

擬定臺南市安平港歷史風貌園區
特定區計畫(細部計畫)土地使用分區管制要
點及公共設施專案通盤檢討案
計畫說明書
(草案)



臺南市政府
中華民國九十六年十月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫) 土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案
擬定都市計畫 法令依據	依據都市計畫法第廿六條暨都市計畫定期通盤檢討實 施辦法辦理
擬定都市計畫 機關	臺南市政府
本案公開展覽 起迄日	公告：
	公開展覽：
	公展說明會：
公民團體對本 案之反映意見	
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	市級



第一章 緒論

第一節 專案通盤檢討辦理緣起與目的

「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案」已於民國 95 年 4 月 4 日發佈實施，而該特定區計畫於後續實施過程中，因相關促進小組機制組織建構未完成及部分地籍與都市計畫不相符合，而造成計畫執行上之困難；為使特定區計畫得以繼續遂行推動，故本案特針對原特定區計畫以下之內容，進行本次專案通盤檢討。

一、針對原計畫說明書部分書圖疏漏之內容進行校核。

因原計畫說明書之書圖內容疏漏，而肇生部分細部計畫內容書圖不符，或與主要計畫書圖不符之處，於本次專案通盤檢討一併進行書圖內容校核。

二、針對原計畫發布實施後，部分土地使用分區管制要點之疑義或窒礙難行之處辦理檢討。

包括土地使用管制要點之「分區允許使用項目」、「容積獎勵規定」、「熱蘭遮城城垣暨城內建築遺構週邊保存維護與開發建築管理規定」、「整體街廓規劃」、「變更回饋規定」、「都市設計審議規定」、「舊聚落保存與再發展促進規定」等條文之部分內容，針對執行上所遭遇之疑義與困難，予以檢討修正；以及對條文內易產生疑義或混淆之名詞與用語予以統一及修正，以免爭議。

三、針對原計畫部分公共設施之事業及財務計畫進行檢討，以利後續公共設施之開發推動。

原計畫擬以「換地」之開發方式取得部分公共設施用地，但因「換地」在實際執行層面，將牽涉公有地釋出之公平性疑慮，故未免後續開發計畫之窒礙難行，於本次專案通盤檢討中一併檢討之。

第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第二十六條；
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。



第三節 計畫範圍、年期與人口

一、計畫範圍

(一)特定區計畫範圍

安平港歷史風貌園區特定區計畫之範圍，包括：

- 1.東界：自和緯路、C-2-20M、民權路、沿安北路向東至港仔尾路(J-10 號計畫道路)與安平路之交叉口處，再向西沿港仔尾路南轉安億橋，沿慶平路向西至仁平路南轉光州路南行至健康路底為止。
- 2.西界：自鹽水溪口起至安平商港港口止之海岸線。
- 3.南界：由健康路底經漁光橋預定路線至漁光里東岸、南岸止。
- 4.北界：自鹽水溪口起，沿鹽水溪南岸堤防至和緯路、安北路與民權路之交叉口。

計畫範圍包括安平行政區中的海頭、港仔、西門、金城、漁光等五個行政里之全部，以及石門與億載兩個行政里之部份，另包括中西區西賢里之部分。計畫面積共計約為 467.61 公頃(如圖 1-3-1)。

(二)專案通盤檢討範圍

本次專案通盤檢討範圍，同安平港歷史風貌園區特定區計畫之範圍。

二、計畫年期

依據安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案計畫年期為自民國九十三年起至民國一一四年，共計二十一年。

三、計畫人口

計畫人口數為 24,370 人。



第三章 計畫區整體發展目標與構想

「安平港國家歷史風景區計畫」為台南市重大市政建設計畫之一，由行政院列入挑戰 2008：國家發展重點計畫—「觀光客倍增計畫」之重要單項計畫，分為「歷史保存核心」、「觀光發展」及「漁港建設」三個子計畫執行，計畫期程自 92 年起執行，總經費 30 億元，至 96 年已獲中央核列補助 10 億餘元，亦獲行政院列入「2015 年經濟發展願景第一階段三年衝刺計畫」公共建設套案之個案計畫。整體計畫發展目標與構想包括：

第一節 計畫目標與發展原則

一、計畫目標

本特定區計畫之目標包含以下三要項：

- (一)強化安平港埠歷史，結合社區共同意識，展示台灣開台四百年豐厚的文化意涵。
- (二)重塑自然與人文生態環境，建立永續發展的基本架構與實施策略。
- (三)轉型傳統產業，開發新興文化與旅遊產業，強化地方經濟。

二、發展原則(圖3-1-1、圖3-1-2)

主要以強化區內歷史文化、產業經濟及自然資源為主。

(一)歷史空間的整合延伸

王城與府城的對話。透過綿密的歷史織理呈現豐富的文化底蘊，整合及延伸兩者間空間的連接、活動的整合，以及歷史的再現。

(二)綠空間的整合與延伸

綠生態網絡的密合。橫向延續永華、運河綠軸、四草湖及濱海生態綠塊，並以人行道與自行車道作為延續性地帶。

(三)水空間的整合與延伸

藍色水網路的序列。發展沿海岸的生態水文空間及環狀運河的休閒水文空間，強化都市藍網的延伸並作為地區發展的自明性主題。



第二節 整體發展構想

一、安平區空間發展構想

- (一)以安平漁港為核心，形歷史聚落的主題風貌意象。
- (二)強化港埠水岸的可及性與視覺的開闊性。
- (三)以延續的運河藍帶水岸空間作為五期主要外圍界面。
- (四)形塑五期重劃區十字綠軸意象。
- (五)強化市政中心的行政核心意象。

二、特定區空間整合構想(如圖3-2-1、圖3-2-2)

(一)架構交通動線系統的層級性網絡

- 1.檢討區內、外動線系統的整體性串連，
- 2.檢討區內道路系統的層級性服務機能。
- 3.儘量減少改變重劃區道路系統。

(二)土地使用相容與延續性建構

- 1.檢討目前土地使用的適宜性。
- 2.延續商業與觀光休憩活動。
- 3.親水休閒的住宅環境建構。
- 4.港濱各類型用地的整合。

(三)開放空間系統與活動的關聯性融合

- 1.視覺廊道與水域開放空間的結合。
- 2.建構活動廣場與週邊土地使用的關聯。
- 3.與步道、自行車道等系統整體串連。



第五章 檢討原則及變更內容

第一節 檢討變更原則

安平港歷史風貌園區特定區細部計畫於民國 95 年 4 月 3 日公告發佈實施之計畫內容，除包括計畫新擬定外，尚包含土地使用分區管制要點及都市設計管制事項；至今計畫區內已有許多開發案進行，迭有開發者提出土地使用分區或都市設計管制內容檢討之建議，故為加速本特定區之開發，修訂合理土地使用分區管制及都市設計管制，及因應開發方式調整而需配合變更之公共設施用地，因此特辦理本次細部計畫專案通盤檢討，並研擬檢討變更原則說明如後。

- 一、 考量民眾陳情意見以及實務執行的可行性，配合檢討原計畫土地使用分區管制要點，以保留土地開發之彈性。
- 二、 配合計畫發展、都市景觀及實務執行可行性，檢討修正都市設計管制基準。
- 三、 因應部分公共設施取得之實務執行可行性，並配合公有土地地籍資訊更新，調整事業及財務計畫內容，一併辦理使用分區與用地面積之檢討，以利公共設施用地之取得及開闢。
- 四、 檢核分區、用地面積與航測地形圖數值化及地籍面積不一致者，於不影響民眾權益前提下，重新辦理確認與修正。
- 五、 部分書圖內容不涉及規劃原意變更且無損民眾權益者，進行書圖內容之勘誤。



第二節 實質計畫變更及修正內容

本次專案通盤檢討作業重點在於提昇計畫執行效率，以保障地區居民開發建築之權利，故僅辦理下列項目之變更與修正，其餘有關開發與都市計畫法第二十六條相關之變更，則另依一般通盤檢討作業程序辦理檢討。

本次專案通盤檢討相關變更與修正之內容與範圍說明如後，內容彙整如表 5-2-1 所示，變更及修正位置詳如圖 5-2-1 及 5-2-7 所示。

一、實質計畫書、圖之調整及變更

實質計畫變更內容說明如後。

(一)變更綠地(綠 3)為第二種特定住宅專用區

安平古堡(古 2)西側之綠地(綠 3)，依據「擬定台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)案」中，有關變更台南市主要計畫部分，係將公有之低密度住宅區土地部分逕行變更為綠地(第十-3、十-4 變更案)。

惟特定區於細部計畫擬定時，部分私有土地亦被劃設為綠地(綠 3)，故於本次專案通盤檢討變更為第二種特定住宅專用區，但該私有土地原分區已為道路或其他公共設施用地者，則仍維持綠地使用；總計變更面積約 0.40 公頃。

(二)變更公園用地(公 9)為第四之一種特定住宅專用區

永華路(公道 8)及光州路口西北隅之公園用地(公 9)，原計畫協調地主交換安平區之市場用地；惟目前換地作業缺乏法令規範，且市場用地之使用變更亦牽涉該細部計畫公共設施之檢討，而於實務執行上有其困難。

因此本次專案通盤檢討將公園用地予以恢復為特定區計畫擬定前之住宅使用；然原住宅使用依據特定區計畫之規劃原意，劃設為第四之一種特定住宅專用區，總計變更面積 0.19 公頃。

由於該區位為永華路園道(公道 8)轉向的緩衝區，亦為特定區重要之入口節點，故後續開發行為另於土地使用管制要點中規範之。

(三)變更廣場用地(廣 3)為機關用地(機 7)

配合本府交通局於四草大橋南端、活魚儲運中心北側



辦理海水浴場開發，為興建停車空間與遊客中心以服務港濱、海濱及現有觀夕平台之旅客，故變更廣場用地(廣 3)為機關用地(機 7)，總計變更面積約 0.18 公頃。

(四)變更綠地(綠 10)為道路用地(4-6)；變更第二種特定住宅專用區為道路用地(4-6)

安平路(4-6，主要計畫道路)於特定區範圍東界與安北路交界處之東段路寬，經查於特定區計畫擬定前之路寬應為 22 米，惟現行計畫路寬僅 15 米，亦與現況不符。故變更部分綠地(綠 10)為道路用地，面積約 0.029 公頃；變更部分特住二為道路用地，面積約 0.003 公頃，以與歷次計畫內容及現況符合。

另本案北側道路邊界之修正因涉及計畫範圍之變更，屬主要計畫層級，故應於本計畫通盤檢討時一併修正主要計畫，並配合修正細部計畫。

(五)變更道路用地(3-18)為特商二之二，變更道路用地(3-18)為特住四之一，變更道路用地(3-18)為特住四之一，變更公園用地(公 6)為道路用地

原細部計畫公 6 東側之計畫道路(3-18-20M)於繪製計畫圖時偏移道路中心線，造成公 6 及東側之特商二之二與特住四之一面積與計畫說明書刊載面積不符；為使計畫書圖內容一致，且使 3-18-20M 計畫道路與 A-1-15M 計畫道路得以正交，故予以變更修正 3-18-20M 計畫道路之方位。

本案之調整共計需進行四處變更案，包含變更道路用地(3-18)為特商二之二，面積約 0.015 公頃；變更道路用地(3-18)為特住四之一，面積約 0.061 公頃；變更道路用地(3-18)為特住四之一，面積約 0.028 公頃；變更公園用地(公 6)為道路用地，面積約 0.109 公頃。

二、事業及財務計畫之開發方式調整及變更

依原計畫「事業及財務計畫」之內容，特定區之開發方式包括：整體開發、換地、徵收、撥用及獎勵私人投資等。其中規劃以「換地」方式推動者，由於實務執行面涉及公有土地釋出的公平性原則，且並無相關可引用之法源規定，故於本次專案通盤檢討中重新檢討之。

本計畫涉及換地開發方式者共有二案，說明如後；另事業及財務計畫之「公共設施分期開發時程、主體與方式表」一併配合本變更案修正之。



(一)永華路及光州路口之公園用地(公 9)取得

本案後續採土地使用管制之都市設計管制方式，規範該住宅區(特住四之一)之開發行為，以延續永華路公園道之空間軸線至公園用地(公 5)及安平港區水岸。

(二)安平古堡周邊綠地(綠 3、綠 4)內之私有土地與舊安平新都心重劃後之公有住宅區土地交換作業

安平古堡周邊綠地內之私有土地取得，攸關古堡暨洋行公園(古 2、公 2)與歷史水景公園(公 3)等特定區核心建設之成效，因此仍有取得用地之必要性。

故後續開發採「跨區都市更新」方式，與舊安平新都心重劃後(整體開發之市地重劃一案)之市有住宅區土地進行跨區更新，以利計畫之推動。

三、土地使用分區管制要點及都市設計管制事項之調整及變更

有關土地使用管制要點及都市設計管制事項，檢討內容說明如後。

(一)土地使用分區管制要點部分

本次修正重點會整如後。

1. 補充並修正「促進小組」成立前之開發審議配套措施及組成方式

有關安平舊聚落地區的開發規定，秉持「文化資產保存法」之精神，相關保存與再發展之推動宜由公部門主動引導，故成立「舊部落保存與再發展促進小組」彈性審議當地建築開發申請之審查。

後依據 95.8.7 南市都計字第 09516537770 號台南市都市計畫委員會第 254 次會會議記錄函，研議案第一案決議事項，有關「安平舊部落保存與再發展促進小組」應由市府負責召集組成，後續之執行基於文化資產保存及地區發展相關事宜協調之考量，建議由都發局主辦、文化局協辦。其餘相關條文應修正部分，准照市府研議意見辦理，後續請依法定程序儘速納入專案通盤檢討辦理修正。

故本次專案通盤檢討依此修正原土地使用管制要點第十一條中，有關「安平舊部落保存與再發展促進小組」之組成方式以及組成前之開發審議配套措施，修正為「後續之執行基於文化資產保存及地區發展相關事宜協調之考量，由都發局主辦、文化局協辦」。



2. 補列使用項目之規範及允許使用項目之規定

原管制要點第三條未明列住宅使用項目，且未敘明商業區允許但住宅區禁止之使用項目，可否於特文區及特商區允許使用，致使執行時易產生爭議。

故補充各細分區住宅使用的規定，並考量三類分區特性增訂允許使用表之規定，以利後續計畫之推動與執行。

3. 配合文資法及市都委會第 254 次會決議修正

原條文第七條及第十一條內「舊聚落」之用語，為避免與文化資產保護法之「舊聚落」名詞定義混淆，故修正為「舊部落」，以回歸文化資產保護法之規定。

原條文第九條有關「熱蘭遮城城垣暨城內建築遺構週邊保存維護與開發建築管理規定」之申請開發建築規定，修正為「申請建築執照應先經促進小組審議通過」。

4. 容積獎勵地區修訂

原條文第六條之獎勵措施，修訂舊部落地區之特住二、特商三「臨現有巷道側留設供公眾通行使用之轉角空間」為容積獎勵範圍；並增訂公道 8 臨光州路路口轉彎處，留設開放空間之獎勵。

另有關「舊部落免退讓獎勵」修正為「免退讓規定」，並移至第十一條。

5. 補充土地使用變更回饋

補正原要點第十一條之土地使用變更回饋規定未臻詳盡之處，修訂變更回饋內容，並增加商業區變更為特商區、住宅區變更為特住區之免回饋規定。

(二) 都市設計管制事項部分

本次修正重點彙整如後。

1. 修訂部分條文文字

原條文第二條之「都市設計審議委員會」一詞，加冠「台南市」；原條文第十一條「臨接道路二側」一詞修訂為「臨接計畫道路」。

2. 配合文資法及市都委會第 254 次會決議修正

原條文第六、七、九、十條條文之「舊聚落」用語，為避免與文化資產保護法之「舊聚落」名詞定義混淆，



故修正為「舊部落」，以回歸文化資產保護法之規定。

3. 界定促進小組進行開發審議之範圍

原條文第三條有關「都市設計審議範圍與授權規定」，補列促進小組審議範圍之說明；並補充道路用地納入都設會審議，以及特商三修正為促進小組審議範圍。

原條文第十二條，增列申請開發建築案件經促進小組審議通過者，亦得排除於本條文之管制規定。

4. 修訂廣告物管理權責

原條文第十一條「廣告物管理」之相關管制範圍與審查核可單位，有關促進小組審查範圍調整為「前述範圍以外之安平舊部落保存與再發展區」，以免與文化局審查範圍重疊。

四、原計畫之內容修正

本次專案通盤檢討另有部分書圖內容修正，係屬於歷次都市計畫變更作業之書圖校核疏漏，由於未涉及民眾權益且為利於後續執行作業之需要，故一併予以修正。相關修正內容與範圍說明如後。

(一) 都市計畫書圖修正

1. 修正第三種特定住宅專用區為學校用地(文小 2)

西門國小西(文小 1)側臨古堡街之第三種特定住宅專用區之國有土地，業已於民國 93 年 2 月 19 日公告變更為學校用地(文小 2)，變更面積約 0.04 公頃(參見本市都計字第 09316507000 號函「變更台南市主要計畫(部分低密度住宅區為「文小 22」學校用地)案」)；故予以修正。

2. 修正道路用地(C-20)為第四之一種特定住宅專用區

C-20 道路用地西端之路寬，經查於特定區計畫擬定前之路寬應為 10 米，惟計畫圖之路寬大於計畫書標示及地籍圖之寬度。為維護土地所有權人權益，故修正計畫道路寬度為十米；道路編號改編為 C-20-10M，修正面積約 0.0043 公頃。

(二) 計畫說明書內容勘誤

1. 修正「實質計畫內容」之誤植內容



(1) 「土地使用計畫」勘誤

依特定區計畫(主要計畫)案第「十五-2」變更案；安平漁港水域已變更為「水域用地」。故修正原章節內容有關「河川區」之敘述不應包含安平漁港區水域，劃設面積亦修正為 2.35 公頃。

(2) 「公共設施計畫」勘誤

同前述說明，增列原章節內容說明「水域用地」為安平漁港水域，劃設面積約為 77.81 公頃。

原章節「特定區公共設施用地明細表」之「機 2」遠洋魚市場及「機 6」金城里活動中心，誤標示為未開關，修正為已開關。

2. 修正「事業及財務計畫」之財務計畫表誤植

(1) 修正「公共設施分期開發時程、主體與方式表」

配合本次第 4 變更案有關「換地」開發方式之檢討與變更，修正原事業及財務之「公共設施分期開發時程、主體與方式表」之內容。

原表格所列之「開發方式」內容並無敘明用地取得之方式，造成實務執行之困擾，故予以修正為「用地取得方式」；又原表格之內容與「公共設施開關財務計畫表」之內容多有重複，故予以修正簡化為一表。

另配合本次第 2 變更案（變更公 9 為特住四之一），故取消公 9 之開發計畫及相關內容。

(2) 修正「公共設施開關財務計畫表」

配合機關用地之開關現況及需求單位，修正以下之內容。並與「公共設施分期開發時程、主體與方式表」彙整簡化為一表。

-- 「機2」遠洋魚市場已開關，故取消開關計畫。

-- 「機3」之「主辦單位」修正為「海巡署」；「經費來源」修正為「需求單位自行開關」。

(3) 修正「計畫道路開關財務計畫表」

原表格內之主要計畫道路編號 4-43 為誤植，予以修正道路編號為 4-39。

(三) 航測地形圖數值化面積修正

因原台南市安平區細部計畫圖以及台南市主要計畫圖間航測地形數值化差異，致使現行特定區細部計畫部分使



用分區及公共設施面積誤差，為使後續計畫之檢核及管理作業得以遂行，故檢核分區及用地面積與航測地形圖數值化面積不一致者，於不影響民眾權益前提下，辦理重新確認及修正。

表 5-2-1 專案通盤檢討變更及修正內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或其他說明
		變更前		變更後			
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)		
變 1	安平古堡西側綠 3 範圍內之私有土地	綠地(綠 3)	0.40	第二種特定住宅專用區	0.40	1.配合地籍資料更新，重新檢討公有土地範圍。 2.私有地被納入綠地部份，除原供道路及公共設施用地使用外，一併檢討恢復為特住二分區。	依主要計畫及原規劃內容辦理修正，故免回饋。
變 2	永華路與光州路交會處北側之公 9	公園用地(公 9)	0.19	第四之一種特定住宅專用區	0.19	原公 9 取得係以換地方式辦理，惟目前換地作業缺乏法令規範，而有執行上之困難，因此予以恢復為計畫擬定前之使用分區。	變更後開發行為另於土地使用分區管制要點(第六條)中規定。
變 3	現有活魚儲運中心北側	廣場用地(廣 3)	0.18	機關用地(機 7)	0.18	配合觀夕平台與海水浴場之開發，以提供遊客服務中心使用之需求。	
變 4	安平路與安北路交界處	綠地(綠 10)	0.029	道路用地	0.029	配合計畫擬定前之計畫道路以及現況路寬，予以恢復原計畫寬度。	
變 5		第二種特定住宅專用區	0.003	道路用地	0.003		
變 6	水產職校西北側與安平一路之間	道路用地(3-18-20M)	0.015	第二之二種特定商業專用區	0.015	修正現行計畫圖道路中心線偏移之繪製錯誤，使計畫書圖內容一致，且使 3-18-20M 與 A-1-15M 計畫道路得以正交。	
變 7		道路用地(3-18-20M)	0.061	第四之一種特定住宅專用區	0.061		
變 8		道路用地(3-18-20M)	0.028	第四之一種特定住宅專用區	0.028		
變 9		公園用地(公 6)	0.109	道路用地(3-18-20M)	0.109		

註：1.凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

2.表內面積係依數值圖量估計算所得，實際面積應依實際測量分割面積為準。



表 5-2-2 專案通盤檢討變更及修正內容明細表(續)

號 編	位置	變更內容				變更理由	附帶條件 或其他說明
		變更前		變更後			
變 10	事業及財務計畫	已訂定		修訂		因應公共設施取得之實務執行可行性，配合檢討開發方式，以利用地取得。	「換地」內容及「開發方式」修訂。
變 11	土地使用分區管制要點	已訂定		修訂 詳如第七章第一、二節所示		配合檢討原計畫土地使用分區管制要點，以保留土地開發之彈性。	第三、六、七、九、十一條條文修訂。
變 12	都市設計管制事項	已訂定		修訂 詳如第七章第三、四節所示		配合計畫發展、都市景觀及實務執行可行性，檢討修正都市設計管制基準。	第二、三、六、七、九、十、十一條條文修訂。
修 1	古堡街臨西門國小西側住宅區	分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	本案已於 93 年 2 月 19 日依南市都計字第 09316507000 號函「變更台南市主要計畫(部分低密度住宅區為「文小 22」學校用地)案」發佈實施在案。	
		第三種特定住宅專用區	0.04	學校用地(文小 2)	0.04		
修 2	世平三街西側臨第特住四之一之道路北界	分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	計畫擬定前之計畫路寬應為十米，惟計畫圖之路寬大於計畫書標示及地籍圖之寬度。為維護土地所有權人權益，故修正路寬為十米；編號修正為 C-20-10M。	本案屬於特定區計畫擬定前計畫書圖不符，本次專案通盤檢討配合辦理修正，故免回饋。
		道路用地 C-20-12M	0.0043	第四之一種特定住宅專用區	0.0043		
修 3	實質計畫內容「土地使用計畫」	土地使用計畫「河川區」劃設面積 79.99 公頃 公共設施計畫「機 2」遠洋魚市場(未)		土地使用計畫「河川區」面積約 2.35 公頃 公共設施計畫「水域用地」面積約 77.81 公頃 「機 2」已開闢		修正計畫書「河川區」之內文敘述，以與土地使用面積表一致。 修正機關用地(機 2)之開闢現況為已開闢。	依特定區計畫(主要計畫)案第「十五-2」變更案；安平漁港水域已變更為「水域用地」。
修 4	事業及財務計畫	公共設施分期開發時程、主體與方式表 公共設施開闢財務計畫表		財務計畫表		原「公共設施分期開發時程、主體與方式表」及「公共設施開闢財務計畫表」修正簡化為「財務計畫表」。	
修 5	事業及財務計畫	計畫道路開闢財務計畫表 主要計畫道路「4-43」		計畫道路開闢財務計畫表 主要計畫道路「4-43」		「計畫道路開闢財務計畫表」勘誤。	
修 6	實質計畫內容	「土地使用計畫」及「公共設施計畫」各分區及用地面積檢核及修正				檢核分區及用地面積與航測地形圖數值化面積不一致者，於不影響民眾權益前提下，重新辦理確認。	面積修正詳如表 5-3-2 及表 5-3-3 所示。

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

2. 表內面積係依數值圖量估計算所得，實際面積應依實際測量分割面積為準。



第六章 檢討後實質計畫

經本次專案通盤檢討後，安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)之實質計畫內容說明如後：

第一節 計畫人口及面積

一、計畫人口

本特定區計畫係屬於國家重大建設投入，基於歷史風貌園區特定區之發展主題性格不由居住人口反映，因此考量各項投資建設投入後之供給面向，以可居住人口數作為計畫人口之預估基準。

本次通盤檢討後之計畫人口維持現行計畫，即民國 114 年之計畫人口數為 24,370 人。

二、計畫面積

本次專案通盤檢討維持原計畫範圍與面積，惟經航測地形數值化檢核後，計畫面積應修正為 467.88 公頃。

第二節 土地使用計畫

本次專案通盤檢討後特定區之土地使用計畫說明如後，面積檢討及航測地形數值化檢核面積，詳如表 6-2-1 所示，土地使用計畫圖如圖 6-2-1 所示。

一、住宅區

(一)原細部計畫住宅區(約 5.94 公頃)

1. 中密度住宅區：經航測地形數值化檢核後，計約 4.18 公頃。
2. 低密度住宅區：經航測地形數值化檢核後，計約 1.76 公頃。

(二)特定住宅專用區(約 49.52 公頃)

檢討後面積增加 0.64 公頃，總計面積約 49.80 公頃；經航測地形數值化檢核後，總面積修正為 49.52 公頃，包括五類細部計畫分區。

1. 第一種特定住宅專用區：檢討後面積不變，維持現行計畫面



積之 5.97 公頃；數值化檢核後面積不變。

2. 第二種特定住宅專用區：檢討後面積增加 0.40 公頃，總計面積為 15.63 公頃；數值化檢核後面積修正為 15.36 公頃。
3. 第三種特定住宅專用區：檢討後面積減少 0.04 公頃，總計面積為 8.35 公頃；數值化檢核後面積不變。
4. 第四之一種特定住宅專用區：檢討後面積增加 0.28 公頃，總計面積為 19.85 公頃；數值化檢核後面積不變。
5. 第四之二種特定住宅專用區：俟整體開發區主要計畫核定後，另行辦理公告。

二、特定商業專用區(約26.48公頃)

檢討後面積增加 0.02 公頃，總計面積約 26.48 公頃；航測地形數值化檢核後面積維持不變，包括五類細部計畫分區。

- (一) 第一種特定商業專用區：俟整體開發區主要計畫核定後，另行辦理公告。
- (二) 第二之一種特定商業專用區：檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 6.46 公頃；數值化檢核後面積不變。
- (三) 第二之二種特定商業專用區：檢討後面積增加 0.02 公頃，總計面積為 14.72 公頃；數值化檢核後面積不變。
- (四) 第三種特定商業專用區：檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 2.71 公頃；數值化檢核後面積不變。
- (五) 第四種特定商業專用區：檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 2.59 公頃；數值化檢核後面積不變。

三、特定文化專用區(約0.45公頃)

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 0.45 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變，包括三類細部計畫分區。

- (一) 第一之一種特定文化專用區：檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 0.45 公頃；數值化檢核後面積不變。
- (二) 第一之二種特定文化專用區：俟整體開發區主要計畫核定後，另行辦理公告。
- (三) 第二種特定文化專用區：俟整體開發區主要計畫核定後，另行辦理公告。

四、港埠專用區

(一)原細部計畫港埠專用區(約 4.84 公頃)

1. 第四種港埠專用區：經航測地形數值化檢核後約 3.38 公頃。
2. 第五種港埠專用區：經航測地形數值化檢核後約 0.35 公頃。
3. 第七種港埠專用區：經航測地形數值化檢核後約 1.11 公頃。



(二)港埠專用區(約 21.50 公頃)

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 21.50 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變，包括三類細部計畫分區。

1. 第一種港埠專用區：檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 10.16 公頃；數值化檢核後面積不變。
2. 第二種港埠專用區：檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 4.47 公頃；數值化檢核後面積不變。
3. 第三種港埠專用區：檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 6.87 公頃；數值化檢核後面積不變。

五、電信專用區

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 0.23 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

六、變電所專用區

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 0.52 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

七、文教區

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 5.06 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

八、加油站專用區

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 1.38 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

九、古蹟保存區

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 7.01 公頃，經航測地形數值化檢核後，面積修正為 6.91 公頃。

十、河川區

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 2.35 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

十一、保護區

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 47.80 公頃，航測



地形數值化檢核後面積維持不變。

十二、工業區

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 14.53 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

十三、遊樂區

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 3.11 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

表 6-2-1 專案通盤檢討前後土地使用面積對照表

使用類別	項目	專案通檢前		增減 面積 (公頃)	專案通檢後		檢討後航測地形 數值圖檢核	
		面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	5.94	1.27%		5.94	1.27%	5.94	1.27%
	中密度住宅區	4.18	0.89%		4.18	0.89%	4.18	0.89%
	低密度住宅區	1.76	0.38%		1.76	0.38%	1.76	0.38%
	特定住宅專用區	49.16	10.51%	0.64	49.80	10.65%	49.52	10.58%
	第一種特住區	5.97	1.28%		5.97	1.28%	5.97	1.28%
	第二種特住區	15.23	3.26%	0.40	15.63	3.34%	15.36	3.28%
	第三種特住區	8.39	1.79%	-0.04	8.35	1.79%	8.34	1.78%
	第四之一種特住區	19.57	4.18%	0.28	19.85	4.24%	19.85	4.24%
	第四之二種特住區	0.00	0.00		0.00	0.00%	0.00	0.00%
	特定商業專用區	26.64	5.70%	0.02	26.48	5.66%	26.48	5.66%
	第一種特商區	0.00	0.00		0.00	0.00%	0.00	0.00%
	第二之一種特商區	6.46	1.38%		6.46	1.38%	6.46	1.38%
	第二之二種特商區	14.7	3.14%	0.02	14.72	3.15%	14.71	3.14%
	第三種特商區	2.71	0.58%		2.71	0.58%	2.71	0.58%
	第四種特商區	2.59	0.55%		2.59	0.55%	2.59	0.55%
	特定文化專用區	0.45	0.10%		0.45	0.10%	0.45	0.10%
	第一之一種特文區	0.45	0.10%		0.45	0.10%	0.45	0.10%
	第一之二種特文區	0.00	0.00		0.00	0.00%	0.00	0.00%
	第二種特文區	0.00	0		0.00	0.00%	0.00	0.00%
	港埠專用區	26.34	5.63%		26.34	5.63%	26.35	5.63%
	第一種港專區	10.16	2.17%		10.16	2.17%	10.16	2.17%
	第二種港專區	4.47	0.96%		4.47	0.96%	4.47	0.96%
	第三種港專區	6.87	1.47%		6.87	1.47%	6.87	1.47%
	第四種港專區	3.38	0.72%		3.38	0.72%	3.38	0.72%
	第五種港專區	0.35	0.07%		0.35	0.07%	0.35	0.07%
	第七種港專區	1.11	0.24%		1.11	0.24%	1.11	0.24%
	電信專用區	0.23	0.05%		0.23	0.05%	0.23	0.05%
	變電所專用區	0.52	0.11%		0.52	0.11%	0.51	0.11%
	文教區	5.06	1.08%		5.06	1.08%	5.07	1.08%
	加油站專用區	1.38	0.30%		1.38	0.30%	1.39	0.30%



第六章 檢討後實質計畫

使用類別	項目	專案通檢前		增減	專案通檢後		檢討後航測地形 數值圖檢核	
		面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)
使用類別	古蹟保存區	7.01	1.50%		7.01	1.50%	6.91	1.48%
	河川區	2.35	0.50%		2.35	0.50%	2.35	0.50%
	保護區	47.8	10.22%		47.80	10.22%	47.80	10.22%
	工業區	14.53	3.11%		14.53	3.11%	14.53	3.11%
	遊樂區	3.11	0.66%		3.11	0.66%	3.11	0.66%
	小計	190.25	40.68%	0.66	191.00	40.84%	190.64	40.74%
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	1.23	0.26%		1.23	0.26%	1.23	0.26%
	公園用地	52.02	11.12%	-0.30	51.72	11.06%	53.34	11.40%
	公園道用地	5.04	1.08%		5.04	1.08%	5.04	1.08%
	公墓用地	2.01	0.43%		2.01	0.43%	2.01	0.43%
	文小用地	4.82	1.03%	0.04	4.86	1.04%	4.86	1.04%
	文中用地	6.23	1.33%		6.23	1.33%	6.23	1.33%
	水域用地	77.73	16.62%		77.73	16.62%	77.81	16.63%
	市場用地	0.47	0.10%		0.47	0.10%	0.47	0.10%
	污水處理廠用地	1.79	0.38%		1.79	0.38%	1.79	0.38%
	車站用地	5.41	1.16%		5.41	1.16%	5.41	1.16%
	停車場用地	1.83	0.39%		1.83	0.39%	1.83	0.39%
	郵政用地	0.07	0.01%		0.07	0.01%	0.07	0.02%
	綠地	7.65	1.64%	-0.43	7.22	1.54%	7.49	1.60%
	廣場用地	2.48	0.53%	-0.18	2.30	0.49%	2.30	0.49%
	廣場兼停車場用地	0.21	0.04%		0.21	0.04%	0.21	0.04%
	碼頭用地	6.17	1.32%		6.17	1.32%	6.16	1.32%
	機關用地	7.25	1.55%	0.18	7.43	1.59%	7.42	1.59%
	港埠用地	47.83	10.23%		47.83	10.23%	47.83	10.22%
	加油站用地	0.28	0.06%		0.28	0.06%	0.28	0.06%
道路用地	44.77	9.57%	0.03	44.80	9.58%	45.46	9.72%	
小計	277.46	59.32%	-0.66	274.63	58.72%	277.24	59.26%	
總計		467.71	100.00%	0.00	467.88	100.00%	467.88	100.00%

註：以上數據僅供統計參考用，實際面積以現地分割測量為準。



第三節 公共設施計畫

專案通盤檢討後計畫區內公共設施計畫說明如後，檢討後公共設施明細如表 6-3-1 所示，公共設施位置如圖 6-3-1 所示。

一、公園兼兒童遊樂場用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 1.23 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

二、公園用地

檢討後面積減少 0.30 公頃，總計面積約 51.72 公頃；經航測地形數值化檢核後，總面積修正為 53.34 公頃。

三、公園道用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 5.04 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

四、公墓用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 2.01 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

五、學校用地

(一)文小用地

檢討後面積增加 0.04 公頃，總計面積約 4.86 公頃；航測地形數值化檢核後面積維持不變。

(二)文中用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 6.23 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

六、水域用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 77.73 公頃；經航測地形數值化檢核後，總面積修正為 77.81 公頃。

七、市場用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 0.47 公頃，航測地



形數值化檢核後面積維持不變。

八、污水處理廠用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 1.79 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

九、車站用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 5.41 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

十、停車場用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 1.83 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

十一、郵政用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 0.07 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

十二、綠地

檢討後面積減少 0.43 公頃，總計面積約 7.36 公頃；經航測地形數值化檢核後，總面積修正為 7.49 公頃。

十三、廣場用地

檢討後面積減少 0.18 公頃，總計面積約 2.30 公頃；航測地形數值化檢核後面積維持不變。

十四、廣場兼供停車場用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 0.21 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

十五、碼頭用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 6.17 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

十六、機關用地

檢討後面積增加 0.18 公頃，總計面積約 7.43 公頃；經航測地形數值化檢核後，總面積修正為 7.42 公頃。



十七、港埠用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 47.83 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

十八、加油站用地

檢討後面積不變，維持現行計畫面積之 0.28 公頃，航測地形數值化檢核後面積維持不變。

十九、道路用地

檢討後面積增加 0.03 公頃，總計面積約 46.73 公頃；經航測地形數值化檢核後，總面積修正為 45.46 公頃。

表 6-3-1 專案通盤檢討後公共設施明細表

公共設施用地			開闢情形			計畫面積（公頃）	
設施編號	設施名稱	完全	部份	尚未	航測地形數值檢核前	航測地形數值檢核後	
機關用地	機 1	安平燈塔	✓			0.21	0.21
	機 2	遠洋魚市場	✓			0.32	0.32
	機 3	安平漁港海防檢查哨			✓	0.67	0.67
	機 4	漁光里社區活動中心	✓			0.07	0.07
	機 5	老人文康中心	✓			0.08	0.08
	機 6	金城里活動中心	✓			0.20	0.20
	機 7	海水浴場遊客中心			✓	0.18	0.18
	※機 29	屬原安平區細部計畫			✓	5.70	5.70
小計					7.43	7.43	
國小用地	文小 1	石門國小	✓			1.61	1.61
	文小 2	西門國小	✓			1.45	1.45
	※文小 49	屬原安平區細部計畫			✓	1.80	1.80
	小計					4.86	4.86
中學用地	文中 1	台南水產職校	✓			6.23	6.23
公園用地	公 1	鹽水溪湖濱水鳥公園			✓	18.59	18.65
	公 2	德記洋行、安平樹屋	✓			1.38	1.38
	公 4	運河海關公園	✓			0.60	0.59
	公 5	港濱歷史公園	✓			28.03	28.05
	公 6	四草湖與安平港軸線公園			✓	2.98	3.09
	公 10	漁光里社區公園	✓			0.23	0.23
	※公 9	屬原安平區細部計畫			✓	1.34	1.34
小計					53.15	53.33	
公兒用	公(兒)1	中興街			✓	0.12	0.12



第六章 檢討後實質計畫

公共設施用地			開闢情形			計畫面積 (公頃)		
設施編號	設施名稱	完全	部份	尚未	航測地形數 值檢核前	航測地形數 值檢核後		
地	公(兒)2	履鋒新村空地			✓	0.14	0.14	
	公(兒)3	舊航道遺跡；安平路 990巷			✓	0.31	0.31	
	公(兒)4	舊航道遺跡；安平路 990巷			✓	0.18	0.18	
	公(兒)5	舊航道遺跡；安平路 990巷			✓	0.18	0.18	
	公(兒)6	沙灘社區公園及兒童遊樂場	✓			0.22	0.22	
	公(兒)7	德記洋行西側空地			✓	0.06	0.06	
	小計						1.23	1.23
公園道 用地	公道 8	永華路西末段	✓			1.15	1.15	
	公道 13	漁光里木麻黃林蔭道	✓			3.89	3.89	
	小計						5.04	5.04
車站用 地	車站 1	和緯路與民權路口			✓	2.28	2.28	
	車站 2	四草大橋下			✓	3.13	3.13	
	小計						5.41	5.41
綠地	綠 1	漁光路東側			✓	0.26	0.26	
	綠 2	漁光大橋北側			✓	1.51	1.51	
	綠 3	安平古堡西側			✓	2.75	3.02	
	綠 4	安平古堡東側			✓	0.18	0.18	
	綠 6	活魚儲運中心外圍綠地			✓	1.37	1.37	
	綠 7	安平燈塔南側			✓	0.18	0.18	
	綠 9	安平第一公墓南側			✓	0.05	0.05	
	綠 10	安平路及安北路門戶節點			✓	0.13	0.13	
	綠 11	舢舨碼頭東南側			✓	0.14	0.14	
	綠 12	漁光里聚落東側			✓	0.56	0.56	
	*綠地	屬原安平區細部計畫			✓	0.09	0.09	
	小計						7.22	7.49
	市場	市 1	小康市場	✓			0.17	0.17
市 2		沙灘忠誠社區聯合活動中心	✓			0.30	0.30	
小計						0.47	0.47	
停車場	停 1	遠洋魚市停車場			✓	0.38	0.38	
	停 2	安平漁港管理站停車場			✓	0.32	0.32	
	停 3	安平古堡與天后宮停車場	✓			0.73	0.73	
	*停 3	屬原安平區細部計畫			✓	0.41	0.41	
	小計						1.83	1.83
廣場	廣 1	舢舨碼頭入口道路廣場			✓	1.19	1.19	
	廣 2	特商四海岸渡假區北側廣場			✓	0.17	0.19	



第六章 檢討後實質計畫

公共設施用地			開闢情形			計畫面積 (公頃)	
設施編號	設施名稱		完全	部份	尚未	航測地形數 值檢核前	航測地形數 值檢核後
廣	廣 3	特商四海岸渡假區南側廣場			✓	0.05	0.06
	廣 4	港專一活魚儲運中心廣場			✓	0.24	0.24
	廣 6	安億橋北側運河路口			✓	0.13	0.13
	廣 7	特商四海岸渡假區廣場			✓	0.21	0.21
	廣 8	靈濟殿廟前廣場			✓	0.04	0.04
	廣 9	運河南側			✓	0.24	0.24
	小計					2.26	2.30
碼頭用 地	碼頭	國際遊憩碼頭			✓	1.29	1.29
	碼頭	安平漁港及遠洋漁港碼頭			✓	2.98	2.98
	碼頭	舢舨碼頭			✓	1.59	1.59
	*碼頭	屬原安平區細部計畫			✓	0.31	0.31
	小計					6.17	6.17
廣場兼 停車場 用地	廣(停)	漁光里路口廣場兼停車場			✓	0.21	0.21
郵政用 地	郵 1	安平郵局	✓			0.07	0.07
加油站 用地	*油 23	屬原安平區細部計畫			✓	0.28	0.28
公墓用 地	墓 1	安平第一公墓	✓			1.98	1.98
	*墓 2	屬原安平區細部計畫			✓	0.03	0.03
	小計					2.01	2.01
污水處 理廠用 地	污 1	活魚儲運中心污水處理廠	✓			0.75	0.75
	污(抽)	C3 抽水站	✓			0.28	0.28
	*污 2	屬原安平區細部計畫			✓	0.39	0.39
	*污 5	屬原安平區細部計畫			✓	0.38	0.38
	小計					1.79	1.79
道路用 地	道路	詳見交通系統計畫				41.83	45.46
總 計						147.53	151.58

註：1. 標記「*」者為特定區擬定前原安平區相關細部計畫劃設之公共設施。

2. 以上數據僅供統計參考用，實際面積以現地分割測量為準。



第四節 交通系統計畫

本次專案通盤檢討後計畫區內交通系統計畫概略說明如後，檢討後道路明細如表 6-4-1、表 6-4-2、表 6-4-3 所示。

一、路域道路交通系統

包含聯外道路、主要道路、次要道路及社區服務性道路；並於區內之和緯及民權路口、四草大橋、漁光大橋，以及區外之安億橋、健康及光州路口等處規劃交通轉運中心。

特定區周邊之輕軌系統預定路線及車站位置，如圖 6-4-1 所示。

二、區內水域交通系統

包含安平漁港及商港內之水上接駁動線及區內交通站，以及港區外之海上藍色公路動線，如圖 6-4-1 所示。



表 6-4-1 專案通盤檢討後道路明細表

道路標號	寬度(公尺)	長度(公尺)	開關情形			備註
			開關	部分	尚未	
A-1	15	1,844		✓		
A-3	11	286	✓			古堡街
A-2	10	185	✓			效忠街
A-4	6	73	✓			效忠街
A-6	6	72	✓			延平街
B-1	6	122	✓			安平路
B-3	6	63	✓			
B-5	8	201		✓		
B-7	6	98	✓			古堡街90巷
B-9	8	50	✓			古堡街
B-11	8	183		✓		
B-13	8	171	✓			古堡街122巷
B-15	6	186	✓			安北196巷
B-17	6	404			✓	
B-19	8	152	✓			湖內二街
B-2	8	131			✓	
B-4	8	294	✓			古堡街
B-6	6	73	✓			安北路103巷10弄
B-8	6	256	✓			延平街
B-10	10	307	✓			湖內一街
B-12	6	511			✓	安平路75巷22弄
B-14	6	92	✓			
C-1	15	141	✓			安北路370巷
C-3	10	142	✓			州平一街
C-5	10	382	✓			州平二街
C-7	10	172	✓			州平三街
C-9	10	196	✓			世平路
C-11	10	147		✓		安平路990巷
C-15	10	405	✓			
C-17	15	450	✓			城平路
C-19	10	453	✓			
C-21	12、15	818	✓			
C-2	10	202	✓			
C-4	12	454	✓			世平五街
C-6	10	271		✓		世平一街
C-8	12	612	✓			世平一街
C-10	10	211	✓			
C-12	12	208	✓			
C-14	10	209	✓			
C-16	12	62			✓	
C-18	12	53	✓			
C-20	10、12	163	✓			世平二街
C-22	10	269	✓			
D-3	8	151			✓	
D-5	6	90	✓			



道路標號	寬度(公尺)	長度(公尺)	開闢情形			備註
			開闢	部分	尚未	
D-7	8	142	✓			世平四街
D-9	8	87	✓			世平四街
C-15	10	405	✓			
C-17	15	450	✓			城平路
D-6	8	98		✓		
D-12	8	175	✓			世平四街
D-14	8	85	✓			世平一街
D-16	8	104	✓			
E-1	10	660		✓		
E-3	20	307			✓	
E-2	15、10	294			✓	
E-4	15	131	✓			
E-6	12	170			✓	
F-1	8	566			✓	
F-3	9	305	✓			
F-2	10	137			✓	
F-4	8	203	✓			漁光路89巷
F-6	8	145	✓			
F-10	8	112			✓	
G-1	20	463	✓			仁平路
G-2	10	304			✓	
H-1	8	175	✓			永華十二街
H-2	8	257	✓			光州八街
H-4	8	170	✓			
C-5	10	153	✓			州平二街
C-13	10	55	✓			大平路
C-2	10	270			✓	
C-4	12	161			✓	世平五街
D-1	6	57			✓	
D-3	8	151			✓	
D-11	6	102			✓	
D-13	6	110			✓	
D-2	6	58			✓	
D-4	10	183			✓	
D-8	6	284			✓	
D-10	6	273			✓	
E-1	10	140			✓	
E-3	20	535			✓	
E-8	15	231			✓	
F-3	9	138	✓			
F-8	8	104			✓	

註：上列數據僅供參考之用，實際面積依計畫圖實地定樁測量為準。



第五節 都市防災計畫

本次專案通盤檢討後，特定區之都市防災計畫維持原計畫之內容，檢討後之都市防災系統如表 6-5-1 所示，防災計畫概念示意圖如圖 6-5-1 所示。

表 6-5-1 專案通盤檢討後都市防災系統內容表

防災避難圈	防救災指揮中心	防災據點	消防救災動線
B1 舊安平新都心、特住四之一、以及商二之二	沙灘社區活動中心	文中 1(水產職校)、文小 2(西門國小)、文小 3、公 1、公 2、公 3、公 6、公 7、公 8、公(兒)3 至 6、車站 2	內環 20 米道路(3-18-20M)、1-3-30M、4-6-15M(安平路)、A-1-15M、3-21-20M、3-18-15M(安北路)
B2 安平舊聚落之特住二、特住三與鄰近之低密度住宅區	安平區公所、第四分局安平分駐所	文小 1(石門國小)、公 1、公 4、公(兒)1、車站 1	3-23-30(和緯路)、3-59-20(民權路)、4-6-15M(安平路)、3-18-15M(安北路)、4-41-15(平生路)、4-40-15M
B3 永華路兩側之特商二之一以及特住四之一	本市消防局、育平派出所	公 5(港濱歷史公園)、公 9	公道 8(永華路)、光州路(3-5-20M)、健康路(2-21-30M)
R1 漁光里之特住一、以及特商一	漁光里社區活動中心	文教區(西門國小漁光分校、瑞復益智中心)、廣 1、車站 3	公道 13(漁光路)、健康路(2-21-30M)



第六節 事業及財務計畫

本次專案通盤檢討後，特定區之事業及財務計畫概略說明如後，檢討後之財務計畫表如表 6-6-1 所示，計畫道路開闢財務計畫表如表 6-6-2 所示。

表 6-6-1 專案通盤檢討後財務計畫表

設施項目	設施編號	面積(公頃)	名稱或位置(產權)	土地徵購及拆遷補償費	整地費	工程費	合計	主辦單位	預定完成年期	經費來源	
機關	機3	0.67	安平漁港海防檢查哨(國)	0	400	2660	3060	海巡署	96~114年	需地機關自行編列預算	
	機7	0.18	海水浴場遊客中心(國)	1512	108	720	2340	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
公園	公1	18.65	鹽水溪河濱保育公園(國、市、私)	105199	11153	29741	146093	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
	公6	3.09	四草湖安平港軸線公園(國、市)	25925	1852	4938	32715	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
公(兒)	公(兒)1	0.12	中興街(國、市)	1224	73	194	1491	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算	
	公(兒)2	0.14	履鋒新村空地(國)	2511	86	230	2827	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算	
	公(兒)3	0.31	舊航道遺跡(國)	2691	192	513	3395	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算	
	公(兒)4	0.18	舊航道遺跡(國)	1539	110	293	1942	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算	
	公(兒)5	0.18	舊航道遺跡(國、市)	896	107	284	1287	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算	
	公(兒)6	0.06	德記洋行西側空地(國)	1050	36	96	1182	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算	
	公(兒)7	0.06	德記洋行西側空地(國)	1050	36	96	1182	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算	
綠地	綠1	0.26	漁光路東側(國)	2150	154	410	2714	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
	綠2	1.51	漁光大橋北側(國、私)	13334	907	2419	16660	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
	綠3	3.02	安平古堡西側(國、市)	21972	1883	5022	28877	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
	綠4	0.18	安平古堡東側(國、市)	382	109	291	782	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
	綠6	1.37	活魚儲運中心外圍綠地(國、私)	11163	797	2126	14087	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
	綠7	0.18	安平燈塔南側(國、私)	1541	110	293	1944	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
	綠9	0.05	安平第一公墓南側(國、市)	115	300	80	225	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
	綠10	0.13	安平路及安北路門戶節點(市)	0	95	254	349	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
	綠11	0.14	舢舨碼頭東南側(國、私)	1219	83	221	1523	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
	綠12	0.56	漁光里聚落東側(私)	7761	336	896	8993	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
	車站	車站1	2.28	和緯路與民權路口(國)	30164	1368	684	32216	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算
		車站2	3.13	四草大橋下(國、私)	27571	1876	938	30384	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算
停車場	停1	0.38	遠洋魚市停車場(國)	4846	231	115	5192	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
	停2	0.32	安平漁港管理站停車場(國)	3955	190	95	4240	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
廣場	廣1	1.19	舢舨碼頭入口道路廣場(國、私)	10511	715	1907	13132	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
	廣2	0.19	海岸渡假區北側廣場(國、私)	1419	101	270	1790	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算	
	廣3	0.06	海岸渡假區南側廣場(國)	504	36	96	636	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算	
	廣4	0.24	港專一活魚儲運中心廣場(國)	2005	143	382	2530	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算	
	廣6	0.13	安億橋北側運河路口(國、私)	1638	78	208	1924	台南市政府	96~114年	市地重劃	
	廣7	0.21	特商四海岸渡假區廣場(國)	1683	120	321	2123	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算	
	廣8	0.04	靈濟殿廟前廣場(國、市、私)	279	27	710	377	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算	
	廣9	0.24	運河路南側廣場(國)	1048	143	380	1571	台南市政府	96~114年	市府逐年編列預算	
	碼頭	碼頭	1.29	國際遊憩碼頭(國、市)	2176	7773	7773	17722	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算
碼頭		2.98	安平漁港及遠洋漁港碼頭(國、市)	11287	17915	17915	47118	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
碼頭		1.59	舢舨碼頭(國、私)	14704	9548	9548	33799	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
公園道	公道8	1.15	永華路西末段(市)	0	688	2295	2983	台南市政府	96~114年	中央補助，市府逐年編列預算	
總計				315974	59843	95318	470223				

註一：本表為概算之結果，實際之拆遷補償費、整地費與工程費仍需視開闢當時之施工費用、利率以及物價指數實際計算為準。

註二：計畫預定完成期限得由主辦單位視上級年度實際補助與市府本身財政狀況酌予調整。



表 6-6-2 專案通盤檢討後計畫道路開闢財務計畫表

計畫層級	計畫道路明細		開闢經費(萬)				主辦單位	預定完成期限
	道路編號	寬度(公尺)	土地徵購及拆遷補償費	整地費	工程費	合計		
主要計畫	2-21	30	9288	1264	3791	14342	高雄港務局	93~97年
	3-18	15	0	1825	5476	7301	台南市政府	93~97年
	3-44	20	0	1555	4666	6221	台南市政府	93~97年
	4-6	15	0	1052	3157	4210	台南市政府	93~97年
	4-39	15	4064	194	581	4838	台南市政府	93~97年
小計			13352	5890	17671	36912		
細部計畫	A-1	15	0	1104	3312	4416	台南市政府	93~97年
	B-5	8	1981	64	193	2238	台南市政府	93~97年
	B-11	8	1076	59	176	1310	台南市政府	93~97年
	B-17	6	249	145	436	877	台南市政府	93~97年
	B-2	8	0	63	189	252	台南市政府	93~97年
	B-12	6	0	184	552	736	台南市政府	93~97年
	C-11	10	1235	59	176	1470	台南市政府	93~97年
	C-6	10	876	108	325	1310	台南市政府	93~97年
	C-16	12	625	45	134	804	台南市政府	93~97年
	D-3	8	151	73	217	441	台南市政府	93~97年
	D-6	8	196	31	94	321	台南市政府	93~97年
	E-1	10	1830	264	792	2886	台南市政府	93~97年
	E-3	15	0	276	829	1105	台南市政府	93~97年
	E-2	15	0	320	961	1282	台南市政府	93~97年
	E-6	12	540	122	367	1029	台南市政府	93~97年
	F-1	8	0	260	779	1039	台南市政府	93~97年
	F-2	8	0	45	135	181	台南市政府	93~97年
	F-10	8	40	54	161	255	台南市政府	93~97年
	G-2	10	0	182	547	730	台南市政府	93~97年
小計			8799	3458	10375	22682		
整體開發部分	C-2	10	0	81	242	323	台南市政府	93~97年
	C-4	12	0	77	232	309	台南市政府	93~97年
	D-1	6	0	21	62	82	台南市政府	93~97年
	D-3	8	40	19	58	117	台南市政府	93~97年
	D-11	6	0	37	110	147	台南市政府	93~97年
	D-13	6	0	40	119	158	台南市政府	93~97年
	D-2	6	0	21	63	84	台南市政府	93~97年
	D-4	10	0	110	329	439	台南市政府	93~97年
	D-8	6	0	102	307	409	台南市政府	93~97年
	D-10	6	0	98	295	393	台南市政府	93~97年
	E-1	10	388	84	252	724	台南市政府	93~97年
	E-3	15	0	482	1445	1926	台南市政府	93~97年
	E-8	15	764	208	624	1596	台南市政府	93~97年
	F-8	8	294	50	150	493	台南市政府	93~97年
小計			1486	1430	4288	7200		

資料來源：本計畫整理。上列長度數據僅供參考，實際道路長度依計畫圖實地測量定樁為準。

註一：本表為概算之結果，實際之拆遷補償費、整地費與工程費仍需視開闢當時之施工費用、利率以及物價指數實際計算為準。

註二：計畫預定完成期限得由主辦單位視上級年度實際補助與市府本身財政狀況酌予調整。



第七章 檢討後土地使用分區管制要點及都市設計管制事項

第一節 土地使用分區管制要點條文修正對照

本次專案通盤檢討有關土地使用分區管制要點之修正，新舊條文修正彙整對照如表 7-1-1 所示。



表 7-1-1 土地使用分區管制要點修正內容對照表

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明
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。		維持原條文
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 7-2-1 及圖 7-2-1。		維持原條文 調整圖表編號。
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：		修正使用項目表 4-2
	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。	一、上述分區允許使用項目如表 7-2-2 所列性質之使用。 (一)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)特商區與特文區之使用除表中規定外,餘依施行細則第十七條規定辦理。 (三)特住區之使用除表中規定外,餘依施行細則第十五條規定辦理。	1. 有關住宅使用項目原屬於住宅區與商業區允許使用項目,不在禁止使用項目之內,故視同允許使用,但易造成爭議。 2. 補充各細分區住宅使用的規定,並考量三類分區特性增訂允許使用表之規定。 3. 補充本條使用規定與施行細則第十五與十七條之對應關係。
	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。	四、特商二之二(街廓編號 A3-3)之原屬「台南市主要計畫」之住宅區及「擬定台南市安平新市區細部計畫案」之鄰里商業區(商 12),依照原細部計畫規定其使用依施行細則第十七條管制,但不得作為「酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所」之使用,故比照「台南市都市計畫變更回饋規定」商業區變更為特商區之回饋規定辦理。	A3-3 街廓之特商二之二於台南市主要計畫分區為住宅區,但「擬定台南市安平新市區細部計畫案」中劃設為鄰里商業區(商 12),並依照本市都委會 80.10.21 第 134 會決議,規定其使用依施行細則第十七條(商業區)規定管制,但不得作為同細則第十六條中之「酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所」之使用。故於分區性質上屬於商業區,相關回饋規定應依商業區變更為特商區規定辦理。	



表 7-1-1 土地使用分區管制要點修正內容對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明																																																																																																																					
第四條	港專區之使用得為下列建築及土地之使用：		維持原條文																																																																																																																					
	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。																																																																																																																							
第五條	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。																																																																																																																							
	各類建築物之建蔽率、容積率不得超過表 7-2-3 之基準，如圖 7-2-2、圖 7-2-3 所示。		維持原條文																																																																																																																					
	<p style="text-align: center;">表 7-2-3 建蔽率、容積率管制規定表</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目 分區及用地</th> <th rowspan="2">建蔽率(%)</th> <th rowspan="2">容積率(%)</th> <th rowspan="2">項目 分區及用地</th> <th rowspan="2">建蔽率(%)</th> <th rowspan="2">容積率(%)</th> </tr> <tr> <th>項目 分區及用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特住一</td> <td>60</td> <td>150</td> <td>文教區</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>特住二</td> <td>60</td> <td>165</td> <td>電信專用區</td> <td>50</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>特住三</td> <td>60</td> <td>165</td> <td>變電所專用區</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>特住四之一</td> <td>60</td> <td>200</td> <td>古蹟保存區</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>特住四之二</td> <td>60</td> <td>240</td> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>特商一</td> <td>60</td> <td>240</td> <td>文中用地</td> <td>40</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>特商二之一</td> <td>70</td> <td>210</td> <td>文小用地</td> <td>40</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>特商二之二</td> <td>60</td> <td>240</td> <td>公園 (不含水域部份)</td> <td>5</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>特商三</td> <td>80</td> <td>280</td> <td>兒童遊樂場</td> <td>10</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>特商四</td> <td>80</td> <td>240</td> <td>車站用地</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>特文一之一</td> <td>50</td> <td>100</td> <td>市場用地</td> <td>50</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>特文一之二</td> <td>50</td> <td>200</td> <td>停車場用地</td> <td>5</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>特文二</td> <td>60</td> <td>240</td> <td>郵政用地</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>港專一</td> <td>50</td> <td>100</td> <td>污水處理廠用地</td> <td>40</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>港專二</td> <td>50</td> <td>100</td> <td>污(抽)用地</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>港專三</td> <td>50</td> <td>160</td> <td>碼頭</td> <td>5</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>50</td> <td>120</td> <td>墓地</td> <td>20</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場 用地</td> <td>5</td> <td>10</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>		項目 分區及用地	建蔽率(%)	容積率(%)	項目 分區及用地	建蔽率(%)	容積率(%)	項目 分區及用地	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	--	--	--	調整圖表編號。
項目 分區及用地	建蔽率(%)	容積率(%)							項目 分區及用地	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																																													
			項目 分區及用地	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	--	--	--																																																																																																																			



表 7-1-1 土地使用分區管制要點修正內容對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明
第六條	獎勵措施：	獎勵措施：	修正原條文
	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。	一、容積獎勵 (一)特商三、特住二 <u>臨現有巷道側留設供公眾通行使用之轉角空間且未設置圍籬之空間</u> ，得依其留設面積，獎勵同額建築容積。 (二)特住四之一(公9變更部分) <u>臨光洲路交叉路口處留設供公眾通行、使用之轉角空間且未設置圍籬之空間</u> ，得依其留設面積，獎勵同額建築容積。	1. 特商三位於舊部落地區，故適用容積獎勵規定。 2. 界定容積獎勵之範圍並不包括留設供公眾使用之既成巷道面積。 3. 公9用地變更為特住四之一處，考量園道轉彎之空間緩衝效能，需仰賴私人整合土地，主動集中留設開放空間供公眾使用，故給予容積獎勵。
	(三)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 m ² 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。		調整條次。
	(四)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。		調整條次。
	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。		4. 原免退讓獎勵，性質非屬獎勵規定，故調整至第十一條規定之。	
第七條	容積移轉實施地區	容積移轉實施地區	修正原條文
	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。	為維護歷史 <u>部落</u> 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 7-2-4 所示。	避免與文資法「歷史聚落」之語意衝突；並調整圖表編號。



表 7-1-1 土地使用分區管制要點修正內容對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明
第八條	最小基地開發規模		維持原條文
	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 7-2-5 所示。		調整圖表編號。
	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	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	修正原條文
	<p>一、保存維護及罰則規定</p> <p>依圖 4-6 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。</p>  <p>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</p>	<p>一、保存維護及罰則規定</p> <p>依圖 7-2-6 初步指認之土地權利關係人，概依「文化資產保存法」之規定辦理。</p>  <p>圖 7-2-6 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</p>	1. 保存維護與罰則回歸文化資產保存法之規定；並調整圖表編號。
	<p>二、申請開發建築規定</p> <p>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。</p>	<p>二、申請開發建築規定</p> <p>依圖 7-2-6 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，<u>申請建築執照應先經促進小組審議通過</u>。</p>	2. 相關審議統一由促進小組審議決定，故修正為「申請建築執照應先經促進小組審議通過」；並調整圖表編號。



表 7-1-1 土地使用分區管制要點修正內容對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明																													
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：		維持原條文																													
	<p>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 7-2-4：</p> <p style="text-align: center;">表 7-2-4 各項建築使用類別之停車空間設置基準表</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>建築物用途</th> <th>應附設汽車車位</th> <th>應附設機車車位</th> <th>應附設裝卸車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類</td> <td>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。</td> <td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿50平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛</td> </tr> <tr> <td>第二類</td> <td>住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td> <td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>第三類</td> <td>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。</td> <td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛</td> </tr> <tr> <td>第四類</td> <td>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。</td> <td>樓地板面積每滿200平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿3000平方公尺設置一輛</td> </tr> <tr> <td>第五類</td> <td>前四類以外建築物</td> <td colspan="3">同第四類之規定。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>	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。			調整圖表編號。
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。																														
	<p>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。</p>	<p>二、鄰接<u>公道 8</u> 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。</p>	1.修正路名為計畫道路編號。																													
	<p>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。</p>																															



表 7-1-1 土地使用分區管制要點修正內容對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明																																												
第十一條	<p>其他規定</p> <p>一、「整體街廓規劃、分期開發」規定 (2) 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</p> <p>二、變更回饋規定： (2) 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</p> <table border="1" data-bbox="252 1238 641 1482"> <thead> <tr> <th>原使用分區 \ 變更後使用分區</th> <th>公共設施用地</th> <th>住宅區</th> <th>港埠用地(或專用區)</th> <th>遊樂區</th> <th>工業區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>特定住宅專用區</td> <td>40%</td> <td>5%</td> <td>10%</td> <td>10%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>特定商業專用區</td> <td>45%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> <td>—</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>	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%	<p>一、「整體街廓規劃、分期開發」規定 (2) 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 7-2-7。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，申請建築執照應先經都設會審議通過。 (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。</p> <p>二、變更回饋規定： (2) 都市計畫變更回饋比例，如表 7-2-5 所示。 表 7-2-5 都市計畫變更回饋比例表</p> <table border="1" data-bbox="657 1238 1062 1482"> <thead> <tr> <th>原使用分區 \ 變更後使用分區</th> <th>公共設施用地</th> <th>商業區</th> <th>住宅區</th> <th>港埠用地(或港埠專用區)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>港埠專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>特定住宅專用區</td> <td>40%</td> <td>—</td> <td>0%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>特定商業專用區</td> <td>45%</td> <td>0%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 本計畫涉及土地使用分區變更回饋之建築基地，於申請開發建築時，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」之回饋辦法及免回饋規定辦理。 (三) 土地使用分區變更後，其容積如有減少者，則免回饋。 (四) 原住宅區於本次計畫擬定為特商區者若不辦理回饋，則依特住區相關規定管制辦理。</p>	原使用分區 \ 變更後使用分區	公共設施用地	商業區	住宅區	港埠用地(或港埠專用區)	港埠專用區	40%	—	—	—	特定住宅專用區	40%	—	0%	10%	特定商業專用區	45%	0%	10%	15%	<p>修正原條文</p> <p>1. 相關審議規定，修正文字為「申請建築執照應先經都設會審議通過」；並調整圖表編號。</p> <p>2. 都市計畫變更回饋原意在於同時考量強度與使用調整前後差別價值的公平性負擔。比例表，補正如下： (1) 增訂商業區變更回饋規定 (2) 原工業區與遊樂區變更部份，均已納入採區段徵收與市地重劃之整體開發區，故刪除。 (3) 考量特定區的使用概依新訂之允許使用項目進行開發管制，對原土地開發行為而言，使用項目已受到限縮，故相同性質之使用變更(如住宅區變更為特住區；商業區變更為特商區等)回饋比例應為 0%。</p> <p>3. 增訂二項變更回饋規定： (1) 變更後容積如有減少者，考量在使用與容積均受限縮的前提下，應免回饋。 (2) 原住宅區變更為特商區者，如不回饋時，考量本計畫屬於新訂特定區計畫的性質，故應回歸為特住區的管制規定辦理，而非原細部計畫的住宅區規定。</p>
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%																																										
原使用分區 \ 變更後使用分區	公共設施用地	商業區	住宅區	港埠用地(或港埠專用區)																																											
港埠專用區	40%	—	—	—																																											
特定住宅專用區	40%	—	0%	10%																																											
特定商業專用區	45%	0%	10%	15%																																											



表 7-1-1 土地使用分區管制要點修正內容對照表(續)

條次	原條文內容	新條文內容	修正說明
	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。	四、免退讓規定 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。	4. 調整免退位規定之條次。
	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。	五、舊部落保存與再發展促進規定 基於對安平舊部落地區(如圖 7-4-1)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、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。執行文化資產保存及地區發展相關事宜之協調。 (二)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。	5. 配合促進小組工作項目之界定，調整條文項次；另配合修正「聚落」為「部落」以避免爭議。 6. 舊部落保存與再發展促進規定，依台南市都市計畫委員會第 254 次會決議事項辦理修正。
		六、都市設計審議規定 依都市設計管制事項辦理。另授權都設會及促進小組得針對本地區都市設計審議及再發展審議事項需要訂定補充規定。	7. 都市設計審議規定增加授權促進小組依再發展審議事項需要訂定補充規定之法源。並調整條次。 8. 取消原圖 4-8 促進小組審議範圍，回歸圖 7-4-1 範圍為主。
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。		維持原條文



表 7-1-8 特住區、特商區及特文區允許使用性質修正對照表

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
住宅	○	○	○	○	○	△	○	○	○	△	×	△	△
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。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
大型商場(店)或飲食店。	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○
證券及期貨業。	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	○
金融業分支機構、票券業及信用卡公司。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○
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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	○
汽車保養所、機車修理業、計程車客運業	×	×	×	△	△	△	△	△	△	×	△	△	△
作為銀樓金飾加工業之工廠	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○
建議其他放寬項目													
民宿、旅館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
國際觀光旅館。	△	△	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
娛樂設施：遊樂園業。	△	△	×	×	×	○	○	○	△	×	○	○	○
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。	△	△	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○
創意研發設施：藝文社團、創意及研發機構、育成中心。	○	○	×	×	×	○	×	○	○	△	○	○	○
導覽中心、文化工作室。	○	○	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○	○
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。	△	×	×	×	×	○	×	×	○	△	○	○	○

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。



第三節 都市設計管制事項條文修正對照

本次專案通盤檢討有關都市設計管制事項之修正，新舊條文修正彙整對照如表 7-3-1 所示。

表 7-3-1 都市設計管制事項修正內容對照表

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
第一條	都市設計管制目標		維持原條文
	安平港歷史風貌園區特定區為全台灣的歷史門戶，更是台南府城復原台江內海水域紋理的起點，復以區內秀麗的港、灘、聚落、文化、產業及生態景緻，使本特定區在進行都市設計管制的目標上，將針對各類土地使用分區的開發建設，逐步落實「海岸遊憩、歷史觀光及渡假休閒基地」的主題目標，並確保區內各類資源及公共景觀的互動與和諧關係。		
第二條	辦理依據	辦理依據	修正原條文
	本特定區計畫依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十五條規定，訂定本都市設計管制事項，並依「都市設計審議委員會(以下簡都設會)設置要點」規定之相關作業程序辦理都市設計審議。 本都市設計管制事項未規定部份，概依相關法令規定辦理。	本特定區計畫依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十五條規定，訂定本都市設計管制事項，並依「 <u>台南市</u> 都市設計審議委員會(以下簡都設會)設置要點」規定之相關作業程序辦理都市設計審議。 本都市設計管制事項未規定部份，概依相關法令規定辦理。	法源全名補正為「 <u>台南市</u> 都市設計審議委員會(以下簡都設會)設置要點」。
第三條	都市設計審議範圍與授權規定	都市設計審議範圍與授權規定	修正原條文
	區內所有申請開發建築與各項公共工程均須依照本事項辦理都市設計審議，並按開發方式、區位規模及獎勵案件，區分下列四類層級並授權辦理審議或審查(如附圖 1)：	區內所有申請開發建築與各項公共工程均須依照本事項辦理都市設計審議，並按開發方式、區位規模及獎勵案件，區分下列 <u>五</u> 類層級並授權辦理審議或審查(如圖 7-4-1)：	1. 新增列為五類層級；並調整附圖編號。
		一、提送促進小組審議之範圍： <u>圖 7-4-1 指定範圍內之特住二、特商三及郵 1 用地及街廓編號 E13-3(特商二之一)等。</u>	2. 補列促進小組審議範圍之說明；並調整附圖編號。



表 7-3-1 都市設計管制事項修正內容對照表(續)

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
第三條	一、提送都設會審議之範圍： (一)整體開發區、特商區、港專區、古蹟保存區、變電所專用區、加油站專用區、電信專用區、文教區及車站用地之所有開發建築申請案。 (二)除(一)外其他分區基地面積達 3,000 m ² 以上之開發建築申請案。 (三)採用基地綜合設計獎勵、增設停車空間獎勵、都市更新地區及老舊發展區整建維護補助規定之開發案件。 (四)基地面積 2,000 m ² 以上(含)之公共設施用地之新建、增建或修建。 (五)申請人要求放寬或其他經都設會決議者。	二、提送都設會審議之範圍： (一)整體開發區、特商區(除特商三及街廓編號 E13-3 之特商二之一外)、港專區、古蹟保存區、變電所專用區、加油站專用區、電信專用區、文教區及車站用地之所有開發建築申請案。 (二)除(一)外其他分區基地面積達 3,000 m ² 以上之開發建築申請案。 (三)採用基地綜合設計獎勵、增設停車空間獎勵、都市更新地區及老舊發展區整建維護補助規定之開發案件。 (四)基地面積 2,000 m ² 以上(含)之公共設施用地之新建、增建或修建。 (五)申請人要求放寬或其他經都設會決議者。	3. 特商三及街廓編號 E13-3 之特商二之一納入促進小組審議範圍，故剔除於都市設計審議範圍外。 4. 後續項次依次調整。
	二、授權幹事會審查者： (一)前項(一)外其他分區基地面積 1,000 m ² (含)以上至 3000 m ² (含)之建築申請案。 (二)前項以外公共設施用地之新建、增建或修建。	三、授權幹事會審查者： (一)前項(一)外其他分區基地面積 1,000 m ² (含)以上至 3000 m ² (含)之建築申請案。 (二)前項以外公共設施用地之新建、增建或修建。	
	三、授權建築管理單位逕行辦理查核：上述第一、二項以外之地區。	四、授權建築管理單位逕行辦理查核：上述第一、二項以外之地區。	
	四、經本府業務單位或幹事會認定為內容複雜、具爭議性、時效性或可能產生環境衝擊者，得逕提委員會審議或組成專案小組審議後提送委員會備查。	五、經本府業務單位或幹事會認定為內容複雜、具爭議性、時效性或可能產生環境衝擊者，得逕提委員會審議或組成專案小組審議後提送委員會備查。	
第四條	人行、自行車及水上動線系統		維持原條文
	區內人行、自行車及水上動線系統原則，如圖 7-4-2 所示。		調整附圖編號。



表 7-3-1 都市設計管制事項修正內容對照表(續)

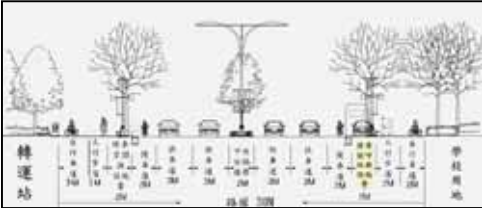
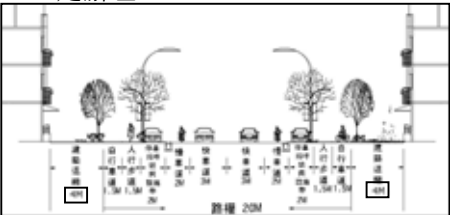
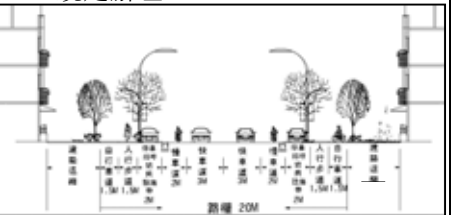
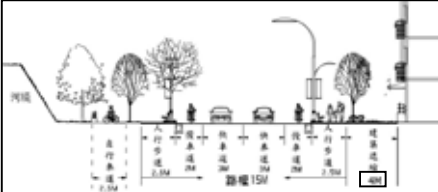
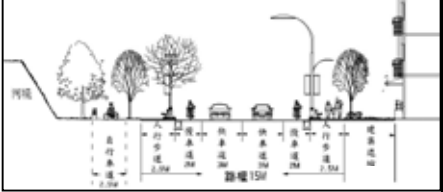
條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
第五條	道路設計原則	道路設計原則	修正原條文
	<p>一、區內 20 公尺(含)以上道路：</p> <p>(一)兩側應留設至少 5 公尺寬之活動設施帶，包括 2 公尺寬的「地下管線、植栽綠帶、汽機車停車彎及公車招呼站」的設施帶及 3 公尺寬的「人行道及自行車專用車道」活動帶使用。</p> <p>(二)區內 3-23-30M 計畫道路斷面設計應依圖 7-4-3 規定辦理。特定區外之路段亦應延續此一斷面設計，以符合連續性效果。</p>  <p>圖 7-4-3 3-23-30M 計畫道路斷面圖</p>		調整附圖編號。
	<p>(三)3-21-20M、3-18-20M、3-5-20M 計畫道路斷面設計應依附圖 4 規定辦理。</p>  <p>附圖 4 3-21-20M、3-18-20M、3-5-20M 計畫道路斷面圖</p>	<p>(三)3-21-20M、3-18-20M、3-5-20M 計畫道路斷面設計應依圖 7-4-4 規定辦理。</p>  <p>圖 7-4-4 3-21-20M、3-18-20M、3-5-20M 計畫道路斷面圖</p>	<p>1. 修正道路斷面圖示退縮標註部份及附圖編號。</p> <p>2. 臨道路二側退縮規定概依第八條指定留設開放空間位置規定辦理，圖中標示 4M 與規範內容衝突，故配合修正。</p>
	<p>二、區內 20 公尺以下、10 公尺(含)以上道路：</p> <p>(一)二側至少留設 2 公尺寬的活動帶，作為「人行道及自行車專用車道」使用。</p> <p>(二)A-1-15M 計畫道路斷面設計應依附圖 5 規定辦理。</p>  <p>附圖 5 A-1-15M 計畫道路斷面圖</p>	<p>二、區內 20 公尺以下、10 公尺(含)以上道路：</p> <p>(一)二側至少留設 2 公尺寬的活動帶，作為「人行道及自行車專用車道」使用。</p> <p>(二)A-1-15M 計畫道路斷面設計應依圖 7-4-5 規定辦理。</p>  <p>圖 7-4-5 A-1-15M 計畫道路斷面圖</p>	<p>3. 修正原道路斷面圖示退縮標註錯誤部份。</p> <p>4. 臨道路二側退縮規定概依第八條指定留設開放空間位置規定辦理，圖中標示 4M 與規範內容衝突，故配合修正。</p> <p>5. 調整附圖編號。</p>
	<p>三、活動設施帶交會處之轉角界面應採扇形斜面方式與路面高程整平，並與人行穿越道銜接，且得設置必要之路阻與照明設施。</p>		
	<p>四、街道傢俱設施應設置於設施帶並考量採整合共構方式進行設計，其設施新設或增設工程施作前，應連同街道傢俱系統整體規劃，經本府都設會審查通過後，方可據以辦理。</p>		



表 7-3-1 都市設計管制事項修正內容對照表(續)

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
第六條	<p>斜屋頂設計準則</p> <p>一、建築物指定斜屋頂設計之地區：指定安平、漁光里舊聚落地區、臨安平港水岸、整體開發地區及部份新開發地區等，如附圖 6 所示，區內建築物屋頂除依規定留設之屋頂避難平台外，應設置斜屋頂，惟合法宗教建築及經都設會審議通過者不在此限。</p> <p>二、斜屋頂設計規定(如圖 7-4-7)：</p> <p>(一)建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。</p> <p>(二)建築物設置斜屋頂之斜面坡度(高/底比)應界於 3/10 至 6/10 之間，單一斜面底部縱深不大於 6 公尺。</p> <p>(三)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。</p> <p>(四)斜屋頂總投影面積，應為建築面積之 3/4 以上。但依建築技術規則規定，應設屋頂避難平台致有不足者不在此限。</p> <p>(五)建築物於屋頂層附設之各種屋頂突出物，應自女兒牆或簷口退縮設置。</p> <p>(六)建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各棟建築物屋頂層突出物各部分投影總面積至少 60%設置。</p> <p>(七)斜屋頂部分得設置老虎窗，老虎窗外觀高度以不超過斜屋頂高度之三分之二為限，每一老虎窗單元外觀寬度不得超過其高度，老虎窗外觀寬度總和以不超過斜屋頂底面寬度之二分之一為限(如圖 7-4-8)。</p>	<p>斜屋頂設計準則</p> <p>一、建築物指定斜屋頂設計之地區：指定安平、漁光里舊部落地區、臨安平港水岸、整體開發地區及部份新開發地區等，如圖 7-4-6 所示，區內建築物屋頂除依規定留設之屋頂避難平台外，應設置斜屋頂，惟合法宗教建築及經都設會或促進小組審議通過者不在此限。</p>	<p>修正原條文</p> <p>1. 修正「聚落」為「部落」，並調整附圖編號。</p> <p>2. 部份設置斜屋頂地區屬促進小組審議範圍，故增列「或促進小組審議通過者不在此限」。</p> <p>調整附圖編號。</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="284 1400 558 1612"> <p>屋頂之斜面坡度 $H/W=3/10$ 至 $6/10$</p> </div> <div data-bbox="558 1400 845 1612"> </div> <div data-bbox="845 1400 1145 1612"> </div> </div> <p style="text-align: center;">圖 7-4-7 斜屋頂設計準則示意圖</p> <div style="text-align: center;"> <p style="text-align: center;">$\Delta h \leq 2/3\Delta H; \Delta w \leq \Delta h; \Delta w1 + \Delta w2 + \dots \leq 1/2W$</p> </div> <p style="text-align: center;">圖 7-4-8 斜屋頂老虎窗設計準則示意圖</p>			



表 7-3-1 都市設計管制事項修正內容對照表(續)

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
第七條	建築物色彩基準	建築物色彩基準	修正原條文
	一、本特定區之建築物其外觀色彩設計應以簡潔素雅之自然色彩為原則，並應儘量使用建材本身的色彩，減少飾面塗裝之油漆或塗料。		
	二、為塑造地區特殊風格，針對二處地區特訂定色彩基準如下(如附圖 9)： (一)歷史核心聚落區：以磚紅及灰色系為建築色彩之基調。 (二)環安平港水岸景觀區：外觀色彩以明亮及高彩度之色系為基調，並可選用融合水岸的豐富色彩為組合。	二、為塑造地區特殊風格，針對二處地區特訂定色彩基準如下(如圖 7-4-9)： (一)歷史核心 部落區 ：以磚紅及灰色系為建築色彩之基調， 並經促進小組統一認定色彩後據以執行 。 (二)環安平港水岸景觀區：外觀色彩以明亮及高彩度之色系為基調，並可選用融合水岸的豐富色彩為組合。	1. 聚落區修正為部落區，並調整附圖編號。 2. 歷史部落區涉及二類審議授權範圍，故色彩基調修正為由促進小組認定。
第八條	指定留設開放空間規定		維持原條文
	一、退縮建築空間 (一)公共設施及整體開發地區內之建築基地應一律退縮至少 5 公尺留設帶狀開放空間。 (二)臨安平港水岸、臨水景公園、車站及鄰避性設施用地之建築基地應一律退縮至少 10 公尺留設帶狀開放空間。 (三)其他建築基地應依圖 7-4-10 之規定退縮。 退縮部份應設置無遮簷人行道，並計入法定空地。		調整附圖編號。
	二、廣場式開放空間 (一)為營造都市景觀舒適性及轉向引導性，指定留設廣場式開放空間位置如圖 7-4-10 所示。 (二)指定位置之建築基地，應將法定空地留設面積之 30%集中於街角。		調整附圖編號。
	三、視覺走廊式開放空間 為保留區內親水、古堡核心地標及舊港口安平夕照等視景軸線的聚焦效果，特定區內指定留設視覺走廊位置，如圖 7-4-10 所示。		調整附圖編號。
第九條	最大建築高度	最大建築高度	修正原條文
	一、審議原則： (一)考量安平古堡相對周邊聚落的地標性效果。 (二)考量由舊港口進入港區後對安平港區水岸景觀的環形逐層提昇場域意象。 (三)為維繫安平夕照及特定區邊界密林的景觀，將最大建築高度設定在保安林的附近，並以保安林 20 公尺的高度為上限原則。	一、審議原則： (一)考量安平古堡相對周邊 部落的 地標性效果。 (二)考量由舊港口進入港區後對安平港區水岸景觀的環形逐層提昇場域意象。 (三)為維繫安平夕照及特定區邊界密林的景觀，將最大建築高度設定在保安林的附近，並以保安林 20 公尺的高度為上限原則。	1. 聚落區修正為部落區。



表 7-3-1 都市設計管制事項修正內容對照表(續)

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
	二、本特定區最大建築高度規定如附圖 11 所示。建築高度如有特殊理由經都設會審議通過者，不受此限。	二、本特定區最大建築高度規定如圖 7-4-11 所示。	2. 不適用之審議規定集中於第十一條；並調整附圖編號。
第十條	照明設計	照明設計	修正原條文
	<p>一、動線照明</p> <p>(一)主要道路與次要道路之車行照明應區分不同的光源與色溫。</p> <p>(二)道路照明配置，於重要節點與路口，應縮短燈源的間隔，提高路面照度效果。</p> <p>(三)超過 2M 以上之人行道應設置人行道燈，並與街道傢俱整合設計，如單側為公園、學校時，應考量配合設置步道燈或於圍牆設置照明，以強化夜間活動的安全性。</p>		
	<p>二、建築物照明</p> <p>(一)依建築物照明視覺效果分為三類特色地區：如附圖 12。</p> <p>1. 建築量體照明地區，包括：地標型建築物、指定留設開放空間周邊之建築、古蹟保存區、公共建築。</p> <p>2. 建築屋頂照明地區，包括：臨鹽水溪、臨水景公園，臨保安林等地區；其中臨鹽水溪之照明不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>3. 建築地面層照明地區，包括：歷史聚落區、沿街商業區、臨水岸商業區等；其中歷史聚落區不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>(二)其他地區照明以夜間活動及粧點為目的，並設置於地面層為原則，但不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>(三)需辦理都市設計審議之基地應一併提出照明計畫。</p>	<p>二、建築物照明</p> <p>(一)依建築物照明視覺效果分為三類特色地區：如圖 7-4-12。</p> <p>1. 建築量體照明地區，包括：地標型建築物、指定留設開放空間周邊之建築、古蹟保存區、公共建築。</p> <p>2. 建築屋頂照明地區，包括：臨鹽水溪、臨水景公園，臨保安林等地區；其中臨鹽水溪之照明不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>3. 建築地面層照明地區，包括：歷史部落區、沿街商業區、臨水岸商業區等；其中歷史部落區不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>(二)其他地區照明以夜間活動及粧點為目的，並設置於地面層為原則，但不得設置具雷射及閃爍式之燈具。</p> <p>(三)需辦理都市設計審議之基地應一併提出照明計畫。</p>	聚落區修正為部落區，並調整附圖編號。
第十一條	其他元素規定	其他元素規定	修正原條文
	一、鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係，高度、色調與材質應與相鄰基地採一致性設計。		
	<p>二、建築物附屬設施物</p> <p>(一)建築物之必要附屬設備（如屋頂水塔、空調設備、廢氣排出口…等）位置亦應考量立面整體景觀，儘量避免外露於公共視野。</p> <p>(二)建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，不得直接朝向人行空間。</p>		



表 7-3-1 都市設計管制事項修正內容對照表(續)

條文編號	原條文內容	新條文內容	修正內容
	三、雨遮之設置：本特定區內臨接道路兩側之建築基地，一樓得於牆面線外，設置底部高於地面 2.5 公尺以上，水平投影長度 2 公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置水平投影長度 1 公尺以下之素面遮陽設施。	三、雨遮之設置：本特定區內臨接計畫道路兩側之建築基地，一樓得於牆面線外，設置底部高於地面 2.5 公尺以上，水平投影長度 2 公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置水平投影長度 1 公尺以下之素面遮陽設施。	1. 述明為臨接計畫道路兩側之建築基地。
	四、廣告物管理 (一)區內之廣告物需經所屬審查單位核可後始得設置(如附圖 13)： 1. 安平舊聚落保與再發展區：促進小組。 2. 與古蹟保存區相鄰或隔道路對側之基地：本府文化局。 3. 與安平港水岸、公園相鄰或隔道路對側之基地：併同都市設計審議提請都設會審議。 4. 其他分區：依「臺南市廣告物管理自治條例」規定辦理。 (二)臨公一之各類分區用地，考量河濱自然生態景觀，二樓樓地板以上高度不得設置廣告物。	四、廣告物管理 (一)區內之廣告物需經所屬審查單位核可後始得設置(如圖 7-4-13)： 1. 與古蹟保存區相鄰或隔道路對側之基地：本府文化局。 2. 前述範圍以外之安平舊部落保存與再發展區：促進小組。 3. 與安平港水岸、公園相鄰或隔道路對側之基地：併同都市設計審議提請都設會審議。 4. 其他分區：依「臺南市廣告物管理自治條例」規定辦理。 (二)臨公一之各類分區用地，考量河濱自然生態景觀，二樓樓地板以上高度不得設置廣告物。	2. 補列亦可經促進小組審議通過受此限之規定；並調整附圖編號。 3. 安平舊部落保存與再發展區，非屬第 1 項者，再由促進小組審查。
	五、依規定留設之開放空間應集中配置，且不得設置有礙公共使用之障礙物。		
	六、所有基地開發案件通過都市設計審議後應繳交比例尺五百分之一建築模型一座。		4. 五百分之一建築模型保存不易，故取消繳交建築模型之規定；爾後如有需要由都設會統一規定。
第十二條	申請開發建築案件，經都設會審議通過者，得不適用本管制事項之全部或一部份之規定。	申請開發建築案件，經都設會或促進小組審議通過者，得不適用本管制事項之全部或一部份之規定。	修正原條文 補列亦可經促進小組審議通過後不受此限之規定。