

擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫
(細部計畫)案(內政部都委會第 618 次會議
決議市地重劃(一)範圍)案計畫說明書



臺南市政府

中華民國 95 年 11 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(細部計畫)案(內政部都委會第618次會議決議市地重劃(一)範圍)案	
變更都市計畫法令依據	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	公告：93年7月1日南市都計字第09316533950號公告	
	公開展覽： 93年7月2日起至93年7月31日止。 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。 補辦公開展覽： 94年11月15日起至94年12月15日止 94年11月15、16、17日刊登於聯合報	
	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。 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)	
公民團體對本案之反映意見	詳臺南市都市計畫委員會審議本案會議紀錄中之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	經臺南市都市計畫委員會93年8月23日第233次會、95年1月24日第248次會審議修正通過。



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，本市乃依據「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」，且該案業已於民國 95 年 3 月 10 日公告發布實施。

依「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)案」計畫說明書第六章規定，本特定區之開發方式包括：一.區段徵收；二.市地重劃；三.公地撥用；四.獎勵私人投資。

其中屬於區段徵收與市地重劃之整體開發方式，依「都市計畫書規定應以市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」規定：都市計畫書擬規定以市地重劃、區段徵收或其他方式辦理整體開發地區，應先會同當地地政機關評估可行性。

本案係屬「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)案」指定市地重劃(一)之部分範圍，依內政部 94 年 10 月 4 日內政部都市計畫委員會第 618 次會決議，須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、圖報由內政部逕予核定後實施。

今本案整體開發範圍已完成市地重劃計畫書，並經內政部 95 年 9 月 14 日內授中辦地字第 0950726513 號函核定；依「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)（配合台南市第十七期安平新都心(一)市地重劃變更部份港埠專用區、加油站用地、公園用地及道路用地為特定文化專用區及加油站專用區)案」主要計畫部份業已經內政部審議通過，故依法辦理本次細部計畫之擬定。

貳、法令依據

- 一、都市計畫法第十二條。
- 二、都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點。
- 三、內政部94年10月4日內政部都市計畫委員會第618次會決議。
- 四、內政部95年9月14日內授中辦地字第0950726513號函。



伍、實質計畫內容

本案依「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)(配合台南市第十七期安平新都心(一)市地重劃變更部份港埠專用區、加油站用地、公園用地及道路用地為特定文化專用區及加油站專用區)案」進行細部計畫分區之劃設與機能說明。

一、第一之一種特定文化專用區

本案劃設第一之一種特定文化專用區屬聚落水岸商場型，以延續舊聚落觀光活動至環港步道與港區水岸，並配合規劃低密度商場型消費空間而劃定之細分區；本次劃設面積約 0.45 公頃。

二、加油站專用區

加油站專用區位於車站用地(車站 1)南側，為未來民權路及和緯路之交會路口；劃設面積約為 0.26 公頃，以替代目前運河路加油站之機能。

三、廣場用地

廣場用地(廣 6)配合第一之一種特定文化專用區之開發，提供未來觀光商業活動所需之廣場空間；劃設面積為 0.11 公頃。

實質計畫內容明細詳如表一所示，土地使用及公共設施位置計畫圖詳如圖二所示，擬定前後土地使用與公共設施面積對照詳如表二所示。

表一 實質計畫內容明細表

位置	擬定後計畫	附帶條件或其他說明
運河路以南、臨安平港港區北側、安億橋以西之地區	特文一之一 (0.47 公頃)	台南市第十七期安平新都心(一)市地重劃計畫書如附件。
	廣 6 (0.11 公頃)	
民權路四段與和緯路五段交會處，車站 1 以南之地區	加油站專用區 (0.26 公頃)	

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



表二 擬定前後土地使用面積對照表

使用類別	項目	細部計畫整體開發 部分以原計畫估算		本次擬定後			細部計畫 含整體開發內容	
		面積 (公頃)	百分比 (%)	面積增減 (公頃)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	5.94	1.27%	0	5.94	1.27%	0	0
	中密度住宅區	4.18	0.89%	0	4.18	0.89%	0	0
	低密度住宅區	1.76	0.38%	0	1.76	0.38%	0	0
	特定住宅專用區	49.16	10.51%	0	49.16	10.51%	53.36	11.41%
	第一種特住區	5.97	1.28%	0	5.97	1.28%	7.75	1.66%
	第二種特住區	15.23	3.26%	0	15.23	3.26%	15.24	3.26%
	第三種特住區	8.39	1.79%	0	8.39	1.79%	8.4	1.80%
	第四之一種特住區	19.57	4.18%	0	19.57	4.18%	19.67	4.21%
	第四之二種特住區	0	0	0	0	0	2.3	0.49%
	特定商業專用區	26.64	5.70%	0	26.64	5.70%	33.3	7.12%
	第一種商業特區	0	0	0	0	0	5.73	1.23%
	第二之一種特商區	6.46	1.38%	0	6.46	1.38%	6.46	1.38%
	第二之二種特商區	14.7	3.14%	0	14.7	3.14%	16	3.42%
	第三種特商區	2.71	0.58%	0	2.71	0.58%	2.71	0.58%
	第四種特商區	2.59	0.55%	0	2.59	0.55%	2.4	0.51%
	特定文化專用區	0	0	0.45	0.45	0.10%	19.56	4.18%
	第一之一種特文區	0	0	0.45	0.45	0.10%	0.45	0.10%
	第一之二種特文區	0	0	0	0	0	6.71	1.43%
	第二種特文區	0	0	0	0	0	12.4	2.65%
	港埠專用區	26.34	5.63%	0	26.34	5.63%	20.45	4.37%
	第一種港專區	10.16	2.17%	0	10.16	2.17%	10.22	2.19%
	第二種港專區	4.47	0.96%	0	4.47	0.96%	4.17	0.89%
	第三種港專區	6.87	1.47%	0	6.87	1.47%	6.05	1.29%
	第四種港專區	3.38	0.72%	0	3.38	0.72%	0	0.00%
	第五種港專區	0.35	0.07%	0	0.35	0.07%	0	0.00%
	第七種港專區	1.11	0.24%	0	1.11	0.24%	0	0.00%
	電信專用區	0.23	0.05%	0	0.23	0.05%	0.23	0.05%
	變電所專用區	0.52	0.11%	0	0.52	0.11%	0.52	0.11%
	文教區	5.06	1.08%	0	5.06	1.08%	5.06	1.08%
	加油站專用區	1.11	0.24%	0.27	1.38	0.30%	1.38	0.30%
古蹟保存區	6.91	1.48%	0.1	7.01	1.50%	7.01	1.50%	
河川區	2.35	0.50%	0	2.35	0.50%	2.26	0.48%	
保護區	47.8	10.22%	0	47.8	10.22%	48.02	10.27%	
工業區	14.53	3.11%	0	14.53	3.11%	0	0.00%	
遊樂區	3.11	0.66%	0	3.11	0.66%	41.55	8.89%	
小計	189.53	40.52%	0.72	190.25	40.68%	232.69	49.77%	
公共 設施 用地	公用地	0.14	0.03%	-0.14	0	0.00%	0	0.00%
	公園兼兒童遊樂場用地	1.23	0.26%	0	1.23	0.26%	1.23	0.26%
	公園用地	52.29	11.18%	-0.27	52.02	11.12%	66.66	14.26%
	公園道用地	5.04	1.08%	0	5.04	1.08%	5.04	1.02%
	公墓用地	2.01	0.43%	0	2.01	0.43%	1.98	0.42%
	文小用地	4.82	1.03%	0	4.82	1.03%	5.05	1.08%



文中用地	6.23	1.33%	0	6.23	1.33%	6.23	1.33%
水域用地	77.73	16.62%	0	77.73	16.62%	77.73	16.62%
市場用地	0.47	0.10%	0	0.47	0.10%	0.47	0.10%
污水處理廠用地	1.79	0.38%	0	1.79	0.38%	1.02	0.22%
車站用地	5.41	1.16%	0	5.41	1.16%	7.06	1.51%
停車場用地	1.83	0.39%	0	1.83	0.39%	1.43	0.31%
郵政用地	0.07	0.01%	0	0.07	0.01%	0.07	0.02%
綠地	9.82	2.10%	0	9.82	2.10%	7.79	1.67%
廣場用地	2.53	0.54%	-0.05	2.48	0.53%	3.72	0.80%
廣場兼停車場用地	0.21	0.04%	0	0.21	0.04%	0.21	0.04%
碼頭用地	6.17	1.32%	0	6.17	1.32%	5.87	1.26%
機關用地	7.25	1.55%	0	7.25	1.55%	1.54	0.33%
港埠用地	47.83	10.23%	0	47.83	10.23%	0	0.00%
加油站用地	0.46	0.10%	-0.18	0.28	0.06%	0	0.00%
道路用地	44.85	9.59%	-0.08	44.77	9.57%	41.79	8.94%
小計	278.18	59.48%	-0.72	277.46	59.32%	234.89	50.23%
總計	467.71	100.00%	0	467.71	100.00%	467.71	100%

註：以上數據僅供統計參考用，實際面積以現地分割測量為準。



陸、土地使用分區管制要點及都市設計管制事項

本案計畫範圍內之土地使用分區管制要點及都市設計管制事項，均依「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）案」之土地使用分區管制要點及都市設計管制事項之規定辦理。



柒、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，如表四：

表三 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、預定重劃工作進度自民國95年7月至96年12月止。如表五。



表四 市地重劃區預定工作進度表

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。