

變更臺南市安平區細部計畫（港埠用地土地使用分區
管制要點）（配合安平商港建設計畫）案

計畫書

變更機關：臺南市政府

申請單位：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

中華民國 108 年 2 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	變更臺南市安平區細部計畫（港埠用地土地使用分區管制要點）(配合安平商港建設計畫)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
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	臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	
	公 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、緒論	1
貳、現行都市計畫	4
參、現況分析	13
肆、商港建設計畫指導	15
伍、安平港遊艇碼頭 A 區開發計畫	18
陸、變更計畫內容	20
附件一、個案變更核准函	
附件二、土地登記簿謄本及地籍圖謄本	

【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	主要計畫港埠用地變更內容圖	5
圖 4	臺南市安平區細部計畫內容示意圖	7
圖 5	變更範圍土地使用現況圖	13
圖 6	變更範圍土地權屬示意圖	14
圖 7	變更範圍周邊交通系統示意圖	15
圖 8	安平港機能分區平面配置示意圖	17
圖 9	遊艇碼頭 A 區配置示意圖	18
圖 10	變更範圍建築模擬示意圖	19
圖 11	變更範圍臨水岸退縮建築空間模擬示意圖	19

【表目錄】

表 1	都市計畫變更歷程	4
表 2	主要計畫港埠用地變更內容明細表	4
表 3	安平區細部計畫土地使用計畫表	6
表 4	變更範圍土地清冊表	14
表 5	變更內容明細表	20

壹、緒論

一、計畫背景

安平商港為國際商港輔助港，其於民國 68 年建港以來，因受到高雄港之排擠效應，始終未能發揮國際商港之運輸功能，臺灣港務股份有限公司(以下簡稱港務公司)於歷次臺灣國際商港未來發展及建設計畫中，開始針對安平商港之定位機能進行檢討，自民國 101 年開始，配合安平商港之區位條件與周邊資源特性，逐步調整商港運輸機能為兼具觀光遊憩之複合機能，其於行政院核定之「臺灣國際商港未來發展及建設計畫(106 年-110 年)」中，將安平商港定位為散雜貨及海運快遞港與觀光遊憩港，並以 12 號碼頭為分界，將港區機能屬性區分為北觀光、南自貿。

北觀光範疇以五期重劃區及三鯤鯓港埠用地為主，其中五期重劃區因鄰近臺南市安平新市鎮市區，故規劃為國際遊艇港招商腹地，同時，配合所在都市計畫區，臺南市安平區細部計畫之規定，由港務公司完成安平區港埠用地之整體規劃構想，分別於民國 105 年 8 月 2 日臺南市都市計畫委員會第 52 次會訂定容積率，及民國 105 年 12 月 29 日送臺南市都市設計審議委員會第 17 次會議審議在案。其後於民國 106 年辦理安平港遊艇碼頭 A 區招商，並於民國 107 年 3 月與最優申請人亞果遊艇集團簽約在案。

港務公司於上述辦理五期重劃區港埠用地整體規劃時，針對現有商港建設計畫範圍與都市計畫港埠用地不符之處，亦建請臺南市政府納入「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」研議變更都市計畫，調整港埠用地與水域界線，該變更案亦經內政部都市計畫委員會民國 107 年 7 月第 926 次會審議通過，並於民國 107 年 12 月 20 日發布實施「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)(變更內容明細表新編號七-4 案及專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表逕人 10 案先行核定)案」。

該變更案調整後於漁光橋下新增帶狀港埠用地(亦為上述遊艇碼頭 A 區招商範圍)，因該帶狀港埠用地深度不足，則原安平區細部計畫土地使用分區管制要點之退縮建築規定難一體適用，故擬調整退縮建築規定以供規劃設計彈性。

二、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理，為適應國防或經濟發展之需要時。個案變更核准函詳見附件一。

三、計畫位置及範圍

變更位置之港埠用地位於臺南市安平區西南側、健康路南側。

變更範圍為該港埠用地西側、位於漁光橋南側之帶狀部分，且其皆位於遊艇碼頭A區之招商範圍內，變更位置示意圖見圖1、變更範圍示意圖見圖2。

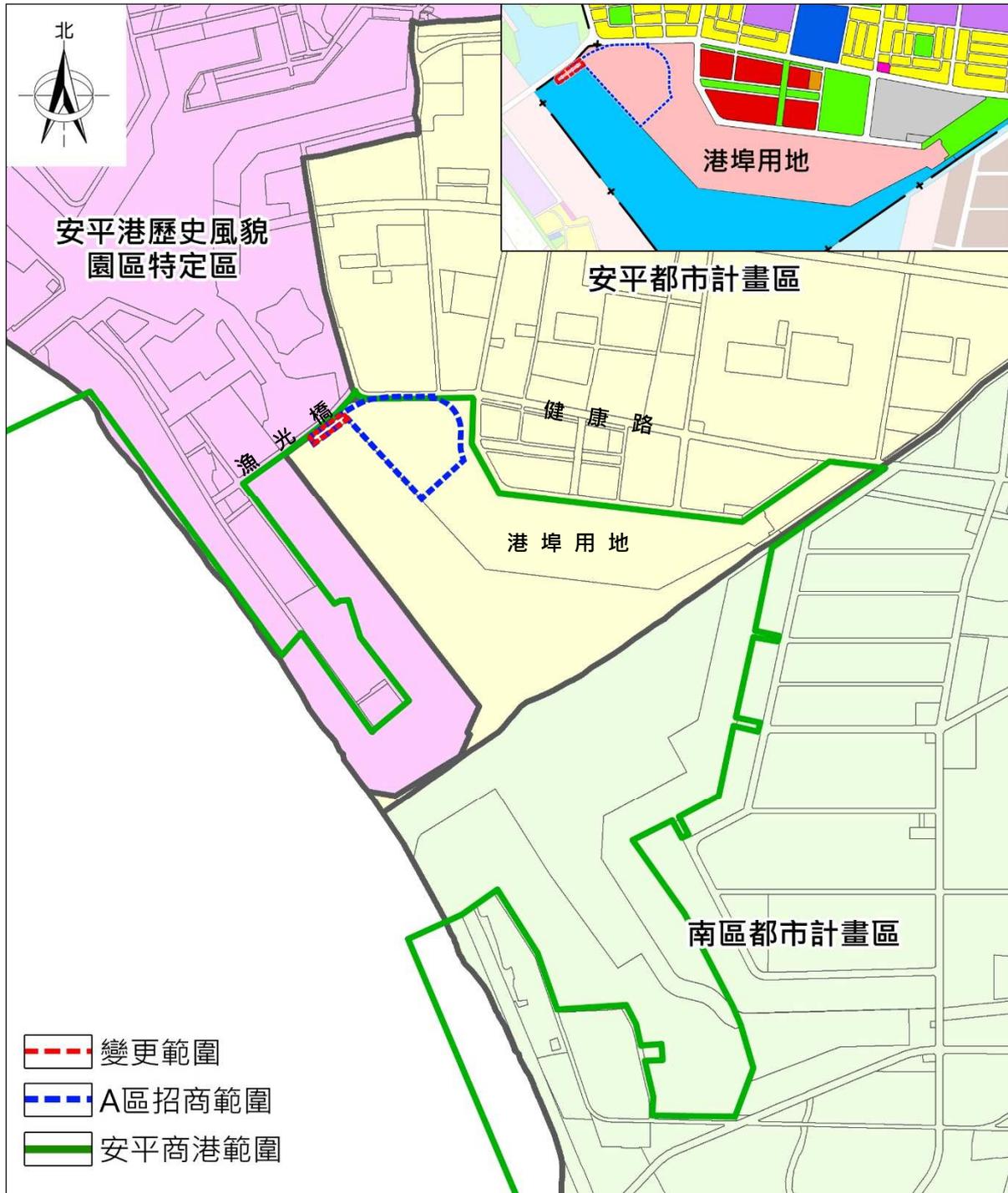


圖1 變更位置示意圖



圖 2 變更範圍示意圖

註：變更範圍與安平港歷史風貌園區特定區計畫尚餘部分港埠用地，其現況為港區橋樑座落、非屬遊艇碼頭 A 區招商範圍、亦不列入本次變更範圍。

貳、現行都市計畫

一、計畫歷程

本計畫隸屬安平區都市計畫，現行計畫為民國 99 年 6 月 7 日發布實施之「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」，該計畫發布實施迄今，僅辦理 1 次「變更臺南市細部計畫(中華電信股份有限公司用地變更)專案通盤檢討案」。

此外，本次變更範圍原為臺南市主要計畫之水域用地，因港埠用地界線與港區建設計畫不符，故於辦理「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」時，採納港務公司之陳情意見，依安平商港港區建設計畫內容，調整港區範圍內之港埠用地與水域之界線，該變更內容已納入「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)(變更內容明細表新編號七-4 案及專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表逕人 10 案先行核定)案」，並於民國 107 年 12 月 20 日發布實施。

本案變更範圍前次通盤檢討後變更歷程見表 1。

主要計畫港埠用地變更內容見圖 3、表 2。

表 1 都市計畫變更歷程

類別	計畫名稱	發布實施日期文號
通盤檢討	變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	民國 99 年 6 月 7 日 南市都劃字第 09916520450 號
通盤檢討	變更臺南市細部計畫(配合中華電信股份有限公司用地變更)專案通盤檢討	民國 100 年 1 月 4 日 府都綜字第 09903689061 號
通盤檢討	變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)(變更內容明細表新編號七-4 案及專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表逕人 10 案先行核定)案	民國 107 年 12 月 20 日 府都綜字第 1071396815A 號

資料來源：臺南市政府都市發展局

表 2 主要計畫港埠用地變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
	原計畫	新計畫		
安平區 安平商港北側之港埠用地	水域用地 (5.56 公頃)	港埠用地 (5.56 公頃)	依據 105 年 7 月 15 日臺南市都市計畫委員會第 52 次會第一案決議，為促進安平商港整體北觀光、南自貿之計畫目標，並推動觀光遊憩碼頭與物流廠商之招商計畫，相關港區建設計畫範圍與現行都市計畫港埠用地範圍不符者，依港區建設計畫範圍調整，俾利後續執行管理。	--
	港埠用地 (4.64 公頃)	水域用地 (4.64 公頃)		

資料來源：變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)(變更內容明細表新編號七-4 案及專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表逕人 10 案先行核定)案

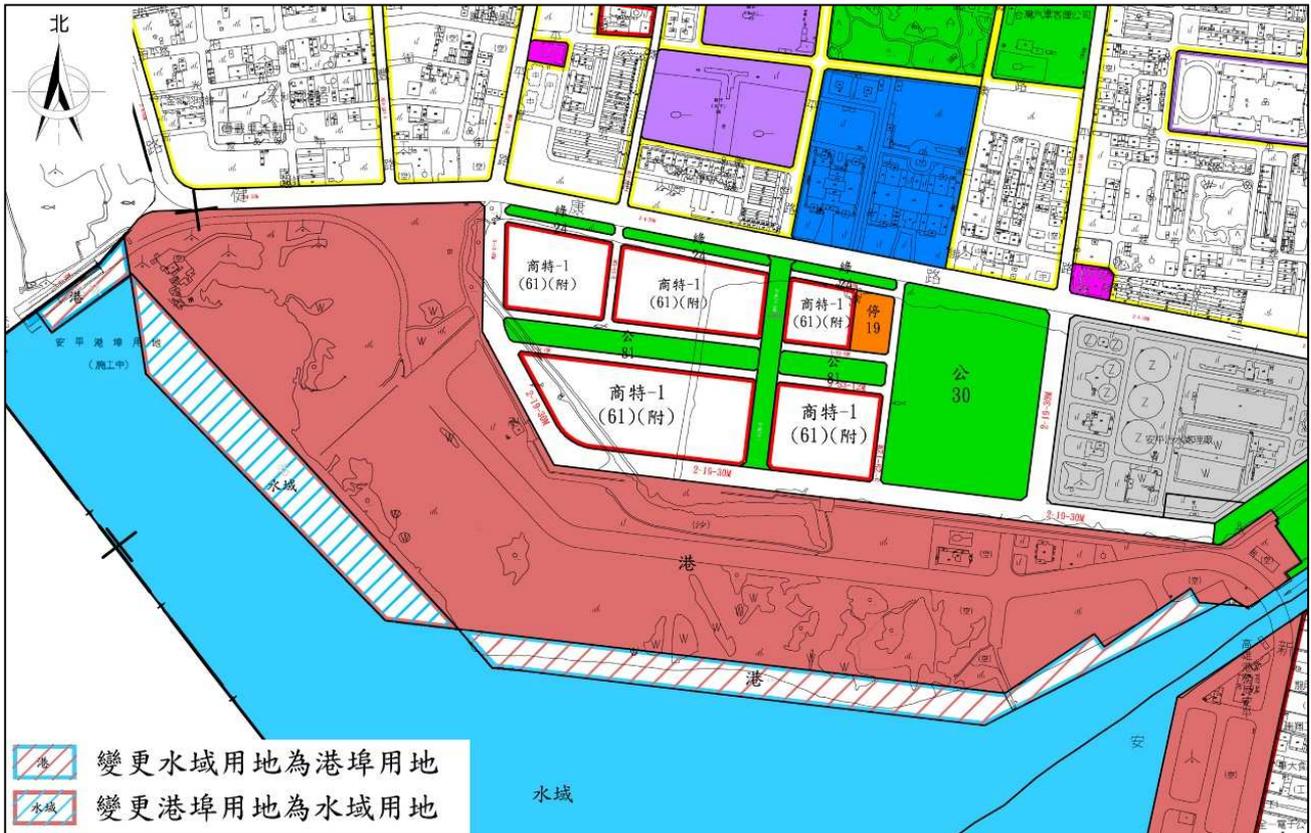


圖 3 主要計畫港埠用地變更內容圖

資料來源：變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）（變更內容明細表新編號七-4 案及專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表逕人 10 案先行核定）案

二、計畫範圍及面積

安平都市計畫區之計畫範圍東至中華西路，西與擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫範圍為界，南至安平商港，北至民權路，面積約 603.98 公頃。

三、計畫年期、計畫人口

計畫年期為民國 114 年，計畫人口為 96,500 人

四、計畫內容概述

（一）土地使用計畫

安平區都市計畫劃設住宅區面積約 191.45 公頃、佔計畫區總面積 31.7%，商業區 33.99 公頃、佔計畫區總面積 5.63%，以及工業區、文教區等土地使用分區，土地使用分區小計 316.43 公頃，佔計畫區總面積 52.39%。

(二) 公共設施計畫

安平區都市計畫劃設學校、機關、公兒、綠地、市場、停車場等各項公共設施用地面積約 287.55 公頃，佔計畫區總面積 47.61%。其中港埠用地面積為 50.20 公頃，佔計畫區總面積 8.32%。

現行都市計畫土地使用計畫面積表見表 3、現行都市計畫土地使用計畫示意圖見圖 4。

表 3 安平區細部計畫土地使用計畫表

土地使用類別		計畫面積(公頃)	占計畫總面積比例(%)
土地使用分區	高密度住宅區	33.61	5.57
	中密度住宅區	112.24	18.58
	低密度住宅區	45.60	7.55
	商業區	33.99	5.63
	工業區	2.52	0.42
	文教區	6.98	1.16
	第一種電信專用區	0.72	0.12
	河川區	80.77	13.38
	小計	316.43	52.39
公共設施用地	機關用地	31.18	5.16
	文中用地	15.04	2.49
	文小用地	14.72	2.44
	公園用地	35.63	5.90
	公兒用地	6.45	1.07
	綠地	1.84	0.30
	市場用地	0.74	0.12
	停車場用地	3.39	0.56
	加油站用地	1.02	0.17
	廣場用地	0.11	0.02
	變電所用地	0.59	0.10
	污水處理廠用地	9.76	1.62
	車站用地	2.11	0.35
	電路鐵塔用地	0.0008	0.00
	社教用地	0.98	0.16
	港埠用地	50.20 ^註	8.32
	公園道用地	12.13	2.01
	道路用地	101.68	16.83
小計	287.55	47.61	
總面積		603.98	100.00

資料來源：臺南市都市計畫管理書圖系統

註：港埠用地面積已彙整「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）（變更內容明細表新編號七-4 案及專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表逕人 10 案先行核定）案」之變更內容。

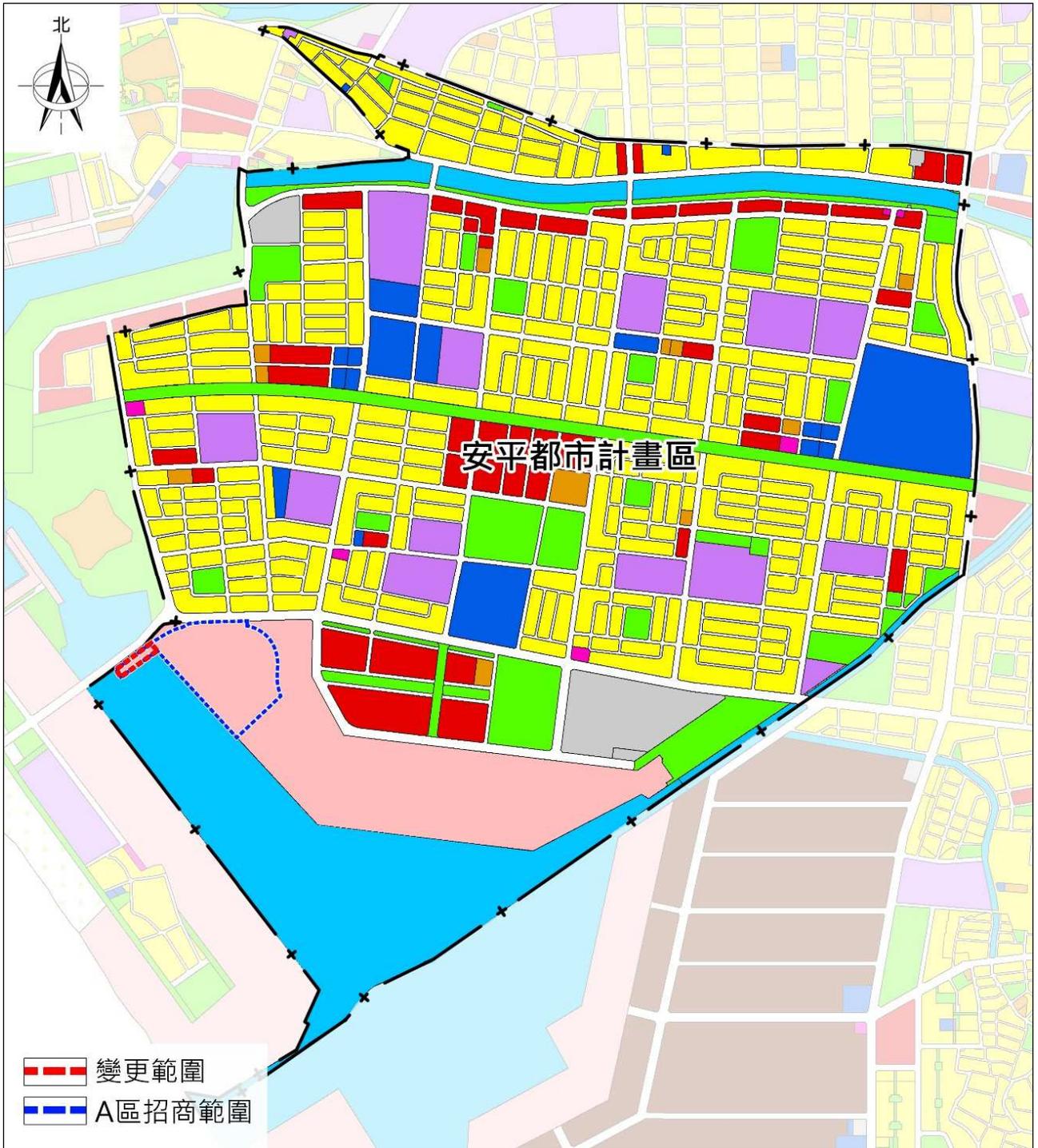


圖 4 臺南市安平區細部計畫內容示意圖

註：港埠用地範圍已彙整「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）（變更內容明細表新編號七-4案及專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表逕人 10 案先行核定）案」之變更內容。

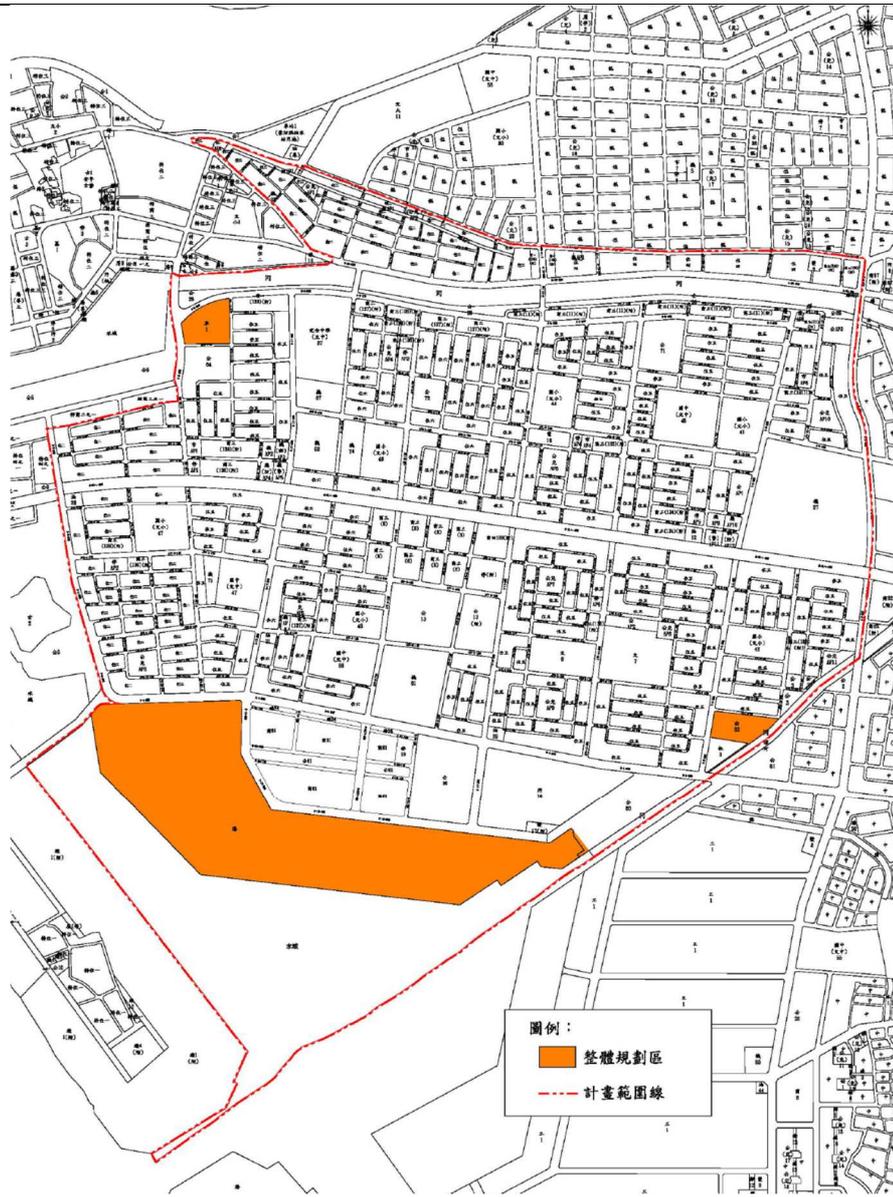
(三) 土地使用分區管制要點

以下摘要現行計畫中涉及港埠用地之條文。

條次	內容				備註	
第 5 條	計畫區內其他分區與公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。				港埠用地容積率經臺南市政府 105 年 8 月 25 日府都綜字第 1050819532A 號函公告「訂定本市安平都市計畫區港埠用地容積率為 155%」。	
	編號	項目	建蔽率	容積率		
	一	文教區	60%	200%		
	二	機關用地	60%	250%		
	三	學校用地	文中用地	50%		150%
			文小用地	50%		150%
	四	市場用地	60%	240%		
	五	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%		
	六	綠地	—	—		
	七	社教用地	60%	250%		
	八	廣場用地	—	—		
	九	變電所用地	60%	250%		
	十	車站用地	60%	200%		
	十一	港埠用地	70%	155%		
	十二	污水處理廠用地	60%	120%		
	十三	加油站用地	40%	120%		
十四	電信用地	60%	250%			
十五	電路鐵塔用地	—	—			
十六	停車場用地	10%	20%			
附註：都市計畫法臺灣省施行細則修正時，從其規定。						
第 6 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。					
停車空間設置基準表						
	類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位	
	第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店舖、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	樓地板面	樓地板面	—	

	類	住用途建築物	積每滿 150 平方 公尺設置 一輛	積每滿 100 平方 公尺設置 一輛		
	第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方 公尺設置 一輛	樓地板面積每滿 100 平方 公尺設置 一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺 設置一輛 (最多設置 2 輛)	
	第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿 200 平方 公尺設置 一輛	樓地板面積每滿 100 平方 公尺設置 一輛	樓地板面積每滿 3000 平方公尺 設置一輛 (最多設置 2 輛)	
	第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。			
第 7 條	本計畫區內各使用分區及用地之退縮建築，除依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理外，另需依下列規定辦理。					
	編號	分區及用地	退縮建築規定			
	1	鄰「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區	依「台南市騎樓地設置自治條例」留設騎樓地，並規定設置無遮簷人行道。			
	2	「商 126」(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	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。			
	5	公道 8 兩側住宅區及商業區	1.依「都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請容積放寬之基地，適用第一階段回饋者，應自公道境界線退縮 5 公尺建築。 2.依「都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請容積放寬適用第二階段回饋者，建築物高度在 10 公尺(含)以下者應自公道境界線退縮 5 公尺建築，建築物高度在 10 公尺以上者，應自公道境界線退縮 8 公尺建築。			
6	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 8 條	整體規劃區：(詳下圖) 「車 1」車站用地、港埠用地、「公 62」公園用地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。					港埠用地業研提整體規劃送 105 年 8 月 2 日臺南市都市計畫委員

會第 52 次會及
105 年 12 月 29
日台南市都市設
計審議委員會第
17 次會議。



附圖 1 整體規劃區示意圖

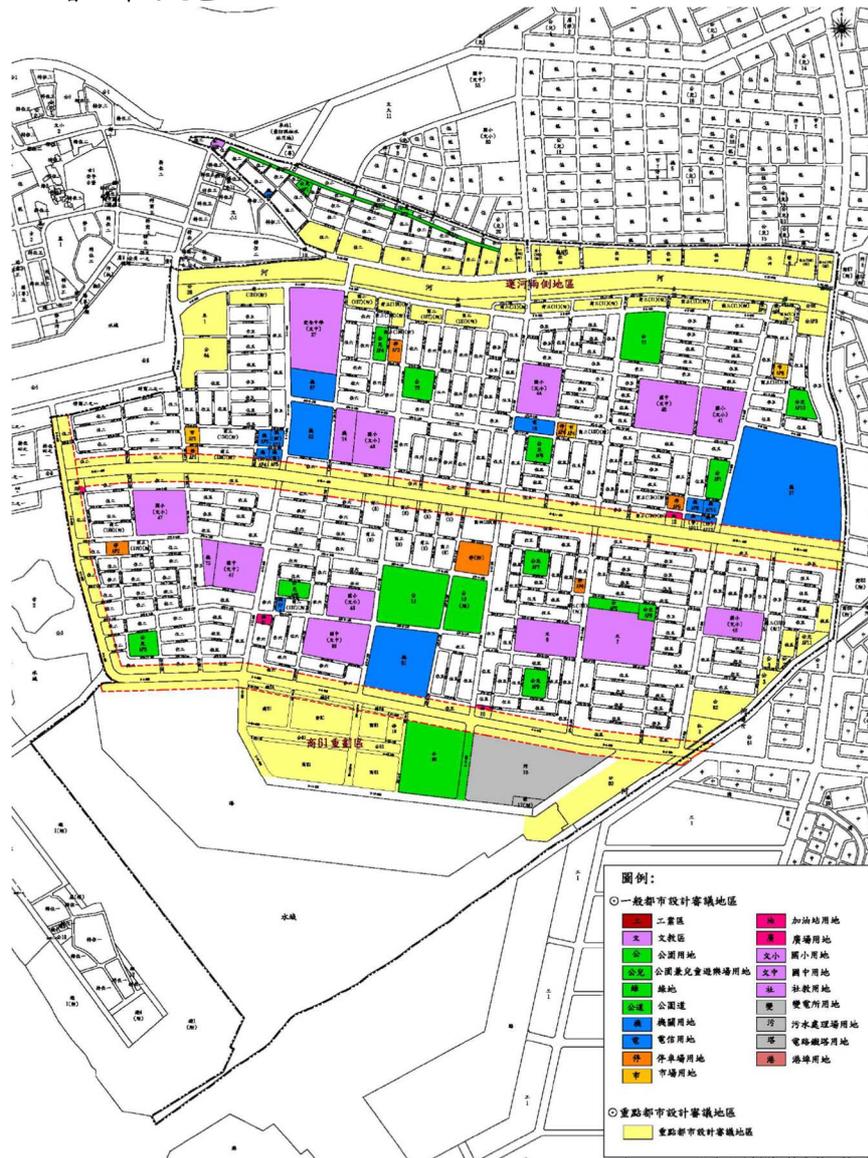
資料來源：變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案說明書，99.06

(四) 都市設計準則

以下摘要現行計畫中涉及港埠用地之條文。

條次	內容	備註
壹、總則 第 2 條	<p>審查範圍及送審權責單位</p> <p>計畫區內主要區分「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」，審議範圍詳附圖 1 所示。未來審查範圍內之公共工程、公有公共建築與私人建築，皆需符合「一般地區審議準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點都市設計審議地區審議準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區審議準則」規定辦理都市設計審議作業。審查範圍與送審權責單位如下所述：</p> <p>(一) 審查範圍</p> <p>1. 重點都市設計審議地區：</p> <p>(1) 運河兩側地區(原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範圍)。</p> <p>(2) 建築基地其中一境界線與永華路、光州路與健康路相鄰者。</p> <p>(3) 須另行擬定細部計畫地區。</p> <p>2. 一般都市設計審議地區：</p> <p>(1) 商業區(商四(130))。</p> <p>(2) 文教區。</p> <p>(3) 上述重點都市設計審議地區以外之其他公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>(二) 區內所有申請開發建築與各項公共工程均須依照本準則辦理都市設計審議，區分下列三類層級並授權辦理審議或審查。</p> <p>1. 提送本市都市設計委員會審查者：</p> <p>(1) 重點都市設計審議地區：</p> <p>A. 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。</p> <p>B. 私人建築符合下列條件之一者：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 基地面積 1000 平方公尺以上之開發建築申請案件。 ● 整體規劃區或依本案土地使用分區管制第九與第十條接受獎勵措施個案之基地。 ● 採綜合設計鼓勵辦法之建築。 ● 建築法規之高層建築物。 <p>(2) 一般都市設計審議地區：</p> <p>A. 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。</p> <p>B. 私人建築符合下列條件之一者：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 基地面積達 3000 m²以上者之開發建築申請案件。 ● 依本案土地使用分區管制第九與第十條接受獎勵措施個案之基地。 ● 採綜合設計鼓勵辦法之建築。 ● 建築法規之高層建築物。 ● 其他經都設會決議者。 <p>2. 授權本市都市設計幹事會審查者：</p> <p>(1) 重點都市設計審議地區：</p> <p>A. 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。</p> <p>B. 基地面積達在 300 m²以上且未達 1000 m²之開發建築申請案件。</p> <p>C. 未達前述第 2 之(1)點 A.、B. 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。</p> <p>(2) 一般都市設計審議地區</p> <p>A. 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。</p>	<p>港埠用地如鄰接健康路，屬重點都市設計審議地區，如開發建築基地面積超過 1000m²，應提送都市設計委員會審查。</p>

- B. 基地面積達 1000 m²以上且未達 3000 m²開發建築之申請案件。
- C. 其他經都設會決議授權者。
3. 授權本府建管單位查核者：
- (1) 重點都市設計審議地區：
- 前述重點都市設計審議地區，除授權本市都市設計委員會與幹事會審查者以外之地區。
- (2) 一般都市設計審議地區：
- A. 預算金額未達 500 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。
- B. 基地面積未達 1000 m²之開發建築申請案件。
- C. 前述一般都市設計審議地區，除授權本市都市設計委員會與幹事會審查者以外之地區。



附圖 2、應辦都市設計地區範圍示意圖

資料來源：變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案說明書，99.06

參、現況分析

一、土地使用現況

本次變更範圍為安平商港建設時築填土地，現況為素地，除植生外未有建築使用，另港埠用地內部分土地仍為水域，未來於遊艇碼頭 A 區開發時將規劃為遊艇泊區。



圖 5 變更範圍土地使用現況圖

二、土地權屬

本次變更範圍皆為國有土地，管理者為交通部航港局。

變更範圍土地清冊見表 4、土地權利證明文件見附件二。

表 4 變更範圍土地清冊表

地段別	地號	謄本面積 (m ²)	變更面積 (m ²)	所有權人	管理者
漁光段	137-7	301.39	17.03 註	中華民國	交通部航港局
	137-8	1,061.26	946.29 註		
	146-1	367.01	367.01		
	146-4	37.77	37.77		
	165-3	2,467.77	2,467.77		
合計		4,235.20	3,835.87	-	-

資料來源：臺南地政事務所

註：漁光段 137-3、137-8 兩筆土地僅部分位於變更範圍內。

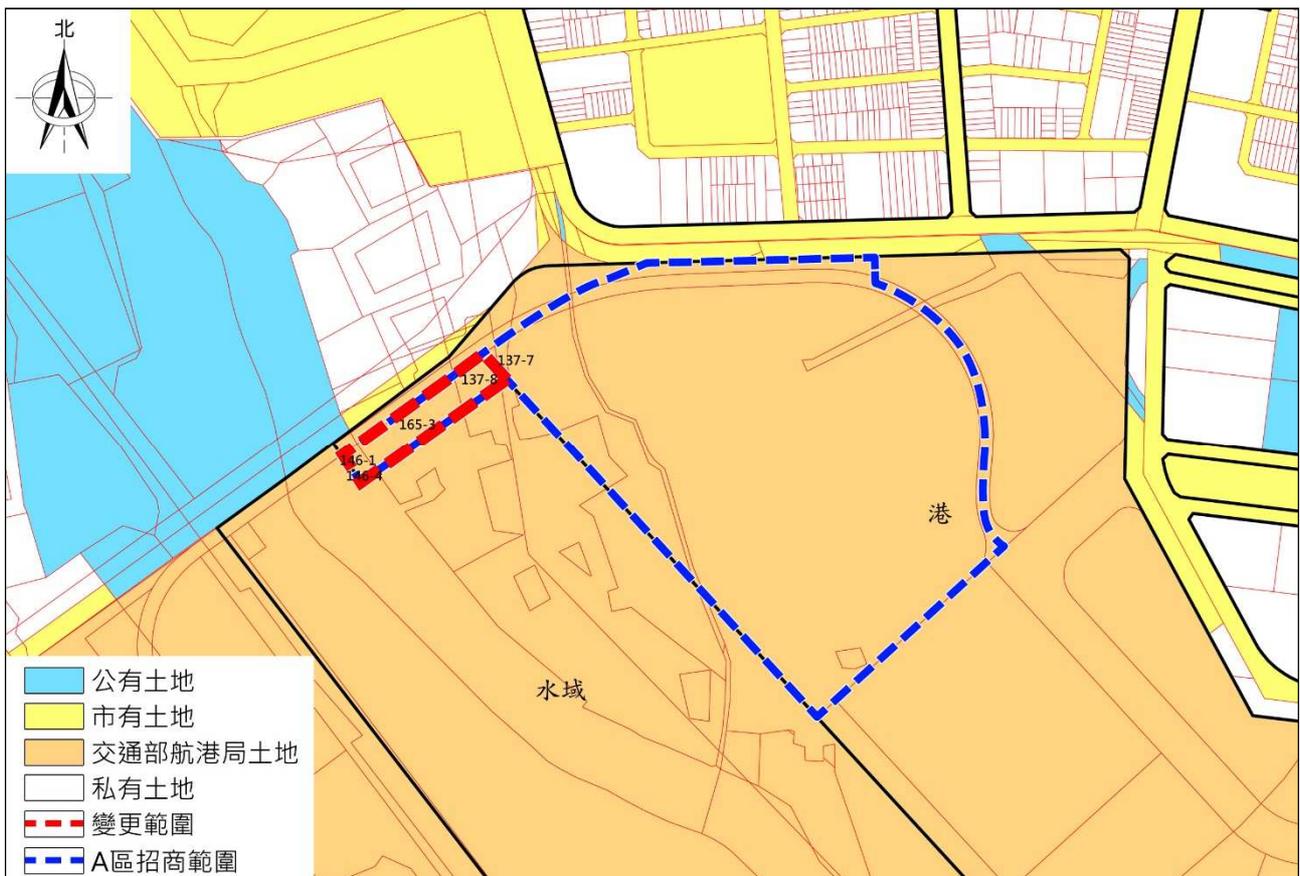


圖 6 變更範圍土地權屬示意圖

三、交通運輸系統

遊艇碼頭 A 區招商範圍周邊聯外道路為 30 米健康路及 30 米國平南路，招商區入口開設於國平南路，可透過港埠用地之內部道路(新港路)進入開發區塊。



圖 7 變更範圍周邊交通系統示意圖

肆、商港建設計畫指導

現行商港建設計畫為民國 105 年行政院核定之「臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106-110 年）」，以下摘要針對安平商港之計畫指導。

一、安平商港發展定位與目標

為加速開發安平港成為國際商港，開拓嘉南地區貨源，增長地區國際貿易，以繁榮地方，行政院核定「安平港整體規劃」案，未來將以發展為近洋之東南亞、東北亞、大陸、香港及國內之環島、離島航運和海上觀光遊憩等多功能港埠為目標。商港開發之預期效益包含能配合臺南都會區之綜合發展計畫，促進臺南區域經濟發展；開發近洋航運及發展國內環島、離島航運，開拓藍色公路據點；分擔高雄港一般散雜貨碼頭之運量並成為兩岸直航通商口岸；建設兼具遊憩功能之港口，帶動觀光事業發展。

二、土地使用分區機能

港區範圍內之自由貿易港區於民國 103 年 8 月 6 日取得營運許可，其營運範圍為管制區內包含工業區碼頭（1 至 7 號碼頭）、五期重劃區（8 至 12 號碼頭）及四鯤鯓碼頭區（原 22 至 31 號碼頭）等區域。且依港區土地使用功能，區分為港埠營運區、港埠行政區、隔離綠帶及環保綠化用地等分區。

其中屬本次申請變更範圍土地為觀光遊憩商業區，詳圖 8。

三、分期分區開發計畫

安平港遊艇碼頭分為 A、B 區，其中遊艇碼頭區 A 區開發面積總面積 12.74 公頃（含陸域 9.74 公頃及水域 3 公頃），由亞果遊艇開發公司與新加坡悅榕酒店和渡假村集團（Banyan Tree）共同合作，已於 106 年底簽約，預計 109 年完成全區開發。遊艇碼頭 B 區開發總面積 16.27 公頃（含陸域 13.44 公頃及水域 2.83 公頃），則納入下一階段之招商計畫。



圖 8 安平港機能分區平面配置示意圖

資料來源：「臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106-110年）」，臺灣港務股份有限公司

伍、安平港遊艇碼頭 A 區開發計畫

遊艇碼頭 A 區於民國 106 年底簽訂投資契約，依其投資興建構想，將以遊艇碼頭、度假村、海洋學校、主題商場為四大開發主軸，且包含興建 150 個泊位的國際級遊艇碼頭，引進新加坡悅榕酒店及度假村集團，打造國際級濱海度假飯店，規劃設計長達 500 米的水岸遊憩步道，打造水岸觀光新亮點，以及開設航海學校推廣海洋教育。

其中本次變更範圍位於招商基地西側，因緊鄰漁光橋，故需自行留設出入車道，剩餘腹地則作為水岸餐廳、遊艇泊區服務設施(如會員休息區、辦公室、零售小型賣店等)，於臨水岸側仍保留帶狀退縮建築空間，以延續、串連招商區之完整水岸人行動線系統。

遊艇碼頭 A 區配置示意圖見圖 9。

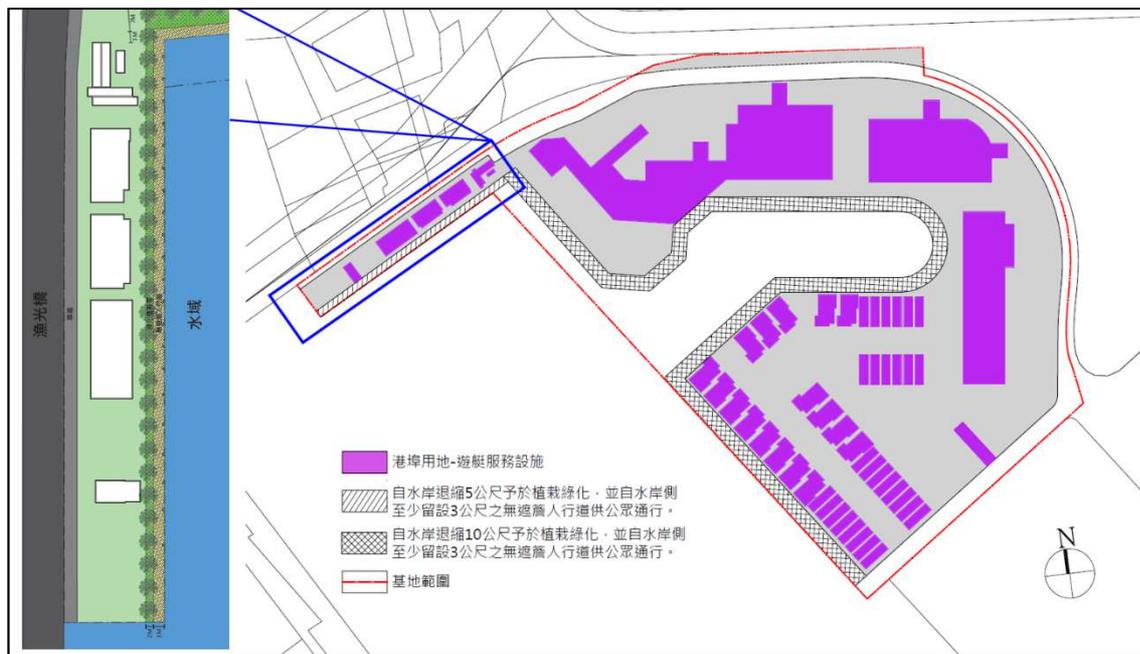


圖 9 遊艇碼頭 A 區配置示意圖

資料來源：亞果遊艇開發有限公司

註：配置示意圖僅供參考，實際仍應依建照核發結果為準。

就細部設計構想而言，考量帶狀港埠用地座向易受日照影響，故建築量體於東南側面向水域部分皆採取門廊式設計，在外牆牆面線以外增加屋版之懸挑，以營造遮蔭空間，讓使用者有更舒適、合宜的半戶外空間欣賞遊艇泊區的水岸景觀。

變更範圍建築模擬示意圖見圖 10。



圖 10 變更範圍建築模擬示意圖

資料來源：亞果遊艇開發股份有限公司

註：建築模擬圖僅供參考，實際仍應依建照核發結果為準。

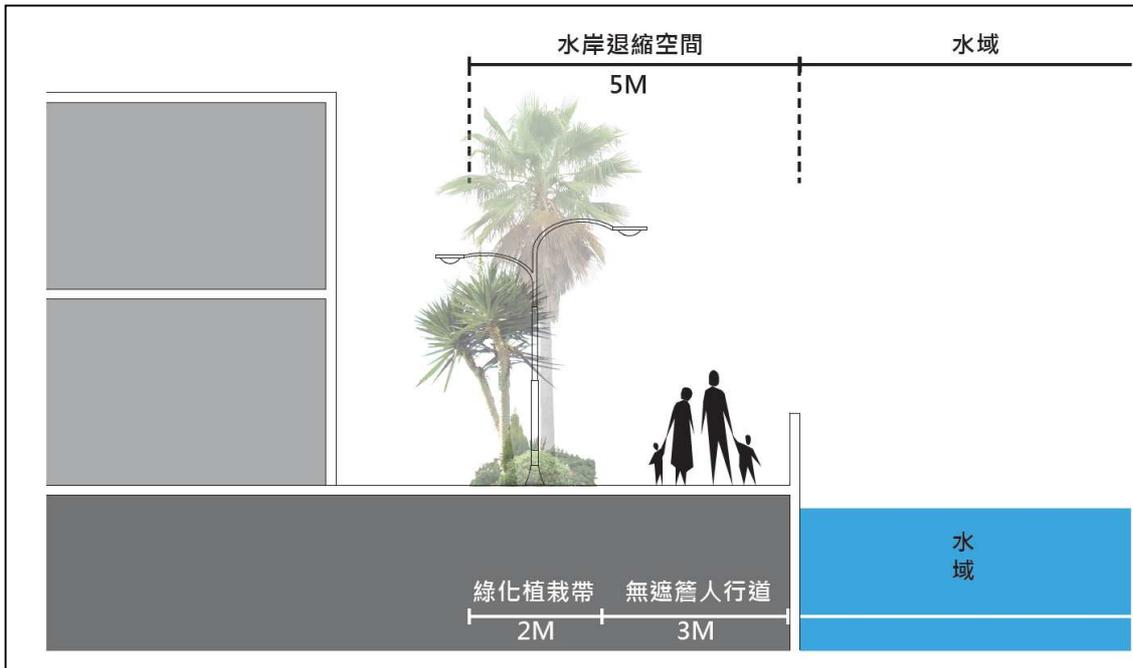


圖 11 變更範圍臨水岸退縮建築空間模擬示意圖

資料來源：亞果遊艇開發股份有限公司

陸、變更計畫內容

因本次配合變更臺南市主要計畫第五次通盤檢討案新增帶狀港埠用地，其寬度僅 38 米，原安平區細部計畫港埠用地之退縮建築規定難以一體適用，為考量兼具水岸帶狀空間連續性以及水岸建築開發設計彈性，修訂港埠用地退縮建築規定。

變更內容詳見表 5。

表 5 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		變更前	變更後	
1	土管要點第七條第一項(編號4)	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。	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； <u>惟臨計畫區西界帶狀港埠用地得自水岸退縮 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。</u> <u>港埠用地退縮建築規定詳見附圖。</u>	該帶狀港埠用地為安平商港北觀光第一期國際遊艇碼頭招商用地，因其深度僅 38 米，原細部計畫退縮建築規定難一體適用，故參照建築設計構想修訂退縮建築寬度，以兼具水岸帶狀空間延續性與水岸建築開發設計彈性。



附件一、個案變更核准函

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

機關地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：杜享倚
電話：06-2991111#8950
傳真：06-2982835
電子信箱：hsiangyi@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

發文日期：中華民國108年1月16日
發文字號：府經資字第1080114698號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(ATTCH1 0114698A00_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送臺灣港務公司提送「變更臺南市安平區細部計畫(港埠用地土地使用分區管制要點)(配合安平商港建設計畫)案」申請書圖1份，本府同意依都市計畫法第27條第1項第3款辦理都市計畫變更，請貴局據以辦理都市計畫個案變更事宜，請查照。

說明：

- 一、依據本府經濟發展局108年1月11日奉核准簽及臺灣港務公司107年12月25日高港安港字第1073241710號函辦理。
- 二、另副本抄送臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司，有關本案都市計畫作業行政支出費用(如登報、傳單及相關簡報製作)，請貴公司配合支應辦理；屆時各階段都市計畫相關會議，請配合出席。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司(含附件)、本府經濟發展局(含附件)

108/01/16
14:33:55



附件二、土地登記簿謄本及地籍圖謄本

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

安平區漁光段 0137-0007地號



列印時間：民國107年12月07日13時47分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由龍邑工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：AF383!P8Q，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
臺南地政事務所 主任 許耀文
台南電謄字第170110號
資料管轄機關：臺南市臺南地政事務所 謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年05月17日 登記原因：分割
面積：*****301.39平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：****9,300元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：0137-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年09月14日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：臺北市和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月****2,800.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年12月 ****8,500.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：（一般註記事項）公有土地，申請人聲明免繕發權利書狀。

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

安平區漁光段 0137-0008地號



列印時間：民國107年12月07日13時47分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由龍邑工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：AF383!P8Q，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
臺南地政事務所 主任 許耀文
台南電謄字第170110號
資料管轄機關：臺南市臺南地政事務所 謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年05月17日 登記原因：分割
面積：****1,061.26平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：****9,300元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：0137-0003地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年09月14日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：臺北市和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月****2,800.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年12月 ****8,500.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：（一般註記事項）公有土地，申請人聲明免繕發權利書狀。

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



69



93

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

安平區漁光段 0146-0001地號



列印時間：民國107年12月07日13時47分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由龍邑工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：AF383!P8Q，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
臺南地政事務所 主任 許耀文
台南電謄字第170110號
資料管轄機關：臺南市臺南地政事務所 謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國100年12月13日 登記原因：分割
面積：*****367.01平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：****9,300元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：0146-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國075年12月27日
原因發生日期：民國075年11月14日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：臺北市和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月****2,800.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****8.5元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之96*****
067年09月 *****190.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之9904*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：（一般註記事項）公有土地，申請人聲明免繕發權利書狀。

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
< 本謄本列印完畢 >

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



36



2E

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

安平區漁光段 0146-0004地號



列印時間：民國107年12月07日13時47分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由龍邑工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：AF383!P8Q，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
臺南地政事務所 主任 許耀文
台南電謄字第170110號
資料管轄機關：臺南市臺南地政事務所 謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年05月17日 登記原因：分割
面積：*****37.77平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：****9,300元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：0146-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國075年12月27日
原因發生日期：民國075年11月14日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：臺北市和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月****2,800.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****8.5元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之96*****
067年09月 *****190.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之9904*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：（一般註記事項）公有土地，申請人聲明免繕發權利書狀。

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
< 本謄本列印完畢 >

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

安平區漁光段 0165-0003地號



列印時間：民國107年12月07日13時47分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由龍邑工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：AF383!P8Q，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
臺南地政事務所 主任 許耀文
台南電謄字第170110號
資料管轄機關：臺南市臺南地政事務所 謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年05月17日 登記原因：分割
面積：****2,467.77平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：****9,300元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：0165-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年09月14日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：臺北市和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月****2,800.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年12月 ****8,500.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：（一般註記事項）公有土地，申請人聲明免繕發權利書狀。

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



地籍圖謄本

台南電謄字第170029號

土地坐落：臺南市安平區漁光段111-4地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

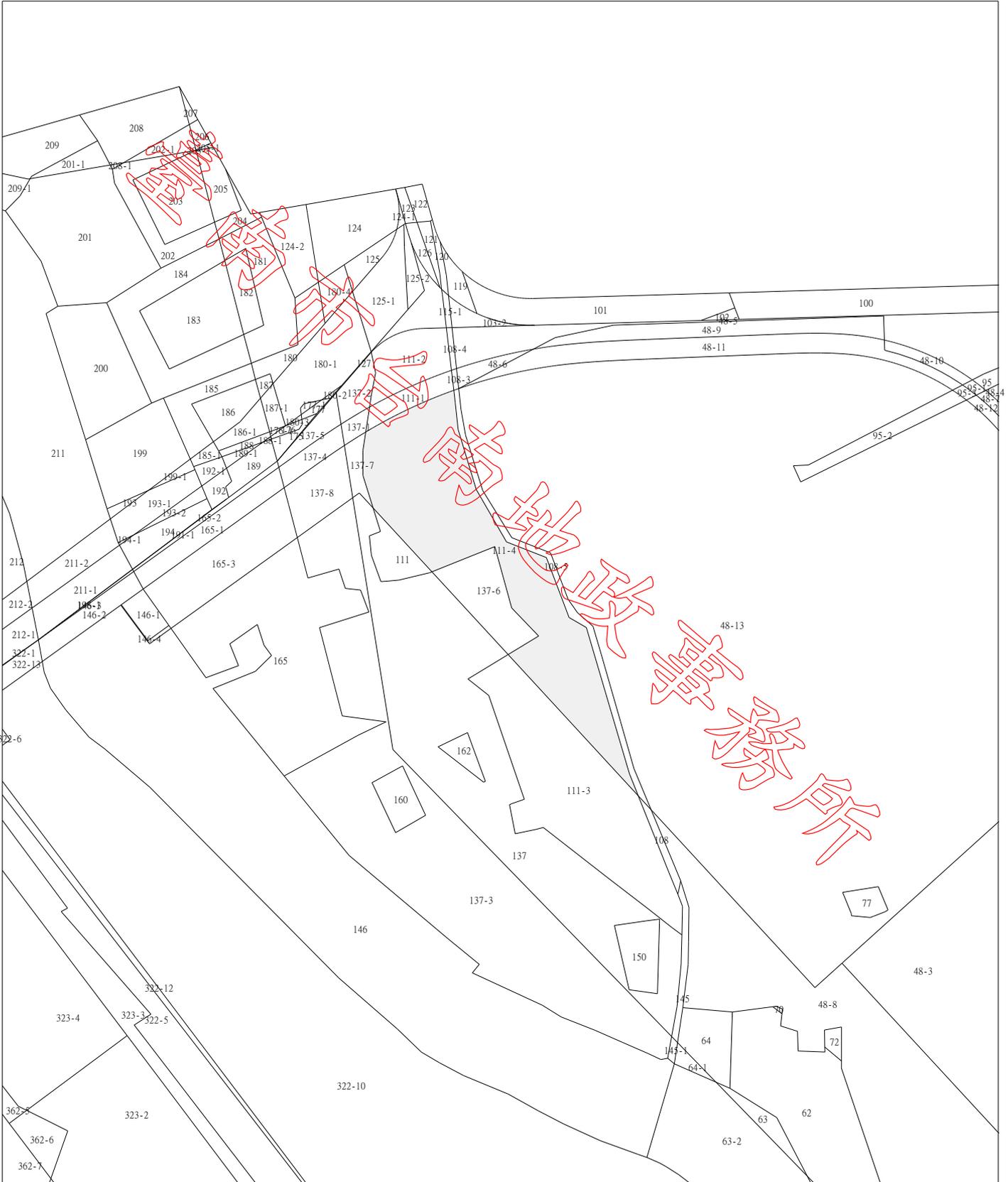


資料管轄機關：臺南市臺南地政事務所

本謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所

中華民國 107年12月07日11時58分

主任：許耀文



比例尺：1/3000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由龍邑工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：A!5JWGL!，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。