變更臺南市中西區細部計畫 (第三次通盤檢討)案

【公告徵求意見說明書】

臺南市政府 民國 113 年 12 月

目 錄

第	一章	緒論	
		5 計畫緣起	
	第二節	i 法令依據	2
	第三節	計畫範圍與面積	2
第	二章	現行計畫概述	4
	第一節	都市計畫之擬定、變更歷程	∠
	第二節	現行計畫內容	5
	第三節	上地使用分區管制要點	28
	第四節	f 都市設計準則	55

附件一、臺南市容積率級距申請變更審議規範 (摘錄中西區部分)

圖 目 錄

圖	1	計畫區位示意圖	2
圖	2	計畫範圍示意圖	3
圖	3	中西區現行細部計畫示意圖	9
圖	4	中西區交通系統示意	15
圖	5	中西區防災避難圈分布示意圖	18
圖	6	中西區避難救災路線及避難據點示意圖	21
圖	7	中西區火災延燒防止地帶分布示意圖	21
圖	8	本計畫區第二期發展範圍示意圖	22
圖	9	本計畫區「住四(附)」位置示意圖	29
圖	10	本計畫區「商四(1)-1」位置示意圖	32
圖	11	本計畫區「商特-1(1)-1」位置示意圖	32
圖	12	本計畫區「商1(附)」位置示意圖	33
圖	13	本計畫區「商一(1)(附)」位置示意圖	33
圖	14	本計畫區「商四(1)(附)」位置示意圖	34
圖	15	本計畫區「商四(1)(附)」位置示意圖	34
圖	16	本計畫區「商四(1)(附)」位置示意圖	35
圖	17	本計畫區「商四(1A)(附)」位置示意圖	35
圖	18	本計畫區「商四(1A)(附)」位置示意圖	36
圖	19	住宅區及商業區使用強度管制示意圖	36
圖	20	中國城暨運河星鑽地區及臨廣4商業區之退縮建築規定示意圖	45
圖	21	本計畫區臨「3-59-20M」(民權路)之住宅區位置示意圖	45
圖	22	本計畫區指定之歷史巷道位置示意圖	47
圖	23	本計畫內古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區、	
		保存區及與其臨接或隔道路及永久性空地臨接之基地	49

圖 24	本計畫區內容積接受地區示意圖	50
圖 25	本計畫區內中國城暨運河星鑽地區內基地最小開發規模示意圖	52
圖 26	本計畫區內應整體規劃及最小建築基地面積位置示意圖	53
圖 27	本計畫區中國城暨運河星鑽地區內重要街廓轉角留設節點廣場位置	
	示意圖	54
圖 28	本計畫區內應辦理都市設計審議地區範圍示意圖	57
圖 29	古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區、保存區及	
	與其臨接或隔道路及永久性空地管制範圍示意圖	58
圖 30	基地進出口規範說明示意圖	61
圖 31	大面積建築基地開放空間留設原則示意圖	62
圖 32	圓環周邊地區審議範圍示意圖	63
圖 33	綠 2 東北側商業區範圍示意圖	64
圖 34	中正路(忠義路至西門路段)範圍示意圖	65
圖 35	運河兩側地區範圍示意圖	66
圖 36	運河兩側地區應留設 100 ㎡以上之廣場式開放空間標示示意圖	67
圖 37	運河兩側地區應設置地標量體示意圖	69
圖 38	海安路地下化路段兩側地區範圍示意圖	71
圖 39	中國城暨運河星鑽地區範圍示意圖	73
圖 40	「體3」體育場用地及其東側「CF-2-10M」出入道路範圍示意圖	77
圖 41	景觀道路範圍示意圖	78

表目錄

表 1	臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案後辦理情形綜理	表4
表 2	中西區細部計畫第二次通盤檢討後土地使用計畫面積綜理表	6
表 3	現行公共設施用地面積明細表	10
表 4	中西區都市計畫主要計畫道路表	16
表 5	中西區都市計畫細部計畫道路編號明細表	17
表 6	中西區直接避難區救災避難據點及指揮中心指定一覽表	19
表 7	中西區階段避難區救災避難據點及指揮中心指定一覽表	19
表 8	事業及財務計畫表	23
表 9	本計畫區都市設計審議層級表	58

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

民國 113 年適逢臺南慶祝建城 400 年,順應文化資產國際潮流,臺南 400 不能只看過去,也要放眼未來,奠基於文化脈絡的相關計畫仍在持續進行中, 然而,街區巷弄內,也不乏因為土地產權無法整合、巷弄狹小不具開發誘因而 放任老舊頹圮的失落空間,希望本次檢討可透過土地使用調整並結合公私協力, 打造多元、文化、創意的應許之城。

本計畫前於 107 年 6 月 20 日完成臺南市中西區細部計畫 (第二次通盤檢討), 另配合 108 年 8 月 15 日發布實施之主要計畫第五次通盤檢討,於 109 年 6 月 20 日發布實施「變更臺南市中西區細部計畫 (第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫 (第五次通盤檢討)) 案」。依據都市計畫法第 26 條規定:「都市計畫經發布實施後,不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次,依據發展情況,並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地,應變更其使用。」今已屆計畫檢討年限,為使計畫內容更能符合地方實際發展,故辦理本次通盤檢討,其目的如下:

- 一、遵循上位計畫及相關計畫之指導,檢討計畫區未來發展定位,引導健 全發展方向。
- 二、配合現況發展及相關公共建設投資情形,盤點地區整體發展潛力,適 當調整公共設施及土地使用分區等現行計畫內容,使計畫能契合都市 未來發展需求,並發掘課題及提出因應對策。
- 三、期望經過都市發展脈絡的分析與釐清,確立整建維護與都市設計機制, 採取適宜的獎勵與管制,降低都市計畫對特有紋理造成衝突,重構社 區基盤,引導老舊社區再發展,營造地區歷史風貌。
- 四、歷次都市計畫辦理情形校核及現行都市計畫圖資檢核,提升都市計畫 圖精確度以及都市計畫執行管理效率,並針對尚未依附帶條件辦理之 地區或時空背景已不符當初訂定原意者,配合現況發展或整體發展需 求,研擬後續解決方案或處理原則。
- 五、本次檢討擬針對前次通盤檢討及陸續到位之都市重點發展空間,檢討 調整適宜之土地使用管制要點與都市設計審議規範,塑造地區發展特 色。

第二節 法令依據

- 一、依都市計畫法第26條規定,辦理本次通盤檢討作業。
- 二、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 44 條規定,辦理都市計畫通盤檢 討前公告徵求意見以供通盤檢討之參考。

第三節 計畫範圍與面積

本計畫區隸屬臺南市中西區行政轄區,東以北門路及大同路為界,南至健康路及永華路,西以中華西路、民權路接壤,北以成功路、文賢路、武聖路、和緯路接鹽水溪為界,範圍邊界皆與北區、東區、南區、安平區及安南區相鄰。面積為628.87公頃。其地理區位詳圖1、計畫區範圍示意圖詳圖2。

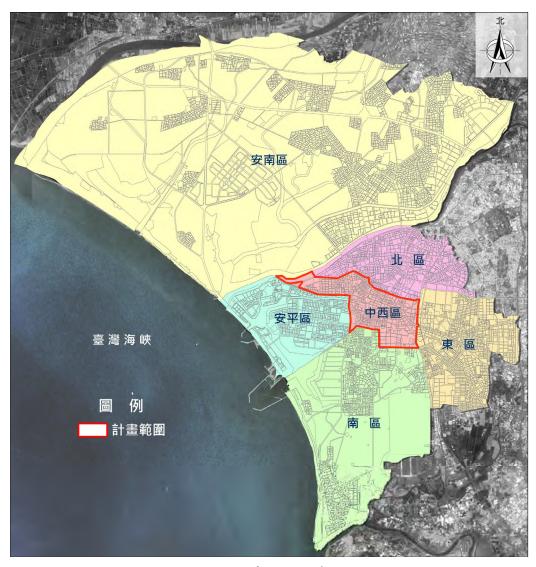


圖 1 計畫區位示意圖

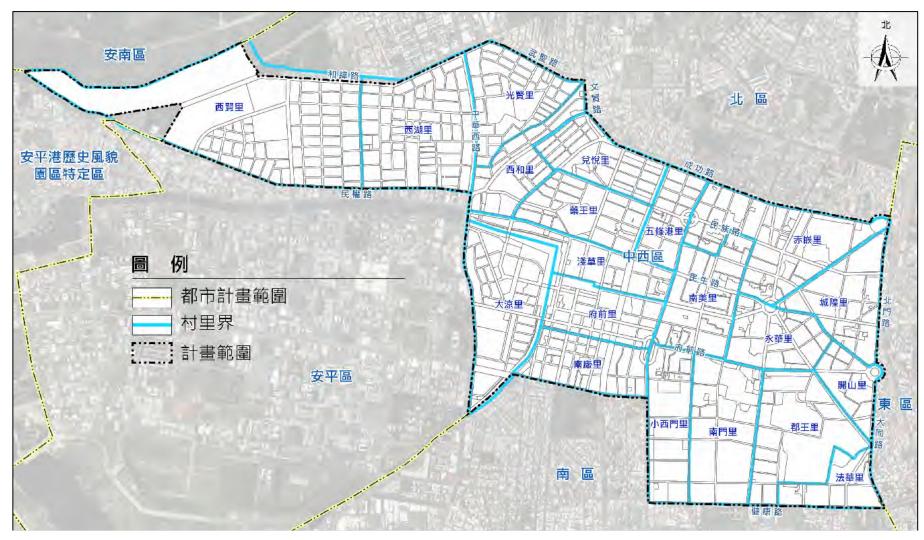


圖2 計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概述

第一節 都市計畫之擬定、變更歷程

現行計畫為 107 年 6 月 20 日發布實施之「變更臺南市中西區細部計畫 (第二次通盤檢討)案」,迄今辦理 2 次主要計畫個案變更、1 次主要計畫通盤 檢討,1 次細部計畫通盤檢討、3 次細部計畫專案通檢、3 次細部計畫個案變更, 相關辦理歷程彙整詳表 1,土地使用計畫面積詳表 2。

表 1 臺南市中西區細部計畫 (第二次通盤檢討) 案後辦理情形綜理表

項	N			發布實施日期/
次	序號	計畫類型	計畫案名	公告文號
-	490	細計通檢	變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案	107.6.20府都綜字第 1070693950A號
1	496	細計個變	變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)(「停18」 停車場用地土地使用分區管制要點)案	107.11.15 府都綜字 第1071243643A號
			デートリー・デートラー・データー・デートラー・デーー・デー・デー・デー・デー・デー・デー・デー・デー・デー・デー・デー・デ	第1071245045A號 108.8.15府都綜字第
2	505	主計通檢	段)案	1080869368A號
3	515	細計通檢	變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)(配	109.6.20府都綜字第
L	010		合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討))案	1090599454A號
4	516	細計個變	變更臺南市中西區細部計畫 (中國城暨運河星鑽地區	109.06.23 府都綜字
	0.0		廣4土地使用分區管制要點)案	第1090720802A號
5	518	細計專通	變更臺南市都市計畫(中西區等5處地區)細部計畫 (配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率 級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案 通盤檢討案	109.9.1府都綜字第 1090817585A號
6	519	主計個變	變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)(變更內容第153案南門段1928、1929等2筆地號)(中密度住宅區(附)為商1(附)商業區)案	109.10.7府都綜字第 1091173485A號
7	529	細計專通	變更臺南市都市計畫(中西區、安南區部分)土地使 用分區管制(建築基地地下開挖率規定)專案通盤檢 討案	110.62府都綜字第 1100622101A號
8	549	細計個變	變更臺南市都市計畫(中西區等5處地區)細部計畫 (配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率 級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案 通盤檢討案(中西區武聖段2534-2、2534-3地號土 地)(「住四」住宅區為「住(申1)」住宅區)案	111.4.6 府都綜字第 1110399504A號
9	580	細計個變	變更臺南市中西區細部計畫(部分「停C3」停車場用 地為「機C1」機關用地)(配合西湖里多功能場館新 建計畫)案	112.12.20府都綜字 第1121619571A號
10	592	主計個變	變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)(變更內容第152案南廠段742地號)(高密度住宅區(附)為商1(附)商業區)案	113.8.20府都綜字第 1131089542A號

註:「序號」為臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統之案件編碼。

資料來源:臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統(截至民國 113.10);本計畫彙整。

第二節 現行計畫內容

一、計畫年期及人口

計畫目標年為民國 115年;計畫人口 107,600人。

二、土地使用計畫

本計畫共劃設 9 類土地使用分區,其中以住宅區、商業區為主,劃設面積分別為 189.62 (30.15%)、144.16 公頃 (22.92%),各土地使用分區面積合計約 381.75 公頃,占計畫總面積 60.70%,土地使用計畫詳表 2、圖 3。

- (一) 住宅區:面積為 188.53 公頃,占計畫總面積 29.98%。
- (二)商業區:分為中心商業區、次要商業區及低強度商業區,面積合計為 144.16 公頃,占計畫總面積 22.92%。
- (三)文教區:劃設 1 處文教區,面積合計 2.77 公頃,占計畫總面積 0.44%。
- (四)保存區:劃設 1 處(存 11),面積為 1.75 公頃,占計畫總面積0.28%。
- (五)古蹟保存區:共劃設 48 處,面積合計為 13.27 公頃,占計畫總面積 2.11%。
- (六)加油站專用區:劃設 5 處加油站專用區,面積合計為 0.57 公頃, 占計畫總面積 0.09%。
- (七)河川區:河川區面積為23.94公頃,占計畫總面積3.81%。
- (八)第三種電信專用區:劃設 2 處第三種電信專用區,面積合計為 0.67 公頃,占計畫總面積 0.11%。
- (九)觀光休閒特定專用區:劃設2處觀光休閒特定專用區,面積合計為 6.10公頃,占計畫總面積0.97%。

表 2 中西區細部計畫第二次通盤檢討後土地使用計畫面積綜理表

			類別	細計通檢 中西區二通 計畫 面積	主計通檢 五通二階 變更 面積	細計通檢 配合五通 變更 面積	主計個變 住變商 變更 面積	細計個變 容積級距 變更 面積	細計個變 停變機 變更 面積	主計個變 住變商 變更 面積	歷次變更 面積 (八语)	面積		占都市發展 用地面積比例 (%)
				(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(76)	(/0)
			密度住宅區(住六、住六 付))	7.33	+2.12	+0.00 ^{♯2}				-0.01	+2.11	9.44	1.50	1.59
	住中		密度住宅區(住五、住五 付1)、住五(附2)、住		+6.12		-0.09				+4.94 ^{±3}	88.47	14.07	14.84
	住宅區		密度住宅區(住四、住四 付))	91.39				-0.42			-0.42	90.97	14.46	15.26
		住二	· -	0.32							-	0.32	0.05	0.05
土地		住((申)1	-				+0.42			+0.42	0.42	0.07	0.07
地		小言	†	181.48	+8.24		-0.09	0.00		-0.01	+7.05	189.62	30.15	31.81
使用分區		中心商業區	商四(1)、商四(1)- 1、商四(1)(附)、商 四(1)(附)、商四 (1A)(附)、商特-1、 商特-1(1)-1、商1 (附)、商一(1)	145.46	-3.62	+0.00 ^{±2}	+0.09			+0.01	-3.52		22.57	23.81
		次要	商一(62)(附)	1.94							-1.94 ^{±3}		-	-
		次要商業區	商一(63)(附)	1.32							-1.32 ^{±3}		-	-
		業品	商一 (63)	-	+0.20	+0.00 ¹¹²					+0.20		0.03	0.03
)	商一(64)(附)	0.66	-0.72						-0.66 ^{≌3}	-	-	-

		細計通檢 中西區二通	主計通檢五通二階	細計通檢 配合五通	主計個變 住變商	細計個變 容積級距	細計個變 停變機	主計個變 住變商	医山鳞面	田仁山士	上始上春	上地士政员
	類別	計畫	並通一階 變更	變更	變更	参 便	變更	變更	歷次變更 面積	現行計畫 面積	占總計畫	占都市發展 用地面積比例
	<i>突</i> 貝 <i>万</i> リ	面積	五 面積	五 面積	五 面積	五 五 積	面積	五 面積	山横 (公頃)	(公頃)	(%)	一(%)
		(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公顷)	(76)	(70)
	商一(66)(附)	0.83	-1.50						-0.83 ¹¹ 4	-	_	
	商一 (66)	-	+0.03	+0.00 ^{№2}					+0.03	0.03	_	0.01
	商一(67)(附)	0.64	-0.64						-0.64	-	_	_
	商一 (67)	-	+0.64	+0.00 ²					+0.64	0.64	0.10	0.11
	低強度商業區	1.35							-	1.35	0.21	0.23
	小計	152.20	-9.23	+0.00 ²	+0.09			+0.01	-8.04 ^{±3}	144.16	22.92	24.18
	文教區	-	+2.77						+2.77	2.77	0.44	0.46
	保存區	1.75							-	1.75	0.28	0.29
	古蹟保存區	13.21	+0.05						+0.05	13.26	2.11	2.22
	加油站專用區	-	+0.57						+0.57	0.57	0.09	0.10
	河川區	32.93	-8.99						-8.99	23.94	3.81	-
	第三種電信專用區	0.67							-	0.67	0.11	0.11
	觀光休閒特定專用區	6.10							-	6.10	0.97	1.02
	小計	388.34	-6.59	-	0.00	0.00	-	0.00	-6.59	381.75	60.70	60.02
	公園用地	7.98	-0.10						-0.10	7.88	1.25	1.32
	公園兼兒童遊樂場用地	5.51							-	5.51	0.88	0.92
公共	綠地	2.13	+0.11						+0.11	2.24	0.36	0.38
設	廣場用地	5.42	+0.26						+0.26	5.68	0.90	0.95
施	廣場兼停車場用地	0.30							-	0.30	0.05	0.05
用地	體育場用地	2.99							-	2.99	0.48	0.50
	大專學校用地	25.74							-	25.74	4.09	4.32
	高中(職)學校用地	11.62	-2.75						-2.75	8.87	1.41	1.49

	細計通檢	主計通檢	-	主計個變	細計個變	細計個變	主計個變				
	中西區二通			住變商	容積級距	停變機	住變商	歷次變更	現行計畫	占總計畫	占都市發展
類別	計畫	變更	變更	變更	變更	變更	變更	面積	面積	面積比例	用地面積比例
	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	(公頃)	(公頃)	(%)	(%)
	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)	(公頃)				
國中學校用地	15.29	-0.02						-0.02	15.27	2.43	2.56
國小學校用地	19.07							-	19.07	3.03	3.20
機關用地	7.75	-1.08				+0.15		-0.93	6.82	1.08	1.14
社教用地	3.12							-	3.12	0.50	0.52
郵政用地	0.10							_	0.10	0.02	0.02
變電所用地	0.30							_	0.30	0.05	0.05
市場用地	5.01							-	5.01	0.80	0.84
停車場用地	1.39					-0.15		-0.15	1.24	0.20	0.21
加油站用地	0.14	-0.14						-0.14	-	0.00	0.00
污水處理廠用地	0.17							_	0.17	0.03	0.03
自來水事業用地	0.23	+0.07						+0.07	0.30	0.05	0.05
交通用地	-	+1.10						+1.10	1.10	0.17	0.18
河道用地	-	+8.74						+8.74	8.74	1.39	-
公園道路用地	7.39							-	7.39	1.18	1.24
道路用地	118.88	+0.40						+0.40	119.28	18.97	20.01
小計	240.53	+6.59				+0.00		+6.59	247.12	39.30	39.98
合計	628.87							-	628.87	100.00%	
都市發展用地	596.19							-	596.19		100.00%

註:1.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入;表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源:107年6月20日變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案及其後歷次發布實施都市計畫變更案(截至民國113.10),臺南市政府,本計畫彙整。

^{2.}配合主計五通二階調整分區編號,未涉及計畫面積調整變更。

^{3.}主計五通二階部分變更範圍屬細部計畫道路、綠地等公共設施用地,於細部計畫未有變更事實,故於歷次變更面積予以扣除。

^{4.}主計五通二階部分變更範圍屬細部計畫道路及主、細計畫面積差異,於細部計畫未有變更事實,故於歷次變更面積予以扣除。

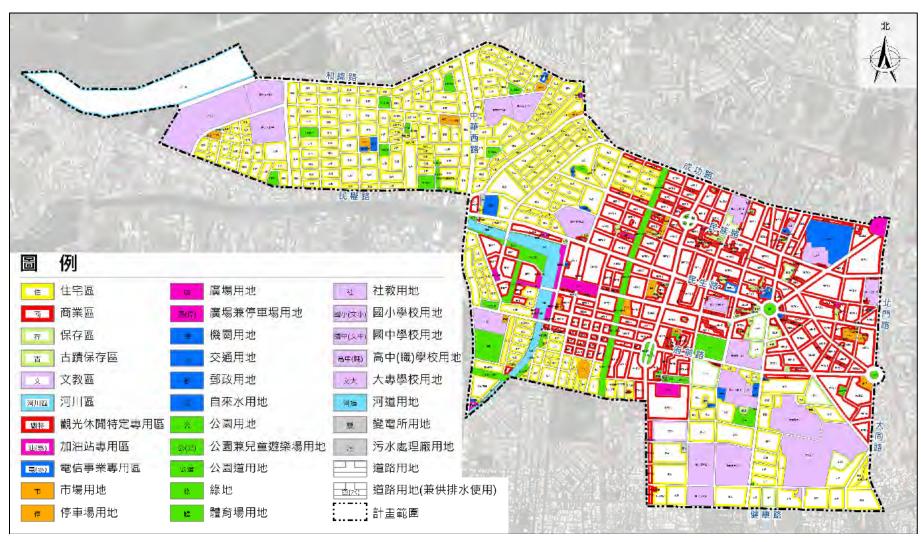


圖 3 中西區現行細部計畫示意圖

三、公共設施計畫

本計畫公共設施用地共計劃設 23 種公共設施用地,包含公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地、廣場兼停車場用地、體育場用地、大專學校用地、高中(職)學校用地、國中學校用地、國小學校用地、機關用地、社教用地、郵政用地、變電所用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、污水處理廠用地、自來水事業用地、交通用地、河道用地、公園道路用地、道路用地,面積合計約 247.12 公頃,占計畫區總面積 39.30%。公共設施用地明細表詳表 3。

表 3 現行公共設施用地面積明細表

項目	計畫 性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明
		公8	1.27	(建興國中南側)
		公11	2.46	運動公園(忠義國小西側)
		公35	0.31	協和公園(協進國小北側)
	主要		0.21	中華北路西側、運河北側
	計畫	公63	0.61	運河東側
公園		公70	0.56	永福路一段西側
用地		公71	0.13	友愛街南側
		公97 (附)	1.47	運河星鑽自然生態公園(運河西側)
	細部計畫	公C1	0.33	運河南側
		公C2	0.12	運河西側
		公C3	0.17	永福路一段西側
		公C4	0.02	文賢路西側
		公C5	0.22	府前路一段南側
		小計	7.88	
	, 40	公(兒) C1	0.42	文小55北側
		公(兒) C2	0.48	文中51南側
		公(兒) C3	0.65	中華北路西側
公兒	細部	公(兒) C4	1.25	頂美二街東側
用地	計畫	公(兒) C5	0.52	和緯路南側
		公(兒) C6	0.45	公38西南側
		公(兒) C7	0.69	西賢一街東側
		小計	5.51	
		綠1	0.44	民生綠園(中山路與南門路圓環)
		綠2	0.50	小西門圓環(府前路與西門路圓環)
/#. 1 l.	主要	綠3	0.31	西門圓環(西門路與民族路圓環)
綠地	計畫	綠4		東門綠園(北門路與府前路圓環)
		綠38		運河東側
		綠39	0.25	運河北側

	計畫		面積	
項目	川重性質	編號	(公頃)	位置/說明
		綠C1		運河北側
	細部	綠C2		中華西路西側
	計畫	1		運河西側
		綠C4		運河西側
		小計	2.24	
		廣1		火車站前站;部份兼作停車場用
	主要	廣3		國泰廣場(私立南英商工北側)
	十里計畫	廣4		中正路西端
	-1 =	廣8		運河東側
		廣11		祀典武廟前廣場 (永福路西側)
		廣C1		成功國小東側
		廣 C2 (附)		公園路西側
廣場		廣C4		府城隍廟北側
用地		廣C5		原臺南同廳舍西側
	細部			運河西側
	計畫	廣C7		友愛市場東側
		廣C8		友愛東街北側
		廣C9	0.00	中正路北側
		廣C10		民族路南側
		廣 C 11	0.14	海安路西側
		小計	5.68	
廣場兼	細部	廣停C1	0.05	府前路北側
停車場	計畫	廣停C5	0.25	運河西側
用地		小計	0.37	
體育場 用地	主要計畫	體3	2.99	永華市政中心東側,社教館南側
	上五	文中2	13.16	樹林街東側(臺南大學)
大專學	主要	文大11	10.61	3-23-30M道路南側
校用地	計畫	文大13	1.97	民族路北側 (臺南護專)
		小計	25.74	
高中	L II.	文中3	5.70	樹林街北側(臺南女中)
(職)	主要	文中4	1.89	健康路北側 (家齊高中)
學校	計畫	文中20(附)	1.28	西門路西側(啟聰學校)
用地		小計	8.87	
		文中28	5.41	南寧街南側(中山國中)
四十段	主要	文中35	3.49	忠義路東側(建興國中)
國中學	計畫	文中51	2.47	文賢路西側
校用地		文中53	3.90	和緯路南側
		小計	15.27	
		文小5	4.26	忠義路西側(進學國小)
		文小12		金華路西側(協進國小)
國小學	主要	文小18		成功路南側(成功國小)
•	計畫	文小19		永福路東側(永福國小)
		文小20		忠義路東側(忠義國小)
		文小55		文賢路西側、西和路北側
	<u> </u>			=2, = 1, = ===,

項目	計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明
	I- X	文小80		和緯路南側
	小計		19.07	
	, ,	機13	_	民生綠園東南側(中西區區公所)
		機14		公35西側(中西區戶政事務所)
		機15		忠義路西側(家畜疾病防治所)
		機23		自來水公司南側
	, _T	機26		民生綠園北側(臺南氣象測候所)
	主要	機28		中山路西側(臺南醫院)
	計畫	機49	0.37	建興國中西南側(稅捐處)
LALO EFF		機54	0.06	民 上 改 一 铅 去 側 、 環 河 街 車 側 (中 西 區 街
機關用地		機65	0.15	協進國小北側(長樂社區活動中心及長樂 派出所)
				除供活動中心、公共托育、親子悠遊館及
		機C1	0.53	派出所使用外,得供其他機關單位使用
	細部			(湖美街、湖美街60巷口)
	計畫	機C2	0.02	府前路、永福路口
	可里	機C3	0.15	公園路與B-5-9M計畫道路交口處北側(供
				活動中心使用)
		機C4		中正路北側(消防局第七大隊中正分局)
		小計	6.82	
	主要	社1		新市政中心東側 (生活美學館)
	十畫	社2		公園路西側(市立第二幼稚園)
社教		社5	0.34	建興國中北側(市立第一幼稚園使用)
用地	細部計畫	社 C1 (附)	0.11	公園路西側(鶯料理)
		小計	3.12	
郵政	主要			啟聰學校南側(第三支局)
用地	計畫	郵8	0.07	建興國中東側(第十五支局)
71,70	小計		0.10	
變電所	主要			建興國中西側(臺南電力公司)
用地	計畫			進學國小西北側
,,,,,,		小計	0.30	
		市4		中正路北側
		市6		永福路西側、友愛街南側(友愛市場)
		市7		海安路西側(保安市場)
	主要	市16	0.60	青年路南側 (東市場)
	十畫	市17		東門圓環西側(復興市場)
市場	画	市18		文賢路西側(第一小康市場)
用地		市19		民族路南側(永樂市場)
		市20		民權路北側(長樂市場)
		市21		中正路南側(康樂市場)
	細部	市C1		光賢街北側
	計畫	市 C2 (附)		中華北路西側
	川里	市C3	0.38	和緯路南側

項目	計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明
	<u> </u>	市C4	, , ,	文大11南側
		小計	5.01	
	主要計畫	停18	0.17	市政府東側
		停C1	0.16	武聖路南側
停車場		停C2	0.34	中華北路西側
伊平場 用地	細部	停C3	0.05	和緯路南側
用地	計畫	停C4	0.07	文大11南側
		停 C5 (附)	0.24	東菜市場東側
		停 C 6	0.21	運河西側、府前路北側
		小計	1.39	
加油站	主要	油6	0.04	西門路東側
加油站 用地	計畫	油9	0.10	文賢路西側
用地	小計		0.14	
污水處 理廠用 地	主要計畫	污8	0.17	中華北路南端東側(成功截流站)
自來水	主要	自1	0.23	建興國中東側
事業用	計畫	自2(附)	0.07	中華西路東側、永華路南側
地	小計		0.30	
交通 用地	交1 ()	针)	1.10	民生路二段北側
河道用地			8.74	-
	主要	公道6	5.55	海安路(成功路至永華路)
公園道	計畫	公道8	0.91	永華路 (運河西側至中華西路)
公 <u>國</u> 理 用地	細部計畫	公道-CF-23-30M	0.93	運河星鑽 (運河西側)
		小計	7.39	
道路用地	道路用地			-
		總計	246.03	

註:表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準;表內數據、位置/說明僅供統計與敘述參考,實際使用應以各該用地主管機關資料為準。

四、交通系統計書

本計畫區內之道路系統分為環狀道路、地區集散道路及社區進出道路三種層級,茲依道路層級分述如下;另各計畫道路明細表詳表 4、表 5。

(一) 環狀道路系統

1.中環都心主要道路

即由環繞市中心區外圍之中華西路 (二-2-30M)、中華北路 (二-2-30M) 等路寬 30 公尺之環狀道路構成,作為匯集市區對外車流之環形路網。

2.內環生活林蔭道路

以市區內部之公園道路(公道六、公道八)所組成,串連周邊大型公園,形成都市重要之休憩生活道路。

(二) 地區集散道路系統

1.主要道路

計畫區內道路寬度 18 公尺以上,擔負聯繫環狀聯外道路 系統功能之計畫道路。

2.次要道路

計畫區內道路寬度介於 10~18 公尺以下者,具有地區車流收集功能之計畫道路。

(三)社區進出道路

其餘區內 10 公尺以下之計畫道路,作為社區內各建築基地銜接主要幹道之基地進出道路。

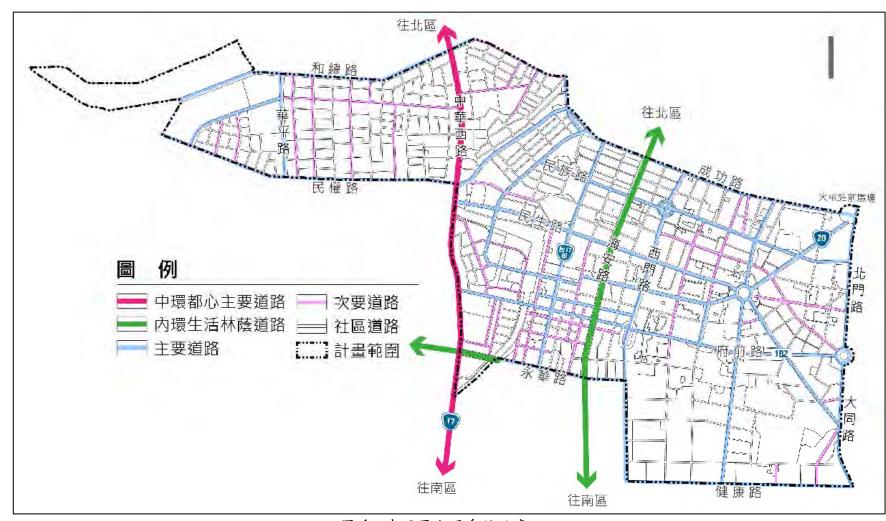


圖 4 中西區交通系統示意

表 4 中西區都市計畫主要計畫道路表

編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖	編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖
2-2	30	2,300	自 3-23-30M 至計畫 範圍(中華西路)	4-21	18	1,800	自計畫範圍至 3-8-20M (公園路、南門路)
3-1	20	1,030	自計畫範圍至運河 (臨安路)	4-26	14.5	480	自 4-8-18M 至公道八- 20M (郡西路)
3-3	22	1,760	自臺南車站前至 3-1- 20M(成功路)	4-27	14.5	700	自 3-20-22M 至市 7 (康樂街)
3-4	22 23.5	1,030 775	自臺南車站前至廣 4 (中正路、中山路)	4-28	18	600	自計畫範圍至 3-20-22M (金華路)
3-7	20	830	自 3-14-22M 至公道 六(永華路)	4-30	18	375	自計畫範圍至 3-1-20M (文賢路)
3-8	20	1,460	自 3-11-20M 至 3- 14-22M(健康路)	4-44	15	620	自 3-11-20M 至綠 1 (青 年路)
3-11	20 22	1,840	自臺南車站前至計畫 範圍(大同路、北門 路)	4-45	15	1,000	自綠 4 至 3-14-22M (民權路)
3-13	22	280	自 3-4-22M 至 4-9- 18M(忠義路)	4-46	15	800	自計畫範圍至 3-4-22M (忠義路)
3-14	22	2,100	自 3-3-22M 至計畫範 圍 (西門路)	4-47	15	780	自 4-5-18M 至 4-9-18M (永福路)
3-15	20	300	自 3-20-22M 至 4- 50-11M (金華路)	4-50	11	165	中國城兩側(運河北街、南街)
3-16	20	585	自 4-50-11M 至計畫 範圍(金華路)	4-64	15	210	自 3-15-20M 至運河
3-20	22	1,920	自綠 1 至計畫範圍 (民生路)	4-65	15	520	自 3-20-22M 至 4-9- 18M (環河街)
3-23	30	2,450	自 CE-106-18M 至計 畫範圍(和緯路)	4-187	15	560	自 2-2-30M (中華西路)至 4-9-18M (府前路)
3-39	23	1,200	自 3-1-20M 至 2-2- 30M(西和路)	5-13	8	200	自 5-14-12M 至 CE-90- 8M
3-58	20	680	自 4-10-23M 至文大 11 南側	5-14	12	180	自 CE-55-8M 至 5-13- 8M
3-59	20	2.230	自 2-2-30M 至計畫範 圍(民權路)	5-15	10	100	自 5-16-10M 至 5-22- 10M
4-5	18	2,140	自 3-11-20M 至 3-1- 20M(民族路)	5-16	10	175	自 5-13-8M 至 CE-58- 8M
4-7	14.5	120	自 4-21-18M 至 4- 19-18M(友爱街)	5-17	10	200	自 5-14-12M 至 CE-62- 10M
4-8	18	630	自 4-65-15M 至 3- 14-22M	5-18	10	85	自 5-17-10M 至 CE-58- 8M
4-9	18	2,560	自綠 4 至計畫範圍 (府前路)	5-20	10	85	自 5-17-10M 至 CE-58- 8M
4-10	23	670	自計畫範圍至 3-59- 20M	5-22	10	75	自 5-17-10M 至 5-13- 8M
4-18	16	440	自 3-11-20M 至 3-8- 20M(府連路)	公園道六	40	1,380	自 3-3-22M 至公 7 (海 安路)
4-19	18	1,040	自綠 1 至 3-11-20M (開山路)	公園道八	40	245	自運河南側至計畫範圍 (永華路)
4-20	15	125	自文大2至計畫範圍 (體育路)				

註:表內數據僅供統計參考,實際長度、位置,應依計畫圖所示,並以實地分割測量為準。

表 5 中西區都市計畫細部計畫道路編號明細表

編號	寬度 (M)	長度 (M)	編號	寬度 (M)	長度 (M)	編號	寬度 (M)	長度 (M)
-	-	-	CB-19	9	560	CB-56	6	450
CA-2	9	1,150	CB-20	9	190	CB-57	6	170
CA-3	9	50	CB-21	9	200	CB-58	6	170
-	-	-	CB-22	9	255	CB-59	8	115
CA-5	6	150	CB-23	9	180	CC-1	14.5	65
CA-6	6	150	CB-24	9	248	CC-2	15	585
CA-7	4.5	150	CB-25	9	115	CC-3	11	430
CA-8	6	87	-	-	-	CC-4	15	160
CA-9	6	140	-	-	-	CC-5	11	360
-	-	-	CB-28	6	110	CC-6	11	230
CA-11	9	102	-	-	-	CC-7	9	900
CA-12	9	125	-	-	-	CC-8	9	670
CA-13	9	197	CB-31	6	220	CC-9	15	805
CA-14	9	116	CB-32	6	180	CC-9	15	125
CA-15	6	130	-	-	-	CC-10	9	430
CA-16	9	120	-	-	-	CC-11	9	560
CA-17	6	120	-	-	-	CC-12	9	370
CA-18	20	130	CB-36	6	170	CC-13	9	200
CA-19	6	95	CB-37	6	100	CC-14	9	650
CB-1	11	316	CB-38	6	120	CC-15	9	250
CB-2	16	450	CB-39	6	280	CC-16	9	620
CB-3	10	110	CB-40	6	120	-	-	-
CB-4	15	247	-	-	-	-	-	-
CB-5	9	325	-	-	-	CC-19	6	210
CB-6	9	280	CB-43	6	220	CC-20	6	200
CB-7	9	250	CB-44	6	250	CC-21	6	170
CB-8	9	231	CB-45	6	180	CC-22	6	180
CB-9	9	231	CB-46	6	260	CC-23	6	175
CB-10	9	170	CB-47	6	150	CC-24	6	160
CB-11	9	258	CB-48	6	100	CC-25	6	170
CB-12	9	216	CB-49	7	80	CC-26	6	70
CB-13	9	245	CB-50	8	760	CC-27	6	110
CB-14	9	320	-	-	-	CC-28	6	310
CB-15	9	328	CB-52	6	150	CC-29	6	100
CB-16	9	470	CB-53	6	130	CC-30	6	50
CB-17	9	150	CB-54	6	200	CC-31	6	95
CB-18	9	230	CB-55	6	500	CC-32	6	80

註:表內所列面積數目,係僅供參考之用,其形狀、大小、位置,應依計畫圖所示,並以實地分割測量為準。

五、都市防災計畫

(一)防災避難圈

1.直接避難區域

以計畫區現有面積 10,000 m以上之公園 (含體育場)為可安全停留之避難地,配合主要計畫道路系統,將其周邊步行距離 1 公里的範圍內所涵蓋的街廓劃設為直接避難區的範圍。依主要計畫劃設原則,本計畫範圍內設有 B10、B11、B16、 B18 及 B20 五區。

2.階段避難區域

除直接避難區域外,其他區域(以都市發展用地為主,不包括農業區、保護區、河川區、排水道、公墓)則指定為階段避難區域,該區域內之每一避難圈必須提供臨時之避難場所,待救援人員抵達或餘震結束後,再由引導進入指定之避難地。依主要計畫劃設原則,本計畫範圍內設有 R23、R24、R25 及 R27 四區。

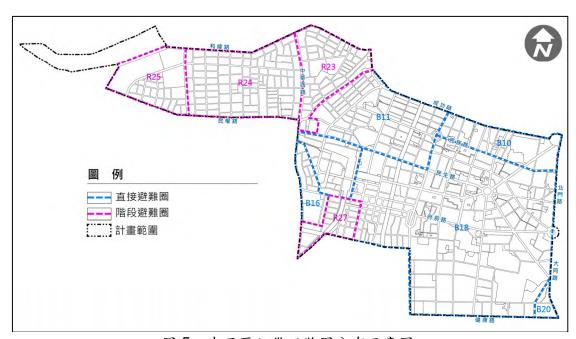


圖 5 中西區防災避難圈分布示意圖

表 6 中西區直接避難區救災避難據點及指揮中心指定一覽表

避難圏	指定地點(名稱)
B10	廣 1 (臺南車站前廣場)、社 2 (市立第二幼稚園)、文大 13 (臺南護專)、機 28 (臺南醫院)
B11	公35(協和公園)、文小12(協進國小)
B16	體 3、停 18、社 1 (臺南市社教館)
B18	機 13(中西區區公所)、機 26(臺南氣象測候所)、公 8(南門公園)、公 11(運動公園)、公 70、公 71、綠 2(小西門圓環)、綠 4(東門綠園)、高中 3(臺南女中)、高中 4(家齊女中)、高中(文中)20(臺南啟聰學校)、文中 28(中山國中)、文中 35(建興國中)、文小 5(進學國小)、文小 19(永福國小)、文小 20(忠義國小)、社 5(市立第一幼稚園)、文大 2(臺南大學)、機 54(中西區衛生所)
B20	機 20 (東區區公所)

表 7 中西區階段避難區救災避難據點及指揮中心指定一覽表

避難圈	指定地點(名稱)
R23	文中 51
R24	公 38
R25	文中 53、文小 80、文大 11
R27	公63、廣8(運河沿岸人行廣場)

(二)避難救災動線

防災通道網路系統對於避難與救災的成效,具有重大的影響。在整個災害發生時序列中,防災通道系統是第一個開始運作的系統,而其他空間系統的正常運作均需依靠防災通道系統互相聯繫,因此防災通道系統之規劃在防災規劃中扮演關鍵性角色。因此,避難救災動線之規劃,應考量與外界、避難據點連接之可及性及道路寬度等,一般以區內主要道路為主要防救災動線;次要動線則扮演避難、救災據點間相互聯繫的角色。

1.緊急道路

以計畫區內道路寬度 20 公尺以上之聯外道路為緊急道路,可延續 通達其他行政區之路徑,並須最優先保持通暢之運輸功能。

2.救援運輸道路

以計畫區內道路寬度 15~20 公尺以上之聯外道路為救援運輸道路, 主要作為通達區內消防、物資支援、人員集合之路徑,故須考量能便 利聯繫區內各消防據點及收容場所。

3.避難輔助道路

以計畫區內道路寬度 8 公尺以上之出入道路為避難輔助道路,主要作為救災運輸道路之輔助道路。

(三) 救災避難據點及指揮中心

救災據點為都市內可在災害發生時發揮救災功能之機關或機構,如警察局、消防局、醫院。救災指揮中心為災後發生時,能有效與各救災單位聯絡並掌控災害最新消息,整合災情、與外界聯繫求援之行政指揮中心, 且應避免位於災害潛勢地區,並應鄰接救援道路。

1. 區指揮據點

區指揮中心以區公所作為災害防救緊急指揮中心,為災情統整、 新聞發佈、救難調度之處所。

2.避難據點

一般以公園、學校、廣場及其他公共開放空間為主。指定區內學校、積關、社教館及體育館為緊急避難場所;公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及停車場則為臨時避難場所。

臨時收容場所則以面積大於 10,000 ㎡之區域性公園、全市性公園、體育場所、兒童遊樂場、廣場為指定對象,每人平均擁有 1 至 2 ㎡的避難面積為原則。

3.醫療據點

本計畫區內計有兩所區域醫院(臺南市立醫院及郭綜合醫院)、6 所地區醫院(洪外科醫院、郭明慧醫院、仁村醫院、永和醫院、鄭和 燃醫院、永川醫院)及 197 所診所,於災難發生時,可進行相互支援、 醫療提供之工作。而一般診所多不具住院診療服務,定位為緊急及輕 傷醫療據點,地區醫院為短期收容及醫療處所,區域及醫學中心則為 中、長期醫療據點,可提供患者較為完適之醫療服務。

4. 消防據點

區內有一處消防局第七大隊中正分局,主要負責本計畫區內救助 工作。

5.警察據點

警察局除具有維持受災地區治安及災難救護之權責外,警察局之 通訊設備完整可作為緊急指揮處所,區內共有 2 所分局,分別為臺南 市警察局第二及第四分局,轄下各有南門、博愛、民生、民權及海安、 中正、長樂等7所分駐派出所,主要負責本計畫區內治安維持工作。

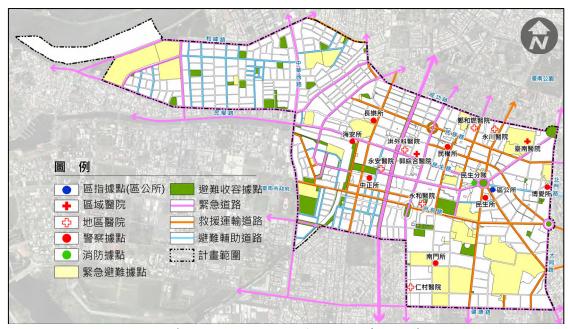


圖 6 中西區避難救災路線及避難據點示意圖

(四)火災延燒防止地帶

以區內寬度 15 公尺以上之道路(包含公園道)、河川(鹽水溪、安平運河)及主要計畫劃設之公園用地等公共設施作為防火綠軸。

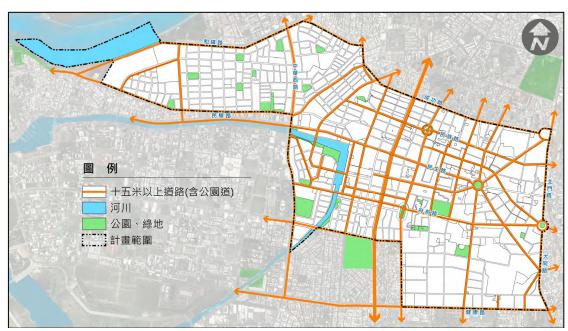


圖 7 中西區火災延燒防止地帶分布示意圖

六、事業及財務計畫

(一) 開發方式

公共設施用地之開發方式採用包括徵購、市地重劃、區段徵收、獎勵 私人投資等方式。

本計畫區內第二期發展區有 1 處 (範圍詳圖 8),即臨安路以西之「臺南市北區〈鄭子寮地區〉細部計畫案」範圍,地區內公共設施用地之開發方式,依細部計畫之財務計畫規定:「主要計畫公共設施可俟市府財源上之調配分年編列預算予以開闢,細部計畫所擬定之地區性公共設施,除由各有關公用事業個別取得,餘公共設施用地將以市地重劃方式來開發或獎勵民間來投資興辦公共設施。」。

(二)實施進度

實施進度將依分期分區發展計畫、當地實際發展需要及本府財政狀況, 於本計畫所訂定之計畫目標年以前,逐年編列預算進行開發建設。

(三)經費來源

依不同公共設施之開發主體,其經費來源包括市府逐年編列預算、上級補助、中央政府逐年編列預算、事業單位自行逐年編列預算、私人自行籌措,計畫區內公共設施開發經費概算編列詳表8所示。

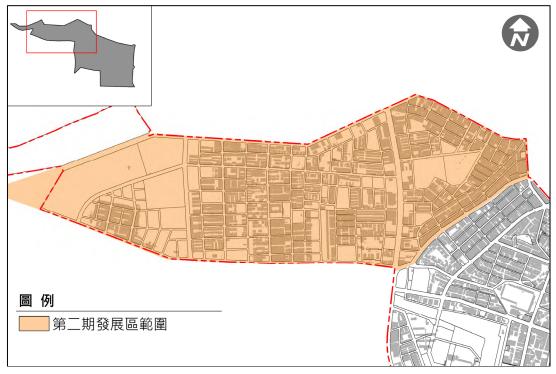


圖 8 本計畫區第二期發展範圍示意圖

表 8 事業及財務計畫表

				土地	取得方	式	J	開闢經費	(萬元)				經費來源
項目	用地編號	計畫面積(公頃)	徴購	區段 徴收	市地重劃	其他	土地 取得 費用	整地費用	工程費用	合計	主辦單位	預定 完成期限	
	公63	0.69				撥用	1,380	414	1,380	3,174	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	公70	0.56	V				1,120	336	1120	2,576	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	公71	0.13	V				260	78	260	598	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	公97(附)	1.47	V				-	368	2,940	3,308	臺南市政府 工務局	民國 106~108 年	逐年編列預算
公園用地	公C1	0.33	V				460	138	460	1,058	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	公C1(運河 星鑽地區)	0.10		V			-	-	250	250	臺南市政府	民國 115 年	市府預算或平 均 地權 基 金 (區段徵收)
	公C3	0.17	V				340	102	340	782	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	公C4	0.02	V				40	12	40	92	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	公C5	0.22	V				440	132	440	1,021	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
公園兼兒童	公(兒) C2	0.48	V		V	V	960	288	960	2,208	依市地重劃 相關規定	依主管機關 核定之重劃 計畫書規定	依市地重劃相 關規定
遊樂場用地	公(兒)C4	1.25	V		V	V	2,500	250	2,500	5,250	依市地重劃 相關規定	依主管機關 核定之重劃 計畫書規定	依市地重劃相 關規定

				土地	取得方	式	J	開闢經費	(萬元)				
項目	用地編號	計畫面積(公頃)	徴購	區段 徵收	市地重劃	其他	土地 取得 費用	整地費用	工程費用	合計	主辦單位	預定 完成期限	經費來源
	公(兒)C5	0.52	V				1,040	312	1,040	2,392	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	公(兒) C6	0.45	V		V	V	900	270	900	2,070	依市地重劃 相關規定	依主管機關 核定之重劃 計畫書規定	依市地重劃相 關規定
	公(兒)C7	0.69	V		V	V	1,380	414	1,380	3,174	依市地重劃 相關規定	依主管機關 核定之重劃 計畫書規定	依市地重劃相 關規定
	公(兒)C8	0.51	V				1,020	306	1,020	2,346	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	公(兒) C9	0.02	V				40	12	40	92	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	公(兒) C12	0.04	V				14	4	14	32	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	廣4	1.54		V			-	-	2,310	2,310	臺南市政府	民國 103~107 年	市府預算或平 均 地權 基 金 (區段徵收)
	廣C4	0.08	V				28	8	28	64	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
廣場用地	廣C5	0.02	V				7	2	7	16	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	廣C6	0.48		V			-	-	720	720	臺南市政府	民國 103~107 年	市府預算或平 均 地權 基 金 (區段徵收)
	廣C7	0.03	V				10.5	3	10.5	24	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	廣C8	0.01	V				3.5	1	3.5	8	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預

				土地	取得方	式	ı	開闢經費	(萬元)				
項目	用地編號	計畫面積(公頃)	徴購	區段 徴收	市地重劃	其他	土地 取得 費用	整地費用	工程費用	合計	主辦單位	預定 完成期限	經費來源
													算
	廣C9	0.0017	V				0.595	0.17	0.595	1	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	廣C10	0.03	V				10.5	3	10.5	24	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	廣C11	0.14	V				49	14	49	112	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
廣場兼	廣(停) C1	0.05	V				17.5	5	17.5	40	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
停車場用地	廣(停) C5	0.25		V			-	-	600	600	臺南市政府	民國 103~107年	市府預算或平 均 地 權 基 金 (區段徵收)
體育場用地	體3	2.99	V			撥用	5,980	1,794	5,980	13,754	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算獲上級補助
	文大11	10.61	V				21,220	6,366	180,370	207,956	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	文中51	2.47	V				4,760	1,428	40,460	46,648	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
學校用地	文中53	3.90	V				7,800	2,340	66,300	76,440	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	文小55	2.38	V				4,760	1,428	40,460	466,648	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	文小80	3.98	V				7,960	2,388	67,660	78,008	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
機關用地	機C1	0.15				V	-	-	20,600	20,600	臺南市政府	民國 115 年	衛生福利部補 助、市政府編

				土地	取得方	式	J	開闢經費	(萬元)				
項目	用地編號	計畫面積(公頃)	徴購	區段 徵收	市地重劃	其他	土地 取得 費用	整地費用	工程費用	合計	主辦單位	預定 完成期限	經費來源
													列預算
	機C2	0.02	V				240	12	800	1,052	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算獲上級補助
	機C3	0.15	V				1,800	90	600	7,890	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算獲上級補助
	機C4	0.02	V				240	12	800	1,052	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	市C1	0.30	V		V	V	3,600	180	10,080	13,860	依市地重劃 相關規定	依主管機關 核定之重劃 計畫書規定	依市地重劃相 關規定
市場用地	市C2(附)	0.38	V		V	V	4,560	228	12,768	17,556	依市地重劃 相關規定	依主管機關 核定之重劃 計畫書規定	依市地重劃相 關規定
中场用地	市C3	0.38	V		V	V	4,560	228	12,768	17,556	依市地重劃 相關規定	依主管機關 核定之重劃 計畫書規定	依市地重劃相 關規定
	市C4	0.30	V		V	V	3,600	180	10,080	13,860	依市地重劃 相關規定	依主管機關 核定之重劃 計畫書規定	依市地重劃相 關規定
	停C1	0.16	V		V	V	1,920	96	48	2,064	依市地重劃 相關規定	依主管機關 核定之重劃 計畫書規定	依市地重劃相 關規定
停車場用地	停C2	0.34	V		V	V	4,080	204	102	4,386	依市地重劃 相關規定	依主管機關 核定之重劃 計畫書規定	依市地重劃相 關規定
	停C3	0.05				已取得	-	30	15	45	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算

				土地	取得方	式	1	開闢經費	(萬元)				
項目	用地編號	計畫面積(公頃)	徴購	區段徵收	市地重劃	其他	土地 取得 費用	整地費用	工程費用	合計	主辦單位	預定 完成期限	經費來源
	停C4	0.07	V		V	V	840	42	21	903	依市地重劃 相關規定	依主管機關 核定之重劃 計畫書規定	依市地重劃相 關規定
	停C5	0.24	V				-	144	72	216	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
	停C6	0.21	V				-	126	63	189	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
公園道路用地	CF-23-30M	0.93		V			-	-	4,650	4,650	臺南市政府	民國 103~107年	市府預算或平 均 地 權 基 金 (區段徵收)
道路用地	-	7.06	V				84,720	4,236	12,708	101,664	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預 算
道路用地 (運河星鑽 地區)	-	1.32		V			-	1	5,280	5,280	臺南市政府	民國 103~107 年	市府預算或平 均 地 權 基 金 (區段徵收)

註:1.本表為概算之結果,實際之地上物補償費、整地費及工程費仍需以徵購時之施工費用、利率及物價指數實際計算為準。

^{2.}本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

第三節 土地使用分區管制要點

依變更臺南市中西區細部計畫 (第二次通盤檢討) 案及其後歷次個案變更彙整。

壹、總則

- 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 本計畫區內之土地及建築物使用,除主要計畫另有規定者外,應依本要點之規定辦理。

貳、住宅區

第三條 住宅區之使用強度依本市住宅區分組原則,區分為以下組別進行管制,建蔽率及容 積率不得大於下表之規定:

住宅區編號	建蔽率	容積率	備註
住七四無犹	(%)	(%)	佣託
住二	60	150	
住四	60	180	
住五	60	210	
住六	60	240	
住四(附) (詳圖9)	60	180	1.85年6月15日發布實施之「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討案)」變更一-6案,由學校用地變更為住宅區。 2.原附帶條件規定:建蔽率不得大於60%、容積率不得大於175%。配合98年12月7日發布實施之「變更臺南市中西區細部計畫通盤檢討案」變更三-1案容積整併作業,附帶條件修正為建蔽率不得大於60%、容積率不得大於180%。
住四(附)	60	180	1.99年7月28日「變更臺南市中西區細部計畫通盤檢討案(補辦公開展覽)」變更二-9案,由道路用地變更為住宅區。 2.附帶條件規定:應參照「臺南市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」「申請變更為住宅區標準,應自願捐贈「申請變更為住宅區標準,應自願捐贈」公告現值加政之回饋代金,始得做為第四種住宅區(住四)使用。 3.除頂美段336-1、337-1、338-1、357-1、358、374-1、375-1、376-1 地號已完成回饋,調整為住四;其餘未完成附帶條件之土地,維持住四(附)。



圖 9 本計畫區「住四 (附)」位置示意圖

參、商業區

第四條 商業區除未完成擬定細部計畫者,應依另案擬定之細部計畫管制外;其他商業區之 使用強度依本市商業區分組原則,區分為以下組別進行管制,建蔽率及容積率不得 大於下表之規定:

商業區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
商(低)	80	180	
商 — (62) (附)、商 — (63)(附)、商 — (64)(附)、 商 — (66) (附)、商 — (67)(附)	60	200	
商四(1)	80	320	
商四(1)-1 (詳圖 10)	80	320	1.西門路西側、永華路北側商業區:由原電信用地變更。2.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定,恢復原土地使用分區者,免予回饋。
商特-1(附)	60	420	1.府城隍廟北側衛民新村。

商業區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
	(10)	(10)	2.應於「廣 C4」廣場用地土地產權無償移轉 予臺南市政府所有後,始得依「商特-1」商 業區條件申請建築。
商特-1 (1) -1 (詳圖 11)	60	400	1.廣 1 (火車站前廣場)西側商業區:由原電信用地變更。 2.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定,恢復原土地使用分區者,免予回饋。
商1(附) (中國城暨運河星 鑽地區) (詳圖12)	80	320	附帶條件規定: 1.未來本區開發使用得依下列都市計畫變更為商業區回饋申請規定辦理,回饋規定如下: (1)以繳交回饋金為限。 (2)回饋金=基地面積*50%*公告現值*1.4倍。 2.其餘部份依「臺南市都市計畫土地變更負擔公共設施審議原則」辦理。
商一(1)(附) (詳圖 13)	60	200	1.附帶條件規定:未來該地區申請開發建築,應依「臺南市都市計畫土地變更負擔公共設施審議原則」住宅區變更為商業區之回饋此例及回饋辦法執行辦理。 2.應於本案公告發布實施五年內,依商業區申請新建、增建、改建或變更使用,未依限辦理者,下次通盤檢討時考量調整其使用類別,降低其使用強度。(分區內原有合法建築不在此限)
商四(1)(附) (詳圖 14)	80	320	1.文中 20 (臺南啟聰學校)東側商業區:由 「文中 20」原學校用地變更。 2.附帶條件規定:依「臺南市都市計畫土地變 更負擔公共設施審議原則」規定,本變更內 容係回復原使用分區,爰依規定得免回饋。
商四(1)(附) (詳圖 15)	80	320	1.「綠 2」小西門圓環東北側商業區:由原「4-9-18M」道路用地變更。 2.附帶條件規定:為保留現有具歷史特色適當的管制措施,並於核發建照前,應先經濟計畫的管制措施,並於核發建照前,應先經濟方都市設計委員會審議。 3.依「臺南市都市計畫土地變更負擔公共設施審議原則」規定正原劃設之都市計畫使用分區,且關係人並無因變更有所利得,得免予回饋。
商四(1)(附) (建興段 207-1 地 號 ¹)	80	320	附帶條件規定: 1.商業區(建興段 207-1 地號)應於「CC-22-6M」道路用地由臺南市無償撥用取得後,始得依法申請建築。

1.103 年 8 月 29 日發布實施之「變更臺南市中西區細部計畫(部分道路用地為商業區、部分商業區為道路用地及商業區(附))(配合建興段 207-1 地號開發經營)案」,現因地籍重測調整為南門段 704 地號。

商業區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
			2.商業區(建興段 207-1 地號)基地開發應 依中西區細部計畫重點都市設計審議地區 規定辦理。
商四(1)(附) (中國城暨運河星 鑽地區) (詳圖 16)	80	320	附帶條件:符合「臺南市都市計畫土地變更 負擔公共設施審議原則」規定,得免予回 饋。
商四(1A)(附) (詳圖17、圖 18): 1.永華路、海安路 交叉中東組街 業區等三個街 廓。 2.西門路及健康路 口商業區街廓。	80	320	 本地區未來土地使用內容及強度建議比照 周邊商業區進行管制。 附帶條件規定:未來該地區申請開發建 築,應依「臺南市都市計畫變更回饋規定 及變更為商業區申請規範」住宅區變更為 商業區之回饋比例及回饋辦法執行辦理。

第五條

- 一、商業區使用性質依都市計畫法臺南市施行細則規定辦理,其中「商四(1)-1」及「商特-1(1)-1」不得作為加油(氣)站、殯葬服務業(含殯儀館、壽具店、葬儀社)、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所之使用。
- 二、「商一 62 (附)」、「商一 63 (附)」、「商一 64 (附)」、「商一 66 (附)」、「商一 67 (附)」、「商一 (1) (附)」、「商四 (1) (附)」、「商四 (1A) (附)」、應依「臺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、「商一 64 (附)」(原加油站用地變更為商業區部分)僅能作為飲食業使用,且建築高度不得超過 6 公尺或二層樓,並得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉,但因條件特殊者,得經本市都市設計審議委員會審議通過,不受本條文部分之規定。
- 四、位於「中國城暨運河星鑽地區」之商四(1)、商四(1)(附)、商 1(附):依都市計畫法臺南市施行細則第十六條規定辦理,但不得為同條第二款至第十二款項目之使用。



圖 10 本計畫區「商四(1)-1」位置示意圖

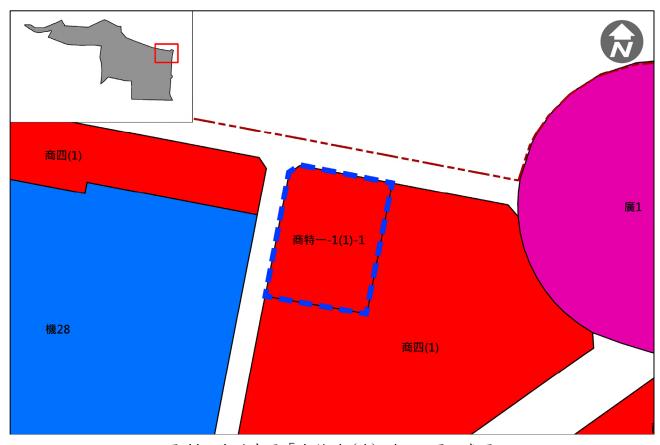


圖 11 本計畫區「商特-1(1)-1」位置示意圖



圖 12 本計畫區「商 1 (附)」位置示意圖

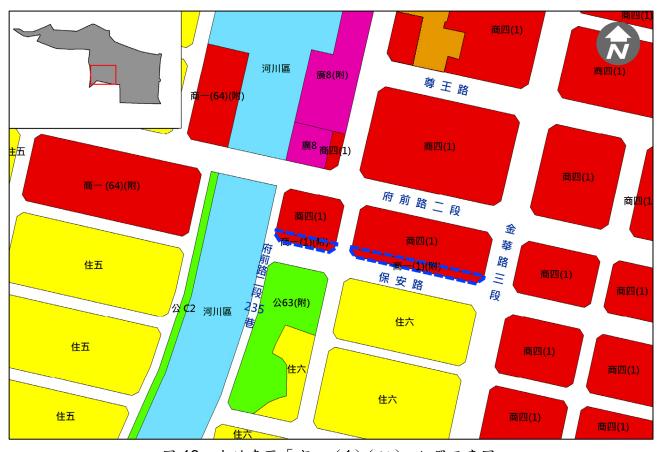


圖 13 本計畫區「商一(1)(附)」位置示意圖



圖 14 本計畫區「商四(1)(附)」位置示意圖



圖 15 本計畫區「商四(1)(附)」位置示意圖



圖 16 本計畫區「商四(1)(附)」位置示意圖



圖 17 本計畫區「商四 (1A) (附)」位置示意圖



圖 18 本計畫區「商四 (1A) (附)」位置示意圖

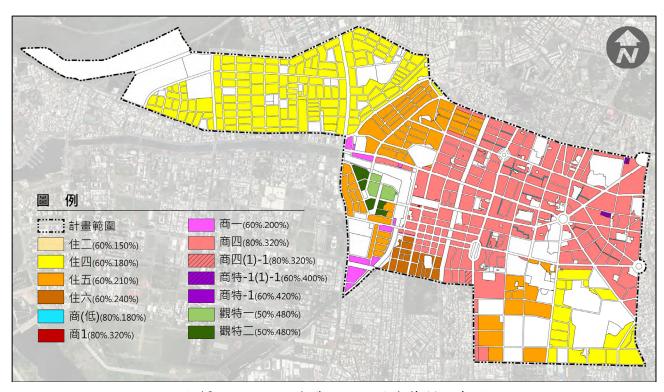


圖 19 住宅區及商業區使用強度管制示意圖

肆、古蹟保存區

第六條 古蹟保存區使用強度規定如下表:

分區別	建蔽率 (%)	容積率(%)	備註
古蹟保存區	60	160	基於維護私有土地既有權 益,原計畫屬商業區之 有土地,經歷東為古蹟保 有上地,得維持其原商業 百之容積率進行使用或申 請容積移轉。

第七條 古蹟保存區使用性質規定如下:

古蹟保存區內土地使用容許使用項目應由古蹟主管機關會同有關機關,依實際情況作必要之審定。

伍、特定專用區

第八條 運河星鑽地區使用強度規定如下表:

分區別	建蔽率 (%)	容積率(%)	備註
觀特區一	50	480	
觀特區一(附)	50	480	附帶條件:應與鄰接地觀 特區計畫後,之使用 事業一(附)之使用與 區) 一一一一一一一 一一一一一一一一一 一一一一一一一一一一一一 一一一一一一一
觀特區二	50	480	

第九條 運河星鑽地區內土地及建築物允許使用項目規定如下:

- 一、觀光休閒特定專用區(以下簡稱觀特區):為發展運河水岸觀光與營造文化休閒環 境而劃定,分區允許使用項目如下表所列:
 - (一)觀特區一及觀特區一(附):水岸複合商業購物中心區。住宅使用類別須符合 下開規定:僅允許 3 樓以上作住宅使用,惟各宗建築基地供住宅使用之樓地板 面積不得大於基地總樓地板面積的 50%。
 - (二)觀特區二:親水景觀住商混合區。住宅使用類別須符合下開規定:僅允許 3 樓以上作住宅使用,惟各宗建築基地供住宅使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的 75%。

使用類別	觀特區一	觀特區一(附)	觀特區二
住宅(僅允許3樓以上作住宅使用)	(F00()	(F00()	(750/)
戲院、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保	(50%)	(50%)	(75%)
龄球館及訓練場	0	0	0
大型商場(店)或飲食店(含餐館、咖啡廳、飲料店、宴會場、飲酒店	\circ		\circ
證券及期貨業	0	0	\cap
金融業分支機構、票券業及信用卡公司	0	0	0
	他放寬項目		
旅館	X	\times	0
國際觀光旅館	Ô	0	0
遊樂園業、俱樂部、運動及健身中心、			
室內外游泳池、室內外溜冰場、電影	\bigcirc		\bigcirc
院、劇院、電子遊戲場 美容美髮業	\bigcap		\bigcap
天谷天发来 一般事務所、自由執業事務所,或供金		U	0
一般事務所、自田執業事務所, 或供金 融業、郵政業、保險業、電信業及不動			\bigcirc
產業之類似用途場所			O
醫院、醫療診所、藥局、或供醫療保健			
業、獸醫業類似用途場所,但不得為傳	\bigcirc	\circ	\bigcirc
染病院及精神病院使用			
導覽中心、教科文展示場館、水族館、			
音樂廳、美術館、博物館、科學館、國			
際會議廳中心及其他展示支援設施,或	\bigcirc		\bigcirc
供創作及藝術表演業、出版事業、廣播			
電事業之類似用途場所			
幼稚園、短期補習班、托兒所	<u> </u>	0	<u> </u>
藝文社團、創意及研發機構、育成中	\cap		\bigcap
心、文化工坊或手作工坊			
提供水上觀光遊憩與遊艇活動之所需設	\circ		X
施			/ \
便利商店、百貨公司、超級市場等綜合	\bigcirc		\bigcirc
零售之類似用途場所			
政府公務機關、民意機關、公共事業營			
業場所等其他行政服務機構之類似用途	\bigcirc		\bigcirc
場所			
其他 註:「○」表允許使用;「╳」表禁止使用			<u> </u>

註:「○」表允許使用;「×」表禁止使用;「▲」表得提經臺南市都市計畫委員會審議 同意後准予設置。

陸、其他分區

第十條 其他分區使用強度規定如下表:

編號	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
_	保存區	60	160	
=	第三種電信專用區	50	250	

第十一條 其他分區使用性質規定如下:

分區別	容許使用項目及相關管制規定
第三種電信專	第三種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第31條電信專用區
用區	之規定辦理。
保存區	依都市計畫法及相關法令規定辦理。

柒、公共設施用地

第十二條 公共設施用地使用強度規定如下表:

編號		用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
		大專學校用地	50	250	
_	學校	高中(職)學校用地	50	200	
	用地	國中學校用地	50	150	
		國小學校用地	50	150	
_ =	機關用	地	60	250	
Ξ	郵政用	地	60	400	
四	市場用	地	80	240	
五	停車場	田址	10	20	平面使用
11	行平场	用地	80	960	立體使用
六	社教用	地	60	250	「社1」社教用地 建蔽
	體育場	田 山	50	250	率為 50%。
	題月物 廣場用		0	0	
八		地 地 (廣 4)	5	100	
	緑地	地 (0	0	
	,	〉田ル		0	
h	廣 (停		0	U	
九	廣(停 (廣()用地 停)C5)	5	10	
+	公園及	公(兒)用地	15	45	1.有頂蓋之建築物,用 地積在 5 公頃以下 者。 2.「擬定臺南市中西區 細部計畫(中國城暨 運河星鑽地區)案」 之公園用地。

編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
		12	35	用地面積超過 5 公頃 者,其超過部份以左列 數值計算。
	「公11」公園用地	50	150	
+-	自來水事業用地	60	250	
十二	污水處理廠用地	60	120	
十三	變電所用地	60	400	

第十三條 公共設施用地使用性質規定如下:

用地別	容許使用項目及相關管制規定
	一、以供興建體育館、運動訓練設施、運動設施、國民運動中心及其
體育場用地	附屬事業使用。
短月初几地	二、附屬事業僅得為休閒教育、商場、餐飲等使用,使用面積不得大
	於法定容積樓地板面積 45%。
社 2 (公園路西側)	供市立第二幼稚園及其他文教、社教機構使用
	一、併供市立美術館及其附屬設施使用。
	二、併供社區、里活動中心及停車場使用。
	三、其餘使用項目得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」
公11(府前路	准許使用項目,經目的事業主管機關同意後使用。
及永福路口)	四、本案後續公園或博物館使用行為,應符合「臺南市都市設計審議原
	則」透水面積及綠覆率之相關規定。
	五、案地未來開發行為應以孔廟文化園區整體規劃為考量,其建築物
	尺度及量體應經過都市設計審議通過。
公園用地	應考量水岸潮間帶生態維護與水陸觀光活動機能的整合,除依「臺南
(中國城暨運河	市公園綠地管理自治條例」規定之使用與經營管理規定外,並允許與
星鑽地區)	運河水域配合引入必要活動設施。
	廣場及廣(停)用地可採複合使用方式進行規劃設計,包括:道路、
	景觀設施、活動廣場等。
· 中 · · · (/ ·)	一、除廣場用地(廣 C6)外得依「都市計畫公共設施用地多目標使用
廣場及廣(停)	辦法」經申請核可後,於地下作立體多目標之使用。
用地	二、廣 4 得為下列設施使用或依「都市計畫公共設施用地多目標使用」
(中國城暨運河	辦法」申請使用。
星鑽地區)	(一)觀光旅遊資訊站、樓電梯出入口、停車空間、車道、車道出入
	口、通風、消防、安全設備等相關設施。 (二)露天座:其管理辦法由相關主管機關另訂之。
	(三)文創、商業、多功能表演、展覽、會議等活動使用之設施。
機關用地	依都市計畫法及相關法令規定辦理
機 C1	
(湖美街、湖美	除供活動中心、公共托育、親子悠遊館及派出所使用外,得供其他機
街60巷口)	關單位使用。
停 18	一、依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法辦理。
(臺南生活美學	二、申請停車場立體多目標使用者,其使用項目之容積樓地板面積不
館北側)	得超過法定容積樓地板面積 45%。
其他公共	
設施用地	依都市計畫法及相關法令規定辦理。

捌、建築物附設停車空間標準

第十四條 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	戲國場總場覽業廳樂業運用院際、會、場、市飲、公業縣、龍舞唱家、場鋪、旅等配於、會、場所,所以、公業縣、龍子、灣外場。所以,與大學,與大學,與大學,與大學,與大學,與大學,與大學,與大學,與大學,與大學	樓地板面積每滿 150 m²設置一輛	樓地板面積 每滿 50 m² 設置一輛	樓地板面積每 滿 2,000 m ² 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 m ² 設置一輛	樓地板面積 每滿 100 m ² 設置一輛	_
第三類	旅館館圖館中體 過館 水 震	樓地板面積每滿 150 m ² 設置一輛	樓地板面積 每滿 100 m ² 設置一輛	樓地板面積每 滿 2,000 m²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 m ² 設置一輛	樓地板面積 每滿 100 m² 設置一輛	樓地板面積每 滿 3,000 m² 設 置一輛 (最多 設置 2 輛)
第五類	第三種電信專用區	樓地板面積每滿 150 m²設置一輛	樓地板面積 每滿 50 m² 設置一輛	樓地板面積每 滿 2,000 m²設 置一輛 (最多 設置 2 輛)
第六類	前五類以外建築物	同第	四類之規定。	

一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定:

- (一)機車停車位尺寸:長1.8 m,寬0.9 m。
- (二)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。
- 二、最小裝卸位尺寸:長6m,寬2.5m,淨高2.75m。
- 三、第三種電信專用區:
 - (一) 留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。

(二)機車及汽車之停車面積得依停車需求予以彈性轉換之,但轉換之停車面積不得 超過各停車面積之 20%。

四、「社 C1」(附) 社教用地:因基地特殊條件,免設置停車場空間。

第十四條之一

- 一、開發基地建築線單面臨接海安路,依前條規定汽車停車空間標準檢討,須附設法定 停車位5輛以下者得申請免設停車空間。
- 二、廣場用地(廣 4)得經本市都市設計審議委員會審議通過後,免受該停車空間設置 基準之規定限制。
- 第十五條 第十五條第二類之建築物以現有巷道現地寬度做為認定之執行依據,並以現有巷道通達各計畫道路範圍之路段,如有任一處現地寬度不足 3 公尺者,該現有巷道路段均適用樓地板面積每滿 200 ㎡設置一輛汽車停車位之規定。
- 第十六條 商一(62)(附)、商一(63)(附)、商一(64)(附)、商一(66)(附)、商一(67)(附)等商業區及鄰接 CF-22-20M 聯外道路兩側,供本要點第十五條基準表第二類以外使用之建築基地,為保持交通車流之順暢,其汽、機車停車位應依該條規定加倍留設。

玖、退縮建築規定

第十七條 建築基地申請開發建築時,應依下表規定辦理:

編號	分區及用地別	退縮建築規定
1	海安路自民族路起至府前路間路段兩側建築基地	1.排除「臺南市騎樓地設置標準」之規定,不設騎樓地。 2.建築基地臨接海安路兩側申請開發建築時,應自建築 選縮 0.5 公尺或 4.25 公尺為指定牆面線,不得設置 牆,退縮建築之空地得計入法定空地。 3.建築基地臨接海安路側,建築物牆面線自建築線退縮 0.5 公尺者,除依都市設計準則規定設置之廣告物物 遮及照明燈具外,不可設置任何形式之頂蓋及固定物物 其地面應與人行道齊平。 4.建築基地臨接海安路側,建築物牆面線自建築線退縮 4.25 公尺者,其臨計畫道路界線應設置 1.5 公尺 香木植生帶,其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供 公眾通行。 5.建築基地臨接海安路側,建築物三樓以下部分應緊鄰牆 面線建築,第四樓以上部分應自牆面線退縮至少 2 公 建築。但斜屋頂簷口及天溝得凸出牆面線 50 公分。
1	「體3」體育場用地	建築基地申請開發建築時,應自計畫道路境界線退縮 10

編號	分區及用地別	退縮建築規定
		公尺以上建築,臨計畫道路境界線並應設置寬 1.5 公尺以
		上之喬木植生帶及寬 4 公尺以上之無遮簷人行透水步道
		供公眾通行,不得設置圍牆,退縮建築之空地得計入法
		定空地。
	公 97 (附) 、廣	應自基地境界線退縮 8 公尺以上建築,該退縮部分應連
Ξ	公 97 (M) 、	結周邊街廓之退縮地設計方案,設置寬度 1.5 公尺以上連
_	(行)C3 (詳圖 20)	續性之喬木植生帶與寬度 2.5 公尺以上無遮簷透水鋪面人
	(計画 20)	行步道,以達動線之順平連接。
四	廣 4 (詳圖 20)	應自基地境界線退縮8公尺以上建築。
五	社 C1 (附)	免依本計畫退縮建築及「臺南市騎樓地設置標準」等相
		關規定辦理。
	1.「體 3」體育場用	1.建築基地申請開發建築時,應至少自建築線退縮5公尺
	地、公 97 (附)、	以上建築,不得設置圍牆,退縮建築之空地得計入法定
	廣(停) C5、廣 4、	空地。
	社 C1 以外其他公共	2.住宅區退縮部分,其臨計畫道路境界線應設置寬 1.5 公
	設施用地 2 把 大 以 表 於 四 表	尺以上之喬木植生帶及寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行透
_	2.都市計畫說明書載明	水步道供公眾通行。
六	應實施區段徵收或市	3.商業區退縮部分,其臨計畫道路境界線應設置寬 1.5 公
	地重劃地區有下列條	尺以上之喬木植生帶,其餘部分則需留設無遮簷人行透
	件之一者:	水步道供公眾通行。
	■ 尚未配地地區。 ■ 1,000 m² 以上由低	4.公共設施用地退縮部分,其臨計畫道路境界線應設置寬 1.5 公尺以上之喬木植生帶及寬 3 公尺以上之無遮簷人
	● 1,000 III- 以上田低 使用強度變更為高	1.3 公尺以上之尚不值生帝 及見 3 公尺以上之無惡層入 行透水步道供公眾通行。
	使用強度地區。	1) 迈小少追供公林迪1)。
	人 // 压及地區	建築基地申請開發建築時,應自「3-39-23M」及「3-20-
	「商一(67)」(附)	22M」計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築,並應自計
セ	商業區	畫道路境界線留設 3 公尺以上之無遮簷人行道供公眾通
	N X C	行,不得設置圍牆,退縮建築之空地得計入法定空地。
		建築基地申請開發建築時,應自水岸退縮 4 公尺以上建
	商一(62)(附)、商	築並予以植栽綠化,並設置無遮簷人行道供公眾通行,
,	- (63) (附)、商-	如因基地條件特殊,經臺南市都市設計審議委員會審議
八	(64) (附)商業區面	通過者,得以通廊型式留設,留設部分得不計入容積,
	臨運河基地	而通廊型式與淨高之規定需經臺南市都市設計審議委員
		會審議。
	臨廣 4 (中國城暨運河	建築基地鄰接廣場側,應自使用分區界線退縮 2 公尺以
九	星鑽地區)之商業區	上建築,並供作無遮簷人行步道,其餘依「臺南市騎樓
	(詳圖 20)	地設置標準」辦理。
	「商特-1」(附)	建築基地於申請開發建築時,臨衛民街(CD-2-9M)及
	商業區	臨「廣 C4」廣場用地側,應退縮 5 公尺以上建築,退縮
+	(府城隍廟北側臨衛民	部分得計入法定空地;另退縮部份應於臨計畫道路及廣
	街)	場用地側設置 1.5 公尺寬之綠帶,其餘部分須留設無遮簷
	• • /	人行透水步道供公眾通行。
		1.臨CF-26-6M與CF-12-8M計畫道路之建築基地,依「臺
	觀特區一、觀特區一	南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地。
+-	(附)、觀特區二	2. 臨接CF-22-20M主要道路、4-187-15M(府前一街)、
	(詳圖 20)	CF-25-15M計畫道路之建築基地,應自計畫道路境界
		線退縮8公尺以上建築,且退縮地設計應符合第5點之
		規定。

編號	分區及用地別	退縮建築規定
		3.臨接廣場(除廣4外)、廣(停)、綠地、公園、公園
		道或隔計畫道路面臨公園、運河之建築基地,應自基地
		境界線退縮6公尺以上建築,且退縮地設計應符合第5
		點之規定。
		4.面臨CF-24-10M(自4-187-15M至公道CF-23-30M)計
		畫道路之建築基地,應自計畫道路境界線退縮5公尺以
		上建築,且退縮地設計應符合第5點之規定。
		5.退縮地部分應設置寬度 1.5 公尺以上之喬木植生帶及寬
		度 2.5 公尺以上無遮簷透水鋪面人行步道,並與鄰地步
		道順接供公眾使用且須配合公有人行步道整體規劃。
	臨「3-59-20M」(民	依「臺南市騎樓地設置標準」辦理,並規定設置無遮簷
十二	權路)之住宅區	依 室南市嗣侯地設直標平」辦理, 亚税及設直無巡詹 人行道。
	(詳圖 21)	八1 垣 -
		應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築,其退縮部
		分,臨計畫道路境界線應設置寬度 1.5 公尺之喬木植生帶
十三	第三種電信專用區	及寬度 2.5 公尺之無遮簷人行透水步道供公眾通行;若有
		圍牆設置需要,圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 5 公
		尺以上設置,退縮建築之空地得計入法定空地。
	臨接歷史巷道兩側之基	免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地,並不
十四	地	受面臨現有巷道基地退縮建築線之規定限制,維持歷史
	(詳圖 22)	巷道之都市紋理及古樸風貌。
		免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地,並不
十五	古蹟保存區	受面臨現有巷道基地退縮建築線之規定限制,維護古蹟
		原貌。
十六	前述一~十五項以外地	依「臺南市騎樓地設置標準」辦理。
	區之基地	版 室的中們倭地故且保午」 <u></u>

如有特殊情形,經本市都市設計審議委員會審議通過者,得依決議事項辦理,不受 上表規定限制。

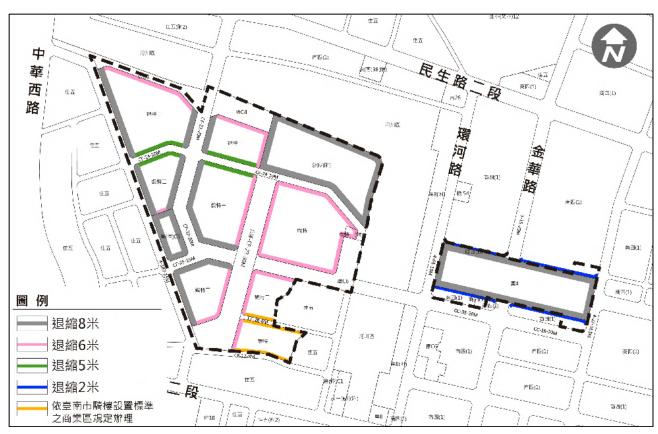
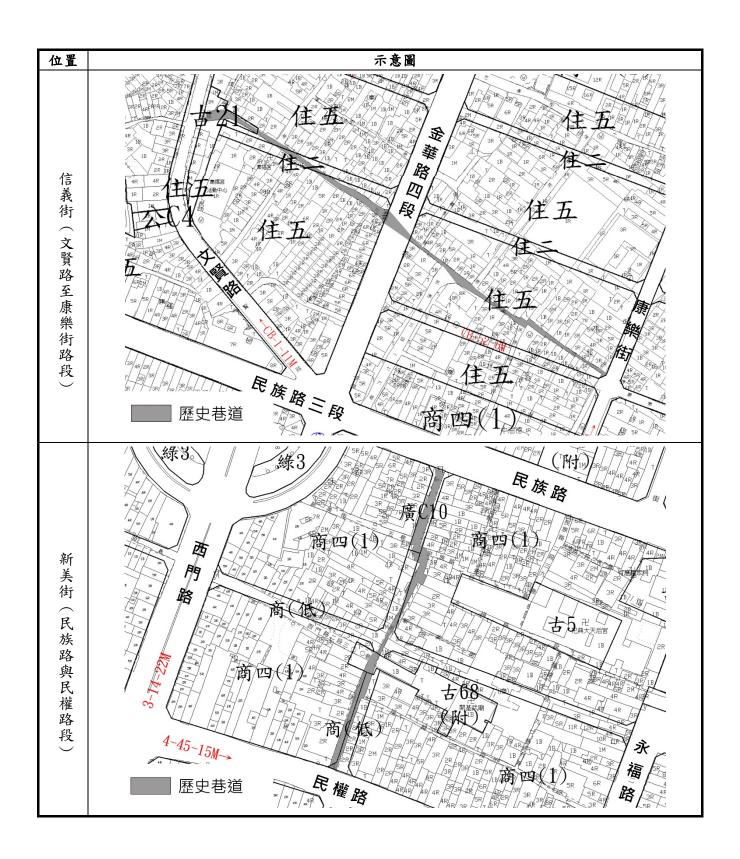


圖 20 中國城暨運河星鑽地區及臨廣 4 商業區之退縮建築規定示意圖



圖 21 本計畫區臨「3-59-20M」(民權路)之住宅區位置示意圖



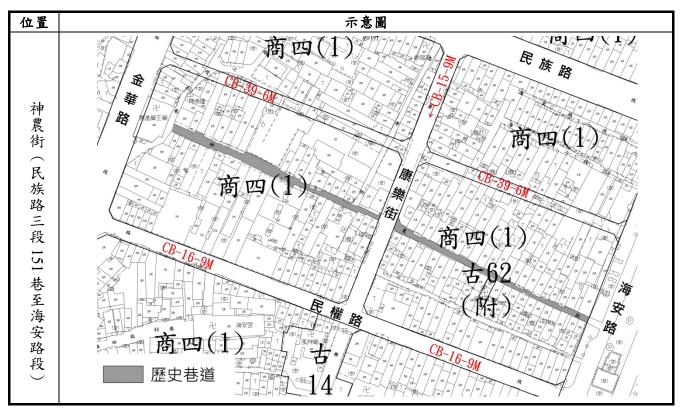
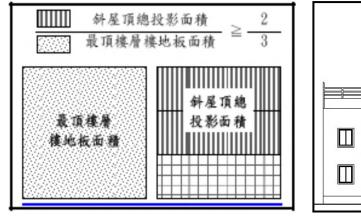
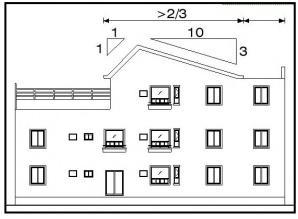


圖 22 本計畫區指定之歷史巷道位置示意圖

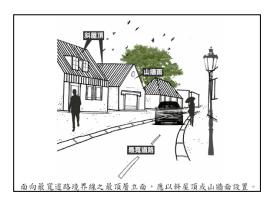
拾、相關獎勵

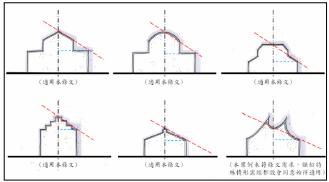
第十八條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上, 且符合下列規定者,獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容 積:





一、斜屋頂斜面坡度比(高:底)不得大於 1:1 且不得小於 3:10,其中背向最寬道 路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。 二、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面,應以斜屋頂或山牆面設置,其山牆中心需為 最高點、其至最外側之斜度(高:底)不得小於3:10。





- 三、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少80公分,如為山牆得不設置。
- 四、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統,不得直接飛濺地面。
- 五、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決 議不得使用之材料。
- 六、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案,經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- 七、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽,面向最寬 道路側不得露出。

第十九條

- 一、本計畫區內之建築基地容積獎勵上限除依「都市更新條例」從其規定外,依相關規 定容積獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 1.2 倍。
- 二、本計畫區內古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區、保存區及與其 臨接或隔道路及永久性空地臨接之基地(詳圖 23),不得申請任何容積獎勵,包含 開放空間、斜屋頂、太陽光電等相關容積獎勵項目。

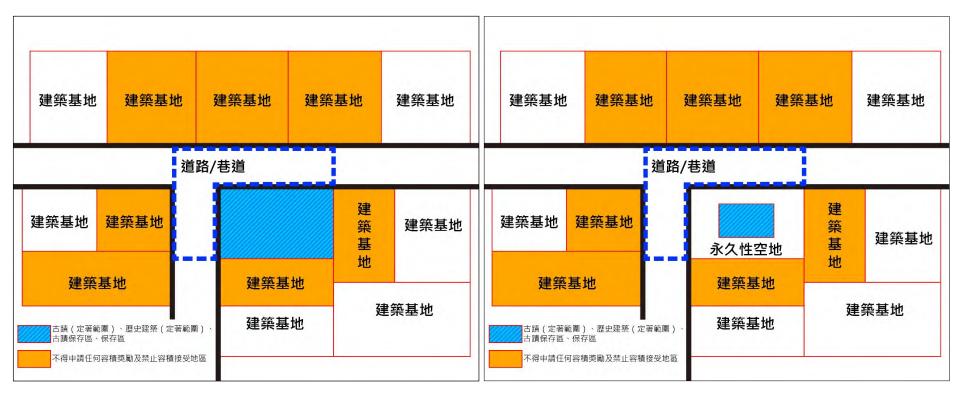


圖 23 本計畫內古蹟 (定著範圍)、歷史建築 (定著範圍)、古蹟保存區、保存區及與其臨接或隔道路及永久性空地臨接之基地 不得申請任何容積獎勵範圍示意圖

拾壹、其他

第二十條 本地區容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」、 「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」及相關法令規定辦理。

第二十條之一 有關本計畫容積接受地區劃分如下:

一、禁止容積接受地區:

- (一)配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容,劃定公園路、成功路、西門 路及民生路所圍範圍為禁止容積移入地區。
- (二)古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區、保存區及與其臨接或 隔道路及永久性空地臨接之基地,為禁止容積移入基地。(詳圖 23)
- 二、容積可接受地區:為維護水岸地區發展的高度與層次特色,指定中國城暨運河星鑽地區之觀特區二為容積接受基地。

上述以外之地區則依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理地區。相關位置示意圖詳圖 24。

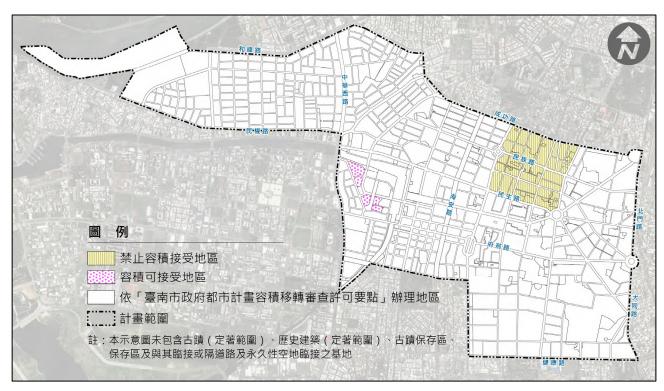


圖 24 本計畫區內容積接受地區示意圖

- 第二十條之二 有關本計畫容積送出基地相關管制規範,詳述如下:
 - 一、歷史街區範圍內之住宅區及商業區得做為容積可移出基地,其接受基地以本市同一 主要計畫區範圍(不含歷史街區範圍)內之其他可建築用地建築使用為限,且其條 件應符合「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第四條規定。
 - 二、送出基地之可移轉容積量,為本計畫規定各使用分區之基準容積扣除實際保存及新 建之建築容積。其容積移轉之換算比例依申請容積移轉當期之送出基地及接受基地 公告土地現值之比值計算,其計算公式如下列:

接受基地移入容積=送出基地之可移轉容積量(基準容積扣除實際保存及新建之建築容積)×(申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值/申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)

- 三、送出基地以申請移出一次為限,得分次移出,並以兩次為限;另接受基地於申請建築時,因基地條件之限制,而未能完全使用其獲准允接受之容積量者,得移轉至其他接受基地使用,並以一次為限。
- 第二十一條 海安路人行空間應加強喬木植栽,以形塑景觀及林蔭物理環境。
- 第二十二條 「體 3」體育場用地東側「CF-2-10M」細部計畫道路,應予適度植栽綠化, 其與東側住宅區臨接處得免設置道路交叉截角。
- 第二十三條 考量中國城暨運河星鑽地區內特定專用區土地細分規模與整體開發效益,提高整合使用的價值並作為區段徵收後土地分配之細分參考,規定最小基地開發規模如下:
 - 一、基地最小開發規模區分為三類,包括 2,000 ㎡以上、500 ㎡以上及不予規定等(詳圖 25)。若因區段徵收作業有困難者,經本府都市計畫委員會同意後,可免依本土地細分原則辦理。
 - 二、建築基地開挖率應不大於 70%,除連通道外應於基地境界線退縮至少 2 公尺以上開挖。惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案,經都市設計委員會審議通過者,得提高地下室開挖率,最高以 10%為限。

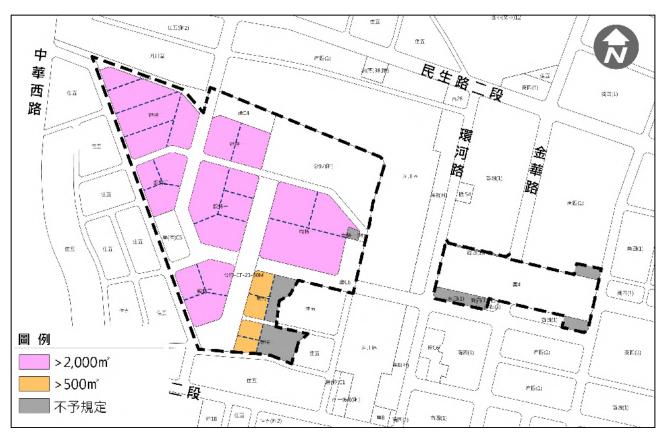


圖 25 本計畫區內中國城暨運河星鑽地區內基地最小開發規模示意圖

第二十四條 最小建築基地面積:(位置示意圖詳圖 26 所示)

- 一、臨「2-2-30M」之「商一(67)(附)」商業區,未來開發建築基地面積不得小於 1,000 m²,若基地因所在街廓土地部分已開發完成,導致剩餘面積不足 1,000 m²經 本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。
- 二、臨運河之「商一(63)(附)」商業區,未來開發建築基地面積不得小於 300 ㎡,若基地因所在街廓土地部分已開發完成,導致剩餘面積不足 300 ㎡經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。
- 第二十五條 部份「商一(62)(附)」及部份「商一(64)(附)」商業區未來開發建築, 應整體規劃並經本市都市設計審議委員會審查。位置示意圖詳圖 26 所示。

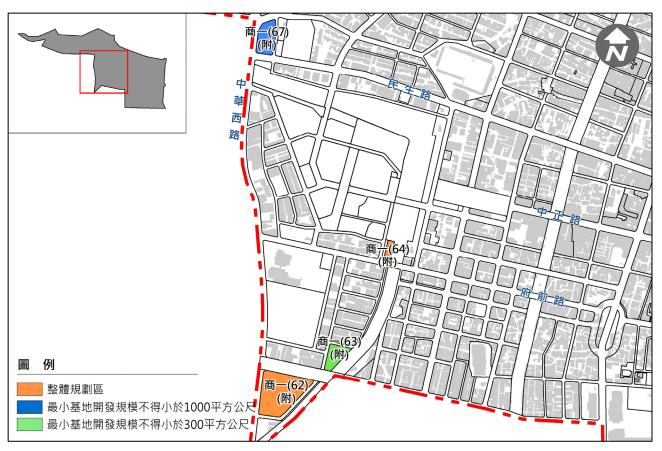


圖 26 本計畫區內應整體規劃及最小建築基地面積位置示意圖

第二十六條 中國城暨運河星鑽地區,應符合下列規定:

一、連通設施

- (一)為促進土地使用效益與人車動線之順暢,道路、退縮地、各建築基地內得興闢空橋、地下道、人工地盤等設施以供通行,惟跨(穿)越公共設施用地上方不得為商業性質使用。
- (二)區內建築的中庭開放空間可運用步道、建築底層挑空及架空人行道的方式加以 串連,並可連通至河濱公園,強化區內建築與水岸動線的連通性。
- (三)連通設施之規劃設計應提送本市都市設計審議委員會審查。
- 二、如圖 27 應於重要街廓轉角留設節點廣場,面積應達 200 ㎡以上,並應予以綠化, 適當設置街道家具及環境藝術設施,提供民眾休憩活動使用。

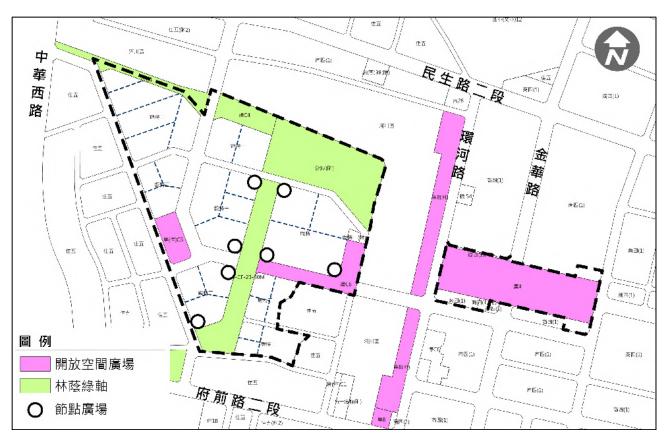


圖 27 本計畫區中國城暨運河星鑽地區內重要街廓轉角留設節點廣場位置示意圖

第二十七條 公共工程及建築開發行為,於地下工程進行中,如有發現具文化資產遺構價值 之建造物時,應即停止工程,並通知本市文化資產管理機關及相關單位。

第二十八條 本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計準則」之規定辦理 (詳都市設計準則)。

第二十九條 本要點無規定者,適用其他有關法令規定。

第四節 都市設計準則

依變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案及其後歷次個案變更彙整。

青、總則

第一條 管制目標

- 一、針對整體都市環境最關鍵影響的一定地區、或一定規模以上建築開發、或重大公共 工程,行使都市設計審議要求,並以「都市設計審議」的法制程序介入開發過程, 保障都市公共空間環境形式與品質。
- 二、具體監控土地使用的效率以及都市景觀的形成,其最終的目的在創造優良都市環境 品質,達到居民對生活空間的需求與願望。

第二條 辦理依據

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第8條及第11條之規定訂定。
- 二、本計畫區都市設計審議範圍內之各項開發建築及公共工程,除應符合都市計畫及建築管理法令規定外,尚須依本準則規定辦理都市設計審議,並於審議通過後始得核發建造執照或進行工程開發。
- 三、本準則未規定之事項,另依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」與 「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理。
- 四、本地區基地條件特殊者,得經本市都市設計審議委員會審議通過,不受本準則部分之規定。

第三條 都市設計審議範圍及審議層級

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」,審議範圍詳圖 28 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「重點地區審議準則」規定外,尚需符合「一般地區審議準則」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:

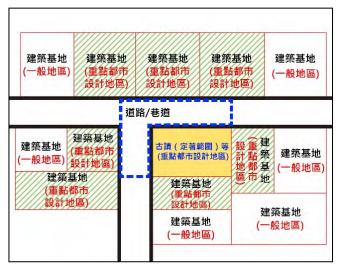
一、審議範圍:

- (一)重點都市設計審議地區
 - 1.圓環(含綠1、綠2、綠3、綠4及廣1)周邊地區;
 - 2.臨接歷史巷道(信義街、新美街及神農街)及中正路(忠義路至西門路段)兩 側之建築基地;
 - 3.運河兩側地區;
 - 4.海安路地下化路段兩側地區;
 - 5.中國城暨運河星鑽地區;
 - 6. 臨接「廣4」廣場用地兩側之建築基地;
 - 7. 「體 3」體育場用地及其東側「CF-2-10M」出入道路;
 - 8.景觀道路;
 - 9. 臺南市立美術館(公11);
 - 10.建興段 207-1 地號2;
 - 11.「交1」交通用地
 - 12. 古蹟 (定著範圍)、歷史建築 (定著範圍)、古蹟保存區、保存區及與其臨接 或隔道路及永久性空地臨接之基地 (詳圖 29)。
- (二)一般都市設計審議地區
 - 1.商業區;
 - 2.上述重點都市設計審議地區以外之其他公共設施用地。

^{2.103} 年 8 月 29 日發布實施之「變更臺南市中西區細部計畫(部分道路用地為商業區、部分商業區為道路用地及商業區(附))(配合建興段 207-1 地號開發經營)案」,現因地籍重測調整為南門段 704 地號。



圖 28 本計畫區內應辦理都市設計審議地區範圍示意圖



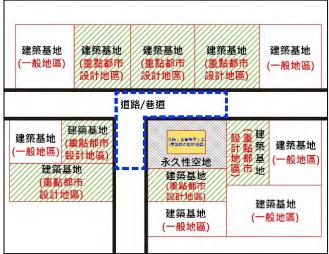


圖 29 古蹟 (定著範圍)、歷史建築 (定著範圍)、古蹟保存區、保存區及與其臨接或隔道 路及永久性空地管制範圍示意圖

二、審議層級

(一)前述審查範圍內容,應依表規定辦理。

表 9 本計畫區都市設計審議層級表

送審單位		提送都市設計	建築主管機關或
區位及型態		委員會審議	公共工程主辦單位審查
一般都市 設計審議 地區	公共工程及 公有公共建築	預算金額 1,000 萬元以上者(其中若屬 道路用地者則不含地下設施物之改善金 額)。	左列以外之地區。
	私人建築	建築法令規定之高層建築物。	
	其他	第三種電信專用區基地面積 1,500 m ² (含)以上或建築總樓地板面積 1,000 m ² (含)以上者。	
重點都市設計審議地區	公共工程及 公有公共建築	預算金額 1,000 萬元以上者(其中若屬 道路用地者則不含地下設施物之改善金 額)。	
	私人建築	1.圓環周邊地區之基地其中一境界線與圓環相鄰之基地其中一境界線與運用鄰之基地其中一境界線與運河相鄰,或基地其中一境界線解著者。 空間,或基地其中一境界等者。 空間及此下化與運河區之基地。 空間及路接所呈續場四門之基地 空國城「廣省」廣場 4.中路接「國域」 5.臨接「廣場」 6.建築法令規定之高層建築物。 7.基地面積 1,000 m²以上者。	左列以外之地區。

送審單位	提送都市設計	建築主管機關或
區位及型態	委員會審議	公共工程主辦單位審查
其他	需與本府文化局及相關單位召開聯席審查會議者,如下: 1.古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區、保存區及與其臨接或隔道路及永久性空地臨接之基地(詳圖8-27)。 2.臨接歷史巷道及中正路(忠義路至西門路段)兩側之建築基地。	

(二)前開審議範圍以外地區,除其他相關法令另有規定者,免辦理都市設計審議。

貳、一般地區審議準則

第四條 第三種電信專用區

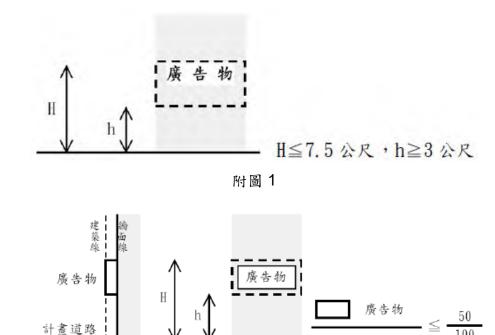
一、土地面積 1,000 m 以上之建築基地,其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道 路側,但因基地特殊,經臺南市都市設計委員會審議通過者,不在此限。

二、建築物附屬設施

- (一)建築物的排放廢氣或排煙設備之排放,應不得直接朝向人行空間,並應予以美化或綠化。
- (二)建築物陽臺欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者,應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗,應事前統一規劃,儘量以透空之景觀欄杆為主,並符合緊急逃生出入之需要。
- (三)建築物壁面標示之企業標誌,每棟建築物之臨街立面只能有一處牆面標示物。 該標示物大小及位置須與建築物搭配,比例相稱,且企業標誌之造型、質感、 材料、色彩及字體應與基地建築及整體景觀配合。

三、建築物附屬廣告物

- (一)本地區非臨接計畫道路之建築物設置廣告物時,高度以不超過自基地地面量起7.5公尺,下端離地面淨高不得低於3公尺。(詳附圖1)
- (二)本地區計畫道路兩側之建築物設置廣告物時,高度以不超過自基地地面量起 10.5公尺,下端離地面淨高不得低於3.5公尺,廣告物突出建築牆面部分不得 超出建築線。廣告物正面總投影面積以不超過前述允許設置廣告物範圍總面積 之50%。(詳附圖2)。



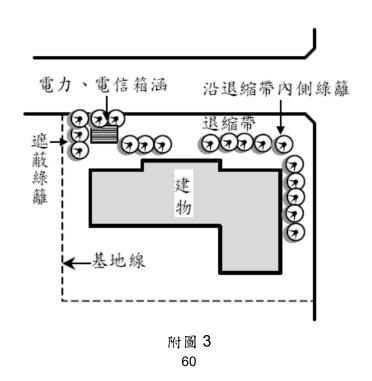
附圖 2

四、照明設計以夜間活動及妝點為目的,但不得設置具雷射及閃爍式之燈具。

 $H \le 10.5M$, $h \ge 3.5M$

五、鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係,高度、色調與材質應與相鄰基地協調。

- 六、建築退縮地內必須設置於地面上之電力、電信箱等,應以植栽綠化遮蔽隔離於公共 視野外,並配合留設進出通道與箱體通風所需空間。(附圖 3)
- 七、申請開發建築案件,經都市設計委員會審議通過者,得不適用本管制事項之全部或 一部分之規定。



第五條 學校、機關及基地面積在 1,500 ㎡以上之建築基地

- 一、建築基地應於主要進出口設置緩衝車道及空間,以降低進出車流對於周邊交通之干擾與衝擊。
- 二、建築基地同時鄰接二條以上計畫道路時,不得在道路寬度較寬之計畫道路上設置車輛進出口(含停車場進出口)(詳圖 30)。
- 三、車輛進出口原則以一處為限,惟小汽車停車位設置數每超過 150 輛時,得增加一處進出口。
- 四、車輛進出口與道路交叉口距離不得小於15公尺。
- 五、車道之高差應與騎樓與人行道等作緩坡之處理。

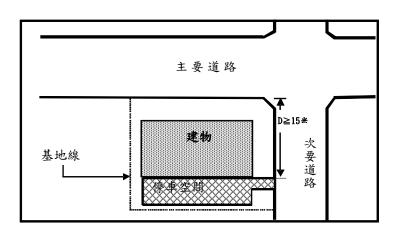


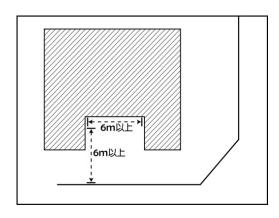
圖 30 基地進出口規範說明示意圖

第六條 建物附屬設施

建築物的廢氣或排煙設備之排放,應不得直接朝向人行空間,並應予以美化或 綠化。

第七條 建築基地退縮空間及法定空地之設置規定

- 一、建築基地留設之法定空地應予以綠化,綠覆率應達法定空地之50%以上。
- 二、面臨計畫道路之建築基地面積大於 1,000 m 以上,必須退縮留設開放空間供公眾使用,開放空間之留設應與步行環境做整體配合,並輔以夜間照明及休憩坐椅等設施。
- 三、依前項規定留設供公共使用之開放空間,其主要留設位置,面積長寬皆須大於6公尺以上(詳圖31)。



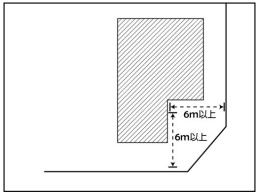


圖 31 大面積建築基地開放空間留設原則示意圖

四、建築基地鄰接廟埕廣場者,其法定空地應集中留設於鄰接廟埕廣場處;其鄰接廟埕廣場之空間應配合廟埕進行整體規劃設計。

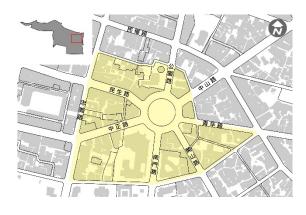
第八條 街道傢俱

- 一、公共工程(含道路)鼓勵街道傢俱藝術化及設置公共藝術,並應將設計圖樣列入審查圖說一併審查。
- 二、街道傢俱及公共藝術之設置,應與當地環境風貌相互結合,以強化地區環境的獨特 風格。
- 三、道路兩側之電力、電信…等公用設備,如有設置之必要,應不得妨礙行人與車輛之順暢,並應配合道路設計規劃,以柵欄、綠籬…等方式達成美化設計。

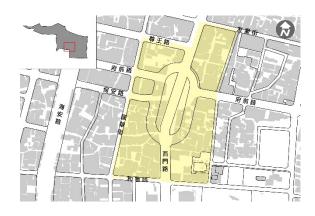
參、重點地區審議準則

第九條 圓環周邊地區

一、審議範圍:臨接湯德章圓環 (綠 1)、小西門圓環 (綠 2)、西門圓環 (綠 3)、東門綠園 (綠 4) 及臺南車站前廣場 (廣 1) 之周邊地區。(詳圖 32)



湯德章圓環 (綠1)



小西門圓環 (綠2)

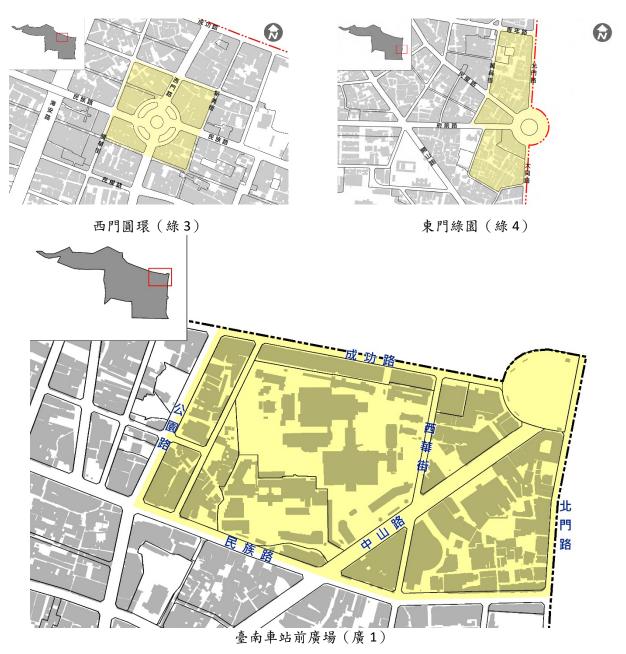


圖 32 圓環周邊地區審議範圍示意圖

二、建築設計

- (一)面臨湯德章圓環(綠1)及西門圓環(綠3)之建築立面必須有75%以上之長度與指定建築線貼齊,並以建築之正立面處理。
- (二)小西門圓環(綠 2)東北側商業區(詳圖 33)現有建物之增、改建行為,均 應保持沿街面原有建築立面。
- (三)臺南車站前廣場(廣1):
 - 1. 臨北門路西側之建築基地,超過四樓須沿建築線退縮至少 4 公尺 (詳附圖 4)。
 - 2.面臨中山路東段(民族路至站前圓環之間路段)建築基地之七樓以上建築應自 建築線退縮至少4公尺(詳附圖5)。

- 3.臨站前圓環之新建建築需平行建築線退縮 4.25 公尺指定弧形牆面線建築,超過七樓建築部分須沿牆面線退縮 4 公尺以上建築。地面層退縮建築之空地應留置人行步道空間,留置的空地得計入法定空地(詳附圖 6)。
- 4.面臨站前圓環之建築立面必須有 75%以上之長度與弧形牆面線貼齊,並以建築 之正立面處理,且建築立面部分應與相鄰建築立面整體配合。

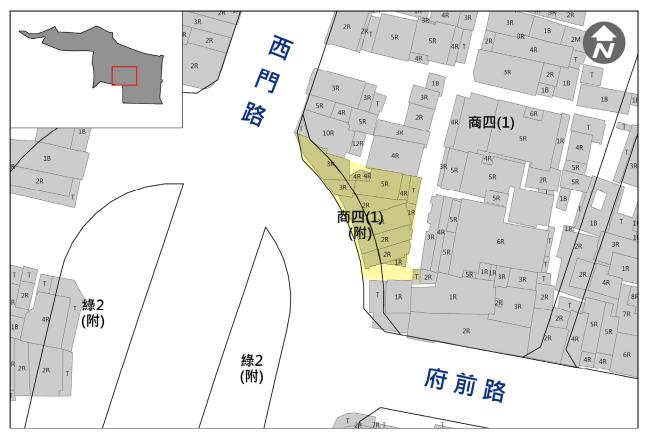
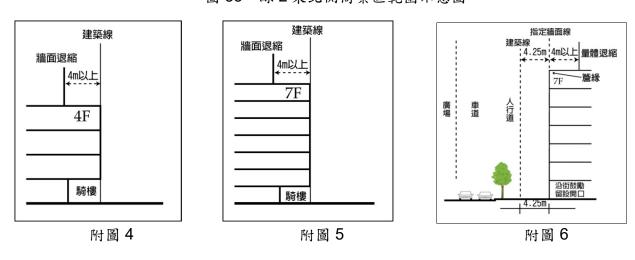


圖 33 綠 2 東北側商業區範圍示意圖



三、建築物附設廣告招牌與照明設計

(一)廣告招牌之設置,應以正面式招牌型式,並禁止設置伸出側懸式廣告招牌。正面型廣告招牌其下端離地面淨高不得低於 3.5 公尺,並考量形塑開放空間的效果。

- (二)廣告招牌設置應避免破壞圓環周圍建築物的開窗韻律感及設計語彙的秩序性, 並應避免阻擋建築正立面。
- (三)設置於交通管制號誌附近 15 公尺範圍內之廣告招牌,不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。
- (四)照明燈具應配合圓環之風貌特色設計,並以表現建築正立面為主。
- (五)臺南車站前廣場(廣 1)超過 12 樓之高層建築應針對建築夜間照明進行設計, 並以強化建築的基座與屋頂造型為主。

第十條 臨接歷史巷道及中正路(忠義路至西門路段)兩側之建築基地

一、審議範圍:臨接歷史巷道(包含信義街(文賢路至康樂街路段)、新美街(民族路至民權路段)、神農街(民族路三段 151 巷至海安路段),詳圖 22),及中正路(忠義路至西門路段)(詳圖 34)兩側之建築基地。

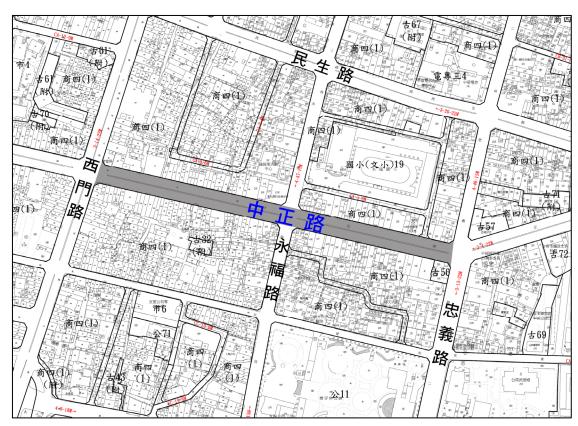


圖 34 中正路(忠義路至西門路段)範圍示意圖

二、建築設計

(一)臨接歷史巷道兩側之建築物立面、景觀風貌、材質、顏色及細部收頭處理等, 應與歷史巷道整體風貌維持和諧關係,避免產生突兀感。 (二)臨接中正路(忠義路至西門路段)兩側建築物牆面線應參考既有紋理界線,維護該路段立面之延續性及一致性。

三、高度管制:

- (一)臨接歷史巷道兩側建築物或圍牆沿街巷 5 公尺範圍內之建築物高度,不得超過 二層樓及 7 公尺。
- (二)臨接中正路(忠義路至西門路段)兩側之建築物最大高度應參考沿線建物高度, 不得超過林百貨(古 56)之建築物最大高度為原則,維護該路段高度之延續 性及一致性。
- 四、建築物附設廣告招牌與照明燈具應配合歷史巷道之風貌特色設計,並以表現建築 正立面為主。

第十一條 運河兩側地區

一、審議範圍:包括中西區內運河全程河段及其鄰近地區,其範圍詳圖 35 所示。

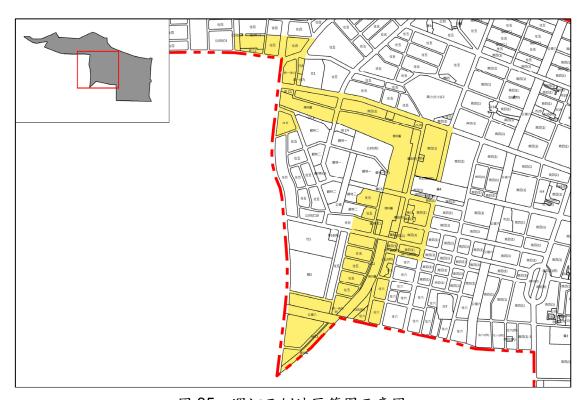


圖 35 運河兩側地區範圍示意圖

二、廣場式開放空間

- (一)本地區應留設 100 m以上之廣場式開放空間之建築基地位置詳圖 36 所示。
- (二)應提供公眾使用及通行,不得設置任何型式之圍籬。

- (三)不得設置汽機車停車格。
- (四)綠覆率不得小於50%。
- (五)應設置至少二處之座椅供行人使用,座椅得與植栽花臺併同設計。
- (六)廣場式開放空間應與人行步道、自行車道系統相連接,以提高開放空間之可及 性與可用性。
- (七)廣場式開放空間與建築物的使用,應注重活動之串連,使空間使用更順暢。
- (八)廣場式開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性,營造多元化之開放空間,以滿足使用者活動需求之多樣性。
- 三、基地面積達 1,000 m以上之建築開發案,其留設之法定空地應達該基地臨接道路寬度之一半以上。



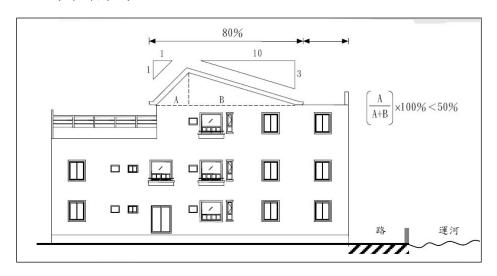
圖 36 運河兩側地區應留設 100 ㎡以上之廣場式開放空間標示示意圖

四、鄰水岸開放空間(包含公園、綠地及廣場)

- (一)為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性,鄰水岸側之開放空間應至 少規劃 5 公尺之步道(含自行車道),其中人行步道淨寬應至少 2.5 公尺以上。
- (二)前述所規劃之步道(含自行車道)應與鄰近細部計畫道路或開放空間相連接, 以提高沿岸活動之連續性及可及性。

五、建築設計

- (一)大型基地整體開發之建築物長度及量體應配合周圍街屋量體尺度為原則。
- (二)面臨運河 5 層樓以下之建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂,斜屋頂投影面積至少應為頂層樓地板面積之80%,斜屋頂斜面坡度比(高比寬)不得大於1:1 且不得小於3:10;其中背向運河斜屋頂斜面面積不得超過斜面總面積之50%。(詳附圖7)



附圖 7

- (三)建築物鄰接道路、永久性空地之該面窗戶或陽臺,應設計可覆土植栽的花臺空間並予以綠化,且應考慮排水措施。
- (四)本計畫區之建築物外牆之色彩應使用明度較高色系之外觀顏色。建築材料色系 應以能反應水、天等環境特性為原則。
- (五)臨水岸建築物之底層商業空間,應強化與運河開放性的連接,塑造水岸街道之趣味及活動延續性。建議地面層採穿透性的設計,活用可親近運河的戶外空間,配合雅座、櫥窗、遮陽棚架設計,增加本區域水岸空間的豐富性。並利用階梯平臺、拱廊、遮陽棚架營造可供駐足休憩的都市水岸空間。

- (六)建築基地面臨運河之建築物,其頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合各幢建築物造型予以適當遮蔽及美化設計,以塑造優美的建築介面及天際線風貌。
- (七)應配置地標性建築地區詳圖 37,地標性建築應強調與鄰近開放空間之連續性 及適當提供建物夜間照明,以創造運河兩側之沿岸河景意象。
- (八)面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。

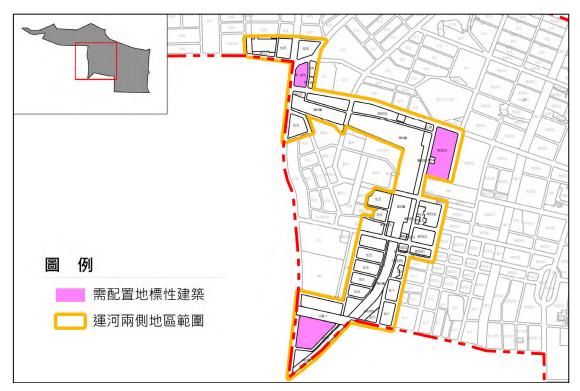


圖 37 運河兩側地區應設置地標量體示意圖

六、照明計畫

- (一) 夜間照明照度應以確保行人及水岸空間活動者之安全為優先考量。
- (二)廣場式開放空間、重要節點或路口之照明光線應選取暖色性。
- (三)河岸地標性建築應規劃以適當投射燈方式,突顯其外觀造型輪廓、或建築立面之層次,以供民眾清楚辨識其地點。
- (四)河岸照明之角度應避免產生眩光,可採折射或反射方式。
- 七、運河河岸公共空間之街道家具及景觀設施,不同期程進行之工程,其設計形式及材 質應力求保有相同之基調,以創造整體景觀之和諧。
- 八、公共性之人行步道及休憩停留空間,應種植喬木,樹高不得影響人行活動,並達到 遮蔭及視覺引導效果。

九、建築物附設廣告招牌

- (一)本地區面臨運河之建築物設置廣告招牌時,以正面型或側懸型廣告招牌為原則, 為增加人行空間的順暢性,正面型廣告招牌及側懸式廣告招牌高度以不超過自 基地地面量起 10.5 公尺,下端離地面淨高不得低於 3.5 公尺。
- (二)設置於交通管制號誌附近 15 公尺範圍內之廣告招牌,不得設有閃光、間歇性 之紅色、綠色或黃色的照明。
- 十、依土地使用分區管制要點第 18 條規定,計畫區內「商一(62)(附)」、「商一(63) (附)」、「商一(64)(附)」如經臺南市都市設計審議委員會審議通過得以設置開 放性通廊者,如下規定:
 - (一)建築基地依規定留設開放性通廊之型式、淨高、鋪面等需經臺南市都市設計審 議委員會審議。
 - (二) 開放性通廊不得設置圍牆或其他阻礙通行之設施,且需供公眾使用。
 - (三)開放性通廊其地面高度應與臨接之人行步道或騎樓順接,且應設置無障礙設施環境。

第十二條 海安路地下化路段兩側地區

一、審議範圍:以海安路地下化路段兩側街廓為範圍,範圍包括:北側為民族路南側道路境界線,南側為府前路北側道路境界線,東側為國華街西側道路境界線,西側為康樂街東側道路境界線,詳圖 38 所示。



圖 38 海安路地下化路段兩側地區範圍示意圖

二、建築設計

- (一)本地區建築基地臨接海安路側,其地面層開口面淨高不得低於 3.5 公尺,且建築立面應設計不小於建築基地寬度 1/2 之透空或透明櫥窗,除廣告物、建築照明燈具及雨遮外,其他附屬設施均不得突出牆面線。
- (二)本地區建築基地之建築外觀色彩以素雅灰色系為基調,立面建材限以灰色系面磚、天然石材、洗石子、抹石子、清水模面混凝土、水泥板、水泥粉光、灰色系石材、石板砌、石板貼、木料(厚質材)及灰色處理金屬板為準;建築立面固定裝飾之材質與顏色得不受前述規定限制,唯其面積不得超過該建築立面扣除開口部分之10%。

三、建築物造型

本地區 5 層樓以下之建築物屋頂應設置一定面積以上之斜屋頂,斜屋頂之設置 依下列規定:

(一)斜屋頂形式之通則:

- 1.建築物設置斜屋頂之斜面坡度底高比為 3:2,單一斜面底部縱深不大於 6 公尺。
- 2.斜屋頂之顏色以灰黑色調為準。
- 3.斜屋頂部分得設置老虎窗,所設置之老虎窗外觀高度以不超過斜屋頂高度之 2/3 為限,每一老虎窗單元外觀寬度不得超過其高度,老虎窗外觀寬度總和以

不超過斜屋頂底面寬度之 1/2 為限。

4.斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至地面排水系統。

(二)斜屋頂設置規定:

- 1.斜屋頂總投影面積,應為建築面積之 3/4 以上。但依建築技術規則規定,應設 屋頂避難平臺致有不足者不在此限。
- 2.建築物屋頂突出物應設置斜屋頂,且應按各棟建築物屋頂層突出物各部分投影 總面積至少60%設置。
- (三)建築物於屋頂層附設之各種屋頂突出物,應自女兒牆或簷口退縮設置。

四、建築物附設廣告招牌

- (一)本地區非臨接計畫道路之建築物設置廣告招牌時,高度以不超過自基地地面量 起7.5公尺,下端離地面淨高不得低於3公尺。
- (二)本地區臨接海安路以外計畫道路之建築物設置廣告招牌時,高度以不超過自基地地面量起10.5公尺,下端離地面淨高不得低於3公尺。
- (三)本地區海安路道路兩側之建築物禁止設置側懸式廣告招牌;建築物設置廣告招牌時,高度以不超過自基地地面量起 10.5公尺,下端離地面淨高不得低於 3.5公尺,廣告招牌突出建築牆面部份不得超出建築線。廣告招牌正面總投影面積以不超過前述允許設置廣告招牌範圍總面積之 50%。
- (四)每一臨接海安路店面得於退縮牆面線之 50 公分範圍內,設置一座高 2.1 公尺以下,直徑 40 公分以下,落地式廣告招牌。

五、停車空間設置相關規定

- (一)本地區內臨接海安路兩側之建築基地,不得將汽車停車空間之出入口設置於海安路側,但僅單面臨接者不在此限。
- (二)本地區內建築基地不得設置兩個以上汽車出入口,但設置之停車位數量達 150 部以上者不在此限。

第十三條 中國城暨運河星鑽地區

一、審議範圍:即「擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」之計畫範圍,詳圖 39 所示。

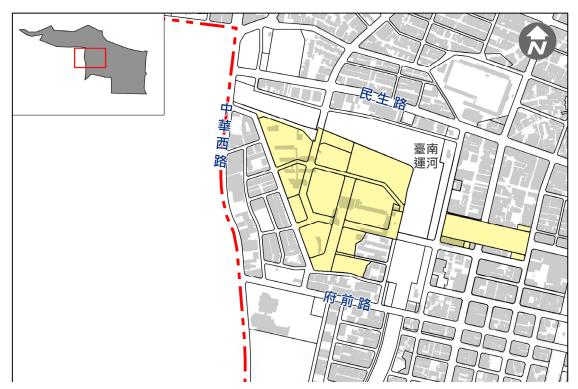
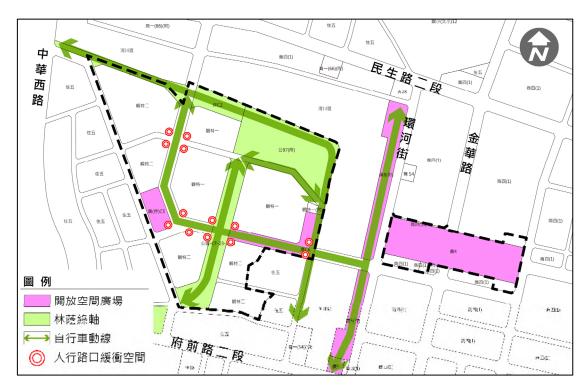


圖 39 中國城暨運河星鑽地區範圍示意圖

- 二、開放空間:區內開放空間系統主要以運河為主體,延伸運河南岸帶狀公園、廣場與公園道空間,使計畫區能完整呼應運河節點的都市環境結構。
 - (一)運河星鑽自然生態公園(公 97 (附)):臨運河轉彎節點處之運河轉角生態親水公園,應考量水陸活動機能的整合,配合引入水域活動必要之設施。
 - (二)中正路底親水綠軸廣場(廣 4):配合二側商業活動,相鄰基地之建築設計與動線應與廣場的景觀整合,以達成休閒意象功能。若相關條件許可,廣場設計得配合引入運河水體或強化水景效果的關聯設計。
 - (三)公園、廣場、廣(停)應減少不必要之人為設施物,除提供休憩外,應朝自然 化及開放式設計,若有必要設置綠籬時,其綠籬高度自地面起算不得超過 70 公分。
 - (四)鼓勵水體之設置,如低地貯留池、景觀生態池,以加強都市防災系統與基地保水機能之建立。
 - (五)建築基地之留設開放空間應集中配置,且不得設置有礙公共使用之障礙物。
- 三、退縮地設計:退縮地範圍內,不得設置圍牆、臺電配電場所、停車空間,及雨遮、 屋簷、陽臺、花臺等之突出建築構造物。

四、植栽與保水設計

- (一)為彰顯區內道路綠化效果,應強化道路空間的林蔭及複層植栽效果,建築退縮 地人行步道設計需與兩側公有人行道、植栽帶整合並齊平順接,供公眾通行。
- (二)區內植栽應選用誘鳥引蝶之種類,以營造生物多樣性與花季景致,強化本案觀 光發展特色。
- (三)植栽配置應符合計畫區整體設計質感,植栽選擇應考量地方特性、環境適應性、空氣淨化效果,並儘量採用原生樹種。
- (四)觀特區建築基地之綠覆率應達50%以上,並鼓勵以複層式植栽方式綠化。
- (五)配合區段徵收工程規劃設計,進行區內喬木調查後,提出移植復育計畫,並配合配合工程細部設計提送都設會審議。計畫區內現有喬木若無法現地保存這,應優先移植於本案計畫區內之公共設施用地。
- (六)公園、公園道及基地內法定空地應規劃具透水性之鋪面,以加速雨季地表逕流 洩水與基地保水之生態發展需求。
- (七)因應全球氣候變遷,為增加雨水貯留與滯洪功能,觀特區一與觀特區二之建築基地應設置雨水貯留設施。其適用基地條件與雨水貯留設施之最小貯留量規定如下。
 - 1. 適用基地條件:建築基地達 1,000 m2 以上者。
 - 2.最小貯留量(m³)=基地面積(m²)×0.119(m)。
- 五、交通動線系統:呼應兩側臨河的基地特性,區內主要車行動線以連接二座橋樑(新 臨安橋及金華橋)的道路為主;人行動線強調整體性的串連效果。(詳附圖 8)



附圖8

(一) 車行動線

- 1.林蔭景觀公園道(公道-CF-23-30M):為計畫區景觀入口意象,動線應配合景觀綠化,同時留設公有人行道與自行車道。
- 2.主要車行道路(CF-22-20M)及延伸至金華橋的廣場(廣 C6):為主要車行動線入口,動線應配合景觀綠化,以引導過境車流,同時留設公有人行道與自行車道。
- 3.次要 10 公尺車行道路 (CF-24-10M) 及府前一街 (4-187-15M): 次要車行動線以提高內部基地的日常性服務為主。

(二)人行動線

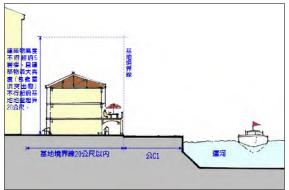
- 1.鄰水岸開放空間(公 C1、綠 C4 及公 97(附)):為維持水岸沿線活動之連續性及考量民眾活動之親水性,鄰水岸側之開放空間應留設寬度 5 公尺以上之步道(含自行車道),其中人行步道淨寬應至少 2.5 公尺以上。前述所規劃之步道(含自行車道)應與鄰近細部計畫道路或開放空間相連接,以提高沿岸活動之連續性及可及性。
- 2.配合橋樑(新臨安橋、金華橋)及景觀公園道(公道-CF-23-30M)的人行道 與自行車道,可連接至廣場用地(廣4),成為主要人行入口,路口處應規劃必 要的等待與緩衝空間。
- (三)廣(停)、廣場採平面規劃停車位時,應強調基地綠化及人車動線分離的設計, 以提高使用的安全性。

六、建築設計

(一) 臨水岸建築高度管制

為塑造沿水岸建築空間的親切尺度,緊鄰或面對水岸公園之觀特區二,自基地境界線 20 公尺範圍內,建築物高度不得超過 5 層樓,且建築物最大高度(包含屋頂突出物)不得超過基地地面(GL)起算 20 公尺。(詳附圖 9)





附圖 9

- (二) 商四(1)、商四(1)(附)、商1(附)建築立面:
 - 1.建築基地臨接廣場(廣 4)側,其地面層開口面淨高不得低於 3.5 公尺,且建築立面之透空或透明櫥窗應不小於建築基地寬度二分之一。
 - 2.建築基地臨接廣場(廣 4) 側之建築物面寬每 4 至 5 公尺,建築立面應作適當 垂直分割。

七、照明設計

(一)公眾照明:

- 1.街接中正路底廣場(廣 4) 與金華橋之廣場(廣 C6) 之主要道路(CF-22-20M) 與其他次要道路之車行照明應區分不同的光源與色溫。
- 2.道路照明配置,於重要節點與路口,應縮短燈源的間隔,提高路面照度效果。
- (二)建築照明:依視覺效果分為三類特色地區:
 - 加強建築地面層照明地區:觀特區一、觀特區一(附)、商四(1)、商四(1)
 (附)、商1(附)。
 - 3.加強建築屋頂照明地區:觀特區二。
 - 3.臨府前一街(4-187-15M)側,不得設置具雷射及閃爍式之燈具。
 - 4.建築基地內寬度 2 公尺以上之人行步道應設置景觀照明燈,得與街道家具整合設計。

(三) 辦理都市設計審議時應一併提出照明計畫。

八、其他

- (一)道路兩側之電力、電信...等公用設備,如有設置之必要,應不得妨礙行人與車輛之順暢,並應配合道路設計規劃,以柵欄、綠籬...等方式達成美化設計。
- (二)街道家具鼓勵藝術化設計,並融入地區整體環境意象。
- (三)建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口、曬衣場...等),應納入整體設計予以美化。
- 九、申請開發建築案件,經都市設計審議委員會審議通過者,得不適用本條全部或一部份之規定。

第十四條 「體3」體育場用地及其東側「CF-2-10M」出入道路

一、審議範圍:即本市「體 3」體育場用地及其東側「CF-2-10M」出入道路,範圍詳
圖 40 所示。



圖 40 「體 3」體育場用地及其東側「CF-2-10M」出入道路範圍示意圖

二、體育場用地「體 3」臨 2-2-30M(中華西路)與 CF-4-10M 道路街角,應留設 400 m 以上之街角廣場。

- 三、體育場用地「體 3」戶外空間應規劃景觀設施,並保留戶外開放空間以供公眾戶外活動使用。
- 四、本計畫區基地周圍應留設開放空間供公眾使用,不得設立圍牆,並應設置街道傢俱, 供公眾休憩使用。

第十五條 景觀道路

一、審議範圍:配合公共運輸系統,提供具有安全、舒適步行空間的景觀道路。經指定本區景觀道路詳圖 41。

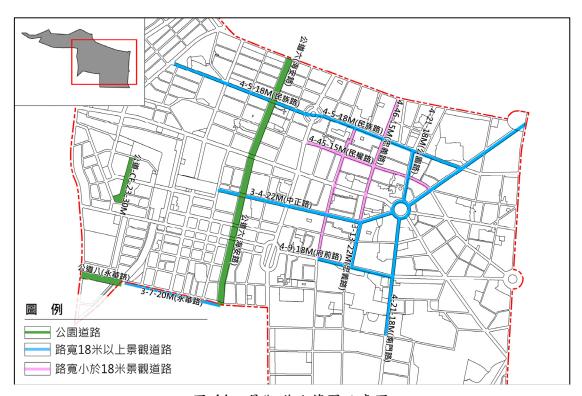


圖 41 景觀道路範圍示意圖

- 二、道路形式:景觀道路應視路段兩側遊憩資源及公共開放空間分佈狀況,於道路用地 範圍內留設雙側至少各 2.5 公尺或單側至少 5 公尺之人行空間,並依以下原則,規 劃人行空間及車道範圍:
 - (一)景觀道路應留設適當之人行空間,並應與汽車道間區隔,保持高程差。
 - (二)人行空間內應於臨車道側設置複層植生帶,公用設備應集中設置,並依區段劃設公用設施之帶狀範圍,以創造舒適無障礙之人行活動空間為原則。
 - (三)人行空間寬度大於5公尺者,得於臨車道側設置停車空間。
 - (四)景觀道路於人、車動線交會路口應順應人行活動,以降低車速為原則,並得視需要於重要路段鋪設非瀝青之特殊材質鋪面,設置跳動路面。

- 第十六條 古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區、保存區及與其臨接或隔 道路及永久性空地臨接之基地
 - 一、臨接古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區側能保留適當距離,以達到與其風貌景觀協調之目的。
 - 二、規劃設計應提出建築物與古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區之整體景觀視覺模擬分析,包含兩者間之距離與視角關係,及建築物高度、量體大小、外觀造型、立面材質及色彩計畫等設計內容。