

審議案第一案

案名	變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（開發方式）案
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第二十七條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法辦理。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>台南市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第一至第五區細部計畫於七十二年間「變更台南市主要計畫（通盤檢討）案」變更內容如下：『變更上開地區（鄭子寮地區）一九五．〇一公頃之農漁區為低密度之住宅區，為將來擬定細部計畫時，應依中密度之人口密度，劃設公共設施用地，並以市地重劃方式取得。』但由於部分地區經評估實施市地重劃確有困難，強制規定應以市地重劃方式開發，不但造成難以執行之困境且導致人民權益受損（無法申請建築），故擬辦理開發方式個案變更作業，以解決財務計畫無法執行之窘境。</p> <p>四、計畫範圍及位置：</p> <p>本案變更計畫位置均位於台南市北區鄭子寮地區（三等廿三號道路以北第一至第五區）細部計畫範圍內（如圖一），本案由於將解除市地重劃開發限制之地區較為零散，故將解除地區予以分區編號，以便說明，解除市地重劃開發限制地區分區示意圖如圖二。</p> <p>五、變更內容：</p> <p>本案變更之台南市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第一至第五區細部計畫之開發方式，共解除十三處之市地重劃限制。</p>

說 明	<p>六、本案公展自民國九十三年六月十六日起至九十三年七月十五日止公開展覽卅天，刊登於九十三年六月十六日至十八日之中國時報三日，並於民國九十三年七月六日下午十四時在台南市北區北安、里聯合活動中心舉辦公開說明會，刊登於九十三年六月三十日至七月二日之中國時報三日。公展期間共有二件公民及團體陳情案。</p> <p>七、本案變更內容明細表如表一、變更內容綜理表如表二、人民及團體意見綜理表如表三。</p> <p>八、本案計畫位置示意圖如圖一、解除市地重劃開發限制地區分區示意圖如圖二，變更內容示意圖如圖三。</p>
決 議	<p>本案請修正圖說（詳細標示河川治理線及產權資料，並檢附現場照片）再提下次會議審議。</p>



圖一 計畫區位置示意圖



圖二 解除市地重劃開發方式地區分區示意圖

表一 變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（開發方式）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明	市府研析意見	台南市都委會決議				
		原計畫	新計畫								
一	三等二十三號道路以北第一至第五區	本計畫住宅區部分於主要計畫說明書已規定,應以市地重劃方式取得各公共設施,故本計畫區內細部計畫劃設之道路、公兒、市場等公共設施用地可視為全部取得……。	本計畫住宅區部分於主要計畫說明書已規定,應以市地重劃方式取得各公共設施,唯依計畫書規定辦理市地重劃確有困難者,得改採其他方式取得,故計畫區內細部計畫劃設之道路、公兒、市場等公共設施用地可以市地重劃或其他方式取得。	本市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第一至第五區細部計畫範圍內規定應以市地重劃方式開發而未辦理重劃開發之地區,因部分經本府重劃單位評估不宜辦理市地重劃,故解除其事業及財務計畫中之市地重劃開發限制。	辦理市地重劃確有困難者,除本案解除整體開發之地區外,計畫區內其餘欲解除市地重劃限制之地區,應經市府重劃主管單位確認窒礙難行並經都市計畫個案變更,並依各該附帶條件始得進行開發。	建議採納					
二	鹽水溪南側堤岸 A 區	公兒用地(以市地重劃方式開發)	<table border="1"> <tr> <td>河川區</td> <td>、一三二四公頃</td> </tr> <tr> <td>堤防用地</td> <td>一、八二八公頃</td> </tr> </table>	河川區	、一三二四公頃	堤防用地	一、八二八公頃	詳見表二「變更理由綜理表」(A、B、G區)	附帶條件:河川區及堤防用地由中央主管機關徵收。	堤防用地改為河川區,變更面積合計為一、二一五二公頃	
河川區	、一三二四公頃										
堤防用地	一、八二八公頃										

表一 變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（開發方式）案變更內容明細表（續一）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明	市府研析意見	台南市都委會決議
		原計畫	新計畫				
三	鹽水溪南側堤岸B區	公兒用地(以市地重劃方式開發)	河川區	、四 一四公頃	詳見表二「變更理由綜理表」(A、B、G區)	附帶條件:河川區及堤防用地由中央主管機關徵收。	堤防用地改為河川,區變更面積合計為、九五二二公頃
			堤防用地	、五五 八公頃			
四	鹽水溪南側堤岸G區	公兒用地(以市地重劃方式開發)	河川區	一、二九九三公頃	詳見表二「變更理由綜理表」(A、B、G區)	附帶條件:河川區及堤防用地由中央主管機關徵收。	堤防用地改為河川區,變更面積合計為一、六八四八公頃
			堤防用地	、三八五五公頃			
五	柴頭港溪南側M區	公兒用地(以市地重劃方式開發)	水溝用地	二、一三三五公頃	詳見表二「變更理由綜理表」(M區)	附帶條件:河川區及堤防用地由中央主管機關徵收。	水溝用地及堤防用地均改為河川區,變更面積合計為二、一四五五公頃
			堤防用地	、一 二 公頃			
六	中華北路東側C區	低密度住宅區 (以市地重劃方式開發)	低密度住宅區	、五九三七公頃	詳見表二「變更理由綜理表」(C區)	附帶條件:容積率降至一二%。	建議採納
		道路用地 (以市地重劃方式開發)	道路用地	、八六八公頃			

表一 變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（開發方式）案變更內容明細表(續二)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明	市府研析意見	台南市都委會決議	
		原計畫	新計畫					
七	海安路西側E、F區	低密度住宅區 (以市地重劃方式開發)	低密度住宅區	一、一五七四公頃	詳見表二「變更理由綜理表」(E區、F區)	附帶條件:容積率降至一二%。	建議採納	
八	西門路西側、中華北路南側D區	低密度住宅區 (以市地重劃方式開發)	低密度住宅區	、五一二六公頃	詳見表二「變更理由綜理表」(D區)	附帶條件:容積率降至一二%。	建議採納	
九	西門路西側H區	低密度住宅區 (以市地重劃方式開發)	低密度住宅區	一、二二三八公頃	詳見表二「變更理由綜理表」(H、I、L區)	公共設施用地由該用地土地所有權人無償提供。	建議採納	
		道路用地 (以市地重劃方式開發)	道路用地	、三五九九公頃				
十	西門路西側L區	低密度住宅區(以市地重劃方式開發)	低密度住宅區	四、一八四二公頃	詳見表二「變更理由綜理表」(H、I、L區)	道路用地由該用地土地所有權人無償提供;市場用地以獎勵投資辦理方式開發。	建議採納	
		道路用地(以市地重劃方式開發)	道路用地	、六五五四公頃				
		市場用地(以市地重劃方式開發)	市場用地	、二七二公頃				

表一 變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（開發方式）案變更內容明細表（續三）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明	市府研析意見	台南市都委會決議
		原計畫	新計畫				
十一	西門路西側、北安路南側I區	低密度住宅區(以市地重劃方式開發)	低密度住宅區	、四六九公頃	詳見表二「變更理由綜理表」(H、I、L區)	建議採納	
		商19商業區(以市地重劃方式開發)	(商19)商業區	、二九公頃			
十二	中華北路北側文賢路段J區	剔除在「台南市北區鄭子寮以北第三、四區」細部計畫之範圍		、二五二公頃	詳見表二「變更理由綜理表」(J區)	建議採納	
十三	北安路北側K區	屬「台南市北區鄭子寮以北第五區」細部計畫範圍	屬「台南市北區鄭子寮地區」細部計畫範圍	、一九八五公頃	詳見表二「變更理由綜理表」(K區)	建議採納	
		屬「台南市北區鄭子寮地區」細部計畫範圍	屬「台南市北區鄭子寮以北第五區」細部計畫範圍	、三六六公頃			
十四	北安路北側N區	低密度住宅區	公兒用地公(兒)6	、一六七公頃	詳見表二「變更理由綜理表」(N區)	建議採納	

表二 各分區變更理由綜理表

分區	變更理由
A、B、G	<p>部份公兒用地為鹽水溪南岸之帶狀堤防用地，主要計畫於七十二年間變更內容如下：「變更上開地區（鄭子寮地區）一九五．〇一公頃之農魚區為低密度之住宅區，為將來擬定細部計畫時，應依中密度之人口密度，劃設公共設施用地，並以市地重劃方式取得。」故本區既非為主要計畫之農漁區範圍且並未變更為住宅區，細部計畫卻將其列入規定應以市地重劃取得公共設施用地之範圍實為考慮欠周。</p>
C	<p>係既成社區於本市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第二區細部計畫發布前大部分建築物就已完成建築使用（六十五年間），如列入重劃有土地所有權人再負擔全區公共設施，不但參與重劃意願甚低，不易執行，且因其現有留設道路土地非已建築土地所有權人所有（仍為原地主持有），若仍規定應以市地重劃方式開發，依市地重劃相關辦法規定，該道路用地將分配可供建築使用之土地，已建築土地則須繳納差額地價，顯造成不公平情形。</p>
D	<p>老舊建物林立，須拆遷之地上物數量頗多補償費亦多，且細部計畫範圍地籍不整，為避免形成重劃執行阻力，故並未納入重劃範圍內。</p>
E	<p>原已納入重劃範圍內，但因該區三十五戶住宅早於主要計畫公佈實施已前經本府核准興建並核發建照在案，納入重劃將負擔高額差額地價，對土地所有權人並不公平，後因土地所有權人提出異議而劃出重劃區。</p>

F	屬規定以市地重劃方式開發之範圍，但因早於主要計畫公佈實施之前，已自行規劃細分買賣，如納入重劃不能達到最小面積一半被迫領取差額地價，徒增民怨。
H、I、L	屬本府頒布之小北路西側開放建築案範圍，土地所有權人於申請建築時即已出具切結書，表示申請案土地內所規劃之私設道路，願無償提供公眾使用，且嗣後不得主張重劃分配及減免徵收工程受益費。
J	土地所有權人陳情免予徵收及繳納工程受益費，而願免費提供作道路使用。
K	前規劃時誤畫範圍
M	經濟部水利署第六河川局委託本府辦理柴頭港溪排水整治工程於0k-000~0k+510治理線範圍內應為堤防用地，然現都市計畫卻將其劃定為公兒用地不但與現況不符且又規定以市地重劃方式取得該用地不合理。
N	補足鄰里公園之不足並使鄰近尚未辦理重劃之地區得負擔該用地以辦理自辦市地重劃作業。

表三 變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五區）細部計畫（開發方式）案人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市都委會決議
一	經濟部水利署第六河川局	依經濟部、內政部九十二年十二月二十六日經水字第09202616140號及台內營字第0920091568號會銜函暨經濟部九十三年一月十三日經水字第09302600470號函解釋函，於鹽水溪治理計畫線用地範圍線內所劃設之使用分區應統一稱為河川區（詳如附件）。	修正表二之第二、三、四、五案變更內容為：「公兒用地（以市地重劃方式開發）變更為河川區」	建議採納	
二	本府都發局	配合實際變更內容修正計畫案名。	修正後案名為： 「變更台南市鄭子寮地區（三等二十三號道路以北第一至第五案）細部計畫（部分公兒用地變更河川區、部分住宅區變更公兒用地及變更開發方式）案」	建議採納	

第二案

案名	請再審議「變更台南市安南區和順工業區細部計畫（第一次通盤檢討）案 事業及財務計畫內容」
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據：依據都市計畫法第二十六條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法辦理</p> <p>三、公開徵求意見：本案經本府八十八年八月十一日八八南市工都字第二六〇三五號公告自八十八年八月十二日起至八十八年九月十日止公開徵求意見三十天，並刊登於八十八年八月十二日中華日報。</p> <p>四、計畫範圍與面積：位於台南市安南區東側，檢討範圍為和順工業區，東以嘉南大圳排水路為界，西至三等三十一號二十四公尺道路，北至二等七號八十公尺道路，南以安順排水路及一小坵塊住宅區為界，計畫面積共計一六一 四〇公頃。</p> <p>五、公開展覽：本案經本府八十九年九月十一日八九南市都計字第二二九三一九號辦理公開展覽，自八十九年九月十四日起計公開展覽三十天，並於八十九年九月二十五日上午十時於本府一樓訓練教室舉行說明會，同時刊登於八十九年九月十四日中華日報。</p> <p>六、計畫年期：依據主要計畫以民國九十五年為計畫目標年。</p> <p>七、通盤檢討後土地使用情形：詳如圖 3 所示，通盤檢討前後面積對照表詳如表二。</p> <p>八、本計畫區公共設施計有公園、道路、機關、污水處理廠、排水溝等，徵關費用約需四四五、八五一萬元。至於本計畫區公用事業設施如變電所、加油站、自來水加壓站等，則協調各該事業機構配合編列預算予以關設。</p> <p>九、審議經過情形：</p> <p>（一）八十九年十月二十一日台南市都市計畫委員會第二〇四次會議決議內容如下：</p> <p>（1）通盤檢討後變更內容詳「表一變更內容明細表」之市都委會決議欄。</p> <p>（2）通盤檢討後土地使用分區管制詳「表五土地使用分區管制要點綜理表」之市都委會決議欄。</p> <p>（3）人民或團體陳情意見詳「表三人民或團體陳情意見綜理表」之市都委會決議欄。</p>

- (二) 八十九年十一月十四日台南市都市計畫委員會第二〇五次會議決議內容如下：
變更內容第六案，請陳情人備妥詳細陳情內容說明資料後，再提下次大會審議。
- (三) 八十九年十二月十二日台南市都市計畫委員會第二〇五次會議決議內容如下：
請王振英委員、孔憲法委員、郭學書委員、楊丁元委員、蘇明吉委員組成專案小組現場勘查研議後，再提會討論，並請王振英委員擔任專案小組召集人。
- (四) 九十年一月三十日台南市都市計畫委員會專案小組意見如下：
若東側安和路四段三六巷二〇〇弄現有巷道之南端與 A-6-12M 道路銜接處非屬現有巷道部分之土地產權為台糖公司或公有或陳情人取得地主同意書之情形下，同意以該現有巷道規劃八公尺道路銜接 A-5-12M 與 A-6-12M 道路，取代 A-4-12M 道路，本案照案通過，否則本案維持原計畫。
- (五) 九十年六月二十五日台南市都市計畫委員會第二〇九次會議決議內容如下：
(1) 變更內容第六案決議內容詳「表一變更內容明細表」第六案之市都委會決議欄(第二〇九次會議)。
(2) 逾期人民陳情意見決議內容詳「表四逾期人民陳情意見一覽表」市都委會決議欄。
- (六) 九十二年九月十七日台南市都市計畫委員會第二二七次會議決議內容如下：
除左列各點外，其餘照本會第二〇四、二〇六及二〇九次會決議內容通過。
- (1) 配合「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)」案變更內容，修正本計畫內容如下：
《1》修正本計畫年期為至民國一一四年止。
《2》「次 2 十五M」依主要計畫內容「三 三三 二〇M」計畫道路修正劃設，其編號修正為「三 三三 二〇M」，原路線中廢除路段併鄰近分區變更為乙種工業區。
- (2) 有鑑於乙種工業區依法令規定即可申請設置加油站，故予變更「油1」用地為乙種工業區。
- (3) 經徵詢變電所用地機關(台電公司)表示，目前已預訂於和順寮農場處設置變電所，故本計畫區北側之「變電所」用地已無繼續保留必要，故予變更為「公園用地」。
- (4) 考量本計畫區東北側安順排水線以東部分地區街廓之完整性，且該地區尚未開發，故配合廢除「A-11-12M」計畫道路(如附圖)。

(5) 增列土地使用分區管制要點中之都市設計準則內容規定如下：

為維護地區環境景觀，本計畫區內建築物及各項公共設施符合下列條件之一者，應辦理都市設計，並依台南市都市設計審議作業規定申請都市設計審議，並俟審查通過後始準發照建築及工程發包：

《1》三十公尺（含）以上道路臨路界之新建或改建建築基地。

《2》其他依「台南市都市設計審議委員會設置要點規定」之審議範圍者。

(6) 關於計畫區內其他公共設施及設備之關建時程及經費內容，請工業主管單位（建設局）詳實評估，研擬計畫內容，並納入本細部計畫之事業及財務計畫內容，俾利日後計畫之執行。

(七) 九十二年十二月二十四日台南市都市計畫委員會第二二九次會議決議內容如下：

為落實都市發展需求，適時闢設提供公共設施之服務機能，有關本計畫區之事業及財務計畫，請都市發展局陳核市長裁示應由何局主導及是否由相關單位組成專案小組研擬本工業區公共設施開發計畫，規劃公司並予配合作業。

十、本案之事業及財務計畫經市長裁示後由本府建設局主導，並於九十三年六月十日召開研商會議請各公共設施用地主管機關提出事業財物計畫，經彙整各主管機關提出之事業及財務計畫與相關意見，提請討論：

(一) 有關機關用地是否保留提請討論。依原計畫說明書規定本機關用地係為設置本工業區之服務中心，供各種行政、郵電、銀行、醫療及福利等設施使用。然主管機關建設局已表示無需求，並正式函文詢問本市警察局、環保局、衛生局及消防局，僅消防局表示需用地 0.15 公頃。考量機關用地仍有保留必要故建議增加使用項目，即將「供各種行政、郵電、銀行、醫療及福利等設施使用」修正為「供各種行政、郵電、銀行、醫療、消防及福利等設施使用」。彙整後之事業及財務計畫詳表七。

(二) 有關二處污水處理廠用地是否合併提請討論。工務局建議二處污水處理廠用地合併有利建設。

(三) 各單位提報之事業及財務計畫，詳附件一至八。

十一、有關本案之土地使用分區管制第二點建議修正為：「工業區之土地使用限制依都市計畫法台灣省施

行細則第十八條規定辦理，惟其依該條第二項第四款供一般商業設施使用者，應比照『台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範』辦理回饋。」

附註：一般商業設施：

- (一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
- (二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
- (三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
- (四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
- (五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經縣(市)都市計畫委員會審查通過者。
- (六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經縣(市)都市計畫委員會審議通過者。
- (七) 旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，並以使用整棟建築物為限。

補充資料：(會議當日於會場中補發)

一、(略，已整併至前列第十點)

二、為確保本工業區之人行空間並增進環境品質，建議修正土地使用管制要點第六及七條之條文內容。

二 四次市都委會決議	建議修正內容	備註
<p>第六條：本計畫區內圍牆（不包括座落面臨三等卅一號、二等七號、一等二號及三等卅三號道路之基地者內）其面臨道路部份，須自道路境界線退縮一五公尺建築。</p>	<p>第六條：本計畫區內圍牆（不包括座落面臨三等卅一號、二等七號、一等二號及三等卅三號道路之基地者內）其面臨道路部份，至少需自道路境界線退縮一五公尺建築。於退縮地應設置無遮簷人行道供公眾通行，圍牆高度應在一五公尺以下，且鏤空率三分之二以上，其與建築物之間應植栽綠化。</p>	
<p>第七條：本計畫區面臨三等卅一號、二等七號、一等二號及三等卅三號道路之基地，其面臨三等卅一號、二等七號、一等二號及三等卅三號道路部份按臺南市騎樓設置標準規定，退縮留設騎樓地，其建築牆面線至少自該騎樓地境界線退縮一五公尺，圍牆則按騎樓地境界線建築，其餘各側依本要點第五、六條管制。</p>	<p>第七條：本計畫區基地面臨三等卅一號、二等七號、一等二號及三等卅三號道路部份應按臺南市騎樓地設置自治條例留設騎樓地，於騎樓地設置無遮簷人行道供公眾通行並應植喬木綠化，人行道淨寬不得小於一五公尺，其建築牆面線至少自該騎樓地境界線再退縮一五公尺，圍牆則按騎樓地（內側）境界線建築，其餘各側依本要點第五、六條管制。</p>	<p>有關「臺南市騎樓地設置自治條例」，詳附件九</p>

三、為改善路邊停車空間的不足及提高本工業區停車空間之供給，增列本工業區之停車空間設置標準，請討論。

停車位設置標準：

一、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如左表：

(一) 本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。

(二) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1 機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。

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 2 公尺。

(三) 機車及汽車的停車面積得依停車需求彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的百分之二十。

(四) 本規定留設貨車裝卸位：

1 每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。

2 最小裝卸位尺寸：

(1) 小貨車裝卸位：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。

(2) 大貨車裝卸位：長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。

別類	建築物用途	汽車		機車		裝卸車位	
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
類一第	戲院、電影院、國際觀光旅館、演藝廳、會堂、集會室、舞廳、視聽室、酒家、遊藝場、夜總會、辦公室、金融業、俱樂部、餐廳、公共浴室、球場、商店、舖位、攝影棚、用途類似用途建築。	100平方公尺以下部分。	一輛。	35平方公尺以下部分。	免設。	500平方公尺以下部分。	一處。
		超過100平方公尺部分。	每100平方公尺設置一輛。	超過35平方公尺部分。	每35平方公尺設置一部。	超過500平方公尺部分小於2000平方公尺以下部分。	一處。
類二第	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	200平方公尺以下部分。	一輛。	獨立或連棟住宅：100平方公尺以下部分。	免設。	-	-
		超過200平方公尺部分。	每150平方公尺設置一輛。	獨立或連棟住宅：超過100平方公尺部分。 集合住宅：超過50平方公尺部分。	每100平方公尺設置一部。 每50平方公尺設置一部。	-	-
						超過2000平方公尺部分。	每2000平方公尺一處。

	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="497 900 875 1013">類五第</td> <td data-bbox="497 679 875 900">前四類以外建築物</td> <td colspan="6" data-bbox="875 900 2007 1013">同第四類之規定。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 679 875 900">類四第</td> <td data-bbox="497 397 875 679"> 物工管托倉 。廠、補所、學 等、班、校、幼 類、習、車、輛、 似、用、屠、修、 途、宰、場、配、 建、築、保、 </td> <td data-bbox="875 679 1061 900"> 100平方公尺 以下部分。 超過100平方公 尺部分。 </td> <td data-bbox="1061 679 1249 900"> 一輛。 每150平方公尺 設置一輛。 </td> <td data-bbox="1249 679 1438 900"> 50平方公尺以 下部分。 超過50平方公 尺部分。 </td> <td data-bbox="1438 679 1626 900"> 免設。 每50平方公尺 設置一部。 </td> <td data-bbox="1626 679 1814 900"> 1000平方公尺 以下部分。 超過1000平方 公尺部分小於 2000平方公尺 以下部分。 超過2000平方 公尺部分。 </td> <td data-bbox="1814 679 2007 900"> 免設。 一處。 每2000平方公 尺一處。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 397 875 679">類三第</td> <td data-bbox="497 231 875 397"> 物利育心音館資 。設、施、醫、宗、 等、類、似、用、途、 建、築、福、體、中、 </td> <td data-bbox="875 397 1061 679"> 100平方公尺以 下部分。 超過100平方 公尺部分。 </td> <td data-bbox="1061 397 1249 679"> 一輛。 每100平方公 尺設置一輛。 </td> <td data-bbox="1249 397 1438 679"> 35平方公尺以 下部分。 超過35平方公 尺部分。 </td> <td data-bbox="1438 397 1626 679"> 免設。 每35平方公尺 設置一部。 </td> <td data-bbox="1626 397 1814 679"> 1000平方公尺 以下部分。 超過1000平方 公尺部分小於 2000平方公尺 以下部分。 超過2000平方 公尺部分。 </td> <td data-bbox="1814 397 2007 679"> 免設。 一處。 每2000平方公 尺一處。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 231 875 397">類三第</td> <td data-bbox="497 193 875 231">建築物用途</td> <td data-bbox="875 231 1061 397">樓地板面積</td> <td data-bbox="1061 231 1249 397">設置標準</td> <td data-bbox="1249 231 1438 397">樓地板面積</td> <td data-bbox="1438 231 1626 397">設置標準</td> <td data-bbox="1626 231 1814 397">樓地板面積</td> <td data-bbox="1814 231 2007 397">設置標準</td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 193 875 231"></td> <td data-bbox="497 193 875 231"></td> <td data-bbox="875 193 1061 231"></td> <td data-bbox="1061 193 1249 231">汽車</td> <td data-bbox="1249 193 1438 231"></td> <td data-bbox="1438 193 1626 231"></td> <td data-bbox="1626 193 1814 231"></td> <td data-bbox="1814 193 2007 231">機車</td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 193 875 231"></td> <td data-bbox="497 193 875 231"></td> <td data-bbox="875 193 1061 231"></td> <td data-bbox="1061 193 1249 231"></td> <td data-bbox="1249 193 1438 231"></td> <td data-bbox="1438 193 1626 231"></td> <td data-bbox="1626 193 1814 231"></td> <td data-bbox="1814 193 2007 231">裝卸車位</td> </tr> </table>	類五第	前四類以外建築物	同第四類之規定。						類四第	物工管托倉 。廠、補所、學 等、班、校、幼 類、習、車、輛、 似、用、屠、修、 途、宰、場、配、 建、築、保、	100平方公尺 以下部分。 超過100平方公 尺部分。	一輛。 每150平方公尺 設置一輛。	50平方公尺以 下部分。 超過50平方公 尺部分。	免設。 每50平方公尺 設置一部。	1000平方公尺 以下部分。 超過1000平方 公尺部分小於 2000平方公尺 以下部分。 超過2000平方 公尺部分。	免設。 一處。 每2000平方公 尺一處。	類三第	物利育心音館資 。設、施、醫、宗、 等、類、似、用、途、 建、築、福、體、中、	100平方公尺以 下部分。 超過100平方 公尺部分。	一輛。 每100平方公 尺設置一輛。	35平方公尺以 下部分。 超過35平方公 尺部分。	免設。 每35平方公尺 設置一部。	1000平方公尺 以下部分。 超過1000平方 公尺部分小於 2000平方公尺 以下部分。 超過2000平方 公尺部分。	免設。 一處。 每2000平方公 尺一處。	類三第	建築物用途	樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準				汽車				機車								裝卸車位
類五第	前四類以外建築物	同第四類之規定。																																															
類四第	物工管托倉 。廠、補所、學 等、班、校、幼 類、習、車、輛、 似、用、屠、修、 途、宰、場、配、 建、築、保、	100平方公尺 以下部分。 超過100平方公 尺部分。	一輛。 每150平方公尺 設置一輛。	50平方公尺以 下部分。 超過50平方公 尺部分。	免設。 每50平方公尺 設置一部。	1000平方公尺 以下部分。 超過1000平方 公尺部分小於 2000平方公尺 以下部分。 超過2000平方 公尺部分。	免設。 一處。 每2000平方公 尺一處。																																										
類三第	物利育心音館資 。設、施、醫、宗、 等、類、似、用、途、 建、築、福、體、中、	100平方公尺以 下部分。 超過100平方 公尺部分。	一輛。 每100平方公 尺設置一輛。	35平方公尺以 下部分。 超過35平方公 尺部分。	免設。 每35平方公尺 設置一部。	1000平方公尺 以下部分。 超過1000平方 公尺部分小於 2000平方公尺 以下部分。 超過2000平方 公尺部分。	免設。 一處。 每2000平方公 尺一處。																																										
類三第	建築物用途	樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準																																										
			汽車				機車																																										
							裝卸車位																																										
決議	<p>本案修正通過，各項決議如左：</p> <p>壹、第十點有關事業及財務計畫：</p> <p>本案之事業及財務計畫以附帶決議修正通過。機關用地仍予保留並修正可「供各種行政、郵電、銀行、醫療、消防及福利等設施使用」；事業及財務計畫表內之土地取得方式修正為徵收或無償提供，主辦單位請加註本府權責單位。</p>																																																

附帶決議：

- 一、為促進本計畫區公共設施用地取得及開發建設，本工業區申請建築時參考市地重劃實施辦法規定，由開發者無償提供建築基地 2% 面積之計畫區內公共設施用地或繳納同等值（公告現值計）代金後，始得申請建築執照。
- 二、自來水加壓站用地因臺灣省自來水股份有限公司第六區管理處來函（詳附件九）表示已無用地需求，故變案更為公園用地，並納入變更內容明細表。
- 三、污水廠理廠用地因本計畫區中無適當區位可供二處集中設置，故仍維持原計畫。

貳、第十一點有關本案之土地使用分區管制第二點，照案通過。

參、補充資料：

- 一、併第十點決議。
- 二、有關土地使用管制要點第六及七條之條文內容，照案通過，並檢附圖示（詳附圖一）於計畫說明書中。

一 四次市都委會決議	建議修正內容	三三三三市 都委會決議	備註
第六條：本計畫區內圍牆（不包括座落面臨三等卅一號、二等七號、一等二號及三等卅三號道路之基地者內）其面臨道路部份，須自道路境界線退縮一五公尺建築。	第六條：本計畫區內圍牆（不包括座落面臨三等卅一號、二等七號、一等二號及三等卅三號道路之基地者內）其面臨道路部份，至少需自道路境界線退縮一五公尺建築。於退縮地應設置無遮簷人行道供公眾通行，圍牆高度應在一五公尺以下，且鏤空率三分之一以上，其與建築物之間應植栽綠化。	照案通過。	

<p>二 四次市都委會決議</p>	<p>建議修正內容</p>	<p>二二二三次市 都委會決議</p>	<p>備註</p>
<p>第七條：本計畫區面臨三等卅一號、二等七號、一等二號及三等卅三號道路之基地，其面臨三等卅一號、二等七號、一等二號及三等卅三號道路部份，按台南市騎樓設置標準規定，退縮留設騎樓地，其建築牆面線至少自該騎樓地境界線退縮一五公尺，圍牆則按騎樓地境界線建築，其餘各側依本要點第五、六條管制。</p>	<p>第七條：本計畫區基地面臨三等卅一號、二等七號、一等二號及三等卅三號道路部份應按臺南市騎樓地設置自治條例留設騎樓地，於騎樓地設置無遮簷人行道供公眾通行並應植喬木綠化，人行道淨寬不得小於二五公尺，其建築牆面線至少自該騎樓地境界線再退縮一五公尺，圍牆則按騎樓地(內側)境界線建築，其餘各側依本要點第五、六條管制。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>有關「臺南市騎樓地設置自治條例」詳附件十</p>

三、本工業區之停車空間設置標準，修正通過。增列於土地使用分區管制中，內容如左：

停車位設置標準：

一、本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如左表：

(一) 本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。

(二) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1 機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。

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 2 公尺。

					集合住宅：超過50平方公尺部分。	每50平方公尺設置一部。		
類五第	前四類以外建築物	同第四類之規定。	類四第	倉庫、補習班、車廠、屠宰場等類似用途建築。	100平方公尺以下部分。	一輛。	50平方公尺以下部分。	免設。
					超過100平方公尺部分。	每150平方公尺設置一輛。	超過50平方公尺部分。	每50平方公尺設置一部。
類三第	建築物用途	樓地板面積	設置標準	汽車	100平方公尺以下部分。	一輛。	35平方公尺以下部分。	免設。
					超過100平方公尺部分。	每100平方公尺設置一輛。	超過35平方公尺部分。	每35平方公尺設置一部。
類四第	倉庫、補習班、車廠、屠宰場等類似用途建築。	樓地板面積	設置標準	機車	50平方公尺以下部分。	免設。	50平方公尺以下部分。	免設。
					超過50平方公尺部分。	每50平方公尺設置一部。	超過50平方公尺部分。	每50平方公尺設置一部。
類三第	建築物用途	樓地板面積	設置標準	裝卸車位	100平方公尺以下部分。	免設。	1000平方公尺以下部分。	免設。
					超過100平方公尺部分。	每100平方公尺設置一輛。	超過35平方公尺部分。	每35平方公尺設置一部。

臺南市都市計畫委員會第二三三次委員會議審議案第三、四案

案名	<p>三、擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案 四、擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（細部計畫）案</p>
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府 二、法令依據： 本案係屬行政院九十一年五月卅一院臺經字第0九一00二七0九七號函核定之「挑戰二00八：國家發展重點計畫（2002-2007）」之相關建設計畫，透過安平港地區之整體規劃，將安平舊聚落內歷史遺跡、廟宇、古堡、砲台等歷史文化資產與安平內港優越的親水空間互相結合串聯，促進傳統產業轉型，開發新興文化與旅遊產業，強化地方經濟，使安平港成為全台開基、東南亞第一個親水文化博物館，提昇國家在國際舞台的地位與競爭力。本案係屬國家發展重點計畫，為強化本計畫案之重要性及特殊性，爰辦理擬定特定區計畫案，並配合訂定土地使用分區管制及都市設計準則。</p> <p>三、計畫緣起： 本案係為配合「二00八國家發展重點計畫」之相關建設，透過安平港地區之整體規劃，將安平舊聚落內歷史遺跡、廟宇、古堡、砲台等歷史文化資產與安平內港優越的親水空間互相結合串聯，造就安平港成為一個集親水遊憩、商業、藝術、文化、生態等為一身之國際性綜合性港灣，爰擬定特定區之主要及細部計畫案。</p> <p>四、計畫範圍與面積： 本計畫之範圍東以和緯路，西以鹽水溪至商港港口北側之海岸線為界，南以健康路底經漁光橋預定路線至漁光里，北以鹽水溪為界，包括海頭、港仔、西門、金城、漁光、石門、億載、西賢等八個行政里。面積約463.77公頃。</p> <p>五、本次計畫內容：詳計畫書圖。 六、本案主要計畫及細部計畫經本府九十三年七月一日南市都計字第0九三一六五三三九五0號公告自九十三年七月二日起至九十三年七月卅一日依法公開展覽，刊登於九十三年七月二日至七月四日之自由時報。全案並於九十三年七月十九日下午七時於安平區忠誠沙灘聯合活動中心、九十三年七月廿日下午七時於安平區港仔里社區活動中心、九十三年七月廿一日下午七時於安平區漁光里社區活動中心及九十三年七月廿二日下午七時於安平區海頭里社區活動中心。</p>

	<p>年七月廿二日下午七時於安平區億載國小二樓會議室召開說明會。公開展覽期間主要計畫共有七件公民及團體陳情意見，細部計畫共有六件公民及團體陳情意見。</p> <p>七、本案現已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，惟本案變更內容繁多且案情複雜（主要計畫變更內容一百四十三件，細部計畫變更係採擬定特定區計畫模式進行，公民及團體陳情意見計有十三件），建請組成專案小組詳加討論審查，專案小組建議名單為：李得全委員、葉南明委員、王明蘅委員、凌瑞賢委員、賴光邦委員、陳彥仲委員及陳坤宏委員等七位委員。</p> <p>八、本案現已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議。</p> <p>九、本案主要計畫變更內容明細表如表一，主要計畫人民及團體陳情意見綜理表如表二，土地使用分區管制要點內容明細表如表三，細部計畫人民及團體陳情意見綜理表如表四。</p>
<p>決 議 內 容</p>	<p>一、本案由李委員得全擔任召集人，邀集葉南明委員、王明蘅委員、凌瑞賢委員、賴光邦委員、陳彥仲委員、陳坤宏委員、王逸峰委員及徐明福委員等九位委員組成專案小組討論，再提會審議。</p> <p>二、另為利安平樹屋之整體規劃建設，有關安平區古堡段八七-九0及九六-九八等七筆地號土地將辦理都市計畫個案變更，變更原低密度住宅區為公園用地。</p>

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
—1	遊樂區(遊3附)	公園用地(公1)	0.6664	配合河濱保育公園整體規劃；原遊樂區併入公1。			
—2	遊樂區(遊3附)	轉運站用地(轉運3)	3.1254	配合交通轉運站用地規劃，以提供進出特定區之運輸旅次轉運節點。			
—3	港埠專用區	污水處理廠用地(汙1)	0.1486	考量汙1之使用現況與未來開發腹地。			
—4	公園用地(公34)	污水處理廠用地(汙1)	0.0422	考量汙1之使用現況與未來開發腹地。			
—5	港埠專用區	公園用地(公1)	0.1665	配合河濱保育公園整體規劃。原港埠專用區併入公1。			
—6	污水處理廠用地(汙20)	公園用地(公1)	0.1427	配合河濱保育公園整體規劃與汙20用地重新規劃。			
—7	道路用地(3-23-30M)	公園用地(公1)	7.3537	基於生態保育立場與河濱保育公園整體規劃，取消3-23道路，原用地併入公1。			
—8	道路用地(3-23-30M)	觀光商業專用區	0.3338	原3-23道路切割後南側狹長用地併入觀光商業專用區，以利開發。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
—9	中密度住宅區	公園用地(公1)	0.0118	配合河濱保育公園規劃，維持南側歷史風景特定區土地坵塊之方整。			

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續一)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
一-10	工業區(工6)	公園用地(公1)	0.5205	配合河濱保育公園整體規劃，原工6北側不規則土地坵塊併入公1。			
一-11	低密度住宅區	公園用地(公1)	0.2275	考慮該區住宅開發現況與河濱保育公園規劃，剔除不易整合開發之土地。			
一-12	道路用地(3-23-30M)	河川區	1.6766	基於生態保育立場與河濱保育公園整體規劃，取消3-23道路，原用地併入河川區。			
一-13	公園用地(公22)	轉運站用地(轉運1)	1.4620	配合交通轉運站用地規劃，以提供進出特定區之運輸旅次轉運節點。			
一-14	公園用地(公22)	加油站專用區	0.2396	配合交通轉運站用地規劃，調整土地使用。			
一-15	公園用地(公22)	污水廢棄物處理場防洪抽水站用地(污防1)	0.4224	配合原主要計畫之污水處理廠用地變更與C3抽水站用地變更作業。			
二-1	港埠專用區	道路用地(3-21-20M)	0.1192	考量未來轉運站之車輛進出，路口採更平滑之圓弧截角。			
二-2	道路用地(1-3-60M)	公園用地(公4)	1.7786	配合橋頭海濱森林公園整體規劃，以及1-3道路現況路寬。			
二-3	遊樂區(遊3)	公園用地(公4)	15.6439	基於保安林區之考量，取消原遊樂區之不合理規劃。			
二-4	道路用地(3-18-20M)	港埠專用區	1.6920	考慮活魚儲運中心道路系統規劃。			

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續二)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
二-5	港埠專用區	公園用地(公4)	0.7441	配合舊安平港濬通與3-21道路之截短，原使用分區將無法開發利用。			
二-6	電信用地(電3)	公園用地(公4)	0.4477	基於保安林區之考量，取消原電信用地之不合理規劃。			
二-7	道路用地	公園用地(公4)	0.2858	配合舊安平港濬通，3-21道路之截短。			
二-8	道路用地	港埠專用區	0.0308	配合舊安平港濬通，原道路用地取消並變更為活魚儲運中心之碼頭用地。			
二-9	遊樂區(遊3)	港埠專用區	0.3022	配合舊安平港濬通，原遊樂區取消並變更為活魚儲運中心之碼頭用地。			
二-10	遊樂區(遊3)	河川區	0.8273	配合舊安平港濬通工程規劃。			
二-11	道路用地	河川區	0.2265	配合舊安平港濬通工程規劃。			
三-1	污水處理廠用地(汙20)	觀光商業專用區	1.3742	考量汙1未來實際開發需求；配合港岸旅遊區之開發。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
三-2	港埠專用區	觀光商業專用區	3.6127	檢討港埠專用區開發區位並配合港岸旅遊區之開發。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續三)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
三-3	中密度住宅區	觀光商業專用區	10.8359	配合港岸旅遊區整體規劃，調整中密度住宅區為觀光商業區。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
三-4	道路用地(3-23-30M)	特定觀光休閒專用區	0.0847	配合港岸旅遊區整體規劃，調整道路用地為特定觀光休閒專用區。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
三-5	公園用地(公34)	特定觀光休閒專用區	0.0273	配合港岸旅遊區整體規劃，調整零碎公園用地為特定觀光休閒專用區。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
四-1	港埠專用區	道路用地(3-18-20M)	1.4877	調整活魚儲運中心與景觀休閒住宅區道路系統規劃。			
四-2	港埠專用區	特定觀光休閒專用區	2.8199	考量活魚儲運中心用地需求與景觀休閒住宅區規劃。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
四-3	中密度住宅區	特定觀光休閒專用區	6.2871	考量景觀休閒住宅區整體規劃所需之使用機能調整。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
四-4	港埠專用區	文中用地(文中1)	0.0602	配合特定區計畫之內文中1用地整體規劃。			
四-5	文中用地(文中7)	道路用地(3-18-20M)	0.0267	配合觀光漁業碼頭與景觀休閒住宅區之道路系統規劃。			

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續四)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
四-6	中密度住宅區	觀光商業專用區	0.5901	考量景觀休閒住宅區未來發展調整土地使用。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
四-7	中密度住宅區	特定觀光休閒專用區	3.9891	配合景觀休閒住宅區整體規劃，調整中密度住宅區為特定觀光休閒專用區。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
五-1	港埠專用區	道路用地(3-18-20M)	0.0779	配合特定區計畫之內環20米道路系統規劃。			
五-2	港埠專用區	特定文化休閒專用區	7.6809	配合觀光漁業碼頭之規劃，調整土地使用分區與機能。			
五-3	道路用地	特定文化休閒專用區	0.5935	配合觀光漁業碼頭之規劃，調整土地使用分區與機能。			
五-4	港埠專用區	道路用地(4-6-15M)	0.0081	配合觀光漁業碼頭之規劃，調整土地使用分區與機能。			
六-1	中密度住宅區	特定觀光休閒專用區	12.3241	配合安平新都心與景觀休閒住宅區之規劃，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
六-2	文小用地(文小49)	特定觀光休閒專用區	1.8018	配合安平新都心整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
六-3	中密度住宅區	文小用地(文小3)	2.0319	配合安平新都心整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。			

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表（續五）

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
六-4	中密度住宅區	道路用地(3-18-20M)	0.1418	配合特定區計畫之內環20米道路系統規劃。			
六-5	中密度住宅區	特定觀光休閒專用區	0.6065	配合安平新都心整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
七-1	工業區(工6)	特定觀光休閒專用區	8.1196	配合藝文及創意園區整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
七-2	工業區(工6)	古蹟保存區(古5)	0.0985	配合安平出張所保存構想，變更土地使用分區為古5。			
七-3	污水處理廠用地(汙5)	特定觀光休閒專用區	0.3925	配合藝文及創意園區整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
八-1	中密度住宅區	特定觀光休閒專用區	1.6723	配合特定區整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
八-2	工業區(工6)	特定文化休閒專用區	1.6571	配合藝文及創意園區整體規劃構想，取消不適用之工業分區。			

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續六)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
八-3	道路用地	特定文化休閒專用區	0.5219	配合藝文及創意園區整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。			
八-4	機關用地(機29)	特定文化休閒專用區	1.2923	配合藝文及創意園區整體規劃構想，取消不適用之機關用地。			
八-5	港埠用地	特定文化休閒專用區	0.2955	配合藝文及創意園區整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。			
八-6	港埠專用區	特定文化休閒專用區	0.3492	配合藝文及創意園區整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。			
八-7	港埠專用區	道路用地(4-6-15M)	0.0075	配合藝文及創意園區整體規劃構想，調整道路系統。			
八-8	機關用地(機29)	道路用地(4-6-15M)	0.7456	配合藝文及創意園區整體規劃構想，調整道路系統。			
八-9	機關用地(機29)	特定文化休閒專用區	0.6098	配合藝文及創意園區整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。			
八-10	港埠專用區	特定 歷史景觀 專用區	0.0541	配合藝文及創意園區整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。			

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續七)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
八-11	工業區(工6)	特定觀光專用區	0.3203	配合藝文及創意園區整體規劃構想，取消不適用之工業分區。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
八-12	道路用地	特地觀光專用區	0.3944	配合藝文及創意園區整體規劃，調整道路用地為特定觀光休閒專用區。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
九-1	工業區(工6)	公園用地(公3)	0.9247	配合歷史水景公園整體規劃構想，取消不適用之工業分區。			
九-2	道路用地	公園用地(公3)	1.8766	配合歷史水景公園整體規劃構想，調整道路系統。			
九-3	工業區(工6)	公園用地(公3)	4.5961	配合歷史水景公園整體規劃構想，取消不適用之工業分區。			
九-4	低密度住宅區	公園用地(公3)	1.8478	配合歷史水景公園整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。			
九-5	工業區(工6)	公園用地(公3)	0.2923	配合歷史水景公園整體規劃構想，取消不適用之工業分區。			
九-6	公墓用地(墓1)	公園用地(公3)	0.0255	配合歷史水景公園與古3整體規劃構想，調整用地範圍。			
九-7	低密度住宅區	公園用地(公3)	0.0186	配合歷史水景公園與古3整體規劃構想，調整分區範圍。			
九-8	公墓用地(墓1)	道路用地(4-6-15M)	0.0562	配合歷史水景公園與古3整體規劃構想，調整道路系統。			

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續八)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
九-9	古蹟保護區(古13附)	道路用地(4-6-15M)	0.0440	配合歷史水景公園與古3整體規劃構想，調整道路系統。			
九-10	機關用地(機29)	公園用地(公3)	1.7165	配合歷史水景公園整體規劃構想，取消不適用之機關用地。			
九-11	機關用地(機29)	公園用地(公3)	1.3428	配合歷史水景公園整體規劃構想，取消不適用之機關用地。			
九-12	道路用地	公園用地(公3)	0.5834	配合歷史水景公園整體規劃構想，調整道路系統。			
九-13	港埠專用區	公園用地(公3)	0.2794	配合歷史水景公園整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。			
十-1	低密度住宅區	公園用地(公1)	1.5355	配合古堡暨洋行公園整體規劃，調整未開發之河濱保育公園用地。			
十-2	低密度住宅區	公園用地(公2)	1.3779	配合古堡暨洋行公園規劃構想，調整德記洋行與安平樹屋所在分區。			
十-3	低密度住宅區	公園用地(公9)	5.0987	配合古堡暨洋行公園整體規劃構想，調整低密度住宅區為公園用地。			
十-4	機關用地(機18)	古蹟保存區(古1)	0.0783	配合古堡暨洋行公園整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。			

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續九)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
十-5	古蹟保護區(古2)	公園用地(公9)	0.0087	配合古堡暨洋行公園整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。			
十-6	低密度住宅區	古蹟保存區(古1)	0.0648	配合古堡暨洋行公園整體規劃構想，調整古蹟保護區範圍。			
十-7	低密度住宅區	公園用地(公10)	0.3943	配合古堡暨洋行公園整體規劃構想，調整低密度住宅區為公園用地。			
十-1	低密度住宅區	安平聚落歷史景觀專用區	1.4099	配合歷史聚落景觀區規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十-2	商業區(商7)	安平聚落歷史景觀專用區	1.2806	配合歷史聚落景觀區規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十-3	機關用地(機56)	安平聚落歷史景觀專用區	0.1497	配合歷史聚落景觀區規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十-4	低密度住宅區	安平聚落歷史景觀專用區	3.6136	配合歷史聚落景觀區規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續十)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
十一-5	低密度住宅區	安平聚落歷史景觀專用區	0.2710	配合歷史聚落景觀區規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十一-6	商業區(商7)	安平聚落歷史景觀專用區	1.2847	配合歷史聚落景觀區規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十一-7	低密度住宅區	安平聚落歷史景觀專用區	1.1654	配合歷史聚落景觀區規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十一-8	低密度住宅區	安平聚落歷史景觀專用區	2.9025	配合歷史聚落景觀區規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十一-9	低密度住宅區	公墓用地(墓1)	0.0160	考量實際開發現況與未來道路系統規劃，調整土地使用分區。			
十一-10	公墓用地(墓2)	道路用地(4-6-15M)	0.0260	配合古3規劃與道路系統調整，調整用地範圍。			
十一-11	港埠專用區	公園用地(公8)	0.0726	配合古4保存再利用之規劃構想，調整土地使用分區與機能。			

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續十一)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
十一-12	港埠專用區	古蹟保存區(古4)	0.0614	配合古5保存再利用之規劃構想，調整土地使用分區與機能。			
十一-13	公園用地(公8)	古蹟保存區(古4)	0.0197	配合古6保存再利用之規劃構想，調整土地使用分區與機能。			
十一-14	低密度住宅區	安平聚落歷史景觀專用區	7.1830	配合歷史聚落景觀區規劃構想，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十二-1	道路用地(4-40-20M)	特定文化休閒專用區	0.1025	考量道路系統規劃與現況路寬，未拓寬部分併入國際遊憩碼頭區。			
十二-2	加油站用地(油22)	特定文化休閒專用區	0.1746	配合國際遊憩碼頭區之整體規劃，取消不適用之加油站用地。			
十二-3	港埠專用區	特定文化休閒專用區	8.8053	配合國際遊憩碼頭區之整體規劃，調整土地使用分區與機能。			
十二-4	低密度住宅區	道路用地(4-43-15M)	0.6768	考量開發現況且配合國際遊憩碼頭區之道路系統規劃。			
十二-5	低密度住宅區	特定文化休閒專用區	0.0670	配合國際遊憩碼頭區之整體規劃，調整土地使用分區與機能。			

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續十二)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
十二-6	港埠專用區	道路用地(5-23-10M)	0.0101	考量開發現況且配合國際遊憩碼頭區之道路系統規劃。			
十二-7	港埠專用區	特定文化休閒專用區	0.0866	配合國際遊憩碼頭區之整體規劃，調整土地使用分區與機能。			
十二-8	道路用地(4-38-20M)	特定文化休閒專用區	1.0530	考量開發現況且配合國際遊憩碼頭區之道路系統規劃。			
十二-9	加油站用地(油23)	特定文化休閒專用區	0.2832	配合國際遊憩碼頭區之整體規劃，取消不適用之加油站用地。			
十三-1	低密度住宅區	觀光商業專用區	2.2768	配合港濱歷史公園整體規劃，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十三-2	低密度住宅區	觀光商業專用區	4.2680	配合港濱歷史公園整體規劃，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十三-3	低密度住宅區	特定觀光休閒專用區	2.4878	配合港濱歷史公園整體規劃，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十三-4	公園用地(公14)	公道用地(公道8)	1.1453	配合港濱歷史公園整體規劃，延伸永華路公園道至港濱歷史公園。			

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表（續十三）

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
十三-5	公園用地(公14)	觀光商業專用區	1.2196	配合港濱歷史公園整體規劃，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十三-6	公園用地(公14)	河川區	1.9264	考量河川區現況，調整公7範圍。			
十四-1	港埠專用區	河川區	0.3282	配合舊安平港濬通工程規劃。			
十四-2	公園用地(公9)	河川區	0.2657	配合舊安平港濬通工程規劃。			
十四-3	公園用地(公9)	港埠專用區	0.2351	配合舊安平港濬通工程，變更公園用地為港口碼頭用地。			
十四-4	河川區	港埠專用區	0.0919	配合舊安平港濬通工程規劃，興闢港口碼頭。			
十四-5	道路用地(3-44-20M)	港埠專用區	1.0980	配合舊安平港濬通，3-44道路之截短。			
十四-6	公園用地(公9)	港埠專用區	1.2170	配合舢舨碼頭整體規劃構想，以利後續整體開發。			
十四-7	港埠專用區	河川區	0.2866	配合舢舨碼頭興闢工程規劃。			
十四-8	港埠用地	港埠專用區	0.2899	配合舢舨碼頭興闢工程規劃。			
十四-9	河川區	港埠專用區	0.3596	配合舢舨碼頭興闢工程規劃。			
十四-10	港埠用地	港埠專用區	0.0017	配合舢舨碼頭興闢工程規劃。			

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續十四)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
十四-11	港埠用地	河川區	3.5819	配合舢舨碼頭興關工程規劃。			
十四-12	道路用地	河川區	0.1145	配合舢舨碼頭興關工程規劃。			
十四-13	河川區	港埠專用區	1.8138	配合舢舨碼頭興關工程規劃。			
十四-14	港埠用地	港埠專用區	1.9202	配合舢舨碼頭興關工程規劃。			
十四-15	遊樂區(遊4)	港埠專用區	1.2205	配合舢舨碼頭整體規劃，調整地不適用之遊樂區分區。			
十四-16	遊樂區(遊4)	公園用地(公5)	17.3891	基於保安林區之考量，取消原遊樂區之不合理規劃。			
十四-17	遊樂區(遊4)	公園用地(公6)	2.4742	基於保安林區之考量，取消原遊樂區之不合理規劃。			
十四-18	道路用地 (3-21-20M)	公園用地(公6)	0.0376	配合灘岸旅遊區整體規劃，調整地區道路系統。			
十四-19	道路用地 (3-21-20M)	觀光商業專用區	0.3617	配合灘岸旅遊區整體規劃，調整地區道路系統。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十四-20	港埠用地	觀光商業專用區	6.0405	配合灘岸旅遊區整體規劃，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續十五)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
十四-21	河川區	觀光商業專用區	1.5118	配合灘岸旅遊區整體規劃，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十四-22	遊樂區(遊4)	轉運站用地(轉運3)	0.5617	配合交通轉運站用地規劃，以提供進出特定區之運輸旅次轉運節點。			
十四-23	遊樂區(遊4)	轉運站用地(轉運3)	0.9010	配合交通轉運站用地規劃，以提供進出特定區之運輸旅次轉運節點。			
十四-24	道路用地(3-47-20M)	綠地(綠1)	1.4557	配合漁光里文化休閒專用區整體規劃，調整道路與綠帶系統。			
十四-25	港埠用地	遊樂區(遊1附)	41.5541	配合灘岸旅遊區整體規劃構想，調整土地使用分區與機能。			
十四-26	文小用地(文小39)	文教區	3.5597	考量漁光里文化休閒專用區整體規劃，調整土地使用分區與機能。			
十四-27	低密度住宅區	特定文化休閒專用區	7.2076	考量漁光里文化休閒專用區整體規劃，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		

表一 擬定臺南市安平港國家歷史風景特定區計畫（主要計畫）案變更內容明細表(續十六)

編號	變更內容			變更理由	附帶條件或其他說明	台南市都委會決議	內政部都委會決議
	原計畫	變更後計畫	面積(公頃)				
十四-28	道路用地(3-48-20M)	特定文化休閒專用區	0.8683	考量漁光里文化休閒專用區整體規劃，調整道路系統規劃。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十四-29	遊樂區(遊4附)	特定文化休閒專用區	1.7477	考量漁光里文化休閒專用區整體規劃，調整土地使用分區與機能。	本案應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。		
十四-30	港埠用地	轉運站用地(轉運3)	0.0796	配合交通轉運站用地規劃，以提供進出特定區之運輸旅次轉運節點。			
十四-31	道路用地(3-21-20M)	轉運站用地(轉運3)	0.2318	配合交通轉運站用地規劃，以提供進出特定區之運輸旅次轉運節點。			
十四-32	遊樂區(遊4)	觀光商業專用區	0.0926	考量漁光里文化休閒專用區整體規劃，調整土地使用分區與機能。			

表二 主要計畫人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市都委會決議	內政部都委會決議
一	李家和 3-18-20M 道路		<ul style="list-style-type: none"> ㄟ 安平路應直接經過水景公園，不要有歪哥路產生。 	安平路之規劃構想，因避免車行動線影響公園活動，建議維持原計畫。		
二	李文正 安平古堡東西側(公 9、公 10)	<ul style="list-style-type: none"> ㄟ 堅決反對將私人土地房屋納入王城公園規劃。 ㄟ 安平部落發展經數百年，有其人文特質背景，如今政府其規劃為王城公園，已使大家寢食難安，深怕自己的房屋有一天會被拆除。 ㄟ 政府在事先沒有徵得所有權人的同意就擅自將其納入國家歷史風景區的王城公園，實在不符合民主程序，做法又回復到過去專制獨裁時代。 	<ul style="list-style-type: none"> ㄟ 堅決主張將私人土地房屋納入王城公園規劃回歸現狀，以確保人民之權益。 	王城公園為特定區整體計畫之核心，其劃設位置有其歷史背景與考據，因此希望當地民眾配合，拆遷補償之相關事宜已由相關單位進行規劃中。		
三	陳美文 安平古堡東西側(公 9、公 10)	<ul style="list-style-type: none"> ㄟ 民眾對於相關的計畫與補償問題並不瞭解，且多數呈反對意見，若為民主政治，應尊重被規劃地區的居民意見，由居民自我決定。 ㄟ 違背歷史演變與水土保持。且此地區地處濱海地區，若要興建或鑽探，可能會使觀光地區演變為災區，那將成為全國的笑柄。 ㄟ 目前計畫區內有多處預定徵收的地區將被規劃為公園地；反觀原貌，其實原本的地區富有台灣古早味的巷道風情，如作徵收，則有賣國之嫌。 ㄟ 墳墓地區不予拆遷，卻要徵收其他地區，是否會影響規劃中的風景區，於情於理皆不合。 ㄟ 計畫年限過長，反而會影響地方經濟發展，且能否成功，尚未可定論，倘若失敗，將成為執政黨浪費公款之竊國證據。 ㄟ 希望可就公 9、公 10 等用地的都委會審議內容，申請列席旁聽，提供當地居民陳清的意見。 	<ul style="list-style-type: none"> ㄟ 利用公民投票的方式，讓居民做自己的主人，並非政治手段下的二等公民。 ㄟ 停止該等計畫內容，防止不必要的危機。 ㄟ 不認同本土意識，卻執意復古成荷蘭人時代，可看出政府執政並非認同本土文化之演變，否定台灣時代的努力，實有賣國之嫌，應予徹辦相關建設，並將經費投入目前台灣的災區。 ㄟ 徵收問題將影響本案的成功與否，既然經費不足，居民也不願換地，那此案應即早撤銷，才不會造成地方政府的不便。 ㄟ 請停辦這個天馬行空的案件，將經費花在值得的地方！ 	<ul style="list-style-type: none"> ㄟ 民眾意見可經由陳情提案反應。 ㄟ 開發地區應無水土保持之憂慮。 ㄟ 分期分區開發時程已特定區整體發展為原則，應無影響地區發展之顧慮。 ㄟ 王城公園為特定區計畫之核心，其規劃有其歷史背景與考據，應無賣國之嫌。 ㄟ 居民代表可於都委會申請列席旁聽。 		

表二 主要計畫人民或團體陳情意見綜理表(續一)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市都委會決議	內政部都委會決議
四	陳弘展	<p>此地區擁有悠久的歷史價值，以歷史還原考量，安平地區初有人文，亦是在此發展，且這些地區亦擁有許多老房子，且大都是早期先民所建的閩式建築。</p> <ul style="list-style-type: none"> ㄟ此區人口老化，政府如何安排老人的生活。 ㄟ劃分開辦的標準何在，何以第一街或鄰近地區或赤崁樓也不開辦？ ㄟ此區徵地賠償事宜，亦無在會議交代，說明會過後，那此兩區居民不就有苦難言？ ㄟ此區假使建設公園，確實有其價值所在嗎？假使有確實有那麼多人會來嗎？ ㄟ以台南市原沙卡里巴、海安路，拖了多久？12年至今，政府還是還原原貌，此段歷史莫不是台南人的創傷嗎？莫非要把安平再次犧牲。 	<ul style="list-style-type: none"> ㄟ期待政府，莫與民爭地，以共榮為方向，建設安平可以將徵地費用，提撥建設美術燈，以保持原貌，以特色來營造安平。 ㄟ假使要讓人民搬遷，乾脆把所有安平人都遷走吧！ ㄟ請另行通知，開協商會處理，切莫一切定案。 ㄟ何不將公有地改建歷史博物館，配合第一點的路燈，安平將越夜越美麗。 ㄟ請政府另行考量。 	<ul style="list-style-type: none"> ㄟ舊聚落居民將安置於安平新都心，若居民同意遷移，則可重點建築與聚落適度保留，避免破壞人文歷史風貌。 ㄟ徵收拆遷事宜相關單位已著手進行中，將明確與居民說明溝通。 		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市都委會決議	內政部都委會決議
六	元象聯合建築師事務所	<p>貴府於七月一日開始公開展覽「擬定台南市安平港國家歷史風景特定區」的主要計畫與細部計畫(以下簡稱本計畫),且於七月十九日至二十二日舉辦了公聽會,聽取民眾意見。敝事務所參與了十九日在世平路活動中心的公聽會,咸感本計畫牽涉範圍以及影響台南市未來之發展甚鉅,因此就本計畫在都市設計與都市計畫上提出我們的意見,就規劃專業就教於市府及規劃單位,煩請市府撥冗參考本事務所之淺見,將不勝感激。</p> <p>一、對擬定台南市安平港國家歷史風景特定區計畫(主要及細部)的意見</p> <p>台南市政府於七月一日開始公開展覽“擬定台南市安平港國家歷史風景特區”的主要計畫及細部計畫(以下簡稱本計畫),且於七月十九至二十二日舉辦了公聽會,聽取民眾意見。本事務所參與了十九日在世平路活動中心的公聽會,咸感本計畫牽涉範圍以及影響台南市未來之發展甚鉅,因此就本計畫在都市設計與都市計畫上提出我們的意見,就規劃專業就教於市府及規劃單位,煩請市府撥冗參考本事務所的淺見,將不勝感激。</p> <p>二、以觀光作為規劃主軸的迷失</p> <p>本計劃的主題將原本就擁有豐富自然及人文歷史資源的安平區六個里統籌一起辦理都市計畫變更,在所謂“國家級”的層級下,對地方的不同需求有避重就輕的危險(以私有地為例,舊部落與尚未開發的重劃區的地主或使用者對他們約土地的態度與敏感度就有所不同)。</p> <p>整個計畫的中心指導思想以“觀光”為導向,將一個多元的自然與人文的生活舞台轉換成都市計畫圖下單一的,平面的,分區的,系統的索引圖,在發展觀光的大目標下,本計畫圖倒比較像一份主題園的專覽圖。美國迪士尼公司(Walt Disney)也插手房地產開發,但許多消費者對於座落在園區的案子相當排斥,他們說我們喜歡到主題園玩,但可不想住在主題園裡。</p> <p>我們認為觀光不是安平發展的前題。安平是台南未來發展的命脈,是台南市民的寶地,是台南古都的新生命,她的主題是生活,是在於創造一個永續的品味生活。真正的觀光價值往往是在一個地方“活透了”之後伴隨而來,是不能強求的,更是不能以它作為一個關係到台南/安平發展的都市設計主軸。我們相信觀光客的成長是對台南的肯定,但是“拉觀光客”絕對不是台南市民應該去傷透腦筋,花大把納稅人的錢去做的事。</p> <p>我們覺得一個務實,落實的都市設計不是將許多計畫區域統合成一個大計畫,再套上諸如“觀光”的大標題來引起中央的興趣才能施行。我們應從地方的,多元的角度去切入,讓居民在計畫之初始階段有充分了解與參與的機會。</p> <p>三、沒有都市設計的都市計畫</p> <p>都市設計(Urban Design)成為一個專業在國外已經有三十幾年的歷史,其目的是在於彌補以計量和平面規劃為主要操作手法的都市計畫(City Planning)對都市環境設計課題無法做出有效的設計解決對策。都市設計是一種實質的環境設計,它是空間的,是視覺的,是認知的,也是能去體驗的。都市計畫作為一個平面的,概念的架構計畫之下,需要都市設計來配合,才能對設計地區勾勒出一個能感受得到的願景(Comprehensible Vision)。</p>		<p>本計畫依據「安平港國家歷史風景區綜合性規劃」之內容整體規劃設計辦理作業。另附規劃構想因不符合「挑戰 2008 觀光客倍增計畫」之精神,故建議維持原計畫內容。</p>		

表二 主要計畫人民或團體陳情意見綜理表(續四)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市都委會決議	內政部都委會決議
		<p>從市府公開展覽所傳達的訊息告訴我們，這是一個沒有明確都市設計過程的龐大都市變更計畫，沒有充分的居民參與，政治因素(中央的預算與時程)的考量大過其他的專業考量。我們期待市府能廣納意見，不要逕呈內政部審核。相信台南市民不願看到繼中國城與海安路之後，又多出一個錯誤決策下的大工程規劃。</p> <p>四、沒有居民的新鎮</p> <p>本計畫的規模與公共建設的企圖心絕不亞於任何國外的新鎮計畫，唯一讓我們無法理解的是在土地使用變更後，一個構成任何人類集居環境最根本，最重要的元素-住宅-在這個特定區計畫裡幾乎不存在了。本區原有的中密度住宅從原來的 38.49 公頃被減為 0 公頃，低密度住宅從原來的 53.3 公頃被減為 9.19 公頃，少了 44.11 公頃，也就是說整個住宅區少了 90%！變更後增加最多除了公園用地外便是特定觀光休閒專用區，特定文化休閒專用區和觀光商業專用區等三個使用分區，其中兩個觀光專用區就增加了 73.85 公頃，很接近住宅區所減少的面積(82.6 公頃)。</p> <p>我們可以說本計畫犧牲了住宅用地，將其轉換為特定景觀旅館專用區(不鼓勵設住宅)以及特定觀光休閒專用區(店舖型住宅)，企圖打造一個沒有在地人口基礎，以休閒娛樂為導向的“特區”，試問這與美國紐澤西州的亞特蘭大城或內華達州的拉斯維加斯有什麼區別。安平是台南市成長一個其他城市所沒有的富於歷史與自然景觀的寶地，她是台南市民，也是台灣人驕傲的寶貴資產。</p> <p>挪威建築史家諾柏修茲(Christian Norberg-Schulz)談到一個成功的都市環境有三個重要的要素:密度(Density)，多樣性(variety)和延展性(continuity)。其中密度談到的是有一個有人氣的居住環境，有許多住宅與親切的街道的環境。在有人氣的環境才能孕育出應生活需求的多樣性空間。延展性所談的是一個都市的健康成長是承傳的，連續的，不可分割的。這是歐洲城市迷人的地方，飽和的人文環境與自然景觀共存共榮。這些城市的基礎絕對是建立在豐富的居住生活品質之上，而不依賴強加的外來建設。</p> <p>五、從歷史看到未來</p> <p>安平和台南市一樣都有著層層的歷史“沉積”。在都市發展的過程裡，一般規劃者與主管當局對於沒有爭議的定點古蹟(暫且稱它為已經死亡的歷史)都多少會制定法律來加以保護，但是對於承傳歷史“影子”而沒有很明顯標記的河道巷弄(如五條港)，舊街廓(如安平舊部落)等仍然與居民一起作息的活歷史就沒多大的興趣去面對，原因是活歷史裡有著活生生的人。規劃，保存活歷史就需要耐心與技巧，當然更要有面對歷史的正確態度。</p> <p>本計畫當中觸動安平舊部落居民最敏感的神經的計畫便是所謂的“王城再現”的計畫。規劃者沒有耐心去面對舊部落與安平古堡之間兩百多年來的互動關係，以處理主題園的方式大筆一揮，我們便有了“再現”台江舊水路的(公-3)歷史水景公園和(公-9)古堡暨洋行公園區。“再現”不是處理歷史的方法，更不是面對歷史的態度。歷史是時間的軌跡，是延續而不間斷的東西，試問規劃單位依據什麼去選擇了某一個歷史上的時間點去做個樣，模擬出當時的“場景”？為了製造即時的效果，卻遺留給後代一個永遠的假歷史(安平古堡上的觀景塔就已經是畫蛇添足的假古蹟)。如果今天規劃單位選擇了再現熱蘭遮城濱海的景象，那台南市整個西區是否要被陸沉。</p>				

表二 主要計畫人民或團體陳情意見綜理表(續五)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市都委會決議	內政部都委會決議
		<p>我們認為要活出歷史才能對未來有所憧憬，有所期待，也才能對當下有所用心。城市的歷史是活的，安平更是蓄勢待發的一條活龍。本計畫沒能感受到安平的人，安平人說的故事。安平不是歷史特區，不需要用特別的，非常的手段去規劃它。安平正如其名-平安太平，她要的是你我都用一顆平常心去關愛她，疼惜她。</p> <p>六、另一種思維</p> <p>秉持台南人對鄉土的關懷與對都市設計專業的經驗與興趣，我們對本計畫的意見不能只停留在書面的陳述，我們也深深了解批評比實做來得容易，因此我們提出我們的草案(以下簡稱方案)，盼能與關心台南與安平發展的人們共享。</p> <p>(一) 方案架構主軸:方案的主要構成要素是住宅，由不同層次與類型的住宅社區為背景，以中央內港密集濱水商業使用為中心，以安北路為交通主軸，構成一個以港岸為主要公共空間的港都水鄉意象(附圖)。</p> <p>(二) 人文歷史與地方發展:內港商業區與歷史古蹟的安平古堡/小砲台毗鄰，公共空間結合古蹟漫遊路線，除了創造了對外觀光的有效動線外，古蹟與社區仍然維持緊密的互動關係。方案另建議設置路橋由內港南側跨過運河口(南接仁平路)，與億載金城的水岸綠帶銜接，更拉近五期社區與內港的關係，提供台南市民造訪安平的另一選擇路徑。</p> <p>(三) 優質生活與自然生態:本區有兩個不同個性的水文，一是人工的內港水域，另一是鹽水溪沿岸與海濱的自然水岸生態。方案將這兩個不同屬性的水岸分別對應不同類型的土地使用。內港的人工水岸以高密度的商業綜合開發為主(Mixed-Use Development)，可以創造出一個多元多樣的觀光休閒旅遊環境，也可因為有效率的集中開發，更有效的提供停車，廢棄物收集，都市公共衛生，防災保全等服務功能。鹽水溪沿岸則成為住宅社區的河濱景觀生態公園，它提供安平居民(甚至台南市民)一個健康養生的自然環境。透過人工與自然，商業與住宅，一動一靜之間的微妙平衡，我們相信方案提供了一個較為溫和，變動較小，但執行面更有彈性的都市更新策略。</p> <p>七、期許一個美麗的新安平</p> <p>我們以最單純的良知與專業提出以上的意見，期盼規劃單位能正視大規模都市計畫的複雜性與可塑性。安平有她的歷史，她的人文與自然景觀，有她已經呈現的美與蘊藏的生命力。我們不要擔心沒有觀光客，在乎的是否為地做了正確合宜的事。我們也不能刻意去打造她的容貌，規定了僵化與不合理的建築風格(本計畫的細部計畫所訂定的建築物外觀管制規定，在此略過不談)。我們了解規劃者因循的規劃模式，但是過多的規範與管制只會顯出規劃當局對專業缺乏信心，對實務缺乏認識，對遠景缺乏想像力。最後，我們要期許為安平做對的事，我們要期許一個美麗的新安平。</p>				

表二 主要計畫人民或團體陳情意見綜理表(續六)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市都委會決議	內政部都委會決議
七	國防部軍備局生產製造至中心第三四廠	<p>針對貴府公告之計畫內容，本廠提出異議，說明如后：</p> <ul style="list-style-type: none"> ㄟ本廠(立民營區)自民國三十八年遷址於台南市安平區漁港段，面積 5.6 公頃，營運迄今已愈五十餘年，為現行國防體系唯一軍鞋類製品軍工廠，主要任務係負責國軍各式皮、膠鞋、戰鬥靴及各式橡膠配件之生產及研發任務，並配合扶植民間合格橡膠與皮鞋廠商之生產能量與設備，充分支援三軍部隊戰備需求；另延慶招待所位於台南市安平區古堡段，面積 0.18 公頃為軍方做為業務視察、召開會議 等住宿之用。 ㄞ貴府辦理「安平港國家歷史風景區特定區計畫(主要計畫)案及「擬定台南市安平港國家歷史風景區特定區計畫(細部計畫)案」，將國防部三 四廠「立民營區」劃為「歷史水景公園」(特文二)預定地，土地遭受「區段徵收」後之抵價地僅為原有地面積 25%，嚴重影響本廠未來營運及國軍經理品供需至鉅。 ㄟ本廠目前營運績效良好，已建立完善生產、採購、品管、庫儲及製繳機制，本廠除提供工作機會外，勞資關係和諧，營外軍民關係平和，各項環境保護及工安措施均能符合政府相關法令規章；現有員工二百餘人均設籍台南市，80%居住於安平區金城西門里里民；主要工作專長均與製鞋有關。若實施「安平港國家歷史風景區」計畫，勢必肇致本廠無法維持現址繼續營運，進而影響員工就業及生計，將迫使員工舉家遷移，對於基層勞工之生活、子女之就學影響不可謂不大；屆時亦可能引發陳情抗爭及民意代表關切等社會問題，造成地方及社會上困擾。 ㄠ國防工業除關係三軍後勤補給命脈外，亦直接提供當地居民工作機會，與間接帶動當地市場經濟及相關產業之活絡，基於本廠對地方之貢獻度及自主獲得，具有其重要關鍵性。地方政府發展地方文化建設，雖有帶動個體經濟及人文素養之成果，但亦應考量國家整體經濟與安全。 	<ul style="list-style-type: none"> ㄟ請貴府修正「擬定台南市安平港歷史風景特定區計畫(主要計畫)案」及「擬定台南市安平港國家歷史風景特定區(細部計畫)案」之使用分區「特文二」及「特觀一」，本廠(立民營區)仍「維持現址」繼續使用；另延慶招待所仍維持使用分區為「住宅區」使用。 ㄞ本廠若須配合中央政策指示，辦理遷廠時；本計畫應同時考慮滿足國防工業與三軍戰備物資生產任務需求，並兼「先建後拆」及「代建代拆」原則，由土地徵收徵用單位(台南市政府)協助提供地形完整、產權及使用分區清楚之工業用地作為遷廠之用，並負擔建廠所需各項經費，俾永續執行國防工業生產任務並保障員工工作權，達繁榮地方經濟，創造雙贏。 	立民營區與延慶招待所若維持原分區將與未來周邊土地使用無法配合，將維持計畫處理，拆遷事宜相關單位已著手進行中。		

表三 土地使用分區管制要點內容明細表

公 開 展 覽 條 文	台南市都委會決議
<p>第一條 台南市政府(以下簡稱本府)為確保安平港國家歷史風景特定區整體目標的落實，並達成土地使用合理發展與使用，特依「都市計畫法」第廿二條及「都市計畫法台灣省施行細則」第三十五條規定訂定本要點。</p>	
<p>第二條 計畫區內之土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。</p>	
<p>第三條 本特定區主要計畫劃定之「歷史風景特定專用區」依使用性質，於細部計畫區分為五類特定專用細分區，並予以不同程度管制，細分內容說明如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、安平聚落歷史景觀專用區(以下簡稱安景區) <ul style="list-style-type: none"> (一)第一種安景區：傳統聚落型。 (二)第二種安景區：景觀商街型。 二、特定文化休閒專用區(以下簡稱特文區) <ul style="list-style-type: none"> (一)第一種特文區：港岸休閒商購型。 (二)第二種特文區：藝文創意研發型。 (三)第三種特文區：漁村聚落觀光型。 三、特定觀光休閒專用區(以下簡稱特觀區) <ul style="list-style-type: none"> (一)第一種特觀區：路線商業型。 (二)第二種特觀區：休閒住宅型。 四、特定景觀旅館專用區(以下簡稱特旅區) <ul style="list-style-type: none"> (一)第一種特旅區：觀光旅館型。 (二)第二種特旅區：渡假基地型。 五、特定漁業休閒專用區(以下簡稱特漁區) 	

表三 土地使用分區管制要點內容明細表(續一)

公	開	展	覽	條	文	台南市都委會決議
第四條	<p>本計畫區及各使用區範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途，分為下列各組(建築物使用分類編碼內容，如附件二)：</p> <p>一、住宅</p> <p>第一組：獨棟住宅、傳統住宅、合院住宅。(建築物使用分類：H2)</p> <p>第二組：雙併住宅、多戶住宅、商務住宅。(建築物使用分類：H2)</p> <p>二、文教設施</p> <p>第三組：學前教育設施。(建築物使用分類：F3)</p> <p>第四組：教育設施，包括：小學、中學、大學、學校、學術研機構(建築物使用分類：D3、D4)。</p> <p>第五組：社教設施，包括：圖書館、社會教育館、藝術館、美術館、博物館、科學館、展示館、水族館。(建築物使用分類：D2)</p> <p>第六組：文康設施，包括：音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院、電影院。(建築物使用分類：A1)</p> <p>第七組：觀光導覽設施，包括：遊客中心、資訊中心、解說中心、導覽設備。(建築物使用分類：D2)</p> <p>三、社服設施</p> <p>第八組：社區遊憩設施，非營業性遊憩活動設施。(建築物使用分類：D1)</p> <p>第九組：醫療保健服務業，包括：醫院、診所、藥局、衛生所、檢驗所。但不包括傳染病院。(建築物使用分類：F1)</p> <p>第十組：社會福利設施，公益性社會福利機構。(建築物使用分類：F2)</p> <p>第十一組：社區安全設施，包括：消防隊、警察分局、派出(分駐)所、民防指揮中心。(建築物使用分類：G2)</p> <p>第十二組：國防安全設施，包括：海岸防務設施、港務警察局(所)、海防管制班(哨)所、燈塔。(建築物使用分類：G2)</p> <p>第十三組：公務機關(建築物使用分類：G2)</p> <p>第十四組：人民團體(建築物使用分類：G2)</p>					

表三 土地使用分區管制要點內容明細表(續二)

公 開 展 覽 條 文	台南市都委會決議
<p>四、觀光遊憩設施</p> <p>第十五組：大型遊憩設施，包括：五公頃以上之公園或遊樂園、高爾夫球場、海水浴場。(建築物使用分類：D1)</p> <p>第十六組：一般遊憩設施，包括：遊樂園、主題遊樂區、水岸觀景遊憩設施。(建築物使用分類：D1)</p> <p>五、公共服務設施</p> <p>第十七組：公用事業設施，包括：公共車船及捷運運輸場站、通訊、電信、視訊系統設施用地，污水處理廠、抽水站等。(建築物使用分類：A2、G2)</p> <p>六、商業</p> <p>第十八組：零售業(F2)。(建築物使用分類：G3)</p> <p>第十九組：餐飲業(F5)。(建築物使用分類：B3)</p> <p>第二十組：綜合零售業(F3)：百貨超市業、大型購物中心。(建築物使用分類：B2)</p> <p>第廿一組：批發業(F1)。(建築物使用分類：B2)</p> <p>七、工商、社會及個人服務業</p> <p>第廿二組：顧問服務業(I1)。(建築物使用分類：G2)</p> <p>第廿三組：租賃業(I6)。(建築物使用分類：G2)</p> <p>第廿四組：訓練服務業(J2)。(建築物使用分類：D5)</p> <p>第廿五組：金融、保險及不動產業(H)。(建築物使用分類：G2)</p> <p>第廿六組：電影事業(J4)、廣播電視服務業(J5)。(建築物使用分類：G2)</p> <p>第廿七組：娛樂業(J7)，不含遊樂園業。(建築物使用分類：B1)</p> <p>第廿八組：觀光旅遊及服務業(J9)。(建築物使用分類：G2)</p> <p>第廿九組：個人服務業(JA)。(建築物使用分類：G3、G2)</p> <p>第三十組：其他服務業(JZ)。(建築物使用分類：B1、G3)</p>	

表三 土地使用分區管制要點內容明細表(續三)

公 開 展 覽 條 文	台南市都委會決議
<p>八、運輸、倉儲及通信業</p> <p>第卅一組：陸上、水上、航空運輸業(G1-G5)。(建築物使用分類：C2、G2)</p> <p>第卅二組：倉儲業(G8)。(建築物使用分類：C2)</p> <p>第卅三組：電信業(G9)。(建築物使用分類：C2)</p> <p>九、觀光展覽設施</p> <p>第卅四組：會議中心：小型會議中心、國際會議中心。(建築物使用分類：A1)</p> <p>第卅五組：展覽服務業(JB)，包括：工商展覽中心、貿易展覽中心。(建築物使用分類：D2)</p> <p>十、漁業設施</p> <p>第卅六組：漁業及漁業相關設施：包括漁業(A3)，漁貨集散拍賣場、漁業裝卸及臨時堆置設施。(C2)</p> <p>十一、其他產業設施</p> <p>第卅七組：資訊服務業(I3)。(建築物使用分類：G2)</p> <p>第卅八組：創意產業，包括：文化藝術核心產業、設計產業、創意支援與週邊創意產業等，另包括生技研發產業。(建築物使用分類：G2、D2)</p> <p>第卅九組：宗祠、宗教及歷史建築，包括：宗祠(祠堂、家廟)、教堂、寺廟、庵堂及具歷史價值之建築結構物。(建築物使用分類：E)</p> <p>第四十組：觀光旅館：包括：旅館、觀光飯店、國際觀光旅館。(建築物使用分類：B4)</p> <p>本表使用組別不足處，另參援都市計畫法台灣省施行細則、經濟部「公司行號營業項目代碼表」送由本市都市計畫委員會審理。</p>	
<p>第五條 本計畫區使用分區之允許使用原則如表4-1 允許使用原則對照表所示： 表中，「<input type="checkbox"/>」表允許使用，「x」表禁止使用，「<input type="checkbox"/>」表應經本府都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)審查通過後方允許使用。 表中「一」代表第一種細分區；「二」代表第二種細分區。 (表四之一詳細部計畫書第 4-5 頁)。</p>	

表三 土地使用分區管制要點內容明細表(續四)

公 開 展 覽 條 文	台南市都委會決議
<p>第六條 安平聚落歷史景觀專用區</p> <p>一、安景區內建築物之建築高度管制依下列規定辦理： (一)第一種安景區：以不大於原建築高度、二層樓或 7 公尺為原則。 (二)第二種安景區：以不大於原建築高度、三層樓或 10 公尺為原則。臨 4-40-15M 計畫道路部份，自建築線 5 公尺範圍內以不大於二層樓或 7 公尺，後退部份最大高度亦以不大於前述規定為原則。</p> <p>二、安景區內面臨現有巷道之建築基地，以面臨現有巷道之地籍界線指定為建築線；且牆面線自巷道中心線退縮距離得小於 3 公尺，以維持傳統聚落型歷史觀光區之特有街巷紋理。</p> <p>三、安景區沿地籍界線退縮或配合現有街巷系統與轉角空間退縮供公眾使用且未設置圍籬之沿街步道式或廣場式開放空間，均視為開放空間有效面積，有效係數為 1.0。申請開發建築案件經都設會審議通過後，得依「建築技術規則」第十五章之規定給予容積獎勵。</p>	
<p>第七條 特定文化休閒專用區</p> <p>一、特文區內建築物之建築高度管制依下列規定辦理： (一)第一種特文區：以不大於四層樓或 14 公尺為原則；臨 4-40-20M 計畫道路部份不得大於 6 公尺為原則。 (二)第二種特文區：以不大於 20 公尺為原則。 (三)第三種特文區：以不大於三層樓或簷高 10 公尺為原則。</p> <p>二、第一種特文區 (一)以供大型複合商業設施使用為主，其西側端點應保留至少 5000 平方公尺以上的主題廣場，並計入法定空地。 (二)臨 4-40-15M、4-30-20M 計畫道路側應依規定留設騎樓、庇廊或無遮簷人行道，其鋪面應與公共人行道部份整合設計，且地坪齊高。 (三)臨水岸部份至少應退縮 18 公尺以上開始建築，退縮部份計入法定空地。</p> <p>三、第二種特文區臨公 60(歷史水景公園)部份至少應退縮 15 公尺後開始建築，退縮部份應加強綠化，並計入法定空地。</p> <p>四、第一、二種特文區開發應採整體規劃、分期開發方式進行，其第一期開發計畫應併同整體規劃內容，經都設會審議通過並備案後，方可據以申請建築執照。後續分期計畫應依備案之整體規劃內容提出開發計畫，並經都設會審議通過後，方可據以申請建築執照。 整體規劃若有調整修正必要時，可併同後續分期計畫提出。其審議核可程序同前。</p>	

表三 土地使用分區管制要點內容明細表(續六)

公 開 展 覽 條 文	台南市都委會決議
<p>第十一條 觀光商業專用區</p> <p>一、公道 8-40M 二側觀光商業專用區：</p> <p>(一)建築物牆面線應自建築線退縮 6 公尺後開始建築，退縮地部份應開放供公眾使用。</p> <p>(二)最大建築高度不得大於四層樓或 14 公尺。</p> <p>二、面對公 7 之觀光商業專用區</p> <p>臨 20 公尺以上道路依規定退縮 4.25 公尺無遮簷人行道後開始建築。</p> <p>三、市 2 北側觀光商業專用區</p> <p>(一)臨計畫道路側之建築基地，應自建築線退縮 4.25 公尺無遮簷人行道後開始建築。</p> <p>(二)退縮地部分其地面應與人行道及路面齊平，並列入法定空地計算。</p> <p>四、本計畫新劃設之觀光商業專用區，應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理開發回饋。</p>	
<p>第十二條 低密度住宅區</p> <p>低密度住宅區內建築物之建築高度管制以二層樓或 7 公尺為原則。</p>	
<p>第十三條 港埠專用區</p> <p>一、第一種港埠專用區(供作活漁儲運中心使用)：</p> <p>(一)允許使用項目：水產加工、製冰冷凍、活魚暫養處理、魚貨包裝、餐飲零售及其附屬設施</p> <p>(二)基地牆面線臨道路及綠帶部份退縮不得小於 15 公尺，退縮部份予以綠化，並計入法定空地。</p> <p>二、第二種港埠專用區(供作舢舨碼頭區使用)：允許使用項目：漁具倉庫、漁具整理、晒網場、露天堆積場、製冰冷凍及其附屬設施。</p>	

表三 土地使用分區管制要點內容明細表(續七)

公	開	展	覽	條	文	台南市都委會決議
第十四條	其他使用分區	<ul style="list-style-type: none"> 一、變電所專用區 <ul style="list-style-type: none"> (一)限變電所及其附屬設施使用。 (二)建築物臨基地境界線最小退縮距離不得小於 15 公尺，並依相關規定實施綠化。 (三)建築物最大高度不得大於二層樓或 7 公尺，地下室開挖部份得不計入容積。 (四)西側鄰轉運站用地自基地境界線 10 公尺範圍內須提供污 1 用地車輛出入通道使用，該用地得列入法定空地計算。 二、電信專用區 <ul style="list-style-type: none"> (一)限電信設備(不含基地台等傳訊設備)及其附屬設施使用。 (二)建築物臨基地境界線最小退縮距離不得小於 15 公尺，並依相關規定實施綠化。 (三)建築物最大高度不得大於三層樓或 10 公尺。 三、加油站專用區 <ul style="list-style-type: none"> (一)限加油站、零售及其附屬設施使用 (二)建築高度不得大於二層樓或 7 公尺。 四、文教區 <ul style="list-style-type: none"> (一)供文教活動、教育事業及相關附屬設施使用 (二)建築高度不得大於三層樓或 10 公尺。 五、古蹟保存區 <ul style="list-style-type: none"> (一)為維護經主管機關所指定之古蹟並保全其環境景觀而劃定。 (二)供作保存，維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然景觀之使用為限 六、遊樂區 <ul style="list-style-type: none"> (一)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。 (二)除瞭望設施允許最大高度為 15 公尺外，其他建築物最大高度不得大於三層樓或 10 公尺。 (三)可視需求規劃為觀光碼頭及相關附屬設施之使用。 七、河川區：供泊地、港埠設施、水岸、海域遊憩及其附屬設施使用。 				

表三 土地使用分區管制要點內容明細表(續八)

公 開 展 覽 條 文	台南市都委會決議
<p>第十五條 公共設施用地</p> <p>一、機關用地 (一)限指定目的事業機關使用之項目為主。 (二)最大建築高度不得大於三層樓或 10 公尺。</p> <p>二、轉運站用地 (一)本計畫依交通轉運需求，於計畫區邊緣劃設四處交通轉運站，提供停車、轉乘、休閒、商業之服務機能，以滿足轉運節點的多元複合使用需求。 (二)建築高度以不得大於 20 公尺為原則。 (三)轉運站用地之開發，可採委託經營、設定地上權、BOT、特許權或聯合開發之方式進行，其第一期開發計畫應併同整體規劃內容及交通衝擊分析，經本府都設會審議通過並備案後，方可據以申請建築執照。</p> <p>三、學校用地：建築高度不得大於二層樓或 7 公尺為原則。</p> <p>四、公園、兒童遊樂場： (一)供景觀休憩、水景設施、主題活動、歷史意象、遊客服務、導覽消費及其附屬設施項目之使用。 (二)最大建築高度不得大於二層樓或 7 公尺為原則。 (三)公 9 及公 10 用地內一般建築基地未達成開發協議及辦理開闢前，概依本要點有關第一種安景區之管制規定辦理開發建築。</p> <p>五、停車場用地：供停車場、轉運站、招呼站、交通及其附屬設施使用。</p> <p>六、廣場用地：供公共設施、景觀休憩、道路廣場及其附屬設施使用。</p> <p>七、碼頭用地：供碼頭、港埠管理、景觀步道及其附屬設施使用。</p> <p>八、市場用地：供零售市場、超級市場、餐飲業及其附屬設施使用。</p> <p>九、郵政用地 (一)供郵政事業、儲匯業及及附屬設施使用。 (二)最大建築高度不得大於二層樓或 7 公尺。</p> <p>十、污水處理場用地 (一)限污水處理場、防洪抽水站及其附屬設施使用， (二)最大建築高度不得大於二層樓或 7 公尺。除必要曝氣設施外，應以地下化或半地下化方式方式進行規劃設計，地下室開挖部份得不計入容積。 (三)地面層應以綠化處理，最小綠覆率 80%。</p> <p>十一、綠地：供生態體系保護、水岸休憩、公用事業(限點狀或線狀使用)及其附屬設施使用，並不得設置圍牆。</p> <p>十二、道路用地：供道路交通設施使用。</p>	

表三 土地使用分區管制要點內容明細表(續九)

公 開 展 覽 條 文			台南市都委會決議		
第十六條 本特定區計畫各使用分區及公共設施用地，其建蔽率與容積率不得超過下表之規定：					
使用項目	建蔽率(%)	容積率(%)	使用項目	建蔽率(%)	容積率(%)
低密度住宅區	60	150	文教區	40	120
觀光商業專用區	70	280	遊樂區	30	90
第一種安平聚落歷史景觀專用區	60	150	古蹟保存區	--	--
第二種安平聚落歷史景觀專用區	80	280	加油站專用區	50	100
第一種特定文化休閒專用區	50	200	機關用地	60	120
第二種特定文化休閒專用區	60	180	文中用地	40	二層樓或7公尺
第三種特定文化休閒專用區	60	150	文小用地	40	二層樓或7公尺
第一種特定景觀旅館專用區	60	210	公園用地	10	20
第二種特定景觀旅館專用區	40	120	公兒用地	10	20
第一種特定觀光休閒專用區	60	200	轉運站用地	60	210
第二種特定觀光休閒專用區	60	200	市場用地	50	100
特定漁業觀光專用區	60	160	停車場用地	5	10
第一種港埠專用區	50	100	郵政用地	60	120
第二種港埠專用區	50	100	污水處理廠用地	40	80
電信事業專用區	50	100	污水兼防洪抽水站用地	40	80
變電所專用區	60	120	碼頭用地	5	10

表三 土地使用分區管制要點內容明細表(續十)

公 開 展 覽 條 文	台南市都委會決議
<p>第十七條 道路設計原則</p> <p>一、區內 20 公尺(含)以上道路：兩側應留設至少 5 公尺寬之活動設施帶，包括 2 公尺的「地下管線、植栽綠帶、汽機車停車彎」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 20 公尺以下、10 公尺M(含)以上道路，二側至少留設 2 公尺寬之活動帶，作為「人行道及自行車專用車道」使用。</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>	
<p>第十八條 舊熱蘭遮城殘蹟保存維護與開發建築規定</p> <p>一、保存維護及罰則規定</p> <p>公 9、公 10 範圍內現有依圖 4-1 (詳細部計畫書第 4-12 頁) 初步指認之熱蘭遮城殘蹟位址定著所在地之權利關係人，未經本府主管機關同意者，不得擅自施作、改變、附加設施物或破壞、毀損殘蹟之行為。如有上述行為者，概依「文化資產保存法」第七章罰則之規定處理。</p> <p>二、申請開發建築規定</p> <p>公 9、公 10 範圍內依圖 4-2 (詳細部計畫書第 4-12 頁) 初步指認之現有熱蘭遮城殘蹟位址外圍 10 公尺範圍以內涵蓋之各宗地籍之申請開發建築案，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，經都設會會同本府古蹟審查委員會併同審查並通過後，始得核發建築執照。</p> <p>三、符合公 9、公 10 用地開發作業規定時</p> <p>公 9、公 10 公園用地細部設計階段應配合熱蘭遮城殘蹟及周邊重要歷史建築提出整體公園開發計畫，並經本府都設會審議通過後，始得申請建築執照辦理開發工程。</p>	

表三 土地使用分區管制要點內容明細表(續十一)

公	開	展	覽	條	文	台南市都委會決議
<p>第十九條 本計畫區內各項土地使用分區及公共設施用地之停車空間設置基準如下：</p> <p>一、建築物使用性質為住宅使用部分：</p> <p>(一)其樓地板面積在 200m² 以下者，應留設一部汽車停車空間；如超過 200m² 者，則超過部分每超過 150 m² 及其零數應增加一部汽車停車空間。</p> <p>(二)獨立或連棟住宅使用者，其樓地板面積每滿 100 m²，應留設一部機車停車空間。</p> <p>(三)集合式住宅大樓使用者，其樓地板面積每滿 50 m²，應留設一部機車停車空間。</p> <p>二、建築物使用性質為下表使用時，停車空間設置基準如下：</p>						
使用性質	使用內容					
文康設施	音樂廳；體育場(館)；文康活動中心；里或社區活動中心；其他文康設施					
零售市場	傳統零售市場、超級市場					
日用百貨、一般零售業	營業樓地板面積 500 m ² 以上者					
餐飲業	營業樓地板面積規模大於 150 m ² 之飲食業、酒店					
日常服務業	洗衣、理髮、美容、織補、傘、皮鞋修補及擦鞋、修配鎖、自行車、機車修理、圖書出租、錄影節目帶出租、溫泉浴室、代客磨刀、汽車保養					
一般服務業	職業介紹所、僱工介紹所；計程車客運服務業；當舖；家畜醫院；補習班(營業樓地板面積超過 200 m ²)；禮服、及其他物品出租；搬場業。但不包括停車所；裱褙(藝品裝裱)；水電工程、油漆粉刷及土木修繕業；病煤防治業及環境衛生服務業；橋棋社；照相及軟片沖印業；招牌廣告物及模型製作業；機車修理；汽車保養所及洗車；錄音帶、錄影帶轉錄服務業，但不包括自行製作；汽車里程計費錶安裝(修理)業；視障按摩業；寵物美容百貨；室內裝潢、景觀、庭院設計承攬；派報中心；提供場地供人閱讀(K書中心)、資訊網路站；產品包裝設計業；機械設備租賃業；產品展示服務業；電影、電視攝製及發行業					
娛樂服務業	戲院、劇院、劇場、電影院；歌廳；夜總會、俱樂部；兒童樂園；電動玩具店；樂隊業；錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業；舞場、舞蹈表演場；釣蝦、釣魚場；視聽理容業、觀光理髮業；酒店；電腦網路遊戲					
健身服務業	籃球、網球、桌球、羽毛球、棒球、高爾夫球等球類運動比賽練習場地；國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房；室內射擊練習場(非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者)；保齡球館、撞球房；溜冰場、游泳池；營業性浴室(含三溫暖)					
特種服務業	酒家；酒吧；舞廳；特種咖啡茶室					
公務機關部分	政府機關及公用事業單位					

表三 土地使用分區管制要點內容明細表(續十三)

公 開 展 覽 條 文			台南市都委會決議
<p>第二十條 貨車裝卸位留設規定</p> <p>一、本計畫區內建築物作下列使用者，應依下表規定留設貨車裝卸位：</p>			
使用性質	貨車裝卸位留設標準	備註	
零售市場、批發市場	1.面積 500 m ² 以下者設 1 處。 2.面積超過 500 m ² ，小於 1000 m ² 者設 2 處。 3.面積超過 1000 m ² 者，基本數應設 2 處外，每增加 1000 m ² 增設 1 處。	1.本表所稱面積係建築樓地板面積。 2.各行業細目依前條(二)規定，前條未規定者依相關規定辦理。 3.每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。 4.最小裝卸位尺寸： (1)小貨車裝卸位：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。 (2)大貨車裝卸位：長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。 (3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。	
批發業、資源回收場、倉儲業、貨運業	1.面積 500 m ² 者以下設 1 處。 2.面積超過 500 m ² ，小於 2000 m ² 者設 2 處。 3.面積超過 2000 m ² 者，基本數應設 2 處外，每增加 2000 m ² 增設 1 處。		
殮葬服務業、工廠、修理業	1.面積 200 m ² 以下者免設。 2.面積超過 200 m ² ，小於 1000 m ² 者設 1 處。 3.面積超過 1000 m ² 者，基本數應設 1 處外，每增加 2000 m ² 增設 1 處。		
日用百貨、一般零售業、餐飲業、日常服務業、一般服務業、特種服務業	1.面積 500 m ² 以下者免設。 2.面積超過 500 m ² ，小於 2000 m ² 者設 1 處。 3.面積超過 2000 m ² 者，基本數應設 1 處外，每增加 2000 m ² 增設 1 處。		
其他	1.面積 1000 m ² 以下者免設。 2.面積超過 1000 m ² ，小於 2000 m ² 者設 1 處。 3.面積超過 2000 m ² 者，基本數應設 1 處外，每增加 2000 m ² 增設 1 處。		
<p>二、港埠專用區、加油站專用區之裝卸空間除依上述規定進行留設外，應同時符合下列標準：</p> <p>(一)裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有 15 公尺以上距離。</p> <p>(二)裝卸空間應於同一基地內設置，且不得佔用指定留設之公共開放空間。</p> <p>三、區內之建築物除依前項設置裝卸停車位外，需設置垃圾車進出、停放與處理垃圾之空間，並應規劃子母車之停放空間供垃圾分類處理壓縮後放置之用。</p>			

表三 土地使用分區管制要點內容明細表(續十四)

公	開	展	覽	條	文	台南市都委會決議
第廿一條	<p>依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，指定下列使用分區為容積送出基地，並適用該辦法之容積移轉相關事宜。</p> <p>一、安景區 二、第三種特文區 三、低密度住宅區</p> <p>其可移出容積範圍以本要點現有建築高度管制下，無法使用之容積為原則，且包括獎勵容積之部份。如有特殊情形經本府都設會審議通過者，不在此限。</p>					
第廿二條	<p>容積獎勵上限規定：</p> <p>下列土地使用分區項目適用「建築技術規則」第十五章基地綜合設計有關開放空間容積獎勵規定，其獎勵上限並以基準容積的15%為原則：</p> <p>一、特文區 二、特觀區 三、安景區 四、轉運站用地</p>					
第廿三條	<p>容積移轉指定接受基地規定：</p> <p>本計畫區內辦理容積移轉作業時，指定下列基地為容積接受基地，其接收容積以基準容積乘以20%為上限：</p> <p>一、第一種特旅區。 二、安平區細部計畫永華路二側街廓。 三、觀光商業專用區。</p>					
第廿四條	<p>其他規定</p> <p>一、連通設施</p> <p>(一)為促進土地使用效益與人車動線之順暢，本計畫範圍內道路上、下空權部份得興闢空橋、地下道、人工地盤等設施以供通行，並得為商業性質使用。</p> <p>(二)建築物、停車場等之連通準用第一款規定辦理，連通設施所需之工程費用、維護費用由申請人負擔。</p> <p>(三)各連通設施之通道部份不計入樓地板面積，但其中連通設施商業使用面積則計入申請基地之樓地板面積。</p> <p>(四)連通設施之規劃應載明於都市設計審議申請之相關書圖，並送本府都設會審查。</p> <p>二、變更回饋：本計畫涉及土地使用分區變更之內容，於變更使用項目時，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」有關住宅區變更為商業區之規定辦理變更回饋。</p> <p>三、本特定區計畫另訂都市設計管制事項，如附件，該管制事項俟本特定區計畫發佈實施後，相關條文授權由本府都設會審議通過後發佈實施。其修正程序亦同。</p>					

表四 細部計畫人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市 都委會 決議
一	許宏彬 安億橋南側	安億路是安平港歷史風景區南向的交通命脈，忽視週邊民眾行的安全與便利性。	安億路在安平歷史風景區的細部計畫中為聯外道路中主要道路。安平夜明珠只要不擺在路中央、不封路，小市民已心滿意足。	本項非都市計畫業務管轄，已知會相關單位研究。	
二	趙美慧	對於市府的延續性抱持不信任感，民國 89 年安平漁港地區細部計畫案說明書第 37 頁，建議計畫興建之造船廠，未闢建完成，暫緩拆除原造船廠。今市府現代美術館興建要及時完工，要造船廠 89 年底不再續約，於 90 年中拆除，而今連遷廠用地尚未定案就說要拆遷，鑑請都市計畫委員會就地方漁業需求做最合理之審查。	請市府就應辦事項完成後才辦理拆遷事宜。	已會同相關單位與當地業者接洽遷移事宜。	
三	李家和	<ul style="list-style-type: none"> ㄟ 安北路在水景公園段不宜廢除，應考慮以地下化通過水景公園。 ㄝ 安平造船廠應找地方安置好再遷移。 ㄞ 特定區內公有地應優先開發，其餘發展用地再專案變更。 ㄜ 儘速開發四草湖及環保公園以帶動安平的觀光發展。 		<ul style="list-style-type: none"> ㄟ 未來之整體景觀與水岸規劃，車輛通行將與公園內活動有所衝突，因此維持原規劃構想。 ㄝ 已會同相關單位與當地業者接洽遷移事宜。 ㄞ 基於特定區計畫開發之整體性，用地需整體規劃，利用專案規劃恐無法相互配合。 ㄜ 已反應相關單位進行中。 	

表四 細部計畫人民及團體陳情意見綜理表(續一)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市都委會決議
四	李文正	<ul style="list-style-type: none"> 1. 重新考慮位於安北路四草大橋之變電所規劃。 2. 雖然新規劃之變電所位置人煙稀少，比較沒有抗爭，可是新的變電所要供電的範圍是整個五期重劃區，如果變電所規劃在上述地址空將造成國家資源浪費。因為整個變電所完成將要花費十幾億元。 3. 一個變電所要花費十幾億元，實有必要慎重考慮。 		變電所用地劃設鑒於當地居民反對意見，與未來土地使用之配合，因此設置於四草大橋南側。	
五	行政院農業委員會林務局屏東林區管理處	為貴府擬定「台南市安平港國家歷史風景特定區計畫案」，擬將本處南部海岸林管理所預定地台南市安平區海興段六-三地號土地使用編定由「機關用地」變更為「公園用地」一案，請貴府惠予保留編定，請查照。	<ul style="list-style-type: none"> 1. 本案本處曾以民國九十二年九月二十四日屏秘第 九二六二五 二八七號函說明其重要及需要性，請貴府維持原使用編定有案。 2. 旨揭土地管理機關為行政院農委會林務局，由本處代管(如土地所有權狀影本)。 3. 查事業區外保安林已於九十二年度全面由林務局接管，未因應保安林業務之經營管理，並推動八掌溪以南至恆春半島、澎湖縣及小琉球之海岸林業務，本處急需興建南部海岸林管理所，而本筆土地取得不易，為興建南部海岸林管理所之最適場地，若能順利興建，將有助於安平港區及其他周邊海岸林之經營管理及區域生態環境之維護，又本案土地及安平港區之周邊土地均為空地，實亟待本處進行綠化及建物設計，因此惠請貴府保留土地使用編定為「機關用地」，以利執行業務。 	鑒於該設施尚未開闢，且基於特定區計畫開發之整體性，建議貴處另覓用地，市府相關單位將配合貴處辦理相關事宜。	

表四 細部計畫人民及團體陳情意見綜理表(續二)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	台南市 都委會 決議
六	台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處	<p>一 變電所劃設於目前活魚儲運中心污水處理廠之南側，較慶平路安億橋邊原址，相差甚遠，偏離負載中心，本公司須增加負擔龐大之輸配電管路費用支出約 2.5 億元(輸電 1.5 億，配電 1 億)，輸配電線路路徑須經本案新闢計畫道路，時程難以掌握並恐影響未來供電品質之虞。</p> <p>二 安北路部分路段已劃定為公園用地，本公司已埋設之配電管路如需遷移，將嚴重浪費公帑，至政府形象受損。</p> <p>三 變電所專用區預留面積 0.5 公頃，依本案土地使用分區要點第十四條有關規定，不足以興建。</p>	<p>一 請府儘速開闢與變電所輸配電路徑相關之計畫道路，如 3-18-15M 及 4-6-15M 等，並同意核發變電所至安億橋北側(約 0.5 公里)之路證申請，以避免變電所已興建完成，而線路卻無法引入之困擾。</p> <p>二 建議不妨礙公園使用之情形下同意保留本公司已埋設安北路部分已劃為公園用地之配電管路(附標示圖)，免予遷移。</p> <p>三 請市府變更變電所專用區範圍；劃設長 102M、寬 68M 之用地，面積 0.6936 公頃(如方案 1 配置圖)，俾便本公司按該土地使用分區管制有關規定興設變電所或放寬限高管制為 16.7M 變更變電所專用區範圍；劃設長 107M、寬 55M 之用地，面積 0.5885 公頃(如方案 2 配置圖)。上述配置方案須同意圍牆設置於境界線上、搬運道得設置於境界線退縮 15M 範圍內，另污一通道如在基地境界線外，則非本公司購地範圍。</p>	<p>一 變電所用地劃設鑒於當地居民反對意見，與未來土地使用之配合，因此設置於四草大橋南側。</p> <p>二 將請相關單位配合處理。</p> <p>三 用地規劃已經周全考量，建議維持原計畫。</p>	