

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：李澤育

電話：06-3901409

傳真：06-2982852

受文者：本府都市發展局綜合規劃課

發文日期：中華民國96年8月28日

發文字號：南市都綜字第09616547840號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：臺南市都市計畫委員會第261次會議記錄

主旨：檢送96年8月6日臺南市都市計畫委員會第261次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。

二、本案會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：<http://www.bud.tncg.gov.tw/>）之都市計畫課的都市計畫審議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：許主任委員添財、洪副主任委員正中、莊委員德標、吳委員宗榮、陳委員啟松、葉委員南明、魏委員文輝、王委員美智、黃委員斌、徐委員明福、林委員享博、陳委員彥仲、吳委員綱立、王委員逸峰、黃委員國平、何委員志宏、吳委員彩珠、陳委員肇堯、施委員鴻圖、張委員玉瑛、吳委員朝安

副本：財政部國有財產局臺灣南區辦事處臺南分處、本府教育局、本府建設局、本府工務局、本府交通局、本府文化觀光局、臺南市環境保護局、臺南市稅捐稽徵處、臺南市中西區忠義國民小學、臺南市安平區公所、臺南市中西區公所、臺南市南區區公所、中華民國住宅學會、臺南市都市計畫委員會(掛號存檔)、簡執行秘書誠福、本府都市發展局都市設計課、本府都市發展局都市計畫課、本府都市發展局綜合規劃課、本府都市發展局（均含附件）

市長許添財

臺南市都市計畫委員會第二六一次會議簽到簿

一、時 間：96年8月6日(一)下午二點三十分

二、地 點：十樓都委會會議室

三、主 持 人：許主任委員添財

四、記錄：林計妙、邵月鳳、蔡宜宏、呂國隆

五、都委會出席委員：

職稱	姓 名	簽	職稱	姓 名	簽
主任委員	許 添 財	許添財	委員	陳 彥 仲	陳彥仲
副主任委員	洪 正 中		委員	黃 國 平	黃國平
委員	莊 德 樑	莊德樑	委員	何 志 宏	
委員	吳 宗 榮	吳宗榮	委員	吳 彩 珠	吳彩珠
委員	陳 啟 松	陳啟松	委員	王 逸 峰	王逸峰
委員	葉 南 明	葉南明	委員	吳 綱 立	吳綱立
委員	魏 文 輝		委員	陳 肇 堯	陳肇堯
委員	王 美 智		委員	施 鴻 圖	施鴻圖
委員	徐 明 福		委員	張 玉 璞	張玉璞
委員	林 享 博	林享博	委員	吳 朝 安	吳朝安
委員	黃 斌		執行秘書	簡 誠 福	簡誠福

六、列席人員：

單位簽名	單位簽名
本府建設局	本府文化觀光局 林素九
本府教育局	本府工務局 建管課
臺南環境保護局	張宇德 同紳任 臺南市安平區公所 林國明
臺南市中西區公所	臺南市南區公所 林國江
台南市立忠義國民小學	李玉仙 財政部國有財產局南區辦事處 臺南分處
臺南稅捐稽徵處	許耀海 本府都市發展局 都市計畫課
本府都市發展局都市設計課	魏榮宗 中華民國會 林振宇
張瑪龍建築師事務所	本府都市發展局 綜合規劃課 林計妙 呂國隆 邵明楓

七、報告案：共二案（並當場確認會議記錄），詳後附件。

第一案：「擬定臺南市安南區（海佃路一段東側地區）細部計畫案」之第七章事業及財務計畫內有關市地重劃範圍負擔比例疑義案

第二案：變更臺南市主要計畫（「機 60」、「文中 61」、「文中 62」與「文小 79」等用地調整）案

八、審議案：共二案（並當場確認會議記錄），詳後附件。

第一案：「臺南市中西區孔廟文化圈再生工程--歷史步徑復原工程」騎樓地設置寬度案

第二案：「變更臺南市細部計畫（運河兩側地區）土地使用分區管制專案通盤檢討案」

九、臨時動議案：共一案（並當場確認會議記錄），詳後附件。

第一案：「臺南市機場入口意象工程」騎樓地設置寬度案

臺南市都市計畫委員會第 261 次委員會 報告第一案

案名	「擬定臺南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫案」之第七章事業及財務計畫內有關市地重劃範圍負擔比例疑義案
說明	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、辦理依據：</p> <p>依據 96 年 7 月 16 日南市都計字第 09616538940 號臺南市都市計畫委員會第 260 次會議紀錄辦理。</p>
	<p>三、緣起：</p> <p>民國 91 年 7 月 3 日發佈實施之「擬定臺南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫案」內「住二」住宅區規定應以市地重劃方式進行開發，又依前開細部計畫案說明書第七章事業及財務計畫內之「表八擬定臺南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫案重劃範圍面積表」內容備註欄載明「公共設施負擔比率約 39.12%」，惟經市府都市發展局以一千分之一數值航測地形圖，重新核算該已發佈實施細部計畫之市地重劃範圍內公共設施比例卻僅達約 30%，顯然與該案說明書載明內容有不一致之情形，現因土地所有權人擬依規定申請辦理市地重劃，造成實務執行上顯然有窒礙難行之處。該案原於 96 年 6 月 27 日提請大會研議，惟因案情尚待釐清，經大會決議俟查明原委後再提報都委會研議，故經查明後再提會報告。</p>
	<p>四、說明：</p> <p>(一) 「擬定臺南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫案」係依法於民國 91 年 7 月 3 日發佈實施，依其細部計畫說明書第五章實質計畫第一節計畫人口及土地使用計畫載明：「……。另為取得公共設施用地，參照安南區其他地區之規定，於海佃國小南側尚未建設地區劃設重劃範圍(分區名稱為住二部分)，並規定應以市地重劃方式進行開發……」(附件一)，另參照第七章事業及財務計畫所載：「……辦理重劃範圍內各項面積統計詳如表八，其配置內容詳如圖十。」(附件二)。</p> <p>(二) 次按市府都市發展局依照本案現行已發佈實施之細部計畫內容，重新以一千分之一數值航測地形圖進行核算，顯示該市地重劃範圍面積約為 8.25 公頃、公共設施面積負擔比例僅約 30%，而該案發布實施之細部計畫說明書第七章事業及財務計畫所載市地重劃範圍面積約為 7.72 公頃、公共設施負擔比率約為 39.12%，其市地重劃範圍面積誤差為 0.53 公頃、公共設施負擔比率約為 9.12%，兩者非屬合理誤差範圍，顯係為計畫書、圖不符。</p> <p>(三) 依據內政部 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號解釋函：「都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制」，故現因細部計畫說明書與計畫圖不一致，為求兼顧人民權益、行政程序及實務執行之衡平性，本府擬依前述內政部解釋函及相關都市計畫法令辦理該案之都市計畫變更程序，以修正計畫書圖不符之部分。</p>
	<p>五、檢附資料：</p> <p>(一) 附件一 計畫書第 17 頁</p>

	(二) 附件二 計畫書第 35、37 頁 六、以上提會報告後，將依前述辦理該案都市計畫變更程序，以修正計畫書圖不符之部分。
市府初核意見	請准予備案。
市都委會決議	一、本案除查明錯誤原因予以訂正外，應以本計畫可行性、公平性與合理性處理。。 二、准予備案。

第五章 實質計畫

第一節 計畫人口及土地使用計畫

一、計畫年期與計畫人口、密度

計畫年期乃依據臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）至民國九十五年止。而主要計畫於本計畫區共劃設住宅區一三八・六公頃。依主要計畫訂定之低密度住宅區每公頃二〇〇人計算，估計本計畫區之計畫人口數為二七，七二〇人，密度為每公頃一七七人。

二、土地使用計畫

（一）住宅區

依據計畫原則及構想，研訂土地使用計畫（內容詳見表三）。由於本區以住宅機能為主，故保留部份土地做為道路及地區性公共設施使用外，其餘均劃設為住宅區。另為取得公共設施用地，參照安南區其他地區之規定，於海佃國小南側尚未建設地區劃設重劃範圍（分區名稱為住二部分），並規定應以市地重劃方式進行開發。重劃範圍及內容詳第七章事業及財務計畫。

（二）商業區

第七章 事業及財務計畫

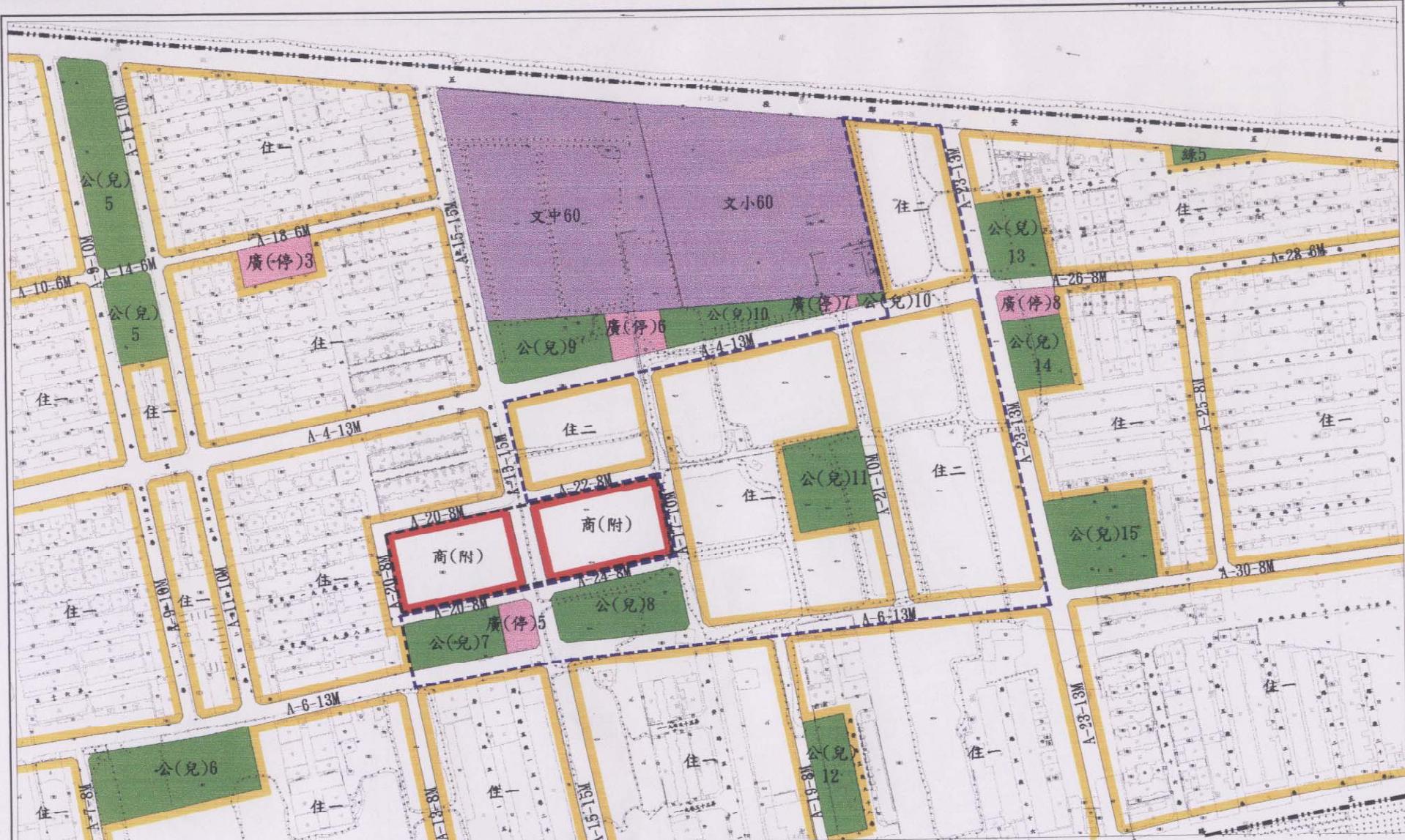
本計畫地區由於建物密集，除文中用地南側尚未開闢外，其餘地區基於政府財政狀況及當地民意，目前並不適於以辦理市地重劃方式提供公共設施。故本地區之開發經費來源仍以市府逐年編列預算為主。未來視政策及環境需求，可依照「都市更新條例」之相關規定辦理，以進一步提昇住宅區之環境品質。本細部計畫公共設施建設費用概算如表七。

辦理重劃範圍內各項面積統計詳如表八，其配置內容詳如圖十。

表八 擬定臺南市安南區（海佃路一段東側地區）細部計畫案重劃範圍面積表

項目	面積（公頃）	備註
住宅區（住二）	4.70	
公兒用地	1.00	含公兒7（0.24公頃）、公兒8（0.39公頃）、公兒11（0.37公頃）
廣（停）用地	0.09	即廣（停）5（0.09公頃）
道路用地	1.93	
總計	7.72	公共設施負擔比率約為 39.12%

註：表中面積為電腦圖檔測量數據，辦理重劃時仍應以實地測量面積為準。



圖例：

[——] 重劃區範圍

[——] 商業區標註(附)者，其實施內容應依據88年6月25日公告實施之「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留，另案辦理部分)說明書」規定辦理。

比例尺：1/4000

圖十 擬定臺南市安南區（海佃路一段東側
地區）細部計畫案重劃範圍示意圖

臺南市都市計畫委員會第261次委員會 報告第二案

案名	變更臺南市主要計畫(「機60」、「文中61」、「文中62」與「文小79」等用地調整)案
說明	<p>一、辦理機關：臺南市政府 二、法令依據： 依據都市計畫法第27條第1項第4款之規定，都市計畫經發佈實施後，為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。 三、計畫緣起： 本案計畫範圍內之「機60」機關用地在沿台17省道側由於現況蘊藏豐富的紅樹林景觀，種類主要以欖李與海茄苳為主，故為保存上述珍貴之自然資源，擬配合現況將「機60」機關用地變更為公園用地，未來由建設局整體規劃為「紅樹林水景公園」，除可調和路口與科工區建築量體之視覺景觀外，並期望成為附近候鳥棲息之生態主題公園。另環保局擬遷移現有位於東區「機24」之辦公廳舍至安南區，在考量環保局之用地需求及「機60」機關用地原指定機關稅捐處之實際需要，故依臺南市政府於95年4月24日召開「安南區安明路與本田街口「機60」、「文中61」、「文中62」與「文小79」等用地調整協商會議」，經環保局、稅捐處、教育局、建設局及都發局共同協調結果，調整「文中61」、「文中79」與「機60」用地範圍。 四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p>
	<p> 本案計畫恰位於臺南市安南區科技工業區東側，「2-13-40M」(安明路)與「1-4-20M」(本田路)交叉路口處之「機60」、「文中61」、「文中62」及「文小79」等用地範圍，北側鄰「文大1」，東側緊鄰曾文溪排水線，西側及南側緊鄰「2-13-40M」(安明路)，本次計畫範圍面積約14.9618公頃。</p> <p>五、變更內容： 本次變更內容大致區分為五大項，一為配合航測資料修正計畫面積；二為配合台17省道東側「紅樹林水景公園」之規劃；三為配合本市環保局與稅捐處等機關用地之需求，經與函教育局協商除保留一處文中、一處文小用地外，其餘調整變更為機關用地；四為配合機關用地面寬之調整，酌予修正「文中61」及「文小79」學校用地之形狀；五為保障範圍內現住戶之權利，劃設部分住宅區以供日後優先向國有財產局申購。變更內容詳如表四及圖四所示。</p> <p>六、公開展覽： (一)本案經本府95年7月6日以南市都計字第09516530920號公告自95年7月7日起至95年8月5日止公開展覽三十天(刊登於95年7月7~9日之中華日報)。 (二)說明會日期與地點：</p>

95年7月20日下午2時30分假台南市安南區淵中里活動中心(台南市安南區安中路三段381號)。

(三) 公開展覽期間計有5件公民或團體陳情意見(詳如表三)。

七、辦理歷程

(一) 95年9月12日提請台南市都市計畫委員會第255次會議審議，並以附帶條件修正通過。其中有關現住戶部分係為保障現住戶之權利，故依辦理「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案」時將變更為「文中62」、「文小79」與「機60」之原住宅區面積，共0.5公頃，予以變更部分機關用地為住宅區，以利日後現住戶可優先向國有財產局申購。(詳圖二、圖三及表一)

(二) 95年12月12日經內政部都市計畫委員會第648次會審議，其中有關變更部分機關用地「機60」為住宅區部分(0.5公頃)意見如下：

1. 該現住戶是否具優先承購條件權，爰請市府函詢國產局表示意見後，檢具相關意見公文影本或納入計畫書附件，以利查考。
2. 擬變更為住宅區之區位適宜性及必要性提出相關說明。
3. 補充說明本案「機60」用地現住戶之建物是否屬合法建物等相關背景資料，以及本案變更為住宅區之區位選擇與現住戶建物所在位置之關聯性。
4. 如該住戶確有優先承購權，請於附帶條件內明定適當期限，以確保計畫之可行性；如該現住戶並不具優先承購條件，仍應配合本案市府「紅樹林水井公園」之整體規劃，一併變更為公園用地，並配合修正計畫內容，以符實際。

(三) 爰依內政部648次會議決議，市府辦理情形如下：

1. 民國96年1月8日以南市都計字第09616500840號函詢國有財產局，惟未獲任何答覆。
2. 民國96年4月3日召開「變更臺南市主要計畫(「機60」、「文中61」、「文中62」與「文小79」等用地調整)案」之現住戶是否可優先向國產局承購土地研商會議，向現住戶說明申辦優先承購權之相關規定與程序。
3. 民國96年6月23日再召開「變更臺南市主要計畫(「機60」、「文中61」、「文中62」與「文小79」等用地調整)案」之現住戶向國產局申辦優先承購土地協商會議，以瞭解申辦優先承購權之辦理進度與遭遇之困難。

八、優先承購權辦理程序與遭遇困難

(一) 優先承購權之法令依據與程序：

	<p>1. 法令依據：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 國產法第 52 條之 2 (主體建物 35 年 12 月 31 日前已供建築、居住使用至今者，承購時依第一次公告現值購買)。 (2) 國產法第 42 條第 1 項第 2 款 (主體建物 82 年 7 月 21 日前已實際使用至今者，承購時依市價購買)。 <p>2. 程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 需繳清 5 年使用補償金。 (2) 檢證主體建物使用之時間證明。 (3) 申租或承購。 <p>(二) 遭遇困難：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本市都委會第 255 次會決議，係為保障現住戶之權利，故將辦理本市主要計畫（三通）案之原住宅區面積（0.5 公頃），予以變更部分機關用地為住宅區，並集中劃設於本田路南側，以利日後現住戶可優先向國有財產局申購。惟查依現行國產局規定，現住戶僅對完成申租之土地所在位置（及現住地）與範圍具有優先承購權，且該土地需為可建築土地。如此，本田路北側之現住戶將來並無法優先承購該住宅區土地。 2. 依財政部國有財產局臺灣南區辦事處臺南分處 96 年 7 月 31 日檢送資料（詳附件），有關現住戶申辦租用情形，位於本田路南側（天馬段 954、956 地號）共有 6 戶提出申請，面積共 282 平方公尺；位於本田路北側（淵南段 1140-3 地號）共有 16 戶提出申請，面積共 696 平方公尺。
--	---

九、變更內容之替代方案

- (一) 鑑於申辦優先承購權之程序複雜，且涉及現住戶之意願（如不願繳交 5 年使用補償金、不願以市價向國產局購地及開發時之填土成本由誰支付等因素），為避免現住戶申辦優先承購權之進度影響「公 53」公園用地（紅樹林水景公園）與「機 60」用地（供環保局與稅捐處）之建設期程，並兼顧現住戶權益的情況下，修正本次變更內容（詳圖四）。
- (二) 修正原則如下：
1. 有關住宅區部分：
 - (1) 鑑於國產法對於現住戶之優先承購權的相關規定，故為保障現住戶之權益，綜合考量現住戶之實際使用範圍及原「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」時之住宅區位與面積而調整劃設之。
 - (2) 參酌本案鄰近細部計畫區內住宅區（建成區）的建蔽率與容積率，訂定本住宅區之建蔽率與容積率分別為 50%、150%。
 - (3) 住宅區係恢復為原「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」時之住宅區位置，故未涉及「臺南市都市計畫變更回饋規定

」即免回饋。

- (4) 有關現住戶優先承購土地部分，請依國產局主管法規繼續申辦。
2. 「機60」機關用地係供本市稅捐稽徵處與環保局使用，故依95年4月24日召開「安南區安明路與本田街口『機60』、『文中61』、『文中62』與『文小79』等用地調整協商會議」之決議，以不低於3公頃為原則，並參酌現住戶分佈位置與本府工務局提供之曾文溪排水之河川治理線予以調整其變更範圍。
3. 配合上述原則，調整「公53」公園用地與「文中小」學校用地（集中一處）之變更範圍。

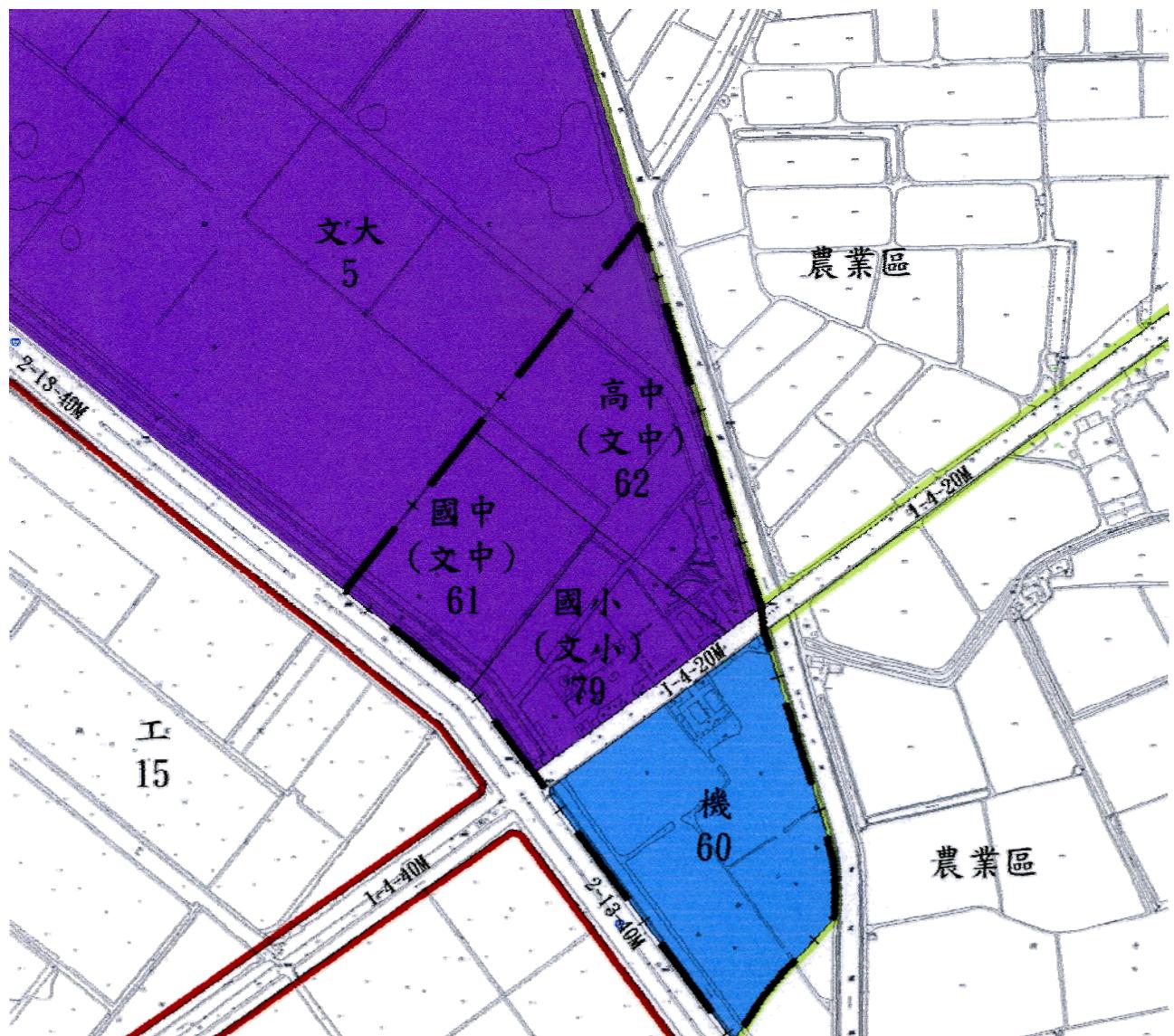
十、檢附資料

- (一) 圖一 現行都市計畫內容示意圖
- (二) 圖二 變更內容示意圖（依本市都委會第255次會決議）
- (三) 圖三 變更後都市計畫內容示意圖（依本市都委會第255次會決議）
- (四) 圖四 建議修正後都市計畫內容示意圖
- (五) 表一 「變更臺南市主要計畫（「機60」、「文中61」、「文中62」與「文小79」等用地調整）案」變更內容明細表
- (六) 表二 實施進度及經費預估表
- (七) 表三 公民或團體陳情意見綜理表（依本市都委會第255次會決議）

十一、以上提請委員會討論。

准予備案。

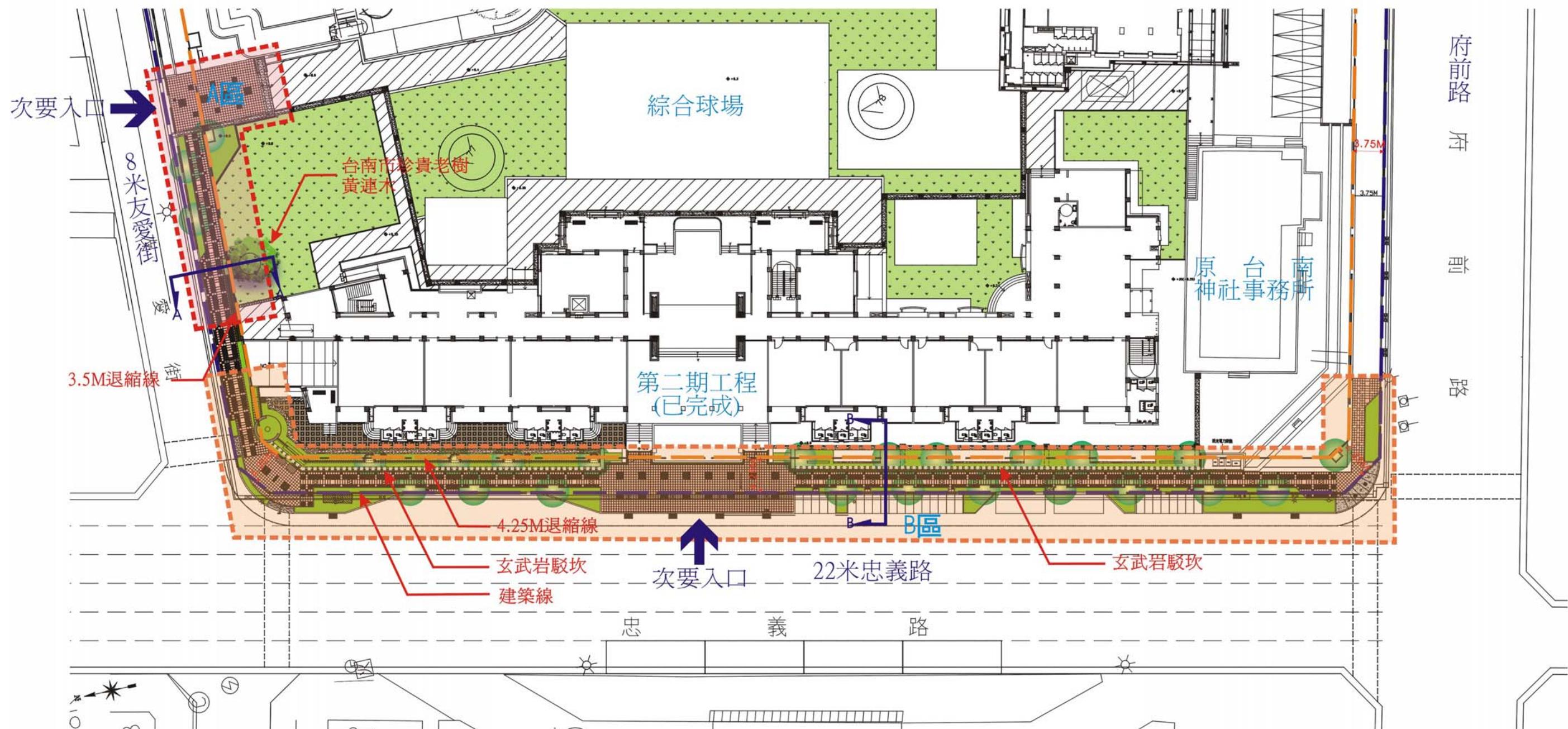
決議

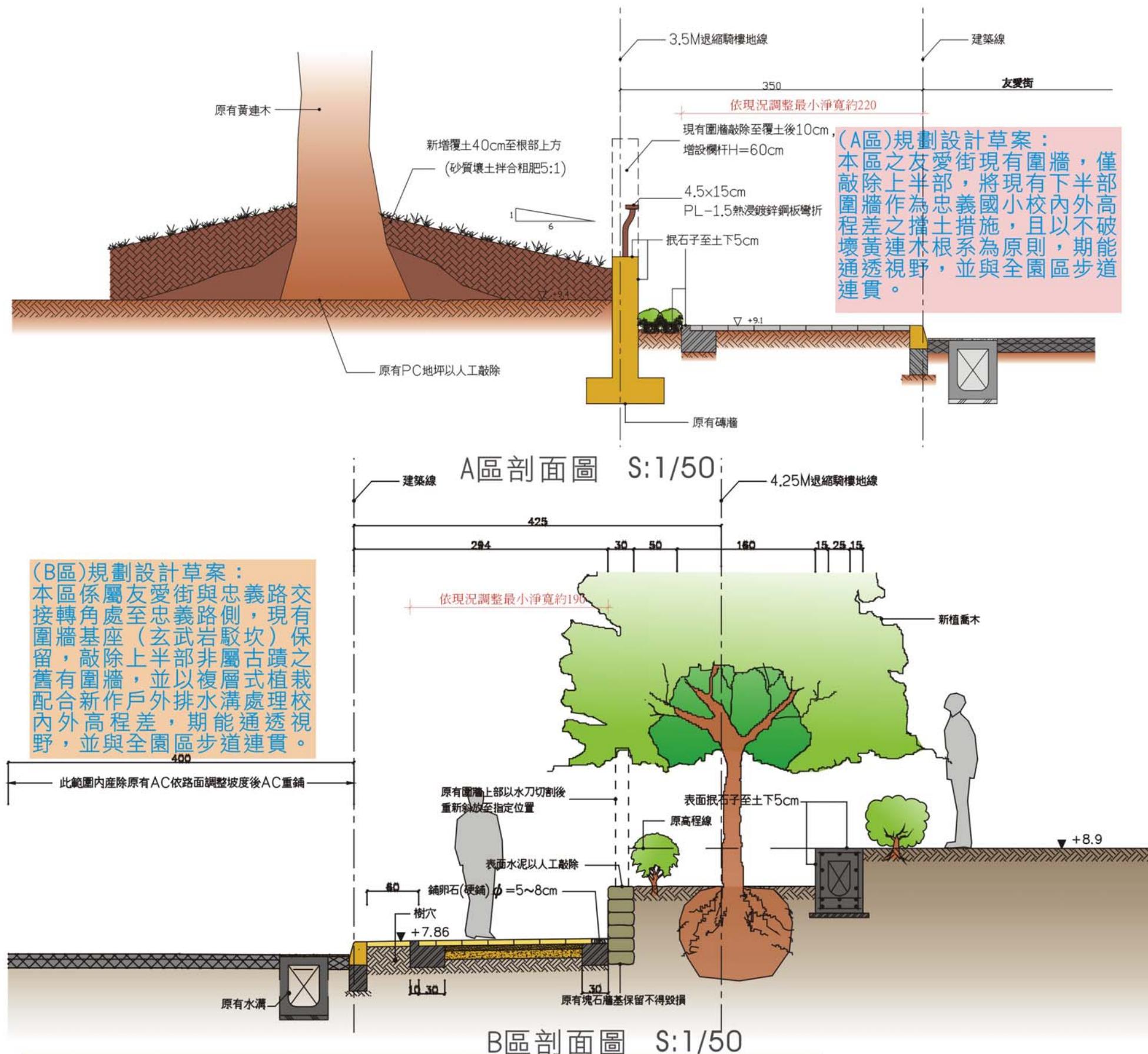


臺南市都市計畫委員會第 261 次委員會審議案 審議第一案

案名	「臺南市中西區孔廟文化園區再生工程-歷史步徑復原工程」騎樓地設置寬度案
說明	<p>一、申請單位：臺南市中西區忠義國民小學。</p> <p>二、辦理依據：「臺南市騎樓地設置自治條例」第2條第2項。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>原校長宿舍（原臺南神社事務所）於93年2月25日南市文維字第09318503160號函指定為市定古蹟，又忠義路人行步道旁圍牆基座（玄武岩駁坎）為台南神社事務所同時期建物；另友愛街圍牆旁黃連木於95年經臺南市政府列為珍貴老樹。基於古蹟維護保存及維護珍貴老樹黃連木之生長，使部分地區無法符合騎樓地設置條例相關規定，故擬依騎樓地設置條例第2條第2項規定提請大會審議。</p> <p>四、計畫位置：臺南市中西區忠義路二段臨忠義國小側及友愛街側人行步道</p> <p>五、規劃設計草案：</p> <p>(一) A區：本區之友愛街現有圍牆，僅敲除上半部，將現有下半部圍牆作為忠義國小校內外高程差之擋土措施，且以不破壞黃連木根系為原則，期能通透視野，並與全園區步道連貫。(詳後剖面圖)</p> <p>(二) B區：本區係屬友愛街與忠義路交接轉角處至忠義路側，現有圍牆基座（玄武岩駁坎）保留，敲除上半部非屬古蹟之舊有圍牆，並以複層式植栽配合新作戶外排水溝處理校內外高程差，期能通透視野，並與全園區步道連貫。(詳後剖面圖)</p> <p>六、遭遇課題：</p> <p>(一) A區：友愛街圍牆旁校內之黃連木於95年經臺南市政府列為珍貴老樹，並建議維持現況，以不破壞其根系為原則，為維護老樹而維持現有之磚牆，則約有10~25cm座落於法定騎樓地內，無法符合規定之3.5公尺。另在人行道寬度僅3.25公尺的情況下，為配合臺南市植栽綠化都市設計審議原則及人行步道綠美化並設置植栽穴，本區人行道最小淨寬將僅約2.2公尺，無法符合該條例第4條「人行道淨寬不得小於2.5公尺」之規定。</p> <p>(二) B區：本區現有圍牆基座（玄武岩駁坎）落於法定騎樓地內，基於古蹟維護保存，無法符合「留設4.25公尺騎樓地」之規定；另為配合臺南市植栽綠化都市設計審議原則及人行步道綠美化並設置植栽穴，本區人行道最小淨寬僅約1.9公尺，無法符合該條例第4條「人行道淨寬不得小於2.5公尺」之規定。</p> <p>(三) 綜上所述，本案擬依「臺南市騎樓地設置自治條例」第2條第2項規定提請審議。</p> <p>七、附件</p> <p>(一) 基地位置圖</p> <p>(二) 基地發展現況分析圖說</p> <p>(三) 開發內容. 設計目標及構想簡要說明</p> <p>(四) 平面配置計畫圖說</p>
	審一-1

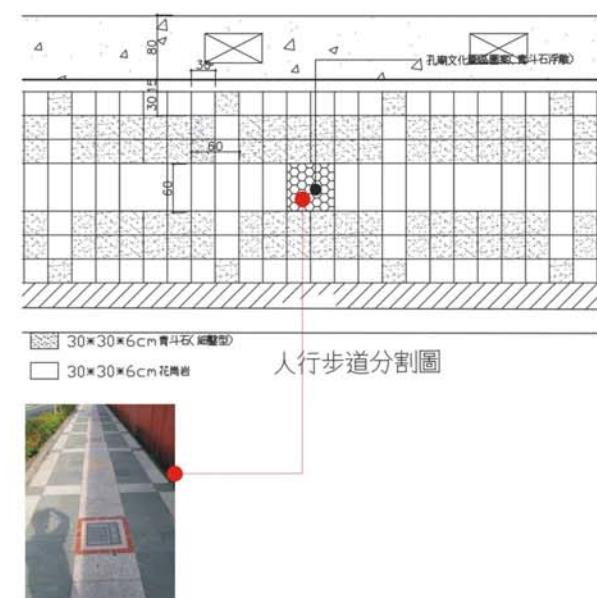
	<p>(五) 立剖面設計圖說</p> <p>(六) 附件一</p> <p>(七) 附件二</p> <p>(八) 附件三</p> <p>(九) 附件四</p> <p>八、以上提請委員會討論。</p>
市府初核意見	<p>本案因應歷史遺跡及老樹保存與都市景觀，擬請同意所提下列兩區域縮減騎樓地及人行道淨寬度：</p> <p>一、A 區：本區騎樓地寬度得小於 3.5 公尺、人行道淨寬得縮減至 2.2 公尺。</p> <p>二、B 區：本區騎樓地寬度得小於 4.25 公尺、人行道淨寬得縮減至 1.9 公尺。</p>
決議	依市府初核意見通過。





(A區)遭遇課題: 友愛街圍牆旁校內之黃連木於95年經台南市政府列為珍貴老樹，並建議維持現況，以不破壞其根系為原則，為維護老樹而維持現有之磚牆，則約有10~25cm座落於法定騎樓地內，無法符合規定之3.5公尺。另在人行道寬度僅3.25公尺的情況下，為配合臺南市植栽綠化都市設計審議原則及人行步道綠美化並設置植栽穴，本區人行道最小淨寬將僅約2.2公尺，無法符合該條例第4條「人行道淨寬不得小於2.5公尺」之規定。

本區因應老樹保存擬請同意騎樓地寬度得小於3.5公尺、人行道淨寬得縮減至2.2公尺。



人行步道標準平面圖

(B區)遭遇課題: 本區現有圍牆基座（玄武岩駁坎）落於法定騎樓地內，基於古蹟維護保存，無法符合「留設4.25公尺騎樓地」之規定；另為配合臺南市植栽綠化都市設計審議原則及人行步道綠美化並設置植栽穴，本區人行道最小淨寬僅約1.9公尺，無法符合該條例第4條「人行道淨寬不得小於2.5公尺」之規定。

本區因應歷史遺跡與都市景觀擬請同意騎樓地寬度得小於4.25公尺、人行道淨寬得縮減至1.9公尺。

臺南市都市計畫委員會第 261 次委員會 審議第二案

案名	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
說明	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據： 依據都市計畫法第 26 條規定辦理。</p> <p>三、計畫緣起： 臺南市政府為落實「綠水文化觀光城」之政策，於 93 年 12 月 22 日公告發布實施「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案」，期使透過土地使用、交通運輸及公共設施之調整變更，達成「增設及串連完整之(親水)開放空間」、「提高沿岸土地使用經濟效益」、「維護生態文化資產」、「建構分級交通系統」之計畫標的。 由於原計畫之土地使用分區相關管制內容多置於都市設計審議規範中，例如建築退縮、最小建築基地規模、樓高限制…等，且大多僅以示意圖加以標示，因而造成許多民眾無法察覺管制內容為何？亦是造成計畫無法落實的最大原因，為使用運河兩側土地發展能更符合實際需要，擬透過本案專案通盤檢討之程序，針對原計畫之「土地使用分區管制」及「都市設計審議規範」進行全面性之檢討及修正，期使各項管制內容更符合都市計畫法及相關法令之法令原則精神。</p> <p>四、計畫範圍與面積： 計畫範圍西起安平舊港附近之安億橋，順時鐘沿運河行至安平港內海止，全長約六千公尺。鄰近地區北面為安平，西面為安平漁港、商港，東面為舊市中心地區、南面為安平工業區，中間則為新市政中心所在地之五期重劃區，計畫面積約為 149.40 公頃。(詳圖一)</p> <p>五、本次計畫內容： 本案變更內容主要區分為三大類：一為剔除範圍重疊之「安平舊聚落區」；二為修訂土地使用分區管要點；三為修訂都市設計審議規範，變更內容詳如表一及圖二內容所示。</p> <p>六、辦理經過： 本案變更細部計畫經本府於 95 年 5 月 1 日以南市都計字第 09616520630 號公告自民國 96 年 5 月 2 起至 96 年 6 月 1 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 5 月 3 日、4 日、6 日等三日之聯合報；全案並於 96 年 5 月 16 日(星期三)上午十時假臺南市政府 1 樓訓練室舉行公開說明會。公開展覽期間有 4 件公民及團體陳情意見如表四。</p> <p>七、本案現已完成都市計畫法定公展草案程序，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審查，專案小組名單為：吳綱立召集委員、林享博委員、委員、施鴻圖委員、張玉璜委員、吳宗榮委員、陳啟松委員、莊德樑委員等七位委員。並分別於 96 年 7 月 6 日、7 月 31 日召開 2 次專案小組會議。爰依法提請本市都市計畫委員會審議。</p> <p>八、檢附資料 (一) 圖一 計畫區位示意圖 (二) 圖二 變更內容示意圖 (三) 表一 變更內容明細表</p>

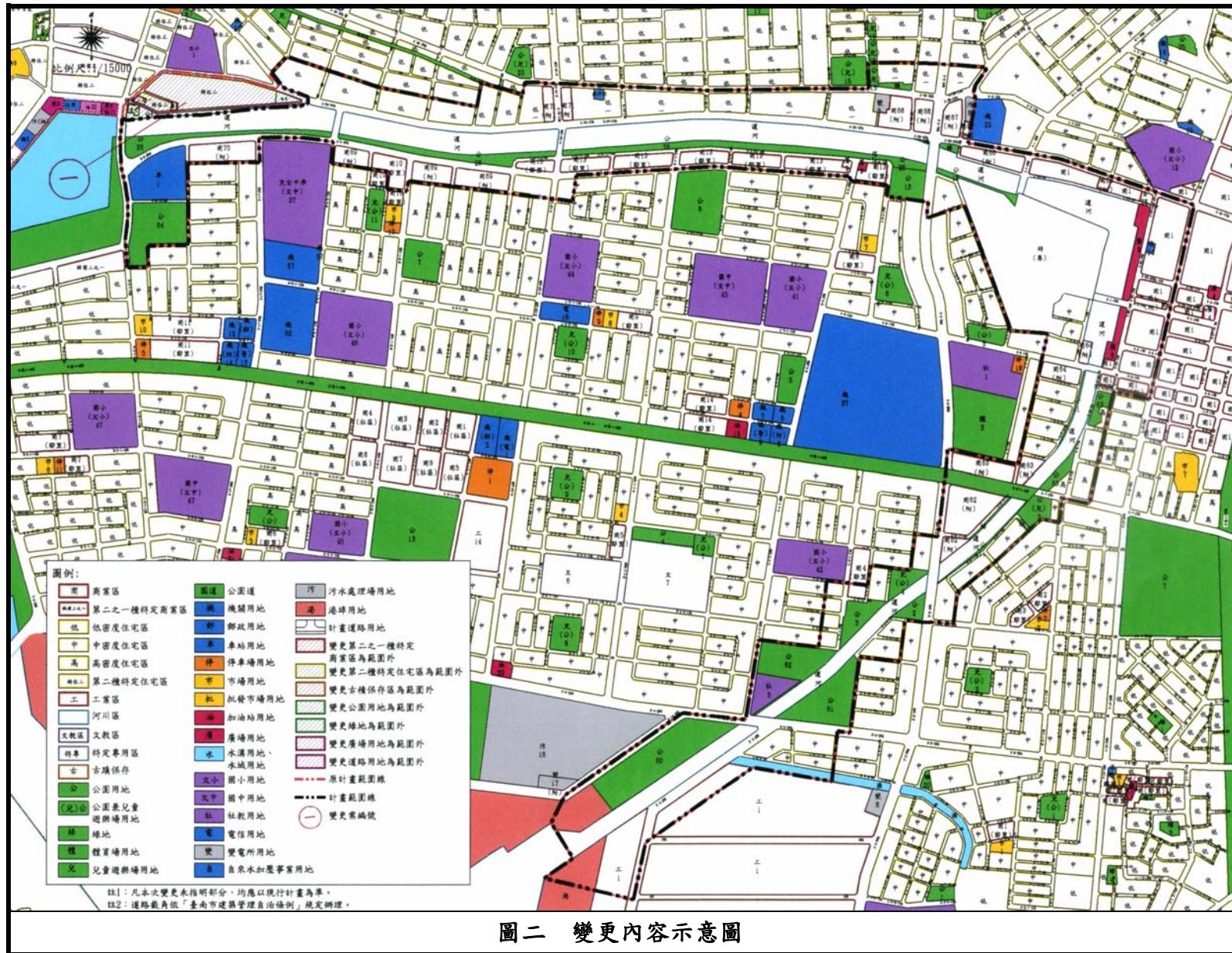
說明	<p>(四) 表二 土地使用分區管制變更前後條文對照表 (五) 表三 都市設計審議規範變更前後條文對照表 (六) 表四 公民或團體陳情意見綜理表</p> <p>九、以上提請委員審議。</p>
專案小組決議	<p>本次會議討論內容，除以下點請規劃單位就審查意見補充相關資料逕提大會討論外，其餘決議詳表一、表二、表三、表四之決議欄：</p> <p>(一) 土地使用分區管制修正後條文第 10 條，為塑造運河沿岸優良環境，減少人行空間視覺壓迫感，另為免影響建築結構等因素考量下，臨運河側之商業區與住宅區基地自牆面線 6 公尺以內高度不得超過 4 層樓。然另考量運河東段東側部分地籍較為畸零，為確保後續之開發建築具體可行，請規劃單位針對上述決議進行模擬（詳附件一），確認是否有窒礙難行之處，俾提大會討論。</p> <p>(二) 土地使用分區管制修正後條文第 12 條：1. 為強化運河兩側地區基地之特殊性及未來地標建築之形塑，應鼓勵位於重要交通節點地區，鄰近重點景觀區與基地面積不小於 5000 m² 之地區，朝向多元化發展，以強化地區入口意象，爰上，原則同意符合上述條件之地區給予適當之獎勵措施。2. 有關容積獎勵之許可條件，包括如整體規劃、最小基地規模、使用項目（如國際觀光旅館等）之獎勵比例及獎勵上限（如原擬容積之 50%）等原則，請規劃單位補充說明後俾提大會討論。</p> <p>(三) 都市設計審議規範除部分條文文字內容修正外，其餘為避免後續執行與安平新市區範圍內之管制產生衝突及考量本審議規範整體架構之完整性，取消一般與重點審議地區之區分，並授權都市設計課酌予調整相關條文文字。（詳附件二）</p>
市都委會決議	<p>本案除以下三點外，其餘准照專案小組決議修正通過：</p> <p>(一) 土地使用分區管制修正後條文第 10 條「刪除本條文」，決議內容詳表二之市都委會決議欄。</p> <p>(二) 土地使用分區管制修正後條文第 12 條「修正通過」，決議內容詳表二之市都委會決議欄。</p> <p>(三) 都市設計審議規範經專案小組召集人及都市設計課修正條文文字後，提請大會確認並決議「修正通過」，決議內容詳表三之市都委會決議欄。</p>

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	專案小組決議	市都委會決議
		原計畫	變更後計畫				
一	計畫範圍調整	154.29 公頃	149.40 公頃	因本案之「安平舊聚落區」範圍與「安平港歷史風貌園區特定區計畫」範圍重疊，為俾利後續管理與執行，將重疊部分剔除於本計畫範圍外。		照案通過。	照專案小組決議通過
二	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂結果詳如表二	依現行相關法令規定及配合未來發展需求修定本要點。		詳表二專案小組決議欄。	照專案小組決議通過
三	都市設計審議規範	已訂定	修訂結果詳如表三	依現行相關法令規定及配合未來發展需求修定本要點。		詳表三專案小組決議欄。	照專案小組決議通過

表二 土地使用分區管制變更前後條文對照表

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
一	為促進運河兩側地區土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，經檢討特訂本地區土地使用分區管制要點如下：	—	為簡化條文文字內容，故刪除本條文。	照案通過。	照專案小組決議通過
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。	—	照案通過。	照專案小組決議通過
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。	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。	—	照案通過。	照專案小組決議通過



表二 土地使用分區管制變更前後條文對照表(續一)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都 委會 決議																														
第三條	<p>住宅區土地使用管制：</p> <p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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> </tbody> </table> <p>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，於不妨礙公共交通、衛生、安全且有助於創造優美景觀者，容積率得予以提高至250%。</p> <p>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。</p>	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	<p>第三條、住宅區土地使用管制：</p> <p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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> </tbody> </table> <p>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。</p>	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	<p>因提高後之容積率已超過本區高密度住宅區容積之規定，為落實低密度高品質之居住環境，故刪除原條第一項第二款內容。</p>	<p>1. 除建議保留並修正原條文第二點內容外，其餘照案通過。另計畫區內之「低密度住宅區」有關前述面臨永久性開放空間之容積率獎勵規定則併「變台南市都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」辦理。</p> <p>2. 原條文第二點內容修正如下：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%。</p>	<p>照專案小組決議通過</p>
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																																	

表二 土地使用分區管制變更前後條文對照表(續二)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議																																																																
第四條	<p>商業區土地使用管制：</p> <p>一、商業區建蔽率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>三、本計畫新劃設之商業區，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>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。</p>	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	<p>第四條、商業區土地使用管制：</p> <p>一、商業區建蔽率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>三、「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「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>	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	<p>為避免後續執行產生疑義，予以修正部分文字內容。</p>	<p>1. 考量「商 64(附)」(原加油站用地變更為商業區部分)其因位於府前路與運河交界處之視覺景觀節點，故為保持其視覺之穿透性，建議保留並修正原條文第四點內容；其餘除修正部份條文文字內容外，原則照案通過。</p> <p>2. 修正內容如下：</p> <p>(1) 原條文第三點修正內容如下：</p> <p>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「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>(2) 原條文第四點修正內容如下：</p> <p>「商 64(附)」(原加油站用地變更為商業區部分)僅能作為飲食業使用，且建築高度不得超過六公尺或二層樓，並得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉，但因條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本條文部分之規定。</p>	照專案小組決議通過
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																																																																		

表二 土地使用分區管制變更前後條文對照表(續三)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議					
第五條	<p>古蹟保存區土地使用管制：</p> <p>一、古蹟保存區建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。</p> <p>二、古蹟保存區之容許使用項目及相關管制規定如下表所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>容許使用項目及相關管制規定</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">古蹟 保存區</td><td>一、其中古蹟保存區內須經台南市都市設計審議委員會審議通過之地區，委員會得依古蹟實際景觀維護需要，適度限制範圍內緊鄰建物之發展容積，其未達法定規定之差額容積，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」及本要點規定辦理容積移轉。</td></tr> <tr> <td>二、古蹟保存區內土地使用容許使用項目應由古蹟主管機關會同有關機關，得依實際情況作必要之審定。</td></tr> </tbody> </table>	使用分區	容許使用項目及相關管制規定	古蹟 保存區	一、其中古蹟保存區內須經台南市都市設計審議委員會審議通過之地區，委員會得依古蹟實際景觀維護需要，適度限制範圍內緊鄰建物之發展容積，其未達法定規定之差額容積，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」及本要點規定辦理容積移轉。	二、古蹟保存區內土地使用容許使用項目應由古蹟主管機關會同有關機關，得依實際情況作必要之審定。	—	因範圍與「安平港歷史風貌園區特定區計畫」重疊，為俾利後續管理、執行及避免法令統合疑義，故將重疊部分於本案計畫範圍中剔除，而原位於重疊範圍內之古蹟保存區相關規定則予以刪除。	照案通過。	照專案小組決議通過
使用分區	容許使用項目及相關管制規定									
古蹟 保存區	一、其中古蹟保存區內須經台南市都市設計審議委員會審議通過之地區，委員會得依古蹟實際景觀維護需要，適度限制範圍內緊鄰建物之發展容積，其未達法定規定之差額容積，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」及本要點規定辦理容積移轉。									
	二、古蹟保存區內土地使用容許使用項目應由古蹟主管機關會同有關機關，得依實際情況作必要之審定。									
第六條	<p>公共設施用地之土地使用管制：</p> <p>二、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，本要點未規定者，則依都市計畫及相關法令規定辦理。</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。	因部分內容已於本要點第二條明確規定，故予以修正部分條文文字內容。	照案通過。	照專案小組決議通過					

表二 土地使用分區管制變更前後條文對照表(續四)

條次	原條文				修正後條文				修正理由	專案小組決議	市都委會決議
	編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)			照專案小組決議通過
	一	公園及公兒用地	面積在 5 公頃以下：15% 面積超過 5 公頃以上之部分：12%	面積在 5 公頃以下：45% 面積超過 5 公頃者：35%	一	公園及公兒用地	面積在 5 公頃以下：15% 面積超過 5 公頃以上之部分：12%	面積在 5 公頃以下：45% 面積超過 5 公頃者：35%			
	二	綠地	—	—	二	綠地	—	—			
	三	社教用地	60%	250%	三	社教用地	60%	250%			
	四	廣場用地	—	—	四	廣場用地	—	—			
	五	變電所用地	60%	250%	五	變電所用地	60%	250%			
	六	車站用地	60%	200%	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。	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%	八	污水處理廠用地	60%	120%			
	<u>二、為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，除本要點另有規定者外，本計畫區內之公共設施凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者得作為多目標使用。</u>				本項刪除。				都市計畫法第十三條項第三十二項已經規定公共設施得作為多目標使用，故本點刪除。	照案通過。	照專案小組決議通過

表二 土地使用分區管制變更前後條文對照表(續五)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
第七條	<p>本計畫區內各項<u>土地使用分區及公共設施</u>用地之停車空間設置基準如下：</p> <p>一、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如表一：</p> <p>(一) 本條規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。</p> <p>(二) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(三) 機車及汽車的停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的百分之二十。</p> <p>(四) 本條規定留設貨車裝卸位：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。 2. 最小裝卸位尺寸： <ol style="list-style-type: none"> (1) 小貨車裝卸位：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。 (2) 大貨車裝卸位：長 13m，寬 4m，淨高 4.2m。 <p>二、鄰接中華西路、府前路、永華路及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>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>(一) 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。</p> <p>(二) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。</p> <p>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>為便於後續管理及執行，故依「變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」內之土地使用分區管制內容架構修正。</p>	照案通過。	照專案小組決議通過。

原計畫停車空間設置基準表

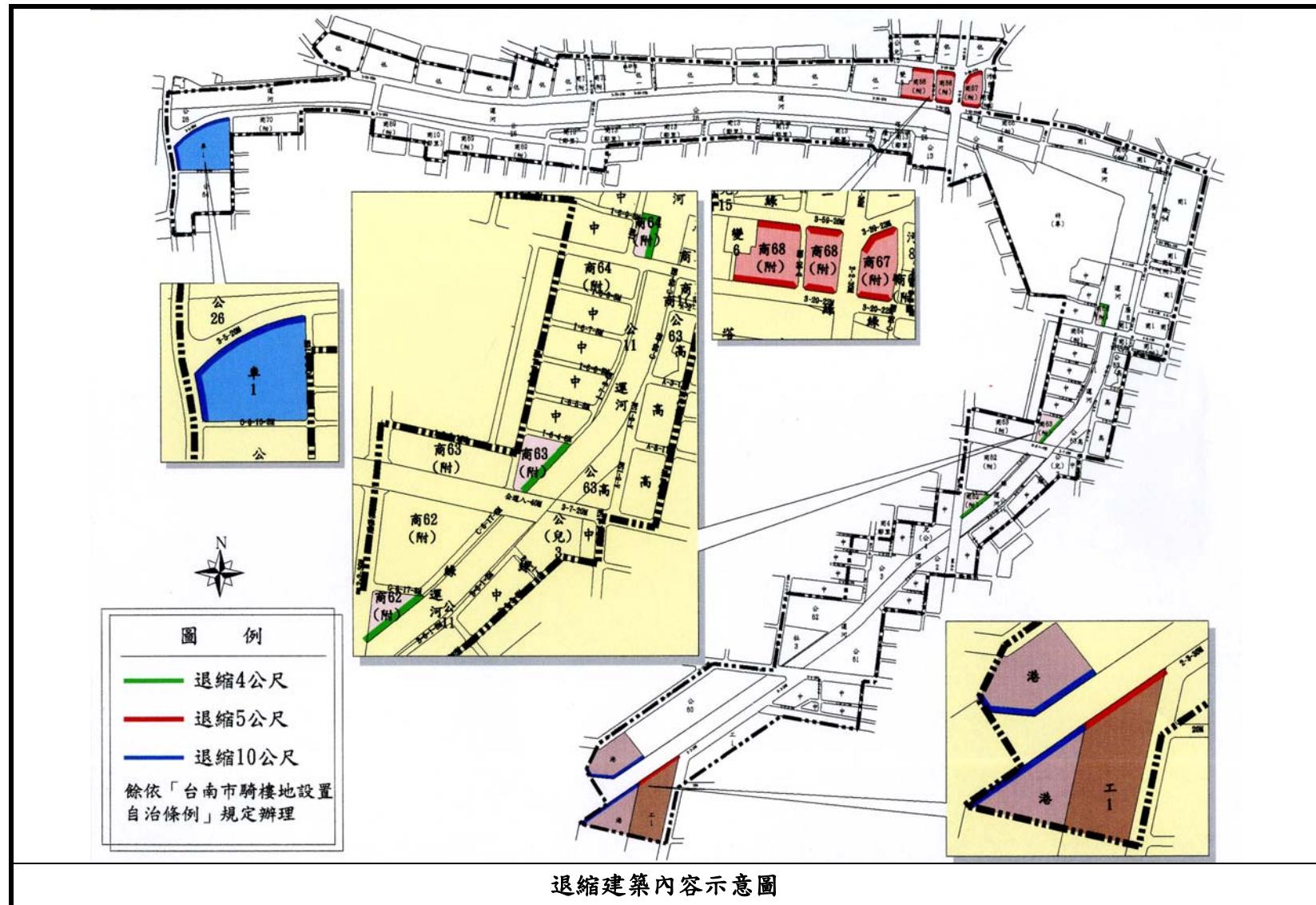
類別	建築物用途	汽車		機車		裝卸車位	
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	100 m ² 以下部分	一輛	35 m ² 以下部分	免設	500 m ² 以下部分	免設
		超過 100 m ² 部分	每 100 m ² 及其零數設置一輛	超過 35 m ² 部分	每 35 m ² 設置一部	超過 500 m ² 部分小於 2000 m ² 以下部分	一處
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	200 m ² 以下部分	一輛	獨立或連棟 住宅：100 m ² 以下部分	免設	超過 2000 m ² 部分	每 2000 m ² 一處
		超過 200 m ² 部分	每 150 m ² 及其零數設置一輛	獨立或連棟 住宅：超過 100 m ² 部分 集合住宅：超過 50 m ² 部分	每 100 m ² 設置一部	—	—
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	100 m ² 以下部分	一輛	35 m ² 以下部分	免設	1000 m ² 以下部分	免設
		超過 100 m ² 部分	每 100 m ² 及其零數設置一輛	超過 35 m ² 部分	每 35 m ² 設置一部	超過 1000 m ² 部分小於 2000 m ² 以下部分	一處
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	100 m ² 以下部分	一輛。	50 m ² 以下部分	免設	超過 2000 m ² 部分	每 2000 m ² 一處
		超過 100 m ² 部分	每 150 m ² 及其零數設置一輛	超過 50 m ² 部分	每 50 m ² 設置一部	超過 1000 m ² , 小於 2000 m ² 者	一處
前四類以外建築物		同第四類之規定					

修正後計畫停車空間設置基準表

類別	建築物用途	應附設汽車 車位	應附設機車 車位	應附設裝卸 車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	—
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

表二 土地使用分區管制變更前後條文對照表(續六)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議																								
一	一	<p>第七條、本計畫區內各使用分區及用地之退縮建築，除依「臺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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區</td> <td>依「臺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」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，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊方式留設。</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「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	編號	分區及用地	退縮建築規定	1	鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區	依「臺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」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，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊方式留設。	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「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	<p>依下列原則增訂退縮建築相關規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 為達成運河兩側沿岸地區動線串連之目標，除建築基地鄰道路或永久性開發空間者得免退縮外，其餘皆需鄰運河退縮留設人行道並予植栽綠化。 除車站用地及部分商業區外，其餘地區皆應依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 有關前項通廊留設之相關規定，包括需保持供公眾通行使用及無障礙設施設之設置等內容，則併都市設計審議條文統一辦理。 針對本條所規定之相關退縮規定建議補列附圖說明。 	<p>除修正下列各點意見外，其餘照案通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 修正後條文第七條第3點，有關車站用地應增列「3-5-20M」部分退縮10公尺之規定，另如無涉及計畫內容之調整變更，僅為文字疏漏部分授權作業單位檢核並補正。 修正後條文第4點，修正部分文字內容如下： 應自水岸…，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臺南市都市設計審議委員會審議。 有關前項通廊留設之相關規定，包括需保持供公眾通行使用及無障礙設施設之設置等內容，則併都市設計審議條文統一辦理。 	照專案小組決議通過
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「臺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」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，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊方式留設。																											
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「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																											



表二 土地使用分區管制變更前後條文對照表(續七)

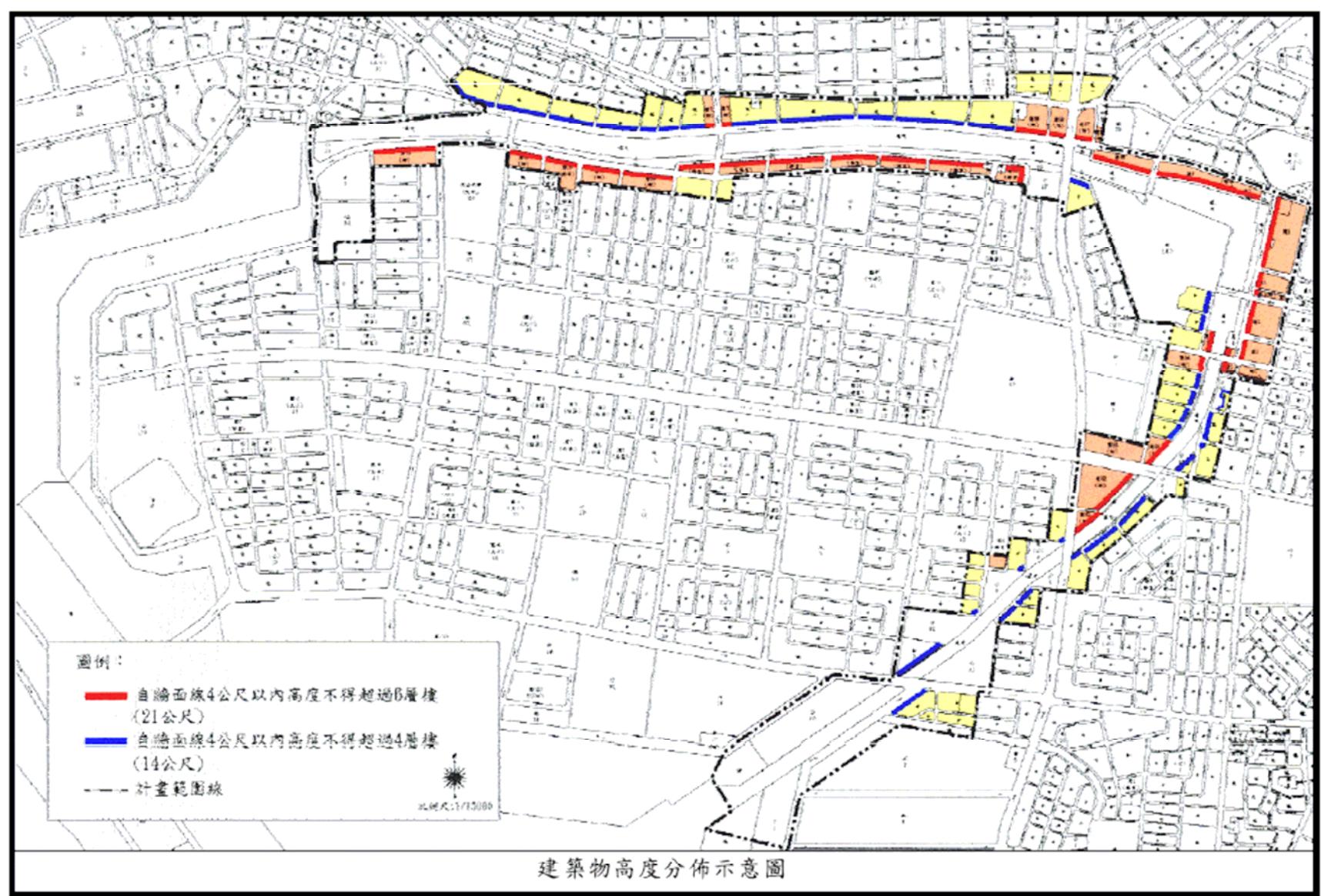
條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
一	一	第八條、整體規劃區：(詳附圖) 「車1」車站用地、港埠用地、臨「2-4-30M」(健康路)南側之部分中密度住宅區、「公62」公園用地、部分「商62(附)」、「商1」及「商64(附)」商業區等分區未來開發建築，應整體規劃並經本市都市設計審議委員會審查。	增訂整體規劃區相關條文內容。	修正通過，修正內容如下： 因臨「2-4-30M」(健康路)南側之部分中密度住宅區業已完成整體規劃，故剔除該範圍於整體規劃區，修正結果詳附圖。	照專案小組決議通過
一	一	第九條、最小建築開發規模： (詳附圖) 1. 「商71(附)」、臨「2-2-30M」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 者不在此限。 2. 臨「3-5-20M」及臨「4-10-18M」之部分「商13」(金華段2-4、56地號及新南段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 者不在此限。	依下列原則增訂最小建築基地面積相關規定： 1. 考量現行計畫、權屬分佈及開發現況等因素，保留四處最小建築基地面積不小於1000 m ² 之街廓。 2. 考量現況發展及實際地籍分佈情形，針對臨主要幹道與運河相鄰之基地，保留五處最小建築基地面積不小於300 m ² 之基地。	1. 修正通過。 2. 修正結果如下： (1)「…面積不足m ² 者不在此限」修正為「…面積不足m ² 經都設會審議通過者不在此限」。 (2)另考量臨「4-10-18M」之部分「商13」商業區業已完成最小基地面積之規定開發建築，故將該範圍剔除，僅保留3處位於主幹道與運河重要節點處，且尚未開發之建築基地最小基地面積不小於300 m ² 之規定。	照專案小組決議通過

表二 土地使用分區管制變更前後條文對照表(續八)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
一	一	<p>第十條、建築物高度：(詳附圖)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 臨運河兩側之商業區基地 自牆面線4公尺以內高度不得超過6層樓。(21公尺) 2. 臨運河兩側之住宅區基地 自牆面線4公尺以內高度不得超過4層樓。(14公尺) <p>上述基地面臨運河之定義如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 基地其中一境界線與運河相鄰。 (2) 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。 	增訂樓高限制相關條文內容。	<p>1. 為塑造運河沿岸優良環境，減少人行空間視覺壓迫感，另為免影響建築結構等因素考量下，臨運河側之商業區與住宅區基地之條件限制自牆面線6公尺以內高度不得超過4層樓。(14公尺)。另「牆面線」文字前應加註「臨運河側」，以資明確。</p> <p>2. 惟本條文除需考量人行空間視覺壓迫感外，尚應考量避免硬性規定阻礙建築設計發揮彈性，故為確保後續相關基地之開發建築具體可行，請規劃單位再就建築進深較小之基地進行建築高度及退縮模擬，確認是否有窒礙難行之處，俾提大會討論。</p>	刪除本條文。 理由： 考量運河兩側地區在現有容積率與建蔽率下，本條文管制效果有限；且另經模擬結果，原公展與小組建議修正內容在位於府前路南側之高密度住宅區，將會導致部分建築基地容積無法完全使用，故為免影響民眾權益及為賦予未來建築設計更大之彈性，故決議刪除本條文。
一	一	第十一條、計畫區內「商1」商業區街廓土地未來得依「臺南市都市更新單元劃定基準」辦理都市更新等相關作業。	增訂辦理都市更新相關條文內容。	照案通過。	照專案小組決議通過







表二 土地使用分區管制變更前後條文對照表(續九)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議										
第八條	商業區設置公 共開放空間獎勵部分依建築技術規則」設 計施工編第二十八一條規定辦理。其餘分區則不予以建築容積獎勵。	第十二條、獎勵規定：1. 商業區設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二十八一條規定辦理。其餘分區則不予以建築容積獎勵。 2. 「商71(附)」、「2-2-30M」之「商67(附)」及「商68(附)」商業區，依都市計畫街廓範圍整體規劃者，經臺南市設計審議委員會審議，得依獎勵容積以法定容積之10%為上限。 3. 臨運河之商業區，若最小建築基地面積大於(含)300m ² 者，得獎勵5%原法定容積。	為鼓勵整體規劃並統一留設開放空間，增訂相關獎勵條文。	1. 為強化運河兩側地區基地之特殊性及未來地標建築之形塑，應鼓勵位於重要交通節點地區，鄰近重點景觀區與基地面積不小於5000 m ² 之地區，朝向多元化發展，以強化地區入口意象，爰上，原則同意符合上述條件之地區給予適當之獎勵措施。 2. 有關容積獎勵之許可條件，包括如整體規劃、最小基地規模、使用項目(如國際觀光旅館等)之獎勵比例及獎勵上限(如原擬容積之50%)等原則，請規劃單位補充說明後俾提大會討論。	修正通過。 (一)修正理由： 考量運河係為臺南市重要之景觀環境，且鄰近安平港歷史風貌園區，故為強化地區入口意象、塑造地標性建築並落實文化觀光年之發展目標，針對計畫區範圍新增有關設置公共開放空間、整體規劃、大面積開發與容許使用項目之相關獎勵條文，以提昇都市之機能服務。 (二)修正內容如下： 第十二條、獎勵規定： 1. 商業區設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二十八一條規定辦理。其餘分區則不予以建築容積獎勵。 2. 依第九條規定最小建築開發規模面積不得小於1000 m ² 之建築基地，若再依都市計畫街廓範圍整體規劃者，經臺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。 3. 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。 <table border="1" data-bbox="936 1123 1429 1347"> <tr> <td>最小建築基地開發規模容積獎勵</td><td>5000 m²(含)以上</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> 4. 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。 (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。 (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。 5. 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。	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%
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%														

表二 土地使用分區管制變更前後條文對照表(續十)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
第九條	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」規定辦理，容積接受基地以臨接永華路(運河以西路段)兩側地區為限。	第十三條、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 <u>相關法令規定</u> 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。	為避免後續執行產生疑義，予以修正部分條文文字內容。	原條文已清楚載明，故建議維持原計畫。	照專案小組決議通過
第十條	計畫範圍內建築基地之各項開發行為(含建築物新建、增建、改建、修建、就地整建，以及廣告物設置與公共工程規劃設計)，應依「變更臺南市細部計畫(運河兩側地區)案都市設計審議規範」(詳附件)之規定辦理，並應經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，或本市都市設計審議相關規定，始得申請相關執照或進行施工。	第十四條、本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「變更臺南市東細部計畫(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。	為便於後續管理及執行，故依「變更臺南市東細部計畫(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。	照案通過。	照專案小組決議通過

表三 都市設計審議規範變更前後條文對照表

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
一	<p>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。根據運河沿線周邊不同分段的現況發展特性及個別區域未來發展特色之營造，特將本細部計畫區細分八類不同的管制分區，於部份準則項目區分不同的規範要求，八個管制分區分別為「水岸住商街屋區」、「水岸住商大樓區」、「安平舊聚落區」、「交通轉運專用區」、「水陸門戶新都心區」、「水綠複合住商區」、「紅樹林生態區」、「港灣生產作業區」，分區如附圖一所示。</p>	<p>壹、總則 第一條：辦理目的</p> <p>為配合運河整治計畫，但原規範內容並未反應良性發展，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。</p>	<p>原條文訂定八種分區，為配合運河整治計畫，但原規範內容並未反應良性發展，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。</p> <p>類分區分類過細，分區名稱是否適當，也有待討論。鑑於都市設計規範的研擬，應考量明確且具可執行性等原則，故建議將八類分區的命名，予以刪除。</p>	照案通過。	照專案小組決議通過。
	—	<p>第二條、辦理依據</p> <p>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。</p> <p>2. 本準則未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。</p> <p>3. 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>	<p>新增辦理依據等相關文字內容。</p>	照案通過。	<p>1. 修正通過。</p> <p>2. 修正內容如下： ：為便於後續執行，將本條第3點內容移至第12條。並修正文字內容如下： ：第十二條、本地區基地條件特殊或具創新設計構想，經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受本規範規定之限制。</p>

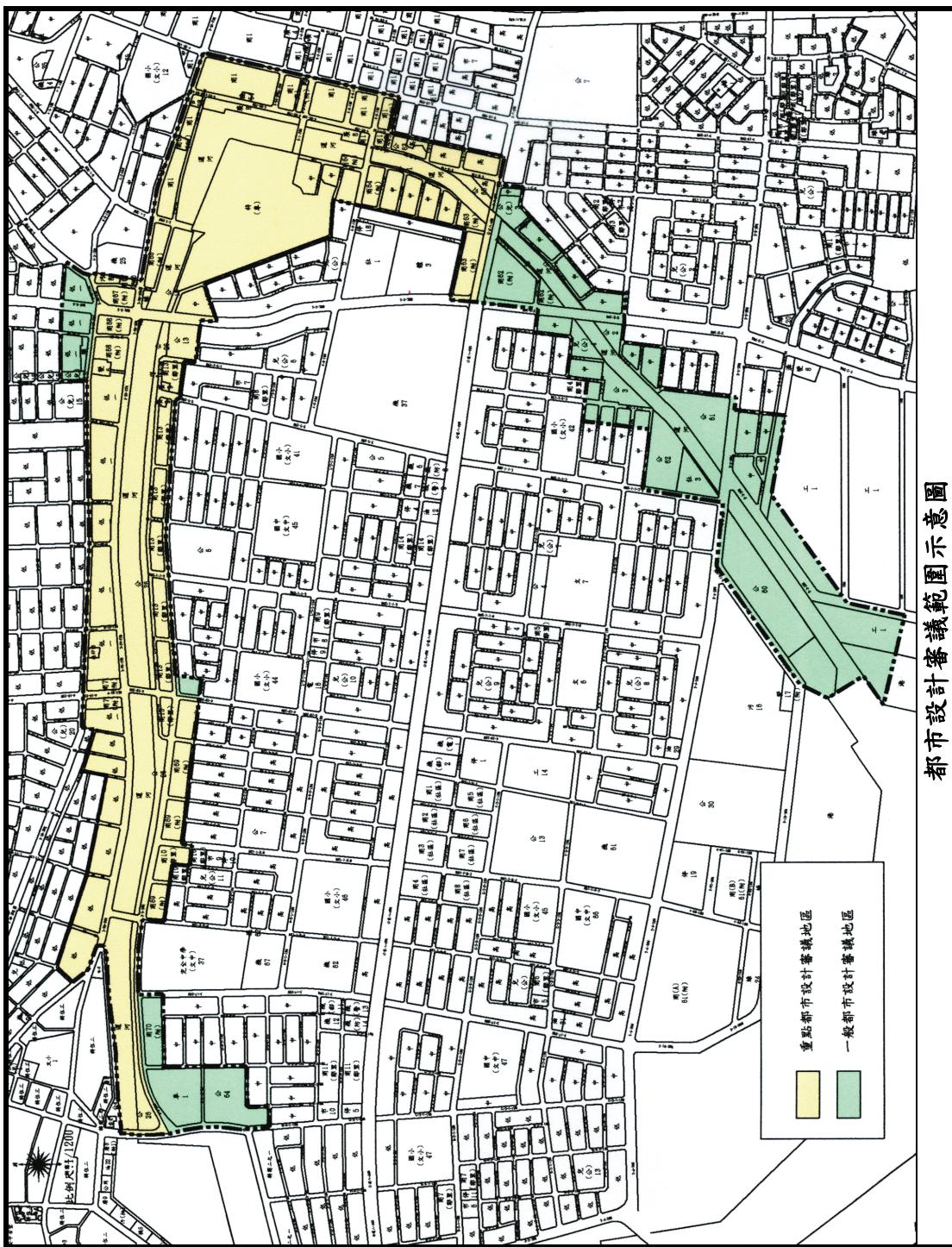
表三 都市設計審議規範變更前後條文對照表(續一)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
二	<p>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) 基地面積超過1000平方公尺以上者。</p> <p>(2) 樓地板面積超過1500平方公尺以上者。</p> <p>(3) 公有公共工程造價金額在1000萬元以上者。</p>	<p>第三條、審查範圍及送審權責單位</p> <p>本計畫區內主要區分「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」，審議範圍詳圖13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「一般都市設計審議地區審議準則」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。送審權責單位如下所述：</p> <p>1. 提送本府都市設計委員會審議者：</p> <p>(1) 重點都市設計審議地區：</p> <p>A. 預算金額1,000萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>B. 基地面積在1,500 m²以上(含)之私人建築。</p> <p>C. 整體規劃區、特定專用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。</p> <p>(2) 一般都市設計審議地區：</p> <p>A. 預算金額1,000萬元以上(含)公有公共工程及公有公共建築，其中基地面積在1,500 m²以上(含)或建築樓地板面積在1,000 m²以上(含)者。</p> <p>B. 私人建築，符合下列條件之一者：</p> <p>●採綜合設計鼓勵辦法。</p> <p>●建築法規定之高層建築物。</p>	<p>為便於後續管理及執行，故依「變更規範整體架構之完整性，取消一般與重點審議地區之區分，並配合修正後續相關條文文字內容。</p>	<p>1. 修正通過。 2. 說明如下：考量本審議規範整體架構之完整性，取消一般與重點審議地區之區分，並配合修正後續相關條文文字內容。</p>	<p>修正通過。</p> <p>1. 修正理由：</p> <p>(1) 考量本審議規範整體架構之完整性，取消一般與重點審議地區之區分。</p> <p>(2) 配合通案性之管制原則，調整部分審查標準。</p> <p>2. 修正內容如下：</p> <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>一、提送本府都市設計委員會審查者：</p> <p>(一) 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>(二) 建築申請案符合下列條件之一者：</p> <p>1. 基地面積超過1000平方公尺以上者。</p> <p>2. 整體規劃區、特定專用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。</p> <p>3. 採綜合設計鼓勵辦法之建築。</p> <p>4. 建築法規定之高層建築物。</p> <p>二、授權本府都市設計幹事會審查者：</p> <p>(一) 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>(二) 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>

表三 都市設計審議規範變更前後條文對照表(續二)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
	<p>2. 授權本府都市設計幹事會審查者：</p> <p><u>上述第一項</u> 外，申請基地面臨運河或基地面積超過300平方公尺以上或建築高度超過五層樓（不含），應送幹事會審議。其中基地面臨運河的定義如下：</p> <p>(1) <u>基地其中一境界線與運河相鄰。</u></p> <p>(2) <u>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。</u></p> <p>3. 授權本府建管單位審查者：</p> <p><u>上述第(一)、(二)項以外之地區。</u></p> <p>4. <u>前述未規定者，依據「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與「臺南市都市設計審議作業規定」內容辦理。</u></p>	<p>2. 提送本府都市設計幹事會審議者：</p> <p>(1) 重點都市設計審議地區：</p> <p>A. 預算金額1,000萬元以下(不含)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>B. 基地面積在300m²以上(含)及1500m²以下(不含)之私人建築。</p> <p>(2) 一般都市設計審議地區：</p> <p>預算金額1,000萬元以上(含)公有公共工程及公有公共建築，且建築基地面積在1,500m²以下(不含)且建築樓地板面積在1,000m²以下(不含)者。</p> <p>3. 授權本府建管單位逐行查核者：</p> <p>(1) 重點都市設計審議地區：基地面積在300m²以下(不含)之私人建築。</p> <p>(2) 一般都市設計審議地區：</p> <p>A. 預算金額1,000萬元以下(不含)公有公共建築。</p> <p>B. 都市設計審議範圍內，不屬上述(1)、(2)項以外之地區。</p>			<p>(三) 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><u>三、</u> 授權本府建管單位審查者：</p> <p>(一) <u>上述第一、二項以外之地區。</u></p>

都市設計審議範圍示意圖

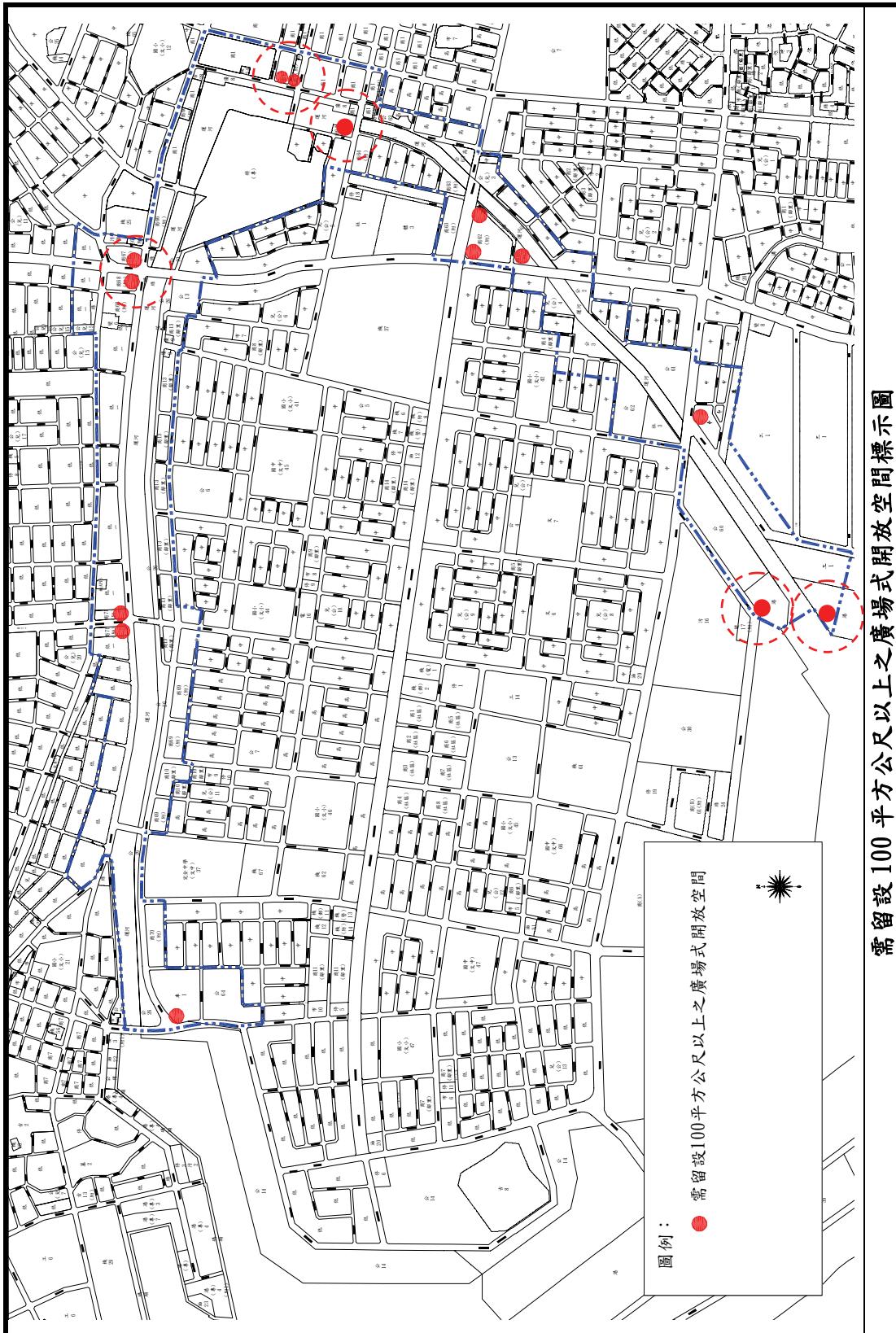


表三 都市設計審議規範變更前後條文對照表(續三)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
四	<p>退縮建築及留設開放空間</p> <p>1. 本計畫區基地開發應依附圖三規定退縮建築及留設公共開放空間。</p> <p>2. 依附圖三規定指定留設騎樓地之基地，應設置無遮簷人行道；指定退縮牆面線5公尺以上及10公尺以上之建築基地，其依規定設置之無遮簷人行道除計畫道路穿越外，應連續設置不得阻斷；退縮部份人行道應設置地面盆栽及種植樹冠形狀優美勻稱之大型喬木。其餘建築基地之退縮空間應予以綠化。</p> <p>3. 依附圖三規定指定留設廣場式公共開放空間，應儘量予以綠化，其綠覆率應達50%以上，並考慮公共藝術之設置。運河沿岸公共設施用地應提出整體植栽計畫。</p> <p>4. 建築基地依前述規定退縮或留設部分，得計入法定空地。</p>	<p>貳、一般都市設計審議地區審議原則</p> <p>第四條、廣場式開放空間</p> <p>1. 本案應留設 100 m²以上(含)之廣場式開放空間詳附圖所示。</p> <p>2. 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。</p> <p>3. 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。</p> <p>4. 綠覆率不得小於 50%。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>9. 土地面積 1000 m²以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側，但因基地特殊，經臺南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。</p>	<p>1. 為便於後續管理及執行，併土地使用分區管制內容統一管制。</p> <p>2. 增訂廣場式開放空間之相關規定。</p>	<p>1. 修正通過。</p> <p>2. 說明如下：配合條次三取消一般都市設計審議地區，故刪除「貳、一般都市設計審議地區審議原則」文字。</p>	<p>修正通過。</p> <p>1. 修正理由：配合條次三取消一般都市設計審議地區，故刪除「貳、一般都市設計審議地區審議原則」文字。</p> <p>2. 修正部分文字內容如下：</p> <p>(1) 第四條第 1 點修正內容如下： 本案應留設 100 平方公尺以上之廣場式開放空間詳附圖所示。</p> <p>(2) 第四條第 9 點修正內容如下： 基地面積 1000 平方公尺以上之建築開發空地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側，但因基地特殊，經臺南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。</p>
	—	<p>第五條、鄰水岸開放空間(包含公園、綠地及廣場)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	增訂鄰水岸開放空間之相關規定。	照案通過。	照專案小組決議通過。

需留設 100 平方公尺以上之廣場式開放空間標示圖

圖例：
● 需留設 100 平方公尺以上之廣場式開放空間

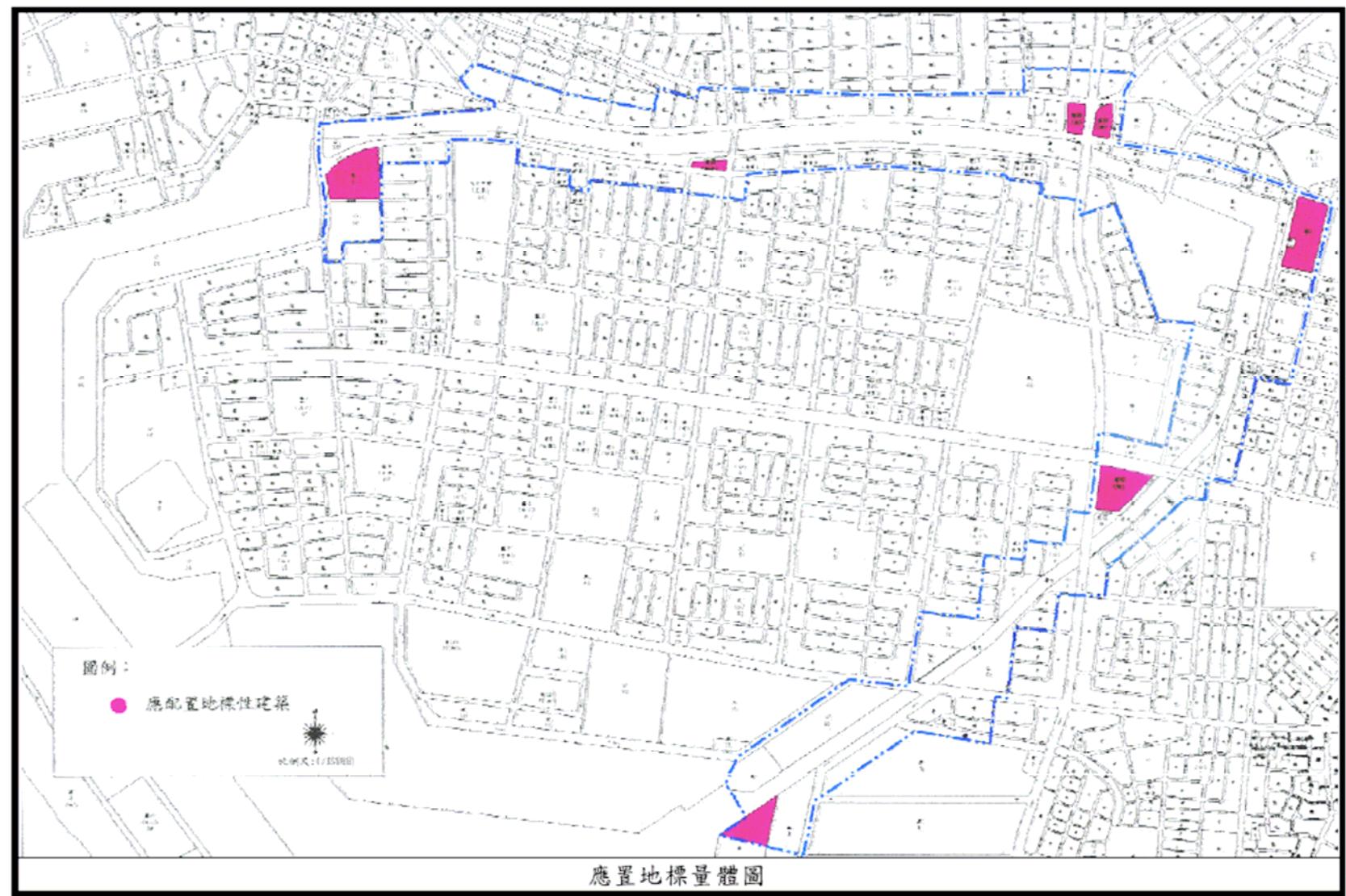


表三 都市設計審議規範變更前後條文對照表(續四)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
五	<p>建築物量體造型</p> <p>1. 本計畫區建築物量體及高度規定應依附圖四規定辦理。</p> <p>2. 大型基地整體開發之建築物長度及量體應避免過大，應配合周圍街屋量體尺度為原則。</p> <p>3. 建築主要立面應加強細部處理、豐富的視覺層次及量體陰影，且暴露於公共視野之側面不得為未加以修飾之表面。</p> <p>4. 水岸住商街屋區、安平舊聚落區及水綠複合住商區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)不得大於一：一旦不得小於一：二。</p> <p>5. 臨水岸之建築基地鼓勵增設大陽台及露臺，建築量體呈階梯狀逐層退縮。為維護運河南岸天空的開啟性，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。</p> <p>6. 臨接水岸之圍牆高度不得大於1.8公尺，且圍牆牆基高度不得大於45公分，牆面透空率應達50%以上。</p> <p>7. 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，並應考慮排水措施。屋頂花園、戶外露臺主要出入口應盡量綠化。</p>	<p>第六條、建築物量體造型</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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)不得大於一：一旦不得小於三：十；其中斜屋頂斜面不得超過斜面總面積之50%背向運河。</p> <p>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啟性，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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、櫛窗、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>1. 調整項 次編號。</p> <p>2. 刪除建築物及高度、設置圍牆等規定。</p> <p>3. 為後理行整條文字容。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>修正通過。</p> <p>1. 修正理由：為避免後續執行產生疑義，故修正部分文字內容。</p> <p>2. 修正內容如下：</p> <p>(1) 第六條修正點容如下：…向屋面超總面積過面積之50%。</p> <p>(2) 第六條修正點容如下：岸基增及建築階層縮容臨建鼓陽臺體狀縮。</p> <p>(3) 第11點容如下：河開用眩光材質。</p>

表三 都市設計審議規範變更前後條文對照表(續五)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
	<p>8. 建築物外牆之色彩應使用明度較高色系之外觀顏色。</p> <p>9. 臨水岸建築物之底層商業空間，應儘量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。<u>鼓勵</u>地面層一樓穿透性的設計，活用可親近運河的戶外空間情趣，配合雅座、櫥窗、遮陽棚架設計，增加本區域水岸的豐富性。<u>鼓勵</u>利用階梯平臺、拱廊、中庭、遮陽棚架營造人性徒步尺度的水岸空間。</p> <p>10. 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。</p> <p>11. 規範以整街廓開發，且建築高度不得超過六公尺或二層樓限制者，其因前述樓高限制規定而未能完全使用之剩餘容積，得依「<u>都市計畫容積移轉實施辦法</u>」之規定，移出剩餘容積。</p>	<p>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。</p> <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. <u>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。</u></p> <p>11. <u>面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果材質之玻璃。</u></p>			



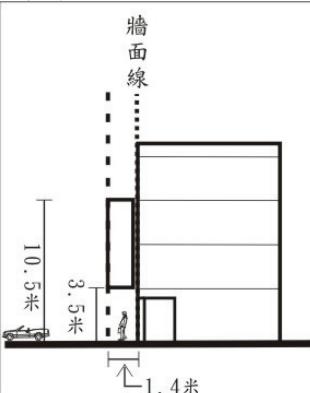
表三 都市設計審議規範變更前後條文對照表(續六)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
六	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。	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： 1. 夜間照明照度應以確保行人及水岸空間活動者之安全為優先考量，並依空間使用強度酌予區隔，以活動廣場節點、交通節點及主要人行步道為主。 2. 活動廣場或交通節點應選取演色性高之燈源，色溫不宜偏高。 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。 4. 河岸照明之角度應避免產生眩光，可採折射或反射方式。 5. 夜間照明計畫以公共建築及公共空間優先推動，建立示範作用。	調整項 次編號。	照案通過	修正通過。 1. 修正理由：為避免後續執行產生疑義，故修正部分文字內容。 2. 修正內容如下： 第七條第2點修正內容如下：活動廣場節點暖色性。
七	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所有後來新設或暫設之設施物， <u>皆應經過都市設計審議委員會審議後始得設置</u> 。 3. 為串連運河兩側地區土地使用活動與人行動線， <u>應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</u> 。	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所有後來新設或暫設之設施物， <u>應依本規範之規定進行都市設計審議</u> 。 3. 為串連運河兩側地區土地使用活動與人行動線， <u>建議</u> 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。	調整項 次編號。	照案通過。	修正通過。 1. 修正理由：為避免後續執行產生疑義，故修正部分文字內容。 2. 修正內容如下： 第八條第2點修正內容如下：岸間設施等其道者地含設，應範規進設市審議。

表三 都市設計審議規範變更前後條文對照表(續七)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
八	<u>其他補充事項：</u> <u>基地建築及景觀設計益於都市整體發展，經都市設計審議委員會審查同意，得不適用本設計規範全部或一部份之規定。本規範未規定事項，適用其他相關法令規定。</u>	(刪除)	已彙整於第二點辦理依據，故刪除本條文內容。	照案通過。	照專案小組決議通過。
	—	參、重點都市設計審議地區審議原則 第九條、植栽計畫 1. 人行徒步區及休憩停留空間，應種植樹高6米以上，樹冠4米之開展型喬木，以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。	新增重點都市設計審議地區設計準則。	1. 修正通過。 2. 說明如下： 考慮實際執行可行性酌予修正文字。 3. 修正如下： (1)配合條次三取消重點都市設計審議地區，故刪除「參、重點都市設計審議地區審議原則」之文字。 (2)考量第九條第1點有關喬木認定恐有執行上之高困難，故修正文字內容如下：「 <u>公共性人行徒步區及休憩停留空間，應種植大型喬木，樹淨高不得影響人行活動，並達到遮蔭及視覺引導效果。</u> 」	修正通過。 1. 修正理由： 為避免後續執行產生疑義，故修正部分文字內容。 2. 修正內容如下： 第九條第1點修正內容如下： 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。

表三 都市設計審議規範變更前後條文對照表(續八)

條次	原條文	修正後條文	修正理由	專案小組決議	市都委會決議
一		<p>第十條、建築物附設廣告物</p> <p>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。</p>  <p>建築物附設廣告物立面示意圖</p> <p>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。</p>	<p>新增重點 都市設計審議地區 設計準則。</p>	<p>1. 修正通過。 2. 理由如下： 配合附圖酌予修正條文誤繕部分 3. 修正圖面文字內容如下： ：廣告物突出建築牆面部分不得超出牆面線 1 公尺。</p>	<p>專案小組決議通過。</p>
一	—	—	配合土地使用分區管制第七條增設開放性通廊之相關規定。	修正內容如下： 第十一條、 一、建築基地依規定留設開放性通廊之型式、淨高、鋪面等需經臺南市都市設計審議委員會審議。 二、開放性通廊應與建築基地兩側或兩側最近之人行步道或騎樓等寬。 三、開放性通廊不得設置圍牆或其他阻礙通行之設施，且需供公眾使用。 四、開放性通廊其地面高度應與臨接之人行步道或騎樓順接，且應設置無障礙設施環境。	

表四 公民或團體陳情意見綜理表

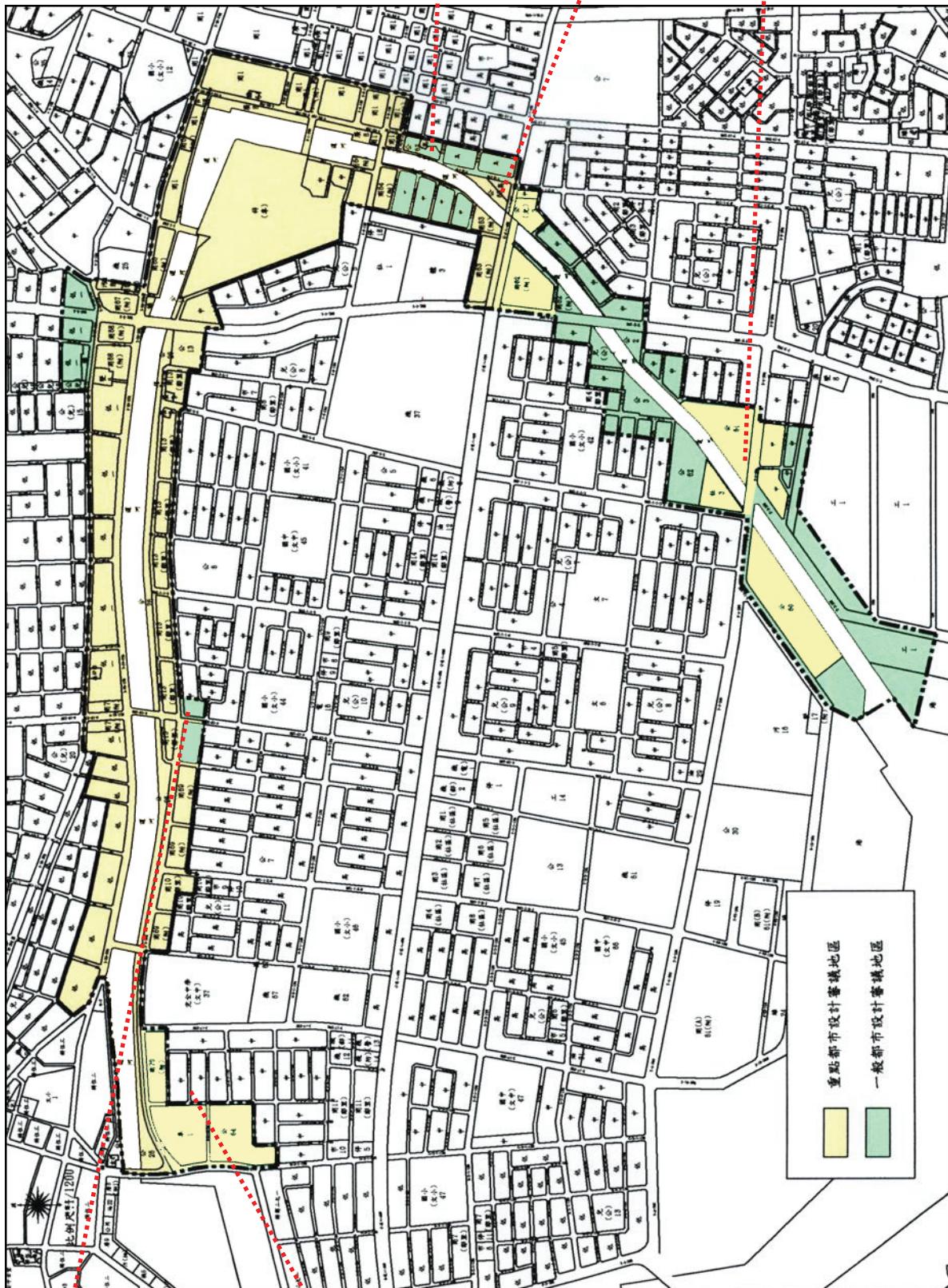
編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議變更內 容	專案小組決議	市都委會 決議
1-1	林清石 公 3	反對安平區公園3號永華公園合併計畫，這樣會變成道路無尾巷。	以原來重劃道路通行。	未便採納 理由：陳情內容非屬本次通盤檢討範圍，請另納入「變更臺南市安平區(細部計畫)通盤檢討案」內容辦理。	照專案小組決議通過
1-2	張國慧 公 3	反對安平區公園3號永華公園合併計畫，這樣會變成道路無尾巷。	以原來重劃道路通行。		
1-3	蔡成達 公 3	反對安平區公園3號永華公園合併計畫，這樣會變成道路無尾巷。	以原來重劃道路通行。		
2	蔡健次	1. 商業區不能限制容積率。 2. 商業區不能限制建築物高度、層數。	一個都市要繁華其都市房屋高度不要限制，世界各國如紐約、芝加哥、多倫多等，高樓大廈才能顯出其特色，台南市(本市)好在運河南邊有多處大樓，才顯出地標之特色，本人建議不要限制其高度或建物形色。	1. 針對所提建議第1點，未便採納。理由如下：就都市計畫總體發展層面來看，為有效維持地區相關公共設施之服務水準及都市公共利益，故仍需透過容積率進行總量管制。 2. 針對所提建議第2點，建議併表二「土地使用分區管制變更前後條文對照表(續七)」第十條、「建築物高度」決議。	照專案小組決議通過

「變更臺南市細部計畫（運河兩側地區）土地使用分區管制」專案通檢案第1次專案小組會議意見單

單位：都發局都市設計課

單	位	意	見
[都市設計管制事項]部分			
一、	第三條第一項第3.款第(2)目B.規定(19頁)：		
	條文：都市設計審議範圍內，不屬上述 <u>(1)</u> 、 <u>(2)</u> 項以外之地區。		
	意見：應改為「都市設計審議範圍內，不屬上述 <u>1</u> 、 <u>2</u> 項以外之地區。」		
二、	第三條第一項規定(20頁)附圖：		
	條文：如條文附圖。		
	意見：建議5地點範圍更改：(如後附圖)		
	1. 臨安平港及運河入口：應改為重點景觀區。 2. 無法直接面對運河部份：建議比照對街改為一般景觀區。 3. 此區位相較於其他範圍，建議為一般景觀區。 4. 永華路（公道8）入口、大基地：應改為重點景觀區。 5. 健康路入口：漁光大橋通車後，本樞紐應為重要景點。		
	以上檢呈 課長，如奉核可將送規劃單位先行納入會議資料。		

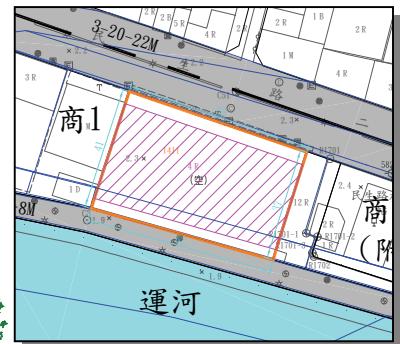
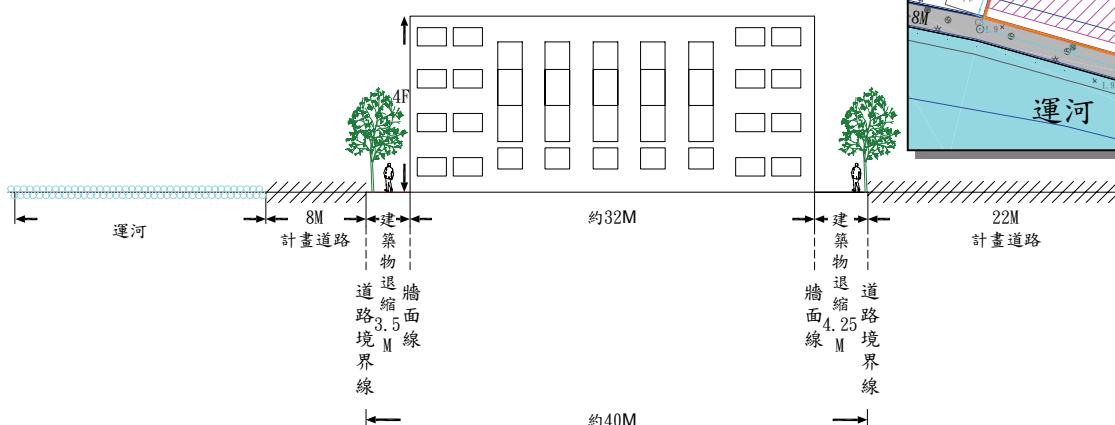
都市設計課建議範圍



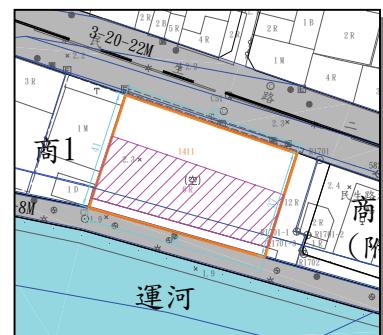
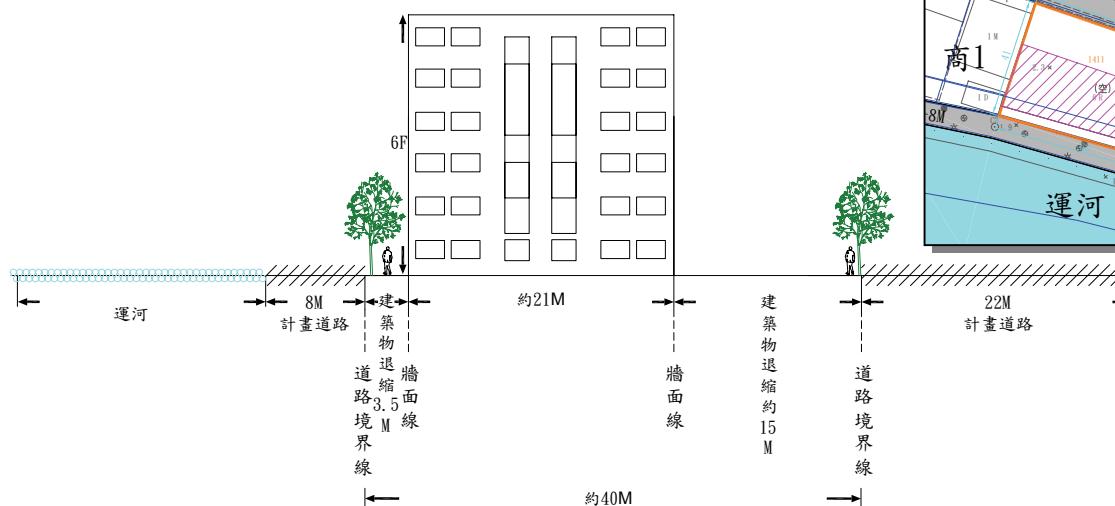
附件一、高度模擬示意圖

「商1」商業區：建蔽率 80%
容積率 320%

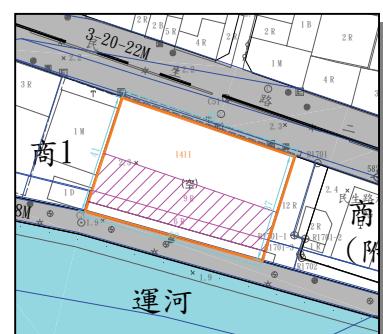
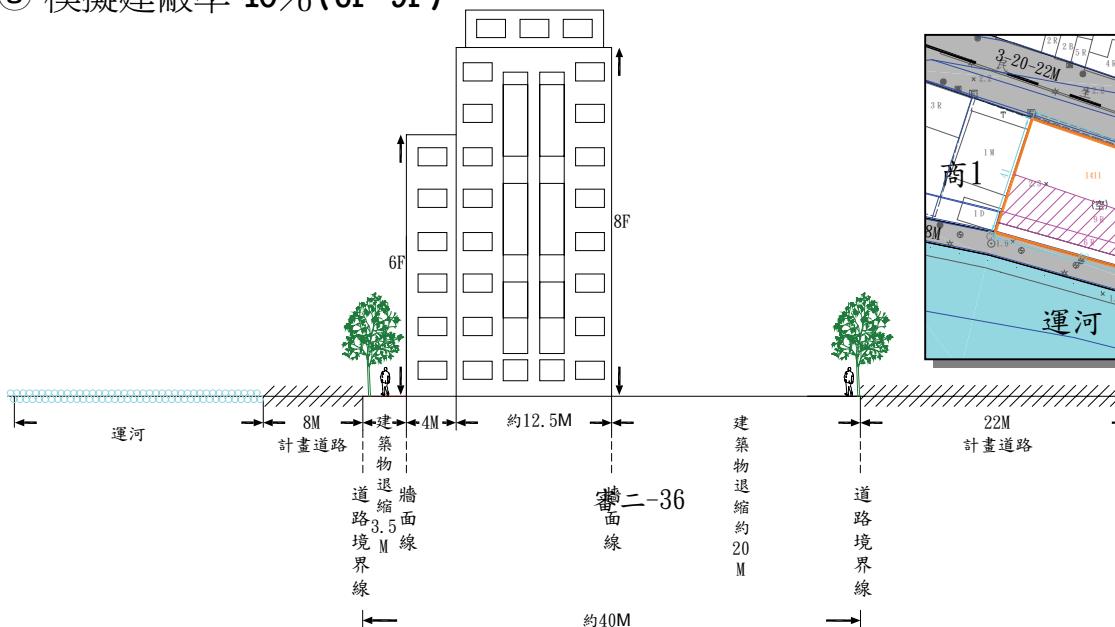
① 模擬建蔽率 80% (4F)



② 模擬建蔽率 53% (6F)

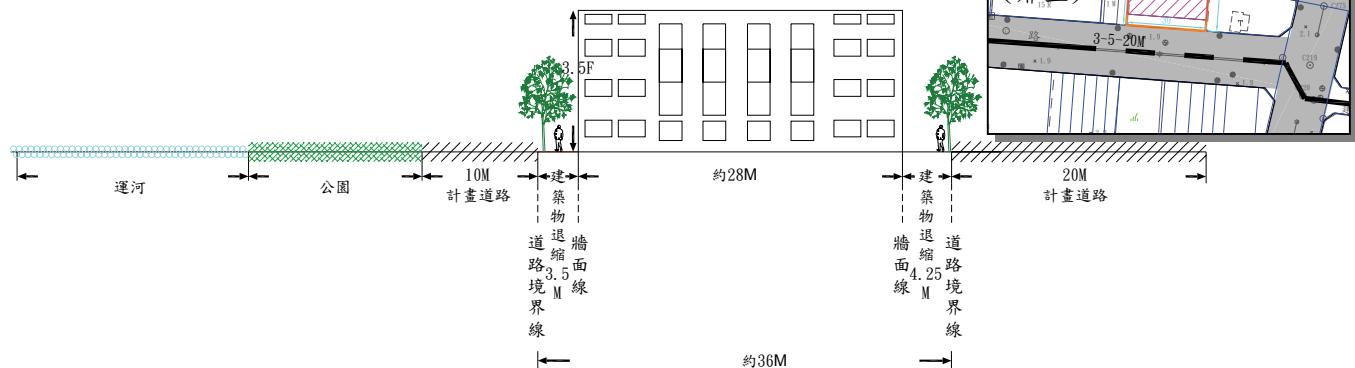


③ 模擬建蔽率 40% (6F~9F)

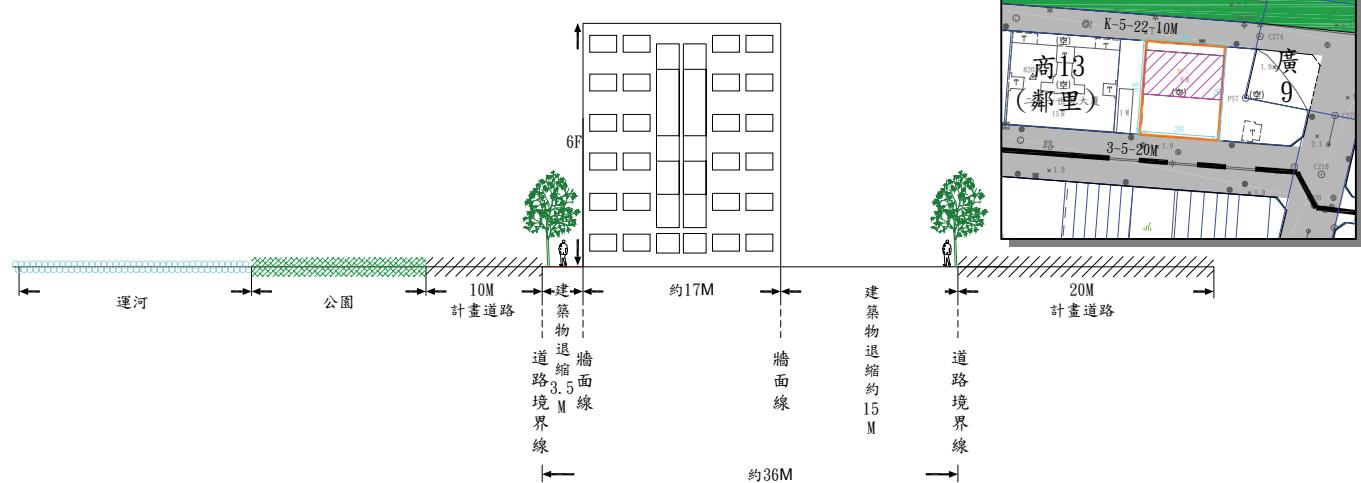


「商 13」商業區：建蔽率 80%
容積率 280%

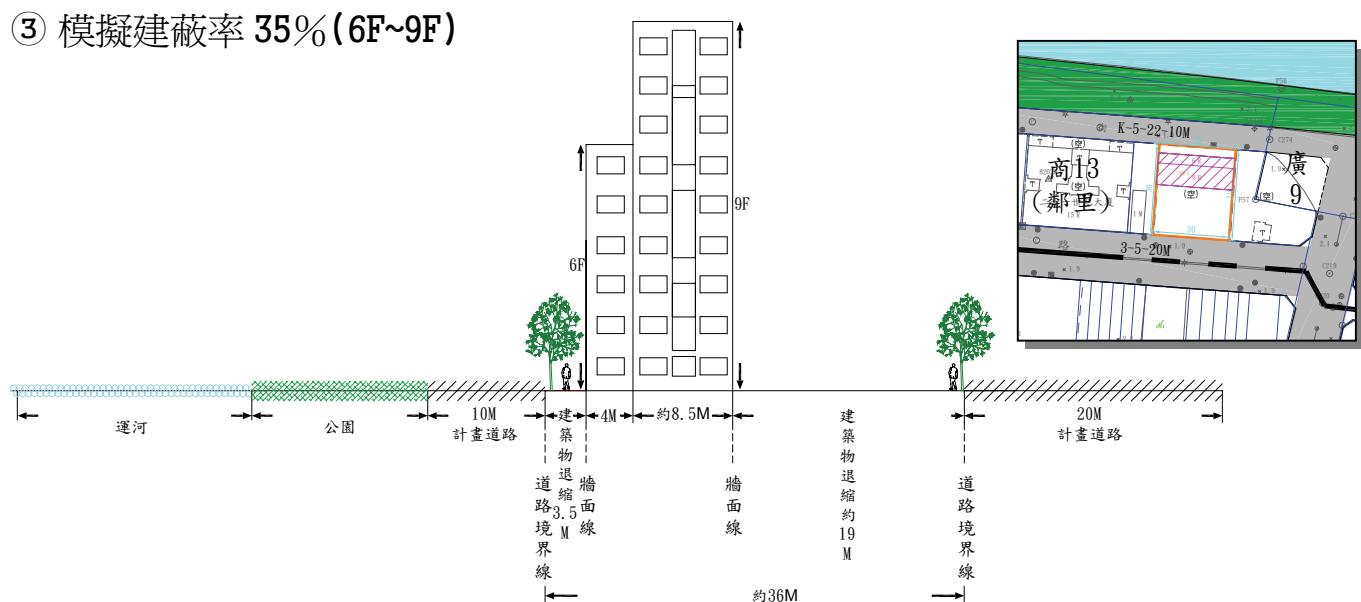
① 模擬建蔽率 80% (3.5F)



② 模擬建蔽率 47% (6F)

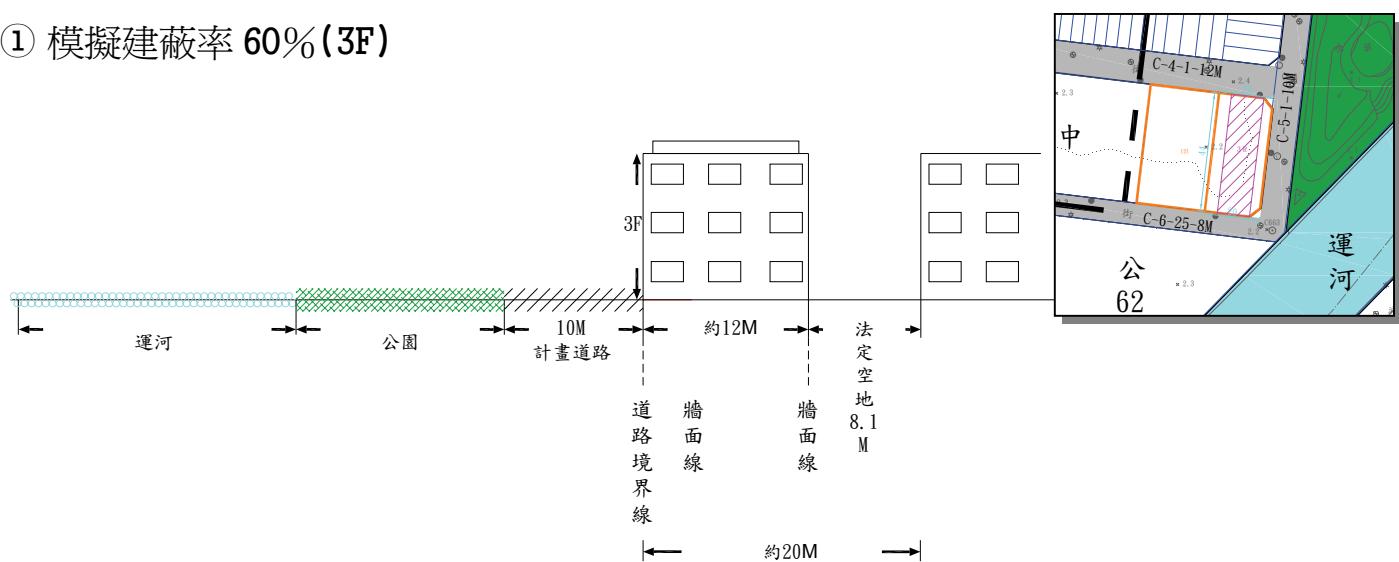


③ 模擬建蔽率 35% (6F~9F)

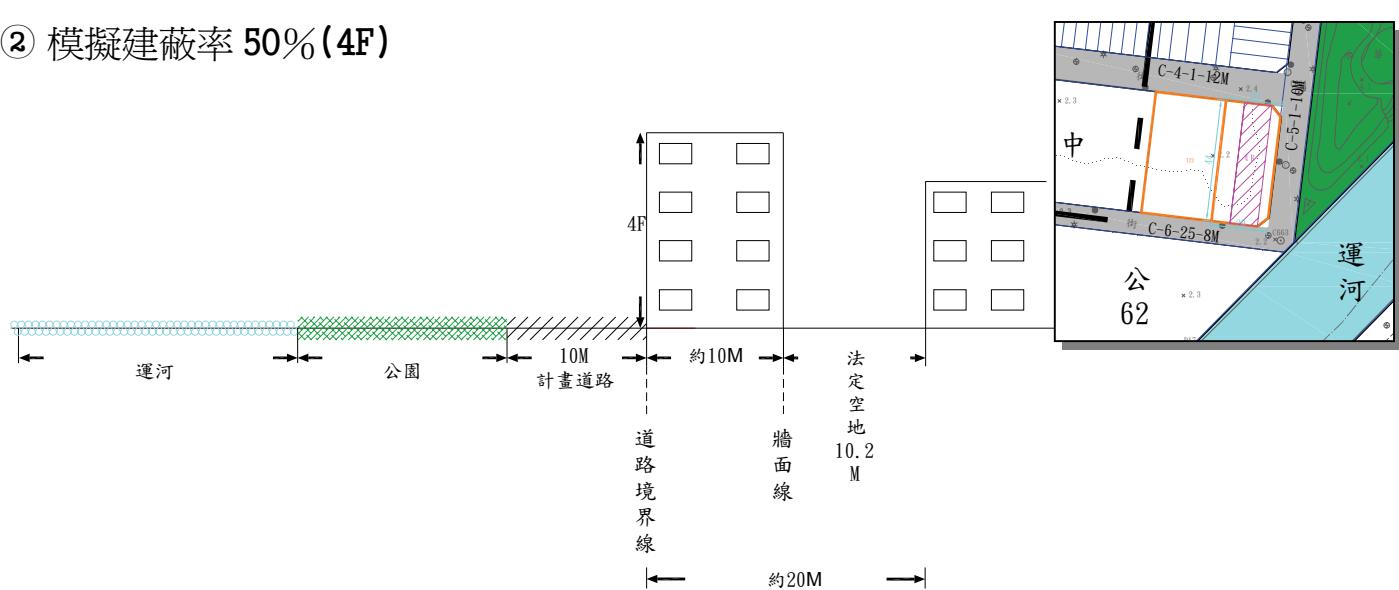


「中住」住宅區：建蔽率 60%
容積率 200%

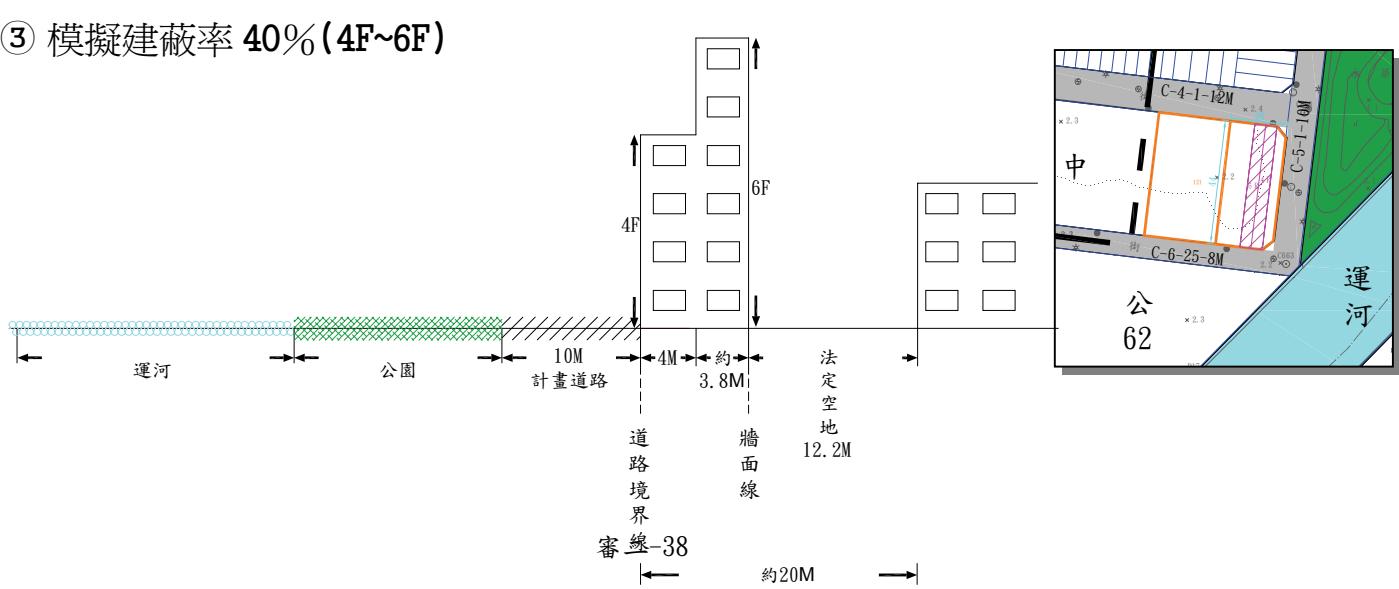
① 模擬建蔽率 60% (3F)



② 模擬建蔽率 50% (4F)

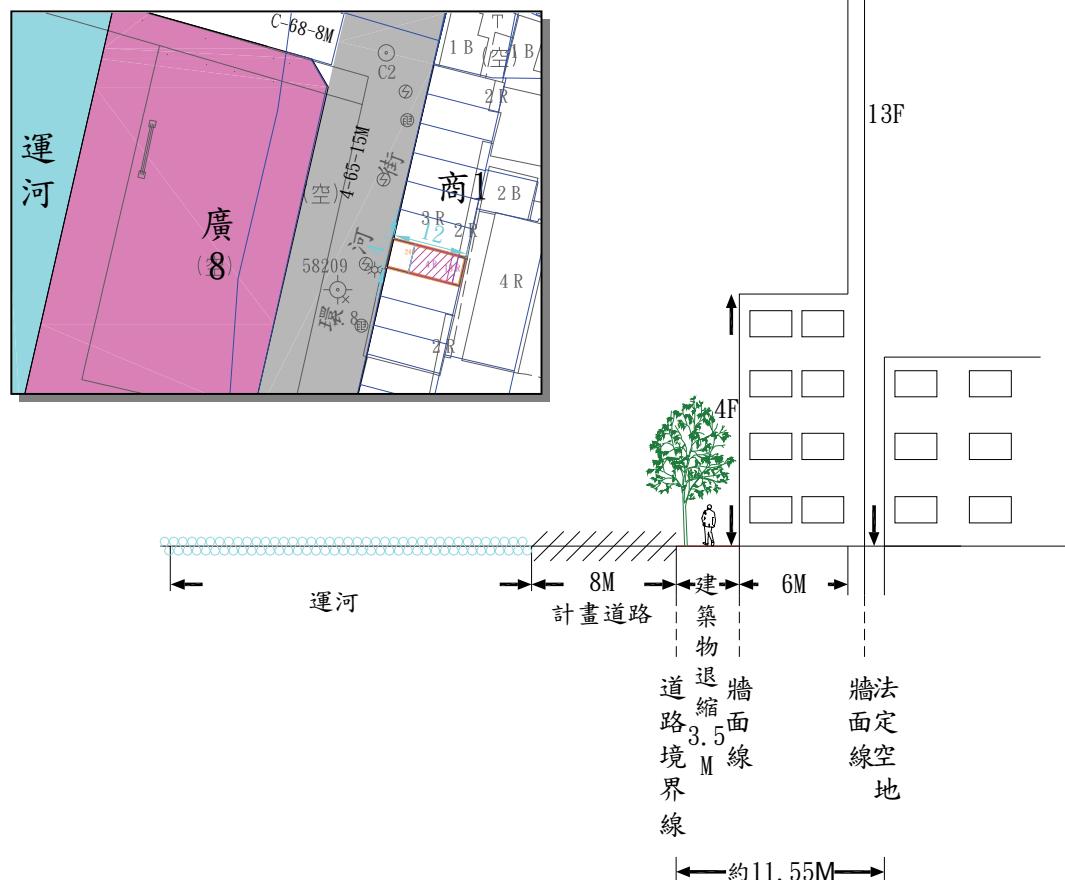


③ 模擬建蔽率 40% (4F~6F)

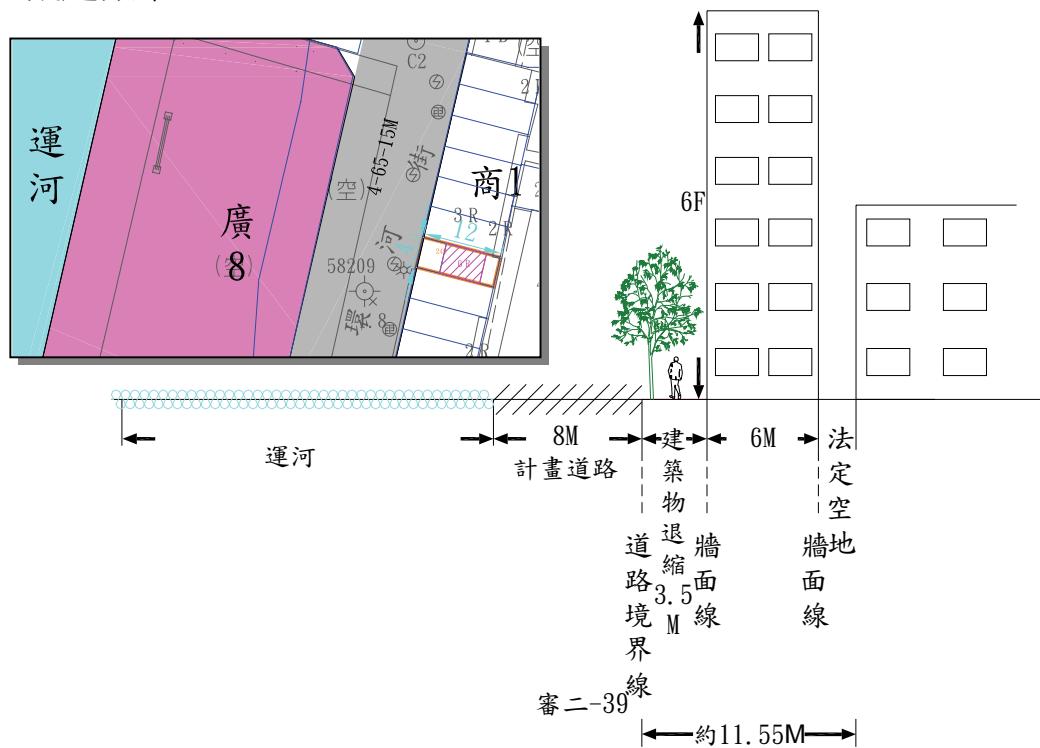


「商1」商業區：建蔽率 80%
容積率 320%

④ 模擬建蔽率 60% (4F~13F)

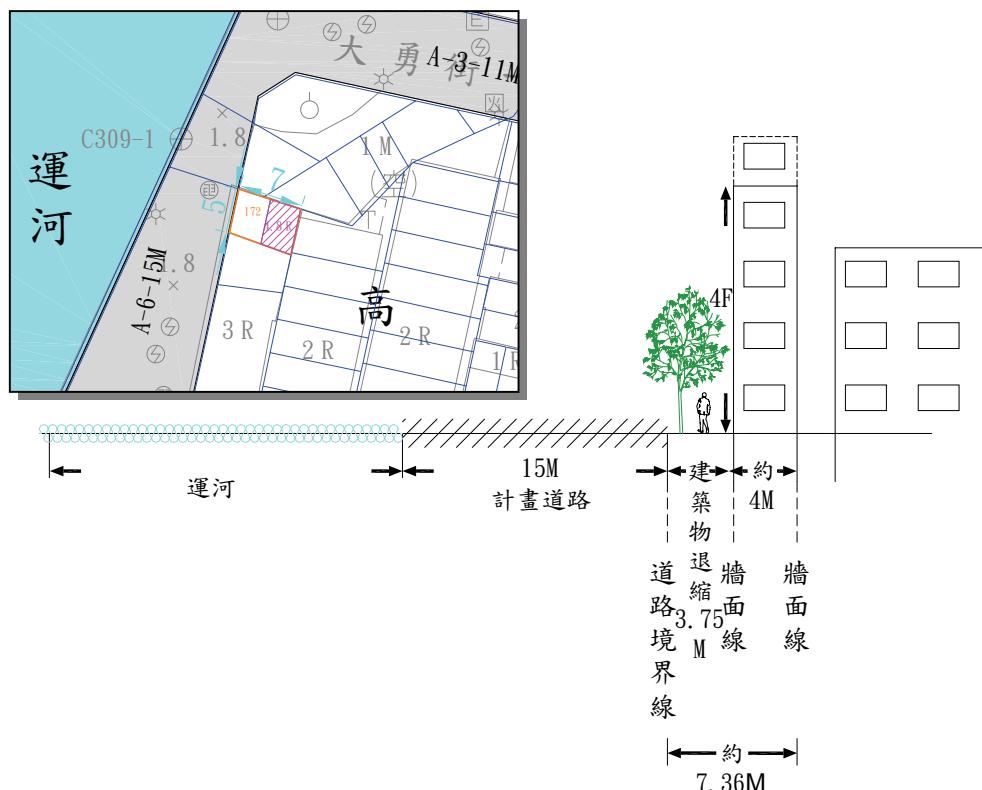


⑤ 模擬建蔽率 53% (6F)



「高住」住宅區：建蔽率 60%
容積率 240%

① 模擬建蔽率 50% (4F)



附件二、都市設計審議規範

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。

第二條 辦理依據

一、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。

二、本準則未規定審議之項目，另依「臺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。

移至第十二條

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。

第三條 審查對象及送審權責單位

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。

一、提送本府都市設計委員會審查者：

(一) 整體規劃區、特定專用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。

(一) 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。

(二) 私人建築申請案符合下列條件之一者：

1. 基地面積超過 1500 平方公尺以上(含)者。

2. 整體規劃區、特定專用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。

3. 採綜合設計鼓勵辦法之建築。

4. 建築法規定之高層建築物。

二、授權本府都市設計幹事會審查者：

(一) 預算金額 500 萬元以上且未達 1000 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。

(二) 基地面積在 300 m² 平方公尺以上(含)及且未達 1500 m² 1000 平方公尺以下(不含)之私人建築申請案。

移至該條第一項第二款第二目

(三) 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。

三、授權本府建管單位審查者：

(一) 上述第一、二項以外之地區。

(二) 基地面積未達在 300 m²以下(不含)之私人建築。

第四條 廣場式開放空間

二、本案應留設 100 m²平方公尺以上(含)之廣場式開放空間詳附圖所示。

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、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、土地基地面積 1000 m²以上之建築基地開發案，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，經臺南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。

第五條 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)。

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。

第六條 建築物量體造型

一、大型基地整體開發之建築物長度及量體應配合周圍街屋量體尺度為原則。

二、建築物臨公共設施用地及運河面不得為未加以修飾之表面。

三、面臨運河建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，斜屋頂投影面積至少應為頂層樓地板面積之 80%，斜屋頂斜面坡度比(高比寬)不得大於一：一旦不得小於三：十；其中背向運河斜屋頂斜面面積不得超過斜面總面積之 50%背向運河。

四、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。

五、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

建築開窗之玻璃材料，是否有其無反射之材質，抑或其反射度之規定？

空間並予以綠化，且應考慮排水措施。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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築物夜間照明，以創造運河兩側之沿岸河景意象。

十、面臨運河之建築物應維持立面量體之垂直與水平分割的秩序性，以求全區整體風格之形塑。

十一、面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質之玻璃。

第七條建築物之夜間照明計畫

色溫是否有其標準數據或規定，俾供審議時判定偏高或偏低？

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

一、夜間照明照度應以確保行人及水岸空間活動者之安全為優先考量，並依空間使用強度酌予區隔，以活動廣場節點、交通節點及主要人行步道為主。

二、活動廣場或交通節點應選取暖色性之燈源，~~色溫不宜偏高~~。

三、河岸地標及重要建築應規劃以適當投射燈方式，突顯其外觀造型輪廓、或建築立面之層次，以供民眾清楚辨識其地點。

四、河岸照明之角度應避免產生眩光，可採折射或反射方式。

五、夜間照明計畫以公共建築及公共空間優先推動，建立示範作用。

第八條公共空間街具及設施物

大型喬木應有其標準，如米高徑於6公分以上、或樹冠直徑1.5公尺以上者。

一、運河河岸公共空間之街具及景觀設施，不同期程進行之工程，其設計形式及材質應力求保有相同之基調，以創造整體景觀之和諧。

二、運河河岸公共空間內之所有後來新設或暫設等之設施物(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。

第九條植栽計畫

一、公共性之人行徒步區及休憩停留空間，應種植大型喬木，樹高不得影響人行活動，並達到遮蔭及視覺引導效果。

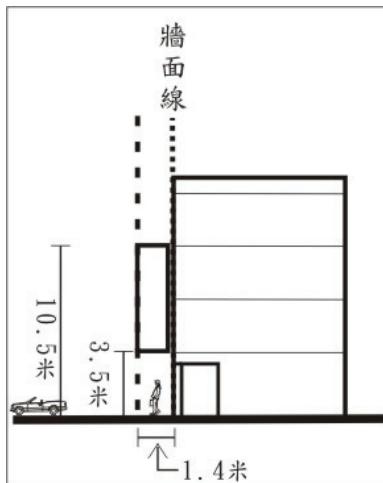
二、步行空間之喬木應具有樹幹直立、分支高等特性，以減少修剪側枝之頻率，

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。

第十條建築物附設廣告物

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牆面線 1.4 公尺且不得超出建築線。



建築物附設廣告物立面示意圖

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

第十一條 開放性通廊

一、建築基地依規定留設開放性通廊之型式、淨高、鋪面等需經臺南市都市設計審議委員會審議。

二、開放性通廊應與建築基地兩側或兩側最近之人行步道或騎樓等寬。

三、開放性通廊不得設置圍牆或其他阻礙通行之設施，且需供公眾使用。

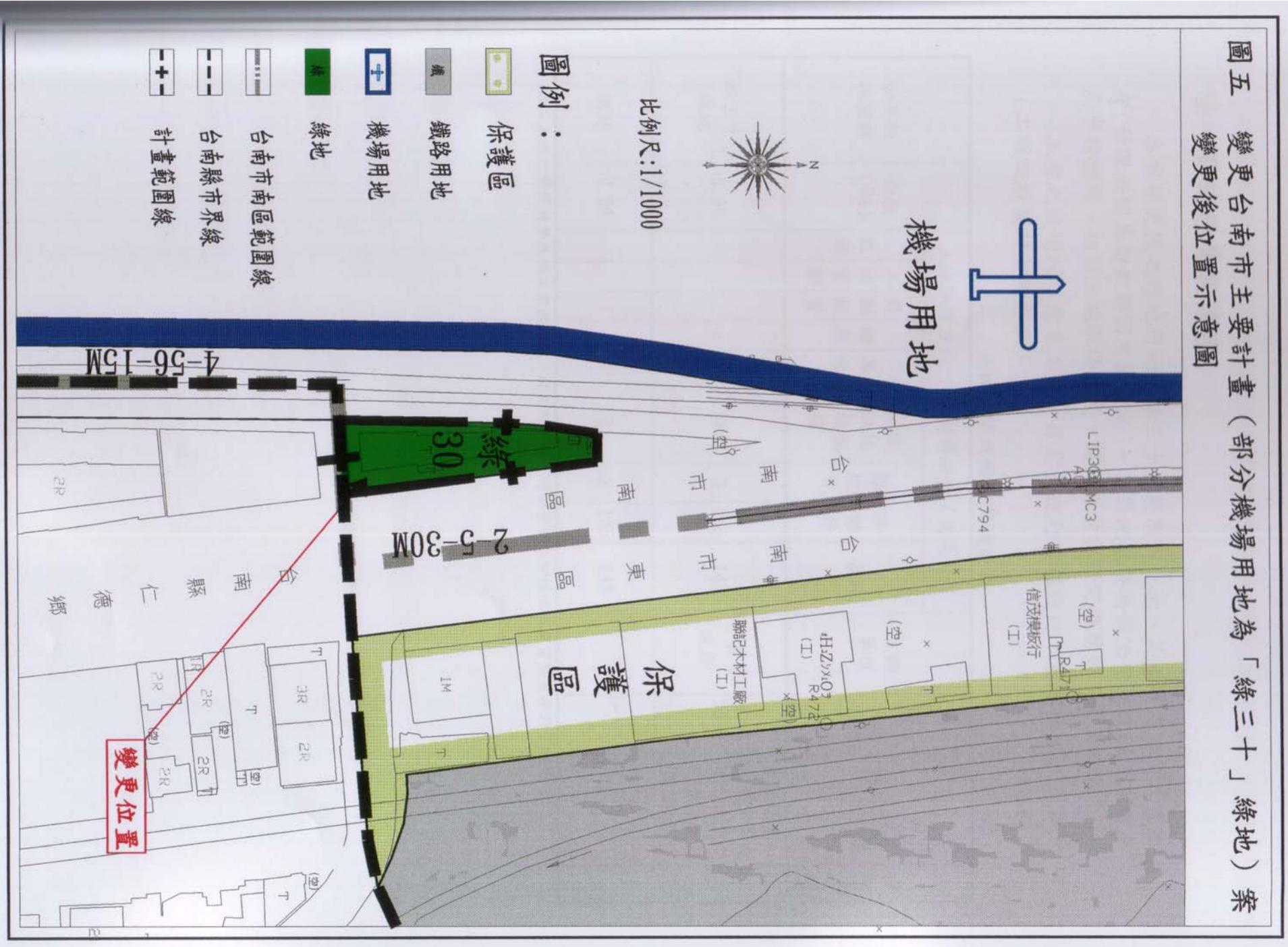
四、開放性通廊其地面高度應與臨接之人行步道或騎樓順接，且應設置無障礙設施環境。

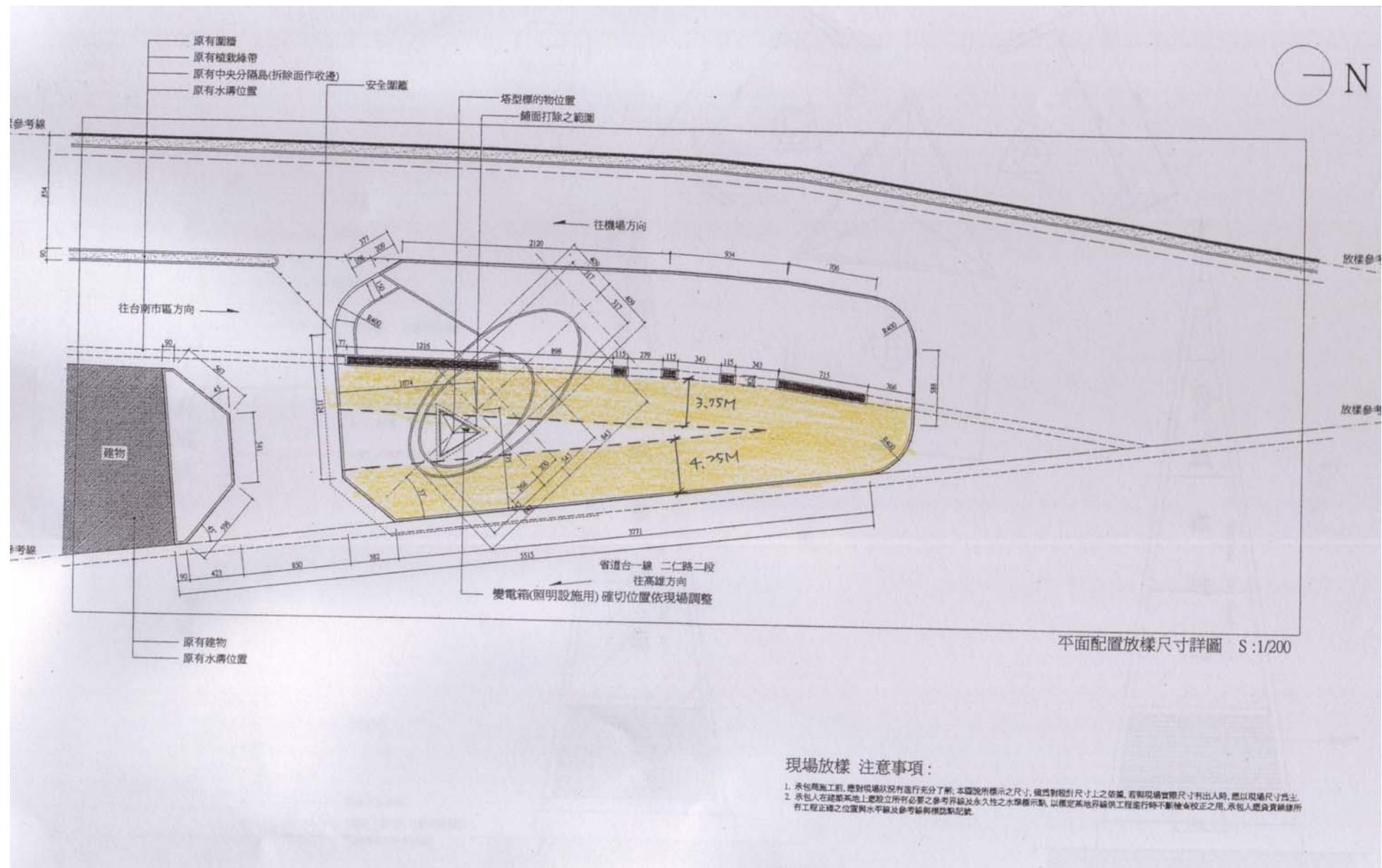
第十二條 本地區基地條件特殊者或具創新設計構想，得經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受本規範部分之規定之限制。

臺南市都市計畫委員會第261次委員會審議案 臨時提案第一案

案名	「臺南市機場入口意象工程」騎樓地設置寬度案
說明	<p>一、申請單位：臺南市政府都市發展局。</p> <p>二、辦理依據：「臺南市騎樓地設置自治條例」第2條第2項。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>本案工程位於臺南市南區台一號省道通往臺南機場之入口處，都市計畫為「綠30」綠地用地，為形塑機場入口意象，除進行綠美化工程外，並將設置歡迎蒞臨臺南市之塔型標示物。其中塔型標示物範圍有一部份位於應留設騎樓地範圍內，由於本案工程僅作為車輛經過時之視覺觀感入口意象，未供行人通行與逗留，應無設置騎樓地之必要，故擬依騎樓地設置條例第2條第2項規定提請大會審議。</p> <p>四、計畫位置：臺南市南區台一號省道通往臺南機場之入口處（南鞍段22-2地號）。</p> <p>五、規劃設計草案：</p> <p>本案現已完成第一期綠美化工程，塔型標示物設置位置為綠美化工程整體設計時所預留。整體設計時預留位置係考量各道路行經車輛之視覺角度，故建請大會同意於原址設置塔型標示物。</p> <p>六、遭遇課題與擬請大會同意事項：</p> <p>本案基地位置依據「臺南市騎樓地設置自治條例」東側應留設4.25公尺、西側應留設3.75公尺，其中西側塔型標示物西側將有約50公分位於應留設騎樓地範圍，因而未能符合「臺南市騎樓地設置自治條例」規定。考量本案工程僅作為車輛經過時之視覺觀感入口意象，未供行人通行與逗留，應無設置騎樓地之必要，又本案第一期綠美化工程業已完工並已預留塔型標示物設置位置，綜上，擬依「臺南市騎樓地設置自治條例」第2條第2項提請大會審議。</p> <p>七、附件</p> <p>(一) 都市計畫圖。</p> <p>(二) 平面配置圖。</p> <p>(三) 塔型標示物施工詳圖。</p> <p>八、以上提請委員會討論。</p>
市府初核意見	本案工程因僅作為車輛經過時之視覺觀感入口意象，未供行人通行與逗留，又本案第一期綠美化工程業已完工並已預留塔型標示物設置位置，擬請同意本案基地範圍內免留設騎樓地。
決議	依市府初核意見通過。

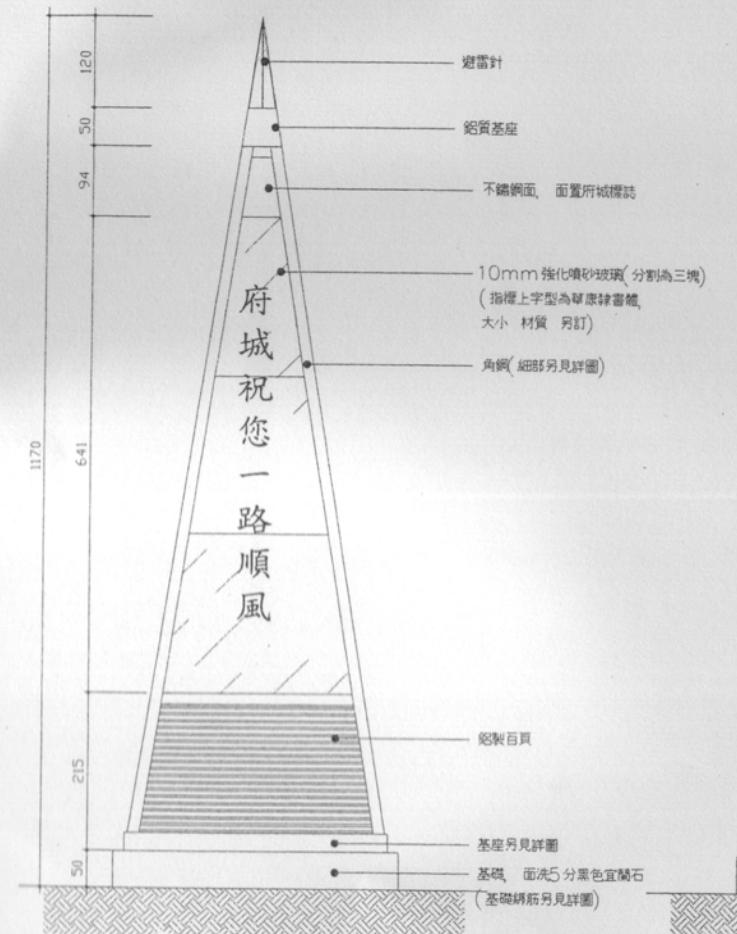
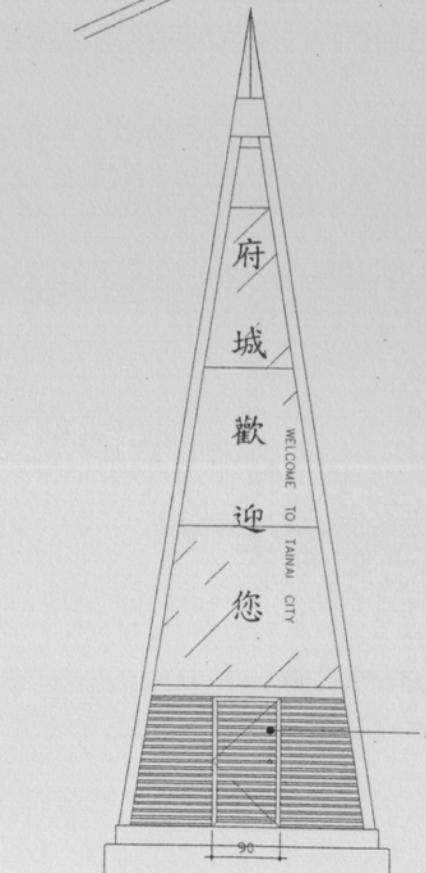
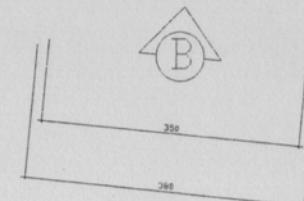
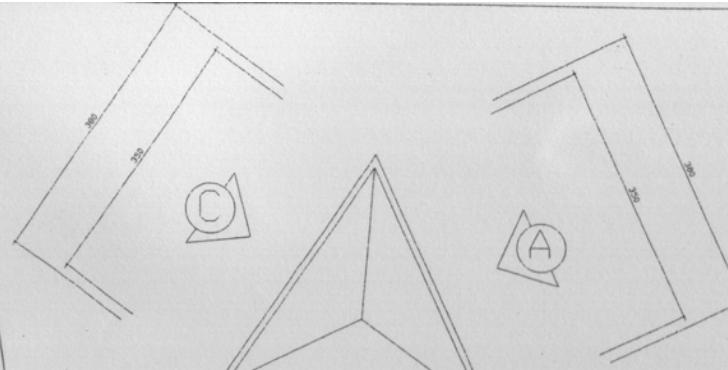
圖五 變更台南市主要計畫（部分機場用地為「綠三十」綠地）案
變更後位置示意圖





塔型標地物平面圖 S: 1/50

N



A 向立面圖 S: 1/50

B 向立面圖 S: 1/50

C 向立面圖 S: 1/50

台南市政府建設局	工程名稱：臺南市_機場入口意象工程(第二期)	設計 號	95.07 02/04 A	甲 級	工 程	施工日期 年 月 日
	圖號/圖名：A-02 塔型標地物施工詳圖					