變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）
第二次通盤檢討書（再公開展覽）

【依臺南市都市計畫委員會第 108 次會議決議再公開展覽】

臺南市政府

中華民國 111 年 06 月

變更都市計畫審核摘要表

項　　目	說　　明	
都市計畫名稱	變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案	
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第26條。 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條。	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	日　期:民國108年8月27日起30天 座談會:民國108年9月11日下午3時於臺南市南區區公所大禮堂舉行。 登　報:民國108年8月27、28、29日刊登臺灣時報
	公開展覽	日　期:民國109年9月18日起30天 座談會: 1.民國109年9月30日下午3時於臺南市南區區公所大禮堂舉行 2.民國109年10月6日晚上7時於臺南市南區灣裡聯合里活動中心1樓禮堂舉行 登　報:民國109年9月18、19、20日刊登自由時報
人民團體對本案之反映意見	詳臺南市都市計畫委員會第 108 次審議本案會議紀錄之公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市　　級	**臺南市都市計畫委員會民國110年11月19日第108次會審議通過**

目　　錄

第一章　緒論.....1

第一節　緣起.....1
第二節　法令依據.....1

第二章　變更計畫.....2

第一節　再公展變更案件.....2
第二節　暫予保留案件.....76

附錄 臺南市都市計畫委員會第 108 次會議紀錄

表　　目　　錄

表 1　再公開展覽變更內容分類統計表.....2
表 2　再公開展覽變更內容綜理表.....4
表 3　依原計畫意旨維持人行步道位置表.....15
表 4　本次土地使用分區管制要點檢討前後一覽表.....17
表 5　本次都市設計準則檢討前後一覽表.....52

圖　　目　　錄

圖 1　再公開展覽變更位置示意圖.....3
圖 2　變一-1 案變更內容示意圖.....11
圖 3　變三-1 案變更內容示意圖.....11
圖 4　變三-2 案變更內容示意圖.....12
圖 5　變三-3 案變更內容示意圖.....12
圖 6　變三-4 案變更位置示意圖.....13
圖 7　變三-4 案變更內容示意圖.....14
圖 8　依原計畫意旨維持人行步道位置示意圖.....14
圖 9　暫 1 案變更內容示意圖.....81
圖 10　暫 2 案變更範圍示意圖.....82
圖 11　暫 3 案變更內容示意圖.....82
圖 12　暫 4 案變更內容示意圖.....83

第一章　緒論

第一節　緣起

「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」係於民國 108 年 8 月 27 日辦理公告徵求意見，並於民國 109 年 9 月 18 日辦理草案公開展覽 30 天，其後經民國 110 年 11 月 19 日臺南市都市計畫委員會第 108 次會議審議通過，並經決議(略以) :「本計畫變更內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本計畫變更內容有直接關係者，則再提會討論。」。爰此，依上述決議，本案再辦理公開展覽及說明會，以求周延。

第二節　法令依據

一、都市計畫法第 19、26、28 條規定。

二、依臺南市都市計畫委員會第 108 次會議決議。

第二章　變更計畫

第一節　再公展變更內容

依臺南市都市計畫委員會第 108 次會議決議，變更內容與原公開展覽內容不一致者，以及採納公開展覽後人民陳情案件 2 案，共計 7 案超出原公開展覽範圍，另有 4 案列為暫予保留案件。再公開展覽案件內容如下(詳表 2、圖 1 至圖 7)。

表 1　再公開展覽變更內容分類統計表

分類編號	變更類別	件數
一	配合主要計畫變更類	1
二	變更其他分區或公共設施類	-
三	計畫道路檢討類	4
四	其他類	2
暫	暫予保留類	4
合計		11

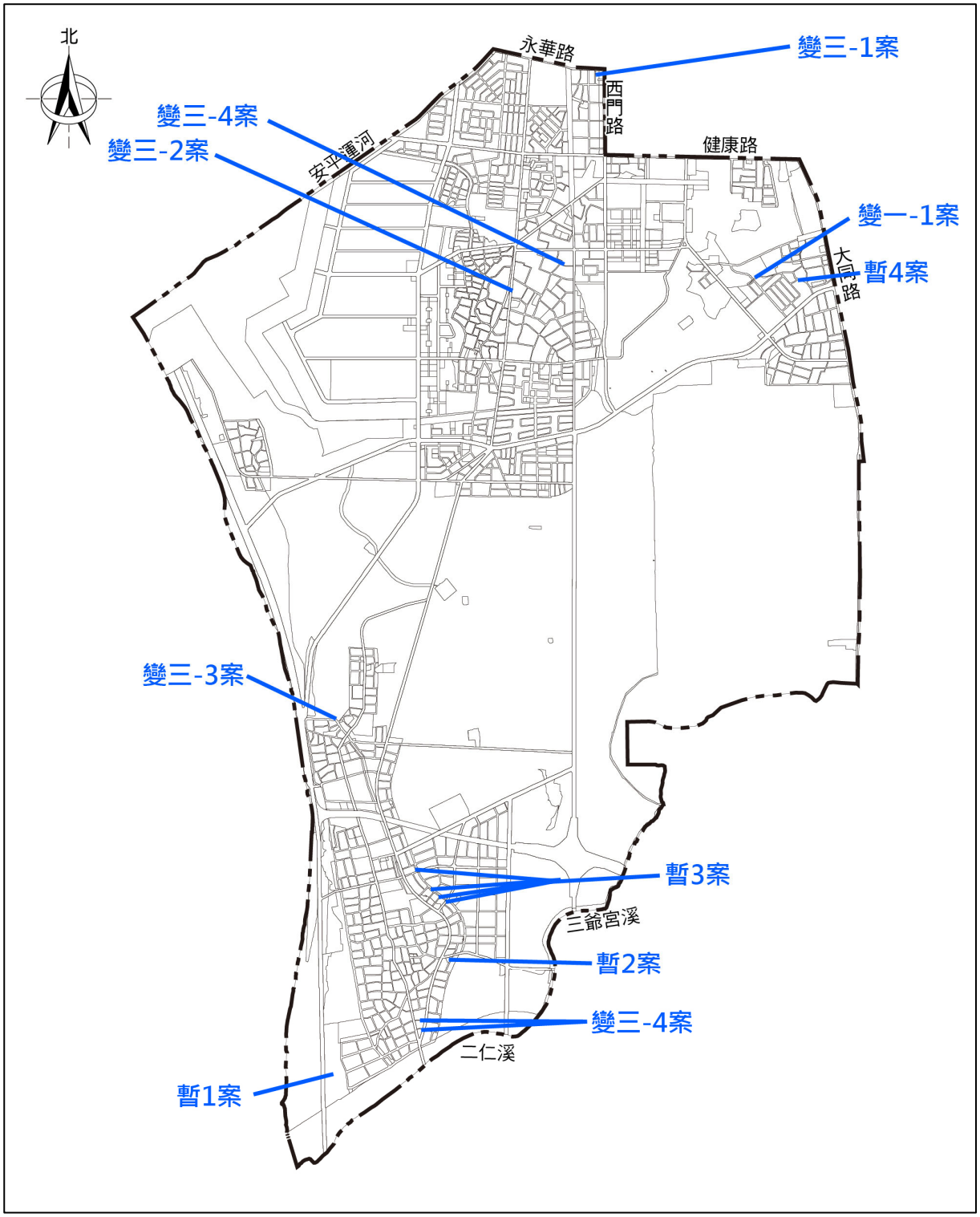


圖 1　再公展變更案件位置示意圖

表 2　再公開展覽變更內容綜理表

一、配合主要計畫變更類

再公展編號	原公展編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
一-1	一-1	大林路（5-24-12M）以南，「公 37」公園用地南側	「住四」住宅區（0.0065 公頃）	「SE-86-12M」道路用地（0.0065 公頃）	1.配合「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」變更第 97 案指導原則，變更部分住宅區為細部計畫道路用地。 2.為避免新劃設計畫道路與原計畫道路系統過於相近，造成行車安全疑慮及為促進土地有效利用，將部分 SE-87-8M 計畫道路變更為住宅區；查前述變更為住宅區屬私有土地部分屬 38 年主要計畫劃定之「公 3」公園用地；該「公 3」公園用地分別於 71、72 年變更為殯儀館用地、綠地及低密度住宅區，並於 72 年間以類重劃方式辦理地籍整理，並按當年核發之地籍整理土地改良費用證明書所示，已提供 60%負擔公共設施，僅領回 40%之土地，惟 76 年擬定細部計畫時，未考量此因素而劃設為公共設施用地，為維護其權益，故將原分區視為住宅區，並按「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定免予回饋。 3.另國有財產署管有之土地部分，由於其變更為道路用地面	
			低密度住宅區（0.64m^2）	「SE-86-12M」道路用地（0.64m^2）		
			「住四」住宅區（0.0081 公頃）	「SE-87-8M」道路用地（0.0081 公頃）		
			「住四」住宅區（0.0069 公頃）	「SE-87-8M」道路用地（0.0069 公頃）		
			「住四」住宅區（0.0169 公頃）	「SE-87-8M」道路用地（0.0169 公頃）		【其他說明】 （細）逾公展人 5
			低密度住宅區（0.1519 公頃）	「SE-87-8M」道路用地（0.1519 公頃）		
			低密度住宅區（0.0012 公頃）	「住四（附）」住宅區（0.0012 公頃）		【附帶條件】 1 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理，其中負擔公共設施用地比例為 35%。 2 因變更面積小於 1,000m^2，得以抵繳代金方式辦理，或得以變更範圍內之公共設施保留地優先負擔，不足部分再以抵繳代金方式辦理。
			低密度住宅區（0.0003 公頃）	「住四（附）」住宅區（0.0003 公頃）		
			低密度住宅區（0.0025 公頃）	「住四（附）」住宅區（0.0025 公頃）		
		公英段 1260-12 地號	「SE-87-8M」道路用地（0.0327 公頃）	「住四」住宅區（0.0327 公頃）		【其他說明】 （細）逾公展人 2
		公英段 518-5（部分）、632-2（部分）地號	「SE-87-8M」道路用地（0.0026 公頃）	「住四」住宅區（0.0026 公頃）		

再公展編號	原公展編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
		公英段 632-3（部分）地號	低密度住宅區（0.0004 公頃）	「住四」住宅區（0.0004 公頃）	積大於變更為住宅區面積，經臺南市都市計畫委員會審議同意由道路用地或低密度住宅區變更住宅區部分免予回饋。 4.另變更為住宅區屬市有土地部分則依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。 5.SE-87-8M 與 SE-81-8M 計畫道路之截角，為避免影響現有建築物，則以特殊截角方式劃設。 6.另串聯南北向（5-25-12M 與 SE-86-12M）道路用地，變更部分住宅區為道路用地。	

三、計畫道路檢討類

再公展編號	原公展編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
三-1	四-1	鹽埕段3-681地號	「SJ-8-6M」計畫道路（0.0006公頃）	「住（低三）」低強度住宅區（0.0006公頃）	1.經查SJ-8-6M(原編號為 C-18-6M)道路用地,係屬38年公布之6公尺計畫道路。 2.計畫道路穿越經藍晒圖文創園區，致使園區內空間活化有諸多限制，為利園區整體發展及長久營運且該計畫道路已無供通行使用之必要性，故將SJ-8-6M變更為住宅區；同時將藍晒圖文創園區內，部分現有供通行之步行空間劃設為廣場用地，以維持藍晒圖文創園區紋理及確保行人通行系統連貫性。 3.前述變更為住宅區屬私有土地部分，考量變更範圍狹小，故依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3.規定,採調降容積率方式辦理回饋，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於156%。另屬公有地部分，屬公設用地與可建築用地位置調整，故無涉及變更回饋事宜。	
		鹽埕段3-683地號	「SJ-8-6M」計畫道路（0.0006公頃）	「住（低三）」低強度住宅區（0.0006公頃）		
		鹽埕段3-684地號	「SJ-8-6M」計畫道路（0.0006公頃）	「住（低三）」低強度住宅區（0.0006公頃）		
		永華路以南，樹林街北側	「SJ-8-6M」計畫道路（0.0277公頃）	「住六-1」住宅區（0.0277公頃）		
			「住六-1」住宅區（0.0277公頃）	「廣S6」廣場用地（0.0277公頃）		
			「SJ-8-6M」計畫道路（0.0188公頃）	「廣S6」廣場用地（0.0188公頃）		
			「SJ-8-6M」計畫道路（0.0160公頃）	「廣S6」廣場用地（0.0160公頃）		

再公展編號	原公展編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
三-2	-	綠 S24 南側	「SB-107-6M」道路用地 (0.0033 公頃)	「住(低二)」低強度住宅區 (0.0033 公頃)	1.查案地係於 73 年「擬定台南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫案」劃設，現況未開闢 2.「SB-107-6M」計畫道路係為連接鹽埕路及金華路之用，惟鹽埕路及金華路於北側約 20 公尺處交會，故「SB-107-6M」計畫道路無車輛通行之需求。 3.北側綠 S24 已納入公設專通檢討案中，並以跨區重劃方式辦理，且案地面積約 33m^2，若調整為其他公共設施用地，其實質效益不大。 3.考量變更住宅區後得與南側天后段 14 地號合併利用，因案地屬狹長型公設用地，故依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」五(四)之 3.採調降容積率方式辦理。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 130%。	【其他說明】 （細）逾公展人 1

再公展編號	原公展編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
三-3	-	喜樹灣裡地區 SC-14-15M 道路用地及北側部分低密度住宅區	低密度住宅區 (0.0049 公頃)	「SC-14-15M」 道路用地 (0.0049 公頃)	1.查 SC-14-15m 計畫道路係屬 74 年「擬定台南市(喜樹、灣裡地區)細部計畫案」劃設，刻由道路主管機關辦理徵收開闢相關事宜。 2.計畫道路開闢，恐危及西側部分建物結構安全，爰在不損及其他私有土地權益下，略將計畫道路往東調整至公有地範圍內，以保留基本生活功能所需居住空間。 3.其中道路用地變更住宅區部分面積極為狹小，故建議依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」五(四)之 3.採調降容積率方式辦理，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 107% 4.低密度住宅區變更為計畫道路部分涉及主要計畫分區調整，併同於主要計畫中將農業區變更為住宅區。	【其他說明】 （細）逾公展人 6
			「SC-14-15M」 道路用地 (0.0011 公頃)	「住低（一）」 低強度住宅區 (0.0011 公頃)		
			「住三」 住宅區 (0.00005 公頃)	「SC-14-15M」 道路用地 (0.00005 公頃)		

再公展編號	原公展編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
三-4	五-1	計畫區4M寬道路	「SC-239-4m」人行步道用地（0.0292 公頃）	「廣(道)S3」廣場用地兼道路使用（0.0292 公頃）	1.依歷次通檢及個案變更計畫書所載規劃原意或有敘明作為人行步道者計有 SB-41、SB-63、SC-231、SC-232、SC-233、SC-234、SC-235、SC-236、SC-237、SC-238、**SC-239**、**SC-240**、SC-241、SC-242、**SE-124**、SE-125、SH-19 等 17 條。 2.前述 17 條人行步道於前次通盤檢討彙整時，歸類為計畫道路明細項下，惟並未對計畫意旨列案進行實質變更。 3.其中 SC-232、SC-233、SC-236 等 3 條已於 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」檢討變更為道路用地及公園用地。 4.為避免執行疑義，調閱前述人行步道現況、指定建築線、建築發照及法定停車空間留設等情形，並參酌規劃原意，符合下列條件者調整為「廣(道)」廣場用地兼道路使用。 (1)兩側為住宅區，具有實際通行功能 (2)未臨接或未串連至公園、綠地及學校。 5.未符上列條件者，則維持規劃原意，僅供人行使用之步道，相關道路用地明細表一併表列釐正。(註 1) 6.另 SC-234 人行步道已納入公設專通檢討，故未納入本案檢討範圍。	註 1:維持計畫意旨屬人行步道性質者計 SB-41、SB-63 、SC-231、SC-235、SC-237 、SC-238、SC-241、SC-242 、SE-125 、 SH-19 等 10 條；並於變更後計畫之道路用地明細表一併釐正。 註 2:本變更案係依臺南市都市計畫委員會第 108 次會議決議修正，與該會議紀錄所附之建議變更內容明細表已有調整，一併補充說明。
			「SC-240-4m」人行步道用地（0.0172 公頃）	「廣(道)S4」廣場用地兼道路使用（0.0172 公頃）		
			「SE-124-4m」人行步道用地（0.0408 公頃）	「廣(道)S5」廣場用地兼道路使用（0.0408 公頃）		

四、其他類

再公展編號	原公展編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
四-4	六-4	土地使用分區管制要點	已訂定	（詳表 6-4）	1.配合前次通盤檢討迄今陸續發布之細部計畫案件內容，酌予整併修正。 2.依現行相關法規命令、實際發展情形及配合未來發展需求修正。	
四-5	六-5	都市設計準則	已訂定	（詳表 6-5）	1.配合前次通盤檢討迄今陸續發布之細部計畫案件內容，酌予整併修正。 2.依現行相關法規命令、實際發展情形及配合未來發展需求修正。	

註：1.表內面積應以實地分割測量面積為準。

2.凡本次檢討未指明變更部份，均應以現行計畫為準。



圖 2　變一-1 案變更內容示意圖

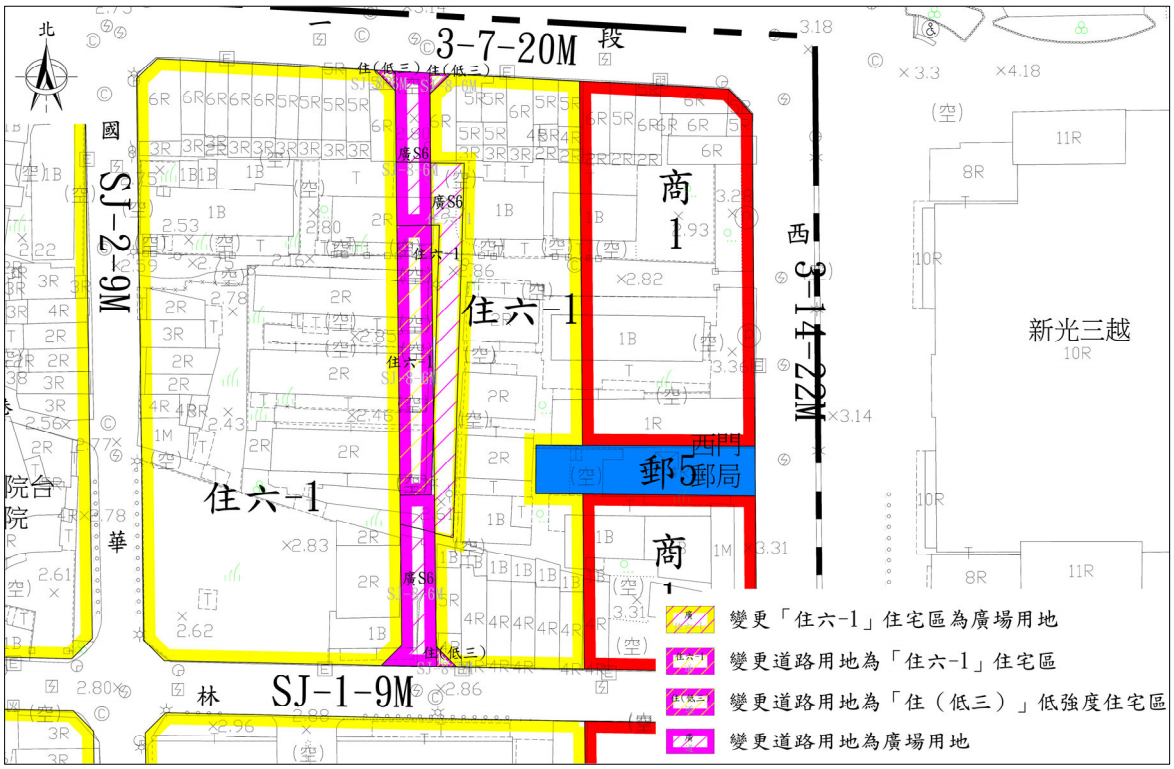


圖 3　變三-1 案變更內容示意圖

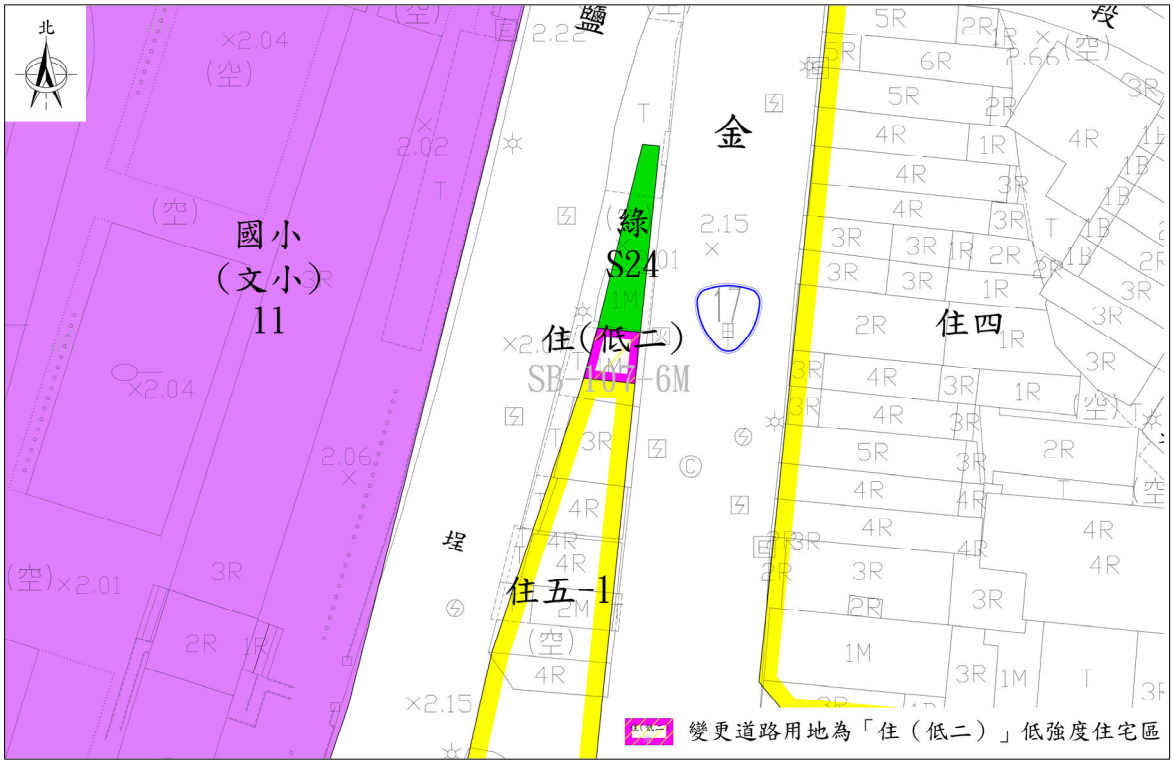


圖 4　變三-2 案變更內容示意圖

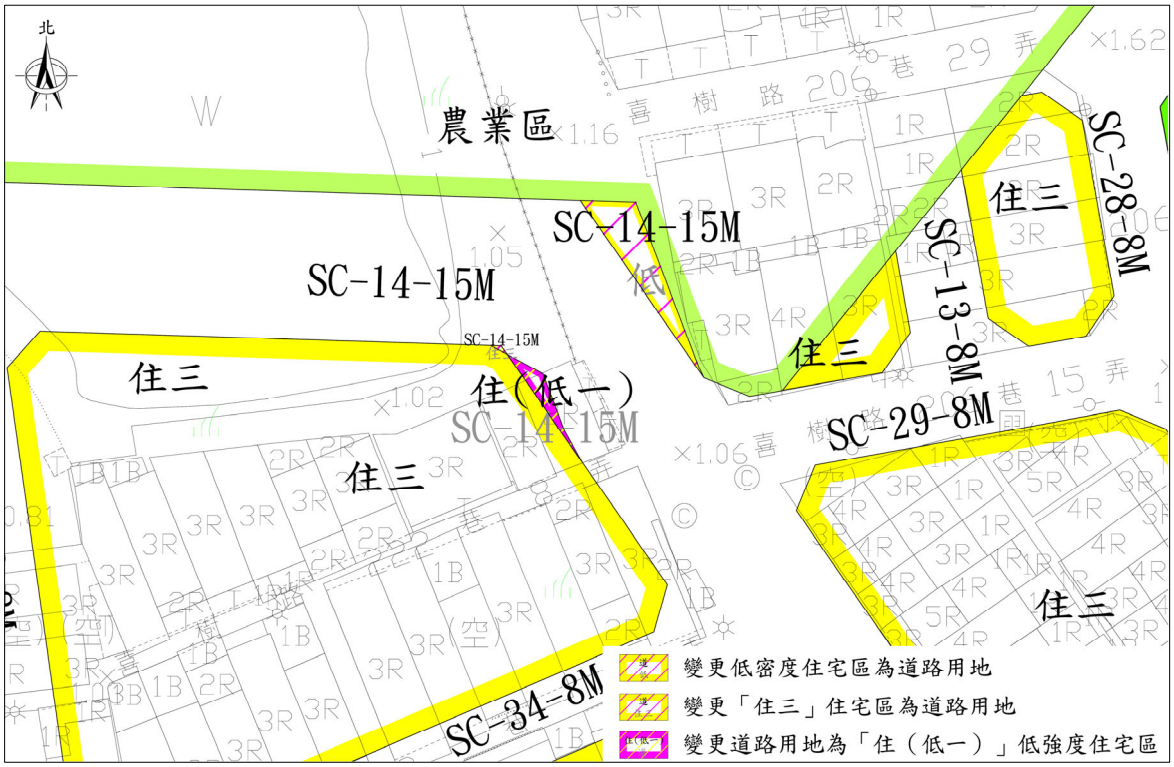


圖 5　變三-3 案變更內容示意圖

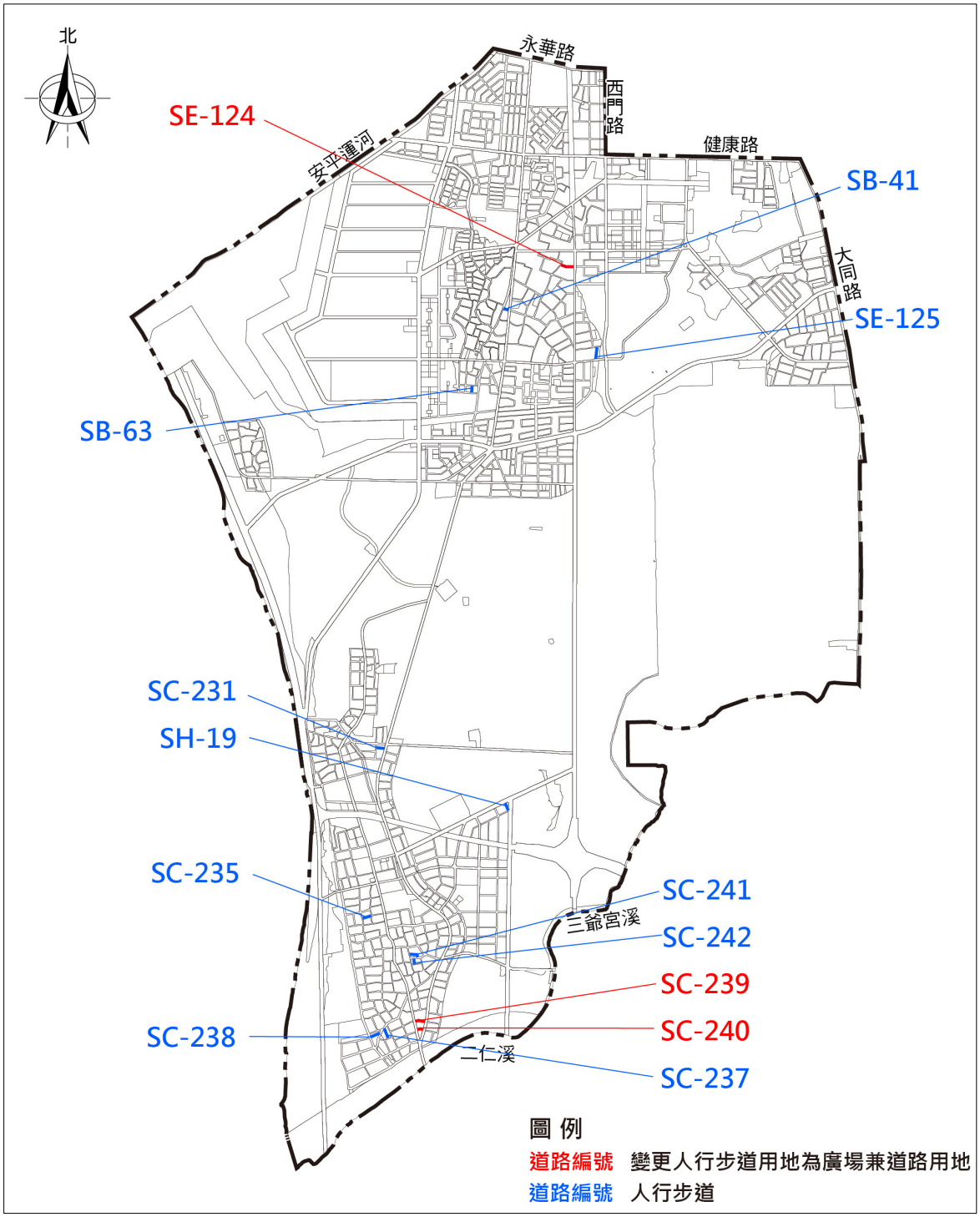


圖 6　變三-4 案 4m 道路位置示意圖

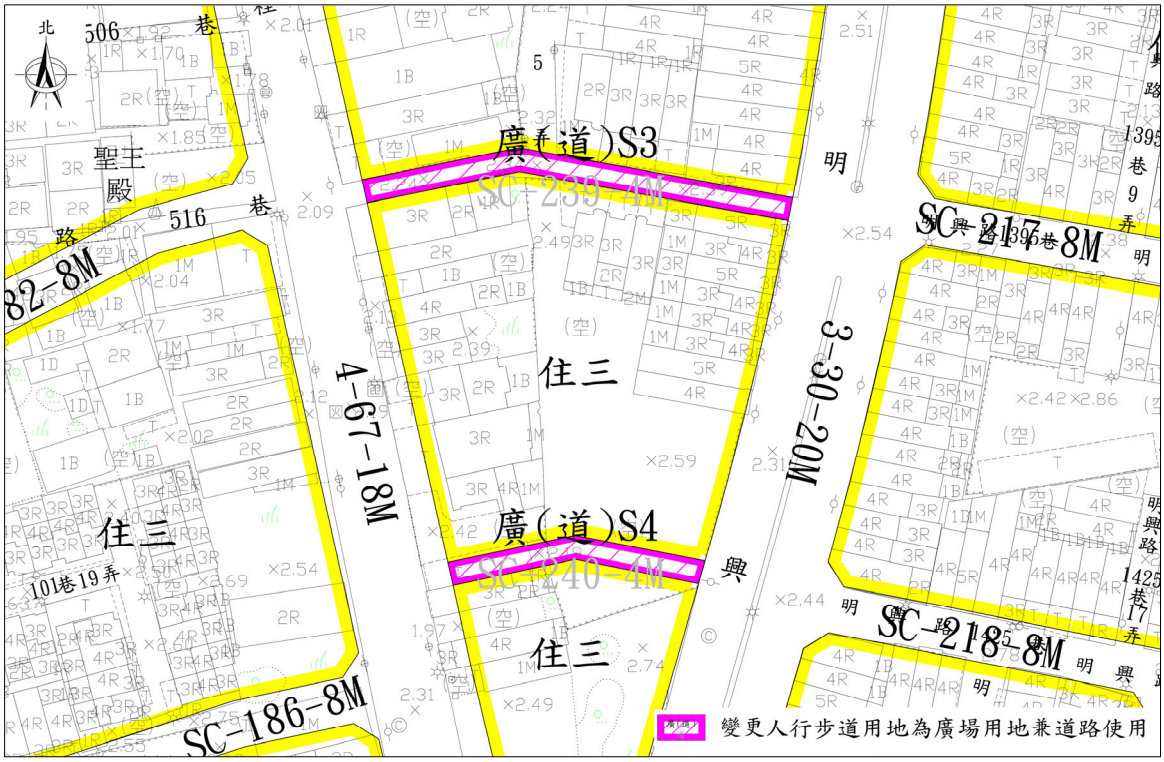
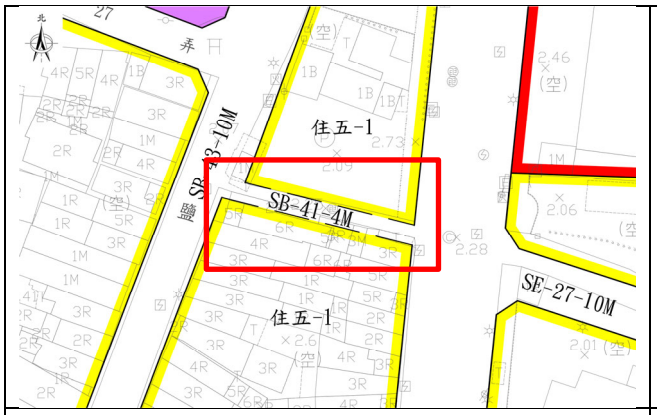




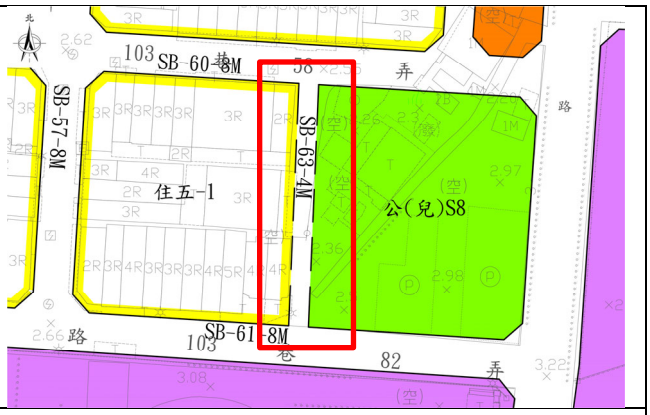
圖 7　變三-4 案變更內容示意圖

表 3　依原計畫意旨維持人行步道位置表

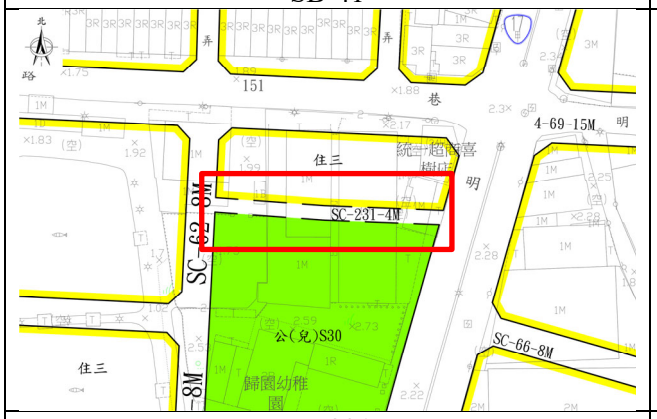
條次	編號	寬度（m）	長度（m）	起訖點	開闢情形	備註
1	SB-41	4	36	西起 SB-43-10M 道路東至 4-29-18M 道路	未開闢	
2	SB-63	4	50	北起 SB-60-8M 道路南至 SB-61-8M 道路	未開闢	
3	SC-231	4	62	西起 SC-62-8M 道路東至 3-30-20M 道路	未開闢	
4	SC-235	4	67	西起 SC-108-8M 道路東至 SC-109-6M 道路	未開闢	
5	SC-237	4	74	北起 SC-172-15M 道路南至 SC-184-8M 道路	未開闢	
6	SC-238	4	72	西起 SC-106-15M 道路東至 SC-172-15M 道路	未開闢	
7	SC-241	4	78	西起 SC-194-6M 道路東至 SC-195-12M 道路	未開闢	
8	SC-242	4	41	北起 SC-195-12M 道路南至 SC-198-6M 道路	未開闢	
9	SE-125	4	90	北起 SE-39-8M 道路南至 SE-40-15M 道路	未開闢	
10	SH-19	4	60	北起 2-16-30M 道路南至 SH-7-8M 道路	未開闢	



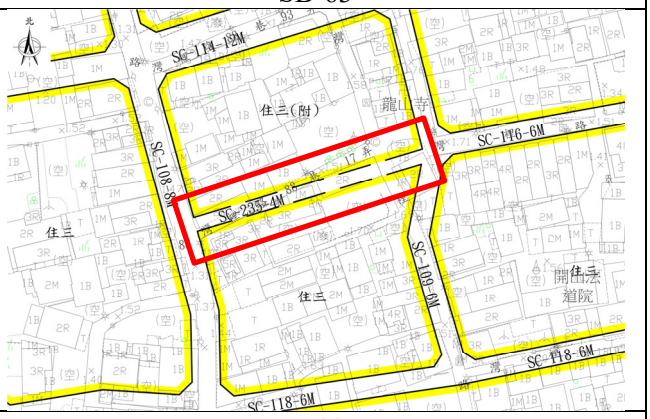
SB-41



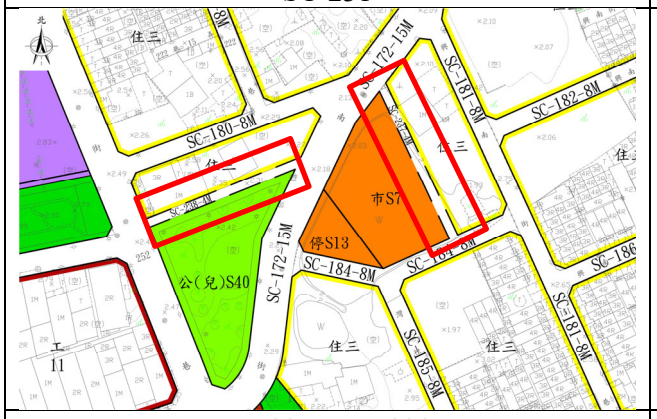
SB-63



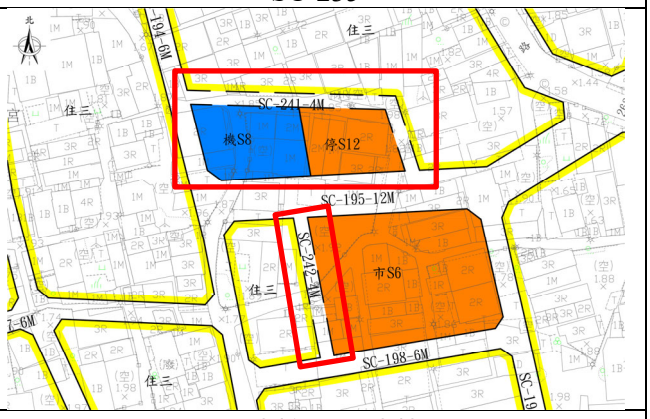
SC-231



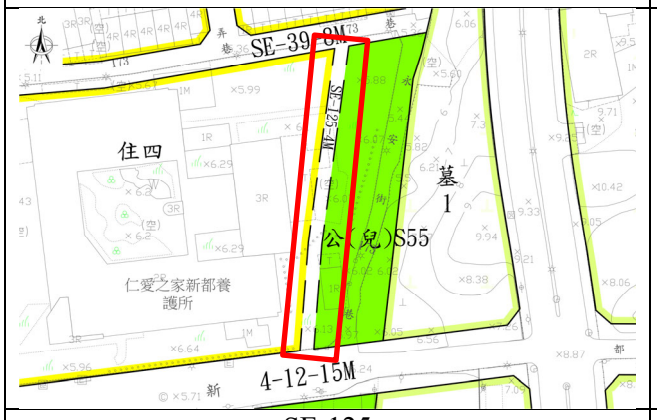
SC-235



SC-237、SC-238



SC-241、SC-242



SE-125

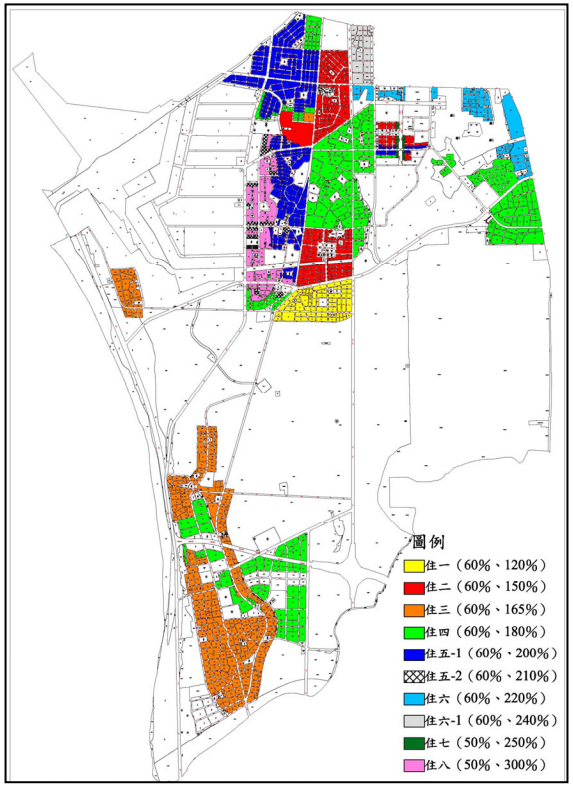
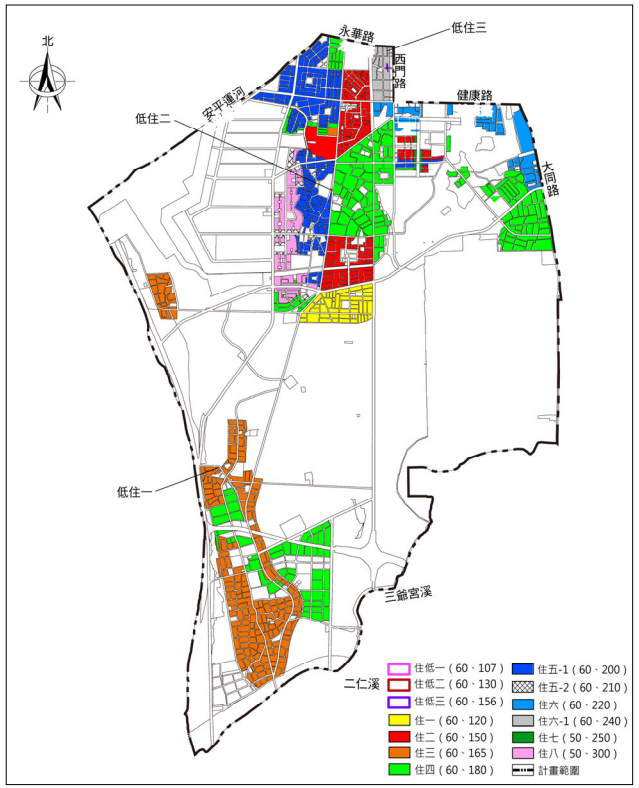


SH-19

圖 8　依原計畫意旨維持人行步道位置示意圖

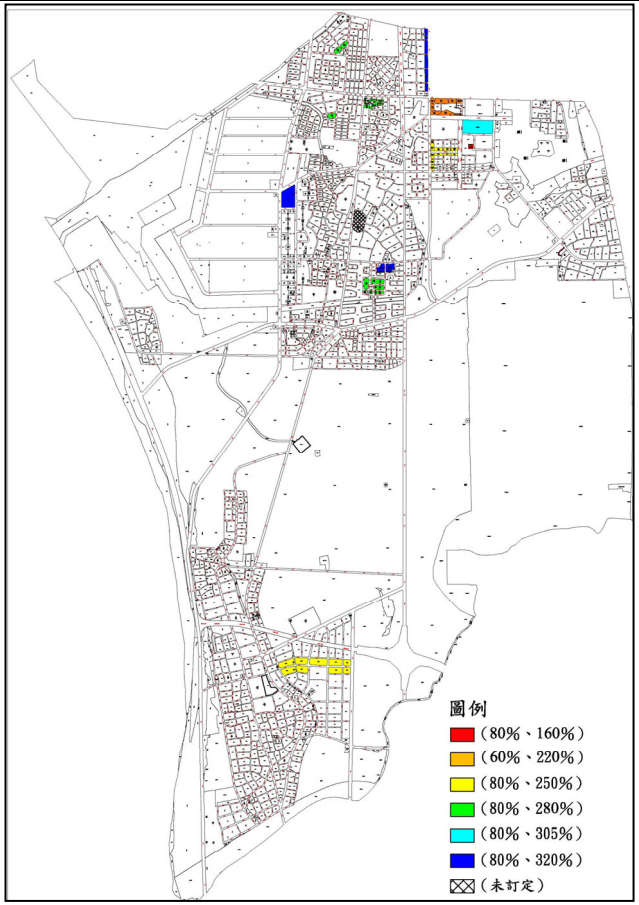
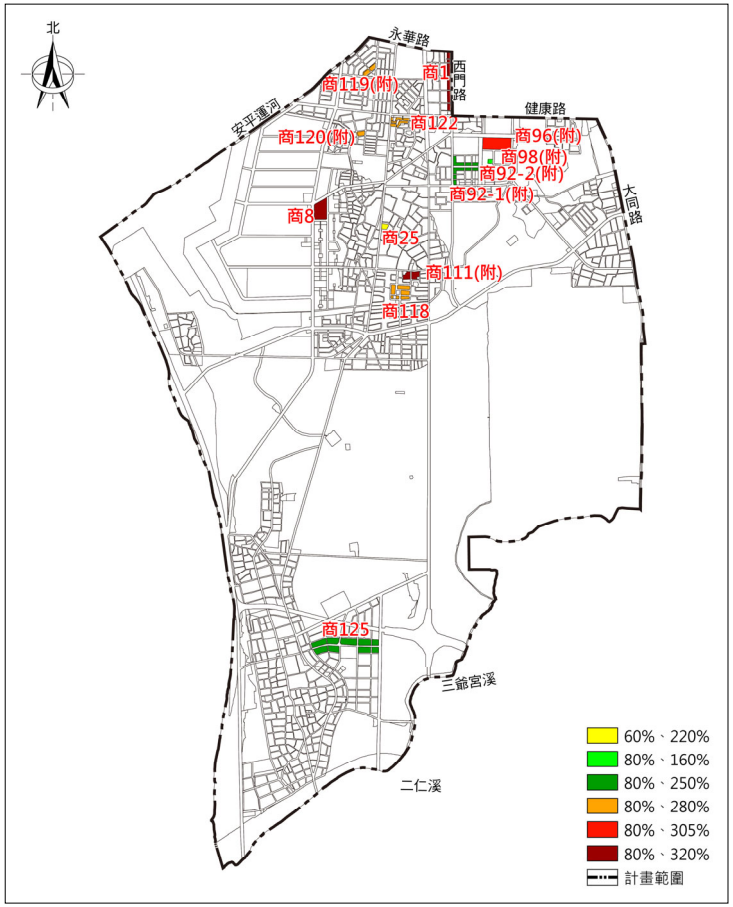
表 4　本次土地使用分區管制要點檢討前後一覽表

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>檢討後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>壹、總則
第一條　本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法臺灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。</td><td><s>壹、總則</s>
第一條　本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法<s>臺灣省</s>臺南市施行細則」第 <s>35</s>12 條規定訂定之。</td><td>配合臺南市升格為直轄市修訂法源依據。</td></tr>
<tr><td>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，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</td><td>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，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</td><td>維持原條文。</td></tr>
<tr><td>貳、住宅區
第三條　住宅區之建蔽率與容積率依表四-4 之規定（圖四-2）：
表四-4　住宅區使用強度一覽表
<table><tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td>住一</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>住二</td><td>60</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>住三</td><td>60</td><td>165</td><td></td></tr><tr><td>住四</td><td>60</td><td>180</td><td></td></tr><tr><td>住五-1</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>住五-2</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>住六</td><td>60</td><td>220</td><td></td></tr><tr><td>住六-1</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td>住七</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>住八</td><td>50</td><td>300</td><td></td></tr></table></td><td><s>貳、住宅區</s>
第三條　住宅區土地使用管制
一、住宅區之建蔽率與容積率<s>依表四-4</s>不得超過下表<s>之</s>規定（附圖<s>四-2</s>1）：
<s>表四-4　住宅區使用強度一覽表</s>
<table><tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td>住（低一）</td><td>60</td><td>107</td><td>變三-3 案</td></tr><tr><td>住（低二）</td><td>60</td><td>130</td><td>變三-2 案</td></tr><tr><td>住（低三）</td><td>60</td><td>156</td><td>變三-1 案</td></tr><tr><td>住一</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">120</td><td></td></tr><tr><td>住一（附）</td><td></td></tr><tr><td>住二</td><td>60</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>住三</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">165</td><td></td></tr><tr><td>住三（附）</td><td></td></tr><tr><td>住四</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">180</td><td>主計（五通）變 163 案、變一-1 案</td></tr><tr><td>住四（附）</td><td>主計（五通）變 190 案、變一-1 案</td></tr><tr><td>住五-1</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>住五-2</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>住六</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">220</td><td></td></tr><tr><td>住六（附）</td><td>主計（五通）變 175、176 案，詳註 2。</td></tr><tr><td>住六-1</td><td>60</td><td>240</td><td>變三-1 案</td></tr><tr><td>住七</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr></table></td><td>1.整併原第三及第四條相關條文並調整條次及配合臺南市升格為直轄市修訂法源依據，同時文辭修訂以資明確。
2.為利查考，備註說明涉及「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」【以下簡稱為：「主計（五通）」】之變更案號。
3.配合變更案新增「住（低）」低強度住宅區，並予以適</td></tr>
</table>

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
第四條　住宅區使用性質依都市計畫法相關規定辦理。  圖四-2　住宅區土地使用強度管制示意圖	住八 | 50 | 300 | 主計（五通）變 40 案 註 1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。 註 2：上表依主計（五通）變 175、176 案所變更之「住六（附）」住宅區（原為「商 1-1（附）」、「商 1-2（附）」商業區），如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。 ~~**第四條**~~ 二、住宅區土地及建築物之使用~~性質~~依「都市計畫法臺南市施行細則」及~~都市計畫法~~相關法令規定辦理。  附圖~~四-21　住宅區土地使用強度管制示意圖~~	當編號，以利執行管理。 4.「主計（五通）變 190 案」僅修正附帶條件內容，其餘維持。 5.依據「主計（五通）」變更內容檢討住宅區土地使用強度說明如下： (1) 配合「主計（五通）變 163 案」變更精神，將變為住宅區部分訂定為「住四（附）」。 (2) 配合「主計（五通）變 175、176 案」並參酌原「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之「住宅區變更為商業區，仍應維持原

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>檢討後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>住宅區之建蔽率及容積率」之精神，將其使用強度訂定為「住六（附）」；另為利後續土地開發使用管理，於備註增訂完成回饋後變更為商業區之土地使用管制內容。
(3)配合「主計（五通）變40案」參酌毗鄰分區訂定為「住八」。</td></tr>
<tr><td>參、商業區
第五條　商業區之建蔽率與容積率依表四-5之規定（圖四-3）：
表四-5　商業區使用強度一覽表
<table><tr><th>商業區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td>商25（附）</td><td>-</td><td>-</td><td>因尚未依「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留，另案辦理部分）」規定完成細部計畫擬定，故其應依「住四」住宅區之土地使用管制規定辦理。</td></tr><tr><td>商98（附）</td><td>80</td><td>160</td><td>水交社（原商64）</td></tr><tr><td>商1-1（附）</td><td>60</td><td>220</td><td>水交社</td></tr></table></td><td><s>參、商業區</s>
第<s>五</s>四條 商業區土地使用管制
一、商業區之建蔽率與容積率不得超過下表<s>依表四-5之</s>規定（附圖<s>四-3</s>2）：
<s>表四-5　商業區使用強度一覽表</s>
<table><tr><th>商業區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td>商98（附）</td><td>80</td><td>160</td><td><s>水交社（原商64）</s></td></tr><tr><td>商25</td><td>60</td><td>220</td><td><s>因尚未依「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留，另案辦理部分）」規定完成細部計畫擬定，故其應依</s></td></tr></table></td><td>1.整併原第三及第四條相關條文並調整條次及配合臺南市升格為直轄市修訂法源依據，同時文辭修訂以資明確。
2.為利查考，備註說明涉及「變更臺南</td></tr>
</table>

現行條文內容				檢討後條文內容				修正說明
商 1-2（附）	60	220	水交社				~~「住四」住宅區之土地使用管制規定辦理。~~主計（五通）變 163 案	市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」【以下簡稱為:「主計(五通)」】之變更案號。 3.依據「主計(五通)」變更內容檢討商業區土地使用強度說明如下： (1)依「主計（五通）變 163 案」訂定「商 25」使用強度，並刪除「附」。
商 1-3（附）	60	220	水交社	~~商 1-1（附）~~	~~60~~	~~220~~	~~水交社~~	
商 92-1（附）	80	250	水交社（原商 62）	~~商 1-2（附）~~	~~60~~	~~220~~	~~水交社~~	
商 92-2（附）	80	250	水交社（原商 62）	~~商 1-3（附）~~	~~60~~	~~220~~	~~水交社~~	
商 125	80	250	舉喜重劃區	商 92-1（附）	80	250	~~水交社（原商 62）~~	
商 118（附）	80	280		商 92-2（附）	80	250	~~水交社（原商 62）~~	
商 119（附）	80	280		商 125	80	250	~~舉喜重劃區~~	
商 120（附）	80	280		商 118~~（附）~~	80	280	主計（五通）變 188 案	
商 122（附）	80	280		商 119（附）	80	280	主計（五通）變 187 案	
商 96（附）	80	305	水交社（原商 63）	商 120（附）	80	280	主計（五通）變 187 案	
商 1	80	320	3-14-22M（西門路）西側	商122~~（附）~~	80	280	主計（五通）變 188 案	
商 8	80	320	中華西路與新興路口	商 96（附）	80	305	~~水交社（原商 63）~~	
商 111（附）	80	320		商 1	80	320	~~3-14-22M（西門路）西側~~	
				商 8	80	320	~~中華西路與新興路口~~	
				商 111（附）	80	320		
				註：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。				

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-3　商業區土地使用強度管制示意圖	 附圖~~四-32　商業區土地使用強度管制示意圖~~	(2)配合「主計（五通）變188案」刪除「商118、商122」之「附」。 4.經查核計畫範圍內無「商1-3（附）」，爰覈實刪除。 5.參酌本市鄰里商業區性質，增列「商119（附）」、「商120（附）」之使用回饋項目，以維持都市計畫執行之公平性。 6.為避免產生後續執行疑義，參酌「行政院主計處行業統計分類」，並參採本府文化局之建議予以修訂「商96」及「商98」容許使用項目。
第六條　商業區之建築物及土地使用依下列之規定： 一、「商8」、「商119（附）」、「商120（附）」建築物及土地不得作為舞廳（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使用。 二、「商119（附）」、「商120（附）」作下列使用時，應比照「臺南	~~**第六條**~~ 二、商業區土地及建築物之~~建築物及土地~~使用依下列規定： （一）~~、~~「商8~~、「商119（附）」、「商120（附）」建築物及土地~~除不得作為舞廳（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使用外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第16條規定辦理。 （二）~~、~~「商119（附）」、「商120（附）」之使用除下列規定外，其	

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>檢討後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr>
<td>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標準辦理相關回饋。
（一）戲院。
（二）電影片（映演）業。
（三）電子遊戲場。
（四）歌廳。
（五）機械式遊樂場。
（六）保齡球館。
（七）樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。

三、「商 98（附）」及「商 96（附）」建築物及土地不得作下列使用（詳表四-6）：

表四-6 「商 98(附)」及「商 96（附）」商業區限制使用項目一覽表
<table><tr><th>使用組別</th><th>使用項目</th></tr><tr><td>精神病院</td><td>精神病院</td></tr><tr><td>公用事業設施</td><td>1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施。
2.捷運場站設施。
3.變電所。
4.煤氣、天然氣整壓站。
5.無線電或電視設施。
6.有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電臺、廣播公司、電視公司。
7.鐵路客貨站及鐵路用地。
8.電信機房。
9.自來水或下水道抽水站。
10.自來水處理廠或配水設備。
11.加油站、液化石油氣汽車加氣站。
12.線路維修中心。
13.其他公用事業設施。</td></tr></table></td>
<td>餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。
1.不得作為舞廳（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使用。
2.作下列使用時，應比照~~「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範~~原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」~~住宅區變更為商業區標準~~辦理相關回饋。
(~~一~~1)戲院；(~~二~~2)電影片（映演）業；(~~三~~3)電子遊戲場；(~~四~~4)歌廳；(~~五~~5)機械式遊樂場；(~~六~~6)保齡球館；(~~七~~7)視聽歌唱；(8)樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。
（三）~~、~~「商 98（附）」及「商 96（附）」~~建築物及土地~~之使用除不得作下列使用外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。~~(詳表四-6)：~~
~~表四-6 「商 98(附)」及「商 96（附）」商業區限制使用項目一覽表~~
<table><tr><th>使用~~組~~類別</th><th>使用項目</th></tr><tr><td>~~精神病院~~
醫療保健及社會工作服務業</td><td>醫療保健業之精神科~~病~~醫院</td></tr><tr><td>公用事業設施</td><td>1.~~公共汽車~~汽車客運業或其他~~公眾運輸~~陸上運輸業場站設施。
2.捷運場站設施。
3.變電所。
4.~~煤氣、天然氣整壓站~~氣體燃料供應業之設施。
5.有線或無線電信業或~~電視~~及其設施。
6.~~有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電臺、廣播公司、電視公司~~廣播業、電視節目編排及傳播業。
7.鐵路~~客貨~~運輸業場站設施及鐵路用地。
8.~~電信機房~~公用事業設施工程業。
~~9.自來水或下水道抽水站。~~</td></tr></table></td>
<td></td>
</tr>
</table>

現行條文內容		檢討後條文內容		修正說明
特種服務業	1.酒家。2.酒吧。3.舞廳。4.特種咖啡茶室。		~~10.自來水處理廠或配水設備。~~ ~~11~~9.加油站~~、液化石油氣汽車~~及加氣站。 ~~12.線路維修中心。~~ ~~13~~10.其他公用事業設施。	
宗祠及宗教建築	1.宗祠（祠堂、家廟）。2.教堂。 3.寺廟、庵堂及其他類似建築物。	~~特種服務業~~	~~1.酒家。2.酒吧。3.舞廳。4.特種咖啡茶室。~~	
娛樂服務業	1.戲院、劇院、劇場、電影院。 2.歌廳。 3.夜總會、俱樂部。 4.兒童樂園。 5.電動玩具店。 6.樂隊業。 7.錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業 8.舞場、舞蹈表演場。 9.釣蝦、釣魚場。 10.視聽理容業、觀光理髮業。 11.酒店。 12.電腦網路遊戲。	~~宗祠及~~ ~~宗教建築~~ 其他服務業	1.~~宗祠（祠堂、家廟）。~~宗教組織之宗祠、寺廟、教堂及其他類似建築物 2.~~教堂。~~殯葬及寵物生命紀念相關服務業 ~~3.寺廟、庵堂及其他類似建築物。~~	
公害較輕微之工業	本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備)，不超過 15 馬力、電熱不超過 60 千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之總樓地板面積不超過 300 平方公尺者。其工廠性質規定如下： 1.乳品（冰淇淋）製造業。 2.糖果及麵食烘焙業。 3.粉條類食品製造業。 4.製茶業。 5.即食餐食業。 6.雜項食品（食品添加物、水產加工食品、畜產加工食品、農產加工食品之酵母粉除外）製造業。 7.繩、纜、網製造業。 8.漁網製造業。 9.其他紡織品（麻紡織品除外）製造業。 10.成衣及服飾品製造業。 11.紙製品（含紙容器）製造業。 12.印刷業（報社印刷廠除外）。 13.裝訂業。 14.印刷有關服務業。	藝術、娛樂及休閒服務業	1.~~戲院、劇院、劇場、電影院~~娛樂及休閒服務業。 2.~~歌廳~~博弈業（彩券銷售除外）。 ~~3.夜總會、俱樂部~~ ~~4.兒童樂園~~ ~~5.電動玩具店。~~ ~~6.樂隊業。~~ ~~7.錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。~~ ~~8.舞場、舞蹈表演場。~~ ~~9.釣蝦、釣魚場。~~ ~~10.視聽理容業、觀光理髮業。~~ ~~11.酒店。~~ ~~12.電腦網路遊戲（電競產業除外）。~~	
		公害較輕微之~~工~~製造業	本組~~工~~製造業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備)，不超過 15 馬力、電熱不超過 60 千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之總樓地板面積不超過 300 平方公尺者。其工廠性質規定如下： 1.~~乳品（冰淇淋）~~食品及飼品製造業（酵母製造業除外）。 2.~~糖果及麵食烘焙~~其他食品製造業。 ~~3.麵條及粉條類食品製造業。~~ ~~4.製茶業。~~ ~~5.即食餐盒業。~~ ~~6.雜項食品（食品添加物、水產加工食品、畜產加工食品、農產加工食品之酵母粉除外）~~	

現行條文內容		檢討後條文內容		修正說明
	15.未分類雜項工業製品（紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蓪草花、香包、米雕、瓢刻、貝殼製飾物、甲殼製飾物、果核製飾物、宮燈、印章）製造業。碾穀業。 16.調味品（香料調配）製造業。 17.不含酒精飲料製造業。 18.針織業。 19.毯、氈製造業。 20.毛皮製品製造業。 21.皮革製品（含皮鞋）製造業。 22.印刷業（報社印刷廠）。 23.製版業。 24.化妝品製造業。 25.家用電器製造業。 26.照明器具製造業。 27.資料儲存及處理設備製造業。 28.視聽電子產品製造業。 29.通信機械器材製造業。 30.其他電力及電子機械器材（電工器材）製造修配業。 31.汽車零件（電器裝置）製造業。 32.科學、光學及工業等精密器械製造業。 33.鐘錶製造業。 34.醫療機械器材設備製造業。 35.珠寶及貴重金屬製品製造業。 36.製冰業。 報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。 另本組非屬工廠性質者如下： 1.環境檢測服務業。 2.廢棄物代清除業。		~~製造業。~~ ~~7~~3.繩、纜、網製造業。 ~~8.漁網製造業。~~ ~~9~~4.其他紡織品（麻紡織品除外）製造業。 ~~10~~5.成衣及服飾品製造業。 ~~11~~6.紙漿、紙及紙製品~~（含紙容器）~~製造業。 ~~12~~7.印刷及資料儲存媒體複製業（報社印刷廠除外）。 ~~13.裝訂業。~~ ~~14.印刷有關服務輔助業。~~ ~~15~~8.未分類~~雜項工業製品（紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蓪草花、香包、米雕、瓢刻、貝殼製飾物、甲殼製飾物、果核製飾物、宮燈、印章）~~其他製造業。~~碾穀業。~~ ~~16.調味品（香料調配）製造業。~~ ~~17~~9.~~不含~~非酒精飲料製造業。 ~~18~~10.針織布業。 ~~19~~11.~~毯、氈~~其他紡織品製造業。 ~~20~~12.皮革、毛皮及其製品製造業。 ~~21.皮革製品（含皮鞋）製造業。~~ ~~22.印刷業（報社印刷廠）。~~ ~~23.製版業。~~ ~~24~~13.化~~妝~~粧品製造業。 ~~25~~14.家用電器製造業。 ~~26~~15.照明器具製造業。 ~~27~~16.資料儲存~~及處理設備~~媒體製造業。 ~~28~~17.視聽電子產品製造業。 ~~29~~18.通訊傳播設備~~信機械器材~~製造業。 ~~30~~19.其他~~電力及~~電子~~機械器材（電工器材）~~零組件製造~~修配~~業。 ~~31~~20.汽車零件~~（電器裝置）~~製造業。 ~~32~~21.機械設備及~~科學、~~光學儀器~~及工業等精密器械設備~~製造業。 ~~33~~22.鐘錶製造業。 ~~34~~23.醫療~~機械~~器材~~設備~~及用品製造業。 ~~35~~24.珠寶及~~貴重金屬~~金工製品製造業。 ~~36.製冰業。~~	
爆竹煙火零售業	爆竹煙火零售業			
殮葬服務業	1.殯儀館。 2.葬儀用品。			

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>檢討後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>四、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。
另本~~細~~類非屬工廠性質者如下：
1.環境檢測服務業。
2.廢棄物代清除業。</td></tr>
<tr><td>~~爆竹煙火~~
批發及零售業</td><td>~~爆竹煙火零售業~~
1.化學原材料及其製品批發業
2.燃料及其相關產品批發、零售業</td></tr>
<tr><td>~~殮葬服務業~~</td><td>~~1.殯儀館。~~
~~2.葬儀用品。~~</td></tr>
</table>
（四）~~二~~其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。</td><td></td></tr>
<tr><td>肆、其他分區
第七條　其他分區使用強度規定如表四-7：
表四-1　其他分區使用強度一覽表
<table>
<tr><th colspan="2">使用分區</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="2">乙種工業區</td><td>「工1」</td><td>70</td><td>210</td><td></td></tr>
<tr><td>「工11」</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">文教區</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">保存區</td><td>50</td><td>160</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">古蹟保存區</td><td>60</td><td>160</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">電信專用區</td><td>第一種</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>第二種</td><td>50</td><td>360</td><td></td></tr>
<tr><td>第三種</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">宗教專用區</td><td>60</td><td>160</td><td>93.04.14 前既有建築物為補照者</td></tr>
<tr><td>40</td><td>120</td><td>93.04.14後新建、增建或改建者</td></tr>
<tr><td colspan="2">加油站</td><td>40</td><td>120</td><td></td></tr>
</table></td><td>~~肆、其他分區~~
第~~七~~五條　其他土地使用分區土地使用管制
一、其他土地使用分區~~使用強度規定如表四-7：~~之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。
~~表四-2　其他分區使用強度一覽表~~
<table>
<tr><th colspan="2">使用分區</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="2">乙種工業區</td><td>~~「~~工1~~」~~</td><td>70</td><td>210</td><td></td></tr>
<tr><td>~~「~~工11~~」~~</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">文教區</td><td>文1</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>文21
文22</td><td>50</td><td>200</td><td>主計（五通）變31、32案</td></tr>
<tr><td colspan="2">保存區</td><td>50</td><td>160</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">古蹟保存區</td><td>60</td><td>160</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">電信專用區</td><td>第一種</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>第二種</td><td>50</td><td>360</td><td></td></tr>
<tr><td>第三種</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>專宗區用教</td><td>宗（專）
宗（專）3
宗（專）5</td><td>60</td><td>160</td><td>~~93.04.14 前既有建築物為補照者~~</td></tr>
</table></td><td>1.整併原第七及第八條相關條文並調整條次及文辭修訂以資明確。
2.為利查考，備註說明涉及「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」【以下簡稱為:「主計(五通)」】之變更案號。
3.依據「主計(五通)」變更內</td></tr>
</table>

現行條文內容			
專用區			
資源回收專用區	40	120	依「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」規定辦理
其餘未規定分區	依都市計畫相關法令規定辦理。		

第八條

其他分區使用性質規定如下：

一、宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，以供下列之使用為限：

宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。

二、古蹟保存區

（一）「古 24」：為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，未來得應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與（傳統美食）餐飲等使用，且 30%以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。

檢討後條文內容				
	宗（專）10 宗（專）12 宗（專）22 宗（專）23 宗（專）24 宗（專）25			
	宗（專）30（附）	40	120	~~93.04.14 後新建、增建或改建者~~ 主計（五通）變 63 案
加油站專用區		40	120	主計（五通）變 34、40、43、53、54、55、139 案
資源回收專用區		40	120	~~依「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」規定辦理~~
產業專用區		60	240	
遊憩服務專用區		10	30	主計（五通）變 85 案
~~其餘未規定分區~~		~~依都市計畫相關法令規定辦理。~~		

註：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。

~~**第八條**~~

二、其他土地使用分區土地及建築物之使用~~性質~~依下列規定~~如下：~~，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

（一）~~一~~宗教專用區~~為供宗教事業使用而劃定，以供下列之使用為限~~：宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。

（二）~~二~~古蹟保存區

~~（一）~~1.「古 ~~24~~73」：為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，未來得應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與（傳統美食）餐飲等使用，且 30%以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用

修正說明
容檢討其他使用分區使用強度規定，其內容說明如下： (1)比照原「職（文中）學校用地」使用強度，訂定「文 21」、「文 22」使用強度。 (2)配合「主計（五通）變 136 案」「古 24」編號調整為「古 73」。 (3)按「主計（五通）變 85 案」指導原則「依循支援濱海遊憩廊帶相關服務設施定位，維護整體濱海遊憩廊帶環境，以低度發展為目標」及參酌安南區「遊 2」規定與本府觀光遊憩目的事業主管機關建議增

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
（二）其他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。 三、電信專用區使用性質規定如下： （一）第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。 （二）第三種電信專用區依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 規定辦理。	計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。 ~~（二）~~2.其他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。 （三）~~、~~電信專用區~~使用性質規定如下：~~ ~~（一）~~1.第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法臺南市~~灣省~~施行細則」第 3~~0~~1 條~~之 1~~第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。 ~~（二）~~2.第三種電信專用區依「都市計畫法臺南市~~灣省~~施行細則」第 3~~0~~1 條~~之 1~~規定辦理。 （四）產業專用區 1.低污染製造業：依經濟部訂定之「低污染認定基準」規定辦理。 2.倉儲業相關設施。 3.汽車貨運業停車場及其附屬設施。 4.專業、科學及技術服務業：提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務。 5.支援服務業：支援企業或組織營運之例行性活動之行業，如金融、租賃、人力仲介及供應、保全、建築物設備及綠化服務、行政支援及其他相關服務。 6.醫療保健服務使用：(1)醫療機構。(2)護理機構。(3)其他醫事機構。 7.其他經臺南市政府相關主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 （五）遊憩服務專用區：遊憩設施、戶外遊樂設施、觀光遊憩管理服務設施、公用事業設施、農作使用、交通設施、生態體系保護設施、林業使用及其他經臺南市政府觀光遊憩目的事業主管機關審查核准之項目。 （六）加油站專用區：不得作依「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項之使用，如需依前揭第 26 條第 2 項使用時，以「申	訂「遊（專）」使用規定。 (4)按「主計（五通）變 34、40、43、53、54、55、139 案」附帶條件訂定兼營使用之回饋標準，考量「加油站設置管理規則」已訂有「兼營項目不得超過加油站面積之 1/3」規範，經參考「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，原臺南縣（除永康區外）公設變住宅回饋為 30%、原臺南市及永康區公設便住宅回饋為 35%，乘以前揭 1/3 限制為計算原則。又考量加油站

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
四、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。	請變更土地面積之10%」作為回饋，並應以「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」折算代金抵繳辦理。申請者應檢附變更都市計畫書圖草案向本府都市發展局提出申請，經核算回饋金並完成繳納後，由本府逕予核定並發布實施都市計畫 ~~四、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。~~	專用區回饋係屬全市通案性規範，且加油站專用區之區位條件與土地價值已反應在公告現值，並作為代金計算依據，故訂定全市一致回饋比例為10%。另「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」經臺南市都市計畫委員會第106次會議決議修訂回饋代金之計算，考量執行管理一致性，有關代金抵繳抵繳規定參照修正。又為都市計畫有效管理，增訂申請回饋之加油站專用區變

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>檢討後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>更核定程序。
4.依各宗教專用區基地條件，參酌「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」予以歸併其使用強度組別。
5.參酌產業專用區發展定位、高速鐵路臺南車站特定區計畫產業專用區使用項目及經濟發展局建議訂定產業專用區土地使用強度及允許使用項目。</td></tr>
<tr><td>伍、公共設施用地
第九條　公共設施用地使用強度規定如表四-8：
表四-8　公共設施用地使用強度一覽表
<table><tr><th colspan="2">用地別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr><tr><td>公園
公園兼兒童</td><td>面積在 5 公頃以下</td><td>15</td><td>45</td></tr></table></td><td><s>伍、公共設施用地</s>
第<s>九</s>六條 公共設施用地土地使用管制
一、公共設施用地<s>使用強度規定如表四-8</s>之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。<s>：</s>
<s>表四-8　公共設施用地使用強度一覽表</s>
<table><tr><th colspan="2">用地別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td><s>公園
公園兼兒</s></td><td><s>面積在 5 公頃以下</s></td><td><s>15</s></td><td><s>45</s></td><td></td></tr></table></td><td>1.調整條次及文辭修訂以資明確。
2.為都市計畫管制一致性，「都市計畫法臺南市施行細則」已有規範者酌予刪除。</td></tr>
</table>

現行條文內容				檢討後條文內容					修正說明
遊樂場用地	面積超過 5 公頃部分	12	35	~~童遊樂場用地~~	~~面積超過 5 公頃部分~~	~~12~~	~~35~~		3.為利查考，備註說明涉及「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」【以下簡稱為:「主計(五通)」】之變更案號。
兒童遊樂場用地	面積在 5 公頃以下	15	45	~~兒童遊樂場用地~~	~~面積在 5 公頃以下~~	~~15~~	~~45~~		
	面積超過 5 公頃部分	12	35		~~面積超過 5 公頃部分~~	~~12~~	~~35~~		
體育場用地		50	250	體育場用地		50	250		
社教用地		60	250	~~社教用地~~		~~60~~	~~250~~		
停車場用地	平面使用	10	20	~~停車場用地~~	~~平面使用~~	~~10~~	~~20~~		
	立體使用	80	960		~~立體使用~~	~~80~~	~~960~~		
市場用地		80	240	~~市場用地~~		~~80~~	~~240~~		
郵政用地		60	400	~~郵政用地~~		~~60~~	~~400~~		
變電所用地	變 S1	50	180	變電所用地	變 S1	50	180		
	變 8	60	400		變 8、變 9	60	400		
	變 9	60	400						
加油站用地		40	120	~~加油站用地~~		~~40~~	~~120~~		
學校用地	高中（職）	50	200	國中學校用地	~~高中（職）~~	~~50~~	~~200~~		
	國中	50	150		~~國中~~文中 26（附）	50	150	主計（五通）變 176 案	
	國小	50	150		~~國小~~	~~50~~	~~150~~		
	國中小	50	150		~~國中小~~	~~50~~	~~150~~		
機關用地		60	250	~~機關用地~~		~~60~~	~~250~~		
殯儀館用地		60	120	~~殯儀館用地~~		~~60~~	~~120~~		
機場用地		-	-	~~機場用地~~		~~-~~	~~-~~		
公墓用地		20	200	公墓用地		20	200		
火葬場用地		60	120	火葬場用地		60	120		
港埠用地	商港範圍	70	155	港埠用地	商港範圍	70	155		
	非商港範圍	70	由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。		非商港範圍	70	由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發		4.依據「主計(五通)」變更內容檢討公共設施用地使用強度，其內容說明如下：(1)配合「主計（五通）變 176 案」並參酌原「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之「住宅區變更為商業區，仍應維持原住宅區之建蔽率及容積率」之精神，將其使用
污水處理廠用地		60	120	國中學校用地兼供排水使用		50	150	主計（五通）變 86 案	
垃圾處理場用地		50	50						
民用航空站用地		50	250						
防洪抽水站用地		60	200						
其餘未規定用地		依都市計畫相關法令規定辦理							

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	<table><tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">布實施。</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">污水處理廠用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">垃圾處理場用地</td><td>50</td><td>50</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">民用航空站用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">~~防洪抽水站用地~~</td><td>~~60~~</td><td>~~200~~</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">~~其餘未規定用地~~</td><td colspan="2">~~依都市計畫相關法令規定辦理~~</td><td></td></tr></table> 註1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。 註2：上表依主計（五通）變176案所變更之「文中26（附）」國中學校用地（原為「商1-2（附）」商業區），如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於60%、容積率不得大於220%。 二、公共設施用地土地及建築物之使用除「機8」機關用地得供行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用外，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。	強度訂定為「文中26（附）」;另為利後續土地開發使用管理,於備註增訂完成回饋後變更為商業區之土地使用管制內容。 (2)依「國中學校用地」使用強度訂定「文中55(水)」使用強度。 (3)刪除加油站用地。 5.查本市都市計畫區內之抽水站皆為抽水站用地、防洪抽水站用地等，依內政部103年11月21日台內營字第1030813442號函釋抽水站得免依建築法申請建築執照，爰不

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
		予另訂定防洪抽水站用地使用強度。 6.港埠用地屬商港範圍之容積率已於本府106年11月30日府都綜字第1061233336B號函公告訂定為155%。 7.機場用地之使用強度依相關法令規定辦理。 8.因應發展觀光條例之修訂，為維持現有勞工育樂中心供住宿、休息並收取費用及其他相關服務之營利事業，參酌本市勞工局陳情增訂「機8」機關用地使用性質。

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
陸、建築物附設停車空間標準 **第十條**　建築物附設停車空間標準之相關規定如下： 一、停車空間設置基準 （一）電信專用區（如表四-9） 表四-9　電信專用區停車空間設置基準表 （二）前款以外之各分區及用地（如表四-10） 表四-10　其他地區停車空間設置基準表	~~陸、建築物附設停車空間標準~~ **第~~十~~七條　建築~~物附設~~使用類別之停車空間~~標準之相關規定如下~~設置基準** ~~一、停車空間設置基準~~ ~~（~~一~~）~~、電信專用區~~（如表四-9）~~ ~~表四-9　電信專用區停車空間設置基準表~~ ~~（~~二~~）~~、前款以外之各分區及用地~~（如下表四-10）~~ ~~表四-10　其他地區停車空間設置基準表~~	1.調整條次。 2.有關「水交社地區」貨車裝卸位留設規定建議比照全市性規定，爰予以刪除。 3.有關現行條文內容欄第二項(三).1.(3)略以:「停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路」規定，為降低交通衝擊，水交社地區內住宅區及商業區等建築基地停車場出入口應避免設置於公園道，同時為保留建築基地規劃設計彈性，將此條文改規範於都市設計準則中。 4.相同規定之條文予以整併

類別

		應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位
電信專用區	第一種 第二種	樓地板面積未滿500m^{2}者設置1輛，超過部分每250m^{2}及其零數應增設1輛。	樓地板面積每滿100 m^{2}設置1輛。	樓地板面積每滿3,000 m^{2}設置1輛(最多設置2輛)。
	第三種	樓地板面積每滿150m^{2}設置1輛。	樓地板面積每滿50 m^{2}設置1輛。	樓地板面積每滿2,000 m^{2}設置1輛(最多設置2輛)。

類別

類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150 m^{2}設置一輛	樓地板面積每滿50 m^{2}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)

類別 土地使用分區

		應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位
電信專用區	第一種 第二種	樓地板面積未滿500 平方公尺者設置1輛，超過部分每250 平方公尺及其零數應增設1輛。	樓地板面積每滿100 平方公尺設置1輛。	樓地板面積每滿3,000 平方公尺設置1輛（最多設置2輛）。
	第三種	樓地板面積每滿150 平方公尺設置1輛。	樓地板面積每滿50 平方公尺設置1輛。	樓地板面積每滿2,000 平方公尺設置1輛（最多設置2輛）。

類別

類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150 ~~m^2~~平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿50 ~~m^2~~平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2,000~~m^2~~平方公尺設置一輛(最多設置2輛)

現行條文內容				
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、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150m^2 設置一輛	樓地板面積每滿 100m^2 設置一輛	樓地板面積每滿 2,000m^2 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 m^2 設置一輛	樓地板面積每滿 3,000 m^2 設置一輛（最多設置 2 輛）
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

二、停車空間尺寸及車道寬度

（一）機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1.機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9m。

2.機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。

（二）小貨車最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

（三）其他規定

1.「水交社眷村文化園區」

（1）機車及汽車的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的之百分之二十。

（2）本項規定留設貨車裝卸位：

A.每滿十個小貨車裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸

檢討後條文內容				
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~~平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100~~m^2~~平方公尺設置一輛	—
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150~~m^2~~平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100~~m^2~~平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2,000~~m^2~~平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿 200~~m^2~~平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100~~m^2~~平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 3,000~~m^2~~平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

~~二~~三、停車空間尺寸及車道寬度

（一）機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1.機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。

2.機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。

（二）~~小貨車~~最小裝卸車位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

（三）其他規定

1.「水交社地區」及「電信專用區」：建築使用留設機車及汽車的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%。

~~1.「水交社眷村文化園地區」~~

~~（1）建築使用留設機車及汽車的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的~~

修正說明
並酌於文辭修訂以資明確，如下:（三）其他規定「水交社地區」及「電信專用區」:建築使用留設機車及汽車的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%。

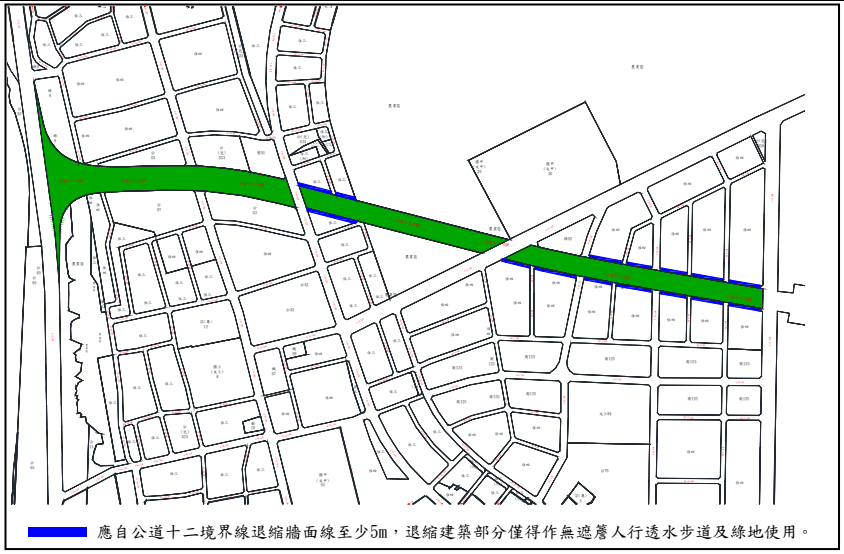
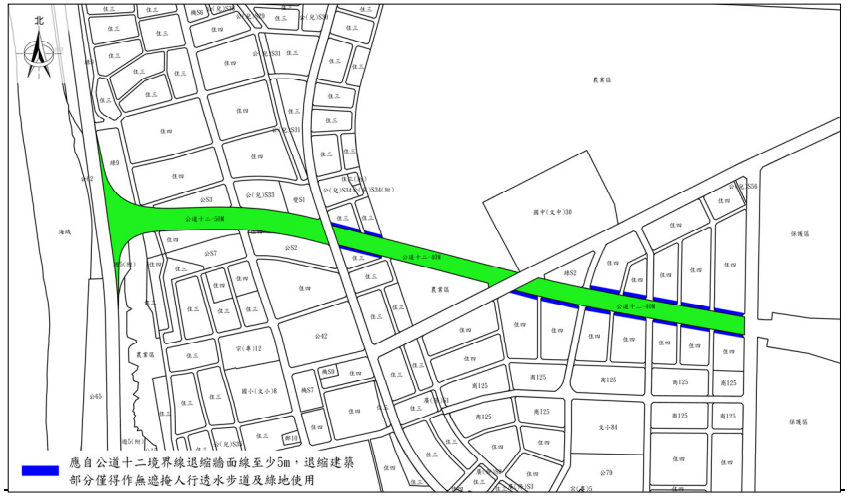
<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>檢討後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>位。
B.大貨車最小裝卸位尺寸：長 13m，寬 4m，淨高 4.2m。
（3）各街廓內建築基地停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。
2.電信專用區
（1）機車及汽車之停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之百分之二十。</td><td>~~之百分之二十 20%。~~
~~（2）本項規定留設貨車裝卸位：~~
~~A.每滿十個小貨車裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。~~
~~B.大貨車最小裝卸位尺寸：長 13 m，寬 4 m，淨高 4.2 m。~~
~~（32）各街廓內建築基地停車場出入口，除「商 96」商業區外，應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。~~
~~2.電信專用區：（1）建築使用留設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百分之二十 20%。~~</td><td></td></tr>
<tr><td>柒、退縮建築規定
第十一條　本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依表四-11 之規定：

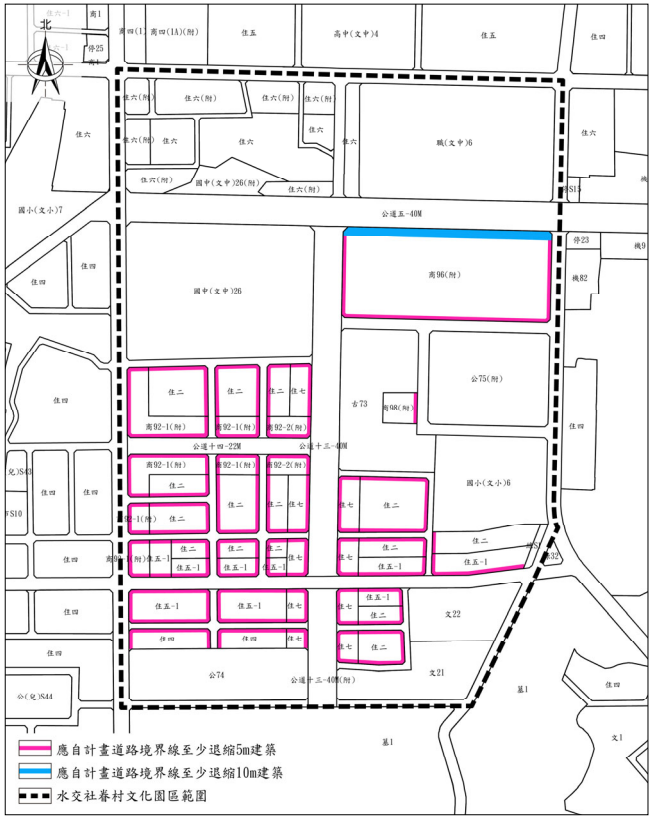
表四-11　退縮建築規定一覽表
<table><tr><th>項目</th><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>一</td><td>「商 8」商業區</td><td>1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 8m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬植生帶，其餘部分則需留設 4m 寬以上之無遮簷人行透水步道。
2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。</td></tr><tr><td>二</td><td>「工 11」工業區</td><td>1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線（包括雨遮、圍牆、屋簷、陽台等突出物）至少 2m，至背面、側面連接鄰地者，其背面、側面牆面線（包括雨遮、圍牆、屋簷、陽台等突出物）至少須自基地境界線退縮 1.5m。</td></tr></table></td><td><s>柒、退縮建築規定</s>
<s>第十一</s>八條　退縮建築及相關規定
一、<s>本計畫區之</s>建築基地申請開發建築時，<s>應依下表四-11 之</s>退縮建築規定如下表：
<s>表四-11　退縮建築規定一覽表</s>
<table><tr><th>項目</th><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>一</td><td>「商 8」商業區</td><td><s>1.建築基地申請開發時，</s>應自計畫道路境界線退縮<s>牆面線</s>至少 8m 建築<s>；</s>，其中自計畫道路境界線<s>起</s>至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少<s>則需</s>留設 2.5m 寬<s>以上</s>之無遮簷人行<s>透水</s>步道。
<s>2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。</s></td></tr><tr><td>二</td><td>「工 11」工業區</td><td><s>1.建築基地申請開發時，</s>應自計畫道路及廣場用地境界線退縮<s>牆面線（包括雨遮、圍牆、屋簷、陽臺等突出物）</s>至少 2m 建築，至背面、側面連接鄰地者，<s>其背面、側面牆面線（包括雨遮、圍牆、屋簷、陽臺等突出物）至少須</s>應自基地境界線退縮 1.5m 建築。
<s>2.退縮建築部分得計入法定空地，且</s></td></tr></table></td><td>1.調整條次及文辭修訂以資明確。
2.本次檢討各區建築退縮建築規定說明如下：
(1)第 1 款：為使退縮空間設計彈性化，酌予放寬無遮簷人行步道應留設寬度，參照通案性原則調整。
(2)第 2 款：配合暫 1 案修訂「工 11」工業區之退縮規定，除應自計畫道路境界</td></tr>
</table>

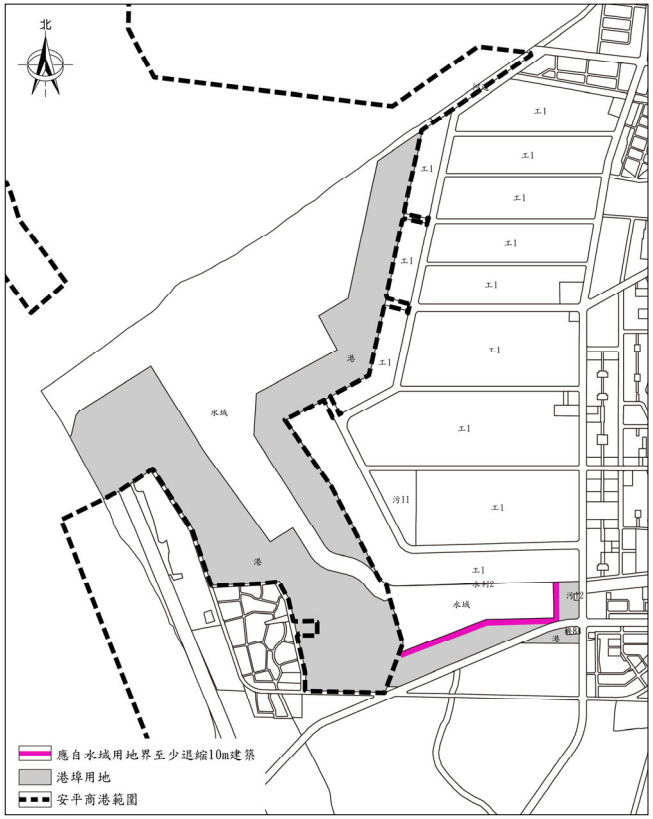
現行條文內容			檢討後條文內容			修正說明
		2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地。			~~免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。~~	線退縮建築外，鄰廣場用地者亦應退縮建築。 (3)第5款：考量「留設5米綠化步道」及「街角廣場」於土地使用分區管制要點及都市設計準則中均有規定，另為保留未來規劃設計彈性，予以刪除土地使用分區管制要點中相關規定；同時「留設5米綠化步道」部分，於都市設計準則中，改以虛線標示位置並輔以文字說明。另有關原現行計畫之圖四-5中「公道五-40M」留設10米無遮簷人行步道規
三	公道十二（臺86東西向快速道路）兩側建築基地（圖四-4）	1.臨公道十二（台86東西向快速道路）之建築基地申請開發時，應公道十二境界線退縮牆面線至少5m，退縮建築部分僅得作無遮簷人行透水步道及綠地使用。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	三	臨公道十二(臺86東西向快速道路)兩側建築基地（附圖~~四-4~~3）	~~1.臨公道十二(台86東西向快速道路)之建築基地申請開發時，~~應自公道十二境界線退縮~~牆面線~~至少5m建築，退縮建築部分~~僅得~~應作無遮簷人行~~透水~~步道及綠地使用。 ~~2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。~~	
四	「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」範圍內之建築基地（不含項目三之地區）	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行，且不得設置圍牆。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	四	「灣裡地區(原農漁區變更為住宅區)」範圍內之建築基地(不含項目三之地區)	~~1.建築基地申請開發時，~~應自計畫道路境界線退縮~~牆面線退縮~~至少5m建築，其中自計畫道路境界線至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少~~並自植生帶境界線起~~留設3m寬之無遮簷人行步道~~供公眾通行，且不得設置圍牆。~~ ~~2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。~~	
五	水交社眷村文化園區範圍內公道五以南地區內之建築基地	1.建築基地申請開發時，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮5m無遮簷人行道，其中自計畫道路境界線起留設1.5m寬之喬木及複層植生帶，自建築牆面線留設至少2.5m寬之透水步道。 2.建築基地指定留設無遮簷人行道與綠化步道等公共開放空間應按圖四-5規定辦理。	五	「水交社~~眷村文化園~~地區」範圍內公道五以南地區內之建築基地(附圖4)	1.「商96（附）」商業區： (1)面臨公道五-40M：應自計畫道路境界線退縮至少10m建築。 (2)面臨其餘計畫道路：應自計畫道路境界線退縮至少5m建築。 (3)上述退縮建築部分，自計畫道路境界線至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設2.5m寬之無遮簷人行步道。 ~~1~~2.其餘建築基地：~~建築基地申請開發時，建築基地申請開發建築時，~~應自計畫道路境界線~~至少退縮~~退縮至少5m建築~~無遮簷人行道~~，其中自計畫道路境界線~~起~~至少留設1.5m寬之喬木植生帶~~及複層植生帶~~，其餘部分應~~自建築牆面線~~至少留設2.5m寬之無遮簷人行~~透水~~步道。 ~~2.建築基地指定留設無遮簷人行道與~~	

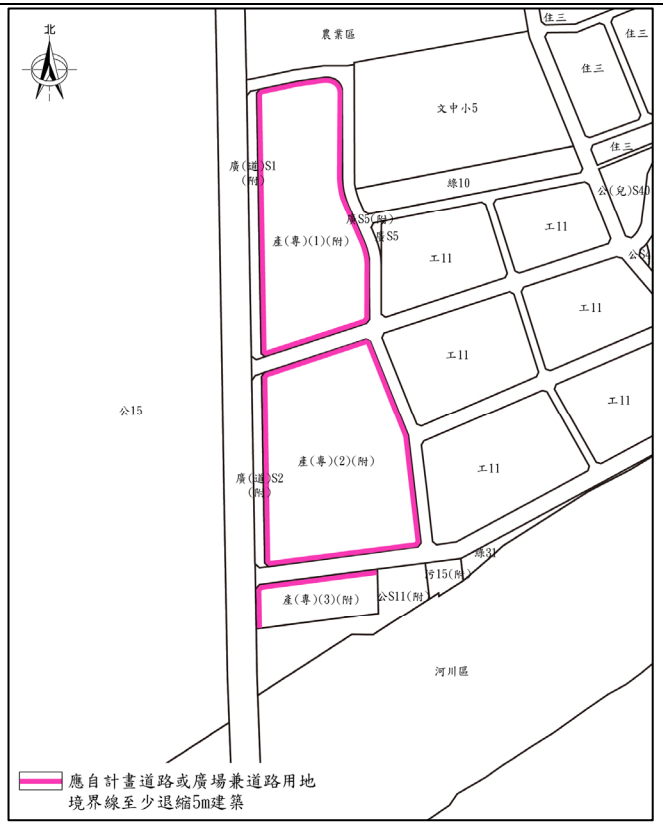
現行條文內容			檢討後條文內容			修正說明
六	「工 1」工業區	1.緊臨水域用地建築基地：建築基地申請開發時，應自水域用地境界線退縮 5m 予以植栽綠化，並應自水岸境界線至少留設 3m 之無遮簷人行道供公眾通行。 2.其餘建築基地：依「臺南市安平工業區土地承購人應遵守事項」規定辦理，惟臨道路側之退縮空間不得設置圍牆。 3.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。			~~綠化步道等公共開放空間應按圖四-5 規定辦理。~~	定與條文規定不同，為避免執行疑義及參酌規劃意旨，修訂於退縮條文中。 (4)第 7 款：為促進安平商港建設推動，發揮自貿港區碼頭裝卸作業應有之效能，參酌臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司陳情，取消安平商港區範圍內港埠用地相關退縮規定。 (5)第 9 款：依主要計畫變更內容，比照公共設施用地（原為學校用地及加油站用地）訂定「文 21、文 22」文教區及加油站專用區退縮規定。
			六	「工 1」工業區	1.緊臨水域用地建築基地：~~建築基地申請開發時，~~應自水域用地境界線退縮至少 5m 建築並予以植栽綠化，其中~~並應~~自水~~岸~~域用地境界線至少留設 3m 之無遮簷人行步道~~供公眾通行~~。 2.其餘建築基地：依「臺南市安平工業區土地承購人應遵守事項」規定辦理，惟臨道路側之退縮空間不得設置圍牆。 ~~3.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。~~	
七	緊臨水岸之港埠用地	1.建築基地申請開發時，應自水岸境界線退縮 10m 予以植栽綠化，並應自水岸境界線至少留設 3m 之無遮簷人行步道供公眾通行。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	七	~~緊~~臨水域用地~~岸~~之港埠用地（附圖 5）	~~1.建築基地申請開發時，~~應自水域用地~~岸~~境界線退縮至少 10m 建築~~予以植栽綠化，並應自水岸境界線至少留設 3m 之無遮簷人行道供公眾通行~~，其中位於安平商港範圍內之港埠用地不在此限。 ~~2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。~~	
八	電信專用區	電信專用區之建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5m 建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5m 寬之喬木植生帶及 2.5m 寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 5m，退縮建築之空地得計入法定空地。	八	電信專用區	~~電信專用區之建築基地申請開發建築時，~~應自計畫道路境界線~~至少退縮牆面線~~退縮至少 5m 建築，~~其退縮部分~~其中自~~臨~~計畫道路境界線至少留設~~應設置~~1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設~~及~~2.5m 寬之無遮簷人行~~透水~~步道~~供公眾通行~~，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築~~，退縮建築之空地得計入法定空地~~。	
九	公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置				

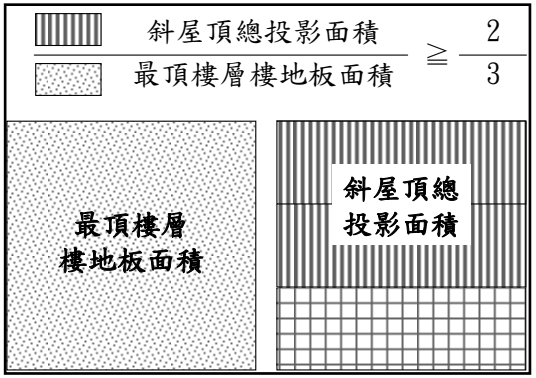
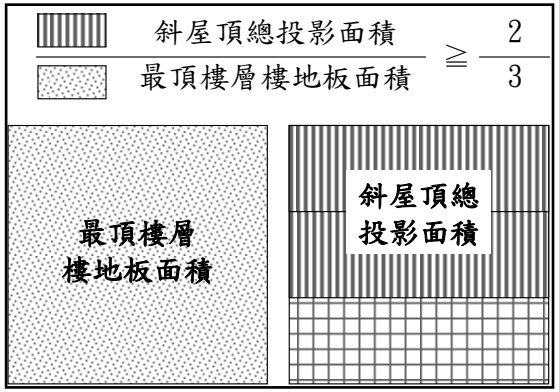
現行條文內容			檢討後條文內容			修正說明
		騎樓地。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。	九	「文 21」、「文 22」文教區、加油站專用區	應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道。	(6)第 11 款：參酌「工 11」工業區退縮規定，訂定產業專用區退縮建築相關規定。
十	古蹟保存區	古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。	~~九~~十	公共設施用地	~~1.~~應自計畫道路境界線退縮~~牆面線退縮~~至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少~~並自植生栽帶境界線起~~留設 3m 寬之無遮簷人行步道。 ~~2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。~~ ~~3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。~~	3.統一規定退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。 4.統一規定退縮建築之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位。 5.增訂因基地條件特殊提經本市都市設計審議委員會審議，退縮建築空間內配置得彈性調整規定。
十一	前述以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	十一	產業專用區（附圖 6）	應自計畫道路及廣場兼道路用地境界線退縮至少 5m 建築，至背面、側面連接鄰地者，應自基地境界線退縮至少 1.5m 建築。	
			~~十~~十二	古蹟保存區	古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。	
			十~~一~~三	前述以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	
			二、表內項目一至項目十一退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。 三、依本條規定退縮建築之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位。 四、退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款規定限制。			

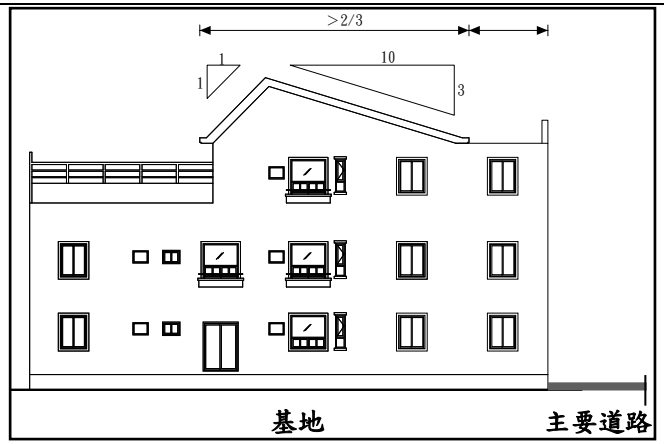
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-4　公道十二（臺 86 東西向快速道路）兩側建築基地退縮建築位置示意圖	 附圖 3 ~~四-5　公道十二（臺 86 東西向快速道路）兩側建築基地退縮建築位置示意圖~~	

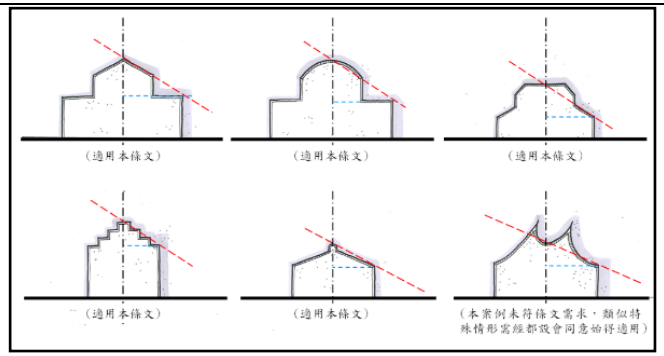
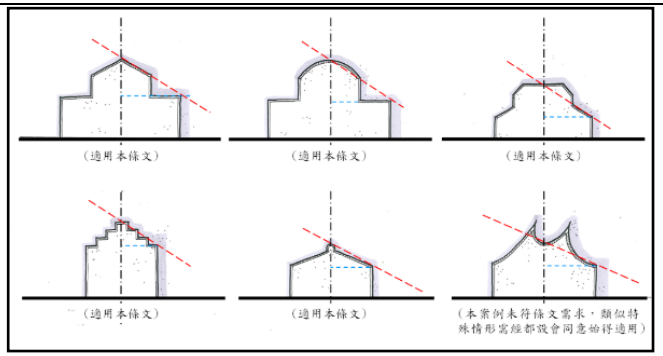
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-5　水交社眷村文化園區範圍內公道五以南地區內之建築基地開放空間與人行動線系統示意圖	 附圖 4 ~~四-5　水交社眷村文化園區範圍內公道五以南地區內之建築基地開放空間與人行動線系統示意圖~~	

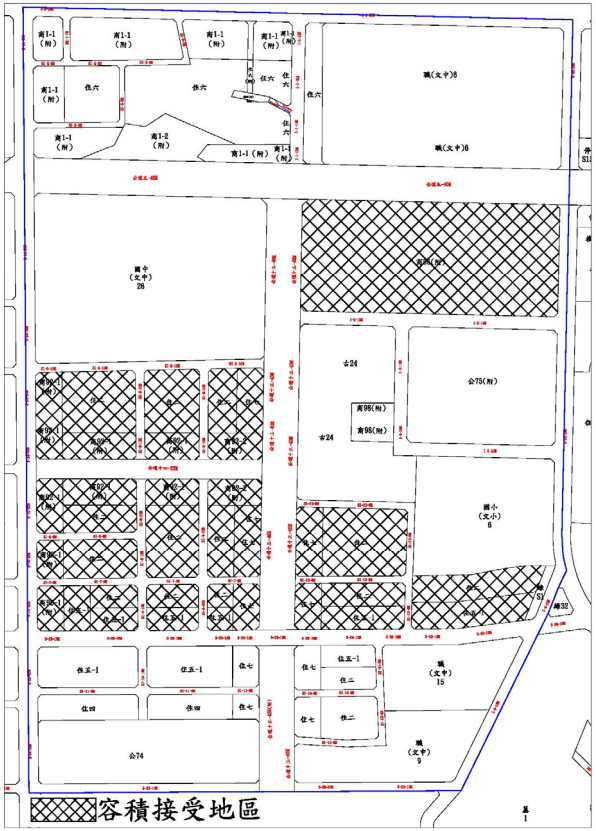
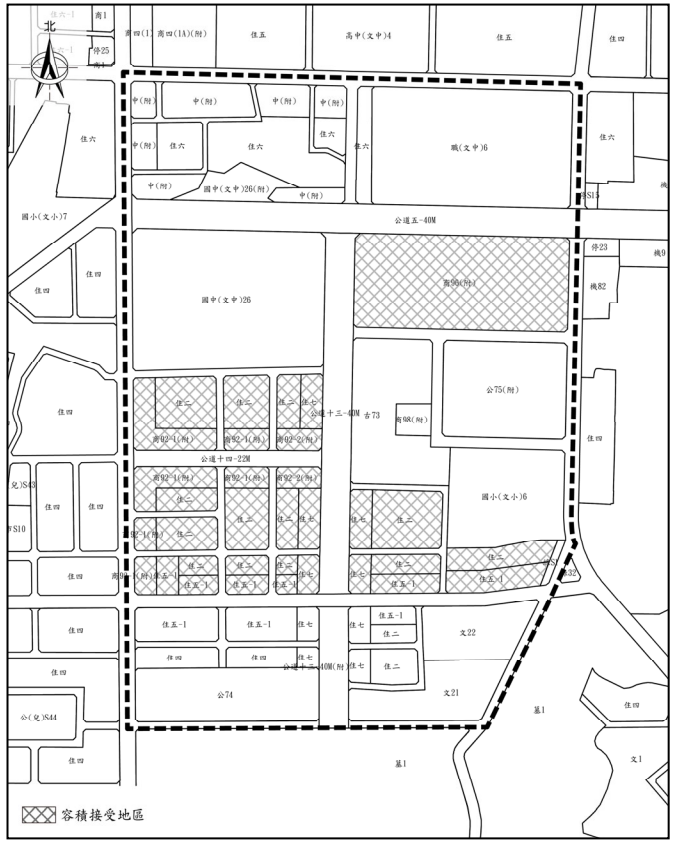
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	 附圖 5	

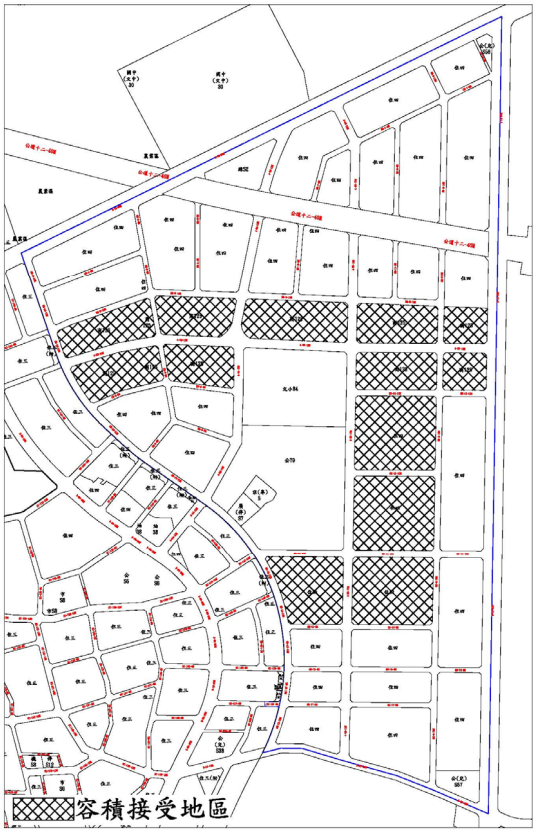
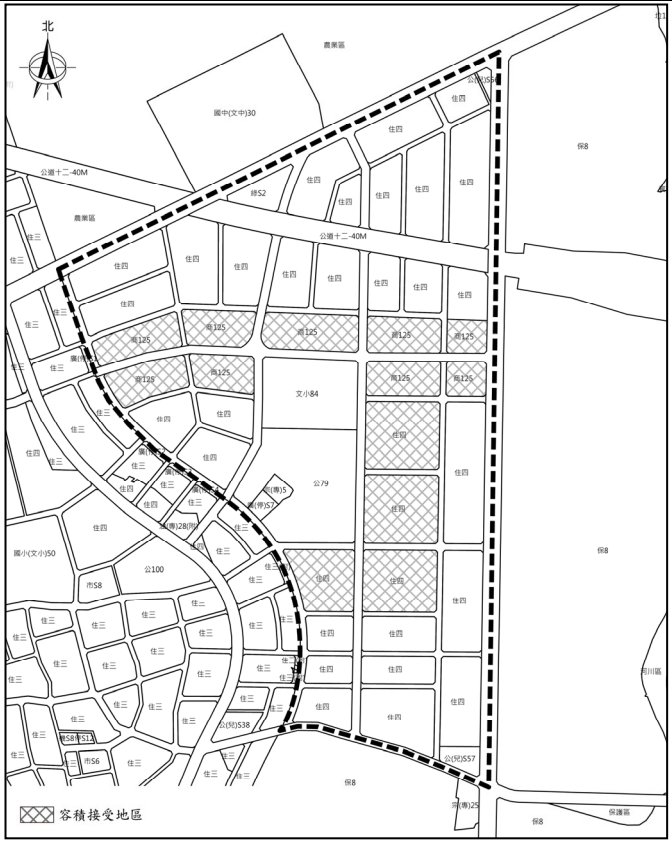
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	 附圖 6	
捌、相關獎勵 **第十二條** 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上（圖四-6），且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積： 一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。 二、斜屋頂斜面坡度比（高：底）不得大於 1：1 且不得小於 3:10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總	~~**捌、相關獎勵**~~ **第~~十二~~九條 建築物設置斜屋頂容積獎勵規定** 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上（附圖~~四-6~~7），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、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。 二、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	1.調整條次及文辭修訂以資明確。 2.為避免「屋頂坡度比計算說明圖」與第 3 點文字之誤解，刪除原現行計畫之附

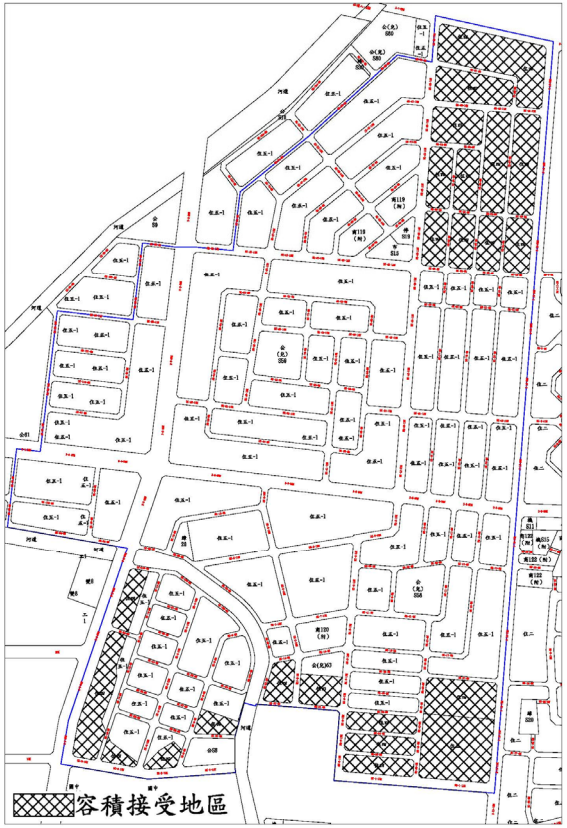
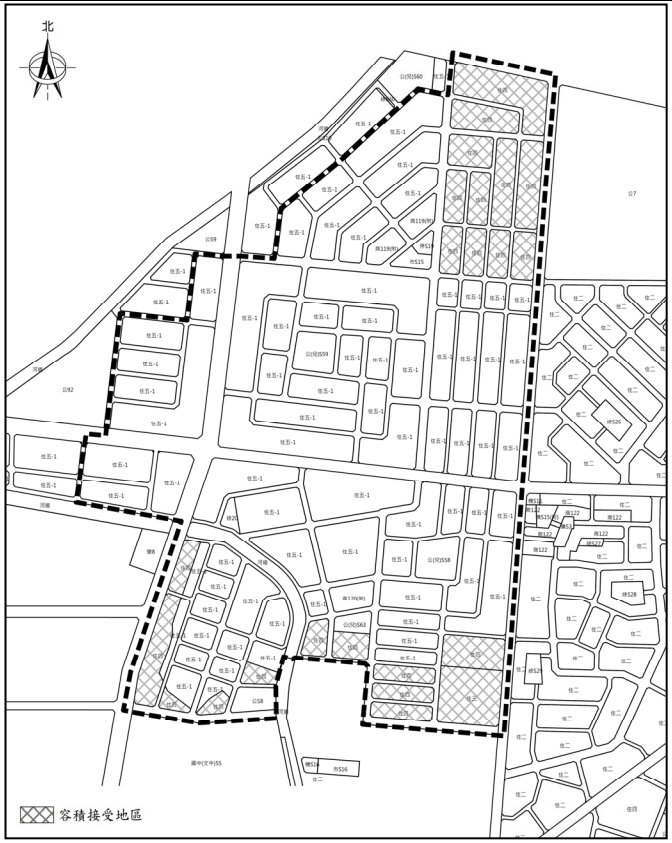
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
面積 50%（圖四-7）。 三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度（高：底）不得小於 3：10。（詳圖四-8 與圖四-9 所示） 四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。 五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。 六、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。 七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 八、建築物之頂部梯間、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。  圖四-6　斜屋頂投影面積示意圖	50%~~（附圖四-7）~~。 三、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。（~~詳~~附圖~~四-~~8 與附圖~~四-~~9 ~~所~~示） 四、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。 五、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。 六、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。 七、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。 八、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。  附圖~~四-~~7~~ 斜屋頂投影面積示意圖~~	圖四-7。 3.配合調整圖編號。

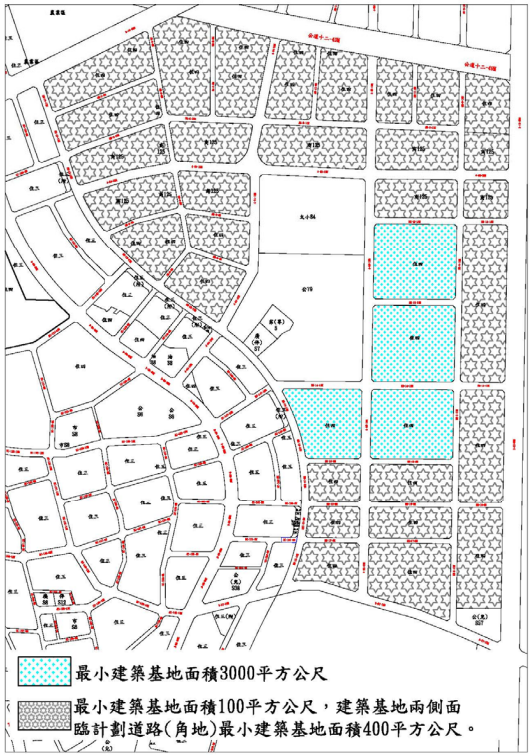
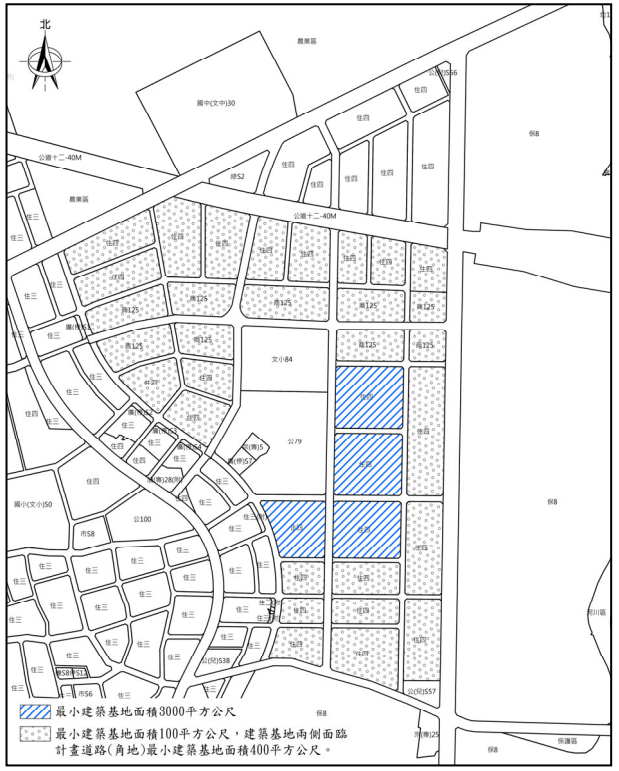
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-7　斜屋頂斜面坡度比示意圖  圖四-8　面向最寬道路境界線立面示意圖	（刪除） ~~附圖四-7　斜屋頂斜面坡度比示意圖~~  附圖~~四-~~8~~　面向最寬道路境界線立面示意圖~~	

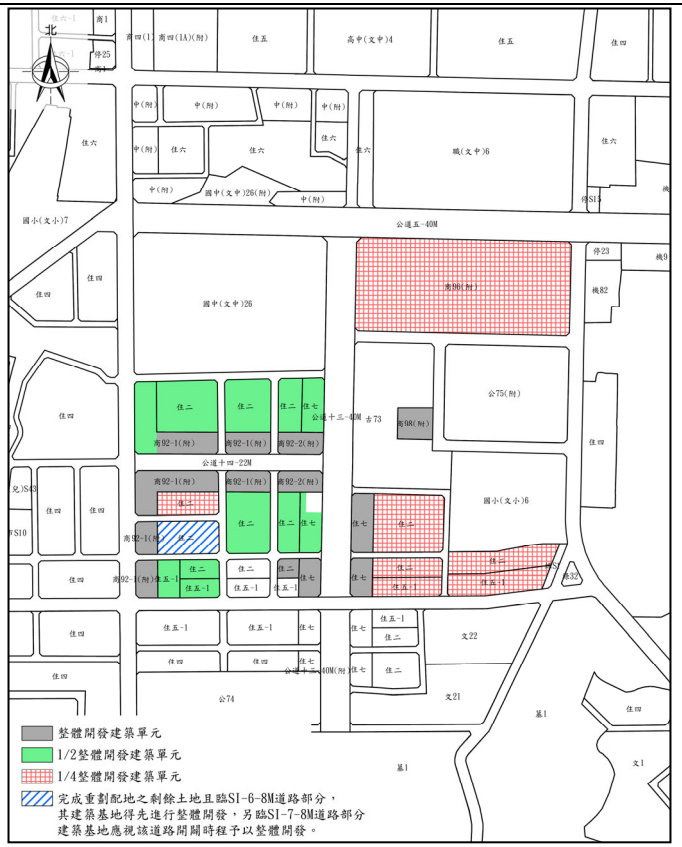
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-9　山牆底高比樣式圖	 附圖~~四~~-9~~　山牆底高比樣式圖~~	
第十三條　符合「臺南市都市發展軸線第一期地區（海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側）土地使用分區管制要點部分專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。	**第十三條**　符合「變更臺南市都市計畫（中西區等5處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」~~「臺南市都市發展軸線第一期地區（海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側）土地使用分區管制要點部分專案通盤檢討案」~~規定之適用地區，得依該案規定辦理。	配合109年9月1日發布實施之「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」修正條文。
玖、其他 **第十四條**　本計畫區容積移轉規定如下： 一、「水交社眷村文化園區」：容積接受基地如圖四-10。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：容積接受基地包括商業區及面臨永久性開放空間（公園或學校用地）周邊之街廓其最小建築基地面積達3,000平方公尺以上者（如圖四-11）。	~~**玖、其他**~~ **第十一~~四~~條**　~~**本計畫區**~~**容積移轉規定**~~**如下：**~~ 一、「水交社~~**眷村文化園**~~地區」：容積接受基地詳~~**如**~~附圖~~**四**~~-10。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：容積接受基地包括商業區及面臨永久性開放空間（公園或學校用地）周邊之街廓其最小建築基地面積達3,000平方公尺以上者（詳~~**如**~~附圖~~**四**~~-11）。	調整條次及文辭修訂以資明確。

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
三、「安平新市區解除市地重劃開發方式之地區」：容積移轉規定詳如圖四-12，其中「住四」容積率上限不得超過 200%；「住三」容積率上限不得超過 180%。 四、上述以外之地區：依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。  圖四-10　水交社眷村文化園區容積接受地區示意圖	三、「安平新市區解除市地重劃開發方式之地區」：容積移轉規定詳~~如~~附圖~~四~~12，其中「住四」容積率上限不得超過 200%；「住三」容積率上限不得超過 180%。 四、上述以外之地區：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。  附圖~~四~~10~~水交社眷村文化園區容積接受地區示意圖~~	

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-11　灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）容積接受地區示意圖	 附圖~~四~~-11~~灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）容積接受地區示意圖~~	

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-12　安平新市區解除市地重劃開發方式之地區容積接受地區示意圖	 附圖~~四~~-12~~安平新市區解除市地重劃開發方式之地區容積接受地區示意圖~~	
第十五條　最小建築基地規定如下： 一、「商 8」商業區：開發建築基地面積不得小於 1,000 平方公尺，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 平方公尺，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：各街廓最小建築基地面積規定如圖四-13，但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此	**第十~~五~~二條　~~最小~~建築基地最小開發規模~~規定如下：~~** 一、「商 8」商業區：開發建築基地面積不得小於 1,000 平方公尺，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 平方公尺，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：各街廓最小建築基地面積規定（詳~~如~~附圖~~四~~-13），但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者	1.調整條次及文辭修訂以資明確。 2.參酌東側灣裡工業區平均規模及廠商用地需求調查結果，增訂

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
限。 三、「水交社眷村文化園區」：各街廓最小建築基地面積規定如圖四-14，但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。  圖四-13　灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）最小建築基地規定示意圖	不在此限。 三、「水交社~~眷村文化園~~地區」：各街廓最小建築基地面積規定（詳~~如~~附圖~~四~~14），但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。 四、「產業專用區」： (一)「產（專）(1)」最小開發規模為 1,000 平方公尺。 (二)「產（專）(2)」及「產（專）(3)」最小開發規模為 3,500 平方公尺。 (三)私有地主原位次配地之建築基地最小開發規模得酌降為 500 平方公尺（詳附圖 15）。  附圖~~四~~13~~灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）最小建築基地規定示意圖~~	產業專用區建築基地最小開發規模為 1,000 平方公尺及 3,500 平方公尺，另考量產業專用區範圍內私有土地原位次配地權益，其建築基地最小開發規模得酌降為 500 平方公尺。

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-14　水交社眷村文化園區最小建築基地示意圖	 附圖~~四~~-14~~水交社眷村文化園區最小建築基地示意圖~~	

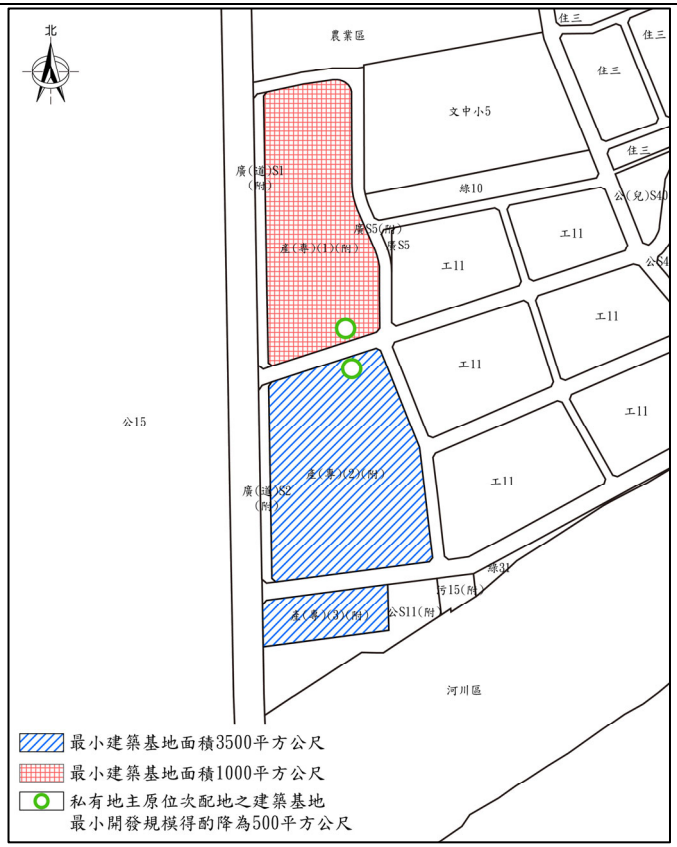
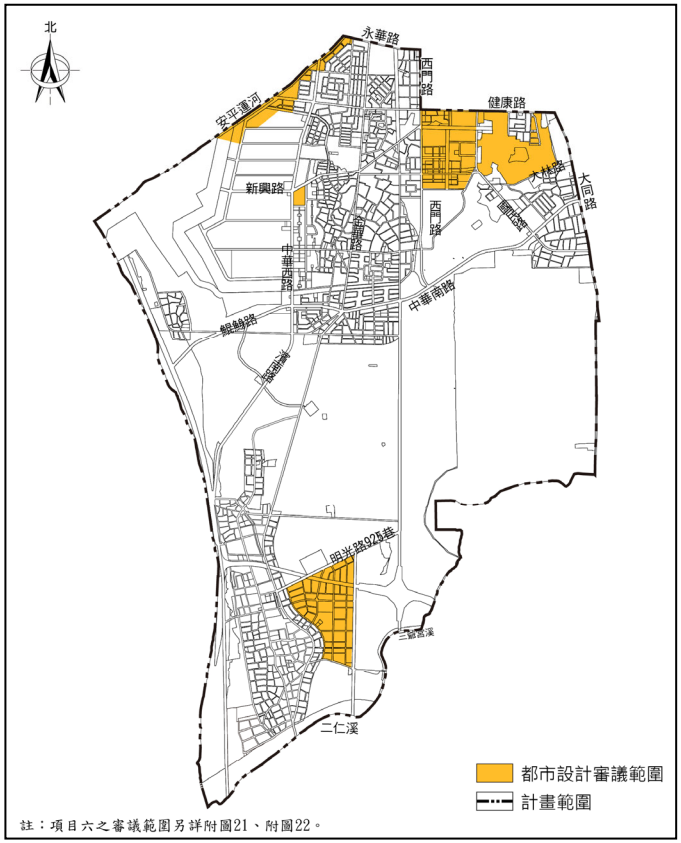
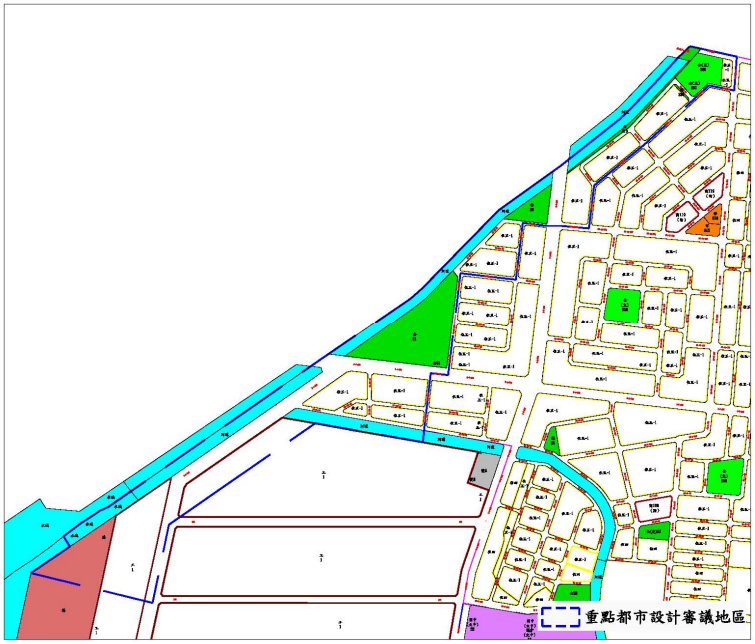
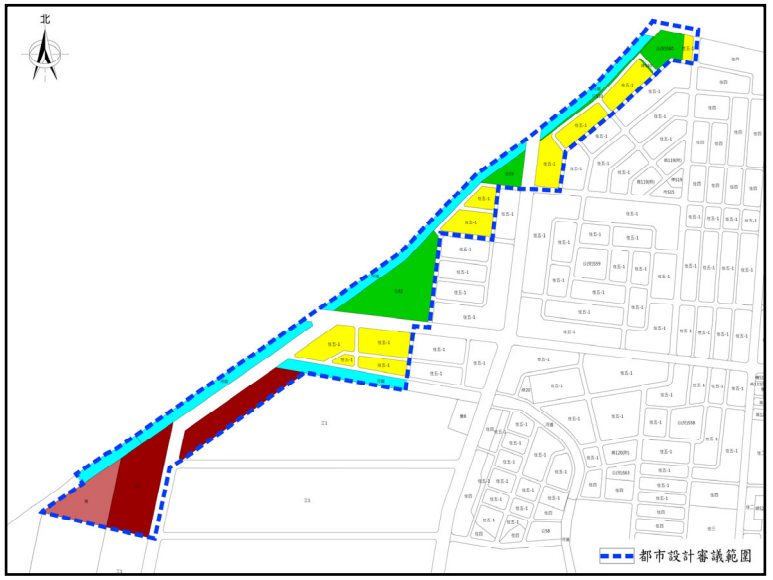
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	 附圖 15	
第十六條　本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計規範」規定辦理（詳都市設計審議規範）。	**第十三~~六~~條**　本計畫區內土地及建築~~基地~~物之使用~~之各項開發建築行為~~應依本計畫「都市設計準則~~規範~~」規定辦理~~（詳都市設計審議規範）~~。	1.調整條次及文辭修訂以資明確。 2.修訂「都市設計審議規範」為「都市計畫準則」。

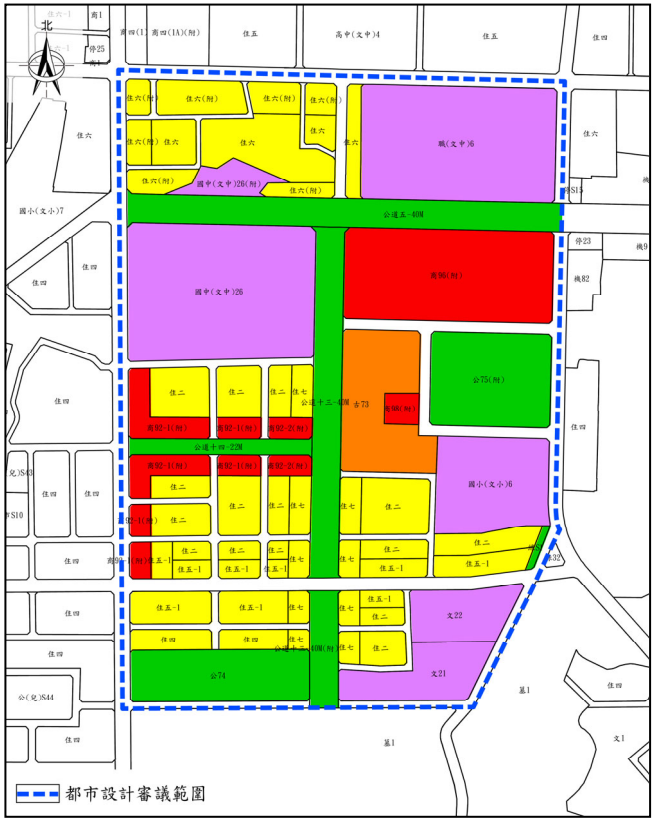
表 5　本次都市設計準則檢討前後一覽表

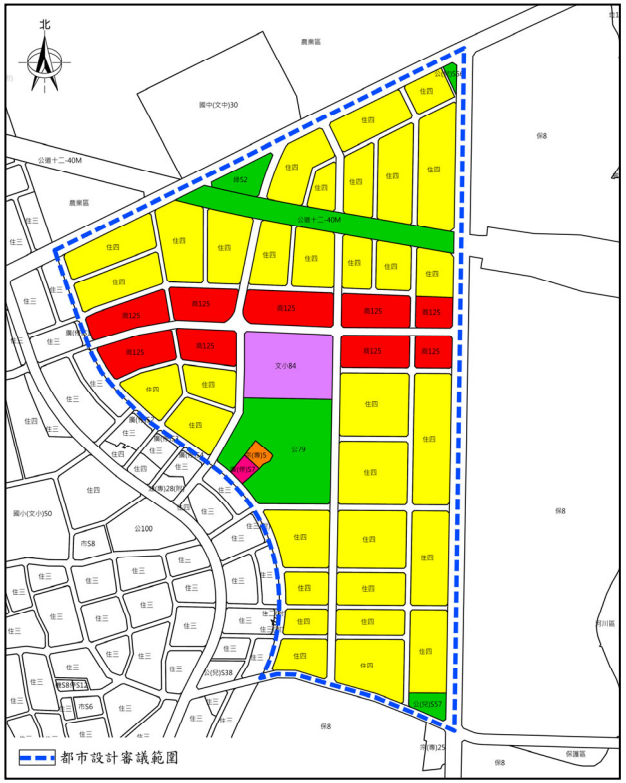
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
壹、總則 **第一條 規範目標** 一、基於既有都市計畫架構，強化市區環境與景觀的改善，提升都市形象。 二、串連都市休憩活動，建構有組織、有效率的開放性空間系統。提供市民良好的休憩環境。 三、尊重在地的歷史文化，型塑地方空間特色。 四、結合都市計畫管理機制，強化土地使用分區功能，邁向先進的現代化都市。	（刪除）	原屬願景描述性質，考量有別於都市設計準則屬具體規範性質，將管制目標內容改納計畫書適當章節敘明，故不於都市設計準則另訂管制目標。
第二條 辦理依據 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條及第 11 條之規定訂定。	**第二一條 辦理依據** 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 89 條及第 11 條之規定訂定。	1.整併原第二條（辦理依據）及第三條（適用範圍）相關條文並調整條次。 2.依據相關法令、全市性都市設計審議原則管制層次與通案性管制規定，調整本準則文辭用語。
第三條 適用範圍 一、區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了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。 二、本規範未規定事項，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。 三、本地區如基地條件特殊者，經本市都市設計審議委員會審議通過；或經本市都市設計審議委員會認其特殊規劃設計理念者，免受本規範全部或部份條文之限制。	~~**第二條 適用範圍**~~ ~~一~~二、本計畫區~~內~~都市設計審議範圍內之各項開發建築及公共工程~~基地之新建、增建、改建、修建~~，除~~子~~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。 ~~二~~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查作業要點」與「臺南市~~全市性~~都市設計審議原則」及相關法令規定辦理。 ~~三~~四、本地區~~如~~基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過；~~或經本市都市設計審議委員會認其特殊規劃設計理念者~~，免受本準則全部或部分條文之限制。	

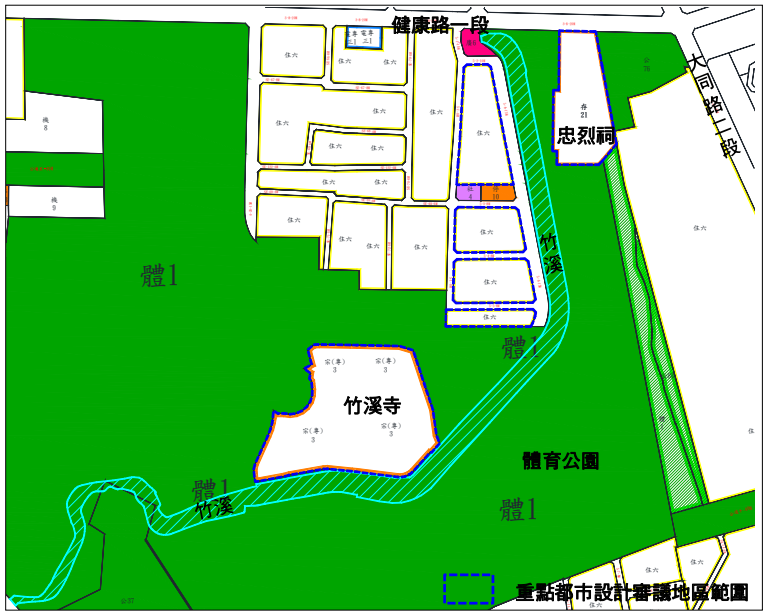
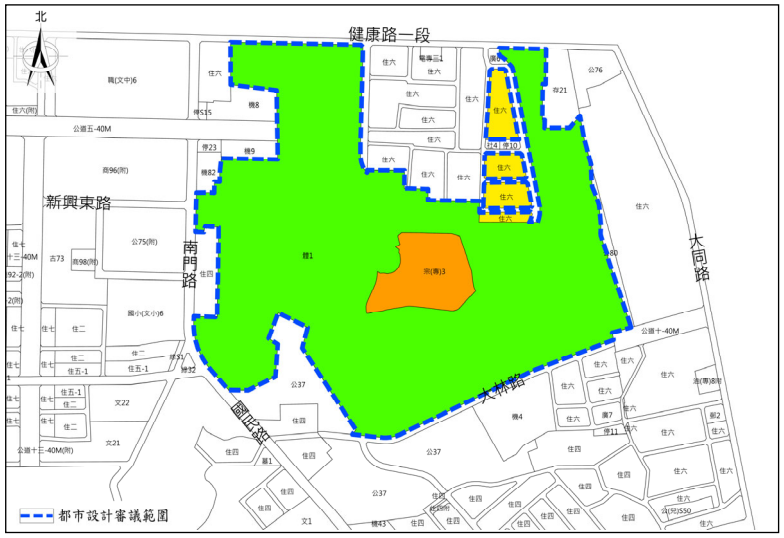
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
第四條 審查範圍 計畫區內主要區分「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」。未來審查範圍內之公共工程、公有公共建築與私人建築，皆需符合「一般都市設計審議地區準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點都市設計審議地區準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區準則」規定辦理都市設計審議作業。審議範圍如下所述： 一、一般都市設計審議地區：重點都市設計審議地區以外之商業區及公共設施用地。 二、重點都市設計審議地區： （一）運河兩側地區，詳圖四-15； （二）水交社眷村文化園區（以下簡稱：水交社地區），詳圖四-16； （三）灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）（以下簡稱：灣裡地區），詳圖四-17； （四）「商 8」商業區； （五）電信專用區； （六）「宗（專）3」（竹溪寺）、「存 21」（忠烈祠）與竹溪（虛線範圍處）鄰接或毗鄰之基地，詳圖四-18； （七）主要道路：2-2-30M（中華西路、中華南路）、2-4-30M（健康路二段）、3-8-20M（健康路一段、健康路二段）、3-8-20M 以南之 2-5-30M 及 3-11-20M（大同路二段）、2-10-30M（新興路）、2-11-30M（永成路）、2-12-30M（未開闢）、2-14-30M（濱南路）、2-16-30M（明興路 925 巷）、3-14-22M（西門路）、3-22-30M（鯤鯓路）、3-30-20M（明興路）； （八）公園道：公道五（3-28-20M 以東）、公道六（夏林路）、公道十（大林路）、公道十二（2-16-30M 以西、臺 86 快速道路）； （九）古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地，詳圖四-19。	**第~~四~~二條 ~~審查範圍~~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」。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「一般都市設計審議地區準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點都市設計審議地區準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區準則」規定辦理都市設計審議作業。審議範圍如下所述：~~ 一、審議範圍（詳附圖 16）~~一般都市設計審議地區：重點都市設計審議地區以外之商業區及公共設施用地。~~ ~~二、重點都市設計審議地區：~~ （一）原「變更臺南市細部計畫（運河兩側地區）土地使用分區管制專案通盤檢討案」範圍【以下簡稱：運河兩側地區】，詳附圖~~四~~17~~5~~； （二）原「擬定臺南市細部計畫（水交社眷村文化園區）案」範圍【~~（~~以下簡稱：水交社地區~~）~~】，詳附圖~~四~~18~~6~~； （三）原「變更臺南市南區（灣裡地區~~（~~原農漁區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」範圍【~~（~~以下簡稱：灣裡地區~~）~~】，詳附圖~~四~~19~~7~~； （四）「商 8」商業區； ~~（五）電信專用區；~~ （~~六~~五）「體 1」體育場用地、「宗（專）3」（竹溪寺）~~、「存 21」（忠烈祠）~~與周邊地區~~竹溪（虛線範圍處）鄰接或毗鄰之基地~~，詳附圖~~四~~18~~20~~； ~~（七）主要道路：2-2-30M（中華西路、中華南路）、2-4-30M（健康路二段）、3-8-20M（健康路一段、健康路二段）、3-8-20M 以南之 2-5-30M 及 3-11-20M（大同路二段）、2-10-30M（新興路）、2-11-30M（永成路）、2-12-30M（未開闢）、2-14-30M（濱南路）、2-16-30M（明興路 925 巷）、3-14-22M（西門路）、3-22-30M（鯤鯓路）、3-30-20M（明興路）；~~ ~~（八）公園道：公道五（3-28-20M 以東）、公道六（夏林路）、公~~	1.整併原第四條（審查範圍）及第五條（分級審議原則）相關條文並調整條次。 2.為都市計畫管制一致性，參考其他都市計畫區都市設計管制層次，修正都市設計審議範圍，將重點都市設計審議地區與一般都市設計審議地區，合併為都市設計審議地區。 3.維持都市設計審議指定地區之精神，將重要整體開發地區、尚未開發之大面積商業區及重要文化資產等，予以保留納入都市設計審議範圍。 4.考量竹溪整治計畫已完工，原竹溪（虛線範圍處）調整審議範圍為體育場用地（體 1）；另考量忠烈祠（存 21）已建築完成，且原無特殊管制內容，建議予以刪除。 5.為促進都市設計審

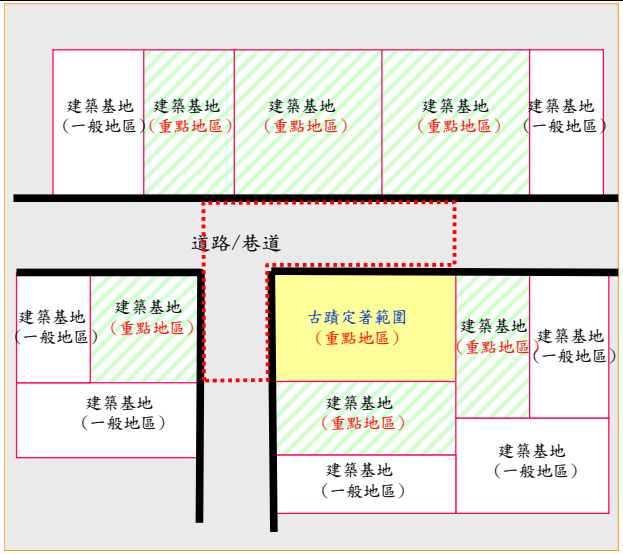
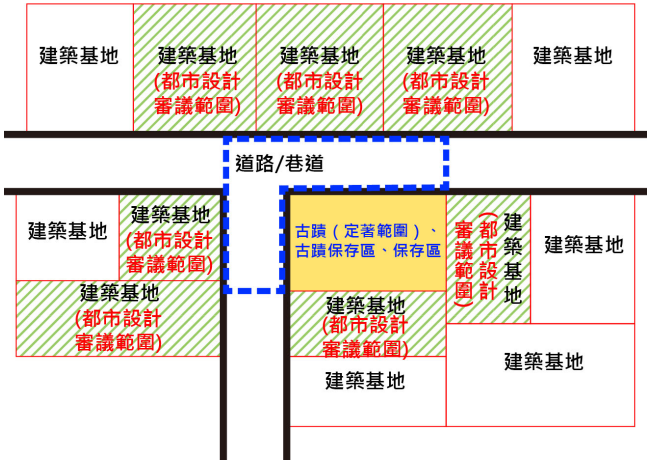
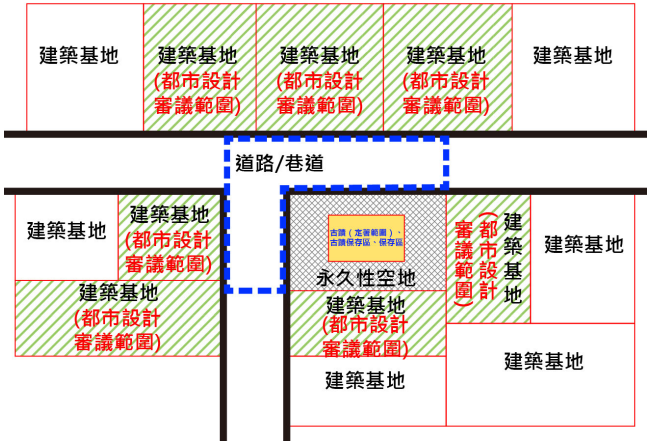
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	~~道十（大林路）、公道十二（2-16-30M 以西、臺 86 快速道路）；~~ （~~九~~六）鄰接或隔道路及永久性空地臨接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區~~其臨接或隔道路臨接~~之建築基地，詳附圖~~四-19~~21，其中臨接五妃廟古蹟保存區之建築基地，依文化部公告之「國定古蹟五妃廟保存計畫」指定範圍，詳附圖 22。  附圖 16	議效率，依據現行通案性都市設計管制層級，送審權責單位刪除幹事會審議層級，改由建築主管機關或公共工程主辦單位逕行審查。 6.依全市通案性規定修正審議層級條件。 7.依據文化部 110.2.14 文授資局蹟字第 11030018901 號公告之「國定古蹟五妃廟保存計畫」，將其指定範圍(南區部分)納入都市設計審議範圍並規定其審議層級。 8.配合調整附圖編號。

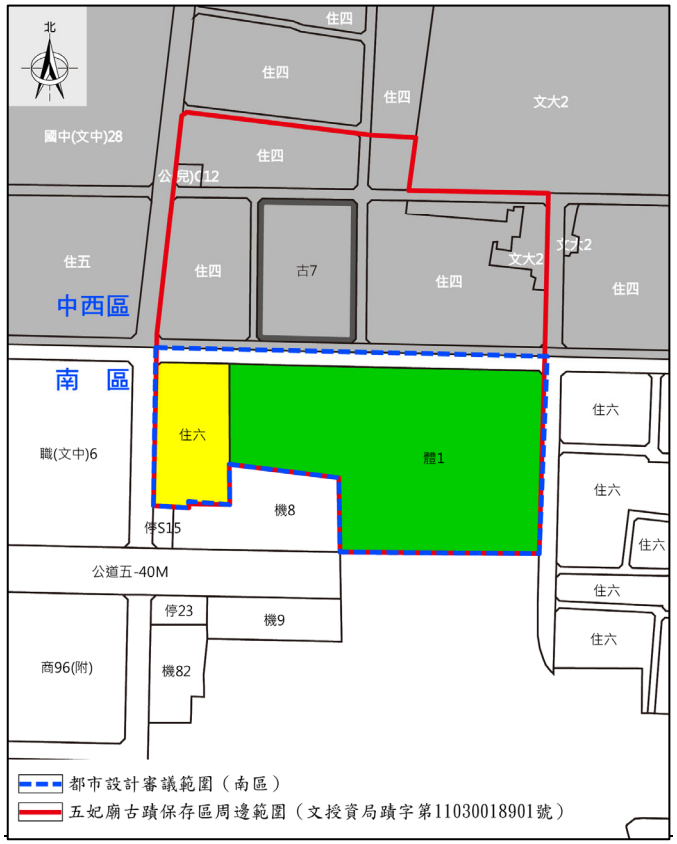
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-15　運河兩側地區範圍示意圖	 附圖~~四-~~175~~　運河兩側地區範圍示意圖~~	

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-16　水交社眷村文化園區範圍示意圖	 附圖~~四~~-186~~水交社眷村文化園區範圍示意圖~~	

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-17　灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）範圍示意圖	 附圖~~四-19~~7　~~灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）範圍示意圖~~	

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-20　「宗（專）3」（竹溪寺）、「存 21」（忠烈祠）與竹溪（虛線範圍處）鄰接或毗鄰之基地示意圖	 附圖~~四-18~~20　~~「宗（專）3」（竹溪寺）、「存 21」（忠烈祠）與竹溪（虛線範圍處）鄰接或毗鄰之基地示意圖~~	

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-21　古蹟及其鄰接或隔道路鄰接之建築基地管制範圍示意圖	  附圖~~四-19~~21~~　古蹟及其鄰接或隔道路鄰接之建築基地管制範圍示意圖~~	

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	 附圖 22	
第五條 分級審議原則 前述審議範圍內於辦理都市設計審議時，依其申請基地之開發規模、類別及區位，應依表四-12 規定，分別由都市設計審議委員會、都市設計審議幹事會審議或本府建築主管機關查核。	**~~第五條 分級審議原則~~**二、審議層級 前述審議範圍內~~於辦理都市設計審議時，依其申請基地之開發規模、類別及區位，~~應依附表~~四~~12~~規定~~，分別由都市設計審議委員會、都市設計審議幹事會審議或本府建築主管機關查核~~辦理。	

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明

表四-12　都市設計準則送審權責單位表

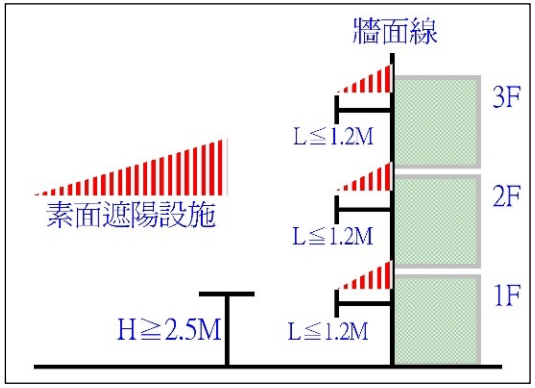
審議或查核單位 / 區位及型態		提送都市設計委員會審議	提送都市設計幹事會審議	授權建管單位逕行查核
一般都市計議地區	公共工程及公有公共建築	預算金額1,000萬元以上，其中基地面積在1,500m²以上或建築樓地板面積在1,000 m²以上者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。	預算金額1,000萬元以上，其基地面積未達1,500 m²且建築樓地板面積未達1,000 m²者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。	其他。
	私人建築	1.採綜合設計鼓勵辦法。 2.建築法規定之高層建築物。	無	其他。
重點都市計議地區	公共工程及公有公共建築	預算金額1,000萬元以上者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。	預算金額500萬元以上、未達1,000萬元者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。	其他。

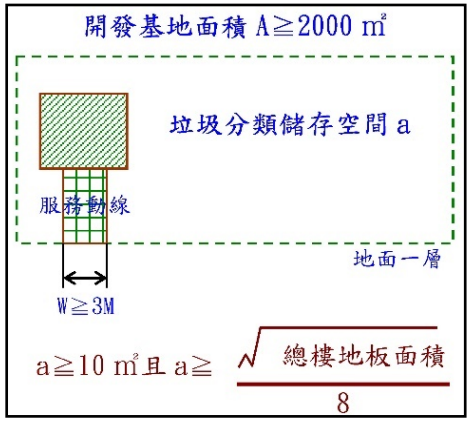
附表~~四-12　都市設計準則送審權責單位表~~

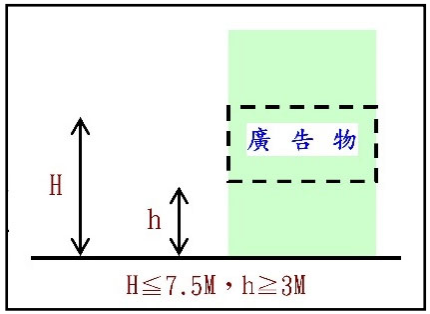
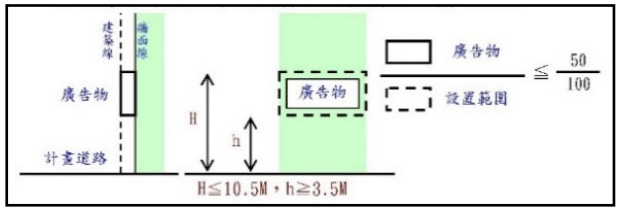
~~審議或查核單位~~ / 項目 / ~~區位及型態~~		提送都市設計委員會審議	~~提送都市設計幹事會審議~~	~~授權~~建管主管機關或公共工程主辦單位~~逕行查核~~
~~一般都市設計審議地區~~	公共工程及公有公共建築	預算金額 ~~1~~2,000萬元以上~~，其中基地面積在1,500m²以上或建築樓地板面積在1,000 m²以上~~者~~（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）~~）~~。	~~預算金額1,000萬元以上，其基地面積未達1,500 m²且建築樓地板面積未達1,000 m²者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。~~	~~其他~~ 左列以外之地區。
	私人建築	~~1.採綜合設計鼓勵辦法。~~ 1.基地面積2,000平方公尺以上者。 2.建築法令規定之高層建築物者。 3.「商8」商業區。	~~無~~	~~其他~~ 左列以外之地區。
~~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）。~~	~~預算金額500萬元以上、未達1,000萬元者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。~~	~~其他。~~

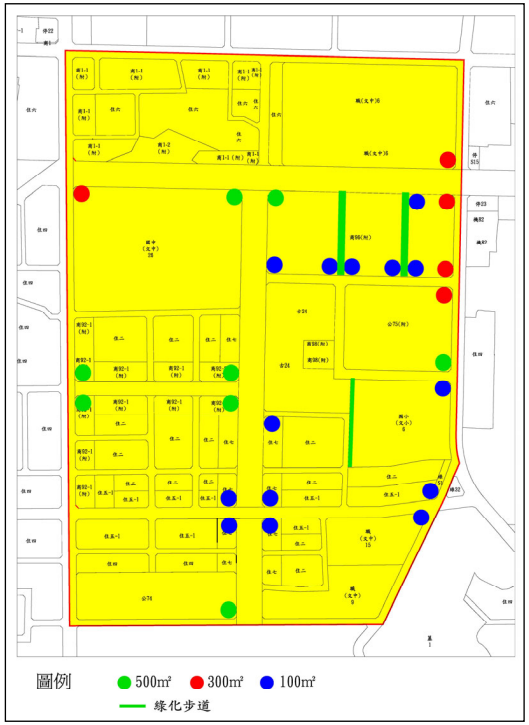
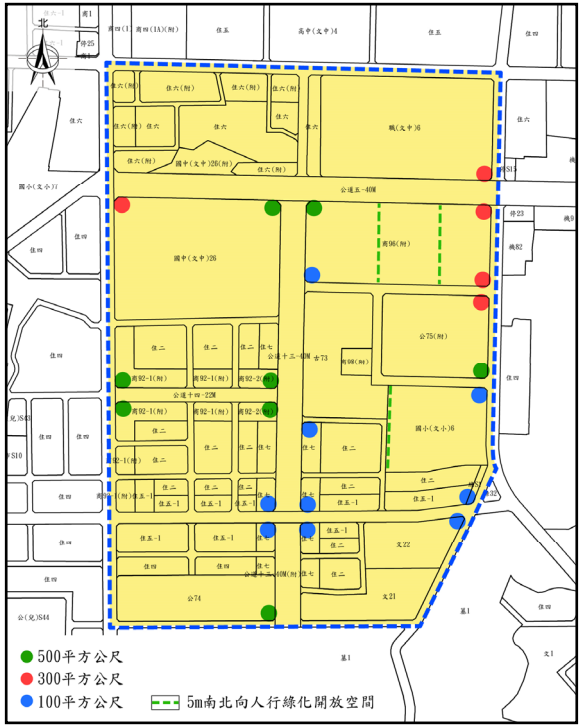
現行條文內容					檢討後條文內容					修正說明
	私人建築	1.採綜合設計鼓勵辦法。 2.建築法規定之高層建築物。 3.「商 8」、「商 96」、「商 98」商業區。 4.其他地區基地面積 1,500 m²以上者。	其他地區基地面積500平方公尺以上未達 1,500 m²者。	其他地區基地面積未達 500 m²。		~~私人建築~~	~~1.採綜合設計鼓勵辦法。~~ ~~2.建築法規定之高層建築物。~~ ~~3.「商 8」、「商 96」、「商 98」商業區。~~ ~~4.其他地區基地面積 1,500 平方公尺以上者。~~	~~其他地區基地面積 500 平方公尺以上未達 1,500 平方公尺者。~~	~~其他地區基地面積未達 500 平方公尺。~~	
	其他	1.古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地需與相關主管單位及古蹟審議委員會召開聯席審查會議。 2.電信專用區之基地面積 1,500 平方公尺（含）以上或建築總樓地板面積 1,000 平方公尺（含）以上者。	電信專用區之基地面積 1,500 平方公尺以下或建築總樓地板面積 1,000 平方公尺以下者。	無		~~其他~~	~~1.古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地需與相關主管單位及古蹟審議委員會召開聯席審查會議。~~ ~~2.電信專用區之基地面積 1,500 平方公尺（含）以上或建築總樓地板面積 1,000 平方公尺（含）以上者。~~	~~電信專用區之基地面積 1,500 平方公尺以下或建築總樓地板面積 1,000 平方公尺以下者。~~	~~無~~	

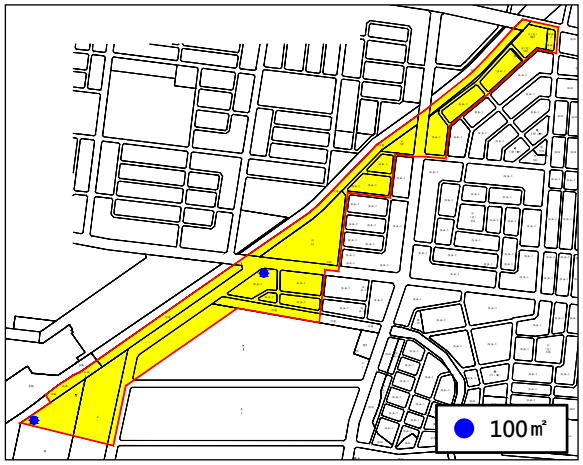
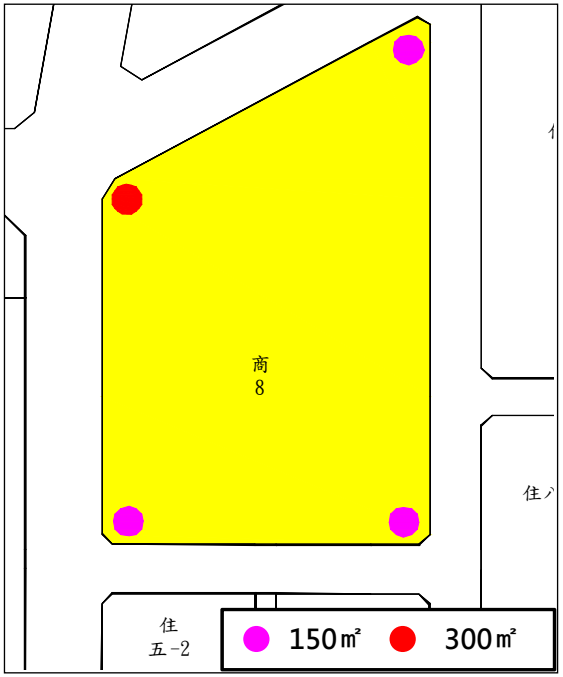
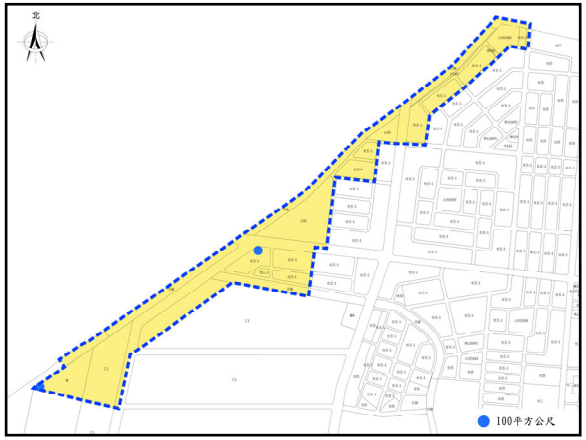
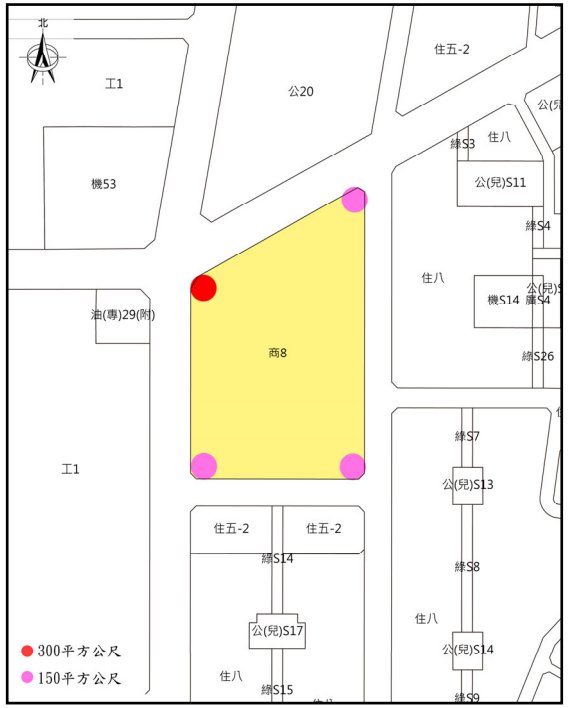
現行條文內容				檢討後條文內容				修正說明
其他	依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，應經本市都市設計審議委員會審查通過，始准予開發建築。	依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第一階段放寬之案件，應經本市都市設計審議幹事會審查通過，始准予開發建築。	—	其他	~~依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，應經本市都市設計審議委員會審查通過，始准予開發建築。~~ 鄰接或隔道路及永久性空地臨接古蹟(定著範圍)、古蹟保存區及保存區之建築基地（需與相關古蹟審議委員會召開聯席審查會議），其中臨接五妃廟古蹟保存區之建築基地，依文化部公告之「國定古蹟五妃廟保存計畫」指定範圍。	~~依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第一階段放寬之案件，應經本市都市設計審議幹事會審查通過，始准予開發建築。~~	—	
貳、一般都市設計審議地區準則				（刪除）				配合檢討後第二條(都市設計審議範圍及審議層級)修訂，不予再區分一般地區、重點地區之審議準則。
第六條 建築物外部空間 面積 1,000m²以上建築基地的法定空地至少需保留一半以上的面積集中留設於所臨接的道路側邊上，同時該部分法定空地所臨接道路面長度應達基地臨接道路面長度的三分之一以上，而且盡量集中設置於入口廣場或街角廣場上。				（刪除）				基地面積1,000平方公尺以上開發案之法定空地一半以上留設於道路側之規範，存在部分透天厝建築基地執行困難，且缺乏設計彈性，限制設計創意之情

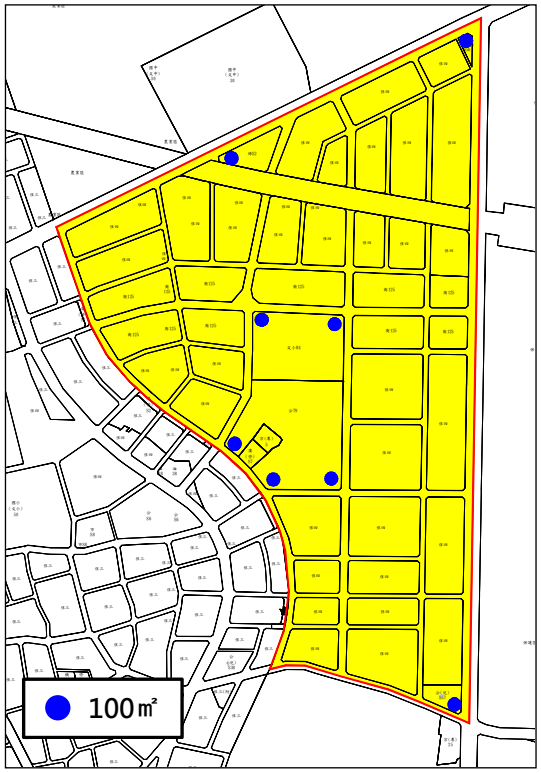
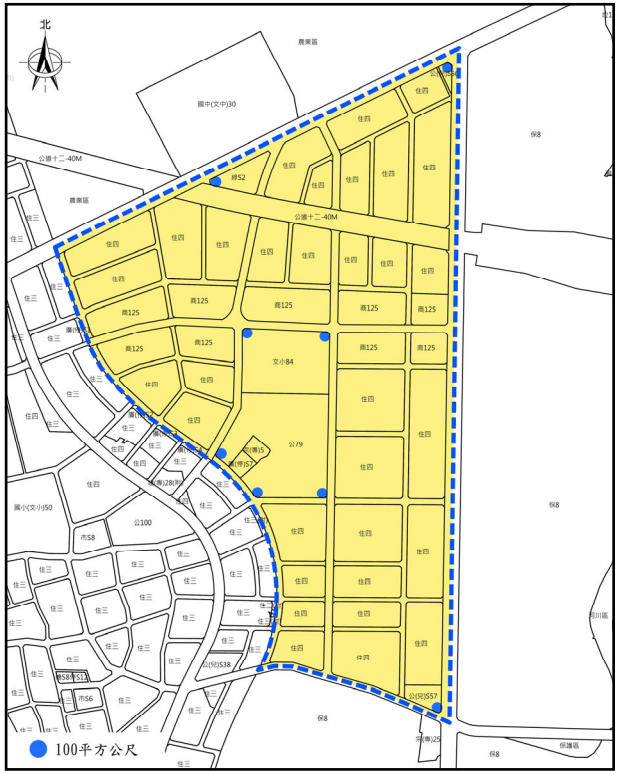
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
		況，故予以刪除。
第七條 建築附屬設施 一、建築物之屋頂梯間、水塔、附屬機械設施等應配合各棟建築物造型予以美化設計，不得外露。 二、建築物之附屬設備（如冷氣、水塔、廢氣排放口...等）應於建築物設計時配合建築造型進行整合設計，並不得對臨街立面造成負面影響。 三、建築物的排氣或排煙設備之排放口，不得朝向人行空間設置，以免影響行人。 四、為符合安全需要而在陽臺欄杆上裝設防護或植栽設施者，需符合人員緊急逃生之需要，且需配合建築立面或陽臺欄杆的造型。若需設置鐵窗，應進行統一規劃，配合建築立面造型，同時應盡量以透空的欄杆為之，並符合緊急逃生之需要。 五、除廣告物、建築照明燈具、遮陽設施及雨遮之外，其他附屬設施均不得突出牆面線。 六、計畫區內面臨寬 20m 以上計畫道路、公園、綠地或廣場之建築基地，得於牆面線外之無遮簷人行步道內設置底部高於地面 2.5m 以上，凸出牆面線 1.2m 以內的遮陽設施。上述遮陽設施不得超出建築線。（圖四-22）  圖四-22　雨遮規範示意圖	**第~~七~~三條 建築物附屬設施** 一、建築物之~~屋~~頂部梯間、水塔、機械附屬~~機械~~設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。 二、建築物之必要附屬設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口...等），應於建築物設計時~~配合建築造型進行整合~~依本準則規定納入整體設計，並以不~~得對~~影響建築物臨街~~立~~面~~造成負面影響~~為原則。 三、建築物的排放廢氣或排煙設備之排放~~口~~，應不得直接朝向人行空間~~設置，以免影響行人~~。 ~~四、為符合安全需要而在陽臺欄杆上裝設防護或植栽設施者，需符合人員緊急逃生之需要，且需配合建築立面或陽臺欄杆的造型。若需設置鐵窗，應進行統一規劃，配合建築立面造型，同時應盡量以透空的欄杆為之，並符合緊急逃生之需要。~~ ~~五、除廣告物、建築照明燈具、遮陽設施及雨遮之外，其他附屬設施均不得突出牆面線。~~ ~~六、計畫區內面臨寬 20m 以上計畫道路、公園、綠地或廣場之建築基地，得於牆面線外之無遮簷人行步道內設置底部高於地面 2.5m 以上，凸出牆面線 1.2m 以內的遮陽設施。上述遮陽設施不得超出建築線。（圖四-22）~~ （刪除） ~~圖四-22　雨遮規範示意圖~~	1.建築物陽臺欄杆相關法令已有規定，依「建築技術規則」辦理，故予以刪除。 2.考量條文所稱「牆面線」於本計畫條文並無訂定，故該條文無對應管制對象，故予以刪除。 3.遮陽設置與本計畫土地使用管制要點之退縮建築規定有所競合，故予以刪除。 4.整併相關條文並調整條次。

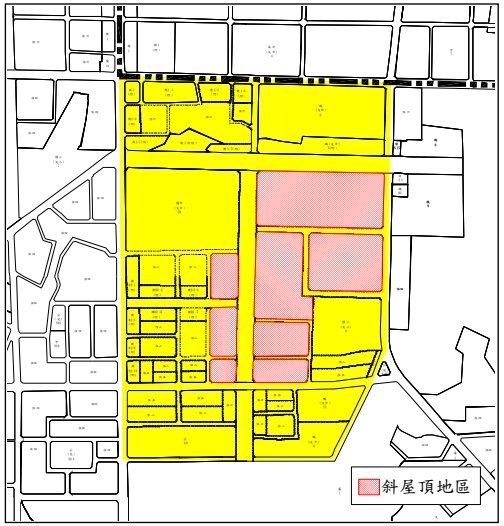
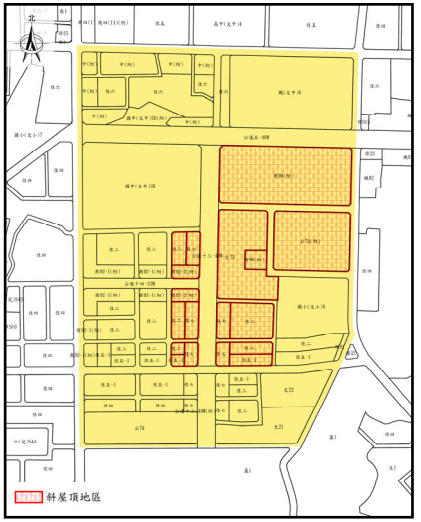
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
第八條 垃圾分類儲存空間 建築開發基地面積達 2,000 m²以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於總樓地板面積平方根之八分之一，且不得小於 10 m²，並應留設適當之服務動線。該空間應設置於適當位置，並應予以美化及防治污染。（圖四-23）  圖四-23　垃圾分類儲存空間示意圖	**第~~六~~四條 垃圾分類儲存空間** 建築開發基地面積達 2,000~~m²~~平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積~~不得小於總樓地板面積平方根之八分之一，且~~不得小於 10~~m²~~平方公尺，~~並應留設適當之服務動線。該空間~~且~~應設置垃圾車進出、停放之空間~~於適當位置，並應予以美化及防治污染。（圖四-23）~~ （刪除） ~~圖四-23　垃圾分類儲存空間示意圖~~	1.調整條次及項次，同時文辭修訂以資明確。 2.刪除應設置於地面一層之圖說，以符合建築開發基地實際使用需求。 3.為精簡都市設計審議規範條文，除維持具實際規範內容之條文內容，餘予以刪除。
第九條 建築物附設廣告物 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 7.5m，下端離地面淨高不得低於 3m。（圖四-24） 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 10.5m，下端離地面淨高不得低於 3.5m。 三、廣告物突出建築牆面部份不得超出建築線。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%。（圖四-25）。	**第~~九~~五條 建築物附設廣告物** ~~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 7.5m，下端離地面淨高不得低於 3m。（圖四-24）~~ ~~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 10.5m，下端離地面淨高不得低於 3.5m。~~ 一、廣告物設置應符合「臺南市廣告物管理自治條例」設置規定。 二、廣告物應配合建築物造型及周邊環境整體設置。 三、廣告物~~突出建築牆面部份~~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%。（圖四-25）~~，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。	1.建築物附設廣告物相關法令已有規定，依「臺南市廣告物管理自治條例」辦理。 2.整併相關條文並調整條次。

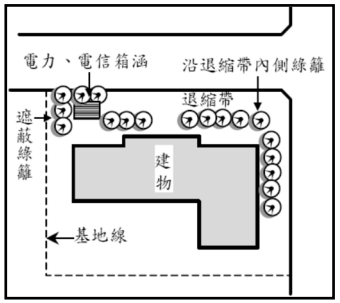
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-24　非臨接計畫道路廣告物設置示意圖  圖四-25　臨接計畫道路廣告物設置示意圖	（刪除） ~~圖四-24　非臨接計畫道路廣告物設置示意圖~~ （刪除） ~~圖四-25　臨接計畫道路廣告物設置示意圖~~	
參、重點都市設計審議地區準則	~~**參、重點都市設計審議地區準則**~~	配合檢討後第二條(都市設計審議範圍及審議層級)修訂，不予再區分一般地區、重點地區之審議準則。
第十條　廣場式開放空間 一、廣場式開放空間應留設位置及面積詳圖四-26、圖四-27、圖四-28、圖四-29。 二、應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 三、不得設置汽機車停車格，但得設置必要之車阻，以阻止機車進入。 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、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。	**第~~十~~六條　廣場式開放空間** 一、廣場式開放空間應留設位置及面積詳附圖~~四-~~23~~6~~、附圖~~四-~~24~~7~~、附圖~~四-~~25~~8~~、附圖~~四-~~26~~9~~。 二、應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 三、不得設置汽機車停車格，但得設置~~必要之~~車阻，以阻止機車進入。 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、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。	1.調整條次及項次，同時文辭修訂以資明確。 2.有關「商 96（附）」商業區及「文小 6」學校用地內 5m 南北向人行綠化開放空間留設位置，得視未來規劃設計酌予調整，惟應滿足南北向開放空間之連續性。

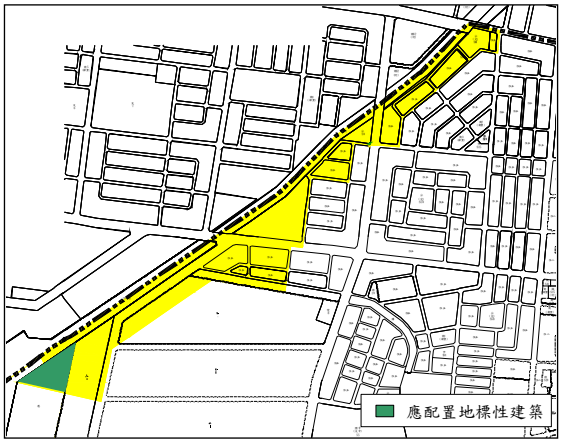
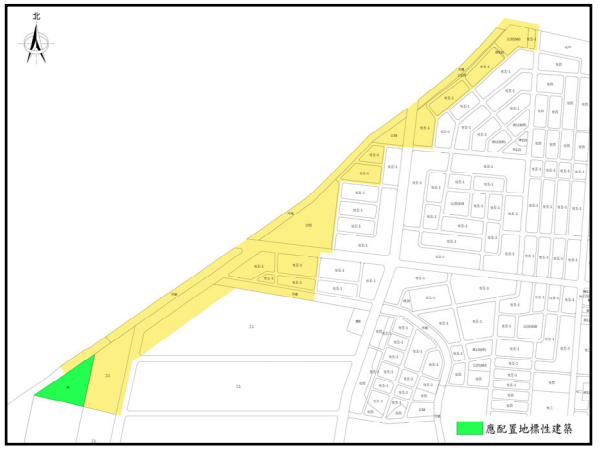
現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
七、空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。 八、空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。 九、開放空間景觀應考量空間使用特性及時段。 十、開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求及空間量體做整體考量。  圖四-26　水交社地區廣場式開放空間留設示意圖	七、開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。 八、開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。 ~~九、開放空間景觀應考量空間使用特性及時段。~~ ~~十~~九、開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求及空間量體做整體考量。 十、水交社地區「商 96」商業區及「文小 6」學校用地之建築基地申請開發時，應留設至少 5m 南北向人行綠化開放空間(附圖 23)，以滿足開放空間之連續性，提升環境品質。  附圖~~四-236　水交社地區廣場式開放空間留設示意圖~~	另「商 96（附）」商業區內 5m 南北向人行綠化開放空間兩側之廣場式開放空間建議納入 5m 南北向人行綠化開放空間一併整體規劃，故予以刪除。 3.配合調整附圖編號。

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-27　運河兩側地區廣場式開放空間留設示意圖  圖四-28　商 8 廣場式開放空間留設示意圖	 附圖~~四-24~~7　~~運河兩側地區廣場式開放空間留設示意圖~~  附圖~~四-25~~8　~~商 8 廣場式開放空間留設示意圖~~	

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-29　灣裡地區廣場式開放空間留設示意圖	 附圖~~四~~-269　~~灣裡地區廣場式開放空間留設示意圖~~	
第十一條　運河兩側地區鄰水岸開放空間（包含公園、綠地及廣場） 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 5m 之步道（含自行車道），且應與鄰近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；前述之其中人行步道淨寬應至少 2.5m 以上。	**第~~十一~~七條　運河兩側地區臨鄰水岸之~~開放空間（包含~~公園、綠地~~及廣場）~~** 為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性，臨~~鄰~~水岸側~~之開放空間~~應至少規劃 5m 以上之開放空間~~步道（含自行車道）~~，且應與鄰近~~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；前述之其中人行步道淨寬應至少 2.5m 以上。	1.依運河兩側地區內實際劃設之開放空間予以修訂。 2.考量開放空間以人行空間為主，且臨水岸道路寬度有限，故刪除自行車道設置規定。 3.配合全市性都市設計審議原則調整用語。

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
		4.調整條次，同時文辭修訂以資明確。
第十二條　建築物量體及造型 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、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。 三、斜屋頂：臨「公道 13」兩側之「商 92-2」、「商 96」、「商 98」商業區與住宅區、「古 24」古蹟保存區及「公 61」公園用地內之建築物屋頂應設置斜屋頂。（詳圖四-30）  圖四-30　應設置斜屋頂地區示意圖 四、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。 五、運河兩側地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，避免使用過多強烈對比之色彩。 六、運河兩側地區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	**第~~十二~~八條　建築物的環境角色~~量體及造型~~** ~~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、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。~~ 一~~二~~、斜屋頂：臨「公道 13」兩側之「商 92-2」、「商 96」、「商 98」商業區與住宅區、「古 73~~24~~」古蹟保存區及「公 61」公園用地內之建築物屋頂應設置斜屋頂。（詳附圖~~四-30~~27）  附圖~~四-30~~27~~　應設置斜屋頂地區示意圖~~ ~~四、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。~~ ~~五、運河兩側地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，避免使用過多強烈對比之色彩。~~ 二~~六~~、運河兩側地區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~~	1.鼓勵適當集中可用容積、大型基地開發之建物量體尺度等屬建議條文內容，非具體規範性質，故予以刪除。 2.鋪面設計全市性都市設計審議原則已有通案性規定，故予以刪除。 3.配合「主計（五通）136 案」「古 24」編號調整為「古 73」。 4.建築物臨接道路、永久性空地之該面窗戶或陽台，全市性都市設計審議原則已有通案性規定，故予以刪除。 5.建物外牆顏色規範缺乏設計彈性，限制設計創意，故予以刪除。 6.臨水岸建築物之地面層設計、設置大露臺及陽台等屬建議條文內容，非具體規範性質，故予以刪除。 7.電信專用區非本案

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
面層採穿透性的設計，活用可親近水岸的戶外空間，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。 七、電信專用區建築退縮地內須設置於地面上之電力、電信箱等時，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。  圖四-31　退縮地設施設置規範說明圖 八、應配置地標性建築地區詳圖四-32 所示，地標性建築應強調與鄰近開放空間之連續性。 九、運河兩側地區面臨運河之建築物應維持立面量體之垂直與水平分割的秩序性，以求全區整體風格之形塑。 十、運河兩側地區面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。 十一、鼓勵適當集中可用容積，塑造地標性建築，留設適當空地，或作為與公園廣場配合的開放空間；或處理商業空間的服務機能及停車需要。 十二、水交社地區、灣裡地區及運河兩側地區面臨運河之建築基地鼓勵增設大陽臺及露臺。	~~地面層採穿透性的設計，活用可親近水岸的戶外空間，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。~~ ~~七、電信專用區建築退縮地內須設置於地面上之電力、電信箱等時，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。~~ （刪除） ~~圖四-31　退縮地設施設置規範說明圖~~ 三~~八~~、應配置地標性建築地區詳附圖~~四-32~~28 ~~所示~~，地標性建築應強調與鄰近開放空間之連續性。 ~~九、運河兩側地區面臨運河之建築物應維持立面量體之垂直與水平分割的秩序性，以求全區整體風格之形塑。~~ ~~十、運河兩側地區面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。~~ ~~十一、鼓勵適當集中可用容積，塑造地標性建築，留設適當空地，或作為與公園廣場配合的開放空間；或處理商業空間的服務機能及停車需要。~~ ~~十二、水交社地區、灣裡地區及運河兩側地區面臨運河之建築基地鼓勵增設大陽臺及露臺。~~	都市設計審議地區，故其退縮地設置規範，予以刪除。 8.運河兩側地區建築立面，全市性都市設計審議原則已有通案性規定，故予以刪除。 9.臨運河之建物開窗材質，全市性都市設計審議原則已有通案性規定，故予以刪除。 10.為降低交通衝擊，水交社地區內住宅區及商業區之建築基地，停車場出入口應避免設置於公園道。 11.併相關條文並調整條次及項次，同時文辭修訂以資明確。 12.配合調整附圖編號。

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
 圖四-32　應配置地標量體圖	 附圖~~四-32~~28~~　應配置地標量體圖~~ 四、水交社地區之住宅區、商業區內建築基地，在不影響人行道系統整體性及降低交通衝擊為原則，應避免將停車出入口設置於公道五-40M 及公道十三-40M 計畫道路側。	
第十三條　夜間照明 一、運河兩側地區建築物夜間照明設計原則 （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，並依空間使用強度酌予區隔，以活動廣場節點、交通節點及主要人行步道為主。 （二）活動廣場或交通節點應選取暖色性。 （三）河岸地標及重要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。 （五）夜間照明計畫以公共建築及公共空間優先推動，建立示範作用。 二、「商 96」、「商 98」、「商 125」商業區、「公 79」公園用地、「文小 84」文小用地及「古 24」古蹟保存區應實施建築物外觀夜間照明，其設計原則：	**第~~十二~~九條　夜間照明計畫** 一、運河兩側地區建築物夜間照明設計原則 （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，並依空間使用強度酌予區隔，以活動廣場節點、交通節點及主要人行步道為主。 （二）活動廣場或交通節點之照明應選取暖色性光源~~應選取暖色性~~。 （三）河岸地標及重要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。 （五）夜間照明計畫以公共建築及公共空間優先推動，建立示範作用。 二、「商 96」、「商 98」~~、~~及「商 125」商業區~~、「公 79」公園用地、「文小 84」文小用地及「古 24」古蹟保存區~~應實施建築物外觀夜間照明，其設計原則：	1.調整條次及項次，同時文辭修訂以資明確。 2.公共設施之照明規範回歸全市性規定，故予以刪除。 3.電信專用區非本案都市設計審議地區，故予以刪除照明設計規範。

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
（一）實施外觀夜間照明之建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以愈高愈明顯為設置原則。 （二）指定實施外觀夜間照明之建築物，距地面二至三層範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺感受與戶外活動，塑造舒適之人行照明環境。 三、電信專用區：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。	（一）實施外觀夜間照明之建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以愈高愈明顯為設置原則。 （二）指定實施外觀夜間照明之建築物，距地面二至三層範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺感受與戶外活動，塑造舒適之人行照明環境。 ~~三、電信專用區：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。~~	
第十四條 公共工程及街道家具設施 一、水交社地區及灣裡地區內未來之指引系統（告示牌）、傢俱、路燈等考慮予以整體規劃設計。 二、運河兩側地區之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。	（刪除）	街道家具及景觀設施，全市性都市設計審議原則已有通案性規定，故予以刪除。
第十五條 植栽計畫 一、公共性之人行徒步區及休憩停留空間，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。 二、步行空間之喬木應具有樹幹直立、分支高等特性，以減少修剪側枝之頻率，以及儘量避免果實有毒，或枝幹具有細刺之喬木。 三、腹地較為寬闊之河岸空間，應採多層次之綠美化設計。	（刪除）	1.公共性之人行徒步區及休憩停留空間，全市性都市設計審議原則已有通案性規定，故予以刪除。 2.樹木修減頻率等事項非屬都市設計管制事項，故予以刪除。 3.腹地較為寬闊之河岸空間所稱對象不明確，無對應之管制對象，且多層次綠美化，全市性都市設計審議原則已有通案性規定，故予以刪除。

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
第十六條 主要道路 一、人行道、自行車道與汽車道的規劃設計應配合沿路建築基地的機能妥善加以安排。 二、人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。 三、人行道上應沿路設置平整通暢的步道，以利行人沿街行走。 四、人行道上應適切地設置遮蔭喬木與植栽，休憩座椅與照明設施，但不得影響步道的通暢性。 五、自行車道路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽的高低起伏。 六、人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。 七、私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車道的高低不齊，應維持其通暢平順。	（刪除）	配合檢討後第二條(都市設計審議範圍及審議層級)刪除主要道路管制內容。
第十七條 公園道 一、人行道、自行車道、汽車道與交通分隔綠帶的規劃設計應配合沿線建築基地的機能妥善加以安排。 二、人行道、汽車道與交通分隔綠帶應加以區隔並設置以適當的路面高程差。 三、人行道上應沿路設置行人專用步道，其路線應通暢無礙且地面平整耐滑。 四、人行道上及交通分隔綠帶應廣植喬木與各式植栽，休憩座椅與照明設施，但不得影響行人專用步道與自行車道的通暢性。 五、自行車專用道應獨立設置，視各路段情況得與汽車道或與步道共構設置，亦或是設置於分隔綠帶上。其路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽的高低起伏。 六、人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。 七、私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車專用道的高低不齊，應維持其通暢平順。	（刪除）	配合檢討後第二條(都市設計審議範圍及審議層級)刪除主要道路管制內容。

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
第十八條 古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地 一、鄰接古蹟或古蹟保存區境界線之建築在高度上原則不得超過古蹟主體建築的屋脊線，在面臨古蹟的牆面造型上應力求簡樸低調而將古蹟烘托出來。 二、在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上申請建築開發時，其建築外觀造型應具備配合塑造古樸歷史氛圍的型式或簡單樸素而低調的型式，其外牆應力求沉穩而不宜過度花俏、鮮豔。 三、在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上鋪設地面建材時，應配合古蹟與街道周圍的氛圍進行鋪面設計以共同營造歷史意象。 四、古蹟保存區內之廣告物、標示板、燈具及街道家具，應配合古蹟保存區之風貌整體規劃設計。 五、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築立面原則上不得設置出簷等突出物，如需設置須經都市設計審議委員會同意。	**第十~~六~~條 臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區~~其臨接或隔道路臨接~~之基地、「國定古蹟五妃廟保存計畫」公告指定範圍之基地** 一、~~鄰接古蹟或古蹟保存區境界線之建築在高度上原則不得超過古蹟主體建築的屋脊線，在面臨古蹟的牆面造型上應力求簡樸低調而將古蹟烘托出來。~~臨接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及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、~~在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上申請建築開發時，其建築外觀造型應具備配合塑造古樸歷史氛圍的型式或簡單樸素而低調的型式，其外牆應力求沉穩而不宜過度花俏、鮮豔。~~規劃設計應妥予考量配合周邊環境，並提出與古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及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。 ~~二、在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上鋪設地面建材時，應配合古蹟與街道周圍的氛圍進行鋪面設計以共同營造歷史意象。~~ ~~四、古蹟保存區內之廣告物、標示板、燈具及街道家具，應配合古蹟保存區之風貌整體規劃設計。~~ ~~五、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築立面原則上不得設置出簷等突出物，如需設置須經都市設計審議委員會同意。~~	1.整併相關條文並調整條次及項次，同時文辭修訂以資明確。 2.配合文化部公告「國定古蹟五妃廟保存計畫」，將其公告指定範圍之基地(南區部分)納入規範。 3.為執行明確，改以整體景觀視覺模擬分析作為審查標的，以落實管制目標。

第二節　暫予保留案件

依臺南市都市計畫委員會第 108 次會議決議，原公展變更編號第二-4、三-1 案，以及採納公開展覽後人民陳情案件 2 案，因涉及重劃計畫書及附帶條件之執行，為免延宕整體都市計畫辦理時程，於重劃計畫書經主管機關審核通過或完成附帶條件後，再依法核定發布實施。

再公展編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明
			原計畫	新計畫		
暫 1	二-4	計畫區西南端，2-11-30M 計畫道路東側	「產(專)（附）」產業專用區（2.5402 公頃）	「產(專)(1)(附)」產業專用區（2.5402 公頃）	1.市府水利局前於 96 年間辦理興建臺南污水下水道系統之徵收作業，惟 102 年為充分運用臺南既有污水廠，將部分民生污水系統整併，爰再無使用「污 14（附）」興闢水資源中心之用地需求。案經內政部 105 年同意廢止徵收，並於 107 年完成廢止徵收作業。 2.經查計畫區產業發展用地開闢率已達飽和，惟地方產業擴充發展及周邊重大建設招商所帶動支援性產業進駐，實有增加產業發展腹地需求。爰此，透過區位條件、聯外交通系統優勢塑造產業供應鏈，匯集臺 17 線及臺 86 線關聯產業，變更為產業專用區。 3.考量產業專用區運輸特性及交通安全，將原「SC-222」道路用地略往西調整並將寬度調整為 12m，同時配合調整「SC-221」計畫道路及在不影響灣裡工業區建築線指定與其出入權益，將部分原「SC-222」道路用地劃設廣場用地。 4.另同時將「SC-225」及	【附帶條件】應以市地重劃方式辦理開發
			「產(專)（附）」產業專用區（2.9663 公頃）	「產(專)(2)(附)」產業專用區（2.9663 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.5610 公頃）	「產(專)(3)(附)」產業專用區（0.5610 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.2716 公頃）	「廣(道)S1(附)」廣場用地(兼供道路使用)（0.2716 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.1950 公頃）	「廣(道)S2(附)」廣場用地(兼供道路使用)（0.1950 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0043 公頃）	「SC-221-10M(附)」道路用地（0.0052 公頃）		
			「SC-222-10M」道路用地（0.0004 公頃）			
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0005 公頃）			
			「產(專)（附）」產業專用區（0.3427 公頃）	「SC-222-12M(附)」道路用地（0.4412 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0011 公頃）			
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0165 公頃）			

再公展編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明
			原計畫	新計畫		
			「SC-222-10M」道路用地（0.0809 公頃）		「SC-228」道路用地由10m 寬調整為 12m 寬，並配合調整「SC-227」道路用地長度。 5.為確保整體環境品質，提升防災滯洪功能，於南側臨二仁溪側劃設大型公園用地。 6.考量西側緊鄰之「2-14-30M」道路用地尚未開闢，因應西側聯外交通需求，劃設 10m 寬廣場用地兼供道路使用。 7.污水處理廠用地變更為產業專用區涉及主要計畫分區調整，併同於主要計畫中將污水處理廠用地變更為產業專用區。	
			「產(專)（附）」產業專用區（0.1937 公頃）	「SC-224-15M(附)」道路用地（0.1937 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0211 公頃）	「SC-225-12M(附)」道路用地（0.0211 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0031 公頃）	「SC-227-15M(附)」道路用地（0.0031 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0210 公頃）	「SC-228-12M(附)」道路用地（0.0210 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.2953 公頃）	「SC-230-17M(附)」道路用地（0.2953 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.7159 公頃）	「公 S11(附)」公園用地（0.7159 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.11 m^2）	「廣 S5（附）」廣場用地（0.11 m^2）		
			「SC-222-10M」道路用地（0.0185 公頃）	「廣 S5」廣場用地（0.0185 公頃）		
			「SC-225-10M」道路用地（0.1035 公頃）	「SC-225-12M」道路用地（0.1035 公頃）		
			「SC-228-10M」道路用地（0.1048 公頃）	「SC-228-12M」道路用地（0.1048 公頃）		

再公展編號	原公展標號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
暫2	三-1	住宅區 明興路（3-30-20M）以東，明興路1181巷（3-56-15M）南側之「住三（附）」	附帶條件： 應整體開發完成後始得發照建築。	附帶條件： 1.土地權利關係人得比照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」採變更回饋方式辦理，其回饋負擔比例為30% 2.案地變更面積為0.11公頃，惟考量範圍內建築物密集，原則同意改以抵繳代金方式辦理，回饋代金之計算方式，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。 3.變更範圍內土地若符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」六、(四)規定，能出具經建築主管機關審認屬合法房屋證明文件者，則同意免予回饋。 4.為確保申請變更都市計畫之實施，變更範圍全部土地所有權人應同時於本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內繳納完畢，始得發布實施。	1.查案地係於91年「變更臺南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」考量與灣裡加油站相近，由加油站用地變更為附帶條件住宅區，但地主需捐地30%做為停車場用地；惟案地迄今尚未依附帶條件規定辦理。 2.本案回饋負擔比例未於附帶條件明載，為利後續執行，爰依前次變更案之變更內容明細表所載內容與精神，修正附帶條件內容。	

再公展編號	原公展編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
暫3	-	喜樹灣裡地區「廣（停）S1~S3」及部分「廣（停）S4」	「廣（停）S1」 廣場兼停車場用地 (0.0399 公頃)	「住三(附)」 住宅區 (0.0399 公頃)	1.查案地於 74 年「擬定台南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫案」劃設為道路用地，後於 91 年「變更台南市南區(喜樹、灣裡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」變更「道路用地」為「廣（停）用地」。 2.案地前經臺南市都市計畫委員會 102 年 9 月 26 日第 28 次審議「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)」通盤檢討」（補辦公開展覽）案第補一-5 案決議略以:「維持本會第 17 次會議決議，並應由申請人於本次會議紀錄文到一年內分別由「廣（停）S1」、「廣(停)S2」、「廣(停)S3」、「廣(停)S4」、「廣(停)S5」及部分「廣(停)S6」內全部土地所有權人與市府簽訂協議書始得發布實施，否則維持原計畫。」，承上其中「廣（停）S5」及「廣（停）S6」已與市府簽訂簽協議書並發布實施，同時已依原「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」回饋比例 40%完成回饋事宜，其他 4 處廣(停)用地之全部土地所有權人因未於期限內與市府簽訂協議書，故維持廣（停）用地。 3.考量案地街廓深度淺，開闢供作停車場使用之效益不高，且該地區周邊路邊停車尚且足夠；另 SH-18-12m 已取得開闢，案地目前尚未開闢徵收，無供通行之必要。 4.承上，案地土地所有權人與相鄰之住宅區土地所有權人相同，且非屬公有地者，則變更為住宅區，反之，則維持「廣場兼供停車場用地」。	【附帶條件】 1.其變更為住宅區之負擔公共設施用地比例依原回饋比例 40%規定辦理，考量該 4 處廣場兼供停車場用地面積分別小於 1000 平方公尺，原則同意改以抵繳代金方式辦理。 2.同時為確保變更都市計畫之實施，應於本府通知日起一年內分別由「廣（停）S1」、「廣（停）S2」、「廣（停）S3」、「廣(停)S4」內全部土地所有權人與市府簽訂協議書，並訂協議書之日起二年內完成代金繳納，始得發布實施。 3.其餘回饋規定則比照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。 【其他說明】 （細）逾公展人 5
			「廣（停）S2」 廣場兼停車場用地 (0.0407 公頃)	「住三(附)」 住宅區 (0.0407 公頃)		
			「廣（停）S3 廣場兼停車場用地 (0.0400 公頃)	「住三(附)」 住宅區 (0.0400 公頃)		
			部分 「廣（停）S4」 廣場兼停車場用地 (舉喜段 777-5、779-1、605-1、466-3、466-4 等土地) (0.0291 公頃)	「住三(附)」 住宅區 (0.0291 公頃)		

再公展編號	原公展編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
暫4	-	公英段490-18地號(部份)及488-9地號	「SE-127-8M」道路用地(0.0277公頃)	「廣（道）S6」廣場用地兼道路使用(0.0277公頃)	1.查「SE-127-8M」計畫道路係於76年「擬定台南市南區（健康路以南、大同路以西地區）細部計畫案」劃設，後於102年「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」調整公共設施編號，現況未開闢。 2.另「SE-127-8M」計畫道路北側約25公尺長，現況已作為兩側住宅之出入口使用，連接「SE-81-8M」計畫道路。 3.考量現況係利用計畫道路南、北兩側之大同路二段482巷115弄及67弄作通行，且為避免影響兩側地主權益，故將「SE-127-8M」計畫道路北側變更為「廣場用地兼道路使用」，南段則變更為「住宅區」。 4.同時為維持街廓原有通行功能，故將大同路二段482巷115弄及67弄變更為「廣場用地兼道路使用」。	【附帶條件】 應於下次通盤檢討前，完成下列事項後，始得發布實施。 (1)依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」變更為住宅區之負擔公共設施用地比例負擔公共設施用地，且應以本變更範圍內公共設施保留地優先負擔，不足部分再以抵繳代金方式辦理。 (2)天元宮應取得同意變更為「廣（道）S7」及「廣（道）S8」廣場兼道路用地內所有土地所有權人之證明文件。 【其他說明】 （細）逾公展人4
		公英段1219-1及1220-1地號	「SE-127-8M」道路用地(0.0245公頃)	「住四（附）」住宅區(0.0245公頃)		
		公英段1218-11(部分)、1218-12及1218-4(部分)地號(大同路二段482巷115弄)	「住四」住宅區(0.0339公頃)	「廣（道）S7」廣場用地兼道路使用(0.0339公頃)		
		公英段1221-12、488-7、451、586-5(部分)地號(大同路二段482巷67弄)	「住四」住宅區(0.0551公頃)	「廣（道）S8」廣場用地兼道路使用(0.0551公頃)		

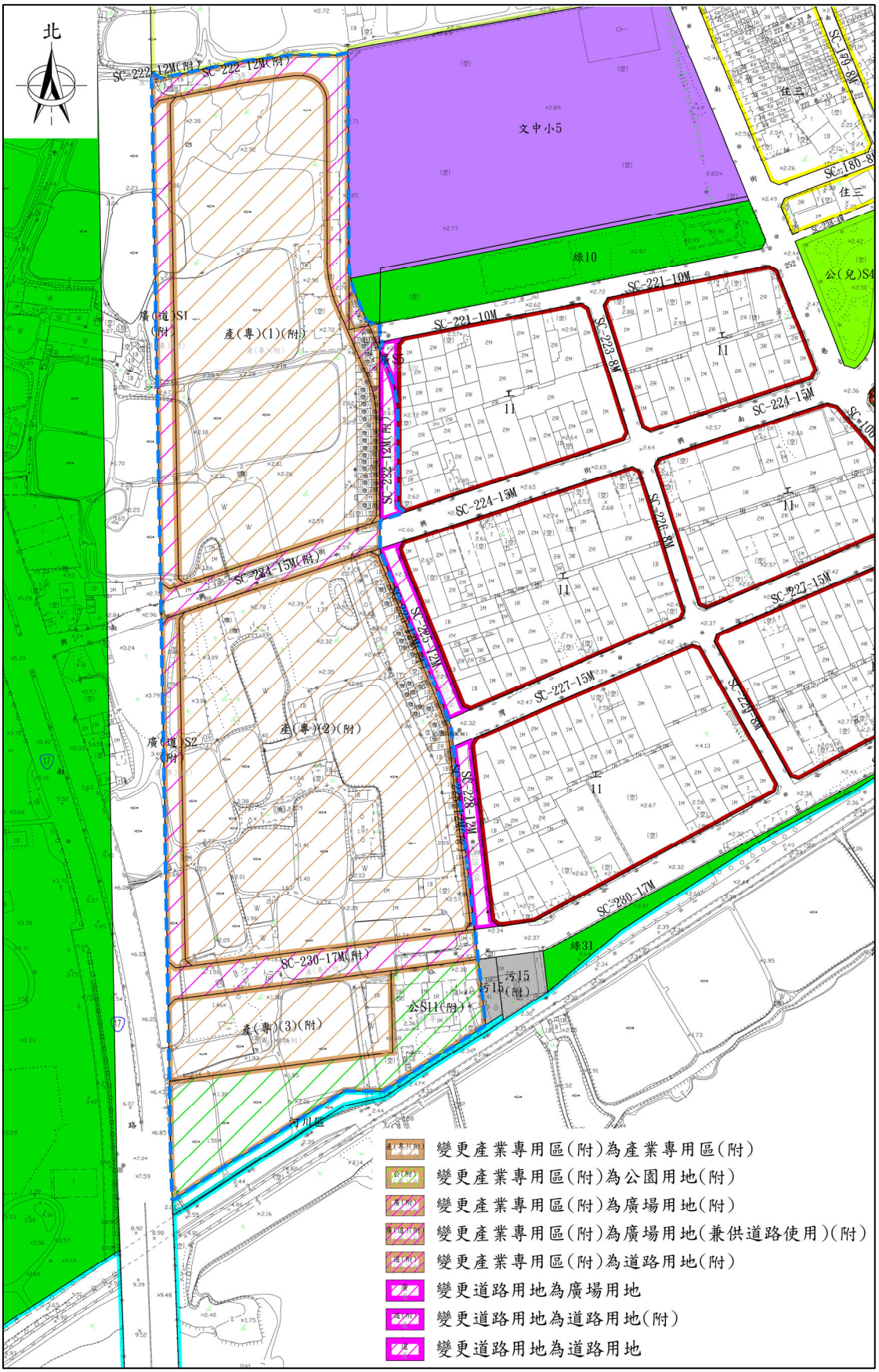


圖 9　暫 1 案變更內容示意圖

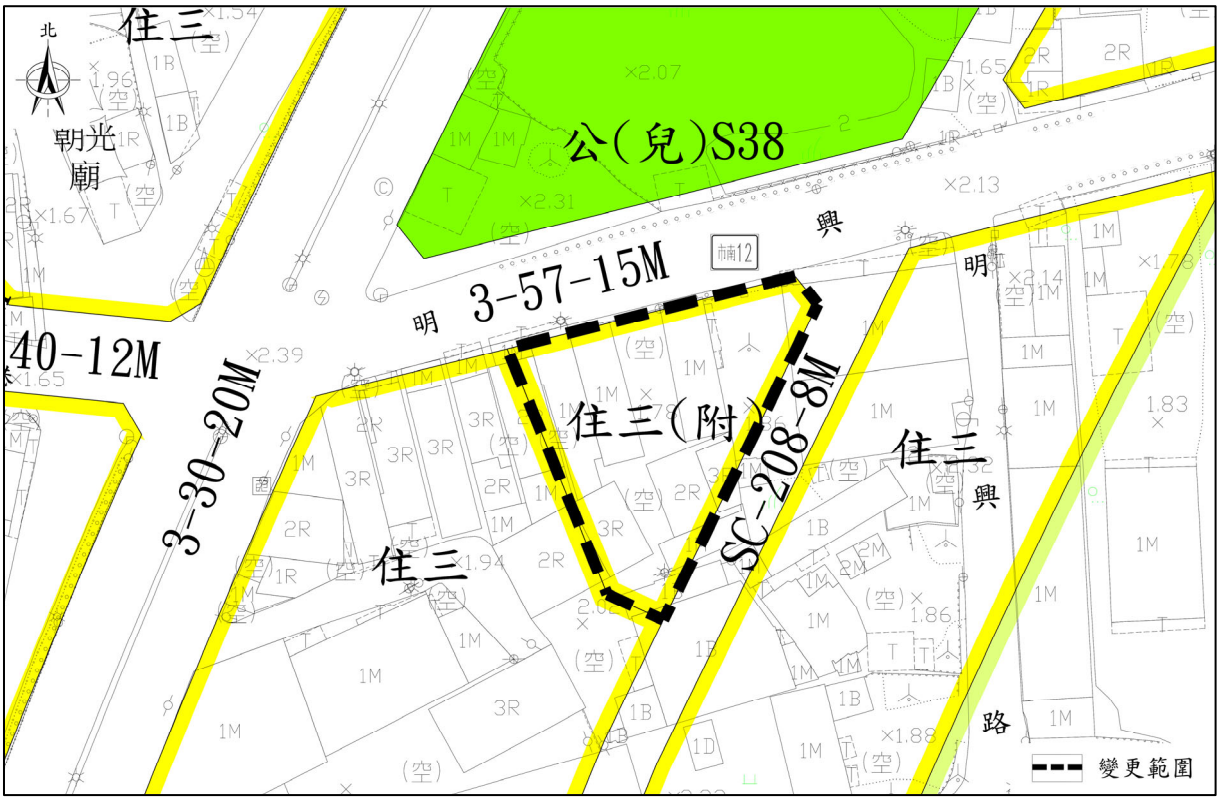


圖 10　暫 2 案變更範圍示意圖

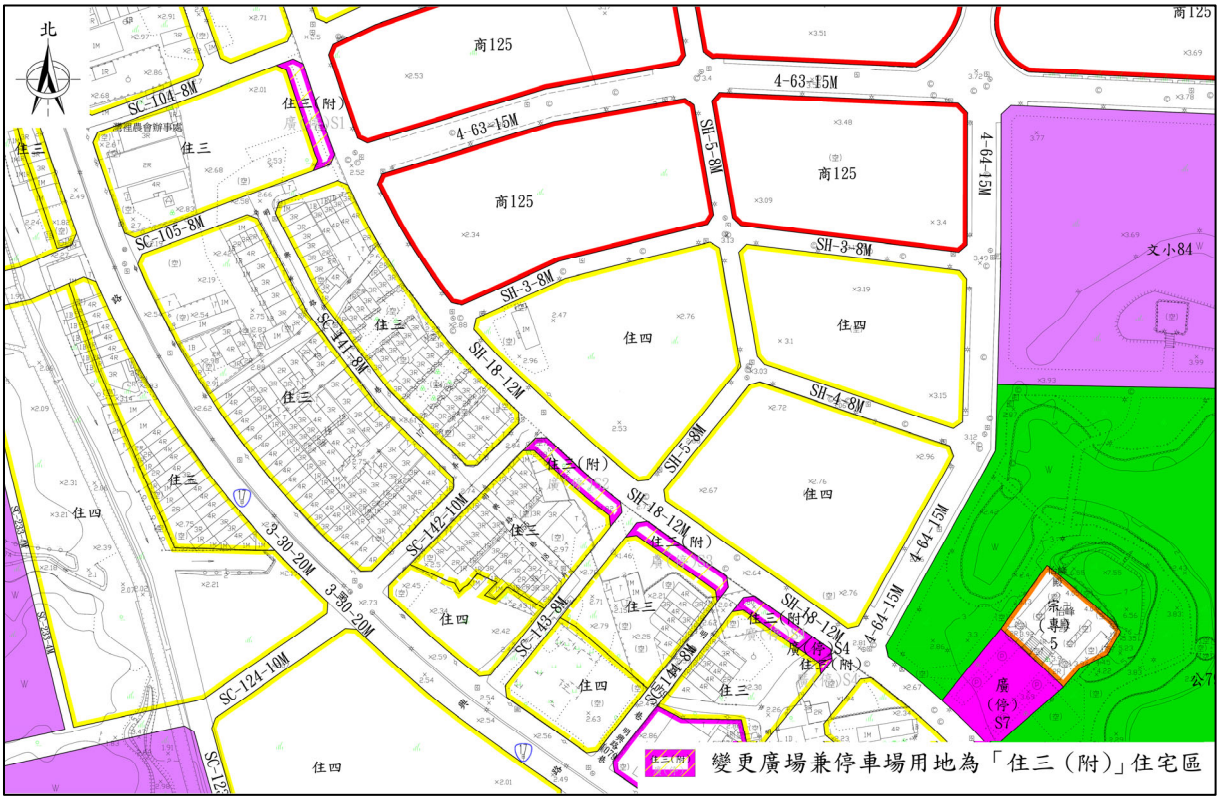


圖 11　暫 3 案變更內容示意圖



圖 12　暫 4 案變更內容示意圖

附錄

臺南市都市計畫委員會第 108 次會議紀錄

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：張博豪
電話：2991111#1417
電子信箱：c8c8zx@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會
發文日期：中華民國110年12月7日
發文字號：府都綜字第1101437732號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議記錄一份

裝

主旨：檢送110年11月19日「臺南市都市計畫委員會第108次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。

二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：https://udweb.tainan.gov.tw/）各計畫審議會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

訂

正本：趙兼主任委員卿惠、方兼副主任委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、陳委員凱凌、陳委員柏誠、黃委員耀光、陳委員德華、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、姚委員希聖、林委員裕盛、張委員仁郎、林委員裕豐、王委員逸峰、周委員士雄、胡委員大瀛、施委員鴻圖、徐委員國潤、顏執行秘書永坤、臺南市政府地政局(審1、2案)、臺南市政府經濟發展局(審1、2案)、臺南市政府交通局(審1、2案)、臺南市政府水利局(審1、2案)、臺南市政府工務局(審1、2、3案)、臺南市政府都市發展局(都市計畫管理科、都市設計科，審1、2案)、臺南市不動產估價師公會(審3案)

線

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

第 一 案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」

說　　明：一、「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」前於102年發布實施，迄今已達檢討年限。又因應近年相關市政建設推動以及「變更臺南市主要計畫第五次通盤檢討案」發布實施，為符合地區實際發展需要，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：本案自108年8月27日起於臺南市政府、都市發展局及南區區公所公告徵求意見30天，並刊登於臺南市政府與都市發展局網站、市政公報及108年8月27、28、29日臺灣時報，同時於108年9月11日下午3時整，假南區區公所舉辦座談會；後於109年9月18日起於臺南市政府、都市發展局及臺南市政府公開展覽計畫書、圖30天，並刊登於臺南市政府與都市發展局網站、市政公報及109年9月18、19、20日自由時報，同時分別於109年9月30日下午3時、109年10年月6日晚上7時，假南區區公所及南區灣裡聯合活動中心舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見，共計22件，其中公告徵求意見至公開展覽前期間10件，公開展覽期間5件，逾公開展覽期間7件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由張委員仁郎（召集人）、卓委員建光(因年度委員改聘由林委員裕豐、張委員慈佳、胡委員學彥、莊委員德樑、陳委員叔美及蘇委員金安(因年度委員改聘由由陳委員凱凌)等7位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於109年11月13日、11月27日、12月18日、110年2月18日、4月1日、5月4日、6月

22 日、7 月 22 日及 8 月 19 日召開 9 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決　　議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳【附錄 2】）通過。

一、有關國有財產署南區分署台南辦事處書面意見【附錄 1】，針對變更一-1 案範圍內經管土地，由低密度住宅區變更為「住四(附)」住宅區面積 30 平方公尺建議免予回饋一節，經查變更範圍內之公有土地，由「住四(附)」住宅區變更為道路用地面積約 310 平方公尺，由低密度住宅區或道路用地變更為「住四(附)」住宅區面積約 69 平方公尺，考量變更為道路用地面積大於變更為「住四(附)」住宅區，爰同意免予回饋。

二、有關加油站專用區都市計畫申請變更及回饋土地使用分區管制要點，請配合本會第 107 次大會審議第二案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」再提會討論案決議修正:「加油站專用區不得作依『加油站設置管理規則』第 26 條第 2 項之使用，如需依前揭第 26 條第 2 項使用時，以『申請變更土地面積之 10%』作為回饋，並應依『臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則』折算代金抵繳辦理。申請者應檢附變更都市計畫書圖草案向本府都市發展局提出申請，經核算回饋金並完成繳納後，由本府逕予核定並發布實施都市計畫。」。

三、有關逾公展人 6(新編號:變三-3 案)，因現行 SC-14-15M 計畫道路左側交叉角度超過 120 度，依「臺南市建築管理自治條例」無須截角，爰請修正並據以製作變更圖。

四、採行市地重劃開發方式之變更案，依都市計畫法臺南市施行細則第 8 條規定應檢附市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，並納入計畫書附件。

五、有關事業及財務計畫修正如下:

(一)土地取得方式涉及徵收價購部分：於備註欄新增「表內各項規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，

依都市計畫法第 48 條規定之其他方式辦理」。

(二)土地取得方式涉及市地重劃部分：主辦單位及經費來源修正為「依市地重劃相關規定」，預定完成期限修正為「依主管機關核定之重劃計畫書規定」。

(三)土地取得方式涉及其他（捐贈公共設施用地部分）：主辦單位修正為「土地所有權人」，預定完成期限修正為「依附帶條件期程規定」，經費來源修正為「土地所有權人負擔」。

六、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位覈實校正。

七、本計畫變更內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本本計畫變更內容有直接關係者，則再提會討論。

八、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案得視實際發展需要，分階段報請核定後依法公告發布實施。

【附錄 1】

臺南市都市計畫委員會第 108 次大會

國有財產署南區分署臺南辦事處 書面意見

有關 110 年 11 月 19 日都市計畫委員會第 108 次大會，本辦事處意見如下：

一、本次審議第一、二案，除第一案第一-1 變更案，仍請委員考量本署經管公英段 518-2、532 地號內國有土地既已由住宅區變更為道路用地(約 178 平方公尺)，故同段 518-5、518-6、632-2、632-3 地號內國有土地由道路用地變更為住宅區(約 30 平方公尺)部分考量免予回饋；其餘案件既經專案小組具體建議，基於都市發展需要，允尊重主管機關及各級都市計畫委員會審核意見。

二、有關第三案，考量明確容積移轉機制，並利主管機關後續執行需求，爰尊重主管機關及都市計畫委員會審核意見。

110 年 11 月 18 日

2021 十一月 18 2:10pm p.1

【附錄 2：本會專案小組初步建議意見】

一、綜合意見:請將下列各點納入計畫書補充以資完備。

（一）都市願景及整體發展構想：

1.請補述本市國土計畫草案、臺南市產業發展策略及主要計畫第五次通盤檢討案對於南區指導原則、發展定位及構想，並落實於細部計畫中。

2.除就上位計畫檢視本次細計通檢發展定位外，請同時依南區近年發展情形，覈實檢討南區細計一通之發展定位執行成效，以作為檢視本次細計通檢發展定位適當性或提供未來主要計畫檢討參考；另本次通盤檢討整體發展定位除了產業加值、藍綠資源加乘及生活加溫三主軸外，建議應加入觀光遊憩發展課題，以逐步帶動南區觀光遊憩契機。

3.請分析南區與周邊都市計畫(高雄茄萣、仁德、東區及中西區)發展關聯性或其重大建設對於南區未來的發展影響，如鐵路地下化新增設一南臺南通勤站後，對於南區觀光發展影響或交通轉運的改變。

4.南區擁有豐富海岸資源及安平港、機場雙港條件，深具發展潛力，期能透過滾動之通盤檢討，逐步引導南區觀光遊憩及產業未來發展方向，翻轉南區的發展，使南區成為臺南市門戶。

（二）人口及產業分析

1.請補充說明南區人口結構高齡化之趨勢及土地使用方面因應策略。

2.請補充近幾年南區產業產值變化情形及其與人口變遷之關聯性。

3.南區現有產業土地開發已達飽和，除盤點南區現有產業型態外，亦可依據其產業聚落特性，探討轉型可能性或吸引其他相關產業進入。

（三）土地使用及公共設施

1.本區擁有廣大農業腹地，可做為未來都市發展儲備用地，惟永成路西側之農業區多已非做農業用途，爰請調查及分析其實際使用情形。

2.請補充南區停車場用地不足之因應策略。

3.為利鯤喜灣文化園區理念落實於都市計畫中，請研議相關土地使用分區、使用管制或都市設計等內容。

（四）都市防災部分

1.南區緊鄰海岸線，具有高度海岸觀光發展潛力，惟因長期以來台灣對於海岸線海防政策及保安林管制，致使海岸觀光資源未能與生活層面緊密結合，建議應將有關「整體海岸管理計畫」、「臺南市一級海岸防護計畫」等相關計畫內容納入計畫書中。

2.請參酌南區公共設施保留地專案通盤檢討公設解編情形及南區區公所 109 年修訂之「南區地區災害防救計畫」，予以檢視都市防災計畫。

（五）計畫書應補充事項

請於計畫書摘錄南區公共設施保留地專案通盤檢討內容，增加計畫完整性。

二、變更案詳附件一、附表一

三、土地使用分區管制要點詳附件二、附表二

四、都市設計準則詳附件三、附表三

五、公告徵求意見後至公開展覽前公民或團體陳情意見詳附件四、附表四

六、公開展覽後公民或團體陳情意見附件五、附表五

七、本市都市計畫委員會專案小組已聽取本案獲具初步共識，請依歷次專案小組初步建議意見修正後，提請本市都市計畫委員會大會審議。

附件一　「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」變更內容明細表(公展草案)

編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
一-1	大林路（5-24-12M）以南，「公37」公園用地南側	「住四」住宅區（0.0065公頃）	「SE-86-12M」道路用地（0.0065公頃）	1.配合「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」變更第97案指導原則，變更部分住宅區為細部計畫道路用地。 2.為避免新劃設計畫道路與原計畫道路系統過於相近，造成行車安全疑慮及為促進土地有效利用，將部分SE-87-8M計畫道路變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。 3.另串聯南北向（5-25-12M與SE-86-12M）道路用地，變更部分住宅區為道路用地。	【附帶條件】 1 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理，其中負擔公共設施用地比例為35%。 2 因變更面積小於1,000m^2，得以抵繳代金方式辦理，或得以變更範圍內之公共設施保留地優先負擔，不足部分再以抵繳代金方式辦理。	修正後通過(併公展人7案、逾公展人2案陳情案處理意見)。 修正內容及理由： 1.有關SE-87-8M與SE-81-8M計畫道路之截角，為避免影響現有建築物，以特殊截角方式劃設，日後輔以交通管理措施，維持交通順暢及通行安全性(如附圖1) 2.有關「SE-87-8M」道路用地變更為「住四」住宅區部分 （1）私有土地部分 A.案地係屬38年主要計畫劃定之「公3」公園用地；該「公3」公園用地自71年及72年變更為殯儀館用地、綠地及低密度住宅區；其後案地於76年擬定細部計畫時，劃定為計畫道路用地，並以一般徵收方式取得。 B.地政局列席人員表示，72年間係以類重劃方式辦理地籍整理，並按當年核發之地籍整理土地改良費用證明書所示，案地當年提供60%負擔公共設施，僅領回40%之土地；另案地地主持有之公英段1260、1260-11、1260-12、1260-13、1260-14、1260-15地號等6筆土地面積約983平方公尺，應屬其領回40%土地之範圍內。 C.綜上所述，本案72年間係以主要計畫內容辦理類重劃之地籍整理，並且完成60%負擔，惟76年細部計畫擬定時，未考量此因素而劃設為公共設施用地，其歷程經委員會討論其原使用分區應得比照住宅區，並按「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定免予回饋。 （2）公有土地部分維持原公展草案附帶條之規定 3.餘照公開展覽內容通過，修正後方案詳附表一
		低密度住宅區（0.60m^2）				
		「住四」住宅區（0.0325公頃）	「SE-87-8M」道路用地（0.1844公頃）			
		低密度住宅區（0.1519公頃）				
		低密度住宅區（0.0043公頃）	「住四（附）」住宅區（0.0396公頃）			
		「SE-87-8M」道路用地（0.0353公頃）				



附圖1

編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件 或其他說明	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-1	興南街（SC-188-10M）以東，「公S4」公園用地西北側	「工11」 工業區 （0.0136公頃）	「公S4」 公園用地 （0.0136公頃）	案地毗鄰公園用地，土地權屬為公有，考量面積狹小，不易利用且現況荒廢無使用，又經檢討南區公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及等休閒遊憩類公共設施用地面積劃設仍不足，考量公有地公用原則，參酌毗鄰分區變更為公園用地。		建議准照公開展覽內容通過
二-2	明興路（3-30-20M）以西，臺86快速道路（公道十二-50M）以北	「住三」 住宅區 （0.36m²）	「SC-54-12M」 道路用地 （0.36m²）	配合「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討」變更後「SC-54-12M（附）」道路用地劃設道路截角需求，變更部分住宅區為道路用地。		建議准照公開展覽內容通過
二-3	灣裡路（4-67-18M）以東，「機S7」機關用地西南側	「機S7」 機關用地 （0.0006公頃）	「SC-232-8M」 道路用地 （0.0006公頃）	配合「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討」變更後「SC-232-8M（附）」道路用地劃設道路截角需求，變更部分機關用地為道路用地。		建議准照公開展覽內容通過

編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-4	計畫區西南端，2-11-30M 計畫道路東側	「污 14（附）」污水處理場用地（6.6252 公頃）	「產（專）（附）」產業專用區(5.8148 公頃）	1.配合航測地形測量酌予校正「污 14（附）」污水處理場用地面積為 8.28 公頃。 2.市府水利局前於96年間辦理興建臺南污水下水道系統之徵收作業，惟 102 年為充分運用臺南既有污水廠，將部分民生污水系統整併，爰再無使用「污 14（附）」興闢水資源中心之用地需求。案經內政部 105 年同意廢止徵收，並於 107 年完成廢止徵收作業。 3.經查計畫區產業發展用地開闢率已達飽和，惟地方產業擴充發展及周邊重大建設招商所帶動支援性產業進駐，實有增加產業發展腹地需求。爰此，透過區位條件、聯外交通系統優勢塑造產業供應鏈，匯集臺 17 線及臺 86 線關聯產業，變更為產業專用區。 4.為強化產業專用區運輸特性、交通安全考量，將原「SC-222」道路用地略往西調整並將寬度調整為 12m，同時在不影響灣裡工業區建築線指定與其出入權益，劃設廣場用地。 5.為確保整體環境品質，提升防災滯洪功能，於南側臨二仁溪側劃設大型公園用地。 6.考量西側緊鄰之「2-14-30M」	【附帶條件】應以市地重劃方式辦理開發	建議修正後通過 理由如下： 1.本案變更內容涉及行政院農業委員會林務局管理部分，已由該局 109 年 10 月 15 日林企字第 1091636405 號略以：「南山段 1034-2 地號，非位於國有林地、保安林及承租地，經套繪航照圖顯示該地現況為魚塭，非屬營林狀態，現無做其他用途規劃...。」表示無意見在案，相關函文請納入計畫書敘明。 2.請依下列各點修正原公展方案，修正後方案如附表一。 (1)為使本案更具重劃開發可行性，建議公設負擔可再降低，且重劃總負擔以不高於 45%為原則， (2)為降低開發後對台 17 線交通衝擊，建議取消原公展方案之 SC-221-10M 計畫道路。 (3)原公展方案東側之廣場用地並無實際劃設之需求，建議配合灣裡工業區西側現行計畫道路路型，往北延伸劃設 12M 計畫道路，同時在不減少學校用地面積之原則下，酌予調整學校用地與綠地位置；另一併將南側計畫道拓寬為 12 米寬。 (4)經參酌新吉工業區污水處理設計，推估「污 15」劃設面積尚可容納處理灣裡工業區及本次變更為產業專用範圍之事業廢棄污水日處理總量，然為利後續污水管線佈設，建議「污 15」用地範圍往西擴大至計畫道路西側分區界線處。 3.污水處理相關建設費用建議比照麻豆工業區模式，未來由需地機關另行編列預算或爭取中央預算補助，不納入重劃費用負擔中。
		「SC-222-10M」道路用地（0.0937 公頃）	「廣 S5」廣場用地（0.0937 公頃）			
		「污 14（附）」污水處理場用地（0.6968 公頃）	「廣（道）（附）」廣場兼道路用地（0.4559 公頃）		【附帶條件】應以市地重劃方式辦理開發	
			「SC-221-10M（附）」道路用地（0.1276 公頃）			
			「SC-222-12M（附）」道路用地（0.1133 公頃）			
		「SC-222-10M」道路用地（0.0061 公頃）	「SC-222-12M（附）」路用地（0.0061 公頃）			
		「污 14（附）」污水處理場用地（0.2149 公頃）	「SC-224-15M（附）」道路用地（0.1937 公頃）			
			「SC-225-12M（附）」道路用地（0.0212 公頃）			
		「SC-225-10M」道路用地（0.1035 公頃）	「SC-225-12M」道路用地（0.1035 公頃）			
		「污 14（附）」污水處理場用地（0.0241 公頃）	「SC-227-15M（附）」道路用地（0.0031 公頃）		【附帶條件】應以市地重劃方式辦理開發	
			「SC-228-12M（附）」道路用地（0.0210 公頃）			
		「SC-228-10M」道路用地（0.1048 公頃）	「SC-228-12M」道路用地（0.1048 公頃）			

編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		「污 14（附）」污水處理場用地（0.2953 公頃）	「SC-230-17M（附）」道路用地（0.2953 公頃）	道路用地尚未開闢，因應西側聯外交通需求，劃設 10m 寬廣場用地兼供道路使用。 7.東側則考量未來開發後區內運輸特性，將原「SC-225」及「SC-228」二條道路用地由 10m 寬調整為 12m 寬。	【附帶條件】應以市地重劃方式辦理開發	4.有關土地使用分區管制要點 (1)第五條產業專用區之允許使用項目之七建議修正為:「其他經臺南市政府相關主管機關審查核准得供...。」 (2)參酌「工 11」工業區退縮規定增訂產業專用區退縮建築規定:「應自計畫道路及廣場兼道路用地境界線退縮至少 5m 建築，至背面、側面連接鄰地者，應自基地境界線退縮 1.5m 建築。」 (3)增訂建築基地最小開發規模規定，其中產(專)(1)建築基地最小開發規模為 1000m^2、產(專)(2)及產(專)(3)建築基地最小開發規模為 3500m^2，然考量區內私有地主原位次配地之權益,私有地主原位次配地之建築基地最小開發規模得酌降為 500 m^2。 6.請依修正方案擬具重劃計畫可行性評估提送地政主管機關審認。 7.本案涉及出流規制規劃書提送水利主管機關之審議，請作業單位就修正後方案先行與水利單位確認所劃設之公園用地面積是否足夠容納開發後滯洪量。
		「污 14（附）」污水處理場用地（0.3094 公頃）	「SC-249-12M（附）」道路用地（0.3094 公頃）			
		「文中小 5」文中小學校用地（0.0008 公頃）	「SC-249-12M（附）」道路用地（0.0008 公頃）			
		農業區（0.0011 公頃）	「SC-249-12M（附）」道路用地（0.0011 公頃）			
		「污 14（附）」污水處理場用地（0.1177 公頃）	河川區（0.1177 公頃）	二仁溪屬中央管轄之河川系統，業經經濟部 92 年 11 月 17 日「二仁溪下游段治理基本計畫（河口-縱貫鐵路橋）」及「二仁溪下游段水道治理計畫用地範圍圖（河口-縱貫鐵路橋）」公告，故屬用地範圍線內之土地變更為河川區。		

編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
三-1	明興路（3-30-20M）以東，明興路1181巷（3-56-15M）南側之「住三（附）」住宅區	附帶條件： 應整體開發完成後始得發照建築。	附帶條件： 土地權利關係人得依「都市計畫法」第24條及「都市計畫法臺南市施行細則」第5條辦理，且應回饋負擔比例為30%。	1.查案地係於91年「變更臺南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」考量與灣裡加油站相近，由加油站用地變更為附帶條件住宅區，但地主需捐地30%做為停車場用地；惟案地迄今尚未依附帶條件規定辦理。 2.本案回饋負擔比例未於附帶條件明載，為利後續執行，爰依前次變更案之變更內容明細表所載內容與精神，修正附帶條件內容。		修正後通過(併公展人3案、逾公展人3案陳情案處理意見)。 修正內容及理由： 1.本案原則同意改以變更回饋方式，其回饋負擔比例為30%。 2.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」五、(三)規定「..應負擔之公共設施用地，以提供變更範圍內土地並闢建完成為原則，但變更面積小於 1,000平方公尺或難以提供土地，非以繳納代金無法執行者，經各級都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。」，爰此應以提供變更範圍內土地作為變更負擔。案地變更面積為0.11公頃，惟考量範圍內建築物密集，原則同意改以抵繳代金方式辦理，倘變更範圍內土地符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」六、(四)規定，能出具經建築主管機關審認屬合法房屋證明文件者，則同意免予回饋。 3.回饋代金之計算方式，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理，同時為確保申請變更都市計畫之實施，變更範圍全部土地所有權人應同時於本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內繳納完畢，始得發布實施。 4.修正後方案如附表一

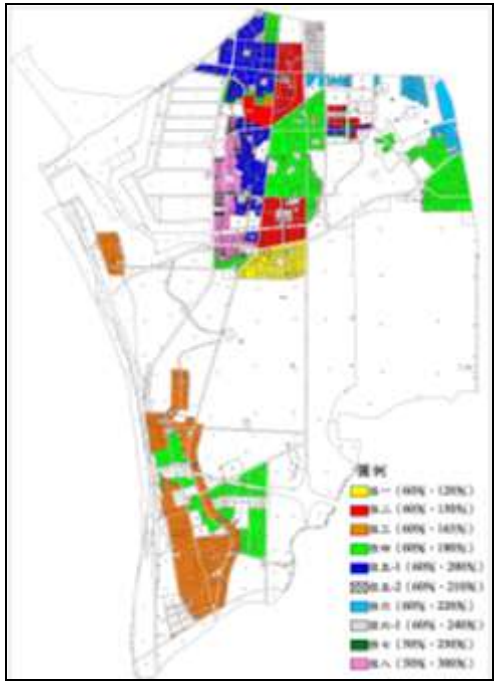
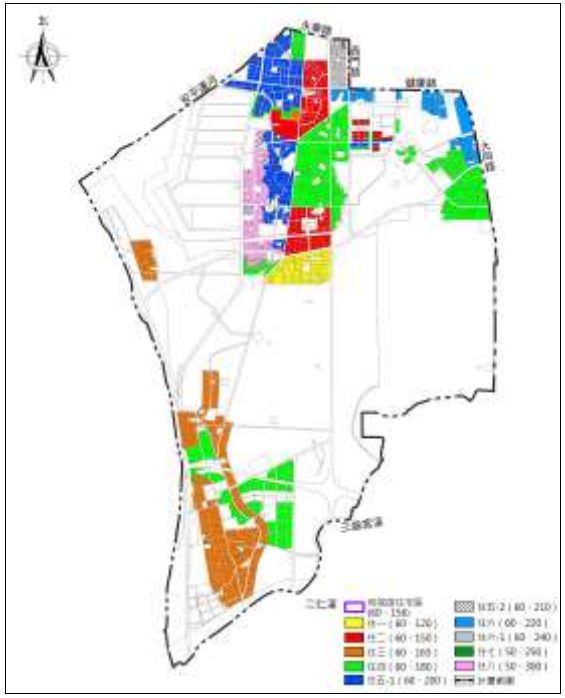
編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件 或其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
三-2	廣（停）S6北側；舉喜段493-2地號	「住三（附）」住宅區（0.0150公頃） 附帶條件： 依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	「廣（停）S6」廣場兼供停車場用地（0.0150公頃）	1.查案地係於104年「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（暫予保留補1-4案、補1-5案）舉喜段 493-2(部分)、474-1(部分)、470-3(部分)、471-2 地號)」案」由部分「廣(停)S6」變更為「住三（附）」。 2.本次檢討予以通案性清查附帶條件執行情形，因案地尚未完成附帶條件執行，故恢復為原「廣（停）S6」廣場兼供停車場用地。	【其他說明】 1.本案若於本次通盤檢討發布實施前，依附帶條件及已簽訂協議書完成回饋時，則維持原「住三（附）」住宅區。 2.舉喜段 493-2 地號已於105年逕為分割新增加 493-7 地號。	建議撤案 理由: 本案已依附帶條件完成回饋事宜(109.11.2南市工新三字第1091327868號)，故建議撤案。

編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
四-1	永華路（3-6-20M）以南，樹林街（SJ-1-9M）北側。	「SJ-8-6M」計畫道路（0.0643 公頃）	「住（低）」低強度住宅區（0.0400 公頃） 「廣 S6」廣場用地（0.0094 公頃） 「廣 S7」廣場用地（0.0149 公頃）	1.查案地係於 74 年「變更臺南市第三區細部計畫（道路系統通盤檢討）案」劃設，現況未開闢。 2.計畫道路劃經藍晒圖文創園區，致使園區內空間活化有諸多限制，為利園區整體發展及長久營運且該計畫道路已無供通行使用之必要性，在不影響兩側地主權益及維持園區內行人通道系統連貫性及整體開放性之前提下，變更為低強度住宅區及廣場用地。 3.考量變更範圍屬狹長形土地，故變更為低強度住宅區部分依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3.規定，採調降容積率方式辦理回饋，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 156%。		建議修正後通過 修正內容及理由： 1.該計畫道路上尚有四戶之眷舍，因故無法取得合法使用執照，且亦無法變更為非公用及拆除，爰台南高等法院台南分院建請能廢除計畫道路。 2.經查 SJ-8-6M(原編號為 C-18-6M)道路用地，係屬 38 年公布之 6 公尺計畫道路。 3.原則同意廢除「SJ-8-6M」計畫道路，同時建議將藍晒圖文創園區部分現有供通行之步行空間劃設為廣場用地，以維持藍晒圖文創園區紋理及確保行人通行系統連貫性。 4.文化局表示廣場用地劃設無影響園區內招商營運計畫。 5.國產署建議為維持國有土地的權益，由道路用地變更為住宅區與住宅區劃設廣場用地的面積應等同，爰此，請市府依國產署建議酌予調整方案，另國有地變更部分屬公設用地與可建築用地位置調整，無涉及變更回饋事宜。 6.為避免執行疑義，有關「住（低）」低強度住宅區請予以適當編號。 7.請於事業及財務計畫中，敘明廣場用地取得方式。 8.修正後方案如附表一

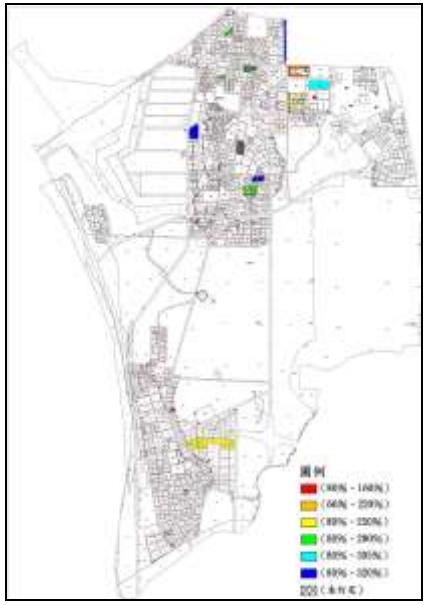
編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
五-1	4M 寬人行步道	「SC-231-4M」、「SC-235-4M」、「SC-237-4M」、「SC-238-4M」、「SC-239-4M」、「SC-240-4M」、「SC-241-4M」、「SC-242-4M」、「SE-124-4M」、「SE-125-4M」人行步道	「SC-231-4M」、「SC-235-4M」、「SC-237-4M」、「SC-238-4M」、「SC-239-4M」、「SC-240-4M」、「SC-241-4M」、「SC-242-4M」、「SE-124-4M」、「SE-125-4M」計畫道路	為避免因歷次都市計畫書圖不符，造成執行疑義，爰將原 4M 人行步道調整為4M計畫道路。		建議修正後通過 修正內容及理由： 1.經清查南區歷次通檢及個案變更計畫書圖，4m 道路共有 22 條，依其規劃原意或計畫書有敘明作為人行步道者計有 SB-41、SB-63、SC-231、SC-232、SC-233、SC-234、SC-235、SC-236、SC-237、SC-238、SC-239、SC-240、SC-241、SC-242、SE-124、SE-125、SH-19 等 17 條；其中 SC-232、SC-233、SC-234 及 SC-236 等 4 條人行步道已納入公設專通檢討中；另 SE-126、SF-60、SF-61、SG-15、SG-52 ~~為~~等 4 條為計畫道路。 2.經查前述除已納入公設專通檢討案中外之 13 條道路現況、指定建築線、建築發照及法定停車空間留設等情形，並參酌規劃原意，符合下列原則者，調整為廣場用地兼道路使用「廣(道)」；反之，未符合者，則依其規劃原意，調整為僅供人行使用之步道。 (1)兩側均為住宅區，且具有實際通行功能者。 (2)未臨接或未串連至公園、綠地及學校者。 3.依上述原則調整為「(廣(道)廣場用地兼道路使用」有 SC-239、SC-240 及 SE-124 等 3 條，其餘 SB-41、SB-63、SC-231、SC-235、SC-237、SC-238、SC-241、SC-242、SE-125、SH-19 等 10 條則調整為僅供人行使用之步道。 4.修正後方案如附表一

附件二　土地使用分區管制要點變更前後對照表(公開展覽版)

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>(公開展覽)檢討後條文內容</th><th>專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><td>壹、總則
第一條　本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法臺灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。</td><td>~~壹、總則~~
第一條　本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法~~臺灣省~~臺南市施行細則」第 ~~35~~12 條規定訂定之。</td><td>建議照案通過</td></tr>
<tr><td>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，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</td><td>（維持原條文）</td><td>建議照案通過</td></tr>
<tr><td>貳、住宅區
第三條　住宅區之建蔽率與容積率依表四-4 之規定（圖四-2）：
表四-4　住宅區使用強度一覽表
<table><tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td>住一</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>住二</td><td>60</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>住三</td><td>60</td><td>165</td><td></td></tr><tr><td>住四</td><td>60</td><td>180</td><td></td></tr><tr><td>住五-1</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>住五-2</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>住六</td><td>60</td><td>220</td><td></td></tr><tr><td>住六-1</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td>住七</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>住八</td><td>50</td><td>300</td><td></td></tr></table></td><td>~~貳、住宅區~~
第三條　住宅區土地使用管制
一、住宅區之建蔽率與容積率~~依表四-4~~不得超過下表~~之~~規定（附圖~~四-2~~1）：
~~表四-4　住宅區使用強度一覽表~~
<table><tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td>住一</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">120</td><td></td></tr><tr><td>住一（附）</td><td></td></tr><tr><td>住二</td><td>60</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>住（低）</td><td>60</td><td>156</td><td>變四-1 案</td></tr><tr><td>住三</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">165</td><td></td></tr><tr><td>住三（附）</td><td></td></tr><tr><td>住四</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">180</td><td>主計（五通）變 163 案</td></tr><tr><td>住四（附）</td><td>主計（五通）變 190 案</td></tr><tr><td>住五-1</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>住五-2</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>住六</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">220</td><td></td></tr><tr><td>住六（附）</td><td>主計（五通）變 175、176 案，詳註 2。</td></tr><tr><td>住六-1</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td>住七</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>住八</td><td>50</td><td>300</td><td>主計（五通）變 40 案</td></tr></table>註 1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。
註 2：上表依主計（五通）變 175、176 案所變更之「住六（附）」住宅區（原為「商 1-1（附）」、「商 1-2（附）」商業區），如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。</td><td>除下列各點外，其餘依公展草案條文通過。
理由:
1.配合變更案及陳情案件，新增三組不同土地使用強度之「住（低）」，建議參酌本市其他都市計畫案例予以適當編號區別，以利後續執行。
2.配合變更案專案小組初步建議，請於「住六-1」備註欄新增「變更案編號」</td></tr>
</table>

現行條文內容	(公開展覽)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
第四條　住宅區使用性質依都市計畫法相關規定辦理。  圖四-2　住宅區土地使用強度管制示意圖	~~**第四條**~~ 二、住宅區土地及建築物之使用~~性質~~依「都市計畫法臺南市施行細則」及~~都市計畫法~~相關法令規定辦理。  附圖~~四-2~~1~~　住宅區土地使用強度管制示意圖~~	
參、商業區 **第五條**　商業區之建蔽率與容積率依表四-5 之規定（圖四-3）： 表四-5　商業區使用強度一覽表 **商業區編號** / **建蔽率（%）** / **容積率（%）** / **備註** 商 25（附） / - / - / 因尚未依「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留，另案辦理部分）」規定完成細部計畫擬定，故其應依「住四」住宅區之土地使用管制規定辦理。 商 98（附） / 80 / 160 / 水交社（原商 64）	~~**參、商業區**~~ **第~~五~~四條　商業區土地使用管制** 一、商業區之建蔽率與容積率不得超過下表~~依表四-5 之~~規定（附圖~~四-3~~2）： ~~表四-5　商業區使用強度一覽表~~ **商業區編號** / **建蔽率（%）** / **容積率（%）** / **備註** 商 98（附） / 80 / 160 / ~~水交社（原商 64）~~ ~~商 1-1（附）~~ / ~~60~~ / ~~220~~ / ~~水交社~~ ~~商 1-2（附）~~ / ~~60~~ / ~~220~~ / ~~水交社~~ ~~商 1-3（附）~~ / ~~60~~ / ~~220~~ / ~~水交社~~ 商 25 / 60 / 220 / ~~因尚未依「變更臺南市主要計畫~~	除下列各點外，其餘依公展草案條文通過。 理由:為避免產生後續執行疑義，參酌「行政院主計處行業統計分類」,並參採本府文化局之建議予以修訂「商 96」及「商 98」容許使用項目。

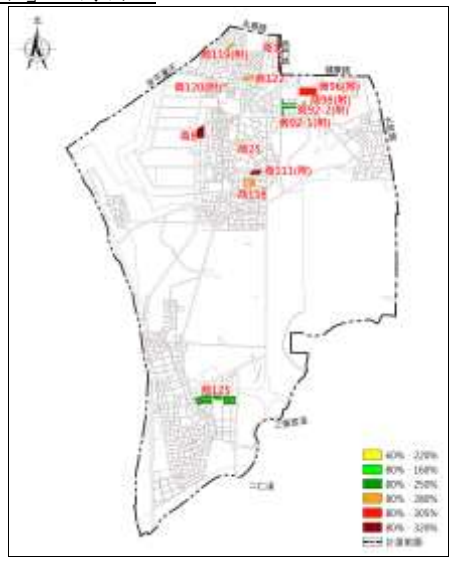
現行條文內容			
商 1-1（附）	60	220	水交社
商 1-2（附）	60	220	水交社
商 1-3（附）	60	220	水交社
商 92-1（附）	80	250	水交社（原商 62）
商 92-2（附）	80	250	水交社（原商 62）
商 125	80	250	舉喜重劃區
商 118（附）	80	280	
商 119（附）	80	280	
商 120（附）	80	280	
商 122（附）	80	280	
商 96（附）	80	305	水交社（原商 63）
商 1	80	320	3-14-22M（西門路）西側
商 8	80	320	中華西路與新興路口
商 111（附）	80	320	



圖四-3　商業區土地使用強度管制示意圖

(公開展覽)檢討後條文內容			
			~~（第三次通盤檢討）案（暫予保留，另案辦理部分）」規定完成細部計畫擬定，故其應依「住四」住宅區之土地使用管制規定辦理。~~主計（五通）變 163 案
商 92-1（附）	80	250	~~水交社（原商 62）~~
商 92-2（附）	80	250	~~水交社（原商 62）~~
商 125	80	250	~~舉喜重劃區~~
商 118~~（附）~~	80	280	主計（五通）變 188 案
商 119（附）	80	280	主計（五通）變 187 案
商 120（附）	80	280	主計（五通）變 187 案
商122~~（附）~~	80	280	主計（五通）變 188 案
商 96（附）	80	305	~~水交社（原商 63）~~
商 1	80	320	~~3-14-22M（西門路）西側~~
商 8	80	320	~~中華西路與新興路口~~
商 111（附）	80	320	

註：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。



附圖~~四-32　商業區土地使用強度管制示意圖~~

專案小組初步建議意見

現行條文內容

第六條　商業區之建築物及土地使用依下列之規定：

一、「商 8」、「商 119（附）」、「商 120（附）」建築物及土地不得作為舞廳（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使用。

二、「商 119（附）」、「商 120（附）」作下列使用時，應比照「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標準辦理相關回饋。

（一）戲院。

（二）電影片（映演）業。

（三）電子遊戲場。

（四）歌廳。

（五）機械式遊樂場。

（六）保齡球館。

（七）樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。

三、「商 98（附）」及「商 96（附）」建築物及土地不得作下列使用（詳表四-6）：

表四-6　「商 98(附)」及「商 96（附）」商業區限制使用項目一覽表

使用組別	使用項目
精神病院	精神病院
公用事業設施	1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施。 2.捷運場站設施。 3.變電所。 4.煤氣、天然氣整壓站。 5.無線電或電視設施。 6.有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電臺、廣播公司、電視公司。 7.鐵路客貨站及鐵路用地。 8.電信機房。 9.自來水或下水道抽水站。 10.自來水處理廠或配水設備。 11.加油站、液化石油氣汽車加氣站。

(公開展覽)檢討後條文內容

~~**第六條**~~

二、商業區土地及建築物之~~建築物及土地~~使用依下列規定：

（一）~~、~~「商 8」~~「商 119（附）」、「商 120（附）」建築物及土地~~除不得作為舞廳（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使用外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。

（二）~~、~~「商 119（附）」、「商 120（附）」之使用除下列規定外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。

1.不得作為舞廳（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使用。

2.作下列使用時，應比照~~「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範~~原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」~~住宅區變更為商業區標準~~辦理相關回饋。(~~一~~1)戲院；(~~二~~2)電影片（映演）業；(~~三~~3)電子遊戲場；(~~四~~4)歌廳；(~~五~~5)機械式遊樂場；(~~六~~6)保齡球館；(~~七~~7)視聽歌唱；(8)樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。

（三）~~、~~「商 98（附）」及「商 96（附）」~~建築物及土地~~除不得作下列使用外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。~~(詳表四-6)：~~

~~表四-6　「商 98(附)」及「商 96（附）」商業區限制使用項目一覽表~~

使用組別	使用項目
精神病院	精神病院
公用事業設施	1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施。 2.捷運場站設施。 3.變電所。 4.煤氣、天然氣整壓站。 5.無線電或電視設施。 6.有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電臺、廣播公司、電視公司。 7.鐵路客貨站及鐵路用地。 8.電信機房。 9.自來水或下水道抽水站。 10.自來水處理廠或配水設備。 11.加油站、液化石油氣汽車加氣站。 12.線路維修中心。

專案小組初步建議意見

現行條文內容		(公開展覽)檢討後條文內容		專案小組初步建議意見
	12.線路維修中心。 13.其他公用事業設施。		13.其他公用事業設施。	
特種服務業	1.酒家。2.酒吧。3.舞廳。4.特種咖啡茶室。	特種服務業	1.酒家。2.酒吧。3.舞廳。4.特種咖啡茶室。	
宗祠及宗教建築	1.宗祠（祠堂、家廟）。2.教堂。 3.寺廟、庵堂及其他類似建築物。	宗祠及宗教建築	1.宗祠（祠堂、家廟）。2.教堂。 3.寺廟、庵堂及其他類似建築物。	
娛樂服務業	1.戲院、劇院、劇場、電影院。 2.歌廳。9323 3.夜總會、俱樂部。9323 4.兒童樂園。 5.電動玩具店。 6.樂隊業。 7.錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業 8.舞場 9323、舞蹈表演場。 9.釣蝦、釣魚場。9329 10.視聽理容業、觀光理髮業。 11.酒店。9323 12.電腦網路遊戲。	娛樂服務業	~~1.戲院、劇院、劇場、電影院。~~ ~~2~~1.歌廳。 ~~3~~2.夜總會、俱樂部。 ~~4.兒童樂園。~~ ~~5~~3.電動玩具店。 ~~6~~4.樂隊業。 ~~7.錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業~~ ~~8.舞場、舞蹈表演場。~~ ~~9~~5.釣蝦、釣魚場。 ~~10~~6.視聽理容業、觀光理髮業。 ~~11~~7.酒店。 ~~12~~8.電腦網路遊戲（電競產業除外）。	
公害較輕微之工業	本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備)，不超過 15 馬力、電熱不超過 60 千瓦（附屬設備與電熱不得流用於作業動力），作業廠房之總樓地板面積不超過 300 平方公尺者。其工廠性質規定如下： 1.乳品（冰淇淋）製造業。 2.糖果及麵食烘焙業。 3.粉條類食品製造業。 4.製茶業。 5.即食餐食業。 6.雜項食品（食品添加物、水產加工食品、畜產加工食品、農產加工食品之酵母粉除外）製造業。 7.繩、纜、網製造業。 8.漁網製造業。 9.其他紡織品（麻紡織品除外）製造業。 10.成衣及服飾品製造業。 11.紙製品（含紙容器）製造業。 12.印刷業（報社印刷廠除外）。	公害較輕微之工業	本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備)，不超過 15 馬力、電熱不超過 60 千瓦（附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之總樓地板面積不超過 300 平方公尺者。其工廠性質規定如下： 1.乳品（冰淇淋）製造業。 2.糖果及麵食烘焙業。 3.粉條類食品製造業。 4.製茶業。 5.即食餐食業。 6.雜項食品（食品添加物、水產加工食品、畜產加工食品、農產加工食品之酵母粉除外）製造業。 7.繩、纜、網製造業。 8.漁網製造業。 9.其他紡織品（麻紡織品除外）製造業。 10.成衣及服飾品製造業。 11.紙製品（含紙容器）製造業。 12.印刷業（報社印刷廠除外）。 13.裝訂業。	

現行條文內容		(公開展覽)檢討後條文內容		專案小組初步建議意見
	13.裝訂業。 14.印刷有關服務業。 15.未分類雜項工業製品（紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蓪草花、香包、米雕、瓢刻、貝殼製飾物、甲殼製飾物、果核製飾物、宮燈、印章）製造業。碾穀業。 16.調味品（香料調配）製造業。 17.不含酒精飲料製造業。 18.針織業。 19.毯、氈製造業。 20.毛皮製品製造業。 21.皮革製品（含皮鞋）製造業。 22.印刷業（報社印刷廠）。 23.製版業。 24.化妝品製造業。 25.家用電器製造業。 26.照明器具製造業。 27.資料儲存及處理設備製造業。 28.視聽電子產品製造業。 29.通信機械器材製造業。 30.其他電力及電子機械器材（電工器材）製造修配業。 31.汽車零件（電器裝置）製造業。 32.科學、光學及工業等精密器械製造業。 33.鐘錶製造業。 34.醫療機械器材設備製造業。 35.珠寶及貴重金屬製品製造業。 36.製冰業。 報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。 另本組非屬工廠性質者如下： 1.環境檢測服務業。 2.廢棄物代清除業。		14.印刷有關服務業。 15.未分類雜項工業製品（紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蓪草花、香包、米雕、瓢刻、貝殼製飾物、甲殼製飾物、果核製飾物、宮燈、印章）製造業。碾穀業。 16.調味品（香料調配）製造業。 17.不含酒精飲料製造業。 18.針織業。 19.毯、氈製造業。 20.毛皮製品製造業。 21.皮革製品（含皮鞋）製造業。 22.印刷業（報社印刷廠）。 23.製版業。 24.化妝品製造業。 25.家用電器製造業。 26.照明器具製造業。 27.資料儲存及處理設備製造業。 28.視聽電子產品製造業。 29.通信機械器材製造業。 30.其他電力及電子機械器材（電工器材）製造修配業。 31.汽車零件（電器裝置）製造業。 32.科學、光學及工業等精密器械製造業。 33.鐘錶製造業。 34.醫療機械器材設備製造業。 35.珠寶及貴重金屬製品製造業。 36.製冰業。 報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。 另本組非屬工廠性質者如下： 1.環境檢測服務業。 2.廢棄物代清除業。	
爆竹煙火零售業	爆竹煙火零售業	爆竹煙火零售業	爆竹煙火零售業	
		殮葬服務業	1.殯儀館。	

現行條文內容

殮葬服務業	1.殯儀館。 2.葬儀用品。

四、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。

肆、其他分區

第七條 其他分區使用強度規定如表四-7：

表四-7 其他分區使用強度一覽表

使用分區		建蔽率（%）	容積率（%）	備註
乙種工業區	「工1」	70	210	
	「工11」	60	210	
文教區		50	250	
保存區		50	160	
古蹟保存區		60	160	
電信專用區	第一種	50	250	
	第二種	50	360	
	第三種	50	250	
宗教專用區		60	160	93.04.14 前既有建築物為補照者
		40	120	93.04.14 後新建、增建或改建者
加油站專用區		40	120	
資源回收專用區		40	120	依「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」規定辦理
其餘未規定分區		依都市計畫相關法令規定辦理。		

(公開展覽)檢討後條文內容

	2.葬儀用品。

（四）~~二~~其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

~~肆、其他分區~~

第~~七~~五條 其他土地使用分區土地使用管制

一、其他土地使用分區~~使用強度規定如表四-7：~~之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

~~表四-7 其他分區使用強度一覽表~~

使用分區		建蔽率（%）	容積率（%）	備註
乙種工業區	~~「~~工1~~」~~	70	210	
	~~「~~工11~~」~~	60	210	
文教區	文1	50	250	
	文21 文22	50	200	主計（五通）變31、32案
保存區		50	160	
古蹟保存區		60	160	
電信專用區	第一種	50	250	
	第二種	50	360	
	第三種	50	250	
宗教專用區	宗（專） 宗（專）3 宗（專）5 宗（專）10 宗（專）12 宗（專）22 宗（專）23 宗（專）24 宗（專）25	60	160	~~93.04.14 前既有建築物為補照者~~
	宗（專）30（附）	40	120	~~93.04.14 後新建、增建或改建者~~ 主計（五通）變63案
加油站專用區		40	120	主計（五通）變34、40、43、53、54、55、139案
資源回收專用區		40	120	~~依「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢~~

專案小組初步建議意見

除下列各點外，其餘依公展草案條文通過。

理由:

1.參酌產業專用區發展定位、高速鐵路臺南車站特定區計畫產業專用區使用項目及經濟發展局建議訂定產業專用區土地使用強度及允許使用項目，修正說明如下:

(1)請於修正說明中強化補充說明允許使用項目訂定原意。

(2)允許使用第5項支援服務業之內容增訂如下:支援企業或組織營運之例行性活動之行業，如金融、租賃、人力仲介及供應、保全、建築物設備及綠化服務、行政支援及其它相關服務。

(3)允許使用第 3、4 項文辭修正如下:

「汽車運輸業停車場及其附屬設施」修正為「汽車貨運業停車場及其附屬設施」;「技術服務業」修正為「專業、科學及技術服務業」

(4)允許使用第7修正為:「其他經臺南市政府相關主管機關審查核准得供...。」

2.加油站專用區回饋業經臺南市都市計畫委員會109年8月21日第92次大會審議通過，爰「修正說明」請配合修正如下:配合主計（五通）加油站專用

現行條文內容	(公開展覽)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見

第八條

其他分區使用性質規定如下：

一、宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，以供下列之使用為限：

宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。

二、古蹟保存區

（一）「古 24」：為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，未來得應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與(傳統美食）餐飲等使用，且 30%以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。

（二）其他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。

三、電信專用區使用性質規定如下：

（一）第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。

（二）第三種電信專用區依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 規定辦理。

~~計）案」規定辦理~~			
產業專用區	60	240	變二-4 案
遊憩服務專用區	10	30	主計（五通）變 85 案
~~其餘未規定分區~~	~~依都市計畫相關法令規定辦理。~~		

註：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）(第二階段）案」之簡稱。

~~**第八條**~~

二、其他土地使用分區土地及建築物之使用~~性質~~依下列規定~~如下：~~，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

（一）~~一~~宗教專用區~~為供宗教事業使用而劃定，以供下列之使用為限~~：宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。

（二）~~二~~古蹟保存區

~~（一）~~1.「古 ~~24~~73」：為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，未來得應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與（傳統美食）餐飲等使用，且 30%以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。

~~（二）~~2.其他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。

（三）~~三~~電信專用區~~使用性質規定如下：~~

~~（一）~~1.第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法臺南市~~灣省~~施行細則」第 3~~0~~1 條~~之 1~~第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。

~~（二）~~2.第三種電信專用區依「都市計畫法臺南市~~灣省~~施行細則」第 3~~0~~1 條~~之 1~~規定辦理。

（四）產業專用區

1.低污染製造業：依經濟部訂定之「低污染認定基準」規定辦理。

2.倉儲業相關設施。

3.汽車運輸業停車場及其附屬設施。

4.技術服務業：提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、

區附帶條件，擬定兼營使用之回饋標準，其回饋標準依臺南市都市計畫委員會 109 年 8 月 21 日第 92 次大會審議案件第六案「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」決議第三點辦理。

3.「遊憩服務專用區」之「修正說明」，請配合修正如下:按「主計(五通)」指導原則「依循支援濱海遊憩廊帶相關服務設施定位，維護整體濱海遊憩廊帶環境，以低度發展為目標」及參酌安南區「遊 2」規定與本府觀光遊憩目的事業主管機關建議增訂「遊(專)」使用規定。

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>(公開展覽)檢討後條文內容</th><th>專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><td>四、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。</td><td>品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務。
5.支援服務業。
6.醫療保健服務使用：(1)醫療機構。(2)護理機構。(3)其他醫事機構。
7.其他經臺南市政府工業主管機關（經濟發展局）審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。
（五）遊憩服務專用區：遊憩設施、戶外遊樂設施、觀光遊憩管理服務設施、公用事業設施、農作使用、交通設施、生態體系保護設施、林業使用及其他經臺南市政府觀光遊憩目的事業主管機關審查核准之項目。
（六）加油站專用區：不得作依「加油站設置管理規則」第26條第2項之使用，如需依前揭第26條第2項使用時，以「申請變更土地面積之 10%」作為回饋，並以「繳交當期公告現值加四成」之自願捐獻代金方式抵繳辦理。
~~四、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。~~</td><td></td></tr>
<tr><td>伍、公共設施用地
第九條　公共設施用地使用強度規定如表四-8：
表四-8　公共設施用地使用強度一覽表
<table><tr><th colspan="2">用地別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr><tr><td rowspan="2">公園
公園兼兒童遊樂場用地</td><td>面積在5公頃以下</td><td>15</td><td>45</td></tr><tr><td>面積超過5公頃部分</td><td>12</td><td>35</td></tr><tr><td rowspan="2">兒童遊樂場用地</td><td>面積在5公頃以下</td><td>15</td><td>45</td></tr><tr><td>面積超過5公頃部分</td><td>12</td><td>35</td></tr><tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">社教用地</td><td>60</td><td>250</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>平面使用</td><td>10</td><td>20</td></tr><tr><td>立體使用</td><td>80</td><td>960</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>80</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="2">郵政用地</td><td>60</td><td>400</td></tr><tr><td rowspan="2">變電所用地</td><td>變S1</td><td>50</td><td>180</td></tr><tr><td>變8</td><td>60</td><td>400</td></tr></table></td><td><s>伍、公共設施用地</s>
第<s>九</s>六條　公共設施用地土地使用管制
一、公共設施用地<s>使用強度規定如表四-8</s>之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。<s>：</s>
<s>表四-8　公共設施用地使用強度一覽表</s>
<table><tr><th colspan="2">用地別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2"><s>公園
公園兼兒童遊樂場用地</s></td><td><s>面積在5公頃以下</s></td><td><s>15</s></td><td><s>45</s></td><td></td></tr><tr><td><s>面積超過5公頃部分</s></td><td><s>12</s></td><td><s>35</s></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2"><s>兒童遊樂場用地</s></td><td><s>面積在5公頃以下</s></td><td><s>15</s></td><td><s>45</s></td><td></td></tr><tr><td><s>面積超過5公頃部分</s></td><td><s>12</s></td><td><s>35</s></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td colspan="2"><s>社教用地</s></td><td><s>60</s></td><td><s>250</s></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2"><s>停車場用地</s></td><td><s>平面使用</s></td><td><s>10</s></td><td><s>20</s></td><td></td></tr><tr><td><s>立體使用</s></td><td><s>80</s></td><td><s>960</s></td><td></td></tr><tr><td colspan="2"><s>市場用地</s></td><td><s>80</s></td><td><s>240</s></td><td></td></tr><tr><td colspan="2"><s>郵政用地</s></td><td><s>60</s></td><td><s>400</s></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">變電所用地</td><td>變S1</td><td>50</td><td>180</td><td></td></tr></table></td><td>建議依公展草案條文通過</td></tr>
</table>

現行條文內容			
	變 9	60	400
加油站用地		40	120
學校用地	高中（職）	50	200
	國中	50	150
	國小	50	150
	國中小	50	150
機關用地		60	250
殯儀館用地		60	120
機場用地		-	-
公墓用地		20	200
火葬場用地		60	120
港埠用地		70	155
污水處理廠用地		60	120
垃圾處理場用地		50	50
民用航空站用地		50	250
防洪抽水站用地		60	200
其餘未規定用地		依都市計畫相關法令規定辦理	

(公開展覽)檢討後條文內容				
	變 8、變 9	60	400	
~~加油站用地~~		~~40~~	~~120~~	
國中學校用地	~~高中（職）~~	~~50~~	~~200~~	
	~~國中~~文中 26（附）	50	150	主計（五通）變 176 案
	~~國小~~	~~50~~	~~150~~	
	~~國中小~~	~~50~~	~~150~~	
國中學校用地兼供排水使用		50	150	主計（五通）變 86 案
~~機關用地~~		~~60~~	~~250~~	
~~殯儀館用地~~		~~60~~	~~120~~	
~~機場用地~~		~~-~~	~~-~~	
公墓用地		20	200	
火葬場用地		60	120	
港埠用地		70	155	
污水處理廠用地		60	120	
垃圾處理場用地		50	50	
民用航空站用地		50	250	
~~防洪抽水站用地~~		~~60~~	~~200~~	
~~其餘未規定用地~~		~~依都市計畫相關法令規定辦理~~		

註 1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。

註 2：上表依主計（五通）變 176 案所變更之「文中 26（附）」國中學校用地（原為「商 1-2（附）」商業區），如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。

二、公共設施用地土地及建築物之使用除「機 8」機關用地得供行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用外，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

專案小組初步建議意見
除下列各點外，其餘依公展草案條文通過。 理由: 1.有關「停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路」規定，為降低交通衝擊，水交社地區內住宅區及商業區等建築基地停車場出入口應避

陸、建築物附設停車空間標準

第十條　建築物附設停車空間標準之相關規定如下：

一、停車空間設置基準

（一）電信專用區（如表四-9）

表四-9　電信專用區停車空間設置基準表

類別	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位

~~陸、建築物附設停車空間標準~~

第~~十~~七條　建築~~物附設~~使用類別之停車空間~~標準之相關規定如下~~設置基準

~~一、停車空間設置基準~~

~~（一）~~、電信專用區~~（如表四-9）~~

~~表四-9　電信專用區停車空間設置基準表~~

類別~~~~ 土地使用分區	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位

現行條文內容

電信專用區	第一種 第二種	樓地板面積未滿500m² 者設置1輛，超過部分每250m² 及其零數應增設1輛。	樓地板面積每滿100 m² 設置1輛。	樓地板面積每滿3,000 m² 設置1輛（最多設置2輛）。
	第三種	樓地板面積每滿150m² 設置1輛。	樓地板面積每滿50 m² 設置1輛。	樓地板面積每滿2,000 m² 設置1輛（最多設置2輛）。

（二）前款以外之各分區及用地（如表四-10）

表四-10　其他地區停車空間設置基準表

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150 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）
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150 m² 設置一輛	樓地板面積每滿100 m² 設置一輛	—
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150m² 設置一輛	樓地板面積每滿100m² 設置一輛	樓地板面積每滿2,000m² 設置一輛（最多設置2輛）

(公開展覽)檢討後條文內容

電信專用區	第一種 第二種	樓地板面積未滿500平方公尺者設置1輛，超過部分每250平方公尺及其零數應增設1輛。	樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛。	樓地板面積每滿3,000平方公尺設置1輛（最多設置2輛）。
	第三種	樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛。	樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛。	樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛（最多設置2輛）。

~~（二）~~、前款以外之各分區及用地~~（如下表四-10）~~

~~表四-10　其他地區停車空間設置基準表~~

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150 ~~m²~~ 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿50~~m²~~平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2,000~~m²~~平方公尺設置一輛（最多設置2輛）
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150~~m²~~平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100~~m²~~平方公尺設置一輛	—
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150~~m²~~平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100~~m²~~平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2,000~~m²~~平方公尺設置一輛（最多設置2輛）

專案小組初步建議意見

免設置於公園道，同時為保留建築基地規劃設計彈性，將此條文規範於都市設計準則中。

2.承上，三、(三)其他規定之條文配合修正為「水交社地區」及「電信專用區」:建築使用留設機車及汽車的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%。

現行條文內容	(公開展覽)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見

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 m^2 設置一輛	樓地板面積每滿 3,000 m^2 設置一輛（最多設置2輛）
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

二、停車空間尺寸及車道寬度

（一）機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1.機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9m。

2.機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。

（二）小貨車最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

（三）其他規定

1.「水交社眷村文化園區」

（1）機車及汽車的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的之百分之二十。

（2）本項規定留設貨車裝卸位：

A.每滿十個小貨車裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。

B.大貨車最小裝卸位尺寸：長 13m，寬 4m，淨高 4.2m。

（3）各街廓內建築基地停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。

2.電信專用區

（1）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百分之二十。

柒、退縮建築規定

第十一條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依表四-11 之規定：

表四-11 退縮建築規定一覽表

項目	分區及用地別	退縮建築規定

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~~m²~~平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100~~m²~~平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿3,000~~m²~~平方公尺設置一輛（最多設置2輛）
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

~~二~~三、停車空間尺寸及車道寬度

（一）機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1.機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。

2.機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。

（二）~~小貨車~~最小裝卸車位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

（三）其他規定

1.「水交社~~眷村文化園~~地區」

（1）建築使用留設機車及汽車的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~~的之百分之二十~~20%。

~~（2）本項規定留設貨車裝卸位：~~

~~A.每滿十個小貨車裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。~~

~~B.大貨車最小裝卸位尺寸：長 13 m，寬 4 m，淨高 4.2 m。~~

（~~3~~2）各街廓內建築基地停車場出入口，除「商 96」商業區外，應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。

2.電信專用區：~~（1）~~建築使用留設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~~百分之二十~~20%。

~~柒、退縮建築規定~~

第~~十一~~八條 退縮建築及相關規定

一、~~本計畫區之~~建築基地申請開發建築時，~~應依下表四-11 之~~退縮建築規定如下表：

~~表四-11 退縮建築規定一覽表~~

項目	分區及用地別	退縮建築規定

除下列各點外，其餘依公展草案條文通過。

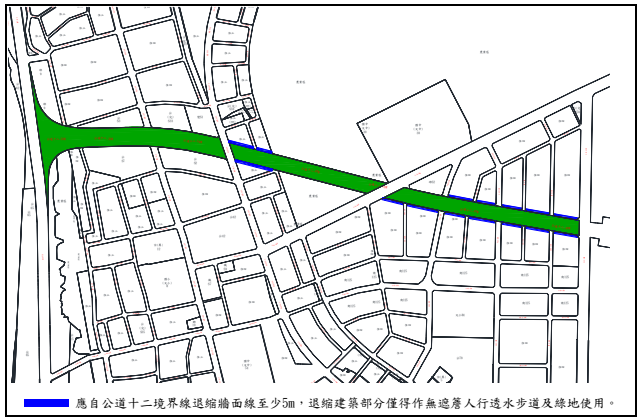
理由:

1.第 5 款「水交社眷村文化園區範圍內公道五以南地區內之建築基地」之圖四-5 現行計畫規

現行條文內容			(公開展覽)檢討後條文內容			專案小組初步建議意見
一	「商 8」商業區	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 8m 建築;其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬植生帶，其餘部分則需留設 4m 寬以上之無遮簷人行透水步道。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	一	「商 8」商業區	~~1.建築基地申請開發時，~~應自計畫道路境界線退縮~~牆面線至少~~8m 建築~~，~~，其中自計畫道路境界線~~起~~至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少~~則需~~留設2.5m 寬~~以上~~之無遮簷人行~~透水~~步道。 ~~2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。~~	定「商 96（附）」商業區及「文小 6」學校用地內留設 5 米綠化步道一節，於原公展草案中，考量位置難以指認，爰予以刪除，惟經討論後，為串聯南北向人行步道開放空間，故仍有留設之必要；考量相關規定同時於土地使用分區管制要點及都市設計準則中均有規定，惟為保留未來規劃設計彈性，建議依虛線方式標示並輔以文字規定於都市設計準則中。
二	「工 11」工業區	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線（包括雨遮、圍牆、屋簷、陽台等突出物）至少 2m，至背面、側面連接鄰地者，其背面、側面牆面線（包括雨遮、圍牆、屋簷、陽台等突出物）至少須自基地境界線退縮 1.5m。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	二	「工 11」工業區	~~1.建築基地申請開發時，~~應自計畫道路境界線退縮~~牆面線（包括雨遮、圍牆、屋簷、陽臺等突出物）至少~~2m 建築，至背面、側面連接鄰地者，~~其背面、側面牆面線（包括雨遮、圍牆、屋簷、陽臺等突出物）至少須~~應自基地境界線退縮 1.5m 建築。 ~~2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。~~	2.配合「原公展變二-4 案(暫 1 案)」專案小組初步建議意訂定產業專用區退縮建築規定:「應自計畫道路及廣場兼道路用地境界線推縮至少 5m 建築，至背面、側面連接鄰地者，應自基地境界線退縮 1.5m 建築。」
三	公道十二（臺 86 東西向快速道路）兩側建築基地 （圖四-4）	1.臨公道十二（台 86 東西向快速道路）之建築基地申請開發時，應公道十二境界線退縮牆面線至少 5m，退縮建築部分僅得作無遮簷人行透水步道及綠地使用。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	三	臨公道十二(臺 86 東西向快速道路)兩側建築基地 （附圖~~四-4~~3）	~~1.臨公道十二（台 86 東西向快速道路）之建築基地申請開發時，~~應自公道十二境界線退縮~~牆面線至少~~5m 建築，退縮建築部分~~僅得~~應作無遮簷人行~~透水~~步道及綠地使用。 ~~2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。~~	3.配合「原公展變二-4 案(暫 1 案)」變更內容，「工 11」工業區除應自計畫道路境界線退縮建築外，鄰廣場用地者亦應退縮建築。
四	「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」範圍內之建築基地（不含項目三之地區）	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行，且不得設置圍牆。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	四	「灣裡地區(原農漁區變更為住宅區)」範圍內之建築基地（不含項目三之地區）	~~1.建築基地申請開發時，~~應自計畫道路境界線退縮~~牆面線退縮~~5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少~~並自植生帶境界線起~~留設 3m 寬之無遮簷人行步道~~供公眾通行，且不得設置圍牆。~~ ~~2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。~~	4.為避免產生執行疑義部分用詞「道路」修正為「**計畫**道路」；另「應自計畫道路境界線退縮(N)m 建築」修正為「應自計畫道路境界線退縮**至少**(N)m 建築」。
五	水交社眷村文化園區範圍內公道五以南地區內之建築基地	1.建築基地申請開發時，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮 5m 無遮簷人行道，其中自計畫道路境界線起留設 1.5m 寬之喬木及複層植生帶，自建築牆面線留設至少 2.5m 寬之透水步道。 2.建築基地指定留設無遮簷人行道與綠化步道等公共開放空間應按圖四-5 規定辦理。	五	「水交社~~眷村文化園~~地區」範圍內公道五以南地區內之建築基地（附圖 4）	1.「商 96（附）」商業區： (1)面臨公道五-40M：應自計畫道路境界線退縮 10m 建築。 (2)面臨其餘計畫道路：應自計畫道路境界線退縮 5m 建築。 (3)上述退縮建築部分，自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。 ~~1~~2.其餘建築基地：~~建築基地申請開發時，建築基地申請開發建築時，~~應自計畫道路境界線~~至少~~退縮 5m 建築~~無遮簷人行道~~，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶~~及~~	
六	「工 1」工業區	1.緊臨水域用地建築基地：建築基地申請開發時，應自水域用地境界線退縮 5m 予以植栽綠化，並應自水岸境界線至少留設 3m 之無遮簷人行道供公眾通行。 2.其餘建築基地：依「臺南市安平工業區土地承購人應遵守事項」規定辦理，惟臨道				

現行條文內容			(公開展覽)檢討後條文內容			專案小組初步建議意見
		路側之退縮空間不得設置圍牆。 3.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。			複層植生帶，其餘部分應自建築牆面線至少留設至少2.5m寬之無遮簷人行透水步道。 2.建築基地指定留設無遮簷人行道與綠化步道等公共開放空間應按圖四-5規定辦理。	
七	緊臨水岸之港埠用地	1.建築基地申請開發時，應自水岸境界線退縮10m予以植栽綠化，並應自水岸境界線至少留設3m之無遮簷人行步道供公眾通行。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	六	「工1」工業區	1.緊臨水域用地建築基地：建築基地申請開發時應自水域用地境界線退縮5m建築並予以植栽綠化，其中並應自水岸域用地境界線至少留設3m之無遮簷人行步道供公眾通行。 2.其餘建築基地：依「臺南市安平工業區土地承購人應遵守事項」規定辦理，惟臨道路側之退縮空間不得設置圍牆。 3.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	
八	電信專用區	電信專用區之建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線5m建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置1.5m寬之喬木植生帶及2.5m寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮5m，退縮建築之空地得計入法定空地。	七	緊臨水域用地岸之港埠用地（附圖5）	1.建築基地申請開發時，應自水域用地岸境界線退縮10m建築予以植栽綠化，並應自水岸境界線至少留設3m之無遮簷人行道供公眾通行，其中位於安平商港範圍內之港埠用地不在此限。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	
九	公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。	八	電信專用區	電信專用區之建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線5m建築，其中自臨計畫道路境界線至少留設應設置1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設及2.5m寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮5m建築，退縮建築之空地得計入法定空地。	
十	古蹟保存區	古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。	九	「文21」、「文22」文教區、加油站專用區	應自計畫道路境界線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道。	
十一	前述以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	九十	公共設施用地	1.應自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通	

現行條文內容	(公開展覽)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見



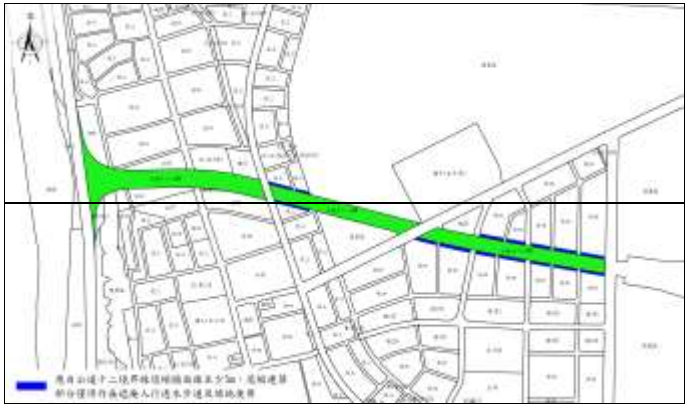
圖四-4　公道十二（臺 86 東西向快速道路）兩側建築基地退縮建築位置示意圖

		~~過，則不受此限。~~
十二	古蹟保存區	古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。
十~~一~~三	前述以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。

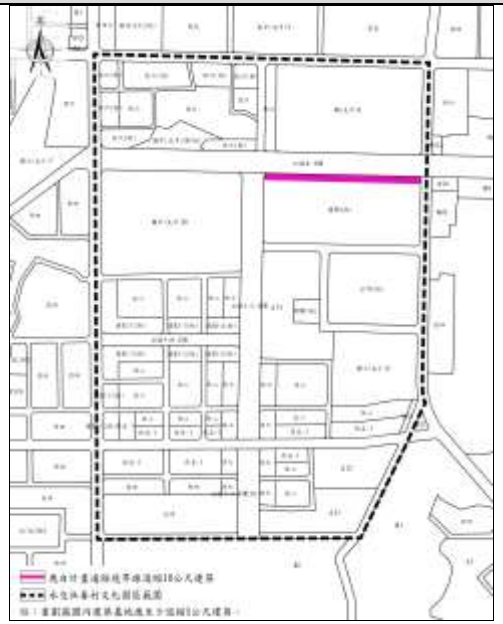
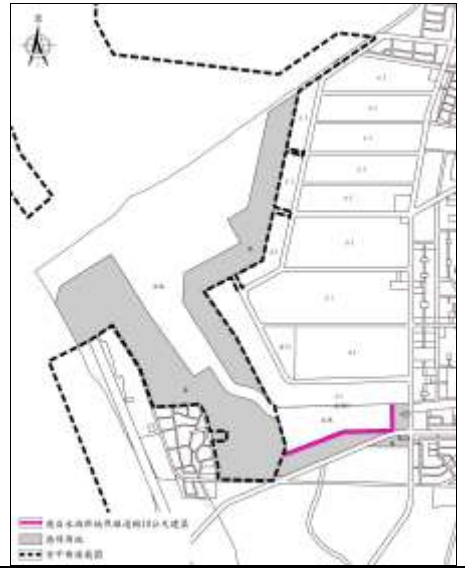
二、表內項目一至項目十退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。

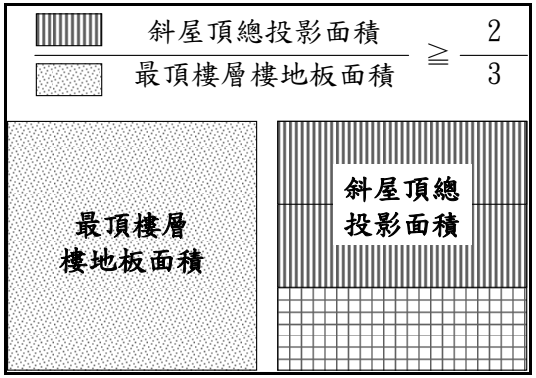
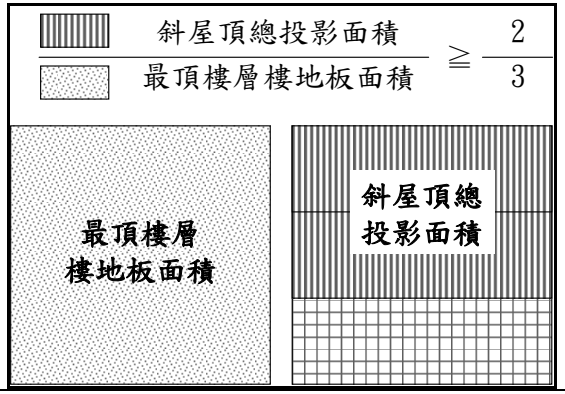
三、依本條規定退縮建築之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位。

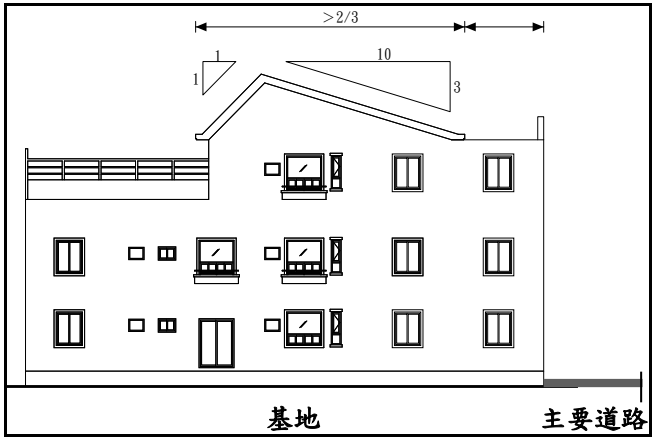
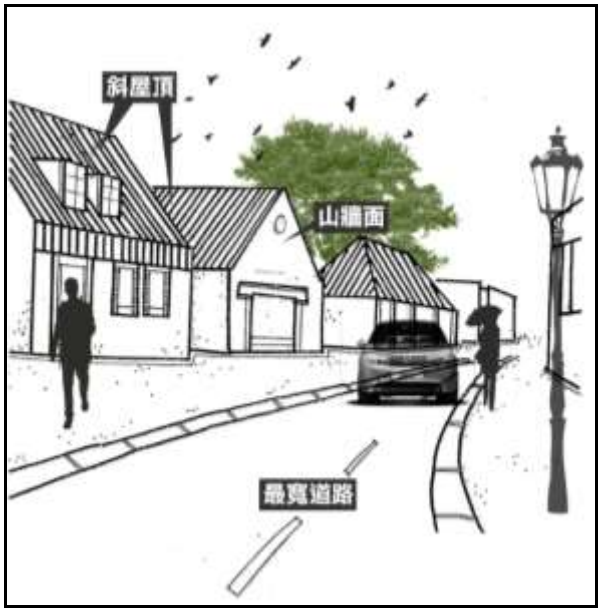
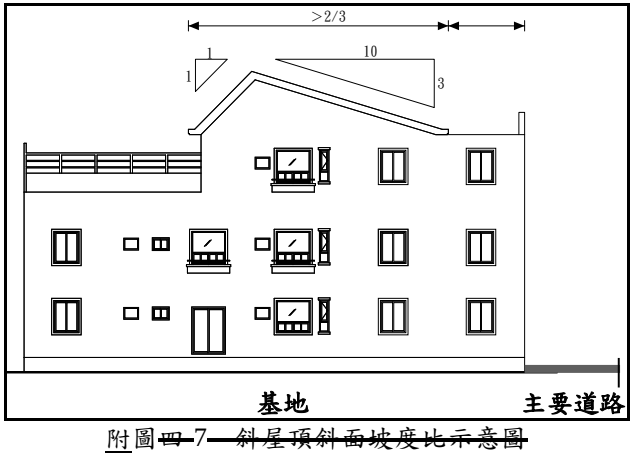
四、退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款規定限制。

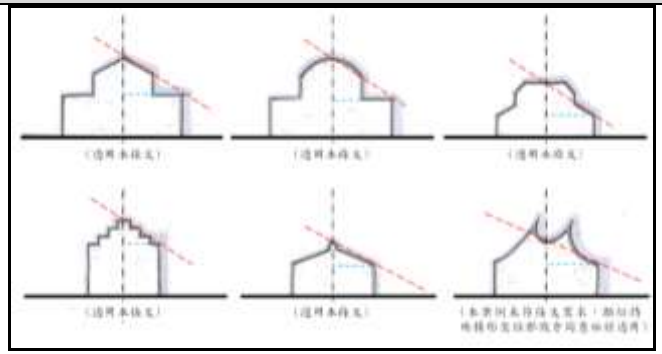
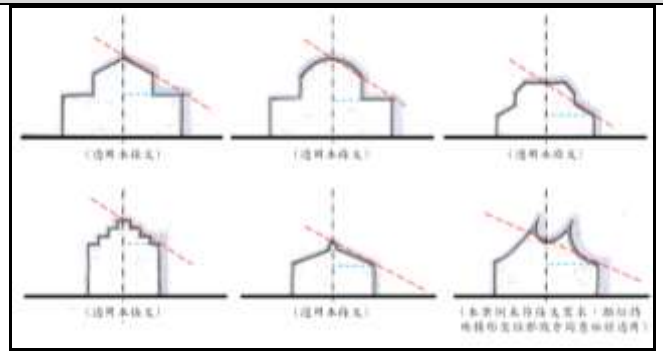


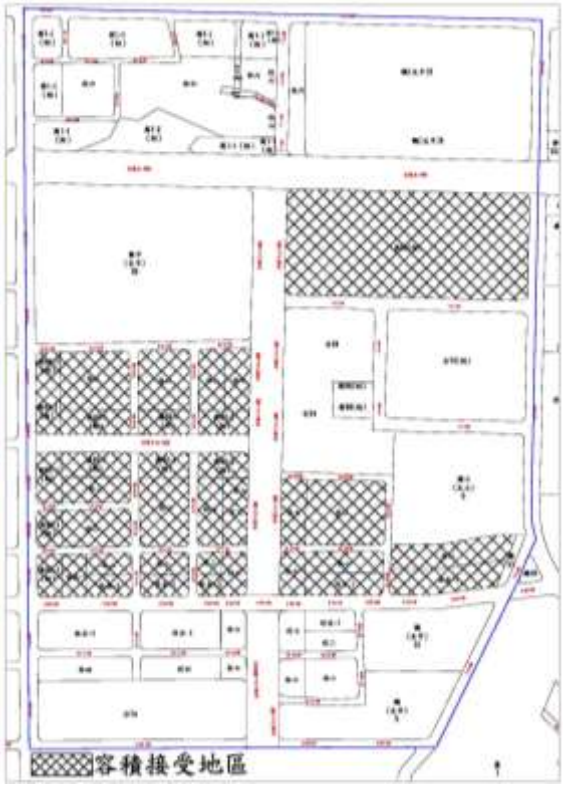
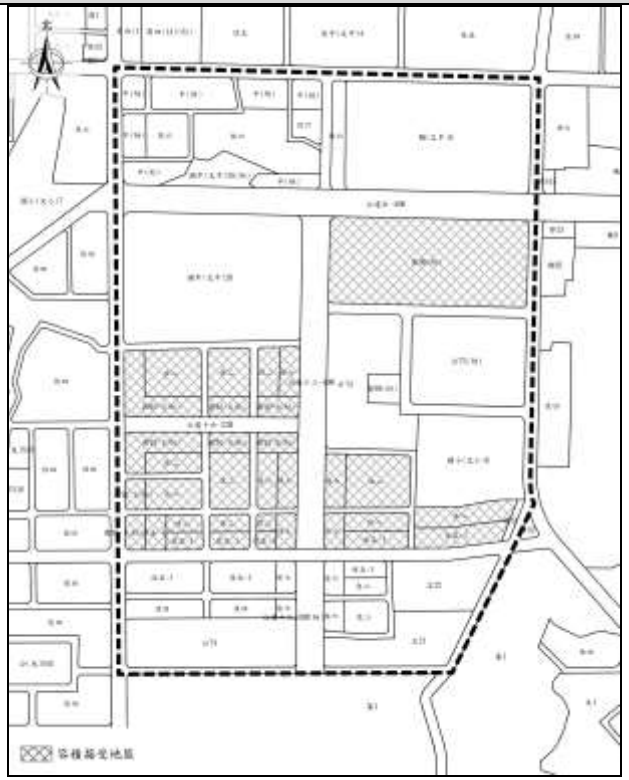
附圖 3 ~~四-4　公道十二（臺 86 東西向快速道路）兩側建築基地退縮建築位置示意圖~~

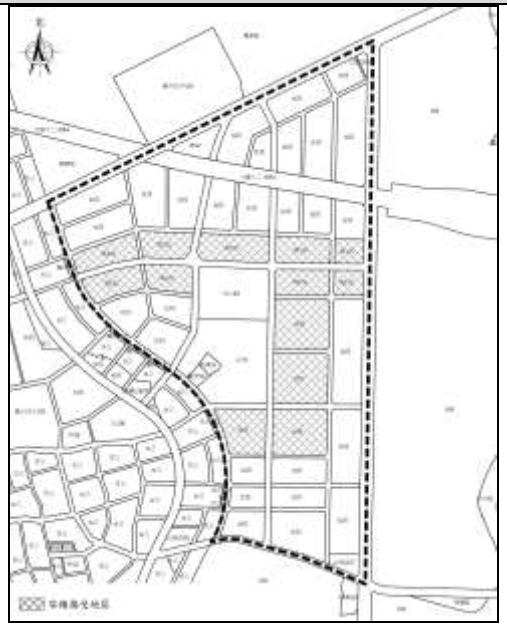
現行條文內容	(公開展覽)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
 圖四-5　水交社眷村文化園區範圍內公道五以南地區內之建築基地開放空間與人行動線系統示意圖	 附圖 4 ~~四-5　水交社眷村文化園區範圍內公道五以南地區內之建築基地開放空間與人行動線系統示意圖~~ 	

現行條文內容	(公開展覽)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
	附圖 5	
捌、相關獎勵 **第十二條** 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（圖四-6），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、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。 二、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%(圖四-7)。 三、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。(詳圖四-8 與圖四-9 所示) 四、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。 五、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。 六、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。 七、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。 八、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。  	~~**捌、相關獎勵**~~ **第~~十二~~九條 建築物設置斜屋頂容積獎勵規定** 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（附圖~~四~~6），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、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。 二、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%（附圖~~四~~7）。 三、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。(~~詳~~附圖~~四~~8 與附圖~~四~~9 ~~所~~示) 四、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。 五、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。 六、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。 七、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。 八、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。  	除下列各點外，其餘依公展草案條文通過。 理由: 1.依本市都市計畫委員會第 99 次審議第五案「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」決議刪除附圖四-7。 2.配合調整圖編號

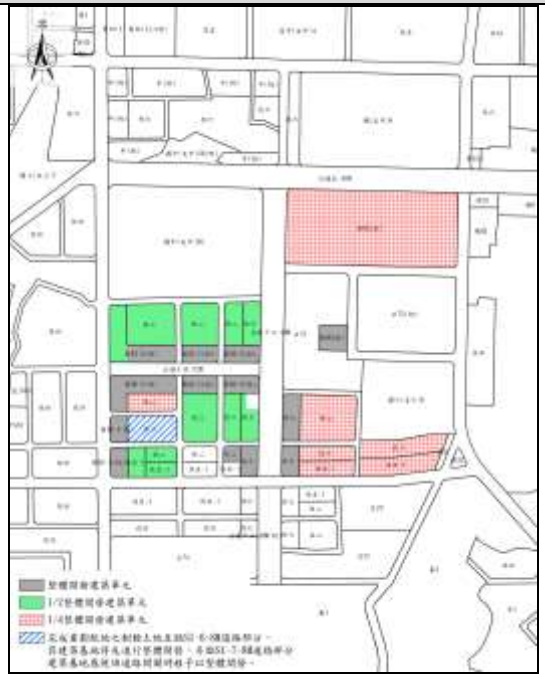
現行條文內容	(公開展覽)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
圖四-6　斜屋頂投影面積示意圖  圖四-7　斜屋頂斜面坡度比示意圖  圖四-8　面向最寬道路境界線立面示意圖	附圖~~四-6　斜屋頂投影面積示意圖~~  附圖~~四-7　斜屋頂斜面坡度比示意圖~~  附圖~~四-8　面向最寬道路境界線立面示意圖~~	

現行條文內容	(公開展覽)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
 圖四-9　山牆底高比樣式圖	 附圖~~四-~~9~~　山牆底高比樣式圖~~	
第十三條　符合「臺南市都市發展軸線第一期地區（海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側）土地使用分區管制要點部分專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。	**第十三條**　符合「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」~~「臺南市都市發展軸線第一期地區（海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側）土地使用分區管制要點部分專案通盤檢討案」~~規定之適用地區，得依該案規定辦理。	建議依公展草案條文通過
玖、其他 **第十四條**　本計畫區容積移轉規定如下： 一、「水交社眷村文化園區」：容積接受基地如圖四-10。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：容積接受基地包括商業區及面臨永久性開放空間（公園或學校用地）周邊之街廓其最小建築基地面積達 3,000 平方公尺以上者（如圖四-11）。 三、「安平新市區解除市地重劃開發方式之地區」：容積移轉規定詳如圖四-12，其中「住四」容積率上限不得超過 200%；「住三」容積率上限不得超過 180%。 四、上述以外之地區：依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。	~~**玖、其他**~~ **第十一~~四~~條**　~~本計畫區~~**容積移轉規定~~如下：~~** 一、「水交社~~眷村文化園~~地區」：容積接受基地詳~~如~~附圖~~四-~~10。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：容積接受基地包括商業區及面臨永久性開放空間（公園或學校用地）周邊之街廓其最小建築基地面積達 3,000 平方公尺以上者（詳~~如~~附圖~~四-~~11）。 三、「安平新市區解除市地重劃開發方式之地區」：容積移轉規定詳~~如~~附圖~~四-~~12，其中「住四」容積率上限不得超過 200%；「住三」容積率上限不得超過 180%。 四、上述以外之地區：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。	建議依公展草案條文通過

現行條文內容	(公開展覽)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
 圖四-10　水交社眷村文化園區容積接受地區示意圖	 附圖~~四~~-10~~水交社眷村文化園區容積接受地區示意圖~~	

現行條文內容	(公開展覽)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
 圖四-11　灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）容積接受地區示意圖	 附圖~~四~~-11~~灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）容積接受地區示意圖~~	
 圖四-12　安平新市區解除市地重劃開發方式之地區容積接受地區示	 附圖~~四~~-12~~安平新市區解除市地重劃開發方式之地區容積接受地區~~	

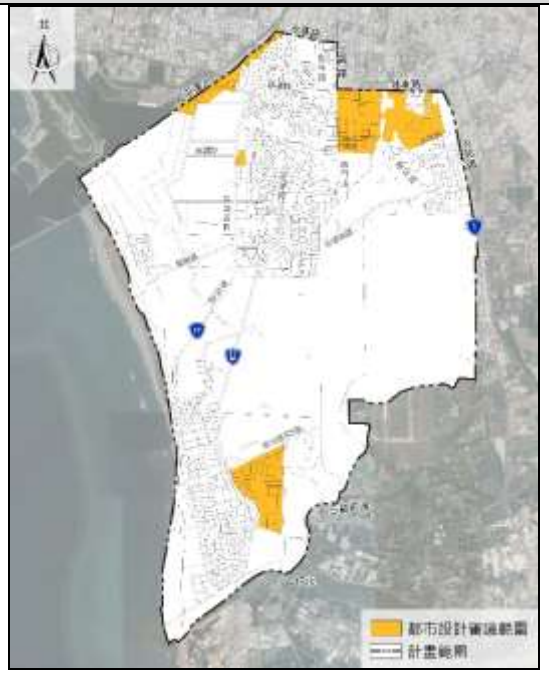
現行條文內容	(公開展覽)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
意圖	~~示意圖~~	
第十五條　最小建築基地規定如下： 一、「商 8」商業區：開發建築基地面積不得小於 1,000 平方公尺，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 1,000 平方公尺，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：各街廓最小建築基地面積規定如圖四-13，但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。 三、「水交社眷村文化園區」：各街廓最小建築基地面積規定如圖四-14，但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。  圖四-13　灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）最小建築基地規定示意圖	**第十~~二~~~~五~~條　~~最小建築基地~~最小開發規模~~規定如下：~~** 一、「商 8」商業區：開發建築基地面積不得小於 1,000 平方公尺，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 平方公尺，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：各街廓最小建築基地面積規定（詳~~如~~附圖~~四~~13），但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。 三、「水交社~~眷村文化園~~地區」：各街廓最小建築基地面積規定（詳~~如~~附圖~~四~~14），但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。  附圖~~四~~13~~灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）最小建築基地規定示意圖~~	除下列各點外，其餘依公展草案條文通過。 理由: 配合公展草案變更二-4 案專案小組初步建議意見增訂產業專用區建築基地最小開發規模規定。增訂條文如下 四、「產業專用區」: (一)「產（專）(1)」產業專用區最小開發規模為 1,000 平方公尺。 (二)「產（專）(2)」及「產（專）（3）」產業專用區最小開發規模為 3,500 平方公尺。 (三)私有地主原位次配地之建築基地最小開發規模得酌降為 500 平方公尺。 

現行條文內容	(公開展覽)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
 圖四-14　水交社眷村文化園區最小建築基地示意圖	 附圖~~四-~~14~~水交社眷村文化園區最小建築基地示意圖~~	
第十六條　本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計規範」規定辦理（詳都市設計審議規範）。	**第十三~~六~~條**　本計畫區內土地及建築~~基地~~物之使用~~之各項開發建築行為~~應依本計畫「都市設計準則~~規範~~」規定辦理~~（詳都市設計審議規範）~~。	建議依公展草案條文通過

附件三　都市設計準則變更前後對照表(公開展覽)

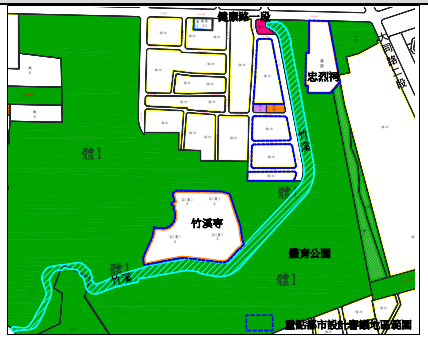
現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
壹、總則 **第一條 規範目標** 一、基於既有都市計畫架構，強化市區環境與景觀的改善，提升都市形象。 二、串連都市休憩活動，建構有組織、有效率的開放性空間系統。提供市民良好的休憩環境。 三、尊重在地的歷史文化，型塑地方空間特色。 四、結合都市計畫管理機制，強化土地使用分區功能，邁向先進的現代化都市。	（刪除）	建議照案通過
第二條 辦理依據 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條及第 11 條之規定訂定。	**第~~二~~一條 辦理依據** 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 ~~8~~9 條及第 11 條之規定訂定。	建議照案通過
~~第三條 適用範圍~~ 一、區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了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。 二、本規範未規定事項，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。 三、本地區如基地條件特殊者，經本市都市設計審議委員會審議通過；或經本市都市設計審議委員會認其特殊規劃設計理念者，免受本規範全部或部份條文之限制。	~~一~~二、本計畫區~~內~~都市設計審議範圍內之各項開發建築及公共工程~~基地之新建、增建、改建、修建~~，除~~子~~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。 ~~二~~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查作業要點」與「臺南市~~全市性~~都市設計審議原則」及相關法令規定辦理。 ~~二~~四、本地區~~如~~基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過；~~或經本市都市設計審議委員會認其特殊規劃設計理念者~~，免受本準則全部或部分條文之限制。	

現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
第四條 審查範圍 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」。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「一般都市設計審議地區準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點都市設計審議地區準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區準則」規定辦理都市設計審議作業。審議範圍如下所述： 一、一般都市設計審議地區：重點都市設計審議地區以外之商業區及公共設施用地。 二、重點都市設計審議地區： （一）運河兩側地區，詳圖四-15； （二）水交社眷村文化園區（以下簡稱：水交社地區），詳圖四-16； （三）灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）（以下簡稱：灣裡地區），詳圖四-17； （四）「商 8」商業區； （五）電信專用區； （六）「宗（專）3」（竹溪寺）、「存 21」（忠烈祠）與竹溪（虛線範圍處）鄰接或毗鄰之基地，詳圖四-18； （七）主要道路：2-2-30M（中華西路、中華南路）、2-4-30M（健康路二段）、3-8-20M（健康路一段、健康路二段）、3-8-20M 以南之 2-5-30M 及 3-11-20M（大同路二段）、2-10-30M（新興路）、2-11-30M（永成路）、2-12-30M（未開闢）、2-14-30M（濱南路）、2-16-30M（明興路 925 巷）、3-14-22M（西門路）、3-22-30M（鯤鯓路）、3-30-20M（明興路）； （八）公園道：公道五（3-28-20M 以東）、公道六（夏林路）、公道十（大林路）、公道十二（2-16-30M 以西、臺 86 快速道路）； （九）古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地，詳圖四-19。	**第~~四~~二條 ~~審查範圍~~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」。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「一般都市設計審議地區準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點都市設計審議地區準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區準則」規定辦理都市設計審議作業。審議範圍如下所述：~~ 一、審議範圍（詳附圖 15）~~一般都市設計審議地區：重點都市設計審議地區以外之商業區及公共設施用地。~~ ~~二、重點都市設計審議地區：~~ （一）原「變更臺南市細部計畫（運河兩側地區）土地使用分區管制專案通盤檢討案」範圍，【以下簡稱：運河兩側地區】，詳附圖~~四~~15~~6~~； （二）~~水交社眷村文化園區~~原「擬定臺南市細部計畫（水交社眷村文化園區）案」範圍，【~~（~~以下簡稱：水交社地區~~）~~】，詳附圖~~四~~16~~7~~； （三）原「變更臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」範圍，【以下簡稱：灣裡地區~~（原農漁區變更為住宅區）~~】，詳附圖~~四~~17~~8~~； （四）「商 8」商業區； ~~（五）電信專用區；~~ （~~六~~五）「體 1」體育場用地、「宗（專）3」（竹溪寺）~~、「存 21」（忠烈祠）~~與周邊地區~~竹溪（虛線範圍處）鄰接或毗鄰之基地~~，詳附圖~~四~~18~~9~~； ~~（七）主要道路：2-2-30M（中華西路、中華南路）、2-4-30M（健康路二段）、3-8-20M（健康路一段、健康路二段）、3-8-20M 以南之 2-5-30M 及 3-11-20M（大同路二段）、2-10-30M（新興路）、2-11-30M（永成路）、2-12-30M（未開闢）、2-14-30M（濱南路）、2-16-30M（明興路 925 巷）、3-14-22M（西門路）、3-22-30M（鯤鯓路）、3-30-20M（明興路）；~~ ~~（八）公園道：公道五（3-28-20M 以東）、公道六（夏林路）、公道十（大林路）、公道十二（2-16-30M 以西、臺 86 快速道路）；~~ （~~九~~六）臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區~~其臨接或隔道路臨接~~之建築基地，詳附圖~~四~~19~~20~~。	除下列各點外，其餘依公展草案條文通過。 理由: 1.參酌「逾人 7」專案小組建議意見將五妃廟古蹟保存區周邊範圍(南區部分)納入都市設計審議範圍並規定其審議層級 2.修正條文如下: （1）一、審議範圍之（六）臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區之建築基地，詳附圖 21。其中五妃廟古蹟保存區審議範圍，依「國定古蹟五妃廟保存計畫」公告之指定範圍，詳附圖 22 （2）附表 1 之其他:臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區、五妃廟古蹟保存區周邊指定範圍之建築基地（需與相關古蹟審議委員會召開聯席審查會議）。 3.配合調整附圖編號

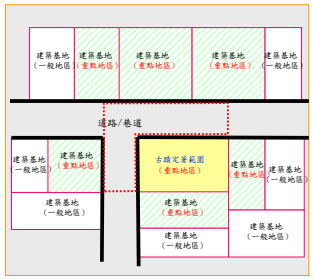
現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
 圖四-15　運河兩側地區範圍示意圖	 附圖 15  附圖~~四~~ 156~~　運河兩側地區範圍示意圖~~	

現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
 圖四-16　水交社眷村文化園區範圍示意圖	 附圖~~四-16~~7~~　水交社眷村文化園區範圍示意圖~~	
 圖四-17　灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）範圍示意圖	 附圖~~四-17~~8~~　灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）範圍示意圖~~	

現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見



圖四-18　「宗（專）3」(竹溪寺)、「存 21」(忠烈祠）與竹溪（虛線範圍處）鄰接或毗鄰之基地示意圖



圖四-19　古蹟及其鄰接或隔道路鄰接之建築基地管制範圍示意圖

第五條 分級審議原則

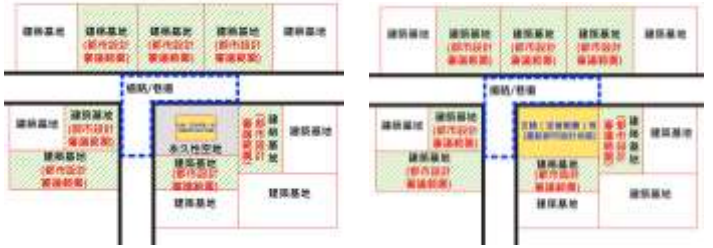
前述審議範圍內於辦理都市設計審議時，依其申請基地之開發規模、類別及區位，應依表四-12 規定，分別由都市設計審議委員會、都市設計審議幹事會審議或本府建築主管機關查核。

表四-12　都市設計準則送審權責單位表

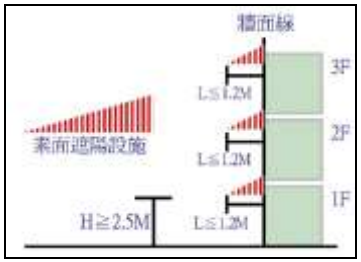
審議或查核單位 區位及型態		提送都市設計委員會審議	提送都市設計幹事會審議	授權建管單位逕行查核
一般都市設計審議地區	公共工程及公有公共建築	預算金額 1,000 萬元以上，其中基地面積在 1,500m²以上或建築樓地板面積在 1,000 m²以上者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。	預算金額 1,000 萬元以上，其基地面積未達 1,500 m²且建築樓地板面積未達 1,000 m²者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。	其他。

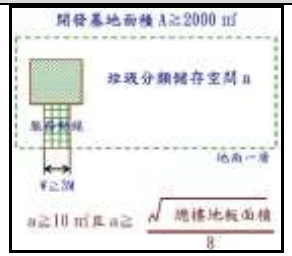
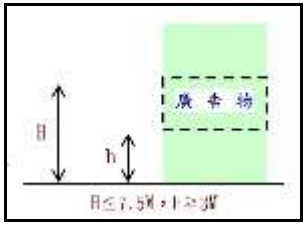
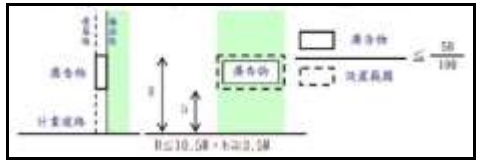


附圖~~四-18~~9　~~「宗（專）3」(竹溪寺)、「存 21」(忠烈祠）與竹溪（虛線範圍處）鄰接或毗鄰之基地示意圖~~

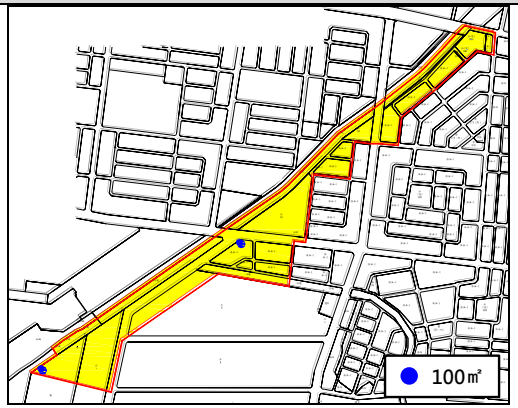
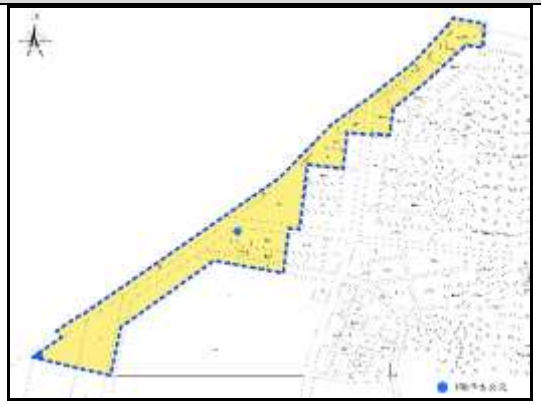
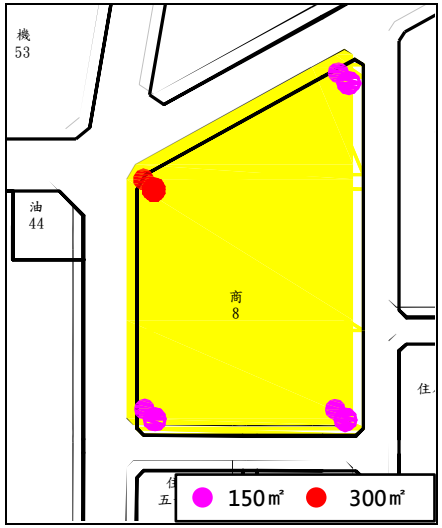
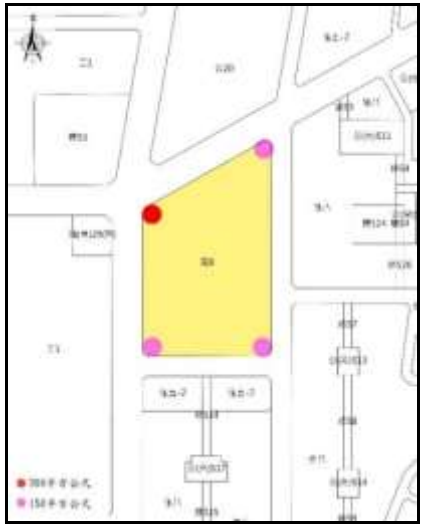

建築基地
建築基地（都市設計審議範圍）
建築基地
建築基地（都市設計審議範圍）
建築基地
建築基地
建築基地（都市設計審議範圍）
建築基地
建築基地（都市設計審議範圍）
建築基地
建築基地
建築基地

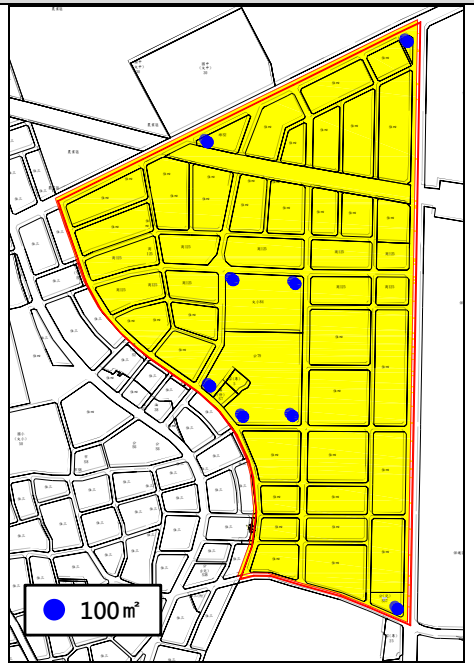
現行條文內容					(公展版)檢討後條文內容					專案小組初步建議意見
	私人建築	1.採綜合設計鼓勵辦法。 2.建築法規定之高層建築物。	無	其他。	~~議地區~~	私人建築	1.基地面積 2,000 平方公尺以上者。 ~~1.採綜合設計鼓勵辦法。~~ 2.建築法令規定之高層建築物者。 3.「商 8」商業區。	無	~~其他~~ 左列以外之地區。	
重點都市設計審議地區	公共工程及公有公共建築	預算金額 1,000 萬元以上者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。	預算金額 500 萬元以上、未達 1,000 萬元者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。	其他。	~~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)。~~	~~預算金額500萬元以上、未達1,000萬元者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)。~~	~~其他。~~	
	私人建築	1.採綜合設計鼓勵辦法。 2.建築法規定之高層建築物。 3.「商 8」、「商 96」、「商 98」商業區。 4.其他地區基地面積 1,500 m²以上者。	其他地區基地面積 500 平方公尺以上未達 1,500 m²者。	其他地區基地面積未達 500 m²。		~~私人建築~~	~~1.採綜合設計鼓勵辦法。~~ ~~2.建築法規定之高層建築物。~~ ~~3.「商8」、「商96」、「商98」商業區。~~ ~~4.其他地區基地面積1,500平方公尺以上者。~~	~~其他地區基地面積500平方公尺以上未達1,500平方公尺者。~~	~~其他地區基地面積未達500平方公尺。~~	
	其他	1.古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地需與相關主管單位及古蹟審議委員會召開聯席審查會議。 2.電信專用區之基地面積 1,500 平方公尺（含）以上或建築總樓地板面積 1,000 平方公尺(含)以上者。	電信專用區之基地面積 1,500 平方公尺以下或建築總樓地板面積 1,000 平方公尺以下者。	無		~~其他~~	~~1.古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地需與相關主管單位及古蹟審議委員會召開聯席審查會議。~~ ~~2.電信專用區之基地面積1,500平方公尺(含)以上或建築總樓地板面積1,000平方公尺(含)以上者。~~	~~電信專用區之基地面積1,500平方公尺以下或建築總樓地板面積1,000平方公尺以下者。~~	~~無~~	
其他		依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，應經本市都市設計審議委員會審查通過，始准予開發建築。	依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第一階段放寬之案件，應經本市都市設計審議幹事會審查通過，始准予開發建築。	—	其他		~~依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，應經本市都市設計審議委員會審查通過，始准予開發建築。~~ 臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區之建築基地(需與相關古蹟審議委員會召開聯席審查會議）。	~~依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第一階段放寬之案件，應經本市都市設計審議幹事會審查通過，始准予開發建築。~~	—	
貳、都市設計審議地區準則					（刪除）					建議照案通過

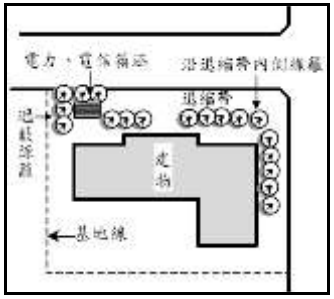
現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
第六條 建築物外部空間 面積 1,000m²以上建築基地的法定空地至少需保留一半以上的面積集中留設於所臨接的道路側邊上，同時該部分法定空地所臨接道路面長度應達基地臨接道路面長度的三分之一以上，而且盡量集中設置於入口廣場或街角廣場上。	（刪除）	建議照案通過
第七條 建築附屬設施 一、建築物之屋頂梯間、水塔、附屬機械設施等應配合各棟建築物造型予以美化設計，不得外露。 二、建築物之附屬設備（如冷氣、水塔、廢氣排放口...等）應於建築物設計時配合建築造型進行整合設計，並不得對臨街立面造成負面影響。 三、建築物的排氣或排煙設備之排放口，不得朝向人行空間設置，以免影響行人。 四、為符合安全需要而在陽臺欄杆上裝設防護或植栽設施者，需符合人員緊急逃生之需要，且需配合建築立面或陽臺欄杆的造型。若需設置鐵窗，應進行統一規劃，配合建築立面造型，同時應盡量以透空的欄杆為之，並符合緊急逃生之需要。 五、除廣告物、建築照明燈具、遮陽設施及雨遮之外，其他附屬設施均不得突出牆面線。 六、計畫區內面臨寬 20m 以上計畫道路、公園、綠地或廣場之建築基地，得於牆面線外之無遮簷人行步道內設置底部高於地面 2.5m 以上，凸出牆面線 1.2m 以內的遮陽設施。上述遮陽設施不得超出建築線。（圖四-20）  圖四-20　雨遮規範示意圖	**第~~七~~三條 建築物附屬設施** 一、建築物之~~屋~~頂部梯間、水塔、機械附屬~~機械~~設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。 二、建築物之必要附屬設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口...等），應於建築物設計時~~配合建築造型進行整合~~依本準則規定納入整體設計，並以不~~得對~~影響建築物臨街面~~造成負面影響~~為原則。 三、建築物的排放廢氣或排煙設備之排放~~口~~，應不得直接朝向人行空間~~設置，以免影響行人~~。 ~~四、為符合安全需要而在陽臺欄杆上裝設防護或植栽設施者，需符合人員緊急逃生之需要，且需配合建築立面或陽臺欄杆的造型。若需設置鐵窗，應進行統一規劃，配合建築立面造型，同時應盡量以透空的欄杆為之，並符合緊急逃生之需要。~~ ~~五、除廣告物、建築照明燈具、遮陽設施及雨遮之外，其他附屬設施均不得突出牆面線。~~ ~~六、計畫區內面臨寬 20m 以上計畫道路、公園、綠地或廣場之建築基地，得於牆面線外之無遮簷人行步道內設置底部高於地面 2.5m 以上，凸出牆面線 1.2m 以內的遮陽設施。上述遮陽設施不得超出建築線。（圖四-20）~~ （刪除） ~~圖四-20　雨遮規範示意圖~~	建議照案通過
第八條 垃圾分類儲存空間 建築開發基地面積達 2,000 m²以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於總樓地板面積平方根之八分之一，且不得小於 10 m²，並應留設適當之服務動線。該空間應設置於適當位置，並應予以美化及防治污染。（圖四-21）	**第~~八~~四條 垃圾分類儲存空間** 建築開發基地面積達 2,000 ~~m²~~平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積~~不得小於總樓地板面積平方根之八分之一，且~~不得小於 10~~m²~~平方公尺，~~並應留設適當之服務動線。該空間~~且~~應設置垃圾車進出、停放之空間~~於適當位置，並應予以美化及防治污染。（圖四-21）~~	建議照案通過

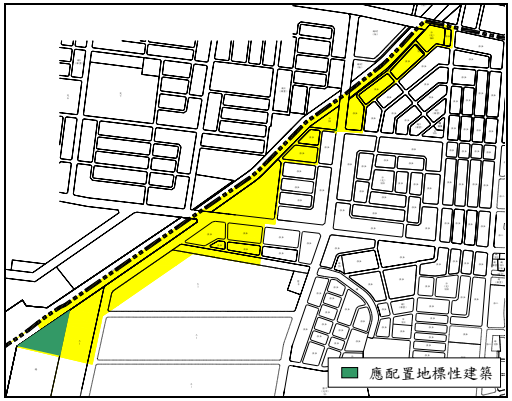
現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
 圖四-21　垃圾分類儲存空間示意圖	（刪除） ~~圖四-21　垃圾分類儲存空間示意圖~~	
第九條 建築物附設廣告物 一、本地區非臨接計畫道路之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 7.5m，下端離地面淨高不得低於 3m。(圖四-22) 二、本地區計畫道路兩側之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 10.5m，下端離地面淨高不得低於 3.5m。 三、廣告物突出建築牆面部份不得超出建築線。廣告物正面總投影面積以不超過前述允許設置廣告物範圍總面積之 50%。(圖四-23)。  圖四-22　非臨接計畫道路廣告物設置示意圖  圖四-23　臨接計畫道路廣告物設置示意圖	**第~~九~~五條 建築物附設廣告物** ~~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 7.5M，下端離地面淨高不得低於 3M。(圖四-22)~~ ~~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 10.5M，下端離地面淨高不得低於 3.5M。~~ 一、廣告物設置應符合「臺南市廣告物管理自治條例」設置規定。 二、廣告物應配合建築物造型及周邊環境整體設置。 三、廣告物~~突出建築牆面部份~~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%。(圖四-23)~~，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。 （刪除） ~~圖四-22　非臨接計畫道路廣告物設置示意圖~~ （刪除） ~~圖四-23　臨接計畫道路廣告物設置示意圖~~	建議照案通過
參、重點都市設計審議地區準則	~~**參、重點都市設計審議地區準則**~~	建議照案通過
第十條　廣場式開放空間 一、廣場式開放空間應留設位置及面積詳圖四-24、圖四-25、圖四-26、圖四-27。 二、應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 三、不得設置汽機車停車格，但得設置必要之車阻，以阻止機車進入。 四、綠覆率不得小於 50%。	**第~~十~~六條　廣場式開放空間** 一、廣場式開放空間應留設位置及面積詳附圖~~四~~-24~~2~~1、附圖~~四~~-25~~2~~2、附圖~~四~~-26~~3~~3、附圖~~四~~-27~~4~~4。 二、應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 三、不得設置汽機車停車格，但得設置~~必要之~~車阻，以阻止機車進入。 四、綠覆率不得小於 50%。	除下列各點外，其餘依公展草案條文通過。 理由: 1.配合土地使用管制要點(公開展覽)檢討後條文第 8 條專案小組初步建議意見第

現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
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、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、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、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。 九、開放空間景觀應考量空間使用特性及時段。 十、開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求及空間量體做整體考量。  圖四-24　水交社地區廣場式開放空間留設示意圖	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、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、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、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。 ~~九、開放空間景觀應考量空間使用特性及時段。~~ ~~十~~九、開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求及空間量體做整體考量。  附圖~~四-24~~1~~　水交社地區廣場式開放空間留設示意圖~~	1點予以修正附圖21，並新增條文如下:「十、水交社地區「商96」商業區及「文小6」學校用地之建築基地申請開發時，應留設至少5m南北向人行綠化開放空間，以滿足開放空間之連貫性，提升環境品質。」 2.配合調整附圖編號

現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
 圖四-25　運河兩側地區廣場式開放空間留設示意圖	 附圖~~四-25~~2~~　運河兩側地區廣場式開放空間留設示意圖~~	
 圖四-26　商 8 廣場式開放空間留設示意圖	 附圖~~四-26~~3~~　商 8 廣場式開放空間留設示意圖~~	

現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
 圖四-27　灣裡地區廣場式開放空間留設示意圖	 附圖~~四~~-2~~7~~4　~~灣裡地區廣場式開放空間留設示意圖~~	
第十一條　運河兩側地區鄰水岸開放空間（包含公園、綠地及廣場） 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 5m 之步道（含自行車道），且應與鄰近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；前述之其中人行步道淨寬應至少 2.5m 以上。	**第~~十一~~七條　運河兩側地區臨~~鄰~~水岸開放空間(~~包含~~公園、綠地~~及廣場~~)及道路用地** 為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性，臨~~鄰~~水岸側之開放空間應至少規劃 5m 以上之開放空間~~步道（含自行車道）~~，且應與鄰近~~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；前述之其中人行步道淨寬應至少 2.5m 以上。	修正後通過。 理由:文辭修訂如下 第七條　運河兩側地區臨水岸之公園、綠地 為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性，臨水岸側應至少規劃 5m 以上之開放空間，且應與鄰近~~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；前述之其中人行步道淨寬應至少 2.5m 以上。
第十二條　建築物量體及造型 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、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。	**第~~十二~~八條　建築物的環境角色~~量體及造型~~** ~~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、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。~~	除下列各點外，其餘依公展草案條文通過。 理由: 1.配合土地使用管制要點(公開展覽)檢討後條文第 7 條

現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
三、斜屋頂：臨「公道 13」兩側之「商 92-2」、「商 96」、「商 98」商業區與住宅區、「古 24」古蹟保存區及「公 61」公園用地內之建築物屋頂應設置斜屋頂。(詳圖四-28)  圖四-28　應設置斜屋頂地區示意圖 四、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。 五、運河兩側地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，避免使用過多強烈對比之色彩。 六、運河兩側地區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，活用可親近水岸的戶外空間，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。 七、電信專用區建築退縮地內須設置於地面上之電力、電信箱等時，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。  圖四-29　退縮地設施設置規範說明圖	~~三~~一、斜屋頂：臨「公道 13」兩側之「商 92-2」、「商 96」、「商 98」商業區與住宅區、「古 ~~24~~73」古蹟保存區及「公 61」公園用地內之建築物屋頂應設置斜屋頂。(詳附圖~~四-2~~85)  附圖~~四-2~~85　~~應設置斜屋頂地區示意圖~~ ~~四、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。~~ ~~五、運河兩側地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，避免使用過多強烈對比之色彩。~~ ~~六~~二、運河兩側地區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，活用可親近水岸的戶外空間，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。~~ ~~七、電信專用區建築退縮地內須設置於地面上之電力、電信箱等時，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。~~ (刪除) ~~圖四-29　退縮地設施設置規範說明圖~~	專案小組初步建議意見新增條文如下:「四、水交社地區各街廓內建築基地，為不影響人行道系統整體性及降低交通衝擊為原則，應避免將住宅區、商業區停車出入口設置於公道五-40M 及公道十三-40M 計畫道路側」 2.配合調整附圖編號

現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
八、應配置地標性建築地區詳圖四-30 所示，地標性建築應強調與鄰近開放空間之連續性。 九、運河兩側地區面臨運河之建築物應維持立面量體之垂直與水平分割的秩序性，以求全區整體風格之形塑。 十、運河兩側地區面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。 十一、鼓勵適當集中可用容積，塑造地標性建築，留設適當空地，或作為與公園廣場配合的開放空間；或處理商業空間的服務機能及停車需要。 十二、水交社地區、灣裡地區及運河兩側地區面臨運河之建築基地鼓勵增設大陽臺及露臺。  圖四-30　應配置地標量體圖	~~十~~三、應配置地標性建築地區詳附圖~~四-30~~26~~所示~~，地標性建築應強調與鄰近開放空間之連續性。 ~~九、運河兩側地區面臨運河之建築物應維持立面量體之垂直與水平分割的秩序性，以求全區整體風格之形塑。~~ ~~十、運河兩側地區面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。~~ ~~十一、鼓勵適當集中可用容積，塑造地標性建築，留設適當空地，或作為與公園廣場配合的開放空間；或處理商業空間的服務機能及停車需要。~~ ~~十二、水交社地區、灣裡地區及運河兩側地區面臨運河之建築基地鼓勵增設大陽臺及露臺。~~  附圖~~四-30~~26~~　應配置地標量體圖~~	
第十三條　夜間照明 一、運河兩側地區建築物夜間照明設計原則 （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，並依空間使用強度酌予區隔，以活動廣場節點、交通節點及主要人行步道為主。 （二）活動廣場或交通節點應選取暖色性。 （三）河岸地標及重要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。 （五）夜間照明計畫以公共建築及公共空間優先推動，建立示範作用。 二、「商 96」、「商 98」、「商 125」商業區、「公 79」公園用地、「文小 84」文小用地及「古 24」古蹟保存區應實施建築物外觀夜間照明，其設計原則： （一）實施外觀夜間照明之建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以愈高愈明顯為設置原則。	**第~~十三~~九條　夜間照明計畫** 一、運河兩側地區建築物夜間照明設計原則 （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，並依空間使用強度酌予區隔，以活動廣場節點、交通節點及主要人行步道為主。 （二）活動廣場或交通節點之照明應選取暖色性光源~~應選取暖色性~~。 （三）河岸地標及重要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。 （五）夜間照明計畫以公共建築及公共空間優先推動，建立示範作用。 二、「商 96」、「商 98」~~、~~及「商 125」商業區~~、「公 79」公園用地、「文小 84」文小用地及「古 24」古蹟保存區~~應實施建築物外觀夜間照明，其設計原則： （一）實施外觀夜間照明之建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以愈高愈明顯為設置原則。	議照案通過

現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
（二）指定實施外觀夜間照明之建築物，距地面二至三層範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺感受與戶外活動，塑造舒適之人行照明環境。 三、電信專用區：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。	（二）指定實施外觀夜間照明之建築物，距地面二至三層範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺感受與戶外活動，塑造舒適之人行照明環境。 ~~三、電信專用區：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。~~	
第十四條 公共工程及街道家具設施 一、水交社地區及灣裡地區內未來之指引系統（告示牌）、傢俱、路燈等考慮予以整體規劃設計。 二、運河兩側地區之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。	（刪除）	建議照案通過
第十五條 植栽計畫 一、公共性之人行徒步區及休憩停留空間，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。 二、步行空間之喬木應具有樹幹直立、分支高等特性，以減少修剪側枝之頻率，以及儘量避免果實有毒，或枝幹具有細刺之喬木。 三、腹地較為寬闊之河岸空間，應採多層次之綠美化設計。	（刪除）	建議照案通過
第十六條 主要道路 一、人行道、自行車道與汽車道的規劃設計應配合沿路建築基地的機能妥善加以安排。 二、人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。 三、人行道上應沿路設置平整通暢的步道，以利行人沿街行走。 四、人行道上應適切地設置遮蔭喬木與植栽，休憩座椅與照明設施，但不得影響步道的通暢性。 五、自行車道路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽的高低起伏。 六、人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。 七、私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車道的高低不齊，應維持其通暢平順。	（刪除）	建議照案通過
第十七條 公園道 一、人行道、自行車道、汽車道與交通分隔綠帶的規劃設計應配合沿線建築基地的機能妥善加以安排。 二、人行道、汽車道與交通分隔綠帶應加以區隔並設置以適當的路面高程差。 三、人行道上應沿路設置行人專用步道，其路線應通暢無礙且地面平整耐滑。 四、人行道上及交通分隔綠帶應廣植喬木與各式植栽，休憩座椅與照明	（刪除）	建議照案通過

現行條文內容	(公展版)檢討後條文內容	專案小組初步建議意見
設施，但不得影響行人專用步道與自行車道的通暢性。 五、自行車專用道應獨立設置，視各路段情況得與汽車道或與步道共構設置，亦或是設置於分隔綠帶上。其路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽的高低起伏。 六、人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。 七、私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車專用道的高低不齊，應維持其通暢平順。		
第十八條 古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地 一、鄰接古蹟或古蹟保存區境界線之建築在高度上原則不得超過古蹟主體建築的屋脊線，在面臨古蹟的牆面造型上應力求簡樸低調而將古蹟烘托出來。 二、在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上申請建築開發時，其建築外觀造型應具備配合塑造古樸歷史氛圍的型式或簡單樸素而低調的型式，其外牆應力求沉穩而不宜過度花俏、鮮豔。 三、在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上鋪設地面建材時，應配合古蹟與街道周圍的氛圍進行鋪面設計以共同營造歷史意象。 四、古蹟保存區內之廣告物、標示板、燈具及街道家具，應配合古蹟保存區之風貌整體規劃設計。 五、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築立面原則上不得設置出簷等突出物，如需設置須經都市設計審議委員會同意。	**第~~十八~~條 臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區~~其臨接或隔道路臨接之基地~~** 一、~~鄰接古蹟或古蹟保存區境界線之建築在高度上原則不得超過古蹟主體建築的屋脊線，在面臨古蹟的牆面造型上應力求簡樸低調而將古蹟烘托出來。~~臨接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及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、~~在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上申請建築開發時，其建築外觀造型應具備配合塑造古樸歷史氛圍的型式或簡單樸素而低調的型式，其外牆應力求沉穩而不宜過度花俏、鮮豔。~~規劃設計應提出與古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及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。 ~~三、在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上鋪設地面建材時，應配合古蹟與街道周圍的氛圍進行鋪面設計以共同營造歷史意象。~~ ~~四、古蹟保存區內之廣告物、標示板、燈具及街道家具，應配合古蹟保存區之風貌整體規劃設計。~~ ~~五、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築立面原則上不得設置出簷等突出物，如需設置須經都市設計審議委員會同意。~~	修正後通過。 理由:參酌「逾人 7」專案小組建議意見 修正條文如下 第十條　臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區之基地、「國定古蹟五妃廟保存計畫」公告指定範圍之基地 一、臨接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及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、規劃設計應妥予考量配合周邊環境，並提出與古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及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。

附件四 「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」公告徵求意見後公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組初步建議意見
公徵人1	臺南市政府文化局 陳情位置：「商96」商業區(土地使用分區管制要點) (108.9.5 南市都綜字第1081035755號)	主旨： 為利本局協助國防部政治作戰局招商開發南區水交社「商 96」商業區所需，請惠予協助檢討放寬該商業區容許使用項目，至紉公誼，請查照。 說明： 1.查貴局刻辦理「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」公告徵求意見，有鑑於發展文化內容產業及運動產業，配合國家政策及城市發展願景，基於藝術文化產業化、人才培育、科技發展等考量，期將商業區與周邊環境條件整合進行區域規劃，帶動地區藝術經濟發展，建請貴管協助辦理旨揭商業區容許使用項目規定放寬作業，落實土地使用合理之規劃。 2.檢附「水交社『商 96』商業區放寬容許使用項目提案說明書」1份。 【水交社「商 96」商業區放寬容許使用項目提案說明書】 1.提案總說明 文化部自 105 年起即以「文化內容」為核心，以補助、投資雙軌制扮演點火角色，並推動 7 大行動方案，打造出涵蓋資金、產製、通路、環境完整的生態系藍圖。經 3 年來的推進與修正，並與國際平台合作下，台灣文化內容產品不僅創造了產值，也創造出文化價值，作品備受國際肯定，成功驅動文化產業的升級。 文化為一廣泛之概念，近年來，為發展文化內容產業，以文字、符號、圖形、聲音、影像等文化要素，整合運用而生之技術、產品或服務，已成為世界趨勢及潮流；其特性是運用科技、產業跨域；領域則涵蓋影視音、出版、動漫、遊戲等，如霹靂布袋戲。 同時為提升影視等內容產製能力及品質技術，並培育人才，文化部亦積極完備全臺各地的內容產製基礎設施，包括：即將落成的臺北流行音樂中心、海洋音樂中心，已開幕啟用的漫畫基地、正建置中的臺南岸內影視基地，以及剛通過行政院核定的華山 2.0 計畫等。待這些建設正式營運，再串聯前瞻計畫扶植各縣市政府打造的影視音體驗及聚落發展空間，則全台文化內容產業基礎服務體系將更完整。 臺南市為文化古都，具備深厚的人文底蘊，加上民主、自由、多元開放的創作環境，也提供創作多重養分。過去國內文創產業卻因資金無法有效對接、在地原生題材產製量與傳播管道不足、科技應用仍待開拓等挑戰，導致產業端出現產製規格萎縮、市場規模拓展不易、人才流失等困境。本市長期致力於文化藝術發展，同時為邁向國際化城市之願景，必須透過積極發展文化、體育等內容產業，結合城市環境及既有條件，打造城市藝文空間，培	建議酌予採納 理由: 詳土地使用分區管制要點變更前後對照表第四條專案小組初步建議意見欄。

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組初步建議意見
		育文化與科技的跨領域人才，提升城市軟實力及建立國際宣傳的基礎；此外，108 年 6 月 5 日公布施行的《文化基本法》亦明定，「國家應訂定文化科技發展政策，促進文與科技之合作及創新發展，並積極培育跨域相關人才、充實基礎建設及健全創新環境之發展」。 因此，配合國家政策及城市發展願景，基於藝術文化產業化、人才培育、科技發展等考量，商業區結合周邊環境發展及鬆綁限制使用項目規定，使區域發展符合國家及城市目標，實屬刻不容緩之要務。 2.水交社「商 96」商業區現況圖  3.提案理由 (1)促進區域整體發展 本基地水交社「商 96」商業區位於台南市南區，鄰南門路及水交社路，為市區核心地帶，且鄰近水交社歷史文化園區、體育場、勞工育樂中心及學校等多元場域，如透過週邊環境整合及整體區域規劃，將能與社會經濟發展緊密結合，如配合附屬商業設施，引入民間參與興建管理之觀念，將更能使政府與民間力量有效結合。 (2)匯聚藝文新能量，促進文化產業化 臺南市為文化古都，擁有多項地方特有的民俗傳統技藝及文化活動，每年展覽及表演藝術節慶之舉辦亦吸引大批人潮至本市朝聖；為促進藝術文化產業化，落實文化扎根，計畫建造多功能表演藝術場域，結合定目劇演出，使市民或遊客透過藝術欣賞進而深度理解城市之人文及歷史紋理，進而連結在地文化，厚植數位時代的內容生產及藝術創作，同時與水交社歷史文化園區整合發展，打造本市新藝文特區。 (3)結合「全民運動城市」之政策願景，發展運動產業 2017 年 11 月 7 日，立法院三讀通過運動產業發展條例部分條文修正案，將電子競技業和運動經紀業等正式納入運動產業範疇，2018 年全國大專校院運動會亦將英雄聯盟和爐石戰記列為比賽項目。隨著遊戲對經濟和社會的影響力不斷增強，電子競技已正式成為運動競技的一種；且亞洲奧林匹克理事會（OCA）在 2017 年 4 月 17 日宣布，電子競技將在 2022 年的杭州亞運會成為正式比賽項目。	

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組初步建議意見
		本基地鄰近體育場及學校，將可串聯體育競賽及學校體育等活動，發展運動產業，配合市長打造台南成為「全民運動城市」之政策願景，無論在競技運動、大眾運動及學校體育三個面相都有所推展，對於運動產業之發展具有正面助益。 4.提案需求：放寬容許使用項目 為發展文化內容產業及運動產業，期將商業區與周邊環境條件整合進行區域規劃，亦積極配合中央政策帶動地區藝術經濟發展，爰提案刪除部分限制使用項目說明如下： (1)刪除限制使用項目使用組別「娛樂服務業」中之「戲院、劇院、劇場、電影院」、「兒童樂園」、「錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業」、「舞場、舞蹈表演場」。 (2)另為發展體育及電競產業，提案於限制使用項目使用組別「娛樂服務業」中之「12.電腦網路遊戲」加註「電競產業除外」之字句，以免限制電競產業之發展。	
公徵人2	謝○○ 陳情位置：變一-1 案公英段 532、538 地號 (108.9.19 府都綜字第 1081091124 號)	陳情理由： 本人所有南區公英段 532、538 地號都市計畫市(誤植為「是」)住宅區，但現況長期作為道路用地，使得本人土地雖為可建築用地，但實際上卻不能使用，政府亦不會有所補償，致使本人權益在無行中流失。 建議事項： 希望能將公英段 532、538 地號土地變更為道路用地，然後政府徵收或其他方式取得，造就雙贏局面。	建議同意採納 理由: 併變更一-1 案。 備註 謝君已列席 109 年 11 月 27 日第二次專案小組會議陳述意見。
公徵人3-1	葉○○ 陳情位置：喜北段 227-2 地號 (108.9.30 府都綜字第 1081132688 號)	主旨： 本人所有位於臺南市南區鯤鯓社區的住宅區土地，喜北段 227-2 及該社區大部分的住宅用地，皆被臺南市政府編定為低效能的「住三」，其建蔽率 60%，容積率僅為 165%與該區土地實際發展狀況不符合且未能與都市機能相符；為帶動地方發展，應藉由此次「臺南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」將鯤鯓社區所有的住宅用地應變更為建蔽率 60%、容積率 240%(或 210%)面臨 1 等 6 號(安平港連外道路)側邊土地應編為商業區來帶動地方發展。 說明： 1.檢附鯤鯓社區大部分土地及喜北段 227-2 的容積率表(如附件一)。 2.早期的交通工具大都以腳踏車為主，沒有現在汽、機車普及交通網的不便捷，而把偏遠的鯤鯓、喜樹、灣裡列為養殖及耕種的農業區，所以把住宅用地的容積率編定為 165%偏低。 3.臺南市政府多年強力建設的交通網已把臺南市在各區的行車時間縮短(百姓經濟能力提升至汽、機車普及)，如南北向的中華西路、台 17 線、海安路、南門路已形成南北貫穿臺南市南區、中西區、北區、安南區，中華南路的東西向亦已貫穿南區、東	建議未便採納 理由： 1.經查案地所在之龍崗地區係 68 年「變更及擴大台南市主要計畫案」劃設為「低密度住宅區」，75 年擬定細部計畫時規定容積率不得超過 120%。 2.其後於 84 年辦理「變更台南市南區龍崗社區細部計畫（土地使用管制要點通盤檢討）案」時，以計畫人口 2,600 人推估居住樓地板規模，將容積率由 120%提升至 165%，目前該社區所在之鯤鯓里設籍人口約 1,950 人，尚符合該計畫設定之容受量。 3.考量容積率調整係為整體考量不宜個別基地調整，故建議維持原計畫低密度住宅區之分區及強度。

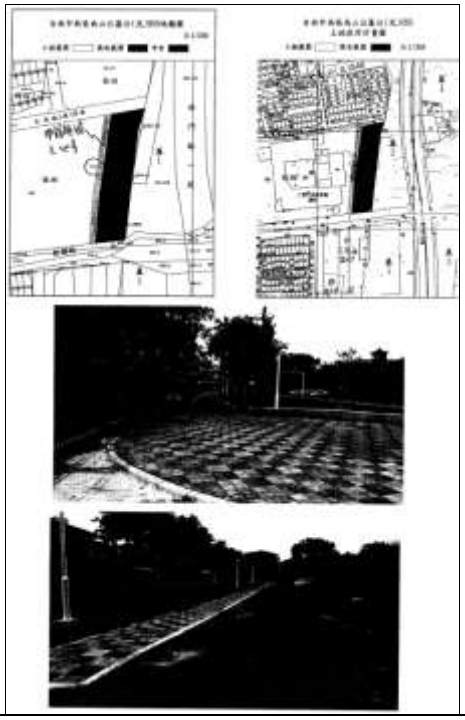
編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組初步建議意見
		區、仁德、歸仁區，86 快速道路的闢建完成更把鯤鯓、喜樹、灣裡的門戶打開是臺南市南區的名日之星，其地理條件優勢不輸其他區域。 4.鯤鯓、喜樹、灣裡三區有其他區沒有的優質海岸線景觀、海灘，是臺南市除了市區擁有全台最多最古的古蹟外尚有可發展現代化休憩觀光的渡假區，像新加坡設有東海岸、西岸發展觀光的休憩、渡假區吸引各國觀光客。 5.城市觀光可帶動臺南市的經濟收入及知名度，臺南市政府應藉此次南區的通盤檢討，提高鯤鯓、喜樹、灣裡的住宅用地容積率，並增加商業區的供給，讓有投資意願的休閒產業業主，不會因容積率太低，不符合投資績效而放棄實為可惜。 6.政府亦鼓勵家有一老，如有一寶，如有需三代同堂居住，該區 165%的容積率確有不足，不能有足夠的居住房間。 7.建商亦會以容積低，成本高不願投資建設該區，勢必會建設緩慢，百姓亦會因容積率低，市場土地交易價偏低，而使得財產價值縮水不值錢易生民怨。 8.每塊土地皆有它的價值，不應以人為因素強壓它的使用價值，應有物盡其用，地盡其利，讓該區有發展的機會才是公平公正。 	
公徵人 3-2	葉○○ 陳情位置：省躬段 19-7 地號 (108.10.2 府都綜字第 1081138197 號)	主旨： 本人所有位於臺南市南區省躬段 19-7 地號之土地及明興路(3 等 30 號，路寬 20 公尺)自與喜樹路交叉口起至 86 快速道路高架橋下的兩側路邊土地，以往至今皆被編為低效能的「住三」使用(容積率僅為 165%)與該地區土地實際發展狀況不符合且未能與都市機能相符，為帶動地方發展，應藉由此次「臺南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」將明興路兩側「住三」住宅區應變更為建蔽率 60%、容積率 240%或**商業區**來帶動地方發展及因應地方實際的需求與以重新檢討該區土地的編定與容積率，商業區建蔽率 80%、容積率 280%。 說明： 1.檢附明興路兩側「住三」低效能的容積率僅為 165%(如附件一)和土地價值不成比例。 2.依貴府 106 年 5 月 31 日府都綜字第 1060494156A 號公告，其內容有關臺 86 通車後已提升南區喜樹灣裡地區交通便利性，為帶動地方發展，把住宅基金土地面臨 15 公尺寬道路以下範圍的土地全部變更為觀(特)、商 152、住四等有價值的土地予營建署(地主)，反觀百姓私有地面臨交通要道更寬的 20	建議未便採納。 理由： 1.有關建議變更為「商業區」一節，係屬主要計畫範疇，陳情人於前 107 年間向台南市政府提出陳情，並已納入「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」之專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表中，並提送內政部都市計畫委員會第 926 次會決議略以:「建議未便採納....。2.....，參酌本次通盤檢討商業區變更原則及考量周邊分區一致性，建議維持原計畫，以符實際發展需要；....。」，且該案已於 108 年 8 月 15 日依法發布實施。 2.案地所在之喜樹灣裡地區於 68 年「變更及擴大台南

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組初步建議意見
		公尺寬的明興路兩側土地不但沒有變更，尚保有以往農業社會低效能使用的「住三」限制，顯屬不公平不公正，並為實現貴府所言帶動地方發展的說法，僅為提升住宅基金土地範圍為限的做法(如附件二、三)已生民怨。 3.附近舉喜段重劃區的土地未面臨交通要道 20 公尺寬的明興路，僅屬重劃區內 10 公尺、8 公尺寬的道路旁土地皆能是「住四」，商業區高位階容積率的土地，明顯的不公平、公正(如附件二、三)。 4.20 公尺寬的明興路直通金華路貫穿可直達北區、安平區、中西區、南區且能直達 86 快速道路前往中山高速公路及二高，為何明興路兩側的土地僅能屬「住三」低效能的使用。 5.為顯公平應將住宅基金土地「商 152」東側面臨明興路的省躬段 19-7 地號兩側變更為商業區或建蔽率 60%容積率 240%的住宅區（商業區為建蔽率 80%、容積率 280%）。 	市主要計畫案」中，劃入都市計畫區內，並劃設為低密度住宅區；74 年「擬定台南市（喜樹、灣裡地區）細部計畫案」，將住宅區容積率定為 120%，其後於 91 年「變更台南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」中，住宅區容積率除將國宅用地範圍住宅區調為不得大於 180%外，其餘地區容積率不得超過 165%。 3.另鄰近之舉喜重劃區於 72 年「變更台南市主要計畫（通盤檢討）案」中由農漁區變更為低密度住宅區，並規定應擬定細部計畫後始得申請建築使用，並應依市地重劃方式，取得公共設施用地，其後於 90 年擬定細部計畫(「擬定台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案」)時，容積訂定為 180%，並且業已完成市地重劃。 4.查本府刻辦理中之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」範圍內土地多屬住宅基金管有土地，其管有土地現行使用分區分別為「住四」住宅區、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、道路用地及變電所用地等，面積約 30 公頃，且該基金管有之公共設施用地依規定本府應有償撥用；本市南區喜樹灣裡地區因台 86 全線通車優勢，有鑑於住宅基金管有土地閒置多年，本府為提升地區公共設施服務水準，近年來與國產署、營建署多次協商獲致共識，重新研議調整土地使用計畫，並透過整體開發方式由本府取得開闢地方公共建設土地。

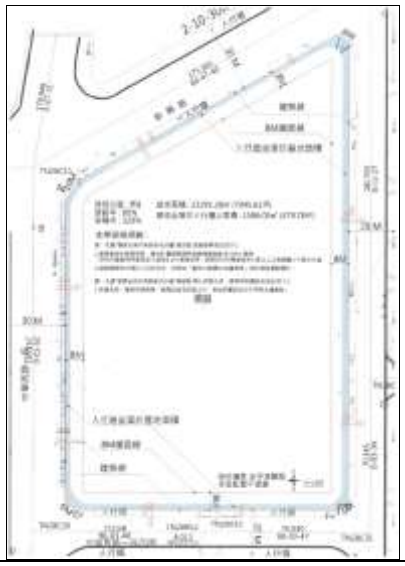
編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組初步建議意見
			5.陳情位置屬既成住宅區，多數計畫道路尚未開闢，且容積率調整涉及本市整體住宅使用強度及容積提升機制議題，應全市性通盤考量不宜個別基地調整，故建議維持現行計畫。
公徵人4	臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司 陳情位置：安平商港港區範圍內港埠用地(土地使用分區管制要點) (108.10.3府都綜字第1081137995號)	主旨： 有關貴府辦理「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」公告徵求意見一案，本公司研提意見如說明，惠請貴府同意納入通盤檢討進行修正，請查照。 說明： 1.依貴府108年8月22日府都綜字第1080961146B號公告辦理。 2.本公司為推動安平商港開發，依據行政院105年核定之「臺灣國際商港未來發展及建設計畫(106年-110年)」，安平商港定位為「北觀光、南自貿」雙軸心發展（如附件1），並規劃以12號碼頭為分界，「北觀光」串聯臺南市億載金城及安平港歷史風貌園區等觀光產業，推動水岸觀光遊憩發展；而南自貿部分，提供裝卸作業、自貿儲轉、加工加值及貨櫃集散等多元化服務項目，為大臺南地區廠商提供優質完善的自貿港區物流服務。 3.有關貴府公告徵求意見書柒、退縮建築規定第十一條第七項第一點：緊臨水岸之港埠用地「建築基地申請開發時，應自水岸境界線退縮10M予以植栽綠化，並應自水岸境界線至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行。」一節，由於安平港自貿港區係以提供國際船舶裝卸、倉儲、露置場作業為主，臨水岸區域必須闢設為碼頭或護岸設施，寬幅自20至40公尺不等，水深為-7公尺以上之沉箱式或鋼板樁基礎結構，鋪面須具有一定承載荷重，結構中並設置有高耐索固定基樁，另須配合設置繫船柱、碰墊、岸電及船舶加水等輔助設施，方能使船舶順利靠泊並進行裝卸作業，實有別於一般水岸環境。 3.上述港埠用地退縮建築規定將損及碼頭結構安全及影響港區裝卸作業與車輛裝卸載作業至鉅，且因碼頭作業區均屬商港管制區，非作業人員不得進入碼頭區，實務上不能設置人行道供公眾通行，港口依法設置港埠設施屬國家重大投資建設，上述規定實難一體適用，建議應依港口實際運作狀況予以區隔調整。 4.為促進安平商港建設推動，發揮自貿港區碼頭裝卸作業應有之效能，建請修訂旨案都市計畫港埠用地退縮建築規定：「建築基地申請開發時，應自水岸境界線退縮10M予以植栽綠化，並應自水岸境界線至少留設3M之無遮簷人行道供公眾通行，惟安平商港港區範圍內港埠用地水岸部分，不在此限。」(如附件2)。	建議酌予採納。 理由： 為促進安平商港建設推動，發揮自貿港區碼頭裝卸作業應有之效能，已酌予採納臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司陳情，並於公開展覽條文予以適當修訂。

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組初步建議意見
		  	
公徵人5-1	方○○ 陳情位置：SB-19-6M 計畫道路 (108.11.18 府都綜字第1081331603 號)	主旨： 關於變更南區細部計畫案臺南市南區新興路533 巷尾規劃 6 米巷(SB-19-6m)陳情變更 說明： 1.臺南市南區新興路 533 巷尾規劃的 6 米巷(SB-19-6M)陳請變更或取消該巷，維持鹽埕舊社區風貌，路線明顯不當。 2.該 533 巷現有空地可以延續直行連接鹽埕路 291 巷 32 弄，但是卻新規劃強行轉彎造成未來危險巷路口。 3.臺南市南區新興路 533 巷 63 弄 2 號旁，與鹽埕路 291 巷 32 弄 24 號旁現有空地，可以直行，不需要強拆整棟建築物。 	建議未便採納 理由: 1.「SB-19-6m」計畫道路於 68 年「變更及擴大台南市主要計畫案」由「未設定區」變更為「中密度住宅區」，後於 73 年「擬定台南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫案」所畫設(原為 S-17-6m)後於 102.3「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」調整公共設施編號，現況未開闢。 2.依台南市政府交通局 110 年 7 月 20 日南市交綜字第 1100878027 號略以:「…屬社區服務道路，現況都有已開闢計畫道路可連接主要聯外道路(新建路及金華路)，爰該陳情案內容，本局無意見。」 3.經調閱台南市政府工務局

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組初步建議意見
			建築執照系統，查日新段193、194地號領有使用執照((069)南工字第52372號、(068)南工造字第24170號)，另白雪段9地號亦領有使用執照((60)南建土42354號、61.10.5南工字18286號)，爰此，倘由533巷63弄2號旁現有空地延續銜接鹽埕路291巷32弄，將影響白雪段9地號合法建築權益。 4.次查，計畫道路取消將影響白雪段5及5-1地號指定建築線之權益。 5.綜上所述，有關道路SB-19-6m調整或廢除，將影響道路用地及兩側土地所有權人權益，且也未取得相關土地權益人之同意證明文件，故建議未便採納
公徵人5-2	方○○ 【臺南市政府線上即時服務系統(網路部分)市長信箱案件處理聯單案件(B-177575)】 陳情位置：SB-19-6M	主旨： 陳請取消南區SB-19-6M計畫道路 說明： 1.此計畫道路為數十年前規劃，當時此附近為鹽田魚塭，隨著都市發展，64年開發安平工業區，在此規畫道路以西100m的舊堤岸邊，當年已經有南北通行8m道路供（新建路19巷與新建路23巷間）居民進出。 2.再者，在此規畫道路以東80m有鹽埕路291巷14弄（南北通行6M巷）。 3.往東120m與原是竹溪下游河道，72年整修鋪蓋，更是一條可供南北出入的利南街。時空背景不同，此規畫道路建請取消。 4.舊社區人口老化，縱使開通往南60公尺在巷道（鹽埕路94巷，SB-65-6M）內需90度轉彎即有阻礙，無法直線通行，此規畫道路開通效益不大。 5.此規劃道路若開通，會形成連續（新興路533巷63弄）與（鹽埕路291巷32弄）兩次ㄣ路口，不能提供居民方便，反而造成出入危險。	建議未便採納 理由:併公徵人5-1案處理意見
公徵人6	財團法人台灣省私立臺南仁愛之家 陳情位置：鹽埕段243-11地號(SE-125-4M計畫道路) (108.11.27	主旨： 本家土地南區鹽埕段243-11地號都市計畫使用編定為四米計畫道路，申請解編恢復變更為原使用分區(住宅區)一案，詳如說明，請查照。 說明： 1.本地號係逕為分割成四米計畫道路，應規劃配合南區南山公墓公（兒）S55之人行步道使用，本家於用地取得第一場公聽會陳述一併徵收，貴單位函覆先登錄在案後研議辦理(府工新一字第1030544560號)，迄今仍未徵收開闢，詳如附件。	建議未便採納： 理由: 併公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表編號4之處理意見。

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組初步建議意見
	府都綜字第1081361530號)	2.南區南山公墓公（兒）S55新建完成後，兩側已鋪設人行步道磚與柏油路面供人車通行接續南北向道路，本家土地已無實際計畫需求，詳如附圖。 3.懇請通盤檢討審議後予以解編恢復變更為原使用分區，維護本家土地權益，提升事業用地效益。 	
公徵人7	○○有限公司 陳情位置：「商8」商業區(土地使用分區管制要點) (109.3.5 府都綜字第1090280175號)	主旨： 申請協助「臺南市南區鹽埕段商八國有非公用土地開發案」現有人行步道之公共設施與法規有衝突，懇請協助修改事宜。 說明： 1.「臺南市南區鹽埕段商八國有非公用土地開發案」經現況測量，現有人行步道部分作在建築線內側基地範圍內1.7m~2.7m不等，附上量測圖及設計示意圖(附件一)。 2.又依該區退縮建築規定：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少8M建築；其中自道路境界線起至少留設1.5M寬植生帶，其餘部分則需留設4M寬以上之無遮簷人行透水步道。 3.將現況與法規衝突的部份，所需協助事項明列於陳情書(附件二)上說明及建議，懇請相關單位協助及不吝指導。 【陳情書】 本公司南區鹽埕段商八開發案之基地，目前開發設計遇到問題及陳情說明如下： 1.人行道狀態說明 (1)現有人行道植栽槽設計並無統一形式。 (2)部分植栽槽位於基地內。 (3)基地範圍部分已施作人行道提供周邊行人通行。 依現行都市設計規劃「臨地界設置1.5米需設計綠帶及4米無遮簷人行空間，自地界退縮8米方得建築」，該法於4、50年前訂定，現今不符合國際趨	建議酌予採納 理由: 有關陳情建議「放寬8米退縮規定，其餘退縮空間讓業者彈性運用作為綠化景觀水景使用」一節，經查案地屬大面積國有商業區，建議建築退縮規定應維持8米寬，另有關「退縮範圍內配置」，已參酌其陳情建議，於土地使用分區管制要點退縮規定增訂:「退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款規定限制。」，爰此有關其退縮範圍內配置，經提送本市都市設計審議委員會審議同意時，得予以彈性調整。

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組初步建議意見
		勢，如依都市計畫規範設計施行，新設 1.5 米綠帶將會與現有行道樹位置產生衝突，基地配置後提供之都市景觀混亂，且對於公眾通行益處較低。 2.設計方案說明 設計單位希望在滿足商業空間的功能性時，也能確保建築全區綠化的可能性，考慮都市開發應提供對行人友善性的街道空間，及基地開發後對都市碳中和(Carbon neutralization)議題應有所回應。 設計單位預計在人行尺度面可提供雙層綠化、水景等舒適行走空間，預期基地內部與外部可產生 0.5 到 1℃溫差，對於建築空調系統可有效節能。在都市層面則可提供完整綠地面積，有效抑制基地碳排放量、降低環境溫度、提供周邊社區戶外休憩空間，更有住於減少空氣中的汙染物和灰塵。 3.提請同意事項 擬請貴局放寬 8 米退縮規定並同意保留現有人行道位置(約 5 至 6 米)，確保有足夠空間供行人通行使用。其餘退縮空間讓業者彈性運用作為綠化景觀水景使用(如附圖)。 本案期待與臺南市共創一個安定、兼具美感與環境永續性生存的建築空間，對於環境的汙染源提出對應，成就一個美好的生活空間為臺灣餐飲建築立下典範。 附件: 現況街景  中華路一段  新興路  中華路段一段70巷	

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	專案小組初步建議意見
		 	
公徵人8	台南市政府文化局 陳情位置：「府城歷史街區(二期)計畫擬定」案成果報告書內之南區大德街。 (109.6.19南市文建字第1090751158號)	南區都市計畫中之大德街南段計畫道路目前尚未開闢，然而南區都市計畫範圍內之大德街南側部分，建築物多已自行退縮留設出計畫道路空間，而北側部分仍未開闢且有部分日治及戰後之特色老屋。大德街為本計畫指認之重要歷史街道，考量目前發展現況，建議大德街南段北側部分取消計畫道路，而南側部分則保留計畫道路。  圖 10- 15　大德街南段建議取消計畫道路區位示意圖 備註:自「府城歷史街區(二期)計畫擬定」案成果報告書」摘錄	建議未便採納 理由: 依本府文化局南市文建字第1100803814號略以:「...，建議同意維持現行計畫辦理」予以撤案。(詳附表四)

附件五　「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

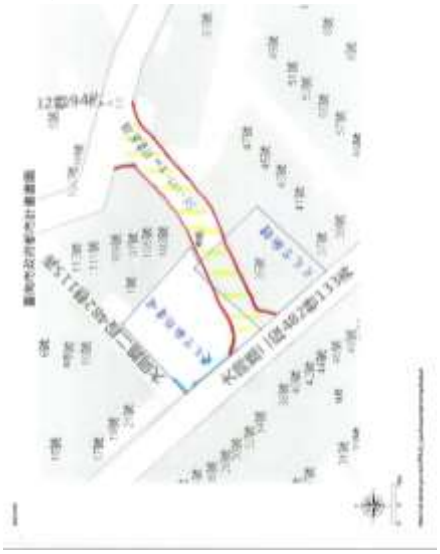
新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
(細)公展人1	公展人1	台灣中油股份有限公司油品行銷事業部台南營業處 1.南區大同路西側大同路加油站「油4」 2.南區喜樹路東側中油喜樹站「油14」 3.南區國民路東側中油國民路站「油32」 4.南區明興路東側中油灣裡站「油38」 5.南區中華西路中油安平工業區站「油44」 (109.10.12 府都綜字第1091222647A號)	1.本公司正確名稱為「台灣中油股份有限公司，變更理由欄所稱有誤。 2.前揭5站用地變更為加油站專用區後附帶條件不得作依「加油站設置管理規則」第26條第二項之使用，乃限縮本公司原有權益，並不合理。依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表所列用地類別，原屬於公共設施用地之「加油站用地」作多目標使用時，可經營停車場、洗車設施、汽機車簡易保養、汽機車及其用品之租售、代辦汽車定期檢驗、經銷公益彩券、廣告服務、便利商店、汽機車電池充電、更換服務等項目。	請維持「加油站用地」或變更為「加油站專用區」後，在符合土地使用管制及其他法令規定時得依「加油站設置管理規則」第26條第二項之使用，並免於回饋。	建議未便採納 理由: 1.有關維持「加油站用地」一節，非屬細部計畫檢討範疇。 2.有關回饋一節詳「土地使用分區管制要點變更前後對照表」第五條專案小組初步建議意見欄。
(細)公展人2	公展人2	馬OO、馬OO(列席) 陳情位置：變三-1案，同安段222-19地號 (109.10.14 府都綜字第1091241915A號)	1.SC-208-8m計畫道路影響既有建物。 2.變更範圍上有現況建物。	1.計畫道路開闢補償。 2.以其他土地抵繳回饋土地。	建議未便採納 理由: 詳變三-1案專案小組初步建議意見欄
(細)公展人3	公展人3	張OO(列席) 陳情位置：鹽埕路159巷，北極殿廟北側原有巷道 (109.10.15 府都綜字第1091239706A號)	鹽埕路159巷原有巷道，行之百年通行，未列計畫道路，改由南側計畫道路通行，影響居民出入通行。	鹽埕路159巷原有巷道，鹽埕北極殿廟北側道路列入計畫道路，以供通行。	建議未便採納 理由： 鹽埕北極殿廟北側現況通道約2~3m寬，權屬多為公有地，惟其周邊土地皆為私有地，且南側SB-35-6M計畫道路已可通行至鹽埕路，故建議維持現行計畫。 備註: 張O昌已列席109年11月27日第二次專案小組會議陳述意見。
(細)公展人4	公展人4	財團法人台灣省私立台南仁愛之家(列席) 陳情位置：變五-1案，SE-125-4M計畫道路(鹽埕段243-11地號)	1.本地號係逕為分割成四米計畫道路，應規劃配合南區南山公墓公(兒)S55之人行步道使用，本家於用地取得第一場公聽會陳述一併徵收，貴單位函覆先登錄在案後研議辦理(府工新一字第1030544560號)，迄今仍未	1.配合內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」協助地方政府推動公共設施用地	建議未便採納 理由 1.經查「SE-125-4M」計畫道路係於76年「擬定臺南市南區（健康路以南、大同路以西地區）細部計畫案」所劃設；82年「變更台南市南區（健康路以

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		(109.10.15 南都綜字第 1091241899A 號)	徵收開闢。 2.南區南山公墓公(兒)S55 新建完成後，公園用地範圍內兩側已鋪設人行步道磚與柏油路面供人車通行接續南北巷道路，本家土地已無實際計畫需求，詳如附圖。 3.貴府 108.11.27 函覆將納入此次通盤檢討案之陳情意見規劃參考(府都綜字第 1081361530 號)。 	專案通盤檢討，以解決公保地地主長期以來土地利用受限之問題。 2.懇請本次通盤檢討審議後予以恢復變更為原使用分區，維護本家土地權益，提升事業用地效益。	南、大同路以西地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」配合不減損陳情人(仁愛之家)北側土地面積，調整路型，後於 102 年「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」調整公共設施編號，現況未開闢。 2.原東側緊鄰之「公（兒）S55」內，有一通往新都路之現況通路，因「公（兒）S55」開闢而廢止，其公園內雖規劃鋪設有一步道，但其主要是供行人步行用，爰此，地方居民曾向本府陳情開闢 SE-125-4M 計畫道路。 3.另陳情人建議將計畫道路移置東側公墓用地內一節，經查該公墓用地部分屬私有地，且公墓用地檢討變更屬主要計畫範疇。 4.綜上所述，取消該計畫道路恐影響周邊街廓道路系統性，且未符本次計畫道路檢討原則，故建議維持現行計畫。 備註： 仁愛之家代表已列席 109 年 11 月 27 日第二次專案小組會議陳述意見。
(細)公展人5	公展人7	吳 OO (列席) 陳情位置：變一-1 案，公英段 1224 地號 (109.10.26 府都綜字第 1091272920A 號)	1.依據貴府 109.09.11 府都綜字第 1091056371D 號函示資料，做必要陳情說明。 2.本人居：臺南市大同路二段 482 巷 155 弄 2 號，土地座落：臺南市南區 1224-000 地號。 3.函示資料變更範圍後，前後道路交叉處，緊貼住宅房屋牆壁，在毫無迴旋空間下，本人家居進出立即面臨危險，時時刻刻有安全顧慮，同樣的道理用路人亦會面對相同狀況；貴府所做都市計劃無非要促進城市進步，市容美觀，更增進市民生活之安全性、便利性及舒適性，然此地號之規劃擬請貴府依現場環境實際狀況作必要調整。 4.請貴府規劃人員與本人聯絡，訂定時間現場會勘說明。		建議酌予採納 理由： 詳變一-1 案專案小組初步建議意見欄 備註： 1 吳 O 錦已列席 109 年 11 月 27 日第二次專案小組會議陳述意見。 2.市府業務單位已至現地勘查拍照，相關資料併提送專案小組會議供討論參考，將依委員會審議需求，再安排現勘。

「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」暨「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討配合變更主要計畫案」逾公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
(細)逾公展人1	逾公展人1	謝 OO 陳情位置：天后段 13、14 地號 (109.11.11 府都綜字第 1091375969A 號)	有關本人所有南區天后段 13、14 地號，部份屬於未開闢之計畫道路，一邊是鹽埕路，一邊是金華路，這一小段道路開了會造成交通大亂，本人不同意納入跨區重劃專案辦理公設解編，建議另案循臺南市定期通盤檢討原則，針對道路用地予以檢討取消，並回饋變更為住宅區，以利併同南側住宅土地合併利用，這樣對市區交通好，市府也不用花錢徵收、民眾土地可以整體利用，創造三贏。		建議同意採納 理由： 1.經查天后段 14 地號為住宅區，同段 13 地號為「SB-107-6M」計畫道路，係為連接鹽埕路及金華路之用，惟鹽埕路及金華路於北側約 20 公尺處交會，故該計畫道路已無串連鹽埕路及金華路之需求。 2.北側綠 S24 已納入公設專通檢討案，並以跨區重劃方式辦理，且案地面積約 33m²，若調整為其他公共設施用地，其實質效益不大。 3.綜上所述，原則同意變更為住宅區，未來得與天后段 14 地號合併利用，因案地屬狹長型公設用地，故依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」五、(四)之 3.採調降容積率方式辦理，其調整後土地強度為「住(低一)」低強度住宅區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 130%。 4.變更內容詳后附表五。
(細)逾公展人2	逾公展人2	陳 OO 陳情位置：變一-1 案；公英段 1260-11、1260-12 (109.12.7 府都綜字第 1091468458A 號)	1.依據貴府 109 年 9 月 11 日府都綜字第 1091056371D 號函辦理。 2.首先，感謝貴府都市發展局體諒本人於 89 年起多次針對旨揭道路用地劃設爭議陳情，於「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」中廢除該道路併變更為「住四」，惟變更後仍有「附帶條件」註記，並於前開函文所附明細表說明欄中載明該變更負擔 35%公共設施用地比例或以抵繳代金方式辦理乙節，本人主張應予刪除該「附帶條件」，並免除相關負擔，以為公允。 3.本案道路劃設及第及整理相關疑義，前經本人於本（109）年 7 月 10 日至貴府說明時陳述並提供相關佐證資料供參（詳見貴府都市發展局 109 年 7 月 14 日南市綜字第 109845546 號書函所送會議紀錄），顯見本人原桶盤淺 254-1、254-2、254-3 及公英段 510 等相關地號，73 年間參與具市地重劃性質之地籍整理作業分配取得公英段 1260 地號之土地時即已成就公共設施用地變更為可建築用地之相關工程、用地、行政成本等負擔條件，惟經 76 年間本區		建議同意採納 理由： 詳變一-1 案專案小組初步建議意見欄

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
			擬定都市計畫細部計畫時將旨揭道路用地畫設於本人所有之可建築用地內，方產生數十年來之爭議，今既經貴府通檢廢除該道路用地，自應無條件恢復本人原始即應享有之土地開發及為從來之使用權利，而非如其他一般公設保留地變更為可建築用地情形，依社會公平及使用者付費原則要求課予負擔。 4.綜上，雖依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第3點原則性規定，公共設施用地變更為住宅區應課予土地權利人35%之用地負擔，惟參照同原則第6點第1項規定，本案本質係屬恢復為原土地使用分區之情形，建請准予本人主旨之申請，刪除旨揭都市計畫變更案之附帶條件註記並免除相關負擔。		
(細)逾公展人3	逾公展人3	馬OO等8人 陳情位置：變三-1案；同安段222、222-5、222-6、222-7、222-8、222-18、222-19、227-1、227-5、228-1地號 (110.1.13府都綜字第1100063618A號)	各位委員好，我們是變三-1案的地主，這塊土地由於持分細分，地主多人，5整合不易，感謝這次公展方案幫我們研議土地解套的方案，不過我們都不是專業人士，自行擬定細部計畫的方式對我們太困難，所以提出以下建議，希望市府及委員同意，來解決這塊土地的問題，否則再放下去，日後也是都市計畫難以決絕的課題，肯請委員支持，我們提出以下點訴求意見: 1.本案屬於舊案，同意公開展覽方案所建議之回饋負擔比例為30%。 2.這塊土地雖為家族共有，但已經各自持分，且土地尚有建物賴以為生，拆除將無家可歸，難以重劃，也不懂繁複的自擬細計，為了體恤民眾，建請委員會同意在全數土地所有權人具共識之前提下，無需再循自擬細計或重劃這些做不到的方法，直接在本次通盤檢討透過過去全市通案性負擔土地的方式來處理就好。 3.至於回饋方式，我們建議得依照不同狀況來完成各自負擔回饋： (1)民國68年實施都市計畫前即已存在之合法房屋，若依照規定取得公務局合法房屋證明者，請同意免予回饋，直接剔除附帶條件。 (2)剩餘無法取得合法房屋證明之土地，請同意改採區外土地來捐地負擔，以利繼續居住。 (3)家族共有之區外擬捐區外土地為附近之中和段地號411-3面積340.3平方公尺及411-66面積105平方公尺，總共445.3平方公尺，現況為空地，到時後將依裁定之捐地面積分割出完整地塊面積捐出。		建議酌予採納 理由: 詳變三-1案專案小組初步建議意見欄

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
(細)逾公展人4	逾公展人4	天元宮等人 陳情位置：SE-127-8M計畫道路 (110.6.3 府都綜字第1100663491號_)	1.大林天元宮祀奉周府千歲將近140年，為大林地區宗教信仰中心，並於民國72年間完成購置現址廟地，並著手籌募建廟基金建廟，然於民國76年都市計畫劃設SE-127-8m（原C-53-8M）計畫道路穿越廟基，以致無法申請使用執照。 2.SE-127-8m計畫道路長約60公尺，尚未徵收開闢，其中南側為廟地，北側約25公尺長為兩側住宅出入口。 3.SE-127-8m之北邊15公尺處，有一私設道路(482巷15弄)寬度約6M，可代替銜接SE-81-8m(482巷)及SE-82-8m(482巷133弄)，原SE-127-8m計畫道路無開闢之必要性，且開闢將拆壞廟體。 4.綜上，建請將廟前路段予以檢討廢除，另北段部分，為避免影響兩側住戶之進出權益，土地所有權人同意變更為廣場用地。 5.檢附SE-127-8m計畫道路沿線及兩側土地所有權人檢討變更同意書與SE-127-8m計畫道路都市計畫圖。 		建議酌予採納 理由： 1.「SE-127-8M」計畫道路係於民國76年「擬定台南市南區（健康路以南、大同路以西地區）細部計畫案」所劃設（原為C-53-8M），後於102.3「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」調整公共設施編號，現況未開闢。 2.「SE-127-8M」計畫道路分別於82年及103年指定建築線在案，按82年3月6日第2587號建築線指示申請書圖，公英段1219-2、1220及1219-1等3筆土地標示為空地。另按本府民政單位104年核發之台南市寺廟登記備註有未取得建築執照、使用執照。另計畫道路北側約25公尺長為兩側住宅出入口。 3.經查陳情書所附沿線及兩側土地所有權人變更同意書尚有缺漏。 4.經查大同路二段482巷115弄屬私有土地，且依103年南市造字第00321~00339號建築執照所標示，公英段1218-11地號地主提供兩側住戶作為私設通路通行之用，據此115弄非屬現有巷道。另大同路二段482巷67弄經調閱現有巷道系統，未查有相關指定建築線之資料。 5.陳情位置所屬住宅區街廓長，為維持該街廓南北通行之功能，倘天元宮能取得大同路二段482巷115弄及67巷內所有土地權利人同意變更為廣場用地兼道路使用之證明文件時，則原則同意將SE-127-8m道路用地北側(公英段490-18地號(部份)及488-9地號)變更為廣場用地兼道路使用，其南側部分(公英段1219-1及1220-1地號)變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
					公共設施審議原則」變更為住宅區之負擔公共設施用地比例辦理，且應以本變更範圍內公共設施保留地優先負擔，不足部分再以抵繳代金方式辦理。 6.前述變更廣場用地兼道路使用之證明文件應於下次通盤檢討前取得並完成變更為住宅區之相關負擔事項，始得發布實施。 7.變更內容詳后附表五
(細)逾公展人5	逾公展人5	弈富建設股份有限公司 陳情位置：舉喜段873-1地號「廣(停)S1」廣場兼停車場用地 (110.6.24 府都綜字第1100758249A號)	原計畫「廣(停)S1」廣場兼停車場用地(0.0395公頃)變更為新計畫「住三(附)」低密度住宅區(0.0395公頃)。 變更理由因該「廣(停)」用地係道路變更且尚未徵收開闢，考量SH-18-12M已取得開闢，該廣場兼供停車場用地以無實質功能，為提高土地使用效益，若該「廣場兼供停車場用地」之土地所有權人與相鄰之住宅區土地所有權人相同時，則變更為住宅區，並依「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。 說明： (原)地主因年邁已高，加上因搬遷問題原收件(戶籍)地址以(誤植為「已」)長期無人收取信件，因而造成未能在申辦變更規範日期內申請變更。 基於上節，特此提出陳情，請求主辦單位可依「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，於以開放變更地號873-1之地目。		建議酌予採納 理由: 1.經查案地於74年發布實施之「擬定台南市（喜樹、灣裡地區）細部計畫案」劃設為「計畫道路用地」,後於91年11月21日發布實施之「變更台南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」變更為「廣(停)」用地。 2.次查案地前經台南市都市計畫委員會102年9月26日第28次審議「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)」通盤檢討」(補辦公開展覽）案第補一-5案決議略以:「維持本會第17次會議決議，並應由申請人於本次會議紀錄文到1年內分別由「廣(停)S1」、「廣（停）S2」、「廣（停）S3」、「廣(停)S4」、「廣(停)S5」及部分「廣（停）S6」內全部土地所有權人與市府簽訂協議書始得發布實施，否則維持原計畫。」,承上其中「廣(停)S5」及「廣(停)S6」已與市府簽訂簽協議書並發布實施，後亦依原「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」回饋比例40%完成回饋事宜，其他4處廣（停）用地之全部土地所有權人因未於期限內與市府簽訂協議書，故維持廣（停）用地。 3.本府交通局列席代表表示「廣（停）S1~S4」等4處

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
					廣場兼供停車場用地其街廓深度淺，開闢供作停車場使用之效益不高，且該地區周邊路邊停車尚且足夠；另SH-18-12m已取得開闢，「廣（停）S1~S4」等4處廣場兼供停車場用地目前尚未開闢徵收，無供通行之必要，綜上所述，該4處廣場兼供停車場用地土地所有權人與相鄰之住宅區土地所有權人相同，且非屬公有地者，則同意變更為住宅區，反之，則維持「廣場兼供停車場用地」。 4.由於「廣（停）S5」及「廣（停）S6」等2處廣場兼供停車場用地之回饋比例為40%，故本次回饋比例仍維持40%，考量該4處廣場兼供停車場用地面積分別小於1000平方公尺，原則同意改以抵繳代金方式辦理；同時為確保變更都市計畫之實施，應同時於本府通知日起1年分別由「廣（停）S1」、「廣（停）S2」、「廣（停）S3」、「廣（停）S4」內全部土地所有權人與內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內繳納完畢，始得發布實施。 5.其餘回饋規定則比照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。 6.變更內容詳后附表五
(細)逾公展人6	逾公展人6	蔡O中 陳情位置：SC-14-15M計畫道路 (110.8.9府都綜字第1100935250A號[臺南市政府工務局**110**年8月4日南市工新三字第1100924294	**陳情要求：** 茲因臺南市政府計畫開闢南區SC-14-15m道路，恐將拆除本人一半房舍，本人及兄長兩家人皆住於此，且本人及兄長收入有限，家中尚有年幼子女須扶養，每月所得僅能勉強支撐日常之用，若依原計畫拆除，縱有補償費用，仍無法負擔上漲房價，現況道路已開闢，但部分未納入都市計畫道路範圍，懇請市府重新調整，使本人及兄長兩家人得已有安家之所，望大局鑒核。 **陳情概述：** 現南區SC-14-15m計畫道路上，座落南區喜北段588-1地號土地上房屋，此次陳情為保留自家		建議酌予採納 說明: 1.有關SC-14-15m計畫道路係屬74年「擬定台南市(喜樹、灣裡地區)細部計畫案」劃設。 2.工務局代表說明如下 (1)陳情位置刻由本府辦理徵收開闢事宜，預計分5年編列預算徵收，工程則由營建署執行，本案計畫道路調整，尚不影響計畫道路開闢期程。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
		號函轉])	廚房主體及客廳主體三分之二，希望保留大部分主要居住生活空間。 **變更方案:** 陳情變更南區喜北段 588-1、586-3 地號道路用地土地部分變更為住宅區，南區喜北段 595-4、595-5 地號農業用地部分變更為道路用地    	(2)考量陳情人尚屬經濟弱勢，無能力異地購屋，爰建請在不損及其他私有土地權益下，略將計畫道路往東調整，以保留基本生活功能所需居住空間。 (3)本案亦與陳情人協商獲具共識，陳情人原則上同意本府辦理協議價購，且未來將視都委會審議結果，辦理後續土地分割及相關補償事宜。 (4)本案細部計畫道路調整涉及主要計畫分區調整(農業區變更為住宅區)，該調整範圍屬公有地，亦不影響開闢期程。 3.有關市府工務局函轉之建議方案，出席委員建議為避免產生過多道路折點，應以平順曲線劃設一節，經套繪權屬圖及航測地形圖後，若以平順曲線調整計畫道路，恐損及東側私有住宅區。 4.綜上所述，本案原則同意以工務局函轉之建議方案通過，惟因本案東北側調整由涉及主要計畫內分區調整，併請於配合變更主要計畫案中列案。 5.其中道路用地變更住宅區部分，面積約為 15 平方公尺極為狹小，故建議依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」五(四)之3.採調降容積率方式辦理。 6.變更內容詳后附表五

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
(細)逾公展人7	逾公展人7	文化部 陳情位置：「國定古蹟五妃廟保存計畫」涉及南區體育場用地及台鹽住宅區之都市設計準則規定 (110年4月30日文授資局蹟字第1103004577號	一、復貴局110年3月30日南市都綜字第1100408506號書函。 二「國定古蹟五妃廟保存計畫」係本部依據文化資產保存法第37條與古蹟保存計畫作業辦法，會同有關機關臺南市政府訂定。 三、第五章第四節，分別針對中西區與南區細部計畫，詳列具體變更條文內容包括： （一）臺南市南區部分：「國定古蹟五妃廟保存計畫」第五章第四節之表5-5（五妃廟古蹟保存區周邊範圍（南區部分）之現行都市設計審議規範與變更條文對照表）（計畫第5-22頁）。 （二）臺南市中西區部分：「國定古蹟五妃廟保存計畫」第五章第四節之表5-3（五妃廟古蹟保存區周邊範圍之現行退縮建築規定與變更條文對照表）（詳計畫第5-12頁）、表5-4（五妃廟古蹟保存區周邊範圍（中西區部分）之現行都市設計準則與變更條文對照表）（詳計畫第5-16頁）。 四、依文化資產保存法第37條第2項：「古蹟保存計畫公告實施後，依記畫內容應修正或變更之區域計畫、都市計畫或國家公園計畫，相關主管機關應按各計畫所定期限辦理變更作業.」 五、請將本案「國定古蹟五妃廟保存計畫」表5-5南區變更內容與附表計畫圖說南區範圍，納入臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案內。至於本保存計畫表5-3、表5-4中西區變更內容與附表計畫圖說中西區範圍，另請貴局錄案，並納入下次中西區細部計畫通盤檢討時變更辦理。 		建議酌予採納 理由: 1.「國定古蹟五妃廟保存計畫」保存計畫範圍涉及本市中西區及南區，其中中西區部分非屬本次檢討範疇，建議納入中西區細計第三次通盤檢討案中。 2.有關建議將五妃廟古蹟保存區周邊範圍(南區部分)納入都市設計審議範圍並規定其審議層級一節，原則同意採納。 3.有關建議建築高度限制及立面色彩規範一節，因(1)本市相關都審案件中，多數古蹟保存區周邊之建物高度皆高於古蹟，於都審時乃著重於視覺環境融合協調及予以適當退縮推定，且因台南市古蹟眾多，為避免限制古蹟保存區周邊地區私有建築土地開發容積，相關高度管制規定皆已取消；文資局建議高度管制採原則非強制性規定，且其高度管制範圍非屬整個街廓，於未來規劃或執行認定上具有一定困難度。(2)體育場用地及台鹽所屬之住宅區等管制範圍與五妃廟相隔22米寬健康路，體育場用地依規定應退縮5米建築，據此與五妃廟環境關係較為疏遠；且色彩指定部分，不論於都審階段或於實際執行認上具有一定差異性難度。(3)管制範圍未來申請建築提送都市設計委員會審議時，應提出整體景觀視覺模擬分析，包含建築物高度、量體大小、外觀造型、立面材質及色彩計畫等設計內容，並與古蹟審議委員會召開聯席審查會議，因此未來亦可透過聯審會議針對色彩及建築物高度進行討論。綜上所述，有關建築高度限制及立面色彩規範建議併入都市設計準則(公展版)檢討後條文

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
			   		內容第十條第二條中規範。 4.同時將其建議之第十九條之三規定併入都市設計準則(公展版)檢討後條文內容第十條第二條中規範。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
			 		

附表一　「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」變更內容明細表(依歷次專案小組初步建議修正後方案)

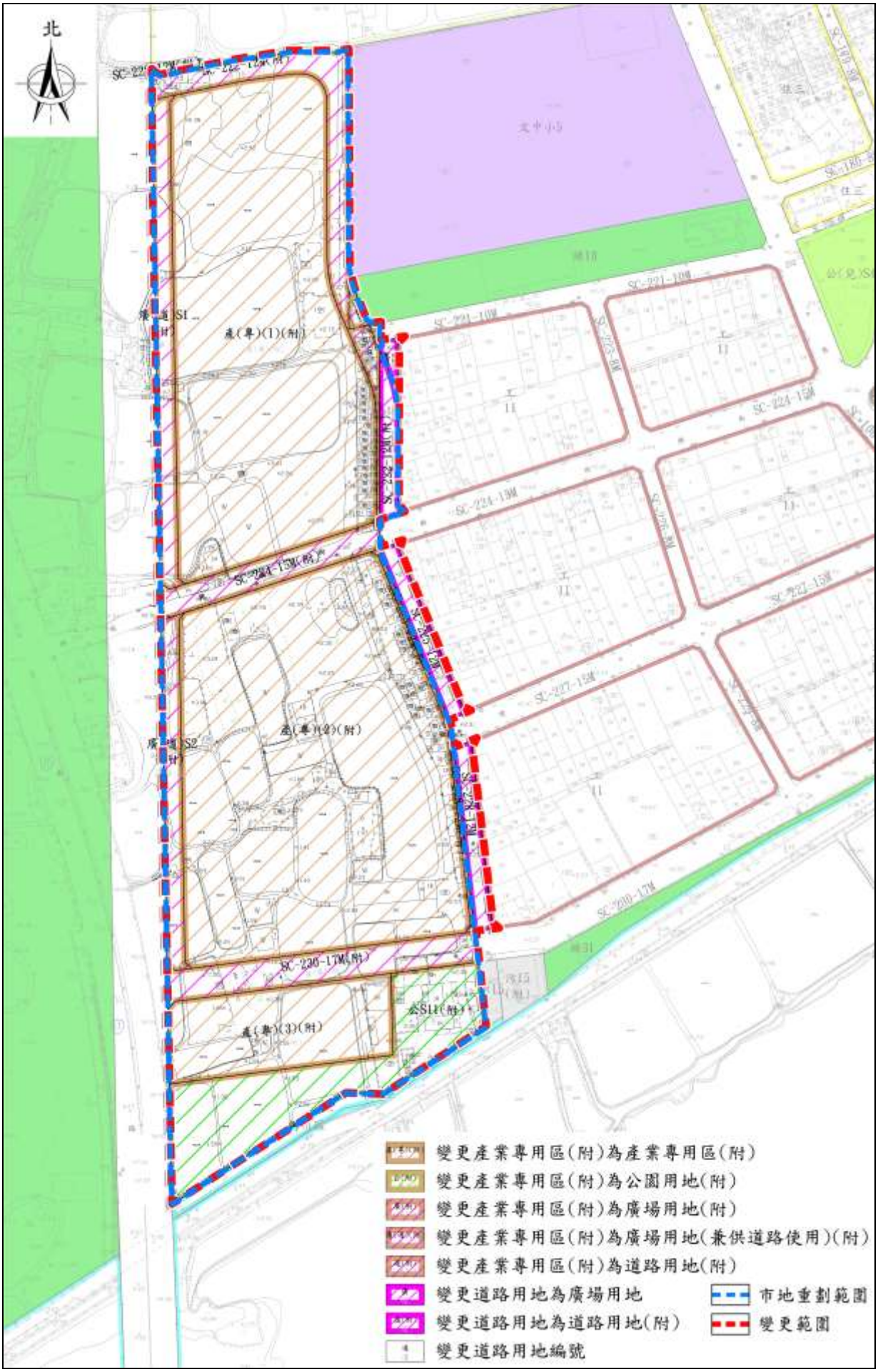
編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明
		原計畫	新計畫		
一-1	大林路（5-24-12M）以南，「公37」公園用地南側	「住四」住宅區（0.0065公頃）	「SE-86-12M」道路用地（0.0065公頃）	1.配合「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」變更第97案指導原則，變更部分住宅區為細部計畫道路用地。 2.為避免新劃設計畫道路與原計畫道路系統過於相近，造成行車安全疑慮及為促進土地有效利用，將部分SE-87-8M計畫道路變更為住宅區；查前述變更為住宅區屬私有土地部分屬38年主要計畫劃定之「公3」公園用地；該「公3」公園用地分別於71、72年變更為殯儀館用地、綠地及低密度住宅區，並於72年間以類重劃方式辦理地籍整理，並按當年核發之地籍整理土地改良費用證明書所示，已提供60%負擔公共設施，僅領回40%之土地，惟76年擬定細部計畫時，未考量此因素而劃設為公共設施用地，為維護其權益，故將原分區視為住宅區，並按「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定免予回饋。另變更為住宅區屬公有土地部分則依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。 3.SE-87-8M與SE-81-8M計畫道路之截角，為避免影響現有建築物，則以特殊截角方式劃設。 4.另串聯南北向（5-25-12M與SE-86-12M）道路用地，變更部分住宅區為道路用地。	
		低密度住宅區（0.64m^2）	「SE-86-12M」道路用地（0.64m^2）		
		「住四」住宅區（0.0081公頃）	「SE-87-8M」道路用地（0.0081公頃）		
		「住四」住宅區（0.0069公頃）	「SE-87-8M」道路用地（0.0069公頃）		
		「住四」住宅區（0.0169公頃）	「SE-87-8M」道路用地（0.0169公頃）		
		低密度住宅區（0.1519公頃）	「SE-87-8M」道路用地（0.1519公頃）		
		低密度住宅區（0.0012公頃）	「住四（附）」住宅區（0.0011公頃）		【附帶條件】 1.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理，其中負擔公共設施用地比例為35%。 2.因變更面積小於1,000m^2，得以抵繳代金方式辦理，或得以變更範圍內之公共設施保留地優先負擔，不足部分再以抵繳代金方式辦理。
		低密度住宅區（0.0003公頃）	「住四（附）」住宅區（0.0003公頃）		
		低密度住宅區（0.0028公頃）	「住四（附）」住宅區（0.0028公頃）		
	公英段1260-12地號	「SE-87-8M」道路用地（0.0353公頃）	「住四」住宅區（0.0353公頃）		



變一-1 案　變更內容示意圖(依歷次專案小組初步建議修正)

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明
			原計畫	新計畫		
暫 1	二-4	計畫區西南端，2-11-30M 計畫道路東側	「產(專)（附）」產業專用區（2.5402 公頃）	「產(專)(1)(附)」產業專用區（2.5402 公頃）	1.市府水利局前於 96 年間辦理興建臺南污水下水道系統之徵收作業，惟 102 年為充分運用臺南既有污水廠，將部分民生污水系統整併，爰再無使用「污 14（附）」興闢水資源中心之用地需求。案經內政部 105 年同意廢止徵收，並於 107 年完成廢止徵收作業。 3.經查計畫區產業發展用地開闢率已達飽和，惟地方產業擴充發展及周邊重大建設招商所帶動支援性產業進駐，實有增加產業發展腹地需求。爰此，透過區位條件、聯外交通系統優勢塑造產業供應鏈，匯集臺 17 線及臺 86 線關聯產業，變更為產業專用區。 4.為強化產業專用區運輸特型、交通安全考量，將原「SC-222」道路用地略往西調整並將寬度調整為 12m，同時在不影響灣裡工業區建築線指定與其出入權益，劃設廣場用地。 5.為確保整體環境品質，提升防災滯洪功能，於南側臨二仁溪側劃設大型公園用地。 6.考量西側緊鄰之「2-14-30M」道路用地尚未開闢，因應西側聯外交通需求，劃設 10m 寬廣場用地兼供道路使用。 7.東側則考量未來開發後區內運輸特性，將原「SC-225」及「SC-228」二條道路用地由 10m 寬調整為 12m 寬，並配合調整「SC-227」道路用地長度。 8.配合「SC-222」計畫道路路型調整，劃設「SC-221」計畫道路截角，並調整道路長度。 9.污水處理廠用地變更為產業專用區涉及主要計畫分區調整，已同時於主要計畫中將污水處理廠用地變更為產業專用區。	【附帶條件】應以市地重劃方式辦理開發
			「產(專)（附）」產業專用區（2.9663 公頃）	「產(專)(2)(附)」產業專用區（2.9663 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.5610 公頃）	「產(專)(3)(附)」產業專用區（0.5610 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.2716 公頃）	「廣(道)S1(附)」廣場用地(兼供道路使用)（0.2716 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.1950 公頃）	「廣(道)S2(附)」廣場用地(兼供道路使用)（0.1950 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0043 公頃）	「SC-221-10M(附)」道路用地（0.0052 公頃）		
			「SC-222-10M」道路用地（0.0004 公頃）			
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0005 公頃）			
			「產(專)（附）」產業專用區（0.3427 公頃）	「SC-222-12M(附)」道路用地（0.4412 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0011 公頃）			
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0165 公頃）			
			「SC-222-10M」道路用地（0.0809 公頃）			
			「產(專)（附）」產業專用區（0.1937 公頃）	「SC-224-15M(附)」道路用地（0.1937 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0211 公頃）	「SC-225-12M(附)」道路用地（0.0211 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0031 公頃）	「SC-227-15M(附)」道路用地（0.0031 公頃）		
			「產(專)（附）」產業專用區（0.0210 公頃）	「SC-228-12M(附)」道路用地（0.0210 公頃）		

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明
			原計畫	新計畫		
			「產(專)（附）」 產業專用區 （0.2953 公頃）	「SC-230-17M(附)」 道路用地 （0.2953 公頃）		
			「產(專)（附）」 產業專用區 （0.7159 公頃）	「公 S11(附)」 公園用地 （0.7159 公頃）		
			「產(專)（附）」 產業專用區 （0.11 m^2）	「廣 S5（附）」 廣場用地 （0.11 m^2）		
			「SC-222-10M」 道路用地 （0.0185 公頃）	「廣 S5」 廣場用地 （0.0185 公頃）		
			「SC-225-10M」 道路用地 （0.1035 公頃）	「SC-225-12M」 道路用地 （0.1035 公頃）		
			「SC-228-10M」 道路用地 （0.1048 公頃）	「SC-228-12M」 道路用地 （0.1048 公頃）		



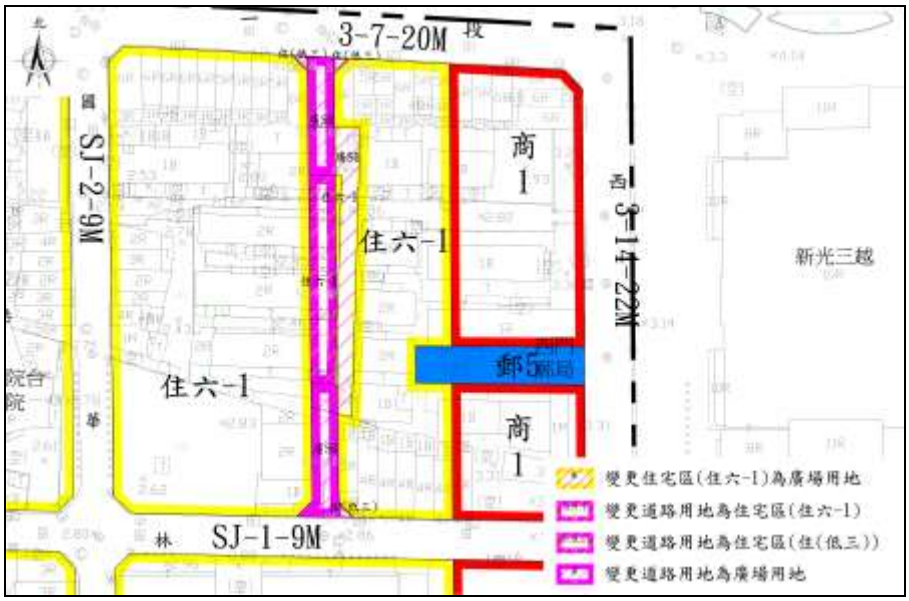
暫 1 案(原變二-4 案)　變更內容示意圖(依歷次專案小組初步建議修正)

新編號	原編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
暫 2	三-1	明興路（3-30-20M）以東，明興路 1181 巷（3-56-15M）南側之「住三（附）」住宅區	附帶條件： 應整體開發完成後始得發照建築。	附帶條件： 1.土地權利關係人得比照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」採變更回饋方式辦理，其回饋負擔比例為 30% 2.案地變更面積為0.11公頃，惟考量範圍內建築物密集，原則同意改以抵繳代金方式辦理，回饋代金之計算方式，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。 3.變更範圍內土地若符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」六、(四)規定，能出具經建築主管機關審認屬合法房屋證明文件者，則同意免予回饋。 4.為確保申請變更都市計畫之實施，變更範圍全部土地所有權人應同時於本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內繳納完畢，始得發布實施。	1.查案地係於 91 年「變更臺南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」考量與灣裡加油站相近，由加油站用地變更為附帶條件住宅區，但地主需捐地 30%做為停車場用地；惟案地迄今尚未依附帶條件規定辦理。 2.本案回饋負擔比例未於附帶條件明載，為利後續執行，爰依前次變更案之變更內容明細表所載內容與精神，修正附帶條件內容。	



暫 2 案(原變三-1 案)　變更內容示意圖(依歷次專案小組初步建議修正)

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
三-1	四-1	鹽埕段3-681地號	「SJ-8-6M」計畫道路（0.0006公頃）	「住（低三）」低強度住宅區（0.0006公頃）	1.經查 SJ-8-6M(原編號為C-18-6M)道路用地，係屬38年公布之6公尺計畫道路。 2.計畫道路穿越經藍晒圖文創園區，致使園區內空間活化有諸多限制，為利園區整體發展及長久營運且該計畫道路已無供通行使用之必要性，故將SJ-8-6M變更為住宅區；同時將藍晒圖文創園區內，部分現有供通行之步行空間劃設為廣場用地，以維持藍晒圖文創園區紋理及確保行人通行系統連貫性。 3.前述變更為住宅區屬私有土地部分，考量變更範圍狹小，故依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3.規定，採調降容積率方式辦理回饋，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於156%。另屬公有地部分，屬公設用地與可建築用地位置調整，故無涉及變更回饋事宜。	
		鹽埕段3-683地號	「SJ-8-6M」計畫道路（0.0006公頃）	「住（低三）」低強度住宅區（0.0006公頃）		
		鹽埕段3-684地號	「SJ-8-6M」計畫道路（0.0006公頃）	「住（低三）」低強度住宅區（0.0006公頃）		
		永華路以南、樹林街北側	「SJ-8-6M」計畫道路（0.0277公頃）	「住六-1」住宅區（0.0277公頃）		
			「住六-1」住宅區（0.0277公頃）	「廣S6」廣場用地（0.0277公頃）		
			「SJ-8-6M」計畫道路（0.0188公頃）	「廣S6」廣場用地（0.0188公頃）		
			「SJ-8-6M」計畫道路（0.0160公頃）	「廣S6」廣場用地（0.0160公頃）		



變三-1案(原變四-1案)　變更內容示意圖(依歷次專案小組初步建議修正)

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明
			原計畫	新計畫		
三-4	五-1	計畫區4m寬道路	「SC-239-4m」道路用地	「廣(道)S3」廣場用地兼道路使用	1.依歷次通檢及個案變更計畫書所載規劃原意或有敘明作為人行步道者計有SB-41、SB-63、SC-231、SC-232、SC-233、SC-234、SC-235、SC-236、SC-237、SC-238、SC-239、SC-240、SC-241、SC-242、SE-124、SE-125、SH-19 等 17 條。 2.前述 17 條人行步道於前次通盤檢討彙整時,歸類為計畫道路。 3.為避免執行疑義，調閱前述人行步道現況、指定建築線、建築發照及法定停車空間留設等情形，並參酌規劃原意，符合下列原則者，調整為「廣(道)」廣場用地兼道路使用；反之，未符合者，則依其規劃原意,調整為僅供人行使用之步道。 (1)兩側均為住宅區，且具有實際通行功能者。 (2)未臨接或未串連至公園、綠地及學校者。 4.另 SC-232、SC-233、SC-234 及 SC-236 等 4 條人行步道已納入公設專通檢討中,故未納入本案檢討範圍。	
			「SC-240-4m」道路用地	「廣(道) S4」廣場用地兼道路使用		
			「SE-124-4m」道路用地	「廣(道) S5」廣場用地兼道路使用		
			「SB-41-4m」道路用地	「SB-41-4m」道路用地(僅供人行使用之步道)		
			「SB-63-4m」道路用地	「SB-63-4m」道路用地(僅供人行使用之步道)		
			「SC-231-4m」道路用地	「SC-231-4m」道路用地(僅供人行使用之步道)		
			「SC-235-4m」道路用地	「SC-235-4m」道路用地(僅供人行使用之步道)		
			「SC-237-4m」道路用地	「SC-237-4m」道路用地(僅供人行使用之步道)		
			「SC-238-4m」道路用地	「SC-238-4m」道路用地(僅供人行使用之步道)		
			「SC-241-4m」道路用地	「SC-241-4m」道路用地(僅供人行使用之步道)		
			「SC-242-4m」道路用地	「SC-242-4m」道路用地(僅供人行使用之步道)		
			「SE-125-4m」道路用地	「SE-125-4m」道路用地(僅供人行使用之步道)		
			「SH-19-4m」道路用地	「SH-19-4m」道路用地(僅供人行使用之步道)		

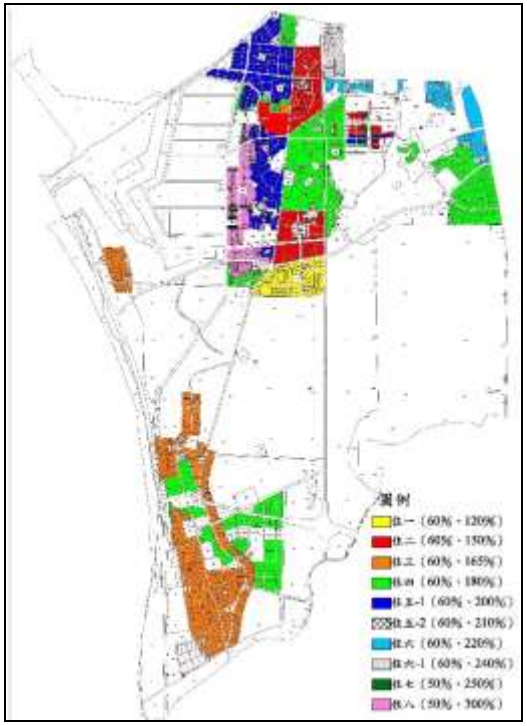
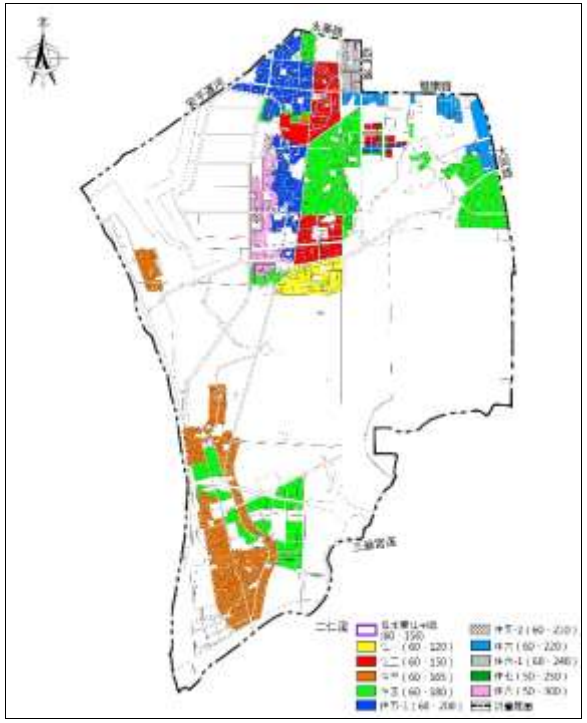
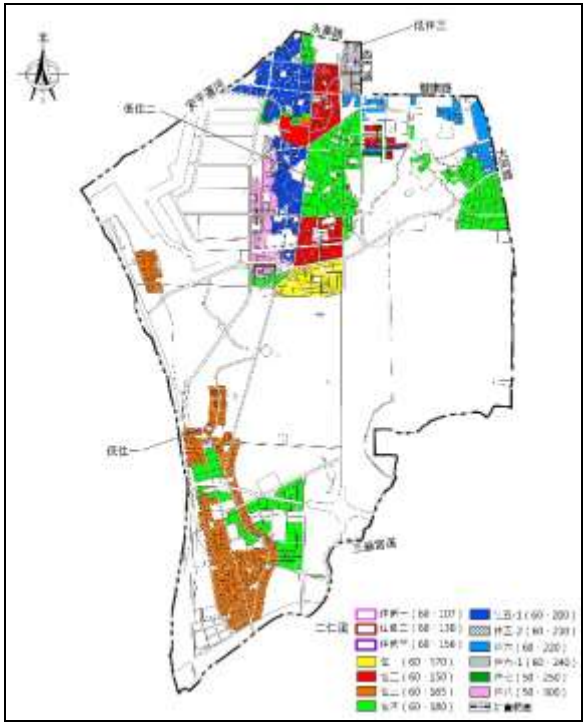




變三-4 案(原變五-1 案)　變更內容示意圖(依歷次專案小組初步建議修正)

附表二　依專案小組初步建議修正後土地使用分區管制要點條文內容

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>公開展覽條文內容</th><th>依專案小組初步建議修正後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>壹、總則
第一條　本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法臺灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。</td><td>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。</td><td>（同公開展覽條文）</td><td>配合臺南市升格為直轄市修訂法源依據。</td></tr>
<tr><td>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，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</td><td>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，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</td><td>（同公開展覽條文）</td><td></td></tr>
<tr><td>貳、住宅區
第三條　住宅區之建蔽率與容積率依表四-4 之規定（圖四-2）：
表四-4　住宅區使用強度一覽表
<table><tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td>住一</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>住二</td><td>60</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>住三</td><td>60</td><td>165</td><td></td></tr><tr><td>住四</td><td>60</td><td>180</td><td></td></tr><tr><td>住五-1</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>住五-2</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>住六</td><td>60</td><td>220</td><td></td></tr><tr><td>住六-1</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td>住七</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>住八</td><td>50</td><td>300</td><td></td></tr></table></td><td>第三條　住宅區土地使用管制
一、住宅區之建蔽率與容積率不得超過下表規定（附圖 1）：
<table><tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td>住一</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">120</td><td></td></tr><tr><td>住一（附）</td><td></td></tr><tr><td>住二</td><td>60</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>~~住（低）~~</td><td>~~60~~</td><td>~~156~~</td><td>~~變四-1 案~~</td></tr><tr><td>住三</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">165</td><td></td></tr><tr><td>住三（附）</td><td></td></tr><tr><td>住四</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">180</td><td>主計（五通）變 163 案</td></tr><tr><td>住四（附）</td><td>主計（五通）變 190 案</td></tr><tr><td>住五-1</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>住五-2</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>住六</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">220</td><td></td></tr><tr><td>住六（附）</td><td>主計(五通)變 175、176 案，詳註 2。</td></tr><tr><td>住六-1</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td>住七</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>住八</td><td>50</td><td>300</td><td>主計（五通）變 40 案</td></tr></table>註 1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）(第二階段）案」之簡稱。
註 2：上表依主計(五通)變 175、176 案所變更之「住六（附）」住宅區（原為「商 1-1（附）」、「商 1-2（附）」商業區），如於下次主要計畫通盤檢討公</td><td>第三條　住宅區土地使用管制
一、住宅區之建蔽率與容積率不得超過下表規定（附圖 1）：
<table><tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td><u>住（低一）</u></td><td><u>60</u></td><td><u>107</u></td><td><u>變三-3 案</u></td></tr><tr><td><u>住（低二）</u></td><td><u>60</u></td><td><u>130</u></td><td><u>變三-2 案</u></td></tr><tr><td><u>住（低三）</u></td><td><u>60</u></td><td><u>156</u></td><td><u>變三-1 案</u></td></tr><tr><td>住一</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">120</td><td></td></tr><tr><td>住一（附）</td><td></td></tr><tr><td>住二</td><td>60</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>住三</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">165</td><td></td></tr><tr><td>住三（附）</td><td></td></tr><tr><td>住四</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">180</td><td>主計（五通）變 163 案</td></tr><tr><td>住四（附）</td><td>主計（五通）變 190 案</td></tr><tr><td>住五-1</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>住五-2</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>住六</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">220</td><td></td></tr><tr><td>住六（附）</td><td>主計（五通）變 175、176 案，詳註 2。</td></tr><tr><td>住六-1</td><td>60</td><td>240</td><td><u>變三-1 案</u></td></tr><tr><td>住七</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>住八</td><td>50</td><td>300</td><td>主計（五通）變 40 案</td></tr></table>註 1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）(第二階段）案」之簡稱。
註 2：上表依主計(五通)變 175、176 案所變更之「住六（附）」住宅區（原為「商 1-1（附）」、「商 1-2（附）」商業區），如於下次主要計畫通盤檢討公</td><td>1.整併原第三及第四條相關條文並調整條次及配合臺南市升格為直轄市修訂法源依據，同時文辭修訂以資明確。
2.為利查考，備註說明涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段）案」【以下簡稱為：「主計（五通)」】之變更案號。
3.配合變更案新增「住（低)」低強度住宅區，並予以適當編號，以利執行管理。
4.「主計（五通）變 190 案」僅修正附帶條件內容，其餘維持。
5.依據「主計(五通)」變更內容檢討住宅區土</td></tr>
</table>

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
	開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。	開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。	地使用強度說明如下： (1)配合「主計(五通）變 163 案」變更精神，將變為住宅區部分訂定為「住四（附)」。 (2)配合「主計(五通)變 175、176 案」並參酌原「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之「住宅區變更為商業區，仍應維持原住宅區之建蔽率及容積率」之精神，將其使用強度訂定為「住六(附)」；另為利後續土地開發使用管理，於備註增訂完成回饋後變更為商業區之土地使用管制內容。 (3)配合「主計(五通）變 40 案」參酌毗鄰分區訂定為「住八」。
第四條　住宅區使用性質依都市計畫法相關規定辦理。  圖四-2　住宅區土地使用強度管制示意圖	二、住宅區土地及建築物之使用依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。  附圖 1	二、住宅區土地及建築物之使用依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。  附圖 1	
參、商業區 **第五條**　商業區之建蔽率與容積率依表四-5 之規定（圖四-3）： 表四-5　商業區使用強度一覽表	**第四條 商業區土地使用管制** 一、商業區之建蔽率與容積率不得超過下表規定（附圖 2）：	**第四條 商業區土地使用管制** 一、商業區之建蔽率與容積率不得超過下表規定（附圖 2）：	1. 整併原第三及第四條相關條文並調整條次及配合臺南市

現行條文內容

商業區編號	建蔽率（%）	容積率（%）	備註
商 25（附）	-	-	因尚未依「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留，另案辦理部分）」規定完成細部計畫擬定，故其應依「住四」住宅區之土地使用管制規定辦理。
商 98（附）	80	160	水交社（原商 64）
商 1-1（附）	60	220	水交社
商 1-2（附）	60	220	水交社
商 1-3（附）	60	220	水交社
商 92-1（附）	80	250	水交社（原商 62）
商 92-2（附）	80	250	水交社（原商 62）
商 125	80	250	舉喜重劃區
商 118（附）	80	280	
商 119（附）	80	280	
商 120（附）	80	280	
商 122（附）	80	280	
商 96（附）	80	305	水交社（原商 63）
商 1	80	320	3-14-22M（西門路）西側
商 8	80	320	中華西路與新興路口
商 111（附）	80	320	

公開展覽條文內容

商業區編號	建蔽率（%）	容積率（%）	備註
商 98（附）	80	160	
商 25	60	220	主計（五通）變 163 案
商 92-1（附）	80	250	
商 92-2（附）	80	250	
商 125	80	250	
商 118	80	280	主計（五通）變 188 案
商 119（附）	80	280	主計（五通）變 187 案
商 120（附）	80	280	主計（五通）變 187 案
商122	80	280	主計（五通）變 188 案
商 96（附）	80	305	
商 1	80	320	
商 8	80	320	
商 111（附）	80	320	

註：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。

依專案小組初步建議修正後條文內容

商業區編號	建蔽率（%）	容積率（%）	備註
商 98（附）	80	160	
商 25	60	220	主計（五通）變 163 案
商 92-1（附）	80	250	
商 92-2（附）	80	250	
商 125	80	250	
商 118	80	280	主計（五通）變 188 案
商 119（附）	80	280	主計（五通）變 187 案
商 120（附）	80	280	主計（五通）變 187 案
商122	80	280	主計（五通）變 188 案
商 96（附）	80	305	
商 1	80	320	
商 8	80	320	
商 111（附）	80	320	

註：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。

修正說明

升格為直轄市修訂法源依據，同時文辭修訂以資明確。

2.為利查考，備註說明涉及「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」【以下簡稱為：「主計（五通）」】之變更案號。

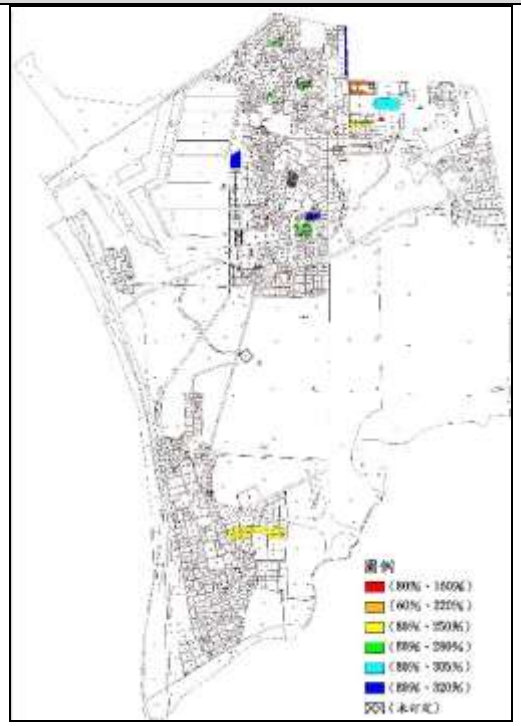
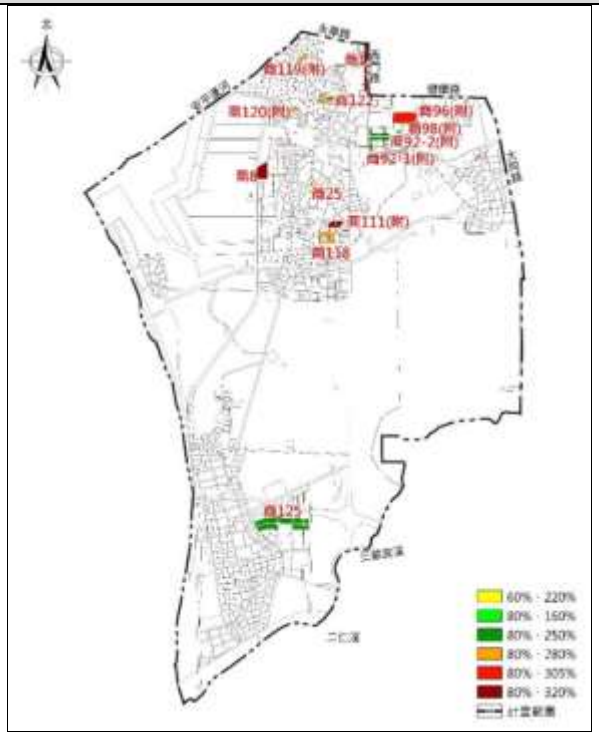
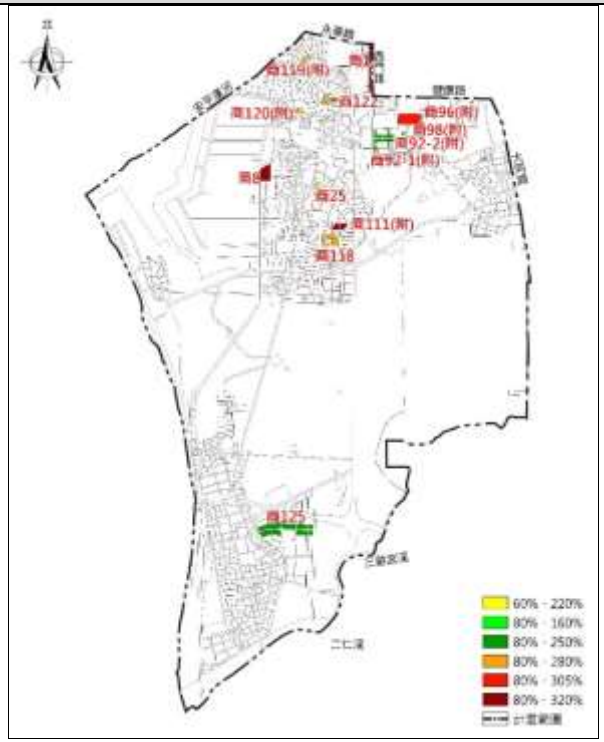
3.依據「主計（五通）」變更內容檢討商業區土地使用強度說明如下：

(1)依「主計（五通）變 163 案」訂定「商 25」使用強度，並刪除「附」。

(2)配合「主計（五通）變 188 案」刪除「商 118、商 122」之「附」。

4.經查核計畫範圍內無「商 1-3（附）」，爰覈實刪除。

5.參酌本市鄰里商業區性質，增列「商 119（附）」、「商 120（附）」之使

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
 圖四-3　商業區土地使用強度管制示意圖 **第六條**　商業區之建築物及土地使用依下列之規定： 一、「商 8」、「商 119（附）」、「商 120（附）」建築物及土地不得作為舞廳（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使用。 二、「商 119（附）」、「商 120（附）」作下列使用時，應比照「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標準辦理相關回饋。 （一）戲院。 （二）電影片（映演）業。 （三）電子遊戲場。 （四）歌廳。 （五）機械式遊樂場。 （六）保齡球館。	 附圖 2 二、商業區土地及建築物之使用依下列規定： （一）「商 8」除不得作為舞廳（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使用外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。 （二）「商 119（附）」、「商 120（附）」之使用除下列規定外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。 1.不得作為舞廳（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使用。 2.作下列使用時，應比照「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」辦理相關回饋。 (1)戲院；(2)電影片（映演）業；(3)電子遊戲場；	 附圖 2 二、商業區土地及建築物之使用依下列規定： （一）「商 8」除不得作為舞廳（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使用外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。 （二）「商 119（附）」、「商 120（附）」之使用除下列規定外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。 1.不得作為舞廳（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使用。 2.作下列使用時，應比照「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」辦理相關回饋。	用回饋項目，以維持都市計畫執行之公平性。 6. 為避免產生後續執行疑義，參酌「行政院主計處行業統計分類」，並參採本府文化局之建議予以修訂「商 96」及「商 98」容許使用項目。

現行條文內容

（七）樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。

三、「商 98（附）」及「商 96（附）」建築物及土地不得作下列使用（詳表四-6）：

表四-6 「商 98(附)」及「商 96（附）」商業區限制使用項目一覽表

使用組別	使用項目
精神病院	精神病院
公用事業設施	1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施。 2.捷運場站設施。 3.變電所。 4.煤氣、天然氣整壓站。 5.無線電或電視設施。 6.有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電臺、廣播公司、電視公司。 7.鐵路客貨站及鐵路用地。 8.電信機房。 9.自來水或下水道抽水站。 10.自來水處理廠或配水設備。 11.加油站、液化石油氣汽車加氣站。 12.線路維修中心。 13.其他公用事業設施。
特種服務業	1.酒家。2.酒吧。3.舞廳。4.特種咖啡茶室。
宗祠及宗教建築	1.宗祠（祠堂、家廟）。2.教堂。 3.寺廟、庵堂及其他類似建築物。
娛樂服務業	1.戲院、劇院、劇場、電影院。 2.歌廳。3.夜總會、俱樂部。 4.兒童樂園。5.電動玩具店。 6.樂隊業。 7.錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業 8.舞場、舞蹈表演場。9.釣蝦、釣魚場。 10.視聽理容業、觀光理髮業。

公開展覽條文內容

(4)歌廳；(5)機械式遊樂場；(6)保齡球館；(7)視聽歌唱；(8)樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。

（三）「商 98（附）」及「商 96（附）」除不得做下列規定外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。

使用組別	使用項目
精神病院	精神病院
公用事業設施	1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施。 2.捷運場站設施。 3.變電所。 4.煤氣、天然氣整壓站。 5.無線電或電視設施。 6.有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電臺、廣播公司、電視公司。 7.鐵路客貨站及鐵路用地。 8.電信機房。 9.自來水或下水道抽水站。 10.自來水處理廠或配水設備。 11.加油站、液化石油氣汽車加氣站。 12.線路維修中心。 13.其他公用事業設施。
特種服務業	1.酒家。2.酒吧。3.舞廳。4.特種咖啡茶室。
宗祠及宗教建築	1.宗祠（祠堂、家廟）。2.教堂。 3.寺廟、庵堂及其他類似建築物。
娛樂服務業	1.歌廳。 2.夜總會、俱樂部。 3.電動玩具店。 4.樂隊業。 5.釣蝦、釣魚場。 6.視聽理容業、觀光理髮業。 7.酒店。 8.電腦網路遊戲（電競產業除外）。
公害較輕微之工業	本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備），不超過 15 馬力、電熱不超

依專案小組初步建議修正後條文內容

(1)戲院；(2)電影片（映演）業；(3)電子遊戲場；(4)歌廳；(5)機械式遊樂場；(6)保齡球館；(7)視聽歌唱；(8)樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。

（三）「商 98（附）」及「商 96（附）」之使用除不得做下列規定外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。

使用細類別	使用項目
~~精神病院~~ 醫療保健及社會工作服務業	醫療保健業之精神科~~病~~醫院
公用事業設施	1.~~公共汽車~~汽車客運業或其他~~公眾運輸~~陸上運輸業場站設施。 2.捷運場站設施。 3.變電所。 4.~~煤氣、天然氣整壓站~~氣體燃料供應業之設施。 5.有線或無線電信業或~~電視~~及其設施。 6.~~有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電臺、廣播公司、電視公司~~廣播業、電視節目編排及傳播業。 7.鐵路~~客貨~~運輸業場站設施及鐵路用地。 8.~~電信機房~~公用事業設施工程業。 ~~9.自來水或下水道抽水站。~~ ~~10.自來水處理廠或配水設備。~~ ~~11~~9.加油站~~、液化石油氣汽車~~及加氣站。 ~~12.線路維修中心。~~ ~~13~~10.其他公用事業設施。
~~特種服務業~~	~~1.酒家。2.酒吧。3.舞廳。4.特種咖啡茶室。~~
~~宗祠及宗教建築~~ 其他服務業	1.~~宗祠（祠堂、家廟）。~~宗教組織之宗祠、寺廟、教堂及其他類似建築物 2.~~教堂。~~殯葬及寵物生命紀念相關服務業 ~~3.寺廟、庵堂及其他類似建築物。~~
藝術、娛樂及休閒服務業	1.~~歌廳~~娛樂及休閒服務業。 2.~~夜總會、俱樂部~~博弈業（彩券銷售除

修正說明

現行條文內容		公開展覽條文內容		依專案小組初步建議修正後條文內容		修正說明
	11.酒店。12.電腦網路遊戲。		過 60 千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之總樓地板面積不超過 300 平方公尺者。其工廠性質規定如下： 1.乳品（冰淇淋）製造業。 2.糖果及麵食烘焙業。 3.粉條類食品製造業。 4.製茶業。 5.即食餐食業。 6.雜項食品（食品添加物、水產加工食品、畜產加工食品、農產加工食品之酵母粉除外）製造業。 7.繩、纜、網製造業。 8.漁網製造業。 9.其他紡織品（麻紡織品除外）製造業。 10.成衣及服飾品製造業。 11.紙製品（含紙容器）製造業。 12.印刷業（報社印刷廠除外）。 13.裝訂業。 14.印刷有關服務業。 15.未分類雜項工業製品（紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蓮草花、香包、米雕、瓢刻、貝殼製飾物、甲殼製飾物、果核製飾物、宮燈、印章）製造業。碾穀業。 16.調味品（香料調配）製造業。 17.不含酒精飲料製造業。 18.針織業。 19.毯、氈製造業。 20.毛皮製品製造業。 21.皮革製品（含皮鞋）製造業。 22.印刷業（報社印刷廠）。 23.製版業。 24.化妝品製造業。 25.家用電器製造業。 26.照明器具製造業。 27.資料儲存及處理設備製造業。 28.視聽電子產品製造業。 29.通信機械器材製造業。 30.其他電力及電子機械器材（電工器材）製造修配業。 31.汽車零件（電器裝置）製造業。 32.科學、光學及工業等精密器械製造業。		外)。 ~~3.電動玩具店。~~ ~~4.樂隊業。~~ ~~5.釣蝦、釣魚場。~~ ~~6.視聽理容業、觀光理髮業。~~ ~~7.酒店。~~ ~~8.電腦網路遊戲（電競產業除外）。~~	
公害較輕微之工業	本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備)，不超過 15 馬力、電熱不超過 60 千瓦（附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之總樓地板面積不超過 300 平方公尺者。其工廠性質規定如下： 1.乳品（冰淇淋）製造業。 2.糖果及麵食烘焙業。 3.粉條類食品製造業。 4.製茶業。 5.即食餐食業。 6.雜項食品（食品添加物、水產加工食品、畜產加工食品、農產加工食品之酵母粉除外）製造業。 7.繩、纜、網製造業。 8.漁網製造業。 9.其他紡織品(麻紡織品除外)製造業。 10.成衣及服飾品製造業。 11.紙製品（含紙容器）製造業。 12.印刷業（報社印刷廠除外)。 13.裝訂業。 14.印刷有關服務業。 15.未分類雜項工業製品（紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蓮草花、香包、米雕、瓢刻、貝殼製飾物、甲殼製飾物、果核製飾物、宮燈、印章）製造業。碾穀業。 16.調味品（香料調配）製造業。 17.不含酒精飲料製造業。 18.針織業。 19.毯、氈製造業。 20.毛皮製品製造業。 21.皮革製品（含皮鞋）製造業。 22.印刷業（報社印刷廠)。 23.製版業。		公害較輕微之~~工~~製造業	本組~~工~~製造業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備)，不超過 15 馬力、電熱不超過 60 千瓦（附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之總樓地板面積不超過 300 平方公尺者。其工廠性質規定如下： 1.~~乳品（冰淇淋）~~食品及飼品製造業（酵母製造業除外)。 2.~~糖果及麵食烘焙~~其他食品製造業。 ~~3.麵條及粉條類食品製造業。~~ ~~4.製茶業。~~ ~~5.即食餐食膳食及菜餚製造業。~~ ~~6.雜項食品（食品添加物、水產加工食品、畜產加工食品、農產加工食品之酵母粉除外）製造業。~~ ~~7~~3.繩、纜、網製造業。 ~~8.漁網製造業。~~ ~~9~~4.其他紡織品(麻紡織品除外)製造業。 ~~10~~5.成衣及服飾品製造業。 ~~11~~6.紙漿、紙及紙製品~~（含紙容器）~~製造業。 ~~12~~7.印刷及資料儲存媒體複製業（報社印刷廠除外)。 ~~13.裝訂業。~~ ~~14.印刷有關服務輔助業。~~ 8.未分類~~雜項工業製品（紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蓮草花、香包、米雕、瓢刻、貝殼製飾物、甲殼製飾物、果核製飾物、宮燈、印章）~~其他製造業。 ~~碾穀業。~~ ~~16.調味品（香料調配）製造業。~~ ~~17~~9.~~不含~~非酒精飲料製造業。	

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
24.化妝品製造業。 25.家用電器製造業。 26.照明器具製造業。 27.資料儲存及處理設備製造業。 28.視聽電子產品製造業。 29.通信機械器材製造業。 30.其他電力及電子機械器材（電工器材）製造修配業。 31.汽車零件（電器裝置）製造業。 32.科學、光學及工業等精密器械製造業。 33.鐘錶製造業。 34.醫療機械器材設備製造業。 35.珠寶及貴重金屬製品製造業。 36.製冰業。 報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。 另本組非屬工廠性質者如下： 1.環境檢測服務業。 2.廢棄物代清除業。	33.鐘錶製造業。 34.醫療機械器材設備製造業。 35.珠寶及貴重金屬製品製造業。 36.製冰業。 報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。 另本組非屬工廠性質者如下： 1.環境檢測服務業。 2.廢棄物代清除業。	~~18~~10.針織布業。 ~~19~~11.~~毯、氈~~其他紡織品製造業。 ~~20~~12.皮革、毛皮及其製品製造業。 ~~21.皮革製品（含皮鞋）製造業。~~ ~~22.印刷業（報社印刷廠）。~~ ~~23.製版業。~~ ~~24~~13.化~~妝~~粧品製造業。 ~~25~~14.家用電器製造業。 ~~26~~15.照明器具製造業。 ~~27~~16.資料儲存~~及處理設備~~媒體製造業。 ~~28~~17.視聽電子產品製造業。 ~~29~~18.通訊傳播設備~~信機械器材~~製造業。 ~~30~~19.其他~~電力及~~電子~~機械器材（電工器材）~~零組件製造~~修配~~業。 ~~31~~20.汽車零件~~（電器裝置）~~製造業。 ~~32~~21.機械設備及~~科學~~光學儀器~~及工業等精密器械設備~~製造業。 ~~33~~22.鐘錶製造業。 ~~34~~23.醫療~~機械~~器材~~設備~~及用品製造業。 ~~35~~24.珠寶及~~貴重金屬~~金工製品製造業。 ~~36.製冰業。~~ 報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。 另本~~組~~類非屬工廠性質者如下： 1.環境檢測服務業。 2.廢棄物代清除業。	
爆竹煙火零售業	爆竹煙火零售業	~~爆竹煙火~~批發及零售業	~~爆竹煙火零售業~~ 1.化學原材料及其製品批發業 2.燃料及其相關產品批發、零售業	
殮葬服務業	1.殯儀館。 2.葬儀用品。	~~殮葬服務業~~	~~1.殯儀館。~~ ~~2.葬儀用品。~~	
四、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。	（四）其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。	（四）其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。	
肆、其他分區 **第七條**　其他分區使用強度規定如表四-7：	**第五條　其他土地使用分區土地使用管制** 一、其他土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下	**第五條　其他土地使用分區土地使用管制** 一、其他土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下	1.整併原第七及第八條相關條

現行條文內容

表四-7　其他分區使用強度一覽表

使用分區		建蔽率（%）	容積率（%）	備註
乙種工業區	「工1」	70	210	
	「工11」	60	210	
文教區		50	250	
保存區		50	160	
古蹟保存區		60	160	
電信專用區	第一種	50	250	
	第二種	50	360	
	第三種	50	250	
宗教專用區		60	160	93.04.14 前既有建築物為補照者
		40	120	93.04.14 後新建、增建或改建者
加油站專用區		40	120	
資源回收專用區		40	120	依「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」規定辦理
其餘未規定分區		依都市計畫相關法令規定辦理。		

第八條

其他分區使用性質規定如下：

一、宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，以供下列之使用為限：

宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、

公開展覽條文內容

表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

使用分區		建蔽率（%）	容積率（%）	備註
乙種工業區	工1	70	210	
	工11	60	210	
文教區	文1	50	250	
	文21 文22	50	200	主計（五通）變31、32案
保存區		50	160	
古蹟保存區		60	160	
電信專用區	第一種	50	250	
	第二種	50	360	
	第三種	50	250	
宗教專用區	宗（專） 宗（專）3 宗（專）5 宗（專）10 宗（專）12 宗（專）22 宗（專）23 宗（專）24 宗（專）25	60	160	
	宗（專）30（附）	40	120	主計（五通）變63案
加油站專用區		40	120	主計（五通）變34、40、43、53、54、55、139案
資源回收專用區		40	120	
產業專用區		60	240	變二-4案
遊憩服務專用區		10	30	主計（五通）變85案

註：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。

二、其他土地使用分區土地及建築物之使用依下列規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

（一）宗教專用區：宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中

依專案小組初步建議修正後條文內容

表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

使用分區		建蔽率（%）	容積率（%）	備註
乙種工業區	工1	70	210	
	工11	60	210	
文教區	文1	50	250	
	文21 文22	50	200	主計（五通）變31、32案
保存區		50	160	
古蹟保存區		60	160	
電信專用區	第一種	50	250	
	第二種	50	360	
	第三種	50	250	
宗教專用區	宗（專） 宗（專）3 宗（專）5 宗（專）10 宗（專）12 宗（專）22 宗（專）23 宗（專）24 宗（專）25	60	160	
	宗（專）30（附）	40	120	主計（五通）變63案
加油站專用區		40	120	主計（五通）變34、40、43、53、54、55、139案
資源回收專用區		40	120	
產業專用區		60	240	暫1案
遊憩服務專用區		10	30	主計（五通）變85案

註：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。

二、其他土地使用分區土地及建築物之使用依下列規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

（一）宗教專用區：宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中

修正說明

文並調整條次及文辭修訂以資明確。

2.為利查考，備註說明涉及「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」【以下簡稱為：「主計（五通）」】之變更案號。

3.依據「主計（五通）」變更內容檢討其他使用分區使用強度規定，其內容說明如下：

(1)比照原「職（文中）學校用地」使用強度，訂定「文21」、「文22」使用強度。

(2)配合「主計（五通）變136案」「古24」編號調整為「古73」。

(3)按「主計(五通)變85案」指導原則「依循支援濱海遊憩廊帶相關服務設施定位，維護整體濱海遊憩廊帶環境，以低度發展為目標」及參

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。 二、古蹟保存區 （一）「古 24」：為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，未來得應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與（傳統美食）餐飲等使用，且 30%以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。 （二）其他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。 三、電信專用區使用性質規定如下： （一）第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。 （二）第三種電信專用區依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 規定辦理。	心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。 （二）古蹟保存區 1.「古 73」：為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，未來得應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與（傳統美食）餐飲等使用，且 30%以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。 2.其他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。 （三）電信專用區 1.第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。 2.第三種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條規定辦理。 （四）產業專用區 1.低污染製造業：依經濟部訂定之「低污染認定基準」規定辦理。 2.倉儲業相關設施。 3.汽車運輸業停車場及其附屬設施。 4.技術服務業：提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務。 5.支援服務業。 6.醫療保健服務使用：(1)醫療機構。(2)護理機構。(3)其他醫事機構。 7.其他經臺南市政府工業主管機關（經濟發展局）審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。	心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。 （二）古蹟保存區 1.「古 73」：為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，未來得應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與（傳統美食）餐飲等使用，且 30%以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。 2.其他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。 （三）電信專用區 1.第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。 2.第三種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條規定辦理。 （四）產業專用區 1.低污染製造業：依經濟部訂定之「低污染認定基準」規定辦理。 2.倉儲業相關設施。 3.汽車~~運輸~~貨運業停車場及其附屬設施。 4.專業、科學及技術服務業：提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務。 5.支援服務業：支援企業或組織營運之例行性活動之行業，如金融、租賃、人力仲介及供應、保全、建築物設備及綠化服務、行政支援及其它相關服務。 6.醫療保健服務使用：(1)醫療機構。(2)護理機構。(3)其他醫事機構。	酌安南區「遊2」規定與本府觀光遊憩目的事業主管機關建議增訂「遊(專)」使用規定。 (4)按「主計（五通）變 34、40、43、53、54、55、139」附帶條件訂定兼營使用之回饋標準，其回饋標準依臺南市都市計畫委員會 109 年 8 月 21 日第 92 次大會審議案件第六案「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」決議第三點辦理。 4.依各宗教專用區基地條件，參酌「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」予以歸併其使用強度組別。 5.參酌產業專用區發展定位、高速鐵路臺南車站特定區計畫產業專用區使

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>公開展覽條文內容</th><th>依專案小組初步建議修正後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>四、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。</td><td>（五）遊憩服務專用區：遊憩設施、戶外遊樂設施、觀光遊憩管理服務設施、公用事業設施、農作使用、交通設施、生態體系保護設施、林業使用、其他經臺南市政府觀光遊憩目的事業主管機關審查核准之項目。
（六）加油站專用區：不得作依「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項之使用，如需依前揭第 26 條第 2 項使用時，以「申請變更土地面積之 10%」作為回饋，並以「繳交當期公告現值加四成」之自願捐獻代金方式抵繳辦理。</td><td>7.其他經臺南市政府相關~~工業~~主管機關~~（經濟發展局）~~審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。
（五）遊憩服務專用區：遊憩設施、戶外遊樂設施、觀光遊憩管理服務設施、公用事業設施、農作使用、交通設施、生態體系保護設施、林業使用、其他經臺南市政府觀光遊憩目的事業主管機關審查核准之項目。
（六）加油站專用區：不得作依「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項之使用，如需依前揭第 26 條第 2 項使用時，以「申請變更土地面積之 10%」作為回饋，並以「繳交當期公告現值加四成」之自願捐獻代金方式抵繳辦理。</td><td>用項目及經濟發展局建議訂定產業專用區土地使用強度及允許使用項目。</td></tr>
<tr><td>伍、公共設施用地
第九條　公共設施用地使用強度規定如表四-8：
表四-8　公共設施用地使用強度一覽表<table><tr><th colspan="2">用地別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr><tr><td rowspan="2">公園
公園兼兒童遊樂場用地</td><td>面積在 5 公頃以下</td><td>15</td><td>45</td></tr><tr><td>面積超過 5 公頃部分</td><td>12</td><td>35</td></tr><tr><td rowspan="2">兒童遊樂場用地</td><td>面積在 5 公頃以下</td><td>15</td><td>45</td></tr><tr><td>面積超過 5 公頃部分</td><td>12</td><td>35</td></tr><tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">社教用地</td><td>60</td><td>250</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>平面使用</td><td>10</td><td>20</td></tr><tr><td>立體使用</td><td>80</td><td>960</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>80</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="2">郵政用地</td><td>60</td><td>400</td></tr><tr><td rowspan="3">變電所用地</td><td>變 S1</td><td>50</td><td>180</td></tr><tr><td>變 8</td><td>60</td><td>400</td></tr><tr><td>變 9</td><td>60</td><td>400</td></tr><tr><td colspan="2">加油站用地</td><td>40</td><td>120</td></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>高中（職）</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td>國中</td><td>50</td><td>150</td></tr></table></td><td>第六條　公共設施用地土地使用管制
一、公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。<table><tr><th colspan="2">用地別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">變電所用地</td><td>變 S1</td><td>50</td><td>180</td><td></td></tr><tr><td>變 8、變 9</td><td>60</td><td>400</td><td></td></tr><tr><td>國中學校用地</td><td>文中 26（附）</td><td>50</td><td>150</td><td>主計（五通）變 176 案</td></tr><tr><td colspan="2">國中學校用地兼供排水使用</td><td>50</td><td>150</td><td>主計（五通）變 86 案</td></tr><tr><td colspan="2">公墓用地</td><td>20</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">火葬場用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">港埠用地</td><td>70</td><td>155</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">污水處理廠用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">垃圾處理場用地</td><td>50</td><td>50</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">民用航空站用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr></table>註 1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。
註 2：上表依主計（五通）變 176 案所變更之「文中 26（附）」國中學校用地（原為「商 1-2（附）」商業</td><td>（同公開展覽條文）</td><td>1.調整條次及文辭修訂以資明確。
2.為都市計畫管制一致性，「都市計畫法臺南市施行細則」已有規範者酌予刪除。
3.為利查考，備註說明涉及「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」【以下簡稱為：「主計（五通）」】之變更案號。
4.依據「主計（五通）」變更內容檢討公共設施用地使用強度，其內容說明如下：</td></tr>
</table>

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明

	國小	50	150
	國中小	50	150
機關用地		60	250
殯儀館用地		60	120
機場用地		-	-
公墓用地		20	200
火葬場用地		60	120
港埠用地		70	155
污水處理廠用地		60	120
垃圾處理場用地		50	50
民用航空站用地		50	250
防洪抽水站用地		60	200
其餘未規定用地		依都市計畫相關法令規定辦理	

區），如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。

二、公共設施用地土地及建築物之使用除「機 8」機關用地得供行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用外，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

(1)配合「主計（五通）變 176 案」並參酌原「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之「住宅區變更為商業區，仍應維持原住宅區之建蔽率及容積率」之精神，將其使用強度訂定為「文中 26（附）」；另為利後續土地開發使用管理，於備註增訂完成回饋後變更為商業區之土地使用管制內容。

(2)依「國中學校用地」使用強度訂定「文中 55（水）」使用強度。

(3)刪除加油站用地。

5. 查本市都市計畫區內之抽水站皆為抽水站用地、防洪抽水站用地等，依內政部 103 年 11 月 21 日台內營字第 1030813442 號

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
			函釋抽水站得免依建築法申請建築執照，爰不予另訂定防洪抽水站用地使用強度。 6.港埠用地容積率已於本府106年11月30日府都綜字第1061233336B號函公告訂定為155%。 7.機場用地之使用強度依相關法令規定辦理。 8.因應發展觀光條例之修訂，為維持現有勞工育樂中心供住宿、休息並收取費用及其他相關服務之營利事業，參酌本市勞工局陳情增訂「機8」機關用地使用性質。
陸、建築物附設停車空間標準 **第十條**　建築物附設停車空間標準之相關規定如下： 一、停車空間設置基準 （一）電信專用區（如表四-9）	**第七條　建築使用類別之停車空間設置基準** 一、電信專用區	**第七條　建築使用類別之停車空間設置基準** 一、電信專用區	1.調整條次 2.有關「水交社地區」貨車裝卸位留設規定建議比照全市性規定，爰予以刪除。 3.有關第三項(三).1.(2)「停車場出入口應設置於基地所臨

現行條文內容

表四-9　電信專用區停車空間設置基準表

類別		應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
電信專用區	第一種 第二種	樓地板面積未滿 500m² 者設置 1 輛，超過部分每 250m² 及其零數應增設 1 輛。	樓地板面積每滿 100 m² 設置 1 輛。	樓地板面積每滿 3,000 m² 設置 1 輛（最多設置 2 輛）。
	第三種	樓地板面積每滿 150m² 設置 1 輛。	樓地板面積每滿 50 m² 設置 1 輛。	樓地板面積每滿 2,000 m² 設置 1 輛（最多設置 2 輛）。

（二）前款以外之各分區及用地（如表四-10）

表四-10　其他地區停車空間設置基準表

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 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）
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿 150 m² 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m² 設置一輛	—

公開展覽條文內容

土地使用分區		應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
電信專用區	第一種 第二種	樓地板面積未滿 500 平方公尺者設置 1 輛，超過部分每 250 平方公尺及其零數應增設 1 輛。	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置 1 輛（最多設置 2 輛）。
	第三種	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛（最多設置 2 輛）。

二、前款以外之各分區及用地

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	—

依專案小組初步建議修正後條文內容

土地使用分區		應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
電信專用區	第一種 第二種	樓地板面積未滿 500 平方公尺者設置 1 輛，超過部分每 250 平方公尺及其零數應增設 1 輛。	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置 1 輛（最多設置 2 輛）。
	第三種	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛（最多設置 2 輛）。

二、前款以外之各分區及用地

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	—

修正說明

接最小路寬之計畫道路」規定，為降低交通衝擊，水交社地區內住宅區及商業區等建築基地停車場出入口應避免設置於公園道，同時為保留建築基地規劃設計彈性，將此條文改規範於都市設計準則中。

4. 相同規定之條文予以整併並酌於文辭修訂以資明確，如下:（三）其他規定「水交社地區」及「電信專用區」:建築使用留設機車及汽車的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%。

現行條文內容				
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150m² 設置一輛	樓地板面積每滿100m² 設置一輛	樓地板面積每滿2,000m² 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 m² 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	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

二、停車空間尺寸及車道寬度

（一）機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1.機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9m。

2.機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。

（二）小貨車最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

（三）其他規定

1.「水交社眷村文化園區」

（1)機車及汽車的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的之百分之二十。

（2）本項規定留設貨車裝卸位：

A.每滿十個小貨車裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。

B.大貨車最小裝卸位尺寸：長 13m，寬 4m，

公開展覽條文內容				
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2,000平方公尺設置一輛（最多設置2輛）
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿3,000平方公尺設置一輛（最多設置2輛）
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

三、停車空間尺寸及車道寬度

（一）機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1.機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9m。

2.機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。

（二)最小裝卸車位尺寸:長6m,寬2.5m,淨高2.75m。

（三）其他規定

1.「水交社地區」

（1)建築使用留設機車及汽車的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%。

（2）各街廓內建築基地停車場出入口，除「商96」商業區外，應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。

2.電信專用區：建築使用留設機車及汽車之停車

依專案小組初步建議修正後條文內容				
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2,000 平方公尺設置一輛（最多設置2輛）
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿3,000 平方公尺設置一輛（最多設置2輛）
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

三、停車空間尺寸及車道寬度

（一）機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1.機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9m。

2.機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。

（二)最小裝卸車位尺寸:長6m,寬2.5m,淨高2.75m。

（三）其他規定

1.「水交社地區」及「電信專用區」:建築使用留設機車及汽車的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%。

~~1.「水交社地區」~~

~~（1)建築使用留設機車及汽車的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%。~~

修正說明

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>公開展覽條文內容</th><th>依專案小組初步建議修正後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr>
<td>淨高 4.2m。
(3)各街廓內建築基地停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。
2.電信專用區
(1)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百分之二十。</td>
<td>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%。</td>
<td>~~(2)各街廓內建築基地停車場出入口，除「商 96」商業區外，應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。~~
~~2.電信專用區：建築使用留設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%。~~</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>柒、退縮建築規定
第十一條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依表四-11 之規定：
表四-11 退縮建築規定一覽表
<table>
<tr><th>項目</th><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr>
<tr><td>一</td><td>「商 8」商業區</td><td>1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 8m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬植生帶，其餘部分則需留設 4m 寬以上之無遮簷人行透水步道。
2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。</td></tr>
<tr><td>二</td><td>「工 11」工業區</td><td>1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線（包括雨遮、圍牆、屋簷、陽台等突出物）至少 2m，至背面、側面連接鄰地者，其背面、側面牆面線（包括雨遮、圍牆、屋簷、陽台等突出物）至少須自基地境界線退縮 1.5m。
2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。</td></tr>
<tr><td>三</td><td>公道十二（臺 86 東西向快速道路）兩側建築基地（圖四-4）</td><td>1.臨公道十二（台 86 東西向快速道路）之建築基地申請開發時，應公道十二境界線退縮牆面線至少 5m，退縮建築部分僅得作無遮簷人行透水步道及綠地使用。
2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。</td></tr>
</table>
</td>
<td>第八條 退縮建築及相關規定
一、建築基地申請開發建築時，退縮建築規定如下表：
<table>
<tr><th>項目</th><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr>
<tr><td>一</td><td>「商 8」商業區</td><td>應自計畫道路境界線退縮 8m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。</td></tr>
<tr><td>二</td><td>「工 11」工業區</td><td>應自計畫道路境界線退縮 2m 建築，至背面、側面連接鄰地者，應自基地境界線退縮 1.5m 建築。</td></tr>
<tr><td>三</td><td>臨公道十二（臺 86 東西向快速道路）兩側建築基地（附圖 3）</td><td>應自公道十二境界線退縮 5m 建築，退縮建築部分應作無遮簷人行步道及綠地使用。</td></tr>
<tr><td>四</td><td>「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」範圍內之建築基地（不含項目三之地區）</td><td>應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道</td></tr>
<tr><td>五</td><td>「水交社地區」範圍內公道五以南地區內之建築基地（附圖 4）</td><td>1.「商 96（附）」商業區：
(1)面臨公道五-40M：應自計畫道路境界線退縮 10m 建築。
(2)面臨其餘計畫道路：應自計畫道路境界線退縮 5m 建築。
(3)上述退縮建築部分，自計畫道路</td></tr>
</table>
</td>
<td>第八條 退縮建築及相關規定
一、建築基地申請開發建築時，退縮建築規定如下表：
<table>
<tr><th>項目</th><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr>
<tr><td>一</td><td>「商 8」商業區</td><td>應自計畫道路境界線退縮至少 8m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。</td></tr>
<tr><td>二</td><td>「工 11」工業區</td><td>應自計畫道路及廣場用地境界線退縮至少 2m 建築，至背面、側面連接鄰地者，應自基地境界線退縮至少 1.5m 建築。</td></tr>
<tr><td>三</td><td>臨公道十二（臺 86 東西向快速道路）兩側建築基地（附圖 3）</td><td>應自公道十二境界線退縮至少 5m 建築，退縮建築部分應作無遮簷人行步道及綠地使用。</td></tr>
<tr><td>四</td><td>「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」範圍內之建築基地（不含項目三之地區）</td><td>應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道</td></tr>
<tr><td>五</td><td>「水交社地區」範圍內公道五以南地區內之建築基地（附圖 4）</td><td>1.「商 96（附）」商業區：
(1)面臨公道五-40M：應自計畫道路境界線退縮至少 10m 建築。
(2)面臨其餘計畫道路：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築。
(3)上述退縮建築部分，自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至</td></tr>
</table>
</td>
<td>1.調整條次及文辭修訂以資明確。
2.本次檢討各區建築退縮建築規定說明如下：
(1)第 1 款：為使退縮空間設計彈性化，酌予放寬無遮簷人行步道應留設寬度，參照通案性原則調整。
(2)第 2 款：配合暫 1 案修訂「工 11」工業區之退縮規定，除應自計畫道路境界線退縮建築外，鄰廣場用地者亦應退縮建築。
(3)第 5 款：考量「留設 5 米綠化步道」及「街角廣場」於土地使用分區管制要點及都市設計準則中均有規定，另為保留</td>
</tr>
</table>

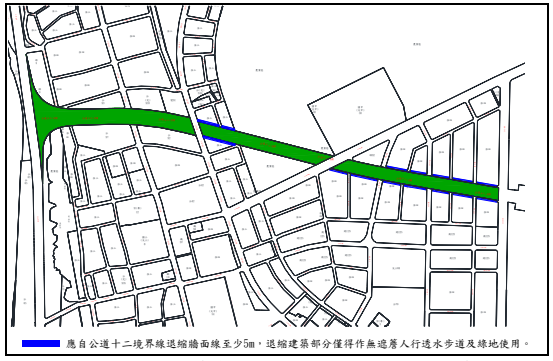
現行條文內容			公開展覽條文內容			依專案小組初步建議修正後條文內容			修正說明
四	「灣裡地區(原農漁區變更為住宅區)」範圍內之建築基地（不含項目三之地區）	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行，且不得設置圍牆。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。			境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設2.5m寬之無遮簷人行步道。 2.其餘建築基地：應自計畫道路境界退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設2.5m寬之無遮簷人行步道。			少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。 2.其餘建築基地：應自計畫道路境界退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。		
五	水交社眷村文化園區範圍內公道五以南地區內之建築基地	1.建築基地申請開發時，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮 5m 無遮簷人行道，其中自計畫道路境界線起留設1.5m寬之喬木及複層植生帶，自建築牆面線留設至少2.5m寬之透水步道。 2.建築基地指定留設無遮簷人行道與綠化步道等公共開放空間應按圖四-5規定辦理。	六	「工1」工業區	1.緊臨水域用地建築基地：應自水域用地境界線退縮 5m 建築並予以植栽綠化，其中自水域用地境界線至少留設3m之無遮簷人行步道。 2.其餘建築基地：依「臺南市安平工業區土地承購人應遵守事項」規定辦理，惟臨道路側之退縮空間不得設置圍牆。	六	「工1」工業區	1.緊臨水域用地建築基地：應自水域用地境界線退縮至少 5m 建築並予以植栽綠化，其中自水域用地境界線至少留設3m之無遮簷人行步道。 2.其餘建築基地：依「臺南市安平工業區土地承購人應遵守事項」規定辦理，惟臨道路側之退縮空間不得設置圍牆。	
六	「工1」工業區	1.緊臨水域用地建築基地：建築基地申請開發時，應自水域用地境界線退縮5m予以植栽綠化，並應自水岸境界線至少留設 3m 之無遮簷人行道供公眾通行。 2.其餘建築基地：依「臺南市安平工業區土地承購人應遵守事項」規定辦理，惟臨道路側之退縮空間不得設置圍牆。 3.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	七	臨水域用地之港埠用地（附圖5）	應自水域用地境界線退縮 10m，其中位於安平商港範圍內之港埠用地不在此限。	七	臨水域用地之港埠用地（附圖5）	應自水域用地境界線退縮至少10m，其中位於安平商港範圍內之港埠用地不在此限。	
七	緊臨水岸之港埠用地	1.建築基地申請開發時，應自水岸境界線退縮 10m 予以植栽綠化，並應自水岸境界線至少留設 3m 之無遮簷人行步道供公眾通行。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	八	電信專用區	應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。	八	電信專用區	應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	
八	電信專用區	電信專用區之建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5m 建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置1.5m寬之喬木植生帶	九	「文 21」、「文 22」文教區、加油站專用區	應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道。	九	「文 21」、「文 22」文教區、加油站專用區	應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道。	
			十	公共設施用地	應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道。	十	公共設施用地	應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道。	
			十一	古蹟保存區	古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。				
			十二	前述以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。				

未來規劃設計彈性，予以刪除土地使用分區管制要點中相關規定；同時「留設 5 米綠化步道」部分，於都市設計準則中，改以虛線標示並輔以文字說明。另有關原圖四-5 中「公道五-40M」留設 10 米無遮簷人行步道規定與條文規定不同，為避免執行疑義及參酌規劃意旨，修訂於退縮條文中。

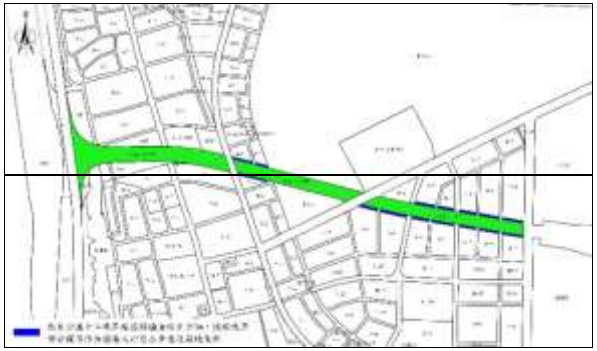
(4)第 7 款：為促進安平商港建設推動，發揮自貿港區碼頭裝卸作業應有之效能，參酌臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司陳情，取消安平商港區範圍內港埠用地相關退縮規定。

(5)第 9 款：依主要計畫變更內容，比照公共設施用地(原為學

現行條文內容			公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容			修正說明
		及2.5m寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮5m，退縮建築之空地得計入法定空地。				者，應自基地境界線退縮至少1.5m建築。	校用地及加油站用地）訂定「文21、文22」文教區及加油站專用區退縮規定。
九	公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。		十二	古蹟保存區	古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。	(6)第11款：參酌「工11」工業區退縮規定，訂定產業專用區退縮建築相關規定。
十	古蹟保存區	古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。		十~~二~~三	前述以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	3.統一規定退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。
十一	前述以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。					4.統一規定退縮建築之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位。
			二、表內項目一至項目十退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。 三、依本條規定退縮建築之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位。 四、退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款規定限制。	二、表內項目一至項目十一退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。 三、依本條規定退縮建築之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位。 四、退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款規定限制。		5.增訂因基地條件特殊提經本市都市設計審議委員會審議，退縮建築空間內配置得彈性調整規定。



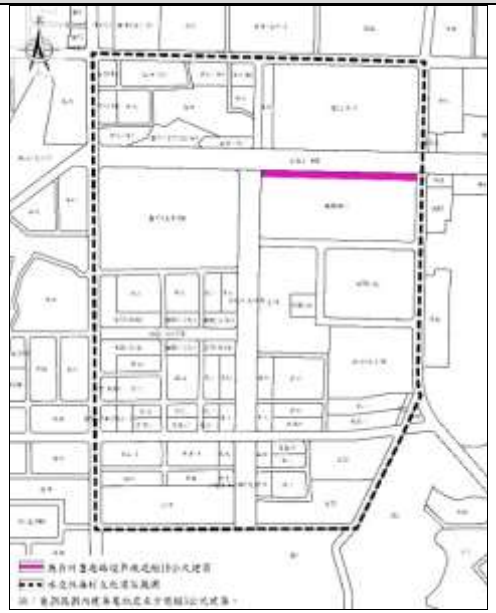
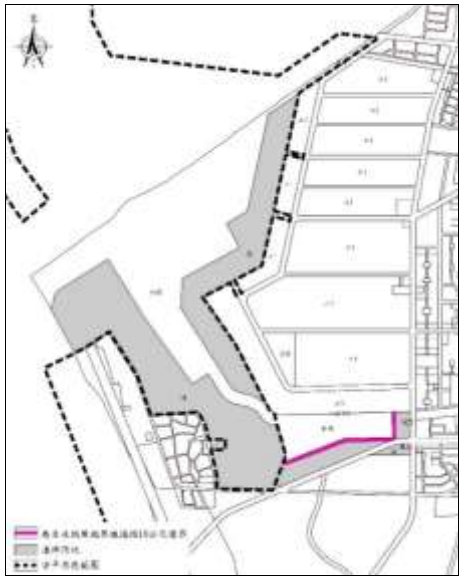
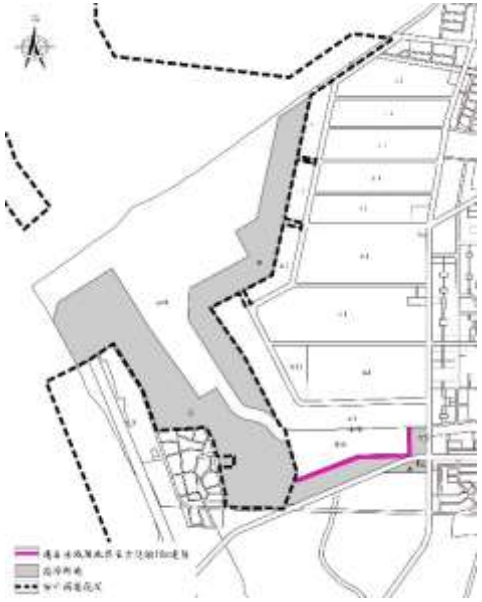
圖四-4　公道十二（臺86東西向快速道路）兩側建築基地退縮建築位置示意圖



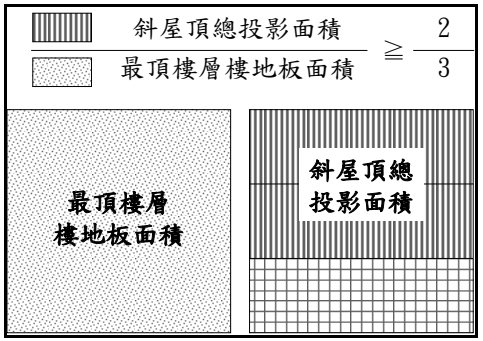
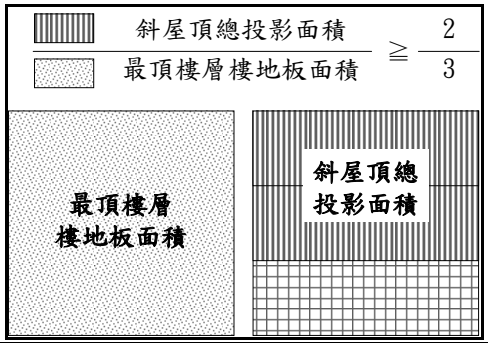
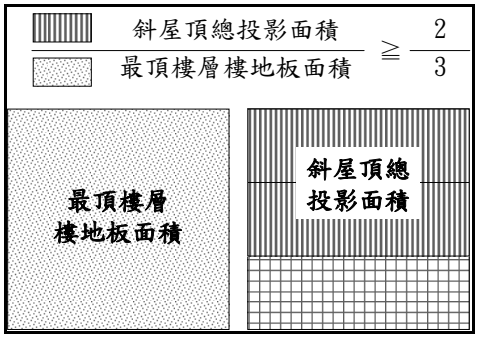
附圖3

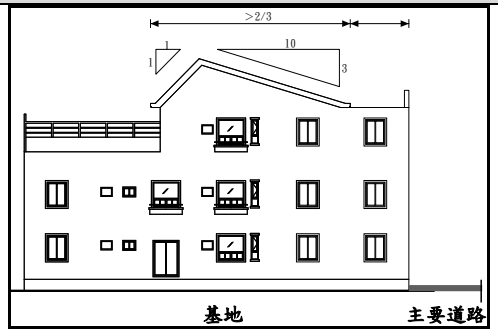
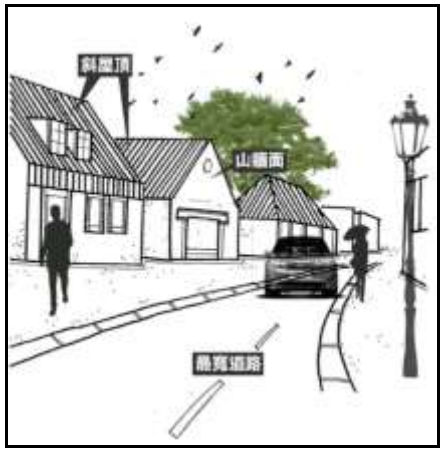
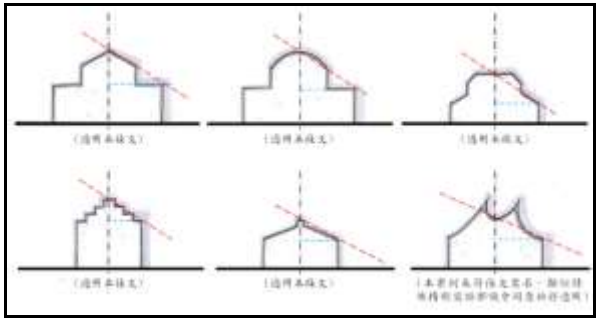
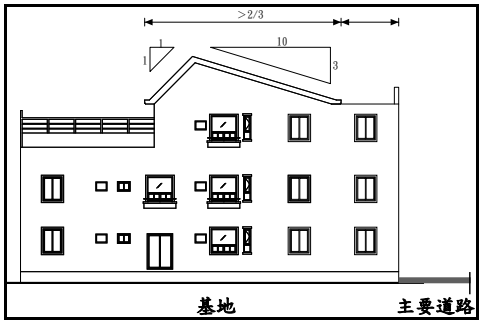
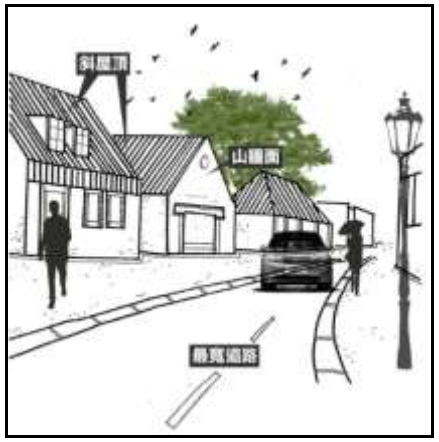
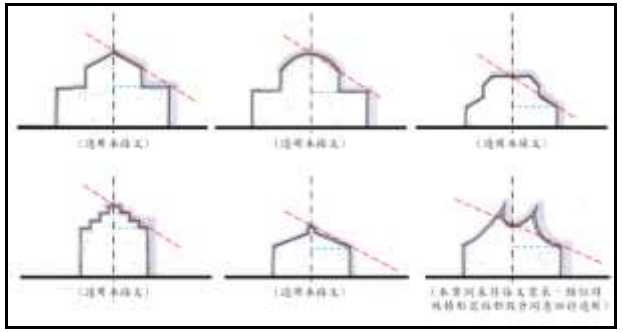
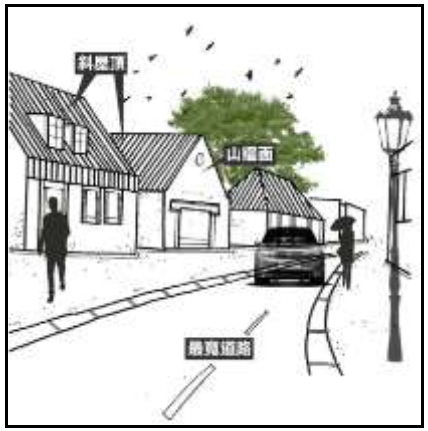
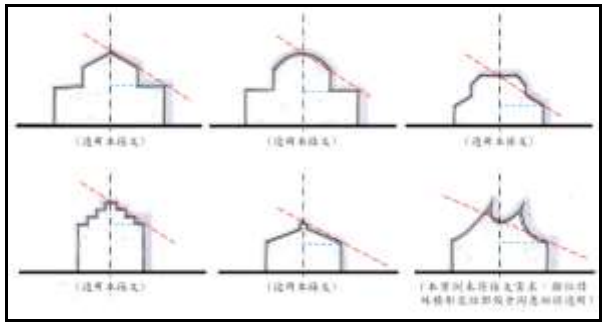


附圖3

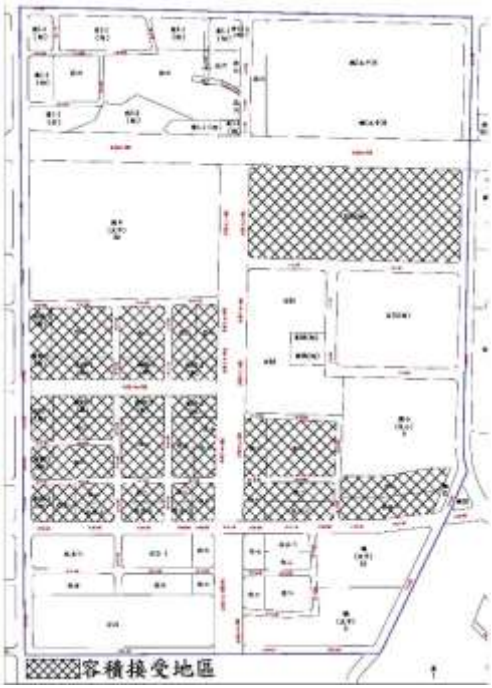
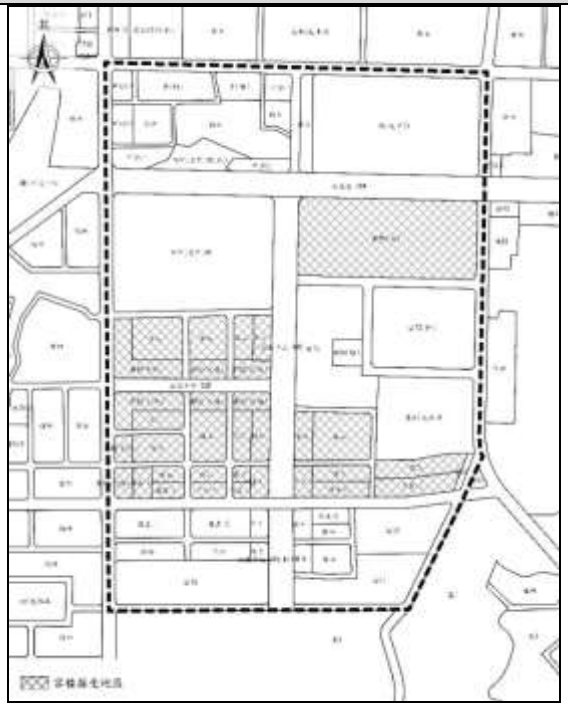
現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
 圖四-5　水交社眷村文化園區範圍內公道五以南地區內之建築基地開放空間與人行動線系統示意圖	 附圖 4  附圖 5	 附圖 4  附圖 5	

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
		 附圖 6	

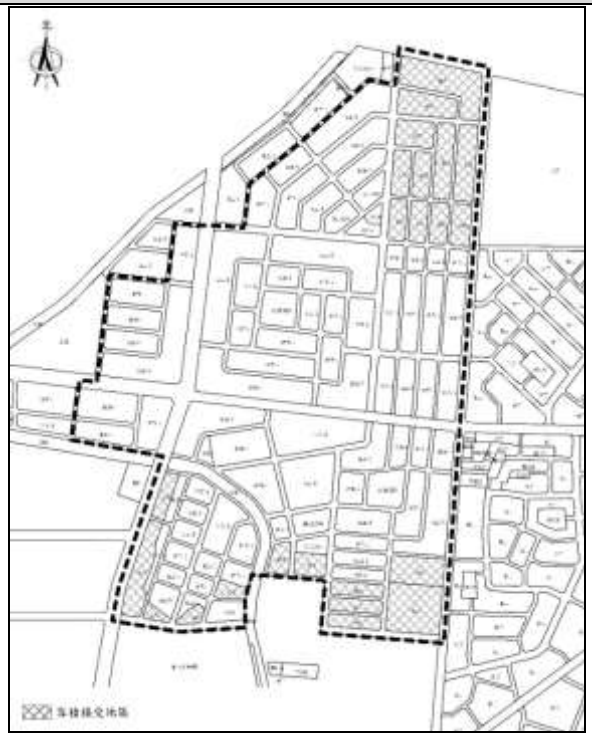
現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
捌、相關獎勵 **第十二條**　建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上（圖四-6），且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積： 一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。 二、斜屋頂斜面坡度比（高：底）不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%（圖四-7）。 三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度（高：底）不得小於 3：10。（詳圖四-8 與圖四-9 所示） 四、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。 五、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。 六、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。 七、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。 八、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。  圖四-6　斜屋頂投影面積示意圖	**第九條　建築物設置斜屋頂容積獎勵規定** 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（詳附圖 6），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、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。 二、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%（詳附圖 7）。 三、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。（詳附圖 8 及附圖 9） 四、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。 五、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。 六、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。 七、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。 八、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。  	**第九條　建築物設置斜屋頂容積獎勵規定** 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（詳附圖 6），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、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。 二、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%（詳附圖 7）。 三、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。（詳附圖 8 及附圖 9） 四、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。 五、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。 六、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。 七、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。 八、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。  	1.調整條次及文辭修訂以資明確。 2.依本市都市計畫委員會第 99 次審議第五案「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」決議刪除附圖四-7。 3.配合調整圖編號。

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
 圖四-7　斜屋頂斜面坡度比示意圖  圖四-8　面向最寬道路境界線立面示意圖  圖四-9　山牆底高比樣式圖	附圖 6  附圖 7  附圖 8  附圖 9	附圖 ~~6~~7 ~~附圖 7~~  附圖 8  附圖 9	
第十三條　符合「臺南市都市發展軸線第一期地區	**第十條**　符合「變更臺南市都市計畫（中西區等 5 處	（建議照案通過）	配合 109 年 9 月 1

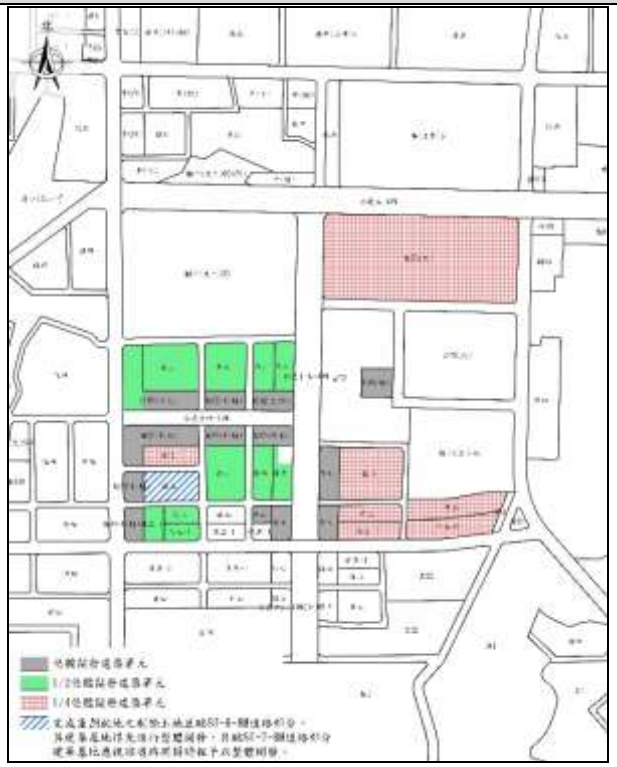
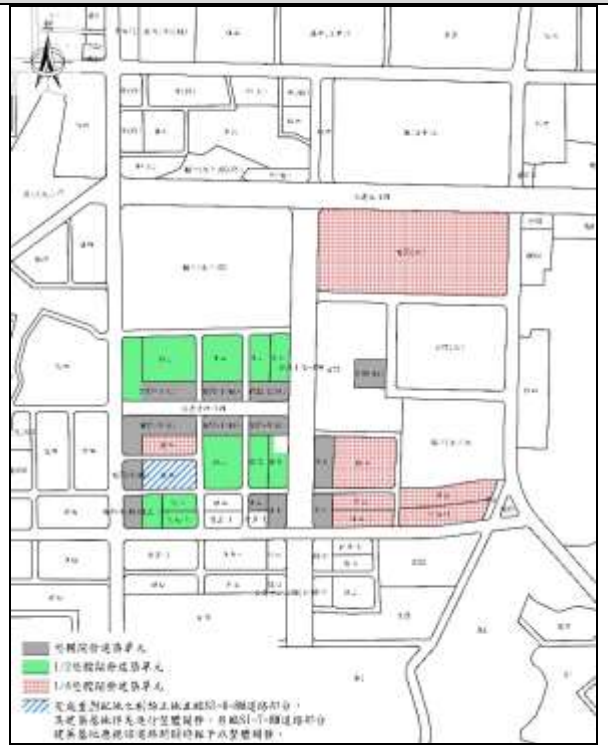
現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
（海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側）土地使用分區管制要點部分專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。	地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。		日發布實施之「變更臺南市都市計畫（中西區等 5 處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」修正條文。
玖、其他 **第十四條**　本計畫區容積移轉規定如下： 一、「水交社眷村文化園區」：容積接受基地如圖四-10。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：容積接受基地包括商業區及面臨永久性開放空間（公園或學校用地）周邊之街廓其最小建築基地面積達 3,000 平方公尺以上者（如圖四-11）。 三、「安平新市區解除市地重劃開發方式之地區」：容積移轉規定詳如圖四-12，其中「住四」容積率上限不得超過 200%；「住三」容積率上限不得超過 180%。 四、上述以外之地區：依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。	**第十一條　容積移轉規定** 一、「水交社地區」：容積接受基地詳附圖 10。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：容積接受基地包括商業區及面臨永久性開放空間（公園或學校用地）周邊之街廓其最小建築基地面積達 3,000 平方公尺以上者（詳附圖 11）。 三、「安平新市區解除市地重劃開發方式之地區」：容積移轉規定詳附圖 12，其中「住四」容積率上限不得超過 200%；「住三」容積率上限不得超過 180%。 四、上述以外之地區：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。	（同公開展覽條文）	調整條次及文辭修訂以資明確。

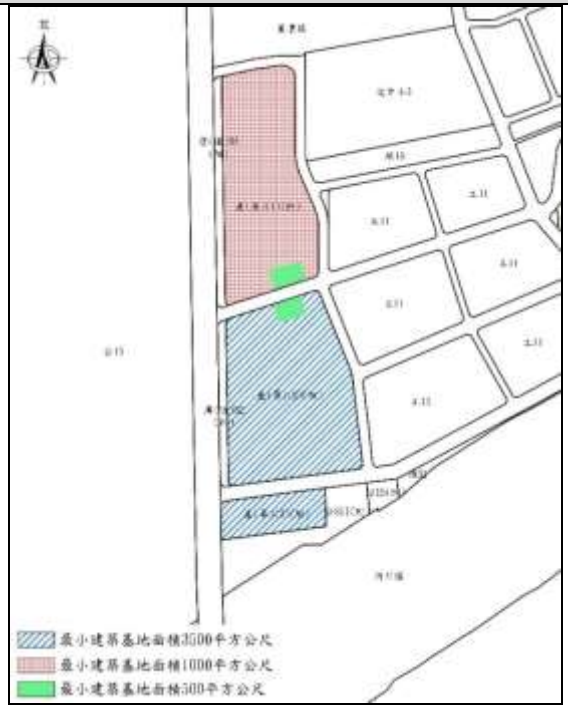
現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
 圖四-10　水交社眷村文化園區容積接受地區示意圖	 附圖 10		

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
 圖四-11　灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）容積接受地區示意圖	 附圖 11		

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
 圖四-12　安平新市區解除市地重劃開發方式之地區容積接受地區示意圖	 附圖 12		
第十五條　最小建築基地規定如下： 一、「商 8」商業區：開發建築基地面積不得小於 1,000 平方公尺，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 平方公尺，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：各街廓最小建築基地面積規定如圖四-13，但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。 三、「水交社眷村文化園區」：各街廓最小建築基地面積規定如圖四-14，但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。	**第十二條　建築基地最小開發規模** 一、「商 8」商業區：開發建築基地面積不得小於 1,000 平方公尺，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 平方公尺，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：各街廓最小建築基地面積規定詳（詳附圖 13），但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。 三、「水交社地區」：各街廓最小建築基地面積規定（詳附圖 14，但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。	**第十二條　建築基地最小開發規模** 一、「商 8」商業區：開發建築基地面積不得小於 1,000 平方公尺，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 平方公尺，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：各街廓最小建築基地面積規定詳（詳附圖 13），但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。 三、「水交社地區」：各街廓最小建築基地面積規定（詳附圖 14，但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。	1. 調整條次及文辭修訂以資明確。 2. 增訂產業專用區建築基地最小開發規模規定；考量產業專用區範圍內私有土地原位次配地權益，其建築基地最小開發規模得酌降為 500 平方公尺。

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
 圖四-13　灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）最小建築基地規定示意圖	 附圖 13	四、「產業專用區」： (一)「產（專）(1)」「產業專用區」最小開發規模為1,000 平方公尺。 (二)「產（專）(2)」及「產（專）(3)」最小開發規模為 3,500 平方公尺。 (三)私有地主原位次配地之建築基地最小開發規模得酌降為 500 平方公尺（詳附圖 15）。  附圖 13	

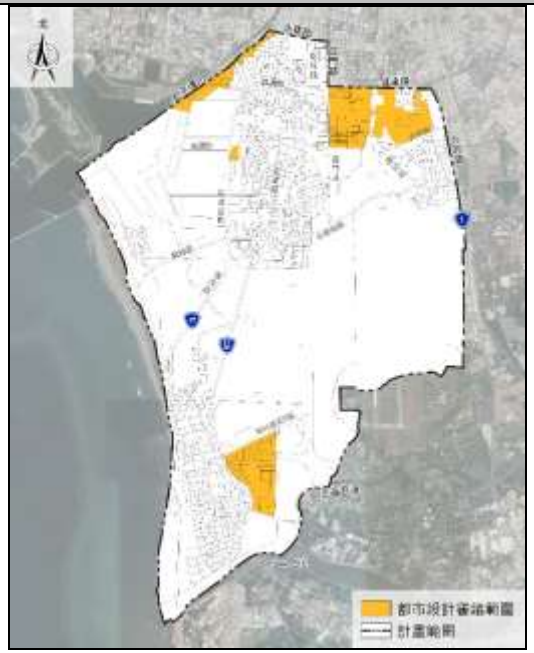
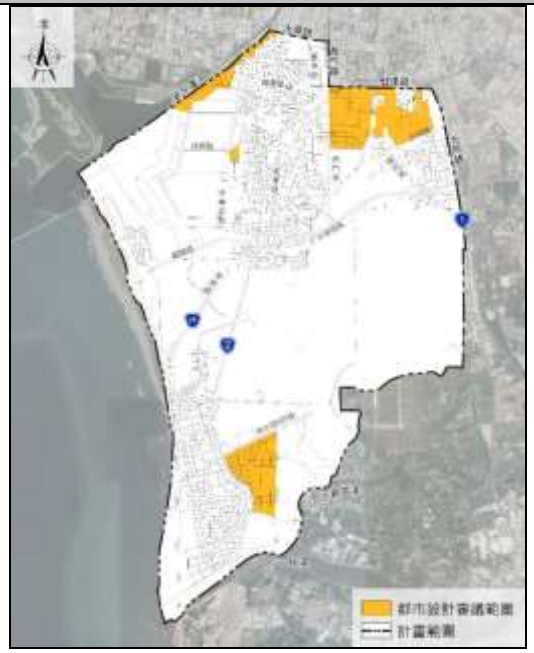
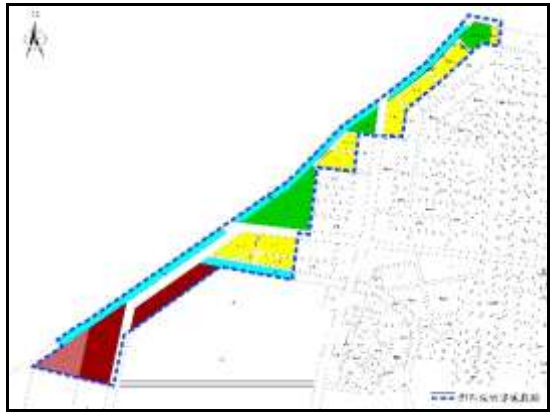
現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
 圖四-14　水交社眷村文化園區最小建築基地示意圖	 附圖 14	 附圖 14	

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
		 附圖 15	
第十六條　本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計規範」規定辦理（詳都市設計審議規範）。	**第十三條**　本計畫區內土地及建築物之使用應依本計畫「都市設計準則」規定辦理。	（同公開展覽條文）	1.調整條次及文辭修訂以資明確。 2.修訂「都市設計審議規範」為「都市計畫準則」。

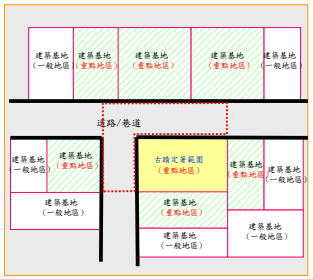
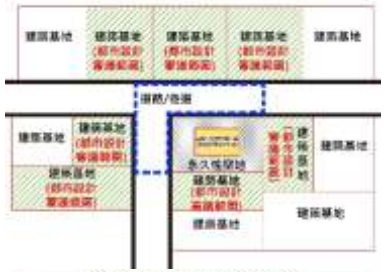
附表三　依專案小組初步建議修正後都市設計準則條文內容

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
壹、總則 **第一條 規範目標** 一、基於既有都市計畫架構，強化市區環境與景觀的改善，提升都市形象。 二、串連都市休憩活動，建構有組織、有效率的開放性空間系統。提供市民良好的休憩環境。 三、尊重在地的歷史文化，型塑地方空間特色。 四、結合都市計畫管理機制，強化土地使用分區功能，邁向先進的現代化都市。	（刪除）	（同公開展覽條文）	原屬願景描述性質，考量有別於都市設計準則屬具體規範性質，將管制目標內容改納計畫書適當章節敘明，故不於都市設計準則另訂管制目標。
第二條 辦理依據 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。	**第一條　辦理依據** 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第9條及第11條之規定訂定。	（同公開展覽條文）	1.整併原第二條（辦理依據）及第三條（適用範圍）相關條文並調整條次。 2.配合修法條次修正。 3.依據全市性都市設計審議原則之管制層次與通案性管制規定，調整本準則文辭用語。
第三條 適用範圍 一、區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了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。 二、本規範未規定事項，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。 三、本地區如基地條件特殊者，經本市都市設計審議委員會審議通過；或經本市都市設計審議委員會認其特殊規劃設計理念者，免受本規範全部或部份條文之限制。	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查作業要點」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，免受本準則全部或部分條文之限制。		
第四條 審查範圍 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」。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「一般都市設計審議地區準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點都市設計審議地區準則」規定外，尚需符合「一般都市設計審議地區準則」規定辦理都市設計審議作業。	**第二條 都市設計審議範圍及審議層級**	**第二條 都市設計審議範圍及審議層級**	1.整併原第四條（審查範圍）及第五條（分級審議原則）相關條文並調整條次。 2.為都市計畫管制一致性，參考其他都市計畫區都市設計管制層次，修正都市設計審議範圍，由重點都市設計審

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
審議範圍如下所述： 一、一般都市設計審議地區：重點都市設計審議地區以外之商業區及公共設施用地。 二、重點都市設計審議地區： （一）運河兩側地區，詳圖四-15； （二）水交社眷村文化園區（以下簡稱：水交社地區），詳圖四-16； （三）灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）（以下簡稱：灣裡地區），詳圖四-17； （四）「商 8」商業區； （五）電信專用區； （六）「宗（專）3」（竹溪寺）、「存 21」（忠烈祠）與竹溪（虛線範圍處）鄰接或毗鄰之基地，詳圖四-18； （七）主要道路：2-2-30M（中華西路、中華南路）、2-4-30M（健康路二段）、3-8-20M（健康路一段、健康路二段）、3-8-20M 以南之 2-5-30M 及 3-11-20M（大同路二段）、2-10-30M（新興路）、2-11-30M（永成路）、2-12-30M（未開闢）、2-14-30M（濱南路）、2-16-30M（明興路 925 巷）、3-14-22M（西門路）、3-22-30M（鯤鯓路）、3-30-20M（明興路）； （八）公園道：公道五（3-28-20M 以東）、公道六（夏林路）、公道十（大林路）、公道十二（2-16-30M 以西、臺 86 快速道路）； （九）古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地，詳圖四-19。	一、審議範圍（詳附圖 15） （一）原「變更臺南市細部計畫（運河兩側地區）土地使用分區管制專案通盤檢討案」範圍，【以下簡稱：運河兩側地區】，詳附圖 16； （二）原「擬定臺南市細部計畫（水交社眷村文化園區）案」範圍，【以下簡稱：水交社地區】，詳附圖 17； （三）原「變更臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」範圍，【以下簡稱：灣裡地區】，詳附圖 18； （四）「商 8」商業區； （五）「體 1」體育場用地、「宗（專）3」（竹溪寺）與周邊地區，詳附圖 19； （六）臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區之建築基地，詳附圖 20。	一、審議範圍（詳附圖 16） （一）原「變更臺南市細部計畫（運河兩側地區）土地使用分區管制專案通盤檢討案」範圍，【以下簡稱：運河兩側地區】，詳附圖 17； （二）原「擬定臺南市細部計畫（水交社眷村文化園區）案」範圍，【以下簡稱：水交社地區】，詳附圖 18； （三）原「變更臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」範圍，【以下簡稱：灣裡地區】，詳附圖 19； （四）「商 8」商業區； （五）「體 1」體育場用地、「宗（專）3」（竹溪寺）與周邊地區，詳附圖 20； （六）臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區之建築基地，詳附圖 21。其中五妃廟古蹟保存區審議範圍，依「國定古蹟五妃廟保存計畫」公告之指定範圍，詳附圖 22。	議地區與一般都市設計審議地區，合併為都市設計審議地區。 3.維持都市設計審議指定地區之精神，屬區內重要整體開發區、尚未開發之大面積商業區及重要文化資產等，予以保留外，其餘回歸審議層級辦理。 4.考量竹溪整治計畫已完工，參酌原座落範圍，調整審議範圍為體育場用地（體 1）；另考量忠烈祠（存 21）已建築完成，且原無特殊管制內容，建議回歸依規模或預算金額送審機制，故予以刪除。 5.為促進都市設計審議效率，依據現行通案性都市設計管制層級，送審權責單位刪除幹事會審議層級，改由建築主管機關或公共工程主辦單位逕行審查。 6.現行都市計畫訂有審議層級，回歸依規模送審機制，惟配合本次通盤檢討，將審議門檻調整與全市性規定一致，予以整併。 7.參酌文化部公告「國定古蹟五妃廟保存計畫」，將五妃廟古蹟保存區周邊範圍(南區部分)納入都市設計審議範圍

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
 圖四-15　運河兩側地區範圍示意圖	 附圖 15  附圖 16	 附圖 16  附圖 17	並規定其審議層級。 8.配合調整附圖編號。

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
 圖四-16　水交社眷村文化園區範圍示意圖  圖四-17　灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）範圍示意圖	 附圖 17  附圖 18	 附圖 18  附圖 19	

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
 圖四-18　「宗（專）3」（竹溪寺）、「存21」（忠烈祠）與竹溪（虛線範圍處）鄰接或毗鄰之基地示意圖  圖四-19　古蹟及其鄰接或隔道路鄰接之建築基地管制範圍示意圖	 附圖 19   附圖 20	 附圖 20   附圖 21  附圖 22	

現行條文內容

第五條 分級審議原則

前述審議範圍內於辦理都市設計審議時，依其申請基地之開發規模、類別及區位，應依表四-12 規定，分別由都市設計審議委員會、都市設計審議幹事會審議或本府建築主管機關查核。

表四-12 都市設計準則送審權責單位表

審議或查核單位 / 區位及型態		提送都市設計委員會審議	提送都市設計幹事會審議	授權建管單位逕行查核
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，其中基地面積在 1,500m² 以上或建築樓地板面積在 1,000 m²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）。	預算金額 1,000 萬元以上，其基地面積未達 1,500 m²且建築樓地板面積未達 1,000 m²者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。	其他。
	私人建築	1.採綜合設計鼓勵辦法。 2.建築法規定之高層建築物。	無	其他。
重點都市設計審議	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）。	預算金額 500 萬元以上、未達 1,000 萬元者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。	其他。

公開展覽條文內容

二、審議層級

前述審議範圍內應依附表 1 規定辦理。

表 1

項目	提送都市設計委員會審議	建築主管機關或公共工程主辦單位
公共工程及公有公共建築	預算金額 2,000 萬元以上者。	左列以外之地區。
私人建築	1.基地面積 2,000 平方公尺以上者。 2.建築法令規定之高層建築物者。 3.「商 8」商業區。	左列以外之地區。
其他	臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區之建築基地（需與相關古蹟審議委員會召開聯席審查會議）。	-

依專案小組初步建議修正後條文內容

二、審議層級

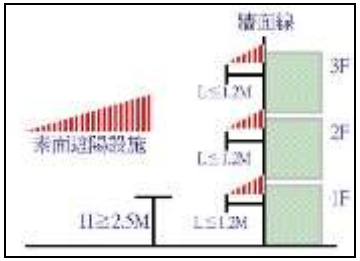
前述審議範圍內應依附表 1 規定辦理。

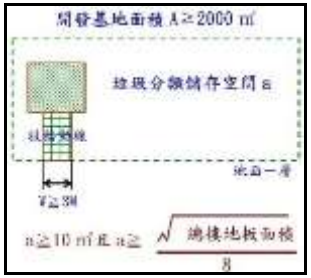
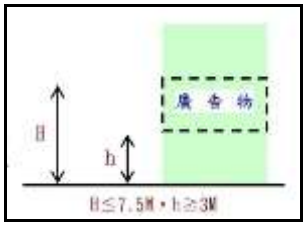
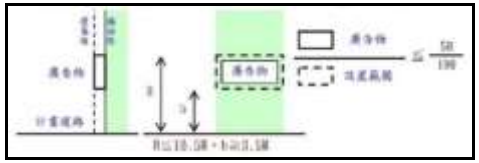
附表 1

項目	提送都市設計委員會審議	建築主管機關或公共工程主辦單位
公共工程及公有公共建築	預算金額 2,000 萬元以上者。	左列以外之地區。
私人建築	1.基地面積 2,000 平方公尺以上者。 2.建築法令規定之高層建築物者。 3.「商 8」商業區。	左列以外之地區。
其他	臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區、五妃廟古蹟保存區周邊指定範圍之建築基地（需與相關古蹟審議委員會召開聯席審查會議）。	-

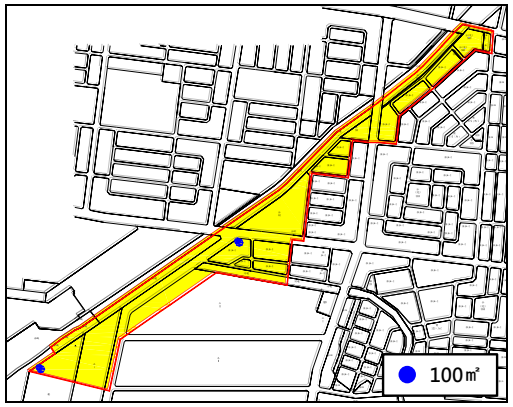
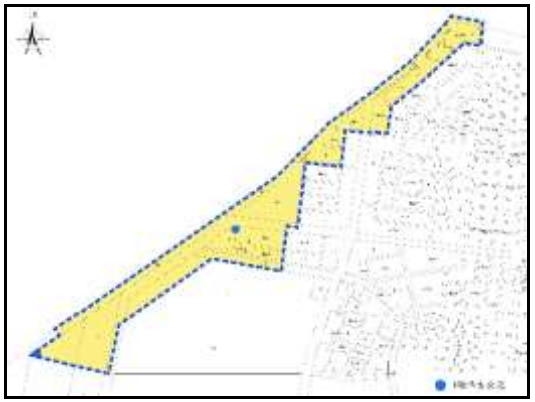
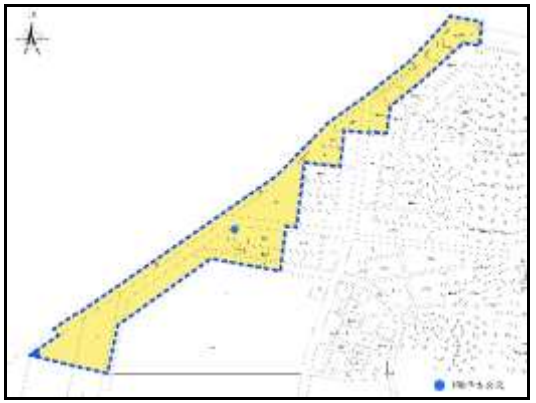
修正說明

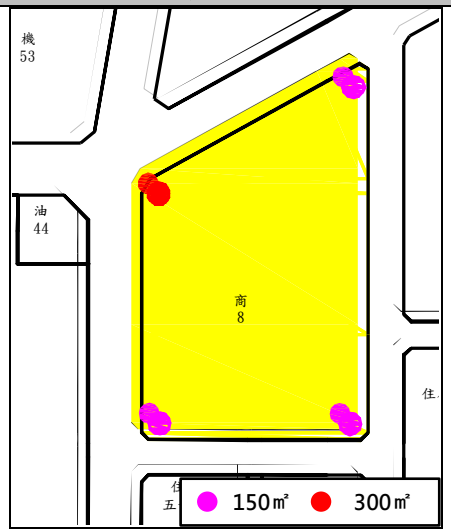
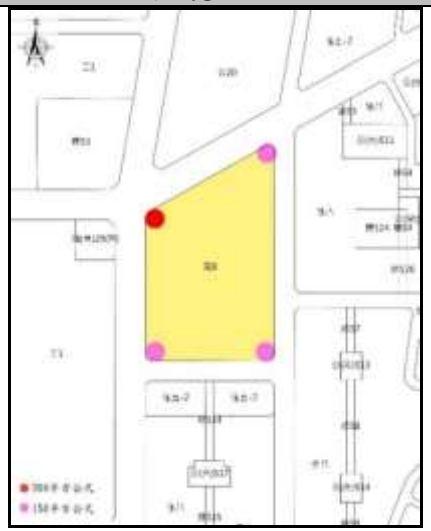
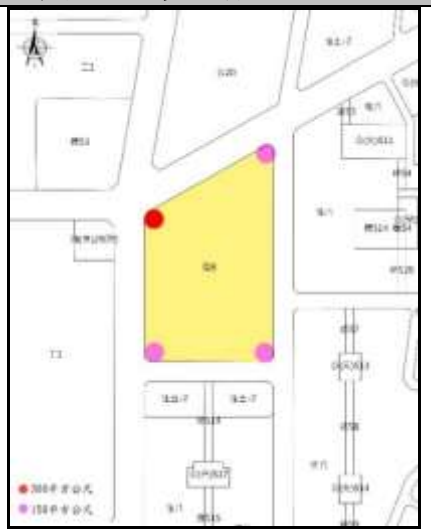
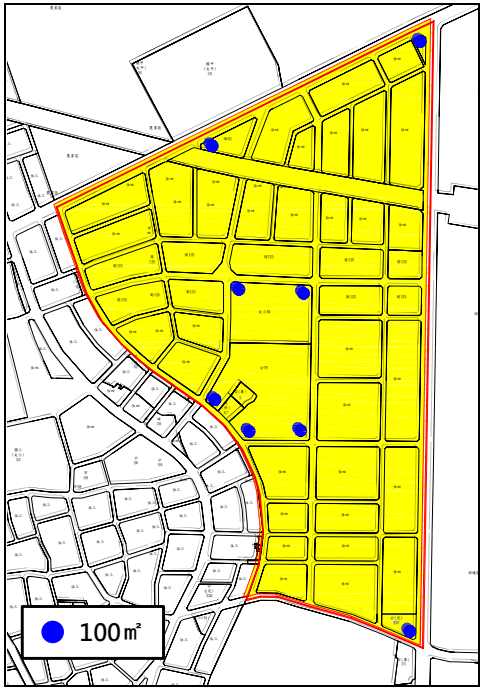
現行條文內容					公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
地區	私人建築	1.採綜合設計鼓勵辦法。 2.建築法規定之高層建築物。 3.「商 8」、「商 96」、「商 98」商業區。 4.其他地區基地面積 1,500 m²以上者。	其他地區基地面積 500 平方公尺以上未達 1,500 m²者。	其他地區基地面積未達 500 m²。			
	其他	1.古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地需與相關主管單位及古蹟審議委員會召開聯席審查會議。 2.電信專用區之基地面積 1,500 平方公尺（含）以上或建築總樓地板面積 1,000 平方公尺(含)以上者。	電信專用區之基地面積 1,500 平方公尺以下或建築總樓地板面積 1,000 平方公尺以下者。	無			
其他		依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，應經本市都市設計審議委員會審查通過，始准予開發建築。	依「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第一階段放寬之案件，應經本市都市設計審議幹事會審查通過，始准予開發建築。	—			
貳、都市設計審議地區準則					（刪除）	（同公開展覽條文）	配合檢討後第二條（都市設計審議範圍及審議層級）修訂，不予再區分一般地區、重點地區之審議準則。
第六條 建築物外部空間 面積 1,000m²以上建築基地的法定空地至少需保					（刪除）	（同公開展覽條文）	基地面積 1,000 平方公尺以上開發案之法定空地一

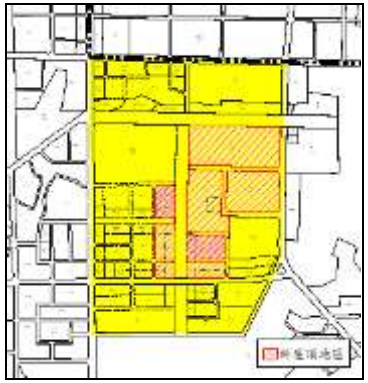
現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
留一半以上的面積集中留設於所臨接的道路側邊上，同時該部分法定空地所臨接道路面長度應達基地臨接道路面長度的三分之一以上，而且盡量集中設置於入口廣場或街角廣場上。			半以上留設於道路側之規範，存在部分透天厝建築基地執行困難，且缺乏設計彈性，限制設計創意之情況，故予以刪除。
第七條 建築附屬設施 一、建築物之屋頂梯間、水塔、附屬機械設施等應配合各棟建築物造型予以美化設計，不得外露。 二、建築物之附屬設備（如冷氣、水塔、廢氣排放口...等）應於建築物設計時配合建築造型進行整合設計，並不得對臨街立面造成負面影響。 三、建築物的排氣或排煙設備之排放口，不得朝向人行空間設置，以免影響行人。 四、為符合安全需要而在陽臺欄杆上裝設防護或植栽設施者，需符合人員緊急逃生之需要，且需配合建築立面或陽臺欄杆的造型。若需設置鐵窗，應進行統一規劃，配合建築立面造型，同時應盡量以透空的欄杆為之，並符合緊急逃生之需要。 五、除廣告物、建築照明燈具、遮陽設施及雨遮之外，其他附屬設施均不得突出牆面線。 六、計畫區內面臨寬 20m 以上計畫道路、公園、綠地或廣場之建築基地，得於牆面線外之無遮簷人行步道內設置底部高於地面 2.5m 以上，凸出牆面線 1.2m 以內的遮陽設施。上述遮陽設施不得超出建築線。（圖四-20）  圖四-20　雨遮規範示意圖	**第三條 建築物附屬設施** 一、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。 二、建築物之必要附屬設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口...等），應於建築物設計時依本準則規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。 三、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。	（同公開展覽條文）	1.建築物陽臺欄杆相關法令已有規定，依「建築技術規則」辦理，故予以刪除。 2.遮陽設置與本計畫土地使用管制規定之無遮簷人行步道有所競合，故予以刪除。 3.考量條文所稱「牆面線」於本計畫條文並無訂定，故該條文無對應管制對象，故予以刪除。 4.整併相關條文並調整條次。
第八條 垃圾分類儲存空間	**第四條 垃圾分類儲存空間**	（同公開展覽條文）	1.調整條次及項次，同時

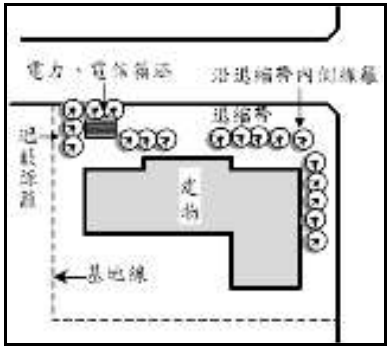
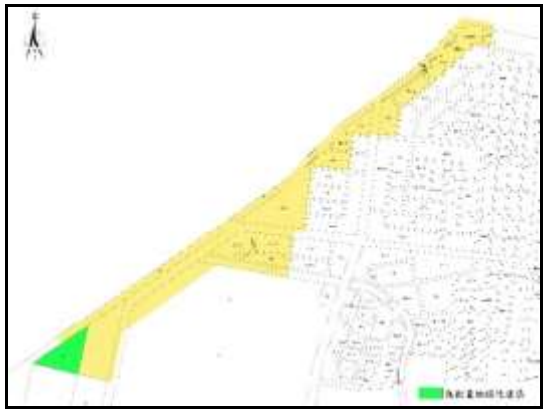
現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
建築開發基地面積達 2,000 m²以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於總樓地板面積平方根之八分之一，且不得小於 10 m²，並應留設適當之服務動線。該空間應設置於適當位置，並應予以美化及防治污染。（圖四-21）  圖四-21　垃圾分類儲存空間示意圖	建築開發基地面積達 2,000 平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於 10 平方公尺，且應設置垃圾車進出、停放之空間。		文辭修訂以資明確。 2. 文字敘述已有明確規範，為符合建築開發基地實際使用需求，刪除應設置於地面一層之圖說。
第九條 建築物附設廣告物 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 7.5m，下端離地面淨高不得低於 3m。（圖四-22） 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 10.5m，下端離地面淨高不得低於 3.5m。 三、廣告物突出建築牆面部份不得超出建築線。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%。（圖四-23）。  圖四-22　非臨接計畫道路廣告物設置示意圖  圖四-23　臨接計畫道路廣告物設置示意圖	**第五條 建築物附設廣告物** 一、廣告物設置應符合「臺南市廣告物管理自治條例」設置規定。 二、廣告物應配合建築物造型及周邊環境整體設置。 三、廣告物不得超出建築線，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。	（同公開展覽條文）	1.建築物附設廣告物相關法令已有規定，依「臺南市廣告物管理自治條例」辦理。 2.整併相關條文並調整條次。
參、重點都市設計審議地區準則	（刪除）	（同公開展覽條文）	配合檢討後第二條（都市

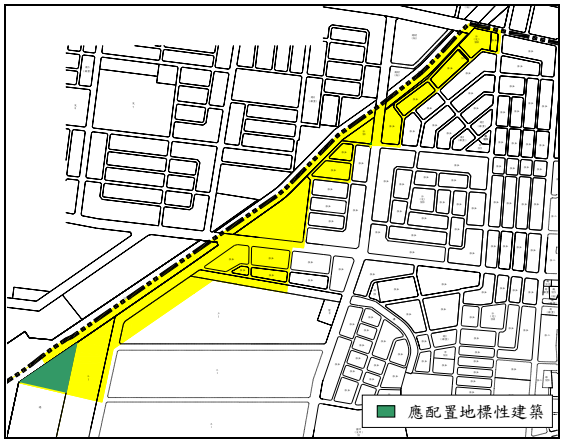
現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
			設計審議範圍及審議層級）修訂，不予再區分一般地區、重點地區之審議準則。
第十條　廣場式開放空間 一、廣場式開放空間應留設位置及面積詳圖四-24、圖四-25、圖四-26、圖四-27。 二、應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 三、不得設置汽機車停車格，但得設置必要之車阻，以阻止機車進入。 四、綠覆率不得小於 50%。 五、應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花臺併同設計。 六、開放空間應與人行步道、自行車道系統相連接，以提高開放空間之可及性與可用性。 七、空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。 八、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。 九、開放空間景觀應考量空間使用特性及時段。 十、開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求及空間量體做整體考量。	**第六條　廣場式開放空間** 一、廣場式開放空間應留設位置及面積詳附圖 21、附圖 22、附圖 23、附圖 24。 二、應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 三、不得設置汽機車停車格，但得設置車阻，以阻止機車進入。 四、綠覆率不得小於 50%。 五、應設置座椅供行人使用，座椅得與植栽花臺併同設計。 六、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、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、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。 九、開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求及空間量體做整體考量。	**第六條　廣場式開放空間** 一、廣場式開放空間應留設位置及面積詳附圖 2<u>3</u>、附圖 2<u>4</u>、附圖 2<u>5</u>、附圖 2<u>6</u>。 二、應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 三、不得設置汽機車停車格，但得設置車阻，以阻止機車進入。 四、綠覆率不得小於 50%。 五、應設置座椅供行人使用，座椅得與植栽花臺併同設計。 六、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、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、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。 九、開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求及空間量體做整體考量。 <u>十、水交社地區「商 96」商業區及「文小 6」學校用地之建築基地申請開發時，應留設至少 5m 南北向人行綠化開放空間，以滿足開放空間之連貫性，提升環境品質，附圖 23。</u>	1.調整條次及項次，同時文辭修訂以資明確。 2.有關「商 96（附）」商業區及「文小 6」學校用地內留設 5 米綠化步道部分，為保留未來規劃設計彈性，改以虛線方式標示並輔以文字規定說明。 3.配合調整附圖編號。

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
 圖四-24　水交社地區廣場式開放空間留設示意圖	 附圖 21	 附圖 23	
 圖四-25　運河兩側地區廣場式開放空間留設示意圖	 附圖 22	 附圖 24	

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
 圖四-26　商 8 廣場式開放空間留設示意圖	 附圖 23	 附圖 25	
 圖四-27　灣裡地區廣場式開放空間留設示意圖	 附圖 24	 附圖 26	

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
第十一條　運河兩側地區鄰水岸開放空間（包含公園、綠地及廣場） 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 5m 之步道（含自行車道），且應與鄰近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；前述之其中人行步道淨寬應至少 2.5m 以上。	**第七條　運河兩側地區臨水岸開放空間（公園、綠地）及道路用地** 為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性，臨水岸側之開放空間應至少規劃 5M 以上之開放空間，且應與鄰近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；前述之其中人行步道淨寬應至少 2.5M 以上。	**第七條　運河兩側地區臨水岸之公園、綠地** 為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性，臨水岸側應至少規劃 5M 以上之開放空間，且應與鄰近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；前述之其中人行步道淨寬應至少 2.5M 以上。	1.將運河兩側地區規範對象開放空間及道路用地予以區分，以資明確。 2.考量開放空間以人行空間為主，且臨水岸道路寬度有限，刪除自行車道設置規定。 3.配合全市性都市設計審議原則調整用語。 4.調整條次，同時文辭修訂以資明確。
第十二條　建築物量體及造型 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、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。 三、斜屋頂：臨「公道 13」兩側之「商 92-2」、「商 96」、「商 98」商業區與住宅區、「古 24」古蹟保存區及「公 61」公園用地內之建築物屋頂應設置斜屋頂。（詳圖四-28）  圖四-28　應設置斜屋頂地區示意圖 四、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。 五、運河兩側地區之建築物外牆之色彩應使用明	**第八條　建築物的環境角色** 一、斜屋頂：臨「公道 13」兩側之「商 92-2」、「商 96」、「商 98」商業區與住宅區、「古 73」古蹟保存區及「公 61」公園用地內之建築物屋頂應設置斜屋頂。（詳附圖 25） 二、運河兩側地區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。 三、應配置地標性建築地區詳附圖 26，地標性建築應強調與鄰近開放空間之連續性。	**第八條　建築物的環境角色** 一、斜屋頂：臨「公道 13」兩側之「商 92-2」、「商 96」、「商 98」商業區與住宅區、「古 73」古蹟保存區及「公 61」公園用地內之建築物屋頂應設置斜屋頂。（詳附圖 25） 二、運河兩側地區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。 三、應配置地標性建築地區詳附圖 26，地標性建築應強調與鄰近開放空間之連續性。 四、水交社地區各街廓內建築基地，在不影響人行道系統整體性及降低交通衝擊為原則，應避免將住宅區、商業區停車出入口設置於公道五-40M 及公道十三-40M 計畫道路側。	1.鼓勵適當集中可用容積、大型基地開發之建物量體尺度、建物臨公共設施及運河之表面等屬建議條文內容，非具體規範性質，故予以刪除。 2.配合「主計（五通）136 案」「古 24」編號調整為「古 73」。 3..建築物臨接運河水岸該面窗戶或陽台，涉及建築物立面部分，屬通案性原則，回歸全市性規定，故予以刪除。 4.建物外牆顏色規範缺乏設計彈性，限制設計創意，故予以刪除。 5.建物頂部梯間、水塔、機械附屬設施屬通案性原則，回歸全市性規定，故予以刪除。 6.臨運河之建物開窗材質屬通案性原則，回歸全市性規定，故予以刪除。 7.整併相關條文並調整條

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
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，避免使用過多強烈對比之色彩。 六、運河兩側地區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，活用可親近水岸的戶外空間，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。 七、電信專用區建築退縮地內須設置於地面上之電力、電信箱等時，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。  圖四-29　退縮地設施設置規範說明圖 八、應配置地標性建築地區詳圖四-30 所示，地標性建築應強調與鄰近開放空間之連續性。 九、運河兩側地區面臨運河之建築物應維持立面量體之垂直與水平分割的秩序性，以求全區整體風格之形塑。 十、運河兩側地區面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。 十一、鼓勵適當集中可用容積，塑造地標性建築，留設適當空地，或作為與公園廣場配合的開放空間；或處理商業空間的服務機能及停車需要。 十二、水交社地區、灣裡地區及運河兩側地區面	 附圖 25  附圖 26	 附圖 2~~5~~7  附圖 2~~6~~8	次及項次，同時文辭修訂以資明確。 8.為降低交通衝擊，水交社地區內住宅區及商業區等建築基地停車場出入口應避免設置於公園道。 9.配合調整附圖編號。

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
臨運河之建築基地鼓勵增設大陽臺及露臺。  圖四-30　應配置地標量體圖			
第十三條　夜間照明 一、運河兩側地區建築物夜間照明設計原則 （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，並依空間使用強度酌予區隔，以活動廣場節點、交通節點及主要人行步道為主。 （二）活動廣場或交通節點應選取暖色性。 （三）河岸地標及重要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。 （五）夜間照明計畫以公共建築及公共空間優先推動，建立示範作用。 二、「商 96」、「商 98」、「商 125」商業區、「公 79」公園用地、「文小 84」文小用地及「古 24」古蹟保存區應實施建築物外觀夜間照明，其設計原則： （一）實施外觀夜間照明之建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以愈高愈明顯為設置原則。 （二）指定實施外觀夜間照明之建築物，距地面二至三層範圍，其照明應配合街道燈光，	**第九條　夜間照明計畫** 一、運河兩側地區建築物夜間照明設計原則 （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，並依空間使用強度酌予區隔，以活動廣場節點、交通節點及主要人行步道為主。 （二）活動廣場或交通節點之照明應選取暖色性光源。 （三）河岸地標及重要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。 （五）夜間照明計畫以公共建築及公共空間優先推動，建立示範作用。 二、「商 96」、「商 98」及「商 125」商業區應實施建築物外觀夜間照明，其設計原則： （一）實施外觀夜間照明之建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以愈高愈明顯為設置原則。 （二）指定實施外觀夜間照明之建築物，距地面二至三層範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺感受與戶外活動，塑造	（同公開展覽條文）	1.調整條次及項次，同時文辭修訂以資明確。 2.公共設施之照明規範回歸全市性規定，故予以刪除。 3.電信專用區非本案都市設計審議地區，故其照明設計規範，予以刪除。

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
並考量行人之視覺感受與戶外活動，塑造舒適之人行照明環境。 三、電信專用區：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。	舒適之人行照明環境。		
第十四條 公共工程及街道家具設施 一、水交社地區及灣裡地區內未來之指引系統（告示牌）、傢俱、路燈等考慮予以整體規劃設計。 二、運河兩側地區之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。	（刪除）	（同公開展覽條文）	1.街道家具及景觀設施，屬通案性原則，回歸全市性規定，故予以刪除。 2.河岸公共工程之都市設計審議回歸審議範圍與層級規範。
第十五條 植栽計畫 一、公共性之人行徒步區及休憩停留空間，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。 二、步行空間之喬木應具有樹幹直立、分支高等特性，以減少修剪側枝之頻率，以及儘量避免果實有毒，或枝幹具有細刺之喬木。 三、腹地較為寬闊之河岸空間，應採多層次之綠美化設計。	（刪除）	（同公開展覽條文）	1.公共性之人行徒步區及休憩停留空間屬通案性原則，回歸全市性規定，故予以刪除。 2.樹木修減頻率等事項非屬都市設計管制事項，故予以刪除。 3.腹地較為寬闊之河岸空間所稱對象不明確，無對應之管制對象，且多層次綠美化屬通案性原則，屬全市性規定，故予以刪除。
第十六條 主要道路 一、人行道、自行車道與汽車道的規劃設計應配合沿路建築基地的機能妥善加以安排。 二、人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。 三、人行道上應沿路設置平整通暢的步道，以利行人沿街行走。 四、人行道上應適切地設置遮蔭喬木與植栽，休憩座椅與照明設施，但不得影響步道的通暢性。 五、自行車道路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽	（刪除）	（同公開展覽條文）	配合檢討後第二條（都市設計審議範圍及審議層級）刪除主要道路管制內容。

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
的高低起伏。 六、人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。 七、私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車道的高低不齊，應維持其通暢平順。			
第十七條 公園道 一、人行道、自行車道、汽車道與交通分隔綠帶的規劃設計應配合沿線建築基地的機能妥善加以安排。 二、人行道、汽車道與交通分隔綠帶應加以區隔並設置以適當的路面高程差。 三、人行道上應沿路設置行人專用步道，其路線應通暢無礙且地面平整耐滑。 四、人行道上及交通分隔綠帶應廣植喬木與各式植栽，休憩座椅與照明設施，但不得影響行人專用步道與自行車道的通暢性。 五、自行車專用道應獨立設置，視各路段情況得與汽車道或與步道共構設置，亦或是設置於分隔綠帶上。其路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽的高低起伏。 六、人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。 七、私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車專用道的高低不齊，應維持其通暢平順。	（刪除）	（同公開展覽條文）	配合檢討後第二條（都市設計審議範圍及審議層級）刪除主要道路管制內容。
第十八條 古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地 一、鄰接古蹟或古蹟保存區境界線之建築在高度上原則不得超過古蹟主體建築的屋脊線，在面臨古蹟的牆面造型上應力求簡樸低調而將古蹟烘托出來。 二、在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上申請建築開發時，其建築外觀造型應具備配合塑造古樸歷史氛圍的型式或簡單樸素而低調的型式，其外牆應力求沉穩而不	**第十條　臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區之基地** 一、臨接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及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、規劃設計應提出與古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及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。	**第十條　臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及保存區之基地、**<u>國定古蹟五妃廟保存計畫」公告指定範圍之基地</u> 一、臨接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及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<u>妥予考量配合周邊環境，並</u>提出與古蹟（定著範圍）、古蹟保存區及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、	1.整併相關條文並調整條次及項次，同時文辭修訂以資明確。 2.配合文化部公告「國定古蹟五妃廟保存計畫」，將期公告指定範圍之基地(南區部分)納入規範。 3.為執行明確，改以整體景觀視覺模擬分析作為

現行條文內容	公開展覽條文內容	依專案小組初步建議修正後條文內容	修正說明
宜過度花俏、鮮豔。 三、在鄰接或隔街正對古蹟或古蹟保存區之建築基地上鋪設地面建材時，應配合古蹟與街道周圍的氛圍進行鋪面設計以共同營造歷史意象。 四、古蹟保存區內之廣告物、標示板、燈具及街道家具，應配合古蹟保存區之風貌整體規劃設計。 五、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築立面原則上不得設置出簷等突出物，如需設置須經都市設計審議委員會同意。		外觀造型、立面材質及色彩計畫等設計內容。	審查標的，以落實管制目標。

附表四

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府文化局　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：劉罡羽
電話：2991111#8696
電子信箱：kangyuliu@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年6月30日
發文字號：南市文建字第1100803814號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

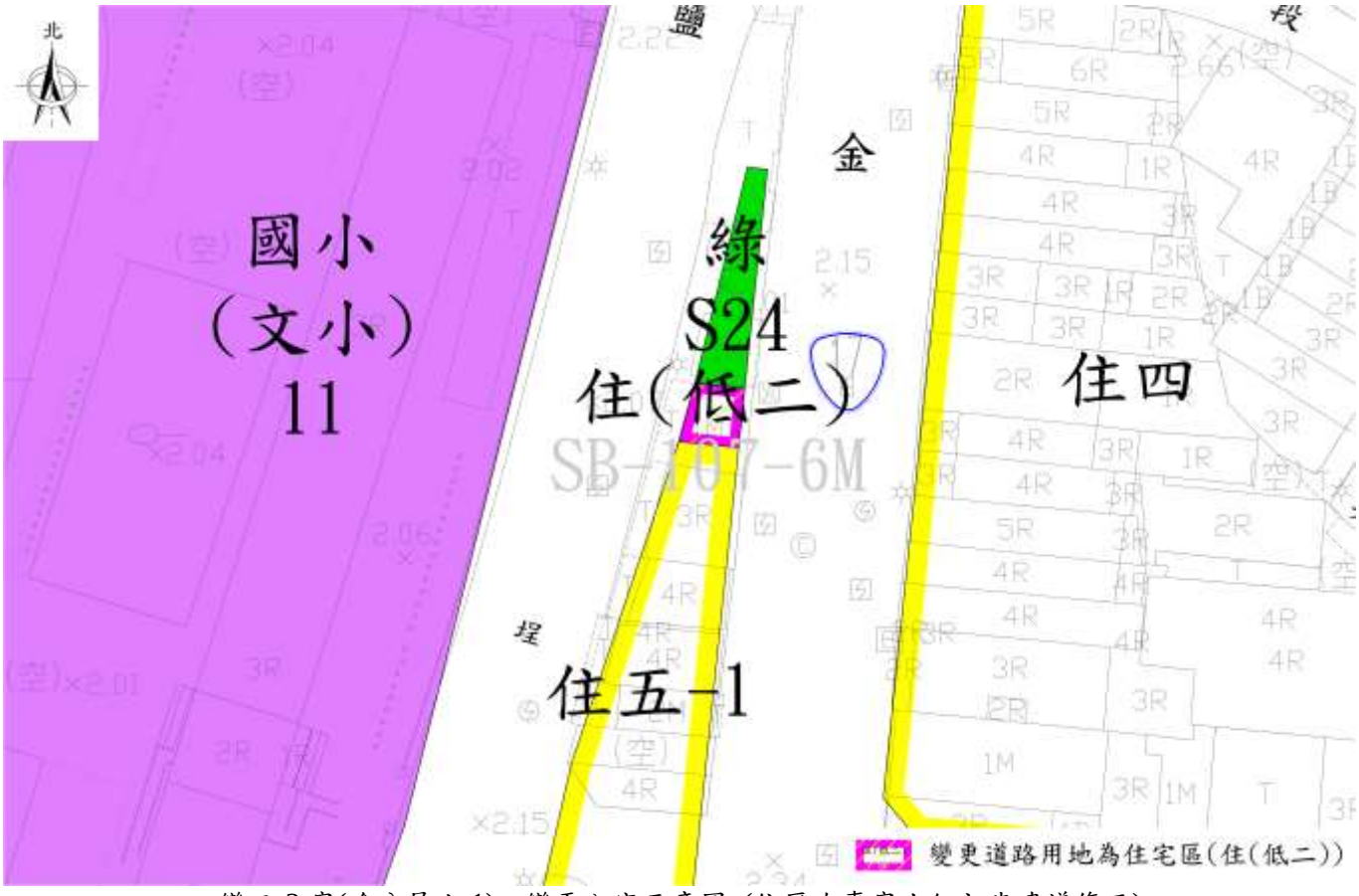
主旨：有關「府城歷史街區(二期)計畫擬定」案成果報告書內之建議南區大德街北側部分取消計畫道路、南側部分則保留計畫道路一案，詳如說明，請查照。

說明：鑒於「府城歷史街區(二期)計畫擬定」案於擬定時，是以整條大德街為重要歷史街道考量，又位於中西區範圍的大德街北段確實分佈為數較多的特色歷史老屋，其歷史氛圍較為濃厚，而位於南區範圍的大德街南段經重新檢視調查內容，與中西區範圍之北段相比歷史氛圍漸稀薄，爰建議同意維持現行計畫辦理。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：本局文化建設科 電子公文交換章 2021/06/30 16:40:06

附表五　專案小組依公開展覽期間公民或團體陳情初步建議予以採納案件之新增變更內容明細表

新編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
三-2	綠 S24 南側	「SB-107-6M」道路用地 (0.0033 公頃)	「住(低二)」低強度住宅區 (0.0033 公頃)	1.查案地係於 73 年「擬定台南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫案」劃設，現況未開闢 2.「SB-107-6M」計畫道路係為連接鹽埕路及金華路之用，惟鹽埕路及金華路於北側約 20 公尺處交會，故「SB-107-6M」計畫道路無車輛通行之需求。 3.北側綠 S24 已納入公設專通檢討案中，並以跨區重劃方式辦理，且案地面積約 33m²，若調整為其他公共設施用地，其實質效益不大。 3.考量變更住宅區後得與南側天后段 14 地號合併利用，因案地屬狹長型公設用地，故依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」五(四)之 3.採調降容積率方式辦理。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 130%。	【其他說明】 (細)逾公展人 1



變三-2 案(逾公展人 1)　變更內容示意圖 (依歷次專案小組初步建議修正)

新編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
		原計畫	新計畫		
暫3	公英段 490-18 地號(部份)及 488-9 地號	「SB-127-8M」道路用地 (0.0277 公頃)	「廣（道）S6」廣場用地兼道路使用 (0.0277 公頃)	1.查「SE-127-8M」計畫道路係於 76 年「擬定台南市南區（健康路以南、大同路以西地區）細部計畫案」劃設，後於 102 年「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」調整公共設施編號，現況未開闢。 2.另計畫道路北側約 25 公尺長，現況已作為兩側住宅之出入口使用，連接「SE-81-8M」計畫道路。 3.考量現況係利用計畫道路南、北兩側之大同路二段 182 巷 115 弄及 67 弄作通行，且為避免影響兩側地主權益，故將「SB-127-8M」計畫道路北側變更為「廣場用地兼道路使用」,南段則變更為「住宅區」。 4.同時為維持街廓原有通行功能，故將大同路二段 182 巷 115 弄及 67 弄變更為「廣場用地兼道路使用」。	**【附帶條件】** 應於下次通盤檢討前，完成下列事項後，始得發布實施。 (1)依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」變更為住宅區之負擔公共設施用地比例負擔公共設施用地，且應以本變更範圍內公共設施保留地優先負擔，不足部分再以抵繳代金方式辦理。 (2)天元宮應取得同意變更為「廣（道）S7」及「廣（道）S8」廣場兼道路用地內所有土地所有權人之證明文件。 **【其他說明】** (細)逾公展人 4
	公英段 1219-1 及 1220-1 地號	「SB-127-8M」道路用地 (0.0245 公頃)	「住四（附）」住宅區 (0.0245 公頃)		
	公英段 1218-11(部分)、1218-12 及 1218-4(部分)地號 (大同路二段 482 巷 115 弄)	「住四」住宅區 (0.0339 公頃)	「廣（道）S7」廣場用地兼道路使用 (0.0339 公頃)		
	公英段 1221-12、488-7、451、586-5(部分)地號 (大同路二段 182 巷 67 弄)	「住四」住宅區 (0.0551 公頃)	「廣（道）S8」廣場用地兼道路使用 (0.0551 公頃)		



暫 3 案(逾公展人 4)　變更內容示意圖(依歷次專案小組初步建議修正)

新編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
暫4	喜樹灣裡地區「廣（停）S1~S3」及部分「廣（停）S4」	「廣（停）S1」廣場兼停車場用地 (0.0399 公頃)	「住三(附)」住宅區 (0.0399 公頃)	1.查案地於 74 年「擬定台南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫案」劃設為道路用地，後於 91 年「變更台南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」變更「道路用地」為「廣（停）用地」。 2.案地前經臺南市都市計畫委員會 102 年 9 月 26 日第 28 次審議「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)」通盤檢討」（補辦公開展覽）案第補一-5 案決議略以:「維持本會第 17 次會議決議，並應由申請人於本次會議紀錄文到一年內分別由「廣（停）S1」、「廣（停）S2」、「廣（停）S3」、「廣（停）S4」、「廣（停）S5」及部分「廣（停）S6」內全部土地所有權人與市府簽訂協議書始得發布實施，否則維持原計畫。」，承上其中「廣（停）S5」及「廣（停）S6」已與市府簽訂簽協議書並發布實施，同時已依原「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」回饋比例 40%完成回饋事宜，其他 4 處廣（停）用地之全部土地所有權人因未於期限內與市府簽訂協議書，故維持廣（停）用地。 3.考量案地街廓深度淺，開闢供作停車場使用之效益不高，且該地區周邊路邊停車尚且足夠；另 SH-18-12m 已取得開闢，案地目前尚未開闢徵收，無供通行之必要。 4.承上，案地土地所有權人與相鄰之住宅區土地所有權人相同，且非屬公有地者，則變更為住宅區，反之，則維持「廣場兼供停車場用地」。	【附帶條件】 1.其變更為住宅區之負擔公共設施用地比例依原回饋比例 40%規定辦理，考量該 4 處廣場兼供停車場用地面積分別小於 1000 平方公尺，原則同意改以抵繳代金方式辦理； 2.同時為確保變更都市計畫之實施，應於會議記錄文到一年內分別由「廣（停）S1」、「廣(停)S2」、「廣（停）S3」、「廣（停）S4」內全部土地所有權人與市府簽訂協議書，並訂協議書之日起二年內完成代金繳納，始得發布實施 3.其餘回饋規定則比照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。 【其他說明】 (細)逾公展人 5
		「廣（停）S2」廣場兼停車場用地 (0.0407 公頃)	「住三(附)」住宅區 (0.0407 公頃)		
		「廣（停）S3 廣場兼停車場用地 (0.0400 公頃)	「住三(附)」住宅區 (0.0400 公頃)		
		部分「廣（停）S4」廣場兼停車場用地 (舉喜段 777-5、779-1、605-1、466-3、466-4 等土地) (0.0289 公頃)	「住三(附)」住宅區 (0.0289 公頃)		



暫 4(逾公展人 5)　變更內容示意圖(依歷次專案小組初步建議修正)

新編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
變三-3	喜樹灣裡地區 SC-14-15M 道路用地及北側部分低密度住宅區	低密度住宅區 (0.0058 公頃)	「SC-14-15M」 道路用地 (0.0058 公頃)	1.查 SC-14-15m 計畫道路係屬 74 年「擬定台南市(喜樹、灣裡地區)細部計畫案」劃設，刻由道路主管機關辦理徵收開闢相關事宜。 2.計畫道路開闢，恐危及西側部分建物結構安全，爰在不損及其他私有土地權益下，略將計畫道路往東調整至公有地範圍內，以保留基本生活功能所需居住空間。 3.其中道路用地變更住宅區部分，面積約為 15 平方公尺極為狹小，故建議依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」五(四)之 3.採調降容積率方式辦理，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 107% 4.低密度住宅區變更為計畫道路部分涉及主要計畫分區調整，已同時於主要計畫中將農業區變更為住宅區。	【其他說明】 (細)逾公展人 6
		「SC-14-15M」 道路用地 (0.0015 公頃)	「住低（一）」 低強度住宅區 (0.0015 公頃)		



變三-3(逾公展人 6)　變更內容示意圖(依歷次專案小組初步建議修正)

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	