

臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二
土地使用分區之整體街廓規劃與分期開發
說明書

臺南市政府

中華民國 104 年 3 月

目錄

壹、緒論	1
一、辦理緣起	1
二、位置與範圍	2
三、土地權屬	2
貳、都市計畫概要	4
一、土地使用強度	4
二、允許使用項目	4
三、最小基地開發規模	4
四、整體街廓規劃、分期開發規定	5
五、容積移轉實施地區	5
六、獎勵措施	5
七、最大建築高度限制	6
八、指定斜屋頂設計之地區	6
九、應辦理都市設計審議	6
參、發展目標與策略	7
一、發展目標	7
二、發展策略	8
肆、整體規劃構想	9
一、土地使用構想	9

二、開放空間構想	10
三、交通及人行動線構想	11
伍、容積配置規劃	13
陸、分期開發計畫與開發辦理原則	13
一、分期開發計畫	13
二、開發辦理原則	14

圖目錄

圖 1 整體規劃範圍示意圖	2
圖 2 土地權屬示意圖	3
圖 3 土地使用構想示意圖	10
圖 4 開放空間構想示意圖	12
圖 5 交通動線構想示意圖	12
圖 6 特文二街廓分期開發示意圖	13
圖 7 各棟(幢)建築物間淨寬示意圖	14

表目錄

表 1 土地權屬一覽表	3
-------------------	---

壹、緒論

一、辦理緣起

臺南市安平區公 3-2 北側第二種特定文化專用區(以下簡稱特文二)，為「安平港歷史風貌園區特定區計畫」指定應辦理「整體規劃分期開發」街廓，惟該街廓之土地所有權人非為單一地主，欠缺溝通平台、整合不易，難以自行辦理整體規劃，加上各宗土地開發時程不一，因此劃設迄今仍未進行整體規劃與開發。

特文二街廓土地，均為參與「安平水景公園區段徵收案」後領回土地，其中古堡段 2004 地號原為由國防部軍備局經營之不適用營地，依國有財產法第 33 條及第 35 條規定變更為非公用財產並移交國有財產署接管。是以，基於營改土地資產有效利用與活化，自民國 103 年委由臺南市都市發展局辦理「臺南市古堡段營改土地更新規劃招商案」，並於該案針對營改土地座落之特文二街廓進行整體規劃，亦於民國 103 年 8 月 1 日及 10 月 14 日辦理兩次土地所有權人協調會議，溝通協調特文二街廓整體規劃內容。

鑒於前述緣由，考量土地所有權人彼此間整合之困難度，以及囿於都市計畫土地使用管制之整體規劃規定，以致無法獨立開發、開發時程延宕等事宜，特以本案說明經前述土地所有權人協調會議達成共識之整體街廓規劃內容與分期開發計畫，並以營改土地開發列為第一期，作為特文二土地活化之觸媒，促進安平地區之觀光產業發展。後續分期開發計畫應依本案整體規劃內容辦理，惟若有調整修正整體規劃內容之必要時，仍可依循都市計畫土地使用管制規定，併同後續分期開發計畫經本市都委會審議通過修正之。

二、位置與範圍

應辦理整體街廓規劃範圍，位於安平港歷史風貌園區特定區之公 3-2 公園用地(歷史水景公園)北側之第二種特定文化專用區，東臨王城路，北以洲平路為界，西臨安北路 370 巷(詳圖 1)，面積為 7.35 公頃。



圖 1 整體規劃範圍示意圖

三、土地權屬

包含安平區古堡段 2000、2004、2005、2006 等 4 筆土地，合計面積為 73,524.60 m²，其中 2004 地號為財政部國有財產署管有之公有地(詳表 1、圖 2 所示)。

表 1 土地權屬一覽表

土地權屬		管理單位	面積(m ²)	比例(%)
公有地	中華民國	財政部國有財產署	11,140.49	15.15%
私有地	何○廷等5位地主		28,555.94	38.84
	聯○○○股份有限公司		11,038.85	15.01
	臺○○○股份有限公司		22,789.32	31.00
	小計		62,384.11	84.85%
總計			73,524.60	100%



圖 2 土地權屬示意圖

貳、都市計畫概要

現行都市計畫為民國 101 年 3 月 30 日發布實施之「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案」，有關土地使用強度、允許使用項目及整體街廓規劃、分期開發規定如下所述：

一、土地使用強度

建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

二、允許使用項目

第二種特定文化專用區允許使用項目如下：

(一)允許使用項目

戲院、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館及訓練場、攤販集中場、大型商場(店)或飲食店、證券及期貨業、金融業分支機構、票券業及信用卡公司、小客車租賃業之停車場、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、作為銀樓金飾加工業之工廠、民宿、旅館、國際觀光旅館、遊樂園業、教科文展示場館、水族館、音樂廳、國際會議中心及其他展示支援設施、藝文社團、創意及研發機構、育成中心、導覽中心、文化工作室、設置車站、輪渡站、碼頭、棧橋或曳船相關設施(提供水上觀光遊憩與遊艇活動之所需)。

(二)經本市都市計畫委員會審查通過後允許使用項目

住宅、舞廳(場)、酒家、酒廊、特種咖啡茶室或其他類似之營業場所、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業。

三、最小基地開發規模

最小基地開發規模 10,000 m²。

四、整體街廓規劃、分期開發規定

經指定為「整體街廓規劃、分期開發」地區，其第一期開發計畫應併同整體規劃、分期內容及必要之分區容積配置規劃，經本市都委會審議通過並備案後，方可據以申請建築執照。後續分期開發計畫應依整體規劃內容辦理。整體規劃、分期內容及分區容積配置規劃若有調整修正必要時，可併同後續分期開發計畫提出，其審議核可程序同前。

五、容積移轉實施地區

指定為「指定容積接受基地」。

六、獎勵措施

（一）容積獎勵

基地臨接 15 公尺以上計畫道路，面對 5 公頃以上公園，且面積達 5,000 m^2 以上者，適用建築基地綜合設計及增設停車空間相關獎勵規定，其容積獎勵上限以基準容積 0.3 倍為原則。

（二）更新獎勵

符合都市更新條例規定者，適用都市更新相關獎勵。

（三）設置斜屋頂獎勵

建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。

（四）相關規定

獎勵容積之使用仍應依各分區最大建築高度之規定，未使用之容積額度得依容積移轉相關規定辦理移轉，並以一次申請移轉為限。

(五)民國 103 年發布實施之「都市計畫法臺南市施行細則」第 37 條

都市計畫地區各土地使用分區除依都市計畫法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積額度規定之累計上限，不得超過下列規定：

- 1.依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。
- 2.前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

放射性污染建築物及高氯離子鋼筋混凝土建築物之拆除重建依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與本細則第四十三條規定辦理。

七、最大建築高度限制

最大建築高度超過 16 公尺者，需提送都市設計委員會審議。

八、指定斜屋頂設計之地區

區內高度五層樓(含)以下建築物屋頂除依規定留設之屋頂避難平台外，應設置斜屋頂，惟合法宗教建築及經都設會審議通過者不在此限。有關斜屋頂設計規定，請詳「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案」說明書之都市設計管制章節。

九、應辦理都市設計審議

審議層級為「都市設計委員會」，並針對人行、自行車及水上動線系統、建築物色彩基準、指定留設開放空間、照明設計...等進行相關規範與管制，請詳「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案」說明書之都市設計管制章節。

參、發展目標與策略

一、發展目標

由於本整體規劃地區位於安平港歷史風貌園區內，周邊人文地景資源豐富，為臺南市觀光旅遊產業的重點區域。依循現行都市計畫對於特定文化專用區之機能定義：「特定文化專用區係配合未來觀光旅遊產業之進駐及特定區之文化休閒主題而劃設，主要機能包含在地藝文、創意研發之相關活動，以及水岸休閒與遊憩之複合活動為主，並設定以文化藝術以及休閒遊憩機能之使用開發為場域特色，涵蓋歷史、漁村與製鹽產業等本土文化主題呈現之複合式使用分區」，爰此以「藝文創意研發」為發展定位，並擬定下列目標：

(一) 打造文化創意發展核心

在臺南縣市合併之後，文化觀光成為大臺南地區產業永續發展的重要策略；本整體規劃範圍位於臺南地區之緣起地-安平，周邊人文歷史與自然景觀資源豐富，具有結合歷史、文化及地方產業資源之潛力，故擬以打造為安平地區之文化創意發展核心。

(二) 塑造「親子玩耍・駐足拍照」新亮點

本整體規劃範圍位於安平港歷史風貌園區之中心位置，區內之夕遊出張所與鹽神白沙灘公園，現況已吸引許多人潮，未來開發將以此為焦點，搭配本案發展構想，擴展為提供遊客拍照及親子同樂空間，塑造安平港歷史風貌園區之新亮點。

(三) 打造生活化與親民化的空間場域

以「人在草木中，俯拾有景，俯拾有點」為地景設計概念，並透過低強度使用、有機簇群量體座落穿梭於地景中之型式，打造生活化與親民化之空間場域。

二、發展策略

(一)創造旅行記憶

經由整體規劃與透過文創、休閒、在地產業之相互結合，提供多樣化、趣味化的複合式旅遊體驗，塑造安平觀光旅遊空間新感受，提供消費者獲取不同的特殊旅遊記憶。

(二)以公有地開發作為啟動引擎

本整體規劃範圍內之公有土地，將是區內之啟動引擎。首先由夕遊出張所之人潮引力吸聚人潮，再透過古堡段 2004 地號之開發，提供如：設計旅館(Design Hotel)或水景觀光國際旅館等使用，區隔臺南市現有及未來其它地區旅館開發之市場，提升安平地區觀光產業環境，創造觀光商機。

(三)營造磁鐵引力地區

透過古堡段 2004 地號公有地之開發，與其東側夕遊出張所之鹽產業文化為區內發展主軸，導入文化創意產業，同時透過人行與自行車動線整合周邊觀光旅遊資源，營造本區成為磁力吸引點，做為安平觀光旅遊再掀高峰的起點。

(四)公園化整體規劃

將特文二街廓視為一座大型公園，除公有地開發建築之核心量體外，餘以低強度使用取代單一大量體式的商場開發模式，並以低建蔽率、集中留設開放空間方式，呼應歷史水景公園景觀資源，塑造優質視覺感受。

肆、整體規劃構想

一、土地使用構想

依據未來發展定位、目標與未來活動特性，配合現行都市計畫特文二之機能定義，規劃各土地活動機能空間如下：

(一)藝文創意研發空間

配合都市計畫特文二使用分區所賦予之機能，配置 2 處藝文創意研發空間，提供在地藝文駐站、提昇技術研發與培育創意文化基地，並提供文創商店、藝文展演、展示空間、輕食咖啡商店等活動空間，型塑多樣化的文創場域。

為增加更新地區場域特色、營造整體空間意象，引進因應當地環境特色設計的連鎖企業、目前南部地區尚未引進之特色店家或主題商店，藉以創造消費話題性，做為消費市場區隔，降低同類競爭。

(二)藝文廣場空間

配合特文二使用分區之機能定位，於基地東北側洲平路與王城路轉角處設置入口藝文廣場空間，提供街頭藝人及假日藝文市集等活動聚集點。

(三)古蹟庭園

結合夕遊出張所及鹽神白沙灘公園，並透過集中留設開放空間之設計手法，營造大面積綠地遊憩空間，型塑為安平地區之後花園。

(四)停車空間

規劃 2 處停車空間，供做未來開發後引入之人潮使用之公眾停車場。



圖 3 土地使用構想示意圖

二、開放空間構想

(一)廣場式開放空間

為營造都市景觀舒適性及轉向引導之作用，現行都市計畫已指定本街廓 4 處廣場式開放空間；另為整體規劃之視覺引導、入口意象及遊客聚集場所等考量，本計畫於東南隅之王城路口新增規範 1 處廣場式開放空間。

(二)帶狀開放空間

現行都市計畫都市設計已規範鄰接洲平路之土地應留設 5 公尺開放空間，鄰接安平歷史水景公園及夕遊出張所之土地應留設 10 公尺開放空間。另為確保整體規劃後水岸視覺景觀與古蹟保存區之通透性，本計畫新增規範留設兩條南北向 8 公尺通道。

帶狀開放空間應予以綠化並配置適宜之街道傢俱，臨歷史水景公園側之帶狀開放空間部分則應採親水護岸設計，營造親水意象。

(三)視覺走廊開放空間

依現行都市計畫都市設計規範，為保留水岸、安平古堡及安平夕照等視景軸線聚集效果，指定夕遊出張所南側留設視覺走廊位置。

三、交通及人行動線構想

(一)車行動線

依據現行都市計畫之道路規劃，未來本案將以基地北側之洲平路為主要車行出入動線。

(二)人行動線

為增進水岸活動之親水性與利用性，於本案新增規範留設之兩條南北向 8 公尺通道及鄰安平歷史水景公園介面，均規劃為人行徒步區域，除公務車輛通行外，禁止其他各類車輛進入，以塑造友善的人行空間。

(三)自行車動線

沿基地四周規劃自行車動線，並與安平自行車道相互連接，提供安平輕旅行動線。



圖 4 開放空間構想示意圖



圖 5 交通動線構想示意圖

伍、容積配置規劃

第二種特定文化專用區之建蔽率為 60%，容積率為 240%，本案整體規劃內容符合現行都市計畫規定之使用強度，未進行容積調配之規劃。未來各宗土地若採分期方式開發，各期建築基地仍應符合建蔽率為 60%，容積率為 240%之規定，惟因低建蔽率規劃，以致樓高超過現行都市計畫之最大建築高度 16 公尺限制者，需提送都市設計委員會審議。

陸、分期開發計畫與開發辦理原則

一、分期開發計畫

由於古堡段 2004 地號(如圖 6)土地權屬屬性為公有土地，肩負促進地區發展啟動之責，故列為第一期開發，餘依土地所有權人所需分期開發。

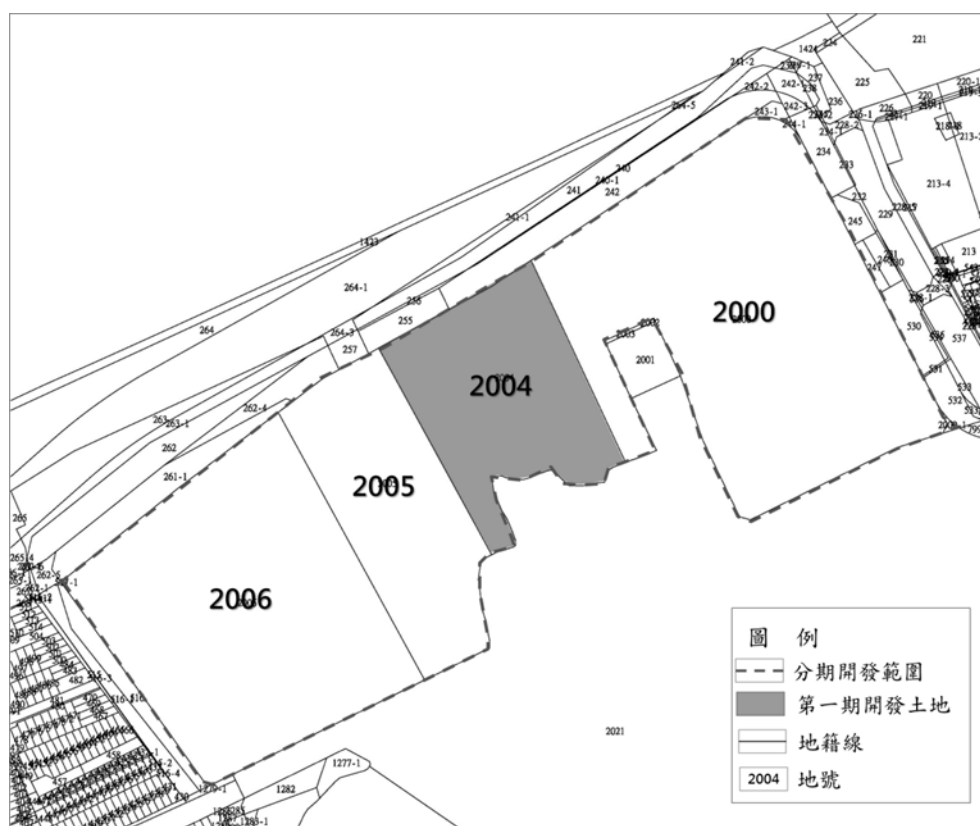


圖 6 特文二街廓分期開發示意圖

二、開發辦理原則

未來各宗建築基地開發，應符合以下原則：

- (一)各宗土地若採分期方式開發，各期建築基地仍應符合現行都市計畫之第二種特定文化專用區相關規定與劃設精神，提供一定比例之提昇技術研發或培育創意文化使用空間。
- (二)主要出入口應配置於 A-1-15M(洲平路)側，鄰歷史水景公園側之開放空間應與水景公園整體規劃設計。
- (三)鄰夕遊出張所側之建築基地，應集中留設開放空間與夕遊出張所之開放空間相結合。
- (四)非為透天建築物形式者，各棟(幢)建築物間之淨寬應至少 6 公尺(如圖 7)。

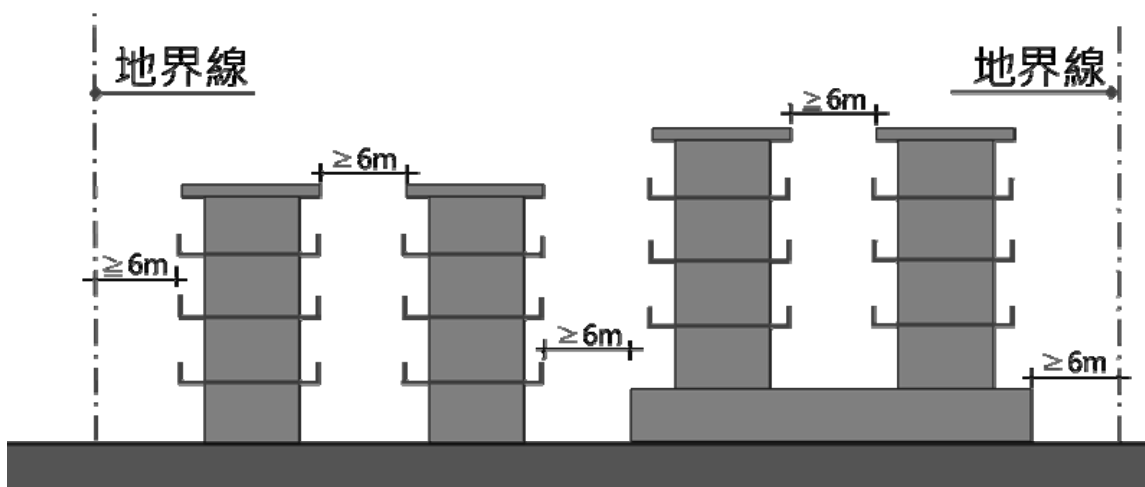


圖 7 各棟(幢)建築物間淨寬示意圖

- (五)臨水景公園之建築基地，應至少留設 10 公尺寬帶狀開放空間，提供人行與自行車使用。