

變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)
通盤檢討案(補辦公開展覽)說明書

中華民國九十九年七月

台南市政府 編製

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 辦理依據	1-2
第三節 計畫範圍	1-2
第二章 現行都市計畫內容概述(變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案說明書-98年12月7日發布實施)	2-1
第三章 補辦公開展覽變更內容	3-1
第一節 本次補辦公開展覽變更內容	3-1
第二節 都委會決議暫予保留案件	3-30
第四章 實質計畫內容	4-1
第一節 計畫範圍	4-1
第二節 計畫年期與計畫人口	4-1
第三節 土地使用及公共設施計畫	4-1
第四節 交通系統計畫	4-10
第五節 擬定細部計畫	4-17
第六節 都市防災計畫	4-19
第七節 土地使用分區管制要點	4-26
第八節 都市設計審議規範	4-53
第九節 事業及財務計畫	4-81
附件 鼓勵大面積基地開發規定說明	

圖 目 錄

圖一-1	整體開發暫予保留區域示意圖	1-3
圖一-2	「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」範圍示意圖	1-4
圖一-3	「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽案)」變更內容位置示意圖	1-5
圖二-1	「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」變更內容示意圖	2-3
圖三-1	變更一-6案變更內容示意圖	3-6
圖三-2	變更二-8案變更內容示意圖	3-7
圖三-3	變更二-9案變更內容示意圖	3-8
圖三-4	變更三-9案變更內容示意圖	3-9
圖三-5	變更三-10案變更內容示意圖	3-10
圖三-6	變更三-10案變更內容示意圖(續1)	3-11
圖三-7	中西區「商四(1)(附)」位置示意圖	3-24
圖三-8	中西區「住四(附)」位置示意圖	3-25
圖三-9	中西區內容積接受地區示意圖	3-29
圖三-10	「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)」變更一-7案(暫予保留)變更示意圖	3-31
圖四-1	變更後中西區都市計畫內容示意圖	4-2
圖四-2	都市計畫道路系統示意圖	4-11
圖四-3	擬定細部計畫地區位置示意圖	4-18
圖四-4	中西區防災避難圈分佈圖	4-23
圖四-5	中西區避難救災動線示意圖	4-24
圖四-6	中西區火災延燒防止地帶示意圖	4-25
圖四-7	住宅區及商業區使用強度管制示意圖	4-29
圖四-8	中西區「住四(附)」位置示意圖	4-30

圖四-9	中西區臨 18 公尺以上計畫道路之住四、住五街廓位置示意圖	4-31
圖四-10	中西區「商 1(附)」位置示意圖	4-32
圖四-11	中西區「商一(1)(附)」位置示意圖	4-33
圖四-12	中西區「商四(1)(附)」位置示意圖	4-34
圖四-13	中西區「商四(1)(附)」位置示意圖	4-35
圖四-14	中西區「商四(1)(附)」位置示意圖	4-36
圖四-15	中西區「商四(1A)(附)」位置示意圖	4-37
圖四-16	中西區「商四(1A)(附)」位置示意圖	4-38
圖四-17	中西區臨「3-59-20M」民權路之住宅區位置與範圍示意圖	4-46
圖四-18	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	4-52
圖四-19	第二期發展區範圍示意圖	4-82

表 目 錄

表一-1	「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」(補辦公開展覽) 案件綜理表	1-1
表二-1	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)	2-2
表二-2	「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使用 面積明細表	2-6
表三-1	都委會審議通過之變更案件分類統計表	3-1
表三-2	變更內容明細表	3-2
表三-3	擬定細部計畫內容明細表	3-4
表三-4	變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案(補辦公開展覽) 變更前後面積對照表	3-12
表三-5	土地使用分區管制要點檢討前、後對照表	3-14
表三-6	中西區內容積接受地區說明	3-26
表三-7	「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)」 (暫予保留案件)	3-30
表四-1	通盤檢討後土地使用分區項目、面積明細表	4-3
表四-2	通盤檢討後公共設施面積明細表	4-5
表四-3	中西區都市計畫檢討後公共設施用地檢討表	4-9
表四-4	本案變更取消之計畫道路彙整表	4-10
表四-5	中西區計畫道路層級說明表	4-10
表四-6	中西區都市計畫主要計畫道路編號明細表	4-12
表四-7	中西區都市計畫細部計畫道路編號明細表	4-13
表四-8	本案擬定細部計畫地區內容彙整表	4-17
表四-9	中西區避難據點指定一覽表	4-22
表四-10	中西區中、長期收容場所指定一覽表	4-22
表四-11	事業及財務計畫表	4-83

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

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。

本案涉及主要計畫部份-「變更台南市中西區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」業於民國 98 年 11 月 7 日公告發布實施，其中「文大 11 南側公有土地」（詳圖一-1）係屬整體開發區暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理後再行核定。另有關細部計畫部份經台南市都市計畫委員會民國 98 年 8 月 27 日第 279 次會議及 98 年 11 月 16 日第 281 次會議審議修正後通過，後於 98 年 12 月 7 日公告發布實施第一階段內容-「變更台南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」。

上述涉及細部計畫內容之變更案及人民陳情案件，經第 279 次及第 281 次台南市都市計畫委員會決議採納者，部分案件因屬新增變更案或修正內容涉及民眾權益，依上開會議決議超出原公開展覽範圍者應依規定再行補辦公開展覽程序，如無人民陳情意見則免再提會審議，由市府逕予核定。綜上所述，爰辦理本案。

表一-1 「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」(補辦公開展覽)案件綜理表

會議別	處理情形	補辦公開展覽案編號說明	總計
市都委會第 279 次會議決議案件		一-6(新增變更第一案)、 二-8(原人陳一-9)、 二-9(原人陳一-13)、 三-9(新增變更第二案)	4
市都委會第 281 次會議決議案件		一-7(原人陳二-8)(註)、 三-10(原人陳三-6)	2
--		--	6

註：變更一-7 案於補辦公開展覽期間接獲人民陳情意見，經提請臺南市都市計畫委員會第 285 次及 286 次會議審議，決議結果為暫予保留，維持原計畫(即公(兒)用地)，爰未納入本案發布實施內容。

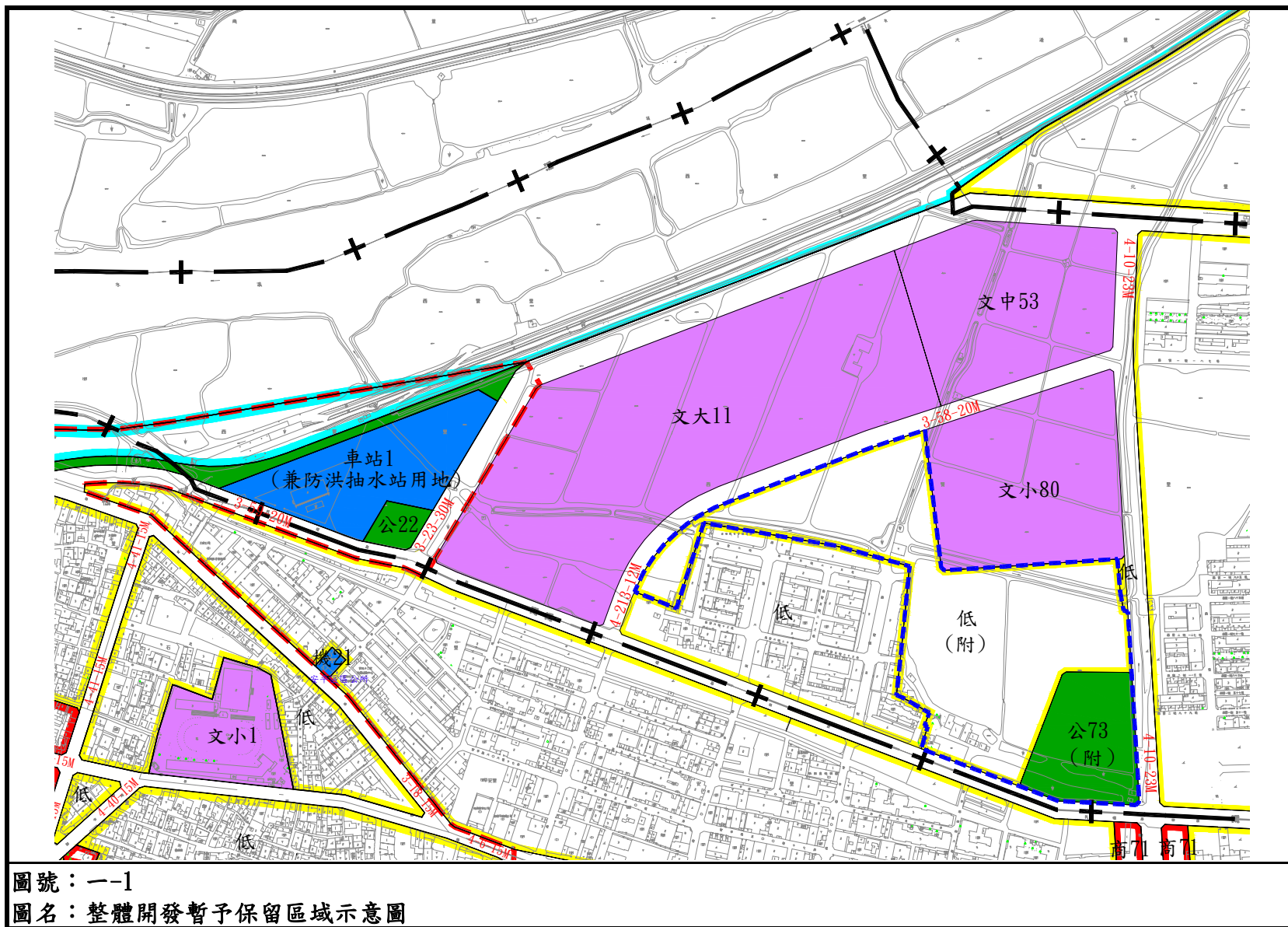
第二節 辦理依據

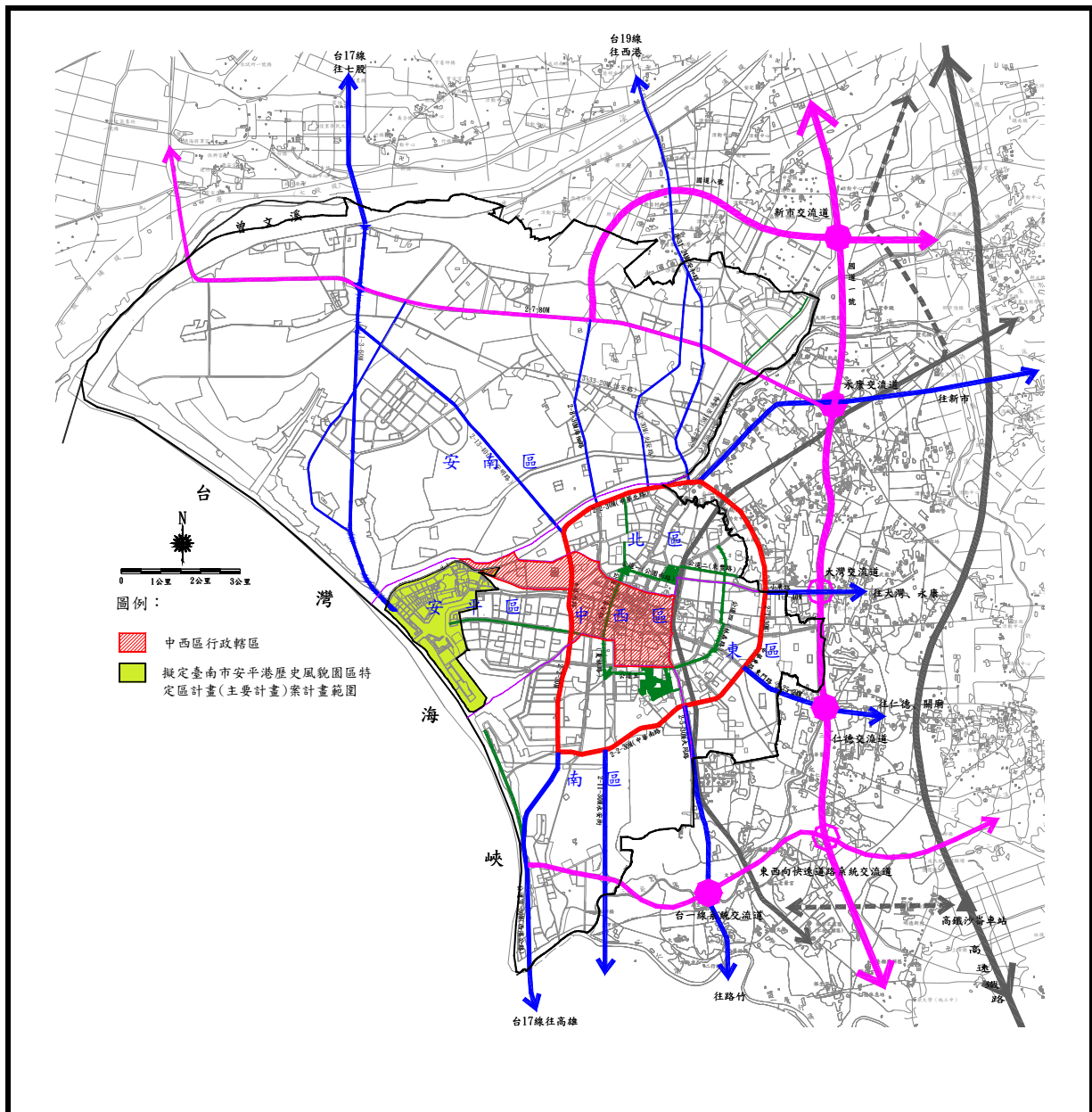
本案依據台南市都市計畫委員會第 279 次、第 281 次市都委會決議補辦公開展覽及說明會等作業，公開展覽期間針對補辦公開展覽變更案件若無任何公民或團體提出意見者，則由市府逕予核定，免再提會討論；公開展覽期間若有公民或團體提出意見者，則再提會討論。

後本案於公開展覽期間接獲人民陳情意見，並經台南市都市計畫委員會第 285、286 次市都委會決議修正後通過，據以辦理本案發布實施；另有關 98 年 12 月 7 日公告發布實施之「變更台南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」土地使用分區管制要點第 20 條執行疑義與第 23 條之 1 圖資誤繕部份，經提請台南市都市計畫委員會第 284 次會議研議後，一併納入本案計畫內容修正與說明。

第三節 計畫範圍

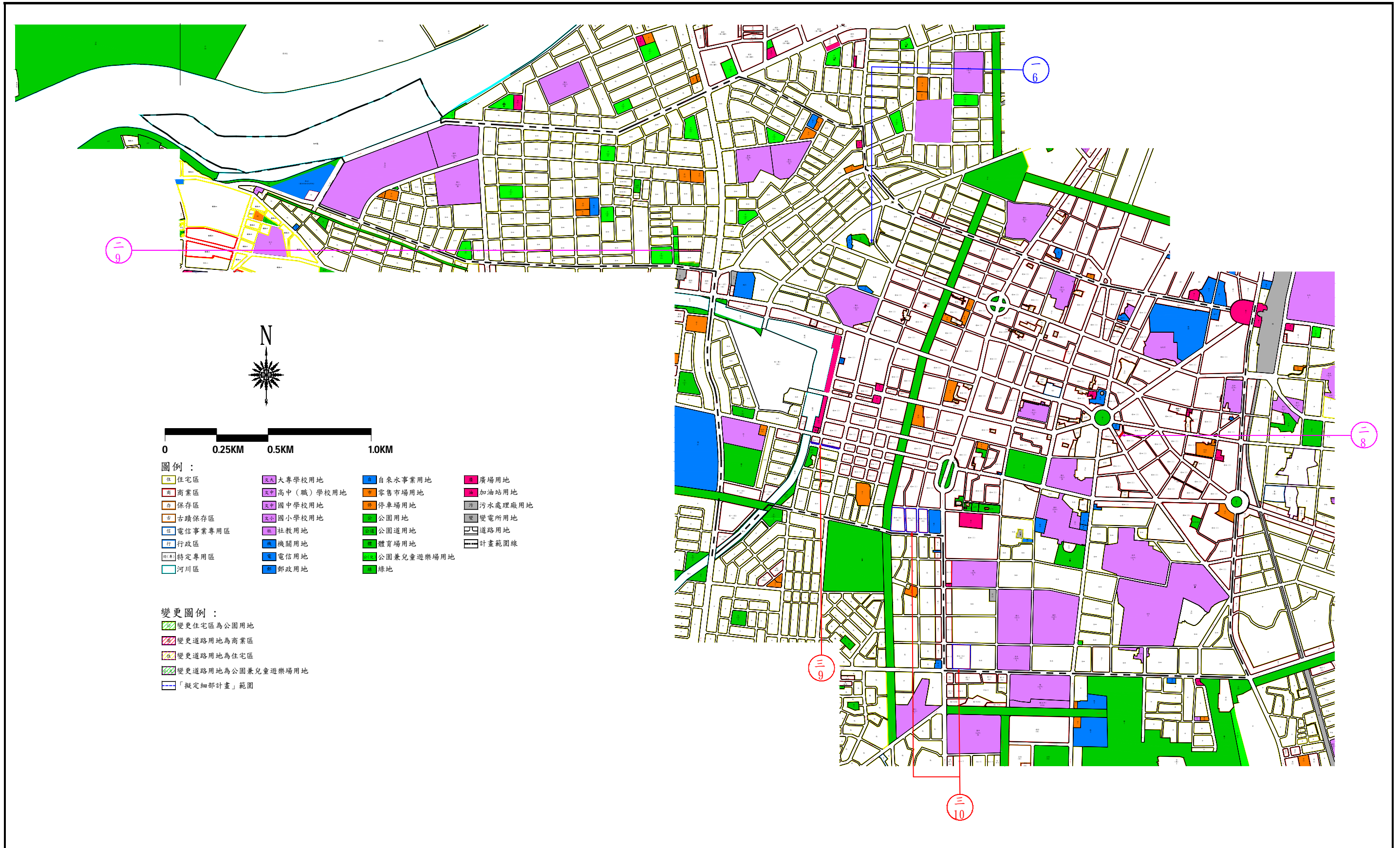
「變更台南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」係以中西區行政區轄界為原則（不包含已列入「擬定台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區）（詳圖一-2），計畫面積共計 628.87 公頃；而本次補辦公開展覽-「變更台南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」（補辦公開展覽），其計畫範圍僅針對本次補辦公開展覽變更案內容範圍為主（詳圖一-3）。





圖號：一-2

圖名：「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」範圍示意圖



圖號：一-3
 圖名：「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽案)」變更內容位置示意圖

第二章 現行都市計畫內容概述(變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案說明書-98年12月7日發布實施)

一、計畫年期、人口及面積

(一)計畫年期

依據「變更台南市主要計畫第四次通盤檢討案」內容，訂為以民國 114 年為計畫目標年。

(二)計畫人口

中西區計畫人口之推計，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。

「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」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(如表二-1)。

(三)計畫面積

「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」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)(詳圖一-2)，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。

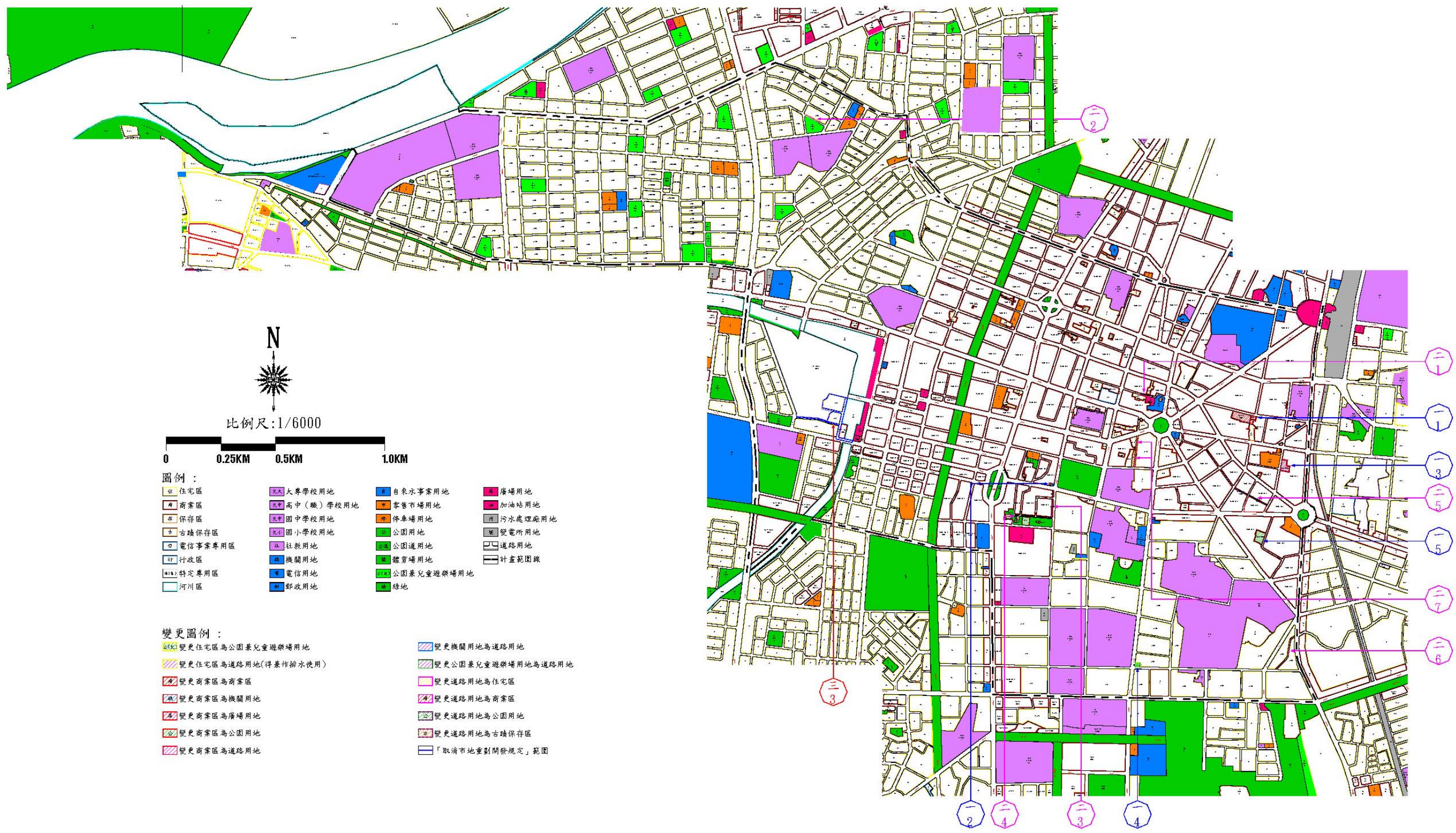
表二-1 計畫區內住宅區及商業區可容納人口推估表(參照「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)目標年人口推估」所示)

分區	項目	細部計畫 面積(公頃)	法定容積率 (%)	允建容積 (m ²)	供居住比例 (%)	可供居住容 積(m ²)	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：細部計畫面積係參照98年12月7日發布實施「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」通盤檢討前之現行細部計畫面積數值。

註2：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3：每人居住樓地板面積設定為50 m²/人，據以推算計畫區最大之可容納人口數。



圖號：二-1

圖名：「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」變更內容示意圖

二、土地使用計畫

土地使用規劃內容及面積(詳表二-2)，茲分項敘述如下：

(一)住宅區：

經 98 年 12 月 7 日發布實施之「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，全區規劃供居住使用之住宅區，面積計約為 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：

經 98 年 12 月 7 日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」共計減少 3.22 公頃之商業區，通盤檢討後主要商業區(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：

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」檢討後，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，各區檢討後面積詳表二-2。

三、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、綠地、公兒、市場、機關、停車場…等各項用地（詳表二-2 所示），經「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」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 17.60%。

(一)學校用地

依主要計畫內容劃設之，包括大專學校用地、高中(職)學校用地、國中學校用地、國小學校用地等，面積共計 71.72 公頃。

(二)機關用地

機關用地總計約為 7.73 公頃。

(三)公園、兒童遊戲場用地

公園、兒童遊戲場總面積約為 11.88 公頃。

(四)停車場用地

停車場用地總面積約為 0.94 公頃。

(五)市場用地

市場用地總面積約為 5.01 公頃。

(六)其他用地

其他公共設施用地內容詳表二-2 所示。

表二-2 「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使用面積明細表

使用類別		項目	計畫面積	
			面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區	7.33	1.17
		中密度住宅區	82.46	13.11
		低密度住宅區	91.30	14.52
		小計	181.09	28.80
	商業區	中心商業區	145.78	23.18
		次要商業區	5.44	0.87
		小計	151.22	24.05
	保存區		1.75	0.28
	古蹟保存區		13.21	2.10
	電信事業專用區		0.45	0.07
	行政區		0.00	0.00
	特定專用區		10.74	1.70
	河川區		32.93	5.24
	使用分區合計		391.39	62.24
公共 設施 用地	學校用地	大專學校用地	25.74	4.09
		高中(職)學校用地	11.62	1.85
		國中學校用地	15.29	2.43
		國小學校用地	19.07	3.03
		小計	71.72	11.40
	公園用地		6.39	1.02
	公園兼兒童遊樂場用地		5.49	0.87
	綠地		1.66	0.26
	廣場用地		3.70	0.59
	體育場用地		2.99	0.48
	機關用地		7.73	1.23
	社教用地		3.01	0.48
	郵政用地		0.10	0.02
	變電所用地		0.30	0.05
	市場用地		5.01	0.80
	停車場用地		0.94	0.15
	加油站用地		0.14	0.02
	電信用地		1.07	0.17
	汙水處理場用地		0.17	0.03
	自來水事業用地		0.23	0.04
公園道用地		6.46	1.03	
道路用地		120.37	19.14	
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，如地籍未分割部分則以未來實際分割測量為準。

第三章 補辦公開展覽變更內容

第一節 本次補辦公開展覽變更內容

本次補辦公開展覽案案件共計6案，其中5案業經台南市都市計畫委員會第285次及第286次都委會審議修正後通過，變更內容分類統計如表三-1所示。其中屬公共設施用地調整類案件共1案、計畫道路調整類案件共2案(變更內容詳表三-2)；擬定細部計畫類共2案(擬定細部計畫內容詳表三-3)。變更位置詳圖一-3所示，各變更內容與範圍詳圖三-1~三-6所示。

另經台南市都市計畫委員會第285次及第286次審議，原補辦公開展覽草案變更第一-7案，依第286次市都委會決議暫予保留並維持原計畫，其變更內容與範圍如表三-7及圖三-10所示。

表三-1 都委會審議通過之變更案件分類統計表

變更類別	變更案件數
一、公共設施用地變更類	1
二、計畫道路用地變更類	2
三、擬定細部計畫類	2
總計	5

另有關本次補辦公開展覽變更內容及「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」經台南市都市計畫委員會第284次會議決議事項，涉及土地使用分區管制要點修正內容詳表三-5。

表三-2 變更內容明細表

補辦公展編號	原編號	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			
一-6	新增變更第一案	「公35」公園用地旁國有土地(協進段251、252、253、254地號)(詳圖三-1)	「住五」住宅區	「公C4」公園用地	0.02	彌補中西區公園用地不足,且變更為公園用地後將可利於「公35」公園用地與文賢路動線之連結。	<p>【其他說明】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 案地變更範圍以協進段251、252、253、254地號完整土地為準。 2. 本案土地權屬為國有土地,該管機關為財政部國有財產局。 3. 本案土地由市府依法向國有財產局辦理撥用程序。 <p>【附帶條件】</p> 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。
二-8	人陳一-9	中西區區公所南側、開山路東側細部計畫道路(詳圖三-2)	「C-38-4.5M」(CD-29-4.5M)道路用地	「商四(1)」商業區	0.016	<ol style="list-style-type: none"> 1. C-38-4.5M計畫道路自38年劃設至今尚未徵收開闢,且周邊已由可替代之通行道路,道路取消將可減輕市府徵收開闢之財政負擔。 2. 細部計畫道路取消已經兩側土地所有權人同意,且取消後將不致周邊民眾使用不便,或產生畸零地合併建築情事。 	<p>【附帶條件】</p> 原道路用地變更為商業區部分,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。

表三-2 變更內容明細表(續1)

編號	原編號	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			
二-9	人陳 一-13	中西區頂 美二街東 側D-94-8M 計畫道路 (詳圖三- 3)	「D-94-8M」 (CE-108-8M) 道路用地	「住四」 住宅區	0.09	1. 本區原屬「擬定 台南市北區(鄭 子寮地區)細部 計畫區」,且在都 市計畫發佈前地 籍業已分割完整 並預留道路位 置,然都市計畫 與原地籍分割不 符,造成土地零 碎不易使用。 2. 因計畫道路自74 年劃設迄今尚未 開闢,且南側已 有指定建築線有 案(頂美二街18 巷)之替代出入 道路,計畫道路 取消將可解決該 地區土地零碎無 法使用之情況。 3. 細部計畫道路取 消已經兩側多數 土地所有權人同 意,且取消後不 致周邊民眾使用 不便,另需合併 建築之土地,土 地所有權人亦同 意取消計畫道 路。 4. 考量「公(兒)C4」 用地之連貫性, 計畫道路西端臨 接「公(兒)C4」 用地之部分,變 更為公(兒)用 地。	【附帶條件】 原道路用地 變更為住宅 區部分,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。
				「公(兒) C4」 公(兒)用地	0.02		

表三-3 擬定細部計畫內容明細表

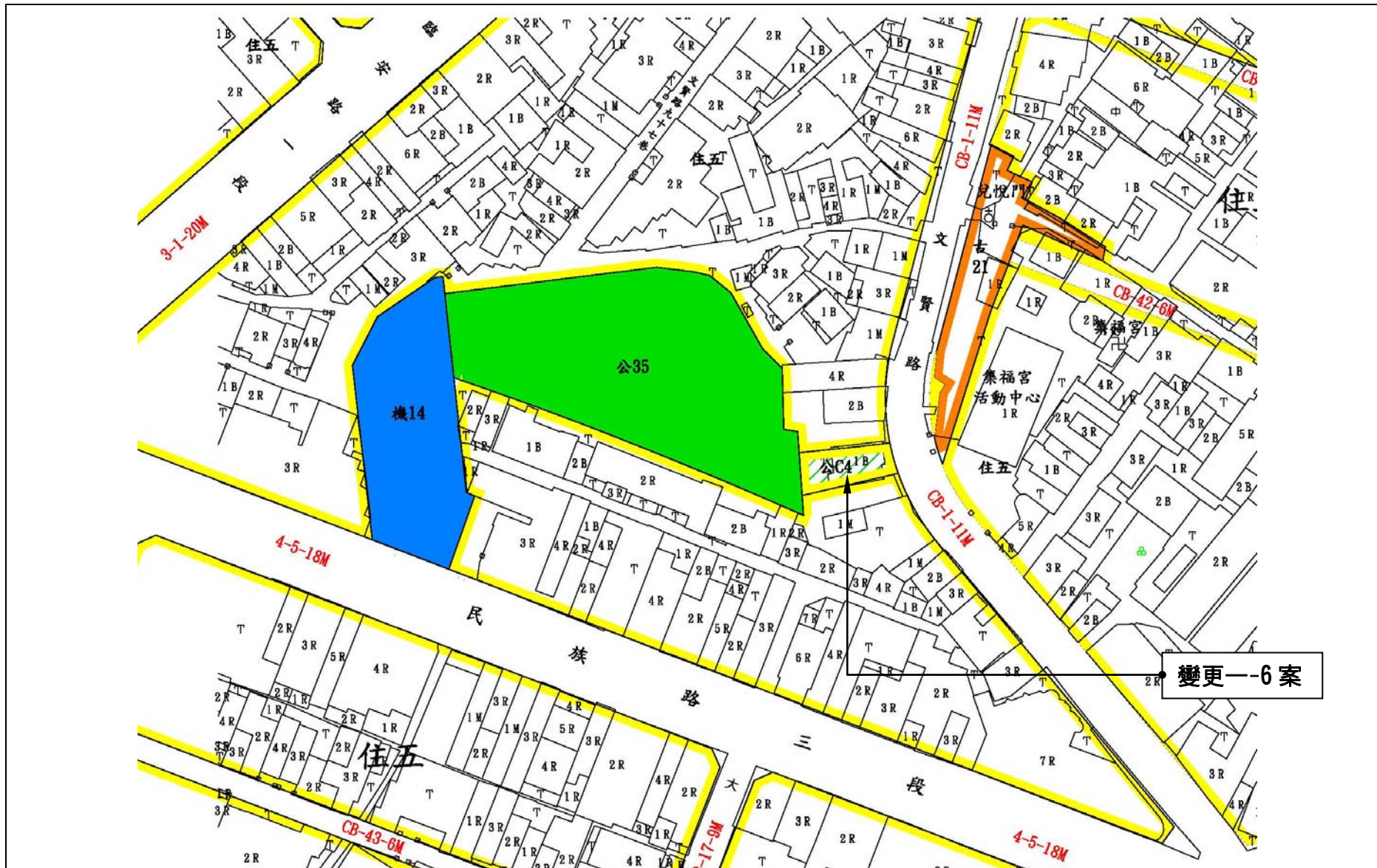
編號	原編號	位置	面積 (公頃)	主要計畫規定	細部計畫擬定內容
三-9	新增變更 第二案	府前路二段、金華路三段、運河路及保安街所圍之「商業區(附圖-4)」	0.07	<p>案地係於「變更台南市主要計畫通盤檢討(第三次通盤檢討)案(暫予保留,另案辦理部份)」規定擬定細部計畫,內容如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2.本案為未實施容積率地區,其未來細部計畫之建蔽率、容積率分別以不超過六〇%及一八〇%為原則。 3.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。 4.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。 5.應於本案公告發佈實施五年內,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>因案地上已有密集建築物坐落,街廓深度僅6公尺,考量案地未來開發可行性,於本次細部計畫通檢一併擬定細部計畫,內容如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案為未實施容積率地區,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;又擬定細部計畫後,建蔽率及容積率依據全市性整併原則,應為60%及200%,並修正編號為「商一(1)(附)」商業區。 2.本案88年係由住宅區變更為商業區,未來該地區申請建築開發,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」回饋比例及辦法執行辦理,以促進土地開發及加速公共設施保留地取得。 3.土地使用管制規定依照中西區通則性規定。 4.應於本案公告發佈實施五年內,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。

表三-3 擬定細部計畫內容明細表(續 1)

編號	原編號	位置	面積 (公頃)	主要計畫規定	細部計畫擬定內容
三-10	原人陳 三-6	永華路與海 安路口東北 側「商四(1A) (附)」商業區 (詳圖三-5)	1.86	案地係為 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」中規定內容如下： 因案地係由中密度住宅區變更為商業區，本變更案商業區應整體規劃，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」。	案地街廓內大部分土地已興建完成，且地籍細分、建物密集；考量案地再開發之必要性及可行性，依原附帶條件之精神，於本次細部計畫通盤檢討併同擬定細部計畫如下： 1.應整體規劃部分併入中西區都市計畫整體規劃考量。 2.作為觀光旅館及大型百貨商場使用部分，考量都市計畫法台灣省施行細則已針對住宅區、商業區等訂定使用管制，其土地使用內容及強度建議比照周邊商業區，故訂定其建蔽率及容積率為 80%及 320%，編號為「商四(1A)(附)」商業區。 3. 考量現況建物密集，已無劃設停車場用地之可行性，劃設停車場用地擬依「建築物附設停車空間標準」規定辦理。 4. 本案 72 年原係由住宅區變更為商業區，未來該地區申請建築開發應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」回饋比例及辦法執行辦理，藉由回饋方式以促進土地開發及加速公設保留地取得。
		西門路與健 康路口東北 側「商四(1A) (附)」商業區 (詳圖三-6)	1.03		

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。

2. 凡上表未註明變更者，應以原都市計畫內容規定為準。



圖號：三-1

圖名：變更--6案變更內容示意圖



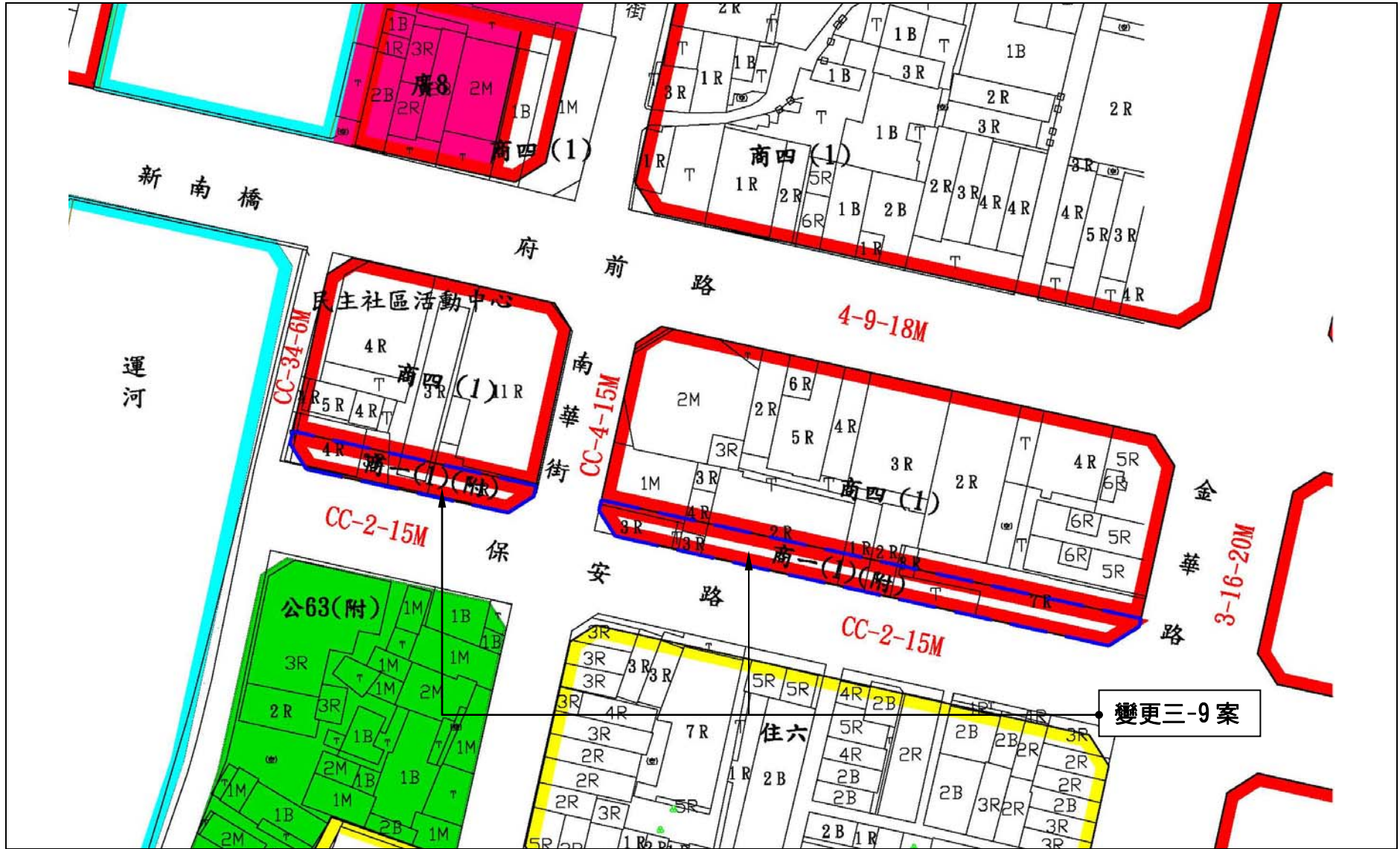
圖號：三-2

圖名：變更二-8案變更內容示意圖



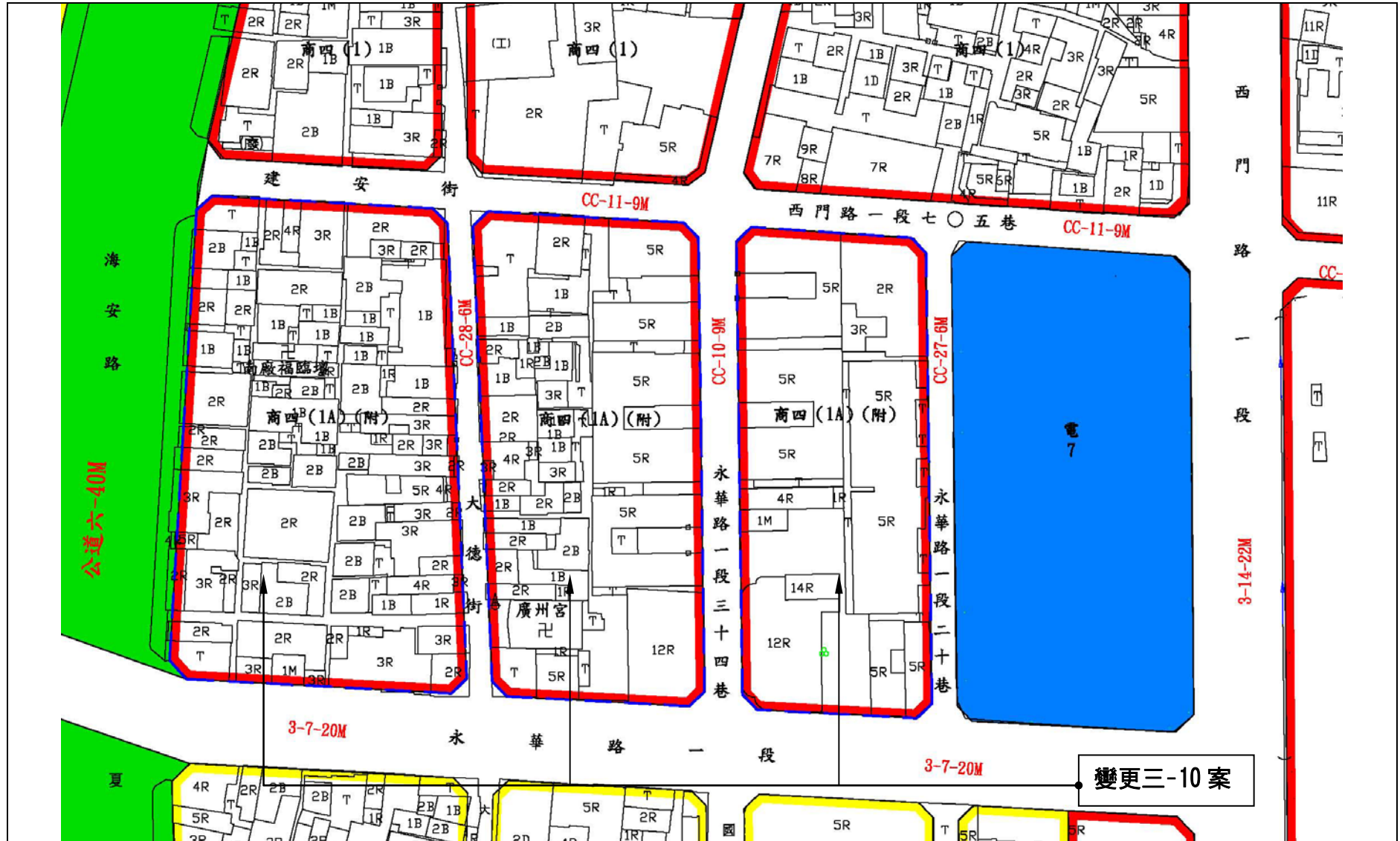
圖號：三-3

圖名：變更二-9案變更內容示意圖



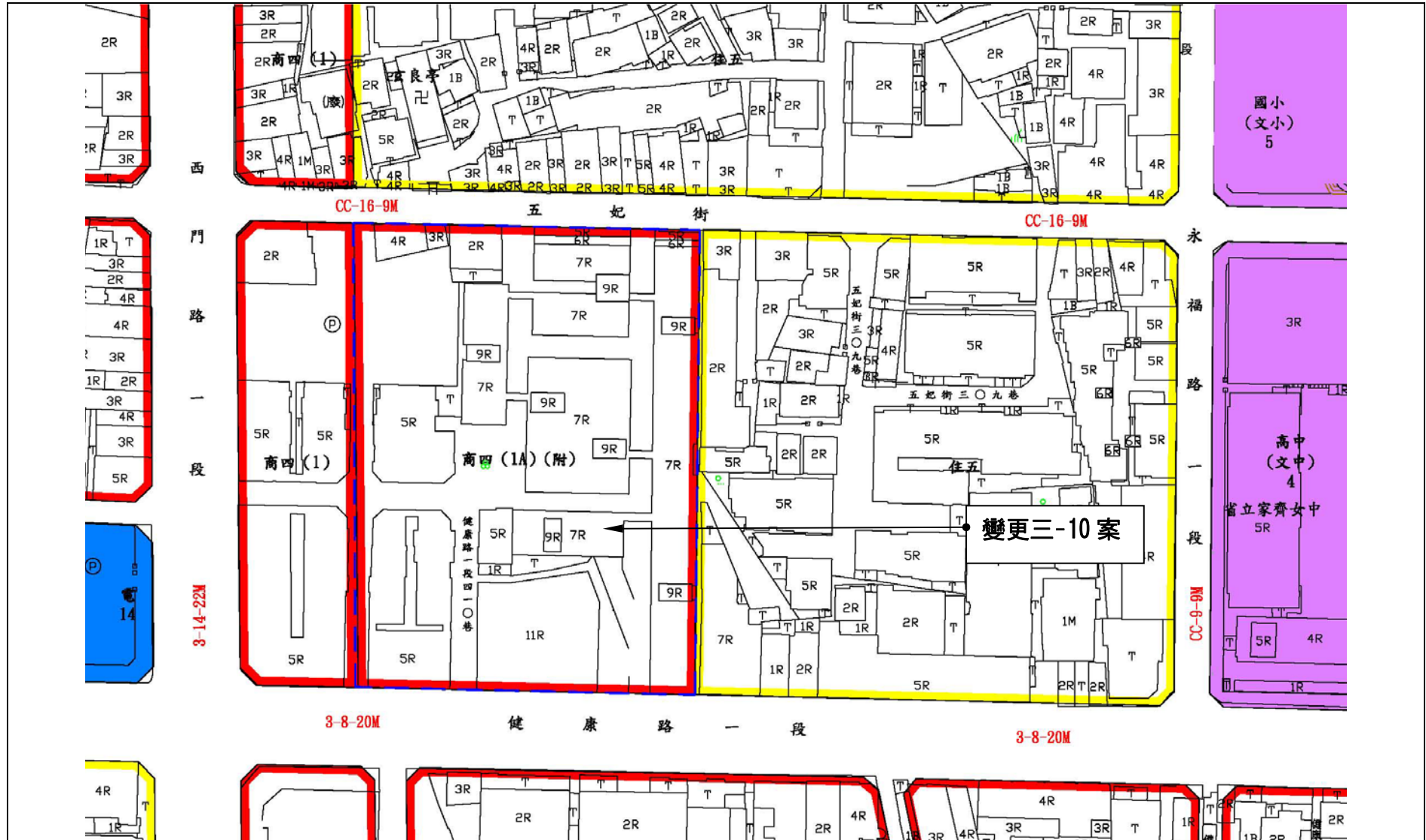
圖號：三-4

圖名：變更三-9案變更內容示意圖



圖號：三-5

圖名：變更三-10案變更內容示意圖



圖號：三-6

圖名：變更三-10案變更內容示意圖(續1)

表三-4 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案(補辦公開展覽)變更前後面積對照表

土地使用項目		原計畫面積(公頃)	變更一-6案	變更二-8案	變更二-9案	變更三-9案	變更三-10案	
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區(住六)	7.33					
		中密度住宅區(住五、住四)	82.46	-0.02				
		低密度住宅區(住四)	91.30			+0.09		
		小計	181.09					
	商業區	中心商業區	145.78		+0.016		擬定細部計畫	擬定細部計畫
		次要商業區	5.44					
		小計	151.25					
	保存區	1.75						
	古蹟保存區	13.21						
	電信事業專用區	0.45						
	行政區	0.00						
	特定專用區	10.74						
	河川區	32.93						
使用分區合計		391.39						
公共 設施 用地	學校用地	大專學校用地	25.74					
		高中(職)學校用地	11.62					
		國中學校用地	15.29					
		國小學校用地	19.07					
		小計	71.72					
	機關用地	7.73						
	電信用地	1.07						
	郵政用地	0.10						
	零售市場用地	5.01						
	停車場用地	0.94						
	社教用地	3.01						
	體育場用地	2.99						
	廣場用地	3.70						
	綠地	1.66						
	公園兼兒童遊樂場用地	5.49			+0.02			
	公園用地	6.39	+0.02					
	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	68.38						
	細部計畫道路	51.99		-0.016	-0.11			
公共設施合計		237.48						
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。

表三-4 變更台南市中西區都市計畫通盤檢討案(補辦公開展覽)變更前後面積對照表(續 1)

土地使用項目		原計畫面積 (公頃)	本次 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(住六)	7.33	0.00	7.33	1.17
		中密度住宅區 (住五、住四)	82.46	-0.02	82.44	13.11
		低密度住宅區(住四)	91.30	+0.09	91.39	14.53
		小計	181.09	+0.07	181.16	28.81
	商業區	中心商業區	145.78	+0.016	145.796	23.18
		次要商業區	5.44	0.00	5.44	0.87
		小計	151.22	+0.016	151.236	24.05
	保存區	1.75	0.00	1.75	0.28	
	古蹟保存區	13.21	0.00	13.21	2.10	
	電信事業專用區	0.45	0.00	0.45	0.07	
	行政區	0.00	0.00	0.00	0.00	
	特定專用區	10.74	0.00	10.74	1.71	
	河川區	32.93	0.00	32.93	5.24	
	使用分區合計		391.39	+0.086	391.476	62.25
公共設施 用地	學校用地	大專學校用地	25.74	0.00	25.74	4.09
		高中(職)學校用地	11.62	0.00	11.62	1.85
		國中學校用地	15.29	0.00	15.29	2.43
		國小學校用地	19.07	0.00	19.07	3.03
		小計	71.72	0.00	71.72	11.40
	機關用地	7.73	0.00	7.73	1.23	
	電信用地	1.07	0.00	1.07	0.17	
	郵政用地	0.10	0.00	0.10	0.02	
	零售市場用地	5.01	0.00	5.01	0.80	
	停車場用地	0.94	0.00	0.94	0.15	
	社教用地	3.01	0.00	3.01	0.48	
	體育場用地	2.99	0.00	2.99	0.48	
	廣場用地	3.70	0.00	3.70	0.59	
	綠地	1.66	0.00	1.66	0.26	
	公園兼兒童遊樂場用地	5.49	+0.02	5.51	0.88	
	公園用地	6.39	+0.02	6.41	1.02	
	公園道用地	6.46	0.00	6.46	1.03	
	加油站用地	0.14	0.00	0.14	0.02	
	自來水事業用地	0.23	0.00	0.23	0.04	
	污水處理廠用地	0.17	0.00	0.17	0.03	
	變電所用地	0.30	0.00	0.30	0.05	
	主要計畫道路	68.38	0.00	68.38	10.87	
細部計畫道路	51.99	-0.126	51.864	8.25		
公共設施合計		237.48	-0.086	237.394	37.75	
計畫區總計		628.87	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。

表三-5 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

98.12.07「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」發布實施之土地使用分區管制要點				配合本案修訂後土地使用分區管制要點				修正說明		
條次	條文內容			條次	條文內容					
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：			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：			配合本計畫變更第二-9案：將道路用地變更為住宅區，爰增訂該案住宅區建蔽率與容積率管制內容。		
	住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)		備註	住宅區編號	建蔽率(%)		容積率(%)	備註
	住四	60	180			住四	60		180	
	住五	60	210			住五	60		210	
	住六	60	240			住六	60		240	
	住四(附)(詳圖四-8)	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%。	住四(附)(詳圖四-8)	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%。		

表三-5 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

98.12.07「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」發布實施之土地使用分區管制要點				配合本案修訂後土地使用分區管制要點				修正說明																		
條次	條文內容			條次	條文內容																					
	<p>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%。</p>				<table border="1"> <tr> <td>住四(附)(詳圖三-8)</td> <td>60</td> <td>180</td> <td> <p>1. 本計畫變更二-9 案，由道路用地變更為住宅區。</p> <p>2. 附帶條件規定：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」。</p> </td> </tr> </table>	住四(附)(詳圖三-8)	60	180	<p>1. 本計畫變更二-9 案，由道路用地變更為住宅區。</p> <p>2. 附帶條件規定：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」。</p>	<p>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%。</p>																
住四(附)(詳圖三-8)	60	180	<p>1. 本計畫變更二-9 案，由道路用地變更為住宅區。</p> <p>2. 附帶條件規定：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」。</p>																							
第五條	<p>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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商一(62)(附)、商一(63)(附)、商一(64)(附)、商一(66)</td> <td>60</td> <td>200</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			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)	60	200		第五條	<p>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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商一(62)(附)、商一(63)(附)、商一(64)(附)、商一(66)</td> <td>60</td> <td>200</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			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)	60	200		<p>配合本計畫變更第二-8、第三-9、第三-10 案，由道路用地變更為商業區及擬定細部計畫，增訂與修訂該案商業區建蔽率與容積率管制內容。</p>		
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)	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)	60	200																								

表三-5 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

98.12.07「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」發布實施之土地使用分區管制要點				配合本案修訂後土地使用分區管制要點				修正說明
條次	條文內容			條次	條文內容			
	(附)、商一(67)(附)				(附)、商一(67)(附)			
	商四(1)	80	320		商四(1)	80	320	
	商特-1	60	420		商特-1	60	420	府城隍廟北側衛民新村
	商1(附)(詳圖三-10)	依未來另案擬定之細部計畫內容管制			商1(附)(詳圖四-10)	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)	依未來另案擬定之細部計畫內容管制			商一(1)(附)(詳圖三-4)	60	200	1. 附帶條件規定：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。 2. 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。(分區內原有合法建築不在此限)
	商四(1)(附)(詳圖四-12)	80	320					

表三-5 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

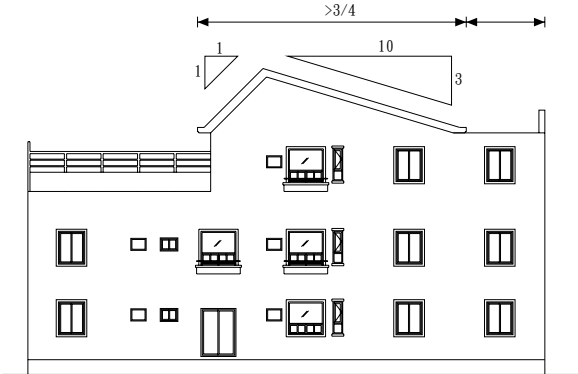
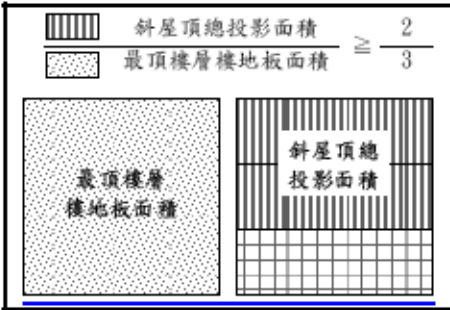
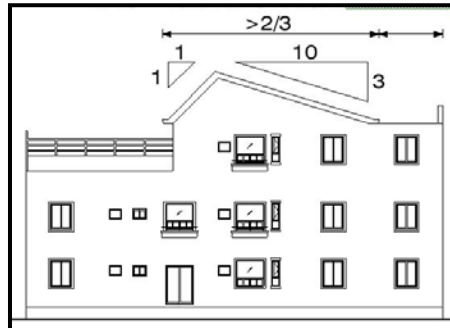
98.12.07「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」發布實施之土地使用分區管制要點				配合本案修訂後土地使用分區管制要點				修正說明
條次	條文內容			條次	條文內容			
3-17			饋。					
	商四(1A)(附)(詳圖三-5、三-6): 1. 永華路、海安路交叉口東北角商業區等三個街廓 2. 西門路及健康路口商業區街廓	依未來另案擬定之細部計畫內容管制	1. 72年10月6日發布實施之「變更台南市主要計畫(通盤檢討案)」商業區變更類第案及第案,由住宅區變更為商業區。 2. 附帶條件規定:應整體規劃,並作為觀光旅館及大型百貨商場使用,並於擬定細部計畫時予以劃設停車場用地。	商四(1)(附)(詳圖四-12)	80	320	1. 文中 20(台南啟聰學校)東側商業區 ¹ :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(1)(附)(詳圖三-7)	80	320	1. 本計畫變更二-8案,由道路用地變更為商業區。 2. 附帶條件規定: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」。	
				商四(1A)(附)(詳圖三-5、三-6): 1. 永華路、海安路交叉口	80	320	1. 本地區未來土地使用內容及強度建議比照周邊地區商業區進行管制 2. 附帶條件規定:未來該地區申請開發建築,應依「台南市都市計畫變	

¹ 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

表三-5 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

98.12.07「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」發布實施之土地使用分區管制要點		配合本案修訂後土地使用分區管制要點				修正說明
條次	條文內容	條次	條文內容			
			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		更回饋規定及變更為商業區申請規範」住宅區變更為商業區之回饋比例及辦法執行。	
第六條	<p>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：</p> <p>一、本計畫區除「商-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。</p> <p>二、「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。</p> <p>三、「商-62(附)」、「商-63(附)」、「商-64(附)」、「商-66(附)」、「商-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。</p>	第六條	<p>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；其他商業區之使用性質依下規定管制：</p> <p>一、商業區使用性質依都市計畫法台灣省施行細則規定辦理。</p> <p>二、「商-62(附)」、「商-63(附)」、「商-64(附)」、「商-66(附)」、「商-67(附)」、「商-1(1)(附)」、「商四(1)(附)」、「商四(1A)(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> <p>三、「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6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。</p>		<p>配合本計畫變更第二-8、第三-9、第三-10案，由道路用地變更為商業區及擬定細部計畫，增訂應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理之商業區。</p>	

表三-5 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

98.12.07「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」發布實施之土地使用分區管制要點		配合本案修訂後土地使用分區管制要點		修正說明
條次	條文內容	條次	條文內容	
第十九條	<p>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)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>附圖 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖</p> 	第十九條	<p>建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p>   <p>一、斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p>	<p>依 99 年 5 月 7 日南市都劃字第 0991651844 0 號函公告發布實施之「變更台南市都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規定-斜屋頂獎勵部分)專案通盤檢討案」，修正本計畫斜屋頂獎勵條文內容。</p>

表三-5 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

98.12.07「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」發布實施之土地使用分區管制要點		配合本案修訂後土地使用分區管制要點		修正說明
條次	條文內容	條次	條文內容	
			<p>二、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。</p> <p>三、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出</p>	

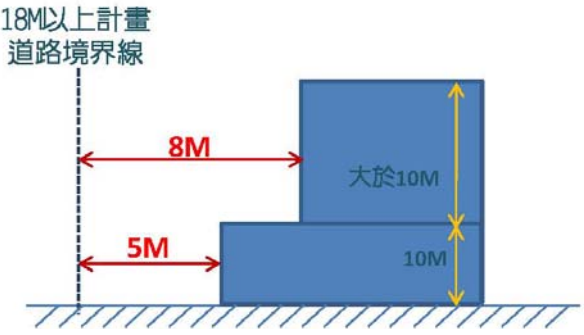
表三-5 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

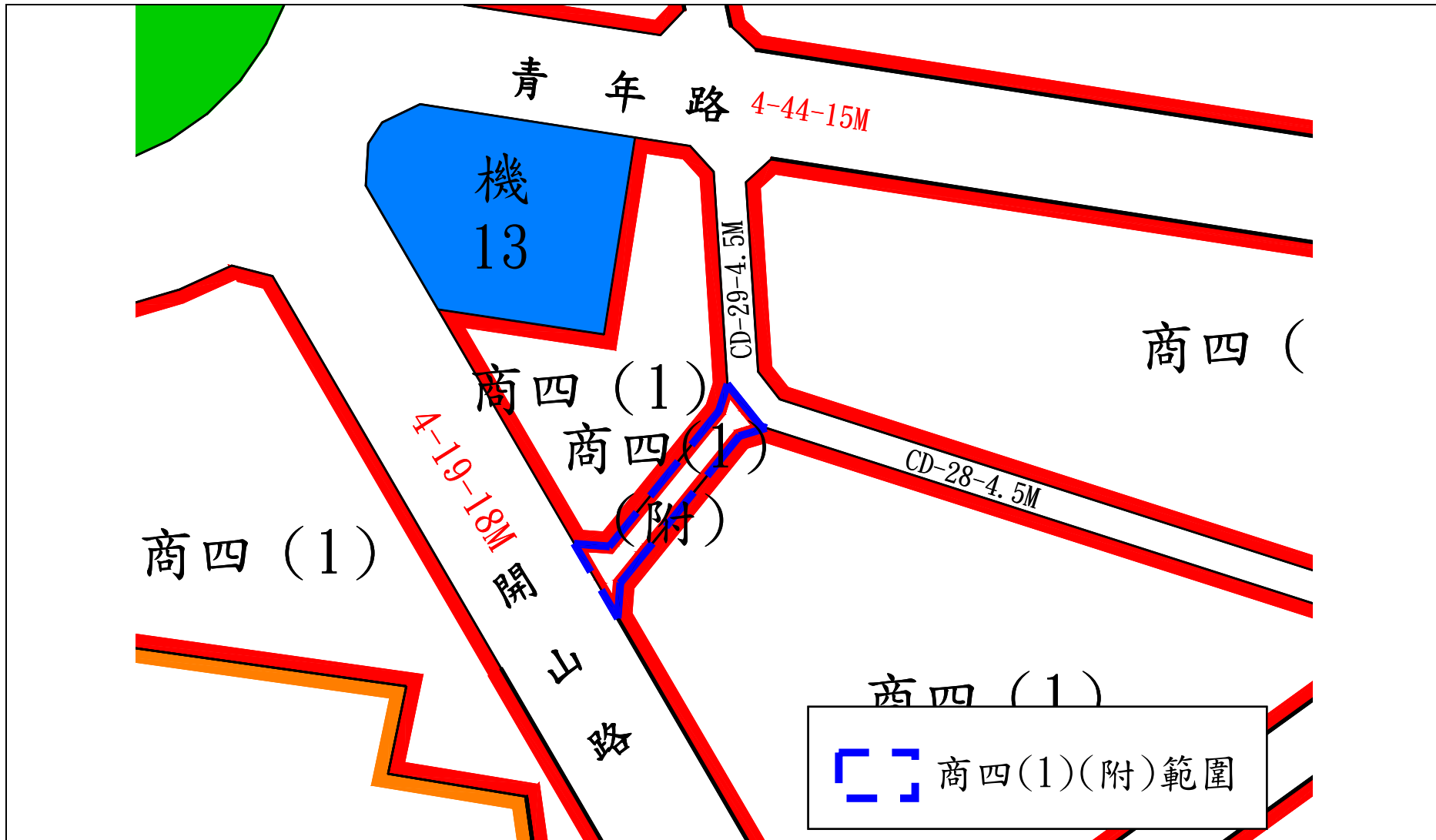
98.12.07「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」發布實施之土地使用分區管制要點		配合本案修訂後土地使用分區管制要點		修正說明
條次	條文內容	條次	條文內容	
			<p>簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>四、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>五、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>六、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>七、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	
第二十條	<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 m²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 m²以上。</p> <p>(二)審議方式：都市設計審議</p>	第二十條	<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 m²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 m²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</p>	<p>有關本條文之基準容積認定、申請條件附加說明臨接計畫道路面寬及退縮建築之規定依臺南市都市計畫委員會第 284 次會議決議辦理。</p>

表三-5 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

98.12.07「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」發布實施之土地使用分區管制要點		配合本案修訂後土地使用分區管制要點		修正說明
條次	條文內容	條次	條文內容	
	<p>(三)經審議通過後建蔽率及容積率調整</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <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。(建築高度退縮如附圖所示。)</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>饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至400%。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <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。(建築高度退縮如附圖所示。)</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>	

表三-5 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

98.12.07「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」發布實施之土地使用分區管制要點		配合本案修訂後土地使用分區管制要點		修正說明
條次	條文內容	條次	條文內容	
	<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 m²以上者,得依「都市更新條例」規定適用其稅捐獎勵規定。</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 m²以上者,得依「都市更新條例」規定適用其稅捐獎勵規定。</p>  <p>附圖 退縮建築高度規定說明示意圖</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> <p>三、容積可接受地區。</p> <p>相關規定及位置示意圖詳表三-6 及圖三-9。</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> <p>三、容積可接受地區。</p> <p>相關規定及位置示意圖詳表三-6 及圖三-9。</p>	依台南市都市計畫委員會第 284 次會議決議修正原誤繕圖資,修正後如圖三-9 所示。

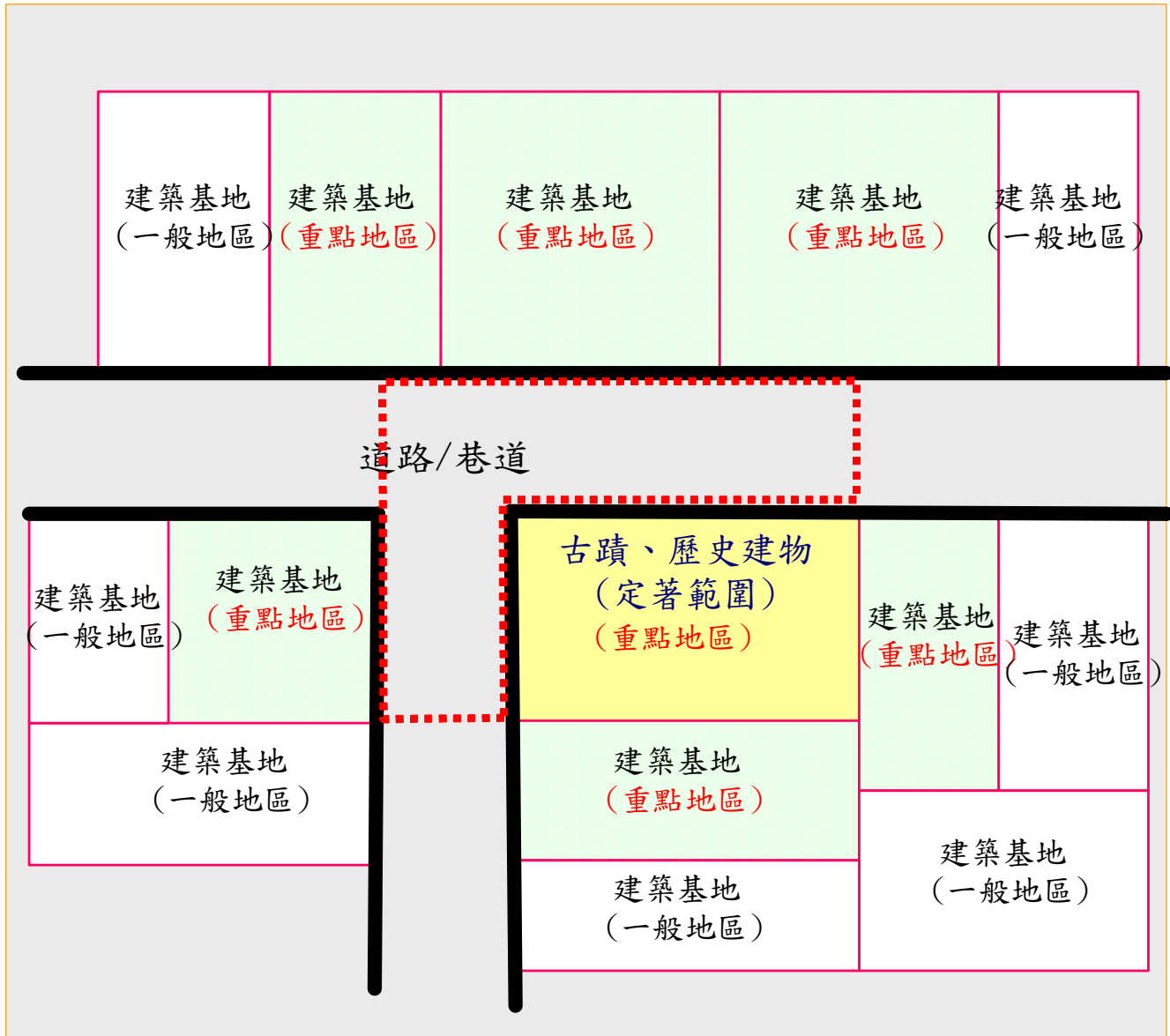


圖號：三-7

圖名：中西區「商四(1)(附)」位置示意圖

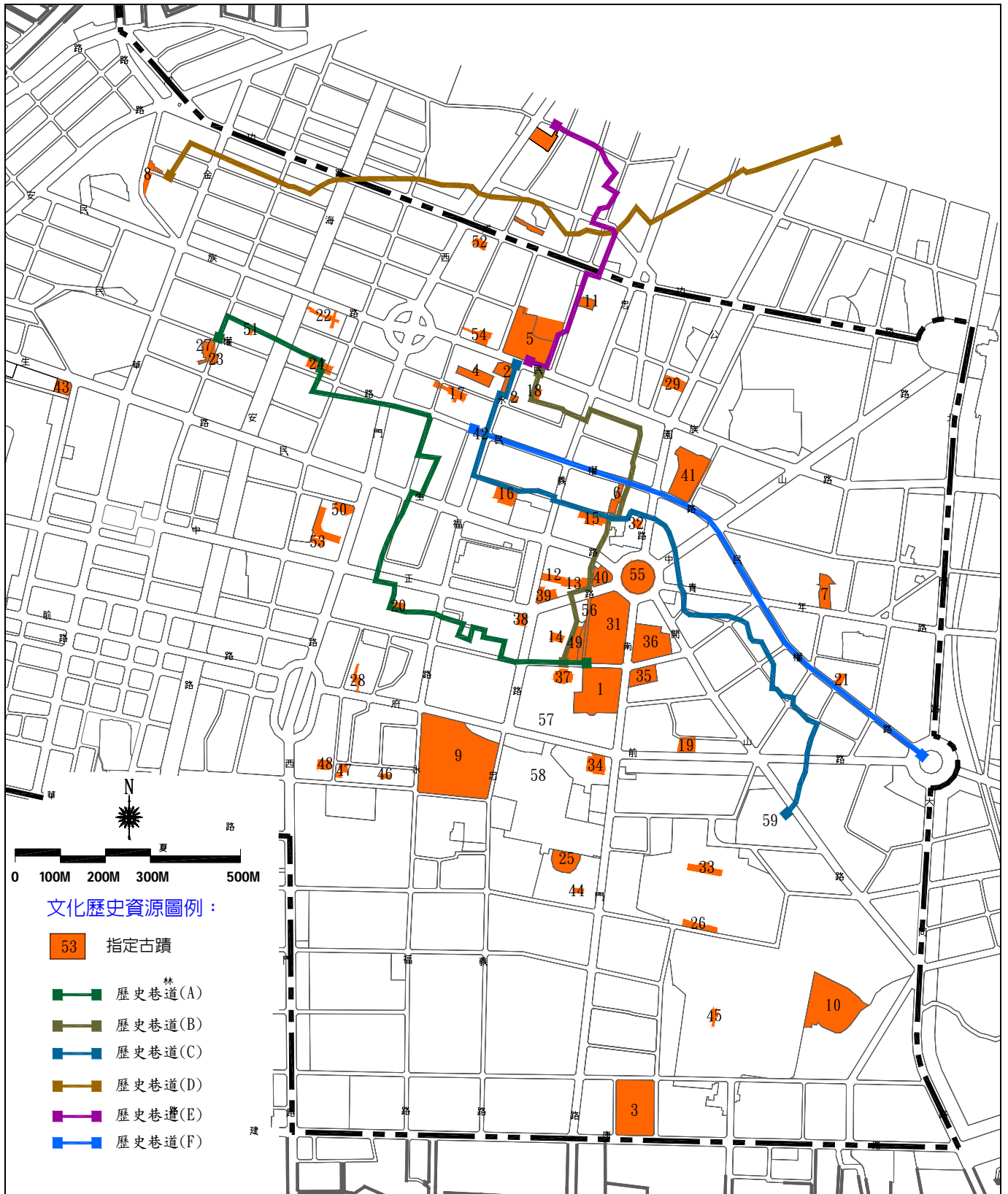
表三-6 中西區內容積接受地區說明

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移入地區	<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>(一)審議原則：</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>(二)申請審議基地條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 3.前述古蹟、歷史建築依主管機關公告或指定為準。 4.其餘位於「須經都市設計審議始得接受容積移入地區」之其他基地，申請容積接受基地面積應超過 1,000 m²，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"> (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。 (2)預計申請移入之容積量。 (3)建築配置、規模與開放空間系統配置情形。 (4)預計吸引活動人口估算及交通衝擊分析。 (5)未來開發建築後，基地及周邊型態與風貌模擬。 (6)其餘內容應參照本計畫都市設計重點審議地區之規範。 <p>(三)審議結果：</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"> 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。 2.禁止容積移入。 	
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。	

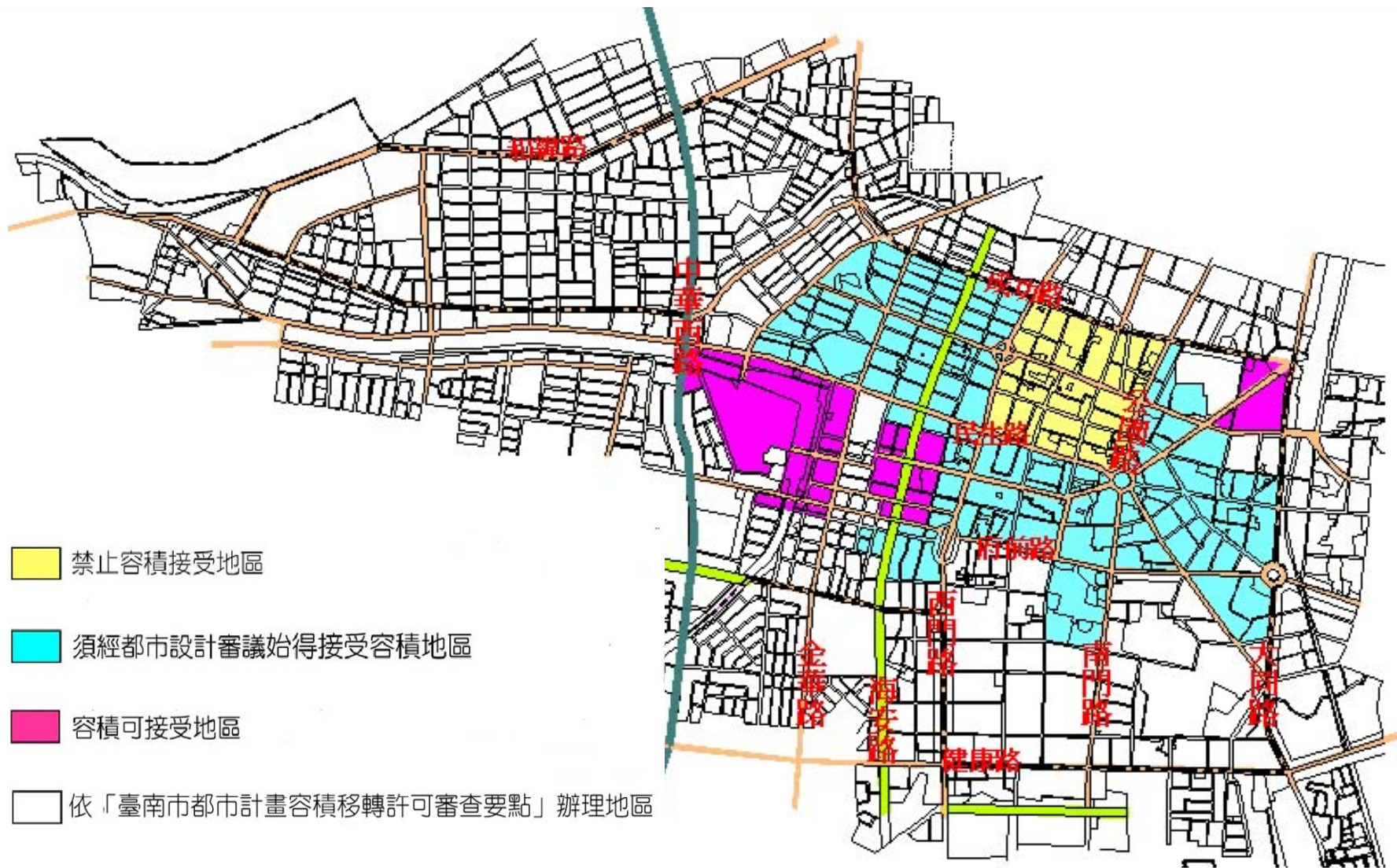


圖號：附圖一

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：歷史巷道分佈示意圖



圖號：三-9

圖名：中西區內容積接受地區示意圖

第二節 都委會決議暫予保留案件

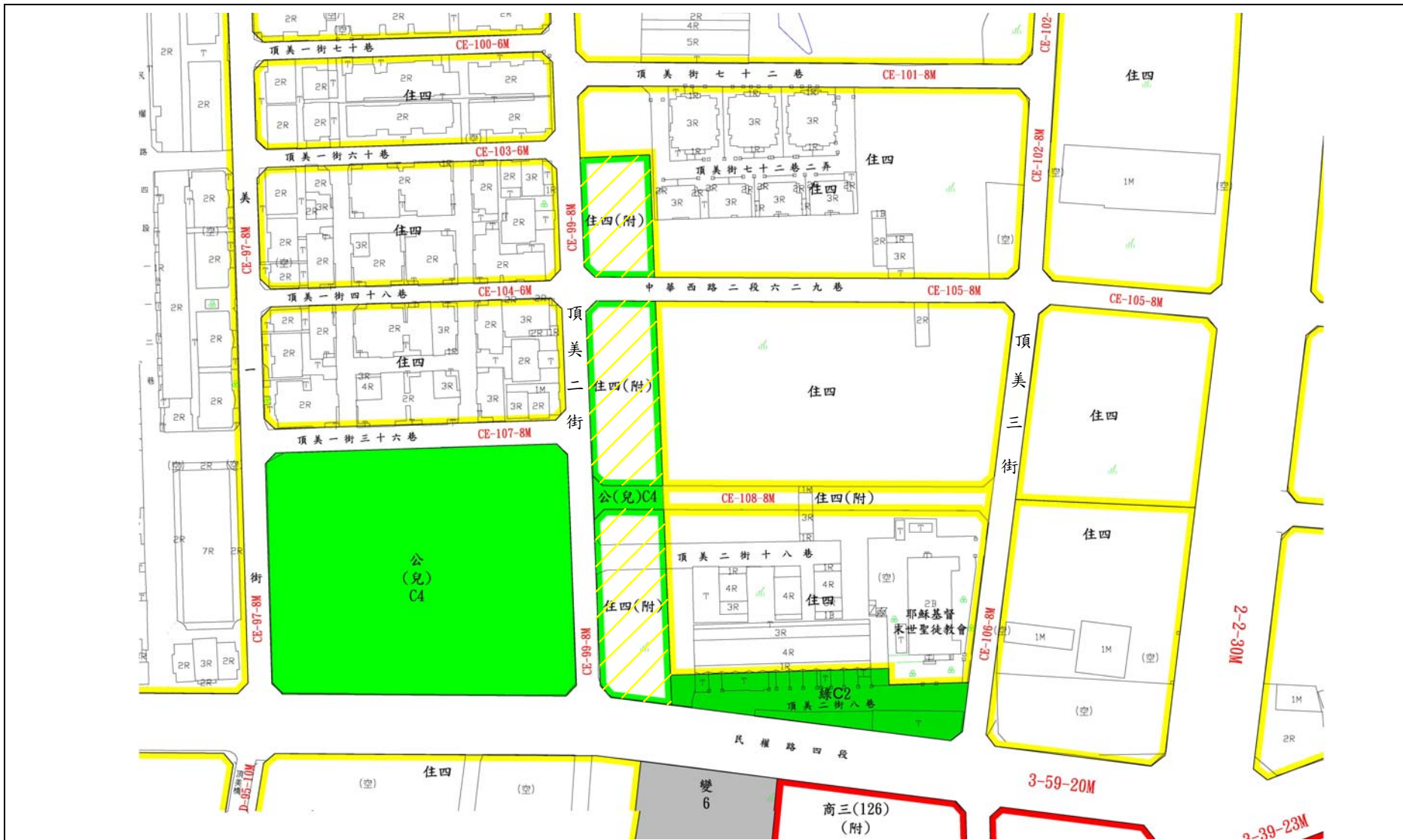
補辦公開展覽案件編號第一-7 案(變更內容詳表三-7、變更內容示意圖詳圖三-10)，經臺南市都市計畫都委會第 286 次會議審議後決議如下：

1. 「公(兒)15 用地(公(兒)C4)」土地所有權人與地方陳情反對變更代表仍未能取得兩方共識方案，爰本案暫予保留，維持原計畫。
2. 又考量「公(兒)15 用地(公(兒)C4)」自 74 年劃設迄今尚未開闢，且案地西側已有西湖公園開闢完成，足供臨近地區使用需求，爰附帶決議：本案倘「公(兒)15 用地(公(兒)C4)」土地所有權人與地方陳情反對變更代表經協議共識方案後，仍可提送過府，視為「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)」之延續案件，另提請市都委會審議。屆時另依相關法定程序續辦。

表三-7 「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)」(暫予保留案件)

補辦公展覽編號	原編號	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			
一-7	人陳二-8	中西區二美頂街旁「公(兒)15」公(兒)用地	「公(兒)C4」(公(兒)15)公(兒)用地	「住四」住宅區	0.39	1. 考量案地西側已有公園開闢完成，足供鄰近地區使用需求。 2. 變更後將有利於該地區土地開發利用，並可透過都市計畫變更回饋，加速本區其他公共設施保留地之開闢。	【附帶條件】原公(兒)用地變更為住宅區部分，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。

註：上表所載面積僅供統計參考之用，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：三-10

圖名：「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)」變更一-7案(暫予保留)變更內容示意圖

第四章 實質計畫內容

中西區都市計畫經「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)」(以下簡稱本案)變更後，全區計畫內容如圖四-1 所示，另有關全區都市計畫各項實質計畫內容分述如后：

第一節 計畫範圍

中西區都市計畫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)，全區都市計畫面積共計 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：

中西區都市計畫依據全市「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：

中西區都市計畫人口依 98 年 12 月 7 日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)(通盤檢討)案」規定，計畫人口為 107,600 人。

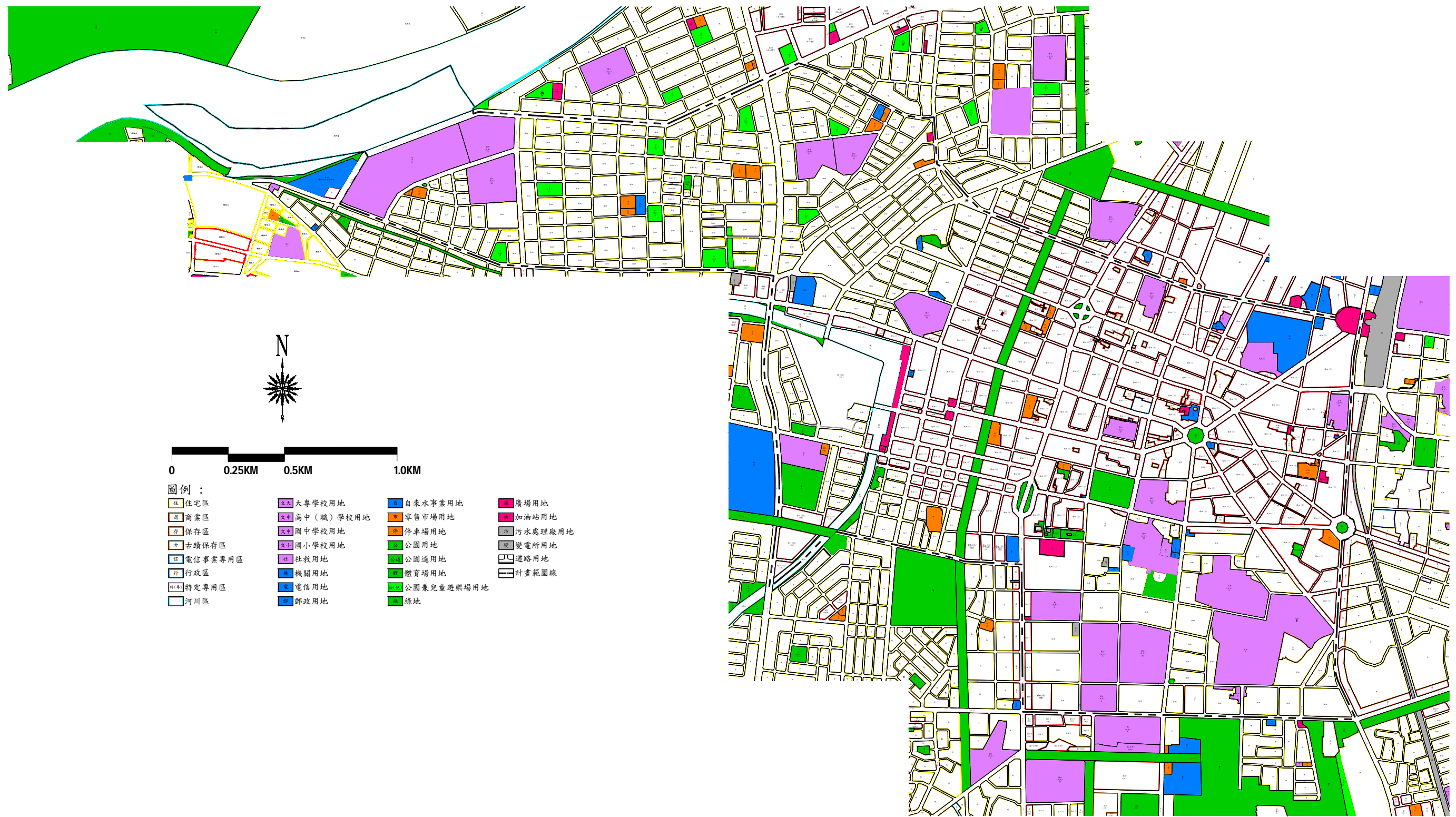
第三節 土地使用及公共設施計畫

一、土地使用分區

土地使用分區於本案變更部分包括中密度住宅區及商業區，經檢討變更後中西區全區土地使用分區之各分區項目及面積詳如表四-1 所示。

二、公共設施用地

中西區公共設施用地於本案變更部分包括公園兼兒童遊樂場用地、公園用地及細部計畫道路用地，經檢討變更後中西區全區之各用地項目及面積如表四-2 所示。



圖號：四-1

圖名：變更後中西區都市計畫內容示意圖

表四-1 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
住宅區	高密度住宅區(住六)	7.33		
	中密度住宅區 (住五、住四)	82.44		(補)細變一-6
	低密度住宅區(住 四、住四)(附))	91.39		(補)細變二-9
	小計	181.16		
中心商業區	商四(1)	145.796	(市中心區)	(補)細變二-8、(補)細變三-9 (補)細變三-10
	商四(1)(附)			
	商四(1A)(附)			
	商特-1			
	商1(附)			
	商一(1)(附)			
	小計	145.796		
次要商業區	商一(62)(附)	1.94	(永華路南側)	
	商一(63)(附)	1.32	(永華路北側)	
	商一(64)(附)	0.71	(運河西側)	
	商一(66)(附)	0.83	(運河北側)	
	商一(67)(附)	0.64	(中華西路東側)	
		小計	5.44	
保存區	存11	1.75	延平郡王祠(開山路西側)	
	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)	

表四-1 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)	
	古 26	0.04	擇賢堂(中正路南側)	
	古 27	0.13	台南天壇(忠義路二段84巷)	
	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)	
	古 31	0.12	德化堂(府前路北側)	
	古 32	0.04	總趕宮(中正路南側)	
	古 33	0.04	台南東獄殿(民權路北側)	
	古 34	0.05	景福祠(海安路東側)	
	古 35	0.12	水仙宮(海安路東側)	
	古 43	0.03	蕭氏節孝坊(府前路北側)	
	古 48	0.11	全台吳氏大宗祠(民族路北側)	
	古 52	0.23	原台南愛國婦人會館(府前路一段南側)	
	古 53	0.22	原嘉南大圳組合事務所(友愛街南側)	
	古 54	0.57	原台南警察署(南門路東側)	
	古 55	1.46	原台南州廳(中正路南側)	
	古 56	0.05	原林百貨(忠義路西側)	
	古 57	0.11	原日本勸業銀行台南支行(中正路北側)	
	古 58	0.03	原台南測候所(公園路西側)	
	古 59	0.14	原台南合同廳舍(中正路北側)	
	古 61	0.23	西市場(西門路、中正路、正興街與國華街街廓內)	
	古 62	0.0045	金華府(神農街南側)	
	古 63	0.04	原廣陞樓(成功路南側)	
	古 64	0.09	廣安宮(民族路北側)	
	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)	
	古 67	0.18	陳德聚堂(民生路北側)	
	古 68	0.10	開基武廟原正殿(新美街東側)	
	古 69	0.18	原台南山林事務所(中正路南側)	
	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)	
	古 71	0.08	報恩堂(忠義路東側)	
	古 72	0.14	原台南州會(中正路南側)	
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		
使用分區合計面積		391.476		

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。

表四-2 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	
	公 71		本計畫新增		0.13	友愛街南側	
	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	
	公 C4		本計畫新增		0.02	文賢路西側	(補)細變一-6
	公 C5		本計畫新增		0.22	府前路一段南側	
	小計				6.41		
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	
	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		1.25	頂美二街東側	(補)細變二-9
	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)	
小計				5.51			
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。

表四-2 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	
	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	
	廣 C4		本計畫新增	0.08	府城隍廟北側	
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	
	文大 11	文大 11	主要計畫劃設	10.61	供護理大學使用	
	文大 12		本計畫新增	1.97	台南護專	
	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	樹林街北側	
	文中 4	文中 4	主要計畫劃設	1.89	健康路北側	
	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	
	小計			11.62		
國中學校用地	文中 28	文中 28	主要計畫劃設	5.41	南寧街南側	
	文中 35	文中 35	主要計畫劃設	3.51	忠義路東側	
	文中 51	文中 51	主要計畫劃設	2.47	文賢路西側	
	文中 53	文中 53	主要計畫劃設	3.90	和緯路南側	
	小計			15.29		
國小學校用地	文小 5	文小 5	主要計畫劃設	4.26	忠義路西側	
	文小 12	文小 12	主要計畫劃設	3.24	金華路西側	
	文小 18	文小 18	主要計畫劃設	1.58	成功路南側	
	文小 19	文小 19	主要計畫劃設	1.06	永福路東側	
	文小 20	文小 20	主要計畫劃設	2.57	忠義路東側	
	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。

表四-2 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	0.09	中區區公所	民生綠園東南側
	機 14	機 14	主要計畫劃設	0.15	西區區公所	公 35 西側
	機 15	機 15	主要計畫劃設	0.10	家畜疾病防治所	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	1.10	供本市警政大樓使用	民生路二段北側
	機 26	機 26	主要計畫劃設	0.33	台南氣象測候所	民生綠園北側
	機 28	機 28	主要計畫劃設	4.75	台南醫院	中山路西側
	機 49	機 49	主要計畫劃設	0.35	稅捐處	建興國中西南側
	機 54	機 54	主要計畫劃設	0.06	安海里活動中心	中國城北側、運河東側
	機 65	機 65	主要計畫劃設	0.15	供社區活動中心及派出所使用	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
	機 C3		第二區細部計畫	0.15	供活動中心使用	公園路與B-5-9M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	2.46	社教館用地	新市政中心東側
	社 2	社 2	主要計畫劃設	0.21	市立第二幼稚園	公園路西側
	社 5	社 5	主要計畫劃設	0.34	供市立第一幼稚園使用	建興國中北側
	小計			3.01		
郵政用地	郵 6	郵 6	主要計畫劃設	0.03	第三支局	啟聰學校南側
	郵 8	郵 8	主要計畫劃設	0.07	第十五支局	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	0.18	友愛市場	永福路西側、友愛街南 側
	市 7	市 7	主要計畫劃設	0.73	保安市場	海安路西側
	市 16	市 16	主要計畫劃設	0.60	東市場	青年路南側
	市 17	市 17	主要計畫劃設	0.43	復興市場	東門圓環西側
	市 18	市 18	主要計畫劃設	0.21	第一小康市場	文賢路西側
	市 19	市 19	主要計畫劃設	0.34	永樂市場	民族路南側

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。

表四-2 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	
	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	
	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				51.86		(補)細變二-8 (補)細變二-9
	小計				120.24		
總計				237.394			

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。

表四-3 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	6.41	17.77	不足 11.36
	公兒用地	5.51	8.61	不足 3.10
	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	20.27	-	-
	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

第四節 交通系統計畫

本案變更後共計取消兩條細部計畫道路(CD-29-4.5M 及 CE-108-8M)如表四-4 所列，經檢討後中西區全區計畫範圍道路用地共計 120.24 公頃。

表四-4 本案變更取消之計畫道路彙整表

原編號	通檢後編號	本案變更後編號	寬度(m)	長度(m)	備註
C-38	CD-29	取消計畫道路	4.5	80	
D-94	CE-108	取消計畫道路	8	130	依臺南市都市計畫委員會第 286 會議，部分範圍變更為公(兒)用地。

註：1. 原編號係指該計畫道路於原屬各細部計畫區之編號。

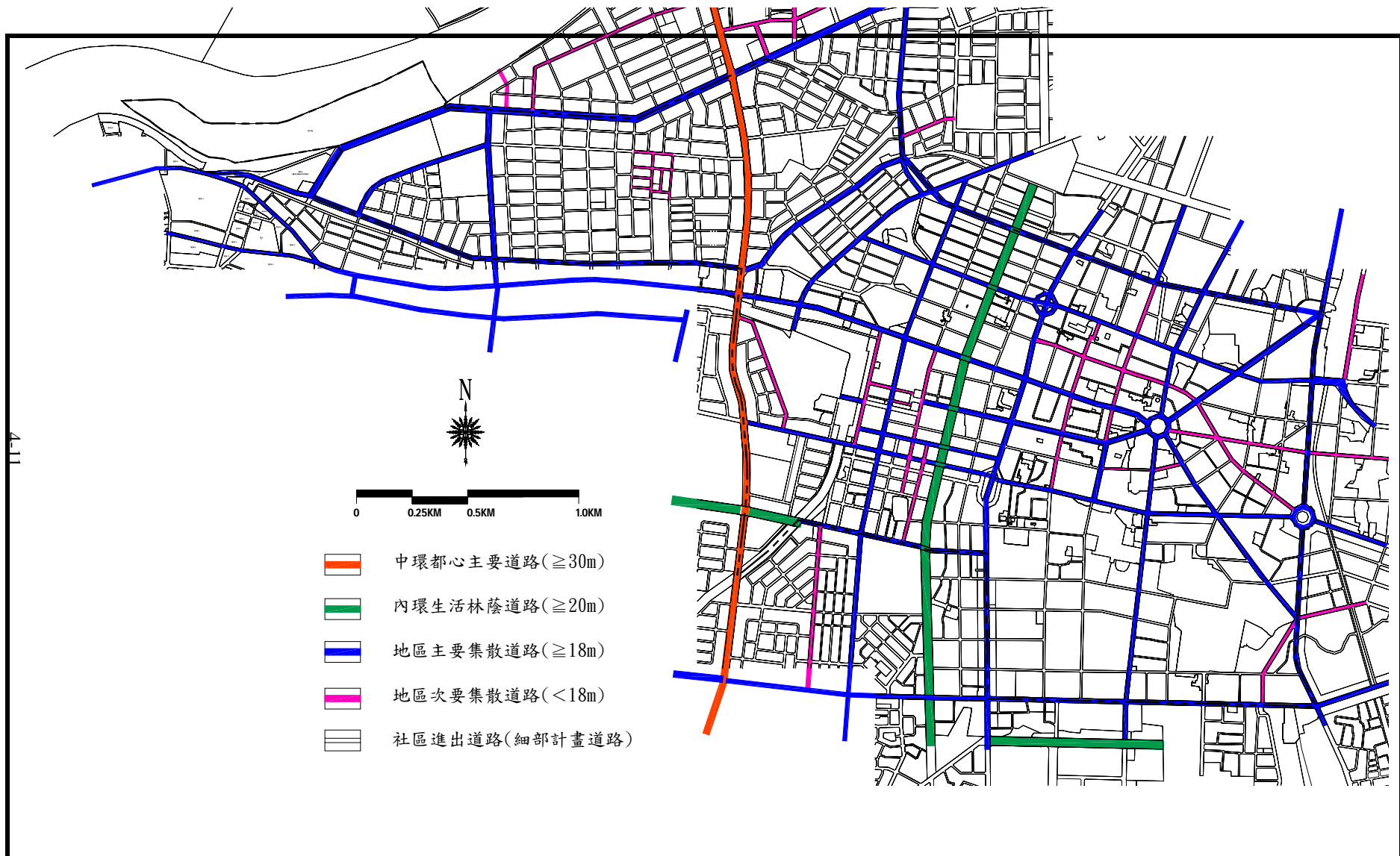
2. 通檢後編號係指經 98 年 12 月 7 日發布實施「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」重編之編號。

全市道路系統屬主要計畫及細部計畫道路，層級架構如表四-5 及圖四-2。另各計畫道路明細表詳見表四-6、四-7。

表四-5 中西區計畫道路層級說明表

層級	類別	說明
環狀道路系統	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。
	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。
地區集散道路系統	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。
	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。
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。	

註：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 35 條規定退讓標準辦理。



圖號：四-2

圖名：都市計畫道路系統示意圖

表四-6 中西區都市計畫主要計畫道路編號明細表

編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖	編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖
2-2	30	2300	自 3-23-30M 至計畫範圍(中華西路)	4-21	18	1800	自計畫範圍至 3-8-20M (公園路、南門路)
3-1	20	1030	自計畫範圍至運河(臨安路)	4-26	14.5	480	自 4-8-18M 至公道八-20M
3-3	22	1760	自台南車站前至 3-1-20M (成功路)	4-27	14.5	700	自 3-20-22M 至市 7
3-4	22 23.5	1030 775	自台南車站前至廣 4 (中正路、中山路)	4-28	18	600	自計畫範圍至 3-20-22M (金華路)
3-7	20	830	自 3-14-22M 至公道六 (永華路)	4-30	18	375	自計畫範圍至 3-1-20M(文賢路)
3-8	20	1460	自 3-11-20M 至 3-14-22M (健康路)	4-44	15	620	自 3-11-20M 至綠 1 (青年路)
3-11	20 22	1840	自台南車站前至計畫範圍(大同路、北門路)	4-45	15	1000	自綠 4 至 3-14-22M (民權路)
3-13	22	280	自 3-4-22M 至 4-9-18M (忠義路)	4-46	15	800	自計畫範圍至 3-4-22M(忠義路)
3-14	22	2100	自 3-3-22M 至計畫範圍(西門路)	4-47	15	780	自 4-5-18M 至 4-9-18M(永福路)
3-15	20	300	自 3-20-22M 至 4-50-11M (金華路)	4-50	11	165	中國城兩側(運河北街、南街)
3-16	20	585	自 4-50-11M 至計畫範圍(金華路)	4-64	15	210	自 3-15-20M 至運河
3-20	22	1920	自綠 1 至計畫範圍(民生路)	4-65	15	520	自 3-20-22M 至 4-9-18M(環西街)
3-23	30	2450	自 CE-106-18M 至計畫範圍(和緯路)	4-187	15	560	自 2-2-30M(中華西路)至 4-9-18M(府前路)
3-39	23	1200	自 3-1-20M 至 2-2-30M (西和路)	5-13	8	200	自 5-14-12M 至 CE-90-8M
3-58	20	680	自 4-10-23M 至文大 11 南側	5-14	12	180	自 CE-55-8M 至 5-13-8M
3-59	20	2230	自 2-2-30M 至計畫範圍(民權路)	5-15	10	100	自 5-16-10M 至 5-22-10M
4-5	18	2140	自 3-11-20M 至 3-1-20M(民族路)	5-16	10	175	自 5-13-8M 至 CE-58-8M
4-7	14.5	120	自 4-21-18M 至 4-19-18M (友愛街)	5-17	10	200	自 5-14-12M 至 CE-62-10M
4-8	18	630	自 4-65-15M 至 3-14-22M	5-18	10	85	自 5-17-10M 至 CE-58-8M
4-9	18	2560	自綠 4 至計畫範圍(府前路)	5-20	10	85	自 5-17-10M 至 CE-58-8M
4-10	23	670	自計畫範圍至 3-59-20M	5-22	10	75	自 5-17-10M 至 5-13-8M
4-18	16	440	自 3-11-20M 至 3-8-20M(府連路)	公園道六	40	1380	自 3-3-22M 至公 7 (海安路)
4-19	18	1040	自綠 1 至 3-11-20M (開山路)	公園道八	40	245	自運河南側至計畫範圍(永華路)
4-20	15	125	自文大 2 至計畫範圍				

表四-7 中西區都市計畫細部計畫道路編號明細表

編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號
CA-1	6	60	A-1	CB-1	11	316	A-2	CB-41	6	120	C-41
CA-2	9	1150	B-4	CB-2	16	450	A-3	CB-42	6	125	C-49
CA-3	9	50	B-5	CB-3	10	110	A-4	CB-43	6	220	C-56
CA-4	6	210	C-1	CB-4	15	247	A-6	CB-44	6	250	C-58
CA-5	6	150	D-1	CB-5	9	325	B-3	CB-45	6	180	C-60
CA-6	6	150	D-2	CB-6	9	280	B-5	CB-46	6	260	C-62
CA-7	4.5	150	D-3	CB-7	9	250	B-5	CB-47	6	150	C-64
CA-8	6	70	E-1	CB-8	9	231	B-11	CB-48	6	100	C-66
CA-9	6	140	E-3	CB-9	9	231	B-12	CB-49	7	80	C-67
CA-10	6	150	E-4	CB-10	9	170	B-13	CB-50	8	760	C-68
CA-11	9	102	G-1	CB-11	9	258	B-16	CB-51	6	150	C-69
CA-12	9	125	H-1	CB-12	9	216	B-17	CB-52	6	150	C-70
CA-13	9	197	H-2	CB-13	9	245	B-18	CB-53	6	130	C-71 C-72
CA-14	9	116	I-1	CB-14	9	320	B-19	CB-54	6	200	C-73
CA-15	6	130	L-1	CB-15	9	328	B-20	CB-55	6	500	C-74
CA-16	9	120	L-1	CB-16	9	470	B-21	CB-56	6	450	C-75
CA-17	6	120	L-2	CB-17	9	150	B-22	CB-57	6	170	C-76
CA-18	20	130	M-2	CB-18	9	230	B-23	CB-58	6	170	C-77
CA-19	6	95	6M	CB-19	9	560	B-24	CB-59	8	115	8M
				CB-20	9	190	B-25				
				CB-21	9	200	B-26				
				CB-22	9	255	B-27				
				CB-23	9	180	B-28				
				CB-24	9	248	B-29				
				CB-25	9	115	B-30				
				CB-26	6	235	C-4				
				CB-27	6	220	C-5				
				CB-28	6	110	C-10				
				CB-29	6	140	C-11				
				CB-30	6	580	C-16				
				CB-31	6	220	C-18				
				CB-32	6	180	C-18				
				CB-33	6	140	C-20				
				CB-34	6	180	C-21				
				CB-35	6	220	C-23				
				CB-36	6	170	C-24				
				CB-37	6	100	C-34				
				CB-38	6	120	C-35				
				CB-39	6	280	C-39				
				CB-40	6	120	C-40				

表四-7 中西區都市計畫細部計畫道路編號明細表(續1)

編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號
CC-1	14.5	65	A-1	CD-1	14.5	122	A-2	CE-1	8	139	C-11
CC-2	15	585	A-2	CD-2	9	475	B-21	CE-2	8	83	C-12
CC-3	11	430	A-3	CD-3	9	290	B-22	CE-3	8	105	C-13
CC-4	15	160	A-6	CD-4	8.2	159	B-23	CE-4	8	35	C-14
CC-5	11	360	A-7	CD-5	9	148	B-24	CE-5	12	230	C-15
CC-6	11	230	A-8	CD-6	9	120	B-25	CE-6	8	50	C-19
CC-7	9	900	B-1	CD-7	9	194	B-26	CE-7	8	105	C-20
CC-8	9	670	B-2	CD-8	9	94	B-27	CE-8	8	235	C-21
CC-9	9	805	B-3	CD-9	9	185	B-29	CE-9	8	83	C-22
CC-9	15	125		CD-10	9	210	B-29	CE-10	8	128	C-23
CC-10	9	430	B-5	CD-11	9	175	B-30	CE-11	12	320	C-24
CC-11	9	560	B-6	CD-12	9	184	B-31	CE-12	8	105	C-32
CC-12	9	370	B-7	CD-13	9	400	B-32	CE-13	8	58	C-33
CC-13	9	200	B-8	CD-14	9	295	B-33	CE-14	8	60	C-34
CC-14	9	650	B-9	CD-15	9	120	B-34	CE-15	8	120	C-35
CC-15	9	250	B-10	CD-16	9	663	B-35	CE-16	8	90	C-36
CC-16	9	620	B-11	CD-17	9	144	B-36	CE-17	8	294	C-37
CC-17	6	140	C-7	CD-18	9	465	B-37	CE-18	8	93	C-38
CC-18	6	140	C-8	CD-19	9	600	B-38	CE-19	8	115	C-39
CC-19	6	180	C-9	CD-20	9	150	B-39	CE-20	8	135	C-40
CC-20	6	200	C-10	CD-21	6	150	B-57	CE-21	8	100	C-41
CC-21	6	170	C-11	CD-22	6	200	C-28	CE-22	8	90	C-42
CC-22	6	180	C-12	CD-23	6	250	C-30	CE-23	10	120	D-2
CC-23	6	175	C-13	CD-24	6	160	C-32	CE-24	8	114	D-3
CC-24	6	160	C-14	CD-26	4.5	100	C-34	CE-25	12	132	D-4
CC-25	6	170	C-15	CD-27	4.5	144	C-36	CE-26	12	190	D-5
CC-26	6	70	C-16	CD-28	4.5	100	C-37	CE-27	10	513	D-6
CC-27	6	110	C-18	--	--	--	C-38	CE-28	8	117	D-7
CC-28	6	310	C-19	CD-30	6	50	C-39	CE-29	12	513	D-8
CC-29	6	100	C-23	CD-31	6	90	C-40	CE-30	8	60	D-9
CC-30	6	50	C-24	CD-32	6	150	C-41	CE-31	8	114	D-10
CC-31	6	95	C-26	CD-33	6	95	C-42	CE-32	8	112	D-11
CC-32	6	80	C-26	CD-34	6	110	C-44	CE-33	8	60	D-12
CC-33	6	180	C-27	CD-35	4.5	150	C-47	CE-34	8	110	D-13
CC-34	6	150	C-29	CD-36	6	215	C-48 C-49	CE-35	8	108	D-14
CC-35	20	100	M-3	CD-37	6	165	C-51	CE-36	8	60	D-15
				CD-38	6	150	C-54	CE-37	8	106	D-16
				CD-39	6	130	C-60	CE-38	8	104	D-17
				CD-40	6	125	C-61	CE-39	8	119	D-20
				CD-41	6	186		CE-40	8	137	D-21

表四-7 中西區都市計畫細部計畫道路編號明細表(續 2)

編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號	編號	寬度 (M)	長度 (M)	原編號
CE-41	8	108	D-22	CE-81	8	255	D-66	CE-121	8	102	E-16
CE-42	12	132	D-23	CE-82	8	159	D-67	CE-122	8	122	E-17
CE-43	12	242	D-24	CE-83	8	127	D-68	CE-123	8	182	E-18
CE-44	8	506	D-25	CE-84	8	125	D-69	CE-124	8	87	E-19
CE-45	8	112	D-26	CE-85	8	209	D-70	CE-125	12	405	E-20
CE-46	8	108	D-27	CE-86	8	133	D-71	CE-126	12	114	E-21
CE-47	12	506	D-28	CE-87	8	108	D-72	CE-127	8	67	E-41
CE-48	8	112	D-29	CE-88	8	158	D-73	CE-128	8	210	E-42
CE-49	8	112	D-30	CE-89	12	315	D-74	CE-129	8	68	E-43
CE-50	8	108	D-31	CE-90	8	123	D-76	CE-130	8	115	E-45
CE-51	8	112	D-32	CE-91	8	113	D-77	CE-131	12	235	E-46
CE-52	8	108	D-33	CE-92	8	175	D-78	CE-132	6	107	E-47
CE-53	8	113	D-34	CE-93	8	122	D-79	CE-133	6	96	E-48
CE-54	8	113	D-35	CE-94	8	102	D-80	CE-134	6	82	E-49
CE-55	8	108	D-36	CE-95	8	165	D-81	CE-135	8	361	E-50
CE-56	8	113	D-37	CE-96	8	335	D-82	CE-136	8	303	E-51
CE-57	8	108	D-38	CE-97	8	282	D-83	CE-137	8	64	E-52
CE-58	8	115	D-40	CE-98	6	100	D-84	CE-138	8	80	E-53
CE-59	10	132	D-41	CE-99	8	281	D-85	CE-139	9	53	E-54
CE-60	8	71	D-42	CE-100	6	100	D-86	CE-140	7	135	E-55
CE-61	8	132	D-43	CE-101	8	154	D-87	CE-141	8	140	E-56
CE-62	12	204	D-44	CE-102	8	141	D-88	CE-142	8	164	E-57
CE-63	9	497	D-45	CE-103	6	101	D-89	CE-143	8	173	E-58
CE-64	8	202	D-46	CE-104	6	101	D-90	CE-144	8	153	E-59
CE-65	8	114	D-47	CE-105	8	215	D-91	CE-145	8	265	E-60
CE-66	8	63	D-48	CE-106	8	143	D-92	CE-146	8	147	E-62
CE-67	8	113	D-49	CE-107	8	101	D-93	CE-147	8	146	E-63
CE-68	10	145	D-50	--	--	--	D-94	CE-148	8	45	E-64
CE-69	8	112	D-51	CE-109	9	166	D-98	CE-149	9	100	E-64
CE-70	6	82	D-53	CE-110	8	180	E-2	CE-150	8	86	E-65
CE-71	10	273	D-54	CE-111	8	204	E-3	CE-151	8	123	E-66
CE-72	6	111	D-56	CE-112	18	620	E-5	CE-152	8	178	E-67
CE-73	6	145	D-57	CE-113	8	230	E-6	CE-153	8	125	E-68
CE-74	8	110	D-58	CE-114	9	160	E-8	CE-154	10	134	E-69
CE-75	8	146	D-59	CE-115	8	116	E-9	CE-155	8	85	E-70
CE-76	8	137	D-61	CE-116	11	101	E-10	CE-156	8	103	E-71
CE-77	8	84	D-62	CE-117	8	169	E-11	CE-157	9	110	E-73
CE-78	8	192	D-63	CE-118	11	75	E-12				
CE-79	8	124	D-64	CE-119	8	179	E-14				
CE-80	8	89	D-65	CE-120	8	139	E-15				

表四-7 中西區都市計畫細部計畫道路編號明細表(續 3)

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

註 1：CA-原屬台南市中正路主要計畫中正路兩側地區細部計畫部份；CB-原屬台南市第二區細部計畫部份；CC-原屬台南市第三區細部計畫部份；CD-原屬台南市第四區細部計畫部份；CE-原屬台南市北區(鄭子寮地區)細部計畫部份；CF-原屬擬定台南市安平新市區細部計畫部份

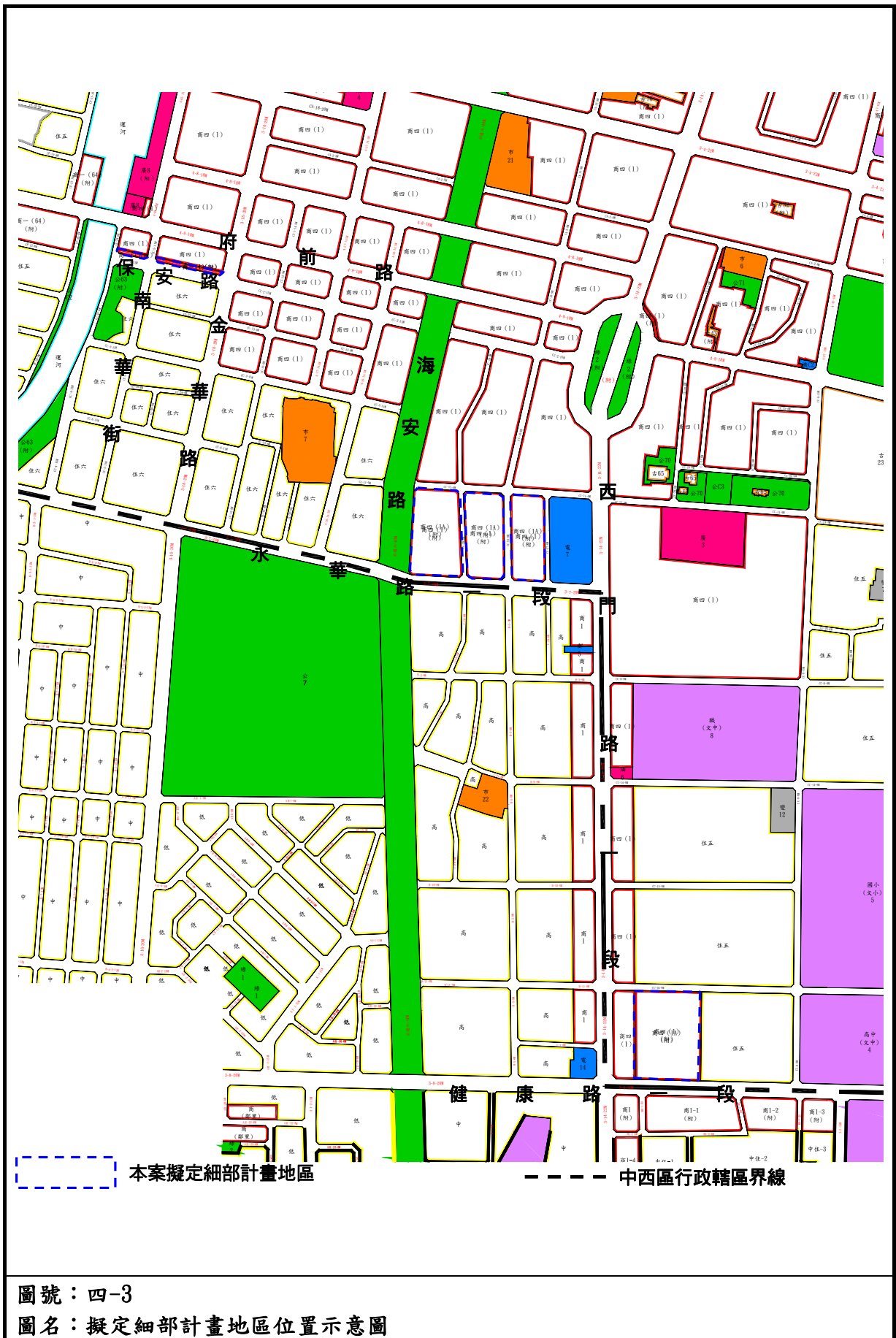
註 2：「原編號」欄位係指未經 98 年 12 月 7 日發布實施之「變更台南市都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」整併前分屬各細部計畫區之原計畫道路編號。

第五節 擬定細部計畫

本案併同擬定細部計畫共計三區，另擬定相關內容如表四-8 所示，其位置範圍詳見圖四-3。

表四-8 本案擬定細部計畫地區內容彙整表

範圍	分區名稱	使用強度	其他規定
府前路二段、金華路三段、運河及保安路所圍街廓之「商一(1)(附)」商業區(詳圖三-4 所示)	「商一(1)(附)」商業區	建蔽率：60% 容積率：200%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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」住宅區變更為商業區回饋比例及辦法執行辦理。 2. 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。(分區內原有合法建築不在此限) 3. 本地區土地使用管制規定及都市設計審議規範應依「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」規定辦理。
永華路與海安路口東北側「商四(1A)(附)」商業區(詳圖三-5 所示)	「商四(1A)(附)」商業區	建蔽率：80% 容積率：320%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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」住宅區變更為商業區之回饋比例及方式辦理。 2. 本地區土地使用管制規定及都市設計審議規範應依「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」規定辦理。
西門路與健康路口東北側「商四(1A)(附)」商業區(詳圖三-6 所示)			



圖號：四-3

圖名：擬定細部計畫地區位置示意圖

第六節 都市防災計畫

經本案變更後，中西區內防災避難圈-直接避難區域 B8 增加乙處臨時避難據點場所(表四-9)，本案變更後都市防災計畫如下。

一、防災避難圈（詳圖四-4）

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（詳圖四-5）

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。

三、避難據點（詳圖四-5）

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。（詳表四-9、表四-10）

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（詳圖四-6）

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。

表四-9 中西區避難據點指定一覽表

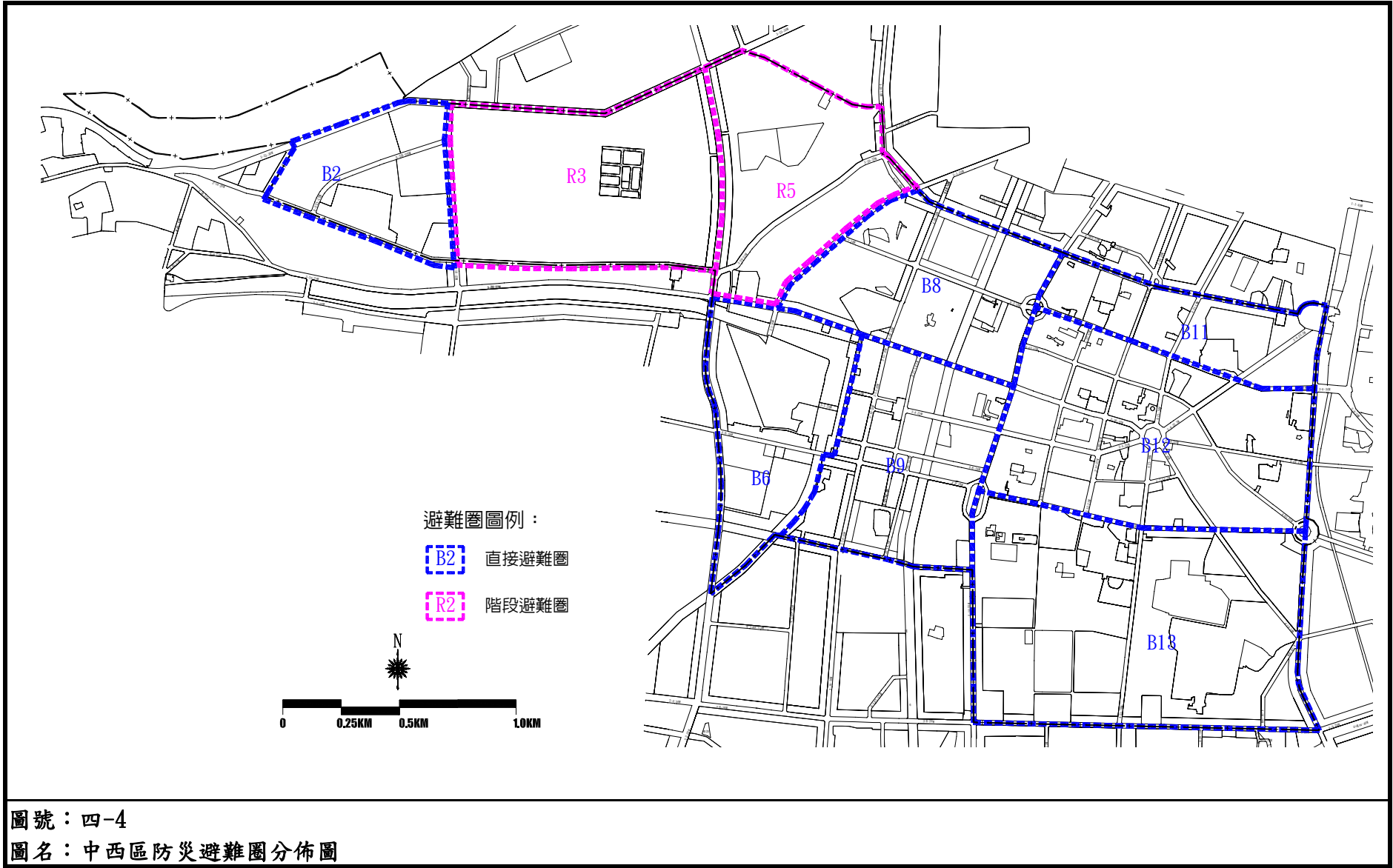
避難圈	臨時避難場所	臨時收容場所
B2	公兒 C8、公兒 C9、停 C4	
B6	公 C1、公 C2、公兒 C10、廣 8、綠 C1、綠 C3、停 18	體 3
B8	公 35 (協和公園)、綠 3、公 C4	
B9	公 63、廣 4、綠 2	
B11	廣 1、廣 C1、綠 3	
B12	公 71、廣 C2、廣 C3、廣 C4、綠 1、綠 2、綠 3、綠 4	公 11 (運動公園)
B13	公 70、廣 3、公兒 C12、綠 2、綠 4、公 C3、公 C5	公 8
R3	公 38、公兒 C3、公兒 C4、公兒 C5、公兒 C6、公兒 C7、綠 C2、停 C2、停 C3	
R5	公兒 C1、公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

註：B：直接避難區，R：階段避難區

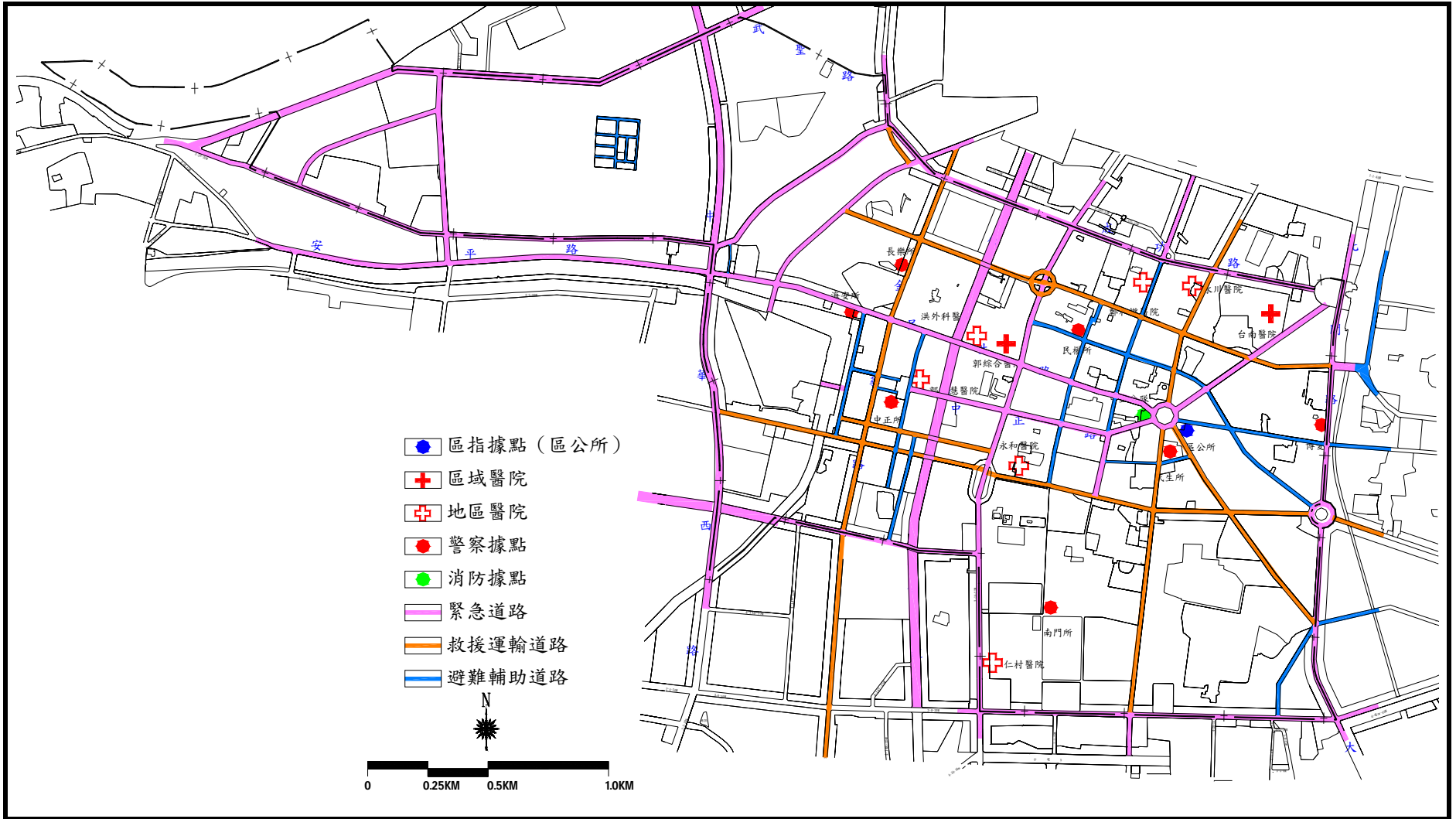
表四-10 中西區中、長期收容場所指定一覽表

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)

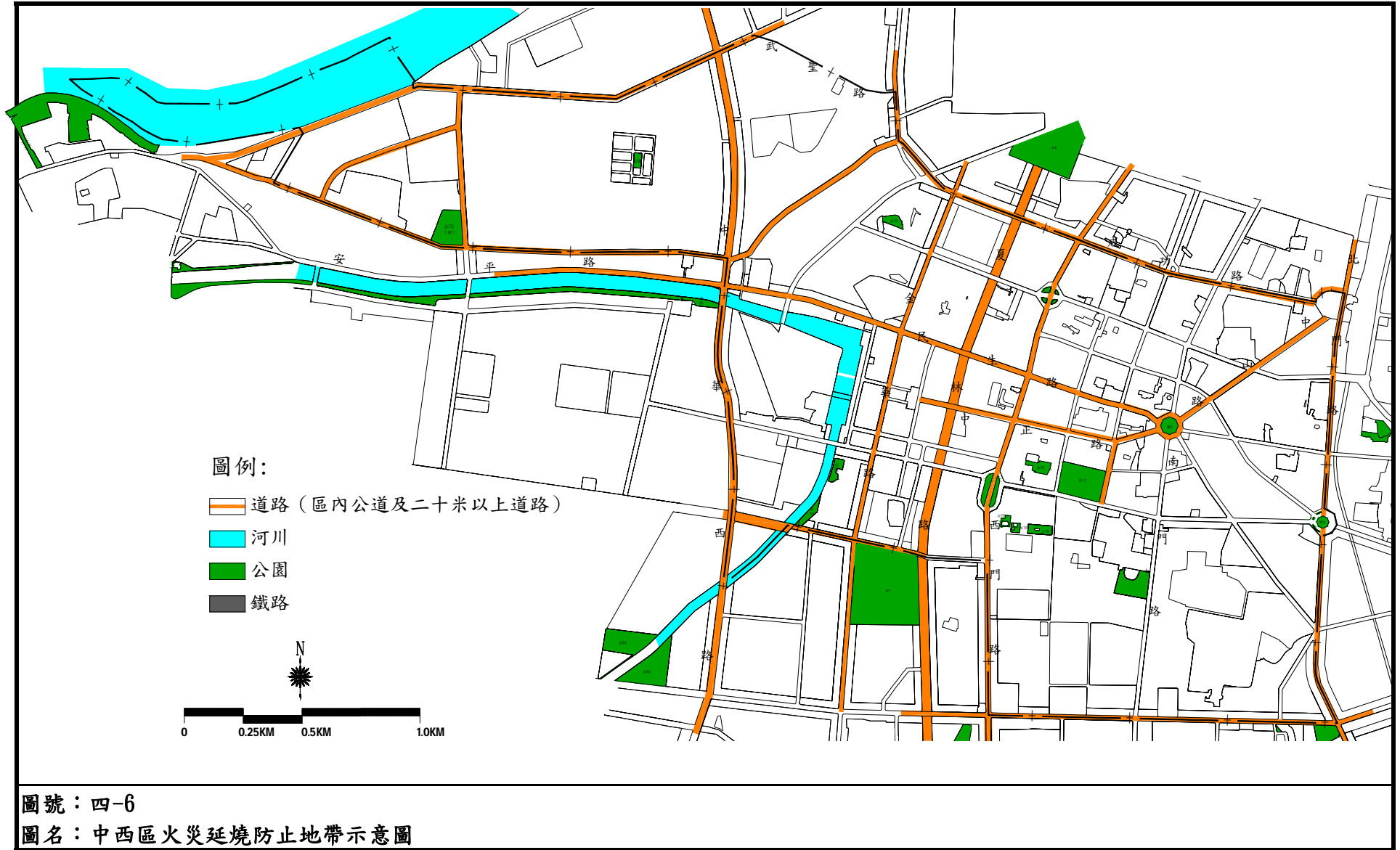
註：B：直接避難區，R：階段避難區



圖號：四-4
圖名：中西區防災避難圈分佈圖



圖號：四-5
圖名：中西區避難救災動線示意圖



第七節 土地使用分區管制要點

經本案變更後，中西區全區土地使用分區管制要點說明如下。

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) (詳圖四-8)	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%。
住四(附) (詳圖三-8)	60	180	1. 本計畫變更二-9 案，由道路用地變更為住宅區。 2. 附帶條件規定：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、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%。(詳圖四-9)

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)、 商一(66)(附)、 商一(67)(附)	60	200	
商四(1)	80	320	
商特-1	60	420	府城隍廟北側衛民新村
商1(附) (詳圖四-10)	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。
商一(1)(附) (詳圖四-11)	60	200	1. 附帶條件規定：未來該地區申請開發建築，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」住宅區變更為商業區之回饋比例及回饋辦法執行辦理。 2. 應於本案公告發布實施五年內，依商業區申請新建、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。(分區內原有合法建築不在此限)
商四(1)(附) (詳圖四-12)	80	320	1. 文中20(台南啟聰學校)東側商業區 ¹ ：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(1)(附) (詳圖四-13)	80	320	1. 「綠2」小西門圓環東北側商業區 ² ：由原「4-9-18M」道路用地變更。 2. 附帶條件規定：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。

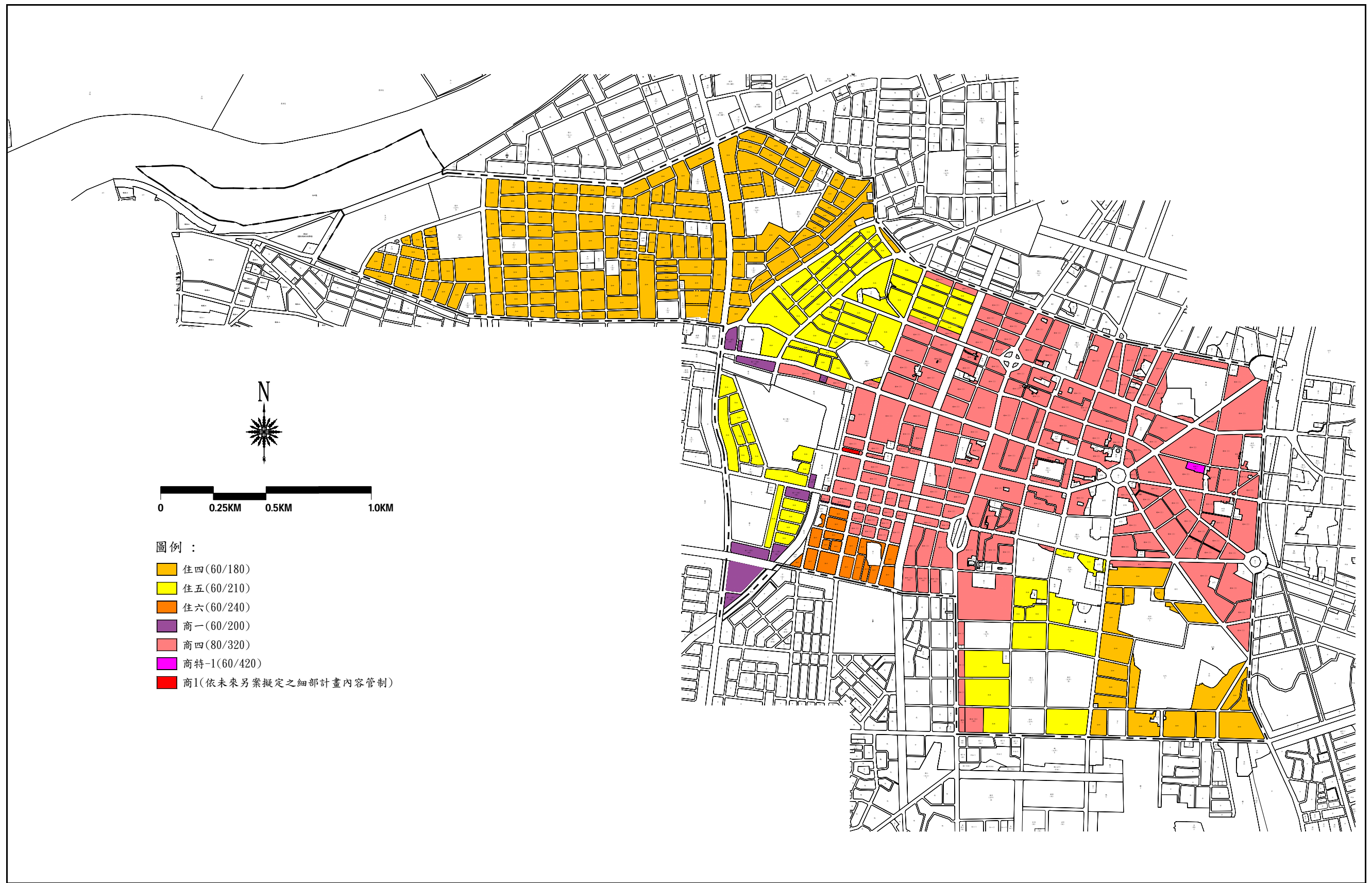
¹ 98年11月4日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更二-1案

² 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」變更三-4案

			3. 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。
商四(1)(附) (詳圖四-14)	80	320	1. 本計畫變更二-8案，由道路用地變更為商業區。 2. 附帶條件規定：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」。
商四(1A)(附) (詳圖四-15、四-16)： 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	80	320	1. 本地區未來土地使用內容及強度建議比照周邊商業區進行管制。 2. 附帶條件規定：未來該地區申請開發建築，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」住宅區變更為商業區之回饋比例及回饋辦法執行辦理。

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；其他商業區之使用性質依下規定管制：

- 一、商業區使用性質依都市計畫法台灣省施行細則規定辦理。
- 二、「商一 62(附)」、「商一 63(附)」、「商一 64(附)」、「商一 66(附)」、「商一 67(附)」、「商一(1)(附)」、「商四(1)(附)」、「商四(1A)(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。
- 三、「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 6 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。



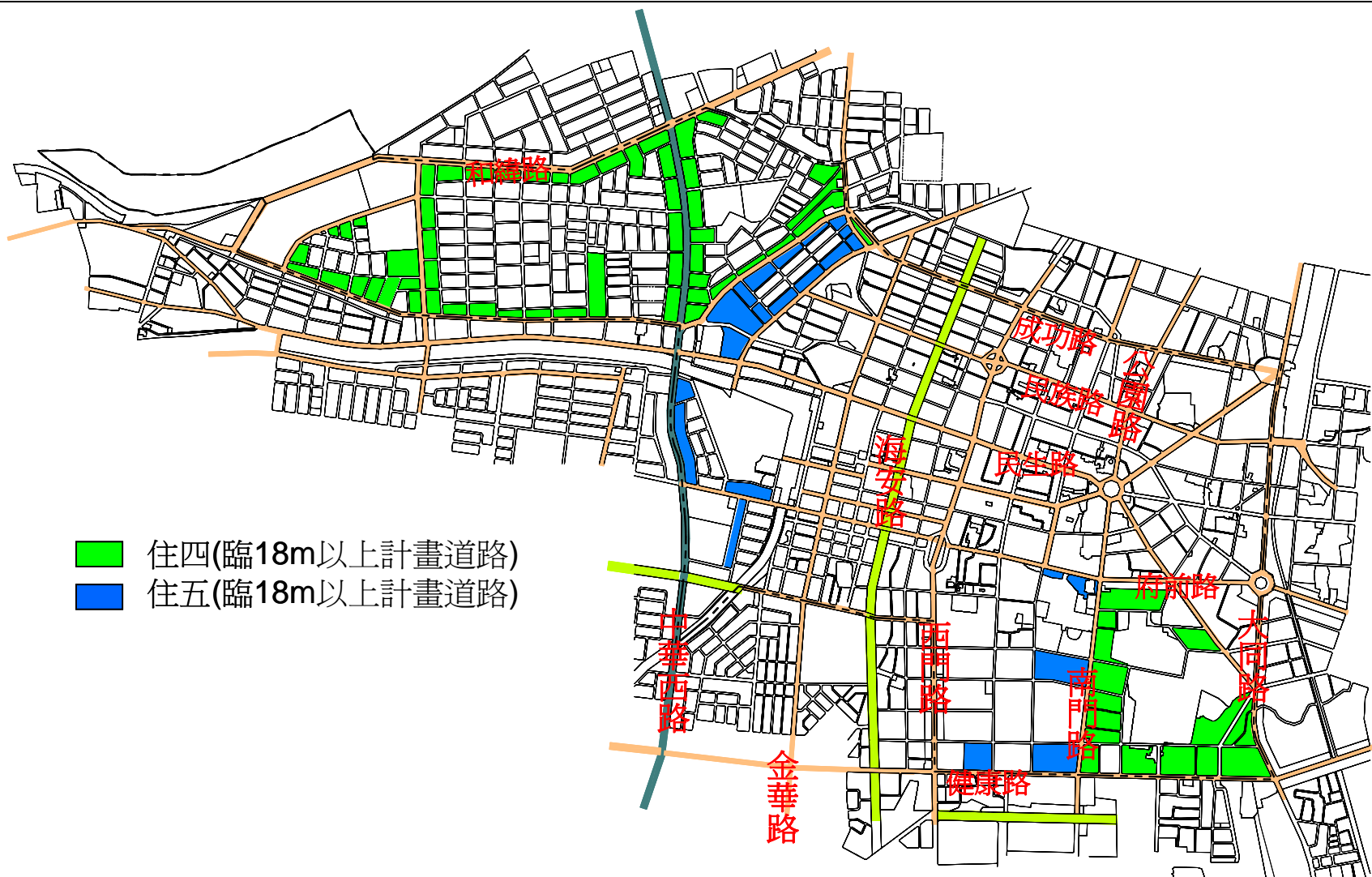
圖號：圖四-7

圖名：住宅區及商業區使用強度管制示意圖



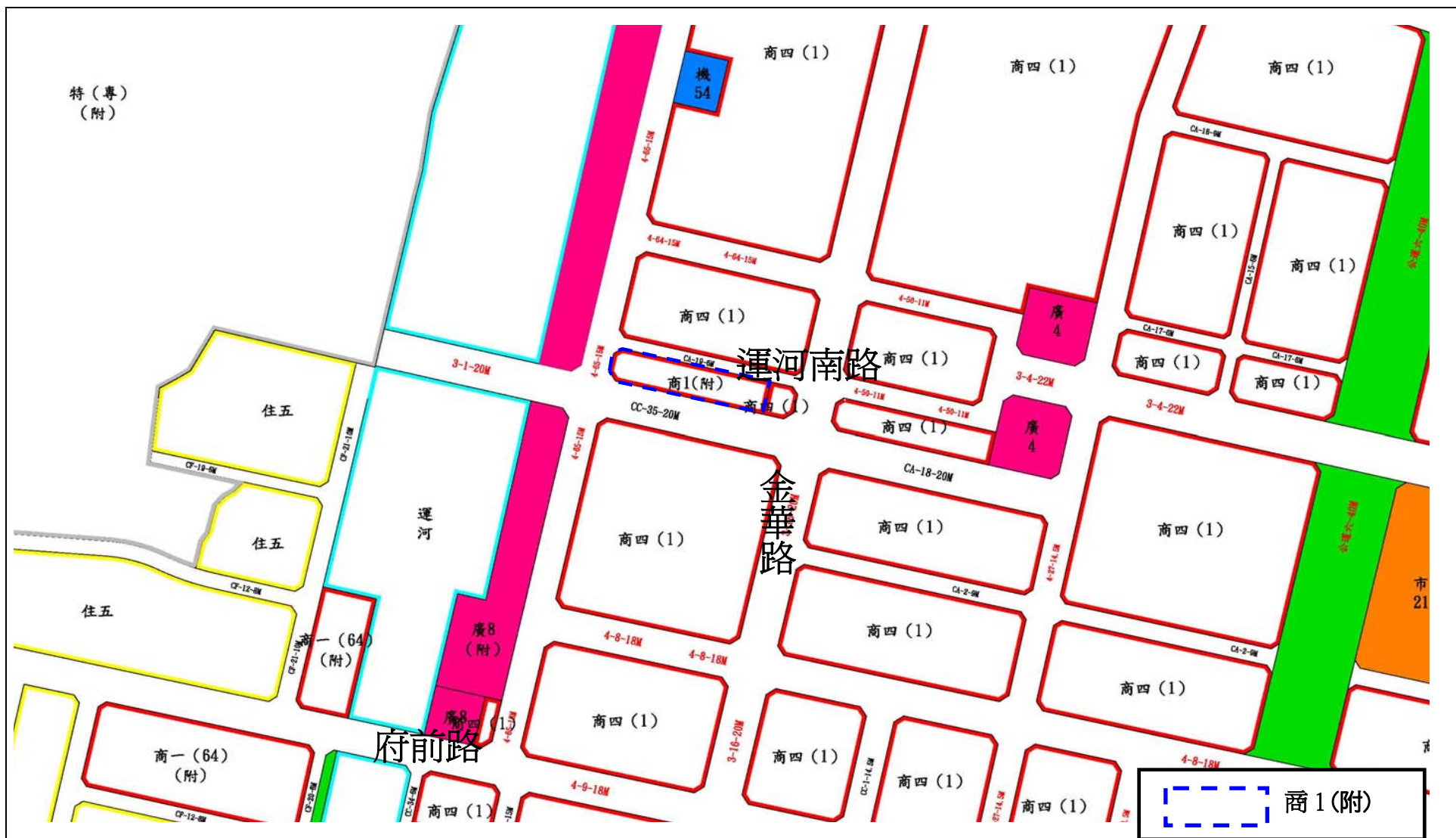
圖號：四-8

圖名：中西區「住四(附)」位置示意圖



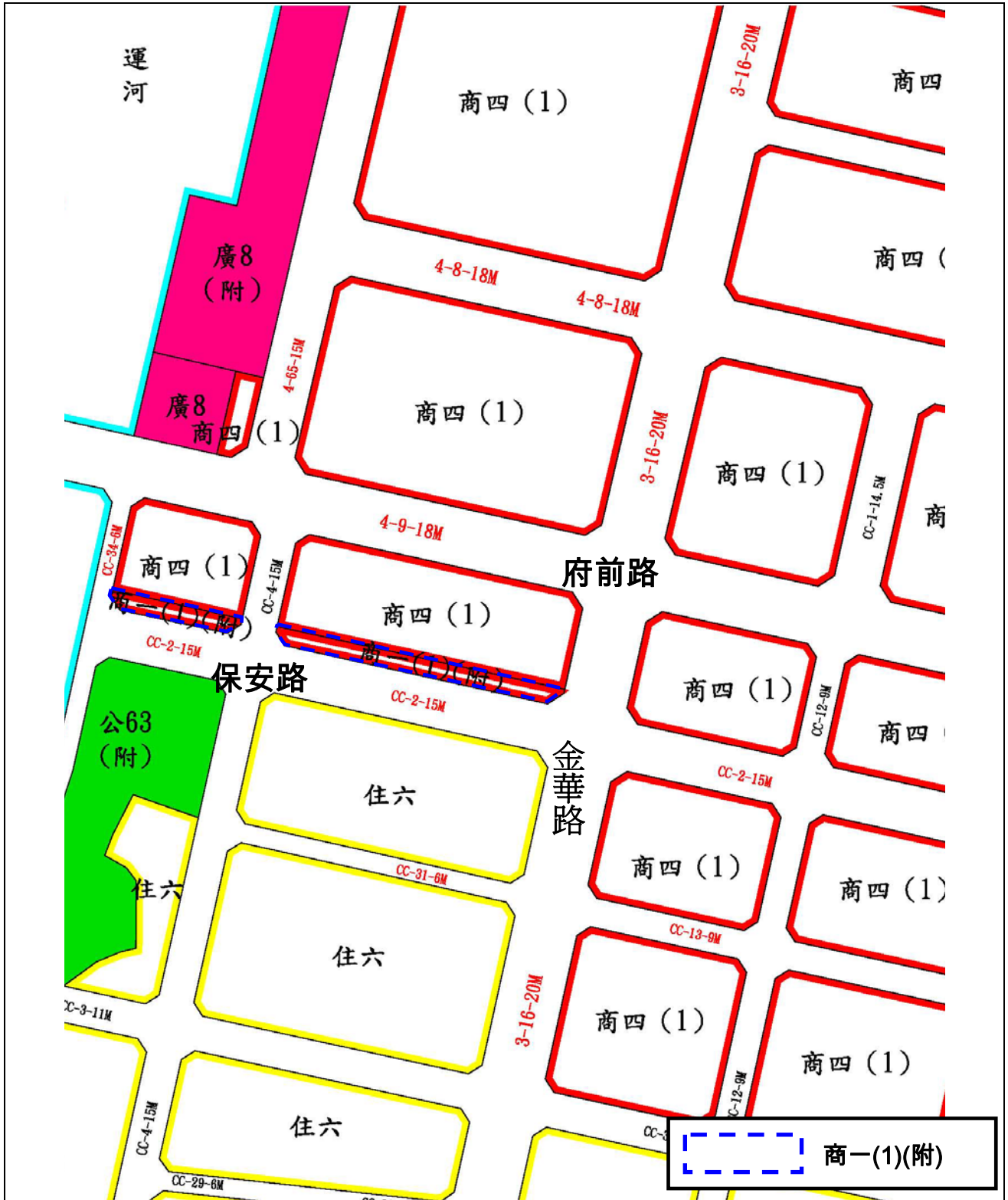
圖號：四-9

圖名：中西區臨 18 公尺以上計畫道路之住四、住五街廓位置示意圖



圖號：四-10

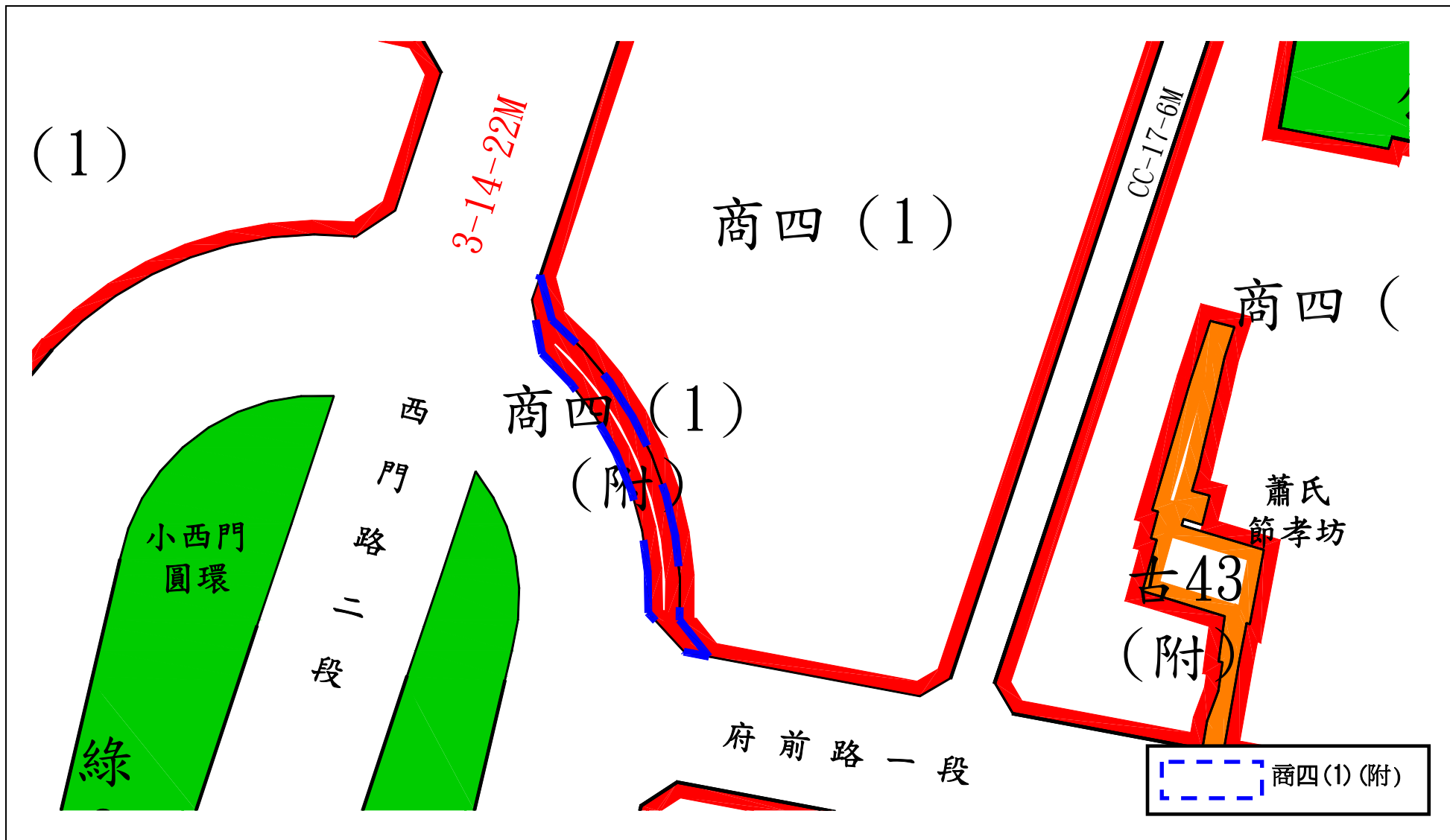
圖名：中西區「商 1(附)」位置示意圖



圖號：四-11
圖名：中西區「商一(1)(附)」位置示意圖

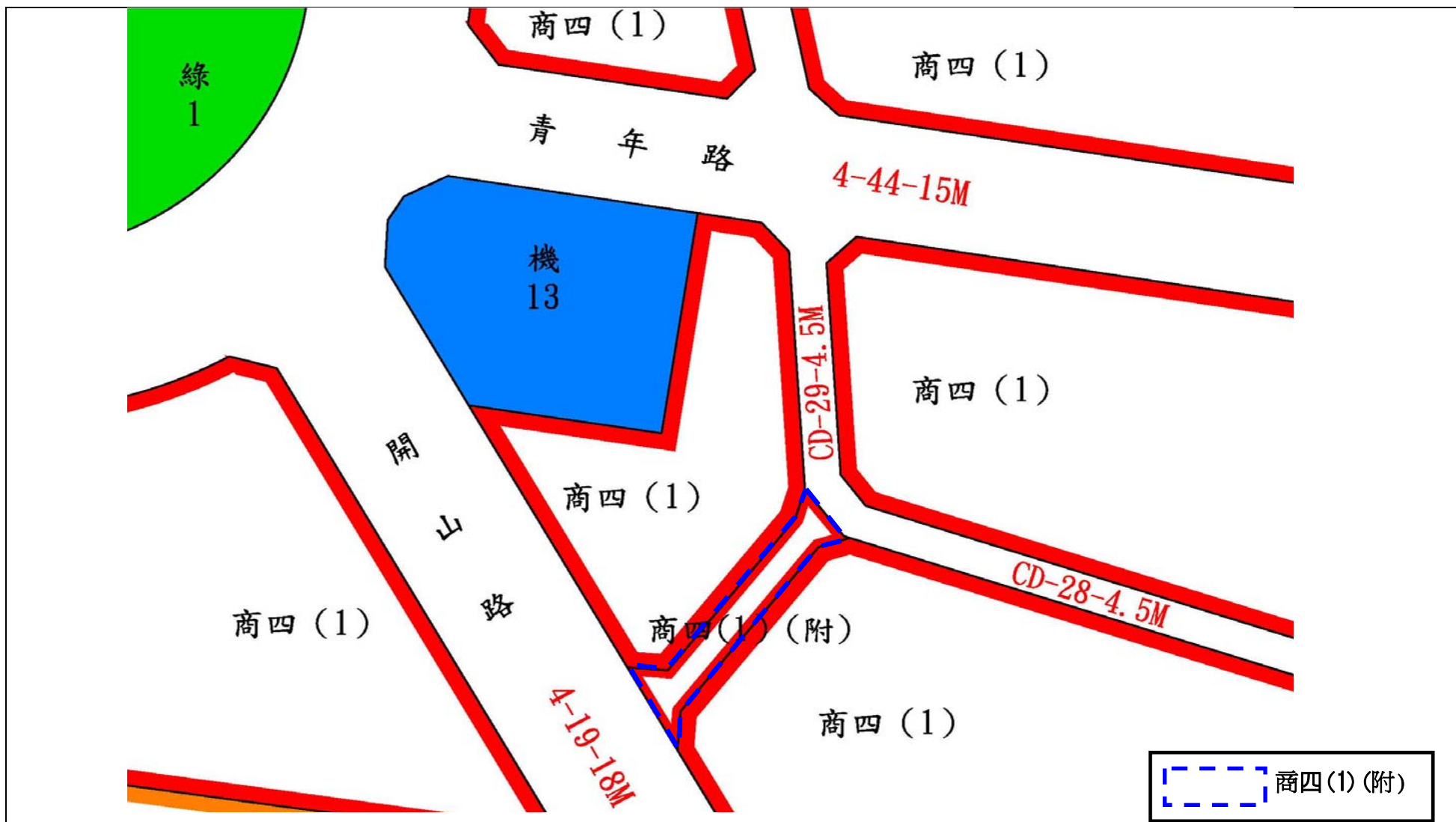


圖號：四-12
圖名：中西區「商四(1)(附)」位置示意圖

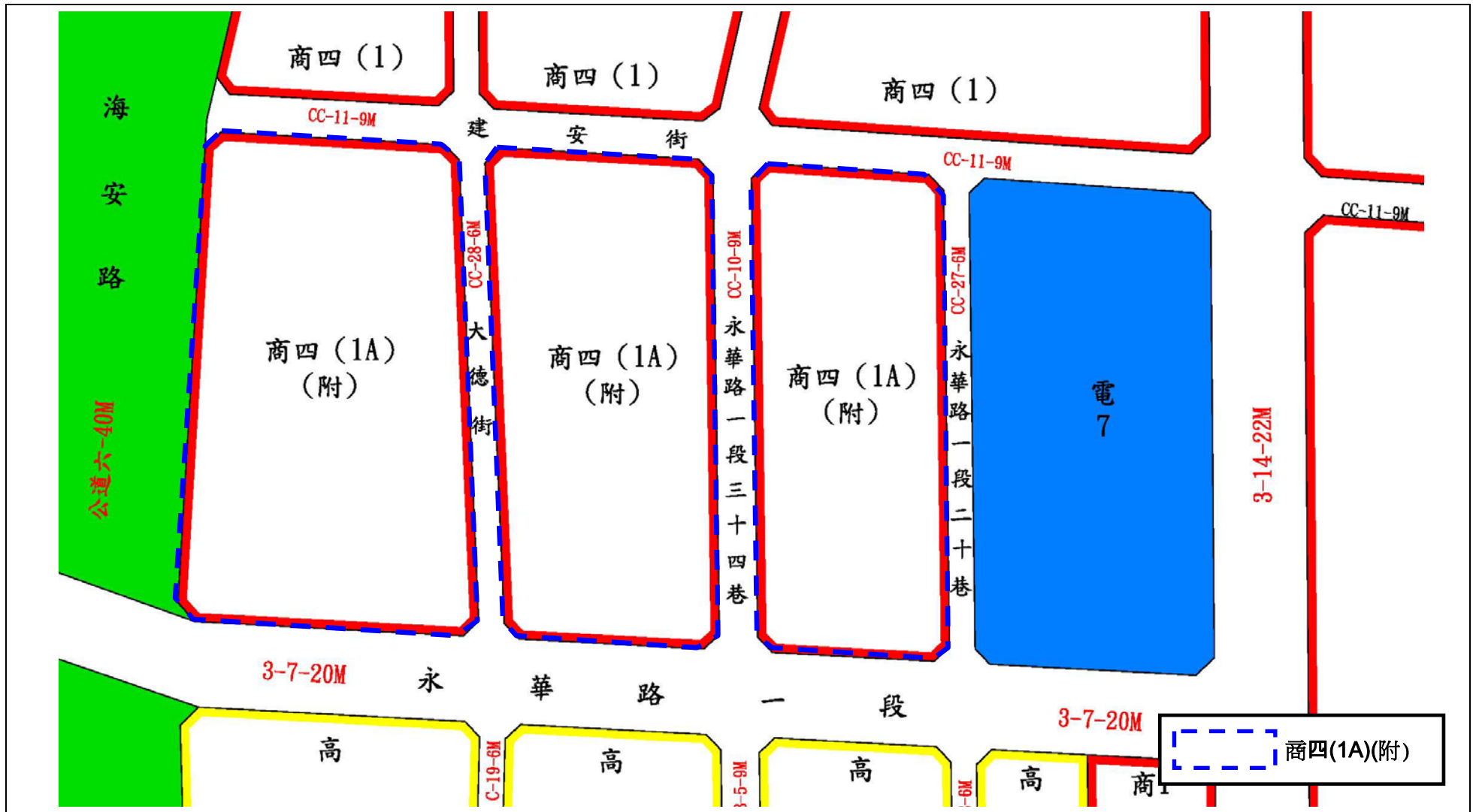


圖號：四-13

圖名：中西區「商四(1)(附)」位置示意圖

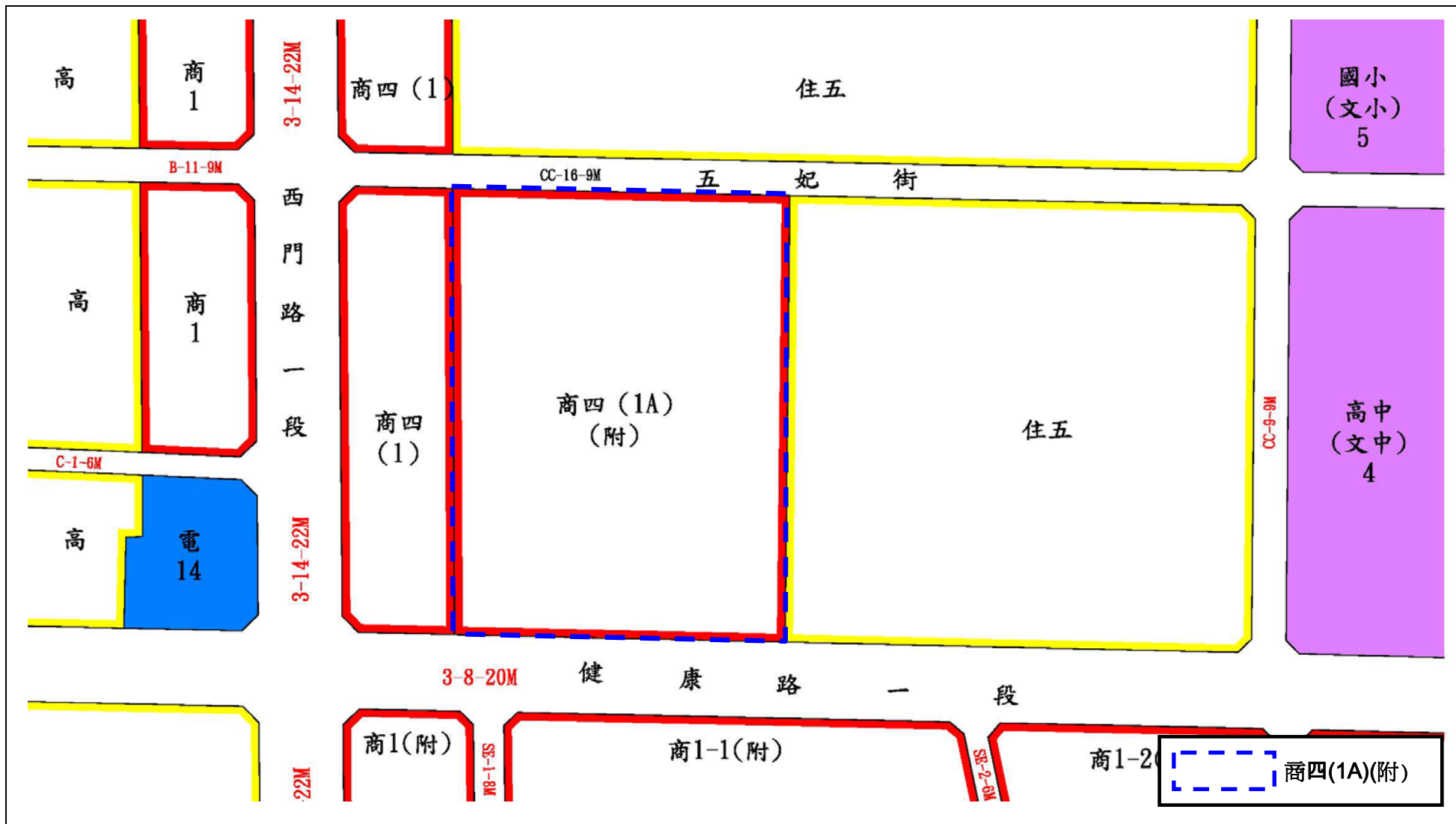


圖號：四-14
圖名：中西區「商四(1)(附)」位置示意圖



圖號：四-15

圖名：中西區「商四(1A)(附)」位置示意圖



圖號：四-16
 圖名：中西區「商四(1A)(附)」位置示意圖

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	<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"> 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"> 1. 網路增值服務業。 2. 有線、無線及電腦資訊業。 3. 資料處理服務業。 <p>四、與電信業務經營有關之設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <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	50	250	
	大專學校用地	50	200	
	高中(職)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。用地面積超過5公頃者，其超過部份以左列數值計算。
		12	35	
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"> 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。 <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"> 1. 戲(劇)院、電影院、歌廳、觀覽場。 2. 觀眾席面積在 200m² 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	<ol style="list-style-type: none"> 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 500m² 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。	F5 餐飲業

	2.樓地板面積在 300m ² 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 ² 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 第十五條第二類之建築物如僅面臨 3 m 以下之既成道路者³，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：	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 本條文所稱「臨 3M 以下之既成道路者」適用認定，業經台南市第 287 次都市計畫委員會研議釋疑。

	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 	<p>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。</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1.5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。</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(詳圖四-17)	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。

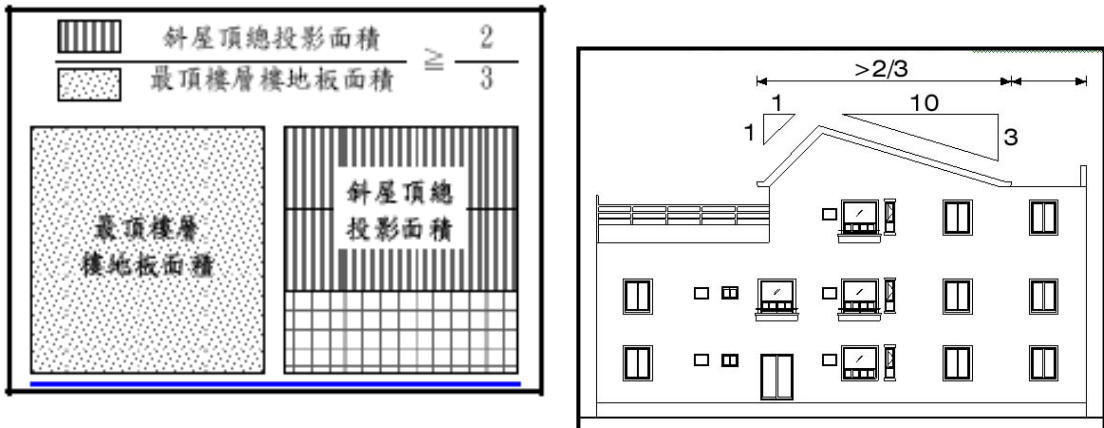


圖號：四-17

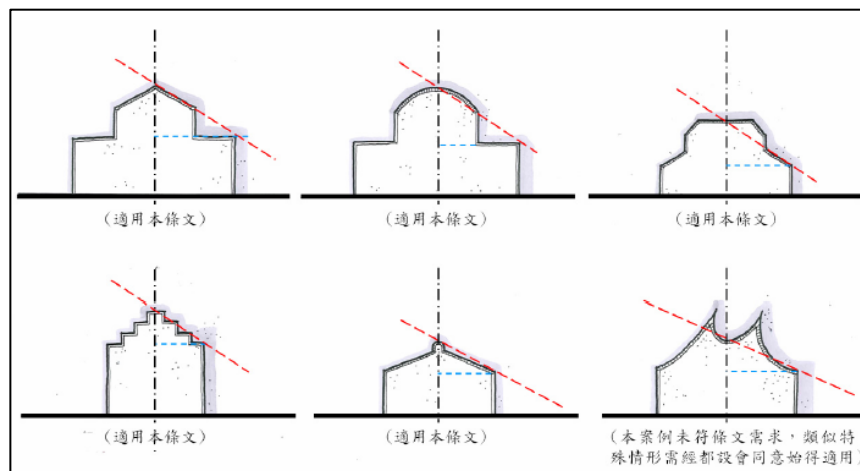
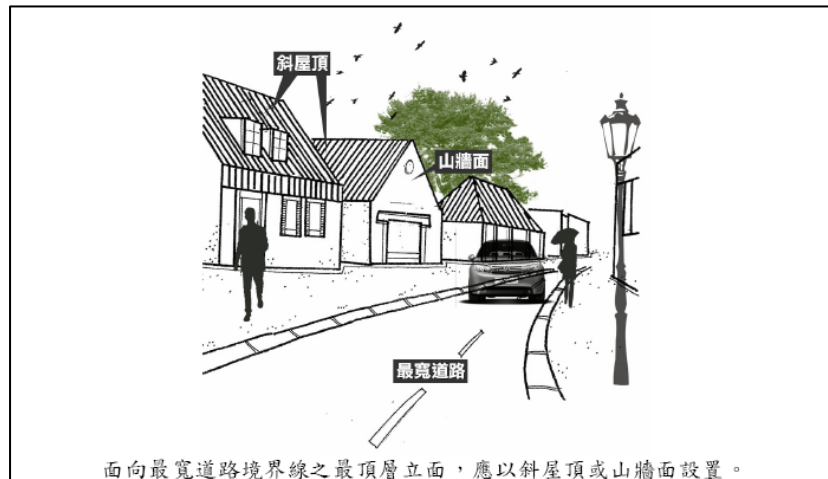
圖名：中西區臨「3-59-20M」民權路之住宅區位置與範圍示意圖

拾、相關獎勵

第十九條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地



- 一、斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。
- 二、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。



- 三、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆不得設置。

- 四、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，不得直接飛濺地面。
- 五、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- 六、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- 七、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

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⁴

(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 m² 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 m² 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

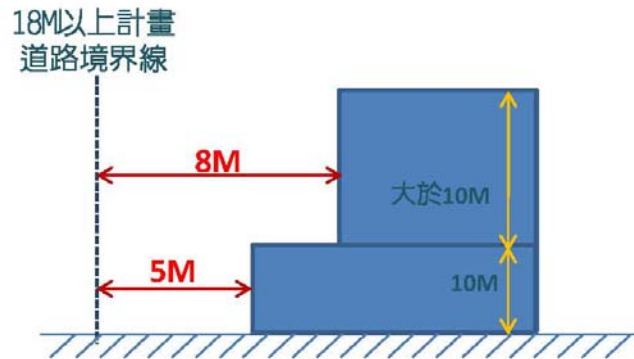
申請本項容積調整提升之基地，建築物高度在 10M(含)以下者，應自道路境界線退縮 5M 建築；建築物在 10M 以上者，應自道路境界線退縮 8M 建築。(建築高度退縮如附圖所示。)

(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

⁴ 有關本條文之基準容積認定、鄰接計畫道路面寬及退縮建築等執行疑義，業經台南市都市計畫委員會第 284 次會議解釋說明。

超過提升容積率之 50%。



附圖 退縮建築高度規定說明示意圖

- 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 m² 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三-6 及圖三-9。

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 m²。
 - (二) 本計畫區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、本計畫區鄰近運河之帶狀開放空間應以破堤方式進行規劃設計。
- 五、本計畫區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 1,000 m²，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 m²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 m²，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 m²經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

位置示意圖詳圖四-18 所示

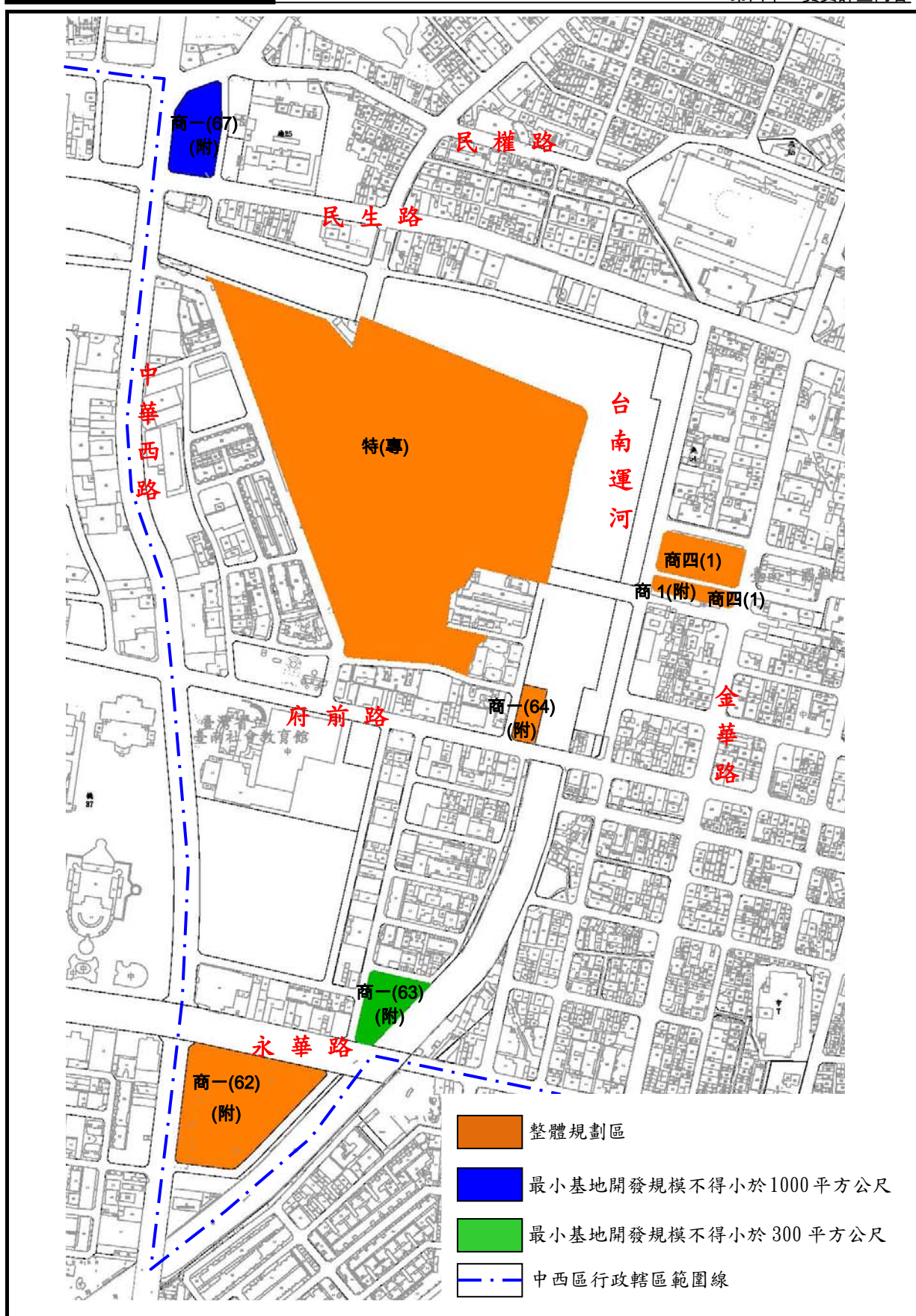
第廿八條 整體規劃區：

- 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、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。

位置示意圖詳圖四-18 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。



圖號：四-18

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

第八節 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。

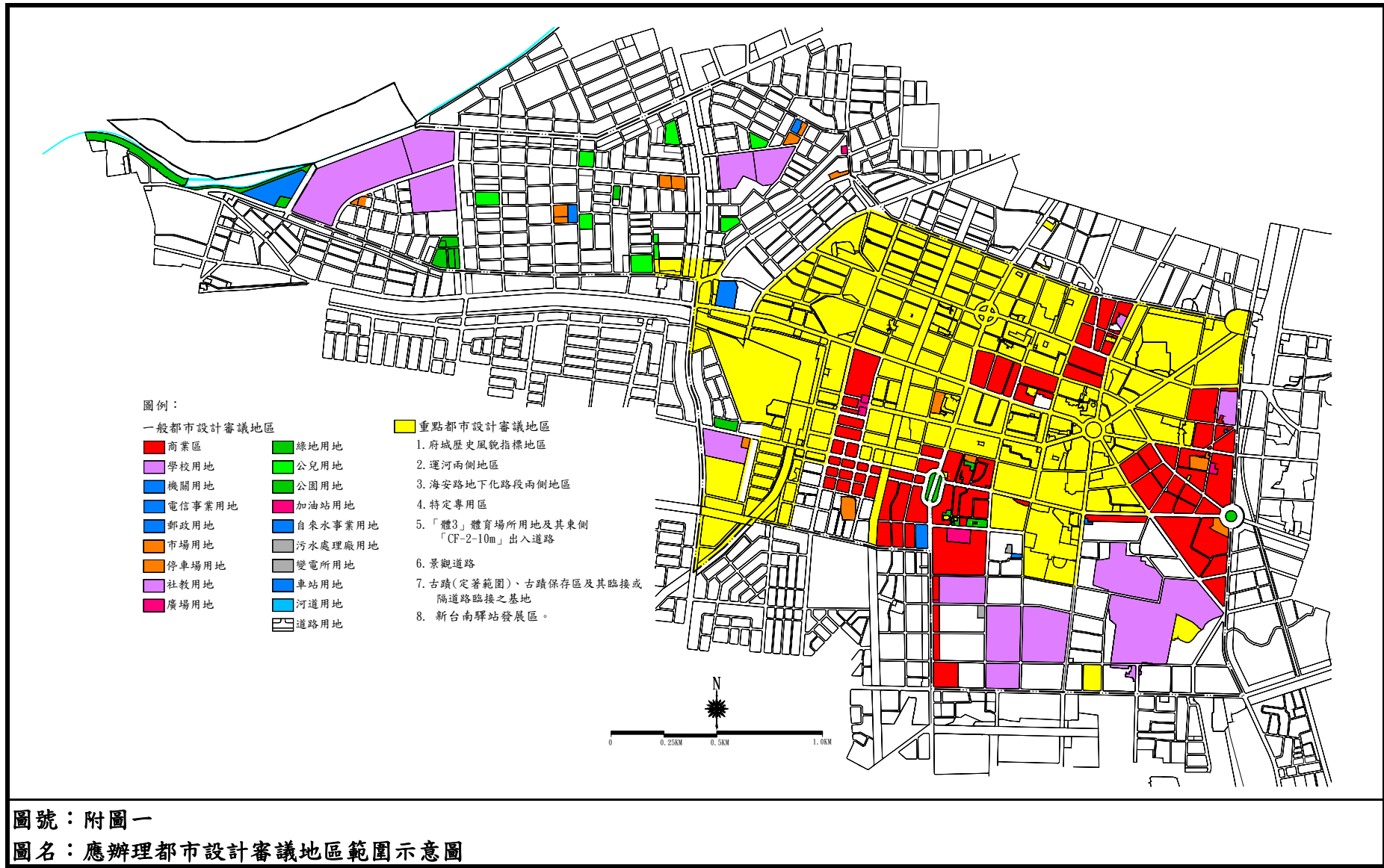
第二條 辦理依據

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第8條及第11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：



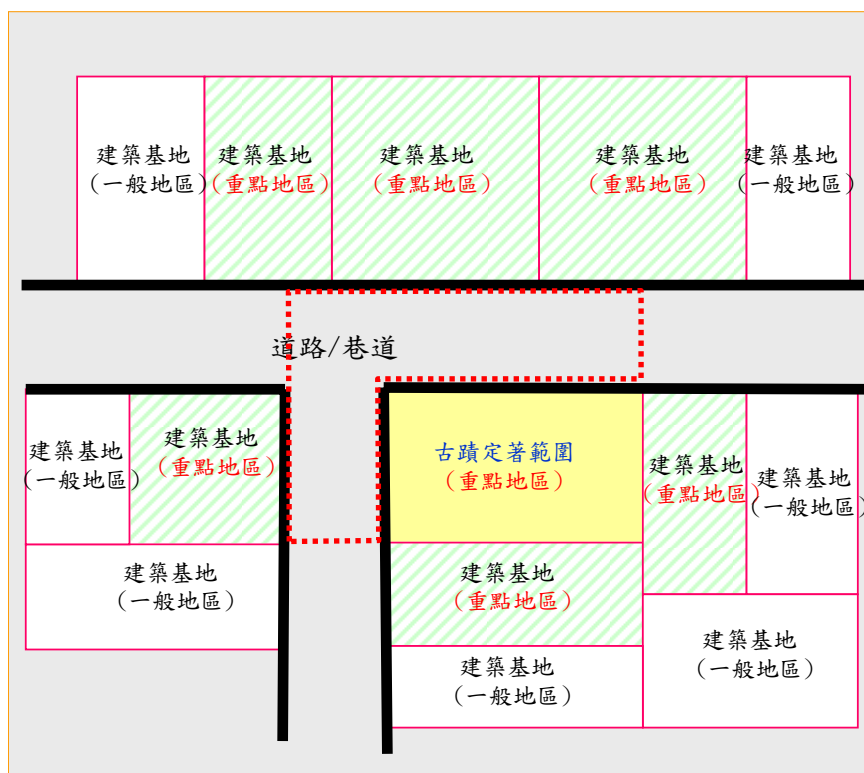
1. 府城歷史風貌指標地區；
2. 運河兩側地區；
3. 海安路地下化路段兩側地區；
4. 特定專用區；
5. 「體3」體育場所用地及其東側「CF-2-10m」出入道路；
6. 景觀道路；
7. 古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地（詳附圖二）；
8. 新台南驛站發展區。

（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

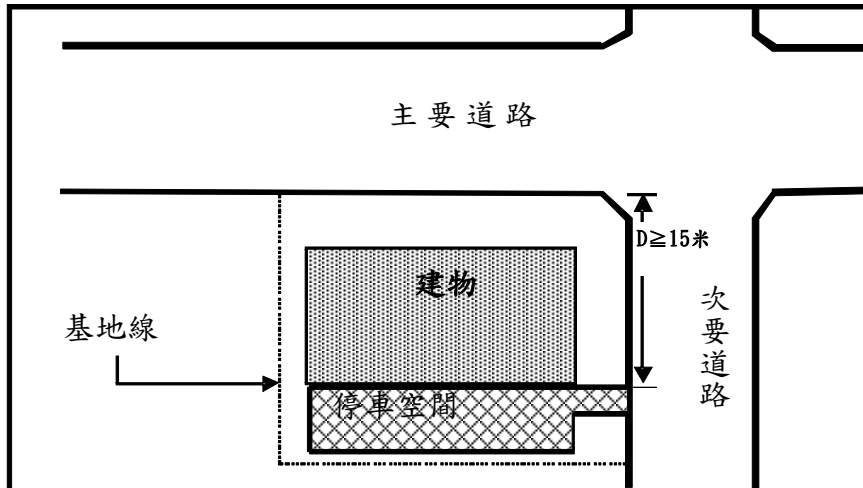
送審單位		提送都市設計 委員會審議	提送都市設計 幹事會審議	授權建管單位 逕行查核
一般審議地區	公共工程及公有公共建築	預算金額 1,000 萬元以上者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。	預算金額未達 1,000 萬元，及 500 萬元以上者。	公共建築，未達 500 萬元。
	私人建築	1. 採綜合設計鼓勵辦法。 2. 建築法規定之高層建築物。	無	非採綜合設計鼓勵辦法且非屬高層建築物者。
重點都市設計審議地區	公共工程及公有公共建築	預算金額 1,000 萬元以上者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。	1. 預算金額未達 1,000 萬，及 500 萬元以上。 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 ² 以上者。 2. 其他地區基地面積在 1,500 m ² 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 ² 以上，及未達 1,000 m ² 。 2. 「運河兩側地區」基地面積在未達 300 m ² ，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 ² 以上，未達 1,500 m ² 者。	其他地區基地面積未達 500 m ² 。
	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。

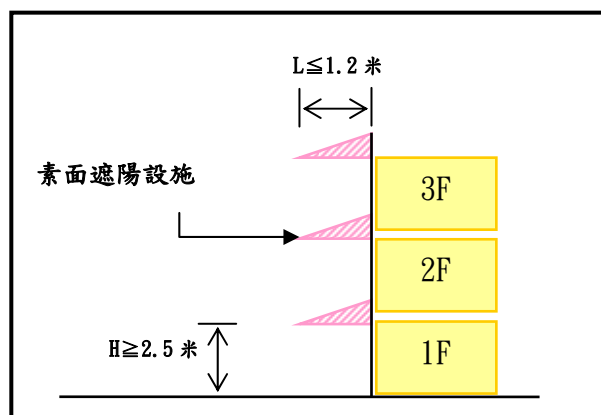


圖號：附圖三

圖名：基地進出口規範說明圖

第五條 建築附屬設施：

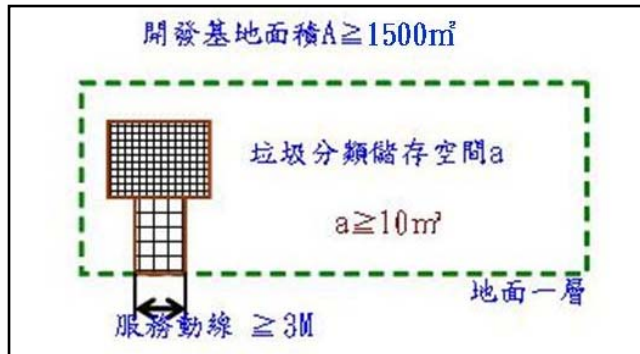
- 一、建築基地之建築物，其頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。
- 二、建築物之必要附屬設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口、曬衣場…等），應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。
- 三、面臨 20 公尺以上計畫道路、公園、綠地或廣場等兩側之建築基地，一樓得於牆面線外之無遮簷人行步道內，設置底部高於地面 2.5 公尺以上，垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。上述素面遮陽設施不得超過建築線。（詳附圖四）



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）



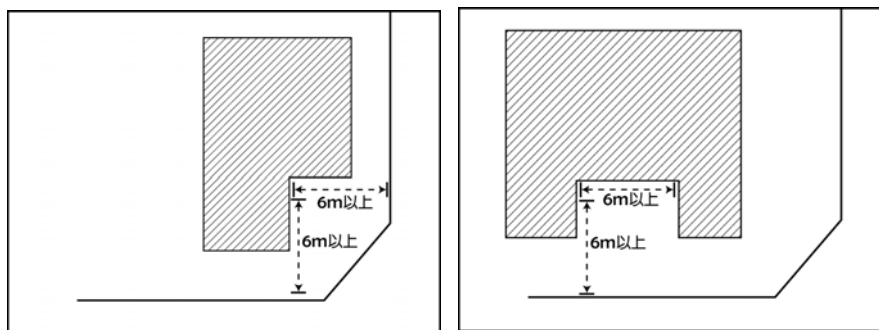
圖號：附圖五

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、面臨計畫道路之建築基地面積大於 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（詳附圖六）。



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、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。

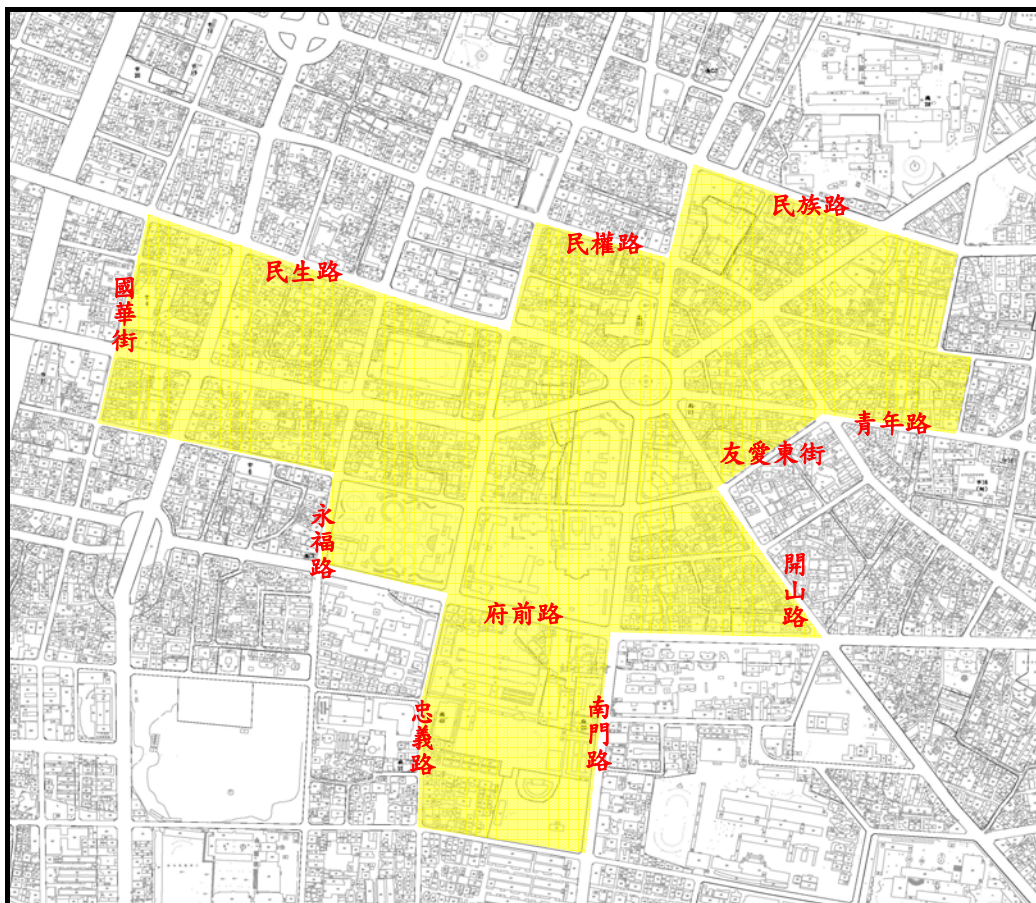
參、重點地區審議準則

第八條 府城歷史風貌指標地區

一、審議範圍：整合孔廟文化園區、赤崁文化園區、五條港文化園區範圍（詳附圖七、詳附圖八、詳附圖九）、小西門圓環東北側商業區（詳附圖十）及本市古街道（詳附圖十一）與緊鄰古街道之建築基地，做為中西區文化景觀風貌整體性的管制。

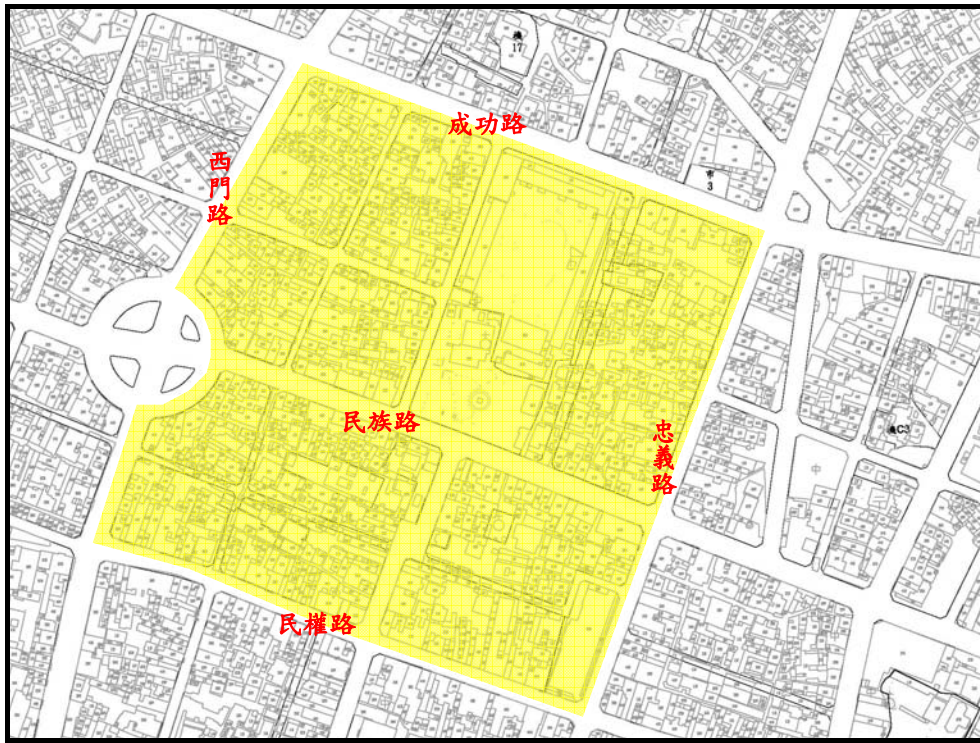
二、區內古蹟及歷史建築：

- （一）小西門圓環東北側商業區，係為保留其沿街面現有具歷史特色及風格之建築立面，而自原道路用地變更為商業區。故針對現有建物之增、改建行為，均應保持沿街面原有建築立面，並經本市都市設計委員會審議通過後為之。
- （二）地區內古蹟及歷史建築等重要觀光地標，應加強夜間照明，並輔以古蹟及歷史建築外觀之外加式燈光設計，營造文化園區適於夜間觀光遊憩之景觀與環境。



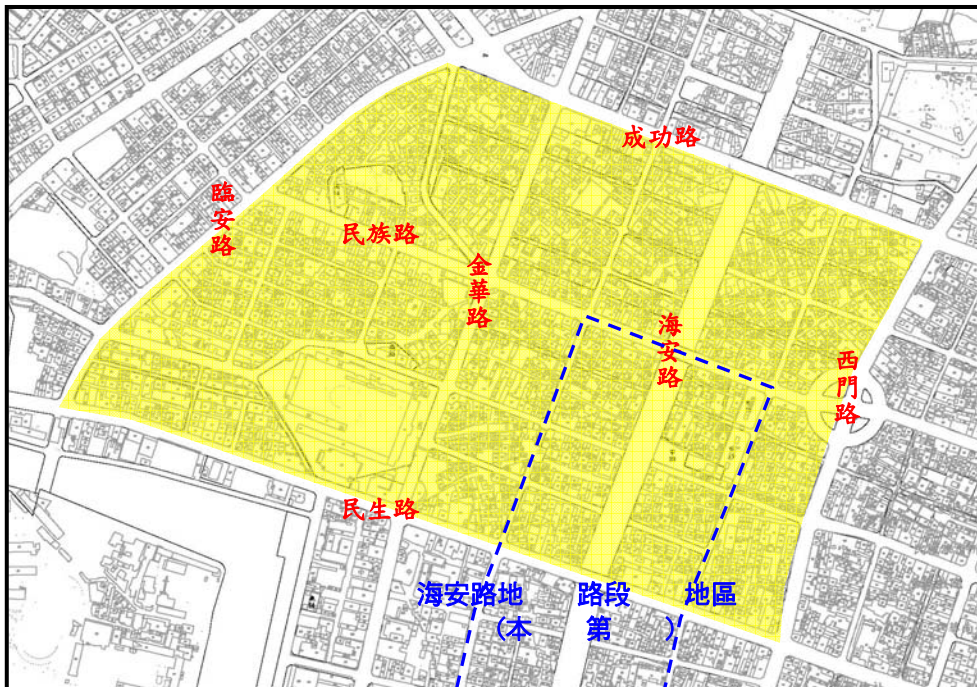
圖號：附圖七

圖名：孔廟文化園區範圍示意圖



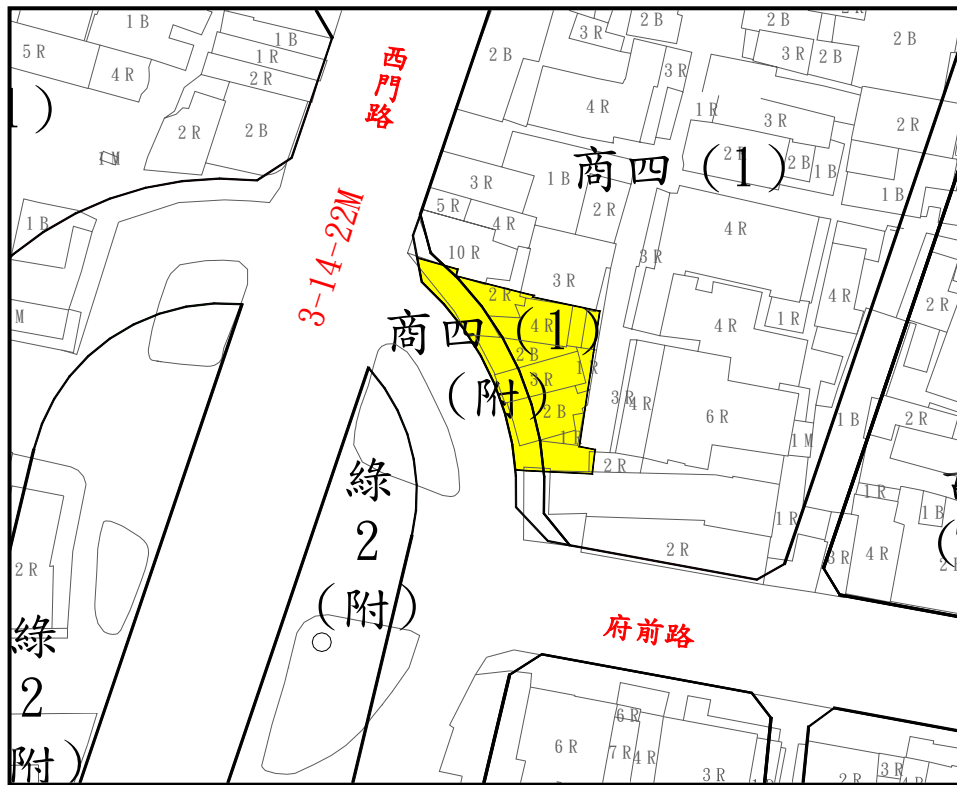
圖號：附圖八

圖名：赤崁文化園區範圍示意圖



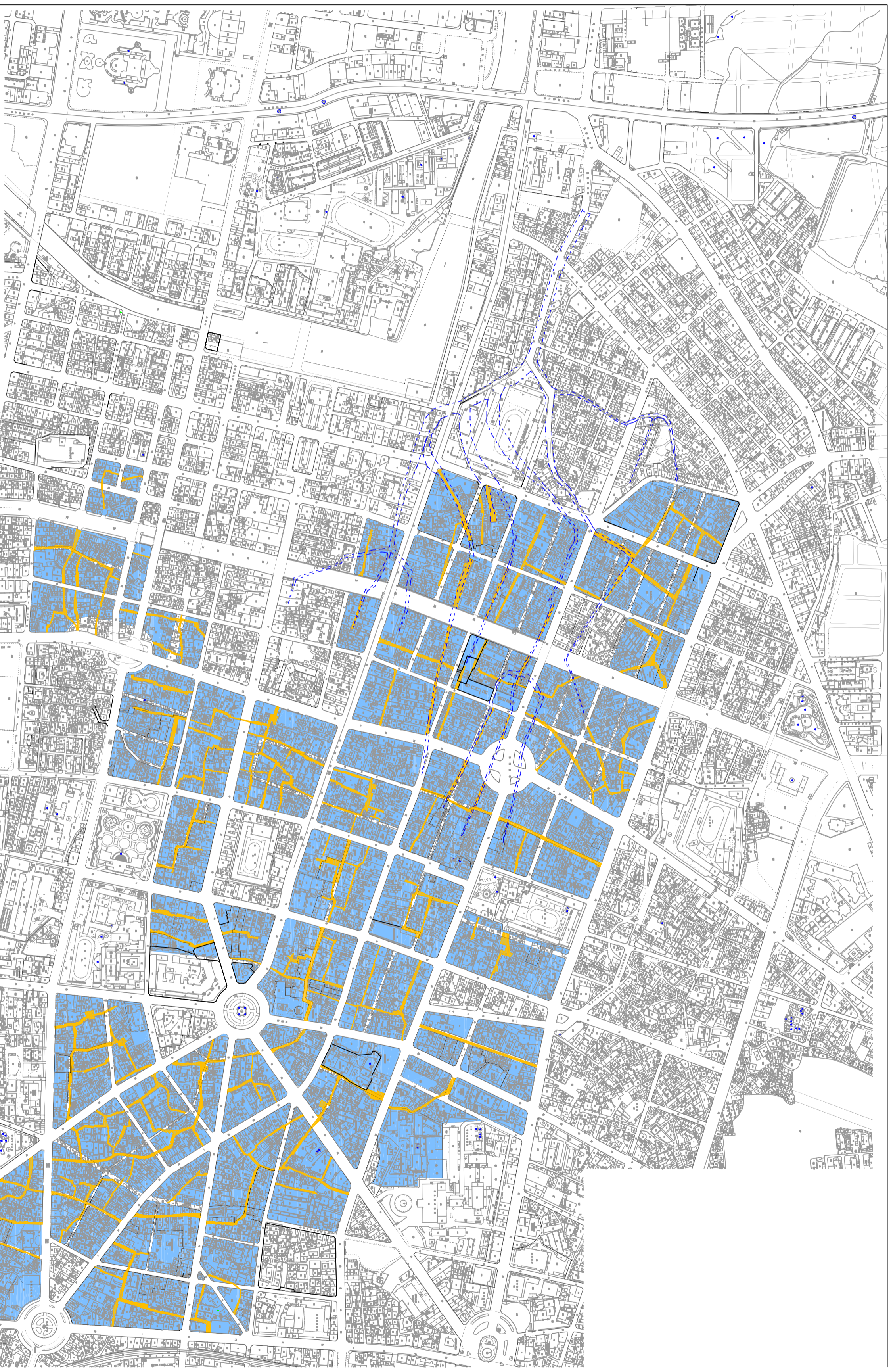
圖號：附圖九

圖名：五條港文化園區範圍示意圖

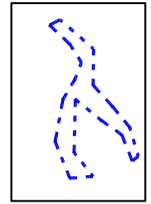


圖號：附圖十

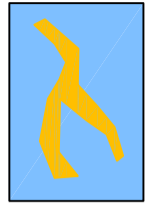
圖名：小西門圓環東北側商業區位置示意圖



圖例



五條港港渠遺址



古街道位置

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

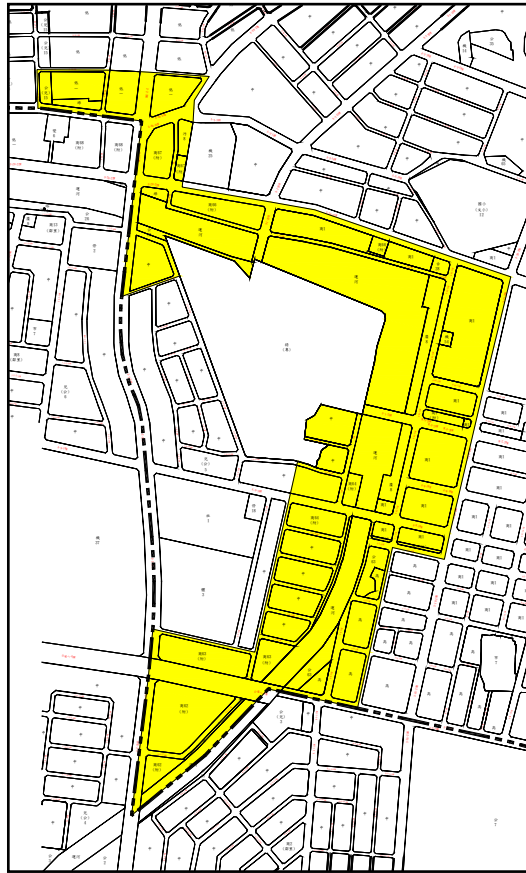
- (一) 府城歷史風貌指標地區之古街道鋪面應以透水性、低彩度且具復古質感之素雅地磚為原則，色彩上並反映府城歷史風貌指標地區與周遭歷史建築之風格。
- (二) 古街道街廓內土地開發面積達 500 平方公尺以上，應有供基地消防使用之蓄水池及加壓幫浦等設施，其消防水管應設於鄰接之主要道路。

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。



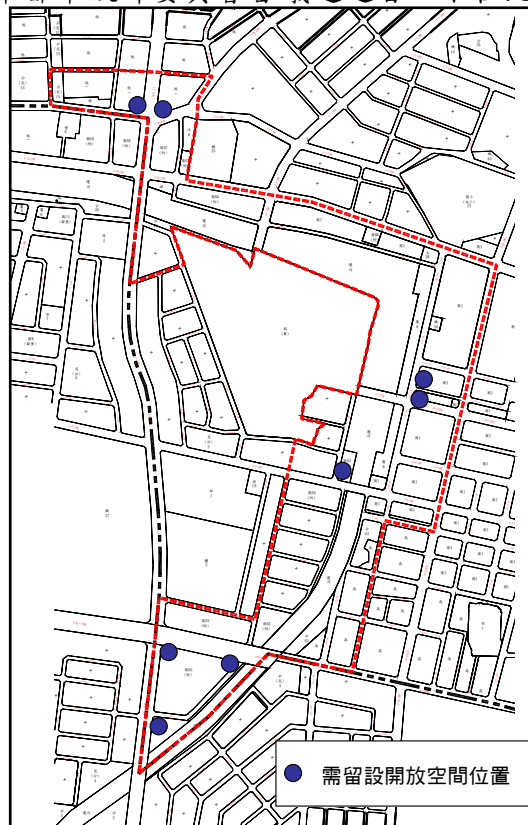
圖號：附圖十二

圖名：運河兩側地區範圍示意圖

二、廣場式開放空間

- (一) 本地區應留設 100 m²以上之廣場式開放空間之建築基地位置詳附圖十三所示。
- (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，並得設置車阻，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。



圖號：附圖十三

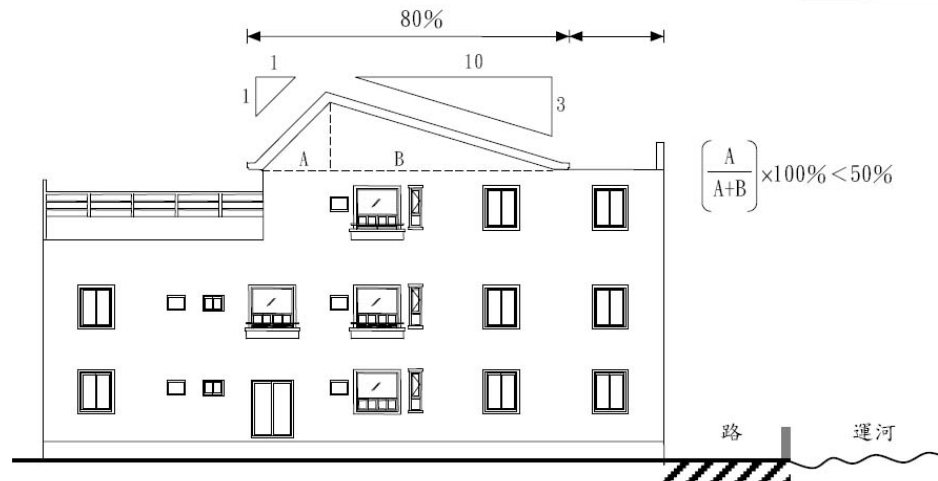
圖名：應留設 100 平方公尺以上之廣場式開放空間標示圖

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。

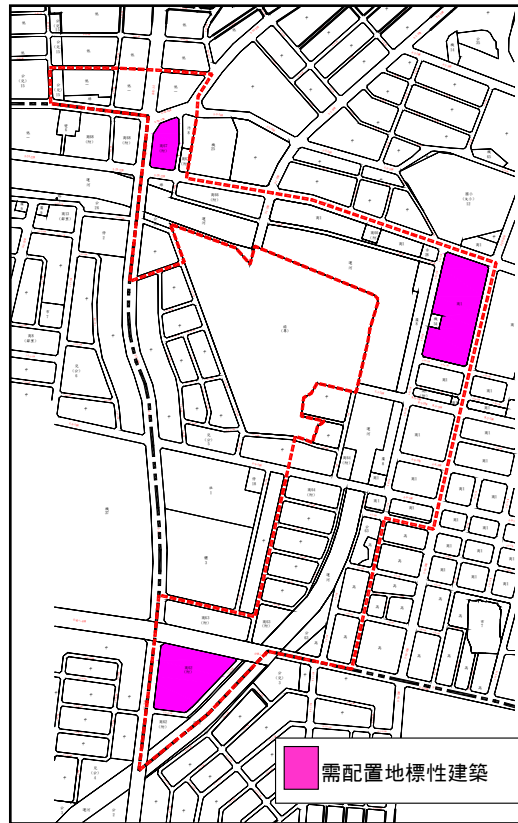
四、建築物量體造型

- (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 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%。



附圖十四 斜屋頂斜面坡度示意圖

- (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、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。
- (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。



圖號：附圖十五

圖名：應設置地標量體圖

五、建築物之夜間照明計畫

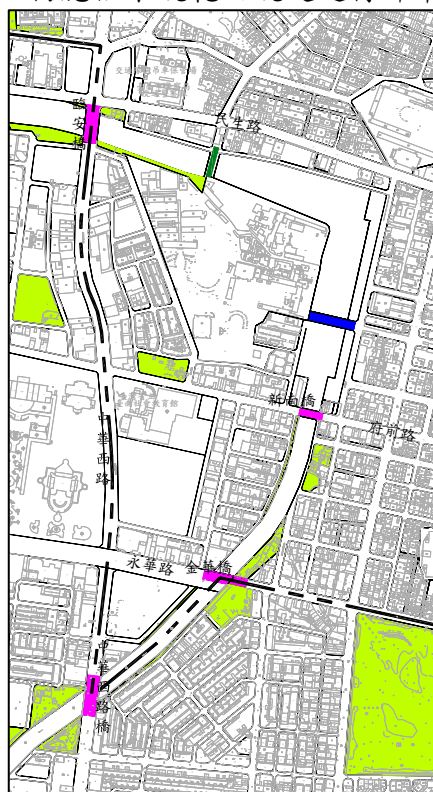
鄰接運河水岸之建築基地應考慮周邊環境及建築體之夜間照明設計，並依下列原則設計：

- (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，設置位置詳附圖十五所示。

- 景觀橋樑
- 現有橋樑
- 未來新設橋樑



圖號：附圖十七

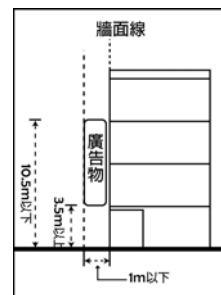
圖名：新增景觀橋樑位置圖

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) 本地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。



附圖十七

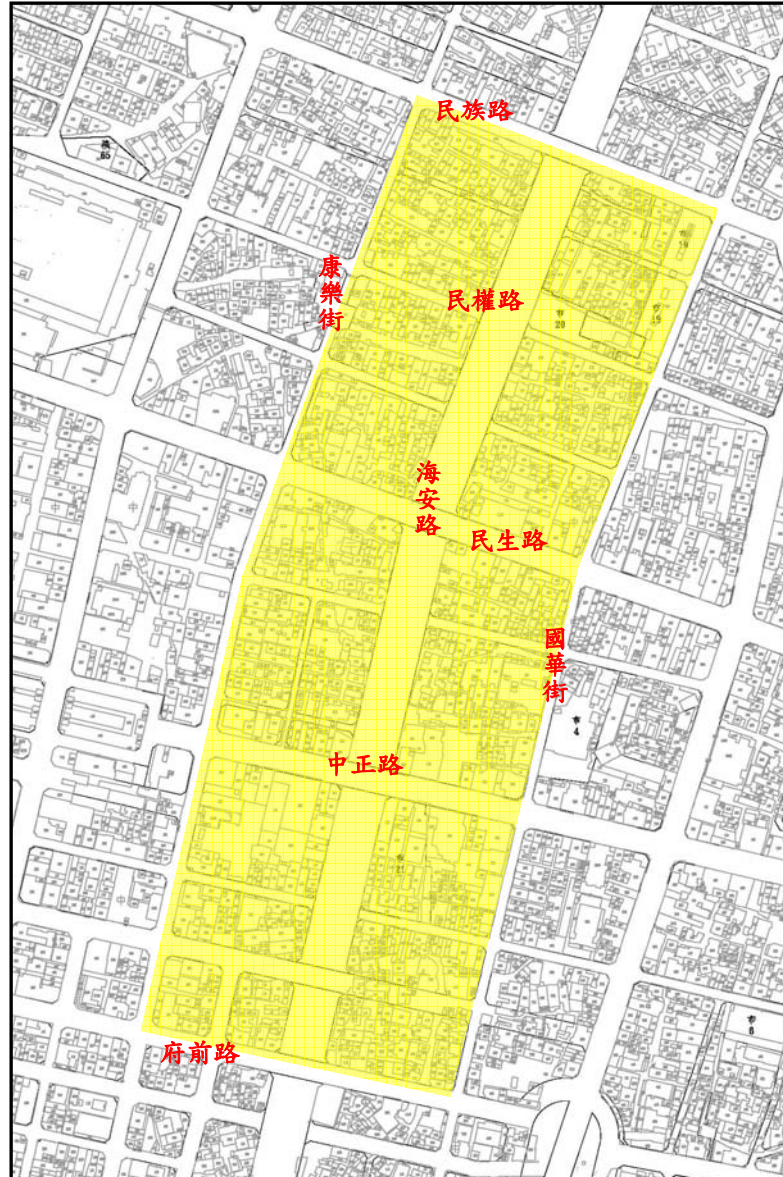
- (二) 設置於交通管制號誌附近 15 公尺範圍內之廣告招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。

九、依土地使用分區管制要點第18條規定，計畫區內「商一(62)(附)」、「商一(63)(附)」、「商一(64)(附)」如經台南市都市設計審議委員會審議通過得以設置開放性通廊者，如下規定：

- (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：以海安路地下化路段兩側街廓為範圍，範圍包括：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。



圖號：附圖十八

圖名：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) 本地區內之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 公尺，且建築立面應設計不小於建築基地寬度 1/2 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10%。
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。

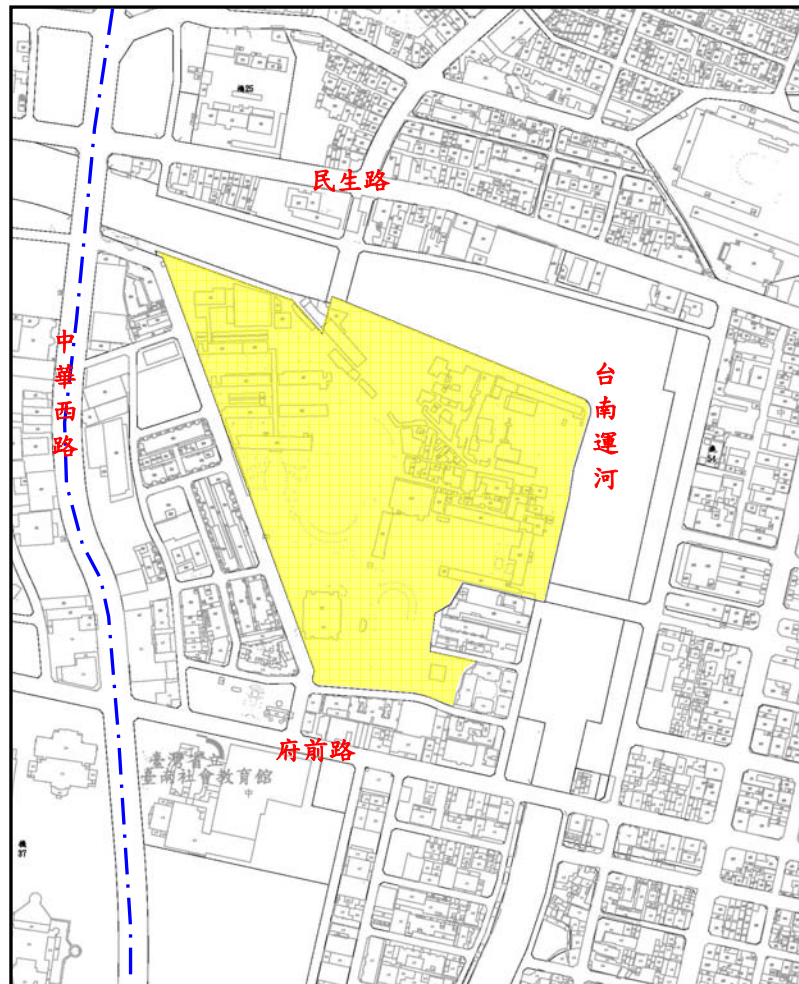
五、停車空間設置相關規定

- (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。

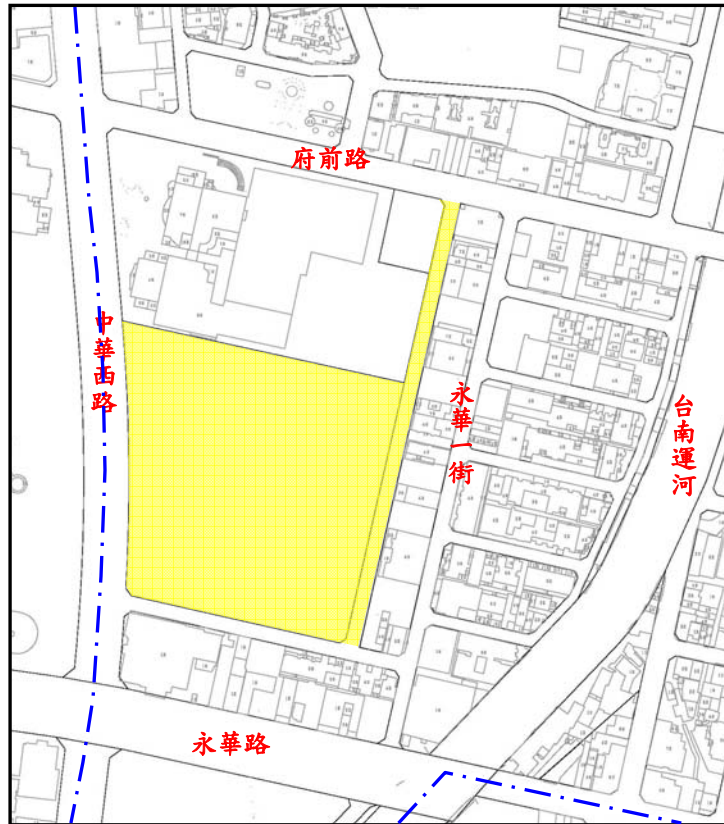


圖號：附圖十九

圖名：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。



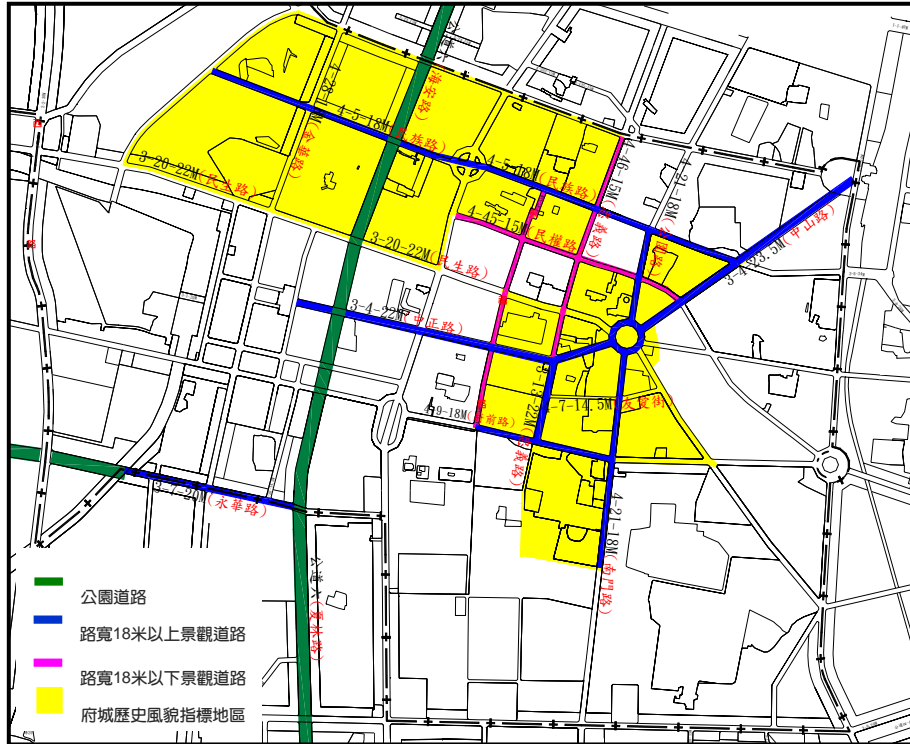
圖號：附圖二十

圖名：「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 m²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：

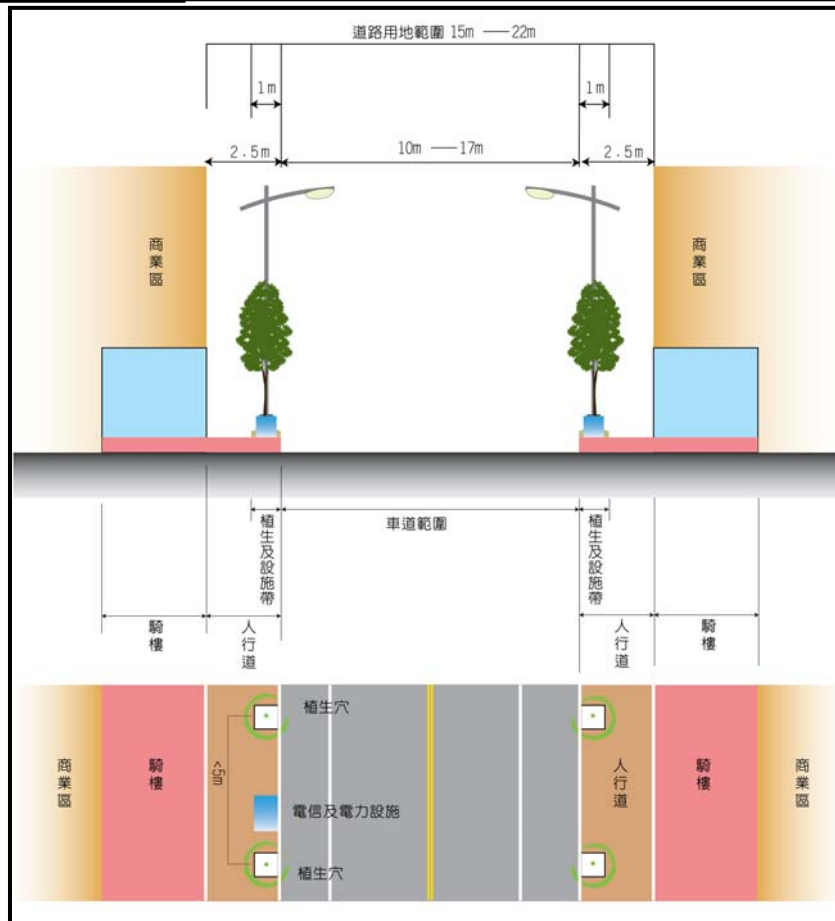


圖號：附圖廿一

圖名：景觀道路位置示意圖

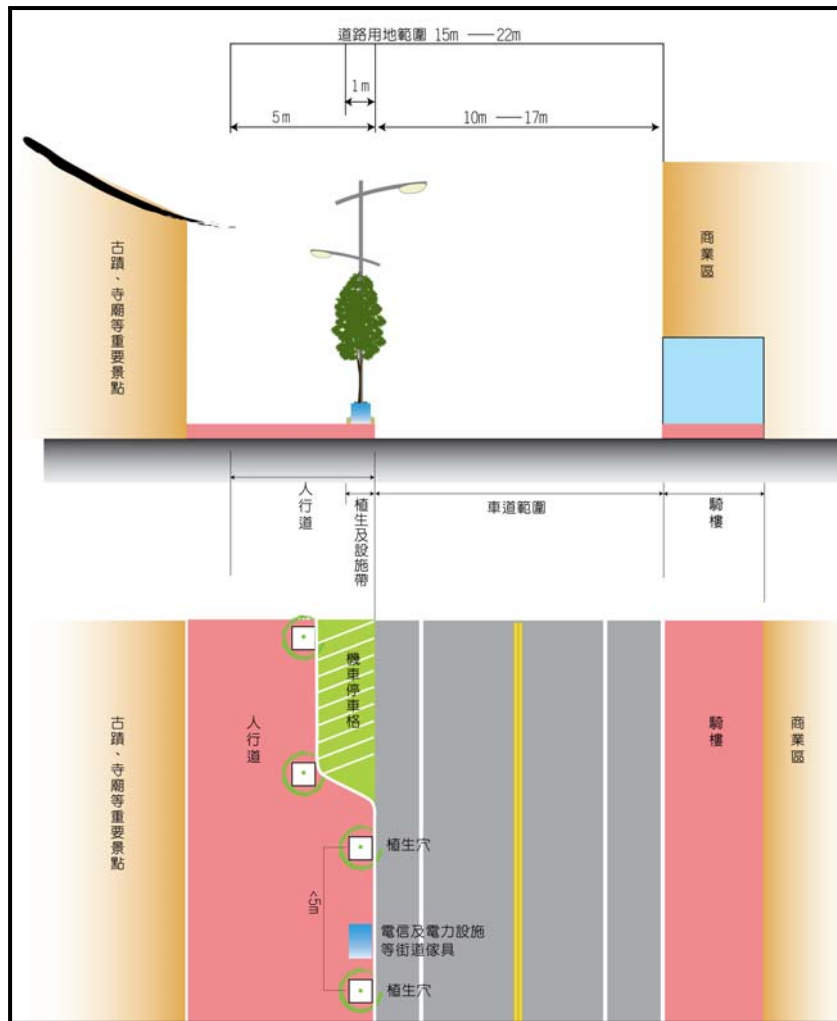
二、道路形式：景觀道路應視路段兩側遊憩資源及公共開放空間分佈狀況，於道路用地範圍內留設雙側至少各 2.5 公尺或單側至少 5 公尺之人行空間，並依以下原則（詳附圖廿一、廿二），規劃人行空間及車道範圍：

- (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。



圖號：附圖廿二

圖名：景觀道路規劃原則示意圖（一）



圖號：附圖廿三

圖名：景觀道路規劃原則示意圖（二）

四、地區識別系統：

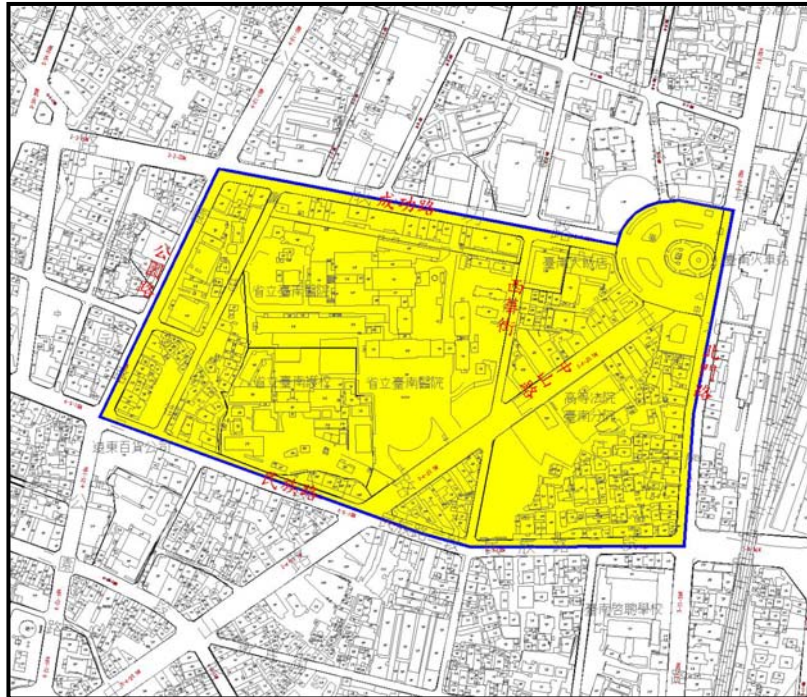
- （一）地區識別系統包括方向指引及資訊查詢兩大類，單一階段識別系統之細部色彩設計必需一致。
- （二）地區識別系統應設置於明顯、無障礙之空間，以便於行人及駕駛人觀察識別。
- （三）識別系統之標誌設計應強調多樣化，但須與環境調和，並注意字體大小。

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，應依照本準則第八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。



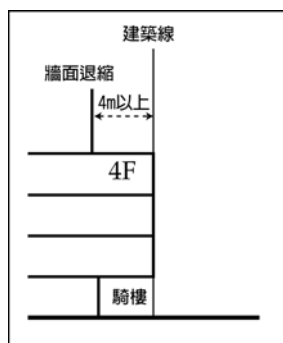
圖號：附圖廿四

圖名：新台南驛站發展區範圍示意圖

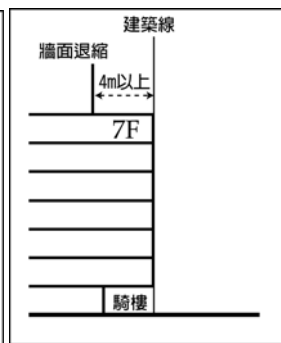
二、管制項目與內容

(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）。



附圖廿五



附圖廿六



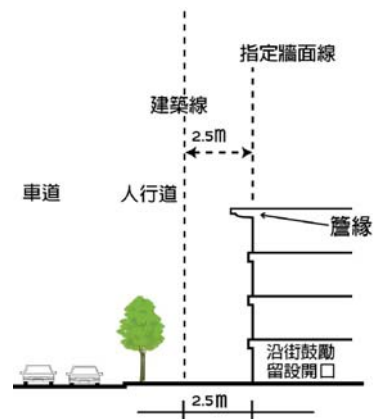
附圖廿七

(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 2.5M 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需要。（如附圖廿七）。



附圖廿八

(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。

第九節 事業及財務計畫

本案變更新增「公C4」公園用地並取消CD-29-4.5m及CE-108-8m計畫道路，變更後中西區都市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

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。

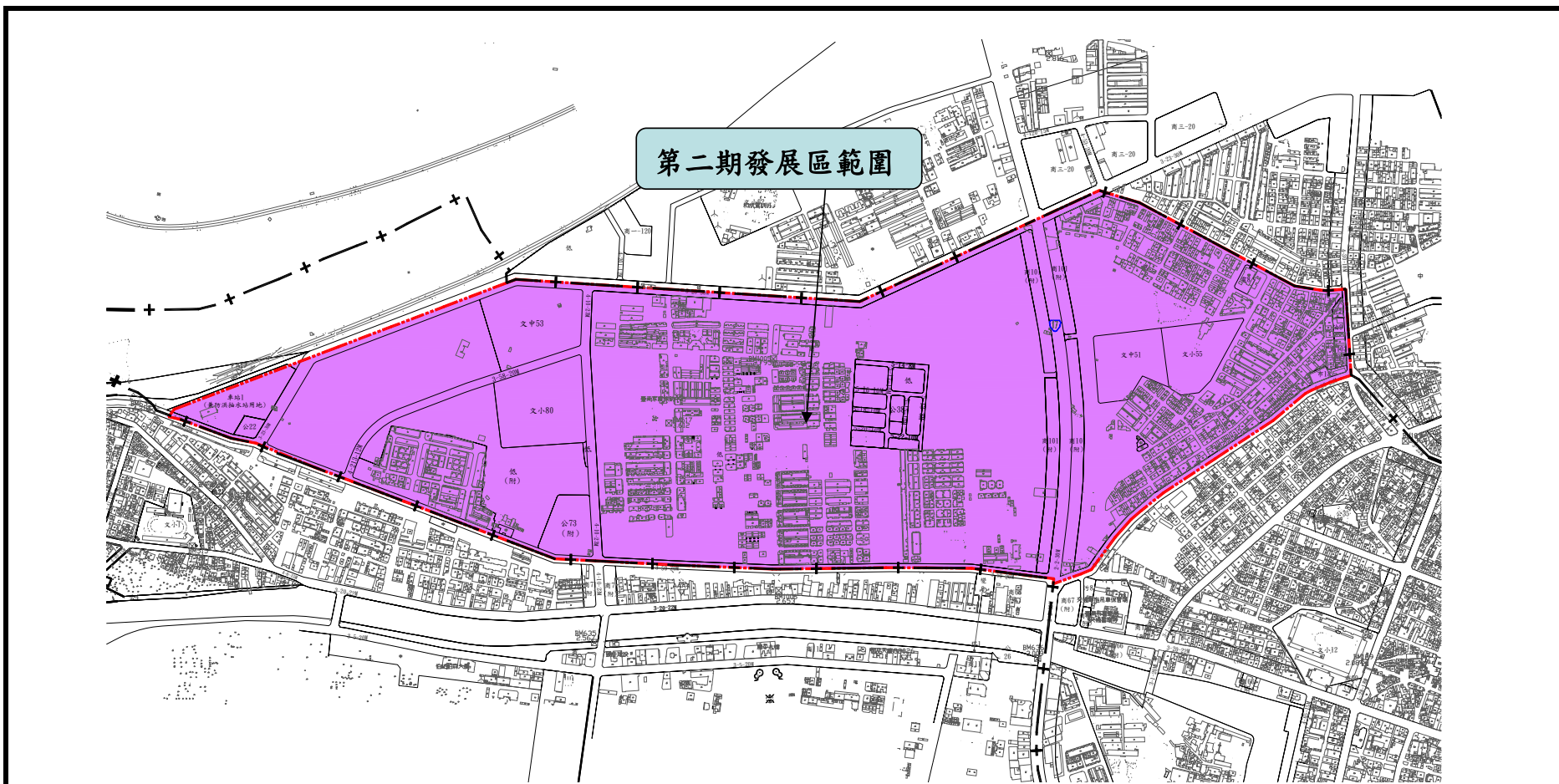
本計畫區內第二期發展區（範圍詳參圖四-16），即臨安路以西之「台南市北區〈鄭子寮地區〉細部計畫案」範圍，地區內公共設施用地之開發方式，依細部計畫之財務計畫規定：「主要計畫公共設施可俟市府財源上之調配分年編列預算予以開闢，另細部計畫所擬定之地區性公共設施，除由各有關公用事業個別取得，餘公共設施用地將以市地重劃方式來開發或獎勵民間來投資興辦公共設施。」

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四-11。



圖號：四-19
圖名：第二期發展區範圍示意圖

表四-11 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 C4	0.02	◎				40	12	40	92	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) C4	0.41	◎		◎	◎	820	246	820	1886	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
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

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。

表四-11 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)			
廣 C4	0.08	◎				28	8	28	64	市政府	民國 114 年	市府預算或上級補助
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	19.974	◎		◎	◎	239688	11984	35953	287626	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	56.594					331451	33212	505283	869949			

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-鼓勵大面積基地開發規定說明

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。