

臺南市都市計畫委員會第 283 次會議紀錄

一、時間：99 年 1 月 28 日(四)下午 14 時 0 分

二、地點：十樓都委會會議室

三、主持人：許主任委員添財

四、審議案：共四案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

審一案：「擬廢止本市北區延平段 1167-363、1167-364、1167-365、1169-70、1169-116 地號等 5 筆土地上部分現有巷道案」

審二案：擬「廢止本市中西區白金段 4 小段 22 及花園段 2 小段 198-3 地號等 2 筆部分土地上現有巷道案」

審三案：「擬定台南市安南區（「文中 25」學校用地變更為中密度住宅區）細部計畫案」

審四案：「變更台南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」

臺南市都市計畫委員會第 283 次委員會 審議第一案

案名	「擬廢止本市北區延平段 1167-363、1167-364、1167-365、1169-70、1169-116 地號等 5 筆土地上部分現有巷道案」
說明	<p>一、辦理依據：依「臺南市現有巷道改道及廢止辦法」辦理。</p> <p>二、申請人：蔡秀琴 君。</p> <p>三、申請位置：北區延平段 1167-363、1167-364、1167-365、1169-70、1169-116 地號（如附圖）。</p> <p>四、緣起：申請人所有延平段 1167-363、1167-364、1167-365 地號土地面臨 G-1-20M（和緯路一段），依據「臺南市騎樓地設置自治條例」應退縮 4.25M 騎樓地，且面臨現有巷道兩旁應均等退讓達 6M 為建築線，造成前開地號土地可建築範圍狹小使用困難，因此申請廢止現有巷道。</p> <p>申請人無法取得現有巷道範圍內全數土地所有權人同意書，因此無法整段申請廢止。（詳附圖）</p> <p>五、辦理經過：自 98 年 11 月 18 日起公開徵求異議 30 日，並於 98 年 12 月 18 日邀集區公所、當地里長、工程單位及管線單位現場會勘。期間異議如下：</p> <p>（一）本府地政處：於 98 年 12 月 4 日南市地劃字第 09814531450 號函示略以：「擬廢止現有巷道案之案地部分，係屬擬辦市地重劃範圍內，為避免嗣後市地重劃執行窒礙，建議就目前該區規劃之都市計畫內容，考量廢除該範圍內全部既有巷道之可能性」。</p> <p>（二）北區區公所：為利道面排水及居民交通通行，建議於 G-4-8M 道路開闢前不予廢道。</p> <p>（三）大山里里長：為方便其他里民出入，不贊成廢道路。</p> <p>（四）自來水公司：經查本路段有埋設一 150mm 水管需封止，及一水錶需廢除，相關費用再研議。</p> <p>（五）公共工程處（養護科）：尚未影響排水功能，惟利路面排水建請另興建排水溝。</p>

<p>市府 研析 意見</p>	<p>一、經現勘區公所及里長表示案地仍有通行需求。</p> <p>二、經查案地係屬經內政部都委會第 680 次會議審定之「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」暫予保留案，規定以市地重劃方式辦理開發，爰此，建議暫不同意廢止，俟未來辦理市地重劃時一併整體開發。</p> <p>三、提請大會討論。</p>
<p>決議</p>	<p>本案退回由業務單位重新檢討指定建築線成果。</p>

擬廢止本市北區延平段1167-363、1167-364、1167-365、1169-70、1169-116地號等5筆土地上部分現有巷道
案圖

臺南市都市計畫委員會第 283 次委員會 審議第二案

案名	擬「廢止本市中西區白金段 4 小段 22 及花園段 2 小段 198-3 地號等 2 筆部分土地上現有巷道案」
說明	<p>一、依「臺南市現有巷道改道及廢止辦法」及財團法人台灣基督教長老教會民族路教會 98 年 11 月 25 日申請書辦理。</p> <p>二、本案係土地所有權人為中西區白金段 4 小段 22 及花園段 2 小段 198-3 等 2 筆及鄰近之地號土地整體規劃使用，檢附擬廢止巷道圖說、土地所有權人同意書、鄰接巷道兩側權利關係人名冊及相關文件資料申請廢止旨揭案地內之現有巷道。(如附圖)</p> <p>三、辦理經過：本案公開展覽期間自民國 98 年 12 月 03 日起 30 日，期間並無任何人提出異議。</p>
市府初核意見	一、本案因公開展覽期間無人民或團體提出異議，且本案巷道廢止後，不妨礙公眾通行使用，為土地整體規劃使用，提高土地之利用價值，擬同意廢止。
決議	同意廢止。

擬廢止白金段四小段22地號、花園段二小段198-3地號部分巷道申請案



擬「廢止本市中西區白金段4小段22及花園段2小段198-3地號等2筆部分土地上現有巷道案」示意圖

臺南市都市計畫委員會第283次會議 審議第三案

案 名	「擬定台南市安南區(「文中 25」學校用地變更為中密度住宅區)細部計畫案」審議案
說 明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 22 條。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p style="padding-left: 2em;">本計畫所屬中密度住宅區係於本市主要計畫(第四次通盤檢討)案中，由「文中 25」高中學校用地變更為中密度住宅區。依該變更案之附帶條件規定，該中密度住宅區範圍應另行擬定細部計畫。</p> <p style="padding-left: 2em;">惟 98 年 10 月 6 日發布實施之『擬定台南市安南區(「文中 25」學校用地變更為中密度住宅區)細部計畫配合變更主要計畫案』中，取消原主要計畫(第四次通盤檢討)案附帶條件中，公共設施應至少留設一所國中學校用地之規定，並依其細部計畫規劃原則執行後續土地開發(詳附表一)。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p style="padding-left: 2em;">本計畫區位(詳附圖一)，計畫範圍為北起 3-32-30M，東鄰六塊寮排水線，南側及西側則以 B-2-8M 及 B-7-10M 等計畫道路為界，為利地區發展，將部分 B-7-10M 及 B-2-8M 計畫道路納入計畫範圍，計畫區面積約為 7.32 公頃(詳附圖二與附表二)。</p> <p>五、市地重劃</p> <p style="padding-left: 2em;">基地臨接六塊寮排水線，部份面積位於六塊寮排水治理範圍內，未來河川局將以協議價購或徵收方式取得，為了避免日後之爭議，故不納入本案重劃範圍內(詳附圖三與附表三)。</p> <p>六、實施進度及經費</p> <p style="padding-left: 2em;">本計畫的開發方式為市地重劃，公共設施之種類、取得、興闢與開發經費，與土地使用分區管制要點(詳附表四與附表五)。</p> <p>七、計畫辦理過程</p> <p style="padding-left: 2em;">(一)公開展覽：本案併「擬定台南市安南區(「文中25」學校用地變更為中密度住宅區)細部計畫配合變更主要計畫案」經本府於98年4月14日公告自民國98年4月15日起至98年5月15日止依法公開展覽30日，並刊登於98年4月15日、16日、17日等三日之中華日報。</p> <p style="padding-left: 2em;">(二)第277次市都委會審議：二案於98年5月21日提本市都委會審議，審議決議：「一、本案請朝取消文中77用地之方向重新擬定方案，依法定程序辦理主計變更及細計擬定作業。」</p> <p style="padding-left: 2em;">(三)內政部都委會：後併同人陳意見修正配合變更主要計畫提報內政部，並於98年8月11日第712次內政部都委會審議，決議修正後通過。</p>

	<p>(四) 核定作業：本府於98年9月17日修正主要計畫報部，內政部於同年9月24日核定到府，本府遂於98年10月6日發布實施配合變更主要計畫。</p> <p>(五) 第281次市都委會報告：本案於98年11月16日提本市都委會報告，會議決議：「本案後續公展草案有關公有地抵充部份，回歸重劃相關法令辦理，本案都市計畫書部份公有地不另剔除，依主要計畫辦理公共設施用地比例之計畫」</p> <p>(六) 重新公開展覽：本案於98年12月7日公告自民國98年12月8日起至99年1月7日止依法公開展覽30日，並刊登於98年12月8日、9日、10日等三日之中華日報。</p> <p>(七) 重新公展期間共有5件人民或機關團體陳情意見，詳表六。</p> <p>八、檢附資料：</p> <p>(一) 附圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(二) 附圖二 土地使用計畫示意圖</p> <p>(三) 附圖三 重劃範圍示意圖</p> <p>(四) 附表一 擬定台南市安南區(「文中25」學校用地變更為中密度住宅區)細部計畫配合變更主要計畫案明細表</p> <p>(五) 附表二 分區用地面積表</p> <p>(六) 附表三 重劃範圍面積表</p> <p>(七) 附表四 公共設施用地取得及開發經費一覽表</p> <p>(八) 附表五 土地使用分區管制要點綜理表</p> <p>(九) 附表六 人民或機關團體陳情意見綜理表</p> <p>九、以上提請委員會審議。</p>
決議	<p>本案修正通過，修正意見如下列各點：</p> <p>一、 B-2-8M計畫道路東側取消，以連結公(兒)38及範圍外公(兒)7用地，俾利公園整體利用及臨排水線交通路口順暢。</p> <p>二、 土地使用分區管制要點綜理表決議詳見「附表五」台南市都委會決議欄。</p> <p>三、 人民及團體陳情意見綜理表決議詳見「附表六」台南市都委會決議欄。</p> <p>四、 其餘准照重新公開展覽計畫書圖通過。</p>



附圖一 計畫區位示意圖

**附表一 擬定台南市安南區（「文中 25」學校用地變更為中密度住宅區）細部計畫配合
變更主要計畫案明細表**

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	變更計畫範圍	原「文中 25」附帶條件變更中密度住宅區範圍（7.2 公頃）	原「文中 25」西南及東南側中密度住宅（B-7-10M 道路中心線以東，B-2-8M 道路邊界以北部分）（7.32 公頃）	基地西側及南側計畫道路用地部份尚未開闢，且權屬多為私人土地，如依第四次通盤檢討所劃定之範圍，未來開發後地區恐面臨未開闢道路，或私人土地尚未徵收開闢之計畫道路致衍生諸多爭議。為提升重劃可行性，因而擴大及調整原附帶條件所規定之計畫範圍，俾使重劃後住宅區均可面臨開闢道路。調整後需納入原計畫範圍西側 B-7-10M 一半及南側 B-2-8M 的道路用地，範圍由原先 B-7-10M 道路邊界以東，B-2-8M 道路邊界以北（7.20 公頃），改為 B-7-10M 道路中心線以東，B-2-8M 道路邊界以北（7.32 公頃）。
2	中密度住宅區	中密度住宅區（附）（0.2 公頃）	河川區（0.2 公頃）	配合「易淹水地區水患治理綱要計畫」將排水線範圍內土地變更為河川區。
3	原變更附帶條件	<p>【附帶條件】</p> <p>1.另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發，並配置百分之四十之公共設施用地。公共設施應至少留設一所國中，配置綠地及其他必要之服務設施。</p> <p>2.變更後中密度住宅區之建蔽率及容積率管制，依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」—壹、都市計畫變更回饋規定第二條規定辦理。</p>	<p>【附帶條件】</p> <p>1.另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發，重劃範圍內至少需配置百分之四十之公共設施用地。</p> <p>2.變更後中密度住宅區之建蔽率及容積率管制，依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」—壹、都市計畫變更回饋規定第二條規定辦理。</p>	<p>1.由於受少子化影響，學童人數逐年減少。</p> <p>2.於台南市都委會第 277 次會議中教育處代表表示，近五年內本區並無新設國中之需求。</p> <p>3.計畫區位於其他國中服務半徑內，因此無再劃設國中用地之需要。</p> <p>4.避免日後認知或解讀上的差異，列明市地重劃方式開發，重劃範圍內至少需配置百分之四十之公共設施用地，以避免爭議。</p>

附表二 分區用地面積表

細部計畫分區項目		面積(公頃)	比例
土地使用分區	中密度住宅區	4.27	58.34%
	河川區	0.20	2.69%
公共設施	公(兒)用地	1.36	18.62%
	計畫道路用地	1.49	20.35%
公共設施小計		2.85	38.97%
合計		7.32	100.00%

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

附表三 重劃範圍面積表

細部計畫分區項目		面積(公頃)	比例
土地使用分區	中密度住宅區	4.27	60.00%
公共設施	公(兒)用地	1.36	19.15%
	計畫道路用地	1.48	20.85%
公共設施小計		2.84	40.00%
合計		7.11	100.00%

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

附表四 公共設施用地取得及開發經費一覽表

用地種類	面積 (公頃)	土地取得方式				土地價購 及拆遷補償費 (仟元)	工程費 (仟元)	合計 (仟元)	主辦 單位	經費來源
		徵 購	撥 用	市地 重劃	其 他					
公(兒)用地	1.36			V		13,600	13,600	27,200	1.台南市政府 2.市地重劃會	以市地重劃方式辦理開發
道路用地	1.48			V		14,800	14,800	29,600	1.台南市政府 2.市地重劃會	以市地重劃方式辦理開發
合 計	2.84					28,400	28,400	56,800	—	—

註：1. 本表所列經費得視主辦單位財務實際狀況酌予調整。

2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附表五 土地使用分區管制要點綜理表

條次	條文內容	市都委會決議							
一、總則									
第一條	本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。	照案通過。							
第二條	本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。	照案通過。							
二、住宅區									
第三條	住宅區使用強度如下表：								
	依變更台南市安南區（和順、新和順、安順、下安順、頂溪寮）細部計畫（第一次通盤檢討）中規定，若中密度住宅區以市地重劃開發，則其容積率得予以提高至百分之二百四十。								
	<table><tr><th>分區別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>中密度住宅區</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr></table>		分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	中密度住宅區	60	240
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註						
中密度住宅區	60	240							
第四條	住宅區使用性質「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	照案通過。							
三、公共設施用地									
第五條	公共設施用地使用強度如下表：								
	<table><tr><th>分區及用地別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr></table>		分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	公園兼兒童遊樂場用地	15	45
分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註						
公園兼兒童遊樂場用地	15	45							

條次	條文內容					市都委會決議
四、建築物附設停車空間標準						
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表：					照案通過。
	(一) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：					
	類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位	
	第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150m ² 設置一輛	樓地板面積每滿50m ² 設置一輛	樓地板面積每滿2000m ² 設置一輛(最多設置2輛)	
	第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150m ² 設置一輛	樓地板面積每滿100m ² 設置一輛	—	
	第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150m ² 設置一輛	樓地板面積每滿100m ² 設置一輛	樓地板面積每滿2000m ² 設置一輛(最多設置2輛)	
	第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200m ² 設置一輛	樓地板面積每滿100m ² 設置一輛	樓地板面積每滿3000m ² 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。				

條次	條文內容			市都委會決議
	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。			
五、退縮建築規定				
第七條	本計畫區之建築基地申請開發建築時須依下表規定辦理：			酌予變更，臨北安路及公園用地側之街廓面(臨 B-99-10M、B-103-8M 道路)維持退縮 5 公尺，餘退縮改為 2 公尺。
	編號	分區及用地別	退縮建築規定	
	一	住宅區。	1. 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線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 前述建築基地免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地。	
	二	公共設施用地	1. 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 3 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 前述建築基地免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地。	
六、其他				
第八條	本要點無規定者，適用其他有關法令規定。			照案通過。

附表六 人民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
1	陳情人：謝炳坤等 2 人 陳情位置：文中 25	1. 六塊寮排水徵收部份納入重劃。 2. 公園合併成一塊。 3. 8m 道路變 10m，主要道路 12m。	1. 原學校用地配置 40%，但已改為公園，需要比照一般公設改為 35%。 2. 縮小公園的範圍，並集中於排水溝，以利管理。 3. 增加道路寬度。	未便採納。 理由： 1. 公設比例係主要計畫規定，本案為細部計畫擬定，無法抵觸上位計畫。 2. 目前公園及街廓規劃，係配合周邊街區劃設，以減少路衝或交通衝擊。 3. 周邊街區道路寬度係 8 米系統，本案面積有限，擴大部分道路寬度應無系統性功能。
2	陳情人：邱慶河等 8 人 陳情位置：文中 25	現有細部計畫內 8m 道路太小，不符合實際需求。現居住於總統社區內的居民，反應道路太小，出入不便。	本細部計畫內之道路，至少要 10m 以上，以利以後之開發利用，土地也更有價值。	未便採納，惟道路退縮部份另已審議檢討如附表五第七條。 理由如上。
3	陳情人：謝黃美菊 陳情位置：文中 25	本人土地位於 B-7-10M 計畫道路上，因本次細部計畫未將 B-7-10M 計畫道路全部範圍納入本次計畫中，顯失公平原則。	將 B-7-10M 計畫道路全部如同 B-2-8M 一般，全部納入本次計畫範圍內。	未便採納。 理由：擴大納入道路範圍將致使重劃範圍內公設比低於 40%，不符主要計畫規定。
4	陳情人：謝水木等 3 人 陳情位置：文中 25	本計畫區西側原規定由市府徵收開闢之 B-7-10M 計畫道路自十幾年前既由陳情人無償提供附近居民作通行使用，政府單位對此視為理所當然，至今一直未編列預算徵收，已影響陳情人等之權益甚巨，今於本計畫區調整範圍時，僅將 B-7-10M 計畫道路東側 5M 納入本計畫區內，而未對西側剩餘 5M 道路之處理提出任何配套方案，望政府單位能於本次計	建議將重劃區西側 B-7-10M 計畫道路由原納入 5M 調整為 10M 全部納入本細部計畫案範圍內，或懇請市府能承諾於本細部計畫案發布實施後，立即進行 b-7-10M 計畫道路剩餘部份徵收事宜，以維護陳情人等之權益。	未便採納。 理由如上。

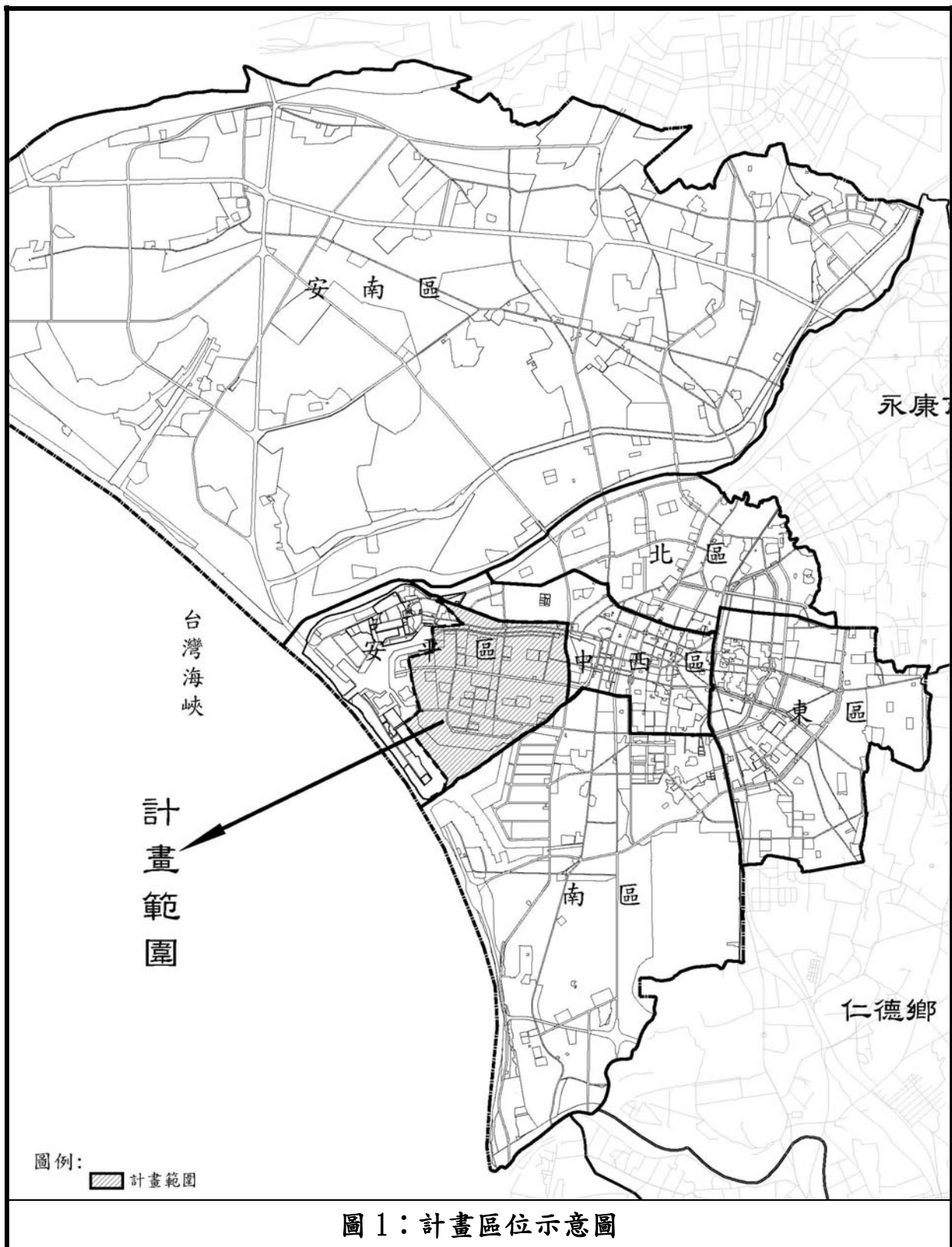
		畫修訂時一次解決 B-7-10M 計畫道路問題。		
5	陳情人：吳錦坤等 12 人 陳情位置：文中 25	<p>本計畫區自民國 68 年 6 月 23 日起劃設為高中用地至今已接近 30 年之久，中央政府對此高中用地如此久的時間未徵收，已對土地所有權人造成相當大之損失，現今本計畫區之計畫已擬定並辦理公開展覽，就本次公展內容有下次幾點意見提供委員參考：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本次計畫所劃設之公（兒）用地分散成三區，造成各區面積過小且過於狹長（公（兒）38 寬度僅約 26 公尺），又被述條道路隔開大大降低其功能。 2. 區內道路除 B-100-10M 計畫道路為 10m 道路外，其餘計畫道路皆為 8M 道路，明顯不符合現今住宅區道路寬度需求，現今幾乎每戶至少擁有一輛以上汽車，8M 道路扣除兩側水溝及路燈所用去之寬度後，剩餘路寬在社區發展成熟後將因雙側路邊停車造成通行上之不便及增加交通事故發生之危險性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議將社區公（兒）集中規劃，創造一個較大型的公共開放空間，產生較高的使用價值。 2. 建議將社區內計畫道路調整為 10M 寬，並將區內主要集散道路 B-100-10M 計畫道路調整為 12M 以上路寬，已符合新社區發展之需求及提高車輛通行之安全性。 3. 地主因其土地自民國 68 年被劃設為高中用地至今長達三十年的時間其土地一直無法有效利用，已造成末大的損失，懇請相關主管單位體恤地主，減少我們的損失，建議將河川區（配合六塊寮排水線範圍劃設，面積為 0.20 公頃）納入市地重劃方式開發範圍內，並將全區公共設施負擔比例調降為 35%，以減輕土地所有權人之負擔。 	<p>未便採納。 理由如人陳編號 1 案。</p>

臺南市都市計畫委員會第 283 次委員會 審議案第四案

案名	變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案
說明	<p>一、申請單位：台南市政府</p> <p>二、法令依據：依都市計畫法第 26 條規定</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>安平區通盤檢討原僅包含安平新市區(細部計畫)通盤檢討，但為推動落實「台南市綜合發展計畫」中各行政區發展計畫之執行，故改為擴大辦理行政區通盤檢討作業，未來本案除考量計畫本身定位及地區發展特性外，亦將整體考量鄰近已發布實施之「運河再生計畫」及「安平港歷史風貌園區特定區計畫等相關計畫」之發展定位及內容，重新調整本案之計畫範圍及相關計畫配合內容，以符合實際發展之需要。</p> <p>現行安平區行政區範圍內包含多處細部計畫區，其中包含「安平新市區細部計畫」、「北區(鄭子寮地區)細部計畫」以及「運河兩側地區細部計畫」，故相關土地使用分區管制與都市設計準則亟待整合，以俾利民眾遵循；另本行政區內早期規劃有 10 處鄰里商業區，並限制部分容許使用項目，由於近年來，都市計畫相關法令已多有修正，故實需配合本次通檢作業一併重新檢討修正，以符目前法令管制之精神。</p> <p>安平區都市計畫通盤檢討作業，依照計畫內容層級區分為「主要計畫」及「細部計畫」兩階段辦理通盤檢討。其中「變更台南市安平區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」自民國 96 年 2 月 27 日辦理草案公開展覽後，業於 96 年 6 月 27 日經過台南市都市計畫委員會第 260 次會審議通過，97 年 12 月 30 日內政部都市計畫委員會第 698 次會審議通過。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>本次通盤檢討範圍為安平區行政界為主，但剔除與「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)案」範圍重疊之部分(詳圖 1)，範圍東至中華西路，西與「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)案」計畫範圍為界，南至安平商港，北至民權路，面積約 603.98 公頃。計畫範圍詳如圖 2。</p> <p>五、本次變更內容：詳表 1 變更內容明細表，總計 11 個變更案。</p> <p>六、公告徵求意見：</p> <p>本案經本府 96 年 8 月 10 日南市都劃字第 09816544520 號函辦理公開徵求意見，自 96 年 8 月 13 日起至 9 月 12 日止公告徵求意見 30 天，刊登於 96 年 8 月 13 日至 8 月 15 日之中華日報三日。</p>

說明	<p>七、公開展覽：</p> <p>本案經本府 98 年 5 月 25 日南市都劃字第 09816525010 號函辦理公開展覽，自 98 年 5 月 26 日起至 98 年 6 月 26 日止公開展覽 30 天，刊登於 98 年 5 月 26 日至 98 年 5 月 29 日之聯合報三日，並於 98 年 6 月 22 日（週一）下午 3 時假臺南市政府 1 樓訓練教室（永華路 2 段 6 號）、6 月 24 日（週三）下午 3 時假臺南市安平區公所 3 樓會議室（育平路 316 號）召開公開展覽說明會。計有 8 件公民陳情案。（詳表 6 人民陳情意見綜理表）</p> <p>八、專案小組審查：</p> <p>本案已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，惟本案變更內容眾多、案情複雜，故組成專案小組詳加討論。經 4 次專案小組討論，獲出席委員初步建議，詳表 1、表 4、表 5、表 6。</p> <p>（一）第 1 次專案小組審查會議：98 年 8 月 26 日</p> <p>（二）第 2 次專案小組審查會議：98 年 10 月 6 日</p> <p>（三）第 3 次專案小組審查會議：98 年 10 月 16 日</p> <p>（四）第 4 次專案小組審查會議：98 年 12 月 18 日</p> <p>九、檢附資料：</p> <p>（一）圖 1 計畫區位示意圖</p> <p>（二）圖 2 計畫範圍示意圖</p> <p>（三）圖 3 變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案變更示意圖</p> <p>（四）表 1 「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」變更內容明細表</p> <p>（五）表 2 土地使用分區管制要點變更前後對照表</p> <p>（六）表 3 都市設計準則變更前後對照表</p> <p>（七）表 4 土地使用分區管制內容</p> <p>（八）表 5 都市設計審議規範</p> <p>（九）表 6 變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案公開展覽期間人民陳情意見綜理表</p> <p>十、本案已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請審議。</p>
----	---

市都委會決議	<p>本案修正通過，修正內容如下；</p> <p>一、變更內容詳表一「市都委會決議欄」。</p> <p>二、公展期間(含逾期)人民及團體陳情意見詳附表二「市都委會決議欄」。</p> <p>三、其餘准照公開展覽計畫書圖通過。</p>
--------	---



[illegible]

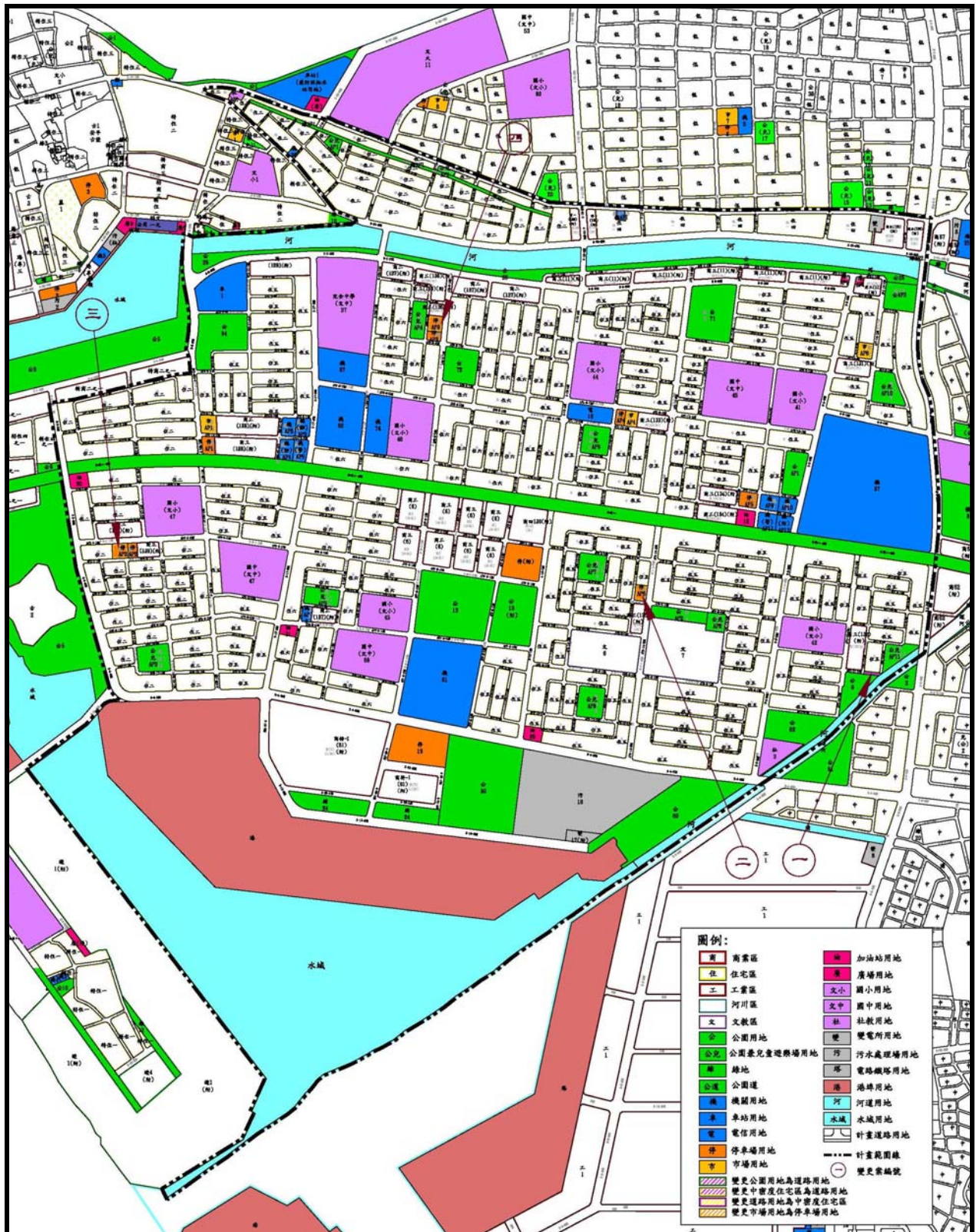


圖 3：變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案變更示意圖

表 1：變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	出席委員 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫(m ²)	變更後計畫(m ²)				
一	「商 4」(鄰里)南側部分「公 3」公園用地	公園用地(529.49)	道路用地(529.49)	基於地區道路系統之完整性，在不影響私有地主權益之前提下，變更部分公園用地為道路用地。		1. 併入陳第 6 案討論。 2. 本案經進行實地現勘，因現況道路已開闢完成，屬於五期重劃區共同負擔之公共設施，考量道路用地與公園用地兩者共同負擔比例或有不同，原則同意酌予採納人陳意見，恢復原「擬定台南市安平新市區細部計畫案」之道路系統，惟為兼顧運河沿線綠帶之串連，應於都市設計準則規範「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」。	依專案小組初步建議意見通過
		道路用地(1.4)	中密度住宅區(1.4)				
		中密度住宅區(0.94)	道路用地(0.94)				
		中密度住宅區(6.25)	道路用地(6.25)				
二	「市 4」市場用地	「市 4」市場用地(1905)	「停 AP6」停車場用地(1905)	考量傳統市場之消費型態已未能符合目前之消費型態與習慣，故因應鄰近商業區之發展需要，調整為必要之地區性停車場用地，以供未來發展所需。		建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
三	「市 6」市場用地	「市 6」市場用地(2400)	「停 AP2」停車場用地(2400)				
四	「市 9」市場用地	「市 9」市場用地(2313)	「停 AP3」停車場用地(2313)				
五	計畫區內低密度住宅區	低密度住宅區	住二	依台南市住宅區容積級距整併原則調整住宅區之級距分級與容積率規定。		建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
	計畫區內第一種低密度住宅區	第一種低密度住宅區(容積率：175%)	住四(容積率：180%)				
	計畫區內中密度住宅區	中密度住宅區(容積率：200%)	住五(容積率：210%)				
	計畫區內高密度住宅區	高密度住宅區	住六				

表 1：變更內容明細表(續 1)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	出席委員初步建議意見	市都委會決議
		原計畫(m ²)	變更後計畫(m ²)				
六	「商 130(附)」商業區	「商 130(附)」(容積率：303%)	「商四(130)(附)」(容積率：320%)	依台南市商業區容積級距調整原則，整區之級距與容積率規定。	附帶條件：依「變更臺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。	建議照案通過	依專案小組初步建議通過
	「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 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)」商業區				
	「商 1(社區)」、「商 2(社區)」、「商 3(社區)」、「商 4(社區)」、「商 5(社區)」、「商 6(社區)」、「商 7(社區)」、「商 8(社區)」	「商 1(社區)」、「商 2(社區)」、「商 3(社區)」、「商 4(社區)」、「商 5(社區)」、「商 6(社區)」、「商 7(社區)」	「商三(6)」		附帶條件：應比照「台南市都市計畫變更回饋規定及變更商業住宅區變更為商業區標準辦理相關回饋。		
	「商 126(附)」商業區	「商 126(附)」商業區(容積率：250%；遮蔽率：60%)	商三(126)(附)(容積率：280%；遮蔽率：80%)				
	「商 127(附)」商業區	「商 127(附)」	商二(127)(附)				
	「商 128(附)」商業區	「商 128(附)」	商一(128)(附)				
	「商 129(附)」商業區	「商 129(附)」(容積率：175%)	商一(129)(附)(容積率：200%)				
	「商 61」(附)商業區	「商 61」(附)	「商特-1」(61)(附)		附帶條件：依「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留(港埠用地變更為商業區)案)」附帶條件規定內容辦理。		

表 1：變更內容明細表(續 3)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
		原計畫(m ²)	變更後計畫(m ²)				
七	計畫區內部份細部計畫公共設施用地編號	原公共設施編號	重新編號(詳表 8-3)	因現行細部計畫公共設施編號係由原不同之細部計畫所分別編列，易產生重覆編列之情形，故予以重新編號。		建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
八	計畫區內部份細部計畫道路編號	原細部計畫道路編號	重新編號(詳表 8-4)	因現行細部計畫道路編號係由原不同之細部計畫所分別編列，易產生重覆編列之情形，故予以重新編號。		建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
九	事業及財務計畫	已訂定	修正如第九章	依變更後各公共設施面積調整內容修正事業及財務計畫。		建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
十	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂如第十章	依現行相關法令規定及配合未來發展需求修定本要點，修正前後對照詳表 7-3 所示。		建議修正通過，修正內容詳「表 4、土地使用分區管制內容」	依專案小組初步建議意見通過
十一	都市設計準則	部分已訂定	修訂如附件	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定增列之，修正前後對照詳表 7-4 所示。		建議修正通過，修正內容詳「表 5、都市設計審議規範」	依專案小組初步建議意見通過

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

表 2：土地使用分區管制要點變更前後對照表

條次	原案名稱	原條次	原條文內容	修正後條文	修正理由
一、二	安平新市區細部計畫	第 1、2 條	1. 本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，適用其他有關法令規定。 2. 本計畫區內設置下列各使用分區及用地。 (1) 高密度住宅區。 (2) 中密度住宅區。 (3) 低密度住宅區。 (4) 社區商業區。 (5) 鄰里商業區。 (6) 機關用地。 (7) 郵政用地。 (8) 消防及警察用地。 (9) 變電所用地。 (10) 自來水加壓站用地。 (11) 污水處理場用地。 (12) 遊艇碼頭用地。 (13) 乾晒用地。 (14) 漁網、漁具修理廠用地。 (15) 漁產品加工廠用地。 (16) 製冰廠用地。 (17) 名勝古蹟用地。 (18) 批發市場用地。 (19) 小型造船廠用地。 (20) 兒童遊戲場。 (21) 停車場用地。 (22) 加油站用地。 (23) 學校用地。 (24) 公園、綠地。 (25) 道路。 (26) 零售市場用地。 (27) 水域。	第一條、本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條之規定訂定之。 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。	規定本要點辦理之法令依據。
	北區(鄭子寮地區)細部計畫	第 1 條	1. 本計畫區內之土地及建築物使用，應依本要點之規定管制，本要點無規定者適用其他有關法令規定。		
	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	第 1、2 條	第一條、本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條之規定訂定之。 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。		

註：相關決議內容請詳閱「表 4：土地使用分區管制內容」市都委會決議欄。

表 2：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 1)

條次	原案名稱	計畫內容	修正後條文	修正理由															
三	安平新市區細部計畫	第 3、4 條 3. 中密度住宅區—高度限制為 6 層或簷高 18 公尺。 4. 低密度住宅區—高度限制為 4 層或簷高 13 公尺。	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><tr><th>級距分級</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><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></table>	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	1. 依全市建蔽、容積率整併原則結論，將住宅區整併為住二、住四、住五、住六等不同級別，規定住宅區之建蔽率、容積率等相關規定。
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																	
	北區(鄭子寮地區)細部計畫	第 2、3 條 2. 住宅區內建築物之容積率不得超過下表規定，但建築基地面臨 30 公尺以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且有助於創造優美景觀者，容積率得予提高至 250%。 <table><tr><th>使用分區</th><th>容積率</th><th>建蔽率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>175%</td><td>60%</td></tr></table> 3. 住宅區建築基地之一部份符合建築技術規則建築設計施工篇第廿六條規定得全部作為建築面積者，該部份容積率得予提高至 250%。	使用分區	容積率	建蔽率	住宅區	175%	60%	(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。	2. 有關原第一種低密度住宅區鄰公園、兒童遊樂場…等容積放寬獎勵之規定，因建築技術規則另有類似之獎勵規定，故本條文建議刪除。									
使用分區	容積率	建蔽率																	
住宅區	175%	60%																	
	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	第 3 條 第三條、住宅區土地使用管制： (一)本計畫區內之住宅區分為高密度住宅區、中密度住宅區、低密度住宅區及第一種低密度住宅區，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定。 <table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>高密度住宅區</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td>中密度住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr><tr><td>第一種低密度住宅區</td><td>60</td><td>175</td></tr><tr><td>低密度住宅區</td><td>60</td><td>150</td></tr></table> (二)本計畫區第一種低密度住宅區建築物之容積率不得超過上表之規定，但建築基地面臨 30 公尺以上道路、臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川(河川區、河道用地、海域)者，縱深 30 公尺內，在不妨礙公共交通、衛生、安全且有助於創造優美景觀者，經都市設計委員會通過者，容積率得酌予提高，最高不得超過 250%。 (三)住宅區使用類別依「都市計畫法台灣省施行細則」第 15 條規定。	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	高密度住宅區	60	240	中密度住宅區	60	200	第一種低密度住宅區	60	175	低密度住宅區	60	150		
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																	
高密度住宅區	60	240																	
中密度住宅區	60	200																	
第一種低密度住宅區	60	175																	
低密度住宅區	60	150																	

註：相關決議內容請詳閱「表 4：土地使用分區管制內容」市都委會決議欄。

表 2：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 2)

條次	原案名稱	條次	計畫內容	修正後條文	修正理由																																
四	安平新市區細部計畫	第14、15條	14. 社區商業區—比照都市計畫法台灣省施行細則第17條規定管制。 15. 鄰里商業區—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同細則第16條第5、6、7款之使用。	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： <table><tr><th>級距分級</th><th>編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><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 rowspan="5">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>「商三(6)」</td><td></td><td></td></tr><tr><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)」 「商一(129)(附)」</td><td>60</td><td>200</td></tr></table> (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。	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)」 「商一(129)(附)」	60	200	1. 依全市建蔽、容積率整併原則結論，將商業區整併為商特-1、商一、商二、商三及商四等不同級別，並規定商業區之建蔽率、容積率等相關規定。 2. 有關原運河再生計畫針對鄰里商業區另者規定不得作為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)等使用，應延續當初規劃之原意，適用原屬鄰里商業區之部分。 3. 有關原須依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之部分統一規定於變更內容明細表內，故該條文予以刪除。		
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)」 「商一(129)(附)」	60	200																																	
	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	第4條	第四條、商業區土地使用管制： (一)商業區建蔽率不得大於下表規定： <table><tr><th>編號</th><th>使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>一</td><td>商1</td><td>80</td><td>320</td></tr><tr><td>二</td><td>商10、商13</td><td>80</td><td>280</td></tr><tr><td>三</td><td>商68(附)</td><td>60</td><td>250</td></tr><tr><td>四</td><td>商69(附)</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td>五</td><td>商62(附)、商63(附)、商64(附)、商66(附)、商67(附)、商70(附)</td><td>60</td><td>200</td></tr><tr><td>六</td><td>商71(附)</td><td>60</td><td>175</td></tr><tr><td>七</td><td>商(附)</td><td>60</td><td>180</td></tr></table> (二)本計畫區內「商10」及「商13」之使用比照都市計畫法台灣省施行細則第17條規定管制，但不得作為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所使用。 (三)本計畫新劃設之商業區「商68(附)」、「商69(附)」、「商62(附)」、「商63(附)」、「商64(附)」、「商66(附)」、「商67(附)」、「商70(附)」、「商71(附)」應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。 (四)「商64(附)」(原加油站用地變更為商業區部分)僅能作為飲食業使用，且建築高度不得超過六公尺或二層樓，並得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉，但因條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本條文部分之規定。	編號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	一	商1	80	320	二	商10、商13	80	280	三	商68(附)	60	250	四	商69(附)	60	240	五	商62(附)、商63(附)、商64(附)、商66(附)、商67(附)、商70(附)	60	200	六	商71(附)	60	175	七	商(附)	60	180		
編號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																		
一	商1	80	320																																		
二	商10、商13	80	280																																		
三	商68(附)	60	250																																		
四	商69(附)	60	240																																		
五	商62(附)、商63(附)、商64(附)、商66(附)、商67(附)、商70(附)	60	200																																		
六	商71(附)	60	175																																		
七	商(附)	60	180																																		

註：相關決議內容請詳閱「表 4：土地使用分區管制內容」市都委會決議欄。

表 2：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 3)

條次	原案名稱	計畫	修正後條文	修正理由																																																	
五	安平新市區細部計畫	第 5~13 條	<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><tr><th>編號</th><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><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>學校用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>文中用地</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></table>	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	50%	150%	文中用地	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%	規定其區內公共設施用地之建蔽率與容積率等管制。
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	50%	150%																																																		
	文中用地	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%																																																		
變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	第 5 條	<p>第五條、計畫區內公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。</p> <table><tr><th>編號</th><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td rowspan="2">一</td><td rowspan="2">公園及公兒用地</td><td>面積在 5 公頃以下：15%</td><td>面積在 5 公頃以下：45%</td></tr><tr><td>面積超過 5 公頃以上之部分：12%</td><td>面積超過 5 公頃者：35%</td></tr><tr><td>二</td><td>綠地</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>三</td><td>社教用地</td><td>60%</td><td>250%</td></tr><tr><td>四</td><td>廣場用地</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>五</td><td>變電所用地</td><td>60%</td><td>250%</td></tr><tr><td>六</td><td>車站用地</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>七</td><td>港埠用地</td><td>70%</td><td>本案應配合安平商港整體規劃，另案擬定細部計畫。</td></tr><tr><td>八</td><td>污水處理廠用地</td><td>60%</td><td>120%</td></tr></table>	編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	一	公園及公兒用地	面積在 5 公頃以下：15%	面積在 5 公頃以下：45%	面積超過 5 公頃以上之部分：12%	面積超過 5 公頃者：35%	二	綠地	—	—	三	社教用地	60%	250%	四	廣場用地	—	—	五	變電所用地	60%	250%	六	車站用地	60%	200%	七	港埠用地	70%	本案應配合安平商港整體規劃，另案擬定細部計畫。	八	污水處理廠用地	60%	120%													
編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																																		
一	公園及公兒用地	面積在 5 公頃以下：15%	面積在 5 公頃以下：45%																																																		
		面積超過 5 公頃以上之部分：12%	面積超過 5 公頃者：35%																																																		
二	綠地	—	—																																																		
三	社教用地	60%	250%																																																		
四	廣場用地	—	—																																																		
五	變電所用地	60%	250%																																																		
六	車站用地	60%	200%																																																		
七	港埠用地	70%	本案應配合安平商港整體規劃，另案擬定細部計畫。																																																		
八	污水處理廠用地	60%	120%																																																		

註：相關決議內容請詳閱「表 4：土地使用分區管制內容」市都委會決議欄。

表 2：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 4)

條次	原案名條次	計畫文內	修正後條文	修正理由																														
六	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	<p>第 6 條</p> <p>第六條、本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下：</p> <p>(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <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> <p>(三)鄰接「2-2-30M」(中華西路)、「4-9-18M」(府前路)、「公道 8-40M 及 3-9-20M」(永華路)及「2-4-30M」(健康路)之聯外道路兩側供前項基準表第二類以外使用之建築基地，為保持交通車流之順暢，其汽、機車停車位應依本條款規定加倍留設。</p> <p style="text-align: center;">停車空間設置基準表</p> <table border="1"> <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。			同左。	合理規範建築基地留設停車空間標準，以解決社區內停車空間不足之窘境。
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。																																

註：相關決議內容請詳閱「表 4：土地使用分區管制內容」市都委會決議欄。

表 2：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 5)

條次	原案名稱	原條次	計畫內容	修正後條文	修正理由																																										
七	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	第 7 條	<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。(詳附圖)</p> <table><tr><th>編號</th><th>分區及用地</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>1</td><td>鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區</td><td>依「台南市騎樓地設置自治條例」留設騎樓地，並規定設置無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>2</td><td>商 67(附)、商 68(附)</td><td>應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮 5 公尺牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td></tr><tr><td>3</td><td>「車 1」車站用地</td><td>「車 1」車站用地應自「3-5-26M」與「3-5-20M」計畫道路境界線退縮 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。</td></tr><tr><td>4</td><td>緊鄰運河之「商 62(附)」、「商 63(附)」、「商 64(附)」商業區</td><td>應自水岸退縮 4 公尺予以植栽綠化，並設置無遮簷人行道供公眾通行，如因基地條件特殊，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊型式留設，留設部分得不計入容積，而通廊型式與淨高之規定需經台南市都市設計審議委員會審議。</td></tr><tr><td>5</td><td>緊鄰運河之「工 1」工業區</td><td>應自水岸退縮 5 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。</td></tr><tr><td>6</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。</td></tr><tr><td>7</td><td>上述地區以外之其餘地區</td><td>依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td></tr></table>	編號	分區及用地	退縮建築規定	1	鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區	依「台南市騎樓地設置自治條例」留設騎樓地，並規定設置無遮簷人行道。	2	商 67(附)、商 68(附)	應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮 5 公尺牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	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	緊鄰運河之「商 62(附)」、「商 63(附)」、「商 64(附)」商業區	應自水岸退縮 4 公尺予以植栽綠化，並設置無遮簷人行道供公眾通行，如因基地條件特殊，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊型式留設，留設部分得不計入容積，而通廊型式與淨高之規定需經台南市都市設計審議委員會審議。	5	緊鄰運河之「工 1」工業區	應自水岸退縮 5 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。	6	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。	7	上述地區以外之其餘地區	依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	<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。(詳附圖)</p> <table><tr><th>編號</th><th>分區及用地</th><th>退縮建築規定</th></tr><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，並應自計畫道路境界線至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td></tr><tr><td>3</td><td>「車 1」車站用地</td><td>「車 1」車站用地應自「3-5-26M」與「3-5-20M」計畫道路境界線退縮 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。</td></tr><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。</td></tr><tr><td>5</td><td>上述地區以外之其餘地區</td><td>依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td></tr></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	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。	為創造都市整體開放空間環境，故依運河兩側土管通檢內容，剔除計畫範圍外之相關管制內容並修正之。
編號	分區及用地	退縮建築規定																																													
1	鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區	依「台南市騎樓地設置自治條例」留設騎樓地，並規定設置無遮簷人行道。																																													
2	商 67(附)、商 68(附)	應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮 5 公尺牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。																																													
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	緊鄰運河之「商 62(附)」、「商 63(附)」、「商 64(附)」商業區	應自水岸退縮 4 公尺予以植栽綠化，並設置無遮簷人行道供公眾通行，如因基地條件特殊，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊型式留設，留設部分得不計入容積，而通廊型式與淨高之規定需經台南市都市設計審議委員會審議。																																													
5	緊鄰運河之「工 1」工業區	應自水岸退縮 5 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。																																													
6	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。																																													
7	上述地區以外之其餘地區	依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																																													
編號	分區及用地	退縮建築規定																																													
1	鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區	依「台南市騎樓地設置自治條例」留設騎樓地，並規定設置無遮簷人行道。																																													
2	「商 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	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。																																													

註：相關決議內容請詳閱「表 4：土地使用分區管制內容」市都委會決議欄。

表 2：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 6)

條次	原案名稱	計畫	修正後條文	修正理由	
八	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	第 8 條	第八條、整體規劃區：(詳附圖) 「車 1」車站用地、港埠用地、臨「2-4-30M」(健康路)南側之部分中密度住宅區、「公 62」公園用地、部分「商 62(附)」、「商 1」及「商 64(附)」商業區等分區未來開發建築，應整體規劃並經本市都市設計審議委員會審查。	第八條、整體規劃區：(詳附圖) 「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。	剔除計畫範圍外之相關管制內容。
九	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	第 9 條	第九條、最小建築基地面積：(詳附圖) (一)「商 71(附)」、臨「2-2-30M」之「商 67(附)」及「商 68(附)」商業區，未來開發建築基地面積不得小於 1000 m ² ，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 1000 m ² 經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 (二)臨「3-5-20M」之部分「商 13」(新南段 34、34-1、34-2、39、39-1 等地號土地)及臨運河之「商 63(附)」商業區，未來開發建築基地面積不得小於 300 m ² ，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 300 m ² 經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	第九條、最小建築基地面積：(詳附圖) (一)臨「4-10-23M」之「商一(129)(附)」、臨「2-2-30M」之「商三(126)(附)」商業區，未來開發建築基地面積不得小於 1000 m ² ，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 1000 m ² 經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 (二)臨「3-5-20M」之部分「商三(11)(附)」(新南段 34、34-1、34-2、39、39-1 等地號土地)商業區，未來開發建築基地面積不得小於 300 m ² ，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 300 m ² 經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	剔除計畫範圍外之相關管制內容。
—	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	第 10 條	第十條、計畫區內「商 1」商業區街廓土地未來得依「台南市都市更新單元劃定基準」辦理都市更新等相關作業。	—	剔除計畫範圍外之相關管制內容。

註：相關決議內容請詳閱「表 4：土地使用分區管制內容」市都委會決議欄。

表 2：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 7)

條次	原案名稱	原條次	原條文內容	修正後條文	修正理由																						
十	變更台南市細部計畫（運河兩側地區）土地使用分區管制專案通盤檢討案	第 11 條	<p>第十一條、獎勵規定：</p> <p>（一）商業區設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。其餘分區則不予建築容積獎勵。</p> <p>（二）依第九條規定最小建築開發規模面積不得小於 1000 m²之建築基地，若再依都市計畫街廓範圍整體規劃者，經台南市都市設計審議委員會審議，得獎勵建築容積以原法定容積之 10%為上限。</p> <p>（三）為鼓勵大面積開發建設，針對臨運河之商業區，若最小建築基地開發規模符合下表規定者，得依規定獎勵容積。</p> <table><tr><td>最小建築基地開發規模</td><td rowspan="2">5000 m²(含)以上</td></tr><tr><td>容積獎勵</td></tr><tr><td>面前道路寬度</td><td></td></tr><tr><td>30(含)公尺以上</td><td>法定容積率×10%</td></tr><tr><td>20(含)公尺以上未達 30 公尺者</td><td>法定容積率×8%</td></tr><tr><td>未達 20 公尺者</td><td>法定容積率×5%</td></tr></table> <p>（四）為提昇運河沿岸地區之複合性商業機能，針對臨運河之商業區，若符合下列使用者，得依規定獎勵容積。</p> <ol style="list-style-type: none">商業區若作國際觀光旅館使用者，得獎勵 40%之原法定容積。商業區若作觀光旅館、多功能展覽館、會展中心使用者，得獎勵 20%之原法定容積。 <p>（五）本計畫區內之建築基地容積獎勵上限規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none">符合本要點第十二條或其他法令規定獎勵容積者，得同時適用之。除依「都市更新條例」規定者從其規定外，以上各點獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 1.5 倍；但若作國際觀光旅館使用者，以上各點獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 2 倍。	最小建築基地開發規模	5000 m ² (含)以上	容積獎勵	面前道路寬度		30(含)公尺以上	法定容積率×10%	20(含)公尺以上未達 30 公尺者	法定容積率×8%	未達 20 公尺者	法定容積率×5%	<p>第十條、獎勵規定：</p> <p>（一）商業區設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。其餘分區則不予建築容積獎勵。</p> <p>（二）依第九條規定最小建築開發規模面積不得小於 1000 m²之建築基地，若再依都市計畫街廓範圍整體規劃者，經台南市都市設計審議委員會審議，得獎勵建築容積以原法定容積之 10%為上限。</p> <p>（三）為鼓勵大面積開發建設，針對臨運河或公園道之商業區，若最小建築基地開發規模符合下表規定者，得依規定獎勵容積。</p> <table><tr><td>最小建築基地開發規模</td><td rowspan="2">5000 m²(含)以上</td></tr><tr><td>容積獎勵</td></tr><tr><td>面前道路寬度</td><td></td></tr><tr><td>30(含)公尺以上</td><td>法定容積率×10%</td></tr><tr><td>20(含)公尺以上未達 30 公尺者</td><td>法定容積率×8%</td></tr><tr><td>未達 20 公尺者</td><td>法定容積率×5%</td></tr></table> <p>（四）為提昇地區之複合性商業機能，針對臨運河或公園道之商業區，若符合下列使用者，得依規定獎勵容積。</p> <ol style="list-style-type: none">商業區若作國際觀光旅館使用者，得獎勵 40%之原法定容積。商業區若作觀光旅館、多功能展覽館、會展中心使用者，得獎勵 20%之原法定容積。 <p>（五）「住二」之建築基地設置符合下列條件之開放空間者，其容積率得予增加供作開放空間之面積。</p> <ol style="list-style-type: none">建築基地留設空地超過基地十分之四部份，供作開放空間，且與該基地法定空地相連接。該開放空間臨接道路之長度不小於 5 公尺，且與基地地面或道路連接處之高低差在 4 公尺以下。供作開放空間與法定空地面積之和不得小於 200 平方公尺。開放空間與法定空地，除應予綠化及設置遊憩設施，並常時開放供公眾通行或休憩使用外，不得搭蓋棚架，建築物或供作其他使用。	最小建築基地開發規模	5000 m ² (含)以上	容積獎勵	面前道路寬度		30(含)公尺以上	法定容積率×10%	20(含)公尺以上未達 30 公尺者	法定容積率×8%	未達 20 公尺者	法定容積率×5%	<ol style="list-style-type: none">修改條次內容編號。為鼓勵運河沿岸之低密度住宅區集中留設開放空間，以塑造運河兩岸之優美景觀，故保留原計畫規定之留設開放空間獎勵。
最小建築基地開發規模	5000 m ² (含)以上																										
容積獎勵																											
面前道路寬度																											
30(含)公尺以上	法定容積率×10%																										
20(含)公尺以上未達 30 公尺者	法定容積率×8%																										
未達 20 公尺者	法定容積率×5%																										
最小建築基地開發規模	5000 m ² (含)以上																										
容積獎勵																											
面前道路寬度																											
30(含)公尺以上	法定容積率×10%																										
20(含)公尺以上未達 30 公尺者	法定容積率×8%																										
未達 20 公尺者	法定容積率×5%																										

註：相關決議內容請詳閱「表 4：土地使用分區管制內容」市都委會決議欄。

表 2：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 8)

條次	原案名稱	計畫	修正後條文	修正理由
	北區(鄭子寮地區)細部計畫	第 4 條 4. 住宅區內之建築基地設置符合下列條件之開放空間者，其容積率得予增加供作開放空間之面積。 (1) 建築基地留設空地超過基地十分之四部份，供作開放空間，且與該基地法定空地相連接。 (2) 該開放空間臨接道路之長度不小於 5 公尺，且與基地地面或道路連接處之高低差在 4 公尺以下。 (3) 供作開放空間與法定空地面積之和不得小於 200 平方公尺。 (4) 開放空間與法定空地，除應予綠化及設置遊憩設施，並常時開放供公眾通行或休憩使用外，不得搭蓋棚架，建築物或供作其他使用。	(六) 本計畫區內之建築基地容積獎勵上限規定如下： 1. 符合本要點第十二條或其他法令規定獎勵容積者，得同時適用之。 2. 除依「都市更新條例」規定者從其規定外，以上各點獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 1.5 倍；但若作國際觀光旅館使用者，以上各點獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 2 倍。	
一	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	第 12 條 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，容積接受基地以臨接永華路(運河以西路段)兩側之「商 62(附)」及「商 63(附)」商業區為優先。	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為優先。	調整容積接受基地範圍。
十一	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	第 13 條 第十二條、本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案都市設計審議規範」(詳附件)之規定辦理，並經本市都市設計審議委員會審查。	第十二條、本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案都市設計審議規範」(詳附件)之規定辦理，並經本市都市設計審議委員會審查。	修改條次內容編號。

註：相關決議內容請詳閱「表 4：土地使用分區管制內容」市都委會決議欄。

表 3：都市設計準則變更前後對照表

原條文	修正後條文	修正理由
第一條、辦理目的 為配合運河整治計畫，引導運河周邊都市土地良性發展，提供運河兩側開放性的水岸環境，滿足都市多樣化的休閒、商業、文化、娛樂、餐飲之需求，以確保都市發展歷史紋理的保存及提升都市生活環境品質，特規定本地區之建築設計、景觀設計、活動系統等事項之都市設計規範，期能確切掌握本地區之計畫精神及提升審議效益。	(刪除)	為簡化條文內容，故刪除辦理目的等相關文字內容。
第二條、辦理依據 1. 區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理。 2. 本準則未規定審議之項目，另依「台南市都市設計審議委員會設置要點」與台南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。	一、辦理依據 (一) 依據「 <u>都市計畫定期通盤檢討實施辦法</u> 」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) <u>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。</u>	1. 增列本準則之法令依據。 2. 增訂都設準則執行之特殊規定。

註：相關決議內容請詳閱「表 5：都市設計審議規範」市都委會決議欄。

表 3：都市設計準則變更前後對照表(續 1)

原條文	修正後條文	修正理由
<p>第三條、審查對象及送審權責單位</p> <p>本都市設計管制以細部計畫範圍為管制範圍，並依申請基地之開發規模、類別及區位，委由相關單位辦理審查。</p> <p>1. 提送本府都市設計委員會審查者：</p> <p>(1) 預算金額 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>(2) 預算金額 1000 萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>(3) 私人建築符合下列條件之一者：</p> <p>A. 基地面積超過 1000 平方公尺以上者。</p> <p>B. 整體規劃區、特定專用區或依本案土地使用分區管制第十一條接受獎勵措施個案之基地。</p> <p>C. 採綜合設計鼓勵辦法之建築。</p> <p>D. 建築法規定之高層建築物。</p> <p>2. 授權本府都市設計幹事會審查者：</p> <p>(1) 預算金額 500 萬元以上且未達 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>(2) 基地面積在 300 平方公尺以上且未達 1000 平方公尺之建築申請案。</p> <p>(3) 未達上述第(一)、(二)款之範圍，然基地其中一境界線與運河相鄰，或基地其中一境界線隔著永久性空地或公共設施用地與運河相鄰者。</p>	<p>二、審查範圍及送審權責單位</p> <p><u>計畫區內主要區分「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」，審議範圍詳附圖 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：</u></p> <p>(一) 審查範圍</p> <p><u>1. 重點都市設計審議地區：</u></p> <p>(1) <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>(2) <u>公園道或建築基地其中一境界線與公園道相鄰者。</u></p> <p>(3) <u>須另行擬定細部計畫地區。</u></p> <p><u>2. 一般都市設計審議地區：</u></p> <p>(1) <u>商業區(商四(130))。</u></p> <p>(2) <u>文教區。</u></p> <p>(3) <u>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。</u></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(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>B. 私人建築符合下列條件之一者：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 基地面積 1000 平方公尺以上(含)之開發建築申請案件。 	<p>1. 增列「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」之審議規範。</p> <p>2. 增列審查範圍之說明。</p> <p>3. 區隔「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」未來授權辦理審查之權責單位與內容。</p>

註：相關決議內容請詳閱「表 5：都市設計審議規範」市都委會決議欄。

表 3：都市設計準則變更前後對照表(續 2)

原條文	修正後條文	修正理由
3. 授權本府建管單位審查者：上述第一、二項以外之地區。	<ul style="list-style-type: none"> • 整體規劃區或依本案土地使用分區管制第十二條接受獎勵措施個案之基地。 • 採綜合設計鼓勵辦法之建築。 • 建築法規之高層建築物。 <p>(2) <u>一般都市設計審議地區：</u></p> <p>A. <u>預算金額 1000 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。</u></p> <p>B. <u>私人建築符合下列條件之一者：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>基地面積達 3000 m²(含)以上者之開發建築申請案件。</u> • <u>依本案土地使用分區管制第十二條接受獎勵措施個案之基地。</u> • <u>採綜合設計鼓勵辦法之建築。</u> • <u>建築法規之高層建築物。</u> • <u>其他經都設會決議者。</u> <p>2. 授權本市都市設計幹事會審查者：</p> <p>(1) <u>重點都市設計審議地區：</u></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 1 款「重點都市設計審議地區」A、B 之規模範圍，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) <u>一般都市設計審議地區</u></p> <p>A. <u>預算金額 500 萬元以上(含)且未達 1000 萬元(不含)(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。</u></p> <p>B. <u>基地面積達 1000 m²(含)以上且未達 3000 m²(不含)開發建築之申請案件。</u></p> <p>C. <u>其他經都設會決議授權者。</u></p> <p>3. 授權本府建管單位查核者：</p> <p>(1) <u>重點都市設計審議地區：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>(2) <u>一般都市設計審議地區：</u></p> <p>A. <u>預算金額 500 萬元以下(不含)(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。</u></p> <p>B. <u>基地面積未達 1000 m²(不含)之開發建築申請案件。</u></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>	

註：相關決議內容請詳閱「表 5：都市設計審議規範」市都委會決議欄。

表 3：都市設計準則變更前後對照表(續 3)

原條文	修正後條文	修正理由
—	<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) <u>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。</u></p> <p>(三) <u>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。</u></p> <p>(四) <u>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。</u></p> <p>(五) <u>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。</u></p> <p>二、建築物附設廣告物</p> <p>(一) <u>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。(詳附圖 2)</u></p> <p>(二) <u>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%。(詳附圖 3)</u></p> <p>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。(詳附圖 4)</p> <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> <p>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。(儲存空間以淨寬 3 公尺通路對外連通為原則)。(詳附圖 5)</p>	<p>依目前已發布實施之「台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討」之一般都市設計管制準則,納入本區統一辦理。</p>

註：相關決議內容請詳閱「表 5：都市設計審議規範」市都委會決議欄。

表 3：都市設計準則變更前後對照表(續 4)

原條文	修正後條文	修正理由
—	<p>六、綠建築原則</p> <p>(一) <u>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。</u></p> <p>(二) <u>建築基地內非指定公共開放空間之法定空地的綠覆率(綠覆面與法定空地之百分比)至少為 60%以上。綠覆面之計算基準依「台南市植栽綠化都市設計審議原則」之規定。</u></p> <p>(三) <u>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%。</u></p> <p>七、指定帶狀式公共空間及綠化</p> <p>(一) <u>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。</u></p> <p>(二) <u>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。</u></p> <p>(三) <u>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，應有 1/2 以上透空面積，且圍籬不得影響人行步道之使用。</u></p> <p>八、公共藝術</p> <p>(一) <u>大型公共開放空間，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。</u></p> <p>(二) <u>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。</u></p> <p>九、學校</p> <p>(一) <u>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。</u></p> <p>(二) <u>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。</u></p> <p>(三) <u>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。</u></p> <p>(四) <u>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>(五) <u>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。</u></p> <p>(六) <u>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。</u></p>	依目前已發布實施之「台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討」之一般都市設計管制準則，納入本區統一辦理。

註：相關決議內容請詳閱「表 5：都市設計審議規範」市都委會決議欄。

表 3：都市設計準則變更前後對照表(續 5)

原條文	修正後條文	修正理由
第四條、廣場式開放空間 1. 本案應留設 100 m ² 以上之廣場式開放空間詳附圖所示。 2. 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 3. 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。 4. 綠覆率不得小於 50%。 5. 應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。 6. 街廓開放空間應與人行步道、自行車道系統相連接，以提高開放空間之可及性與可用性。 7. 開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。 8. 開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。 9. 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。	參、重點都市設計審議地區審議準則 除應符合「 <u>重點都市設計審議地區審議準則</u> 」規定外，尚需符合「 <u>一般都市設計審議地區審議原則</u> 」規定辦理。 一、廣場式開放空間 (一) 本案應留設 100 m ² 以上之廣場式開放空間詳附圖 8 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。	配合運河兩側地區納入重點都市設計審議地區，故增列相關文字說明。
第五條、鄰水岸開放空間(包含公園、綠地及廣場) 1. 為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性，鄰水岸側之開放空間應至少規劃 5 米之步道(含自行車道)，其中人行步道淨寬應至少 2.5 米以上。 2. 前述所規劃之步道(含自行車道)應與鄰近細部計畫道路或開放空間相連接，以提高沿岸活動之連續性及可及性。	二、鄰水岸開放空間(包含公園、綠地及廣場) (一) 為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性，鄰水岸側之開放空間應至少規劃 5 米之步道(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。	修改條次內容編號。

註：相關決議內容請詳閱「表 5：都市設計審議規範」市都委會決議欄。

表 3：都市設計準則變更前後對照表(續 6)

原條文	修正後條文	修正理由
第六條、建築物量體造型 1. 大型基地整體開發之建築物長度及量體應配合周圍街屋量體尺度為原則。 2. 建築物臨公共設施用地及運河面不得為未加以修飾之表面。 3. 面臨運河建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，斜屋頂投影面積至少應為頂層樓地板面積之 80%，斜屋頂斜面坡度比(高比寬)不得大於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%。 4. 臨水岸之建築基地鼓勵增設陽台及露臺，建築量體呈階梯狀逐層退縮。為維護運河南岸天空的開敞性，六層樓以上建築物量體應為漸層退縮方式，量體對角線長度不宜超過基地面向運河面寬之 2/3 為原則。 5. 建築物鄰接道路、永久性空地之該面窗戶或陽台，應設計可覆土植栽的花台空間並予以綠化，且應考慮排水措施。 6. 本計畫區之建築物外牆之色彩應使用明度較高色系之外觀顏色。建築材料色系應以能反應水、天等環境特性為原則，避免使用過多強烈對比之色彩。 7. 臨水岸建築物之底層商業空間，應強化與運河開放性的連接，塑造水岸街道之趣味及活動延續性。建議地面層採穿透性的設計，活用可親近運河的戶外空間，配合雅座、櫥窗、遮陽棚架設計，增加本區域水岸空間的豐富性。並利用階梯平臺、拱廊、遮陽棚架營造可供駐足休憩的都市水岸空間。 8. 建築基地面臨運河之建築物，其頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合各幢建築物造型予以適當遮蔽及美化設計，以塑造優美的建築介面及天際線風貌。	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%。 (六) 建築物正面應儘可能面向溪岸，二樓以上鼓勵增設陽台及露臺，建築量體呈階梯狀逐層退縮。為維護運河南岸天空的開敞性，六層樓以上建築物量體應為漸層退縮方式，量體對角線長度不宜超過基地面向運河面寬之 2/3 為原則，塑造與水域對話之空間。 (七) 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。 (八) 本計畫區之建築物外牆之色彩應使用明度較高色系之外觀顏色。建築材料色系應以能反應水、天等環境特性為原則，避免使用過多強烈對比之色彩。	1. 修改條次內容編號。 2. 增設建築物設計相關管制條文。

註：相關決議內容請詳閱「表 5：都市設計審議規範」市都委會決議欄。

表 3：都市設計準則變更前後對照表(續 7)

原條文	修正後條文	修正理由
<p>9. 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。</p> <p>10. 面臨運河之建築物應維持立面量體之垂直與水平分割的秩序性，以求全區整體風格之形塑。</p> <p>11. 面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。</p>	<p>(九) 臨水岸建築物之底層商業空間，應強化與運河開放性的連接，塑造水岸街道之趣味及活動延續性。建議地面層採穿透性的設計，活用可親近運河的戶外空間，配合雅座、櫺窗、遮陽棚架設計，增加本區域水岸空間的豐富性。並利用階梯平臺、拱廊、遮陽棚架營造可供駐足休憩的都市水岸空間。</p> <p>(十) 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，以塑造優美的建築介面及天際線風貌。</p> <p>(十一) 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。</p> <p>(十二) 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。</p> <p>(十三) 面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。</p>	
<p>第七條、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：</p> <p>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。</p> <p>2. 活動廣場或交通節點應選取暖色性。</p> <p>3. 河岸地標及重要建築應規劃以適當投射燈方式，突顯其外觀造型輪廓、或建築立面之層次，以供民眾清楚辨識其地點。</p> <p>4. 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>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。</p>	<p>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：</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>修改條次內容編號。</p>

註：相關決議內容請詳閱「表 5：都市設計審議規範」市都委會決議欄。

表 3：都市設計準則變更前後對照表(續 8)

原條文	修正後條文	修正理由
第八條、公共空間街具及設施物 1. 運河河岸公共空間之街具及景觀設施，不同期程進行之工程，其設計形式及材質應力求保有相同之基調，以創造整體景觀之和諧。 2. 運河河岸公共空間內之新設或暫設等設施物(其中若屬道路用地者則不含地下設施物)，應依本規範之規定進行都市設計審議。 3. 為串連運河兩側地區土地使用活動與人行動線，建議於運河兩側地區適當地點設置五座人行景觀陸橋，設置位置詳如附圖所示。	五、公共空間街具及設施物 (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。 (三) 為串連運河兩側地區土地使用活動與人行動線，建議於運河兩側地區適當地點設置五座人行景觀陸橋，設置位置詳如附圖所示。	修改條次內容編號。
第九條、植栽計畫 1. 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。 2. 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。 3. 腹地較為寬闊之河岸空間，應採多層次之綠美化設計。	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。	修改條次內容編號。
第十條、建築物附設廣告物 1. 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。 2. 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。	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。	修改條次內容編號。

註：相關決議內容請詳閱「表 5：都市設計審議規範」市都委會決議欄。

表 3：都市設計準則變更前後對照表(續 9)

原條文	修正後條文	修正理由
第十一條、開放性通廊 1. 建築基地依規定留設開放性通廊之型式、淨高、鋪面等需經台南市都市設計審議委員會審議。 2. 建築基地依規定留設開放性通廊之型式、淨高、鋪面等需經台南市都市設計審議委員會審議。 3. 開放性通廊應與建築基地兩側或兩側最近之人行步道或騎樓等寬。 4. 開放性通廊不得設置圍牆或其他阻礙通行之設施，且需供公眾使用。 5. 開放性通廊其地面高度應與臨接之人行步道或騎樓順接，且應設置無障礙設施環境。	—	剔除計畫範圍外之相關管制內容。
第十二條、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。	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。	修改條次內容編號。

註：相關決議內容請詳閱「表 5：都市設計審議規範」市都委會決議欄。

表 4：土地使用分區管制內容

條文內容	出席委員初步建議 意見	台南市都委會決 議															
第一條、 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條之規定訂定之。	建議照案通過	依專案小組初步建議 意見通過															
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。	建議照案通過	依專案小組初步建議 意見通過															
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" data-bbox="301 804 775 1010"> <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	修正通過，修正意見如下： 1. 億載金城東側低密度住宅區變更為「住四」誤繕為「住二」部分，請配合修正。	依專案小組初步建議 意見通過
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															

條文內容				出席委員初步建議 意見	台南市都委會決 議
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：				建議照案通過	依專案小組初步建議 意見通過
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)」				

表 4：土地使用分區管制內容(續 1)

條文內容	出席委員初步建議 意見	台南市都委會決 議
<p>(二) 商業區規定：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>修正通過，修正意見如下：</p> <p>1. 依據建管科建議製作變更前後附帶規定對照表，並納入計畫書附錄。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>

表 4：土地使用分區管制內容(續 2)

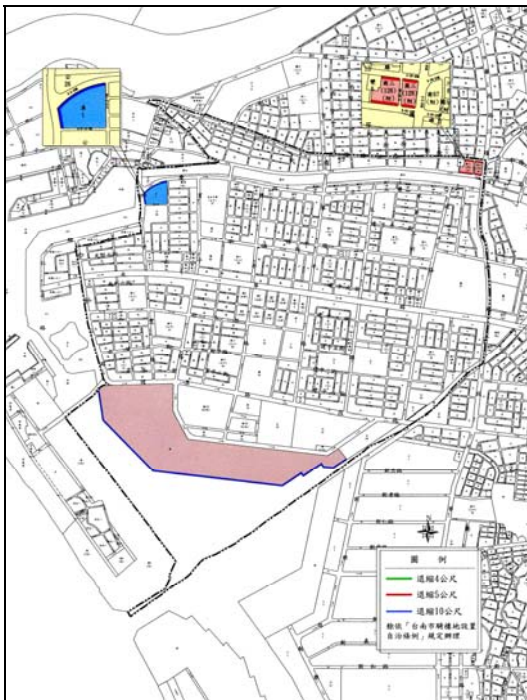
條文內容				出席委員初步建議意見	台南市都委會決議	
第五條、計畫區內其他分區與公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。				修正通過，修正意見如下： 1. 港埠用地容積率欄修正為「由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發佈實施」。 2. 本表下方應附註「都市計畫法臺灣省施行細則修正時，從其規定。」	依專案小組初步建議意見通過	
編號	項目		建蔽率			容積率
一	文教區		60%			200%
二	機關用地		60%			250%
三	學校	文中用地	50%			150%
	用地	文小用地	50%			150%
四	市場用地		60%			240%
五	公園及公兒用地		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%			本案應配合安平商港整體規劃，另案擬定細部計畫。
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		—	—		
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。 (三)鄰接「2-2-30M」（中華西路）、「4-9-18M」（府前路）、「公道 8-40M 及 3-9-20M」（永華路）及「2-4-30M」（健康路）之聯外道路兩側供前項基準表第二類以外使用之建築基地，為保持交通車流之順暢，其汽、機車停車位應依本條款規定加倍留設。						

表 4：土地使用分區管制內容(續 3)

條文內容					出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
停車空間設置基準表					建議修正通過，修正說明如下： 1. 為解決實際執行設置停車空間所遭遇窒礙難行情形，建議若基地條件特殊無法依法設置停車空間時，得比照「停車空間繳納代金辦法」授權建管、都設部分改採繳納代金方式辦理。 2. 建議住宅區部分可再區分集合住宅與住宅（修正為 300 m ² 以下免設），惟此節涉及全市通案性規定，建議另專案通盤檢討辦理。	除第(三)項停車空間加倍留設規定，應配合沿街商業區撤案進行修正外，其餘依專案小組初步建議意見通過。
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。				

表 4：土地使用分區管制內容(續 4)

條文內容			出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
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)			1. 建議修正通過。 2. 配合 98.10.9 發佈實施之「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」相關規定修正納入。	依專案小組初步建議通過
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	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。		



退縮建築內容示意圖

表 4：土地使用分區管制內容(續 5)

條文內容	出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<p>第八條、整體規劃區：(詳附圖) 「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>	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
<p>第九條、最小建築基地面積：(詳附圖) (一)臨「4-10-23M」之「商一(129)(附)」、臨「2-2-30M」之「商三(126)(附)」商業區，未來開發建築基地面積不得小於 1000 m²，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 1000 m²經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 (二)臨「3-5-20M」之部分「商三(11)(附)」(新南段 34、34-1、34-2、39、39-1 等地號土地)商業區，未來開發建築基地面積不得小於 300 m²，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 300 m²經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p>  <p>圖例： ■ 整體規劃區 ■ 最小基地開發規模不得小於 1000 平方公尺 ■ 最小基地開發規模不得小於 300 平方公尺 --- 計畫範圍線</p> <p>整體規劃區及最小建築開發規模示意圖</p>	<p>1. 本條併同第十條「獎勵規定」進行討論。 2. 本條文經討論結果，建議予以刪除，理由如下：本條文之最小基地面積訂定緣由係延續現行運河兩側地區計畫規定，該計畫為鼓勵大面積私有地整合開發，故訂定相關土地使用分區管制規定。然經查現況多數皆已興闢完成，已無符合條件之對象可供提出申請，故建議刪除本條文。</p>	依專案小組初步建議意見通過

表 4：土地使用分區管制內容(續 6)

條文內容	出席委員初步建議 意見	台南市 都委會 決議												
<p>第十條、獎勵規定：</p> <p>(一) 商業區設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。其餘分區則不予建築容積獎勵。</p> <p>(二) 依第九條規定最小建築開發規模面積不得小於 1000 m²之建築基地，若再依都市計畫街廓範圍整體規劃者，經台南市都市設計審議委員會審議，得獎勵建築容積以原法定容積之 10% 為上限。</p> <p>(三) 為鼓勵大面積開發建設，針對臨運河或公園道之商業區，若最小建築基地開發規模符合下表規定者，得依規定獎勵容積。</p> <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">最小建築基地開發規模</th></tr><tr><th>容積獎勵</th><th>5000 m²(含)以上</th></tr></thead><tbody><tr><td>面前道路寬度</td><td></td></tr><tr><td>30(含)公尺以上</td><td>法定容積率×10%</td></tr><tr><td>20(含)公尺以上未達 30 公尺者</td><td>法定容積率×8%</td></tr><tr><td>未達 20 公尺者</td><td>法定容積率×5%</td></tr></tbody></table> <p>(四) 為提昇地區之複合性商業機能，針對臨運河或公園道之商業區，若符合下列使用者，得依規定獎勵容積。</p> <p>1. 商業區若作國際觀光旅館使用者，得獎勵 40%之原法定容積。</p> <p>2. 商業區若作觀光旅館、多功能展覽館、會展中心使用者，得獎勵 20%之原法定容積。</p> <p>(五) 「住二」之建築基地設置符合下列條件之開放空間者，其容積率得予增加供作開放空間之面積。</p> <p>1. 建築基地留設空地超過基地十分之四部份，供作開放空間，且與該基地法定空地相連接。</p> <p>2. 該開放空間臨接道路之長度不小於 5 公尺，且與基地地面或道路連接處之高低差在 4 公尺以下。</p> <p>3. 供作開放空間與法定空地面積之和不得小於 200 平方公尺。</p> <p>4. 開放空間與法定空地，除應予綠化及設置遊憩設施，並常時開放供公眾通行或休憩使用外，不得搭蓋棚架，建築物或供作其他使用。</p> <p>(六) 本計畫區內之建築基地容積獎勵上限規定如下：</p> <p>1. 符合本要點第十二條或其他法令規定獎勵容積者，得同時適用之。</p> <p>2. 除依「都市更新條例」規定者從其規定外，以上各點獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 1.5 倍；但若作國際觀光旅館使用者，以上各點獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 2 倍。</p>	最小建築基地開發規模		容積獎勵	5000 m ² (含)以上	面前道路寬度		30(含)公尺以上	法定容積率×10%	20(含)公尺以上未達 30 公尺者	法定容積率×8%	未達 20 公尺者	法定容積率×5%	<p>本條併第九條內容進行討論。本條文經討論結果，建議予以刪除，理由如下：</p> <p>1. 有關容積獎勵規定，經查核五期地區未開闢土地地籍現況，瞭解最小建築基地開發規模適用街廓後，考量本計畫區內未開闢之大面積住宅區商業區多為公有土地，故設置獎勵規定誘導整合民間土地投資開發，實際能符合條件之土地有限（南側之商 61 已另擬細計進行管制），故初步建議無增設容積獎勵規定之需要。</p> <p>2. 為引導區位條件適當地區進行合理開發，可運用容積獎勵規定引導發展，建議另可依本府 98 年 10 月 9 日發布實施之「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」辦理。並納入計畫書敘明。</p>	<p>依專案小組建議通過</p>
最小建築基地開發規模														
容積獎勵	5000 m ² (含)以上													
面前道路寬度														
30(含)公尺以上	法定容積率×10%													
20(含)公尺以上未達 30 公尺者	法定容積率×8%													
未達 20 公尺者	法定容積率×5%													

表 4：土地使用分區管制內容(續 7)

條文內容	出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<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，<u>容積接受基地以計畫區內商業區為優先</u>。</p>	<p>修正通過，修正意見如下： 1. 「容積接受基地以計畫區內商業區為優先」修正為「容積接受基地以計畫區內商業區及住宅區為原則」。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>
<p>第十二條、本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「<u>變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案都市設計審議規範</u>」(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>修正通過，修正意見如下： 1. 「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案都市設計審議規範」修正為「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」。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>

表 5：都市設計審議規範

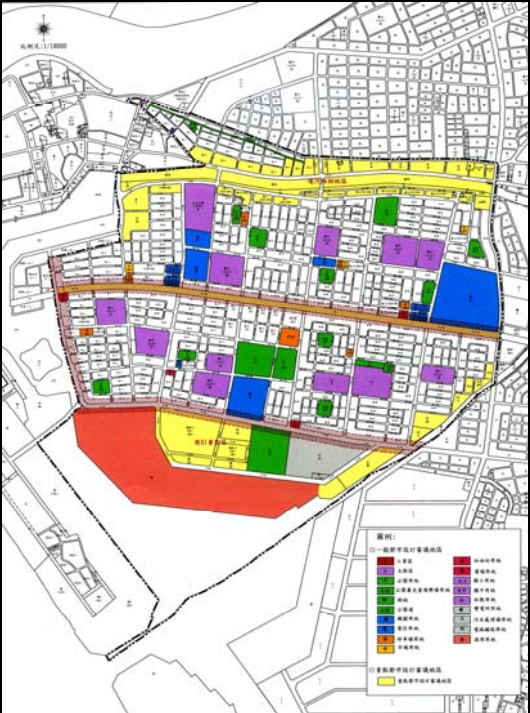
條文內容	出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<p>壹、總則</p> <p>一、辦理依據</p> <p>(一)依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。</p> <p>(二)區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理。</p> <p>(三)本準則未規定審議之項目，另依「台南市都市設計審議委員會設置要點」與台南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。</p> <p>(四)本地區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本規範部份之規定。</p>	建議照案通過	依專案小組初步建議意見通過
<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」，審議範圍詳附圖 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>附圖 1 應辦都市設計地區範圍示意圖</p>	<p>修正通過，修正內容如下：</p> <p>1. 有關附圖之永華路、安億路、健康路應統一以黃色標示，便於閱覽。</p>	依專案小組初步建議意見通過

表 5：都市設計審議規範(續 1)

條文內容	出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<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) 公園道或建築基地其中一境界線與公園道相鄰者。</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(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>B. 私人建築符合下列條件之一者：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 基地面積 1000 平方公尺以上(含)之開發建築申請案件。 • 整體規劃區或依本案土地使用分區管制第十一條接受獎勵措施個案之基地。 • 採綜合設計鼓勵辦法之建築。 • 建築法規之高層建築物。 <p>(2) 一般都市設計審議地區：</p> <p>A. 預算金額 1000 萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>B. 私人建築符合下列條件之一者：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 基地面積達 3000 m²(含)以上者之開發建築申請案件。 • 依本案土地使用分區管制第十一條接受獎勵措施個案之基地。 • 採綜合設計鼓勵辦法之建築。 • 建築法規之高層建築物。 • 其他經都設會決議者。 	<p>2. 有關第(一)點之 1 之(2)建議配合圖面修正如下：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. 有關第(二)之 2 之(1)之 C 建議文字修正如下： C. 未達前述第 2 之(1)點 A、B 款之範圍…。</p> <p>4. 有關第(二)點送審權責單位內有關「以上(含)」建議修正為「以上」，「未達…(不含)」建議刪除(不含)等文字。</p> <p>5. 有關第(二)之 3 之(2)點 A 項建議修正文字內容如下：預算金額未達 500 萬元…。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>

表 5：都市設計審議規範(續 2)

條文內容	出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<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. 未達上述 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(含)且未達 1000 萬元(不含)(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 1000 m²(含)以上且未達 3000 m²(不含)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 500 萬元以下(不含)(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(不含)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>依專案小組初步建議意見通過</p>

表 5：都市設計審議規範(續 3)

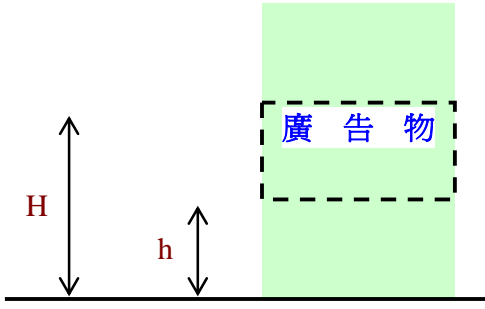
條文內容	出席委員初步建議 意見	台南市都委會決 議
<p>貳、一般都市設計審議地區審議準則</p> <p>一、建築物附屬設施</p> <p>(一) 建築立面面對公園、學校的基地附加物(包括屋凸、車庫、冷氣口、服務陽台等)應適當控制，避免影響觀瞻；位於角地的建築宜適當反應角地特質。</p> <p>(二) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。</p> <p>(三) 建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口…等)，應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。</p> <p>(四) 建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，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>	建議照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
<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。(詳附圖 2)</p>  <p style="text-align: center;">$H \leq 7.5M, h \geq 3M$</p> <p style="text-align: center;">附圖 2 非臨接計畫道路廣告物設置示意圖</p>	建議照案通過。	依專案小組初步建議意見通過

表 5：都市設計審議規範(續 4)

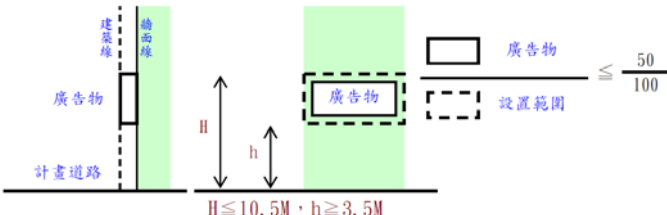
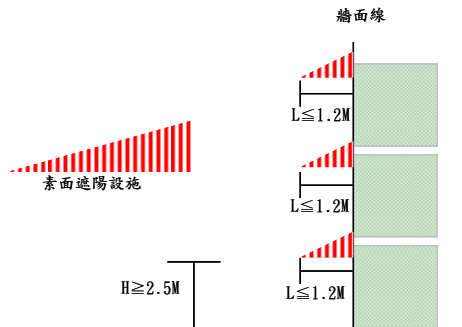
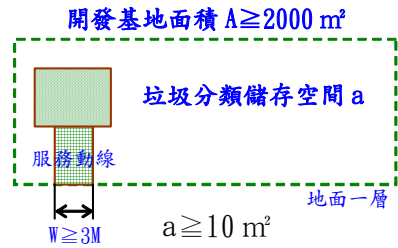
條文內容	出席委員 初步建議 意見	台南市都 委會決議
<p>(二)本地區計畫道路兩側之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 10.5M，下端離地面淨高不得低於 3.5M，廣告物突出建築牆面部份不得超出建築線。廣告物正面總投影面積以不超過前述允許設置廣告物範圍總面積之 50%。(詳附圖 3)</p>  <p>附圖 3 臨接計畫道路廣告物設置示意圖</p>	建議照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
<p>三、遮陽設置：本地區臨 20M 計畫道路(含)以上、公園、綠地或廣場等兩側之建築基地，一樓得於牆面線外之無遮簷人行步道內，設置底部高於地面 2.5 公尺以上，垂直投影長度 1.2 公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。(詳附圖 4)</p>  <p>附圖 4 兩遮設置示意圖</p>	建議照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
<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>	建議照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
<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。(儲存空間以淨寬 3 公尺通路對外連通為原則)。(詳附圖 5)</p>  <p>附圖 5 垃圾分類儲存空間示意圖</p>	建議照案通過。	修正通過，修正說明如下：為增加建築設計彈性，刪除「儲存空間以淨寬 3 公尺通路對外連通為原則」等文字。

表 5：都市設計審議規範(續 5)

條文內容	出席委員初步建議 意見	台南市都委會決 議
<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)建築基地內非指定公共開放空間之法定空地的綠覆率(綠覆面與法定空地之百分比)至少為 60%以上。綠覆面之計算基準依「台南市植栽綠化都市設計審議原則」之規定。</p> <p>(三)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>修正通過，修正內容如下：第(二)點綠覆率建議刪除並適用全市性規範。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>
<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，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>	<p>建議照案通過。</p>	<p>修正通過，修正說明如下：有關「應有 1/2 以上透空面積，…」修正為「<u>面臨主要道路側</u>應有 1/2 以上透空面積…」，以茲明確，俾利執行。</p>
<p>八、公共藝術：</p> <p>(一)大型公共開放空間，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>	<p>修正通過，修正說明如下：有關建築管理科針對「都市設計審議規範」有關公共藝術條文所指「公共開放空間」，建議可參考「公共藝術設置辦法」、「文化藝術獎助條例施行細則」等相關規定，酌予定義為基地面積大於 1500 m²以上或總樓地板面積大於 5000 m²以上者。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>

表 5：都市設計審議規範(續 6)

條文內容	出席委員初步建議 意見	台南市都委會決 議
<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>(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>	<p>建議照案通過。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>

表 5：都市設計審議規範(續 7)

條文內容	出席委員 初步建議 意見	台南市 都委會 決議
<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附圖 6 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>附圖 6 需留設 100 平方公尺以上之廣場式開放空間標示圖</p>	建議照案通過。	依專案小組初步建議意見通過

表 5：都市設計審議規範(續 8)

條文內容	出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<p>二、鄰水岸開放空間(包含公園、綠地及廣場)</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接，以提高沿岸活動之連續性及可及性。</p>	建議照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
<p>三、建築物的環境角色</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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%。</p> <div data-bbox="325 1272 1074 1646"> <p style="text-align: center;">附圖 7 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖</p> </div> <p>(六)建築物正面應儘可能面向溪岸，二樓以上鼓勵增設陽台及露臺，建築量體呈階梯狀逐層退縮。為維護運河南岸天空的開敞性，六層樓以上建築物量體應為漸層退縮方式，量體對角線長度不宜超過基地面向運河面寬之 2/3 為原則，塑造與水域對話之空間。</p>	<p>修正通過，修正內容如下：</p> <p>1. 第(五)點應附註說明(詳附圖 7)。</p> <p>2. 第(六)點為免後續執行上之疑義，故建議刪除。</p> <p>3. 第(十一)點應附註說明(詳附圖 8)。</p>	依專案小組初步建議意見通過

表 5：都市設計審議規範(續 9)

條文內容	出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<p>(七)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。</p> <p>(八)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。</p> <p>(九)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。</p> <p>(十)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。</p> <p>(十一)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。</p> <p>(十二)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。</p> <p>(十三)面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。</p>	建議照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
<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>	建議照案通過。	依專案小組初步建議意見通過

表 5：都市設計審議規範(續 10)

條文內容	出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<p>五、公共空間街道家具及設施物</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 為串連運河兩側地區土地使用活動與人行動線，建議於運河兩側地區適當地點設置五座人行景觀陸橋，設置位置詳如附圖所示。</p>  <p>附圖 8 應配置地標量體圖</p>	<p>修正通過，修正內容如下： 第(三)點僅景觀示意，非屬都市設計實際執行之範疇，為免造成誤解，故建議刪除。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>
<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> <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>建議照案通過。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過</p>

表 5：都市設計審議規範(續 11)

條文內容	出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<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> <div data-bbox="437 748 943 1384"> </div> <p>附圖 9 建築物附設廣告物立面示意圖</p>	建議照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
<p>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。</p>	建議照案通過。	依專案小組初步建議意見通過

表 6、人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	出席委員初步建議意見	市都委會決議
1	余明娟 台南市安平路336巷7弄10號	台南市安平路336巷於2、3年前由市議員李文正、盧昆福等人協調結果，將336巷之私設巷道捐於市府並答應由市政日後都市計畫通盤檢討時，規劃成道路利於通行，今日全盤規劃未列入此案，我們日前捐地計畫換取道路計畫落空，希望市長答應日前承諾，才不辜負居民期望與財產損失。	希望將336巷規劃成計畫道路。	1. 建議維持原計畫 2. 查本案私設巷道並無捐贈之事實，且屬法定空地，並無換取道路計畫用地之必要及可行性	依專案小組初步建議意見通過
2	余明娟 台南市安平路336巷7弄10號	安平路336巷另一出口閩寶帝國是否可以劃上紅線以利通行，出入處常因停車無法進出。	華平路閩寶帝國與336巷接口處是否可以劃上紅線，以免停車阻礙通行。	1. 本案非屬都市計畫範疇。 2. 陳情建議已另函轉本府交通處卓處	依專案小組初步建議意見通過
3	張欣 台南市安平路370巷1弄12號1F	二年前有位土木工程師和一位助理到居民張欣(國泰臨海社區)之內室量測樑柱尺寸並謂將來有污水下水道要從該房間下方穿堂而過。由於該土木工程師自稱直接來自高雄亦未透露由何單位負責，請本市府貴都市計畫企畫人士代為試查係高雄市府或水利局或污水下水道何單位有無上述所稱計畫若有則會引起居民及鄰居之不安，懇請台南市政府都市計畫局規劃人士代為公務之便代查有無此事將發生，以免影響國泰社區有關居民之憂慮		1. 本案非屬都市計畫範疇。 2. 本案已將本府公共工程處查詢結果另函覆陳情人。	依專案小組初步建議意見通過
4	馬崇喜 議員	安平鄰里商業區本次變更為商業區，不應限制特種行業之使用，應比照一般商業區規定。		建議酌予採納，理由如下：本次鄰里商業區已放寬部分限制使用項目，惟為免影響居住環境品質，仍排除部分特種行業項目	依專案小組初步建議意見通過
5	李小姐	安平鄰里商業區均位於一般住宅社區旁，不宜放寬特種行業之限制條件，以免居住環境品質下降。		建議酌予採納，理由如下：本次鄰里商業區雖放寬部分限制使用項目，但為免影響居住環境品質，已排除部分特種行業項目	依專案小組初步建議意見通過
6	文平里里長李瑞福等82位 台南市安平區文平里建平交街13號	陳情人均為台南文平里里民，耳台南市政府要將台南市中華西路二段1巷3弄與1巷17弄通往永華二街的道路廢除，並將三個公園合併，因3弄及17弄之道路寬度約為6M，若將連接道路廢除，許多里民認為會影響所有里民的車輛出入及造成停車的不便。原因是：兒公34號是文平里活動中心，里上每星期有四、五天早、晚均有定期之活動，參加活動的人員之車輛幾乎都停在(停133)的停車場上，如果把3弄1巷廢掉，恐會造成與會人員隨處停車，並浪費掉很多停車的時間。 文平里市124上面有一籃球場，此籃球場是文平里附近唯一的籃球場，打籃球的孩子很多，如把17弄廢掉，則打球孩子的車子將無地可放，而隨地停放，造成交通的混亂。附近已有5000多坪的長青老人大大公園，無須再把這多功能的小公園合併還把既有巷道廢掉，恐影響附近居民生活的不便。	因此向貴府陳情，請保留原來的道路，使本里民能有一個道路與停車的空間	1. 併變更第一案討論。 2. 本案建議酌予採納，理由詳見變更第一案。	依專案小組初步建議意見通過

表 6、人民陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	出席委員初步建議意見	市都委會決議																				
7	楊輝澤等7位 金華段137地號 台南市西華南街18號、 06-2282136	<p>貴府中華民國 98 年 9 月 14 日回復函，南市都劃字第 09816544330 號，文中所述陳情人難以接受，陳情人係由政府 75 年抵費地標售正式公告下以合法程序標得台南市金華段 137 號此地，雙方認同在民國 75 年抵費地標售公告之條件下(商業區容積率 20 層高 60 公尺及面積 8262 平方公尺為一完整街廓商業區)，達雙贏各擁有其利益，不知數年後 貴府居枉顧當初之抵費地標售公告之條件，損害得標者之權益， 貴府之誠信何在，使陳情人難以接受貴府之任何說明，並強烈主張確實履行民國 75 年抵費地標售公告之條件。</p> <p>一、陳情人等所有土地座落於五期重劃區永華路南側社區商業用地(金華段 137 地號於民國 79 年 12 月 8 日分割為 5 筆)，於民國 75 年完成重劃。依當時「安平新市區細部計畫說明書，細部計畫土地使用分區管制要點第 14 條；社區商業區：比照都市計畫法台灣省施行細則第 16 條規定管制」即依戶方面臨道路寬度的 1.5 倍計算許可建築高度，為 40*1.5=60 公尺，可建 20 層樓，此為重劃後取得土地之權利是不爭事實。且民國 75 年 貴府標售(台南市金華段 137 地號)抵費地公告之條件(商業區容積率 20 層高 60 公尺及面積 8262 平方公尺為一完整街廓商業區)陳情人(原始地主)依據此條件評估才標購。</p> <p>二、但民國 88 年 6 月 18 日台南市政府依「台南市未實施容積管制地區依都市計畫法台灣省施行細則增訂第三十條之三規定之容積率表」強行辦理，獨斷獨行。將陳情人等之商業區容積率驟降至 280%，且沒有通知陳情人等利害關係人，而使陳情人失去陳情人之機會，嚴重損害人民財產價值甚，如此處理實不符標售原精神並不符公平正義原則且失誠信。詳如下列容積率管制前比較表。</p> <table><tr><th></th><th>高密度住宅區</th><th>中密度住宅區</th><th>低密度住宅區</th><th>商業區</th></tr><tr><td>75 年重劃成果公告</td><td></td><td>5 層，高 18 公尺</td><td>4 層，高 13 公尺</td><td>20 層，高 60 公尺</td></tr><tr><td>88 年容積管制</td><td>240%</td><td>200%，4 層</td><td>180%，3 層</td><td>280%，4 層</td></tr><tr><td>都市發展軸線第一期地區草案</td><td colspan="3">240%或 400%</td><td>320%或 420%</td></tr></table>		高密度住宅區	中密度住宅區	低密度住宅區	商業區	75 年重劃成果公告		5 層，高 18 公尺	4 層，高 13 公尺	20 層，高 60 公尺	88 年容積管制	240%	200%，4 層	180%，3 層	280%，4 層	都市發展軸線第一期地區草案	240%或 400%			320%或 420%	<p>請將台南市金華段 137 地號(分割後 5 筆)在「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討」時恢復依 75 年重劃成果公告商業區容積率 20 層高 60 公尺及面積 8262 平方公尺為一完整街廓商業區，不應再要求地主繳納回饋代金，以維政府誠信原則，懇請相關單位妥處。</p>	<p>酌予採納，說明如下：</p> <p>1. 有關容積率之訂定係依營建署 88 年全面實施容積率之規定辦理。</p> <p>2. 另為引導區位條件適當地區進行合理開發，可運用容積獎勵規定引導發展，已另案訂定獎勵規定，故可依據 98 年 10 月 9 日發布實施之「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」辦理。</p>	依專案小組建議通過
	高密度住宅區	中密度住宅區	低密度住宅區	商業區																					
75 年重劃成果公告		5 層，高 18 公尺	4 層，高 13 公尺	20 層，高 60 公尺																					
88 年容積管制	240%	200%，4 層	180%，3 層	280%，4 層																					
都市發展軸線第一期地區草案	240%或 400%			320%或 420%																					

表 6、人民陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	出席委員初步建議意見	市都委會決議
		<p>三、依前述比較表，住宅區依發展軸線第一期地區草案之第二階段提昇容積率至 400%，比之重劃成果公告時，放寬率達 100%至 160%，可增高 2~3 層樓，有相當之受益程度需繳納當回饋代金當無爭議。但是商業區部容積率二階段提昇至 320%或 420%，僅可建築 5 或 7 層樓高，真是浪費重劃後土地價值亦不符都市發展軸線的要旨，更不論其提升後尚不及重劃成果公告及市府 75 年抵費地標售公告之條件(容積率 20 層高 60 公尺及面積 8262 平方公尺為一完整街廓商業區)的半數，尚且需繳納回饋代金實相當無理並專橫。</p> <p>四、陳情人等所有商業區土地金華段 137 地號(重劃時地號)面積 8262 平方公尺為一完整街廓(見重劃成果圖)於民國 79 年 12 月 8 日分割為 5 筆。此次涉及都市發展軸線第一期地區為 137、137-1 地號內(2 筆地號總面積 4094 平方公尺)即僅面臨永華路深度 30 公尺範圍才可提昇容積率，僅佔該台南市金華段 137 地號完整街廓的小部份而已。其他大部份未納入草案土地仍管制為 280%容積率，比之住宅區嚴苛更不公平和不合理，令人憤憤不平，浪費重劃成果整體規劃之土地資源，迄今無法有效建築使用。</p> <p>五、依 貴府公告五期重劃成果平均重劃負擔率近 40%、分配率近 60%，而臨永華路住宅區路角地分配率僅勉強達 40%(負擔率近 60%)。可見永華沿線為該重劃區精華地段，尤以金華商 132、商 133、商 134、商 135、商 136、商 137、公 127、機郵 138、機地 139、停 131、區公所機 130、集會堂機 129、圖書館機 128 位置於五期正中央規劃為大型商業區(每塊約 8000 平方公尺及附近規劃為大型公園、停車場、機關用地，可見原規劃上 8 塊之總面積約 5 公頃以上)，此精神是希望以此區塊寄以帶動繁榮五期，同時每塊都是貴府保留之抵費地，陳情人等於民國 77 年 8 月間購得，迄今未享重劃之利，卻在此期間因政府政策搖擺不定，朝令夕改下至使用陳情等(地主)蒙受鉅額損失。陳情 貴府秉依誠信原則，維護民國 75 年抵費地標售公告之條件恢復可建容積率 20 層高 60 公尺及面積 8262 平方公尺為一完整街廓，且不得要求陳情人等(地主)繳納回饋代金是祈，以昭公允而彰德政並平民怨。</p>			

表 6、人民陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	出席委員初步建議意見	市都委會決議																																																														
8	建築師公會	<p>建議修正及勘誤之土地使用分區管制要點及都市設計審議規範之條文：</p> <p>一、建議修正第六條規定如下：</p> <p>第六條 本計畫區內各分區及用地另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準依下列規定：</p> <table><tr><th rowspan="2">類別</th><th rowspan="2">建築物用途</th><th colspan="2">應附設汽車車位</th><th colspan="2">應附設機車車位</th><th rowspan="2">應附設裝卸車位</th></tr><tr><th>樓地板面積</th><th>設置標準</th><th>樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr><tr><td rowspan="2">第一類</td><td rowspan="2">戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會室、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、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>300 m²以下部分。</td><td>免設。</td><td>150 m²以下部分。</td><td>免設。</td><td rowspan="2">樓地板面積每滿2000 m²設置一輛(最多設置2輛)</td></tr><tr><td>超過300 m²部分。</td><td>每150 m²設置一輛。</td><td>超過150 m²部分。</td><td>每50 m²設置一輛。</td></tr><tr><td rowspan="2">第二類</td><td rowspan="2">住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td><td>500 m²以下部分。</td><td>免設。</td><td>300 m²以下部分。</td><td>免設。</td><td rowspan="2">—</td></tr><tr><td>超過500 m²部分。</td><td>每150 m²設置一輛。</td><td>超過300 m²部分。</td><td>每100 m²設置一輛。</td></tr><tr><td rowspan="2">第三類</td><td rowspan="2">旅館、招待館、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族箱、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>500 m²以下部分。</td><td>免設。</td><td>200 m²以下部分。</td><td>免設。</td><td rowspan="2">樓地板面積每滿2000 m²設置一輛(最多設置2輛)</td></tr><tr><td>超過500 m²部分。</td><td>每200 m²設置一輛。</td><td>超過200 m²部分。</td><td>每100 m²設置一輛。</td></tr><tr><td rowspan="2">第四類</td><td rowspan="2">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>500 m²以下部分。</td><td>免設。</td><td>200 m²以下部分。</td><td>免設。</td><td rowspan="2">樓地板面積每滿3000 m²設置一輛(最多設置2輛)</td></tr><tr><td>超過500 m²部分。</td><td>每250 m²設置一輛。</td><td></td><td>每100 m²設置一輛。</td></tr><tr><td>第五類</td><td>前四類以外建築物。</td><td colspan="5">同第四類規定。</td></tr></table> <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> <p>(三) 住宅、集合住宅等居住用途建築物。免設裝卸車位。</p> <p>(四) 依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。</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	樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準	第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會室、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、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。	300 m ² 以下部分。	免設。	150 m ² 以下部分。	免設。	樓地板面積每滿2000 m ² 設置一輛(最多設置2輛)	超過300 m ² 部分。	每150 m ² 設置一輛。	超過150 m ² 部分。	每50 m ² 設置一輛。	第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	500 m ² 以下部分。	免設。	300 m ² 以下部分。	免設。	—	超過500 m ² 部分。	每150 m ² 設置一輛。	超過300 m ² 部分。	每100 m ² 設置一輛。	第三類	旅館、招待館、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族箱、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。	500 m ² 以下部分。	免設。	200 m ² 以下部分。	免設。	樓地板面積每滿2000 m ² 設置一輛(最多設置2輛)	超過500 m ² 部分。	每200 m ² 設置一輛。	超過200 m ² 部分。	每100 m ² 設置一輛。	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。	500 m ² 以下部分。	免設。	200 m ² 以下部分。	免設。	樓地板面積每滿3000 m ² 設置一輛(最多設置2輛)	超過500 m ² 部分。	每250 m ² 設置一輛。		每100 m ² 設置一輛。	第五類	前四類以外建築物。	同第四類規定。					同左。	<p>1. 所提建議第一點，酌予採納說明如下：</p> <p>(1) 為解決實際執行設置停車空間所遭遇窒礙難行情形，建議若基地條件特殊無法依法設置停車空間時，得比照「停車空間繳納代金辦法」授權建管、都設單位，部分改採繳納代金方式辦理。</p> <p>(2) 建議住宅區部分可再區分集合住宅與住宅（修正為 300 m²以下免設）。惟此節涉及全市通案性規定，故建議另專案通盤檢討辦理。</p> <p>2. 所提建議第二點，經討論暫維持原計畫，但附帶說明爾後審議制度將朝簡化程序方式辦理（非採放寬標準方式辦理），方可有效節省民間開發成本及公部門行政資源。</p> <p>3. 所提建議第三點，將另案提送市都委會研議確認相關文字。</p>	依專案小組初步建議意見通過
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																																																												
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準																																																														
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會室、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、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。	300 m ² 以下部分。	免設。	150 m ² 以下部分。	免設。	樓地板面積每滿2000 m ² 設置一輛(最多設置2輛)																																																													
		超過300 m ² 部分。	每150 m ² 設置一輛。	超過150 m ² 部分。	每50 m ² 設置一輛。																																																														
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	500 m ² 以下部分。	免設。	300 m ² 以下部分。	免設。	—																																																													
		超過500 m ² 部分。	每150 m ² 設置一輛。	超過300 m ² 部分。	每100 m ² 設置一輛。																																																														
第三類	旅館、招待館、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族箱、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。	500 m ² 以下部分。	免設。	200 m ² 以下部分。	免設。	樓地板面積每滿2000 m ² 設置一輛(最多設置2輛)																																																													
		超過500 m ² 部分。	每200 m ² 設置一輛。	超過200 m ² 部分。	每100 m ² 設置一輛。																																																														
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。	500 m ² 以下部分。	免設。	200 m ² 以下部分。	免設。	樓地板面積每滿3000 m ² 設置一輛(最多設置2輛)																																																													
		超過500 m ² 部分。	每250 m ² 設置一輛。		每100 m ² 設置一輛。																																																														
第五類	前四類以外建築物。	同第四類規定。																																																																	

表 6、人民陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	出席委員初步建議意見	市都委會決議
		<p>二、建議修正都市設計審議規範</p> <p>一、(二)、2. 送審權責單位如下：</p> <p>2. 區內所有申請開發建築與各類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) 提送本是都市設計審議地區：</p> <p>A、重點都審議地區：</p> <p>◎ 預算金額3,000萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>◎ 私人建築符合下列條件之一者：</p> <p>* 基地面積2,000平方公尺以上且總樓地板面積在4000m²以上之開發建築申請案件。</p> <p>* 整體規劃區或依本案土地使用分區管制第十一條接受獎勵措施個案之基地。</p> <p>* 採綜合設計獎勵辦法之建築。</p> <p>* 建築法規之高層建築物。</p> <p>B、一般都市設計審議地區：</p> <p>◎ 預算金額5,000萬元以上(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>◎ 私人建築符合下列條件之一者：</p> <p>* 基地面積4,000平方公尺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十一條接受獎勵措施個案之基地。</p> <p>* 採綜合設計獎勵辦法之建築。</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>A、重點都市設計審議地區：</p> <p>◎ 預算金額1,000萬元以上且未達3,000萬元(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)之公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>◎ 基地面積達在1,500m²以上且總樓地板面積3,000m²以上之開發建築申請案件。</p> <p>◎ 未達上述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>B、一般都市設計審議地區：</p> <p>◎ 預算金額2,000萬元以上且未達5,000萬元(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)之公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>◎ 基地面積達在2,000m²以上且建築樓地板面積5,000m²以上開發建築之申請案件。</p> <p>◎ 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>A、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>			

表 6、人民陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	出席委員初步建議意見	市都委會決議
		<p>B、一般都市設計審議地區</p> <p>◎ 預算金額未達2,000萬元(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)之公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>◎ 基地面積未達2,000m²之開發建築申請案件。</p> <p>◎ 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>三、附件一已發布實施(98.10.09)之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第四條第(一)項第1、2款內之F2應為第二階段調整後容積，F1應為第一階段調整後容積。</p>			