

變更臺南市安平區都市計畫
(細部計畫)(第二次通盤檢討)書

臺南市政府
中華民國 110 年 12 月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第26條 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	日期：民國108年8月16日起30天。 座談會：民國108年8月30日下午3時假臺南市安平區公所三樓會議室舉行。 登報：民國108年8月16日至民國108年8月18日刊登於聯合報。
	公 開 展 覽	日期：民國109年2月3日起30天。 說明會：民國109年2月21日下午3時假臺南市安平區公所四樓禮堂舉行。 登報：民國109年2月3日至民國109年2月5日刊登於中國時報。
	再 公 開 展 覽	日期：民國110年4月12日起30天。 說明會：民國110年4月29日下午3時假本市永華市政中心一樓東哲廳舉行。 登報：民國110年4月12日至民國110年4月14日刊登於聯合報。
人民團體對本案之反映意見	詳臺南市都市計畫委員會第92次及第106次會議審議本案會議紀錄公民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國109年8月21日臺南市都市計畫委員會第92次會議審議修正通過。 民國110年3月29日臺南市都市計畫委員會第99次會議審議修正通過。 民國110年9月28日臺南市都市計畫委員會第106次會議審議修正通過。

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起與目的	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 計畫位置與範圍	1-2
第二章 相關計畫及現行計畫概要	2-1
第一節 上位計畫、相關計畫與重大建設計畫	2-1
第二節 都市計畫歷程	2-8
第三節 現行都市計畫	2-12
第三章 發展現況分析	3-1
第一節 自然環境.....	3-1
第二節 歷史人文景觀資源	3-6
第三節 人口發展.....	3-9
第四節 產業結構.....	3-14
第五節 土地使用.....	3-17
第六節 公共設施開闢	3-24
第七節 交通運輸.....	3-29
第四章 發展預測與檢討分析	4-1
第一節 計畫人口預測	4-1
第二節 土地使用分區推估預測	4-4
第三節 公共設施用地推估檢討	4-5
第五章 發展定位與課題	5-1
第一節 整體發展定位	5-1
第二節 整體發展策略	5-2
第三節 發展課題與對策	5-3
第六章 變更計畫	6-1
第一節 檢討變更原則	6-1
第二節 計畫檢討內容	6-4

第七章	變更後實質發展計畫	7-1
第一節	計畫範圍與面積	7-1
第二節	計畫年期與人口	7-1
第三節	土地使用及公共設施計畫	7-1
第四節	交通系統計畫	7-12
第五節	都市防災計畫	7-19
第六節	土地使用分區管制要點	7-22
第七節	都市設計準則	7-33
第八章	事業及財務計畫	8-1

表 目 錄

表 2-1	上位及相關計畫綜理表	2-1
表 2-2	重大建設計畫彙整表	2-5
表 2-3	歷次細部計畫變更歷程彙整表	2-8
表 2-4	土地使用計畫變更面積對照表	2-13
表 2-5	公共設施明細表	2-17
表 2-6	計畫區指定附帶條件及開發方式地區一覽表	2-20
表 2-7	細部計畫道路編號明細表	2-27
表 2-8	主要計畫道路編號明細表	2-31
表 3-1	文化資產彙整表	3-7
表 3-2	原臺南市行政區 98-107 年人口成長率統計表	3-9
表 3-3	本計畫區內各里 98-107 年人口成長率統計表	3-11
表 3-4	戶數及戶量統計表	3-12
表 3-5	三階段人口年齡結構比較表	3-13
表 3-6	安平區二級產業發展概況表	3-14
表 3-7	安平區三級產業場所單位數統計表	3-15
表 3-8	安平區及原臺南市各行政區區位商數分析表	3-16
表 3-9	土地利用現況面積統計表	3-17
表 3-10	容積使用統計表	3-19
表 3-11	土地地段明細表	3-20
表 3-12	土地權屬統計表	3-20
表 3-13	公共設施用地取得情形綜理表	3-24
表 4-1	本計畫區計畫人口推估預測表	4-2
表 4-2	本計畫區可容納人口推估表	4-3
表 4-3	計畫區各項土地使用分區面積需求檢討表	4-4
表 4-4	計畫區各項公共設施用地面積需求檢討表	4-8
表 5-1	都市設計審議規範彙整表	5-13
表 6-1	變更內容綜理表	6-4
表 6-2	本次檢討變更前後面積對照表	6-10
表 6-3	土地使用分區管制要點檢討前後對照一覽表	6-16
表 6-4	都市設計準則檢討前後對照一覽表	6-35
表 7-1	本次通盤檢討後土地使用分區項目及面積明細表	7-3
表 7-2	本次通盤檢討後公共設施用地項目及面積明細表	7-8
表 7-3	本次通盤檢討後公共設施劃設檢討表	7-11
表 7-4	細部計畫道路編號明細表	7-12
表 7-5	主要計畫道路編號明細表	7-17
表 7-6	公共設施用地供作避難場所狀況表	7-20

表 8-1	事業及財務計畫表	8-1
-------	----------------	-----

圖 目 錄

圖 1-1	計畫區位示意圖	1-2
圖 1-2	計畫區位里界位置示意圖	1-3
圖 2-1	台南市國土功能分區示意圖	2-1
圖 2-2	商業區發展架構示意圖	2-2
圖 2-3	臺南市都會區域土地利用架構示意圖	2-2
圖 2-4	安平港區範圍調整示意圖	2-3
圖 2-5	臺南市運河整建或維護都市更新地區	2-4
圖 2-6	相關計畫分布位置示意圖	2-6
圖 2-7	臺南雙城地區範圍示意圖	2-7
圖 2-8	安平二期國宅社區都市更新案計畫圖	2-11
圖 2-9	土地使用計畫示意圖	2-15
圖 2-10	附帶條件位置示意圖	2-25
圖 2-11	交通系統計畫示意圖	2-32
圖 2-12	退縮建築內容示意圖	2-36
圖 2-13	整體規劃區示意圖	2-37
圖 2-14	面向最寬道路境界線立面示意圖	2-39
圖 2-15	山牆底高比樣式圖	2-40
圖 2-16	變更範圍臨水岸退縮建築空間模擬示意圖	2-41
圖 2-17	計畫區西界帶狀港埠用地位置圖	2-41
圖 2-18	計畫區退縮建築規定示意圖	2-44
圖 2-19	安平區適用街廓範圍示意圖	2-50
圖 2-20	辦理程序流程示意圖	2-51
圖 2-21	應辦都市設計地區範圍示意圖	2-55
圖 2-22	非臨接計畫道路廣告物設置示意圖	2-56
圖 2-23	臨接計畫道路廣告物設置示意圖	2-56
圖 2-24	雨遮設置示意圖	2-57
圖 2-25	垃圾分類儲存空間示意圖	2-57
圖 2-26	需留設 100 平方公尺以上之廣場式開放空間標示圖	2-59
圖 2-27	斜屋頂斜面坡度底高比示意圖	2-60
圖 2-28	應配置地標量體圖	2-62
圖 2-29	建築物附設廣告物立面示意圖	2-63
圖 2-30	非臨接計畫道路廣告物設置示意圖	2-64
圖 2-31	臨接計畫道路廣告物設置示意圖	2-65
圖 2-32	垃圾分類儲存空間示意圖	2-65
圖 2-33	退縮地設施設置範圍說明圖	2-65
圖 2-34	最小建築基地規模及建物鄰棟間隔限制示意圖	2-68

圖 2-35	夜間照明景觀規範區位圖	2-68
圖 2-36	斜屋頂斜面坡度底高比示意圖	2-69
圖 2-37	基地法定空地留設街角廣場位置示意圖	2-70
圖 3-1	地質及斷層帶分布位置示意圖	3-1
圖 3-2	水文系統與雨水下水道系統分布示意圖	3-2
圖 3-3	災害潛勢分布位置示意圖	3-3
圖 3-4	環境敏感地套疊示意圖	3-4
圖 3-5	濱海陸地範圍示意圖	3-5
圖 3-6	歷史脈絡示意圖	3-6
圖 3-7	計畫範圍地貌變化示意圖	3-6
圖 3-8	文化資產及觀光遊憩景點示意圖	3-8
圖 3-9	98-107 年人口成長率變化圖	3-9
圖 3-10	本計畫區各里人口密度示意圖	3-9
圖 3-11	民國 107 年安平區人口金字塔圖	3-12
圖 3-12	土地使用現況示意圖	3-18
圖 3-13	土地地段示意圖	3-20
圖 3-14	土地權屬示意圖	3-22
圖 3-15	民國 107 年 7 月至 108 年 7 月不動產交易區位圖	3-23
圖 3-16	公共設施用地取得情形示意圖	3-27
圖 3-17	道路用地開闢情形示意圖	3-28
圖 3-18	道路系統示意圖	3-29
圖 3-19	大眾運輸系統示意圖	3-30
圖 3-20	停車空間分布示意圖	3-31
圖 5-1	發展定位示意圖	5-1
圖 5-2	國有學產地分布示意圖	5-4
圖 5-3	國有學產地停車場用地位置及使用現況	5-5
圖 5-4	建平八街道路寬度及現況使用示意圖	5-6
圖 5-5	港埠用地開放空間系統示意圖	5-7
圖 5-6	安平港歷史風貌園區特定區大型公園分布位置示意圖	5-10
圖 5-7	都市設計審議範圍示意圖	5-12
圖 6-1	變更位置示意圖	6-11
圖 6-2	變 2 案變更內容示意圖	6-12
圖 6-3	變 3 案變更內容示意圖	6-12
圖 6-4	變 4 案變更內容示意圖	6-13
圖 6-5	變 5 案變更內容示意圖	6-13
圖 6-6	變 6 案變更內容示意圖	6-14
圖 6-7	變 7 案變更內容示意圖	6-14
圖 6-8	變 8-1、8-2 案變更內容示意圖	6-15

圖 6-9	變 8-3、8-4 案變更內容示意圖	6-15
圖 7-1	本次變更後土地使用計畫示意圖	7-4
圖 7-2	交通系統計畫示意圖	7-18
圖 7-3	防災避難空間示意圖	7-21
圖 7-4	住宅區分類示意圖	7-23
圖 7-5	商業區分類示意圖	7-25
圖 7-6	西界帶狀港埠用地臨水域用地境界線退縮建築空間模擬示意圖	7-29
圖 7-7	退縮建築內容示意圖	7-29
圖 7-8	整體規劃區示意圖	7-30
圖 7-9	最小建築基地規模示意圖	7-31
圖 7-10	面向最寬道路境界線立面示意圖	7-32
圖 7-11	山牆底高比樣式圖	7-32
圖 7-12	應辦都市設計審議地區範圍示意圖	7-34
圖 7-13	指定街廓鄰棟間隔限制示意圖	7-36
圖 7-14	需留設廣場式開放空間標示圖	7-37
圖 7-15	應配置地標量體圖	7-38
圖 7-16	實施夜間照明區位圖	7-40

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

本計畫區都市計畫可溯自民國 45 年「台南市都市計畫（使用分區部份）」及民國 59 年「台南市第一期重劃區」，當時已將部份地區納入都市計畫範圍；後民國 68 年「變更及擴大臺南市主要計畫」全區納入都市計畫，72 年「變更台南市主要計畫（通盤檢討）案」並將計畫區列為第一優先發展地區。本計畫區以五期重劃區為發展核心，重劃後公共設施完整佈設，隨著 86 年市政府、市議會等政府機關陸續遷移進駐，逐漸帶動區內居住及商業活動的快速發展，並吸引市中心飽和人口及外來就業人口進駐，土地開發呈現出與舊市區發展截然不同的風貌，塑造出臺南市新都心之都市意象。

本計畫前於民國 99 年完成第一次通盤檢討，依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」今已屆計畫檢討年限，為使計畫內容更能符合地方實際發展，故辦理本次通盤檢討，其目的如下：

- 一、歷次都市計畫辦理情形校覈及現行都市計畫圖資檢核，提升都市計畫圖精確度以及都市計畫執行管理效率。
- 二、遵循上位計畫及相關計畫之指導，確立計畫區未來發展定位，引導健全發展方向。
- 三、配合現況發展及相關公共建設投資情形，盤點地區整體發展潛力，適當調整公共設施及土地使用分區等現行計畫內容，使計畫能契合都市未來發展需求，並發掘課題及提出因應對策。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第26條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條

都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第15條或第22條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或25年者，應予全面通盤檢討。

第三節 計畫位置與範圍

計畫範圍位於臺南市安平區，為安平區都市計畫區，其主要計畫屬「臺南市主要計畫」範圍；計畫範圍以民權路四段為北界，東至臺17線中華西路一段，與中西區細部計畫為界，南側以新樂路及安平運河與南區細部計畫為界，西側則為安平港歷史風貌園區特定區，計畫範圍面積合計為601.62公頃。



圖 1-1 計畫區位示意圖

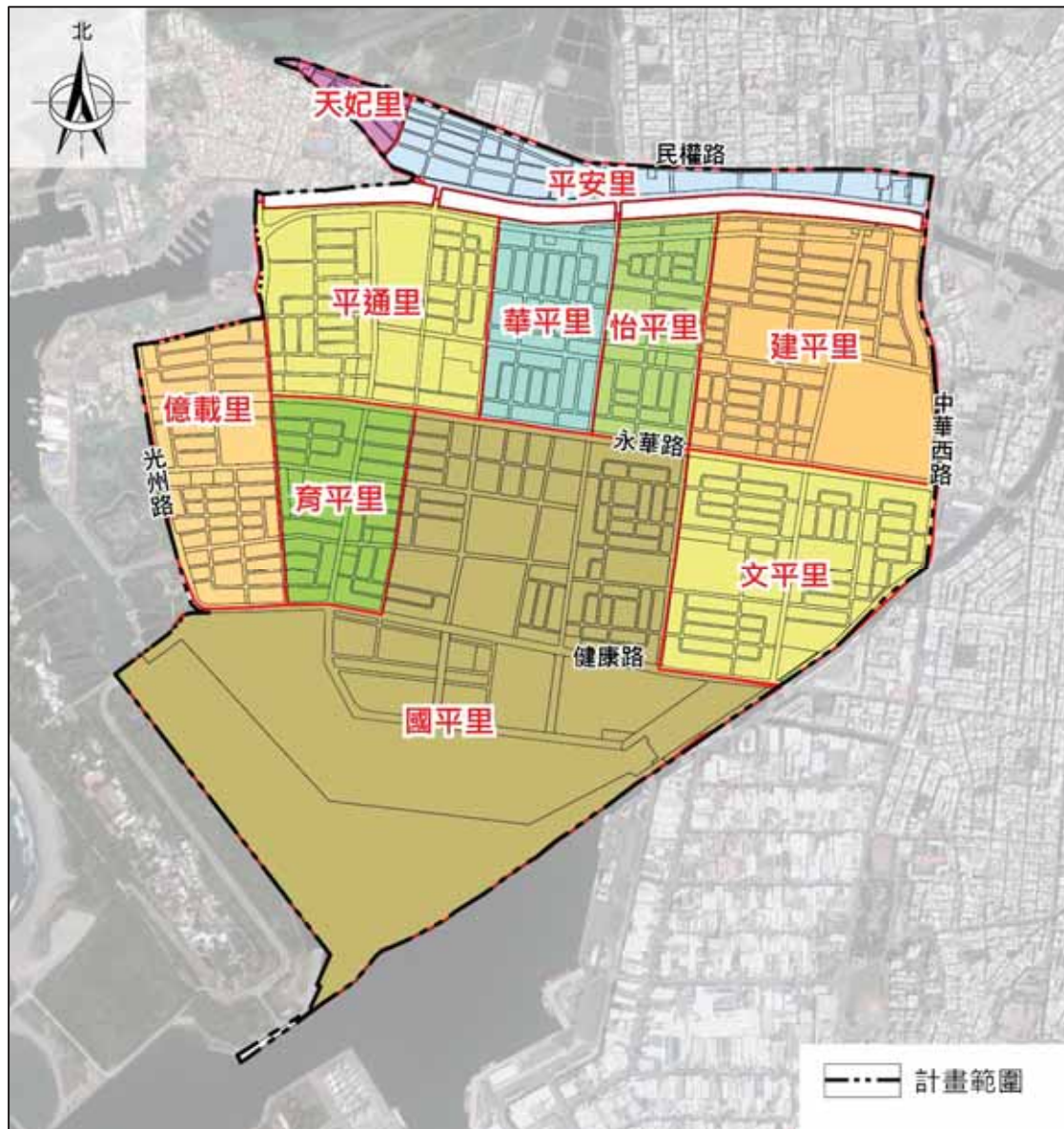


圖 1-2 計畫區位里界位置示意圖

第二章 相關計畫及現行計畫概要

第一節 上位計畫、相關計畫與重大建設計畫

一、上位計畫及相關計畫

上位計畫依據「臺南市國土計畫」為主，對於本計畫區的發展指導彙整如下表；相關計畫則包含「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)」、「臺灣國際商港未來發展及建設計畫(106-110年)」、「臺南市優先指定整建或維護都市更新地區」等，其內容摘要及與本計畫之關聯分析詳表 2-1。

表 2-1 上位及相關計畫綜理表

計畫名稱	內容摘要/與本案之關聯分析
臺南市國土計畫 (臺南市政府 110.04)	<p>一、內容摘要</p> <p>國土計畫法於 105 年 5 月 1 日施行，爰依據「全國國土計畫」指導擬定「臺南市國土計畫」，以實踐國土計畫之成長管理，並作為臺南市土地空間規劃之最高指導計畫。</p> <p>該計畫研提「大臺南宜居城」之發展願景，並羅列「保育臺南市東側山脈、西側海域海岸資源與明智利用」、「建構臺南市宜居都會與集約發展」、「引導產業用地良善發展」、「保護農業生產環境，實踐農地多元價值」等發展目標。</p> <p>二、與本案之關聯分析</p> <p>在臺南市國土計畫之部門計畫內容中，本計畫範圍位於觀光產業部門計畫所列之「府城觀光軸帶」；同時，因安平商港計畫與捷運綠線規劃，本計畫範圍亦屬交通運輸部門所列之「永續交通系統、多元綠色運輸服務」範疇。</p> <p>此外，在臺南市國土計畫「移居都會集約發展」的目標下，本特定區計畫在國土功能分區之分類劃設中屬於「城鄉發展地區第一類」，整體而言顯示本計畫範圍位於都市發展核心地區，且具有都市發展與綠色交通運具發展之前瞻性。</p> <div data-bbox="821 1541 1417 1904" style="text-align: right;"> </div>

圖 2-1 台南市國土功能分區示意圖

計畫名稱	內容摘要/與本案之關聯分析
<p>變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段） （臺南市政府，108.08）</p>	<p>一、內容摘要</p> <p>依循合併之後的大臺南視野，將原臺南市市中心與原臺南縣毗鄰行政區進行整體思考，包括空間結構的調整、計畫人口的分配、各行政區發展定位的檢討、都會區域交通運輸系統的建構，乃至目前一市兩治相關都市計畫管理法令之整合等，皆依合併後大臺南市之新尺度重新調整。</p> <p>二、與本案之關聯分析</p> <p>該計畫將本計畫區定位為水岸副都心，以安平港歷史風貌園區及永華市政中心為主要發展主軸，此外，安平新市區之發展已漸趨成熟，包含永華市政中心與永華路金融購物公園大道之行政、商業機能，以及周邊住宅社區、文教服務設施等發展特色，成為主要人口移入地區，未來擬透過公設轉型使用、大眾運輸場站、轉運節點串聯，配合安平港之觀光發展定位，以永華路聯繫大臺南的百貨商圈，形成新型態的商業發展軸線。</p> <p>此外，臺南市主要計畫範圍內，商業區之使用因應縣市合併升格、商業設施服務水準提升、國際性商業投資引入等構想，擬朝向多核心之發展趨勢，安平區即與安南區、南區等行政區共同被視為商業供給之多核心地區，後續細部計畫則應依循本計畫商業區多核心指導原則，增加其商業服務核心。另「變更台南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」為管理執行一致性，訂定通案性內容，涉及細部計畫管制層級納入本計畫處理。</p> <div data-bbox="900 938 1414 1290" data-label="Image"> </div> <p>圖 2-2 商業區發展架構示意圖</p> <div data-bbox="609 1520 1267 1984" data-label="Image"> </div> <p>圖 2-3 臺南市都會區域土地利用架構示意圖</p>

一、內容摘要

港區範圍為交通部於106年10月25日臺交字第1060027946號函公告調整安平商港港區範圍。發展定位與目標部分，行政院核定「安平港整體規劃」案，未來將以發展為近洋之東南亞、東北亞、中國、香港及國內之環島、離島航運和海上觀光遊憩等多功能港埠為目標。

在「北觀光、南自貿」的發展主軸下，安平商港依港區土地使用功能，區分為港埠營運區、港埠行政區、隔離綠帶及環保綠化用地等分區，涉及本計畫範圍之機能分區包含觀光遊憩商業區、散雜貨碼頭、港埠行政區，以及與住宅區之間的隔離綠帶（如圖2-4）。

二、與本案之關聯分析

依據安平商港建設計畫內容以及港務公司土地利用計畫，檢討本計畫區港埠用地土地使用分區管制要點及都市設計審議規範，以提升港區土地都市景觀及土地利用效益。

臺灣國際商港未來發展及建設計畫
(106-110年)
(交通部, 105)

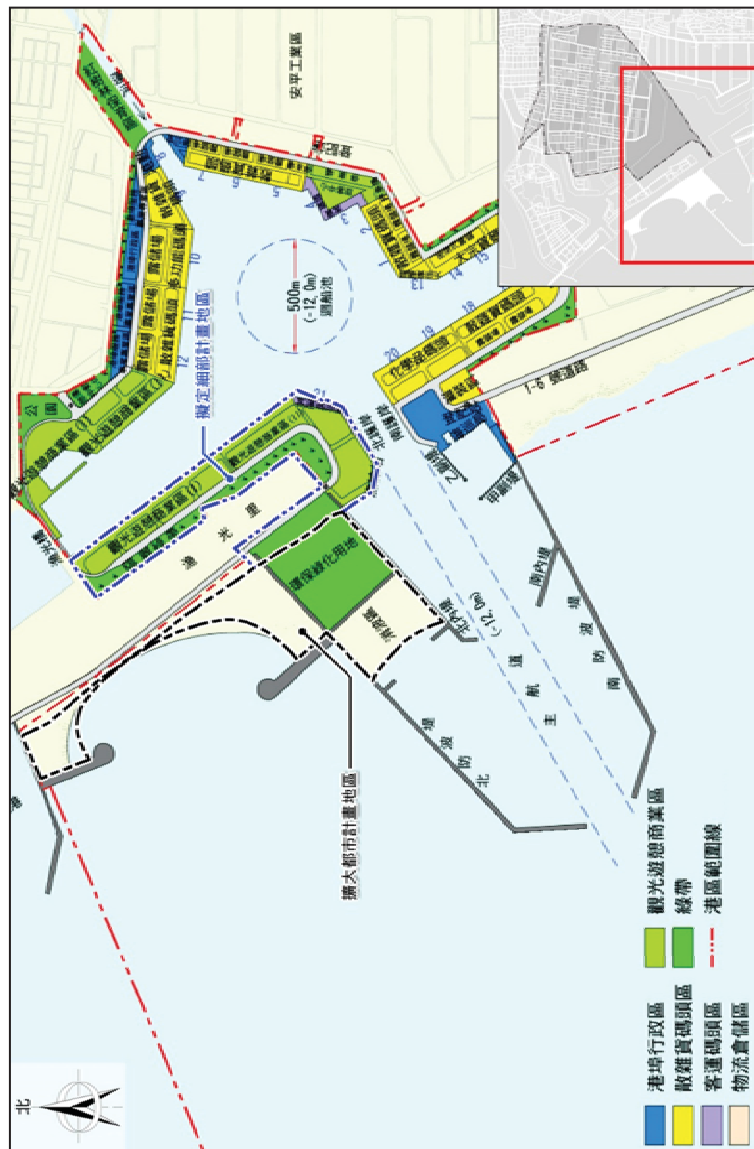


圖 2-4 安平港區範圍調整示意圖

一、內容摘要

臺南市政府都市發展局盤點臺南市亮點建設，包含美術館園區、藍曬圖文化園區、臺南公園、安平運河、臺南火車站、中國城廣場等區域，為強化以上亮點建設的月暈效應，帶動鄰近市容與環境改善，提供周邊建築物加速辦理都市更新契機與誘因，於108年1月17日公告迅行劃定優先以整建或維護方式辦理都市更新地區，範圍內之建築物，可以循自主都市更新程序，取得較高之政府補助額度，由原本45%的工程補助比例，提高至75%，鼓勵民眾一同參與都市更新，共同形塑嶄新市容

二、與本案之關聯分析

該計畫公告之「臺南市運河整建或維護都市更新地區」部份屬本計畫區範圍，日後透過整建維護更新促進，將可改善運河週邊環境景觀。

臺南市優先
指定整建或
維護都市更
新地區
(臺南市政
府，108)



圖 2-5 臺南市運河整建或維護都市更新地區

資料來源：本計畫彙整

二、其他重大建設計畫

其他重大建設計畫以港區重塑、聯外交通系統建構及觀光發展為主，以期結合現有觀光遊憩資源，帶動民間及市府投資意願，相關計畫分布位置如圖 2-6。

表 2-2 重大建設計畫彙整表

編號	計畫名稱	本計畫之關聯分析
1	臺南市安平水景公園暨周邊土地開發興建、營運及移轉計畫(BOT)案(臺南市政府，辦理中)	為提升安平區觀光旅遊服務品質，解決旅客住宿、遊憩等需求，並藉由企業營運經驗之引入，活化市有土地及提供就業機會。以建置「國際觀光旅遊設施」作為 BOT 案主體事業，已完成招商作業。
2	安平漁港舊港口重建計畫(臺南市政府，98.09)	漁港重建工程自 91 年至 98 年分四期驗收完工，並於 98 年 9 月 10 日公告開放漁船通行。係為使商漁港分立，減少商船漁船交會意外，並配合休閒漁業及漁光里遊憩區之開發，塑造優良親水遊憩環境。
3	安平漁港漁港計畫(行政院農委會漁業署，103.08)	以現有漁港區水域規模為基礎，除持續發展為臺灣西南海域之區域中心漁港外，未來港區將規劃遊艇碼頭區及供民間以 BOT 方式投資之土地，活化港灣新生地，建設成兼具漁業及觀光休閒漁港。
4	安平漁港遊艇管理中心等 BOT 案(行政院農委會漁業署，106.08)	透過 BOT、ROT、OT 等民間參與投資興建方式，提升漁港陸域及水域土地利用，配合周邊觀光魚市活化、遊艇碼頭開發，營造港區觀光遊憩環境。
5	安平歷史風貌園區跨港景觀橋可行性評估與先期規劃(臺南市政府，辦理中)	跨港大橋由臺南市政府工務局現正推動建設中，其路線乃自城平路跨安平漁港接至永華路，長約 670 公尺，寬約 20 公尺，規劃橋梁淨高 15 公尺，以往安平舊城區僅藉由安平路、民權路進出，該橋完工後，車輛將可從永華路改道分流，大幅減輕安平路、民權路交通負荷，提升安平地區觀光效益。
6	安平港自由貿易港區發展規劃可行性評估計畫(臺南市政府，101.08)	以「兩岸客運、散貨與冷鏈快遞樞紐港」為安平商港定位，設定安平商港範圍為自由貿易港區，結合冷鏈物流中心、海運國際快遞服務、主題碼頭、旅客服務中心、客運轉運中心等設施，塑造兼具物流、觀光、親水性等多功能港口。
7	安平商港遊艇碼頭開發先期工程(亞果遊艇集團，開發中)	亞果投資開發，於 A 區遊艇碼頭招商投資案以遊艇碼頭、渡假村、海洋學校、主題商場等四大開發主軸，預計於 107 年底完成北側碼頭工程及水岸步道，並計畫於 109 年底完成 A 區開發。該案將打造出全國最大的國際級水域綜合遊艇港，為安平港注入新的活力和契機，提升觀光旅遊品質。
8	臺南市安平商港五期重劃區港埠用地整體規劃(臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司，106.04)	為促進安平商港整體北觀光、南自貿之計畫目標，屬五期重劃區之港埠用地刻正積極推動觀光遊憩碼頭與物流廠商之招商計畫，並整合周邊相關重大投資計畫，研提五期重劃區港埠用地之規劃藍圖，擘劃安平商港再造之願景。
9	臺南市古堡段營改土	因營區用途廢止，原國防部軍備局經管營區土地變更

編號	計畫名稱	本計畫之關聯分析
	地更新規劃招商案(臺南市政府, 辦理中)	為非公用財產移交國有財產署接管, 現況為一低度使用土地, 配合國防部軍備局推動空置營改土地之資產活化, 加速帶動安平地區之觀光產業發展, 透過公有地之都市更新、整體規劃, 促進土地利用。
10	「臺南雙城地區」申請指定觀光地區案(臺南市政府, 105.09)	觀光地區已於 105 年 9 月 22 日公告指定, 主要包含部分安平區、部分中西區及部分北區, 安平區以安平古堡周邊及漁光島舊聚落為主, 以及連結雙城的歷史運河廊道以加強其串連性, 而後續仍需配合制定統籌管理的相關計畫, 詳圖 2-7。
11	臺南市載客小船受理營運申請範圍(臺南運河、安平漁港)(臺南市政府, 104.11)	為有效管理載客小船經營業者之營運秩序, 依「臺南市載客小船管理自治條例」, 公告載客小船可營運申請範圍, 及規範航行區域、航行時間及航速, 業者可提出申請營運計畫, 送市府審核取得營運許可, 即可於漁港內經營載客小船, 促進安平港區客輪之多元發展。
12	擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案(臺南市政府, 105.11)	計畫範圍涵蓋中國城及運河星鑽地區, 面積約 12.79 公頃, 並配合區段徵收整體開發擬定細部計畫作業, 強化運河水岸商圈活動機能復甦與再生目標, 據以訂定土地使用分區管制等開發配套規範、土地細分規模、建築型態與居住品質等規範。

資料來源：本計畫彙整



圖 2-6 相關計畫分布位置示意圖

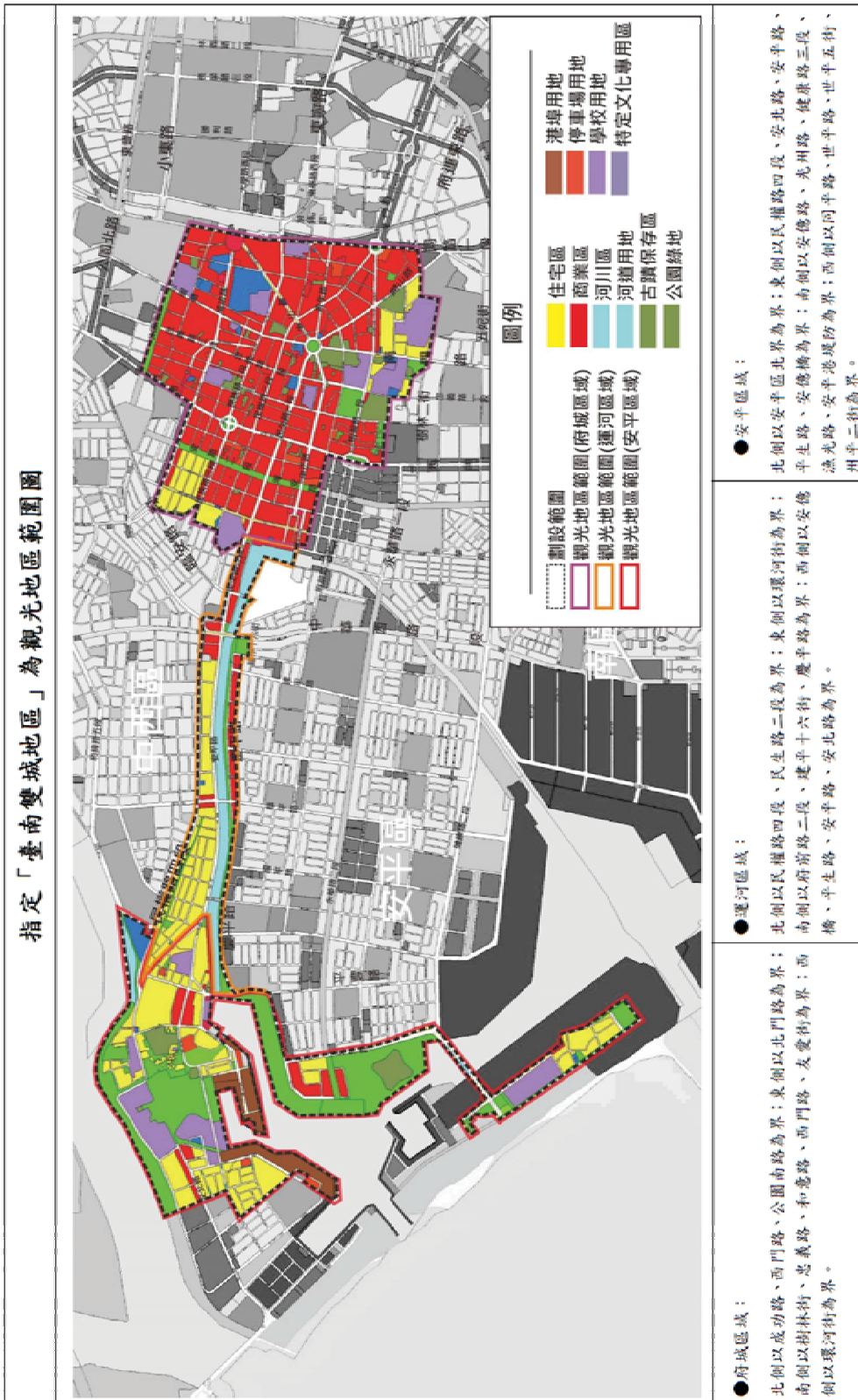


圖 2-7 臺南雙城地區範圍示意圖

圖片來源：臺南市載客小船受理營運申請範圍（臺南運河、安平漁港）（臺南市政府，104.11）

第二節 都市計畫歷程

一、都市計畫發布實施歷程說明

本計畫劃入都市計畫可追溯至民國 45 年「台南市都市計畫（使用分區部份）」，後安平區於民國 68 年變更納入臺南市主要計畫範圍，細部計畫則於民國 70 年起陸續擬定。自 82 年至 95 年間有 9 次細部計畫個案變更，並於 96 年、98 年與 100 年進行運河兩側土地使用分區管制、都市發展軸線土地使用分區管制及電信專用區分區變更等 3 次細部計畫專案通盤檢討，另 98 年擬定商 61 商業區之細部計畫，而安平區細部計畫第一次通盤檢討則於民國 99 年發布實施。

表 2-3 歷次細部計畫變更歷程彙整表

市府變更序號	計畫類型	公告日期	公告字號	案名
017	細部計畫擬定	59.04.02	南市建土字第 16023 號	台南市第一期重劃區
057	細部計畫擬定	70.11.11	南市工都字第 75192 號	擬定台南市安平新市區細部計畫案
075	細部計畫擬定	74.05.06	南市工都字第 50762 號	擬定台南市北區（鄭子寮地區）細部計畫案
076	細部計畫通盤檢討	74.05.16	南市工都字第 49798 號	變更台南市第八區細部計畫（道路系統通盤檢討）案
121	細部計畫通盤檢討	79.05.15	南市工都字第 53166 號	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
147	細部計畫個案變更	82.03.25	南市工都字第 67950 號	變更台南市安平新市區細部計畫（部份道路用地為機關用地）案
172	細部計畫個案變更	85.05.20	南市工都字第 84201 號	變更台南市安平新市區細部計畫（「機 7」機關用地用途增列供警察局使用）案
185	細部計畫個案變更	86.06.11	南市工都字第 91376 號	變更台南市安平新市區細部計畫（「機 7」機關用地用途增列供台南市選舉委員會使用）案
220	細部計畫擬定	89.10.18	南市都計字第 072293 號	擬定台南市（安平漁港地區）細部計畫案
268	細部計畫個案變更	92.09.15	南市都計字第 09216529130 號	變更台南市安平區細部計畫（部分低密度住宅區為社教機構用地）（供安平社區蚵灰窯文化館使用）案

市府變更序號	計畫類型	公告日期	公告字號	案名
285	細部計畫個案變更	93.12.27	南市都計字第09316564290號	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案
303	細部計畫個案變更	95.01.05	南市都計字第09416570850號	變更台南市安平區(「市5」市場用地為「機AP15」機關用地)細部計畫案
304	細部計畫個案變更	95.01.05	南市都計字第09416570860號	變更台南市安平區(部分低密度住宅區為「機AP16」機關用地及「公兒AP14」公園兼兒童遊樂場用地)細部計畫案
329	細部計畫專案通檢	96.09.27	南市都綜字第09616556610號	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
377	細部計畫專案通檢	98.10.08	南市都劃字第09816550660號	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分專案通盤檢討案
389	細部計畫擬定	98.12.21	南市都劃字第09801375913號	擬定台南市安平區(「商61」商業區)細部計畫案
400	細部計畫專案通檢	99.05.07	南市都劃字第09916518440號	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一斜屋頂獎勵部分)專案通盤檢討案
404	細部計畫通盤檢討	99.06.04	南市都劃字第09916520450號	變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案
404-2	土管規定公告	105.08.25	府都綜字第1050819532A號	訂定本市安平都市計畫區港埠用地容積率為155%
426	細部計畫專案通檢	100.01.04	府都綜字第09903689061號	變更台南市細部計畫(配合中華電信股份有限公司用地變更)專案通盤檢討
503	細部計畫個案變更	108.05.23	府都綜字第1080589221A號	變更臺南市安平區細部計畫(港埠用地土地使用分區管制要點)(配合安平商港建設計畫)案
518	細部計畫通盤檢討	109.08.31	府都綜字第1090817585A號	變更臺南市都市計畫(中西區等5處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案

市府變更序號	計畫類型	公告日期	公告字號	案名
537	細部計畫 通盤檢討	110.09.29	府都綜字第 1101130976A 號	變更臺南市都市計畫(中西區等5處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案(安平區金城段94-2地號土地)(「住四」住宅區為「住(申1)」住宅區)案

資料來源：本計畫彙整。(截至110年11月30日前發布實施案件)

二、變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案(108.5臺南市都市計畫委員會審定)

臺南市安平二期國宅位於臺南市安平區安平路以北，民權路四段以南屬臺南市第一期重劃區範圍內，此國宅社區自內政部營建署民國 84 年竣工交屋後即陸續產生混凝土剝落，有影響建築物結構安全之虞。考量中央與地方政策一體，市民居住安全之保障並達成臺南市宜居城市之目標，故配合都市更新事業計畫之推動辦理該案。該案變更範圍與內容如圖 2-8，變更理由為：

- (一) 強化臺南市安平二期國宅社區更新基地之完整規劃重建
- (二) 變更後仍應維持等面積公共設施與社區通路系統性通行服務
- (三) 現況通行使用之綠地變更為公園道並供重建基地指定建築線
- (四) 本案經臺南市結構工程技師公會認定社區屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，並採都市更新方式拆除重建，爰配合訂定重建時之容積規定。

該案考量其計畫範圍內之「綠 AP1」綠地現況已為社區之進出道路，為符合實際使用之需要，變更為公園道用地以符實際，並可供安平二期國宅社區更新重建基地指定建築線。本計畫可評估實際需求與建築物開闢、指定建築線情況，評估綠 AP1 (西賢五街以西段) 用地調整之必要性。



圖 2-8 安平二期國宅社區都市更新案計畫圖

資料來源：變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案，民國 108，臺南市政府。

第三節 現行都市計畫

本案經彙整前次通盤檢討後都市計畫發布實施內容如下：

一、計畫年期、人口及面積

(一) 計畫年期與人口

計畫目標年民國 114 年；計畫人口數為 96,500 人。

(二) 計畫面積

計畫面積為 601.62 公頃。

二、土地使用計畫

現行計畫之土地使用分區包含住宅區、商業區、文教區、電信專用區與加油站專用區，其中，於前次通盤檢討發布實施後所述之工業區，經查已於安平區都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案（99 年）變更為公園用地，故於納入現行計畫，調整工業區面積為 0.00 公頃。其餘土地分區分述如下：

(一) 住宅區

依開發目的、開發強度不同，區分為低密度住宅區、中密度住宅區、高密度住宅區等三類細部計畫分區。住宅區面積合計為 195.55 公頃。

(二) 商業區

區內沿安平運河南側劃設帶狀商業區，另有部份集中式商業區分布於永華路、郡平路、華平路與永華九街圍塑之街廓內，以及健康路南側、港埠用地北側之範圍內，面積計約 31.03 公頃（5.16%）。

(三) 文教區

計畫範圍內文教區為「文 6」、「文 7」及「文 23」，面積共 8.02 公頃，占計畫範圍總面積之 1.33%。

(四) 電信專用區

計畫範圍內電信專用區位於文平路之文小 44 南側，編號為電專一 3，面積 0.72 公頃，占計畫範圍總面積之 0.12%。

(五) 加油站專用區

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案，變更加油站用地與部分商業區為加油站專用區，變更後加油站專用區共計 5 處，面積合計 1.14 公頃，占計畫範圍總面積之 0.19%。

表 2-4 土地使用計畫變更面積對照表

使用類別	項目	前次通盤檢討計畫(公頃)	變更(增加)面積(公頃)	變更(減少)面積(公頃)	涉及圖資及內容修正者	變更(增加)面積(公頃)	變更(減少)面積(公頃)	現行計畫面積(公頃)	占計畫區總面積比例(%)
土地 使用 分區	高密度住宅區	33.61		+1.99				35.60	5.92
	中密度住宅區	112.24		+1.09				113.33	18.84
	低密度住宅區	45.60		+1.02			0.00	46.62	7.75
	商業區	33.99		-4.22	+1.26			31.03	5.16
	工業區	2.52			-2.52			0.00	0.00
	文教區	6.98				+1.04		8.02	1.33
	電信專用區	-						0.72	0.12
	加油站專用區	-		+1.14				1.14	0.19
	河川區	81.70			-81.70			0.00	0.00
	小計	316.64						236.46	39.30
公共 設施 用地	機關用地	31.18			-1.26			29.92	4.97
	文中用地	15.04						15.04	2.50
	文小用地	14.72				-1.04		13.68	2.27
	公園用地	35.63						35.63	5.92
	公兒用地	6.45						6.45	1.07
	綠地	1.84						1.84	0.31
	市場用地	0.74						0.74	0.12
	停車場用地	3.39						3.39	0.56
	加油站用地	1.02		-1.02				0.00	0.00

使用類別	項目	前次通盤檢討計畫(公頃)	變更通盤檢討(電信公更)通盤檢討	變更通盤檢討(中華有地案)	變更通盤檢討(七組部表)	變更通盤檢討(表及逕意見)	變更通盤檢討(變新專向綜先)	變更通盤檢討(內號小政理)	變更通盤檢討(第一階段)	變更通盤檢討(第二階段)	變更通盤檢討(主要內容修正或面積涉及者)	變更通盤檢討(小學教)	變更通盤檢討(住宅)	現行計畫面積(公頃)	占計畫區總面積比例(%)
廣場用地		0.11												0.11	0.02
變電所用地		0.59												0.59	0.10
電信用地		0.72	-0.72											0.00	0.00
污水處理廠用地		9.76												9.76	1.62
車站用地		2.11												2.11	0.35
鐵路鐵塔用地		0.01												0.01	0.00
社教用地		0.98												0.98	0.16
港埠用地		49.28			+0.92									50.20	8.34
公園道用地		12.13												12.13	2.02
道路用地		101.68												101.68	16.90
河道用地		-								+16.90				16.90	2.81
水域用地		-								+0.52				64.00	10.64
小計		287.38												365.16	60.70*
計畫面積		604.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	+0.52	-2.92	0.00	0.00	601.62	100.00	

資料來源：本計畫彙整。(截至110年11月30日前發布實施案件)

備註：1.涉及圖資或面積表內容修正說明如下：民國99年5月20日發布實施之「變更台南市安平區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」已將原「機AP6」、「機AP7」變更為商四(130)商業區；河川區變更河道用地與水域用地；「工14」工業區變更「公13」公園用地，爰經核對該次都市計畫檢討變更實際數值列表修正。

2. “*” 依各類用地實際小計面積四捨五入登載。

3.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

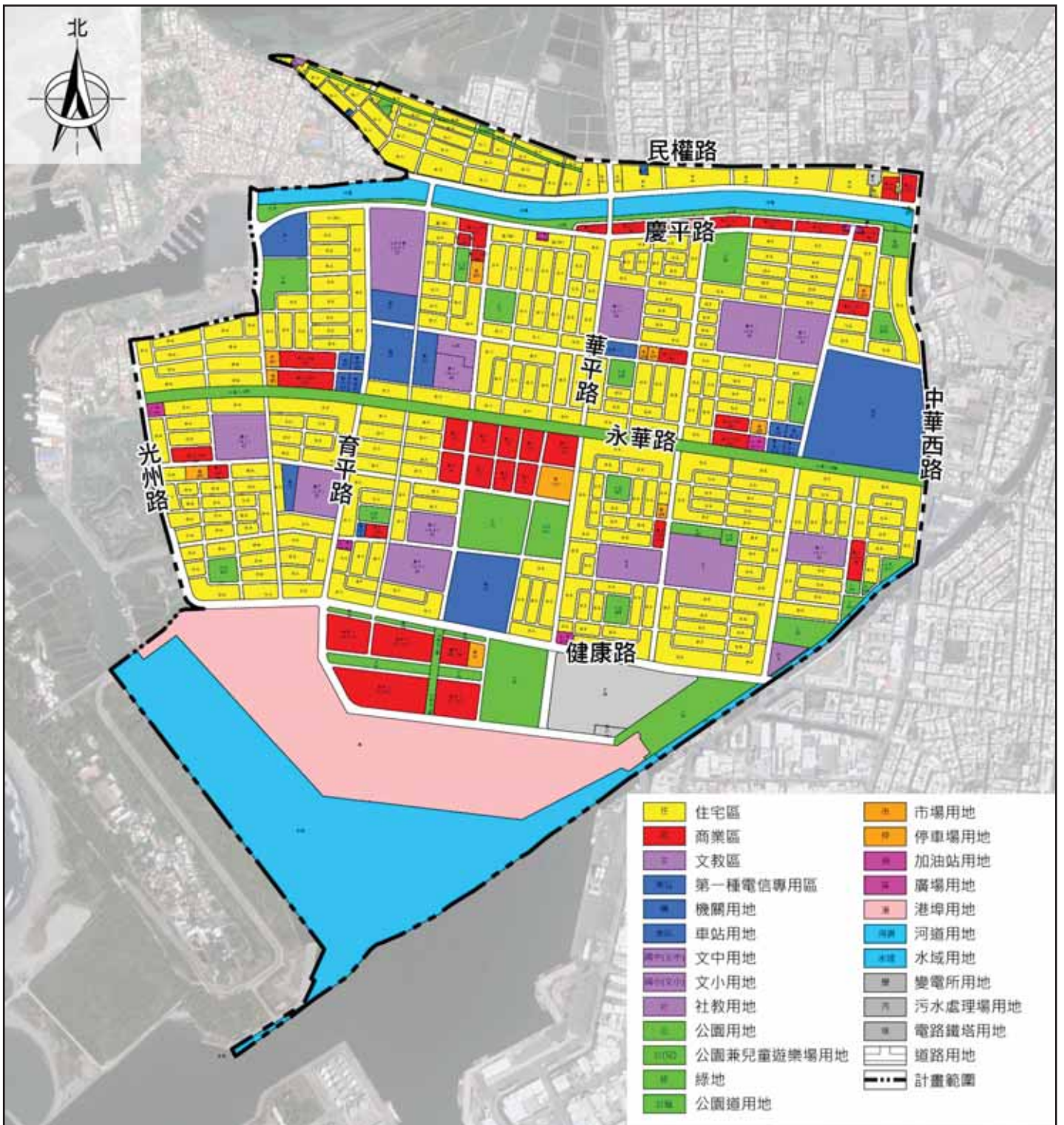


圖 2-9 土地使用計畫示意圖

三、公共設施計畫

區內劃設之公共設施用地計包含學校、機關、公兒、綠地、市場、停車場...等各項公共設施用地（詳表 2-4 及表 2-5 所示），面積計約 365.16 公頃，茲分述如下：

（一）學校用地

依主要計畫內容劃設之有四處文中用地，面積 15.04 公頃（2.50%），六處文小用地，面積計約 13.68 公頃（2.27%）。

（二）機關用地

機關面積總計為 29.92 公頃（4.97%）。

（三）公園、兒童遊戲場用地

公園、兒童遊戲場用地總面積約 42.08 公頃（6.99%）。

（四）停車場用地

停車場總面積約 3.39 公頃（0.56%）。

（五）市場用地

市場總面積約 0.74 公頃（0.12%）。

（六）其他用地

其他公共設施用地內容明細表詳表 2-5 所示。

四、涉及圖面面積修正者

民國 99 年「變更台南市安平區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」已將本計畫範圍內原有「工 14」工業區調整變更為「公 13」公園用地、河川區調整變更為河道用地與水域用地、「機 AP6」與「機 AP7」機關用地調整為商業區，故於表 2-4 土地使用計畫變更面積對照表中修正。

表 2-5 公共設施明細表

類別	計畫層級	設施編號	設施名稱	計畫面積 (公頃)	備註
機關用地	主要計畫	機 21	臺南市立第三幼兒園	0.06	
		機 37	臺南市政府永華市政中心、臺南市議會	14.91	
		機 61	臺灣臺南地方法院、地方檢察署	5.86	
		機 62		2.80	
		機 67	臺南市安平區公所、臺南市政府警察局第四分局、安平圖書館、臺南市安平戶政事務所	1.65	
		機 74		1.40	
		機 75		0.74	
	細部計畫	機 AP1	平安里活動中心	0.09	
		機 AP2		0.26	
		機(郵)AP3	中華郵政育平郵局(部分)	0.27	
		機(防)AP4	臺南市政府消防局(臺南辦公室)	0.30	
		機(警)AP5	臺南市政府警察局育平派出所(部分)	0.32	
		機 AP8	育平里活動中心	0.15	
		機 AP9	中華郵政臺南新南支行、華平派出所	0.28	
		機 AP10	臺南市臺南地政事務所	0.27	
		機(警)AP11	法務部調查局臺南市調查處	0.30	
		機(防)AP12	臺南市消防局第六大隊永華分隊	0.26	
		小計		29.92	
	學校用地	主要計畫	文中 37	安平國中(部分)	5.42
文中 45			金城國中	3.86	
文中 47			壘球場	2.62	
文中 66			壘球場	3.14	
		小計		15.04	
主要計畫		文小 41	新南國小	2.77	
		文小 42		2.07	
		文小 44	安平國小	2.61	
		文小 45	中山慢速壘球場	1.75	
		文小 46	臺南市立滑輪溜冰場、籃球場、停車場及綠美化空地	1.52	
		文小 47	億載國小	2.97	
	小計		13.68*		
	合計		28.72		
公園及兒童遊樂場用地	主要計畫	公 13	府平公園(部分)	7.19	
		公 26	運河景觀公園	4.43	
		公 30		6.05	
		公 62	馬雅各長青公園	1.84	
		公 64	札哈木原住民公園	2.20	
		公 72	華平里活動中心、華平公園	1.19	
		公 81		1.76	
		公 90		5.25	「原公 60」於主計(五通)修正編號為公 90
		公 95	慶平公園	2.52	「原公

類別	計畫層級	設施編號	設施名稱	計畫面積 (公頃)	備註	
					71」於主計(五通)修正編號為公 95	
	細部計畫	公 AP1	臺南市二二八紀念公園	0.90		
		公 AP2		0.69		
		公 AP3	停車場	0.87		
		公 AP4	永華公園(部分)	0.74		
		小計		35.63		
	細部計畫	公兒 AP1	體育公園	0.21		
		公兒 AP2	平安公園	0.09		
		公兒 AP3	億載里活動中心、大世界公園	0.87		
		公兒 AP4	平通里活動中心、平通公園	0.55		
		公兒 AP5	育平公園	0.61		
		公兒 AP6	怡平公園	0.80		
		公兒 AP7	國平里活動中心、崇仁公園	0.74		
		公兒 AP8		0.35		
		公兒 AP9	石頭公園	0.83		
		公兒 AP10	建平里活動中心、建平公園	0.87		
		公兒 AP11	文平里活動中心、文平公園	0.54		
		小計		6.45*		
綠地	主要計畫	綠 24		0.78		
	細部計畫	綠 AP1		1.04		
		綠 AP2		0.02		
		小計		1.84		
市場用地	細部計畫	市 AP1	停車場	0.30		
		市 AP4		0.20		
		市 AP6	停車場	0.24		
		小計		0.74		
停車場、廣場用地	主要計畫	停		1.31		
		停 19	停車場	0.48		
	細部計畫	停 AP1		0.23		
		停 AP2	郡平路口臨時停車場	0.38		
		停 AP3	停車場	0.37		
		停 AP4	停車場	0.15		
		停 AP5	停車場	0.28		
		停 AP6		0.19		
			小計		3.39	
	細部計畫	廣 AP1		0.11		
		小計		0.11		
變電所用地	主要計畫	變 6	變電所	0.26		
		變 17(附)		0.33		
			小計		0.59	
污水處理廠用地	主要計畫	污 16	臺南市安平水資源回收中心	9.76		
車站用地	主要計畫	車 1	安億停車場(部分)	2.11		

類別	計畫層級	設施編號	設施名稱	計畫面積 (公頃)	備註
電路 鐵塔 用地	主要計畫	塔 1	電塔	0.01	
社教 用地	主要計畫	社 3	長青公寓大樓 (長照設施)	0.85	
		社 7	安平蚵灰窯文化館	0.13	「原社 API」於 主計 (五 通) 修正 編號為社 7
	小計			0.98	
港埠 用地	主要計畫	港	安平商港	50.20	
道路 用地	主要計畫	公道 8-40M	永華路	11.20	
		公道 18-30M	國平西路	0.93	「原公道 13-30M」 於主計 (五通) 修正編號 為公道 18-30M
	主要計 畫、細部 計畫	道路		101.68	
其他	河道用地	河道用地	臺南運河	16.90	
	水域用地	水域用地	安平商港	64.00	

註：1. “*” 依各類用地實際小計面積四捨五入登載。

2. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

3. 主計 (五通) 為「變更臺南市主要計畫 (第五次通盤檢討) (第二階段) 案」之簡稱。

資料來源：1. 變更臺南市主要計畫 (部分「國小 (文小) 46」國小學校用地為文教區) 案，臺南市政府，110 年。

2. 變更臺南市主要計畫 (第五次通盤檢討) (第二階段) 案，臺南市政府，108 年。

3. 變更台南市安平區都市計畫 (細部計畫) 通盤檢討案，臺南市政府，99 年。

4. 臺南市政府資料開放平臺 (工務局、交通局)。

5. 本計畫彙整。

四、附帶條件地區辦理情形

本計畫區內附帶條件規定依照原計畫變更內容可分為 6 類，包括港埠用地變更為商業區（商特-1（61））市地重劃開發規定、學產土地變更為商業區（商四（130））及其他公設用地回饋規定、部分住宅區變更為商業區回饋規定、變電所用地（變 17）都市設計規定等。附帶條件內容及辦理情形詳表 2-6、圖 2-10。

表 2-6 計畫區指定附帶條件及開發方式地區一覽表

編號	變更計畫名稱	位置	變更內容		附帶建議/條件	辦理情形
			原計畫	新計畫		
A	變更台南主要計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留地變更商業區）辦理案	安平區漁光段東臨公 30、西及南接 2-19 30M 道路、北面臨健康路	港埠用地	「商特-1（61）」商業區	【附帶條件】 基於公平合理原則，本案所劃設之公共設施用地及本變更計畫區西側及南側擬納入重劃之部分 2-19-30M 道路中心線以東、以北之道路用地範圍（15 米寬，計 1.29 公頃），合計 7.57 公頃，應於市地重劃完成，並由開發者負責興闢及登記予地方政府所有後始得發照建築。且不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」做多目標使用。	擬定台南市安平區（「商 61」商業區）細部計畫案已於 98 年發布實施。
B	變更台南主要計畫（第四次通盤檢討）案	變 17 變電所用地	污 16 污水處理廠用地	「變 17」變電所用地	【附帶條件】 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核可。	變 17 變電所用地尚未開闢。
C	變更台南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案	工 14 及部分中密度住宅區（臺南汽車保養廠今華段 128、128-1、131、138、138-1、139 等）	「工 14」	「公 13（附）」公園用地	【附帶條件】 1. 本次變更為商業區及部分應依「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，回饋之土地等值換算集中留設於「公 13」公園用地。 2. 「公 13」公園用地應無償捐贈市政府。 3. 部分工業區土地因變更為公園用地使得依法可建築之基準容積受到限制部分，得將差額容積調配至「商 130」商業區土地。 4. 變更後之商業區開發應送本市都市設計審議委員會進行審查。	已依附帶條件規定完成公 13 公園用地捐贈，商 130 目前已為商業使用。
			中密度住宅區	「商四（130）（附）」商業區 停車場用地		
	變更台南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	「商四（130）（附）」商業區	「商 130（附）」商業區	「商四（130）（附）」商業區	【附帶條件】 依「變更台南市安平區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更案第四案附帶條件規定內容辦理。	

編號	變更計畫名稱	位置	變更內容		附帶建議/條件	辦理情形
			原計畫	新計畫		
D	變更台南區安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	「商特-1(61)(附)」商業區	「商 61 (附)」商業區	「商特-1」(61)(附)商業區	【附帶條件】 依「變更臺南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫配合變更主要計畫案」規定內容辦理。	已依附帶條件規定完成重劃開發。
E	臺南市主要計畫(第五次檢討)(第二階段)案	安平區商 11、商 131-139 等商業區	「商 11 (附)」 「商 131 (附)」 「商 132 (附)」 「商 133 (附)」 「商 134 (附)」 「商 135 (附)」 「商 136 (附)」 「商 137 (附)」 「商 138 (附)」 「商 139 (附)」 商業區	「商 11 (附)」 「商 131 (附)」 「商 132 (附)」 「商 133 (附)」 「商 134 (附)」 「商 135 (附)」 「商 136 (附)」 「商 137 (附)」 「商 138 (附)」 「商 139 (附)」 商業區	【附帶條件】 使用項目為細部計畫所列須回饋項目者，應比照「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」辦理。	目前無申請案件。
	變更台南區安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	安平區商三(11)(附)、商(131)(附)-商(139)(附)等商業區	「商 13(鄰里)」 「商 131 (附)」 「商 132 (附)」 「商 133 (附)」 「商 134 (附)」 「商 135 (附)」 「商 136 (附)」 「商 137 (附)」 「商 138 (附)」 「商 139 (附)」 商業區	「商三(11)(附)」 「商三(131)(附)」 「商三(132)(附)」 「商三(133)(附)」 「商三(134)(附)」 「商三(135)(附)」 「商三(136)(附)」 「商三(137)(附)」 「商三(138)(附)」 「商三(139)(附)」 商業區	【附帶條件】 應比照「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標準辦理相關回饋。	

編號	變更計畫名稱	位置	變更內容		附帶建議/條件	辦理情形
			原計畫	新計畫		
F	臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案	安平區「商126」商業區，除新南段271、271-1、276、277、280、281、282、283、286、287、607、608等12筆地號外	「商126(附)」商業區	低密度住宅區(附)	【附帶條件】 1.得依「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」申請變更為商業區，自願負擔變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區(住宅區)。	尚未完成臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案之附帶條件。
		安平區「商127」商業區，望月橋西側、慶平路南側	「商127(附)」商業區	高密度住宅區(附)	【附帶條件】 1.得依「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」申請變更為商業區，自願負擔變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區(住宅區)。	尚未完成臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案之附帶條件。
				「油(專)39(附)」加油站專用區	【附帶條件】 1.得申請變更為商業區，有關變更為商業區之負擔公共設施回饋比例、回饋辦法等依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理；變更後使用強度依原分區執行。 2.本計畫之加油站專用區不得作依「加油站設置管理規則」第26條第二項之使用，如需依前揭第26條第二項使用時，應請市政府研訂相關回饋規定納入細部計畫書敘明，以資完備。 3.應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區(加油站專用區)。	尚未完成臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案之附帶條件。

編號	變更計畫名稱	位置	變更內容		附帶建議/條件	辦理情形
			原計畫	新計畫		
		安平區「商業128」商業區，育平路西側、慶平路南側	「商 128 (附)」商業區	中密度住宅區(附)	【附帶條件】 1.得依「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」申請變更為商業區，自願負擔變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區（住宅區）。	尚未完成臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案之附帶條件。
		安平區「商業129」商業區，華平路望月橋與安平路口	「商 129 (附)」商業區	低密度住宅區(附)	【附帶條件】 1.得依「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」申請變更為商業區，自願負擔變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區（住宅區）。	尚未完成臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案之附帶條件。
G	臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案	安平區永華路中東路12號永華油站	「油 12」加油站用地	「油(專)15(附)」加油站專用區	【附帶條件】 本計畫之加油站專用區不得作依「加油站設置管理規則」第26條第二項之使用，如需依前揭第26條第二項使用時，應請市政府研訂相關回饋規定納入細部計畫書敘明，以資完備。	尚未完成臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案之附帶條件。
		安平區永華路南光路20號永洲油站	「油 20」加油站用地	「油(專)21(附)」加油站專用區		
		安平區健康路北健康路29號健康油站	「油 29」加油站用地	「油(專)25(附)」加油站專用區		
		安平區育平路東育平路31號育平油站	「油 31」加油站用地	「油(專)26(附)」加油站專用區		

編號	變更計畫名稱	位置	變更內容		附帶建議/條件	辦理情形
			原計畫	新計畫		
H	變更台南主要計畫(部分「文小46」為「機74」)案	臺南市安平區金華段82地號部分土地	「文小46」文小用地	「機74」機關用地	<p>【附帶條件】</p> <p>1.本案應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者圍牆應自道路境界線至少退縮三尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>2.未來開發建築應經臺南市都市設計委員會審查，審查原則依全市性都市設計審議原則辦理。</p>	機74目前為機空地，尚未申請開發建築。
I	變更台南主要計畫(配合中華電信股份有限公司用地變更)專案通盤檢討	安平機房區(安平精華段18地號)	「電16」電信用地	第一種電信專用區(電專一3)	<p>【附帶條件】</p> <p>不得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用。</p>	電專一3為中華電信華平服務中心使用，未作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用。
J	變更台南細部計畫(配合中華電信股份有限公司用地變更)專案通盤檢討	安平機房區(安平精華段18地號)	「電16」電信用地	第一種電信專用區(電專一3)	<p>【附帶條件】</p> <p>不得作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用。</p>	電專一3為中華電信華平服務中心使用，未作都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用。

資料來源：本計畫彙整。(截至110年11月30日前發布實施案件)

備註：本計畫區附帶條件，實際依現行計畫為準。

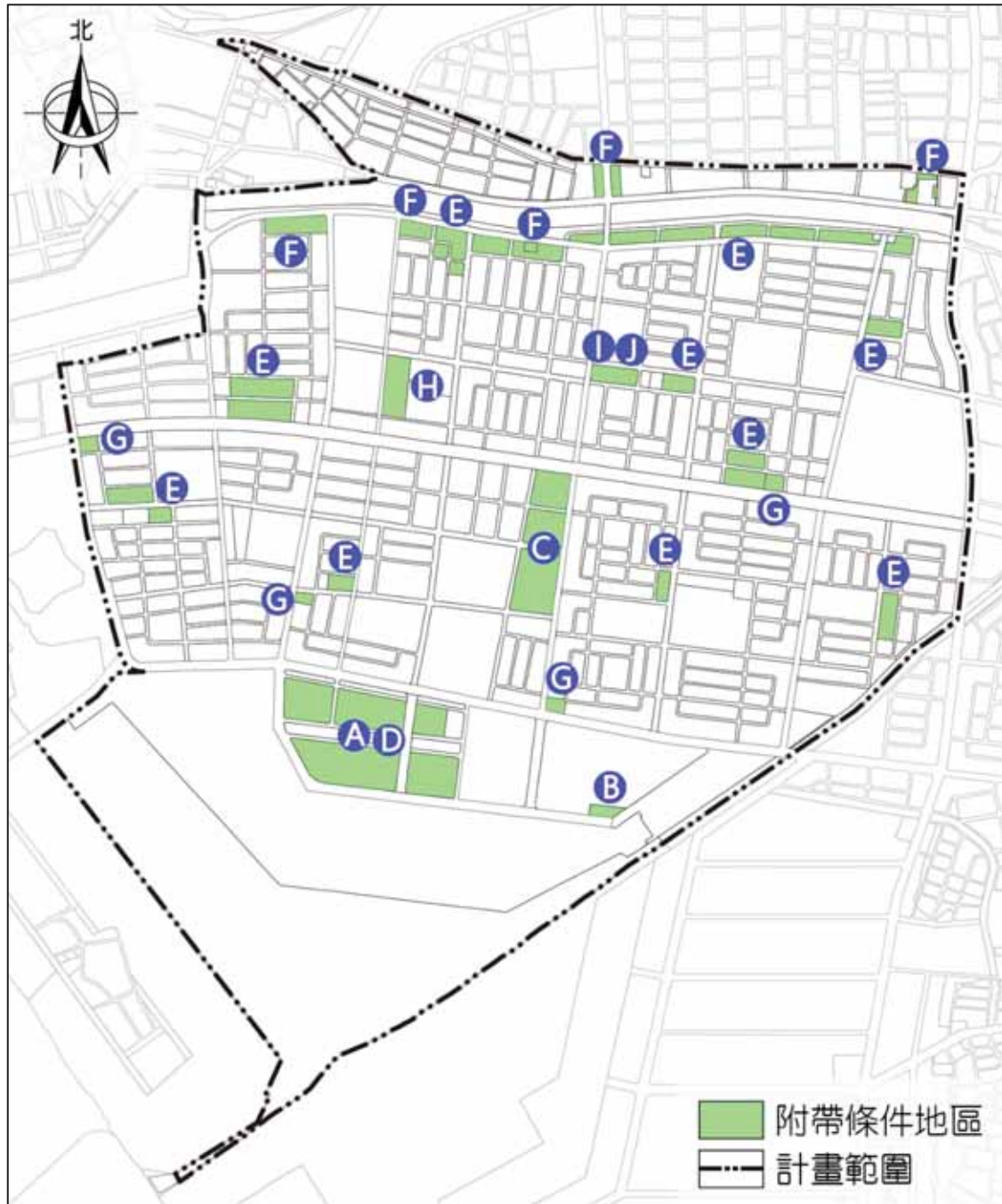


圖 2-10 附帶條件位置示意圖

五、交通系統計畫

本計畫茲依道路功能分述如下，計畫區內各項主要道路明細詳如表 2-7。

(一) 聯外道路：

概指區內之主要計畫道路，為計畫區主要聯外交通幹道及供作大眾運輸系統通行之道路。

(二) 區內主要道路：

為區內主要聯通道路，並為區內大眾運輸系統通行之道路。區內主要聯通幹道除包括上述主要計畫道路外，亦包括區內路寬 15 公尺之計畫道路。

(三) 區內次要道路：

為區內具有收集功能之道路，概指區內路寬為 12 公尺以上之計畫道路。

(四) 出入道路：

為社區內住戶進出之一般道路，寬度為 10 公尺、8 公尺及 6 公尺等計畫道路。

表 2-7 細部計畫道路編號明細表

編號	長度 (M)	原編號	編號	長度 (M)	原編號
APC-1-8M	185	C-6-15-8M	APD-13-8M	369	D-6-16-8M
APC-2-10M	384	C-5-3-10M			D-6-19-8M
APC-3-8M		389	C-5-4-10M	APD-14-20M	753
	C-6-18-8M		APD-15-8M	239	D-6-1-8M
	C-6-19-8M				D-6-2-8M
APC-4-8M	209	C-6-20-8M	APD-16-8M	246	D-6-14-8M
APC-5-8M	157	C-6-22-8M	APD-17-10M	501	D-6-3-8M
APC-6-8M	159	C-6-23-8M			D-5-1-10M
APC-7-12M	214	C-6-24-8M	APD-18-8M	146	D-5-2-10M
APC-8-8M	216	C-4-1-12M	APE-1-8M	331	D-6-5-8M
APC-9-8M	471	C-6-25-8M	APE-2-10M	329	E-6-16-8M
		C-6-16-8M	APE-3-8M	133	E-5-2-10M
APC-10-8M	165	C-6-21-8M			E-6-18-8M
		C-6-17-8M	APE-4-10M	227	E-6-19-8M
APC-12-8M	112	C-6-1-8M	APE-5-8M	180	E-5-3-10M
APC-13-8M	110	C-6-2-8M	APE-6-10M	332	E-6-20-8M
APC-14-8M	110	C-6-3-8M	APE-7-8M	114	E-5-4-10M
APC-15-15M	423	C-3-1-15M			E-5-5-10M
APC-16-10M	102	C-5-1-10M	APE-8-12M	332	E-6-2-8M
APC-17-8M	303	C-6-4-8M	APE-9-8M	285	E-4-1-12M
APC-18-8M	235	C-6-6-8M			E-6-21-8M
APC-19-8M	131	C-6-7-8M	APE-10-10M	334	E-6-3-8M
APD-1-8M	380	D-6-6-8M	APE-11-8M	317	E-5-7-10M
		D-6-7-8M	APE-12-8M	48	E-6-23-8M
APD-2-10M	405	D-6-8-8M	APE-13-8M	231	E-6-4-8M
APD-3-8M	289	D-6-3-10M	APE-14-10M	523	E-6-1-8M
		D-6-8-8M			E-5-1-10M
APD-4-8M	375	D-6-9-8M	APE-15-8M	186	E-5-6-10M
		D-6-10-8M			E-6-6-8M
APD-5-12M	401	D-6-11-8M	APE-16-8M	130	E-6-7-8M
APD-6-8M	93	D-4-1-12M	APE-17-8M	235	E-6-8-8M
APD-7-10M	145	D-6-12-8M	E-6-10-8M		
APD-8-8M	140	D-5-4-10M	APE-18-8M	151	E-6-9-8M
		D-6-13-8M			E-6-11-8M
APD-9-12M	393	D-6-14-8M	APE-19-8M	145	E-6-12-8M
APD-10-8M	372	D-4-2-12M	APE-20-8M	145	E-6-14-8M
		D-6-14-8M	APF-1-10M	378	E-6-23-8M
APD-11-8M	277	D-6-17-8M			F-5-3-10M
APD-12-10M	388	D-6-15-8M			F-5-4-10M
		D-6-18-8M			F-5-5-10M
		D-5-5-10M	F-5-6-10M		
		D-5-6-10M			

編號	長度 (M)	原編號	編號	長度 (M)	原編號
APF-2-18M	376	F-3-1-18M	APG-18-10M	163	G-5-3-10M
APF-3-15M	375	F-3-2-15M	APG-19-8M	159	G-6-4-8M
APF-4-8M	140	F-6-5-8M	APG-20-10M	229	G-5-1-10M
APF-5-8M	149	F-6-9-8M	APG-21-10M	210	G-5-2-10M
APF-6-18M	717	F-2-1-18M	APG-22-8M	124	G-6-2-8M
APF-7-10M	229	F-5-2-10M	APH-1-8M	414	H-6-3-8M
		F-5-3-10M			H-6-4-8M
APF-8-10M	230	F-5-1-10M	APH-2-8M	150	H-6-5-8M
APF-9-12M	729	F-4-1-12M	APH-3-8M	146	H-6-6-8M
		F-4-3-12M	APH-4-18M	400	H-2-1-18M
APF-10-8M	156	F-6-2-8M	APH-5-10M	393	H-5-4-10M
APF-11-8M	156	F-6-1-8M			H-5-5-10M
APG-1-8M	294	G-6-5-8M	APH-6-8M	324	H-6-7-8M
APG-2-10M	695	G-5-4-10M			H-6-8-8M
		G-5-5-10M			H-6-9-8M
		G-5-6-10M	APH-7-10M	320	H-5-6-10M
		G-5-7-10M			H-5-7-10M
G-5-8-10M	H-5-8-10M				
APG-3-8M	266	G-6-5-8M	APH-8-8M	298	H-6-10-8M
		G-6-6-8M			H-6-11-8M
APG-4-18M	671	G-2-1-18M	APH-9-15M	339	H-6-12-8M
		G-3-2-18M			H-3-1-15M
APG-5-10M	212	G-5-9-10M	APH-10-8M	327	H-6-13-8M
APG-6-15M	625	G-3-3-15M			H-6-14-8M
		G-3-4-15M			H-6-15-8M
APG-7-8M	121	G-6-21-8M	APH-11-8M	64	H-6-17-8M
APG-8-8M	106	G-6-22-8M	APH-12-8M	126	H-6-16-8M
APG-9-10M	151	G-5-10-10M	APH-13-10M	125	H-5-10-10M
APG-10-8M	295	G-6-7-8M	APH-14-10M	160	H-5-1-10M
		G-6-8-8M	APH-15-12M	222	H-4-1-12M
APG-11-8M	301	G-6-10-8M	APH-16-8M	96	H-6-1-8M
		G-6-9-8M	APH-17-10M	466	H-5-2-10M
APG-12-8M	285	G-6-4-8M			H-5-9-10M
APG-13-8M	164	G-6-11-8M	APH-18-12M	481	H-4-2-12M
APG-14-8M	345	G-6-12-8M	APH-19-10M	138	H-5-3-10M
		G-6-13-8M	APJ-1-10M	83	J-5-4-10M
		G-6-14-8M	APJ-2-10M	88	J-5-2-10M
APG-15-8M	110	G-6-15-8M	APJ-3-8M	180	J-6-1-8M
APG-16-8M	404	G-6-18-8M	APJ-4-8M	109	J-6-5-8M
		G-6-19-8M	APJ-5-15M	115	J-3-2-15M
APG-17-8M	498	G-6-20-8M	APJ-6-8M	121	J-6-2-8M
		G-6-3-8M	APJ-7-10M	416	J-5-1-10M

編號	長度 (M)	原編號	編號	長度 (M)	原編號
APJ-8-10M	61	J-5-5-10M	APL-2-8M	557	L-6-11-8M
APJ-9-8M	115	J-6-3-8M			L-6-15-8M
APJ-10-15M	451	J-3-1-15M			L-6-9-8M
APK-1-10M	500	K-5-22-10M	APL-3-10M	46	L-5-6-10M
APK-2-8M	335	K-6-7-8M	APL-4-8M	73	L-6-10-8M
		K-6-8-8M	APL-5-10M	322	L-5-7-10M
APK-3-10M	328	K-5-19-10M	APL-6-8M	161	L-6-8-8M
		K-5-20-10M	APL-7-10M	170	L-5-8-10M
APK-4-8M	323	K-6-10-8M	APL-8-8M	161	L-6-7-8M
		K-6-9-8M	APL-9-15M	325	L-3-1-15M
APK-5-8M	470	K-6-11-8M	APL-10-12M	325	L-4-2-12M
		K-6-12-8M	APL-11-8M	88	L-6-5-8M
		K-6-13-8M	APL-12-8M	207	L-6-3-8M
K-5-17-10M	L-6-4-8M				
APK-6-10M	465	K-5-18-10M	APL-13-10M	327	L-5-10-10M
APK-7-8M	70	K-6-14-8M			L-5-9-10M
APK-8-8M	70	K-6-15-8M	APL-14-8M	67	L-6-14-8M
APK-9-8M	70	K-6-16-8M	APL-15-10M	756	L-5-2-10M
APK-10-15M	445	L-3-1-15M			L-5-3-10M
APK-11-10M	439	K-5-14-10M			L-5-4-10M
		K-5-15-10M	APL-16-8M	87	L-6-13-8M
		K-5-16-10M	APL-17-8M	153	L-6-12-8M
APK-12-8M	120	K-6-17-8M	APL-18-10M	188	L-5-1-10M
APK-13-8M	227	K-6-18-8M	APL-19-8M	138	L-6-2-8M
		K-6-19-8M	APL-20-8M	191	L-6-1-8M
		K-6-20-8M	APM-1-10M	633	M-5-10-10M
K-5-11-10M	M-5-11-10M				
K-5-12-10M	M-5-6-10M				
K-5-13-10M	M-5-7-10M				
APK-15-10M	417	K-5-10-10M	APM-2-10M	109	M-5-8-10M
		K-5-8-10M			M-5-9-10M
		K-5-9-10M	APM-3-12M	397	M-4-6-12M
APK-16-20M	794	K-1-1-20M			M-4-7-12M
APK-17-10M	295	K-5-3-10M	APM-4-10M	393	M-5-12-10M
		K-5-4-10M			M-5-13-10M
APK-18-10M	828	K-5-6-10M			APM-5-18M
		K-5-7-10M	M-2-2-18M		
APK-19-10M	182	K-5-2-10M	APM-6-8M	339	M-6-1-8M
APK-20-8M	194	K-6-1-8M			M-6-4-8M
APK-21-10M	316	K-5-1-10M	APM-7-10M	383	M-5-15-10M
APK-22-8M	196	K-6-2-8M			M-5-16-10M
APK-23-8M	140	K-6-3-8M			M-5-17-10M
APL-1-10M	478	L-5-11-10M	APM-8-18M	662	M-2-1-18M

編號	長度 (M)	原編號	編號	長度 (M)	原編號
APM-9-10M	150	M-5-3-10M	APO-12-8M	269	O-6-5-8M
APM-10-10M	659	M-5-4-10M M-5-5-10M			O-6-6-8M
APM-11-8M	278	M-6-5-8M	APO-13-8M	126	O-6-1-8M
		M-6-7-8M	APO-14-8M	129	O-6-3-8M
APM-12-8M	279	M-6-6-8M	APO-15-10M	133	O-5-1-10M
		M-6-8-8M	APP-1-8M	487	P-6-3-8M
APM-13-12M	662	M-4-1-12M			APP-2-8M
		M-4-4-12M	P-6-2-8M		
		M-4-5-12M	P-6-5-8M		
APM-14-8M	127	M-6-2-8M	APP-3-10M	430	P-5-1-10M
APM-15-8M	127	M-6-3-8M			P-5-2-10M
APM-16-12M	184	M-4-2-12M	APP-4-8M	407	P-6-1-8M
APN-1-8M	333	N-6-4-8M			APP-5-12M
		N-6-6-8M	P-4-1-12M		
		N-6-7-8M	APQ-1-6M	275	
APN-2-8M	212	N-6-8-8M	APQ-2-6M	693	6M
		N-6-9-8M	APQ-3-6M	301	6M
APN-3-12M	657	APN-3-12M	APQ-4-8M	426	8M
APN-4-8M	101	N-6-10-8M	APQ-5-6M	130	6M
APN-5-8M	270	N-6-3-8M	APQ-6-6M	37	6M
		N-6-11-8M	APQ-7-6M	64	6M
APN-6-18M	377	N-2-1-18M	APQ-8-6M	38	6M
APN-7-8M	369	N-6-1-8M	APQ-9-6M	119	6M
		N-6-2-8M	APQ-10-9M	189	9M
APN-8-8M	121	N-6-5-8M	APQ-11-9M	210	9M
APN-9-10M	404	N-5-1-10M	APQ-12-9M	190	9M
		N-5-2-10M	APQ-13-6M	58	6M
APO-1-8M	297	O-6-7-8M	APQ-14-9M	166	9M
APO-2-8M	136	O-6-8-8M	APQ-15-6M	123	6M
APO-3-8M	302	O-6-9-8M	APQ-16-6M	107	6M
		O-6-10-8M	APQ-17-6M	83	6M
APO-4-12M	195	O-4-1-12M	C-2-20M	26	C-2-20M
APO-5-8M	315	O-6-13-8M	C-10-8M	25	C-10-8M
APO-6-10M	370	O-5-4-10M	C-15-12M	18	C-15-12M
		O-5-5-10M	C-24-12M	19	C-24-12M
APO-7-8M	136	O-6-11-8M	C-40-8M	24	C-40-8M
APO-8-8M	136	O-6-12-8M	D-19-12M	77	D-19-12M
APO-9-10M	357	O-5-8-10M	D-39-12M	53	D-39-12M
APO-10-10M	345	O-5-6-10M	D-60-10M	60	D-60-10M
		O-5-7-10M	D-95-10M	81	D-95-10M
APO-11-10M	488	O-5-2-10M	D-96-8M	96	D-96-8M
		O-5-3-10M			

資料來源：變更台南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案，民國 99 年。

表 2-8 主要計畫道路編號明細表

編號	道路名稱	寬度 (m)	長度 (m)	備註
2-2-30M	中華西路	30	1,416	
2-4-30M	健康路	30	2,387	
2-19-30M	國平南路	30	1,610	
3-5-20M	慶平路、建平路、光州路	20	4,439	
3-5-26M	平豐路 (安億路以北)	26	369	
3-17-20M	育平路	20	1,358	
3-20-22M	安平路	22	1,816	
3-59-20M	民權路	10	1,990	
4-9-18M	府前路	18	338	
4-10-18M	華平路	18	1,530	
4-10-23M	華平路	23	110	
4-184-12M	健康三街	12	1,418	
4-185-15M	平豐路 (安億路以南)	15	1,075	
5-29-12M	國平南路	12	294	
5-30-12M	健康新路	12	141	
5-31-10M	健康路三段	10	548	
5-32-12M	國平北路	12	533	
5-33-12M	國平北路	12	512	
公道八-40M	永華路	40	2,798	
公道十八-30M	國平西路	30	307	

資料來源：1.變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案，臺南市政府，108年。
 2.變更台南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案，臺南市政府，99年。
 3.擬定台南市安平區（「商61」商業區）細部計畫案，臺南市政府，98年。
 4.本計畫彙整。



圖 2-11 交通系統計畫示意圖

六、土地使用分區管制要點

A. 99.5.20 發布實施之「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」

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」（以下簡稱施行細則）第 35 條規定訂定之。

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。

第三條 住宅區土地使用管制：

（一）住宅區建蔽率及容積率不得大於下表之規定。

級距分級	建蔽率 (%)	容積率 (%)
住二	60	150
住四	60	180
住五	60	210
住六	60	240

（二）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 商業區土地使用管制：

（一）商業區建蔽率及容積率不得大於下表規定：

級距分級	編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)
商特-1	商特-1 (61) (附)	60	420
商四	「商四 (130) (附)」	80	320
商三	「商三 (11) (附)」、「商三 (131) (附)」、「商三 (132) (附)」、「商三 (133) (附)」、「商三 (134) (附)」、「商三 (135) (附)」、「商三 (136) (附)」、「商三 (137) (附)」、「商三 (138) (附)」、「商三 (139) (附)」	80	280
	「商三 (6)」		
	「商三 (126) (附)」		
商二	「商二 (127) (附)」	60	240
商一	「商一 (128) (附)」	60	200
	「商一 (129) (附)」		

（二）商業區規定：

1. 「商三 (11) (附)」、「商三 (131) (附)」、「商三 (132) (附)」、「商三 (133) (附)」、「商三 (134) (附)」、「商三 (135) (附)」

「商三(136)(附)」、「商三(137)(附)」、「商三(138)(附)」、「商三(139)(附)」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。

2.計畫區內「商三(11)(附)」、「商三(131)(附)」、「商三(132)(附)」、「商三(133)(附)」、「商三(134)(附)」、「商三(135)(附)」、「商三(136)(附)」、「商三(137)(附)」、「商三(138)(附)」、「商三(139)(附)」依「都市計畫法台灣省施行細則」第17條規定作下列使用時，應比照「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標準辦理相關回饋。

(1) 戲院；(2) 電影片(映演)業；(3) 電子遊戲場；(4) 歌廳；(5) 機械式遊樂場；(6) 保齡球館；(7) 樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。

第五條 計畫區內其他分區與公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。

編號	項目		建蔽率	容積率
一	文教區		60%	200%
二	機關用地		60%	250%
三	學校用地	文中用地	50%	150%
四		文小用地	50%	150%
五	市場用地		60%	240%
五	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%
六	綠地		—	—
七	社教用地		60%	250%
八	廣場用地		—	—
九	變電所用地		60%	250%
十	車站用地		60%	200%
十一	港埠用地		70%	由開發單位依實際需要 訂定開發計畫，並提經 市都委會審查通過後發

編號	項目	建蔽率	容積率
			布實施。
十二	污水處理廠用地	60%	120%
十三	加油站用地	40%	120%
十四	電信用地	60%	250%
十五	電路鐵塔用地	—	—
十六	停車場用地	10%	20%

附註：1.都市計畫法臺灣省施行細則修正時，從其規定。

*港埠用地開發強度已於 105 年 8 月 26 日發布實施「訂定本市安平都市計畫區港埠用地容積率為 155%」訂定。

*加油站用地已於 108 年 8 月 15 日發布實施之「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」變更為加油站專用區。

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：

（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。

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 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 2000 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 2000 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 3000 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。		

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。(詳附圖 2-12)

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 126」(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。
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 10 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	港埠用地	應自水岸退縮 10 公尺予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。
5	公道 8 兩側住宅區及商業區	1. 依「都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請容積放寬之基地，適用第一階段回饋者，應自公道境界線退縮 5 公尺建築。 2. 依「都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請容積放寬適用第二階段回饋者，建築物高度在 10 公尺(含)以下者應自公道境界線退縮 5 公尺建築，建築物高度在 10 公尺以上者，應自公道境界線退縮 8 公尺建築。
6	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。

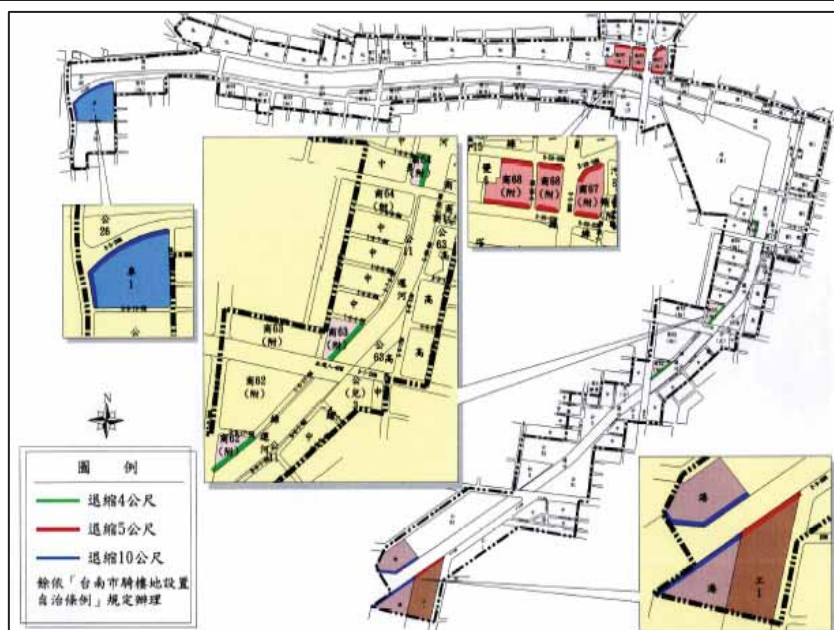


圖 2-12 退縮建築內容示意圖

資料來源：變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案，民 99，臺南市政府。

第八條 整體規劃區：(詳圖 2-13)

「車 1」車站用地、港埠用地、「公 62」公園用地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。



圖 2-13 整體規劃區示意圖

第九條 公園道兩側容積獎勵規定：

第九條之一、位公道 8 兩側住宅區，得分別依二階段方式酌予提升容積率，規定說明如下：

- (一) 該範圍內建築基地得申請第一階段容積率放寬至 240%，其建蔽率不得超過（含）60%。
- (二) 該範圍內建築基地符合下列條件，且建蔽率不超過（含）40%，得申請第二階段容積率放寬至 400%，惟其並需依「台南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」完成回饋事項。
 - 1. 臨接較寬道路面寬在 15M 以上。
 - 2. 建築基地規模至少大於 1,500 m²。
- (三) 惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。

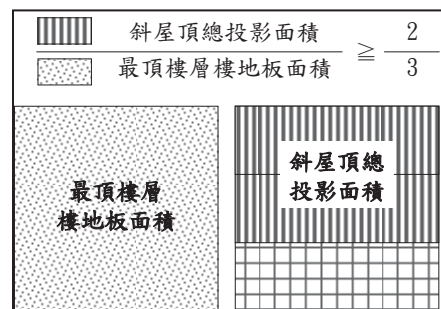
第九條之二、位屬公道 8 兩側商業區：得分別依二階段方式酌予提升容積率，規定說明如下：

- (一) 該範圍內建築基地如建蔽率不超過（含）70%，得申請第一階段容積率放寬至 320%。
- (二) 該範圍內建築基地符合下列條件，建蔽率不超過（含）60%，得申請第二階段容積率放寬至 420%，惟其並需依「台南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」完成回饋事項。
 - 1. 臨接較寬道路面寬在 15M 以上。
 - 2. 建築基地規模至少大於 1,000 m²。
- (三) 惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。
- (四) 現行計畫為商 62（附）、商 63（附）者，需依「台南市都市計畫變更回饋規定」辦理完成后，始可適用本條文之規定，未完成前改依第三條之一，適用住宅區之容積率提升規定。

第九條之三、依「台南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，其依相關規定適用之容積獎勵合計不得超過第二階段放寬容積率之 50%。

第十條 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%之樓地板面積得不計入容積：

- (一) 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。



(二) 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%。

(三) 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。(詳圖 2-14 與圖 2-15 所示)

(四) 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, 如為山牆得不設置。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

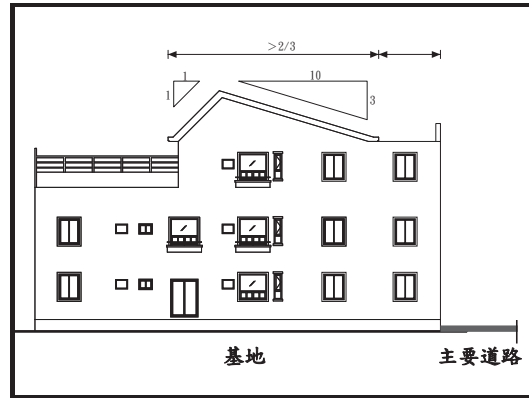


圖 2-14 面向最寬道路境界線立面示意圖

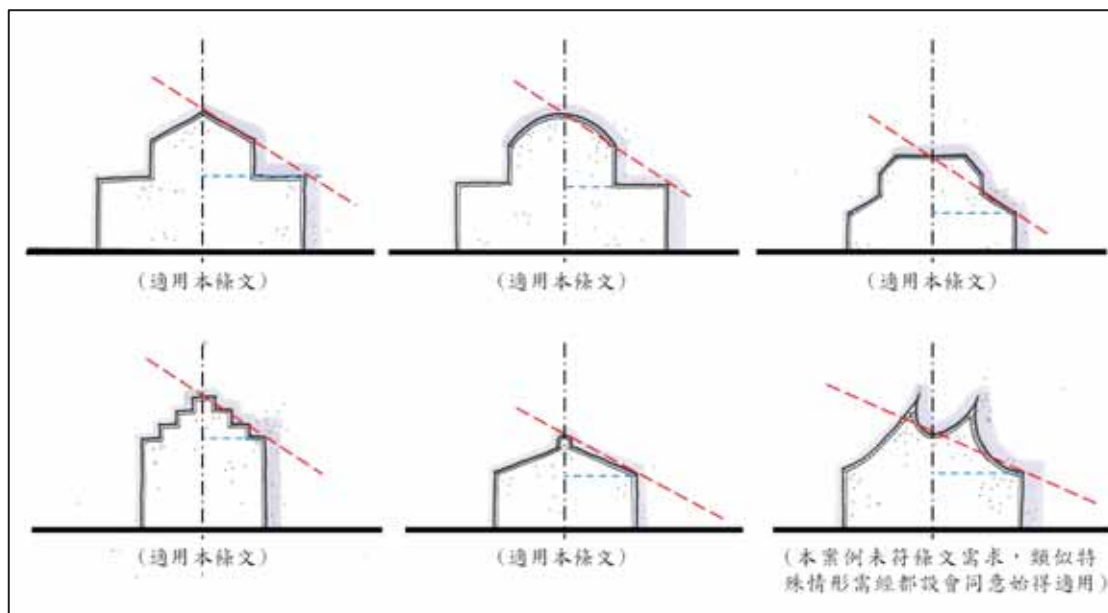


圖 2-15 山牆底高比樣式圖

第十一條 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，容積接受基地以計畫區內商業區及住宅區為原則。

第十二條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「變更台南市安平區都市計畫（細部計畫）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。

B.108.5.23 發布實施之「變更臺南市安平區（細部計畫港埠用地土地使用分區管制要點）（配合安平商港建設計畫）案」

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。（詳圖 2-17）

編號	分區及用地	退縮建築規定
4	港埠用地	應自水岸退縮 10 公尺予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；惟臨計畫區西界帶狀港埠用地（如圖 2-18）建築物本體之牆面（不含陽臺、雨遮、遮陽、屋簷）應自水岸退縮牆面線至少 8 公尺建築，且自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，其餘部分應留設寬度至少 2 公尺之植栽綠化空間。（退縮空間參考圖，如圖 2-16）

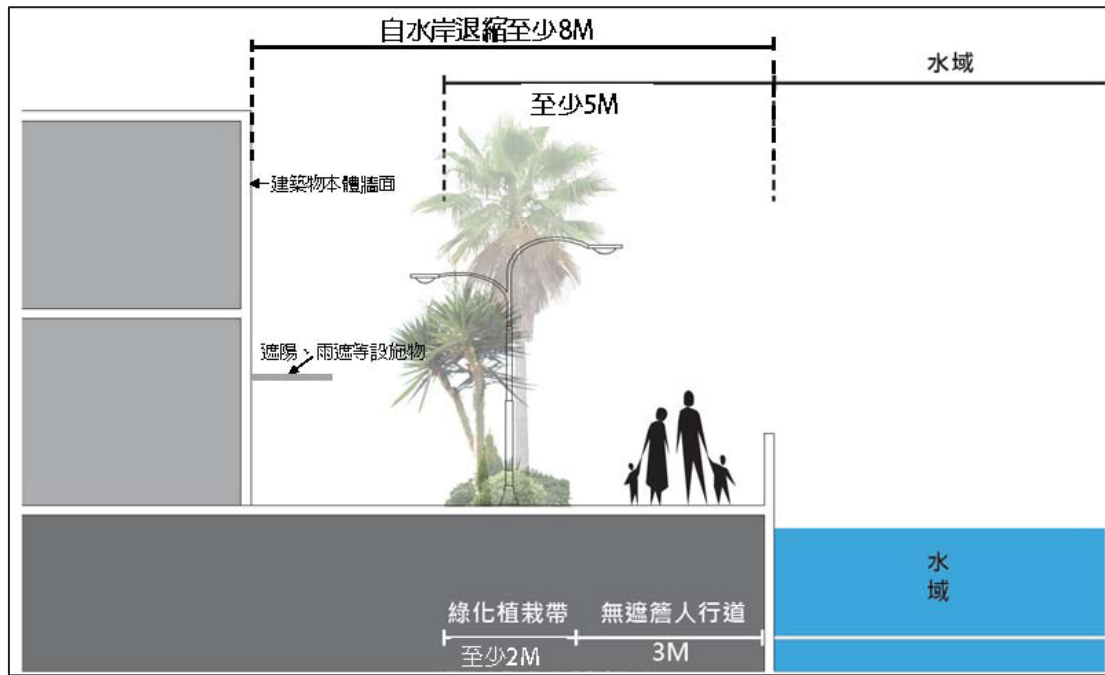


圖 2-16 變更範圍臨水岸退縮建築空間模擬示意圖

資料來源：變更臺南市安平區細部計畫（港埠用地土地使用分區管制要點）（配合安平商港建設計畫）案，民國 108 年。



圖 2-17 計畫區西界帶狀港埠用地位置圖

C.100.1.7 發布實施之「變更台南市細部計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討案」¹

第一條 本計畫區內各分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）
第一種電信專用區（電專一）	50	250

第二條 容許使用項目如下：

- 三、第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之第1項第1款至第4款規定辦理。

第三條 電信專用區之停車空間設置基準如下表：

類別	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位
第一種電信專用區	樓地板面積未滿500平方公尺者設置1量，超過部分每250平方公尺及其零數應增設1輛。	樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	樓地板面積每滿3,000平方公尺設置1輛（最多設置2輛）。

- 一、電信專用區留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。
- 二、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：
 - （一）機車停車位尺寸：長1.8公尺，寬0.9公尺。
 - （二）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2公尺。
- 三、機車及汽車之停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之百分之二十。
- 四、最小裝卸位尺寸：長6公尺，寬2.5公尺，淨高2.75公尺。

第四條 有關退縮建築規定如下：

- 一、電信專用區之建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線5公尺建築，其退縮部分，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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮5公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。
- 二、其他分區均依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。

第五條 電信專用區之各項開發建築行為應依都市設計準則之規定辦理。

第六條 本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

¹ 本案未納入99年5月20日發布實施之「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」；另該案在本計畫區內者，變更為第一種電信專用區（電專一），故僅摘錄第一種電信專用區（電專一）相關規定。

D. 98.12.23 發布實施之「擬定台南市安平區（「商 61」商業區）細部計畫案」²

為確保本區空間品質及土地使用計畫之意旨，本計畫區內之土地使用及建築物使用，均需依照以下規定辦理：

- 第一條** 計畫區內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。
- 第二條** 計畫區內包含以下使用分區及用地：
- 一、商業區。
 - 二、公園用地。
 - 三、綠地。
 - 四、停車場用地。
 - 五、道路用地。
- 第三條** 商業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 420%。
- 第四條** 商業區內之建築及土地之容許使用項目如下：
- 一、日用品及一般零售業。
 - 二、日常及一般服務業。
 - 三、事務所及工商服務所。
 - 四、餐廳及餐飲業
 - 五、大型商場（店）及飲食店。
 - 六、百貨公司。
 - 七、證券及期貨業、金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
 - 八、健身服務業及運動休閒相關設施。
 - 九、資訊傳播機構、展覽中心、教育展示場所。
 - 一〇、戲院、電影片（映演）業、視聽歌唱場、電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館及旅館。
 - 一一、住宅使用。
 - 一二、公用事業及相關服務設施。

² 本案未納入 99 年 5 月 20 日發布實施之「變更台南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」。

第五條 公共設施用地之建蔽率及容積率，不得大於下表之規定：

用地項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
公園用地	15	45	
綠地	10	10	
停車場用地	10	20	採平面使用，建蔽率為 10%，容積率為其附屬設施之 20%；採立體使用，建蔽率為 80%，容積率為 960%。

第六條 除公園用地外，計畫區內其他公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」做多目標使用。

第七條 商業區及公共設施用地於申請建築開發時，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮空間並應自計畫道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地。(見圖 2-18)



圖 2-18 計畫區退縮建築規定示意圖

第八條 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 2000 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 2000 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 3000 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 1.8m，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。

第九條 計畫區內建築基地及公共設施用地申請開發時，應依本計畫「都市設計審議規範」規定辦理。

第十條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

E. 91.11.26 發布實施之「變更台南市主要計畫「機六二」機關用地（供台南高等行政法院設置院址使用）案」³

- 一、本案基地面臨三-十七-二十公尺計畫道路（育平路）部分應至少退縮十公尺建築，基地其餘三邊面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺建築，退縮部分應供作人行通道及綠化空間使用，其中人行通道之淨寬度分別應不得小於五公尺及三公尺，退縮部分得計入法定空地。
- 二、本案基地應設置街角廣場四處，供開放性使用，並不得圍籬。
- 三、本案基地應設置公共停車場開放供公眾使用。
- 四、本案申請建築執照時，必須先提請都市設計審查委員會審查，並依上開決議審查通過後始得發照。

F.109.09.01 發布實施之「變更臺南市都市計畫（中西區等5處地區）細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」

一、變更內容明細表

編號	計畫案名	變更內容	
		原計畫	新計畫
四	變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討	土地使用分區管制要點第九條、第九條之一、第九條之二、第九條之三	刪除原計畫土地使用分區管制要點相關規定，並增訂「臺南市容積率級距申請變更審議規範」

³ 本案未納入 99 年 5 月 20 日發布實施之「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」。

臺南市容積率級距申請變更審議規範

一、法令依據

本規範依「都市計畫法」第 39 條與「都市計畫法臺南市施行細則」第 35 條規定訂定之。

二、適用範圍及申請條件

(一) 本規範適用範圍包括指定公園道及指定計畫道路兩側街廓，其範圍定義及申請條件如下：

「申請基地其中一境界線與指定公園道或指定道路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指定公園道相鄰者。」(安平區適用街廓範圍詳圖 2-19)

指定公園道及指定計畫道路如下表：

編號	起訖	寬度(M)	備註
公道 8	「公園 63」至「光洲路」	40	永華路
2-2 號	「NG-6-15M」至「新興路」	30	中華西路
2-4 號	「2-21-30M」至「中華西路」	30	健康路

(二) 適用範圍內街廓得申請變更容積率級距，惟尚須符合下列申請要件：

項目	說明
許可範圍	位指定公園道及指定計畫道路兩側街廓，自道路境界線起算淨深 50 公尺範圍，如兩側街廓深度小於 50 公尺，以該街廓為限，不得跨街廓適用，許可範圍見附圖。
基地基本條件	1. 申請基地面積不得小於 1500 平方公尺。 2. 臨接較寬道路面寬在 30 公尺以上。
其他特殊規定	1. 申請基地需距離古蹟或歷史建物 50 公尺以上。 2. 前項距離認定以古蹟或歷史建築本體座落之古蹟保存區分區界線，外推 50 公尺為禁止範圍。

註：古蹟認定範圍以都市計畫古蹟保存區分區界線為準，至於歷史建物依目的事業主管機關實際認定範圍為準。

(三) 申請基地如同時位於本規範及「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」適用街廓，僅得擇一適用。

三、放寬規定

(一) 申請基地符合前述街廓適用範圍及基地條件者，其容積率級距得申請變更範圍如下：

使用分區	臨路寬度	得申請變更適用容積率
商業區	30M、 40M	420%

住宅區	40M	400%
	30M	300%

- (二) 申請基地建蔽率不得超過 40%。
- (三) 相關容積獎勵及容積移轉適用不得超過變更後容積率之 50%，其中容積移轉適用仍需符合臺南市中西區等 5 處地區細部計畫及臺南市政府都市計畫容積移轉許可要點之規定。
- (四) 申請基地如分屬不同分區，得合併計算，並視申請範圍內住宅區、商業區面積分別試算回饋比例。

四、回饋辦法

申請基地開發回饋應以回饋金方式辦理，其計算方式如下列：

回饋金 = 申請基地面積 × 繳納當期之公告現值 × 回饋比例 × 回饋係數

其中回饋比例定為 30%，回饋係數依變更前後容積率提昇倍數分級訂定如下表：

變更前後容積率提昇倍數		回饋係數
F1÷F2	>2 倍 (含 2 倍)	1.5
	1.5 倍~2 倍 (不含 2 倍)	1.2
	<1.5 倍 (不含 1.5 倍)	1

註：F1：變更後容積率

F2：原容積率

以申請基地原容積率 180%、變更後容積率 400% 為例，其計算方式如下：

1. 回饋係數

容積率提昇倍數 = (400% ÷ 180%) = 2.2 倍... 回饋係數值 = 1.5

2. 回饋金

回饋金 = 申請基地面積 × 繳納當期之公告現值 × 30% × 1.5

五、申請程序

申請人應檢附變更都市計畫書圖草案向都市計畫管理科提出申請，經檢核符合申請條件後，核算第四條之回饋金、並完成繳納後，臺南市政府得於每年三月、六月、九月及十二月統一彙整變更案件，由本府逕予核定並發布實施都市計畫後，申請人提送都市設計審議通過後，再行申請建築執照。

六、應備文件

- (一) 申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作要點之規定製作變更都市計畫書圖。
- (二) 變更都市計畫書至少應表明下列項目：

- 1.基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。
- 2.土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附申請基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本（一千分之一比例尺）、都市計畫土地使用分區證明書等。
- 3.法令依據、計畫年期與活動人口等說明。
- 4.變更理由之說明。
- 5.變更計畫：敘明變更內容與建築計畫概述等。
- 6.土地變更同意書：申請人應提出申請基地範圍全體土地所有權人之「土地變更同意書」，納入都市計畫書，以利查核。
- 7.其他應加表明之事項。

七、退縮建築及都市設計審議原則

- (一) 申請基地應自較寬道路境界線退縮 8 公尺建築，該退縮建築空間應至少留設 1.5 公尺以上植栽帶及 2.5 公尺以上無遮簷人行步道；此外，商業區應自基地境界線退縮至少 4 公尺建築，住宅區應自基地境界線退縮至少 2 公尺建築。

- (二) 本審議規範適用之申請基地，應視其容積提升幅度，依下表規定辦理：

容積提升幅度	規定事項
$120\% \geq (F1-F2) \geq 60\%$	應開放基地內部分空地供公眾休憩使用，其設置面積應大於法定空地面積之 20%。
$(F1-F2) > 120\%$	應開放基地內部分空地供公眾休憩使用，其設置面積應大於法定空地面積之 35%。

- (三) 本審議規範適用範圍之建築基地其綠覆率應達 60% 以上，且法定空地每滿 100 平方公尺應至少栽植 1 棵喬木，以綠美化環境。

- (四) 本審議規範適用範圍之申請基地，應視其提高後容積率，依下表規定辦理：

提高後容積率	規定事項
$400\% > F1 \geq 300\%$	應依「綠建築分級評估制度」檢討其綠建築得分，並達合格級以上之得分標準，且須於申請建造執照時檢附該綠建築分級評估表簽證入內，以供建管單位查核。
$F1 \geq 400\%$	應依「綠建築分級評估制度」檢討其綠建築得分，並達銅級以上之得分標準，且須於申請建造執照時檢附該綠建築分級評估表簽證入內，以供建管單位查核。



圖 2-19 安平區適用街廓範圍示意圖

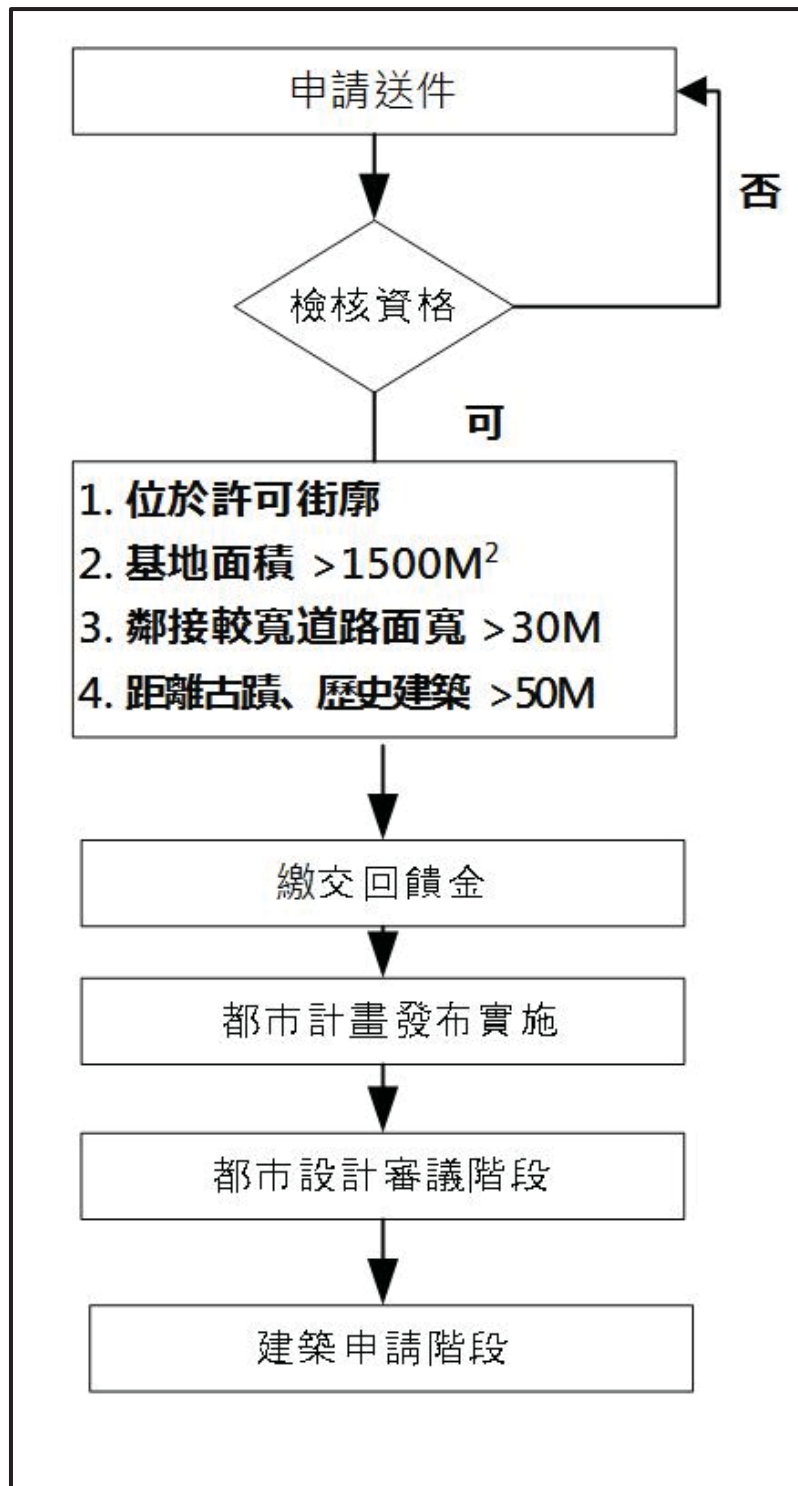


圖 2-20 辦理程序流程示意圖

G.110.06.30 發布實施之「變更臺南市主要計畫（部分「國小（文小）46」國小學校用地為文教區）案」

依據 109 年 7 月 31 日臺南市計畫委員會第 91 次會議決議（略以）：「基於都市計畫公平合理性，本案變更後文教區維持原文小用地之建蔽率 50%、容積率 150%，並納入市府刻辦理之『變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案』訂定。」

七、都市設計審議規範

A. 99.5.20 發布實施之「南市都劃字第 09916520450 號變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」

壹、總則

一、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。

二、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」，審議範圍詳圖 2-21 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「重點都市設計審議地區審議準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區審議準則」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

1. 重點都市設計審議地區：

- (1) 運河兩側地區（原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範圍）。
- (2) 建築基地其中一境界線與永華路、光州路與健康路相鄰者。
- (3) 須另行擬定細部計畫地區。

2. 一般都市設計審議地區：

- (1) 商業區（商四（130））。
- (2) 文教區。
- (3) 上述重點都市設計審議地區以外之其他公有公共工程及公有公共建築。

(二) 區內所有申請開發建築與各項公共工程均須依照本準則辦理都市設計

審議，區分下列三類層級並授權辦理審議或審查。

1. 提送本市都市設計委員會審查者：

(1) 重點都市設計審議地區：

- A. 預算金額 1000 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。
- B. 私人建築符合下列條件之一者：
 - a. 基地面積 1000 平方公尺以上之開發建築申請案件。
 - b. 整體規劃區或依本案土地使用分區管制第九與第十條接受獎勵措施個案之基地。
 - c. 採綜合設計鼓勵辦法之建築。
 - d. 建築法規之高層建築物。

(2) 一般都市設計審議地區：

- A. 預算金額 1000 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。
- B. 私人建築符合下列條件之一者：
 - a. 基地面積達 3000 m²以上者之開發建築申請案件。
 - b. 依本案土地使用分區管制第九與第十條接受獎勵措施個案之基地。
 - c. 採綜合設計鼓勵辦法之建築。
 - d. 建築法規之高層建築物。
 - e. 其他經都設會決議者。

2. 授權本市都市設計幹事會審查者：

(1) 重點都市設計審議地區：

- A. 預算金額 500 萬元以上且未達 1000 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。
- B. 基地面積達在 300 m²以上且未達 1000 m²之開發建築申請案件。
- C. 未達前述第 2 之（1）點 A、B 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。

(2) 一般都市設計審議地區

- A. 預算金額 500 萬元以上且未達 1000 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。

B. 基地面積達 1000 m²以上且未達 3000 m²開發建築之申請案件。

C. 其他經都設會決議授權者。

3. 授權本府建管單位查核者：

(1) 重點都市設計審議地區：

前述重點都市設計審議地區，除授權本市都市設計委員會與幹事會審查者以外之地區。

(2) 一般都市設計審議地區：

A. 預算金額未達 500 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。

B. 基地面積未達 1000 m²之開發建築申請案件。

C. 前述一般都市設計審議地區，除授權本市都市設計委員會與幹事會審查者以外之地區。



圖 2-21 應辦都市設計地區範圍示意圖

貳、一般都市設計審議地區審議準則

一、建築物附屬設施

- (一) 建築立面面對公園、學校的基地附加物（包括屋凸、車庫、冷氣口、服務陽台等）應適當控制，避免影響觀瞻；位於角地的建築宜適當反應角地特質。
- (二) 建築物之頂部梯間、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。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。

二、建築物附設廣告物

- (一) 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。

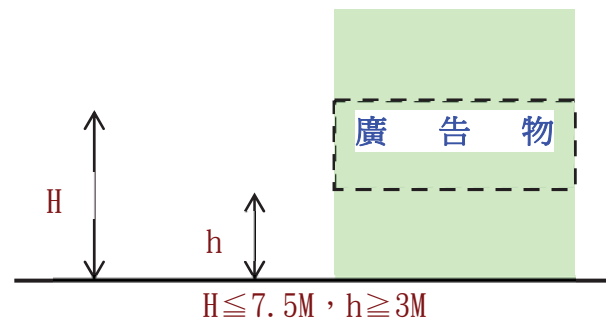


圖 2-22 非臨接計畫道路廣告物設置示意圖

- (二) 本地區計畫道路兩側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 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 50%。（詳圖 2-23）

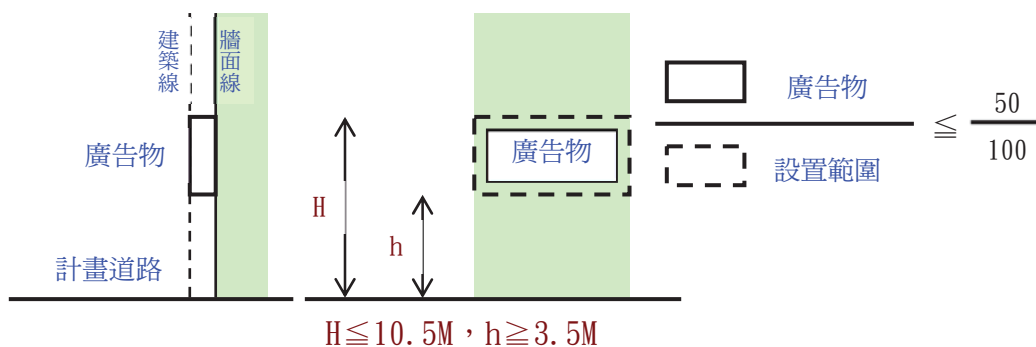


圖 2-23 臨接計畫道路廣告物設置示意圖

三、遮陽設置：

本地區臨 20M 計畫道路(含)以上、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出建築線。(詳圖 2-24)

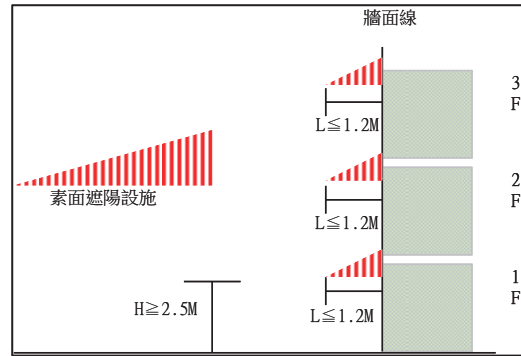


圖 2-24 雨遮設置示意圖

四、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。

五、垃圾分類儲存空間：

建築開發基地面積達 2,000 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。(詳圖 2-25)

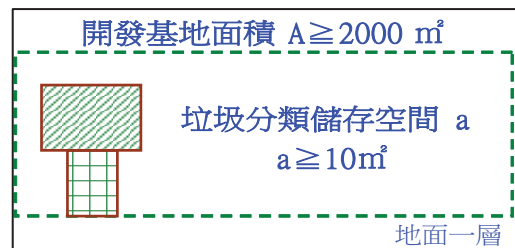


圖 2-25 垃圾分類儲存空間示意圖

六、綠建築原則

- (一) 區內建築設計及內外空間關係應考量本地區物理環境條件，著重省能、複層綠化、基地保水等指標。
- (二) 建築基地地下室臨建築線部份須退縮 3 公尺以上，且基地開挖率應低於 80%。

七、指定帶狀式公共空間及綠化

- (一) 10 公尺以上計畫道路兩側應留設至少 1.5 公尺供人行步道使用，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。
- (二) 人行步道得設置植栽穴(植栽穴距約 6 公尺~9 公尺)、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1.5 公尺，且與左右鄰地步道延續，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。
- (三) 建築基地得設置圍籬者，其地面層得設計高度 2.5 公尺以下之圍籬，但高度超過 1.2 公尺至 2.5 公尺部分，面臨主要道路側應有 1/2 以上透空面積，且圍籬不得影響人行步道之使用。

八、公共藝術：

- (一) 大型公共開放空間(基地面積大於 1,500 m²以上或總樓地板面積大於 5,000 m²以上者)，鼓勵設置公共藝術，並應將設計圖樣列入審查圖說一併審查。
- (二) 公共藝術之設置，應與當地社區發展相互結合，以強化地區環境的獨

特風格。

九、學校

- (一) 綠建築原則：校園建築配置及設計除考量道路關係、使用需求等因素之外，應力求符合綠建築相關指標。
- (二) 新校園精神：建築形式應反應空間需求、環境特質，校園內應有植喬木的空間，並以樹木與建築配合塑造校園空間氣氛。塑造校園成為社區的重要中心，並使校園沿馬路的開放空間及綠化，提昇街道視覺及空間品質。
- (三) 界面處理：校舍不宜緊貼圍牆，圍牆與建築之間宜適當綠化提昇街巷景觀；校門之設置、設計宜以塑造該路段公共空間之目標為考量，其規劃應注意安全、並避免對路段交通及鄰近住宅區產生干擾；圍牆不宜過高，並採穿透性設計以增益校園與周圍之視覺交流和開放感。
- (四) 校內服務性設施如垃圾儲存設施、機電處理設備等之設置與設計應使其對週遭的負面影響降至最低。
- (五) 學校於鄰近出入口處應至少規劃一處學童接送區，可配合緩衝車道規劃，等候空間及設施（如雨棚、座椅等）作整體設計。
- (六) 校園週邊及學區內主要通學路徑採安寧的交通處理，以降低車速、維護安全、增益街道空間品質。

參、重點都市設計審議地區審議準則

除應符合「重點都市設計審議地區審議準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區審議原則」規定辦理。

一、廣場式開放空間

- (一) 本案應留設 100 m² 以上之廣場式開放空間詳圖 2-26 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 1000 平方公尺以上之建築開發案，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。



圖 2-26 需留設 100 平方公尺以上之廣場式開放空間標示圖

二、鄰水岸開放空間（包含公園、綠地、廣場及道路用地）

- (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 米以上之步道（含自行車道），其中人行步道淨寬應至少 2.5 米以上。
- (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。
- (三) 臨水岸之道路用地（即計畫道路境界線緊鄰河道用地者）應於臨水岸側留設適當空間，供運河沿線人行、自行車道、開放空間系統串連使用。

三、建築物的環境角色

- (一) 建築設計（包括建築形式、店面安排、地面層人行空間規劃等）應回應面對公園廣場及公園道的環境特色，塑造合宜的人行環境。
- (二) 鼓勵適當集中可用容積，塑造社區性的標地建築，留設適當空地，或作為與公園廣場配合的開放空間，或處理商業空間的服務機能及停車需要。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 建築基地面臨運河五層樓以下之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%。（詳圖 2-27）

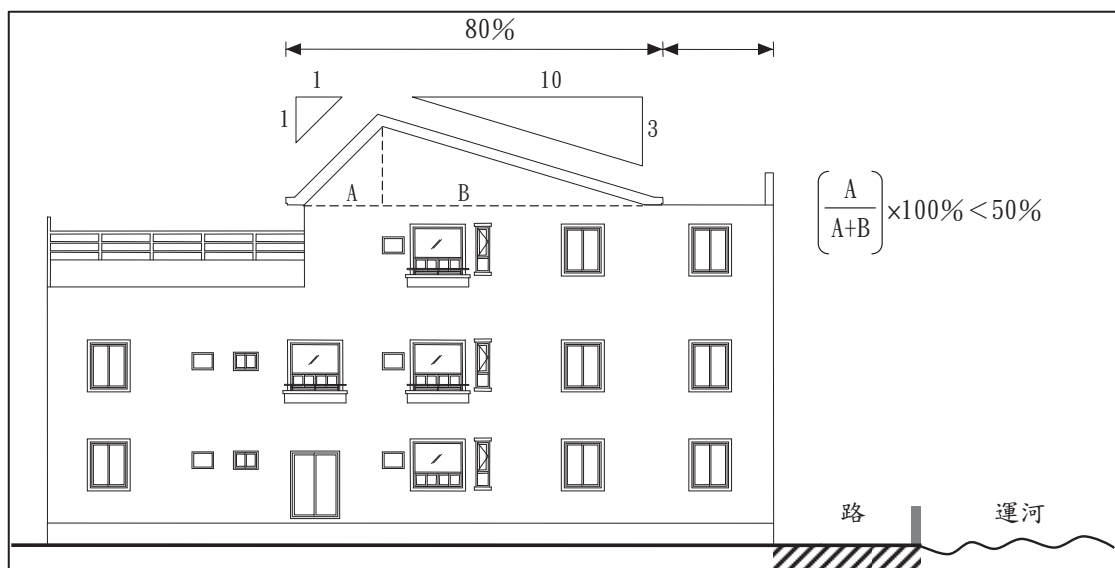


圖 2-27 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

- (六) 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。

- (七) 建築基地面向水岸之建築物外牆，應與河岸綠色與天空藍色景緻協調配合，以中、高明度及中低彩度之紅、黃色系為主色彩，其他相調和之顏色或灰、白色為搭配色彩。
- (八) 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。
- (九) 建築基地面臨運河及公園道之五層樓以上（不含）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，以塑造優美的建築界面及天際線風貌。
- (十) 應配置地標性建築地區詳附圖所示，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。（詳圖 2-28）
- (十一) 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。
- (十二) 面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。

四、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。

五、公共空間街道家具及設施物

- (一) 運河河岸公共空間之街道家具及景觀設施，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。



圖 2-28 應配置地標量體圖

六、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。

七、建築物附設廣告物（不受本規範第四條部分之管制）

- (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。
- (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。

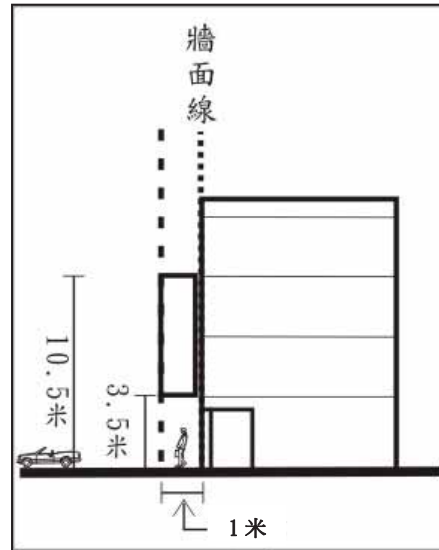


圖 2-29 建築物附設廣告物立面示意圖

八、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。

C. 100.1.7 發布實施之「府都綜字第 09903689061 號變更台南市細部計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討案」

第一條 辦理依據

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條之規定訂定。
- 二、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。

第二條 都市設計審議範圍為本計畫範圍內之第一種電信專用區、第二種電信專用區及第三種電信專用區。

第三條 電信專用區內之所有開發建築申請案應依下列規定辦理：

- 一、符合下列條件之一者，由委員會審議：基地面積 1,500 平方公尺（含）以上或建築總樓地板面積 1,000 平方公尺（含）以上者。
- 二、符合下列條件者，由幹事會審議：基地面積 1,500 平方公尺以下或建築總樓地板面積 1,000 平方公尺以下者。

第四條 建築物相關設施之設置

- 一、土地面積 1,000 平方公尺以上之建築基地，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。

二、建築物附屬設施

- (一) 建築物之頂部梯間、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施（如冷氣機、水塔、廢棄排出口...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。
- (三) 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。
- (四) 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。
- (五) 建築物壁面標示之企業標誌，每棟建築物之臨街立面只能有一處牆面標示物。該標示物大小及位置須與建築物搭配，比例相稱，且企業標誌之造型、質感、材料、色彩及字體應與基地建築及整體景觀配合。

三、建築物附設廣告物

- (一) 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。

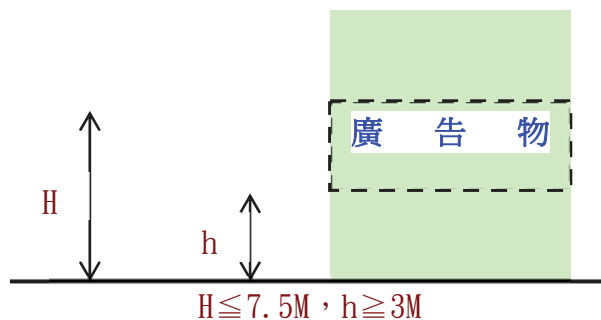


圖 2-30 非臨接計畫道路廣告物設置示意圖

- (二) 本地區計畫道路兩側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 3.5 公尺，廣告物突出建築牆面部分不得超出建築線。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%。

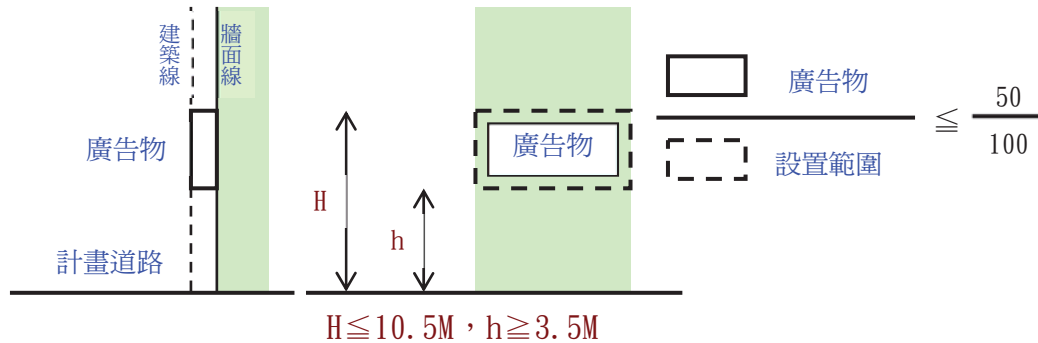


圖 2-31 臨接計畫道路廣告物設置示意圖

四、垃圾分類儲存空間

建築開發基地面積達 2,000 平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，並設置適當遮蔽設施，以避免垃圾外露，其面積不得小於 10 平方公尺，並應留設適當之服務動線（儲存空間以淨寬 3 公尺通路對外連通為原則）。

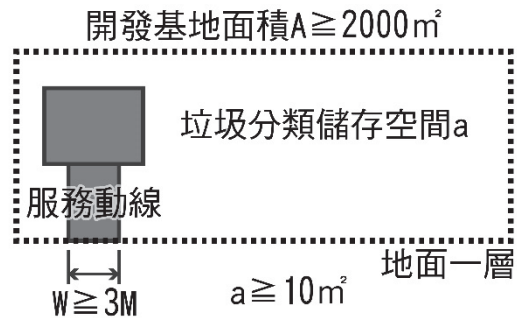


圖 2-32 垃圾分類儲存空間示意圖

五、照明設計以夜間活動及妝

點為目的，但不得設置具雷射及閃爍式之燈具。

六、鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係，高度、色調與材質應與相鄰基地協調。

七、建築退縮地內必須設置於地面上之電力、電信箱等，應以植栽綠化遮蔽隔離於公共視野外，並配合留設進出通到與箱體通風所需空間。

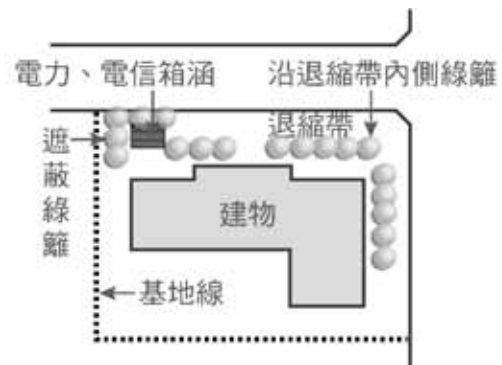


圖 2-33 退縮地設施設置範圍說明圖

第五條 申請開發建築案件，經都市設計委員會審議通過者，得不適用本管制事項之全部或一部份之規定。

D. 98.12.23 發布實施之「南市都劃字第 09801375913 號擬定台南市安平區（「商 61」商業區）細部計畫案」

為使計畫區內建築物及公共設施等相關硬體建設能符合基地之特質，創造有秩序、高品質的居住環境，未來計畫區內之建築開發應依下列規範辦理都市設計審查，相關審議作業程序則依據本市「台南市都市設計審議作業」及相關規定辦理。

第一條 辦理意旨

本計畫區位於安平區之安平商港北側，為建設本區域成為台南市重要之現代化商業中心，滿足使用者購物、娛樂、辦公、休憩及居住的人性化安排，塑造優質、富特色之開放空間及環境景觀，特訂定本審議原則。

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、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，尚須依本原則規定辦理。
- 三、本原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。

第三條 送審權責單位

- 一、提送本市都市設計審議委員會審議者：
 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。
 2. 基地面積在 1,500m² 以上(含)之私人建築物。
- 二、提送本市都市設計幹事會審議者：
 1. 未達預算金額 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)公有公共工程及公有公共建築。
 2. 基地面積在 500 m² 以上(含)，及 1,500m² 上(不含)之私人建築。
- 三、授權本府建管單位逐項查核者：

基地面積在 500 m² 以上(不含)之私人建築。

第四條 建築設計原則

- 一、為符合本計畫區地區商業中心角色，商業區鼓勵透過建築量體高度與外觀設計，形塑地標性建築。
- 二、商業區經重劃完成後，最小建築基地規模分別不得小於 3,000 m²、500 m² 及 100 m²，限制範圍如圖 2-34 所示。
- 三、指定街廓之商業區基地(見圖 2-34)，除依本計畫土地使用分區管制要點退縮建築規定退縮牆面線建築外，應另自其基地境界線至少

退縮牆面線 3 公尺建築，以維持建物間適當鄰棟間隔。

四、配合北側臺南地方法院大型公共建築與東側公園用地的景觀特色，計畫區建物外牆顏色應與綠地、公園開放空間及臺南地方法院等景緻相調和。

五、商業區建築物高層部份避免採用光害材質。

六、為塑造計畫區建築物之夜間景觀特色，商業區需提送都市設計審議委員會審議之基地應一併提出照明計畫，其建築物照明視覺效果應分為下列三類特色地區（如圖 2-35）：

1. 建築量體照明地區：包括符合「建築技術規則」所稱之高層建築物、指定留設街角廣場（至少達 200 m² 者）基地之建築物。
2. 建築屋頂照明地區：直接面臨安平商港之建築物。
3. 建築地面層照明地區：直接面臨公園道及公園用地之建築物。

前項建築夜間照明之設計與管理應符合以下原則及標準：

地區別	應實施照明範圍	色溫建議	其他應注意事項
建築量體照明	建築立面之 50% 以上面積	建議配合建物本體材質，運用不同光色的併用，並以選擇性、重點式的照亮，表現建物量體與外觀設計。	--
建築屋頂照明	建築之屋凸層及其以下 2 層範圍	建議以中、高色溫（4000～6500°K）、冷色調之照具，營造港濱明亮、易辨識之地標建築與天際線景觀。	--
建築地面層照明	建築之底層 3 層或 15 公尺以下範圍	建議以低色溫（低於 3000°K）、暖色調之照具，營造溫暖、舒服的夜間街道選逛空間。	應避免選用易吸引昆蟲之光源。

七、建築物中央空調及其他相關設備之廢氣排出口、通風口以及其他地面層有礙市容景觀之設施，應加以美化或綠化。

八、建築物附屬之空調設備、雨庇或其他影響建築物立面之設施物應納入整體景觀規劃配置一併送審，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。

九、為維護建築物公共衛生，提昇建築物環境品質，基地面積大於 1,500 m² 者，應設置垃圾車進出、停放與處理垃圾之空間。

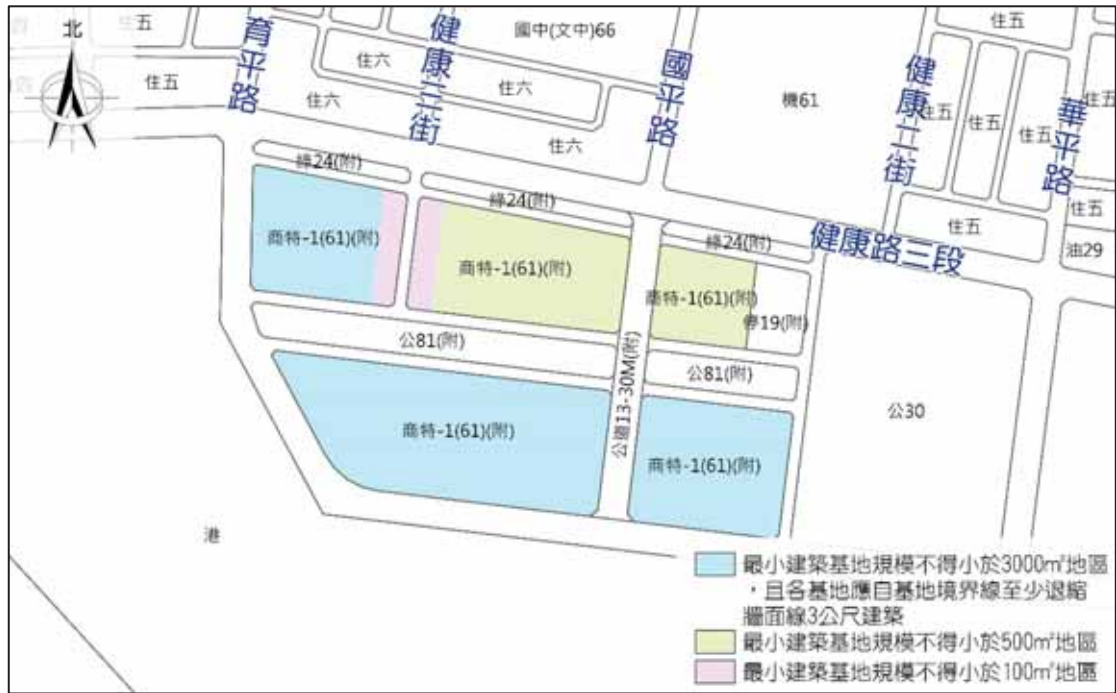


圖 2-34 最小建築基地規模及建物鄰棟間隔限制示意圖



圖 2-35 夜間照明景觀規範區位圖

第五條 建物設置斜屋頂容積獎勵原則

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：(詳圖 2-36 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。



圖 2-36 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

第六條 交通動線設計原則

- 一、基地開發應力求達成人車分離，優先考慮人行動線之完整銜接，以提供安全舒適便利的步行空間。
- 二、計畫區外健康路為地區主要道路，計畫內與健康路相臨路段上，除現有分隔島開口外，以不另增設穿越性路口為原則。

第七條 停車空間設計原則（包含停車場用地建築物附屬停車空間）

- 一、停車空間如同時臨接兩條以上計畫道路，車道出入口應以設置於路寬較小之次要道路上為原則，不得設置於自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線之距離 20 公尺範圍內。
- 二、停車場應於各出入口前後安排足夠的出入候車空間，以確保車輛流通之效率。
- 三、商業區貨車進出或裝卸建議採時間性管制，使其集中於夜間或非尖峰時間，以減少對道路交通干擾。

第八條 開放空間與景觀設計原則

- 一、建築基地留設之法定空地應予以綠化，綠化投影面積應達法定空地之百分之五十以上為原則。
- 二、為提升基地綠美化機能，公園道用地植栽綠化比例不得低於百分之五十。
- 三、法定空地除指定帶狀退縮部份以外，應予集中留設並作整體景觀設

計，若管理安全無顧慮，宜適度開放供公眾使用或提供通視性，部份基地（位置如圖 2-37）應指定強制留設為街角廣場。



圖 2-37 基地法定空地留設街角廣場位置示意圖

- 四、基地內植栽之選用，優先保留基地內既有植栽，並以原生樹種為原則。並應配合都市防災計畫，於綠地及公園用地周邊選用具耐燃性及抗熱輻射之樹種。
- 五、基地內公園道應設置公共藝術品，商業區室內外公共空間亦鼓勵設置，並配合室內外景觀作整體設計。
- 六、公共藝術品之設置，應配合港濱區位的整體環境特質，強化在地風格。

第九條 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。

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境

一、地形及地質

本計畫區範圍多屬平原地形，地層為沖積層，組成以氾濫平原沉積物為主；計畫區外西南側沿海地區由砂嘴及沙灘沉積物組成，地層為臺南層。另本計畫區東側 400 公尺有臺南斷層經過，依中央地質調查所數值地質圖資料規範，臺南斷層屬位置概略之掩覆或推測斷層。

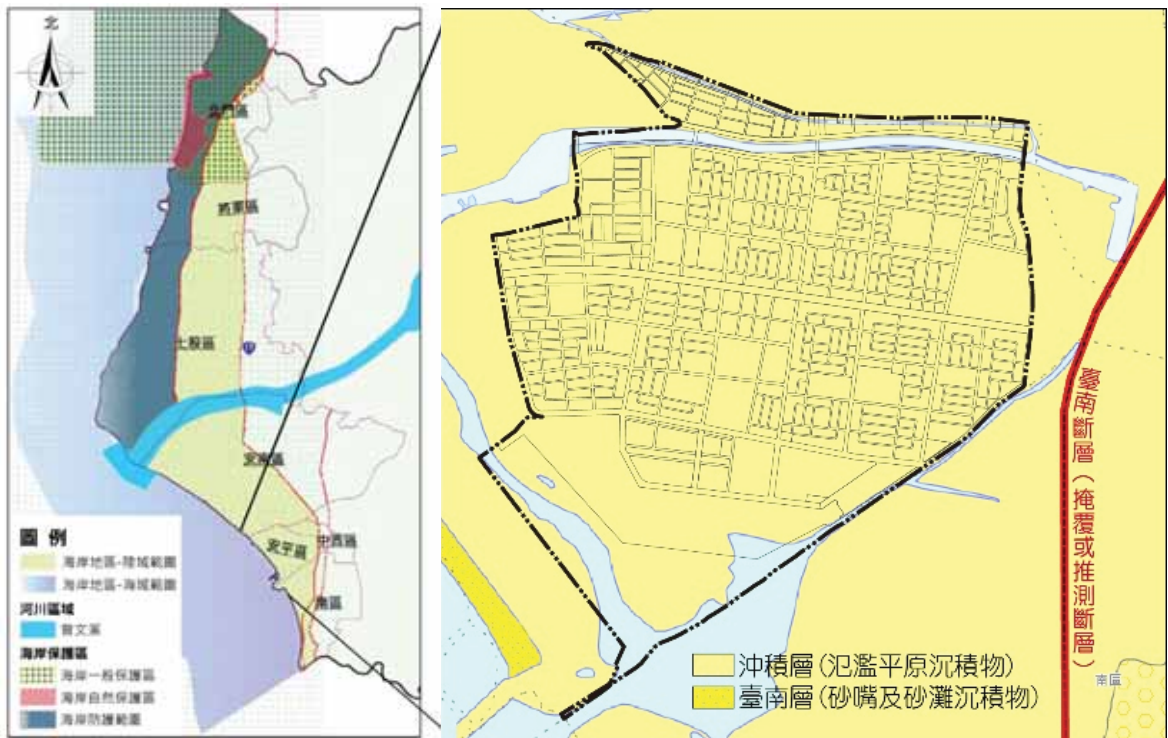


圖 3-1 地質及斷層帶分布位置示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所

二、水文及生態景觀

本計畫區所在流域屬鹽水河流域地區，西南側為安平港，另有人工開鑿之臺南運河圍繞本計畫區，包含出海口處的安平漁港及商港，需靠橋樑與臺南市區相連接，其自然水系與人工水文共同交織成為特殊的地理及生態景觀。臺南運河沿途繞行安平商港及漁港、紅樹林保護區、漁光島、安平古堡、林默娘公園等，水岸之人文及生態景觀豐富。

生態資源部分，鄰近鹽水溪畔富有濕地物種「紅樹林」，包含五梨跤、海茄苳及欖李；漁光島沿海沙岸邊有耐旱、耐風的馬鞍藤、濱刀豆、濱刺草等；防風林有木麻黃與黃槿。港區則常見海鷗，亦有稀有之黑嘴鷗、唐白鷺等物種。

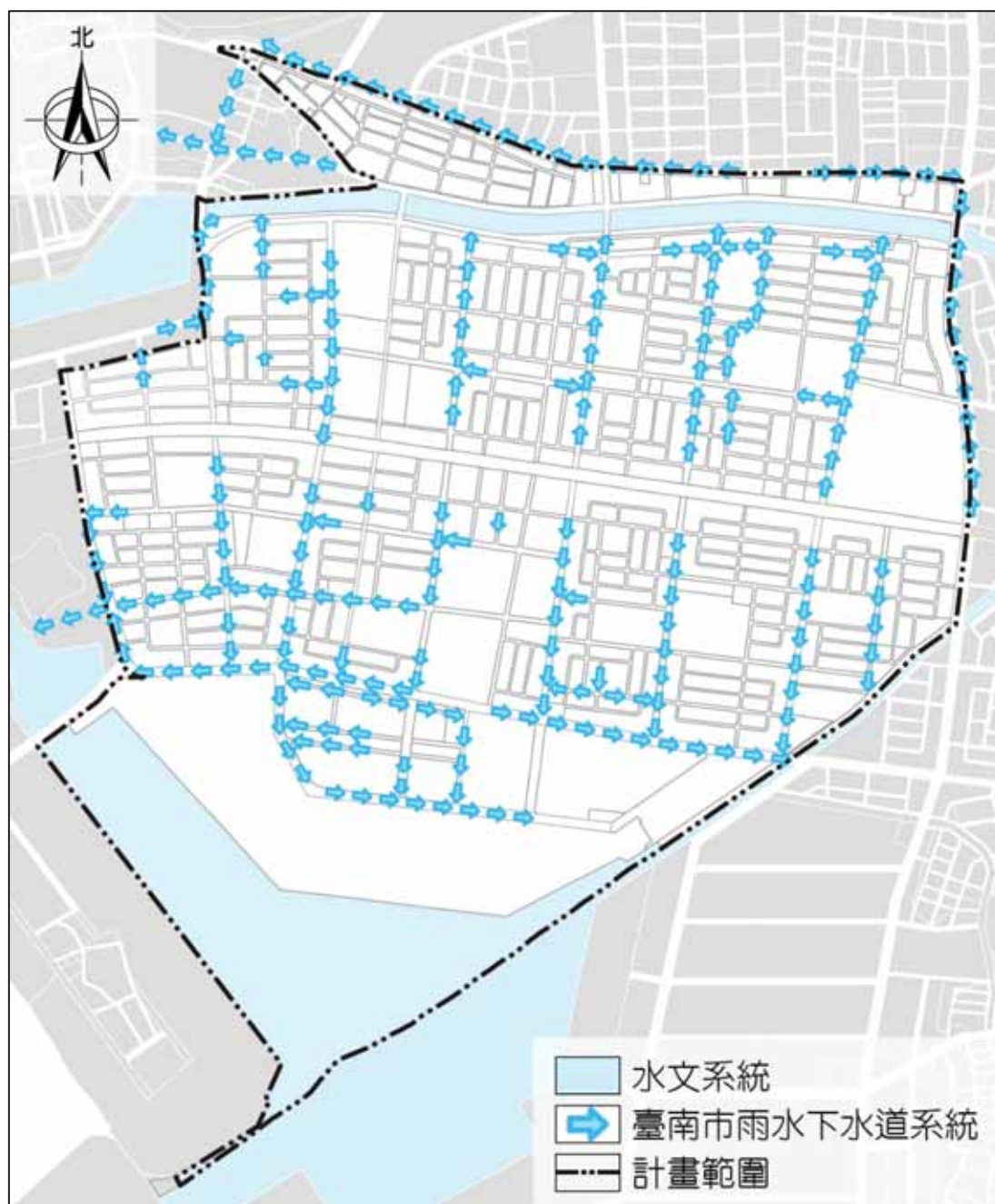


圖 3-2 水文系統與雨水下水道系統分布示意圖

資料來源：臺南市政府水利局雨水下水道地理資訊系統；本計畫繪製。

三、災害潛勢

依國家災害防救科技中心公告歷史淹水災害 24 小時累積雨量統計資料，模擬一日暴雨達 600mm 之淹水潛勢，於計畫區南側安平港沿岸淹水深度達 1~2 公尺，而安平運河沿計畫範圍東側則為 0.5 公尺至 1 公尺之淹水潛勢範圍。

整體而言，計畫範圍為土壤液化低潛勢區，僅有計畫範圍北側華平路至國平路間、鄰近安平運河之區塊，以及鄰近計畫範圍西界之永華路兩側、健康路兩側等區塊，屬土壤液化中潛勢區；計畫範圍內屬土壤液化高潛勢區者分布於健康路南側國平重劃區與安平商港港埠用地。

此外，模擬地震規模 7.7 級以上事件產生之海嘯溢淹深度，計畫範圍整體不易受海嘯溢淹事件影響，僅有部分臨安平商港與安平運河之區塊屬溢淹水深約 1~3 公尺範圍。綜上，災害潛勢區多鄰近港埠用地與安平運河周邊，計畫區內陸地部分則非屬災害潛勢範圍。

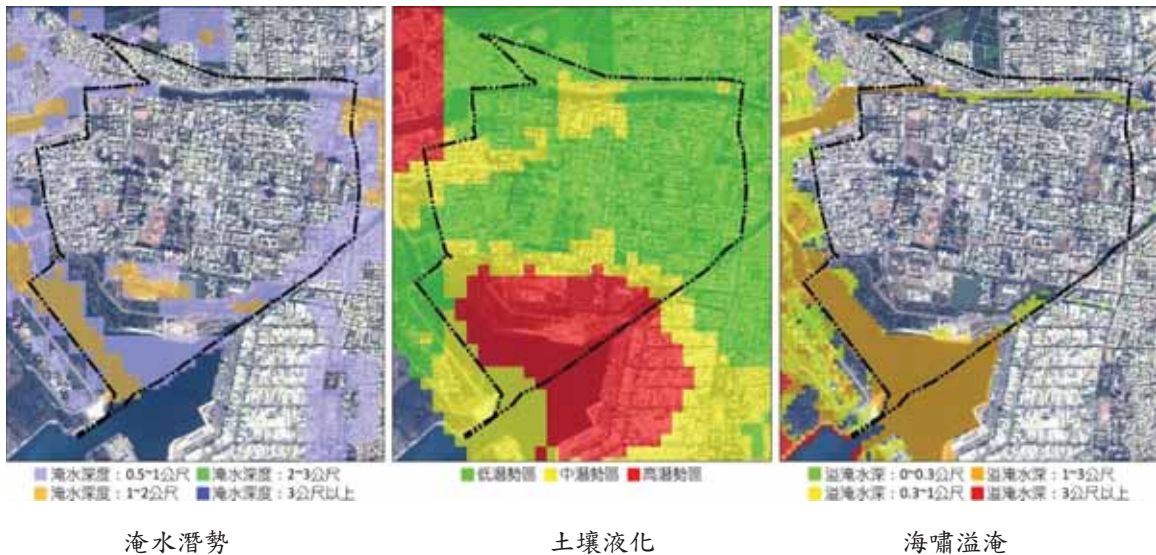


圖 3-3 災害潛勢分布位置示意圖

資料來源：國家災害研究中心；本計畫繪製。

四、環境敏感地

經環境敏感地圖資套疊，本計畫範圍內有一處第一級環境敏感地，為「市定古蹟保存區」，現況為安平蚵灰窯暨附屬建築，此外，計畫範圍內之第二級環境敏感地為「海域區」，分布於計畫範圍港埠用地南側，詳圖 3-4。



圖 3-4 環境敏感地套疊示意圖

資料來源：102 年內政部營建署環境敏感地資料庫系統；本計畫繪製。

五、海岸地區濱海陸地範圍

安平區之濱海路地範圍為沿安北路，南轉安平路 850 巷，東轉安平路，南轉古堡街，東轉運河路，南轉平生路，西轉安億路，南轉光州路，東轉健康路三段劃設。



圖 3-5 濱海陸地範圍示意圖

資料來源：內政部營建署海岸管理專區；本計畫繪製。

第二節 歷史人文景觀資源

一、歷史脈絡

安平為漢人最早開發地之一，舊稱「大員」，為臺灣歷史之起源地，荷據以前即有平埔族大員社居住，直至明鄭時期，鄭成功為紀念家鄉地名，將一鯤鯓島改名為安平，始有「安平」之名出現。安平歷經荷據、明鄭、清領、日據與光復後國府政權在此更迭，由荷據時期熱蘭遮城之規劃奠定街區及聚落基礎；清領時期港口發展之興盛使其躍升貿易重鎮；日據時期因港口淤積與政策改變由盛轉衰；1979年辦理變更及擴大都市計畫，確立填平魚塢以擴大市區之方針，打造「臺南新市區」，並納入第五期市地重劃區開發，成為一處完全依照都市計畫規劃及整體開發完成之新市區。



圖 3-6 歷史脈絡示意圖

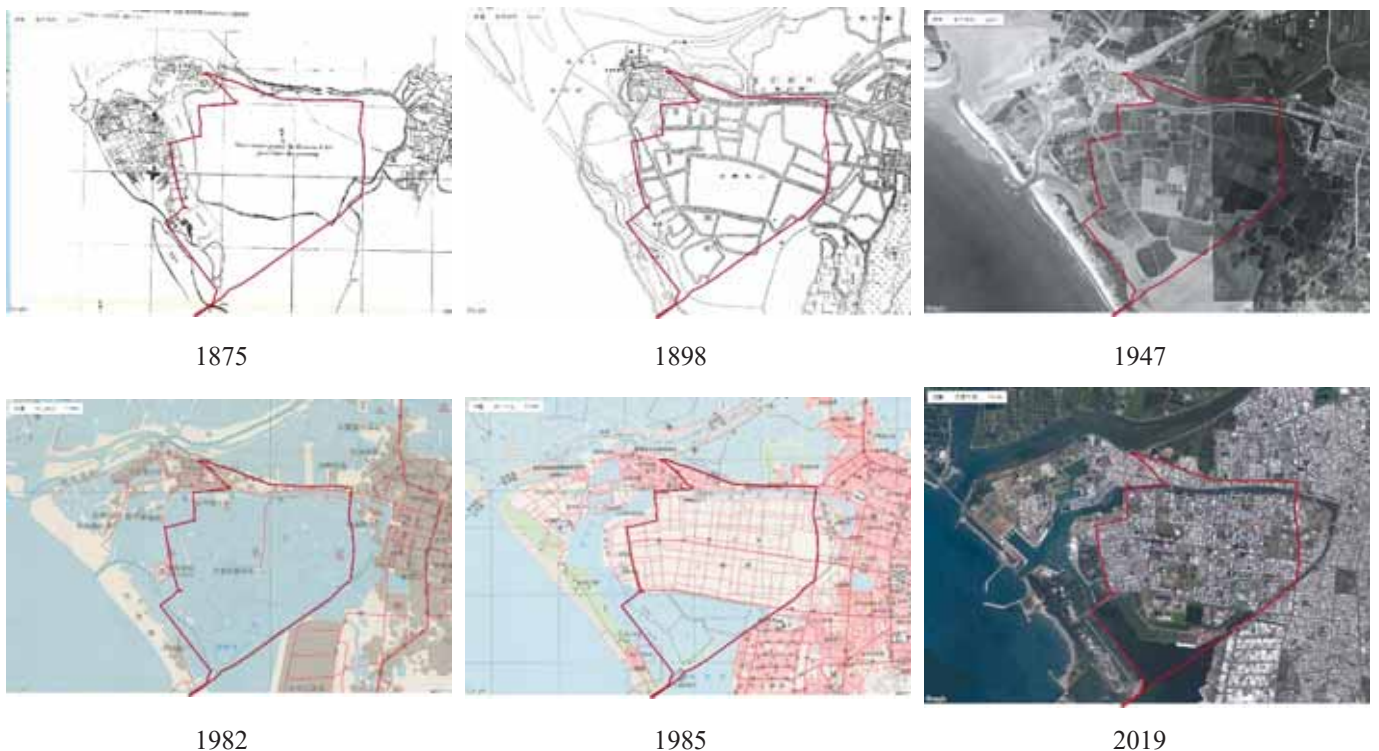


圖 3-7 計畫範圍地貌變化示意圖

2. 文化資產

安平區共有 25 項經文化資產管理處公告登錄之文化資產，本計畫區僅涉及 2 處，為「安平蚵灰窯暨附屬建築」以及「有槽石器」。

「安平蚵灰窯暨附屬建築」屬市定古蹟，是過去燒蚵灰產業所遺留之歷史建築；燒蚵灰為臺南流傳已久的傳統產業，於 17 世紀荷蘭統治時期即有灰窯工匠的記載，蚵灰更是靠海維生的安平人黏合木船細縫不可缺的黏接材，而安平蚵灰窯為臺灣碩果僅存之蚵灰窯，然而這項安平區所擁有的獨特產業隨著現代工業化大量生產已被淘汰，應有將臺灣的蚵灰產業技藝紀錄留存之必要。

「有槽石器」則為臺南市政府所保管之古物（生活及儀禮器物），原於臺南市官田區之國母山遺址發掘，距今約 2,500 至 4,500 年，「有槽石器」材質為砂岩，使用打剝與磨製技法，並有縱向凹槽，為石器時代之石製工具。

表 3-1 文化資產彙整表

名稱	年代	類別	位置
1.安平蚵灰窯暨附屬建築	待考	古蹟	安平區石門段 490、494、491-1、490-3 地號
2.有槽石器	待考	古物	—

資料來源：台南市政府文化資產管理處網站

<http://tmach-culture.tainan.gov.tw/asset2.asp?nsub=A2A000>

3. 觀光遊憩

計畫區周邊觀光遊憩景點豐富，區位多分布於計畫區西側「變更臺南市安歷史風貌園區特定區」安平老街及港域濱海水岸一帶，包括歷史古蹟、廟宇及老街等景點，如安平古堡、開台天后宮等；安平港周邊多為大型公園休憩空間，包括林默娘公園、港濱歷史公園及札哈木原住民公園等；西南側漁光島、觀夕平台沙灘等則屬自然海濱遊憩資源等。



圖 3-8 文化資產及觀光遊憩景點示意圖

第三節 人口發展

一、人口成長

原臺南市於民國 107 年人口約 78 萬人，近十年平均人口成長率為 0.17%，呈現緩升趨勢。相較於東區 (-0.42%)、南區 (-0.20%) 以及中西區 (-0.29%) 人口規模不斷縮減，安平區則呈現相對穩定成長 (0.97%)。原臺南市各行政區人口統計詳表 3-2。

與安平區整體成長發展趨勢相似，本計畫區之人口數在近十年亦呈成長趨勢。本計畫區現況人口至 107 年底約為 55,566 人，計畫人口達成率為 57.58%，近十年平均成長率約 0.95%，較原臺南市人口成長率高 (0.17%)。

觀察計畫範圍各里人口近十年之平均成長率，除平安里、華平里等開發較早之地區，其餘計畫範圍內各里之人口成長率皆為正值，其中建平里、國平里、億載里 (位於計畫範圍內面積比為 35.21%) 人口相較於其他里呈高度正成長(分別為 2.69%、1.96%、2.30%)，為主要本區人口成長來源，詳表 3-3。

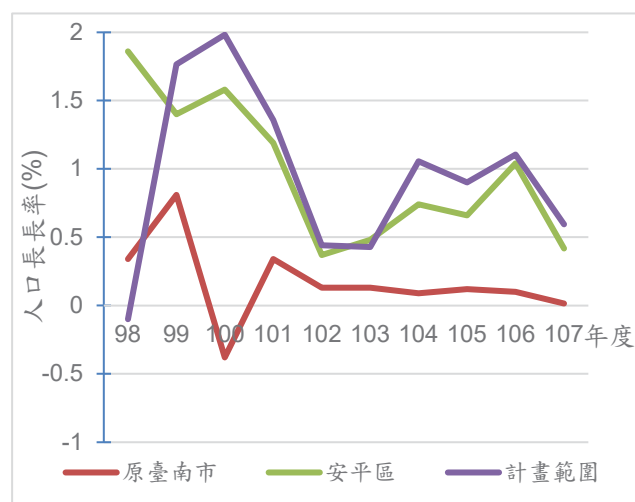


圖 3-9 98-107 年人口成長率變化圖

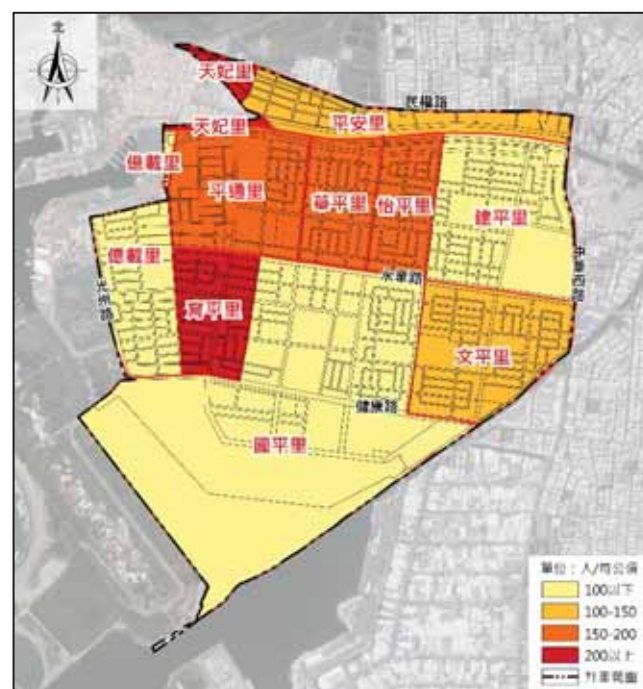


圖 3-10 本計畫區各里人口密度示意圖

表 3-2 原臺南市行政區 98-107 年人口成長率統計表

年度	原臺南市		東區		南區		北區	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
98	771,060	0.34	194,401	0.09	126,571	-0.64	131,203	0.85
99	777,273	0.81	194,183	-0.11	126,173	-0.31	131,925	0.55
100	774,330	-0.38	193,782	-0.21	126,129	-0.03	132,098	0.13
101	776,986	0.34	192,972	-0.42	126,018	-0.09	132,233	0.10
102	778,022	0.13	191,576	-0.72	125,611	-0.32	132,336	0.08
103	779,065	0.13	190,233	-0.7	125,691	0.06	132,558	0.17
104	779,752	0.09	188,865	-0.72	125,738	0.04	132,651	0.07
105	780,669	0.12	187,834	-0.55	125,768	0.02	133,091	0.33
106	781,451	0.1	186,841	-0.53	125,394	-0.3	132,726	-0.27
107	781,566	0.01	186,250	-0.32	124,824	-0.46	132,112	-0.46
平均	778,017	0.17	191,187	-0.42	125,792	-0.20	132,293	0.15
年度	安南區		中西區		安平區		本計畫區	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
98	177,116	0.85	80,029	-0.58	61,740	1.86	50,434	-0.10
99	178,119	0.57	79,271	-0.95	62,602	1.40	51,340	1.76
100	179,987	1.05	78,741	-0.67	63,593	1.58	52,378	1.98
101	182,749	1.53	78,666	-0.1	64,348	1.19	53,099	1.36
102	185,412	1.46	78,498	-0.21	64,589	0.37	53,334	0.44
103	187,775	1.27	77,910	-0.75	64,898	0.48	53,563	0.43
104	189,620	0.98	77,498	-0.53	65,380	0.74	54,134	1.05
105	191,196	0.83	76,967	-0.69	65,813	0.66	54,626	0.90
106	192,224	0.54	77,770	1.04	66,496	1.04	55,236	1.10
107	193,438	0.63	78,167	0.51	66,775	0.42	55,566	0.59
平均	185,764	0.97	78,372	-0.29	64,623	0.97	53,371	0.95

資料來源：臺南市統計年報

註：本計畫區人口依計畫範圍所占各里面積比例估算。

表 3-3 本計畫區內各里 98-107 年人口成長率統計表

年度	建平里		文平里		怡平里		華平里		國平里	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
98	4,921	-	5,448	-	4,590	-	5,684	-	7,104	-
99	5,067	2.88	5,531	1.50	4,693	2.19	5,624	-1.07	7,397	3.96
100	5,183	2.24	5,624	1.65	4,846	3.16	5,711	1.52	7,671	3.57
101	5,278	1.80	5,734	1.92	4,880	0.70	5,767	0.97	7,829	2.02
102	5,394	2.15	5,806	1.24	4,940	1.21	5,684	-1.46	7,842	0.17
103	5,653	4.58	5,776	-0.52	4,939	-0.02	5,675	-0.16	7,871	0.37
104	5,818	2.84	5,872	1.63	4,980	0.82	5,663	-0.21	7,902	0.39
105	5,962	2.42	6,039	2.77	5,024	0.88	5,685	0.39	7,904	0.03
106	6,173	3.42	6,028	-0.18	5,054	0.59	5,663	-0.39	8,148	2.99
107	6,292	1.89	6,023	-0.08	5,016	-0.76	5,598	-1.16	8,502	4.16
平均	5,574	2.69	5,788	1.10	4,896	0.98	5,675	-0.17	7,817	1.96
年度	平通里		育平里		億載里		安平里		天妃里	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
98	7,838	-	8,810	-	2,914	-	3,983	-	4,106	-
99	8,085	3.06	8,846	0.41	3,066	4.96	4,007	0.6	4,032	-1.84
100	8,273	2.27	8,935	1	3,072	0.2	4,044	0.91	4,000	-0.8
101	8,409	1.62	8,981	0.51	3,165	2.94	4,074	0.74	4,041	1.01
102	8,425	0.19	8,973	-0.09	3,262	2.97	4,086	0.29	4,035	-0.15
103	8,449	0.28	8,956	-0.19	3,400	4.06	4,014	-1.79	3,992	-1.08
104	8,585	1.58	9,052	1.06	3,465	1.88	4,020	0.15	3,983	-0.23
105	8,618	0.38	9,151	1.08	3,514	1.39	4,008	-0.3	3,892	-2.34
106	8,524	-1.1	9,352	2.15	3,568	1.51	4,035	0.67	3,929	0.94
107	8,489	-0.41	9,439	0.92	3,595	0.75	3,933	-2.59	3,888	-1.05
平均	8,370	0.87	9,050	0.76	3,302	2.3	4,020	-0.15	3,990	-0.61

資料來源：臺南市統計年報

二、戶數及戶量

根據臺南市統計年報資料顯示，民國 107 年安平區總戶數為 26,016 戶，平均每戶 2.57 人。由 103 年至 107 年的成長來看，安平區戶數平均成長率為 1.40%，高於原臺南市行政區平均（0.80%），戶量由 103 年的 2.64 人/戶降到 107 年的 2.57 人/戶，低於原臺南市行政區 107 年的 2.66 人/戶。

表 3-4 戶數及戶量統計表

地區別 年度	原臺南市行政區			安平區		
	戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人)	戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人)
103	281,718	0.76	2.74	24,546	1.15	2.64
104	283,252	0.54	2.72	24,836	1.18	2.63
105	285,721	0.87	2.70	25,179	1.38	2.61
106	288,319	0.91	2.71	25,636	1.82	2.59
107	291,058	0.94	2.66	26,016	1.46	2.57
平均	286,014	0.80	2.71	25,243	1.40	2.61

資料來源：臺南市政府主計處。

三、年齡結構

受大環境影響生育率下降，幼年人口比例有逐年減少趨勢；且安平區的扶幼比略高於原臺南市行政區，顯示相較於其他行政區，安平區幼年人口較多。

另推測因區位臨近臺南市政府及安平工業區，生活機能與工作機會逐漸提昇，安平區之青壯年人口呈現增加趨勢。

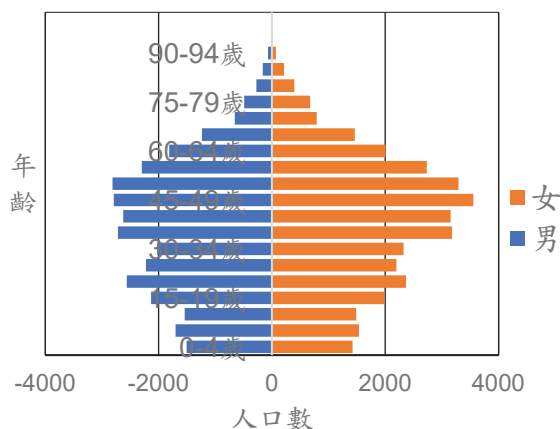


圖 3-11 民國 107 年安平區人口金字塔圖

表 3-5 三階段人口年齡結構比較表

地區	年度	0~14 歲 (人)	15~64 歲 (人)	65 歲以上 (人)	扶老比 (%)	扶幼比 (%)	扶養比 (%)
原 臺 南 市 行 政 區	102	112,001	584,303	81,718	13.99	19.17	33.15
	103	109,748	583,657	85,660	14.68	18.80	33.48
	104	106,722	583,086	89,944	15.43	18.30	33.73
	105	105,148	579,222	96,299	16.63	18.15	34.78
	106	104,058	575,533	101,860	17.70	18.08	35.78
	107	103,160	570,687	107,773	18.88	18.08	37.42
	平均	106,806	579,415	93,876	16.22	18.43	34.72
安 平 區	102	10,235	49,471	4,883	9.87	20.69	30.56
	103	9,898	49,787	5,213	10.47	19.88	30.35
	104	9,469	50,366	5,545	11.01	18.80	29.81
	105	9,302	50,485	6,026	11.94	18.43	30.36
	106	9,196	50,794	6,506	12.81	18.10	30.91
	107	9,014	50,734	7,027	13.85	17.78	31.62
	平均	9,519	50,273	5,867	11.66	18.95	30.60

資料來源：都市及區域發展統計彙編。

第四節 產業結構

一、產業概況

(一) 一級產業

安平區緊鄰原臺南市中心區，屬都市發展地區，在缺乏農林及畜牧土地情形下，為全市從事農林畜牧產業家戶數最少之行政區。而安平區雖臨海，亦擁有港埠運河等人造水岸空間，但就漁業從業家戶數量僅 225 家情形觀之，就其極小規模可瞭解以上一級產業非屬安平區基礎產業範疇。

(二) 二級產業

就統計資料顯示，安平區二級產業家數以製造業及營造業為大宗。以總家數成長率觀之，二級產業家數成長約二成，其中以營造業由民國 100 年至 105 年總場所單位數成長近三成為冠，營造業之總家數亦為安平區二級產業家數之冠。但就員工數成長率觀之，製造業之從業員工數減少近四成，而營造業從業員工則減少近三成。再以家數成長率和員工數成長率相比較得知，家數成長率遠高於員工數成長率，顯示其經營單位逐漸轉型為小型單位。

表 3-6 安平區二級產業發展概況表

類別 \ 項目		場所單位數 (家)			員工數 (人)		
		100 年	105 年	成長率	100 年	105 年	成長率
礦業及土石採取業	安平區	0	1	0.00%	0	—	—
	臺南市	8	9	11.11%	171	46	-271.74%
製造業	安平區	216	220	1.82%	1,584	1,144	-38.46%
	臺南市	15,710	16,298	3.61%	295,613	316,823	6.69%
電力及燃氣供應業	安平區	0	4	100.00%	0	(D)	—
	臺南市	47	102	53.92%	1,901	1,926	1.30%
用水供應及污染整治業	安平區	5	4	-25.00%	19	26	26.92%
	臺南市	423	447	5.37%	2,307	2,846	18.94%
營造業	安平區	217	325	33.23%	1,485	1,165	-27.47%
	臺南市	5,649	7,410	23.77%	27,236	29,921	8.97%
總計	安平區	438	554	20.94%	3,088	2,305	-33.97%
	臺南市	21,837	24,266	10.01%	327,228	351,562	6.92%
平均每單位場所員工數	安平區	100 年	7.05 (人)		105 年	4.16 (人)	
	臺南市		14.99 (人)			14.49 (人)	

資料來源：工商及服務業普查，行政院主計處，民國 100、105 年。

(三) 三級產業

安平區三級產業的蓬勃發展，場所單位家數由民國 100 年增加為 3,129 家，增加至民國 105 年的 3,541 家，近五年平均成長率為 11.64%。員工人數同樣由 100 年 11,811 人，增加至 105 年的 12,744 人，近五年平均增加率為 7.32%。近五年住宿及餐飲業、金融及保險業、不動產及租賃業之家數成長比例最高，而員工數成長比例則以宿及餐飲業、不動產及租賃業、批發及零售業之員工數長最高。

表 3-7 安平區三級產業場所單位數統計表

行業別	項目	100 年		105 年		100-105 年 家數成長率	100-105 年 員工數成 長率
		家數 (家)	員工數 (人)	家數 (家)	員工數 (人)		
三 級 產 業	批發及零售業	1,504	4,735	1,742	5,604	13.66%	15.51%
	住宿及餐飲業	486	412	625	2,642	22.24%	84.41%
	運輸及倉儲業	76	1,960	70	715	-8.57%	- 174.13%
	資訊及通訊傳播業	36	208	39	131	7.69%	-58.78%
	金融及保險業	67	385	104	383	35.58%	-0.52%
	不動產及租賃業	121	614	201	760	39.80%	19.21%
	專業、科學及技術服務業	349	1,503	294	1,072	-18.71%	-40.21%
	醫療保健及社會工作服務	178	1,021	80	699	-122.50%	-46.07%
	藝術、娛樂及休閒服務業	45	365	41	136	-9.76%	- 168.38%
	其他服務業	267	528	345	602	22.61%	12.29%
小計	3,129	11,811	3,541	12,744	11.64%	7.32%	

資料來源：工商及服務業普查，行政院主計處，民國 100、105 年。

二、基礎產業分析

以民國 100 年各級行業各行政區從業人口資料進行區位商數法分析，安平區以「營造業」、「住宿及餐飲業」、「不動產業」、「專業、科學及技術服務業」、及「藝術、娛樂及休閒服務業」等行業別有較高的區位商數，顯示安平區以二級產業之營造業與三級產業服務業為主要機能；二級產業部分推測為安平工業區的產值。

表 3-8 安平區及原臺南市各行政區區位商數分析表

行業別	中西區	東區	南區	北區	安南區	安平區
農、林、漁、牧業	0.26	0.44	0.98	0.48	1.93	0.52
礦業及土石採取業	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
製造業	0.23	0.34	1.54	0.48	1.71	0.42
電力及燃氣供應業	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
用水供應及污染整治業	0.00	1.31	0.00	1.81	1.54	0.83
營造業	0.42	1.75	0.81	1.18	0.63	2.40
批發及零售業	1.35	1.39	0.84	1.41	0.51	1.30
運輸及倉儲業	0.51	1.28	0.93	2.46	0.52	1.13
住宿及餐飲業	1.92	1.50	0.83	1.09	0.21	1.87
資訊及通訊傳播業	2.16	0.91	1.99	0.70	0.15	0.79
金融及保險業	4.14	0.77	0.30	1.19	0.12	0.55
不動產業	0.62	1.96	0.47	1.77	0.28	2.94
專業、科學及技術服務業	1.27	1.74	0.76	1.40	0.22	2.24
支援服務業	1.69	2.19	0.77	0.65	0.18	1.66
教育服務業	1.70	1.84	0.42	1.57	0.31	1.11
醫療保健及社會工作服務業	1.37	1.86	0.49	2.20	0.22	0.86
藝術、娛樂及休閒服務業	1.73	1.23	1.00	0.91	0.34	2.32
其他服務業	1.29	1.43	1.14	1.28	0.40	1.27

資料來源：工商及服務業普查，100年；農林漁牧業普查，99年，行政院主計處。

第五節 土地使用

一、土地利用現況

在土地使用分區方面，計畫區發展穩定成長且漸趨成熟，依據 106 年國土地用調查，本計畫住宅區之開闢率達 72.65%，商業區之開闢率為 53.69%。其中商業區之開闢率較住宅區為低，整體而言已開闢之商業區包含永華路沿線之大型零售與餐飲業，與慶平路沿線之商辦大樓與零售業；而育平路、郡平路口，以及華平路（永華路以北段）雖土地使用分區為住宅區，然亦屬鄰里商業活絡之區域。

而本計畫範圍未開闢之商業區主要分布於「商三(6)」與「商特-1(61)」。「商三(6)」商業區位於永華路、健康二街、永華九街與郡平路所圍塑之街廓，目前多為空置地，且多屬單一土地所有權人又地籍完整，待東側停車場用地以多目標完成開闢、以及臺南先進運輸系統規劃建設後，期望可帶動土地 TOD 利用、促進商業區開發；「商特-1(61)」商業區位於健康路南側、「公 30」公園用地西側，屬市地重劃區，於民國 102 年完成抵費地標售，目前多為規劃中或興建中之住宅大樓建案。

建築使用方面，區內建築型態以 5 層以下社區型透天厝與沿街式店鋪住宅為主，高層住宅大樓主要分布於永華路二側、運河南側及健康路南側國平重劃區。

表 3-9 土地利用現況面積統計表

使用類別	項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	開闢率 (%)
土地 使用 分區	住宅區	195.55	142.06	72.65
	商業區	31.03	16.66	53.69
	文教區	8.02	8.02	100.00
	加油站專用區	1.14	1.14	100.00
	電信專用區	0.72	0.72	100.00
公共 設施 用地	機關用地	29.92	21.77	72.76
	文中用地	15.04	11.68	77.66
	文小用地	13.68	9.02	65.94
	公園用地	35.63	22.53	63.26
	公兒用地	6.45	6.40	99.50
	綠地	1.84	0.84	45.90
	市場用地	0.74	0.74	99.93
	停車場用地	3.39	2.68	79.17
	廣場用地	0.11	0.11	100.00
	變電所用地	0.59	0.42	70.35
	污水處理廠用地	9.76	9.71	99.66

使用類別	項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	開闢率 (%)
	車站用地	2.11	0.26	12.35
	電路鐵塔用地	0.01	0.01	100.00
	社教用地	0.98	0.96	98.85
	港埠用地	50.20	44.84	89.54
	公園道用地	12.13	12.12	99.80
	道路用地	101.68	100.06	98.40
	河道用地	16.90	16.90	100.00
	水域用地	64.00	64.00	100.00

資料來源：106 年國土利用調查。

註：本表住宅區與商業區開闢率係以屬國土利用調查分類「03 交通利用土地」、「05 建築利用土地」、「06 公共利用土地」、「07 遊憩利用土地」等估算之。

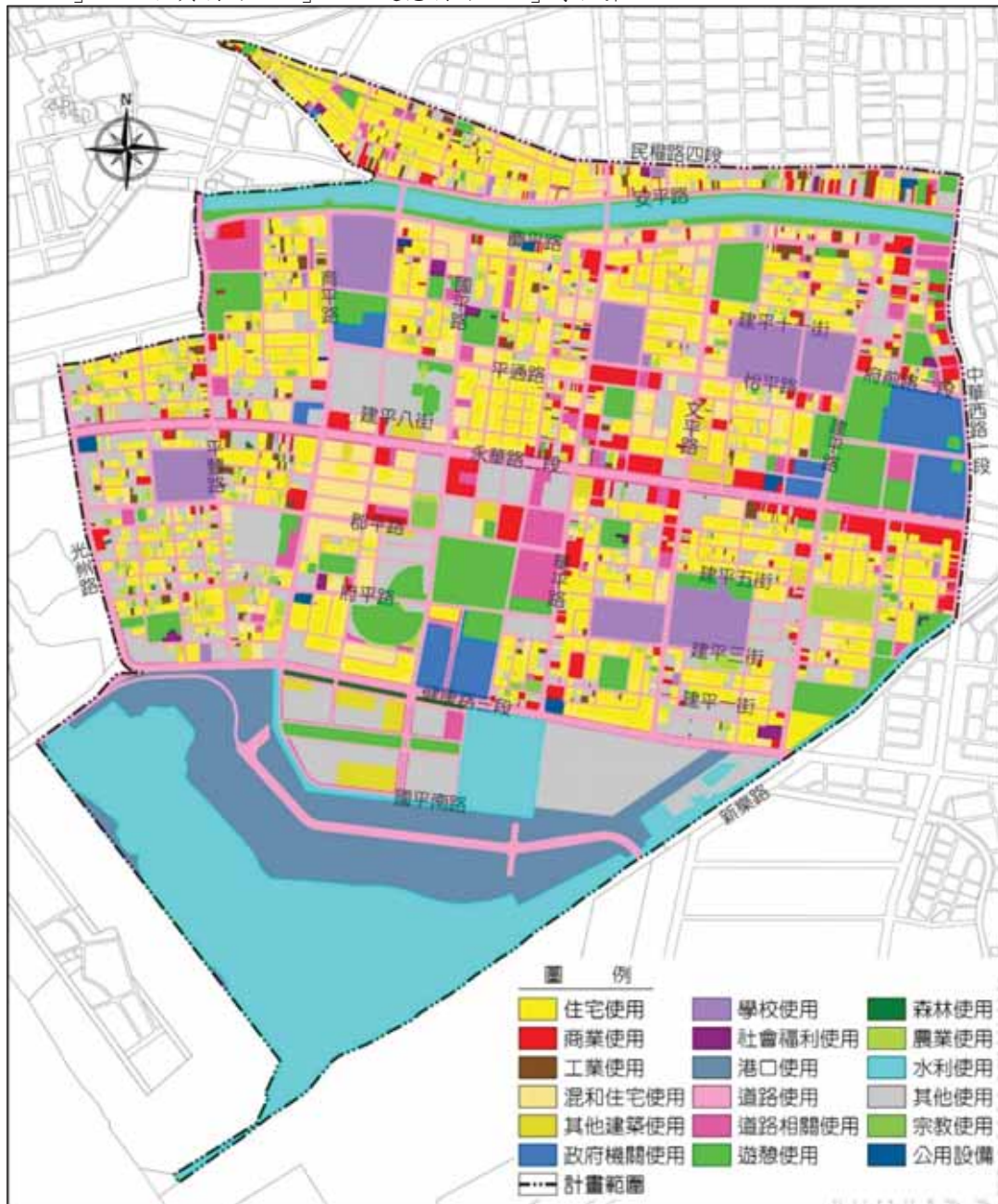


圖 3-12 土地使用現況示意圖

二、容積使用

(一) 發展強度等級

本計畫區內可供居住發展之土地使用分區為住宅區及商業區，於現行計畫中住宅區主要可分成第二種住宅區、第四種住宅區、第五種住宅區、第六種住宅區等容積，其容積率分別為 150%、180%、210%及 240%；商業區分為第三種商業區、第四種商業區、商特-1 商業區等 3 類，商業區容積率則分別為 280%、320%、420%。

(二) 使用情形

本區住宅區總使用樓地板面積為 276.02 公頃，就總量而言平均使用容積率為 144.19%，計畫範圍內的四種住宅區建築皆未超過法定容積。商業區總使用樓地板面積為 48.83 公頃，平均使用容積率為 143.66%；整體而言，就計畫範圍內之現況容積使用現況評估，法定容積尚足敷需求。

表 3-10 容積使用統計表

使用類別		法定容積率 (%)	可建築面積 (公頃)	實際建築面 積 (公頃)	實際樓地板面 積 (公頃)	實際使用容 積率 (%)
土地 使用 分區	住宅區	-	195.55	73.27	276.02	144.19
	第二種住宅區	150	13.35	6.87	17.06	130.53
	第四種住宅區	180	33.27	8.29	24.70	77.16
	第五種住宅區	210	113.33	44.77	165.52	147.47
	第六種住宅區	240	35.60	13.34	68.74	204.46
	商業區	-	31.03	6.53	48.83	143.66
	第三種商業區	280	19.24	5.05	41.11	208.36
	第四種商業區	320	1.24	0.00	0.00	0.00
	商特-1 商業區	420	10.55	0.02	0.09	0.83

註：108 年「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」由商業區變更為住宅區之面積，併入上表住宅區面積計算推估人口。

三、土地權屬

計畫區內以公有土地為主，面積約為 371.08 公頃，占計畫面積 61.68%，主要分布於港埠用地、水域範圍及其他公共設施用地；私有土地面積約為 230.54 公頃，占計畫面積 38.32%。

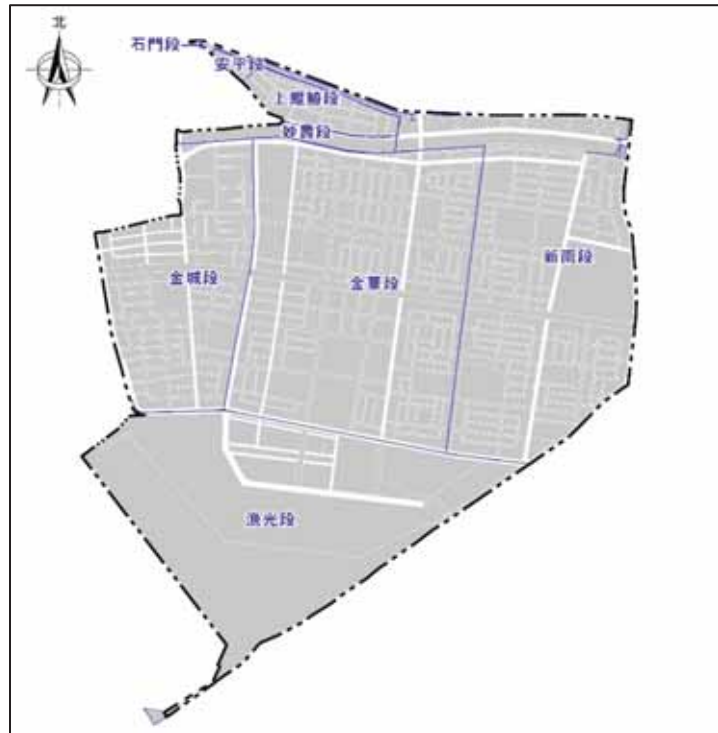


圖 3-13 土地地段示意圖

表 3-11 土地地段明細表

行政區	地段	行政區	地段
安平區	金城段	安平區	新南段
安平區	上鯤鯓段	安平區	妙壽段
安平區	金華段	安平區	漁光段
安平區	安平段	安平區	石門段

資料來源：本計畫彙整

表 3-12 土地權屬統計表

土地權屬	管理者	持有面積 (公頃)	比例 (%)
公有土地	中央選舉委員會	0.09	0.01
	台南市新南國民小學	2.77	0.46
	台灣台南地方法院	3.90	0.65
	台灣高等法院台南分院	2.80	0.47
	交通部航港局	117.95	19.60
	法務部調查局	0.30	0.05
	財政部國有財產署	7.21	1.20
	教育部	13.79	2.29
	臺南市立金城國民中學	3.87	0.64
	臺南市立建興國民中學	2.75	0.46
	臺南市立第三托兒所	0.05	0.01
	臺南市安平區公所	1.73	0.29
	臺南市安平區安平國民小學	2.61	0.43

土地權屬	管理者	持有面積（公頃）	比例（%）
市有 土地	臺南市安平區億載國民小學	2.14	0.36
	臺南市政府	0.02	0.00
	臺南市政府工務局	8.33	1.38
	臺南市政府文化局	0.01	0.00
	臺南市政府水利局	1.69	0.28
	臺南市政府消防局	0.05	0.01
	臺南市政府教育局	4.67	0.78
	臺南市政府警察局	0.11	0.02
	臺南市停車管理處	1.03	0.17
	臺南市體育處	2.62	0.44
	臺灣高等檢察署臺南檢察分署	1.40	0.23
	臺灣臺南地方檢察署	2.69	0.45
	小計	184.58	30.68
	中央選舉委員會	0.27	0.04
	交通部航港局	0.62	0.10
	臺南市市場處	0.54	0.09
	臺南市立安平國民中學	4.29	0.71
	臺南市安平區公所	7.82	1.30
	臺南市安平區億載國民小學	0.83	0.14
	臺南市政府	18.58	3.09
	臺南市政府工務局	124.04	20.62
	臺南市政府文化局	0.11	0.02
	臺南市政府水利局	21.99	3.66
	臺南市政府交通局	0.20	0.03
	臺南市政府地政局	0.22	0.04
	臺南市政府社會局	0.85	0.14
	臺南市政府消防局	0.56	0.09
	臺南市政府財政稅務局	0.46	0.08
	臺南市政府教育局	1.86	0.31
	臺南市政府警察局	0.10	0.02
	臺南市停車管理處	3.09	0.51
	小計	186.43	30.99
一般私有土地		230.54	38.32
未登錄地		0.07	0.01
總計		601.62	100.00

資料來源：臺南市政府地政局，本計畫彙整

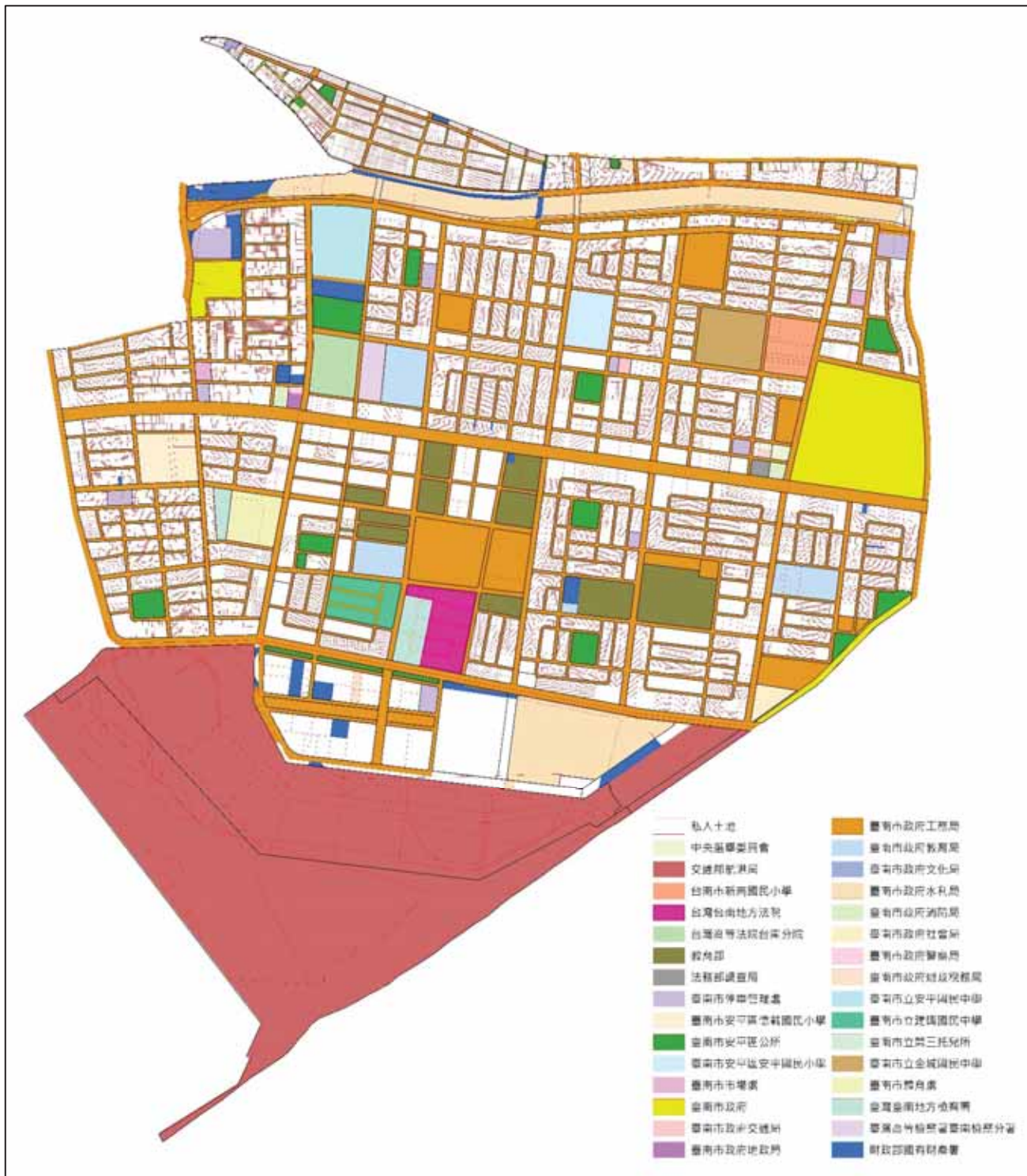


圖 3-14 土地權屬示意圖

四、建築發展市場

依內政部不動產資訊平台與相關統計資料顯示，本計畫區商業區 107 年 7 月至 108 年 7 月之不動產交易相當活絡，區內住宅區與商業區皆有不動產交易紀錄，其中住宅區街廓之不動產交易相對集中於永華路與育平路口、永華路與華平路口、永華路與文平路口等區位，推測上述區位之交易多為新落成住宅大樓，交易價格多落在每坪 9 萬至 25 萬之間，僅有少數幾筆交易之價格達到每坪 50 萬，且集中在建平路以東之住宅區街廓。商業街廓之不動產交易又以國平重劃區、慶平路北側之商三、慶平路南側之商二為主，其中國平重劃區之交易價格多為每坪 16 萬至 18 萬，慶平路北側商三之交易價格為每坪 10 萬至 21 萬，慶平路南側商二之交易價格為每坪 8 萬至 15 萬。

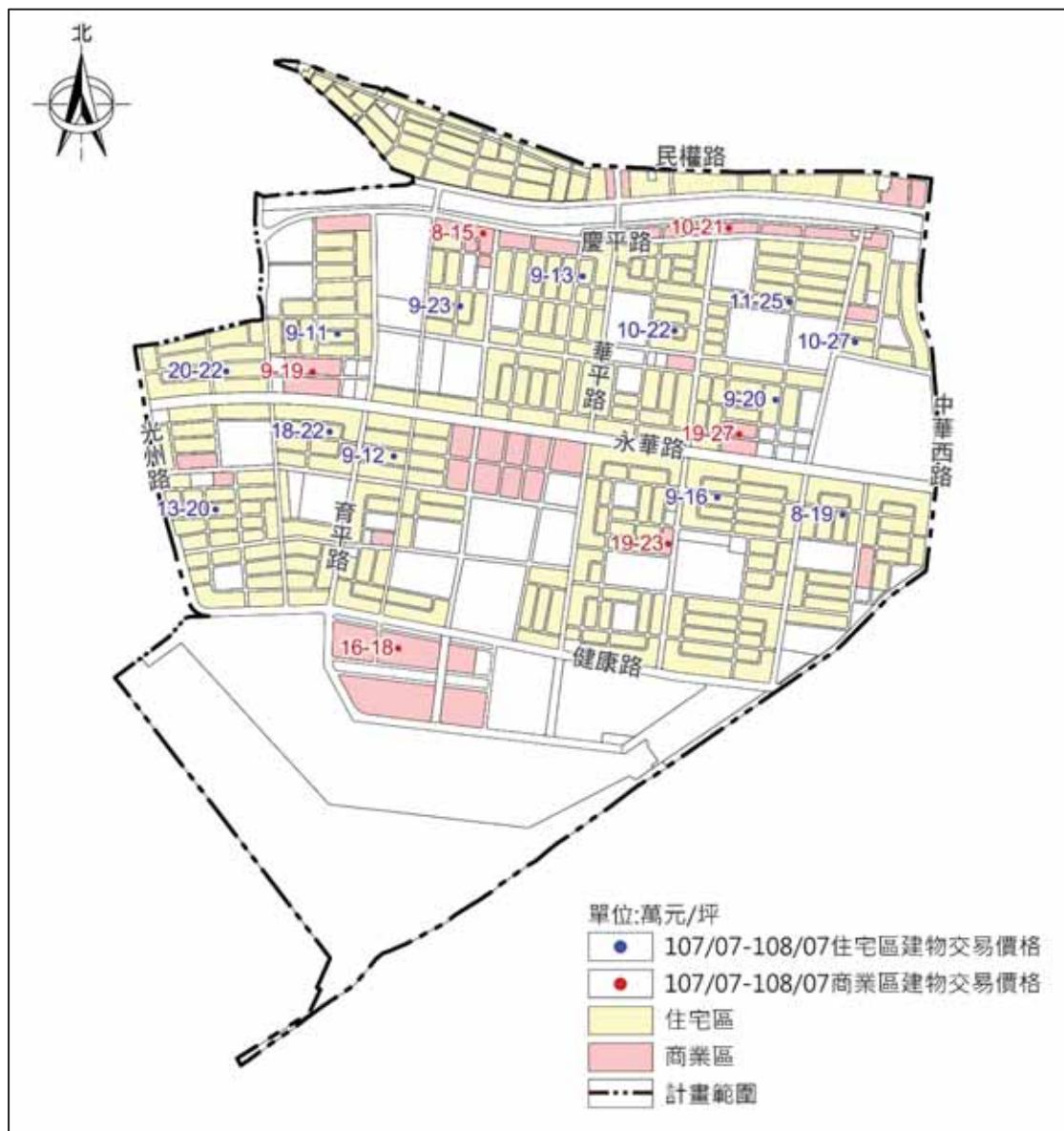


圖 3-15 民國 107 年 7 月至 108 年 7 月不動產交易區位圖

第六節 公共設施開闢

計畫範圍扣除港區水域及安平運河河道用地面積後，公共設施用地（含主要計畫及細部計畫）面積為 284.26 公頃，約占計畫區陸域面積 54.59%，相較於鄰近的中西區公共設施比例僅 38.25%，且大部分經市地重劃整體開發，公共設施服務水準明顯高於原市轄之其他行政區。

表 3-13 公共設施用地取得情形綜理表

類別	計畫層級	設施編號	計畫面積 (公頃)	取得面積 (公頃)	土地權屬/管理者 (%)			使用狀況
					公有	私有	公私共有	
機關用地	主要計畫	機 21	0.06	0.00	100.0			臺南市立第三幼兒園
		機 37	14.91	14.91	100.0			臺南市政府永華市政中心、臺南市議會
		機 61	5.86	0.00	100.0			臺灣臺南地方法院、地方檢察署
		機 62	2.80	0.00	100.0			空置地
		機 67	1.65	0.00	100.0			臺南市安平區公所、臺南市政府警察局第四分局、安平圖書館、臺南市安平戶政事務所
		機 74	1.40	0.00	100.0			空置地
		機 75	0.74	0.00	100.0			空置地
	細部計畫	機 AP1	0.09	0.09	100.0			平安里活動中心
		機 AP2	0.26	0.00	100.0			空置地
		機(郵)AP3	0.27	0.00	51.9	48.1		中華郵政育平郵局(部分)、空置地(部分)
		機(防)AP4	0.30	0.30	100.0			臺南市政府消防局(臺南辦公室)
		機(警)AP5	0.32	0.32	100.0			臺南市政府警察局第四分局育平派出所(部分)、空置地(部分)
		機 AP8	0.15	0.15	100.0			育平里活動中心
		機 AP9	0.28	0.00	71.4	28.6		中華郵政臺南新南支行、華平派出所
		機 AP10	0.27	0.27	100.0			臺南市臺南地政事務所
		機(警)AP11	0.30	0.00	100.0			法務部調查局臺南市調查處
		機(防)AP12	0.26	0.26	100.0			臺南市消防局第六大隊永華分隊
		小計		29.92	16.30	99.3	0.7	
學校用地	主要計畫	文中 37	5.42	4.50	100.0			安平國中(部分)
		文中 45	3.86	0.00	100.0			金城國中
		文中 47	2.62	0.00	100.0			壘球場
		文中 66	3.14	0.38	100.0			壘球場
	小計		15.04	4.88	100.0			
	主要計畫	文小 41	2.77	0.00	100.0			新南國小
		文小 42	2.07	1.70	100.0			私人苗圃
文小 44		2.61	0.00	100.0			安平國小	

類別	計畫層級	設施編號	計畫面積 (公頃)	取得面積 (公頃)	土地權屬/管理者 (%)			使用狀況
					公有	私有	公私共有	
		文小 45	1.75	0.00	100.0			中山慢速壘球場
		文小 46	1.52	0.00	100.0			臺南市立滑輪溜冰場、籃球場、停車場及綠美化空地
		文小 47	2.97	0.83	100.0			億載國小
	小計	13.68*	2.53	100.0				
	合計	28.72	7.03	100.0				
市場用地	細部計畫	市 AP1	0.30	0.30	100.0			停車場
		市 AP4	0.20	0.20	100.0			大臺南智慧交通中心
		市 AP6	0.24	0.24	100.0			停車場
	小計	0.74	0.74	100.0				
廣場、停車場用地	細部計畫	廣 AP1	0.11	0.11	100.0			廣場
		小計	0.11	0.11	100.0			
	主要計畫	停	1.31	0.00	100.0			停車場、新永華夜市
		停 19	0.48	0.48	100.0			停車場
	細部計畫	停 AP1	0.23	0.23	100.0			四方電巴停車場
		停 AP2	0.38	0.38	100.0			停車場、運動場
		停 AP3	0.37	0.37	100.0			停車場
		停 AP4	0.15	0.15	100.0			停車場
		停 AP5	0.28	0.28	100.0			停車場、運動場
		停 AP6	0.19	0.19	100.0			停車場
小計	3.39	2.19	100.0					
公園及兒童遊樂場用地	主要計畫	公 13	7.19	2.52	100.0			府平公園(部分)、運動場、停車場
		公 26	4.43	4.25	100.0			運河景觀公園
		公 30	6.05	0.00	6.4	93.6		魚塢
		公 62	1.84	1.84	100.0			馬雅各長青公園
		公 64	2.20	2.20	100.0			扎哈木原住民公園
		公 72	1.19	1.19	100.0			華平公園、華平里活動中心
		公 81	1.76	1.76	100.0			公園
		公 90	5.25	0.00	89.9	10.1		紅樹林、水域
	公 95	2.52	2.52	100.0			慶平公園	
	細部計畫	公 AP1	0.90	0.90	100.0			臺南市二二八紀念公園
		公 AP2	0.69	0.69	100.0			運動場、廣場
		公 AP3	0.87	0.87	100.0			停車場、道路
		公 AP4	0.74	0.74	100.0			永華公園(部分)、運動場
	小計	35.63	19.48	82.6	17.4			
	細部計畫	公兒 AP1	0.21	0.21	100.0			體育公園
		公兒 AP2	0.09	0.00	100.0			平安公園
		公兒 AP3	0.87	0.87	100.0			大世界公園、億載里活動中心
		公兒 AP4	0.55	0.55	100.0			平通公園、平通里活動中心
		公兒 AP5	0.61	0.61	100.0			育平公園
公兒 AP6		0.80	0.80	100.0			怡平公園	
公兒 AP7		0.74	0.74	100.0			崇仁公園、國平里活動中心	
公兒 AP8		0.35	0.35	100.0			公園、運動場	
公兒 AP9		0.83	0.83	100.0			石頭公園	
公兒 AP10		0.87	0.87	100.0			建平公園、建平里活動中心	

類別	計畫層級	設施編號	計畫面積 (公頃)	取得面積 (公頃)	土地權屬/管理者 (%)			使用狀況
					公有	私有	公私共有	
		公兒 AP11	0.54	0.54	100.0			文平公園、文平里活動中心
		小計	6.45*	6.37	100.0			
綠地	主要計畫	綠 24	0.78	0.78	100.0			綠地
	細部計畫	綠 AP1	1.04	1.04	100.0			出入巷道
		綠 AP2	0.02	0.01	100.0			人行道
		小計	1.84	1.83	100.0			
社教用地	主要計畫	社 3	0.85	0.85	100.0			長青公寓大樓(長照設施)
		社 7	0.13	0.12	100.0			安平蚵灰窯文化館
		小計	0.98	0.97	100.0			
變電所用 地	主要計畫	變 6	0.26	0.00		100.0		變電所
		變 17(附)	0.33	0.00		100.0		未開闢
		小計	0.59	0.00		100.0		
污水處理 廠用地	主要計畫	污 16	9.76	8.07	100.0			臺南市安平水資源回收中心
港埠 用地	主要計畫	港	50.20	0.00	100.0			安平商港
車站 用地	主要計畫	車 1	2.11	0.24	86.7	13.3		安億停車場(部分)
電路 鐵塔 用地	主要計畫	塔 1	0.01	0.01	100.0			電塔
道路 用地	主要計畫	公道 8-40M	11.20	11.20	100.0			永華路
		公道 18-30M	0.93	0.93	100.0			國平西路
	主要計畫、 細部計畫	道路	101.68	94.69	97.0	3.0		道路
其他	主要計畫	河道用地	16.90	15.21	100.0			安平運河
	主要計畫	水域用地	64.00	0.56	100.0			安平商港
合計			365.16	186.20	97.2	2.8		

註：1. “*” 依各類用地實際小計面積四捨五入登載。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

3.取得面積依市有土地面積為準。

本計畫區目前仍有部分公共設施用地土地權屬為私有，包括：「機(郵)AP3」用地、「機 AP9」用地、「公 30」用地、「公 90」用地、「變 6」用地、「變 17」用地、「車 1」用地及零星道路用地。

其中「機(郵)AP3」用地、「機 AP9」用地、「變 6」用地、「變 17」用地土地皆為公用事業單位取得；「公 30」用地及「車 1」屬本府交通局刻正辦理之先進運輸系統評估規劃用地；另「公 90」用地業經納入「變更臺南市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」(報部版)辦理，檢討結果建議保留。

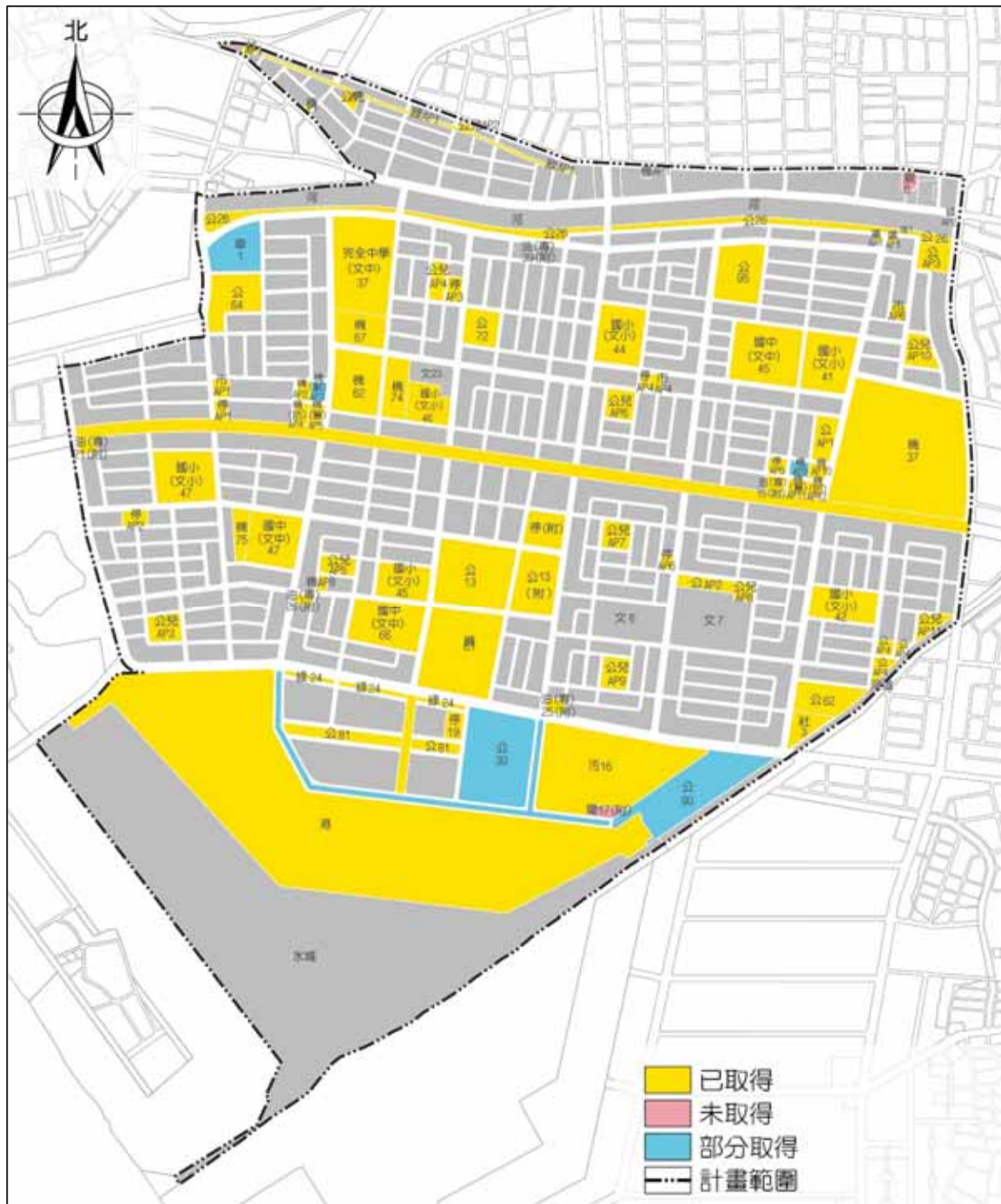


圖 3-16 公共設施用地取得情形示意圖

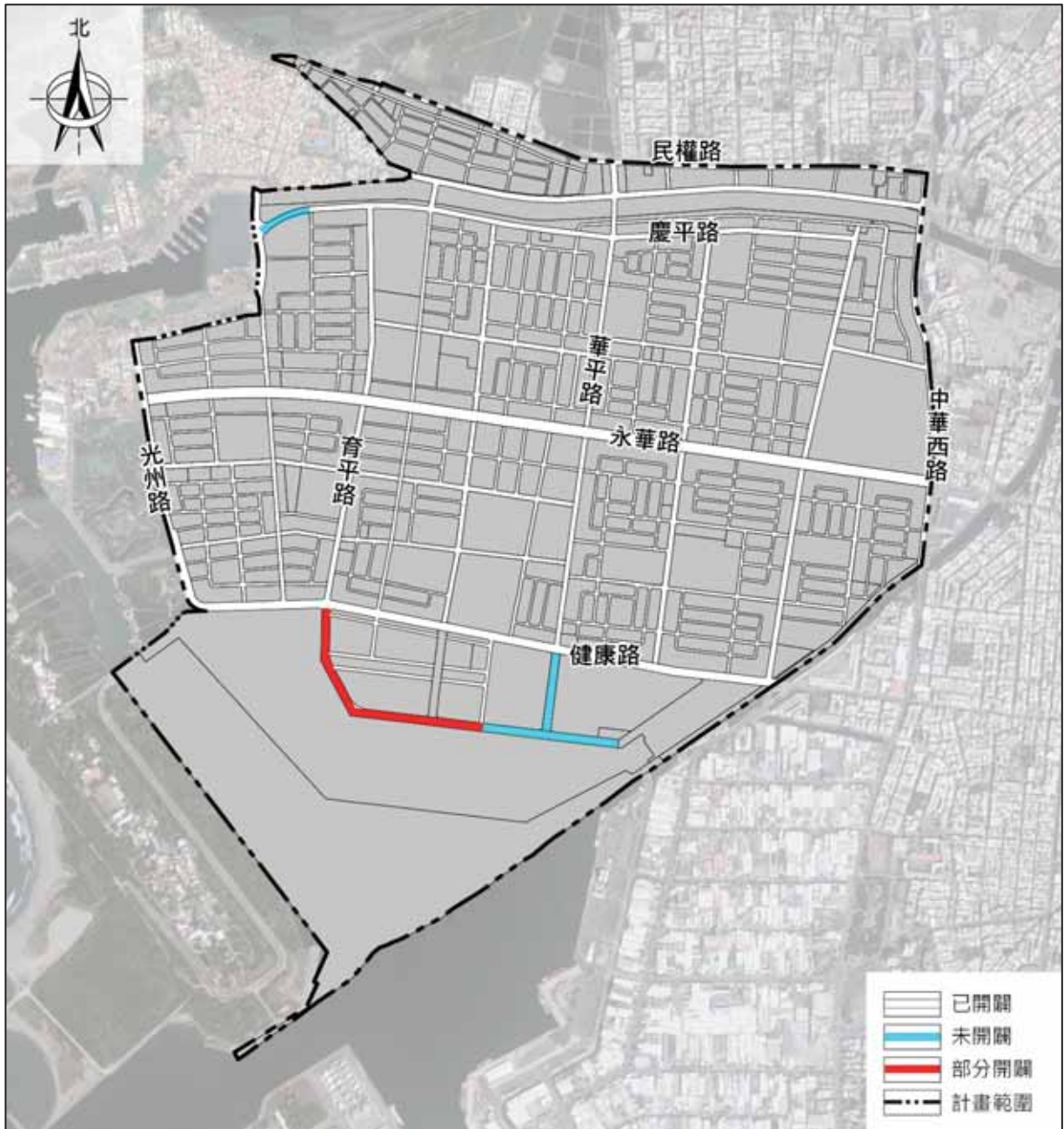


圖 3-17 道路用地開闢情形示意圖

第七節 交通運輸

一、道路層級

區內道路依據道路功能分為聯外道路、區內主要道路、區內次要道路、出入道路等四種層級。聯外道路包括永華路、安平路、健康路、華平路以及中華西路；其中，永華路往東連接中西區、向西連接至億載金城，未來跨港大橋完工後，可進一步連接至安平舊聚落與安南區；安平路往東連接中西區、向西連接至安平舊聚落；健康路往東連接南區、向西連接至漁光島；中華西路則往南、北分別連接南區與北區。

本計畫範圍之道路系統尚包含區內主要道路—民權路、慶平路、府前路、國平南路、光州路、平豐路、育平路、建平路等；次要道路則以區內 12 公尺之道路為主。



圖 3-18 道路系統示意圖

二、大眾運輸系統

本計畫內因有臺南市永華行政中心且鄰近安平港歷史風貌園區特定區，故區內共有四條公車路線，分別為 14、19、77、88 號公車，以永華路為主要行駛路線；區內共有三處 T-bike 租借站，分別設置於臺南市政府、安平區公所及永華路與文平路口，另區外亦有兩處設置於億載金城及港濱歷史公園。



圖 3-19 大眾運輸系統示意圖

三、停車空間

計畫區內共劃設八處停車場用地，除華平路與郡平路交叉路口教育部管有之停車場用地外，其餘皆已開闢完成；除都市計畫停車場用地外，區內住宅區及其他公共設施用地內另有開闢為公有臨時停車場使用；路邊收費停車格主要劃設於永華路、慶平路、安平路、華平路、國平路等主要道路。

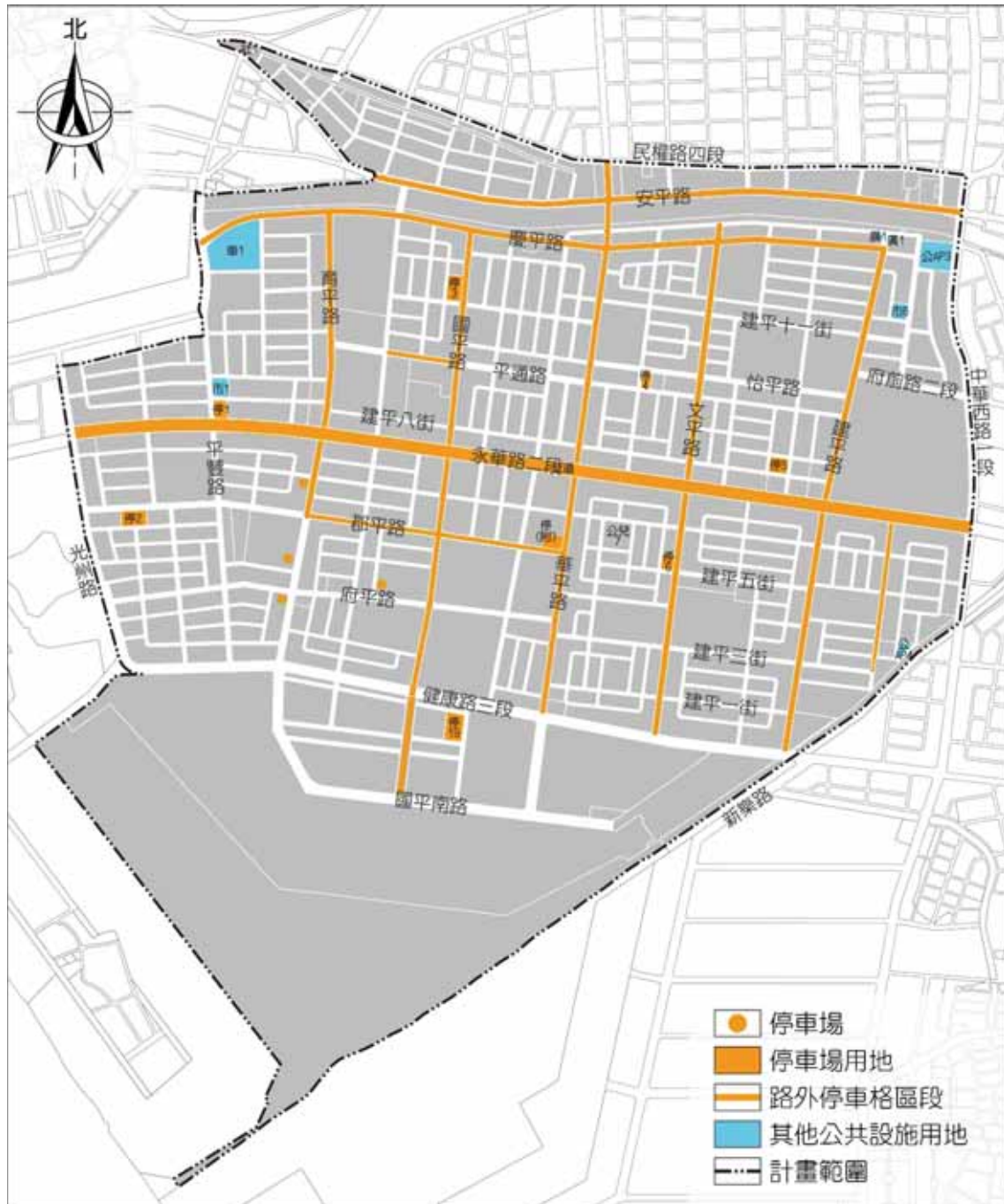


圖 3-20 停車空間分布示意圖

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫人口預測

配合計畫年期之修訂(民國 115 年)，本次檢討擬分別由「上位計畫分派」、「趨勢成長分析」及「可建築用地容納人口推估」等面向加以推估及檢核計畫目標年之人口數，茲分析如下：

一、上位計畫分派

依據臺南市區域計畫(草案)人口預測及分派情形，預測至民國 115 年全市人口總量為 192.37 萬~199.42 萬人，安平區人口則落在 67,055~89,364 人區間，依計畫區現況人口數占安平區總人口數比例為 82.58%進行推估，人口預測值為 55,374~73,797 人。

二、趨勢成長分析

本計畫區以 98 年至 107 年之人口資料為基礎資料，採用算術級數法、幾何級數法、漸減增加率法…等 9 種趨勢成長數學模式，針對臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案之計畫目標年 115 年，與臺南市國土計畫之計畫目標年 125 年，作為人口趨勢成長分析之預測目標年進行人口預測。

試算結果民國 115 年人口數為 54,618 人~60,571 人，民國 125 年人口數為 46,768~67,467 人；其中以修正冪數曲線之平均離差 205.70 為最小，估算 115 年人口預測值為 57,584 人、125 年人口預測值為 58,894 人；然考量臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案為本都市計畫案之主要計畫，具直接指導性，故本計畫以民國 115 年之人口預估值 57,584 人，作為人口推估之檢討依據。

表 4-1 本計畫區計畫人口推估預測表

預測方法	預測 115 年 人口 (人)	預測 125 年 人口 (人)	飽和人口 (人)	平均離差
1. 算術級數法	60,128	65,830	—	463.75
2. 幾何級數法	60,571	67,467	—	456.79
3. 漸減增加率法	54,618	46,768	55,746	232.29
4. 正比增加理論	60,565	67,450	—	509.79
5. 等分平均法	59,641	64,657	—	269.05
6. 直線最小二乘法	60,040	65,376	—	244.21
7. 二次拋物線最小二乘法	56,038	51,909	—	222.65
8. 對數直線最小二乘法	60,481	66,868	—	255.49
9. 對數拋物線最小二乘法	55,603	50,389	—	227.14
10. 修正冪數曲線	57,584	58,894	59,988	205.70
11. 龔柏茲曲線	57,500	58,672	59,484	205.95
12. 羅吉斯曲線	57,414	58,456	59,060	206.24

資料來源：本計畫推估。

三、可建築用地容納人口推估

本計畫區細部計畫住宅區面積 195.55 公頃，其中第六種住宅區面積 35.60 公頃，容積率 240%；第五種住宅區面積 113.33 公頃，容積率 210%；第四種住宅區面積 33.27 公頃，容積率 180%；第二種住宅區面積 13.35 公頃，容積率 150%，以每人 80 平方公尺居住樓地板面積計算¹，目前本計畫範圍尚未建築之住宅區，可容納之居住人口為 31,349 人。

另考量住商混合狀況，商業區部分則採計可供居住樓地板面積之一半計算，商業區細部計畫面積共計 31.03 公頃，其中商特面積 10.55 公頃，容積率 420%；第四種商業區面積 1.24 公頃，容積率 320%；第三種商業區面積 19.24 公頃，容積率 280%，目前本計畫範圍尚未建築之商業區，可容納之居住人口為 5,699 人。

綜上述本計畫尚未建築之住宅區與商業區共計可容納 37,048 人，再加上目前現況人口 55,566 人²，預估在本計畫範圍之住宅區與商業區完全使用情形下，居住人口為 92,614 人。

¹ 依據「變更臺南市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討基準。

² 依據臺南市統計年報 107 年底統計人口數。

表 4-2 本計畫區可容納人口推估表

使用類別		計畫面積 (公頃)	法定容積率 (%)	空置地面積 (公頃)	空置地可供居住之樓地 板面積(平方公尺)	可容納人口數 (人)	
使用 分區	住宅區	195.55	-	121.61	2,507,940	31,349	
	高住	第六種住宅區	35.60	240	22.07	529,680	6,621
	中住	第五種住宅區	113.33	210	68.53	1,439,130	17,989
	低住	第四種住宅區	33.27	180	24.66	443,880	5,549
		第二種住宅區	13.35	150	6.35	95,250	1,191
	商業區	31.03	-	26.97	911,820	5,699	
	商特-1 商業區	10.55	420	10.83	454,860	2,843	
	第四種商業區	1.24	320	1.26	40,320	252	
	第三種商業區	19.24	280	14.88	416,640	2,604	

註：1.108 年「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」由商業區變更為住宅區之面積，併入上表住宅區面積計算推估人口。

2.空置地面積係以國土利用現況調查成果屬「空置地」為基礎，輔以現況調查估算之。

四、小結

綜上，本計畫區目前人口數為 55,566 人，依各類人口推估結果預測至民國 115 年預測人口數為 54,618 人~60,571 人；另依據本計畫範圍尚未建築之住宅區與商業區土地面積，輔以容積率計算未來可容納人口，可推估在本計畫範圍住宅區與商業區完全開闢之情形下居住人口可達 92,614 人，且本計畫區係屬人口成長都會地區，具城鄉發展競爭優勢與潛力，建議維持計畫人口為 96,500 人。

第二節 土地使用分區推估預測

一、住宅區

住宅區檢討基準係以計畫人口 96,500 人、現行住宅區容積率及每人居住樓地板面積 80 平方公尺推估，以計畫區內住宅區平均容積率 206% 計算，需求面積為 374.76 公頃，而現行細部計畫住宅區劃設 195.55 公頃，不足部分擬以商業區部分樓地板補足。

二、商業區

商業區檢討基準係以計畫人口 96,500 人及計畫區都市層級占都市發展用地總面積之比例等兩種方式推估。若依計畫人口推算，商業區之面積不得超出 46.75 公頃，現行細部計畫劃設 31.03 公頃，尚未超出檢討基準。

表 4-3 計畫區各項土地使用分區面積需求檢討表 計畫人口：96,500 人

項目類型	計畫面積 (公頃)	檢討基準	需求面積 (公頃)	不足 (-) 或超過 (+) 面積 (公頃)
住宅區	195.55	1.容積率住二 150%(占住宅區面積 6.83%)、住四 180%(占住宅區面積 17.01%)、住五 210%(占住宅區面積 57.95%)、住六 240%(占住宅區面積 18.21%)，以面積加權計算後，以平均容積率 206%推估。 2.每人享有至少 80 m ² 樓地板面積。	374.76	-179.21
商業區	31.03	1.依計畫人口規模 (1)3 萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準。 (2)逾 3 萬至 10 萬人口者，超出 3 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.50 公頃為準。	46.75	-15.72

資料來源：本計畫推估。

第三節 公共設施用地推估檢討

一、學校用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之劃設，應會同主管教育行政機關，依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8-1 條授權訂定之規定檢討學校用地之需求；而高級中學及高級職校，則由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。本計畫區國小、國中檢討如下：

(一) 文小用地

1. 依教育部頒訂之「國中小設備基準」規定，每名學生所需土地面積為 12 平方公尺，以本計畫區國小學生數占計畫人口 8.43%計（以 105 年國小學齡人口占全區總人口數之比例平均為 8.43%），推估學齡人口約 8,135 人（即計畫人口 96,500 人與 8.43%之乘積），換算需求面積為 9.76 公頃（即推估國小學齡人口 8,135 人與每名學生所需土地面積 12 平方公尺之乘積），目前劃設之國小用地面積 13.68 公頃，較需求面積超過約 3.92 公頃。
2. 國小用地每校土地面積不得小於 2 公頃，而本計畫劃設之 6 處國小用地中，面積分別為 2.77 公頃、2.07 公頃、2.61 公頃、1.75 公頃、1.52 公頃及 2.97 公頃，僅有 2 處小於劃設最小規模標準。

(二) 文中用地

1. 依教育部頒訂之「國中小設備基準」規定，每名學生所需土地面積為 14.3 平方公尺，以本計畫區國中學學生數占計畫人口 3.38%計（以 105 年國中學齡人口占總人口數之比例平均為 3.38%），推估學齡人口約 3,260 人（即計畫人口 96,500 人與 3.38%之乘積），換算需求面積為 4.66 公頃（即推估國中學齡人口 3,260 人與每名學生所需土地面積 14.3 平方公尺之乘積），目前劃設之國中用地面積 15.04 公頃，較需求面積超過約 10.38 公頃。
2. 國中用地每校土地面積不得小於 2.5 公頃，而本計畫區劃設國中用地面積分別為 5.42 公頃、3.86 公頃、2.62 公頃、3.14 公頃，均符合需求面積及應劃設最小規模標準。

二、停車場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車空間不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。以戶數與汽車持有率推算，每戶車輛持有率約為 0.76 輛/戶（依臺南市自用小客車 497,278 輛÷652,826 戶計算），推估計畫區內車輛為 16,183 輛，故依車輛預估數 20%，則最少需劃設 3,236 輛汽車之停車空間，每輛停車空間為 25 平方公尺，故汽車停車空間需求面積為 8.09 公頃。為使停車空間供給充足，本計畫檢討公共設施用地實際使用情況與使用需求，調整變更低度利用之公共設施用地為停車場用地。

$$\begin{aligned}\text{停車場用地需求面積} &= C \times R \times \text{每輛車所需用地面積} \\ &= 16,183 \times 20\% \times 25 \text{ 平方公尺} \\ &= 8.09 \text{ 公頃}\end{aligned}$$

其中 C：計畫區內車輛預估數

R:0.2(停車場面積不得低於計畫區內車輛預估數之 20%停車需求)

三、遊憩設施用地

遊憩設施用地包括兒童遊樂場、公園及體育場用地，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，其檢討基準如下：

(一) 兒童遊樂場用地

兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。本計畫區劃設公園兼兒童遊樂場用地 11 處，均超過 0.1 公頃。

(二) 公園用地

公園包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每 1 計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置 1 處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。本計畫區劃設閭鄰公園劃設 13 處，面積皆大於 0.5 公頃。

(三) 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地

依據「都市計畫法」第 45 條規定：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。該此規定，

本計畫區前述 5 項公共設施用地應劃設面積 60.16 公頃，現行計畫（含主要計畫及細部計畫）劃設 44.03 公頃，占全部計畫面積 7.32%，小於規定比例。

另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項規定：通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

（四）其他公共設施用地

包括機關用地、社教用地、污水處理廠用地、變電所用地、公園道用地、市場用地、廣場用地、碼頭用地、港埠用地、車站用地、電路鐵塔用地、水域用地、河道用地及道路用地等公共設施用地，其面積需求或依實際需要檢討、或按自然地形或其設置目的需要檢討。有關計畫區各項公共設施用地面積需求推估，詳表 4-4。

表 4-4 計畫區各項公共設施用地面積需求檢討表

計畫人口：96,500 人

項目類型		計畫面積 (公頃)	檢討基準	需求面積 (公頃)	不足 (-) 或 超過 (+) 面積 (公頃)	備註
學校 用地	文小	13.68	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	9.76	3.92	
	文中	15.04	2.國民小學每校面積不得小於 2 公頃；國民中學每校面積不得小於 2.5 公頃。 3.國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。	4.66	10.38	
停車場用地		3.39	不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。	8.09	-4.70	
遊憩 設施 用地	公園用地	35.63	包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置 1 處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	--	--	閭鄰公園劃設 13 處，面積皆大於 0.5 公頃。
	公園兼 兒童遊 樂場 用地	6.45	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	--	--	劃設 11 處，皆大於 0.1 公頃。
其他	公園、綠地、體育場用地、廣場、及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地	44.03	「都市計畫法」第 45 條規定：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定：通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	60.16	-16.13	學校多目標可補休閒、嬰幼及老人所需場所；另本計畫區東側安平港歷史風貌園區特定區大型公園用地服務範圍亦可涵蓋本計畫區。

資料來源：本計畫推估。

第五章 發展定位與課題

第一節 整體發展定位

計畫區範圍主要位於臺南市五期重劃區，重劃區內各項基礎設施大致完備，公共設施用地亦多以重劃方式取得，區內並以市政大樓為主要發展標的。本次通盤檢討承繼合併前市政中心發展核心概念，以臺南市之新市政都會中心為發展主軸，配合西側人文氣息豐厚的歷史風貌園區與漁港、運河等引入文化與水岸觀光機會，以及未來南側國際商港自由貿易、安平工業區衍生性產業發展，另有市政府、市議會等公共機關引領，共同塑造都會核心地位；未來配合運河船運、先進公共運輸系統與既有大眾運輸的串連，打造意象鮮明的水陸運輸系統網絡，成為便捷、高效率的複合式生活圈，塑造計畫區成為結合產業、觀光、生活機能完善，且富水岸風貌特質的「水岸生活新都心」，詳圖 5-1 所示。

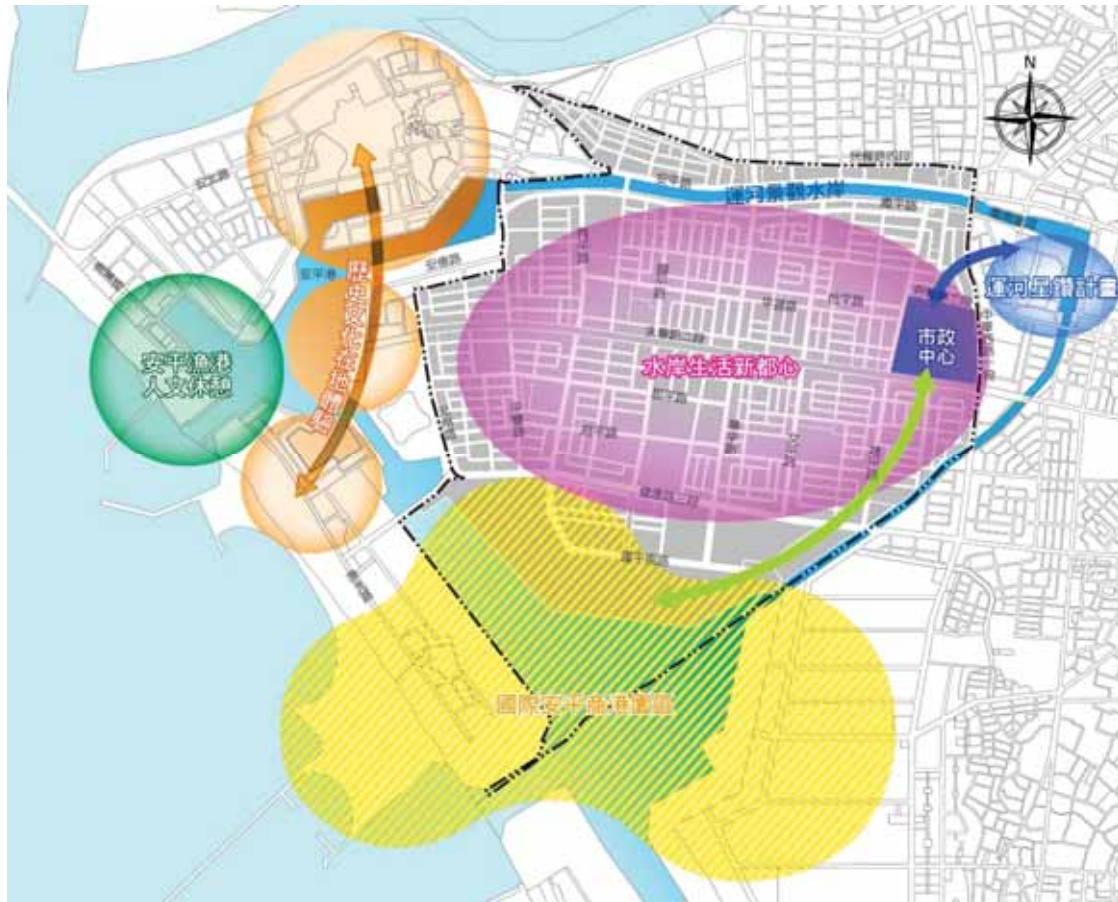


圖 5-1 發展定位示意圖

第二節 整體發展策略

一、促進各空間機能連結，透過重大建設計畫帶動地區整體發展

永華路現況為具金融消費機能之公園大道，其行政與商業機能持續成長，且因新興優質住宅推案與文教設施完善成為人口移入的拉力，計畫區內既有永華市政中心、市議會及地方法院等重要行政機能，以及周邊安平舊聚落歷史觀光、安平自由貿易港與遊艇碼頭等資源，應著重多元交通運輸系統串聯，輔以未來安平漁港跨港大橋之建設，結合中國城運河星鑽地區之區域再造，縫合原本因運河水道而斷開的中正路、府前路商圈，促進市政中心與中西區常民生活文化空間機能整合，亦能維繫臺南府城與安平舊聚落之連結，扮演中介角色。

除結合區位條件、配合住宅區特性外，因應市府刻正規劃之先進公共運輸系統形成多核心生活圈；此外，永華路及華平路既有商業發展軸線形成十字商業軸帶，一路向西延伸串連至鄰接之中西區商業城區中心地區，讓產業、生活、人文藝術等面向互相作用於本區發酵。

二、營造水環運河景觀空間，強化港濱機能塑造

本計畫區獨具豐富的水資源環境，包括安平運河及安平商港，是城市環境發展特色的重要考量條件。合併前市府推動「運河再生計畫」已具成效，此外，近年臺灣港務公司亦積極推動安平商港招商作業，未來衍生性產業供應觀光需求及人潮流動，將對區內發展帶來轉變。

本次檢討以現有運河景觀為基礎持續優化，配合兩岸都市休憩公園發展，透過運河觀光、大眾運輸系統規劃，期望打造高品質的親水之都。另因應商港未來之旅運、觀光與貿易需求，藉由檢討現行港埠用地相關管制規定，以符合未來商港使用需求。未來區內水域環境及水岸景觀透過完善整體規劃，將可營造良好的開放空間環境並提供多元活動。

三、促進公有土地合理有效利用，提升公共使用效益

本計畫區自市地重劃完成至今已 30 餘年，許多公共設施尚未依計畫性質開闢，本計畫擬針對低度利用之公共設施用地全面盤點與檢討，除回應社會經濟環境變遷，對公共服務設施機能需求改變做必要之變更外，亦因應地區需求檢討公共設施調整可行性，並導入多元彈性利用的方式，使公共設施用地更貼近環境發展實質需求，並提升公眾使用效益。

第三節 發展課題與對策

一、都市發展類型課題

課題一：計畫區內低度利用之公共設施土地，如何因應發展需求提供支援服務並引導地區未來發展

說明：

經過本計畫彙整，計畫區內仍有部分公共設施用地尚未依計畫性質開闢利用，基於未來發展仍有使用需求者如何促進土地彈性利用，並積極發揮其支援服務效能。

對策：

基於本計畫之公共設施用地之檢討原則，應優先處理屬於細部計畫之公共設施，若該指定用途之機關或單位經評估後仍有用地需求，則予以保留，若該指定用途之機關或單位經評估後無用地需求，則可視情況予以調整用地或調整土地使用分區管制內容，使其用地得以活化利用。

本計畫應針對細部計畫層級之低度利用或閒置之公共設施用地進行變更檢討或多目標使用方向之研擬。市 AP6 屬細部計畫層級之公共設施，在考量停車使用之現況下，徵詢市場處、交通局、地政局等相關局處後，擬變更為停車場用地；公 AP3 現況為停車場與道路，經過土地管理單位停車場管理處與臺南市政府工務局確認後，為滿足本計畫區之停車需求，擬變更為停車場用地

「綠 AP1」目前為進出巷道，經考量綠 AP1 係 59 年公告「臺南市第一期重劃區」劃設之綠地，非屬道路通行之功能，且倘經變更為公園道，部分角地依「臺南市建築管理自治條例」留設截角將影響基地利用，且產生之過高車速可能影響居民出入安全，本案建議綠 AP1 維持原使用分區。

機 AP2 屬於細部計畫層級之公共設施，且經查為國有財產署管有之空地，為提供本計畫區機關擴充需求，經機關協調會決議，先行徵詢相關機關用地需求後，再行討論都市計畫變更可行性，爰維持原計畫；市 AP4 現況為交通局依臨時使用作為大臺南智慧交通中心，交通局並已提出迅行變更在案，故於本次通盤檢討暫不予處理。

課題二 國有學產地之利用尚待都市計畫檢討予以解決

說明：

本計畫範圍內之國有學產地面積共計 13.79 公頃，包含 1 處停車場用地、3 處住宅區（住六）街廓、1 處住宅區（住五）街廓、2 處商業區（商三(6)）街廓、1 處商業區（商四(130)）街廓、文教區（文 6）、文教區（文 7）等。本計畫範圍屬住宅區與商業區之學產地，使用現況多為出租作為複合型商場或維持空置現況，文教區則為慈濟中、小學；在所有學產地中，僅有一處公共設施用地為「停（附）」停車場用地，面積 1.31 公頃。

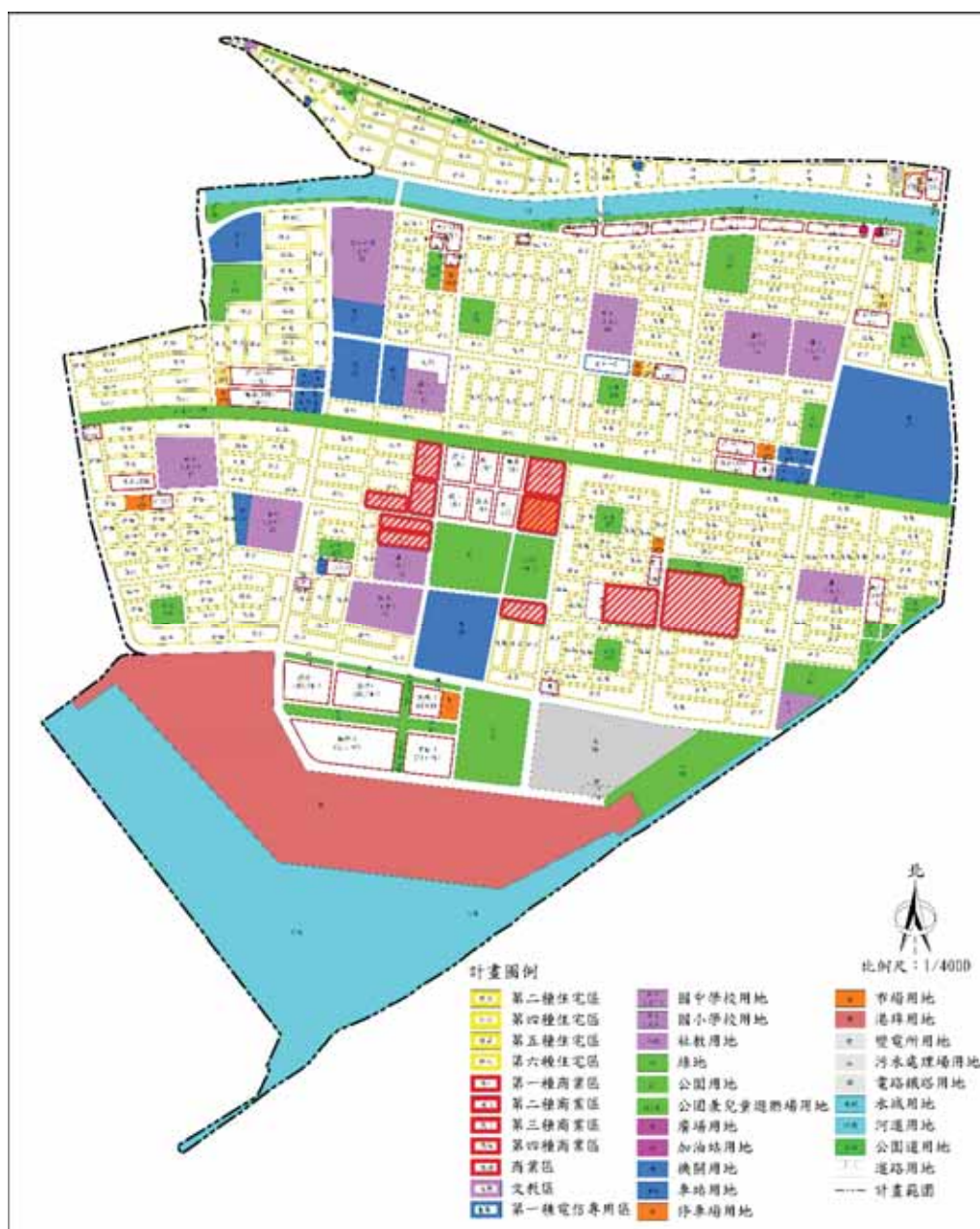


圖 5-2 國有學產地分布示意圖

位於華平路西側之教育部學產地「停(附)」停車場用地，現況部分作為停車場使用、部分作為攤販集中場使用；該停車場用地於99年「變更臺南市安平區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」併同周邊國有土地規劃，將其由細部計畫停車場用地提升至主要計畫層級，變更內容敘明僅得供停車使用，但附帶條件內容未予表明，是否得適用多目標使用將有疑慮。



圖 5-3 國有學產地停車場用地位置及使用現況

對策：

由於本停車場屬計畫範圍之核心地區，平日區域活動多集中於此；依「臺南都會區停車供需調查暨收費管理策略研究」報告調查，本地區為平假日停車需供比小於1之地區，顯示本地區雖有停車需求，但現有設施仍可因應地區發展之需要。為促進國有學產地活化與多元利用，本停車場應導入公共設施多目標使用，結合民間廠商投資進行開發利用，藉以帶動本地區整體發展。

課題三 建平八街道路寬度落差，形成交通瓶頸、影響都市防災動線

說明：

建平八街東起建平路，西至育平路，路段長約1.5公里，其中位於國平路以東部分之計畫寬度為10公尺(道路編號 APM-7-10M、APL-13-10M、APK-15-10M)，現況為雙向車道使用，道路中央繪製分隔線且兩側可供車輛停放；而位於國平路以西部分，計畫寬度縮減為8公尺(道路編號 APN-7-8M)，造成交通瓶頸點，其中於國平路至健康三街路段，為未繪製分隔線之雙向混合車道使用，而健康三街至育平路則改為由東往西行之單行道使用，兩側均可停放車輛，造成車行動線不順之問題。

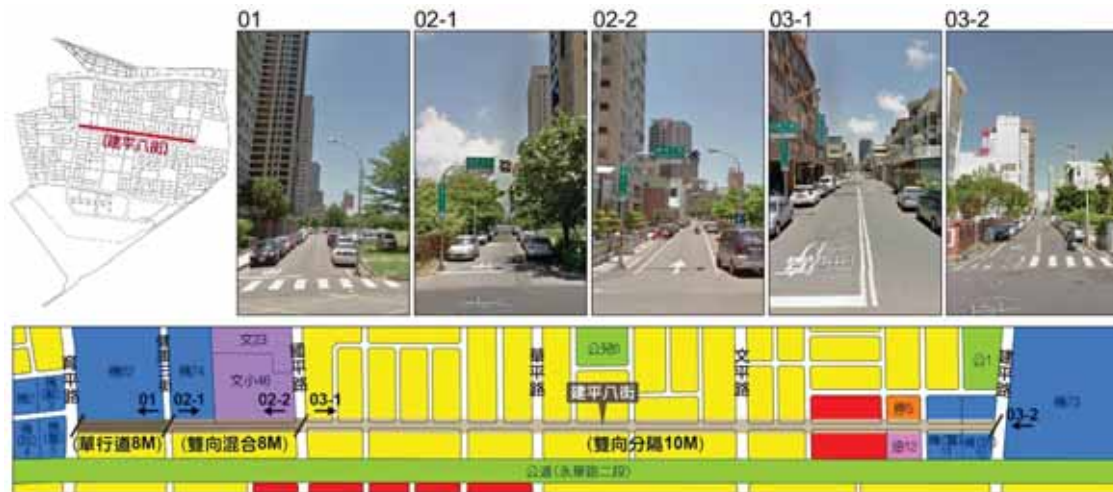


圖 5-4 建平八街道路寬度及現況使用示意圖

對策：

考量建平八街道路寬度 8 公尺之路段（道路編號 APN-7-8M）北側，為「文小 46」國小學校用地、「機 74」機關用地及「機 62」機關用地等公共設施用地，該用地係市地重劃整體開發取得之公共設施用地，惟現況均尚未開闢使用，其中「文小 46」國小學校用地為市府教育局管理之國有土地，「機 62」機關用地為台灣高等法院臺南分院管有、「機 74」機關用地為台灣高等檢察署臺南檢察分署管有。本次通盤檢討經協商公有土地管理機關，利用公有土地調整變更改善道路系統，以滿足車輛通行需要及動線暢通，並提升都市防災動線之流暢性。

課題四：港埠用地之退縮規定與安平商港裝卸貨碼頭之使用型態存在衝突

說明：

目前計畫區內港埠用地土地屬交通部航港局管有，並為臺灣港務公司經營管理，依照安平商港建設計畫及商港法使用，現行土管要點條文僅針對其建蔽率、退縮建築及整體規劃等事項進行簡要規範（如下表），其中關於第 7 條退縮規定「應自水岸退縮 10 公尺予以植栽綠化，並自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行」，而在安平商港「北觀光、南自貿」之使用定位下，本計畫範圍之港埠用地屬於南自貿之第 8 至第 12 號碼頭之商港船隻裝卸貨機能可能受到影響。此外，雖賦予臺灣港務公司日後開發之彈性與自主權，但仍應考量與周邊地區公共效益，以營造整體優質環境。現行計畫土地使用分區管制要點有關港埠用地之規定如下：

條次	管制範疇	條文內容	檢討分析
第 5 條	開發強度	建蔽率 70%，容積率由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審通過後發布實施	105 年 8 月 25 日府都綜字第 1050819532A 號，訂定臺南市安平都市計畫區港埠用地容積率為 155%
第 7 條	退縮建築	應自水岸退縮 10 公尺予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；惟臨計畫區西界帶狀港埠用地建築物本體之牆面（不含陽臺、雨遮、遮陽、屋簷）應自水岸退縮牆面線至少 8 公尺建築，且自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，其餘部分應留設寬度至少 2 公尺之植栽綠化空間。	僅規範水岸空間之退縮，缺乏鄰接道路與周邊使用分區銜接界面之規範，難以型塑完整沿街退縮與良好景觀環境。
第 8 條	整體規劃	港埠用地未來開發建築，應整體規劃並經都市設計審議委員會審查。	經都市設計審議委員會審定之開放空間系統配置，適度納入土管要點指認。

對策：

1. 考量港埠用地分屬「北觀光、南自貿」使用定位，又「南自貿」地區實際臨水岸為裝卸碼頭且屬商港管制區域；另外「北觀光」區域則為維持退縮空間景觀規劃利用彈性，酌予檢討訂定退縮空間配置方式之適切性及土地使用管制、都市設計審議規範合理性。
2. 有關「臺南市安平商港五期重劃區港埠用地整體規劃」案，臺灣港務公司業依土管要點第 8 條規定提送都市設計審查委員會審議通過（106 年 3 月 28 日核定），建議增加面臨 2-4-30M 及 2-19-30M 道路之建築退縮規定或參酌該案開放空間系統配置，指認重要景觀節點與軸線。



圖 5-5 港埠用地開放空間系統示意圖

資料來源：「臺南市安平商港五期重劃區港埠用地整體規劃」案都市設計審議核定本，106.3.28。

課題五 商業區作為住宅使用之情形普遍，未能發揮都市計畫劃設原意、符合計畫區發展定位

說明：

計畫區土地使用發展漸趨成熟，根據 106 年國土地用調查，本計畫住宅區之開闢率達 72.65%，然而商業區之開闢率僅為 53.69%，其土地使用率較住宅區為低，整體而言已發展之商業區包含永華路沿線之大型零售與餐飲業，與慶平路沿線之商辦大樓與零售業；而未發展使用之商業區主要分布於「商三(6)」與「商特-1(61)」。「商三(6)」商業區位於永華路、健康二街、永華九街與郡平路所圍塑之街廓，目前多為空置地；「商特-1(61)」位於健康路南側、「公 30」公園用地西側，屬市地重劃區，於民國 102 年完成抵費地標售，目前多為規劃中或興建中之住宅大樓建案。

對策：

1. 考量現行安平區大型商業市場趨於飽合，且囿於土地使用管制調整尚涉及土地所有權人既有土地利用權益，日後新劃設之商業區，應妥予研議土地使用分區管制規範或容積移轉等配套機制，以發揮商業區實質劃設效益，發揮劃設商業區之都市計畫劃設原意，為地區提供商業服務機能。
2. 本計畫範圍發展策略期望透過先進運輸系統等重大建設之投入，促進土地之大眾運輸導向發展 (TOD)。「商三(6)」商業區鄰近先進運輸系統場站預定地，且其範圍多屬單一土地所有權人、地籍完整，未來配合先進運輸系統興闢，及「商三(6)」東側停車場用地以多目標完成開闢後，可望帶動商業區土地利用、活絡地方商業區開發。
3. 另本計畫區南側「商特-1(61)」商業區具鄰近安平商港之優勢，且臺灣港務公司近年積極推動安平商港招商開發，建議可藉觀光人潮流動商機，引動串聯地區商業發展效益。

議題六 計畫範圍內公共設施用地檢討尚有不足之情形

說明：

計畫範圍內部分公共設施用地未達都市計畫定期通盤檢討辦法所訂定之面積標準，停車場用地面積尚不足 4.70 公頃；公園、綠地、體育場用地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地則尚不足 16.13 公頃。

對策：

- 1.應整體考量計畫區公共設施分布與開闢情形，並研提增加相關公共設施用地面積之方案，或其他補充公共設施用地之可行替代方案，且應於本次通盤檢討避免非必要之變更，減少已屬面積不足之公共設施用地。
- 2.全面性檢視計畫範圍內未開闢或低度利用之公共設施用地，無開闢需求或使用需求者，經機關協調會與土地管理單位與有關單位確認後，可透過本次通盤檢討調整該公共設施用地為停車場用地，以提升計畫範圍內停車場用地面積，補足停車場用地面積不足之情況。
- 3.「安平港歷史風貌園區特定區」緊鄰本計畫範圍西側，特定區內之公 5-1 港濱歷史公園（10.71 公頃）、公 5-2 臺灣船博物館公園（2.93 公頃），與公 5-3 億載金城公園（15.13 公頃）為緊鄰本計畫範圍，其公園用地面積合計達 28.77 公頃；而根據「變更臺南市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，公園用地之服務半徑為 2 公里，且其服務半徑不受計畫範圍限制，可跨計畫區提供服務。亦即，雖本計畫範圍內之公園、綠地、體育場用地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積未達計畫範圍總面積之 10%，然透過鄰近特定區之公園用地補充本計畫範圍不足之五項公設面積。
- 4.為提升本計畫區公共設施效益，建議研擬公共設施用地指導原則如下：
 - (1)考量本計畫區西側即緊鄰「安平港歷史風貌園區特定區」範圍之公園用地，建議可藉由土地使用分區管制要點規範，確保人行環境暢通性，使民眾可藉由計畫範圍內連續且品質良好的人行步道，抵達計畫前述公 5-1、公 5-2 與公 5-3 等公園用地。
 - (2)針對本計畫區停車場用地面積不足之情形，經清查區內未開闢之停車場用地僅餘華平路西側教育部學產地「停」停車場用地，為提升地區公共設施服務效益並促進學產基金土地有效利用，建議日後市府可與教育部推動合作開發。
 - (3)本計畫區學校用地共計 10 處，面積總計 28.72 公頃，依據學校用地面積檢討基準超過需求面積 14.30 公頃，目前為學校、壘球場、溜冰場及苗圃等使用。針對開放空間不足之情形，建議研擬學校空間開放時段措施，提供日常民眾休閒運動之替代場所。



圖 5-6 安平港歷史風貌園區特定區大型公園分布位置示意圖

課題七 計畫區內部分機關用地訂有指定用途，未能因應時空環境變遷即時提供機關用地需求

說明：

本計畫區於 70 年「擬定台南市安平新市區細部計畫案」為提供地區醫療、安全、動力、通信、行政等需求劃設多處機關用地並指定用途，惟歷經時空環境變遷，部份機關用地劃設多年未能有效開闢利用，且因都市計畫指定用途規定致無法彈性使用，即時提供地區行政服務需求。

對策：

為提升本計畫區機關用地使用彈性、促進公有土地利用效率，於都市計畫通盤檢討針對公有土地之機關用地修正指定用途情形。

二、土地使用分區管制要點與都市設計準則相關課題

課題一：土管要點法令依據未能適時配合現行法令調整

說明：

「都市計畫法臺南市施行細則」經市府於 103 年 4 月 17 日以府法規字第 1030351787A 號令發布，現行計畫土地使用分區管制要點係依都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定，配合本市施行細則公布施行，應配合土地使用分區管制要點第一條之法源依據為「都市計畫法臺南市施行細則」。

對策：

配合土地使用分區管制要點第一條，調整法源依據為「都市計畫法臺南市施行細則」。

課題二：現有容積獎勵規定與都市計畫法臺南市施行細則之競合

說明：

為促進都市景觀風貌形塑並引導城市核心發展趨勢，市府於 98 年 10 月發布「臺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分專案通盤檢討案」增訂公道 8 兩側建築基地得依二階段方式提昇容積率。惟因應都市計畫法臺灣省施行細則有關容積獎勵上限適用之通案性規則及本府 103 年 8 月 25 日公告臺南市都市計畫適用「都市計畫法臺南市施行細則」第 37 條增加建築容積累計上限一覽表，現行土管要點第 9 條有關「公園道兩側容積獎勵規定」容積率放寬後已超過原法定容積 1.2 倍，產生條文之競合。

對策：

修訂土地使用分區管制要點第一條之法源依據為「都市計畫法臺南市施行細則」；針對容積獎勵規定方面，參酌其他都市計畫區處理方式，建議刪除土管要點第 9 條有關「公園道兩側容積獎勵規定」，以回應現有執行機制。

又經查 109 年 9 月 1 日發布實施之「變更臺南市都市計畫（中西區等 5 處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」已檢討修正土地使用分區管制要點第 9 條在案，爰本案納入整併。

課題三：都市設計審議機制如何兼顧景觀品質與行政效率

說明：

本計畫區現行都市設計審議層級與「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」未符，缺乏管制一致性；又本計畫區因公共設施布設完善，鄰近安平商港、安平港歷史風貌園區特定區，近年來建築開發行為活絡，如何在兼顧都市景觀美質同時並有效加速審議效率，應納入都市設計準則檢討。

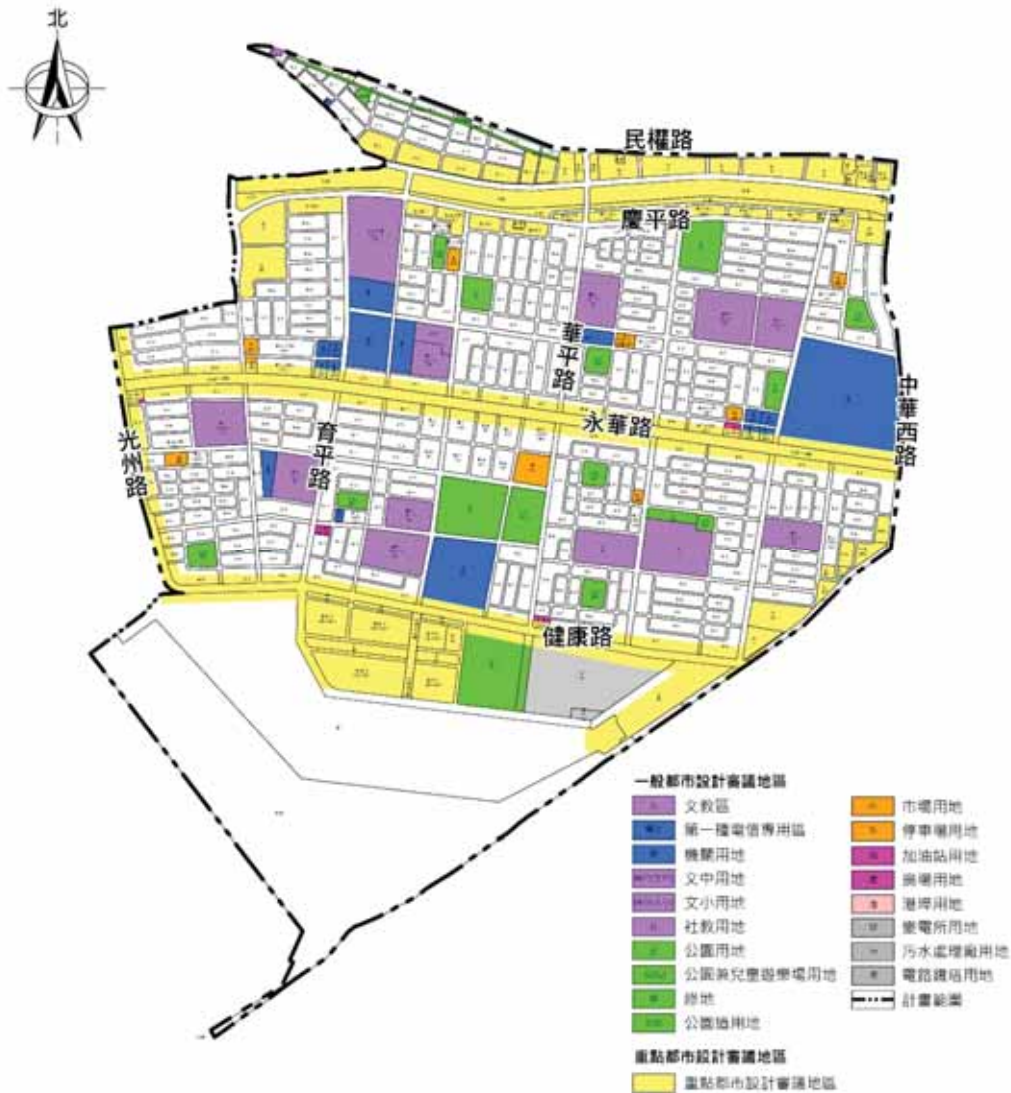


圖 5-7 都市設計審議範圍示意圖

資料來源：變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案及相關變更計畫，本計畫整理。

表 5-1 都市設計審議規範彙整表

審議層級	全市通案規定之基地條件	計畫區規定之基地條件
<p>提送都設 會審議</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 公共工程預算 5,000 萬元以上或施工面積 1 公頃以上 • 私人開發面積大於 2,000m² 或基地條件特殊者 	<ul style="list-style-type: none"> • 公共工程預算 1,000 萬元以上 • 私人開發 <ol style="list-style-type: none"> 1. 重點地區：基地面積大於 1,000m² 2. 一般地區：基地面積大於 3,000m² • 整體規劃區、特殊容積獎勵基地、採綜合設計辦法獎勵建物、高層建物
<p>幹事會 審議</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 公共工程預算達 2,000 萬 ~5,000 萬元，且施工面積未達 1 公頃 • 私人開發基地面積介於 500m²~2,000m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 公共工程預算達 500 萬 ~1000 萬元 • 私人開發 <ol style="list-style-type: none"> 1. 重點地區：基地面積 300m²~1000m² 2. 一般地區：基地面積 1,000m²~3,000m²
<p>建管單位 依審議原 則查核</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 公共工程預算未達 2,000 萬元 • 私人開發基地面積未達 500m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 公共工程預算 500 萬元以下 • 私人開發 <ol style="list-style-type: none"> 1. 重點地區：授權建管單位審查案件 2. 一般地區：基地面積未達 1,000m²

對策：

為有效發揮都市設計管制之功能，同時兼顧便民與提升行政效率之目的，都市設計審議機制建議修訂方向參酌全市性規定及其他都市計畫區處理方式，首先劃分區域，框選本計畫範圍需進行都市設計之特定範圍，以主要都市發展軸線、重點景觀軸帶以及重點發展區域為原則。第二，放寬需進行都市設計審議之門檻，減少非必要之審議案件以達成提升行政效率之目的。第三，簡化審議層級，由過去的都市設計審議委員會、幹事會、建管單位等三個審議層級，簡化為都市設計審議委員會與建管單位等二個審議層級。

課題四 本計畫範圍「商(11)(附)」、「商(131-139)(附)」等鄰里商業區之土管規範，部分特定業種毋需回饋產生公平疑慮

說明：

本計畫範圍之土地使用分區管制要點第四條規範：「商(11)(附)」、「商(131-139)(附)」依「都市計畫法台灣省施行細則」第17條規定作下列使用時，應比照「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標準辦理相關回饋。(1)戲院；(2)電影片(映演)業；(3)電子遊戲場；(4)歌廳；(5)機械式遊樂場；(6)保齡球館；(7)樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過300平方公尺之飲食店。然而，目前規範需回饋之使用項目屬正面表列，可能存在做其他類似行業(如：視聽歌唱業)卻不需繳納回饋之疑慮。

對策：

考量尚未開發利用土地之區位規模、交通路網條件，及鄰里商業區民國70年之劃設原意，且經查本計畫區目前尚無回饋案例，故建議參酌都市計畫法臺南市施行細則之住宅區使用規定，調整「商三(11)」、「商三(131-139)」之回饋項目，以維持都市計畫執行公平性。

又108年8月15日發布實施之「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」已將「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」檢討刪除並變更。針對變更為商業區申請規範部分，修正為「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」，爰本案涉及回饋法源應併同修正。

課題五 主要計畫加油站用地變更為加油站專用區，尚待訂定相關回饋規定

說明：

計畫區內之「油12」、「油20」、「油29」、「油31」加油站用地，經「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」變更為加油站專用區並附帶條件規定：「本計畫區之加油站專用區不得作依「加油站設置管理規則」第26條第2項之使用，如需依前揭第26條第2項使用時，應請市政府研訂相關回饋規定納入細部計畫書敘明，以資完備。」

對策：

本次通盤檢討除訂定加油站專用區之使用管制規定如建蔽率、容積率等，為

因應申請作「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項使用（如便利商店、販售農產品、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢驗、經銷公益彩券、廣告服務…）之情形，考量「加油站設置管理規則」已訂有「兼營項目不得超過加油站面積之 1/3」規範，參酌「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，以通案性公設變住宅回饋 30-35% 為計算基準，乘以前揭 1/3 限制，訂定回饋比例為 10%。

又「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」因內政部都市計畫委員會近期針對都市計畫變更負擔回饋案件，要求代金繳納應以市價查估為原則，為變更負擔回饋之公平性，經 110 年 11 月 22 日臺南市都市計畫委員會第 106 次會議修正在案，爰本案併同納入。

課題六 歷次都市計畫部分案件管制內容未予整合，為都市計畫執行管理，應重新檢核統整規範

說明：

本計畫前次通盤檢討為 99 年 5 月發布實施之「臺南市安平區（細部計畫）通盤檢討案」，在其後發布實施之案件包含 100 年 1 月發布實施之「變更台南市細部計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討案」與 108 年 5 月發布實施之「變更臺南市安平區（細部計畫港埠用地土地使用分區管制要點）（配合安平商港建設計畫）案」，其規範之土地使用管制分區與都市設計準則內容尚未整合至本計畫區。此外，經盤點臺南市安平區（細部計畫）通盤檢討案發布實施前之案件，發現 98 年 12 月發布實施之「擬定台南市安平區（「商 61」商業區）細部計畫案」與 91 年 11 月發布實施之「變更台南市主要計畫「機六二」機關用地（供台南高等行政法院設置院址使用）案」之土地使用管制分區與都市設計準則內容亦尚未整合至本計畫區；98 年 12 月發布實施之「變更台南市主要計畫（部分「文小 46」為「機 74」）案」之退縮規定等附帶條件亦尚未匯整至本計畫區之計畫內容、予以規範，可能存在都市計畫執行管理上之疏漏。

對策：

為利都市計畫執行管理，本次通盤檢討將全面性檢視本計畫區歷次通盤檢討與個案變更之管制內容，重新檢核統整規範。

課題七 億載金城國定古蹟座落於本計畫區西側鄰接之安平港歷史風貌園區特定區，為維護國定古蹟周邊地區視覺景觀品質，應納入都市計畫考量

說明：

本計畫區西側緊鄰安平港歷史風貌園區特定區，現為國定古蹟億載金城座落位置，與本計畫區為光州路相隔；又經查億載金城現為古蹟保存區，並依都市計畫規定屬都市設計審議範圍並須本府文化局及相關單位召開聯席審查會議。

本計畫區西側係屬億載金城周邊地區範圍，且本計畫區現行都市設計準則已訂有建築基地與光州路相鄰者屬都市設計審議地區，惟未訂有與文化主管機關聯席審查機制。

對策：

考量本計畫區與億載金城僅為光州路之隔，為確保國定古蹟億載金城之視覺景觀品質，建議周邊地區納入都市設計審議範圍及與文化主管機關聯席審查機制。

第六章 變更計畫

第一節 檢討變更原則

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討原則，並依發展現況、檢討分析及規劃構想，研擬變更原則如下：

一、全區檢討原則

- (一) 依據上位計畫政策定位及指導原則，如「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」，涉及本計畫區細部計畫處理範疇者納入調整。
- (二) 修正計畫書、圖誤植或不符之內容，及修正與整併公共設施用地及計畫道路編號。

二、土地使用分區調整

依據整體願景與規劃目標，考量開闢率、土地權屬、使用現況、鄰近分區相容性等，檢討土地使用分區調整必要性，若現況已符合都市發展需求，則維持原分區。

三、公共設施用地檢討變更原則

- (一) 本計畫針對細部計畫層級公共設施，全盤檢視其使用情形，針對尚未開闢者或使用情況與計畫不符者，確認其土地管理單位與需地機關之用地需求，如確認無開闢計畫需求，應適度檢討用地可行性，以符合管用合一，並提高計畫範圍之公共設施服務水準，及提升公有土地之使用率與開闢率。
- (二) 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，如確認無使用需求或開發計畫者，檢討變更其使用。

1. 本計畫區內公園、公（兒）、兒童遊樂場用地、體育場用地、廣場用地及綠地等所占面積僅占本計畫總面積之 7.32%，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項之規定，相關用地以維持現行計畫面積為原則；但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。
2. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討本計畫區內停車用地不足，故為維持整體生活環境品質，現有停車空間應予維持，並儘量補足，以改善停車需求。

四、道路系統檢討變更原則

- (一) 考量道路使用現況與地籍分割情形，調整計畫道路路型，以符合實際使用情況。
- (二) 為使計畫範圍道路交通銜接順暢，參酌道路兩側土地利用現況，並徵詢土地所有權人及管理機關意願，調整計畫道路寬度一致。

五、都市防災

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，及「安平區地區災害防救災計畫」計畫內容之指導，就都市防災避難場所及設施、救災路線、防災指揮中心等事項進行規劃及檢討。

六、土地使用分區管制要點修訂原則

- (一) 依據相關法令、全市性規定或歷次個案變更、通盤檢討之內容，修訂及整併土地使用分區管制要點與都市設計準則條文。
- (二) 針對住宅區部分，增訂完成「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」回饋後之管制內容，以資完備。
- (三) 考量鄰里性商業區回饋使用項目執行公平性，修訂使用類別管制規定之敘述方式，使語意明確。
- (四) 將各土地使用分區與公共設施用地之容積率、建蔽率規範分條文敘述，使管理明確；並考量都市計畫管制一致性，刪除「都市計畫法臺南市施行細則」已有規範之項目。
- (五) 增訂退縮空間通案性規範，包含留設喬木植生帶、應與相鄰基地順接、並供公眾使用等；並依據安平商港發展定位及建設計畫內容指導，考量本計畫區港埠用地實際使用規劃及與周邊環境關聯情形，檢討港埠用地相關管制規定，以營造良好的公共開放空間，並符合港埠用地實質開發利用。
- (六) 依據「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之加油站專用區附帶條件，於細部計畫訂定回饋事宜。
- (七) 為維護國定古蹟億載金城視覺景觀品質，指定光州路部分東側街廓之建築基地，需與文化局及相關單位召開聯席審查會議。

七、都市設計準則修訂原則

- (一) 依據相關法令、全市性規定或歷次個案變更、通盤檢討之內容，修訂及整併土地使用分區管制要點與都市設計準則條文。

- (二) 促進審議效率與品質，調整都市設計審議範圍與層級，並針對古蹟周邊地區增加文化主管機關聯審機制。
- (三) 屬通案性原則者，回歸全市性規定，或依其他相關法令規定辦理。
- (四) 缺乏設計彈性、非屬都市設計管制事項，或無對應之管制對象之條文予以調整刪除。
- (五) 部分條文屬土地使用分區管制之內容，或與土地使用分區管制存在競合者，調整於土地使用分區管制進行相關規範。

八、公民或團體陳情意見檢討原則

避免影響他人權益，依都市計畫實際發展需求，並考量規劃原意及完整性，符合本計畫檢討變更原則者，得參酌採納。

第二節 計畫檢討內容

本次細部計畫變更案件總計 14 案，詳表 6-1。

表 6-1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 114 年	民國 115 年	配合「臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」所訂定之計畫年期，調整計畫年期至 115 年。	
2	建平十七街與華平路口，望月橋南側「4-10-18M」	APL-1-10M 道路用地 (7 平方公尺)	「商三(11)(附)」商業區 (7 平方公尺)	1.配合「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）(第二階段)案」變 127 案，並經主要計畫考量建築線指定情形在案，調整細部計畫道路路型。 2.本案係依實際使用現況或地籍劃分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者，依「臺南市都市計畫區土地變更公共設施審議原則」規定，免回饋。	
		「商(11)(附)」商業區 (50 平方公尺)	4-10-18M 道路用地 (50 平方公尺)		
		APL-1-10M 道路用地 (4 平方公尺)	「公 26」公園用地 (4 平方公尺)		
3	建平八街（育平路至國平路路段）	高密度住宅區 (0.03 公頃) (原「機 62」機關用地)	APN-7-10M 道路用地 (0.07 公頃)	1.本案考量建平八街道路寬度不一，國平路以東為 10M 道路(APM-7-10M)，國平路以西為 8M 道路(APN-7-8M)，為使地區道路交通系統銜接順暢，且案地北側為未開闢之公有土地，經協調會徵詢公有土地管理機關意見，將 APN-7-8M 道路向北變更為 10M 道路。 2.主要計畫已由「機 62」、「機 74」、「文小 46」變更為高密度住宅區，爰細部計畫將高密度住宅區變更為道路用地，併入原 APN-7-8M 道路。	
		高密度住宅區 (0.01 公頃)(原「機 74」機關用地)			
		高密度住宅區 (0.03 公頃) (原「文小 46」文小用地)			

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
		原計畫	新計畫		
4	市 AP6	「市 AP6」 市場用地 (0.24 公頃)	「停 AP7」 停車場用地 (0.24 公頃)	考量民眾消費型態改變，且現況已為停車場使用，經市場處表示已無開闢需求，以及用地管理單位停車管理處評估確實有停車需要，故予以變更為停車場用地，以提升本計畫區停車服務供給。	
5	公 AP3	「公 AP3」 公園用地 (0.87 公頃)	「停 AP8」 停車場用地 (0.87 公頃)	考量現況已為停車場使用，且經用地管理單位停車管理處建議變更為停車場用地，以符合管用合一，故予以變更為停車場用地，以提升本計畫區停車服務供給。	
6	漁光島 港埠南側 水域用地	本計畫範圍外 (0.52 公頃)	本計畫範圍內 (0.52 公頃)	查本案係屬臺南市主要計畫區範圍，惟未納入細部計畫區，考量該處位屬安平區轄區，爰納入本計畫區。	
7	育平七 街 60 弄銜接 慶平路 處	中密度住宅區 (5 平方公尺) 原「3-5-20M」 道路用地)	APO-11-10M 道路用地 (5 平方公尺)	1.案地原屬 3-5-20M 主要計畫道路，係為已開闢道路且為公有土地，配合主要計畫變 2 案路型修正，調整為細部計畫道路。 2.因該主要計畫變 2 案，變更後為中密度住宅區，為利管理之需，增列細部計畫變更，調整為道路用地，以符實際。	
8-1	機 (防)AP 4	「機(防)AP4」 機關用地 (0.30 公頃)	「機 AP4」 機關用地 (0.30 公頃)	為提升本計畫區機關用地使用彈性、促進公有土地利用效率，調整變更本計畫區部分機關用地指定用途情形，使機關用地名稱具一致性。	
8-2	機 (警)AP 5	「機(警)AP5」 機關用地 (0.32 公頃)	「機 AP5」 機關用地 (0.32 公頃)		
8-3	機 (警)AP 11	「機(警)AP11」 機關用地 (0.30 公頃)	「機 AP11」 機關用地 (0.30 公頃)		

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
		原計畫	新計畫		
8-4	機 (防)AP 12	「機(防)AP12」 機關用地 (0.26 公頃)	「機 AP12」 機關用地 (0.26 公頃)		
9	「商三 (11) (附)」、 「商三 (131) (附)」、 「商三 (132) (附)」、 「商三 (133) (附)」、 「商三 (134) (附)」、 「商三 (135) (附)」、 「商三 (136) (附)」、 「商三 (137) (附)」、 「商三 (138) (附)」、 「商三 (139) (附)」 商業區	【附帶條件】 應比照「台南 市都市計畫規 定及變更商業 區規範」住宅 區標準辦理 相關回饋。	【附帶條件】 應比照「原臺 南市主要區變 更為商業區申 請及辦理相關 回饋。」	依據「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」及本案土地使用分區管制要點修正內容，調整住宅區變更為商業區標準辦理回饋之法源為「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」	
10	都市防 災計畫	--	新訂如本計 畫第七章內 容	依據「都市計畫定期通盤 檢討實施辦法」與「安平 區地區災害防救災計畫」 指導，新訂都市防災計 畫。	
11	土地使 用分區 管制要 點	已訂定	修訂如本計 畫第七章內 容	1.配合前次通盤檢討迄今 陸續發布之各細部計畫 案件內容，酌予整併。 2.依現行相關法規、實際 發展情形及配合未來發 展需求修正。	其他說明： 新舊條文變 更對照表， 詳如表 6-3。

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
		原計畫	新計畫		
12	都市設計審議規範	已訂定	修訂如本計畫第七章內容	1.配合前次通盤檢討迄今陸續發布之各細部計畫案件內容，酌予整併。 2.依現行相關法規、實際發展情形及配合未來發展需求修正。	其他說明： 新舊條文變更對照表，詳如表 6-4。
13	調整計畫道路編號	已訂定	修訂如本計畫第七章內容	前次通檢細部計畫道路未整併編號，本計畫重新整併編號。	
14	事業及財務計畫	已訂定	修訂如本計畫第八章內容	配合本次通盤檢討之變更內容，修正事業及財務計畫。	

註：表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-2 本次檢討變更前後面積對照表

使用類別		項目	現行計畫面積 (公頃)	變 1 案	變 2 案	變 3 案	變 4 案	變 5 案	變 6 案	變 7 案
土地 使用 分區	高密度住宅區		35.60			-0.07				
	中密度住宅區		113.33							-0.00 (-0.0005)
	低密度住宅區		46.62							
	商業區		31.03		-0.00 (-0.0043)					
	文教區		8.02							
	電信專用區		0.72							
	加油站專用區		1.14							
	小計		236.46							
公共 設施 用地	機關用地		29.92							
	文中用地		15.04							
	文小用地		13.68							
	公園用地		35.63		+0.00 (+0.0004)			-0.87		
	公兒用地		6.45							
	綠地		1.84							
	市場用地		0.74				-0.24			
	停車場用地		3.39				+0.24	+0.87		
	廣場用地		0.11							
	變電所用地		0.59							
	污水處理廠用地		9.76							
	車站用地		2.11							
	電路鐵塔用地		0.01							
	社教用地		0.98							
	港埠用地		50.20							
	公園道用地		12.13							
	道路用地		101.68		+0.00 (+0.0039)	+0.07				+0.00 (+0.0005)
	河道用地		16.90							
	水域用地		64.00						0.00	
	小計		365.16							
計畫面積			601.62		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

計畫
年期
調整

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

2.凡本次檢討未指明部份，均應以現行計畫為準。

表 6-2 本次檢討變更前後面積對照表

使用類別 \ 項目		變 8 案	變 9 案	變 10 案	變 11 案	變 12 案
土地 使用 分區	高密度住宅區	調整 編號	修正 附帶 條件	新訂 都市 防災 計畫	修訂 土地 使用 分區 管制 要點	修訂 都市 設計 審議 規範
	中密度住宅區					
	低密度住宅區					
	商業區					
	文教區					
	電信專用區					
	加油站專用區					
	小計					
公共 設施 用地	機關用地					
	文中用地					
	文小用地					
	公園用地					
	公兒用地					
	綠地					
	市場用地					
	停車場用地					
	廣場用地					
	變電所用地					
	污水處理廠用地					
	車站用地					
	電路鐵塔用地					
	社教用地					
	港埠用地					
	公園道用地					
	道路用地					
	河道用地					
水域用地						
小計						
計畫面積						

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

2.凡本次檢討未指明部份，均應以現行計畫為準。

表 6-2 本次檢討變更前後面積對照表

使用類別	項目	變 13 案	變 14 案	涉及主要計畫 變更面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	變更後本 計畫面積 (公頃)	占計畫區 總面積比 例 (%)	
土地使用分區	高密度住宅區			+0.07	+0.00	35.60	5.91	
	中密度住宅區				-0.00 (-0.0005)	113.33	18.84	
	低密度住宅區					46.62	7.75	
	商業區				-0.00 (-0.0043)	31.03	5.16	
	文教區					8.02	1.33	
	電信專用區					0.72	0.12	
	加油站專用區					1.14	0.19	
	小計					236.46	39.30	
公共設施用地	機關用地			-0.04	-0.04	29.88	4.97	
	文中用地					15.04	2.50	
	文小用地			-0.03	-0.03	13.65	2.27	
	公園用地			-0.27	-1.14	34.49	5.73	
	公兒用地					6.45	1.07	
	綠地					1.84	0.31	
	市場用地				-0.24	0.50	0.08	
	停車場用地				+1.11	4.50	0.75	
	廣場用地					0.11	0.02	
	變電所用地					0.59	0.10	
	污水處理廠用地					9.76	1.62	
	車站用地			+0.35	+0.35	2.46	0.41	
	電路鐵塔用地					0.01	0.00	
	社教用地					0.98	0.16	
	港埠用地					50.20	8.34	
	公園道用地					12.13	2.02	
	道路用地			-0.08	-0.01	101.67	16.90	
	河道用地					16.90	2.81	
	水域用地					0.00*	64.00	10.64
	小計					0.00	365.16	60.70
計畫面積				0.00	0.00	601.62	100.00	

註：1. “*” 該面積已於主計（五通）計入本案現行計畫，故變更面積不重複計算。

2. 表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

3. 凡本次檢討未指明部分，均應以現行計畫為準。

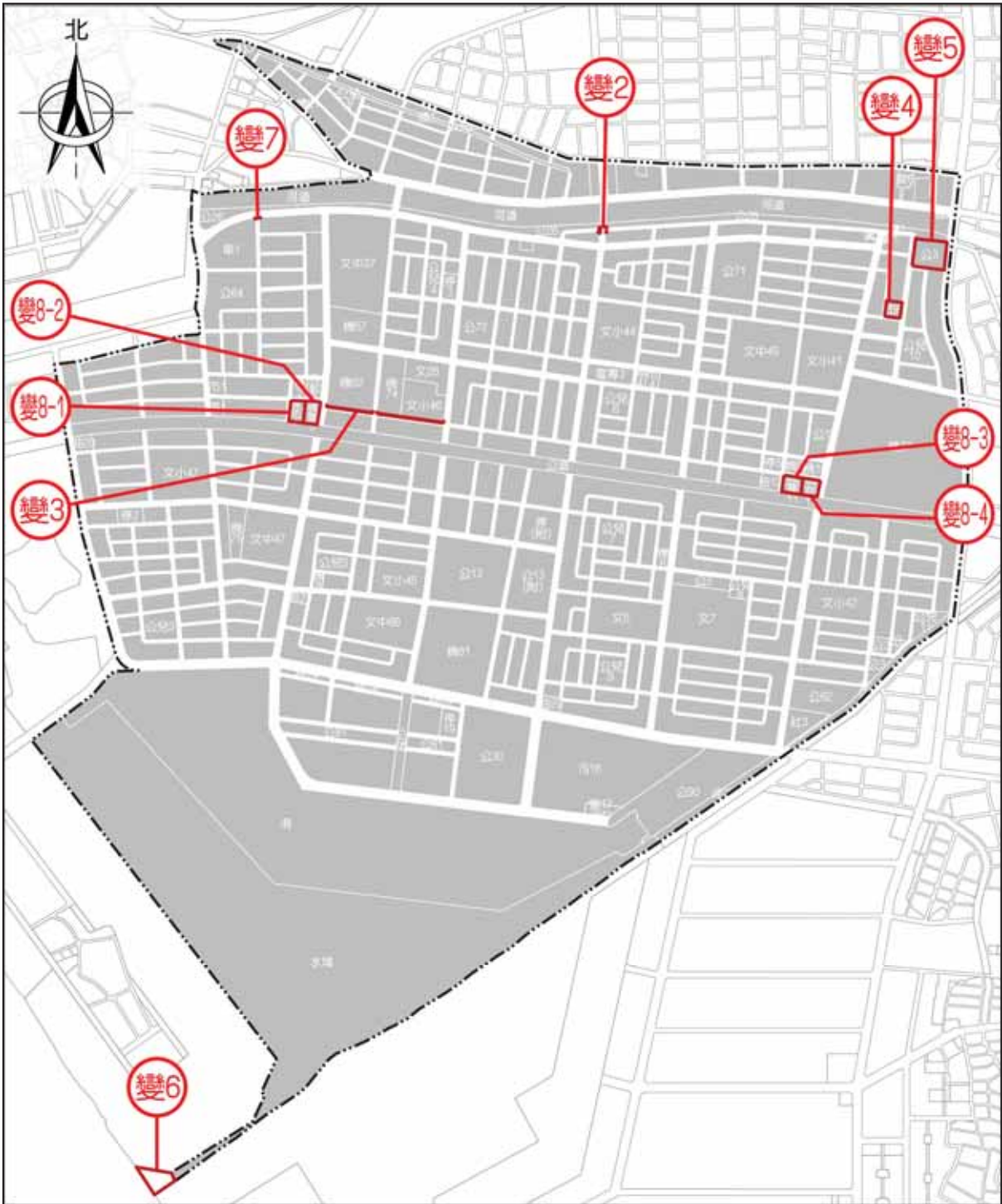


圖 6-1 變更位置示意圖

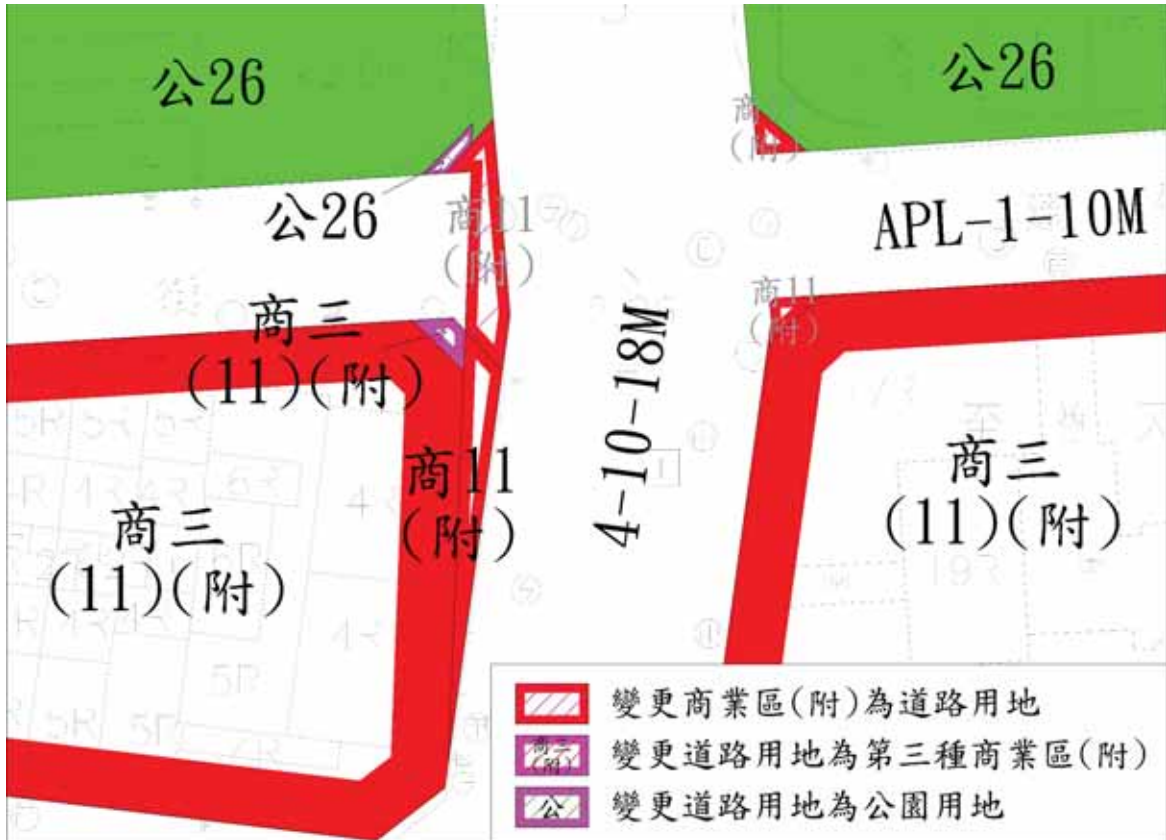


圖 6-2 變 2 案變更內容示意圖



圖 6-3 變 3 案變更內容示意圖

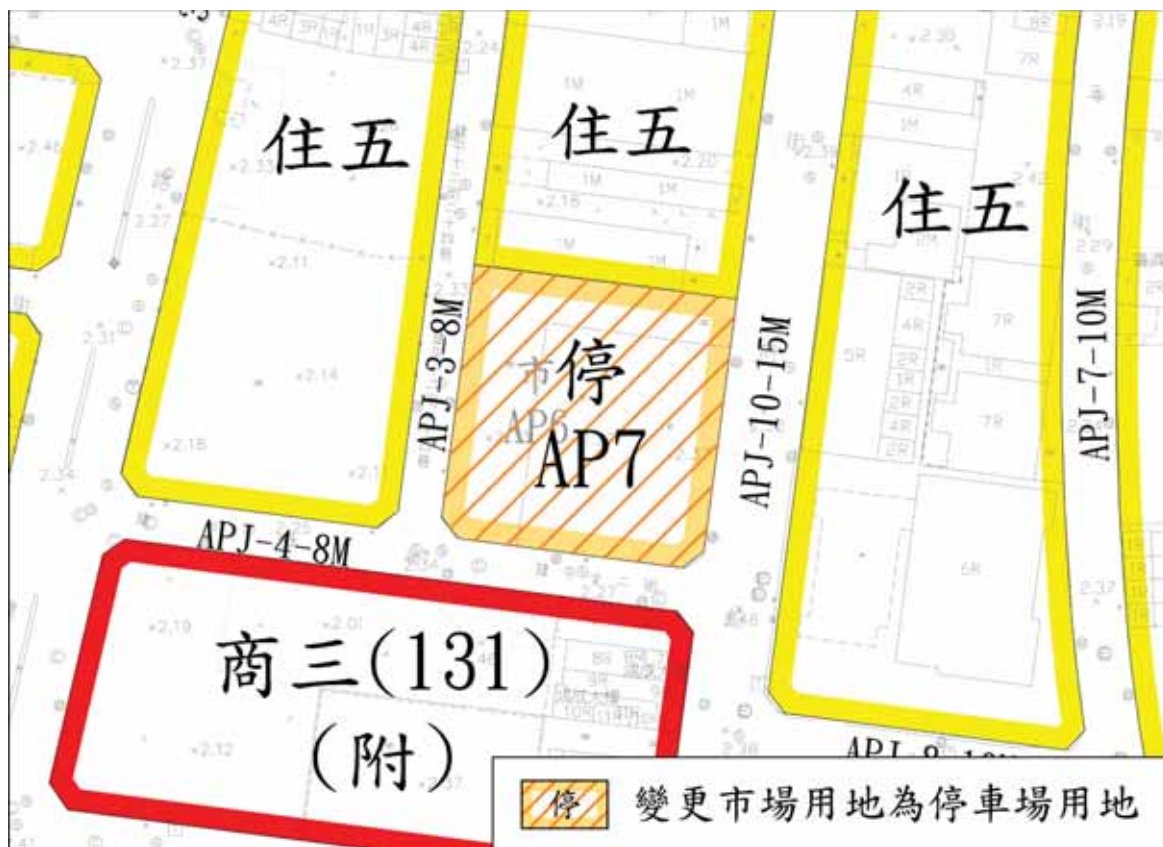


圖 6-4 變 4 案變更內容示意圖



圖 6-5 變 5 案變更內容示意圖



圖 6-6 變 6 案變更內容示意圖

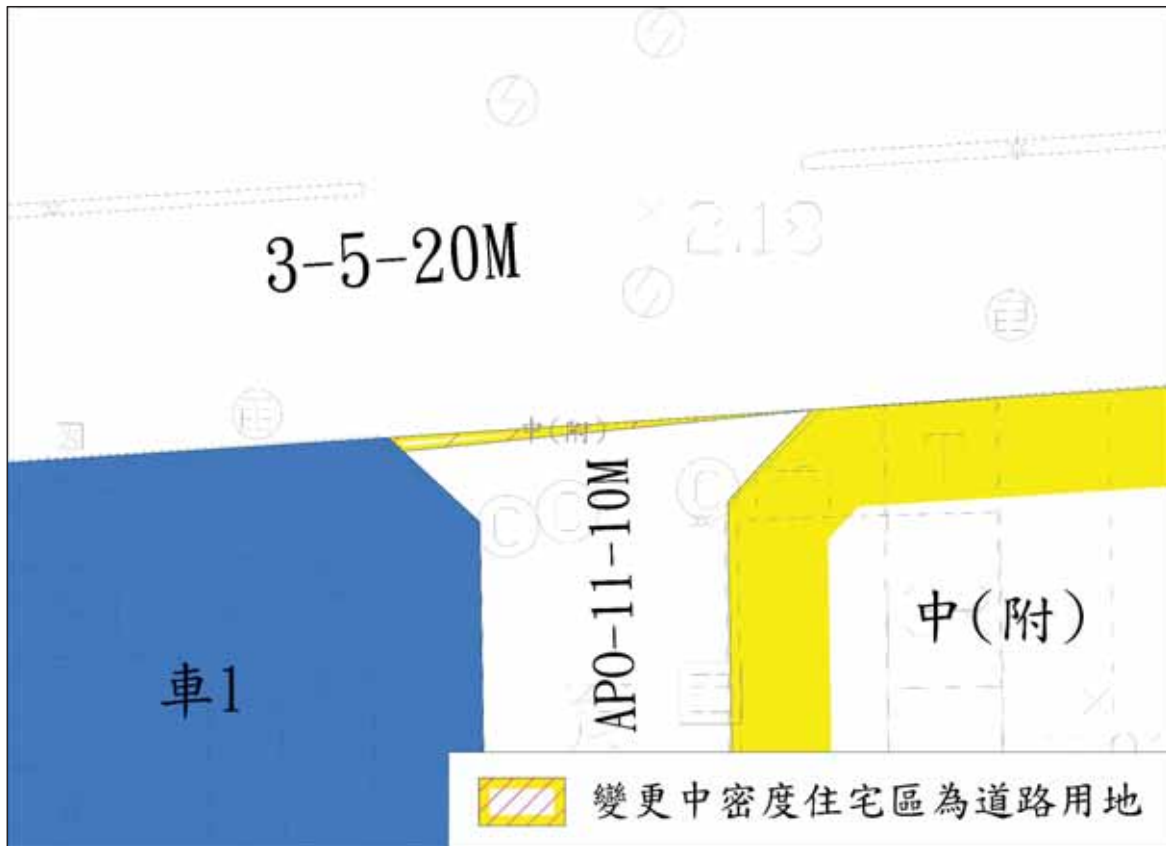


圖 6-7 變 7 案變更內容示意圖



圖 6-8 變 8-1、8-2 案變更內容示意圖



圖 6-9 變 8-3、8-4 案變更內容示意圖

三、土地使用分區管制要點變更

表 6-3 土地使用分區管制要點檢討前後對照一覽表

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明																																															
A ¹	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」(以下簡稱施行細則)第 35 條規定訂定之。	第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條，及「 <u>都市計畫法臺南市施行細則</u> 」(以下簡稱施行細則) 第 12 條 規定訂定之。	配合臺南市升格為直轄市修訂法源依據。																																															
A	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 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。	維持原條文。																																															
C ²	第六條 本要點未規定者，適用其他有關法令規定。																																																	
D ³	第一條 計畫區內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。																																																	
D	第十條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。																																																	
D	第二條 計畫區內包含以下使用分區及用地： 一、商業區。 二、公園用地。 三、綠地。 四、停車場用地。 五、道路用地。	(刪除)	回歸計畫區土地使用計畫內容。																																															
A	第三條 住宅區土地使用管制 (一)住宅區建蔽率及容積率不得大於下表之規定。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>級距分級</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住二</td> <td>60</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>住四</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>住五</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>住六</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table> (二)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。	級距分級	建蔽率(%)	容積率(%)	住二	60	150	住四	60	180	住五	60	210	住六	60	240	第三條 住宅區土地使用管制 (一)住宅區建蔽率及容積率不得大於下表之規定。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>級距分級</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住二</td> <td>60</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住四</td> <td>60</td> <td>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>住四(附)</u></td> <td><u>60</u></td> <td><u>180</u></td> <td><u>主計(五通)變 181 案、184 案。</u></td> </tr> <tr> <td>住五</td> <td>60</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>住五(附)</u></td> <td><u>60</u></td> <td><u>210</u></td> <td><u>主計(五通)變 183 案。</u></td> </tr> <tr> <td>住六</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>住六(附)</u></td> <td><u>60</u></td> <td><u>240</u></td> <td><u>主計(五通)變 182 案。</u></td> </tr> </tbody> </table> 註 1：主計(五通)為「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」之簡稱。	級距分級	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住二	60	150		住四	60	180		<u>住四(附)</u>	<u>60</u>	<u>180</u>	<u>主計(五通)變 181 案、184 案。</u>	住五	60	210		<u>住五(附)</u>	<u>60</u>	<u>210</u>	<u>主計(五通)變 183 案。</u>	住六	60	240		<u>住六(附)</u>	<u>60</u>	<u>240</u>	<u>主計(五通)變 182 案。</u>	1. 配合臺南市升格為直轄市修訂法源依據。 2. 依據「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」(以下簡稱主計(五通))商業區變更為住宅區內容，為都市計畫管理明確，新增住宅
級距分級	建蔽率(%)	容積率(%)																																																
住二	60	150																																																
住四	60	180																																																
住五	60	210																																																
住六	60	240																																																
級距分級	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																															
住二	60	150																																																
住四	60	180																																																
<u>住四(附)</u>	<u>60</u>	<u>180</u>	<u>主計(五通)變 181 案、184 案。</u>																																															
住五	60	210																																																
<u>住五(附)</u>	<u>60</u>	<u>210</u>	<u>主計(五通)變 183 案。</u>																																															
住六	60	240																																																
<u>住六(附)</u>	<u>60</u>	<u>240</u>	<u>主計(五通)變 182 案。</u>																																															

¹ 99 年 5 月 20 日發布實施之「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」

² 100 年 1 月 7 日發布實施之「變更臺南市細部計畫(配合中華電信股份有限公司用地變更)專案通盤檢討案」

³ 98 年 12 月 23 日發布實施之「擬定臺南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
		<p>註2：<u>上表依主計（五通）變181案所變更之「住四（附）」住宅區，如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區編號「商三（126）商業區」，建蔽率80%、容積率280%。</u></p> <p>註3：<u>上表依主計（五通）變182案所變更之「住六（附）」住宅區，如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區編號為「商二（127）商業區」，建蔽率60%、容積率240%。</u></p> <p>註4：<u>上表依主計（五通）變183案所變更之「住五（附）」住宅區，如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區編號為「商一-1（128）商業區」，建蔽率60%、容積率210%。</u></p> <p>註5：<u>上表依主計（五通）變184案所變更之「住四（附）」住宅區，如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區編號為「商一（129）商業區」，建蔽率60%、容積率200%。</u></p> <p>註6：<u>回饋後商三(126)、商二(127)、商一-1(128)、商一(129)土地及建築物之使用依「都市計畫法臺南市施行細則」第16條規定。</u></p> <p>(二)住宅區土地及建築物之使用類別依「都市計畫法臺南市施行細則」第14條規定。</p>  <p style="text-align: center;"><u>土管圖 1 住宅區分類示意圖</u></p>	<p>區建蔽率與容積率管制規定。</p> <p>3. 考量主計（五通）變181案、變182案、變183案、變184案住宅區依附帶條件完成回饋後，可變更為商三(126)、商二(127)、商一(128)、商一(129)等商業區，為利後續土地開發管理，增訂變更區後之管制內容。</p> <p>4. 有關主計（五通）變183案所變更之「住五（附）」住宅區，依現行都市計畫回饋後商業區容積率（200%）低於住宅區（210%），考量都市計畫公平性，爰調整為一致；另依全市性商業區容積率原則併同調整回饋後商業區編號。</p> <p>5. 依據「都市計畫法臺南市施行細則」調整本條</p>

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明																																																																																	
A ⁴	<p>第四條 商業區土地使用管制</p> <p>(一) 商業區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>級距分級</th> <th>編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商特-1</td> <td>商特-1(61)(附)</td> <td>60</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td>商四</td> <td>「商四(130)(附)」</td> <td>80</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>商三</td> <td>「商三(11)(附)」、「商三(131)(附)」、「商三(132)(附)」、「商三(133)(附)」、「商三(134)(附)」、「商三(135)(附)」、「商三(136)(附)」、「商三(137)(附)」、「商三(138)(附)」、「商三(139)(附)」</td> <td>80</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td></td> <td>「商三(6)」</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>「商三(126)(附)」</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>商二</td> <td>「商二(127)(附)」</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>商一</td> <td>「商一(128)(附)」</td> <td>60</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td></td> <td>「商一(129)(附)」</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 商業區規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 「商三(11)(附)」、「商三(131)(附)」、「商三(132)(附)」、「商三(133)(附)」、「商三(134)(附)」、「商三(135)(附)」、「商三(136)(附)」、「商三(137)(附)」、「商三(138)(附)」、「商三(139)(附)」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。 計畫區內「商三(11)(附)」、「商三(131)(附)」、「商三(132)(附)」、「商三(133)(附)」、「商三(134)(附)」、「商三(135)(附)」、「商三(136)(附)」、「商三(137)(附)」、「商三(138)(附)」、「商三(139)(附)」依「都市計畫法台灣省施行細則」第 17 條規定作下列使用時，應比照「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標準辦理相關回饋。 <ol style="list-style-type: none"> 戲院； 電影片(映演)業； 電子遊戲場； 歌廳； 機械式遊樂場； 保齡球館； 樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公 	級距分級	編號	建蔽率(%)	容積率(%)	商特-1	商特-1(61)(附)	60	420	商四	「商四(130)(附)」	80	320	商三	「商三(11)(附)」、「商三(131)(附)」、「商三(132)(附)」、「商三(133)(附)」、「商三(134)(附)」、「商三(135)(附)」、「商三(136)(附)」、「商三(137)(附)」、「商三(138)(附)」、「商三(139)(附)」	80	280		「商三(6)」				「商三(126)(附)」			商二	「商二(127)(附)」	60	240	商一	「商一(128)(附)」	60	200		「商一(129)(附)」			<p>第四條 商業區土地使用管制</p> <p>(一) 商業區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>級距分級</th> <th>編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商特-1</td> <td>商特-1(61)(附)</td> <td>60</td> <td>420</td> <td>國平重劃區，其附帶條件內容詳計畫書附帶條件一覽表。</td> </tr> <tr> <td>商四</td> <td>「商四(130)(附)」</td> <td>80</td> <td>320</td> <td>前次通檢變 6 案，其附帶條件內容詳計畫書附帶條件一覽表。</td> </tr> <tr> <td>商三</td> <td>「商三(11)(附)」、「商三(131)(附)」、「商三(132)(附)」、「商三(133)(附)」、「商三(134)(附)」、「商三(135)(附)」、「商三(136)(附)」、「商三(137)(附)」、「商三(138)(附)」、「商三(139)(附)」</td> <td>80</td> <td>280</td> <td>屬原擬定鄰里商業區，其附帶條件內容詳計畫書附帶條件一覽表。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>「商三(6)」</td> <td></td> <td></td> <td>屬原擬定社區商業區。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>「商三(126) (附)」</td> <td></td> <td></td> <td>主計(五通)變 181 案，經申請回饋後適用。</td> </tr> <tr> <td>商二</td> <td>「商二(127)(附)」</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商一</td> <td>「商一(128)(附)」</td> <td>60</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>「商一(129)(附)」</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 商業區規定土地及建築物之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 「商三(11)(附)」、「商三(131)(附)」、「商三(132)(附)」、「商三(133)(附)」、「商三(134)(附)」、「商三(135)(附)」、「商三(136)(附)」、「商三(137)(附)」、「商三(138)(附)」、「商三(139)(附)」之使用除下列二 	級距分級	編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商特-1	商特-1(61)(附)	60	420	國平重劃區，其附帶條件內容詳計畫書附帶條件一覽表。	商四	「商四(130)(附)」	80	320	前次通檢變 6 案，其附帶條件內容詳計畫書附帶條件一覽表。	商三	「商三(11)(附)」、「商三(131)(附)」、「商三(132)(附)」、「商三(133)(附)」、「商三(134)(附)」、「商三(135)(附)」、「商三(136)(附)」、「商三(137)(附)」、「商三(138)(附)」、「商三(139)(附)」	80	280	屬原擬定鄰里商業區，其附帶條件內容詳計畫書附帶條件一覽表。		「商三(6)」			屬原擬定社區商業區。		「商三(126) (附) 」			主計(五通)變 181 案，經申請回饋後適用。	商二	「商二(127)(附)」	60	240		商一	「商一(128)(附)」	60	200			「商一(129)(附)」				<p>(二) 之文辭用語。</p> <ol style="list-style-type: none"> 部分商三(126)已完成附帶條件，無附帶條件規定，將原(附)刪除。 主計(五通)變 181 案、變 182 案、變 183 案、變 184 案住宅區依附帶條件完成回饋後，可變更為商三(126)、商二(127)、商一(128)、商一(129)等商業區，未完成附帶條件回饋前，無該分區與其建蔽率、容積率規定，故予以刪除。 補充商業區類型以及附帶條件內容於備註欄，以資明確。 配合主計(五通)修訂，調整住宅區變更為商業區標準辦理回饋之法源為「原臺南市主要
級距分級	編號	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																	
商特-1	商特-1(61)(附)	60	420																																																																																	
商四	「商四(130)(附)」	80	320																																																																																	
商三	「商三(11)(附)」、「商三(131)(附)」、「商三(132)(附)」、「商三(133)(附)」、「商三(134)(附)」、「商三(135)(附)」、「商三(136)(附)」、「商三(137)(附)」、「商三(138)(附)」、「商三(139)(附)」	80	280																																																																																	
	「商三(6)」																																																																																			
	「商三(126)(附)」																																																																																			
商二	「商二(127)(附)」	60	240																																																																																	
商一	「商一(128)(附)」	60	200																																																																																	
	「商一(129)(附)」																																																																																			
級距分級	編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																
商特-1	商特-1(61)(附)	60	420	國平重劃區，其附帶條件內容詳計畫書附帶條件一覽表。																																																																																
商四	「商四(130)(附)」	80	320	前次通檢變 6 案，其附帶條件內容詳計畫書附帶條件一覽表。																																																																																
商三	「商三(11)(附)」、「商三(131)(附)」、「商三(132)(附)」、「商三(133)(附)」、「商三(134)(附)」、「商三(135)(附)」、「商三(136)(附)」、「商三(137)(附)」、「商三(138)(附)」、「商三(139)(附)」	80	280	屬原擬定鄰里商業區，其附帶條件內容詳計畫書附帶條件一覽表。																																																																																
	「商三(6)」			屬原擬定社區商業區。																																																																																
	「商三(126) (附) 」			主計(五通)變 181 案，經申請回饋後適用。																																																																																
商二	「商二(127)(附)」	60	240																																																																																	
商一	「商一(128)(附)」	60	200																																																																																	
	「商一(129)(附)」																																																																																			

⁴ A 案為 99 年 5 月 20 日發布實施之「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	尺之飲食店。	<p>點規定外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第16條規定辦理：</p> <p>(1)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>(2)作下列使用時，應比照「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」辦理相關回饋。</p> <p>a.戲院；b.電影片(映演)業；c.電子遊戲場；d.歌廳；e.機械式遊樂場；f.保齡球館；g.視聽歌唱業；h.樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。</p> <p>2.「商特-1(61)」之使用如下：(1)日用品級一般零售業。(2)日常及一般服務業。(3)事務所及工商服務所。(4)餐廳及餐飲業。(5)大型商場(店)及飲食店。(6)百貨公司。(7)證券及期貨業、金融業分支機構、票券業及信用卡公司。(8)健身服務業及運動休閒相關設施。(9)資訊傳播機構、展覽中心、教育展示場所。(10)戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱場、電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館及旅館。(11)住宅使用。(12)公共事業及相關服務設施。</p>	計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」。
D	<p>第三條 商業區之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過420%。</p> <p>第四條 商業區內之建築及土地容許使用項目如下：(1)日用品級一般零售業。(2)日常及一般服務業。(3)事務所及工商服務所。(4)餐廳及餐飲業。(5)大型商場(店)及飲食店。(6)百貨公司。(7)證券及期貨業、金融業分支機構、票券業及信用卡公司。(8)健身服務業及運動休閒相關設施。(9)資訊傳播機構、展覽中心、教育展示場所。(10)戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱場、電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館及旅館。(11)住宅使用。(12)公共事業及相關服務設施。</p>	<p>5. 參酌都市計畫法臺南市施行細則之住宅區使用規定，調整商三(11)、商三(131-139)之回饋項目，以維持都市計畫執行公平性。</p> <p>6. 依據「都市計畫法臺南市施行細則」調整本條文(二)之文辭用語；並調整商業區使用類別規定之敘述方式，使語意明確。</p> <p>7. 整併商三(11)、商三(131-139)及商特-1(61)之使用規範。</p>	



土管圖 2 商業區分類示意圖

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明																																																																																										
A	<p>第五條 計畫區內其他分區與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"> <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>一</td> <td>文教區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>機關用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">三</td> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>文中用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>文小用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>市場用地</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">五</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>六</td> <td>綠地</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>七</td> <td>社教用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>八</td> <td>廣場用地</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>九</td> <td>變電所用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>十</td> <td>車站用地</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>十一</td> <td>港埠用地</td> <td>70%</td> <td>由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。</td> </tr> <tr> <td>十二</td> <td>污水處理廠用地</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>十三</td> <td>加油站用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>十四</td> <td>電信用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>十五</td> <td>電路鐵塔用地</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>十六</td> <td>停車場用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>附註： 1.都市計畫法臺灣省施行細則修正時，從其規定。 *港埠用地開發強度已於 105 年 8 月 26 日發布實施「訂定本市安平都市計畫區港埠用地容積率為 155%」訂定。 *加油站用地已於 108 年 8 月 15 日發布實施之「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」變更為加油站專用區。</p>	編號	項目	建蔽率	容積率	一	文教區	60%	200%	二	機關用地	60%	250%	三	學校用地	文中用地	50%	150%	文小用地	50%	150%	四	市場用地	60%	240%	五	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%	六	綠地	—	—	七	社教用地	60%	250%	八	廣場用地	—	—	九	變電所用地	60%	250%	十	車站用地	60%	200%	十一	港埠用地	70%	由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。	十二	污水處理廠用地	60%	120%	十三	加油站用地	40%	120%	十四	電信用地	60%	250%	十五	電路鐵塔用地	—	—	十六	停車場用地	10%	20%	<p>第五條 計畫區內其他<u>土地使用分區與公共設施用地</u>之建蔽率及容積率不得大於下表之規定；其餘未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。</p> <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">文教區</td> <td><u>文 6、</u> <u>文 7</u></td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td><u>文 23</u></td> <td><u>50%</u></td> <td><u>150%</u></td> </tr> <tr> <td>二</td> <td><u>第一種電信專用區</u></td> <td><u>50%</u></td> <td><u>250%</u></td> </tr> </tbody> </table>	編號	項目	建蔽率	容積率	一	文教區	<u>文 6、</u> <u>文 7</u>	60%	200%	<u>文 23</u>	<u>50%</u>	<u>150%</u>	二	<u>第一種電信專用區</u>	<u>50%</u>	<u>250%</u>	<ol style="list-style-type: none"> 為都市計畫管制內容層次明確，條文分列土地使用分區與公共設施用地。 考量「都市計畫法臺南市施行細則」針對部分分區及用地使用強度，為都市計畫管制一致性，刪除細則已有規範者，並補充說明文字。 依據 110 年 6 月 30 日發布實施之「變更臺南市主要計畫（部分「國小（文小）46」國小學校用地為文教區）案」臺南市計畫委員會第 91 次會議決議辦理。 整併相關條文。
編號	項目	建蔽率	容積率																																																																																										
一	文教區	60%	200%																																																																																										
二	機關用地	60%	250%																																																																																										
三	學校用地	文中用地	50%	150%																																																																																									
		文小用地	50%	150%																																																																																									
四	市場用地	60%	240%																																																																																										
五	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%																																																																																										
六	綠地	—	—																																																																																										
七	社教用地	60%	250%																																																																																										
八	廣場用地	—	—																																																																																										
九	變電所用地	60%	250%																																																																																										
十	車站用地	60%	200%																																																																																										
十一	港埠用地	70%	由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。																																																																																										
十二	污水處理廠用地	60%	120%																																																																																										
十三	加油站用地	40%	120%																																																																																										
十四	電信用地	60%	250%																																																																																										
十五	電路鐵塔用地	—	—																																																																																										
十六	停車場用地	10%	20%																																																																																										
編號	項目	建蔽率	容積率																																																																																										
一	文教區	<u>文 6、</u> <u>文 7</u>	60%	200%																																																																																									
		<u>文 23</u>	<u>50%</u>	<u>150%</u>																																																																																									
二	<u>第一種電信專用區</u>	<u>50%</u>	<u>250%</u>																																																																																										

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明																																																																																					
D	<p>第五條 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"> <thead> <tr> <th>用地項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>綠地</td> <td>10</td> <td>10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>採平面使用，建蔽率為10%，容積率為其附屬設施之20%；採立體使用，建蔽率為80%，容積率為960%</td> </tr> </tbody> </table>	用地項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	公園用地	15	45		綠地	10	10		停車場用地	10	20	採平面使用，建蔽率為10%，容積率為其附屬設施之20%；採立體使用，建蔽率為80%，容積率為960%	<p>第六條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定；其餘未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。</p> <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>二</td> <td>機關用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">三</td> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>文中用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>文小用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>市場用地</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>公園及公兒用地</td> <td>面積在5公頃以下：15% 面積超過5公頃以上之部分：12%</td> <td>面積在5公頃以下：45% 面積超過5公頃者：35%</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>綠地</td> <td>綠 24</td> <td>10%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>七</td> <td>社教用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>廣場用地</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>變電所用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>車站用地</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>六</td> <td>港埠用地</td> <td>70%</td> <td>155%</td> </tr> <tr> <td>七</td> <td>污水處理廠用地</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>十三</td> <td>加油站用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>十四</td> <td>電信用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>八</td> <td>電路鐵塔用地</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>十六</td> <td>停車場用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>	編號	項目	建蔽率	容積率	二	機關用地	60%	250%	三	學校用地	文中用地	50%	150%	文小用地	50%	150%	二	市場用地	60%	240%	五	公園及公兒用地	面積在5公頃以下：15% 面積超過5公頃以上之部分：12%	面積在5公頃以下：45% 面積超過5公頃者：35%	二	綠地	綠 24	10%	10%	七	社教用地	60%	250%	三	廣場用地	—	—	四	變電所用地	60%	250%	五	車站用地	60%	200%	六	港埠用地	70%	155%	七	污水處理廠用地	60%	120%	十三	加油站用地	40%	120%	十四	電信用地	60%	250%	八	電路鐵塔用地	—	—	十六	停車場用地	10%	20%	
用地項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																																					
公園用地	15	45																																																																																						
綠地	10	10																																																																																						
停車場用地	10	20	採平面使用，建蔽率為10%，容積率為其附屬設施之20%；採立體使用，建蔽率為80%，容積率為960%																																																																																					
編號	項目	建蔽率	容積率																																																																																					
二	機關用地	60%	250%																																																																																					
三	學校用地	文中用地	50%	150%																																																																																				
		文小用地	50%	150%																																																																																				
二	市場用地	60%	240%																																																																																					
五	公園及公兒用地	面積在5公頃以下：15% 面積超過5公頃以上之部分：12%	面積在5公頃以下：45% 面積超過5公頃者：35%																																																																																					
二	綠地	綠 24	10%	10%																																																																																				
七	社教用地	60%	250%																																																																																					
三	廣場用地	—	—																																																																																					
四	變電所用地	60%	250%																																																																																					
五	車站用地	60%	200%																																																																																					
六	港埠用地	70%	155%																																																																																					
七	污水處理廠用地	60%	120%																																																																																					
十三	加油站用地	40%	120%																																																																																					
十四	電信用地	60%	250%																																																																																					
八	電路鐵塔用地	—	—																																																																																					
十六	停車場用地	10%	20%																																																																																					
C	<p>第一條 本計畫區內各分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <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>第一種電信專用區 (電專一)</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	第一種電信專用區 (電專一)	50	250	<p>第七條 其他分區容許使用項目</p> <p>(一) 第一種電信專用區：依「都市計畫法臺南市施行細則」第31條之第1項第1款至第4款規定辦理。</p> <p>(二) 加油站專用區：不得作依「加油站設置管理規則」第26條第2項之使用，如需依前揭第26條第2項使用時，以『申請變更土地面積之10%』作為回饋，並應依『臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則』折算代金抵繳辦理。申請者應檢附</p>	<p>1. 配合臺南市升格為直轄市，修訂法源依據。</p> <p>2. 配合主計(五通)加油站專用區附帶條件，擬定兼營使用之回饋標準。</p>																																																																															
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																																						
第一種電信專用區 (電專一)	50	250																																																																																						
C	<p>第二條 第一種電信專用區容許使用項目如下：三、第一種電信專用區依「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之第1項第1款至第4款規定辦理。</p>																																																																																							

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
		<p><u>變更都市計畫書圖草案向本府都市發展局提出申請，經核算回饋金並完成繳納後，由本府逕予核定並發布實施都市計畫。</u></p>	<p>3. 考量「加油站設置管理規則」已訂有「兼營項目不得超過加油站面積之1/3」規範，經參考「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，原臺南縣（除永康區外）公設回饋為30%、原臺南市及永康區公設回饋為35%，乘以前揭1/3限制為計算原則。又考量加油站專用區回饋係屬全市通案性規範，且加油站之專用區條件與土地價值已反應現在公告現值，並作為代金計算依據，故訂定全市一致回饋比例為10%。</p> <p>4. 另「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」經臺南市都市計畫</p>

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明										
			委員會第106次會議決議修訂回饋代金之計算，考量執行管理一致性，有關代金抵繳規定參照修正。 5. 又為都市計畫有效管理，增訂申請回饋之加油站專用區變更核定程序，以為區別。 6. 整併相關條文並調整條次。										
D	第六條 除公園用地外，計畫區內其他公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」做多目標使用。	第八條 公共設施用地多目標使用規定 <u>計畫區內公共設施，除「停 19」停車場用地、「綠 24」綠地外，其他公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作</u> 多目標使用。	1. 依都市計畫法規用字修正條文。 2. 整併相關條文並調整條次。										
A	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： (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。 停車空間設置基準表 <table border="1" data-bbox="140 1653 683 1758"> <thead> <tr> <th data-bbox="140 1653 188 1758">類別</th> <th data-bbox="188 1653 379 1758">建築物用途</th> <th data-bbox="379 1653 475 1758">應附設汽車車位</th> <th data-bbox="475 1653 571 1758">應附設機車車位</th> <th data-bbox="571 1653 683 1758">應附設裝卸車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	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						第九條 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： (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。 <u>(三) 電信專用區建築使用留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。</u> <u>(四) 電信專用區建築使用留設機車及汽車之停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之 20%。</u>	1. 考量停車空間設置基準表係以建築物用途予以規範，現行計畫將電信專用區列建築物用途，非屬一致；又電信專用區依據「都市
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									


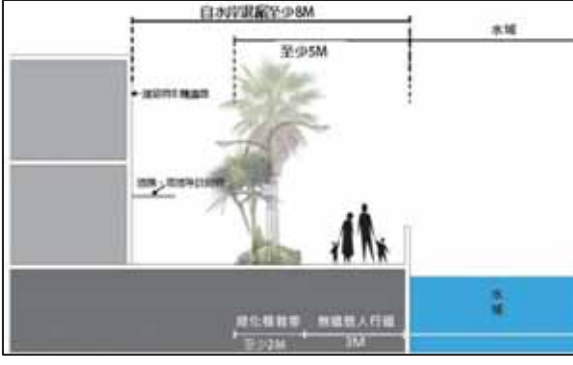
案名	現行條文內容				檢討後條文內容				修正說明																																													
	第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿50平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)	第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿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2000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3000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。	<p>(五)「機62」基地應設置公共停車場開放供公眾使用。</p> <p>停車空間設置基準表</p> <table border="1" data-bbox="730 394 1329 1854"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>建築物用途</th> <th>應附設汽車車位</th> <th>應附設機車車位</th> <th>應附設裝卸車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿50平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td>第二類</td> <td>住宅、集合住宅等居住用途建築物</td> <td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>第三類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td>第四類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿200平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿3000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td>第五類</td> <td>前四類以外建築物</td> <td colspan="3">同第四類之規定。</td> </tr> </tbody> </table>	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2000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2000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3000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。			<p>計畫法臺南市施行細則」已明訂使用內容項目，為都市計畫執行一致性，修正電信專用區停車空間留設基準，回歸通案性規定。</p> <p>2. 為都市計畫條文語意明確通順，酌修第(三)-(四)款文字內容。</p> <p>3. 整併相關條文並調整條次。</p>
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2000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2000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3000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。																																																				
C	第三條 電信專用區之停車空間設置基準如下表：																																																					
類別	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位																																																			

案名	現行條文內容				檢討後條文內容	修正說明
	第一種電信專用區	樓地板面積未滿 500 平方公尺者設置 1 輛，超過部分每 250 平方公尺及其零數應增設 1 輛。	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置 1 輛	<p>一、電信專用區留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。</p> <p>二、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (一)機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。 (二)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。</p> <p>三、機車及汽車之停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之百分之二十。</p> <p>四、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。</p>	
D	第八條 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 2000 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	—	


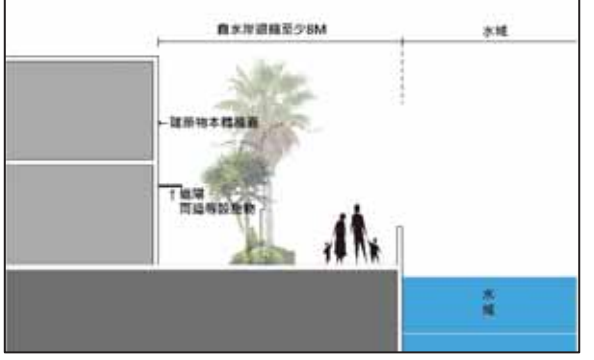

案名	現行條文內容				檢討後條文內容	修正說明															
	第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)																
	第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿3000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)																
E ⁵	第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。																		
	<p>一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <p>1.機車停車位尺寸：長1.8m，寬0.9m。</p> <p>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。</p> <p>二、最小裝卸位尺寸：長6m，寬2.5m，淨高2.75m。</p>																				
A	<p>三、本案基地應設置公共停車場開放供公眾使用。</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。(詳土管圖1)</p> <table border="1" data-bbox="140 1608 703 1921"> <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126」(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</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126」(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	<p>第十條 退縮建築及相關規定</p> <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。(詳土管圖1)</p> <p><u>(一)建築基地申請開發建築時，退縮建築規定如下表：</u></p> <table border="1" data-bbox="735 1742 1294 1921"> <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>臨「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權</td> <td><u>依「臺南市騎樓地設置標準」應留設騎樓地寬度之無遮簷人行步道，並適當</u></td> </tr> </tbody> </table>	編號	分區及用地	退縮建築規定	1	臨 「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權	<u>依「臺南市騎樓地設置標準」應留設騎樓地寬度之無遮簷人行步道，並適當</u>	<p>1. 因應全市性規定，將法源依據由「台南市騎樓地設置自治條例」修正為「臺南市騎樓地設置標準」。</p> <p>2. 為都市計畫管制明確，調整各</p>
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126」(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																			
編號	分區及用地	退縮建築規定																			
1	臨 「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權	<u>依「臺南市騎樓地設置標準」應留設騎樓地寬度之無遮簷人行步道，並適當</u>																			




⁵ 91年11月26日發布實施之「變更台南市主要計畫「機六二」機關用地(供台南高等行政法院設置院址使用)案」

案名	現行條文內容		檢討後條文內容		修正說明
		道路境界線至少留設3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。		路)之住宅區 <u>植栽綠化。</u>	分區與用地之退縮條文用字，以利執行。3. 為提升退縮空間及品質，計畫區地下室開挖規定，增訂喬木植生帶留設規範。4. 現行計畫編號2「商126」(附)，依據主計(五通)變更內容管制部分圍已調整為「住四(附)」，故配合修正說明。5. 為使安平自由港區碼頭與多項功能得順利進行業務，依據實際情形，刪除該地區水岸退縮及植栽
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10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。	2	「商三(126)」、住四(附)(原「商126」(附)) 應自「3-5-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮5公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 <u>1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3公尺寬之無遮簷人行步道。</u>	
4	港埠用地	應自水岸退縮10公尺予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設3公尺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10公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 <u>1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3公尺寬之無遮簷人行步道。</u>	
5	公道8兩側住宅區及商業區	1. 依「都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請容積放寬之基地，適用第一階段回饋者，應自公道境界線退縮5公尺建築。 2. 依「都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請容積放寬適用第二階段回饋者，建築物高度在10公尺(含)以下者應自公道境界線退縮5公尺建築，建築物高度在10公尺以上者，應自公道境界線退縮8公尺建築。	4	港埠用地 1. 應自水域用地境界線退縮10公尺建築，並應至少留設 <u>3公尺寬之無遮簷人行步道，其餘部分予以植栽綠化，但自由貿易港區範圍內，不受水域用地側留設無遮簷人行步道及植栽綠化之規定。</u> 2. 應自「2-21-30M」、「2-4-30M」及「2-19-30M」計畫道路境界線退縮 <u>5公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3公尺寬之無遮簷人行步道。</u> 3. 臨計畫區西界帶狀港埠用地建築物本體之牆面(不含陽臺、雨遮、遮陽、屋簷)應自 <u>水域用地境界線退縮8公尺建築，且至少留設3公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行，其餘部分應留設寬度至</u>	
6	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。			

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明						
	 <p>土管圖 1 退縮建築內容示意圖</p>	<p>少寬 2 公尺寬之植栽綠化空間。(退縮空間參考圖，如土管圖 3)</p> <p>5 公道 8 兩側住宅區及商業區</p>	<p>之規定；並考量條文示意圖對一致性，調整「水岸」為「水域」用地境界線。</p> <p>6. 配合公園原獎勵規定已停止適用，刪除公道 8 兩側退縮規定。</p>						
B ⁶	<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。(詳土管圖 3)</p> <table border="1" data-bbox="140 981 715 1433"> <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>4</td> <td>港埠用地</td> <td>應自水岸退縮 10 公尺予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；惟臨計畫區西界帶狀港埠用地(如土管圖 3)建築物本體之牆面(不含陽臺、雨遮、遮陽、屋簷)應自水岸退縮牆面線至少 8 公尺建築，且自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，其餘部分應留設寬度至少 2 公尺之植栽綠化空間。(退縮空間參考圖，如土管圖 2)</td> </tr> </tbody> </table>  <p>土管圖 2 變更範圍臨水岸退縮建築空間模擬示意圖</p>	編號	分區及用地	退縮建築規定	4	港埠用地	應自水岸退縮 10 公尺予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；惟臨計畫區西界帶狀港埠用地(如土管圖 3)建築物本體之牆面(不含陽臺、雨遮、遮陽、屋簷)應自水岸退縮牆面線至少 8 公尺建築，且自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，其餘部分應留設寬度至少 2 公尺之植栽綠化空間。(退縮空間參考圖，如土管圖 2)	<p>1. 依「都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請容積放寬之基地，適用第一階段回饋者，應自公道境界線退縮 5 公尺建築。</p> <p>2. 依「都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請容積放寬適用第二階段回饋者，建築物高度在 10 公尺(含)以下者應自公道境界線退縮 5 公尺建築，建築物高度在 10 公尺以上者，應自公道境界線退縮 8 公尺建築。</p> <p>申請建築開發時，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地。(見土管圖 4)。</p> <p>5 「商特-1(61)(附)」、「綠 24」綠地、「公 81」公園用地、「停 19」停車場用地</p> <p>6 第一種電信專用區</p> <p>7 「機 62」機關用地</p> <p>電信專用區之建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行及 1.5 公尺以上之喬木植生帶。</p> <p>應自「3-17-20M」計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，基地其餘三面臨計畫道路部分應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，</p>	<p>7. 現行計畫「商 61 商業區細部計畫」為都市管制標的明確，修正為指定分區及公共設施編號。</p> <p>8. 考量「文小 46」與「機 74」係屬同一街廓範圍，為退縮空間延續性，增列「文小 46」之退縮規定；另依據 110 年 6 月 30 日發布實施之「變更臺南市主要計畫(部分「國小(文小)46」國小學校用地為文教區)案」配合修正管制標的說明。</p> <p>9. 為基地人</p>
編號	分區及用地	退縮建築規定							
4	港埠用地	應自水岸退縮 10 公尺予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；惟臨計畫區西界帶狀港埠用地(如土管圖 3)建築物本體之牆面(不含陽臺、雨遮、遮陽、屋簷)應自水岸退縮牆面線至少 8 公尺建築，且自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，其餘部分應留設寬度至少 2 公尺之植栽綠化空間。(退縮空間參考圖，如土管圖 2)							

⁶ 108 年 5 月 23 日發布實施之「變更臺南市安平區(細部計畫港埠用地土地使用分區管制要點)(配合安平商港建設計畫)案」

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明						
	<p>資料來源：變更臺南市安平區細部計畫（港埠用地土地使用分區管制要點）（配合安平商港建設計畫）案，民國 108 年。</p>  <p>土管圖 3 計畫區西界帶狀港埠用地位置圖</p>	<table border="1" data-bbox="735 286 1331 712"> <tr> <td data-bbox="735 286 986 434"></td> <td data-bbox="986 286 1331 434">其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行，其餘部分予以植栽綠化。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 434 986 636">8</td> <td data-bbox="986 434 1331 636">應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 636 986 712">9</td> <td data-bbox="986 636 1331 712">上述地區以外之其餘地區依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</td> </tr> </table> <p>(二) 依本條規定退縮建築範圍，不得設置圍籬、圍牆及停車位，但得計入法定空地。</p> <p>(三) 退縮建築範圍之人行步道，應與相鄰基地連通順接。</p> <p>(四) 退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款規定限制。</p>		其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行，其餘部分予以植栽綠化。	8	應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。	9	上述地區以外之其餘地區依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	<p>行空間連續性，增訂相鄰基地之人行步道應予連通順接。</p> <p>10. 為因應特殊基地設計規劃，增訂退縮空間得提送都市設計委員會討論機制。</p> <p>11. 整併相關條文並調整條次。</p>
	其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行，其餘部分予以植栽綠化。								
8	應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。								
9	上述地區以外之其餘地區依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。								
C	<p>第四條 有關退縮建築規定如下：</p> <p>一、電信專用區之建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築，其退縮部分，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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>二、其他分區均依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>								
D	<p>第七條 商業區及公共設施用地於申請建築開發時，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮空間並應自計畫道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地。（見土管圖 4）</p>  <p>土管圖 4 計畫區退縮建築規定示意圖</p>	<p>土管圖 3 西界帶狀港埠用地臨水域用地境界線退縮建築空間模擬示意圖</p> <p>資料來源：修正自變更臺南市安平區細部計畫（港埠用地土地使用分區管制要點）（配合安平商港建設計畫）案，民國 108 年。</p>							
E	<p>一、本案基地面臨三-十七-二十公尺計畫道路（育平路）部分應至少退縮十公尺建築，基地其餘三邊面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺建</p>								

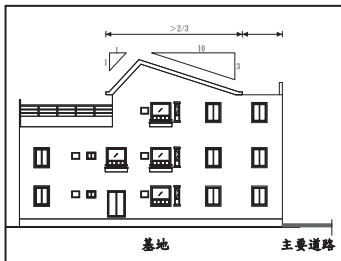
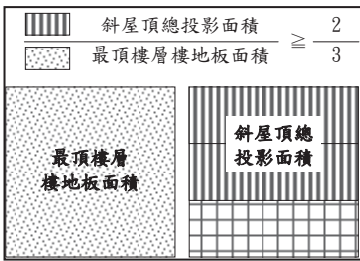
案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
「機74」附帶條件 ⁷	<p>築，退縮部分應供作人行通道及綠化空間使用，其中人行通之淨寬度分別應不得小於五公尺及三.五公尺，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>二、本案基地應設置街角廣場四處，供開放性使用，並不得圍籬。</p> <p>附帶條件： 本案應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	 <p style="text-align: center;">土管圖 4 退縮建築內容示意圖</p>	
A	<p>第八條 整體規劃區：(詳土管圖 5) 「車1」車站用地、港埠用地、「公62」公園用地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 style="text-align: center;">土管圖 5 整體規劃區示意圖</p>	<p>第十一條 整體規劃區：(詳土管圖 5) 「車1」車站用地、港埠用地、「公62」公園用地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議。</p>  <p style="text-align: center;">土管圖 5 整體規劃區示意圖</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量條文管制內容尚無分區管制標的，為都市計畫條文管理精確性，刪減文字。 2. 修正條文用字並調整條次。

⁷ 98年4月24發布實施之「變更台南市主要計畫(部分「文小46」為「機74」)案」

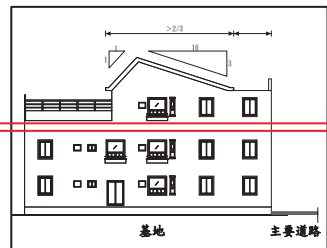
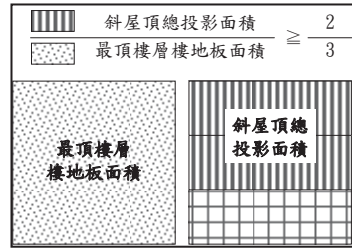
案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
D ⁸	<p>【都市設計審議規範】</p> <p>第四條 建築設計原則</p> <p>二、商業區經重劃完成後，最小建築基地規模分別不得小於 3,000 m²、500 m² 及 100 m²，限制範圍如都設圖 11 所示。</p>	<p>第十二條 商特-1(61)最小建築基地規模</p> <p><u>商業區經重劃完成後，最小建築基地規模分別不得小於 3,000 平方公尺、500 平方公尺及 100 平方公尺；任一建築基地申請開發，鄰地已建築完成，無法合併建築者，經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</u></p>  <p style="text-align: center;"><u>土管圖 6 最小建築基地規模示意圖</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 原「商特-1(61)」地區於都市設計審議規範小建築基地規模，依據管制性土地分區內容訂定。 為維持剩餘土地彈性，增訂特殊情形都市設計委員會論機制。
A	<p>第九條 公園道兩側容積獎勵規定：</p> <p>第九條之一、位公道 8 兩側住宅區，得分別依二階段方式酌予提升容積率，規定說明如下：</p> <p>(一)該範圍內建築基地得申請第一階段容積率放寬至 240%，其建蔽率不得超過(含)60%。</p> <p>(二)該範圍內建築基地符合下列條件，且建蔽率不超過(含)40%，得申請第二階段容積率放寬至 400%，惟其並需依「台南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」完成回饋事項。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 臨接較寬道路面寬在 15M 以上。 2. 建築基地規模至少大於 1,500 m²。 <p>(三)惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。</p> <p>第九條之二、位屬公道 8 兩側商業區：得分別依二階段方式酌予提升容積率，規定說明如下：</p> <p>(一)該範圍內建築基地如建蔽率不超過(含)70%，得申請第一階段容積率放寬至 320%。</p> <p>(二)該範圍內建築基地符合下列條件，建蔽率不超過(含)60%，得申請第二階段容積率放寬至 420%，惟其並需依「台南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」完成回饋事項。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 臨接較寬道路面寬在 15M 以上。 2. 建築基地規模至少大於 1,000 m²。 <p>(三)惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。</p>	<p>(刪除)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現有容積獎勵與都市計畫法臺南市施行細則競合，爰刪除本條文規定。 2. 另依據 109 年 9 月 1 日發布實施之「變更臺南市都市計畫(中西區等 5 處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五檢次通盤檢討容積率變更審議規範)土地管制要點通盤檢討案」整併辦理。

⁸ D 案為 98 年 12 月 23 日發布實施之「擬定台南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」

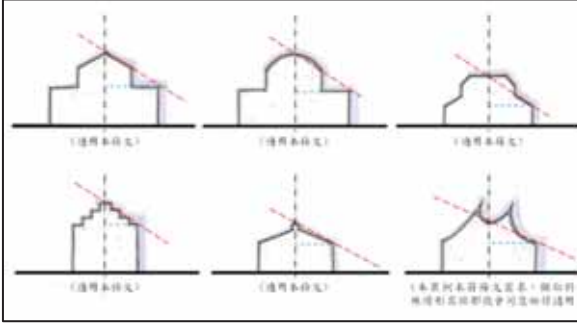
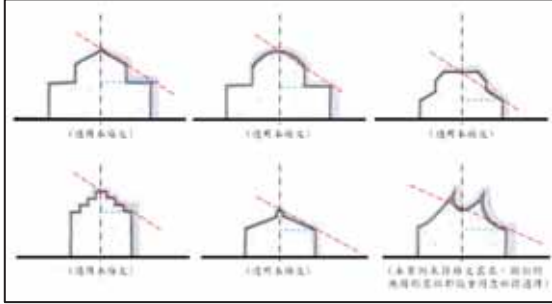
案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<p>(四) 現行計畫為商 62 (附)、商 63 (附) 者，需依「台南市都市計畫變更回饋規定」辦理完成后，始可適用本條文之規定，未完成前改依第三條之一，適用住宅區之容積率提升規定。</p> <p>第九條之三、依「台南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，其依相關規定適用之容積獎勵合計不得超過第二階段放寬容積率之 50%。</p>		
A	<p>第十條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <p>(一) 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。</p> <p>(二) 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>(三) 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。(詳土管圖 6 與土管圖 7 所示)</p> <p>(四) 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，如為山牆得不設置。</p> <p>(五) 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>第十三條 建築物設置斜屋頂容積獎勵規定： <u>建築物樓層數為 7 樓(含)以下且簷高 21 公尺(含)以下</u>，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) 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。</p> <p>(二) 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>(三) 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。(詳土管圖 7 與土管圖 8 所示)</p> <p>(四) 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，如為山牆得不設置。</p> <p>(五) 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>(六) 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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為管制要點架構明確，增訂本條文管制標題。 2. 依據「台南市都市設計審議原則」斜屋頂獎勵適用建築物 7 層樓以下且簷高 21 公尺以下者，為都市計畫管理一致性，爰配合修正。 3. 為避免「屋頂坡度比計算說明圖」與第 3 點文字之誤解，刪除該圖說。 4. 調整條次。



土管圖 6 面向最寬道路境界線立面示意圖



土管圖 7 面向最寬道路境界線立面示意圖

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<p>(六) 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>(七) 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>(八) 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>  <p>土管圖 7 山牆底高比樣式圖</p>	<p>(七) 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>(八) 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>  <p>土管圖 8 山牆底高比樣式圖</p>	
A	<p>第十一條 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，容積接受基地以計畫區內商業區及住宅區為原則。</p>	<p>第十四條 容積移轉相關規定</p> <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，容積接受基地以計畫區內商業區及住宅區為原則。</p>	<p>條次調整。</p>
A	<p>第十二條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)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。</p>	<p>第十五條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依<u>本計畫都市設計準則之規定辦理。</u></p>	<p>1. 有關歷次各都市計畫案規範應提送都市設計審議之規定，整併至本計畫區都市設計準則都市設計審議範圍辦理。</p>
C	<p>第五條 電信專用區之各項開發建築行為應依都市設計準則之規定辦理。</p>		
D	<p>第九條 計畫區內建築基地及公共設施用地申請開發時，應依本計畫「都市設計審議規範」規定辦理。</p>		<p>2. 為使都市計畫條文管理精確性調整文字。</p>
E	<p>四、本案申請建築執照時，必須先提請都市設計審查委員會審查，並依上開決議審查通過後始得發照。</p>		<p>3. 條次調整。</p>

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
「 機 74 」 附 帶 條 件	2.未來開發建築應經台南市都市設計審議委員會 審查，審議則依全市性都市設計審議原則辦理。		


四、都市設計準則變更

表 6-4 都市設計準則檢討前後對照一覽表

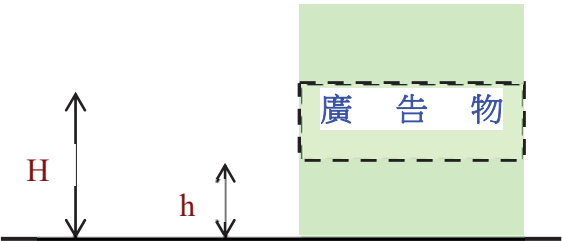
案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
A	都市設計審議規範 壹、總則	都市設計準則	-
D	第一條 辦理意旨 本計畫區位於安平區之安平商港北側，為建設本區域成為台南市重要之現代化商業中心，滿足使用者購物、娛樂、辦公、休憩及居住的人性化安排，塑造優質、富特色之開放空間及環境景觀，特訂定本審議原則。	(刪除)	本計畫區僅「擬定台南市安平區(「商61」商業區)細部計畫案」訂有辦理意旨，且本市都市設計審議原則已訂有都市設計審議目標，爰本條文予以刪除。
A	一、辦理依據 (一) 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。 (二) 區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、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。	第一條 辦理依據 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 <u>9</u> 條及第 11 條之規定訂定。 二、本計畫區 都市設計審議範圍內之各項開發建築及公共工程，除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 <u>都市設計審議，並於審議通過後始得核發建造執照或進行工程開發。</u> 三、本準則未規定審議之事項，另依「 <u>臺南市都市設計審議委員會設置及審查作業要點</u> 」與「 <u>臺南市都市設計審議原則</u> 」及相關法令規定辦理。 四、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 <u>本準則部分條文規定之限制。</u>	1. 依據相關法令、全市性都市設計審議原則管制層次與通案性管制規定，調整本準則法條條次及文辭用語。 2. 整併相關條文並調整條次。
C	第一條 辦理依據 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條之規定訂定。 二、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。		
D	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、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，尚須依本原則規定辦理。 三、本原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。		

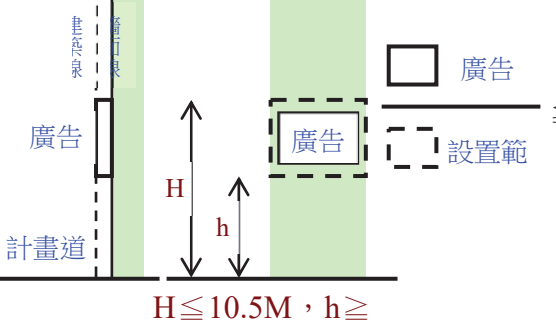
案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明									
A	<p>二、審查範圍及送審權責單位</p> <p>計畫區內主要區分「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」，審議範圍詳都設圖 1 所示。未來審查範圍內之公共工程、公有公共建築與私人建築，皆需符合「一般地區審議準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點都市設計審議地區審議準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區審議準則」規定辦理都市設計審議作業。審查範圍與送審權責單位如下所述：</p> <p>(一) 審查範圍</p> <p>1. 重點都市設計審議地區：</p> <p>(1) 運河兩側地區(原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範圍)。</p> <p>(2) 建築基地其中一境界線與永華路、光州路與健康路相鄰者。</p> <p>(3) 須另行擬定細部計畫地區。</p> <p>2. 一般都市設計審議地區：</p> <p>(1) 商業區(商四(130))。</p> <p>(2) 文教區。</p> <p>(3) 上述重點都市設計審議地區以外之其他公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>(二) 區內所有申請開發建築與各項公共工程均須依照本準則辦理都市設計審議，區分下列三類層級並授權辦理審議或審查。</p> <p>1. 提送本市都市設計委員會審查者：</p> <p>(1) 重點都市設計審議地區：</p> <p>A. 預算金額 1000 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>B. 私人建築符合下列條件之一者：</p> <p>基地面積 1000 平方公尺以上之開發建築申請案件。</p>	<p>第二條 都市設計審議範圍及審議層級</p> <p>一、審議範圍</p> <p>本計畫下列指定地區範圍需辦理都市設計審議，詳都設圖 1。</p> <p>(一) <u>運河兩側地區(原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範圍)</u></p> <p>(二) <u>臨接永華路、光州路、健康路之建築基地</u></p> <p>(三) <u>商四(130)、商特-1(61)</u></p> <p>(四) <u>非屬自由貿易港區範圍之港埠用地</u></p> <p>(五) <u>指定公共設施用地</u></p> <p>1. <u>機關用地：機 62、機 74</u></p> <p>2. <u>文小用地：文小 42、文小 45、文小 46</u></p> <p>3. <u>文中用地：文中 47、文中 66</u></p> <p>4. <u>公園用地：公 13(附)、公 AP4</u></p> <p>5. <u>變電所用地：變 17</u></p> <p>6. <u>停車場用地：停</u></p> <p>二、審議層級</p> <p>前述審議範圍內應依附表 1 規定辦理。</p> <p>附表 1 都市設計審議層級表</p> <table border="1" data-bbox="715 1272 1254 2002"> <thead> <tr> <th data-bbox="715 1272 836 1447">項目</th> <th data-bbox="836 1272 1066 1447">提送都市設計委員會審議</th> <th data-bbox="1066 1272 1254 1447">建築主管機關或公共工程主辦單位審查</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="715 1447 836 1621"><u>公共工程及公有公共建築</u></td> <td data-bbox="836 1447 1066 1621"><u>預算金額達新台幣 2,000 萬元以上者。</u></td> <td data-bbox="1066 1447 1254 1621"><u>左列以外地區</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="715 1621 836 2002"><u>私人建築</u></td> <td data-bbox="836 1621 1066 2002"> <u>1. 基地面積 2,000 平方公尺以上者。</u> <u>2. 建築法令規定之高層建築物者。</u> <u>3. 商四(130)</u> <u>4. 運河兩側地區(原變更台南市</u> </td> <td data-bbox="1066 1621 1254 2002"><u>左列以外地區</u></td> </tr> </tbody> </table>	項目	提送都市設計委員會審議	建築主管機關或公共工程主辦單位審查	<u>公共工程及公有公共建築</u>	<u>預算金額達新台幣 2,000 萬元以上者。</u>	<u>左列以外地區</u>	<u>私人建築</u>	<u>1. 基地面積 2,000 平方公尺以上者。</u> <u>2. 建築法令規定之高層建築物者。</u> <u>3. 商四(130)</u> <u>4. 運河兩側地區(原變更台南市</u>	<u>左列以外地區</u>	<p>1. 為都市計畫管制一致性，參考其他都市計畫區都市設計管制層次，修正都市設計審議範圍，由重點都市設計審議地區與一般都市設計審議地區，合併為都市設計審議地區。</p> <p>2. 為維持都市設計審議指定地區之精神，除現行計畫附帶條件已指定之公設用地外，增訂臨接計畫區內重要道路、面積規模達 1 公頃且尚未依公共設施用地類別使用，納入都市設計審議範圍。</p> <p>3. 為促進都市設計審議效率，依據現行通案性都市設計管制層級，送審權責單位刪除幹事會審議層級，改由建築主管機關或公共工程主辦單位逕行審查。</p> <p>4. 依全市通案性規定修正審議層級條件。另有關運河兩側地區私人建築、商三(130)及非屬自由貿易港區範圍之港埠用地，考量其重要性，調整為不分規模一律送審。</p> <p>5. 為確保國定古蹟億載金城之視覺景觀品質，增訂聯席審查機制。</p>
項目	提送都市設計委員會審議	建築主管機關或公共工程主辦單位審查										
<u>公共工程及公有公共建築</u>	<u>預算金額達新台幣 2,000 萬元以上者。</u>	<u>左列以外地區</u>										
<u>私人建築</u>	<u>1. 基地面積 2,000 平方公尺以上者。</u> <u>2. 建築法令規定之高層建築物者。</u> <u>3. 商四(130)</u> <u>4. 運河兩側地區(原變更台南市</u>	<u>左列以外地區</u>										

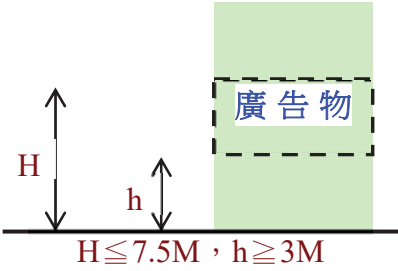
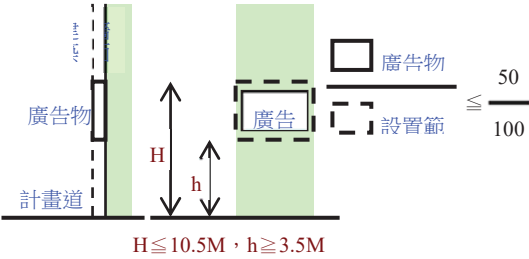
案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明						
	<p>整體規劃區或依本案土地使用分區管制第九與第十條接受獎勵措施個案之基地。</p> <p>採綜合設計鼓勵辦法之建築。</p> <p>建築法規之高層建築物。</p> <p>(2)一般都市設計審議地區：</p> <p>A. 預算金額1000萬元以上(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>B. 私人建築符合下列條件之一者：</p> <p>基地面積達3000 m²以上者之開發建築申請案件。</p> <p>依本案土地使用分區管制第九與第十條接受獎勵措施個案之基地。</p> <p>採綜合設計鼓勵辦法之建築。</p> <p>建築法規之高層建築物。</p> <p>其他經都設會決議者。</p> <p>2.授權本市都市設計幹事會審查者：</p> <p>(1)重點都市設計審議地區：</p> <p>A. 預算金額500萬元以上且未達1000萬元(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> <p>B. 基地面積達在300 m²以上且未達1000 m²之開發建築申請案件。</p> <p>C. 未達前述第2之(1)點A、B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>(2)一般都市設計審議地區</p> <p>A. 預算金額500萬元以上且未達1000萬元(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</p>	<table border="1" data-bbox="715 286 1254 1099"> <tr> <td data-bbox="715 286 836 629"></td> <td data-bbox="836 286 1062 629"> <p><u>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範圍)</u></p> <p><u>5.非屬自由貿易港區範圍之港埠用地</u></p> </td> <td data-bbox="1062 286 1254 629"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="715 629 836 1099">其他</td> <td data-bbox="836 629 1062 1099"> <p><u>光州路 (APH-1-8M 至 APH-11-8M 路段)東側街廓,自3-5-20M及2-4-30M 道路境界線起算淨深</u></p> <p><u>30M 範圍之建築基地,需與本府文化局及相關單位召開聯席審查會議。</u></p> </td> <td data-bbox="1062 629 1254 1099">=</td> </tr> </table> <div data-bbox="703 1144 1289 1816">  <p>都設圖 1 應辦都市設計審議地區範圍示意圖</p> </div>		<p><u>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範圍)</u></p> <p><u>5.非屬自由貿易港區範圍之港埠用地</u></p>		其他	<p><u>光州路 (APH-1-8M 至 APH-11-8M 路段)東側街廓,自3-5-20M及2-4-30M 道路境界線起算淨深</u></p> <p><u>30M 範圍之建築基地,需與本府文化局及相關單位召開聯席審查會議。</u></p>	=	<p>6. 整併相關條文並調整條次。</p>
	<p><u>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範圍)</u></p> <p><u>5.非屬自由貿易港區範圍之港埠用地</u></p>								
其他	<p><u>光州路 (APH-1-8M 至 APH-11-8M 路段)東側街廓,自3-5-20M及2-4-30M 道路境界線起算淨深</u></p> <p><u>30M 範圍之建築基地,需與本府文化局及相關單位召開聯席審查會議。</u></p>	=							

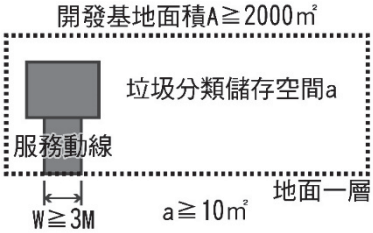
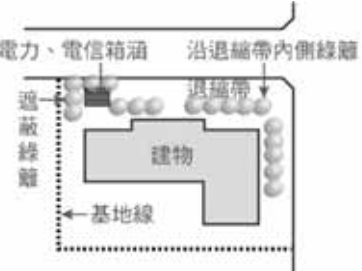
案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<p>有公共建築。</p> <p>B. 基地面積達 1000 m²以上且未達 3000 m²開發建築之申請案件。</p> <p>C. 其他經都設會決議授權者。</p> <p>3.授權本府建管單位查核者：</p> <p>(1)重點都市設計審議地區：</p> <p> 前述重點都市設計審議地區，除授權本市都市設計委員會與幹事會審查者以外之地區。</p> <p>(2)一般都市設計審議地區：</p> <p>A. 預算金額未達 500 萬元(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)之公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>B. 基地面積未達 1000 m²之開發建築申請案件。</p> <p>C. 前述一般都市設計審議地區，除授權本市都市設計委員會與幹事會審查者以外之地區。</p>  <p>都設圖 1 應辦都市設計地區範圍示意圖</p>		
C	<p>第二條 都市設計審議範圍為本計畫範圍內之第一種電信專用區、第二種電信專用區及第三種電信專用區。</p> <p>第三條 電信專用區內之所有開發建築申請案應依下列規定辦理：</p> <p>一、符合下列條件之一者，由委員會審議：基</p>		

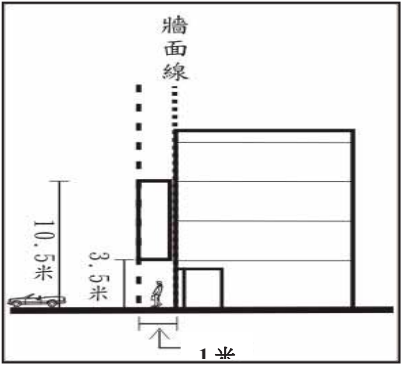
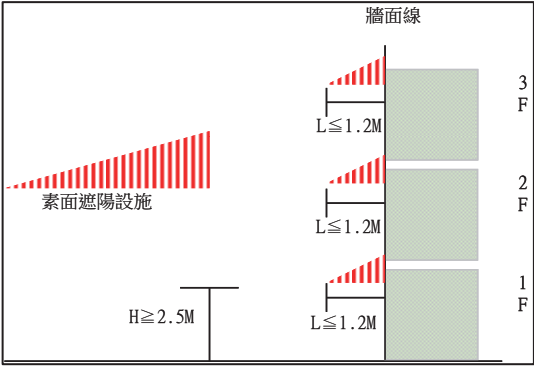
案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<p>地面積 1,500 平方公尺 (含) 以上或建築總樓地板面積 1,000 平方公尺 (含) 以上者。</p> <p>二、符合下列條件者，由幹事會審議：基地面積 1,500 平方公尺以下或建築總樓地板面積 1,000 平方公尺以下者。</p>		
D	<p>第三條 送審權責單位</p> <p>一、提送本市都市設計審議委員會審議者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 預算金額 1,000 萬元以上 (含) (其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額) 公有公共工程及公有公共建築。 2. 基地面積在 1,500m² 以上 (含) 之私人建築。 <p>二、提送本市都市設計幹事會審議者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 未達預算金額 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) 公有公共工程及公有公共建築。 2. 基地面積在 500 m² 以上 (含)，及 1,500m² 上 (不含) 之私人建築。 <p>三、授權本府建管單位逐項查核者：</p> <p>基地面積在 500 m² 以上 (不含) 之私人建築。</p>		
A	<p>貳、一般都市設計審議地區審議準則</p> <p>一、建築物附屬設施</p> <p>(一) 建築立面面對公園、學校的基地附加物 (包括屋凸、車庫、冷氣口、服務陽台等) 應適當控制，避免影響觀瞻；位於角地的建築宜適當反應角地特質。</p> <p>(二) 建築物之頂部梯間、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。</p> <p>(三) 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>(四) 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> <p>(五) 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。</p>	<p>第三條 建築物附屬設施</p> <p>(一) 建築立面面對公園、學校的基地附加物 (包括屋凸、車庫、冷氣口、服務陽台等) 應適當控制，避免影響觀瞻；位於角地的建築宜適當反應角地特質。</p> <p>(二) 建築物之頂部梯間、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。</p> <p>(三) 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>(四) 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> <p>(五) 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物陽台欄杆相關法令已有規定，依「建築技術規則」辦理，故予以刪除。 2. 電信專用區非本案都市設計審議地區，故其建築物壁面標示之企業標誌規範，予以刪除。 3. 整併相關條文並調整條次。

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
C	<p>第四條 建築物相關設施之設置</p> <p>二、建築物附屬設施</p> <p>(一) 建築物之頂部梯間、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。</p> <p>(二) 建築物之必要附屬設施（如冷氣機、水塔、廢棄排出口...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>(三) 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> <p>(四) 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。</p> <p>(五) 建築物壁面標示之企業標誌，每棟建築物之臨街立面只能有一處牆面標示物。該標示物大小及位置須與建築物搭配，比例相稱，且企業標誌之造型、質感、材料、色彩及字體應與基地建築及整體景觀配合。</p>		
A	<p>二、建築物附設廣告物</p> <p>(一) 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。(詳都設圖 2)</p>  <p style="text-align: center;">$H \leq 7.5M, h \geq 3M$</p> <p>都設圖 2 非臨接計畫道路廣告物設置示意圖</p> <p>(二) 本地區計畫道路兩側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 3.5M，廣告物突出建築牆面部份不得</p>	<p>第四條 建築物附設廣告物</p> <p><u>(一) 廣告物設置應符合「臺南市廣告物管理自治條例」設置規定。</u></p> <p><u>(二) 廣告物應配合建築物造型及周邊環境整體設置。</u></p> <p><u>(三) 廣告物不得超出建築線，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。</u></p>	<p>1. 刪除建築物附設廣告物相關法令已有規定，依「臺南市廣告物管理自治條例」辦理。</p> <p>2. 整併相關條文並調整條次。</p>



案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<p>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%。(詳都設圖 3)</p>  <p style="text-align: center;">$H \leq 10.5M, h \geq$</p> <p>都設圖 3 臨接計畫道路廣告物設置示意圖</p>		
C	<p>第四條 建築物相關設施之設置</p> <p>一、土地面積 1,000 平方公尺以上之建築基地，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>二、建築物附屬設施</p> <p>(一) 建築物之頂部梯間、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。</p> <p>(二) 建築物之必要附屬設施(如冷氣機、水塔、廢棄排出口...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>(三) 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> <p>(四) 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。</p> <p>(五) 建築物壁面標示之企業標誌，每棟建築物之臨街立面只能有一處牆面標示物。該標示物大小及位置須與建築物搭配，比例相稱，且企業標誌之造型、質感、材料、色彩及字體應與基</p>		

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<p>地建築及整體景觀配合。</p> <p>三、建築物附設廣告物</p> <p>(一) 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。</p>  <p>都設圖 4 非臨接計畫道路廣告物設置示意圖</p> <p>(二) 本地區計畫道路兩側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 3.5 公尺，廣告物突出建築牆面部分不得超出建築線。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%。</p>  <p>都設圖 5 臨接計畫道路廣告物設置示意圖</p>		

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<p>四、垃圾分類儲存空間：建築開發基地面積達 2,000 平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，並設置適當遮蔽設施，以避免垃圾外露，其面積不得小於 10 平方公尺，並應留設適當之服務動線（儲存空間以淨寬 3 公尺通路對外連通為原則）。</p> <p>五、照明設計以夜間活動及妝點為目的，但不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>六、鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係，高度、色調與材質應與相鄰基地協調。</p> <p>七、建築退縮地內必須設置於地面上之電力、電信箱等，應以植栽綠化遮蔽隔離於公共視野外，並配合留設進出通到與箱體通風所需空間。</p>  <p>都設圖 6 垃圾分類儲存空間示意圖</p>  <p>都設圖 7 退縮地設施設置規範說明圖</p>		
A	<p>七、建築物附設廣告物(不受本規範第四條部分之管制)</p> <p>(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</p>		



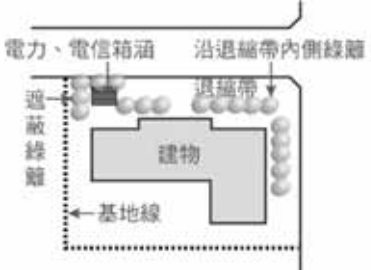
案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<p>不得低於 3.5 公尺，廣告物突出建築牆面部分不得超出建築線 1 公尺。</p> <p>(二) 設置於交通管制號誌附近 15 公尺範圍內之廣告招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。</p>  <p>都設圖 8 建築物附設廣告物立面示意圖</p>		
A	<p>三、遮陽設置</p> <p>本地區臨 20M 計畫道路(含)以上、公園、綠地或廣場等兩側之建築基地，一樓得於牆面線外之無遮簷人行步道內，設置底部高於地面 2.5 公尺以上，垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。上述素面遮陽設施不得超出建築線。(詳都設圖 9)</p>  <p>都設圖 9 雨遮設置示意圖</p>	(刪除)	遮陽設置與本計畫土地使用管制要點之退縮建築規定有所競合，故予以刪除。
A	<p>四、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。</p>	(刪除)	本條文所稱「牆面線」於本計畫條文並無訂定，故該條文無對應管制對象，故予以刪除。


案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
A	<p>五、垃圾分類儲存空間：</p> <p>建築開發基地面積達 2,000 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。(詳都設圖 10)</p>  <p>都設圖 10 垃圾分類儲存空間示意圖</p>	<p>第五條 垃圾分類儲存空間</p> <p>建築開發基地面積達 2,000 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，<u>且應設置垃圾車進出、停放之空間。</u></p>  <p>都設圖 10—垃圾分類儲存空間示意圖</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.刪除應設置於地面一層之圖說明，以符合建築開發基地實際使用需求。 2.為精簡都市設計審議規範條文，除維持具實際規範內容之條文內容，餘予以刪除。 3.整併相關條文並調整條次。
A	<p>六、綠建築原則</p> <p>(一) 區內建築設計及內外空間關係應考量本地區物理環境條件，著重省能、複層綠化、基地保水等指標。</p> <p>(二) 建築基地地下室臨建築線部份須退縮 3 公尺以上，且基地開挖率應低於 80 %。</p>	<p>第六條 建築設計原則</p> <p>(一) 區內建築設計及內外空間關係應考量本地區物理環境條件，著重省能、複層綠化、基地保水等指標。</p> <p>(二) 建築基地地下室臨建築線部分須退縮 3 公尺以上，<u>且基地開挖率應低於 80 %。</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.基地開挖率屬土地使用管制規範項目，惟經查原臺南市除特定新開發區於土地使用分區管制要點訂定開挖率外，各都市計畫區均無該管制規定，爰本計畫區依通案性規定之一致性，予以刪除。
D	<p>第四條 建築設計原則</p> <p>二、商業區經重劃完成後，最小建築基地規模分別不得小於 3,000 m²、500 m² 及 100 m²，限制範圍如都設圖 11 所示。</p> <p>三、指定街廓之商業區基地(見都設圖 11)，除依本計畫土地使用分區管制要點退縮建築規定退縮牆面線建築外，應另自其基地境界線至少退縮牆面線 3 公尺建築，以維持建物間適當鄰棟間隔。</p> <p>四、配合北側臺南地方法院大型公共建築與東側公園用地的景觀特色，計畫區建物外牆顏色應與綠地、公園開放空間及臺南地方法院等景緻相調和。</p> <p>五、商業區建築物高層部份避免採用光害材質。</p> <p>七、建築物中央空調及其他相關設備之廢氣排出口、通風口以及其他地面層有礙市容景觀之設施，應加以美化或綠化。</p> <p>八、建築物附屬之空調設備、雨庇或其他影</p>	<p>(三)「商特-1(61)」商業區除依(一)、(二)規定管制，另須符合以下：</p> <p>二、商業區經重劃完成後，最小建築基地規模分別不得小於 3,000 m²、500 m² 及 100 m²，限制範圍如都設圖 3 所示。</p> <p>1.指定街廓之商業區基地(都設圖 2)，除依本計畫土地使用分區管制要點退縮建築規定退縮牆面線建築外，應另自其基地境界線至少退縮牆面線 3 公尺建築，以維持建物間適當鄰棟間隔。</p> <p>2.配合北側臺南地方法院大型公共建築與東側公園用地的景觀特色，計畫區建物外牆顏色應與綠地、公園開放空間及臺南地方法院等景緻相調和。</p> <p>3.商業區建築物高層部分避免採用光害材質。</p> <p>七、建築物中央空調及其他相關設備之廢氣排出口、通風口以及其他地面層有礙市容景觀之設施，應加以美化或綠化。</p> <p>八、建築物附屬之空調設備、雨庇或其他影響建築物立面之設施物應納入整體景觀規劃配置一併送審，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。</p> <p>九、為維護建築物公共衛生，提升建築物環境品質，基地面積大於 1,500 m² 者，應設置垃圾車進出、停放與處理垃圾</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2.原「商特-1(61)」訂定之最小建築基地規模，屬土地使用管制規範項目，故調整納入土地使用分區管制要點內容。 3.刪除建築物之空調設備、雨庇及立面設施物等規定，依「建築技術規則」及「臺南市都市設計審議原則」辦理。 4.建築物廢氣排出口、通風口之綠美化，於前述條文已有規定，故予以刪除。 5.原屬「商特-1(61)」訂定之設置垃圾車進出、停放與處理垃圾空間規定，考量

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<p>響建築物立面之設施物應納入整體景觀規劃配置一併送審，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。</p> <p>九、為維護建築物公共衛生，提昇建築物環境品質，基地面積大於 1,500 m² 者，應設置垃圾車進出、停放與處理垃圾之空間。</p>  <p>都設圖 11 最小建築基地規模及建物鄰棟間隔限制示意圖</p>	<p>圾之空間。</p>  <p>都設圖 2 指定街廓鄰棟間隔限制示意圖</p>	<p>該管制內容可提升社區環境品質，納入全計畫區並整併至第 5 條敘明。</p> <p>6.文字增刪，使語意明確。</p> <p>7.整併相關條文並調整條次。</p>
A	<p>七、指定帶狀式公共空間及綠化</p> <p>(一)10 公尺以上計畫道路兩側應留設至少 1.5 公尺供人行步道使用，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。</p> <p>(二)人行步道得設置植栽穴(植栽穴距約 6 公尺~9 公尺)、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1.5 公尺，且與左右鄰地步道延續，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。</p> <p>(三)建築基地得設置圍籬者，其地面層得設計高度 2.5 公尺以下之圍籬，但高度超過 1.2 公尺至 2.5 公尺部分，面臨主要道路側應有 1/2 以上透空面積，且圍籬不得影響人行步道之使用。</p>	(刪除)	<p>全市性都市設計審議原則已有通案性規定，故予以刪除。</p>
A	<p>六、植栽計畫</p> <p>(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。</p>	(刪除)	<p>1.公共性之人行徒步區及休憩停留空間，全市性都市設計審議原則已有通案性規定，故</p>

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<p>(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。</p> <p>(三) 腹地較為寬闊之河岸空間，應採多層次之綠美化設計。</p>		<p>予以刪除。</p> <p>2. 樹木修減頻率等事項非屬都市設計管制事項，故予以刪除。</p> <p>3. 腹地較為寬闊之河岸空間所稱對象不明確，無對應之管制對象，且多層次綠美化，全市性都市設計審議原則已有通案性規定，故予以刪除。</p>
A	<p>八、公共藝術：</p> <p>(一) 大型公共開放空間(基地面積大於1,500 m²以上或總樓地板面積大於5,000 m²以上者)，鼓勵設置公共藝術，並應將設計圖樣列入審查圖說一併審查。</p> <p>(二) 公共藝術之設置，應與當地社區發展相互結合，以強化地區環境的獨特風格。</p>	(刪除)	<p>公共大型開放空間之公共藝術設置規定，屬通案性原則，以本市文化局「公共藝術設置辦法」辦理；私人基地亦屬本市都市設計審議書圖查核項目之一，故予以刪除。</p>
A	<p>九、學校</p> <p>(一) 綠建築原則：校園建築配置及設計除考量道路關係、使用需求等因素之外，應力求符合綠建築相關指標。</p> <p>(二) 新校園精神：建築形式應反應空間需求、環境特質，校園內應有植喬木的空間，並以樹木與建築配合塑造校園空間氣氛。塑造校園成為社區的重要中心，並使校園沿馬路的開放空間及綠化，提昇街道視覺及空間品質。</p> <p>(三) 界面處理：校舍不宜緊貼圍牆，圍牆與建築之間宜適當綠化提昇街巷景觀；校門之設置、設計宜以塑造該路段公共空間之目標為考量，其規劃應注意安全、並避免對路段交通及鄰近住宅區產生干擾；圍牆不宜過高，並採穿透性設計以增益校園與周圍之視覺交流和開放感。</p> <p>(四) 校內服務性設施如垃圾儲存設施、機電處理設備等之設置與設計應使其對週遭的負面影響降至最低。</p>	<p>第七條 學校</p> <p><u>(一) 建築形式應反應空間需求、環境特質，校園內應有植喬木的空間，並以樹木與建築配合塑造校園空間氣氛。塑造校園成為社區的重要中心，並使校園沿馬路的開放空間及綠化，提昇街道視覺及空間品質。</u></p> <p><u>(二) 校內服務性設施如垃圾儲存設施、機電處理設備等之設置與設計應使其對週遭的負面影響降至最低。</u></p> <p><u>(三) 學校於鄰近出入口處應至少規劃一處學童接送區，可配合緩衝車道規劃等候空間作整體設計。</u></p>	<p>1. 刪除綠建築原則，依「低碳城市自治條例」辦理。</p> <p>2. 避免「新校園精神」標題混淆具體規範內容，故予以刪除標題文字，回歸該項內容進行規範。</p> <p>3. 刪除界面處理與圍牆設置，依「建築技術規則」通案性原則辦理。</p> <p>4. 學童接送區等候空間設計之文字增刪，使語意明確。</p> <p>5. 校園周邊道路，非屬都市設計審議地區，故予以刪除。</p> <p>6. 調整條次。</p>

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<p>(五) 學校於鄰近出入口處應至少規劃一處學童接送區，可配合緩衝車道規劃，等候空間及設施（如雨棚、座椅等）作整體設計。</p> <p>(六) 校園週邊及學區內主要通學路徑採安寧的交通處理，以降低車速、維護安全、增益街道空間品質。</p>		
A	<p>參、重點都市設計審議地區審議準則</p> <p>除應符合「重點都市設計審議地區審議準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區審議原則」規定辦理。</p> <p>一、廣場式開放空間</p> <p>(一) 本案應留設 100 m² 以上之廣場式開放空間詳都設圖 13 所示。</p> <p>(二) 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。</p> <p>(三) 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。</p> <p>(四) 綠覆率不得小於 50%。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(九) 基地面積 1000 平方公尺以上之建築開發案，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>參、重點都市設計審議地區審議準則</p> <p>除應符合「重點都市設計審議地區審議準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區審議原則」規定辦理。</p> <p>第八條 廣場式開放空間</p> <p>(一) <u>為確保公共開放使用，指定地區應留設廣場開放空間詳都設圖 3。</u></p> <p>(二) 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。</p> <p>(三) 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。</p> <p>(四) 綠覆率不得小於 50%。</p> <p>(五) 應設置 <u>至少二處之</u> 座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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 <u>使用功能</u>，以滿足活動使用之多樣性。</p> <p>(九) 基地面積 1000 平方公尺以上之建築開發案，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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地面積 1000 平方公尺以上開發案之法定空地一半以上留設於道路側之規範，存在部分透天厝建築基地執行困難，且缺乏設計彈性，限制設計創意之情況，故予以刪除。 2. 為確保廣場式開放空間無障礙設計，刪除設置車阻之規定。 3. 考量自由貿易港區擬做港勤碼頭、散雜貨碼頭與多功能碼頭使用，非屬開放公眾通行、使用之開放空間，酌予刪除自由貿易港區範圍之港埠用地應留設 100 平方公尺以上之廣場式開放空間區位。 4. 文字增刪，使語意明確。 5. 電信專用區非本案都市設計審議地區，故相關規定予以刪除。 6. 商特-1(61) 基地植栽等規定，全市

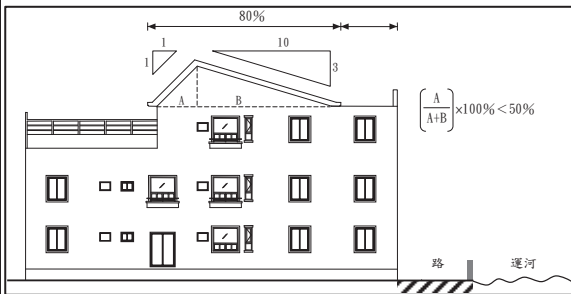
案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	 <p>都設圖 12 需留設 100 平方公尺以上之廣場式開放空間標示圖</p>	<p><u>(九)「商特-1(61)」地區開放空間與景觀設計原則</u></p> <p><u>1.建築基地留設之法定空地應予以綠化，綠化投影面積應達法定空地之 50%以上為原則。</u></p> <p><u>2.為提升基地綠美化機能，公園道用地植栽綠化比例不得低於 50%。</u></p>  <p>都設圖 3 需留設廣場式開放空間標示圖</p>	<p>性都市設計審議原則已有通案性規定，以及公共藝術品，依本市文化局「公共藝術設置辦法」辦理，故予以刪除；指定留設開放空間位置整併至全計畫區圖面。</p> <p>7.「機 62」機關用地規定「基地應設置街角廣場四處，供開放性使用，並不得設置圍籬」之條文內容，性質屬本計畫區都市設計準則廣場開放空間留設，爰原土管規定修正納入都市設計內容管制，並整併至都設圖 3。</p> <p>8.整併相關條文並調整條次。</p>
C	<p>第四條 建築物相關設施之設置</p> <p>一、土地面積 1,000 平方公尺以上之建築基地，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>六、鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係，高度、色調與材質應與相鄰基地協調。</p> <p>七、建築退縮地內必須設置於地面上之電力、電信箱等，應以植栽綠化遮蔽隔離於公共視野外，並配合留設進出通到與箱體通風所需空間。</p>  <p>都設圖 13 退縮地設施設置規範說明圖</p>		
D	<p>第八條 開放空間與景觀設計原則</p>		

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<p>一、建築基地留設之法定空地應予以綠化，綠化投影面積應達法定空地之百分之五十以上為原則。</p> <p>二、為提升基地綠美化機能，公園道用地植栽綠化比例不得低於百分之五十。</p> <p>三、法定空地除指定帶狀退縮部份以外，應予集中留設並作整體景觀設計，若管理安全無顧慮，宜適度開放供公眾使用或提供通視性，部份基地（位置如圖都設圖 14）應指定強制留設為街角廣場。</p> <p>四、基地內植栽之選用，優先保留基地內既有植栽，並以原生樹種為原則。並應配合都市防災計畫，於綠地及公園用地周邊選用具耐燃性及抗熱輻射之樹種。</p> <p>五、基地內公園道應設置公共藝術品，商業區室內外公共空間亦鼓勵設置，並配合室內外景觀作整體設計。</p> <p>六、公共藝術品之設置，應配合港濱區位的整體環境特質，強化在地風格。</p>  <p>都設圖 14 基地法定空地留設街角廣場位置示意圖</p>		
E	<p>二、本案基地應設置街角廣場四處，供開放性使用，並不得設置圍籬。</p>		
A	<p>二、鄰水岸開放空間(包含公園、綠地、廣場及道路用地)</p> <p>(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 米以上之步道(含自行車道)，其中人行步道淨寬應至少 2.5 米以上。</p> <p>(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</p>	<p>第九條 臨水岸開放空間(包含公園、綠地、廣場)及道路用地</p> <p>(一) 為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性，<u>臨</u>水岸側之開放空間應至少規劃 5 公尺以上之<u>開放空間</u>，其中人行步道淨寬應至少 2.5 公尺以上。</p> <p>(二) 前述所規劃之步道(<u>含自行車道</u>)應與鄰近<u>細部計畫</u>道路或開放空間相連</p>	<p>1. 將運河兩側地區規範對象開放空間及道路用地予以區分，以資明確。</p> <p>2. 考量開放空間以人行空間為主，且臨水岸道路寬度有限，刪除自行車道設置規定。</p> <p>3. 配合全市性都市</p>

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<p>接，以提高沿岸活動之連續性及可及性。</p> <p>(三)臨水岸之道路用地(即計畫道路境界線緊鄰河道用地者)應於臨水岸側留設適當空間，供運河沿線人行、自行車道、開放空間系統串連使用。</p>	<p>接，以提高沿岸活動之連續性及可及性。</p> <p>(三)臨水岸之道路用地(即計畫道路境界線緊鄰河道用地者)應於臨水岸側留設適當空間，供運河沿線人行自行車 道、開放空間系統串連使用。</p>	<p>設計審議原則調整用語。</p> <p>4.文字增刪，使語意明確</p> <p>5.整併相關條文並調整條次。</p>

A 三、建築物的環境角色

- (一) 建築設計(包括建築形式、店面安排、地面層人行空間規劃等)應回應面對公園廣場及公園道的環境特色,塑造合宜的人行環境。
- (二) 鼓勵適當集中可用容積,塑造社區性的標地建築,留設適當空地,或作為與公園廣場配合的開放空間,或處理商業空間的服務機能及停車需要。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 建築基地面臨運河五層樓以下之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%。(詳都設圖15)

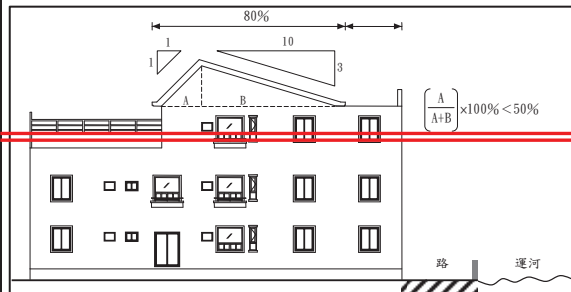


都設圖 15 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

- (六) 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。
- (七) 建築基地面向水岸之建築物外牆,應與河岸綠色與天空藍色景緻協調配合,以中、高明度及中低彩度之紅、黃色系為主色彩,其他相調和之顏色或灰、白色為搭配色彩。
- (八) 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

第十條 建築物的環境角色

- (一) 建築設計(包括建築形式、店面安排、地面層人行空間規劃等)應回應面對公園廣場及公園道的環境特色,塑造合宜的人行環境。
- ~~(二) 鼓勵適當集中可用容積,塑造社區性的標地建築,留設適當空地,或作為與公園廣場配合的開放空間,或處理商業空間的服務機能及停車需要。~~
- ~~(三) 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。~~
- ~~(四) 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。~~
- (二) 建築基地面臨運河五層樓以下之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%。(詳都設圖5)



~~都設圖 5 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖 (刪除)~~

- ~~(六) 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。~~
- ~~(七) 建築基地面向水岸之建築物外牆,應與河岸綠色與天空藍色景緻協調配合,以中、高明度及中低彩度之紅、黃色系為主色彩,其他相調和之顏色或灰、白色為搭配色彩。~~
- (三) 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

1. 鼓勵適當集中可用容積、大型基地開發之建物量體尺度、建物臨公設及運河之表面等屬建議條文內容,非具體規範性質,故予以刪除。
2. 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖與文字敘述不符,予以刪除。
3. 建築物臨接運河水岸該面窗戶或陽台,涉及建築物立面部分,全市性都市設計審議原則已有通案性規定,故予以刪除。
4. 建物外牆顏色規範缺乏設計彈性,限制設計創意,故予以刪除。
5. 臨運河之建物開窗材質,全市性都市設計審議原則已有通案性規定,故予以刪除。
6. 條文及圖表文字增刪,使語意明確。
7. 配合土地使用分區要點修正內容刪除斜屋頂面坡度底高比示意圖。
8. 整併相關條文並調整條次。

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。

- (九) 建築基地面臨運河及公園道之五層樓以上(不含)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，以塑造優美的建築界面及天際線風貌。
- (十) 應配置地標性建築地區詳附圖所示(詳都設圖 16)，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。
- (十一) 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。(詳都設圖 15)
- (十二) 面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。



都設圖 16 應配置地標量體圖

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。

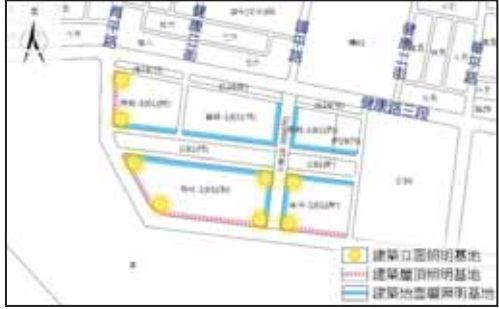

- ~~(九) 建築基地面臨運河及公園道之五層樓以上(不含)建築物，其頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合各幢建築物造型予以適當遮蔽及美化設計，以塑造優美的建築界面及天際線風貌。~~
- (四) 應配置地標性建築地區詳附圖所示(詳都設圖 4)，地標性建築應強調與鄰近開放空間之連續性及適當提供建物夜間照明，以創造運河兩側之沿岸河景意象。
- ~~(十一) 面臨運河之建築物應維持立面量體之垂直與水平分割的秩序性，以求全區整體風格之形塑。(詳都設圖 15)~~
- ~~(十二) 面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。~~



都設圖 4 應配置地標量體圖

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
D	<p>第四條 建築物設計原則</p> <p>一、為符合本計畫區地區商業中心角色，商業區鼓勵透過建築量體高度與外觀設計，形塑地標性建築。</p>		
D	<p>第五條 建物設置斜屋頂容積獎勵原則</p> <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：(詳都設圖 17 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> <div data-bbox="256 958 695 1249" data-label="Image"> </div> <p>都設圖 17 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖</p>	(刪除)	原「商特-1(61)」地區於都市設計審議規範訂定之建築物斜屋頂容積獎勵規定，調整納入土地使用分區管制要點規範。

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明																
A	<p>四、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> <p>(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。</p> <p>(二) 活動廣場或交通節點應選取暖色性。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 河岸照明之角度應避免產生眩光，可採折射或反射方式。</p> <p>(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。</p>	<p>第十一條 建築物之夜間照明計畫</p> <p>(一) <u>臨</u>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"> 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。 2. 活動廣場或交通節點之<u>照明</u>應選取暖色性<u>光源</u>。 3. <u>地標建築</u>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<u>供</u>民眾清楚辨識其地點。<u>(都設圖 4)</u> 4. 運河水岸照明之角度應避免產生眩光，可採折射或反射方式。 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量「商特-1(61)」商業區照明現行條文色溫建議缺乏建築設計彈性，且參酌都市設計審議實際情形，建議予以刪除。 2. 電信專用區非屬都市設計審議地區，建議刪除。 3. 為都市設計審議規範條文明確，酌修條文用語。 4. 餘准照公開展覽草案通過。 																
C	<p>第四條 建築物相關設施之設置</p> <p>五、照明設計以夜間活動及妝點為目的，但不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p>	<p>(二)「商特-1(61)建築物照明視覺效果應分為下列三類特色區位(如都設圖 5)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築<u>立面照明基地</u>量體照明地區：包括符合「建築技術規則」所稱之高層建築物、指定留設街角廣場(至少達 200 平方公尺者)基地之建築物。 2. 建築屋頂照明<u>基地</u>：直接面臨安平商港之建築物。 3. 建築地面層照明<u>基地</u>：直接面臨「<u>公道 18-30M</u>」及「<u>公 81</u>」安平商港之建築物。 <p>前項建築夜間照明應符合下表規定之設計與管理應符合以下原則及標準：</p>																	
D	<p>第四條 建築設計原則</p> <p>六、為塑造計畫區建築物之夜間景觀特色，商業區需提送都市設計審議委員會審議之基地應一併提出照明計畫，其建築物照明視覺效果應分為下列三類特色地區(如都設圖 18)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築量體照明地區：包括符合「建築技術規則」所稱之高層建築物、指定留設街角廣場(至少達 200 m²者)基地之建築物。 2. 建築屋頂照明地區：直接面臨安平商港之建築物。 3. 建築地面層照明地區：直接面臨公園道及公園用地之建築物。 <p>前項建築夜間照明之設計與管理應符合以下原則及標準：</p> <table border="1" data-bbox="129 1921 667 2016"> <thead> <tr> <th>地區別</th> <th>應實施照明範圍</th> <th>色溫建議</th> <th>其他應</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	地區別	應實施照明範圍	色溫建議	其他應					<table border="1" data-bbox="778 1653 1267 1883"> <thead> <tr> <th>區位別</th> <th>應實施照明範圍</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築立面照明基地</td> <td>建築各向立面</td> </tr> <tr> <td>建築屋頂照明基地</td> <td>建築之屋凸層及其以下 2 層範圍</td> </tr> <tr> <td>建築地面層照明基地</td> <td>建築之底層 3 層或 15 公尺以下範圍</td> </tr> </tbody> </table>	區位別	應實施照明範圍	建築立面照明基地	建築各向立面	建築屋頂照明基地	建築之屋凸層及其以下 2 層範圍	建築地面層照明基地	建築之底層 3 層或 15 公尺以下範圍	
地區別	應實施照明範圍	色溫建議	其他應																
區位別	應實施照明範圍																		
建築立面照明基地	建築各向立面																		
建築屋頂照明基地	建築之屋凸層及其以下 2 層範圍																		
建築地面層照明基地	建築之底層 3 層或 15 公尺以下範圍																		

案名	現行條文內容				檢討後條文內容	修正說明
				注意事項	 <p>都設圖 5 實施夜間照明區位圖</p>	
建築量體照明	建築立面之 50% 以上面積	建議配合建物本體材質，運用不同光色的併用，並以選擇性、重點式的照亮，表現建物量體與外觀設計。	--			
建築屋頂照明	建築之屋凸層及其以下 2 層範圍	建議以中、高色溫 (4000~6500°K)、冷色調之照具，營造港濱明亮、易辨識之地標建築與天際線景觀。	--			
建築地面照明	建築之底層 3 層或 15 公尺以下範圍	建議以低色溫 (低於 3000°K)、暖色調之照具，營造溫暖、舒適的夜間街道選逛空間。	應避免選用易吸引昆蟲之光源。			
	 <p>都設圖 18 夜間照明景觀規範區位圖</p>					
A	五、公共空間街道家具及設施物 (一) 運河河岸公共空間之街道家具及景觀設施，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新設或暫設等設施物(其中若屬道路用地者則不含				(刪除)	1. 街道家具及景觀設施，全市性都市設計審議原則已有通案性規定，故予以刪除。 2. 河岸公共工程之都市設計審議回歸審議範圍與層級規範。

案名	現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	地下設施物)，應依本規範之規定進行都市設計審議。		
D	<p>第六條 交通動線設計原則</p> <p>一、基地開發應力求達成人車分離，優先考慮人行動線之完整銜接，以提供安全舒適便利的步行空間。</p> <p>二、計畫區外健康路為地區主要道路，計畫內與健康路相臨路段上，除現有分隔島開口外，以不另增設穿越性路口為原則。</p>	<p>第十二條 「商特-1(61)」地區交通動線及停車空間設計原則</p> <p>一、基地開發應力求達成人車分離，優先考慮人行動線之完整銜接，以提供安全便利的步行空間。</p> <p>二、計畫區外健康路為地區主要道路，計畫內與健康路相臨路段上，除現有分隔島開口外，以不另增設穿越性路口為原則。</p> <p>二、建築基地停車空間如同時臨接兩條以上計畫道路，車道出入口應以設置於路寬較小之次要道路上為原則，不得自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線之距離 20 公尺範圍內設置車道出入口。</p> <p>三、停車場應於各出入口前後安排足夠的出入候車空間，以確保車輛流通之效率。</p> <p>二、商業區貨車進出或裝卸建議採時間性管制，使其集中於夜間或非尖峰時間，以減少對道路交通干擾。</p>	<p>1. 分隔島及貨車使用時段等規定，非屬都市設計管制事項，故予以刪除。</p> <p>2. 文字增刪，使語意明確。</p> <p>3. 整併相關條文並調整條次。</p>
D	<p>第七條 停車空間設計原則（包含停車場用地建築物附屬停車空間）</p> <p>一、停車空間如同時臨接兩條以上計畫道路，車道出入口應以設置於路寬較小之次要道路上為原則，不得設置於自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線之距離 20 公尺範圍內。</p> <p>二、停車場應於各出入口前後安排足夠的出入候車空間，以確保車輛流通之效率。</p> <p>三、商業區貨車進出或裝卸建議採時間性管制，使其集中於夜間或非尖峰時間，以減少對道路交通干擾。</p>		
A	八、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。	(刪除)	本準則第 1 條第 4 款已有規範，故予以刪除。
C	第五條 申請開發建築案件，經都市設計委員會審議通過者，得不適用本管制事項之全部或一部分之規定。		
D	第九條 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。		

第七章 變更後實質發展計畫

第一節 計畫範圍與面積

計畫範圍位於臺南市安平區，為安平區都市計畫區，其主要計畫屬「臺南市主要計畫」範圍；計畫範圍以民權路四段為北界，東至臺 17 線中華西路一段，與中西區細部計畫為界，南側以新樂路及安平運河與南區細部計畫為界，西側則為安平港歷史風貌園區特定區。經本次通盤檢討後，計畫範圍面積合計為 601.62 公頃。

第二節 計畫年期與人口

計畫目標年依據「臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」，修訂為民國 115 年。計畫人口為 96,500 人。

第三節 土地使用及公共設施計畫

區內共劃設 5 類土地使用分區、19 類公共設施用地，其內容分述如下。變更後土地使用計畫示意圖詳圖 7-1。

一、土地使用計畫

本次檢討後土地使用分區合計面積約 236.46 公頃，占計畫區面積 39.30%。

（一）住宅區

本次檢討維持不變，面積 195.55 公頃，占計畫區面積 32.50%。

1. 高密度住宅區

主要分布於健康二街以西、育平路以東之街廓，計畫面積 35.60 公頃，占計畫區面積 5.91%。

2. 中密度住宅區

為本計畫範圍面積最大之住宅區種類，主要分布於育平路以西、平豐路以東，以及健康二街以東之街廓，計畫面積 113.33 公頃，占計

畫區面積 18.84%。

3.低密度住宅區

主要分布於平豐路以西，以及安平運河北側之街廓，計畫面積 46.62 公頃，占計畫區面積 7.75%。

(二) 商業區

本計畫範圍商業區主要分布於安平運河以南之帶狀商業區、建康路以南之國平重劃區、永華路與國平路口周邊，以及零星分布於計畫範圍內之鄰里商業區，本次檢討減少 0.0043 公頃，面積計 31.03 公頃，占計畫區面積 5.16%。

(三) 文教區

計畫範圍內文教區為「文 6」、「文 7」及「文 23」，面積共 8.02 公頃，占計畫區面積 1.33%。

(四) 電信專用區

計畫範圍內電信專用區位於文平路之文小 44 南側，編號為電專一 3，面積 0.72 公頃，占計畫區面積 0.12%。

(五) 加油站專用區

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案，變更加油站用地與部分商業區為加油站專用區，變更後加油站專用區共計 5 處，面積合計 1.14 公頃，占計畫範圍總面積 0.19%。

表 7-1 本次通盤檢討後土地使用分區項目及面積明細表

土地使用分區		編號	面積 (公頃)	占計畫區面積 比例 (%)	位置說明
住宅區	高密度住宅區	住六	35.60	5.91	健康二街西側、育平路東側
	中密度住宅區	住五	113.33	18.84	育平路西側、平豐路東側，以及健康二街東側
	低密度住宅區	住四	32.94	5.48	平豐路西側、安平路北側
		住(申1)	0.33	0.05	健康路、光州路口
		住二	13.35	2.22	安平路北側
		小計	46.62	7.75	
	合計	195.55	32.50		
商業區	商特	商特-1(61)(附)	10.85	1.80	健康路南側
	商四	商四(130)(附)	1.26	0.21	永華路、華平路口
	商三	商三(6)	6.70	1.11	永華路南側
		商三(11)(附)	3.11	0.52	慶平路北側
		商三(126)	0.93	0.16	中華路、民權路口
		商三(131)(附)	0.56	0.09	建平路東側、永華路北側
		商三(132)(附)	0.73	0.12	建平路東側、永華路南側
		商三(133)(附)	0.51	0.09	文平路、怡平路口
		商三(134)(附)	1.22	0.20	永華路北側、文平路東側
		商三(135)(附)	0.36	0.06	文平路、建平五街口
		商三(136)(附)	1.03	0.17	慶平路、國平路口
		商三(137)(附)	0.37	0.06	府平路北側
		商三(138)(附)	2.34	0.39	永華路北側、育平路西側
		商三(139)(附)	1.06	0.18	郡平路南北兩側
			小計	18.92	3.15
	合計	31.03	5.16		
文教區	文6	2.64	0.44	文平路、建平三街口/慈濟高中國小部	
	文7	4.34	0.72	文平路、建平三街口/慈濟高中、慈濟高中國中部	
	文23	1.04	0.17	平通路、國平路口	
	小計	8.02	1.33		
電信專用區	電專一3	0.72	0.12		
加油站專用區	油(專)15(附)	0.30	0.05	永華路北側中油永華東站	
	油(專)21(附)	0.29	0.05	永華路南側中油光洲路站	
	油(專)25(附)	0.26	0.04	健康路北側中油健康路站	
	油(專)26(附)	0.18	0.03	育平路東側中油育平路站	
	油(專)39(附)	0.12	0.02	望月橋西側、慶平路南側	
	小計	1.14*	0.19		
總計			236.46	39.30	

註：1. “*” 依各類用地實際小計面積四捨五入登載。

2. 表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

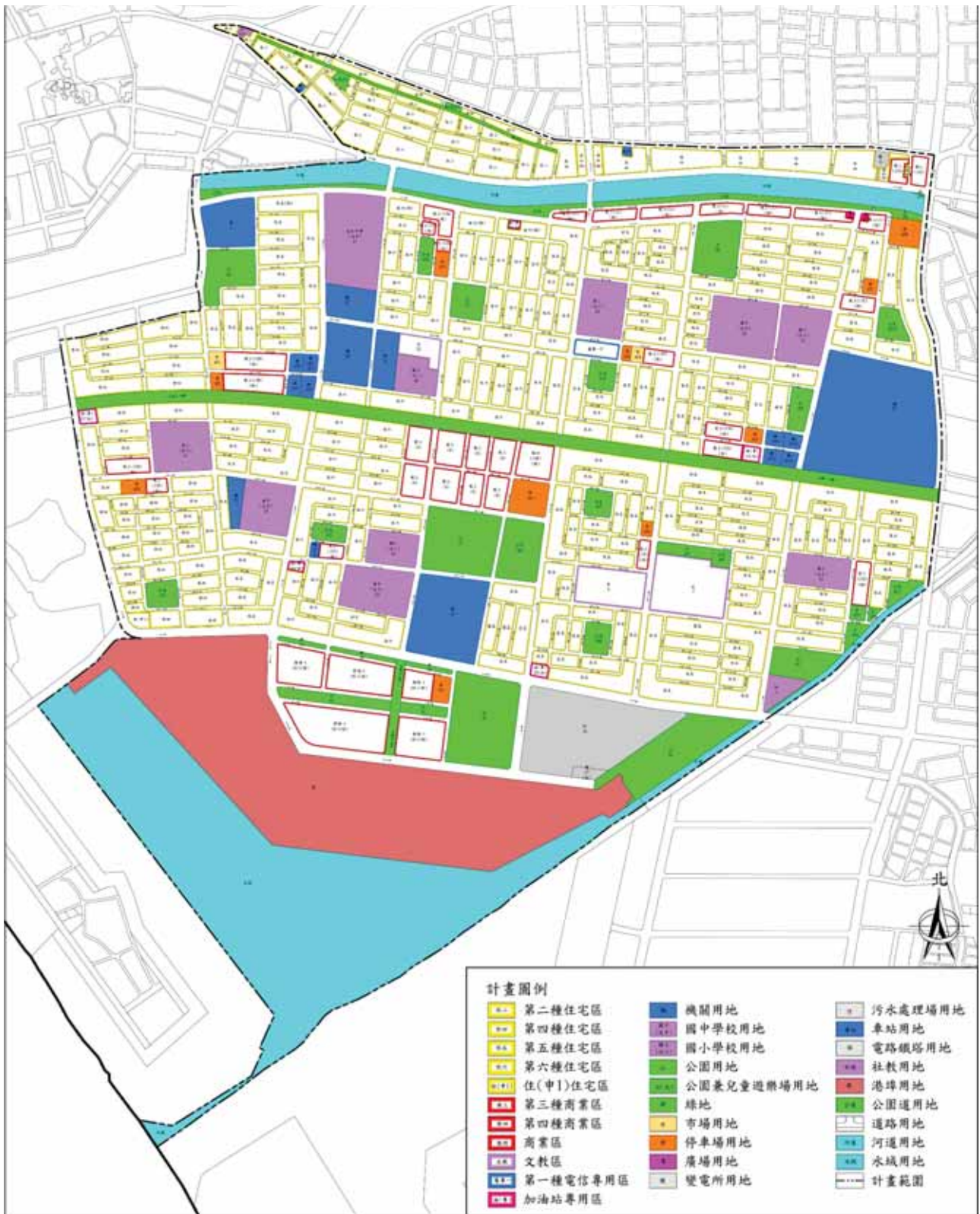


圖 7-1 本次變更後土地使用計畫示意圖

二、公共設施用地

本次檢討後公共設施用地分為 19 類，合計面積約 365.16 公頃，占計畫區面積 60.70%。計畫區內公共設施計畫說明如後，檢討後公共設施明細如表 7-2 所示。

(一) 機關用地

本次檢討配合建平八街 (APN-7-8M) 向北拓寬，縮減機 62 與機 74 主要計畫用地面積，並於細部計畫變更為道路用地，使機關用地面積減少 0.04 公頃。檢討後全區劃設 17 處機關用地，面積合計 29.88 公頃，占計畫區面積 4.97%。

(二) 文中用地

本次檢討維持不變，共劃設 4 處文中用地，面積合計 15.04 公頃，占計畫區面積 2.50%。

(三) 文小用地

本次檢討配合建平八街 (APN-7-8M) 向北拓寬，將文小 46 予以縮減用地面積，將其南側變更為道路用地，併同變更主要計畫，使文小 46 用地面積減少 0.03 公頃，檢討後共劃設 6 處，面積合計 13.65 公頃，占計畫區面積 2.27%。

(四) 公園用地

本次檢討變更 1 處公園用地 (原公 AP3) 為停車場用地，共劃設 12 處公園用地，面積合計 34.49 公頃，占計畫區面積 5.73%。

(五) 公兒用地

本次檢討維持不變，共劃設 11 處公園用地，面積合計 6.45 公頃，占計畫區面積 1.07%。

(六) 綠地

本次檢討維持不變，共劃設 3 處公園用地，面積合計 1.84 公頃，占計畫區面積 0.31%。

(七) 市場用地

本次檢討變更 1 處市場用地 (原市 AP6) 為停車場用地，共劃設 2

處市場用地，面積合計 0.50 公頃，占計畫區面積 0.08%。

(八) 停車場用地

本次檢討增加 2 處停車場用地，共計劃設 10 處停車場用地，面積合計 4.50 公頃，占計畫區面積 0.75%。

(九) 廣場用地

本次檢討維持不變，劃設 1 處廣場用地，面積 0.11 公頃，占計畫區面積 0.02%。

(十) 變電所用地

本次檢討維持不變，共劃設 2 處變電所用地，面積合計 0.59 公頃，占計畫區面積 0.10%。

(十一) 污水處理廠用地

本次檢討維持不變，劃設 1 處污水處理廠用地，面積 9.76 公頃，占計畫區面積 1.62%。

(十二) 車站用地

本次檢討併同變更主要計畫，增加車站用地面積 0.35 公頃，共劃設 1 處車站用地，檢討後面積 2.46 公頃，占計畫區面積 0.41%。

(十三) 電路鐵塔用地

本次檢討維持不變，共劃設 1 處電路鐵塔用地，面積 0.01 公頃，占計畫區面積 0.00%。

(十四) 社教用地

本次檢討維持不變，劃設 2 處社教用地，面積合計 0.98 公頃，占計畫區面積 0.16%。

(十五) 港埠用地

本次檢討維持不變，劃設 1 處港埠用地，面積 50.20 公頃，占計畫區面積 8.34%。

(十六) 公園道用地

本次檢討維持不變，以永華路與國平路作為公園道用地，面積合計

12.13 公頃，占計畫區面積 2.02%。

(十七) 道路用地

針對區內交通動線需求而規劃之細部計畫道路系統，包含主要計畫所劃設之全市性層級聯外與主要道路系統，以及本細部計畫劃設之次要道路與服務道路系統。本次檢討道路用地面積減少 0.01 公頃，計畫面積 101.67 公頃，占計畫區面積 16.90%。

(十八) 河道用地

本次檢討維持不變，面積合計 16.90 公頃，占計畫區面積 2.81%。

(十九) 水域用地

本次檢討維持不變，面積合計 64.00 公頃，占計畫區面積 10.64%。

表 7-2 本次通盤檢討後公共設施用地項目及面積明細表

類別	計畫層級	設施編號	設施名稱	計畫面積 (公頃)	備註
機關 用地	主要計畫	機 21	臺南市立第三幼兒園	0.06	
		機 37	臺南市政府永華市政中心、臺南市議會	14.91	
		機 61	臺灣臺南地方法院、地方檢察署	5.86	
		機 62		2.77	主變 1 案、 細變 3 案
		機 67	臺南市安平區公所、臺南市政府警察局第四分局、安平圖書館、臺南市安平戶政事務所	1.65	
		機 74		1.39	主變 1 案、 主變 3 案、 細變 3 案
		機 75		0.74	
	細部計畫	機 AP1	平安里活動中心	0.09	
		機 AP2		0.26	
		機(郵)AP3	中華郵政育平郵局(部分)	0.27	
		機 AP4	臺南市政府消防局(臺南辦公室)	0.30	細變 8-1 案
		機 AP5	臺南市政府警察局育平派出所(部分)	0.32	細變 8-2 案
		機 AP8	育平里活動中心	0.15	
		機 AP9	中華郵政臺南新南支行、華平派出所	0.28	
		機 AP10	臺南市臺南地政事務所	0.27	
		機 AP11	法務部調查局臺南市調查處	0.30	細變 8-3 案
		機 AP12	臺南市消防局第六大隊永華分隊	0.26	細變 8-4 案
	小計			29.88	
	學校 用地	主要計畫	文中 37	安平國中(部分)	5.42
文中 45			金城國中	3.86	
文中 47			壘球場	2.62	
文中 66			壘球場	3.14	
小計			15.04		
主要計畫		文小 41	新南國小	2.77	
		文小 42		2.07	
		文小 44	安平國小	2.61	
		文小 45	中山慢速壘球場	1.75	
		文小 46	臺南市立滑輪溜冰場、籃球場、停車場及綠美化空	1.49	主變 1 案、 細變 3 案

類別	計畫層級	設施編號	設施名稱	計畫面積 (公頃)	備註
			地		
		文小 47	億載國小	2.97	
		小計		13.65*	
		合計		28.69	
公園 及 兒童遊 樂場 用地	主要計畫	公 13	府平公園 (部分)	7.19	
		公 26	運河景觀公園	4.16	主變 2 案
		公 30		6.05	
		公 62	馬雅各長青公園	1.84	
		公 64	札哈木原住民公園	2.20	
		公 72	華平里活動中心、華平公 園	1.19	
		公 81		1.76	
		公 90		5.25	
		公 95	慶平公園	2.52	
	細部計畫	公 AP1	臺南市二二八紀念公園	0.90	
		公 AP2		0.69	
		公 AP4	永華公園 (部分)	0.74	
		小計		34.49	
	細部計畫	公兒 AP1	體育公園	0.21	
		公兒 AP2	平安公園	0.09	
		公兒 AP3	億載里活動中心、大世界 公園	0.87	
		公兒 AP4	平通里活動中心、平通公 園	0.55	
		公兒 AP5	育平公園	0.61	
		公兒 AP6	怡平公園	0.80	
		公兒 AP7	國平里活動中心、崇仁公 園	0.74	
		公兒 AP8		0.35	
		公兒 AP9	石頭公園	0.83	
公兒 AP10		建平里活動中心、建平公 園	0.87		
公兒 AP11		文平里活動中心、文平公 園	0.54		
	小計		6.45*		
綠地	主要計畫	綠 24		0.78	
	細部計畫	綠 AP1		1.04	
		綠 AP2		0.02	
	小計		1.84		
市場 用地	細部計畫	市 AP1	停車場	0.30	
		市 AP4		0.20	
		小計		0.50	

類別	計畫層級	設施編號	設施名稱	計畫面積 (公頃)	備註
停車場、 廣場 用地	主要計畫	停		1.31	
		停 19	停車場	0.48	
	細部計畫	停 AP1		0.23	
		停 AP2	郡平路口臨時停車場	0.38	
		停 AP3	停車場	0.37	
		停 AP4	停車場	0.15	
		停 AP5	停車場	0.28	
		停 AP6		0.19	
		停 AP7	停車場	0.24	細變 4 案
		停 AP8	停車場	0.87	細變 5 案
	小計			4.50	
	細部計畫	廣 AP1		0.11	
	小計			0.11	
變電 所 用地	主要計畫	變 6	變電所	0.26	
		變 17(附)		0.33	
	小計			0.59	
污水 處理 廠 用地	主要計畫	污 16	臺南市安平水資源回收中心	9.76	
車站 用地	主要計畫	車 1	安億停車場(部分)	2.46	主變 2 案
電路 鐵塔 用地	主要計畫	塔 1	電塔	0.01	
社教 用地	主要計畫	社 3	長青公寓大樓(長照設施)	0.85	
		社 7	安平蚵灰窯文化館	0.13	
	小計			0.98	
港埠 用地	主要計畫	港	安平商港	50.20	
道路 用地	主要計畫	公道 8-40M	永華路	11.20	
		公道 18-30M	國平西路	0.93	
	主要計畫、細部計畫	道路		101.67	主變 2 案、 細變 2 案、 細變 3 案
其他	主要計畫	河道用地	臺南運河	16.90	
	主要計畫	水域用地	安平商港	64.00	細變 6 案

資料來源：本計畫彙整。

註：1. “*” 依各類用地實際小計面積四捨五入登載。

2. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-3 本次通盤檢討後公共設施劃設檢討表計畫人口：96,500 人

項目類型		計畫面積 (公頃)	檢討基準	需求面積 (公頃)	不足 (-) 或 超過 (+) 面積 (公頃)	備註
學校 用地	文小	13.65	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	9.76	+3.89	
	文中	15.04	2.國民小學每校面積不得小於 2 公頃；國民中學每校面積不得小於 2.5 公頃。 3.國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。	4.66	+10.38	
停車場用地		4.50	不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。	8.09	-3.59	
遊憩 設施 用地	公園用地	34.49	包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置 1 處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	--	--	閭鄰公園劃設 12 處，皆大於 0.5 公頃。
	公兒用地	6.45	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	--	--	劃設 11 處，皆大於 0.1 公頃。
其他	公園、綠地、體育場所、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地	42.89	「都市計畫法」第 45 條規定：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	60.21	-17.32	
			「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項規定：通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。			

資料來源：本計畫推估。

第四節 交通系統計畫

本計畫依道路功能分述如下，計畫區內各項細部道路明細詳如表 7-4。

(一) 聯外道路：

概指區內之主要計畫道路，為計畫區主要聯外交通幹道及供作大眾運輸系統通行之道路。

(二) 區內主要道路：

為區內主要聯通道路，並為區內大眾運輸系統通行之道路。區內主要聯通幹道除包括上述主要計畫道路外，亦包括區內路寬 15 公尺之計畫道路。

(三) 區內次要道路：

為區內具有收集功能之道路，概指區內路寬為 12 公尺以上之計畫道路。

(四) 出入道路：

為社區內住戶進出之一般道路，寬度為 10 公尺、8 公尺及 6 公尺等計畫道路。

表 7-4 細部計畫道路編號明細表

編號	長度(M)	原編號	編號	長度(M)	原編號
APC-1-8M	185	C-6-15-8M	APD-13-8M	369	D-6-16-8M
APC-2-10M	384	C-5-3-10M			D-6-19-8M
		C-5-4-10M	APD-14-20M	753	D-1-1-20M
APC-3-8M	389	C-6-18-8M	APD-15-8M	239	D-6-1-8M
		C-6-19-8M			D-6-2-8M
		C-6-20-8M			APD-16-8M
APC-4-8M	209	C-6-22-8M	APD-17-10M	501	D-6-3-8M
APC-5-8M	157	C-6-23-8M			D-5-1-10M
APC-6-8M	159	C-6-24-8M			D-5-2-10M
APC-7-12M	214	C-4-1-12M	APD-18-8M	146	D-6-5-8M
APC-8-8M	216	C-6-25-8M	APE-1-8M	331	E-6-16-8M
APC-9-8M	471	C-6-16-8M	APE-2-10M	329	E-5-2-10M
		C-6-21-8M	APE-3-8M	133	E-6-18-8M
APC-10-8M	165	C-6-17-8M			APE-4-10M
APC-12-8M	112	C-6-1-8M	APE-5-8M	180	E-5-3-10M
APC-13-8M	110	C-6-2-8M	APE-6-10M	332	E-6-20-8M
					E-5-4-10M

編號	長度(M)	原編號	編號	長度(M)	原編號
APC-14-8M	110	C-6-3-8M	APE-7-8M	114	E-5-5-10M
APC-15-15M	423	C-3-1-15M			E-6-2-8M
APC-16-10M	102	C-5-1-10M	APE-8-12M	332	E-4-1-12M
APC-17-8M	303	C-6-4-8M	APE-9-8M	285	E-6-21-8M
APC-18-8M	235	C-6-6-8M			E-6-3-8M
APC-19-8M	131	C-6-7-8M	APE-10-10M	334	E-5-7-10M
APD-1-8M	380	D-6-6-8M	APE-11-8M	317	E-6-23-8M
		D-6-7-8M	APE-12-8M	48	E-6-4-8M
APD-2-10M	405	D-6-3-10M	APE-13-8M	231	E-6-1-8M
APD-3-8M	289	D-6-8-8M	APE-14-10M	523	E-5-1-10M
		D-6-9-8M			E-5-6-10M
APD-4-8M	375	D-6-10-8M	APE-15-8M	186	E-6-6-8M
		D-6-11-8M			E-6-7-8M
APD-5-12M	401	D-4-1-12M	APE-16-8M	130	E-6-8-8M
APD-6-8M	93	D-6-12-8M	APE-17-8M	235	E-6-10-8M
APD-7-10M	145	D-5-4-10M			E-6-9-8M
APD-8-8M	140	D-6-13-8M	APE-18-8M	151	E-6-11-8M
		D-6-14-8M			E-6-12-8M
APD-9-12M	393	D-4-2-12M	APE-19-8M	145	E-6-14-8M
APD-10-8M	372	D-6-14-8M	APE-20-8M	145	E-6-23-8M
		D-6-17-8M	APF-1-10M	378	F-5-3-10M
APD-11-8M	277	D-6-15-8M			F-5-4-10M
APD-12-10M	388	D-6-18-8M			F-5-5-10M
		D-5-5-10M			F-5-6-10M
D-5-6-10M					
APF-2-18M	376	F-3-1-18M	APG-18-10M	163	G-5-3-10M
APF-3-15M	375	F-3-2-15M	APG-19-8M	159	G-6-4-8M
APF-4-8M	140	F-6-5-8M	APG-20-10M	229	G-5-1-10M
APF-5-8M	149	F-6-9-8M	APG-21-10M	210	G-5-2-10M
APF-6-18M	717	F-2-1-18M	APG-22-8M	124	G-6-2-8M
APF-7-10M	229	F-5-2-10M	APH-1-8M	414	H-6-3-8M
		F-5-3-10M			H-6-4-8M
APF-8-10M	230	F-5-1-10M	APH-2-8M	150	H-6-5-8M
APF-9-12M	729	F-4-1-12M	APH-3-8M	146	H-6-6-8M
		F-4-3-12M	APH-4-18M	400	H-2-1-18M
APF-10-8M	156	F-6-2-8M	APH-5-10M	393	H-5-4-10M
APF-11-8M	156	F-6-1-8M			H-5-5-10M
APG-1-8M	294	G-6-5-8M	APH-6-8M	324	H-6-7-8M
APG-2-10M	695	G-5-4-10M			H-6-8-8M
		G-5-5-10M			H-6-9-8M
		G-5-6-10M	APH-7-10M	320	H-5-6-10M
		G-5-7-10M			H-5-7-10M

編號	長度(M)	原編號	編號	長度(M)	原編號
		G-5-8-10M			H-5-8-10M
APG-3-8M	266	G-6-5-8M	APH-8-8M	298	H-6-10-8M
		G-6-6-8M			H-6-11-8M
APG-4-18M	671	G-2-1-18M			H-6-12-8M
		G-3-2-18M	APH-9-15M	339	H-3-1-15M
APG-5-10M	212	G-5-9-10M			H-6-13-8M
APG-6-15M	625	G-3-3-15M	APH-10-8M	327	H-6-14-8M
		G-3-4-15M			H-6-15-8M
APG-7-8M	121	G-6-21-8M	APH-11-8M	64	H-6-17-8M
APG-8-8M	106	G-6-22-8M	APH-12-8M	126	H-6-16-8M
APG-9-10M	151	G-5-10-10M	APH-13-10M	125	H-5-10-10M
APG-10-8M	295	G-6-7-8M	APH-14-10M	160	H-5-1-10M
		G-6-8-8M	APH-15-12M	222	H-4-1-12M
APG-11-8M	301	G-6-10-8M	APH-16-8M	96	H-6-1-8M
		G-6-9-8M	APH-17-10M	466	H-5-2-10M
APG-12-8M	285	G-6-4-8M			H-5-9-10M
APG-13-8M	164	G-6-11-8M	APH-18-12M	481	H-4-2-12M
APG-14-8M	345	G-6-12-8M	APH-19-10M	138	H-5-3-10M
		G-6-13-8M	APJ-1-10M	83	J-5-4-10M
		G-6-14-8M	APJ-2-10M	88	J-5-2-10M
APG-15-8M	110	G-6-15-8M	APJ-3-8M	180	J-6-1-8M
APG-16-8M	404	G-6-18-8M	APJ-4-8M	109	J-6-5-8M
		G-6-19-8M	APJ-5-15M	115	J-3-2-15M
APG-17-8M	498	G-6-20-8M	APJ-6-8M	121	J-6-2-8M
		G-6-3-8M	APJ-7-10M	416	J-5-1-10M
APJ-8-10M	61	J-5-5-10M			L-6-11-8M
APJ-9-8M	115	J-6-3-8M	APL-2-8M	557	L-6-15-8M
APJ-10-15M	451	J-3-1-15M			L-6-9-8M
APK-1-10M	500	K-5-22-10M	APL-3-10M	46	L-5-6-10M
APK-2-8M	335	K-6-7-8M	APL-4-8M	73	L-6-10-8M
		K-6-8-8M	APL-5-10M	322	L-5-7-10M
APK-3-10M	328	K-5-19-10M	APL-6-8M	161	L-6-8-8M
		K-5-20-10M	APL-7-10M	170	L-5-8-10M
APK-4-8M	323	K-6-10-8M	APL-8-8M	161	L-6-7-8M
		K-6-9-8M	APL-9-15M	325	L-3-1-15M
APK-5-8M	470	K-6-11-8M	APL-10-12M	325	L-4-2-12M
		K-6-12-8M	APL-11-8M	88	L-6-5-8M
		K-6-13-8M	APL-12-8M	207	L-6-3-8M
APK-6-10M	465	K-5-17-10M			L-6-4-8M
		K-5-18-10M	APL-13-10M	327	L-5-10-10M
APK-7-8M	70	K-6-14-8M			L-5-9-10M
APK-8-8M	70	K-6-15-8M	APL-14-8M	67	L-6-14-8M
APK-9-8M	70	K-6-16-8M	APL-15-10M	756	L-5-2-10M

編號	長度(M)	原編號	編號	長度(M)	原編號
APK-10-15M	445	L-3-1-15M			L-5-3-10M
		K-5-14-10M			L-5-4-10M
APK-11-10M	439	K-5-15-10M	APL-16-8M	87	L-6-13-8M
		K-5-16-10M	APL-17-8M	153	L-6-12-8M
APK-12-8M	120	K-6-17-8M	APL-18-10M	188	L-5-1-10M
		K-6-18-8M	APL-19-8M	138	L-6-2-8M
APK-13-8M	227	K-6-19-8M	APL-20-8M	191	L-6-1-8M
		K-6-20-8M			M-5-10-10M
		K-5-11-10M	APM-1-10M	633	M-5-11-10M
APK-14-10M	316	K-5-12-10M			M-5-6-10M
		K-5-13-10M			M-5-7-10M
		K-5-10-10M	APM-2-10M	109	M-5-8-10M
APK-15-10M	417	K-5-8-10M			M-5-9-10M
		K-5-9-10M	APM-3-12M	397	M-4-6-12M
APK-16-20M	794	K-1-1-20M			M-4-7-12M
		K-5-3-10M			M-5-12-10M
APK-17-10M	295	K-5-4-10M	APM-4-10M	393	M-5-13-10M
		K-5-6-10M			M-5-14-10M
APK-18-10M	828	K-5-7-10M	APM-5-18M	390	M-2-2-18M
APK-19-10M	182	K-5-2-10M	APM-6-8M	339	M-6-1-8M
APK-20-8M	194	K-6-1-8M			M-6-4-8M
APK-21-10M	316	K-5-1-10M			M-5-15-10M
APK-22-8M	196	K-6-2-8M	APM-7-10M	383	M-5-16-10M
APK-23-8M	140	K-6-3-8M			M-5-17-10M
APL-1-10M	478	L-5-11-10M	APM-8-18M	662	M-2-1-18M
APM-9-10M	150	M-5-3-10M			O-6-5-8M
		M-5-4-10M	APO-12-8M	269	O-6-6-8M
APM-10-10M	659	M-5-5-10M			O-6-1-8M
		M-6-5-8M	APO-13-8M	126	O-6-3-8M
APM-11-8M	278	M-6-7-8M	APO-14-8M	129	O-5-1-10M
		M-6-6-8M	APO-15-10M	133	P-6-3-8M
APM-12-8M	279	M-6-8-8M	APP-1-8M	487	P-6-4-8M
		M-4-1-12M			P-6-2-8M
APM-13-12M	662	M-4-4-12M	APP-2-8M	377	P-6-5-8M
		M-4-5-12M			P-5-1-10M
APM-14-8M	127	M-6-2-8M	APP-3-10M	430	P-5-2-10M
APM-15-8M	127	M-6-3-8M			P-6-1-8M
APM-16-12M	184	M-4-2-12M	APP-4-8M	407	P-6-6-8M
		N-6-4-8M			P-4-1-12M
APN-1-8M	333	N-6-6-8M	APP-5-12M	211	6M
		N-6-7-8M	APQ-1-6M	275	6M
		N-6-8-8M	APQ-2-6M	693	6M
APN-2-8M	212	N-6-9-8M	APQ-3-6M	301	6M

編號	長度(M)	原編號	編號	長度(M)	原編號
APN-3-12M	657	APN-3-12M	APQ-4-8M	426	8M
APN-4-8M	101	N-6-10-8M	APQ-5-6M	130	6M
APN-5-8M	270	N-6-3-8M	APQ-6-6M	37	6M
		N-6-11-8M	APQ-7-6M	64	6M
APN-6-18M	377	N-2-1-18M	APQ-8-6M	38	6M
APN-7-10M	369	N-6-1-8M	APQ-9-6M	119	6M
		N-6-2-8M	APQ-10-9M	189	9M
APN-8-8M	121	N-6-5-8M	APQ-11-9M	210	9M
APN-9-10M	404	N-5-1-10M	APQ-12-9M	190	9M
		N-5-2-10M	APQ-13-6M	58	6M
APO-1-8M	297	O-6-7-8M	APQ-14-9M	166	9M
APO-2-8M	136	O-6-8-8M	APQ-15-6M	123	6M
APO-3-8M	302	O-6-9-8M	APQ-16-6M	107	6M
		O-6-10-8M	APQ-17-6M	83	6M
APO-4-12M	195	O-4-1-12M	APQ-18-20M	26	C-2-20M
APO-5-8M	315	O-6-13-8M	APQ-19-8M	25	C-10-8M
APO-6-10M	370	O-5-4-10M	APQ-20-12M	18	C-15-12M
		O-5-5-10M	APQ-21-12M	19	C-24-12M
APO-7-8M	136	O-6-11-8M	APQ-22-8M	24	C-40-8M
APO-8-8M	136	O-6-12-8M	APQ-23-12M	77	D-19-12M
APO-9-10M	357	O-5-8-10M	APQ-24-12M	53	D-39-12M
APO-10-10M	345	O-5-6-10M	APQ-25-10M	60	D-60-10M
		O-5-7-10M	APQ-26-10M	81	D-95-10M
APO-11-10M	488	O-5-2-10M	APQ-27-8M	96	D-96-8M

資料來源：本計畫彙整。

註：上列數據僅供參考之用，實際面積依計畫圖實地定樁測量為準。

表 7-5 主要計畫道路編號明細表

編號	道路名稱	寬度(m)	長度(m)	備註
2-2-30M	中華西路	30	1,416	
2-4-30M	健康路	30	2,387	
2-19-30M	國平南路	30	1,610	
3-5-20M	慶平路、建平路、光州路	20	4,439	
3-5-26M	平豐路(安億路以北)	26	369	
3-17-20M	育平路	20	1,358	
3-20-22M	安平路	22	1,816	
3-59-20M	民權路	10	1,990	
4-9-18M	府前路	18	338	
4-10-18M	華平路	18	1,530	
4-10-23M	華平路	23	110	
4-184-12M	健康三街	12	1,418	
4-185-15M	平豐路(安億路以南)	15	1,075	
5-29-12M	國平南路	12	294	
5-30-12M	健康新路	12	141	
5-31-10M	-	10	548	
5-32-12M	國平北路	12	533	
5-33-12M	國平北路	12	512	
公道八-40M	永華路	40	2,798	
公道十八-30M	國平西路	30	307	

資料來源：本計畫彙整。

註：上列數據僅供參考之用，實際面積依計畫圖實地定樁測量為準。

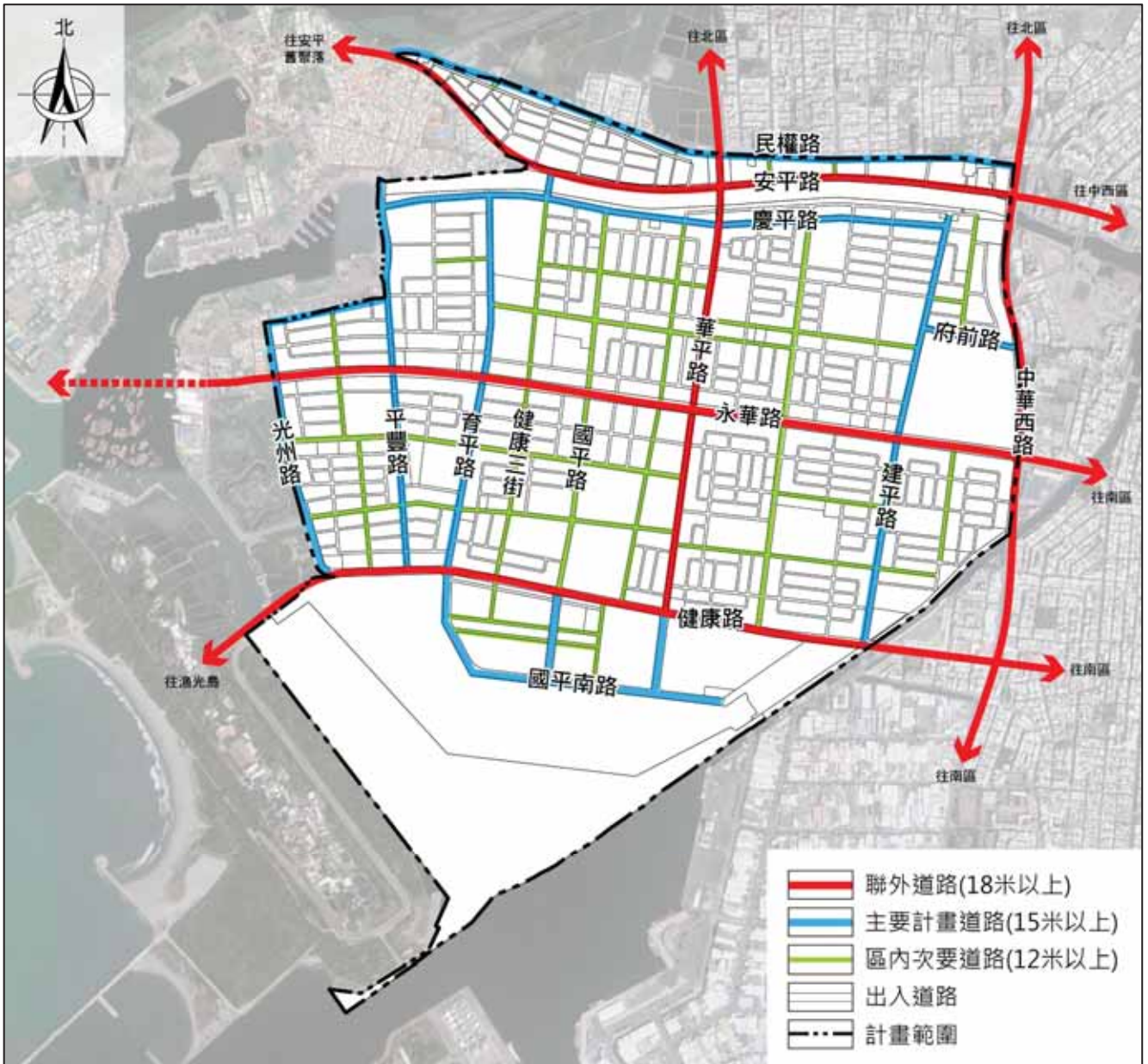


圖 7-2 交通系統計畫示意圖

第五節 都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所及設施進行規劃與檢討。本計畫參照「安平區防救災計畫」之指導，訂定都市防災計畫，內容包含防救災指揮中心、防災避難收容所、緊急疏散動線等規劃，以提升救災效率並降低災損。茲分述各項功能及需求如下：

一、都市防災軸帶

於15公尺寬以上之道路沿線實施綠美化，作為火災延燒防止地帶，防止火源延燒，並可收消除噪音及防塵效果。防災軸線以種植防火樹種為主，以兼具防止火災延燒及提升視覺景觀之效果。

二、防災救難據點

(一) 防災指揮中心

以安平區公所等機關用地做為防災指揮中心，可作為指揮統籌、緊急調度及傷害急救中心，平日應確保資訊設備、通訊器材之可用性及保養維護。

(二) 避難收容所

根據「安平區防救災計畫」之指導，計畫範圍之避難收容場所包含安平區公所、安平國小、安平國中、億載國小，以及國平里、平安里、建平里、文平里、億載里、華平里、平通里、育平里之活動中心，共計可容納人數為3,978人，避難收容所之室內及開放空間可，作為災害發生時，民眾緊急疏散避難之據點。

(三) 空中救災據點

以學校、公園、體育公園用地規劃為直昇機臨時停機據點，提供受災人員、救災物資急救運輸之需。

三、緊急疏散動線

陸上災害包括地震、風災、火災等災害，本計畫區各計畫道路均屬緊急疏散動線，並與開放空間相串聯，形成交通疏散路網。

(一) 緊急疏散道路

係指路寬 20 公尺以上道路為對象，可迅速通達區外之路徑，並須最優先保持通暢之運輸功能，本計畫以區內聯外道路為緊急道路。

(二) 運輸救援道路

係指路寬 12 公尺以上道路為對象，可迅速作為通達區內消防、物資支援、人員集合之路徑，故須考量能便利聯繫區內各消防據點及收容場所，本計畫以區內主要道路及次要道路為救援運輸道路。

(三) 避難輔助道路

係指路寬 8 公尺以上道路為對象，主要在各指定防災據點之設施無法連接前 2 層級救災避難道路時，作為前 2 層級救災避難道路之輔助道路，本計畫以區內 8 公尺以上之出入道路為避難輔助道路。

四、蓄洪及滯洪設施

計畫範圍內陸地目前非屬淹水潛勢範圍，但為因應極端氣候可能帶來之強降雨，未來應依都市發展需求、實際防洪需要，針對新開發都市發展用地指定必要之滯洪設施。

表 7-6 公共設施用地供作避難場所狀況表

避難收容場所	可收容人數(人)	用地及編號	面積(公頃)
安平區公所	198	機 67	1.65
安平國小	510	文小 44	2.61
國平里活動中心	102	公兒 AP7	0.74
平安里活動中心	237	機 AP1	0.09
建平里活動中心	152	公兒 AP10	0.87
安平國中-安平館	308	文中 37	5.42
億載國小-操場	1,458	文小 47	2.97
文平里活動中心	151	公兒 AP11	0.54
億載里活動中心	262	公兒 AP3	0.87
華平里活動中心	235	公 72	1.19
平通里活動中心	92	公兒 AP4	0.55
育平里活動中心	273	機 AP8	0.15
合計	3,978	-	17.65

資料來源：臺南市安平區地區災害防救計畫，安平區公所，108 年 3 月；本計畫彙整。

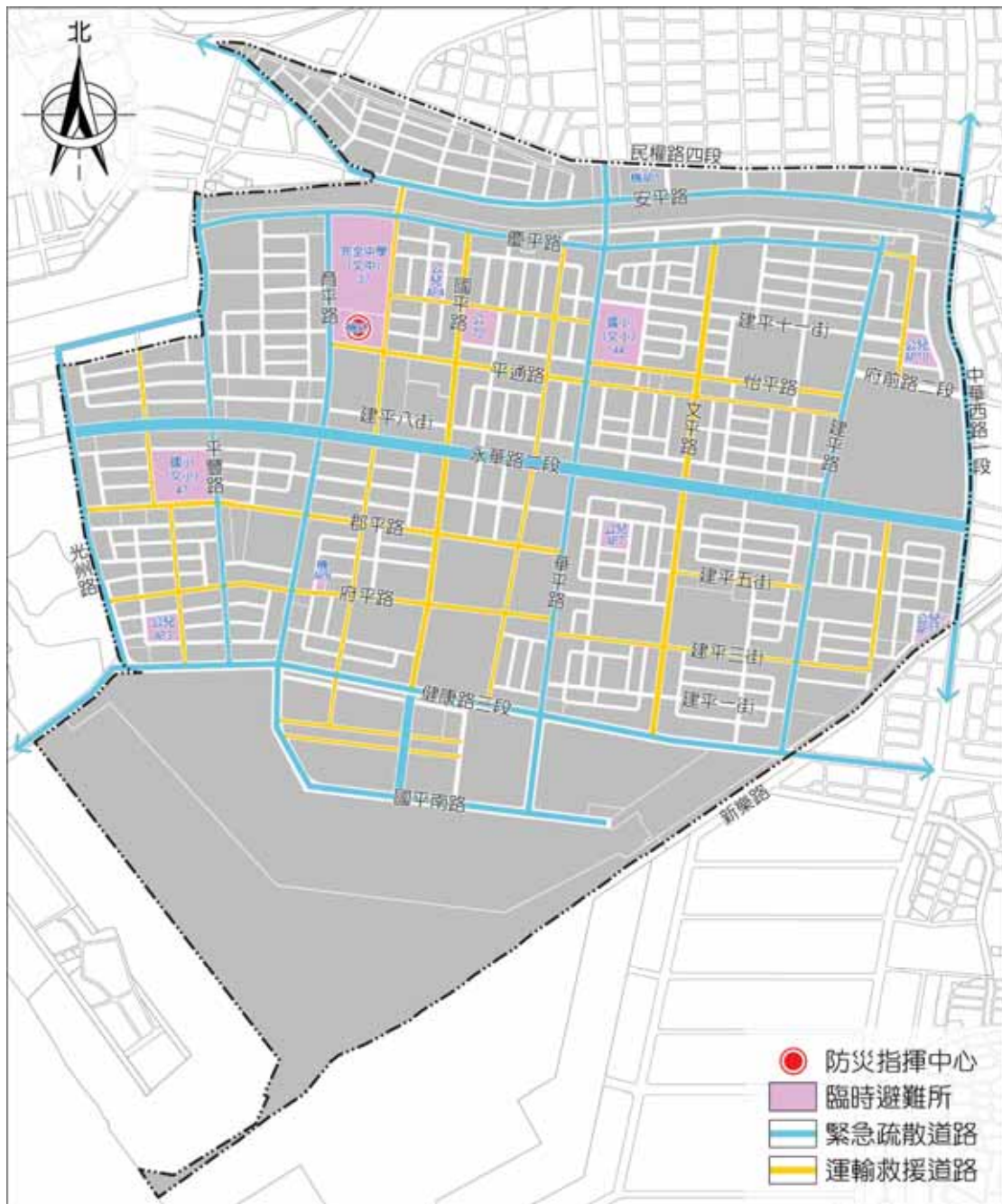


圖 7-3 防災避難空間示意圖

第六節 土地使用分區管制要點

第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條，及「都市計畫法臺南市施行細則」（以下簡稱施行細則）第 12 條規定訂定之。

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。

第三條 住宅區土地使用管制：

(一) 住宅區建蔽率及容積率不得大於下表之規定。

級距分級	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住二	60	150	
住四	60	180	
住四(附)	60	180	主計(五通)變 181 案、184 案。
住五	60	210	
住五(附)	60	210	主計(五通)變 183 案。
住六	60	240	
住六(附)	60	240	主計(五通)變 182 案。

註 1：主計(五通)為「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」之簡稱。

註 2：上表依主計(五通)變 181 案所變更之「住四(附)」住宅區，如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區編號為「商三(126)商業區」，建蔽率 80%、容積率 280%。

註 3：上表依主計(五通)變 182 案所變更之「住六(附)」住宅區，如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區編號為「商二(127)商業區」，建蔽率 60%、容積率 240%。

註 4：上表依主計(五通)變 183 案所變更之「住五(附)」住宅區，如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區編號為「商一-1(128)商業區」，建蔽率 60%、容積率 210%。

註 5：上表依主計(五通)變 184 案所變更之「住四(附)」住宅區，如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區編號為「商一(129)商業區」，建蔽率 60%、容積率 200%。

註 6：回饋後商三(126)、商二(127)、商一-1(128)、商一(129)土地及建築物之使用依「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定。

(二) 住宅區土地及建築之使用依「都市計畫法臺南市施行細則」第14條規定。

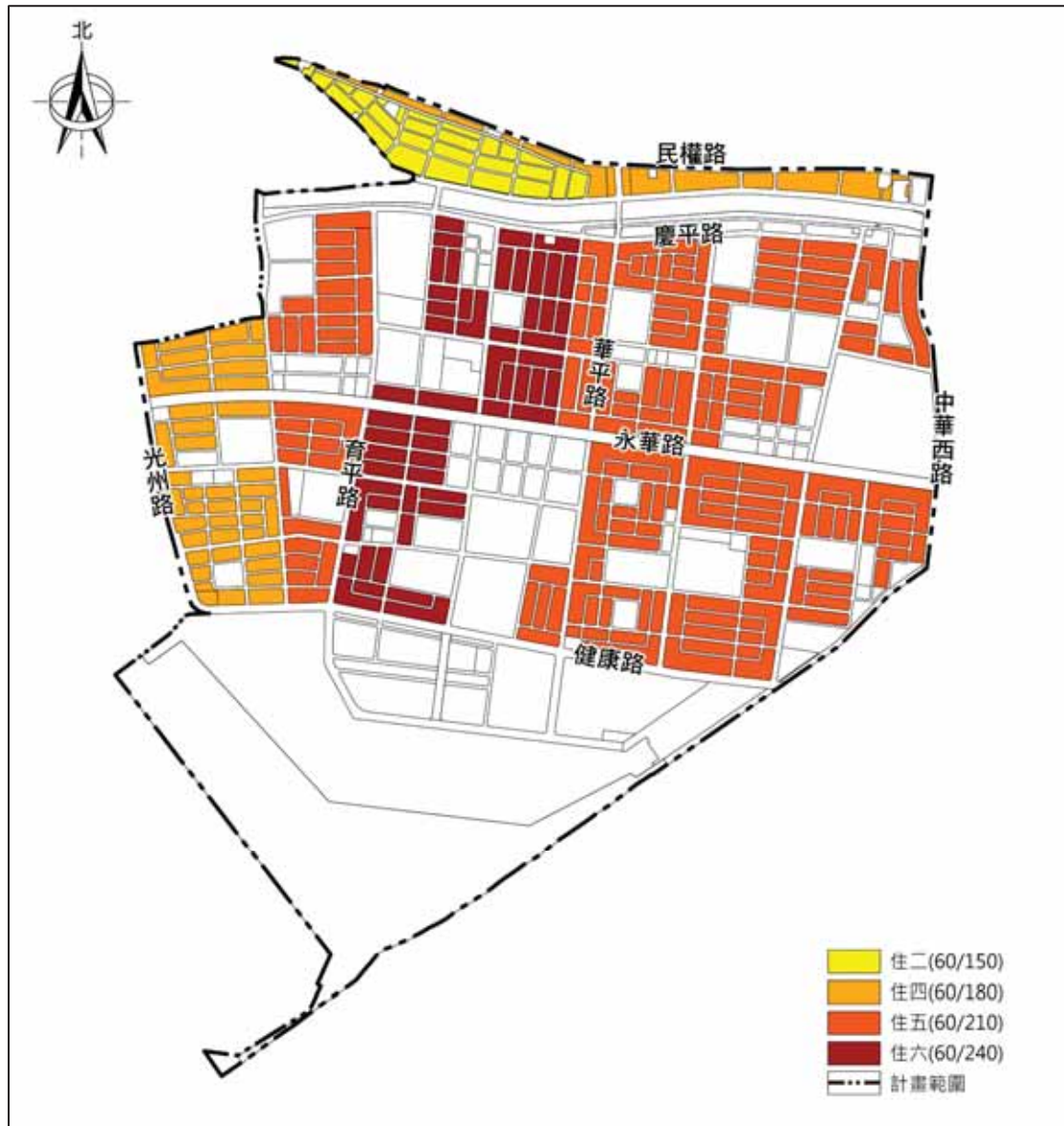


圖 7-4 住宅區分類示意圖

第四條 商業區土地使用管制：

(一) 商業區建蔽率及容積率不得大於下表規定：

級距分級	編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
商特-1	商特-1(61)(附)	60	420	國平重劃區，其附帶條件內容詳計畫書附帶條件一覽表。
商四	「商四(130)(附)」	80	320	前次通檢變6案，其附帶條件內容詳計畫書附帶條件一覽表。
商三	「商三(11)(附)」、「商三(131)(附)」、「商三(132)(附)」、「商三(133)(附)」、「商三(134)(附)」、「商三(135)(附)」、「商三(136)(附)」、「商三(137)(附)」、「商三(138)(附)」、「商三(139)(附)」	80	280	屬原擬定鄰里商業區，其附帶條件內容詳計畫書附帶條件一覽表。
	「商三(6)」			屬原擬定社區商業區。
	「商三(126)」			主計(五通)變181案，經申請回饋後適用。

(二) 商業區土地及建築物之使用：

1. 「商三(11)(附)」、「商三(131)(附)」、「商三(132)(附)」、「商三(133)(附)」、「商三(134)(附)」、「商三(135)(附)」、「商三(136)(附)」、「商三(137)(附)」、「商三(138)(附)」、「商三(139)(附)」之使用除下列二點規定外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第16條規定辦理：
 - (1)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。
 - (2)作下列使用時，應比照「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」辦理相關回饋。
 - a.戲院；b.電影片(映演)業；c.電子遊戲場；d.歌廳；e.機械式遊樂場；f.保齡球館；g.視聽歌唱業；h.樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。
2. 「商特-1(61)」之使用如下：(1)日用品級一般零售業。(2)日常及一般服務業。(3)事務所及工商服務所。(4)餐廳及餐飲業。(5)大型商場(店)及飲食店。(6)百貨公司。(7)證券及期貨業、金融業分支機構、票券業及信用卡公司。(8)健身服務業及運動休閒相關設施。(9)資訊傳播機構、展覽中心、教育展示場所。(10)戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱業、電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館及旅館。(11)住宅使用。(12)公共事業及相關服務設施。

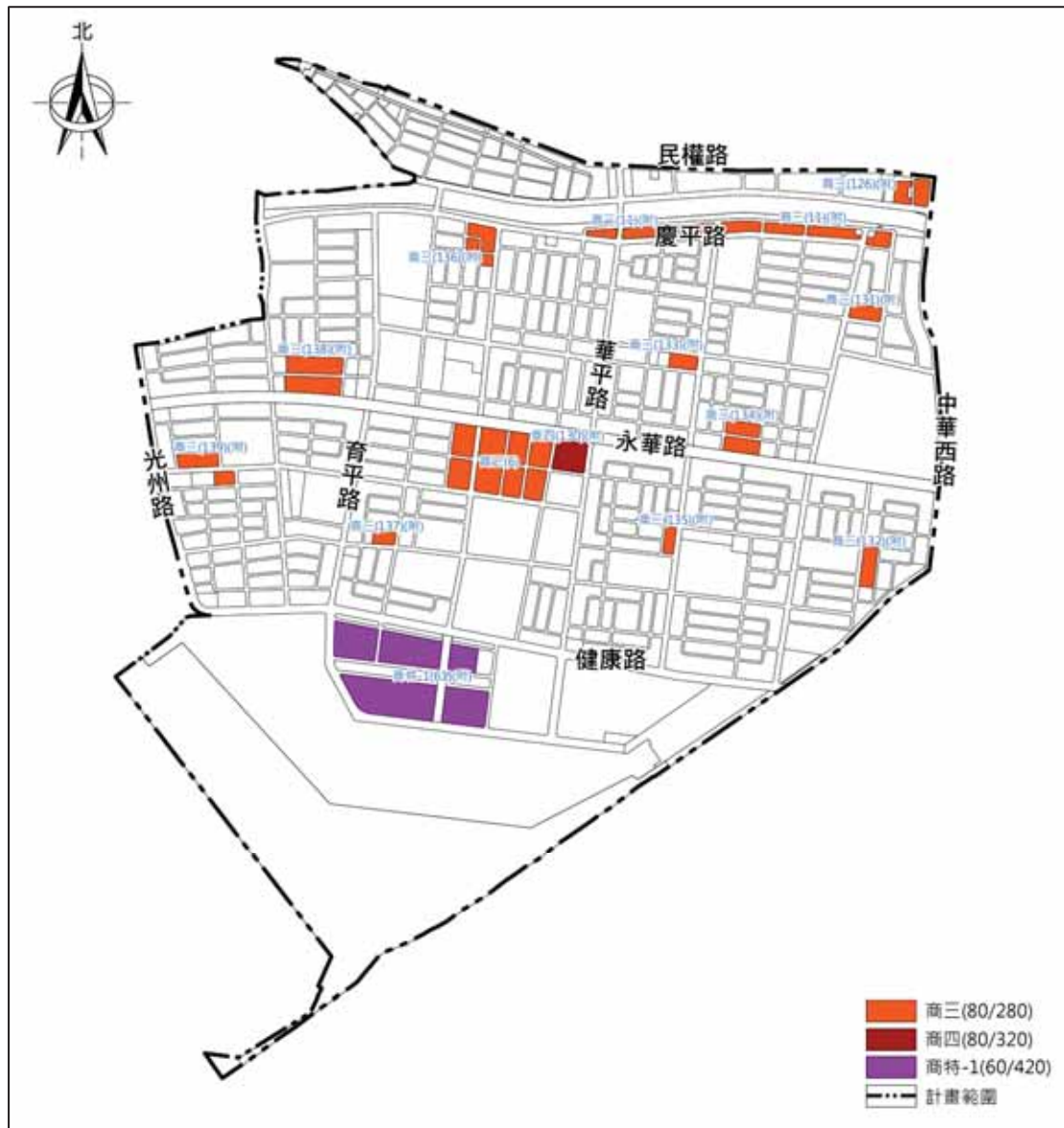


圖 7-5 商業區分類示意圖

第五條 其他土地使用分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定；其餘未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。

編號	項目	建蔽率	容積率
一	文教區	文 6、文 7	60%
		文 23	50%
二	第一種電信專用區	50%	250%

第六條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定；其餘未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。

編號	項目	建蔽率	容積率
一	市場用地	60%	240%
二	綠地	綠 24	10%
三	廣場用地	—	—
四	變電所用地	60%	250%
五	車站用地	60%	200%
六	港埠用地	70%	155%
七	污水處理廠用地	60%	120%
八	電路鐵塔用地	—	—

第七條 其他分區容許使用項目

- (一) 第一種電信專用區：依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條之第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。
- (二) 加油站專用區：不得作依「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項之使用，如需依前揭第 26 條第 2 項使用時，以「申請變更土地面積之 10%」作為回饋，並應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」折算代金抵繳辦理。申請者應檢附變更都市計畫書圖草案向本府都市發展局提出申請，經核算回饋金並完成繳納後，由本府逕予核定並發布實施都市計畫。

第八條 公共設施用地多目標使用規定

計畫區內公共設施，除「停 19」停車場用地、「綠 24」綠地外，其他公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。

第九條 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：

(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。

(三) 電信專用區建築使用留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。

(四) 電信專用區建築使用留設機車及汽車之停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之 20%。

(五) 「機 62」基地應設置公共停車場開放供公眾使用。

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 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 2000 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 2000 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 3000 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。		

第十條 退縮建築及相關規定

(一) 建築基地申請開發建築時，退縮建築規定如下表：

編號	分區及用地	退縮建築規定
1	臨「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區	依「臺南市騎樓地設置標準」應留設騎樓地寬度之無遮簷人行步道，並適當植栽綠化。
2	「商三(126)」、住四(附)(原「商 126」(附))	應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。
3	「車 1」車站用地	應自「3-5-26M」與「3-5-20M」計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。

編號	分區及用地	退縮建築規定
4	港埠用地	<p>1.應自水域用地境界線退縮 10 公尺建築，並應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道，其餘部分予以植栽綠化，但自由貿易港區範圍內，不受水域用地側留設無遮簷人行步道及植栽綠化之規定。</p> <p>2.應自「2-21-30M」、「2-4-30M」及「2-19-30M」計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。</p> <p>3.臨計畫區西界帶狀港埠用地建築物本體之牆面（不含陽臺、雨遮、遮陽、屋簷）應自水域用地境界線退縮 8 公尺建築，且至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道，其餘部分應留設 2 公尺寬之植栽綠化空間。（退縮空間參考圖，如圖 7-6）</p>
5	「商特-1(61)(附)」、「綠 24」綠地、「公 81」公園用地、「停 19」停車場用地	應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。
6	第一種電信專用區	應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。
7	「機 62」機關用地	應自「3-17-20M」計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，基地其餘三面臨計畫道路部分應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。
8	「機 74」機關用地、「文小 46」學校用地、「文 23」文教區	應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。
9	上述地區以外之其餘地區	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。

(二) 依本條規定退縮建築範圍，不得設置圍籬、圍牆及停車位，但得計入法定空地。

(三) 退縮建築範圍之人行步道，應與相鄰基地連通順接。

(四) 退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款規定限制。

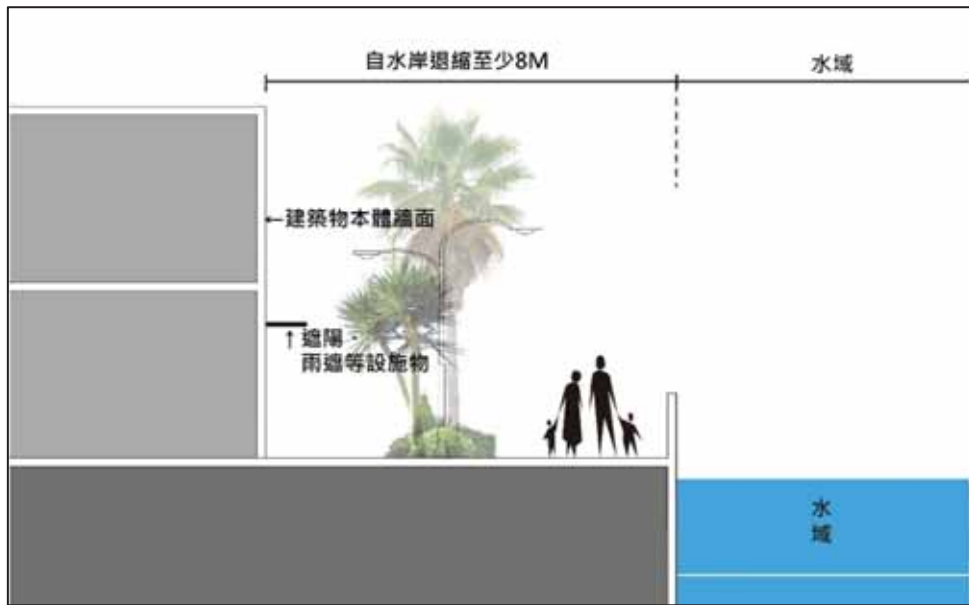


圖 7-6 西界帶狀港埠用地臨水域用地境界線退縮建築空間模擬示意圖

資料來源：修正自變更臺南市安平區細部計畫（港埠用地土地使用分區管制要點）（配合安平商港建設計畫）案，民國 108 年。



圖 7-7 退縮建築內容示意圖

第十一條 整體規劃區：(詳圖 7-8)

「車 1」車站用地、港埠用地、「公 62」公園用地未來開發建築，應整體規劃並經本市都市設計審議委員會審議。

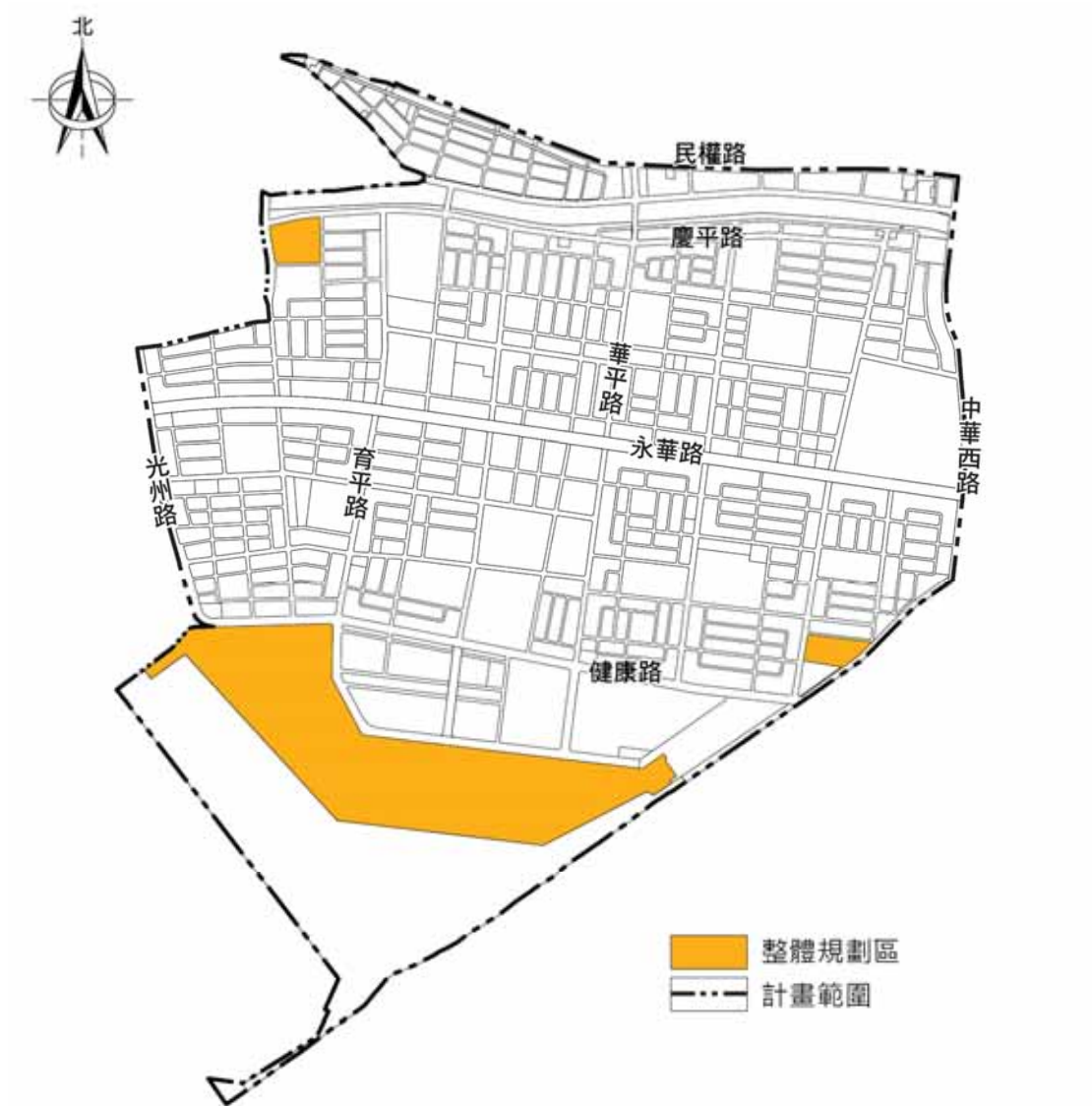


圖 7-8 整體規劃區示意圖

第十二條 商特-1(61)最小建築基地規模

商業區經重劃完成後，最小建築基地規模分別不得小於 3,000 平方公尺、500 平方公尺及 100 平方公尺；任一建築基地申請開發，鄰地已建築完成，無法合併建築者，經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。



圖 7-9 最小建築基地規模示意圖

第十三條 建築物設置斜屋頂容積獎勵規定：

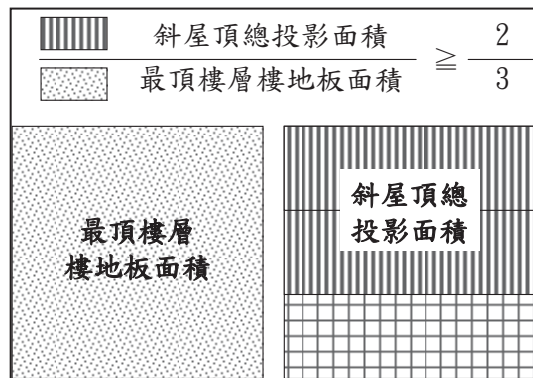
建築物樓層數為 7 樓(含)以下且簷高 21 公尺(含)以下，在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：

(一) 不得適用使用分區：工

業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。

(二) 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%。

(三) 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。(詳圖 7-10 與圖 7-11 所示)



(四) 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，如為山牆得不設置。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。



圖 7-10 面向最寬道路境界線立面示意圖

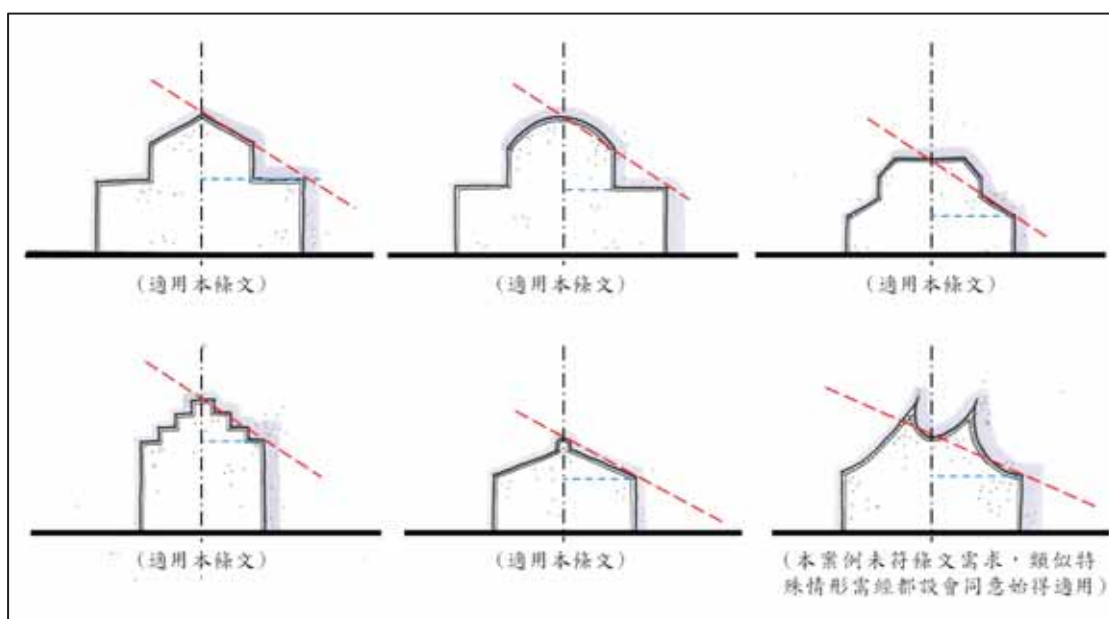


圖 7-11 山牆底高比樣式圖

第十四條 容積移轉相關規定

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，容積接受基地以計畫區內商業區及住宅區為原則。

第十五條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫都市設計準則之規定辦理。

第七節 都市設計準則

第一條 辦理依據

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 9 條及第 11 條之規定訂定。
- 二、本計畫區都市設計審議範圍內之各項開發建築及公共工程，除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都市設計審議，並於審議通過後始得核發建造執照或進行工程開發。
- 三、本準則未規定之事項，另依「臺南市都市設計審議委員會設置及審查作業要點」與「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理。
- 四、本地區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本準則部分條文規定之限制。

第二條 都市設計審議範圍及審議層級

一、審議範圍

本計畫下列指定地區範圍需辦理都市設計審議，詳圖 7-12。

- (一) 運河兩側地區（原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範圍）
- (二) 臨接永華路、光州路、健康路之建築基地
- (三) 商四(130)、商特-1(61)
- (四) 非屬自由貿易港區範圍之港埠用地
- (五) 指定公共設施用地
 1. 機關用地:機 62、機 74
 2. 文小用地:文小 42、文小 45、文小 46
 3. 文中用地:文中 47、文中 66
 4. 公園用地:公 13(附)、公 AP4
 5. 變電所用地:變 17
 6. 停車場用地:停

二、審議層級

前述審議範圍內應依附表 1 規定辦理。

附表 1 都市設計審議層級表

項目	提送都市設計委員會審議	建築主管機關或公共工程主辦單位審查
公共工程及公有公共建築	預算金額達新台幣 2,000 萬元以上者。	左列以外地區
私人建築	1.基地面積 2,000 平方公尺以上者。 2.建築法令規定之高層建築物者。 3.商四(130) 4.運河兩側地區(原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範圍) 5.非屬自由貿易港區範圍之港埠用地	左列以外地區
其他	光州路(APH-1-8M 至 APH-11-8M 路段)東側街廓，自 3-5-20M 及 2-4-30M 道路境界線起算淨深 30M 範圍之建築基地，需與本府文化局及相關單位召開聯席審查會議。	-



圖 7-12 應辦都市設計審議地區範圍示意圖

第三條 建築物附屬設施

- (一) 建築立面面對公園、學校的基地附加物（包括屋凸、車庫、冷氣口、服務陽台等）應適當控制，避免影響觀瞻；位於角地的建築宜適當反應角地特質。
- (二) 建築物之頂部梯間、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。
- (三) 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。
- (四) 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。

第四條 建築物附設廣告物

- (一) 廣告物設置應符合「臺南市廣告物管理自治條例」設置規定。
- (二) 廣告物應配合建築物造型及周邊環境整體設置。
- (三) 廣告物不得超出建築線，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。

第五條 垃圾分類儲存空間

建築開發基地面積達 2,000 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，且應設置垃圾車進出、停放之空間。

第六條 建築設計原則

- (一) 區內建築設計及內外空間關係應考量本地區物理環境條件，著重省能、複層綠化、基地保水等指標。
- (二) 建築基地地下室臨建築線部分須退縮 3 公尺以上。
- (三) 「商特-1(61)」商業區除依(一)、(二)規定管制，另須符合以下：
 1. 指定街廓之商業區基地（圖 7-13），除依本計畫土地使用分區管制要點退縮建築規定退縮建築，應另自其基地境界線至少退縮 3 公尺建築，以維持建物間適當鄰棟間隔。
 2. 配合北側臺南地方法院大型公共建築與東側公園用地的景觀特色，計畫區建物外牆顏色應與綠地、公園開放空間及臺南地方法院等景緻相調和。
 3. 商業區建築物高層部分避免採用光害材質。



圖 7-13 指定街廓鄰棟間隔限制示意圖

第七條 學校

- (一) 建築形式應反應空間需求、環境特質，校園內應有植喬木的空間，並以樹木與建築配合塑造校園空間氣氛。塑造校園成為社區的重要中心，並使校園沿馬路的開放空間及綠化，提昇街道視覺及空間品質。
- (二) 校內服務性設施如垃圾儲存設施、機電處理設備等之設置與設計應使其對週遭的負面影響降至最低。
- (三) 學校於鄰近出入口處應至少規劃一處學童接送區，可配合緩衝車道規劃等候空間作整體設計。

第八條 廣場式開放空間

- (一) 為確保公共開放使用，指定地區應留設廣場開放空間詳圖 7-14。
- (二) 應提供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。
- (三) 不得設置汽機車停車格。
- (四) 綠覆率不得小於 50%。
- (五) 應設置座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。
- (六) 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，營造多元化使用功能，以滿足活動使用之多樣性。

(九)「商特-1(61)」地區開放空間與景觀設計原則

- 1.建築基地留設之法定空地應予以綠化，綠化投影面積應達法定空地之50%以上為原則。
- 2.為提升基地綠美化機能，公園道用地植栽綠化比例不得低於50%。



圖 7-14 需留設廣場式開放空間標示圖

第九條 臨水岸開放空間（公園、綠地、廣場）及道路用地

- (一) 為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性，臨水岸側之開放空間應至少規劃5公尺以上之開放空間，其中人行步道淨寬應至少2.5公尺以上。
- (二) 前述所規劃之步道應與鄰近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。
- (三) 臨水岸之道路用地（即計畫道路境界線緊鄰河道用地者）應於臨水岸

側留設適當空間，供運河沿線人行、開放空間系統串連使用。

第十條 建築物的環境角色

- (一) 建築設計（包括建築形式、店面安排、地面層人行空間規劃等）應回應面對公園廣場及公園道的環境特色，塑造合宜的人行環境。
- (二) 建築基地面臨運河五層樓以下之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%。
- (三) 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。
- (四) 應配置地標性建築地區詳附圖所示（詳圖 7-15），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。



圖 7-15 應配置地標量體圖

第十一條夜間照明計畫

(一) 臨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：

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。
2. 活動廣場或交通節點之照明應選取暖色性光源。
3. 地標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。(詳圖 7-15)
4. 運河水岸照明之角度應避免產生眩光，可採折射或反射方式。
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。

(二) 「商特-1(61)」建築物照明視覺效果應分為下列三類特色區位(如圖 7-16)：

1. 建築立面照明基地：包括符合「建築技術規則」所稱之高層建築物、指定留設街角廣場(至少達 200 平方公尺者)基地之建築物。
2. 建築屋頂照明基地：直接面臨安平商港之建築物。
3. 建築地面層照明基地：直接面臨「公道 18-30M」及「公 81」之建築物。

前項建築夜間照明應符合下表規定：

區位別	應實施照明範圍
建築立面照明基地	建築各向立面
建築屋頂照明基地	建築之屋凸層及其以下 2 層範圍
建築地面層照明基地	建築之底層 3 層或 15 公尺以下範圍



圖 7-16 實施夜間照明區位圖

第十二條「商特-1(61)」地區交通動線及停車空間設計原則

- (一) 基地開發應力求達成人車分離，優先考慮人行動線之完整銜接，以提供安全舒適便利的步行空間。
- (二) 建築基地如同時臨接兩條以上計畫道路，車道出入口應以設置於路寬較小之次要道路上為原則，不得自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線之距離 20 公尺範圍內設置車道出入口。
- (三) 停車場應於各出入口前後安排足夠的出入候車空間，以確保車輛流通之效率。

第八章 事業及財務計畫

一、開發方式

公共設施用地之開發方式採用包括徵購、撥用及其他等方式。

二、實施進度

實施進度將依當地實際發展需要及本府財政狀況，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詳表 8-1 所示。

表 8-1 事業及財務計畫表

項目	編號	計畫面積(公頃)	土地取得方式				預估開發經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵收價購	市地重劃	區段徵收	其他	土地取得費用	整地費用	工程費用	合計			
機關用地	機 62	2.77				- (已取得)	-	-	6,925	6,925	司法院	由主辦單位自行辦理	中央逐年編列預算
機關用地	機 74	1.39				- (已取得)	-	-	3,475	3,475	法務部	由主辦單位自行辦理	中央逐年編列預算
機關用地	機 75	0.74				- (已取得)	-	-	1,850	1,850	法務部	由主辦單位自行辦理	中央逐年編列預算
機關用地	機 AP2	0.26				撥用	-	-	650	650	臺南市政府	民國 115 年	市府逐年編列預算
機關用地	機(郵)AP3	0.27				撥用	-	-	675	675	中華郵政股份有限公司	由主辦單位自行辦理	中華郵政股份有限公司編列預算
機關用地	機 AP5	0.32				- (已取得)	-	-	800	800	臺南市政府	民國 115 年	市府逐年編列預算
機關用地	機 AP9	0.28				撥用	-	-	700	700	臺南市政府	民國 115 年	市府逐年編列預算
文中用地	文中 37	5.42				撥用	-	-	13,550	13,550	臺南市政府	民國 115 年	市府逐年編列預算

項目	編號	計畫面積(公頃)	土地取得方式				預估開發經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵收價購	市地重劃	區段徵收	其他	土地取得費用	整地費用	工程費用	合計			
文中用地	文中 47	2.62				撥用	-	-	6,550	6,550	臺南市政府	民國 115 年	市府逐年編列預算
文中用地	文中 66	3.14				撥用	-	-	7,850	7,850	臺南市政府	民國 115 年	市府逐年編列預算
停車場用地	停	1.31				- (已取得)	-	-	3,275	3,275	教育部	由主辦單位自行辦理	由教育部編列預算興闢
停車場用地	停 AP7	0.24				撥用	-	-	-	-	臺南市政府	民國 115 年	市府逐年編列預算
公園用地	公 30	6.05	V			撥用	-	-	15,125	15,125	臺南市政府	民國 115 年	上級補助或市府逐年編列預算
公園用地	公 90	5.25	V			撥用	-	-	-	-	臺南市政府	民國 115 年	上級補助或市府逐年編列預算
公園及兒童遊樂場用地	公兒 AP2	0.09				撥用	-	-	225	225	臺南市政府	民國 115 年	上級補助或市府逐年編列預算
變電所用地	變 17(附)	0.33				- (已取得)	-	-	825	825	台灣電力股份有限公司	由主辦單位自行辦理	台灣電力股份有限公司編列預算
車站用地	車 1	2.46	V			撥用	-	-	6,150	6,150	臺南市政府	民國 115 年	市府逐年編列預算
道路用地	APN-7-10M	0.07				撥用	-	-	175	175	臺南市政府	民國 115 年	市府逐年編列預算

註：1.本表開發經費及預計完成期限除另有規定外，餘得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期價格為準。

3.表內各項規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第 48 條規定之其他方式辦理。

4.本表僅列公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

5.公 90 現況為水域與紅樹林保護區，具供市民休閒遊憩與景觀用途，不另編工程費用；停 AP7 現況已為停車場，不另編工程費用。

6.本表係彙整歷次都市計畫變更書，未涉及本次檢討變更案件者，實際依原都市計畫書為主。

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

規劃單位：龍邑工程顧問股份有限公司

技師執業執照證號：技執字第 006246 號

技師執業圖記及簽名：