

擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主
要計畫)案(變更原臺南市主要計畫部分)
(內政部都委會第 618 次會議決議市地重劃(一)範圍)
計畫說明書



台南市政府

中華民國 95 年 10 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)案(變更原臺南市主要計畫部分)(內政部都委會第 618 次會議決議市地重劃(一)範圍)	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第十二條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽起迄日	<p>公告：93 年 7 月 1 日南市都計字第 09316533950 號公告</p> <p>公開展覽： 93 年 7 月 2 日起至 93 年 7 月 31 日止。 民國 93 年 7 月 2 日、93 年 7 月 3 日、93 年 7 月 4 日刊登公告於自由時報。</p> <p>補辦公開展覽： 94 年 11 月 15 日起至 94 年 12 月 15 日止 民國 94 年 11 月 15、16、17 日刊登於聯合報</p> <p>公展說明會： 93 年 7 月 19 日(星期一)下午七時正假安平區忠誠沙灘聯合活動中心(本市安平區世平路 69 號)召開。 93 年 7 月 20 日(星期二)下午七時正假安平區港仔里社區活動中心(本市安平區安平路 790 號)召開。 93 年 7 月 21 日(星期三)下午七時正假安平區漁光里社區活動中心(本市安平區漁光路 89 巷 39 號之 1)召開。 93 年 7 月 22 日(星期四)下午七時正假安平區億載國小二樓會議室(本市郡平路 310 號)召開。</p> <p>補公展說明會： 94 年 11 月 7 日(三)下午 3 時於安平區公所 4 樓會議室(安平區安北路 42 號)</p>	
公民團體對本案之反映意見	如人民陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	臺南市	93 年 11 月 26 日臺南市都市計畫委員會第 237 次會修正通過。
	內政部	94 年 10 月 4 日內政部都市計畫委員會第 618 次會議修正通過。



壹、計畫緣起

為因應行政院「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」的推動，臺南市乃依據「都市計畫法」第十二條規定，擬定「安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)」，並於民國 95 年 3 月 10 日公告發布實施；另「安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)」亦於同年 4 月 4 日公告發布實施。

於上述發佈實施的特定區計畫中，共有三處因涉及整體開發而列為暫予保留範圍，包括一處區段徵收範圍，及兩處市地重劃範圍，分別為：(一)歷史水景公園及特文區段徵收；(二)國際遊憩碼頭、舊安平新都心及加油站專用區市地重劃；(三)漁光里灘岸旅遊特商區、車站 3 及特住區市地重劃。

其中有關國際遊憩碼頭、舊安平新都心及加油站專用區市地重劃(市地重劃一)範圍，依據 94 年 10 月 4 日內政部都市計畫委員會第 618 次會決議內容(詳附件一)，其中有關市地重劃開發規定、逕向內政部陳情意見、變更內容明細之決議，茲分述如下：

一、市地重劃開發規定：

本案擬以市地重劃方式開發部分，應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

(一)請台南市政府於台南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請台南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

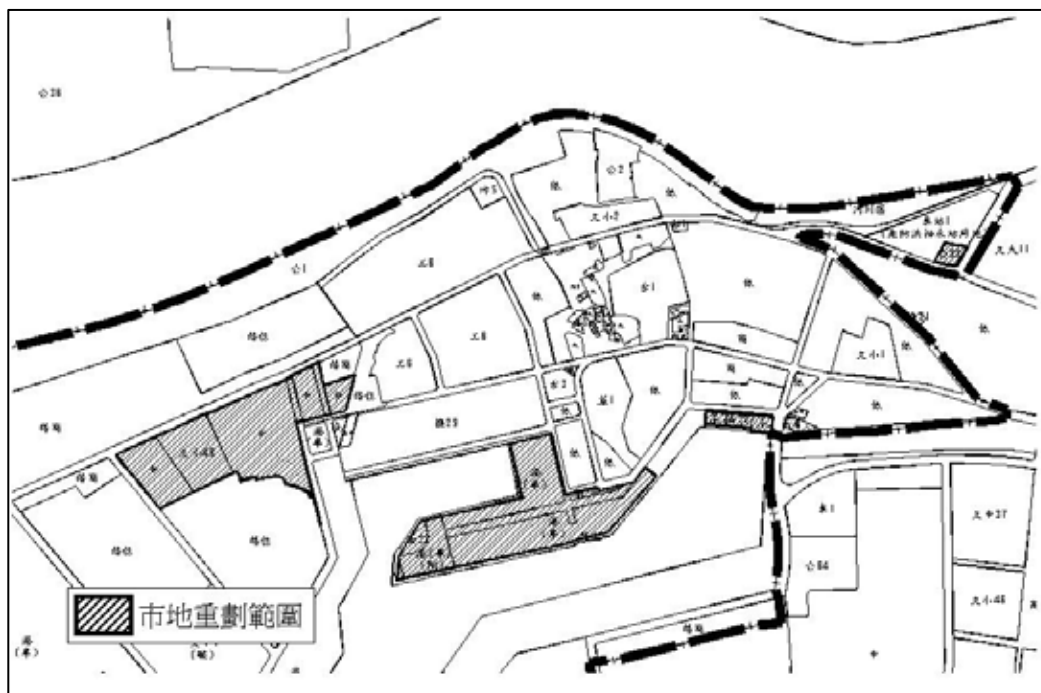
(三)配套措施及辦理程序：

1. 有關都市計畫擬規定以市地重劃方式開發者，於主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。
2. 於台南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送



請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

3. 都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。



圖一 市地重劃(一)位置示意圖

二、逕向內政部陳情意見：

本案計畫範圍亦涉及逕向內政部陳情意見第 4 案，相關陳情內容與審查意見摘錄如下：

編號	陳情人及陳情事項	本會專案小組 審查意見
4	中國石油股份有限公司油品行銷事業部嘉南營業處 94 年 5 月 24 日嘉行字第 0940002239 號函建議「計畫 1 加油站用地」地處偏遠，不具建站價值，可能造成未來無法營運(不設置加油站)之可能性，建請遷移至民權路及和緯路口乙案。	本案併變更內容明細表編號一~14、15、16、17，以及十四~38、39 案辦理，陳情人建議事項已採納辦理。

三、市地重劃(一)變更內容明細表

依據內政部都委會第 618 次會議決議內容，修正有關市地重劃(一)範圍之變更案明細內容，如表一所示。



表一 市地重劃一變更內容明細表

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	權屬	附帶條件 及其他說明	
一	14	公園用地(公 22)	加油站專用區	0.264	配合車站用地規劃，提供進出特定區運輸旅次轉運功能節點。	國有	市地重劃(一)：配合舊安平新都心開發。 公設比例不得低於 32%。
六	1	中密度住宅區	特定商業專用區 1.333 公頃	0.205	配合沿街商業區之規劃，調整中密度住宅區為特定商業專用區。	市有	
	2	文小用地(文小 49)		0.255	配合沿街商業區之規劃，文小用地(文小 49)為特定商業專用區。	市有	
	3	中密度住宅區		0.766	配合沿街商業區之規劃，調整中密度住宅區為特定商業專用區。	國有	
	4	中密度住宅區		0.107	配合沿街商業區規劃，調整中密度住宅區為特定商業專用區。	國有	
	5-1	中密度住宅區	特定住宅專用區 4.327 公頃	2.281	配合安平新都心整體規劃，調整中密度住宅區為特定住宅專用區。	私有、 國有、 市有	
	6	文小用地(文小 49)		1.547	配合安平新都心整體規劃，調整文小用地為特定住宅專用區。	市有	
	7	中密度住宅區		0.499	配合安平新都心整體規劃，調整中密度住宅區為特定住宅專用區。	國有	
	8	中密度住宅區	文小用地(文小 3)	2.032	配合安平新都心整體規劃，調整中密度住宅區為文小用地。	國有	
	9-1	中密度住宅區	道路用地(3-18-20M) 0.142 公頃	0.102	配合特定區計畫內環道系統規劃，變更中密度住宅區為道路用地。	國有	
	9-2	中密度住宅區		0.040	配合景觀住宅區之規劃，調整中密度住宅區為道路用地。	私有、 國有	
八	1	道路用地	特定商業專用區	0.035	配合沿街商業區之規劃，調整道路用地為特定商業專用區。	國有、 市有	
	3	中密度住宅區	特定住宅專用區 0.572 公頃	0.416	配合藝文與創意園區整體規劃，調整土地使用分區與機能。	國有	
	4-1	道路用地(4-6-15M)		0.156	配合安平新都心整體規劃，調整土地使用分區與機能。	國有、 市有	
十二	1	道路用地	特定文化專用區 8.568 公頃	0.080	考量道路系統規劃與現況路寬，未拓寬部分併入特定文化專用區。	私有、 國有、 市有	
	2	加油站用地(油 22)		0.175	配合國際遊憩碼頭整體規劃，調整土地使用分區與機能。	私有、 國有	
	3-1	港埠專用區		6.823	配合國際遊憩碼頭整體規劃，調整土地使用分區與機能。	私有、 國有、 市有	
	4	低密度住宅區		0.067	配合國際遊憩碼頭整體規劃，調整土地使用分區與機能。	私有、 市有	
	5	港埠專用區		0.087	配合國際遊憩碼頭整體規劃，調整土地使用分區與機能。	私有、 市有	
	6	道路用地(4-38-20M)		1.053	配合國際遊憩碼頭整體規劃，調整土地使用分區與機能。	私有、 國有、 市有	
	7	加油站用地(油 23)		0.283	配合國際遊憩碼頭整體規劃，調整土地使用分區與機能。	私有	

本案市地重劃(一)已依據前述都委會決議辦理市地重劃相關作業，唯因實際執行需要，於法令允許情況下，擬以分期分區方式進行市地重劃，其中第一期市地重劃已完成可行性評估，並擬具市地重劃計畫書(詳附件一)，經內政部 95 年 9 月 14 日內授中辦地字第 0950726513 號函審議通過(詳附件二)；故本次先就第一期部分進行都市計畫核定作業。



伍、實施經費與進度

依據臺南市第十七期安平新都心(一)市地重劃計畫書內容，本案實施經費與進度說明如下：

一、預估費用負擔：

預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額，詳如表四所示：

表四 實施經費概估表

項目		金額(元)	說明	備註
工程費	填土整地	4,131,228		各分項費用得依實際情形予以調整並相互勻支
重劃費用	地上物拆遷補償費	8,834,404	拆遷補償費係依電子圖檔之面積結構概估。含加油站拆遷補償費、漁塭之地上物補償費。	
	重劃業務費	80,000	包含地籍整理費(各項測量及登記費用)及估價費。	
貸款利息		10,000	貸款期間1年，以年利率1.79%計算	
合計		13,055,632		

二、財務計畫：

(一)資金需求總額(總費用) 13,055,632 元。

(二)財源籌措方式：向臺南市實施平均地權基金或金融機構貸款支應。

(三)償還計算：由土地所有權人繳納差額地價償還。

三、依「臺南市第十七期安平新都心(一)市地重劃計畫書」預定重劃工作進度自民國95年7月至96年12月止。如表五。



表五 市地重劃預定工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、勘估填土、擋土牆費用	自 95 年 07 月至 95 年 08 月
二、查估加油站補償費	自 95 年 07 月至 95 年 09 月
三、協調承租戶地上物、1/3 地價補償	自 95 年 07 月至 95 年 10 月
四、第一次呈報重劃計畫書備查	自 95 年 08 月至 95 年 10 月
五、完成都市計畫程序	自 95 年 08 月至 95 年 10 月
六、完成重劃費用負擔計算	自 95 年 08 月至 95 年 10 月
七、協調各單位重劃負擔確定	自 95 年 08 月至 95 年 10 月
八、第二次呈報重劃計畫書核備	自 95 年 09 月至 95 年 11 月
九、公告實施重劃(含補償費)	自 95 年 11 月至 95 年 12 月
十、評定地價	自 95 年 12 月至 95 年 12 月
十一、公告成果、交地	自 96 年 01 月至 96 年 02 月
十二、中油公司請照施工、拆除	自 96 年 02 月至 96 年 12 月

註：以上時程配合都市計畫作業核定時程進行調整。