

變更仁德都市計畫(土地使用分區管制
要點)細部計畫(配合臺南市先進運輸系
統第一期藍線)(第一階段)書

變更機關：臺南市政府
中華民國 112 年 10 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更仁德都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(配合臺南市先進運輸系統第一期藍線)(第一階段)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市政府交通局	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽前座會 公覽談	民國 112 年 2 月 17 日下午 7 時假東區德光里活動中心、民國 112 年 2 月 21 日下午 7 時假永康區中華里活動中心舉行。
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民或團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審議結果	市級	

公開展覽

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、計畫位置與範圍	3
肆、規劃內容概要.....	4
伍、主要計畫內容摘要	17
陸、土地使用分區要點實施經過	23
柒、現行土地使用分區管制要點	25
捌、變更理由與內容	28
玖、變更後土地使用分區管制要點	31
拾、其他	34
附件一、個案變更同意函	附 1
附件二、公開展覽前座談會會議紀錄.....	附 3

圖目錄

圖 1 臺南大眾捷運系統(先進運輸)整體路網示意圖.....	2
圖 2 變更位置示意圖	3
圖 3 第一期藍線路線示意圖	4
圖 4 側式月台車站剖面示意圖	6
圖 5 島式月台車站剖面示意圖	6
圖 6 第一期藍線發展願景示意圖	8
圖 7 主要計畫變更內容示意圖	20

表目錄

表 1 車站型式彙整表	5
表 2 第一期藍線車站發展定位彙整表	9
表 3 第一期藍線沿線現況與目標年尖峰 V/C 服務水準比較表	11
表 4 第一期藍線沿線現況與營運期間尖峰旅行速率比較表	12
表 5 變更原則彙整表	18
表 6 主要計畫變更內容明細表	19
表 7 主要計畫變更前後土地使用分區面積對照表	21
表 8 土地使用分區管制辦理歷程綜整表	23
表 9 仁德都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表	30

壹、計畫緣起

臺南市人口主要集中於鹽水溪以南，其中府城區域較早開發，道路為網狀路網系統，且路幅有限，難以負荷現有及未來之人流、車流。為緩解道路壅塞問題，同時引導臺南市區域均衡發展，臺南市政府自民國 102 年便持續積極推動「臺南市捷運化公共運輸系統」政策，其執行項目有公車捷運化、臺鐵捷運化、轉運站開發、彈性運輸、票證整合及先進運輸系統等六大方案。

其中臺南市大眾捷運系統(先進運輸)自民國 101 年即著手擘劃，期藉由建置新穎、舒適、安全之優質軌道運輸系統，提高公共運輸之運作機能，同時滿足周邊重要設施與開發計畫之旅運需求，鼓勵民眾搭乘公共運輸工具。先期路網包含第一期藍線、綠線、藍延線與紅線，路線主要涵蓋臺南市長期高度發展之府城都心區。

第一期藍線為臺南市第一條捷運路線，北起台鐵大橋站，沿省道台 1 線佈設，南至文化中心，並於中華東路與東門路口向東行至仁德轉運站。全線長約 8.39 公里，共設置 11 座高架車站、1 座機廠與 1 處主變電站。路線可藉由紅線銜接至高雄岡山路竹線；向東銜接藍延線，可行至高鐵臺南站、沙崙智慧綠能科學城與關廟地區，平衡區域發展。

臺南市先進運輸系統第一期藍線之可行性研究報告於民國 107 年 12 月 28 日奉行政院核定，屬前瞻基礎建設之一，並納入臺南市政府 108-111 年度施政計畫中。另綜合規劃報告與環境影響說明書業於民國 111 年 9 月與 10 月提送中央主管機關審查。全線預計於民國 120 年完工營運，將可提升公共運輸服務品質，舒緩道路負荷，並帶動周邊區域發展。

為設置臺南市先進運輸系統第一期藍線之場站、出入口、軌道墩柱、主變電站等相關設施，及依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」等相關規定辦理開發之土地，經臺南市政府民國 112 年 7

月 11 日府交捷工字第 1120855147 號函示依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更作業(詳附件一),以利捷運建設推行。

臺南市先進運輸系統第一期藍線主要沿省道台 1 線、東門路三段布設,兩側皆為建成區,出入口用地取得不易,且為提高捷運建設自償率,規劃優先以土地開發方式取得出入口用地(變更為捷運開發區),惟需整合土地所有權人取得同意。考量捷運建設期程之配合及參酌公展前座談會之民眾意見(詳附件二),並經審慎研議評估後,決議本計畫採分階段方式辦理都市計畫變更作業,優先變更較無爭議且具急迫性之用地與增修土地使用分區管制要點;捷運開發區則納入後續階段辦理。

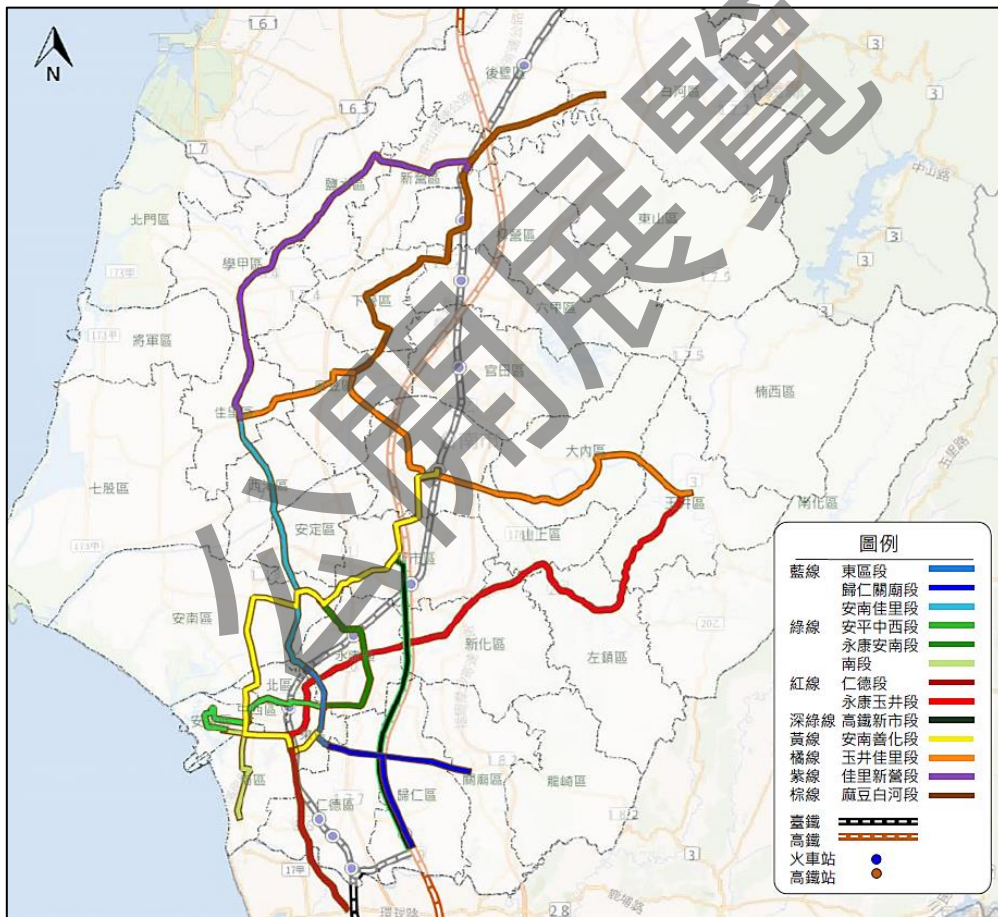


圖 1 臺南大眾捷運系統(先進運輸)整體路網示意圖

資料來源：臺南市大眾運輸系統整體路網評估報告(111.02)

貳、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

參、計畫位置與範圍

「仁德都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫」位於仁德區北側，範圍東、南大致以排水溝渠界，西、北以區轄地籍線為界。行政區包含太子里、土庫里、一甲里、仁德里、仁義里與新田里，面積約 921.99 公頃。本次配合第一期藍線，增訂土地使用分區管制要點。詳圖 2。

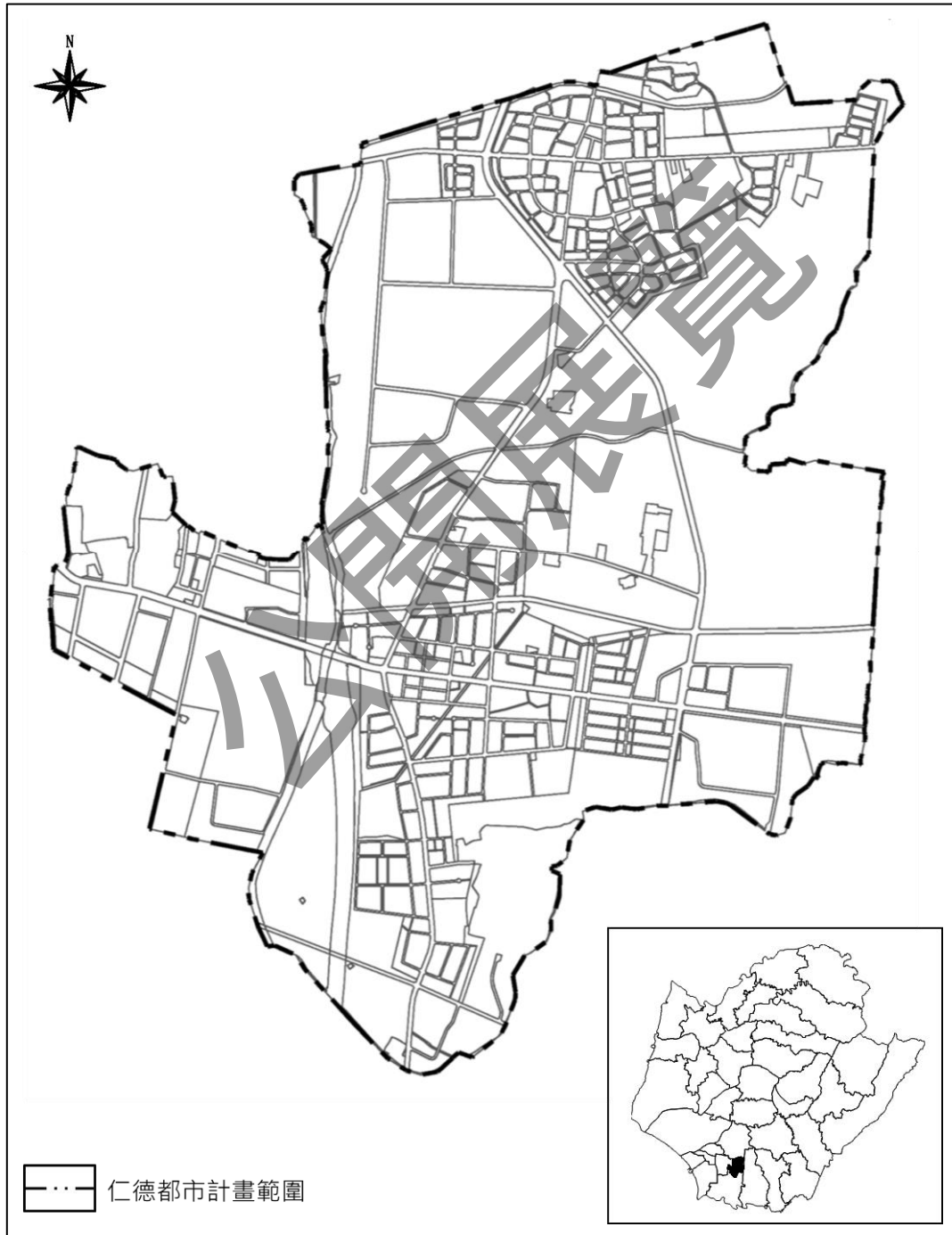


圖 2 變更位置示意圖

肆、規劃內容概要

一、路線概述

臺南市先進運輸系統第一期藍線北起 B01 大橋站，位於永康區中華路，鄰接臺鐵大橋站，沿省道台 1 線向南佈設，南至東區中華東路三段 B09 文化中心站，並於中華東路與東門路口沿東門路三段向東行，銜接仁德區中山路，止於仁德轉運站為 B11 仁德站。第一期藍線路線全長約 8.39 公里，皆採高架單軌系統，共設置 11 座車站、1 座機廠、1 處主變電站。



圖 3 第一期藍線路線示意圖

資料來源：臺南市先進運輸(大眾捷運)系統第一期藍線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃報告書(修正二版)(112.06)

二、車站型式規劃

考量車站運量、位置、路線定線、設施配置與營運計畫之需求，確立車站的月台型式及車站機能，規劃出入口及旅客動線，並與周遭環境及景觀相結合。車站型式說明如下。

(一)高架側式車站

此型式車站為配合軌道線形標準股距而設計，月台型式為側式月台。中間站皆採此型式車站設計，如 B02、B03、B04、B06、B08、B10 站。

(二)高架島式車站

此型式車站主要是為配合股距較大之車站，以有轉乘需求或端點站為主，如 B01、B05、B07、B09、B11 站。

表 1 車站型式彙整表

車站	位置	道路寬度	車站型式	車站功能類型
B01	中華路與臺鐵廊帶交會處	30M	高架島式	端點站
B02	中華路與中山南路口北側	30M	高架側式	交會站(B02/R17)
B03	中華路與中華二路口南側	30M	高架側式	中間站
B04	中華路與中華一路口南側	30M	高架側式	中間站
B05	中華路與小東路口南側	30M	高架島式	交會站(B05/G15)
B06	中華東路一段與平實路口南側	30M	高架側式	中間站
B07	中華東路二段與中華東路二段 203 巷口南側	30M	高架島式	交會站(仁德/文化中心線)
B08	中華東路三段與崇德四街 7 巷口北側	30M	高架側式	中間站
B09	中華東路三段與中華東路三段 399 巷口西側	30M	高架島式	端點站(連接紅線)
B10	東門路三段與東門路三段 266 巷口東側	24M	高架側式	中間站
B11	中山路與裕忠路口西側	30M	高架島式	端點站(連接藍延線)

資料來源：臺南市先進運輸(大眾捷運)系統第一期藍線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃報告書(修正二版)(112.06)

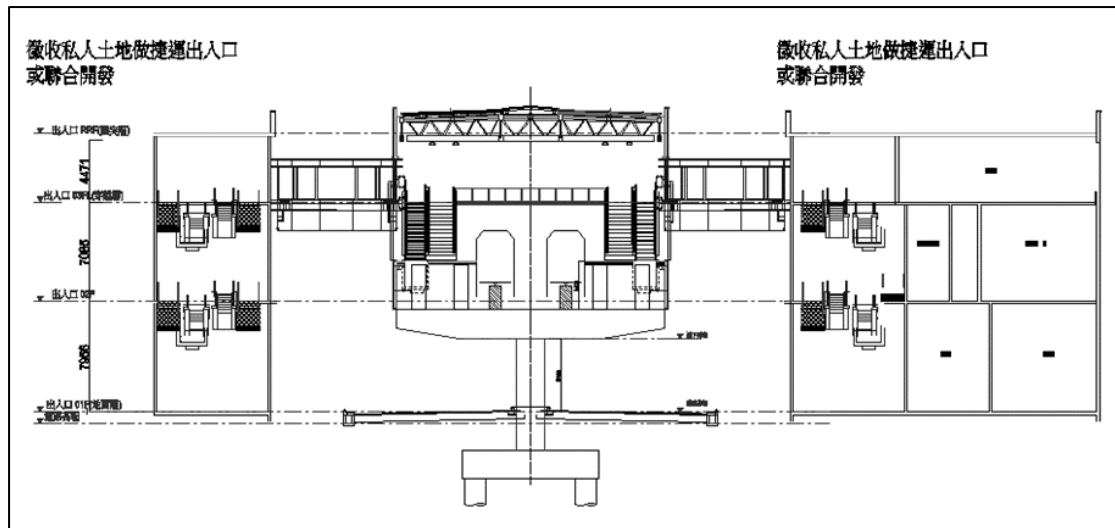


圖 4 側式月台車站剖面示意圖

資料來源：臺南市先進運輸(大眾捷運)系統第一期藍線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃報告書(修正二版)(112.06)

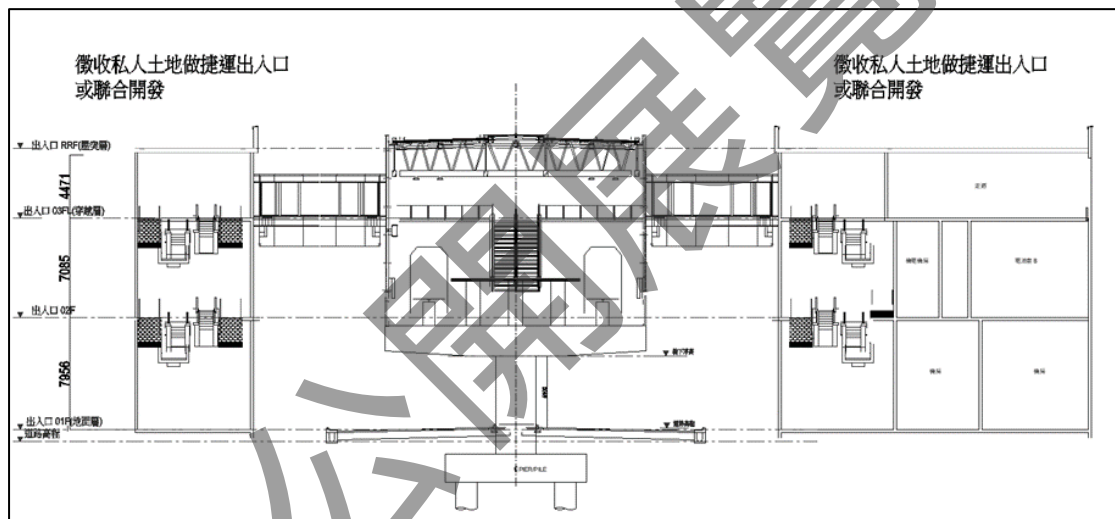


圖 5 島式月台車站剖面示意圖

資料來源：臺南市先進運輸(大眾捷運)系統第一期藍線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃報告書(修正二版)(112.06)

三、發展願景與定位

依循「臺南市國土計畫」以「臺南宜居城」為願景定位，引導臺南市整體發展，其中發展目標之一「建構臺南市移居都會與集約發展」，期藉建構大眾運輸系統提升城鄉交通可及性之指導，並按第一期藍線行經既有都市空間紋理特性結合未來捷運引入活動之可能性，將此定位為「都會×文化×生活」服務城。

第一期藍線沿線現況已有都會城市樣貌，擁有豐富在地文化生活紋理，期透過捷運場站結合周邊大眾運輸系統，並建構完善人行空間以增進城市機能。捷運沿線地區由北至南提高商業強度及周邊住宅密度，朝向集約城市發展。第一期藍線大致可分為四區段，北以鄰里型(B01~B04 站)、中以娛樂型(B05~B07 站)、南以綜合型(B08~B09 站)、東以新型態(B10~B11 站)之四種服務面向規劃發展。以下彙整各場站周邊資源與特色、周邊發展現況及地區發展重點。

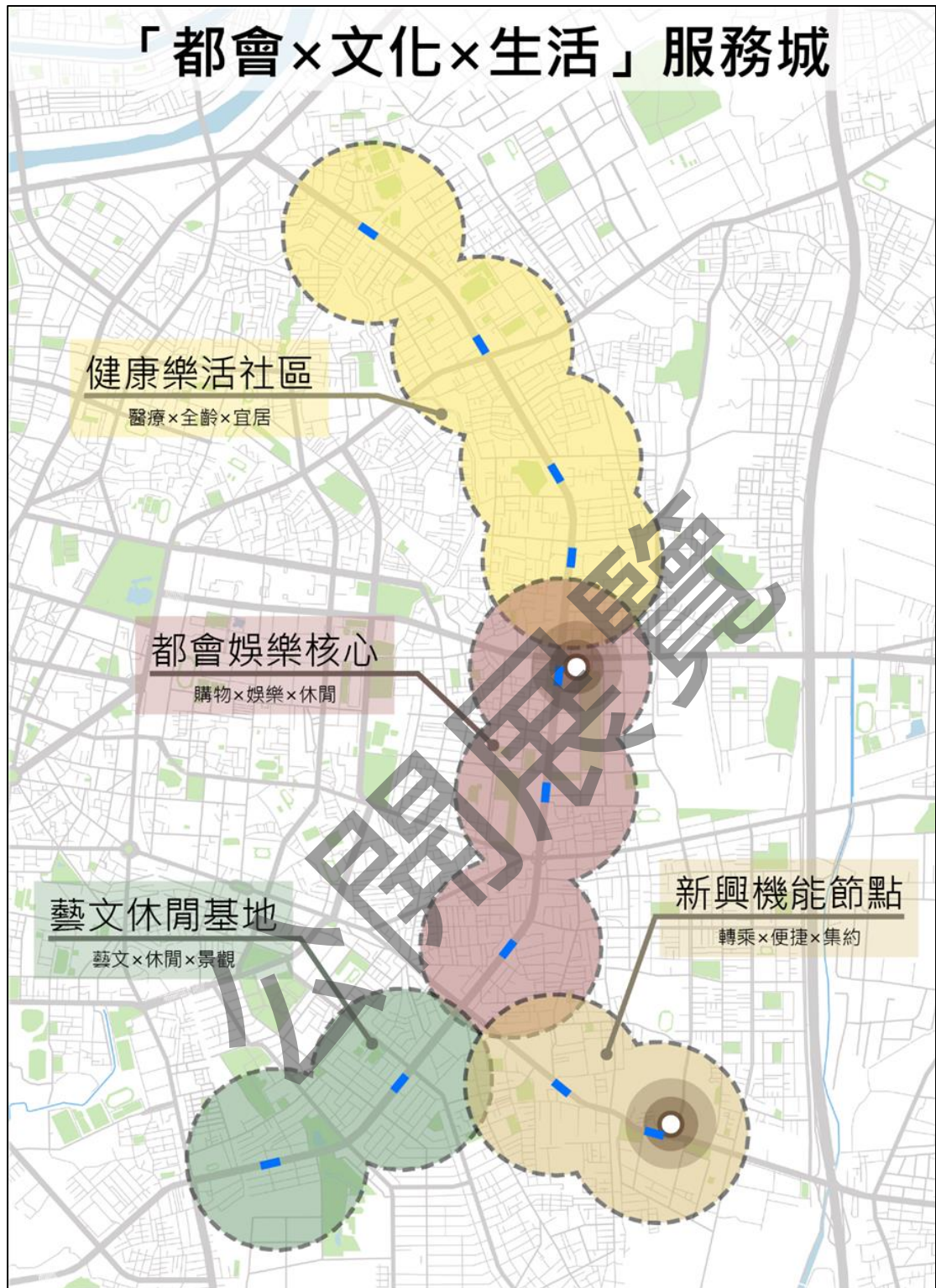


圖 6 第一期藍線發展願景示意圖

資料來源：臺南市先進運輸(大眾捷運)系統第一期藍線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃報告書(修正二版)(112.06)

表 2 第一期藍線車站發展定位彙整表

定位	行政區	車站	周邊產業活動及資源	發展重點
健康樂活社區	永康區	B01	鄰近奇美醫院、臺南科大、臺鐵大橋站。奇美醫院周邊之奇美商圈，多販售醫療器材；中華路一帶則以生活百貨、賣場、餐廳為主。	<ul style="list-style-type: none"> 配合永康六甲頂醫療專用區市地重劃，強化醫療服務機能，完整公共設施的提供。 於捷運站、火車站及醫院之間，建構完善之無障礙人行系統，提供就醫與居住民眾良好環境。
		B02	周邊土地使用以高樓層住商混合使用為主，中華路兩側各式業種業態的商業發展尤為熱絡。	<ul style="list-style-type: none"> 加速開發地區必要公共設施，以優化生活品質。 捷運提供通勤運具，提升生活便利性，亦提高區域的商業活力。
		B03	中華路沿街以餐飲業為主，西側多商辦，生活機能良好。	<ul style="list-style-type: none"> 結合周邊鄰里商圈，增強生活服務機能。
		B04	鄰接之兵仔傳統市場商業行為繁盛，周遭衍生相關零售業。	<ul style="list-style-type: none"> 周邊人行與自行車路網的改善與綠化，增加捷運可及性。
都會娛樂核心	東區	B05	東側為平實公園、平實轉運站預定地。北側多銀行、保險業、商辦大樓，南側則以商業娛樂使用為主。	<ul style="list-style-type: none"> 配合平實營區重劃與周邊重大建設進行整體開發，提升居住環境品質與公共設施的供應。 與國賓影城、南紡中心串聯，增強周邊的商業機能，成為臺南的休閒購物軸帶。
		B06	東側多透天厝及公寓式住宅使用，西側以南紡購物中心、停車場使用為主。	<ul style="list-style-type: none"> 結合平實轉運站，帶動人潮，促進區域發展。
		B07	中華東路二段、東門路二段周遭商業活動熱絡，以汽車及家具展售、鄰里服務商業為主。	<ul style="list-style-type: none"> 藉由捷運場站的設置，增加沿線地區之使用強度，強化商業活動發展，並串聯周邊商圈。
藝文休閒基地		B08	周邊有崇學國小、忠孝國中、德光高中等學校。商業活動則以崇德市場、崇義黃昏市場衍生之鄰里商業為主。	<ul style="list-style-type: none"> 規劃人行步道系統，建立學子安全路網，並串聯周邊藝文景點。
		B09	鄰近臺南市立文化中心、巴克禮紀念公園、德安百貨、台糖長榮酒店，周邊多餐飲商業及停車場使用。南側為尚未開發之南臺南副都心。	<ul style="list-style-type: none"> 以臺南市立文化中心為核心，結合周邊校園、開放空間，進行整體景觀規劃，打造藝文基地。 連結以體育會展機能為定位的南臺南副都心地區，乘載引進的人口運量。

定位	行政區	車站	周邊產業活動及資源	發展重點
新興機能節點		B10	周邊以透天厝形式的住宅使用為主，商業活動集中於東門路三段，主要為小吃店、汽車相關產業。	<ul style="list-style-type: none"> · 規劃完善人行系統，提升居住品質。 · 藉由捷運場站的設置，促進周邊公共設施之開闢。
	仁德區	B11	鄰近衛生福利部胸腔病院、嘉南療養院。商業活動集中於中山路，以大型量販店、加油站、家具展售為主。目前周邊土地多低度使用，具發展潛力。	<ul style="list-style-type: none"> · 結合仁德轉運站的設置，增加運輸機能，提升地區的可及性，亦連接臺南市都會核心。 · 利用現況低度使用的特性，進行整體規劃，配合新開發的商業與住宅，提供充足的公共設施，增強地區生活機能。

資料來源：臺南市先進運輸(大眾捷運)系統第一期藍線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃報告書(修正二版)(112.06)

四、交通衝擊分析

如表 3 所示，在 V/C 服務水準評估部分，民國 140 年第一期藍線營運後，中華路至中華東路一段、二段，即表列(一)~(三)路段之道路流量相較現況皆略有增加，而中華東路三段以及東門路三段至中山路，即表列(四)、(五)路段的流量則相較現況略為減少，服務水準分別由 C 級提升至 B 級、以及由 E 級提升至 D 級。但就比較民國 140 年有或無第一期藍線營運之交通情境，所有路段在有第一期藍線營運之下，皆較無第一期藍線營運有減少交通流量之現象，即各路段之道路服務水準也隨之提高。

另一方面，以旅行速率評估服務水準之結果顯示，民國 140 年第一期藍線營運後，所有路段的旅行速率相較民國 140 年無第一期藍線之情境略佳，旅行速率約提升 0.05 公里/時~0.31 公里/時，由此可見第一期藍線建設有助於改善未來道路交通之服務水準。

總體而論，就目標年民國 140 年在有、無第一期藍線對於道路流量的影響部分，第一期藍線營運後將略為分擔道路車流的負荷，但由於中華路及中華東路為臺南市永康區及東區主要交通動線，民眾使用大眾運輸系統可移轉部分原本使用私人運

具使用中華路、中華東路的交通量，但這些路段減少的交通量會因交通狀況改善又吸引原本行駛其他路段的交通量改行駛中華路及中華東路，因此車流減少的狀況改善程度有限，但就整體效益而言，第一期藍線仍具有其運輸效益功能。

表 3 第一期藍線沿線現況與目標年尖峰 V/C 服務水準比較表

路段	方向	民國 107 年				目標年無第一期藍線				目標年有第一期藍線			
		道路容量	流量	V/C	服務水準	道路容量	流量	V/C	服務水準	道路容量	流量	V/C	服務水準
中華路 (大橋站-中山南路)	南向	2,600	2,583	0.99	E	2,600	2,660	1.02	F	2,600	2,646	1.02	F
	北向	2,600	2,780	1.07	F	2,600	2,870	1.10	F	2,600	2,858	1.10	F
中華路 (中山南路-小東路)	南向	2,600	2,197	0.85	D	2,600	2,285	0.88	D	2,600	2,267	0.87	D
	北向	2,600	2,360	0.91	E	2,600	2,544	0.98	E	2,600	2,516	0.97	E
中華東路一段 ~二段 (小東路-東門路三段)	南向	2,600	2,417	0.93	E	2,600	2,518	0.97	E	2,600	2,491	0.96	E
	北向	2,600	2,551	0.98	E	2,600	2,562	0.99	E	2,600	2,557	0.98	E
中華東路三段 (東門路三段-中華東路三段 399 巷)	南向	2,800	1,771	0.63	C	2,800	1,687	0.60	B	2,600	1,673	0.60	B
	北向	2,800	1,847	0.66	C	2,800	1,780	0.64	C	2,600	1,769	0.63	C
東門路三段~ 中山路 (中華東路三段-文心路)	東向	2,600	2,522	0.97	E	2,600	2,502	0.96	E	2,600	2,485	0.96	E
	西向	2,600	2,390	0.92	E	2,600	2,349	0.90	D	2,600	2,327	0.90	D

註：第一期藍線目標年為民國 140 年。

資料來源：臺南市先進運輸(大眾捷運)系統第一期藍線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃報告書(修正二版)(112.06)

表 4 第一期藍線沿線現況與營運期間尖峰旅行速率比較表

路段	方向	長度	速率單位：公里/時			
			民國 107 年	目標年無第一期藍線	目標年有第一期藍線	速率差異
中華路 (大橋站-中山南路)	南向	960	19.37	18.52	18.68	+0.16
	北向	960	17.18	16.24	16.37	+0.13
中華路 (中山南路-小東路)	南向	1,800	23.81	22.86	23.06	+0.20
	北向	1,800	22.04	20.03	20.34	+0.31
中華東路一段~二段 (小東路-東門路三段)	南向	2,060	21.46	20.33	20.64	+0.31
	北向	2,060	19.96	19.87	19.92	+0.05
中華東路三段 (東門路三段-中華東路三段 399 巷)	南向	1,300	27.84	28.47	28.57	+0.10
	北向	1,300	27.24	27.78	27.86	+0.08
東門路三段~中山路 (中華東路三段-文心路)	東向	1,470	20.35	20.60	20.79	+0.19
	西向	1,470	21.82	22.27	22.51	+0.24

註：第一期藍線目標年為民國 140 年。

資料來源：臺南市先進運輸(大眾捷運)系統第一期藍線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃報告書(修正二版)(112.06)

五、用地勘選原則

(一)設施用地勘選原則

用地勘選需審慎考量取得方式之適切性與可行性，為減少對周邊私有土地所有權人權益之影響並降低用地取得難度，同時確保主管機關為公用或公益之目的取得大眾運輸系統設施相關用地，第一期藍線依下列原則篩選可供利用作為捷運設施之土地，以利推行先進運輸系統之建設。

1.優先使用公有/公營事業土地

公有土地以及公營事業土地之權屬組成較為單純，取得土地之過程較具效率且可能引起之爭議較低。建議優先選用尚未開闢、低度利用、容易搬遷或無明確使用計畫之公有土地，減少對私人產權之影響並達到公地公用之目標，並建議主管機關儘早與管有機關協調以簡短取得用地之時程。

2.利用既有公共設施用地

除依照「大眾捷運法」第 18 條，大眾捷運系統工程建設機構因施工需要，得使用公共使用之土地外，公共設施用地屬公眾使用性質，其於取得土地之過程中的爭議較低，或可採用公共設施多目標使用之方式，提供捷運設施使用，減少取得私有土地以降低對人民權利的影響，同時達到公地公用之目標。建議優先考量低度使用、未開闢或不影響原公共設施之使用目的及效益的公設用地，並建議捷運工程建設與公共設施關建計畫協調配合，一併開發或避免衝突以促進公共設施機能之發揮。

3.與周邊相關建設計畫配合

捷運系統站體出入口與通道，可考量與規劃中之相關建設，或興建中之大眾運輸場站協商共用或共構，並在未來建設時考量整體交通動線，以利站內轉乘、減少用地面積及對周邊之交通衝擊。

4.私有閒置土地或窳陋、低度利用之老舊建築等

若周邊無合適的公有權屬土地，建議優先考量現況仍未開發、低度利用土地，以及私有土地持分單純或為私有閒置空地者，若具有開發效益之私有土地，則建議以土地開發方式辦理，不僅可增進土地利用效能，且能引導地區良性發展。若於建成密集區域，建議考量周邊土地現況發展，優先將窳陋地區或 30 年以上的老舊建物一併納入捷運工程建設，透過都市更新開發並配合捷運設施規劃，開創捷運建設之土地最大開發效益。

5.其他

若周邊皆無符合上述原則之土地利用型態，於考量鄰近之土地利用現況、建物拆遷困難度等因素，包括建築物結構、屋齡、樓層、戶數等，以拆遷影響程度最小範圍為原則。

(二)開發基地勘選原則

為順利取得場站及相關設施用地，並挹注計畫財務提升自償率，同時促進周邊土地利用以達大眾運輸導向發展目標，故從面積、權屬、土地使用現況等面向進行評估，挑選具備開發潛力之基地，帶動區域發展。土地開發基地選取原則說明如下。

1.符合捷運設施設置需求

依據「大眾捷運法」第7條第1項，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。第一期藍線沿線地區多為發展成熟之住宅、商業使用，具有相當之發展潛力，惟在基地選取上較受使用現況限制。因此第一期藍線優先挑選與捷運設施用地相連接之土地為開發基地。部分極有發展潛力之地區，將額外勘選與設施相鄰之街廓，可透過地下道或陸橋相連通。

2.閒置、低度使用土地

為減少基地重建前的建物拆遷補償成本，優先考慮現況為未開發、低度使用土地，或臨時、低矮建築，可同時有效利用土地資源，引導都市發展。

3.土地所有權整合難易度

若與土地所有權人整合不成，需改依最小設施用地面積以徵收方式取得。為提升土地開發整合可能性與降低爭議，開發基地以公有、公營土地為優先勘選。惟街廓內之公有土地較少，所有權人數較少之私有土地亦納入考量。

4.基地面積 1,000 平方公尺以上

考量捷運設施空間需求與開發的規模效益，基地之匡列以 1,000 平方公尺以上，且形狀方整為原則。亦期盼能作為誘因，提升土地所有權人參與意願。

5.其他

在框選土地開發基地範圍時，除考量上述條件與設施需求面積，應同時顧及周邊土地與地上建物之狀況。盡量以完整地號、建號進行範圍選取，避免形成畸零地，或拆除部分建物之狀況產生。

六、市場分析與土地開發構想

第一期藍線共設置 11 座車站、1 座機廠與 1 處主變電站，規劃進行土地開發包含 B01、B04、B05、B07、B08、B09、B10、B11 站等 8 站周邊 10 個開發基地。以下針對開發基地周邊進行分析，並說明初步開發構想。

(一)B01 站

B01 站鄰近臺鐵大橋站、南台科大、大橋國小、奇美醫院等重大設施，交通便利。周邊土地使用多為透天厝形式住宅，商業活動則以民生零售業為主，集中於中華路沿街面。B01 站東側開發基地初步規劃作商業使用，可供商場使用與住宅使用。

(二)B04 站

B04 站位處永康四分子地區的商業核心地區，兵仔市場商業活動繁盛，周邊聚集諸多餐飲、金融等業種，具有發展潛力。B04 站東側開發基地初步規劃作商業使用，可供商業及娛樂業等服務以及住宅使用。

(三)B05 站

B05 站位於國賓影城商圈，北側多商辦大樓，南側以商業娛樂為主。東側為平實重劃區，平實轉運站將落址於此，為地區引入人潮，帶動區域發展。B05 站西側開發基地初步規劃作商業使用及商務中心，提供商業辦公室空間。

(四)B07 站

B07 站周邊商業活動熱絡且聚集於中華東路二段、東門路二段交會處周邊，以大型賣場、家具及汽車展示中心、銀行、超市為主，街廓內多為透天厝形式住宅。B07 站北側開發基地初步規劃作商業使用，可提供零售商店增加周邊生活機能與住宅使用。

(五)B08 站

B08 站周邊有崇學國小、忠孝國中、德光高中等學校。中華東路三段聚集大型服飾、家電、汽車展銷等商業活動；街廓內多住宅使用，商業活動以崇德市場、崇義黃昏市場衍生之鄰里商業為主。B08 站北側開發基地初步規劃作住宅及商業使用，可提供零售商店增加周邊生活機能。

(六)B09 站

B09 站鄰近巴克禮紀念公園、臺南市立文化中心、大同國小、臺南大學榮譽校區等文教設施。中華東路三段兩側以德安百貨等大型商業設施為主，基地南側為新建成之住宅社區。B09 站基地初步規劃作商業使用、商辦使用以及住宅使用，可提供零售商店增加周邊生活機能和周邊商業辦公空間。

(七)B10 站

B10 站周邊以住宅使用為主，沿東門路有零星商業活動，如小吃店、汽車租借與美容等產業。鄰近 6 座鄰里公園與一處未開闢市場用地。B10 站開發基地初步規劃作商業使用以及住宅使用，增進地區生活機能。

(八)B11 站

B11 站鄰近胸腔病院、大型賣場及仁德交流道，生活機能良好。近年周邊推出多件住宅新建案，極具發展潛力。未來 B11 站將與藍線延伸線銜接，將引入大量人潮。B11 站開

發基地初步規劃作商業使用、商辦使用以及住宅使用，增加周邊生活機能以及提供商業辦公使用。

七、變更原則

臺南市先進運輸系統第一期藍線設施所需用地，將依設施項目、原土地使用分區及用地取得方式等條件，辦理變更為捷運系統用地、捷運開發區或捷運系統用地(兼供道路使用)等使用分區，部分用地則維持原使用分區。變更原則說明如下：

(一)捷運系統用地

一般出入口、機廠等捷運設施，非位於公共設施用地、非辦理土地開發者，變更為捷運系統用地以符合使用需求。

(二)捷運開發區

依「大眾捷運法」與「大眾捷運系統土地開發辦法」規定辦理土地開發以取得用地之出入口，變更為捷運開發區。

(三)捷運系統用地(兼供道路使用)

墩柱屬永久設施，若涉及私有土地須以土地徵收條例規定辦理徵收。依據內政部營建署 109 年 1 月 14 日營署都字第 1080099111 號函示，徵收私有土地前須符合都市計畫法第 52 條規定，不得妨礙都市計畫。故墩柱涉及私有道路用地應變更為捷運系統用地(兼供道路使用)。

(四)維持原分區

第一期藍線車站站體及軌道採高架形式設置於道路用地上空，將依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」、「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，可免辦理都市計畫變更。

另設施位於公共設施用地，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理多目標使用者，或於土地使用分區管制要點增列捷運設施為容許使用項目者，免辦理分區或用地變更。

表 5 變更原則彙整表

捷運設施	現況使用分區	土地權屬	土地開發	變更使用分區
車站站體、軌道	道路用地	公、私有	無	維持原分區
軌道墩柱	道路用地	公有	無	維持原分區
		涉及私有	無	捷運系統用地 (兼供道路使用)
機廠	農業區	公、私有	無	捷運系統用地
主變電站	公共設施用地	公有	無	維持原分區
出入口	公共設施用地	公有	無	維持原分區
	各種使用分區	公、私有	無	捷運系統用地
			有	捷運開發區

伍、主要計畫內容摘要

一、變更內容

捷運端點站設置尾軌係為列車折返與尖峰時段預先儲車等需求，又 B11 站鄰近仁德機廠，須提供列車進出機廠調度使用，以利捷運系統營運。並作為後續藍線延伸線之銜接。

為提供 B11-銜接段墩柱設置，本計畫於仁德都市計畫區第一階段變更部分道路用地為捷運系統用地(兼供道路使用)，以達捷運系統營運、提供公共服務等目的。變更內容詳下表。

表 6 主要計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
(B11-銜接段) 文心公園北側中山路	道路用地 (0.02)	捷運系統用地 (兼供道路使用) (0.02)	臺南市先進運輸系統第一期藍線目標於民國 120 年完成興建，為配合建設期程，設置 B11-銜接段軌道，供列車折返、調度與預先儲車等營運需求使用，爰變更土地使用分區，以取得銜接段墩柱用地，設置捷運設施，提升大眾運輸服務，達永續發展之目標。

註：表內面積應以核定計畫書圖實地分割測量面積為準。



圖 7 主要計畫變更內容示

二、變更後計畫內容

(一)道路用地

減少 0.02 公頃，變更後道路用地面積為 87.66 公頃，占都市發展用地面積之 14.21%，占計畫總面積之 9.52%。

(二)捷運系統用地(兼供道路使用)

增加 0.02 公頃，變更後捷運系統用地(兼供道路使用)面積為 0.02 公頃，占都市發展用地面積之 0.00%，占計畫總面積之 0.00%。

表 7 主要計畫變更前後土地使用分區面積對照表

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫 面積 (公頃)	佔計畫 面積百 分比	佔都市發 展用地 面積百分比
土地 使用 分區	住宅區	住一	5.39	5.39	0.58%	0.87%
		住二	10.88	10.88	1.18%	1.76%
		住三	134.25	134.25	14.56%	21.77%
		小計	150.52	150.52	16.32%	24.40%
	商業區	商一	5.56	5.56	0.60%	0.90%
		商二-1	5.24	5.24	0.57%	0.85%
		商二-2	6.36	6.36	0.69%	1.03%
		小計	17.16	17.16	1.86%	2.78%
	甲種工業區	89.34		89.34	9.69%	14.49%
	乙種工業區	178.17		178.17	19.32%	28.90%
	零星工業區	6.78		6.78	0.74%	1.10%
	文教區	0.75		0.75	0.08%	0.12%
	轉運及旅遊服務專用區	2.84		2.84	0.31%	0.46%
	宗教專用區	2.26		2.26	0.25%	0.37%
	加油站專用區	0.27		0.27	0.03%	0.04%
	第一種電信專用區	0.19		0.19	0.02%	0.03%
	河川區	15.26		15.26	1.66%	-
	河川區(兼供道路使用)	0.05		0.05	0.01%	-
	保護區	0.12		0.12	0.01%	-
農業區	289.82		289.82	31.43%	-	
分區合計	753.53		753.53	81.73%	72.69%	
公共 設施	機關用地		1.23	1.23	0.13%	0.20%
	學校 用地	文(小)用地	7.24	7.24	0.79%	1.17%
		文(中)用地	3.60	3.60	0.39%	0.58%
		小計	10.84	10.84	1.18%	1.18%

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫 面積 (公頃)	估計計畫 面積百 分比	佔都市發 展用地面 積百分比
用地	醫院用地	5.66		5.66	0.61%	0.92%
	體育場用地	3.06		3.06	0.33%	0.50%
	公園用地	2.00		2.00	0.22%	0.32%
	公園用地(兼供兒童遊樂 場使用)	4.14		4.14	0.45%	0.67%
	兒童遊樂場用地	0.71		0.71	0.08%	0.12%
	綠地(帶)用地	1.05		1.05	0.11%	0.17%
	滯洪池用地(兼供公園使 用)	22.88		22.88	2.49%	3.71%
	滯洪池用地(兼供道路使 用)	0.44		0.44	0.05%	0.07%
	停車場用地	1.85		1.85	0.20%	0.30%
	廣場用地(兼供停車場使 用)	0.81		0.81	0.09%	0.13%
	廣場用地(兼供道路使用)	1.33		1.33	0.14%	0.22%
	廣場用地	1.60		1.60	0.17%	0.26%
	市場用地	0.54		0.54	0.06%	0.09%
	電路鐵塔用地	0.28		0.28	0.03%	0.05%
	抽水站用地	0.12		0.12	0.01%	0.02%
	高速公路用地	18.84		18.84	2.04%	3.05%
	高速公路用地(兼供道路 使用)	0.12		0.12	0.01%	0.02%
	高速公路用地(兼供河川 使用)	1.11		1.11	0.12%	0.18%
	高速公路用地(兼供公(兒) 使用)	0.31		0.31	0.03%	0.05%
	道路用地	87.68	-0.02	87.66	9.52%	14.21%
道路用地(兼供河川使用)	0.12		0.12	0.01%	0.02%	
人行步道用地	1.74		1.74	0.19%	0.28%	
捷運系統用地(兼供道路 使用)	0.00	+0.02	0.02	0.00%	0.00%	
用地合計	168.46		168.46	18.27%	27.31%	
總面積	921.99		921.99	100.00%	-	
都市發展面積	616.74		616.74	-	100.00%	

註：1.表列面積僅供參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

2.其他未涉及變更部分，均應以現行計畫內容為準。

陸、土地使用分區要點實施經過

有關土地使用分區管制要點實施歷程，原為 81 年 5 月公告實施「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」始予訂定，其後並歷經多次修正，詳表 8。依都市計畫法第 22 條之規定，有關土地使用分區管制規定事項係屬細部計畫範疇，得由該管直轄市、縣(市)政府核定實施，故主要計畫辦理專案通盤檢討時，將土地使用分區管制要點自主要計畫予以刪除，同時配合擬定細部計畫—「變更仁德都市計畫(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」，並於 109 年 3 月 13 日發布實施。

有關現行細部計畫土地使用分區管制要點，係配合主要計畫辦理第三次通盤檢討作業成果、以及推動本市空污改善計畫需要，並參酌本市都市計畫委員會通案性決議修正非整開區建築退縮文字用詞，於 110 年 2 月 20 日發布實施「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」，全文共計十七點。

表 8 土地使用分區管制辦理歷程綜整表

實施案名	實施日期	備註
變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案	81.05.07	新訂土地使用分區管制內容，發布全文計九條。
變更仁德都市計畫(土地使用管制要點通盤檢討)案	84.11.23	配合地區發展需要，辦理容積率管制專案通盤檢討，修正發布全文計十九點。
變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)	99.07.16	配合原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分納入仁德都市計畫範圍，整併土地使用分區管制內容，並因應相關法令更迭、分區或用地異動等，發布全文計十八點。
變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點)案	104.06.25	為使仁德區內四處計畫區之商業區使用管制具一致性，並符合實際發展需要，爰刪除仁德都市計畫商業區指定以商業使用為限之規定。
變更仁德都市計畫(保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104.09.29	增訂條文明示保護區、農業區土地使用管制之法令依據及臺南市政府依法審查相關案件之裁量基準。
變更仁德都市計畫(主要計畫及部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案	109.03.12	將原屬細部計畫之土地使用分區管制內容予以刪除，並配合另行擬定細部計畫，以為執行。

實施案名	實施日期	備註
變更仁德都市計畫(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	109.03.13	配合主要計畫及細部計畫分離檢討作業擬定細部計畫，並依本市土地使用分區管制要點相關通案性規定，酌予檢討修正條文內容，以符實際需求及利用彈性，發布全文計十六點。
變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	110.02.20	配合主要計畫第三次通盤檢討結果及本市推動空屋改善計畫，並參酌本市都市計畫委員會通案性決議修正非整開區建築退縮文字用詞，修正發布全文計十七點。

資料來源：本計畫整理

公開展覽

柒、現行土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
住宅區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。
- 三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。
- 四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
- 六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。
- 八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。
- 九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。
- 十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十一、建築退縮規定：

- (一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區		
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，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 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

- (二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	

- (三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。

十二、停車空間劃設標準

- (一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地

重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部	

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

(三)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十三、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。

十四、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。

十五、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。

廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。

十六、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。

十七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。

捌、變更理由與內容

一、變更理由

(一)屬重大建設計畫具迅行變更之必要性

藉由建構大眾運輸系統、活化土地使用與健全公共設施等，改善生活設施與引導地區集約且秩序的發展，落實臺南市國土計畫「建構臺南市宜居都會與集約發展」之發展目標。交通運輸部門可透過臺鐵、先進運輸系統與公車路網建構無縫大眾運輸網路，並以 TOD 概念規劃車站及周邊土地，創造人本步行環境等策略，以達「大臺南宜居城」之願景。

第一期藍線即為臺南市先進運輸系統優先路網之一，已由行政院納入前瞻基礎軌道建設，臺南市政府亦將捷運建設計畫納入民國 108 至 112 年之施政計畫中。本路線作為臺南首座捷運，第一期藍線之可行性研究報告於民國 107 年 12 月 28 日經行政院核定，綜合規劃報告刻正於交通部進行審議作業，目標於民國 120 年完成興建並開始營運。

爰此，臺南市先進運輸系統為行政院核定之本市重大建設。本案之都市計畫變更係符合都市計畫法第二十七條第一項第四款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」。亦屬內政部 93 年 1 月 7 日台內營字第 0920091111 號函結論，迅行變更之認定原則第一項「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者」。

(二)配合重大建設計畫推動之財務自償性

臺南市先進運輸系統第一期藍線用地取得與工程建造等費用合計約 392.56 億元。由於捷運建設支出龐大，需依賴外部資金挹注，以減少地方政府財政負擔。且參考國內外捷運建設之經驗，單憑票箱收入難以平衡投資成本，故第一期藍線於場站周邊遴選土地低度使用且權屬較為單純等土地進行開發，以增加財務收益，支持捷運系統營運。

包含票箱收入、土地開發、增額容積與租稅增額等收益，第一期藍線整體自償率為 25.04%，即營運期間淨收入無法回收興建期支初始投資成本，可向中央政府爭取補助經費，以利捷運工程順利推展。

(三)帶動周邊區域發展之合理性

捷運系統之營運可帶來工作機會，進而增加區域工作人口，且捷運服務帶來的旅客，亦可為地區帶來人流與金流，有助於提升沿線區域發展潛力。

於場站周邊挑選合適基地進行土地開發，除可挹注捷運財務計畫，亦可藉由提高土地使用效率，並引入公益、商業等服務，帶動周邊區域發展，同時藉由都市計畫與都市設計之引導，增加公共設施開闢率、建構優質人本交通系統，提高生活機能與環境品質，促進區域發展與人口成長。

(四)強化大眾運輸服務以達永續發展之公益性

第一期藍線行經臺南市人口密集區，捷運建設可因應沿線大眾運輸需求，同時解決道路交通壅塞問題。預計至民國 140 年可帶來 9.8 萬人次/日之運量，尖峰小時旅次可達 1.5 萬人旅次/小時。

而周邊土地開發與都市計畫引導，使捷運沿線土地集約混合使用，提升捷運服務範圍的便利性，並配合臺鐵與公車之串聯，進而降低私人運具使用，減少碳排放，以達永續發展之目標。為取得第一期藍線之路線、場站(含出入口)、機廠及主變電站等相關設施所需用地，以順利建置臺南首線捷運路線，滿足日增之大眾運輸需求。

二、變更內容

本計畫係配合臺南市先進運輸系統第一期藍線，增訂土地使用分區管制要點，放寬部分捷運設施容積率與建蔽率規定，以利捷運系統能順利設置。

表 9 仁德都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正後條文	說明
(未訂定)	<u>十六、為配合本市捷運系統設置之場站、軌道、出入口、通風井、連通道或其他經主管機關認定之必要設施，免計建蔽率及容積率。</u>	放寬捷運設施容積率與建蔽率規定。
十六、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	<u>十七、</u> 計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	條次調整。
十七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	<u>十八、</u> 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	條次調整。

玖、變更後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
住宅區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。
- 三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。
- 四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
- 六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。
- 八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。
- 九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。
- 十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十一、建築退縮規定：

(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區		
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，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 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	

(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。

十二、停車空間劃設標準

(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列

規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部	

- (二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。
- (三)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。
- (四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。
- 十三、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。
- 十四、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。
- 十五、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。
- 十六、為配合本市捷運系統設置之場站、軌道、出入口、通風井、連通道或其他經主管機關認定之必要設施，免計建蔽率及容積率。
- 十七、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。
- 十八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。

拾、其他

本案業於民國 112 年 2 月 17 日(星期五)下午 7 時，假本市東區德光里活動中心，與民國 112 年 2 月 21 日(星期二)下午 7 時，假本市永康區中華里活動中心舉辦公開展覽前座談會，有關座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形等相關文件，詳附件二。

公開展覽

附件

附件一、個案變更同意函

附件二、公開展覽前座談會會議紀錄

公開展覽

附件一、個案變更同意函

檔 號：
保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路二段6號1樓
承辦人：尤思涵
電話：06-2991111#8974
傳真：06-2958829
電子信箱：yussuhan@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市捷運工程處

發文日期：中華民國112年7月11日
發文字號：府交捷工字第1120855147號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「臺南市先進運輸系統第一期藍線」第一階段捷運相關用地，業奉核定依都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫迅行變更，請查照。

說明：

- 一、依據內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議紀錄之規定辦理。
- 二、經查旨案涉及變更臺南市主要計畫與東區細部計畫、仁德都市計畫，經洽詢貴局，臺南市主要計畫預定於113年啟動第六次通盤檢討作業，東區細部計畫預定112年底啟動第三次通盤檢討作業，辦理時間皆約需數年；另111年3月25日已發布實施「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)」，目前尚無辦理仁德都市計畫通盤檢討作業。
- 三、次查旨案可行性研究業於107年12月28日奉行政院核定，屬前瞻基礎建設之一，並納入本府108-111年度施政計畫中，

符合內政部函示之重大設施建設計畫認定原則，且本案已
提送綜合規劃報告予交通部審議，為配合推動期程，依
「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業
要點」規定，有迅行變更之必要，爰請貴局協助後續作
業。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市捷運工程處



公開展覽

附件二、公開展覽前座談會會議紀錄

檔 號：
保存年限：

臺南市政府交通局 函

地址：70801臺南市安平區永華路二段6號
承辦人：尤思涵
電話：06-2991111#8974
傳真：06-2958829
電子信箱：yussuhan@mail.tainan.gov.tw

受文者：美商科進栢誠工程顧問有限公司台灣分公司

發文日期：中華民國112年3月13日
發文字號：南市交捷工字第1120308673B號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (0308673BA0C_ATTCH2.pdf)

主旨：檢送本局112年2月17日召開「配合臺南市先進運輸系統（捷運）第一期藍線變更都市計畫公開展覽前座談會（東區及仁德區場次）」會議紀錄，請查照。

說明：

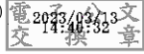
- 一、依據本局112年2月9日南市交捷工字第1120126234B號開會通知單辦理。
- 二、本次會議與會代表所提建議及會後書面意見，本局將納入第一期藍線都市計畫變更草案進行評估檢討調整，後續再依都市計畫法定程序辦理公開展覽及說明會，相關會議紀錄已公開於本處官方網站訊息專區之活動訊息（網址：<https://traffic-tsb.tainan.gov.tw/RT0>），以供市民下載參閱。

正本：土地所有權人

副本：臺南市東區區公所(含附件)、臺南市東區大福里辦公處(含附件)、臺南市東區自強里辦公處(含附件)、臺南市東區和平里辦公處(含附件)、臺南市東區忠孝里辦公處(含附件)、臺南市東區東光里辦公處(含附件)、臺南市東區東聖里辦公處(含附件)、臺南市東區虎尾里辦公處(含附件)、臺南市東區後甲里辦公處(含附件)、臺南市東區崇明里辦公處(含附件)、臺南市東區崇信里辦公處(含附件)、臺南市東區崇德里辦公處(含附件)、臺南市東區崇善里辦公處(含附件)、臺南市



東區崇學里辦公處(含附件)、臺南市東區莊敬里辦公處(含附件)、臺南市東區富強里辦公處(含附件)、臺南市仁德區仁德里辦公處(含附件)、美商科進栢誠工程顧問有限公司台灣分公司(含附件)、臺南市政府都市發展局(含附件)、臺南市捷運工程處(含附件)



公開展覽



配合「臺南市先進運輸系統(捷運)第一期藍線」變更都市計畫
公開展覽前座談會 會議記錄

- 一、時間：112年2月17日(星期五)下午7時整
- 二、地點：臺南市東區德光里活動中心(臺南市東區崇德路111號)
- 三、主持人：臺南市政府交通局 熊副局長萬銀
- 四、出席人員及單位：詳簽到表
- 五、主席致詞：(略)
- 六、規劃團隊簡報：(略)
- 七、民眾意見反映(依發言順序)：
 - (一) 李宗霖議員
 1. 擔憂高架捷運會影響城市景觀。另容積移轉後之捷運開發區建物高度為何？是否影響城市天際線？
 2. 考量臺南目前步行環境不便及高齡人口增加，希望交通局可利用 TOD 概念，藉由捷運開發，將周邊人行步道納入通盤檢討，以便利民眾通行，提升民眾搭乘捷運意願。另提醒市府應注意後續交通維持計畫與施工保護措施。
 3. 捷運規劃階段建議可先透過公車路線來培養大眾運輸的搭乘人口，以利捷運建置後可順利銜接。
 4. 若用地取得與民眾協議失敗或未果，會有何因應措施？捷運建設是否會因此延宕？
 - (二) 民眾 1
 1. 本人代表 B02 地主，已詢問其他所有權人之參與意願。若所有地主皆強烈反對設置捷運出入口或參與開發，市府是否仍會強制徵收或採取其他措施？
 2. 若採取強制徵收，現況每月租金收入是否有相關補償措施？

(三) 東區後甲里王里長

先前已建議市府捷運規劃應優先考慮中華東路與小東路交通問題。有關開闢平實路延伸連接高速公路以紓解既有道路壅塞情形，建議市府規劃捷運時應一併納入考量。

(四) 民眾 2

1. 捷運開發時，如受到影響之相鄰土地是否有相關協助或改善方案？
2. 目前除劃定捷運開發區，相鄰土地能否爭取參與開發？
3. 若捷運開發區內為低度使用且堪用之建物，開發時必須拆除重建嗎？能否以改建方式開發？

(五) 民眾 3

1. 持有 B11 站周邊道路用地，位於軌道下方的部分是否會被徵收？
2. 有關施工期間的噪音等影響，規劃單位會採取什麼應對措施或補償方案？

(六) 民眾 4

既有建物涉及捷運出入口，能否以部分變更設置出入口即可？是否有建物拆除重建之必要性？

(七) 民眾 5 (第二次發言)

1. 目前土地不願意被徵收，也不願意參與捷運聯合開發。
2. 另土地已出租店家營業使用且租約達 10 至 20 年，如納入捷運開發將會造成雙方困擾。

(八) 民眾 6 (書面意見詳附件)

我們堅決反對聯合開發合作。

(九) 民眾 7 (書面意見詳附件)

我是捷運開發區 B08 北側緊鄰加油站背面的住戶，但我的房子未在開發區內…，希望能和政府一起開發，只是不知道政府同意嗎？

(十) 民眾 8 (書面意見詳附件)

B07 南側捷運開發區旁地主，可以考慮參與聯合開發。

(十一) 台灣中油股份有限公司（書面意見詳附件）

…涉及臺南市東區竹篙厝段 1477、2880 地號等 2 筆土地，建議剔除土開基地範圍。

八、市府相關回應

- (一) 本案將參考高雄、臺中、桃園等其他縣市進行捷運開發區之容積訂定，原則不低於鄰近商業區。惟實際應以都市計畫發布實施內容為準。
- (二) 未來將透過捷運開發區整體規劃留設車站周邊停車及轉乘(YouBike 站位、公車接駁)設施及人行空間，且捷運車站相關建築設計也將依法提送都市設計審議。
- (三) 現已有相關公車路線，如 H62 路線(奇美醫院-中華東路-東門路-高鐵臺南站)與第一期藍線、藍線延伸線規劃相似，期可藉此培養未來捷運之運量。
- (四) 本案捷運所需用地是以公有、公營或公共設施用地為優先，部分「捷運開發區」涉及私有土地所有權人，將取得同意後才會進行開發。現階段係以市府與民眾共創雙贏的方案進行規劃，如地主無參與開發意願，市府會依民眾意見進行方案檢討。
- (五) 有關平實路開闢至高速公路一案，屬本府工務局權責，將轉請工務局卓處。
- (六) 捷運設施用地內既有建物拆遷將依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」進行補償。
- (七) 捷運沿線行經道路用地涉及私有產權部分可分為 2 種：一為墩柱設置處，將採協議價購或徵收方式取得；二為軌道於上空經過者，將依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」予以地上權補償。
- (八) 為降低施工期間產生之噪音等影響，將於交通維持計畫、施工計畫嚴謹審查，並嚴格要求施工廠商落實。另政府重大建設施工期間，可依中央與本市相關規定，造冊減徵相關稅額。

九、會議結論：

感謝市民朋友參與，本日會議提出的捷運沿線都市計畫變更構想為規劃階段，內容尚未定案，市府期望透過座談會蒐集民眾的意見與想法，後續將參酌相關意見及市民意願，進行規劃內容調整；如有相關意見請於 2 月 28 日前向捷運工程處表達意見，以利後續都市計畫變更作業順遂。

公開展覽

檔 號：
保存年限：

臺南市政府交通局 函

地址：70801臺南市安平區永華路二段6號
承辦人：尤思涵
電話：06-2991111#8974
傳真：06-2958829
電子信箱：yussuhan@mail.tainan.gov.tw

受文者：美商科進栢誠工程顧問有限公司台灣分公司

發文日期：中華民國112年3月13日
發文字號：南市交捷工字第1120308673A號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (0308673AA0C_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本局112年2月21日召開「配合臺南市先進運輸系統
(捷運)第一期藍線變更都市計畫公開展覽前座談會(永康區場次)」會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本局112年2月9日南市交捷工字第1120126234A號開會通知單辦理。
- 二、本次會議與會代表所提建議及會後書面意見，本局將納入第一期藍線都市計畫變更草案進行評估檢討調整，後續再依都市計畫法定程序辦理公開展覽及說明會，相關會議紀錄已公開於本處官方網站訊息專區之活動訊息(網址：<https://traffic-tsb.tainan.gov.tw/RT0>)，以供市民下載參閱。

正本：土地所有權人

副本：臺南市永康區公所(含附件)、臺南市永康區安康里辦公處(含附件)、臺南市永康區大橋里辦公處(含附件)、臺南市永康區中華里辦公處(含附件)、臺南市永康區中興里辦公處(含附件)、臺南市永康區五王里辦公處(含附件)、臺南市永康區六合里辦公處(含附件)、臺南市永康區甲頂里辦公處(含附件)、臺南市永康區成功里辦公處(含附件)、臺南市永康區西橋里辦公處(含附件)、臺南市永康區尚頂里辦公處(含附件)、臺南市永康區勝利里辦公處(含附件)、美商科進栢誠工程顧問

有限公司台灣分公司(含附件)、臺南市政府都市發展局(含附件)、臺南市捷運工
程處(含附件)

2023/03/13
14:40:16
電
交
換
章

公
換
章

79

公開展覽

配合「臺南市先進運輸系統(捷運)第一期藍線」變更都市計畫 公開展覽前座談會 會議記錄

- 一、時間：112年2月21日(星期二)下午7時整
- 二、地點：臺南市永康區中華里活動中心(臺南市永康區忠勇街51號)
- 三、主持人：臺南市政府交通局 謝主任秘書惠雄
- 四、出席人員及單位：詳簽到表
- 五、主席致詞：(略)
- 六、規劃團隊簡報：(略)
- 七、民眾意見反映(依發言順序)：

(一) 永康區成功里曾里長

1. B03-B05 站之間，墩柱基樁與 CF 幹線第二期工程地下雨水箱涵相互抵觸，在工法上是否有徹底解決？
2. B04 與 B05 站間，有國產署管有土地，已閒置作果園二十餘年，與周邊市容顯得格格不入。加上臺南人習慣以機車代步，在臺南大眾運輸系統尚未如中北部成熟前，如何改變民眾運具使用習慣，需請規劃單位思考。該土地之使用分區為停車場用地，因此強烈建議與國產署進行協調，開發立體停車場並留設商業空間，以供民眾停放機車轉乘捷運。
3. 國產署土地三七五租約之補償金建議另尋找經費做代償。補償金額雖然可能不低，但仍期待朝此方向進行，周邊地區極具發展潛力，此地開發有其重要性與必要性。

(二) 台電台南區處

目前台電六甲頂配電中心大樓所占面積已超過 50%，剩餘空地為求供電穩定，需作為備料、變壓器堆置使用。加上大眾對供電品質要求高，故須預留空間，供搶修、維修車、工程車輛停放。考量目前配電中心材料倉庫與施工班空間不足，預計再興建材料倉庫與施工班，以滿足供電需求，且另須提供學員配電技術練習場以考取證照。綜上所述，台電於此處已有興建大樓、材料與變壓器放置等需求，應無法配合市府都市計畫變更。

(三) 民眾 1

想了解 B02 東側設施是否會用到幼兒園土地？面積是多少？

(四) 民眾 2

1. 臺南火車站應為一重要交通節點，為何捷運路線規劃無連結？
2. 藍線行經中華路，施工期間勢必造成交通黑暗期，想詢問興建過程的配套措施為何？
3. 先前聽說有考慮使用輕軌系統，為何現在改採用高架單軌系統？

(五) 民眾 3

1. 現場圖示未見 B03 站。
2. 場站選址不要只考慮用地取得，民眾使用方便性亦很重要。建議 B03 站向北移至中華二路口。中華路西側多住商大樓，往來人口多，未來使用需求高，且中華二路周邊尚有低度開發土地可做利用。現階段 B03 站出入口規劃設置於公共設施用地，民眾使用上較不便利。另 B03 至 B04 站距不到 500 公尺，B03 至 B02 站距約達 1 公里，站距規劃應再考慮。

(六) 民眾 4

1. 想了解捷運通車後，噪音大小具體是多少分貝？
2. 高架軌道與車站之墩柱設置於分隔島上，分隔島既有之號誌與植栽將如何處理？
3. 想了解施工期間圍籬設置範圍有多大？將佔據多少車道空間？

(七) 民眾 5 (書面意見詳附件)

鐵路地下化如有加長銜接永康火車站，大橋火車站可能改建和第一期藍線第一站是否有衝突。

(八) 民眾 6 (書面意見詳附件)

我們堅決反對共同合作開發或徵收！…。

(九) 民眾 7 (書面意見詳附件)

我們是被規劃捷運藍線 B02，東出口處預定地「天才幼兒園」的地主…，在貴局承諾在原地保留本園所有大樹，並讓幼兒園繼續運作前，我們堅決反對市府將本幼兒園的土地作為 B02 出口開發計畫。

(十) 民眾 8 (書面意見詳附件)

本案規劃之 B04(兵仔市場站)…，無意願參與本案之「捷運開發區」聯合開發。

八、市府相關回應

- (一) 有關 B03-B05 站基樁與水利局幹管衝突之議題，水利局已提供二期竣工圖，原則墩柱將避開排水箱涵。後續於基本設計階段會再詳細評估。
- (二) 永康區停六用地已由本局進行研議評估開發模式，惟該地簽有三七五租約，如欲終止契約，需支付高額補償金，為配合捷運藍線計畫時程，市府將進一步與國產署研議處理。
- (三) 有關主變電站設置議題，一處位於捷運機廠，另一處以台電配電中心為優先方案，如台電未來有開關大樓與設施放置規劃，市府將再納入後續方案檢討評估。
- (四) 臺鐵大橋站地下化後將與高架捷運 B01 站銜接，考量捷運預計施工期程較早，先行施作 B02 站以南的場站路線，待鐵路完工後再配合施作 B01 之整體工程可行性較高。
- (五) 目前規劃線線由平實轉運站經臺南火車站至安平地區，市府將加速推動該路線，期能配合捷運藍線時程。
- (六) 有關捷運系統型式，考量臺南為歷史文化古都，深具獨特文化底蘊、歷史風貌，且舊城區具道路窄、路幅短、用地徵收困難等限制條件，經綜合評估未來各路線系統擴充相容性、運能、成熟度、安全性、工程可行性與經濟性等因素，故採用對都市景觀衝擊、遮蔽性、視覺壓迫感、噪音、自動化程度均具優勢的高架單軌系統。
- (七) 車站設站位置需考量運量、站距、用地取得及周邊環境等因素，B03 站曾考慮設置於中華二路，但路口周邊屬建成區，用地取得困難，故車站規劃設於鄰近永康公七公園附近。
- (八) 未來捷運於設計階段會將分隔島上既有路燈、號誌及植栽等設

施一併納入規劃設計。此外，第一期藍線於施工期間無可避免將對中華路交通造成影響，本局將要求廠商落實交通維持計畫，以求將影響降到最低為目標。

九、會議結論

感謝各位市民朋友參與。本市捷運所需用地原則以公有、公營或公設地為優先，並以捷運開發方式，邀請市民合作創造多贏局面。另有關民眾關切噪音、交通及環境影響等問題，市府也將特別注意。今日所提規劃內容尚在規劃皆未定案，本次會議蒐集之意見將納入本案後續規劃參考，歡迎民眾持續向市府表達意見。

公開展覽

公展前座談會公民或團體意見之處理情形對照表

發言人	意見內容	作為與回應
東區及仁德區場次 (民國 112 年 2 月 17 日)		
李宗霖 議員	1.擔憂高架捷運會影響城市景觀。另容積移轉後之捷運開發區建物高度為何？是否影響城市天際線？	本案將參考高雄、臺中、桃園等其他縣市進行捷運開發區之容積訂定，原則不低於鄰近商業區。惟實際應以都市計畫發布實施內容為準。
	2.考量臺南目前步行環境不便及高齡人口增加，希望交通局可利用TOD概念，藉由捷運開發，將周邊人行步道納入通盤檢討，以便利民眾通行，提升民眾搭乘捷運意願。另提醒市府應注意後續交通維持計畫與施工保護措施。	1.未來將透過捷運開發區整體規劃留設車站周邊停車及轉乘(YouBike 站位、公車接駁)設施及人行空間，且捷運車站相關建築設計也將依法提送都市設計審議。 2.本案系採單軌系統，墩柱將設置於道路中央分隔道。有關施工期間影響內側車道，將嚴謹審查交通維持計畫。
	3.捷運規劃階段建議可先透過公車路線來培養大眾運輸的搭乘人口，以利捷運建置後可順利銜接。	現已有相關公車路線，如 H62 路線(奇美醫院-中華東路-東門路-高鐵臺南站)與第一期藍線、藍線延伸線規劃相似，期可藉此培養未來捷運之運量。
	4.若用地取得與民眾協議失敗或未果，會有何因應措施？捷運建設是否會因此延宕？	目前係以最理想狀態提出變更改地之構想，如於用地取得遇到困難，將考慮行替代方案，使用其他土地。
民眾 1	1.本人代表 B02 地主，已詢問其他所有權人之參與意願。若所有地主皆強烈反對設置捷運出入口或參與開發，市府是否仍會強制徵收或採取其他措施？	本案捷運所需用地是以公有、公營或公共設施用地為優先，部分「捷運開發區」涉及私有土地所有權人，將取得同意後才會進行開發。現階段係以市府與民眾共創雙贏的方案進行規劃，如地主無參與開發意願，市府會依民眾意見進行方案檢討。較無爭議且具急迫性之用地與土管將優先變更都市計畫，涉及意願整合與方案調整者，將納入後續階段研議辦理。
	2.若採取強制徵收，現況每月租金收入是否有相關補償措施？	
東區 後甲里 王里長	先前已建議市府捷運規劃應優先考慮中華東路與小東路交通問題。有關開闢平實路延伸連接高速公路以紓解既有道路壅塞情形，建議市府規劃捷運時應一併納入考量。	有關平實路開闢至高速公路一案，屬本府工務局權責，將轉請工務局卓處。

發言人	意見內容	作為與回應
民眾 2	<p>1.捷運開發時，如受到影響之相鄰土地是否有相關協助或改善方案？</p> <p>2.目前除劃定捷運開發區，相鄰土地能否爭取參與開發？</p> <p>3.若捷運開發區內為低度使用且堪用之建物，開發時必須拆除重建嗎？能否以改建方式開發？</p>	<p>捷運開發區於施工前將進行相鄰建物結構鑑定，如後續造成鄰損事件，將依相關規定進行補償。</p> <p>本次所提捷運開發區為初步構想，目前尚在整合討論階段，相鄰土地所有權人皆可提出參與、整併之意見，作為評估替代方案之參考。</p> <p>捷運開發區內既有建物將依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」進行補償。惟僅限市府匡列之捷運開發區適用，如未來民眾欲自行申請開發，將無該項補償費。</p>
民眾 3	<p>1.持有 B11 站周邊道路用地，位於軌道下方的部分是否會被徵收？</p> <p>2.有關施工期間的噪音等影響，規劃單位會採取什麼應對措施或補償方案？</p>	<p>捷運沿線行經道路用地涉及私有產權部分可分為 2 種：一為墩柱設置處，將採協議價購或徵收方式取得；二為軌道於上空經過者，將依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」予以地上權補償。</p> <p>為降低施工期間產生之噪音等影響，將於交通維持計畫、施工計畫嚴謹審查，並嚴格要求施工廠商落實。另政府重大建設施工期間，可依中央與本市相關規定，造冊減徵相關稅額。</p>
民眾 4	既有建物涉及捷運出入口，能否以部分變更設置出入口即可？是否有建物拆除重建之必要性？	捷運設施用地內既有建物拆遷將依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」進行補償。
民眾 5	<p>1.目前土地不願意被徵收，也不願意參與捷運聯合開發。</p> <p>2.另土地已出租店家營業使用且租約達 10 至 20 年，如納入捷運開發將會造成雙方困擾。</p>	<p>本案捷運所需用地是以公有、公營或公共設施用地為優先，部分「捷運開發區」涉及私有土地所有權人，將取得同意後才會進行開發。現階段係以市府與民眾共創雙贏的方案進行規劃，如地主無參與開發意願，市府會依民眾意見進行方案檢討。</p>
民眾 6	(書面)我們堅決反對聯合開發合作。	與開發意願，市府會依民眾意見進行方案檢討。
民眾 7	(書面)我是捷運開發區 B08 北側緊鄰加油站背面的住戶，但我的房子未在開發區內…，希望能和政府一起開發，只是不知道政府同意嗎？	本次所提捷運開發區為初步構想，目前尚在整合討論階段，相鄰土地所有權人皆可提出參與、整併之意見，作為評估替代方案之參考。較無爭議且具急迫性

發言人	意見內容	作為與回應
民眾 8	(書面)B07 南側捷運開發區旁地主,可以考慮參與聯合開發。	之用地與土管將優先變更都市計畫,涉及意願整合與方案調整者,將納入後續階段研議辦理。
台灣中油股份有限公司	(書面)…涉及臺南市東區竹篙厝段 1477、2880 地號等 2 筆土地,建議剔除土開基地範圍。	
永康區場次 (民國 112 年 2 月 21 日)		
永康區 成功里 曾里長	1.B03-B05 站之間,墩柱基樁與 CF 幹線第二期工程地下雨水箱涵相互抵觸,在工法上是否有徹底解決?	有關 B03-B05 站基樁與水利局幹管衝突之議題,水利局已提供二期竣工圖,原則墩柱將避開排水箱涵。後續於基本設計階段會再詳細評估。
	2.B04 與 B05 站間,有國產署管有土地,已閒置作果園二十餘年,與周邊市容顯得格格不入。加上臺南人習慣以機車代步,在臺南大眾運輸系統尚未如中北部成熟前,如何改變民眾運具使用習慣,需請規劃單位思考。該土地之使用分區為停車場用地,因此強烈建議與國產署進行協調,開發立體停車場並留設商業空間,以供民眾停放機車轉乘捷運。	永康區停六用地已由本局進行研議評估開發模式,惟該地簽有三七五租約,如欲終止契約,需支付高額補償金,為配合捷運藍線計畫時程,市府將進一步與國產署研議處理。
	3.國產署土地三七五租約之補償金建議另尋找經費做代償。補償金額雖然可能不低,但仍期待朝此方向進行,周邊地區極具發展潛力,此地開發有其重要性與必要性。	
台電台南區處	目前台電六甲頂配電中心大樓所占面積已超過 50%,剩餘空地為求供電穩定,需作為備料、變壓器堆置使用。加上大眾對供電品質要求高,故須預留空間,供搶修、維修車、工程車輛停放。考量目前配電中心材料倉庫與施工班空間不足,預計再興建材料倉庫與施工班,以滿足供電需求,且另須提供學員配電技術練習場以考取證照。綜上所述,台電於此處已有興建大樓、材料與變壓器放	有關主變電站設置議題,一處位於捷運機廠,另一處以台電配電中心為優先方案,如台電未來有開闢大樓與設施放置規劃,市府將再納入後續方案檢討評估。因涉及方案調整,主變電站用地將納入後續階段研議辦理。

發言人	意見內容	作為與回應
	置等需求，應無法配合市府都市計畫變更。	
民眾 1	想了解 B02 東側設施是否會用到幼兒園土地？面積是多少？	目前 B02 東側規劃將天才幼兒園整筆土地納入捷運開發區，地主如有其他意見可再反映。
民眾 2	1.臺南火車站應為一重要交通節點，為何捷運路線規劃無連結？	目前規劃綠線由平實轉運站經臺南火車站至安平地區，市府將加速推動該路線，期能配合捷運藍線時程。
	2.藍線行經中華路，施工期間勢必造成交通黑暗期，想詢問興建過程的配套措施為何？	第一期藍線於施工期間無可避免將對中華路交通造成影響，本局將要求廠商落實交通維持計畫，以求將影響降到最低為目標。
	3.先前聽說有考慮使用輕軌系統，為何現在改採用高架單軌系統？	有關捷運系統型式，考量臺南為歷史文化古都，深具獨特文化底蘊、歷史風貌，且舊城區具道路窄、路幅短、用地徵收困難等限制條件，經綜合評估未來各路線系統擴充相容性、運能、成熟度、安全性、工程可行性與經濟性等因素，故採用對都市景觀衝擊、遮蔽性、視覺壓迫感、噪音、自動化程度均具優勢的高架單軌系統。
民眾 3	1.現場圖示未見 B03 站。	車站設站位置需考量運量、站距、用地取得及周邊環境等因素，B03 站曾考慮設置於中華二路，但路口周邊屬建成區，用地取得困難，故車站規劃設於鄰近永康公七公園附近。
	2.場站選址不要只考慮用地取得，民眾使用方便性亦很重要。建議 B03 站向北移至中華二路口。中華路西側多住商大樓，往來人口多，未來使用需求高，且中華二路周邊尚有低度開發土地可做利用。現階段 B03 站出入口規劃設置於公共設施用地，民眾使用上較不便利。另 B03 至 B04 站距不到 500 公尺，B03 至 B02 站距約達 1 公里，站距規劃應再考慮。	
民眾 4	1.想了解捷運通車後，噪音大小具體是多少分貝？	單軌屬膠輪系統，行駛時噪音約 60~65 分貝左右，較鋼軌鋼輪小。另單軌車體包覆輪胎，具較佳的阻隔噪音效果。

發言人	意見內容	作為與回應
	2.高架軌道與車站之墩柱設置於分隔島上，分隔島既有之號誌與植栽將如何處理？	未來捷運於設計階段會將分隔島上既有路燈、號誌及植栽等設施一併納入規劃設計。
	3.想了解施工期間圍籬設置範圍有多大？將佔據多少車道空間？	參考其他都會區，捷運工程採半半施工、分段施工或夜間施工。施工模式涉及整體工區交通維持計畫，屆時將再衡量決定合適方式。另圍籬設置範圍會以分隔島兩側快車道為主要施工空間。
民眾 5	(書面)鐵路地下化如有加長銜接永康火車站，大橋火車站可能改建和第一期藍線第一站是否有衝突。	臺鐵大橋站地下化後將與高架捷運 B01 站銜接，考量捷運預計施工期程較早，先行施作 B02 站以南的場站路線，待鐵路完工後再配合施作 B01 之整體工程可行性較高。
民眾 6	(書面)我們堅決反對共同合作開發或徵收！…。	本案捷運所需用地是以公有、公營或公共設施用地為優先，部分「捷運開發區」
民眾 7	(書面)我們是被規劃捷運藍線 B02，東出口處預定地「天才幼兒園」的地主…，在貴局承諾在原地保留本園所有大樹，並讓幼兒園繼續運作前，我們堅決反對市府將本幼兒園的土地作為 B02 出口開發計畫。	涉及私有土地所有權人，將取得同意後才會進行開發。現階段係以市府與民眾共創雙贏的方案進行規劃，如地主無參與開發意願，市府會依民眾意見進行方案檢討。較無爭議且具急迫性之用地與
民眾 8	(書面)本案規劃之 B04(兵仔市場站)…，無意願參與本案之「捷運開發區」聯合開發。	土管將優先變更都市計畫，涉及意願整合與方案調整者，將納入後續階段研議辦理。

註：捷運開發區有待整合土地所有權人意願，將於後續階段視實際狀況研議辦理。

變更仁德都市計畫(土地使用分區管制要點)
細部計畫(配合臺南市先進運輸系統第一期藍
線)(第一階段)書

業務承辦人員	
業務單位主管	

臺 南 市 政 府

中 華 民 國 112 年 10 月