

「擬定台南市中西區特定專用區  
(舊運河造船廠一帶)土地使用管制  
案」說明書

台 南 市 政 府

中華民國 94 年 9 月

## 台南市都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定台南市中西區特定專用區（舊運河造船廠一帶）土地使用管制案	
擬定都市計畫法令依據	依都市計畫法第 22 條	
擬定都市計畫機關	台南市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	台南市政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽：自民國 94 年 7 月 15 日起至民國 94 年 8 月 14 日止，並刊登於民國 94 年 7 月 15 日、16 日及 17 日之聯合報。 公開說明會：日期：民國 94 年 7 月 28 日下午 2 時。 地點：本府一樓訓練教室(台南市永華路 2 段 6 號 1 樓)。	
人民團體對本案之反映意見	無	
提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	台南市都市計畫委員會 93 年 9 月 2 日第 243 次會審議修正通過
備註		

## 壹、計畫緣起

本案基地係位於本府 93.12.22 南市都計字第 09316564310 號函發佈實施之「變更臺南市主要計畫（運河兩側地區）案」範圍內，考量本案基地區位條件優良，且變更範圍土地多屬公有土地，產權單純，且規劃中之輕軌電車將經過本地區，因此本基地將留供未來本地區水道交通場站及觀光服務等相關活動使用，並配合運河再生計畫，活化運河沿岸活動並促進該地區未來發展多功能及複合性商業機能，經檢討地區學校用地供需及配置後，將原商業區（商 1）、金城國中及新南國小等學校用地變更為「特定專用區」，附帶決議事項如下：

- 一、本案應另行擬定細部計畫，整體規劃，並應留設 50% 公共設施用地。且鄰近運河部份應留設公園綠地，以串聯整個運河再生沿岸綠帶系統。
- 二、有關該特定專用區道路系統之佈設，將於本區擬定細部計畫時研析規劃。

為保持計畫之彈性，本案之細部計畫由投資者自行依法擬定。為利本案土地辦理獎勵民間投資作業，吸引投資者參與投資，並使投資者有所依循，特訂定本案土地使用管制規定。

## 貳、法令依據

依都市計畫法第廿二條規定辦理。

## 參、計畫位置與範圍

本計畫位於運河轉彎處之南側（詳圖 1），亦即包括現況金城國中、新南國小以及前揭 2 所學校北側之原商業區（商 1）範圍（詳圖 2），面積約 11.23 公頃。

## 肆、土地使用管制內容

- 一、本案細部計畫土地使用分區土地之建蔽率 60%，平均容積率 480%。
- 二、本案之使用項目，比照「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之規定，但不得為工廠類之使用。
- 三、大眾運輸設施之提供與獎勵
  - (一) 考量未來地區性大眾運輸軌道系統（如輕軌）之建設時程，本府得指定部分街廓土地留設供停靠之使用區，該部分土地面積得計入法定空地計算，其留設地點、面積及停靠月台位置，應俟本府核定後辦理。
  - (二) 建築基地提供大眾運輸設施之出入口、人行陸橋或人行地下穿越道等公眾使用之服務性或公益性設施，經本市都市設計審議委員會審議通過，該等用地得不計入樓地板面積，並得就其所提供公共使用之樓地板面積，給予等面積之容積獎勵。
- 四、本地區依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟容積移轉實施辦法」等相關規定，指定為容積接受基地。
- 五、為形塑地方特色，創造地區特色及維持良好環境品質，本案計畫範圍之土地申請建築開發時，需經本府都市設計審議委員會審查通過，始得開發。
- 六、建築基地規模
  - (一) 本計畫區需採整體規劃方式辦理，但得分期開發。
  - (二) 本計畫區基地之最小建築規模，不得小於 5000 m<sup>2</sup>。
  - (三) 本案建築基地地下層最大開挖率不得大於 70%。
- 七、本計畫區建築物高度除相關法令另有規定外，不予限制。
- 八、本計畫區之各類建築物及公共設施用地應設置夜間照明設施。
- 九、本案鄰近運河之帶狀開放空間應以破堤方式進行規劃設計。
- 十、其餘事項應依本市各類都市設計審議原則辦理。

十一、本案土地使用分區管制要點內容如確有調整之必要性，得於另行擬定細部計畫時，提經本市都市計畫委員會審議同意後予以調整。