臺南市都市計畫委員會
第 86 次會議資料

中華民國 109 年 3 月 6 日

臺南市都市計畫委員會第 86 次委員會議程

一、委員介紹(預計時間 14:00 至 14:10)

二、審議案件

第 一 案：「變更官田(含隆田地區)都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」再提會討論(預計時間 14:10 至 14:30)

第 二 案：「變更臺南都會公園特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」再提會討論(預計時間 14:30 至 14:50)

第 三 案：「變更麻豆交流道特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」再提會討論(預計時間 14:50 至 15:10)

第 四 案：「變更歸仁都市計畫（部分體育場用地為社教用地）(配合歸仁文化中心整建)案」(預計時間 15:10 至 15:30)

第 五 案：「變更白河都市計畫（部分農業區、部分公園用地為河川區）（配合急水溪白河橋下游右岸堤防減災工程）案」(預計時間 15:30 至 15:50)

第 六 案：「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(再公開展覽)」(預計時間 15:50 至 16:20)

第 七 案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）第二次通盤檢討案(臺南市都市計畫委員會第 81 次會議決議暫予保留範圍)」(預計時間 16:20 至 17:00)

第 八 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(臺南市都市計畫委員會第 81 次會議決議暫予保留範圍)」」(預計時間 16:20 至 17:00)

二、審議案件

第 一 案：「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」再提會討論

說　　明：本案細部計畫業經本會 105 年 9 月 30 日第 54 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 107 年 11 月 27 日第 935 次及 109 年 1 月 14 日第 961 次會議審竣之「變更官田(含隆田地區)都市計畫（第四次通盤檢討）案」，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

第 二 案：「變更臺南都會公園特定區計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」再提會討論

說　　明：本案業經本會 108 年 9 月 27 日第 83 次會審議通過，為配合主要計畫刪除原都市設計規定之建築退縮、停車空間劃設標準，本案擬分別增列土地使用分區管制要點第十點、第十一點之規定，爰再提會討論。

第 三 案:「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案再提會討論

說　　明：本案細部計畫業經本會 108 年 9 月 27 日本市都市計畫委員會第 83 次大會審議通過，惟有關土地使用分區管制要點第 3 點商業區容積率部分文字誤植，爰再提會討論。

第 四 案：「變更歸仁都市計畫（部分體育場用地為社教用地）（配合歸仁文化中心整建）」案

說　　明：一、為配合臺南市政府文化局 107 年獲文化部核定補助「大臺南地區藝文場館整建升級計畫」之歸仁文化中心整建工程，擬變更部分體育場用地為社教用地，並經本府 108 年 6 月 18 日府文永字第 1080700423 號函同意辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

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：自民國 108 年 11 月 25 日起 30 天於歸仁區公所與本府辦理計畫書公開展覽完竣。並於 108 年 12 月 16 日上午 10 時整假歸仁區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決　　議：

第 五 案：變更白河都市計畫（部分農業區、部分公園用地為河川區）（配合急水溪白河橋下游右岸堤防減災工程）案

說　　明：一、為配合經濟部水利署第五河川局辦理「急水溪白河橋下游右岸堤防減災工程」需要，擬變更部分農業區、部分公園用地為河川區，並經內政部 108 年 8 月 20 日內授營都字第 1080054226 號函同意辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

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：自民國 108 年 11 月 25 日起 30 天於白河區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 108 年 12 月 17 日下午 2 時整假白河區公所 2 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 1 件。

決　　議：

第 六 案：「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案（再公開展覽）」

說　　明：一、本計畫前於 107 年 6 月已辦理公開展覽在案，經本市都市計畫委員會專案小組 8 次會議及 108 年 8 月 27 日本市都市計畫委員會第 82 次會議審議通過，惟依當次會議決議內容（略以）:「五、本案經提都市計畫委員會大會審決變更內容超出原公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽作業，公開展覽期間無人民或團體陳情意見，則逕予核定，免再提會審議。」經查變更內容超出原公開展覽範圍共計 8 案，經辦理再公開展覽作業期間，接獲人民陳情意見，爰再提會審議。

二、法令依據：都市計畫法第 19、26 條及 108 年 8 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 82 次會議決議內容。

三、變更計畫範圍：詳再公開展覽計畫書、圖。

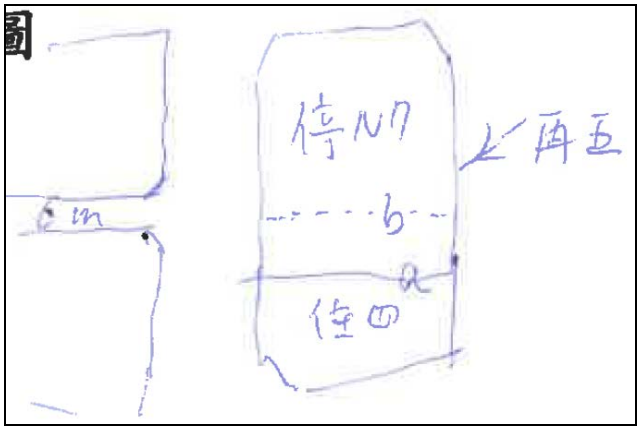
四、變更計畫內容：詳再公開展覽計畫書、圖。

五、再公開展覽期間：自民國 108 年 12 月 27 日起 30 日於北區區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 109 年 1 月 13 日假北區區公所四樓大禮堂舉行再公開展覽說明會。

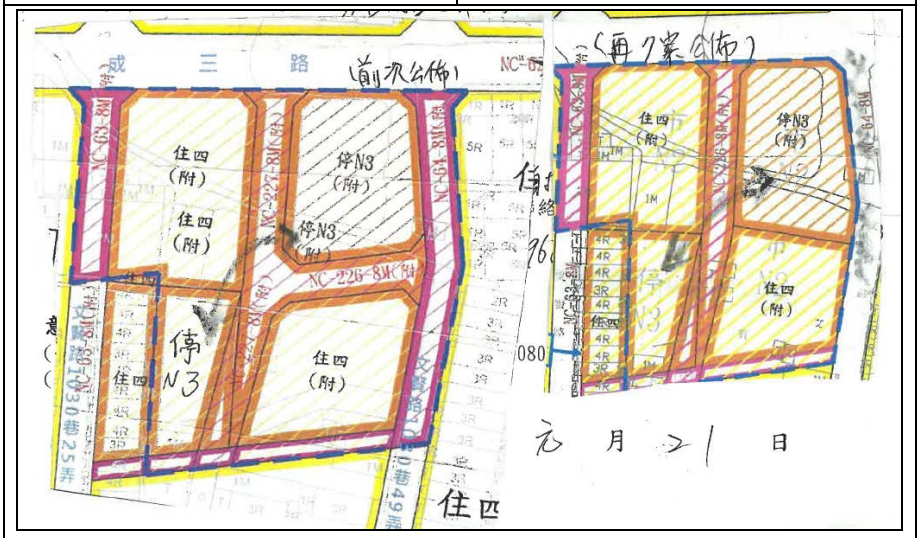
六、再公開展覽期間公民或團體所提意見：共 4 件，詳人民或團體陳情意見表（附表 1）。

決　　議：

附表 1、再公開展覽期間人民或團體陳情意見表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項
再人 1	臺南市議會工務委員會提案【編號：議提 99 案】(提案人：李○維議員；連署人：李○智、周○津、蔡○詮、郭○儀等議員)。 陳情位置：【再 3 案】華平路(4-10-23m)。 (南議工務字第 1080011713 號函)	案由：建議華平路向北延伸連接北外環東西向快速道路。 說明： 1、已經在設計規劃施工的北外環東西向快速道路，如果全線完成將可大大紓解安平壅塞交通。 2、中華西路已不堪負荷龐大車流量，使安平交通雪上加霜。 3、華平路已逐漸成為中華西路的替代道路，如果能儘速檢討規劃，預做準備連接北外環，將可有效解決安平交通問題。	
再人 2	林○甫、林○蒼、林○傑 陳情位置：【再 5 案】市 N4、停 N7。 (府都綜字第 1090119079 號)	建議調整再五案：增加住四(附)的面積，減少停 N7(附)的面積，使重劃後，地主能就近分配。 建議住四的範圍由 a 移到 b(如附圖)。  附圖	
再人 3	潘○潔、許○龍 陳情位置：【再 1 案】北區大豐段 1411、1412 等地號。 門牌號：北區臺南市北區大興街 355 巷○號。 (府都綜字第 1090142270 號)	為何土地不參與重劃仍需調降容積率？	希望能維持原容積率(住四)。

附表 1、再公開展覽期間人民或團體陳情意見表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項
再人 4	謝○恩、謝○芳、謝○琴 陳情位置：【再 7 案】北區文元段 1040、1041、1039-1、1039-6 等地號。 （府都綜字第 1090166417 號）	■NC-64-8m、NC-62-12m，沒有參加重劃，未來不能使用排水及道路系統。 ★沒有市場用地為何還要市場用地停車場。 ★停車場使用了最好的重劃地段，本來在市場的 NC-63-8m 已建房子(停 N3)，而且在三角窗，容易發生車禍，祇給機車路過已發生幾百起車禍。	1. NC-62-12m 、NC-64-8m，建議參加重劃或市價徵收，不能免費使用。 2. 市場不要了，建議把停車場廢掉。 3. 既然已有建物 NC-63 的房子可以不參加重劃，本來停車場就在那位置，竟然把它換到最好的角落地段三角窗令人生氣，而且易生車禍！ 4. 本來 NC-64-8M 有參加重劃，這次怎把刪掉了！
		 附圖	

第 七 案:「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)第二次通盤檢討案(臺南市都市計畫委員會第 81 次會議決議暫予保留範圍)」

說　　明:一、提會依據:臺南市都市計畫委員會第 81 次會議決議。

二、「安平港歷史風貌區園區特定區計畫」始於 95 年以歷史文化及港灣特色為發展意涵擬定都市計畫，經 101 年第一次通盤檢討後，市府刻依法辦理「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)第二次通盤檢討案」,並經 108 年 7 月 23 日臺南市都市計畫委員會第 81 次會議審議在案。

三、該案公開展覽草案主要計畫變二-10 案經本市都市計畫委員會決議(略以):「暫予保留：經本專案小組衡酌公民陳情意見及案地規劃尚須考量漁光島地區低碳生態發展定位、公共設施保留地、國有地三七五租約、國有土地租占用與舊聚落、整體開發可行性等議題複雜，公開展覽草案具重新調整之必要，建議暫予保留,俟釐清上開議題並針對私有土地利用研提具體可行方案，再提會討論」。

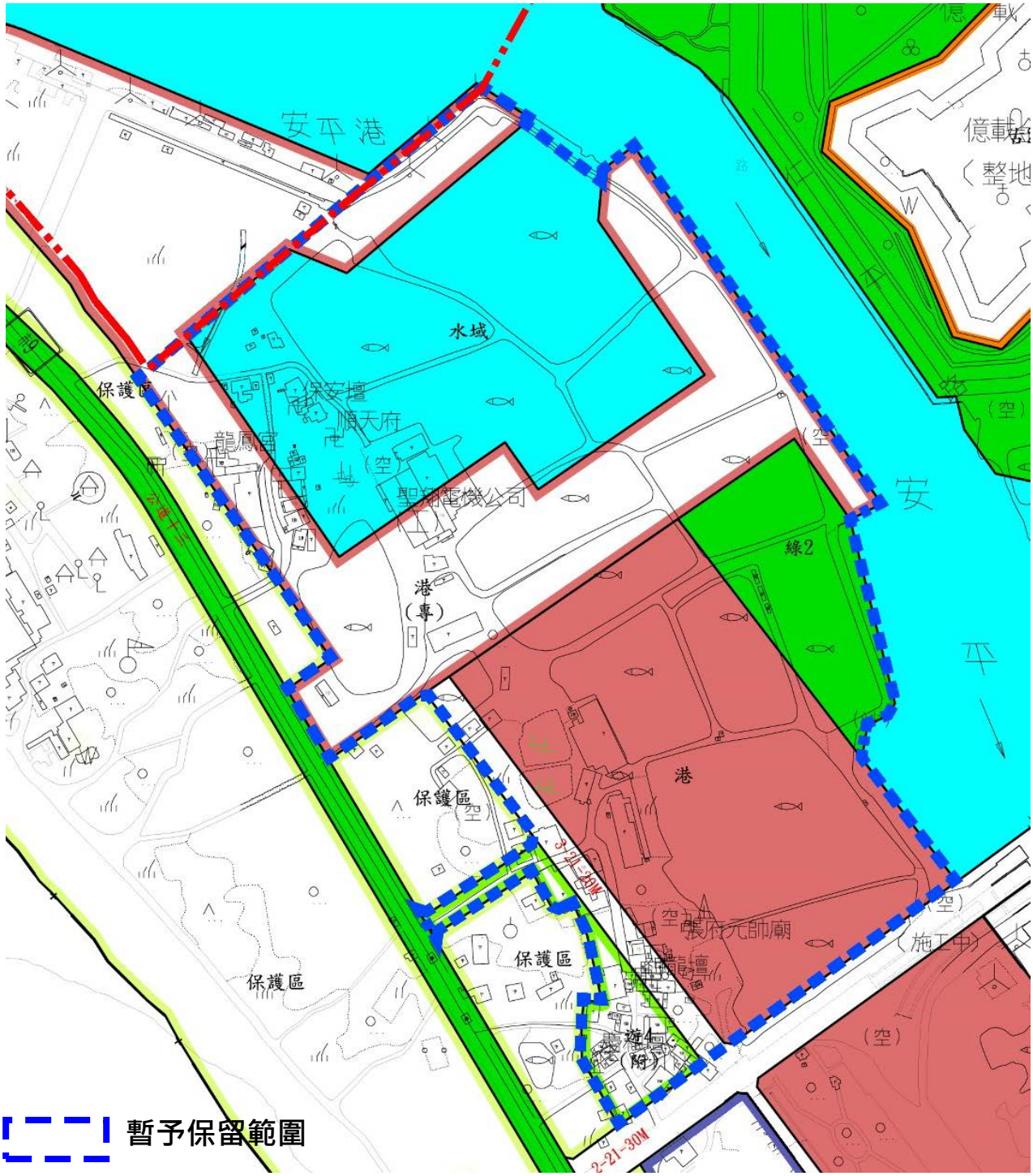
四、本案經重新檢討研提草案內容，並於 109 年 1 月 2 日召開機關協調會議，爰提請大會討論。

五、暫予保留範圍：詳附圖 1。

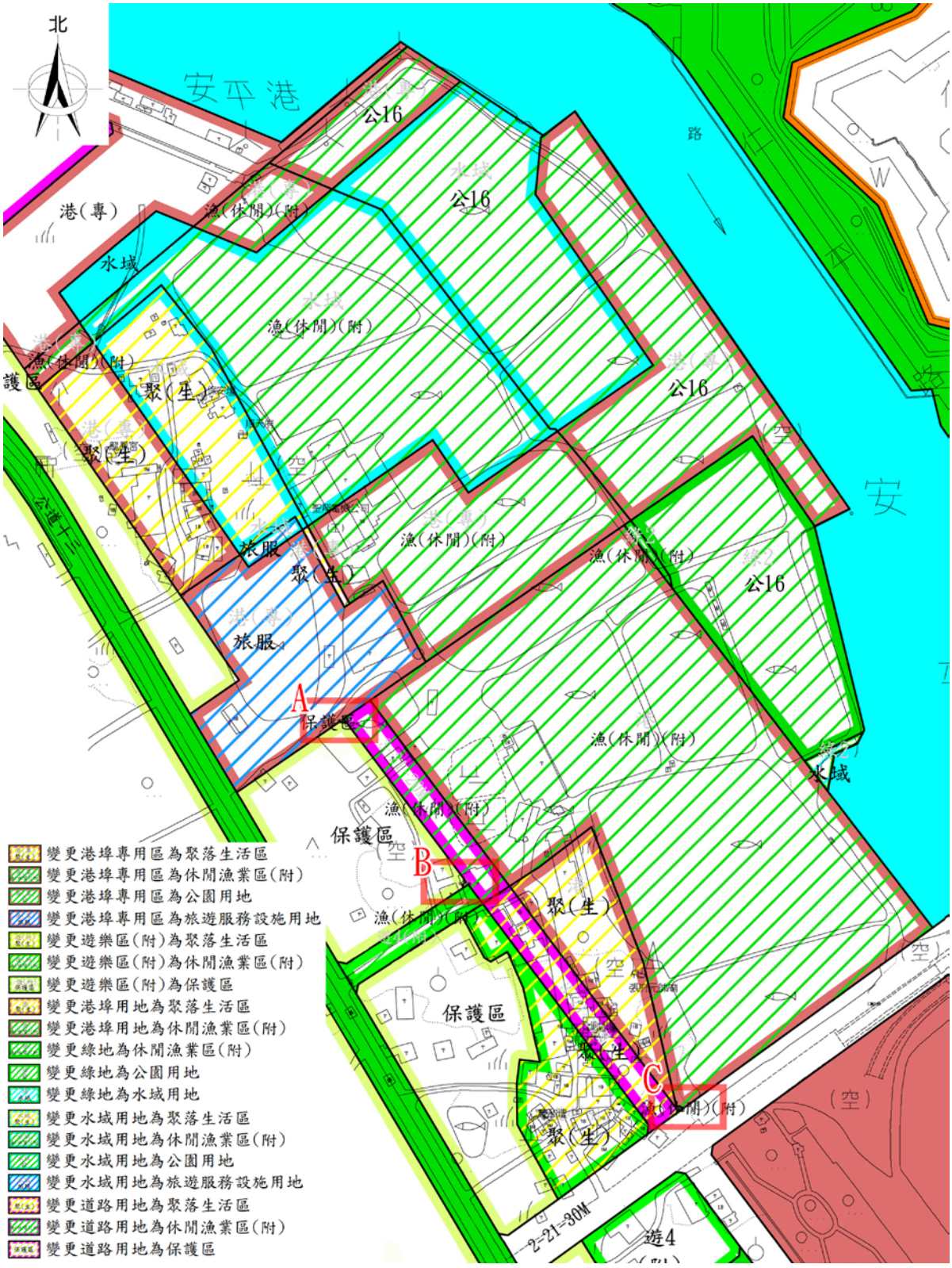
六、原公開展覽草案：詳附圖 2。

七、修正變更計畫內容及土地使用計畫面積表：詳附表 1、附表 2、附圖 3。

八、人民或團體所提意見：共 27 件(公開展覽期間 25、逾期 2 件),詳附表 3。



附圖 1 主要計畫暫予保留範圍圖

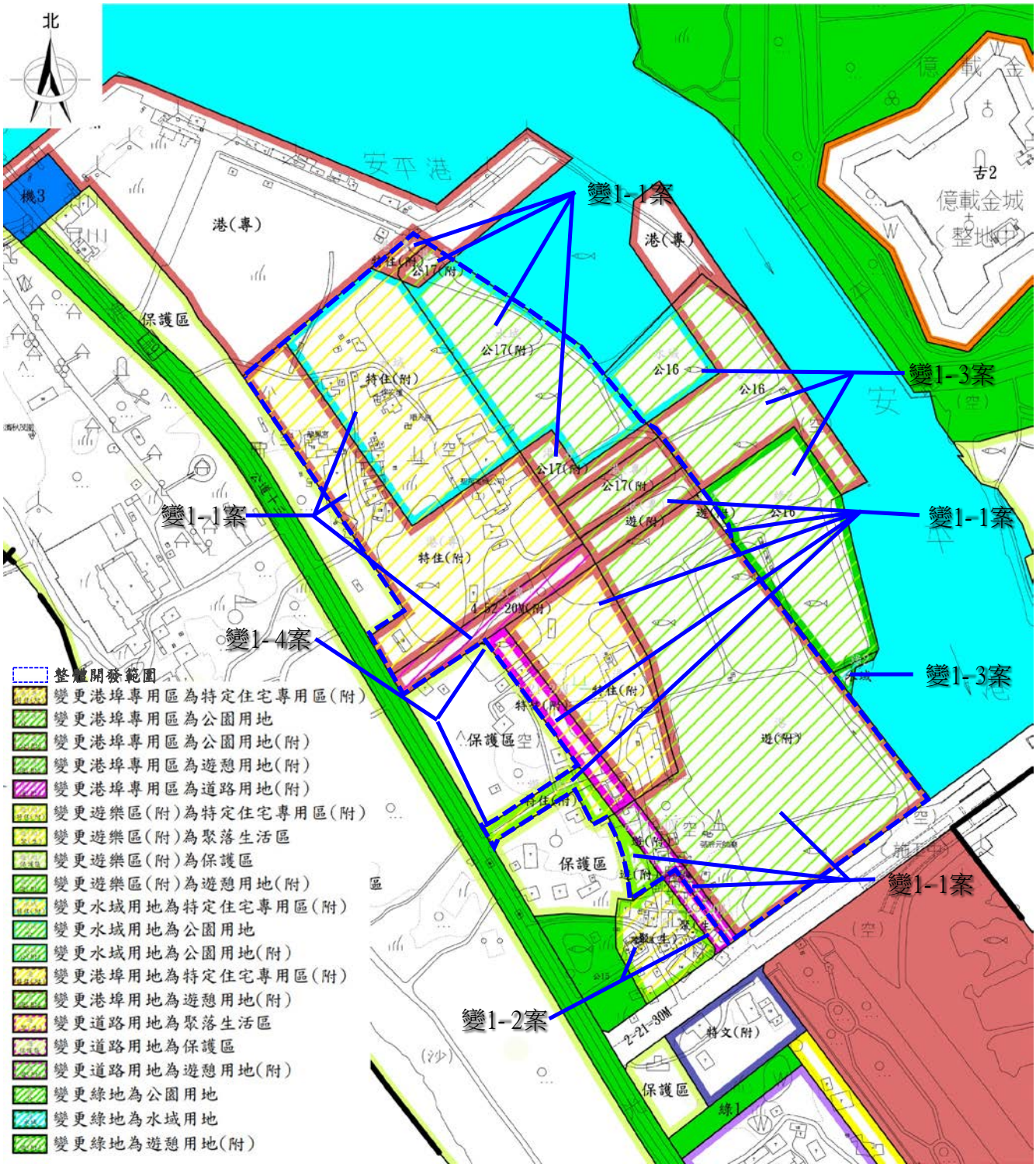


附圖 2 主要計畫原公開展覽變更內容示意圖

附表 1 主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		現行計畫分區	變更後分區		
變 1-1 案	漁光橋北側港埠用地、遊樂區及原舢舨碼頭之周邊地區	水域用地（3.52 公頃）	公園用地「公 17」（附）（1.47 公頃）	1.本變更範圍包括原舢舨碼頭工程腹地區域及漁光橋北側港埠用地之周邊地區。 2.原舢舨碼頭地區係「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）案」為配合舢舨碼頭及灘岸旅遊區計畫整體規劃劃設相關分區用地。 3.查案地現行都市計畫與土地利用現況顯有不符，考量舢舨碼頭計畫現已無推動需求，且港埠用地非屬漁港及商港範圍，土地定位不明亦影響地區發展效益，爰尚須都市計畫檢討調整。 4.為利地區土地整體利用規劃，考量案地周邊現況為漁塭及養殖漁業等設施使用，且土地權屬多為私人所有，為維護民眾權益解決公共設施保留地情形，依循近年來漁光島地區生態觀光之發展原則，以低度利用遊憩、兼顧地區產業發展及維持原開放空間景觀風貌為目標檢討研提都市計畫構想。 5.除依「安平漁港計畫」土地使用計畫內容調整，另考量當地都市計畫分區，應以鼓勵當地居民維護自然資源、推動生態旅遊為目的，提供結合在地庶民文化與漁村生活體驗，爰劃設為遊憩用地、特定住宅專用區及公園用地。 6.又本案部份範圍現有聚落使用，其土地權屬多為公、私有土地交雜，然為維護現住戶居住權益、進出動線及後續指定建築等需求，酌予參考現況予以變更為特定住宅專用區。 7.另為健全地區公共設施服務機能，細部計畫配合劃設地區性服務層級之適當公共設施用地，納入整體開發取得。	【附帶條件】以市地重劃方式開發。
			特定住宅專用區（附）（2.05 公頃）		
		港埠專用區（3.79 公頃）	公園用地「公 17」（附）（0.70 公頃）		
			特定住宅專用區（附）（2.44 公頃）		
			道路用地「4-52-20M」（附）（0.39 公頃）		
			遊憩用地（附）（0.26 公頃）		
		港埠用地（6.22 公頃）	特定住宅專用區（附）（1.32 公頃）		
			遊憩用地（附）（4.90 公頃）		
		遊樂區「遊 4」(附)（0.32 公頃）【附帶條件】本市遊樂區申請開發時，應依「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」增訂之「台南市都市計畫遊樂區申請開發許可審議規範」規定辦理。	特定住宅專用區（附）（0.21 公頃）		
			遊憩用地（附）（0.11 公頃）		
		綠地「綠 2」（0.02 公頃）	遊憩用地（附）（0.02 公頃）		
		道路用地「3-21-20M」（0.56 公頃）	遊憩用地（附）（0.20 公頃）		
			特定住宅專用區（附）（0.36 公頃）		
變 1-2 案）	漁光橋北側遊樂區周邊地區	遊樂區「遊 4」(附)（0.51 公頃）【附帶條件】本市遊樂區申	聚落生活區（0.51 公頃）	1.本案範圍現有聚落使用，其土地權屬多為公、私有土地交雜，然為維護現住戶居住權益、進出動線及後續指定建築等需求，酌予參考現況予以變更為聚落生活	

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		現行計畫分區	變更後分區		
		請開發時，應依「變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」增訂之「台南市都市計畫遊樂區申請開發許可審議規範」規定辦理。		區。 2.本案公共設施用地變更為聚落生活區，考量其開發使用強度與港埠用地相同，爰本案免予回饋。	
		道路用地 「3-21-20M」 （0.09 公頃）	聚落生活區 （0.09 公頃）		
變 1-3 案	漁光橋北側港埠專用區與綠地周邊地區	水域用地 （0.47 公頃）	公園用地 「公 16」 （1.83 公頃）	1.本變更範圍包括原舢舨碼頭工程腹地區域及漁光橋北側港埠用地之周邊地區。 2.原舢舨碼頭地區係「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）案」為配合舢舨碼頭及灘岸旅遊區計畫整體規劃劃設相關分區用地。 3.查案地現行都市計畫與土地利用現況顯有不符，考量舢舨碼頭計畫現已無推動需求，且該區域亦非屬漁港及商港範圍，土地定位不明亦影響地區發展效益，爰確有調整都市計畫必要性。 4.考量歷次都市計畫該區域均劃設為公共設施用地，且為維護水岸周邊開放性與維護地區景觀風貌，爰調整為公園用地。	
		港埠專用區 （1.36 公頃）			
		綠地 「綠 2」 （1.49 公頃）	公園用地 「公 16」 （1.46 公頃）		
			水域用地 （0.03 公頃）		
變 1-4 案	漁光橋北側保護區與道路用地「3-21-20M」交界、綠地及水域交界	遊樂區 「遊 4」（附） （0.00 公頃） （10 ㎡） 【附帶條件】 本市遊樂區申請開發時，應依「變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」增訂之「台南市都市計畫遊樂區申請開發許可審議規範」規定辦理。	保護區 （0.00 公頃） （16 ㎡）	配合變 1-1 案，調整道路截角由遊樂區、道路用地為保護區。	
		道路用地 「3-21-20M」 （0.00 公頃） （6 ㎡）			



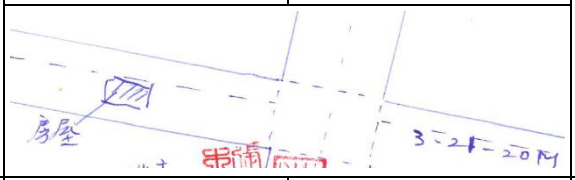
附圖 3 主要計畫修正變更內容示意圖

附表 2 主要計畫修正變更內容土地使用計畫面積表

範圍		項目		面積(ha)	百分比
暫予保留範圍	整體開發範圍	土地使用分區	特住(附)	6.38	44.21
		公共設施用地	公 17(附)	2.17	15.04
			遊憩用地(附)	5.49	38.05
			道路用地(附)	0.39	2.70
			小計	8.05	55.79
		合計		14.43	100.00
	–	土地使用分區	港埠專用區	0.57	--
	–		聚落生活區	0.60	--
	–	公共設施用地	公 16	3.31	--
	–		水域用地	1.98	--
		合計		6.46	--
	總計			20.89	--

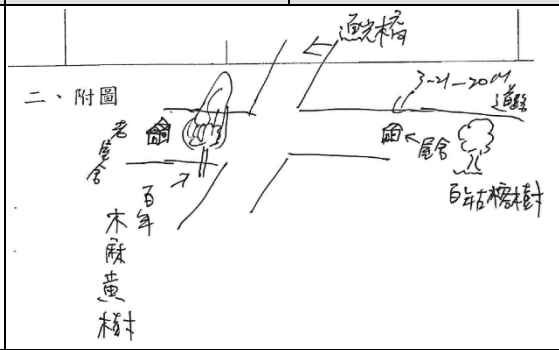
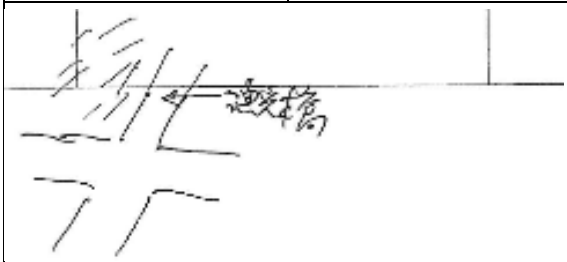
附表 3「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)第二次通盤檢討案」
變二-10 案公開展覽期間暨逾期公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都市計畫委員會 第 81 次會議決議
(主)人 1	鄭蔡○秀、許○陽、許○馨、謝○快、吳○雯、趙○娥、蔡○月、蔡○勇、蔡○得、蔡○賢、蔡○耀 漁光段 280~297-1 等地號	把我們私有的地變更為休閒漁業區無法建築,建議以地換建地或徵收。		併主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。 理由: 經本專案小組衡酌公民陳情意見及案地規劃尚須考量漁光島地區低碳生態發展定位、公共設施保留地、國有地三七五租約、國有土地租占用與舊聚落、整體開發可行性等議題複雜,公開展覽草案具重新調整之必要,建議暫予保留,俟釐清上開議題並針對私有土地利用研提具體可行方案,再提會討論。
(主)人 3	張○宗、張○珍、張○榮、張○姿 漁光段 189-1、192-1、193、292、293、294、295 及 295-1 地號	休閒漁業區規劃在漁光段南北側差異大不合理公平	請以都市計劃法規進行土地重劃,以地換地。	併(主)人 1 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
(主)人 4	蔡○福 漁光段 280 地號	休閒漁業區規劃在漁光段南北側差異大不合理公平	請以都市計劃法規進行土地重劃,以地換地。	併(主)人 1 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
(主)人 5	漁光里里長林寧峰	1. 現在沒有人養殖漁業了,希望取消休閒漁業區規劃,變更為建地。 2. 漁光路西側保留保安林地,東側全部解編,取消法令限制。 3. 三-21 道路要開闢,作為漁光路替代道路。		1. 建議事項 1 部份,併(主)人 1 案、(主)人 2 案及主要計畫變二-4 案、變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。 2. 建議事項 2 部份,保安林地解除意見,非屬都市計畫討論範疇,建議應由需地機關循森林法相關規定辦理。

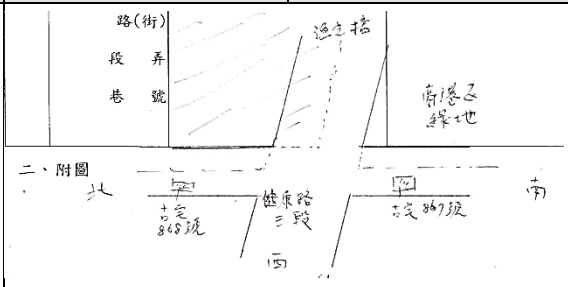
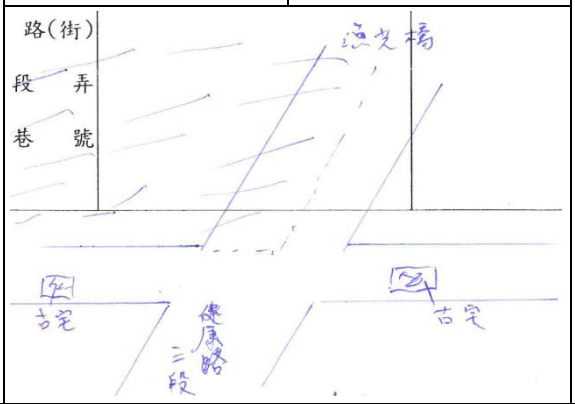
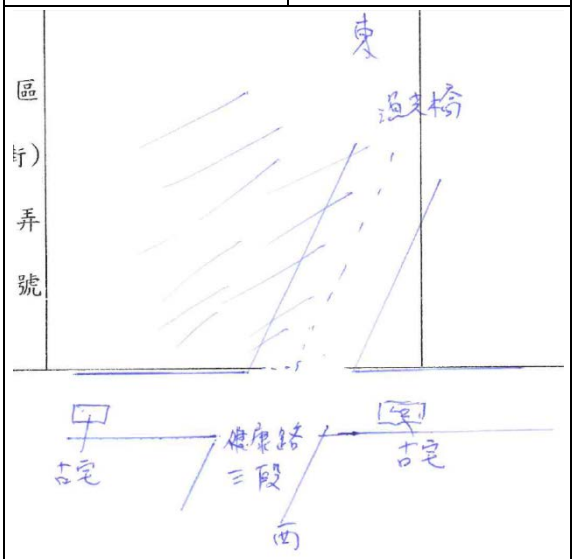
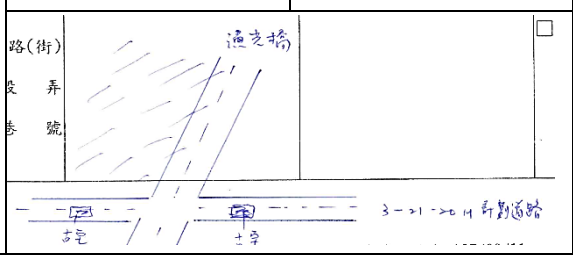
編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都市計畫委員會 第 81 次會議決議
				3.建議事項 3 部份，酌予採納。 理由： (1)考量 3-21-20M 與 2-21-30M 道路交叉緊鄰漁光橋下，且未來東側港埠用地亦將提供至少 15M 以上之行車通道與漁光橋及公道十三串聯，爰 3-21-20M 調整以社區型道路為定位，並配合縮減道路寬度為 8M，供作漁光島南側舊聚落地區通行服務，並納入本案採市地重劃方式開發。 (2)併主要計畫變二-9 案、細部計畫變二-11 案處理。
(主) 人 9	張○豪、張○政、 張○玲	繼承祖上的魚塭，祖父留下由兒子繼承，再由孫子繼承，原先一人所有到孫，已有數拾人，每人所得幾拾坪，怎麼做魚塭休閒區，現在已經荒廢養蚊子。		併(主)人 1 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
(主) 人 15	張○木、林○琪 漁光段 347 地號 安平區健康路三段 868 號	漁光橋旁 3-21-20M 道路預定地上有祖先所遺留下來的房屋至今我們還有在居住。	1.3-21-20M 道路預定地應避開已經居住 5-60 年且經修理的房屋，此極具歷史價值，請改為 8M 道路即可。 2.百年大樹可為見證漁光導之興盛歷史。 3.支持市地重劃開發。	併(主)人 1 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
				
(主) 人 16	張○雲 漁光段 326、 326-2、327、 327-2、327-3、 328、348、329 地號	1.本人為地主 2.支持本次檢討案	應以市地重劃方式進行整體開發	併(主)人 1 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
(主) 人 18	張林○雲 漁光段 326、 326-2、327、 327-2、327-3、 328、347、329 地號	規劃開發國有土地勿用於私人土地，侵害私人權益，強烈抗議將私有地劃入道路，保護區蘇南成市長之前規劃到現在。 本人是地上主人	應市地重劃，以地換地方式處理。	併(主)人 1 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
(主) 人 19	張○珍 漁光段 326、 326-2、327、 327-2、327-3、 328、347、329、 360、361 地號	規劃開發國有土地，勿應用致私有土地，並勿將私有地劃入都市計畫及道路。	應以市地重劃方式規劃。	1.漁光段 326、326-2、327、327-2、327-3、328、347、329 地號部份，併(主)人 1 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。

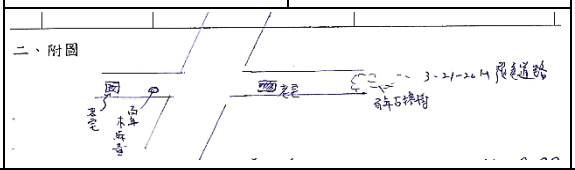
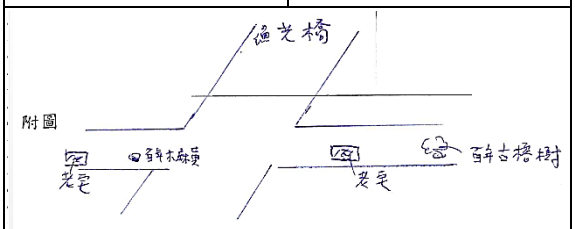
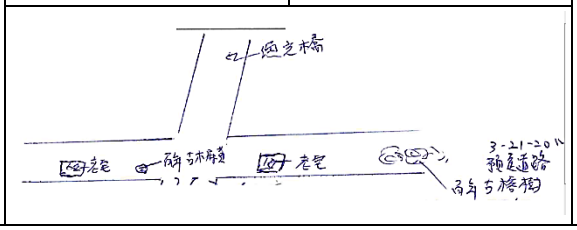
編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都市計畫委員會 第 81 次會議決議
				2.漁光段 360、361 地號部份，酌予採納，理由：併(主)人 17 案處理。
(主) 人 21	張○智 漁光段 326、326-2、327、327-2、327-3、328、347、329、360、361 地號	規劃開發國有土地，勿應用於私有土地，侵害私人權益，強烈抗議將私有地畫入都市計畫及道路。	應以市地重劃或以地換地方式規劃。	併(主)人 19 案及主要計畫變二-9 案、變二-10 案、細部計畫變二-11 案、變二-12 案處理。
(主) 人 23	行政院農業委員會林務局 (107 年 9 月 6 日林企字第 1071611288 號)	■主旨：有關貴府辦理「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)暨（細部計畫）第二次通盤檢討案」公開展覽暨變更草案內容徵求意見案，復如說明，請查照。		
		一、查海口段 5-1、5-14 及 6-9 地號土地，係屬編號第 2102 號保安林（含貴府管理之 1-4 地號土地），目前林相良好，且該區域南方已有停 5 用地，是否有必要變更或增為停 7 用地，建請貴府再予審酌，如無確實必要者，建議將此區變更為保護區。		未便採納 理由： 併主要計畫變二-3 案處理。
		二、主計二-9、細計二-11 及主計二-10、細計二-12 變更計畫案，其中本局轄管之土地，前於 98 年間為配合安平港歷史風貌園區之開發多已解除保安林在案（漁光段 309 地號土地尚未解除保安林），惟貴府遲未辦理撥用，建請貴府應儘速辦理撥用。另漁光段 309 地號土地緊鄰之漁光段 310 地號土地為保護區，該漁光段 309 地號土地面積 329.13 平方公尺（寬度 2.6 公尺長度約 127 公尺），是否有納入開發之必要，建請貴府再予研議，若非絕對必要者，建議與漁光段 310 地號土地共同劃為保護區為宜。		1.漁光段 309 地號建議劃為保護區部份，酌予採納。 理由： (1)查漁光段 309 地號現行計畫為部份保護區、部份 3-21-20M 計畫道路用地，考量道路系統完整性，建議維持原計畫。 (2)併主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。 2.餘保安林地解除及土地撥用事宜非屬都市計畫討論範疇，建議另洽需地機關循程序辦理。
		三、主計二-13、細計二-15 變更計畫案，建請貴府應確認與機關用地毗鄰之漁光段 238-6、239-6、239-7、239-12、239-13、240、240-2、240-3、240-4、240-9、242、242-1、242-2 地號土地是否均規劃納入保護區範圍，因前開各地號土地均屬保安林範圍，如已規劃納入保護區範圍，則原則無意見。		1.漁光段 238-6、239-6、239-13 地號建議劃為保護區部份，未便採納，理由： (1)為保障機關用地指定建築線權益，建議維持原計畫。 (2)併主要計畫變二-13 案、細部計畫變二-15 案處理。 2.漁光段 239-7、239-12、240、240-2、242-1、242-2 地號建議劃為保護區部份，未便採納，理由：考量現行都市計畫係屬「公

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都市計畫委員會 第 81 次會議決議
				道十三-20M」計畫道路用地，道路調整尚涉及整體道路系統，且保安林之土地使用仍應依森林法及保安林經營準則等相關規定辦理，爰建議維持原計畫。 3. 漁光段 240-3、240-4、240-9、242 地號建議劃為保護區部份，查已屬保護區範圍。
		四、主計二-7、細計二-17 變更計畫案，查漁光段 46-25 地號土地現況為道路，劃為機關用地 1 節，無意見。		併主要計畫變二-7 案、細部計畫變二-17 案處理。
		五、細計二-19 及主計三-8 變更計畫案，該等土地已解除保安林在案，建請貴府應儘速辦理撥用。		保安林地解除及土地撥用事宜非屬都市計畫討論範疇，建議另洽需地機關循程序辦理。
		六、有關細計二-10 變更為停 8（漁光段 393-5 地號）、停 8 旁綠 1（漁光段 393-3、393-6 地號）、主計二-9 旁文教區（漁光段 395-2、392、387、393-4、391、391-1、390-2、390、388-3、388-2 地號土地）及細計二-11 區域旁土地（漁光段 362 地號部分區域），雖非屬本局轄管土地，惟均位屬保安林地範圍，基於全國國土計畫將保安林歸類為國土保育地區第一類，屬環境敏感程度較高之地區，且依森林法第 24 條（略以）:「保安林之管理經營，不論所有權屬，均以社會公益為目的」。故保安林分布範圍之使用分區以檢討變更保護區為原則，且應配合森林法及保安林經營準則等相關規定檢討其土地使用管制規定。	1. 漁光段 393-5 地號建議變更為保護區部份，酌予採納，理由： 併主要計畫二-8 案、細部計畫變二-10 案處理。 2. 綠 1（漁光段 393-3、393-6 地號）、文教區（漁光段 395-2、392、387、393-4、391、391-1、390-2、390、388-3、388-2 地號）及漁光段 362(部分)地號建議變更為保護區部份，未便採納，理由： 考量保安林之土地使用仍應依森林法及保安林經營準則等相關規定辦理，建議維持原計畫。
(主)人 24-1	張○雪、張○珠、陳○凡、陳○蓁、陳○潔 漁光段 347、361、360 地號 安平區健康路三段 867、868 號	1.漁光橋下旁 3-21-20M 道路預定地上有百年祖先所遺留下來的屋舍。 2.此為私有土地傳承五代。 3.第一代祖先張狗為，漁光島養殖種植第一人。	1.3-21-20M 預定道路廢除或轉彎。（路是可以轉彎的，不一定是直的） 2.民國 82 年及 94 年家族貢獻私有土地配合市府建設，以低廉價錢（公告地價）徵收，私有地主損失慘重。換來漁光島 25 年發展停頓。秋茂園荒廢，漁光島居民生計無法維持。	併(主)人 19 案及主要計畫變二-9 案、變二-10 案、細部計畫變二-11 案、變二-12 案處理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都市計畫委員會 第 81 次會議決議
				
(主)人 24-2	張○雪、張○珠、陳○凡、陳○蓁、陳○潔 漁光段 326、326-2、327、327-2、327-3、328、348、329 地號	1.本人為私有地主家族成員。 2.本次開發檢討案，勿再次犧牲殲滅私有地主的地及魚塭。	應以市地重劃方式進行整體開發兼顧地主的土地擁有權。	併(主)人 18 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
				
(主)人 25	漁光島原住民李○銘等詳如名冊	1.堅決反對將漁光島北側私有魚塭地劃設「休閒漁業區」，如此無異將百姓私有土地價值沉淪，圖利有心人士低價收購私有土地、形同消滅私有土地所有權。 2.島上北側現有住戶所居住房屋，沒有一間是合法建物。少數為私有地上建築居住，大部分為無權占用居住，若依居住現況來畫定聚落生活區，無異鼓勵無權佔地合法化，往後入住者會越來越多。日後徒增市府困擾；表面上畫定「聚落生活區」但實際上變更國有土地使用目的。 3.貴府此次對漁光島變更案設計，個人認為欠缺前瞻性規劃，歷任市長自蘇南成當市長以來對台南市整體建設開發，百姓有目共睹，早期即計畫將北側私有土地分配到南側，後幾任市長對漁光島雖無作為，但	甲案：建議以地易地方式： 1.將北側私有地換取南側之公有地： 南側除現有啟智學校、億載分校、部分公共設施外，絕對有足夠之土地可換取北側私有地，如此北側由政府整體規劃開發利用，南側沒有閒置土地，可促進漁光島整體全面開發與繁榮。 2.將北側私有地換取五期重劃區內國中小學預定地： 五期土地自民國 74 年重劃完成至今已 30 餘年，早期規劃國中、國小學校預定地多筆，如今面臨少子化趨勢，閒	併(主)人 1 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都市計畫委員會 第 81 次會議決議
		也保持現況，直至許添財市長才有積極作為，招開住戶說明會，規劃引進財團招商，要將漁光島規劃為世界級觀光休閒旅館，並劃定現有舢舨碼頭。 4.賴市長為爭取台南市鐵路地下化，將因鐵路東移造成因遷移而受損之百姓，尋地規劃住宅，安置搬遷戶；反觀今天之變更案：是將我們北側私有土地消滅，無異官逼民反，如此變更案如定案，將是我們的災難，貽害後代子孫。 5.時勢所趨,漁光島往後會更有開發價值，請貴府能提出較前瞻性規劃，絕不是按現況變更，因現況很糟糕（主因市府無作為），將我們視為二等國民。如此爭議變更，倒不如不要變更，等待有做為之市長來處理。	置無用，如能將北側私有地轉換，定能促進雙邊土地利用。 3.公辦重劃： 整個漁光島產權，公私有比例為 85/100：15/100，在公有土地占絕大多數前提下，要施行重劃最易推行。重劃後，政府要推動公共設施或標售土地注釋國庫皆容易，百姓換得重劃後土地當可安居樂業。 如能以地換地方式推行，政府不用花錢徵收民地，百姓不會抗爭，以最少代價換取最大利益，創造政府與百姓雙贏局面。政府能順利整體規劃漁光島，開創台南後花園，促進全民利益。 乙案：以徵收方式解決北側私有土地，以減少百姓爭議。	
(主)人 26	張○堯 漁光段 326、326-2、327、327-2、327-3、328、347、329、360、361 地號	1.本人為地主。 2.河道與道路建議改為 8 米或 10 米人行或健康步道，避免車流量過大，影響景觀及空氣品質。（參考台北淡水河周邊景觀設計）	整體開發應重視土地所有人權利，及後續土地利用價值提升。應以市地重劃方式。	1. 併(主)人 19 案及主要計畫變二-9 案、變二-10 案、細部計畫變二-11 案、變二-12 案處理。 2. 建議道路改為 8 米或 10 米人行或健康步道部分，未便採納，理由：查陳情橋樑路段刻由臺灣港務公司高雄分公司辦理道路系統改善規劃，橋樑設計事宜屬該案討論範圍。
(主)人 27	張○政 漁光段 326、326-2、327、327-2、327-3、	1.本人為張氏家族私有地地主。 2.支持本次檢討案。	應以市地重劃方式進行開發。	併(主)人 16 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都市計畫委員會 第 81 次會議決議
	328、348、329 地號			
(主) 人 28	張○彥 漁光段 326、 326-2、327、 327-2、327-3、 328、348、329 地號	1.支持本次檢討案。 2.本人為地主。	應以市地重劃方式進行開發。	併(主)人 16 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
				
(主) 人 29	林○琪 漁光段 326、 326-2、327、 327-2、327-3、 328、348、329 地號	1.本人為私有地家族成員。 2.支持本次開發檢討案。	應以市地重劃方式進行整體開發。	併(主)人 16 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
				
(主) 人 30	張○婷 漁光段 326、 326-2、327、 327-2、327-3、 328、348、329 地號	1.本人為私有地主家族成員。 2.支持本次開發檢討案。	應以市地重劃方式進行整體開發。	併(主)人 16 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
				

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都市計畫委員會 第 81 次會議決議
(主) 人 31	張○雅 漁光段 347、361、360 地號 安平區健康路三段 868、867 號	1.漁光橋下旁 3-21-20M 道路預定地上有 5-60 年祖先所遺留下來的房屋，至今還有在居住。 2.為私有土地。	1.3-21-20M 預定道路改為 8M 環外道路即可。 2.已居住 5-60 年且經修理過老宅極具景觀價值。 3.其中有百年古榕樹、百年木麻黃樹具有環保又具有見證漁光島之興盛歷史（由沙洲→魚塭→島洲） 4.其根系深入砂質土深層，鞏固島上安全甚巨。	併(主)人 19 案及主要計畫變二-9 案、變二-10 案、細部計畫變二-11 案、變二-12 案處理。
				
(主) 人 32	曾○鶯 漁光段 347、361、360 地號 安平區健康路三段 868、867 號	1.漁光橋下 3-21-20M 道路預定地上有 5-60 年祖先所遺留下來的住居，至今還有在居住。 2.為私有土地。	1.3-21-20M 預定道路改為 8M 環外道即可。 2.已居住 5-60 年老宅極具環保景觀價值。 3.內有百年古榕樹及百年木麻黃樹具有見證漁光島之興盛（由沙洲→魚塭→島洲） 4.其樹之根系深入沙質土層，鞏固島上安全助益甚大。	併(主)人 19 案及主要計畫變二-9 案、變二-10 案、細部計畫變二-11 案、變二-12 案處理。
				
(主) 人 33	張○婷 漁光段 347、361、360 地號 安平區健康路三段 868、867 號	1.漁光橋下旁 3-21-20M 道路預定地上有 5-60 年祖先所遺留下來的房屋，至今還有在居住。 2.屬私有土地。	1.3-21-20M 預定道路改為 8M 環外道即可。 2.已居住 5-60 年老宅極具環保景觀價值。 3.內有百年古榕樹及百年木麻黃樹具有見證漁光島之興盛（由沙洲→魚塭→島洲） 4.其樹之根系深入沙質土層，鞏固島上安全助益甚大。	併(主)人 19 案及主要計畫變二-9 案、變二-10 案、細部計畫變二-11 案、變二-12 案處理。
				

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都市計畫委員會 第 81 次會議決議
(主) 人 34	李文正議員	漁光島應全面通盤檢討，採用徵收或以地易地方式處理 15%私有土地，維護地主居民權益，並保持該島原貌以創造三贏。		併(主)人 1 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
(主) 人 35-1	張○子 漁光段 347 地號 安平區健康路三段 868 號	1.未來道路預定地上，漁光橋旁 3-21-20M 尚有祖先遺留下來的房舍，目前尚有人居住。 2.敝人是地主之一。	1.請避開 3-21-20M 道路預定地。 2.敬請縮小道路比例，保留住屋以及先民遺留下來的百年木麻黃大樹。 3.或以地換地。	併(主)人 15 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
(主) 人 35-2	張○子 漁光段 326、326-2、327、327-2、327-3、328、329、348 地號	1.支持國家建設。 2.本人為地主之一。	1.請避開私有土地。 2.若可請，也請(以地換地)。 3.請避開私人房舍，也可縮小道路，為民著想。	併(主)人 18 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
(主) 逾人 1	財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 （107 年 11 月 7 日台財產南南一字第 10712023900 號）	■主旨：貴府公開展覽「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）第二次通盤檢討案」暨「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」計畫書、圖乙案，請鑒核。 ■說明： 一、依據本署 107 年 8 月 22 日台財產署改字第 10700262780 號書函轉貴府 107 年 8 月 15 日府都綜字第 1070875904B 號函及附件（附影像檔）辦理。		
		二、本案都市計畫變更公開展覽案，其中附表 5（編號主計二-8、細計二-10）、附表 7（編號主計二-10、細計二-12）等 2 案，似有使用強度由高變低之情形，恐有損國庫權益，爰本辦事處意見如下，請參考審議：		
		(一)附表 5：編號主計二-8、細計二-10（漁光橋西端與漁光路交叉口東南角之保護區）：案涉本署經管安平區漁光段 393-5 地號國有土地，登記面積 2,957.30 平方公尺，現況部分保安林相，且為安平區公所綠美化使用中；擬由「保護區」調整變更為「停車場用地」，本案既貴府基於鄰近濱海遊憩區觀光發展需求，及都市計畫規劃上必要，且該「停車場用地」劃設後，有助於滿足提升當地公共停車需求，本辦事處允予尊重，另因前揭保護區，非屬都市計畫公共設施之範疇，則請貴府基於公平原則，應有相關補償措施，或為容積調派，抑或將本署經管鄰近國有土地，變更為其他高強度建築強度使用分區。		未便採納 理由： 併主要計畫變二-8 案、細部計畫變二-10 案處理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市都市計畫委員會 第 81 次會議決議
		(二)附表 7：編號主計二-10、細計二-12（漁光橋北側第二種港埠專用區、遊樂區、水域用地、港埠用地及碼頭用地）：案涉本署經管安平區漁光段 212-3 地號等國有土地，由「第二種港埠專用區」變更為「公 15」、「公 16」公園用地及道路用地等，本辦事處認為倘貴府確認前揭港埠專用區，該目的事業主管機關已無使用需求者，應就整體該地區港埠專用區通盤檢討，如未能通盤檢討者，請貴府維持現行「第二種港埠專用區」，期未來能整體利用規劃，俾利研提都市計畫構想；如該「公園用地及道路用地」劃設後，倘確有助於提升當地環境品質，基於配合地方發展所需，本辦事處原則予以支持；惟前揭「第二種港埠專用區」，非屬都市計畫公共設施之範疇，則請貴府基於現行都市計畫使用分區之開發使用強度公平原則，應有相關補償措施，或為容積調派，抑或將本署經管鄰近國有土地，變更為其他高強度建築強度使用分區。		併(主)人 1 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。
(主) 逾人 2	吳○錕 台中市清水區文昌街 18 號	1.針對漁光島觀光旅遊整體規劃應採低開發維持原有的自然景觀與聚落生活風貌，呈現漁光島原有的特色地貌。 2.開發計畫請針對漁光島 85%公有地進行規劃，讓私有土地可以繼續呈現漁光島原來的人文風貌及特色。		併(主)人 1 案及主要計畫變二-10 案、細部計畫變二-12 案處理。

第 八 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(臺南市都市計畫委員會第 81 次會議決議暫予保留範圍)」

說　　明:一、提會依據:臺南市都市計畫委員會第 81 次會議決議。

二、「安平港歷史風貌區園區特定區計畫」始於 95 年以歷史文化及港灣特色為發展意涵擬定都市計畫，經 101 年第一次通盤檢討後，市府刻依法辦理「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」,並經 108 年 7 月 23 日臺南市都市計畫委員會第 81 次會議審議在案。

三、該案公開展覽草案細部計畫變二-12 案經本市都市計畫委員會決議(略以):「暫予保留：經本專案小組衡酌公民陳情意見及案地規劃尚須考量漁光島地區低碳生態發展定位、公共設施保留地、國有地三七五租約、國有土地租占用與舊聚落、整體開發可行性等議題複雜，公開展覽草案具重新調整之必要，建議暫予保留,俟釐清上開議題並針對私有土地利用研提具體可行方案，再提會討論」。

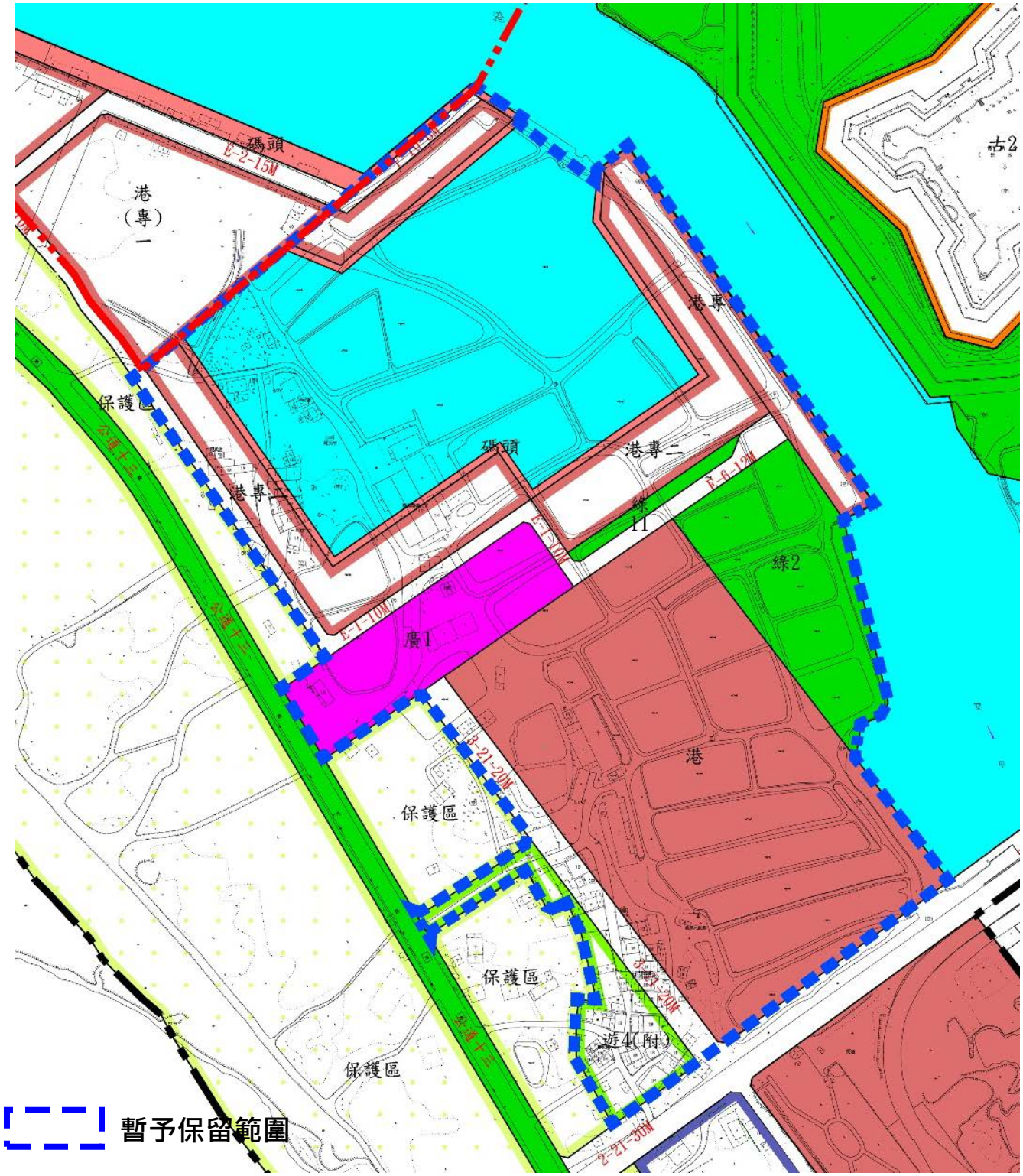
四、本案經重新檢討研提草案內容，並於 109 年 1 月 2 日召開機關協調會議，爰提請大會討論。

五、暫予保留範圍：詳附圖 1。

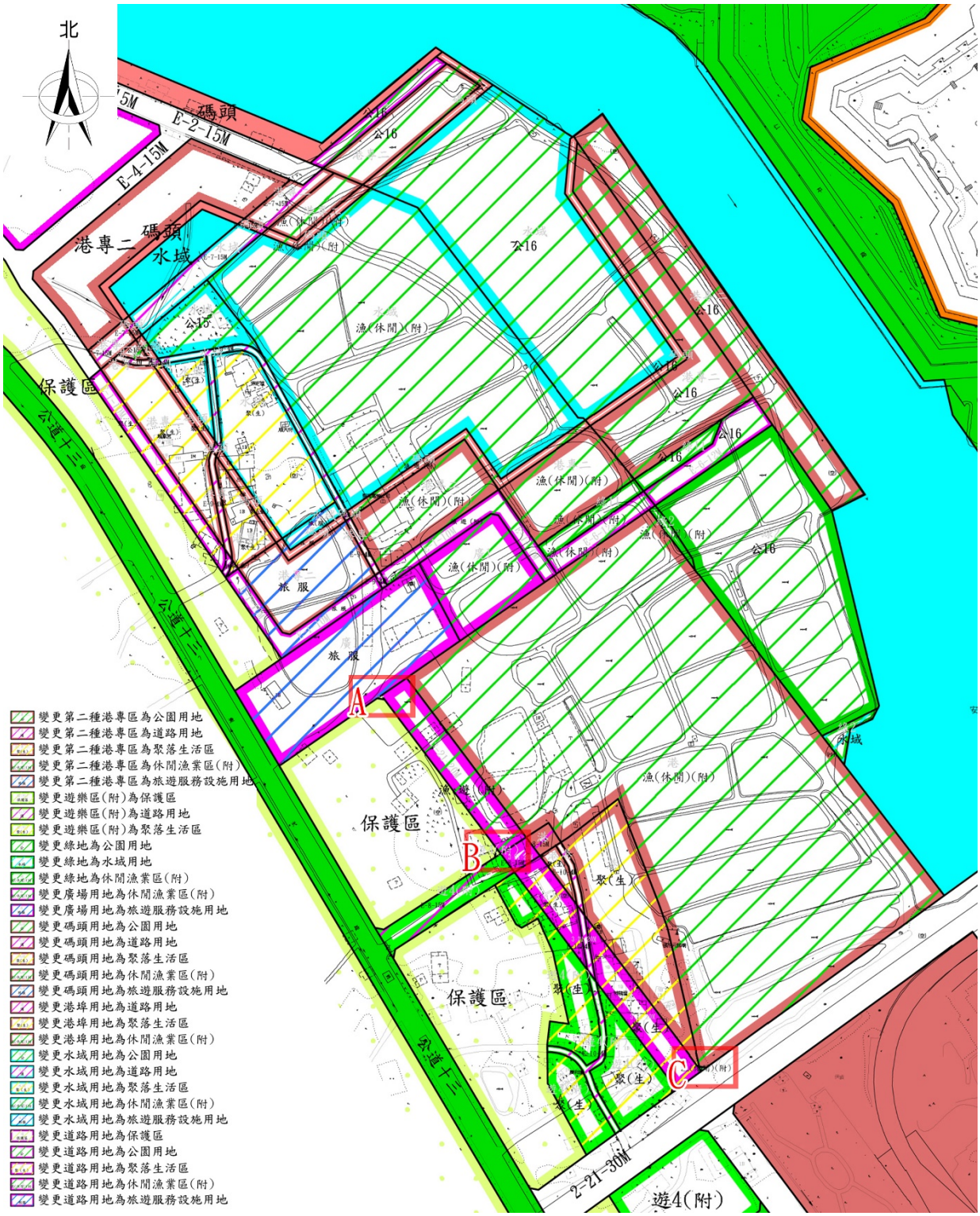
六、原公開展覽草案：詳附圖 2。

七、修正變更計畫內容(含土地使用分區管制要點及都市設計管制事項)及土地使用計畫面積表：詳附表 1、附表 2、附表 3、附圖 3。

八、人民或團體所提意見：無。



附圖 1 細部計畫暫予保留範圍圖



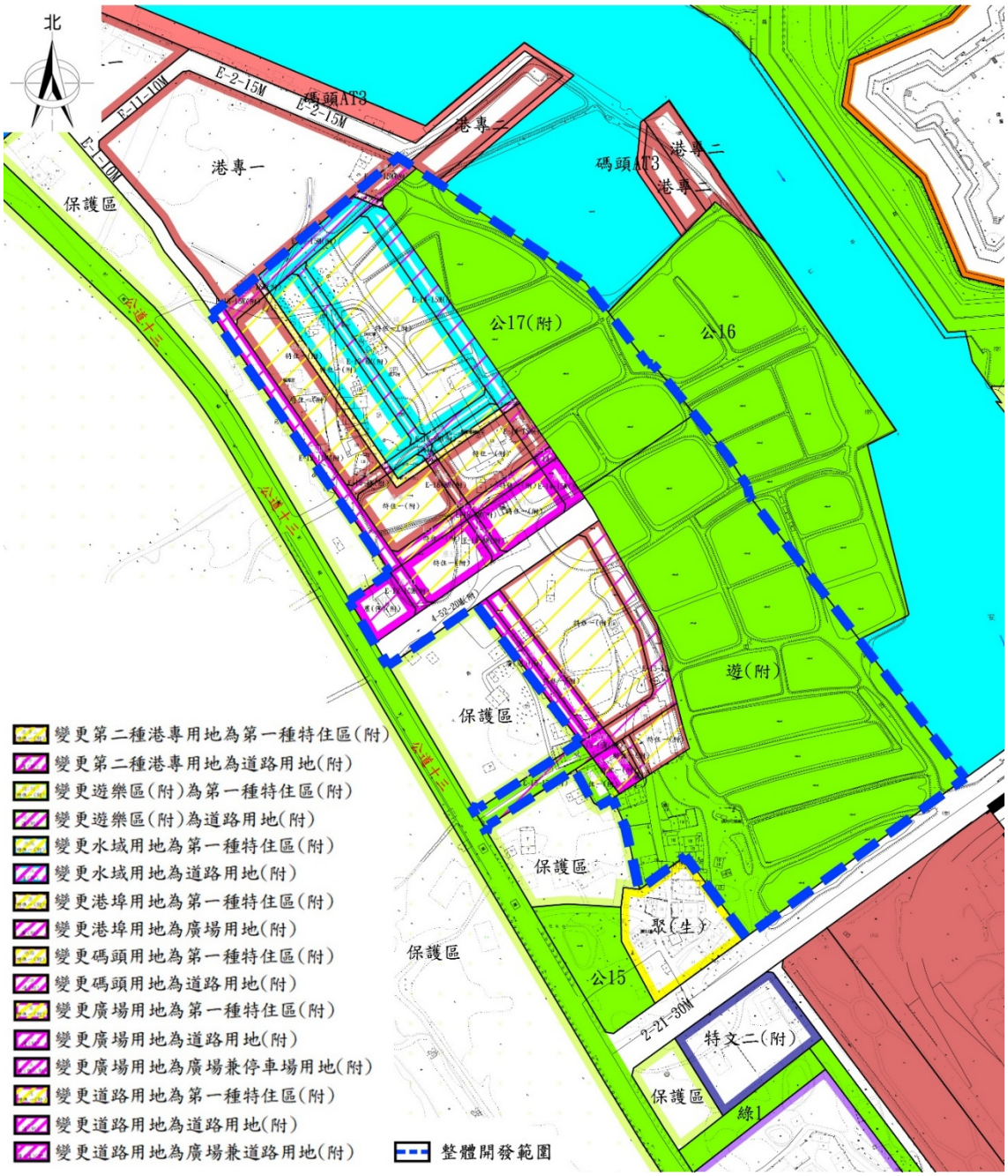
附圖 2 細部計畫原公開展覽變更內容示意圖

附表 1 細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		現行計畫分區	變更後分區		
變 1-1 案	漁光橋北側港埠用地、遊樂區及原舢舨碼頭之周邊地區	水域用地（2.06ha）	第一種特定住宅專用區（附）（1.42 公頃）	1.本變更範圍包括原舢舨碼頭工程腹地區域及漁光橋北側港埠用地之周邊地區。 2.原舢舨碼頭地區係「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）案」為配合舢舨碼頭及灘岸旅遊區計畫整體規劃劃設相關分區用地。 3.查案地現行都市計畫與土地利用現況顯有不符，考量舢舨碼頭計畫現已無推動需求，且港埠用地非屬漁港及商港範圍，土地定位不明亦影響地區發展效益，爰尚須都市計畫檢討調整。 4.為利地區土地整體利用規劃，考量案地周邊現況為漁塭及養殖漁業等設施使用，且土地權屬多為私人所有，為維護民眾權益解決公共設施保留地情形，依循近年來漁光島地區生態觀光之發展原則，以低度利用遊憩、兼顧地區產業發展及維持原開放空間景觀風貌為目標檢討研提都市計畫構想。 5.除依「安平漁港計畫」土地使用計畫內容調整，另考量當地都市計畫分區，應以鼓勵當地居民維護自然資源、推動生態旅遊為目的，提供結合在地庶民文化與漁村生活體驗，爰劃設為遊憩用地及公園用地。 6.又本案部份範圍現有聚落使用，其土地權屬多為公、私有土地交雜，然為維護現住戶居住權益、進出動線及後續指定建築等需求，酌予參考現況予以變更為第一種特定住宅專用區及道路用地。 7.另為因應本地區未來觀光發展條件可能衍生之停車需求，劃設廣場兼停車場用地，提供後續觀光遊憩人潮停車空間。	【附帶條件】 1.以市地重劃方式開發。 2.市地重劃範圍除本變更外，應包含主要計畫變更案 1-1 案公 17（附）2.17 公頃、遊憩用地（附）5.49 公頃及道路用地「4-52-20M」（附）（0.39 公頃）。
			道路用地「E-13-15M」（附）（0.15 公頃）		
			道路用地「E-14-15M」（附）（0.27 公頃）		
			道路用地「E-16-8M」（附）（0.08 公頃）		
			道路用地「E-17-8M」（附）（0.13 公頃）		
			道路用地「E-18-8M」（附）（0.01 公頃）		
		第二種港埠專用區（1.20ha）	第一種特定住宅專用區（附）（0.98 公頃）		
			道路用地「E-13-15M」（附）（0.10 公頃）		
			道路用地「E-14-15M」（附）（0.06 公頃）		
			道路用地「E-16-8M」（附）（0.03 公頃）		
			道路用地「E-18-8M」（附）（0.03 公頃）		
		港埠用地（1.32ha）	第一種特定住宅專用區（附）（1.01 公頃）		
			道路用地「E-15-15M」（附）（0.29 公頃）		
			廣場用地		

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		現行計畫分區	變更後分區		
			「廣 AT12」 （附） （0.02 公頃）		
		遊樂區（附） 「遊 4」 （0.21ha） 【附帶條件】 本市遊樂區申請開發時，應依「變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」增訂之「台南市都市計畫遊樂區申請開發許可審議規範」規定辦理。	第一種 特定住宅專用區 （附） （0.06 公頃）		
			道路用地 「E-15-15M」 （附） （0.15 公頃）		
		道路用地 「3-21-20M」 （0.35ha）	第一種 特定住宅專用區 （附） （0.22 公頃）		
			道路用地 「E-15-15M」 （附） （0.03 公頃）		
			廣場兼道路用地 「廣（道）AT3」 （附） （0.10 公頃）		
		道路用地 「E-1-10M」 （0.37ha）	第一種 特定住宅專用區 （附） （0.11 公頃）		
			道路用地 「E-12-10M」 （附） （0.24 公頃）		
			道路用地 「E-14-15M」 （附） （0.01 公頃）		
			道路用地 「E-18-8M」 （附） （0.01 公頃）		
		道路用地 「E-2-15M」 （0.00 公頃） （2 ㎡）	道路用地 「E-15-15M」 （附） （0.00 公頃） （2 ㎡）		
		廣場用地 「廣 1」 （0.71ha）	第一種 特定住宅專用區 （附） （0.44 公頃）		
			道路用地 「E-12-10M」		

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		現行計畫分區	變更後分區		
			（附） （0.04 公頃）		
			道路用地 「E-14-15M」 （附） （0.06 公頃）		
			道路用地 「E-18-8M」 （附） （0.03 公頃）		
			廣場兼停車場用地 「廣（停）AT4」 （附） （0.14 公頃）		
		碼頭用地 （0.17ha）	第一種 特定住宅專用區 （附） （0.13 公頃）		
			道路用地 「E-13-15M」 （附） （0.02 公頃）		
			道路用地 「E-14-15M」 （附） （0.01 公頃）		
			道路用地 「E-16-8M」 （附） （0.00 公頃） （39 ㎡）		
			道路用地 「E-18-8M」 （附） （0.00 公頃） （40 ㎡）		



附圖 3 細部計畫修正變更內容示意圖

附表 2 細部計畫修正變更內容土地使用計畫面積表

範圍		項目		面積(ha)	百分比
暫予保留範圍	整體開發範圍	土地使用分區	特住一(附)	4.37	30.28
		公共設施用地	廣停用地(附)	0.14	0.97
			廣道用地(附)	0.10	0.69
			廣場用地(附)	0.02	0.14
			道路用地(附)	2.14	14.83
			公園用地(附)	2.17	15.04
			小計	4.57	31.67
		合計		**8.94**	**61.95**
		土地使用分區	遊憩用地(附)	5.49	38.05
		總計		**14.43**	100.00
	–	土地使用分區	港專二	0.56	--
	–		聚落生活區	0.60	--
	–	公共設施用地	公園用地	3.31	--
	–		水域用地	1.98	--
	–		碼頭用地	0.01	--
		總計		**20.89**	--

附表 3 土地使用分區管制要點暨都市設計管制事項

<table>
<tr><td></td><td>條文內容</td></tr>
<tr><td>土地使用分區管制要點</td><td>
一、各類建築物之建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table>
<tr><td>分區及用地名稱</td><td colspan="2">建蔽率(%)</td><td colspan="2">容積率(%)</td></tr>
<tr><td>聚落生活區</td><td colspan="2">50</td><td colspan="2">100</td></tr>
<tr><td>特住一</td><td colspan="2">60</td><td colspan="2">150</td></tr>
<tr><td>遊憩用地</td><td colspan="2">15</td><td colspan="2">建築物簷高不得超過3層樓及10.5公尺</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園用地</td><td>5公頃以下</td><td>15</td><td>5公頃以下</td><td>45</td></tr>
<tr><td>超過5公頃部分</td><td>12</td><td>超過5公頃部分</td><td>35</td></tr>
<tr><td>廣(停)用地</td><td colspan="2">5</td><td colspan="2">10</td></tr>
<tr><td>廣(道)用地</td><td colspan="2">0</td><td colspan="2">0</td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td colspan="2">0</td><td colspan="2">0</td></tr>
</table>
二、聚落生活區、遊憩用地建築物及土地使用之規定：
(一)聚落生活區比照施行細則第14條規定辦理。
(二)遊憩用地允許使用項目如下：
1.水岸休閒、遊憩設施。
2.在地生活休閒產業相關設施(係指魚塭、農作等具漁光島歷史風貌及傳統生活特色之土地使用方式或建築設置農漁產品、地方文物之展售（示)、教育解說中心等。)
3.餐飲及商品零售設施
4.行政及文教設施
5.生態體系、環境保護、綠化及解說設施
6.水源保護及水土保持設施
7.公用事業設施
三、退縮建築規定
(一)建築基地申請開發建築時，應依規定辦理退縮。
<table>
<tr><th>退縮規定</th><th>建築基地</th></tr>
<tr><td>退縮5公尺建築</td><td>公共設施用地、整體開發區之建築。</td></tr>
<tr><td>免予退讓</td><td>聚落生活區</td></tr>
</table>
四、聚落生活區如土地所有權人有容積率需求，得比照港埠用地變更為特定住宅專用區回饋比例以「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」之自願捐贈代金方式抵繳辦理後，適用特定住宅區(特住一)容積率150%。
五、其他規定：
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>(一)「公17」為兼顧排水與滯洪功能，得兼供滯洪池使用。
(二)遊憩用地開發相關規定：
1.為增進生態及景觀機能，遊憩用地建築基地之法定空地，綠覆率及透水率應符合「臺南市都市設計審議原則」規定；地下開挖率不得超過該用地建蔽率加百分之十。地下開挖率(%)=建蔽率(%)＋10%
2.為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應設置防洪或雨水貯留設施。
（1）設置標準：最小雨水貯集設計容量以建築基地面積乘以係數0.119 計算貯留體積。
（2）比照「公告臺南市低碳城市自治條例第十八條規定應設置防洪或雨水貯留設施」第二點設置規定及第五點申請程序辦理。
（3）建築物一樓及地下層指定作為透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施，免計入容積。
3.申請開發規模<u>不得小於1公頃，如為公共服務設施，經目的事業主管機關同意後不在此限</u>；如申請範圍土地非屬申請單位所有，須出具土地使用同意書。
4.申請基地應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於30公尺，但為既成道路、公園用地、都市計畫道路分割者，視為完整連接。
5.需面臨已開闢計畫道路或自行留設8公尺以上道路與計畫道路銜接。</td></tr>
<tr><td>都市設計管制事項</td><td>一、都市設計審議範圍與審議層級
<table>
<tr><th>型態</th><th>提送都市設計委員會審議</th><th>建築主管機關或公共工程主辦單位審查</th></tr>
<tr><td>公共工程及公有公共建築</td><td>1.「公16」、「公17」公園用地。
2.遊憩用地、廣(停)、廣(道)、廣場用地及道路用地預算金額2,000萬元以上者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)</td><td rowspan="2">左列以外地區</td></tr>
<tr><td>私人建築</td><td>1.第一種特住區基地面積達3,000㎡以上者。
2.遊憩用地。</td></tr>
</table>
二、「公17」公園用地為保有漁光島地形地貌，規劃、設計及施工應儘量考量週邊環境特性，以維持現有地形地貌之原則辦理。
三、景觀視覺模擬分析
為維持漁光島與億載金城周邊水域環境景觀視覺特色，「公16」、「公17」公園用地及遊憩用地應提出景觀視覺模擬分析。</td></tr>
</table>

	四、遊憩用地相關規定： (一)申請基地鄰接第一種特住區及聚落生活區應留設緩衝綠帶。 (二)基地開發不得阻絕相鄰地區原有通行之功能。 (三)遊憩用地申請開發範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌影響最小之方式合理規劃。另整地應至少維持原有之50%自然地形、地貌，以減少開發對環境之不利影響，並達到最大的保育功能及基地穩定性。 (四)基地內建築物，庭園植栽與遊憩設施等應依有關法令規劃設計之，並以保留原有自然之特色為原則。 1.建築量體、線條、尺度宜順應自然地形、地貌之結構，表達並加強各個地形景觀。 2.建築尺度、色彩、材質及造型，宜與相鄰地形、地物、地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。