

「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地
使用分區管制專案通盤檢討案」說明書

台 南 市 政 府

中 華 民 國 96 年 4 月

台 南 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表						
項	目 說				明	
都市計畫名稱	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案					
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定內容。					
變更都市計畫機關	台南市政府					
本案公開展覽之起訖日期	檢 討 前 公 告					
	公 展 覽	時 間				
		說 明 會	日 期			
			地 點			
人民及機關團體對本案之反映意見						
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級					
備 註						

壹、計畫緣起

台南市政府為落實「綠水文化觀光城」之政策，於 93 年 12 月 22 日公告發布實施「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案」，期使透過土地使用、交通運輸及公共設施之調整變更，達成「增設及串連完整之(親水)開放空間」、「提高沿岸土地使用經濟效益」、「維護生態文化資產」、「建構分級交通系統」之計畫標的，並將整個運河兩側定位為八種不同類型之功能分區(詳如圖 1)，分別為「安平舊聚落區」、「交通轉運功能區」、「水岸住商街屋區」、「水岸住商大樓區」、「水陸門戶與新都心區」、「水綠複合住商區」、「港灣生產作業區」及「紅樹林生態區」。

由於原計畫之土地使用分區相關管制內容多置於都市設計審議規範中，例如建築退縮、最小建築基地規模、樓高限制…等，且大多儘以示意圖加以標示，因而造成許多民眾無法察覺管制內容為何？亦是造成計畫無法落實的最大原因；而原計畫中針對臨運河南側之部分商業區另有規定最小建築基地規模之限制，加上部分係位於五期重劃區範圍，現況地籍多介於 100~200 m²間，因此在最小建築基地規模之限制下，未來皆須透過基地整併之方式整合開發，如此將增加無謂之開發成本，間接造成土地之閒置浪費，故基於上述現行管制條文之種種問題，為使用運河兩側土地發展能更符合實際需要，擬透過本案專案通盤檢討之程序，針對原計畫之「土地使用分區管制」及「都市設計審議規範」進行全面性之檢討及修正，期使各項管制內容更符合都市計畫法及相關法令之法令原則精神。

貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條規定辦理。

參、計畫區位及範圍(詳如圖 2)

本計畫之範圍包括運河河段及其鄰近地區，其中因「安平舊聚落區」與「安平港歷史風貌園區特定區計畫」範圍重疊，故將其剔除於本計畫範圍，調整後計畫面積約為 149.40 公頃。

計畫範圍西起安平舊港附近之安億橋，順時鐘沿運河行至安平港內海止，全長約六千公尺。鄰近地區北面為安平，西面為安平漁港、商港，東面為舊市中心地區、南面為安平工業區，中間則為新市政中心所在地之五期重劃區。本案主要針對原計畫內容中之「土地使用分區管制」及「都市設計審議規範」進行專案通盤檢討分析，俾利後續開發。

肆、現行都市計畫內容概述

本案現行都市計畫內容係依民國 93 年 12 月 28 日發布實施之「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案」內容為準，各項土地使用分區及公共設施用地面積詳如表一內容所示；該案變更內容示意圖詳如圖 3 所示。相關內容如下所述：

表一 現行都市計畫土地使用面積彙整一覽表

使用類別		項目	面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	低	密度住宅區	16.4440	10.66
	中	密度住宅區	11.4245	7.40
	高	密度住宅區	0.1082	0.07
		商業區	21.5073	13.94
	鄰	裏商業區	0.6536	0.42
		工業區	3.6610	2.37
	河	川區	23.5853	15.29
	古	蹟保存區	0.1805	0.12
	特	定專用區	11.2274	7.28
		小計	88.7918	57.55
公共 設施 用地	機	關用地	0.2235	0.14
	文	小用地	-0.0669	-0.04
	文	中用地	-0.2559	-0.17
	公	園用地	18.8752	12.23
	公	兒用地	0.8616	0.56
	綠	地	0.5610	0.36
	社	教用地	0.9180	0.59
	廣	場用地	1.1042	0.72
	市	場用地	0.0000	0.00
	批	發市場用地	0.0000	0.00
	停	車場用地	-0.8529	-0.55
	加	油站用地	0.0511	0.03
	變	電所用地	0.2601	0.17
	自	來水加壓站用地	0.0000	0.00
	污	水處理廠用地	0.2648	0.17
	水	溝用地	0.7243	0.47
	車	站用地	2.1069	1.37
	港	埠用地	2.9489	1.91
公	園道用地	0.6138	0.40	
道	路用地	37.1619	24.09	
鐵	塔用地	0.0008	0.00	
	小計	65.5004	42.45	
計	畫	面積	154.2922	100.00

資料來源：歷次都市計畫內容彙整資料。

一、土地使用分區管制

為促進運河兩側地區土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，經檢討特訂本地區土地使用分區管制要點如下：

第一條、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 條之規定訂定之。

第二條、第二條：計畫區內之土地及建築物使用，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。

第三條、第三條：住宅區土地使用管制：

一、本計畫區內之住宅區分為高密度住宅區、中密度住宅區、低密度住宅區及第一種低密度住宅區，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定。

使 用 分 區	建蔽率(%)	容積率(%)
高 密 度 住 宅 區	60	240
中 密 度 住 宅 區	60	200
第一種低密度住宅區	60	175
低 密 度 住 宅 區	60	150

二、本計畫區第一種低密度住宅區建築物之容積率不得超過上表之規定，但建築基地面臨 30 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，於不妨礙公共交通、衛生、安全且有助於創造優美景觀者，容積率得予以提高至 250%。

三、住宅區使用類別依「都市計畫法台灣省施行細則」第 15 條規定。

第四條、第四條：商業區土地使用管制：

一、商業區建蔽率不得大於下表規定：

編號	使用分區	建蔽率(%)	基準容積率(%)
一	商 1	80	320
二	商 10、商 13	80	280
三	商 68(附)	60	250
四	商 69(附)	60	240
五	商 62(附)、商 63(附)、商 64(附)、商 66(附)、商 67(附)、商 70(附)	60	200
六	商 71(附)	60	175
七	商(附)	60	180

二、本計畫區內商 10 及商 13 之使用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)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所使用。

三、本計畫新劃設之商業區，應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。

四、商 64(附)(原加油站用地變更為商業區部分)僅能作為飲食業使用，且建築高度不得超過六公尺或二層樓，並得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉。

第五條、第五條：古蹟保存區土地使用管制：

一、古蹟保存區建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。

二、古蹟保存區之容許使用項目及相關管制規定如下表所示：

項目	容許使用項目及相關管制規定
古蹟保存區	<p>一、其中古蹟保存區內須經台南市都市設計審議委員會審議通過之地區，委員會得依古蹟實際景觀維護需要，適度限制範圍內緊鄰建物之發展容積，其未達法定規定之差額容積，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」及本要點規定辦理容積移轉。</p> <p>二、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，得依實際情況作必要之審定。</p>

第六條、第六條：公共設施用地之土地使用管制：

- 一、計畫區內公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定，本要點未規定者，則依都市計畫及相關法令規定辦理。

編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)
一	公園及公兒用地	面積在 5 公頃以下： 15%	面積在 5 公頃以下：45%
		面積超過 5 公頃以上 之部分：12%	面積超過 5 公頃者：35%
二	綠地	—	—
三	社教用地	60%	250%
四	廣場用地	—	—
五	變電所用地	60%	250%
六	車站用地	60%	200%
七	港埠用地	70%	本案應配合安平商港整 規劃，另案擬定細部計畫 。
八	污水處理廠用地	60%	120%

- 二、為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，除本要點另有規定者外，本計畫區內之公共設施凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者得作為多目標使用。

第七條、第七條：本計畫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、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如表二：

(一) 本條規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。

(二) 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。

(三) 機車及汽車的停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的百分之二十。

(四) 本條規定留設貨車裝卸位：

1. 每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。

2. 最小裝卸位尺寸：

(1) 小貨車裝卸位：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

(2) 大貨車裝卸位：長 13m，寬 4m，淨高 4.2m。

二、鄰接中華西路、府前路、永華路及健康路之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。

第八條、第八條：商業區設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。其餘分區則不予建築容積獎勵。

第九條、第九條：容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理，容積接受基地以臨接永華路(運河以西路段)兩側地區為限。

第十條、第十條：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「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案都市設計審議規範」(詳附件)之規定辦理，並應經「台南市都市設計審議委員會」審議通過後，或本市都市設計審議相關規定，始得申請相關執照或進行施工。

表二 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	汽車		機車		裝卸車位	
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
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。	100 m ² 以下部分。	一輛。	35 m ² 以下部分。	免設。	500 m ² 以下部分。	免設。
		超過 100 m ² 部分。	每 100 m ² 及其零數設置一輛。	超過 35 m ² 部分。	每 35 m ² 設置一部。	超過 500 m ² 部分小於 2000 m ² 以下部分。	一處。
						超過 2000 m ² 部分。	每 2000 m ² 一處。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	200 m ² 以下部分。	一輛。	獨立或連棟住宅：100 m ² 以下部分。 集合住宅：50 m ² 以下部分。	免設。	—	—
		超過 200 m ² 部分。	每 150 m ² 及其零數設置一輛。	獨立或連棟住宅：超過 100 m ² 部分。 集合住宅：超過 50 m ² 部分。	每 100 m ² 設置一部。 每 50 m ² 設置一部。	—	—
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。	100 m ² 以下部分。	一輛。	35 m ² 以下部分。	免設。	1000 m ² 以下部分。	免設。
		超過 100 m ² 部分。	每 100 m ² 及其零數設置一輛。	超過 35 m ² 部分。	每 35 m ² 設置一部。	超過 1000 m ² 部分小於 2000 m ² 以下部分。	一處。
						超過 2000 m ² 部分。	每 2000 m ² 一處。
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。	100 m ² 以下部分。	一輛。	50 m ² 以下部分。	免設。	1000 m ² 以下部分。	免設。
		超過 100 m ² 部分。	每 150 m ² 及其零數設置一輛。	超過 50 m ² 部分。	每 50 m ² 設置一部。	超過 1000 m ² ，小於 2000 m ² 者。	一處。
						超過 2000 m ² 部分。	每 2000 m ² 一處。
前四類以外建築物		同第四類之規定。					

二、都市設計審議規範

(一) 為配合運河整治計畫，引導運河周邊都市土地良性發展，提供運河兩側開放性的水岸環境，滿足都市多樣化的休閒、商業、文化、娛樂、餐飲之需求，以確保都市發展歷史紋理的保存及提升都市生活環境品質，特規定本地區之建築設計、景觀設計、活動系統等事項之都市設計規範，期能確切掌握本地區之計畫精神及提升審議效益。根據運河沿線周邊不同分段的現況發展特性及個別區域未來發展特色之營造，特將本細部計畫區細分八類不同的管制分區，於部份準則項目區分不同的規範要求，八個管制分區分別為「水岸住商街屋區」、「水岸住商大樓區」、「安平舊聚落區」、「交通轉運專用區」、「水陸門戶新都心區」、「水綠複合住商區」、「紅樹林生態區」、「港灣生產作業區」，分區如附圖一所示。

(二) 審查對象及送審權責單位

本都市設計管制以細部計畫範圍為管制範圍，並依申請基地之開發規模、類別及區位，委由相關單位辦理審查。

1. 提送本府都市設計委員會審查者：

- (1) 基地面積超過 1000 平方公尺以上者。
- (2) 樓地板面積超過 1500 平方公尺以上者。
- (3) 公有公共工程造價金額在 1000 萬元以上者。

2. 授權本府都市設計幹事會審查者：

上述第一項外，申請基地面臨運河或基地面積超過 300 平方公尺以上或建築高度超過五層樓(不含)，應送幹事會審議。其中基地面臨運河的定義如下：

- (1) 基地其中一境界線與運河相鄰。
- (2) 基地其中一境界線隔著永久性空地或公共設施用地與運河相鄰。

3. 授權本府建管單位審查者：

上述第 1、2 項以外之地區。

4. 前述未規定者，依據「台南市都市設計審議委員會設置要點」與「台南市都市設計審議作業規定」內容辦理。

(三) 建築基地規模

1. 本計畫區整體規劃範圍及建築基地最小規模詳如附圖二，其餘依相關規定辦理。
2. 本計畫區建築基地地下層最大開挖率不得大於 80%。

(四) 退縮建築及留設開放空間

1. 本計畫區基地開發應依附圖三規定退縮建築及留設公共開放空間。
2. 依附圖三規定指定留設騎樓地之基地，應設置無遮簷人行道；指定退縮牆面線 5 公尺以上及 10 公尺以上之建築基地，其依規定設置之無遮簷人行道除計畫道路穿越外，應連續設置不得阻斷；退縮部份人行道應設置地面盆栽及種植樹冠形狀優美勻稱之大型喬木。其餘建築基地之退縮空間應予以綠化。
3. 依附圖三規定指定留設廣場式公共開放空間，應儘量予以綠化，其綠覆率應達 50% 以上，並考慮公共藝術之設置。運河沿岸公共設施用地應提出整體植栽計畫。
4. 建築基地依前述規定退縮或留設部分，得計入法定空地。

(五) 建築物量體造型

1. 本計畫區建築物量體及高度規定應依附圖四規定辦理。
2. 大型基地整體開發之建築物長度及量體應避免過大，應配合周圍街屋量體尺度為原則。
3. 建築主要立面應加強細部處理、豐富的視覺層次及量體陰影，且暴露於公共視野之側面不得為未加以修飾之表面。
4. 水岸住商街屋區、安平舊聚落區及水綠複合住商區面臨運

河建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，斜屋頂投影面積至少應為頂層樓地板面積之 80%，斜屋頂斜面坡度比(高比寬)不得大於一：一且不得小於一：二。

5. 臨水岸之建築基地鼓勵增設大陽台及露臺，建築量體呈階梯狀逐層退縮。為維護運河南岸天空的開敞性，六層樓以上建築物量體應為漸層退縮方式，量體對角線長度不宜超過基地面向運河面寬之 2/3 為原則。
6. 臨接水岸之圍牆高度不得大於 1.8 公尺，且圍牆牆基高度不得大於 45 公分，牆面透空率應達 50%以上。
7. 建築物鄰接道路、永久性空地之該面窗戶或陽台，應設計可覆土植栽的花台空間，並應考慮排水措施。屋頂花園、戶外露臺主要出入口應盡量綠化。
8. 建築物外牆之色彩應使用明度較高色系之外觀顏色。
9. 臨水岸建築物之底層商業空間，應儘量強化與運河開放性的連接，塑造水岸街道之趣味及活動延續性。鼓勵地面層一樓穿透性的設計，活用可親近運河的戶外空間情趣，配合雅座、櫥窗、遮陽棚架設計，增加本區域水岸的豐富性。鼓勵利用階梯平臺、拱廊、中庭、遮陽棚架營造人性徒步尺度的水岸空間。
10. 建築基地面臨運河之建築物，其頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合各幢建築物造型予以適當遮蔽及美化設計，以塑造優美的建築介面及天際線風貌。
11. 規範以整街廓開發，且建築高度不得超過六公尺或二層樓限制者，其因前述樓高限制規定而未能完全使用之剩餘容積，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定，移出剩餘容積。

(六) 建築物之夜間照明計畫

鄰接運河水岸之建築基地應考慮周邊環境及建築體之夜間照明設計。

(七) 公共空間街具及設施物

1. 運河河岸公共空間之街具及景觀設施，不同期程進行之工程，其設計形式及材質應力求保有相同之基調，以創造整體景觀之和諧。
2. 運河河岸公共空間內之所有後來新設或暫設之設施物，皆應經過都市設計審議委員會審議後始得設置。
3. 為串連運河兩側地區土地使用活動與人行動線，應於運河兩側地區適當地點設置五座人行景觀陸橋，設置位置詳如附圖五所示。

(八) 其他補充事項：

基地建築及景觀設計益於都市整體發展，經都市設計審議委員會審查同意，得不適用本設計規範全部或一部份之規定。本規範未規定事項，適用其他相關法令規定。

柒、變更後計畫

一、土地使用分區管制

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 條之規定訂定之。

第二條、計畫區內之土地及建築物使用，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。

第三條、住宅區土地使用管制：

- (一) 本計畫區內之住宅區分為高密度住宅區、中密度住宅區、低密度住宅區及第一種低密度住宅區，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定。

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
高密度住宅區	60	240
中密度住宅區	60	200
第一種低密度住宅區	60	175
低密度住宅區	60	150

- (二) 住宅區使用類別依「都市計畫法台灣省施行細則」第 15 條規定。

第四條、商業區土地使用管制：

- (一) 商業區建蔽率不得大於下表規定：

編號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
一	商 1	80	320
二	商 10、商 13	80	280
三	商 68(附)	60	250
四	商 69(附)	60	240
五	商 62(附)、商 63(附)、商 64(附)、商 66(附)、商 67(附)、商 70(附)	60	200
六	商 71(附)	60	175
七	商(附)	60	180

- (二) 本計畫區內「商 10」及「商 13」之使用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)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所使用。
- (三) 「商 68(附)」、「商 69(附)」、「商 62(附)」、「商 63(附)」、「商 64(附)」、「商 66(附)」、「商 67(附)」、「商 70(附)」、「商 71(附)」應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。

第五條、計畫區內公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。

編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)
一	公園及公兒用地	面積在 5 公頃以下：15%	面積在 5 公頃以下：45%
		面積超過 5 公頃以上之部分：12%	面積超過 5 公頃者：35%
二	綠地	—	—
三	社教用地	60%	250%
四	廣場用地	—	—
五	變電所用地	60%	250%
六	車站用地	60%	200%
七	港埠用地	70%	本案應配合安平商港整體規劃，另案擬定細部計畫。
八	污水處理廠用地	60	120

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：

- (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。

(三) 鄰接「2-2-30M」(中華西路)、「4-9-18M」(府前路)、「公道 8-40M 及 3-9-20M」(永華路)及「2-4-30M」(健康路)之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。

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、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 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(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 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(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 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(最多設置 2 輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

第七條、本計畫區內各使用分區及用地之退縮建築，除依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理外，另需依下列規定辦理。

編號	分區及用地	退縮建築規定
1	鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區	依「台南市騎樓地設置自治條例」留設騎樓地，並規定設置無遮簷人行道。
2	商 67(附)、商 68(附)	應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮 5 公尺牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。
3	「車 1」車站用地	「車 1」車站用地應自「3-5-26M」計畫道路境界線退縮 10 公尺牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。
4	緊鄰運河之「商 62(附)」、「商 63(附)」、「商 64(附)」商業區	應自水岸退縮 4 公尺予以植栽綠化，並設置無遮簷人行道供公眾通行，如因基地條件特殊，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊方式留設。
5	商 71(附)	應自「3-20-22M」計畫道路境界線退縮 3 公尺牆面線，並應留設無遮簷人行道供公眾通行。
6	緊鄰運河之「工 1」工業區	應自水岸退縮 5 公尺予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。
7	港埠用地	應自水岸退縮 10 公尺予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。
8	上述地區以外之其餘地區	依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。

第八條、整體規劃區：(詳附圖)

「車 1」車站用地、港埠用地、臨「2-4-30M」(健康路)南側之部分中密度住宅區、「公 62」公園用地、部分「商 62(附)」、「商 1」及「商 64(附)」商業區等分區未來開發建築，應整體規劃並經本市都市設計審議委員會審查。

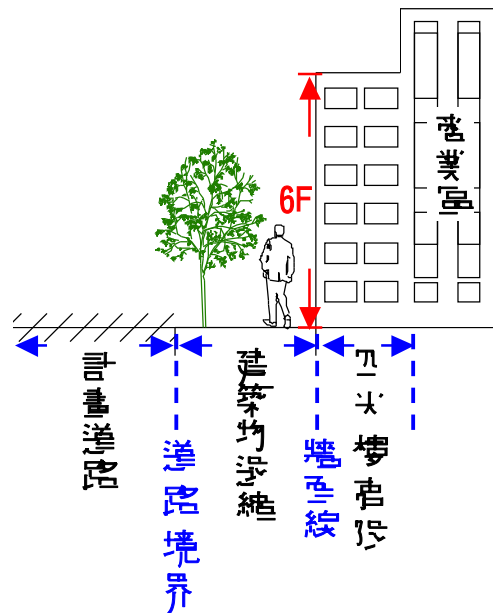
第九條、最小建築基地面積：(詳附圖)

- (一) 「商 71(附)」臨「2-2-30M」之「商 67(附)」及「商 68(附)」商業區，未來開發建築基地面積不得小於 1000 m²，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 1000 m²者不在此限。

- (二) 臨「3-5-20M」及臨「4-10-18M」之部分「商 13」(金華段 2-4、56 地號及新南段 34、34-1、34-2、39、39-1 等地號土地)及臨運河之「商 63(附)」商業區，未來開發建築基地面積不得小於 300 m²，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 300 m²者不在此限。

第十條、建築物高度：(詳附圖)

- (一) 臨運河兩側之商業區基地自牆面線 4 公尺以內高度不得超過 6 層樓。(21 公尺)
- (二) 臨運河兩側之住宅區基地自牆面線 4 公尺以內高度不得超過 4 層樓。(14 公尺)
- 上述基地面臨運河之定義如下：
1. 基地其中一境界線與運河相鄰。
 2. 基地其中一境界線隔著永久性空地或公共設施用地與運河相鄰。



第十一條、計畫區內「商 1」向來區內鄰土地不得以「台南市都市更新單元劃定基準」辦理都市更新等相關作業。

第十二條、獎勵規定：

- (一) 商業區設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。其餘分區則不予建築容積獎勵。

- (二) 「商 71(附)」臨「2-2-30M」之「商 67(附)」及「商 68(附)」商業區，依都市計畫街廓範圍整體規劃者，經台南市都市設計審議委員會審議，得獎勵建築容積以原法定容積之 10% 為上限。
- (三) 臨運河之商業區，若最小建築基地面積大於(含)300 m²者，得獎勵 5% 原法定容積。

第十三條、容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理，容積接受基地以臨接永華路(運河以西路段)兩側之「商 62(附)」及「商 63(附)」商業區為限。

第十四條、本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案都市設計審議規範」(詳附件)之規定辦理，並經本市都市設計審議委員會審查。

二、都市設計審議規範

壹、總則

(一) 為配合運河整治計畫，引導運河周邊都市土地良性發展，提供運河兩側開放性的水岸環境，滿足都市多樣化的休閒、商業、文化、娛樂、餐飲之需求，以確保都市發展歷史紋理的保存及提升都市生活環境品質，特規定本地區之建築設計、景觀設計、活動系統等事項之都市設計規範，期能確切掌握本地區之計畫精神及提升審議效益。

(二) 辦理依據

1. 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。
2. 本準則未規定審議之項目，另依「台南市都市設計審議委員會設置要點」與台南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。
3. 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，不受本規範部份之規定。

(三) 審查範圍及送審權責單位

本計畫區內主要區分「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「一般都市設計審議地區審議準則」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「重點都市設計審議地區審議準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區審議準則」規定辦理都市設計審議作業。送審權責單位如下所述：

1. 提送本府都市設計委員會審議者：

(1) 重點都市設計審議地區：

- A. 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。
- B. 基地面積在 1,500 m²以上(含)之私人建築。
- C. 整體規劃區、特定專用區或依本案土地使用分區管制第十二條接受獎勵措施個案之基地。

(2) 一般都市設計審議地區：

- A. 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 m²以上(含)或建築樓地板面積在 1,000 m²以上(含)者。
- B. 私人建築，符合下列條件之一者：
 - (a) 採綜合設計鼓勵辦法。
 - (b) 建築法規定之高層建築物。

2. 提送本府都市設計幹事會審議者：

(1) 重點都市設計審議地區：

- A. 預算金額 1,000 萬元以下(不含)公有公共工程及公有公共建築。
- B. 基地面積在 300 m²以上(含)及 1500 m²以下(不含)之私人建築。

(2) 一般都市設計審議地區：
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 m²以下(不含)且建築樓地板面積在 1,000 m²以下(不含)者。

3. 授權本府建管單位逐行查核者：

(1) 重點都市設計審議地區：基地面積在 300 m²以下(不含)之私人建築。

(2) 一般都市設計審議地區：

A. 預算金額 1,000 萬元以下(不含)公有公共建築。

B. 都市設計審議範圍內，不屬上述(1)、(2)項以外之地區。

貳、一般都市設計審議地區審議原則

(四) 廣場式開放空間

1. 本案應留設 100 m²以上(含)之廣場式開放空間詳附圖所示。
2. 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。
3. 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。
4. 綠覆率不得小於 50%。
5. 應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 土地面積 1000 m²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，經台南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。

(五) 鄰水岸開放空間(包含公園、綠地及廣場)

1. 為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性，鄰水岸側之開放空間應至少規劃 5 米之步道(含自行車道)。
2. 前述所規劃之步道(含自行車道)應與鄰近細部計畫道路或開放空間相連接，以提高沿岸活動之連續性及可及性。

(六) 建築物量體造型

1. 大型基地整體開發之建築物長度及量體應配合周圍街屋量體尺度為原則。
2. 建築物臨公共設施用地及運河面不得為未加以修飾之表面。
3. 面臨運河建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，斜屋頂投影面積至少應為頂層樓地板面積之 80%，斜屋頂斜面坡度比(高比寬)不得大於一：一且不得小於三：十。
4. 臨水岸之建築基地鼓勵增設陽台及露臺，建築量體呈階梯狀逐層退縮。為維護運河南岸天空的開敞性，六層樓以上建築物量體應為漸層退縮方式，量體對角線長度不宜超過基地面向運河面寬之 2/3 為原則。
5. 建築物鄰接道路、永久性空地之該面窗戶或陽台，應設計可覆土植栽的花台空間並予以綠化，且應考慮排水措施。
6. 本計畫區之建築物外牆之色彩應使用明度較高色系之外觀顏色。建築材料色系應以能反應水、天等環境特性為原則，避免使用過多強烈對比之色彩。
7. 臨水岸建築物之底層商業空間，應強化與運河開放性的連接，塑造水岸街道之趣味及活動延續性。建議地面層採穿透性的設計，活用可親近運河的戶外空間，配合雅座、櫥窗、遮陽棚架設計，增加本區域水岸空間的豐富性。並利用階梯平臺、拱廊、遮陽棚架營造可供駐足休憩的都市水岸空間。
8. 建築基地面臨運河之建築物，其頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合各幢建築物造型予以適當遮蔽及美化設計，以塑造優美的建築介面及天際線風貌。

9. 應配置地標性建築地區詳附圖所示，地標性建築應強調與鄰近開放空間之連續性及適當提供建築物夜間照明，以創造運河兩側之沿岸河景意象。

(七) 建築物之夜間照明計畫

鄰接運河水岸之建築基地應考慮周邊環境及建築體之夜間照明設計，並依下列原則設計：

1. 夜間照明照度應以確保行人及水岸空間活動者之安全為優先考量，並依空間使用強度酌予區隔，以活動廣場節點、交通節點及主要人行步道為主。
2. 活動廣場或交通節點應選取演色性高之燈源，色溫不宜偏高。
3. 河岸地標及重要建築應規劃以適當投射燈方式，突顯其外觀造型輪廓、或建築立面之層次，以供民眾清楚辨識其地點。
4. 河岸照明之角度應避免產生眩光，可採折射或反射方式。
5. 夜間照明計畫以公共建築及公共空間優先推動，建立示範作用。

(八) 公共空間街具及設施物

1. 運河河岸公共空間之街具及景觀設施，不同期程進行之工程，其設計形式及材質應力求保有相同之基調，以創造整體景觀之和諧。
2. 運河河岸公共空間內之所有後來新設或暫設之設施物，應依本規範之規定進行都市設計審議。
3. 為串連運河兩側地區土地使用活動與人行動線，建議於運河兩側地區適當地點設置五座人行景觀陸橋，設置位置詳如附圖所示。

參、重點都市設計審議地區審議原則

(九) 集中停車場出入口

為避免車輛出入影響運河水岸周邊之交通與人行活動，面臨運河兩側之建築開發，應避免將集中停車場之出入車道設於臨河岸面，但特殊情況，經都市設計委員會同意者不在此限。

(十) 植栽計畫

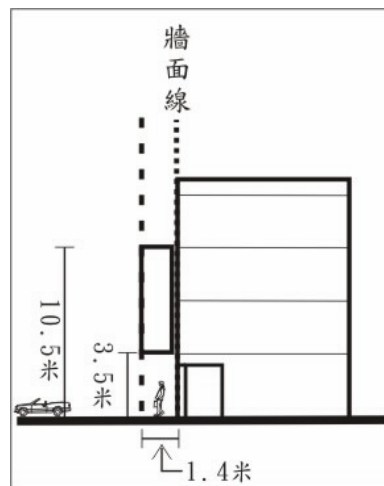
位於運河北段及臨安橋至永華橋重點景觀區範圍內之植栽，應依下列原則辦理：

1. 人行徒步區及休憩停留空間，應種植樹高 6 米以上，樹冠 4 米之開展型喬木，以達到遮蔭及視覺引導效果。
2. 步行空間之喬木應具有樹幹直立、分支高等特性，以減少修剪側枝之頻率，以及儘量避免果實有毒，或枝幹具有細刺之喬木。
3. 腹地較為寬闊之河岸空間，應採多層次之綠美化設計。

(十一) 建築物附設廣告物

位於運河北段及臨安橋至永華橋重點景觀區範圍內之建築物附設廣告物，應依下列原則辦理：

1. 本區非臨接計畫道路之建築物禁止設置廣告物。
2. 本區面臨運河之建築物設置廣告物時，以正面型或側懸型廣告物為限，為增加人行空間的順暢性，禁止設置落地型廣告物。正面型廣告物高度以不超過自基地地面量起 15 公尺，下端離地面淨高不得低於 3.5 公尺。側懸式廣告招牌；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，廣告物突出建築牆面部分不得超出建築線 1 公尺。



建築物附設廣告物立面示意圖

3. 設置於交通管制號誌附近 15 公尺範圍內之廣告招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。