

第五案：本市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)範圍內「特定住宅專用區」擬適用「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」第五點第一項第二款(住宅區)容積移轉之接受基地條件，「特定商業專用區」擬適用同點第三款(商業區)容積移轉之接受基地條件。

說明：一、依 113 年 1 月 18 日修正發布「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」(以下稱本要點)第五點規定，接受基地以下列地區或土地為限：

- (一)都市計畫指定之地區。
- (二)位於住宅區或類似用途使用分區之土地，且符合下列各款情形之一：...。
- (三)位於商業區或類似用途使用分區之土地...。
- (四)位於工業區或類似用途使用分區之土地...。
- (五)位於其他使用分區之土地...。但經本市都市計畫委員會審議確認，其使用分區具第二款至第四款使用分區之類似用途者，不在此限。(附件 1)

二、依本市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案土地使用分區管制要點，範圍內之「特定住宅專用區」之使用除表中規定外(附件 2)，餘依都市計畫法臺南市施行細則第 14 條規定辦理(即住宅區規定)，「特定商業專用區」之使用除表中規定外，餘依同細則第 16 條規定辦理(即商業區規定)。爰本市安平港歷史風貌園區特定區內之「特定住宅專用區」及「特定商業專用區」其使用性質分別具「住宅區」及「商業區」類似用途，其接受基地條件擬同意分別適用本要點第五點第(二)(三)款規定。

三、決議：

(一)照案通過。

(二)理由如下：

- 1、按本市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案土地使用分區管制要點，「特定住宅專用區」及「特定商業專用區」之使用除表中規定外，其餘係分別依都市計畫法臺南市施行細則第14條(即住宅區規定)及第16條(即商業區規定)規定辦理，其使用強度類似住宅區或商業區。
- 2、安平港歷史風貌園區特定區計畫範圍，已訂有「禁止容積接受基地」「指定容積接受基地」範圍，其餘地區則依本要點辦理，對於維護安平舊部落樣貌及容積管控已有周詳考量。
- 3、安平港歷史風貌園區特定區計畫區為單一主要計畫區範圍，依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，容積移轉尚無法跨越主要計畫區，為順利取得本計畫區未徵收私有公共設施保留地，提升公共設施服務水準，有關「特定住宅專用區」及「特定商業專用區」接受基地條件宜分別適用本要點第五點第(二)(三)款規定。