

# 臺南市都市計畫委員會第 284 次會議紀錄

一、時 間：99 年 3 月 9 日(二)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：共五案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

審一案：「擬廢止本市安南區城西街二段 263 巷 70 弄西側(鹿北段 418-9、418-11、420、421、422、423、425、426 地號內)部份現有巷道及改道案」

審二案：「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」

審三案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)第一次通盤檢討案」

審四案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案」

審五案：「變更臺南市安南區（海佃路二段兩側地區）細部計畫（部份 3-71-24M 計畫道路開發方式為一般徵收）案」

六、報告案：共三案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

報一案：「變更臺南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案(逾期人陳 3 件)」

報二案：「擬定臺南市東區細部計畫（南台南站副都心地區）案」再提會討論

報三案：「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案(暫予保留第一案)」、「變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案(平實營區及精忠三村地區)（配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案）」再提會討論

七、研議案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

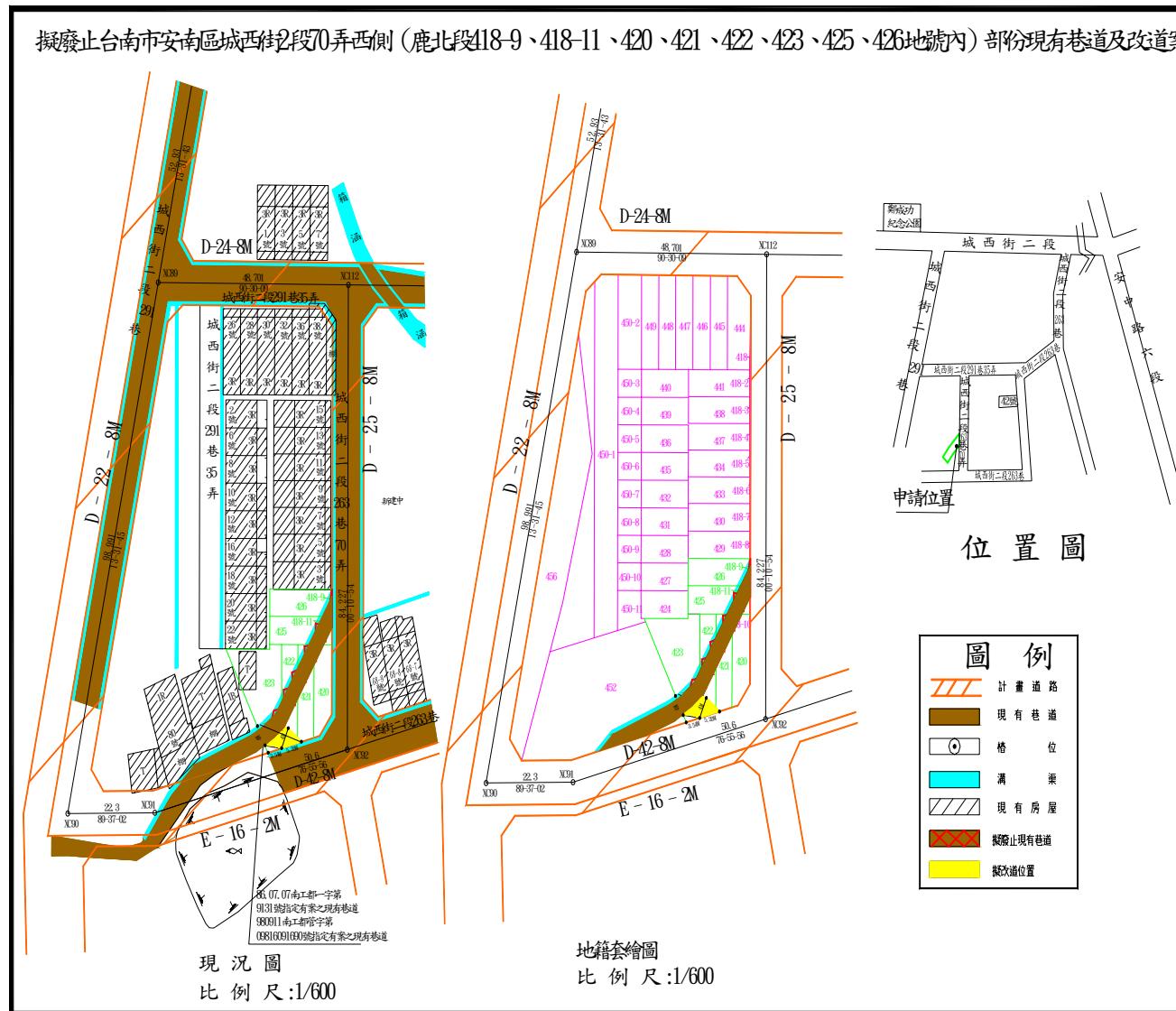
研一案：「變更台中市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(土地使用分區管制要點第二十條第一項「鼓勵大面積基地開發」)條文疑義」

## 臺南市都市計畫委員會第 284 次委員會 審議第一案

案名	擬廢止本市安南區城西街二段 263 巷 70 弄西側(鹿北段 418-9、418-11、420、421、422、423、425、426 地號內)部份現有巷道及改道案
說明	<p>一、 98 年 10 月 15 日張瓊尹 君提出申請。</p> <p>二、 本案係申請人為擬廢止本市安南區城西街二段 263 巷 70 弄西側(鹿北段 418-9、418-11、420、421、422、423、425、426 地號內)部份現有巷道以為整體規劃使用，檢附擬廢止巷道道路及改道圖說。(如附圖)</p> <p>三、 本案經申請人檢附巷道土地所有權人同意書及鄰接巷道兩側權利關係人名冊及相關文件申請廢道程序及提本市都市計畫委員會審議。</p> <p>四、 本案公開展覽期間自民國 99 年 1 月 25 日起 30 日，期間並人民或團體提出異議。</p> <p>五、 99 年 2 月 5 日辦理廢止現有巷道現場會勘。</p> <p>結論 1：廢道應不影響既有排水系統。</p> <p>結論 2：因應改道，土城高幹(245 右 5 右 4 左 1)需遷移。</p>
市府研析意見	本案現有巷道廢止及改道後並不妨礙公眾通行，為使土地整體規劃利用，請申請人先行完成改道工程施作，並由本府各單位現勘審查通過後，始得依「臺南市現有巷道改道及廢止辦法」公告廢止該現有巷道。
決議	照案通過

擬廢止臺南市安南區城西街2段70弄西側（鹿北段418-9、418-11、420、421、422、423、425、426地號內）部份現有巷道及改道案

審議—2

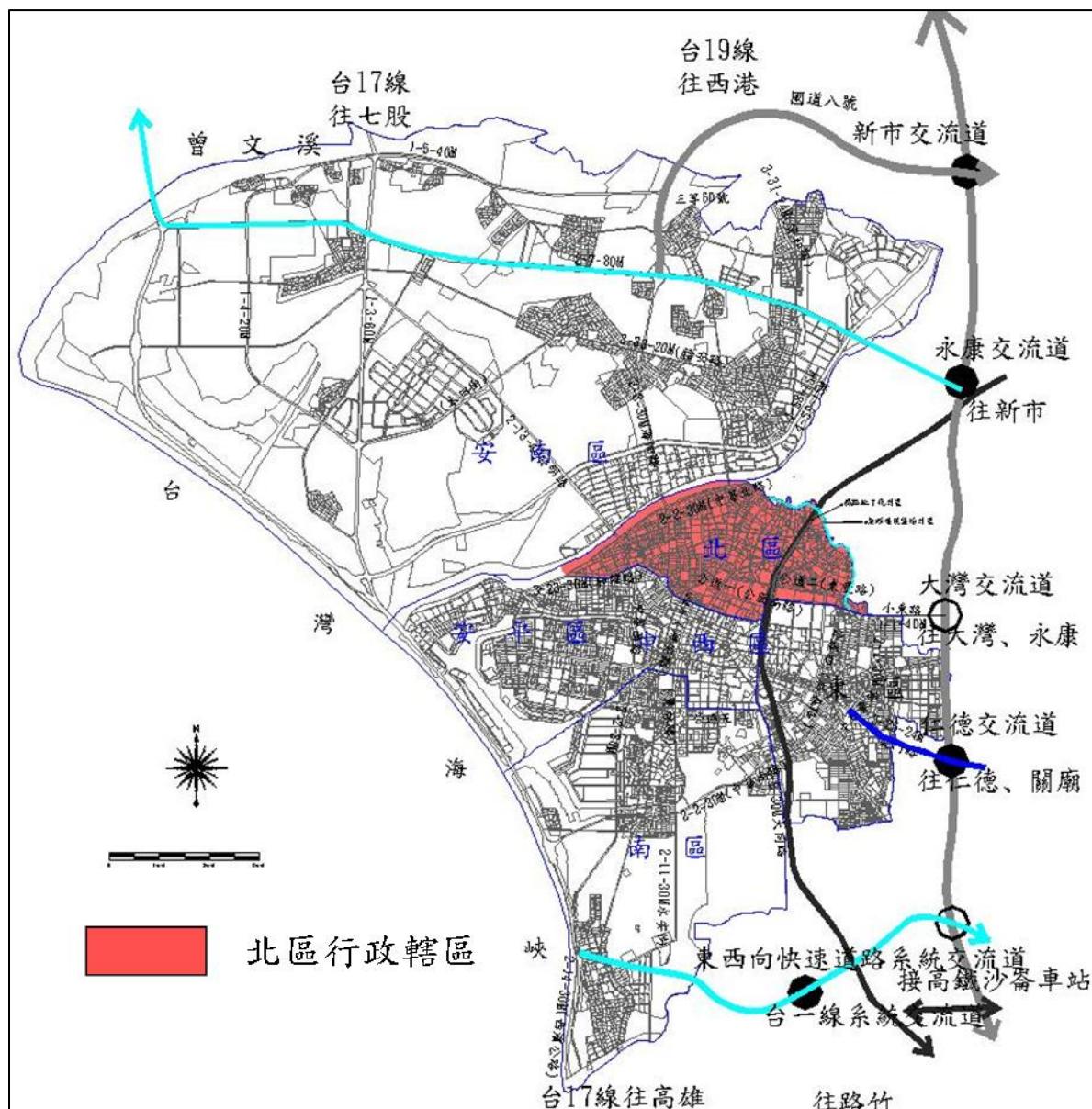


# 臺南市都市計畫委員會第 284 次委員會 審議第二案

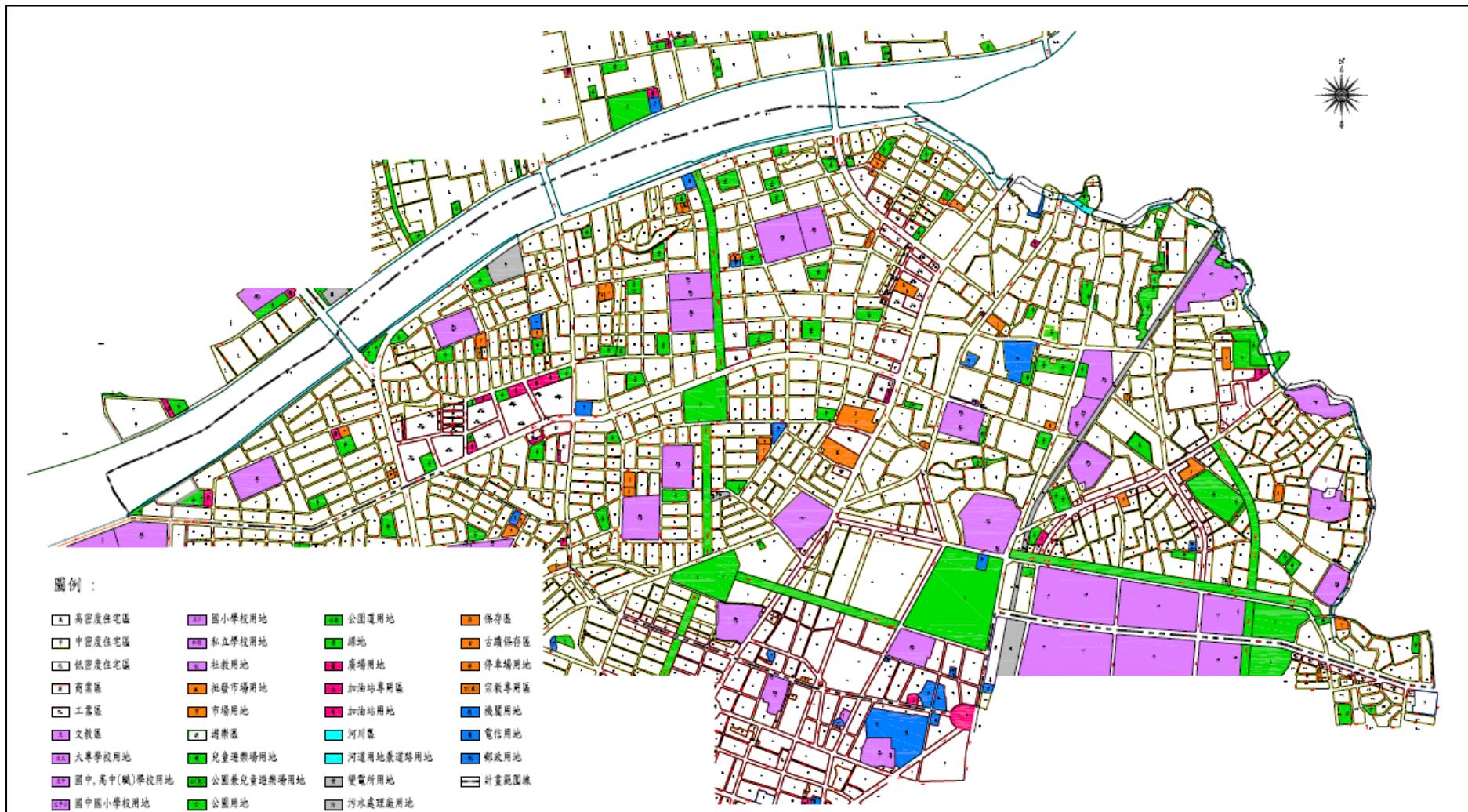
案名	變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案																											
	<p><b>一、辦理機關：</b>臺南市政府</p> <p><b>二、法令依據</b></p> <p>(一) 都市計畫法第 26 條。</p> <p>(二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法。</p> <p><b>三、計畫緣起</b></p> <p>北區都市計畫肇始於日據時期日人所訂之「臺南市都市計畫」，歷經民國 68 年、民國 72 年、民國 85 年及民國 92 年等 4 次主要計畫通盤檢討，現行之都市計畫範圍已然涵蓋整個北區行政區。</p> <p>惟現行都市計畫中有多個細部計畫內容，每個計畫內容之各項規定亦有所不同，導致有許多民眾無法瞭解自身的權益以外，政府部門在執行上也有一定的困難度，有鑑於此，本次細部計畫通檢在不影響既有權益前提下，進行各項規定整合。</p> <p><b>四、計畫範圍與面積</b></p> <p>本計畫檢討範圍係以北區行政區轄界為原則（圖一），計畫面積共計 984.69 公頃（圖二）。</p> <p><b>五、辦理過程</b></p> <p>(一) 公告徵求意見：自民國 96 年 9 月 7 日起至民國 96 年 10 月 7 日止共計 30 天，並刊登於民國 96 年 9 月 7、8、9 日三天之聯合報。</p> <p>(二) 公開展覽：</p> <p>1.自民國 98 年 4 月 13 日至民國 98 年 5 月 13 日止，共計 30 天，並刊登於民國 4 月 13、14、15 日三天之中華日報；於 98 年 5 月 4、5、6 日三天分別於北區區公所(4、5 日)、臺南市政府一樓訓練教室(6 日)舉行說明會。</p> <p>2.公展期間公民及團體陳情意見（表二、圖四）有 30 件；公開展覽期間後提出之逾期人民及團體陳情意見（表三、圖五）有 31 件，有關人陳案（含逾期）專案小組聽取簡報會議討論情形如下：</p>																											
說明	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">專案小組建議意見</th> <th style="width: 40%;">變更案件編號</th> <th style="width: 30%;">案件數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">同意採納</td> <td>三-4、四-1 逾二-4、逾三-1、逾四-7、逾四-9、逾四-10、逾五-3、逾五-4、逾五-5、逾五-6</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>9</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">酌予採納</td> <td>一-1、一-2、三-1、三-3、四-1 逾一-1 至逾一-4、逾二-3、逾五-2</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">未便採納</td> <td>二-1 至二-11、二-13、二-14、三-2（部份）、三-5、四-3、五-2（部份）、五-6、逾二-1、逾二-2、逾二-5、逾二-6、逾四-1 至逾四-6</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td></td> <td>10</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">不 予 討 論</td> <td>屬主要計畫範疇或非屬都市計畫 通盤檢討範疇 二-12、三-2（部份）、四-2、五-1、五-2（部份）、五-3、五-4、五-5、逾四-8、逾五-1</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>提會報告案件</td> <td>逾二-7、逾二-8、逾三-2、逾五-7</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p>3.本案本市都市計畫委員會專案小組建議成員如下：</p>		專案小組建議意見	變更案件編號	案件數	同意採納	三-4、四-1 逾二-4、逾三-1、逾四-7、逾四-9、逾四-10、逾五-3、逾五-4、逾五-5、逾五-6	2		9	酌予採納	一-1、一-2、三-1、三-3、四-1 逾一-1 至逾一-4、逾二-3、逾五-2	5		4	未便採納	二-1 至二-11、二-13、二-14、三-2（部份）、三-5、四-3、五-2（部份）、五-6、逾二-1、逾二-2、逾二-5、逾二-6、逾四-1 至逾四-6	18		10	不 予 討 論	屬主要計畫範疇或非屬都市計畫 通盤檢討範疇 二-12、三-2（部份）、四-2、五-1、五-2（部份）、五-3、五-4、五-5、逾四-8、逾五-1	8		2	提會報告案件	逾二-7、逾二-8、逾三-2、逾五-7	4
專案小組建議意見	變更案件編號	案件數																										
同意採納	三-4、四-1 逾二-4、逾三-1、逾四-7、逾四-9、逾四-10、逾五-3、逾五-4、逾五-5、逾五-6	2																										
		9																										
酌予採納	一-1、一-2、三-1、三-3、四-1 逾一-1 至逾一-4、逾二-3、逾五-2	5																										
		4																										
未便採納	二-1 至二-11、二-13、二-14、三-2（部份）、三-5、四-3、五-2（部份）、五-6、逾二-1、逾二-2、逾二-5、逾二-6、逾四-1 至逾四-6	18																										
		10																										
不 予 討 論	屬主要計畫範疇或非屬都市計畫 通盤檢討範疇 二-12、三-2（部份）、四-2、五-1、五-2（部份）、五-3、五-4、五-5、逾四-8、逾五-1	8																										
		2																										
提會報告案件	逾二-7、逾二-8、逾三-2、逾五-7	4																										

	<p>(1) 召集人：徐委員中強</p> <p>(2) 府外委員：郭委員鴻正（由林委員秀娟接任）、陳委員坤宏、洪委員傳祥（99年卸任）、周委員世雄、施委員鴻圖</p> <p>(3) 府內委員：吳委員宗榮、陳委員啟松（99年卸任）、陳委員垣滄（由唐委員碧娥接任）</p> <p>(三) 專案小組聽取簡報會議：</p> <p>已於 98 年 6 月 12 日、98 年 8 月 12 日、98 年 8 月 26 日、98 年 9 月 18 日、98 年 10 月 15 日、98 年 11 月 6 日、98 年 11 月 27 日、99 年 1 月 21 日召 8 次專案小組聽取簡報會議獲致具體建議意見，爰提會討論。</p>															
	<h2>六、變更內容</h2> <p>有關變更內容詳表一與附圖三，專案小組討論情形詳如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>專案小組建議意見</th><th>變更案件編號</th><th>案件數</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>照案通過</td><td>二-5、三-1、三-5、四-2、四-3、四-4、五-1 至五-15、六-9、六-10</td><td>22</td></tr> <tr> <td>修正後通過</td><td>一-1、二-1、二-2、二-3、二-4、二-6、三-2、三-4、三-5、四-1、四-5、六-1、六-2、六-3、六-4、六-5、六-6、六-7、六-8、六-11、六-12</td><td>21</td></tr> <tr> <td>維持原計畫</td><td>二-8</td><td>1</td></tr> <tr> <td>提大會討論</td><td>二-7、三-3</td><td>2</td></tr> </tbody> </table>	專案小組建議意見	變更案件編號	案件數	照案通過	二-5、三-1、三-5、四-2、四-3、四-4、五-1 至五-15、六-9、六-10	22	修正後通過	一-1、二-1、二-2、二-3、二-4、二-6、三-2、三-4、三-5、四-1、四-5、六-1、六-2、六-3、六-4、六-5、六-6、六-7、六-8、六-11、六-12	21	維持原計畫	二-8	1	提大會討論	二-7、三-3	2
專案小組建議意見	變更案件編號	案件數														
照案通過	二-5、三-1、三-5、四-2、四-3、四-4、五-1 至五-15、六-9、六-10	22														
修正後通過	一-1、二-1、二-2、二-3、二-4、二-6、三-2、三-4、三-5、四-1、四-5、六-1、六-2、六-3、六-4、六-5、六-6、六-7、六-8、六-11、六-12	21														
維持原計畫	二-8	1														
提大會討論	二-7、三-3	2														
	<h2>七、檢附資料</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 圖一 計畫區位置示意圖</li> <li>(二) 圖二 現行細部計畫示意圖</li> <li>(三) 圖三 變更內容示意圖</li> <li>(四) 圖四 公展期間公民或團體陳情意見位置示意圖</li> <li>(五) 圖五 逾公展期間公民或團體陳情意見位置示意圖</li> <li>(六) 表一 變更內容明細表</li> <li>(七) 表二 公展期間公民或團體陳情意見表</li> <li>(八) 表三 逾公展期間公民或團體陳情意見表</li> <li>(十) 附表一 土地使用分區管制要點</li> <li>(十一) 附表二 都市設計審議規範</li> <li>(九) 附表三 修正後之變更內容明細表</li> </ul>															
	<h2>八、以上提請委員會審議</h2>															
決議	<p>一、主要計畫變更內容若涉及細部計畫分區用地需配合調整者，請配合增列於變更內容明細表（附表三修正後之變更內容明細表二-8 案、三-9 案、三-10 案）。</p> <p>二、請予以修訂變更原則。</p> <p>三、「變更內容」詳表一「臺南市都委會決議欄」</p> <p>四、「公展期間公民或團體陳情意見」詳表二「市都委會決議欄」</p> <p>五、「逾期公展期間公民或團體陳情意見」詳表三「市都委會決議欄」</p> <p>六、「土地使用分區管制要點」詳附表一「市都委會決議欄」</p>															

- |  |   |
|--|---|
|  | <p>七、「都市設計審議規範」詳附表二「市都委會決議欄」</p> <p>八、「修正後之變更內容」詳如附表三</p> <p>九、計畫書內容除涉及實質變更內容外請予以詳查更正。</p> <p>十、本案已超出原公開展覽範圍，建議依照都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則逕由市府核定，免再提會討論；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。</p> <p>十一、為避免影響民眾權益，得視實際發展需要，分階段由市府核定後，依法公告發布實施。</p> |
|--|---|



圖一 計畫區位置示意圖



圖二 現行細部計畫示意圖

表一 變更內容明細表

表一 變更內容明細表

## (一) 整體開發類

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)				
一 1	「停1」及部分周邊計畫道路用地 大港街南側與大興街之巷東側之「機二」、 大港街南側與大興街之巷東側之「機二」、 大港街南側與大興街之巷東側之「機二」、 大港街南側與大興街之巷東側之「機二」、 大港街南側與大興街之巷東側之「機二」、	「機 1」 機關用地	0.3344	住四	0.4301	1. 案地為 74 年發布實施之「擬定台南市北區(鄭子寮地區細部計畫)」案中劃設，惟迄今遲未徵收開闢。 2. 且土地所有權人為保障其權利向本府陳情；同時，大和里居民表示有興闢活動中心之需求，故於計畫範圍南側保留並縮小機關用地面積。	【附帶條件】 1. 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』辦理，且應以市地重劃方式開發。	同「逾期公民或團體陳情意見綜理表」之逾一-1 案	依專案小組出席委員初步建議意見通過
		「停 2」 停車場用地	0.0957			3. 另案地東側 A-57-6m 道路及南側 A-39-8m 道路仍未開闢，西側 A-38-8m 道路目前雖以供公共通行，但產權皆屬私有，為增進公共利益並提高土地使用效益，將該三條計畫道路納入市地重劃範圍。	2. 土地所有權人同意將機關用地納入市地重劃共同負擔項目。 【其他說明】 本案已取得變更範圍內土地所有權人土地變更使用同意書(詳附件)。		
		「停 2」 停車場用地	0.0938	「機 N4」 機關用地	0.0938				
		「A-57-6m」 道路用地	0.1995	「NC-50-6m」 道路用地	0.1995				
		「A-39-8m」 道路用地		「NC-35-8m」 道路用地					
		「A-38-8m」 道路用地		「NC-34-8m」 道路用地					

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 或其它說明	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)				
二-1	鄭子寮地區 「P-32-3m」 計畫道路	「P-32-3m」 道路用地	0.0546	「公(兒)N13」 公(兒)用地	0.0215	1.案地乃配合「臺南市鄭子寮地區(三等廿三號道路以北第三區)」「P-32-12m」計畫道路自「鄭子寮地區」計畫範圍線往北劃設3m 寬計畫道路，惟於「變更臺南市鄭子寮地區(三等廿三號道路以北第三區)細部計畫(道路系統通盤檢討)案」中為使交通順暢，將 P-32-12m 變更為 15m 寬，是以，為維持道路路型完整且其劃設原意已不存在，乃將本3m 計畫道路依其鄰近土地使用分區分別變更為公(兒)及低密度住宅區。 2.另配合主要計畫將部分計畫道路變更為商業區。	【附帶條件】 依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。	建議修正後通過 理由如下： 1.查部分「道路用地變更為住四」範圍內，大部分土地均屬國有，僅有3 筆土地(文元段 1694-1、1695-1、1696-1 地號)為私有地，其面積約為 0.0020 公頃，為避免變更後衍生畸零地之紛爭，建議修正部份變更內容。 2.承上，除部份「道路用地變更為公兒)N13 (面積約為 0.0215)」外，其餘維持原計畫不予變更。 3.修正後內容詳后附附表三之編號二-1 案	依專案小組出席委員初步建議意見通過
				住四	0.0196				
				住四	0.0047				
				「商一(103) (附)」商業區	0.0088				
二-2	部分 「F-23-8m」 計畫道路 及部分 住宅區	「F-23-8m」 道路用地	0.0287	「廣 N6」 廣場用地	0.0287	1.案地係屬兩處細部計畫區交界處，於計畫道路劃定時未考量相鄰計畫內容，產生兩條計畫道路(C-52-8m、F-23-8m)緊鄰之現象。 2.現況為一極複雜路口，C-52-8m(臨安路二段 91 巷)目前汽車為單向道、機車為雙向道，為避免造成該路口的交通情形惡化，經臺南市交通處建議，僅需保留 C-52-8m(臨安路二段 91 巷)計畫道路，並將 F-23-8m 變更為廣場用地。 3.另有關 F-23-8m 與 C-52-8m 銜接處為住宅區，為利前述兩條計畫道路可以順接，變更為道路用地。		建議修正後通過 理由如下： 1.為避免造成道路死角，建請順修道路線形並依規定劃設道路截角。 2.修正後內容詳后附附表三之編號二-2 案	依專案小組出席委員初步建議意見通過
		低密度 住宅區	0.0018	「NC-128-8m」 道路用地	0.0018				

表一 變更內容明細表

附  
11  
8

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)				
二-3	住宅區及「D-9-6m」計畫道路	「D-9-6m」道路用地	0.0012	住三	0.0012	開元路 394 巷為早期現有巷道，該地區擬定細部計畫時未依現有巷道範圍劃設計畫道路，為避免影響周邊土地及建物所有權人之權益，予以調整道路路口。	【其他說明】本案已取得變更範圍內土地所有權人土地變更使用同意書(詳附件)。	修正後通過 理由如下： 1.建議將變更理由修正為「考量原 NA-63-6m (原 D-9-6m 計) 畫道路計畫道路位置及損及兩側土地所有權人權益最小為原則，酌以調整道路路口」。 2.建議增列「【附帶條件】依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。」 3.建議刪除「【其他說明】本案已取得變更範圍內土地所有權人土地變更使用同意書(詳附件)。」 4.修正後內容詳后附附表三之編號二-3 案	依專案小組出席委員初步建議意見通過
		低密度住宅區	0.0011	「NA-63-6m」計畫道路	0.0011				
二-4	「D-13-8m」計畫道路調整	「D-13-8m」道路用地	0.0143	「私校 8」私立學校用地	0.0143	配合道路西移，予以調整計畫道路位置，以符合現況發展，且經查計畫所變更之地籍圖，產權皆屬國有，故未影響人民權益。		修正後通過 理由如下： 1.建議將變更理由修正為：「配合主要計畫五-2 案私立學校實際使用範圍調整及現況予以微調 NA-67-8m (原 D-13-8m) 計畫道路，以符合實際使用情形」。 2.修正後內容詳后附附表三之編號二-4 案	依專案小組出席委員初步建議意見通過
		低密度住宅區	0.0117	「NA-67-8m」道路用地	0.0117				

表一 變更內容明細表

期 11-6

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件 或其它說明	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市都委會決議	
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫					
二 5	「F F 53 38 10m 」、「 東側 公(兒) 8 」	「停 5」 停車場用地	0.0316	「NC-143-8m 」道路用地	0.1149	1.案地西側部分，於主要計畫(第三次通盤檢討)中，乃基於有利文賢國中管理與發展，將原細部計畫道路變更文中 50 用地，惟現況係為一既成巷道，且其皆屬公有土地，故變更為計畫道路，以符合現況發展。 2.案地東側部分，考量道路系統完整性及現況發展，配合調整其分區及用地。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過
		低密度 住宅區	0.0833						
		「公(兒)8」 公兒用地	0.1156	「NC-158-10 m」道路用地	0.1156				
		「公(兒)8」 公兒用地	0.0795	「公(兒)N18」 公兒用地	0.2011				
		「F-53-10m」 道路用地	0.1216						
二 6	元部分 南路 側 長榮 路 8m （計 畫 道 路 （開	「C-2-8m」 道路用地	0.0259	「商特-1」 商業區	0.0259	C-2-8m 道路現尚未開闢，目前係以長榮路四段 212 巷為地區通行道路，但該巷道路口鄰近開元路口，與對側長榮路 183 巷斜交，經常造成交通事故，故調整 C-2-8m 道路予以銜接長榮路 183 巷及開南街 99 巷，以解決地區交通問題。	【附帶條件】 依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。	同「逾期公民或團體陳情意見綜理表」之逾二-3 案	建議維持現行計畫內容不予以變更。 理由如下：詳如「逾期公民或團體陳情意見綜理表」之逾二-3 案及逾二-8 案
		「C-2-8m」 道路用地	0.0950	「停 N2」 停車場用地	0.0950				
		「公(兒)10」 公兒用地	0.0446	「停 N2」 停車場用地	0.0446				
		「公(兒)10」 公兒用地	0.0792	「NA-38-8m」 道路用地	0.0792				
		「商 1」 商業區	0.0262	「NA-38-8m」 道路用地	0.0262				

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 或其它說明	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫				
二-7	陸軍兵工配件廠	中密度住宅區	0.0863	「NB-9-9m」道路用地	0.0863	配合未來國家圖書館設置，並有效促進眷改土地之再利用，串連相關商業、觀光、藝文使用，於公園南路商業軸北側增加商業區面積，同時調整細部計畫道路系統。	提請大會審議 理由如下： 1.建議將變更理由修正為：「配合兵工配件廠整體開發，健全完整交通系統，提高土地使用效益」 2.部分相關土地所有權人（洪覺雄君、曾蔡進治君、許芳至君）已列席1月21日專案小組會議會表示北側大部分為公有土地，故應以公有土地優先劃設，以避免拆除民宅。 3.據此，請考量損及私有土地所有權人最小權利及達公共利益最大為原則，研提道路調整方案，並提請大會審議。	修正後通過 修正理由 1.考量「損及私有土地所有權人最小權利」原則，並配合北側主要計畫劃設之觀光藝文商業專用區範圍將 NB-9-9m 酌以往北調整。 2.另有關道路截角部分，於該建築物改建、新建時，建時依規定予以退讓。 3.修正後內容詳后附附表三之編號二-六案

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 或其它說明	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫				
二-8	寶仁國小西側之私立學校用地	「私校5」私立學校用地	0.0325	「NA-147-6m」道路用地	0.0325	1.於主要計畫變更案第五-9案將「文5」文教區變更為停車場用地。 2.承上，但由於劃設後無良好進出動線，故於其西側私立學校用地劃設一6m寬道路。	建議予以取消 理由如下： 1.主要計畫變更案第五-9案將「文5」文教區變更為停車場用地。 2.土地權利關係人（寶仁國小）已列席98年9月18日第四次專案小組會議表示「校方有意願依相關規定向相關單位承租、委託管理或委託經營北側之停車場用地，同時為確保校地之完整性，建議取消本計畫道路之劃設」。 3.承上，考量寶仁國小意見、現況使用情形及土地使用效益，建議予以取消	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表一 變更內容明細表

## (三) 變更公兒廣體綠等公共設施類

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件 或其它說明	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市 都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)				
三-1	「市1」光賢段440地號	「市1」市場用地	0.2295	「公(兒)N24」公(兒)用地	0.2295	1. 案地產權係屬市有，惟尚未開闢，且臺南市政府建設處於97年6月13日以南建處市第09741034200號函表示無開闢計畫且未來亦無需求計畫。 2. 現為賢北里認養綠化並作為簡易運動場使用中；為達「公地公用」原則，建議變更為公園兼兒童遊樂場用地。		同「公民或團體陳情意見綜理表」之三-1案	同「公民或團體陳情意見綜理表」之三-1案
三-2	華興段12地號	低密度住宅區	0.0794	「公(兒)N10」公(兒)用地	0.0794	案地權屬係屬國有財產局，目前由力行里認養開闢作為「力行里休憩花園」使用，且考量里內缺乏公園綠地等開放空間，為落實臺南市「1里1公園」之政策及在「公地公用」原則下，變更為公園兼兒童遊樂場用地。	修正後通過 理由如下： 1.建議將變更理由修正為：「案地權屬係屬國有財產局，目前作為「力行里休憩花園」使用，且考量里內缺乏公園綠地等開放空間，為落實臺南市「1里1公園」之政策及在「公地公用」原則下，變更為公園兼兒童遊樂場用地。」。 2.修正後內容詳后附表三之編號三-2案	依專案小組出席委員初步建議意見通過	

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 或其它說明	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫				
三-3	華興段 558 地號	低密度 住宅區	0.1782	「公(兒)N11」 公(兒)用地	0.1782	案地權屬部分國有部分私有，考量現況閒置，且華興里缺乏公園綠地等開放空間，另為落實臺南市「1里1公園」之政策，變更為公園兼兒童遊樂場用地。	同「逾期公民或團體陳情意見綜理表」之逾三-2案	維持原計畫。 理由如下： 1.土地所有權人（蔡智祥君及蔡智勇君）已列席284次大會表示已另有開發計畫，故不同意變更為公(兒)用地。 2.考量土地所有權人有開發計畫，為避免損及土地所有權人之權益，故建議維持原計畫不予以變更。
三-4	1180 裕民段 757 (部 分) 、 立人段 757 25 、 1660 1181 38 9 、 1660 1181 37 25 (部 分) 1181 26 、 1181 27 、 1180 2 、	低密度 住宅區	0.2339	「公(兒)N22」 公(兒)用地	0.2339	案地權屬係屬國有財產局，考量其中裕民段 757-9、757-25、1181-9、1181-25、1181-26、1181-27等土地由裕民里認養開闢為「裕民綠邑公園」，且裕民里缺乏公園綠地等開放空間，為落實臺南市「1里1公園」之政策及在「公地公用」原則下，變更為公園兼兒童遊樂場用地。	建議修正後通過 理由如下： 1.變更範圍以國有抵稅地為主，未來依相關規定辦理用。另變更理由欄位依檢討標準修正。 2.修正後內容詳后附附表三之編號三-4案	修正後通過 理由如下：除配合調整編號為三-3 案外其餘依專案小組出席委員初步建議意見

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 或其它說明	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)				
三-5	範圍外地區(臺南市土地)	範圍外地區	0.1078	「公(兒)N58」 公(兒)用地	0.0816	1. 主要計畫變更案第七-1 案中，已將計畫區外屬臺南市地籍之土地納入計畫範圍，且併同鄰近土地使用分區予以分區用地劃定。  2. 惟案地部分土地使用分區涉及調整細部計畫範疇，故配合本計畫併同鄰近用地別予以劃定。		建議修正後通過 理由如下： 1. 本案內容經查明發現有疏漏，為避免產生執行疑義，建議予以修正變更內容。 2. 修正後內容詳后附附表三之編號三-5 案	修正後通過 理由如下： 除配合調整編號為三-4 案外其餘依專案小組出席委員初步建議意見
				「NH-125-8m」 道路用地	0.0045				
				「NH-117-8m」 道路用地	0.0186				
				「公(兒)N63」 公(兒)用地	0.0001				
				「公(兒)N69」 公(兒)用地	0.0029				

表一 變更內容明細表

## (四) 變更其他公共設施類

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件 或其它說明	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫				
四-1	之海安路東側、市場用地 「市3」和緯路南側	「市3」市場用地	0.3599	「停N4」停車場用地	0.3599	1.案地產權係屬市有，惟尚未開闢，且鄰近「市26」市場用地，臺南市政府建設處於97年6月13日以南建處市第09741034200號函表示無開闢計畫且未來亦無需求計畫。 2.且本區停車場用地經檢討仍不足，故變更為停車場用地，以提供地方停車需求。		同「公民或團體陳情意見綜理表」三-3案 同「公民或團體陳情意見綜理表」三-3案
四-2	段裕1550民與1550段757 48與地號1181及立人	低密度住宅區	0.1458	「機N6」機關用地	0.1458	案地產權係屬國有及市有，現況已作為「裕民社區活動中心」使用，為達管用合一，故將變更為機關用地。	建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過
四-3	南大光國小(文小十七)之公兒31	「公(兒)31」公(兒)用地	0.1750	「文小17」國小學校用地	0.1750	案地產權係屬國有，考量原實踐派出所所在位置道路狹窄，辦公廳舍不敷使用及基於學校學生活動空間需求，經相關單位（大光國小、成功國中、本府教育局、本市警察局）多次協商後達成共識，公兒用地變為國小學校用地及機關用地。	建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過
		「公(兒)31」公(兒)用地	0.1100	「機N7」機關用地	0.1100			

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 或其它說明	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議			
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)							
四 4	及部分中密度住宅區 G-1 20m 計 畫 道 路 北 側 之 文 中 31	「文中 31」國中學校用地	0.0633	「綠 N5」綠地	0.1675	1.G-1-20m 計畫道路開闢後，北側學校用地及部分住宅區土地，已由區公所完成綠美化，提供作為居民日常休憩場所，故變更綠地。 2.同時配合延平、六甲里聯合活動中心開闢，部分文中 31 與部分住宅區變更為機關用地。		建議照案通過	修正後通過 理由如下： 1.變更理由請增列：「案地已於主要計畫二-2 案中變更為住宅區，並於「其他說明」中規定：「於細部計畫規劃為公共設施用地」。」 2.變更面積誤植部分請配合予以修正。			
		中密度住宅區	0.1042									
		「文中 31」國中學校用地	0.0291	「機 N2」機關用地	0.1011							
		中密度住宅區	0.0720									
四 5	計畫道路南側 G-74 10m	「市 9」市場用地	0.0106	住四	0.0106	經查都市計畫線與現況地形及地籍線不吻合，惟現況地形與地籍線吻合，為了不影響土地所有權人權益，依現況地形與地籍線修正都市計畫線。		同「逾期公民或團體陳情意見綜理表」四-9 案	同「逾期公民或團體陳情意見綜理表」四-9 案			
		低密度住宅區	0.0057	「市 N6」市場用地	0.0057							

表一 變更內容明細表

附二-17

## (五) 書圖不符類

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)				
五 1	計畫道路書圖不 符修正「C-18-8m」側	「C-10-8m」 道路用地	-	「NA-54-8m」 道路用地	-	於「變更臺南市東、北區(開元路以南東寧路以北地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」之計畫圖中，將「C-18-8m」計畫道路誤植為「C-10-8m」，同時配合本次計畫道路編號調整為「NA-54-8m」計畫道路。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過
五 2	圖「林森路D-29-7m東側」「計畫道路之書」	「D-26-7m」 道路用地	-	「NA-80-6m」 道路用地	-	案地於「變更臺南市東、北區(開元路以南東寧路以北地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」之計畫書中，寬度分別為「D-26-7m」及「D-29-6m」，但於計畫圖中為「D-26-6m」及「D-29-7m」，考量其規劃原意、交通系統完整及現況道路發展，故依都市計畫圖修正計畫書計畫道路寬度為「D-26-6m」及「D-29-7m」，同時配合本次計畫道路編號調整為「NA-80-6m、NA-83-7m」計畫道路。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過
		「D-29-6m」 道路用地	-	「NA-83-7m」 道路用地	-				
五 3	書圖不 符修正「E-22-6m」計畫道路之	「E-22-8m」 道路用地	-	「NA-141-6m」 道路用地	-	E-22計畫道路寬度於「臺南市東、北區(開元路以南東寧路以北地區)」之擬定、一通及二通案之計畫書及計畫圖分別為8m及6m，現況兩側皆依計畫圖6m建築，另地籍亦以6m分割，為避免影響兩側土地所有權人權益，故依計畫圖寬度為調整依據，且配合本次計畫道路編號調整為「NA-141-6m」計畫道路。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)				
五 4	「A-42-9m」「A-43-9m」「A-44-9m」 計畫道路之書圖不符修正	「A-42-8m」 道路用地	-	「NC-38-9m」 道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區)」之擬定及道路系統通盤檢討案之計畫書及計畫圖分別為8m及9m，現況兩側皆依計畫圖9m建築，另地籍亦以9m分割，為避免影響兩側土地所有權人權益，故依計畫圖寬度為調整依據，且配合本次計畫道路編號調整為「NC-38-9m、NC-39-9m、NC-40-9m」計畫道路。	建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過	
		「A-43-8m」 道路用地		「NC-39-9m」 道路用地					
		「A-44-8m」 道路用地		「NC-40-9m」 道路用地					
五 5	修正	「E-23-9m」 計畫道路之書圖不符	「E-23-9m」 道路用地	-	-	1.案地於「擬定臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫案」中，計畫書列「E-23-8m」，計畫圖列為「E-23-9m」，又於「變更臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫(道路系統通盤檢討)案」中計畫書列「E-23-6m」，計畫圖列為「E-23-9m」，且其間並無變更案，現況地形圖與地籍圖比對後，其規劃原意為9m，故配合本次計畫修正原計畫書內容，修正為「E-23-9m」。 2.另配合本次道路編號修正，將「E-23-9m」計畫道路變更為「NC-89-9m」計畫道路。	建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過	

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議	
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)					
五-6	「E-36-7.2m」計畫道路之書圖不符修正	「E-36-8m」道路用地	-	「NC-102-7.2m」道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區)」之擬定案時，計畫書圖皆為 8m、惟於道路系統通盤檢討案計畫圖標繪惟 7.2m，查案地於擬定過程中，人民團體陳情將案地寬度縮減，並經省都會第 257 次會議決議：「照現況修改規劃為 7.2m」，為避免影響土地所有權人之權益及造成執行疑義，故依省都會第 257 次會議決議修正，並配合本次計畫道路編號調整為「NC-102-7.2m」計畫道路。	(詳附件)	建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過	
五-7	「F-43-8m」計畫道路之書圖不符修正	「F-43-10m」道路用地	-	「NC-148-8m」道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區)」之擬定及道路系統通盤檢討案之計畫書及計畫圖分別為 10m 及 8m，現況兩側皆依計畫圖 8m 建築且亦已完成開闢，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整為「NC-148-8m」計畫道路。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過	
五-8	「F-46-10m」計畫道路之書圖不符修正	「F-46-8m」道路用地	-	「NC-151-10m」道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區)」之擬定及道路系統通盤檢討案之計畫書及計畫圖分別為 8m 及 10m，地籍已依 10m 分割，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整為「NC-151-10m」計畫道路。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過	

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議	
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)					
五-9	「G-38-12m」計畫道路之書圖不符修正	「G-38-8m」道路用地	-	「NC-194-12m」道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區)」之擬定及道路系統通盤檢討案之計畫書及計畫圖分別為8m及12m，惟已完成重劃開闢並地籍已依12m分割，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整為「NC-194-12m」計畫道路。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過	
五-10	書圖不符修正	「G-49-14m」計畫道路之	「G-49-10m」道路用地	-	「NC-184-14m」道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區)」之擬定及道路系統通盤檢討案之計畫書及計畫圖分別為10m及14m，惟已完成重劃開闢並地籍已依14m分割，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整為「NC-184-14m」計畫道路。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過
五-11	圖不符修正	「P-20-12m」計畫道路之書	「P-20-8m」道路用地	-	「NF-16-12m」道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區三等廿三號道路以北第三區)」之擬定及道路系統通盤檢討案及「變更臺南市鄭子寮地區(三等廿三號道路以北)第三、第四區細部計畫案(第一次通盤檢)案」之計畫書及計畫圖分別為8m及12m，惟已完成重劃開闢並地籍已依12m分割，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整為「NF-16-12m」計畫道路。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議	
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)					
五 12	「K-2-4m」計畫道路之書圖不 符修正	「K-2-4m」 道路用地	-	-	-	案地於「擬定臺南市鄭子寮地區(三等廿三號道路以北)第五區細部計畫案」中計畫書列K-2-4m，惟計畫圖中並未標示，故建議本次計畫刪除「K-2-4m」計畫道路。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過	
五 13	書圖不 符修正	「K-22-8m」 計畫道路之	「K-22-10m」 道路用地	-	「NG-21-8m」 道路用地	-	案地計畫道路寬度於「擬定臺南市鄭子寮地區(三等廿三號道路以北)第五區細部計畫案」之計畫書及計畫圖分別為10m及8m，查案地部分土地已完成重劃開闢並地籍已依8m分割，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整為「NG-21-8m」計畫道路。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過
五 14	不 符修正	「C-4-8m」 計畫道路之書圖	「C-4-8m」 道路用地	-	「NH-25-8m」 道路用地	-	案地於「擬定臺南市北區(西門路以東，開元路以北地區)細部計畫案」中計畫書列「C-4-8m」，惟計畫圖列「G-5-8m」，另於「變更臺南市北區(西門路以東，開元路以北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」中，計畫書仍列「C-4-8m」，惟計畫圖列「G-4-8m」，且期間並未有任何變更，故應屬計畫圖誤植，故配合本次計畫修正計畫圖且道路編號調整為「NH-25-8m」計畫道路。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)				
五 15	「G-30-6m」計畫道路 之書圖不 <sup>符</sup> 修正	「G-30-6m」 道路用地	-	-	-	案地於「變更臺南市北區(西門路以東，開元路以北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」審議過程中，經臺南市都委會決議維持原計畫，惟計畫書並未併同修訂，為避免造成執行疑義，故予以刪除。	建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過	

表一 變更內容明細表

## (六) 其他類

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其 它說明	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)				
六-1	西門路西側、北安路南側之部分商業區	低密度住宅區	0.0421	住四	0.0421	案地於「變更臺南市北區細部計畫鄭子寮地區三等二十三號道路以北第一至第五區(部分公兒用地變更河川區、部分住宅區變更公兒用地及變更開發方式)案」中，因經評估實施市地重劃確有其困難，故解除應以市地重劃方式開發之規定，並規定地主應將案地內之道路用地無償捐贈予政府。惟該道路用地以徵收開闢，據此，為維持公平正義原則，將低密度住宅區及商業區使用強度予以酌降為。	【其他說明】 住宅區使用強度比照低住一建蔽率 50%、容積率 120%。 商業區使用強度比照商五建蔽率 60%、容積率 360%。 詳圖四-9	建議修正後通過 理由如下： 1.同意解除「應以市地重劃方式開發之規定，並規定地主應將案地內之道路用地無償捐贈予政府」之規定，惟維持公平正義原則，住宅區使用強度比照低住一建蔽率 50%、容積率 120%。商業區使用強度比照商五建蔽率 60%、容積率 360%。 2.修正後內容詳后附附表三之編號六-1 案	依專案小組出席委員初步建議意見通過
		「商 19」商業區	0.0037	「商五 (19)」商業區	0.0037				
		部分「T-35-15m」道路用地	0.0034	部分「NF-66-15m」道路用地	0.0034				
六-2	鄭子寮三等二十三號道路以北第一區細部計畫（部分商20商業區）	「商 20」商業區	1.42	「商一 (20) (附)」商業區	1.42	本案變更範圍係為原主要計畫「住宅區變更商業區」之部分，為早期鄭子寮地區之建成區。考量商業發展型態之改變、民眾商業行為及都市計畫法臺灣省施行細則規定已修訂等因素，取消「應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時，予以劃設停車場用地。」之規定，並加註依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。	【附帶條件】 依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。 【其他說明】 商業區使用強度比照商一建蔽率 60%、容積率 200%。	建議修正後通過 理由如下： 1.由於「位置」欄有誤，且本案係使用強度訂定，為避免產生執行上疑義，建議修正「位置」及「變更理由」欄。 2.修正後內容詳后附附表三之編號六-2 案	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)				
六-3	部分畸零地 商4	「商4」 商業區	0.02	「商一(4) (附)」商業區	0.02	1.本案由變更臺南市主要計畫通盤檢討案中將本區併入商4商業區。 2.於變更臺南市北區(西門路以東開元路以北地區)細部計畫第一次通盤檢討案中僅訂定本案之建蔽率不得大於60%，為避免日後之爭議，依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。	【附帶條件】 依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。 【其他說明】 商業區使用強度比照商一建蔽率60%、容積率200%。	建議修正後通過 理由如下： 1.查本案已於內政部都市計畫委員會第680次大會審定之「變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」中變更為中密度住宅區，為此，其土地使用強度比照住四：「建蔽率：60%、容積率：180%」辦理。 2.修正後內容詳后附附表三之編號六-3案	依專案小組出席委員初步建議意見通過
六-4	細部計畫住宅區與商業區編號	原細部計畫住宅區與商業區編號	新細部計畫住宅區與商業區編號	因計畫區包含8個細部計畫區及部分未擬定細部計畫區，且各細部計畫區中，亦有許多專案或是個案變更等案件夾雜，故使本計畫區內使用強度規定不一，以致於民眾無法瞭解自身的權益以外，政府部門在執行上也有一定的難度，有鑑於此，故針對本區住宅之使用強度，進行全市性整併及調整。	【附帶條件】 調整後之建蔽率、容積率不涉及相關回饋。 【其他說明】 新舊編號對照見表四-3。	建議修正後通過 理由如下： 1.本案僅為編號之調整，故建議修正變更內容。 2.修正後內容詳后附附表三之編號六-4案	依專案小組出席委員初步建議意見通過		

表一 變更內容明細表

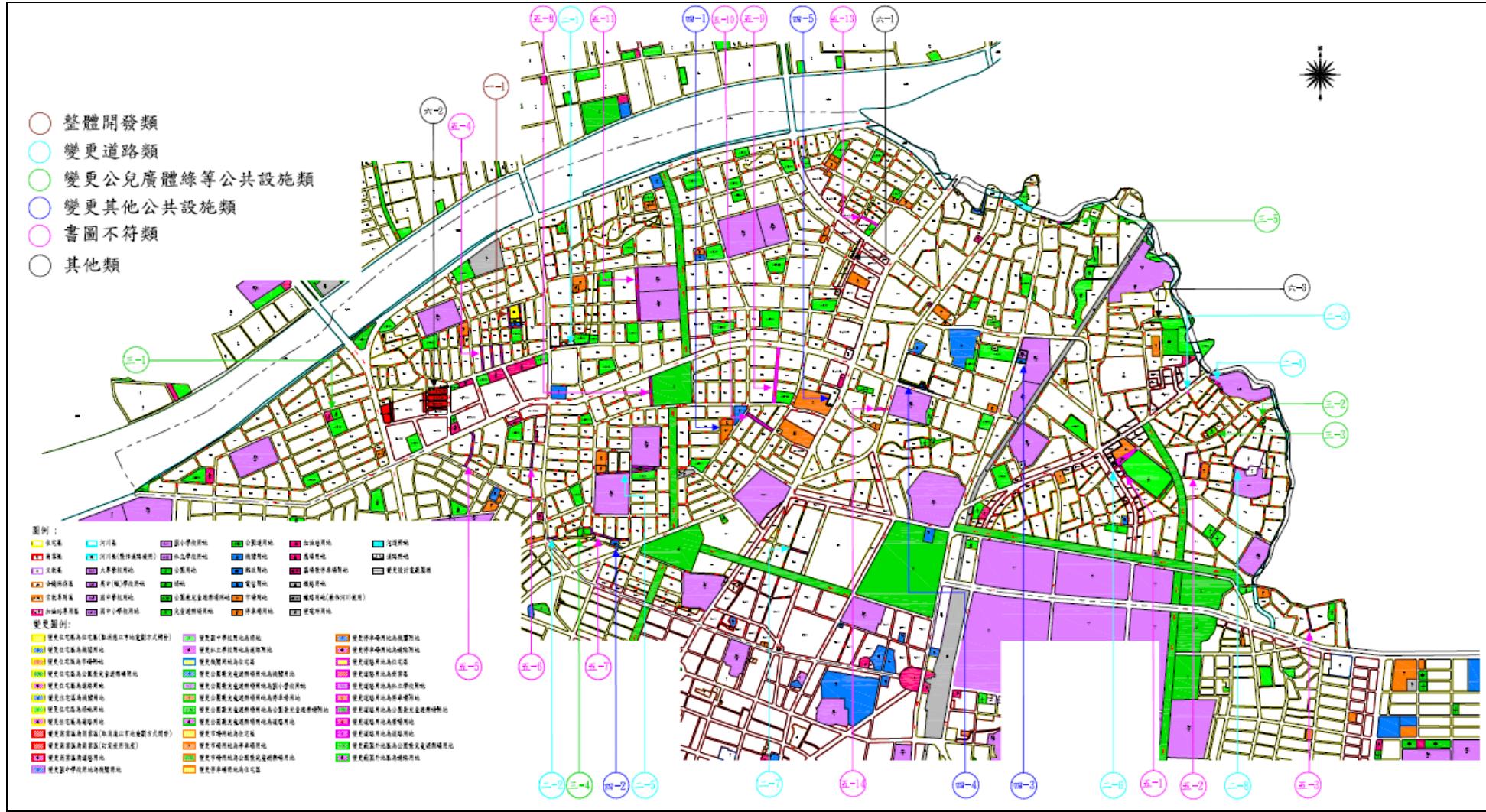
附1-25

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)				
六 5	分區及用地面積與細部計畫公共設施用地編號	依航空地形測量資料修正各項土地使用分區及用地面積，並將原細部計畫之公共設施重新編號。				1.早期計畫書圖製作多為人工繪製，其後才由市府或辦理通盤檢討時將其數位化，但說明書之面積並未隨數位圖檔進行修正，造成書圖面積不符，故予以修正之。 2.本計畫經彙整後，以本市北區行政轄區為界，並配合臺南市政府民國85年之航空地形測量資料修正本計畫各項分區及用地面積。 3.因現行細部計畫公共設施編號係由原多處不同之細部計畫所分別編列，存在與其他細部計畫公共設施編號重複情形，故予以重新編號。	【其他說明】 新舊編號對照見表四-4。	建議修正後通過 理由如下： 1.建議變更理由修正為「1.早期計畫書圖製作多為人工繪製，其後才由市府或辦理通盤檢討時將其數位化，但說明書之面積並未隨數位圖檔進行修正，造成書圖面積不符，故予以修正之。2.現行細部計畫公共設施編號係由原多處不同之細部計畫所分別編列，因存在與其他細部計畫公共設施編號重複情形，故予以重新編號。」 2.修正後內容詳后附附表三之編號六-5案	依專案小組出席委員初步建議意見通過
六 6	地 編 號  細 部 計 畫 道 路 用	原細部計畫道路用地編號	新細部計畫道路用地編號與道路起訖			因現行計畫道路編號係由原多處不同之細部計畫所分別編列，為避免編號重複，加強系統性及可辨識性，故予以重新編號與增列道路起訖點，另配合修正原計畫區道路起訖錯誤者。	【其他說明】 新舊編號對照見表四-6。	本案係屬計畫道路編號之整編，建議授權由作業單位查核，若有涉及實質內容變更，再予以提會討論。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
六 7	區 土 管 制 要 點  管 制 要 點  分	由各原屬細部計畫分別訂定或依都市計畫法台灣省施行細則規定管制	修訂如本計畫第四章內容			依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定增列之。	【其他說明】 新舊條文調整狀況，詳參表四-7。	詳如後附	依專案小組出席委員初步建議意見通過
六 8	範 都 市 設 計 規	由各原屬細部計畫分別訂定或未訂定	增訂如本計畫第六章內容			依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定增列之。		詳如後附	依專案小組出席委員初步建議意見通過

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 它說明	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)				
六 9	畫 都 市 防 災 計	未訂定		增訂如本計畫第五章 內容		依「都市計畫定期通盤檢討實施 辦法」規定增列之。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通 過
六 10	圍 劃 定  都 市 更 新 範	未訂定		增訂如本計畫第五章 內容		依「都市計畫定期通盤檢討實施 辦法」規定增列之。		建議照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通 過
六 11	事 業 財 務 計 畫	已訂定		修訂如本計畫第五章 內容		依變更後各公共設施面積調整內 容修正事業及財務計畫。		建議修正後通過  1.建議授權由作業單位予以查 核，若有涉及實質內容變 更，再予以提會討論。  2.修正後內容詳后附附表三之 編號六-11案	依專案小組出席委員初步建議意見通 過
六 12	處 本 計 畫 區 道 路 交 叉 口 及 道 路 曲 折	所有未做截角之道路交 叉口，應將截角內分區或 用地變更為道路用地。		道路相交及曲折處按 『臺南市建築管理自 治條例』第 34 條規 定，依道路交叉口退讓 標準作直線等腰截 角，以維持車輛駕駛之 安全視界。				建議修正後通過  理由如下：  1.為避免造成執行上之疑義，建 議增列「交叉角度超過 120 度者無須截角」。  2.其餘建請作業單位確實檢核 各道路交叉口及道路曲折處 是否符合「臺南市建築管理 自治條例」第 34 條規定。  3.修正後內容詳后附附表三之 編號六-12案	依專案小組出席委員初步建議意見通 過

表一 變更內容明細表



圖三 變更內容示意圖

表二 公展期間公民或團體陳情意見表

## (一) 整體開發類

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
一 -1	陳情人:郭玲惠君等10人 陳情位置:E-3-8m 計畫道路、公(兒)11	<p>位於重興社區內原都市計畫劃定公(兒)11用地，應屬小型鄰里公園，其間並有E-3-8m計畫道路(仁愛段76-7等)貫穿，然於94、95年間進行社區總體營造之社區調查發現「日治時期靶溝遺址」，進而一波波文化資產保存運動隨即展開，終得以新文資法通過指定為臺南市第一個遺址「三分子日軍射擊場遺址」，初步劃定保存範圍以仁愛段76-1靶溝向西擴展10公尺，向東以牆為界，仁愛段76-6向東延伸至靶溝，與公(兒)11預定地相連結。而座落於公園預定地上亦有國防部同意緩拆及保留之「自治新村」1、2、3號眷舍及入口門柱，經申請文建會及文化觀光局等相關補助，由社區規劃團隊及志工們共同營造出「文化資產守護園區」，現園區內有：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>「菩提樹亭」運用拆除「自強新村」購得之樑柱木材與拆卸「自治新村」樓地板材，以原「果貿二村」拆除改建後僅存之菩提樹為中心，由社區自力營造搭建成，並予週邊綠美化，獲頒「95年度地貌改造計畫金規劃獎第二名」之殊榮。</li> <li>自治1號眷舍目前已大致建置完成為「竹籬笆文化會館」及「規劃工作站」，庭院亦有循環水池、步道等花園景觀，每週一晚社造團隊於工作站召開幹部研討會議，未來可規劃各種主題展覽活動。</li> <li>自治2號眷舍已獲臺南市文化觀光局補助建置「眷村生活館」，目前持續進行中。</li> <li>自治3號半邊眷舍亦獲文建會補助進行結構補強及牆面藝術化等社區營造計畫。</li> <li>「三分子日軍射擊場遺址」保存範圍內除已完成靶溝北段黃槿、血桐樹及玉蘭花景觀區之綠美化，後續將進行南段週邊之簡易綠美化以維持整潔，靶溝與自治1、2號眷舍(文化資產守護站)亦規劃景觀步道連結文化史蹟與環境景觀，以豐富園區內容，提昇未來觀光價值，亦可提高週邊土地產值，活絡經濟。</li> </ol> <p>礙於自治2號建物主體三分之一及自治3號座落住宅區二非公</p>	<p>1.將E-3-8m計畫道路向東移至「靶溝」東側，現「慈光十三村」建地上。</p> <p>2.公(兒)11預定地基地仁愛段76-9及76-6向北擴展至少8公尺或更多。</p>	<p>酌予採納 理由如下： 1.查「三分子日軍射擊場遺址」業經臺南市政府97年1月3日南市文資字第09718500240號函公告為市定遺址在案；有關「三分子日軍射擊場遺址」取得方式，經臺南市政府及國防部總政治作戰局多次協商獲致初步共識，納入臺南市政府刻正辦理之「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」中作為價值平衡計畫項目之一。市地遺址與公園用地主管機關不同，為避免產生權責疑義，建議將調整其土地使用分區。</p> <p>2.為維持道路系統連貫性，建議E-3-8m計畫道路不予以東移。</p> <p>3.再查，部分原公(兒)3管理機關為臺南市政府，且考量當以眷改土地總價不變或提升為原則，僅配合「三分子日軍射擊場遺址」之公告位置、原公(兒)11及重興里活動中心位，予以局</p>	<p>修正通過 理由如下：除配合調整變更內容明細表編號為三-7案外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見。</p>

表二 公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
		(兒) 11 用地內，為避免將來軍方標售土地時遭拆除之命運，及計畫道路貫穿公園，建議都市計畫通盤檢討將上述緩拆眷舍完整歸納於公園內，並變更計畫道路位置，保有公園之完整，且涵蓋社區「文化資產守護園區」，盡可能擴大公園基地將原定為兒童遊樂公園重新定位為「文化史蹟公園」，將來結合「柴頭港溪」整治、環溪綠帶、東豐商圈及慈光十三村綠廊等，於市政可成為臺南市重要觀光資源，於地方可供重興里、華興里、力行里及國興里居民共同休閒空間(免除往返穿越林森路及小東路至臨近公園運動休閒之交通風險)，亦可結合臨近社區逐步打造三分子文化生活圈。		部調整原公(兒) 11 位置，其中原公(兒) 11 範圍內之私有土地未來依相關規定予以徵收開闢。 4. 詳后附附表三編號三-8	
一-2	週邊 陳情人 郭玲惠、顧飛龍 陳情位置 重新里 三分子日軍射擊場遺址	1. 本市地一處遺址「三分子日軍射擊場遺址」所在基地仁愛段 76-1，原屬「自治新村」眷村土地，經歷 95、96 年間社區自力發起文化資產保存運動成功的保留二幢眷村房舍（現稱竹籬巴文化會館）及靶溝遺址（現為三分子日軍射擊場遺址），此區蘊含早期軍事文化及眷村文化，經三年來社區營造遠景藍圖，希爭取全區為主題公園（文化史蹟公園或眷村文化園區【結合水交社眷村文化園區之南，北眷村之概念稱文建會及國防部之認同】）結合柴頭港溪上游藍綠廊道與東豐商圈成未來具文化、觀光、生態及產業等建構臺南市後花園也是城外另一文化園區。 2. 另文中 72 預定地現有居民爭取解編地處柴頭港溪畔，慈光十三村亦正進行拆除，尚有一段「靶溝遺址」未指出土指定重新里也缺乏公共停車空間。（如上述建議規劃可行，需更多的停車空間）	仁愛段 76-11、76-8 及 76-9 等以東南至柴頭港溪畔，範圍現有計畫公兒 11 用地，三分子日軍射擊場遺址保存區，及文中 72 預定地與部分住宅區，建議全區重新規劃，依目前各使用目的，因時空因素有其必要。	同一-1 案	同一-1 案

表二 公展期間公民或團體陳情意見

## (二) 變更道路類

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
二-1	號等 陳情人 位置 正覺段 283 及 284 地	本人所有土地的地下室當時建造時是與大武街337巷3號、5號、7號、9號及3-1號一起建造，所有房屋的地下室集中於5號的地下室。其範圍涵蓋地號283、284的下面。所以，以後若道路拓寬必然破壞整個地下室結構，造成漏水及安全上的問題。	將正覺段283及284地號等2筆土地恢復原使用分區。	建議未便採納（維持原計畫）。 理由如下： 1.查正覺段283地號為中密度住宅區，正覺段284地號為NH-48-8m計畫道路(原E-6-8m)。 2.NH-48-8m計畫道路(原E-6-8m)係供社區通行道路，為維持地區道路系統之完整性，且陳情人未取得兩側土地所有權人之同意廢除道路之證明文件，考量兩側土地所有權人權益，建議維持原計畫。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
二-2	陳情人 位置 A-9-6m	1.A-9-6m計畫道路(中樓里勝利路467巷5弄) 現有四米寬既有道路，兩側建築早已退縮預留拓寬六米道路做準備，如今卻不用。 2.道路拓寬規劃，未依既有道路中心線向兩側平均拓寬規劃，卻另指定中心線，偏斜向規劃，備受異議。 3.A-9-6m段，因未依既有道路向兩側平均拓寬，造成東豐段605-2、606、606-1、606-2等地號各出現面臨一畸零地。 4.依地籍圖顯示，規劃A-9-6m路線不僅未依既有道路向兩側平均拓寬，對居民私有土地為斜線規劃，疑有偏袒612號地主之質疑。 因此居民反對，抗議、陳情對中樓里A-9-6m計畫道路(勝利路467巷5弄)拓寬巷道一案。	A-9-6m計畫道路(勝利路467巷5弄)，依既有四米路中心線向兩側平均拓寬規劃。	建議未便採納（維持原計畫）。 理由如下： 1.陳情人已於97年6月12日列席說明。 2.A-9-6m及A-8-6m計畫道路係於75年3月4日發布實施「擬定臺南市東、北區(開元路以南東寧路以北地區)細部計畫」案中，除考量都市發展需求及都市防災等因素外，亦配合劃設當時之既有道路彎曲狹小之現況及為達公共利益之最大化予以劃設。 3.陳情人未取得兩側土地所有權人之同意「依既有四米路中心線向兩側平均拓寬規劃」之書件，考量兩側土地所有權人權益，建議維持原計畫。	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

聯二-31

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
二-3	巷 陳情人：洪國揚 陳情位置：臺南市北區勝利路 190	現有中心樁位置與當時居民一邊各留 6 尺為中心位置有所差異，亦使居民產生土地糾紛。	中心樁位置應用現有巷道一邊各留 6 尺的中心點為中心。	建議未便採納（維持原計畫）。 理由如下： 1.查勝利路 190 巷係屬 75 年 3 月 4 日 75 南市工都字第 39683 號發布實施之「擬定臺南市東、北區（開元路以南、東寧路以北地區）細部計畫」案中，為社區住戶進出而劃設之 B-16-6m 計畫道路。 2.該計畫道路多處業曾指定建築線在案，為避免損及兩側土地所有權人之權益，且陳情人未取得兩側土地所有權人之同意廢除道路之證明文件，建議維持原計畫。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
二-4	陳情人：郭玲惠、郭鄭錦滿、彭金霖、吳志鴻 陳情位置：E-2-12m	E-2-12m 開南街於林森路三段東側，以都市計畫劃定開南街並非如現況由東向西直向貫通至林森路三段，卻在林森路三段多出一個三叉路口，是否會影響交通動線。	E-2-12m 開南街於林森路三段東側，請依現況開南街由東向西直向貫通至林森路三段。	建議未便採納（維持原計畫）。 理由如下： 1.D-58-6m 與公道七-40m（林森路三段）間之 E-2-12m 計畫道路係屬國防部總政治作戰局管有。 2.陳情人建議之開南街（林森路三段與開南街 143 巷間）係為現有巷道（約 5m 寬），其使用分區為低密度住宅區，該現有巷道近公道七-40m（林森路三段）部分土地為私有土地。 3.為避免影響私有土地所有權人之權益，且現行計畫道路屬國有，建議維持原計畫。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
二-5	道路 陳情人：曾伊佑 陳情位置：開元路 166 巷計畫	若拆除建物，結構將受影響，定不堪居住使用（即仁愛段 579、579-1 地號），再者此開元路 166 巷 6 米計畫道路，並未連接其他主要街道，對於交通動線實無影響，此路段兩旁之原有住戶數、實戶數爾爾，倘若計畫不予變更，而以徵收土地及建物補償，在今政府財政艱難之時，實無需為此段計畫徵收而浪費公帑之虞，在此鑑請主管機關考量實益，再為檢討此計畫之運行，不勝感激。		建議未便採納（維持原計畫）。 理由如下： 1.查仁愛段 579-1 地號係為 B-4-6m（開元路 166 巷、NA-15-6m）計畫道路、仁愛段 579 地號係為商業區。 2.B-4-6m 計畫道路具有公用地役關係之巷道（79 年仁愛段 610 地號建築線指定），爰此，為維護兩側土地所有權人的權益及維持道路系統的完整性及連通性，建議未便採納，維持原計畫內容。	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

附二-32

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
二-6	陳情人：劉玉振 陳情位置：大武街116-2號	<p>1.鈞處 97 年 9 月 18 日南市都畫字 0970093766 號函內有言「...，並錄案供本都市計畫委員會參考審議在案。」根據前三封回函的委婉語氣，似乎有「可不拆陋室拓路」。帶來希望無限，與年前的公開說明會鄙人也參加了，看了圖，圖比例尺細部不明，擔任說明的小姐，小姐答「兩月後會給你函件」。</p> <p>2.今觀「臺南市都市計畫圖（測試版）」，鄙人房屋旁有那麼一根白線，它代表的是都計「依然故我」，鄙人陋室難逃拆除命運。</p> <p>3.所有不需拆除的理由，前各函陳述，公園旁有未既有道路暢通 141 巷，修整 141 巷可單獨進行，不與陋室關關。</p>	坐落於本市大武街 116-2 號住屋，因都市計畫致部份需拆除。	<p>建議未便採納（維持原計畫）。</p> <p>理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>次查，陳情位置係屬 79.12.27 發布實施之「擬定臺南市北區（西門路以東、開元路以北地區）細部計畫案」中，為留供社區住戶進出而劃設之 F-7-8m 計畫道路。</li> <li>再查，陳情人住家（大武街 116-2 號）部分係為住宅區，部分為 F-7-8m 計畫道路，其產權為國防部軍備局所有。</li> <li>有關 F-7-8m 計畫道路劃設迄今已約 20 年之久，雖未徵收開闢，但產權多屬國有，且計畫道路廢除涉及兩側住宅區權益，故建議維持原計畫。</li> <li>承上，陳情人若能提出該建築物之合法證明文件及兩側土地所有權人之計畫道路廢除同意書時，再予評估廢除計畫道路之可行性。</li> </ol>	依專案小組出席委員初步建議意見通過
二-7	陳情人：劉玉振 陳情位置：北區大武街 141 巷住屋	<p>廿多年前，本區沒有一棟大廈，沒有一條大馬路，有的是破亂的眷村與一些違章建築，那時的都市計畫或許有其需要，但現在一切煥然一新了，這過時的都計，是應該檢討重新設計了。</p> <p>兒童公園旁這條路與陋室之間經測量，是十米半。141 巷十幾戶住家，利用這條路上學下學，出入幾十年，沒聽有什麼不方便的，巷民出面北行，向北走十幾公尺，便是長榮路大道，巷民不論是向東或向北，都有很好的馬路供行走，可謂方便極了，再說 141 巷為何修整，一個幾米寬巷子，拆陋室與兒童公園旁約十米的路合併，那就成了廿米。</p>	坐落本市北區大武街 141 巷住屋，因都市計畫致部分須拆除。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由如下：同人陳二-6 案。</p>	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
二-8	陳情人：李家和 陳情位置：文賢國中北側現況道 路（變更二-5案）	文賢國中北側道路，只規劃八米或十米寬，實在不符合文賢國中學童上學及地方交通之需要，且文賢國中及公園皆為公共設施，不會牽涉私有產權及民眾權利，為地方交通便利，宜將文賢國中北側道路規劃為 12 米或 15 米寬，至少兩側銜接民德路與武聖路，路寬一點比較好銜接，也比較有利地方之交通，也可做為和緯路與臨安路間的地區主要幹道，方便地方之交通。	文賢國中北側道路拓寬為 12 米或 15 米寬。	建議未便採納（維持公展草案之方案）。理由如下：文賢國中北側現有巷道（文賢路 292 巷及臨安路三段 219 巷）寬度約為 8.6 公尺至 9.4 公尺，且大部分皆屬公有土地，僅有少部分土地原屬未徵收開闢之公共設施用地，考量道路系統完整性、現況發展情形及影響私有地主權益最小為原則，建議維持公展草案之方案。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
二-9	陳情人：吳坤福 陳情位置：公園路 758 巷（變更四 案）	公園路 758 巷原有道路需保留，活動中心也正完成，無須再劃只須將和緯散步地變更為公園、綠地。758 巷若未保留居民如何進出。	保留 758 巷原有道路以利居民通行。	建議未便採納（維持公展草案之方案）。理由如下： 1.經查，公園路 758 巷係屬本次通盤檢討草案中之變更四-4 案之檢討範疇，基於公地公用之原則，乃將案地變更為「部分綠地」、「部分機關用地」。 2.次查，公園路 758 巷係屬曾指定建築線之現有巷道，具有公用地役關係之巷道，故未來變更為綠地或機關用地，仍需維持其供不特定公眾通行之功能。	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
二 10	陳情人 位置：余坤山等 人  A 57 6m 26	<p>1.本市大港里 A-57-6m 計畫道路，依據民國 74 年 5 月 6 日公告之擬定本市北區鄭子寮地區原計畫案，係計畫為八米之道路（A-57-8M），該計畫案並未與陳情人之建物重疊。然於 79 年 5 月 15 日公告之道路系統通盤檢討案，逕將八米寬之道路縮減為六米寬，且道路八米寬時未與陳情人之建物重疊，縮減時竟不合常理，道路用地逕往已有建物之土地挪移規劃，致與陳情人之建物重疊二至四米深。此與陳情人切身、息息相關之重大權益，竟未一一通告權益人，致所有陳情人蒙在瞽裡至今。</p> <p>2.本市辦理北區（鄭子寮地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案，逕將該計畫道路私自偏向東側，造成二十八棟經合法申請建照之二、三層樓建物，必須拆除二至四米深；此些建物也皆為一、二十年前即已合法興建，何以當時檢討計畫道路時，不維持在現有西側皆是漁塭或空地上，而是擅自變更至陳情人現有建物來，此非但造成現有建築物所有權人重大權益損失及極大之困擾、不便，若將來要開闢道路時，政府必也增加拆除補償費、與權益人之激烈抗爭事件。</p>	大港里 A-57-6m 計畫道路，請維持在原有細部計畫西側空地上。	<p>建議未便採納（維持公展草案之方案）。</p> <p>理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本市都市計畫委員會專案小組已於 98 年 9 月 18 日現地會勘。</li> <li>2.查位於 A-57-6m 計畫道路上之建物多為取得使用執照後自行增建部份。</li> <li>3.為維持道路系統完整性，建議不予採納。</li> </ol>	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
二-11  聯1-35	陳情人：孫榮宗 陳情位置：NH-22-8m	本街廓內之基地所有人早於民國63年進行土地分割時，便劃分如地籍圖所示的區塊和以預設了6m的道路；此劃分乃為了本街廓範圍內土地能完整性使用的使用而配置。但貴府現今所劃設的NH-22-8m為一彎曲性的計畫道路，破壞了本街廓內各所有人土地的完整性，讓本街廓無法進行整體性的開發新建，懇請取消該NH-22-8m計畫道路，改以地籍圖中以分割之6米道路（現況也是做道路使用）作為計畫道路NH-22-6m，如圖所示，以維護本街廓範圍內的整體細部計畫道路系統，且可節省開闢經費及保障基地所有權人的權益。（由於時間緊迫，於近日內定將本街廓內土地所有權人的同意書送至貴府）	懇請貴府能依所有權人所設定之道路列為NH-22-6m計畫道路（如圖所示）以維持本範圍內土地之完整性及所在地所有權人的權益。	建議未便採納（維持原方案）。 理由如下： 1.經查NH-22-8m計畫道路（原B-13-8m）係於79年擬定臺南市北區（西門路以東、開元路以北地區）細部計畫案中劃設。 2.次查，陳情人建議之方案已取得該建議方案之土地所有權人之同意證明文件。 3.經核對陳情人98年5月27日函補送現行計畫道路（NH-22-8m計畫道路（原B-13-8m））兩側土地所有權人之同意廢除計畫道路之書件，尚有676-1、675、667、660、660-2、776-5地號等6筆土地尚未取得同意證明文件，據此，為避免影響兩側土地所有權人權益，建議應先取得同意書件，再行予以評估考量。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
二-12	陳情人：林清和 陳情位置：南園街127巷盲段交通	1.小民參加98.05.06第三場【變更臺南市北區都市計畫通盤檢討案】說明會，說明會由都市規劃科科長主持，相關科員解說建議疑義。 2.北區編號三-2是崑山中學後面、力行里活動中心附近、南園街127巷末端。 3.此住宅區交通形勢類似布袋，居民只從西南方向的開元路及林森路進出，東北方向被柴頭港溪隔絕。 4.現場有位官員推說柴頭港河川整治工程位階屬...，不在督計處管轄。 5.其實可河川整治與都市計畫的交通兼顧，這就是政府組織的重要功能之一，責無旁貸。希望在河川整治的同時因有都市計畫的交通規劃而有更完美而合乎市民舒適便捷的生活機能需求。 6.強烈建議在北區編號三-2柴頭港溪上規劃架設通往永康的交通路橋與藍圖	請改善北區編號三-2附近之南園街127巷盲段交通，建議在柴頭港溪上規畫架設往永康【家樂福shopping mall】的通路藍圖。	建議未便採納（維持原方案）。 理由如下： 1.查南園街127巷、127巷106弄係為都市計畫道路（D-44-8m、D-45-8m），並已開闢完成。 2.次查，柴頭港溪河川整治工程刻由經濟部水利署第六河川局辦理中。 3.本市北區與臺南縣永康市交界天然界線為柴頭港溪，且鄰近之臺南縣都市計畫並未劃有計畫道路與本區都市計畫道路銜接，且有關「柴頭港溪上規劃架設通往永康的交通路橋」非屬都市計畫檢討本案通盤檢討之範疇，另轉請相關單位妥為處理。	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

附二-36

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
二 13	地 1480 陳 、 情人 1493 位 置 1461 大 興 段 1490 等 1466 、 1483 人 、 1460 1495 、 1484 1465 、 1489 1479 等 1494 15 筆 土 、	有關本市北區都市計畫道路 NC-52-8M 乙案，陳情人等認為不當，是錯誤的應重新檢討。第一文賢路 609 巷（大興段 1427 號、1428 號）及文賢路 593 巷（大興段 1505 號、1506 號）南北兩旁之間住戶皆由此巷，方便進出。第二再加南邊有寬闊的大興街在側，車水馬龍；如此短促的距離內本案的執行，交通流量效益不大且有多餘感。豈非浪費公帑，勞民又傷財，徒增地塊的零星分割，影響都市計劃景觀。	敬請通盤檢討：取消 NC-52-8M 乙案，以免徒增民怨。	建議未便採納（維持原方案）。理由如下：為維持道路系統的完整性及連貫性及避免影響兩側土地所有權人權益，且陳情人亦未取得兩側所有土地所有權人同意證明文件，故建議未便採納。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
二 14	陳 情 位 置 ： 鄭 泉 等 A 8 6m 人 、 A 9 6m	1.查本市東豐路 85 巷 A-8 段及 A-9 段近期有測量人員來劃定道路中心點及拓寬線，使得附近居民惶恐。 2.因為道路拓寬規劃未依現有道路中心線向兩側拓寬，造成東豐路 85 巷 66 號 78 號之住戶權益受損甚大，A-8 段、A-9 段既有道路可供消防車卡車及灌混泥土工程車通行甚大，而且排水系統暢流無阻礙。 3.經於民國 85 年 5 月 23 日曾以異議書巷臺南市陳情，市政府以南市工都字第 87087 號復函後，並未再見函告處理結果，已經造成民怨，首先陳明。 4.此次道路拓寬市政府相關人員皆未有告及「協調會說明」的作業，及貿然將進行中樓里本巷道拓寬乙事，此種不當拓寬道路之作業，已經嚴重損害因為道路拓寬而蒙受相當影響之居民之權益，因此我們堅決反對政府針對「臺南市北區東豐路 85 巷 A-8 段及 A-9 段進行道路拓寬」乙案。 5.敬祈市政府針對「本市東豐路 85 巷 A-8 段及 A-9 段改定以現有道路中心線基準」，已昭鈞府德政。		同人陳二-2 案	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

## (三) 變更公(兒)、廣、體、綠等公共設施類

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
三-1	陳情人：市府建設及產業管理處 陳情位置：北區光賢段 50-91 地號、北元段 142 地號及北安段 440 地號	北區光賢段 440 地號、北元段 142 地號及北安段 50-91 地號等 3 筆市有市地用地，未來無開發計畫，請予本市北區都市計畫通盤檢討案，將上述 3 筆市有市場用地變更為公園用地或其他用地。	將北區光賢段 440 地號、北元段 142 地號及北安段 50-91 地號等 3 筆市有市場用地變更為公園用地或其他用地。	<p>建議酌予採納 理由如下：</p> <p>1.光賢段 440 地號業已納案變更為公園兼兒童遊戲場用地（公兒 N24）（詳公展計畫書變更內容明細表三-1 案）。</p> <p>2.北元段 142 地號：案地以重劃方式取得，且刻由文元里認養並綠化作為公園使用中，為達「公地公用」原則，建議變更為公園兼兒童遊戲場用地。</p> <p>3.北安段 50-91 地號：案地以重劃方式取得，且刻由成功里認養作為簡易網球場使用中，為達「公地公用」原則，建議變更為公園兼兒童遊戲場用地。</p> <p>4.詳后附附表三之編號三-1、編號三-6 案及三-7 案。</p>	建議修正通過 理由如下：除配合調整變更內容明細表編號為三-1 案三-5 案及三-6 案外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見
三-2	陳情人：宋國樑 陳情位置：公(兒) N70 、公(兒) N71	<p>1.公(兒) N70 形狀怪異，上方巷底恐造成治安死角，且公兒用地已超過 18.32 公頃，所以建議取消公(兒) N70 案，繼續維持原狀。</p> <p>2.公兒 N71 公園臨北門路，卻沒有安全護欄，小孩子及小狗容易突然衝出馬路。</p>	<p>1.將公兒 N70 案之預算轉用至公兒 N71 案之建設使用。</p> <p>2.N70 公園案取消（目前已有一個小公園，真的沒什麼去，因為附近已有 N71 的大公園了。）</p>	<p>建議未便採納（維持原計畫） 理由如下：</p> <p>1.有關建議事項 1：係屬公共設施用地之建設事項，非屬都市計畫檢討範疇，並於 98 年 5 月 14 日南市都劃字第 09800498140 號副請臺南市建設及產業管理處妥處。</p> <p>2.查 2 公兒用地產權大多屬國有，同時本計畫區內之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊戲場用地尚未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定略以：「應劃設面積不低於該等地區總面積百分之十」，且基於「公地公用」原則建議維持為原計畫內容，即公(兒)用地。</p>	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
三-3	陳情人：林宜旭 陳情位置：變更4-1案	該土地面積 0.3599 公頃，如以標準停格 2.5m*6m 計算（停車通道未列入計算）理論最大可停 240 輛，但該地區四周是住四區，每戶房屋均有車庫，或是停放路邊也方便，有必要大老遠去那個「停車場」條車嗎？不知道邊更理由「本區停車場用地經檢討不足」，請問檢討方法、方式、數據為何？文中並未詳述	「市 3」市場用地三角形狀的土地建議變更為綠地或小型公園（如附圖所示），因為三角型狀的土地位於路衝，有三路來往車輛經過該交叉路（該交叉口設有廣角鏡），且不易劃標準停車格，故建議該轉角路衝土地變更為綠地或小型公園以保持景觀，如此不致妨礙來往車輛行車視線，也可以保持交通安全。	<p>建議酌予採納 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「市 3」市場用地係以重劃方式取得之市有土地，目前現況為空地及菜園使用，本府建設處前於 97 年 6 月 16 日以南建處市字第 09741034200 號函表示無開闢計畫且未來亦無需求。</li> <li>2. 查本計畫區之停車場用地劃設面積未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定應劃設之面積，且區內之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊戲場用地尚未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定略以：「應劃設面積不低於該等地區總面積百分之十」。</li> <li>3. 案地係為一三角形之土地，且位於三叉路口，考量三角處不易劃標準停車格且為避免妨礙三叉路口處行車視線，建議調整原公開展覽草案變更編號四-1 案內容，南側三角處變更為公園兼兒童遊戲場用地，北側土地變更為停車場用地。</li> <li>4. 詳后附附表三之編號四-1 案</li> </ol>	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

附二-39

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
三 4	陳情人：張南商等 陳情位置：公(兒) N2 (原公(兒) 12人 2)	<p>1.承人民陳情案第一-18案有關撤銷公(兒)N2)用地，「市府建議處理方式」理由與事實不符。依通盤檢討案說明書第 47 頁(二-20 頁)(圖二-4 公有地示意圖)可知該範圍內之公有地是集中在西側而非東側，若要保留公有地則應該將公園設在西側而非東側。</p> <p>2.既然計畫區內，公、綠、廣、體、兒等公共設施面積仍未達百分之十，且臺南市以健康城市為建設目標，公兒用地不宜變更。</p>	<p>建議同意採納(維持原計畫)</p> <p>理由如下：</p> <p>1.查公(兒)N2(原公(兒)2)係屬 79.12.27 發布實施之「擬定臺南市北區(西門路以東、開元路以北地區)細部計畫案」中，按鄰里單位或適當區位予以劃設，並供居民休憩使用，其中，公有土地約為 2,883 平方公尺(74%)，私有土地面積約為 1,014 平方公尺(26%)。</p> <p>2.本計畫區內之公園及兒童遊樂場之劃設面積尚符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 16 條遊憩設施用地檢討標準，惟本計畫區內之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地之總面積尚未符合該辦法第 17 條規定略以：「應劃設面積不低於該等地區總面積 10%」。</p> <p>3.綜上所述，公(兒)N2(原公(兒)2)大部份均屬國有，且為維持居住環境品質及創造良好的生活空間，建議維持原計畫(即公(兒)N2(原公(兒)2))，同時，併同修正「規劃期間公民或團體陳情意見綜理表」之第一-18 案市府建議處理方式欄為「維持原計畫」。</p>	<p>依專案小組出席委員初步建議意見通過</p>	
三 5	陳情人：蔡忠達等 陳情位置：文元段 1095 地號 3人	<p>所有座落臺南市北區文元段 1095 地號土地壹筆，面積 2092.88 平方公尺，於約十幾年前即細部計畫編定為公園用地，依法既編為公設用地已久，市府應予徵收或者若不使用應回復予住宅用地，使百姓權益方不受損，方為正確。</p>	<p>文元段 1095 地號公園用地依法既編為公設用地已久，市府應予徵收或者若不使用應回復予住宅用地。</p>	<p>建議未便採納(維持原計畫)</p> <p>理由如下：</p> <p>1.查文元段 1095 地號係為公(兒)N13(原公(兒)2)一部分，係於 74.5.6 發布實施之「擬定臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫案」中劃設。</p> <p>2.次查，公(兒)N13 部分土地為國有，為維持居住環境品質及創造良好的生活空間，且本計畫區內之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地之總面積尚未符合該辦法第 17 條規定略以：「應劃設面積不低於該等地區總面積 10%」，故建議維持原計畫。</p>	<p>依專案小組出席委員初步建議意見通過</p>

## (四) 變更其他公共設施類

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議	
四 1	199 陳 4 情人：成 及 199 延 12 等 9 1175 筆 筆 土 地 1175 1175 1175 1175 1175 1175 1175 1169 1169 97 、	陳 情 人： 成 功 國 民 中 學	1.依據 97 年 10 月 1 日副市長主持之成功國中校門口違建第一次協調會結果辦理。 2.為維護社區景觀與本校校地完整暨校務發展，擬將違建戶佔用地段之中密度住宅區（詳如附件）地段變更為文教區，以利教育環境之整體規劃，提供學子良好學習環境，並增進社區寬闊視野與活動空間。	本校大門口西側違建戶佔用地段，擬請變更為文教區。	建議予以採納 理由如下： 1.成功國中學校代表分別已於 97 年 6 月 12 日、98 年 8 月 12 列席表示有校地之需求。 2.國有財產局茲為國庫財政衡平，建議未來倘由住宅區變更為公共設施用地或其他分區(如文教區)時，得比照「都市計畫容積移轉實施辦法」精神，視案地為送出基地，得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用。 3.綜上所述，考量學校西側與鐵路相鄰，僅依賴學校南側之和緯路作為出入口，同時，為維護都市景觀，建議將學校大門西側之延平段 199-4、199-12、1169-97、1175-1、1175-2、1175-3、1175-6、1175-7、1175-8 等 9 筆國有土地變更為文教用地，並請於變更內容附帶：「國有財產局管有部分，得依『都市計畫容積移轉實施辦法』申請容積移轉」。 4.詳后附附表三之編號四-6 案。	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

聯合

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
四 2	陳情人：國防部軍備局工程營產中心南部地區工程 營產處 陳情位置：北區延平段 660-2、 1169-151及 1169-153 地號	<p>1.陳情地點位於臺南市後備指揮部列管「長榮營區」範圍內。</p> <p>2.任務：</p> <p>(1) 平時：負責三軍後備部隊「管、編、裝、召、訓」、役男第一階段基礎訓練、國軍人才招募工作及執行後備軍人動員、管理、服務工作、留守業務與災害防救、完成後備部隊動員整備。</p> <p>(2) 戰時：提供作戰區遂行第一線海岸守備縱深地區作戰所需後備部隊，並持續執行軍事動員，運用全民防衛動員機制，結合後備戰力，支援地面作戰，維護國土防衛安全。</p> <p>3.臺南市北區延平段 660-2 地號等三筆土地位於營區範圍內，惟使用分區為「住宅區」，不符合現況使用。</p>	建議案內土地由「住宅區」變更為「機關用地」	<p>建議未便採納（維持原計畫）</p> <p>理由如下：建議事項涉及主要計畫內容調整，非屬本次細部計畫檢討範疇。</p>	依專案小組出席委員初步建議意見通過
四 3	陳情人：韋玟君 陳情位置：東豐路（公道二-40m 北側）	<p>1.東豐路（公道二-40m）北側-2.54 公頃，原計畫本為住宅區，預計變更為商 115 商業區。</p> <p>2.此路段較為冗長，此地區及其附近車潮數較多且只有一個加油站用地，對生活機能較為不方便</p>	建議在變更計畫中增加加油站用地	<p>建議未便採納（維持原計畫）</p> <p>理由如下：加油站係屬臨避設施，建議回歸市場機制，倘有設置加油站之需求時，由申請者(業者)依相關規定向主管機關申請同意籌設後，再予以協助辦理變更都市計畫。</p>	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

## (五) 其他類

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
五-1	路 陳 三 段 25 號 陳 情 人 位 置 立 人 段 896 地 號 及 海 安 陳 情 人 彭 靖 淑	1.立人段 896 地號目前是道路預定地，但未徵收，若無法開闢道路，是否可變回建地地目。 2.海安路三段 25 號，可否變更為商業區？	1.立人段 896 地號變更為住宅區。 2.海安路三段 25 號變更為商業區。	建議未便採納 理由如下： 1.有關立人段 896 地號係屬 C-43-6m 計畫道路（附件一），且尚未徵收開闢（附件二）。有關道路尚未開闢部事項已於 98 年 5 月 14 日以南市都劃字第 09800498110 號轉請計畫道路主管機關錄案（南市都劃字第 09800498110 號）查明並逕復陳情人。 2.有關海安路三段 25 號（立人段 903 地號）建議變更為商業區係屬主要計畫，非屬本次細部計畫檢討範疇。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
五-2	陳 情 位 置 周 滄 照	1.政府規劃不公平 2.政府不合實際	1.請將北園街以東除了市場公園保持現狀以外，應全部改為商業區，因元寶樂園部分已改為商業區了。 2.今之北園街尾段已規劃為 12m 通至永康市，但原來北園街已建好兩邊店鋪（早在 12m 計畫之前即以蓋），故懇請照今之北園街用即可，否則會要由 11m 拓寬為 12m 時兩邊店鋪全被拆到多出賠償問題。	建議未便採納 理由如下： 1.建議事項 1：屬主要計畫非屬本次細部計畫檢討範疇。 2.建議事項 2：北園街（I-14-12m、I-23-12m、I-28-12m）為 79.12.27 日發布實施「擬定臺南市北區(西門路以東，開元路以北地區)細部計畫」案中劃設，為維持道路系統的完整性與連貫性及避免影響兩側土地所有權人權益，故建議維持原計畫	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
五 3	陳情人：孫允中 陳情位置：鐵路東側，開元地區、十三里及文中72等地區	1.鐵路東側，開元地區十三里，青壯年人口外流嚴重，以致人口老化、商業沒落，其主要原因沒有新國中（如忠孝國中），因就學目的人口戶籍外落。 2.文中72用地，因現有道路系統及學校位置，並不合於學校使用，因開南街道路狹小又有寶仁國小、幼稚園上下學，家長全是私家車輛接送。	1.希望成功國中因和緯路通車，兩校相隔不到200公尺，所以建議市政府將成功國中，在文中72重建其結果和忠孝國中一樣，也可以減少後甲國中的壓力。 2.文中72變更到2-8公兒N7，因此地是十三里的中心位置道路，交通方便，也可使該地區的補教業、餐飲業利於發展。 3.文中72或變更到現今慈光十三村和自治新村，土地較大、交通較好。 4.市政府也可試試（慈中模式），把成功國中送給成功大學，變成其附設國中，減少市府財政支出，學校老師有新的出路，這樣開元國小的招生會更好。	建議未便採納 理由如下： 1.建議事項1：非屬都市計畫範疇，已於98年5月18日以臺南市都劃字第09800498130號轉請學校主管機關納入考量並函復陳情人。 2.建議事項2、3：涉及主要計畫內容之調整，非屬本次細部計畫檢討範疇。 3.建議事項4：非屬都市計畫範疇，已於98年5月18日以臺南市都劃字第09800498130號轉請學校主管機關納入考量並函復陳情人。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
五 4	陳情人：林煜財 陳情位置：台南市北區仁愛段 446-49 地號 446	呈貴府都市計畫委員會，請辦理土地變更為宗教專用區。 1.本宮於98.1.8由貴府核發寺廟登記証乙紙。 2.爰依法提出申請，敬請惠予審核，俾便適法。 附件：寺廟登記証、地籍圖、地籍謄本、本宮管理委員會委員名冊及同意書		陳情事項屬主要計畫，非為本次細部計畫檢討範疇。	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
五 5	陳情人：葉秀英 陳情位置：開元路 90巷	開元路 90 巷 67 之 11 號要拓多寬？什麼時候要動工？		陳情事項係屬計畫內容之查詢，非屬都市計畫範疇。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
五 6	(3 39 23m ) 兩側 陳情人：黃于珍 陳情位置：文賢路 (4 30 18m ) 及成功路	1.兩側變更為商業區之後未來可能人潮擁擠，道路寬度不足且停車不便。 2.也常發生路邊停車佔用了機車道之現象，影響機車騎士之安危。	建議於變更內或附近地區增設停車場或拓寬道路	建議未便採納 理由如下： 1.查案地周邊(文賢國中北側)已劃設一停車場用地(停 N7)。 2.次查，主要計畫案中有關變更一-1 案沿街商業區部分將於細部計畫中之土地使用分區使用管制中規定：「應加倍留設停車空間」，且土地權屬大多為私有地，為維持道路系統的完整性及避免影響兩側土地所有權人權益，建議維持原計畫。	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 公展期間公民或團體陳情意見

審二-45



圖四 公展期間公民或團體陳情意見位置示意圖

表三 逾公展期間公民或團體陳情意見綜理表

## (一) 整體開發類

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
逾一-1	陳情人：鄭朝崇 陳情位置：變更內容一-1案	<p>1.依「臺南市都市計畫變更回饋規定」來看，由公共設施用地變更為住宅區需回饋至少 40%以上公共設施用地，以及，貴府於民國 97 年 7 月 25 日召開「本市北區鄭子寮地區機 1、停 2 都市計畫變更之土地所有權人第二次協調會」中土地所有權人同意以市地重劃方式辦理開發，合先述明。</p> <p>2.惟上述協調會初步構想之方案，除將東側、南側未開闢之計畫道路（A-57-6m、A-39-8m）納入外，更將西側以開闢之 A-38-8m 計畫道路整條納入市地重劃範圍辦理開發；然 A-38-8m 計畫道路（大興街 76 巷）係為附近住宅社區開發時，為利社區住戶出入使用所興闢，若該住宅社區建築時，該路權範圍已同意或切結公眾通行使用者，該道路之土地所有權人顯已得相當「補償回饋」，若再將該道路全部納入市地重劃範圍，而讓重劃區內所有土地所有權人共同負擔，顯有不公。再者，東側原土地所有權人經市地重劃後分配於 6m 計畫道路旁，在土地價值與出入便利上，又較西側土地所有權人所得權益為低，顯有不符公平原則。</p> <p>3.依市地重劃實施辦法第 7 條規定，重劃地區範圍邊界劃定原則係以計畫路中心線為主，但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶條件是以市地重劃開發者，得將道路全寬納入重劃區。</p> <p>是以，在不減損興建活動中心面積，及建構完整與便利交通路往下，申請人建議：</p> <p>(1) 重劃四至範圍：修正為東側至 A-57-6m 計畫道路東側境界線、西側至 A-38-8m 計畫道路中心線、南側至 A-39-8m 計畫道路南側境界線、北側至 A-31-12m 計畫道路南側境界線</p> <p>(2) 土地使用計畫內容：</p> <p>a 提供重劃面積之 40%為公共設施用地。</p> <p>b 將 A-57-6m 拓寬為 8m 計畫道路。</p>		<p>建議酌以採納 理由如下：</p> <p>1.陳情人永州建設企業有限公司（謝俊仁代）、周鄭美玉、翁連寶鳳、謝俊仁及王進全等人已於 98 年 8 月 12 日列席說明。</p> <p>2.查 A-57 計畫道路內尚有部分土地權屬係屬東側住宅區土地所有權人所有，同時為建構完整與便利交通系統，提高土地利用之效益，土地所有權人同意將案地範圍內之 A-57 計畫由 6m 調整為 8m，是以，為提高重劃可行性，於公共設施負擔比例仍維持為 40%原則下，除 A-57 計畫道路東界依地籍調整，並由 6m 調整為 8m。</p> <p>3.為使交通路網順暢，建議配合前述 A-57 計畫道路寬度調整，將南側部分公（兒）3 變更為計畫道路。</p> <p>4.由於機關用地非屬市地重劃共同負擔項目，為避免產生爭議，建議調整為停車場用地，未來依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興建民眾活動中心。</p> <p>5.請依上述事項併同修正變更編號一-1 案之變更內容（詳后附附表三之編號一-1 案）</p>	依專案小組出席委員初步建議意見通過
逾一-2	陳情人：謝俊仁 陳情位置：變更內容一-1案				

表二 逾公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
逾一-3	陳情人：王進全 陳情位置：變更內容一-1案	<p>1. 變更一-1 案本人所擁有土地面積約佔該案的三分之一，本人堅決反對鄭朝崇君及謝俊仁君所提案件，違反當初全部土地所有權人之協議，並影響本人權益甚鉅。</p> <p>2. 「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」變更一-1 案，該案公開展覽之變更內容，係經全部土地所有權人多次協調達成共識之方案，據此，若再出爾反爾，影響其他當事人權益，必然走回原點，因此，本案公開展覽之變更內容，若再改變，本人必然反對到底。</p>			

表二 逾公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
逾一 4	陳情人：王進全 陳情位置：變更內容 一案	<p>1.本案原北區鄭子寮機 1 停 2 都市計畫變更之方案，經過土地所有權人多次在市政府協調，最後決議並做出會議紀錄，該次會議由徐處長中強先生主持，發文日期：中華民國 97 年 8 月 1 日 發文文號：南市都劃字第 09716538430 號，請都委會專案小組詳閱此份會議紀錄。</p> <p>2.本人不明白，為何當初經過多次協調通過的方案，在（細部計畫）通盤檢討案過後，卻出爾反爾，難道當初的協調目的，只為騙得本人同意此細部計畫方案，此兩人所為顯為高人指點。果真如此，照鄭朝崇君及謝俊仁君的方法，本人也只有用同樣的方法，要求推翻先前同意以市地重劃方式辦理開發，此案本人要求撤回。</p> <p>3.依陳情理由及建議事項所提，A-38-8m 計畫道路係為附近住宅社區開發時，為利社區住戶出入使用所闢，說本人已得相當「補償回饋...」那麼請問是謝俊仁付給我的回饋金，或是政府付的徵收金？本人係基於愛護鄰里鄉親的原因，遂同意居民使用所有權本人之土地，何來「補償回饋」之有？照他們的說法，那麼鄭、謝兩人所提之東側 A-57-6m 拓寬為 8m 計畫道路不也是為了日後變更為住宅區後能獲得相當的補償回饋之利益嗎？不也讓重劃區內所有土地所有權人共同負擔，本人堅決反對此二提案，並不惜撤回以市地重劃方式辦理開發案，讓一切回到原點。</p> <p>4.本機 1 停 2 都市計畫變更過程以來，地主謝俊仁曾經告訴我和內人，他與許市長添財熟識，跟市議會議員、議長如何友好云云...，甚至在開會時，在眾目睽睽下，由議會秘書陪同，說他在市政府幾樓跟許市長添財協調，敢問都委會專案小組委員，在政府掃除貪污不遺餘力的今天，這樣的行為語言論，不禁令人對此變更案產生懷疑，這個細部計畫案背後，是否有其他利益之介入？果真如此，如何令人信服？本人在此請求都委會專案小組委員，秉持公平、公正、公開的原則，維護合法善良百姓的權利，若照鄭朝崇及謝俊仁君所提案通過，本人不惜訴諸法律，控告市政府瀆職。</p> <p>5.本人乃一介老翁，年輕時便辛苦經營魚塭，臨老因物換星移、地價變動才讓經濟得以寬鬆些，如今故人之子謝俊仁得其父母餘蔭，挾其背後之人脈、前脈，欲在此地上謀求最大之利，蒼天有眼，如何能容此行徑？</p> <p>6.最後，本人再次懇求諸委員秉持公平、公正、公開的原則處理此案，本人必誓死捍衛家產。</p>			

表二 逾公展期間公民或團體陳情意見

## (二) 變更道路類

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市都委會決議
逾二-1	陳情人：郭國輝等 陳情位置：公園路451巷 12人	<p>1.公園路 451 巷道路原為日據時代所留之小道彎曲不直，且公園路與西門路高度差 2 米以上，視野均有誤差。</p> <p>2.都市計畫規劃仍按舊有道路設計，拓寬為 15 米，後因兩旁住戶反對改為 12 米，中心樁偏北端，致北面六甲里住屋必須拆除或損傷主結構體。其補償金不敷重建成本，反而勞民傷財。</p> <p>3.該區現已有小北路及和緯路 20 米之大道接公園路及西門路。公園路 451 巷，已非主要道路。規劃 10 米道路供雙車道通行即可。</p> <p>4.惠請 貴府於公園路 451 巷 24 弄以後雙向行車拓寬時、騎樓可拆除，唯遇主結構體勿拆除，爾後重建時自行退縮至 12 米後。</p>	建請於該巷 24 號之後之交叉路口酌情縮為 10 米，已維持住戶主樁結構不被破壞。	<p>建議未便採納 (維持原計畫) 理由如下：</p> <p>1.陳情人王登胡及王文章等人已於 98 年 10 月 15 日列席說明。</p> <p>2.為維持道路系統的完整性及避免影響兩側所有權人權益，且陳情人亦未取得兩側所有權人同意證明文件，故建議未便採納。</p>	依專案小組出席委員初步建議意見通過
逾二-2	陳情人：王登芳等 陳情位置：公園路451巷 10人	<p>1.本巷自民國 50 年至今道路及水溝，均保留現狀(本巷住戶皆知)，為何道路測量，將路中心測為偏北六甲里住戶，南側為國姓里。</p> <p>2.本巷南側 35 號至 45 號之屋主，於民國 68 年間新建時，建商申建就已將道路拓寬，必須退縮預留空地。</p> <p>3.本巷北側 34 號之屋主於 72 年間取得合法建照，也將房子退縮於合格建築，後因民國 79 年 12 月都市計畫變更發布才將房屋所坐落之部份土地劃設為道路用地。</p> <p>4.如照現況道路中心進行拓寬工程，南北兩側無須拆屋，市府亦可節省徵收補償經費。</p> <p>5.如按照目前測量結果，道路拓寬工程完成後之道路，將較原道路彎曲。</p>	有關公園路 451 巷道路拓寬工程，現道路工程測量標誌，所測出之路中心點，明顯偏北邊，致道路拓寬工程，造成北側住戶房宅必須拆除結構及破壞，建請按照目前為拓寬前之道路現況測出中心位置，以此位置進行道路拓寬工程。	同逾二-1 案	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表三 逾公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市都委會決議
逾二-3	陳情人：楊秋快 陳情位置：變更二-6案	<p>茲因有關此次變更臺南市北區都市計畫「變更二-6案」部份，因有些不合理，擬向市府陳情如下：原計畫道路 C-2-8m 擬變更為 NA-38-8m 與長榮路 183 巷銜接，但按照地籍圖謄本來看，只是切到地號 94 和 92 一部分，而不是像「變更都市計畫示意圖」從地號 94 中間切過去，造成 94 地號另一邊為畸零地，對於土地所有權人的權益造成極大損害。而隔壁 92 地號土地，本來因原計畫道路開闢，土地面積有減少，但變更調整道路後反而增加，令人懷疑是否有利益輸送的問題，基於以上理由，強烈反對變更調整道路，懇請貴處能查明實情，不要造成民怨，則感激不盡。</p>	<p>建議酌予採納</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地權利關係人（楊秋快（陳文鏞代）、軍備局南部工程營產處）已列席 98 年 9 月 18 日第四次專案小組會議說明。楊秋快（陳文鏞代）君表示公展草案方案損及其權利甚多，建議重新考量規劃。</li> <li>2. 建議依 B-9-8m (NA-20--8m) (長榮路 183 巷) 及 C-3-6m (NA-39-6m)(開南街 99 巷) 等 2 計畫道路之道路中心線調整。</li> <li>3. 楊秋快（陳文鏞代）君烈席表示 99 年 1 月 21 日第七次專案小組會議表示公展草案方案損及其權利甚多，然依據前述建議內容調整之方案，將不會使其土地成為畸零地，惟基於公共利益，原則同意調整後之方案。</li> <li>4. 調整後之變更編號二-6 案之變更內容詳后附附表三之編號二-6 案。</li> </ol>	<p>維持現行計畫內容。 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情人已列席 284 大會表示其原則同意專案小組初步建議方案，即依 B-9-8m (NA-20--8m) (長榮路 183 巷) 及 C-3-6m (NA-39-6m)(開南街 99 巷) 等 2 計畫道路之道路中心線調整。</li> <li>2. 惟倘依林侯信宇君建議方案（似同公展草案之方式）將使其土地一分為二且成為畸零地，故不同意林侯信宇君建議方案</li> <li>3. 依本案變更原則計畫道路調整需經土地所有權人同意，然本案計畫道路調整涉及之土地所有權人（楊秋快君及林侯信宇君）皆不同意，故建議維持原計畫內容不予以調整。</li> </ol>	

表三 逾公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市都委會決議
逾二-4	陳情人：公共工程處土地工程科 陳情位置：E-2-15m計畫道路西側	有關本市北區 E-2-15m 道路西端，與台南縣永康市六號道路銜接處，基於交通安全考量，擬請准予依營建署所提方案，就本市轄區範圍辦理都市計畫變更，調整路型。		<p>建議採納。</p> <p>理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案屬「振興經濟新方案-擴大公共建設投資-永康市六道路新闢工程」案，同時內政部已編列 98 年度預算辦理徵收開闢相關作業。</li> <li>2.本案內政部建議變更範圍內係屬未登陸地，惟係位於本計畫範圍內內，故擬先行辦理都市計畫變更，其後再由工程用地單位辦理土地登記。</li> <li>3.詳后附附件表二之編號二-9案。</li> </ol>	<p>修正通過</p> <p>理由如下：</p> <p>除配合調整變更內容明細表編號為二-7 案外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見</p>

表三 逾公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市都委會決議
逾二-5	陳情人：郭國輝等12人 陳情位置：公園路451巷	<p>1.緣台南市北區 C-8-12m（公園路 451 巷）道路，於原本都市計畫之出預計拓寬為 15M。該土地用戶亦知該計畫道路拓寬計畫，故見建築房屋時由既有道路中心點（見附圖紅色部份）向南北預留 6 至 8 米作為徵收空間（見附圖紅線南北 T 棚部份）。惟，爾後該計畫因兩旁戶反對而改至 12M，卻將中心樁北移，使得北側住戶預留 7.5 米之空間不敷徵收，進而破壞該建築物之主結構且原本預留空間之南側建築僅僅徵收 1、2 米之距離，明顯有圖利南側住戶之虞。此舉將中心樁貿然北移之行為，亦違反法律信賴保護原則。</p> <p>2.若依據既有道路中心向南北拓寬，則因兩側原先預留部份而部會破壞兩側用戶建築。惟，中心樁北移將導致北側六甲里住屋主結構破壞，其補償金不敷重建成本，勞民傷財。此舉捨對住戶侵害較少之方式不為，卻選擇對住戶侵害較大之方式，違反比例原則。</p> <p>3.拓寬公園路 451 巷之目的為銜接西門路四段與公園路，惟其北邊已有和緯路、南邊亦有小北路等 30 米道路銜接西門路與公園路，供大眾通行以足，又公園路與西門路高度差亦相差 2 米以上，無法成為該地區主要之道路。</p> <p>4.本都市計畫道路規劃成 12 米道路，市府業務單位未依實際道路中心點規劃，紙上作業未實際勘查，造成今日合法建築物拆除，並未落實告知之義務，止便宜行事作例行行政公告已嚴重影響民眾權益。</p> <p>5.查市府財政困難財源短缺，部份重大建設工程因苦於財源尚未開闢或延遲動工，今花費七、八千萬拓寬此路，不但毫無經濟效應可言並嚴重影響國姓、六甲二里。道路兩邊居民三、四十年情誼，造成今日拔刀怒視之情景，應不是政府當初規劃道路所預期之結果，故本案應宜三思而為。</p> <p>6.爰請 體恤陳情人等為弱勢之市民，合法建築物因道路拓寬而遭受拆除，建築物主體結構嚴重破壞影響人身及住家安全，懇請貴府相關單位長官實際前往現場勘驗，必能體會當地受害住戶之陳情事由。</p>	同逾二-1 案	依專案小組出席委員初步建議意見通過	

表三 逾公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市都委會決議
逾二-6	陳情人：吳夷梵 陳情位置：變更二-1案	請求將鄭子寮重劃區內文元段 1694-1、1695-11696-1 等三筆畸零地，回復為重劃前之地目並廢除「三米步行道」之規劃。		同變更二-1 案	依專案小組出席委員初步建議意見通過
逾二-7	陳情人：余里南 陳情位置：和緯路四段 197 巷	本人居住於和緯路四段 197 巷內，因目前居住民眾及往來車行量增加，且巷況約為 8m 寬道路，但其道路性質為 6m 寬現有巷道，為恐造成日後建築物或公共設施施作以 6m 現有巷道處理，造成道路寬度縮減，而使得該巷道內來往車流不順，除致生居民出入不便及影響安全外，且一旦發生火警，消防車進出恐有阻礙，增加救災困難。	查住家前道路為和緯路四段 197 巷現況約為 8m 寬道路，但其道路性質為 6m 寬現有巷道，為改善人車出入安全及符合現況，建議將該道路納入 8m 計畫道路。	(尚未討論)	<p>維持原計畫。 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>部分土地所有權人（阮秀雲君、黃素霞君、陳嘉明、劉勝湖君及劉秀玉杏君）已列席 284 次大會陳述意見，其中劉勝湖君表示不同意道路拓寬為 8m。</li> <li>考量仍尚未取得兩側土地所有權人之同意證明文件，為避免損及土地所有權人之權益，故建議維持原計畫不予變更。</li> </ol>

表三 逾公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市都委會決議
逾二-8	陳情人：林侯信宇 陳情位置:C-2-8(原 A-38-8m)	<p>1.都市計畫道路等公共設施之劃設，本應以公有土地為優先，本變更案有違上述劃設原則。</p> <p>2.本人持有土地面積已經很小，如再劃設分割部份為道路用地，則所剩土地更難以使用。</p> <p>3.如可將 A-38-8m 計畫道路往下調整，使其緊鄰 92 地號土地，則本調整案對本人所有土地幾無減損，則本人將有條件同意該道路變更調整案。</p>	(尚未討論)	<p>維持現行計畫內容。 理由如下：</p> <p>1.陳情人已列席 284 大會建議將專案小組初步建議方案（即依 B-9-8m (NA-20--8m) (長榮路 183 巷) 及 C-3-6m (NA-39-6m) (開南街 99 巷) 等 2 計畫道路之道路中心線調整）再往南調，使其緊鄰 92 地號土地（即似同公展草案之方案），惟楊秋快君則表示不同意。</p> <p>2.依本案變更原則計畫道路調整需經土地所有權人同意，然本案計畫道路調整涉及之土地所有權人（楊秋快君及林侯信宇君）皆不同意，故建議維持原計畫內容不予以調整。</p>	

表三  
逾公展期間公民或團體陳情意見

## (三) 變更公(兒)廣體綠等公共設施類

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
逾三-1	陳情人：臺南市議會 陳情位置：富台段地號 779 13	本案座落開元路、長榮路口三角窗的 52 坪土地，於 92 至 95 年間由市府向國產局借用作為綠地使用，又於 96 年間市府還地後，國產局於 97 年將土地標售，由私人建商標得，並取得建照，於同年動工興建；地方認為私人建屋會妨礙視線，造成交通事故，破壞景觀，故建議劃為公設用地。	建議變更為公共設施用地。	<p>建議同意採納 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>案地現況為花圃造景及人行步道。</li> <li>案地於 92 至 95 年間由臺南市政府向國產局借用作為綠地使用，並於 96 年間歸還國產局，其後國產局於 97 年 1 月間公開標售於富聯開發股份有限公司，嗣該公司取具建照於破土動工時，招致毗鄰國宅住戶集體抗爭阻止動工，經協商後遂於 98 年 2 月 20 日回復為國有登記。</li> <li>考量行車安全、公地公用原則及現況使用情形，同意採納。</li> <li>詳后附表三之編號三-9 案。</li> </ol>	修正通過 理由如下：除配合調整變更內容明細表編號為三-8 案外，其餘依專案小組出席委員初步建議意見
逾三-2	陳情人：北區公所 陳情位置：國興里活動中心旁之農地	該里目前尚無公園，建議徵收國興里活動中心旁之農地，規劃設置為鄰里公園，以改善活動中心周遭環境衛生及提供里民休閒運動地方。		<p>提請大會審議 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>查陳情位置應係指為華興段 549-1、550-2 及 550-3 地號等 3 私有土地；次查，國興里活動中心位於華興段 550 及 550-4 地號等 2 土地。</li> <li>土地所有權人列席 99 年 1 月 21 日表示案地有開發計畫，據此，不同意予以變更為公共設施用地。</li> <li>綜上所述，建議維持原公展草案之三-3 案，並邀請相關土地所有權人列席大會。</li> </ol>	<p>不予採納 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>原公展草案三-3 案之土地所有權人（蔡智祥君及蔡智勇君）已列席 284 次大會表示已另有開發計畫，故不同意變更為公(兒)用地。</li> <li>考量華興段 550-2、550-3 地號及 558 地號等 3 私有土地之土地所有權人皆不同意予以變更為公共設施用地，為避免損及土地所有權人之權益，故建議維持原計畫不予以變更。</li> </ol>

## (四) 變更其他公共設施類

編號	陳情人及陳情位置	情人及陳情位陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
逾四 1	要 陳情人：蔡承瀚 計畫變更編號一 陳情位置：小東路公園以東之主 要 1、4	1.陳情範圍-小東路公園以東之小東路(1-1-40M)北側-商93商業區1.17公頃，原計畫本為住宅區，預計變更為商93商業區。 2.此路段再改為商業區的話，商業區面積增加，車輛增加一定增加不少，所需的停車位也會增加。	建議在變更計畫中增加，停車場用地。	建議未便採納 理由如下：土地權屬大多為私有地，為維持道路系統的完整性及避免影響兩側土地所有權人權益，建議維持原計畫。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
逾四 2	二 陳情人：呂美蘭 3 （市 11） 陳情位置：主要計畫變更內容	1.陳情範圍-市11(長榮路西側，長勝路北側)原計畫本為市場用地0.07公頃，預計變更為高密度住宅區0.07公頃。 2.此路段剛好在開元路333巷旁，此地區及其附近車潮數較多且現在也要變更為高密度住宅區相對人口車輛也會增多，我建議增設停車場以解決車子停放問題，這樣對社區生活機能也會較方便整齊。	建議在變更計畫中增設停車場用地。	建議未便採納 理由如下：土地權屬大多為私有地，為維持道路系統的完整性及避免影響兩側土地所有權人權益，建議維持原計畫。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
逾四 3	一 陳情人：周雅萍 4 陳情位置：主要計畫變更編號	1.陳情範圍-兵工配件廠(公園南路(公道一-40m)北側)-商131公頃。原計畫本為住宅區，預計變更為商131商業區。 2.此路段及此地區附近車潮數較多且停車不方便，對於此路段及此地區的生活機能較為不方便。	建議在變更計畫中增加停車場用地。	建議未便採納 理由如下： 1.查兵工配件廠為國防部所屬未改建眷村土地。 2.兵工配件廠於主要計畫中為配合國家圖書館設置及帶動整體商業發展，串連相關商業、觀光、藝文活動使用，分別劃設一機關用地(或公園用地)、沿街商業區、觀光藝文商業專用區等分區，為降低區內交通衝擊性、提高與區外動線的連續性，於「臺南市未改建眷村土地整體規劃專」配合變更細部計畫案中制定相關規定，以提高地區活動連續性及生活機能性。	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 逾公展期間公民或團體陳情意見

附二-57

編號	陳情人及陳情位置	情人及陳情位陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
逾四-4	(原公(兒)陳情人：陳情位置：北區公所30)陳情位置：公(兒)Z70	建議將實踐段 733 地號由公兒用地變更為機關用地	<p>建議未便採納 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案實踐里長郭繼明里長已於 98 年 8 月 12 日列席說明。</li> <li>2.本計畫區內之公園及兒童遊樂場之劃設面積尚符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 16 條遊憩設施用地檢討標準，惟本計畫區內之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地之總面積尚未符合該辦法第 17 條規定略以：「應劃設面積不低於該等地區總面積 10%」。</li> <li>3.建議依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定檢討使用。</li> </ol>	依專案小組出席委員初步建議意見通過	
逾四-5	底陳情人：黃三良陳情位置：北區開南街275巷14弄	北區開南街 275 巷 14 弄底，11 戶居民私有地未經徵收被闢為臨時道路許久。柴頭港溪整治後，溪邊另有 5.5 米道路，當地居民希望市府能歸還該地使用權，建請都發處會同土木工程科現場勘查。	<p>建議未便採納 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.查柴頭港溪旁之停 N1(原停 1)係屬 75.3.5 發布實施之「擬定臺南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫案」中劃設。</li> <li>2.次查，本計畫區內之停車場用地劃設面積未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定應劃設面積。</li> <li>3.案地係位處於縣市交界，建議台南縣市合併後且柴頭港溪整治工程完成後，視實際情形再予以重新檢討。</li> </ol>	依專案小組出席委員初步建議意見通過	
逾四-6	場陳情人：許至椿陳情位置：柴頭港溪旁停車	因民眾陳情原先此區域都市計畫規劃成為停車場用地，依現施工狀況，路面惟斜坡而且連接菩提橋，車流量大，又防汛道路設計為單巷道，次處規劃為停車場用地不符合實際需求，懇請 貴處能考慮整體道路之完整性，盡速辦理解編，以確保住戶權利及車輛出入安全。	同逾四-5	依專案小組出席委員初步建議意見通過	

表二 逾公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及陳情位置	情人及陳情位陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
逾四-7	陳情人：都市發展處都市計畫管理科 陳情位置：市26（附）東南側	市26（附）（小北段1888地號土地）東南側自「變更臺南市北區鄭子寮地區細部計畫（道路通盤檢討）案」調整計畫道路（G-67-14m）向南偏移。但自「變更臺南市主要計畫（「文小53」用地）及低密度住宅區為市場用地及商業區、「文中36」用地為（「文中小4」用地）案」及「擬定臺南市北區（「商62」商業區及「市26」市場用地）細部計畫案」皆採用原計畫道範圍線變更都市計畫，致現行都市計畫市26（附）與計畫道路之間有一狹長住宅區存在，請研議變更其都市計畫為市場用地。	<p>建議同意採納</p> <p>理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.查「商62」商業區及「市26」市場用地已辦竣市地重劃，且「市26」產權已登記為臺南市政府。</li> <li>2.次查，南側「商59附」之部分商業區土地已依原G-67-14m計畫道路指定建築線在案。</li> <li>3.再查，該狹長住宅區面積（約為16平方公尺）過小，致使無法有效使用，故建議依毗鄰土地使用分區變更為市場用地。</li> <li>4.案地乃歷次都市計畫變更圖套繪作業所造成之因，故確保土地所有權人之權益，並請於變更內容附帶：「國有財產局管有部分，得依『都市計畫容積移轉實施辦法』申請容積移轉」。</li> <li>5.詳后附附表三之編號四-7案。</li> </ol>	依專案小組出席委員初步建議意見通過	
逾四-8	陳情人：都市發展處都市計畫管理科 陳情位置：北區立人段218、220地號	立人段218、220地號屬於「變更臺南市第二區細部計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」範圍內，自「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案」變更為學校用地（文小14），請配合修正本次通盤檢討計畫圖。	建議是項涉及主要計畫內容調整，非屬本次細部計畫檢討範疇。	依專案小組出席委員初步建議意見通過	

表二 逾公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及陳情位置	情人及陳情位陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
逾四-9	側 陳情人：都市發展處都市計畫管理科 陳情位置：變更四-5案小北段 297地號北	小北段 297 號北側鄰接住宅區（住四）及計畫道路（NC-220-10M）地籍線與都市計畫現不吻合，請確認是否應依現況、地形及地籍線調整都市計畫分區界線。	建議同意採納 理由如下： 1.經查都市計畫線與現況地形及地籍線不吻合，惟現況地形與地籍線吻合，為避免影響土地所有權人權益，建議依現況地形與地籍線修正都市計畫線。 2.請併同修正變更編號四-5案之變更內容(詳后附附表三之編號四-5案)	依專案小組出席委員初步建議意見通過	
逾四-10	地 陳情人：台灣金聯資產管理股份有限公司 陳情位置：臺南市北區小北段 297地號等9筆土	於97年12月24日向貴府申請指定建築線，經重新測量套繪地籍圖後，發現地籍線與土地使用分區現有不吻合情形，致本公司所有297地號等9筆土地除原市場用地外，又增加零星之住宅區及道路用地，且地籍界線與市場用地分區漸現最大偏移值達3.5公尺，超過「都市計畫樁測定及管理辦法」規定之法定誤差標準。	請調整市(9)用地之地籍及分區界線至一致。	同逾四-9案	同逾四-9案

表二 逾公展期間公民或團體陳情意見

## (五) 其他類

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
逾五 1	陳情人： 陳俊豪 陳情位置：主要計畫變更 編號 一一、三	1.陳情範圍-文賢路(4-30-18m)及成功路(3-39-23m)兩側103商業區7.22公頃，本為住宅區，預計變更為商業區。  2.文賢路接成功路至金華路四段十字路口，紅綠燈前之分隔島彎度太大，導致民眾在此路段常有小擦撞，對於用路人在轉彎時，常會造成車擠車之險象環生之情景。	建議在變更計畫時，將文賢路接成功路至金華路四段十字路口，紅綠燈前之分隔島，彎度減緩。	建議未便採納 理由如下：陳情事項屬非都市計畫範疇，事涉交通安全設施改善，已於98.6.6以南市都劃字第09800581780號函轉請交通主管機關參辦並逕復陳情人。	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表二 逾公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
逾五 2	陳情人：國有財產局台灣南區辦事處臺南分處 陳情位置：變更案三-2案、三-3案、三-4案、三-5案、四-2案、人陳四-1案	<p>1.編號三-2：華興段 12 地號抵稅國有土地，屬低密度住宅區擬變更為「公（兒）N10」公(兒)用地；編號三-3：華興段 558 地號抵稅國有土地，屬低密度住宅區擬變更為「公（兒）N11」公(兒)用地；編號三-4：裕民段 757-9(抵稅)、757-25(抵稅)、1180-1、1180-2、1181-9、1181-25、1181-26、1186-27 及立人段 1660-37、1660-38 地號等 10 筆國有土地，屬低密度住宅區擬變更為「公（兒）N22」公(兒)用地；編號四-2：裕民段 757(抵稅)、1181 地號國有土地，屬低密度住宅區擬變更為「機 N6」機關用地。</p> <p>(1) 依所附資料變更內容綜理表記載，建請詳敘說明本區「公（兒）N10、N11、N22」公(兒)用地、「機 N6」機關用地檢討標準，有無不足需求面積，其檢討合理公平性與標準性，並評估設置公(兒)用地、機關用地變更效(實)益。</p> <p>(2) 另編號三-2：依所附資料變更內容綜理表記載，變更理由：案地權屬係本局，目前由力行里認養乙節，查本分處至目前為止，並無續存任何有效之認養契約；顯見，其變更理由文字「由力行里認養開闢為『力行里休憩花園』使用」敘述錯誤，與事實不符，請予以刪除。</p> <p>(3) 又編號三-4：裕民段 757-9(抵稅)、757-25(抵稅)、1180-1、1180-2、1181-9、1181-25、1181-26、1186-27 及立人段 1660-37、1660-38 地號等 10 筆國有土地，變更理由：案地權屬係本局，目前由裕民里認養乙節，查本分處至目前，並無續存任何有效之認養契約，顯見，其變更理由文字「由裕民里認養開闢為『裕民綠色公園』」敘述錯誤，與事實不符，請予以刪除。</p> <p>(4) 據變更內容宗理表記載，本案本分處認為 貴府應另尋適宜用地，倘需用本局經營之國有土地，當依法配合，如用住宅區土地，考量經費籌措困難，亦可採分期付款方式，尚非無法可解；另查該案部分係屬抵稅土地，且本次檢討所持理由僅土地權屬為國有土地及配合該里，非法開闢公園綠地之作為，委屈現實變更為公園兼遊樂場用地、機關用地而已，計無提分析評估報告，亦未具體說明變更後都市計畫之整體效益，同時非法開闢公園，有可能造成都市景觀蕪亂及不協調。如此僅憑內部單位需求即驟然透過通盤檢討程序，剝奪土地原有權益，實有悖都市計畫通盤檢討規劃原則及行政院頒訂「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」立法旨意，況案內土地已經由抵稅稽徵機關審核已可處分之建築用地准予抵繳稅款，應由本局依規定辦理處分；其中，華興段 12 地號抵稅國有土地，並出租他人耕作使用，已有既定用途計畫；且據了解該等地屬繁榮地區之可供建築用地，建築價值需求強烈，可見上述土地未來可利用度價值之高。</p> <p>(5) 茲為國庫財政衡平，是以誠請 貴府惠納本分處意見，維持原都市計畫使用分區。</p> <p>2.編號三-5：本計畫區外屬臺南市市籍之土地納入計畫範圍，併同鄰近土地使用分區劃定。</p> <p>(1) 依所附資料變更內容綜理表記載，案地部分土地使用分區，顯有與同鄰近土地使用分區不同，建請詳敘說明「公（兒）用地」檢討標準，有無不足需求面積，其檢討合理公平性與標準性，便評估設置公(兒)用地變更效(實)益。</p> <p>(2) 據變更內容綜理表記載，本案所持變更理由：「且併同鄰近土地使用分區予以分區用地劃定」乙節，惟查鄰近為住宅區土地，茲為避免造成文字敘述與劃定分區用地標準不一，建請應予以釐清說明或作文義修正。</p> <p>3.人陳四-1案，陳情檢討變更本局自管臺南市北區延平段 1175-1、1175-2、1175-3、1175-7、1175-8、1175-9、1169-97 地號及 貴府所管之 199-4、199-12 地號等 9 筆國有土地，擬由中密度住宅區變更為文教區。本案是利成功國中校地整體規劃，並提供教育學子良好學習環境，增進社區寬闊視野與活動空間，惟查本案擬變更都市計畫，似涉及主要計畫分區變更，非細部計畫層級得解決之範疇；本案本分處建請 貴府應另為適法之處理。</p>	納變更內容中一併討論。	依專案小組出席委員初步建議意見通過	

表二 逾期展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
逾五 3	陳情人：都市發展處都市計畫管理科	於「變更臺南市北區細部計畫鄭子寮地區三等二十三號道路以北第一至第五區（部分公兒用地變更河川區、部分住宅區變更公兒用地及變更開發方式）案」變更編號七：部分 F 區（A-82-6m 東北處）係屬「變更臺南市北區鄭子寮地區細部計畫（道路系統通盤檢討）案」範圍內，原尚無指定以市地重劃方式開發，自無取消指定以市地重劃方式開發之需要，應回復容積率為 175%。	<p>建議同意採納 理由如下</p> <p>1.查 NC-73-6m (原 A-82-6m) 東北處之部分中密度住宅區乃屬「變更臺南市北區鄭子寮地區細部計畫（道路系統通盤檢討）案」範圍內，原尚無指定以市地重劃方式開發。</p> <p>2.惟於 94.01.20.公告實施之「變更臺南市北區細部計畫鄭子寮地區三等二十三號道路以北第一至第五區（部分公兒用地變更河川區、部分住宅區變更公兒用地及變更開發方式）」案中取消「指定以市地重劃方式開發」之規定並調降容積率至 120%。</p> <p>3.為此，為維持土地所有權人權利，建議除回復應有容積率並依本次通檢土地使用強度調整原則，將其容積率修訂為 180%。</p> <p>4.詳后附附表三之編號六-13 案</p>	依專案小組出席委員初步建議意見通過	
逾五 4	陳情人：都市發展處都市計畫規劃科 陳情位置：E-37, H-24, J-11 等計劃道路涉及計畫書圖不符，為避免造成執行上之疑義，建請查明後予以修訂	有關 F 區：T-4, T-19, T-33, T-75 及 H 區：E-37, H-24, J-11 等計劃道路涉及計畫書圖不符，為避免造成執行上之疑義，建請查明後予以修訂	<p>建議同意採納 理由如下：</p> <p>1.本案係屬計畫書圖不符之修訂，為避免產生執行疑義，建議查明後予以適當修訂。</p> <p>2.詳后附附表三之編號五-16 至五-22 等案</p>	依專案小組出席委員初步建議意見通過	

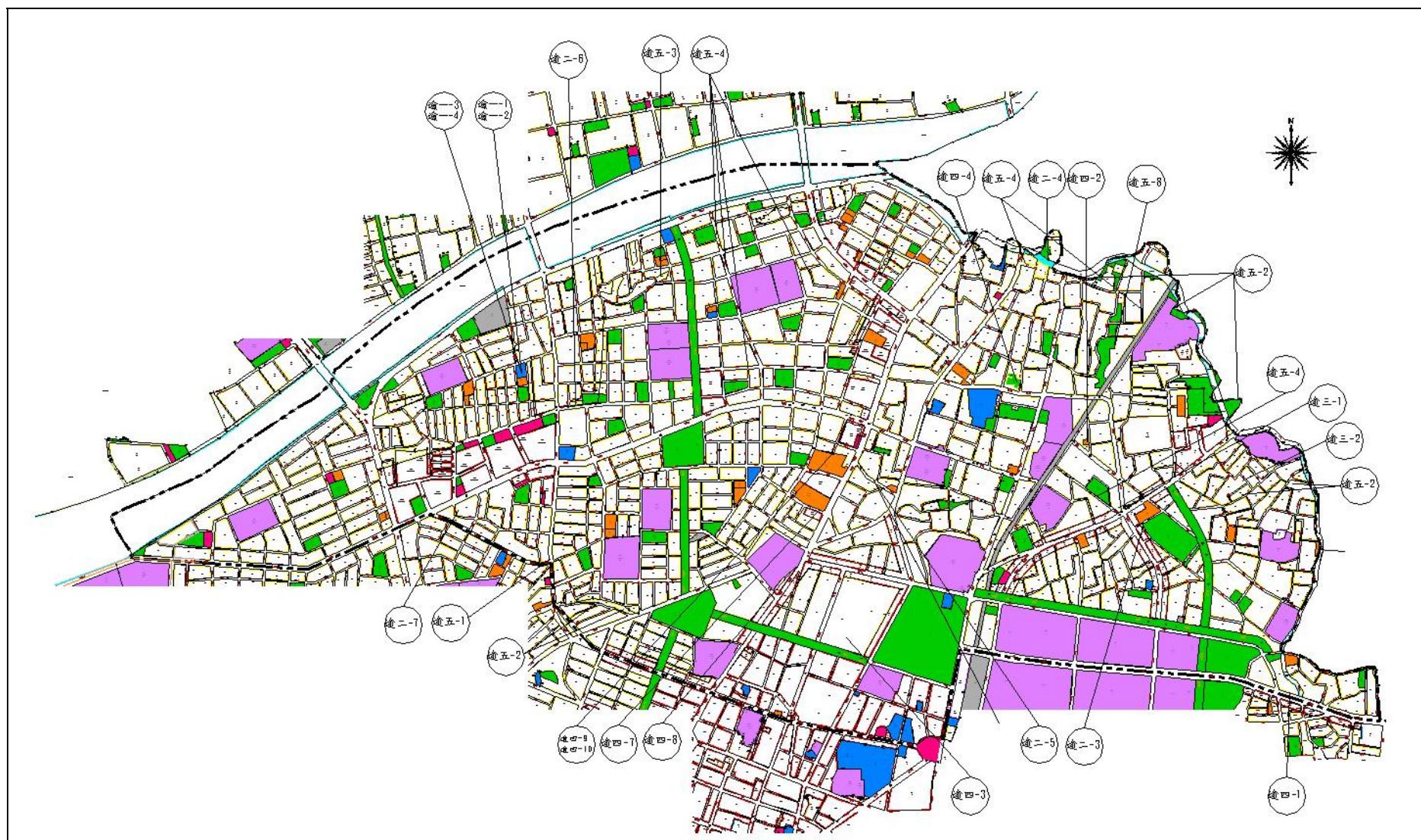
表二 逾公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
逾五 5	規劃科  陳情人： 都市發展處 都市計畫	查 74 年 5 月 6 日發布實施「擬定臺南市北區(鄭子寮)細部計畫案」計畫說明書財務計畫所示：「本計畫地區部分屬未開發地區，其發展潛力大，主要計畫公共設施可挨市府財源上之調配分年編列預算予以開闢，另細部計畫所擬定之地區性公共設施，除由各有關公共事業個別取得，餘公共設施用地將以市地重劃方式來開發或獎勵民間來投資興辦公共設施。」，目前該計畫範圍內尚無依市地重劃方市開發公共設施，建議於本次通盤檢討予以修正。	建議同意採納 理由如下： 為避免執行疑義，請於事業及財務計畫中明確載明。	依專案小組出席委員初步建議意見通過	
逾五 6	陳情人： 都市發展處 都市規劃科	查 92 年 01 月 09 日發布實施「變更臺南市安南區（中洲寮【含第三、四期發展區部份】）、（農場寮地區原農漁區變更為住宅區）、（海佃路一段東側地區）、（海佃路一段西側地區）、（和順地區原農漁區變更為住宅區）、（和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮）、（新寮地區原農漁區變更為住宅區）、北區（鄭子寮三等二十三號道路以北地一、三、四區）、南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）等細部計畫（土地使用分區管制要點—退縮建築部份）專案通盤檢討案」之「土地使用分區管制要點—退縮建築部份」之（二）臺南市安南區（海佃路一段東側地區）細部計畫、臺南市安南區（海佃路一段西側地區）細部計畫區、臺南市安南區（和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮）細部計畫區（第一次通盤檢討）區、臺南市北區鄭子寮三等廿三號道路以北第一區細部計畫（第一通盤檢討）區之第 4 點略以：「...；基地面積每一百平方公尺原則應設置一棵喬木」規定，係屬計畫範圍規定退縮建築地區之基地才需符合此規定，抑或計畫範圍內之所有基地均需符合此規定，據此，懇請參酌本市相關案件執行情形酌以修訂條文。	建議酌予採納 理由如下： 建議依「臺南市永續發展都市設計審議規範」中之植栽綠化篇：「二、各種使用分區之法定空地每 100 平方公尺應植栽一棵喬木為原則」予以修定。	依專案小組出席委員初步建議意見通過	

表三 逾公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市 都委會決議
逾五 7	陳情人 位置： 陳情人 位置：郭 美麗 段 480 地 號	本人於 68 年 4 月 27 日即合法取得之臺南市北區實踐街 103 巷 21 弄 20 號，建號康祥段 1076，地號康祥段 480，近因申請分區始知已被變更為公（兒）17 公園兼兒童遊樂場用地。	請於下次通盤檢討時，變更為中密度住宅區。	(尚未討論)	<p>酌以採納 理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.查康祥段 480 地號於 79 年「擬定臺南市北區（西門路以東、開元路以北地區）細部計畫案」劃設為公（兒）17 公園兼兒童遊樂場用地。然部分土地已於 68 年 4 月 27 日取得住宅區使用執照。</li> <li>2.案地似因與周邊已開闢之公（兒）17 公園兼兒童遊樂場用地約有一公尺高差，且有駁坎阻隔，案地上亦有民房建物，僅完成康祥段 560 地號徵收開闢。</li> <li>3.為促進土地有效利用，同意將康祥段 480 地號及國有財產局管有之康祥段 491-1 地號變更為住宅區，並依『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，惟為考量保障土地所有權人權益，已於擬定細部計畫前取得合法使用執照之部分土地，則予以免回饋。</li> <li>4.詳后附附表三之編號一-2 案。</li> </ol>

表三 逾公展期間公民或團體陳情意見



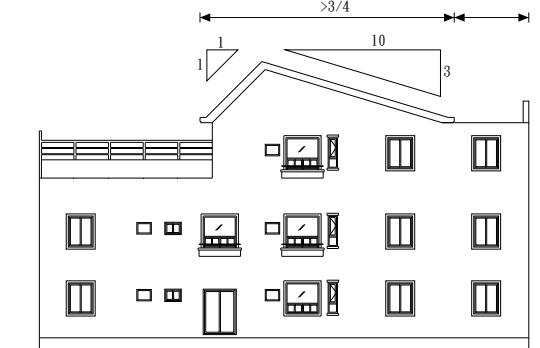
圖五 逾公展期間公民或團體陳情意見位置示意圖

附表一 土地使用分區管制要點

現行條文內容			專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議														
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容															
A3 A6	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。  二、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。  三、住宅區內之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th>使用分區</th><th>容積率%</th><th>建蔽率%</th></tr> <tr> <td>高密度住宅區</td><td>270</td><td>60</td></tr> <tr> <td>中密度住宅區</td><td>210</td><td>60</td></tr> <tr> <td>低密度住宅區</td><td>165</td><td>55</td></tr> </table>	使用分區	容積率%	建蔽率%	高密度住宅區	270	60	中密度住宅區	210	60	低密度住宅區	165	55	第一條 第二條 第三條	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。  本計畫區內之建築物及土地使用，除主要計畫另有規定者外，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。  住宅區之建蔽率及容積率依下表之規定：		依專案小組出席委員初步建議意見通過  依專案小組出席委員初步建議意見通過  依專案小組出席委員初步建議意見通過			
使用分區	容積率%	建蔽率%																		
高密度住宅區	270	60																		
中密度住宅區	210	60																		
低密度住宅區	165	55																		
	三-1、公道 2、7 兩側住宅區，得分別依二階段方式酌予提升容積率，規定說明如下：  (一) 該範圍內建築基地得申請第一階段容積率放寬至 240%，其建蔽率不得超過(含) 60%。 (二) 該範圍內建築基地符合下列條件，且建蔽率不超過(含) 40%，得申請第二階段容積率放寬至 400%，惟其並需依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」完成回饋事項。 1. 臨接較寬道路面寬在 15m 以上。 2. 建築基地規模至少大於 1,500 m <sup>2</sup> 。 (三) 惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。	第十五條	符合「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。			條次調整為第十四條														
	四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：  (一) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第 5 點規定增加興建樓地板面積： 1. 基地有一面臨接寬度在 8m 以上之道路，其臨接長度在 25m 以上或達周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在住宅區、機關用地為 1500m <sup>2</sup> 以上者。 (二) 建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100m <sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	第十四條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：  一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。  二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100m <sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。			條次調整為第十三條														
	五、依第 4 點第一款規定所得增加之樓地板面積 (△FA) 按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20	第十四條	一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。			條次調整為第十三條														

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議									
條文內容		條次	條文內容		條次	條文內容								
%。 $\Delta FA = S \times I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，住宅區及機關用地，依左列規定計算： $I = 2.04\sqrt{\frac{S}{A}} - 1.0$ 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定。														
五-1、依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，其依相關規定適用之容積獎勵合計不得超過第二階段放寬容積率之50%。	第十五條	符合「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。			條次調整為第十四條。									
六、依第四點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為20m以上，且基地面積在住宅區及機關用地為2000m <sup>2</sup> 以上者，其所得增加之樓地板面積( $\Delta FA$ )得依第五點規定核算之增加樓地板面積乘以125%。	第十四條	一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。			條次調整為第十三條									
七、商業區之建築及土地之使用，應依照都市計畫法台灣省施行細則第17條之規定管制，其容積率不得超過800%。但基地規模未達0.3公頃(與住宅區面積合併計算時，商業區之面積亦不得低於0.15公頃)時，其容積率不得大於480%。	第六條 第五條	商業區之建築物及土地使用依下列之規定： 二、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。 商業區之建蔽率及容積率依下表之規定： <table border="1"><thead><tr><th>商業區編號</th><th>建蔽率%</th><th>容積率%</th><th>備註</th></tr></thead><tbody><tr><td>商特-2(1)</td><td>60</td><td>500</td><td></td></tr></tbody></table>	商業區編號	建蔽率%	容積率%	備註	商特-2(1)	60	500				依專案小組出席委員初步建議意見通過	
商業區編號	建蔽率%	容積率%	備註											
商特-2(1)	60	500												
七-1、公道7兩側商業區得分別依二階段方式酌予提升容積率，規定說明如下： (一) 該範圍內建築基地如建蔽率不超過(含)70%，得申請第一階段容積率放寬至320%。 (二) 該範圍內建築基地符合下列條件，建蔽率不超過(含)60%，得申請第二階段容積率放寬至420%，惟其並需依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」完成回饋事項。 1.臨接較寬道路面寬在15m以上。 2.建築基地規模至少大於1,000 m <sup>2</sup> 。 (三) 惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。	第十五條	符合「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。			依專案小組出席委員初步建議意見通過									
八、「商5」商業區之內之土地建築時應依下列規定： (一) 應整體規劃及留設0.1公頃以上之停車場用地，並經本府審查核可後得據以申請建築。 (二) 自行規劃留設之道路其寬度不得小於10m，並比照騎樓設置標準留設騎樓。		(取消)			依專案小組出席委員初步建議意見通過									
九、「商5」商業區之土地建築時除應符合第八條規定外應符合下列規定： (一) 其建築基地鄰接建築線之寬度應大於30m，深度應大於4m，且建築基地面積應不得少於1800m <sup>2</sup> 。		(取消)			依專案小組出席委員初步建議意見通過									

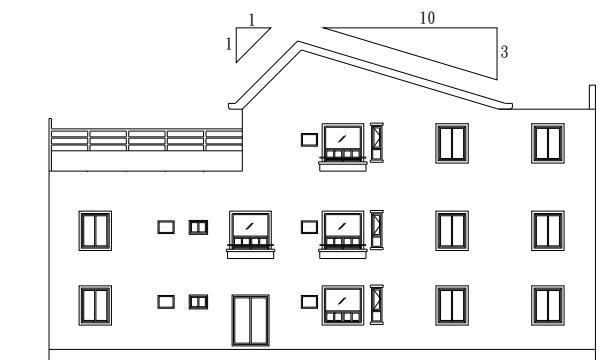
現行條文內容			專案小組出席委員初步建議意見				臺南市都委會決議																																													
條文內容			條次	條文內容			條次	條文內容																																												
(二) 建築層數應不少於 10 層。 (三) 建築物之鄰棟間隔不得小於 5m。																																																				
十、公共設施用地得作多目標使用外，建蔽率及容積率不得大於下表之規定。																																																				
				第十七條 第九條	為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用。 公共設施用地建蔽率及容積率依下表之規定																																															
					<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(一)</td> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>國中以下 150 高中以上 200</td> </tr> <tr> <td>(二)</td> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>(三)</td> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>				編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	(一)	學校用地	50	國中以下 150 高中以上 200	(二)	機關用地	50	250	(三)	市場用地	60	240																												
編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																																	
(一)	學校用地	50	國中以下 150 高中以上 200																																																	
(二)	機關用地	50	250																																																	
(三)	市場用地	60	240																																																	
				一 二 三	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">一</td> <td>大專學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>高中(職)學校用地</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文中小學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國中學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國小學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>私立學校用地</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">二 機關用地</td><td>60</td><td>250</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">三 市場用地</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr> </tbody> </table>				編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	一	大專學校用地	50	250		高中(職)學校用地	50	200		文中小學校用地	50	150		國中學校用地	50	150		國小學校用地	50	150		私立學校用地	50	200		二 機關用地		60	250		三 市場用地		60	240					
編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																
一	大專學校用地	50	250																																																	
	高中(職)學校用地	50	200																																																	
	文中小學校用地	50	150																																																	
	國中學校用地	50	150																																																	
	國小學校用地	50	150																																																	
	私立學校用地	50	200																																																	
二 機關用地		60	250																																																	
三 市場用地		60	240																																																	
十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。-				(納都市設計審議規範)				依專案小組出席委員初步建議意見通過																																												
-				(新增)				第四條 住宅區使用性質依都市計畫相關法令規定辦理。																																												
-				(新增)				第七條 其他分區使用強度依下表之規定：																																												
				宗教專用區 宗(專) 17	使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																											
					60		250		主要計畫附帶條件規定，變更後維持原分區之使用強度。																																											
-				(新增)				第八條 其他分區使用性質依下列之規定： 其他分區使用性質依下列之規定：																																												
								一、宗教專用區：宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。 三、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。																																												

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		臺南市都委會決議	
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容	
-		(新增)	第十一條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：	
				分區及用地別	退縮規定
				公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。
				前述一～十一項以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。
-		(新增)	第十二條	建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 4 所示) 一、斜屋頂斜面坡度比（底高比）不得大於 1：1 且不得小於 3：10。 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。	
					
		(新增)		圖 4 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖	
-		(新增)	第十五條	本計畫容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。 本計畫禁止容積接受及容積接受地區規定如下（圖 5）：	
				一、禁止容積接受基地：配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及公園南路所圍之街廓為禁止容積接受基地。 二、容積接受基地：配合鐵路地下化之重大建設，促進火車站前商業區土地有效利用，劃定北門路、公園南路、公園路及成功路所圍之街廓為容積接受基地。	
-		(新增)	第廿二條	本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。	

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議																
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容															
B3	<p>第一條 公道1、6兩側住宅區，得分別依二階段方式酌予提升容積率，規定說明如下：</p> <p>(一) 該範圍內建築基地得申請第一階段容積率放寬至240%，其建蔽率不得超過(含)60%。</p> <p>(二) 該範圍內建築基地符合下列條件，且建蔽率不超過(含)40%，得申請第二階段容積率放寬至400%，惟其並需依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」完成回饋事項。</p> <p>1.臨接較寬道路面寬在15m以上。</p> <p>2.建築基地規模至少大於1,500 m<sup>2</sup>。</p> <p>(三) 惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。</p>	第十五條	符合「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。		條次調整為第十四條															
	第二條 依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，其依相關規定適用之容積獎勵合計不得超過第二階段放寬容積率之50%。	第十五條	符合「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。		條次調整為第十四條															
	<p>第三條、退縮建築規定：</p> <p>(一) 依「都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請容積放寬之基地，適用第一階段回饋者，應自公道境界線退縮5m建築。</p> <p>(二) 適用第二階段回饋者，建築物高度在10m(含)以下者應自公道境界線退縮5m建築，建築物高度在10m以上者，應自公道境界線退縮8公尺建築。</p>	第十五條	符合「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。		條次調整為第十四條															
-			(新增)	第三條	<p>住宅區之建蔽率及容積率依下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住四</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>住五</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> </tbody> </table>	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	住四	60	180	住五	60	210						
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)																		
住四	60	180																		
住五	60	210																		
-			(新增)	第四條	住宅區使用性質依都市計畫相關法令規定辦理。															
-			(新增)	第五條	<p>商業區之建蔽率及容積率依下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商四(1)</td> <td>80</td> <td>320</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商131(附)</td> <td></td> <td></td> <td rowspan="2">應另案擬定細部計畫管制</td> </tr> <tr> <td>商(專)(附)</td> <td></td> <td>未擬定</td> </tr> </tbody> </table>	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商四(1)	80	320		商131(附)			應另案擬定細部計畫管制	商(專)(附)		未擬定
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																	
商四(1)	80	320																		
商131(附)			應另案擬定細部計畫管制																	
商(專)(附)		未擬定																		
-			(新增)	第六條	商業區之建築物及土地使用依下列之規定： 二、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。															

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議					
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容					
- (新增)		(新增)	第七條	其他分區使用強度依下表之規定：					
				使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註		
				古蹟 保存區	60	160	基於維護私有土地既有權利，原計畫屬商業區之私有土地，經變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。		
- (新增)		(新增)	第八條	其他分區使用性質依下列之規定：					
				一、宗教專用區：宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。 二、古蹟保存區：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，依實際情況作必要之審定。					
				第九條 公共設施用地建蔽率及容積率依下表之規定：					
- (新增)		(新增)		編號	用地別	建蔽率 (%)	容積率(%)	備註	
				一	學校用地	國小 學校用地	50	150	
				二	機關用地		60	250	
				三	市場用地	其它	60	240	
				四	電信用地		60	250	
				七	加油站用地		40	120	
				十	公園		15	45	面積在五公頃以下
					公園兼兒童遊樂場用地		12	35	面積超過五公頃部份
				十二	郵政用地		60	400	

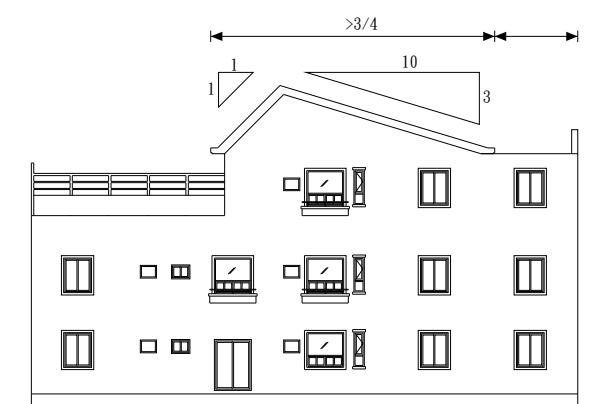
現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議																																	
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容																																	
-			第十條	本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準 依下列之規定：																																	
		(新增)		<table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>建築物用途</th> <th>應附設 汽車車位</th> <th>應附設 機車車位</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 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 50 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 3000 m<sup>2</sup> 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><td colspan="3" rowspan="4"></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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000 m <sup>2</sup> 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。					
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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000 m <sup>2</sup> 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。																																			
		(新增)		一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (一) 機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9m。 (二) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。 二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。																																	
		(新增)	第十一條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：																																	
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共設施用地</td><td>1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</td></tr> <tr> <td>歷史巷道(崇安街與自強街)(圖 3)</td><td>為維持歷史巷道之都市紋理及古樸風貌，臨街歷史巷道之建築應依原有巷道寬度建築使用，免依臺南市建築管理自治條例第五條規定退縮建築。且其涉及改變臨歷史巷道側建築立面之各種建築行為，均應提送都市設計審議委員會審議通過後始得為之。</td></tr> </tbody> </table>				分區及用地別	退縮規定	公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。	歷史巷道(崇安街與自強街)(圖 3)	為維持歷史巷道之都市紋理及古樸風貌，臨街歷史巷道之建築應依原有巷道寬度建築使用，免依臺南市建築管理自治條例第五條規定退縮建築。且其涉及改變臨歷史巷道側建築立面之各種建築行為，均應提送都市設計審議委員會審議通過後始得為之。																								
分區及用地別	退縮規定																																				
公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。																																				
歷史巷道(崇安街與自強街)(圖 3)	為維持歷史巷道之都市紋理及古樸風貌，臨街歷史巷道之建築應依原有巷道寬度建築使用，免依臺南市建築管理自治條例第五條規定退縮建築。且其涉及改變臨歷史巷道側建築立面之各種建築行為，均應提送都市設計審議委員會審議通過後始得為之。																																				

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議	
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容	
				前述一～十一項 以外地區之基地 依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	
			第十二條	建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 4 所示) 一、斜屋頂斜面坡度比（底高比）不得大於 1：1 且不得小於 3：10。 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。	
		(新增)			
			第十三條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定： 一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。 二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 m <sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	
			第十五條	本計畫容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。 本計畫禁止容積接受及容積接受地區規定如下（圖 5）： 一、禁止容積接受基地：配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及公園南路所圍之街廓為禁止容積接受基地。 二、容積接受基地：配合鐵路地下化之重大建設，促進火車站前商業區土地有效利用，劃定北門路、公園南路、公園路及成功路所圍之街廓為容積接受基地。	
		(新增)	第十六條	為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停 N8、停 N9」停車場用地不得作商場使用。	
		(新增)	第廿二條	本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。	
		(新增)			

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見				台南市都委會決議																														
	條文內容	條次	條文內容			條次	條文內容																													
C3 (商 55)	一、本計畫區內之土地及建物使用，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。 二、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。 三、商業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250 %。  商業區允許使用項目依據都市計畫法台灣省施行細則第 17 條相關定辦理。	第二條  第五條	本計畫區內之建築物及土地使用，除主要計畫另有規定者外，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。  商業區之建蔽率及容積率依下表之規定：				依專案小組出席委員初步建議意見通過																													
	四、建築基地最小開發規模為 1000m <sup>2</sup> ，不足 1000m <sup>2</sup> 或有特殊情形，得以專案方式經本市都市計畫委員會或本市都市設計委員會審議通過後，始得申請開發及發照建築。	第十九條	最小建築基地面積依下列之規定： 一、「商三（55A）（附）」、「商三（55B）（附）」之建築基地最小開發規模為 1,000m <sup>2</sup> ，不足 1,000m <sup>2</sup> 或有特殊情形，得以專案方式經本市都市計畫委員會或本市都市設計委員會審議通過後，始得申請開發及發照建築。			第十七條	建築基地最小開發規模依下列之規定： 二、「商三（55A）（附）」、「商三（55B）（附）」等商業區之建築基地最小開發規模為 1,000m <sup>2</sup> ，不足 1,000m <sup>2</sup> 或有特殊情形，得以專案方式經本市都市設計委員會審議通過後始得發照建築。																													
	五、商業區留設汽機車停車空間管制規定如下： (一)建築樓地板面積在 100m <sup>2</sup> 以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 100m <sup>2</sup> 者，則超過部分每超過 100m <sup>2</sup> 及其零數應增設一部汽車停車空間。 (二)建築樓地板面積每滿 50m <sup>2</sup> 應設置一部機車停車空間。 (三)建築基地汽車停車數量達 150 部以上者，應進行交通影響分析說明。	第十條	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依下列之規定：				依專案小組出席委員初步建議意見通過																													
			<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 150m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 50m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 2000m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 2000m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 3000m<sup>2</sup> 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>同第四類之規定。</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> 一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (一)機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9m。				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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000m <sup>2</sup> 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。		
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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000m <sup>2</sup> 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。																																		

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議																						
條文內容		條次	條文內容	條次	條文內容																					
			(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。 二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。																							
六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定獎勵措施規定如下： (一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100m <sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	第十四條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定： 一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。  二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100m <sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。		條次調整為十三條																						
七、建築物退縮相關規定 (一) 全區建築基地退縮牆面線深度依下表規定辦理，其中退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	第十二條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：		第十一條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面臨 4-30-18m、3-23-30m 之商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 8m 建築(如屬角地，則擇道路較寬之一面退縮 8m 指定牆面線，而另一面並應顧及污水管線之埋設退縮 1m 指定牆面線；而兩面道路寬度相同時，則擇一辦理之)，並不得設置圍牆，其中商業區另應自道路境界線至少留設淨寬 1.5m 之無遮簷人行道供公眾通行。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>面臨 8m 計畫道路之商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5m 建築(如屬角地，則擇道路較寬之一面退縮 5m 指定牆面線，而另一面並應顧及污水管線之埋設退縮 1m 指定牆面線；而兩面道路寬度相同時，則擇一辦理之)，並不得設置圍牆，其中商業區另應自道路境界線至少留設淨寬 1.5m 之無遮簷人行道供公眾通行。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮 5m 建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3m，其中公共設施用地自道路境界線至少留設淨寬 3m 之無遮簷人行道供公眾通行。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	備註	面臨 4-30-18m、3-23-30m 之商業區	自道路境界線至少退縮 8m 建築(如屬角地，則擇道路較寬之一面退縮 8m 指定牆面線，而另一面並應顧及污水管線之埋設退縮 1m 指定牆面線；而兩面道路寬度相同時，則擇一辦理之)，並不得設置圍牆，其中商業區另應自道路境界線至少留設淨寬 1.5m 之無遮簷人行道供公眾通行。		面臨 8m 計畫道路之商業區	自道路境界線至少退縮 5m 建築(如屬角地，則擇道路較寬之一面退縮 5m 指定牆面線，而另一面並應顧及污水管線之埋設退縮 1m 指定牆面線；而兩面道路寬度相同時，則擇一辦理之)，並不得設置圍牆，其中商業區另應自道路境界線至少留設淨寬 1.5m 之無遮簷人行道供公眾通行。		公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5m 建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3m，其中公共設施用地自道路境界線至少留設淨寬 3m 之無遮簷人行道供公眾通行。		<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商三(55A)(附) 商三(55B)(附)</td> <td>建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。 2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	商三(55A)(附) 商三(55B)(附)	建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。	公共設施用地	1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。 2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商三(55A)(附) 商三(55B)(附)</td> <td>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。 2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。 2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	商三(55A)(附) 商三(55B)(附)	1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。 2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	公共設施用地	1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。 2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。
分區及用地別	退縮規定	備註																								
面臨 4-30-18m、3-23-30m 之商業區	自道路境界線至少退縮 8m 建築(如屬角地，則擇道路較寬之一面退縮 8m 指定牆面線，而另一面並應顧及污水管線之埋設退縮 1m 指定牆面線；而兩面道路寬度相同時，則擇一辦理之)，並不得設置圍牆，其中商業區另應自道路境界線至少留設淨寬 1.5m 之無遮簷人行道供公眾通行。																									
面臨 8m 計畫道路之商業區	自道路境界線至少退縮 5m 建築(如屬角地，則擇道路較寬之一面退縮 5m 指定牆面線，而另一面並應顧及污水管線之埋設退縮 1m 指定牆面線；而兩面道路寬度相同時，則擇一辦理之)，並不得設置圍牆，其中商業區另應自道路境界線至少留設淨寬 1.5m 之無遮簷人行道供公眾通行。																									
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5m 建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3m，其中公共設施用地自道路境界線至少留設淨寬 3m 之無遮簷人行道供公眾通行。																									
分區及用地別	退縮規定																									
商三(55A)(附) 商三(55B)(附)	建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。																									
公共設施用地	1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。 2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制																									
分區及用地別	退縮規定																									
商三(55A)(附) 商三(55B)(附)	1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。 2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																									
公共設施用地	1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。 2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。																									

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議	
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容
	八、為加速公共設施之開闢，鼓勵民間興建公共設施，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」與「台灣省獎勵興辦公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。	第十七條	為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停N8、停N9」停車場用地不得作商場使用。		條次調整為十六條
	九、全區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率為其最大開挖範圍上限，但若地下層開挖因施工安全或停車設備等特殊需要，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限	第十八條	「商三(55A)(附)」、「商三(55B)(附)」計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率為其最大開挖範圍上限，但若地下層開挖因施工安全或停車設備等特殊需要，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。		(取消)
	十、為美化、綠化環境，建築基地內開放空間設置規定如下： (一)建築基地內之法定空地留設二分之一以上種植花草樹木，其餘應維持原透水性，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。 (二)建築基地面積每滿100m <sup>2</sup> 者，應設置一棵喬木，未滿100m <sup>2</sup> 者，以100m <sup>2</sup> 計之。行道樹間距不得大於8m，樹冠底離地淨高2.5m以上，根部應保留適當透水面積，樹種則以抗污染性、枝葉濃密、樹形優美之喬木為原則。 (三)建築基地除指定退縮之法定空間外，所留設之法定空地、開放空間應以集中設置配置為原則，並考量與四周道路、廣場、綠地及公園構成整體關係，形成避難空間之連續性，以利救災行動。 (四)商業區建築基地指定留設之公共開放空間，應配合臨接建築基地建築物之主要出入口整體設計。		(納都市設計審議規範)		依專案小組出席委員初步建議意見通過
	十一、退縮空間處理 (一)依法退縮空間中所留設之人行道應與相鄰基地所留設者相串接，鋪面應使用透水性鋪面，並考慮其連續性，並由開發者執行綠化相關設施工程。 (二)人行道路面應與鄰近基地所設置之人行道齊平，不得以階梯方式作高低差處理，如有高低差發生時，應以緩坡銜接之。 (三)人行道應為無障礙設施之設計。 (四)建築基地個別開發時，其沿街面規定退縮供人使用之帶狀開放空間及商業區之連續性前廊，針對其鋪面形式、色彩、材質及紋理整體考量，以創造整體鋪面之延續性。		(納都市設計審議規範)		依專案小組出席委員初步建議意見通過
	十二、植栽計畫 (一)生態多樣化：物種的多樣化乃是具有高雜度，不易受特殊影響而物種單一化，在基因多樣化的環境中，物種不易因此而滅絕也更具生態性。應避免在同一地區種植單一物種，以免造成景觀的單調，及遺傳基因單一化不易生存的窘境。 (二)空間界定：植栽的變化性可利用列植、叢植或密植等手法，來區分出空間不同用途與性質。		(納都市設計審議規範)		依專案小組出席委員初步建議意見通過

現行條文內容	專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議	
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容
(三) 視覺引導：道路交叉口、行人軸線入口處或主要行人步道交會點可運用特殊之植栽，突顯覺景觀，提昇地點環境品質。 (四) 於大型開放空間週遭之行道樹，設置觀賞性植栽，加強視覺景觀效果，更可間接豐富鄰近地區之生態。 (五) 於計畫道路兩側設置行道樹，並選用較不易落葉或落果之樹種。				
十三、建築立面色彩應儘量柔和，以避免量體過分強調而形成封閉性視覺尺度。		(納都市設計審議規範)		依專案小組出席委員初步建議意見通過
十四、建築物立面限制使用石綿瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料。		(納都市設計審議規範)		依專案小組出席委員初步建議意見通過
十五、冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀設計。		(納都市設計審議規範)		
十六、本商業區如設置加油站等設施時，應自其基地邊界線至少退縮5m以上，並應妥予植栽綠化，以避免對周圍環境造成影響。	第廿條	四、「商三(55A)(附)」、「商三(55B)(附)」如設置加油站等設施時，應自其基地邊界線至少退縮5m以上，並應妥予植栽綠化，以避免對周圍環境造成影響。	第十九條	建築物鄰棟間隔依下列之規定： 五、「商三(55A)(附)」及「商三(55B)(附)」商業區如設置加油站等設施時，應自其基地邊界線至少退縮5m以上，並應妥予植栽綠化，以避免對周圍環境造成影響。
-			第十二條	建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第162條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積20%之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖4所示) 一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於1:1且不得小於3:10。 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。
		(新增)		
		(新增)	第十五條	本計畫容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。 本計畫禁止容積接受及容積接受地區規定如下(圖5)： 一、禁止容積接受基地：配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及公園南路所圍之

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議	
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容	
				街廓為禁止容積接受基地。 二、容積接受基地：配合鐵路地下化之重大建設，促進火車站前商業區土地有效利用，劃定北門路、公園南路、公園路及成功路所圍之街廓為容積接受基地。	
-		(新增)	第廿二條	本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。	

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見				台南市都委會決議																																										
	條文內容	條次	條文內容			條次	條文內容																																									
C4 (商 31)	<p>一、本計畫區內之土地及建物使用，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。</p> <p>二、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條訂定之。</p> <p>三、商業區建蔽率、容積率暨停車空間規定如下：</p> <p>(一)商業區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。</p> <p>(二)建築樓地板面積在100m<sup>2</sup>以下者，應留設一部停車空間，如超過100m<sup>2</sup>者，則超過部分每超過100m<sup>2</sup>及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(三)商業區建築樓地板面積每滿35m<sup>2</sup>應設置一部機車停車空間；如超過35m<sup>2</sup>部分，每35m<sup>2</sup>設置一部停車空間。</p> <p>(四)商業區建築樓地板面積500m<sup>2</sup>以下，免設裝卸車位；超過500m<sup>2</sup>小於2000m<sup>2</sup>部分，設置一處；超過2000m<sup>2</sup>部分，每2000m<sup>2</sup>設置一處。</p> <p>上述裝卸車位設置方式如下：</p> <p>1.每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。</p> <p>2.最小裝卸位尺寸：</p> <p>(1)小貨車裝卸位：長6m，寬2.5m，淨高2.75m。</p> <p>(2)大貨車裝卸位：長13m，寬4m，淨高4.2m。</p>	第二條 第一條 第五條 第十條	<p>本計畫區內之建築物及土地使用，除主要計畫另有規定者外，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。</p> <p>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。</p> <p>商業區之建蔽率及容積率依下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商三(31)(附)</td> <td>80</td> <td>280</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>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依下列之規定：</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150m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿50m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿2000m<sup>2</sup>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150m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100m<sup>2</sup>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150m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>—</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200m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿3000m<sup>2</sup>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>同第四類之規定。</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <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>	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商三(31)(附)	80	280		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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 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	樓地板面積每滿200m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿3000m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置2輛)	第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。				<p>依專案小組出席委員初步建議意見通過</p> <p>依專案小組出席委員初步建議意見通過</p> <p>依專案小組出席委員初步建議意見通過</p> <p>依專案小組出席委員初步建議意見通過</p>		<p>依專案小組出席委員初步建議意見通過</p>		<p>依專案小組出席委員初步建議意見通過</p>	
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																													
商三(31)(附)	80	280																																														
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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 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	樓地板面積每滿200m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿3000m <sup>2</sup> 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。																																														
	四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定獎勵措施規定如下：	第十四條	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：</p> <p>一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規</p>	<p>條次調整為第十三條</p>																																												
	(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實																																															

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議										
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容									
<p>施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100m<sup>2</sup>以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>			<p>則建築設計施工篇」規定辦理。</p> <p>二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100m<sup>2</sup>以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>											
<p>五、區內建築基地不得留設騎樓地，另退縮牆面線深度規定如下表，且退縮部分上下不得有任何結構物，同時規定自道路境界線至少退縮5m無遮簷透水人行步道，其中臨道境界線向內應設置1.5m寬之喬木植生帶，喬木間距不得大於6m，樹冠離地淨高至少2m。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築基地面臨道路寬(m)</th><th>規定退縮牆面線深度(m)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30</td><td>10</td><td>退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</td></tr> <tr> <td>10、12</td><td>5</td><td></td></tr> </tbody> </table>	建築基地面臨道路寬(m)	規定退縮牆面線深度(m)	備註	30	10	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	10、12	5		第十二條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：	第十一條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：	
建築基地面臨道路寬(m)	規定退縮牆面線深度(m)	備註												
30	10	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。												
10、12	5													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商三(31)(附)</td><td> <p>本地區建築基地退縮規定下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1.建築基地面臨30m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線10m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2.建築基地面臨10、12m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。</p> </td></tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	商三(31)(附)	<p>本地區建築基地退縮規定下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1.建築基地面臨30m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線10m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2.建築基地面臨10、12m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商三(31)(附)</td><td> <p>1.建築基地面臨30m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線10m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2.建築基地面臨10、12m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>3.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> </td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td> <p>1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</p> </td></tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	商三(31)(附)	<p>1.建築基地面臨30m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線10m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2.建築基地面臨10、12m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>3.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>	公共設施用地	<p>1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</p>	
分區及用地別	退縮規定													
商三(31)(附)	<p>本地區建築基地退縮規定下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1.建築基地面臨30m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線10m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2.建築基地面臨10、12m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。</p>													
分區及用地別	退縮規定													
商三(31)(附)	<p>1.建築基地面臨30m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線10m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2.建築基地面臨10、12m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>3.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>													
公共設施用地	<p>1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</p>													
<p>六、商業區允許使用項目依據都市計畫台灣省施行細則第十七條相關規定辦理。</p>	第六條	<p>商業區之建築物及土地使用依下列之規定：</p> <p>二、其餘依據都市計畫相關法令規定辦理。</p>		依專案小組出席委員初步建議意見通過										
<p>七、建築基地內之法定空地至少二分之一須供作植栽綠化空間使用，並規定至少須四分之一面積配置可透水性之鋪面。另外，植栽綠化空間部份之配置內容規定建物樓地板面積為每超過36m<sup>2</sup>至少須栽一棵喬木或灌木。</p>		(納都市設計審議規範)		依專案小組出席委員初步建議意見通過										
<p>八、本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），應依本計畫「都市設計審議規範」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，始得申請相關執照或進行施工。</p>	第廿三條	本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。		條次調整為第廿二條										

現行條文內容	專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議	
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容	
都市設計規範 一、建築基地最小開發規模為 2000 m <sup>2</sup> ，且建築基地最小面寬不得低於 10 公尺；若建築基地規模不足 2000 m <sup>2</sup> 或有特殊情形，得以專案方式經臺南市都市設計委員會審議通過後始得發照建築。 二、本地區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之二十為其最大開挖範圍上限，但若地下層開挖因施工安全或停車設備等特殊需要，經臺南市都市設計審議委員會通過，不受此限制。	-		第十七條	建築基地最小開發規模依下列之規定： 一、「商三(31)(附)」商業區之建築基地最小開發規模為 2000 m <sup>2</sup> ，不足 2,000m <sup>2</sup> 或有特殊情形，得以專案方式經本市都市設計委員會審議通過後始得發照建築。 (取消)	
-		(新增)	第十三條	建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 4 所示) 一、斜屋頂斜面坡度比 (底高比) 不得大於 1:1 且不得小於 3:10。 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。	
-		(新增)	第十五條	本計畫容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。 本計畫禁止容積接受及容積接受地區規定如下 (圖 5)： 一、禁止容積接受基地：配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及公園南路所圍之街廓為禁止容積接受基地。 二、容積接受基地：配合鐵路地下化之重大建設，促進火車站前商業區土地有效利用，劃定北門路、公園南路、公園路及成功路所圍之街廓為容積接受基地。	
-		(新增)	第十六條	為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停 N8、停 N9」停車場用地不得作商場使用。	

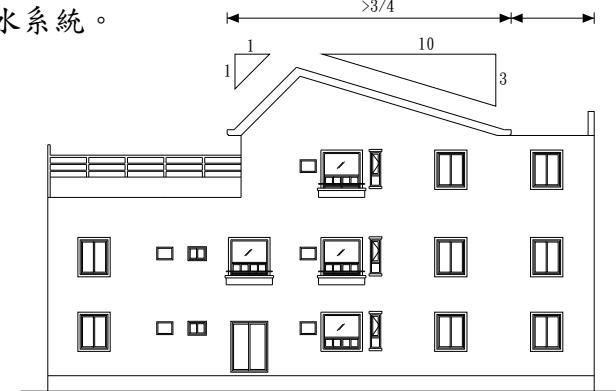


圖 4 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

現行條文內容			專案小組出席委員初步建議意見				台南市都委會決議																	
	條文內容	條次	條文內容				條次	條文內容																
C5 (商 62)	壹、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。	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。					依專案小組出席委員初步建議意見通過																
	貳、商業區 第二條 商業區容積率不得超過320%，建蔽率不得超過70%。	第五條	商業區之建蔽率及容積率依下表之規定：					依專案小組出席委員初步建議意見通過																
	參、市場用地 第三條 市場用地容積率不得超過240%，建蔽率不得超過70%。	第九條	公共設施用地建蔽率及容積率依下列之規定：					依專案小組出席委員初步建議意見通過																
	肆、基地退縮及其相關規定 第四條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：	第十二條	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th colspan="3">退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商四(62)(附)</td> <td colspan="3">本地區建築基地退縮規定下，退縮部份得計入法定空地： 1.建築基地面臨30m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>				分區及用地別	退縮規定			商四(62)(附)	本地區建築基地退縮規定下，退縮部份得計入法定空地： 1.建築基地面臨30m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。			第十一條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：								
分區及用地別	退縮規定																							
商四(62)(附)	本地區建築基地退縮規定下，退縮部份得計入法定空地： 1.建築基地面臨30m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																							
	建築基地面臨道路寬度(m)	規定退縮牆面線深度(m)	備註					分區及用地別	退縮規定															
	30	5	1.規定退縮牆面線至少為5m，並自道境界線向內應設置1.5m寬之喬木植生帶，喬木間距不得大於6m，樹冠離地淨高至少2m。 2.退縮部分上下不得有任何結構物。 3.退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。					(商附四)(62)	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築；其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。															
	14、15	5						公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。															
	第五條 為考量商圈整體發展，避免基地零星建築，本計畫區應整體規劃，經都市設計審議核准始可申請建照。並得分期分區開發，每期開發規模不得小於0.4公頃。	第十九條	最小建築基地面積依下列之規定 二、「商四(62)(附)」及「市26」得分期分區開發，每期開發規模不得小於4,000m <sup>2</sup> 。				第十七條	建築基地最小開發規模依下列之規定：																
		第廿二條	下列地區未來建築開發時應整體規劃，並經都市設計審議核准始可申請建照。 一、「商62(附)」及「市26」				第廿一條	二、「商四(62)(附)」商業區及「市26」市場用地得分期分區開發，每期開發規模不得小於4,000m <sup>2</sup> 。																
	伍、停車位設置標準 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：	第十條	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依下列之規定：					下列地區未來建築開發時應整體規劃，並經都市設計審議核准始可申請建照。																
	一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (一) 機車停車位尺寸：長1.8m，寬0.9m。 (二) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於2m。 二、最小裝卸位尺寸：長6m，寬2.5m，淨高2.75m。 各項建築使用類別之停車空間設置基準表		<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 m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿50 m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿2000 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100 m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>				類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位	第一類	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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿50 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100 m <sup>2</sup> 設置一輛	—		一、「商四(62)(附)」商業區及「市26」市場用地。	
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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿50 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100 m <sup>2</sup> 設置一輛	—																				
	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			依專案小組出席委員初步建議意見通過																

附表一 土地使用分區管制要點（C 區）

現行條文內容					專案小組出席委員初步建議意見					臺南市都委會決議		
	條文內容				條次	條文內容				條次	條文內容	
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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿2000m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置2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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿2000 m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置2輛)		同第四類之規定。	
	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 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	樓地板面積每滿200 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿3000 m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置2輛)		同第四類之規定。	
	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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿2000m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置2輛)		同第四類之規定。				同第四類之規定。		
	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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿3000 m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置2輛)		同第四類之規定。				同第四類之規定。		
	前四類以外建築物	同第四類之規定。				同第四類之規定。				同第四類之規定。		

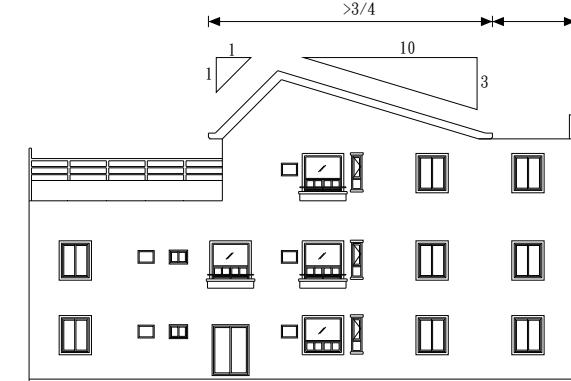
現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議	
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容
第七條 建築物如於最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第162條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積20%之樓地板面積得不計入容積，設置規範如下：	第七條 建築物如於最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第162條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積20%之樓地板面積得不計入容積，設置規範如下：	第十三條	建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第162條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積20%之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下： 一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於1:1且不得小於3:10。 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。	第十二條	建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第162條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積20%之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖4所示) 一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於1:1且不得小於3:10。 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。
第八條 本計畫範圍內建築基地之各項開發行為，另依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。	第八條 本計畫範圍內建築基地之各項開發行為，另依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。	第廿三條	本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。		條次調整為第廿二條
第九條 本計畫區內之土地及建物使用，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。	第九條 本計畫區內之土地及建物使用，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。	第二條	本計畫區內之建築物及土地使用，除主要計畫另有規定者外，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。		依專案小組出席委員初步建議意見通過
			(新增)	第六條	商業區之建築物及土地使用依下列之規定： 二、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。
			(新增)	第十三條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定： 一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。 二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100 m <sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
			(新增)	第十五條	本計畫容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。 本計畫禁止容積接受及容積接受地區規定如下(圖5)： 一、禁止容積接受基地：配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及公園南路所圍之街廓為禁止容積接受基地。

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議	
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容
					二、容積接受基地：配合鐵路地下化之重大建設，促進火車站前商業區土地有效利用，劃定北門路、公園南路、公園路及成功路所圍之街廓為容積接受基地。
			(新增)	第十六條	為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停 N8、停 N9」停車場用地不得作商場使用。

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見				台南市都委會決議								
	條文內容	條次	條文內容			條次	條文內容							
C1 C6	一、本計畫區內之土地及建築物之使用，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。  二、住宅區內建築物之容積率不得超過左表規定，但建築基地面臨 30m 以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川等，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 border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>60</td><td>175</td></tr> </table>	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	60	175	第二條	本計畫區內之建築物及土地使用，除主要計畫另有規定者外，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。  住宅區之建蔽率及容積率依下列之規定：			依專案小組出席委員初步建議意見通過		
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)												
住宅區	60	175												
		第三條	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>住宅區編號</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住四</td><td>60</td><td>180</td><td></td></tr> </tbody> </table>			住宅區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	住四	60	180		依專案小組出席委員初步建議意見通過
住宅區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註											
住四	60	180												
	三、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 26 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%。	第十四條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：  一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。 二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 m <sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。			條次調整為第十三條								
	三-1、公道 9 兩側住宅區（詳附圖），得分別依二階段方式酌予提升容積率，規定說明如下：  (一) 該範圍內建築基地得申請第一階段容積率放寬至 240%，其建蔽率不得超過（含）60%。 (二) 該範圍內建築基地符合下列條件，且建蔽率不超過（含）40%，得申請第二階段容積率放寬至 400%，惟其並需依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」完成回饋事項。 1. 臨接較寬道路面寬在 15m 以上。 2. 建築基地規模至少大於 1,500 m <sup>2</sup> 。 (三) 惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。	第十五條	符合「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。			條次調整為第十四條								
	四、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。  (一) 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。 (二) 該開放空間臨接道路之長度不小於 5m，且與基地地面或道路連接處之高低差在 4m 以下。	第十四條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：  一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。			第十三條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定： 一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。 二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、							

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議																																															
條文內容		條次	條文內容	條次	條文內容																																														
(三) 供作開放空間與法定空地面積之和不得少於200m <sup>2</sup> 。					勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100 m <sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益基金管理營運者。																																														
(四) 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。					(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。																																														
五、依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，其依相關規定適用之容積獎勵合計不得超過第二階段放寬容積率之50%。	第十五條	符合「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。		條次調整為第十四條																																															
六、退縮建築規定： (一) 依「都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請容積放寬之基地，適用第一階段回饋者，應自公道境界線退縮5公尺m建築。 (二) 適用第二階段回饋者，建築物高度在10m(含)以下者應自公道境界線退縮5m建築，建築物高度在10公尺以上者，應自公道境界線退縮8公尺建築。	第十五條	符合「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。		條次調整為第十四條																																															
		(新增)	第四條	住宅區使用性質依都市計畫相關法令規定辦理。																																															
		(新增)	第五條	商業區之建蔽率及容積率依下表之規定：																																															
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商一(20)(附)</td> <td>60</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商四(附)</td> <td>80</td> <td>320</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商54(附)</td> <td colspan="2" style="text-align:center;">未擬定</td> <td>應另案擬定細部計畫管</td> </tr> <tr> <td>商59(附)</td> <td></td> <td></td> <td>制</td> </tr> </tbody> </table>	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商一(20)(附)	60	200		商四(附)	80	320		商54(附)	未擬定		應另案擬定細部計畫管	商59(附)			制																											
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																
商一(20)(附)	60	200																																																	
商四(附)	80	320																																																	
商54(附)	未擬定		應另案擬定細部計畫管																																																
商59(附)			制																																																
		(新增)	第六條	商業區之建築物及土地使用依下列之規定： 二、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。																																															
		(新增)	第九條	公共設施用地建蔽率及容積率依下表之規定：																																															
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">一 學校用地</td> <td>文中小學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國中學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國小學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>二 機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>三 市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">五 停車場用地</td> <td>平面使用</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>立體使用</td> <td>80</td> <td>960</td> <td></td> </tr> <tr> <td>六 變電所用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">十 公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td>面積在五公頃以下</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>35</td> <td>面積超過五公頃部份</td> </tr> </tbody> </table>	編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	一 學校用地	文中小學校用地	50	150		國中學校用地	50	150		國小學校用地	50	150		二 機關用地	60	250		三 市場用地	60	240		五 停車場用地	平面使用	10	20		立體使用	80	960		六 變電所用地	60	250		十 公園兼兒童遊樂場用地	15	45	面積在五公頃以下	12	35	面積超過五公頃部份	
編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																															
一 學校用地	文中小學校用地	50	150																																																
	國中學校用地	50	150																																																
	國小學校用地	50	150																																																
二 機關用地	60	250																																																	
三 市場用地	60	240																																																	
五 停車場用地	平面使用	10	20																																																
	立體使用	80	960																																																
六 變電所用地	60	250																																																	
十 公園兼兒童遊樂場用地	15	45	面積在五公頃以下																																																
	12	35	面積超過五公頃部份																																																
		(新增)	第十條	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依下列之規定：																																															
				<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> </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																																										
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																																															

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議																														
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容																														
				<table border="1"> <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 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 50 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 3000 m<sup>2</sup> 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="4">同第四類之規定。</td></tr> </table>	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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000 m <sup>2</sup> 設置一輛 (最多設置 2 輛)	第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。				<p>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>			
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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000 m <sup>2</sup> 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。																																
		(新增)	第十一條	<p>本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</td></tr> <tr> <td>前述一～十一項以外地區之基地</td><td>依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td></tr> </table>					分區及用地別	退縮規定	公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。	前述一～十一項以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																				
分區及用地別	退縮規定																																	
公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。																																	
前述一～十一項以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																																	
			第十二條	<p>建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 4 所示)</p> <p>一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1：1 且不得小於 3：10。</p> <p>二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。</p>																														

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議	
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容	
				 <p>圖 4 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖</p>	
		(新增)	第十五條	<p>本計畫容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。</p> <p>本計畫禁止容積接受及容積接受地區規定如下（圖 5）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、禁止容積接受基地：配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及公園南路所圍之街廓為禁止容積接受基地。</li> <li>二、容積接受基地：配合鐵路地下化之重大建設，促進火車站前商業區土地有效利用，劃定北門路、公園南路、公園路及成功路所圍之街廓為容積接受基地。</li> </ul>	
		(新增)	第十六條	<p>為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停 N8、停 N9」停車場用地不得作商場使用。</p>	
		(新增)	第廿二條	<p>本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。</p>	

附表一 土地使用分區管制要點(D區)

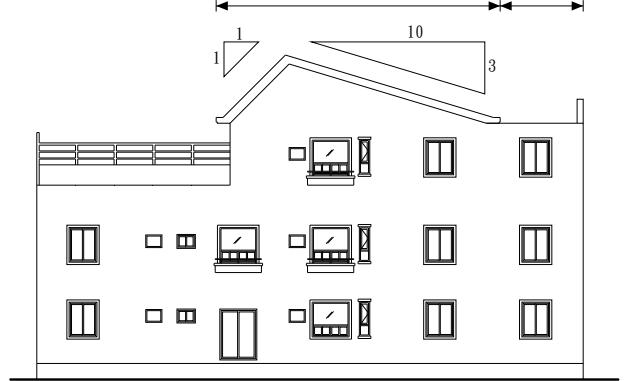
附表一 土地使用分區管制要點

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議																																	
	條文內容	條次	條文內容		條次	條文內容																																
D3	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 31 條規定訂定之。	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 條規定訂定之。			依專案小組出席委員初步建議意見通過																																
D4	二、本計畫區內之土地及建築物之使用，應依本要點規定。本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	第二條	本計畫區內之建築物及土地使用，除主要計畫另有規定者外，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。			依專案小組出席委員初步建議意見通過																																
	三、 (一) 住宅區內建築物之建蔽率不得超過 60%、容積率不得超過 175%，但建築基地面臨 30m 以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川等，縱深 30m 內，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且有助於創造優美景觀者，其基準容積率得酌予提高，但最高不得超過 250%。 (二) 住宅區建築樓地板面積在 200m <sup>2</sup> 以下者，應留設一部停車空間，如超過 200m <sup>2</sup> 者，則超過部份每超過 150 m <sup>2</sup> 及其零數應增設一部停車空間。	第三條 第十條	住宅區之建蔽率及容積率依下表之規定： <table border="1"><thead><tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住四</td><td>60</td><td>180</td></tr></tbody></table> (取消)  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依下列之規定：	住宅區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	住四	60	180			依專案小組出席委員初步建議意見通過																										
住宅區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																				
住四	60	180																																				
			<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 150m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 50m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 2000m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 2000m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup> 設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 3000m<sup>2</sup> 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><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000m <sup>2</sup> 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。							
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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000m <sup>2</sup> 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。																																				

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議																																																
	條文內容	條次	條文內容		條次	條文內容																																															
			<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>四、住宅區建築基地容積獎勵措施：</p> <p>(一) 有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100m<sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		第十四條	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：</p> <p>一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。</p> <p>二、商三(31)(附)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100m<sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		第十三條	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：</p> <p>一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。</p> <p>二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 m<sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>																																															
<p>五、計畫區內之下表公共設施用地得作為多目標使用外，</p>		第十七條	<p>為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。</p>		第十六條	<p>為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停 N8、停 N9」停車場用地不得作商場使用。</p>																																															
<p>其建蔽率與容積率不得超過下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率%</th> <th>容積率%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>小學用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table>		項目	建蔽率%	容積率%	市場	60	240	小學用地	50	150	第九條	<p>公共設施用地建蔽率及容積率依下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>國小學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>其它</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>		用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	國小學校用地	50	150	市場用地	其它	60	240	第九條	<p>公共設施用地建蔽率及容積率依下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>學校用地</td> <td>國小學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>停車場用地</td> <td>停 N8 停 N9</td> <td>80 40</td> <td>175 120</td> </tr> <tr> <td>十</td> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td></td> <td>15</td> <td>面積在五公頃以下</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>12</td> <td>面積超過五公頃部份</td> </tr> </tbody> </table>		編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	一	學校用地	國小學校用地	50	150	五	停車場用地	停 N8 停 N9	80 40	175 120	十	公園兼兒童遊樂場用地		15	面積在五公頃以下				12	面積超過五公頃部份
項目	建蔽率%	容積率%																																																			
市場	60	240																																																			
小學用地	50	150																																																			
用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																		
學校用地	國小學校用地	50	150																																																		
市場用地	其它	60	240																																																		
編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																	
一	學校用地	國小學校用地	50	150																																																	
五	停車場用地	停 N8 停 N9	80 40	175 120																																																	
十	公園兼兒童遊樂場用地		15	面積在五公頃以下																																																	
			12	面積超過五公頃部份																																																	

附表一 土地使用分區管制要點(D區)

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議																																	
	條文內容	條次	條文內容		條次	條文內容																																
	<p>六、</p> <p>(一) 實施區段徵收地區或市地重劃但尚未配地之地區及 1000m<sup>2</sup> 以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，並得免再設置騎樓地。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5m 建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬 1.5m 之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5m 建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬 3m 之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 前項以外地區之建築基地，如屬「臺南市騎樓地設置自治條例」規定應留設騎樓地者，從其規定。</p> <p>(三) 公共設施用地：自道路境界線至少退縮 5m 建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3m，並應自道路境界線至少留設淨寬 3m 之無遮簷人行道供公眾通行。</p> <p>(四) 退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化；基地面積每 100m<sup>2</sup> 原則應設置一棵喬木。</p> <p>(五) 如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受前述各項之限制。</p>	分區及用地別	退縮建築規定	住宅區	自道路境界線至少退縮 5m 建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬 1.5m 之無遮簷人行道供公眾通行。	商業區	自道路境界線至少退縮 5m 建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬 3m 之無遮簷人行道供公眾通行。	第十三條	<p>本計畫區之建築基地申請開發建築時，依下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D 區 【鄭子寮地區(三等二十三號道路以北第一區)】</td> <td> <p>退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td> <p>1. 「於 92 年 1 月 10 日辦理市地重劃但尚未配地之地區」退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> </td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> </td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td> <p>2. 前項以外地區：依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5 公尺建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制</p> </td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	D 區 【鄭子寮地區(三等二十三號道路以北第一區)】	<p>退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td> <p>1. 「於 92 年 1 月 10 日辦理市地重劃但尚未配地之地區」退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> </td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> </td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td> <p>2. 前項以外地區：依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5 公尺建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制</p> </td> </tr> </tbody> </table>	分區別	退縮建築規定	住宅區	<p>1. 「於 92 年 1 月 10 日辦理市地重劃但尚未配地之地區」退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>	商業區	<p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>	公共設施用地	<p>2. 前項以外地區：依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5 公尺建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制</p>	第十三條	<p>本計畫區之建築基地申請開發建築時，依下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D 區 【鄭子寮地區(三等二十三號道路以北第一區)】</td> <td> <p>退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td> <p>1. 「於 92 年 1 月 10 日辦理市地重劃但尚未配地之地區」退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> </td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> </td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td> <p>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此限。</p> </td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	D 區 【鄭子寮地區(三等二十三號道路以北第一區)】	<p>退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td> <p>1. 「於 92 年 1 月 10 日辦理市地重劃但尚未配地之地區」退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> </td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> </td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td> <p>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此限。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	分區別	退縮建築規定	住宅區	<p>1. 「於 92 年 1 月 10 日辦理市地重劃但尚未配地之地區」退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>	商業區	<p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>	公共設施用地	<p>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此限。</p>		<p>依專案小組出席委員初步建議意見通過</p>	
分區及用地別	退縮建築規定																																					
住宅區	自道路境界線至少退縮 5m 建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬 1.5m 之無遮簷人行道供公眾通行。																																					
商業區	自道路境界線至少退縮 5m 建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬 3m 之無遮簷人行道供公眾通行。																																					
分區及用地別	退縮建築規定																																					
D 區 【鄭子寮地區(三等二十三號道路以北第一區)】	<p>退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td> <p>1. 「於 92 年 1 月 10 日辦理市地重劃但尚未配地之地區」退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> </td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> </td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td> <p>2. 前項以外地區：依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5 公尺建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制</p> </td> </tr> </tbody> </table>	分區別	退縮建築規定	住宅區	<p>1. 「於 92 年 1 月 10 日辦理市地重劃但尚未配地之地區」退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>	商業區	<p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>	公共設施用地	<p>2. 前項以外地區：依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5 公尺建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制</p>																													
分區別	退縮建築規定																																					
住宅區	<p>1. 「於 92 年 1 月 10 日辦理市地重劃但尚未配地之地區」退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>																																					
商業區	<p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>																																					
公共設施用地	<p>2. 前項以外地區：依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5 公尺建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制</p>																																					
分區及用地別	退縮建築規定																																					
D 區 【鄭子寮地區(三等二十三號道路以北第一區)】	<p>退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td> <p>1. 「於 92 年 1 月 10 日辦理市地重劃但尚未配地之地區」退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> </td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> </td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td> <p>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此限。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	分區別	退縮建築規定	住宅區	<p>1. 「於 92 年 1 月 10 日辦理市地重劃但尚未配地之地區」退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>	商業區	<p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>	公共設施用地	<p>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此限。</p>																													
分區別	退縮建築規定																																					
住宅區	<p>1. 「於 92 年 1 月 10 日辦理市地重劃但尚未配地之地區」退縮建築規定如下，退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>																																					
商業區	<p>1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>2. 並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>																																					
公共設施用地	<p>1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3. 如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此限。</p>																																					
	<p>七、第一種商業區內土地及建築物僅得作為下列使用：</p> <p>(1) 觀光旅館、飯店。(2).大型百貨、商場、超級市場。(3).金融機構（包括郵局）。(4).事務所、辦公室。(5).娛樂業：戲院、劇院、電影院、歌廳、夜總會、俱樂部、廣播公司、電視公司、遊樂場等。(6).服務業：酒吧、酒家、舞廳、公共浴室（包括三溫暖）、禮服及其他物品出租、照相、理容、美容、旅行社等。(7).餐飲業：餐廳、咖啡廳等。(8).健身服務業：保齡球館、戶內溜冰場、戶內游泳池等。(9).公用事業營業場所。</p> <p>第二種商業區內之建築及土地之使用，依照都市計畫法台灣省施行細則第 17 條之規定管制。</p>	第六條	<p>商業區之建築物及土地使用依下列之規定：</p> <p>一、商五(20A)(附)、商特-2(20B)建築物及土地僅得作為下列使用：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 觀光旅館、飯店。</li> <li>(二) 大型百貨、商場、超級市場。</li> <li>(三) 金融機構（包括郵局）。</li> <li>(四) 事務所、辦公室。</li> <li>(五) 娛樂業：戲院、劇院、電影院、歌廳、夜總會、俱樂部、廣播公司、電視公司、遊樂場等。</li> <li>(六) 服務業：酒吧、酒家、舞廳、公共浴室（包括三溫暖）、禮服及其他物品出租、照相、理容、美容、旅行社等。</li> <li>(七) 餐飲業：餐廳、咖啡廳等。</li> <li>(八) 健身服務業：保齡球館、戶內溜冰場、戶內游泳池等。</li> <li>(九) 公用事業營業場所。</li> </ul> <p>二、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。</p>																																			

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見				台南市都委會決議																																												
	條文內容	條次	條文內容			條次	條文內容																																											
	八、臺南市政府應依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』第8條第2項規定之項目，研訂都市設計準則，並成立都市設計審查委員會，依所訂都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃。	第廿三條	本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。				條次調整為第第廿二條																																											
	九、商業區內建築物之建蔽率及容積率，規定如下： (一)第一種商業區A街廓商業區之最小面寬不得低於6m，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於350%，惟若整體開發時其建蔽率不得大於60%，容積率得提高為不得大於420%。 (二)第一種商業區B街廓商業區之最小面寬不得低於6m，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於480%。 (三)第二種商業區A、B街廓商業區之最小面寬不得低於6m，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於400%。 (四)其餘第二種商業區街廓部分商業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於350%。	第五條 第十九條	商業區之建蔽率及容積率依下表之規定： <table border="1"><thead><tr><th>商業區編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr></thead><tbody><tr><td>商五(20A)</td><td>60</td><td>360</td><td></td></tr></tbody></table> <table border="1"><thead><tr><th>商業區編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr></thead><tbody><tr><td>商特-2(20B)</td><td>60</td><td>500</td><td></td></tr></tbody></table> <table border="1"><thead><tr><th>商業區編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr></thead><tbody><tr><td>商特-1(20A)</td><td>60</td><td>420</td><td></td></tr><tr><td>商特-1(20B)</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> <table border="1"><thead><tr><th>商業區編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr></thead><tbody><tr><td>商五(20C)、商五(20D)</td><td>60</td><td>360</td><td></td></tr><tr><td>商五(20E)、商五(20F)</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> 最小建築基地面積依下列之規定： 四、「商五(20A)」、「商特-1(20A)」、「商特-1(20B)」、「商特-2(20B)」商業區建築基地臨接建築線之最小面寬不得低於6m。							商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商五(20A)	60	360		商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商特-2(20B)	60	500		商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商特-1(20A)	60	420		商特-1(20B)				商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商五(20C)、商五(20D)	60	360		商五(20E)、商五(20F)				依專案小組出席委員初步建議意見通過
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																															
商五(20A)	60	360																																																
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																															
商特-2(20B)	60	500																																																
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																															
商特-1(20A)	60	420																																																
商特-1(20B)																																																		
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																															
商五(20C)、商五(20D)	60	360																																																
商五(20E)、商五(20F)																																																		
						第十八條	建築基地最小面寬依下列之規定： 二、「商五(20A)」、「商特-1(20A)」、「商特-1(20B)」、「商特-2(20B)」商業區建築基地臨接建築線之最小面寬不得低於6m。																																											
						第十二條	建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第162條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積20%之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖4所示) 一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於1:1且不得小於3:10。 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。																																											
																																																		
						第十三條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定： 一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。																																											

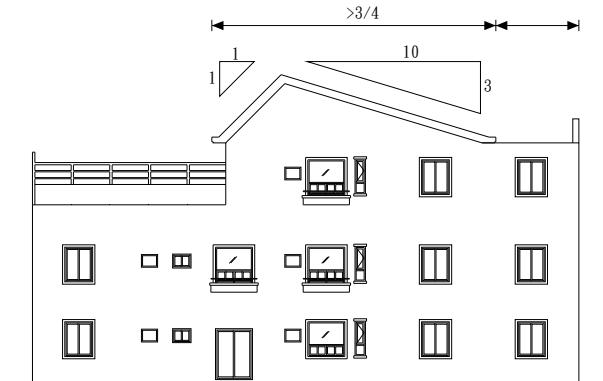
附圖4 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

附表一 土地使用分區管制要點（D區）

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議	
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容
					<p>二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 m<sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>
				第十五條	<p>本計畫容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。</p> <p>本計畫禁止容積接受及容積接受地區規定如下（圖 5）：</p> <p>一、禁止容積接受基地：配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及公園南路所圍之街廓為禁止容積接受基地。</p> <p>二、容積接受基地：配合鐵路地下化之重大建設，促進火車站前商業區土地有效利用，劃定北門路、公園南路、公園路及成功路所圍之街廓為容積接受基地。</p>
				第十六條	為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停 N8、停 N9」停車場用地不得作商場使用。

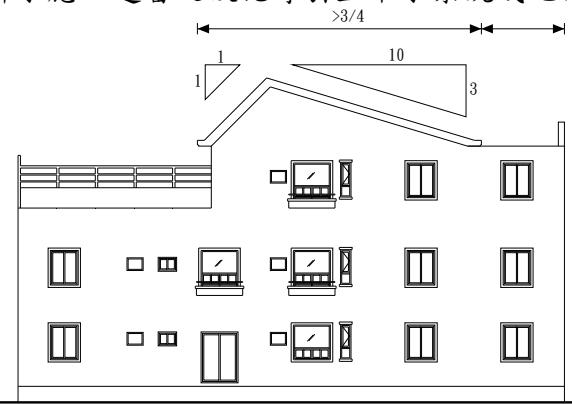
現行條文內容			專案小組出席委員初步建議意見				台南市都委會決議																
條文內容			條次	條文內容																			
D5 (油 18)	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。  二、本計畫區內土地及建築之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。  三、停車場用地得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用，惟不得作商場使用。	第一條  第二條  第十七條	本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。  本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。  為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停 N8、停 N9」停車場用地不得作商場使用。					依專案小組出席委員初步建議意見通過  依專案小組出席委員初步建議意見通過  條次調整為第十六條															
其建蔽率及容積率不得超過下表規定。停 1 與停 2 並得合併容積計算，進行整體規劃與開闢。	第九條	公共設施用地建蔽率及容積率依下列之規定：  <table border="1"><thead><tr><th>用地別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr></thead><tbody><tr><td>停車場用地</td><td>N8 N9</td><td>80 40</td><td>175 120</td></tr></tbody></table>				用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	停車場用地	N8 N9	80 40	175 120	依專案小組出席委員初步建議意見通過									
用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																				
停車場用地	N8 N9	80 40	175 120																				
四、住宅區內之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 175%；惟若建蔽率不大於 50%時，則容積率得調整為不得大於 185%。	第三條	住宅區之建蔽率及容積率依下列之規定：  <table border="1"><thead><tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住四</td><td>60</td><td>180</td></tr></tbody></table>				住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	住四	60	180	依專案小組出席委員初步建議意見通過											
住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)																					
住四	60	180																					
建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5m 建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。	第十三條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：  <table border="1"><thead><tr><th>分區及 用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr></thead><tbody><tr><td>停 N8、停 N9 南側 第一街廓 住宅區</td><td>1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td></tr></tbody></table>				分區及 用地別	退縮建築規定	停 N8、停 N9 南側 第一街廓 住宅區	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	第十一條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：  <table border="1"><thead><tr><th>分區及 用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr></thead><tbody><tr><td>停 N8、停 N9 南側第 一街廓住 宅區</td><td>1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td></tr><tr><td>公共設施 用地</td><td>1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</td></tr></tbody></table>		分區及 用地別	退縮建築規定	停 N8、停 N9 南側第 一街廓住 宅區	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	公共設施 用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。					
分區及 用地別	退縮建築規定																						
停 N8、停 N9 南側 第一街廓 住宅區	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																						
分區及 用地別	退縮建築規定																						
停 N8、停 N9 南側第 一街廓住 宅區	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，並供公共通行，其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，且不得設置圍籬。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																						
公共設施 用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。																						
建築樓地板面積在 200m <sup>2</sup> 以下者，應留設一部停車空間，如超過 200m <sup>2</sup> 者，則超過部分每超過 150m <sup>2</sup> 及其零數應增設一部停車空間。	第十條	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依下列之規定：  <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 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積 每滿 50 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積 每滿 2000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積 每滿 100 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>—</td></tr></tbody></table>				類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位	第一類	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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積 每滿 50 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積 每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積 每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	—	依專案小組出席委員初步建議意見通過		
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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積 每滿 50 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積 每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積 每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	—																			

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見					台南市都委會決議																
	條文內容	條次	條文內容																				
			<table border="1"> <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 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 3000 m<sup>2</sup> 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> </table> <p>一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：            (一) 機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9m。            (二) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。            二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。</p>	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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000 m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置 2 輛)	第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。							
第三類	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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000 m <sup>2</sup> 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。																					
五、計畫區內之土地建築時，應整體規劃，並經本府都市設計委員會審議通過，始得據以申請建築。惟審議通過後二年內應申請開發。	第廿二條	下列地區未來建築開發時應整體規劃，並經都市設計審議核准始可申請建照。 二、「停 N8」、「停 N9」及其南側第一街廓住宅區。	第廿一條	下列地區未來建築開發時應整體規劃，並經都市設計審議核准始可申請建照。 二、「停 N8」及「停 N9」停車場用地及其南側第一街廓住宅區。																			
六、計畫區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，且尚未申請建築前之空地，應訂定管理維護計畫，並列入都市設計委員會審議，以綠化美化環境。	第廿三條	(納都市設計審議規範) 本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。			條次調整為第廿二條																		
七、計畫區內之鄰棟間隔： (一) 計畫區內之住宅區建築物，臨接停車場用地之臨接面應設置 1.5m 側院，並種植喬木加以綠化美化。 (二) 計畫區內之停車場用地，臨接計畫區外毗鄰住宅區臨接面，應設置 1.5m 側院，並種植喬木加以綠化美化。	第廿條	建築物鄰棟間隔依下列之規定： 一、「停 N8、停 N9」之建築物鄰棟間隔規定： (一) 停 N8、停 N9 南側第一街廓之住宅區，臨接停車場用地之臨接面應設置 1.5m 側院，並種植喬木加以綠化美化。 (二) 計畫區內之停車場用地，臨接計畫區外毗鄰住宅區臨接面，應設置 1.5m 側院，並種植喬木加以綠化美化。	第十九條	建築物鄰棟間隔依下列之規定： 一、「停 N8 及「停 N9」停車場用地南側第一街廓之住宅區，臨接停車場用地之臨接面應設置 1.5m 側院，並種植喬木加以綠化美化。 二、「停 N8 及「停 N9」停車場用地毗鄰住宅區之臨接面，應設置 1.5m 側院，並種植喬木加以綠化美化。																			
			第十二條	建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 4 所示) 一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1:1 且不得小於 3:10。 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。																			

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議	
條文內容	條次	條文內容			
				 <b>圖 4 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖</b>	土地使用分區管制要點 (D 地)
	第十三條			<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。</li> <li>二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。           <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 <math>100\text{ m}^2</math> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</li> </ul> </li> </ul>	
	第十五條			<p>本計畫容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。</p> <p>本計畫禁止容積接受及容積接受地區規定如下（圖 5）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、禁止容積接受基地：配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及公園南路所圍之街廓為禁止容積接受基地。</li> <li>二、容積接受基地：配合鐵路地下化之重大建設，促進火車站前商業區土地有效利用，劃定北門路、公園南路、公園路及成功路所圍之街廓為容積接受基地。</li> </ul>	

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議																		
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容																		
E1	一、本計畫區內之土地及建築物之使用，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。	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，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。		依專案小組出席委員初步建議意見通過																		
	二、住宅區內之建築及土地之使用，應依照都市計畫法台灣省施行細則第16條之規定管制。	第四 條	住宅區使用性質依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第四 條	住宅區使用性質依都市計畫相關法令規定辦理。																		
	三、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30m以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川等，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且有助於創造優美景觀者，其容積率得酌予提高，但最高不得超過250%。	第三 條	(取消)	第三 條	依專案小組出席委員初步建議意見通過																		
	使用分區 容積率% 建蔽率%		住宅區之建蔽率及容積率依下列之規定： <table border="1"><thead><tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住四</td><td>60</td><td>180</td></tr></tbody></table>		住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	住四	60	180	住宅區之建蔽率及容積率依下列之規定： <table border="1"><thead><tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住一</td><td>50</td><td>120</td></tr><tr><td>住四</td><td>60</td><td>180</td></tr></tbody></table>			住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	住一	50	120	住四	60	180	
住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)																					
住四	60	180																					
住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)																					
住一	50	120																					
住四	60	180																					
	四、住宅區內之建築基地，境界線有三分之二以上臨接8m以上計畫道路或進深在8m以上之永久性空地者，其建築基地面積500m <sup>2</sup> 以內部份（包括騎樓地面積）得全部作為建築面積，其容積率得依第3條規定酌予提高，但最高不得超過250%。		(取消)		依專案小組出席委員初步建議意見通過																		
	五、住宅區之建築基地符合下列規定者，其建築總樓地板面積得允許酌予再增加其供作開放空間同等面積之樓地板面積： (一)建築基地之空地集中留設並作為開放空間，且應與鄰地留設之空地充分配合或與現有公園、廣場、步道等連接。 (二)該開放空間臨接道路之長度不小於5m，且與基地地面或道路連接處之高低差在4m以下。 (三)供作開放空間之最小面積不得少於200m <sup>2</sup> 。前述所稱開放空間係指常時間開放供公眾通行或休憩之戶外空間。	第十四 條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定： 一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。 二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100m <sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。		條次調整為第十三條																		
	六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木		(納都市設計審議規範)		依專案小組出席委員初步建議意見通過																		
-			(新增)	第九 條	公共設施用地建蔽率及容積率依下表之規定： <table border="1"><thead><tr><th>編號</th><th>用地別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr></thead><tbody><tr><td>一</td><td>學校用地</td><td>國小學校用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>六</td><td>變電所用地</td><td></td><td>60</td><td>250</td></tr></tbody></table>			編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	一	學校用地	國小學校用地	50	150	六	變電所用地		60	250	
編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																			
一	學校用地	國小學校用地	50	150																			
六	變電所用地		60	250																			

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議							
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容							
			十	公園 公園兼兒童遊樂場用地	15	45	面積在五公頃以下				
					12	35	面積超過五公頃部份				
-		(新增)	第十條	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依下列之規定：							
			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 150 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000 m <sup>2</sup> 設置一輛（最多設置 2 輛）				
			第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。						
			一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (一) 機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9m。 (二) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。 二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。								
-		(新增)	第十一條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：							
				分區及用地別	退縮規定						
				公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。						
				前述一～十一項以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。						

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議	
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容	
-		(新增)	第十二條	<p>建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 4 所示)</p> <p>一、斜屋頂斜面坡度比（底高比）不得大於 1：1 且不得小於 3：10。</p> <p>二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。</p> 	
-		(新增)	第十三條	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：</p> <p>一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。</p> <p>二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 m<sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	
-		(新增)	第十五條	<p>本計畫容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。</p> <p>本計畫禁止容積接受及容積接受地區規定如下（圖 5）：</p> <p>一、禁止容積接受基地：配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及公園南路所圍之街廓為禁止容積接受基地。</p> <p>二、容積接受基地：配合鐵路地下化之重大建設，促進火車站前商業區土地有效利用，劃定北門路、公園南路、公園路及成功路所圍之街廓為容積接受基地。</p>	
-		(新增)	第十六條	為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停 N8、停 N9」停車場用地不得作商場使用。	
-		(新增)	第廿二條	本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。	

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見					台南市都委會決議																	
條文內容		條次	條文內容				條次	條文內容																
F7 (市 N9)	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。  二、本計畫區內之土地及建築物之使用，應依本要點之規定。本要點未規定者，適用其他有關法令規定。  三、市場用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定。	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。					依專案小組出席委員初步建議意見通過																
		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，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。					依專案小組出席委員初步建議意見通過																
		第九條	公共設施用地建蔽率及容積率依下列之規定：					依專案小組出席委員初步建議意見通過																
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>市 N9</td> <td>80</td> <td>80</td> <td>僅供花卉市場使用</td> </tr> </tbody> </table>				分區	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	市場用地	市 N9	80	80	僅供花卉市場使用								
分區	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																				
市場用地	市 N9	80	80	僅供花卉市場使用																				
	(四) 建築基地於申請時，應自道路境界線至少退縮 5m 建築(如屬角地且道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時，則擇一退縮)，退縮部分得計入法定空地。	第十二條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，依下列之規定：				第十一條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，依下列之規定：																
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用 地別</th> <th colspan="3">退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共設 施用地</td> <td colspan="3">           1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。            2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。            3.如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制         </td> </tr> </tbody> </table>				分區及用 地別	退縮規定			公共設 施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制				<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及 地別</th> <th colspan="3">退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共設 施用地</td> <td colspan="3">           1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。            2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。            3.如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，則不受此限。         </td> </tr> </tbody> </table>	分區及 地別	退縮規定			公共設 施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，則不受此限。		
分區及用 地別	退縮規定																							
公共設 施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制																							
分區及 地別	退縮規定																							
公共設 施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，則不受此限。																							
	(五) 計畫區內之土地建築時，應整體規劃，並經本府都市設計委員會審議通過，始據以申請建築。惟審議通過後二年內應申請開發。		(取消)					依專案小組出席委員初步建議意見通過																
	(六) 計畫區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，且尚未申請建築前之空地，應訂定管理維護計畫，並列入都市設計委員會審議，以綠化美化環境。	第廿三條	(納都市設計審議規範)  本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。					條次調整為第廿二條																
	<b>都市設計規範</b>																							
	一、建築基地最小開發規模為 1000m <sup>2</sup> ，不足 1000m <sup>2</sup> 或有特殊情形，得以專案方式經臺南市設計委員會審議通過後始發照建築	-					第十七條	建築基地最小開發規模依下列之規定： 二、「市 N9」市場用地之建築基地最小開發規模為 1,000m <sup>2</sup> ，不足 1,000m <sup>2</sup> 或有特殊情形，得以專案方式經本市都市設計委員會審議通過後始得發照建築。																
	二、本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之二十為其最大開挖範圍上限，但若地下層開挖因施工安全或停車設備等特殊需要，經臺南市都市設計委員會審議通過，不受此限制。	-						(取消)																
	三、本計畫區停車空間設計標準如下：  (一) 建築樓地板面積在 100m <sup>2</sup> 以下者，應留設兩部汽車停車空間，如超過 100m <sup>2</sup> 者，則超過部份每超過 100m <sup>2</sup> 及其零數應增設兩部汽車停車空間。 (二) 樓地板面積每滿 35m <sup>2</sup> ，應留設兩部機車停車空間，每一機車停車位須長 1.8m 以上，寬 0.9m 以上，機車停車空間得兼作自行車停車空間。 (三) 樓地板面積為 500m <sup>2</sup> 以下者應留設一處貨車裝卸位，面積超過 500m <sup>2</sup> 小於 100m <sup>2</sup> 設兩處，面積	-					第十條 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依下列之規定： <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> </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												
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																				

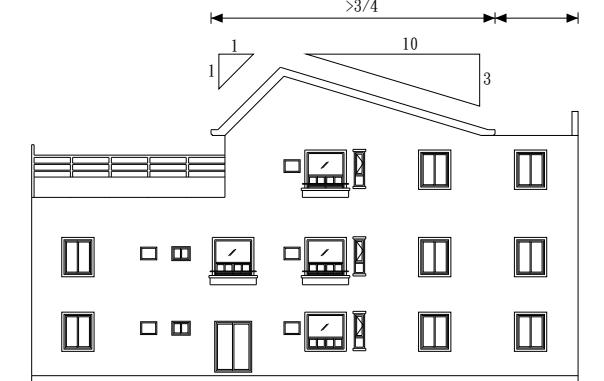
現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議				
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容			
	超過 100m <sup>2</sup> 者，基本數應設兩處外，每增加 100m <sup>2</sup> 增設一處。				第一類 戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置 2 輛)
					第五類 前四類以外建築物	同第四類之規定。		
		一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (一) 機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9m。 (二) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。 二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。						
-	-		(新增)	第十六條	為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停 N8、停 N9」停車場用地不得作商場使用。			

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議		
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容		
F5 F6 F10	一、本計畫區內之土地及建築物之使用，應依本要點之規定，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。  二、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。  三、基準容積率及建蔽率 住宅區內建築物之容積率不得超過下表規定，但建築基地面臨三十公尺以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川等縱深30m以內，於不妨礙公共交通、衛生、安全且有助於創造優美景觀者，其容積率得酌予提高，但最高不得超過250%。	第二條  第一條  第三條	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，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。  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。  (取消)  住宅區之建蔽率及容積率依下列之規定：		依專案小組出席委員初步建議意見通過  依專案小組出席委員初步建議意見通過		
	項次  一 二	容積率% 185 175	建蔽率% 50 60	第三條	住宅區編號 住一 住四	建蔽率(%) 120 180	容積率(%) 120 180
三-1、公道11兩側住宅區，得分別依二階段方式酌予提升容積率，規定說明如下：  (一) 該範圍內建築基地得申請第一階段容積率放寬至240%，其建蔽率不得超過(含)60%。 (二) 該範圍內建築基地符合下列條件，且建蔽率不超過(含)40%，得申請第二階段容積率放寬至400%，惟其並需依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」完成回饋事項。 1.臨接較寬道路面寬在15m以上。 2.建築基地規模至少大於1,500m <sup>2</sup> 。 (三) 惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。	第十五條	符合「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。		條次調整為第十四條			
四、退縮規定  (一) 為塑造地區景觀，提昇生活品質，本計畫區內建築基地鄰接計畫道路者，應按下表規定自道路境界線退縮指定牆面線或留設騎樓。上述退縮部份得計入法定空地，並得作為埋設污水接戶管及提供公眾通行使用，該退縮牆面線內應上無頂蓋及下無結構物。	第十二條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：	第十一條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：  分區及用地別 退縮規定			

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議																										
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容																										
	<p>面臨計畫道路或面臨計畫道路寬度</p> <p>指定退縮牆面線、留設騎樓及其他規定</p> <p>1.退縮 2m 牆面線 騎樓地應依法由建築線留設，以懸臂方式設置。</p> <p>2.依「都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請容積放寬之基地，適用第一階段回饋者，應自公道境界線退縮 5 公尺建築。</p> <p>3.適用第二階段回饋者，建築物高度在 10m(含)以下者應自公道境界線退縮 5m 建築，建築物高度在 10m 以上者，應自公道境界線退縮 8m 建築。</p> <p>2-2-30m、3-23-30m 至少退縮 1m 牆面線，騎樓地應依法由建築線留設。</p> <p>2-6-30m、4-30-18m 及 3-32-30m 部份地區 不退縮牆面線，騎樓地應依法由建築線留設，並依污水接戶管系統圖留設整體性防火間隔。</p> <p>12m(含)以上道路 至少退縮 1.5m 牆面線，免留設騎樓</p> <p>12m 以下道路 至少退縮 1m 牆面線</p> <p>(二)位於道路交角，面積小於 160m<sup>2</sup> 且兩側面臨 10m 以下道路，或一側面臨 10m 以下道路寬度小於六、五公尺基地，可配合污水管規劃流向，選擇一側退縮牆面線，並經相關單位審查合格始得申請建築。</p> <p>(三)建築基地面臨「廣停用地」不得作為申請指示建築線。</p>	第十五條	<p>【 面臨計畫道路或面臨計畫道路寬度 】 為「鄭子寮地區(三等二十三號道路以北第三、第四區)」</p> <p>1.建築基地鄰接計畫道路者，應按下表規定自道路境界線退縮指定牆面線或留設騎樓。上述退縮部份得計入法定空地，並提供公眾通行使用，該退縮牆面線內應上無頂蓋及下無結構物。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>面臨計畫道路或面臨計畫道路寬度</th> <th>指定退縮牆面線、留設騎樓及其他規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公道-11-40m</td> <td>1.建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 2m 建築，騎樓地應依法由建築線留設，以懸臂方式設置 2.並依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>2-2-30m 3-23-30m</td> <td>1.建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。 2.並依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>2-6-30m、4-30-18m 及 3-32-30m 部份地區</td> <td>依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>12m(含)以上道路</td> <td>1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1.5m 建築。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>12m 以下道路</td> <td>1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.位於道路交角，建築基地面積小於 200m<sup>2</sup>，兩側鄰接道路者，應配合污水管規劃流向，擇一退縮。</p> <p>(取消)</p>	面臨計畫道路或面臨計畫道路寬度	指定退縮牆面線、留設騎樓及其他規定	公道-11-40m	1.建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 2m 建築，騎樓地應依法由建築線留設，以懸臂方式設置 2.並依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	2-2-30m 3-23-30m	1.建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。 2.並依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	2-6-30m、4-30-18m 及 3-32-30m 部份地區	依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	12m(含)以上道路	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1.5m 建築。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	12m 以下道路	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。		<p>【 面臨計畫道路或面臨計畫道路寬度 】 為「鄭子寮地區(三等二十三號道路以北第三、第四區)」</p> <p>1.建築基地鄰接計畫道路者，應按下表規定自道路境界線退縮指定牆面線或留設騎樓。上述退縮部份得計入法定空地，並提供公眾通行使用，該退縮牆面線內應上無頂蓋及下無結構物。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>面臨計畫道路或面臨計畫道路寬度</th> <th>指定退縮牆面線、留設騎樓及其他規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公道-11-40m</td> <td>1.建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 2m 建築，騎樓地應依法由建築線留設，以懸臂方式設置 2.並依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>2-2-30m、3-23-30m</td> <td>1.建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。 2.並依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>2-6-30m、4-30-18m 及 3-32-30m 部份地區</td> <td>依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>12m(含)以上道路</td> <td>1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1.5m 建築。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>12m 以下道路</td> <td>1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.位於道路交角，建築基地面積小於 200m<sup>2</sup>，兩側鄰接道路者，應配合污水管規劃流向，擇一退縮。</p> <p>公共設施用地</p> <p>1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</p>	面臨計畫道路或面臨計畫道路寬度	指定退縮牆面線、留設騎樓及其他規定	公道-11-40m	1.建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 2m 建築，騎樓地應依法由建築線留設，以懸臂方式設置 2.並依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	2-2-30m、3-23-30m	1.建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。 2.並依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	2-6-30m、4-30-18m 及 3-32-30m 部份地區	依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	12m(含)以上道路	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1.5m 建築。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	12m 以下道路	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。		<p>條次調整為第十四條</p>
面臨計畫道路或面臨計畫道路寬度	指定退縮牆面線、留設騎樓及其他規定																														
公道-11-40m	1.建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 2m 建築，騎樓地應依法由建築線留設，以懸臂方式設置 2.並依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																														
2-2-30m 3-23-30m	1.建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。 2.並依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																														
2-6-30m、4-30-18m 及 3-32-30m 部份地區	依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																														
12m(含)以上道路	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1.5m 建築。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																														
12m 以下道路	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																														
面臨計畫道路或面臨計畫道路寬度	指定退縮牆面線、留設騎樓及其他規定																														
公道-11-40m	1.建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 2m 建築，騎樓地應依法由建築線留設，以懸臂方式設置 2.並依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																														
2-2-30m、3-23-30m	1.建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。 2.並依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																														
2-6-30m、4-30-18m 及 3-32-30m 部份地區	依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																														
12m(含)以上道路	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1.5m 建築。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																														
12m 以下道路	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。 2.並免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																														
五、住宅區建築基地獎勵措施：	(一)有關設置公共開放空間獎勵部份，依內政部訂定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	第十四條	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：</p> <p>一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。</p> <p>二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100m<sup>2</sup> 以上，並經目的事業</p>		<p>條次調整為第十三條</p>																										

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見				台南市都委會決議																																								
	條文內容	條次	條文內容			條次	條文內容																																							
	尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間或天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。		主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。																																											
六、機關、公共事業機構及學校用地於主要出入口處，應留設深度3m以上，適當長度之緩衝車道。	第廿條	三、機關、公共事業機構及學校用地於主要出入口處，應留設深度3m以上，適當長度之緩衝車道。					(取消)																																							
七、加油站專用區鄰住宅或商業區部份，應留設寬度5m以上之隔離綠帶。	第廿條	四、加油站專用區鄰住宅或商業區部份，應留設寬度5m以上之隔離綠帶。			第十九條	建築物鄰棟間隔依下列之規定： 四、「加6」加油站專用區臨住宅區或商業區部份，應留設寬度5m以上之隔離綠帶。																																								
八、第一種商業區內土地及建築物僅得作為下列使用： 1.觀光旅館、飯店。 2.大型百貨、商場、超級市場。 3.金融機構(包括郵局)。 4.事務所、辦公室。 5.娛樂業：戲院、劇院、電影院、歌廳、夜總會、俱樂部、廣播公司、電視公司、遊樂場等。 6.服務業：酒吧、酒家、舞廳、公共浴室(包括三溫暖)、禮服及其他物品出租、照相、理容、美容、旅行社等。 7.餐飲業：餐廳、咖啡廳等。 8.健身服務業：保齡球館、戶內溜冰場、戶內游泳池等。 9.公用事業營業場所。 第二種商業區內之建築及土地之使用，應依照都市計畫法台灣省施行細則第17條之規定管制。	第六條	商業區之建築物及土地使用規定依下列之規定： 一、商特-1(19)建築物及土地僅得作為下列使用： (一)觀光旅館、飯店。 (二)大型百貨、商場、超級市場。 (三)金融機構(包括郵局)。 (四)事務所、辦公室。 (五)娛樂業：戲院、劇院、電影院、歌廳、夜總會、俱樂部、廣播公司、電視公司、遊樂場等。 (六)服務業：酒吧、酒家、舞廳、公共浴室(包括三溫暖)、禮服及其他物品出租、照相、理容、美容、旅行社等。 (七)餐飲業：餐廳、咖啡廳等。 (八)健身服務業：保齡球館、戶內溜冰場、戶內游泳池等。 (九)公用事業營業場所。 二、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。				依專案小組出席委員初步建議意見通過																																								
九、臺南市政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目研訂都市計畫準則，並成立都市設計審查委員會，並依所訂之都市設計準則審查本計畫區之商業區建築物及各項公共設施之規劃設計。 又變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討案)於本計畫區內增設之『附帶條件商業區』應依主要計畫之附帶條件另行擬定細部計畫，並俟新擬定細部計畫完成法定程序發佈實施後使得發照建築。	第五條	<table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商19(附)</td> <td>未擬定</td> <td></td> <td>應另案擬定細部計畫管制</td> </tr> <tr> <td>商32(附)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商19(附)	未擬定		應另案擬定細部計畫管制	商32(附)				第五條	商業區之建蔽率及容積率依下表之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商19(附)</td> <td>未擬定</td> <td></td> <td>應另案擬定細部計畫管制</td> </tr> <tr> <td>商32(附)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商19(附)	未擬定		應另案擬定細部計畫管制	商32(附)																	
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																											
商19(附)	未擬定		應另案擬定細部計畫管制																																											
商32(附)																																														
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																											
商19(附)	未擬定		應另案擬定細部計畫管制																																											
商32(附)																																														
商業區內建築物之建蔽率及容積率，不得超過下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>容積率(%)</th> <th>建蔽率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>420</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>350</td> <td>70</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	容積率(%)	建蔽率(%)	第一種商業區	420	60	第二種商業區	350	70	第五條	商業區之建蔽率及容積率依下表之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商特-1(19)</td> <td>60</td> <td>420</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商五(19)</td> <td>60</td> <td>360</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商特-1(19)	60	420		商五(19)	60	360		第五條	商業區之建蔽率及容積率依下表之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商三(48)(附)</td> <td>80</td> <td>280</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商五(19)</td> <td>60</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商特-1(19)</td> <td>60</td> <td>420</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商三(48)(附)	80	280		商五(19)	60	360		商特-1(19)	60	420		
使用分區	容積率(%)	建蔽率(%)																																												
第一種商業區	420	60																																												
第二種商業區	350	70																																												
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																											
商特-1(19)	60	420																																												
商五(19)	60	360																																												
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																											
商三(48)(附)	80	280																																												
商五(19)	60	360																																												
商特-1(19)	60	420																																												
十一、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積未達200m <sup>2</sup> 者，應留設一部停車空間，零數應留設一部停車空間，如超過200m <sup>2</sup> 者，則超過部份每超過150m <sup>2</sup> 及其零數應留設一部停車空間。	第十條	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依下列之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>建築物用途</th> <th>應附設汽車單位</th> <th>應附設機車單位</th> <th>應附設裝卸單位</th> </tr> </thead> </table>			類別	建築物用途	應附設汽車單位	應附設機車單位	應附設裝卸單位		依專案小組出席委員初步建議意見通過																																			
類別	建築物用途	應附設汽車單位	應附設機車單位	應附設裝卸單位																																										

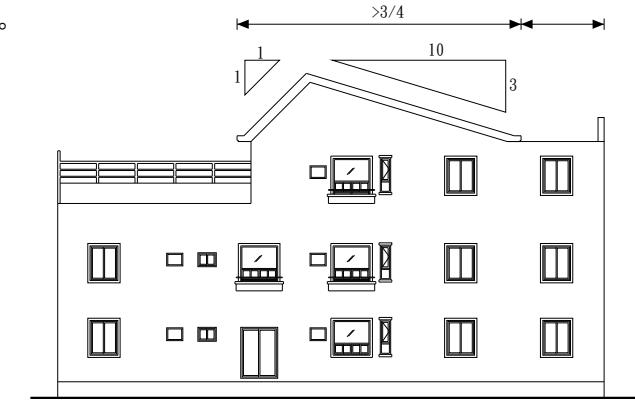
現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見					台南市都委會決議									
	條文內容	條次	條文內容			條次	條文內容									
			第一類 戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置2輛)										
			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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置2輛)										
			第五類 前四類以外建築物	同第四類之規定。												
			<p>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 1.8 m，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 2 公尺。</p> <p>二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。</p>													
十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。			(納都市設計審議規範)				依專案小組出席委員初步建議意見通過									
十三、依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，其依相關規定適用之容積獎勵合計不得超過第二階段放寬容積率之 50%。	第十五條		符合「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。				條次調整為第十四條									
-			(新增)			第四 條	住宅區使用性質依都市計畫相關法令規定辦理。									
-			(新增)			第七 條	其他分區使用強度依下表之規定：									
-							<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>120</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	加油站專用區	40	120	-
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註													
加油站專用區	40	120	-													
-			(新增)			第八 條	其他分區使用性質依下列之規定：									
			三、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。													

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議				
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容				
			(新增)	第九條	公共設施用地建蔽率及容積率依下表之規定：				
					編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
					一 學校用地	文中小學校用地	50	150	
						國中學校用地	50	150	
						國小學校用地	50	150	
					二 機關用地		60	250	
					五 停車場用地	平面使用	10	20	
						立體使用	80	960	
					十 公園 公園兼兒童遊樂場用地		15	45	面積在五公頃以下
							12	35	面積超過五公頃部份
					建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 4 所示)				
			(新增)	第十二條	一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1:1 且不得小於 3:10。 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。				
									
					圖 4 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖				
			(新增)	第十三條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：				
					一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。				
					二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 m <sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。				

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議	
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容
-			(新增)	第十五條	本計畫容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。 本計畫禁止容積接受及容積接受地區規定如下（圖5）： 一、禁止容積接受基地：配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及公園南路所圍之街廓為禁止容積接受基地。 二、容積接受基地：配合鐵路地下化之重大建設，促進火車站前商業區土地有效利用，劃定北門路、公園南路、公園路及成功路所圍之街廓為容積接受基地。
-			(新增)	第十六條	為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停N8、停N9」停車場用地不得作商場使用。
-			(新增)	第廿二條	本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議															
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容															
G1 G3	一、本計畫區內之土地及建築物之使用，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。  二、住宅區內建築物之建蔽率，不得超過 60%，容積率不得超過下表第一類規定。但建築基地面臨 30m 以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場時，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且有助於創造優美景觀者，容積率得予提高至下表第二類之規定。  <table border="1"> <tr> <th>使用分區</th><th>第一類容積率(%)</th><th>第二類容積率(%)</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>175</td><td>250</td></tr> </table>	使用分區	第一類容積率(%)	第二類容積率(%)	住宅區	175	250	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，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。  (取消)		依專案小組出席委員初步建議意見通過									
使用分區	第一類容積率(%)	第二類容積率(%)																		
住宅區	175	250																		
	三、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二十六條規定，得全部作為建築面積者，該部份容積率得予提高至第二點附表第二類之規定。	第三條	住宅區之建蔽率及容積率依下列之規定：  <table border="1"> <tr> <th>住宅區編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> <tr> <td>住四</td><td>60</td><td>180</td></tr> </table>	住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	住四	60	180	第三條	住宅區之建蔽率及容積率依下列之規定：  <table border="1"> <tr> <th>住宅區編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> <tr> <td>住一</td><td>50</td><td>120</td></tr> <tr> <td>住四</td><td>60</td><td>180</td></tr> </table>	住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	住一	50	120	住四	60	180
住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)																		
住四	60	180																		
住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)																		
住一	50	120																		
住四	60	180																		
	四、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。  (一) 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。 (二) 該開放空間臨接道路之長度不小於 5m，且與基地地面或道路連接處之高低差在 4m 以下。 (三) 供作開放空間與法定空地面積之和不得少於 200m <sup>2</sup> 。 (四) 開放空間與法定空地，除應予以綠化及設置遊憩設施，並常時間開放供公眾通行或休憩使用外不得搭蓋棚架，建築物或作其他使用。	第十四條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：  (納都市設計審議規範)	第十三條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：  一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。 二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100m <sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。															
	五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以種植花草樹木。		(新增)		(取消)															
	-		(新增)	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。															
	-		(新增)	第四條	住宅區使用性質依都市計畫相關法令規定辦理。															

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議				
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容				
-	(新增)	第五條	商業區之建蔽率及容積率依下表之規定：						
-	(新增)	第六條	商業區之建築物及土地使用依下列之規定： 二、其餘依據都市計畫相關法令規定辦理。						
-	(新增)	第八條	其他分區使用性質依下列之規定： 三、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。						
-	(新增)	第九條	公共設施用地建蔽率及容積率依下表之規定：						
-	(新增)	第十條	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依下列之規定：						
-	(新增)								
-	(新增)								
-	(新增)								
-	(新增)								

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議						
	條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容						
					<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>						
			(新增)	第十一條	<p>本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>           1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。            2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。            3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。         </td> </tr> <tr> <td>前述一～十一項以外地區之基地</td> <td>依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> </table>	分區及用地別	退縮規定	公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。	前述一～十一項以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。
分區及用地別	退縮規定										
公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。										
前述一～十一項以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。										
			(新增)	第十二條	<p>建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 4 所示)</p> <p>一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1:1 且不得小於 3:10。</p> <p>二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。</p> 						
			(新增)	第十五條	<p>本計畫容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。</p> <p>本計畫禁止容積接受及容積接受地區規定如下(圖 5)：</p> <p>一、禁止容積接受基地：配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及公園南路所圍之街廓為禁止容積接受基地。</p> <p>二、容積接受基地：配合鐵路地下化之重大建設，促進火車站前商業區土地有效利用，劃定北門路、公園南路、公園路及成功路所圍之街廓為容積接受基地。</p>						
			(新增)	第十六條	為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停 N8、停 N9」						

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議	
	條文內容	條次	條文內容		條次	條文內容
	-		(新增)		第廿二條	停車場用地不得作商場使用。 本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見				台南市都委會決議																																					
	條文內容	條次	條文內容			條次	條文內容																																				
G2 (商49)	一、本計畫區內之土地及建物使用，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。	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，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。				依專案小組出席委員初步建議意見通過																																				
	二、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條訂定之。	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 條規定訂定之。				依專案小組出席委員初步建議意見通過																																				
	三、為塑造良好之購物環境及因應未來停車需求，商業區建蔽率、容積率暨停車空間規定如下： (一) 商業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。  (二) 商業區最小面寬不得低於 10m，且建築樓地板面積在 200m <sup>2</sup> 以下者，應留設一部停車空間，如超過 200m <sup>2</sup> 者，則超過部份每超過 150m <sup>2</sup> 及其零數應增設一部停車空間。  且建築樓地板面積在 200m <sup>2</sup> 以下者，應留設一部停車空間，如超過 200m <sup>2</sup> 者，則超過部份每超過 150m <sup>2</sup> 及其零數應增設一部停車空間。	第五條	商業區之建蔽率及容積率依下表之規定： <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th>商業區編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>商三(49A) (附)</td><td>80</td><td>280</td><td></td></tr> <tr> <td>商三(49B) (附)</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>			商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商三(49A) (附)	80	280		商三(49B) (附)				商業區之建蔽率及容積率依下表之規定： <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th>商業區編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>商三(49B) (附)</td><td>80</td><td>280</td><td></td></tr> </table>	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商三(49B) (附)	80	280																		
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																								
商三(49A) (附)	80	280																																									
商三(49B) (附)																																											
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																								
商三(49B) (附)	80	280																																									
		第十九條	最小建築基地面積依下列之規定： 五、「商三(49B) (附)」建築基地臨接建築線之最小面寬不得低於 10m				條次調整為第十七條																																				
		第十條	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依下列之規定： <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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 裝卸單位</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 150m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 50m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2000m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2000m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup> 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 3000m<sup>2</sup> 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><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>								類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸單位	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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000m <sup>2</sup> 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。					
類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸單位																																							
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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置 2 輛)																																							
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。																																									
			一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (一) 機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9m。 (二) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定																																								

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議																					
條文內容		條次	條文內容		條次	條文內容																				
			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。																							
<p>四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定獎勵措施規定如下：</p> <p>(一) 有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100m<sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	第十四條	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：</p> <p>一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。</p> <p>二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100m<sup>2</sup> 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		條次調整為第十三條																						
<p>五</p> <p>(一) 區內建築基地建築物不得設置騎樓，另建築基地部分退縮牆面線深度規定如下表所示，同時規定退縮部分上下不得有任何結構物。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築基地面臨道路寬(m)</th> <th>規定退縮牆面線深度(m)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30</td> <td>10</td> <td>退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>5</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區使用項目</th> <th>退縮規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td>退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</td> </tr> </tbody> </table>	建築基地面臨道路寬(m)	規定退縮牆面線深度(m)	備註	30	10	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	15	5		12	5		8	5		分區使用項目	退縮規定	備註	公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	第十二條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，依下列之規定：		本計畫區之建築基地申請開發建築時，依下列之規定：	
建築基地面臨道路寬(m)	規定退縮牆面線深度(m)	備註																								
30	10	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。																								
15	5																									
12	5																									
8	5																									
分區使用項目	退縮規定	備註																								
公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商三 (49B) (附)</td> <td> <p>本地區建築基地退縮牆面線規定如下，其中退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1.建築基地面臨 30m 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 10m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2.建築基地面臨 8、12、15m 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p> </td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td> <p>1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3.如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制</p> </td></tr> </tbody> </table>		分區及用地別	退縮規定	商三 (49B) (附)	<p>本地區建築基地退縮牆面線規定如下，其中退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1.建築基地面臨 30m 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 10m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2.建築基地面臨 8、12、15m 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p>	公共設施用地	<p>1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3.如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制</p>																	
分區及用地別	退縮規定																									
商三 (49B) (附)	<p>本地區建築基地退縮牆面線規定如下，其中退縮部份得計入法定空地：</p> <p>1.建築基地面臨 30m 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 10m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2.建築基地面臨 8、12、15m 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p>																									
公共設施用地	<p>1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</p> <p>2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p> <p>3.如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制</p>																									
<p>六、商業區允許使用項目依據都市計畫法台灣省施行細則第十七條相關規定辦理。</p>	第六條	商業區之建築物及土地使用依下列之規定：		依專案小組出席委員初步建議意見通過																						
		二、其餘依據都市計畫相關法令規定辦理。																								

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見					台南市都委會決議																																																	
條文內容		條次	條文內容				條次	條文內容																																																
七、建築基地最小開發規模為 $1000m^2$ , 不足 $1000m^2$ 或有特殊情形, 得以專案方式經臺南市都市設計委員會審議通過後始得發照建築。		第十九條	最小建築基地面積依下列之規定： 一、商三 (49B) (附) 等計畫道路所圍成之範圍」商業區之建築基地最小開發規模為 $1,000 m^2$ , 不足 $1,000 m^2$ 或有特殊情形, 得以專案方式經本市都市計畫委員會或本市都市設計委員會審議通過後, 始得申請開發及發照建築。					最小建築基地面積依下列之規定： 一、商三 (49B) (附) 之建築基地最小開發規模為 $1,000 m^2$ , 不足 $1,000 m^2$ 或有特殊情形, 得以專案方式經本市都市設計委員會審議通過後, 始得申請開發及發照建築。																																																
八、停車場用地作立體使用時, 其建蔽率不得大於 80%, 容積率不得大於百分之 320%。		第九條	公共設施用地建蔽率及容積率依下列之規定： <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">用地類別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr></thead><tbody><tr><td>停車場用地</td><td>其他</td><td>停 N14 停 N15</td><td>80</td><td>320</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>立體使用</td></tr></tbody></table>					用地類別		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	停車場用地	其他	停 N14 停 N15	80	320					立體使用	公共設施用地建蔽率及容積率依下列之規定： <table border="1"><thead><tr><th>編號</th><th colspan="2">用地別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr></thead><tbody><tr><td>五</td><td>停場地</td><td>車用</td><td>停 N14 停 N15</td><td>平面使用</td><td>10 20</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>立體使用</td><td>80 320</td></tr><tr><td>十</td><td>公園</td><td></td><td></td><td></td><td>15 45 面積在五公頃以下</td></tr><tr><td></td><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td></td><td></td><td></td><td>12 35 面積超過五公頃部份</td></tr></tbody></table>				編號	用地別		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	五	停場地	車用	停 N14 停 N15	平面使用	10 20					立體使用	80 320	十	公園				15 45 面積在五公頃以下		公園兼兒童遊樂場用地				12 35 面積超過五公頃部份
用地類別		建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																				
停車場用地	其他	停 N14 停 N15	80	320																																																				
				立體使用																																																				
編號	用地別		建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																			
五	停場地	車用	停 N14 停 N15	平面使用	10 20																																																			
				立體使用	80 320																																																			
十	公園				15 45 面積在五公頃以下																																																			
	公園兼兒童遊樂場用地				12 35 面積超過五公頃部份																																																			
九、臺南市政府應成立都市設計審議委員會或審查小組, 依都市設計規範審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃, 並俟審查通過後始准發照建築。		第廿三條	本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。					條次調整為第廿一條																																																
都市設計準則 一、建築基地最小開發規模為 $1000m^2$ , 不足 $1000m^2$ 或有特殊情形, 得以專案方式經臺南市都市設計委員會審議通過後始得發照建築。		-						最小建築基地面積依下列之規定： 一、商三 (49B) (附) 之建築基地最小開發規模為 $1,000 m^2$ , 不足 $1,000 m^2$ 或有特殊情形, 得以專案方式經本市都市設計委員會審議通過後, 始得申請開發及發照建築。																																																
二、本地區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加 20% 為其最大開挖範圍上限, 但若地下層開挖因施工安全或停車設備等特殊需要, 經臺南市都市設計審議委員會通過, 不受此限制。		-						取消																																																

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議			
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容			
五、本計畫區停車空間設計標準如下： (一)汽車停車空間應依照建築技術規則等有關規定辦理。 (二)機車停車空間應至少依照建築物總樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 設置一輛，每一機車停車位須長2.2m以上，寬0.9m以上。 (三)建築物用途除住宅、集合住宅等居住用途外應依下列設置裝卸位置： 1.總樓地板面積1000平方公尺以下免設。 2.超過1000未滿2000 m <sup>2</sup> 應設一個裝卸位置。 3.2000以上未滿4000 m <sup>2</sup> 應設置二個裝卸位置。 4.4000以上未滿6000 m <sup>2</sup> 應設置三個裝卸位置。 5.超過6000 m <sup>2</sup> 每增加6000 m <sup>2</sup> 增設一個。 6.上述每滿10個裝卸位應於其中設置一大貨車裝卸位。 7.裝卸位置尺寸不得小於下列規定：小貨車裝卸位置尺度長度6m、寬度2.5m、淨高2.7m；大貨車裝卸位長度13m、寬度4m、淨高4.2m。	-		第十條	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依下列之規定：			
				類別	建築物用途	應附設 汽車單位	應附設 機車單位
				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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿50m <sup>2</sup> 設置一輛
				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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 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	樓地板面積每滿200m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 設置一輛
				第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。	
				一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (一)機車停車位尺寸：長1.8m，寬0.9m。 (二)機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於2m。 二、最小裝卸位尺寸：長6m，寬2.5m，淨高2.75m。			

現行條文內容	專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議	
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容	
六、建築基地規定退縮部分使用項目如下： (一)面臨 30m 道路建築基地指定退縮 10m 之公共開放空間，其平行沿相鄰道路應留設連續性之人行通道，其平均寬度至少 4m，自道路境界線向內 3m 範圍內植栽單列喬木，其間距為 6 至 8m，樹冠底離地淨高 2.5m 以上，根部應保留適當透水面積，樹種則以抗污染性、枝葉濃密、樹形優美之喬木為原則。 (二)面臨 15、12 或 8m 道路建築基地指定退縮 5m 之公共開放空間，其供為人行道使用，其自相鄰道路境界線向內進深 1.5m 範圍內植栽單列喬木，其間距不得大於 6m，樹冠底離地淨高至少 2m，根部應保留適當透水面積，並加樹柵，樹種則以枝葉濃密且具遮陰效果之常綠喬木為主。	-		第十一條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，依下列之規定：	
				分區及 用地別	退縮規定
			商三 (49B) (附)	1.建築基地面臨 30m 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 10m 建築：其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。 2.建築基地面臨 8、12、15m 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築：其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬之植生帶，自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。 3.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理	
			公共設施 用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經由本市都市設計審議委員會通過後，不受此制	
		(新增)	第十二條	建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 4 所示)  一、斜屋頂斜面坡度比 (底高比) 不得大於 1:1 且不得小於 3:10。 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。	
				圖 4 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖	

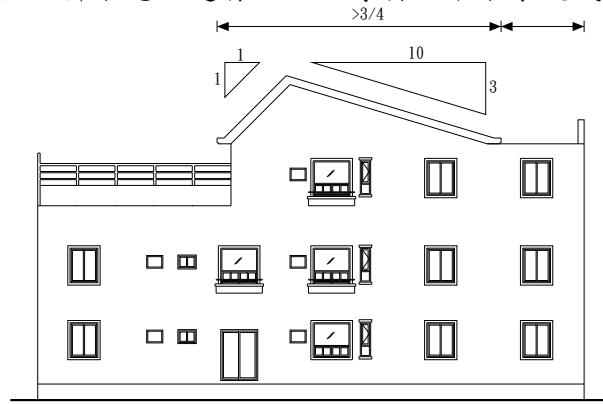
現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議	
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容	
-		(新增)	第十五條	<p>本計畫容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。</p> <p>本計畫禁止容積接受及容積接受地區規定如下（附圖5）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、禁止容積接受基地：配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及公園南路所圍之街廓為禁止容積接受基地。</li> <li>二、容積接受基地：配合鐵路地下化之重大建設，促進火車站前商業區土地有效利用，劃定北門路、公園南路、公園路及成功路所圍之街廓為容積接受基地。</li> </ul>	
-		(新增)	第十六條	為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停N8、停N9」停車場用地不得作商場使用。	

現行條文內容			專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議																													
	條文內容		條次	條文內容		條次	條文內容																												
H7	<p>一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p> <p>二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>項次</th> <th>容積率</th> <th>建蔽率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">高密度住宅區</td> <td>1</td> <td>270%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>240%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">中密度住宅區</td> <td>1</td> <td>210%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>180%</td> <td>60%</td> </tr> </tbody> </table>	分區	項次			容積率			建蔽率	高密度住宅區	1	270%	50%	2	240%	60%	中密度住宅區	1	210%	50%	2	180%	60%	第一 條	<p>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。</p> <p>住宅區之建蔽率及容積率依下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住六</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>住四</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> </tbody> </table>			住宅區編號	建蔽率(%)	容積率 (%)	住六	60	240	住四	60
分區	項次	容積率	建蔽率																																
高密度住宅區	1	270%	50%																																
	2	240%	60%																																
中密度住宅區	1	210%	50%																																
	2	180%	60%																																
住宅區編號	建蔽率(%)	容積率 (%)																																	
住六	60	240																																	
住四	60	180																																	
	<p>三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)有關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篇第十五章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。</p> <p>1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100m<sup>2</sup>以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		第十四 條	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：</p> <p>一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。</p> <p>二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 m<sup>2</sup>以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>			條次調整為第十三條																												
	<p>四、依第三點第一款規定所得增加之樓地板面積(<math>\Delta FA</math>)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 30%。</p> $\Delta FA = S * I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。但商業區或市場用地不得超過二點五，住宅區或機關用地為零點五以上，且不得超過一點五。</p> <p>前項所列開放空間有效面積之定義與計算標準依建築技術規則建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之規定。</p>	第十四 條	<p>一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。</p>			條次調整為第十三條																													
	<p>五、依第三點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20m 以上，且基地面積在住宅區及機關用地為 2000m<sup>2</sup>以上者，其所得增加之樓地板面積 (<math>\Delta FA</math>) 得依第四點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。</p>			<p>一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。</p>			條次調整為第十三條																												

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見				台南市都委會決議																																				
條文內容		條次	條文內容			條次	條文內容																																			
六、「商4」商業區之建築及土地之使用，應依照都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定管制，其容積率不得超過320%。		第五條	商業區之建蔽率及容積率依下列之規定：				商業區之建蔽率及容積率依下列之規定：																																			
七、「商4」商業區之建蔽率不得超過60%，其中A、B區之平均容積率不得超過700%，C、D區之平均容積率不得超過800%。			<table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商特-3(4B)</td> <td>60</td> <td>700</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商特-4(4A)</td> <td>60</td> <td>800</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商特-3(4B)	60	700		商特-4(4A)	60	800		<table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商一(4)(附)</td> <td>60</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商四(1)</td> <td>80</td> <td>320</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商特-3(4B)</td> <td>60</td> <td>700</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商特-4(4A)</td> <td>60</td> <td>800</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	商一(4)(附)	60	200		商四(1)	80	320		商特-3(4B)	60	700		商特-4(4A)	60	800	
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																							
商特-3(4B)	60	700																																								
商特-4(4A)	60	800																																								
商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																							
商一(4)(附)	60	200																																								
商四(1)	80	320																																								
商特-3(4B)	60	700																																								
商特-4(4A)	60	800																																								
八、「商4」商業區之土地開發建築時，應符合下列規定：		第十九條	最小建築基地面積依下列之規定：				建築基地最小開發規模依下列之規定：																																			
(一)建築基地鄰接建築線之寬度應大於30m，深度應大於40m，且建築基地面積應不得少於1800m <sup>2</sup> 。			三、「商特-3(4B)」、「商特-4(4A)」商業區之建築基地鄰接建築線之寬度應大於30m，深度應大於40m，且建築基地面積應不得少於1800m <sup>2</sup> 。				三、「商特-3(4B)」、「商特-4(4A)」商業區建築基地鄰接建築線之寬度應大於30m，深度應大於40m，且建築基地面積應不得少於1800m <sup>2</sup> 。																																			
(二)建築物之鄰棟間隔不得小於5m。		第二十條	建築物鄰棟間隔依下列之規定：				建築物鄰棟間隔依下列之規定：																																			
二、「商特-3(4B)」、「商特-4(4A)」商業區之土地開發建築時，建築物之鄰棟間隔不得小於5m。							三、「商特-3(4B)」及「商特-4(4A)」商業區之土地開發建築時，建築物之鄰棟間隔不得小於5m。																																			
(三)建築基地除鄰接3-2-20m計畫道路應退縮8m指定牆面線外，其餘應自道路境界線退縮4m指定牆面線；退縮部分得視為公共開放空間，並得適用建築技術規則建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」。		第十二條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，依下列之規定：				本計畫區之建築基地申請開發建築時，依下列之規定：																																			
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商特-4(4A)、商特-3(4B)、</td> <td>面臨3-2-20m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線8公尺建築：其中自道路境界線起至少留設1.5公尺寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3公尺寬之無遮簷人行步道，退縮部分得視為公共開放空間。</td> </tr> </tbody> </table>				分區及用地別	退縮規定	商特-4(4A)、商特-3(4B)、	面臨3-2-20m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線8公尺建築：其中自道路境界線起至少留設1.5公尺寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3公尺寬之無遮簷人行步道，退縮部分得視為公共開放空間。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商特-4(4A)、商特-3(4B)、</td> <td>1.面臨3-2-20m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線8m建築：其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。 2.其餘地區：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線4m建築：其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設2.5m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。 3.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</td> </tr> <tr> <td>前述一～十一項以外地區之基地</td> <td>依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>				分區及用地別	退縮規定	商特-4(4A)、商特-3(4B)、	1.面臨3-2-20m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線8m建築：其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。 2.其餘地區：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線4m建築：其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設2.5m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。 3.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。	古蹟保存區	古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。	公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。	前述一～十一項以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																		
分區及用地別	退縮規定																																									
商特-4(4A)、商特-3(4B)、	面臨3-2-20m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線8公尺建築：其中自道路境界線起至少留設1.5公尺寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3公尺寬之無遮簷人行步道，退縮部分得視為公共開放空間。																																									
分區及用地別	退縮規定																																									
商特-4(4A)、商特-3(4B)、	1.面臨3-2-20m計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線8m建築：其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。 2.其餘地區：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線4m建築：其中自道路境界線起至少留設1.5m寬之植生帶，自植生帶境界線起留設2.5m寬之無遮簷人行步道，退縮部份得計入法定空地。 3.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																																									
古蹟保存區	古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。																																									
公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道，退縮建築之空地得計入法定空地。 2.免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。																																									
前述一～十一項以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。																																									
第十四條 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：		第十三條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，依下列之規定：				一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築																																			

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見					台南市都委會決議																																																																																																																								
條文內容		條次	條文內容				條次	條文內容																																																																																																																							
(四) 本計畫區地下空間，除其地下第一層外，餘均僅得供停車空間及相關必要附屬設施與設備使用，不得作為其它用途使用。		第廿一條	一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工篇」規定辦理。					設計施工篇」規定辦理。																																																																																																																							
九、為健全都市發展並塑造良好都市景觀，「商4」申請開發建築時，應由市政府組成都市設計小組，實施都市設計審查。		第廿三條	本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。					條次調整為第廿二條																																																																																																																							
十、公共設施用地得作多目標使用，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定。		第九條	公共設施用地建蔽率及容積率依下列之規定：				第九條	公共設施用地建蔽率及容積率依下列之規定：																																																																																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">一</td> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>50</td> <td>國中以下 150</td> </tr> <tr> <td></td> <td>高中 200</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>		編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	一	學校用地	50	國中以下 150		高中 200	二	機關用地	50	250	三	市場用地	60	240	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">一</td> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>高中(職)學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">二</td> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國中學校用地</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">三</td> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td>其它</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	一	學校用地	50	200		高中(職)學校用地	50	150		二	機關用地	60	250		國中學校用地	60	240		三	市場用地	60	240		其它	60	240		<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">一</td> <td>學 校 用 地</td> <td>高中(職)學校用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td></td> <td>國中學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td></td> <td>國小學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td></td> <td>私立學校用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>電信用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">五</td> <td>停 車 場 用 地</td> <td>平面使用</td> <td>10</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td></td> <td>立體使用</td> <td>80</td> <td>960</td> </tr> <tr> <td>七</td> <td>加油站用地</td> <td>40</td> <td>120</td> <td></td> </tr> <tr> <td>九</td> <td>鐵路用地</td> <td>70</td> <td>-</td> <td>容積率應視個案情形再予 訂定</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">十</td> <td>公園</td> <td>15</td> <td>45</td> <td>面積在五公頃以下</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>12</td> <td>35</td> <td>面積超過五公頃部份</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">十一</td> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td>面積在五公頃以下</td> </tr> <tr> <td></td> <td>12</td> <td></td> <td>面積超過五公頃部份</td> </tr> </tbody> </table>	編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	一	學 校 用 地	高中(職)學校用地	50	200		國中學校用地	50	150		國小學校用地	50	150		私立學校用地	50	200	二	機關用地	60	250		三	市場用地	60	240		四	電信用地	60	250		五	停 車 場 用 地	平面使用	10	20		立體使用	80	960	七	加油站用地	40	120		九	鐵路用地	70	-	容積率應視個案情形再予 訂定	十	公園	15	45	面積在五公頃以下	公園兼兒童遊樂場用地	12	35	面積超過五公頃部份	十一	兒童遊樂場用地	15	30	面積在五公頃以下		12		面積超過五公頃部份
編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																																																												
一	學校用地	50	國中以下 150																																																																																																																												
			高中 200																																																																																																																												
二	機關用地	50	250																																																																																																																												
三	市場用地	60	240																																																																																																																												
編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																																											
一	學校用地	50	200																																																																																																																												
	高中(職)學校用地	50	150																																																																																																																												
二	機關用地	60	250																																																																																																																												
	國中學校用地	60	240																																																																																																																												
三	市場用地	60	240																																																																																																																												
	其它	60	240																																																																																																																												
編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																																											
一	學 校 用 地	高中(職)學校用地	50	200																																																																																																																											
		國中學校用地	50	150																																																																																																																											
		國小學校用地	50	150																																																																																																																											
		私立學校用地	50	200																																																																																																																											
二	機關用地	60	250																																																																																																																												
三	市場用地	60	240																																																																																																																												
四	電信用地	60	250																																																																																																																												
五	停 車 場 用 地	平面使用	10	20																																																																																																																											
		立體使用	80	960																																																																																																																											
七	加油站用地	40	120																																																																																																																												
九	鐵路用地	70	-	容積率應視個案情形再予 訂定																																																																																																																											
十	公園	15	45	面積在五公頃以下																																																																																																																											
	公園兼兒童遊樂場用地	12	35	面積超過五公頃部份																																																																																																																											
十一	兒童遊樂場用地	15	30	面積在五公頃以下																																																																																																																											
		12		面積超過五公頃部份																																																																																																																											
十一、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。		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，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。。				第十六條	為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地除另有都市計畫規定者外，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者均得作為多目標使用，惟「停N8、停N9」停車場用地不得作商場使用。																																																																																																																							
十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積種植花草樹木。			(納都市設計審議規範)					依專案小組出席委員初步建議意見通過																																																																																																																							
十三、計畫區停車空間設置規定 (一) 住宅區建築物留設停車空間： 1. 住宅區為單純住宅使用時，建築物樓地板面積達100m <sup>2</sup> 者，應留設一部汽車停車空間，如超過		第十條	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依下列之規定：					依專案小組出席委員初步建議意見通過																																																																																																																							
			<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> </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																																																																																																																							
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																																																																																																																											

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見					台南市都委會決議																													
	條文內容	條次	條文內容			條次	條文內容																													
	<p>200m<sup>2</sup>者，則超過部分每超過 150m<sup>2</sup>及其零數應各留設一部汽車停車空間。</p> <p>2.住宅區為單純住宅使用時，建築樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup>者，應留設一輛機車停車空間。</p> <p>3.住宅區為非單純住宅使用時，應比照商業區留設停車空間。</p> <p>(二) 商業區建築物留設停車空間：</p> <p>1.建築物樓地板面積達 100m<sup>2</sup>者，應留設一部汽車停車空間，如超過 100m<sup>2</sup>者，則超過部分每超過 100m<sup>2</sup>及其零數應各留設一部汽車停車空間。</p> <p>2.建築樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup>者，應留設一輛機車停車空間。</p> <p>(三) 市場用地留設停車空間：比照商業區建築物留設停車空間。</p> <p>(十四) 柴頭港溪整治時，除得設置通過性橋樑及應作親水性設施外，不得加蓋使用。</p>		<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">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 150m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 50m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 2000m<sup>2</sup>設置一輛(最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">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 150m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">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 150m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 2000m<sup>2</sup>設置一輛(最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">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 200m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100m<sup>2</sup>設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 3000m<sup>2</sup>設置一輛(最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">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><td colspan="3">一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：            (一) 機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9m。            (二) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。            二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。</td></tr> </table>	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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置 2 輛)	第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。			一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (一) 機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9m。 (二) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。 二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。							
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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 3000m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置 2 輛)																																
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。			一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (一) 機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9m。 (二) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。 二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。																															
			(取消)				依專案小組出席委員初步建議意見通過																													
			(新增)			第四 條	住宅區使用性質依都市計畫相關法令規定辦理。																													

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見			台南市都委會決議														
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容															
			第七條	其他分區使用強度依下表之規定：															
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>60</td> <td>160</td> <td>基於維護私有土地既有權利，原計畫屬商業區之私有土地，經變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">宗教專用區</td> <td>60</td> <td>160</td> <td>本市第230次都委會針對宗教專用區之使用強度，規定實施以前之合法建築與既有建築物申請補照者。</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>120</td> <td>屬本市第230次都委會針對宗教專用區之使用強度規定實施後新建、增建或改建者。</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	古蹟保存區	60	160	基於維護私有土地既有權利，原計畫屬商業區之私有土地，經變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。	宗教專用區	60	160	本市第230次都委會針對宗教專用區之使用強度，規定實施以前之合法建築與既有建築物申請補照者。	40	120	屬本市第230次都委會針對宗教專用區之使用強度規定實施後新建、增建或改建者。
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																
古蹟保存區	60	160	基於維護私有土地既有權利，原計畫屬商業區之私有土地，經變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。																
宗教專用區	60	160	本市第230次都委會針對宗教專用區之使用強度，規定實施以前之合法建築與既有建築物申請補照者。																
	40	120	屬本市第230次都委會針對宗教專用區之使用強度規定實施後新建、增建或改建者。																
		(新增)	第八條	其他分區使用性質依下列之規定：															
		(新增)		一、宗教專用區：宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。 二、古蹟保存區：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，依實際情況作必要之審定。 三、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。															
		(新增)	第十二條	建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第162條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積20%之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖4所示)															
				一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於1:1且不得小於3:10。 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。															
																			
				圖4 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖															

現行條文內容		專案小組出席委員初步建議意見		台南市都委會決議	
條文內容	條次	條文內容	條次	條文內容	
		(新增)	第十五條	<p>本計畫容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。</p> <p>本計畫禁止容積接受及容積接受地區規定如下（圖 5）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、禁止容積接受基地：配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及公園南路所圍之街廓為禁止容積接受基地。</li> <li>二、容積接受基地：配合鐵路地下化之重大建設，促進火車站前商業區土地有效利用，劃定北門路、公園南路、公園路及成功路所圍之街廓為容積接受基地。</li> </ul>	

公展草案		提專案小組討論		專案小組出席委員 初步建議意見	市府研析意見			台南市都委會決議
條次	條文	條次	條文		調整理由	條次	條文	
	壹、總則		壹、總則				壹、總則	
第一條	管制目標 (一) 改進傳統之都市規劃觀念，建立以人為本之「人性化都市」。 (二) 融合自然環境，串連都市開放空間，建立高品質之「公園都市」。 (三) 結合在地文化與地區特色，建立具文化意涵之特色都市。 (四) 融合都市機能與都市管理，建立具高效率的「現代化都市」。	第一條	管制目標 (一) 改進傳統之都市規劃觀念，建立以人為本之「人性化都市」。 (二) 融合自然環境，串連都市開放空間，建立高品質之「公園都市」。 (三) 結合在地文化與地區特色，建立具文化意涵之特色都市。 (四) 融合都市機能與都市管理，建立具高效率的「現代化都市」。	建議文字酌予修訂後通過。	文字修訂	第一條	規範目標 一、基於既有都市計畫架構，強化市區環境與景觀的改善，提升都市形象。 二、串連都市休憩活動，建構有組織、有效率的開放性空間系統。提供市民良好的休憩環境。 三、尊重在地的歷史文化，型塑地方空間特色。 四、結合都市計畫管理機制，強化土地使用分區功能，邁向先進的現代化都市。	依市府研析意見通過
第二條	辦理依據 (一) 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。  (二) 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「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。  (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，不受本規範部份之限定。	第二條	辦理依據 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。  二、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「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。  四、本地區如特殊規劃設計理念或基地條件特殊，經本市都市設計審議委員會審議通者，免受本規範條文之限制。	1.除第一點為辦理依據外，第二、三點屬適用範圍，需另列條次。  2.第四點文字酌予修訂後通過，且建議置於最後一條。	文字修訂  依專案小組建議增列條次並酌以文字修訂	第二條	擬定依據 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。	依市府研析意見通過
第三條	審查範圍及送審權責單位 計畫區內主要區分「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」，審議範圍詳附圖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「一般地區審議準則」之規定外，尚需符合「重點地區審議準則」規定辦理。而重點審議地區內除應符合「重點地區審議準則」規定外，尚需符合「一般地區審議準則」規定辦理。審查範圍與送審權責單位如下所述：  (一) 審查範圍 1.重點都市設計審議地區	第三條	審查範圍及送審權責單位 計畫區內主要區分「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」，審議範圍詳附圖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「一般地區審議準則」之規定外，尚需符合「重點地區審議準則」規定辦理。而重點審議地區內除應符合「重點地區審議準則」規定外，尚需符合「一般地區審議準則」規定辦理。審查範圍與送審權責單位如下所述：  (一) 重點都市設計審議地區 1.車站專用區。 2.觀光藝文商業專用區。 3.中華北路、和緯路、北安路、西門路、小東路等五條道路。 4.林森路、東豐路、公園南路、海安路等四條公園道。 5.第3點與第4點道路兩側鄰接之建築基地。 6.水岸(鹽水溪、柴頭港溪)及其鄰接之建築基地。 7.古蹟(定著範圍)、古蹟保存區及其鄰接或隔道路鄰接之建築基地。 8.歷史巷道及其鄰接之建築基地。 (二) 一般都市設計審議地區 1.商業區。 2.宗教專用區(宗(專)8、宗(專)9)。 3.文教區(文2、文5)。 4.私立學校用地(私校2、私校5、私校8)。 5.上述重點都市設計審議地區以外之其他公共設施用地。	1.審查範圍的重點都市設計審議地區，車站專用區於未來另擬細部計畫時訂定，故建議刪除。  2.審查範圍的一般都市設計審議地區的宗教專用區建議刪除(宗(專)8、宗(專)9)  3.建議第三點應併第二點一併說明，且須檢討「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」與「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」是否有衝突部分，其餘建議文字酌予修訂後通過。	1.條次調整 2.文字修訂 3.依專案小組建議刪除重點都市設計審議地區的「車站專用區」及一般都市設計審議地區宗教專用區的「宗(專)8、宗(專)9」 4.有關「觀光藝文商業專用區」建議於本市眷改都市計畫變更專案中予已訂定。	第四條	審查範圍 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「一般地區審議準則」之規定外，尚需符合「重點地區審議準則」之規定辦理。審查範圍如下所述：  一、重點都市設計審議地區 (一) 主要幹道(中華北路、和緯路、北安路、西門路及小東路等五條道路)沿線設施及其臨接之建築基地。 (二) 公園道(林森路、東豐路、公園南路及海安路等四條道路)沿線設施及其臨接之建築基地。 (三) 重要景觀河川(鹽水溪)沿岸設施。 (四) 古蹟(定著範圍)，古蹟保存區及其鄰接或隔道路鄰接之建築基地。 (五) 歷史巷道沿線設施及其鄰接之建築基地。 二、一般都市設計審議地區 (一) 商業區。 (二) 宗教專用區。 (三) 文教區。 (四) 私立學校用地。 上述重點都市設計審議地區以外之其他公共設施用地。	修正後通過 理由如下： 配合第十五條修正 「一、(五)」及增列 「二、(五)」如下： 1.「一、(五)」歷史巷道(崇安街與自強街)沿線設施及其鄰接之建築基地(詳附圖6、附圖7)。 2.「二、(五)」上述重點都市設計審議地區以外之其他公共設施用地。」

公展草案		提專案小組討論		專案小組出席委員初步建議意見	市府研析意見			台南市都委會決議																																		
條次	條文	條次	條文		調整理由	條次	條文																																			
	<p>(二) 送審權責單位：</p> <p>1. 提送本市都市設計委員會審議者：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 重點都市設計審議地區：           <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 基地面積在 1,500 m<sup>2</sup>以上(含)之私人建築。</li> <li>• 古蹟(定著範圍)，古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地。(需與文化局及其相關單位召開聯席審查會議)</li> </ul> </li> <li>(2) 一般都市設計審議地區：           <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 m<sup>2</sup>以上(含)或建築樓地板面積在 1,000 m<sup>2</sup>以上(含)者。</li> <li>• 私人建築，符合下列條件之一者：               <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 採綜合設計鼓勵辦法。</li> <li>(b) 建築法規定之高層建築物。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>2. 提送本市都市設計幹事會審議者：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 重點都市設計審議地區：           <ul style="list-style-type: none"> <li>• 預算金額在 1,000 萬以下(不含)公有公共工程及公有公共建築。</li> <li>• 基地面積在 500 m<sup>2</sup>以上(含)，及 1,500 m<sup>2</sup>以下(不含)之私人建築。</li> </ul> </li> <li>(2) 一般都市設計審議地區：           <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 1,500 m<sup>2</sup>以下(不含)且建築樓地板面積在 1,000 m<sup>2</sup>以下(不含)者。</li> </ul> </li> </ul> <p>3. 授權本府建管單位逕行查核者：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 重點都市設計審議地區：           <ul style="list-style-type: none"> <li>• 基地面積在 500 m<sup>2</sup>以下(不含)之私人建築。</li> </ul> </li> <li>(2) 一般都市設計審議地區：           <ul style="list-style-type: none"> <li>• 預算金額 1,000 萬元以下(不含)公有公共建築。</li> <li>• 都市設計審議範圍內，不屬上述(一)、(二)項之地區。</li> </ul> </li> </ul>		<p>二、送審權責單位</p> <p>(一) 提送本市都市設計審議委員會審議者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 重點都市設計審議地區：           <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 預算金額 1,000 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。</li> <li>(2) 基地面積在 1,500 m<sup>2</sup>以上之私人建築。</li> <li>(3) 古蹟(定著範圍)，古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地。(需與古蹟主管機關及其相關單位召開聯席審查會議)。</li> </ul> </li> <li>2. 一般都市設計審議地區：           <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 預算金額 1,000 萬元以上公有公共工程及公有公共建築，其中基地面積在 1,500 m<sup>2</sup>以上或建築樓地板面積在 1,000 m<sup>2</sup>以上者。</li> <li>(2) 私人建築，符合下列條件之一者：               <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 採綜合設計鼓勵辦法。</li> <li>b. 建築法規定之高層建築物。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>(二) 提送本市都市設計幹事會審議者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 重點都市設計審議地區：           <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 預算金額在 500 萬元以上未達 1,000 萬之公有公共工程及公有公共建築。</li> <li>(2) 基地面積在 500 m<sup>2</sup>以上，未達 1,500 m<sup>2</sup>之私人建築。</li> </ul> </li> <li>2. 一般都市設計審議地區：           <ul style="list-style-type: none"> <li>• 預算金額 1,000 萬元以上之公有公共工程及公有公共建築，其建築基地面積未達 1,500 m<sup>2</sup>且建築樓地板面積未達 1,000 m<sup>2</sup>者。</li> </ul> </li> </ul> <p>(三) 授權本府建管單位逕行查核者 都市設計審議範圍內，不屬上述(一)、(二)項之公私建築。</p>		<p>1. 增列條次並酌以文字修訂。 2. 為利閱讀，改以表格方式說明。</p>	第五條	<p>審查機制</p> <p>前述審查範圍內於辦理都市設計審查時，依其申請基地之開發規模、類別及區位，應依附表一之規定，分別由都市設計審議委員會、都市設計審議幹事會或本府建管單位辦理審查。</p> <p>附表一 台南市北區都市設計審議送審權責單位表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>提送都市設計審議委員會審議</th> <th>提送都市設計審議幹事會審議</th> <th>授權建管單位逕行查核</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般都市設計審議地區</td> <td>公有公共工程及建築</td> <td>預算金額 1000 萬元以上，其中基地面積在 1500 m<sup>2</sup>以上或建築樓地板面積在 1000 m<sup>2</sup>以上者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)</td> <td>預算金額 1000 萬元以上，其基地面積未達 1500 m<sup>2</sup>且建築樓地板面積未達 1000 m<sup>2</sup>者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)</td> <td>其他</td> </tr> <tr> <td>重點都市設計審議地區</td> <td>私人建築</td> <td>1. 採綜合設計鼓勵辦法 2. 建築法規定之高層建築物者</td> <td>無</td> <td>其他</td> </tr> <tr> <td></td> <td>公有公共工程及建築</td> <td>預算金額 1000 萬元以上者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)</td> <td>預算金額 500 萬元以上未達 1000 萬元者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)</td> <td>其他</td> </tr> <tr> <td>重點都市設計審議地區</td> <td>私人建築</td> <td>基地面積 1500 m<sup>2</sup>以上者</td> <td>基地面積 500 m<sup>2</sup>以上未達 1500 m<sup>2</sup>者</td> <td>其他</td> </tr> <tr> <td></td> <td>其他</td> <td>古蹟(定著範圍)、古蹟保存區及其鄰接或隔道路鄰接之建築基地(需與相關古蹟審議委員會召開聯席審查會議)</td> <td>無</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td></td> <td>其他</td> <td>依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，應經本市都市設計審議委員會審查通過，始准予開發建築</td> <td>依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第一階段放寬之案件，應經本市都市設計審議幹事會審查通過，始准予開發建築</td> <td>無</td> </tr> </tbody> </table>		提送都市設計審議委員會審議	提送都市設計審議幹事會審議	授權建管單位逕行查核	一般都市設計審議地區	公有公共工程及建築	預算金額 1000 萬元以上，其中基地面積在 1500 m <sup>2</sup> 以上或建築樓地板面積在 1000 m <sup>2</sup> 以上者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	預算金額 1000 萬元以上，其基地面積未達 1500 m <sup>2</sup> 且建築樓地板面積未達 1000 m <sup>2</sup> 者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	其他	重點都市設計審議地區	私人建築	1. 採綜合設計鼓勵辦法 2. 建築法規定之高層建築物者	無	其他		公有公共工程及建築	預算金額 1000 萬元以上者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	預算金額 500 萬元以上未達 1000 萬元者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	其他	重點都市設計審議地區	私人建築	基地面積 1500 m <sup>2</sup> 以上者	基地面積 500 m <sup>2</sup> 以上未達 1500 m <sup>2</sup> 者	其他		其他	古蹟(定著範圍)、古蹟保存區及其鄰接或隔道路鄰接之建築基地(需與相關古蹟審議委員會召開聯席審查會議)	無	無		其他	依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，應經本市都市設計審議委員會審查通過，始准予開發建築	依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第一階段放寬之案件，應經本市都市設計審議幹事會審查通過，始准予開發建築	無	<p>修正後通過</p> <p>理由如下：</p> <p>配合第十五條於「重點都市設計審議地區」之「其他」增列第 2 點規定：「2. 歷史巷道兩側建築基地，涉及改變臨歷史巷道側建築立面之各種建築行為。」</p>
	提送都市設計審議委員會審議	提送都市設計審議幹事會審議	授權建管單位逕行查核																																							
一般都市設計審議地區	公有公共工程及建築	預算金額 1000 萬元以上，其中基地面積在 1500 m <sup>2</sup> 以上或建築樓地板面積在 1000 m <sup>2</sup> 以上者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	預算金額 1000 萬元以上，其基地面積未達 1500 m <sup>2</sup> 且建築樓地板面積未達 1000 m <sup>2</sup> 者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	其他																																						
重點都市設計審議地區	私人建築	1. 採綜合設計鼓勵辦法 2. 建築法規定之高層建築物者	無	其他																																						
	公有公共工程及建築	預算金額 1000 萬元以上者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	預算金額 500 萬元以上未達 1000 萬元者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	其他																																						
重點都市設計審議地區	私人建築	基地面積 1500 m <sup>2</sup> 以上者	基地面積 500 m <sup>2</sup> 以上未達 1500 m <sup>2</sup> 者	其他																																						
	其他	古蹟(定著範圍)、古蹟保存區及其鄰接或隔道路鄰接之建築基地(需與相關古蹟審議委員會召開聯席審查會議)	無	無																																						
	其他	依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，應經本市都市設計審議委員會審查通過，始准予開發建築	依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第一階段放寬之案件，應經本市都市設計審議幹事會審查通過，始准予開發建築	無																																						
-	-	三、依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」符合容積放寬之街廓，辦理申請第一階段放寬之案件，應經本市都市設計幹事會審查通過；辦理申請第二階段放寬之案件，應經本市都市設計委員會審查通過，始准予開發建築。		併入第五條規定並予以修訂文字	-	(併入第五條)		依市府研析意見通過																																		

公展草案		提專案小組討論		專案小組出席委員初步建議意見	市府研析意見			台南市都委會決議
條次	條文	條次	條文		調整理由	條次	條文	
	除需符合本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理外，尚需依下列規定辦理都市設計審議作業。		貳、一般地區審議準則 除符合本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理外，尚需依下列規定辦理都市設計審議作業。		刪除部分併入第四條規定		貳、一般地區審議準則	
第四條	建築物相關設施之設置： (一) 土地面積 1000 m <sup>2</sup> 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。	第四條	建築物相關設施之設置 土地面積 1000 m <sup>2</sup> 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，該空地臨街面長度應達基地臨街面長度三分之一以上，且應盡量集中設置入口廣場或街角廣場。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。	建議文字酌予修訂後通過。	1.條次調整 2.文字修訂 3.刪除部分併入第十六條規定	第六條	建築物外部空間 面積 1000 m <sup>2</sup> 以上建築基地的法定空地至少需保留一半以上的面積集中留設於所臨接的道路側邊上，同時該部分法定空地所臨接道路面長度應達基地臨接道路面長度的三分之一以上，而且盡量集中設置於入口廣場或街角廣場上。	依市府研析意見通過
	(二) 建築物附屬設施 1.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。 2.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。 3.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。 4.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。	第五條	建築物附屬設施 一、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。 二、建築物之必要附屬設備(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。 三、建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。 四、建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。	建議文字酌予修訂後通過。	1.條次調整 2.文字修訂	第七條	建築物附屬設施 一、建築物之屋頂梯間、水塔、附屬機械設施等應配合各棟建築物造型予以美化設計，不得外露。 二、建築物之附屬設備(如冷氣、水塔、廢氣排放口.....等)應於建築物設計時配合建築造型進行整合設計，並不得對臨街立面造成負面影響。 三、建築物的排氣或排煙設備之排放口，不得朝向人行空間設置，以免影響行人。 四、為符合安全需要而在陽台欄杆上裝設防護或植栽設施者，需符合人員緊急逃生之需要，且需配合建築立面或陽台欄杆的造型。若需設置鐵窗，應進行統一規劃，配合建築立面造型，同時應盡量以透空的欄杆為之，並符合緊急逃生之需要。 五、除廣告物、建築照明燈具、遮陽設施及雨遮之外，其他附屬設施均不得突出牆面線。 六、計畫區內面臨寬 20m 以上計畫道路、公園、綠地或廣場之建築基地，得於牆面線外之無遮簷人行步道內設置底部高於地面 2.5m 以上，凸出牆面線 1.2m 以內的遮陽設施。上述遮陽設施不得超出建築線。(詳附圖 2)	依市府研析意見通過
	(三) 建築物附設廣告物 1.本地區非臨接計畫道路之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 7.5 公尺，下端離地面淨高不得低於 3 公尺。 2.本地區臨接計畫道路兩側之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 10.5 公尺，下端離地面淨高不得低於 3.5 公尺，廣告物突出建築物牆面部分不得超出建築線。廣告物正面總投影面積以不超過前述允許設置廣告物範圍總面積之 50%。		(刪除)					
	(五) 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。	第五條	五、除廣告物、建築照明燈具、遮陽設施及雨遮外，其他附屬設施均不得突出牆面線。	建議文字酌予修訂後通過。				
	(四) 遮陽設置：本地區臨 20 公尺計畫道路(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。	第五條	六、本地區臨寬 20 公尺以上計畫道路、公園、綠地或廣場等兩側之建築基地，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，凸出牆面線長度 1.2 公尺以下之遮陽設施。上述遮陽設施不得超出建築線。	建議文字酌予修訂後通過。				

公展草案		提專案小組討論		專案小組出席委員初步建議意見	市府研析意見			台南市都委會決議
條次	條文	條次	條文		調整理由	條次	條文	
-	-	第六條	建築設計 一、建築立面色彩應盡量柔和。並限制使用石綿瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料；及避免使用高反光玻璃做為主要外觀材質。 二、建築基地人行及車道出入口規劃，應配合周邊環境及設施配置作整體設計。	建議文字酌予修訂後通過。	1.條次調整 2.為避免造成後續執行爭議，修訂部分文字。	第八條	建築物外牆及出入口 一、建築物外牆應避免使用石綿瓦，塑膠浪板、未經處理之金屬浪板及其他易引起公共災害或易燃性材料。 二、建築物的人員及車輛出入口的設計應配合道路、人行道或騎樓的環境條件，進行整體設計，並應使人行道與騎樓地面平順接通。	依市府研析意見通過
-	-	第七條	為美化、綠化環境，建築基地內開放空間設置規定如下： 一、建築基地內之法定空地留設二分之一以上種植花草樹木，其餘應維持原透水性，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。 二、建築基地除指定退縮之法定空間外，所留設之法定空地、開放空間應以集中設置配置為原則，並考量與四周道路、廣場、綠地及公園構成整體關係，形成避難空間之連續性，以利救災行動。	建議文字酌予修訂後通過。	1.條次調整 2.文字修訂	第九條	空地綠美化 建築基地內之法定空地與開放空間應以集中設置為原則，且法定空地之綠覆率應達 50% 以上，以綠美化環境。	依市府研析意見通過
-	-		刪除窒礙難行之條文		-	(刪除)	依市府研析意見通過	
-	-	第八條	垃圾分類儲存空間 建築開發基地面積達 2,000 平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於 10 平方公尺，並應留設適當之服務動線。該空間必須設置於地面一層，並應予以美化及防治污染。(儲存空間以淨寬 3 公尺通路對外連通為原則)。	建議文字酌予修訂後通過。	1.條次調整 2.為避免造成後續執行爭議，修訂部分文字。	第十條	垃圾分類儲存空間 基地內得視需要設置垃圾分類儲存空間，該空間應留設適當之進出動線並設置汙染防治設施，並應考量整體都市景觀予以綠美化。	依市府研析意見通過
-	-		參、重點地區審議準則				參、重點地區審議準則	

公展草案		提專案小組討論		專案小組出席委員初步建議意見	市府研析意見		台南市都委會決議	
條次	條文	條次	條文		調整理由	條次		
-	-	第九條	<p>車站專用區（小東路、前鋒路、東豐路與北門路所圍成之車（專）街廓範圍）</p> <p>一、本計畫區車站專用區與臺南市東區之車站專用區相連，故建築相關規範應與東區車站專用區一致，建築立面原則如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 本計畫區建築基地不得設置圍牆。</li> <li>(二) 建築立面設計應與周邊環境有所呼應，立面的主要色彩應避免低明度之設計。</li> <li>(三) 為回應南台灣亞熱氣候，建築物外牆及屋頂應考量省能的遮陽設計，以符合地域風格。</li> <li>(四) 建築立面之玻璃材質部份，應使用非反射型之玻璃，避免對人車造成炫光效果。</li> <li>(五) 建築物之頂部或外牆設備附加物，應作必要之遮蔽措施。</li> </ul> <p>二、計畫區基地內建築物應針對建築夜間照明一併考量，並檢附照明計畫送審。</p> <p>三、退縮規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 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6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。</li> <li>(二) 前述建築基地免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地。</li> </ul> <p>四、植栽：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 全區植栽配置為創造空間層次多樣變化，同時應考量季節、植物外觀及香味變化，呈現空間之豐富及趣味。但應選擇無毒、無刺、無異味且不易沾染顏色之植栽。</li> <li>(二) 其他未規定部份依臺南市植栽綠化都市設計審議原則規定辦理。</li> </ul>	未來另擬細部計畫時訂定，故建議刪除。	依專案小組建議刪除本條文		(刪除)	依市府研析意見通過
-	-	第十條	<p>觀光藝文商業專用區（臺南公園西側，部份「舊陸軍兵工廠配件廠」範圍）</p> <p>一、造型量體：本地區建築物未來將成為臺南市區地標性建物，其高度、造型及比例應能突顯視覺焦點及豐富天際線。</p> <p>二、色彩計畫：建築物以暖色系為原則，強化鮮明地標意象，並應與鄰近景觀及相鄰建築物協調配合。</p> <p>三、人行動線計畫：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 人行步道被道路穿越時，步道鋪面應連續。</li> <li>(二) 沿人行動線應設置休憩座椅、景觀植栽。</li> <li>(三) 人行道鋪面應採透水性之鋪面設計，並採防滑鋪面材質。</li> <li>(四) 應設置1.5公尺寬之植生帶及3公尺寬之人行透水步道供公眾通行。</li> </ul>	建議文字酌予修訂後通過。	有關「觀光藝文商業專用區」建議於本市眷改都市計畫變更專案中予以訂定。		(刪除)	依市府研析意見通過

公展草案		提專案小組討論		專案小組出席委員初步建議意見	市府研析意見		台南市都委會決議	
條次	條文	條次	條文		調整理由	條次		
第八條	<p>景觀道路            (一) 審議範圍：中華北路、和緯路、北安路、西門路、小東路等五條道路（詳附圖4）            (二) 人行步道與車道：                1.道路系統規劃應配合週邊機能使用。                2.人行步道應與開放空間整合為一連通系統，以強化外部空間使用效率與空間品質。                3.人車共用系統方面，應妥善分配人行及車行動線。                4.人行道與車道應予區隔並與路面保持適當高程差。                5.人行步道應設置遮蔽植栽，配合設置休憩座椅與照明等設施。                6.人行步道系統應視為帶狀開放空間，並融入休憩概念。            (三) 開放空間：                1.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。                2.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。                3.開放空間景觀與街道傢俱配置，應考量空間使用特性與使用時段。                4.開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求與空間量體做整體考量。                5.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。                6.道路規劃或建築物退縮所留設之人行開放空間，應以強制性管制方式，保持人行空間暢通且禁止違法佔用。            (四) 地區識別系統：                1.地區識別系統包括方向指引及資訊查詢兩大類，其識別系統之細部色彩設計必需一致。                2.地區識別系統應設置於明顯、無障礙之空間，以便於行人及駕駛人觀察識別。                3.識別系統之標誌設計應強調多樣化，但須與環境調和，並注意字體大小。</p>	第十一條	<p>中華北路、和緯路、北安路、西門路、小東路等五條道路（詳附圖4）  <b>一、人行步道與車道：</b>            (一) 道路系統規劃應配合週邊機能使用。            (二) 人行步道應與開放空間整合為一連通系統，以強化外部空間使用效率與空間品質。            (三) 人車共用系統方面，應妥善分配人行及車行動線。            (四) 人行道與車道應予區隔並與路面保持適當高程差。            (五) 人行步道應設置遮蔽植栽，配合設置休憩座椅與照明等設施。            (六) 人行步道系統應視為帶狀開放空間，並融入休憩概念。</p> <p>(新增)</p> <p><b>二、道路與鄰接基地開放空間：</b>            (一) 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。            (二) 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>(三) 開放空間景觀與街道傢俱配置，應考量空間使用特性與使用時段。            (四) 開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求與空間量體做整體考量。            (五) 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。            (六) 道路規劃或建築物退縮所留設之人行開放空間，應保持人行空間暢通且禁止違法佔用。</p> <p>(七) 路面綠覆面積應達道路總面積 40%以上</p> <p>(新增)</p>	建議文字酌予修訂後通過。	1.條次調整 2.文字修訂	第十一條	<p>主要幹道（中華北路、和緯路、北安路、西門路及小東路等五條道路）沿線設施及其臨街建築基地（詳附圖3）            (一) 人行道、自行車道與汽車道的規劃設計應配合沿路建築基地的機能妥善加以安排。            (二) 人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。            (三) 人行道上應沿路設置平整通暢的步道，以利行人沿街行走。            (四) 人行道上應適切地設置遮蔭喬木與植栽，休憩座椅與照明設施，但不得影響步道的通暢性。</p> <p>(五) 自行車道路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽的高低起伏。            (六) 人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。            (七) 私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車道的高低不齊，應維持其通暢平順。</p> <p><b>二、開放性空間</b>            (一) 街廓外緣與內部的開放性空間應與人行步道及自行車道相連接，以提昇開放性空間的通達性與使用性。            (二) 開放性空間的使用應與建築物相結合，以彼此拉抬公共活動的品質。</p> <p>(刪除)</p> <p><b>三、綠化規定</b>            路面的綠覆面積應達道路總面積的 40%以上。</p> <p><b>四、建築外觀設計</b>            (一) 建築物外牆及屋頂突出物應設置節能的遮陽設施，以符合臺南的氣候環境，降低能源消耗。            (二) 建築物外牆及屋頂上的設備附加物應進行適當外觀設計，並與整體建築造型整合。            (三) 採綜合設計鼓勵辦法送審之建築與依建築法規定為高層建築者應在設計時檢附夜間照明計畫書。</p>	依市府研析意見通過
-	-	-	-	1.條次調整 2.整併原第十三條規定並酌以修訂文字。	依市府研析意見通過			

公展草案		提專案小組討論		專案小組出席委員初步建議意見	市府研析意見			台南市都委會決議
條次	條文	條次	條文		調整理由	條次	條文	
第九條	<p>公園道            (一) 審議範圍：林森路、東豐路、公園南路、海安路等四條。            (二) 為增加住宅區居民活動空間，並保護居民活動安全，於公園道得設置「人車共存道路」。            (三) 人車共存道路以順應人行活動、降低車速為原則，並以植栽、鋪面、標示等塑造街道為戶外生活空間，其規劃方式舉例如下：            1.植栽達到槽化功能，構成曲折道路，降低機動車輛行車速率。            2.於人車共存道路入口處佈設駝峰，以減低車速，並預警道路線形之變化。            3.鋪設非瀝青類之特殊材質路面，並藉輕微之路面起伏設計，改善車輛駕駛人行為。            (四) 人車共存道路仍需能提供 4.5M淨寬之操作空間供救火、救護車等緊急使用。</p>	第十二條	林森路、東豐路、公園南路、海安路等四條公園道(詳附圖5)	建議文字酌予修訂後通過。	1.條次調整 2.文字修訂	第十二條	公園道(林森路、東豐路、公園南路及海安路等四條道路)沿線設施及其臨街建築基地(詳附圖4)	依市府研析意見通過
			(新增)		增列人行道、自行車道與汽車道之相關規定		一、人行道、自行車道與汽車道 (一) 人行道、自行車道、汽車道與交通分隔綠帶的規劃設計應配合沿線建築基地的機能妥善加以安排。 (二) 人行道、汽車道與交通分隔綠帶應加以區隔並設置以適當的路面高程差。	依市府研析意見通過
			一、公園道應設置行人專用走道。		1.條次調整 2.文字修訂		(三) 人行道上應沿路設置行人專用步道，其路線應通暢無礙且地面平整耐滑。	依市府研析意見通過
			二、公園道應以公園綠化為主車行為輔設計，朝降低速率、增加綠化植栽、平順人行道鋪面、機能標示明顯，強化戶外生活空間功能。		1.條次調整 2.文字修訂		(四) 人行道上及交通分隔綠帶應廣植喬木與各式植栽，休憩座椅與照明設施，但不得影響行人專用步道與自行車道的通暢性。 (五) 自行車專用道應獨立設置，視各路段情況得與汽車道或與步道共構設置，亦或是設置於分隔綠帶上。其路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽的高低起伏。 (六) 人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。 (七) 私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車專用道的高低不齊，應維持其通暢平順。	依市府研析意見通過
			(新增)		整併原第十三條規定並酌以修訂文字。		二、開放性空間 (一) 街廓外緣與內部的開放性空間應與步道及自行車專用道相連接，以提昇開放性空間的通達性與使用性。 (二) 開放性空間的使用應與建築物相結合，以彼此拉抬公共活動的品質。 三、綠化規定 (一) 路面的綠覆面積應達道路總面積的 50%以上。 (二) 植栽選種應考慮四季景觀特色，以創造豐富具變化的風貌景觀。	依市府研析意見通過
					四、建築外觀設計 (一) 建築外牆及屋頂突出物應設置節能的遮陽設施，以符合臺南的氣候環境，降低能源消耗。 (二) 建築外牆及屋頂上的設備附加物應進行適當外觀設計，並與整體建築造型整合。 (三) 採綜合設計鼓勵辦法送審之建築與依建築法規定為高層建築者應在設計時檢附夜間照明計劃書。		依市府研析意見通過	
-	-	第十三條	第十一與第十二條規範道路兩側鄰接之建築基地 一、色彩計畫：建築物以高明度、低彩度為原則。 二、建築物立面應與鄰近環境協調配合及綠美化。 三、陽台及戶外露台應予以植栽及綠美化。	第三點恐造成執行疑義建議刪除，另第一點建議文字酌予修訂後與第二點併前條次，故建議刪除。	依專案小組建議納入第十一條及第十二條規定		併入第十一條及第十二條規定	依市府研析意見通過
-	-	第十四條	水岸(鹽水溪、柴頭港溪)及其鄰接之建築基地 一、水岸整治應以自然材料及生態工法為主。 二、水岸規劃應增加綠化面積及親水性，考量水岸坡度可採階梯式緩坡。 三、與水岸鄰接之建築基地其建築量體色彩應與水岸整體設計之色彩協調。 四、與水岸鄰接之建築基地其法定退縮空間除面臨道路面之規定外，其留設之法定退縮空間以臨水岸一面為主。	考量柴頭港溪與鹽水溪環境特性不同，建議分條訂定。	依鹽水溪環境特性訂定相關條文，柴頭港溪則不予規範	第十三條	重要景觀河川(鹽水溪)沿岸設置 一、在不影響河道排水的情況下，應盡量綠化。 二、堤防上或河岸上設置自行車道與行人步道，應因應地勢與跨河橋樑位置設置緩坡銜接，以使自行車道與行人的使用能通暢而無障礙。 三、灘地上應盡量減少設施的設置，並避免非生態工法的施作。如須設置與施作應獲致「本市都市設計審議委員會」的同意。	依市府研析意見通過

公展草案		提專案小組討論		專案小組出席委員初步建議意見	市府研析意見		台南市都委會決議	
條次	條文	條次	條文		調整理由	條次		
第六條	<p>古蹟(定著範圍)、古蹟保存區及其鄰接或隔道路鄰接之街廓</p> <p>一、本地區基地撲面之處理，須配合古蹟風貌特色整體設計。</p> <p>二、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築立面原則上不得設置出簷等突出物，如需設置須經都市設計審議委員會同意。</p> <p>三、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築物高度，除非經過都市設計審議委員會同意者外，原則上不得超過古蹟主體建築之屋脊線。</p> <p>四、除本準則規定事項外，古蹟主管機關對於本市古蹟、古蹟保存區內土地使用、建築物形貌以及景觀等事項，得依實際情況作必要之規定。</p>	第十五條	<p>古蹟(定著範圍)、古蹟保存區及其鄰接或隔道路鄰接之建築基地(詳附圖6)</p> <p>二、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築立面原則上不得設置出簷等突出物，如需設置須經都市設計審議委員會同意。</p> <p>三、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築物高度，除非經過都市設計審議委員會同意者外，原則上不得超過古蹟主體建築之屋脊線。</p>	第四點恐造成執行 疑義建議刪除，其 餘建議文字酌予修 訂後通過。	1.條次調整 2.文字修訂	第十四條	<p>古蹟(定著範圍)、古蹟保存區及其鄰接或隔道路鄰接之建築基地(詳附圖5)</p> <p>一、建築高度限制 鄰接古蹟或古蹟保存區境界線之建築在高度上原則不得超過古蹟主體建築的屋脊線，在面臨古蹟的牆面造型上應力求簡樸低調而將古蹟烘托出來。</p>	依市府研析意見通過
			(新增)		增列退縮及造 型顏色之相關 規定		<p>二、建築退縮 在鄰接古蹟或古蹟保存區境界線之建築基地上，申請建築開發時應自此境界線退縮 1.5m 深度方能建築，唯此基地面寬不足 5m 時得不受此限。</p> <p>三、建築外觀、造型與顏色 在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上申請建築開發時，其建築外觀造型應具備配合塑造古樸歷史氛圍的型式或簡單樸素而低調的型式，其外牆應力求沉穩而不宜過度花俏、鮮豔。</p>	依市府研析意見通過
			<p>一、本地區基地鋪面之處理，須配合古蹟風貌特色整體設計。</p> <p>四、除本準則規定事項外，古蹟主管機關對於本市古蹟、古蹟保存區內土地使用、建築物形貌以及景觀等事項，得依實際情況作必要之規定。</p>		1.條次調整 2.文字修訂		<p>四、地面鋪設 在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上鋪設地面建材時，應配合古蹟與街道周圍的氛圍進行鋪面設計以共同營造歷史意象。</p>	依市府研析意見通過
					依專案小組建 議刪除本條文		(刪除)	依市府研析意見通過
第七條	<p>歷史巷道及其鄰接之基地</p> <p>一、審議目標：配合早期發展區內重要文史古蹟據點之分佈指定本事歷史巷道位置，透過沿街景觀及人行空間之改善，提供參觀者體驗府城歷史的步行導覽系統。</p> <p>二、審議範圍：早期發展區內重統巷道(含計畫道路及現有巷道，位置及道路名稱詳附圖7、附圖8)及與其直接鄰接之基地。</p> <p>三、量體控制：鄰接傳統巷道兩側之建築物(古蹟本體及經指定之歷史性建築之整建除外)，沿街立面高度以二層樓或七公尺為基準，以上樓層需退縮二米以上建築。</p> <p>四、巷弄空間規劃：歷史巷弄空間之規劃，於現有向道部分應以人行活動為主，供作日常生活之遊憩及活動空間；而在計畫道路部份除原有車行活動外，應特別強調於歷史巷弄前後人行動線之串連及整體性。</p> <p>五、退縮規定：歷史巷弄兩側本市文化局所指定之歷史性建築，應採元基地整建維護方式，並保留原有建築立面風格及形式。其整建計畫經本市都市設計審議委員會審查通過者，得依原建築基地邊緣指定建築線，免依臺南市建築管理自治條例第五條規定退縮建築。</p> <p>六、路口處理：歷史巷道位於現有巷道部分，其</p>	第十六條	<p>歷史巷道及其鄰接之建築基地(詳附圖7)</p> <p>一、審議目標：配合早期發展區內重要文史古蹟據點之分佈指定本市歷史巷道位置，透過沿街景觀及人行空間之改善，提供參觀者體驗府城歷史的步行導覽系統。</p>	第五點恐造成執行 疑義建議刪除，其 餘建議都設科與都 管科再研議後通 過。	文字修訂	第十五條	<p>歷史巷道(總爺街與大銃街)沿線設施及其臨接之建築基地(詳附圖 6、附圖 7)</p>	修正後通過。 修正理由：為避免造成執行上之疑義，將原古街名修正為現行之街名。 修正後條文： 歷史巷道(崇安街與自強街)沿線設施及其臨接之建築基地(詳附圖 6、附圖 7)
			<p>二、量體控制：鄰接傳統巷道兩側之建築物(古蹟本體及經指定之歷史性建築之整建除外)，沿街立面高度以二層樓或七公尺為基準，超過上述高度部份需退縮二米以上建築。</p> <p>三、巷弄空間規劃：歷史巷弄空間之規劃，於現有巷道部分應以人行活動為主，供作日常生活之遊憩及活動空間；而在計畫道路部份除原有車行活動外，應特別強調於歷史巷弄前後人行動線之串連及整體性。</p>		為避免造成後 續執行爭議， 刪除窒礙難行 之條文內容		(刪除)	依市府研析意見通過
					1.條次調整 2.為避免造成 後續執行爭 議，刪除窒 礙難行之條 文內容。		<p>一、巷道空間的保存 (一) 新建或改建之建築物的沿巷立面高度不得超過二層樓及七公尺，惟已自基地與巷道間的境界線退縮達 2m 以上的建築部分不在此限。</p>	修正後通過 修正理由：為避免造成執行上之疑義，修正文義不清之文字。 修正後條文： 新建或改建之建築物的沿巷立面高度不得超過二層樓及七公尺，惟已自巷道中心線退縮達 5m 以上的建築部分不在此限。

公展草案		提專案小組討論		專案小組出席委員初步建議意見	市府研析意見		台南市都委會決議
條次	條文	條次	條文		調整理由	條次	
	與計畫道路之交叉口應設置活動式車阻，除供緊急救災車輛通行外，平時禁止腳踏車及機車以外車輛通行。		四、退縮規定：歷史巷弄兩側本市所指定之歷史性建築，應採原基地整建維護方式，並保留原有建築立面風格及形式。其整建計畫經本市都市設計審議委員會審查通過者，得依原建築基地邊緣指定建築線，免依臺南市建築管理自治條例第五條規定退縮建築。		係屬退縮規定，建議改列於土地使用管制規則第十二條管制		修正後通過 修正理由： 1.為維持歷史巷道之都市紋理及古樸風貌，並避免造成執行上之疑義，故予修正，並請併同修正第五條。 2.本條文係屬退縮規定，非屬都市設計審議規範之管制範疇，請移列於土地使用分區管制要點中。 修正後條文： 為維持歷史巷道之都市紋理及古樸風貌，臨街歷史巷道之建築應依原有巷道寬度建築使用，免依臺南市建築管理自治條例第五條規定退縮建築。且其涉及改變臨歷史巷道側建築立面之各種建築行為，均應提送都市設計審議委員會審議通過後始得為之。
			(新增)		增列立面外觀之相關規定		(刪除)  (二) 地塊得合併申請重新建築，惟其地籍紋理應加以尊重，並在立面外觀的設計上呈現出來，以維持巷道空間的原有風貌。
					增列古樸意象型塑相關規定		二、古樸意象型塑 (一) 歷史巷道的地面應設置以古樸而完整的鋪面來型塑歷史意象。相關整備設施（電信、電力、給水、排水……等）以地下化為原則。 (二) 街道傢俱與設施的設計以能配合地面古樸意象為原則。 (三) 沿巷新建或改建建築物的造型語彙與顏色應以巷中具有歷史風貌的民宅為參考依據，以型塑巷道界面古樸意象。
-	-	-	(新增)	-	-		肆、附則
			(新增)		依專案小組建議將原第四條第四款增列第十六並酌以修訂文字	第十六條	本地區如基地條件特殊，經本市都市設計審議委員會審議通過；或經本市都市設計審議委員會認可其特殊規劃設計理念者，免受本規範全部或部分條文之限制。

附表三 修正後之變更內容明細表

附表三 修正後之變更內容明細表

## 一、整體開發及住宅區類

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件 或其他說明	備註			
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)						
一-1	及部分周邊計畫道路用地 大港街南側與大興街 巷76號 東側之「機1」、「停2」	「機1」 機關用地	0.3180	「住四」 住宅區	0.4305	為建構完整與便利交通系統，提高土地使用之效益及重劃開發可行性，將原 A-31 (NC-27) 計畫道路以南、公(兒)3 (公(兒)N14) 北之 A-57 (NC-222) 計畫道路東界依地籍調整，其寬度由原 6m 調整為 8m。	【附帶條件】 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』規定回饋比例應為 40%。  【其他說明】 全部私有土地所有權人同意以市地重劃方式開發。(如附件)	逾人陳一-1、逾人陳一-2、逾人陳一-3、逾人陳一-4、變一-1 逾人陳五-7			
		「停2」 停車場用地	0.1125								
		「停2」 停車場用地	0.0662	「停N19」 停車場用地	0.1042						
		「A-39-8m」 道路用地	0.0380								
		「機1」 機關用地	0.0164	NC-222-8m 道路用地	0.0965						
		「停2」 停車場用地	0.0109								
		「A-57-6m」 道路用地	0.0692								
		「A-38-8m」 道路用地	0.0863	NC-34-8m 道路用地	0.0863						
		「A-57-6m」 道路用地	0.0004	NC-222-8m 道路用地	0.0574		【其他說明】 符合『臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』四、(二)規定，予以免回饋。				
		「A-57-6m」 道路用地	0.0372								
		「公(兒)3」 公園兼兒童遊樂場用地	0.0198								
		「A-57-6m」 道路用地	0.0130	「住四」 住宅區	0.0130						
		「A-39-8m」 道路用地	0.0006	「公(兒)N14」 公(兒)用地	0.0006						
一-2	部分公(兒) 17 (康祥段 480 、 491 -1 地號)	「公(兒)17」 公園兼兒童遊樂場用地	0.0192	「住四」 住宅區	0.0123	1.康祥段 480 地號於 79 年發布實施之「擬定台南市北區(西門路以東、開元路以北地區)細部計畫案」中劃設為公(兒)17；然部分土地已於 68 年間取得合法住宅區使用執照。 2.為促進土地有效用及保障土地所有權人之權益，將康祥段 480 地號及國有財產局管有之康祥段 491-1 地號變更為「住四」住宅區。	【附帶條件】 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』規定回饋比例應為 40%  【其他說明】 已於擬定細部計畫前取得合法住宅區使用執照，為保障土地所有權人之權益，予以免回饋。	逾人陳五-7			
				「住四」 住宅區	0.0059						

附表三 修正後之變更內容明細表

## (二) 計畫道路類

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其他說明	備註
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
二-1	鄭子寮地區「P-32-3m」計畫道路	「P-32-3m」道路用地	0.0546	「公(兒)N13」公園兼兒童遊樂場用地	0.0215	1.案地乃配合「臺南市鄭子寮地區(三等廿三號道路以北第三區)」P-32-12m計畫道路自「鄭子寮地區」計畫範圍線往北劃設3m寬計畫道路，惟於「變更臺南市鄭子寮地區(三等廿三號道路以北第三區)細部計畫(道路系統通盤檢討)案」中為使交通順暢，將P-32-12m變更為15m寬，是以，為維持道路路型完整且其劃設原意已不存在。 2.另考量該3m計畫道路範圍內有部份土地為私有，為避免變產生畸零地之紛爭，乃僅變更鄰「公(兒)N13」之部分3m計畫道路為「公園兼兒童遊樂場用地」。		變二-1
二-2	部分「F-23-8m(NC-128-8m)」計畫道路及部分住宅區	「F-23-8m」道路用地	0.0295	「廣 N6」廣場用地	0.0295	1.案地係屬兩處細部計畫區交界處，於計畫道路劃定時未考量相鄰計畫內容，產生兩條計畫道路(C-52-8 m (NB-28-8 m)、F-23-8m (NC-128-8m))緊鄰之現象。 2.現況為一極複雜路口，C-52-8 m(臨安路二段 91 巷)目前汽車為單向道、機車為雙向道，為避免造成該路口的交通情形惡化，經臺南市交通處建議，僅需保留 C-52-8m(臨安路二段 91 巷)計畫道路，並將 F-23-8m 變更為廣場用地。 3.另有關 F-23-8 m ( NC-128-8 m ) 與(C-52-8m ( NB-28-8m ))銜接處為住宅區，為利前述兩條計畫道路可以順接，變更為道路用地。		變二-2
		低密度住宅區	0.0018	「NB-28-8m」道路用地	0.0018			
二-3	計畫道路及「D-9-6m」	「D-9-6m」道路用地	0.0012	住三	0.0012	考量原 NA-63-6m (原 D-9-6m 計)計畫道路計畫道路位置及損及兩側土地所有權人權益最小為原則，酌以調整道路路口。	【附帶條件】依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。	變二-3
		低密度住宅區	0.0011	「NA-63-6m」計畫道路	0.0011			

附表三 修正後之變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其他說明	備註			
		原計畫	面積	新計畫	面積						
二 4	計畫道路 D-13-8m 13 8m	「D-13-8m」 道路用地	0.0143	「私校 8」 私立學校用地	0.0143	配合主要計畫五-2 案私立學校實際使用範圍調整及現況予以微調 NA-67-8m (原 D-13-8m) 計畫道路，以符合實際使用情形。		變 二 4			
		低密度住宅區	0.0117	「NA-67-8m」 道路用地	0.0117						
二 5	8 F 38 8m 東側 F 53 10m 「公(兒)	「停 5」 停車場用地	0.0316	「NC-143-8m」 道路用地	0.1149	1.案地西側部分，於主要計畫(第三次通盤檢討)中，乃基於有利文賢國中管理與發展，將原細部計畫道路變更文中 50 用地，惟現況係為一既成巷道，且其皆屬公有土地，故變更為計畫道路，以符合現況發展。 2.案地東側部分，考量道路系統完整性及現況發展，配合調整其分區及用地。		變 二 5			
		低密度住宅區	0.0833								
		「公(兒)8」 公兒用地	0.1156	「NC-158-10m」 道路用地	0.1156						
		「公(兒)8」 公兒用地	0.0795	「公(兒)N18」 公兒用地	0.2011						
		「F-53-10m」 道路用地	0.1216								
二 6	用 觀光藝文商業專 區南側	中密度住宅區	0.0841	「NB-9-9m」 道路用地	0.0841	配合未來國家圖書館設置、串連相關商業、觀光、藝文使用，新設東西向細部計畫道路。	【其他說明】 道路相交及 曲折處按『台 南市建築管 理自治條例』 規定辦理	變 二 7			
二 7	永康市 E-2 六號道路 15m 道路銜接處 ，與台南縣 六號道路銜接處	低密度住宅區	0.0012	「NH-44-15m」 道路用地	0.0012	原 E-2-15m 與臺南市永康市六號道路銜接，惟其路線彎折恐危及日後交通安全，故依內政部營建署南區工程處 98.10.23 營署南道字第 0983383855 號函建議方案調整路型，以利行車安全。		逾人陳 二 4			
		「E-2-15m」 道路用地	0.0030	「住四」 住宅區	0.0004						
				「NH-204-4m」 道路用地	0.0011						
				「公(兒)N65」 公園兼兒童遊樂場用地	0.0015						
二 8	計畫道路 原兵工配 件廠西側 細部 A-10-20m	A-10-20m	0.7451	3-34-20m	0.7451	配合主要計畫六-1 案將原屬細部計畫道路 A-10-20m 調為主要計畫道路 3-34-20m。		主 計 六 1			

附表三 修正後之變更內容明細表

## (三) 公(兒)、廣、體、綠等公共設施類

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或 其他說明	備註
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
三-1	光賢段 440 地號	「市1」 市場用地	0.2295	「公(兒)N24」 公園兼兒童 遊樂場用地	0.2295	1.案地產權係屬市有，惟尚未開闢，且台南市政府建設及產業管理處於97年6月13日以南建處市第09741034200號函及98年4月20日以南建處市第09841020370號函表示無開闢計畫且未來亦無需求計畫。 2.現為賢北裏認養綠化並作為簡易運動場使用中，為達「公地公用」原則，建議變更為公園兼兒童遊樂場用地。		人陳 三-1 、變 三-1
三-2	華興段 12 地號	低密度 住宅區	0.0794	「公(兒)N10」 公園兼兒童 遊樂場用地	0.0794	案地權屬係屬國有財產局，目前作為「力行里休憩花園」使用，且考量里內缺乏公園綠地等開放空間，為落實臺南市「1里1公園」之政策及在「公地公用」原則下，變更為公園兼兒童遊樂場用地。		變 三-2
三-3	裕民段 757 - 9 、 757 - 25 地號	低密度 住宅區	0.1902	「公(兒)N22」 公園兼兒童 遊樂場用地	0.1902	案地權屬係屬國有財產局，考量本計畫區之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地之總面積尚未符合該辦法第17條規定略以：「應劃設面積不低於該等地區總面積10%」，且為落實臺南市「1里1公園」之政策及在「公地公用」原則下，變更為公園兼兒童遊樂場用地。		變 三-4
三-4	範圍外地區 (臺南市土地)	範圍外地區	0.1078	「公(兒)N63」 公園兼兒童 遊樂場用地  「公(兒)N69」 公園兼兒童 遊樂場用地  「公(兒)N58」 公園兼兒童 遊樂場用地  「NH-125-8m」 道路用地  「NH-117-20m」 道路用地  「NH-44-15m」 道路用地	0.0001  0.0029  0.0816  0.0050  0.0185  0.0008	1.主要計畫變更案第七-1案中，已將計畫區外屬臺南市地籍之土地納入計畫範圍，且併同鄰近土地使用分區予以分區用地劃定。 2.惟案地部分分區用地涉及細部計畫內容調整，故配合本計畫併同鄰近用地別予以劃定。		變 三-5

附表三 修正後之變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其他說明	備註
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
三-5	北元段 142 地號	「市3-1」 市場用地	0.1950	「公(兒)N34」 公園兼兒童 遊樂場用地	0.1950	1.案地產權係屬市有，惟尚未開闢，且臺南市政府建設及產業管理處98年4月20日以南建處市第09841020370號函表示無開闢計畫且未來亦無需求計畫。 2.現由文元裏認養並綠化作為公園使用中，為達「公地公用」原則，建議變更為公園兼兒童遊戲場用地。		人陳三-1
三-6	北安段 50 - 91 地號	「市3」 市場用地	0.2155	「公(兒)N79」 公園兼兒童 遊樂場用地	0.2155	1.案地產權係屬市有，惟尚未開闢，且臺南市政府建設及產業管理處98年4月20日以南建處市第09841020370號函表示無開闢計畫且未來亦無需求計畫。 2.現由成功裏認養作為簡易網球場使用中，為達「公地公用」原則，建議變更為公園兼兒童遊戲場用地。		人陳三-1
三-7	遊樂場用地 E-3 8m 11 計畫道 公園兼兒童 東側 地 區 長榮 富新 台段 779 - 13 國宅 社	「公(兒)11」 公園兼兒童 遊樂場用地	0.0960	「住三」 住宅區	0.0960	查「三分子日軍射擊場遺址」業經臺南市政府97年1月3日臺南市文資字第09718500240號函公告為市定遺址在案，市地遺址與公園用地主管機關不同，為避免產生權責疑義，建議將調整其土地使用分區。		人陳一-1、人陳一-2
		低密度 住宅區	0.0960	「公(兒)N8」 公園兼兒童 遊樂場用地	0.0960			
三-8	地號	高密度 住宅區	0.0172	「綠N4」 綠地	0.0172	1.案地產權係屬國有，現況為花圃造景及人行步道。 2.由於位於多叉路口，考量行車安全且為達「公地公用」原則，建議依現況使用情形變更為綠地。		逾人陳三-1
三-9	道路 用地 A-1 15m —	「A-1-15m」 道路用地	0.2844	「廣9」 廣場用地 「宗(專)16」 宗教專用區	0.2704 0.0140	配合主要計畫四-1 案五-8 案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。		主計四-1、五-8
三-10	臺南 二中 東測	「公(兒)1」 公園兼兒童 遊樂場用地	0.3195	「公73」 公園用地	0.3640	配合主要計畫五-七案予以調整用地別，以避免產生執行疑義。		主計五-7
		「A-1-6m」 道路用地	0.0445					

附表三 修正後之變更內容明細表

## (四) 其他公共設施類

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或 其他說明	備註
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
四-1	海安路東側、和緯路南側之「市3」市場用地	「市3」市場用地	0.3599	「公(兒)N80」公園兼兒童遊樂場用地	0.2690	1.「市3」市場用地係以重劃方式取得之市有土地，目前現況為空地及菜園使用，台南市政府建設及產業管理處97年6月16日以南建處市字第09741034200號函表示無開闢計畫且未來亦無需求。 2.查本計畫區之停車場用地劃設面積未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第21條規定應劃設之面積，且區內之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊戲場用地尚未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第17條規定略以：「應劃設面積不低於該等地區總面積10%」。 3.案地係為一三角形之土地，且位於三叉路口，考量三角處不易劃標準停車格且為避免妨礙三叉路口處行車視線，將南側三角處變更為公園兼兒童遊戲場用地，北側土地變更為停車場用地。		人陳三-3
				「停N6」停車場用地	0.0909			
四-2	1550 裕與 1550 民段 757 48 與 地號 1181 地號 及立人段	低密度住宅區	0.1458	「機N6」機關用地	0.1458	案地產權係屬國有及市有，現況已作為「裕民社區活動中心」使用，為達管用合一，故將變更為機關用地。		變四-2
四-3	南側之公兒 大光國小(文小十七) 31	「公(兒)31」公園兼兒童遊樂場用地	0.2850	「文小17」國小學校用地	0.1750	案地產權係屬國有，考量原實踐派出所所在位置道路狹窄，辦公廳舍不敷使用及基於學校學生活動空間需求，經相關單位(大光國小、成功國中、本府教育局、本市警察局)多次協商後達成共識，公兒用地變為國小學校用地及機關用地。		變四-3
				「機N7」機關用地	0.1100			

附表三 修正後之變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或 其他說明	備註			
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)						
四-4	G-1-20m 計畫道路北側之文中 31 及部分中密度住宅區	「文中 31」國中學校用地	0.0722	「綠 N5」綠地	0.1764	1.案地已於主要計畫二-2 案中變更為住宅區，並於「其他說明」中規定：「於細部計畫規劃為公共設施用地」。 2.NH-90-20m (原 G-1-20m) 道路開闢後，北側學校用地及部分住宅區土地，已由區公所完成綠美化，提供作為居民日常休憩場所，故變更綠地。		變四-4			
		中密度住宅區	0.1042			2.同時配合延平、六甲里聯合活動中心開闢，將部分文中 31 與部分住宅區變更為機關用地。					
		「文中 31」國中學校用地	0.0720	「機 N2」機關用地	0.1011						
		中密度住宅區	0.0291								
四-5	側及東側「市 9」市場用地北	「市 9」市場用地	0.0106	「住四」住宅區	0.0106	經查都市計畫線與現況地形及地籍線不吻合，惟現況地形與地籍線吻合，為避免影響土地所有權人權益，依現況地形與地籍線修正都市計畫線。	符合『臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』四、（二）規定，予以免回饋。	逾人陳四-109			
		「G-74-10m」道路用地	0.0010	「市 N6」市場用地	0.0138						
		低密度住宅區	0.0128								
四-6	成功國中大門西側之延平段 199-4 、 199-12 、 1169-97 、 1175-1 、 1175-2 、 1175-3 、 1175-6 、 1175-7 、 1175-8 等 9 筆	中密度住宅區	0.0214	「文教 N1」文教用地	0.0214	考量成功國中西側與鐵路相鄰，僅依賴學校南側之和緯路作為出入口，且校方表示有校地之需求，同時基於「公地公用」之精神，建議變更為文教用地	【其他說明】為國庫財政衡平，國有財產局管有部分，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。	人陳四-1			
四-7	市 26 南側	低密度住宅區	0.0016	「市 26」市場用地	0.0016	因歷次都市計畫變更圖套繪作業之故，致使市 26 與 NC-214-14m(原-67-14m)計畫道路間存有一狹長住宅區，其面積過小無法有效使用，為確保土地所有權人之權益，依毗鄰土地使用分區變更為市場用地。	【其他說明】得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。	逾人陳四-7			

附表三 修正後之變更內容明細表

## (五) 書圖不符類

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	備註
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
五 1	長榮路側計畫道路書圖不符修正 「C-18-8m」	「C-10-8m」 道路用地	-	「NA-54-8m」 道路用地	-	於「變更臺南市東、北區(開元路以南東寧路以北地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」之計畫圖中，將「C-18-8m」計畫道路誤植為「C-10-8m」，同時配合本次計畫道路編號調整為「NA-54-8m」計畫道路。		變 五 1
五 2	林森路計畫道路之書圖不符修正 「D-26-6m」 「D-29-7m」	「D-26-7m」 道路用地	-	「NA-80-6m」 道路用地	-	案地於「變更臺南市東、北區(開元路以南東寧路以北地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」之計畫書中，寬度分別為「D-26-7m」及「D-29-6m」，但於計畫圖中為「D-26-6m」及「D-29-7m」，考量其規劃原意、交通系統完整及現況道路發展，故依都市計畫圖修正計畫書計畫道路寬度為「D-26-6m」及「D-29-7m」，同時配合本次計畫道路編號調整為「NA-80-6m、NA-83-7m」計畫道路。		變 五 2
		「D-29-6m」 道路用地	-	「NA-83-7m」 道路用地	-			
五 3	「E-22-6m」 計畫道路之書圖 不符修正	「E-22-8m」 道路用地	-	「NA-141-6m」 道路用地	-	E-22 計畫道路寬度於「臺南市東、北區(開元路以南東寧路以北地區)」之擬定、一通及二通案之計畫書及計畫圖分別為 8m 及 6m，現況兩側皆依計畫圖 6m 建築，另地籍亦以 6m 分割，為避免影響兩側土地所有權人權益，故依計畫圖寬度為調整依據，且配合本次計畫道路編號調整為「NA-141-6m」計畫道路。		變 五 3
五 4	44 「A-9m」 「42-9m」 計畫道路之書圖 不符修正 「A-43-9m」 「A-44-9m」	「A-42-8m」 道路用地	-	「NC-38-9m」 道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區)」之擬定及道路系統通盤檢討案之計畫書及計畫圖分別為 8m 及 9m，現況兩側皆依計畫圖 9m 建築，另地籍亦以 9m 分割，為避免影響兩側土地所有權人權益，故依計畫圖寬度為調整依據，且配合本次計畫道路編號調整為「NC-38-9m、NC-39-9m、NC-40-9m」計畫道路。		變 五 4
		「A-43-8m」 道路用地		「NC-39-9m」 道路用地				
		「A-44-8m」 道路用地		「NC-40-9m」 道路用地				

附表三 修正後之變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	備註
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
五 5	「E-23-9m」計畫道路之書圖不符修正	「E-23-9m」道路用地	-	「NC-89-9m」道路用地	-	1.案地於「擬定臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫案」中，計畫書列「E-23-8m」，計畫圖列為「E-23-9m」，又於「變更臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫(道路系統通盤檢討)案」中計畫書列「E-23-6m」，計畫圖列為「E-23-9m」，且其間並無變更案，現況地形圖與地籍圖比對後，其規劃原意為9m，故配合本次計畫修正原計畫書內容，修正為「E-23-9m」。 2.另配合本次道路編號修正，將「E-23-9m」計畫道路變更為「NC-89-9m」計畫道路。		變五 5
五 6	「E-36-7.2m」計畫道路之書圖不符修正	「E-36-8m」道路用地	-	「NC-102-7.2m」道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區)」之擬定案時，計畫書圖皆為8m、惟於道路系統通盤檢討案計畫圖標繪惟7.2m，查案地於擬定過程中，人民團體陳情將案地寬度縮減，並經省都會第257次會議決議：「照現況修改規劃為7.2m」，為避免影響土地所有權人之權益及造成執行疑義，故依省都會第257次會議決議修正，並配合本次計畫道路編號調整為「NC-102-7.2m」計畫道路。	(詳附件)	變五 6
五 7	「F-43-8m」計畫道路之書圖不符修正	「F-43-10m」道路用地	-	「NC-148-8m」道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區)」之擬定及道路系統通盤檢討案之計畫書及計畫圖分別為10m及8m，現況兩側皆依計畫圖8m建築且亦已完成開闢，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整為「NC-148-8m」計畫道路。		變五 7
五 8	「F-46-10m」計畫道路之書圖不符修正	「F-46-8m」道路用地	-	「NC-151-10m」道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區)」之擬定及道路系統通盤檢討案之計畫書及計畫圖分別為8m及10m，地籍已依10m分割，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整為「NC-151-10m」計畫道路。		變五 8

附表三 修正後之變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	備註
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
五 9	「G-38-12m」 之書圖不 符修 正 計 畫 道 路	「G-38-8m」 道路用地	-	「NC-194-12m」 道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區)」之擬定及道路系統通盤檢討案之計畫書及計畫圖分別為8m及12m，惟已完成重劃開闢並地籍已依12m分割，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整為「NC-194-12m」計畫道路。		變 五 9
五 10	「G-49-14m」 之書圖不 符修 正 計 畫 道 路	「G-49-10m」 道路用地	-	「NC-200-14m」 道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區)」之擬定及道路系統通盤檢討案之計畫書及計畫圖分別為10m及14m，惟已完成重劃開闢並地籍已依14m分割，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整為「NC-200-14m」計畫道路。		變 五 10
五 11	修正 「P-20-12m」 計 畫 道 路 之書圖不 符	「P-20-8m」 道路用地	-	「NF-16-12m」 道路用地	-	案地計畫道路寬度於「臺南市北區(鄭子寮地區三等廿三號道路以北第三區)」之擬定及道路系統通盤檢討案及「變更臺南市鄭子寮地區(三等廿三號道路以北)第三、第四區細部計畫案(第一次通盤檢)案」之計畫書及計畫圖分別為8m及12m，惟已完成重劃開闢並地籍已依12m分割，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整為「NF-16-12m」計畫道路。		變 五 11
五 12	路 「K-2-4m」 之書圖不 符修 正 計 畫 道 路	「K-2-4m」 道路用地	-	-	-	案地於「擬定臺南市鄭子寮地區(三等廿三號道路以北)第五區細部計畫案」中計畫書列K-2-4m，惟計畫圖中並未標示，故建議本次計畫刪除「K-2-4m」計畫道路。		變 五 12
五 13	之書圖不 符修 正 計 畫 道 路	「K-22-8m」 道路用地	-	「NG-21-8m」 道路用地	-	案地計畫道路寬度於「擬定臺南市鄭子寮地區(三等廿三號道路以北)第五區細部計畫案」之計畫書及計畫圖分別為10m及8m，查案地部分土地已完成重劃開闢並地籍已依8m分割，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整為「NG-21-8m」計畫道路。		變 五 13

附表三 修正後之變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	備註
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
五 14	「G-5-8m」計畫道路之書圖不符修正	「G-5-8m」道路用地	-	「NH-25-8m」道路用地	-	案地於「擬定臺南市北區(西門路以東，開元路以北地區)細部計畫案」中計畫書列「C-4-8m」，惟計畫圖列「G-5-8m」，另於「變更臺南市北區(西門路以東，開元路以北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」中，計畫書仍列「C-4-8m」，惟計畫圖列「G-4-8m」，且期間並未有任何變更，故應屬計畫圖誤植，故配合本次計畫修正計畫圖且道路編號調整為「NH-25-8m」計畫道路。		變五 14
五 15	「G-30-6m」計畫道路之書圖不符修正	「G-30-6m」道路用地	-	-	-	案地於「變更臺南市北區(西門路以東，開元路以北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」審議過程中，經臺南市都委會決議維持原計畫，惟計畫書並未併同修訂，為避免造成執行疑義，故予以刪除。		變五 15
五 16	「T-4-12m」計畫道路之書圖不符修正	「T-4-12m」道路用地	-	「NF-42-15m」道路用地	-	案地計畫道路於「變更臺南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第四區）細部計畫(道路系統通盤檢討)案」中，為使交通順暢，變更計畫道路寬度為15m，惟計畫書仍列12m，同時已完成重劃開闢並地籍已依15m分割，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整，調整為「NF-42-15m」計畫道路。		逾人陳五 4
五 17	「T-19-12m」計畫道路之書圖不符修正	「T-19-12m」道路用地	-	「NF-53-15m」道路用地	-	案地計畫道路於「變更臺南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第四區）細部計畫(道路系統通盤檢討)案」中，為使交通順暢，變更計畫道路寬度為15m，惟計畫書仍列12m，同時已完成重劃開闢並地籍已依15m分割，故依計畫圖寬度且配合本次計畫道路編號調整，調整為「NF-53-15m」計畫道路。		逾人陳五 4

附表三 修正後之變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	備註
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
五-18	「T-33-8m」計畫道路之書圖不 符修正	「T-33-8m」 道路用地	-	「NF-64-8m」 道路用地	-	案地計畫道路於「變更臺南市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第三、第四區細部計畫(第一次通盤檢討)」案計畫圖將「T-33-8m」計畫道路誤植為「T-38-8m」，同時配合本次計畫道路編號調整為「NF-64-8m」計畫道路。	-	逾人陳五-4案
五-19	「T-75-12m」計畫道路之書圖不 符修正	「T-75-12m」 道路用地	-	「NF-94-8m」 道路用地	-	案地計畫道路於「擬定臺南市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第四區細部計畫案」中，計畫書圖均為8m，惟「變更臺南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第四區）細部計畫（道路系統通盤檢討）案」與「變更臺南市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第三、第四區細部計畫(第一次通盤檢討)案」中計畫書為12m，計畫圖為8m，然期間並有任何變更，應屬計畫書誤植，配合本次計畫道路編號調整為「NF-94-8m」計畫道路。	-	逾人陳五-4案
五-20	「E-37-10m」計畫道路之書圖不 符修正	「E-37-10m」 道路用地	-	「NH-74-12m」 道路用地	-	案地計畫道路為「變更臺南市北區(西門路以東、開元路以北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」配合現況將12m既成道路劃設為2m計畫道路，惟計畫書將「E-37-12m」計畫道路誤植為「E-37-10m」，屬計畫書誤植，同時配合本次計畫道路編號調整，調整為「NH-74-12m」計畫道路。	-	逾人陳五-4案
五-21	「H-24-8m」計畫道路之書圖不 符修正	「H-24-8m」 道路用地	-	「NH-139-7m」 道路用地	-	案地計畫道路於「擬定臺南市北區(西門路以東、開元路以北地區)細部計畫案」中計畫書圖均為7m，惟「變更臺南市北區(西門路以東、開元路以北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」，計畫書為8m，計畫圖為7m，然期間並有任何變更，應屬計畫書誤植，同時配合本次計畫道路編號調整為「NH-139-7m」計畫道路。	-	逾人陳五-4案

附表三 修正後之變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其它說明	備註
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
五-22	「J-10-10m、J-11-10m、J-12-10m」計畫道路之書圖不符修正	「J-10-10m」道路用地 「J-11-10m」道路用地 「J-12-10m」道路用地	-	「NH-189-10m」道路用地	-	案地計畫道路於「擬定臺南市北區(西門路以東、開元路以北地區)細部計畫案」中劃設為 10m 道路，起訖點分別為 J-8-8m 及 J-9-8m 計畫道路，然廢除 J-8-8m 及 J-9-8m 計畫道路於「變更臺南市北區(西門路以東、開元路以北地區)細部計畫(部份高密度住宅區為道路用地、公(兒)用地，部份商業區為道路用地，部份道路用地為高密度住宅區、公(兒)用地)案」中為避免交通事故產生予以廢除，而「變更臺南市北區(西門路以東、開元路以北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案中計畫書將 J-11-10m 之起訖點為 J-8-8m 及 J-9-8m 計畫道路，惟計畫圖標示 J-12-10m，故配合本次計畫道路編號調整，將原 J-10-10m、J-11-10m、J-12-10m 調整為「NH-188-10m」計畫道路。	-	逾人陳五-4案

附表三 修正後之變更內容明細表

## (六) 其他類

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	備註
		原計畫	新計畫			
六-1	「區」及部分「T-35」15m「道路用地」密度住宅「西門路西側、北安路南側」(商19)商業低	附帶條件：剔除重劃範圍內之道路用地，地主應無償捐贈。	取消附帶條件規定並予以調降土地使用強度：依「住一」規定管制(建蔽率 50%、容積率 120%)。商業區使用強度依「商一」規定管制(建蔽率 60%、容積率 200%)。	案地於「變更臺南市北區細部計畫鄭子寮地區三等二十三號道路以北第一至第五區(部分公園兼兒童遊樂場用地變更河川區、部分住宅區變更公園兼兒童遊樂場用地及變更開發方式)案」中，因經評估實施市地重劃確有其困難，故解除應以市地重劃方式開發之規定，並規定地主應將案地內之道路用地無償捐贈予政府。惟該道路用地已徵收開闢，據此，為維持公平正義原則，將住宅區及商業區使用強度予以酌降。	【其他說明】(詳圖四-9)	變六-1
六-2	台南市北區(鄭仔寮地區)細部計畫區範圍 「A-2-25」8m 東側、H-4-5 東側、H-12-6 北側與A-12-6 西側」之商20 商業區部份，屬擬定	未訂定	依「商一」規定管制(建蔽率 60%、容積率 200%)。	案地於「變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」中取消「應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時，予以劃設停車場用地。」之規定，並加註「依臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理，然為避免造成執行上的疑義予以訂定土地使用強度。	【附帶條件】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	變六-2
六-3	商4部分畸零地使用強度訂定	未訂定	依「住四」規定管制(建蔽率：60%、容積率：180%)	案地於「變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」中變更為中密度住宅區，為避免造成執行疑義予以訂定土地使用強度。		變六-3

附表三 修正後之變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明	備註
		原計畫	新計畫			
六-4	細部計畫住宅區與商業區編號	原住宅區及商業區編號	新住宅區及商業區編號	1.因計畫區包含8個細部計畫區及部分未擬定細部計畫區，且各細部計畫區中，亦有許多專案或是個案變更等案件夾雜，故使本計畫區內使用強度規定不一，以致於民眾無法瞭解自身的權益以外，政府部門在執行上也有一個的難度，有鑑於此，針對本計畫區之住宅區及商業區使用強度進行全市性整併，爰此，為避免產生疑義，依整併後之土地使用強度組別給予編號。 2.另尚未依「三通另案辦理」案中規定另擬細部計畫之地區，於另擬細部計畫時再予以歸併組別。	【其他說明】 新舊編號對照見表四-3。	變六-4
六-5	用地面積及細部計畫各項土地使用分區及公共設施調整	依航空地形測量資料修正各項土地使用分區及用地面積，並將原細部計畫之公共設施重新編號。		1.早期計畫書圖製作多為人工繪製，其後才由市府或辦理通盤檢討時將其數位化，但說明書之面積並未隨數位圖檔進行修正，造成書圖面積不符，故予以修正之。 2.現行細部計畫公共設施編號係由原多處不同之細部計畫所分別編列，因存在與其他細部計畫公共設施編號重複情形，故予以重新編號。	【其他說明】 新舊編號對照見表四-4。	變六-5
六-6	細部計畫道路用地編號	原細部計畫道路用地編號	新細部計畫道路用地編號與道路起訖	因現行計畫道路編號係由原多處不同之細部計畫所分別編列，為避免編號重複，加強系統性及可辨識性，故予以重新編號與增列道路起訖點，另配合修正原計畫區道路起訖錯誤者。	【其他說明】 新舊編號對照見表四-6。	變六-6
六-7	土地使用分區管制要點	由各原屬細部計畫分別訂定或依都市計畫法台灣省施行細則規定管制	修訂如本計畫第四章內容	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定增列之。	【其他說明】 新舊條文調整狀況，詳參表四-7。	變六-7
六-8	都市設計規範	由各原屬細部計畫分別訂定或未訂定	增訂如本計畫第六章內容	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定增列之。		變六-8
六-9	都市防災計畫	未訂定	增訂如本計畫第五章內容	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定增列之。		變六-9
六-10	都市更新範圍劃定	未訂定	增訂如本計畫第五章內容	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定增列之。		變六-10

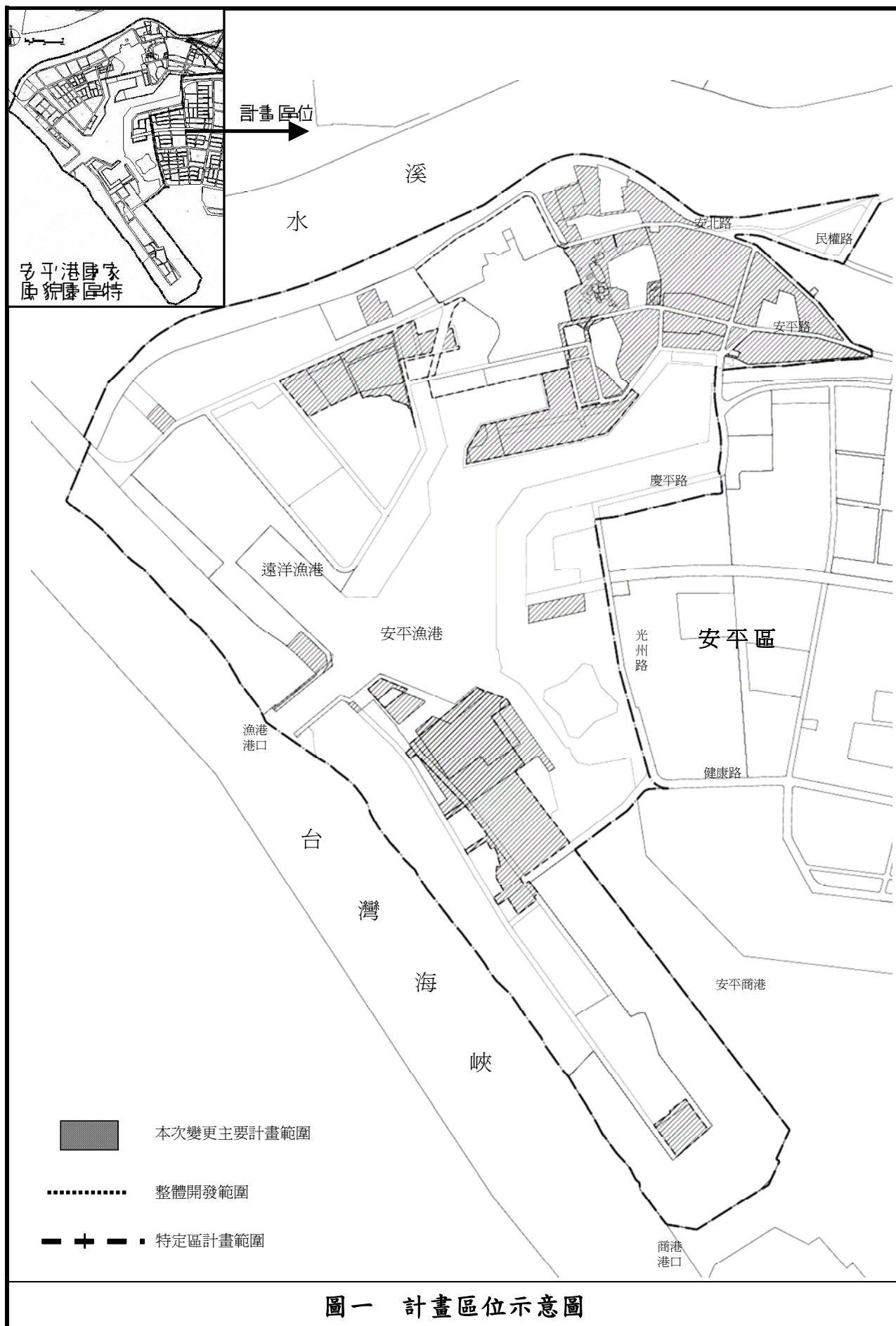
附表三 修正後之變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明	備註
		原計畫	新計畫			
五-11	事業財務計畫	已訂定	修訂如本計畫第五章內容	依變更後實質計畫內容修正事業及財務計畫。		逾人陳五-5 變六-11
六-12	曲交本 折處 交叉口 計 畫 及 區 道 路	-	依『臺南市建築管理自治條例』規定退讓標準作直線等腰截角	道路相交及曲折處按『臺南市建築管理自治條例』第 34 條規定，依道路交叉口退讓標準作直線等腰截角，以維持車輛駕駛之安全視界。	【其他說明】 交叉角度超過 120 度者無須截角	變六-12
六-13	NC 73 6m (原 A 82 6m) 東北處 之中密度 住宅區	中密度住宅區 (附帶條件： 容積率 120%)	「住四」 住宅區	1.NC-73-6m (原 A-82-6m) 東北處之部份中密度住宅區乃屬「變更臺南市北區鄭子寮地區細部計畫(道路系統通盤檢討)案」範圍內，原尚無指定指定已市地重劃方式開發。 2.惟於 94 年 01 月 20 日公告實施之「變更臺南市北區細部計畫鄭子寮地區三等二十三號道路以北第一至第五區(部分公兒用地變更河川區、部分住宅區變更公兒用地及變更開發方式)」案中，取消「指定以市地重劃方式開發」之規定並調降容積率至 120%。 3.為此，為維持土地所有權人權利，建議除回復應有容積率並依本次通檢土地使用強度調整原則，將其容積率調整為「住四」。		逾人陳五-3 變六-13

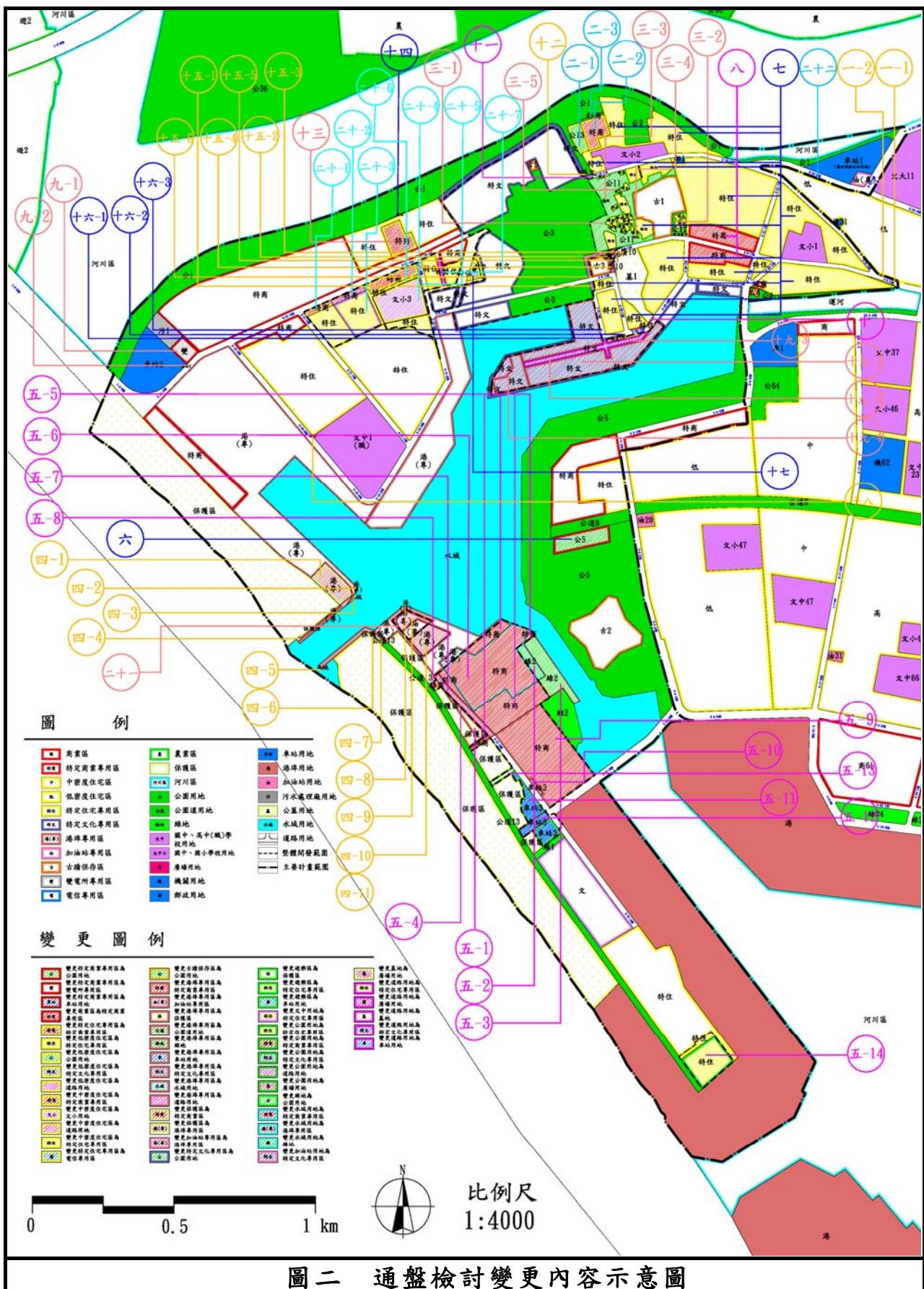
## 臺南市都市計畫委員會第 284 次委員會 審議第三案

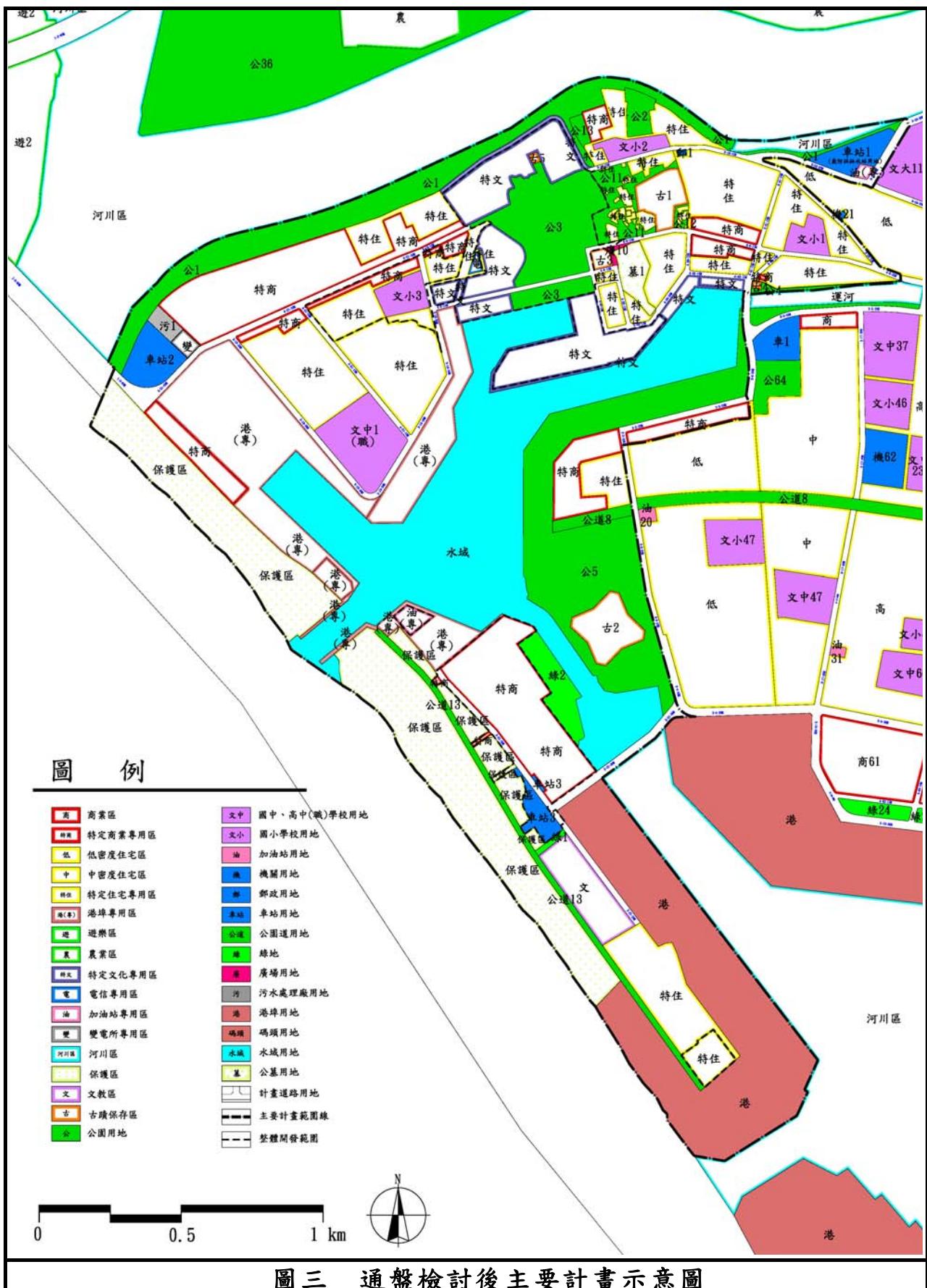
案 名	變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)第一次通盤檢討案
說 明	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>本次變更案係依據都市計畫法第廿六條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四條辦理。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>安平港歷史風貌園區特定區計畫起源於行政院「挑戰二〇〇八：國家發展重點計畫」觀光客倍增計畫中「安平港歷史風貌園區」的執行，乃屬於全國性的重大投資建設。透過計畫的推動，臺南市都市發展在全球化的發展趨勢中，逐步藉由地區資源再規劃提出文化觀光策略並改善特定區基礎設施，轉型為吸引外資、跨國企業及國內外觀光客的亞太區域文化產業節點。</p> <p>「擬定安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)案」係民國 95 年 3 月 10 日發佈實施。依都市計畫第 26 條規定：「都市計畫經發佈實施後…，擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次…」；本特定區計畫於民國 95 年 3 月擬定發佈實施迄今已超過三年，特定區內相關建設子計畫均依經費預算與開發規模持續推動；惟因應特定區發展實際需要，其中部份建設計畫規模及開發方式已作調整，為加速本特定區開發的時效性與計畫區歷史環境意象的整體性，希冀配合建設進度、空間發展及地區風貌特性，展開全面性的檢討，尋求特定區計畫妥適的變更與修正，故辦理本次特定區主要計畫通盤檢討。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p>本次通檢檢討範圍，以安平港歷史風貌園區特定區之範圍為主。</p> <p>(一) 東界：自和緯路、民權路、沿安北路向東至港子尾路與安平路之交叉口處，再向西沿運河北岸南轉安億橋，沿安億路向西後南轉光州路至健康路底止。</p> <p>(二) 西界：自鹽水溪口起至安平商港港口止之海岸線。</p> <p>(三) 南界：由健康路底經漁光橋預定路線至漁光里東岸、南岸。</p> <p>(四) 北界：自鹽水溪口起，沿鹽水溪南岸堤防至和緯路、安北路與民權路之交叉口。</p> <p>計畫面積共約 467.86 公頃。本次通盤檢討變更主要計畫面積則約 78.10 公頃，其分佈位置詳見圖一。</p> <p>五、通盤檢討變更內容：</p> <p>本案依據上述通盤檢討變更原則，辦理主要計畫變更作業，計提出以下二十三處變更方案，以作為後續有效落實特定區主要計畫執行之參考依據。變更內容明細表及變更示意圖詳如表一、圖二所示。</p> <p>六、辦理經過：</p> <p>(一) 公告徵求民眾意見</p> <p>1. 97年10月23日以南市都劃字第09716551770號函公告自自民國97年10月24日起至97年11月23日止共30天，並刊登於97年10月20、21、22日中華日報。</p>

	<p>2. 規劃期間人民及團體陳情意見詳附表二。</p> <p>(二) 公開展覽</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案經本府於民國98年6月29日以南市都劃字第09816529160號函公告自民國98年6月30日起至7月30日止計30天，並刊登於98年6月30日、7月1日、2日等三日之聯合報。</li> <li>2. 全案並於98年7月14日下午7時於安平區漁光里社區活動中心（漁光路89巷39號之1）以及98年7月16日下午七時於安平區港仔宮社區活動中心（安平路790號）舉行公開說明會。</li> <li>3. 公開展覽期間公民或機關團體陳情案詳表三。</li> </ol> <p>七、本案現已完成都市計畫法定公展草案程序，因本案變更內容眾多、案情複雜，故組成專案小組詳加討論審查，自98年8月20日召開第一次專案小組會議，截至99年2月2日已開過8次專案小組會議。爰依法提請本市都市計畫委員會辦理審議。</p> <p>八、茲檢附資料：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 圖一 計畫區位示意圖</li> <li>(二) 圖二 通盤檢討變更內容示意圖</li> <li>(三) 圖三 通盤檢討後主要計畫示意圖</li> <li>(四) 表一 通盤檢討變更內容明細表</li> <li>(五) 表二 規劃期間人民及團體陳情意見綜理表</li> <li>(六) 表三 公開展覽期間公民或機關團體陳情綜理表</li> </ul> <p>九、以上提請委員審議。</p>
市都 委會 決議	修正通過，修正內容詳表一、表二、表三決議欄。



圖一 計畫區位示意圖





表一 主要計畫通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南 市 都 委 會 決 議	
		原計 畫 分區	新計 畫 分區	面積 (公頃)						
一	一一1	安平路 (4-6-1 5M) 與 安北路 交叉口 東北側	低密 度住 宅區	道路用地 (4-6-22M)	0.03	特定區計畫擬定前未將現況道路全部寬路納入計畫範圍，現檢討納入並變更低密度住宅區為道路用地，同時修正特定區計畫範圍。	國有 地	已開 闢	本案經查係95年擬定特定區計畫時書圖誤繙，未將全部道路用地納入特定區計畫，其原主要計畫及現況均為22米道路用地(59年即已重劃完成由市府取得)，故同意修正為道路用地並配合調整計畫範圍。以上內容請補充納入變更理由。	照專案 小組意 見通過
	一一2	安平路 (4-6-1 5M) 與 安北路 交叉口 南側	低密 度住 宅區	道路用地 (4-6-22M)	0.03	原實際道路寬度大於計畫道路寬度，配合道路現況由原第二種特定住宅專用區變更為道路用地，並配合修正道路編號為4-6-22M。	國有 地	已開 闢		
二	二-1	西門國 小(文 小2)西北 側履 鋒東村	低密 度住 宅區	公園用地 (公13)	0.46	基於眷村拆遷作業，配合保留安平海關及怡記洋行舊址，並恢復舊航道景觀，將該處納入公園用地(公13)，據以維持空間記憶。	國有 地、 市有 地	公地 撥用	1. 本案已與國防部、國產局取得共識，故原則同意變更內容。 2. 為使變更理由文字更明確，酌予整併並修正「變更理由第3、4點」條文如下：「3. 本案變更回饋規定部分，已納入『臺南市未改建眷村土地整體規劃專案』，並據以辦理檢討與回饋。市府已與國產局及國防部協商取得共識，並符合『臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』提供公共設施負擔比例。」	照專案 小組意 見通過
	二-2		低密 度住 宅區	特定商業專 用區	0.80	1. 考量臨鹽水溪岸發展特定商業區的規劃原意，將劃設公園用地後剩餘眷地變更為特定商業區並規定建築高度，以符整體水岸地區土地使用效益與管理的一致性。 2. 配合細部計畫道路路型調整，變更部分公園用地為特定商業專用區。 3. 有關變更回饋規定則納入台南市政府與國防部「臺南市眷村整體規劃專案」之整體眷村變更開發前後財務平衡試算內容，辦理檢討與回饋。 4. 已符合『臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』提供公共設施負擔比例。	國有 地、 市有 地	—		
	二-3		公園 用地 (公 1)	特定商業專 用區	0.07		國有 地	—		

註：1. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

2. 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未來實際分割測量為準。

表一 主要計畫通盤檢討變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市 都委會 決議				
		原計畫 分區	新計畫 分區	面積 (公頃)									
三-1	安平古堡西側綠地	綠地(綠3)	公園用地(公11)	3.01				1. 同意本案綠地變更為公園用地。 2. 主細計畫圖不符部分，同意授權業務單位校核修正。 3. 另有關古2古蹟保存區劃設範圍與安平古堡實際範圍不符乙節，建議於本次通盤檢討作業重新檢討乙案，除天后宮範圍配合人陳案逾6案討論結果辦理外，其餘原古蹟保存區部分，為兼顧市府王城再現土地取得政策，及文建會對於古蹟保存區完整性顧慮，建議採取折衷配套方式酌予修正古蹟保存區範圍： (1) 以安平古堡古蹟管轄範圍（沿現況圍牆及西南側水池為界之完整範圍），重新劃設古蹟保存區，俾利古蹟保存區位置明確且具整體保存意象，並符合實際使用。南側部份由古蹟保存區調整為公園用地及保存區。 (2) 配套方式透過土地使用分區管制要點訂定「熱蘭遮城城桓暨城內建築遺構周邊保存維護與開發建築規定」，將城桓外圍10公尺以內範圍納入管制（已涵蓋古蹟定著範圍），未來各項建築開發均需經過審議，以確實針對古蹟定著範圍內古蹟進行保存維護。 (3) 本案經文建會古蹟歷史建築審議委員會專案小組99年1月19日進行現勘，對於本次古蹟保存區劃設範圍及處理方式，原則上並無異議。					
三-2	安平古堡東側綠地	綠地(綠4)	公園用地(公12)	0.18	該處屬於本特定區計畫歷史核心區之「古堡洋行公園」，為配合空間發展意象，並延續王城周邊歷史建築保存、土地使用活化與觀光活動的有效連結，檢討變更綠地為公園用地，以符合古堡洋行公園發展意旨。	市有地、國有地	公地撥用		照專案小組意見通過				
三-3	安平古堡西側綠地	綠地(綠3)	特定住宅專用區	0.01	1. 配合地籍資料更新，此處係屬私有地範圍，故檢討恢復為特住區。 2. 依原規劃意旨辦理修正，故免辦理回饋。 3. 惟三-4案變更綠地為特定住宅專用區，面積0.0004公頃，取至小數點以下第二位，故面積以0.00公頃計算。	私有地	—	配合地籍資料校正書圖誤繕部分，同意照案通過。		照專案小組意見通過			
三-4		綠地(綠3)	特定住宅專用區	0.00									
三-5		低密度住宅專用區	公園用地(公11)	0.02	配合地籍資料更新，檢討公有土地範圍，檢討恢復為公園用地。	國有地	公地撥用						

表一 主要計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都 委會決議	
		原計畫 分區	新計畫 分區	面積 (公頃)						
四	漁光島舊港口北側	四-1	保護區	港埠專用區	1.01	1. 配合96年「安平漁港區域劃定及漁港計畫修訂」核定內容，配合海巡署管理需要。重新調整漁港北側與南側土地使用分區。 2. 配合海巡署大小船舶分流管理體制，變更舊港口北側部分保護區為港埠專用區，縮小舊港口南側港埠專用區面積，二處港埠專用區並作為檢查哨使用。 3. 加油站專用區則依與中油公司協調結果，納入市地重劃二整體開發區範圍。 4. 惟變更水域用地為港埠專用區，面積0.0028公頃，取至小數點以下第二位，故面積以0.00公頃計算。	國有地	公地撥用	1. 部分保護區已另循主計個案變更辦理變更為機關用地，並於98年10月13日發佈實施，此部分請配合納為現行計畫。 2. 其餘變更內容因涉及漁港規劃，鑑於漁業署重新修訂漁港計畫尚未定案，暫先維持原計畫。俟漁港計畫定案後，都市計畫再配合進行全面檢討調整。	照專案小組意見通過
		四-2	水域用地	港埠專用區	0.01					
		四-3	港埠專用區	水域用地	0.04					
		四-4	港埠專用區	保護區	0.11					
	漁光島舊港口南側	四-5	港埠專用區	水域用地	0.01					
		四-6	港埠專用區	保護區	0.01					
		四-7	港埠專用區	公園道(公道13)	0.08					
		四-8	水域用地	港埠專用區	0.00					
		四-9	港埠專用區	加油站專用區	0.45	國有地	市地重劃	1. 部分保護區已另循主計個案變更辦理變更為機關用地，並於98年10月13日發佈實施，此部分請配合納為現行計畫。 2. 其餘變更內容因涉及漁港規劃，鑑於漁業署重新修訂漁港計畫尚未定案，暫先維持原計畫。俟漁港計畫定案後，都市計畫再配合進行全面檢討調整。	照專案小組意見通過	
		四-10	加油站專用區	港埠專用區	0.82					
		四-11	水域用地	港埠專用區	0.21	國有地	公地撥用			

註：1. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

2. 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未來實際分割測量為準。

表一 主要計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市都 委會決議			
		原計畫 分區	新計畫 分區	面積 (公頃)								
五-1	舢舨 碼頭 及漁光 里灘岸 旅遊區	港埠專用 區	保護區	0.60	1. 為擴大保留紅樹林生態景觀資產，東側港埠專用區及水域用地則併入綠地(綠2)範圍。 2. 配合96年「安平漁港區域劃定及漁港計畫修訂」核定內容，原舢舨碼頭範圍已取消開發，故該處公有地依原規劃意旨變更為特商區，並納入市地重劃二整體開發區範圍一併開發。 3. 依整體開發內容辦理區內土地使用變更為特商區，以及配合調整道路系統路型。 4. 部份港埠專用區水域用地及保護區為配合後續細部計畫公共設施(廣場與道路用地)之規劃，變更為特定商業區。	國有地	公地撥用	建議修正通過，說明如下： 1. 有關漁光島土地使用計畫部分，除涉及漁港範圍暫先維持原計畫外，其餘部分仍維持公開展覽方案。故本案應配合修正漁港範圍外之重劃範圍界線及相關變更內容。 2. 後續視漁港計畫修訂結果及招商投資狀況，如有必要屆時再另行配合辦理變更。	照專案小組建議意見通過			
五-2		港埠專用區	綠地(綠2)	1.43								
五-3		水域用地	綠地(綠2)	0.42		國有地、私有地	市地重劃					
五-4		原市地重劃二整體開發區範圍(10.67公頃)	市地重劃二整體開發區範圍(20.03公頃)	9.36								
五-5		港埠專用區	特定商業區	3.40		國有地、私有地	市地重劃					
五-6		水域用地	特定商業區	5.28								
五-7		港埠專用區	道路用地(3-21-20M)	0.60		國有地	市地重劃					
五-8		保護區	特定商業區	0.08								
五	漁光 里灘岸 旅遊區	港埠用地	特定商業區	6.15	1. 本變更案屬於本特定區主要計畫中地區經濟發展之「灘岸旅遊區」主題活動分區，以漁光橋北側為主，考量未來漁光里觀光渡假島之發展特性，規劃低強度旅館區及附屬之商業活動區。而臨西側海岸線灘岸以保安、保育為主，沙灘允許適度的遊憩活動進行，漁港舊航道重建後可闢建小型漁船及舢舨停靠之碼頭，未來可轉型為遊艇碼頭使用。 2. 配合舢舨碼頭與漁光里灘岸旅遊區整體規劃內容，辦理區內土地使用變更為特商區、車站用地，以及配合後續細部計畫道路用地開闢變更為保護區。 3. 漁光島南側原遊樂區則配合周邊使用，變更為特定住宅區，以作為未來漁光里新社區發展用地。 4. 變更後採市地重劃方式辦理開發，並納入市地重劃二之範圍。	國有地、私有地	市地重劃	建議照案通過，說明如下：有關漁光島土地使用計畫部分，除涉及漁港範圍暫先維持原計畫外，其餘部分仍維持公開展覽方案。後續視漁港計畫修訂結果及招商投資狀況，如有必要屆時再另行配合辦理變更。	照專案小組建議意見通過			
五-9		港埠用地	車站用地	0.08								
五-10		遊樂區	車站用地	1.21								
五-11		道路用地(2-21-30M)	車站用地	0.36		國有地	市地重劃					
五-12		遊樂區	保護區	0.15								
五-13		遊樂區	特定住宅區	1.75		國有地、市有地、私有地	市地重劃					
五-14												

註：1. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

2. 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未來實際分割測量為準。

表一 主要計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市 都委會 決議
		原計畫 分區	新計畫 分區	面積 (公頃)					
六	億載金城北側公園道路(公道8)南側	特定商業專用區	公園用地(公5)	1.22	為保存億載金城公園的完整規模，並配合本區辦理國際競圖規劃成果之空間整合需要，故將特定商業專用區回復為公園用地(公5)，以提高公園用地發展的整體意象。	市有地	公地撥用	為配合億載金城公園國際競圖規劃構想，維持公園之完整性，同意照案通過。	照專案小組建議意見通過
七	安平舊部落地區	低密度住宅專用區	特定住宅專用區	26.63	為使特定區主要計畫與細部計畫使用分區名稱一致，變更低密度住宅區為特定住宅專用區。	—		為維持主、細計分區名稱之一致性，同意照案通過。	照專案小組建議意見通過
八	安平舊部落地區	商業區	特定商業專用區	2.71	為使特定區主細計使用分區名稱一致，調整商業區為特定商業專用區。	—		為維持主、細計分區名稱之一致性，同意照案通過。	照專案小組建議意見通過
九-1 九-2	四草大橋與安平一路(3-21-20M)交叉口	特定商業專用區	變電所專用區	0.51	細部計畫中已劃設為變電所專用區，考量該基礎設施係主要計畫服務層級，故配合併入主要計畫範圍辦理開發管理。	國有地	公地撥用	建議維持原計畫，說明如下：鑑於台電公司表示將另案與教育部協商於文大11預定地設置之可行性，又考量主細計內容之層級及一致性，建議本案主要計畫仍維持特定商業區，細部計畫則由變電所專用區調整為變電所用地，其餘則暫不予調整，俟台電公司與教育部協商取得共識提出相關規劃地點後，再配合辦理相關作業。	照專案小組建議意見通過
		特定商業專用區	車站用地(車站2)	0.00	1. 特定區計畫擬定前之道路截角，現辦理變更併入車站用地範圍。 2. 惟變更特定商業專用區為車站用地，面積0.0006，取至小數點以下第二位，故面積以0.00公頃計算。	國有地	政府取得開闢或獎勵民間開發	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過
十	遊憩碼頭北側4-39-15M道路	道路用地(4-39-15M)	特定住宅專用區	0.05	4-39-20M道路至此已標示為4-39-15M，惟因原主要計畫圖製作疏漏，未將4-39-15M北側繪製為特住區，故辦理變更修正，使道路標示文字符合圖面標示。	市有地		為配合道路銜接，考量道路系統之完整性，同意照案通過。	照專案小組建議意見通過
十一	西門國小(文小2)西側	公園用地(公3)	道路用地(3-18-15M)	0.03	依主要計畫與細部計畫航測數值圖校核結果，該處應仍屬主要計畫道路3-18-15M用地範圍，故辦理變更。	國有地	公地撥用	本案依針對細部計畫圖、主要計畫圖不符部分，進行修正校核，同意照案通過。	照專案小組建議意見通過
十二	西門國小(文小2)西側	公園用地(公1)	特定文化專用區	0.01	依主要計畫與細部計畫航測數值圖校核結果，該處應屬特定文化專用區範圍，故辦理變更。	國有地		本案依針對細部計畫圖、主要計畫圖不符部分，進行修正校核，同意照案通過。	照專案小組建議意見通過

十三	鹽水溪堤防南側,原國防部眷地之崇義新村	特定住宅專用區	特定商業專用區	0.95	<p>1. 考量臨鹽水溪岸發展特定商業區的規劃原意,將現況已搬遷騰空後之崇義新村範圍變更為特商區,以符原規劃意旨,有效發揮整體水岸地區土地使用之效益。</p> <p>2. 本案已納入「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」價值平衡試算內容,已符變更負擔回饋精神。</p>	國有地	<p>1. 本案已與國防部取得共識,故原則同意變更內容。</p> <p>2. 為使變更理由文字更明確,酌予修正變更理由第2點條文如下:「2. 本案變更回饋規定部分,已納入『臺南市未改建眷村土地整體規劃專案』,並據以辦理檢討與回饋。市府已與國防部協商取得共識,並符合『臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』提供公共設施負擔比例。」</p>	照專案小組建議意見通過
----	---------------------	---------	---------	------	---	-----	--	-------------

表一 主要計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南 市都 委會 決議
		原計畫 分區	新計畫 分區	面積 (公頃)					
十四	崇義 新北 村側 公園 用地	公園用地 (公1)	特定住宅 專用區	0.02	1. 配合細部計畫道路A-1-15M線型調整，配合辦理變更。 2. 細部計畫劃設為道路用地A-1-15M，故免辦理變更回饋。	國有地	公地撥用	原則同意本案進行變更，惟請於說明書敘明變更原則係以南側道路為邊界配合地籍現況進行道路調整。	照專案小組建議意見通過
十五	歷水 史景園 (公3) 南側 與平 交處	公園用地 (公3)	道路用地	0.35	1. 原計畫主要道路未開闢。 2. 新計畫主要道路佈設，考量地上物使用、現況地形及系統串連之連續性，進行必要之變更。 3. 因應烏特勒支堡地標公共藝術設置需求，故變更未作公墓使用之公墓用地及原主要道路用地為廣場用地。	國有地、市有地、私有地	區段徵收 公地撥用	修正通過，修正內容如下： 1. 本案涉及公墓用地部分，為避免產生爭議，經徵詢各單位確認後，僅針對目前實際已施工範圍進行變更，以利未來管理。 2. 本案涉及水景公園區內道路部份，為避免影響現行區段徵收作業，請附帶述明配合水景公園區段徵收作業完成後再行發佈實施。	照專案小組建議意見通過
		公園用地 (公3)	廣場用地 (廣10)	0.04					
		公墓用地 (墓1)	廣場用地 (廣10)	0.06					
		道路用地	廣場用地 (廣10)	0.11					
		道路用地	公墓用地 (墓1)	0.01					
		古蹟保存 區(古3)	道路用地	0.00					
十六	國際 遊憩 碼頭 東側 道路	港埠專用區	道路用地 (4-39-15M)	0.03	考量遊憩碼頭東側原4-39-10M道路與周邊道路之銜接，拓寬原10米道路為15米，以維持遊憩碼頭入口交通動線之順暢。	市有地	公地撥用	為配合東側道路銜接，使道路系統具完整性，同意照案通過。	照專案小組建議意見通過
		低密度住宅 區	道路用地 (4-39-15M)	0.01					
		道路編號 4-39-10M	道路編號 4-39-15M	—					
十七	歷水 史景園 西側	中密度住 宅區	電信專用 區	0.23	細部計畫中已劃設為電信專用區，考量該基礎設施係主要計畫服務層級，故配合併入主要計畫範圍辦理開發管理。	私有地	—	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過
十八	台南北 水產職校	文中用地	特定住宅 區	0.00	文中用地北側與細部計畫道路相鄰，依規定需留設道路截角，故變更文中用地為特定住宅區，面積0.0007，取至小數點以下第二位，故面積以0.00公頃計算。	國有地	—	1. 建議暫先維持原計畫，俟漁業署完成漁港計畫整體規劃後，再配合進行全面調整。 2. 有關道路開闢部分因建設處表示漁具倉庫暫無遷建之急迫性，亦請配合暫緩，惟經實地現勘結果，考量現行計畫道路系統之完整性及遊艇碼頭腹地之使用彈性，建議公共工程處盡量採專案方式保留道路開闢經費。	照專案小組建議意見通過

註：1. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

2. 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未來實際分割測量為準。

表一 主要計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	專案小組出席委員 初步建議意見	臺南市 都委會 決議			
		原計畫 分區	新計畫 分區	面積 (公頃)								
十九	遊憩碼頭市地重劃範圍	十九-1 港埠專用區	特定文化專用區	6.56	1. 本變更案屬特定區計畫中地區經濟發展之「國際遊憩碼頭」主題活動分區，針對安億橋以西沿港岸土地進行分段主題開發，使其具有旅遊商業綜合之使用功能，本使用分區同時將依國際競圖成果進行開發，以提昇整體觀光區設施的品質與活動的聚集效果。 2. 遊憩碼頭區原屬本特定區計畫市地重劃一之範圍。	國有地、市有地、私有地	市地重劃	本案因涉及漁港規劃，鑑於漁業署重新修訂漁港計畫尚未定案，暫先維持原計畫。俟漁港計畫定案後，市計畫再配合進行全面檢討調整。	照專案小組建議通過			
		十九-2 道路用地 (4-38-20M 、4-43-15M)	特定文化專用區	0.97								
		十九-3 低密度住宅區	特定文化專用區	0.06		私有地						
		十九-4 加油站用地	特定文化專用區	0.28								
二十	舊安平新都心市地重劃範圍	二十-1 中密度住宅區	特定商業專用區	0.97	1. 本變更案屬原特定區計畫中社區發展之「舊安平新都心」主題活動分區，其劃設重點在於落實安平歷史核心區之保存與再發展，並提供新都市發展用地以符合產業與居住發展均衡之需求。所規劃之新都心發展區，相關用地取得均以市地重劃方式進行。 2. 舊安平新都心原屬本特定區計畫市地重劃一範圍，後續細部計畫配合整體開發內容，劃設為特商區、特住區及必要公共設施用地(如道路、文小及公園用地)，以提昇新都心地區之公共設施服務水準與整體環境品質。	國有地、市有地	市地重劃	本案建議修正通過，修正說明如下： 1. 配合漁港計畫修正，本區取消重劃計畫，初步建議盡量維持現行計畫，不進行大幅度變更，但顧及與東側水景公園區段徵收範圍有土地使用縫合之必要性，重新檢討道路系統俾利完整。修正內容包括： (1)3-18-15M 道路寬度拓寬為 20M，使 3-18-20M 道路南北等寬。 (2)4-48-15M 主計道路修正與 C-2-10M 細計道路銜接並延伸至西側計畫道路。 2. 本方案經國產局表示於變更前後權利價值平衡之原則下，同意辦理變更。	照專案小組建議通過			
		二十-2 文小用地	特定商業專用區	0.26								
		二十-3 文小用地	特定住宅專用	1.55								
		二十-4 中密度住宅區	文小用地	2.03								
		二十-5 中密度住宅區	道路用地	0.14								
		二十-6 中密度住宅區	特定住宅專用	3.28								
		二十-7 道路用地	特定住宅專用	0.15								
二十一	「舊安平新都心、國際遊憩碼頭與加油站專用區」市地重劃一	原市地重劃一整體開發區範圍 (16.45公頃)	市地重劃一整體開發區範圍 (17.20公頃)	0.75	1. 安平漁港南側加油站專用區依與中油公司協調結果，納入安平新都心市地重劃範圍。 2. 配合案十六遊憩碼頭東側 4-39-15M 道路路幅之修正，調整市地重劃範圍。	國有地、市有地、私有地	市地重劃	本案因涉及漁港規劃，鑑於漁業署重新修訂漁港計畫尚未定案，暫先維持原計畫。俟漁港計畫定案後，市計畫再配合進行全面檢討調整。	照專案小組建議通過			
二十二	安平港歷史風貌園區特定區	主細計畫圖校核 (467.61公頃)	主細計畫圖校核 (467.86公頃)	0.25	1. 配合案一4-6-22M 主要計畫道路路幅之調整修正。 2. 依主要計畫與細部計畫航測數值圖校核結果辦理修正。	-	-	本案係依定樁後細部計畫數值圖修正主要計畫範圍，並配合變更第一案 (4-6-15M 路修正為 22M) 內容調整計畫範圍，同意照案通過。	照專案小組建議通過			

表一 主要計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容						變更理由	專案小組出席委員初步建議意見	臺南市都委會決議																																																								
		原計畫			新計畫																																																													
二十三	變更「都市計畫變更回饋比例」	原都市計畫變更回饋比例表 <table border="1"> <tr> <th>原使用分區</th> <th>公共設施用地</th> <th>住宅區</th> <th>港埠用地 (或港埠專用區)</th> <th>工業區</th> <th></th> </tr> <tr> <th>變更後分區</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定住宅區</td> <td>40%</td> <td>5%</td> <td>10%</td> <td>10%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定商業區 特定文化區</td> <td>45%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> <td>15%</td> <td></td> </tr> </table>	原使用分區	公共設施用地	住宅區	港埠用地 (或港埠專用區)	工業區		變更後分區						港埠專用區	40%	—	—	—		特定住宅區	40%	5%	10%	10%		特定商業區 特定文化區	45%	10%	15%	15%		變更後都市計畫變更回饋比例表 <table border="1"> <tr> <th>原使用分區</th> <th>公共設施用地</th> <th>商業區</th> <th>住宅區</th> <th>港埠用地 (或港埠專用區)</th> <th></th> </tr> <tr> <th>變更後分區</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>0%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定住宅區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>0%</td> <td>10%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定商業區</td> <td>45%</td> <td>0%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> <td></td> </tr> </table>	原使用分區	公共設施用地	商業區	住宅區	港埠用地 (或港埠專用區)		變更後分區						港埠專用區	40%	—	—	0%		特定住宅區	40%	—	0%	10%		特定商業區	45%	0%	10%	15%		重新依實質計畫變更內容，明確規範都計畫變更回饋比例，以達整體一致性之原則。	依已發佈實施細部計畫重新檢討之回饋比例規定，配合修正主要計畫相關內容，同意照案通過。	照專案小組建議意見修正通過，修正說明如下：本案併同細計土管第11條決議辦理，並將「變更回饋規定」（如附件一）納入計畫書附件。
原使用分區	公共設施用地	住宅區	港埠用地 (或港埠專用區)	工業區																																																														
變更後分區																																																																		
港埠專用區	40%	—	—	—																																																														
特定住宅區	40%	5%	10%	10%																																																														
特定商業區 特定文化區	45%	10%	15%	15%																																																														
原使用分區	公共設施用地	商業區	住宅區	港埠用地 (或港埠專用區)																																																														
變更後分區																																																																		
港埠專用區	40%	—	—	0%																																																														
特定住宅區	40%	—	0%	10%																																																														
特定商業區	45%	0%	10%	15%																																																														

註：1. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

2. 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未來實際分割測量為準。

表二 規劃期間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	專案小組出席委員初步建議意見	臺南市都委會決議
1	李菁秦、陳國崇建築師事務所 安平路古堡街口(古堡段888地號、895地號)	1. 安平路古堡街口(古堡段 888 地號，現遊客服務中心及港仔里活動中心)，被誤編為綠 4，此遊客服務中心對服務台灣第一街假日每天 5、6 萬的遊客極有其必要，拆掉也沒有其他更適合的空地可蓋服務中心。 2. 延平街口路衝的無法建築空地(古堡段 895 地號私有地)，可作為台灣第一街街口之公園好望角，供假日遊客有歇腳、休憩的空間，型塑綠樹如蔭的美麗端景。	1. 建議綠 4(古堡段 888 地號)改回為住宅區。 2. 古堡段 895 地號之私有地，因該畸零地深度不足，故荒廢多年無法建築，建議應由住宅區變更為綠地。	建議維持原計畫，說明如下： 1. 安平古堡周邊地區劃設為公園綠地，係為配合安平古堡洋洋行公園整體規劃原意，以符未來歷史風景區整體意象發展。 2. 依據上述規劃原意，現行都市計畫針對本地區國有土地部分劃設為公園綠地，私有土地部分則維持住宅區，後續由市府與地主協商，俟取得共識後再行變更。	照專案小組建議通過

表三 公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	臺南市都委會決議
1	陳世燁 安平古堡東側特定住宅區(古堡街53巷4號)	原綠 4 面積不大且形狀畸零，沒有變更公園用地之必要性，也沒有變更公設用地之實質效益，影響未來住宅區買賣價值。	建議公園綠地維持最早之住宅區，或公園綠地之界線應方整。不要採不規則形狀。	建議未便採納，說明如下： 1. 安平古堡周邊地區劃設為公園綠地，係為配合安平古堡洋洋行公園整體規劃原意，以符未來歷史風景區整體意象發展。 2. 依據上述規劃原意，現行都市計畫針對區內國有土地部分劃設為公園綠地，私有土地部分則維持住宅區，後續由市府與地主協商，俟取得共識後再行變更。 3. 現階段區內既成巷道仍維持原道路功能，仍可依現有巷道指定建築線，故不再新劃設計畫道路。	照專案小組建議通過

表三 公開展覽期間人民陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	臺南市都委會決議
2	陳世燦 變更臺南安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫) 第一次通盤檢討中之變更案三	<p>1. 公12腹地面積不大(0.18公頃)，無法有效利用或開發相關意象表達之設計，如圖一。</p> <p>2. 公11/公12旁已有水景公園所示，「古堡洋行公園」規劃應重新考量，規劃為古堡洋行市集，應做整體市容規劃營造繁華意象，創造更大觀光效益，而非損害當地居民之權益，如圖二。</p> <p>3. 王城再現之區域應以古1為發展區域，而將四周規劃為特別住宅/商業區，以營造王城與週遭繁華市集之景象如附圖一，而非單邊發展於古堡街東側，應採環狀商業市集之規劃，若以王城再現示意圖，並不包含公12，為何將其規劃為「古堡洋行公園」，如圖三？</p> <p>4. 變更時應以社區居民利益考量，不是將傷害損失減至最小，而是為民眾創造最大經濟效益。</p> <p>5. 相鄰土地機能基於公平原則，應將公11/公12住戶比照歷史群落之居民發展為特別住宅或商業區。</p> <p>6. 應維持既有小吃風貌特色，在地店家皆是賦有四五十年小吃風味特色的老店，應考量實際發展公園地之必要進行調整。</p> <p>7. 考量到原住戶“行”的問題，並未配合土地使用分區調整計畫道路，無法建立完整之交通系統，將來對原住戶之出入會造成影響。</p> <p>8. 2009年安平港風景區釘子戶版，隨時間演進，是否逐步將原住戶驅離，造成土地產權問題和政府談不攏，而沒辦法搬家，損害當地居民人民權益。</p> <p>9. 並非計畫性將當地公11/12居民移出。(舊安新都心之公有土地開發完成，與民眾完成搬遷協議後，再辦理古堡暨洋行公園之都市計畫專案變更)。</p>	<p>建議將公11/公12規劃取消，應將整區規劃為特別住宅區或商業區，而非只有局部規劃。</p> <p>加強傳統建築再利用之活化機能，應做整體市容規劃，而非將其夷為平地，抹煞先行者初開墾此區之精神。當地之屋齡皆已超過50年以上。</p> <p>應將第三期(民國104年以後)之發展計畫內容中，古堡暨洋行公園園居民遷移舊安平新都心之計畫刪除，以確保民眾之權利。</p>	<p>建議未便採納，說明如下：</p> <p>1. 安平古堡周邊地區劃設為係公為堡體，配合安平公園原意歷史風象，符未來整體景區發展。</p> <p>2. 依據上述規劃原意，現行都市計畫針對區內部分綠地，私設地，維持住宅區，後續由市府與地主協商，俟共識後再行變更。</p> <p>3. 現階段區內既成巷道仍維持原道路功能，仍可依現有建築線，故不再規劃新道路。</p>	照專案小組建議意見通過
1	陳火木、李明彥、李裕乾、謝新儒、蔡忠雄、謝幸真、金武仁、吳雪子、陳火樹、陳思華、毛素敏	<p>1. 陳情人土地(漁光島文教區旁之港務道路405地號等)自民國80年編定以徵收方式開發至今而未徵收，至今已有18年，期間曾將道路用地變更為公園用地，後又變更為道路用地。可是依然沒有徵收，影響地主權益甚鉅。</p> <p>2. 然此次都市計畫變更內容漁光島部份，由漁光橋下兩邊之特商區及特住區皆由重劃方式開發，唯獨中間文教區旁之港務道路以徵收方式開發，實不合民意，誠請市政府考慮地主之需求，將其港務道路納入重劃範圍。</p>	<p>1. 可否將漁光島之港務道路一併納入重劃範圍。</p> <p>2. 可否請市政府承諾於本細部計畫公告後，兩島內完成漁光島徵收港務道路之徵收開發作業。</p>	<p>本案請地政處查核陳情土地納入市地重劃是否影響重劃可行性：</p> <p>1. 如經評估可行，則逕提大會討論。</p> <p>2. 如經評估不可行，則維持原計畫。</p>	未便採納，說明如下：本案經地政處評考量，因公設區位未與重劃範圍連接，且造成重劃負擔增加，提高重劃辦理之困難度，故建議未便採納，不宜納入市地重劃範圍。

表三 公開展覽期間人民陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
逾2	臺南高級海事水產職業學校	3-18-20M 原訂道路線將經過本校校地，本校需拆除垃圾場處理場、回收及儲藏場、拆除現地圍牆、拆遷變電總站及分站，影響深遠。	1.建議相關道路設之道路線或彎角，可避開南側垃圾場基柱而維持原有功能；而回收場預定道路轉彎處，願提供撥用；本校之圍牆尚請維持其完整性。 2.另北側變電所總站之截角，亦請稍作調整，即可避開。	1.建議暫先維持原計畫，俟漁業署完成漁港計畫整體規劃後，再配合進行全面調整。 2.有關道路開闢部分因建設處表示漁具倉庫暫無遷建之急迫性，亦請配合暫緩，惟經實地現勘結果，考量現行計畫道路系統之完整性及遊艇碼頭腹地之使用彈性，建議公共工程處盡量採專案方式保留道路開闢經費。	照專案小組建議通過
逾3	盧崑福議員	隨漁光大橋開通後除提供漁光島居民便捷的聯外交通，也讓漁光島轉型為觀光渡假島的開發願景跟著展開。  但本案卻將特定區之開發計畫及主體侷限由臺南市政府主導，必須視市府財務狀況方能定案。	應引進民間企業力量參與減輕政府負擔，並縮短開發時程。建議漁光島得採自辦市地重劃辦理開發。	1.本案公展方案開發方式僅規定採市地重劃開發，未限定採公辦重劃或自辦重劃，規劃原意應得採自辦市地重劃方式辦理。 2.計畫書相關文字若有需配合修正之處，授權業務單位逕行修訂之。	照專案小組建議通過
逾4	行政院農委會漁業署	主要計畫變更案四，載明變更內容如表二十三所示，經查閱並無該項資料。  依安平漁港建設計畫，現有沿近海漁港區規劃為漁船休息碼頭。但本次通檢後將變更為特文區，本署建議現有沿近海漁港區之魚市場、加油站、碼頭等設施，仍應保留維持漁業功能。	建議維持現有沿近海漁港區之漁業功能。俟漁業署重新修訂漁港計畫後，再行配合檢討。	有關本計畫涉及漁港規劃之部分，鑑於漁業署重新修訂漁港計畫尚未定案，暫先維持原計畫。俟漁港計畫定案後，都市計畫再配合進行全面檢討調整。	照專案小組建議通過
逾5	華友聯市地重劃公司	1.欣逢 貴府刻正辦理臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫主要計畫及細部計畫通盤檢討公開展覽作業，對於未來特定區計劃發展方向及內容深表贊同。 2.本公司現正積極辦理引入國際觀光遊輪及綜合家庭式度假園區 (Integrated Family Resort, I.F.R)產業(以國際客運、觀光、文化、國際觀光旅館設施結合之產業)進駐相關事宜，並已有國際型投資商表示高投資意願。在檢視漁光島地區之分區規劃(特商一)已符合上述發展內容之需，惟利國際綜合家庭式度假園區投資需求，建請調整該地區都市計劃。 3.隨文檢附「調整都市計劃建議方案」及「漁光島灘岸旅遊區開發計畫書」。	為引入國際觀光遊輪及綜合家庭式度假園區產業，建請調整漁光島邊緣地區都市計劃，如附圖。	漁光島為市府積極推動發展之重點地區，相當樂見民間投資，惟本次陳情內容僅屬初步構想，因案情複雜涉及層面甚廣，故建議可先進行重大投資案之申請，俟取得開發依據後，擬具較完整內容(例如開發計畫、土地取得方式、重劃可行性評估、都市設計準則等)後，再提出討論。	照專案小組建議通過

表三 公開展覽期間人民陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
逾6	陳宗彥議員 服務處代表 安平開台天 后宮	<p>1. 據查明治 45 年當任臺灣總督伯爵佐九間左馬太，聲請將天后宮之一部財產，座落台南廳效忠里安平街七番地之公業一筆八厘九毛，捐獻做安平公學校之用地，業經於同年 5 月 17 日批准照辦，而此地乃現為石門國小之用地。</p> <p>2. 民國 51 年 5 月間安平天后宮管理委員會重建安平天后宮，呈准台南市政府允撥安平古堡前綠園南邊土地為重建安平開台天后宮之用地。</p>	敦請將原古蹟保存區之安平天后宮地段，變更為一般保存區。	建議同意採納，考量天后宮之保存與使用，原則同意天后宮建物本體及廟埕廣場變更為保存區。	照專案 小組建 議意 見通 過

## 附件一、變更回饋規定

原條文內容	新條文內容	修正說明
(二)本計畫涉及土地使用分區變更回饋之建築基地，於申請開發建築時，概依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之回饋辦法及免回饋規定辦理。	<p><b>(二)回饋辦法：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地所有權人或權利關係人，應完成回饋土地產權移轉予市府，或經市府同意後得選擇申請繳納回饋代金方式後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。</li> <li>2. 原住宅區於本次計畫擬定為特商區者，若不辦理回饋，土地所有權人或權利關係人，未依規定提供回饋完成前，土地得依同街廓或相鄰街廓之特住區規定使用。</li> <li>3. 以抵繳代金方式回饋，回饋代金之計算方式，以變更後相當土地回饋面積乘以當期公告現值加四成計算。</li> <li>4. 申請繳納回饋代金者，以一次繳清為原則。</li> <li>5. 前項代金之繳納於申請建築物之變更使用應繳納回饋代金金額超過新台幣一百萬元者，得申請分期繳納。</li> <li>6. 分期繳納最長以半年為一期，分期繳納期數最多為四十期，每期繳納之金額，不得低於回饋代金之百分之二。</li> <li>7. 申請人應於取得使用執照或變更使用執照前繳納回饋代金百分之二十。</li> <li>8. 申請分期繳納者，應先取得金融機構之履約保證。</li> <li>9. 分期繳納者，應逐期按未繳納之代金餘額，依本府市庫向金融機構借款利率計繳利息。</li> <li>10. 國公有土地變更使用分區，市府與國有財產局及國防部協商取得共識，且已納入『臺南市未改建眷村土地整體規劃專案』或採「變更前後財務平衡計算」，並據以辦理檢討與回饋者，免再依本回饋辦法辦理。</li> </ol> <p><b>(三)都市計畫變更符合下列情形之一者，免回饋：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區者，今再恢復變更為特住區或特商區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免回饋。</li> <li>2. 依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋。</li> <li>3. 土地使用分區變更後，其容積率如有減少者，則免回饋。</li> </ol>	5. 依本特定區使用分區變更回饋之特殊性，故依全市性「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」為基準，另行擬定本特定區之「變更回饋規定」，以符實際運作需求。
(三)土地使用分區變更後，其容積如有減少者，則免回饋。		
(四)原住宅區於本次計畫擬定為特商區者若不辦理回饋，則依特住區相關規定管制辦理。		

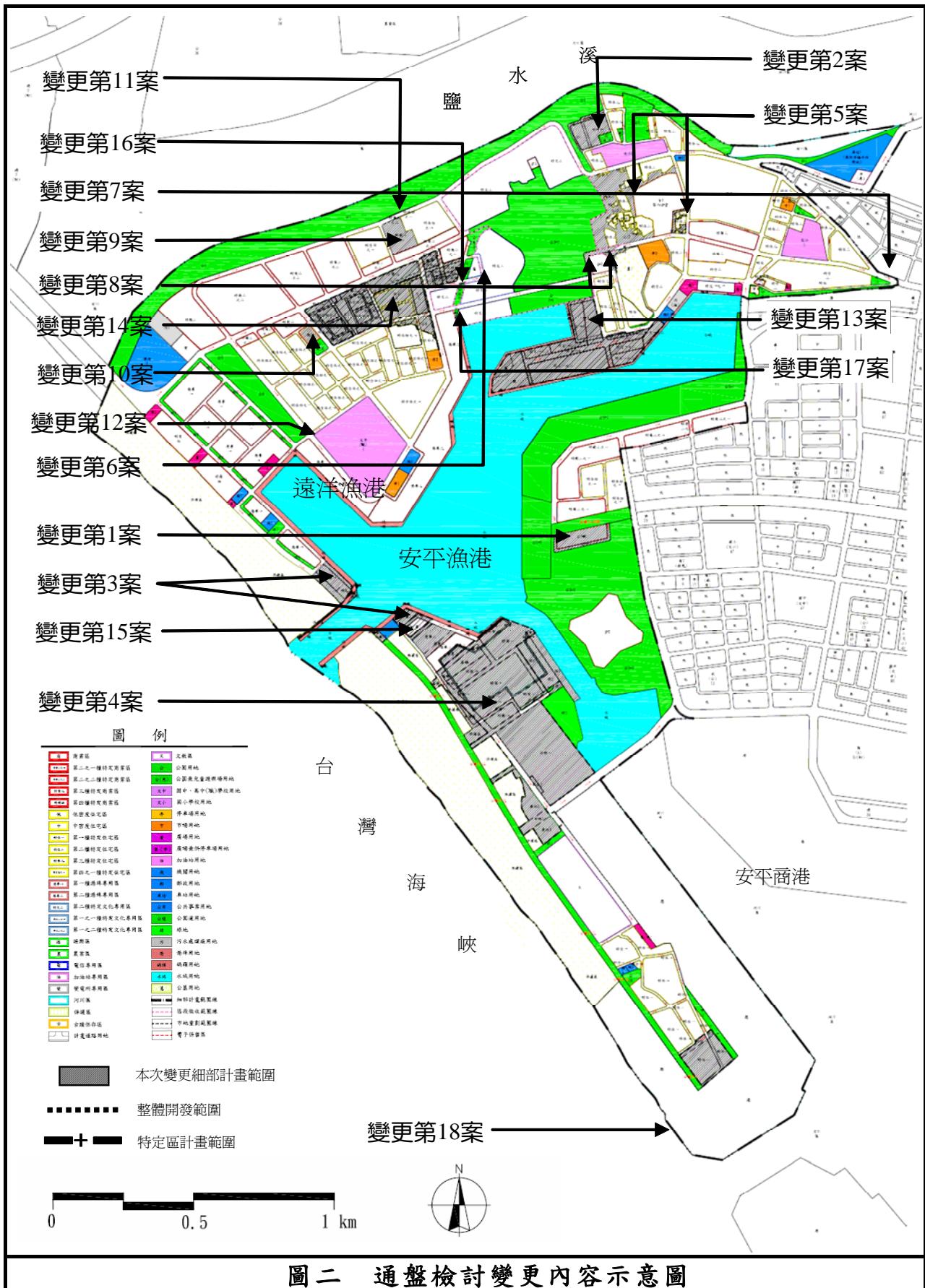
## 臺南市都市計畫委員會第 284 次委員會 審議第四案

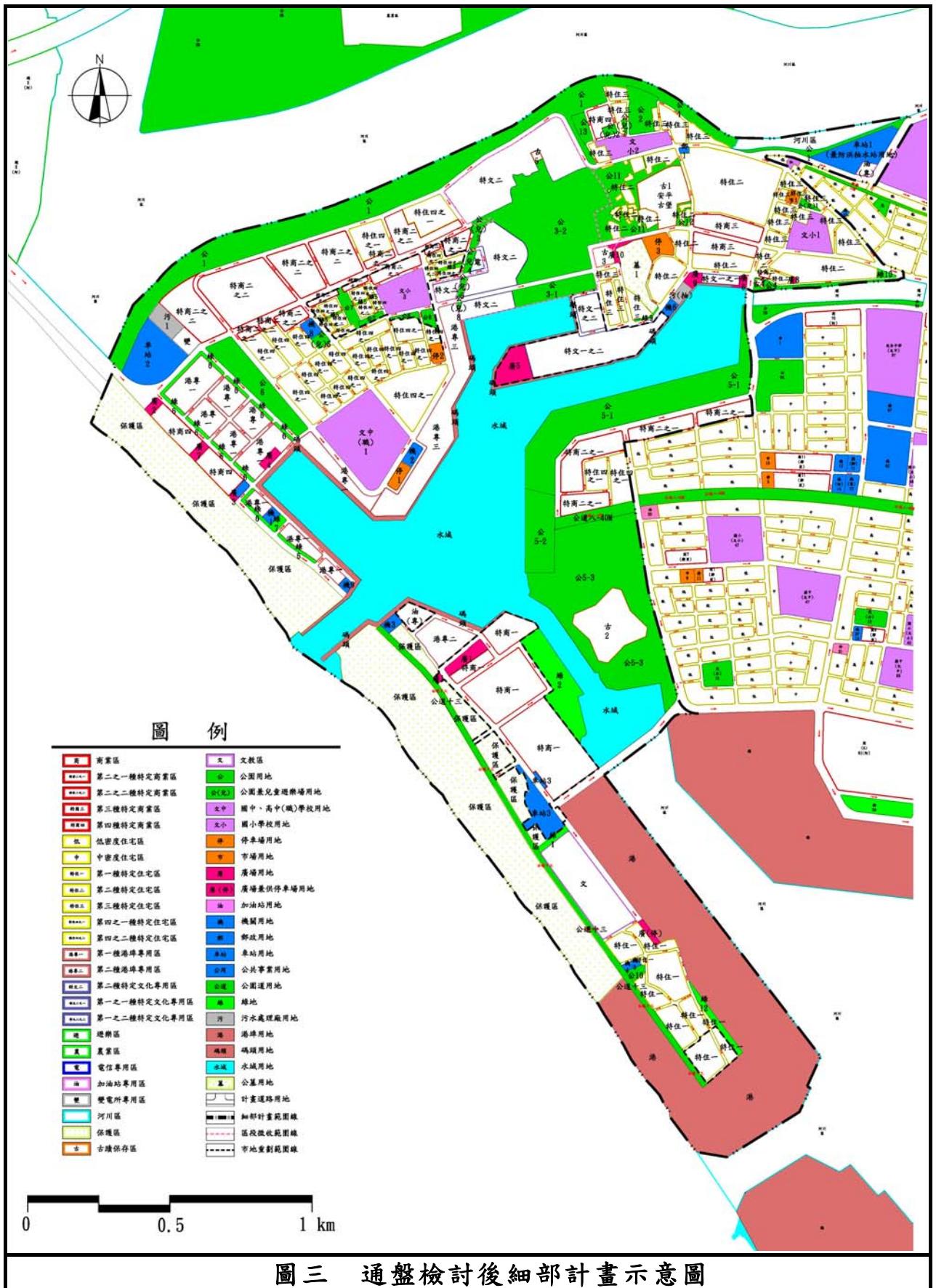
案名	變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案
說明	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>本次變更案係依據都市計畫法第廿六條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四條辦理。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>「安平港國家歷史風景區」為挑戰 2008 國家發展重點計畫：觀光客倍增計畫中的重要一環，亦為臺南市「文化首都、科技新城、親水之都、學術重鎮」都市綜合發展目標下的重要指標建設，臺南市政府已於民國 95 年 3 月完成特定區主要計畫的公告，並於同年 4 月完成「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案」並發布實施在案，以有效落實歷史風貌園區特定區的開發管理，配合推動特定區整體建設計畫的執行。</p> <p>依都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後…，擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次…」；本特定區計畫於民國 95 年 4 月公告實施後至今已超過三年，特定區內相關建設子計畫均依經費預算與開發規模持續推動；惟因應特定區發展實際需要，其中部份建設計畫規模及開發方式已作調整，為加速本特定區開發的時效性與計畫區歷史環境意象的整體性，故辦理本次特定區細部計畫通盤檢討。</p> <p>藉由本次通盤檢討機會，對於現況與發展不符或未符達成需求的部份進行全面性的檢討，並尋求妥適的變更與修正，一方面調整土地使用分區的合理性，一方面配合修訂土地使用分區管制規定，以期對安平港歷史風貌園區的空間發展及地區風貌品質能夠有所助益及提升。後續辦理特定區計畫通盤檢討作業，除依「都市計畫法定期通盤檢討辦法」檢討區內相關建設、開發與管制事項的成效外，應針對推動計畫及相關子計畫過程中有關土地使用與公共設施用地之需求，一併配合辦理必要之檢討與變更。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p>本次通檢檢討範圍，以安平港歷史風貌園區特定區之範圍為主。</p> <p>(一) 東界：自和緯路、民權路、沿安北路向東至港子尾路與安平路之交叉口處，再向西沿運河北岸南轉安億橋，沿安億路向西後南轉光州路至健康路底止。</p> <p>(二) 西界：自鹽水溪口起至安平商港港口止之海岸線。</p> <p>(三) 南界：由健康路底經漁光橋預定路線至漁光里東岸、南岸。</p> <p>(四) 北界：自鹽水溪口起，沿鹽水溪南岸堤防至和緯路、安北路與民權路之交叉口。</p> <p>計畫面積共約 467.86 公頃，詳見圖一。</p> <p>五、通盤檢討變更原則及內容：</p> <p>本案共計提出以下二十一處變更方案。變更內容明細表及變更示意圖詳如表一、圖二所示。</p> <p>六、辦理經過：</p> <p>(一) 公告徵求民眾意見</p>

	<p>1. 97年10月23日以南市都劃字第09716551770號函公告自自民國97年10月24日起至97年11月23日止共30天，並刊登於97年10月20、21、22日中華日報。</p> <p>2. 規劃期間人民及團體陳情意見詳附表二。</p> <p>(二) 公開展覽</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案經本府於民國98年6月29日以南市都劃字第09816529170號函公告自民國98年6月30日起至7月30日止計30天，並刊登於98年6月30日、7月1日、2日等三日之聯合報。</li> <li>2. 本案已於98年7月14日下午7時於安平區漁光里社區活動中心（漁光路89巷39號之1）以及98年7月16日下午七時於安平區港仔宮社區活動中心（安平路790號）舉行公開說明會。</li> <li>3. 公開展覽期間公民或機關團體陳情案，詳表七。</li> </ol> <p>七、本案現已完成都市計畫法定公展草案程序，因本案變更內容眾多、案情複雜，故組成專案小組詳加討論審查，自98年8月20日召開第一次專案小組會議，截至99年2月2日已開過8次專案小組會議。爰依法提請本市都市計畫委員會辦理審議。</p> <p>八、茲檢附資料：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 圖一 計畫區位示意圖</li> <li>(二) 圖二 通盤檢討變更內容示意圖</li> <li>(三) 圖三 通盤檢討後細部計畫示意圖</li> <li>(四) 表一 通盤檢討變更內容明細表</li> <li>(五) 表二 土地使用分區管制要點變更前後條文對照表</li> <li>(六) 表三 都市設計管制事項變更前後條文對照表</li> <li>(七) 表四 土地使用分區管制內容綜理表</li> <li>(八) 表五 都市設計審議規範內容綜理表</li> <li>(九) 表六 規劃期間人民及團體陳情意見綜理表</li> <li>(十) 表七 公開展覽期間人民陳情意見綜理表</li> </ul> <p>九、以上提請委員審議。</p>
市都委會決議	修正通過，修正內容詳表一、表四、表五、表六、表七決議欄。



圖一 計畫區位示意圖





表一 細部計畫通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	備註	專案小組出席委員 初步建議意見	市都 委會 決議
		原計畫分區	變更後分區	面積 (公頃)						
變 1	億載金城公園北側	道路用地	公園用地 (公5)	0.31	為保存億載金城公園的完整規模，並配合本區辦理國際競圖規劃成果之空間整合需要，故將特定商業專用區及外圍服務性道路回復為公園用地(公5)，以提高公園用地主題發展的整體意象。	市有地	公地撥用		為配合億載金城公園國際競圖規劃構想，維持公園之完整性，同意照案通過。	照專案小組建議意見通過
		第二之一種特定商業區	公園用地 (公5)	0.91						
		小計	小計	1.22						
變 2	西門國小(文小2)西北側 履峰東村	第三種特定住宅區	公園用地 (公13)	0.36	1. 基於眷村拆遷作業，配合保留安平海關及怡記洋行舊址，並恢復舊航道景觀，將該處納入公園用地(公13)，據以維持空間記憶。 2. 考量臨鹽水溪岸發展特定商業區的規劃原意，將劃設公園用地後剩餘眷地變更為特定商業區並規定建築高度，以符整體水岸地區土地使用效益與管理的一致性。 3. 有關變更回饋規定則納入臺南市政府與國防部「臺南市眷村整體規劃專案」之整體眷村變更開發前後財務平衡試算內容，辦理檢討與回饋。 4. 已符合『臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』提供公共設施負擔比例。	國有地	公地撥用	1. 未來本案之「公13」公園用地開闢前，應先由地主將地上物拆除並由需地機關無償取得。 2. 公13可供公設多目標使用，以提供城西里活動中心之搬遷。 3. 考量整體交通動線之銜接，附帶條件規定「公園用地開闢應配合現況道路留設通道位置。」	1. 本案已與國防部、國產局取得共識，故原則同意變更內容，惟考量特定商業區劃設之一致性與使用內容之適切性，調整特商四為特商二之二。 2. 為使變更理由文字更明確，酌予整併並修正「變更理由第3、4點」條文如下：「3. 本案變更回饋規定部分，已納入『臺南市未改建眷村土地整體規劃專案』，並據以辦理檢討與回饋。市府已與國產局及國防部協商取得共識，並符合『臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』提供公共設施負擔比例。」 3. 考量整體交通動線之銜接，附帶條件規定「公園用地開闢應配合現況道路留設通道位置。」	照專案小組建議意見通過
		第三種特定住宅區	(B-2-8M)道路用地	0.08						
		道路用地	公園用地 (公13)	0.10						
		公園用地	道路用地 (B-2-8M)	0.07						
		第三種特定住宅區	第四種特定商業區	0.65						
		道路用地	第四種特定商業區	0.06						
		小計	小計	1.32						
變 3	安平漁港區舊港口北側	碼頭用地	水域用地	0.04	1. 配合台南市政府建設處96年「安平漁港區域劃定及漁港計畫修訂」之內容與範圍，調整漁港區內之土地使用分區。 2. 配合海巡署大小船舶分流管理體制，變更舊港口北側部分保護區為港埠專用區，並劃設機關用地作為檢查哨使用。	國有地	公地撥用		1. 有關保護區變更為機關用地部分，已另循主計個案變更辦理，並於98年10月13日發佈實施，請配合撤案改納為現行計畫。 2. 其餘變更內容因涉及漁港規劃，鑑於漁業署重新修訂漁港計畫尚未定案，暫先維持原計畫。俟漁港計畫定案後，都市計畫再配合進行全面檢討調整。	照專案小組建議意見通過
		水域用地	碼頭用地	0.01						
		碼頭用地	道路用地 (C-24-12M、C-23-12M)	0.01						
		碼頭用地	保護區	0.11						
		保護區	道路用地 (C-24-20M)	0.45						
		保護區	第一種港埠專用區	0.39						
		保護區	機關用地 (機9)	0.15						
		保護區	碼頭用地	0.02						
		碼頭用地	水域用地	0.01						

註：1. 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。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表一 細部計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	備註	專案小組出席 委員初步建議 意見	市都 委會 決議	
		原計畫分區	變更後分區	面積 (公頃)							
變3	安平漁港區舊港口南側	機關用地 (機 3)	加油站專用區	0.30	1. 配合臺南市政府建設處 96 年「安平漁港區域劃定及漁港計畫修訂」之內容與範圍，調整漁港區內之土地使用分區。 2. 配合海巡署大小船舶分流管理體制，縮小舊港口南側機關用地面積，並作為檢查哨使用。 3. 縮小加油站專用區面積，並調整至舊港口東南側，臨碼頭之位置，以利漁船加油使用。 4. 加油站專用區則依與中油公司協調結果，納入市地重劃二整體開發區範圍。 5. 惟變更水域用地為碼頭用地，面積 0.0028 公頃，取至小數點以下第二位，故面積以 0.00 公頃計算。	國有地	市地重劃	公地撥用		本案因涉及漁港規劃，鑑於漁業署重新修訂漁港計畫尚未定案，暫先維持原計畫。俟漁港計畫定案後，都市計畫再配合進行全面檢討調整。	專小建意通照案組議見過
		道路用地	加油站專用區	0.15							
		機關用地 (機 3)	公園道(公 13)	0.08							
		機關用地 (機 3)	保護區	0.01							
		加油站專用區	道路 (E-4-15M)	0.11							
		加油站專用區	第二種港埠專用區	0.71							
		水域用地	第二種港埠專用區	0.21							
		水域用地	碼頭用地	0.00							
		碼頭用地	第二種港埠專用區	0.07							
		小計		2.83							
變4	舢舨碼頭區	道路用地	保護區	0.18	1. 因應臺南市政府建設處 96 年「安平漁港區域劃定及漁港計畫修訂」，取消舢舨碼頭建設計畫後原計畫用地之變更。 2. 西側之土地配合保安林系統變更為保護區。 3. 東側為擴大紅樹林生態景觀資產，變更港埠專用區及水域用地為綠地(綠 2)範圍，以擴大生態保育規模。	國有地	公地撥用	原舢舨碼頭部分併入整體開發範圍。	建議修正通過，說明如下： 1. 有關漁光島土地使用計畫部分，除涉及漁港範圍暫先維持原計畫外，其餘部分仍維持公開展覽方案。故本案應配合修正漁港範圍外之重劃範圍界限及相關變更內容。 2. 後續視漁港計畫修訂結果及招商投資狀況，如有必要屆時再另行配合辦理變更。	專小建意通照案組議見過	
		第二種港埠專用區	保護區	0.12							
		廣場用地	保護區	0.31							
		水域用地	綠地(綠 2)	0.42							
		碼頭用地	綠地(綠 2)	0.09							
		第二種港埠專用區	綠地(綠 2)	0.55							
		第二種港埠專用區	綠地(綠 2)	0.67							
		道路用地	綠地(綠 2)	0.10							
		道路用地	碼頭用地	0.02							
		小計		2.46							
	舢舨碼頭與漁光里灘岸旅遊區市地重劃二範圍	原市地重劃二整體開發區範圍 (10.67 公頃)	市地重劃 二整體開發區範圍 (20.03 公頃)	9.36	因應「安平漁港區域劃定及漁港計畫修訂」，故將原舢舨碼頭非屬漁港區之範圍納入市地重劃範圍二，一併辦理開發。	—	—				

註：1. 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。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表一 細部計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
		原計畫分區	變更後分區	面積 (公頃)					
變 4	舢舨碼頭與光里岸遊區	道路用地(F-10-8M)	第一種特定商業區	0.07	1. 本變更案屬於本特定區主要計畫中地區經濟發展之「灘岸旅遊區」主題活動分區，以漁光橋北側為主，考量未來漁光里觀光渡假島之發展特性，規劃低強度旅館區及附屬之商業活動區。而臨西側海岸線灘岸以保安、保育為主，沙灘允許適度的遊憩活動進行，漁港舊航道重建後可闢建小型漁船及舢舨停靠之碼頭，未來可轉型為遊艇碼頭使用。 2. 配合舢舨碼頭與漁光里灘岸旅遊區整體規劃內容，變更為第一種特定商業區、車站用地與廣場用地，並配合調整計畫道路位置。 3. 漁光島南側原遊樂區則配合周邊使用，變更為特定住宅區，並配合調整街廓路型。以作為未來漁光里新社區發展用地。 4. 變更後採市地重劃方式辦理開發，並納入市地重劃二之範圍。	國有地	市地重劃	建議修正通過，說明如下： 1. 有關漁光島土地使用計畫部分，除涉及漁港範圍暫先維持原計畫外，其餘部分仍維持公開展覽方案。故本案應配合修正漁港範圍外之重劃範圍界限及相關變更內容。 2. 後續視漁港計畫修訂結果及招商投資狀況，如有必要屆時再另行配合辦理變更。	照專案小組建議意見通過
		碼頭用地	第一種特定商業區	0.29					
		第二種港埠專用區	第一種特定商業區	1.43					
		第二種港埠專用區	道路用地	0.59					
		第二種港埠專用區	廣場用地(廣1)	0.10					
		碼頭用地	廣場用地(廣1)	0.04					
		碼頭用地	道路用地	0.04					
		水域用地	廣場用地(廣1)	0.49					
		水域用地	第一種特定商業區	3.96					
		水域用地	道路用地	0.82					
		保護區	廣場用地(廣1)	0.08					
		道路用地(E-1-10M)	第一種特定商業區	0.17					
		廣場用地	道路用地	0.40					
		廣場用地	第一種特定商業區	0.48					
		綠地	道路用地	0.04					
		綠地	第一種特定商業區	0.07					
		港埠用地	第一種特定商業區	6.14					
		港埠用地	車站用地(車站3)	0.08					
		遊樂區	車站用地(車站3)	1.21					
		道路用地	車站用地(車站3)	0.36					
		遊樂區	道路用地	0.15					
		遊樂區	第一種特定住宅區	1.56					
		遊樂區	道路用地	0.18					
		道路用地	第一種特定住宅區	0.21					
		小 計		18.96					

註：1. 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地地籍分割測量為準。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表一 細部計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	備註	專案小組出席委員 初步建議意見	市都 委會 決議
		原計畫分區	變更後分區	面積 (公頃)						
變 5	安平 古堡 東側 與西 側綠 地	綠地 (綠 3)	公園用地 (公 11)	3.02	該處屬於本特定區主要計畫中歷史核心區之「古堡洋行公園」，為配合空間發展意象，並延續王城周邊歷史建築保存、土地使用活化與觀光活動的有效連結，檢討變更綠地為公園用地，以符合古堡洋行公園發展意旨。	市有地 國有地	公地 撥用		1. 同意本案綠地變更為公園用地。 2. 主細計畫圖不符部分，同意授權業務單位校核修正。 3. 另有關古2古蹟保存區劃設範圍與安平古堡實際範圍不符乙節，建議於本次通盤檢討作業重新檢討乙案，除天后宮範圍配合主計人陳案逾6案討論結果辦理外，其餘原古蹟保存區部分，為兼顧市府王城再現土地取得政策，及文建會對於古蹟保存區完整性顧慮，建議採取折衷配套方式酌予修正古蹟保存區範圍： (1) 以安平古堡古蹟管轄範圍(沿現況圍牆及西南側水池為界之完整範圍)，重新劃設古蹟保存區，俾利古蹟保存區位置明確且具整體保存意象，並符合實際使用。南側部份由古蹟保存區調整為公園用地及保存區。 (2) 配套方式透過土地使用分區管制要點訂定「熱蘭遮城城桓暨城內建築遺構周邊保存維護與開發建築規定」，將城桓外圍 10 公尺以內範圍納入管制(已涵蓋古蹟定著範圍)，未來各項建築開發均需經過審議，以確實針對古蹟定著範圍內古蹟進行保存維護。 (3) 本案經文建會古蹟歷史建築審議委員會專案小組99年1月19日進行現勘，對於本次古蹟保存區劃設範圍及處理方式，原則上並無異議。	專 小 建 意 通 照 案 組 議 見 過
		綠地 (綠 4)	公園用地 (公 12)	0.18						
		綠地 (綠 3)	第二種特 定住宅區	0.00		私有地	—		配合地籍資料校正書圖誤繕部分，同意照 案通過。	專 小 建 意 通 照 案 組 議 見 過
		小 計		3.20						
變 6	歷史 水景 公園 西側 電信 專用 區	電信專 用區	道路用地	0.00	1. 電信專用區東側與細部計畫道路相鄰，依規定需留設道路截角，故變更電信專用區東南側為道路截角，以符合開闢需求。 2. 惟變更面積 0.0006 公頃，取至小數點以下第二位，故面積以 0.00 公頃計算。	私有地	私地 徵收		經查電信專用區東側截角處為私有地，故配合更新後地籍資料回復為電信專用區。	專 小 建 意 通 照 案 組 議 見 過

表一 細部計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	備註	專案小組出席委員 初步建議意見	市都 委會 決議		
		原計畫分區	變更後分區	面積 (公頃)								
變7	安平路與安北路交界處	低密度住宅區	道路用地(4-6-22M)	0.03	計畫變更前未將既有道路全部路權寬度納入計畫範圍，現與「變更臺南市安平區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」檢討校核計畫區邊界後，採擴大本特定區計畫範圍，並變更低密度住宅區為道路用地。	國有地	—	配合調整本特定區主要計畫範圍。	本案經查係95年擬定特定區計畫時書圖誤繙，未將全部道路用地納入特定區計畫，其原主要計畫及現況均為22米道路用地(59年即已重劃完成由市府取得)，故同意修正為道路用地並配合調整計畫範圍。以上內容請補充納入變更理由。	照專案小組建議意見通過		
變8	歷史水景公園(公3-2)南側與安平路交界處	公園用地	道路用地	0.31	1. 避免4-6-15M主要道路開闢穿越現有湯匙山公墓與安平小砲台後方管理站對現地景觀造成影響並加速歷史水景公園開闢後，主要道路系統的完整串連，故配合依現有道路拓寬後，進行主要道路系統路型之調整。 2. 因應烏特勒支堡地標公共藝術設置需求，故變更公墓用地及道路用地為廣場用地。	國有地、市有地、私有地	區段徵收	1. 本案涉及公墓用地部分，為避免產生爭議，經徵詢各單位確認後，僅針對目前實際已施工範圍進行變更，以利未來管理。 2. 本案涉及水景公園區內道路部份，為避免影響現行區段徵收作業，請附帶述明配合水景公園區段徵收作業完成後再行發佈實施。	照專案小組建議意見通過			
		公園用地	廣場用地(廣10)	0.04								
		公墓用地	廣場用地(廣10)	0.06								
		道路用地	廣場用地(廣10)	0.11		國有地、市有地	公地撥用					
		道路用地	公墓用地	0.01								
		小計		0.53	—							
變9	崇義新村	第四之一種特定住宅區	第二之二種特定商業區	0.95	1. 考量臨鹽水溪岸發展特定商業區的規劃原意，將現況已搬遷騰空後之崇義新村範圍變更為特定商業專用區，以有效發揮整體水岸區土地使用效益。 2. 本案已納入「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」價值平衡試算內容，已符變更負擔回饋精神。	國有地	依台南市政府與國防部「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」之整體眷村變更負擔財務平衡試算內容，辦理檢討與回饋。		1. 本案已與國防部取得共識，故原則同意變更內容。 2. 配合細計人陳第2案決議，為協助私設無尾巷打通及裡地指定建築線，於基地東北側劃設一條6米計畫道路，又考量土地所有權人權益，該六米道路臨住宅區之東側路口不予截角。 3. 為使變更理由文字更明確，酌予修正變更理由第2點條文如下：「2. 本案變更回饋規定部分，已納入『臺南市未改建眷村土地整體規劃專案』，並據以辦理檢討與回饋。市府已與國防部協商取得共識，並符合『臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』提供公共設施負擔比例。」	照專案小組建議意見通過		

表一 細部計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	專案小組出席委員 初步建議意見	市都 委會 決議
		原計 畫分 區	變更 後分 區	面積 (公頃)					
變 10	沙灘里忠誠社區	市場用地 (市 2)	機關用地 (機 8)	0.30	忠誠社區內之市場用地現況為社區活動中心使用，為滿足當地社區活動使用需求，經市場主管機關與安平區公所同意後，配合變更為機關用地，以符實際使用。	市有地	—	本案係由市場用地主管機關（建設及產業管理處）提案，為符現況使用，且已取得社會處、安平區公所同意，建議照案通過。	照專案小組建議意見通過
變 11	河濱公園南側A-1-15M計畫道路	道路用地 (A-1-15M)	第二之二種特定商業區	0.01	本區計畫變更前 A-1-15M 道路範圍已涵蓋私有地，現為求計畫道路順利開闢，故按地籍線指定道路境界線，進行變更。並向北側偏移利用國有地開闢計畫道路。	國有地	—	1. 考量本案建物於道路劃設前已是合法建物，且道路對側為公有土地，為免影響土地所有權人權益，在不影響原道路功能之前提下，同意酌予調整道路路型，以公私地籍線界限為道路南側邊界，進行道路調整。 2. 本案係依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，故訂正道路用地部分免於回饋，至於變更為特定商業區部分，仍應比照南側住宅區變更為特定商業區，依相關變更回饋規定辦理。	照專案小組建議意見通過
		道路用地 (A-1-15M)	第四之一種特定住宅區	0.01		私有地	—	1. 考量本案建物於道路劃設前已是合法建物，且道路對側為公有土地，為免影響土地所有權人權益，在不影響原道路功能之前提下，同意酌予調整道路路型，以公私地籍線界限為道路南側邊界，進行道路調整。 2. 本案係依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，故訂正道路用地部分免於回饋。	照專案小組建議意見通過
		公園用地	道路用地 (A-1-15M)	0.02		國有地	公地撥用	原則同意本案進行變更，惟請於說明書敘明變更原則係以南側道路為邊界配合地籍現況進行道路調整。	照專案小組建議意見通過
變 12	台南水產職校	文中用地	道路用地	0.00	1. 文中用地北側與細部計畫道路相鄰，依規定需留設道路截角，故變更文中用地西北側為道路截角，以符合開闢需求。 2. 惟變更面積 0.0007 公頃，取至小數點以下第二位，故面積以 0.00 公頃計算。	國有地	公地撥用	1. 建議暫先保留維持原計畫，俟漁業署完成漁港計畫整體規劃後，再配合進行全面調整。 2. 有關道路開闢部分因建設處表示漁具倉庫暫無遷建之急迫性，亦請配合暫緩，惟經實地現勘結果，考量現行計畫道路系統之完整性及遊艇碼頭腹地之使用彈性，建議公共工程處盡量採專案方式保留道路開闢經費。	照專案小組建議意見通過

表一 細部計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議		
		原計畫分區	變更後分區	面積 (公頃)							
變 13	遊憩碼頭	B-10-10M	4-43-15M	—	另國際遊憩碼頭區特文一之二北側道路編號為B-10-10M，惟主要計畫中該道路已擬定為4-43-15M道路，為整合主要計畫與細部計畫書圖與寬度之一致性，故變更現有特定住宅區與綠地為細部計畫道路用地，計變更面積為0.04公頃，變更後增加寬度為15m，並修正編號為4-43-15M。	—	—	有關道路調整部分，為配合東側道路銜接，使道路系統具完整性，同意變更，惟變更後道路用地編號應併同主要計畫變更內容進行修正。	照專案小組建議見通過		
		綠地	道路用地 (4-43-15M)	0.03		市有地	公地撥用				
		低密度住宅區	道路用地 (4-43-15M)	0.01		市有地	公地撥用				
		第七種港埠專用區	道路用地 (B-10-10M)	0.20		私有地、市有地	市地重劃	本案因涉及漁港規劃，鑑於漁業署重新修訂漁港計畫尚未定案，暫先維持原計畫。俟漁港計畫定案後，都市計畫再配合進行全面檢討調整。	照專案小組建議見通過		
		第三種港埠專用區港	道路用地 (B-10-10M)	0.10							
		第七種港埠專用區	第一之二種特文區	0.87	1. 本變更案屬本特定區主要計畫中地區經濟發展之「國際遊憩碼頭」主題活動分區，針對安億橋以西沿岸土地進行分段主題開發，使其具有旅遊商業綜合之使用功能，本使用分區同時將依國際競圖成果進行開發，以提昇整體觀光區設施的品質與活動的聚集效果。 2. 遊憩碼頭區原屬本特定區計畫市地重劃一之範圍，現配合未來整體開發內容並採納市地重劃主辦機關試分配後之意見，將原有港埠專用區、道路與加油用地依主題活動分區之休閒商業活動內涵變更為第一之二種特定文化休閒專用區(特文一之二)、廣場及環狀道路用地，以利未來開發與配地。共計變更面積為7.87公頃。	國有地、市有地、私有地	市地重劃				
		第三種港埠專用區	第一之二種特文區	0.69							
		第二種港埠專用區	第一之二種特文區	0.28		私有地	市地重劃				
		第四種港埠專用區	第一之二種特文區	2.38							
		道路用地 (4-43-15m、4-38-20m、4-39-20m、A-3-10m)	第一之二種特文區	1.14		私有地	市地重劃				
		加油站用地	廣場用地	0.28							
		第四種港埠專用區(附)	第一之二種特文區	1.01		私有地	市地重劃				
		停車場用地	第一之二種特文區	0.41							
		污水處理廠用地	第一之二種特文區	0.39		市有地	市地重劃				
		低密度住宅區	第一之二種特文區	0.06							
		綠地	第一之二種特文區	0.06		私有地	市地重劃				
		小計		7.92							

註：1. 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。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表一 細部計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議	
		原計畫分區	變更後分區	面積 (公頃)						
變 14	舊安平 新都心	公園用地	第二之二種定 商業區	0.18	1. 本變更案屬原主要計畫中 社區發展之「舊安平新都 心」主題活動分區，其劃設 重點在於落實安平歷史核 心區之保存與再發展，並提 供新都市發展用地以符合 產業與居住發展均衡之需 求。所規劃之新都心發展 區，相關用地取得均以市地 重劃方式進行。  2. 舊安平新都心原屬本特定 區計畫市地重劃一範圍，現 配合未來整體開發內容辦 理變更，劃設為特商區、特 住區及必要公共設施用地 (如道路、文小及公園用 地)，以提昇新都心地區之 公共設施服務水準與整體 環境品質。本案共計變更面 積 7.89 公頃。	市地 重劃	國有 地、市 有地		本案初步建議維持 原計畫內容，不進 行大幅度變更，但 顧及與東側水景公 園區段徵收範圍有 土地使用縫合之必 要性，重新檢討道 路系統俾利完整。  1. 3-18-15M 道路寬 度拓寬為 20M，使 3-18-20M 道路南 北等寬。  2. 4-48-15M 主計道 路修正與 C-2-10M 細計道 路銜接並延伸至 西側計畫道路。  3. C-2-10 米經過電 信專用區之轉彎 內側路口截角修 正為電信用地。 本方案經國產局表 示依變更前後整體 價值平衡之原則下 同意辦理。	照專案 小組建 議通過
		公園用地	道路用地	0.20						
		公園用地	綠地(綠 5)	0.06						
		公園用地	第四之二種定 住宅區	0.90						
		道路用地	第二之二種定 商業區	0.03						
		道路用地	第四之二種定 住宅區	0.02						
		道路用地	公園用地(公 7)	0.09						
		文小用地	公園用地(公 7)	0.60						
		文小用地	第二之二種定 商業區	0.22						
		文小用地	道路用地	0.23						
		文小用地	第四之二種定 住宅區	0.69						
		文小用地	綠地(綠 5)	0.06						
		中密度住宅區	文小用地	1.71						
		道路用地	文小用地	0.32						
		中密度住宅區	第二之二種定 商業區	0.85						
		中密度住宅區	道路用地	0.49						
		中密度住宅區	公園用地(公 8)	0.42						
		中密度住宅區	第四之二種定 住宅區	0.61						
		道路用地	第四之二種定 住宅區	0.09						
		中密度住宅區	綠地(綠 8)	0.10						
		道路用地	綠地(綠 8)	0.02						
		小計		7.89						
變 15	國際遊 憩碼 頭、舊 安平新 都心、 市地重 劃一整 體開發 範圍	原市地重劃一 整體開發區範 圍(16.45 公 頃)	市地重劃一整 體開發區範圍 (17.20 公頃)	0.75	配合「安平漁港區域劃定及漁 港計畫修訂」將劃設於安平漁 港區南側之加油站專用區納 入市地重劃範圍一，故市地重 劃一範圍修正為包含國際遊 憩碼頭、舊安平新都心及本案 變更之加油站專用區。	—	—	本案因涉及漁港規 劃，鑑於漁業署重 新修訂漁港計畫尚 未定案，暫先維持 原計畫。俟漁港計 畫定案後，都市計 畫再配合進行全面 檢討調整。	照專案 小組建 議通過	

註：1. 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。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表一 細部計畫通盤檢討變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容			變更理由	權屬	開發方式	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	變更後	面積 (公頃)					
變 16	歷史水景公園西側公兒用地	公兒用地 (公兒 5)	道路用地 (C-2-15M)	0.01	1.配合「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)(內政部都委會第618次會議決議區段徵收範圍)(部份第二種特定文化專用區為古蹟保存區及公園用地、第二種特定文化專用區為道路用地及公兒用地、公園用地為第二種特定文化專用區)案」該處 C-2-10M 道路現況之基礎設施為依 15 米路寬鋪設，為保障區段徵收範圍內特文二抵價地開發可行性，爰恢復 C-2-10M 計畫道路之寬度(15 公尺)與編號為 C-2-15M。 2.本案配合變更公兒 5 為道路用地，一併恢復 C-2-10M 道路為 15M。	國有地	公地撥用	配合已發佈實施之個案變更(水景公園區段徵收範圍)，調整公兒 5 為道路用地，以維持 C-2-15M 道路之延續性，同意照案通過。	照專案小組建議意見通過
變 17	歷史水景公園西側公兒用地	公兒用地 (公兒 6)	公兒用地 (公兒 8)	—	經細部計畫檢核發現公兒 6 之標號重複註計，故辦理本次變更，變更公兒 6 編號為公兒 8。	—	—	本案係針對計畫書圖誤繙部分進行修訂，同意照案通過。	照專案小組建議意見通過
變 18	安平港歷史風貌園區特定區	原細部計畫範圍 (467.83 公頃)	細部計畫範圍 (467.86 公頃)	0.03	1.配合案七 4-6-22M 主要計畫道路路幅之調整修正。 2.依細部計畫數值圖整合之校核結果辦理修正。	—	—	配合變更第 7 案修正主要計畫範圍，同意照案通過。	照專案小組建議意見通過
變 19	事業及財務計畫	財務計畫表	修訂詳計畫書第六章	—	因應公共設施取得之實務執行可行性，配合檢討開發方式，以利用地取得。	—	—	修正通過，配合專案小組討論結果進行修正。	照專案小組建議意見通過
變 20	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂詳計畫書第七章第一、二節	—	1.配合檢討原計畫地使用管制要點，以保留土地開發之彈性。 2.條文中有關都市計畫容積移轉實施區位、基地最小開發規模位置、基地整體規劃分期開發位置等圖示，依通檢後實質計畫內容配合修訂。 3.其餘修訂條文內容如表 7-1-1 土地使用分區管制要點修正內容對照表所示。	—	—	詳表二、表四。	修正通過，詳表二、表四
變 21	都市設計管制事項	已訂定	修訂詳計畫書第七章第三、四節	—	1.配合計畫發展、都市景觀及實務執行可行性，並特針對安平舊部落地區，檢討修正都市設計管制基準。 2.條文中有關都市設計審議授權範圍、人行、自行車及水上動系統、道路斷面、斜屋頂設置區位、建築色彩管制、最大建築高度、夜間照明景觀規範、廣告物審查範圍等圖示，依通檢後實質計畫內容配合修訂。 3.其餘修訂條文內容如表 7-3-1 都市設計管制事項修正內容對照表所示。	—	—	詳表三、表五。	修正通過，詳表三、表五

註：1. 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。

2.凡本次變更未指明部分，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**

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明
第三條	<p>特住區、特商區、特文區、遊樂區，機 6 及污(抽)用地建築物及土地使用之規定：</p> <p>一、上述分區允許使用項目如土管表-2 所列性質之使用。</p> <p>(一)表中，「○」表允許使用，「×」表禁止使用，「△」表應經本市都市計畫委員會(以下簡稱都委會)審查通過後允許使用。</p> <p>(二)特商區與特文區之使用除表中規定外，餘依施行細則第十七條規定辦理。</p> <p>(三)特住區之使用除表中規定外，餘依施行細則第十五條規定辦理。</p> <p>二、遊樂區應依「臺南市都市計畫遊樂區申請開發許可審議規範」內容辦理開發。</p>	<p>特住區、特商區、特文區、港埠用地、機 6 及污(抽)用地建築物及土地使用之規定：</p> <p>一、其允許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>自由港區事業：指經核准在自由港區內從事貿易、倉儲、物流、貨櫃(物)之集散、轉口、轉運、承攬運送、報關服務、組裝、重整、包裝、修配、加工、製造、展覽或技術服務之事業。</u></li> <li>2. <u>自由港區事業以外之事業：指金融、裝卸、餐飲、旅館、商業會議、交通轉運及其他前款以外經核准在自由港區營運之事業。</u></li> <li>3. <u>運輸使用：客運碼頭、遊艇碼頭，渡輪站、接駁站、遊客中心。</u></li> <li>4. <u>觀光遊樂使用：主題遊樂園、水上遊憩設施、觀光飯店、主題商店、美食街、百貨商店、運動健身美容會館、俱樂部等及附屬餐飲設施。</u></li> </ol> <p>(二)開發方式：由土地管理機關自行辦理招商開發，並依本計畫「整體街廓規劃、分期開發」規定辦理。</p>	<p>修正原條文說明：</p> <p>1. 配合遊樂區回復為港埠用地，調整項目。</p> <p>2. 刪除為遊樂區之開發規範，並配合使用分區回復為港埠用地，故依臺南市政府與土地管理機關(交通部高雄港務局)協調結果，修正土地使用與開發方式之相關規定。</p>

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
第四條	港專區之使用得為下列建築及土地之使用： 一、共同允許使用項目： (一)休閒漁業使用：休閒漁業、複合餐飲及販賣、船泊展示，休閒漁業管理及其附屬設施。 (二)漁具倉庫及整網場使用：漁具倉庫、漁具整理、晒網場、露天堆積場及其附屬設施。 (三)製冰廠、船隻保養及其附屬設施。 (四)其他經本市都委會審議通過者。		修正原條文
	二、港專一：活魚儲運及水產加工使用，包括水產加工、製冰冷凍、活魚暫養處理、魚貨包裝及其附屬設施。	二、港專一：活魚儲運及水產 <u>生技</u> 、加工使用，包括水產加工、 <u>水產</u> 研發、製冰冷凍、活魚暫養處理、魚貨包裝及其附屬設施。	說明： 配合活魚儲運中心多元引入水產生技之研發機能，故調整港埠專用區一之允許土地使用項目，以符合未來發展需求。
	三、港專二：水產加工使用，包括水產加工、製冰冷凍、魚貨包裝、水產冷凍及其附屬設施。		
	四、港專三： (一)漁產直銷使用：漁產品批發展示、漁市場及其附屬設施。 (二)漁產品批發零售：漁產品集散、批發、運銷、零售、烹煮、行政辦公及其附屬設施。		

**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
<b>第五條</b>	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。			土管表-3 建蔽率、容積率管制規定表			修正部份條文
	表 7-2-3 建蔽率、容積率管制規定表						
		項目 分區及用地	建蔽率(%)	容積率(%)			
	特住一		60	150			
	特住二	參與『臺南市安平舊部落更新地區都市更新計畫民居住建維護補助』，並經審核通過施工完成者	90	165			
		一般案件	60	165			
	特住三		60	165			
	特住四之一		60	200			
	特住四之二		60	240			
	特商一		60	240			
	特商二之一		70	210			
	特商二之二		60	240			
	特商三		80	280			
	特商四		80	240			
	特文一之一		50	100			
	特文一之二		50	200			
	特文二		60	240			
	港專一		50	100			
	港專二		50	100			
	港專三		50	160			
	加油站專用區		50	120			
	廣場兼停車場用地		5	10			
	文教區		40	120			
	電信專用區		50	100			
	變電所專用區		60	120			
	古蹟保存區		--	--			
	機關用地		60	120			
	文中用地		40	--			
	文小用地		40	--			
	公園用地(公3-1)		15	40			
	公園用地(公1、公2、公3-2、公4、公6、公10)		5	10			
	公園用地	公 5-1、 (公5-1、公 5-2、公 5-3) 公 5-2	5公頃以下 超過5公頃 部分	15 12 15	5公頃以下 超過5公頃 部分	45 35 45	5公頃以下 超過5公頃 部分
	兒童遊樂場		10	15			45
	車站用地		60	180			35
	市場用地		50	100			
	停車場用地		5	10			
	郵政用地		60	120			
	污水處理廠用地		40	80			
	污(抽)用地		60	120			
	碼頭		5	10			
	墓地		20	200			
							平均容積率 <u>50</u> <u>100</u>
							墓地 20 200

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
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 m<sup>2</sup>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 符合都市更新條例規定者適用都市更新相關獎勵。</p>	<p>新訂部份條文</p> <p>說明</p> <p>1. 本計畫有容積與更新等二種獎勵措施，避免獎勵後之容積與最大建築高度之間何者為優先之爭議，特增訂條文以資說明。</p> <p>2. 獎勵後之容積仍應符合各分區最大建築高度之規定，而非以獎勵後之容積作為放寬最大建築高度之理由。</p> <p>3. 獎勵後仍未使用之容積，為保障地主權益，則配合容積移轉相關規定辦理，但以一次移轉為限，避免多次移轉，造成通盤管理之困難。</p>	

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
第八條	最小基地開發規模		修正部份文字
	考量基地的細分規模與整體開發效益，以提高整合使用的價值，特劃定最小基地開發規模之規定如下：		說明： 統一都市設計審議委員會之簡稱為都設會，以符合慣稱。
	一、指定基地最小開發規模，如土管圖-5 所示。		
第九條	二、如有特殊情況經本市都市設計審議委員會(以下簡稱都審會)審議通過者，得不受此限。	二、如有特殊情況經本市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)審議通過者，得不受此限。	
	熱蘭遮城城垣暨城內建築遺構週邊保存維護與開發建築規定		修正部份條文
一、保存維護及罰則規定 依土管圖-6 初步指認之土地權利關係人，概依「文化資產保存法」之規定辦理。			說明： 配合促進小組審議規定之取消，相關審議概以都市設計審議委員會之審議為主。
土管圖 6 舊熱蘭遮城殘蹟週邊開發建築須辦理審議範圍地籍套繪圖			
二、申請開發建築規定 依圖 7-2-6 初步指認建築遺構位址外圍 10 公尺範圍內涵蓋之各宗地籍，未來申請開發建築時，應述明與殘蹟的相關位置、新舊建物之間的關係及殘蹟部份之復原計畫，申請建築執照應先經促進小組審議通過。		二、申請開發建築規定 依土管圖-6 初步指認建築遺構位址外圍 10 公尺範圍內涵蓋之各宗地籍，未來申請開發建築時，應述明與殘蹟的相關位置、新舊建物之間的關係及殘蹟部份之復原計畫，申請建築執照應先經 <u>都設會</u> 審議通過。	

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																													
第十條	<p>本特定區內各項土地使用分區及公共設施用地之停車空間設置基準如下：</p> <p>一、本特定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表 7-2-4：</p> <p style="text-align: center;">土管表-4 各項建築使用類別之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、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、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</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</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</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、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、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	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	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	第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。			
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、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、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																												
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																												
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																												
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。																														
	<p>(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。</li> <li>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；機車車道如係單獨設者，其寬度不得小於 2M。</li> </ol> <p>(二)最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。</p> <p>二、鄰接公道 8 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>三、舊聚落特住二臨現有巷道申請建築者得免檢討汽車及貨車停車空間。</p>	<p>三、舊部落特住二、特商三臨現有巷道申請建築者免檢討汽車及貨車停車空間。</p>	<p>說明： 統一用語故修正舊聚落為舊部落。另考量、特住三及特商三位於舊部落地區，且部份基地臨現有巷道申請建築者有設置汽車及貨車停車空間之困難，故給予免檢討之規定。另本規定並無附加條件規定，故取消「得」字之規定。</p>																													

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																																								
第十一條	<p>其他規定</p> <p>一、「整體街廓規劃、分期開發」規定</p> <p>(一)指定公有地、公共設施用地及部份整體開發區為「整體街廓規劃、分期開發」地區，如圖 7-2-7。其第一期開發計畫應併同整體規劃與分期內容，經都設會審議通過並備案後，方可據以申請建築執照。後續分期開發計畫應依整體規劃內容，申請建築執照應先經都設會審議通過。</p> <p>(二)整體規劃若有調整修正必要時，可併同後續分期開發計畫提出，其審議核可程序同前。</p> <p>(三)如有特殊情形，經都市設計審議通過者，不在此限。</p> <p>二、變更回饋規定：</p> <p>(一)都市計畫變更回饋比例，如表 7-2-5 所示。</p> <p>表 7-2-5 都市計畫變更回饋比例表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>原使用分區 變更後 使用分區</th> <th>公共設施 用地</th> <th>商業 區</th> <th>住宅 區</th> <th>港埠用地 (或港埠專 用區)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>特定住宅專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>0%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>特定商業專用區</td> <td>45%</td> <td>0%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)本計畫涉及土地使用分區變更回饋之建築基地，於申請開發建築時，概依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之回饋辦法及免回饋規定辦理。</p> <p>(三)土地使用分區變更後，其容積如有減少者，則免回饋。</p> <p>(四)原住宅區於本次計畫擬定為特商區者若不辦理回饋，則依特住區相關規定管制辦理。</p> <p>三、區段徵收及市地重劃地區範圍內公共工程應整體規劃設計，設置共同纜溝、指標系統、街道傢俱、植栽綠化等。</p>	原使用分區 變更後 使用分區	公共設施 用地	商業 區	住宅 區	港埠用地 (或港埠專 用區)	港埠專用區	40%	—	—	—	特定住宅專用區	40%	—	0%	10%	特定商業專用區	45%	0%	10%	15%	<p>一、「整體街廓規劃、分期開發」規定</p> <p>(一)指定公有地、公共設施用地及部份整體開發區為「整體街廓規劃、分期開發」地區，如土管圖-7。其第一期開發計畫應併同整體規劃、分期內容及必要之分區容積配置規劃，經本市都委會審議通過並備案後，方可據以申請建築執照。後續分期開發計畫應依整體規劃內容辦理。</p> <p>(二)整體規劃、分期內容及分區容積配置規劃若有調整修正必要時，可併同後續分期開發計畫提出，其審議核可程序同前。</p> <p>(三)如有特殊情形，經本市都委會通過者，不在此限。</p> <p>二、變更回饋規定：</p> <p>(一)都市計畫變更回饋比例，如土管表-5 所示。</p> <p>土管表-5 都市計畫變更回饋比例表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>原都市計畫 使用分區 變更後 使用分區</th> <th>公共設施 用地</th> <th>商業 區</th> <th>住宅 區</th> <th>港埠用地 (或港埠專 用區)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>特定住宅專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>0%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>特定商業專用區</td> <td>45%</td> <td>0%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)本計畫涉及土地使用分區變更回饋之建築基地，於申請開發建築時，概依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之回饋辦法及免回饋規定辦理。</p> <p>(三)土地使用分區變更後，其容積如有減少者，則免回饋。</p> <p>(四)原住宅區於本次計畫擬定為特商區者若不辦理回饋，則依特住區相關規定管制辦理。</p>	原都市計畫 使用分區 變更後 使用分區	公共設施 用地	商業 區	住宅 區	港埠用地 (或港埠專 用區)	港埠專用區	40%	—	—	0%	特定住宅專用區	40%	—	0%	10%	特定商業專用區	45%	0%	10%	15%	<p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>考量港埠用地納入「整體街廓規劃、分期開發」地區後，其平均容積率彈性配置規劃的有效管理，故納入審議之項目，以符合整體發展之需求。</li> <li>考量整體規劃方案與都市計畫內容的管理較具一致性，故審議核可與修正之單位調整為都市計畫委員會為宜。</li> <li>明訂原都市計畫港埠用地(或港埠專用區)變更為特定區計畫之港埠專用區變更回饋比例應為 0%。</li> </ol>
原使用分區 變更後 使用分區	公共設施 用地	商業 區	住宅 區	港埠用地 (或港埠專 用區)																																							
港埠專用區	40%	—	—	—																																							
特定住宅專用區	40%	—	0%	10%																																							
特定商業專用區	45%	0%	10%	15%																																							
原都市計畫 使用分區 變更後 使用分區	公共設施 用地	商業 區	住宅 區	港埠用地 (或港埠專 用區)																																							
港埠專用區	40%	—	—	0%																																							
特定住宅專用區	40%	—	0%	10%																																							
特定商業專用區	45%	0%	10%	15%																																							

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
	<p>四、免退讓規定 特住二沿現有巷道建築者，得免依「本市建築管理自治條例」之退讓規定。</p>	<p>四、免退讓規定 <u>特住二、特住三、特商三</u>沿現有巷道建築者，免依「本市建築管理自治條例」之退讓規定。</p>	<p>4. 考量特住三、特商三街廓內容亦有部份建築屬於沿現有巷道建築者，故適用免退讓規定。另本免退讓規定並無附加條件規定，故取消「得」字之規定。</p>
	<p>五、舊部落保存與再發展促進規定 基於對安平舊部落地區(如圖7-4-1)整體空間保存與再發展的促進，本市應成立「舊聚落保存與再發展促進小組」(簡稱促進小組)進行本地區公共工程、公共設施、建築申請及地區發展等相關事宜進行協商，小組組成特性與職責如下： (一)小組由本府負責召集組成，成員應包涵：本府相關單位、居民代表、文史團體、相關公會與專家學者等之組成。執行文化資產保存及地區發展相關事宜之協調。 (二)本小組應就區內各類公共工程及開發建築案件進行審查與協助。</p>	--	<p>取消原條文 說明： 1. 考量舊部落地區的整體風貌維持應有一致性與綜合性的設計規範，較能維持既有的環境風貌。 2. 有關執行文化資產保存及地區發展相關事宜之協調，建議回歸文化觀光處對傳統文化空間與觀光發展的保存與協調為主，有關空間管理規範宜以都市設計審議方式執行，較易達成目標。 3. 透過本次通盤檢討，將「安平舊聚風貌維持計畫」中有關舊部落地區之都市設計規範納入細部計畫中，再結合都設會的專業審議，應可達成環境風貌維持之目標，故取消原促進小組審議之相關事宜。</p>
	<p>六、都市設計審議規定 依都市設計管制事項辦理。另授權都設會及促進小組得針對本地區都市設計審議及再發展審議事項需要訂定補充規定。</p>	<p><u>五、都市設計審議規定</u> 依都市設計管制事項辦理。另授權都設會得針對本地區都市設計審議事項需要訂定補充規定。</p>	<p>修正部份修文 說明： 配合促進小組審議規定之取消進行條文內容修正並調整條次。</p>

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
第二條	<b>辦理依據</b> <p>本特定區計畫依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十五條規定，訂定本都市設計管制事項，並依「臺南市都市設計審議委員會(以下簡都設會)設置要點」規定之相關作業程序辦理都市設計審議。</p> <p>本都市設計管制事項未規定部份，<u>概</u>依相關法令規定辦理。</p>	<p>本特定區計畫依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十五條規定，訂定本都市設計管制事項，並依「臺南市都市設計審議委員會(以下簡都設會)設置要點」規定之相關作業程序辦理都市設計審議。</p> <p>本都市設計管制事項未規定部份，依相關法令規定辦理。</p>	<b>修正原條文</b> <p>說明：取消不適切之用語。</p>
第三條	<b>都市設計審議範圍與授權規定</b> <p>區內所有申請開發建築與各項公共工程均須依照本事項辦理都市設計審議，並按開發方式、區位規模及獎勵案件，區分下列五類層級並授權辦理審議或審查(如圖 7-4-1)：</p> <p>一、提送促進小組審議之範圍： 圖 7-4-1 指定範圍內之特住二、特商三及郵 1 用地及街廓編號 E13-3(特商二之一)等。</p>	<p>區內所有申請開發建築與各項公共工程均須依照本事項辦理都市設計審議，並按開發方式、區位規模及獎勵案件，區分下列四類層級並授權辦理審議或審查(如都設圖-1)：</p> <p>--</p>	<b>說明</b> <p>1. 配合促進小組審議之取消，修正為四類層級。</p> <p>2. 取消促進小組審議範圍之說明。</p>

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
	<p>二、提送都設會審議之範圍：</p> <p>(一)整體開發區、特商區(除特商三及街廓編號E13-3之特商二之一外)、港專區、古蹟保存區、變電所專用區、加油站專用區、電信專用區、文教區及車站用地之所有開發建築申請案。</p> <p>(二)除(一)外其他分區基地面積達3,000 m<sup>2</sup>以上之開發建築申請案。</p> <p>(三)採用基地綜合設計獎勵、增設停車空間獎勵、都市更新地區及老舊發展區整建維護補助規定之開發案件。</p> <p>(四)基地面積2,000 m<sup>2</sup>以上(含)之公共設施用地之新建、增建或修建。</p> <p>(五)申請人要求放寬或其他經都設會決議者。</p>	<p>二、提送都設會審議之範圍：</p> <p>(一)整體開發區、特商區、<u>特住二</u>、港專區、古蹟保存區、變電所專用區、加油站專用區、電信專用區、文教區、<u>港埠用地</u>、<u>郵1</u>用地及車站用地之所有開發建築申請案。</p> <p>(二)除(一)外其他分區基地面積達3,000 m<sup>2</sup>以上之開發建築申請案。</p> <p>(三)採用基地綜合設計獎勵、增設停車空間獎勵、都市更新地區及老舊發展區整建維護補助規定之開發案件。</p> <p>(四)基地面積2,000 m<sup>2</sup>以上(含)之公共設施用地之新建、增建或修建。</p> <p>(五)申請人要求放寬或其他經都設會決議者。</p>	<p>3. 原促進小組審議範圍整併為都設會審議範圍；另遊樂區回復為港埠用地部份，亦一併納入都設會審議範圍。</p>
	<p>三、授權幹事會審查者：</p> <p>(一)前項(一)外其他分區基地面積1,000 m<sup>2</sup>(含)以上至3000 m<sup>2</sup>(含)之建築申請案。</p> <p>(二)前項以外公共設施用地之新建、增建或修建。</p>	<p>二、授權幹事會審查者：</p> <p>(一)前項(一)外其他分區基地面積1,000 m<sup>2</sup>(含)以上至3000 m<sup>2</sup>(含)之建築申請案。</p> <p>(二)前項以外公共設施用地之新建、增建或修建。</p>	<p>4. 配合調整條次。</p>
	四、授權建築管理單位逕行辦理查核：上述第一、二項以外之地區。	三、授權建築管理單位逕行辦理查核：上述第一、二項以外之地區。	<p>5. 配合調整條次。</p>
	五、經本府業務單位或幹事會認定為內容複雜、具爭議性、時效性或可能產生環境衝擊者，得逕提委員會審議或組成專案小組審議後提送委員會備查。	四、經本府業務單位或幹事會認定為內容複雜、具爭議性、時效性或可能產生環境衝擊者，得逕提委員會審議或組成專案小組審議後提送委員會備查。	<p>6. 配合調整條次。</p>

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
第四條	人行、自行車及水上動線系統 區內人行、自行車及水上動線系統原則，如圖 7-4-2 所示。	一、區內人行、自行車及水上動線系統原則，如都設圖-2 所示。	修正原條文
		<p>二、人行步道及自行車道設計規範</p> <p>(一)公園、綠地、人行步道及廣場之設計有高程差時，應考量無障礙設施之設置，以利通行。</p> <p>(二)公有人行道若經申請核准，得與退縮地共構設計時，公有人行道原有機能(如地下管線、植栽、路燈、站牌、電話亭…等)應予保留。</p> <p>(三)自行車道設計可結合建築退縮地進行留設，單獨劃設時不得小於 1.5 公尺。</p> <p>(四)自行車道應有良好的車道鋪面與停車設施，獨立設置指示標誌與照明系統，並與現有交通管制設施共構或系統整合，以提高使用者的辨識與安全效果。</p> <p>(五)自行車道應串連觀光休憩據點，在節點或與公共設施交會處及轉向區位地點，應設置自行車路網分佈圖，以提供充份的行車觀光資訊。</p>	<p>說明</p> <p>1. 依本特定區未來觀光發展與使用運具之動線特性，新增人行步道及自行車道設計規範</p> <p>2. 考量特定區未來人行道及自行車道對觀光景點與動線引導具實質效果，故納入設計規範，作為公共工程案件審議之依據。</p> <p>3. 配合內容調整條次。</p>

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
第六條	<p><b>斜屋頂設計準則</b></p> <p>一、建築物指定斜屋頂設計之地區：指定安平、漁光里舊部落地區、臨安平港水岸、整體開發地區及部份新開發地區等，如圖 7-4-6 所示，區內建築物屋頂除依規定留設之屋頂避難平台外，應設置斜屋頂，惟合法宗教建築及經都設會<u>或促進小組</u>審議通過者不在此限。</p> <p>二、斜屋頂設計規定(如都設圖-10)：</p> <p>(一)建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。</p> <p>(二)建築物設置斜屋頂之斜面坡度(高/底比)應界於 3/10 至 6/10 之間，單一斜面底部縱深不大於 6 公尺。</p> <p>(三)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。</p> <p>(四)斜屋頂總投影面積，應為建築面積之 3/4 以上。但依建築技術規則規定，應設屋頂避難平台致有不足者不在此限。</p> <p>(五)建築物於屋頂層附設之各種屋頂突出物，應自女兒牆或簷口退縮設置。</p> <p>(六)建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各棟建築物屋頂層突出物各部分投影總面積至少 60% 設置。</p> <p>(七)斜屋頂部分得設置老虎窗，老虎窗外觀高度以不超過斜屋頂高度之三分之二為限，每一老虎窗單元外觀寬度不得超過其高度，老虎窗外觀寬度總和以不超過斜屋頂底面寬度之二分之一為限(如都設圖-11)。</p>	<p><b>斜屋頂設計準則</b></p> <p>一、建築物指定斜屋頂設計之地區：指定安平、漁光里舊部落地區、臨安平港水岸、整體開發地區及部份新開發地區等，如都設圖-9 所示，區內<u>高度五層樓(含)以下</u>建築物屋頂除依規定留設之屋頂避難平台外，應設置斜屋頂，惟合法宗教建築及經都設會審議通過者不在此限。</p>	<p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>界定五層樓(含)以下建築物為指定斜屋頂設計之地區，以符合視覺景觀的效果。</li> <li>配合促進小組審議規定取消，修正條文內容。</li> </ol>

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
第七條	建築物色彩基準	建築物色彩基準	修正原條文
	一、本特定區之建築物其外觀色彩設計應以簡潔素雅之自然色彩為原則，並應儘量使用建材本身的色彩，減少飾面塗裝之油漆或塗料。		
	二、為塑造地區特殊風格，針對二處地區特訂定色彩基準如下(如圖 7-4-9)： (一)歷史核心部落區：以磚紅及灰色系為建築色彩之基調，並經 <u>促進小組</u> 統一認定色彩後據以執行。 (二)環安平港水岸景觀區：外觀色彩以明亮及高彩度之色系為基調，並可選用融合水岸的豐富色彩為組合。	二、為塑造地區特殊風格，針對二處地區特訂定色彩基準如下(如都設圖-12)： (一)歷史核心部落區：以磚紅及灰色系為建築色彩之基調，並經 <u>都設會</u> 統一認定色彩後據以執行。 (二)環安平港水岸景觀區：外觀色彩以明亮及高彩度之色系為基調，並可選用融合水岸的豐富色彩為組合。	說明： 1. 聚落區修正為部落區，並調整附圖編號。 2. 配合促進小組審議之取消，修正色彩基調修正為由都設會認定後據以執行。
第十條	照明設計		維持原條文
	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。 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。		
		(三)燈具應作適當之遮掩，照明效果應避免造成活動高度或使用者的眩光；需辦理都市設計審議之基地應一併提出照明計畫。	修正原條文 說明： 補充照明設施之設計規範，以提高整體特定區夜間照明景觀品質。

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
第十一條	<p>其他元素規定</p> <p>一、鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係，高度、色調與材質應與相鄰基地採一致性設計。</p> <p>二、建築物附屬設施物</p> <p>(一)建築物之必要附屬設備（如屋頂水塔、空調設備、廢氣排出口…等）位置亦應考量立面整體景觀，儘量避免外露於公共視野。</p> <p>(二)建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，不得直接朝向人行空間。</p> <p>三、雨遮之設置：本特定區內臨接計畫道路兩側之建築基地，一樓得於牆面線外，設置底部高於地面2.5公尺以上，水平投影長度2公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置水平投影長度1公尺以下之素面遮陽設施。</p>	<p>二、建築物附屬設施物</p> <p>(一)建築物之必要附屬設備（如屋頂水塔、空調設備、廢氣排出口…等）位置亦應考量立面整體景觀，儘量避免外露於公共視野。</p> <p>(二)建築物排放廢氣或排煙設備之排放口，不得直接朝向人行空間。</p>	<p>說明：</p> <p>1. 確認排放廢氣或排煙設備之排永口不得面對人行空間，以維持人行境的品質。</p>
	<p>四、廣告物管理</p> <p>(一)區內之廣告物需經所屬審查單位核可後始得設置(如圖7-4-13)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>與古蹟保存區相鄰或隔道路對側之基地：本府文化局。</li> <li>前述範圍以外之安平舊部落保存與再發展區：促進小組。</li> <li>與安平港水岸、公園相鄰或隔道路對側之基地：併同都市設計審議提請都設會審議。</li> <li>其他分區：依「臺南市廣告物管理自治條例」規定辦理。</li> </ol> <p>(二)臨公一之各類分區用地，考量河濱自然生態景觀，二樓樓地板以上高度不得設置廣告物。</p>	<p>四、廣告物管理</p> <p>(一)<u>指定地區</u>內之廣告物需經所屬審查單位核可後始得設置(如都設圖26)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>與古蹟保存區相鄰或隔道路對側之基地：本府<u>文化觀光處</u>。</li> <li>前述範圍以外之安平舊部落保存與再發展區、與安平港水岸、公園相鄰或隔道路對側之基地：併同都市設計審議提請都設會審議。</li> </ol> <p>(二)其他未指定地區：依「臺南市廣告物管理自治條例」規定辦理。</p> <p>(三)臨公一之各類分區用地，考量河濱自然生態景觀，二樓樓地板以上高度不得設置廣告物。</p>	<p>2. 配合促進小組審議規定取消，修正條文內容。</p> <p>3. 配合文化局改制為文化觀光處，故修改單位名稱。</p> <p>4. 落實圖文一致性，修正為指定地區及其他未指定地區二種類型。</p> <p>5. 後續並調整條次。</p>
	五、依規定留設之開放空間應集中配置，且不得設置有礙公共使用之障礙物。		
		<p>六、公13公園現地為安平稅關與怡記洋行舊址，公園內進行建築或景觀設計時，應儘量考量周邊場域的關聯性，以符合古堡暨洋行公園的整體意象。</p>	<p><b>新增條文</b></p> <p>說明：</p> <p>針對安平稅關與怡記洋行舊址，建議公園設計應強化場域意象。</p>
第十二條	申請開發建築案件，經都設會 <u>或促進小組</u> 審議通過者，得不適用本管制事項之全部或一部份之規定。	申請開發建築案件，經都設會審議通過者，得不適用本管制事項之全部或一部份之規定。	<p><b>修正原條文</b></p> <p>說明：</p> <p>配合促進小組審議取消，修正條文內容。並配合調整條次。</p>

表四 土地使用分區管制內容

條文內容	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
<p><b>第三條 特住區、特商區、特文區、港埠用地、機6及污(抽)用地建築物及土地使用之規定：</b></p> <p>一、上述分區允許使用項目如土管表-2 所列性質之使用。</p> <p>(一)表中，「○」表允許使用，「×」表禁止使用，「△」表應經本市都市計畫委員會(以下簡稱都委會)審查通過後允許使用。</p> <p>(二)特商區與特文區之使用除表中規定外，餘依施行細則第十七條規定辦理。</p> <p>(三)特住區之使用除表中規定外，餘依施行細則第十五條規定辦理。</p>	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過
<p>二、港埠用地土地使用與開發方式規定如下：</p> <p>(一)其允許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>自由港區事業：指經核准在自由港區內從事貿易、倉儲、物流、貨櫃(物)之集散、轉口、轉運、承攬運送、報關服務、組裝、重整、包裝、修配、加工、製造、展覽或技術服務之事業。</li> <li>自由港區事業以外之事業：指金融、裝卸、餐飲、旅館、商業會議、交通轉運及其他前款以外經核准在自由港區營運之事業。</li> <li>運輸使用：客運碼頭、遊艇碼頭，渡輪站、接駁站、遊客中心。</li> <li>觀光遊樂使用：主題遊樂園、水上遊憩設施、觀光飯店、主題商店、美食街、百貨商店、運動健身美容會館、俱樂部等及附屬餐飲設施。</li> </ol> <p>(二)開發方式：由土地管理機關自行辦理招商開發，並依本計畫「整體街廓規劃、分期開發」規定辦理。</p>	<p>修正通過，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>配合市府與港務局協商結果，修正土地使用與開發方式之相關規定。</li> <li>配合港務局陳情意見，酌予修正「自由港區」為「自由貿易港區」，以符合正式法規用語。</li> </ol>	照專案小組建議意見通過
<p><b>※公展後新增內容(原公展無此內容)</b></p> <p>四、特商二之二(街廓編號 A3-3)之原屬「臺南市主要計畫」之住宅區及「擬定臺南市安平新市區細部計畫案」之鄰里商業區(商 12)：</p> <p>(一)使用項目比照都市計畫法台灣實行細則第 17 條規定管制，但不得作為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所使用。</p> <p>(二)依本要點土管表-2 所列性質之使用時，應比照本要點第十一條「變更回饋規定」商業區變更為特商區之標準與辦法回饋。</p>	<p>本案修正通過，修正原則考量鄰里商業區之特性，建議參考「變更臺南市安平區都市計畫(細計計畫)通盤檢討案」規定內容進行文字修正，以維持實際執行之一致性與公平性。修正內容包括以下幾點：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>使用項目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)、特種咖啡室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所使用。</li> <li>依「都市計畫法台灣省施行細則」第 17 條規定作下列使用時，應比照本要點第十一條「變更回饋規定」住宅區變更為特商區(特商二之二)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。</li> </ol>	照專案小組建議意見通過

表四 土地使用分區管制內容(續)

條文內容	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
<b>第四條 港專區之使用得為下列建築及土地之使用：</b>  一、共同允許使用項目： (一)休閒漁業使用：休閒漁業、複合餐飲及販賣、船泊展示，休閒漁業管理及其附屬設施。 (二)漁具倉庫及整網場使用：漁具倉庫、漁具整理、晒網場、露天堆積場及其附屬設施。 (三)製冰廠、船隻保養及其附屬設施。 (四)其他經本市都委會審議通過者。	本案因涉及漁港規劃，鑑於漁業署重新修訂漁港計畫尚未定案，暫先維持原計畫。俟漁港計畫定案後，都市計畫再配合進行全面檢討調整。	照專案小組建議意見通過
二、港專一：活魚儲運及水產生技、加工使用，包括水產加工、水產研發、製冰冷凍、活魚暫養處理、魚貨包裝及其附屬設施。	本案因涉及漁港規劃，鑑於漁業署重新修訂漁港計畫尚未定案，暫先維持原計畫。俟漁港計畫定案後，都市計畫再配合進行全面檢討調整。	照專案小組建議意見通過
三、港專二：水產加工使用，包括水產加工、製冰冷凍、魚貨包裝、水產冷凍及其附屬設施。 四、港專三： (一)漁產直銷使用：漁產品批發展示、漁市場及其附屬設施。 (二)漁產品批發零售：漁產品集散、批發、運銷、零售、烹煮、行政辦公及其附屬設施。	本案因涉及漁港規劃，鑑於漁業署重新修訂漁港計畫尚未定案，暫先維持原計畫。俟漁港計畫定案後，都市計畫再配合進行全面檢討調整。	照專案小組建議意見通過

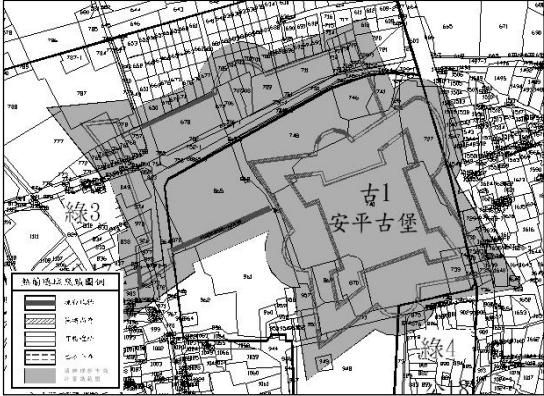
表四 土地使用分區管制內容(續)

條文內容	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議																																																																																																																										
<p><b>第五條 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。</b></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>特住一</td><td>60</td><td>150</td></tr> <tr> <td>特住二 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</td><td>90</td><td>165</td></tr> <tr> <td>一般案件</td><td>60</td><td>165</td></tr> <tr> <td>特住三</td><td>60</td><td>165</td></tr> <tr> <td>特住四之一</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr> <td>特住四之二</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr> <td>特商一</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr> <td>特商二之一</td><td>70</td><td>210</td></tr> <tr> <td>特商二之二</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr> <td>特商三</td><td>80</td><td>280</td></tr> <tr> <td>特商四</td><td>80</td><td>240</td></tr> <tr> <td>特文一之一</td><td>50</td><td>100</td></tr> <tr> <td>特文一之二</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr> <td>特文二</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr> <td>港專一</td><td>50</td><td>100</td></tr> <tr> <td>港專二</td><td>50</td><td>100</td></tr> <tr> <td>港專三</td><td>50</td><td>160</td></tr> <tr> <td>加油站專用區</td><td>50</td><td>120</td></tr> <tr> <td>文教區</td><td>40</td><td>120</td></tr> <tr> <td>電信專用區</td><td>50</td><td>100</td></tr> <tr> <td>變電所專用區</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr> <td>古蹟保存區</td><td>--</td><td>--</td></tr> <tr> <td>機關用地</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr> <td>文中用地</td><td>40</td><td>--</td></tr> <tr> <td>文小用地</td><td>40</td><td>--</td></tr> <tr> <td>公園用地(公3-1)</td><td>15</td><td>40</td></tr> <tr> <td>公園用地(公1、公2、公3-2、公4、公6、公9、公10)</td><td>5</td><td>10</td></tr> <tr> <td>公園用地 (公5-1、公5-2、公5-3、公11、公12)</td><td>5公頃以下 超過5公頃部分</td><td>15 12</td><td>5公頃以下 超過5公頃部分</td><td>45 35</td></tr> <tr> <td>兒童遊樂場</td><td>10</td><td>15</td></tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td><td>5</td><td>10</td></tr> <tr> <td>車站用地</td><td>60</td><td>180</td></tr> <tr> <td>市場用地</td><td>50</td><td>100</td></tr> <tr> <td>停車場用地</td><td>5</td><td>10</td></tr> <tr> <td>郵政用地</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td><td>40</td><td>80</td></tr> <tr> <td>污(抽)用地</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr> <td>碼頭</td><td>5</td><td>10</td></tr> <tr> <td>港埠用地</td><td>50</td><td>平均容積率100</td></tr> <tr> <td>墓地</td><td>20</td><td>200</td></tr> </tbody> </table>	項目 分區及用地	建蔽率(%)	容積率(%)	特住一	60	150	特住二 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	90	165	一般案件	60	165	特住三	60	165	特住四之一	60	200	特住四之二	60	240	特商一	60	240	特商二之一	70	210	特商二之二	60	240	特商三	80	280	特商四	80	240	特文一之一	50	100	特文一之二	50	200	特文二	60	240	港專一	50	100	港專二	50	100	港專三	50	160	加油站專用區	50	120	文教區	40	120	電信專用區	50	100	變電所專用區	60	120	古蹟保存區	--	--	機關用地	60	120	文中用地	40	--	文小用地	40	--	公園用地(公3-1)	15	40	公園用地(公1、公2、公3-2、公4、公6、公9、公10)	5	10	公園用地 (公5-1、公5-2、公5-3、公11、公12)	5公頃以下 超過5公頃部分	15 12	5公頃以下 超過5公頃部分	45 35	兒童遊樂場	10	15	廣場兼停車場用地	5	10	車站用地	60	180	市場用地	50	100	停車場用地	5	10	郵政用地	60	120	污水處理廠用地	40	80	污(抽)用地	60	120	碼頭	5	10	港埠用地	50	平均容積率100	墓地	20	200	<p>修正通過，修正說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>有關文中及文小用地補列建蔽率與容積率部分，請依據都市計畫法台灣省施行細則規定訂定之，另文中(職)用地及增劃之保存區、變電所用地、公園用地部分亦請一併補正之。補正後文小用地建蔽率：50%、容積率：150%；文中(職)用地建蔽率：50%、容積率：200%；保存區建蔽率：60%、容積率：160%；變電所用地建蔽率：60%、容積率：120%；公園用地(公9)建蔽率：5%、容積率：10%。</li> <li>加註說明港埠用地平均容積率以「用地內各細分區或單元可開發樓地板面積總和除以港埠用地總面積之商數」為計算原則。</li> <li>加註說明「施行細則如有修正，依修正後施行細則為準」。</li> </ol>	照專案小組建議意見通過
項目 分區及用地	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																																																										
特住一	60	150																																																																																																																										
特住二 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	90	165																																																																																																																										
一般案件	60	165																																																																																																																										
特住三	60	165																																																																																																																										
特住四之一	60	200																																																																																																																										
特住四之二	60	240																																																																																																																										
特商一	60	240																																																																																																																										
特商二之一	70	210																																																																																																																										
特商二之二	60	240																																																																																																																										
特商三	80	280																																																																																																																										
特商四	80	240																																																																																																																										
特文一之一	50	100																																																																																																																										
特文一之二	50	200																																																																																																																										
特文二	60	240																																																																																																																										
港專一	50	100																																																																																																																										
港專二	50	100																																																																																																																										
港專三	50	160																																																																																																																										
加油站專用區	50	120																																																																																																																										
文教區	40	120																																																																																																																										
電信專用區	50	100																																																																																																																										
變電所專用區	60	120																																																																																																																										
古蹟保存區	--	--																																																																																																																										
機關用地	60	120																																																																																																																										
文中用地	40	--																																																																																																																										
文小用地	40	--																																																																																																																										
公園用地(公3-1)	15	40																																																																																																																										
公園用地(公1、公2、公3-2、公4、公6、公9、公10)	5	10																																																																																																																										
公園用地 (公5-1、公5-2、公5-3、公11、公12)	5公頃以下 超過5公頃部分	15 12	5公頃以下 超過5公頃部分	45 35																																																																																																																								
兒童遊樂場	10	15																																																																																																																										
廣場兼停車場用地	5	10																																																																																																																										
車站用地	60	180																																																																																																																										
市場用地	50	100																																																																																																																										
停車場用地	5	10																																																																																																																										
郵政用地	60	120																																																																																																																										
污水處理廠用地	40	80																																																																																																																										
污(抽)用地	60	120																																																																																																																										
碼頭	5	10																																																																																																																										
港埠用地	50	平均容積率100																																																																																																																										
墓地	20	200																																																																																																																										

表四 土地使用分區管制內容(續)

條文內容	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
<p><b>第六條 嘉獎措施：</b></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 m<sup>2</sup>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 符合都市更新條例規定者適用都市更新相關獎勵。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過</p>
<p>三、獎勵容積之使用仍應依各分區最大建築高度之規定，未使用之容積額度得依容積移轉相關規定辦理移轉，並以一次申請移轉為限。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過</p>
<p><b>第七條 容積移轉實施地區</b> 為維護歷史部落及漁光社區之發展特色，配合都市更新地區之劃定同時指定容積移轉實施地區，如土管圖-4所示。</p>	<p>建議修正通過，修正內容如下：土管圖-4所劃設永華路二側容積移轉地區，已屬計畫範圍外，非屬本案範圍，予以刪除。</p>	<p>照專案小組建議意見通過</p>

表四 土地使用分區管制內容(續)

條文內容	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
<b>第八條 最小基地開發規模</b> 考量基地的細分規模與整體開發效益，以提高整合使用的價值，特劃定最小基地開發規模之規定如下： 一、指定基地最小開發規模，如土管圖-5 所示。  二、如有特殊情況經本市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)審議通過者，得不受此限。	建議修正通過，修正內容配合地政處區段徵收配地作業所需，取消水景公園西側特文二之最小開發規模。	照專案小組建議意見通過
<b>第九條 热蘭遮城城垣暨城內建築遺構週邊保存維護與開發建築規定</b> <b>一、保存維護及罰則規定</b> 依土管圖-6 初步指認之土地權利關係人，概依「文化資產保存法」之規定辦理。	建議修正通過，修正說明如下：為利於後續執行更為明確，「概依」修正為「依」。	照專案小組建議意見通過
 土管圖 6 舊熱蘭遮城殘蹟週邊開發建築須辦理審議範圍地籍套繪圖		
<b>二、申請開發建築規定</b> 依土管圖-6 初步指認建築遺構位址外圍 10 公尺範圍內涵蓋之各宗地籍，未來申請開發建築時，應述明與殘蹟的相關位置、新舊建物之間的關係及殘蹟部份之復原計畫，申請建築執照應先經都設會審議通過。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過

表四 土地使用分區管制內容(續)

條文內容				專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會 決議
<b>第十條 本特定區內各項土地使用分區及公共設施用地之停車空間設置基準如下：</b>					
一、本特定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表 7-2-4：					
土管表-4 各項建築使用類別之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、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、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	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，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。
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	--	(2) 有關表名之對照配合修正。
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	(3) 有關本條第三項舊部落臨現有巷道申請建築者免檢討停車空間內容，同意增列特商三。
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	
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。			
(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：					
1. 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。					
2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。					
(二)最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。					
<b>二、鄰接公道 8 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。</b>				建議予以刪除，刪除原因如下：公道 8（永華路）聯外道路兩側停車規定部分，因管制範圍不明確且安平區通檢已取消沿街商業區規劃（已無停車位加倍留設之規定），故本項規定予以刪除。	照專案小組建議意見通過
<b>三、舊部落特住二、特商三臨現有巷道申請建築者免檢討汽車及貨車停車空間。</b>				建議照案通過。	照專案小組建議意見通過

表四 土地使用分區管制內容(續)

條文內容	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議																				
<b>第十一條 其他規定</b> <p>一、「整體街廓規劃、分期開發」規定</p> <p>(一)指定公有地、公共設施用地及部份整體開發區為「整體街廓規劃、分期開發」地區，如土管圖-7。其第一期開發計畫應併同整體規劃、分期內容及必要之分區容積配置規劃，經本市都委會審議通過並備案後，方可據以申請建築執照。後續分期開發計畫應依整體規劃內容辦理。</p> <p>(二)整體規劃、分期內容及分區容積配置規劃若有調整修正必要時，可併同後續分期開發計畫提出，其審議核可程序同前。</p> <p>(三)如有特殊情形，經本市都委會通過者，不在此限。</p>	建議修正通過，修正如下： (1) 考量整體規劃、分期方案較偏屬都市計畫層面，故其審核單位調整為市都委會為宜，後續開發未涉及整體規劃調整者，則逕提都設會審議。(2) 考量港埠用地開發規劃及平均容積率執行之必要，未來港埠用地採另行擬定細計方式辦理開發，方符合整體規劃之需求特色。	照專案小組建議意見通過																				
<b>二、變更回饋規定：</b> <p>(一)都市計畫變更回饋比例，如土管表-5 所示。</p> <p>土管表-5 都市計畫變更回饋比例表</p> <table border="1" data-bbox="293 1073 674 1230"> <tr> <th>原都市計畫 使用分區 變更後 使用分區</th> <th>公共設施 用地</th> <th>商業 區</th> <th>住宅 區</th> <th>港埠用地 (或港埠專 用區)</th> </tr> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>特定住宅專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>0%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>特定商業專用區</td> <td>45%</td> <td>0%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> </table> <p>(二)本計畫涉及土地使用分區變更回饋之建築基地，於申請開發建築時，概依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之回饋辦法及免回饋規定辦理。</p> <p>(三)土地使用分區變更後，其容積如有減少者，則免回饋。</p> <p>(四)原住宅區於本次計畫擬定為特商區者若不辦理回饋，則依特住區相關規定管制辦理。</p>	原都市計畫 使用分區 變更後 使用分區	公共設施 用地	商業 區	住宅 區	港埠用地 (或港埠專 用區)	港埠專用區	40%	—	—	0%	特定住宅專用區	40%	—	0%	10%	特定商業專用區	45%	0%	10%	15%	建議修正通過，修正如下： (1) 依本特定區使用分區變更回饋之特殊性，故依「臺南市都市計畫變更回饋規定」為基準，另行擬定本特地區之「變更回饋規定」，以符合實際運作需求。詳如附件一(2)為便於執行，請規劃單位製作詳細之回饋比例表、回饋範圍圖提供建管、都管單位執行參考。	照專案小組建議意見通過
原都市計畫 使用分區 變更後 使用分區	公共設施 用地	商業 區	住宅 區	港埠用地 (或港埠專 用區)																		
港埠專用區	40%	—	—	0%																		
特定住宅專用區	40%	—	0%	10%																		
特定商業專用區	45%	0%	10%	15%																		
<b>三、區段徵收及市地重劃地區範圍內公共工程應整體規劃設計，設置共同纜溝、指標系統、街道傢俱、植栽綠化等。</b>	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過																				
<b>四、免退讓規定</b> <p>特住二、特住三、特商三沿現有巷道建築者，免依「本市建築管理自治條例」之退讓規定。</p>	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過																				
<b>五、都市設計審議規定</b> <p>依都市設計管制事項辦理。另授權都設會得針對本地區都市設計審議事項需要訂定補充規定。</p>	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過																				

**表五 都市設計審議規範**

條文內容	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
<p><b>第二條 辦理依據</b></p> <p>本特定區計畫依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十五條規定，訂定本都市設計管制事項，並依「臺南市都市設計審議委員會(以下簡都設會)設置要點」規定之相關作業程序辦理都市設計審議。</p> <p>本都市設計管制事項未規定部份，依相關法令規定辦理。</p>	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過
<p><b>第三條 都市設計審議範圍與授權規定</b></p> <p>區內所有申請開發建築與各項公共工程均須依照本事項辦理都市設計審議，並按開發方式、區位規模及獎勵案件，區分下列四類層級並授權辦理審議或審查(如都設圖-1)：</p> <p>一、提送都設會審議之範圍：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)整體開發區、特商區、特住二、港專區、古蹟保存區、變電所專用區、加油站專用區、電信專用區、文教區、港埠用地、郵1用地及車站用地之所有開發建築申請案。</li> <li>(二)除(一)外其他分區基地面積達3,000 m<sup>2</sup>以上之開發建築申請案。</li> <li>(三)採用基地綜合設計獎勵、增設停車空間獎勵、都市更新地區及老舊發展區整建維護補助規定之開發案件。</li> <li>(四)基地面積2,000 m<sup>2</sup>以上(含)之公共設施用地之新建、增建或修建。</li> <li>(五)申請人要求放寬或其他經都設會決議者。</li> </ul> <p>二、授權幹事會審查者：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)前項(一)外其他分區基地面積1,000 m<sup>2</sup>以上至3000 m<sup>2</sup>(含)之建築申請案。</li> <li>(二)前項以外公共設施用地之新建、增建或修建。</li> </ul> <p>三、授權建築管理單位逕行辦理查核：上述第一、二項以外之地區。</p> <p>四、經本府業務單位或幹事會認定為內容複雜、具爭議性、時效性或可能產生環境衝擊者，得逕提委員會審議或組成專案小組審議後提送委員會備查。</p>	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過

表五 都市設計審議規範(續)

條文內容	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
<p><b>第四條 人行、自行車及水上動線系統</b></p> <p>一、區內人行、自行車及水上動線系統原則，如都設圖-2 所示。</p> <p>二、人行步道及自行車道設計規範</p> <p>(一)公園、綠地、人行步道及廣場之設計有高程差時，應考量無障礙設施之設置，以利通行。</p> <p>(二)公有人行道若經申請核准，得與退縮地共構設計時，公有人行道原有機能(如地下管線、植栽、路燈、站牌、電話亭…等)應予保留。</p> <p>(三)自行車道設計可結合建築退縮地進行留設，單獨劃設時不得小於 1.5 公尺。</p> <p>(四)自行車道應有良好的車道鋪面與停車設施，獨立設置指示標誌與照明系統，並與現有交通管制設施共構或系統整合，以提高使用者的辨識與安全效果。</p> <p>(五)自行車道應串連觀光休憩據點，在節點或與公共設施交會處及轉向區位地點，應設置自行車路網分佈圖，以提供充份的行車觀光資訊。</p>	建議照案通過。	照專案小組建議 意見通過

表五 都市設計審議規範(續)

條文內容	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
<p><b>第六條 斜屋頂設計準則</b></p> <p>一、建築物指定斜屋頂設計之地區： 指定安平、漁光里舊部落地區、臨安平港水岸、整體開發地區及部份新開發地區等，如都設圖-9所示，區內高度五層樓(含)以下建築物屋頂除依規定留設之屋頂避難平台外，應設置斜屋頂，惟合法宗教建築及經都設會審議通過者不在此限。</p>	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過
<p>二、斜屋頂設計規定(如都設圖-10)：</p> <p>(一)建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。</p> <p>(二)建築物設置斜屋頂之斜面坡度(高/底比)應界於 3/10 至 6/10 之間，單一斜面底部縱深不大於 6 公尺。</p> <p>(三)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。</p> <p>(四)斜屋頂總投影面積，應為建築面積之 3/4 以上。但依建築技術規則規定，應設屋頂避難平台致有不足者不在此限。</p> <p>(五)建築物於屋頂層附設之各種屋頂突出物，應自女兒牆或簷口退縮設置。</p> <p>(六)建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各棟建築物屋頂層突出物各部分投影總面積至少 60% 設置。</p> <p>(七)斜屋頂部分得設置老虎窗，老虎窗外觀高度以不超過斜屋頂高度之三分之二為限，每一老虎窗單元外觀寬度不得超過其高度，老虎窗外觀寬度總和以不超過斜屋頂底面寬度之二分之一為限(如都設圖-11)。</p>	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過

表五 都市設計審議規範(續)

條文內容	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
<b>第七條 建築物色彩基準</b> <p>一、本特定區之建築物其外觀色彩設計應以簡潔素雅之自然色彩為原則，並應儘量使用建材本身的色彩，減少飾面塗裝之油漆或塗料。</p> <p>二、為塑造地區特殊風格，針對二處地區特訂定色彩基準如下(如都設圖-12)：</p> <p>(一)歷史核心部落區：以磚紅及灰色系為建築色彩之基調，並經都設會統一認定色彩後據以執行。</p> <p>(二)環安平港水岸景觀區：外觀色彩以明亮及高彩度之色系為基調，並可選用融合水岸的豐富色彩為組合。</p>	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過
<b>第八條 指定留設開放空間規定</b> <p>一、退縮建築空間</p> <p>(一)公共設施及整體開發地區內之建築基地應一律退縮至少5公尺留設帶狀開放空間。</p> <p>(二)臨安平港水岸、臨水景公園、車站及鄰避性設施用地之建築基地應一律退縮至少10公尺留設帶狀開放空間。</p> <p>(三)其他建築基地應依都設圖-13之規定退縮。 退縮部份應設置無遮簷人行道，並計入法定空地。</p> <p>(四)退縮地設計準則</p> <p>1. 公共設施用地臨道路退縮設計：臨道路境界線應設置1.5M寬之喬木植生帶，臨建築牆面線應設置至少2.5M淨寬之透水步道。</p> <p>2. 其他分區臨道路退縮設計：臨道路境界線應設置1.5M寬之喬木植生帶，臨建築牆面線應設置至少2M淨寬之透水步道。</p> <p>3. 商業區與特商區之退縮部分不得設置圍牆，並納入使用執照核發審議項目。」</p> <p>4. 退縮建築空間免再留設騎樓地。</p> <p>二、廣場式開放空間</p> <p>(一)為營造都市景觀舒適性及轉向引導性，指定留設廣場式開放空間位置如都設圖-13所示。</p> <p>(二)指定位置之建築基地，應將法定空地留設面積之30%集中於街角。</p> <p>三、視覺走廊式開放空間</p> <p>為保留區內親水、古堡核心地標及舊港口安平夕照等視景軸線的聚焦效果，特定區內指定留設視覺走廊位置，如都設圖-13所示。</p>	修正通過，修正說明如下：(1)考量實際執行可行性、舊部落地籍特性、安平新都心重劃取消、地政處建議水景公園特區適度放寬退縮增加開發誘因等因素，請規劃單位針對本計畫區退縮規定重新審慎檢討，原則上除公共設施及安北路等重要路段確有退縮必要之地區外，其餘可再行檢討修正，並逕提大會討論。	照專案小組建議意見修正通過，說明如下：考量實際執行可行性、舊部落地籍特性、安平新都心重劃取消、地政處建議水景公園特區適度放寬退縮增加開發誘因等因素，本計畫已就退縮規定重新審慎檢討，原則上除公共設施及安北路等重要路段確有退縮必要之地區外，其餘部分均依照專案小組決議進行修正，修正後結果詳如附件二。

表五 都市設計審議規範(續)

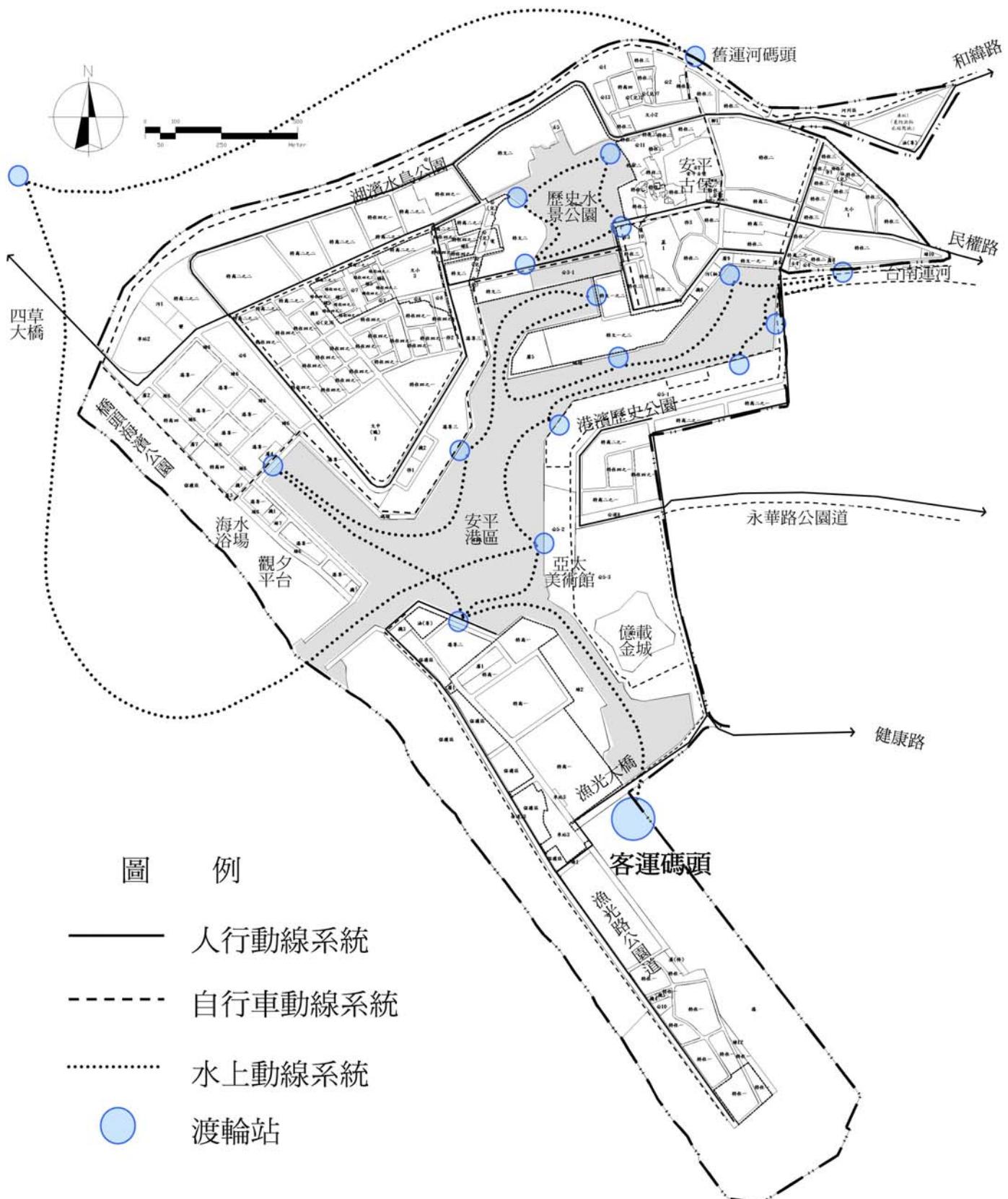
條文內容	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
<p><b>第九條 規定最大建築高度</b></p> <p>一、審議原則：</p> <p>(一)以安平古堡城基(+12.24)與湯匙山頂(+9.81)的高度為參考基準。在古堡緊鄰之週邊舊部落地區以不超過其城基之高度為限；而湯匙山之緊鄰建築高度以不超過山頂為原則。</p> <p>(二)考量由舊港口進入港區後對安平港區水岸景觀的環形逐層提昇場域意象。</p> <p>(三)為維繫安平夕照及特定區邊界密林的景觀，將最大建築高度設定在保安林的附近，並以保安林 20 公尺的高度為上限原則。</p> <p>二、本特定區最大建築高度規定如都設圖-14 所示。</p>	<p>修正通過，修正說明如下：考量本區已有容積管制，為增加建築設計之彈性，除舊部落仍應維持高度管制外，其他地區建議統一依據「建築高度超過 16 公尺者需提送都市設計委員會審議」之原則進行修正。</p>	<p>照專案小組建議意見通過</p>
<p><b>第十條 照明設計</b></p> <p>一、動線照明</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>二、建築物照明</p> <p>(一)依建築物照明視覺效果分為三類特色地區：如都設圖-15。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(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。</p> <p>(三)燈具應作適當之遮掩，照明效果應避免造成活動高度或使用者的眩光；需辦理都市設計審議之基地應一併提出照明計畫。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過</p>

表五 都市設計審議規範(續)

條文內容	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
<b>第十一條 其他元素規定</b>  一、鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係，高度、色調與材質應與相鄰基地採一致性設計。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過
<b>二、建築物附屬設施物</b> (一)建築物之必要附屬設備（如屋頂水塔、空調設備、廢氣排出口…等）位置亦應考量立面整體景觀，儘量避免外露於公共視野。 (二)建築物排放廢氣或排煙設備之排放口，不得直接朝向人行空間。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過
<b>三、雨遮之設置</b> ：本特定區內臨接計畫道路兩側之建築基地，一樓得於牆面線外，設置底部高於地面2.5公尺以上，水平投影長度2公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置水平投影長度1公尺以下之素面遮陽設施。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過
<b>四、廣告物管理</b> (一)指定地區內之廣告物需經所屬審查單位核可後始得設置(如都設圖26)： 1.與古蹟保存區相鄰或隔道路對側之基地：本府文化觀光處。 2.前述範圍以外之安平舊部落保存與再發展區、與安平港水岸、公園相鄰或隔道路對側之基地：併同都市設計審議提請都設會審議。 (二)其他未指定地區：依「臺南市廣告物管理自治條例」規定辦理。 (三)臨公一之各類分區用地，考量河濱自然生態景觀，二樓樓地板以上高度不得設置廣告物。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過
<b>五、依規定留設之開放空間應集中配置，且不得設置有礙公共使用之障礙物。</b>	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過
<b>六、公13公園現地為安平稅關與怡記洋行舊址，公園內進行建築或景觀設計時，應儘量考量周邊場域的關聯性，以符合古堡暨洋行公園的整體意象。</b>	修正通過，修正說明如下：公13設計規範文字應予以精簡，並以「公13公園現地為安平稅關與怡記洋行舊址，公園設計應保持與A-1-15M道路之連通性」為原則進行修正。	照專案小組建議意見通過
<b>第十二條 申請開發建築案件，經都設會審議通過者，得不適用本管制事項之全部或一部份之規定。</b>	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過



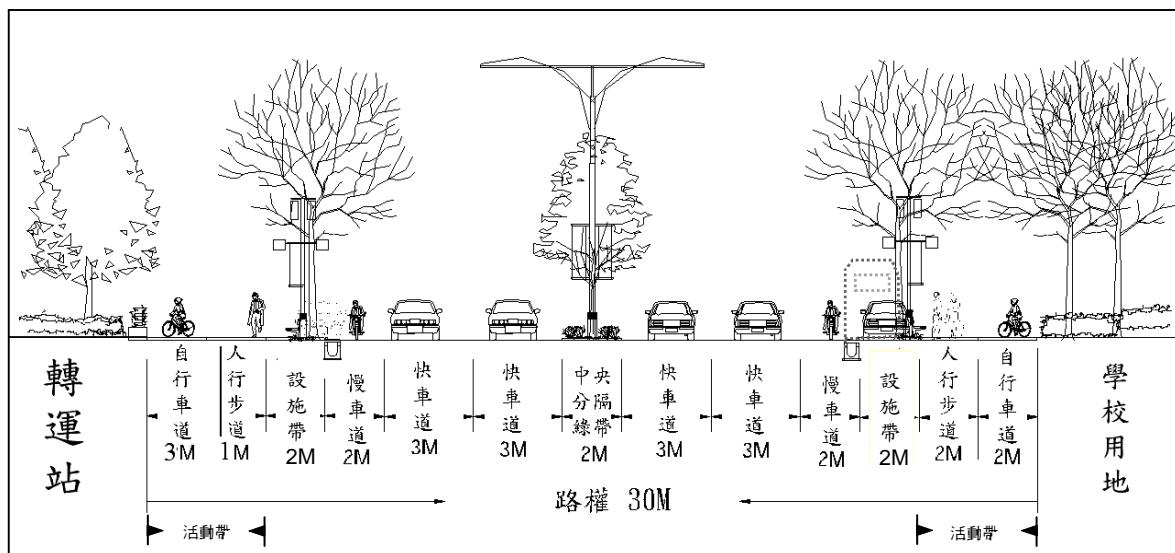
都設圖-1 都市設計審議授權範圍說明圖



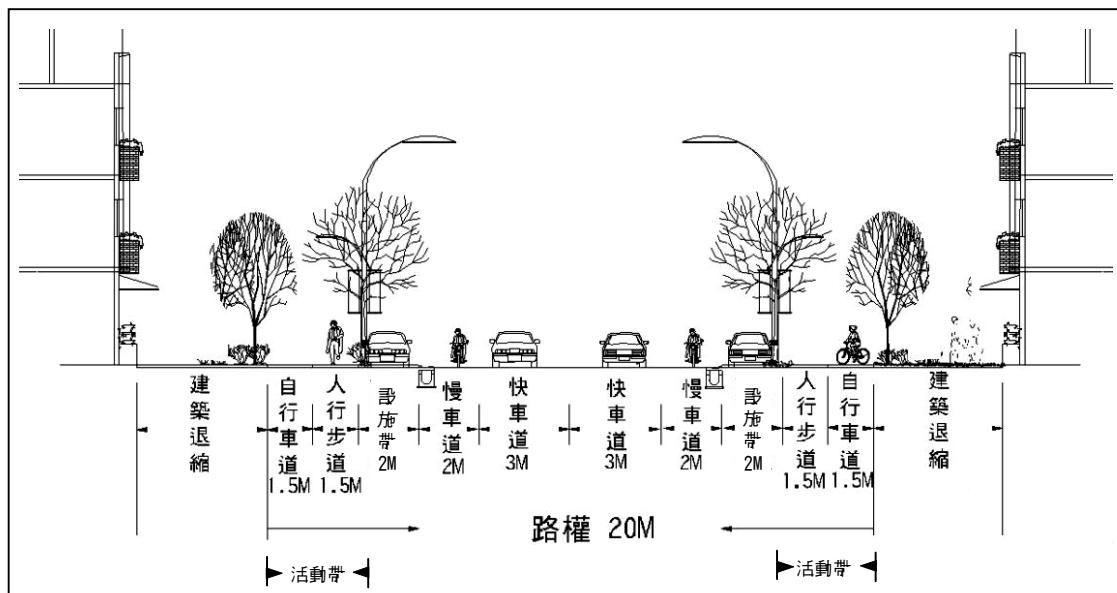
圖例

- 人行動線系統
- - - - - 自行車動線系統
- ..... 水上動線系統
- 渡輪站

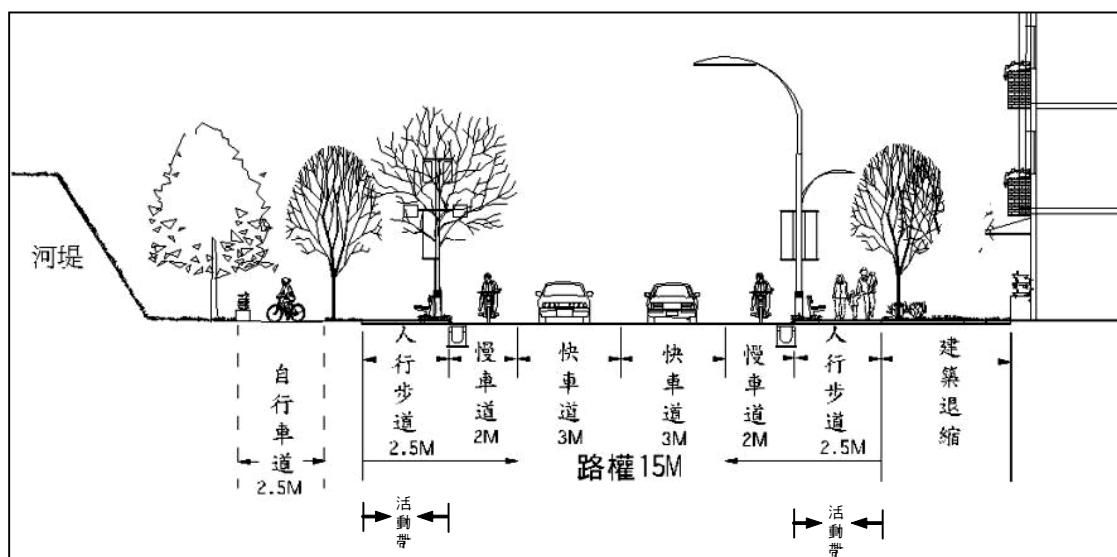
都設圖-2 人行、自行車及水上動線系統圖



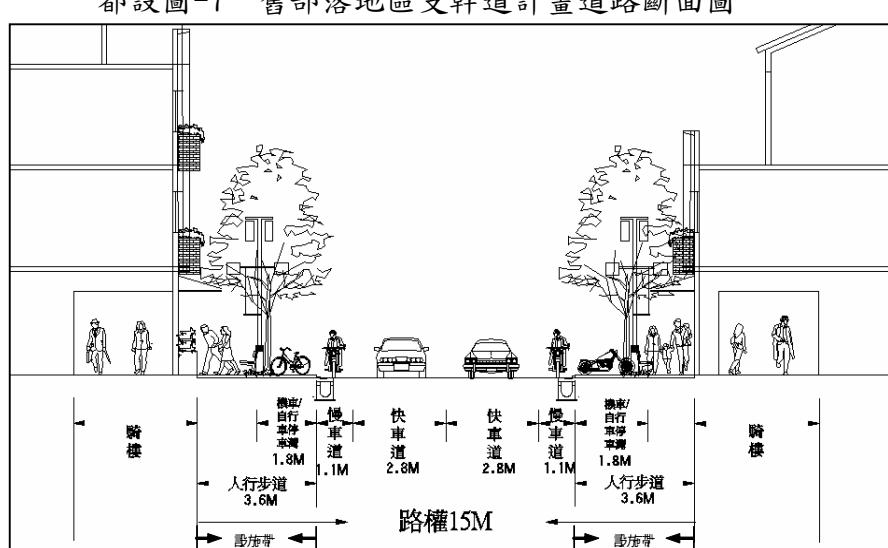
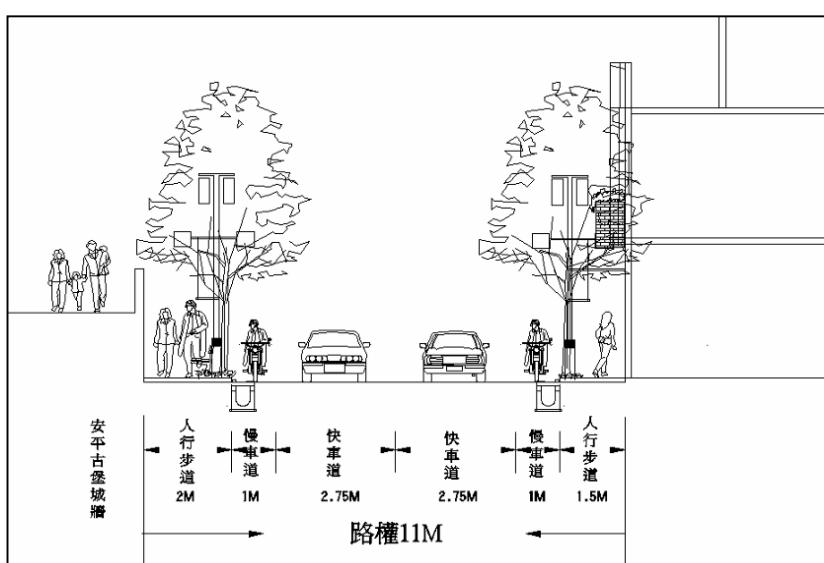
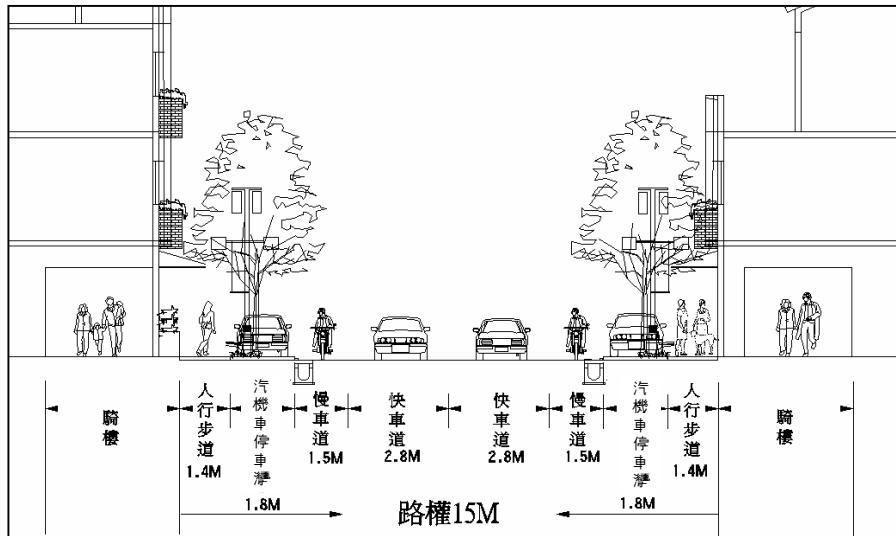
都設圖-3 3-23-30M計畫道路斷面圖

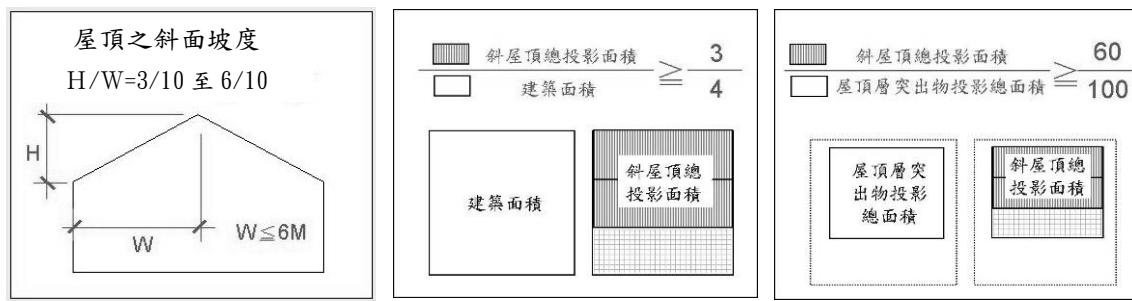


都設圖-4 3-21-20M、3-18-20M、3-5-20M 計畫道路斷面圖

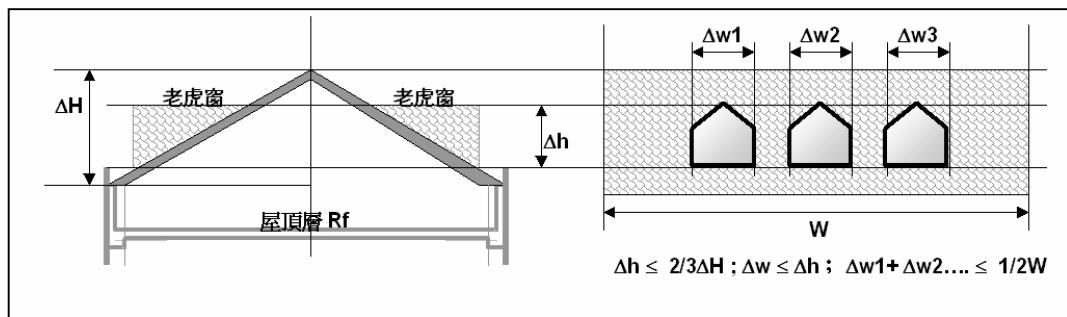


都設圖-5 A-1-15M計畫道路斷面圖

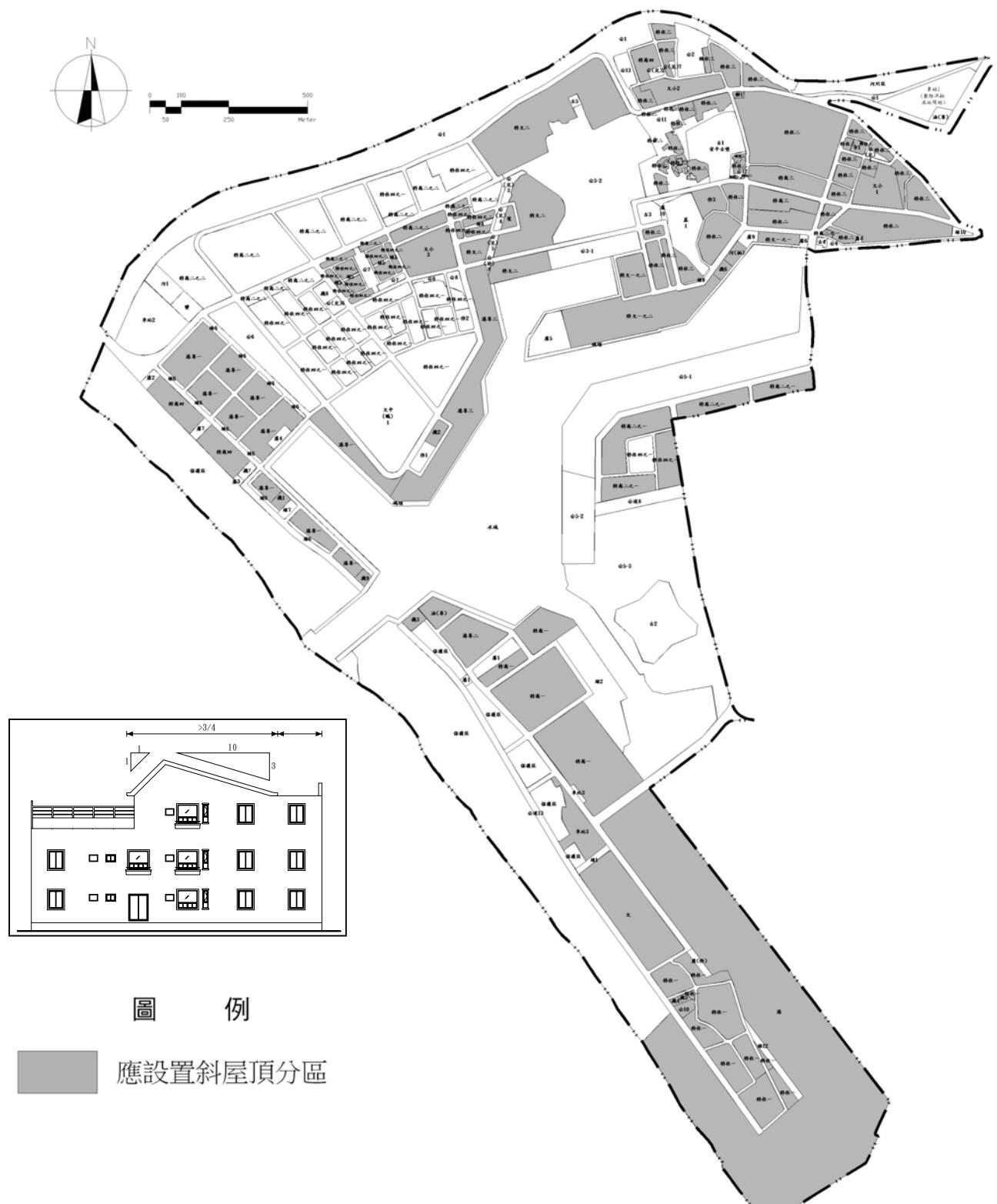




都設圖-10 斜屋頂設計準則示意圖



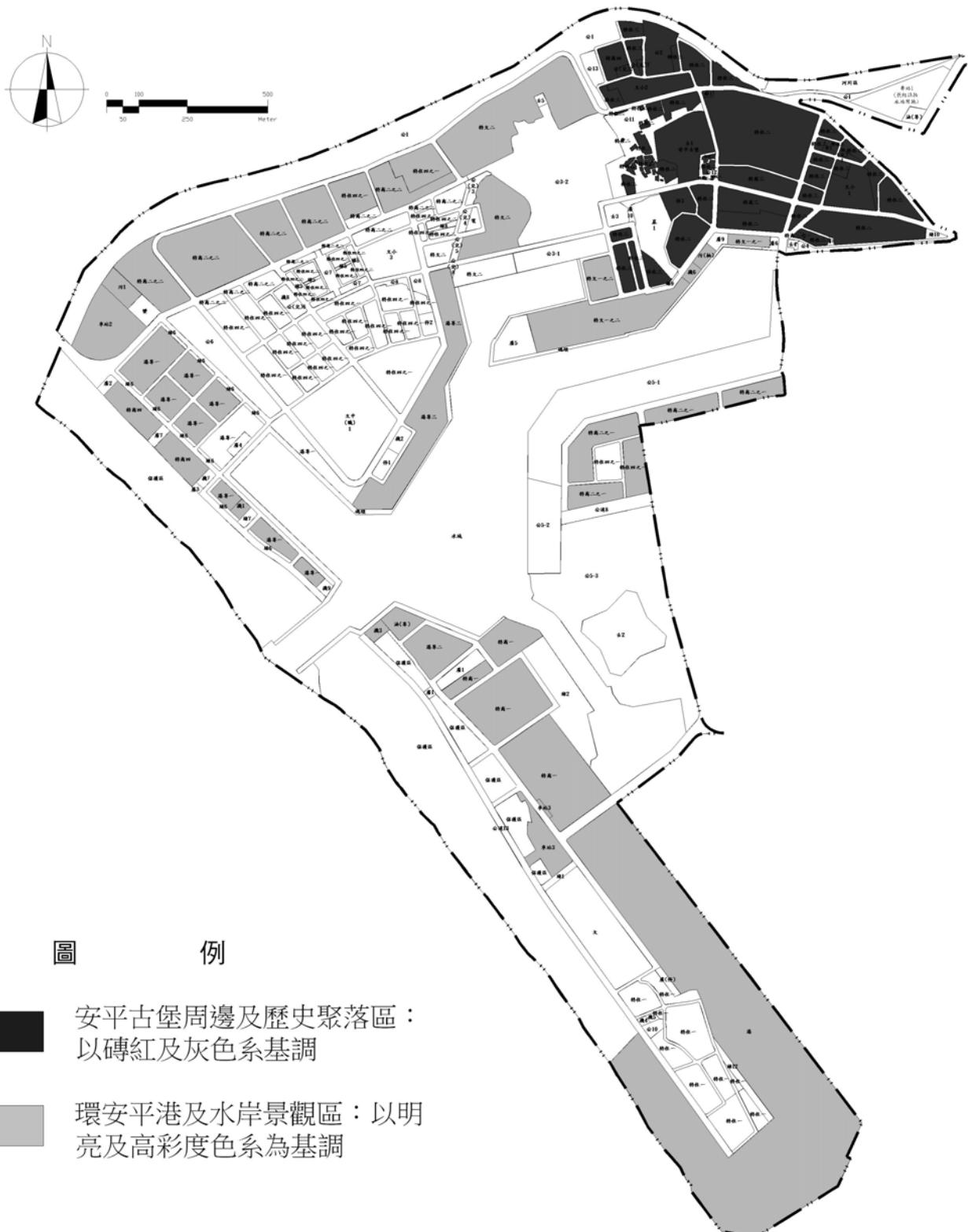
都設圖-11 斜屋頂老虎窗設計準則示意圖



圖例

應設置斜屋頂分區

都設圖-9 斜屋頂設置位說明圖

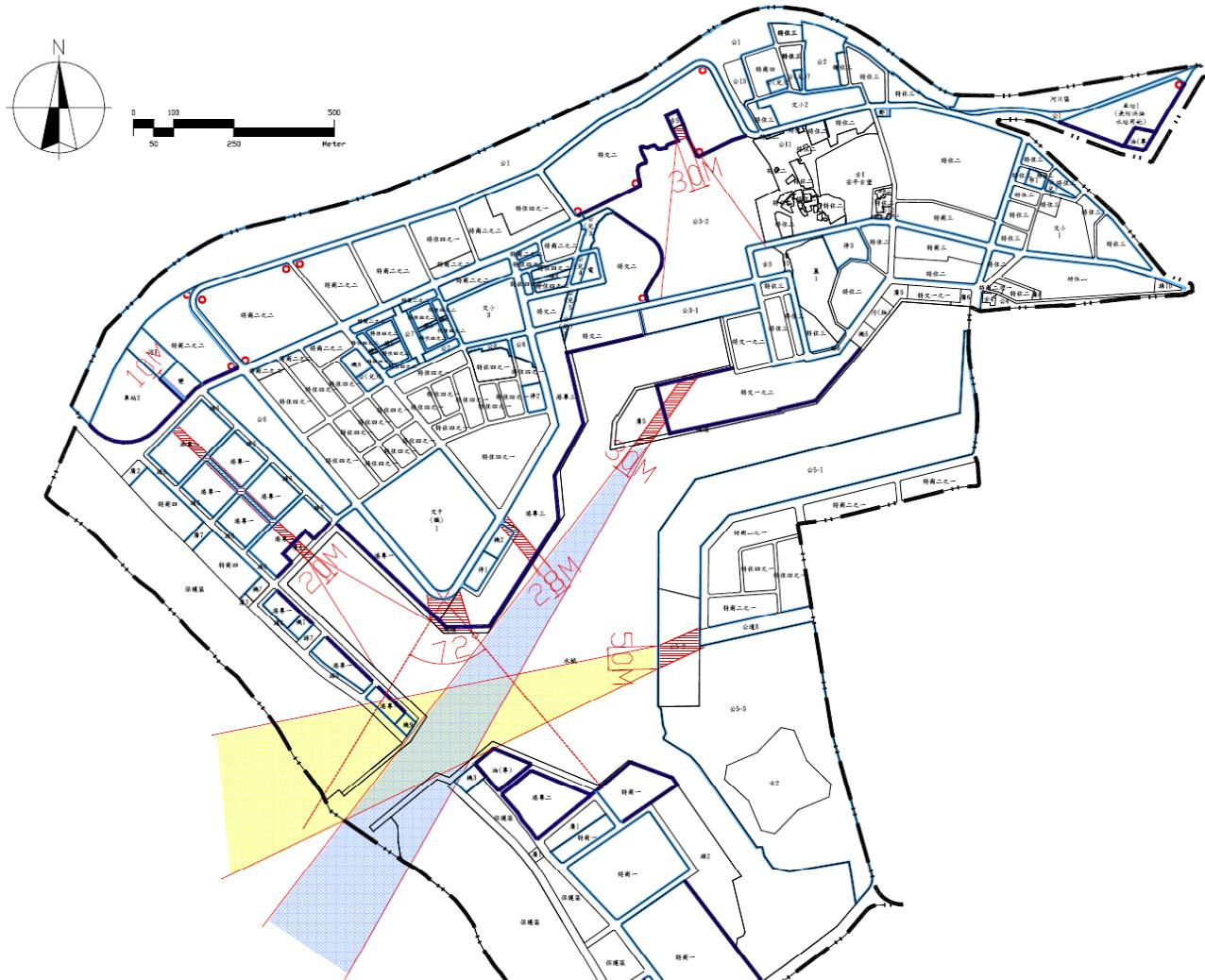


圖例

■ 安平古堡周邊及歷史聚落區：  
以磚紅及灰色系基調

■ 環安平港及水岸景觀區：以明  
亮及高彩度色系為基調

都設圖-12 建築物色彩管制區位說明圖

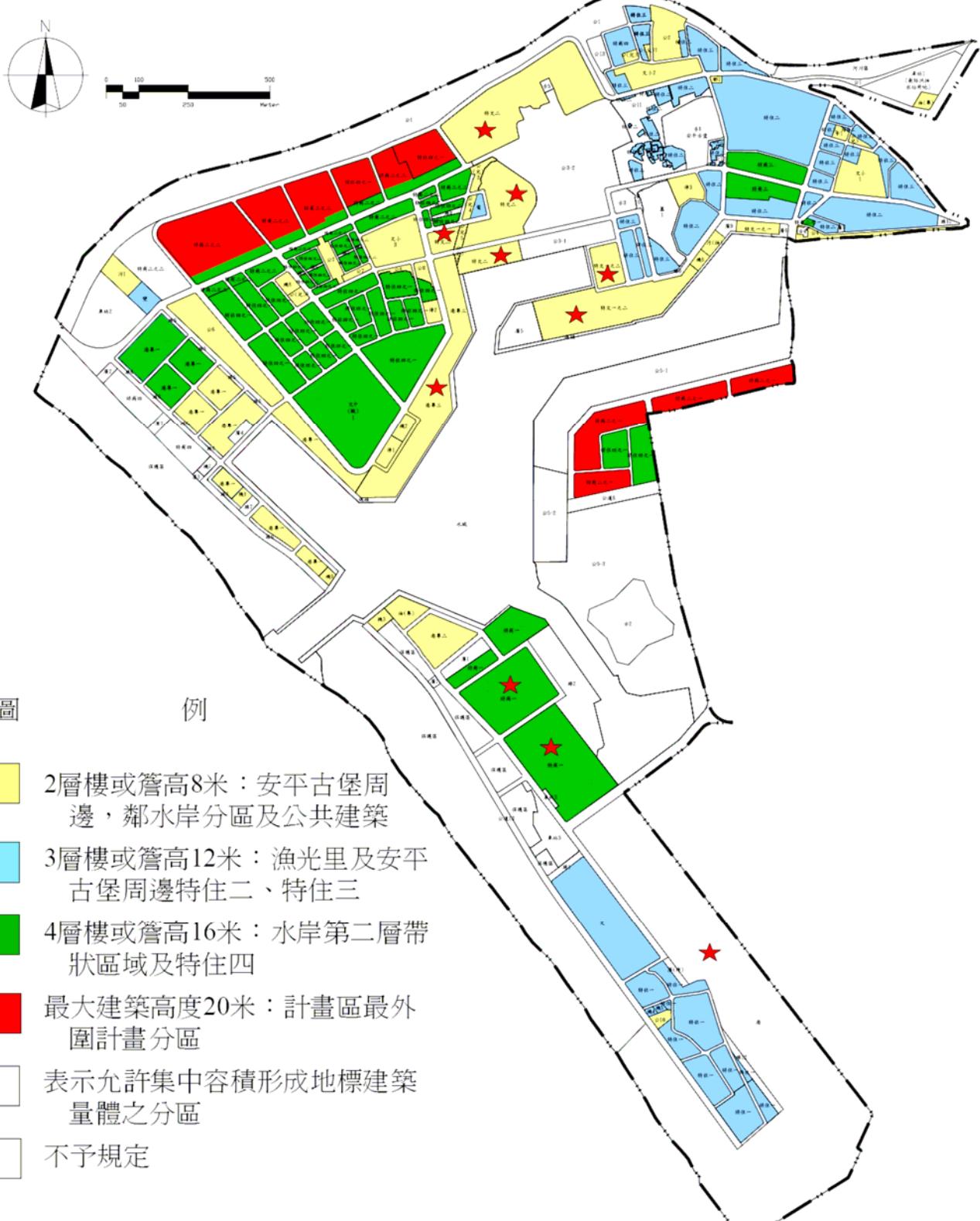


圖例

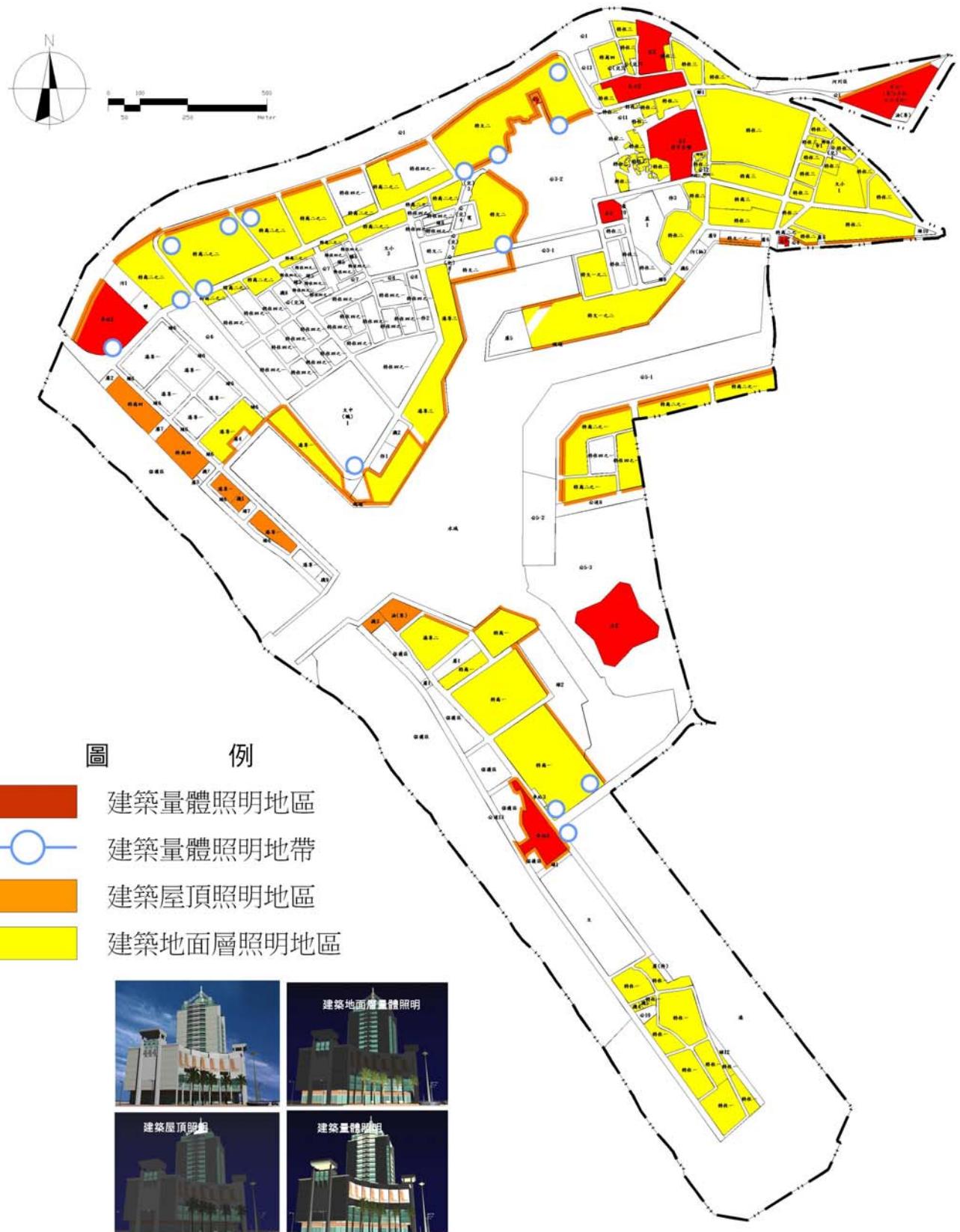
- 退縮5米
- 退縮10米
- 指定廣場式開放空間位置
- 指定視覺走廊開放空間位置

※其餘未標示者，依「臺南市騎樓地設置自治條例」之規定辦理。

都設圖-13 指定留設開放空間位置說明圖



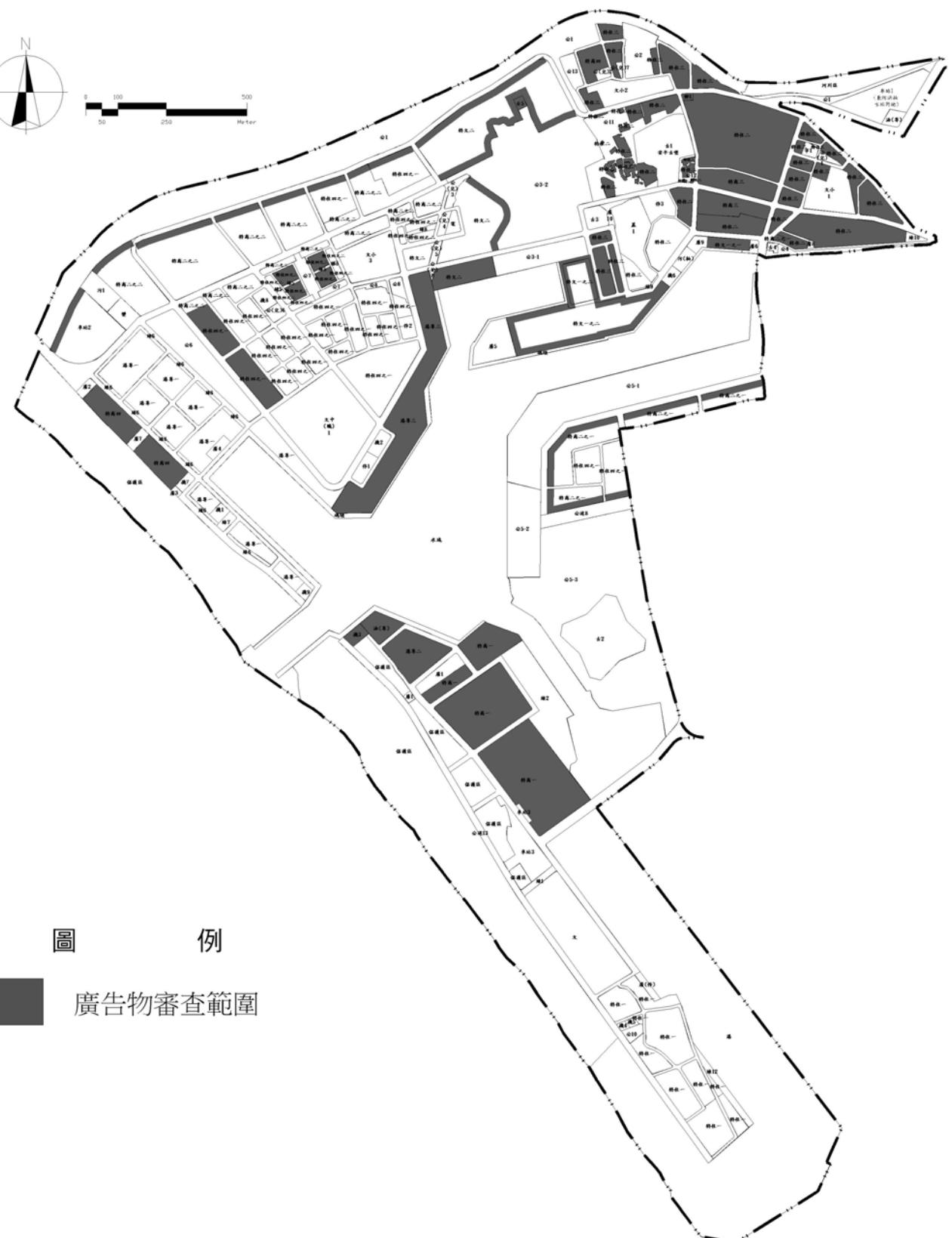
都設圖-14 最大建築高度規定區位說明圖



都設圖-15 夜間照明景觀規範區位圖



0 50 100 250 500 Meter



圖例

廣告物審查範圍

都設圖-16 廣告物審查範圍圖

**表六 規劃期間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	出席委員初步建議意見	臺南市都委會決議
1	李家和 安北路行經水景公園路段	<p>1. 有關安北路行經水景公園路段請維持現狀，勿廢止現況安北路水景公園路段，避免安平舊部落進出四草大橋道路不通的情形，不利安平遠洋漁港與安南區四草地區及市區間交通的聯繫與地區發展。</p> <p>2. 若要打通水景公園與安平漁港間的水域，為求交通發展，安平路行經水景公園路段之橋面設計應較為寬闊，有助人車通行，且設置如安億橋般的人行道，可讓行人在橋上散步。並可以在橋下多闢些公園綠地，有助於地方發展。</p> <p>3. 四草大橋下橋後車速容易過快，為避免車輛直接衝撞旅館，因此勿在四草大橋南下的道路上蓋旅館。</p>	<p>1. 勿廢止現況安北路水景公園路段，以免造成繞經水鳥公園之進出不便的情況。</p> <p>2. 安平路行經水景公園之橋樑最好進行拓寬，規劃為人車通行的橋樑，以利地方交通及觀光發展。</p> <p>3. 建議旅館規劃時應往西，蓋在西側防風林上。</p>	<p>1. 事項1非屬都市計畫範疇。</p> <p>2. 事項2非屬都市計畫範疇。</p> <p>3. 事項3建議維持原計畫，說明如下：本案已規劃廣場用地作為緩衝，不影響旅館招商開發。</p>	照專案小組建議意見通過

**表七 公開展覽期間人民陳情意見綜理表**

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	出席委員初步建議意見	臺南市都委會決議
1	文化觀光處 安平濱海遊憩區「廣7」廣場用地	為配合處理「安平濱海遊憩區」BOT案，因特商四A-7-2之部份用地為中華電信光纖網路通過，未來將有維修之需求，而無法興建旅館。	建議原廣場用地(廣7)南移約25M至海底光纜登陸處，使該光纜可藉由廣場用地延伸至C-21-15M計畫道路。	建議維持原計畫，說明如下：本案經中華電信進一步評估工程技術可行性，評估結果其管線應可沿保護區經廣場用地進行遷移，無需辦理變更都市計畫，故維持原計畫。	照專案小組建議意見通過
2	李文正議員 安北路426巷 無尾巷	安平崇義新村已於日前配合眷村改建拆除，過去安北路426巷尾被崇義新村堵住成為無尾巷，造成居民出入不便，甚至影響公共安全問題。	政府應利用崇義新村拆除後，配合安平國家歷史風景發展，變更細部計畫機制，會打通安北路426巷尾，以利當地居民的方便。	建議同意採納，說明如下：為有助於私設無尾巷打通及裡地指定建築線，在國防部眷地基金財務試算整體價值提昇之前提下，同意建議劃設一條6米計畫道路。	照專案小組建議意見通過
3-1	高雄港務局 港埠用地土地使用允許 項目	修正計畫說明書「港埠用地」文字為「自由貿易港區」之事項。	計畫說明書第七章第一節表7-1-1第三條二、(一)港埠用地土地使用允許使用項目之1、2項「自由港區事業」、「自由港區以外事業」，請修正為「自由貿易港區事業」、「自由貿易港區以外事業」。	建議同意採納，說明如下： 依港務局意見修正「自由港區」為「自由貿易港區」，以符合正式用語。	照專案小組建議意見通過
3-2	高雄港務局 港埠用地土地使用允許 項目	<p>1. 建蔽率容積率為50%與100%，無法滿足港區未來發展觀光使用。</p> <p>2. 參考都市計畫法台灣省施行細則內針對港埠用地建蔽率規定為70%。</p>	建議提昇建蔽率及容積率為60%及200%，即可滿足使用。	<p>建議維持原公展計畫，說明如下：</p> <p>1. 本案係採平均容積率總量管制方式，港務局可以實際需求調整樓地板之分配。</p> <p>2. 本案在港務局未提出整體規劃構想前，暫維持原公展計畫。</p>	照專案小組建議意見通過

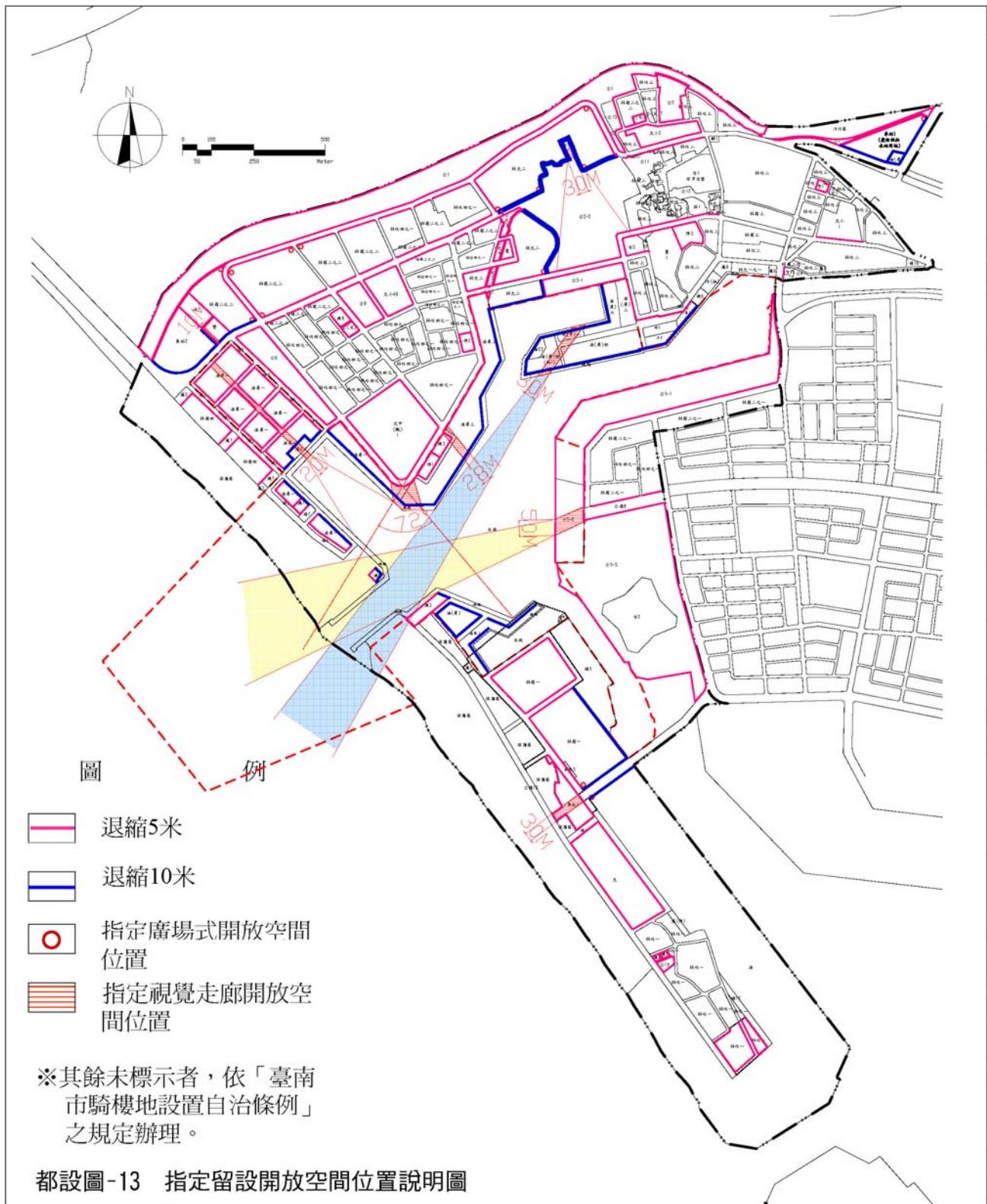
表七 公開展覽期間人民陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	出席委員初步建議意見	臺南市都委會決議
逾1案	台灣電力股份有限公司	台電公司表示本計畫預留變電所用地，經檢討評估無法興建安平一次變電所（因安北路管線密佈已無埋設空間）。	建議另行規劃適當地點預留供興建安平一次配電變電所。	建議未便採納，說明如下：本案經台電公司表示後續將另案與教育部協商於文大 11 預定地設置變電所用地之可行性，故變電所用地暫維持原位置，俟台電公司與教育部協商取得共識後再配合辦理相關作業。	照專案小組建議意見通過

## 附件一、變更回饋規定

原條文內容	新條文內容	修正說明
<p>(二)本計畫涉及土地使用分區變更回饋之建築基地，於申請開發建築時，概依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之回饋辦法及免回饋規定辦理。</p> <p>(三)土地使用分區變更後，其容積如有減少者，則免回饋。</p> <p>(四)原住宅區於本次計畫擬定為特商區者若不辦理回饋，則依特住區相關規定管制辦理。</p>	<p><b>(二)回饋辦法：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地所有權人或權利關係人，應完成回饋土地產權移轉予市府，或經市府同意後得選擇申請繳納回饋代金方式後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。</li> <li>2. 原住宅區於本次計畫擬定為特商區者，若不辦理回饋，土地所有權人或權利關係人，未依規定提供回饋完成前，土地得依同街廓或相鄰街廓之特住區規定使用。</li> <li>3. 以抵繳代金方式回饋，回饋代金之計算方式，以變更後相當土地回饋面積乘以當期公告現值加四成計算。</li> <li>4. 申請繳納回饋代金者，以一次繳清為原則。</li> <li>5. 前項代金之繳納於申請建築物之變更使用應繳納回饋代金額超過新台幣一百萬元者，得申請分期繳納。</li> <li>6. 分期繳納最長以半年為一期，分期繳納期數最多為四十期，每期繳納之金額，不得低於回饋代金之百分之二。</li> <li>7. 申請人應於取得使用執照或變更使用執照前繳納回饋代金百分之二十。</li> <li>8. 申請分期繳納者，應先取得金融機構之履約保證。</li> <li>9. 分期繳納者，應逐期按未繳納之代金餘額，依本府市庫向金融機構借款利率計繳利息。</li> <li>10. 國公有土地變更使用分區，市府與國有財產局及國防部協商取得共識，且已納入『臺南市未改建眷村土地整體規劃專案』或採「變更前後財務平衡計算」，並據以辦理檢討與回饋者，免再依本回饋辦法辦理。</li> </ol> <p><b>(三)都市計畫變更符合下列情形之一者，免回饋：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區者，今再恢復變更為特住區或特商區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免回饋。</li> <li>2. 依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有利得者，則免回饋。</li> <li>3. 土地使用分區變更後，其容積率如有減少者，則免回饋。</li> </ol>	<p>5. 依本特定區使用分區變更回饋之特殊性，故依全市性「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」為基準，另行擬定本特定區之「變更回饋規定」，以符實際運作需求。</p>

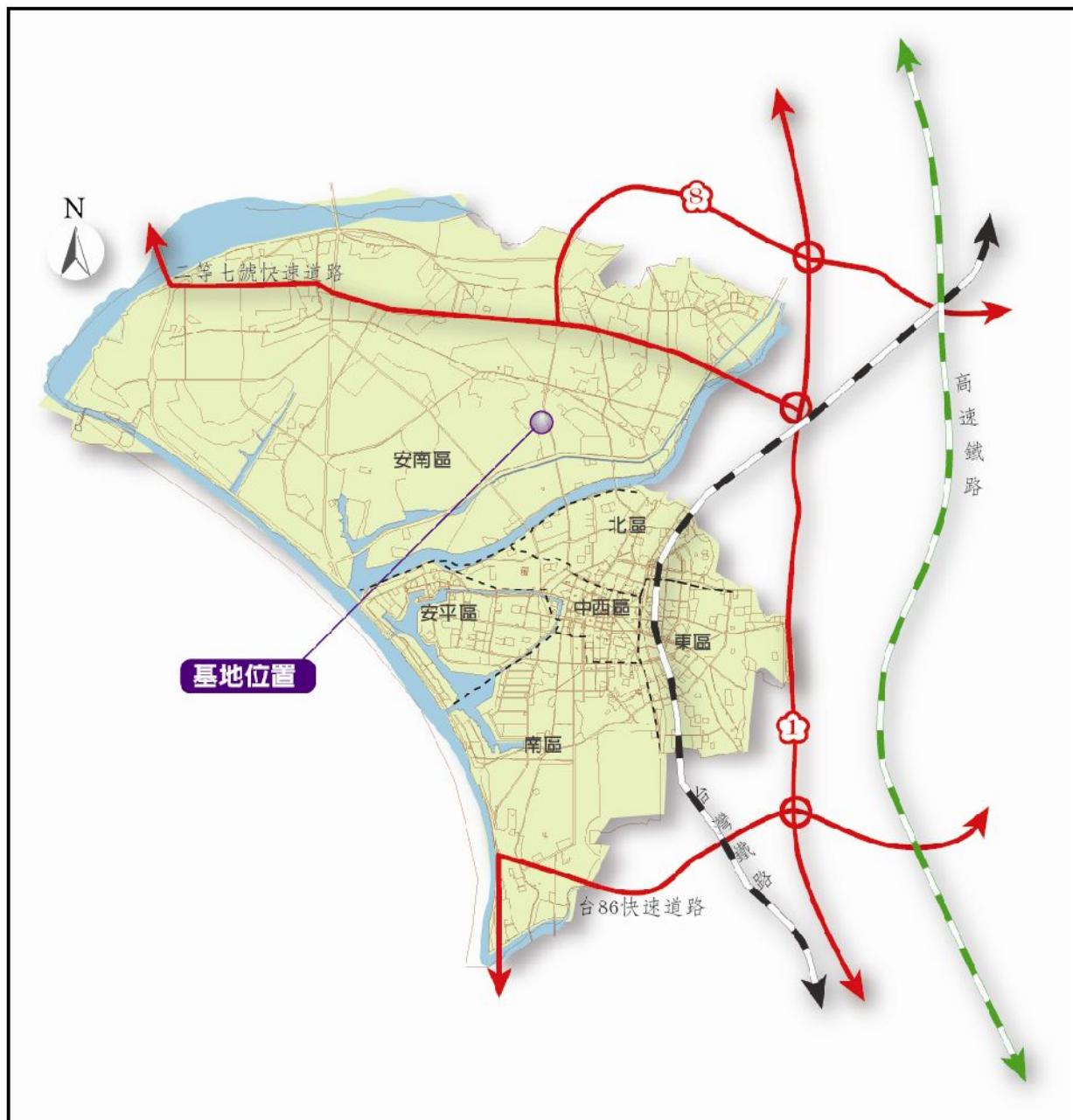
## 附件二 修正後「指定留設開放空間位置說明圖」



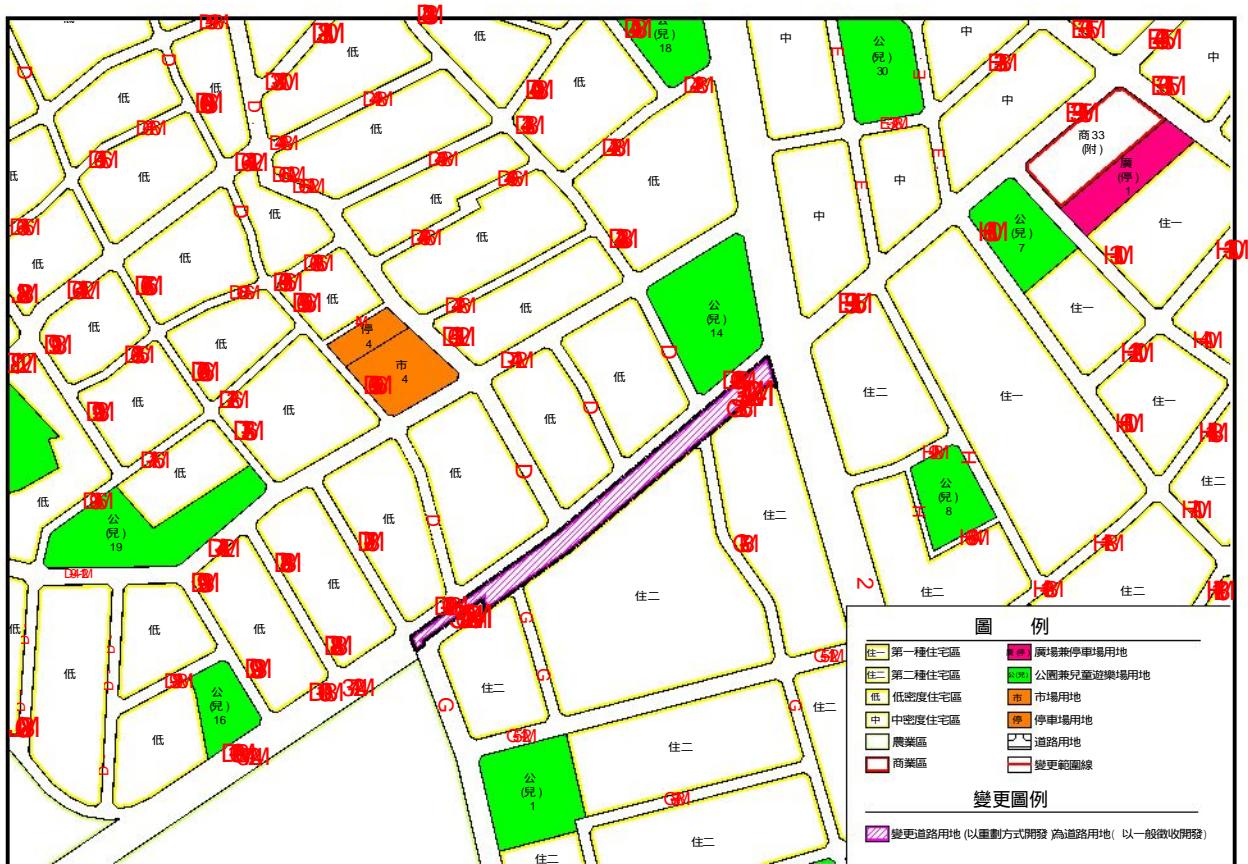
## 臺南市都市計畫委員會第 284 次委員會 審議第五案

案名	變更臺南市安南區 海佃路二段兩側地區) 細部計畫 部份 3-71-24M 計畫道路開發方式為一般徵收) 案
說明	<p>一、申請單位：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p style="padding-left: 2em;">都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p style="padding-left: 2em;">本案申請變更之部分「3-71-24M 計畫道路(同安路)範圍原為「臺南市安南區(海佃路二段兩側地區)細部計畫案」內劃定之細部計畫道路(「G-2-16M」)，於該案事業及財務計畫內規定應以市地重劃方式取得公共設施用地，俾引導本計畫區之發展。</p> <p style="padding-left: 2em;">前述原屬細部計畫道路於民國 96 年 11 月發布實施之「變更臺南市主要計畫(部分住宅區、農業區為道路用地)案」為改善安南區之交通運輸系統，將同安路(細部計畫道路 D-100-8M G-2-16M) 提升為主要計畫道路，並向西延伸至安明路二段(2-13-40M)。</p> <p style="padding-left: 2em;">由於本案已爭取 98 年度內政部營建署臺南生活圈道路系統建設計畫之補助預算，未來將以徵收方式辦理開發，故為加速推動該建設計畫，藉此透過個案變更方式，將部分原「3-71-24M 計畫道路(同安路)範圍原應以市地重劃方式開發部分調整為以一般徵收方式辦理開發，期使同安路能早日開闢完成，藉此提升安南區道路之聯絡功能及鄰近居民之便利性。</p> <p>四、變更位置與範圍：</p> <p style="padding-left: 2em;">計畫區位於臺南市安南區海佃路二段西側同安路上，計畫面積約 4,729 平方公尺。(變更位置如圖一)</p> <p>五、變更內容：</p> <p style="padding-left: 2em;">詳圖二 變更內容示意圖及表一 變更內容明細表，總計 1 個變更案。</p> <p>六、事業及財務計畫：</p> <p style="padding-left: 2em;">本案部分道路用地之開發方式係依「變更臺南市安南區(海佃路二段兩側地區)細部計畫案」之事業及財務計畫之規定，為改善居住環境，故區內海佃路二段兩側(同安路以南，</p>

	<p>海佃路東西兩側之範圍 )所劃設之 60.18 公頃土地，應以市地重劃方式取得公共設施用地，俾引導本計畫區之發展。惟本計畫範圍係已獲「內政部營建署台南生活圈道路系統建設計畫」之補助預算，未來將以一般徵收方式辦理開發，事業及財務計畫表詳表二所示。</p> <p>依前述細部計畫地區之事業及財務計畫規定，其重劃範圍內公共設施用地面積比例(不含工程費)以不低於重劃總面積之 35% 為原則。本案變更後之公共設施用地面積比例為 35.15% 符合前述之規定。</p> <p><b>七、公開展覽：</b></p> <p>(一) 本案經本府於 99 年 1 月 22 日以南市都劃字第 09916502560 號函公告自民國 99 年 1 月 25 起至 99 年 2 月 24 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 99 年 1 月 25 日、 26 日、 27 日等三日之聯合報。</p> <p>(二) 99 年 2 月 3 日(星期三)上午 10 時假安南區公所四樓會議室舉行公開說明會</p> <p>(三) 公展期間並無人民及團體陳情意見。</p> <p><b>八、檢附資料</b></p> <p>(一) 圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(二) 圖二 變更內容示意圖</p> <p>(三) 表一 變更內容明細表</p> <p>(四) 表二 事業及財務計畫表</p> <p><b>九、以上提請委員會審議。</b></p>
決議	<p>本案修正後通過，修正意見如下列各點：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、 表二 事業及財務計畫表內各項經費統一以萬元為單位，修正其數字誤繕部份。</li> <li>二、 其餘准照公開展覽計畫書圖通過。</li> </ol>



圖一 計畫區位示意圖



**表一 變更內容明細表**

位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	市府研 析意見	市都委 會決議
	原計畫	新計畫				
部份同安路「3-71-24M」計畫道路	「3-71-24M」計畫道路(4729平方公尺)(以市地重劃方式開發)	「3-71-24M」計畫道路(4729平方公尺)(以一般徵收方式開發)	由於本案已爭取98年度內政部營建署台南生活圈道路系統建設計畫之補助預算，未來將以徵收方式辦理開發，故為配合中央興建重大設施加速推動該建設計畫，藉此提升安南區道路之聯絡功能及鄰近居民之便利性。	原市地重劃範圍之公共設施用地面積比例(不含工程費)應以不低於重劃總面積之35%為原則。	建議照案通過	

註：1. 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。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表二 事業及財務計畫表

設施種類	面積（公頃）	土地取得方式					開闢經費( 萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	
		徵購	區段徵收	市地重劃	撥用	其他	土地徵購及地上物補償	整地費	工程費	合計				
道路用地	公有	0.4653				~			46.53	46.53	93.06	台南市政府	98-100	內政部營建署台南生活圈道路系統建設計畫之補助預算
	私有	0.0176	~				4,323,034	1.76	1.76	4,323,037.52				
總計	0.4729						4,323,034	48.29	48.29	4,323,130.58				

註：1.上列數據僅供參考，實際開發經費得視財務狀況酌予調整

2.本計畫預定完成期限由主辦單位視年度實施財務狀況予調整。

## 臺南市都市計畫委員會第284次委員會 報告案第一案

案名	變更臺南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案(逾期人陳3件)
說明	<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、計畫範圍：</p> <p>以本市南區行政轄區為計畫範圍，計畫面積共計 2714.85 公頃。</p> <p>四、審議過程及辦理進度：</p> <p>(一) 檢討前公告</p> <p>於 92 年 9 月 15 日以南市都計字第 09216526160 號函公告自民國 92 年 9 月 16 日起至 92 年 10 月 15 日止公告 30 天，並刊登於 92 年 9 月 16 日之中華日報。</p> <p>(二) 公開展覽：</p> <p>於 96 年 7 月 4 日以南市都計字第 09616538310 號公告自民國 96 年 7 月 4 日起至 96 年 8 月 3 日止公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 7 月 4 日、5 日、6 日之中國時報；並於 96 年 7 月 18 日於本市南區金華社區活動中心、7 月 19 日上午 10 時於南區區公所、7 月 20 日於新生里活動中心、7 月 27 日於大忠社區活動中心及 7 月 31 日大恩社區活動中心舉行 5 場公開說明會。</p> <p>(三) 市都委會審議：</p> <p>經 97 年 5 月 22 日臺南市都市計畫委員會第 267 次會議及 97 年 7 月 3 日第 269 次會議審議，並於第 269 次會議審議修正通過。</p> <p>(四) 內政部都委會審議：</p> <p>於 97 年 11 月 12 日南市都劃字第 09716548680 號函報請內政部審議，並經 97 年 12 月 5 日內政部都委會專案小組第 1 次會議、98 年 9 月 1 日專案小組第 2 次會議及 98 年 9 月 21 日專案小組第 3 次會議審議，刻正依前揭會議紀錄修正中。</p> <p>五、提會報告內容：</p> <p>(一) 有關 98 年 12 月 31 日第 282 次市都委會逾期人陳第 5、6 案，決議略以：「授權由本府都市發展處研議替代方案，在不損及合法建築之原則下調整道路範圍。」(詳表一)，該案於 99 年 2 月 5 日召開地主協調會，除報請內政部核定之原變更案外(方案</p>

一），另研議道路範圍向南側調整之方案二，會中復經出席之議員及地主建議維持原計畫，即維持 C-46-8M 道路及兩側住宅區不予變更（方案三）。以上三個方案併同提報本市都市計畫委員會審議（如表二及圖一至圖四）。

（二）尚未提市都委會報告之逾期人民及團體陳情意見計 2 件，如表二及圖五至圖八。

#### 六、檢附資料：

圖一 方案一（報請內政部核定方案）示意圖

圖二 方案二（地主協調會討論方案）示意圖

圖三 方案二（地主協調會討論方案）C-46-8M 示意圖

圖四 方案三（地主建議方案）示意圖

圖五 逾期人陳全區位置示意圖

圖六 逾期人陳 1 位置示意圖

圖七 逾期人陳 2 位置示意圖

表一 第 282 次市都委會會議紀錄（逾期人陳第 5、6 案）

表二 第 282 次市都委會逾期人陳第 5、6 案研析方案綜理表

表三 逾期人民及機關團體陳情意見綜理表

決議

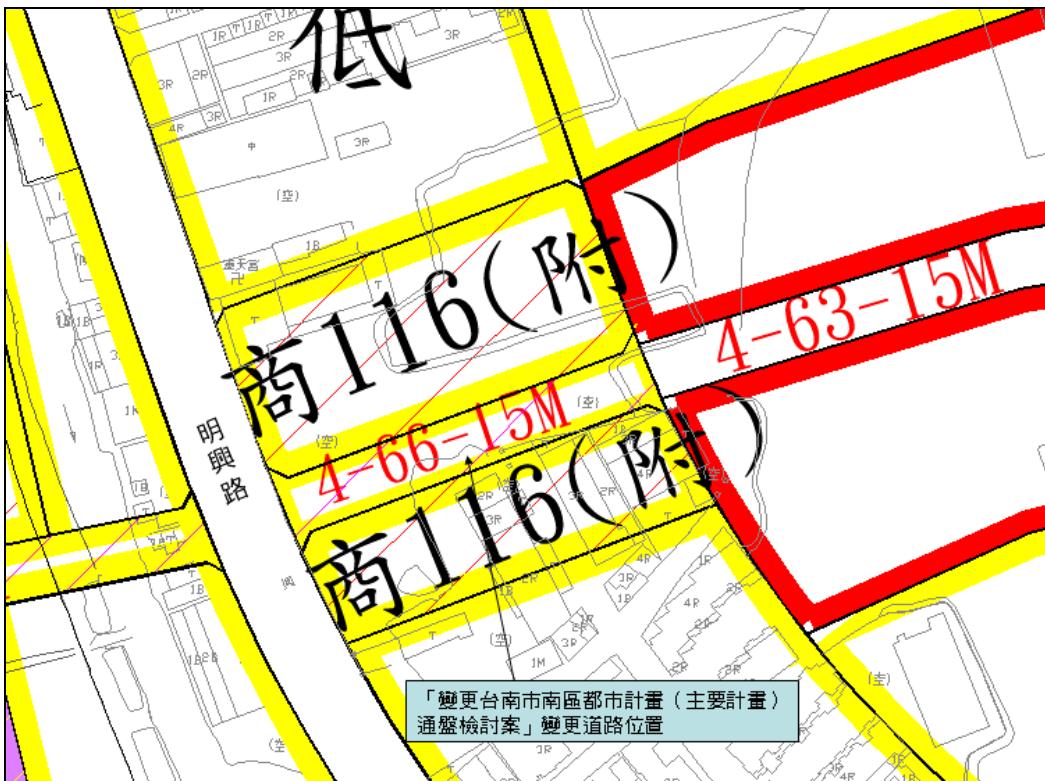
有關逾期人民及機關團體陳情意見之決議，詳表二、表三「逾期人民及機關團體陳情意見綜理表」之「市都委會決議欄」。

表一 第 282 次市都委會會議紀錄(逾期人陳第 5、6 案)

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	市都委會決議
逾人陳 5	葉俊良議員 服務處 杜明正 舉喜段 983、 984 地號	有關臺南市主要計畫通盤檢討，其中 C-46-8M 計畫道路預定拓寬成 15M，此舉將影響到本人已興建完成之住宅圍牆及花園設施，且該計畫道路南側仍有超過 15 米寬的空地，建請市府將計畫道路往南移或者維持原 8 米寬度，懇請出席市都委會並表達意見。	建請市府將 C-46-8M 計畫道路往南移或者維持原 8 米寬度。	授權由本府都市發展處研議替代方案，在不損及合法建築之原則下調整道路範圍。
逾人陳 6	蔡淑惠議員 服務處 杜明正 舉喜段 983、 984 地號	依據市民杜明正向本處陳情，都市計畫道路 c46-8M 之計畫道路預定拓寬成 15m，此計畫將影響到現有建築物。 因計畫道路拓寬將影響到杜先生舉喜段 983、984 地號上之現有建築物圍牆內之綠化花園設施。	建請相關單位能重新研擬改善方案，以不影響計畫案及案主請託之情以達到雙贏的結果。	本案陳情位置及內容與逾人陳第 5 案相同，併逾人陳第 5 案辦理

表二 第 282 次市都委會逾期人陳第 5、6 案研析方案綜理表

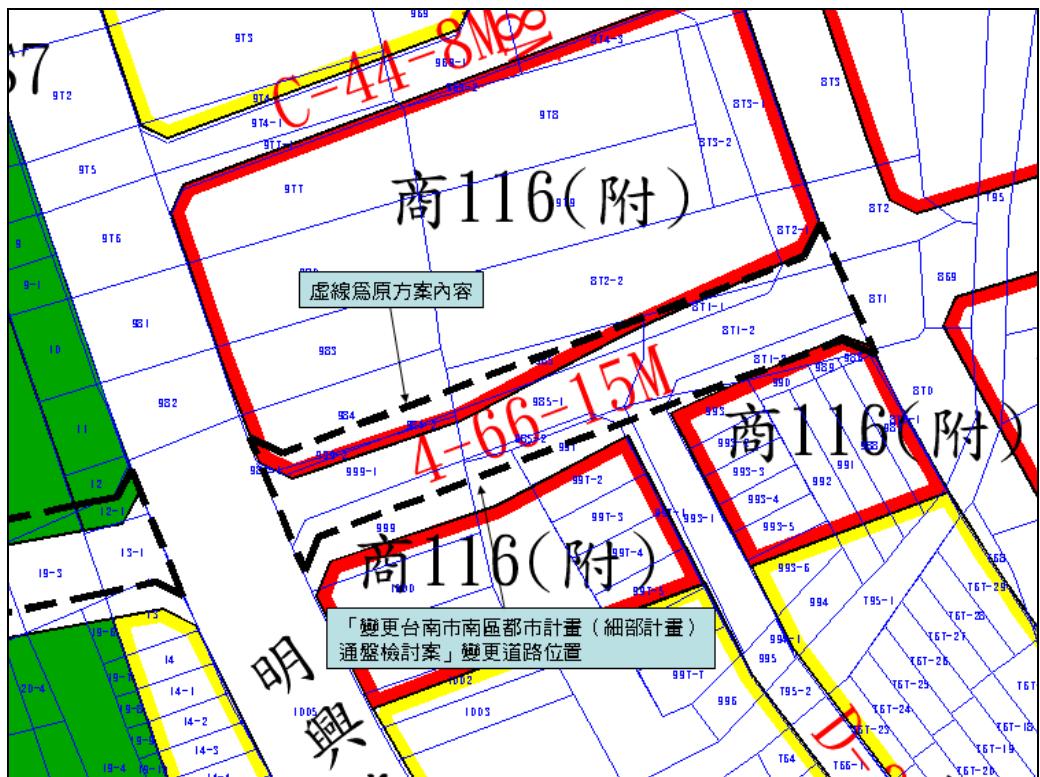
方案編號	方案內容	市都委會決議						
方案一(報請內政部核定方案)	<p>1. 變更內容：(如圖一)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低密度住宅區 (0.76 公頃)</td> <td>「商 132」商業區 (0.76 公頃)</td> </tr> <tr> <td>低密度住宅區 (0.15 公頃)</td> <td>「4-66-15M」道路用地 (0.15 公頃)</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 變更理由：</p> <p>(1)為串聯灣裡地區與舉喜段未來開發之商業區，故將原細部計畫道路(C-46-8M)兩側住宅區變更為沿街式商業區。</p> <p>(2)為串連東側舉喜段重劃區與西側灣裡地區之道路系統，本次變更道路用地，將此細部計畫 8M 道路向兩側拓寬各 3.5M 為 15M 計畫道路。</p>	原計畫	新計畫	低密度住宅區 (0.76 公頃)	「商 132」商業區 (0.76 公頃)	低密度住宅區 (0.15 公頃)	「4-66-15M」道路用地 (0.15 公頃)	<p>1. 同意依地主建議之方案三，維持現行計畫，即維持 C-46-8M 道路及兩側住宅區不予變更。</p> <p>2. 本案係「變更臺南市南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」第一-1 案變更內容，爰此，報請內政部撤銷本案。</p>
原計畫	新計畫							
低密度住宅區 (0.76 公頃)	「商 132」商業區 (0.76 公頃)							
低密度住宅區 (0.15 公頃)	「4-66-15M」道路用地 (0.15 公頃)							
方案二(地主協調會討論方案)	<p>1. 依陳情意見往南側空地調整道路路型，並考量與 D-38-8M 細部計畫道路路口已有建物，以附帶條件規定免劃設截角，避免損及民眾權益(如圖三)。</p> <p>2. 配合上述調整，明興路西側「變更臺南市南區(喜樹、灣裡地區)細部計畫配合變更主要計畫(國宅土地專案通盤檢討)案」4-66-15M 道路變更案，亦配合上述路型調整，以利路口順接。(如圖二)</p>							
方案三(地主建議方案)	建議維持現行計畫，即維持 C-46-8M 道路及兩側住宅區不予變更。							



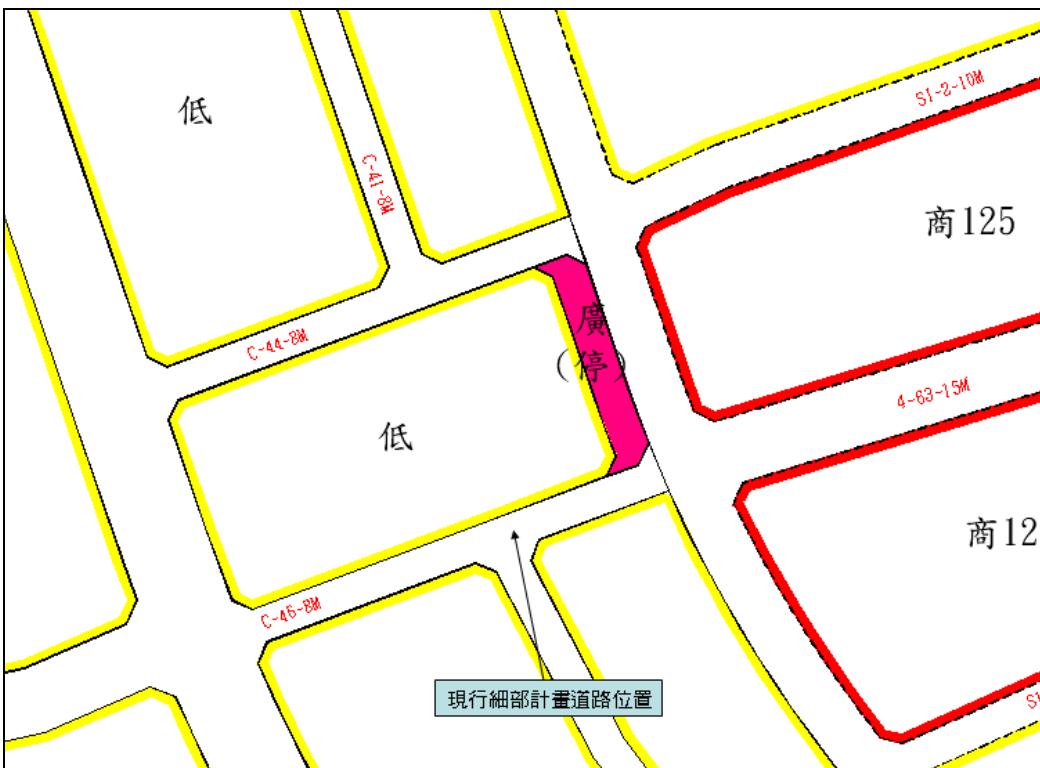
圖一 方案一(報請內政部核定方案)示意圖



圖二 方案二(地主協調會討論方案)示意圖



圖三 方案二(地主協調會討論方案)C-46-8M 示意圖

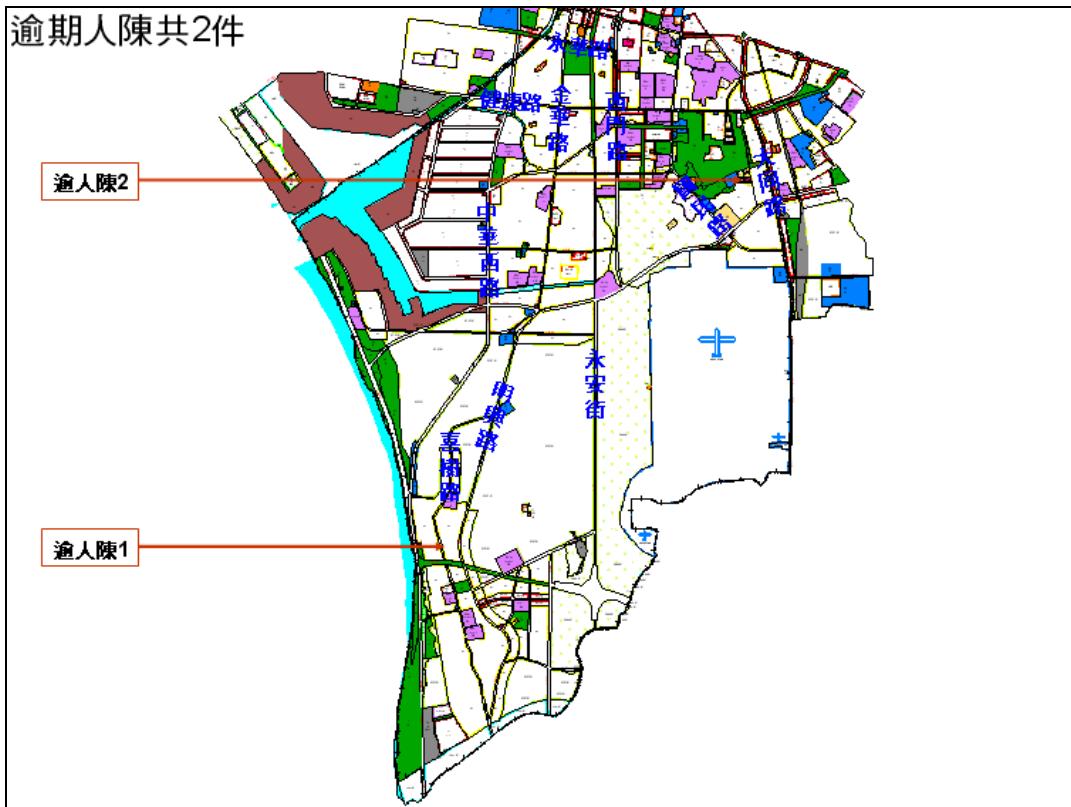


圖四 方案三(地主建議方案)示意圖

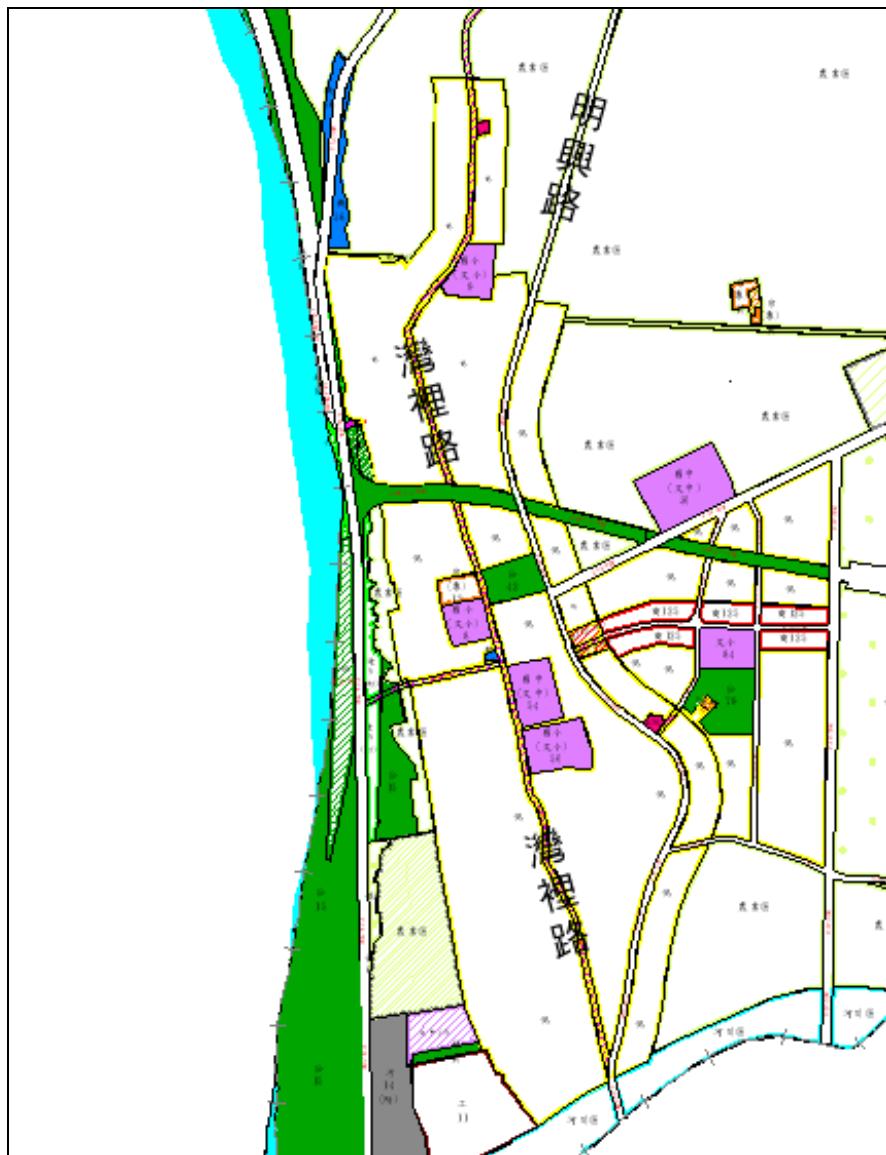
表二 逾期人民及機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	建議事項	市都委會決議
逾人陳1	蘇林淑梅等 20人 灣裡路	<p>1. 灣裡路現行為18米都市計畫道路，因其穿越密集建成社區，道路範圍上仍有許多民房，未來徵收開闢需要龐大經費，且因拆除民房，對當地居民權益與生活影響甚鉅。</p> <p>2. 喜樹、灣裡地區居民慣常以明興路聯外，灣裡路現況開闢雖僅11~16米寬，然尚無交通壅塞之情況，應無拓寬至18米之必要。</p> <p>3. 建議市府檢討變更灣裡路18米路寬，建議依現況使用寬度劃設，以免影響民眾權益。</p>	建議將灣裡路（幹1-1-18M）依現況使用劃設計畫道路寬度。	<p>建議未便採納。</p> <p>1. 灣裡路（幹1-1-18M）係屬民國74年「擬定臺南市（喜樹、灣裡地區）細部計畫案」劃設內容，此道路為喜樹、灣裡地區對外連繫之幹線道路，亦為重要南北交通路網，故於本次南區主要計畫通盤檢討時依道路功能配合提升為主要計畫層級。</p> <p>2. 就地區發展現況而言，南區目前推動中的重大發展計畫共計4件，其中有3件位於喜樹灣裡周邊地區，加上台86快速道路開闢，未來該地區勢必增加其交通需求。</p>
逾人陳2	南區區公所 謝崑山里長 「停11」停 車場用地	本里幅員遼闊，人口密集活動頻繁，長期皆與位於大忠里共用老舊格局，舊式活動中心設施簡便不符活動推展，建議「停11」停車場現址以變更都市計畫為機關用地後，興建里活動中心，提供大林里民活動處所。	建議將「停11」停車場用地變更為機關用地，作為里活動中心。	<p>建議未便採納。</p> <p>1. 查案地係變更臺南市主要計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案（78.07.20）劃設，並規定由地主無償提供，以重劃方式開發。</p> <p>2. 案地係「43期公英自辦市地重劃」取得之公設用地，機關用地非屬重劃共同負擔項目。</p> <p>3. 請民政處研議依公共設施多目標使用辦法建設活動中心或另尋適當之用地。</p>

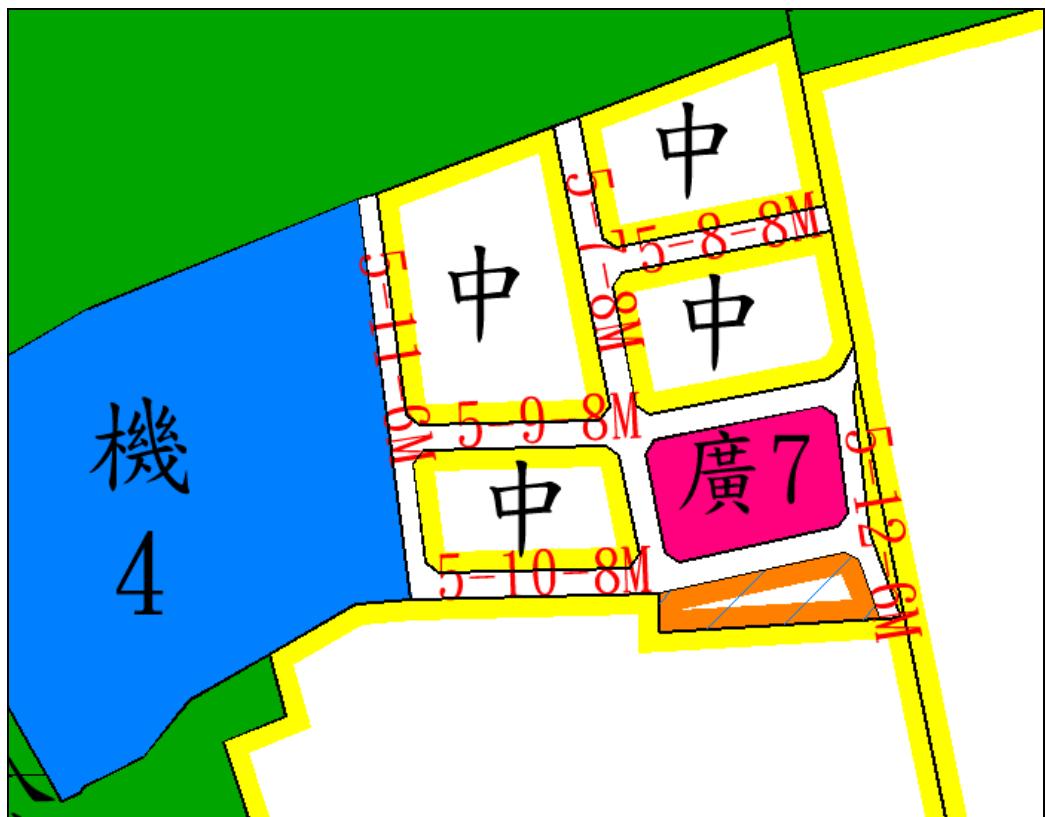
逾期人陳共2件



圖五 逾期人陳全區位置示意圖



圖六 逾期人陳 1 位置示意圖



圖七 逾期人陳 2 位置示意圖

## 臺南市都市計畫委員會第 284 次委員會 報告第二案

案名	「擬定臺南市東區細部計畫（南台南站副都心地區）案」再提會討論
	<p>一、計畫擬定機關：臺南市政府 二、法令依據：都市計畫法第 17 條、第 28 條。 三、計畫緣起：     本計畫區為臺南市東區僅餘之可發展腹地，且未來台鐵地下捷運化後於本計畫區內增設之南台南站，將可望帶動地區之整體發展。透過重大交通建設之運輸機能，不僅有效提升本計畫區北上至市中心區之可及性，亦提高南下轉乘台鐵沙崙支線通往高鐵沙崙站之便利性，加上本計畫區土地權屬較為單純，有利整體開發，可望建構新興發展核心，健全本市均衡發展格局。</p> <p>    依據「臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」計畫內容，本計畫區未來發展定位為「南台南副都心」。為兼顧未來都市發展之公共設施（如體育場、停車場等設施）及公立大學設校之需求，本計畫將依循上位計畫之指導，配置商業、居住、文化、休憩等相容之複合都市機能空間，進而與鄰近臺南市立文化中心、巴克禮公園及南台南站等重大建設相輔相成，共同打造優質生活副都心。</p> <p>    本案主要計畫業經 98 年 12 月 8 日內政部都委會第 720 次會議審議修正通過，爰配合調整細部計畫再提會討論。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)     本計畫區位於臺南市東區生產路台糖試驗所周邊農業區土地（詳見圖一）。計畫範圍東至崇明路、崇德路；西抵大同路；北達中華東路；南以臺南市行政界線為界（詳見圖二），面積合計 110.21 公頃。</p> <p>五、辦理過程： (一) 公開展覽：     1. 本案經本府於 96 年 12 月 3 日以南市都計字第 09616570180 號函公告自民國 96 年 12 月 4 日起至 97 年 1 月 3 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 12 月 4 日、5 日、6 日等三日之台灣日報及 96 年 12 月 13 日之自由時報。     2. 96 年 12 月 20 日（星期四）下午 2 時 30 分假本市東區區公所 4 樓會議室（臺南市東區崇學路 100 號）舉行公開說明會。 (二) 市都委會審議：     本案經 97 年 6 月 12 日第 268 次會議及 97 年 7 月 3 日 269 次會議審議通過。</p> <p>六、提會討論內容：     依據內政部都委會 98 年 12 月 3 日第 720 次會議決議，決議修正內容如下：     1. 變更「車（專）4」車站專用區區位及相關土地使用分區管制要點、都市設計準則配合調整。     2. 依實際地籍測量定樁結果，核實調整計畫範圍線及變更計畫內容。     3. 於「土地使用分區管制要點」中增設鐵路地下化後，新生土地得供</p>
說明	

鐵路使用之相關規定。

4. 考量滯洪設施之重要性，於「土地使用分區管制要點」中增設「公18」應設置滯洪設施之規定。

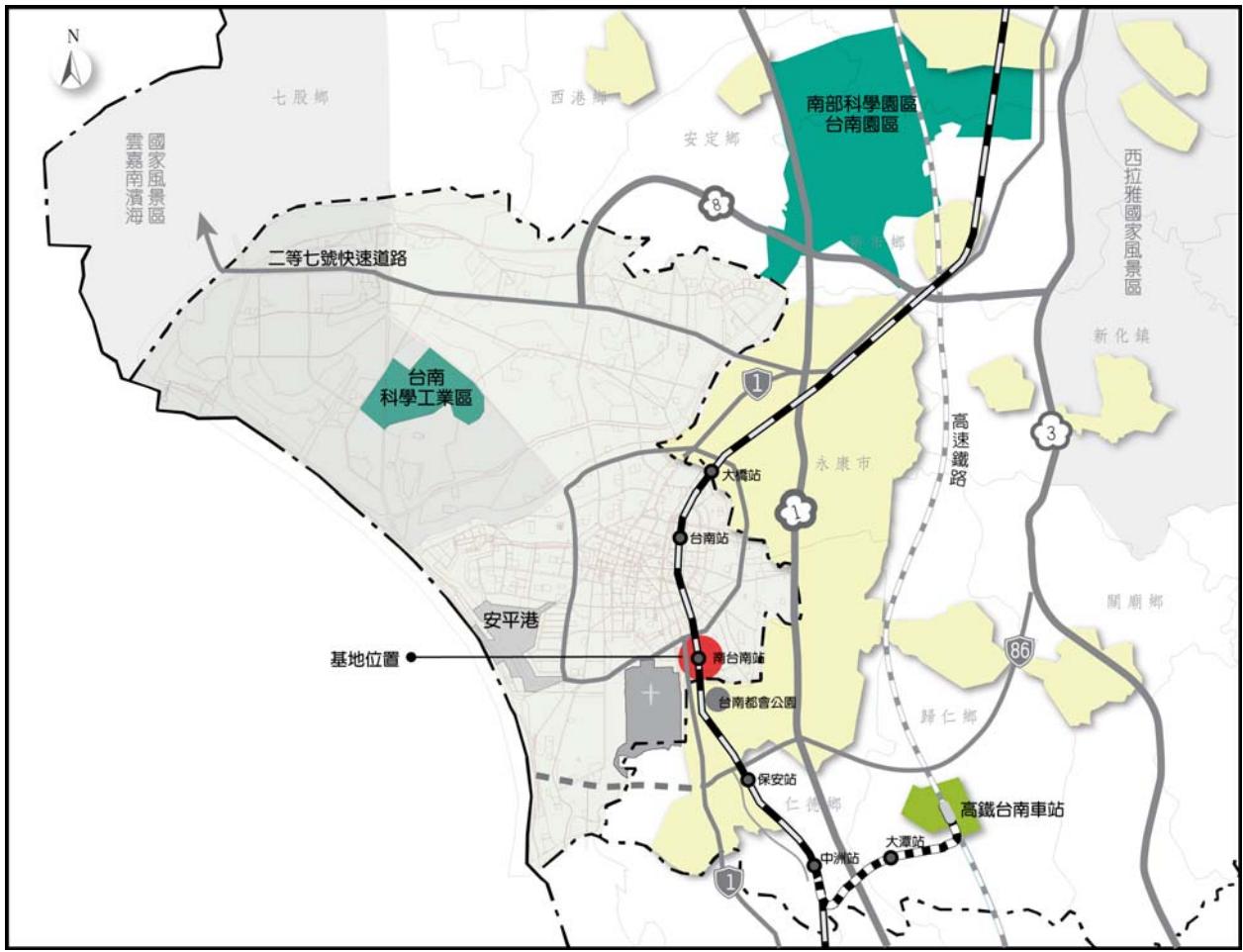
七、檢附資料：

- (一) 圖一 計畫位置示意圖
- (二) 圖二 計畫範圍示意圖（現行細部計畫示意圖）
- (三) 圖三 內政部都委會第 720 次會議通過之主要計畫示意圖
- (四) 圖四 本市第 269 次市都委會審議通過之細部計畫示意圖
- (五) 圖五 修正後細部計畫示意圖
- (六) 表一 本市第 269 次市都委會通過之細部計畫「土地使用計畫面積分配表」
- (七) 表二 修正後細部計畫「土地使用計畫面積分配表」
- (八) 圖六 本市第 268 次市都委會通過之建築物退縮分佈示意圖
- (九) 圖七 修正後建築物退縮分佈示意圖
- (十) 圖八 本市第 268 次市都委會通過之容積獎勵指定區域示意圖
- (十一) 圖九 修正後容積獎勵指定區域示意圖
- (十二) 圖十 本市第 268 次市都委會通過之最小建築基地面積分佈示意圖
- (十三) 圖十一 修正後最小建築基地面積分佈示意圖
- (十四) 圖十二 本市第 268 次市都委會通過之街角廣場分佈示意圖
- (十五) 圖十三 修正後街角廣場分佈示意圖
- (十六) 圖十四 本市第 268 次市都委會通過之交通動線示意圖
- (十七) 圖十五 修正後交通動線示意圖
- (十八) 表三 修正後細部計畫「土地使用分區管制要點」(新增條文)

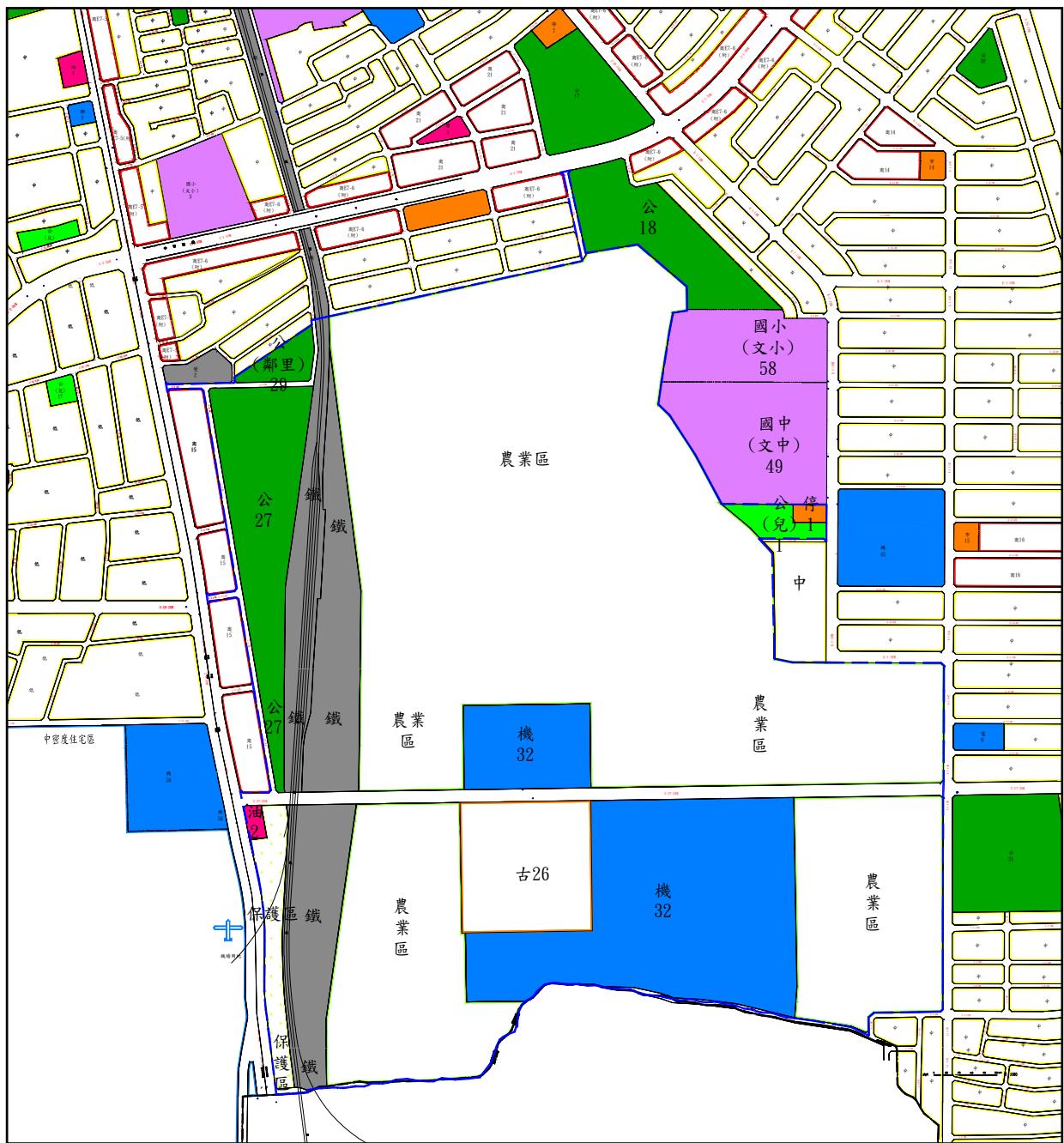
八、以上提請委員會審議。

市都委  
會決議

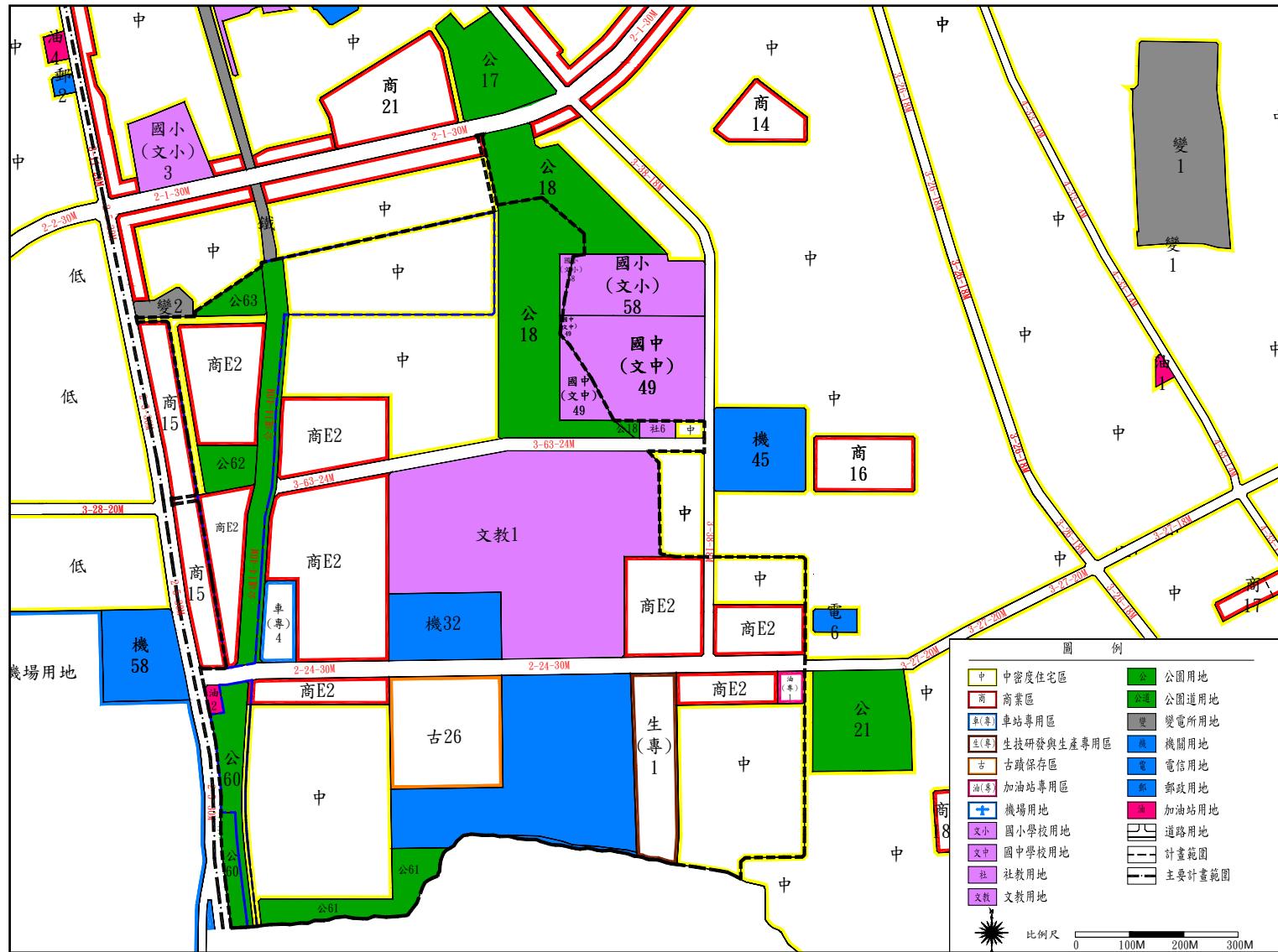
- 一、照案通過。
- 二、有關本次細部計畫方案調整後，請地政處配合修正區段徵收可行性評估報告，俾利後續報請內政部核定。

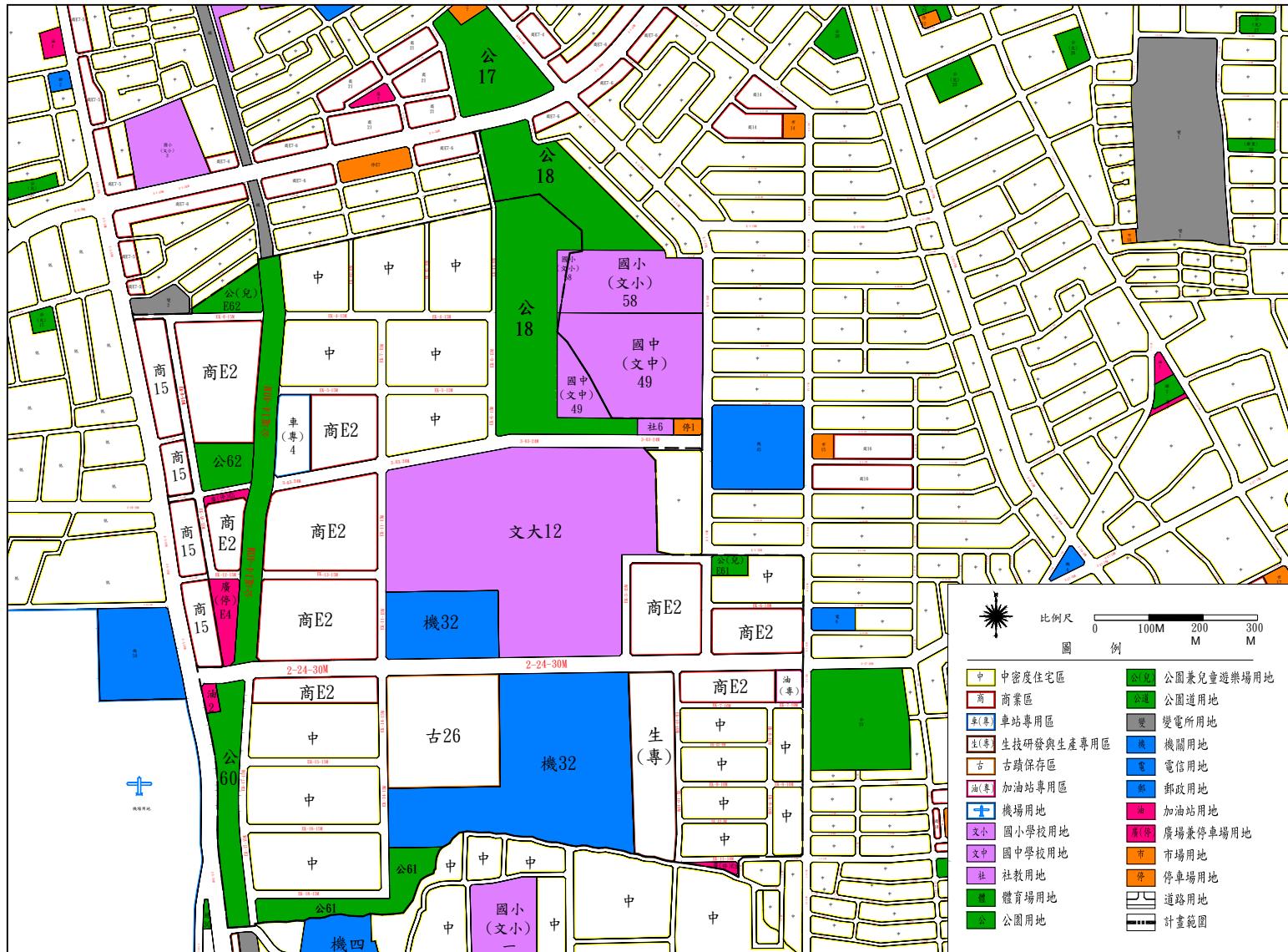


圖一 計畫位置示意圖

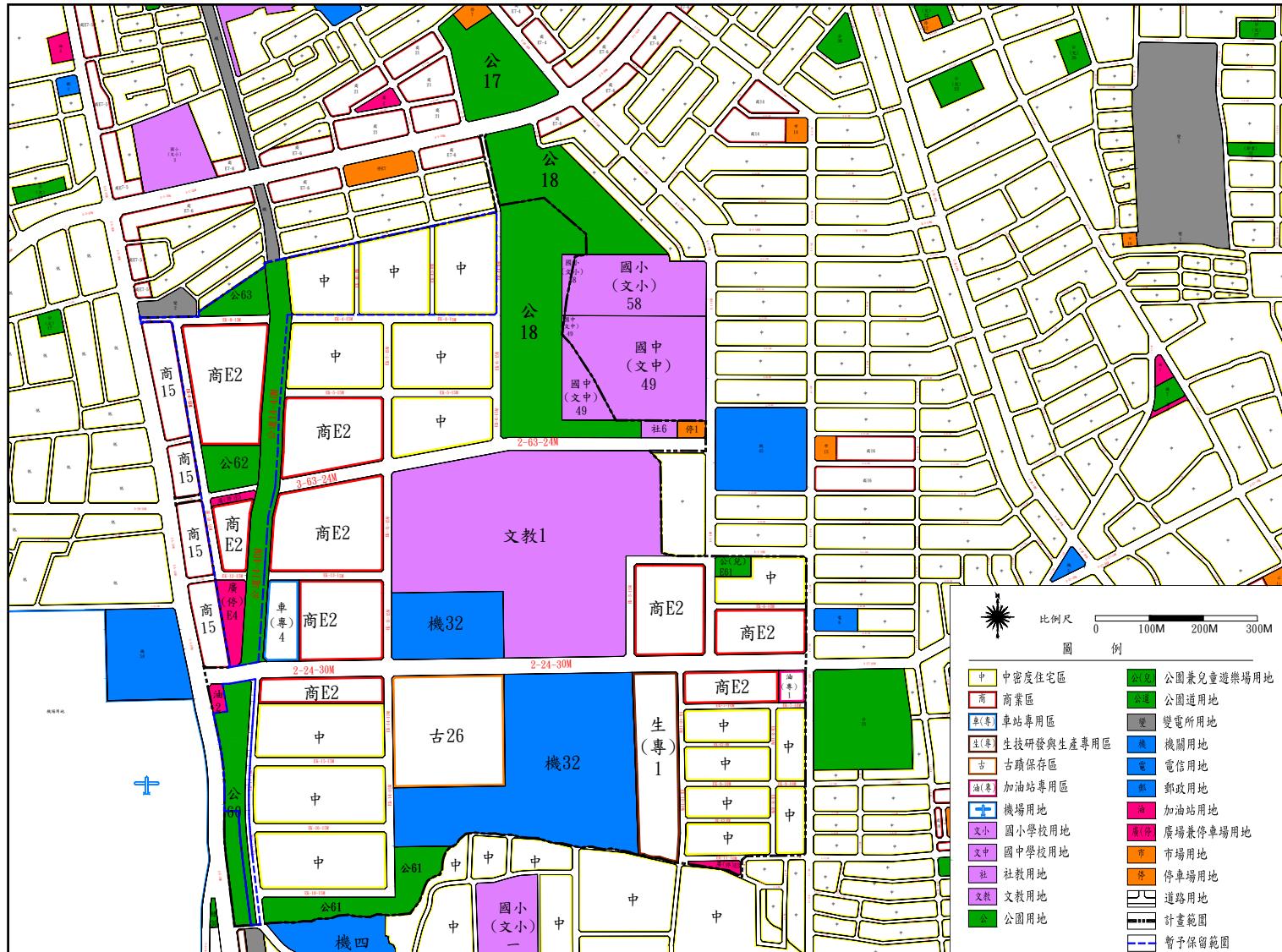


圖二 計畫範圍示意圖（現行都市計畫示意圖）





圖四 本市第 269 次市都委會審議通過之細部計畫示意圖



圖五 修正後細部計畫示意圖

表一 本市第 269 次市都委會通過之細部計畫「土地使用計畫面積分配表」

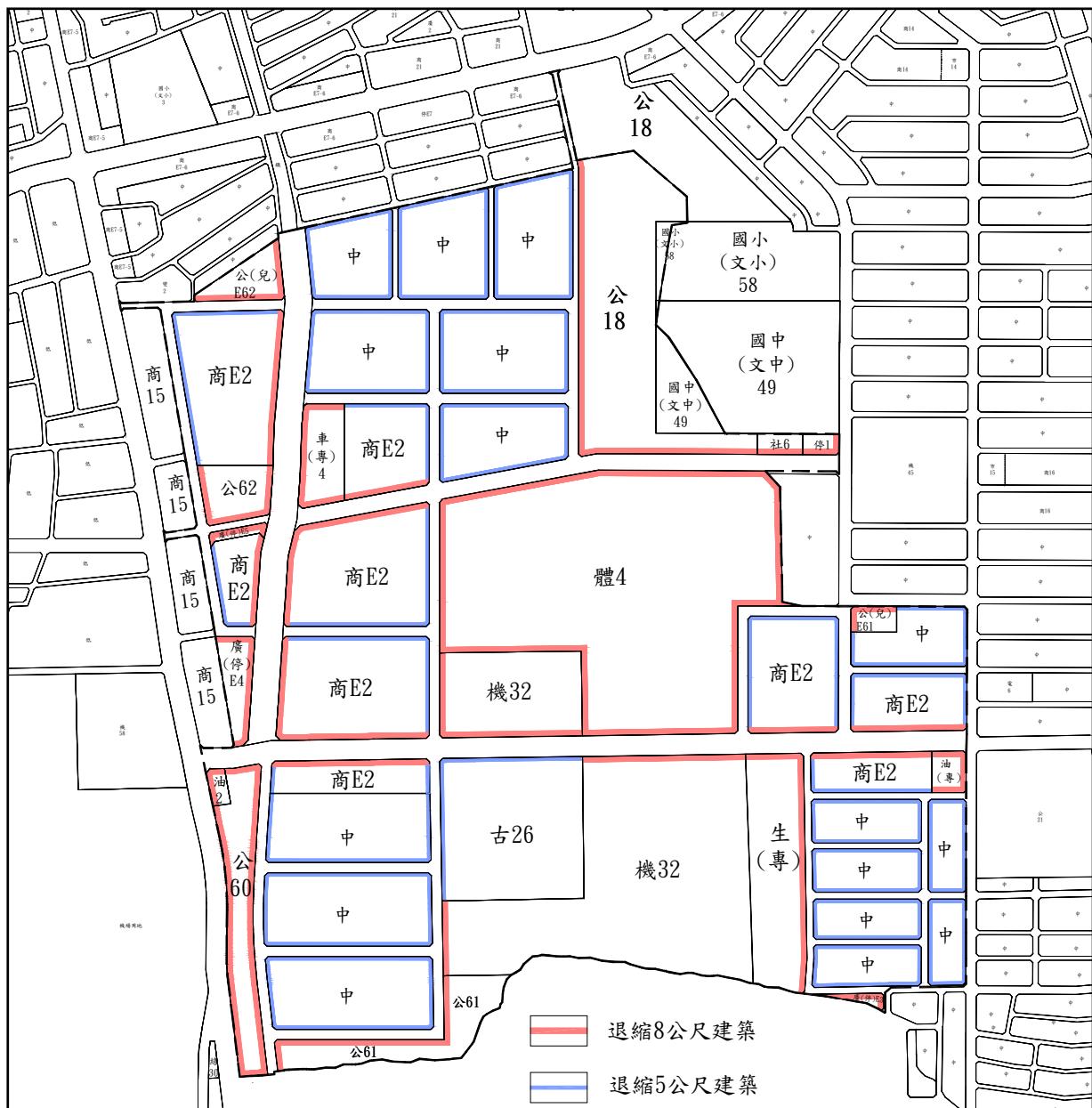
分區項目	面積(公頃)	佔計畫區總面積百分比
住宅區	25.75	23.44%
商業區	17.84	16.25%
車專區	0.93	0.85%
古蹟保存區	4.29	3.90%
加油站專用區	0.30	0.27%
生技研發與生產專用區	2.77	2.53%
公共設施用地	廣停用地	0.85
	停車場用地	0.16
	大專學校用地	14.92
	國中學校用地	0.88
	國小學校用地	0.17
	社教用地	0.20
	加油站用地	0.14
	機關用地	12.19
	公園用地	10.02
	公兒用地	0.89
	公園道用地	3.00
	道路用地	14.69
	小計	58.11
合計	109.82	100.00%

註：表列面積僅供統計參考，實際面積應依實地分割測量之結果為準。

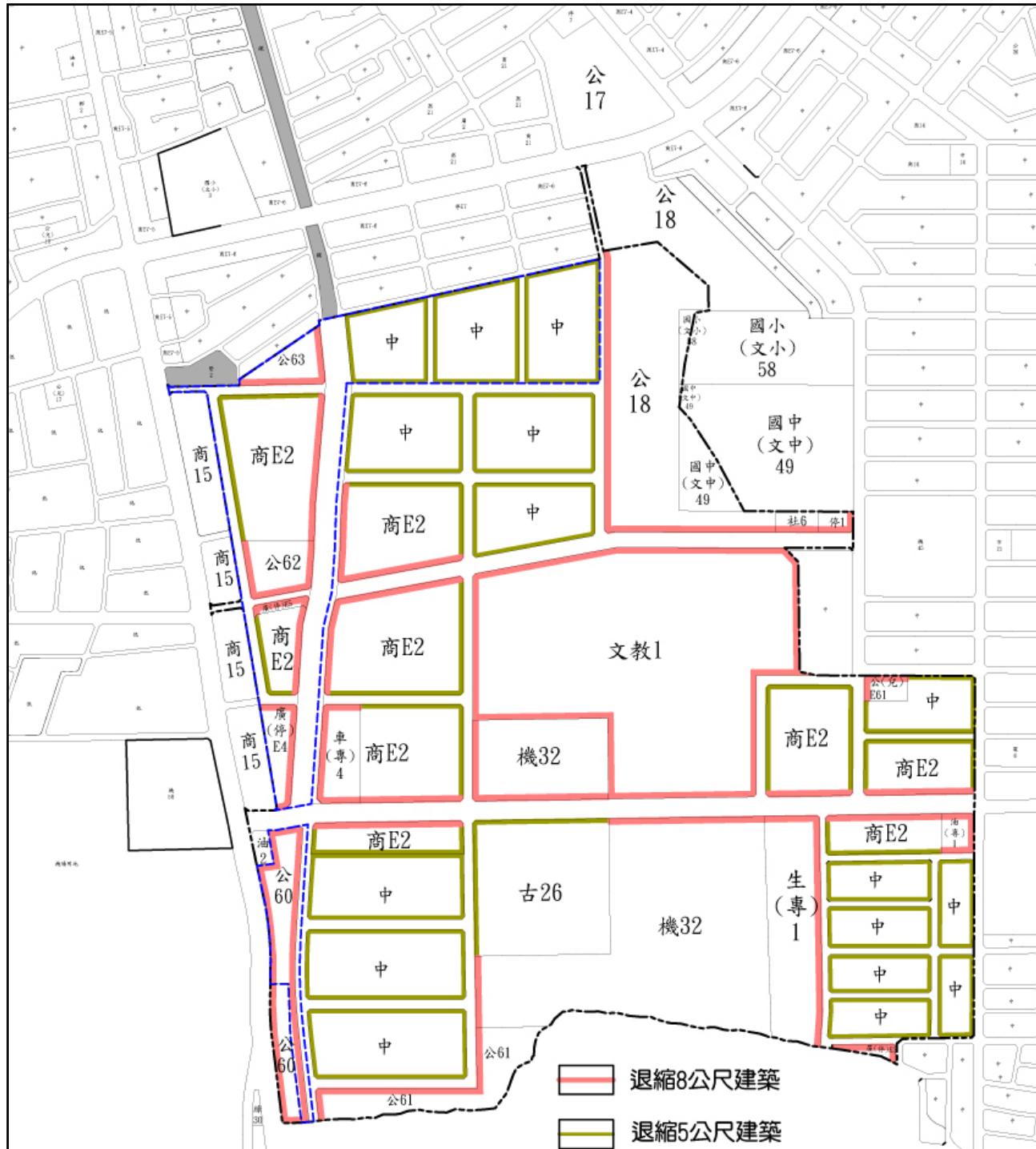
表二 修正後細部計畫「土地使用計畫面積分配表」

分區項目	面積(公頃)	佔計畫區總面積百分比
住宅區	25.73	23.35%
商業區	17.87	16.21%
車專區	0.93	0.84%
古蹟保存區	4.29	3.89%
加油站專用區	0.30	0.27%
生技研發與生產專用區	2.80	2.54%
公共設施用地	廣停用地	0.87
	停車場用地	0.16
	文教用地	14.91
	國中學校用地	0.87
	國小學校用地	0.16
	社教用地	0.21
	加油站用地	0.14
	機關用地	12.24
	公園用地	10.09
	公兒用地	0.25
	公園道用地	3.00
	道路用地	15.39
小計		58.29
合計		110.21
		100.00%

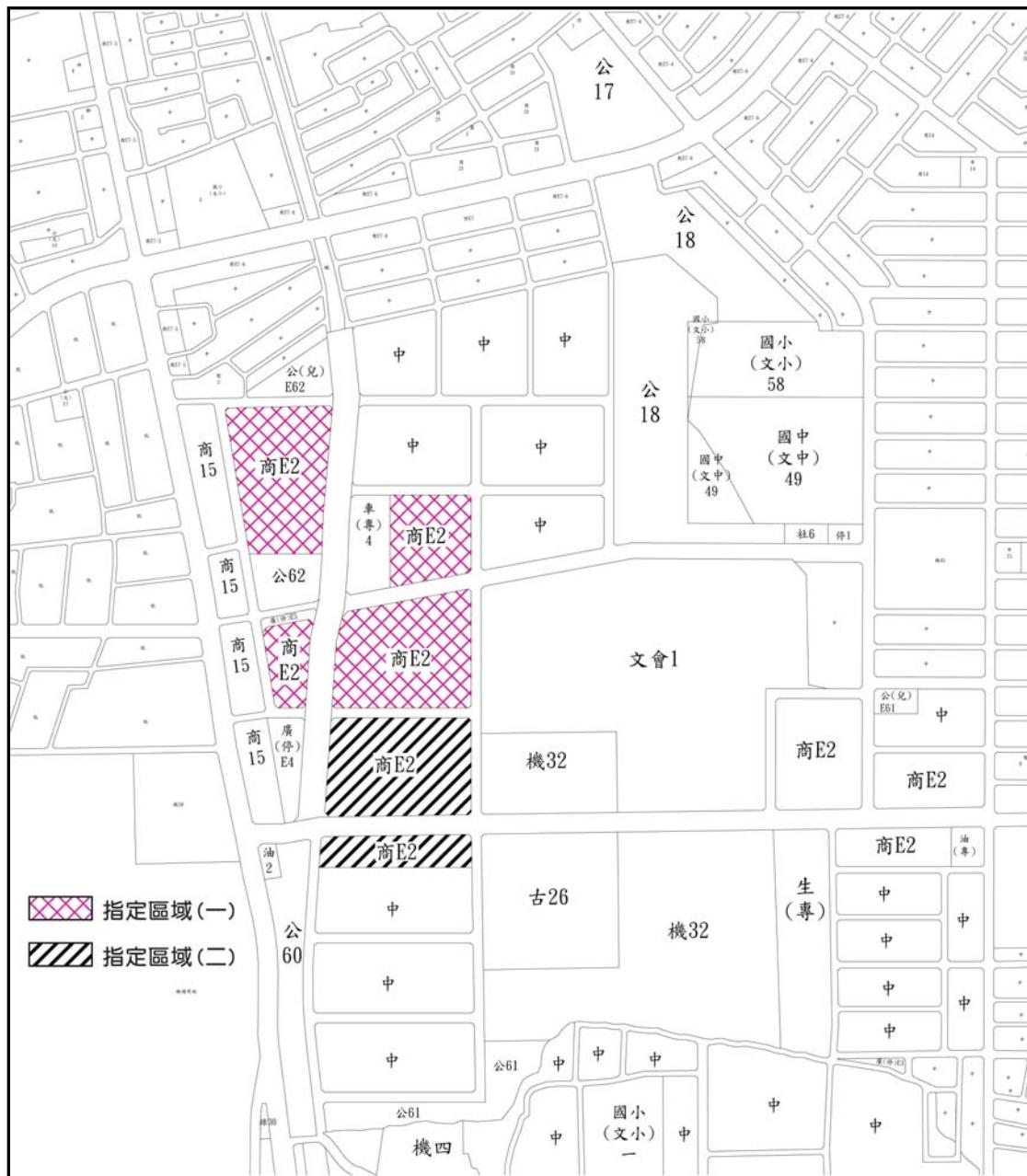
註：表列面積僅供統計參考，實際面積應依實地分割測量之結果為準。



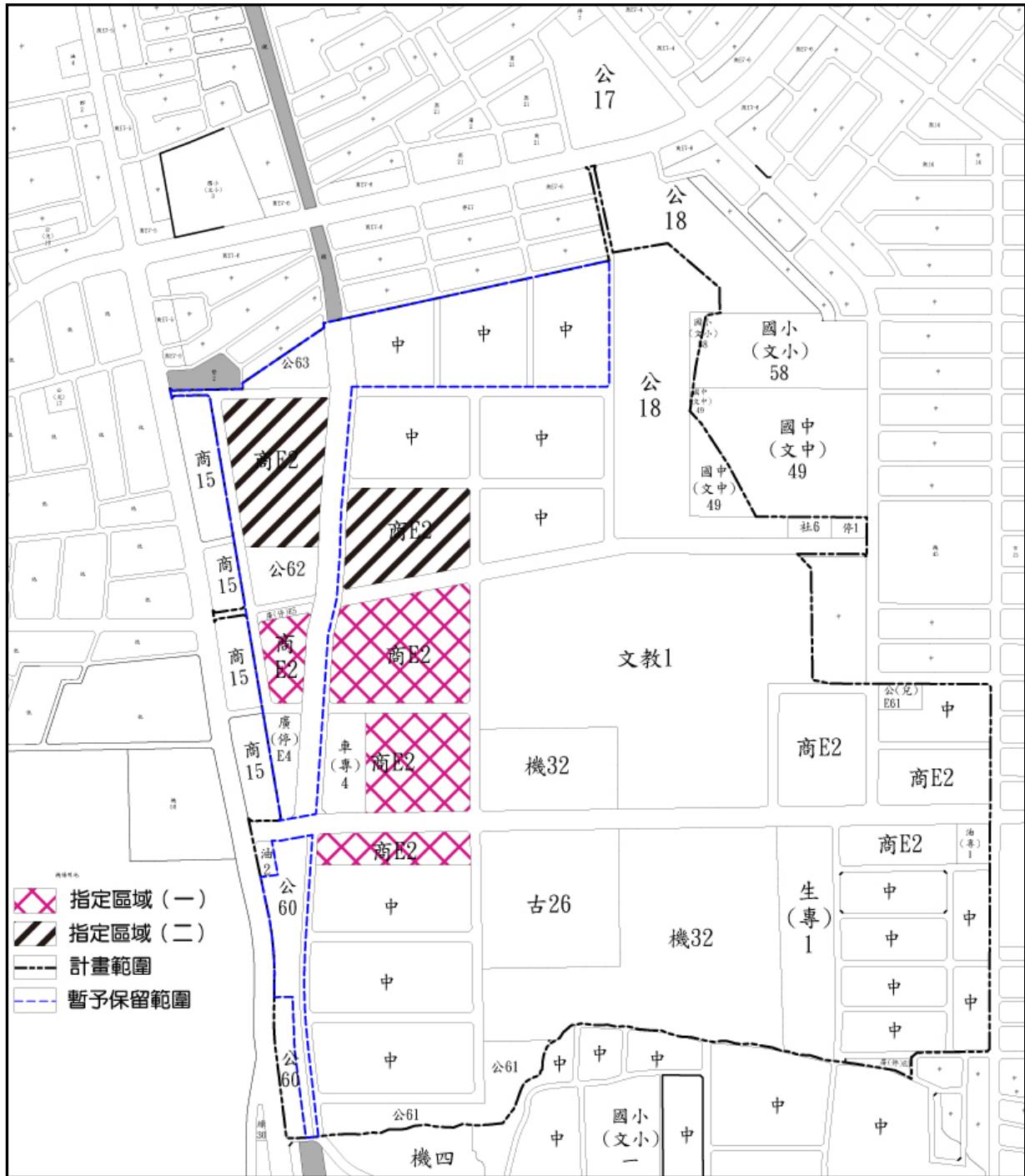
圖六 本市第 268 次市都委會通過之建築物退縮分佈示意圖



圖七 修正後建築物退縮分佈示意圖



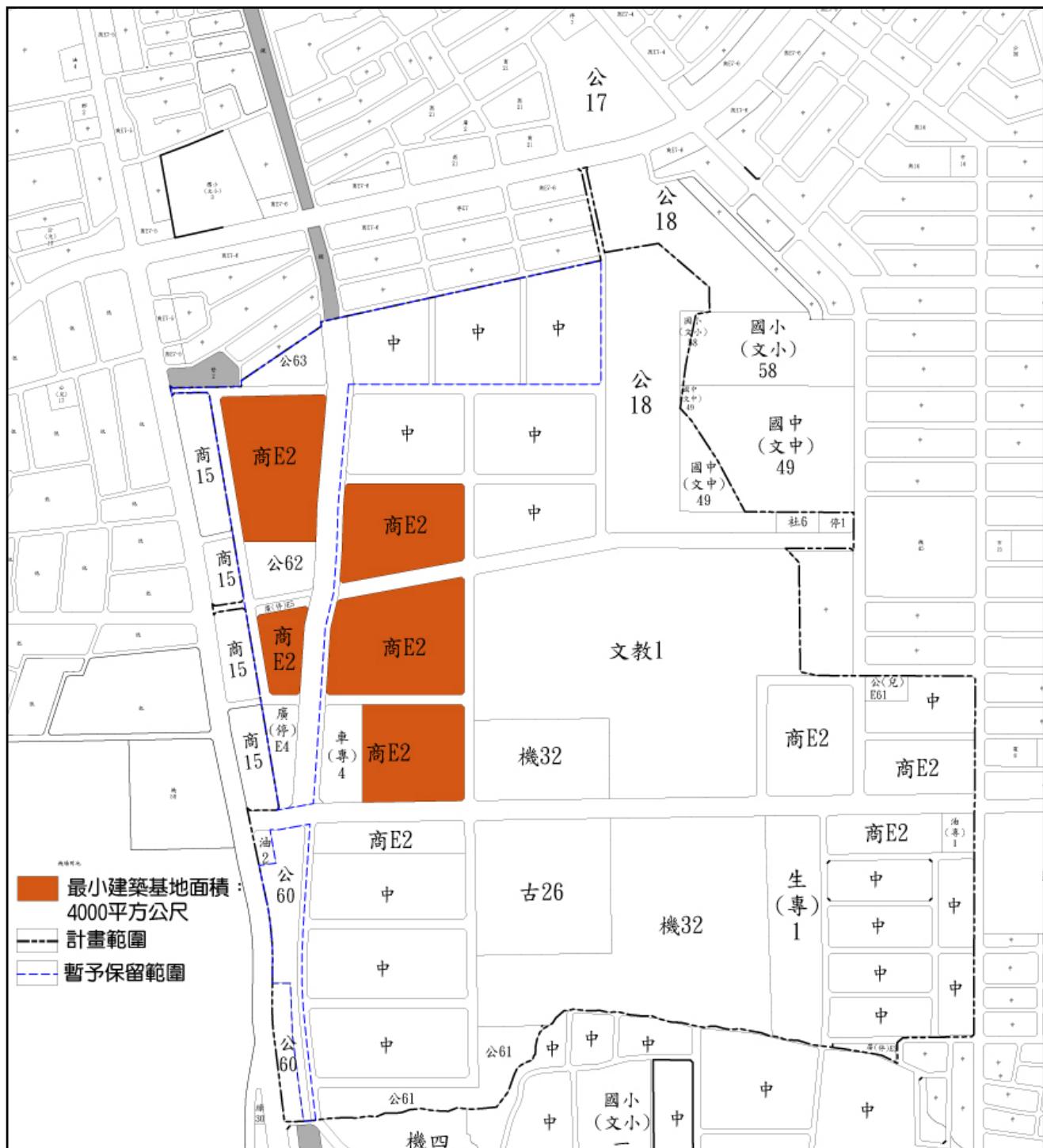
圖八 本市第 268 次市都委會通過之容積獎勵指定區域示意圖



圖九 修正後容積獎勵指定區域示意圖



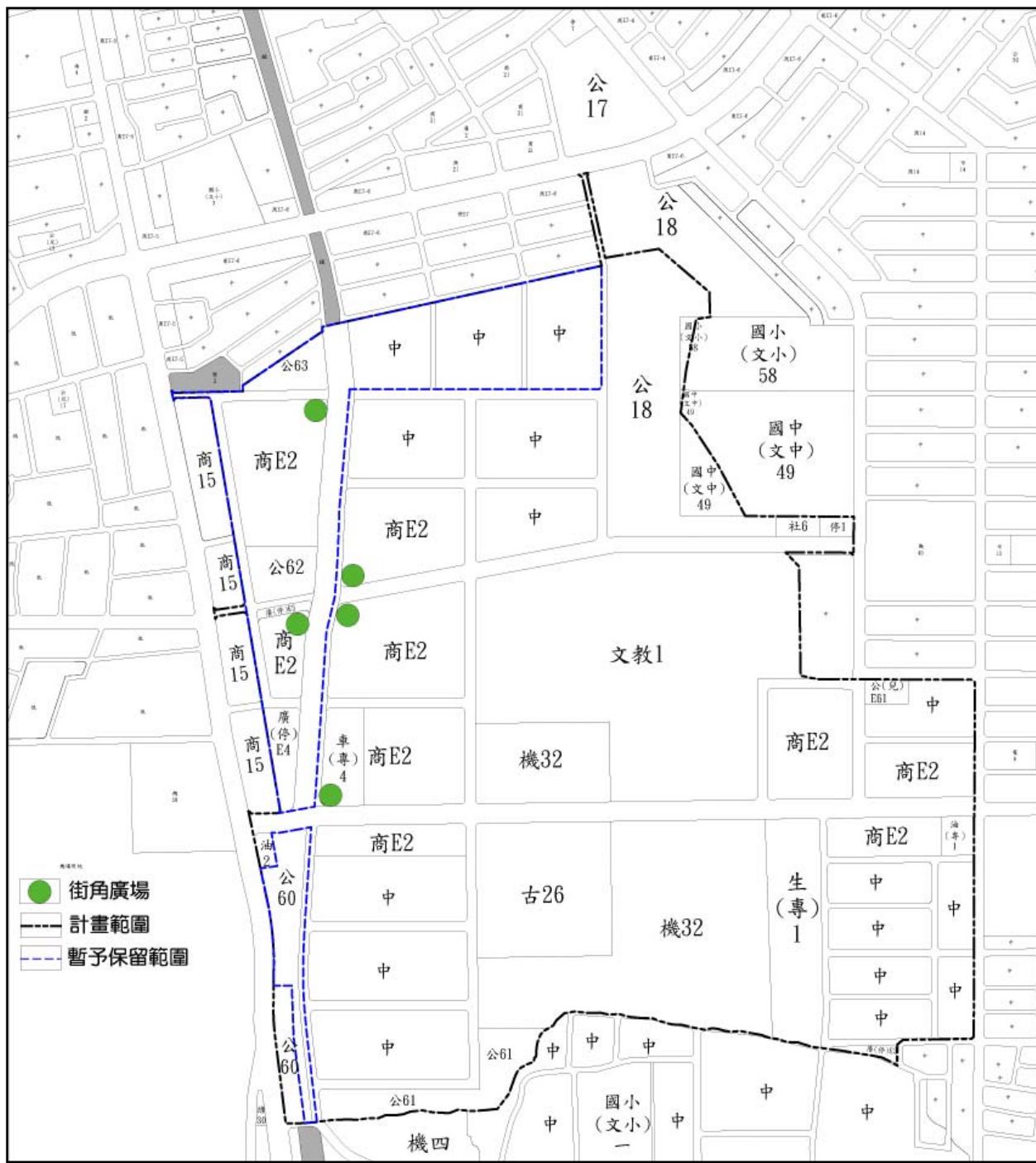
圖十 本市第 268 次市都委會通過之最小建築基地面積分佈示意圖



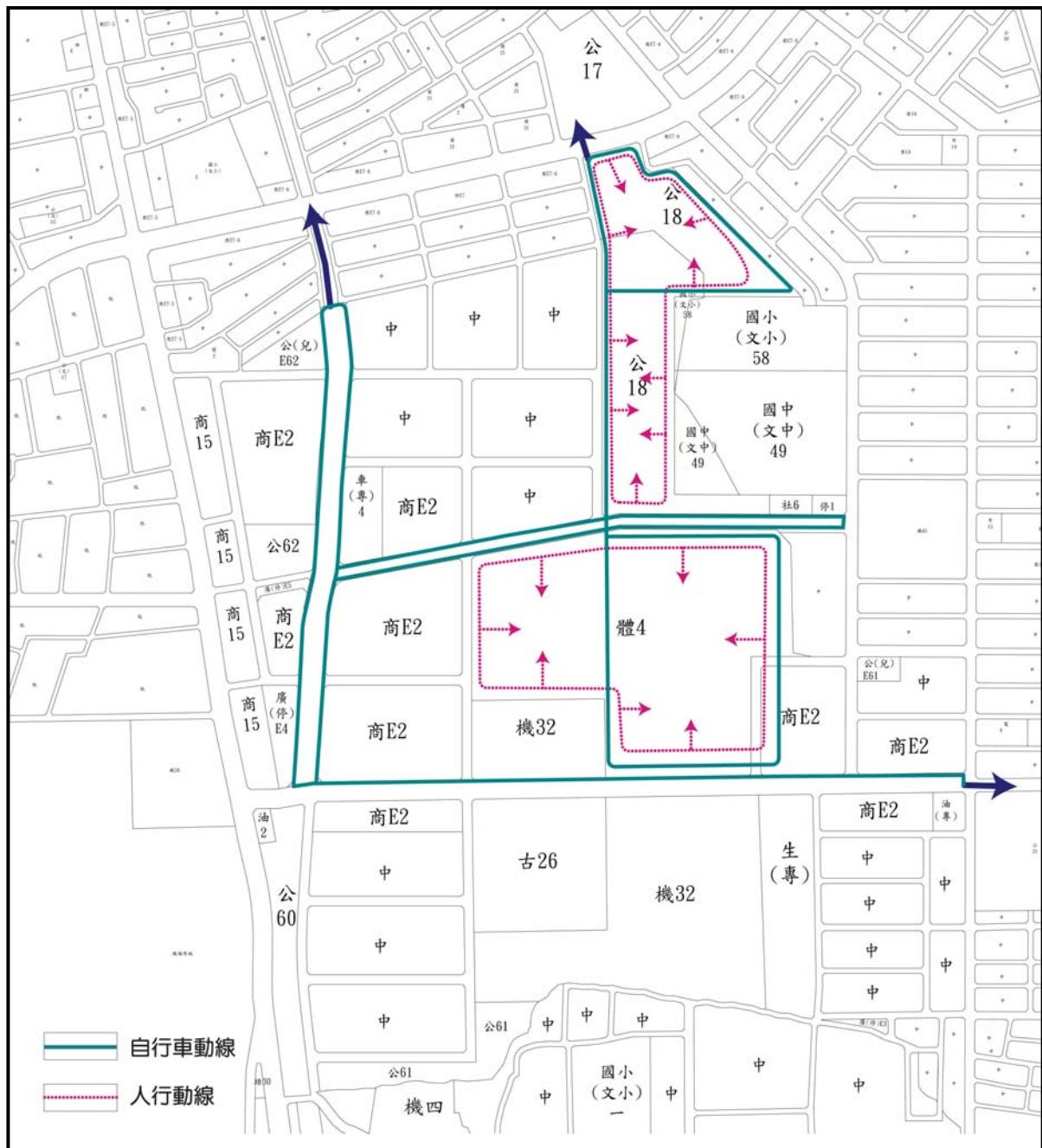
圖十一 修正後最小建築基地面積分佈示意圖



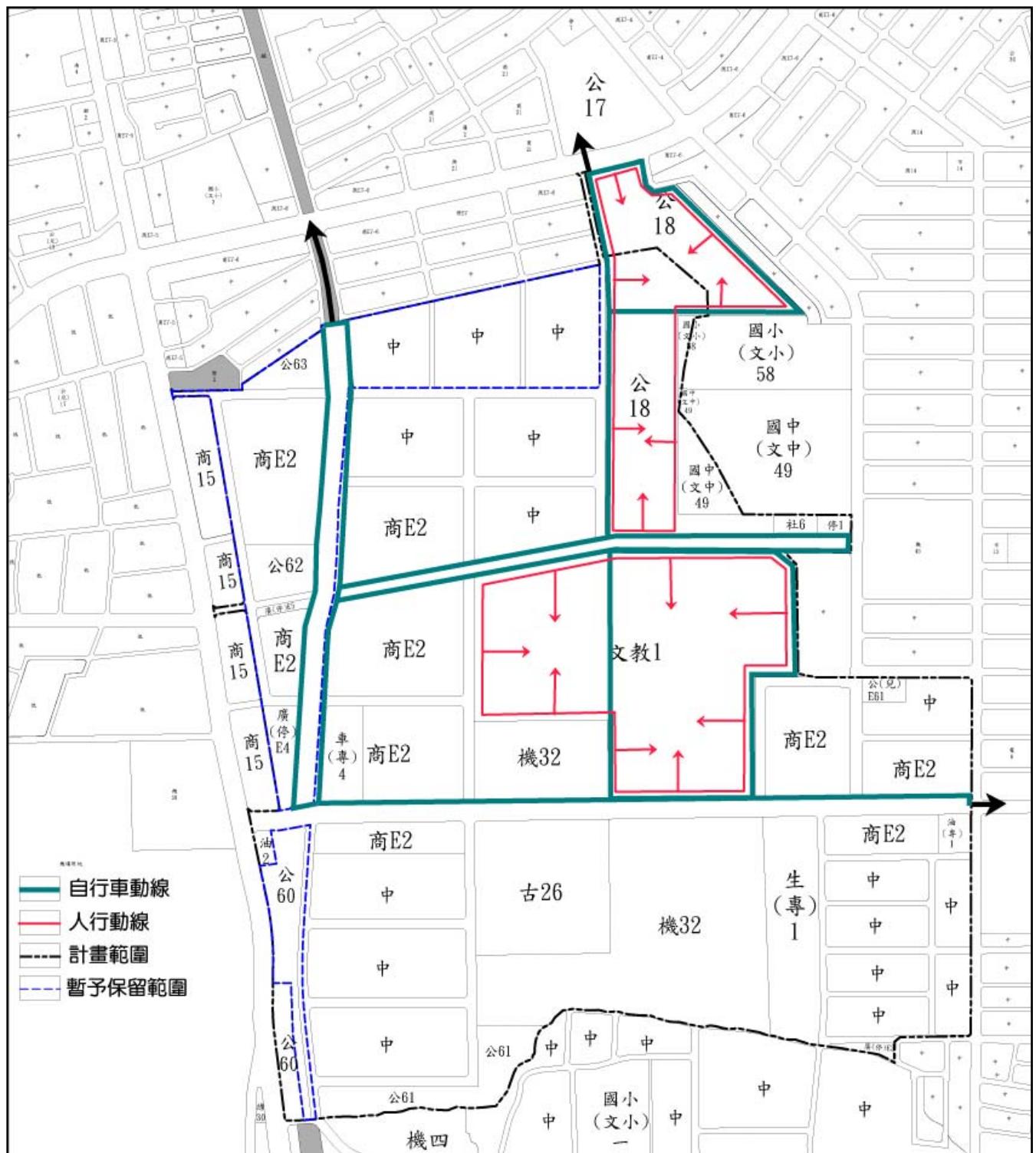
圖十二 本市第 268 次市都委會通過之街角廣場分佈示意圖



圖十三 修正後街角廣場分佈示意圖



圖十四 本市第 268 次市都委會通過之交通動線示意圖



圖十五 修正後交通動線示意圖

表三 細部計畫「土地使用分區管制要點」（新增條文）

條次	修正及新增條文內容	本次提會修正說明
十二、其他		
第二十五條	鐵路地下化路線所經之公園道用地、公園用地及道路用地，其地面上得供鐵路使用。	新增本條文。
第二十六條	「公18」公園應配合現有之巴克禮公園進行整體規劃，並設置適當之滯洪設施。	新增本條文。

## 臺南市都市計畫委員會第 284 次委員會 報告第三案

案名	「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案(暫予保留第一案)」、「變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案(平實營區及精忠三村地區)(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案)」再提會討論
說明	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 18 條、第 28 條。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>本次提案之主要計畫係屬「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」(民國 94 年 12 月 26 日公告發佈實施) 之暫予保留第一案。全案規劃為東區副都心，並規定採市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>上述變更方案內容業經 94 年 7 月 12 日內政部都委會第 612 次會議審議修正通過，並規定「…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…」。</p> <p>本案依據內政部都委會第 612 次會議決議辦理市地重劃過程中，考量部份公有土地已標售予私人，宜剔除重劃範圍外；又細部計畫道路應配合縣市合併，再進一步整合銜接，爰再修正主要計畫及細部計畫方案內容並再提會討論。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p>本案計畫範圍以平實營區及精忠三村之營改及眷改土地為主，位置位於本市東區與永康市交界，基地北側以小東路為界，西側以中華東路一段為界，東至台南縣永康市交界處，南接後甲里住宅社區。計畫面積約 44.89 公頃，計畫區位示意圖參見圖一。</p> <p>五、全案辦理過程：</p> <p>(一) 公告徵求民眾意見</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民國 90 年 11 月 27 起至民國 90 年 12 月 26 日止</li> <li>2. 民國 91 年 7 月 18 起至民國 91 年 8 月 17 日止</li> </ol> <p>(二) 公開展覽</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自民國 92 年 12 月 29 起至民國 93 年 2 月 13 日止，刊登於民國 92 年 12 月 29、30、31 日之聯合報。</li> <li>2. 自民國 94 年 7 月 21 起至民國 94 年 8 月 22 日止，刊登於民國 94 年 7 月 21、22、23 日之中華日報。</li> </ol> <p>(三) 公開說明會</p> <p>本案四場說明會皆於臺南市東區龍山社區活動中心一樓舉行公開說明會。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (1) 民國 93 年 1 月 16 日下午 2 時 30 分(第一場)            (2) 民國 93 年 1 月 29 日下午 7 時整 (第二場)            (3) 民國 93 年 2 月 5 日下午 2 時 30 分(第三場)</li> <li>2. 民國 94 年 8 月 5 日下午 2 時 30 分(第四場)</li> </ol> <p>(四) 各級都市計畫委員會審議程序</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 主要計畫部份            (1) 台南市都市計畫委員會 93 年 3 月 16 日第 230 次會議、93 年 8 月 10 日第 232 次</li> </ol>

說 明	<p>會議審議通過。</p> <p>(2)內政部都市計畫委員會94年7月12日第612次會議修正通過。</p> <p>(3)內政部都市計畫委員會97年9月9日第690次會議同意延長市地重劃開發期程至99年7月29日。</p> <p>2. 細部計畫部份</p> <p>(1)臺南市都市計畫委員會94年11月11日第246次會議審議通過。</p> <p>六、本次提會內容：</p> <p>(一) 市地重劃範圍更正及修訂</p> <p>1. 計畫區西南側部份私有土地不納入市地重劃範圍</p> <p>經查計畫範圍內西南側精忠段828、828-10、828-13、828-15等四筆地號原屬國有地，業已移轉予私人所有（民國95年至97年間），另精忠段828-14地號亦由私人向國有財產局承租使用，考量本計畫係利用公有土地辦理整體開發，為避免影響私人地主權益，並利於後續業務之推動，酌予調整市地重劃範圍。</p> <p>2. 計畫區東北側「機73」機關用地不納入市地重劃範圍</p> <p>「機73」機關用地現況為臺南憲兵隊使用，經國防部軍備局逕向內政部陳情建議不納入市地重劃範圍，本府已考量採納並經內政部都委會第612次會議記錄在案。另依該次會議紀錄，本府地政處市地重劃評估報告，亦未將「機73」機關用地納入市地重劃範圍（詳附件一）。</p> <p>爰上，依據內政部都委會612次會議紀錄，「機73」機關用地並未納入市地重劃範圍內，惟「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」計畫書之附圖誤將「機73」機關用地納入市地重劃範圍，應予以更正之。</p> <p>(二) 修正原計畫變更內容誤繕部份</p> <p>經查「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」計畫書有關本計畫之變更內容有部份誤繕，爰依原計畫之變更方案核實調整變更計畫內容。</p> <p>(三) 配合道路系統現況調整細部計畫</p> <p>計畫區北側之小東路（1-1-40M計畫道路）為本市與永康市聯繫之主要道路，為避免規劃過多十字路口阻滯該路段之交通運輸，並儘可能銜接北側永康市成功里現有道路系統，爰在不變更主要計畫前提下，酌予調整細部計畫方案。</p> <p>(四) 調整方案前後對照說明</p> <p>1. 涉及主要計畫之重劃範圍及變更內容核實調整後，公共設施比例符合原內政部都委會612次會議審定之46%。</p> <p>2. 涉及細部計畫之道路系統調整後，公共設施面積維持不變。</p> <p>七、檢附資料：</p> <p>(一) 圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(二) 圖二 「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」（暫予保留第一案）變更後都市計畫暨市地重劃範圍示意圖</p> <p>(三) 圖三 計畫區西南側移轉予私人所有及承租土地之位置示意圖</p> <p>(四) 圖四 修正後市地重劃範圍示意圖</p>
--------	---

	<p>(五) 圖五 修正後主要計畫內容暨市地重劃範圍示意圖</p> <p>(六) 表一 「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」（暫予保留第一案）變更內容明細表</p> <p>(七) 表二 修正後主要計畫變更內容明細表</p> <p>(八) 圖六 本市第 246 次市都委會審議通過之細部計畫內容示意圖</p> <p>(九) 圖七 細部計畫調整方案說明圖</p> <p>(十) 圖八 修正後細部計畫內容示意圖</p> <p>(十一)表三 本市第 246 次市都委會審議通過之細部計畫變更內容明細表</p> <p>(十二)表四 修正後細部計畫變更內容明細表</p> <p>附件一 內政部都委會 612 次會議紀錄節錄資料</p>
--	---

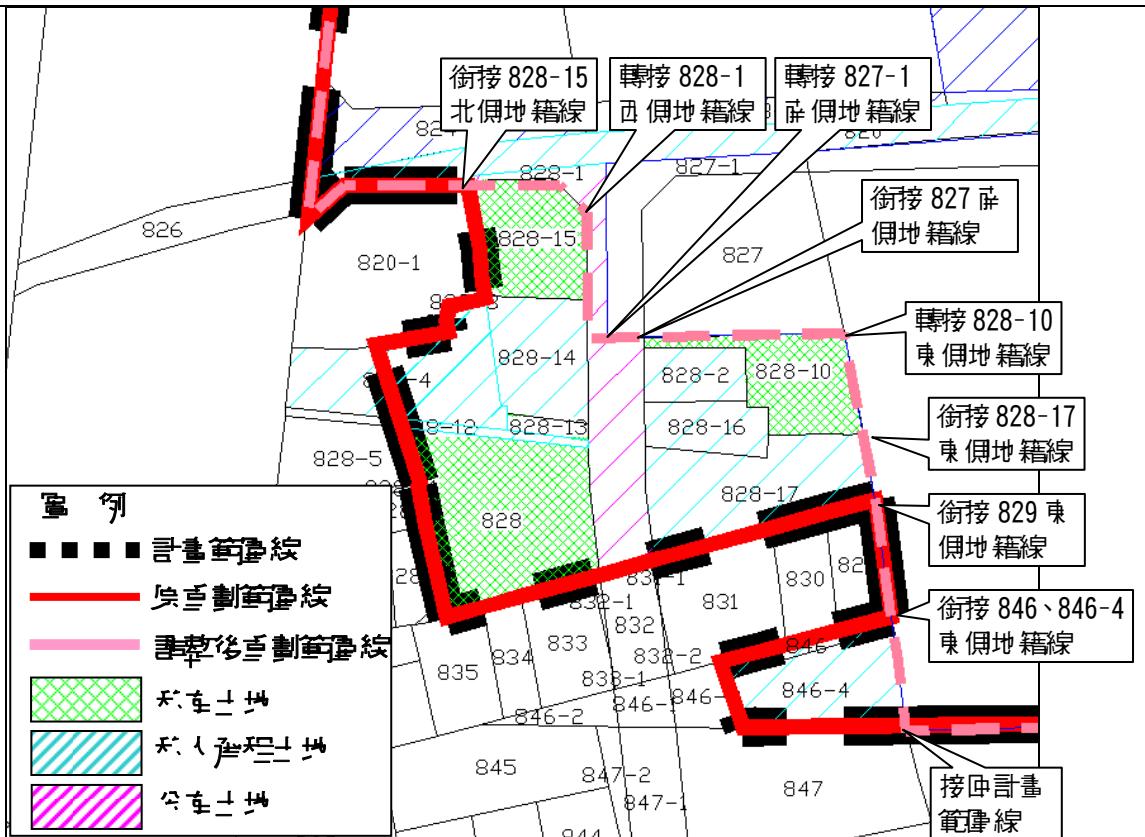
#### 八、以上提請委員會討論。

一、除以下兩點外，其餘建議照修正後計畫通過。

(一) 因計畫區西南側精忠段 828、828-10、828-13、828-15 等地號已移轉予私人，精忠段 828-4、828-14、828-2、828-16、828-17 等地號亦為私人所承租，為利於後續作業推行，爰依現況地籍界線修正市地重劃範圍，剔除上述地號。修正後之市地重劃範圍詳如下表及下圖所示。經調整後之市地重劃範圍面積為 42.42 公頃。

修正後主要計畫有關市地重劃範圍變更內容明細表

市 都 委 會 決 議	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
	原計畫	變更後計畫		
	三 原市地重劃範圍 44.21 公頃	修正後市地重劃範圍 42.42 公頃	1. 「機 73」機關用地（臺南市憲兵隊）現地保存，故不納入市地重劃範圍，並依現況地籍線調整市地重劃範圍。 2. 因精忠段 828、828-10、828-13、828-15 等地號已移轉予私人，精忠段 828-4、828-14、828-2、828-16、828-17 等地號亦為私人所承租，為利於後續作業推行，爰依現況地籍界線修正市地重劃範圍，剔除上述地號。	—



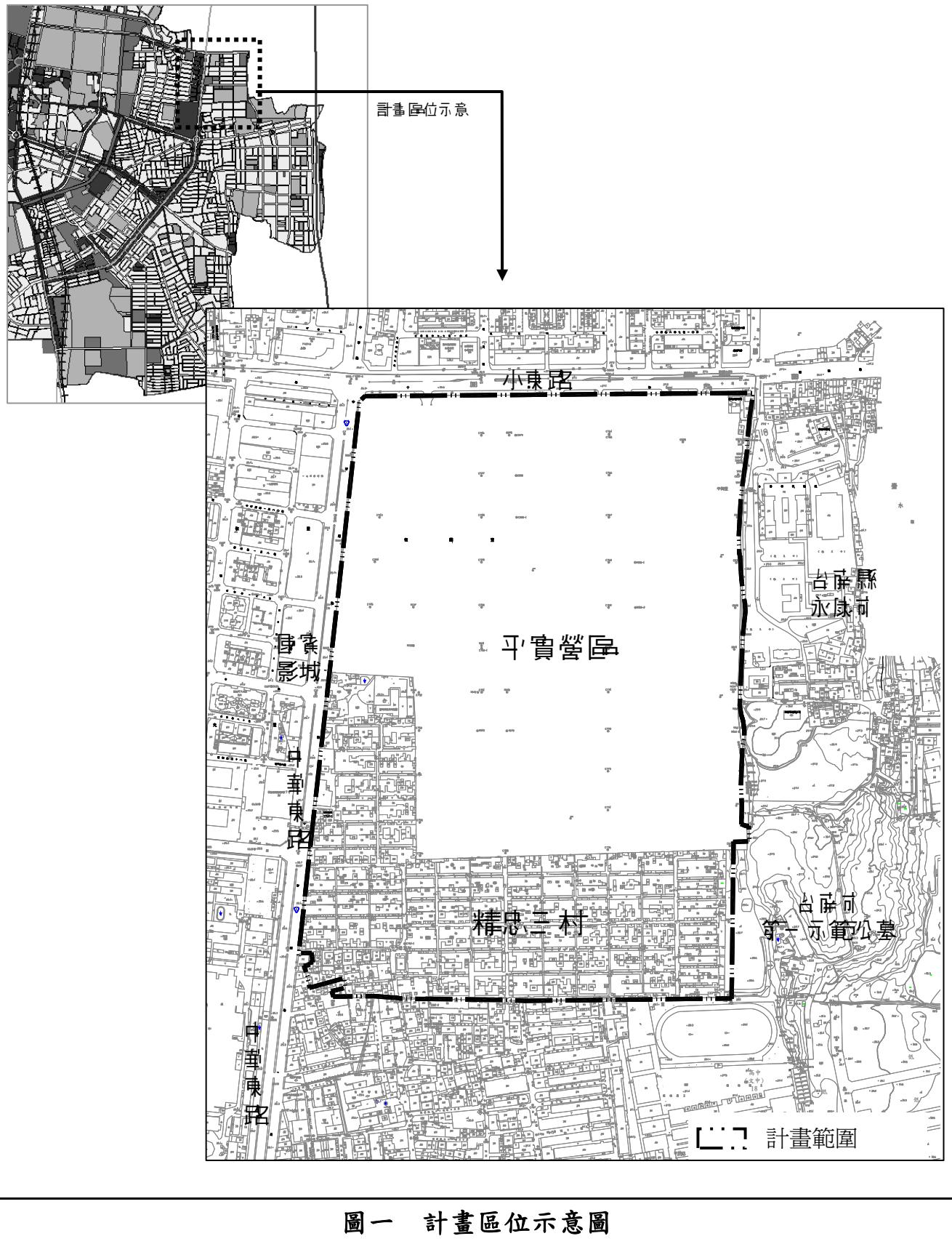
修正後計畫區西南側市地重劃範圍示意圖

(二) 經上述市地重劃範圍調整後，為使公共設施比例符合原內政部都委會 612 次會議審定之 46%，宜再調整細部計畫公共設施配置。經調整後細部計畫方案與原提會修正方案對照如下圖所示。

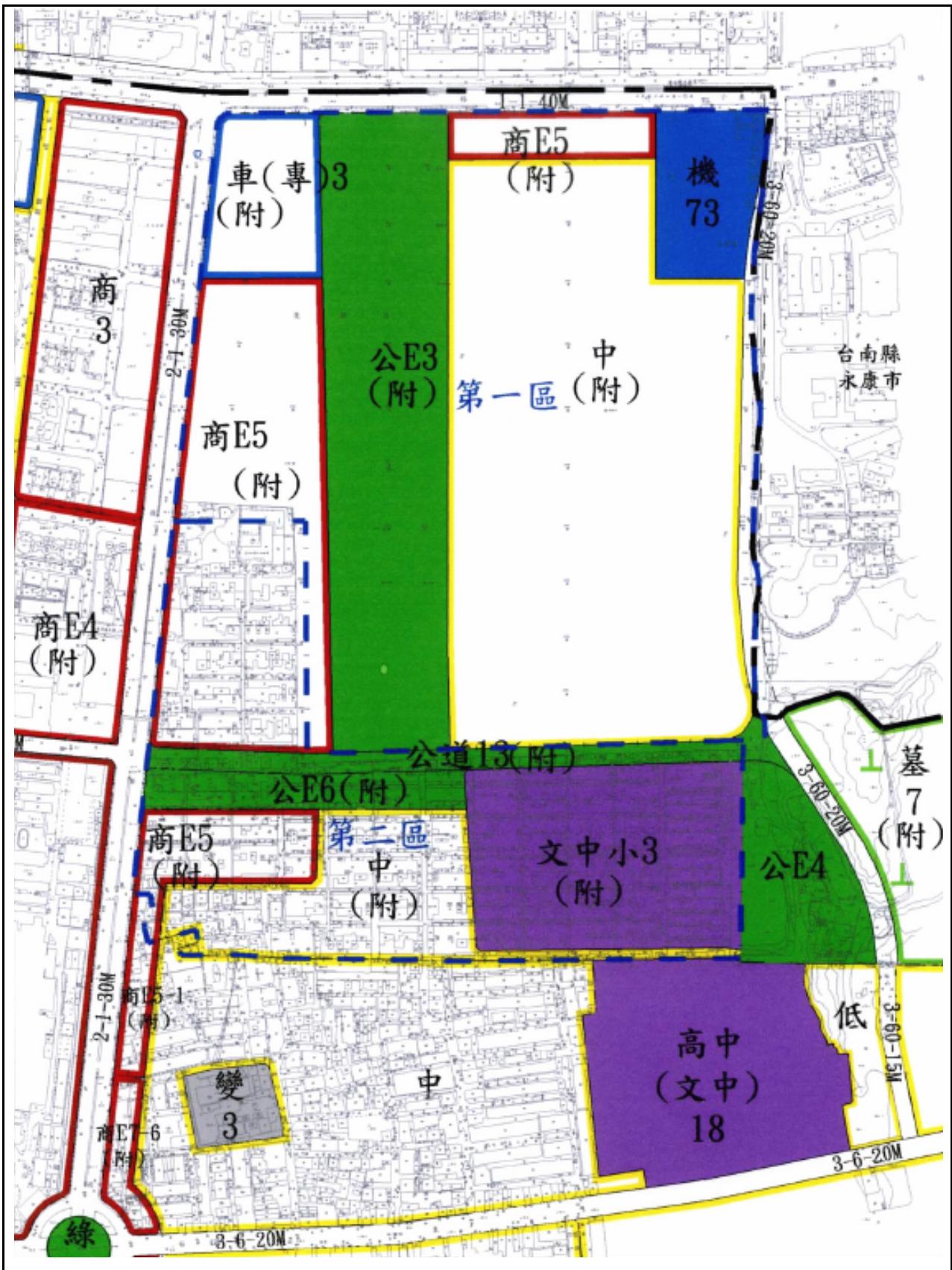


本次原提會修正之細部計畫方案示意圖 vs 依市都委會決議修正之細部計畫示意圖

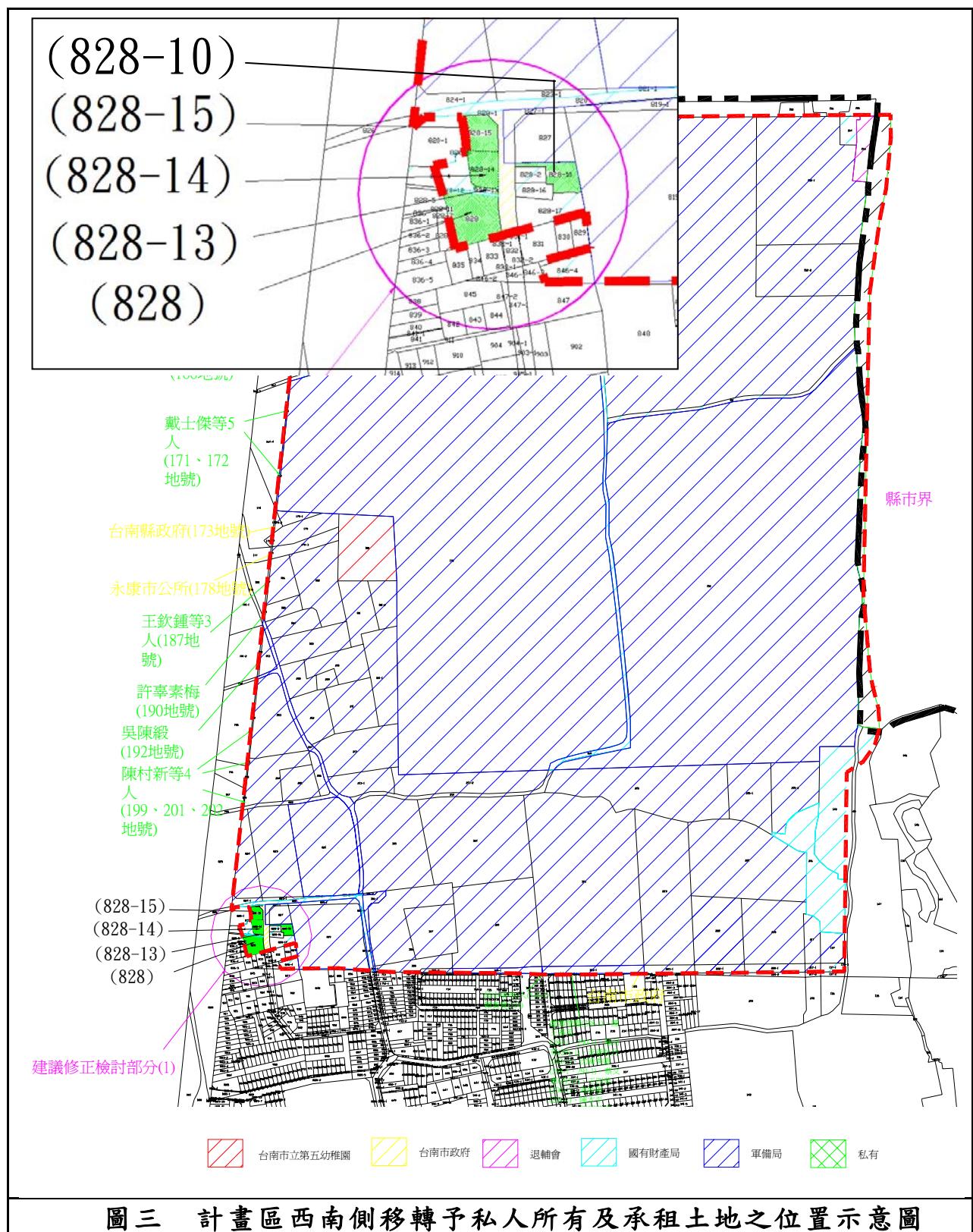
- |  |  |
|--|--|
|  | <p>二、有關本次市地重劃範圍及細部計畫方案調整後，請地政處配合修正市地重劃可行性評估報告，俾利後續提請內政部都委會審議。</p> <p>三、本計畫區因位於縣市交界處，若後續須依實際地籍測量定樁結果，核實調整計畫範圍線及變更計畫內容，提請委員會同意授權由作業單位依權責辦理，並配合修正計畫書、圖相關內容。</p> |
|--|--|

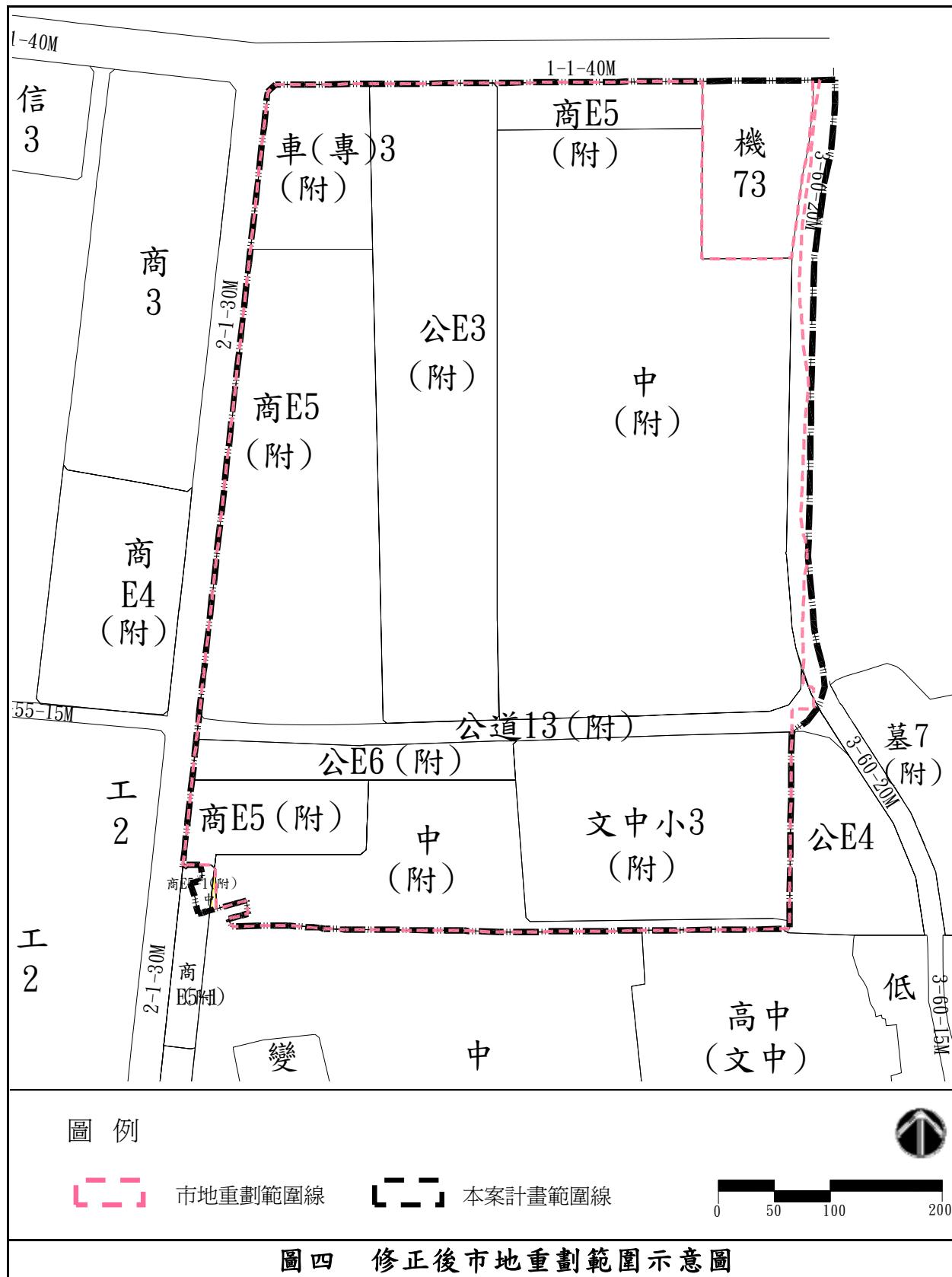


圖一 計畫區位示意圖



圖二 「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」  
(暫予保留第一案)變更後都市計畫暨市地重劃範圍示意圖







表一 「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」  
 （暫予保留第一案）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
		原計畫	變更後計畫		
二-1	實營及忠村	中密度住宅區 (20.04 公頃)	「車(專)3」車站專用區(0.74 公頃)	1. 為配合未來南紡商業區開發、精忠三村都市更新作業以及鄰近成功大學、永康等地區之整體發展，以落實未來東台南副都心之發展定位，避免土地零星開發，影響未來地區整體發展，故依據「臺南市精忠三村地區環境計畫規劃」之規劃成果，予以重新配置，期引入必要之住宅、商業、休閒等服務設施，健全地區發展機能，重塑地區發展之契機，以帶動整體發展。 2. 為因應教育體制的修正，故予合併「文中」、「文小」用地規劃為文中小用地，以提供未來就學需求。 3. 「機 73」機關用地南側及西側部分依國防部軍備局94年3月3日所提建議，依地籍範圍修正「機 73」機關用地範圍。	1. 本區應以市地重劃方式辦理開發。(詳圖7-3所示) 2. 未來本商業區之開發建築，應先經本都會設計委員會審查。
			「商 E5」商業區(7.79 公頃)		
			「公 E3」「公 E6」公園用地(5.43 公頃)		
			「機 73」機關用地(0.21 公頃)		
			「公道 13」公園道(1.13 公頃)		
			「文中小 3」文中小用地(4.50 公頃)		
		「批 5」批發市場用地(1.56 公頃)	「3-60-20M」道路用地(0.24 公頃)		
			「車(專)3」車站專用區(0.92 公頃)		
		「變 14」變電所用地(0.3 公頃)	「公 E3」公園用地(0.30 公頃)		
			「油 3」加油站用地(0.15 公頃)		
			「商 E5」商業區(0.15 公頃)		
		「文小 59」文小用地(3.69 公頃)	「商 E5」商業區(0.35 公頃)		
			「公 E3」公園用地(1.72 公頃)		
			中密度住宅區(1.62 公頃)		
		「文中 68」文中用地(3.38 公頃)	中密度住宅區(3.16 公頃)		
			「3-60-20M」道路用地(0.18 公頃)		
			「公道 13」公園道(0.04 公頃)		
		中密度住宅區(13.03 公頃)	中密度住宅區增訂附帶條件(13.03 公頃)		
		「機 72」機關用地(0.05 公頃)	「3-60-20M」道路用地(0.05 公頃)		

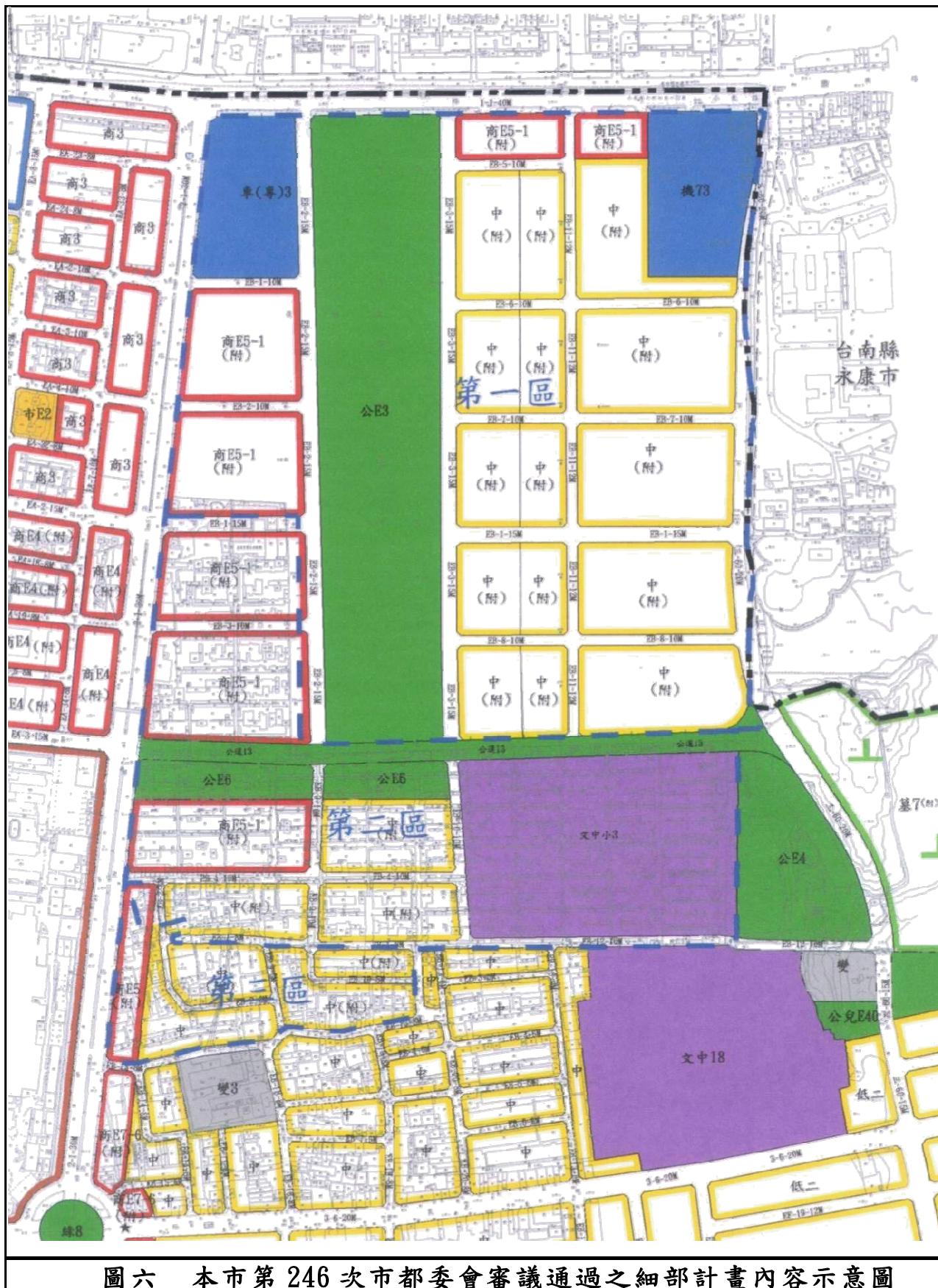
註：1. 報部編號欄內所列之「人」係指公開展覽期間人陳案編號；「逕」係指逕向內政部所提陳情意見編號；「臨」係指內政部審議期間臨時提案之編號。  
 2. 上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。

表二 修正後主要計畫變更內容明細表

編號	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
	原計畫	變更後計畫		
一-1	中密度住宅區 (20.23 公頃)	「車(專)3」車站專用區(0.74 公頃) 「商 E5」商業區(8.17 公頃) 「公 E3」公園用地(5.42 公頃) 「公道 13」公園道(1.13 公頃) 「文中小 3」文中小用地(4.50 公頃) 「3-60-20M」道路用地(0.27 公頃)	1. 為配合未來南紡商業區開發、精忠三村都市更新作業以及鄰近成功大學、永康等地區之整體發展，以落實未來東台南副都心之發展定位，避免土地零星開發，影響未來地區整體發展，故依據「臺南市精忠三村地區環境計畫規劃」之規劃成果，予以重新配置，期引入必要之住宅、商業、休閒等服務設施，健全地區發展機能，重塑地區發展之契機，以帶動整體發展。 2. 為因應教育體制的修正，故予合併「文中」、「文小」用地規劃為文中小用地，以提供未來就學需求。 3. 「機 73」機關用地南側及西側部分依國防部軍備局 94 年 3 月 3 日所提建議，依地籍範圍修正「機 73」機關用地範圍。	1. 本區應以市地重劃辦理開發方式。 2. 未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。
一-2	「批 5」批發市場用地(1.56 公頃)	「車(專)3」車站專用區(0.92 公頃) 「公 E3」公園用地(0.64 公頃)		
一-3	「變 14」變電所用地(0.3 公頃)	「公 E3」公園用地(0.30 公頃)		
一-4	「油 3」加油站用地(0.15 公頃)	「商 E5」商業區(0.15 公頃)		
一-5	「文小 59」文小用地(3.69 公頃)	「商 E5」商業區(0.35 公頃) 「公 E3」公園用地(1.72 公頃) 中密度住宅區(1.62 公頃)		
一-6	「文中 68」文中用地(3.38 公頃)	中密度住宅區(3.16 公頃) 「3-60-20M」道路用地(0.18 公頃) 「公道 13」公園道(0.04 公頃)		
一-7	中密度住宅區 (12.32 公頃)	中密度住宅區增訂附帶條件(12.32 公頃)		

表二 修正後主要計畫變更內容明細表（續）

編號	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
	原計畫	變更後計畫		
二-1	中密度住宅區 (0.27 公頃)	「機 73」機關用地 (0.11 公頃)  「機 73」機關用地 (0.16 公頃)	1. 配合東區主要計畫通盤檢討 變更案二-1 案決議內容修 正辦理，主要依據原用地範 圍整併東側住宅區及道路 後，擴大劃設之。至於機 73 分區範圍與地籍不符之處， 除東側新規劃之計畫道路為 既定規劃，不宜變動外，餘 南側及西側計畫之執行將依 照地籍範圍修正之。  2. 變更臺南市東區都市計畫 (主要計畫)通盤檢討案中 有關機關用地之範圍誤繕，致 使計畫書、圖內容與實際不 符，爰核實修正之。	—
二-2	中密度住宅區 (0.07 公頃)	「商 E5」商業區 (0.07 公頃)	為配合未來南紡商業區開發、 精忠三村都市更新作業以及鄰 近成功大學、永康等地區之整 體發展，以落實未來東台南副 都心之發展定位，避免土地零 星開發，影響未來地區整體發 展，故依據「臺南市精忠三村 地區環境計畫規劃」之規劃成 果，予以重新配置，期引入必 要之住宅、商業、休閒等服務設 施，健全地區發展機能，重 塑地區發展之契機，以帶動整 體發展。	作商業區使用 時，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」內容，辦理 變更回饋。
三	原市地重劃範 圍 44.21 公頃	修正後市地重劃範 圍 42.49 公頃	1. 「機 73」機關用地（臺南市 憲兵隊）現地保存，故不納 入市地重劃範圍，並依現況 地籍線調整市地重劃範圍。 2. 因精忠段 828、828-13、 828-15 等地號已移轉予私 人，精忠段 828-14 地號亦為 私人所承租，故剔除前述四 筆地號，修正重劃範圍。	—





圖七 細部計畫調整方案說明圖



表三 本市第 246 次市都委會審議通過之細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明		
		原計畫					
		主要計畫 變更後內容	原細部計畫 內容				
二-1 ★	平實營區及精忠三村地區	中密度住宅區(20.95 公頃) 「車(專)3」車站專用區(1.68 公頃) 「商 E5」商業區(8.55 公頃) 「公 E3」公園用地(8.16 公頃) 「機 73」機關用地(1.52 公頃) 「公道 13」公園道(1.13 公頃) 「文中小 3」文中小用地(4.39 公頃) 「3-60-20M」道路用地(0.61 公頃)	「批 5」批發市場用地(1.55 公頃) 「變 14」變電所用地(0.29 公頃) 「油 3」加油站用地(0.14 公頃) 中密度住宅區(25.43 公頃) 「文中 68」文中小用地(3.46 公頃) 「文小 59」文中小用地(3.69 公頃) 「機 1」、「機 2」、「機 73」機關用地(2.86 公頃) 「里公 5」、「里公 6」、「里公 7」、「里公 8」鄰里公園(1.34 公頃) 「市 5」、「市 6」市場用地(0.4 公頃) 「廣 1」廣場用地(0.15 公頃) 道路用地(7.22 公頃) 「停 1」停車場用地(0.46 公頃)	中密度住宅區(15.52 公頃) 「車(專)3」車站專用區(1.69 公頃) 「商 E5」商業區(7.72 公頃) 「公 E3」公園用地(8.16 公頃) 「機 73」機關用地(1.52 公頃) 「公道 13」公園道(1.13 公頃) 「文中小 3」文中小用地(4.39 公頃) 「3-60-20M」等道路用地(6.86 公頃)	為配合未來南紡商業區開發、精忠三村都市更新作業以及鄰近成功大學、永康等地區之整體發展，以落實未來東台南副都心之發展定位，避免土地零星開發，影響未來地區整體發展，故依據「臺南市精忠三村地區環境計畫規劃」之規劃成果，予以重新配置，期引入必要之住宅、商業、休閒等服務設施，健全地區發展機能，重塑地區發展之契機，以帶動整體發展。	附帶條件： 一、全區依其權屬及現況使用狀況，分為三區，並規定第一區與第二區部份(即現況平實營區及精忠三村所在地點)以市地重劃方式辦理開發。 二、其中「機 73」機關用地不納入重劃負擔，並依相關程序辦理撥用事宜。 三、第三區為私有土地，故不納入重劃範圍，維持原開發方式。 四、另外第三區變更為商業區部份，其開發應依「台南市都計變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。 五、因應教育體制的修正，故予合併「文中」、「文小」用地規劃為文中小用地，以提供未來就學需求。	

表四 修正後細部計畫變更內容明細表

編號	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
	原計畫	變更後計畫		
一	中密度住宅區 0.04 公頃	道路用地 0.04 公頃	配合縣市交界現況地籍線 予以調整計畫範圍線。	—
二	中密度住宅區 0.07 公頃	機關用地(機 73) 0.07 公頃		
三	道 路 用 地 (B-8-10M) 0.19 公頃	機關用地(機 73) 0.19 公頃	1. 配合東區主要計畫通盤檢討變更案二-1 案決議內容修正辦理，主要依據原用地範圍整併東側住宅區及道路後，擴大劃設之。 2. 配合現況地籍修正機關用地邊界範圍，並踢除重劃範圍。	
四	中密度住宅區 5.03 公頃	商業區(商 E5-1) 5.03 公頃		1. 本區應以市地重劃辦理開發方式。 2. 未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。
五	中密度住宅區 0.61 公頃	車站專用區(車專 3) 0.61 公頃		
六	中密度住宅區 2.21 公頃	公園用地(公 E3) 2.21 公頃		
七	中密度住宅區 0.67 公頃	公園道(公道 13) 0.67 公頃		
八	中密度住宅區 2.17 公頃	道路用地 2.17 公頃		
九	中密度住宅區 4.00 公頃	文中小用地 4.00 公頃		
十	中密度住宅區 0.11 公頃	綠地 0.11 公頃		
十一	批發市場用地 (批 5) 0.68 公頃	車站專用區(車專 3) 0.68 公頃		
十二	批發市場用地 (批 5) 0.64 公頃	公園用地(公 E3) 0.64 公頃		
十三	批發市場用地 (批 5) 0.17 公頃	道路用地 0.17 公頃		
十四	批發市場用地 (批 5) 0.07 公頃	廣場用地 0.07 公頃		

表四 修正後細部計畫變更內容明細表（續1）

編號	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
	原計畫	變更後計畫		
十五	市場用地(市5) 0.14 公頃	公園用地(公E3) 0.14 公頃	為配合未來南紡商業區開發、精忠三村都市更新作業以及鄰近成功大學、永康等地區之整體發展，以落實未來東台南副都心之發展定位，避免土地零星開發，影響未來地區整體發展，故依據「臺南市精忠三村地區環境計畫規劃」之規劃成果，予以重新配置，期引入必要之住宅、商業、休閒等服務設施，健全地區發展機能，重塑地區發展之契機，以帶動整體發展。	1. 本區應以市地重劃辦理開發方式。 2. 未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。
十六	機關用地(機1、機2) 1.17 公頃	商業區(商E5-1) 1.17 公頃		
十七	機關用地(機2) 0.07 公頃	道路用地 0.07 公頃		
十八	機關用地(機2) 0.25 公頃	公園用地(公E3) 0.25 公頃		
十九	停車場用地(停1) 0.09 公頃	商業區(商E5-1) 0.09 公頃		
二十	停車場用地(停1) 0.29 公頃	公園用地(公E3) 0.29 公頃		
十一	停車場用地(停1) 0.08 公頃	道路用地 0.08 公頃		
二十二	變電所用地(變14) 0.30 公頃	公園用地(公E3) 0.30 公頃		
二十三	加油站用地(油3) 0.15 公頃	商業區(商E5-1) 0.15 公頃		
二十四	鄰里公園用地 (鄰里7、8) 0.13 公頃	商業區(商E5-1) 0.13 公頃		
二十五	鄰里公園用地 (鄰里5、7) 0.10 公頃	公園用地(公E3) 0.10 公頃		
二十六	鄰里公園用地 (鄰里6、7) 0.38 公頃	中密度住宅區 0.38 公頃		
二十七	廣場用地(廣1) 0.16 公頃	公園用地(公E3) 0.16 公頃		
二十八	鄰里公園用地 (鄰里8) 0.30 公頃	道路用地 0.30 公頃		

表四 修正後細部計畫變更內容明細表（續 2）

編號	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
	原計畫	變更後計畫		
二十九	文中用地(文中68)2.67 公頃	中密度住宅區 2.67 公頃		
三十	文中用地(文中68)0.70 公頃	道路用地 0.70 公頃		
三十一	文中用地(文中68)0.04 公頃	公園道(公道 13) 0.04 公頃		
三十二	文小用地(文小59)1.30 公頃	中密度住宅區 1.30 公頃		
三十三	文小用地(文小59)0.19 公頃	商業區(商 E5-1) 0.19 公頃		
三十四	文小用地(文小59)1.72 公頃	公園用地(公 E3) 1.72 公頃		
三十五	文小用地(文小59)0.57 公頃	道路用地 0.57 公頃		
三十六	道路用地 1.93 公頃	中密度住宅區 1.93 公頃		
三十七	道路用地 0.70 公頃	商業區(商 E5-1) 0.70 公頃		
三十八	道路用地 0.51 公頃	文中小用地 0.51 公頃		
三十九	道路用地 1.24 公頃	公園用地(公 E3) 1.24 公頃		
四十	道路用地 0.46 公頃	公園道(公道 13) 0.46 公頃		
四十一	道路用地 0.13 公頃	車站專用區(車專 3) 0.13 公頃		
四十二	道路用地 0.01 公頃	綠地 0.01 公頃		
四十三	中密度住宅區 7.67 公頃	中密度住宅區 增訂附加條件 7.67 公頃	為配合未來南紡商業區開發、精忠三村都市更新作業以及鄰近成功大學、永康等地區之整體發展，以落實未來東台南副都心之發展定位，避免土地零星開發，影響未來地區整體發展，故依據「臺南市精忠三村地區環境計畫規劃」之規劃成果，予以重新配置，期引入必要之住宅、商業、休閒等服務設施，健全地區發展機能，重塑地區發展之契機，以帶動整體發展。	1. 本區應以市地重劃辦理開發方式。 2. 未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。

表四 修正後細部計畫變更內容明細表（續 3）

編號	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
	原計畫	變更後計畫		
四十四	中密度住宅區 0.07 公頃	商業區(商 E5-1) 0.07 公頃	1. 為配合未來南紡商業區開發、精忠三村都市更新作業以及鄰近成功大學、永康等地區之整體發展，以落實未來東台南副都心之發展定位，避免土地零星開發，影響未來地區整體發展，故依據「臺南市精忠三村地區環境計畫規劃」之規劃成果，予以重新配置，期引入必要之住宅、商業、休閒等服務設施，健全地區發展機能，重塑地區發展之契機，以帶動整體發展。 2. 配合市地重劃範圍之調整，增訂附帶條件規定，以利未來開發。	作商業區使用時，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」內容，辦理變更回饋。
四十五	道路用地 0.0003 公頃	商業區(商 E5-1) 0.0003 公頃		
四十六	道路用地 0.01 公頃	中密度住宅區 0.01 公頃		

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。

案名	變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(土地使用分區管制要點第二十條第一項「鼓勵大面積基地開發」)條文疑義
說明	<p>一、申請單位：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>本府98年12月7日南市都劃字第09816561820號公告「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」計畫書圖。</p> <p>三、提案緣起：</p> <p>原案係為中西區定期通盤檢討之程序作業，辦理過程考量中西區土地過於細分，希加速舊市區開發，爰於土地使用分區管制要點增訂「鼓勵大面積基地開發」申請。</p> <p>惟經98年12月7日公告發布實施後，部分因為圖資誤繕、基準容積未予敘明及鄰接道路面寬是否應訂定等情況疑義，在未變更實質內容前提下，提會研議，以作後續執行依據。</p> <p>四、研議內容：</p> <p>(一)圖資誤繕：</p> <p><b>圖資出處</b></p> <p>P.5-48 (附件一)</p> <p><b>研議</b></p> <p>查該條文訂定緣由係考量中西區之建築容積量體將影響舊市區內街廓紋理風貌；且經比對P.5-45「計畫區內容積接受地區說明表」(附件二)規範之可接受容積移入地區、接受容積移入需經審議地區、禁止容積移入地區範圍內容說明，本圖面確為誤繕。</p> <p><b>建議修正內容</b></p> <p>依P.5-45「計畫區內容積接受地區說明表」規範之可接受容積移入地區、接受容積移入需經審議地區、禁止容積移入地區範圍修正圖面。</p> <p>(二)原計畫第六章第八節「土地使用分區管制要點」第二十條第一項「鼓勵大面積基地開發」基準容積認定、鄰接計畫道路面寬及退縮建築之規定：</p> <p>原條文無敘明基準容積，致使申請案件依該條件提升調整容積後，次依相關法令規定適用之再提升容積(如開放空間、停車獎勵、容積移轉等)，因基準容積認定，致生獎勵容積上限疑義；又有關本條文申請條件並未說明鄰接計畫道路面寬，為避免袋形基地情況產生，不符原案訂定精神及意旨。對此研議如下：</p> <p><b>條文內容</b></p> <p>第二十條 容積獎勵及稅捐獎勵措施：</p>

## 一、鼓勵大面積基地開發說明

### (一)申請條件：

1. 面臨寬度 18M 以上計畫道路之商業區，且申請開發面積大於 1,000 m<sup>2</sup>以上。
2. 面臨寬度 18M 以上計畫道路之住宅區，且申請開發面積大於 1,500 m<sup>2</sup>以上。

### (二)審議方式：都市設計審議

### (三)經審議通過後建蔽率及容積率調整

1. 住宅區：建蔽率不超過(含)40%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至 400%。
2. 商業區：建蔽率不超過(含)60%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至 420%。
3. 惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。

(四)退縮建築規定：申請本項容積調整提升之基地，建築物高度在 10M(含)以下者，應自道路境界線退縮 5M 建築；建築物在 10M 以上者，應自道路境界線退縮 8M 建築。

(五)回饋辦法：詳「鼓勵大面積開發規定說明」

(六)申請本項容積調整提升之基地，依相關規定適用之容積獎勵合計不得超過提升容積率之 50%。

## 研議

### (一)基準容積認定：

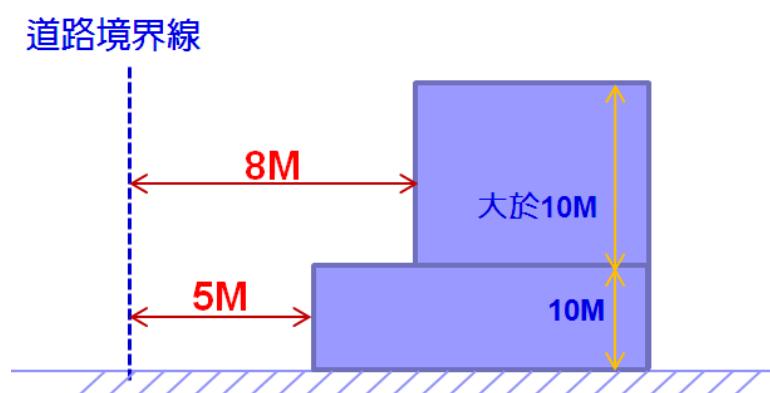
考量原條文訂定精神係因中西區土地過於細分，希加速舊市區開發，爰為鼓勵大面積基地申請開發，比照「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討研」之精神增訂。

上述前案基準容積之認定經本府第 282 次市都委會決議：「以第二階段回饋後容積率作為基準容積認定」，爰避免兩案基準容積認定混淆，擬建議基準容積定義(以回饋後調整提升之容積率)為準，提請研議。

### (二)鄰接計畫道路面寬(申請條件)：

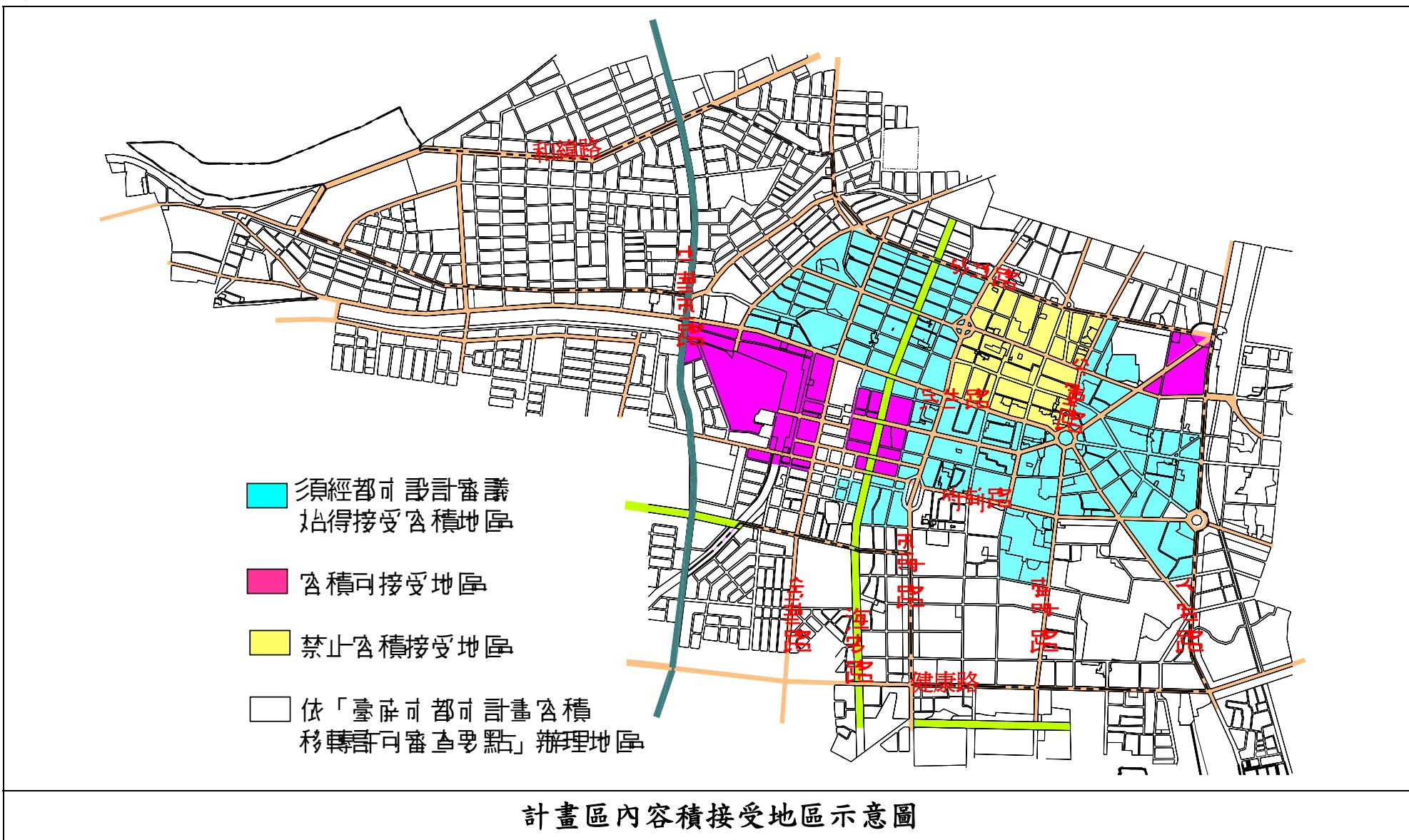
另鄰接計畫道路面寬規定部分，為避免開發基地出現鄰接計畫道路部分狹窄、後方連接大型土地之開發個案產生，本條文得否比照「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討研」乙案規定：「基地臨接道路面寬應達 15 公尺以上，又倘基地深度超過 30 公

	<p>尺，尚須符合：臨接計畫道路或永久性空地(河川區或其他公共設施用地)長度應大於申請建築基地周長之六分之一」規定，提請研議。</p> <p><b>五、檢附資料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 計畫書P.5-48 圖五-8 計畫區內容積接受地區示意圖</li> <li>(二) 計畫書P.5-45 表五-7 計畫區內容積接受地區說明表</li> <li>(三) 土地使用分區管制要點第二十條第一項「鼓勵大面積基地開發」條文</li> <li>(四) 中西區住宅區及商業區使用強度管制示意圖</li> <li>(五) 中西區臨18公尺計畫道路之住宅區、商業區街廓</li> </ul> <p><b>六、以上提請委員會研議。</b></p>
決議	<p><b>一、圖資誤繕：</b></p> <p>依 P.5-45 「計畫區內容積接受地區說明表」規範之可接受容積移入地區、接受容積移入需經審議地區、禁止容積移入地區規定範圍修正 P.5-48 計畫區內容積接受地區示意圖圖面。並另後續辦理補正修正公告，以全法制。</p> <p><b>二、基準容積認定：</b>以回饋後調整提升之容積率作為基準容積認定。</p> <p><b>三、申請條件附加說明</b>鄰接計畫道路面寬規定(「基地臨接道路面寬應達 15 公尺以上，又倘基地深度超過 30 公尺，尚須符合：臨接計畫道路或永久性空地(河川區或其他公共設施用地)長度應大於申請建築基地周長之六分之一」)及退縮建築條文之建築物高度解釋(如圖)，提供都市設計審議參考依據，有關本條文修正變更納入下次通盤檢討辦理。</p> <p><b>四、另有關退縮建築規定：</b>「申請本項容積調整提升之基地，建築物高度在 10M(含)以下者，應自道路境界線退縮……(略)」，因本條文係為「鼓勵大面積基地開發」之其一規定，爰本條文所稱之道路境界線係指 18 公尺以上之計畫道路。</p>



附件一

研議—4



## 附件二 計畫區內容積接受地區說明

項目	說明	
容積可接受地區	火車站前商業區	由於火車站具有交通轉運功能，且配合火車站前地區發展劃設為可接受容積移入地區。
	海安路(地下化範圍) 兩側商業區	海安路兩側地區，因有地下化停車場，活動承載力較高，並有海安路綠園道。故劃設為可接受容積移入地區。
	運河兩側地區之商業區及特定專用區	運河兩側地區因有大面積水域之永久性開放空間，故劃設為可接受容積移入地區。
須經都市設計審議 始得接受容積地區	<p>一、接受容積移入需經都市設計審議地區，劃設範圍以府城歷史風貌指標地區為主，包括孔廟文化園區、舊五條港周邊地區、小西門圓環東北側商業區及中西區內古街道及緊鄰古街道之建築基地，以保護區內古蹟及歷史建物並維持整體文化景觀風貌。</p> <p>二、審議規定如下：</p> <p>(一)審議原則：</p> <p>接受容積移入需經都市設計審議地區，劃設範圍以府城歷史風貌指標地區為主，包括孔廟文化園區、舊五條港周邊地區、小西門圓環東北側商業區及中西區內古街道及緊鄰古街道之建築基地，以保護區內古蹟及歷史建物並維持整體文化景觀風貌。</p> <p>故其可否接受容積移入之管制標準，應略低於禁止容積移入地區之規定，但高於可接受容積移入基地與其他依「都市計畫容積實施辦法」、「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」及其他相關法令規定可接受容積移入地區之規定。</p> <p>(二)申請審議基地條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.古蹟(定著範圍)、古蹟保存區、歷史建築所在基地及其鄰接或隔道路臨接之基地(詳後附圖一)，為禁止容積移入基地。</li> <li>2.歷史巷道兩側臨接基地(詳後附圖二)為禁止容積移入地區。</li> <li>3.前述古蹟、歷史建築依主管機關公告或指定為準。</li> <li>4.其餘位於「接受容積移入需經審議地區」之其他基地，申請容積接受基地面積應超過 <math>1,000\text{ m}^2</math>，並於都市設計審議應檢核項目中，載明下列項目。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)基地區位及其於古蹟、歷史建物之區位關係，以及申請基地範圍古街道之紋理。</li> <li>(2)預計申請移入之容積量。</li> <li>(3)建築配置、規模與開放空間系統配置情形。</li> <li>(4)預計吸引活動人口估算及交通衝擊分析。</li> <li>(5)未來開發建築後，基地及周邊型態與風貌模擬。</li> <li>(6)其餘內容應參照本計畫都市設計重點審議地區之規範。</li> </ul> </li> </ol> <p>(三)審議結果：</p> <p>都市設計審議委員會依據申請者所提之相關書件審議，並決議申請基地：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.可接受容積移入，其可接受容積移入值依「容積移轉實施辦法」規定。</li> <li>2.禁止容積移入。</li> </ol>	
禁止容積接受地區	配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及民生路所圍範圍為禁止容積移入地區。	

### 附件三 土地使用分區管制要點

第廿條 容積獎勵及稅捐獎勵措施：

一、鼓勵大面積基地開發說明

(一)申請條件

1. 面臨寬度 18M 以上計畫道路之商業區，且申請開發面積大於 1,000 m<sup>2</sup> 以上。
2. 面臨寬度 18M 以上計畫道路之住宅區，且申請開發面積大於 1,500 m<sup>2</sup> 以上。

(二)審議方式：都市設計審議

(三)經審議通過後建蔽率及容積率調整

1. 住宅區：建蔽率不超過(含)40%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至 400%。
2. 商業區：建蔽率不超過(含)60%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至 420%。
3. 惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。

(四)退縮建築規定

申請本項容積調整提升之基地，建築物高度在 10M(含)以下者，應自道路境界線退縮 5M 建築；建築物在 10M 以上者，應自道路境界線退縮 8M 建築。

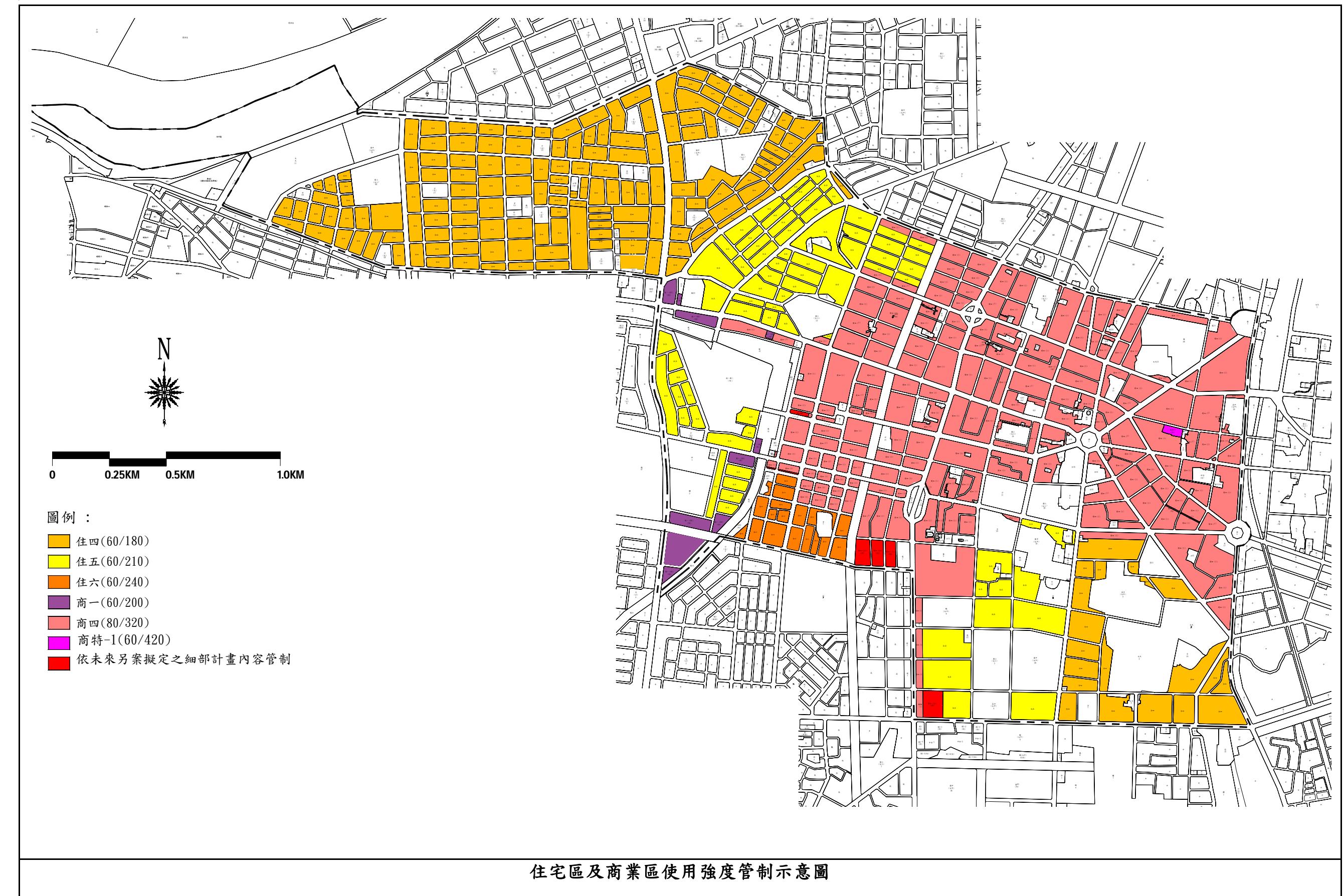
(五)回饋辦法：詳附件「鼓勵大面積開發規定說明」

(六)申請本項容積調整提升之基地，依相關規定適用之容積獎勵合計不得超過提升容積率之 50%。

二、符合「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」，依其規定辦理。

三、經都市計畫指定為都市更新地區內之建築基地面積達 100 m<sup>2</sup> 以上者，得依「都市更新條例」規定適用其稅捐獎勵規定。

附件四



## 附件五

