

「變更臺南市安南區「遊2(附)」遊樂區細部計畫
(配合鹽田段528-2地號遊樂區開發計畫)案」
細部計畫書

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 108 年 6 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	變更臺南市安南區「遊2(附)」遊樂區細部計畫 (配合鹽田段528-2地號遊樂區開發計畫)案
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第24條
變更都市計畫 機關	臺南市政府
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	逸水立旅股份有限公司
本案公開展覽 起訖日期	公開展覽
	新聞登報
	公開說明會
人民團體對本 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

目錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更位置與範圍	2
肆、現行都市計畫概述	4
一、計畫範圍與面積	4
三、計畫年期	4
四、計畫人口	4
五、土地使用計畫	4
六、公共設施計畫	4
七、交通系統計畫	4
八、土地使用分區管制及都市設計準則	5
伍、發展現況分析	10
一、上位及相關計畫	10
二、土地使用現況分析	14
三、土地權屬分析	16
四、交通系統	16
陸、開發課題及規劃構想	26
一、開發課題	26
二、規劃構想	27
三、引進活動型態	31
四、衍生之活動人口	32
陸、變更理由及變更內容	36
一、變更理由	36
二、變更內容	36
三、回饋計畫	39
柒、變更後計畫內容	40
一、土地使用計畫	40
二、建築配置計畫	32
三、公共設施暨必要性服務設施計畫	41
四、交通運輸計畫	41
五、公用設備計畫	42
六、經營管理計畫	35

七、事業及財務計畫	42
捌、土地使用管制要點	44
玖、都市設計構想	45
一、公共開放空間系統配置與管制事項。	45
二、人行空間或步道系統動線配置事項。	45
三、交通運輸系統配置及管制事項。	45
四、建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩 與風格等管制事項。	45
五、環境保護設施配置與管制事項。	45
六、綠化植栽及景觀計畫。	45
附件、相關公用設備同意公文	46

表目錄

表 1、遊 2-1 土管摘錄一覽表.....	6
表 2、遊樂區土管摘錄表.....	9
表 3、上位計畫一覽表.....	10
表 4、相關計畫及建設一覽表.....	12
表 5、計畫範圍土地清冊一覽表.....	16
表 6、公車路線營運資訊.....	19
表 7、交通量調查計畫表.....	20
表 8、現況路口流量一覽表.....	20
表 9、現況路段尖峰小時交通量表.....	21
表 10、現況道路尖峰小時服務水準一覽表.....	21
表 11、現況平日尖峰路口平均停等延滯統計表.....	22
表 12、雲嘉南濱海國家風景區（臺南市地區）遊憩據點遊客數一覽表.....	23
表 13、台江國家公園遊憩據點遊客人數及車輛次統計表.....	24
表 14、安平地區重要景點遊客人數.....	24
表 15、安南區、及安平區合法住宿資源.....	25
表 16、變更內容明細表.....	37
表 17、變更前後土地使用面積對照表.....	38
表 18、變更後土地使用面積對照表.....	41
表 19、建築計畫一覽表(不含公共設施部分).....	32
表 20、公共設施計畫表.....	41
表 21、實施進度及經費概估表.....	43

圖目錄

圖 1、變更位置示意圖.....	2
圖 2、變更範圍示意圖.....	3
圖 3、擬定臺南市安南區「遊 2(附)」遊樂區細部計畫(配合台江國家公園計畫)專案通盤檢討案土地使用計畫示意圖.....	5
圖 4、周邊土地使用現況示意圖.....	14
圖 5、土地使用現況圖.....	15
圖 6、區域交通示意圖.....	16
圖 7、周邊交通系統示意圖.....	17
圖 8、公車路線及站牌位置圖.....	18
圖 9、基地周邊旅宿資源示意圖.....	25
圖 10、發展定位示意圖.....	27
圖 11、規劃構想示意圖.....	30
圖 12、水路交通漫遊示意圖.....	31
圖 13、變更內容示意圖.....	38
圖 14、變更後土地使用計畫示意圖.....	40
圖 15、建築規劃示意圖.....	34

壹、計畫緣起

位於臺南市安南區之西南方之「遊2(附)」，係於民國72年「變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案」時，為維護固有文化並兼具提供市民遊憩場所與觀光聚點，由農漁區變更為「遊2」遊樂區並規定應另行擬定細部計畫整體開發；至民國92年「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」增訂附帶條件，敘明申請開發時應依「臺南市都市計畫遊樂區申請開發許可審議規範」，惟迄今尚未有申請開發之案件。故於104辦理「變更臺南市主要計畫(安南區台17線以西)(配合台江國家公園計畫)專案盤檢討案」並為促進濱海遊憩系統與台江國家公園之發展；故配合環境相容性與觀光遊憩之發展，並依據主要計畫之指導原則，建立合宜之土地使用模式、研擬合理之開發規模及適當之土地使用強度與容許使用項目等規範而擬定細部計畫，並於107年發佈在案。

本變更案依據「擬定臺南市安南區「遊2(附)」遊樂區細部計畫(配合「變更臺南市主要計畫(安南區台17線以西)(配合台江國家公園計畫)」」之指導為帶動地方經濟繁榮，吸納原有旅遊人潮，增加觀光人潮停留時間，且規劃以低衝擊為主之旅館規劃，保留原水道空間，使生態環境得以永續發展。藉此提出臺南市安南區鹽田段528-2土地之開發計畫，希冀藉由本遊樂區之開發帶動安南區遊樂區之發展，爰配合開發計畫變更細部計畫。

貳、法令依據

本計畫依據都市計畫法第24條：「土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。」規定，辦理個案變更。

參、變更位置與範圍

本計畫區位於臺南市安南區遊樂區細部計畫區，座落於安南區鹽田段528-2地號，緊鄰四草大道，行政區屬臺南市安南區，變更面積約為6.36公頃。

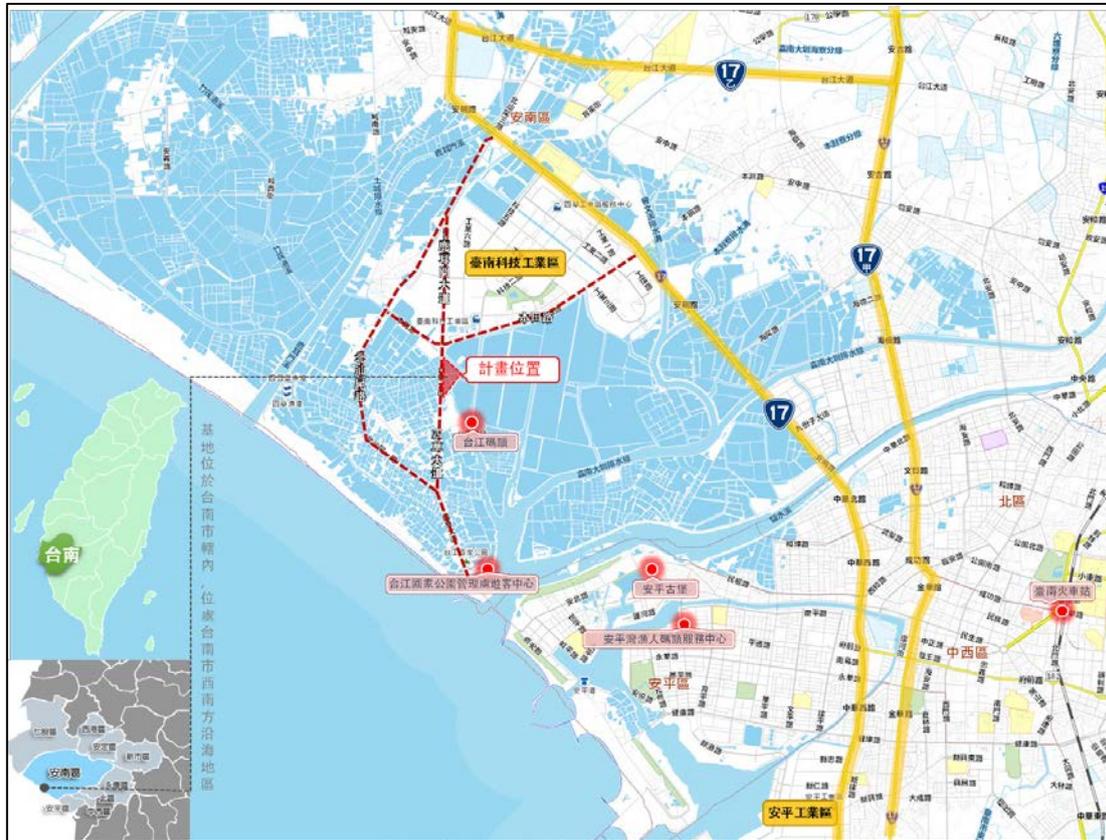


圖 1、變更位置示意圖

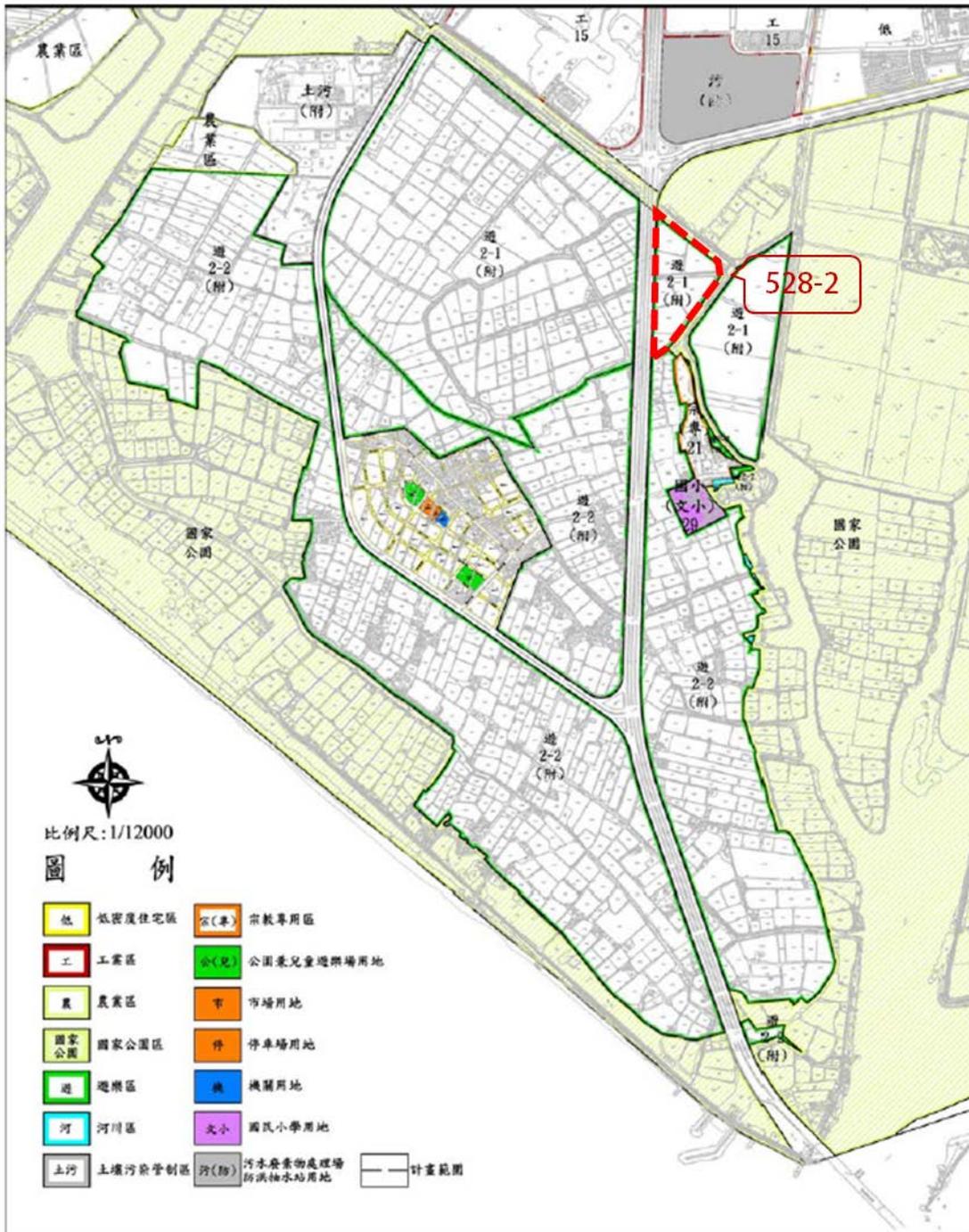


圖 2、變更範圍示意圖

肆、現行都市計畫概述

本案現行計畫主要為107年6月29日發佈實施之擬定臺南市安南區「遊2(附)」遊樂區細部計畫(配合台江國家公園計畫)專案通盤檢討案，計畫內容如下：

一、計畫範圍與面積

以臺南市主要計畫內，屬安南區之「遊2(附)」遊樂區為計畫範圍，面積372.33公頃。

三、計畫年期

依據臺南市主要計畫之目標年，本計畫之計畫目標年期訂為民國114年。

四、計畫人口

本計畫區未來引入人口屬活動人口，並無常住人口，故本計畫無計畫人口與居住密度之訂定。

五、土地使用計畫

遊2-1(附)遊樂區：依據土地權屬面積大小，劃設遊「2-1(附)」遊樂區，面積116.34公頃，佔計畫面積31.25%。「遊2-1(附)」遊樂區之開發應依本案所訂之「臺南市都市計畫『遊2(附)』遊樂區開發許可審議規範」辦理。

遊2-2(附)遊樂區：依據土地權屬面積大小，劃設遊「2-2(附)」遊樂區，面積255.99公頃，佔計畫面積68.75%。「遊2-2(附)」遊樂區之開發應依本案所訂之「臺南市都市計畫『遊2(附)』遊樂區開發許可審議規範」辦理。

六、公共設施計畫

考量土地坵塊特性及整合開發之使用彈性，本細部計畫未直接劃設公共設施用地，惟本案開發時應依「臺南市都市計畫『遊2(附)』遊樂區開發許可審議規範」規定，劃設必要之公共設施用地。

七、交通系統計畫

考量未來遊2(附)遊樂區內各宗土地之坵塊特性，本計畫未劃設細部計畫範圍內之計畫道路；惟將來開發時應留設至少8公尺寬之出入道路，及一條至少8公尺寬之救災緊急道路。

八、土地使用分區管制及都市設計準則

本計畫區之土地使用分區管制及都市設計準則等相關規定，納入「臺南市都市計畫『遊2(附)』遊樂區開發許可審議規範」訂定，未來辦理開發時應依該發許可審議規範內容辦理。

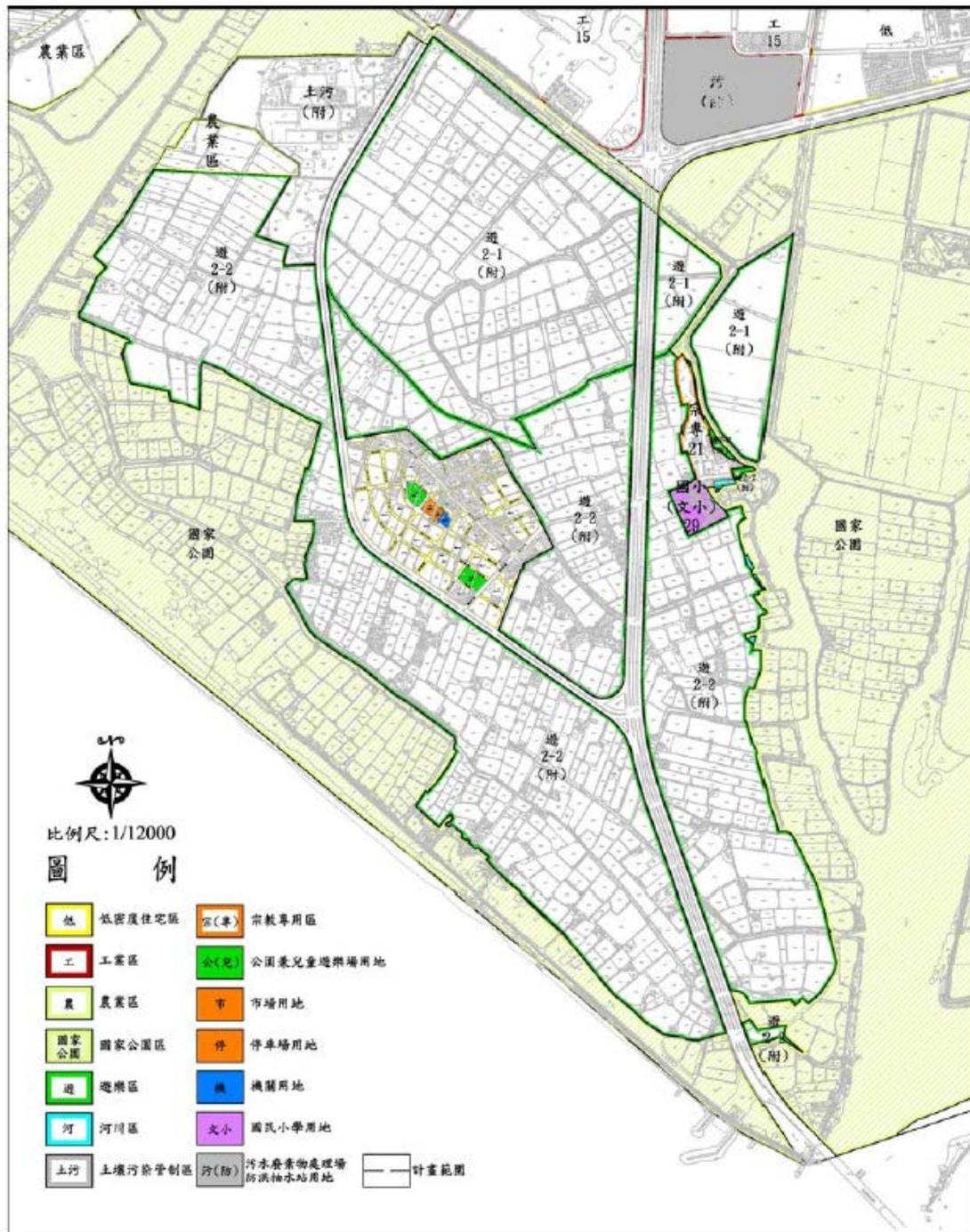
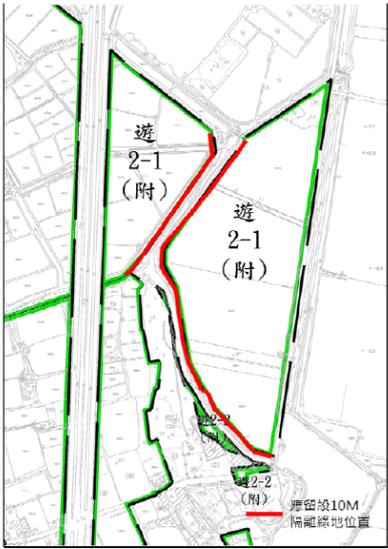


圖 3、擬定臺南市安南區「遊2(附)」遊樂區細部計畫(配合台江國家公園計畫)專案通盤檢討案土地使用計畫示意圖

(一) 臺南市都市計畫「遊 2(附)」遊樂區申請開發許可審議規範相關
涉及土地使用管制內容摘錄如下表所示。

表 1、遊 2-1 土管摘錄一覽表

條次	內容
九、	申請基地扣除應負擔公共設施用地後之遊樂區土地，容許使用及強度、退縮建築及停車空間設置規定應依表 6-1 規定：
	表 6-1 遊樂區土地使用條件表有關「遊 2-1(附)」規定如下：
申請開發 或累積開 發面積	2 公頃 (含) 以上
審核程序	依本規範申請開發許可審議
公共設施 負擔比例	申請開發總面積之 30%
容許使用 強度	建蔽率不得超過 30% 容積率不得超過 90%
退縮建築	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地面臨計畫道路，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，但得計入法定空地，並得檢討留設停車空間及出入通道，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應栽植綠化。 2. 基地毗鄰台江國家公園者，應自國家公園邊界留設至少 6 公尺隔離綠地。 3. 位於四草綠色隧道紅樹林兩側之「遊 2-1(附)」遊樂區，應自四草綠色隧道紅樹林一側國家公園邊界留設至少 10 尺隔離綠地。
	 <p>圖 6-1 留設 10 尺隔離綠地位置示意圖</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 4. 但因臨路退縮及留設隔離綠地後基地無法建築使用者，得經由本市都市設計審議委員會審議核可，不受上述留設隔離綠地寬度之限制。
停車空間	除依照「變更安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使用分區管制要點規定檢討建築物附設停車空

條次	內容						
	間外，區內停車空間應依以下規定留設： <ol style="list-style-type: none"> 1. 大客車停車位數：依實際需求推估。 2. 小客車停車位數：應達平均尖峰日單程小客車旅次之二分之一（含）以上。 3. 機車停車位數：應達平均尖峰日單程機車旅次之二分之一（含）以上。 						
容許使用項目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 主要項目： <ol style="list-style-type: none"> (1) 台江在地生活休閒產業。 (2) 水岸休閒、遊憩及運動設施。 (3) 戶外休閒、遊憩及運動設施（機械遊樂設施與高爾夫球場除外） (4) 室內休閒、遊憩及運動設施 (5) 管理服務及會議設施 2. 相關設施： <ol style="list-style-type: none"> (1) 台江在地生活休閒產業相關設施。 (2) 旅館。 (3) 餐飲及商品零售設施 (4) 博物館、文化古蹟保存或展示設施 (5) 行政及文教設施 (6) 生態體系、環境保護、綠化及解說設施 (7) 水源保護及水土保持設施 (8) 公用事業設施 (9) 交通服務設施 (10) 其他 						
備註	主要項目面積之合計至少應佔申請開發總面積 50%。						
表 6-2 容許使用類別項目表 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">類別</th> <th style="width: 45%;">公用事業設施</th> <th style="width: 45%;">交通服務設施</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>使用項目</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> 1. 加油（氣）站 2. 鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施 3. 電信相關設施 4. 有、無線電視及廣播相關設施 5. 抽水站 6. 自來水供應相關必要設施 7. 廢（污）水處理設施 8. 環境檢驗測定相關設施 9. 再生能源發電設備、輸送管線設施及其輸變電相關設施 10. 其他。 </td> <td> <ol style="list-style-type: none"> 1. 汽車運輸業停車場（站）及其附屬設施。 2. 客（貨）運站及其附屬設施。 3. 其他。 </td> </tr> </tbody> </table>		類別	公用事業設施	交通服務設施	使用項目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加油（氣）站 2. 鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施 3. 電信相關設施 4. 有、無線電視及廣播相關設施 5. 抽水站 6. 自來水供應相關必要設施 7. 廢（污）水處理設施 8. 環境檢驗測定相關設施 9. 再生能源發電設備、輸送管線設施及其輸變電相關設施 10. 其他。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 汽車運輸業停車場（站）及其附屬設施。 2. 客（貨）運站及其附屬設施。 3. 其他。
類別	公用事業設施	交通服務設施					
使用項目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加油（氣）站 2. 鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施 3. 電信相關設施 4. 有、無線電視及廣播相關設施 5. 抽水站 6. 自來水供應相關必要設施 7. 廢（污）水處理設施 8. 環境檢驗測定相關設施 9. 再生能源發電設備、輸送管線設施及其輸變電相關設施 10. 其他。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 汽車運輸業停車場（站）及其附屬設施。 2. 客（貨）運站及其附屬設施。 3. 其他。 					
本點所列其他項，由目的事業主管機關會同相關機關認定之，並視實際需要參酌有關規定訂定應具備條件及規定事項。							
十、	基地開發不得阻絕相鄰地區原有通行之功能。						
十一、	都市計畫書規定應保留之水路及周邊一定範圍內之土地，應維持原地形地貌，不得開發。但得計入法定空地，或計入公共設施用地負擔。						
十二、	本計畫應保留水道如圖 6-1，其流經之土地地號如表 6-3，於開發時至少應自水道邊緣保留 5 公尺（含）以上之緩衝帶，如水道育						

條次	內容
----	----

有紅樹林，則應自紅樹林冠緣保留 5 公尺（含）以上之緩衝帶。

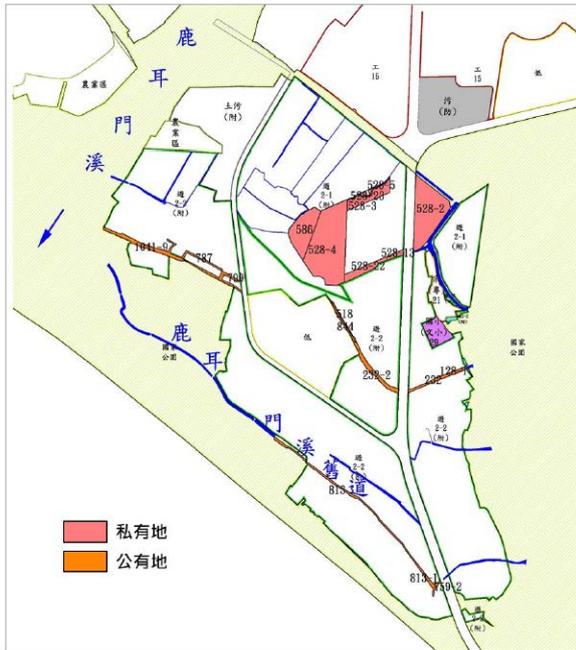


圖 6-2 遊 2（附）應保存水道示意圖（配合地籍現況調整）

表 6-3 遊 2（附）應保存水道之地籍及地號綜理表（配合地籍現況調整）

編號	段名	地號	公私別	備註	編號	段名	地號	公私別	備註
1	四草段	128-1	公		11	鹽田段	528-5	私	*
2		232	公		12		528-13	私	*
3		232-2	公		13		528-22	私	*
4		759-2	公		14		528-23	私	*
5		813	公		15		586	私	*
6		813-1	公	*	16		787	公	*
7	鹽田段	518	公		17		790	公	*
8		528-2	私	*	18		844	公	
9		528-3	私	*	19		1041-9	公	*
10		528-4	私	*					

註：標示 * 表示水道流經之土地為部份土地

(二) 「變更安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」（102.10.17）土地使用分區管制要點規定摘錄如下表所示：

表 2、遊樂區土管摘錄表

項次	內容					
柒、建築物附設停車空間標準	三、	前款地區以外各分區及用地				
		類別	建築物用途	應附設汽車停車位	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。			
	四、	<p>停車空間尺寸及車道寬度</p> <p>(一) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。 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 2 公尺。 <p>(二) 最小裝卸位尺寸</p> <ol style="list-style-type: none"> 台南科技工業區之每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得小於 9 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若須使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。 安南區副都心住宅區留設貨車裝卸位： <ol style="list-style-type: none"> (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： <ol style="list-style-type: none"> A.小貨車裝卸位：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。 B.大貨車裝卸位：長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。 前款地區以外各分區及用地最小裝卸位尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。 				

伍、發展現況分析

一、上位及相關計畫

(一) 上位計畫

本計畫位屬臺南市安南區遊樂區(附帶條件)，屬都市計畫地區，其空間發展規劃應依循上位計畫之指導，朝向低密度開發，與周邊遊憩資源整合並考量周邊既有生態環境與水道特色觀光發展。

表 3、上位計畫一覽表

計畫名稱	相關重點內容摘要	對本計畫指導
臺南市區域計畫(研究規劃) (103/12/01 公開展覽)	曾文溪以北、台 17 線兩側之農漁生產地區及台江國家公園所形成之濱海文化遊憩帶 本地區多為魚塭分布地區，長期以來肩負著漁業生產的功能，且又有台江國家公園之設立以及鹽田文化的分布，不僅可以進行漁業生產、又有溼地保育賞鳥的觀光遊憩功能。另外由於本地區長期經營養殖漁業，超抽地下水導致地層下陷，因此在土地使用的強度上也不宜過度發展，故本地區主要還是以生態保育及國土保安為主要目標，並以這樣的資源有條件的進行觀光遊憩。	整藉由觀光發展軸線之概念，結合觀光遊憩資源，塑造之觀光模式，加強旅遊行銷與核心競爭力，形成整體性之生活體驗觀光度假。 在考量周邊遊憩資源的特性下，適宜之開發，以求發展與保育之並重。
「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第一階段)案」 (106/07/13 發佈實施)	宜居生活場域-安南區 因應安南區豐富之自然藍綠帶資源，配合臺江國家公園之政策目標，未來此區檢討重點將著重於現有工業區環境改善、生態觀光旅遊無煙囪產業促進以及低密度高透水化生態建築示範。	以低密度開發，並結合周邊遊憩資源，促進觀光產業發展。

<p>變更臺南市主要計畫(安南區台17線以西)(配合台江國家公園計畫)專案通盤檢討 (107/06/28 發佈實施)</p>	<p>本專案通盤檢討係配合台江國家公園計畫，為界定國家公園與都市計畫管制範圍，同時檢討台江國家公園周邊土地使用分區之「環境相容性」及「觀光遊憩發展性」，研析整體台江國家公園周邊相關服務設施用地、整體開發事宜等，同時為促進本案重點發展地區－「遊2(附)」遊樂區(四草遊樂區)之開發利用，考量其土地坵塊特性及相關開發行為，規定應另行擬定細部計畫，以符使用。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應依由臺南市政府另擬定細部計畫訂定申請開發許可審議相關規定。 2. 為使遊樂區適當地發展，及與周邊環境共存，未來開發時係以支援台江國家公園之各項服務機能為主，並應考量既有生態環境與水道分佈情形，以減少環境影響為原則
--	--	---

(二) 相關計畫與建設

本計畫位於臺南市安南區，其連外動線系統之交通建設陸續建設完成，可串聯整個濱海地區的觀光軸線，擴大濱海遊憩之吸引力，另亦整合自行車、娛樂膠筏等遊憩動線建置與輔導，增加遊程的多元性與趣味性。

在周邊觀光節點亦有資源整合、景點環境改善及遊客中心建立，完善安南區遊憩系統，延長遊客駐留時間，增加景點的吸引力，同時亦將周邊生態性、文化性加值強化。

透過周邊建設帶動，對本計畫區當地觀光遊憩發展具備發展之優勢條件。

表 4、相關計畫及建設一覽表

計畫名稱	相關重點內容摘要	與本計畫之關連性
台江國家公園整體遊憩資源調查及規劃案 (100 年)	國家公園區內與週邊共生區結合發展，在保育的原則下，提供自然及文化遊憩體驗；週邊共生區則可提供住宿、餐飲等遊憩服務，在保育及遊憩兼顧的前提下，整體發展台江國家公園之特色遊憩活動	本計畫為台江國家公園週邊共生區，透過低密度開發住宿與特色餐飲等服務，與台江國家公園整體發展。
臺 86 線快速道路興建工程 (101 年)	台 86 線全長約 20 公里，自南區濱南路（台 17 線）起，往東經過仁德區台 1 線、後與國道一號交會、再經歸仁區、關廟區；止於國道三號關廟交流道。	帶動由臺南市南區進入臺南市市區連外動線系統，活絡安平區至安南區之路網系統。
重要觀光景點建設中程計畫（101 至 104 年）-雲嘉南濱海國家風景區建設計畫 (101 年)	四草大眾廟暨周邊地區觀光發展規劃 (1)設施改善及資源整合，擴大對周邊遊樂區土地使用外部效益 (2)道路系統拓寬	基地南側為四草地區主要觀光遊憩資源，本計畫可透過遊程串連，強化遊憩節點。
跨鹿耳門溪自行車橋梁新建工程(104 年)	跨鹿耳門溪自行車橋梁工程係配合臺南市整體自行車道路網計畫興建，並融入地方需求及特色，橋梁兼具機車通行使用，採單塔對稱脊背橋，於 104 年 2 月 5 日通車	完整串連起以單車遊台江國家公園的「文化絲路」路線，帶動遊程動線趣味及多元性。
台江國家公園管理處遊客中心暨行政中心園區 (105 年)	位於臺南市四草大道北側與鹽水溪間的四草魚塭區，作為未來行政及遊客服務基地，試圖打造一座「台江學園」，引領遊客進入嶄新學習與體驗的新園區，於 105 年 1 月 13 日正式啟用。	為四草地區服務核心之一，透過節點互補及水岸建築之呼應，加值本地區之觀光遊憩系統。
台江大道(27 號道路) (106 年)	台江大道(27 號道路)為橫貫安南區主要連絡道路之一，全長約 13.8 公里，由西至東向主要分為三段，西段—曾文溪青草崙堤防至安明路、中段—安明路至安吉路(97 年完工)，以及東段—安吉	強化安南區連外交通路網，提升區域交通運輸效能及觀光景點的串連。

	路至鹽水溪堤防(101年完工)，106年全線通車。	
台江文化中心新建工程 (108年)	位於安南區安吉路一段207號，以融合「終身學習」、「圖書館」、「文化中心」、「公園綠地」四合一功能，於107年12月2日舉行謝土大典，預計108年4月開幕。	帶動台江藝文發展及文化之傳承，強化臺南西部沿海的歷史空間。
西濱曾文溪橋段新建工程	西濱快速公路跨曾文溪橋可行性研究，行政院業於105年9月30日函核復同意照辦，公路總局106.4.14函復西濱南工處同意所報綜合規劃及環差工作預算書，西濱南工處賡續辦理綜合規劃及環差等作業。西濱快速公路台61線透過曾文溪橋之新建，可銜接至臺南市2-7號道路(台江大道)。	串聯臺南西南沿海外環道路建立，提升西部雲嘉南風景區之遊憩動線。
觀光產業輔導計畫	制訂四草水域觀光管筏自治條例及相關法令，並輔導四草水域3家業者全數合法化，並每季進行定期、不定期督導及輔導，完善相關服務體驗。	有效整合帶動四草水域觀光管筏之發展。

二、土地使用現況分析

(一) 周邊土地使用現況

本計畫周邊，詳下圖4所示，主要為養殖魚塭使用，基地東側林北汕尾紅樹林水道，西側臨四草大道，北側臨紅樹林水道後為野生動物保護區及臺南科技工業區工業使用，南側為四草大眾廟、台江遊憩碼頭、鎮海國小等觀光節點重心。

(二) 基地使用現況

本案基地現況依據105年8月國土利用調查，主要為水產養殖使用，經現地勘查，詳下圖5所示，區內主要為閒置魚塭使用。



圖 4、周邊土地使用現況示意圖

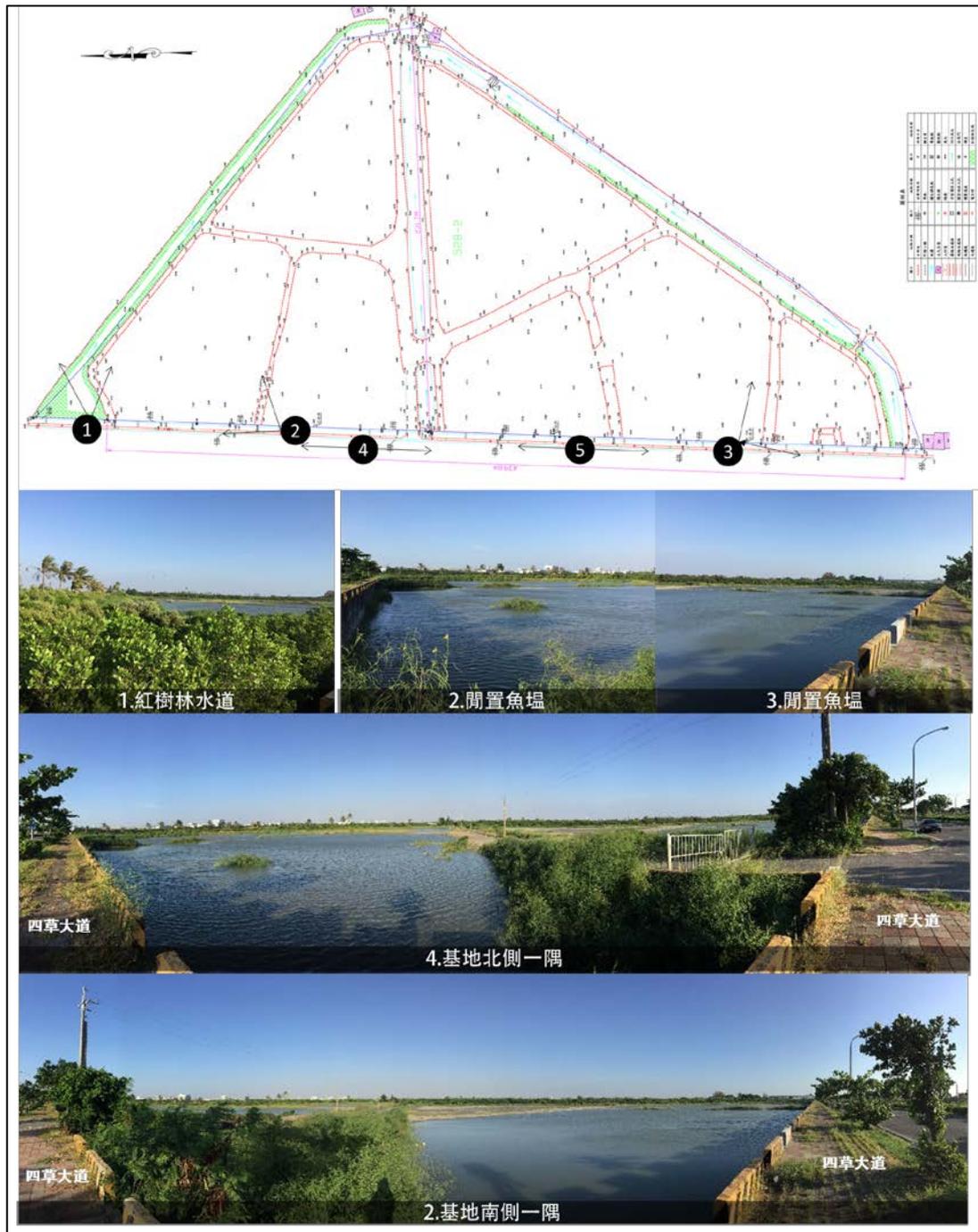


圖 5、土地使用現況圖

三、土地權屬分析

本計畫之範圍為臺南市安南區鹽田段528-2地號共計1筆土地，面積約63,645.89平方公尺，為三名所有權人共有，土地清冊如下表。皆為私有地。

表 5、計畫範圍土地清冊一覽表

土地筆數	行政區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	權利範圍
1	安南區	鹽田段	528-2	63,645.89	李○民	10分之4
					盧○堂	10分之4
					陳○徒	10分之2

四、交通系統

本計畫區臨接四草大道，其為60公尺之主要聯外道路。由四草大道往北可接至省道17號，通往七股、西港、佳里及國道1號系統；往南接安北路往東通往臺南市區，往南可接至省道17號通往省道86系統，詳下圖6所示，區域交通路網系統便利。

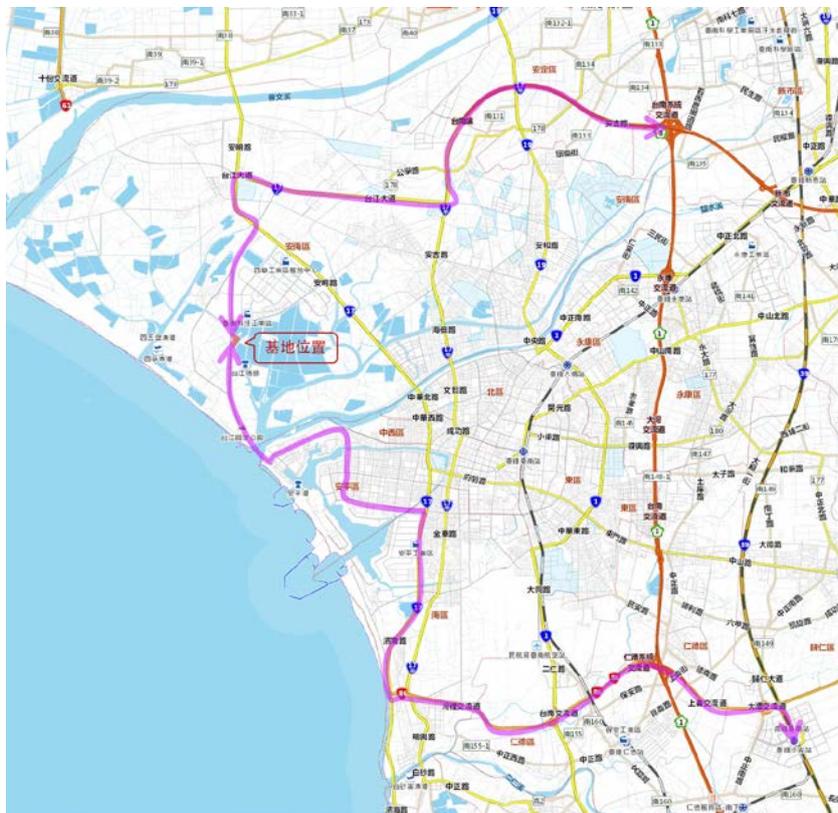


圖 6、區域交通示意圖

(一) 道路系統

1、 聯外道路

本計畫主要聯外道路為編號 1-3-60 公尺之計畫道路(四草大道)，四草大道為中央分隔之雙向二快二混四慢車道，共約 80 米寬，現況以開闢為四草大道使用，由此道路北行接鹿耳門大道至北汕尾路後接台 17 道路，往南沿四草大道可接往安平地區，交通便利。

2、 進出道路

本基地主要進出道路亦為編號 1-3-60 公尺之計畫道路(四草大道)。另計畫區周邊主要道路系統包含已開闢 1-4-40 公尺之本田路，為中央快慢分隔之雙向四快四慢車道，共約 40 米寬，往東通往臺南市安定區，經由安中路接往省道 17 甲，可通往國道 8 號、國道 1 號。

大眾路北起本田路，南接四草大道，為標線分隔之雙向雙車道，共約 8 米寬，為基地南側四草綠色隧道區主要觀光道路。

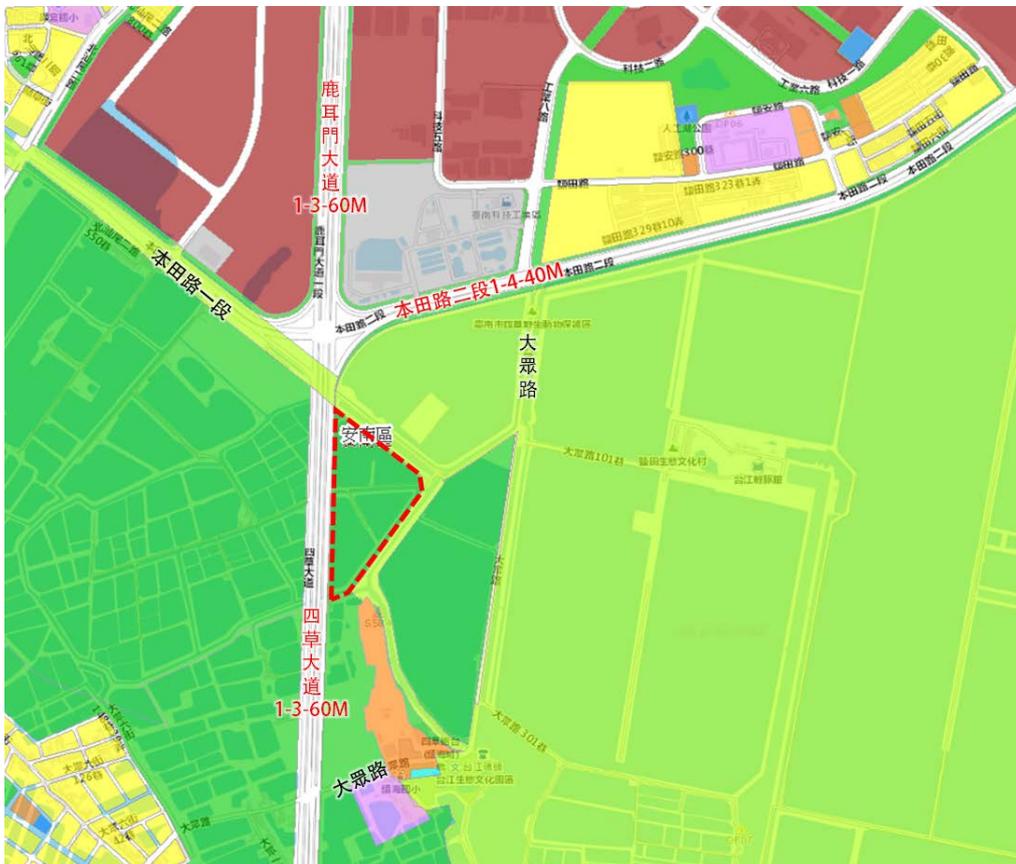


圖 7、周邊交通系統示意圖

(二) 大眾運輸

計畫區周邊並無台灣鐵路及高速鐵路之站點，本區主要大眾運輸系統為公車系統，可透過臺南市有10號、99號等二線公車行駛，詳下圖8、參表6。主要行駛於大眾路，於站點四草站亦或台灣好行99台江線至站點四草大橋站/四草生態文化園區(大眾廟)，後步行約15分鐘到達本基地。

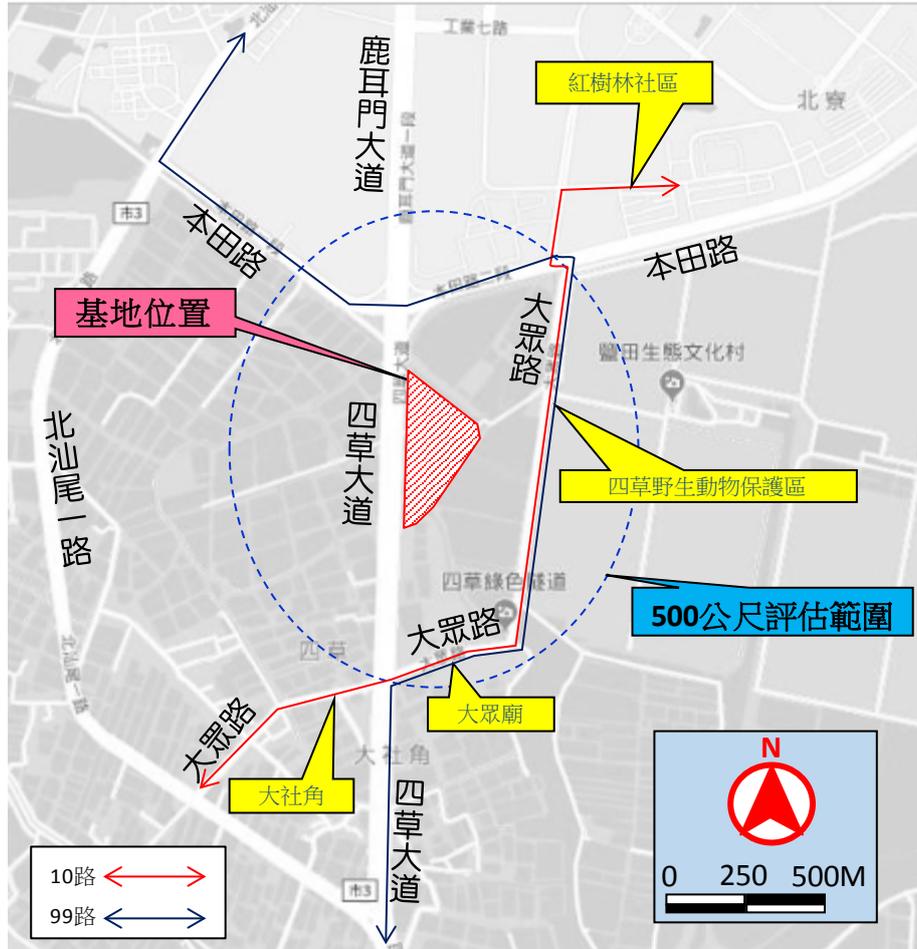


圖 8、公車路線及站牌位置圖

表 6、公車路線營運資訊

路線	起訖站名	尖峰/離峰(假日)班距						早/末班發車時間		
10	台南火車站 鹿耳門天后宮	往鹿耳門天后宮 (經臺南科技工業服務中心)			往火車站 (經臺南科技工業服務中心)			6:10 20:10		
		班次	臺南火車站(南站)	海東國小	班次	鹿耳門天后宮	海東國小			
		1	06:10	06:50	1	06:10	06:30			
		2	07:20	08:00	2	07:15	07:35			
		3	08:35	09:15	3	08:50	09:10			
		4	11:00	11:40	4	10:00	10:20			
		5	12:10	12:50	5	12:30	12:50			
		6	14:30	15:10	6	13:40	14:00			
		7	16:00	16:40	7	16:00	16:20			
		8	17:20	18:00	8	17:00	17:20			
	18:30	19:10	9	18:40	19:10					
			10	20:10	20:30					
99	台南公園 四草野生動物保護區、七股鹽山	99路平日去程 臺南公園→ 四草野生動物保護區、七股鹽山				99路平日返程 七股鹽山→ 四草野生動物保護區、臺南公園				8:45 18:10
		班次	臺南公園 (公園路)	四草野生動物 保護區	備註	班次	臺南公園 (公園路)	四草野生動 物保護區	備註	
		1	08:45	09:35	2	1	10:55	11:30	2	
		2	10:45	11:35	2	2	12:55	13:30	2	
		3	13:45	14:34	2	3	15:55	16:30	2	
		2: 臺南公園→七股鹽山				2: 七股鹽山→臺南公園				
		99路假日去程 臺南公園→ 四草野生動物保護區、七股鹽山				99路假日返程 七股鹽山→ 四草野生動物保護區、臺南公園				
		班次	臺南公園 (公園路)	四草野生動物 保護區	備註	班次	臺南公園 (公園路)	四草野生動 物保護區	備註	
		1	08:45	09:35	2	1	-	10:15		
		2	09:15	10:15		2	-	11:15		
		3	09:45	10:35	2	3	10:55	11:30	2	
		4	10:15	11:15		4	-	12:15		
		5	10:45	11:35	2	5	11:55	12:30	2	
		6	11:15	12:15		6	-	13:15		
		7	11:45	12:35	2	7	12:55	13:30	2	
		8	12:15	13:15		8	-	14:15		
		9	12:45	13:35	2	8	13:55	14:30	2	
		10	13:15	14:15		10	-	15:15		
		11	13:45	14:35	2	11	14:55	15:30	2	
		12	14:15	15:15		12	-	16:15		
		13	14:15	16:15	2	13	15:55	16:30	2	
		14	15:15	16:15		14	-	17:15		
		15	15:45	16:35	2	15	16:15	17:30	2	
		16	16:15	17:15		16	-	18:00		
		17	16:45	17:45		17	-	18:15		
		18	17:15	18:15		18	18:10	18:45	2	
2: 臺南公園→七股鹽山				2: 七股鹽山→臺南公園						

資料來源：本計畫調查整理

(三) 道路服務水準

針對開發基地車輛進出動線，針對本案影響範圍之主要道路路口：四草大道/本田路；四草大道/大眾路等二路口，進行平假日24小時路口及路段交通流量資料蒐集與調查，以掌握道路之車流特性。

表 7、交通量調查計畫表

編號	路口	日期	時間
1	四草大道/本田路	平日 107/05/22(二)~05/23(三) 假日 107/06/23(六)-06/24(日)	24hr
2	四草大道/大眾路	平日 107/07/25(三)~07/26(四) 假日 107/08/11(六)-08/12(日)	

資料來源：本計畫整理

由24小時道路流量調查得知，基地周邊道路流量，平日高於假日，為保守估計，以平日為本基地現況交通流量基本值。依據本計畫交通調查結果及容量計算，道路服務水準評估結果如表10所示，顯示本基地鄰近路段尖峰小時服務水準皆為B級以上。號誌化路口延滯分析以交通模擬軟體THCS 2017 進行評估分析。經本計畫分析之結果，四草大道/本田路、四草大道/大眾路現況路口晨昏峰服務水準均為A級。

表 8、現況路口流量一覽表

編號	路口	時段	晨峰	路口流量 (PCU)	昏峰	路口流量 (PCU)
1	四草大道/ 本田路	平日	07:30~08:30	854.0	17:15~18:15	803.0
		假日	07:15~08:15	641.5	17:15~18:15	714.0
2	四草大道/ 大眾路	平日	07:15~08:15	1123.5	17:00~18:00	1084.0
		假日	11:00~12:00	645.5	17:00~18:00	1091.0

資料來源：本計畫調查

表 9、現況路段尖峰小時交通量表

路段名稱		方向	路口調查推估	
			平日(PCU)	假日(PCU)
四草大道	晨峰	北向	775	422
		南向	237	342
	昏峰	北向	307	358
		南向	676	570
本田路	晨峰	東向	262	168
		西向	78	52
	昏峰	東向	99	83
		西向	223	183
大眾路	晨峰	東向	189	160
		西向	67	192
	昏峰	東向	82	147
		西向	207	247

資料來源：本計畫調查

表 10、現況道路尖峰小時服務水準一覽表

路段名稱		方向	道路容量 C(PCU)	交通量 V(PCU)	VC	服務水準
四草大道	晨峰	北向	9366	775	0.08	A
		南向	8544	237	0.03	A
	昏峰	北向	9366	307	0.03	A
		南向	8544	676	0.08	A
本田路	晨峰	東向	8688	262	0.03	A
		西向	7641	78	0.01	A
	昏峰	東向	8688	99	0.01	A
		西向	7641	223	0.03	A
大眾路	晨峰	東向	2437	189	0.11	B
		西向		67		
	昏峰	東向	2437	82	0.12	B
		西向		207		

資料來源：本計畫分析整理。

表 11、現況平日尖峰路口平均停等延滯統計表

路口名稱	路口簡圖	路口延滯	A	B	C	D	平均	服務水準
四草大道 / 本田路		上午	10.1	10.1	10.3	10.1	10.2	A
		下午	10.2	10.2	10.1	10.1	10.2	A
四草大道 / 大眾路		上午	11.8	11.6	12.4	11.7	11.9	A
		下午	10.3	19.1	10.2	18.7	14.6	A

資料來源：本計畫分析

(四) 遊憩觀光遊客分析

1、遊客分析

本案位屬於雲嘉南濱海國家風景區範圍內，東側鄰近台江國家公園遊憩系統，南側臨安平遊憩系統。故本計畫概以位於雲嘉南濱海國家風景區、台江國家公園及安平區遊憩系統統計資料分析。

(1) 雲嘉南濱海國家風景區

由統計資料詳下表 12 顯示，雲嘉南濱海國家風景區計數景點地區旅遊人次約達 100 萬人次，其中北門遊客中心於民國 103 年因公共藝術規劃遊客數大幅成長，臺灣鹽博物館旁井仔腳瓦盤鹽田配合教學體驗亦維持一定遊客數量。整體而言，雲嘉南濱海國家風景區（臺南市地區）極具觀光發展潛力。

表 12、雲嘉南濱海國家風景區（臺南市地區）遊憩據點遊客數一覽表

年份	七股鹽山		北門遊客中心		臺灣鹽博物館		井仔腳瓦盤鹽田	
	遊客數	成長率	遊客數	成長率	遊客數	成長率	遊客數	成長率
100	453,797	--	149,785	--	83,747	--	--	--
101	729,640	60.79%	185,145	23.61%	110,479	31.92%	--	--
102	736,917	1.00%	204,854	10.65%	96,037	-13.07%	221,565	--
103	704,328	-4.42%	968,893	372.97%	69,286	-27.85%	183,125	-17.35%
104	679,594	-3.51%	1,276,517	31.75%	44,768	-35.39%	184,508	0.76%
105	590,204	-13.15%	718,900	-43.68%	47,061	5.12%	103,052	-44.15%
106	846,614	43.44%	308,305	-57.11%	55,941	18.87%	168,655	63.66%
平均	--	14.02%	--	56.36%	--	-3.40%	--	0.73%

資料來源：臺南市政府統計年報

(2) 台江國家公園系統

台江國家公園成立於 98 年 12 月，自 99 年 8 月起納入統計，依據歷年到訪人數統計，詳下表 13 所示，每年約有 72 萬人次到訪，近 3 年旅遊人次約介於 50.56 萬人~88.18 萬人。台江國家公園到訪人數維持一定之水準，且台江國家公園保留南臺灣獨特的濕地生態，具一定之觀光客群。

表 13、台江國家公園遊憩據點遊客人數及車輛次統計表

年份	遊憩據點數	遊客人次	車輛次				
			大型車	中型車	小型車	機車	合計
99	1	247,979	1,230	1,805	48,090	10,500	61,625
100	1	867,680	7,045	3,310	148,370	36,985	195,710
101	1	808,481	6,071	2,729	152,142	29,319	190,261
102	1	823,972	5,886	2,740	158,806	28,805	196,237
103	1	973,013	7,917	4,313	173,646	24,568	210,444
104	1	881,842	7,004	4,022	164,030	14,576	189,632
105	1	688,506	6,255	2,072	124,586	11,554	144,467
106	1	671,643	4,899	1,748	143,137	5,656	155,440
合計	-	5,797,042	--	--	--	--	--
平均	-	724,630	--	--	--	--	--

資料來源：內政部統計年報-國家公園遊憩據點遊客與車輛(https://www.moi.gov.tw/files/site_stuff/321/2/year/year.html)

(3) 安平區遊憩系統

安平地區重點景觀為安平古堡、安平樹屋，102 年刪除安平古堡、安平樹屋遊客統計，新增安平小鎮遊客統計。由統計資料詳下表 14 仍可發現，安平地區遊客數量達 150 萬人次，為基地周邊遊客之遊憩重心。

表 14、安平地區重要景點遊客人數

年度	安平古堡遊客數	安平樹屋遊客數	安平小鎮遊客數
100	942,542	553,086	--
101	929,082	602,203	--
102	--	--	1,922,398
103	--	--	1,939,897
104	--	--	1,662,165
105	--	--	1,512,311
106	--	--	1,647,499

資料來源：臺南市政府統計年報

陸、開發課題及規劃構想

一、開發課題

課題一：本計畫鄰近台江國家公園且緊鄰紅樹林水道，本案遊樂區開發其引入之活動型態與之周邊環境衝擊？

對策：

- (一) 本案開發考量周邊獨特之環境景觀，以低衝擊、低容積之規劃，且保留原有水道系統，亦於周邊設置相關隔離綠帶，降低對週邊環境之影響。
- (二) 本案開發對於週邊環境影響亦進行環境影響評估在案，因不致對環境產生劇烈衝擊。

課題二：本計畫開發後將吸引活動人潮之聚集，其周邊公共設施之服務系統是否會產生劇烈影響？

對策：

- (一) 本案開發前針對周邊交通影響進行評估，經檢討後不致對主要動線系統產生劇烈影響。
- (二) 遊樂區內依法設置足夠之停車空間，將停車需求內部化，故將大大降低對周邊停車空間之影響。
- (三) 本案開發後，保留原紅樹林水道，且新劃設公共設施用地，提高四草地區環境品質。

二、規劃構想

(一) 規劃定位

1、區域發展定位

本計畫依循前述發展現況分析，本計畫位處於濱海遊憩系統的中繼站，往北可通往北門遊憩系統，往南為安平遊憩系統；且又緊鄰台江國家公園，具有其獨特的區位條件，故本計畫區之發展應配合周邊遊憩系統規劃，創造濱海遊憩中繼休憩核心。

2、都市計畫定位

本計畫範圍係屬都市計畫地區遊樂區之重點發展區，參圖 10，其建議發展為水岸觀光旅館，建構仿照與地方風土民情共生之休閒旅遊區，吸納台江國家公園與安平國家歷史風貌園區觀光人口。適合發展較小規模之休閒度假中心，希望以親水為主題，結合魚塭設施，提供水岸遊憩與體驗活動，使遊客慢遊於魚水之間。



圖 10、發展定位示意圖

(二) 空間規劃

1、 規劃概念

為創造濱海遊憩中繼休憩核心之獨特性與適地發展，其規劃上擬結合濕地生態、台江與鹽田養殖文化、旅宿、會議、餐飲及藝術展演之綜合休憩園區之遊樂空間。

(1) 自然資源的延續

配合周邊紅樹林水道資源的特性，於基地周邊保留原紅樹林水道，延續北汕尾水道之生態特性，增加水鳥活動空間。

(2) 人文資源的傳承

藉由美術館、文化館等設施，傳承在地養殖漁業、鹽田等文化記憶的傳承。

(3) 整合觀光遊憩節點

透過本遊樂區之開發，導入觀光人群，擴大周邊遊憩景點的效益外(豐富在地遊憩活動)，同時藉由旅宿空間的創造，延時旅客駐留的時間，型塑完整的濱海遊憩遊程。

(4) 低衝擊融合景觀建築設計

考量周邊景觀環境，計畫建築應採低密度開發，以降低對周邊生態之衝擊，同時亦配合水道空間的保留，建構水岸建築群，融合周邊建築景觀。

2、 規劃構想

透過前述之規劃概念，於度假區全區以三大系統規劃，參圖 11 所示，並配合週邊環境規劃，建構水岸觀光遊樂區。

(1) 住宿系統規劃

渡假村全區規劃有 Villa 與旅館客房兩類住宿選擇，並利用旅館前廣場水域下設計一座水底美術館，將藝文氣息帶入四草生態之中，豐富旅遊體驗。

(2) 休閒服務系統

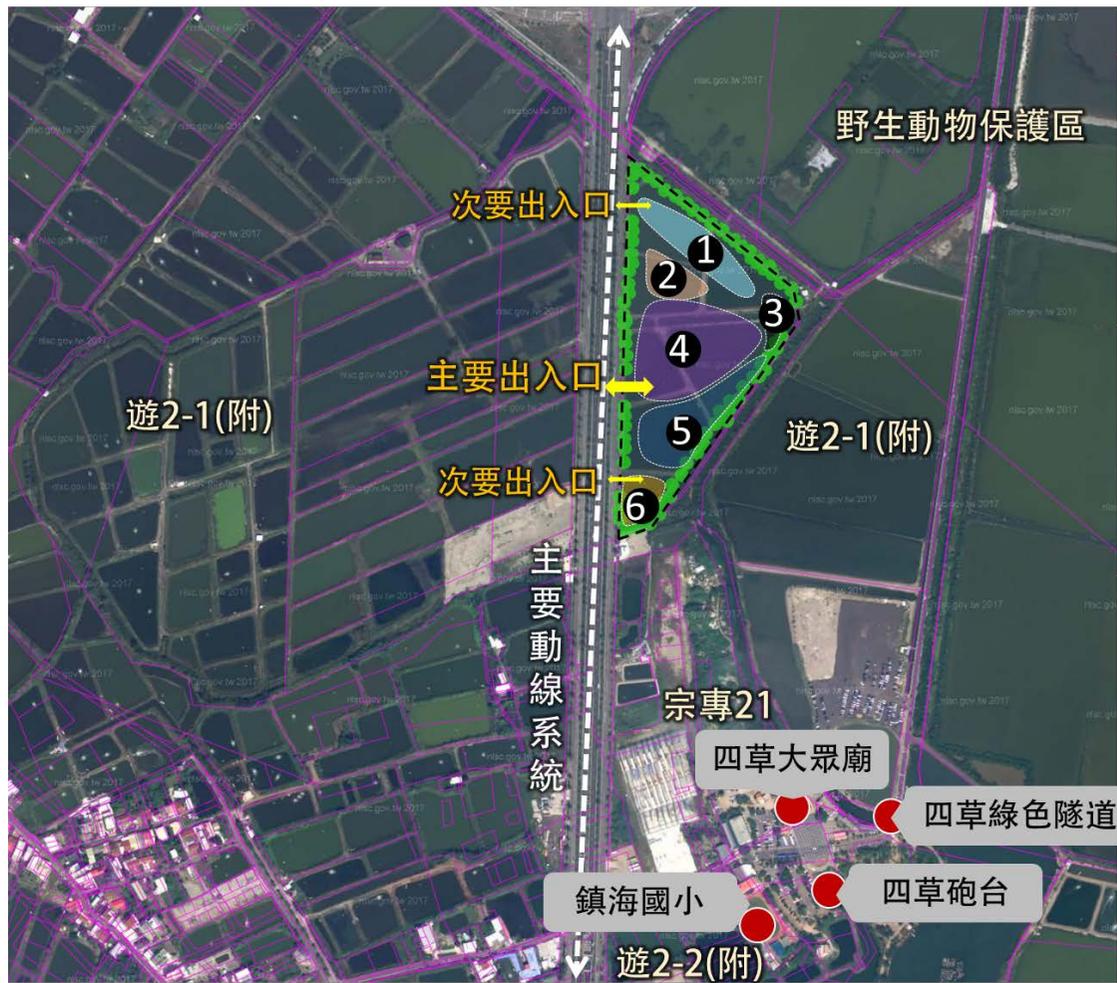
景觀規劃上利用原有豐富的水域資源，規劃多樣的親水與遊船設施，並藉此體驗四草地區豐富的濕地風貌與水鳥生態景觀環境。

在遊樂硬體之休閒服務包括休閒中心、餐飲服務及美術館等等多功能多元之服務支持，完善遊樂區之豐富度。

(3) 公眾服務系統

本遊樂區周邊為緩衝綠帶降低與周邊環境之衝擊外，南側鄰近四草大眾廟等主要遊憩核心，亦規劃公共服務空間，供公眾使用，連結公共服務及遊憩系統。

爰配合開發計畫構想，本計畫周邊應保留之緩衝綠帶空間擬規劃為公共設施用地，另公眾服務系統配合保留供公眾使用。



住宿系統

- ① 逸水樂活Villa
- ④ 休閒行館(含美術館)
- ⑤ 合江風情渡假小屋

休閒服務系統

- ② 休閒中心
- ③ 餐飲服務
- ④ 休閒行館(含美術館)

公眾服務系統

- ⑥ 公共服務區(文化休憩)

圖 11、規劃構想示意圖

三、引進活動型態

本計畫之遊樂區開發係以採環境友善之低衝擊開發之模式規劃，引入之活動主要為生態之旅、住宿活動、在地文化導覽、休閒健康保養，多元休憩空間，有別於一般純住宿空間，且融入在地文化休閒，降低對週邊環境影響。

(一) 生態之旅

保留原有紅樹林水道，原魚塭水系部分填土造島，型塑本遊樂區內水路系統，並導入水路交通漫遊遊樂區，感受在地獨特之生態環境。



圖 12、水路交通漫遊示意圖

(二) 住宿活動

本計畫擬規劃客房旅館132間客房、66間Villa客房，共198間，吸納原有旅遊人潮，增加觀光人潮停留時間，帶動地方產業發展。

(三) 在地文化導覽

本遊樂區內擬導入美術館、文化館等教育休閒活動空間，除與周邊生態環境融合外之遊樂，亦展現在地文化傳承之意義。

(四) 休閒健康保養

遊樂區內引入餐廳、芳療等服務設施系統，讓旅客享受身心靈全然放鬆之療癒假期。

四、衍生之活動人口

(一) 就業人口

本案就業人口以員工人數與客房比例1.5比1推估，本案衍生就業人口約為 $198 \times 1.5 = 297$ 人

(二) 住宿人口

本基地規劃旅館房間總共198間，其中，2人房193間、4人房5間。本計畫規劃198間房間，則依滿房人數預估，總旅客產生為 $193 \times 2 + 5 \times 4 = 406$ 人。

(三) 非住宿人口

本基地設有餐廳、美術館及文化館等供非住宿人口共同使用，故以餐廳容納空間300人之50%為外來遊客推估，則依滿桌預估，總旅次產生為 $300 \times 50\% = 150$ 人次。

五、建築配置計畫

本開發計畫周邊配合法令保留水道及紅樹林隔離綠帶之規劃，將建築物旅館主棟集中設置，Villa周邊包圍環繞，型塑一體之低衝擊之規劃，計有約旅館規模132間客房、66間Villa客房，共198間。

預計設立客房旅館、美術館、Villa、休閒中心等休憩及遊憩空間，建築面積約9,369.06平方公尺，建蔽率約21.03%(法定建蔽率30%)，實設容積約59.89%(法定容積率90%)，皆符合法規之規範。

表 16、建築計畫一覽表(不含公共設施部分)

		層別		樓地板面積	小計	層/棟
主棟	一層	主棟	室內面積	3,132.09	3,217.32	
		美術館	室內面積	85.23		
	二~四層		室內面積	7,943.07	7,943.07	3(層)
			陽台面積	1,184.25	1,184.25	3(層)
	五層		室內面積	2,530.68	2,530.68	
			陽台面積	441.55	441.55	
	屋突一層		室內面積	276.49	276.49	
	地下一層	主棟		4,963.10	7,290.84	
		美術館		2,327.74		
	地下二層	主棟		4,963.42	8,323.13	
美術館			3,359.71			

	層別		樓地板面積		小計	層/棟
Villa	2 拼-1	室內面積	1,857.24	1,857.24	14 棟	
		陽台面積	224.00	224.00		
	2 拼-2	室內面積	222.52	222.52		
	3 拼-1	室內面積	1,392.93	1,392.93	7 棟	
		陽台面積	168.00	168.00		
	3 拼-2	一層	室內面積	994.95	994.95	5 棟
			陽台面積	120.00	120.00	
		二層	室內面積	284.95	284.95	
陽台面積			46.95	46.95		
休閒中心 B1	一層		247.46	351.46		
	二層		104.00			
休閒中心 B2			212.70	212.70		
休閒中心 B3、B4			208.80	208.80		
Villa 餐廳	一層		487.36	487.36		
	二層		207.39	207.39		
禮堂			217.68	217.68		
書坊	一層	室內面積	266.45	310.10		
		門廊面積	43.65			
	二層	室內面積	278.38	278.38		
		陽台面積	8.00	8.00		
總樓地板面積				36,607.99		
總容積樓地板面積				26,681.47		
陽台面積				2,192.75		
建築面積				9,369.06		
建蔽率				21.03%		
容積率				59.89%		

註：表列面積應以未來實際申請建築執照為準。

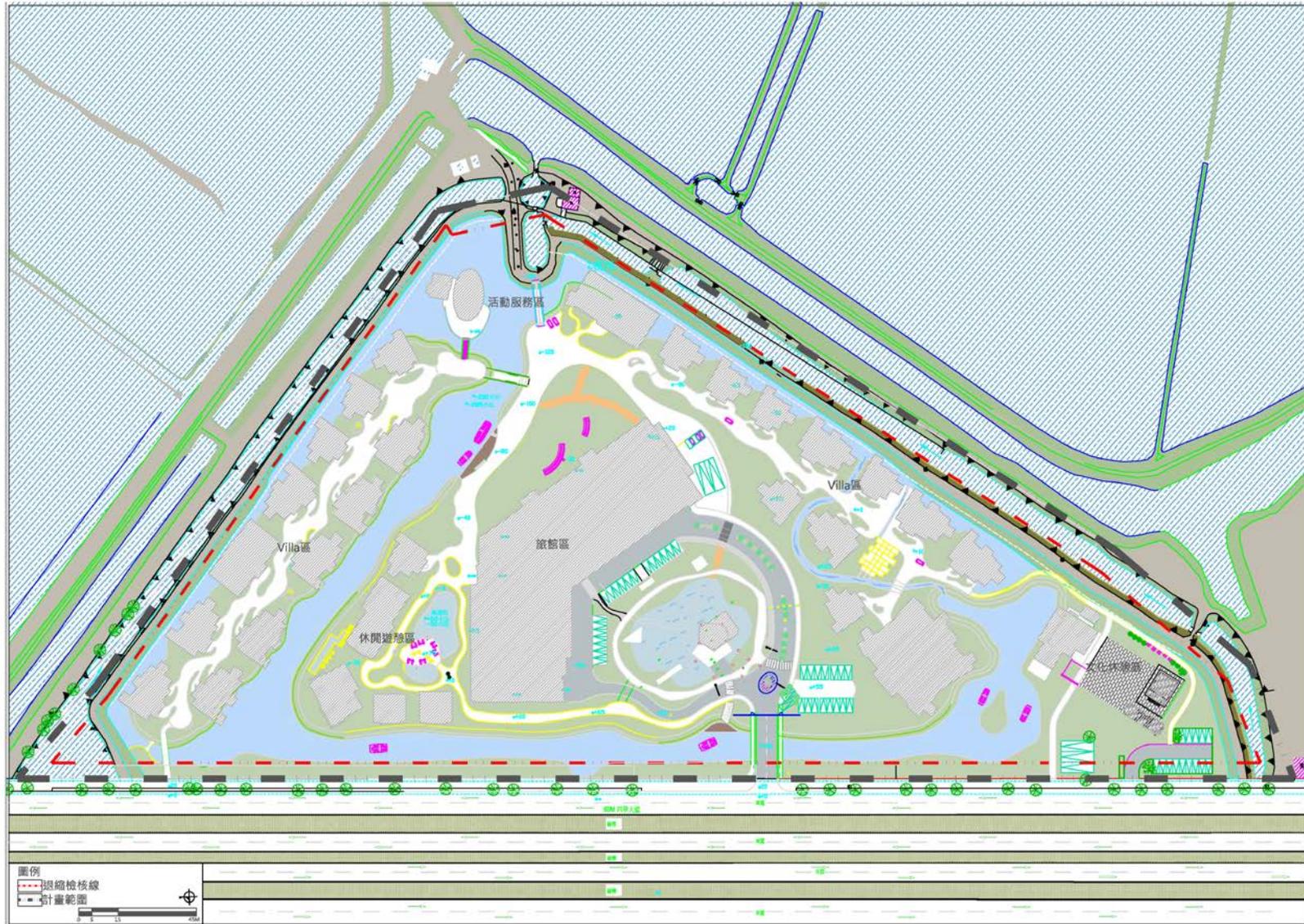


圖 13、建築規劃示意圖

六、經營管理計畫

為顧及本區之遊憩特性及未來開發後之型態，配合計畫構想及發展目標，研擬經營管理計畫。為保護紅樹林生態水道，本遊憩區採取低密度之開發，配合土地使用模式規劃，著重自然環境保護。

(一) 經營構想

本遊樂區之經營構想以安全、舒適、知性、休閒、引導遊客等為主。

1、發揮本區特有之遊憩資源

包含紅樹林水道潮間帶生態系統的保護及在地宗教文化習俗的連結。

2、設計不同之遊憩模式與遊憩體驗。

創造水路與陸路兩種休閒遊憩體驗。

3、提供遊憩活動必要之服務設施。

(二) 管理維護

本園區公共設施用地及遊樂區2-1(附)供公眾使用應定期維護管理。

柒、變更理由及變更內容

一、變更理由

(一) 促進濱海遊憩系統與台江國家公園之發展

本申請基地依據現行計畫之指導，為促進濱海遊憩系統與台江國家公園之發展，擬於本申請基地提供旅館休憩空間，吸納原有旅遊人潮，增加觀光人潮停留時間，衍生相關食、住及行之服務需求，強化原有商機，促進地方的經濟發展。

(二) 遊樂區低衝擊示範

本遊樂區臨接台江國家公園野生動物保護區，具豐富之紅樹林生態系統，故本開發規劃以低衝擊為主，將有助於降低大型開發案對自然環境的破壞，盡量維持原地形地貌的開發，使生態環境得以永續發展。

(三) 休憩空間釋出

本申請基地長期為魚塭閒置使用，未來開發後，除可與周邊遊憩系統連結外，區內供公眾使用之開放空間釋出，改善在地生活環境品質的提升。

二、變更內容

本計畫變更詳細內容詳見表16及圖13。

表 17、變更內容明細表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	1-3-60公尺之計畫道路東側(鹽田段528-2地號)	「遊2-1(附)」遊樂區 (0.93公頃)	「公(兒)AN30-1」 (0.33公頃) 「公(兒)AN30-2」 (0.13公頃) 「公(兒)AN30-3」 (0.03公頃) 「公(兒)AN30-4」 (0.44公頃)	1、依循現行計畫之指導，且因應安南區日益增加之觀光需求，透過本遊樂區開發，增加觀光人潮停留時間，衍生相關食、住及行之服務需求，強化原有商機，促進地方的經濟發展，促進濱海遊憩系統與台江國家公園之發展。 2、考量周邊紅樹林綠帶空間及廣場停車空間整合，配合公共設施之相容性擬規劃為公園用地兼兒童遊樂場使用。 3、為配合現有地形地貌，塑造紅樹林水道景觀等，不足30%公共設施用地規劃部分，改採以繳納代金方式辦理。	附帶條件： 1、公(兒)用地佔本申請範圍14.62%，為本案申請人應回饋捐贈變更之公共設施用地，後續由申請人負責開闢及管理維護。 2、本案遊樂區開發於土地使用管制要點載明，應規劃申請範圍15.39%之遊2-1(附)限制作公共設施使用，不移轉所有權為本市有，並由申請人負責開闢及管理維護。另以核發開發許可證明當期土地公告現值加四成之代金抵繳作為本案扣除公共設施用地回饋之應回饋15.39%部分。
2	土地使用管制要點	--	新訂	配合臺南市都市計畫『遊(附)』遊樂區開發許可審議規範」訂定。	

註1：凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

註2：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

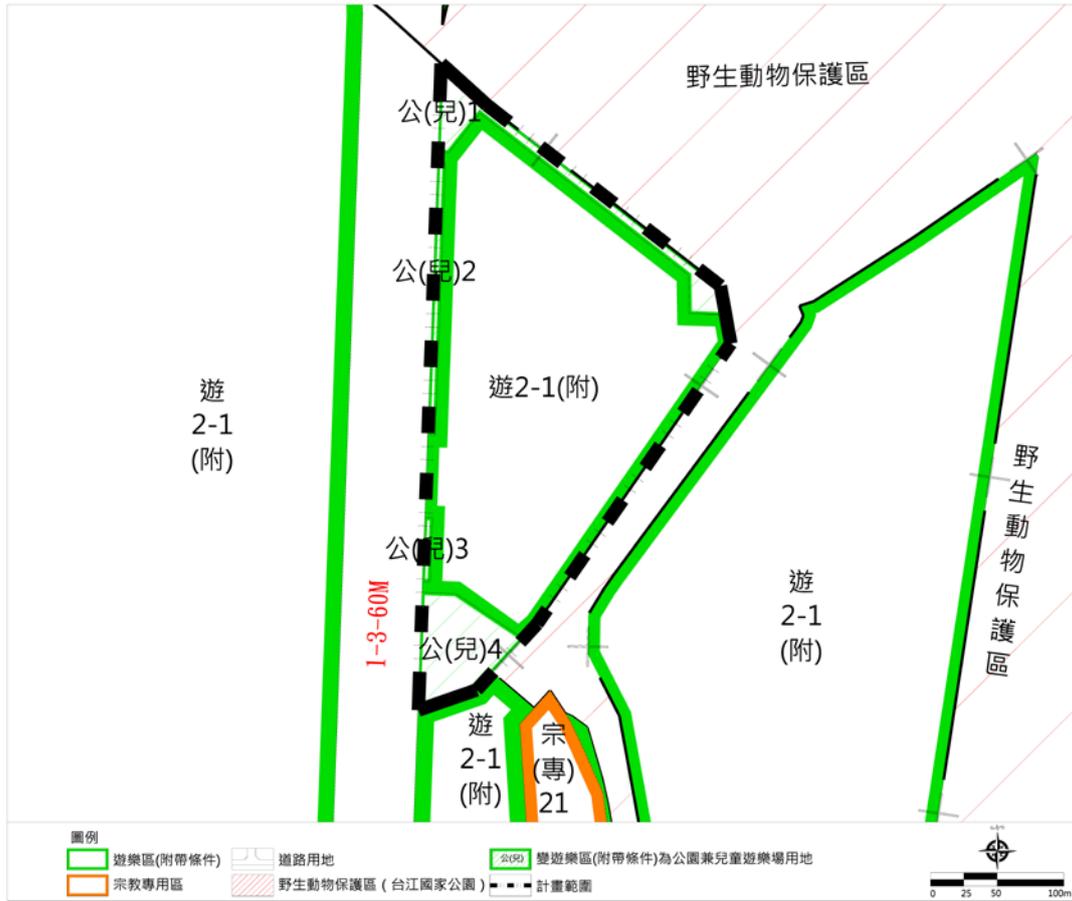


圖 14、變更內容示意圖

表 18、變更前後土地使用面積對照表

項目		計畫面積(公頃)	本次檢討增減面積(公頃)	變更後計畫面積(公頃)	估計畫區百分比	
土地使用分區	遊	遊2-1(附)	116.34	-0.93	115.41	31.00%
	樂	遊2-2(附)	255.99	+0	255.99	68.75%
	區	小計	372.33	-0.93	371.40	99.75%
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地		0.93	0.93	0.25%	
	小計		0.93	0.93	0.25%	
合計		372.33		372.33	100.00%	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

三、回饋計畫

(一)公共設施用地

配合基地環境規劃捐贈14.62%公共設施用地，變更細部計畫遊2-1(附)為公園用地兼兒童遊樂場用地，由申請人負責開闢及管理維護，且無償移轉所有權為臺南市政府所有。

(二)代金

因基地條件限制，經都市計畫委員會審議同意另應捐贈之15.39%公共設施用地改以核發開發許可證明當期土地公告現值加四成之代金抵繳。該用地於細部計畫使用分區仍維持遊樂區，但附帶條件限制作公共設施使用，不移轉所有權為本市有，並由申請人負責開闢及管理維護。

惟實際仍將依整體開發條件，採全部代金或捐贈公共設施用地之方式，需經都市計畫委員會審議同意後辦理之。

捌、變更後計畫內容

一、土地使用計畫

遊2-1(附)遊樂區：依據土地權屬面積大小，劃設遊「2-1(附)」遊樂區，面積115.41公頃，估計畫面積31.00%。「遊2-1(附)」遊樂區之開發應依本案所訂之「臺南市都市計畫『遊2(附)』遊樂區開發許可審議規範」辦理。

遊2-2(附)遊樂區：依據土地權屬面積大小，劃設遊「2-2(附)」遊樂區，面積255.99公頃，估計畫面積68.75%。「遊2-2(附)」遊樂區之開發應依本案所訂之「臺南市都市計畫『遊2(附)』遊樂區開發許可審議規範」辦理。



圖 15、變更後土地使用計畫示意圖

表 19、變更後土地使用面積對照表

項目		計畫面積 (公頃)	百分比
土地使用分區	遊樂區	遊2-1(附)	115.41 31.00%
		遊2-2(附)	255.99 68.75%
	小計		371.40 99.75%
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地		0.93 0.25%
	小計		0.93 0.25%
合計		372.33	100.00%

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

三、公共設施暨必要性服務設施計畫

公園兼兒童遊樂場用地：考量周邊紅樹林綠帶空間及廣場停車空間整合，配合公共設施之相容性規劃4處公園用地兼兒童遊樂場使用，面積合計0.93公頃。

表 20、公共設施計畫表

項目		面積	備註
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)AN30-1	0.33	紅樹林綠帶
	公(兒)AN30-2	0.13	
	公(兒)AN30-3	0.03	
	公(兒)AN30-4	0.44	供文化館使用
	小計	0.93	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

四、交通運輸計畫

本計畫緊鄰1-3-60公尺之計畫道路，且本案為單一地籍完整規劃，採整體開發，故本計畫未劃設細部計畫範圍內之計畫道路。

五、公用設備計畫

(一) 供水計畫

本計畫係屬第六區管理處臺南區供水系統，水源包含曾文水庫、烏山頭水庫聯合運用、南化水庫、鏡面水庫、白河水庫及曾文溪。後續開發時應沿四草大道引接自來水幹管至本計畫區，區內供水管線將以地下化處理，未來各分區建築設計完成後，應向自來水公司提出用水申請，並應檢附建築物內受水池及受水點等相關資料，以利配水管線之佈設。

(二) 污水處理計畫

基地未來申請建照時應依建築技術規則第49條規定設置污水處理設施與專用污水下水道管線辦理。

(三) 垃圾處理系統

本案主要廢棄物為一般生活廢棄物，園區內推行垃圾分類與資源回收後，未來開發後另洽專責機構辦理。

(四) 其他計畫

為求遊憩設施之完善，應妥善設置，座椅、路線指引牌等休憩設施，以滿足遊憩需求。推動節約用水宣導教育，期改善遊客節水行為與用水習慣、建立「知水、愛水、節水」的水文化。

六、事業及財務計畫

(一) 開發方式

申請變更範圍內之土地均屬私人所有，為來將由逸水立旅股份有限公司進行開發；至於所需回饋之公共設施用地則由申請單位自行興闢管理維護，惟土地產權將無償捐贈予臺南市政府。

(二) 開發期程

採全區一次開發，自都市計畫發布實施後7年內完成，預計為民國115年。

(三) 財務計畫

1、營建成本

依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四公報：台南縣市營造或施工費標準表資料，本計畫基地附近平均房價約為平均單價約為 8~10 萬元/坪，故以單位面積造價

45,000(元/坪)概估，本計畫初估工程費為 1,200,666,150 元。
由申請者自行籌措。

2、公共設施取得興闢成本

本案公共設施用地變更前係屬私人所有，後續依規定由申請人負責開闢及管理維護，且無償移轉所有權為臺南市政府，初估開闢經費約為 400 萬元，未來其開闢工程費用由申請單位自行籌措開發。

表 21、實施進度及經費概估表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完成 期限	經費來源
		徵 收	市地 重劃	公地 撥用	其 他	土地取得及 地上物補償	工程 費	合計			
公(兒)AN30-1	0.33				✓	0	5	5	臺 南 市 政 府	發佈實施 後 2 年內 完成	申請單位 負責籌措
公(兒)AN30-2	0.13				✓	0	5	5			
公(兒)AN30-3	0.03				✓	0	5	5			
公(兒)AN30-4	0.44				✓	0	385	385			

註 1：本案土地取得為申請單位依規定無償移轉所有權為臺南市政府所有。

註 2：表列開發經費得視申請單位財務狀況酌予調整及預定完成期限得視主辦單位核定之辦理進度為準。

玖、土地使用管制要點

- 第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條規定訂定之。
- 第二條 本計畫區之土地使用分區管制等相關規定，納入「臺南市都市計畫『遊 2（附）』遊樂區開發許可審議規範」訂定，未來辦理開發時應依該發許可審議規範內容及臺南市政府許可之開發計畫內容辦理，本要點未規定者，適用其他相關法令規定。
- 第三條 辦理本計畫遊樂區開發時，應提供不低於申請開發總面積 15% 之公共空間供公眾使用，由開發者開闢完成並管理維護，免捐贈土地予臺南市政府。前項公共空間優先留設於基地周邊紅樹林隔離綠帶為原則。
- 第四條 本計畫區應全區整體規劃，計畫區內各項建築開發行為應依「臺南市都市設計審議原則」辦理，並經都市設計審議委員會審議通過，始得核發建築執照。

拾、都市設計構想

一、公共開放空間系統配置與管制事項。

開發時劃設之公共設施及其他開放空間宜配合公共設施計畫或景觀設計妥為規劃設計，以串連本地區之綠帶系統。

二、人行空間或步道系統動線配置事項。

- (一) 應注意各道路間無高低差、設斜梯或無障礙環境設施之設計。
- (二) 人行步道應為連續性且為透水性硬鋪面。
- (三) 所有地坪鋪面應為防滑材質，且材質選擇應重視耐磨且易於保養。

三、交通運輸系統配置及管制事項。

於出口設置出車警示燈、車道進出安全設置規劃與出入口專人管制與動線引導等。

四、建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。

- (一) 建築物造型整體予以美化設計，不得產生眩光光害，以形成地區整體特殊建築風貌及優美之天際線。
- (二) 建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、水塔、空調等設施物應做適當遮蔽或美化處理。

五、環境保護設施配置與管制事項。

- (一) 地下室進、出風口應以植栽或雕塑造型配合整體設計為原則，排風方向應避免直接排向行人動線位置。
- (二) 地下室通道開口應設置防水閘門。

六、綠化植栽及景觀計畫。

- (一) 計畫範圍內植栽以原生性植物為優先，管理及環境維護較為容易。
- (二) 有關建築基地內各類綠化植栽之覆土深度依下表之規定：

植物種類	所需覆土最低深度標準
草皮、草本植物	30 公分
灌木(木本植物)	60 公分
喬木(木本植物)	120 公分

附件、相關公用設備同意公文

正本

檔 號：

保存年限：

台灣電力股份有限公司台南區營業處 函

地址：70045臺南市中西區忠義路1段109號

聯絡人：楊智淵
電子信箱：ul91888@taipower.com.tw
連絡電話：06-2160121#2122

70848
臺南市安平區永華路二段768號二樓之2

受文者：逸水台江立旅股份有限公司

發文日期：中華民國107年11月20日

發文字號：台南字第1078123169號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：有關貴公司新設用電計畫案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴公司107年10月30日新增設用電計畫書辦理。
- 二、貴公司(用電地址：臺南市安南區鹽田段528-2地號)計劃於108年8月1日新設經常用電1,050瓩，經檢討結果：同意由鹿耳變電所以3相3線22.8仟伏方式饋供。請斟酌用電時程，儘早辦理配電場所圖審及新設用電事宜，俾利外線設計、施工。前述供電方案自發文日起一年內有效，倘逾期未提出正式用電申請或有效期間內遇有關規定修改時，應重新檢討，另行決定。
- 三、依本公司奉准施行之營業規則規定，用電申請之供電契約於貴公司繳付各項費用、檢具依法令規定之證明文件與完成用電設備，及本公司設置之供電線路設備施設完成、檢驗用戶用電設備合格與完成送電等手續後，始生效力，變更時亦同。
- 四、為穩定電壓、提高貴公司用電設備運轉效率及減輕電費負擔起見，請裝設適當容量之電容器(以自動功因調整器控制)，以改善功率因數至95%為原則。另為確保貴公司電壓品質，建請採用有OLTC裝置(即自動調壓裝置)之主要受電變壓器。
- 五、本島地形特殊，諸如地震、鹽害、濃霧、雷害等不可抗力之

災害，隨時可能導致本公司供電系統發生故障，引起事故停電，或影響電壓與頻率等之穩定，如貴公司對於用電品質及可靠性等要求甚高，不能容許本公司供電系統發生故障所引起之停電及電壓和頻率變動而瞬停時，請裝設緊急電源，並請在設計及興建前考慮下列各點，以減少損失。

(一)請依照用電性質及用電設備容許停電時間選擇適當的緊急電源裝置。

(二)請自備發電機，俾停電時立即自行轉供。

(三)電力系統發生故障，有時會瞬間停電，對於不能容許瞬間停電之用電設備，除裝設自備發電機或申請備用電力，作為主要緊急電源外，請另加裝不停電電源裝置，簡稱UPS(亦即一種定電壓、定頻率之電源設備，平常充電中，當正常電源停電時，而發電機未達額定電壓運轉前，立即自動暫由UPS裝置之蓄電池經轉換器繼續供電，俟發電機達到額定電壓後再自動切換由發電機供電)。

(四)電力系統頻率在正常運轉時有正負0.5赫之變動，故障時系統頻率短時間變動將較正負0.5赫為大。



- 六、貴公司各項用電設備工程之設計及監造，請依照經濟部訂頒「電業設備及用戶用電設備工程設計及監造範圍認定標準」(如附件)規定，由依法登記執業之電機技師或相關專業技師辦理。另設計圖面送審時請附保護方式及電驛型式等資料，且保護方式及電驛型式在設備採購前即須與本公司協調。因該保護設備係以保護貴公司相關用電設備為主，故請隨時維持保護設備在正常運作狀態，且非經本公司調度運轉人員同意，請勿隨意操作，以維供電安全。
- 七、貴公司嗣後如計劃興建自用發電設備且須與本公司系統併聯時，請於機組興建前先向本公司提出用電計畫書，俾先行檢

討發電機組併入本公司系統之可行性，以避免發電機組設置
完成後，因電力系統條件限制而無法與本公司系統併聯，造
成貴我雙方困擾。

正本：逸水台江立旅股份有限公司

副本：

處 長 黃 肇 祥



電業設備及用戶用電設備工程設計及監造範圍認定標準

106.05.26 修正

- 第 1 條 本標準依電業法(以下簡稱本法)第六十一條第二項規定訂定之。
- 第 2 條 本法所稱電業設備工程，指為經營發電、輸電或配電業務所進行之電氣設備工程、發電廠天然氣管線工程或一萬一千伏特以上供電鐵塔結構工程。
- 第 3 條 本法所稱用戶用電設備工程，指用戶為接收電能或裝設自用發電設備所裝置之導線、變壓器、開關或其他相關電氣設備工程。
- 第 4 條 電業設備工程應由依法登記執業之電機技師或相關專業技師辦理設計及監造之範圍如下：
一、發電廠線路裝置工程。
二、發電廠天然氣管線工程。
三、一萬一千伏特以上供電線路裝置工程或鐵塔結構工程，其設計時總工程費達新臺幣一百萬元或施設線路達一公里以上者。
四、一萬一千伏特以上變電所裝置工程。
前項第三款及第四款之工程，如屬同容量且同規格之設備更換工程，得免由技師辦理設計及監造。
第一項各款工程，如屬因應緊急危難之搶修或搶險者，得免由技師辦理設計及監造；如屬事後重建者，仍應由技師辦理設計及監造。
- 第 5 條 用戶用電設備工程應由依法登記執業之電機技師或相關專業技師辦理設計及監造之範圍如下：
一、契約容量在一百瓩以上，且有下列情形之一者：
(一) 二萬二千伏特以上電壓之電力設備。
(二) 變壓器容量合計超過五百千伏安。
(三) 二萬二千伏特電壓供電地區，供電電壓為二百二十／三百八十伏特。
(四) 電力設備或連接負載有影響電業供電品質之虞，包括電氣爐(電弧爐、電阻爐、感應爐或其他電氣爐)、電焊機或軋鋼馬達設備。
(五) 用電場所有易爆性塵埃或易燃性物質，包括屋內線路裝置規則規定之第一類及第二類塵埃處所或製造儲存危險物料處所。
(六) 公共場所或其他因用電性質特殊用戶，如發生停電將導致嚴重損害或引起危險，包括旅運航空站、旅運海港、車站、自來水廠、交通號誌、旅館、餐館、百貨公司、醫院、學校、機關、劇院或其他娛樂場所。
二、六層以上之建築物用電設備。
- 第 6 條 其他法令另有電業設備工程及用戶用電設備工程之電機技師或相關專業技師設計監造之範圍者，並應依其規定辦理。
- 第 7 條 本標準自發布日施行。

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府環境保護局 函

地址：70155臺南市東區中華東路二段133巷72號

承辦人：蔡明忠

電話：06-3841813

傳真：06-3841815

電子信箱：z528@mail.tnepb.gov.tw

臺南市安平區永華路二段768號2樓之2

受文者：逸水台江立旅股份有限公司

發文日期：中華民國107年12月4日

發文字號：環清字第1070126870號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司來函申請「本市安南區鹽田段528-2地號土地開發案」未來開發後之垃圾清運需求，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司107年10月26日逸水字第107102604號函。
- 二、依據行政院環境保護署106年5月11日環署廢字第1060034331號公告：指定廢棄物清理法第二條第二項之事業，一、中央主管機關指定以下為事業：....（十七）觀光遊樂業：指經目的事業主管機關核准經營觀光遊樂設施之營利事業。倘本申請案經核准後，即屬上開規模之事業，敬請依廢棄物清理法第二十八條相關規定進行清理廢棄物。

正本：逸水台江立旅股份有限公司

副本：本局事業廢棄物管理科、一般廢棄物管理科、清淨家園管理科（安南區清潔隊）

代理局長林健三

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正本

檔 號：
保存年限：

中華電信股份有限公司臺灣南區電信分公司
臺南營運處 函

708台南市安平區永華路二段768號2
樓之2

地址：70050臺南市中西區成功路3號
聯絡方式：郭榮春、06-2443885
s12133@cht.com.tw

受文者：逸水台江立旅股份有限公司

發文日期：中華民國107年10月30日
發文字號：臺南規字第1070000401號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：函復貴公司辦理「台南市鹽田段528-2地號土地開發」乙案，本營運處原則同意提供電信設施服務，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司107年10月26日逸水字第107102601號函。
- 二、開發設計單位於設計時，應依國家通傳會104年8月5日修訂之「建築物電信設備及空間設置使用管理規則」相關規定申請辦理。
- 三、貴公司電信自備引進管路，請配合本營運處設計人員規劃銜接位置埋設。

正本：逸水台江立旅股份有限公司
副本：

總經理 洪寶山

正 本

檔 號：
保存年限：

台灣自來水股份有限公司第六區管理處 函

70848
臺南市安平區永華路二段768號2樓之2

機關地址：台南市中西區南門路22號
承辦人：韓良蔚
電話：06-2138101 #407
傳真：06-2140549
電子信箱：qcq55@mail.water.gov.tw

受文者：逸水台江立旅股份有限公司

發文日期：中華民國107年11月9日

發文字號：台水六業字第1070016070號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司申請「臺南市鹽田段528-2地號土地開發案」
新裝設自來水需求，本處原則同意貴公司申請用水，惟管
線駁接工程費用，由貴公司負擔，請查照。

說明：

- 一、復貴公司107年10月26日逸水字第107102603號函。
- 二、本案為考量區域供水穩定，需由安南區本田路二段400DIP
管線駁接供水，所增加之工程費用，由貴公司負擔。
- 三、有關本案用水需求申請，請洽本處台南服務所馬尚志主任
，本處同仁當竭誠為您服務（營業地址：臺南市北區開元
路67號，電話：06-2370021，分機227，服務時間：星期
一至星期五，上午8點~下午5點）。

正本：逸水台江立旅股份有限公司

副本：本處台南給水廠、台南服務所、操作課、工務課、業務課

處長 李丁來

