

臺南市都市計畫委員會 第 38 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 4 年 2 月

臺南市都市計畫委員會第 38 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 2 月 5 日(星期四)下午 2 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：賴兼主任委員清德（曾兼副主任委員旭正代理）

四、記錄彙整：吳慧中

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫(部分農業區為甲種工業區)(配合大成不銹鋼工業股份有限公司擴廠)」案

第二案：「擬定高速公路台南交流道附近特定區計畫(部分農業區為甲種工業區)細部計畫(配合大成不銹鋼工業股份有限公司擴廠)」案

第三案：「擬定臺南市安平區公 3-2 北側特文二更新地區都市更新計畫案」暨「臺南市安平區公 3-2 北側特文二土地使用分區之整體街廓規劃與分期開發計畫」說明書

第四案：「擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」再提會

第五案：「變更臺南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案」

八、審議案件會議紀錄：

第一案：「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫(部分農業區為甲種工業區)(配合大成不銹鋼工業股份有限公司擴廠)」案

說明：一、本案係大成不銹鋼公司為擴廠需要，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定提出申請，並經經濟部以 101 年 7 月 19 日經授工字第 10120414421 號認定符合上開處理原則第 1 點第 (1) 款「附加產值高之投資事業」，辦理本變更案。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 102 年 11 月 27 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 102 年 12 月 5 日上午 10 時整假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修（召集人）、胡委員學彥、陳前委員彥仲、洪前委員德勝及方委員進呈等 5 人組成專案小組先行審查，分別於 103 年 3 月 6 日及同年 11 月 10 日召開 1 次及第 2 次審查會議，

獲致具體建議意見（詳附錄），爰提請大會討論。

決議：准照專案小組初步建議意見修正通過（詳附錄）。

【附錄】專案小組初步建議意見：

- 1、變更範圍南側農業區及東側非都市土地部分，因現況尚有部分廠房未納入變更，經申請人表示該處廠房屋落土地非該公司所有，俟租約到期將遷移至擴建廠區，故維持原變更範圍。
- 2、有關基地東側臨接之新田二街是否納入「變更高速公路台南交流道特定區計畫（第三次通盤檢討）」檢討變更為道路用地，查新田二街業經指定現有巷道在案，已具有供公眾通行功能，且土地權屬複雜將涉及徵收問題，故仍維持原計畫。
- 3、有關擴廠後是否影響變更範圍及週邊農業區之排水系統，及是否對鄰近農業區產生影響，依補充資料變更範圍非屬中央管、市管排水系統，鄰近地區亦無農田水利會之灌溉排水系統，請將相關資料納入計畫書敘明。
- 4、本案涉及農業區變更為非農業使用，經本府農業局 103 年 9 月 16 日南市農工字第 1030791710 號函表示原則同意，請將該公文納入計畫書附件，以利查考。
- 5、有關實施進度及經費之預定完成期限請修正為「自細部計畫發布實施日起三年內申請建築執照」，以資明確，另擴建計畫書所載之預定進度已逾期，請配合修正。
- 6、本案是否應實施環境影響評估，依本府環保局 103 年 6 月 9 日環綜字第 1030054918 號函表示本次擴建行為免實施環境影響評估，請將該公文納入計畫書附件，以利查考。
- 7、有關依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」製作之查核表請納入計畫書附件。
- 8、有關本府環保局最新核發之各項污染處理許可證請納計畫書附件供參。

第 二 案：「擬定高速公路台南交流道附近特定區計畫(部分農業區為甲種工業區)細部計畫(配合大成不銹鋼工業股份有限公司擴廠)」案

說 明：一、本細部計畫係依據「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫(部分農業區為甲種工業區)(配合大成不銹鋼工業股份有限公司擴廠)」及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，於本細部計畫配置必要之公共設施及訂定相關管制，以為執行依據。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 102 年 11 月 27 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 102 年 12 月 5 日上午 10 時整假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修(召集人)、胡委員學彥、陳前委員彥仲、洪前委員德勝及方委員進呈等 5 人組成專案小組先行審查，分別於 103 年 3 月 6 日及同年 11 月 10 日召開 1 次及第 2 次審查會議，

獲致具體建議意見（詳附錄），爰提請大會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照專案小組初步建議意見修正通過（詳附錄）。

一、考量申請人設置圍牆之必要性，請修正土地使用管制要點第三點：「甲種工業區應自建築線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築線至少退縮 2 公尺建築，如有特殊情形者，得由市政府都市設計審議委員會審議決定。退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地」，以資明確。

二、變更範圍與農業區相鄰之隔離綠帶設置寬度規定，請納入本計畫書土地使用管制要點敘明。

三、本案同意採以代金方式回饋，並應於主要計畫書圖報請內政部核定前完成繳納。

【附錄】專案小組初步建議意見

- 1、有關公共設施配置，依公展草案擬劃設廣（停）用地及配合現有巷道劃設道路用地，惟考量該道路用地未具道路系統連貫性，故取消道路用地之劃設，集中留設廣（停）用地（詳附圖），並將日後管理、維護機制及相關配套措施納入計畫書敘明。
- 2、有關交通系統計畫，請補充未來廠區之規劃配置與大型車輛進出廠區內外之動線系統。
- 3、土地使用管制要點第 3 點有關建築退縮部分，請將自「道路境界線」退縮，修正為自「建築線」退縮。
- 4、公共設施用地捐贈內容有關「由申請單位興闢完成始得請領工業區之建造執照」，為利後續執行明確，請修正為「由申請單位

興闢完成並經該公共設施主管機關認可後，始得請領工業區之建造執照。」。

- 5、有關事業及財務計畫之預定完成期限請修正為「自細部計畫發布實施日起三年內申請建築執照」，以資明確。
- 6、有關所劃設公共設施用地範圍之現有建築物及「農業用地變更使用說明書」所劃設之隔離設施上原管配件廠應先行拆除，並於內政部都市計畫委員會審議完竣，檢附拆除照片與計畫書始得報部核定。
- 7、有關細部計畫之計畫底圖請以 1/1000 之數值地形圖繪製，另計畫書中部分示意圖（圖 11~圖 15）之地形底圖不一致，請予以修正。

第三案：「擬定臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二更新地區都市更新計畫案」暨「臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二土地使用分區之整體街廓規劃與分期開發」說明書

說明：一、國防部軍備局近年積極推動空置營改土地之資產活化，依都市更新條例及相關規定辦理都市更新開發計畫，透過公共投資與建設的挹注及再發展策略方案之導入，進行實質空間機能的整合與規劃，重塑都市整體機能，改善都市環境並提高地區發展潛力。

二、本案位於臺南市安平區，規劃範圍為特文二及古 5(夕遊出張所)之完整街廓，北以洲平路為界，東臨王城路，南接歷史水景公園，西至安北路 370 巷，總面積約為 7.46 公頃；現況除基地東側鄰夕遊出張所部分，供做遊客停車場使用外，其餘部分現況均為營區拆除後之閒置空地。

三、本更新案獲內政部營建署 102 年 11 月 18 日營署更字第 1022923354 號函同意補助辦理，藉由公有地之都市更新，將古堡段營改土地定位為安平區整體發展之起點，不僅提昇營改基地的經濟效益與都市更新價值，加速達到營改土地資產活化與都市環境更新的目標外，並將適當回應臺南市都市發展所強調之生態都市設計、減碳能源社區、智慧城市等訴求，促使營改土地及周邊都市環境之共同成長。

四、法令依據：依據都市更新條例第 5 條及第 7 條。

五、劃定更新地區及更新單元範圍：詳計畫書示意圖。

六、劃定更新地區及更新單元內容：詳計畫書。

七、另有關現行都市計畫土地使用分區管制要點針對本計畫範圍規定為「整體街廓規劃、分期開發」地區：「其第一期開發計畫應併同整體規劃、分期內容及必要之分區容積配置規劃，經本市都委會審議通過並備案後，方可據以申請建築執照。後續分期開發計畫應依整體規劃內容辦理。」，爰此，有關前述內容詳「臺南市安平區公 3-2 北側特文二土地使用分區之整體街廓規劃與分期開發計畫」說明書。

決議：除下列各點外，其餘准照提會內容通過，並准予「臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二土地使用分區之整體街廓規劃與分期開發」說明書備案。

一、請補充本案辦理都市更新之法令依據等相關內容。

二、有關土地使用構想之停車場、藝文廣場，規劃用意係建議劃設位置，非屬都市計畫之公共設施用地，請修正為「停車空間」、「藝文廣場空間」，以茲妥適。

第 四 案：「擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」再提會討論

說明：一、本細部計畫案前經 102 年 3 月 8 日起辦理公開展覽，並經 102 年 5 月 9 日與 102 年 6 月 6 日 2 次市都委會專案小組聽取簡報會議及 102 年 6 月 13 日臺南市都市計畫委員會第 26 次會議審議修正通過。惟本案上位計畫(主要計畫)已於 103 年 10 月 14 日經內政部都市計畫委員會第 837 次會議審議修正通過，因涉及部份細部計畫內容變更，爰本案重新提會討論。

二、法令依據：依據都市計畫法第 17 條、第 22 條、第 27 條第 1 項第 4 款暨內政部內授營中字第 1033580806 號函。

三、變更內容如下，共 3 案(詳表 1)：

(一)依據主要計畫審定內容，將運河星鑽地區細部計畫公園用地提升為主要計畫層級，原市都委審議內容「公 C6 公園用地」變更為「公 97(附)公園用地」。

(二)為考量新臨安橋、廣(停)C5 銜接動線順暢性與水岸綠帶、公 97(附)之綠地連貫性，變更部分

廣(停)C5 為綠地用地、第一種觀光休閒特定區；變更廣 C7 為廣(停)C5；變更部分第二種觀光休閒特定區為廣(停)C5。

(三)本案依據內政部都市計畫委員會審議決議，經會同本府相關單位召開會議，考量實際執行可行性，修正部份土地使用分區管制要點與都市設計審議規範條文內容(表 2、表 3)。

四、逾期公民或團體所提意見：共 1 件（詳表 4）。

五、檢附再提會討論變更內容明細表及逾期公民或團體陳情意見綜理表。

決議：除下列各點外，其餘准照提會內容通過。(詳表 1~4)

一、土地使用分區管制要點第九條建築基地規模，為利條文語意明確，原審定條文「本案建築基地地下層最大開挖率不得大於 70%，(略)」修正為「本案建築基地地下層最大開挖率應小於或等於 70%，(略)」。

二、計畫書內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位另予覈實校正。

表 1 「擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」再提會討論變更內容明細表

編號	變更內容明細表				修正說明	市都委會決議
1	位置	變更內容		變更理由	依據內政部都市計畫委員會第 837 次會議審定之主要計畫內容予以修正。	照案通過
		原審定內容	修正後內容			
	運河星鑽地區東北側，舊運河造船廠一帶地區	公園用地(公 C6)	公園用地(公 97(附))	1.47 因考量中西區公園用地不足情況及該地現況為公園綠地使用，並為提升中國城暨運河星鑽地區整體生活環境品質，故由細部計畫提升為主要計畫層級。		
2	位置	變更內容		變更理由	為解決新臨安橋銜接本計畫區出入口與「廣(停)C5」之動線衝突，並維持本計畫公共設施比例，調整部份分區。	照案通過
		原審定內容	修正後內容			
	運河星鑽地區北側，新臨安橋銜接本計畫區處	廣(停)用地(廣(停)C5)	綠地用地(綠 2)	0.30		
		廣(停)用地(廣(停)C5)	第一種觀光休閒特定區	0.10		
	4-187-15M 計畫道路與 CF-25-15M 計畫道路交叉口	廣場用地(廣 C7)	廣(停)用地(廣(停)C5)	0.14		
		第二種觀光休閒特定區	廣(停)用地(廣(停)C5)	0.11	2. 又為維持本計畫公共設施比例，配合調整部份觀特區為廣(停)用地。	
3	位置	變更內容		變更理由	依據內政部都委會決議，並會同本府相關局處意見(103 年 12 月 22 日「土地使用分區管制要點及都市設計審議規範等內容檢討會議」)，修正部份條文內容，詳表 2、表 3。	照案通過
		原審定內容	修正後內容			
	土地使用分區管制要點暨都市設計審議規範	原審定土地使用分區管制要點(表 2)	修正後土地使用分區管制要點(表 2)	-		
		原審定都市設計審議規範(表 3)	修正後都市設計審議規範(表 3)			

表 2 「擬定臺南巒中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」土地使用分區管制要點修正後條文內容對照說明表

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會決議																																																																				
<p>第五條 本計畫區內各使用分區及公共設施使用強度規定如下：</p> <p style="text-align: center;">表 4-7-1 土地使用強度說明表</p> <table> <tr> <th>項目 分區用地</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>商四(1)</td><td>80</td><td>320</td><td>--</td></tr> <tr> <td>商 1(附)</td><td>80</td><td>320</td><td> 【附帶條件】 1. 未來本區開發使用得依下列都市計畫變更為商業區回饋申請規定辦理，回饋規定如下： (1)以繳交回饋金為限。 (2)回饋金=基地面積*50%*公告現值*1.4 倍。 2. 其餘部份依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。 </td></tr> <tr> <td>觀特區一</td><td>70</td><td>480</td><td>--</td></tr> <tr> <td>觀特區一(附)</td><td>70</td><td>480</td><td> 【附帶條件】 應與鄰接地觀特區一合併參與都市更新事業計畫後，始能依觀特區一(附)之使用項目與強度辦理開發。否則依現行住宅區之使用規定辦理。 </td></tr> <tr> <td>觀特區二</td><td>50</td><td>480</td><td>--</td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td>--</td></tr> <tr> <td>廣(停)用地</td><td>平面使用 5</td><td>附屬設施 10</td><td>--</td></tr> </table>	項目 分區用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	商四(1)	80	320	--	商 1(附)	80	320	【附帶條件】 1. 未來本區開發使用得依下列都市計畫變更為商業區回饋申請規定辦理，回饋規定如下： (1)以繳交回饋金為限。 (2)回饋金=基地面積*50%*公告現值*1.4 倍。 2. 其餘部份依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。	觀特區一	70	480	--	觀特區一(附)	70	480	【附帶條件】 應與鄰接地觀特區一合併參與都市更新事業計畫後，始能依觀特區一(附)之使用項目與強度辦理開發。否則依現行住宅區之使用規定辦理。	觀特區二	50	480	--	公園用地	15	45	--	廣(停)用地	平面使用 5	附屬設施 10	--	<p>第五條 本計畫區內各使用分區及公共設施使用強度規定如下：</p> <p style="text-align: center;">表 4-7-1 土地使用強度說明表</p> <table> <tr> <th>項目 分區用地</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>商四(1)</td><td>80</td><td>320</td><td>--</td></tr> <tr> <td>商 1(附)</td><td>80</td><td>320</td><td> 【附帶條件】 1. 未來本區開發使用得依下列都市計畫變更為商業區回饋申請規定辦理，回饋規定如下： (1)以繳交回饋金為限。 (2)回饋金=基地面積*50%*公告現值*1.4 倍。 2. 其餘部份依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。 </td></tr> <tr> <td>觀特區一</td><td><u>50</u></td><td>480</td><td>--</td></tr> <tr> <td>觀特區一(附)</td><td><u>50</u></td><td>480</td><td> 【附帶條件】 應與鄰接地觀特區一合併參與都市更新事業計畫後，始能依觀特區一(附)之使用項目與強度辦理開發。否則依現行住宅區之使用規定辦理。 </td></tr> <tr> <td>觀特區二</td><td>50</td><td>480</td><td>--</td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td>--</td></tr> <tr> <td><u>「廣 C5」廣場用地</u></td><td><u>平面使用</u> <u>5</u></td><td><u>附屬設施</u> <u>100</u></td><td></td></tr> <tr> <td>廣(停)用地</td><td>平面使用 5</td><td>附屬設施 10</td><td>--</td></tr> </table>	項目 分區用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商四(1)	80	320	--	商 1(附)	80	320	【附帶條件】 1. 未來本區開發使用得依下列都市計畫變更為商業區回饋申請規定辦理，回饋規定如下： (1)以繳交回饋金為限。 (2)回饋金=基地面積*50%*公告現值*1.4 倍。 2. 其餘部份依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。	觀特區一	<u>50</u>	480	--	觀特區一(附)	<u>50</u>	480	【附帶條件】 應與鄰接地觀特區一合併參與都市更新事業計畫後，始能依觀特區一(附)之使用項目與強度辦理開發。否則依現行住宅區之使用規定辦理。	觀特區二	50	480	--	公園用地	15	45	--	<u>「廣 C5」廣場用地</u>	<u>平面使用</u> <u>5</u>	<u>附屬設施</u> <u>100</u>		廣(停)用地	平面使用 5	附屬設施 10	--	<p>1. 修正部分條文內容。</p> <p>2. 為符合內政部決議：「(略)…詳為規範本計畫區開發量體及規模，以確保提供良好生活機能，並建構低碳、生態的優美景觀水岸城市。」，修正觀特區一、觀特區一(附)建蔽率為 50%，以維持運河星鑽地區開放空間之品質。</p> <p>3. 考量「廣 C5」原係為中國城地下停車場，因配合廣場整體規劃改為其他用途使用，故依據現況條件增訂「廣 C5」建蔽率、容積率及使用用途。且為維護廣場用地使用公益性，規範地面及地下容許使用項目。</p>	照案通過
項目 分區用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																				
商四(1)	80	320	--																																																																				
商 1(附)	80	320	【附帶條件】 1. 未來本區開發使用得依下列都市計畫變更為商業區回饋申請規定辦理，回饋規定如下： (1)以繳交回饋金為限。 (2)回饋金=基地面積*50%*公告現值*1.4 倍。 2. 其餘部份依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。																																																																				
觀特區一	70	480	--																																																																				
觀特區一(附)	70	480	【附帶條件】 應與鄰接地觀特區一合併參與都市更新事業計畫後，始能依觀特區一(附)之使用項目與強度辦理開發。否則依現行住宅區之使用規定辦理。																																																																				
觀特區二	50	480	--																																																																				
公園用地	15	45	--																																																																				
廣(停)用地	平面使用 5	附屬設施 10	--																																																																				
項目 分區用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																				
商四(1)	80	320	--																																																																				
商 1(附)	80	320	【附帶條件】 1. 未來本區開發使用得依下列都市計畫變更為商業區回饋申請規定辦理，回饋規定如下： (1)以繳交回饋金為限。 (2)回饋金=基地面積*50%*公告現值*1.4 倍。 2. 其餘部份依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。																																																																				
觀特區一	<u>50</u>	480	--																																																																				
觀特區一(附)	<u>50</u>	480	【附帶條件】 應與鄰接地觀特區一合併參與都市更新事業計畫後，始能依觀特區一(附)之使用項目與強度辦理開發。否則依現行住宅區之使用規定辦理。																																																																				
觀特區二	50	480	--																																																																				
公園用地	15	45	--																																																																				
<u>「廣 C5」廣場用地</u>	<u>平面使用</u> <u>5</u>	<u>附屬設施</u> <u>100</u>																																																																					
廣(停)用地	平面使用 5	附屬設施 10	--																																																																				

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會 決議
<p>第六條 本計畫區內土地及建築物允許使用項目規定如下：</p> <p>一、商四(1)、商 1(附)：其使用性質依都市計畫法臺南市施行細則相關規定辦理，但不得為工廠類之使用。</p> <p>二、觀光休閒特定專用區(以下簡稱觀特區)：為發展運河水岸觀光與營造文化休閒環境而劃定，分區允許使用項目如下：</p> <p>(一)觀特區一及觀特區一(附)：水岸複合商業購物中心區</p> <p>1. 住宅類，惟各宗建築基地供住宅類使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的 50%。</p> <p>2. 百貨休閒業：大型百貨(含附屬之遊戲場、主題遊戲館、電影院、劇院等相關業別)、商場、超級市場、戲院、劇院、電影院、機械式遊藝場、遊樂園、批發倉儲等相關業別。</p> <p>3. 觀光旅遊業：國際觀光旅館(含附屬之歌廳、夜總會、俱樂部、舞廳、公共浴室(包括三溫暖)、健身中心、保齡球館、室內游泳池、室內溜冰場、美容美髮、視聽歌唱場等相關業別)及旅行社等相關業別。</p> <p>4. 餐飲類：餐廳、咖啡廳、飲食店、飲酒店等相關業別。</p> <p>5. 金融及工商服務類：金融機構(包括郵局)、保</p>	<p>第六條 本計畫區內土地及建築物允許使用項目規定如下：</p> <p>一、商四(1)、商 1(附)：其使用性質依都市計畫法臺南市施行細則<u>第十六條</u>規定辦理，但不得為<u>同條第二款至第十二款項目之</u>使用。</p> <p>二、觀光休閒特定專用區(以下簡稱觀特區)：為發展運河水岸觀光與營造文化休閒環境而劃定，分區允許使用項目如下：</p> <p>(一)觀特區一及觀特區一(附)：水岸複合商業購物中心區</p> <p>1. 住宅類，<u>僅允許 3 樓以上可供作住宅使用</u>，惟各宗建築基地供住宅類使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的 50%。</p> <p>2. 百貨休閒業：大型百貨(含附屬之遊戲場、主題遊戲館、電影院、劇院等相關業別)、商場、超級市場、戲院、劇院、電影院、機械式遊藝場、遊樂園、批發倉儲等相關業別。</p> <p>3. 觀光旅遊業：國際觀光旅館(含附屬之歌廳、夜總會、俱樂部、舞廳、公共浴室(包括三溫暖)、健身中心、保齡球館、室內游泳池、室內溜冰場、美容美髮、視聽歌唱場等相關業別)及旅行社等相關業別。</p> <p>4. 餐飲類：餐廳、咖啡廳、飲食店、飲酒店等相關業別。</p>	<p>1. 增修部份條文內容。</p> <p>2. 為符合內政部決議：「(略)…詳為規範本計畫區開發量體及規模，以確保提供良好生活機能，並建構低碳、生態的優美景觀水岸城市。」，修正如下：</p> <p>(1)為強化運河星鑽地區水案複合商業之目標，修正觀特區之使用性質規定。</p> <p>(2)經考量「露天餐飲設施」將影響公園用地之環境品質，予以刪除。</p> <p>(3)為維護廣場、廣場(停)未來使用品質及強化空間多樣性，調整使用</p>	照案通過

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會 決議
<p>險業、事務所、辦公室等相關業別。</p> <p>6. 醫療服務業：醫院、醫療診所、藥局等相關業別。</p> <p>7. 教科文展示場館、水族館、音樂廳、國際會議中心及其他展示支援設施等相關業別。</p> <p>8. 創意研發設施：藝文社團、創意及研發機構、育成中心等相關業別。</p> <p>9. 導覽中心、文化工作室等相關業別。</p> <p>10. 提供水上觀光遊憩與遊艇活動所需之附屬設施。</p> <p>11. 公用事業營業場所。</p> <p>(二)觀特區二：親水景觀住商混合區</p> <p>1. 住宅類，惟各宗建築基地供住宅類使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的 75%。</p> <p>2. 百貨休閒業：大型百貨(含附屬之遊戲場、主題遊戲館、電影院、劇院等相關業別)、商場、超級市場、戲院、劇院、電影院、機械式遊藝場、遊樂園、批發倉儲等相關業別。</p> <p>3. 觀光旅遊業：國際觀光旅館(含附屬之歌廳、夜總會、俱樂部、舞廳、公共浴室(包括三溫暖)、健身中心、保齡球館、室內游泳池、室內溜冰場、美容美髮、視聽歌唱場等相關業別)及旅行社等相關業別。</p> <p>4. 餐飲類：餐廳、咖啡廳、飲食店、飲酒店等相</p>	<p>5. 金融及工商服務類：金融機構(包括郵局)、保險業、事務所、辦公室等相關業別。</p> <p>6. 醫療服務業：醫院、醫療診所、藥局等相關業別。</p> <p>7. 教科文展示場館、水族館、音樂廳、國際會議中心及其他展示支援設施等相關業別。</p> <p>8. 創意研發設施：藝文社團、創意及研發機構、育成中心等相關業別。</p> <p>9. 導覽中心、文化工作室等相關業別。</p> <p>10. 提供水上觀光遊憩與遊艇活動所需之附屬設施。</p> <p>11. 公用事業營業場所。</p> <p>(二)觀特區二：親水景觀住商混合區</p> <p>1. 住宅類，<u>僅允許 3 樓以上可供作住宅使用</u>，惟各宗建築基地供住宅類使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的 75%。</p> <p>2. 百貨休閒業：大型百貨(含附屬之遊戲場、主題遊戲館、電影院、劇院等相關業別)、商場、超級市場、戲院、劇院、電影院、機械式遊藝場、遊樂園、批發倉儲等相關業別。</p> <p>3. 觀光旅遊業：國際觀光旅館(含附屬之歌廳、夜總會、俱樂部、舞廳、公共浴室(包括三溫暖)、健身中心、保齡球館、室內游泳池、室內溜冰場、美容美髮、視聽歌唱場等相關業別)及旅行社等相關業別。</p> <p>4. 餐飲類：餐廳、咖啡廳、飲食店、飲酒店等相關業</p>	<p><u>項目規定。</u></p>	

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會 決議
<p>關業別。</p> <p>5. 金融及工商服務類：金融機構(包括郵局)、保險業、證券及期貨業、事務所、辦公室等相關業別。</p> <p>6. 醫療服務業：醫院、醫療診所、藥局等相關業別。</p> <p>7. 教科文展示場館、水族館、音樂廳、國際會議中心及其他展示支援設施等相關業別。</p> <p>8. 創意研發設施：藝文社團、創意及研發機構、育成中心等相關業別。</p> <p>9. 公用事業營業場所。</p> <p>三、公園</p> <p>公園用地應考量水岸潮間帶生態維護與水陸觀光活動機能的整合，除依「臺南市公園管理自治條例」規定之使用與經營管理規定外，並允許與運河水域配合引入必要活動設施，包括：渡輪站、遊艇碼頭、水岸遊憩區、曳船區、活動廣場與露天餐飲設施等。</p> <p>四、廣場及廣(停)用地之使用</p> <p>廣場及廣(停)用地之使用可採複合使用方式進行規劃使用，包括：道路、景觀設施、活動廣場、臨時性文創商業與露天餐飲設施等之使用；除廣(停)C5 外得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」經申請核可後，於地下作立體</p>	<p>別。</p> <p>5. 金融及工商服務類：金融機構(包括郵局)、保險業、證券及期貨業、事務所、辦公室等相關業別。</p> <p>6. 醫療服務業：醫院、醫療診所、藥局等相關業別。</p> <p>7. 教科文展示場館、水族館、音樂廳、國際會議中心及其他展示支援設施等相關業別。</p> <p>8. 創意研發設施：藝文社團、創意及研發機構、育成中心等相關業別。</p> <p>9. 公用事業營業場所。</p> <p>三、公園</p> <p>公園用地應考量水岸潮間帶生態維護與水陸觀光活動機能的整合，除依「臺南市公園綠地管理自治條例」規定之使用與經營管理規定外，並允許與運河水域配合引入必要活動設施，包括：渡輪站、遊艇碼頭、水岸遊憩區、曳船區、活動廣場與露天餐飲設施等。</p> <p>四、廣場及廣(停)用地之使用</p> <p>廣場及廣(停)用地之使用可採複合使用方式進行規劃設計，包括：道路、景觀設施、活動廣場、臨時性文創商業與露天餐飲設施等之使用。</p> <p>(一)除廣 C6 外得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」經申請核可後，於地下作立體多目標之使用。</p> <p>(二)廣 C5 得作露天座位區與臨時性文創商業設施項目</p>		

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會 決議
多目標之使用。	<p><u>之使用，其管理辦理辦法由相關主管機關另定之。</u></p> <p><u>1. 露天座位區：自商四(1)、商 1(附)分區界線面前 5 公尺範圍以內劃設為露天座位區，得設置活動式並可裝卸收納之座椅、餐桌、遮陽傘等設施，惟不可設置餐車、烹調器具、臨時攤販等。</u></p> <p><u>2. 臨時性文創商業設施：</u></p> <p><u>(1)使用項目：作為舉辦戶外型態之文化產業展售、文化交流、多功能表演、展覽、會議、研討等活動使用。</u></p> <p><u>(2)使用範圍：廣 C5 廣場用地，惟合計使用面積不得大於廣場面積 10%。</u></p> <p><u>(3)使用時間：僅供國定假日、例假日、節慶活動時間開放申請使用，並依「臺南市使用道路或廣場舉辦臨時活動管理辦法」相關規定辦理。</u></p> <p><u>(三)廣 C5 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用，地面限車道出入口、通風、消防及安全設備等設施物，地下以停車場、休閒運動設施、藝文展覽表演場所、民眾活動中心等使用為限。</u></p>		
<p>第八條 指定容積接受基地</p> <p>為維護水岸地區發展的高度與層次特色，本計畫區指定觀特區二為容積接受基地，且接收基地之可移入容積，不得大於接收基地基準容積之 0.3 倍。其餘相關規定依都市計畫容積移轉實施辦法、古蹟土地容積移轉辦法及臺南市都市計畫容積移轉許可審查要</p>	<p>第八條 指定容積接受基地</p> <p>為維護水岸地區發展的高度與層次特色，本計畫區指定觀特區二為容積接受基地。<u>，且接受基地之可移入容積，不得大於接收基地基準容積之 0.3 倍，其餘相關作業規定依都市計畫容積移轉實施辦法、古蹟土地容積移轉辦法及臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點辦</u></p>	<p><u>1. 修正部份條文內容。</u></p> <p><u>2. 考量現行「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」業經訂定相關規</u></p>	照案通過

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會決議
點辦理。	理。	範，予以刪除。	
<p>第九條 建築基地規模</p> <p>考量土地細分規模與整體開發效益，提高整合使用的價值並作為區段徵收後土地分配之細分參考，規定最小基地開發規模如下：</p> <p>一、基地最小開發規模區分為三類，包括 2,000 平方公尺以上、500 平方公尺以上及不予規定等(如圖 4-7-1)。</p> <p>二、本案建築基地地下層最大開挖率不得大於 70%。</p>	<p>第九條 建築基地規模</p> <p>考量土地細分規模與整體開發效益，提高整合使用的價值並作為區段徵收後土地分配之細分參考，規定最小基地開發規模如下：</p> <p>一、基地最小開發規模區分為三類，包括 2,000 平方公尺以上、500 平方公尺以上及不予規定等(如圖 4-7-1)。<u>若因區段徵收實際配地作業有困難者，經本府都市計畫審議委員會同意後，可免依本土地細分原則辦理。</u></p> <p>二、本案建築基地地下層最大開挖率不得大於 70%，<u>且於地界線退縮 2 公尺以上後開挖。</u></p>	<p>1. 增修部分條文內容。</p> <p>2. 為維護原地主開發權益，並配合地政局配地作業，保留規範彈性，增訂如因區段徵收實際配地作業有困難者，得經都市計畫委員會審議通過後免依細分原則辦理。</p> <p>3. 為符合內政部決議：「(略)…詳為規範本計畫區開發量體及規模，以確保提供良好生活機能，並建構低碳、生態的優美景觀水岸城市。」，經考量為提升本計畫區基地保水效率，增訂地下室開挖規定。</p>	除依下列意見修正外，餘照案通過：本案建築基地地下層最大開挖率「不得大於 70%」修正為「應小於或等於 70%」。
 <p>圖 4-7-1 建築基地最小開發規模規範示意圖</p>			

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會 決議								
	<div></div> <p>圖 4-7-1 建築基地最小開發規模規範示意圖</p> <div></div>										
<p>第十條 本計畫範圍之建築基地退縮建築及留設騎樓地規定如下：</p> <p>表 4-7-2 退縮建築及留設騎樓地規定表</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮騎樓地及退縮建築相關規定</th></tr><tr><td>商四(1) 、 商1(附)</td><td>1.面臨環河街、金華新路及康樂街之建築基地應依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地。 2.其餘面臨廣場之建築基地，考量街廓深度不足，如有實際開發建築困難時，得免退縮建築或免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地；為配合公共管線之設置，其建築牆面應自建建築線或基地</td></tr></table>	分區及用地別	退縮騎樓地及退縮建築相關規定	商四(1) 、 商1(附)	1.面臨環河街、金華新路及康樂街之建築基地應依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地。 2.其餘面臨廣場之建築基地，考量街廓深度不足，如有實際開發建築困難時，得免退縮建築或免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地；為配合公共管線之設置，其建築牆面應自建建築線或基地	<p>第十條 本計畫範圍之建築基地退縮建築及留設騎樓地規定如下：</p> <p>表 4-7-2 退縮建築及留設騎樓地規定表</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮騎樓地及退縮建築相關規定</th></tr><tr><td>商四(1) 、 商1(附)</td><td>1. 面臨 4-65-15M(環河街)、CC-35-20M(金華新路)、CA-18-20M(金華新路)及 4-27-14.5M(康樂街)之建築基地應依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地，臨 CC-35-20M(金華新路)、CA-18-20M(金華新路)之建築基地，其面廣場側得不</td></tr></table>	分區及用地別	退縮騎樓地及退縮建築相關規定	商四(1) 、 商1(附)	1. 面臨 4-65-15M(環河街)、CC-35-20M(金華新路)、CA-18-20M(金華新路)及 4-27-14.5M(康樂街) 之建築基地應依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地， 臨 CC-35-20M(金華新路)、CA-18-20M(金華新路)之建築基地，其面廣場側得不	<p>1. 增修部分條文內容。</p> <p>2. 為便實際執行管理，調整簡化部份「退縮帶」文字規定與示意圖內容。</p>	照案通過
分區及用地別	退縮騎樓地及退縮建築相關規定										
商四(1) 、 商1(附)	1.面臨環河街、金華新路及康樂街之建築基地應依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地。 2.其餘面臨廣場之建築基地，考量街廓深度不足，如有實際開發建築困難時，得免退縮建築或免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地；為配合公共管線之設置，其建築牆面應自建建築線或基地										
分區及用地別	退縮騎樓地及退縮建築相關規定										
商四(1) 、 商1(附)	1. 面臨 4-65-15M(環河街)、CC-35-20M(金華新路)、CA-18-20M(金華新路)及 4-27-14.5M(康樂街) 之建築基地應依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地， 臨 CC-35-20M(金華新路)、CA-18-20M(金華新路)之建築基地，其面廣場側得不										

原審定條文內容		修正後條文內容		修正說明	市都委會 決議
	<p>境界線退縮 0.5 公尺，退縮部份應予淨空不可設置任何形式之頂蓋、突出物及固定物，並計入法定空地，其地面應與相鄰廣場設計之人行道齊平。</p> <p>3.面臨廣場側之建築基地，建築物其三樓或高度 10.5 公尺以下部份應緊鄰建築牆面線建築，第四樓以上部份應自建築牆面線退縮至少 2 公尺建築，但斜屋頂簷口及天溝得突出建築牆面線 50 公分。</p>		<p><u>退縮。</u></p> <p>2.其餘面臨廣場之建築基地，考量街廓深度不足，如有實際開發建築困難時，得免退縮建築；為配合公共管線之設置，其建築牆面應自建築線或基地境界線退縮 0.5 公尺，退縮部份應予淨空不可設置任何形式之頂蓋、突出物及固定物，並計入法定空地，其地面應與相鄰廣場設計之人行道齊平。</p> <p><u>2.面臨廣場側之建築基地，建築基地鄰接廣場側，建築物其三樓或高度 10.5 公尺以下部分應緊鄰建築牆面線建築，第四樓以上部分應自建築牆面線退縮至少 2 公尺建築，但斜屋頂簷口及天溝得突出建築牆面線 50 公分。</u></p>		
觀特區一、 觀特區一(附)、 觀特區二	<p>1.臨接 CF-22-20M 主要道路、4-187-15M(府前一街)之基地，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 8 公尺建築，退縮部分自道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺以上透水鋪面人行步道。</p> <p>2.臨接廣場、廣(停)、公園、公園道或隔計畫道路面臨公園之基地，應自基地境界線退縮牆面線至少 6 公尺建築，退縮部分應設置喬木植生帶並留設無遮簷人行透水步道。</p> <p>3.面臨其他計畫道路之基地，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 5 公尺建築，退縮部分自道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺以上透水鋪面人行步道。</p> <p>4.經都設會審議通過後，退縮騎樓地得設置架空人行道，跨越道路、廣場後，連結不同街廓、建築或公共設施用地，以達立體連通之人行服務效益。</p>	觀特區一、 觀特區一(附)、 觀特區二	<p>1.臨接 CF-22-20M 主要道路、4-187-15M(府前一街)之基地，應自計畫道路境界線退縮至少 8 公尺建築，<u>且陽台、窗台、花台、屋簷等免計建築容積之建築構造物不得外凸於退縮線，並免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地；</u>退縮部分自道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺以上<u>無遮簷</u>透水鋪面人行步道，<u>並與鄰地步道順接供公眾使用。</u></p> <p>2.臨接廣場、廣(停)、公園、公園道或隔計畫道路面臨公園之基地，應自基地境界線退縮至少 6 公尺建築，<u>且陽台、窗台、花台、屋簷等免計建築容積之建築構造物不得外凸於退縮線，並免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地；</u>退縮部分應設置喬木植生帶並留設無遮簷人行透水步道，<u>並與鄰地步道順接供公眾使用。</u></p> <p><u>3.臨 CF-26-6M 與 CF-12-8M 計畫道路之基地，依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地。</u></p> <p><u>4.面臨其他計畫道路之基地，應自計畫道路境界線退縮至少 5 公尺建築，且陽台、窗台、花台、屋簷等免計建築容積之建築構造物不得外凸於退縮線，並免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地；</u>退縮部分自道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺以上透水鋪面人行步道，<u>並與鄰地步道順接供公眾使用。</u></p>		
公共設施用地	<p>1.應自基地境界線退縮牆面線至少 8 公尺建築。</p> <p>2.退縮部分應連結周邊街廓之退縮地設計方案，設置連續性之喬木植生帶與人行透水步道，以達動線之順平連接。</p>				

原審定條文內容



圖例： 退縮8米 退縮6米 退縮5米 得不退縮 騎樓地規定 0 50

圖 4-7-2 本細部計畫區退縮建築與騎樓地規範示意圖

修正後條文內容

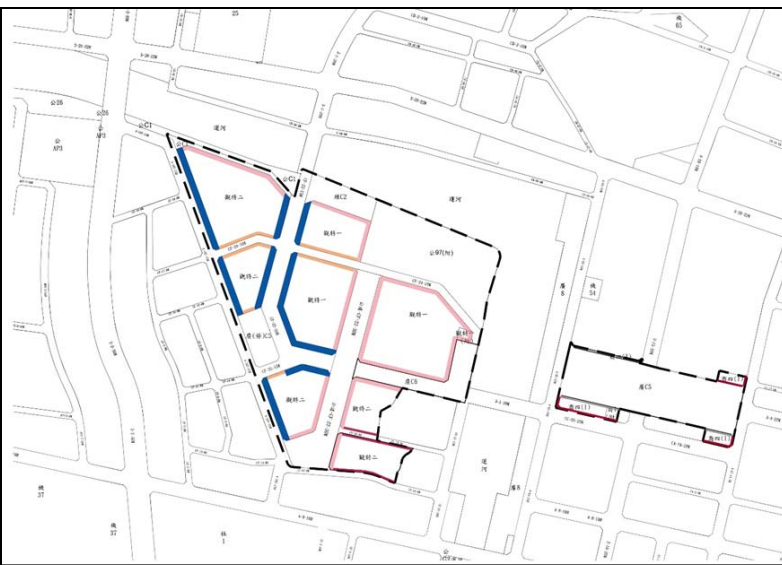
5.退縮地範圍內，不得設置任何形式之停車位，且陽台、窗台、花台、屋簷等免計建築容積之建築構造物不得外凸於退縮線；「喬木植生帶」與無遮簷人行步道之寬度與配置，若因獨特之設計理念或基地條件限制，經本市都市設計審議委員會審議通過者，得依決議事項辦理。

6.經都設會審議通過後，**建築退縮騎樓地帶**得設置架空人行道，跨越道路、廣場後，連結不同街廓、建築或公共設施用地，以達立體連通之人行服務效益。

公共設施用地

1.應自基地境界線退縮至少 8 公尺建築，且陽台、窗台、花台、屋簷等免計建築容積之建築構造物不得外凸於退縮線，並免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地。

2.退縮部分應連結周邊街廓之退縮地設計方案，設置**寬度 1.5 公尺以上連續性之喬木植生帶與寬度 2.5 公尺以上人行透水步道**，以達動線之順平連接。



圖例： 退縮8米 退縮6米 退縮5米 得不退縮 騎樓地規定 0 50 100m

修正說明

市都委會決議

原審定條文內容

修正後條文內容

修正說明

市都委會
決議

圖 4-7-2 本細部計畫區退縮建築與騎樓地規範示意圖

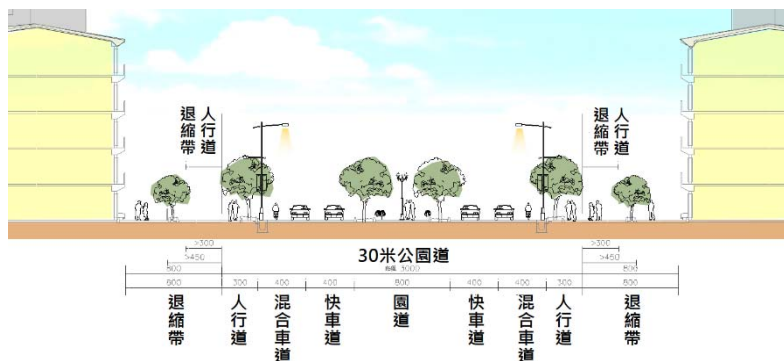
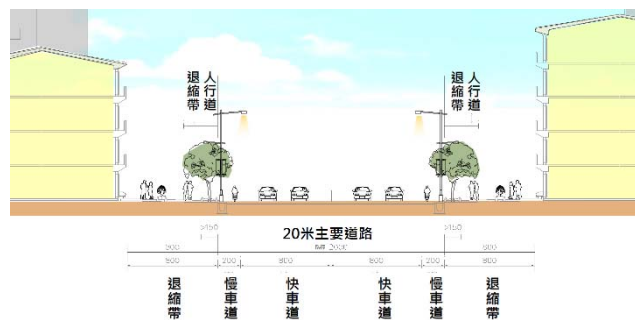
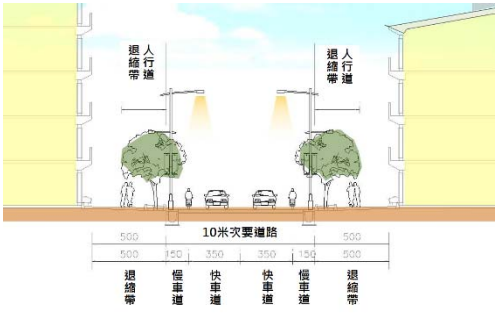
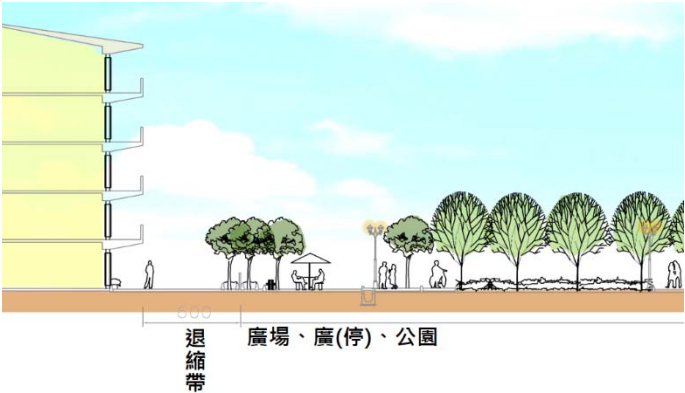


圖 4-7-3 面臨公園道退縮帶斷面示意圖



**圖 4-7-4 面臨 CF-22-20M、4-187-15M 主要道路退縮帶
斷面示意圖**

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會 決議
	 <p>圖 4-7-5 其他次要道路退縮帶斷面示意圖</p>  <p>圖 4-7-6 面臨公共開放空間退縮帶斷面示意圖</p>		
<p>第十三條 其他</p> <p>計畫區內連通設施：</p> <p>一、為促進土地使用效益與人車動線之順暢，本計畫範圍內道路上、下空權部份得興闢空橋、地下道、人工地盤等設施以供通行，並得為商業性質</p>	<p>第十三條 其他</p> <p><u>一、</u>計畫區內連通設施：</p> <p><u>(一)</u>為促進土地使用效益與人車動線之順暢，本計畫範圍內道路上、下空權部份得興闢空橋、地下道、人工地盤等設施以供通行，<u>惟公共設施用地</u>上方並不</p>	<p>1. 增修部分條文內容與條次調整。</p> <p>2. 為符合內政部決議：「(略)…詳為規範本計畫區開發量</p>	<p>照 案 通 過</p>

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會 決議
<p>使用。</p> <p>二、建築物、停車場等之連通準用第一款規定辦理，連通設施所需之工程費用、維護費用由申請人負擔。</p> <p>三、各連通設施之通道部份不計入樓地板面積，但其中連通設施商業使用面積則計入申請基地之樓地板面積。</p> <p>四、連通設施之規劃應載明於都市設計審議申請之相關書圖，並送本府都設會審查。</p>	<p>得為商業性質使用。</p> <p><u>(二)</u>建築物、停車場等之連通準用第一款規定辦理，連通設施所需之工程費用、維護費用由申請人負擔。</p> <p><u>(三)</u>各連通設施之通道部份不計入樓地板面積，但其中連通設施商業使用面積則計入申請基地之樓地板面積。</p> <p><u>(四)</u>連通設施之規劃應載明於都市設計審議申請之相關書圖，並送本府都設會審查。</p> <p><u>二、建築及開放空間規劃</u></p> <p><u>基地面積大於 1,000 平方公尺者，應於重要街廓轉角(臨「公道」CF-23-30M 計畫道路及「廣 C6」廣場用地側)留設街角節點廣場，面積應達 200 平方公尺以上，並應予以綠化，適當設置街道家具及環境藝術設施，提供民眾休憩活動使用。如下圖 4-7-7。</u></p>	<p><u>體及規模，以確保提供良好生活機能，並建構低碳、生態的優美景觀水岸城市。」，修正如下：</u></p> <p><u>(1)為維持公共設施用地連通設施空間品質，增訂不得為商業使用。</u></p> <p>(2)增訂觀特區重要街廓轉角應留設開放空間並提供休憩使用。</p>	

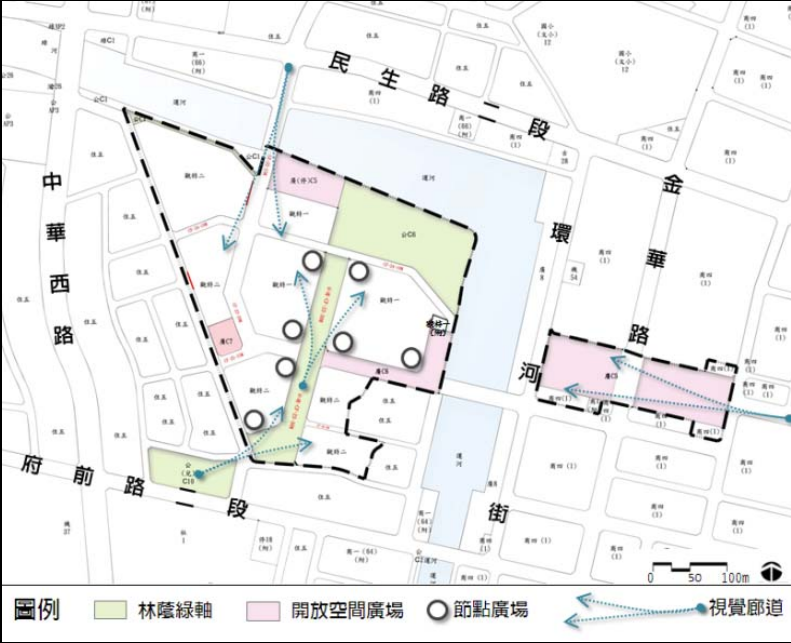
原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會 決議
	 <p data-bbox="965 970 1532 1011">圖 4-7-7 留設街角節點廣場區位示意圖</p>		

表 3 「擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」都市設計審議規範修正後條文內容對照說明表

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會決議
<p>第四條 開放空間系統設計建議：</p> <p>區內開放空間系統主要以運河為主體，延伸運河南岸帶狀公園、廣場與公園道空間，使計畫區能完整呼應運河節點的都市環境結構。(如圖 4-8-1)(圖略)</p> <p>一、運河星鑽自然生態公園(公 97(附))：臨運河轉彎節點處之運河轉角生態親水地標公園，未來公園設計應考量水陸活動機能的整合，配合引入水域活動必要之設施，包括渡輪站、遊艇碼頭、水岸遊憩區、活動廣場等，並考量原有河岸潮間帶生態資源及船塢意象之保存，作為市民共享的開放綠地。</p> <p>二、水岸步道公園(公 C1)：為提供水岸與建築間足夠的緩衝，臨運河水岸需留設綠化公園及節點廣場，提供延續性動線的連結。</p> <p>三、30 公尺公園道綠軸(公道-CF-23-30M)：串連基地南側移民署公園(公(兒)C10)、臺南生活美學館(社 1)及國民運動中心(體 3)至運河星鑽自然生態公園(公 C6)的景觀道路，除創造綠化生態連結，並強化沿線商業活動的休閒意象。</p> <p>四、社區緩衝綠帶及退縮規定：配合府前一街</p>	<p>第四條 開放空間系統設計建議：</p> <p>區內開放空間系統主要以運河為主體，延伸運河南岸帶狀公園、廣場與公園道空間，使計畫區能完整呼應運河節點的都市環境結構。(如圖 4-8-1)(圖略)</p> <p>一、一般性原則規範</p> <p>除以下明列規範外，其餘依臺南市都市設計審議原則之規範項目辦理。</p> <p>(一)公園、廣場、廣(停)應減少不必要之人為設施物，除提供休憩外，應朝自然化，形塑社區核心開放空間。</p> <p>(二)區內公共設施應採開放式設計，若有必要設置綠籬時，其綠籬高度自地面起算不得超過 70 公分。</p> <p>(三)鼓勵水體之設置，如低地貯留池、景觀生態池，以加強都市防災系統與基地保水機能之建立。</p> <p>(四)觀特區建築基地之綠覆率應達法定空地之 60%以上，並鼓勵以複層植栽方式綠化。</p> <p>二、運河星鑽自然生態公園(公 97(附))：臨運河轉彎節點處之運河轉角生態親水地標公園，未來公園設計應考量水陸活動機能的整合，配合引入水域活動必要之設施，包括渡輪站、遊艇碼頭、水岸遊憩區、活動廣</p>	<p>1. 增修部分條文內容與條次調整。</p> <p>2. 為符合內政部決議：「(略)…詳為規範本計畫區開發量體及規模，以確保提供良好生活機能，並建構低碳、生態的優美景觀水岸城市。」，增訂本計畫區開放空間設計規定。</p>	照案通過

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會 決議
<p>(4-187-15M)拓寬及 8 公尺退縮地緩衝帶的留設，相鄰建築基地自基地境界線退縮部份應與綠帶景觀設施整合，並加強植栽綠化，以形成花季的特色。</p> <p>五、運河盲段親水綠軸廣場：配合二側商業活動，相鄰基地之建築設計與動線應與廣場的綠帶景觀設施整合，以達成休閒意象功能。若相關條件許可，廣場設計得配合引入運河河水或強化水景效果的關聯設計，提昇運河盲段等城市記憶之恢復。</p>	<p>場等，並考量原有河岸潮間帶生態資源及船塢意象之保存，作為市民共享的開放綠地。</p> <p><u>三</u>、水岸步道公園(公 C1)：為提供水岸與建築間足夠的緩衝，臨運河水岸需留設綠化公園及節點廣場，提供延續性動線的連結。</p> <p><u>四</u>、30 公尺公園道綠軸(公道-CF-23-30M)：串連基地南側移民署公園(公(兒)C10)、臺南生活美學館(社 1)及國民運動中心(體 3)至運河星鑽自然生態公園(公 C6)的景觀道路，除創造綠化生態連結，並強化沿線商業活動的休閒意象。</p> <p><u>五</u>、社區緩衝綠帶及退縮規定：配合府前一街(4-187-15M)拓寬及 8 公尺退縮地緩衝帶的留設，相鄰建築基地自基地境界線退縮部份應與綠帶景觀設施整合，並加強植栽綠化，以形成花季的特色。</p> <p><u>六</u>、運河盲段親水綠軸廣場：配合二側商業活動，相鄰基地之建築設計與動線應與廣場的綠帶景觀設施整合，以達成休閒意象功能。若相關條件許可，廣場設計得配合引入運河河水或強化水景效果的關聯設計，提昇運河盲段等城市記憶之恢復。</p>		
未訂定	<p><u>第五條 自然生態綠化規範</u></p> <p><u>一、道路綠化</u></p> <p><u>為彰顯區內道路綠化效果，應強化道路空間的林</u></p>	<p>1. 新增條文。</p> <p><u>2. 為符合內政部 決 議：</u></p>	照案通過

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會 決議
	<p><u>蔭及複層植栽效果，兩側人行道、植栽帶需與建築退縮帶整合並齊平順接，供公眾通行。</u></p> <p><u>二、公共空間自然生態設計規範</u></p> <p><u>(一)配合區段徵收工程規劃設計，進行區內喬木調查後，提出移植復育計畫，並配合配合工程細部設計提送都市設計審議委員會審議。計畫區內現有喬木應採避開、保留、或優先移植於本案規劃範圍內之公共設施用地為主。</u></p> <p><u>(二)植栽配置應符合計畫區整體設計質感，植栽選擇應考量地方特性、環境適應性、空氣淨化效果，並避免採用外來樹種。</u></p> <p><u>(三)區內植栽應選用誘鳥引蝶之種類，以營造生物多樣性與花季景致，強化本案觀光發展特色。</u></p> <p><u>(四)運河星鑽自然生態公園(公 97(附))應考量原有河岸潮間帶生態資源及船塢意象之保存，設置景觀生態滯洪池，以提供綠化環境、防洪蓄水並兼具生態保育與環境教育之功能。</u></p> <p><u>三、建築基地自然生態設計規範</u></p> <p><u>(一)基地開挖應強調對基地保水、喬木生長或增加雨水回收設施且符合「臺南市都市設計審議原則」。</u></p> <p><u>(二)公園、公園道及基地內法定空地應規劃生態草溝與具透水性之鋪面、沉砂池系統，以達雨季地表逕流</u></p>	<p>「(略)…詳為規範本計畫區開發量體及規模，以確保提供良好生活機能，並建構低碳、生態的優美景觀水岸城市。」，增訂本計畫區生態綠化設計規定。</p>	

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會 決議
	<u>洩水與基地保水之生態發展需求。</u>		
未訂定	<p>第六條 因應全球氣候變遷，為增加雨水貯留與滯洪功能，觀特區一與觀特區二之建築基地應設置雨水貯留設施。其適用基地條件與雨水貯留設施之最小貯留量規定如下：</p> <p>一、適用基地條件：建築基地達 1,000 平方公尺以上者。</p> <p>二、最小貯留量(立方公尺)=基地建築面積(平方公尺)×<u>0.119(公尺)。</u></p>	<p>1. 新增條文。</p> <p>2. 為符合內政部決議：「(略)…詳為規範本計畫區開發量體及規模，以確保提供良好生活機能，並建構低碳、生態的優美景觀水岸城市。」，增訂本計畫區雨水貯留規定。</p>	照案通過
第五條 交通動線系統建議(如圖 4-5-1 道路系統暨編號示意圖)(以下略)	<p>第七條 交通動線系統建議(如圖 4-5-1 道路系統暨編號示意圖)</p> <p>(以上略)</p>	<p>1. 條次修正。</p> <p>2. 為便實際執行管理明確，修正斷面示意圖。</p>	照案通過

原審定條文內容

修正後條文內容

修正說明

市都委會
決議

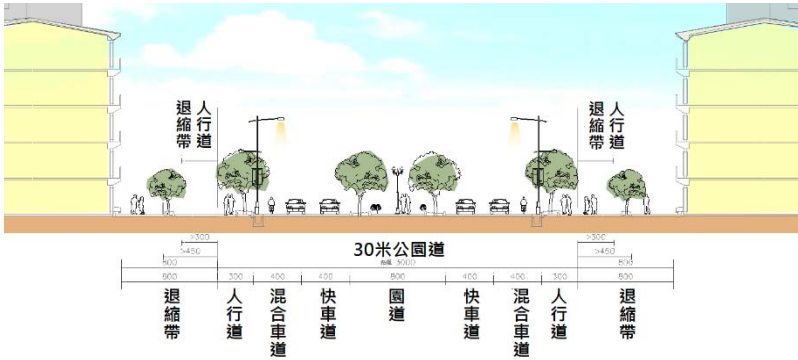


圖 4-8-3 30 公尺公園道路斷面示意圖

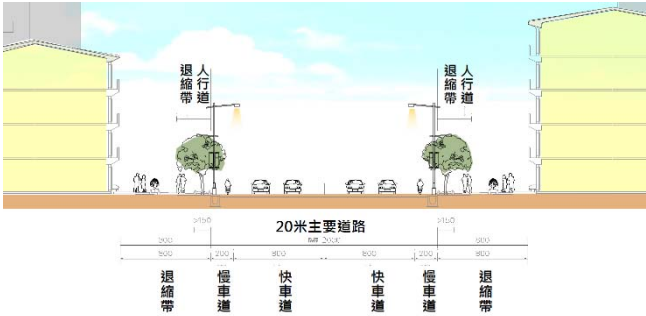
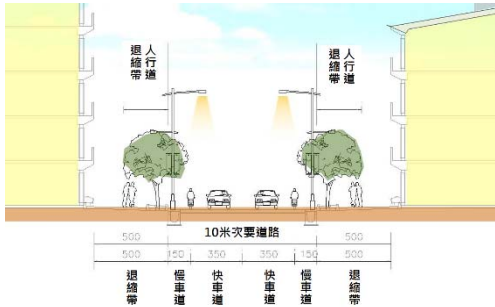


圖 4-8-4 20 公尺主要道路斷面示意圖

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會 決議
	 <p>圖 4-8-5 10 公尺次要道路斷面示意圖</p>		
第六條 建築設計規定：(以下略)	第 <u>八</u> 條 建築設計規定：(以下略)	條次修正。	照案通過
第七條 照明設計(以下略)	第 <u>九</u> 條 照明設計(以下略)	條次修正。	照案通過
第八條 街道家具(以下略)	第 <u>十</u> 條 街道家俱(以下略)	條次修正。	照案通過
第九條 其他元素規定 一、鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係，高程、色調與材質應與相鄰基地採一致性設計。 二、建築物附屬設施物 (一)建築物之必要附屬設備(如屋頂水塔、空調設備、廢氣排出口…等)位置亦應考量立面整體景觀，儘量避免外露於公共視野。 (二)建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，不得直接朝向人行空間。	第 <u>十一</u> 條 其他元素規定 一、鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係，高程、色調與材質應與相鄰基地採一致性設計。 二、建築物附屬設施物 (一)建築物之必要附屬設備(如屋頂水塔、空調設備、廢氣排出口…等)位置亦應考量立面整體景觀，儘量避免外露於公共視野。 (二)建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，不得直接朝向人行空間。	1. 條次修正。 2. 刪除重複條文。	照案通過

原審定條文內容	修正後條文內容	修正說明	市都委會 決議
<p>三、廣告物管理</p> <p>(一)與運河水岸、廣場、公園道、公園相鄰或隔道路對側之基地：併同都市設計審議提請都設會審議。</p> <p>(二)其他分區依「臺南市廣告物管理自治條例」規定辦理。</p> <p>四、依規定留設之開放空間應集中配置，且不得設置有礙公共使用之障礙物。</p> <p>五、觀特區建築基地之綠覆率應達法定空地之 50%以上，並鼓勵以複層式植栽方式綠化。</p>	<p>三、廣告物管理</p> <p>(一)與運河水岸、廣場、公園道、公園相鄰或隔道路對側之基地：併同都市設計審議提請都設會審議。</p> <p>(二)其他分區依「臺南市廣告物管理自治條例」規定辦理。</p> <p>四、依規定留設之開放空間應集中配置，且不得設置有礙公共使用之障礙物。</p> <p>五、觀特區建築基地之綠覆率應達法定空地之 50%以上，並鼓勵以複層式植栽方式綠化。</p>		
<p>第十條 申請開發建築案件，經都設會審議通過者，得不適用本規範之全部或一部份之規定。</p>	<p>第<u>十二</u>條 申請開發建築案件，經都設會審議通過者，得不適用本規範之全部或一部份之規定。</p>	條次修正。	照案通過

表 4 逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議變更內容	市都委會決議
1	李○○君	為維護區段徵收被拆遷地主參與都市更新及共享開發利益之權利。	建議應修正都市更新單元最小劃定基準，以土地所有權人配回之最小土地面積為更新單元基準。	酌予採納，說明如下： 為維護區段徵收被拆遷地主享有參與都市更新及共享開發利益之權利，增設 500m ² 之更新單元基準。

第 五 案：變更臺南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案

說明：一、為引導舊市中心區再造發展，並推動更新工作，市府前於 95 年 5 月 25 日公告「擬定臺南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫」，其中訂定「劃定更新單元與自行劃定更新單元之基準」、「權利變換最小分配面積單元基準」、「都市更新建築容積移轉作業規範」、「都市更新建築容積獎勵之核算基準」以及「都市設計原則」等規定，提供申請更新之建築基地參考與依據，並作為本區更新藍圖式之願景引導。

二、市府近期推動「擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」係屬本案範圍，考量該案更新劃定基準為維護原有地主參與都市更新權利與共享開發利益，訂定更新單元劃定基準與本案未符，爰依法辦理變更，提請審議。

二、法令依據：都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款及第 8 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

決 議：照案通過。