

臺南市都市計畫委員會第 276 次會議紀錄

一、時 間：98 年 4 月 10 日(五)下午 15 時 30 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：共三案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

審一案：「變更臺南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」

審二案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)(「公 5」公園用地為「公 5-1」、「公 5-2」、「公 5-3」公園用地、土地使用分區管制要點第五條、第六條及都市設計管制事項第五條、第九條、第十條)案」

審三案：「擬定臺南市安平舊部落更新地區都市更新計畫」案

五、報告案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

報一案：調整「擬定臺南市安南區副都心(「商 60」及其北側住宅區)細部計畫配合變更主要計畫案」報部方案(取消變更編號二)報告案

臺南市都市計畫委員會第276次會議 審議案第一案

案名	變更臺南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案
	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>(一) 都市計畫法第廿六條。</p> <p>(二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>安南區係於民國35年2月奉令由臺南縣安順鄉併入臺南市，其後另於民國68年之「變更及擴大台南市主要計畫案」中始劃定為都市計畫地區，並經民國72年、民國85年及民國92年等全市主要計畫通盤檢討。本計畫係首次以安南區行政轄區為範圍，進行都市計畫通盤檢討作業。</p> <p>本計畫為因應安南區歷年來變化，使各項使用機能更趨完備，乃依據發展現況及計畫特性之綜合分析結果，歸納地區課題及發展策略，並參考人民團體建議後，分就計畫區內人口、土地使用、公共設施用地、交通運輸、實施進度及經費以及都市防災等主要計畫內容提出必要之變更。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>規劃範圍為臺南市行政轄區之安南區全境（詳圖一），針對範圍內之都市計畫（主要計畫）內容進行通盤檢討，計畫面積計11,439.47公頃（詳圖二）。</p>
說明	<p>五、辦理過程</p> <p>(一) 公告徵求民眾意見：</p> <p>92年11月7日以南市都計字第09216535710號公告自92年11月11日起至92年12月10日止計30天，並刊登於92年11月11、12、13日臺灣時報。期間於93年4月7、8、9日三天分別於溪心里活動中心、城南里活動中心及安順里活動中心舉行民眾座談會。</p> <p>(二) 公開展覽：</p> <p>本案已於96年7月30日以南市都計字第09616544530號公告，公開展覽日期自96年7月31日起至96年8月29日止計30天，並刊登於96年7月31日、8月1、2日之聯合報，期間於96年8月15、16、17日三天分別於安南區公所禮堂、城南里活動中心及安順里活動中心舉行說明會。</p> <p>(三) 本案於97年10月17日市都委會第272次審議後，共計未審決5案及新增5件逾期人民及機關團體陳情案件再提本次委員會審議。</p> <p>六、本次變更內容詳附表一。</p> <p>七、檢附資料：</p> <p>(一) 公開展覽計畫說明書</p> <p>(二) 圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(三) 圖二 現行主要計畫示意圖</p> <p>(四) 附表一 變更內容綜理表</p> <p>(五) 附表二 逾期人民及團體陳情意見綜理表</p>

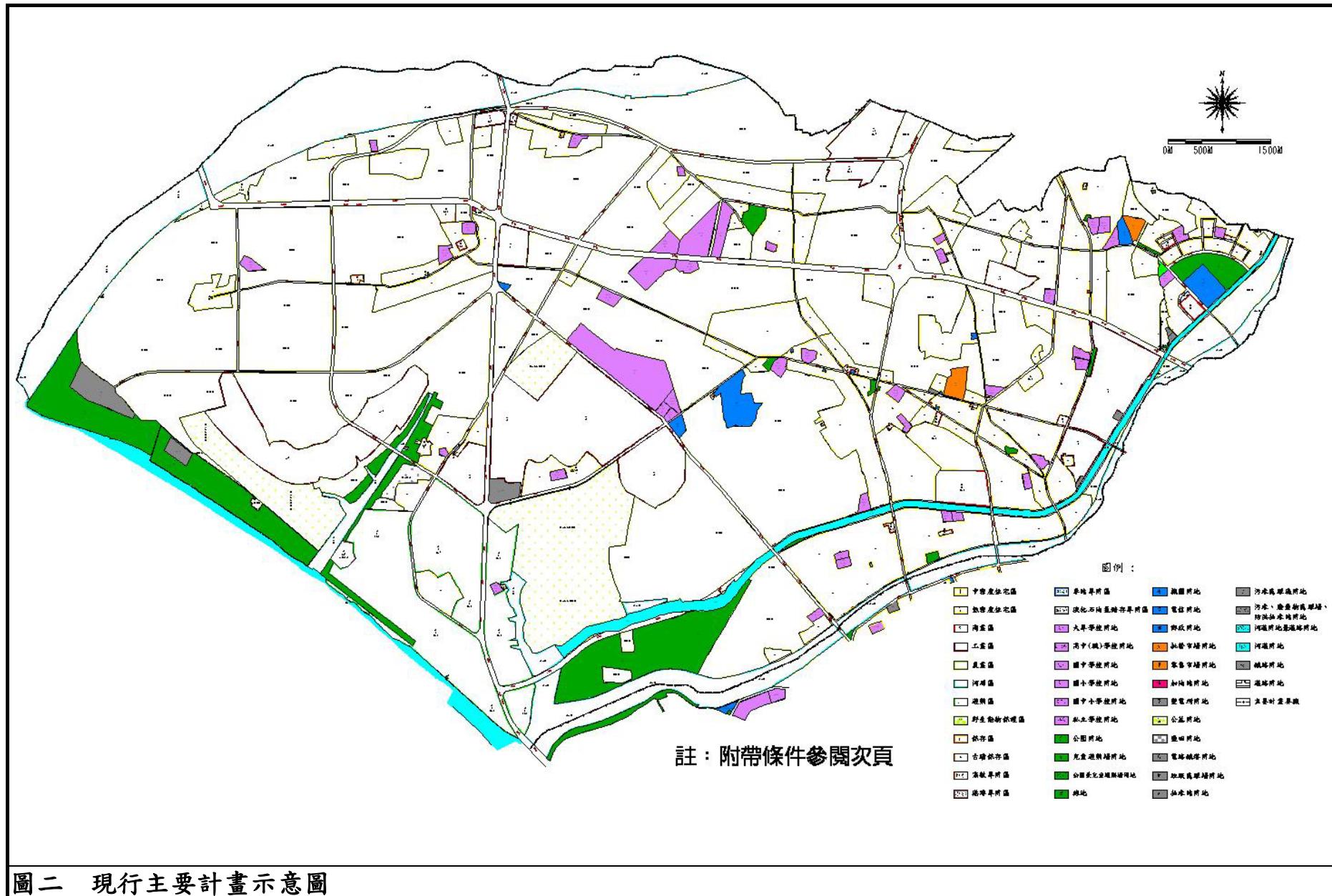
	九、以上提請委員會審議。
決議	<p>本案修正後通過，修正意見如下列各點：</p> <p>一、有關變更內容部分，詳附表一「變更內容綜理表」之「市都委會決議欄」。</p> <p>二、有關逾期人民及團體陳情意見部分詳附表三「逾期人民及團體陳情意見綜理表」之「市都委會決議欄」。</p>



圖一 計畫區位示意圖

圖二 現行主要計畫示意圖

審議一-4



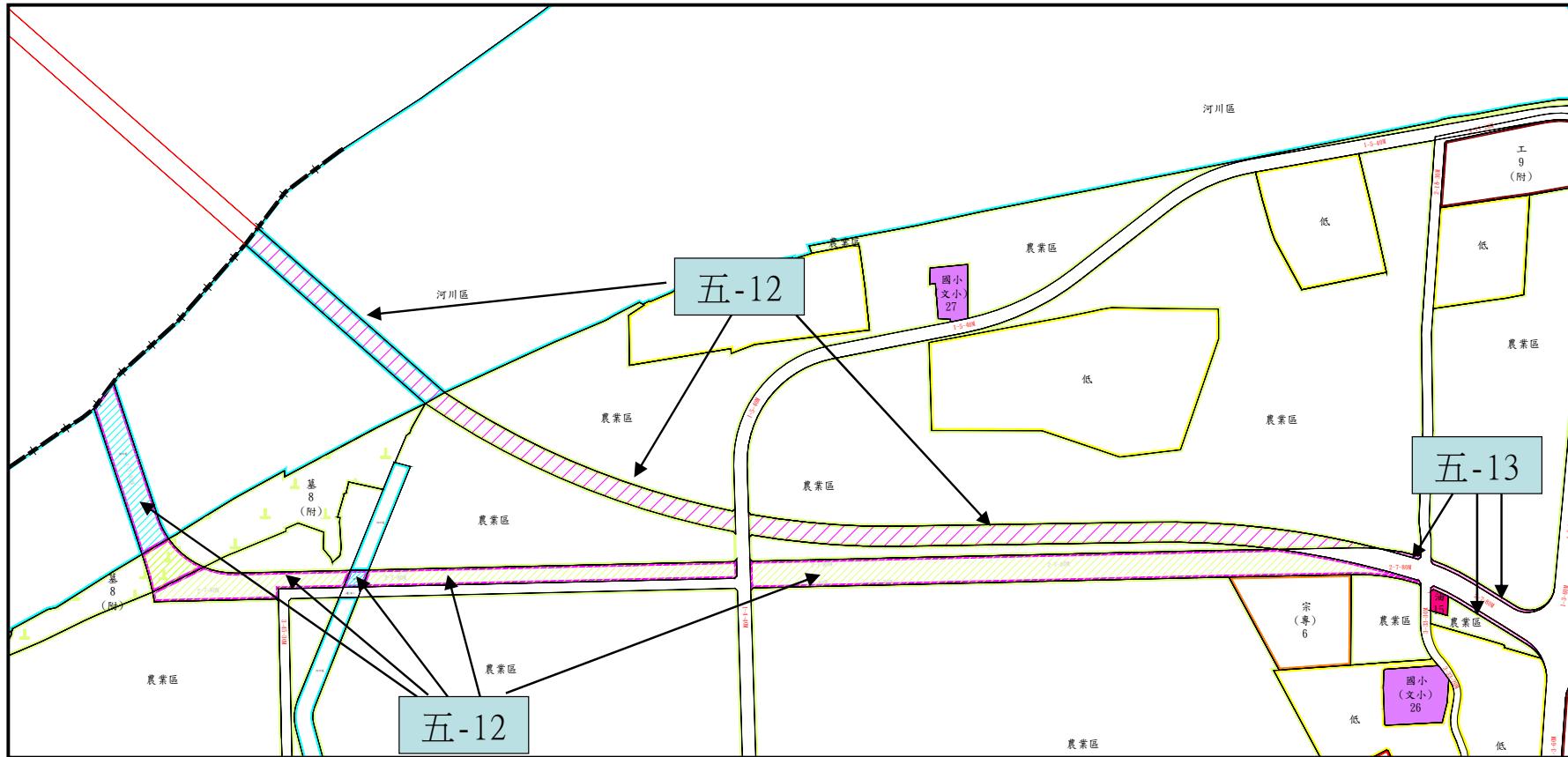
附表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	市府 初核意見	272次都委 會決議	市都委會 決議
		原計畫	新計畫					
二-10	佃西段農業區	農業區 (14.06 公頃)	低密度住宅區 (14.06 公頃)	基地周邊皆為住宅區，且「文大 10」大專學校用地亦無開發計畫，為有效提升土地利用效益，避免土地閒置荒廢，故調整分區用地。	【附帶條件】應另行擬定細部計畫，並依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定以區段徵收方式辦理開發。	建議照案通過	新增案件	1. <u>修正後通過。</u> 2. <u>修正內容如下：</u> <u>附帶條件應加註河川治理線範圍內土地應排除於區段徵收範圍外之文字。</u> 3. <u>另擬定細計時應妥為處理北側四叉路口之規劃設計。</u>
		「文大 10」大專學校用地 (12.15 公頃)	低密度住宅區 (12.15 公頃)					
		農業區 (3.38 公頃)	「2-23-40M」計畫道路 (3.38 公頃)					
五-12	「2-7-80M」計畫道路北側農業區及河川區	農業區 (16.35 公頃)	「2-7-60M」計畫道路(16.35 公頃)	1. 依據本市委員會第 272 次會議決議，考量原「2-7-80M」計畫道路安全性及地方需求，調整道路路型及路線，並配合縮減為 60 米寬。 2. 變更後內容併鄰近分區辦理。	1. 建議照案通過 2. 部份調整後方案併案陳案「逾四 -2-1 案」。	二等七號計畫道路安吉路以東暨安明路以西部	1. <u>修正後通過。</u> 2. <u>修正內容如下：</u> <u>安明路以西部分變更內容請整理至第「五-12」案。</u>	
		河川區 (4.54 公頃)	「2-7-60M」計畫道路(4.54 公頃)					
		「2-7-80M」計畫道路(23.74 公頃)	農業區 (23.74 公頃)					
		「2-7-80M」計畫道路(3.85 公頃)	河川區 (4.13 公頃)					
		「2-7-80M」計畫道路(兼供排水使用)(0.28 公頃)						
		「2-7-80M」計畫道路(1.47 公頃)	「墓 8」公墓用地 (1.47 公頃)					

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其 他說明	市府 初核意見	272 次都委 會 決議	市都委會決 議
		原計畫	新計畫					
五-13	「2-7-80M」 計畫道路	「2-7-80M」計畫 道路(28.50 公頃)	低密度住宅區 (2.48 公頃)	<p>1. 依據本市委員會第 272 次會議決議，考量原「2-7-80M」計畫道路安全性及地方需求，調整道路路型及路線，並配合縮減為 60 米寬。</p> <p>2. 考量計畫道路周邊多為農業區，二等七號道路對周邊地區之發展之效益較低。</p> <p>3. 在財務可行之考量下，道路縮減可加速計畫道路開闢時程。</p> <p>4. 變更後內容併鄰近分區辦理。</p>		建議照案通過	二等七號計 畫道路安吉 路以東暨安 明路以西部 份路段道路 寬度縮減為 60 公尺。	併第「五 -12」案辦 理。
		「2-7-80M」計畫 道路(4.48 公頃)	農業區 (4.48 公頃)					
		「2-7-80M」計畫 道路(4.12 公頃)	工業區 (1.68 公頃)					
		「2-7-80M」計畫 道路(0.27 公頃)	河川區 (0.27 公頃)					
		「2-7-80M」計畫 道路(0.16 公頃)	「文中 74」國中學 校用地(0.16 公頃)					
		「2-7-80M」計畫 道路(0.16 公頃)	「綠 23」用地 (0.05 公頃)					
五-14	安南區怡安段 207、208-1 地 號	中密度住宅區 (11 平方公尺)	「3-31-24M」計畫 道路(11 平方公 尺)	依據本市委員會第 272 次會議決議，考量原臨接道路境界線之土地因地籍重分割後無法臨接道路境界線，故調整計畫道路境界線，使與地籍界線相吻合。		建議照案通過	安南區怡安段 197-1 地號等周 邊土地(如下圖)，如因地籍分 割前既已臨道路 境界線，原則同意 安和路計畫道路 應以現有地籍界 線為主，非以分割 後新增地籍為 界。	照案通過。
七-2	怡安路二段北 側(臺南市安 南區綜合農產 品批發中心) 及怡中段部分 農業區土地	「批 6」 批發市場用地 (12.03 公頃)	「農(專)1」農會 專用區 (12.03 公頃)	<p>1. 「批 6」批發市場用地目前為「臺南市安南區綜合農產品批發中心」使用，土地所有權人為「臺南市農會」，惟「批發市場用地」屬公共設施用地，為符實際予以變更為「農會專用區」。</p> <p>2. 另原批發市場用地範圍與臺南市農會實際所擁有之土地不符，故依該農會實際持有之土地範圍調整分區界線；並將不屬於農會土地之私有土地併相鄰分區變更為農業區。</p>		建議提會審 議。 理由： 1. 農會函復 不主張變 更「批發 市場用 地」為「農 會專 用區」。 2. 提請大會 討論。	請業務單位 將決議事項 函知市農 會，如無意 見，依專案 小組建議意 見修正通 過。	本案撤銷。
		「批 6」 批發市場用地 (0.18 公頃)	農業區 (0.18 公頃)					
		農業區 (0.02 公頃)	「農(專)1」農會 專用區 (0.02 公頃)					

○ 五-12 附圖

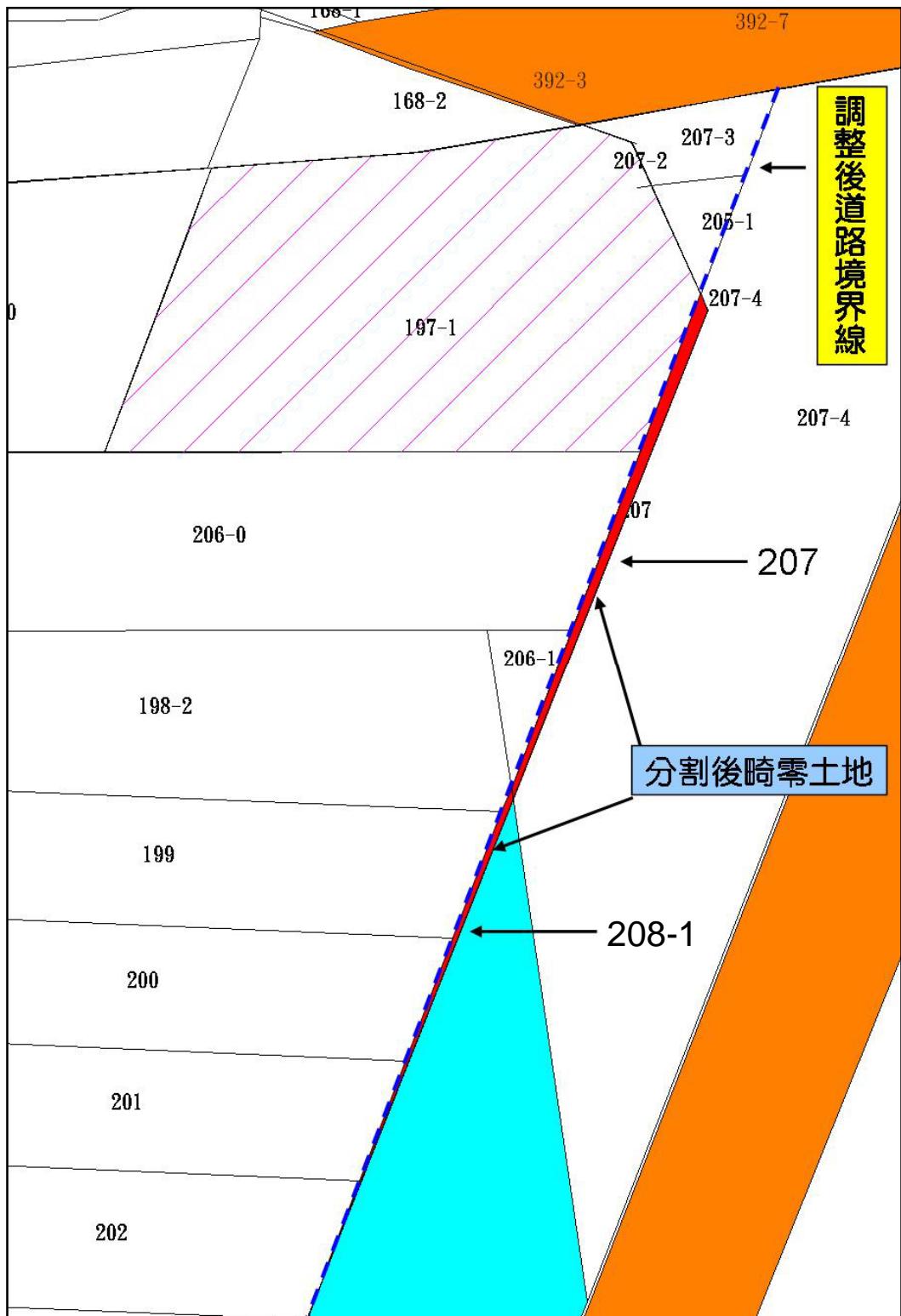
圖號一-7



○ 五-13 附圖



○ 五-14 附圖

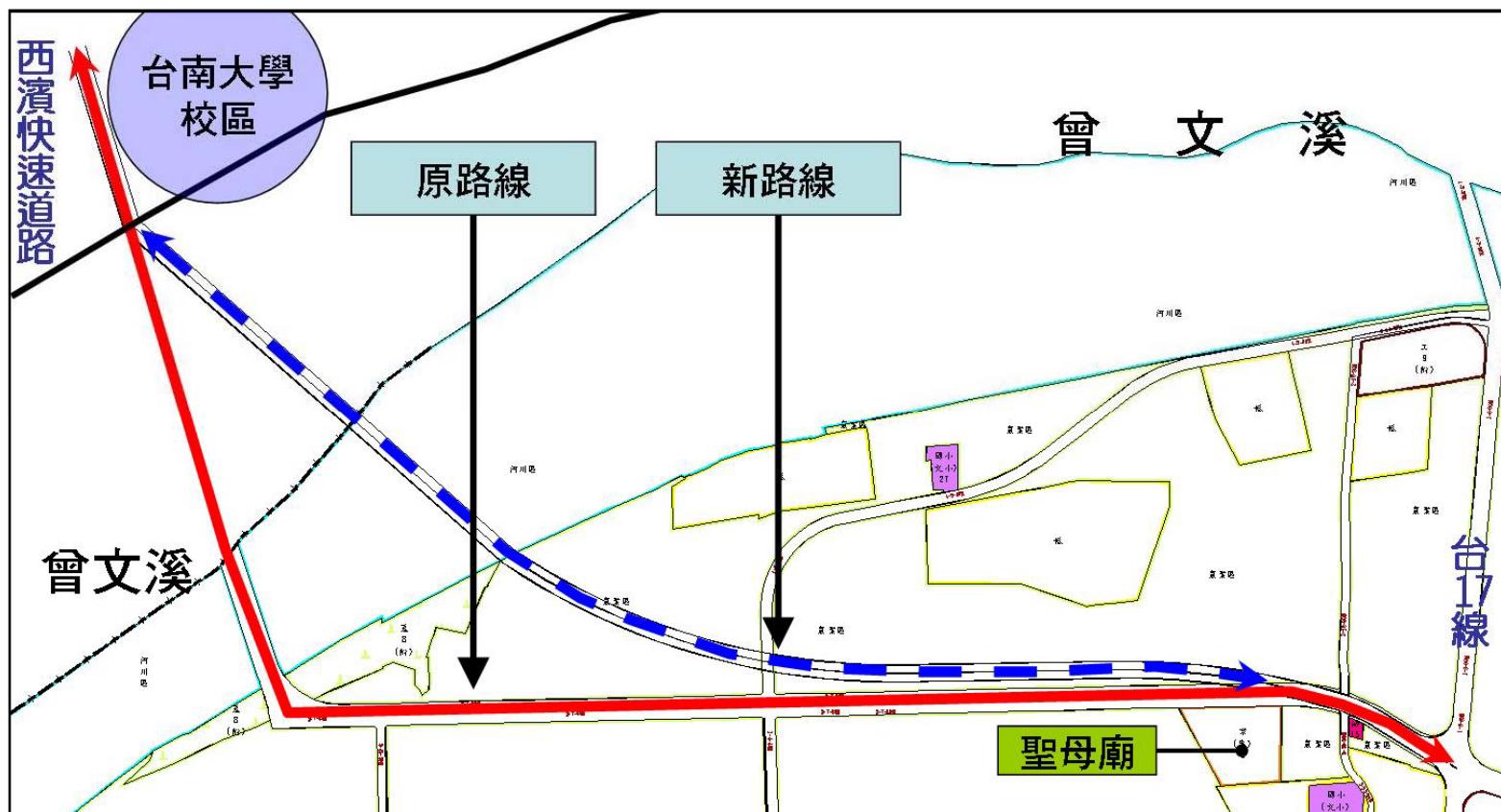


附表二 逾期人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	272次 市都委會決議	市都委會決議
逾三-4	安南區鎮海國民小學（校地周邊私有地）	都市計畫後逕為分割本校校地為四草段 143 等 21 筆土地，惟分割後原使用校地部分（四草段 140-1、133-1、137-1、138-1、139-1、134-2、140-1、140-2、140-3、140-4 號）均未劃歸本校地範圍，致使校地徵收事宜難上加難。	建請 鈞府審慎評估納入安南區主要計畫通盤檢討，俾利本校校地之完整性。	1. 272 次市都委會決議中地號 140-1，為圖面誤植，故提請修正。 2. 應劃歸校地範圍之地號為 137-1、138-1、139-1、140-2、140-3 等 5 筆地號。	1. 酌予採納，該段 137-1、138-1、139-1、140-1、140-2、140-3 等六筆地號土地變更為學校用地。 2. 理由：針對目前學校刻正使用且與古蹟保存區所夾土地畸零情形予以變更。	照市府初核意見勘誤通過。
逾三-5	邱銘傳先生 安南區顯宮段 865、866、866-1、867 地號	顯宮段鹿耳門溪沿兩側經漁民胼手胝足、與海爭地圍河養殖至令已逾 30 年，現都市計畫逕將該區域全劃設為公園用地。惟該次都市計畫係僅就國（公）有土地為劃設範圍，經調閱都市計畫圈劃定範圍凡為私人土地包括與本人土地緊鄰之私有地（南側、北側、東側）均未劃設為公園用地，何以本人所列上開地號均被劃設為公園公共設施用地。	惠請查明該次都市計畫變更範圍劃設如為國有地，請回復私人土地原編定土地使用分區以維本人之權益。	建議酌予採納。 理由： 1. 經查案地係 92 年 1 月 16 日發佈實施之「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」內編號五-17 變更案，變更為「公 41」公園用地，變更位置係為當時鹿耳門溪兩側公有土地。 2. 考量土地所有權人權益及「公 41」	新增案件	照市府初核意見酌予採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	272 次 市都委會決議	市都委會決議
				劃設之精神，顯宮段 865、866、866-1、867 地號以及其鄰近之私有土地，同時考量公園整體性，將 863、864 及 868 地號一併解編，恢復為農業區。		
逾四-2-1	(一) 正統鹿耳門聖母廟 (二) 台南市安南區二等七號東西計畫道路（聖母段、青砂段）	(一) 正統鹿耳門聖母廟位於臺南市安南區土城，廟貌仿照燕京紫禁城宮殿式建築，經完成三殿及香客膳房，後殿講經堂(文化大樓)積極籌建中。 (附圖一) (二) 正統鹿耳門聖母廟依原規劃整體廟貌及目前建築規模而言；是遠東第一大廟宇，年遊客數百萬人次，乃是臺南市旅遊觀光指標。 (三) 台南市政府目前規劃開闢二等七號東西計畫道路，貫穿本廟講經堂建築預定地，有	建議臺南市政府將二等七號計畫道路，貫穿本廟講經堂(文化大樓興建預定地位置)，依技術性設計，偏北預留六十公尺空間，讓本廟籌建講經堂完成整體(附圖三)，有助本市提倡觀光事業發展。地方信眾齊聲銘感政府德政，辦事關懷地方宗教廟宇。	建議酌予考量。 理由： 1. 考量調整聖母廟北側路段後對土地所有權人權益以及快速道路的安全性，建議調整「2-7-80M」計畫道路路線。 2. 調整後路線及效益詳下頁圖表所示。	本案併同二等七號計畫道路本段縮減為 60 公尺，重新調整路線規劃及清查地主後，另於地方辦理說明會了解地主意見，確認後再提大會審議。	併變更內容明細表第「五-12」案辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	272 次 市都委會決議	市都委會決議
		礙本廟整體性之建築，影響本廟步入觀光廟宇發展空間，也是臺南市發展觀光事業一大損失。				



	原路線	新路線	新路線中央/地方負擔
臺南市內路線總長度(扣除河川區)	約 4,300 公尺	約 3,500 公尺	
私人土地徵收費用	約 5 億 6 仟萬元	約 4 億 7 仟萬元	新路線暫依中央 83%
工程費用	約 10 億 3 仟萬元	約 6 億 3 仟萬元	地方 17%
三七五租約 終止補償	約 7 仟 5 佰萬元	約 2 仟 5 佰萬元	負擔比例計算
小計	16.65 億	11.25 億	本府應負擔
拆除民宅	3 處	4 處	約 1.91 億

新路線約可減少 5.4 億元開闢經費(原經費之 32.4%)，但須多拆除 1 處民宅。

其他優勢：1. 新路線較符合高速道路路型。
2. 地方阻力較小。

註：1. 徵收費用依公告現值加 4 成計算。

2. 工程費用：原路線以 1 公尺 24 萬元，新路線則以 1 公尺 18 萬元計算。

3. 私人土地徵收費用並無太大變化係因原方案西側較多國有土地之因。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	272 次 市都委會決議	市都委會決議
逾四-3	郭清華議員服務處 原二等七號道路(自2-5-40M計畫道路起至曾文溪南岸防汛道路止)	<p>1. 30米的水路，要歸類為道路區，或河川區，由鈞府定奪。</p> <p>2. 上述路段，土地全部是公有土地，劃設為公共設施，不管是已完成或未完成，對地主、佃農權益都無損害。</p> <p>3. 現在的政策，已不再採路面以下作涵箱的工法，該段道路、水路定位為青草崙公園公墓的入口意象，是地理風水的補強，也是對「先行者」的尊重。</p> <p>4. 服務處探尋得到的消息，佃農們選擇維持較大的60米寬，勝於較小的30米寬，對本變更案加分。</p> <p>5. 本案是「天作之合」結合，茲因竹筏港是港、是運河，其原有的流域很小，增加砂崙、青草的排水注入，不至於增加該港溪的負擔，但土城大排(城南路下涵箱)，少了砂崙、青草的排水注入，可以根本解決土城舊部落四個里的淹水問題。</p> <p>6. 請市府審慎評估。</p>	自2-5-40M計畫道路起至曾文溪南岸防汛道路止之原二等七號道路應予維持 60 米寬，其中 30 米當公路，30 米當水路。	<p>建議未便採納。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案應完成區域排水規劃後，視所需排水位置及寬度，專案變更都市計畫內容。 2. 如維持 60 米計畫道路，顯與目前 2-7 計畫道路北移位置相近、功能重複，建議維持 30 米主要計畫道路寬度即可，以滿足原區域通行之需求。 3. 調整後方案併入陳案「逾四-2-1案」。 	新增案件	照市府初核意見未便採納。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	272 次 市都委會決議	市都委會決議
逾五-1	陳穎峰先生 港西段 795、796 地號	<p>本人有一基地位於安南區港西段769地號，目前位屬於正在辦理通盤檢討案，本基地北側及西側臨接墳墓用地且四周皆有舊墳，本基地屬農業區為活化土地使用性及機能，以期盼在此次通盤檢討案中，能將道路西側一併變更為墓地使用，希望貴單位能受理陳情審核。</p> <p>(98.3.30第2次陳情)</p> <p>主旨：有關本人申請變更本市安南區港西段796地號土地由農業區變更為墳墓用地乙案，謹提出更正及意見如說明，復請查照。</p> <p>說明：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、本人提出申請之土地地號更正為本市安南區港西段795及796兩筆地號，非僅796地號土地。 二、依據 貴府98年3月19日南市都劃字第09816014360號函辦理。 三、查本市墳墓用地原已飽和，不敷喪家需求，市民如欲使用常忍痛耗費鉅資向鄰近縣市價購。且因本市都市快速發展，原舊有墓地亦 	建議變更農業區為墳墓用地	<p>建議提會審議： 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 台南市殯葬管理所來函意見表示： (1) 目前除安南區第一示範公墓外，停止民眾埋葬許可證申請。 (2) 本所並無增闢公墓設施計畫。 2. 目前地主意願僅為2處，西側與原墓(八)用地夾雜乙筆國有土地，東側臨河川區。 	新增案件	<p>1. 本案未便採納，惟本地區殯葬需求應另案研議，如必要時併同考量本案陳情人意願另案辦理專案通盤檢討。</p> <p>2. 理由：</p> <p>(1) 殯葬管理所會中表示目前並無擴充需求，且本案農業區變更為墳墓用地後仍受禁葬管制。</p> <p>(2) 惟墳墓用地旁農業區經河川區及計畫道路重新規劃後利用價值低，應審慎考量地方</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	272 次 市都委會決議	市都委會決議
		<p>配合遷移廢除，供作公園綠地等其他使用，又現有公墓並因年代久遠，民情風俗等現況，若欲更新使用，困難重重。雖目前政府鼓勵火葬，然礙於入土為安習俗，予以土葬者仍為數頗多，亦為不爭事實，墓地需求孔亟，極需有效解決。</p> <p>四、本墓地緊鄰本人所有同地段795-1, 796-1, 796-2地號墳墓用地，且與市屬青草崙公墓毗鄰，又遠離鬧區，亦符合環評要項，因此本人為配合社會需求，願將其地目變更，俾符合基地規模，當可供喪家使用，因此敬請貴府審酌，惠予同意，實感公便。</p>				<u>各種反映，針對殯葬需求另案妥為考量，俾利都市土地合理利用。</u>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	272 次 市都委會決議	市都委會決議
逾七-2	王金樹等 83 人 公親里細部計畫地 區		1. 市地重劃範圍解除，重新檢討在地狀況將其全部納入住一。 2. 公共設施道路用地取消 3M 綠地。 3. 地目及公共設施用地改為一般徵收。	<p>建議提會審議，說明如下：</p> <p>1. 本案原主要計畫規定係於「變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案」(二通)中敘明：「安南區公親寮係屬既有之村落，…(略)始得申請建築使用，並應儘可能以市地重劃方式辦理，以取得公共設施用地。」</p> <p>2. 案地位於臺南縣市界，位置偏遠，較難吸引開發商進駐，當地里長屢次陳情在案。</p> <p>3. 經函請地政處表示意見略以：「</p> <ul style="list-style-type: none"> (1)每一計畫街廓中大多已有建築使用之情形，如無其他考量因素，似與周邊重劃區外建物形成不公平現象。 (2)且現況為空地者，其被劃定之重劃範圍亦不利於重劃後分配、建築使用。 (3)本區域東側劃定之重劃範圍多處同一街廓未完整納入。 (4)區域內(例如公學路一段)之同一計畫道路多分屬重劃、徵收等不同方式開發取得， 	新增案件	1. 本案酌予採納，本地區原應以市地重劃部份應於細部計畫中降低容積率(統一為住一)，解除整體開發限制。 2. 理由： 本地區位於縣市交界，都市發展性較其他地區落後，因此以市地重劃方式開發將遲滯地區發展，有損當地居民權益，因此以降低容積率解除整體開發限制。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	272 次 市都委會決議	市都委會決議
				<p>增加不同開發主體間協調配合工程期程與工程介面之困難度，易造成區內道路系統無法順利銜接通行使用，降低重劃效益。</p> <p>4. 地政處所指窒礙難行處多屬細部計畫規定所致，惟本處「儘可能以市地重劃方式開發」係主要計畫所規定，本案應於細部計畫檢討重劃範圍或於主要計畫整區解除市地重劃規定，提請大會審議。</p>		
逾七-3	安南區佃東里里長 程全祿先生 佃西段農業區	<p>1. 本宗陳情土地四周均為建築用地，如納入住宅區，可整宗規劃，俱美觀及經濟效益。</p> <p>2. 經人民反映，僅存此一小區農地，耕作上諸多不便，懇請准予納入住宅區。</p>	將農業區變更為住宅區	<p>建議酌予採納，說明如下：</p> <p>1. 鑑於案地鄰近皆為住宅區，且「文大 10」大專學校用地亦無開發計畫，為有效提升土地利用效益，建議案地變更為住宅區。</p> <p>2. 相關變更內容如本次會議所提附表一：變更內容明細表第二-10 案。</p>	新增案件	<u>併變更內容明細表第「二-10」案辦理。</u>

臺南市都市計畫委員會第 276 次委員會 審議第二案

案 名	<p>變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)(「公5」公園用地為「公5-1」、「公5-2」、「公5-3」公園用地、土地使用分區管制要點第五條、第六條及都市設計管制事項第五條、第九條、第十條)案</p>
說 明	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>本次變更案係依據都市計畫法第廿七條第一項第四款辦理。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>「安平港歷史風貌園區特定區計畫」乃全國性的重大投資建設，引進區內的活動系統及土地使用型態，轉型為歷史記憶回復與觀光休閒旅遊為主要的使用導向，其中計畫內容所包含之第二種特定住宅區更為安平歷史舊聚落之所在，其歷史價值影響整體安平歷史風貌園區的景觀風貌。台南市府為配合推動特定區整體建設計畫之執行，故辦理本次變更作業。</p> <p>(一) 因應台灣船博物館與德陽鑑展示館之設置，增加公五公園用地細分與土地使用分區管制要點規定之變更</p> <p>市府預計於港濱歷史公園(公5)安億路西側，進行「安平港歷史風貌園區」子計畫之「台灣船博物館」與「德陽鑑展示館」之設置，因現有造船廠地上建物未拆除，影響公園用地整體建蔽率計算與二處展示館建築執照之申請，故依子計畫建築設施所在區位，將公園用地之機能作必要之細分，以利二項子計畫之推動與執行，爰辦理公園用地之細分變更，並依都市計畫法台灣省施行細則第36條及第37條，配合於土地使用管制要點第五條中修訂其建蔽率、容積率之規定。</p> <p>(二) 因應臺南市政府「安平舊聚落歷史風貌維持更新計畫」之推展，落實更新地區土地使用分區管制要點與都市設計管制事項之變更</p> <p>為避免安平舊部落之歷史風貌破壞，臺南市政府於民國95年4月發布實施「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)」，於其中特別劃設「安平舊部落地區」，規定該區應成立促進小組，以研訂保存計畫、設計準則與在開發審議事項與規定，並審查區內各類公共工程及開發建築案件。此外另於民國97年6月特別推動「安平舊聚落歷史風貌維持更新計畫」，期建立風貌維持機制，並補助居民進行建築整建維護工程，以重現安平舊部落之歷史風貌。</p> <p>因應安平舊聚落更新計畫之推展，並為維持此舊部落民居的風貌意象與環境尺度，均涉及更新獎勵規定及區內建築物之建蔽率與都市設計規定之管制條件，特辦理舊部落地區第二種特定住宅區土地使用分區管制要點及都市設計管制事項之變更，以配合該更新計畫執行審議與獎勵機制之建立。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p>本案計畫範圍為「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案」範圍中北側安平歷史舊部落地區及石門國小周邊街廓(49.21公頃)，以及港濱歷史公園(公5)範圍。</p> <p>本次擬變更公園用地(公5)為「公5-1」、「公5-2」、「公5-3」公園用地，變更面積約28.04公頃。另變更安平歷史舊部落地區及石門國小周邊</p>

街廓範圍之土地使用管制要點及都市設計管制事項。

五、變更理由及內容：

(一) 變更理由

1. 因應台灣船博物館與德陽鑑展示館之設置，進行公園用地之細分與土地使用分區管制要點之變更

(1) 公5公園用地依建設計畫需求辦理必要之細分

臺南市政府預計於安億路西側之港濱歷史公園(公5)，進行「安平港歷史風貌園區計畫」子計畫--「台灣船博物館」與「德陽鑑展示」之設置，為配合後續公園整體用地規劃及建築執照之申請，故進行公園用地之細分，變更「公5」公園用地為「公5-1」、「公5-2」、「公5-3」等三處公園用地。

(2) 依「都市計畫法臺灣省施行細則」第36、37條之規定，變更土地使用分區管制要點之建蔽率、容積率

公園用地細分後，配合相關子計畫工程之推動，同時依「都市計畫法臺灣省施行細則」第36、37條之規定，變更土地使用分區管制要點之建蔽率、容積率，以符建設推動需求。

2. 配合安平舊聚落風貌維持更新計畫之推展，變更安平舊部落地區土地使用管制要點及都市設計管制事項

因應安平舊聚落風貌維持更新計畫之推展，並為保存此舊部落民居的風貌意象與環境尺度，故進行舊部落區內建築物之建蔽率的調整，並針對區內特性進行都市設計管制事項之修訂，以利後續更新機制之建立，以及相關獎勵內容之研訂。

(1) 配合放寬安平舊部落地區建蔽率

安平舊部落現有建築大部份為傳統民居形式，具備早期部落居民生活的特色，現有建成區建蔽率在80%以上佔多數，且興建年代久遠。

本特定區計畫為維持此一舊部落民居的風貌意象與環境尺度，故在相同容積率的前提下，允許經過都市更新審議之案件，放寬第二種特定住宅區之建蔽率為90%，以維持歷史部落再造之品質效；其餘一般案件則依原規定辦理，以符合獎勵部落紋理保存與再發展之必要。

(2) 補正更新獎勵適用範圍

本特定區內歷史部落與建築環境發展的重點在於都市更新計畫之執行，故補正未來特定區內符合「都市更新條例」規定之地區或範圍，均得適用都市更新相關獎勵，以落實都市更新條例之基本定義與獎勵要義。

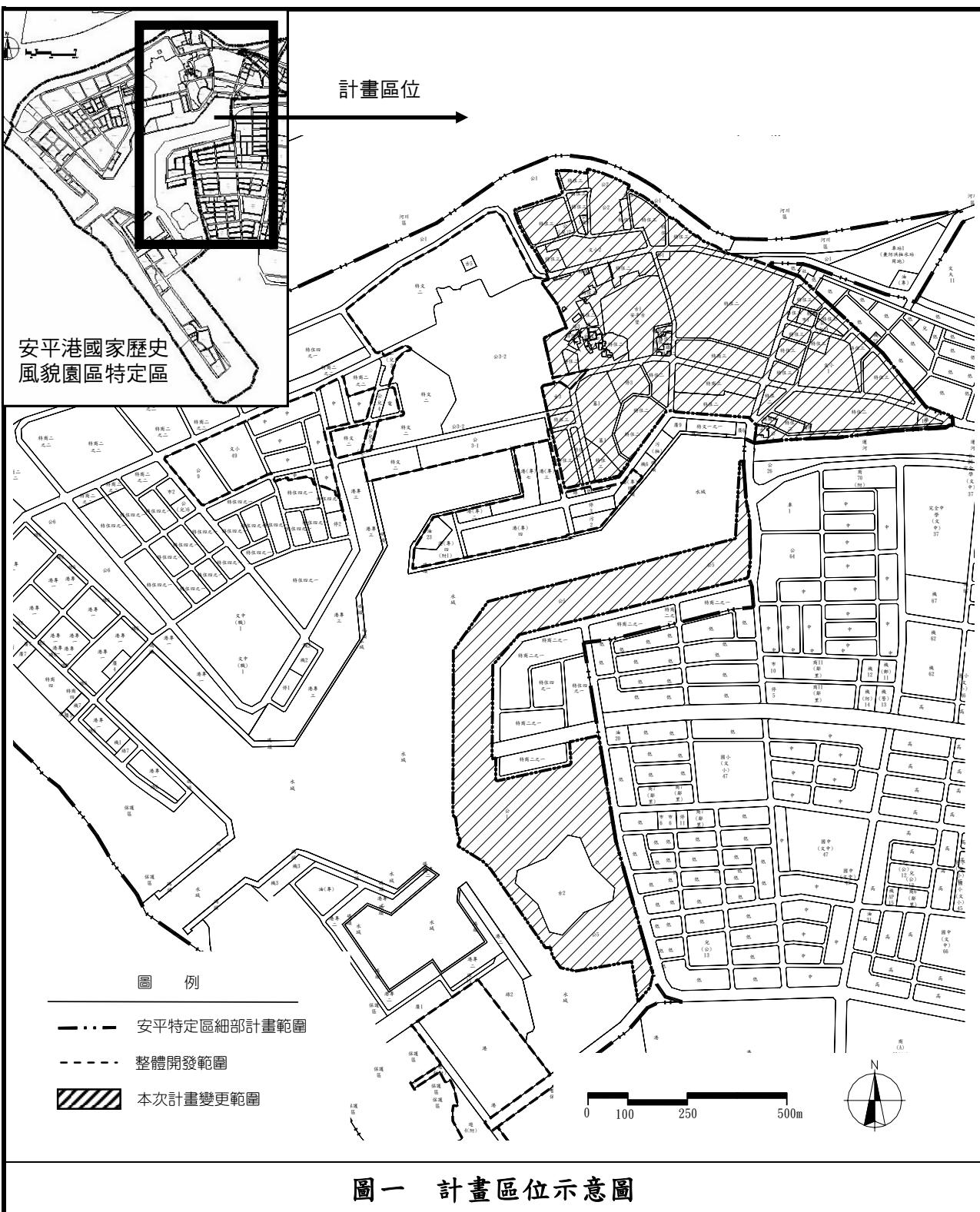
(3) 依舊部落地區風貌維持更新計畫執行之特性，修正都市設計管制事項

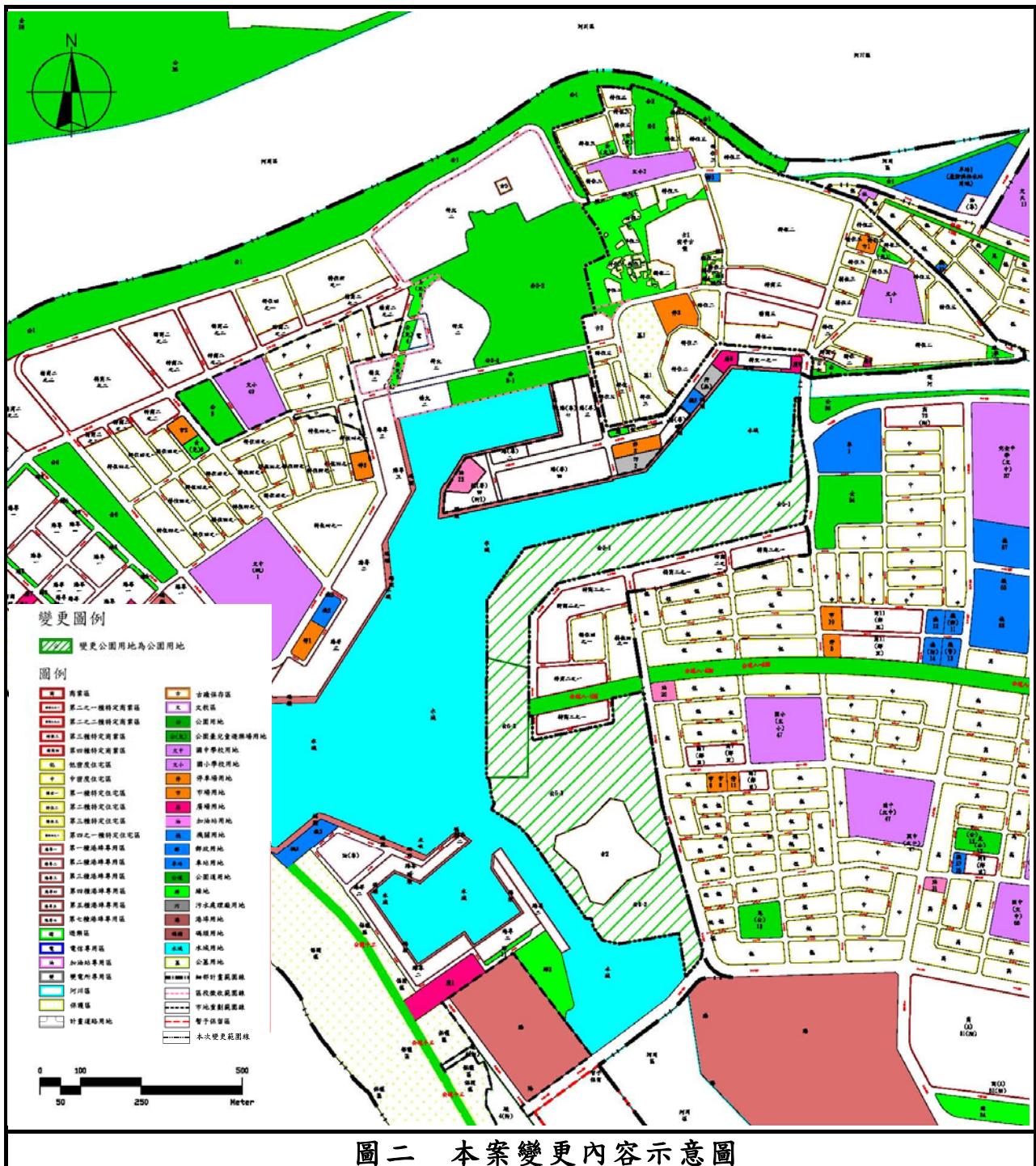
本案依安平舊部落地區的空間屬性、環境功能與規劃課題，配合提出區內道路、最大建築高度及照明設計等必要的都市設計管制事項之修訂，型塑安平舊部落地區整體之景觀特質，以作為建築設計與都市設計審議之依據。

(二) 變更內容說明

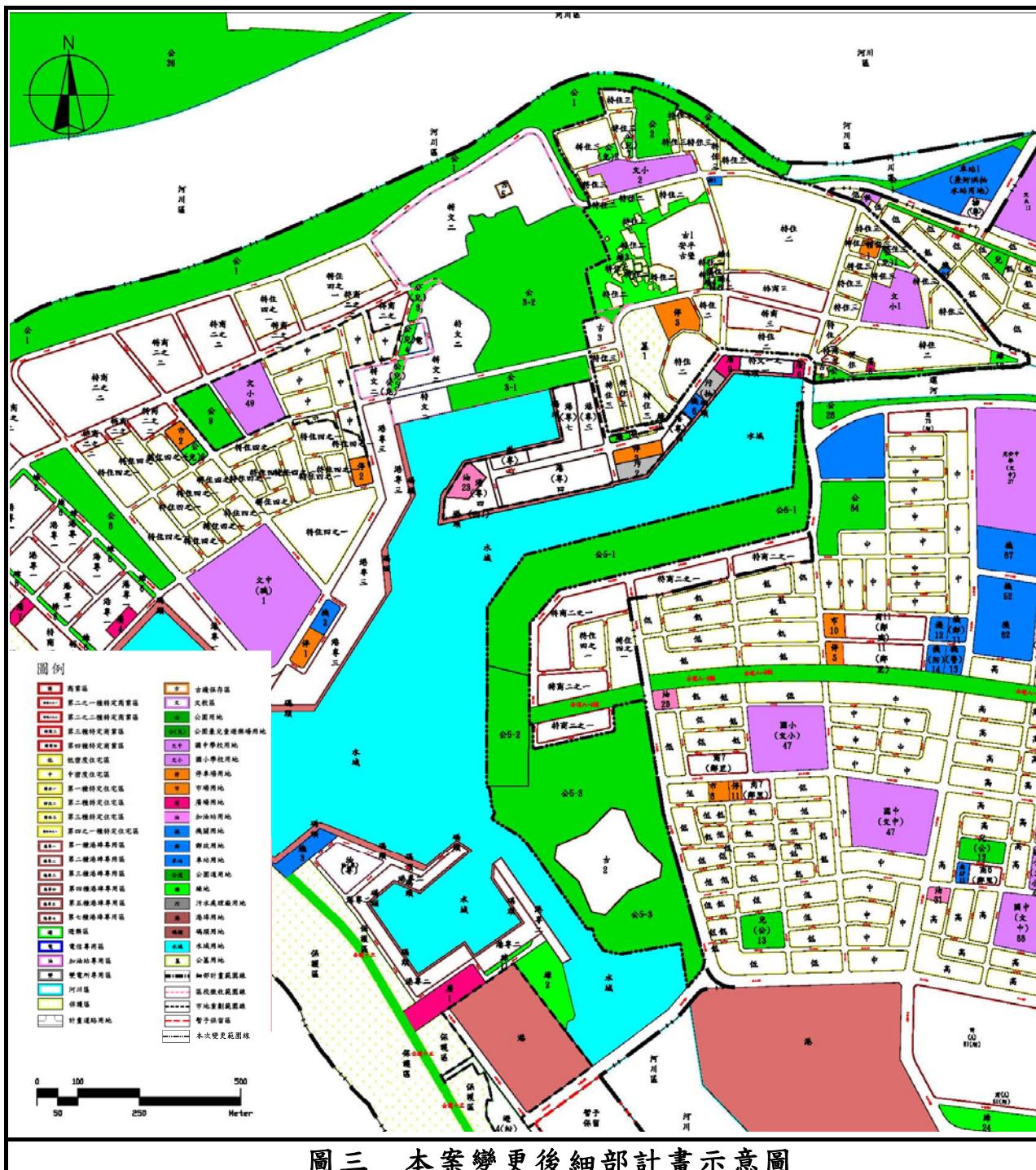
本案予以修正臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案之土地使用分區、土地使用管制要點及都市設計管制事項，詳細變更內容明細表如表一、表二及表三所示。

	<p>六、公開展覽：</p> <p>(一) 本案經本府於98年3月4日以南市都劃字第09816510950號函公告自民國98年3月5日起依法公開展覽30日，並刊登於98年3月5日、6日、7日等三日之臺灣時報。</p> <p>(二) 98年3月23日下午2時30分於本市安平區公所4樓會議室（臺南市安平區安北路42號）舉行公開說明會。</p> <p>(三) 公展期間無人民及團體陳情意見。</p> <p>七、茲檢附資料：</p> <p>(四) 圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(五) 圖二 本案變更內容示意圖</p> <p>(六) 表一 變更內容明細表</p> <p>(七) 表二 土地使用分區管制要點變更前後條文對照表</p> <p>(八) 表三 都市設計管制事項變更前後條文對照表</p> <p>八、以上提請審議。</p>
決議內容	<p>本案修正通過。除下列一點意見外，其餘准照公開展覽內容通過：</p> <p>1. 表二「建蔽率、容積率管制規定表」中有關「特住二」提高建蔽率之條件應做明確敘述，以利後續執行。修正內容如下： 「通過都市更新相關審議案件」，修正為「參與『臺南市安平舊部落更新地區都市更新計畫民居整建維護補助』，並經審核通過施工完成者」。</p>





圖二 本案內容示意圖



表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其 他說明	市都委會 決議			
		原計畫		變更後							
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)						
變一	港濱歷史公園、億載金城周邊	「公5」公園用地	28.04	「公5-1」公園用地	10.70	1. 台南市政府預計於安億路西側之公園用地(公5)，進行「安平港歷史風貌園區」子計畫--台灣船博物館與德陽鑑展示館之設置，為配合後續公園分區規劃及建築執照之申請，故需進行公園用地細分之調整。 2. 配合公園用地細分之調整，可依細分用地之土地使用分區管制要點規定辦理開發管制，以利子計畫之推動與執行。 3. 變更公園用地為公5-1、5-2、5-3用地。並於土地使用管制要點中，依都市計畫法臺灣省施行細則第36、37條規定，修訂其建蔽率、容積率之內容。		照案通過			
				「公5-2」公園用地	2.93						
				「公5-3」公園用地	14.41						
變二	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂詳如土地使用分區管制要點第五條、第六條			1. 因應安平舊聚落風貌維持更新計畫之推展，並為維持此舊部落民居的風貌意象與環境尺度，故進行舊部落區內通過都市更新審議之案件。提高其建築物建蔽率的規定，以符合既有舊部落地區早期部落居民生活下傳統民居的特色與形式。 2. 配合案一內容修訂其公園用地之建蔽率、容積率。 3. 本特定區內歷史部落與建築環境發展的重點在於都市更新計畫之執行，故補正第六條未來特定區內符合「都市更新條例」規定之地區或範圍，均得適用都市更新相關獎勵，以落實都市更新條例之基本定義與獎勵要義。		併表二市都委會決議欄決議之			
變三	都市設計管制事項	已訂定	修訂詳如都市設計管制事項第五條、第九條、第十條		依現行相關法令規定及配合安平舊部落地區特色風貌修定本要點。			照案通過			

表二 土地使用分區管制要點變更前後條文對照表

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明	市都委會 決議																														
第五條	<p>各類建築物之建蔽率、容積率不得超過土管表-3之基準，如土管圖-2、土管圖-3所示。</p> <p>表 7-2-3 建蔽率、容積率管制規定表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目 分區及用地</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特住二</td> <td>60</td> <td>165</td> </tr> <tr> <td>公園用地(公1、公2、公3-2、公4、公5、公6、公10)</td> <td>5</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	項目 分區及用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	特住二	60	165	公園用地(公1、公2、公3-2、公4、公5、公6、公10)	5	10	<p>修正部份條文</p> <p>土管表-3 建蔽率、容積率管制規定表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目 分區及用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特住二</td> <td>90</td> <td>165</td> </tr> <tr> <td>一般案件</td> <td>60</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園用地(公1、公2、公3-2、公4、公6、公10)</td> <td>5</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>公5-1、公5-3</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>超過5公頃部分</td> <td>12</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>公5-2</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table>	項目 分區及用地	建蔽率(%)	容積率(%)	特住二	90	165	一般案件	60		公園用地(公1、公2、公3-2、公4、公6、公10)	5	10	公5-1、公5-3	15	45	超過5公頃部分	12	35	公5-2	15	45	<p>修正原條文。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 現況調查發現安平舊部落現有建築大部份為傳統民居形式，具備早期部落居民生活的特色，現有建成區建蔽率在80%以上佔多數，且興建年代久遠。 本特定區計畫為維持此一舊部落民居的風貌意象與環境尺度，故在相同容積率的前提下，允許經過都市更新審議之案件具歷史部落再造之品質效益，故放寬第二種特定住宅區之建蔽率為90%，其餘一般案件則依原規定辦理，以符合獎勵部落紋理保存與再發展之必要。 為配合台灣船博物館與德陽鑑展示館等子計畫之建設，及配合公園細分整體規劃需要，將公園用地細分為「公5-1、公5-2、公5-3」等公園用地，並依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定調整其建蔽率、容積率。 	<p>1. 土管表-3「建蔽率、容積率管制規定表」中有關「特住二」提高建蔽率之條件應做明確敘述，以利後續執行。</p> <p>2. 修正內容如下：「通過都市更新相關審議案件」，修正為「參與『臺南市安平舊部落更新地區都市更新計畫民居整建維護補助』」，並經審核通過施工完成者」。</p>
項目 分區及用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																
特住二	60	165																																
公園用地(公1、公2、公3-2、公4、公5、公6、公10)	5	10																																
項目 分區及用地	建蔽率(%)	容積率(%)																																
特住二	90	165																																
一般案件	60																																	
公園用地(公1、公2、公3-2、公4、公6、公10)	5	10																																
公5-1、公5-3	15	45																																
超過5公頃部分	12	35																																
公5-2	15	45																																

註：凡本次變更未指明部份，均應以現行計畫為準。

表二 土地使用分區管制要點變更前後條文對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明	市都委會決議
第六條	<p>獎勵措施：</p> <p>(一)容積獎勵</p> <p>(一)特商三、特住二 臨現有巷道側留設供公眾通行使用之轉角空間且未設置圍籬之空間，得依其留設面積，獎勵同額建築容積。</p> <p>(二)特住四之一(公9變更部分) 臨光洲路交叉路口處留設供公眾通行、使用之轉角空間且未設置圍籬之空間，得依其留設面積，獎勵同額建築容積。</p> <p>(三)特文一之二、特文二、特商二之二、車站 基地臨接15公尺以上計畫道路，面對5公頃以上公園，且面積達5,000 m²以上者，適用建築基地綜合設計及增設停車空間相關獎勵規定，其容積獎勵上限以基準容積0.3倍為原則。</p> <p>(四)配合於建築物最頂層設置斜屋頂之獎勵 建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第162條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積20%之樓地板面積得不計入容積。</p> <p>二、更新獎勵</p> <p>(一)指定更新地區：特住一、特住二 適用都市更新條例及都市更新相關獎勵規定。</p> <p>(二)特住二基地適用「臺南市獎勵老舊發展地區整建維護補助辦法」之規定。</p>	<p>新訂部份條文</p> <p>說明</p> <p>1.本特定區內特住三、特商三亦屬於舊部落風貌維持計畫的一部份，區內民居形式、環境風貌、空間尺度與再發展方式亦需利用都市更新加以規範，故配合納入指定都市更新地區，並適用都市更新相關開發規範。</p> <p>2.因應安平舊聚落地區相關都市更新計畫之執行，於土地使用分區管制內述明更新獎勵之適用條件。</p> <p>二、更新獎勵 <u>符合都市更新條例規定者適用都市更新相關獎勵。</u></p>		照案通過

表三 都市設計管制事項變更前後條文對照表

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容	市都委會決議
第五條	道路設計原則		修正原條文	
	<p>一、區內 20 公尺(含)以上道路：</p> <p>(一)兩側應留設至少 5 公尺寬之活動設施帶，包括 2 公尺寬的「地下管線、植栽綠帶、汽機車停車灣及公車招呼站」的設施帶及 3 公尺寬的「人行道及自行車專用車道」活動帶使用。</p> <p>(二)區內 3-23-30M 計畫道路斷面設計應依都設圖-3 規定辦理。特定區外之路段亦應延續此一斷面設計，以符合連續性效果。</p> <p>(三)3-21-20M、3-18-20M、3-5-20M 計畫道路斷面設計應依都設圖-4 規定辦理。</p>			照案通過
	<p>二、區內 20 公尺以下、10 公尺(含)以上道路：</p> <p>(一)二側至少留設 2 公尺寬的活動帶，作為「人行道及自行車專用車道」使用。</p> <p>(二)A-1-15M 計畫道路斷面設計應依都設圖-5 規定辦理。</p>			照案通過
	<p>三、舊部落地區道路：依功能，配置及尺度關係分為主要幹道、支幹道、安平商街及舊部落現有巷道，設計規範說明如下：</p> <p>(一)主要幹道：15 公尺寬之安北路、平生路與運河路。</p> <p>穿越高密度的老聚落，除了交通功能外，設計上應考慮其日常生活街道之屬性。</p> <ol style="list-style-type: none"> 計畫道路斷面設計應依都設圖-6 規定辦理。 自行車及機車混流道，鋪面應不同於汽車道。 路邊留設汽車及機車停車灣 人行道至少應有 10 公分以上之高差設計。 <p>(二)支幹道：11 公尺之古堡街。</p> <ol style="list-style-type: none"> 計畫道路斷面設計應依都設圖-7 規定辦理。 道路兩側不得留設機車與汽車停車區。。 <p>(三)安平商街：15 公尺寬之安平路</p> <ol style="list-style-type: none"> 計畫道路斷面設計應依都設圖-8 規定辦理。 自行車及機車混流道，鋪面應不同於汽車道。 路邊留設汽車及機車停車灣。 人行道至少應有 10 公分以上之高差設計。 	<p>說明：</p> <p>1. 配合「安平舊聚落歷史風貌維持更新規劃」對舊部落地區重要動線系統的斷面規劃，納入都市設計規範中據以作為後續工程設計與審議之依據。</p> <p>2. 道路斷面設計考量車行機能人行機能的分離，以符觀光動的連續性。</p>		照案通過

表三 都市設計管制事項變更前後條文對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明	市都委會決議
第五條	道路設計原則		修正原條文	
		<p>(四)舊部落地區街廓內現有巷道</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 區內之既有之巷道，寬窄不一。應維持其原有尺寸，重新設計者其形式及鋪面，逐一針對其屬性設計，不必有單一之標準。 2. 舊部落地區街廓內道路空間與街牆之環境意象塑造： <ol style="list-style-type: none"> (1)依街道之屬性來改善本身的品質，包括植栽、照明、號誌以及街道家具，並以鋪面設計區分不同的行為與設施區帶。 (2)沿街之建築加以管制，建立有效的公私界面，並規範建築彼此間的關係，以創造整體的空間品質。 3. 歷史區內應採用下列巷道之設計準則。 <ol style="list-style-type: none"> (1)雙向單線道。 (2)機車 / 汽車混流。 (3)人行道及設施帶為 90 公分。 (4)路面照明應配合環境主題而設置。 	<p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合「安平舊聚落歷史風貌維持更新規劃」對舊部落地區重要動線系統的斷面規劃，納入都市設計規範中據以作為後續工程設計與審議之依據。 2. 道路斷面設計考量車行機能人行機能的分離，以符觀光動線引導的連續性。 	照案通過
	三、活動設施帶交會處之轉角接面應採扇形斜面方式與路面高程整平，並與人行穿越道銜接，且得設置必要之路阻與照明設施。	四、活動設施帶交會處之轉角接面應採扇形斜面方式與路面高程整平，並與人行穿越道銜接，且得設置必要之路阻與照明設施。	配合調整條次	照案通過
	四、街道傢俱設施應設置於設施帶並考量採整合共構方式進行設計，其設施新設或增設工程施工作前，應連同街道傢俱系統整體規劃，經本府都設會審查通過後，方可據以辦理。	五、街道傢俱設施應設置於設施帶並考量採整合共構方式進行設計，其設施新設或增設工程施工作前，應連同街道傢俱系統整體規劃，經本府都設會審查通過後，方可據以辦理。。	配合調整條次。	照案通過

表三 都市設計管制事項變更前後條文對照表(續)

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容	市都委會決議	
第九條	最大建築高度		修正原條文		
	一、審議原則：	一、審議原則：		說明：	
	(一)考量安平古堡相對周邊部落的地標性效果。	(一)以安平古堡城基(+12.24M)與湯匙山頂(+9.81M)的高度為參考基準。在古堡緊鄰之週邊舊部落地區以不超過其城基之高度為限；而湯匙山之緊鄰建築高度以不超過山頂為原則。	1. 安平固有的景觀特色就是開闊平坦，視野舒展，而原來一鯤鯓的地形只有兩處高地，一為安平古堡，另一即為稱之為湯匙山之墳丘，此為數百年來重要之地形參考基準，故周邊建築高度應配合規範。 2. 配合「安平舊聚落歷史風貌維持更新規劃」對舊部落地區建築高度之說明與規定，納入都市設計規範據以作為審議之依據。 3. 配合修正最大建築高度規範圖。	照案通過	
	(二)考量由舊港口進入港區後對安平港區水岸景觀的環形逐層提昇場域意象。				
	(三)為維繫安平夕照及特定區邊界密林的景觀，將最大建築高度設定在保安林的附近，並以保安林20公尺的高度為上限原則。				
	二、本特定區最大建築高度規定如都設圖-14所示。				照案通過

表三 都市設計管制事項變更前後條文對照表(續)

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容	市都委會決議
第十條	照明設計		修正原條文	
	一、動線照明 (一)主要道路與次要道路之車行照明應區分不同的光源與色溫。 (二)道路照明配置，於重要節點與路口，應縮短燈源的間隔，提高路面照度效果。 (三)超過 2M以上之人行道應設置人行道燈，並與街道傢俱整合設計，如單側為公園、學校時，應考量配合設置步道燈或於圍牆設置照明，以強化夜間活動的安全性。			照案通過
	二、建築物照明 (一)依建築物照明視覺效果分為三類特色地區：如都設圖-15。			
	1. 建築量體照明地區，包括：地標型建築物、指定留設開放空間周邊之建築、古蹟保存區、公共建築及舊部落地區既有道路與外側計畫道路交口處二側基地。 2. 建築屋頂照明地區，包括：臨鹽水溪、臨水景公園，臨保安林等地區；其中臨鹽水溪之照明不得設置具雷射及閃爍式之燈具。 3. 建築地面層照明地區，包括：歷史部落區、沿街商業區、臨水岸商業區等；其中歷史部落區不得設置具雷射及閃爍式之燈具。 (二)其他地區照明以夜間活動及粧點為目的，並設置於地面層為原則，但不得設置具雷射及閃爍式之燈具。 (三)需辦理都市設計審議之基地應一併提出照明計畫。	1. 建築量體照明地區，包括：地標型建築物、指定留設開放空間周邊之建築、古蹟保存區、公共建築及舊部落地區既有道路與外側計畫道路交口處二側基地。 2. 建築屋頂照明地區，包括：臨鹽水溪、臨水景公園，臨保安林等地區；其中臨鹽水溪之照明不得設置具雷射及閃爍式之燈具。 3. 建築地面層照明地區，包括：歷史部落區、沿街商業區、臨水岸商業區等；其中歷史部落區不得設置具雷射及閃爍式之燈具。 (二)其他地區照明以夜間活動及粧點為目的，並設置於地面層為原則，但不得設置具雷射及閃爍式之燈具。 (三)需辦理都市設計審議之基地應一併提出照明計畫。	說明： 配合舊部落地區都市設計規範之研擬，增加重點入口節點之建築量體照明設計規範	

臺南市都市計畫委員會第 276 次委員會 審議第三案

案名	「擬定臺南市安平舊部落更新地區都市更新計畫」案
	<p>一、計畫擬定機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：「都市更新條例」第 5、6 條</p> <p>三、計畫緣起</p> <p>本計畫《擬定臺南市安平舊部落更新地區都市更新計畫》為「安平港國家歷史風景區」綜合計畫下的子計畫。綜合計畫是行政院 2003 年施行的「2008 觀光倍增」國家六年計畫中重點項目之一，包括「歷史保存」、「自然保育」、「社區發展」及「地區經濟」四個綱要，包含數個重要項目：</p> <p>(一)歷史保存：包含古堡暨洋行公園、歷史水景公園、歷史部落維護。</p> <p>(二)自然保育：包含堤岸綠帶、港濱公園。</p> <p>(三)社區發展：包含新住宅區。</p> <p>(四)地區經濟：包含活魚儲運中心、漁業碼頭、文化會展園區、遊憩碼頭、港岸旅遊區、灘岸旅遊區、轉運複合中心。</p> <p>其中，「歷史保存」正是所有相關計畫中的核心價值。</p> <p>為避免安平舊部落之歷史風貌破壞消失，臺南市政府於民國九十五年四月發布實施《擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）》，於其中特別劃設「安平舊部落地區」，規定該區應成立促進小組，以研訂保存計畫、設計準則與再發展審議事項和規定，並審查區內各類公共工程及開發建築案件。此外，更於 2008 年 6 月特別推動《安平舊部落歷史風貌維持更新計畫》，期以「都市更新」之手段，建立風貌維持機制，並補助居民進行建築整建維護工程，以重現安平舊部落之歷史風貌。</p>
說明	<p>四、計畫範圍與面積(詳圖一)</p> <p>《臺南市安平舊部落更新地區都市更新計畫》之範圍，北以平生路以西之安平路、以東之安北路為界；南至運河路；東至安平路與安北路間之平生路段，以及安平路與運河路之交會處；西以國勝一街、湖濱一街為界，包括安平古堡週邊及安平歷史部落區，面積約計 50 公頃。</p> <p>五、基本目標與策略</p>

(一)更新目標

- 1.維護環境資產：包含(1)古蹟保存(2)古街整修(3)古風貌維護
- 2.提升居民生活品質：包含(1)改善日常生活戶外空間(2)更新基本設施(3)塑造環境風格
- 3.強化地方經濟活力：包含(1)振興傳統產業(2)創造文化產業(3)控制觀光產業(4)自然調控

(二)更新策略

更新工程之執行項目，以完成「回復歷史情境」之初期目標。此即本更新計畫的首要目標，是為了創造中期及長期發展之有利條件。只有當安平舊部落能劃設為法定的歷史保護區時，才算達成終極目標。故本更新計畫本身即為一策略中重要一環。

六、實質再發展

(一)整體開放空間與交通系統

(二)分區發展構想

- 1.舊部落維護區（海頭社）
- 2.王城重現區（中心廣場及王城西社）
- 3.洋行重建區
- 4.湯匙山整建區
- 5.舊港埠整建區（灰窯尾社及妙壽宮社）
- 6.港尾整建區（港仔尾社）

(三)土地使用及公共空間改善計畫

(四)風貌維持機制

- 1.安平舊部落都市更新民居整建維護補助申請須知
- 2.整建補助作業流程

(五)永續經營管理計畫

- 1.歷史建築經營管理
- 2.後續部落保存推動

七、劃定更新單元

(一)稜堡重現更新單元

熱蘭遮城（臺灣城）遺跡為安平最重要的歷史文化資產，應予彰顯及強化。熱蘭遮城西南角稜堡遺跡仍殘存於西龍殿後方，唯其四週及上方均被部分民居遮蔽或依附，無法顯露風貌。擬將該處相關民居與王城西社區合併劃設為「稜堡重現」更新單元，以利用王城西社內之市有土地與相關民居進行權利變換，實現「王城再現」之規劃構想，並重建王城西社之歷史紋理及風貌。

(二)公有建築更新單元

安平舊部落內之各社區活動中心因與居民生活息息相關，且部分結合古蹟廟埕之宗教活動，而成為舊部落之重要景觀元素。然其建築形式與舊部落傳統街巷之歷史風貌十分不協調，故擬劃設為更新單元，除對其建築外觀進行整建以維護安平舊部落之歷史風貌外，並可藉此作為私有建築之整建示範，以提高居民參與更新計畫之意願。

主要劃設海頭社區活動中心更新單元、王城西社區活動中心更新單元、安中社區活動中心更新單元、文朱社區活動中心更新單元、港仔宮社區活動中心更新單元、菩薩活動中心更新單元、校前社區活動中心更新單元

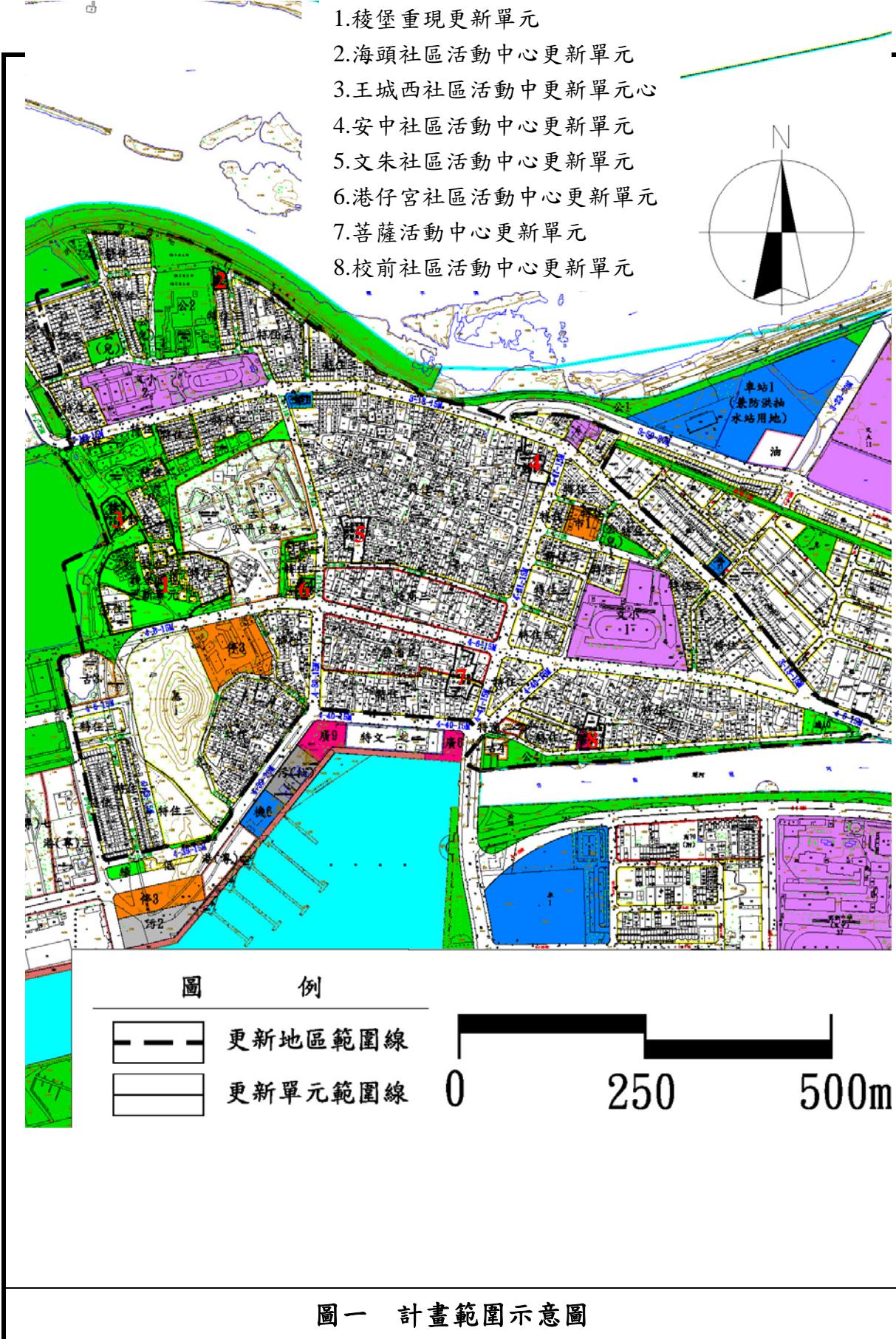
八、檢附資料：

- (一)圖一 計畫範圍及更新單元示意圖
- 九、以上提請委員會審議。

本案修正通過，修正意見如下：

決議

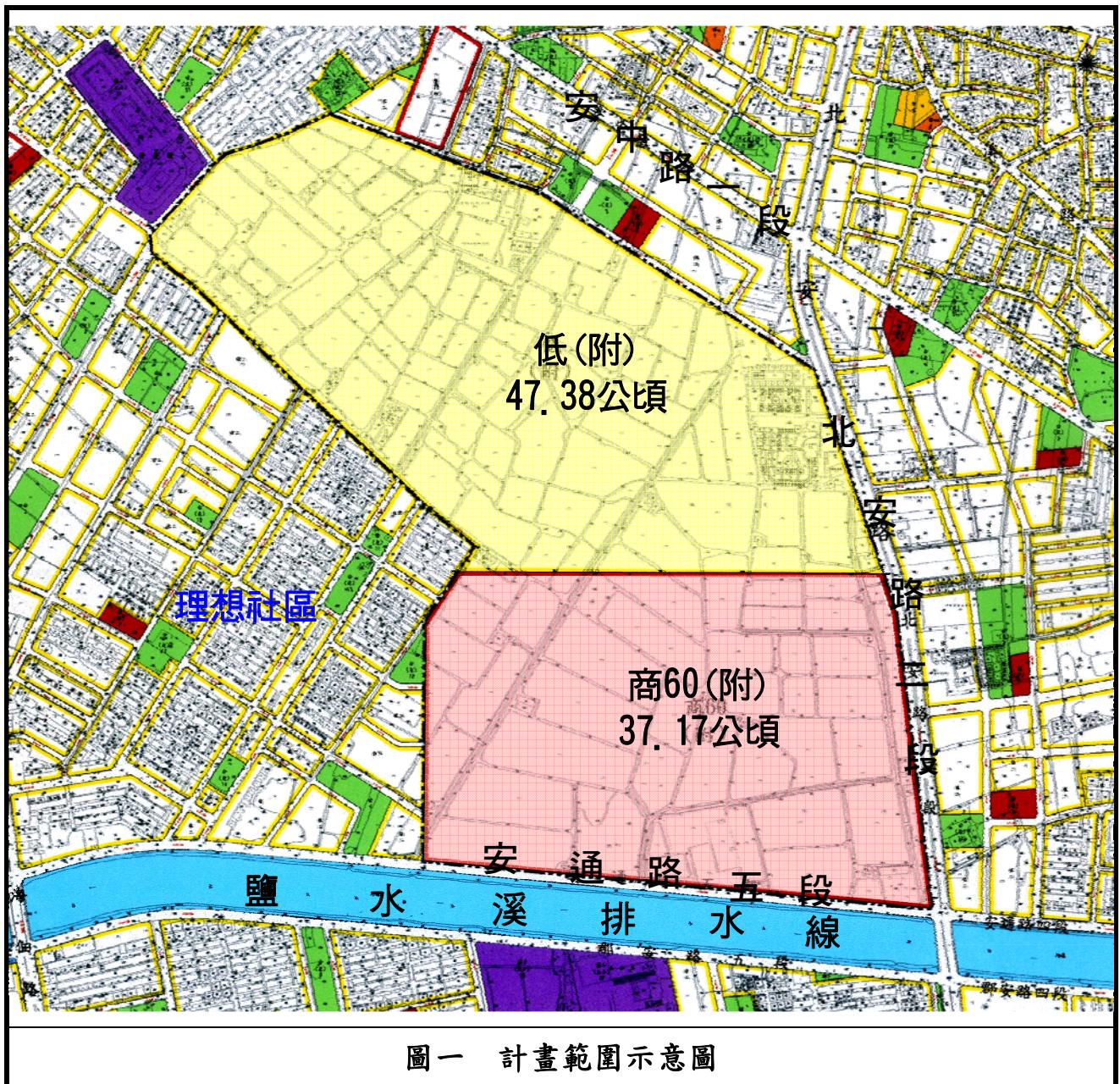
- 一、 計畫書第5-18頁，民居整建維護補助申請須知第5點作業程序，增訂：
「(7)前述相關書件表格，由主管機關另定之。」
- 二、 其餘准照案通過。

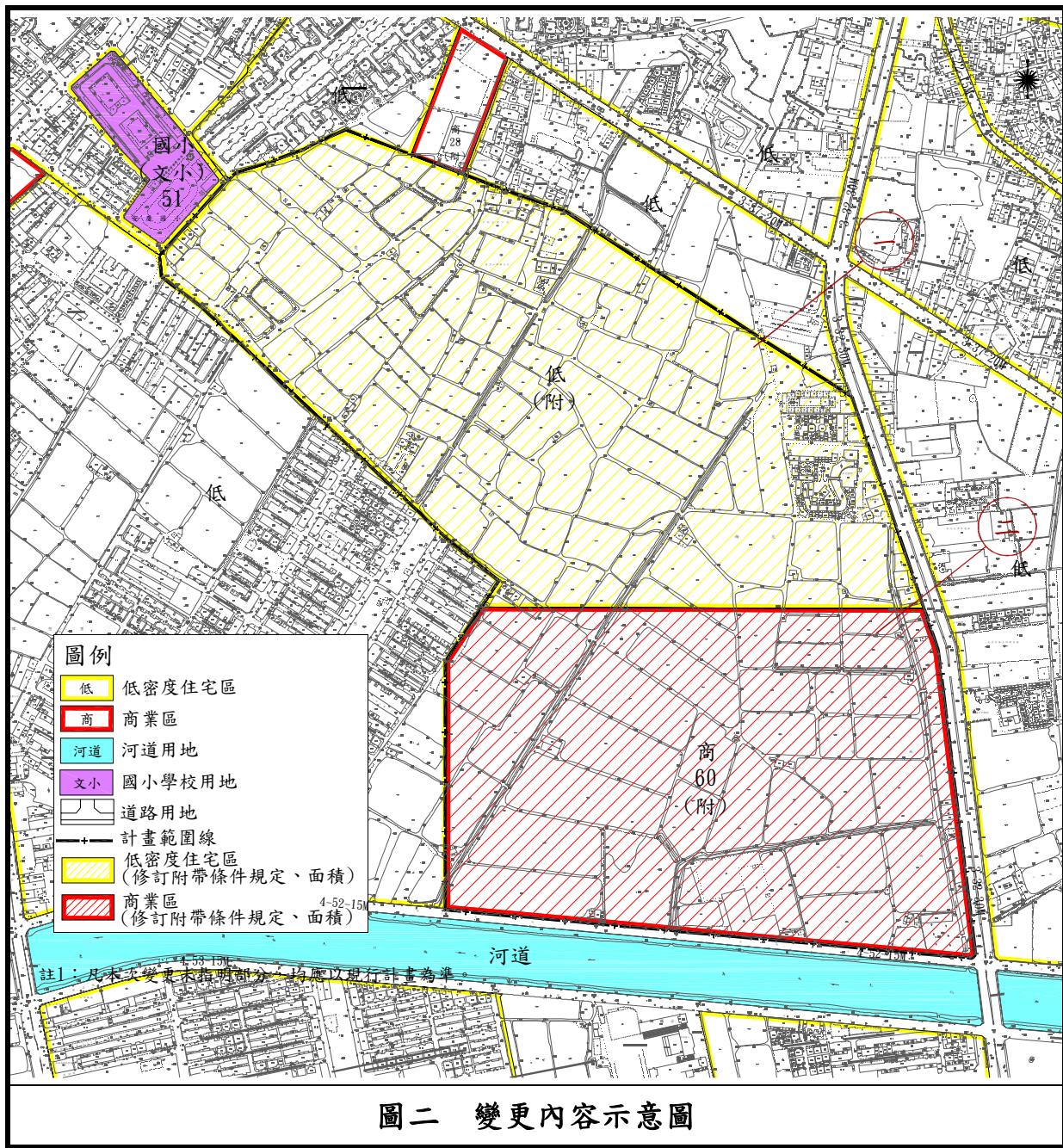


臺南市都市計畫委員會第 276 次會議 報告案第 1 案

案名	調整「擬定臺南市安南區副都心(「商 60」及其北側住宅區)細部計畫配合變更主要計畫案」報部方案(取消變更編號二)報告案
說明	<p>一、辦理機關：臺南市政府 二、法令依據： 依「都市計畫法」第 22、23 條及內政部民國 73 年 12 月 1 日台內營字第 267526 號函規定辦理。 三、計畫辦理過程： 「商 60」商業區原為「工 10」工業區，後於民國 92 年「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」，在基於全市工業發展政策轉型之考量，及基地周圍地區住、商發展趨勢之演化情形，予以附帶條件將「工 10」工業區變更為「商 60」商業區。另為配合都市發展與鄰近土地使用現況，原「工 10」工業區北側予以附帶條件變更農業區為低密度住宅區。 然範圍內土地早期皆農業區，因分別變更為低密度住宅區與商業區，故導致須依所屬法令之規定辦理，因此造成兩者負擔比例幾近相同；另由於原計畫之附帶條件規定管制並不明確，發展強度亦無法滿足未來所期望「安南副都心」之定位，故一併配合調整原計畫之附帶條件規定，以符合都市計畫管制之目標。 案經本市都委會 97.5.22 第 267 次審議通過，提報內政部審議，內政部都委會遂於 97.8.12 第 688 次會議審議，會中決議事項第 2 點(如後說明第 5 項)重劃可行性評估，經本府研析後，於商業區地主意願過半上礙難達成，因此，本府研議調整本案辦理方向，由目前住宅區、商業區合併辦理變更主要計畫之方向，調整為各區分別辦理變更主要計畫及擬定細部計畫，亦即取消變更編號二俾便變更程序更為彈性，期程不致相互影響。</p> <p>四、本案其他相關資訊：</p> <p>(一) 計畫範圍與面積：(詳圖一) 本案計畫範圍係位於安南區鹽水溪排水線北側，包括位於北安路西側、安通路北側之「商 60」商業區，計畫面積約為 37.17 公頃；及商業區北側之低密度住宅區，計畫面積約為 47.38 公頃，上述兩者面積總計共約 84.55 公頃。</p> <p>(二) 變更內容 考量未來基地開發之公平負擔原則及為塑造安南副都心之具體發展目標，故提出變更附帶條件之相關規定，變更內容詳如表一與圖二。</p> <p>(三) 事業及財務計畫： 計畫區將以市地重劃方式辦理開發，並以維持公共設施服務水準與提昇市場價值作為落實事業與財務計畫的基礎，而重劃之公共設施用地負擔比例住宅區為 37%，商業區為 40.5%。</p> <p>(四) 公開展覽： 1. 本案經本府 97 年 2 月 26 日以南市都劃字第 09716506271 號公告自 97 年 2 月 27 起至 97 年 3 月 28 日止公開展覽三十天（刊登於 97 年 2 月 27~29 日之民眾日報）。 2. 97 年 3 月 14 日上午 10 時於臺南市安南區公所。</p>

	<p>3. 公開展覽期間計無公民或團體陳情意見。</p> <p>五、內政部都市計畫委員會 97 年 8 月 12 日第 688 次會議審決意見：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 本案住宅區原計畫為農業區，有關都市計畫審議過程、背景及不以區段徵收方式開發之理由，請補充說明，並請依「<u>都市計畫農業區變更使用審議規範</u>」規定，劃設不得低於申請變更使用總面積 40% 之公共設施，再於細部計畫檢討適當之土地使用分區管制。 (二) 本案應檢附<u>當地市地重劃主管機關認可之可行性評估</u>相關證明文件，納入計畫書敘明。至於本案開發需求及是否有其他可行之開發方式(如區段徵收)，請一併檢討評估。 (三) 本案擬以市地重劃方式開發，為配合市地重劃整體開發計畫之期程，以及確保都市計畫具體可行，是否應依下列方式辦理，下次會議繼續討論。 <ul style="list-style-type: none"> 1. 請臺南市政府於臺南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 3. 配套措施及辦理程序： <ul style="list-style-type: none"> (1) 有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，辦理擬定細部計畫先期作業。 (2) 於臺南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。 (3) 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。 <p>六、檢附資料</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 圖一 計畫範圍示意圖 (二) 圖二 變更內容示意圖 (三) 表一 「<u>變更臺南市主要計畫(調整「商 60」及其北側住宅區附帶條件規定)案</u>」變更內容明細表 <p>七、以上報告提請委員會公鑒。</p>
台南 市都 委會 決議	本會洽悉備查。





表一 「變更臺南市主要計畫(調整「商 60」及其北側住宅區附帶條件規定)案」變更內容明細表

編號	原主計畫編號	位置	變更內容				變更理由	
			原計畫		新計畫			
			分區及內容	附帶條件或其他說明	分區及內容	附帶條件或其他說明		
一	—6	原「工 10」工業區(草湖寮工業區)北側之低密度住宅區	低密度住宅區 (附) (面積：47.45 公頃)	<p>1. 應另行擬定細部計畫，並依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定及本部 87 年 6 月 19 日台內營字第 8772119 號函釋之自辦市地重劃方式開發。</p> <p>2. 本案應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。</p> <p>其他說明：</p> <p>本案併變更編號「二-5」案暫予保留，由臺南市政府視實際情況併同毗鄰住宅區，為促進該安南區商業及相關產業發展，於 91 年 12 月底，研擬具體可行之整體開發發展計畫(包括開發主體、開發方式、開發時程、開發經費來源、不同使用分區變更回饋條件及都市設計等事項)，另案依法定程序報核，逾期則依變更內容辦理。</p>	低密度住宅區 (附) (面積：47.38 公頃)	應另行擬定細部計畫，規定以市地重劃方式開發，並劃設不低於 37 % 之公共設施用地比例。	<p>1. 由於計畫範圍內土地早期皆為農業區，因分別變更為低密度住宅區與商業區，故導致須依所屬法令之規定辦理，因此造成兩者負擔比例幾近相同，間接對「住宅區」之土地所有權人並不公平，故應重新檢討公共設施比例，以符合公平正義之原則。</p> <p>2. 依目前主要計畫之規定，未來本基地之開發，有關容積率部分分別需依「都市計畫農業區變更使用審議規範」、「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更商業區申請規範」之規定辦理，加上原主要計畫所規定之附帶條件並不明確，導致將面臨法令適用上之選擇問題，甚至導致住宅區之容積率超過商業區之情形發生，因此在此附帶條件規定下，未來基地並無法達到「安南副都心」之總體發展目標，更無法有效塑造地區之地標意象。</p> <p>3. 依臺南市政府民國 85 年之航空地形測量資料修正計畫面積內容。</p>	
二	二-5	原「工 10」工業區(草湖寮工業區)	「商 60」商業區 (附) (面積：36.9 公頃)	<p>1. 應另行擬定細部計畫並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二款第三目所訂之自辦市地重劃方式開發。</p> <p>2. 本案應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。</p> <p>其他說明：</p> <p>本案併變更編號「—6」案暫予保留，由臺南市政府視實際情況併同毗鄰住宅區，為促進該安南區商業及相關產業發展，於 91 年 12 月底，研擬具體可行之整體開發發展計畫(包括開發主體、開發方式、開發時程、開發經費來源、不同使用分區變更回饋條件及都市設計等事項)，另案依法定程序報核，逾期則依變更內容辦理。</p>	「商 60」商業區 (附) (面積：37.17 公頃)	應另行擬定細部計畫，規定以市地重劃方式開發，並劃設不低於 40.5 % 之公共設施用地比例。		

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。