



第四章 土地使用分區管制要點

第一條 台南市政府(以下簡稱本府)為確保安平港歷史風貌園區特定區整體目標的落實，並達成土地使用之合理發展，依「都市計畫法台灣省施行細則」(以下簡稱施行細則)第三十五條規定訂定本要點。

第二條 特定區內依主要計畫分區劃定下列細部計畫分區及街廓編號，如表4-1及圖4-1。

表 4-1 土地使用分區項目與街廓編號表

主要計畫分區	細部計畫分區	街廓編號
特定住宅專用區(特住區)	第一種特住區(特住一)	K1-1 至 K1-10。
低密度住宅區(低住區)	第二種特住區(特住二)	E3-1 至 E3-16、E4-1 至 E4-4、E5、E10-1、E10-2、E11、E12、E13-1 至 E13-2。
	第三種特住區(特住三)	E1-1 至 E1-4、E2-1 至 E2-3、E6-1 至 E6-10、E7、E8-1、E8-2、E9。
特定住宅專用區(特住區)	第四之一種特住區(特住四之一)	B1-1 至 B1-10、B2-10 至 B2-19、B3-1 至 B3-2、I1-1 至 I1-2。
	第四之二種特住區(特住四之二)	B2-1 至 B2-9、B4-1 至 B4-4。
特定商業專用區(特商區)	第一種特商區(特商一)	J1-1、J1-2。
	第二之一種特商區(特商二之一)	E13-3、H1-1 至 H1-2、H2-1 至 H2-2、H3。
	第二之二種特商區(特商二之二)	A1-1 至 A1-4、A2-1 至 A2-2、A3-1 至 A3-3、A4-1 至 A4-2、A5、A6-1 至 A6-2。
商業區	第三種特商區(特商三)	F1、F2。
特定商業專用區(特商區)	第四種特商區(特商四)	A7-1、A7-2。
特定文化專用區(特文區)	第一之一種特文區(特文一之一)	G1。
	第一之二種特文區(特文一之二)	G2。
	第二種特文區(特文二)	D1、D2-1、D2-2、D3。
港埠專用區(港專區)	第一種港專區(港專一)	C1-1 至 C1-9。
	第二種港專區(港專二)	L1-1 至 L1-3。
	第三種港專區(港專三)	C2。
加油站專用區	加油站專用區	M1、M2。
電信專用區	電信專用區	
變電所專用區	變電所專用區	
古蹟保存區	古蹟保存區	
文教區	文教區	
保護區	保護區	



第三條 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：

- 一、上述分區允許使用項目如表 4-2 所列性質之使用。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。
- 二、遊樂區應依「台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。
- 三、臨 4-39-20M 計畫道路側之機 6 及污(抽)用地得供餐飲、展示相關使用。
- 四、A3-3 街廓之特商二之二原屬「擬定台南市安平新市區細部計畫案」之商 12(依照原規定不得作為「戲院、電影院、遊藝場、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場、旅館」、「酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所」、「樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店」之使用)得比照「台南市都市計畫變更回饋規定」住變商之回饋規定辦理。

表 4-2 特住區、特商區及特文區允許使用性質一覽表

細部計畫分區 使用類別	特住一	特住二	特住三	特住四之一	特住四之二	特商一	特商二之一	特商二之二	特商三	特商四	特文一之一	特文一之二	特文二
施行細則第 17 條禁止使用項目	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
施行細則第 15 條禁止使用項目													
工業類	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
裝卸貨物場所、棧房及調度站。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
加油(氣)站。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
探礦、採礦。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
堆棧或堆置場。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
殯葬服務業。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
戲院、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館及訓練場。	×	×								×			
攤販集中場。	×	×				×	×	×	×	×	×	×	
舞廳(場)、酒家、酒廊、特種咖啡茶室或其他類似之營業場所。	×	×	×	×	×		×	×	×	×			
浴室、三溫暖。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×



續表 4-2 特住區、特商區及特文區允許使用性質一覽表

細部計畫分區 使用類別	特住一	特住二	特住三	特住四之一	特住四之二	特商一	特商二之一	特商二之二	特商三	特商四	特文一之一	特文一之二	特文二
大型商場（店）或飲食店。	x	x	x							x			
證券及期貨業。	x	x	x	x	x					x	x	x	
金融業分支機構、票券業及信用卡公司。										x			
小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
汽車保養所、機車修理業、計程車客運業	x	x	x							x			
作為銀樓金飾加工業之工廠										x			
建議其他放寬項目													
民宿、旅館													
國際觀光旅館。			x	x	x								
娛樂設施：遊樂園業。			x	x	x					x			
教科文展示場館、水族館、音樂廳、國際會議中心及其他展示支援設施。			x	x	x					x			
創意研發設施：藝文社團、創意及研發機構、育成中心。			x	x	x		x						
導覽中心、文化工作室。			x	x	x		x	x		x			
設置車站、輪渡站、碼頭、棧橋或曳船相關設施，以提供水上觀光遊憩與遊艇活動之所需。		x	x	x	x		x	x					

註：「○」表允許使用，「×」表禁止使用，「△」表應經本市都委會審查通過後允許使用。

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。

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。

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。

第五條 各類建築物之建蔽率、容積率不得超過表4-3之基準，如圖4-2、圖4-3所示。

表 4-3 建蔽率、容積率管制規定表

項目 細部計畫分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	項目 細部計畫分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)
特住一	60	150	文教區	40	120
特住二	60	165	電信專用區	50	100
特住三	60	165	變電所專用區	60	120
特住四之一	60	200	古蹟保存區	—	—
特住四之二	60	240	機關用地	60	120
特商一	60	240	文中用地	40	—
特商二之一	70	210	文小用地	40	—
特商二之二	60	240	公園 (不含水域部份)	5	10
特商三	80	280	兒童遊樂場	10	15
特商四	80	240	車站用地	60	180
特文一之一	50	100	市場用地	50	100
特文一之二	50	200	停車場用地	5	10
特文二	60	240	郵政用地	60	120
港專一	50	100	污水處理廠用地	40	80
港專二	50	100	污(抽)用地	60	120
港專三	50	160	碼頭	5	10
加油站專用區	50	120	墓地	20	200
廣場兼停車場用地	5	10	—	—	—



第六條 獎勵措施：

一、容積獎勵

(一)特住二

現有巷道內配合留設轉角空間供公眾使用且未設置圍籬之空間，得依其留設面積，獎勵同額建築容積。

(二)特文一之二、特文二、特商二之二、車站

基地臨接 15 公尺以上計畫道路，面對 5 公頃以上公園，且面積達 5,000 m²以上者，適用建築基地綜合設計及增設停車空間相關獎勵規定，其容積獎勵上限以基準容積 0.3 倍為原則。

(三)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。

二、更新獎勵

(一)指定更新地區：特住一、特住二

適用都市更新條例及都市更新相關獎勵規定

(二)特住二基地適用「臺南市獎勵老舊發展地區整建維護補助辦法」之規定。

三、免退讓獎勵

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。

第七條 容積移轉實施地區

為維護歷史聚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，如圖 4-4 所示。

第八條 最小基地開發規模

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，如圖 4-5 所示。

二、如有特殊情況經本市都市設計審議委員會(以下簡稱都審會)審議通過者，得不受此限。



第九條 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

一、保存維護及罰則規定

依圖 6 初步指認之土地權利關係人，未經本府同意者，不得對建築遺構擅自施作、改變、附加設施物或破壞、毀損殘蹟之行爲。如有上述行爲者，概依「文化資產保存法」之規定處理。

二、申請開發建築規定

依圖 4-6 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後，經都設會或促進小組審議通過後，始得核(換)發建築執照。



圖4-6 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

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：

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 4-4：

(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



- 二、鄰接永華路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。
- 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。

表 4-4 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
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。		

第十一條 其他規定

一、「整體街廓規劃、分期開發」規定

- (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 4-7。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，並經都設會審議通過後，方可據以申請建築執照。



(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。

(三)如有特殊情形，經都市設計審議通過者，不在此限
二、變更回饋規定：

(一)使用變更回饋比例，如表 4-5 所示。

表 4-5 都市計畫變更回饋比例表

原使用分區 變更後使用分區	公共 設施 用地	住宅區	港埠用 地(或專 用區)	遊樂區	工業區
港埠專用區	40%	—	—	—	—
特定住宅專用區	40%	5%	10%	10%	10%
特定商業專用區	45%	10%	15%	—	15%

(二)本計畫涉及土地使用分區變更回饋之內容，於申請變更使用項目時，概依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之規定辦理變更回饋。

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。

四、都市設計審議規定

依都市設計管制事項辦理。另授權都設會得針對本地區都市設計審議需要訂定補充規定。

五、舊聚落保存與再發展促進規定

依文化資產保存法第 36 條，基於對安平舊聚落地區(如圖 4-8)整體空間保存與再發展的促進，本市應成立小組(簡稱促進小組)進行本地區公共工程、公共設施、商業登記、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)小組由本府文化局依文資法第 36 條規定負責召集組成，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。

(二)本小組應研訂保存計畫、設計準則與再發展審議事項與規定。

(三)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。

第十二條 特定區內之土地及建築物之開發，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。