

擬定臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二
更新地區都市更新計畫案
說明書

臺南市政府

中華民國 104 年 3 月

臺南市都市更新計畫審核摘要表

項目	說明
都市更新計畫名稱	擬定臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二更新地區都市更新計畫案
都市更新計畫法令依據	都市更新條例第 5 條暨第 7 條第 1 項第 3 款
擬定都市更新計畫機關	臺南市政府
申請擬定都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市政府
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交市級都市計畫委員會審核結果	臺南市都市計畫委員會 104 年 2 月 5 日第 38 次會審議通過

目錄

壹、緒論.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
貳、更新地區範圍.....	3
參、發展現況.....	3
一、現行都市計畫.....	3
二、人文歷史與自然景觀資源.....	20
三、土地權屬概況.....	22
四、土地發展現況.....	23
五、交通系統發展現況.....	27
六、更新參與意願.....	30
肆、基本目標與策略.....	31
一、更新目標.....	31
二、發展策略.....	32
伍、實質再發展.....	33
一、土地使用構想.....	33
二、開放空間構想.....	34
三、交通及人行動線構想.....	35
陸、更新單元劃定基準.....	37

柒、其他表明事項	37
一、「整體規劃、分期開發」作業規定	37
二、都市更新事業計畫審查作業規範	37
附件一 內政部營建署 102 年 11 月 18 日營署更字第 1022923354 號函	
附件二 財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 103 年 9 月 10 日台財產接字第 10330010320 號函	
附件三 臺南市政府 104 年 1 月 26 日府都更字第 1040044989 號函	
附件四 財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 103 年 12 月 18 日台財產南南一字第 10312022910 號函	
附件五 臺南市都市計畫委員會 104 年 2 月 5 日第 38 次會議紀錄	

圖目錄

圖 2-1 更新地區範圍示意圖	3
圖 3-1 臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫示意圖	4
圖 3-2 更新地區現行計畫示意圖	5
圖 3-3 現行計畫之容積移轉實施區位示意圖	8
圖 3-4 現行計畫之基地最小開發規模位置示意圖	8
圖 3-5 現行計畫之整體規劃分期開發位置示意圖	9
圖 3-6 現行計畫之人行、自行車及水上動線系統示意圖	11
圖 3-7 斜屋頂設計準則示意圖	12
圖 3-8 斜屋頂老虎窗設計準則示意圖	12
圖 3-9 現行計畫之指定留設開放空間位置示意圖	14
圖 3-10 現行計畫之最大建築高度規定區位示意圖	15
圖 3-11 現行計畫之夜間照明景觀規範區位示意圖	18
圖 3-12 現行計畫之廣告物審查範圍示意圖	19
圖 3-13 更新地區周邊人文歷史與自然景觀資源分佈示意圖	21
圖 3-14 更新地區土地權屬分佈圖	22
圖 3-15 周邊建物樓層示意圖	24
圖 3-16 周邊建物型態示意圖	24
圖 3-17 周邊道路系統現況示意圖	28
圖 3-18 大眾運輸系統路線示意圖	28

圖 3-19 更新地區周邊停車空間分佈圖	30
圖 5-1 土地使用構想示意圖	34
圖 5-2 開放空間構想示意圖	36
圖 5-3 交通動線構想示意圖	36

表目錄

表 3-1 更新地區內都市計畫土地使用分區表	5
表 3-2 更新地區內土地權屬一覽表	22
表 3-3 更新地區土地使用現況說明	24
表 3-4 更新地區周邊停車空間一覽表	29

壹、緒論

一、計畫緣起

近年來，為推動國家各項重大政經建設，考量國防戰備任務，國防部陸續辦理營區騰讓，並配合地方發展及國家建設釋出，以有效活化資產、促進土地利用。位於臺南市安平區安平小砲台附近之立民營區(原聯勤橡膠廠)，民國 96 年配合「安平港歷史風貌園區」之「安平水景公園區段徵收案」搬遷，區段徵收後領回土地(古堡段 2004 地號)，原由國防部軍備局經營，因其公用財產用途廢止，已依國有財產法第 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，現況作為停車場使用，為一低度使用之土地。

古堡段 2004 地號土地，位於安平歷史水景公園(公 3-2)北側，此為安平港歷史風貌園區之核心蛋黃發展區位，周邊具有德記洋行、安平古堡、東興洋行等許多重要人文景觀資源，其發展具有牽動安平區未來發展導向之重要性，惟至迄今尚未開發利用；又該筆土地座落之第二種特定文化專用區(以下簡稱特文二)，於現行都市計畫指定為「整體街廓規劃、分期開發」地區，其開發必須整體規劃經都委會審議通過備案後，方可據以申請建築執照，據此都市更新地區之劃設，應涵蓋第二種特定文化專用區之完整街廓，以符都市計畫劃設精神，並增進整體性開發效益。

是以，為配合國防部軍備局推動空置營改土地之資產活化，加速帶動安平地區之觀光產業發展，古堡段 2004 地號營改土地更新已列為本市 103 年度施政計畫，特以都市更新條例第七條第一項第三款配合地方重大建設為法令依據，擬定古堡段 2004 地號座落之特文二街廓為更新地區，期望藉由公有地之都市更新、整體規劃，作為安平區整體發展之起點，以「朝向更新基地與周邊建設共創社會公共價值」為執行圭臬，不僅提昇營改基地的經濟效益

與都市更新價值，加速達到營改土地資產活化與都市環境更新的目標外，並將適當回應都市發展所強調之生態都市設計訴求，促使營改土地及周邊都市環境之共同成長。

二、法令依據

本更新計畫主要依據下列法令辦理：

(一)都市更新條例第五條

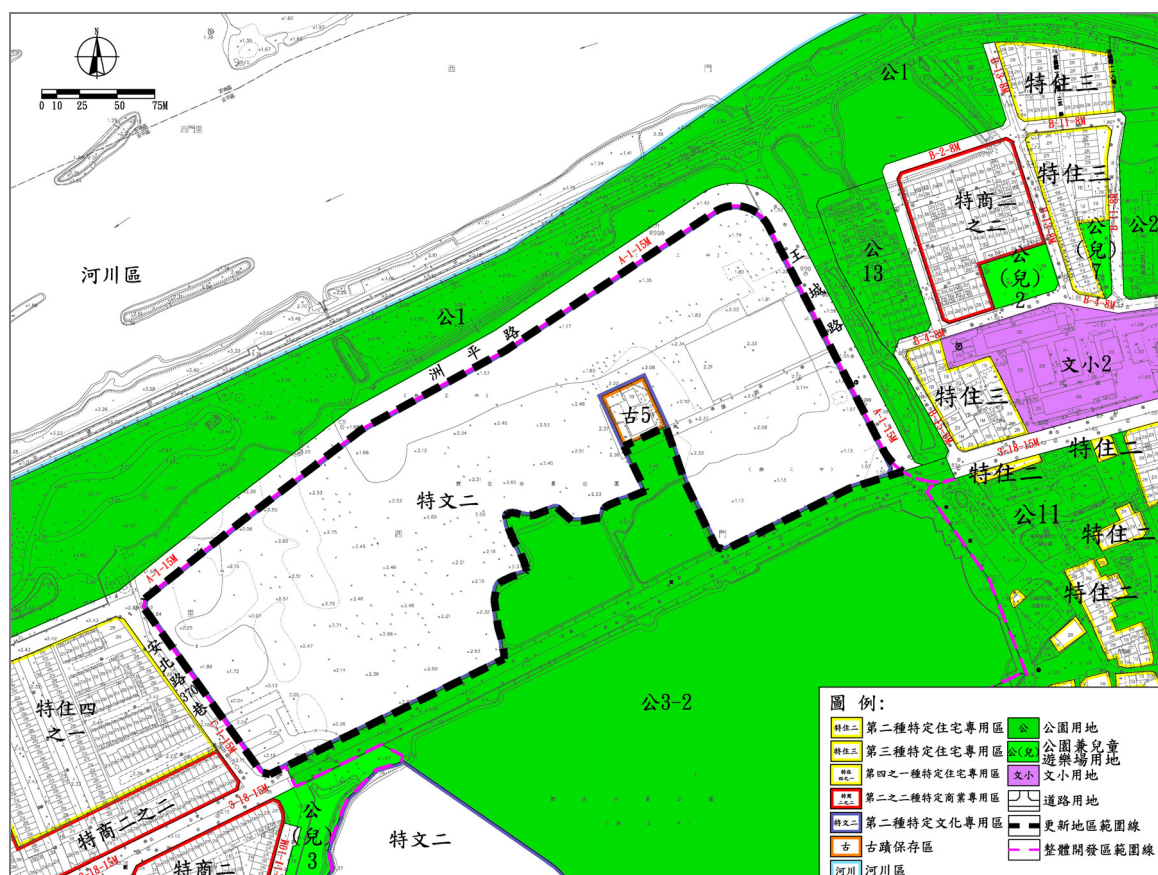
(二)都市更新條例第七條第一項第三款

本案係為配合中央或地方重大建設申請劃定之都市更新地區，其相關依據如下：

- 1.中央補助辦理都市更新規劃招商案：古堡段 2004 地號及其周邊土地更新規劃，業經內政部營建署民國 102 年 11 月 18 日營署更字第 1022923354 號函示(附件一)，同意補助辦理都市更新規劃招商案。
- 2.古堡段 2004 地號處分後，將挹注國軍營舍及設施改建基金：依據財政部國有財產署南區分署臺南辦事處民國 103 年 9 月 10 日台財產接字第 10330010320 號函示(附件二)，古堡段 2004 地號土地同意依國有財產法第 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，該筆土地處理得款於扣除作業費用後，悉數撥交國軍營舍及設施改建基金運用。
- 3.認屬地方重大建設：依據民國 104 年 1 月 26 日府都更字第 1040044989 號函示(附件三)，本案已列入本市 103 年度施政計畫，奉准認定為配合地方重大建設辦理都市更新計畫。

貳、更新地區範圍

本更新地區座落於臺南市安平區，公 3-2 公園用地(歷史水景公園)北側之「特文二」土地使用分區與古 5(夕遊出張所)之古蹟保存區，其範圍東臨王城路，北以洲平路為界，西臨安北路 370 巷(詳圖 2-1)，面積為 7.46 公頃。



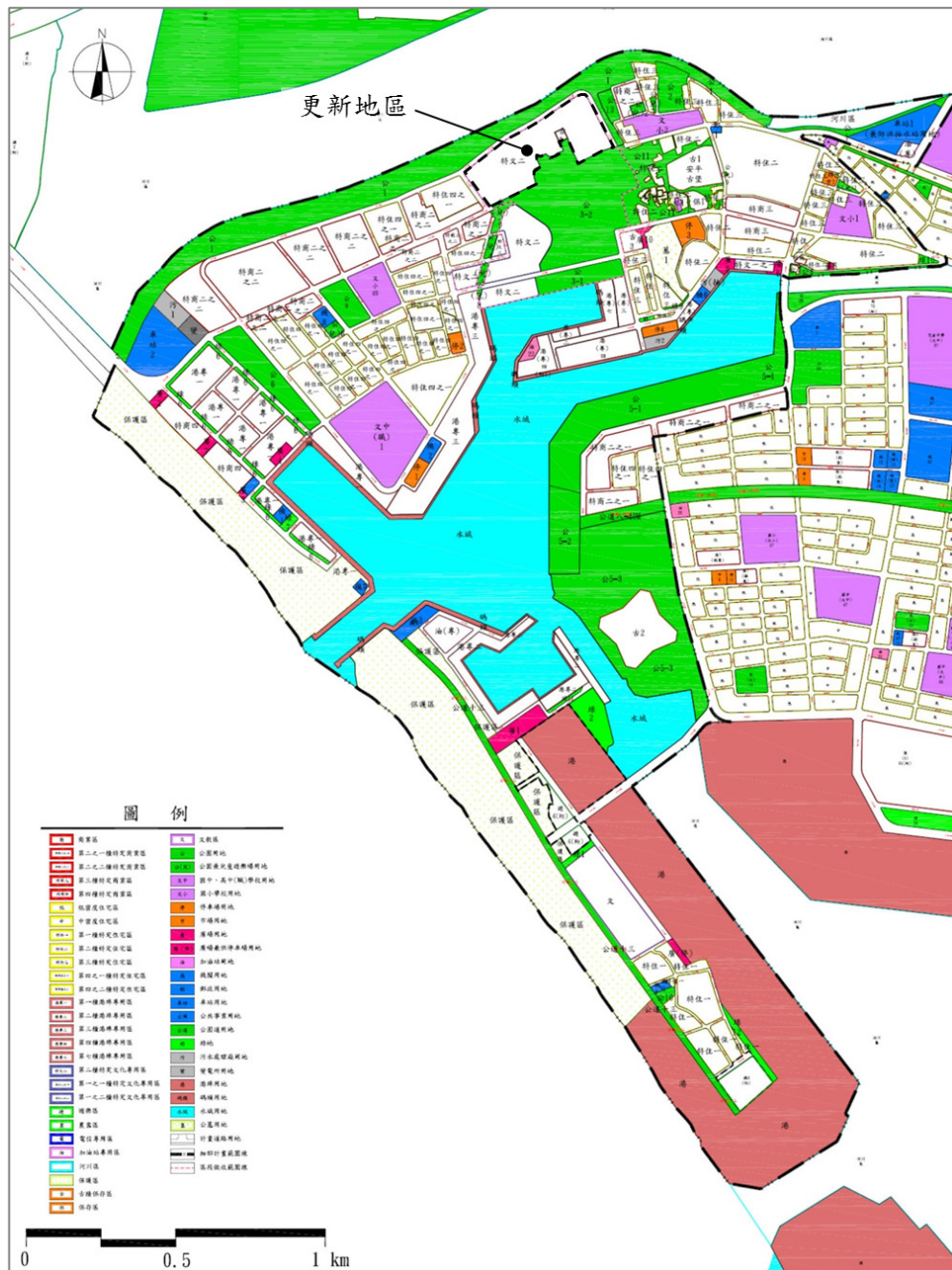
資料來源：底圖為「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案」說明書

圖 2-1 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、現行都市計畫

本更新地區現行計畫為民國 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」(詳圖 3-1 所示)。



資料來源：「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

圖 3-1 臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫示意圖

(一)土地使用計畫及開發強度

1. 土地使用分區與強度

本更新地區之土地使用分區包含第二種特定文化專用區(特文二)及古蹟保存區(古 5)。其中特文二建蔽率為 60%，容積率為 240%；古蹟保存區則無開發強度(詳圖 3-2)。



資料來源：「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

圖 3-2 更新地區現行計畫示意圖

表 3-1 更新地區內都市計畫土地使用分區表

分區/用地別	面積(公頃)	比例(%)
特文二	7.35	98.53
古5	0.11	1.47
總計	7.46	100

2.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以及特定區之文化休閒主題而劃設，冀能透過文化創意結合歷史與水岸資源，進一步拓展安平港歷史風貌園區特定區之國際觀光市場與客源，並增加觀光收益及旅遊價值。因此，其機能主要包含在地藝文、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，為一涵蓋歷史、漁村與製鹽產業等本土文化主題呈現之複合式使用分區。

依開發特色與使用強度細分為「第一之一種特定文化專用區」及「第二種特定文化專用區」等二類細部計畫分區，而本

更新地區座落之第二種特定文化專用區，其機能定義為「藝文創意研發型」，係以在地藝文駐站、提昇技術研發與培育創意文化，並提供複合型觀光住宿機能之使用為主。

(二)土地使用分區管制內容

有關特文二之土地使用管制相關內容分述如下：

1.建築物及土地使用規定

(1)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庫、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)。

(2)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。

2.獎勵措施

(1)容積獎勵

本更新地區範圍內之特文二街廓基地臨接 15 公尺以上計畫道路，面對 5 公頃以上公園，且面積達 5,000 m²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。

(2)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。

(3)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。

(4)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。

(5)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：

a.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。

b.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。

3.容積移轉實施地區

本更新地區範圍內之特文二街廓為「指定容積接受基地」(如圖 3-3 所示)。

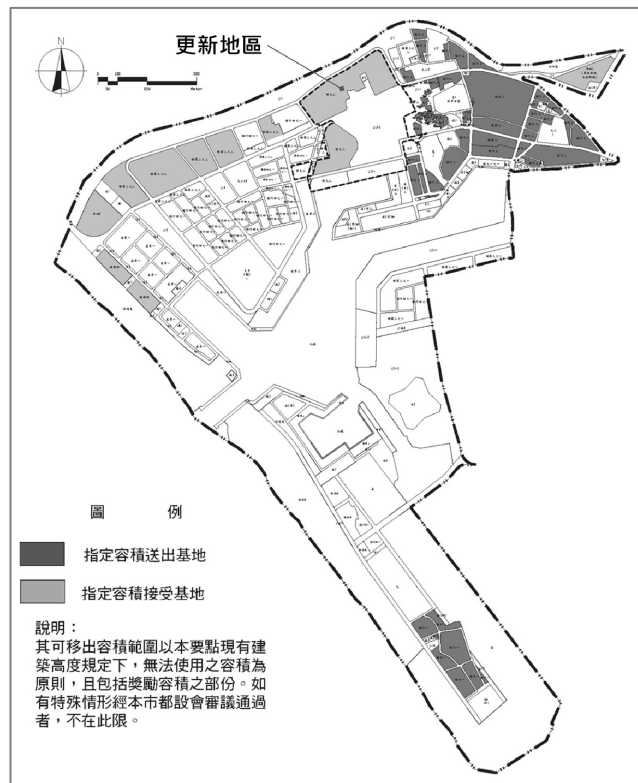
4.受限最小基地開發規模規範

本更新地區範圍內之特文二街廓，為考量基地的細分規模與整體開發效益，以提高整合使用價值，特劃定最小基地開發規模 10,000 m²(如圖 3-4 所示)。

5.「整體街廓規劃、分期開發」規定

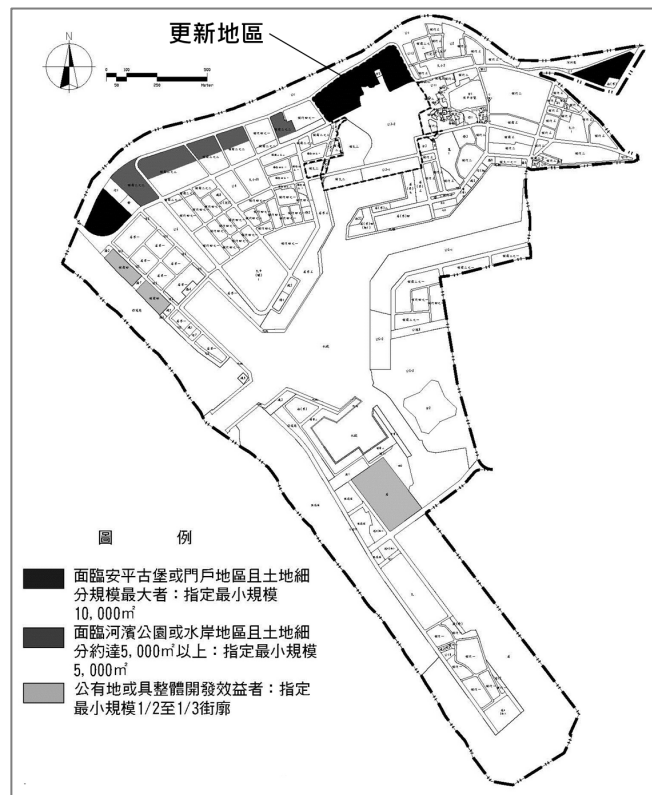
(1)本更新地區範圍內之特文二街廓指定為「整體街廓規劃、分期開發」地區(如圖 3-5 所示)，其第一期開發計畫應併同整體規劃、分期內容及必要之分區容積配置規劃，經本市都委會審議通過並備案後，方可據以申請建築執照。後續分期開發計畫應依整體規劃內容辦理。

(2)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。



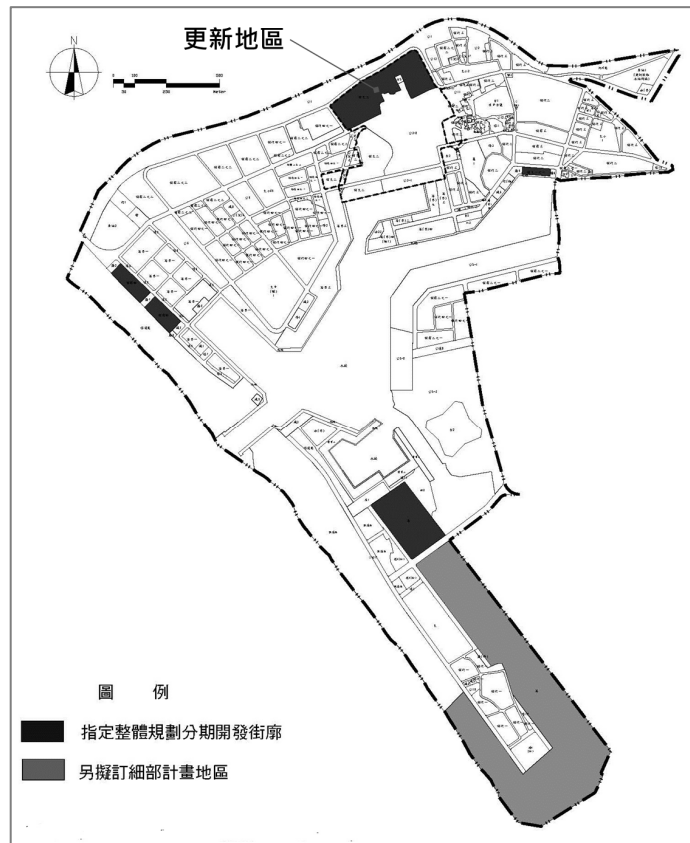
資料來源：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案」說明書

圖 3-3 現行計畫之容積移轉實施區位示意圖



資料來源：「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

圖 3-4 現行計畫之基地最小開發規模位置示意圖



資料來源：「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

圖 3-5 現行計畫之整體規劃分期開發位置示意圖

(四)都市設計管制內容

有關特文二之都市設計管制相關內容分述如下：

1.都市設計審議範圍與授權規定

安平港歷史風貌園區特定區全區均應辦理都市設計審議，本更新地區之審議層級為「都市設計委員會」。

2.人行、自行車及水上動線系統

本更新地區範圍內之特文二街廓，臨計畫道路側劃設人行動線與自行車動線系統(如圖 3-6 所示)，其人行步道及自行車道設計規範說明如下。

- (1)公園、綠地、人行步道及廣場之設計有高程差時，應考量無障礙設施之設置，以利通行。

- (2)公有人行道若經申請核准，得與退縮地共構設計時，公有人行道原有機能(如地下管線、植栽、路燈、站牌、電話亭…等)應予保留。
- (3)自行車道設計可結合建築退縮地進行留設，單獨劃設時不得小於 1.5 公尺。
- (4)自行車道應有良好的車道鋪面與停車設施，獨立設置指示標誌與照明系統，並與現有交通管制設施共構或系統整合，以提高使用者的辨識與安全效果。
- (5)自行車道應串連觀光休憩據點，在節點或與公共設施交會處及轉向區位地點，應設置自行車路網分佈圖，以提供充份的自行車觀光資訊。

3.建築物指定斜屋頂設計之地區

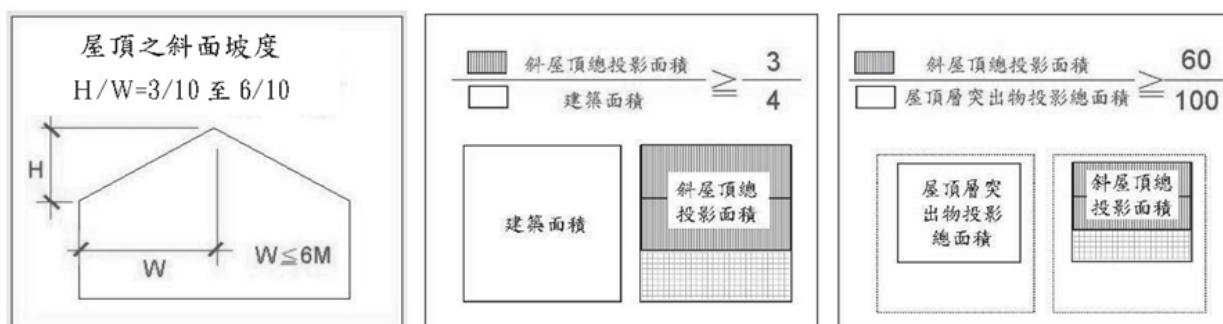
本更新地區範圍內之特文二街廓指定為應設置斜屋頂分區，其區內高度五層樓(含)以下建築物屋頂除依規定留設之屋頂避難平台外，應設置斜屋頂，惟合法宗教建築及經都設會審議通過者不在此限。有關斜屋頂設計規定(如圖 3-7)如下：

- (1)建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。
- (2)建築物設置斜屋頂之斜面坡度(高/底比)應界於 3/10 至 6/10 之間，單一斜面底部縱深不大於 6 公尺。
- (3)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。
- (4)斜屋頂總投影面積，應為建築面積之 3/4 以上。但依建築技術規則規定，應設屋頂避難平台致有不足者不在此限。
- (5)建築物於屋頂層附設之各種屋頂突出物，應自女兒牆或簷口退縮設置。
- (6)建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各棟建築物屋頂層突出物各部分投影總面積至少 60%設置。
- (7)斜屋頂部分得設置老虎窗，老虎窗外觀高度以不超過斜屋頂高度之三分之二為限，每一老虎窗單元外觀寬度不得超過其高度，老虎窗外觀寬度總和以不超過斜屋頂底面寬度之二分之一為限(如圖 3-8)。



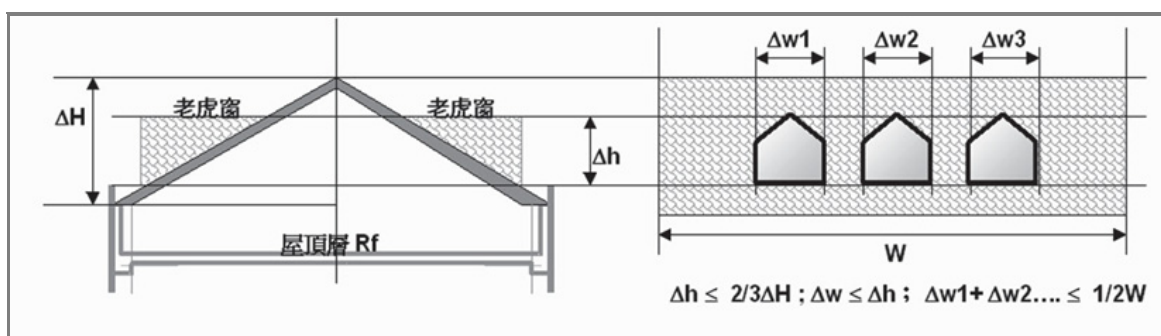
資料來源：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案」說明書

圖 3-6 現行計畫之人行、自行車及水上動線系統示意圖



資料來源：「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

圖 3-7 斜屋頂設計準則示意圖



資料來源：「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

圖 3-8 斜屋頂老虎窗設計準則示意圖

4. 建築物色彩基準

安平港歷史風貌園區特定區之建築物其外觀色彩設計應以簡潔素雅之自然色彩為原則，並應儘量使用建材本身的色彩，減少飾面塗裝之油漆或塗料。

另為塑造地區特殊風格，針對本更新地區所屬「環安平港水岸景觀區」特訂定色彩基準，規範其外觀色彩以明亮及高彩度之色系為基調，並可選用融合水岸的豐富色彩為組合。

5. 指定留設開放空間規定

(1) 退縮建築空間

- 公共設施及整體開發地區內之建築基地應一律退縮至少 5 公尺留設帶狀開放空間。
- 臨安平港水岸、臨水景公園、車站及鄰避性設施用地之建築基地應一律退縮至少 10 公尺留設帶狀開放空間。

c.其他建築基地應依圖 3-9 所示之規定退縮，退縮部份應設置無遮簷人行道，並計入法定空地。

d.退縮地設計準則

(a)其他分區臨道路退縮設計：臨道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，臨建築牆面線應設置至少 2 公尺淨寬之透水步道。

(b)退縮建築空間免再留設騎樓地。

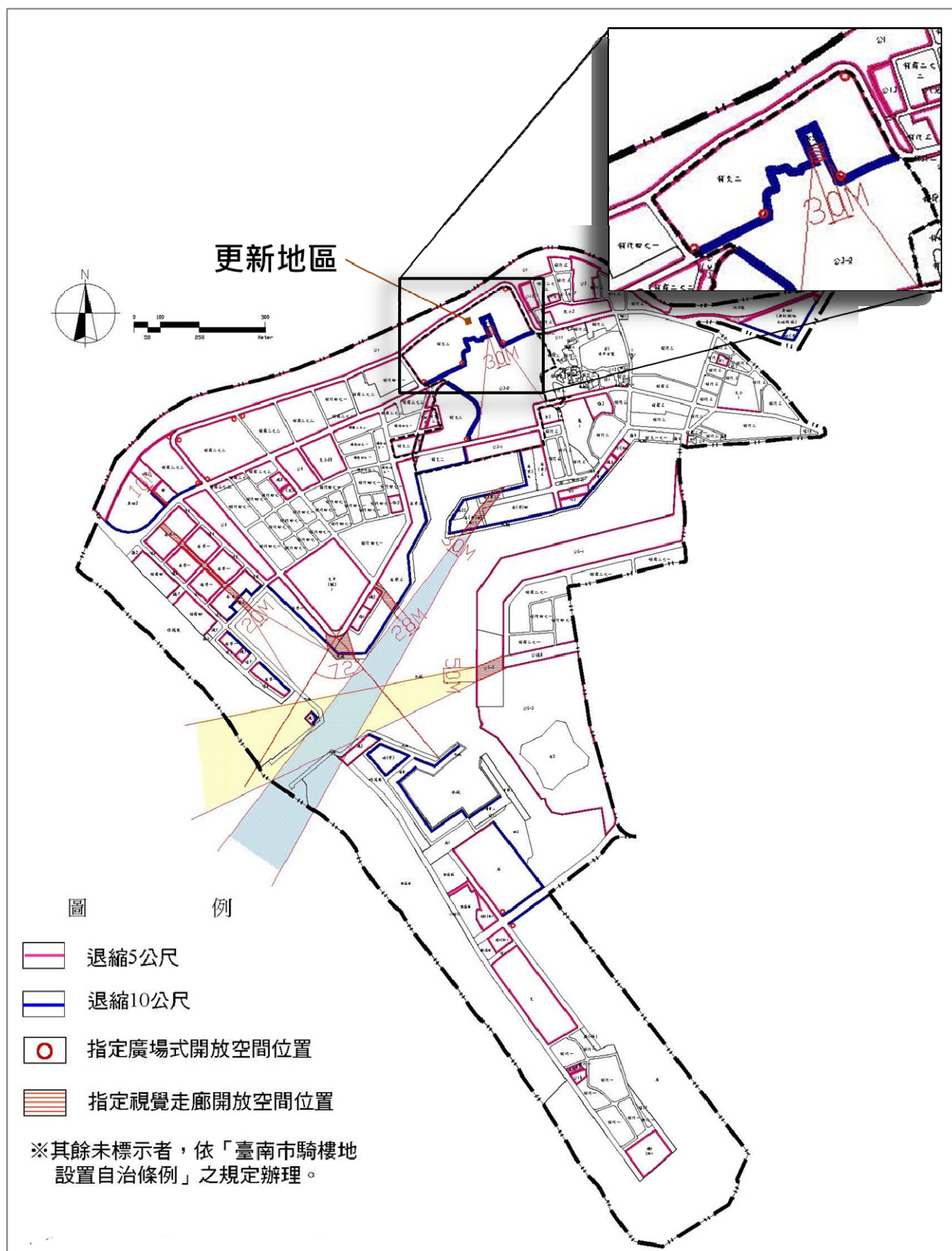
(2)廣場式開放空間

a.為營造都市景觀舒適性及轉向引導性，指定留設廣場式開放空間位置(如圖 3-9 所示)，本更新地區範圍內之特文二街廓內共 5 處指定留設廣場式開放空間。

b.指定位置之建築基地，應將法定空地留設面積之 30%集中於街角。

(3)視覺走廊式開放空間

為保留區內親水、古堡核心地標及舊港口安平夕照等視景軸線的聚焦效果，特定區內指定留設視覺走廊位置，如圖 3-9 所示。



資料來源：「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

圖 3-9 現行計畫之指定留設開放空間位置示意圖

6.最大建築高度

安平港歷史風貌園區特定區之最大建築高度規定如圖 3-10 所示，其審議原則如下：

- (1)以安平古堡城基(+12.24)與湯匙山頂(+9.81)的高度為參考基準。在古堡緊鄰之週邊舊部落地區以不超過其城基之高度為限；而湯匙山之緊鄰建築高度以不超過山頂為原則。
- (2)考量由舊港口進入港區後對安平港區水岸景觀的環形逐層提昇場域意象。
- (3)為維繫安平夕照及特定區邊界密林的景觀，將最大建築高度設定在保安林的附近，並以保安林 20 公尺的高度為上限原則。



資料來源：「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

圖 3-10 現行計畫之最大建築高度規定區位示意圖

7. 照明設計

(1) 動線照明

- a. 主要道路與次要道路之車行照明應區分不同的光源與色溫。
- b. 道路照明配置，於重要節點與路口，應縮短燈源的間隔，提高路面照度效果。
- c. 超過 2 公尺以上之人行道應設置人行道燈，並與街道傢俱整合設計，如單側為公園、學校時，應考量配合設置步道燈或於圍牆設置照明，以強化夜間活動的安全性。

(2) 建築物照明

依建築物照明視覺效果分為三類特色地區，如圖 3-11 所示：

- a. 建築量體照明地區：包括地標型建築物、指定留設開放空間周邊之建築、古蹟保存區、公共建築及舊部落地區既有道路與外側計畫道路交口處二側基地。
 - b. 建築屋頂照明地區：包括臨鹽水溪、臨水景公園，臨保安林等地區；其中臨鹽水溪之照明不得設置具雷射及閃爍式之燈具。
 - c. 建築地面層照明地區：包括歷史部落區、沿街商業區、臨水岸商業區等；其中歷史部落區不得設置具雷射及閃爍式之燈具。
- (2) 其他地區照明以夜間活動及粧點為目的，並設置於地面層為原則，但不得設置具雷射及閃爍式之燈具。
- (3) 燈具應作適當之遮掩，照明效果應避免造成活動高度或使用者的眩光；需辦理都市設計審議之基地應一併提出照明計畫。

8. 其他元素規定

(1) 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採一致性設計。

(2)建築物附屬設施物

- a.建築物之必要附屬設備 (如屋頂水塔、空調設備、廢氣排出口…等)位置亦應考量立面整體景觀，儘量避免外露於公共視野。
- b.建築物的排放廢氣或排煙設備之排放口，不得直接朝向人行空間。

(3)雨遮之設置

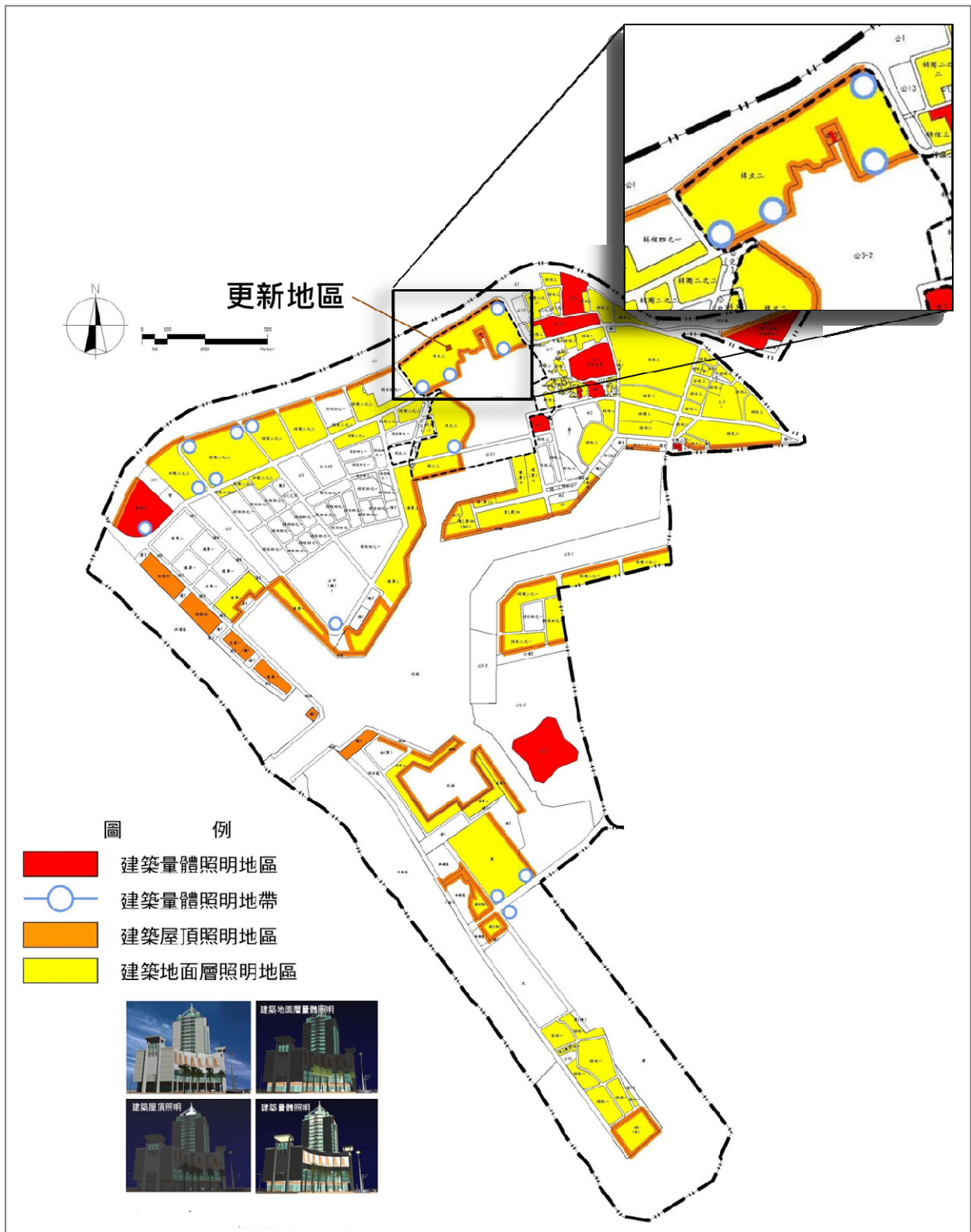
臨接計畫道路兩側之建築基地，一樓得於牆面線外，設置底部高於地面 2.5 公尺以上，水平投影長度 2 公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置水平投影長度 1 公尺以下之素面遮陽設施。

(4)廣告物管理

- a.指定地區內(如圖 3-12)之廣告物需經所屬審查單位核可後始得設置：
 - (a)與古蹟保存區相鄰或隔道路對側之基地：本府文化局。
 - (b)前述範圍以外之安平舊部落保存與再發展區、與安平港水岸、公園相鄰或隔道路對側之基地：併同都市設計審議提請都設會審議。
- b.其他未指定地區：依「臺南市廣告物管理自治條例」規定辦理。
- c.臨公一之各類分區用地，考量河濱自然生態景觀，二樓樓地板以上高度不得設置廣告物。

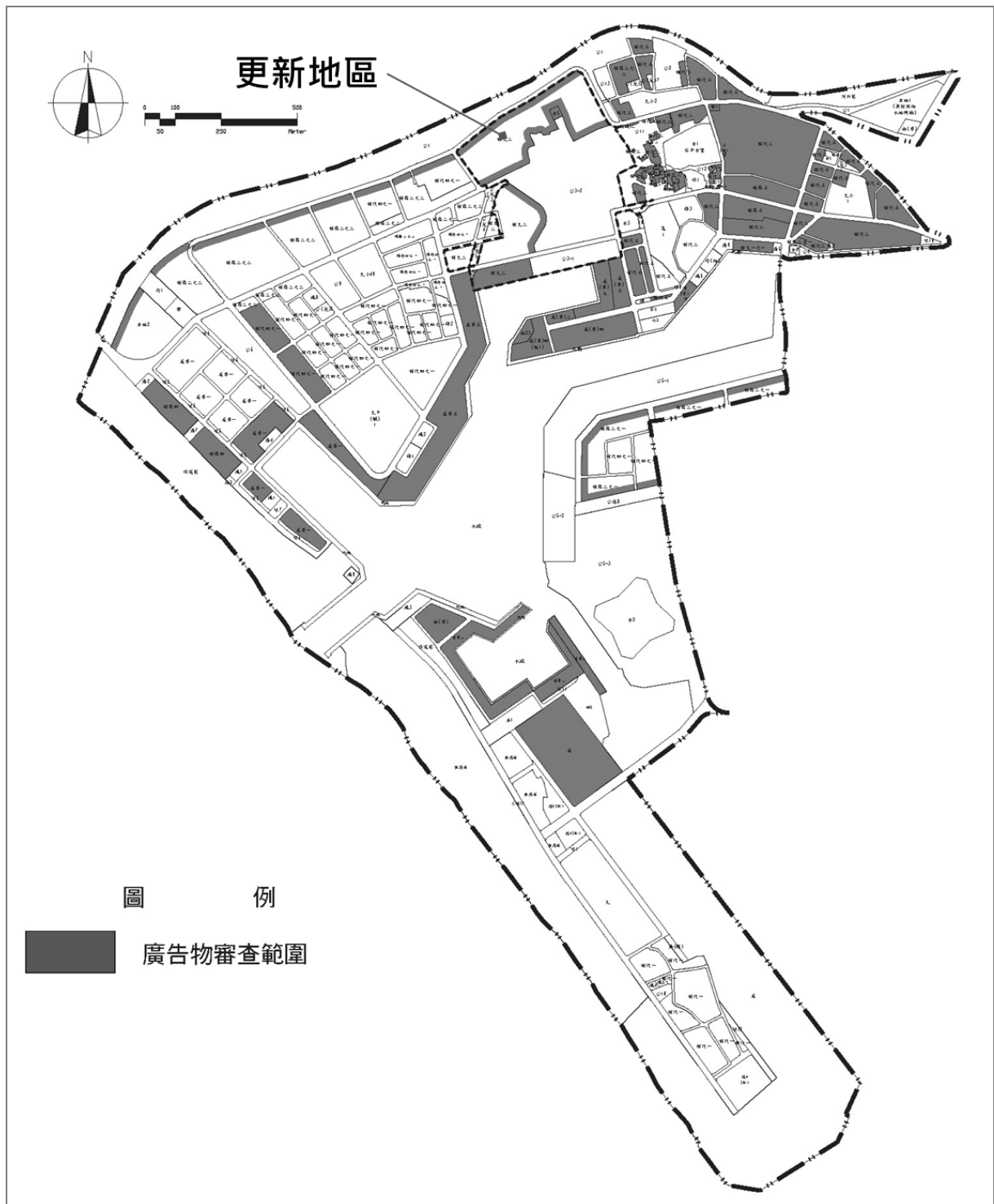
(5)依規定留設之開放空間應集中配置，且不得設置有礙公共使用之障礙物。

9.申請開發建築案件，經都設會審議通過者，得不適用本管制事項之全部或一部份之規定。



資料來源：「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

圖 3-11 現行計畫之夜間照明景觀規範區位示意圖



資料來源：「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

圖 3-12 現行計畫之廣告物審查範圍示意圖

二、人文歷史與自然景觀資源

(一)人文歷史資源

更新地區座落之安平區為臺灣文化孕育的起始地之一，亦為臺灣近代歷史發展的起點，該區擁有寶貴豐富的环境與文化資源，包含安平古堡、億載金城、道光砲臺、德記洋行、東興洋行、海山館及安平六社的傳統部落文化內涵社群。

由於歷經四百年不同時期與不同文化的發展，安平地區遺留豐富的文物與多樣的空間痕跡，茲將觀光遊憩資源分成以下五大類型：

- 1.第一類型為宗教廟宇導覽：如開臺天后宮、觀音亭。
- 2.第二類型為歷史古蹟巡禮：如安平古堡、億載金城、小砲臺、海山館、妙壽宮、延平街古井等。
- 3.第三類型為古市街追尋：如安平三古街的延平街(開臺第一街)、中興街、效忠街。
- 4.第四類型為外商商行遺跡如：德記洋行(現今的蠟像館)、東興洋行。
- 5.第五類型為地方名俗文物體驗：如劍獅、何傳先生舊宅、王雞屎洋樓、熱蘭遮城博物館及全國僅存蚵灰窯等。

(二)自然景觀資源

安平港原為海濱海邊沙洲，近百年來逐漸與內陸連通，分為自然水系與人工的水文，交織成為特殊的地理及生態景觀，主要自然景觀分佈包含以下區域：

- 1.四草湖：為臺江內海的殘存水域，周邊有豐富的濱海植物。
- 2.安平夕照：沙灘、樹林、河口為夕陽景觀襯托景觀長岸。
- 3.鹽水溪口：有各種底棲生物及水域植物，招潮蟹數十種之多。
- 4.灘岸：木麻黃防風林及鷺鷥、喜鵲等鳥類生態。
- 5.安平港：漁港、商港、水岸及運河形成的藍色項鍊為都市特色主要資產。

6.億載金城周圍：有紅樹林及混生植物，其中有地蟹科生物等。

此外，由於位處亞熱帶型氣候地區，具有多樣的棲地型態，如錢鼠、刺鼠、鬼鼠等哺乳類；港區則常見海鷗，亦有稀有之黑嘴鷗、唐白鷺等蹤跡；防風林為鷺鷥築巢區；常見之魚種屬河海迴游或河口魚種；水邊又有各種蝦、蟹及蚵、貝現蹤；昆蟲則以蜻蜓、蝴蝶、蛾為主。植物方面，安平區最為人樂道的就是珍貴的濕地物種「紅樹林」，如五梨跤、海茄苳及欖李；沿海沙岸邊有耐旱、耐風的馬鞍藤、濱刀豆、濱刺草等；防風林有木麻黃與黃槿；公園綠地及路邊則有多種野生草木植物，如銀合歡等。



圖 3-13 更新地區周邊人文歷史與自然景觀資源分佈示意圖

三、土地權屬概況

本更新地區座落於安平區古堡段 2000~2006 地號等 7 筆土地，合計總面積 74,619.64 m²，範圍內除 2004 地號(財政部國有財產署)及 2001、2002、2003 地號(臺南市政府文化局)為公有地外，餘為私有地，詳表 3-2 及圖 3-14 所示。

表 3-2 更新地區內土地權屬一覽表

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	14.93%
	臺南市政府	臺南市政府文化局	1,095.04	1.47%
	小計		12,235.53	16.40%
私有地			62,384.11	83.60%
合計			74,619.64	100.00%

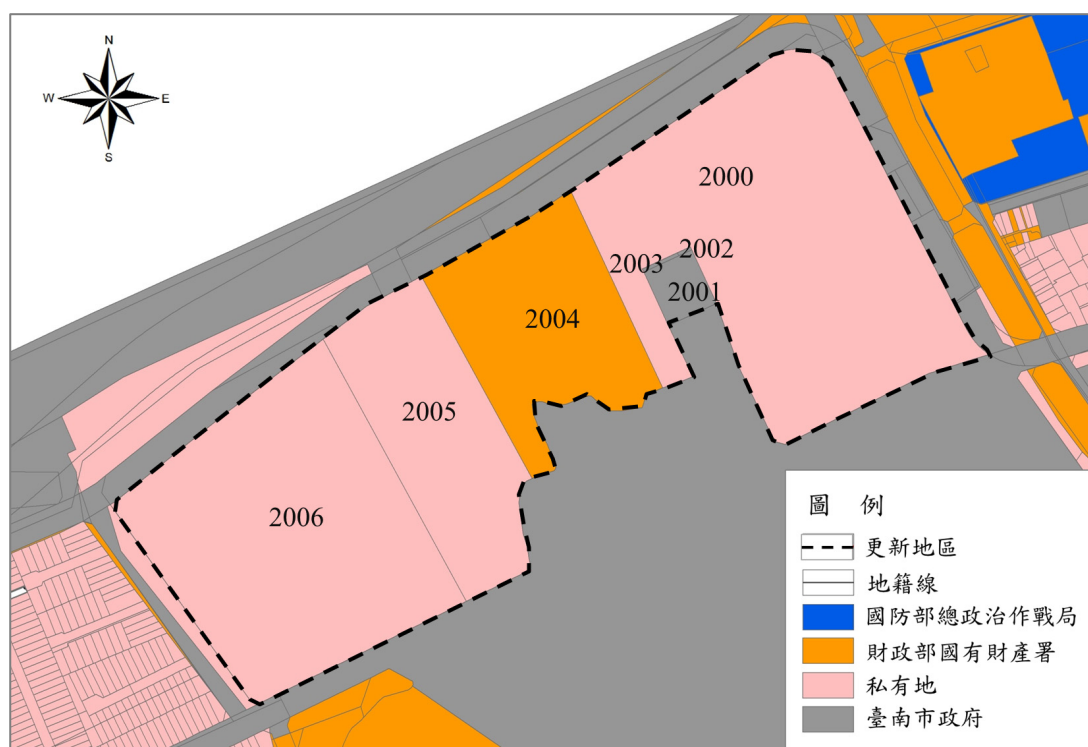


圖 3-14 更新地區土地權屬分佈圖

四、土地發展現況

(一)周邊土地使用發展現況

更新地區周邊土地使用，東側為安平舊聚落，西側多為新興社區，其土使用現況部分，舊聚落 1 樓多為沿街商業使用，2 樓以上為住宅使用，新興社區則大多以住宅使用為主。以下分為建築樓層及建築型態兩種現況加以說明：

1.建築樓層

更新地區兩側街廓建物，以 1~2 樓高為主，主要分佈於發展較為早期的舊有聚落，如安平古堡周邊以及基地東側西門國小附近部分地區；而沿安北路以西至四草大橋之間，新建之建築大約為 3~5 樓高，其中位於洲平二街與洲平三街之間，興建中之大員皇冠假日酒店，預計樓高為 12 層。

2.建築物型態

更新地區兩側街廓建物，主要為低樓層透天建築型態，屬於早期建築與聚落，沿安北路往西穿越舊有聚落則為新興聚落，形成於安北路西段近海地段，已有許多新闢社區住宅建築(如白鷺灣社區等)，其建築型態分為透天住宅社區及大樓。

(二)更新地區土地使用發展現況

更新地區內屬原營區部分之建物，配合安平水景公園區段徵收作業已先行辦理拆除，現況區內主要建築物為樓高 1 樓之夕遊出張所(即市定古蹟，原臺灣總督府專賣局臺南支局所成立的安平支局)，主要設施則為安平歷史水景公園及鹽神白沙灘公園，周邊計畫道路以及公共設施現況皆已開闢完成。現況臨安北路與安北路 370 巷轉角為歷史水景公園之公有停車場使用，夕遊出張所西側部分土地做為夕遊出張所之遊客停車場，其餘土地使用現況均為空地。詳細土地使用現況說明，如表 3-3 彙整。



圖 3-15 周邊建物樓層示意圖



圖 3-16 周邊建物型態示意圖

表 3-3 更新地區土地使用現況說明



內部區位	現況描述
	1(夕遊出張所)： 為更新地區範圍內主要的人文景觀景點，原為臺灣總督府專賣局臺南支局所成立的安平支局，現已重新整修並為以鹽製品為主題之人文遊憩景點。
	2(東側現況)： 更新地區東側鄰安北路土地，目前現況均為空地尚無建築等相關設施物。
	3(鹽神白沙灘公園)： 為安平歷史水景公園之一部分，緊鄰夕遊出張所，除包含水景公園水域景觀外，另設有小型沙灘，供遊客使用。
	4(安北路)： 為更新地區南側之安北路，經此往東通往安平老街等歷史聚落及臺南市區，往西則可至四草大橋、四草大道、觀夕平臺等地區。
	5(歷史水景公園公有停車場)： 位於安北路及安北路370巷之街角，提供觀光遊客之車輛停放使用。

	6(夕遊出張所停車場)： 鄰夕遊出張所西側之空地，目前主要提供夕遊出張所遊客停車使用。
	7(洲平路)： 更新地區北側洲平路，為目前車輛進出基地之主要對外連絡出入動線。
	8(安北路370巷)： 更新地區西側安北路370巷，係為洲平路及南側安北路之連通道路，現況以東為歷史水景公園公有停車場之停車場出口，西側為現有聚落。
 更新地區東側使用現況	
 更新地區西側使用現況	

五、交通系統發展現況

(一)道路系統與大眾運輸系統

1.道路系統

更新地區周邊道路系統，依其功能歸類為聯外道路、主要道路及次要道路等三種層級(如圖 3-17)，分別說明如下：

(1)聯外道路：四草大橋與四草大道

安北路往西銜接之四草大橋，為聯絡安南、七股等地區之南北向聯外節點，經由四草大橋北銜之四草大道，往北連通臺江大道、國道 8 號，並順之連接國道 1 號及國道 3 號。

(2)主要道路：安北路、洲平路、王城路

更新地區周邊主要道路為安北路、洲平路與王城路，提供南北向及東西向之運輸需求。安北路為更新地區現況南側主要東西向道路，非為計畫道路，往西連接四草大橋轉往安南區、七股等地區，往東則通往臺南市中心地區；王城路及洲平路為更新地區東側及北側道路，可連接城平路、同平路通達安平區新興社區。

(3)次要道路：世平路、世平一街、世平五街

次要道路系統為提供住宅社區內服務使用。

2.大眾運輸系統-公車系統

目前行經更新地區周邊公車路線，計有市區 2 號公車及臺灣好行觀光休閒公車 88 安平線、99 臺江線等，其行駛路線及班次間隔時間，分述如下：

(1)市區公車

2 號市區公車，由崑山科技大學發車，行經臺南公園、臺南火車站、西門路、民生路後進入安平地區，以崇義社區站為折返點，部分班次則繼續行駛至四草、三鯤鯓。班次間距尖峰時刻每 15 分鐘一班，離峰時刻每 30 分鐘一班。

(2)觀光休閒公車

a.88 安平線：由臺南公園發車行經火車站、孔廟、赤崁樓等地區，進入安平後行駛至市政中心(永華路)、林默娘公園、億載金城、安平古堡、德記洋行、安平樹屋後往西行駛至觀光漁市場、觀夕平臺。班次間距平日每 1 小時一班，例假日每 30 分鐘一班。

b.99 臺江線：由臺南公園發車行經火車站、吳園、赤崁樓等地區，進入安平後行駛至安平蚵灰窯文化館、安平古堡、安平樹屋後經四草大橋轉往安南至七股鹽山。班次間距平日每 1 小時一班，例假日每 30 分鐘一班。

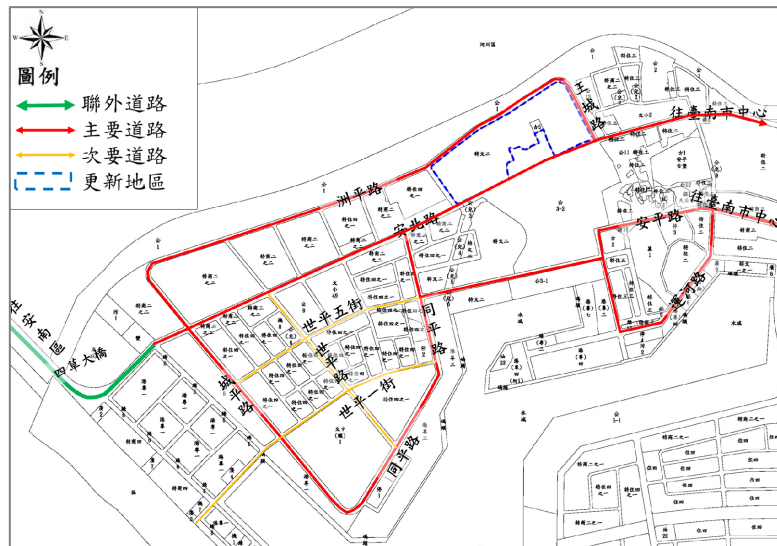


圖 3-17 周邊道路系統現況示意圖

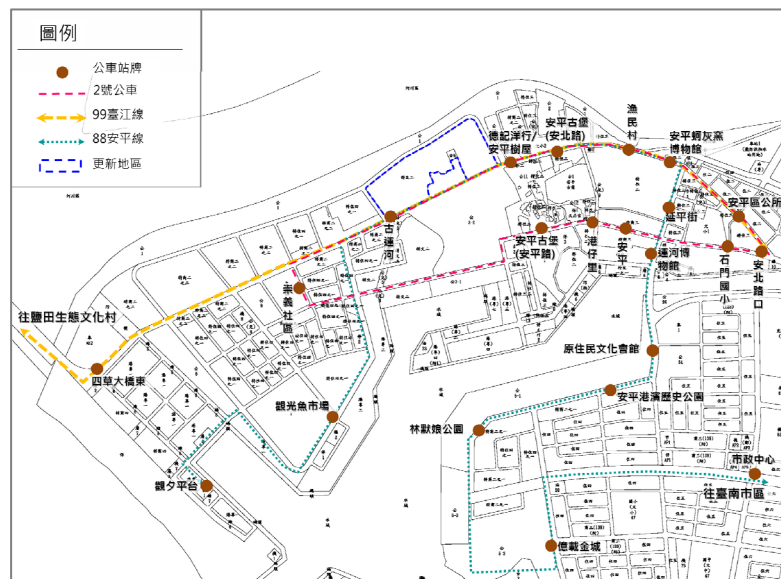


圖 3-18 大眾運輸系統路線示意圖

(二)停車供需現況

更新地區周邊停車空間，主要分為路外停車場及路邊停車格兩種類，總計提供大客車停車位 18 席、小客車停車位 566 席、機車停車位 404 席，詳細說明如下：

1.路外停車場

更新地區及其周邊之路外停車場總計 7 處，其中水景公園東停車場及水景公園西停車場為更新地區內停車場；合計路外停車場停車空間，大客車停車位 18 席、小客車停車位 427 席、機車停車位 90 席。

2.路邊停車格

更新地區周邊路邊停車格路段總計 6 處，其中安北路-水景公園段及古堡街-水景公園段緊鄰更新地區；合計路邊停車空間，小客車停車位 139 席、機車停車位 314 席。

表 3-4 更新地區周邊停車空間一覽表

停車場類型	停車場/路段	車輛別	停車格總量(席)
路外停車場	水景公園東停車場	大客車	11
		小客車	100
	水景公園西停車場	小客車	50
	履鋒東村停車場	機車	19
	聯勤南停車場	小客車	154
	小砲臺南停車	小客車	57
		大客車	7
		小客車	55
	天后宮附設停車場	機車	71
		小客車	11
	公墓附設停車場	小客車	11
	小計		535
路邊停車格	安北路-水景公園段	小客車	114
	古堡街-水景公園段	小客車	6
	安平樹屋	機車	88
	古堡街	小客車	9
		機車	183
	大平路	小客車	6
	安平路-安平第一公墓段	小客車	4
		機車	43
	小計		453
合計			988



圖 3-19 更新地區周邊停車空間分佈圖

六、更新參與意願

本更新地區範圍內，計有 4 筆公有土地，依都市更新條例第二十七條，公有土地及建築物應一律參加都市更新。其中古堡段 2004 地號土地，原土地管理機關(國防部軍備局)已同意採都市更新方式挹注營改基金，爰此目前接管之國有財產署，基於本案為內政部營建署核屬都市更新示範計畫核定補助之都市更新地區，且尚無核定有設定地上權及改良利用之計畫，同意參與本次都市更新(詳附件四)。

私有地部分，經民國 103 年 8 月 1 日及 10 月 14 日兩次地主協調會議，私有地主均未反對劃入更新地區。爰此，基於考量整體開發效益與完整街廓發展，特將特文二及古 5 所在完整街廓劃為都市更新地區。

肆、基本目標與策略

一、更新目標

本更新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」，本更新地區以「藝文創意研發」為發展定位，於此定位下為展現更新地區整體空間環境與內涵，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；本更新地區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

本更新地區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，搭配本更新地區發展構想，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

經由更新地區之整體規劃，透過文創、休閒、在地產業相互結合，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

本更新地區內之公有土地，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，營造更新地區成為磁力吸引點，做為安平觀光旅遊再掀高峰的起點。

(四)公園化整體規劃

將更新地區視為一座大型公園，除區內核心之公有地開發建築量體外，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。

伍、實質再發展

一、土地使用構想

依據本案發展目標、考量未來活動特性、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 5-1 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 5-2 開放空間構想示意圖



圖 5-3 交通動線構想示意圖

陸、更新單元劃定基準

更新單元為實施都市更新事業的基礎，為達前述實質再發展構想，本更新地區內之都市更新單元，除依都市更新條例相關規定及臺南市都市更新單元劃定基準辦理外，基於本更新地區特性，另應遵循以下兩點更新單元劃設基準：

一、更新單元劃設面積，最小不得低於 10,000 平方公尺。

二、更新單元應臨接已開闢 15 公尺以上之計畫道路，且其面寬應達 15 公尺以上。

柒、其他表明事項

一、「整體規劃、分期開發」作業規定

依據現行都市計畫，本更新地區指定為「整體街廓規劃、分期開發」街廓，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。

後續對於整體規劃、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。

二、都市更新事業計畫審查作業規範

本更新地區內之建築基地，均應辦理都市設計審查，得由都市更新委員會及都市設計委員會聯席審議，審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。

附件一 內政部營建署 102 年 11 月 18 日營署更字第
1022923354 號函

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市八德路2段342號

聯絡人：李政欣

聯絡電話：02-87712737

電子郵件：meishin@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國102年11月18日

發文字號：營署更字第1022923354號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨及說明三

主旨：核定本部102年度都市更新委外規劃及關聯性公共工程第三階段補助計畫（如附件），並請依說明二、三積極辦理發包作業及後續執行事項，請查照。

說明：

- 一、依據本署102年11月4日營署更字第1020071890號函續辦。
- 二、請各受補助機關（構）依「內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」積極辦理後續作業，由本署全額補助之補助計畫，請儘速招標，並於102年底完成發包及簽約後，向本署請撥第一期補助款（50%）；至需編列配合款之補助案件，請以保留決標方式先行辦理招標作業，俟完成相關預算編列作業後即決標簽約，且務必於103年3月底前向本署請撥第一期補助款（50%）。
- 三、為利年度經費控管，檢附「102年度都市更新委外規劃及關聯性公共工程申請補助計畫（第三階段）核定案件經費執行管控表」乙份（如附表），請於文到2週內填復本署。

正本：經濟部加工出口區管理處、臺南市政府、雲林縣政府、臺東縣政府

副本：內政部會計處、內政部營建署主計室、本署都市更新組（第二科、第三科）

光復區

02-89912937

103年

附件、102年度都市更新外規劃及關聯性公共工程申請補助計畫（第三階段）核定案件

編號	申請機關	都市更新外規劃補助計畫名稱	面積 (公頃)	國有(營)土地比例 超過80%	政府主導更新案 自評(≥20)	計畫工作項目				核定計畫經費(萬元)			分年匡列補助金額(萬元)			
						前期規劃 及可行性 評估	都市計畫 變更	更新計畫 擬定	招商	總經費	中央 補助款	地方 配合款	102	103	104	105
1	經濟部加工 出口區管理 處	臺中加工出口區圍區更新案 (新案)	26	√	40	√				200	200	0	100	100	0	0
2	經濟部加工 出口區管理 處	楠梓加工出口區圍區更新案 (新案)	98	√	80	√ (含加工 出口區 通案性 機制規 劃)			√	450	450	0	225	225	0	0
3	經濟部加工 出口區管理 處	高雄加工出口區圍區更新案 (新案)	72	√	85	√			√	350	350	0	175	175	0	0
4	臺南市政府	臺南市平實營區更新規劃招 商案(新案)	27.65	√	45											
5	臺南市政府	臺南市慈光九村眷政基地都 市更新規劃招商案(新案)	1.51	√	25	√	√		√	700	700	0	350	0	350	0
6	臺南市政府	臺南市網寮北營區基地都 市更新規劃招商案(新案)	3	√	25	√ (含臺 南市營 眷土地 都市更 新招商 總顧問 案)	√	√	√	1,000	1,000	0	500	0	500	0
7	臺南市政府	臺南市精忠二村眷政基地都 市更新規劃招商案(新案)	4.67	√	25											

→ 約 200 萬 係 另 提 700 萬

附件 102年度都市更新委外規劃及關聯性公共工程申請補助計畫（第三階段）核定案件

編號	申請機關	都市更新委外規劃補助計畫名稱	面積 (公頃)	國有(營)土地比例超過80%	政府主導更新案自評(≥20)	計畫工作項目				核定計畫經費(萬元)			分年匡列補助金額(萬元)			
						先期規劃及可行性評估	都市計畫變更	更新計畫擬定	招商	總經費	中央補助款	地方配合款	102	103	104	105
8	臺南市政府	臺南市古堡段營改土地更新規劃招商案(新案)	1.11	V	30	V		V	V	300	300	0	150	0	150	0
9	雲林縣政府	虎尾鎮西安街附近地區都市更新招商及實施者甄選案(延續性)	1.68	--	20	V (開發策略及居民意願整合)			V (含更新事業計畫擬定變更)	500	425	75	0	212.5	0	212.5
10	臺東縣政府	臺東市濱海旅館區西南側舊有社區都市更新案(新案)	4.5981	--	50	V	V	V		550	495	55	0	247.5	247.5	0
小計										4,050	3,920	130	1,500.0	960.0	1,247.5	212.5

臺南市102年度都市更新委外規劃及關聯性公共工程(第三階段)補助計畫

原申請案名		核定經費	發包案名	經費
臺南市平實營區更新規劃招商案		核定總經費 新台幣700萬元	臺南市平實營區暨慈光九村更新規劃招商案	新台幣700萬元
臺南市慈光九村眷改基地都市更新規劃招商案		新台幣300萬元	臺南市古堡段營改土地更新規劃招商案	新台幣300萬元
臺南市古堡段營改土地更新規劃招商案		核定總經費 新台幣1000萬	臺南市網寮北營區暨精忠二村眷改基地都市更新規劃招商案	新台幣700萬元
臺南市精忠二村眷改基地都市更新規劃招商案			臺南市營眷土地都市更新招商總顧問勞務案	新台幣300萬元
臺南市網寮北營區都市更新規劃招商案(含更新總顧問)				

附件二 財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 103 年 9 月
10 日台財產接字第 10330010320 號函

財政部 函

機關地址：10066臺北市中正區愛國西路2號
聯絡方式：張顯瀚 02-27718121#1125

受文者：財政部國有財產署南區分署臺南辦事處

發文日期：中華民國103年9月10日

發文字號：台財產接字第10330010320號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴部軍備局經管臺南市安平區古堡段2004、2013地號2筆國有土地，同意依國有財產法第33條、第35條規定變更為非公用財產，移交本部國有財產署南區分署臺南辦事處接管，依法處理，請查照。

說明：

- 一、依 貴部103年6月17日國備工營字第1030008490號函及本部國有財產署案陳所屬南區分署臺南辦事處103年8月21日台財產南南一字第10312014880號函辦理。
- 二、本案土地處理得款於扣除作業費用後，悉數撥交國軍營舍及設施改建基金運用；惟處理前，應由 貴部軍備局負責看管維護，並於處分後辦理相關點交事宜。
- 三、本案土地如查明接管前有遭非法棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者， 貴部軍備局仍需負清除、改善及整治責任。

正本：國防部

副本：財政部國有財產署、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處

附件三 臺南市政府 104 年 1 月 26 日府都更字第 1040044989
號函

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

70801

臺南市安平區永華路2段6號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：洪春誠

電話：06-2991111#8384

電子信箱：nunama@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104年1月26日

發文字號：府都更字第1040044989號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「臺南市古堡段營改土地更新規劃招商案」擬定都市更新計畫作業，已列入本府103年度施政計畫，業已奉准認定符合都市更新條例第7條第1項第3款規定為配合地方重大建設，請迅依相關法令規定製作書圖送府，俾利案進，請查照。

說明：依都市更新條例第7條第1項第3款規定辦理。

正本：啟順開發顧問有限公司

副本：臺南市政府都市發展局

市長賴清德

附件四 財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 103 年 12 月
18 日台財產南南一字第 10312022910 號函

檔 號：

保存年限：

財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 函

地址：臺南市北區富北街9號6樓
聯絡方式：陳燕燁 06-2111818#127

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年12月18日

發文字號：台財產南南一字第10312022910號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴局103年12月8日召開「臺南市古堡段營改土地更新規劃招商案」第2次先期規劃報告書審查會議結論涉範圍內國有土地參與都市更新事宜，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據 貴局103年12月4日南市都更字第1031145977號開會通知單暨同年12月8日會議結論續辦。
- 二、按都市更新事業範圍內國有土地處理原則第13點(以下稱處理原則)，內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之都市更新地區，範圍內之國有非公用土地，執行機關應配合暫緩辦理標售、讓售及設定地上權，及國有非公用土地參與都市更新注意事項第2點規定，貴局代辦「臺南市古堡段營改土地更新規劃招商案」範圍內涉及臺南市安平區古堡段2004地號國有土地，面積11,140.49平方公尺，惟因原管理機關國防部軍備局於會議上確認其在管理期間，該局已同意採都市更新方式挹助基金，又據 貴局亦說明本案依內政部營建署102年11月18日營署更字第1022923354號函核屬都市更新示範計畫等核定補助之都市更新地區有案，且本案土地尚無核定有設定地上權、改良利用之計畫，爰本辦事處依上揭處理原則及注意事項等規定原則同意劃入公辦都市更新規劃。

三、至上揭內政部營建署102年11月18日號函准補助 貴府有關
「平實營區、慈光九村、精忠二村眷改基地、網寮北營區都
市更新規劃招商案」等4案，併請 貴局提供範圍內屬本署
經管之國有土地清冊，俾憑配合辦理。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：

來文

裝

訂

線

**附件五 臺南市都市計畫委員會 104 年 2 月 5 日第 38 次會議
紀錄**

臺南市都市計畫委員會 第 38 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 4 年 2 月

臺南市都市計畫委員會第 38 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 2 月 5 日(星期四)下午 2 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：賴兼主任委員清德（曾兼副主任委員旭正代理）

四、記錄彙整：吳慧中

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫(部分農業區為甲種工業區)(配合大成不銹鋼工業股份有限公司擴廠)」案

第二案：「擬定高速公路台南交流道附近特定區計畫(部分農業區為甲種工業區)細部計畫(配合大成不銹鋼工業股份有限公司擴廠)」案

第三案：「擬定臺南市安平區公 3-2 北側特文二更新地區都市更新計畫案」暨「臺南市安平區公 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計畫」說明書

第四案：「擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」再提會

第五案：「變更臺南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案」

第三案：「擬定臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二更新地區都市更新計畫案」暨「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

說明：一、國防部軍備局近年積極推動空置營改土地之資產活化，依都市更新條例及相關規定辦理都市更新開發計畫，透過公共投資與建設的挹注及再發展策略方案之導入，進行實質空間機能的整合與規劃，重塑都市整體機能，改善都市環境並提高地區發展潛力。

二、本案位於臺南市安平區，規劃範圍為特文二及古 5(夕遊出張所)之完整街廓，北以洲平路為界，東臨王城路，南接歷史水景公園，西至安北路 370 巷，總面積約為 7.46 公頃；現況除基地東側鄰夕遊出張所部分，供做遊客停車場使用外，其餘部分現況均為營區拆除後之閒置空地。

三、本更新案獲內政部營建署 102 年 11 月 18 日營署更字第 1022923354 號函同意補助辦理，藉由公有地之都市更新，將古堡段營改土地定位為安平區整體發展之起點，不僅提昇營改基地的經濟效益與都市更新價值，加速達到營改土地資產活化與都市環境更新的目標外，並將適當回應臺南市都市發展所強調之生態都市設計、減碳能源社區、智慧城市等訴求，促使營改土地及周邊都市環境之共同成長。

四、法令依據：依據都市更新條例第 5 條及第 7 條。

五、劃定更新地區及更新單元範圍：詳計畫書示意圖。

六、劃定更新地區及更新單元內容：詳計畫書。

七、另有關現行都市計畫土地使用分區管制要點針對本計畫範圍規定為「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。」，爰此，有關前述內容詳「臺南市安平區公 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計畫」說明書。

決議：除下列各點外，其餘准照提會內容通過，並准予「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」說明書備案。

一、請補充本案辦理都市更新之法令依據等相關內容。

二、有關土地使用構想之停車場、藝文廣場，規劃用意係建議劃設位置，非屬都市計畫之公共設施用地，請修正為「停車空間」、「藝文廣場空間」，以茲妥適。