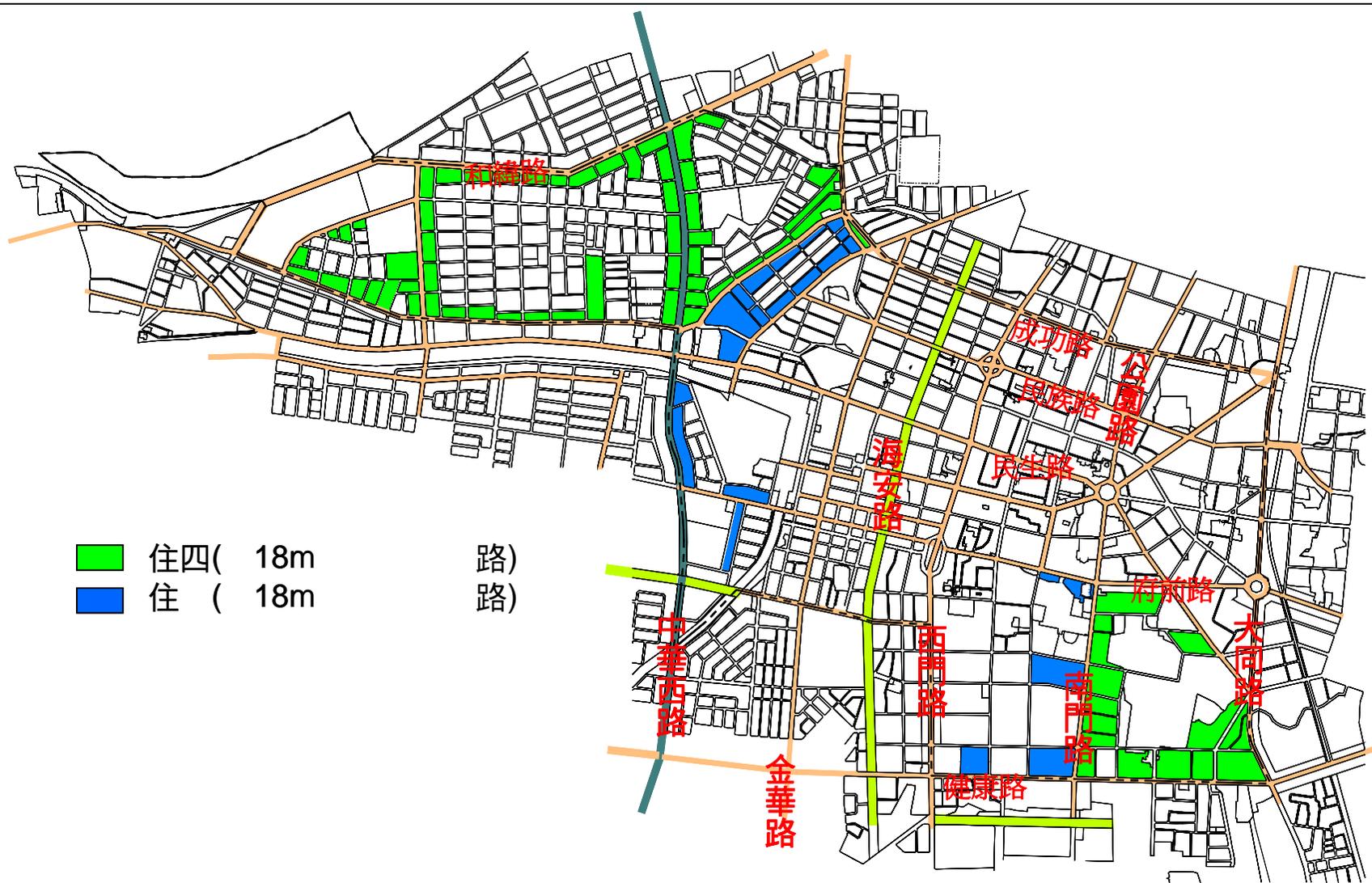
原有土地使用分區管制要點			檢討後條文內容		備註說明
案名	條次	檢討前條文內容			
		相關規定，始得申請相關執照或進行施工。 重點地區如下： 1. 計畫範圍內基地面積達 500 m <sup>2</sup> 以上者。 2. 計畫範圍內臨接海安路兩側之建築基地，自建築線退縮至少 4.25M 以上建築，其退縮部分應留設無遮簷人行道者。 3. 計畫範圍內廟埕廣場空間及鄰接廟埕廣場空間之基地。			
A③	第十三條	本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案都市設計審議規範」(詳附件)之規定辦理，並經本市都市設計審議委員會審查。			
F2	第六項	本計畫區內各項建築或土地使用應依本計畫所訂「都市設計規範」之規定辦理，並經本市都市設計審議委員會審議通過後始得為之。			
G1	第五項	為形塑地方特色，創造地區特色及維持良好環境品質，本案計畫範圍之土地申請建築開發時，需經本府都市設計審議委員會審查通過，始得開發。			
	第十項	其餘事項應依本市各類都市設計審議原則辦理。			
A①	第十項	本要點未規定者，適用其他相關法令規定。	第三十條	本要點無規定者，適用其他有關法令規定。	

備註：本表都市計畫案名編號係參照第二章節現行都市計畫土地使用分區管制要點綜理表所示。



圖號：五-2

圖名：本計畫區「住四(附)」位置示意圖



圖號：五-3

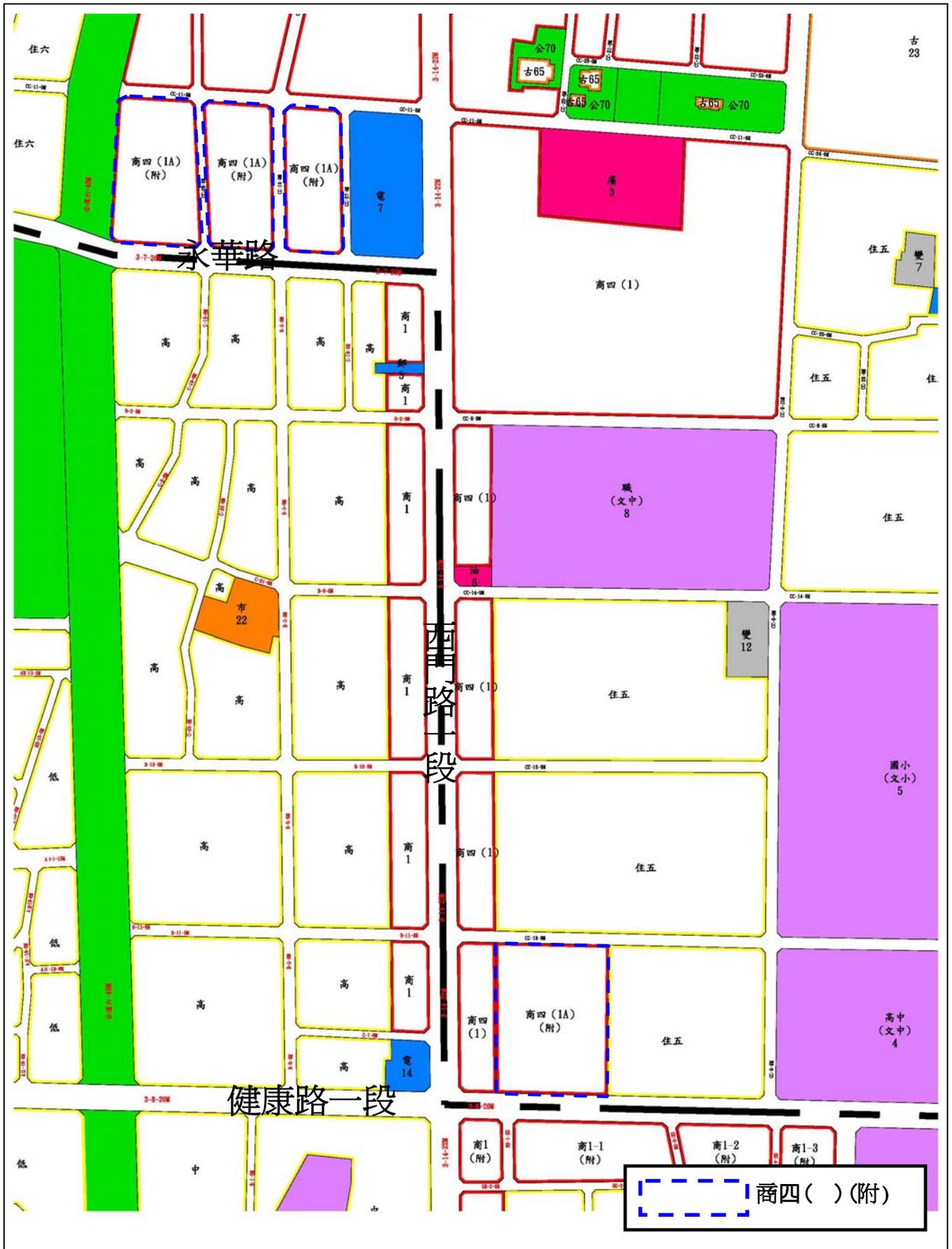
圖名：本計畫區臨 18 公尺以上計畫道路之住四、住五街廓位置示意圖





圖號：五-5

圖名：本計畫區「商四(1)(附)」位置示意圖



圖號：五-6

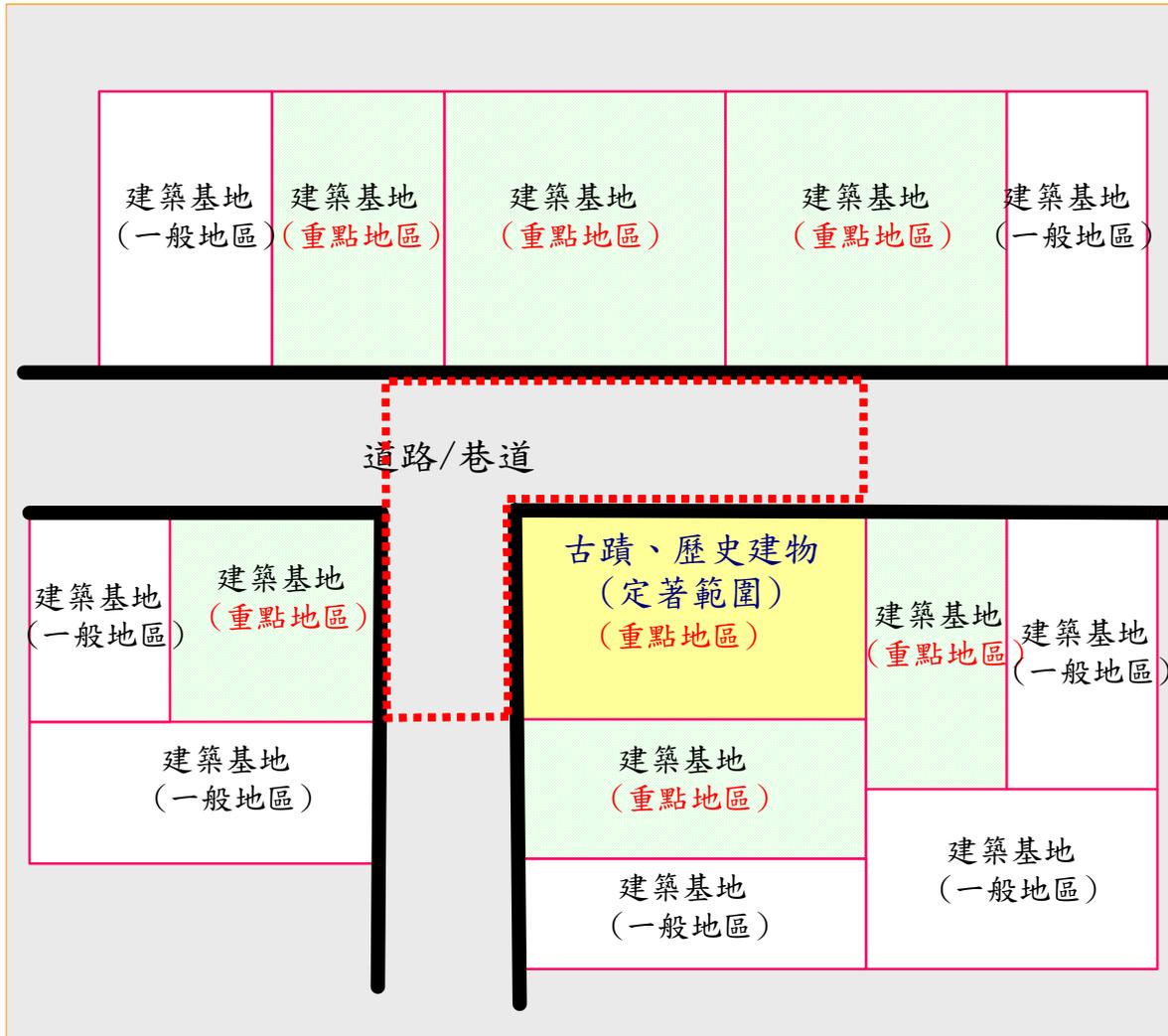
圖名：本計畫區「商四(1A)(附)」位置示意圖



圖號：五-7  
圖名：本計畫區臨「3-59-20M」民權路之住宅區位置與範圍示意圖

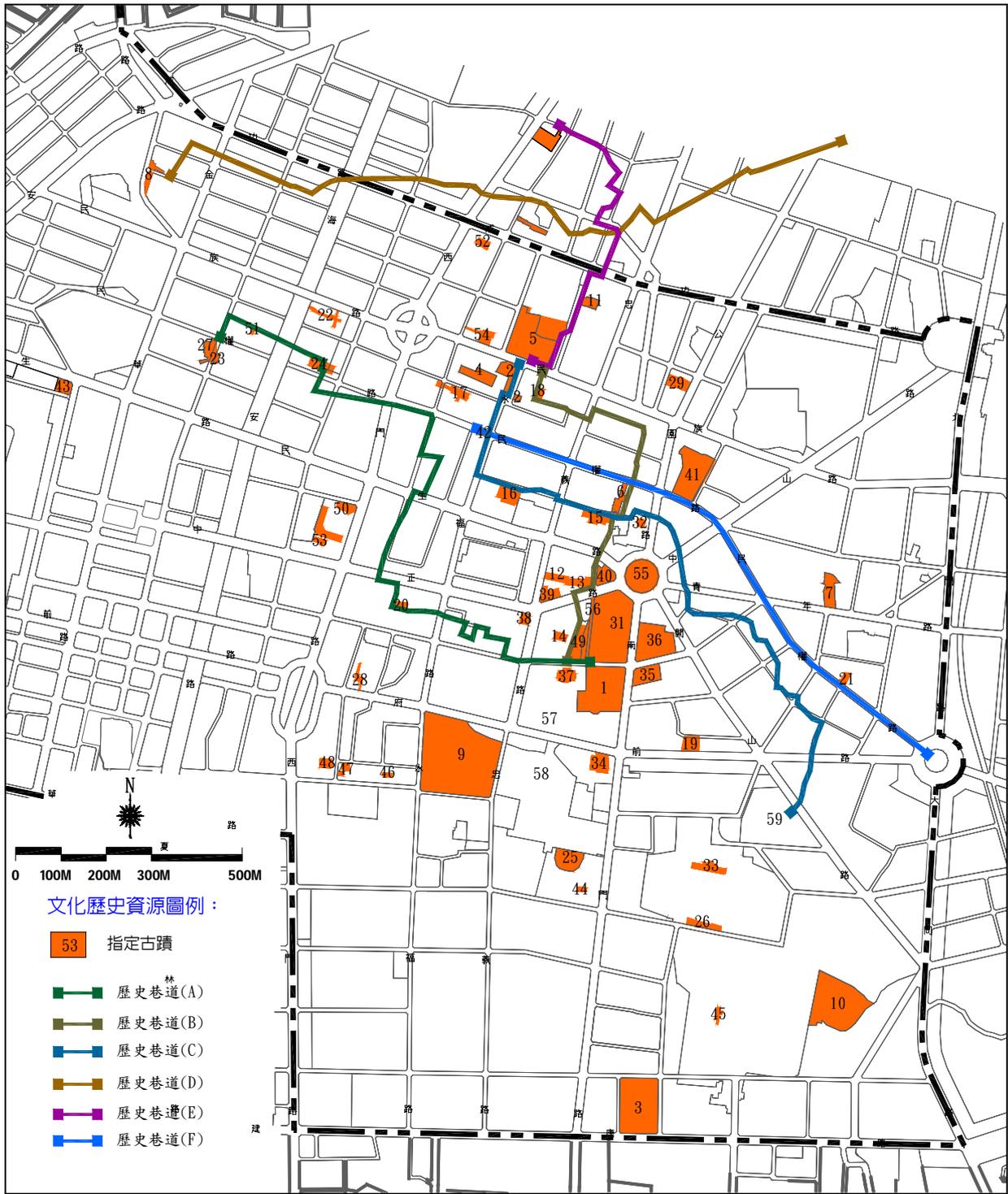
表五-7 計畫區內容積接受地區說明

項目	說明	
容積可接受地區	火車站前商業區	由於火車站具有交通轉運功能，且配合火車站前地區發展劃設為可接受容積移入地區。
	海安路(地下化範圍)兩側商業區	海安路兩側地區，因有地下化停車場，活動承載力較高，並有海安路綠園道。故劃設為可接受容積移入地區。
	運河兩側地區之商業區及特定專用區	運河兩側地區因有大面積水域之永久性開放空間，故劃設為可接受容積移入地區。
須經都市設計審議始得接受容積地區	<p>一、接受容積移入需經都市設計審議地區，劃設範圍以府城歷史風貌指標地區為主，包括孔廟文化園區、舊五條港周邊地區、小西門圓環東北側商業區及中西區內古街道及緊鄰古街道之建築基地，以保護區內古蹟及歷史建物並維持整體文化景觀風貌。</p> <p>二、審議規定如下：</p> <p><b>(一)審議原則：</b></p> <p>接受容積移入需經都市設計審議地區，劃設範圍以府城歷史風貌指標地區為主，包括孔廟文化園區、舊五條港周邊地區、小西門圓環東北側商業區及中西區內古街道及緊鄰古街道之建築基地，以保護區內古蹟及歷史建物並維持整體文化景觀風貌。</p> <p>故其可否接受容積移入之管制標準，應略低於禁止容積移入地區之規定，但高於可接受容積移入基地與其他依「都市計畫容積實施辦法」、「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」及其他相關法令規定可接受容積移入地區之規定。</p> <p><b>(二)申請審議基地條件：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.古蹟(定著範圍)、古蹟保存區、歷史建築所在基地及其鄰接或隔道路臨接之基地(詳後附圖一)，為禁止容積移入基地。</li> <li>2.歷史巷道兩側臨接基地(詳後附圖二)為禁止容積移入地區。</li> <li>3.前述古蹟、歷史建築依主管機關公告或指定為準。</li> <li>4.其餘位於「接受容積移入需經審議地區」之其他基地，申請容積接受基地面積應超過 1,000 m<sup>2</sup>，並於都市設計審議應檢核項目中，載明下列項目。               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)基地區位及其於古蹟、歷史建物之區位關係，以及申請基地範圍古街道之紋理。</li> <li>(2)預計申請移入之容積量。</li> <li>(3)建築配置、規模與開放空間系統配置情形。</li> <li>(4)預計吸引活動人口估算及交通衝擊分析。</li> <li>(5)未來開發建築後，基地及周邊型態與風貌模擬。</li> <li>(6)其餘內容應參照本計畫都市設計重點審議地區之規範。</li> </ol> </li> </ol> <p><b>(三)審議結果：</b></p> <p>都市設計審議委員會依據申請者所提之相關書件審議，並決議申請基地：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.可接受容積移入，其可接受容積移入值依「容積移轉實施辦法」規定。</li> <li>2.禁止容積移入。</li> </ol>	
禁止容積接受地區	配合「台南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及民生路所圍範圍為禁止容積移入地區。	



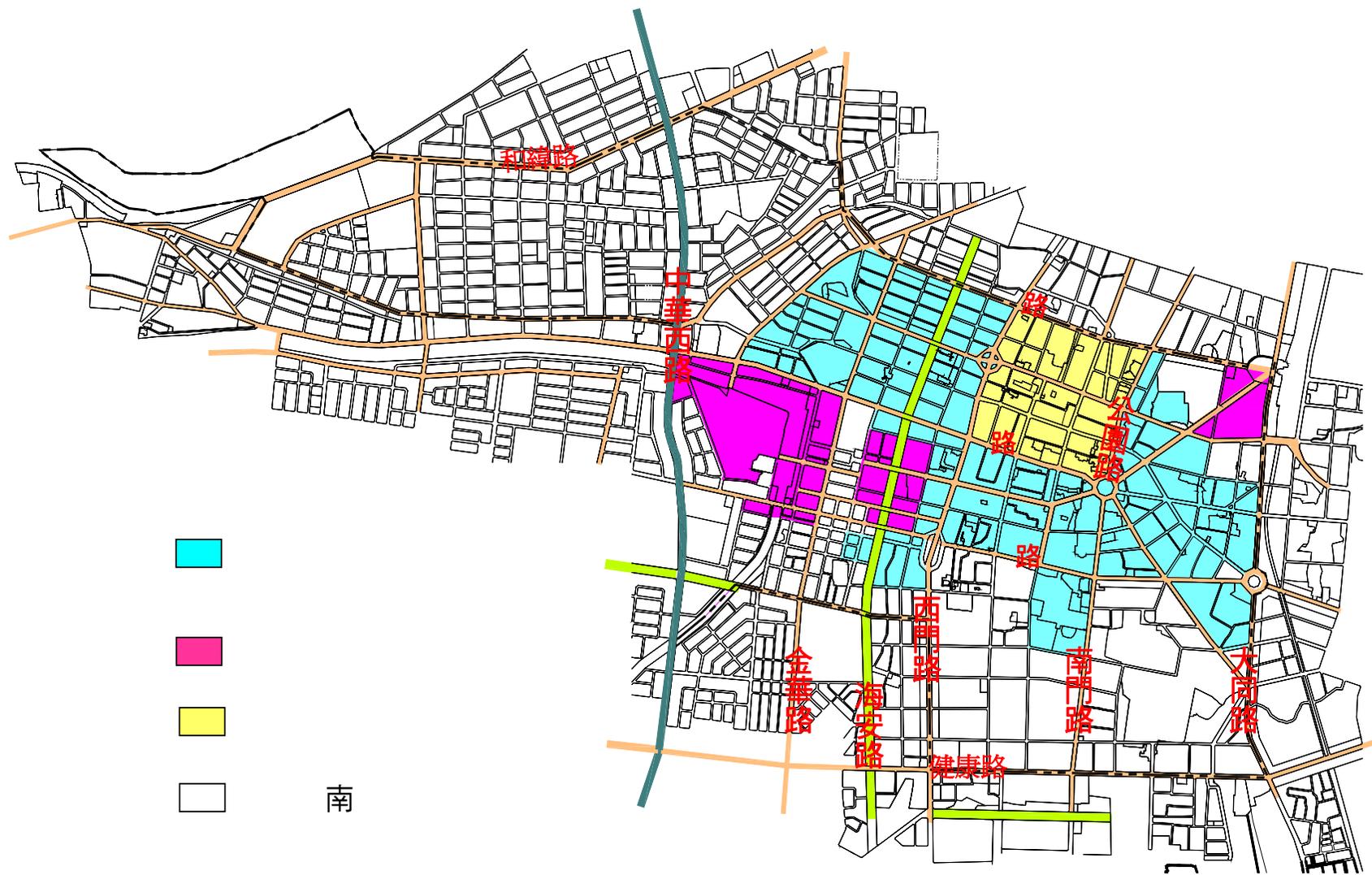
圖號：附圖一

圖名：古蹟、歷史建築及其臨接或隔道路臨接基地管制範圍示意圖(重點地區為禁止容積移入地區)



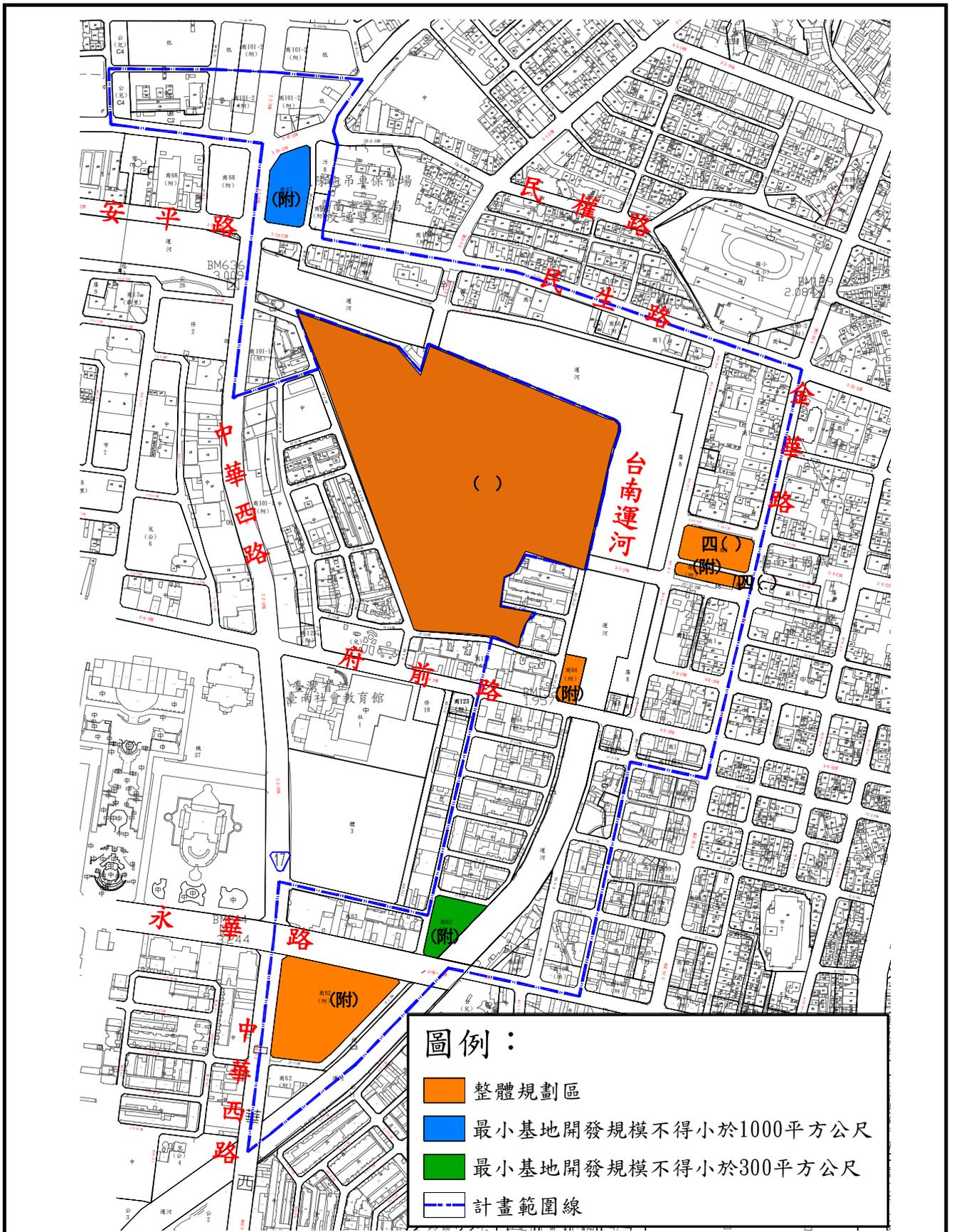
圖號：附圖二

圖名：指定古蹟及歷史巷道分佈圖



圖號：五-8

圖名：本計畫區內容積接受地區示意圖



圖號：五-9

圖名：規定最小開發基地規模及應整體規劃地區位置及範圍示意圖

## 第六章 實質計畫內容

中西區都市計畫經 98 年 11 月 4 日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）（通盤檢討）案」及本案「變更台南市中西區都市計畫（細部計畫）（通盤檢討）案」檢討變更後，計畫內容如圖六-1 所示，各項實質計畫內容分述如后：

### 第一節 計畫範圍

本計畫檢討範圍係以中西區行政區轄界為原則（不包含已列入「擬定台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區），計畫面積共計 628.87 公頃，範圍內涵蓋共 38 里；大抵東以大同路、北門路為界，北以成功路、文賢路、武聖路、和緯路接鹽水溪為界，南以民權路四段、中華西路轉運河接永華路、西門路接健康路為界。

### 第二節 計畫年期與計畫人口

#### 一、計畫年期：

本案依據全市「變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」內容，修訂以民國 114 年為計畫目標年。

#### 二、計畫人口：

本案計畫人口之推計，依「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」所示：考量中西區市區範圍之土地使用以商業區為主之規劃現況，且商業區實際使用確有容納居住人口之特性，並為如實估算全區可發展土地完全開發後之公共設施用地需求，計畫人口採計住宅區及商業區之規劃面積。

本案審酌不同分區實際可供居住使用比例之差異，據以核算中西區住宅區與商業區於計畫目標年間完全開發可供容納人口數量，作為中西區計畫目標年之計畫人口數。經採併區內住宅及商業區之計畫面積推估可容納人口為 107,600 人（如表六-1）。

表六-1 計畫區內住宅區及商業區可容納人口推估表(參照「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)目標年人口推估」所示)

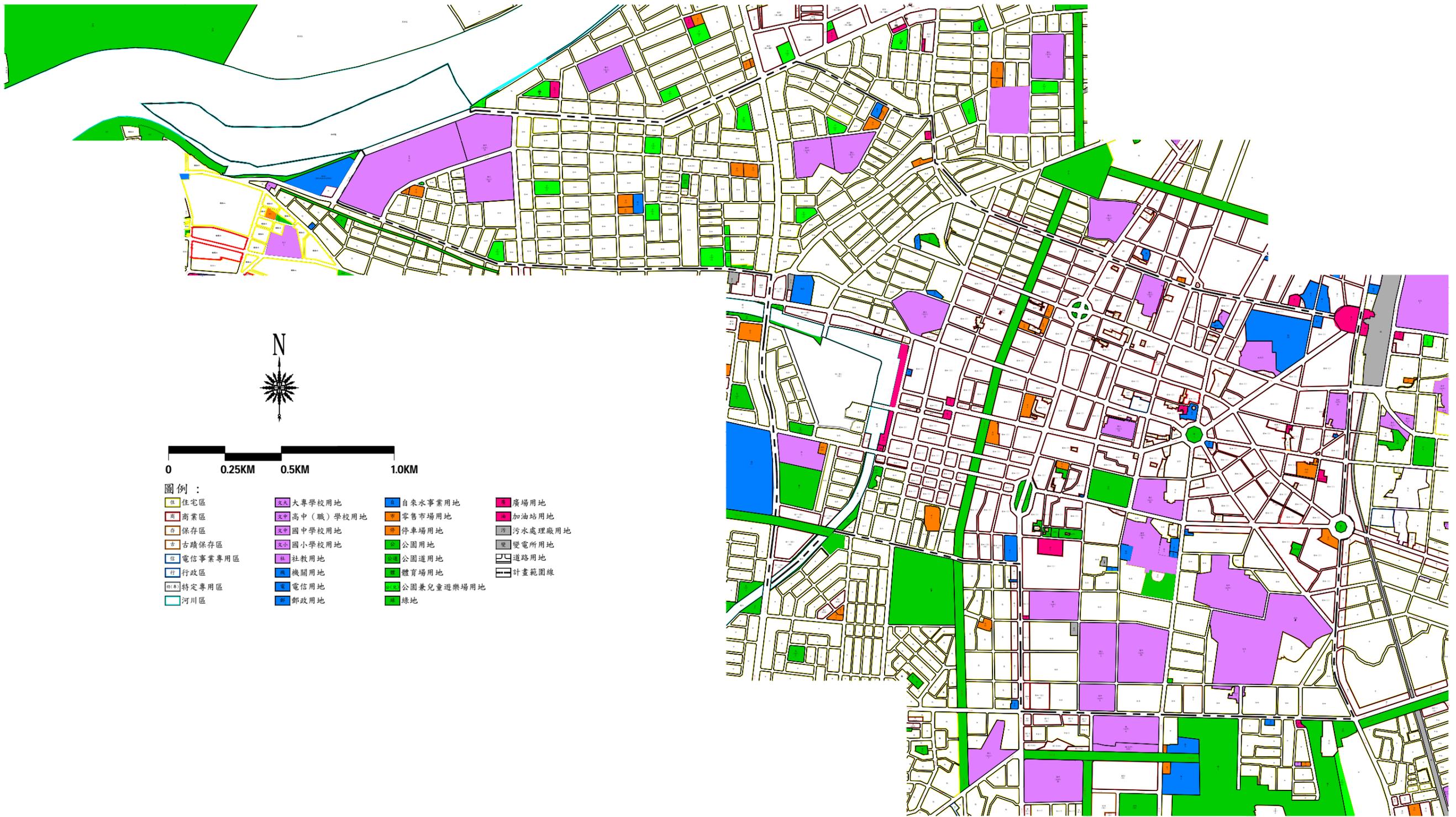
分區	項目	細部計畫 面積(公頃)	法定容積率 (%)	允建容積 (m <sup>2</sup> )	供居住比例 (%)	可供居住容 積(m <sup>2</sup> )	最大容納人 口(人)
住宅 區	高密度住宅區	7.33	240	175,920	100	175,920	3,518
	中密度住宅區	83.0	200	1,660,000	100	1,660,000	33,200
	低密度住宅區	91.29	175	1,597,575	100	1,597,575	31,952
商業 區	中心商業區(商 1)	149	320	4,768,000	40	1,907,200	38,144
	次要商業區	5.44	200	108,800	40	43,520	870
全區合計		**	**	**	**	5,411,927	107,684

註1：商業區主要面積係以「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更後之面積估算。

註2：細部計畫面積係參照未經「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」及本案變更現行細部計畫面積數值。

註3：商業區供居住使用比例，經本案辦理過程，考量台南市商業區實際居住使用情形檢討設定為40%。

註4：每人居住樓地板面積設定為50 m<sup>2</sup>/人，據以推算計畫區最大之可容納人口數。



圖號：六-1  
圖名：變更後計畫內容示意圖

### 第三節 土地使用計畫

土地使用計畫經檢討結果<sup>1</sup>，如表六-2 所示，並分項敘述如後：

#### 一、住宅區：

經檢討變更後，全區規劃供住宅使用之住宅區面積計約 181.09 公頃，其中高密度住宅區(7.33 公頃)、中密度住宅區(82.46 公頃)、低密度住宅區(91.30 公頃)。

#### 二、商業區：

本次通盤檢討共計減少 3.22 公頃之商業區，檢討後主要商業區(商 1)面積達 145.78 公頃，其他次要商業區面積則達到 5.44 公頃。

#### 三、古蹟保存區、保存區：

中西區經 98 年 11 月 4 日發布實施之「變更台南市都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」通檢後，總計有 45 處「古蹟保存區」及 1 處「保存區」，細部計畫面積合計達 14.96 公頃(古蹟保存區為 13.21 公頃；保存區為 1.75 公頃)。

#### 四、其他分區：

其他分區尚有電信事業專用區、特定專用區及河川區，各區檢討後面積詳參表六-2。

---

<sup>1</sup> 「變更台南市都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」及「變更台南市都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」通盤檢討成果

表六-2 通盤檢討後土地使用分區項目、面積明細表

項目 / 編號		計畫面積 (公頃)	說明 (位置)	相關變更
高密度住宅區	住六	7.33		細變三-1
中密度住宅區	住四 住五	82.46		主變二-2、主變二-7 主變三-3、主變四-14 主變五-1 細變一-4、細變二-6、 細變三-1、細變三-3、
低密度住宅區	住四	91.30		主變三-2、細變二-2、細變三-1
	小計	181.09		
中心商業區	商四(1) 商四(1)(附) 商四(1A)(附) 商特-1 商1	145.78	(市中心區)	主變二-1、主變二-5 主變二-6、主變二-8 主變二-9、主變三-1 主變三-3、主變三-4 主變四-1~主變四-13 主變四-17~主變四-19 主變四-22~主變四-26 主變五-1 細變一-1~細變一-3、細變一-5 細變二-1、細變二-3~ 細變二-5、細變三-2
	小計	145.78		
次要商業區	商一(62)(附)	1.94	(永華路南側)	細變三-2
	商一(63)(附)	1.32	(永華路北側)	細變三-2
	商一(64)(附)	0.71	(運河西側)	細變三-2
	商一(66)(附)	0.83	(運河北側)	細變三-2
	商一(67)(附)	0.64	(中華西路東側)	細變三-2
	小計	5.44		
保存區	存11	1.75	延平郡王祠(開山路西側)	主變五-1
	小計	1.75		
古蹟保存區	古1	0.10	開基靈佑宮(成功國小東側)	
	古3	0.80	赤崁樓(成功國小南側)	
	古4	0.17	祀典武廟(永福路西側)	
	古5	0.17	大天后宮(民族路南側)	
	古6	0.92	台南孔子廟(忠義國小東側)	
	古7	1.04	五妃廟(五妃街南側)	
	古10	1.13	法華寺(台南師範學院東側)	
	古12	0.24	台灣府城大南門(建興國中南側)	
	古14	0.13	接官亭暨風神廟(康樂街西側)	
	古15	0.62	舊社教館(民權路北側)	
	古18	0.18	台灣府城隍廟(青年路北側)	
	古19	0.09	北極殿(民權路南側)	
古21	0.09	兌悅門(文賢路東側)		

表六-2 通盤檢討後土地使用分區項目、面積明細表（續1）

項目 / 編號	計畫面積 (公頃)	說明 (位置)	相關變更	
古蹟保存區	古 23	2.64	台南地方法院（府前路南側）	
	古 25	0.08	鄭氏家廟（忠義路東側）	主變四-1
	古 26	0.04	擇賢堂（中正路南側）	主變四-2
	古 27	0.13	台南天壇（忠義路二段 84 巷）	主變四-3
	古 28	0.10	（台南運河北側）	
	古 30	0.04	萬福庵照牆（民族路二段 317 巷）	主變四-6
	古 31	0.12	德化堂（府前路北側）	主變四-7
	古 32	0.04	總趕宮（中正路南側）	主變四-8
	古 33	0.04	台南東獄殿（民權路北側）	主變四-9
	古 34	0.05	景福祠（海安路東側）	主變四-10
	古 35	0.12	水仙宮（海安路東側）	主變四-11
	古 43	0.03	蕭氏節孝坊（府前路北側）	主變四-12
	古 48	0.11	全台吳氏大宗祠（民族路北側）	主變四-13
	古 52	0.23	原台南愛國婦人會館（府前路一段南側）	主變四-14
	古 53	0.22	原嘉南大圳組合事務所（友愛街南側）	主變四-15
	古 54	0.57	原台南警察署（南門路東側）	主變四-16
	古 55	1.46	原台南州廳（中正路南側）	主變四-17、細變二-7
	古 56	0.05	原林百貨（忠義路西側）	主變四-18
	古 57	0.11	原日本勸業銀行台南支行（中正路北側）	主變四-19
	古 58	0.03	原台南測候所（公園路西側）	主變四-20
	古 59	0.14	原台南合同廳舍（中正路北側）	主變四-21
	古 61	0.23	西市場（西門路、中正路、正興街與國華街街廓內）	主變四-22
	古 62	0.0045	金華府（神農街南側）	主變四-23
	古 63	0.04	原廣陞樓（成功路南側）	主變四-24
	古 64	0.09	廣安宮（民族路北側）	主變四-25
	古 65	0.11	原台南刑務所醫務所、原台南刑務所官舍、原台南刑務所要道館（永福路一段西側）	主變四-26
	古 67	0.18	陳德聚堂（民生路北側）	主變四-4
	古 68	0.10	開基武廟原正殿（新美街東側）	主變四-5
	古 69	0.18	原台南山林事務所（中正路南側）	主變四-17
	古 70	0.03	原青果組合香蕉倉庫（西門路、中正路、正興街與國華街街廓內）	主變四-22
古 71	0.08	報恩堂（忠義路東側）	主變四-1	
古 72	0.14	原台南州會（中正路南側）	主變四-17、細變二-7	
小計	13.21			
電信事業專用區	信 2	0.45	中華電信（民生路北側）	
特定專用區		10.74	運河星鑽（運河西側）	
河川區		32.93		

註：表列面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍登載為準，如地籍未辦理分割部份，則以未來實地釘樁分割測量結果為準。

## 第四節 公共設施計畫

中西區內劃設之公共設施用地包含學校、公園、機關、停車場等各項用地（詳表六-3 所示）。本次通盤檢討作業除就各項公共設施規劃予以檢討外，另因本計畫係整併自原有多處細部計畫，故就原公共設施之編號予以重新整編。檢討後公共設施用地面積（不含道路及公園道用地）共計 110.65 公頃，佔總計畫面積 17.56%。

經調整後之公共設施計畫，以新訂之計畫人口依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂之檢討標準進行檢討（詳表六-4）。分析檢討結果，規劃面積仍為不足之公共設施項目包括有公共開放空間（公園、公兒、體育場所用地）以及停車場用地等二大項，目前針對都市計畫規劃不足之公共設施項目，市政府所提出之改善策略如下：

### 一、針對開放空間不足問題：

- （一）公有土地的持續列管，隨時調整為最大效益之用途。
- （二）學校用地及公共機關的新建或改建工程應儘量採取開放式設計，彌補開放空間及體育場所之不足。
- （三）新開發個案（如特定專用區）規定以低建蔽率，並透過都市設計規定儘量採取集中方式留設法定空地。
- （四）鼓勵閒置土地的短期公益性使用，如本市於 92 年公告實施之「臺南市空地空屋管理自治條例」（實施成果詳表六-5）。

### 二、針對停車空間不足問題：

- （一）新增沿街式商業區，均於細部計畫中要求需加倍留設停車空間。
- （二）學校、公園及道路用地（如海安路）等新建公共工程，應儘量以多目標使用方式，提供公共停車空間。
- （三）改善本市大眾運輸系統的服務品質，包括市區公車、輕軌運輸系統…，乃至於人行步道或自行車道的佈建，減少私人運具使用。
- （四）加強商業區內主要道路之停車管理，並適度調整公有停車場之收費標準，營造民間提供土地經營停車場之市場空間。
- （五）鼓勵閒置土地的短期公益性使用，如本市於 92 年公告實施之「臺南市空地空屋管理自治條例」（實施成果詳表六-5）。

表六-3 通盤檢討後公共設施面積明細表

項目/新編號	原編號	原計畫名稱	項目	面積	位置/說明	相關變更	
公園用地	公 8	公 8	主要計畫劃設		1.27	建興國中南側	
	公 11	公 11	主要計畫劃設	運動公園	2.46	忠義國小西側	
	公 35	公 35	主要計畫劃設	協和公園	0.31	協進國小北側	
	公 38	公 38	主要計畫劃設		0.21	中華北路西側、運河北側	
	公 70		本計畫新增		0.58	永福路一段西側	主變四-26
	公 71		本計畫新增		0.13	友愛街南側	主變二-9
	公 63		第三區細部計畫		0.69	運河東側	
	公 C1	公 10	安平新市區		0.23	運河南側	
	公 C2	公 11	安平新市區		0.12	運河西側	
	公 C3		本計畫新增		0.17	永福路一段西側	細變二-4
	公 C5		本計畫新增		0.22	府前路一段南側	細變一-5
小計				6.39			
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒) C1	公(兒) 12	鄭子寮地區		0.42	文小 55 北側	細變二-2
	公(兒) C2	公(兒) 13	鄭子寮地區		0.48	文中 51 南側	
	公(兒) C3	公(兒) 14	鄭子寮地區		0.65	中華北路西側	
	公(兒) C4	公(兒) 15	鄭子寮地區		1.23	民權路北側	
	公(兒) C5	公(兒) 16	鄭子寮地區		0.52	和緯路南側	
	公(兒) C6	公(兒) 17	鄭子寮地區		0.45	公 38 西南側	
	公(兒) C7	公(兒) 18	鄭子寮地區		0.69	西賢一街東側	
	公(兒) C8	公(兒) 20	鄭子寮地區		0.51	文大 11 南側	
	公(兒) C9	公(兒) 21	鄭子寮地區		0.02	文大 11 南側	
	公(兒) C10	兒(公) 5	安平新市區		0.48	社教館北側	
	公(兒) C12		本計畫新增		0.04	公有停車場管理處現址(南寧段 681 地號國有土地)	細變一-4
小計				5.49			
綠地	綠 1	綠 1	主要計畫劃設	民生綠園	0.44	中山路與南門路圓環	
	綠 2	綠 2	主要計畫劃設	小西門綠園	0.50	府前路與西門路圓環	
	綠 3	綠 3	主要計畫劃設	西門圓環	0.15	西門路與民族路圓環	
	綠 4	綠 4	主要計畫劃設	東門綠園	0.24	北門路與府前路圓環	
	綠 C1	綠	第二區細部計畫		0.10	運河北側	
	綠 C2	綠	鄭子寮地區		0.16	中華西路西側	
	綠 C3	綠	安平新市區		0.07	運河西側	
小計				1.66			

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍未分割部分則以未來實際分割測量為準。

表六-3 通盤檢討後公共設施面積明細表（續1）

項目/新編號	原編號	原屬計畫	項目	面積	位置及說明	相關變更
廣場用地	廣 1	廣 1	主要計畫劃設	1.05	火車站前站（部份兼作停車場用）	
	廣 3	廣 3	主要計畫劃設	0.77	南英商工北側（兼作停車場用）	
	廣 4	廣 4	主要計畫劃設	0.26	中正路西端（兼作停車場用）	
	廣 8	廣 8	主要計畫劃設	1.17	運河東側	主變二-5
	廣 C1	廣 8	第二區細部計畫	0.08	成功國小東側	
	廣 C2	廣	第二區細部計畫	0.12	公園路西側	
	廣 C3		本計畫新增	0.17	東市場東側	細變一-3
	廣 C4		本計畫新增	0.08	府城隍廟北側	細變一-1
小計			3.70			
體育場用地	體 3	體 3	主要計畫劃設	2.99	新市政中心東側，社教館南側	
	小計			2.99		
大專學校用地	文大 2	文大 2	主要計畫劃設	13.16	台南師範學院	主變二-2
	文大 11	文大 11	主要計畫劃設	10.61	供護理大學使用	3-23 道路南側
	文大 12	文中 5	主要計畫劃設	1.97	台南護專	主變二-8
	小計			25.74		
高中（職）學校用地	文中 3	文中 3	主要計畫劃設	5.68	台南女中	
	文中 4	文中 4	主要計畫劃設	1.89	家齊女中	
	文中 8	文中 8	主要計畫劃設	2.77	私立南英商業工業學校	
	文中 20	文中 20	主要計畫劃設	1.28	啟聰學校	主變二-1
	小計			11.62		
國中學校用地	文中 28	文中 28	主要計畫劃設	5.41	中山國中	
	文中 35	文中 35	主要計畫劃設	3.51	建興國中	
	文中 51	文中 51	主要計畫劃設	2.47		
	文中 53	文中 53	主要計畫劃設	3.90		
	小計			15.29		
國小學校用地	文小 5	文小 5	主要計畫劃設	4.26	進學國小	
	文小 12	文小 12	主要計畫劃設	3.24	協進國小	主變二-7 主變三-3
	文小 18	文小 18	主要計畫劃設	1.58	成功國小	
	文小 19	文小 19	主要計畫劃設	1.06	永福國小	
	文小 20	文小 20	主要計畫劃設	2.57	忠義國小	
	文小 55	文小 55	主要計畫劃設	2.38		文賢路西側、西和路北側
	文小 80	文小 80	主要計畫劃設	3.98		和緯路南側
	小計			19.07		

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍未分割部分則以未來實際分割測量為準。

表六-3 通盤檢討後公共設施面積明細表（續 2）

項目/新編號	原編號	原屬計畫	項目	面積	位置及說明	相關變更	
機關用地	機 13	機 13	主要計畫劃設	中區區公所	0.09	民生綠園東南側	
	機 14	機 14	主要計畫劃設	西區區公所	0.15	公 35 西側	
	機 15	機 15	主要計畫劃設	家畜疾病防治所	0.10	忠義路西側	
	機 23	機 23	主要計畫劃設		0.10	自來水公司南側	
	機 25	機 25	主要計畫劃設	供本市警政大樓使用	1.10	民生路二段北側	主變二-4
	機 26	機 26	主要計畫劃設	台南氣象測候所	0.33	民生綠園北側	主變四-20 細變二-1
	機 28	機 28	主要計畫劃設	台南醫院	4.75	中山路西側	
	機 49	機 49	主要計畫劃設	稅捐處	0.35	建興國中西南側	
	機 54	機 54	主要計畫劃設	安海里活動中心	0.06	中國城北側、運河東側	
	機 65	機 65	主要計畫劃設	供社區活動中心及派出所使用	0.15	協進國小北側	
	機 C1	機 5	鄭子寮地區		0.38	和緯路南側	
	機 C2		本計畫新增		0.02	府前路、永福路口	細變一-2
	機 C3		第二區細部計畫	供活動中心使用	0.15	公園路與CB-7-9M計畫道路交口處北側	
	小計				7.73		
社教用地	社 1	社 1	主要計畫劃設	社教館用地	2.46	新市政中心東側	
	社 2	社 2	主要計畫劃設	市立第二幼稚園	0.21	公園路西側	
	社 5	社 5	主要計畫劃設	供市立第一幼稚園使用	0.34	建興國中北側	
	小計				3.01		
郵政用地	郵 6	郵 6	主要計畫劃設	第三支局	0.03	啟聰學校南側	
	郵 8	郵 8	主要計畫劃設	第十五支局	0.07	建興國中東側	
	小計				0.10		
變電所用地	變 7	變 7	主要計畫劃設		0.11	台南電力公司內（建興國中西側）	
	變 12	變 12	主要計畫劃設		0.19	進學國小西北側	
	小計				0.30		
市場用地	市 4	市 4	主要計畫劃設		0.48	中正路北側	
	市 6	市 6	主要計畫劃設	友愛市場	0.18	永福路西側、友愛街南側	
	市 7	市 7	主要計畫劃設	保安市場	0.73	海安路西側	
	市 16	市 16	主要計畫劃設	東市場	0.60	青年路南側	主變二-6
	市 17	市 17	主要計畫劃設	復興市場	0.43	東門圓環西側	
	市 18	市 18	主要計畫劃設	第一小康市場	0.21	文賢路西側	
	市 19	市 19	主要計畫劃設	永樂市場	0.34	民族路南側	主變四-11

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍未分割部分則以未來實際分割測量為準。

表六-3 通盤檢討後公共設施面積明細表（續3）

項目/新編號	原編號	原屬計畫	項目	面積	位置及說明	相關變更	
市場用地	市 20	市 20	主要計畫劃設	長樂市場	0.18	民權路北側	主變四-11
	市 21	市 21	主要計畫劃設	康樂市場	0.50	中正路南側	
	市 C1	市 5	鄭子察地區		0.30	文小 55 北側	
	市 C2	市 6	鄭子察地區		0.38	中華北路西側	
	市 C3	市 7	鄭子察地區		0.38	和緯路南側	
	市 C4	市 8	鄭子察地區		0.30	文大 11 南側	
	小計				5.01		
停車場用地	停 18	停 18	主要計畫劃設		0.17	市政府東側	
	停 C1	停 6	鄭子察地區		0.16	武聖路南側	
	停 C2	停 7	鄭子察地區		0.34	中華北路西側	
	停 C3	停 8	鄭子察地區		0.20	和緯路南側	
	停 C4	停 9	鄭子察地區		0.07	文大 11 南側	
	小計				0.94		
加油站用地	油 6	油 6	主要計畫劃設		0.04	西門路東側	
	油 9	油 9	主要計畫劃設		0.10	文賢路西側	
	小計				0.14		
電信用地	電 7	電 7	主要計畫劃設	台南電信局	0.64	西門路西側	
	電 8	電 8	主要計畫劃設	文賢機房	0.22	文賢路南段西側	
	電 13	電 13	主要計畫劃設	通信大樓	0.21	台南郵政總局南側	主變二-3
	小計				1.07		
污水處理廠用地	污 8	污 8	主要計畫劃設		0.17	中華北路南端東側 (成功截流站)	
	小計				0.17		
自來水事業用地	自 1	自 1	主要計畫劃設		0.23	建興國中東側	
	小計				0.23		
公園道路用地	公道 6	公道 6	主要計畫劃設	海安路	5.55	成功路至永華路	
	公道 8	公道 8	主要計畫劃設	永華路	0.91	運河西側至中華西路	
	小計				6.46		
道路用地	主要計畫				68.38		
	細部計畫				51.99		
	小計				120.37		
總計				237.48			

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍未分割部分則以未來實際分割測量為準。

表六-4 中西區都市計畫檢討後公共設施用地檢討表

計畫人口數：107,600人

公共設施項目		檢討後面積(公頃)	檢討標準(公頃)	差額(公頃)
公共 開放 空間	公園用地	6.39	17.77	不足 11.38
	公兒用地	5.49	8.61	不足 3.12
	體育場用地	2.99	7.53	不足 4.54
	廣場用地	3.70	-	-
	綠地用地	1.66	-	-
	合計	20.23	62.87	不足 42.64
國中學校用地		15.29	16.64	不足 1.35
國小學校用地		19.07	20.37	不足 1.30
停車場用地		0.94	10.76	不足 9.82

表六-5 臺南市空地空屋管理自治條例實施成果統計表

空地簡易使用項目	台南市		中西區	
	土地筆數(處)	面積(公頃)	土地筆數(處)	面積(公頃)
綠美化	296	61.30	30	6.13
運動場所	78	26.18	5	0.16
藝文廣場	3	0.43	-	-
停車場	312	36.35	70	6.73

註：表列數字統計至 95 年 4 月為止。

## 第五節 交通系統計畫

計畫範圍內道路用地共 120.37 公頃，分屬主要計畫及細部計畫道路。其中細部計畫道路因本計畫為整合原屬六處不同細部計畫區，原道路編號有所重複，爰針對範圍內計畫道路編號予以重新編整（結果詳表六-6、表六-7）。茲依全市道路系統層級架構（詳圖六-2）分述如下：

### 一、環狀道路系統

（一）中環都心主要道路：即由環繞市中心區外圍之中華西路（二-2-30M）、中華北路（二-2-30M）等路寬 30 公尺之環狀道路構成，作為匯集市區對外車流之環形路網。

（二）內環生活林蔭道路：以市區內部之公園道路（公道六、公道八）所組成，串連周邊大型公園，形成都市重要之休憩生活道路。

### 二、地區集散道路系統

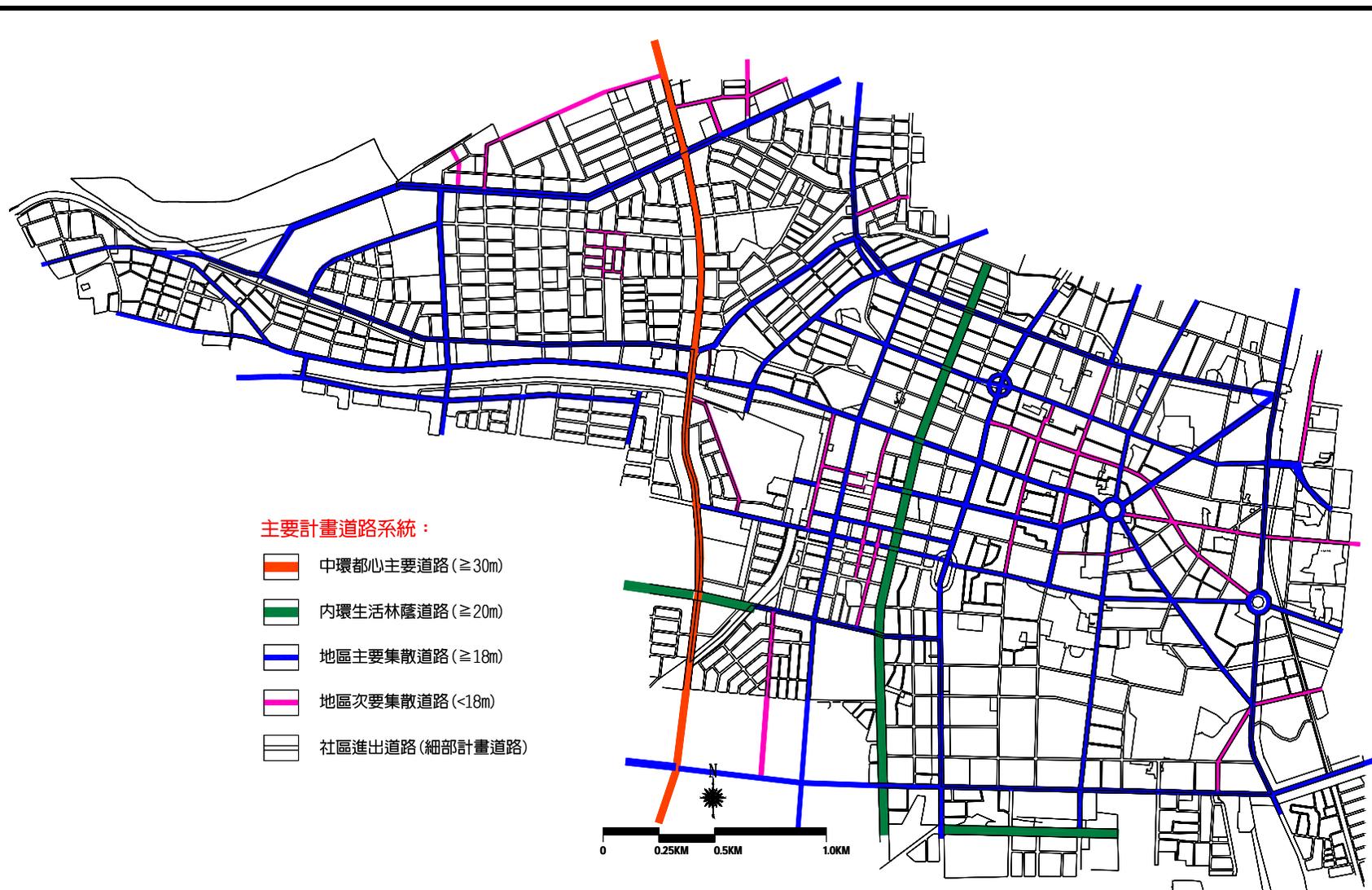
（一）主要集散道路：計畫區內道路寬度 18 公尺以上，擔負聯繫環狀聯外道路系統功能之計畫道路。

（二）次要集散道路：計畫區內道路寬度 18 公尺以下者，具有地區車流收集功能之計畫道路。

### 三、社區進出道路

以計畫區之細部計畫道路，作為社區內各建築基地銜接主要幹道之基地進出道路。

未來計畫道路之各項規劃及開闢，道路截角應依「台灣省建築管理規則」第三十五條規定退讓標準辦理。



圖號：六-2

圖名：都市計畫道路系統示意圖

表六-6 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案主要計畫道路編號明細表

編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖	備註
2-2	30	2300	自 3-23-30M 至計畫範圍 (中華西路)	
3-1	20	1030	自計畫範圍至運河 (臨安路)	
3-3	22	1760	自台南車站前至 3-1-20M (成功路)	主變三-2
3-4	22 23.5	1030 775	自台南車站前至廣 4 (中正路、中山路)	主變三-1
3-7	20	830	自 3-14-22M 至公道六 (永華路)	
3-8	20	1460	自 3-11-20M 至 3-14-22M (健康路)	
3-11	20 22	1840	自台南車站前至計畫範圍 (大同路、北門路)	
3-13	22	280	自 3-4-22M 至 4-9-18M (忠義路)	
3-14	22	2100	自 3-3-22M 至計畫範圍 (西門路)	
3-15	20	300	自 3-20-22M 至 4-50-11M (金華路)	
3-16	20	585	自 4-50-11M 至計畫範圍 (金華路)	
3-20	22	1920	自綠 1 至計畫範圍 (民生路)	
3-23	30	2450	自 CE-106-18M 至計畫範圍 (和緯路)	
3-39	23	1200	自 3-1-20M 至 2-2-30M (西和路)	
3-58	20	680	自 4-10-23M 至文大 11 南側	
3-59	20	2230	自 2-2-30M 至計畫範圍 (民權路)	
4-5	18	2140	自 3-11-20M 至 3-1-20M (民族路)	
4-7	14.5	120	自 4-21-18M 至 4-19-18M (友愛街)	
4-8	18	630	自 4-65-15M 至 3-14-22M	
4-9	18	2560	自綠 4 至計畫範圍 (府前路)	主變三-4、細變三-3
4-10	23	670	自計畫範圍至 3-59-20M	

表六-6 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案主要計畫道路編號明細表(續1)

編號	寬度(M)	長度(M)	起訖	備註
4-18	16	440	自 3-11-20M 至 3-8-20M (府連路)	
4-19	18	1040	自綠 1 至 3-11-20M (開山路)	
4-20	15	125	自文大 2 至計畫範圍	
4-21	18	1800	自計畫範圍至 3-8-20M (公園路、南門路)	
4-26	14.5	480	自 4-8-18M 至公道八-20M	
4-27	14.5	700	自 3-20-22M 至市 7	
4-28	18	600	自計畫範圍至 3-20-22M (金華路)	主變三-3
4-30	18	375	自計畫範圍至 3-1-20M (文賢路)	
4-44	15	620	自 3-11-20M 至綠 1 (青年路)	
4-45	15	1000	自綠 4 至 3-14-22M (民權路)	
4-46	15	800	自計畫範圍至 3-4-22M (忠義路)	
4-47	15	780	自 4-5-18M 至 4-9-18M (永福路)	
4-50	11	165	中國城兩側 (運河北街、南街)	主變三-1
4-64	15	210	自 3-15-20M 至運河	
4-65	15	520	自 3-20-22M 至 4-9-18M (環河街)	
4-187	15	560	自 2-2-30M(中華西路)至 4-9-18M(府前路)	
5-13	8	200	自 5-14-12M 至 CE-90-8M	
5-14	12	180	自 CE-55-8M 至 5-13-8M	
5-15	10	100	自 5-16-10M 至 5-22-10M	
5-16	10	175	自 5-13-8M 至 CE-58-8M	
5-17	10	200	自 5-14-12M 至 CE-62-10M	
5-18	10	85	自 5-17-10M 至 CE-58-8M	
5-20	10	85	自 5-17-10M 至 CE-58-8M	
5-22	10	75	自 5-17-10M 至 5-13-8M	
公園道六	40	1380	自 3-3-22M 至公 7 (海安路)	
公園道八	40	245	自運河南側至計畫範圍 (永華路)	

表六-7 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案細部計畫道路編號明細表  
(原屬台南市主要計畫中正路兩側地區細部計畫部分)

編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註
CA-1	6	60	A-1		CA-11	9	102	G-1	
CA-2	9	1150	B-4		CA-12	9	125	H-1	
CA-3	9	50	B-5		CA-13	9	197	H-2	
CA-4	6	210	C-1		CA-14	9	116	I-1	
CA-5	6	150	D-1		CA-15	6	130	L-1	
CA-6	6	150	D-2		CA-16	9	120	L-1	
CA-7	4.5	150	D-3		CA-17	6	120	L-2	
CA-8	6	70	E-1		CA-18	20	130	M-2	
CA-9	6	140	E-3		CA-19	6	95	6M	
CA-10	6	150	E-4		—	6	147	B-1	

表六-7 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案細部計畫道路編號明細表  
(原屬台南市第二區細部計畫部分)

編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註
CB-1	11	316	A-2		CB-22	9	255	B-27	
CB-2	16	450	A-3		CB-23	9	180	B-28	
CB-3	10	110	A-4		CB-24	9	248	B-29	
CB-4	15	247	A-6		CB-25	9	115	B-30	
CB-5	9	325	B-3		CB-26	6	235	C-4	
CB-6	9	280	B-5		CB-27	6	220	C-5	
CB-7	9	250	B-5		CB-28	6	110	C-10	
CB-8	9	231	B-11		CB-29	6	140	C-11	
CB-9	9	231	B-12		CB-30	6	580	C-16	主變四-5
CB-10	9	170	B-13		CB-31	6	220	C-18	細變二-1
CB-11	9	258	B-16		CB-32	6	180	C-18	
CB-12	9	216	B-17		CB-33	6	140	C-20	
CB-13	9	245	B-18		CB-34	6	180	C-21	
CB-14	9	320	B-19		CB-35	6	220	C-23	
CB-15	9	328	B-20		CB-36	6	170	C-24	
CB-16	9	470	B-21		CB-37	6	100	C-34	
CB-17	9	150	B-22		CB-38	6	120	C-35	
CB-18	9	230	B-23		CB-39	6	280	C-39	
CB-19	9	560	B-24		CB-40	6	120	C-40	
CB-20	9	190	B-25		CB-41	6	120	C-41	
CB-21	9	200	B-26		CB-42	6	125	C-49	

表六-7 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案細部計畫道路編號明細表  
(原屬台南市第二區細部計畫部分)(續 1)

編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註
CB-43	6	220	C-56		CB-51	6	150	C-69	
CB-44	6	250	C-58		CB-52	6	150	C-70	
CB-45	6	180	C-60		CB-53	6	130	C-71 C-72	
CB-46	6	260	C-62		CB-54	6	200	C-73	
CB-47	6	150	C-64		CB-55	6	500	C-74	
CB-48	6	100	C-66		CB-56	6	450	C-75	
CB-49	7	80	C-67		CB-57	6	170	C-76	
CB-50	8	760	C-68		CB-58	6	170	C-77	
					CB-59	8	115	8M	

表六-7 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案細部計畫道路編號明細表  
(原屬變更台南市第三區細部計畫部分)

編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註
CC-1	14.5	65	A-1		CC-18	6	140	C-8	
CC-2	15	585	A-2		CC-19	6	180	C-9	
CC-3	11	430	A-3		CC-20	6	200	C-10	
CC-4	15	160	A-6		CC-21	6	170	C-11	
CC-5	11	360	A-7		CC-22	6	180	C-12	
CC-6	11	230	A-8		CC-23	6	175	C-13	主變四-26 細變二-4
CC-7	9	900	B-1		CC-24	6	160	C-14	
CC-8	9	670	B-2		CC-25	6	170	C-15	
CC-9	9	805	B-3	細變二-3	CC-26	6	70	C-16	
CC-9	15	125		細變二-3	CC-27	6	110	C-18	
CC-10	9	430	B-5		CC-28	6	310	C-19	
CC-11	9	560	B-6		CC-29	6	100	C-23	
CC-12	9	370	B-7		CC-30	6	50	C-24	
CC-13	9	200	B-8		CC-31	6	95	C-26	
CC-14	9	650	B-9		CC-32	6	80	C-26	
CC-15	9	250	B-10		CC-33	6	180	C-27	
CC-16	9	620	B-11		CC-34	6	150	C-29	
CC-17	6	140	C-7		CC-35	20	100	M-3	

表六-7 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案細部計畫道路編號明細表  
(原屬變更台南市第四區細部計畫部分)

編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註
CD-1	14.5	122	A-2		CD-22	6	200	C-28	
CD-2	9	475	B-21		CD-23	6	250	C-30	
CD-3	9	290	B-22		CD-24	6	160	C-32	
CD-4	8.2	159	B-23		—	4.5	170	C-33	細變二-5
CD-5	9	148	B-24		CD-26	4.5	100	C-34	
CD-6	9	120	B-25		CD-27	4.5	144	C-36	
CD-7	9	194	B-26		CD-28	4.5	100	C-37	
CD-8	9	94	B-27		CD-29	4.5	80	C-38	
CD-9	9	185	B-29		CD-30	6	50	C-39	
CD-10	9	210	B-29		CD-31	6	90	C-40	
CD-11	9	175	B-30		CD-32	6	150	C-41	
CD-12	9	184	B-31		CD-33	6	95	C-42	
CD-13	9	400	B-32		CD-34	6	110	C-44	
CD-14	9	295	B-33		CD-35	4.5	150	C-47	
CD-15	9	120	B-34		CD-36	6	215	C-48 C-49	主變四-7
CD-16	9	663	B-35		CD-37	6	165	C-51	
CD-17	9	144	B-36		CD-38	6	150	C-54	
CD-18	9	465	B-37		CD-39	6	130	C-60	
CD-19	9	600	B-38		CD-40	6	125	C-61	
CD-20	9	150	B-39		CD-41	6	186		細變二-6
CD-21	6	150	B-57						

表六-7 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案細部計畫道路編號明細表  
(原屬台南市北區(鄭子寮地區)細部計畫部分)

編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註
CE-1	8	139	C-11		CE-41	8	108	D-22	
CE-2	8	83	C-12		CE-42	12	132	D-23	
CE-3	8	105	C-13		CE-43	12	242	D-24	
CE-4	8	35	C-14		CE-44	8	506	D-25	
CE-5	12	230	C-15		CE-45	8	112	D-26	
CE-6	8	50	C-19		CE-46	8	108	D-27	
CE-7	8	105	C-20		CE-47	12	506	D-28	
CE-8	8	235	C-21		CE-48	8	112	D-29	
CE-9	8	83	C-22		CE-49	8	112	D-30	
CE-10	8	128	C-23		CE-50	8	108	D-31	
CE-11	12	320	C-24		CE-51	8	112	D-32	
CE-12	8	105	C-32		CE-52	8	108	D-33	
CE-13	8	58	C-33		CE-53	8	113	D-34	
CE-14	8	60	C-34		CE-54	8	113	D-35	
CE-15	8	120	C-35		CE-55	8	108	D-36	
CE-16	8	90	C-36		CE-56	8	113	D-37	
CE-17	8	294	C-37		CE-57	8	108	D-38	
CE-18	8	93	C-38		CE-58	8	115	D-40	
CE-19	8	115	C-39		CE-59	10	132	D-41	
CE-20	8	135	C-40		CE-60	8	71	D-42	
CE-21	8	100	C-41		CE-61	8	132	D-43	
CE-22	8	90	C-42		CE-62	12	204	D-44	
CE-23	10	120	D-2		CE-63	9	497	D-45	
CE-24	8	114	D-3		CE-64	8	202	D-46	
CE-25	12	132	D-4		CE-65	8	114	D-47	
CE-26	12	190	D-5		CE-66	8	63	D-48	
CE-27	10	513	D-6		CE-67	8	113	D-49	
CE-28	8	117	D-7		CE-68	10	145	D-50	
CE-29	12	513	D-8		CE-69	8	112	D-51	
CE-30	8	60	D-9		CE-70	6	82	D-53	
CE-31	8	114	D-10		CE-71	10	273	D-54	
CE-32	8	112	D-11		CE-72	6	111	D-56	
CE-33	8	60	D-12		CE-73	6	145	D-57	
CE-34	8	110	D-13		CE-74	8	110	D-58	
CE-35	8	108	D-14		CE-75	8	146	D-59	
CE-36	8	60	D-15		CE-76	8	137	D-61	
CE-37	8	106	D-16		CE-77	8	84	D-62	
CE-38	8	104	D-17		CE-78	8	192	D-63	
CE-39	8	119	D-20		CE-79	8	124	D-64	
CE-40	8	137	D-21		CE-80	8	89	D-65	

表六-7 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案細部計畫道路編號明細表  
(原屬台南市北區(鄭子寮地區)細部計畫部分)(續1)

編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註
CE-81	8	255	D-66		CE-119	8	179	E-14	
CE-82	8	159	D-67		CE-120	8	139	E-15	
CE-83	8	127	D-68		CE-121	8	102	E-16	
CE-84	8	125	D-69		CE-122	8	122	E-17	
CE-85	8	209	D-70		CE-123	8	182	E-18	細變二-2
CE-86	8	133	D-71		CE-124	8	87	E-19	
CE-87	8	108	D-72		CE-125	12	405	E-20	
CE-88	8	158	D-73		CE-126	12	114	E-21	
CE-89	12	315	D-74		CE-127	8	67	E-41	
CE-90	8	123	D-76		CE-128	8	210	E-42	
CE-91	8	113	D-77		CE-129	8	68	E-43	
CE-92	8	175	D-78		CE-130	8	115	E-45	
CE-93	8	122	D-79		CE-131	12	235	E-46	
CE-94	8	102	D-80		CE-132	6	107	E-47	
CE-95	8	165	D-81		CE-133	6	96	E-48	
CE-96	8	335	D-82		CE-134	6	82	E-49	
CE-97	8	282	D-83		CE-135	8	361	E-50	
CE-98	6	100	D-84		CE-136	8	303	E-51	
CE-99	8	281	D-85		CE-137	8	64	E-52	
CE-100	6	100	D-86		CE-138	8	80	E-53	
CE-101	8	154	D-87		CE-139	9	53	E-54	
CE-102	8	141	D-88		CE-140	7	135	E-55	
CE-103	6	101	D-89		CE-141	8	140	E-56	
CE-104	6	101	D-90		CE-142	8	164	E-57	
CE-105	8	215	D-91		CE-143	8	173	E-58	
CE-106	8	143	D-92		CE-144	8	153	E-59	
CE-107	8	101	D-93		CE-145	8	265	E-60	
CE-108	8	130	D-94		CE-146	8	147	E-62	
CE-109	9	166	D-98		CE-147	8	146	E-63	
CE-110	8	180	E-2		CE-148	8	45	E-64	
CE-111	8	204	E-3		CE-149	9	100	E-64	
CE-112	18	620	E-5		CE-150	8	86	E-65	
CE-113	8	230	E-6		CE-151	8	123	E-66	
CE-114	9	160	E-8		CE-152	8	178	E-67	
CE-115	8	116	E-9		CE-153	8	125	E-68	
CE-116	11	101	E-10		CE-154	10	134	E-69	
CE-117	8	169	E-11		CE-155	8	85	E-70	
CE-118	11	75	E-12		CE-156	8	103	E-71	
					CE-157	9	110	E-73	

表六-7 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案細部計畫道路編號明細表  
(原屬擬定台南市安平新市區細部計畫部分)

編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	備註
CF-1	10	240	C-6-17		CF-12	8	201	I-6-9	細變三-3
CF-2	10	305	F-5		CF-13	8	119	I-6-10	
CF-3	10	360	I-5-1		CF-14	8	40	I-6-11	
CF-4	10	186	I-5-3		CF-15	8	40	I-6-12	
CF-5	8	360	I-6-2		CF-16	8	84	I-6-13	
CF-6	8	197	I-6-3		CF-17	8	72	I-6-14	
CF-7	8	75	I-6-4		CF-18	8	95	I-6-15	
CF-8	8	94	I-6-5		CF-19	6	90	I-7-2	細變三-3
CF-9	8	105	I-6-6		CF-20	6	290	I-7-3	
CF-10	8	113	I-6-7		CF-21	10	185	10M	細變三-3
CF-11	8	115	I-6-8						

## 第六節 都市防災計畫

為健全都市防救災法令及體系，強化災害預防措施及救災效率，提升全民防救災觀念及災害應變能力，使災害發生所造成之人民生命及財產損失達最低，特依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，參照「變更台南市都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」第六章第六節內容將都市防災計畫納入本次通盤檢討內容。

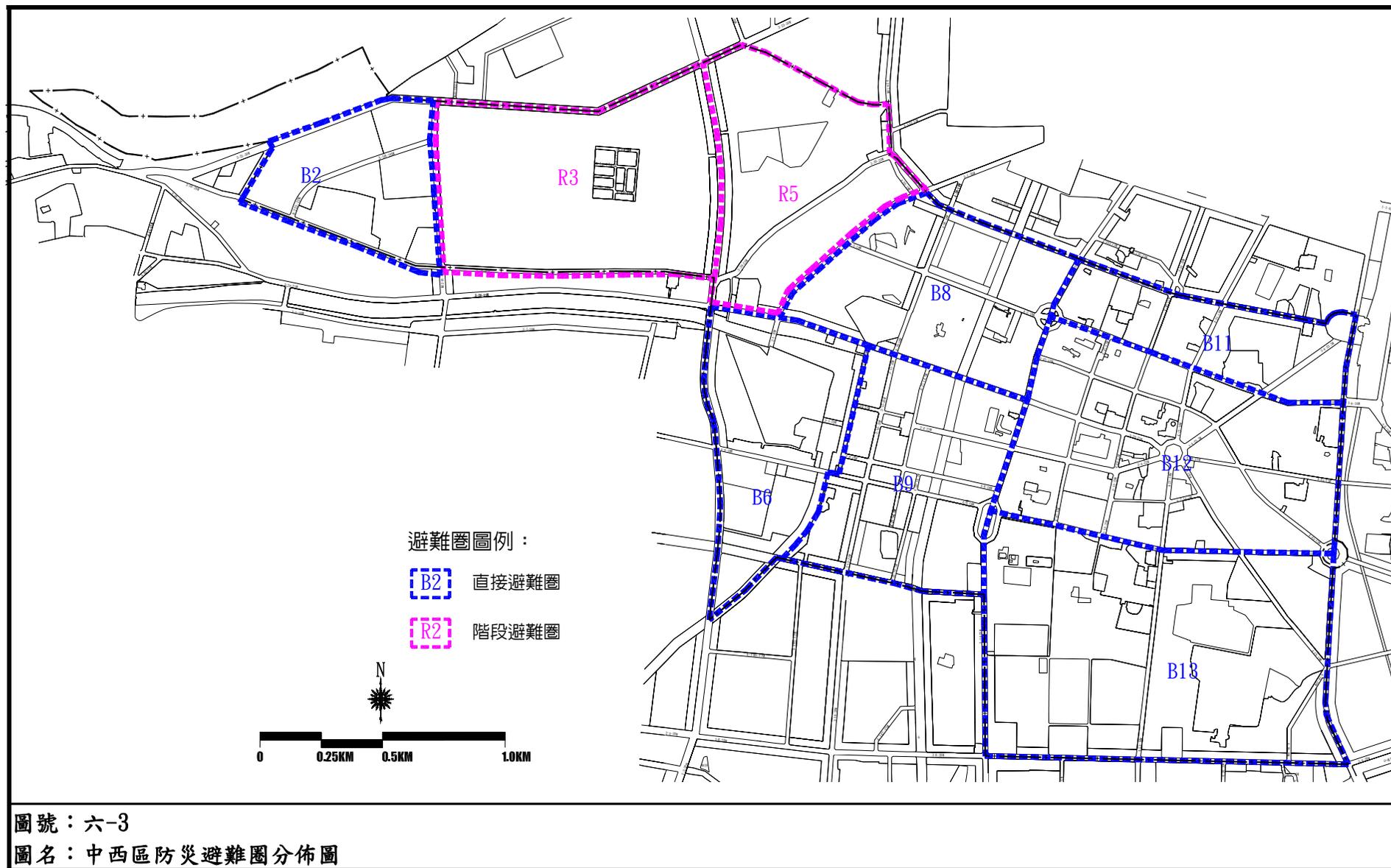
### 一、防災避難圈（詳圖六-3）

#### 1. 直接避難區域

以現有面積 10,000 平方公尺以上之公園、體育場為安全停留之避難地，配合主要計畫道路系統，將周邊步行一公里範圍內所涵蓋之街廓劃設為直接避難區範圍，依主要計畫劃設有 B2、B6、B8、B9、B11、B12 及 B13 七區。

#### 2. 階段避難區域

除直接避難區域外，其他都市發展用地則指定為階段避難區域，該區域內每一避難圈必須提供臨時避難處所，待救援人員抵達或餘震結束後，再進入指定之避難地；依主要計畫劃設有 R3 及 R5 二區。



## 二、避難救災動線（詳圖六-4）

避難救災動線之規劃必須考量災害發生時，道路可能受災害阻隔之情況，如火災或建築物倒塌均可能阻斷或阻礙道路功能，因此，避難救災動線之規劃應考量與外界、避難據點連接之可及性及道路寬度考量，一般以區內主要道路為主要防救災動線，以及主要動線與避難、救災據點間的次要動線。

### 1. 緊急道路

以計畫區現有路寬 20 公尺以上之聯外道路為主，並考量可延續通達台南市其他行政區之輔助性道路（路寬亦需 20 公尺以上）。此層級道路為災害發生時必須先行保持暢通之路徑。

### 2. 救援運輸道路

以計畫區現有路寬 15 以上未達 20 公尺之道路為主，配合緊急道路架構完整路網，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。

### 3. 避難輔助道路

以計畫區現有路寬 8 公尺以上未達 15 公尺之道路為主，此道路層級之劃設主要為前述道路無法到達避難據點及救災據點時之輔助性路徑，藉以連通緊急及救援道路或避難、救災據點。

## 三、避難據點（詳圖六-4）

避難據點為災害發生時，民眾避難之處所，一般以公園、學校、廣場及其他都市開放空間為主，依災害發生性質之差異，避難據點有可分為二階段，第一階段為災害發生當時，居民緊急避難處所，此階段之避難據點不考量到短期居住、飲食等問題，因此只要可以隔離災害的直接傷害即可，第二階段為災害發生後或持續發生時，居民避難之處所，需考量到民眾居住及飲食、日常需求，因此需要較大之空間供搭帳棚、囤積乾糧、甚至空中救護直昇機降落之使用。（詳表六-8、表六-9）

### 1. 緊急避難場所

屬於個人的自發性避難行為，對象則為圈域內各開放空間，包括基地內之

空地、公園、道路等等，因為在時間上急迫，避難人員無法立即反應，因此在對策上並無特別指定之據點，完全視當時狀況來加以運用。

## 2. 臨時避難場所

指定的對象以現有鄰里公園、廣場、綠地、戶外平面停車場為對象。

## 3. 臨時收容場所

以面積大於 10,000 平方公尺之區域性公園、全市性公園、體育場所、兒童遊樂場、廣場為指定對象，每人平均擁有 1 至 2 平方公尺的避難面積為原則。

## 4. 中長期收容場所

以中學、小學為主要指定對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構為配合指定對象。

# 四、救災據點及指揮中心

救災據點為都市內可在災害發生時發揮救災功能之機關或機構，如警察局、消防局、醫院。救災指揮中心為災後發生時，能有效與各救災單位聯絡並掌控災害最新消息，整合災情、與外界聯繫求援之行政指揮中心，依災害特性之不同可分別設置於室內及室外，如水災、風災時，救災指揮中心設置於室內，地震、火災、爆炸等，則應設於室外並可與避難據點結合。

## 1. 區指揮據點

以中西區區公所為災後防救緊急指揮中心，為執行災情統整、新聞發佈、救難調度之處所。

## 2. 醫療據點

台南市全市之醫療機構則包含 2 所醫學中心、4 所區域醫院，11 所地區醫院；計畫區內計有兩所區域醫院（台南醫院、郭綜合醫院）、6 所地區醫院（洪外科醫院、郭明慧醫院、仁村醫院、永和醫院、鄭和燃醫院、永川醫院）及 152 所診所，於災難發生時，可進行相互支援、醫療提供之工作。而一般診所多不具住院診療服務，定位為緊急及輕傷醫療據點，地區醫院為短期收容及醫療處所，區域及醫學中心則為中、長期醫療據點，可提供患者較為完適之醫療服務。

### 3. 消防據點

本市消防體系係以全市性消防救災為考量，計畫區內有一處中正消防分隊，負責救助工作。

### 4. 警察據點

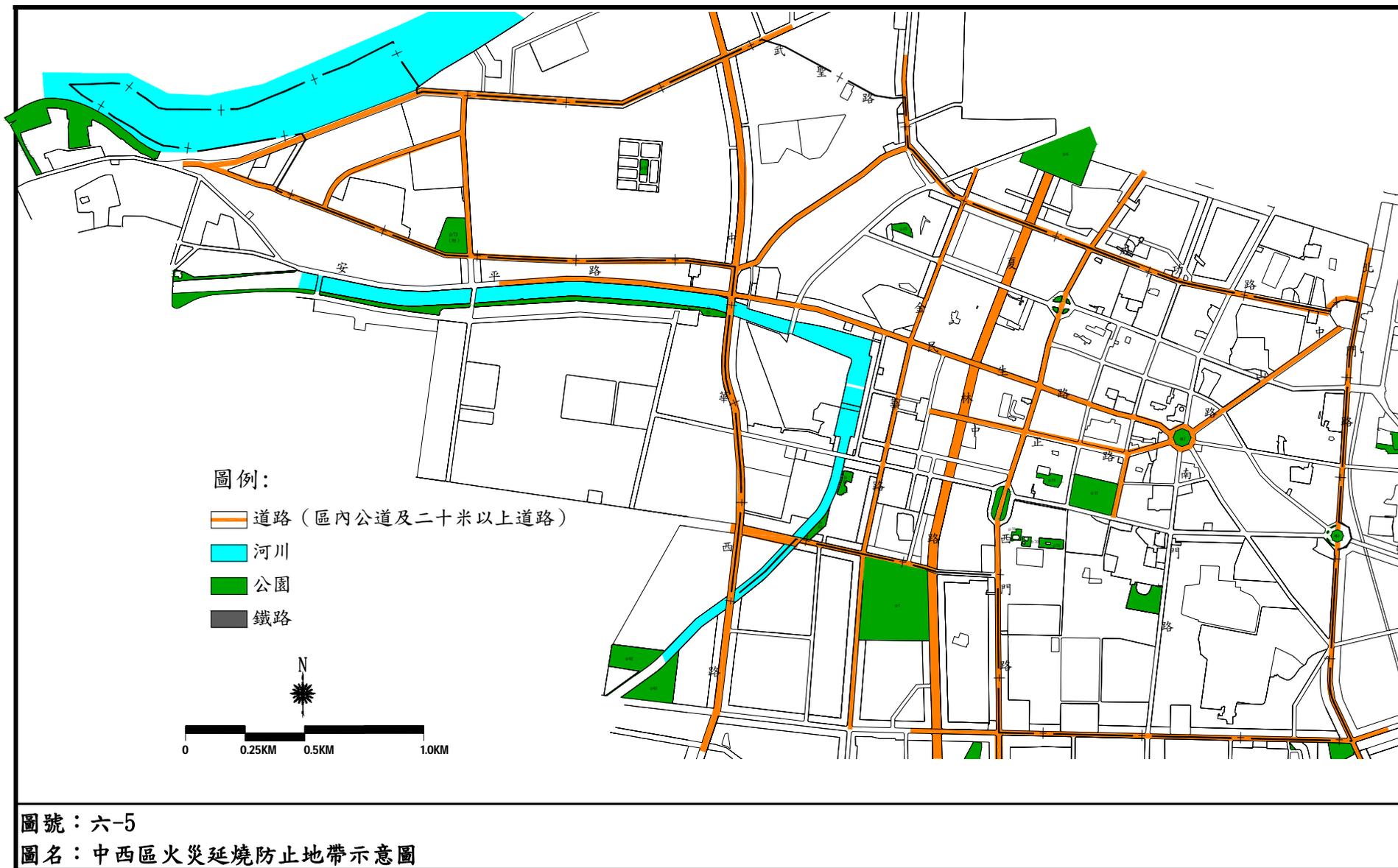
計畫區內共有 2 所分局負責中西區之治安維持工作，分為台南市警察局第二及第四分局，轄下各有南門、博愛、民生、民權及海安、中正、長樂等 7 所分駐派出所，警察局除具有維持受災地區治安及災難救護之權責外，警察局之通訊設備完整可作為緊急指揮處所。

## 五、火災延燒防止地帶（詳圖六-5）

以河川、道路及公園為火災延燒防止地帶。

1. 河川：鹽水溪、安平運河。
2. 道路：公道 6、公道 8 及中西區內 20 公尺寬以上之計畫道路。
3. 公園：以主要計畫劃設公園用地為主。





表六-8 中西區避難據點指定一覽表

避難圈	臨時避難場所	臨時收容場所
B2	公兒 C8、公兒 C9、停 C4	
B6	公 C1、公 C2、公兒 C10、廣 8、綠 C1、綠 C3、停 18	體 3
B8	公 35 (協和公園)、綠 3	
B9	公 63、廣 4、綠 2	
B11	廣 1、廣 C1、綠 3	
B12	公 71、廣 C2、廣 C3、廣 C4、綠 1、綠 2、綠 3、綠 4	公 11 (運動公園)
B13	公 70、廣 3、公兒 C12、綠 2、綠 4、公 C3、公 C5	公 8
R3	公 38、公兒 C3、公兒 C4、公兒 C5、公兒 C6、公兒 C7、綠 C2、停 C2、停 C3	
R5	公兒 C1、公兒 C2、停 C1	

註：B：直接避難區，R：階段避難區

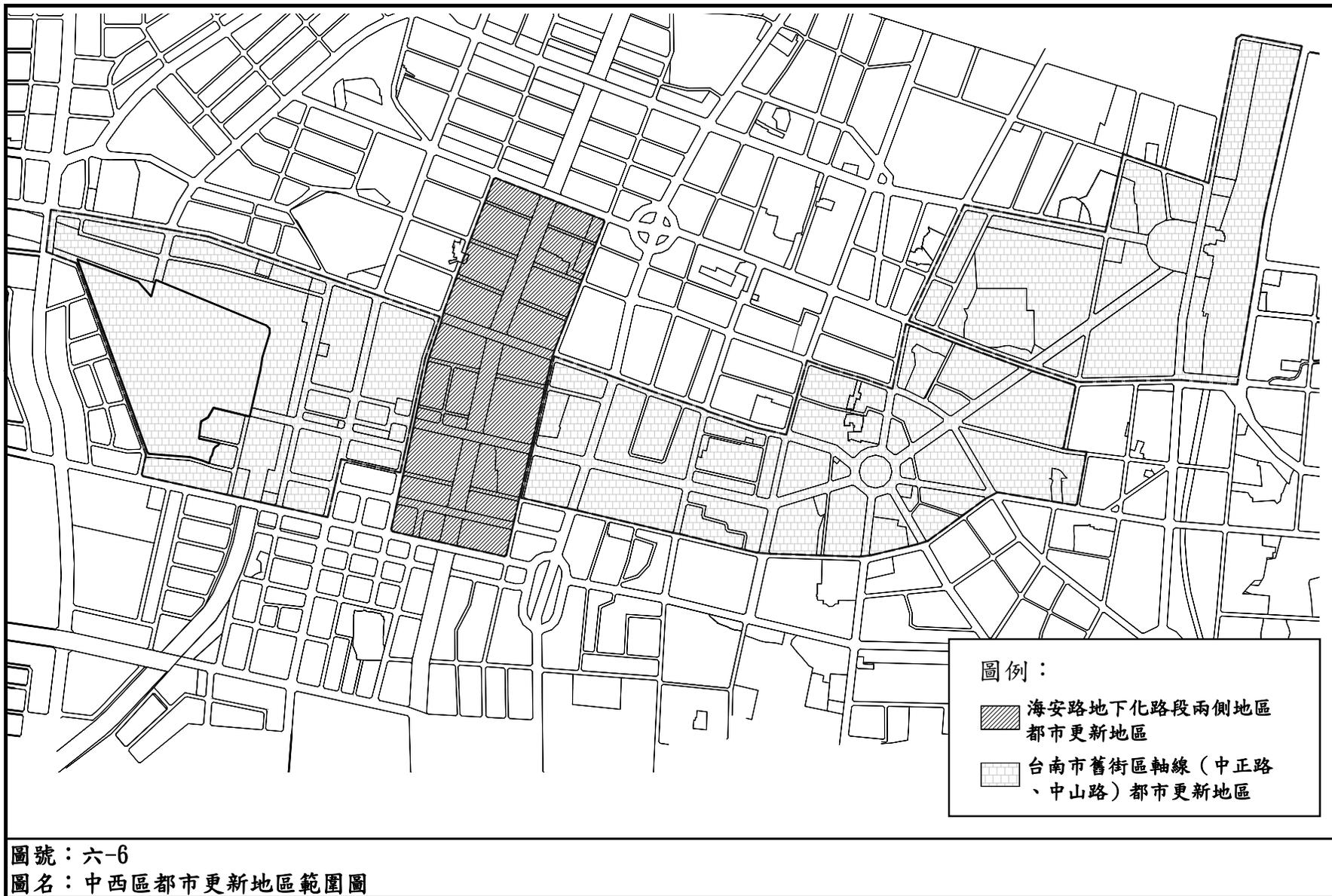
表六-9 中西區中、長期收容場所指定一覽表

避難圈	指定地點 (名稱)
B2	文小 80、文中 53
B6	社 1 (社教館)
B8	文小 12 (協進)、機 14 (西區區公所)、機 65 (供社區活動中心用)
B9	機 54 (安海里活動中心)
B11	文小 18 (成功)、社 2 (市立第二幼稚園)、機 28 (台南醫院)、機 C3 (供活動中心使用)
B12	文小 19 (永福)、文小 20 (忠義)、機 13 (中區區公所)、機 26 (氣象局)、機 C2
B13	文小 5 (進學)、文中 28 (中山)、文中 35 (建興)、社 5 (市立第一幼稚園)、機 15 (家畜疾病防治中心)、機 23、機 49 (稅捐處)
R3	機 C1
R5	文小 55、文中 51、機 25 (供警政大樓使用)

註：B：直接避難區，R：階段避難區

## 第七節 都市更新計畫

目前中西區依據都市更新條例擬定都市更新計畫之地區共計二處，包括「變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案」（92年7月發布實施）及「擬定台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案」（95年5月發布實施），分別優先劃定都市更新地區 22.18 公頃及 114.52 公頃（其中部份位於本市北區及東區範圍），未來本計畫更新範圍內更新單元劃定與更新事業計畫實施及都市更新相關事項之執行，應依各計畫內容規定辦理。



## 第八節 土地使用分區管制要點

### 壹、總則

**第一條** 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。

**第二條** 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。

### 貳、住宅區

**第三條** 一、住宅區之使用強度依本市住宅區分組原則，區分為以下組別進行管制，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住四	60	180	
住五	60	210	
住六	60	240	
住四(附) (詳圖五-2)	60	180	1. 85 年 6 月 15 日發布實施之「變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討案)」變更一-6 案，由學校用地變更為住宅區。 2. 原附帶條件規定：建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 175%。配合本計畫變更三-1 案容積整併作業，附帶條件修正為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%。

二、本計畫區內面臨 18 公尺以上計畫道路之住宅區基地且其申請之建築基地臨接 18 公尺計畫道路面寬達 15 公尺以上者，於申請建築時，其法定容積准予提高至 240%。(詳圖五-3)

**第四條** 住宅區使用性質依都市計畫法相關規定辦理。

### 參、商業區

**第五條** 商業區除未完成擬定細部計畫者，應依另案擬定之細部計畫管制外；其他商業區之使用強度依本市商業區分組原則，區分為以下組別進行管制，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
商一(62)(附)、 商一(63)(附)、 商一(64)(附)、	60	200	

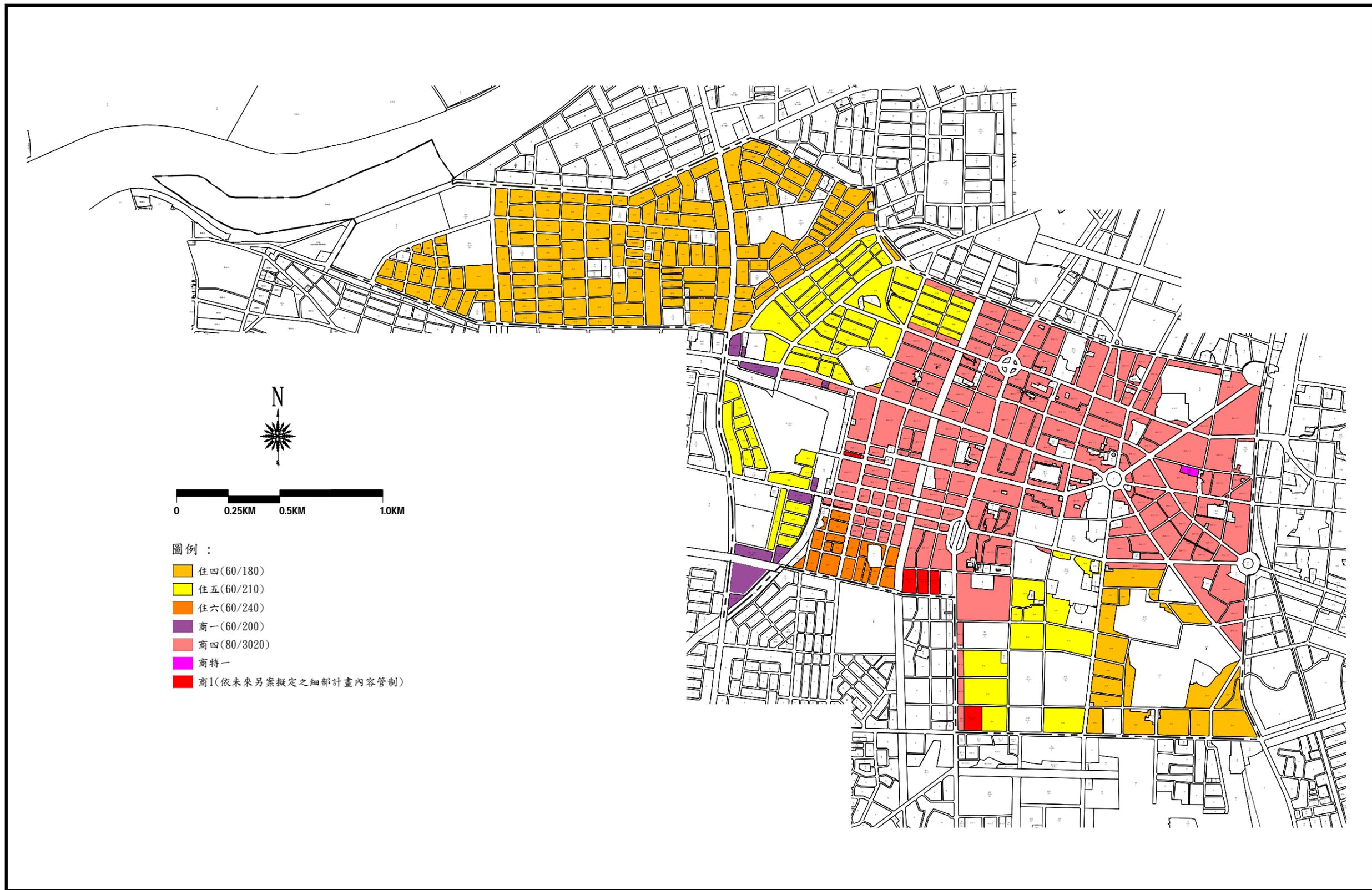
商一(66) (附)、 商一(67) (附)			
商四(1)	80	320	
商特-1	60	420	本計畫案變更一-1 案(府城隍廟北側衛民新村)
商 1(附) (詳圖五-4)	依未來另案擬定之細部計畫內容管制		1. 運河南路南側，由原「批 2」批發市場用地變更 2. 擬定細部計畫內容配合中國城更新計畫辦理。
商 1(附) (詳圖五-4)	依未來另案擬定之細部計畫內容管制		保安路北側，由原住宅區變更
商四(1)(附) (詳圖五-5)	依未來另案擬定之細部計畫內容管制		1. 文中 20(台南啟聰學校)東側商業區 <sup>2</sup> ：由「文中 20」原學校用地變更。 2. 附帶條件規定：依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」第四-(一)條規定，本變更內容係回復原使用分區，爰依規定得免回饋。
商四(1A)(附) (詳圖五-6)： 1. 永華路、海安路 交叉口東北角商業區 等三個街廓 2. 西門路及健康路口 商業區街廓	依未來另案擬定之細部計畫內容管制		1. 72 年 10 月 6 日發布實施之「變更台南市主要計畫(通盤檢討案)」商業區變更類第案及第案，由住宅區變更為商業區。 2. 附帶條件規定：應整體規劃，並作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時予以劃設停車場用地。

## 第六條

商業區除未完成擬定細部計畫者，應依另案擬定之細部計畫管制外；其他商業區使用性質及相關規定如下：

- 一、本計畫區除「商一64(附)」以外之商業區，其使用性質依都市計畫法相關規定辦理。
- 二、「商一64(附)」(原加油站用地變更為商業區部分)僅能作為飲食業使用，且建築高度不得超過六公尺或二層樓，並得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉，但因條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本條文部分之規定。
- 三、「商一62(附)」、「商一63(附)」、「商一64(附)」、「商一66(附)」、「商一67(附)」應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。

<sup>2</sup> 98 年 11 月 4 日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更二-1 案



圖號：圖六-7  
 圖名：住宅區及商業區使用強度管制示意圖

#### 肆、古蹟保存區

第七條 古蹟保存區使用強度規定如下表：

分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
古蹟保存區	60	160	基於維護私有土地既有權益，原計畫屬商業區之私有土地，經變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。

第八條 古蹟保存區使用性質規定如下：

古蹟保存區內土地使用容許使用項目應由古蹟主管機關會同有關機關，依實際情況作必要之審定。

#### 伍、特定專用區

第九條 特定專用區使用強度規定如下表：

分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
特定專用區	60	480	

第十條 特定專用區使用性質比照「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，但不得為工廠類之使用。

#### 陸、其他分區

第十一條 其他分區使用強度規定如下表：

編號	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
一	保存區	60	160	
二	電信事業專用區	50	200	

第十二條 其他分區使用性質規定如下：

分區別	容許使用項目及相關管制規定
電信事業專用區	一、經營電信事業所需之基礎設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。 二、電信必要附屬設施： 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2. 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。 3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 4. 其他經市政府審查核准之必要設施。

	<p>三、與電信運用發展有關之設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 網路增值服務業。</li> <li>2. 有線、無線及電腦資訊業。</li> <li>3. 資料處理服務業。</li> </ol> <p>四、與電信業務經營有關之設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電子資訊供應服務業。</li> <li>2. 電信器材零售業。</li> <li>3. 通信工程業。</li> <li>4. 金融業派駐機構。</li> </ol> <p>五、基地開發如從事前述第三、四項之容許使用項目使用時，其視同公共設施用地變更為商業區，須依「台南市都市計畫變更回饋規定」規定辦理回饋。</p>
保存區	依都市計畫法及相關法令規定辦理。

## 柒、公共設施用地

### 第十三條

公共設施用地使用強度規定如下表：

編號	用地別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
一	學校用地			
	大專學校用地	50	250	
	高中(職)學校用地	50	200	
	國中學校用地	50	150	
	國小學校用地	50	150	
二	機關用地	60	250	
三	電信事業用地	60	400	
四	郵政用地	60	400	
五	市場用地	80	240	
六	停車場用地	10	20	平面使用
		80	960	立體使用
七	社教用地	60	250	「社1」社教用地建蔽率為50%。
八	體育場所用地	50	250	
九	廣場用地、綠地	0	0	
十	公園及公(兒)用地	15	45	有頂蓋之建築物，用地面積在5公頃以下者。
		12	35	用地面積超過5公頃者，其超過部份以左列數值計算。
十一	加油站用地	40	120	
十二	自來水事業用地	60	250	
十三	污水處理廠用地	60	120	
十四	變電所用地	60	400	

第十四條

公共設施用地使用性質規定如下：

用地別	容許使用項目及相關管制規定
體育場所用地	<p>一、「體3」體育場所用地內設置一處可供武街、舞蹈等競技表演及籃球、排球、羽球等運動比賽，及各類運動休閒、工商展售及藝文活動之主場館，其空間及設備應能符合籃球、排球、羽球等球類之國際競賽標準場區配置，並提供武街、舞蹈等運動之競賽與表演場，活動面積需達 60m*44m，觀眾席次至少為五千席以上，其中固定席至少為三千席。戶外空間應規劃景觀設施，並設置青少年運動空間。</p> <p>二、「體3」體育場所用地內應提供停車場等必要配套措施。</p> <p>三、「體3」體育場所用地得提供運動休閒中心之附屬事業使用，並以有關運動、休閒、教育、商場、餐飲等設施使用為主，其中商業設施總地板面積，不得大於法定容積樓地板面積百分之四十五，其容許使用項目規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 禁止使用項目：舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、理髮業、電子遊藝場（限制級）。</li> <li>2. 建議使用項目：詳如下表所列。</li> <li>3. 其他經本府目的事業主管機關審查核可之附屬事業使用項目。</li> </ol> <p>四、「體3」體育場所用地規劃時，應連同市政中心及鄰近地區之停車與交通需求詳加評估，並妥善規劃交通及停車設備。又依前項規定進行開發及使用前，應提出經本府交通處審查通過之交通衝擊評估及研提交通改善方案，且依環境影響評估法規定完成環境影響評估後始得申請建築或使用。</p>
社2(公園路西側)	供市立第二幼稚園及其他文教、社教機構使用
機關用地	依都市計畫法及相關法令規定辦理
其他公共設施用地	依都市計畫法及相關法令規定辦理。

體育場所用地「體3」建議使用項目一覽表

類別	項目	營業項目代碼
A1類	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 戲(劇)院、電影院、歌廳、觀覽場。</li> <li>2. 觀眾席面積在 200m<sup>2</sup> 以上之下列場所：體育館(場)、音樂廳、集會堂(場)。</li> </ol>	J601010 藝文展覽業 J602010 演藝活動業 JB01010 展覽服務業 J403011 電影片映演業
B1類	三溫暖場所(提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所)。	JZ99020 三溫暖業 JZ99120 一般浴室業
B2類	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 百貨公司(百貨商場)商場、市場(超級市場、零售市場、攤販集中場)、展覽場(館)。</li> <li>2. 樓地板面積在 500m<sup>2</sup> 以上之下列場所：店舖、一般零售場所、日常用品零售場所。</li> </ol>	F2 零售業 F3 綜合零售業 F4 國際貿易業
B3類	1. 小吃街。	F5 餐飲業

	2. 樓地板面積在 300m <sup>2</sup> 以上之下列場所：餐廳、飲食店、一般咖啡館（廳、店無服務生陪侍）、飲茶（茶藝館）（無服務生陪侍）。	
D1 類	1. 保齡球場、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所（三溫暖除外）、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構（供休閒、育樂之服務設施）、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。 2. 資訊休閒服務場所（提供場所及電腦設備採光收費方式，供人透過電腦連線擷取網路上資源或利用電腦功能以磁碟、光碟供人使用之場所）。	J801030 競技及休閒體育場館業 J802010 運動訓練場 J803010 體育表演業 J803020 運動比賽業 J201031 短期補習班 J701020 遊樂園業（限室內） J701040 休閒活動場館業 J701070 資訊休閒業 JZ99110 瘦身美容業
D2 類	1. 會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文台、藝術館。 2. 觀眾席面積未達 200m <sup>2</sup> 以下之下列場所：體育館（場）、音樂廳、集會堂（場）。	
G1 類	含營業廳之下列場所：銀行、郵局。	H101 銀行業 H106 郵政儲金匯兌業
G2 類	1. 電信局（公司）郵局、自來水及電力公司之辦公室。 2. 政府機關（公務機關）、一般事務所、自由職業事務所、辦公室（廳）、員工文康室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、少年服務機構綜合之服務場所。 3. K 書中心、小說漫畫出租中心。	I601010 租賃業 JZ99990 其他服務業（K 書中心）

## 捌、建築物附設停車空間標準

### 第十五條

各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下表：

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	—
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1. 機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。
2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。

二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

### 第十五條之一

開發基地建築線單面臨接海安路，依前條規定汽車停車空間標準檢討，須附設法定停車位 5 輛以下者得申請免設停車空間。

### 第十六條

前條第二類之建築物如僅面臨 3 m 以下之既成道路者，樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛汽車停車位。

**第十七條** 商一(62)(附)、商一(63)(附)、商一(64)(附)、商一(66)(附)、商一(67)(附)等商業區，供本要點第十五條基準表第二類以外使用之建築基地，為保持交通車流之順暢，其汽、機車停車位應依該條規定加倍留設。

**玖、退縮建築規定**

**第十八條** 建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：

編號	分區及用地別	退縮建築規定
一	海安路自民族路起至府前路間路段兩側建築基地	1. 排除「臺南市騎樓地設置自治條例」之規定，不設騎樓地。 2. 建築基地臨接海安路兩側申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮0.5公尺或退縮至少4.25公尺以上指定牆面線，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 3. 建築基地臨接海安路側，建築物牆面線自建築線退縮0.5公尺者，除依都市設計審議規範規定設置之廣告物、雨遮及照明燈具外，不可設置任何形式之頂蓋及固定物，其地面應與人行道齊平。 4. 建築基地臨接海安路側，建築物牆面線自建築線退縮4.25公尺以上者，其臨計畫道路境界線應設置1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。 5. 建築基地臨接海安路側，建築物三樓以下部分應緊鄰牆面線建築，第四樓以上部分應自牆面線退縮至少2公尺建築。但斜屋頂簷口及天溝得凸出牆面線50公分。
二	「體3」體育場所用地	建築基地申請開發建築時，應至少自計畫道路境界線退縮10公尺指定牆面線，臨計畫道路境界線並應設置1.5公尺寬之喬木植生帶及4公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。
三	1. 「體3」體育場所用地以外其他公共設施用地 2. 都市計畫說明書載明應實施區段徵收或市地重劃地區有下列條件之一者： ■ 尚未配地地區。 ■ 1,000平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度地區。	1. 建築基地申請開發建築時，應至少自計畫道路境界線退縮5公尺指定牆面線，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 住宅區退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置1.5公尺寬之喬木植生帶及2.5公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 3. 商業區退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。 4. 公共設施用地退縮部分，其臨計畫道路境

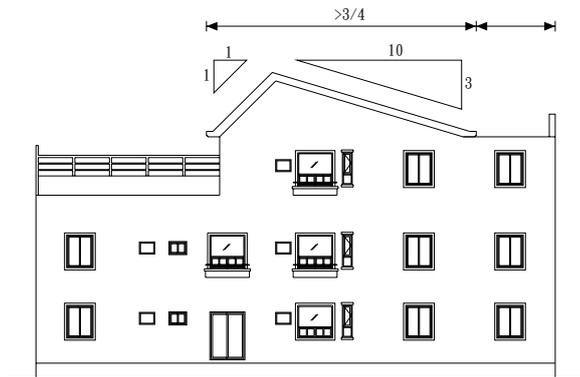
		界線應設置1.5公尺寬之喬木植生帶及3公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行。
四	商一(67)(附)商業區	建築基地申請開發建築時，應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮5公尺牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設3公尺之無遮簷人行道供公眾通行，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。
五	商一(62)(附)、商一(63)(附)、商一(64)(附)商業區面臨運河基地	建築基地申請開發建築時，應自水岸退縮4公尺予以植栽綠化，並設置無遮簷人行道供公眾通行，如因基地條件特殊，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊型式留設，留設部分得不計入容積，而通廊型式與淨高之規定需經台南市都市設計審議委員會審議。
六	古蹟保存區	免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地，並不受面臨現有巷道基地退縮建築線之規定限制，維護古蹟原貌。
七	「商特-1」商業區(府城隍廟北側臨衛民街)	建築基地於申請開發建築時，臨衛民街及臨「廣C4」廣場用地側，應退縮5公尺指定牆面線，退縮部分得計入法定空地；另退縮部份應於臨計畫道路及廣場用地側設置1.5公尺寬之綠帶，其餘部分須留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。
八	鄰「3-59-20M」(民權路)之住宅區(詳圖五-7)	依「台南市騎樓地設置自治條例」辦理，並規定設置無遮簷人行道。
九	前述一~八項以外地區之基地	依「台南市騎樓地設置自治條例」辦理。

## 拾、相關獎勵

**第十九條** 建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20%之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(如下圖所示)

- 一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1:1 且不得小於 3:10。
- 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。

附圖 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖



**第廿條** 容積獎勵及稅捐獎勵措施：

一、鼓勵大面積基地開發說明

(一)申請條件

1. 面臨寬度 18M 以上計畫道路之商業區，且申請開發面積大於 1,000 m<sup>2</sup>以上。
2. 面臨寬度 18M 以上計畫道路之住宅區，且申請開發面積大於 1,500 m<sup>2</sup>以上。

(二)審議方式：都市設計審議

(三)經審議通過後建蔽率及容積率調整

1. 住宅區：建蔽率不超過(含)40%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至 400%。
2. 商業區：建蔽率不超過(含)60%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至 420%。
3. 惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。

(四)退縮建築規定

申請本項容積調整提升之基地，建築物高度在 10M(含)以下者，應自道路境界線退縮 5M 建築；建築物在 10M 以上者，應自道路境界線退縮 8M

建築。

(五)回饋辦法：詳附件「鼓勵大面積開發規定說明」

(六)申請本項容積調整提升之基地，依相關規定適用之容積獎勵合計不得超過提升容積率之50%。

二、符合「台南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」，依其規定辦理。

三、經都市計畫指定為都市更新地區內之建築基地面積達 100 m<sup>2</sup>以上者，得依「都市更新條例」規定適用其稅捐獎勵規定。

**第廿一條** 特定專用區之大眾運輸設施提供與容積獎勵：

(一) 考量未來地區性大眾運輸軌道系統(如輕軌)之建設時程，本府得指定部分街廓土地留設供停靠之使用區，該部分土地面積得計入法地空地計算，其留設地點、面積及停靠月台位置，應俟本府核定後辦理。

(二) 建築基地提供大眾運輸設施之出入口、人行陸橋或人行地下穿越道等公眾使用之服務性或公益性設施，經本市都市設計審議委員會審議通過，該等用地得不計入樓地板面積，並得就其所提供公共使用之樓地板面積，給予等面積之容積獎勵。

**第廿二條** 本計畫區內之建築基地容積獎勵上限規定如下：

一、符合本要點第廿條或其他法令規定獎勵容積者，得同時適用之。

二、除依「都市更新條例」及依本要點第廿條從其規定外，依相關規定容積獎勵後之總容積不得超過原法定容積之1.5倍。

**拾壹、其他**

**第廿三條** 本地區容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。

**第廿三條之一** 有關本計畫容積接受地區劃分如下：

一、禁止容積接受地區。

二、須經都市設計審議始得接受容積地區。

三、容積可接受地區。

相關規定及位置示意圖詳表五-7及圖五-8。

**第廿四條** 海安路人行空間應加強喬木植栽，以形塑景觀及林蔭物理環境。

**第廿五條** 「體3」用地東側「CF-2-10M」細部計畫道路，應予適度植栽綠化，其與東側住宅區臨接處得免設置道路交叉截角。

**第廿六條** 另運河星鑽特定專用區需依下列規定辦理：

一、建築基地規模

(一) 本計畫區基地之最小建築規模，不得小於 5,000 m<sup>2</sup>。

(二) 本案建築基地地下層最大開挖率不得大於 70%。

二、本計畫區建築物高度除相關法令另有規定外，不予限制。

三、本計畫區之各類建築物及公共設施用地應設置夜間照明設施。

四、本案鄰近運河之帶狀開放空間應以破堤方式進行規劃設計。

五、本案土地使用分區管制要點內容如確有調整之必要性，得於另行擬定細部計畫時，提經本市都市計畫委員會審議同意後予以調整。

**第廿七條** 最小建築基地面積：

一、臨「2-2-30M」之商一(67)(附)商業區，未來開發建築基地面積不得小於 1000 m<sup>2</sup>，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 1000 m<sup>2</sup>經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

二、臨運河之商一(63)(附)商業區，未來開發建築基地面積不得小於 300 m<sup>2</sup>，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 300 m<sup>2</sup>經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

位置示意圖詳圖五-9 所示

**第廿八條** 整體規劃區：

一、運河星鑽特定專用區需以整體規劃方式辦理，但得分期開發。

二、整體規劃區內部分商一(62)(附)、商四(1)、商1(附)及部分商一(64)(附)商業區等分區未來開發建築，應整體規劃並經本市都市設計審議委員會審查。

位置示意圖詳圖五-9 所示

**第廿九條** 本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理(詳都市設計審議規範)。

**第三十條** 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

## 第九節 都市設計審議規範

### 壹、總則

#### 第一條 管制目標

- 一、針對整體都市環境最關鍵影響的一定地區、或一定規模以上建築開發、或重大公共工程，行使都市設計審議要求，並以「都市設計審議」的法制程序介入開發過程，保障都市公共空間環境形式與品質。
- 二、具體監控土地使用的效率以及都市景觀的形成，其最終的目的在創造優良都市環境品質，達到居民對生活空間的需求與願望。

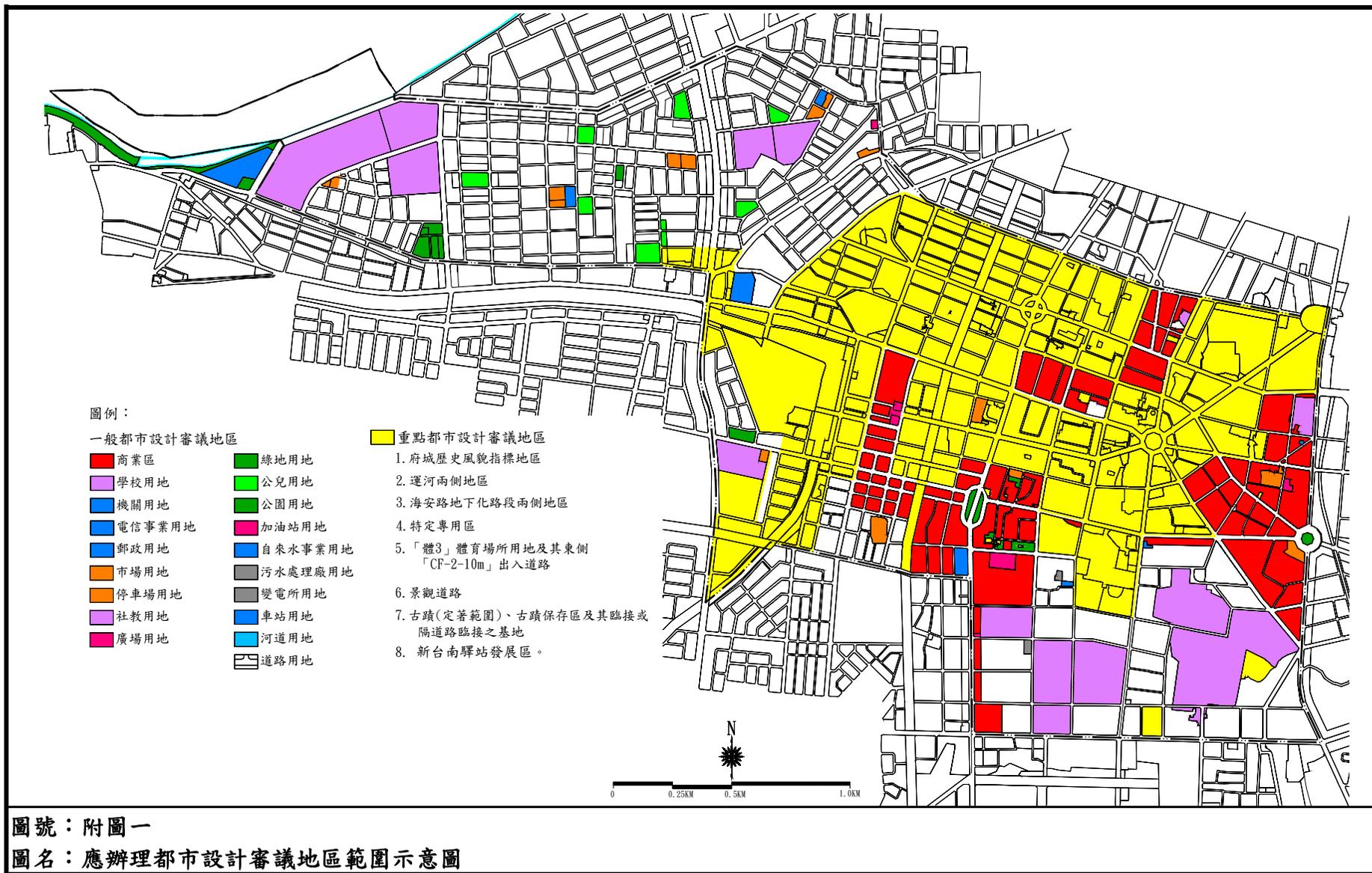
#### 第二條 辦理依據

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。
- 二、區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理。
- 三、本準則未規定審議之項目，另依「台南市都市設計審議委員會設置要點」與台南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。
- 四、本地區如有基地條件限制或特殊之設計構想，得經本市都市設計審議委員會審議通過後，依審議決議事項辦理，免受本規範相關條文之限制。

#### 第三條 審查範圍及送審權責單位

計畫區內主要區分「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」，審議範圍詳附圖一 所示。未來審查範圍內之公共工程、公有公共建築與私人建築，皆需符合「一般地區審議準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點地區審議準則」規定外，尚需符合「一般地區審議準則」規定辦理都市設計審議作業。審查範圍與送審權責單位如下所述：

- 一、審查範圍：(詳附圖一)
  - (一) 重點都市設計審議地區：



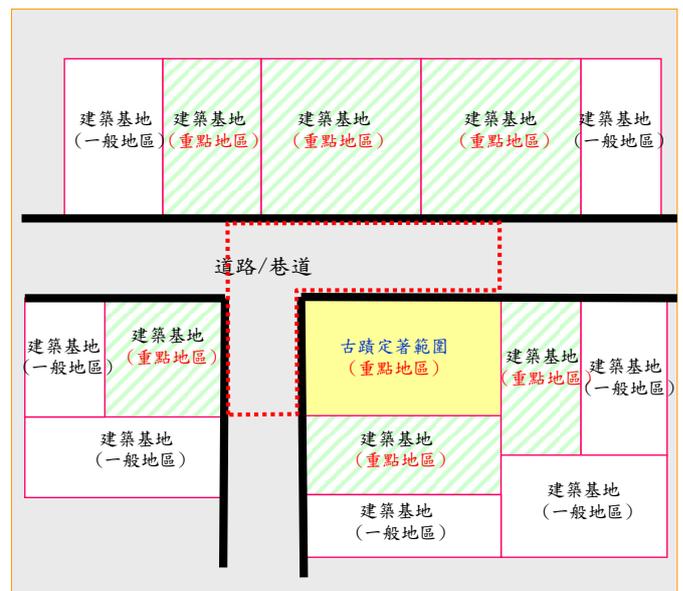
1. 府城歷史風貌指標地區；
2. 運河兩側地區；
3. 海安路地下化路段兩側地區；
4. 特定專用區；
5. 「體3」體育場所用地及其東側「CF-2-10m」出入道路；
6. 景觀道路；
7. 古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地（詳附圖二）；
8. 新台南驛站發展區。

(二) 一般都市設計審議地區

1. 商業區；
2. 上述重點都市設計審議地區以外之其他公共設施用地。

二、送審權責單位：

前述審查範圍內建築於辦理都市設計審查時，依其申請基地之開發規模、類別及區位，應依附表一規定，分由都市設計委員會、都市設計幹事會或本府建管單位辦理審查。



圖號：附圖二

圖名：古蹟及其臨接或隔道路臨接基地管制範圍示意圖

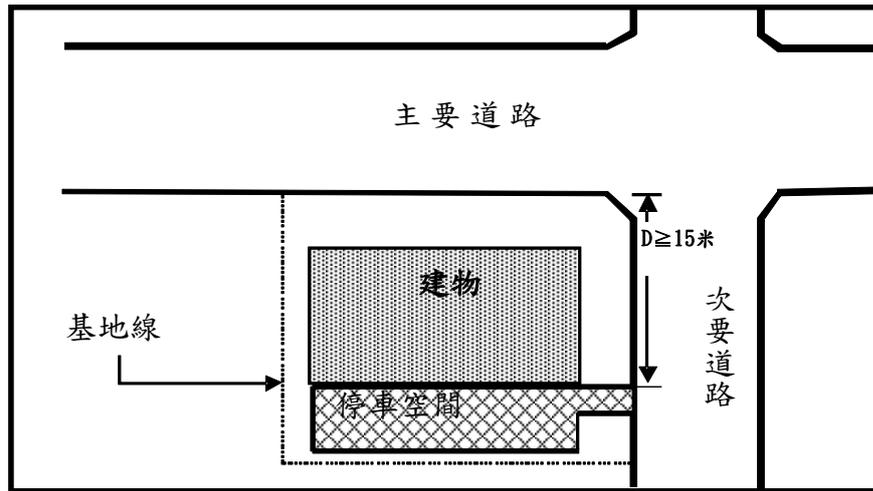
附表一 台南市中西區都市設計準則送審權責單位表

送審單位		提送都市設計委員會審議	提送都市設計幹事會審議	授權建管單位逕行查核
區位及型態				
一般都市設計審議地區	公共工程及公有公共建築	預算金額 1,000 萬元以上者 (其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)。	預算金額未達 1,000 萬元, 及 500 萬元以上者。	公共建築, 未達 500 萬元。
	私人建築	1. 採綜合設計鼓勵辦法。 2. 建築法規規定之高層建築物。	無	非採綜合設計鼓勵辦法且非屬高層建築物者。
重點都市設計審議地區	公共工程及公有公共建築	預算金額 1,000 萬元以上者 (其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)。	1. 預算金額未達 1,000 萬, 及 500 萬元以上。 2. 預算金額未達 1,000 萬, 基地其中一境界線與運河相鄰, 或基地其中一境界線隔著永久性空地或公共設施用地與運河相鄰者。	公共建築, 未達 500 萬元。
	私人建築	1. 「運河兩側地區」基地面積在 1,000 m <sup>2</sup> 以上者。 2. 其他地區基地面積在 1,500 m <sup>2</sup> 以上者。 3. 特定專用區或依本案土地使用分區管制要點接受獎勵措施個案之基地。 4. 採綜合設計鼓勵辦法。 5. 建築法規規定之高層建築物。 6. 「海安路地下化路段兩側地區」之廟埕廣場空間及鄰接廟埕廣場空間之基地。	1. 「運河兩側地區」基地面積在 300 m <sup>2</sup> 以上, 及未達 1,000 m <sup>2</sup> 。 2. 「運河兩側地區」基地面積在未達 300 m <sup>2</sup> , 基地其中一境界線與運河相鄰, 或基地其中一境界線隔著永久性空地或公共設施用地與運河相鄰者。 3. 其他地區基地面積在 500 m <sup>2</sup> 以上, 未達 1,500 m <sup>2</sup> 者。	其他地區基地面積未達 500 m <sup>2</sup> 。
	其他	古蹟 (定著範圍), 古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地需與文化觀光處及其相關單位召開聯席審查會議。	無	無

## 貳、一般地區審議準則

第四條 學校、機關及基地面積在 1,500 平方公尺以上之建築基地：

- 一、建築基地應於主要進出口設置緩衝車道及空間，以降低進出車流對於周邊交通之干擾與衝擊。
- 二、建築基地同時鄰接二條以上計畫道路時，不得在道路寬度較寬之計畫道路上設置車輛進出口（含停車場進出口）（詳圖附圖三）。
- 三、車輛進出口原則以一處為限，惟小汽車停車位設置數每超過 150 輛時，得增加一處進出口。
- 四、車輛進出口與道路交叉口距離不得小於 15 公尺。
- 五、車道之高差應與騎樓與人行道等作緩坡之處理。

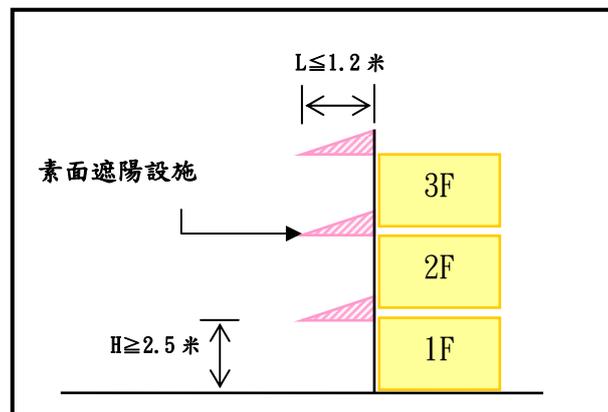


圖號：附圖三

圖名：基地進出口規範說明圖

**第五條 建築附屬設施：**

- 一、建築基地之建築物，其頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。
- 二、建築物之必要附屬設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口、曬衣場…等），應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。
- 三、面臨 20 公尺以上計畫道路、公園、綠地或廣場等兩側之建築基地，一樓得於牆面線外之無遮簷人行步道內，設置底部高於地面 2.5 公尺以上，垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。上述素面遮陽設施不得超過建築線。（詳附圖四）

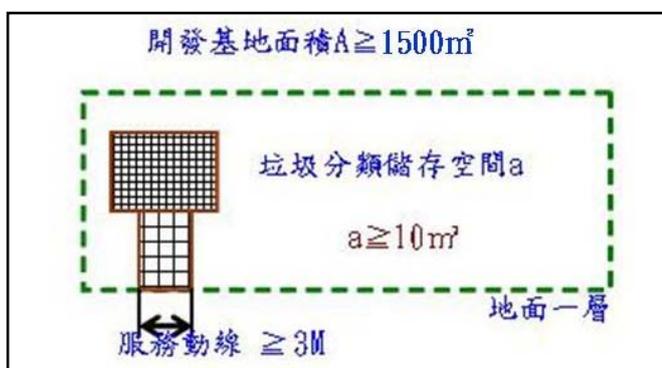


圖號：附圖四

圖名：雨遮規範示意圖

- 四、垃圾分類儲存空間：建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，應留設

垃圾分類儲存空間，其面積不得小於 10 平方公尺，並應留設適當之服務動線。該空間必須設置於地面一層，並應予以美化及防治污染。（儲存空間以淨寬 3 公尺通路對外連通為原則）。（詳附圖五）



圖號：附圖五

圖名：垃圾分類儲存空間規範示意圖

五、建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。

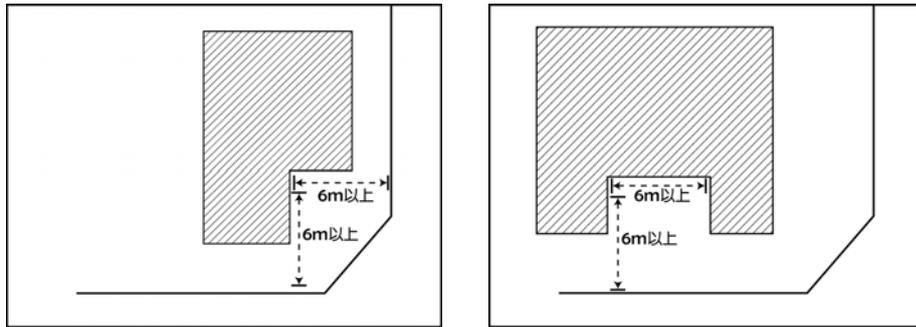
#### 第六條 建築基地退縮空間及法定空地之設置規定

一、一般建築基地退縮空間設置應依本案土地使用分區管制要點規定辦理，重點審議地區另有規定者從其規定。

二、建築基地留設之法定空地應予以綠化，綠覆率應達法定空地之 50% 以上。

三、沿計畫道路基地面積大於 1,000 平方公尺以上，必須退縮留設開放空間供公眾使用，開放空間之留設應與步行環境做整體配合，並輔以夜間照明及休憩坐椅等設施。

四、依前項規定留設供公共使用之開放空間，其主要留設位置，面積長寬皆須大於 6 公尺以上（如附圖六）。



圖號：附圖六

圖名：大面積建築基地開放空間留設原則示意圖

五、計畫範圍內建築基地鄰接廟埕廣場者，其法定空地應集中留設於鄰接廟埕廣場處；其鄰接廟埕廣場之空間應配合廟埕進行整體規劃設計。

**第七條** 街道傢俱：

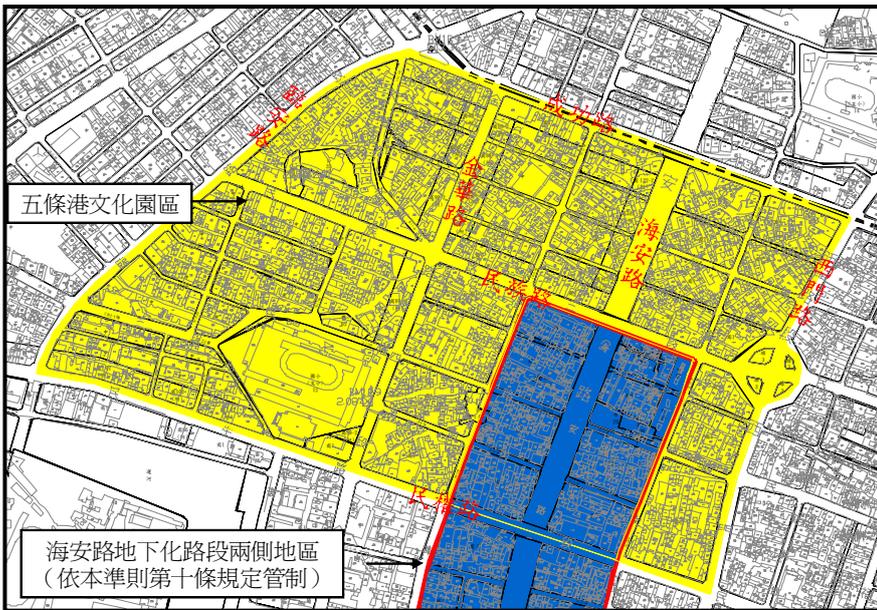
- 一、公共工程（含道路），鼓勵街道傢俱藝術化及設置公共藝術，並應將設計圖樣列入審查圖說一併審查。
- 二、街道傢俱及公共藝術之設置，應與當地社區發展相互融合，塑造地區整體意象。
- 三、道路兩側之電力、電信…等公用設備，如有設置之必要，應不得妨礙行人與車輛之順暢，並應配合道路設計規劃，以柵欄、綠籬…等方式達成美化設計。





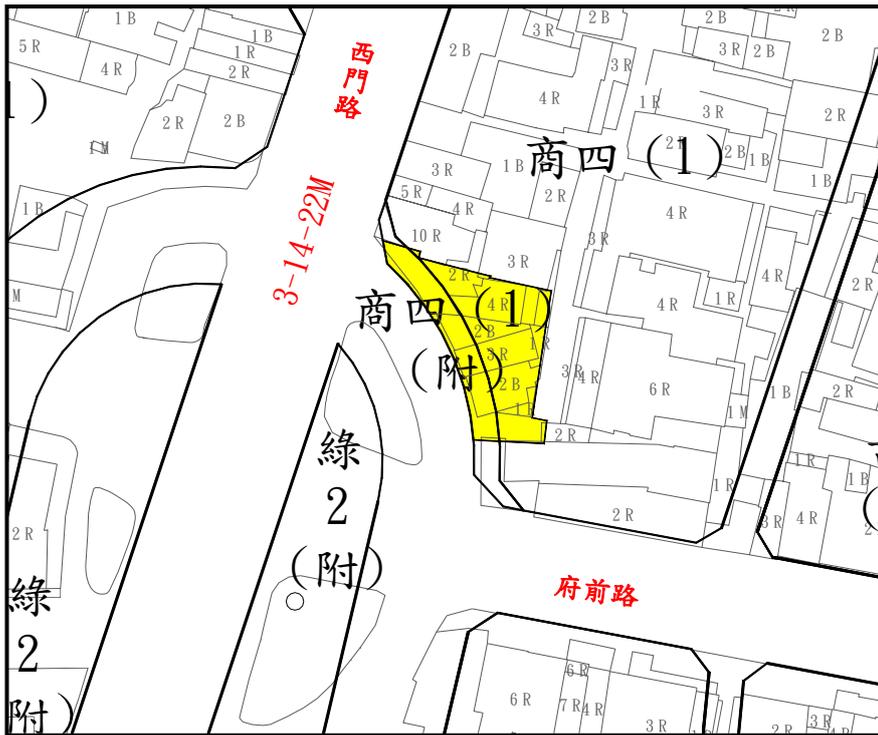
圖號：附圖八

圖名：赤崁文化園區範圍示意圖



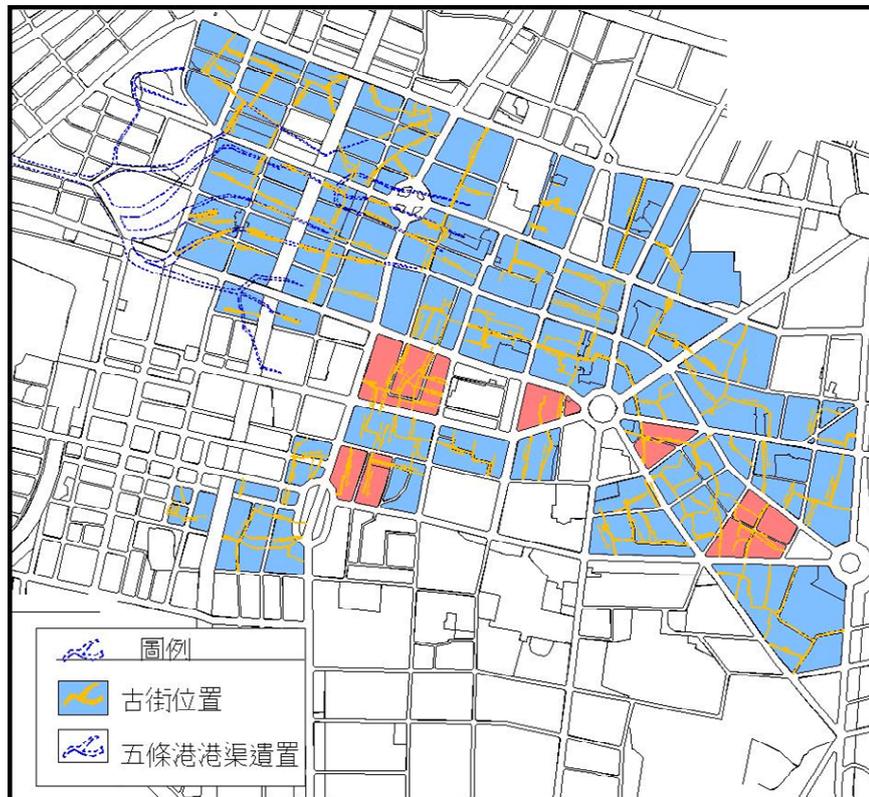
圖號：附圖九

圖名：五條港文化園區範圍示意圖



圖號：附圖十

圖名：小西門圓環東北側商業區位置示意圖



圖號：附圖十一

圖名：中西區古街道及五條港港渠遺址位置示意圖

### 三、建築量體與牆面線

面臨圓環（包括湯德章圓環、西門圓環）之建築立面必須有75%以上之長度與指定弧形牆面線貼齊，並以建築之正立面處理。

### 四、建築形式與建築立面

#### （一）地區內臨接古街道之基地

1. 既有建築之整建與維護以保留型式與風格為原則。新建建築在建築立面設計上使用，應呼應傳統街屋建築之立面語彙（造型、開窗、簷線等），且避免造成完全仿古之效果。
2. 區段分割：建築立面宜包括頂層、中間層、底層三個階段。
3. 水準分割：建築立面於頂層、中間層、底層之間宜設計水準帶收頭。
4. 垂直分割（一）：建築立面宜於兩側設計垂直邊緣帶以區分相鄰建築。
5. 垂直分割（二）：建築立面寬度超過10公尺以上，宜適當分割為2個以上之垂直立面。
6. 開口基準：建築立面開口宜為平均或等距之分割。
7. 開口形式：建築立面開口形式寬高比建議以1：3比例設計。
8. 建築物表面及開窗材料顏色：建築物表面及開窗材料避免為光滑反射材質，色彩設計鼓勵以簡潔素雅之自然顏色為原則。

#### （二）面臨湯德章圓環、西門圓環之建築物

1. 面臨民生綠園圓環之建築物，建築立面在設計上宜與圓環周側之歷史性建築形式做一呼應。
2. 同一建築物同時臨接圓環與其他道路時，臨圓環之立面宜與臨其他道路立面做不同設計或材料之處理，以強化圓環在空間上的正式性。
3. 連結地面層之建築立面宜與相鄰建築立面在設計上有所配合，以營造整體街牆基調。

### 五、建築附屬廣告物及夜間照明

- （一）為形塑府城歷史風貌指標地區之開放空間，面臨公園、廣場、綠地（圓環）等開放空間之建築物的廣告物或招牌之設置，應以面對開放空間之正面式招牌型式為原則、禁止設置伸出側懸式廣告物或招牌。正面型廣告物或招牌其下端離地面淨高不得低於3.5公尺，並應配合燈光計畫，做形塑開放空間效果的考量。

- (二) 招牌設置應避免破壞開放空間周圍建築的開窗韻律感及設計語彙的秩序性。
- (三) 設置於交通管制號誌附近 15 公尺範圍內之廣告招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。
- (四) 本區臨湯德章圓環、西門圓環以及中正路兩側建築之廣告設施應避免阻擋建築正立面。
- (五) 夜間照明設計以表現建築正立面為主。

#### 六、古街道鋪面及防災設施

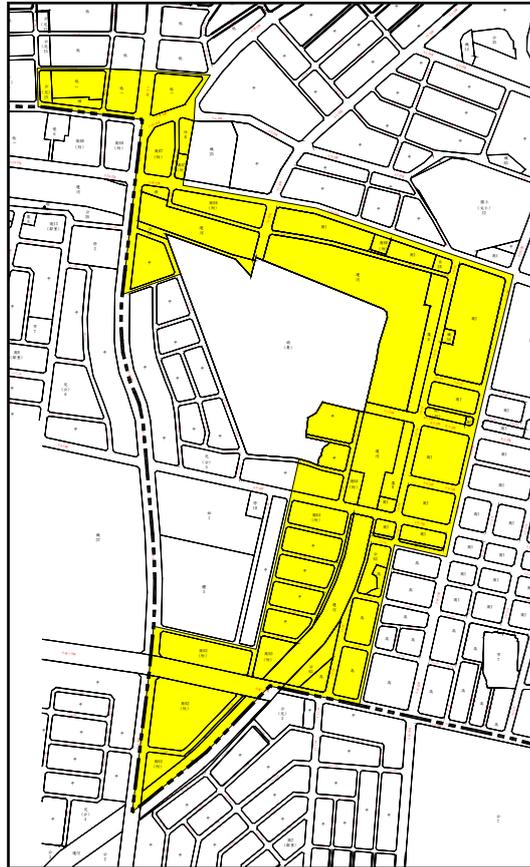
- (一) 府城歷史風貌指標地區之古街道鋪面應以透水性、低彩度且具復古質感之素雅地磚為原則，色彩上並反映府城歷史風貌指標地區與周遭歷史建築之風格。
- (二) 古街道街廓內土地開發面積達 500 平方公尺以上，應有供基地消防使用之蓄水池及加壓幫浦等設施，其消防水管應設於鄰接之主要道路。

#### 七、公共設施之規劃與設計：

- (一) 為改善園區內停車問題，除加速改善地區對外聯繫之大眾運輸系統（如增加公車班次、路線以及引進輕軌運輸系統等措施）外；另地區內各項公共設施用地於新建、增建及改建時，應儘量採多目標使用方式，增加得供公眾使用之停車空間。
- (二) 道路鋪面、街道傢俱設計與夜間照明等，應配合古蹟或歷史建築之開放空間設計，並提供相關導覽資訊設施，以突顯區內歷史空間之特色。

## 第九條 運河兩側地區

- 一、審議範圍：包括中西區內運河全程河段及其鄰近地區，其範圍詳附圖十二所示。

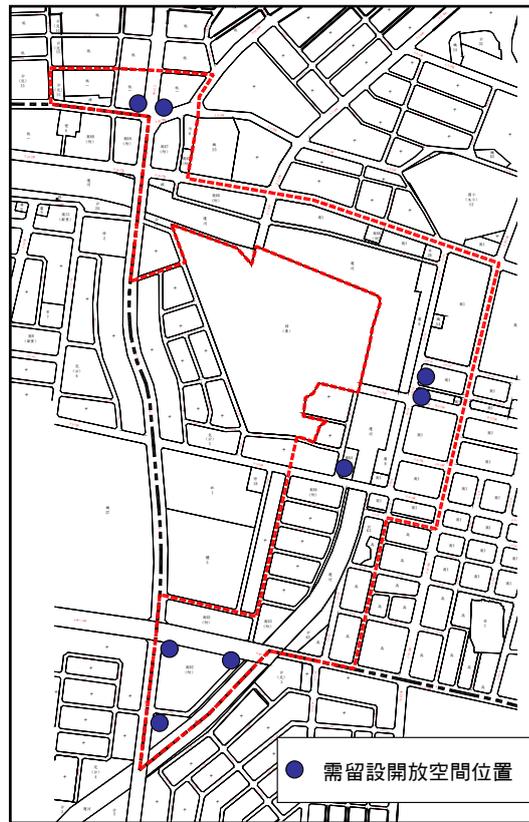


附圖十二 運河兩側地區範圍示意圖

### 二、廣場式開放空間

- (一) 本案應留設 100 m<sup>2</sup> 以上之廣場式開放空間詳附圖十三所示。
- (二) 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。
- (三) 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。
- (四) 綠覆率不得小於 50%。
- (五) 應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。
- (六) 街廓開放空間應與人行步道、自行車道系統相連接，以提高開放空間之可及性與可用性。
- (七) 開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。
- (八) 開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。

- (九) 基地面積達 1,000 平方公尺以上之建築開發案，其留設之法定空地應達該基地臨接道路寬度之一半以上，但因基地特殊，經台南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。



附圖十三 應留設 100 平方公尺以上之廣場式開放空間標示圖

### 三、鄰水岸開放空間（包含公園、綠地及廣場）

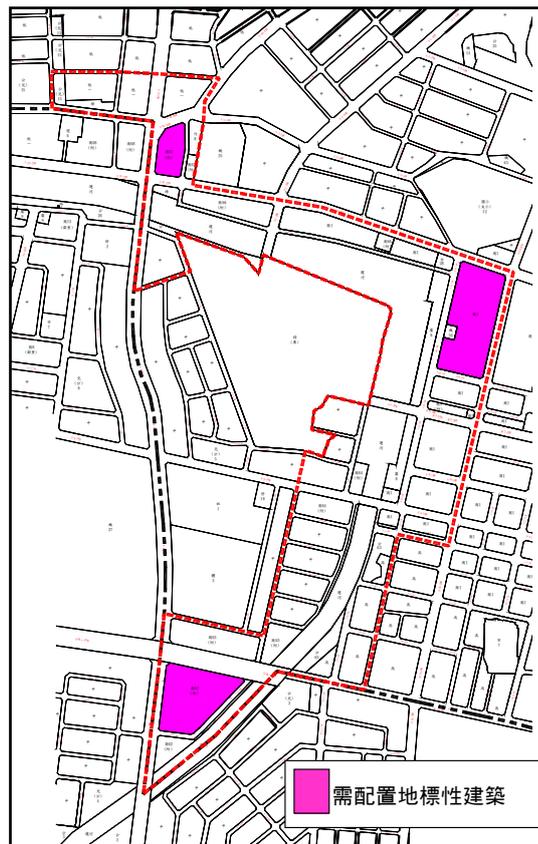
- (一) 為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性，鄰水岸側之開放空間應至少規劃 5 公尺之步道（含自行車道），其中人行步道淨寬應至少 2.5 公尺以上。
- (二) 前述所規劃之步道（含自行車道）應與鄰近細部計畫道路或開放空間相連接，以提高沿岸活動之連續性及可及性。

### 四、建築物量體造型

- (一) 大型基地整體開發之建築物長度及量體應配合周圍街屋量體尺度為原則。
- (二) 建築物臨公共設施用地及運河面不得為未加以修飾之表面。
- (三) 面臨運河建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，斜屋頂投影面積至少應為頂層樓地板面積之 80%，斜屋頂斜面坡度比（高比寬）不得大於一：一且不得小於三：十；其中背向運河斜屋頂斜面面積不得超過斜面總面積之 50%。
- (四) 建築物鄰接道路、永久性空地之該面窗戶或陽台，應設計可覆土植栽的花台空間並予以綠化，且應考慮排水措施。

- (五) 本計畫區之建築物外牆之色彩應使用明度較高色系之外觀顏色。建築材料色系應以能反應水、天等環境特性為原則，避免使用過多強烈對比之色彩。
- (六) 臨水岸建築物之底層商業空間，應強化與運河開放性的連接，塑造水岸街道之趣味及活動延續性。建議地面層採穿透性的設計，活用可親近運河的戶外空間，配合雅座、櫺窗、遮陽棚架設計，增加本區域水岸空間的豐富性。並利用階梯平臺、拱廊、遮陽棚架營造可供駐足休憩的都市水岸空間。
- (七) 建築基地面臨運河之建築物，其頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合各幢建築物造型予以適當遮蔽及美化設計，以塑造優美的建築介面及天際線風貌。

- (八) 應配置地標性建築地區詳附圖十四所示，地標性建築應強調與鄰近開放空間之連續性及適當提供建物夜間照明，以創造運河兩側之沿岸河景意象。
- (九) 面臨運河之建築物應維持立面量體之垂直與水平分割的秩序性，以求全區整體風格之形塑。
- (十) 面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。



附圖十四 應設置地標量體圖

#### 五、建築物之夜間照明計畫

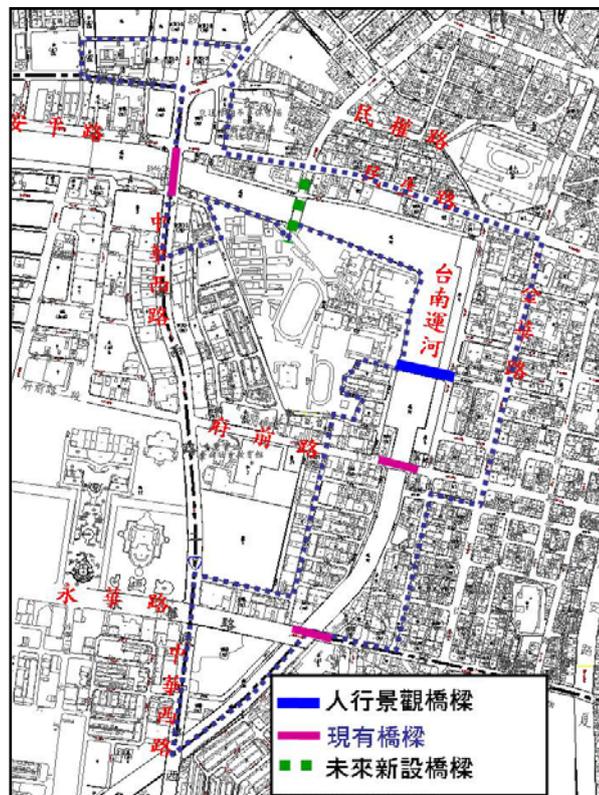
鄰接運河水岸之建築基地應考慮周邊環境及建築體之夜間照明設計，並依下列原則設計：

- (一) 夜間照明照度應以確保行人及水岸空間活動者之安全為優先考量，並依空間使用強度酌予區隔，以活動廣場節點、交通節點及主要人行步道為主。
- (二) 活動廣場或交通節點之照明光線應選取暖色性。
- (三) 河岸地標及重要建築應規劃以適當投射燈方式，突顯其外觀造型輪廓、或建築立面之層次，以供民眾清楚辨識其地點。
- (四) 河岸照明之角度應避免產生眩光，可採折射或反射方式。

(五) 夜間照明計畫以公共建築及公共空間優先推動，建立示範作用。

#### 六、公共空間街具及設施物

- (一) 運河河岸公共空間之街具及景觀設施，不同期程進行之工程，其設計形式及材質應力求保有相同之基調，以創造整體景觀之和諧。
- (二) 運河河岸公共空間內之暫時設施物（其中若屬道路用地者則不含地下設施物），仍應依本規範之規定進行都市設計審議。
- (三) 為串連運河兩側地區土地使用活動與人行動線，中西區範圍內建議於運河兩側地區適當地點設置一座景觀橋樑，設置位置詳如附圖十五所示。



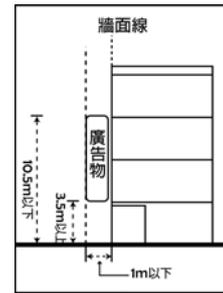
附圖十五 新增人行景觀橋樑位置圖

#### 七、植栽計畫

- (一) 公共性之人行徒步區及休憩停留空間，應種植喬木，樹高不得影響人行活動，並達到遮蔭及視覺引導效果。
- (二) 步行空間之喬木應具有樹幹直立、分支高等特性，以減少修剪側枝之頻率，以及儘量避免果實有毒，或枝幹具有細刺之喬木。
- (三) 腹地較為寬闊之河岸空間，應採多層次之綠美化設計。

## 八、建築物附設廣告物

- (一) 本區面臨運河之建築物設置廣告物時，以正面型或側懸型廣告物為限，為增加人行空間的順暢性，禁止設置落地型廣告物。正面型廣告物高度以不超過自基地地面量起 15 公尺，下端離地面淨高不得低於 3.5 公尺。側懸式廣告招牌；高度以不超過自基地地面量起 10.5 公尺，下端離地面淨高不得低於 3.5 公尺，廣告物突出建築牆面部分不得超出建築線 1 公尺。



附圖十六

- (二) 設置於交通管制號誌附近 15 公尺範圍內之廣告招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。

## 九、計畫區內「商62(附)」、「商63(附)」、「商64(附)」

開放性通廊規定：

- (一) 建築基地依規定留設開放性通廊之型式、淨高、鋪面等需經台南市都市設計審議委員會審議。
- (二) 開放性通廊應與建築基地兩側或兩側最近之人行步道或騎樓等寬。
- (三) 開放性通廊不得設置圍牆或其他阻礙通行之設施，且需供公眾使用。
- (四) 開放性通廊其地面高度應與臨接之人行步道或騎樓順接，且應設置無障礙設施環境。

## 第十條

### 海安路地下化路段兩側地區

- 一、審議範圍：應辦理都市設計審議地區為臺南市海安路地下化路段兩側街廓範圍，範圍境界線為：北側為民族路南側道路境界線，南側為府前路北側道路境界線，東側為國華街西側道路境界線，西側為康樂街東側道路境界線，詳如附圖十七所示。



附圖十七 海安路地下化路段兩側地區範圍示意圖

### 二、建築設計規定

- (一) 本計畫範圍內建築基地臨接海安路側，其建築物牆面高度應為三層樓或不小於10.5公尺。
- (二) 建築立面設計：
1. 本地區建築基地臨接海安路側，其地面層開口面淨高不得低於3.5米，且建築立面應設計不小於建築基地寬度二分之一之透空或透明櫥窗，除廣告物、建築照明燈具及雨遮外，其他附屬設施均不得突出牆面線。
  2. 本地區建築基地之建築外觀色彩以素雅灰色系為基調，立面建材限以灰色系面磚、天然石材、洗石子、抹石子、清水模面混凝土、水泥板、水泥粉光、灰色系石材、石板砌、石板貼、木料（厚質材）及灰色處理金屬板為準；建築立面固定裝飾之材質與顏色得不受前述規定限制，唯其面積不得超過該建築立面扣除開口部分之百分之十。
  3. 本地區臨接海安路建築立面寬度超過10公尺以上，宜適當分割為2個以

上之垂直立面。

### 三、建築物造型

本地區之建築物屋頂應設置一定面積以上之斜屋頂，斜屋頂之設置依下列規定：

#### (一) 斜屋頂形式之通則：

1. 建築物設置斜屋頂之斜面坡度底高比為3:2，單一斜面底部縱深不大於6公尺。
2. 斜屋頂之顏色以灰黑色調為準。
3. 斜屋頂部分得設置老虎窗，所設置之老虎窗外觀高度以不超過斜屋頂高度之2/3為限，每一老虎窗單元外觀寬度不得超過其高度，老虎窗外觀寬度總和以不超過斜屋頂底面寬度之1/2為限。
4. 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至地面排水系統。

#### (二) 斜屋頂設置規定：

1. 斜屋頂總投影面積，應為建築面積之3/4以上。但依建築技術規則規定，應設屋頂避難平台致有不足者不在此限。
2. 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各棟建築物屋頂層突出物各部分投影總面積至少60%設置。

(三) 建築物於屋頂層附設之各種屋頂突出物，應自女兒牆或簷口退縮設置。但合法宗教建築及經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

### 四、建築物附屬設施

#### (一) 建築物附設廣告物

1. 本地區非臨接計畫道路之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起7.5公尺，下端離地面淨高不得低於3公尺。
2. 本地區臨接海安路以外計畫道路之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起10.5公尺，下端離地面淨高不得低於3公尺。
3. 本地區海安路道路兩側之建築物禁止設置側懸式廣告招牌；建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起10.5公尺，下端離地面淨高不得低於3.5公尺，廣告物突出建築牆面部份不得超出建築線。廣告物正面總投影面積以不超過前述允許設置廣告物範圍總面積之50%。

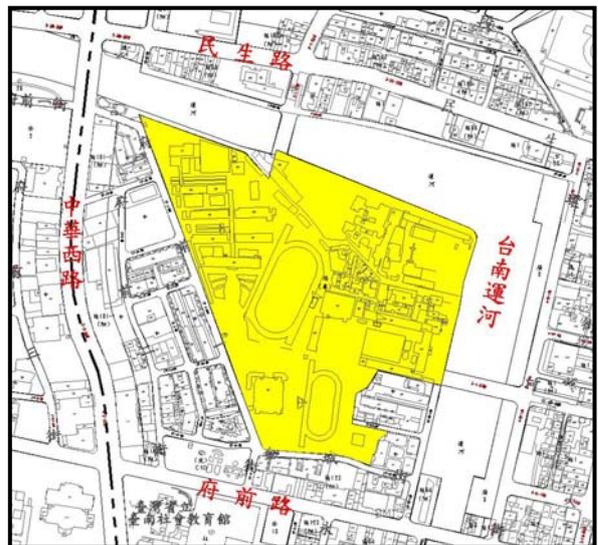
4. 每一臨接海安路店面得於退縮牆面線之50公分範圍內，設置一座高2.1公尺以下，直徑40公分以下，落地式廣告招牌。

#### 五、停車空間設置相關規定

- (一) 本地區內臨接海安路兩側之建築基地，不得將汽車停車空間之出入口設置於海安路側，但僅單面臨接並經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。
- (二) 本地區內建築基地不得設置兩個以上汽車出入口，但設置之停車位數量達150部以上者，或經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

### 第十一條 特定專用區（運河星鑽）

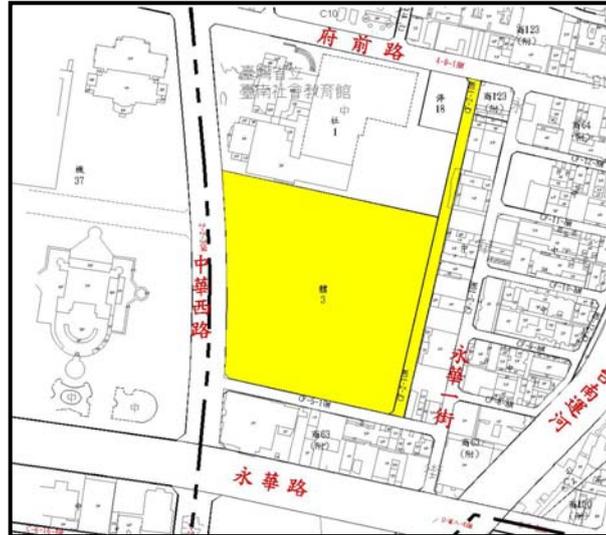
- 一、審議範圍：即特定專用區範圍，詳如附圖十八所示。
- 二、本地區應另行擬定都市計畫，並另行擬定都市設計審議準則，以作為後續辦理都市設計之依據。



附圖十八 特定專用區範圍示意圖

第十二條 「體3」體育場所用地及其東側「CF-2-10m」出入道路

- 一、審議範圍：即本市「體3」體育場所用地及其東側「CF-2-10m」出入道路，範圍詳如附圖十九所示。

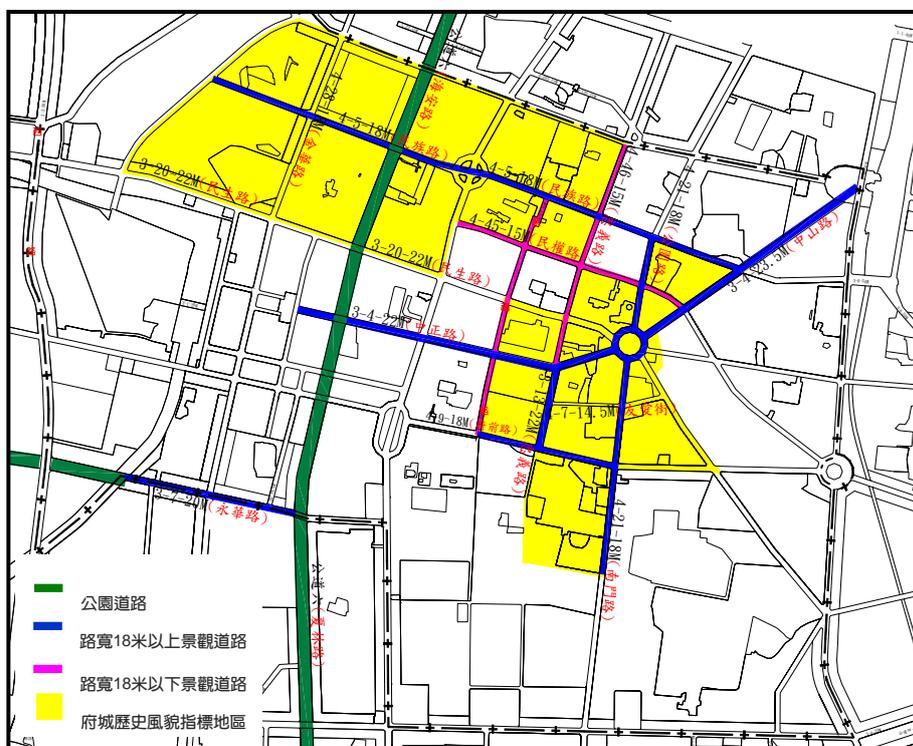


附圖十九 「體3」體育場所用地及其東側「CF-2-10M」道路範圍示意圖

- 二、體育場所用地「體3」臨2-2-30m(中華西路)與CF-5-10m道路街角，應留設400 m<sup>2</sup>以上之街角廣場。
- 三、體育場所用地「體3」主要出入口應留設於臨接中華西路側，並與「機37」新市政中心內部出入道路對齊銜接。
- 四、體育場所用地「體3」戶外空間應規劃景觀設施，並設置青少年運動空間。
- 五、體育場所用地「體3」應依照文化藝術獎助條例第九條規定，政府重大公共工程設置公共藝術，美化環境。
- 六、本計畫區基地周圍應留設開放空間供公眾使用，不得設立實體圍牆，臨接計畫道路邊並應設置街道傢俱，供公眾休憩使用。
- 七、為增進夜間市容景觀，體育場所用地「體3」內之主體建築應設置建築景觀夜間照明。

### 第十三條 景觀道路

一、審議範圍：為串連中西區內府城歷史風貌指標地區，中西區應配合公共運輸系統，提供具有安全、舒適步行空間的景觀道路。經指定本區景觀道路如附圖二十：



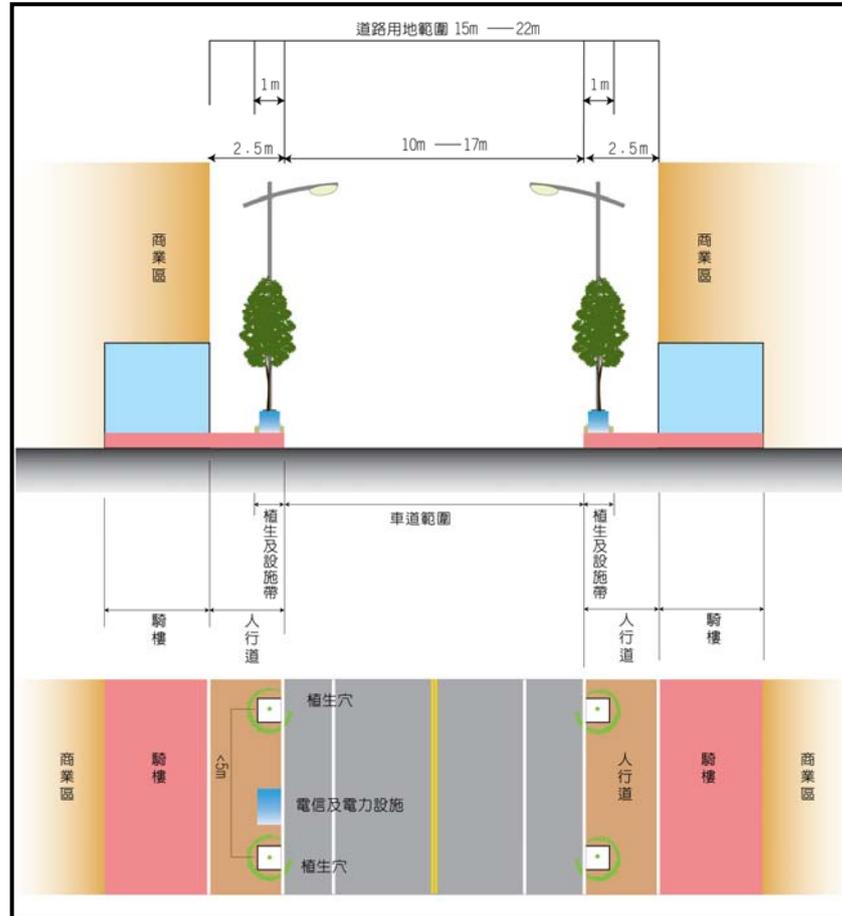
附圖二十 景觀道路位置示意圖

二、道路形式：景觀道路應視路段兩側遊憩資源及公共開放空間分佈狀況，於道路用地範圍內留設雙側至少各 2.5 公尺或單側至少 5 公尺之人行空間，並依以下原則（詳附圖廿一、廿二），規劃人行空間及車道範圍：

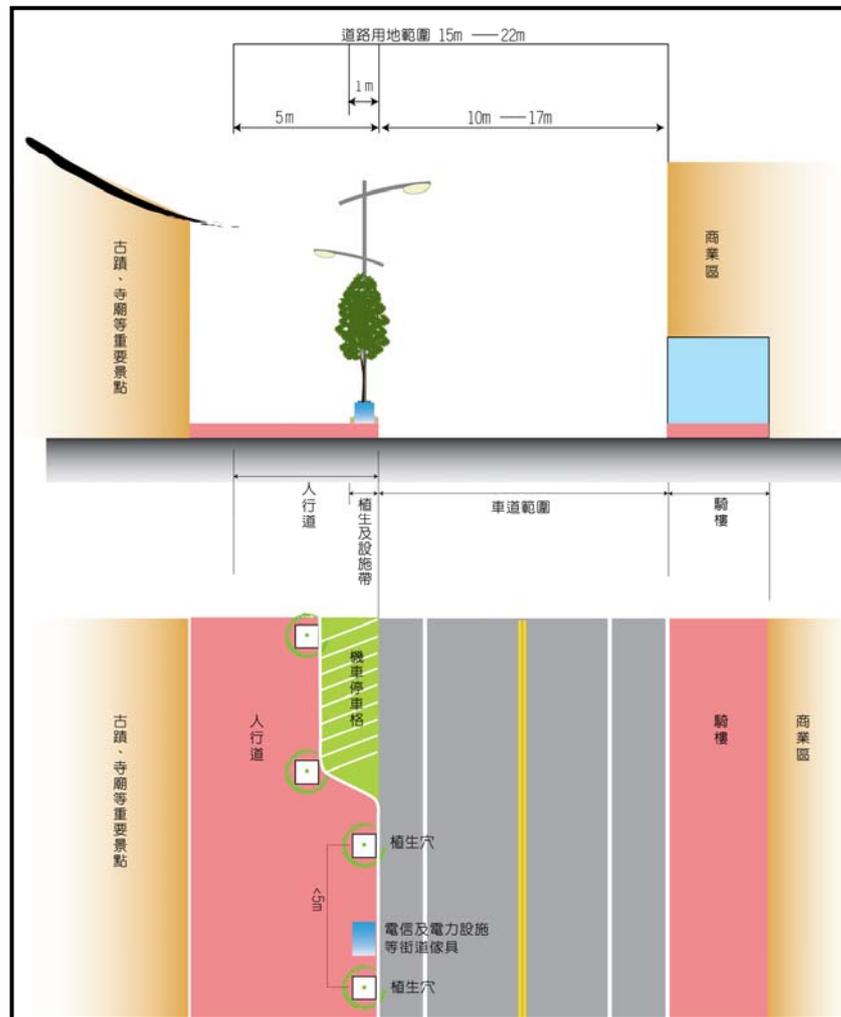
- (一) 景觀道路應留設適當之人行空間，並應與汽車道間區隔，保持高程差。
- (二) 人行空間內，植栽、公用設備及街道傢具應集中設置於臨車道側 1 公尺之帶狀範圍內，行道樹種植間距應小於 5 公尺，以創造舒適無障礙之人行活動空間為原則。
- (三) 景觀道路部分路段若單側具有古蹟、寺廟…等重要遊憩據點或大型公共開放空間，人行空間得採單邊設置（至少 5 公尺）。
- (四) 人行空間採單邊設置者，得於臨車道側混合設置寬度小於 2 公尺之停車空間，除此之外人行空間內不得停放各

種車輛。

(五) 景觀道路於人、車動線交會路口應順應人行活動，以降低車速為原則，並得視需要於重要路段鋪設非瀝青之特殊材質鋪面，設置跳動路面。



附圖廿一 景觀道路規劃原則示意圖（一）



附圖廿二 景觀道路規劃原則示意圖（二）

四、地區識別系統：

- （一）地區識別系統包括方向指引及資訊查詢兩大類，單一路段識別系統之細部色彩設計必需一致。
- （二）地區識別系統應設置於明顯、無障礙之空間，以便於行人及駕駛人觀察識別。
- （三）識別系統之標誌設計應強調多樣化，但須與環境調和，並注意字體大小。

**第十四條** 古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地

一、古蹟保存區範圍之土地，其地面之處理需配合古蹟風貌特色整體設計。

二、古蹟保存區內之廣告物及標示板應採用傳統材料，並應配

合古蹟保存區之原貌。

三、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築立面原則上不得設置出簷等突出物，如需設置須經都市設計審議委員會同意。

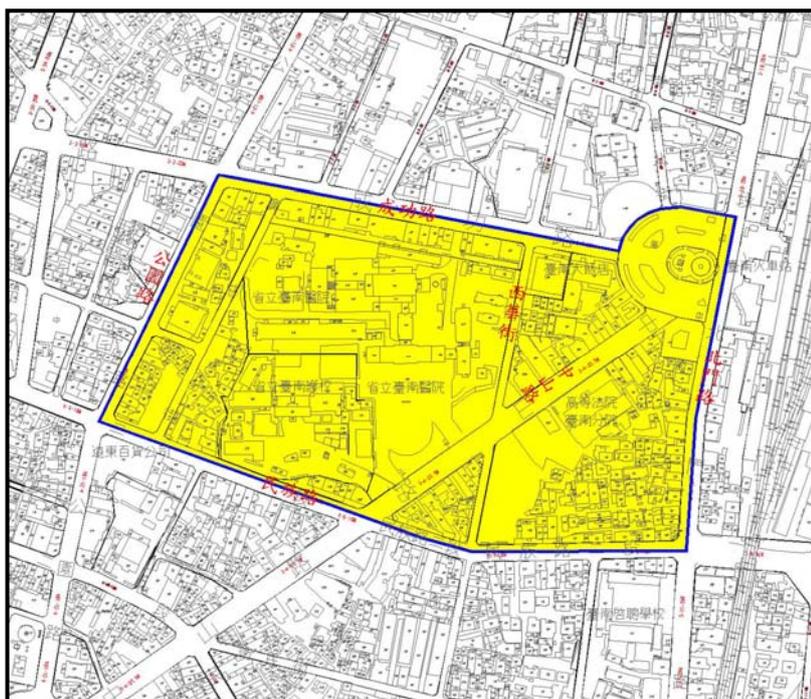
四、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築物量體、容積及立面造型，應依照本準則第九條第四項及第五項之規定辦理。

五、除本準則規定事項外，古蹟主管機關對於本市古蹟、古蹟保存區內土地使用、建築物形貌以及景觀等事項，得依實際情況作必要之規定。

### 第十五條 新台南驛站發展區

#### 一、管制目標

- (一) 提供多樣性的都市活動空間與街道景觀。
- (二) 強化火車站前廣場之空間圍塑性，塑造節點及府城門戶意象。
- (三) 營造車站地區人本的步行環境。
- (四) 加強車站建築為都市軸線地標之意象。

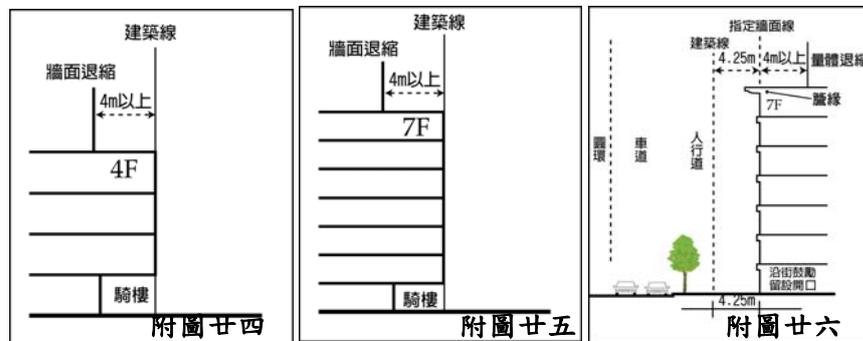


附圖廿三 新台南驛站發展區範圍示意圖

## 二、管制項目與內容

### (一) 建築量體與牆面線

1. 臨北門路西側之建築基地，超過四樓須沿建築線退縮至少4公尺（如附圖廿四）。
2. 面臨中山路東段（民族路至站前圓環之間路段）建築基地之七樓以上建築應自建築線退縮至少4公尺（如附圖廿五）。
3. 臨站前圓環之新建建築需平行建築線退縮4.25公尺指定弧形牆面線建築，超過七樓建築部分須沿牆面線退縮4公尺以上建築。地面層退縮建築之空地應留置人行步道空間，留置的空地得計入法定空地。退縮牆面線建築之簷線得突出牆面線1公尺以內（如附圖廿六）。



### (二) 建築立面設計

面臨站前圓環之建築立面必須有75%以上之長度與弧形牆面線貼齊，並以建築之正立面處理，且建築立面部分應與相鄰建築立面整體配合。

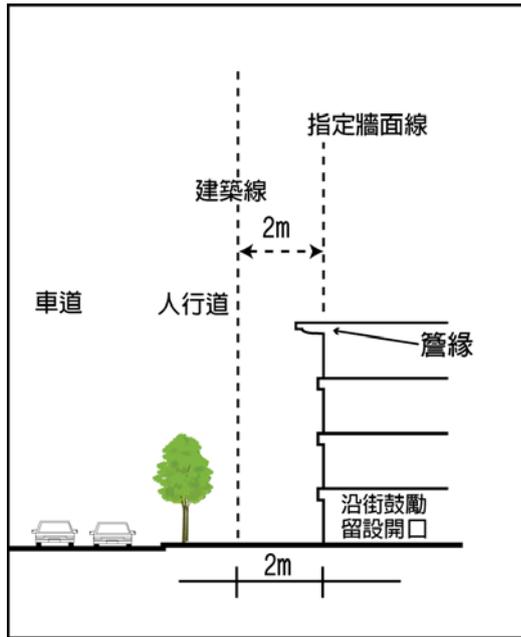
### (三) 開放空間留設

火車站至中山公園間臨北門路東側之地區，除人行道以外，周邊建築基地進行開發時應留設至少2.5公尺以上，供行人通行之無遮簷人行道，並在景觀與夜間照明上兼顧行人之需要。（如附圖廿七）。

### (四) 建築物附設廣告物與夜間照明

本區臨站前圓環建築鼓勵具創意之正面式廣告設施設計，多營業單位之大樓建築鼓勵採取招牌集中設計之方式。

本區超過12樓之高層建築應針對建築夜間照明進行設計，並以強化建築的基座與屋頂造型為主。



附圖廿七

## 第十節 事業及財務計畫

本計畫各項公共設施之開發方式及經費來源說明如下：

### 一、開發方式

本計畫公共設施用地之開發方式採用包括徵購、市地重劃、區段徵收、獎勵私人投資等方式。

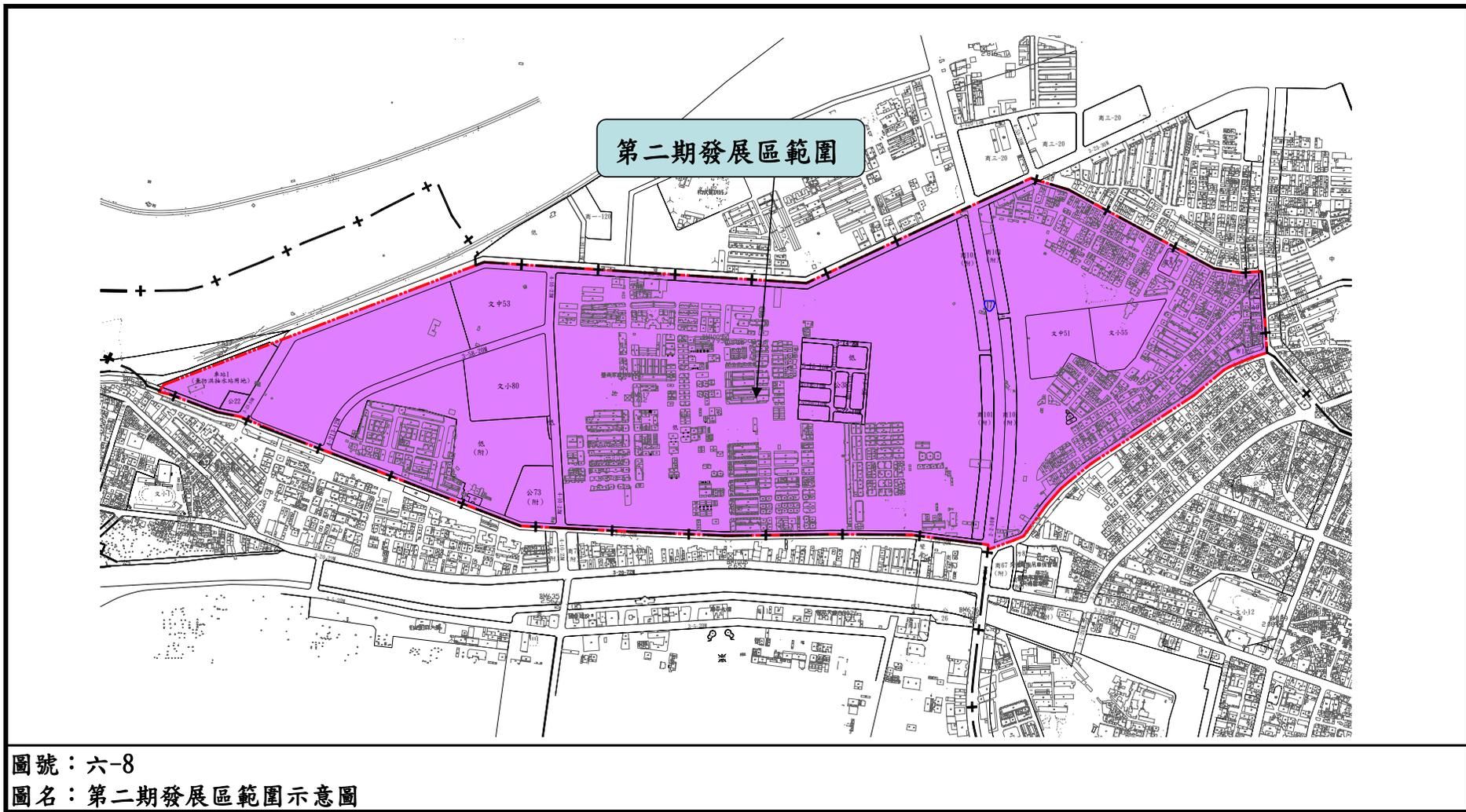
本計畫區內第二期發展區（範圍詳參圖六-8），即臨安路以西之「台南市北區〈鄭子寮地區〉細部計畫案」範圍，地區內公共設施用地之開發方式，依細部計畫之財務計畫規定：「主要計畫公共設施可俟市府財源上之調配分年編列預算予以開闢，另細部計畫所擬定之地區性公共設施，除由各有關公用事業個別取得，餘公共設施用地將以市地重劃方式來開發或獎勵民間來投資興辦公共設施。」

### 二、實施進度

實施進度將依分期分區發展計畫、當地實際發展需要及本府財政狀況，於本計畫所訂定之計畫目標年以前，逐年編列預算進行開發建設。

### 三、經費來源

依不同公共設施之開發主體，其經費來源包括市府逐年編列預算、上級補助、中央政府逐年編列預算、事業單位自行逐年編列預算、私人自行籌措，計畫區內公共設施開發經費概算編列如表六-10。



表六-10 事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費				主辦單位	預計完成 期限	經費來源
		徵收 / 撥用	區段 徵收	市地 重劃	獎勵 民間 投資	土地取 得費用 (萬元)	整地 費用 (萬元)	開發工 程費用 (萬元)	合計 (萬元)			
公 38	0.21	◎				420	126	420	966	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
公 70	0.58	◎				1160	348	1160	2668	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
公 71	0.13	◎				260	78	260	598	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
公 63	0.69	◎				1380	414	1380	3174	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
公 C1	0.23	◎				460	138	460	1058	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
公 C2	0.12	◎				240	72	240	552	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
公 C3	0.17	◎				340	102	340	782	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
公 C5	0.22	◎				440	132	440	1012	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
公(兒) C1	0.42			◎	◎	844	253	844	1941	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
公(兒) C2	0.48			◎	◎	960	288	960	2208	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
公(兒) C3	0.65			◎	◎	1300	390	1300	2990	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
公(兒) C5	0.52			◎	◎	1040	312	1040	2392	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
公(兒) C6	0.45			◎	◎	900	270	900	2070	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
公(兒) C8	0.51			◎	◎	1020	306	1020	2346	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
公(兒) C9	0.02			◎	◎	40	12	40	92	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
公(兒) C10	0.48			◎	◎	960	288	960	2208	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
公(兒) C12	0.04	◎				14	4	14	32	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
綠 C2	0.16			◎	◎	320	96	320	736	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
廣 4	0.26	◎				520	156	520	1196	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
廣 8	1.17	◎				340	102	340	782	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
廣 C3	0.17	◎				58	17	58	133	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
廣 C4	0.08	◎				28	8	28	64	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助

註 1：本表為概算之結果，實際之地上物補償費、整地費及工程費仍需以徵購時之施工費用、利率及物價指數實際計算為準。

註 2：本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

表六-12 事業及財務計畫表 (續 1)

公共設施 種類	面積 (公 頃)	土地取得方式				開闢經費				主辦單位	預計完成 期限	經費來源
		徵收 / 撥用	區段 徵收	市地 重劃	獎勵 民間 投資	土地取得 費用 (萬元)	整地 費用 (萬元)	開發工 程費用 (萬元)	合計 (萬元)			
體 3	2.99	◎			◎	5980	1794	5980	13754	私人或市政府	民國 114 年	私人自行籌措、市府預算 或上級補助
文大 11	10.61	◎				21220	6366	180370	207956	中央政府	民國 114 年	中央政府預算
文中 51	2.47	◎				4940	1482	41990	48412	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
文中 53	3.90	◎				7800	2340	66300	76440	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
文小 55	2.38	◎				4760	1428	40460	46648	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
文小 80	3.98	◎				7960	2388	67660	78008	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
機 C2	0.02	◎				240	12	800	1052	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
機 C3	0.15	◎				1800	90	6000	7890	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
市 C1	0.30			◎	◎	3600	180	10080	13860	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
市 C2	0.38			◎	◎	4560	228	12768	17556	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
市 C3	0.38			◎	◎	4560	228	12768	17556	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
市 C4	0.30			◎	◎	3600	180	10080	13860	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
停 C1	0.16			◎	◎	1920	96	48	2064	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
停 C2	0.34			◎	◎	4080	204	102	4386	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
停 C4	0.07			◎	◎	840	42	21	903	私人或重劃會	民國 114 年	私人自行籌措
道路	20.10	◎		◎	◎	241200	12060	36180	289440	市政府、私人或 重劃會	民國 114 年	私人自行籌措、市府預算 或上級補助
總計	56.29					332103	33030	504650	869785			

註 1：本表為概算之結果，實際之地上物補償費、整地費及工程費仍需以徵購時之施工費用、利率及物價指數實際計算為準。

註 2：本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

## 附件-鼓勵大面積開發規定說明

### 一、回饋辦法

1. 建築基地開發回饋得以回饋金或回饋土地方式辦理，其計算方式分述如下：

(1) 回饋金計算公式：

回饋金 = 容積增加金額 × 回饋比例 20% =

(基地面積 × 當期土地公告現值 × 1.4 倍) × ( $\Delta F \div F1$ ) × 20%

(2) 回饋土地面積計算公式：

回饋土地面積 = 基地面積 × ( $\Delta F \div F1$ ) × 20% × (申請基地公告現值 ÷ 回饋公共設施保留地公告現值)

$\Delta F = F2$ (調整後容積率) -  $F1$ (原法定容積率)

2. 建築基地開發已依其他獎勵規定回饋之樓地板，其面積不計入本原則之回饋樓地板面積。
3. 申請案件，應經都市設計審議程序審查通過後，始准予開發建築。
4. 回饋金以取得建照執照前一次繳清為原則，惟其金額超過新台幣伍佰萬元者，得申請分二期繳納；其中第一期應於取得建造執照前繳交至少 50% 金額，第二期應於取得使用執照前繳清所餘金額。
5. 回饋土地者以本市公共設施保留地為限，其應完成回饋之土地，其產權移轉予市府後，始得請領建造執照。

### 二、回饋方式

1. 申請人應依規定檢具完整圖說載明下列事項，向都市計畫管理科提出申請。
  - (1) 申請人姓名、地址、電話
  - (2) 全部土地所有權人清冊(含姓名、地址、電話)、權利證明文件或土地使用同意書
  - (3) 申請基地位置、地號清冊、地籍圖謄本、套繪細部計畫之地籍圖
  - (4) 申請基地位置圖(含比例尺至少 1/5,000、須載明基地位置及附近道路寬度及名稱，且至少須包含以基地周界任一頂點為圓心，800 M 為半徑所涵蓋之範圍)
2. 經查核符合申請資格後，復檢具計畫內容向都市設計科提出都市設計審議。