

**「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 9 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	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據		都 市 計 畫 法 第 26 條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關		台 南 市 政 府	
申 請 擬 定 都 市 計 畫 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 之 起 訖 日 期		公 開 展 覽	自 民 國 96 年 5 月 2 日 起 至 96 年 6 月 1 日 止 依 法 公 開 展 覽 30 日 ， 並 刊 登 於 96 年 5 月 3 日 、 4 日 、 6 日 等 三 日 之 聯 合 報 。
		公 開 說 明 會	日 期 96 年 5 月 16 日 (星 期 三) 上 午 10 時
		地 點	台 南 市 政 府 1 樓 訓 練 室
人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		公 開 展 覽 期 間 計 有 4 件 人 民 及 機 關 團 體 陳 情 意 見	
本 案 提 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果		市 級	民 國 96 年 8 月 6 日 台 南 市 都 市 計 畫 委 員 會 第 261 次 會 審 議 修 正 通 過
備 註			

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、計畫區位及範圍	3
肆、現行都市計畫內容概述	3
伍、現況發展課題分析	21
陸、變更內容	27
柒、變更後計畫	47

圖 目 錄

圖 1	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案變更內容示意圖	2
圖 2	計畫區位示意圖	4
圖 3	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案變更內容示意圖	6
圖 4	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案都市設計管制分區圖	16
圖 5	整體規劃範圍與建築基地最小規模管制示意圖	17
圖 6	退縮建築及留設開放空間規定示意圖	18
圖 7	建築物量體及高度規定示意圖	19
圖 8	橋樑及人行景觀陸橋位置示意圖	20
圖 9	運河兩側地區土地面積示意圖(一)	22
圖 10	運河兩側地區土地面積示意圖(二)	23
圖 11	變更內容示意圖	28
圖 12	退縮建築內容示意圖	51
圖 13	整體規劃區及最小建築開發規模示意圖(依小組決議修正版)	53
圖 14	需留設 100 平方公尺以上之廣場式開放空間標示圖	56
圖 15	應置地標量體圖	58

表 目 錄

表一	現行都市計畫土地使用面積彙整一覽表	5
表二	各項建築使用類別之停車空間設置基準表	11
表三	變更內容明細表	27
表四	土地使用分區管制變更前後條文對照表	27
表五	都市設計審議規範變更前後條文對照表	40

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：

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、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、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、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、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、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、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、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、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、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。

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。

伍、現況發展課題分析

課題一：都設條文第三條(建築基地規模)僅以示意圖標示且部分最小基地規模限制不合時宜，造成計畫難以落實。

《說明》針對部分最小基地規模彙整執行上之疑義如下：

一、法令面：依「都市計畫臺灣省施行細則」第 35 條規定，最小基地規模應置入土地使用分區管制要點內容；但原計畫卻置於附件(都市設計審議規範)中，加上無條文表列，僅以附圖示意表示，初判是造成許多民眾無法察覺本區有最小基地規模限制之原因之一。

二、現況面：

1. 條文規定基地最小開發規模區分為 300 及 1000 m²，但由於實際地籍皆已分割完成，且大部分之地籍面積介於 100 ~ 200 m²，故皆須透過基地整併之方式進行開發，此易產生相關土地開發之地主增加無謂之土地成本，長期而言，並不利於整體運河兩側之發展，況且沿岸規定建築基地不得小於 300 m²者，僅餘小部分尚未開發完成，面積多介於 100 ~ 200 m²，故無再保留此規定之必要。(詳圖 9 與圖 10 所示)
2. 重要路口部分規定建築基地不得小於 1000 m²，其中位於中國城以北的二塊街廓由於地籍細分，此規定將使該等街廓難以開發；另部分已有開發行為的街廓若剩餘土地面積不到 1000 m²者，應配合擬定相關配套措施。

三、執行面：現況多為已分割完竣之重劃基地，故進行合併之難度頗高，況且現況大多已建築完成，所剩餘之基地難以與鄰地整併建築。

《對策》針對最小建築基地規模因屬「土地使用分區管制」之範疇，故未來修正條文應置於土地使用分區管制條文內，建議修改之方向如下：

- 一、需全街廓整體規劃區，因考量大多屬於未開發地區及位於重要運河景觀意象區，加上部分土地權屬單純，故仍建議維持原計畫，另為俾利於後續管理與執行，修改名稱為「整體規劃區」。

- 二、建築基地不得於 1000 平方公尺者，部分已開發者，應研擬剩餘不足土地之處理情形，另針對中國城北側兩塊街廓，由於私有土地權屬複雜，考量執行層面難以落實，故取消此二處最小基地規模之規定，另規定允許其用都市更新方式處理。
- 三、建築基地不得小於 300 平方公尺者，因現況大多已開發完成，管制效果有限，故原則取消，但為維護運河兩側景觀環境，仍應朝下列方向進行管制：
 - (一) 針對幾個與主要幹道及運河相鄰之基地，為使其達成街角廣場留設之目的，故仍應保留最小基地開發規劃不得小於 300 平方公尺之限制。
 - (二) 針對鄰運河兩側商業區未來開發之建築立面，應加強立面管制等相關規定。

課題二：都設條文第四條(退縮建築及留設開放空間)規定過於繁複，且僅以示意圖標示，故難以落實。

《說明》本案現行計畫主要針對民生路兩側及部分運河兩側地區規定退縮牆面線及設置無遮簷人行道等相關規定，基於下列因素，實有重新檢討之必要：

- 一、運河兩側東段地區規定退縮牆面線 5 公尺以上(應配合設置 3M 無遮簷人行道，其餘退縮空間應予以綠化)，此部分可區分為運河西岸與運河東岸；運河西岸為重劃完成地籍重新分割之地區，不過地籍分割之方向多為南北向而非面向運河，故難以面向運河進行退縮並進行建築。至於運河東岸則多屬於老舊社區，地籍畸零，部分淨深不足亦無法面向運河退縮。
- 二、現行計畫規定部分地區需「留設不小於基地法定空地面積之半的廣場式開放空間」，此規定僅對於大面積地籍土地會有較顯著之效果，況且留設開放空間可透過建蔽率、容積率之方式達成，故建議於重要節點處，直接規定留設固定面積之街角廣場，以創造好望角之景觀意象。

《對策》於「土地使用分區管制」中新增「退縮建築等相關規定」並依下列原則辦理：

- 一、針對原規定留設騎樓地、設置無遮簷人行道地區(安平路與民權路沿線)，除需依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理退縮外，仍建議保留設置無遮簷人行道之規定。

- 二、鄰運河兩側原規定退縮牆面線 4~5 公尺之地區，為達成建構運河兩側開放空間串連之目標，經本計畫逐一檢視，建築基地若鄰道路或永久性開放空間者，得免退縮，但若無鄰上述空間者則需退縮牆面線。
- 三、另針對原規定需留設廣場式開放空間面積不小於基地法定空地面積之一半者，此規定僅對於大面積地籍土地會有較顯著之效果，況且留設開放空間可透過建蔽率、容積率之方式達成，故建議取消此項規定，但針對幾個與主要幹道及運河相鄰之基地修訂需留設 100 平方公尺以上之廣場或開放空間。

課題三：都設條文第五條(建築物量體造型)部分規定與現況分區並不相符，造成計畫無法落實管理。

《說明》

- 一、針對運河兩側地區之住宅區、商業區及特定專用區規定牆面線 4 公尺以內高度不得超過四~六層樓，由於此項規定僅以示意圖標示，並不易落實，故為避免規定太過繁雜，建議將此規定文字條文化。
- 二、針對街角 20 公尺範圍內，不受上述建築高度之限制，由於容積率與建蔽率估算下大多不會超過規定之高度，故並無需規定，建議刪除。
- 三、地標性量體應再明確定義，避免後續執行上之困擾。

《對策》

- 一、考量運河兩側地區在現有容積率與建蔽率之條件限制下，本條文管制效果有限；且另經模擬結果，在位於府前路南側之高密度住宅區，將會導致部分建築基地容積無法完全使用，故為免影響民眾權益及為賦予未來建築設計更大之彈性，故決議刪除高度管制規定。
- 二、另針對街角 20 公尺範圍內，不受上述建築高度之限制，由於容積率與建蔽率估算下大多不會超過原規定之高度，為免贅述故無需規定，並建議刪除此規定。
- 三、部分地區需配置地標量體，為避免民眾認為地標量體僅為高度上之追求，故修正名稱為「地標性建築」，並於都市設計條文予以定義。

課題四：部分條文內容過於僵硬、缺乏彈性且相互衝突。

《說明》

- 一、都設條文第七條第二項規定：「運河河岸公共空間內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。」依此規定，不論是否需取得建築執照，甚或暫設之設施物，均應經過委員會審議，將有執行上困難。
- 二、都設條文第十條：「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「變更臺南市細部計畫（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「臺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。」上述如一既成建物基地施作花台等非屬建築法管制範疇內之工程，是否為就地整建之範圍，是否需都審才能進行施工。

《對策》除於都市設計審議規範內增訂未來都市設計審議之辦理依據外，另修訂審查對象及送審權責單位等相關規定，以符現況實際需要，避免造成執行上之困難。

課題五：部分土地使用分區管制條文內容與現行各行政區通檢內容並不相符。

《說明》目前土管架構與各行政區通盤檢討相符，唯部分條文與現行各行政區通檢計畫內容有所出入。

《對策》為統一條文內容，便於後續管理與執行，故依目前已發布實施之「變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」內相關內容修正。

課題六：部分土地使用分區管制條文無法反應鄰近重點景觀之機能服務。

《說明》考量運河係為台南市重要之景觀環境，且鄰近安平港歷史風貌園區，故應強化地區入口意象、塑造地標性建築並落實文化觀光年之發展目標。

《對策》於土管增訂獎勵條文，並針對有關設置開放空間、整體規劃、大面積開發、容使用項目進行容積獎勵，以有效突顯安平區之景觀意象。

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)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(河川區、河道用地、海域)者，縱深 30 公尺內，在不妨礙公共交通、衛生、安全且有助於創造優美景觀者，經都市設計委員會通過者，容積率得酌予提高，最高不得超過 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、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)本計畫新劃設之商業區「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。
- (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，但因條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本條文部分之規定。

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

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。(詳附圖)

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」與「3-5-20M」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，得以通廊型式留設，留設部分得不計入容積，而通廊型式與淨高之規定需經台南市都市設計審議委員會審議。
5	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。
6	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。
7	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經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

- (二) 臨「3-5-20M」之部分「商 13」(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經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

第十條、計畫區內「商 1」商業區街廓土地未來得依「台南市都市更新單元劃定基準」辦理都市更新等相關作業。

第十一條、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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。其餘分區則不予建築容積獎勵。
- (二) 依第九條規定最小建築開發規模面積不得小於 1000 m²之建築基地，若再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) 為鼓勵大面積開發建設，針對臨運河之商業區，若最小建築基地開發規模符合下表規定者，得依規定獎勵容積。

最小建築基地開發規模	5000 m ² (含)以上
容積獎勵	
面前道路寬度	
30(含)公尺以上	法定容積率×10%
20(含)公尺以上未達 30 公尺者	法定容積率×8%
未達 20 公尺者	法定容積率×5%

- (四) 為提昇運河沿岸地區之複合性商業機能，針對臨運河之商業區，若符合下列使用者，得依規定獎勵容積。
1. 商業區若作國際觀光旅館使用者，得獎勵 40%之原法定容積。
 2. 商業區若作觀光旅館、多功能展覽館、會展中心使用者，得獎勵 20%之原法定容積。
- (五) 本計畫區內之建築基地容積獎勵上限規定如下：
1. 符合本要點第十二條或其他法令規定獎勵容積者，得同時適用之。
 2. 除依「都市更新條例」規定者從其規定外，以上各點獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 1.5 倍；但若作國際觀光旅館使用者，以上各點獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 2 倍。

第十二條、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」及相關法令規定辦理，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)」商業區為優先。

第十三條、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

第一條、辦理目的

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。

第二條、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。

第三條、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) 預算金額 1000 萬元以上 (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。
 - (2) 預算金額 1000 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。
 - (3) 私人建築符合下列條件之一者：
 - A. 基地面積超過 1000 平方公尺以上者。

- B. 整體規劃區、特定專用區或依本案土地使用分區管制第十一條接受獎勵措施個案之基地。
 - C. 採綜合設計鼓勵辦法之建築。
 - D. 建築法規定之高層建築物。
2. 授權本府都市設計幹事會審查者：
- (1) 預算金額 500 萬元以上且未達 1000 萬元(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)之公有公共工程及公有公共建築。
 - (2) 基地面積在 300 平方公尺以上且未達 1000 平方公尺之建築申請案。
 - (3) 未達上述第(一)、(二)款之範圍，然基地其中一境界線與運河相鄰，或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者。
3. 授權本府建管單位審查者：
- 上述第一、二項以外之地區。

第四條、廣場式開放空間

- 1. 本案應留設 100 m²以上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. 基地面積 1000 平方公尺以上之建築開發案，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。

第五條、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)，其中人行步道淨寬應至少 2.5 米以上。

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。

第六條、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；其中背向運河斜屋頂斜面面積不得超過斜面總面積之 50%。
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物夜間照明，以創造運河兩側之沿岸河景意象。
10. 面臨運河之建築物應維持立面量體之垂直與水平分割的秩序性，以求全區整體風格之形塑。
11. 面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。

第七條、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暖色性。
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。

第八條、公共空間街具及設施物

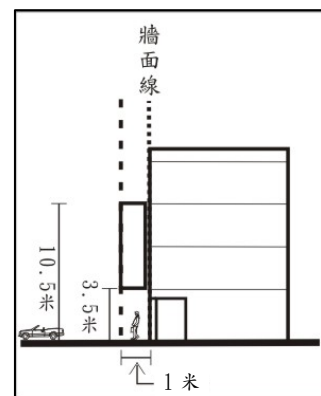
1. 運河河岸公共空間之街具及景觀設施，不同期程進行之工程，其設計形式及材質應力求保有相同之基調，以創造整體景觀之和諧。
2. 運河河岸公共空間內之新設或暫設等設施物(其中若屬道路用地者則不含地下設施物)，應依本規範之規定進行都市設計審議。
3. 為串連運河兩側地區土地使用活動與人行動線，建議於運河兩側地區適當地點設置五座人行景觀陸橋，設置位置詳如附圖所示。

第九條、植栽計畫

1. 公共性之人行徒步區及休憩停留空間，應種植喬木，樹高不得影響人行活動，並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。

第十條、建築物附設廣告物

1. 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

2. 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。

第十一條、開放性通廊

1. 建築基地依規定留設開放性通廊之型式、淨高、鋪面等需經台南市都市設計審議委員會審議。
2. 建築基地依規定留設開放性通廊之型式、淨高、鋪面等需經台南市都市設計審議委員會審議。
3. 開放性通廊應與建築基地兩側或兩側最近之人行步道或騎樓等寬。
4. 開放性通廊不得設置圍牆或其他阻礙通行之設施，且需供公眾使用。
5. 開放性通廊其地面高度應與臨接之人行步道或騎樓順接，且應設置無障礙設施環境。

第十二條、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。