

## ~~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。

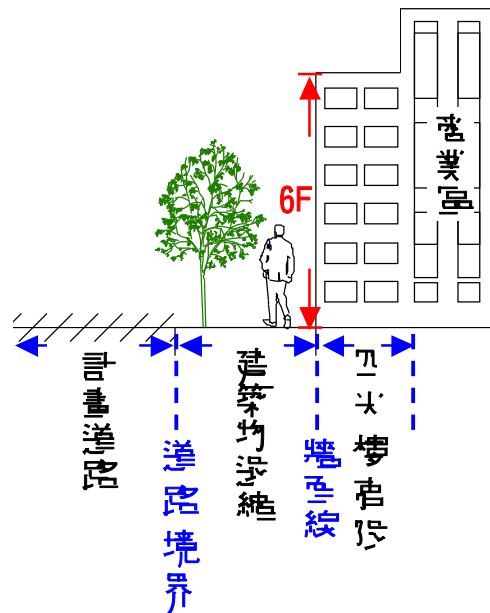
第九條、最小建築基地面積：(詳附圖)

- (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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>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」向來區內鄰土地不不付以「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 m<sup>2</sup>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。~~